

会 議 録

☐ 全部記録 ☒ 要点記録

1 会 議 名	第 2 回 姫路市住宅計画懇話会
2 開催日時	令和 7 年 8 月 2 7 日（水曜日） 1 4 時～1 6 時
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	・ 委員 座長、委員、高井委員、委員、田中委員、高杉委員 欠席：森原委員、森澤委員、前田委員 ・ 事務局 公共建築部長ほか 4 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	(1) 第 1 回姫路市住宅計画懇話会における指摘・提案事項等への対応について (2) 上位計画の動向を踏まえた検討について (3) 居住サポート住宅の計画の認定について (4) マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法について
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	1 開会 (14:00)
事務局	2 議事
	(1) 第1回姫路市住宅計画懇話会における指摘・提案事項等への対応について
	(2) 上位計画の動向を踏まえた検討について
	(資料に基づき説明。)
座長	質問・意見を聴きたい。
委員	・資料1の7番目、市街化調整区域に関する回答について、地区計画制度等のところに「特別指定区域制度」の言葉を入れていただきたい。その理由は、市街化調整区域の規制について、兵庫県内の市町では空家活用特区を指定することによって規制緩和している所が多いが、姫路市では特別指定区域の指定によって規制緩和しているという特徴があるので。
事務局	・そのようにする。
座長	・姫路市では窓口で多言語対応をしているか。
事務局	・窓口に外国人が来た場合は通訳等で多言語対応を行っている。委員意見にある文化の違いや近隣住民への不安に関しては対応できていない。
座長	・委員意見への対応というより、外国人の居住サポートも必要になるため、本冊に窓口で多言語対応を行っていることを記載するのが良い。
委員	・資料1の15番目、官民の協力体制に関する意見について、社会福祉協議会も居住支援協議会の構成メンバーであるが、協議会が活用されていないと認識している。
事務局	・居住支援協議会は住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居円滑化のための情報共有の場である。 ・しかし、住宅セーフティネット法の改正なども昨年度時点では詳細に公表できる情報は少なく、セーフティネット住宅専用住戸の登録戸数も伸びないなど、共有する議題が少なかったため令和6年度以降は開催していない。 ・また本市居住支援協議会には、特定の要配慮者の具体的な入居支援等の機能はなく、民間賃貸住宅で受け入れが難しい方は公営住宅を斡旋している。 ・法改正に伴い住宅・福祉の連携した居住サポートが強く求められていることは理解している。各団体から意見等あれば協議会の開催も考えている。
委員	・福祉部局との連携を踏まえ、協議会の活用を考えてほしい。
委員	・資料1・2の記載事項に特段の意見はない。 ・行政の計画であり公共的な話が多いが、一方で、民間事業者にとっては姫

	路で安心して商いをするためのメリットやビジネスチャンスも必要である。官民で意見交換を行う場はあるのか。
事務局	・情報交換の場は設けていない。業務として不動産事業者の団体に参加いただくのは住宅課では本懇話会や空家等対策協議会などがある。 ・空家等対策協議会では、市場に流通しにくい空き家の対応など行政課題の解決のために民間の力を借りる議論はあるが、ビジネスのニーズまでは聴取していない。
委員	・姫路市では今後、少子高齢化等に伴いマーケットが縮小していくことが想定される。中長期的には必要になるのではないかな。
座長	・行政の住宅事業は、公営住宅をはじめとした住宅確保要配慮者に住宅を提供することが優先されてきた。しかし、現在は地縁がある場所での住宅提供など、質を高める議論がある。受け皿が公営住宅だけでは厳しいため、民間事業者とも議論できれば良い。
委員	・資料２の文中にある「都心居住」という言葉は、「姫路市の中心」という認識でよいか。一般的に考えると東京を連想してしまう。
事務局	・その通りである。現行計画でも「都心」という言葉を使用しており、花北エリアの事業も含んだものである。現行計画では「都心」の具体的なエリア指定はなく、広く市街地を指している。
座長	・私は姫路駅を含めた駅前エリアについては「まちなか居住」という言葉を使う。
委員	・姫路駅南側にもマンションが多く建っていることから、中心市街地エリアを想定しているように感じる。広く市街地を指すのであれば言葉を変えた方が良く考える。
事務局	(3) 居住サポート住宅の計画の認定について 〔 資料に基づき説明。 〕
座長	質問・意見を聴きたい。
委員	・居住サポート住宅の「見守り・サポート」を実施できる団体（居住支援法人）は、姫路市内には少ないように感じるため、実際に姫路市内で事業を行う事業者がいるのか疑問である。 ・制度設計として、安否確認や訪問は専門の資格が必要なのか、集合住宅のうち専用住宅を１戸設ければ、他の住戸は要配慮者以外も受け入れる一般住戸としても良いのかなど不明である。
事務局	・居住サポート住宅が集合住宅の形態であれば、要配慮者用の専用住戸は１戸以上設けていけば良いとされている。

