

平成 27 年度 第 1 回暮らし支援部会 議事録

日 時：平成 27 年 11 月 4 日(水) 10：00～

場 所：熊本市役所 9 階会議室

出席者：西部会長、平塚委員、竹原委員、日隈委員、二木委員

次第： 1 開 会

2 議 事

①熊本市建築物耐震改修促進計画の改訂について

②熊本市のマンション対策について

③熊本市の空家対策について

3 閉 会

【開会】

【議事①】熊本市建築物耐震改修促進計画の改訂について

事務局	資料説明
部会長	意識啓発の方法についてのアイデアやご意見等あればお願いしたい。
委員	まずは元気な高齢者に向けて自治会の回覧や市政だよりによる意識啓発が有効ではないか。また、生きがい作業所や老人福祉センター等ではひとつのコミュニティが形成されている場でもあるので、そういったところに向けてチラシの配布などによって周知するのはいかがか。
委員	高齢者の施設と連携してチラシやパンフレット等の配布の協力をお願いすると効率的に周知できるのではないかと考える。
委員	障がいの分野において、委託を受けている相談支援事業所があるが、利用する者は一部である。障がい関係の福祉サービスを受けるための計画を立てるための相談事業所であればかなり周知できると思われる。
委員	各区のまちづくり委員会に働きかけるのも有効であると思われる。
部会長	戸建て密集地の検討はもうつきそうなのか。
事務局	おおよそつきそうである。
部会長	その戸数やボリューム的に、周知していくことは相当な労力が必要になりそうなのか。
事務局	町・丁目単位で、1ha 辺り 20 戸以上旧耐震の住宅がある地域が 15 ヶ所あると出ており、個別にポスティングしていくことは難しいと思われるが、例えば出前講座などをその地区の自治会長に対してアプローチするなどではできると考えている。
部会長	「自分がそういった住宅に住んでいる」とわかったほうが効果的であると思われる。東京直下の地震が 4 年以内におこるとされているところでさえ、60～70%が特に防災関係の準備をしていないと答えているデータもある中、熊本で意識啓発をしていくためには、「お金はかかるが、それでもしたい」という何かがあれば難しいのではないか。
委員	そう思う。また、高齢の方がいる家庭では耐震化よりもバリアフリー化などが優先されてしまうので、リフォーム補助との併用等ができるといいのではないか。
委員	まずは今無償で行っているリフォームに付け加えるというのはいかがか。また、固定資産税通知書に同封するのはかなり周知方法として有効であると考えます。

