

平成 26 年度 第 2 回熊本市住宅審議会 議事録

<p>日 時：平成 27 年 3 月 13 日(金)15：00～</p> <p>場 所：熊本市役所議会棟 2 階 予算決算委員会室</p> <p>出席者：位寄会長、本間委員、田中委員、松岡委員、持田委員、平塚委員、御厨委員、二木委員、日隈委員、宮原委員、竹原委員、岡田委員、浦田委員、有江委員</p> <p>次第： 1 開会 2 議事 ①熊本市住生活基本計画骨子(案)について ②熊本市高齢者居住安定確保計画（見直し案）について ③熊本市空き家対策の取り組み方針（案）について 3 その他 4 閉会</p>	
①熊本市住生活基本計画(案)について	
会長	「空き家対策の取り組み方針」について、住生活基本計画の成果指標との関係を補足してほしい。
事務局	成果指標について、住生活基本計画で基本方針と成果指標を定め、具体的な取り組みに関しては、「空き家対策の取り組み方針（案）」の中で、引き続き議論を行い来年度の策定を予定している。
会長	住生活基本計画に定めた基本方針をベースに考えていくということか。
事務局	5 つの基本方針と成果指標の達成に向けて取り組む。
会長	今回の議事をもって、熊本市住生活基本計画（案）を了承する。
②熊本市高齢者居住確保安定計画(見直し案)について	
委員	サービス付き高齢者向け住宅の推計について、国勢調査のデータで市の値(政令指定都市になったことで算出可能になった)と県の値(現行計画と同じ方法)のどちらかを使うことで数字が変わるということだが、計画書では見直しをしたということ載せるのか、どちらの数値を使うのか。
事務局	今回は検証を行ったということで、見直し案ではこれまでの目標値を継続する。
委員	目標値が変わらないということは本文のどこに入っているのか。わかりにくい。
事務局	計算は資料編、考え方は 30 ページに記載している。結論として、今後検討することとして、今回は策定時の目標値を維持することを記載している。
委員	今回の市民向けの資料に使うと、誤解を受けるおそれがある。目標値が変わらないということが分かれば十分で、見直しについては資料編に入れておけば良い。

事務局	説明資料はポイントを整理するために作成したので、委員に誤解をあたえたかもしれない。今後、考慮したい。
会長	どちらの値を使うかで、こんなに結果が変わってしまうものだと、指標の信頼性を疑われないようにしてほしい。 今回の議事をもって、熊本市高齢者居住安定確保計画（見直し案）を了承する。
③熊本市空き家対策の取り組み指針(案)について	
委員	「予防に係る具体的取り組み方針」で生前相続という言葉が使われているが、一般的な言葉であれば生前贈与ではないか。新しい言葉があるのか。
事務局	生前贈与による相続対策の言葉が本来正しい。
委員	その他の住宅で、市場に流通させられる状態とはどういう意味か。
事務局	趣旨は活用できるということである。
委員	「空き家対策の推進に向けて」で、空き家の実態把握とあるが、これが大事で、さらっと書いてあるが、実態の何をどうやって把握するのか。体制だけでなく、把握する内容、住民の意向も含むと思うが、内容と方法の検討をしっかりと書いた方がいい。
会長	研究室で高森町の空き家の調査を行った。得た情報をGISにしているが、公開ができないという問題もある。体制、今後の方法など検討する必要がある。
事務局	何を調査するかは重要だと思う。目的によって把握する内容が変わってくると考えている。空き家調査の必要性を盛り込んでいきたいが、目的を見据えて、手法等を検討し、指針に反映したい。
委員	空き家の予防対策について、研究では、以前として所有者がどうすればいいか分からない人が多い。建替えると決めた人は窓口に行くが、漠然としているときに相談、情報提供することが大事と分かってきた。京都のようにとりあえず、やわらかい相談があることは重要だと思う。細分化する前の包括した相談窓口、スキームがあるべきだと思う。相談体制が全体を包むような構成になるといい。
事務局	相談体制の充実について、他都市の取り組みを研究して熊本市としてどうやるのか検討したい。
会長	進めば、モデルができ、相談する人もしやすくなると思う。
委員	空き家の課題で6つあるとのことだが、6つ目の災害時の空き家の活用は、基本方針、取り組みであまり述べられていないと感じる。
事務局	どこに該当するかというと、空き家の居住支援になる。九州北部豪雨でも被災した方を民間賃貸住宅の借り上げで対応した。このようなことが、居住支援における空き家活用につながってくると考える。
委員	概念として分かるが、災害は予想していないときに発生し、急に（支援が）

