

会 議 録

□全部記録 ■要点記録

1 会議名	第1回 姫路市住宅計画懇話会
2 開催日時	令和7年6月24日（火曜日） 15時30分～17時30分
3 開催場所	姫路市防災センター5階 災害対策本部会議室
4 出席者又は欠席者名	<ul style="list-style-type: none">・ 委員 安枝座長、太田委員、森原委員、高井委員、森澤委員、福間委員 前田委員、田中委員、高杉委員 欠席：なし・ 事務局 都市局長ほか5名
5 傍聴の可否及び傍聴人数	傍聴可、傍聴人0名
6 議題又は案件及び結論等	<ol style="list-style-type: none">(1) 姫路市住宅計画（現行計画）について(2) 上位計画、関連計画、現行施策を踏まえた検討の概要について(3) 姫路市住宅計画（次期計画）骨子案について
7 会議の全部内容又は進行記録	詳細については別紙参照

事務局	<p>1 開会（15:30）</p> <p>2 都市局長挨拶</p> <p>3 出席職員紹介</p> <p>4 委員紹介</p> <p>5 座長及び座長代理の指名について</p>
事務局	<p>6 議事</p> <p>(1) 姫路市住宅計画（現行計画）について</p> <p>(2) 上位計画、関連計画、現行施策を踏まえた検討の概要について 〔 資料に基づき説明。 〕</p>
座長	<p>質問・意見の聴取とともに、進行を円滑かつ公平に進めるために、順に発言をお願いしたい。</p>
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・住むところとその周辺の環境は一体的に考えられるべきである。街としてどのように持続可能な運営をしていくか、場所と多様な背景を持つ人々を合わせて考える必要がある。 ・行政として取り組むべき施策としては、セーフティネット機能が挙げられる。これからの多様な社会を踏まえると、自分ごととして課題を捉えることと、一定の寛容さが必要だと考える。立場によって事情はあるが、寄り添えるような姫路市であって欲しい。 ・姫路市には、市街化調整区域や都市計画区域外に価値の低い住宅地が放置されており、閉じることも検討すべきである。一方で、姫路駅周辺など、より魅力的な住宅地を適正な規模や質で供給し民間の活力を引き出すことも考えられる。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家対策において、安価な物件の流通が活発化する一方、外国人や高齢者等の入居が増加し、地元住民の不安の声を聞く。特に、外国人については、文化の違いが大きく問題が発生しやすい。少しずつではあるものの日本のマナーに関する理解も進んできていると感じるが、移住者が大幅に増えることで問題は深刻化するのではないか。 ・日本人といえども、安価な住宅を求める人の中には周囲に不安を与える行動をする者がおり、周辺住民としては不安の声がある。一方で、老朽化や道路幅員の狭さにより建替えが困難な物件の無償譲渡を望む声もある。 ・不動産業界でも、外国人の業者が増加しており、言語上の問題がある。 ・賃貸について、会社オーナーなどが社宅として直接貸す場合は丁寧に扱うが、会社経由で貸し出すと物件の使用が雑になる傾向がある。 ・孤独死による特殊清掃を実施すると、売買では資産価値に大きな影響を与える。このため、市営住宅は民間が受け入れにくい部分を対応して欲しい。 ・市営住宅のあり方としては、災害時に備えた空き部屋の確保が必要と考える。

委員	<ul style="list-style-type: none"> ・コストの面を考えると市営住宅事業からの撤退の選択肢も考えられる。 ・不動産業者によっては市街化調整区域の指定解除を望む声もあるが、人口は減少下にあり、姫路市では市街化区域内にも開発余地があるため、供給過多と感じている。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域における住宅の調査は複雑であり、不動産業者も敬遠する場合がある。もう少し情報の把握が容易にならないか。
座長	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域内での活用よりは解体希望が多いのか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・誰も住まないから解体したいという声をよく聞く。
座長	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンクの場合、市街化調整区域内において農地付きの物件の取引が行われているようだが、通常の不動産市場との違いはあるか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンクに登録される物件は、民間の不動産業者では扱いづらい物件が多い分、安価に設定されている。なお、農地付きの物件は高い成約率で推移しており、空き家バンクと通常の不動産市場の使い分けが望ましいと考える。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・北播磨地域では市街化調整区域を廃止する意見が増えているが、姫路市には一定の開発需要が存在している。姫路市の問題としては、合併の経緯もあり都市計画区域外や調整区域、離島など、土地利用規制が中々うまくいっていないと感じる。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・はりま勝原駅周辺では、田畑であったところが賃貸の長屋住宅に変わってきている。また、新しい住宅ができると、以前から建っているものは賃料が安くなり、空き家が目立ち始める。以前からと言っても築10年未満の住宅もあり、もったいないと感じる。 ・このような住宅に住まうのは核家族などであり、数年で出ていくため、自治会にも入っていない。 ・住宅市場では戸建住宅の建設費が上がり、新築が減る一方でリフォーム需要が高まっている。このような中で、簡易耐震診断をしても耐震補強が高額となる場合に外観の改修で済ませる事例がある。耐震補強の十分な支援制度があればと思う。
座長	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸の長屋住宅はサブリース型ではないかと思う。新しいものができるほど家賃は安くなるとのことで、大家さんも苦労されているのではないかと。不動産業者側としてこのような認識はあるのか。

