

平成 27 年度 第 2 回住宅支援部会 議事録

日 時：平成 27 年 12 月 15 日(火) 10：00～

場 所：熊本市役所 9 階会議室

出席者：田中部会長、際田委員、有田委員、持田委員、浦田委員

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 その他

平成 27 年度第 3 回熊本市住宅審議会住宅支援部会について

4 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	<p>大きくは資料 1-2 にある課題とそれに対応する意見、対応の方向性が記載されているが、方向性の確認ということでご意見をいただければと思う。</p> <p>資料 1-2 の課題①の方向性の書き方として、それぞれに下記のような体裁としたらよいのではないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●これまでの周知・意識啓発の手法の改善 <ul style="list-style-type: none"> ・〇〇〇 ・〇〇〇 ●対象者に応じた周知の手法・内容を検討 <ul style="list-style-type: none"> ・〇〇〇 ・〇〇〇 ●連携した周知・意思啓発の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・地域や各種市民団体・建築関係団体等との連携 ・庁内関係部局との連携 <p>「●これまでの周知・意識啓発の手法の改善」の下に記載するとしたらどのようなことが考えられるか。</p>
事務局	自治会回覧や市政だより、ホームページなどへの載せ方や内容についての改善などが考えられる。
部会長	「●対象者に応じた周知の手法・内容を検討」でも同じような内容になるのではないかと思うが、どのような違いがあるのか。課題①の各専門部会での主な意見を見ると、「○対象者に応じた媒体を活用すべき」とあって、ラジオ、SNS などとあり、同じような内容となっているが、項目を分けているので違いがあったほうがよいと思うので整理が必要ではないか。
事務局	検討する。
部会長	「●これまでの周知・意識啓発の手法の改善」など含め具体的に書く必要があると思う

	が何かアイデア等ないか。
事務局	「●これまでの周知・意識啓発の手法の改善」のほうはこれまでにやってきた全体に向けた周知で、「●対象者に応じた周知の手法・内容を検討」のほうは対象者に高齢者が多いなどがわかってきたので、ピンポイントに働きかける周知と考えている。
部会長	「●これまでの周知・意識啓発の手法の改善」は全体に向けた周知をより確実なものにしていくということ、「●対象者に応じた周知の手法・内容を検討」は対象者に応じた周知をしていくということで確認する。
委員	対象者というのは、高齢者は回覧をよく見るだとかの、人の属性のことだと思うが、資料によると重点地域ははっきりしているので、対象者というピンポイントだけでなく、対象エリアといった、面的に周知するという方法も考えられるのではないかな。
部会長	属性だけでなく地域ごとという視点も入れていくとよいと思われる。
委員	支援制度の見直し・拡充に向けた検討のところで、「条件付の補助金の上乗せ等」とあるが、部分的な補修に対するものはここにあてはまるのか。それとも別に検討することか。
事務局	シェルターについては他都市でも始めているところもあり、以前から、必要だという意見は出ている。しかし、この計画においては耐震化率を上げるという目的に沿にくい部分があり、予算的にも厳しい状況である。いただいたご意見として資料編等に詳細に記載していくが、計画の中に文言として入れるかは検討しなければならない。今後すべきことが多くある中で部分改修の優先度を確認し、予算取りをする時期には謳いこんでいなければならないというがあるので、本日のご意見を踏まえ表現等検討していきたい。
委員	何が一番大切かという、命を守ることだと思う。今どちらかという耐震化率を上げるという方向に目が行っていて、命を守るということが大切だということを感じることができる文章になっていないので、シェルターや耐震ベッドの話などを検討したほうがよいと考える。
事務局	検討してまた報告させていただく。 現在は5500円で一般診断ができるという制度があるので、部分的なところの耐震診断をするよりもそちらの方向に誘導していくというスタンスに変わってきている状況ではあるが、部分的な改修について今後も検討していかなければならないと考えている。
部会長	これは市としての方針を書くものであるから、基本的にはまず考え方、市としての方針をうたうべきで、オプションもあって、検討はするといった書き方になると思う。
委員	なっていればよいと思う。すべてがそちらのほうに向かっているという書き方であると、選択肢、余地が無いように思える。
部会長	引き続き検討してほしい。 追加資料にある年間1920戸は難しいと思うが、すこしでも95%に向かうためにはもう少し抜本的というか、今までの方向性に加えて何か強化していくなどしないと変わっていかないと思う。それについて言及するなどしなければならないのではないかな。資料1-2はまとまってきているが、全体的に強化しようという感じなので、力点を強調するようなものがあったらいいのではないかなと思う。

