

平成 27 年度 第 2 回まちづくり支援部会 議事録

日 時：平成 27 年 12 月 3 日(木) 10：00～
場 所：熊本市役所 10 階会議室
出席者：本間部会長、際田委員、平塚委員、宮原委員、齊藤委員
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	平成 32 年度末時点で耐震化率 95%を達成するためには、年間 1920 戸必要であり、実績は 30 件程度ということなので、ここを如何に近づけるかというのが大きな課題である。まずは資料についてあるいは耐震改修の制度についてご質問等ある方はいないか。
委員	耐震や地球温暖化等の問題というのは即やってくるものではないので、なかなか自分のことと捉えにくい。自分ごとと捉えるように、周知・啓発の方法を考えなければならない。特にお金を出すということには大きな決断が必要になる。ターゲットを定めて、ターゲットごとに対応を考えていく必要があるのではないかと。なぜかという、一人暮らしの高齢者に改修とか耐震とか言ってもなかなかそれを即どうするかというのをご本人だけでは決断が難しいのではないかと思う。高齢者ひとくくりにして考えても、それぞれにうまく届かないのではないかと。また、不安を煽るという意味ではなく予防的な意味で、「あなたの住む地域は地震が懸念される地域に入っている」という言い方はすごく届くのではないかなと思う。
部会長	80 代で一人暮らしの高齢者などに耐震ということと言ってもうまく伝わるのか、伝わっても耐震化までいくかどうかということを見ると、その高齢者のご家族などに情報が届くことが大切である。また、予防的な意味を考えれば、比較的若い高齢者に将来的に耐震化していかなければならないということを理解してもらうことも大切である。
事務局	補助金を活用している方の 9 割以上が 70 代以上の高齢者である。一般診断が 5500 円のできるようになって診断をしたいという手は挙がってきている。しかし、点数が低かったら、「自分ひとりだからもういい」といったようにあきらめられてしまうことも多い。だから、内容の中の「ここをこうすれば点数が上がっていく」といったところまでフォローしていかなければ進まないということはここ数年でわかってきている部分であるので、人員も限られた中で、どういう方向でやっていけばいいかなというのは考えていかなければならないと思っている。今回計画改訂にあたり区域を割り出しているが、戸数が多いのは郊外部であるが、密度は中心部が高いといった状況でどういった方法で進めていくべきか悩んでいる。
部会長	説明をするときにご家族など、しっかり理解してくれる方に一緒に説明できるといいのではないかと。点数についても、点数が低いとあきらめるというのは、おそらく、改修費

	用がかさむだろうと予想するとからだと思うので、おおよそどれくらいの費用がかかるのかなどをこれまでの事例など交えて情報提供することも必要なのではないかと。
委員	実際に改修まで進んだ事例や体験談など、身近に感じることができるものを示しながら説明すると届きやすくなるのではないかと。また、初めて見聞きする言葉や用語で一気に説明されると受け入れにくい、「どこかで聞いたことがある」と感じれば割と取り掛かりやすくなる。そういう意味ではメディア等の利用も効果的だと思う。反応の仕方も様々であるのでいろいろなところへの地道なアプローチが大切である。また、給付金などのうれしいお知らせの中に同封するとまた違ってくるのではないかと。
委員	遺産相続の際などに、良質な住宅を次世代に受け継ぐためには耐震化の情報を入れておいて、選択肢としてあるということを家族内で早くから話題にすることも大切ではないかと。ホームページの中に FAQ 集（質問集）のようなものを入れて、ある程度の情報が得られるようにすれば行動しやすいのではないかと。
部会長	情報の出し方というか、場を作ることが非常に大切。自分に近いところからの情報提供は受け入れやすい。さらに、自治会や町内会単位で集まったところに行政が入って耐震を考える場を作ると、参加者は意見も出しやすいし、行政側からの事例や重点地域などの情報提供もしやすくなる。そうやって地区としてまとまると進むのではないかと。ご近所がするなら私もとなることもあるかもしれない。
事務局	実際に、近所がやったのでやりますということもあった。
部会長	わからないことばかりの中で自分だけでは進めにくい、ご近所がやるとなると積極的になるのかなと思う。また、業者と組んで一括してやるとすれば経費なども抑えられるかもしれないなども考えると、地域をターゲットとするのも有効なのかもしれない。
委員	建設協会等と一緒に地域の話し合いに入って具体的な話をするのもよいのではないかと。また、資金的に難しい人などもあるであろうから、相続される予定の方も一緒に入ったりすると費用面の問題の解決につながりやすいかもしれない。
委員	耐震改修だけでなく、あわせてバリアフリーなどの助成もある等の情報を織り交ぜながら、耐震改修をすることによってメリットがあり、安心安全にもつながっていくということをもっと周知・啓発していかなければ目標には届かないのではないかと。
事務局	周知啓発の中で、空家対策の話であるが、納税通知書にアンケートを入れられないのかという意見はある。アンケートは厳しいがチラシはできるかもしれないという話はあった。他都市のように減免措置や、差額分の地域振興券を発行するなど官民一体となり、また行政も全庁的に取り組んでいかなければならないと考えている。 また、リフォームやバリアフリーを含め、新しい助成も検討していかなければならないと考えている。
委員	家に耐震ができていたといったマークのようなものがあって、それが相続や売買に有利に働いたりすればひとまずインセンティブとしては有効ではないかと。また、費用はあるに越したことはない、整備した上でわかりやすく選択肢を示していけば動きが出てくると思う。
事務局	診断した方には耐震改修によって減税措置があるという情報提供はしているが一般に広く周知はしていないので、改修することで得られるメリットを伝えていくことで変われ