事務局	関係部署と話をしていきたいと考えている。
委員	テレビ放送を利用し、その中で流れや金額などの具体的なケースをPRするのも有効だと考える。今年耐震診断を行ったが、最初は市政だよりを見て、その後の町内回覧を見て申し込んだ。
事務局	過去に何度かテレビ放送を通して周知したことはある。放送直後は問合せも多くなるが申込みにはあまりつながらない。根気よく、時期を空けずに繰り返し周知していくことが有効なのではないかと考えている。 旧耐震の住宅の居住者は高齢者が多く、資金面が問題になると思われる。高齢者であれば銀行でのローンも組みにくく、リバース・モーゲージの制度も不動産の価値がなければ利用は難しい。空家対策関係事業でリフォームの助成を検討しており、リフォームをするついでに耐震化を考えるほうが多いと思われるので、補助の拡充を含めて検討していくことが必要と考えている。 アンケート結果より「面倒」と回答された方も多いため、ほかの工事等と併せてできるのがよいのではないかと思う。
委員	補助の上限はあるのか。
事務局	耐震改修工事は工事金額の1/2以内で上限60万円としている。工事の平均額として150万円程度であるので、100万円程度が負担金となる。 後継者がいないところが多いということも問題の一つである。
部会長	全体的な数値は上がらないが、命を守るという本来の目的を考えると、寝室やリビングなどの部分的な改修は進めているという考え方があってもいいのではないか。
事務局	他都市では様々な支援を行っているところもあるが、熊本市としてはまず現行制度をしっかり認知・活用してもらった上で次の取り組みを考えていかなければならないと考えている。 他都市では一般診断の負担額が無料というところもあり、年間数千件の実績がある都市もある。そういったところはおそらく職員はノーチェックである。熊本市では負担額5500円としており、それぞれの物件をチェックしているので、年間150件程度が限度であるが、そうすると耐震化率が上がらない。今後どのような進め方をしていくかを含め考えていかなければならない。
委員	市民からすると行政がかかわっているというのは安心感がある。熊本市の取り組みの姿勢はもっと強くアピールして良いと思われる。
事務局	耐震でも空家でも、件数が多くなるほど、個人の資産に対して市税を投入することがいかなものかという話が出てくるのでバランスが難しい。また、共同住宅には新しいものが多く、共同住宅のみの耐震化率は95%程度となるが、戸建ての耐震化率が低いので平均すると85.7%といった数値になってしまう。長く住み継ぐにはリフォーム含め建替えも一つの手法であるし、増築と併せて耐震化するなどの助成も行っていければ耐震化率は上がると思う。
委員	暮らしやすいという意味においては、多くの人々が幸せに住んでいくようなまちづくりという視点に立つならば、細やかなところの助成がきちんとしているということは、一つの安

	心感にはなると思う。そういうこともしているから熊本市は暮らしやすいというアピールにはなると思う。
部会長	意識啓発は繰り返ししていくことが有効であると考え。耐震化率が上がれば良いに越したことはないが、熊本市が他都市より地震の危険度が低い点を加味せずに「やれよやれよ」では市民はついてこないのではないか。
事務局	地域性も考慮して取り組んでいきたい。
委員	戸建て木造住宅を重点においているが、これは第一歩ということか。
事務局	他政令市はすべて共同住宅に対しても耐震診断だけは始めており、熊本市だけが制度が無いという状況であるが、検討はしている。
委員	建物がどれだけ古くても賃貸として貸すことに法的支障等はないのか。
委員	重要事項説明書に旧耐震か否かの項目は無かったと思われる。共同住宅は所帯数が多くなる分、割合で言うものではないが、災害による被害が甚大になるし、高層になれば緊急輸送道路の閉塞等も懸念されるので、共同住宅の耐震化も大切ではないか。
事務局	熊本市では、特に耐震化率が低い戸建て木造住宅から取り組んでいるが、共同住宅なども大切であるという認識はしている。
【議事②】熊本市のマンション対策について	
事務局	資料説明
委員	コミュニティが形成され、総会等での意見を反映させていくことが意識や知識の向上につながると思われる。しかし、コミュニティが形成されていない状況でまとまって何かをしようとしても難しい。様々な世帯が住んでいたり、核家族的世帯構成が多いというのもコミュニティの形成を難しくしている一因と思われる。 資金的な話や何か大掛かりなことがあれば総会への参加も増え、コミュニティが形成されることもある。
事務局	熊本市でやっているマンション関連事業についてはご存知か。
委員	私は知っているが、知らない人も多いのではないか。
事務局	市内の分譲マンションに郵送物を送るときは、こちらとしては誰が理事長かまでは把握していないので「管理組合理事長様」としてしか発送できない。しかし、誰が理事長かわからない、管理人室がない、管理組合のポストなどもないマンションについては宛先不明などで返送されてくる状況であり、そういったところに対する周知を今後考えていかなければならない。
委員	建替えの話になったときに、仮住まいの話など高齢の方は特に大変だと思う。大都市では、容積を緩和し、部屋数を増やして分譲しその利益でディベロッパーが買い取るという事例がある。熊本市でも限られた地域ではできると思うがいかがか。
事務局	東京の場合では、緊急輸送道路沿道の建物については耐震診断が義務化されており、耐震化を要する建物についてはこれから耐震化が進んでいくのではないか。一番苦慮しているのは適正な管理組合の運営の促進に我々行政がどこまで踏み込んでいけるかというところ。
委員	一つは先ほどあった相談会や派遣事業であろう。