事務局	今までの課題は「促進」だったが、今回は「加速」という言葉を使って、さらに進めていきたいと考えている。その中で、具体的にどのような表現としていくかなどは検討しているところである。よければそういうところでもご意見をいただきたい。
委員	年間 1920 件必要であるのに対し現状は 30 件程度というのは、何かよほどのものが無い限り達成は難しいと思うがそのあたりはいかがか。
事務局	以前は耐震診断ですら年間十数件程度の状況で、まずは診断件数を増やそうと動いて、件数が増えてきたのが 3 年程前である。当時は改修も数件だったのがようやく 30 件程度になってきたのがここ 1,2 年の話。現時点から、診断や改修だけでは年間 1920 件を達成することはできないと考えている。それ以外の、耐震化率を上げることにつながる建替えや住み替えなどの必要性についても計画の中に織り込んでいきたいと考えている。また、共同住宅を耐震化率は上がるということもあるので、そこまでの記載はできると考えている。
委員	最終目標を達成するための、段階的な目標などを考えてステップアップしながら進めていくのがよいと思われる。
事務局	診断した結果が悪いのがほとんどであり、不安が大きくなったと感じる人も多いと思っている。そのまま改修に進める人と、改修したくてもできない人が混在している中で後者のほうが多いだろうということはわかっているが、そういった人たちに対してできることを考えていかなければならない。
委員	改修したくてもできない人というのはコスト的な問題による人が多いと思われるが、そうであればコスト面の問題の解消を優先的に考えて改善策を立てるのが大切である。やらなければならないからという受動的な姿勢ではなく、能動的に耐震改修に向かうような転換をしていかないと目標を達成することはできないと思う。その上では、制度の周知・意識啓発が進んでいないというのはもちろんそうだと思うが、改修することのメリットを強調していくことがとても大事だと考える。その点で言うならば、課題②の最後に書いてあるが、「補助金以外の情報提供」の部分においてコスト面での不安を解消するためのケーススタディを示すなどが考えられる。
事務局	これまで、診断した人への情報提供はしてきているが、一般に広く広報としては行っていないので検討したい。
委員	工事費の目安を提示するなどの記載があるので、それを出した上で、ケーススタディを示すといろいろな制度を利用すると結果的に費用が抑えられるということがわかってもらえる。それがいろいろな制度を告知する際のポイントだと思う。
委員	耐震化率の目標なので、どうしても耐震という言葉がでてきてしまうというのはよくわかるが、弊機構で住宅取得を予定されているお客様に行ったアンケートでは、住宅に求める機能としては「長持ち、耐久性」が最も多く、次いで「省エネ」、そしてその次が「耐震」であったことを踏まえると、表現の仕方としては「耐震化すると長持ちする」などといったかたちにできないのか。一般の方としては耐震と言われても地震の時だけ役に立つというイメージで捉えがちだと思う。何か表現を工夫することで関心を向けることもできるのではないか。