	<p>ばと思う。リフォーム補助や住み替え支援、熊本市のほかの施策と絡めて何かできないかと資料を集めたりしているところであるので、そういうところでも本日ご意見をいただければと思う。</p>
委員	<p>件数のギャップが最初からかなり大きいので、思い切った予算、施策をやらなければ達成は無理だと思うし、溜まるばかりであると思う。国も県も市も目指すベクトルは同じだと思うが、予算を付けてしっかりやっているところが達成していくのであろう。</p>
部会長	<p>行政側から説明会など積極的にアプローチしていくことを前提とした、耐震改修を重点的に進める必要がある地域指定というのをしてはいかがか。その地域には補助金の上乗せをすることも考えられる。そういった地域に対して重点的に施策が必要という説得はしやすいのではないか。</p>
事務局	<p>耐震化の施策と市のほかの施策を絡めて、ベクトルが同じであるということを示す必要があると言われる。地域拠点などに住み替えていくなど、ほかの施策とも絡めたようなかたちで補助金がうまく当てられればよいのであろうが、耐震という狭い世界だけで考えていってもわからないのでヒントが欲しいと思っている。</p>
委員	<p>居住を促進する地域と、地震の被害が大きそうなところなどをあわせていくとエリアも絞られてくるし、理由付けもできるのではないか。将来熊本市がどのような都市形成をしていくかを考えれば自ずと大事な地域は出てくるのではないか。</p>
委員	<p>住宅やまちづくりの質を上げていく中でも、重点的にやるところなど優先順位を付けて取り組んでいくことや、また、施策を進めていく中で、わかりやすい相談・協力体制をつくるのが大事である。</p>
委員	<p>同感である。ワンストップで仕組みの全体像が見えるというのは相談する側から見るとすごく安心できる。そして相談を受けた人がその場で答えてあげられるというのはとても大事なことだと思う。仕事柄の話になるが、大切なことをアピールして継続して皆さんに知ってもらい動きとして持っていくにはキャンペーンとかシリーズとかいったものをよく使う。いろいろなメディアに出すのもあるが、一つのメディアに絞ってそれを継続してエリアを順番に回っていくというシリーズを固定した時間にメディアに流すことで、最初は小さな動きでも大きな動きになって、最終的には市全体に広がり、重点地域以外の人たちも認識して市に相談したりしてくるかもしれない。</p> <p>また、テレビの力は非常に大きいと思うが、見逃したら「もういいか」となってしまう。だから、回覧板や活字メディアがじっくり読めるしコピーも取れるとし保存もできるということで重宝されていると思う。加えて、FMラジオは活用されているようであるが、AMラジオのリスナーは非常に層が厚く、高齢者にも聞いている方は多いし、反応もダイレクトにあるので、使わない手はないと思う。</p>
委員	<p>ラジオによる反応も多い。SNSとしてフェイスブックなどもあるが、広げていくツールの1つとしては有効だと思うので、「どこかで聞いたな」というような意識付けをするためには、いろいろな手段を作っていたほうが良いと思われる。</p>
事務局	<p>2割しか知られていないというのが一番ショックだった。</p>
部会長	<p>熊本市の耐震改修のホームページには事例集のようなものはあるのか。事例集のようなものがあって、ただ「改修して丈夫になった」というだけではなくて、「リフォームを一</p>