委員	・住宅困窮者は、住まいが見つければ支援が終了ではない。 ・見守りなどを継続して福祉に繋げる体制が整えば良いと思うが、現実的な運用が見えにくいと感じる。
座長	・相談窓口に来られる「家を失った方」の属性は高齢者か、高齢者に限らないか。また、家を失うきっかけで多いものは何か。
委員	・住み込みの職に就いている方で、失業して寮から退去される方が一番多い。 ・年齢も20～50代が多く、高齢者に限った相談ではない。 ・特に、県外から来るなど転々とされている方が多く、転居費用が無いなど対応が難しい。
座長	・窓口では、初めの一步として、どのように対応しているか。
委員	・対応は個々の状況による。居住支援法人に相談してすぐに入居できる家を紹介してもらい、生活保護の受給が必要な場合はケースワーカーが介入すると聞いている。
座長	・窓口の現場では、相談件数が多く居住支援法人で捌けない状況か。
委員	・社会福祉協議会が関わっている居住支援法人は即時対応していると聞いている。
座長	・居住支援法人は増やす必要があるということか。
委員	・選択肢が少ないと考える。生活のために家は必要であるため、即時対応できる居住支援法人に相談する。 ・また、初期費用の要否などは法人によって異なると聞いている。
委員	・実際に、物件貸主から相談された話で、入居者で生活保護を受給されている高齢の方が、すぐにレスキューを呼ぶ、などといった迷惑行為があり、退去して欲しいということがあった。その入居者本人は、高齢者専用住宅への転居は嫌がっているとのことだった。 ・居住サポート住宅制度が利用できれば貸主が退去を求めないケースが増えると思うため、情報を出して欲しい。 ・一般的に高齢者が住む家は古い建物が多く、耐震性も心配である。改修の際の補助の有無など、更にわかりやすい情報提供が必要である。
座長	・居住サポート住宅制度に対しては前向きな評価か。
委員	・評価はするが、利用料や生活保護者はどうなるのかなど、詳細を知りたい。
委員	・姫路市で表面化する相談件数は限られるため、ローカルな地域ではリアリティがない。潜在的な居住サポート住宅の利用者はどの程度か。
事務局	・居住の安定確保に向けて公的な支援が必要とされる「著しい困窮年収水準

	未満の世帯数」の2025年時点の推計値は、姫路市の人口53万人に対して1万3千世帯弱である。
委員	・その数は、将来的には急増するのか。
事務局	・人口減少に伴い減少すると考えている。この推計値の中には、既に公営住宅や福祉施設に居住する方も含むため、居住サポート住宅制度で新たに対象となる数は未知数である。
座長	・それは高齢者のうち賃貸居住者を数えているのか。
事務局	・今報告した数値は総数であり、居住形態や年齢を制限した算出値ではない。 ・居住サポート住宅制度は、10月からの制度施行に向けて、国からの資料だけでは審査・判断が難しい部分も多いと感じているため、形式的な審査で認定せざるを得ないことも想定される。 ・前提として、サポート費用も別途必要であるため、生活に困窮するような要配慮者のうち、費用を支払ってサポートを受ける方の数は未知数である。 ・また、貸主側でも、バリアフリー改修や耐震改修は国の補助があっても一定の自己負担が必要であり、貸主及び援助を行う居住支援法人等に費用対効果があるのかも不明である。 ・率先して登録する可能性があると思定できるのは、既に施設に空室がありスタッフも充実している一定規模以上の社会福祉法人等である。
座長	・情報共有の場を設けて、増やすべき居住支援法人の選択肢に気づくことや、物件の情報提供を行うことが大事である。
事務局	・市場の状況や、居住支援法人への繋ぎ方を教えて欲しいと思う。
座長	・居住支援法人同士は情報交換されているのか。
委員	・窓口相談では居住支援法人を紹介するだけであり、法人間の情報共有の有無については分からない。
座長	・懇話会に来てもらうなど、居住支援法人が抱える課題を行政や不動産事業者と共有する機会があっても良い。
事務局	・県内には居住支援法人が多く、選択肢が広がる一方で、法人の都合で活動される団体もあり、行政側が選べないことが一番の課題点である。
座長	・一番頻繁に社会福祉協議会との窓口になるのはどの部署か。
事務局	・居住支援法人との関わりでは、生活援護室と考える。 ・先ほど報告した1万3千世帯弱の「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計値について補足する。この推計値は公営住宅の入居対象者を選定するうえで算出した値であり、民間賃貸住宅である居住サポート住宅の対象者はさらに多いと考える。