委員	<ul style="list-style-type: none"> ・仕方がないと考える。高い家賃が払えなければ古くても安い方へ行くため、需給のバランスによるのではないか。
座長	<ul style="list-style-type: none"> ・大家側からサブリース会社との契約内容に関する相談を受けることはあるか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅課では主に公営住宅を担当しているためか、民間の賃貸住宅に関する相談はない。
座長	<ul style="list-style-type: none"> ・中古住宅を購入した段階、または子育てを終えた段階に計画する改修に関しては、耐震改修のほか環境性能を上げる改修等を組み合わせることで、将来的に賃貸や売却がしやすくなることをうまく伝えていく必要があると感じる。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・「家がない」という相談は、年間で約 120 件、月平均で 10 件ほどである。これらに対しては、シェルターへ案内したあと、生活保護の受給や高齢者施設へ入所いただくなどの流れがある。そのほか、住み込み就労の斡旋や居住支援法人へ繋ぐなどの対応を行っている。 ・住宅に困っている相談ではあるが、背景は生活困窮のほか様々な事情がある。このため様々な関係団体との連携が必要となり、市営住宅との更なる連携も必要と考える。 ・訪問介護事業所の報酬引き下げがあったが、これは利益が出ているからという理由であった。しかし、山間部など広域を支援する訪問介護事業所では経営が厳しく倒産が増えている。このような点を見ると国土交通省と厚生労働省の連携に課題があると感じる。
座長	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅相談は、60歳以上の方で契約更新時ができなかったなどのケースが想定されるが、どのような事例があるのか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者に限らず、失業などによって退去を求められる事例もある。例えば、派遣会社の契約打ち切りにより、借り上げ住宅に住み続けられなくなることもある。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・先ほど意見のあった様々な土地利用があるという視点から、計画に地域性や姫路らしさなどの特色があっても良いのではないかと感じた。 ・市街化調整区域での住宅建設や売買の相談が多く、対応が難しい場合が多い。これに対して、過去の確認申請データを自前でパソコンに取り込み、内容の検索がしやすいように対応している。また、農家用住宅から一般住宅への変更を可能にする許可基準を作成している。 ・兵庫県は「空家活用特区制度」を制定しており、市街化調整区域内における空家跡地の活用（除却後も同用途で新築可能）や空き家の用途変更が可能となる許可基準を設けている。
座長	<ul style="list-style-type: none"> ・骨子案において、地域性について検討された部分などはあるか。

事務局	<ul style="list-style-type: none"> 住宅政策全般を網羅するよう前計画を踏襲しているため、「姫路市らしさ」を前面に打ち出すような改定には至っていない。
座長	<ul style="list-style-type: none"> 本日いただいた都市計画区域外や市街化調整区域の住宅のあり方などは今後、具体的な検討を進めていくことになるがそのような認識でよいか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 特別指定区域制度も盛り込んでいるため、そのような中で反映できるよう努めたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 計画に盛り込んでいただきたい内容として、既存集落の居住環境の改善がある。市内には建築基準法 42 条 2 項道路（みなし道路）が多く残っているため改善されればと考えている。
座長	<ul style="list-style-type: none"> 既存集落の居住環境改善について、計画への記載方法や方向性を盛り込み方について、委員の方からご意見をいただきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 行政側がインフラをきちんと整備することによって民間も動きやすくなる と考える。モデル的な整備事業を行っても良いのではないかと。 接道が難しい敷地においては、神戸市などで行われている隣地統合の手法も参考となる。 いずれにしても行政だけでは無理があるため、不動産事業者を含め、三位一体に取り組むことができればと思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 自主管理を行う分譲マンションの賃貸物件に住んでいる。どのように自主管理をされているのか関心があり、調査を行ったところ、熱意を持って運営に関わる人物が重要であると感じた。今後、自主管理をうまく継続するために、この住宅計画の中で、どのような取り組みをしているのか関心がある。
座長	<ul style="list-style-type: none"> 昭和 40 年代後半～50 年代初頭に建設された物件には自主管理が多く、管理組合員の高齢化が課題である。管理会社に委託する物件でも、リーダーシップが求められる場面があり困難である。行政が管理運営に介入することは難しいため、国はマンションの適正管理に関する制度を設けている。いずれにしてもマンションの管理運営支援について議論をしていく必要がある。 居住中のマンションにおける自主管理の状況に課題はあるか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 入居時に風呂の排水に詰まりがあったが、どこまでが自主管理に該当するのか分からない。
座長	<ul style="list-style-type: none"> マンション管理の支援の中では、自主管理において最低限必要な要件を管理組合へどのように伝えるのかも課題と感じた。 議論では、外国人居住者への対応、市街化調整区域や都市計画区域外の物件の取扱い、耐震化の推進と住環境の質向上に向けた啓発、住まいに困窮する世帯への支援のあり方、居住支援法人との連携、インスペクションの

事務局	<p>推進や既存集落の住環境整備、マンション管理の支援など、地域環境の視点も含めた幅広い論点が提示された。次回以降は、こうした意見をもとに、深く掘り下げて議論を進めていく予定である。</p> <p>(3) 姫路市住宅計画（次期計画）骨子案について 〔 資料に基づき説明。 〕</p>
座長	<p>・居住サポート住宅とサービス付き高齢者向け住宅との違いや、姫路市内における居住支援法人の存在と活用の有効性について、改めて検証が必要である。特にセーフティネット機能は民間住宅市場の中でコントロールできないため、この住宅計画の中で議論していくことが重要である。</p>
事務局	<p>7 次回（第2回）姫路市住宅計画懇話会について 〔 資料に基づき、開催日等を報告 〕</p> <p>8 その他 〔 なし 〕</p> <p style="text-align: center;">～終了～</p> <p>9 閉会（17:30）</p>