	緒にした」とか「バリアフリー化できました」というのと合わさった事例を紹介しているといいと思う。
事務局	事例集はない。アンケートで、改修した方の 8 割がリフォームを一緒にしたという回答があったので、おそらく私たちの知らないところでリフォームも一緒にされている方が多いのだろうと思う。
部会長	耐震改修だけだと魅力が無い。その後生活の質が向上したというのと併せて笑顔が載っているとやってみようかなという気持ちにもなる。実際やろうと思ったらまず検索などすると思うが、そのときにソースが無い状態であり、その状態で業者に見積もりという方向には動きづらいので、その間のようなものとして事例集のようなものが必要だと思う。
委員	市電のぶら下がり広告などに掲載することはできないのか。通勤時などは特に利用者も多いので有効ではないか。そういうところでもアピールしていくべきであると思う。
委員	熊本市のホームページを拝見すると、複雑で自分の欲しい情報までたどり着くのに手間取ることもあるので、興味がある人が見ているホームページとリンクさせてすぐに見たいページに飛べるようするなどすれば、つながっていくと思う。
委員	熊本市の 1 階のロビーなどでのパネルは現在利用していないのか。待っている方等の目には入るのではないかな。
事務局	一度利用したことがある。検討したい。
委員	耐震改修で費用が当然かかるが、耐震改修の決定権者というのは所有者と相続の方とのどちらになるのか。所有者であればホームページはあまり見られないと思うので、ターゲットを定めて効果的に広報していかなければならない。情報は繰り返し発信していかないと頭には入らない。また、街中のビジョンなどは信号待ちの人であれば老若男女関わらず目に入るので効果的であると思う。
委員	それが先ほどの、ターゲットとそれに対する広報の仕方を考えるということであり、その上で広報戦略などを考えて実践しながら改善していかなければ成果を得ることはできないと思う。
部会長	今日の資料では、周辺部から耐震化の対策を進めなければならないが、そうすると熊本市の促進地域との整合性がとりづらいというところが問題である。耐震化の重点地域として周辺部の地域も指定するが、重点化施策の中に促進地域への住み替えなどの考え方・施策も織り込んで、耐震化の母数を減らすという考え方もあるということ折り合いを付けることになるのではないかな。もしかしたら耐震や空家の施策がカギとなってコンパクトシティ化していくのではないかなというようにところもあるので、ぜひ施策の中に「住み替え」というキーワードを入れたかたちで考えたらよいのではないかな。
<b>【議事②】熊本市の空家対策について</b>	
事務局	資料説明
委員	住宅メーカーの新築引渡し時の、維持管理についての説明であるが、概ねどこのメーカーでもあると思われるが、日常的なメンテナンスから定期的に点検しなければならない項目等を載せたガイドブックのようなものを引渡し時に渡している。熊本県内の半数程度は住宅メーカーではなく工務店のようなところで建てられた住宅であるが、それらに