	・一方で、セーフティネット住宅専用住戸の登録が進まない中で、居住サポート住宅の登録が、どれだけなされるのかについて懸念している。
座長	・住宅困窮者の相談において、どこの居住支援法人にも対応されない場合はあるのか。
委員	・把握していないが、何らかの形では繋いでおり、対応されないことはないかと思う。
座長	・社会福祉協議会の組織内ではどの窓口が把握しているのか。
委員	・相談担当の職員である。
座長	・居住支援協議会など情報共有の場は必要だと考えるか。
委員	・社会福祉協議会の中では、家賃滞納により公営住宅を退去した方について、都市局と福祉部門が連携して必要な窓口につなげられているかの話題が出た。居住サポート住宅についても福祉部門に情報は行っているか。
事務局	・居住サポート住宅の認定は、住宅部門と福祉部門が連携し、審査する必要がある。国土交通省と厚生労働省の共管事業でもあるため、情報は厚生労働省から福祉部門にも通知されているが、要配慮者の範囲が広いことから、主となる担当部署の選定などについては難航している。 ・行政は賃借人と賃貸人の契約に介入しないが、市が認定を行った住宅となると市民からは行政のお墨付きをもらったと認識される。認定の行政処分がどのような影響があるのか、トラブルに巻き込まれる可能性があるのか、想定できていない。 ・家賃滞納により公営住宅を退去された方は社会福祉協議会にも行っているか。
委員	・そう思う。
事務局	・家賃を滞納し生活保護を受給する場合、生活保護の認定までは住まい確保が困難な状態が続く可能性がある。
座長	・居住支援法人の設立や推進に関する問合せや、認定が取れない等の事例はあるか。
事務局	・兵庫県住宅政策課が認定相談の窓口になっているため、事前相談や認定がとれないといった情報は把握できない。 ・居住支援法人の認定にあたっては、認定申請団体が対象とする活動範囲の自治体へ県から意見照会があるため、そのタイミングで申請があったことが分かる。 ・兵庫県のホームページで認定された居住支援法人は公表されており、姫路市に拠点があるのは2～3団体であることは把握している。 ・また居住支援法人によっては、得意・不得意分野により活動範囲を限定す

	るところも見られるため、密に行政と連携が取れ、すぐに居住相談に移ることができる法人は限られると考えている。
座長	・居住サポート住宅の制度について、意見を踏まえて事務局が計画書の記載方法を検討し、議論を引き続き行うことでよいか。
事務局	・制度はスタートするため、御意見を踏まえて計画記載を行う。
座長	・計画には、住宅に困窮している方の状況を具体的に記載する方が良いと思う。
事務局	(4) マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法について 〔 資料に基づき説明。 〕
座長	質問・意見を聴きたい。
座長	・マンション管理計画が認定された 17 件は、頑張っていて管理レベルが高いのか、大規模の物件で人材が多いなど共通した特徴はあるのか。
事務局	・制度創設当初は意欲のある組合が多かったが、最近は大手デベロッパーが築浅で管理組合が機能していて認定ができるところから順番に取っている。
座長	・マンションは築年数や立地を見て買う時代から管理の質を見て買う時代に変わっている。修繕積立金の不足や滞納などのトラブルが多い中で、管理が見える化することが制度の目的である。制度は周知しているか。
事務局	・姫路市が把握する管理組合へ、アドバイザー派遣事業及び年に 2 回の頻度で開催しているマンション管理セミナーについての案内の DM を、年度が変わる時期に送っている。
座長	・セミナーの参加人数はどのくらいか。
事務局	・20 人程度である。 ・DM は 500 通ほど送っており送付先は増えている。新しいマンションには届くが、管理組合自体が機能していない送り先不明のマンションも沢山あり、危険を感じる。
座長	・セミナーは同じ方が毎回来ている場合もあるか。
事務局	・熱心な管理組合は毎回来ている。また、セミナーでは毎回トレンドのテーマを取り上げている。
座長	・参加は、築 30～40 年程度のこれからを考えるマンションの方が多いかと思うが、築浅のマンションの方もいるか。