事務局	現在、相談会の参加者や派遣事業の申請者が固定化されてきている状況である。
委員	私が住むマンションでも総会等に出席するメンバーはおおむね固定化されてきている。
事務局	それだけコミュニティの形成ができていないということかもしれない。そのような状況であれば行政として支援できることも限られてしまう。
委員	何も問題が無いときは誰も無関心で、金銭にかかわることなど、関心がある問題があれば会議などの出席が増える。
事務局	居住性の向上や建替えの促進等は行政が支援というかたちをなんとかとっていけるのであろうが、適正な管理組合運営という部分については今行っている管理相談会やセミナー、派遣事業をこまめに続けていくしかないと考えている。
委員	相談会に来られる方は自主管理の方が多くはないか。何かあれば業務委託している管理会社に連絡する。中には自主管理で運営をしっかりとされていて、定期的な大規模修繕などや、ゴミ出しのルールがしっかり守られていたりするところもある。そういうところはコミュニティの形成がうまくいっているのではと思う。管理会社に委託することが、逆にコミュニティ形成がうまくいかない原因の一つになっているという側面もあるのではないか。
事務局	他都市の事例ではあるが、コミュニティ活動に対して支援を行っている自治体もあり、ソフト面含めてある程度の水準に達しているマンションを優良マンションとして登録し、ステータスとして外部に示せるといった制度があるところもある。
委員	分譲マンションでも一定の基準を満たしているところについては優良分譲マンションといったようになれば、買い手が安心できる要素の一つとなり円滑に流通ができるのではないか。
事務局	5～10年後に現在の空家や老朽家屋の問題と同じような状況になると考えている。熊本市内でも緊急に修繕、改修などの対応を求められるマンションはかなりあると思う。有事の際には甚大な被害がでると考えられるため、今のうちから行政としてもできることを考えておかなければならない。今後、バブル時に建設されたマンションが30年を超えてくる時期になる。それらが一気に増えて、空家の問題も含め、構造的な問題に対する対応も今後必要になってくる。他政令市はすでに共同住宅の診断と改修まで補助があるところもある。
部会長	お金が絡むと総会等に参加するのであれば、建替えの時期にあるマンションに、「この議題を必ず上げてください」という働きかけはできないのか。
事務局	できる。 1、2回目は修繕、築30年くらいになると境目で、おそらく大規模修繕模様替えになり、次は建て替えという話になってくるが、この大規模修繕で資金が尽きるのではないか。
委員	以前、大規模修繕をしなければならぬときに修繕委員会というのを別に設立した。そのときの修繕積立金は余った。一番入居者が心配するのは手出しがあるかどうか。 先日修繕積立金を上げるのが議題となったときには参加は多かった。入居者の修繕積立金の滞納が無いところはうまくいっているのではないか。
事務局	所有者が部屋を貸すケースがある。貸した場合は、借りた人は区分所有者ではないので、