	<p>必要になる。空き家の予防など中長期的なものとは違う。対応しきれなくならないように、事前に空き家を使えるようにする仕組みが必要。居住支援の一つの仕組みでは動きにくいのではないか。事前に用意していないとすぐに入居できない。単に居住支援だけではないと感じる。</p>
事務局	<p>平時で事前にどう対応するか重要で、不動産団体と協定しているが、すぐに動けるように連携していきたい。</p>
委員	<p>空き家相談の話で、相談を受ける方が経験を重ねると、経験を蓄積することができるため、相談員で共有し、判断する材料として、実績をストックする仕組みを加えてほしい。</p>
委員	<p>全国の建築士会で空き家対策に取り組んでおり、京都では空き家手帳を発行している。熊本県の建築士会も活用してほしい。</p>
事務局	<p>行政だけでなく団体と連携し、対策に取り組みたい。</p>
委員	<p>ホームページで、空き家バンクについて、山鹿市の取り組みはよかった。幹旋と相談がリンクするといいいのではないか。ホームページからそこに行けるようにするなど、不動産屋に行けない人をどうするのが重要。</p>
事務局	<p>情報の支援のあり方について、どのような形が一番いいのか、効率的・効果的なのか、継続して考えていきたい。</p>
委員	<p>空き家の予防のことで、その前の段階のことが吸い上げられる仕組みとして、不動産だけでなく、自治体、隣近所などに相談することもある。地域の情報が上がる場所として、自治会などが有力なため、このような自治会などとの連携の仕組みがあればいい。まちを維持するために、行政だけでなく一人ひとりが意識を持つことが重要。地域コミュニティや自治会との連携などのことも入れてほしい。</p>
事務局	<p>地域コミュニティを含めて、相談体制のあり方についても、引き続き検討したい。</p>
委員	<p>住宅の質について、性能を上げるだけでなく、住みたいと思うような地域のブランド化が重要。</p>
事務局	<p>住み続けたいという住環境について、住環境の保全形成で、具体的な取り組みを検討したい。</p>
会長	<p>協定で住環境を守っていかうとしているところもある。</p>
委員	<p>ストックの良質化でリフォームの推進があるが、古い家を貸すにはかなりのリフォームが必要という現状がある。しかし、賃貸借契約で借りたい人が好きにリフォームしてそのまま返す新しい取り組みもある。新しい情報の一般市民に提供する継続性が必要。</p>
会長	<p>建築、流通関係の方もいるので、仕組みを考えてほしい。</p>
委員	<p>昨今リフォーム詐欺が出たが、業者からリフォームが必要だと言われても分</p>

	<p>からない。安心してリフォームできる環境が整っていない。建築士会、専門家からの情報、悪い業者の見分け方、市からもリフォームを積極的に進めるための情報提供のあり方、安心してリフォームできる仕組みが必要。</p>
会長	<p>だまされているのではないかと不安もある。</p>
委員	<p>県では住宅フェアやっているが、このようなイベントで現状のリフォーム情報だけでなく、将来を見据えた、流通を見据えた意識啓発が必要。</p>
事務局	<p>参考にする。</p>
委員	<p>ずっと空き家になっている家は、その理由を聞いてみると、数十年前に都市計画道路になっていたためであった。見直しして公表することが必要。</p>
事務局	<p>都市計画道路や公園は計画から 20～30 年立っているものもあり、見直しをしている。これからは維持管理を重視することとしており、2～3 年かけて見直しを行う予定である。</p>

以上