	ついてはわからない。ただ、台風などの後に修繕が必要になった際に、請け負っていたメーカーや工務店がなくなっていた場合への対応もこれから考えていかなければならないと感じている。
事務局	住んでいるうちから如何に維持管理を考えて、適切に行っていただくのかというのが大きな問題となる。まずは新築引渡し時などの意識が高いときに正しい情報を所有者に伝えていくということは非常に重要だと考える。こういったことを業界全体に促していくことが住宅の良質化につながっていくと思う。
部会長	メーカーの場合にはこういったガイドブック等で説明がされているが、メーカーでない場合についてはわからないというのは一つ課題かもしれない。古い家屋についてはその比率も多いのではということもある。
事務局	業界全体に対して働きかけが必要かもしれない。
部会長	それでは全体に対してご意見をいただきたい。第4章以降について特にご意見等をお願いしたい。 まず、表現として、「空家」と「空き家」が混在しているので統一したほうがいいのではないか。
委員	34 ページ等にある「空家の適正管理等に関するビジネス」とは具体的にどういったものか。また、38 ページの古くからある住宅地域の「古くから」の定義を教えて欲しい。
事務局	空家の適正管理等に関するビジネスとは、空家を定期的に見回るなどして所有者の代わりに管理するというもので、全国的に増えてきているというところもあり、行政としても周知できればと考えている。
部会長	不動産会社なのか、それともセキュリティの会社なのか。
事務局	さまざまだと思われる。
委員	全国的にも不動産の管理会社が動いている。通常のアパートの管理と同じような感覚で展開している。
部会長	もう一つの質問について説明をお願いしたい。
事務局	古くからの住宅地域とは、郊外部である程度集落があって、住宅地化が少しずつ進んでいった結果いろいろな住宅の形態が混在しているような郊外部の集落を考えている。
部会長	以前は「その他の地域」と表現していたが、「その他の地域」が重点地域というのもおかしいということで考えた名前ではある。昔からある、要は相続されてきているような建物が多い地域ということであろう。
委員	管理も大切であるが、その先の方向性についても選択肢として示すとよいと思う。ビジネス側もそういう意識を持って状況に応じて提案することも必要だと思う。また、民間ビジネスにおいて空家を旅館やホテルのような使い方をするビジネスが発生してきていることと、空家を「シェア」して使おうという動きが出てきているということは、指針の中に著さないにしても、認識としては知っておいて欲しい。 また、43 ページの概念図中「古くからある住宅地域」の方針の中に、「住み継ぐ」とあるが、エリアによっては住み替えなどの可能性もあるので、不整合とならないか。マンションなどいろいろなところで建設されて、それだけ空家が増えていくようなやり方ではなくて、少し機能的な仕組みづくりが必要ではないか。

事務局	建築基準法、消防法、旅館業法その他の法令との関係があるので、この指針の中で、民泊やシェアハウスといった言葉を入れるのは難しい。われわれとしては定住促進、少子化に向けて空家をどうにか利活用できないかという大きな枠として考えており、その中の小さい政策については今後また検討していきたい。
委員	行政側の法的規制をしっかりとしなければ問題が起こることはわかっているが、今動きが出てきているので、認識の中に入れておいて欲しいと思った。
事務局	そういった動きがあることも認識はしているが、ここでは大きな枠としてしか出していない。 また、熊本市の人口を維持していくために少子化対策や定住促進を進めていく上で全庁的に取り組んでいかなければならないが、住宅政策としては居住誘導エリア内の空家が利活用される際の支援等ができないかと考えており、その中では古い空家については除却していくことも必要だと考えている。マンションについても敷地売却制度等を利用して建替え等も含めて進めていく中で、住み替えも含めて定住促進や少子化対策を考えている。
委員	空家をどう利活用していくのかというものの一つの考え方であるが、生活保護の人たちへの利用など、空家の利用と福祉の支援の両面から考えていくことは有効であると思われるがいかがか。
部会長	今の話は、「空家流通の促進」の中に入るのではないかと思う。空家流通の促進というと不動産売買といったイメージが先行するが、この「空家流通の促進」のなかに不動産売買の話だけではないというニュアンスをもたせるというのはあるかなと思う。
委員	空家といっても解体を要するものから、十分流通できるものまであるから、空家というひとくくりではなくて、どの程度の性能を持っているかというのをまずは見極めなければならない。流通をできないような状態のものが問題だと思う。事務局からあったように、解体を進めていくことも必要。
委員	具体的な対策が取りにくいということか。
委員	そう思う。流通するか解体するか、おそらくそれ以外にはないのではないかと思う。それと、空家のビジネスというのはほとんどが、転勤などで何年か空家の状態になる家を定期借家契約によって貸すというようなものである。以前の借家契約では所有者も不安ということもあったので、そういった根本から変えていかなければビジネスとしては難しいという面もある。
部会長	そういう意味では空家の対策の全体も時代の動きにあわせて今後も見直していくというようところが盛り込まれなければならないと思われる。法律も実際東京などでオリンピックが来る前までに何とか民泊できるような法律に変えるとまで言われているので、そういった話が出てきたときに対応できる、あるいは、見直すといったところも盛り込んだほうがいいのかもかもしれない。
事務局	指針については今年度策定というかたちで考えているが、社会情勢を鑑みて随時見直しなどは対応していかなければならないと考えている。 条例などではなく、これを「指針」としたのは、そういった時代の背景にあわせて内容を変えられるようにというところで考えているからである。