	そこからは取れない。これも今後増えてくるのではないかと考えられる。
委員	修繕金を滞納している状態でその物件を売るときに、滞納分を買い手が払わなければならなくなる。
部会長	忙しい人などもいることを考えると、行事等に参加していないからコミュニティが取れていないとするのは違うのではないか。「暮らし」という観点から見れば、連絡などのアナウンスが確実に行き渡った上で、可能な人は行事に参加しているという状態があればよいと思われる。
委員	全体はできていなくても、同年代の子を持つ親同士など、単位ごとのコミュニティはできているところもある。小さなコミュニティが全体に広がればいいのではと思うが、広がっていないという現状である。
事務局	相談会や派遣の申請が無いのは、われわれが心配しているよりもある程度コミュニティがとれているということなのか。
委員	管理会社に委託しているところは、相談は管理会社に対して行う。自主管理で問題があったときに相談する場として管理相談会は必要だと思う。
事務局	マンションが建つということは、その分その校区にとっては世帯が増えるということであるので、街中等にはある程度必要なのではないかと考えている。
委員	うちの周りでも、マンションができていますが、入居したら町内会に入るように伝え、入ってもらっている。
事務局	町内としてはコミュニティがしっかり取れているということか。
委員	とれている。
委員	なにかあったときは区分所有者全体で考えましょうというコミュニティはできていると思う。何も無いから、おそらくコミュニティも取れていないのではないか。
事務局	何も無いということはいいほうに考えていいのかもしれない。
委員	そう思う。何かあったら集まるものである。
委員	ぼろぼろのアパートが結構ある。家主は別のところにいたりするので、本当に困る。また、空室も多い。
委員	オーナーは解体したいが、入居者をどうするかという問題。入居していれば居住権があり、強制できないので、高齢者は特に難しい。
委員	自主管理でコミュニティの状況もわからず、建替えの時期にあるが準備ができていないようなマンションが市内にどれくらいあるのか。
事務局	平成24年度の実態調査では、自主管理しているところのほうがコミュニティ活動をしているというところは多いとなっている。築年数からのクロス集計等はまだ行っていない。また、マンション名が把握できていないので、どのマンションが自主管理かなどはわからない。
委員	一番危惧されるのがその部分だと思う。
事務局	築30年超で自主管理のマンションで、自主管理としている理由の分析がまだ進んでいないが、実態把握のためには必要であると考えている。
【議事③】 熊本市の空家対策について	

事務局	資料説明
委員	流通や売却など空家の処分に対する意識を持っていない所有者の意識をいかに高めるかが焦点になる。空家が全国的に問題になっている現状で減らしていくためには、ピンポイントで何らかの対策をするように働きかけて対策していかなければならない。そのための特措法ではないのか。所有者等が複雑に入り組んで特定が難しいと思うがある程度行政の力でどうにかできないのか。
事務局	特措法において、特定空家に認定してかなりの人員、時間、費用がかかる。そういったのを防ぐために予防というのを打ち出している。先日国が発表したけど、使える空家というのは15%くらいである。残り85%は利活用できないということになるので、解体していくことも必要であると考えている。
委員	そう思う。
事務局	そういった15%をどうにか市場に流通させることが必要ではないかと考えている。
委員	管理意識を持っていない所有者に対し意識を持ってといっただけでは動かないと思う。
事務局	そこで空家化の予防について啓発していかなければならないと考えている。また、地域の資源としてというのがあったけど、維持管理の問題を考えると難しいので、解体を進める中で助成金を出したり、税務部局と連携した対応などを考えていきたい。
部会長	家を建てた人は、将来的にどうするかまで考えておくことといった住教育をしっかりとすべきである。
委員	終活という考え方があるけど、そういったもののなかに組み込んで意識啓発をしていくことも有効であると思われる。
事務局	民間団体と連携してセミナーや出前講座を通して啓発していきたいと考えている。そのためにパンフレットを作成するなどを検討している。
委員	区役所などだけではなく、老人福祉施設など、また、元気なうちから考えていただかなければならないということを考えてカルチャーセンターなどでも有効ではないか。
事務局	市域全域の実態調査から行い、各区のまちづくり推進課や、まちづくりコーディネーター制度と連携して重点的な対策が必要な地域などに働きかけることができればと考えている。
委員	割に密集している地域にある空家で、そのまま朽ち果てていきそうなところが一番問題となるのでまずはそういったところから働きかける必要があるのではないかと。
事務局	そういうところから整理できていければと思う。地域の人たちと一緒に取り組んで利活用という方向にいければと考えている。
委員	基本的に解体していくという方向には賛成。問題としては、解体した後、土地が狭く再利用されず虫食い状態で小さな空地が増えていくことであると思われる。
事務局	熊本市でも人口を維持していかなければならないが、居住誘導エリア内に呼び込むなどを考えるときに空家を利用できればと思う。 虫食い状態のところは、地域の駐輪場などとして寄付されればいいが、街中であれば特に、所有者は売れるほうがいいと望まれるので難しい。
委員	空家の実態の把握後、空家となった原因が様々あると思うので、税務部局など関係部局と