事務局	・少なくとも築 15 年が経過しており、2 回目の大規模修繕工事をするにあたって積立金が足りずどうしたらよいか考えているマンションの方が多い。
委員	・問題が発生した後にセミナーや相談会に来る方が多いイメージがある。問題が発生していないマンションに対して、今後発生の可能性のある問題を周知する場はあるか。
事務局	・マンション管理セミナーは予防型の内容である。その他、個々の課題に対しては月 1 回のマンション管理士による相談会を、マンション全体の取組について課題解決したい場合は、依頼に応じてマンション管理士を派遣する事業を行っている。
座長	・セミナーでの予防とは、大規模修繕する際の注意点等の情報提供か。
事務局	・その通りである。 ・セミナーに来ない方に周知ができていない。入居者に共用部分も所有物である認識が欠落していることが問題である。個人的には、建物全体は賃貸形式とし、専有部分は終身契約とする方が時代に合うと思うが、建設費回収の観点から実現しないと感じる。
座長	・区分所有のリスクを分かってもらえるような情報提供はできないか。管理組合の運営によっては 2 回目の大規模修繕の内容で揉めて望む修繕ができない場合がある。
事務局	・行政として、どのように啓発しどこまで浸透させるのかが課題である。
座長	・住宅計画の中に、所有者自身が管理に関わる必要があること等を記載する必要があると思う。
事務局	・現行計画には分譲マンションの適正管理の支援について、マンション管理適正化推進計画には区分所有者は義務を果たさなければならない旨を記載している。 ・役員になりたがらない現状は今後も加速していくと感じる。
座長	・セミナーでは、2 回目の大規模修繕を終えて管理組合運営のノウハウを持つ方が、次の世代に話をする機会があった方がいいと思う。
事務局	・参考とする。
委員	・マンション管理士の相談は個別に費用が必要である。ノウハウを持つ方には、いつでも相談できる方が多い気がする。管理組合のネットワークによる情報提供など、計画の中でも書けないか。
事務局	・参考とする。
委員	・マンションの所有者には、居住目的と投資目的の方がいる。

事務局	・投資目的の所有者はマンションの 50 年後など考えていない。所有目的によって管理方法等を分けた方が良いと思う。 ・改正法案でそれを見越した改正が行われており、マンションの管理は前進していくと思う。 ・姫路市中心部のマンションで居住する人口は不明である。 ・2 回目以降の修繕は積立金を値上げしないとできないため、マンション管理計画では長期修繕計画を立てる。お金が底をつく、退去費のほか除却・売却費の支払いも必要となる場合もあるため、日頃の管理が大事である。
座長	・今の内容をそのまま計画書に記載したい。 ・マンションは近所づきあいや管理が楽で買う人が多いが、マンションなりのリスクがあることを何もない状態で知ってもらうことが大事である。 ・デベロッパー経由で認定を取った若い管理組合には情報が流しやすくなると思う。認定制度を取り入れたマンションが安心と思ってもらえるような言い方ができると先導的なものになる。
委員	・フリンジエリアの築 20～30 年で地域では知られるマンションが認定をとっている。管理を買う時代と理解されているため、認定マンションを計画に記載すれば、フリンジエリアの認定を後押しすると思う。 ・居住支援法人の記載も後押しすると思う。
座長	・認定したマンションには、ホームページ上への情報公開の許可をもらって掲載しているため、計画記載も問題ないと思う。
委員	・マンション管理計画の具体的な内容が分かると良い。
事務局	・それは公開できない。 ・国土交通省のホームページで長期修繕計画の雛形が出ているため、参考になると思う。
座長	・投資型のマンションについて、神戸市はタワーマンションの空室税を導入、京都は常駐しない場合に税金をかける事例がある。姫路はそこまでの状況でない。 ・フリンジエリアで認定制度を周知し、若い区分所有者にマンション管理の義務を認識してもらうような意見が出た。セミナーや勉強会が改善されていると認識した。ターゲットを初心者に下げられると良いと思う。
委員	・議題（3）についての補足であるが、家がない方の行き先について、居住支援法人以外にも、住み込み就労での確保や、一時的に救護施設等に住んでもらい居住先を協議するような対応をしている。 ・家賃の支払い能力がなければ、生活保護の受給となっている。 ・抱えている沢山の課題に対応しきれないまま緊急的に家を探すと、再度失うなど様々な問題が生じる。息の長い支援が必要である。

事務局

3 次回（第3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 〕

4 その他

〔 なし 〕

～終了～

5 閉会（16:00）