部会長	先ほどあった 43 ページの文言あるいは考え方は、「住み継ぐ」でいいのかというところであるが、どうか。
事務局	古くからある住宅地域というのは郊外部のことで、コンパクトシティ等の居住を促進する地域とは離れたところになるので、住み替えといった考え方は盛り込むべきなのかなと思う。しかし、コンパクトシティの考え方の中には、居住促進エリア外でもコミュニティの維持といった観点も入っているので、表現など検討していきたい。
部会長	住み継いで欲しいが、やはり高齢者中心のコミュニティになってしまっている。主な対応の「③転出抑制のための・・・」もさらに転出させないという意図が強調されているので、併せて検討する必要がある。
委員	古くからある住宅地域が全てそうであるとも限らないので、表現を見直すべきだと思う。
部会長	表現は難しいが検討して欲しい。
委員	そう思う。コミュニティがあって、価値があって、景観等も含めて住み継いで欲しいような地域でもあるので、そういうところであるという意味が伝わればいいが、「古くから」だけではうまく伝わらないのではないかな。
委員	多核連携都市の中に書いてあったような中心となるべきエリアとかそういうイメージであつたら言葉が少し違うのではないかな。
部会長	対応の中に多核連携都市における重点地域への住み替えをいれたらどうか。
事務局	見直して再度報告させていただきたい。
部会長	43 ページの表の一番下の「地区単位での空家対策」の地区というのは具体的には何を示しているのか。
事務局	校区や自治会単位である。地域の方々が主体となって空家に対しどう対応していくかを考えていただきたいというのがあるので、地域の方が動ける単位でと考えている。
部会長	体裁としては大きな矢印で方針のような位置づけであるのに、地区単位としていると、どうしたいのかというのがはっきりと表されていないので、具体的にしっかりと記述したほうがよいのではないかな。
事務局	検討する。
委員	予防という観点は非常に大切だと思う。先ほどの耐震のときにも申し上げたが、やはりどこかに意識に潜り込ませておくというのは非常に大切だと思う。薄くてもいいので広く複数回というのはアピールしていかなければならないかなと思う。いろいろな手段で、とにかく目と耳と、文字と映像と、とは思う。
部会長	空家化の予防の中で、居住している段階から意識付けをするというところをもう少し厚く考えたほうがいいかなというところである。
事務局	検討していく。
部会長	全体を通して何かあるか。
委員	耐震の件であるが、1920 戸は非常に大きな数字であると思う。目標達成に近づけるためには意識啓発を様々な方法を使って行い、何か思い切った策を考えるのも必要になると思う。
委員	実際にお金を出したり自分の家を何とかするという方に対するアピールはもちろんであるが、その人に対して物を言える世代であるとか、その人に対して何かアドバイスがで

	きる方たちの耳にも入るようにしなければならないのではないかと思います。周辺から攻めて行くやり方もあるのではないかと。
部会長	今ちょうど杭のデータ改ざんの問題が広がっているのでそれに伴って耐震の意識もある程度高まってきていると思うので、こういうときに情報を入れていくというのは重要かなと思う。施策の中で加えていって、メディアなどと協力されたらいいのではないかと。
事務局	今日のご意見を参考にしながら検討していきたい。
<b>【閉会】</b>	

以上