	連携しながら所有者に対しアンケートと指導が必要になると思うがそういうことは行政からはできないのか。
事務局	納税通知書あたりに意向調査やアンケート等を入れてうかがうことができるかどうかであると思う。
委員	ただ空家をどうにかしろと言うだけでは何も変わらないと思う。
事務局	一番問題になるのは、その建物の所有者が特定できるかである。そうするためには多方面と協力していかなければならない。
委員	そういうところ、税金も固定資産税もまだ発生していないところがまだ多くあるということか。
事務局	そう思われる。特定空家に認定すればおそらく税の部署も情報を共有すると思う。そうでないときは税務部署はわれわれに情報提供はできないと思われる。
委員	特措法でそういった横の連携は可能になったのではなかったか。
事務局	特措法の中で、特定空家に認定されて初めて可能になると思われる。
委員	空家に関しては、特定空家に認定するのもかなりの費用と時間がかかるのか。
事務局	認定すること自体に費用はかからない。今問題としているのは協議会も無い現状で、誰が認定するかである。
委員	除却する前に、特定空家に認定することを、危機感を持っていただく材料として使えないのか。
事務局	景観やゴミなど、様々な問題から特定空家は認定できるので、今は空地・空家等対策調整会議の中で決めていくことを考えている。ただし、認定実績はない。今後情報収集をしつつ、他の団体とも連携しながら進めていかなければならないが、そのためにもまずは実態調査を行っていかなければならない。
委員	実態調査は福祉部局と連携し、民生委員を利用したらよいのではないか。
事務局	審議会ของときにもあったが、実態調査が具体的に進んだところで協力いただければと考えている。
委員	空家にして施設に入っている人も結構いる。
事務局	空家で残していると固定資産税があまりかからないが、解体して更地にすると6倍くらいに跳ね上がる。
委員	空家があるのに隣にはマンションが建つなどしている。マンションには入居があるが空家は売れないという状態。
事務局	空家があるから売れない。きれいに整備できれば流通にも乗りやすいと思われる。
委員	後継者が更地にしているところもある。
委員	更地にするとかなりお金がかかるので、その部分がネックになるのでは。
事務局	除却の費用でも、市民の血税を個人の資産に投入してよいのかと必ず言われる。しかし、放置したらお金がかさむだけだと訴えているところで、だから実態調査と除却の補助の2本立てで進めていければと思っている。
委員	大きな家が空家になってしまい、今は見る影も無い。後継者は遠方におり、一年に一回くらいは戸を空けに来ているようではあるがもう住めないと思う。

事務局	そういったところを不動産団体の方に管理サービスのようなものをしていただければ。
委員	やっているところもある。費用はかかるが、費用を払ってでもやられるかたにはとくに問題ない。それ以外のところの、放置されているところが問題となるから、実態調査を早急に行い、個別のケースに合わせて指導していくことが大切だと考える。
委員	空家を不動産団体が管理しているならば、それを周りの住民が知っていると同居の住民から管理されている会社に情報提供もできるのではと思う。
委員	まずは実態を把握しなければ進まない。
部会長	85%は住めないという状況を考えると、除却という方向になることが懸念されるが、特措法に基づく対応について具体的な記述が指針の中にもあれば、空家があっても周辺住民がみんなで考えていこうと思うことができ、暮らしやすさに繋がるのかなと思う。
【閉会】	

以上