委員	耐震・耐久なども考えられる。
委員	資料を見ると、一人暮らしの高齢者が多いから改修が進んでいない地域なのだろうということはわかるが、具体的に何世帯ぐらいあって、何パーセントを占めているか把握されているのか。今話があったやりかたというのは、そういった方々以外の人たちには十分通用すると思うが、一人暮らしの高齢者に対する手も打つ必要がある。
事務局	この資料と関連付けて年齢や世帯人数までのデータは取れていない。現在はアンケートの数から、旧耐震の住宅には高齢者が多いというところで話をしている。
委員	そういった方々は実際に、メリットを並べられても資金的な問題や後継者がいないという理由もあったりして改修工事までは進まない人が多いのではないか。そこをどう持っていくかを考えなければならない。
事務局	診断をした方の中にはそういう理由を言われる人も多い
委員	そのデータを把握したほうがよいと思われる。
事務局	今回の改訂には間に合わないかもしれないが、継続して検討していきたい。各自治会などに協力していただければデータの把握はできると思われる。
委員	建物の築年数などはわからないかもしれないが、一人暮らしの高齢者で戸建て住宅に住む方というのは住宅統計調査や国勢調査などである程度はひろえるのではないか。
委員	障がいを持つ方などに対して優先的に支援することなども考えていただきたい。
部会長	まとめると、目標を達成するために段階的に小さな目標を立てて達成していくなど進め方を考えること、ケーススタディを示しながら改修のメリットを示すということ、住宅へのニーズとして耐震というよりは長持ちなどに世間の関心があるので表現の仕方を工夫すること、高齢者の一人暮らしがどれくらいいるのかを把握しそういった方々への施策を考えていく、障がいを持つ方などへの優先度などを考えるといったことが挙げられる。
委員	そういった部分に生活弱者の方々の選択肢の1つとしてシェルターのようなものが数字として挙げられるようになると思う。
部会長	ポイントとしては以上であると思う。
【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	参考資料（マンションすまい・る債などについて）説明
委員	住宅金融支援機構から管理組合などにPRしたりはしているのか。
委員	すべての管理組合にはできていないが、PRはしている。自主管理の管理組合にもこれから周知していかなければならないと考えているし、利用してもらいたいと思う。
委員	資金的な問題は難しいので、いい方法だと思う。
部会長	参考資料において利用数がH26と比べてH27は倍近く増えているが、何かPRを工夫したり特典を付けたりされたのか。
委員	特典自体は従来と変わっていない。利回りが高いことに着目されたということと、ペイオフになっても取りっぱぐれる心配がほぼないというところから増えているのではと思

	っている。
委員	申し込みは組合だけしかできないのか。
委員	組合だけである。
委員	修繕積立金自体は、マンションか戸建てのどちらを購入するか考えるときには重要な条件の一つであり、購入される方の関心は非常に高い。自分たちの将来のための積立ということを理解せず、コストとして捉える方が多い。入居される方よりも組合に対して啓発が必要。逆に組合としては、修繕積立金はマンションすまい・る債で貯めているということはPRになると思う。
事務局	参考資料のマンション建替え事業の部分について、資料中の「高齢者の方が自ら居住するためにマンション建替え事業等の住宅を購入される方が対象。お亡くなりになるまでの間は利息のみのお支払」とあるがどのようなものか。
委員	リバース・モーゲージのことである。
事務局	リバース・モーゲージのことであれば資産価値があるところでの話ということになるのか。
委員	現状としては、九州では福岡に事例があるが、熊本にはまだ無い。
委員	熊本では戸建てだけが対象か。
委員	この制度を使えば、マンションでも可能である。マンションの分譲価格と機構の融資額に差が出るので、自己資金が一定額必要になる。地方ではリバース・モーゲージの融資だけでは難しいという部分はある。
事務局	熊本市の街中でそういった事業をしたときに行政としてどのような支援をできれば採算が取れるのかと考えるが難しい。
委員	地方都市では高松市に事例がある。資料にある「まちづくり融資（短期）」を利用して古い商店街を再開発したというもの。
事務局	空家や耐震の問題を含め、維持修繕ができるマンションはそれによって長持ちさせることができるが、旧耐震以前の老朽化したマンションについては対応ができなくなってくる。5年、10年先ではマンションの空家問題が必ず出てくると思われるので、その前に行政としてどうにか対策を打てればと考えている。
委員	リバース・モーゲージの制度については全国で徐々に増えている。元金は死亡時一括返済となっているが、返せない場合は保証が付いているのでそこから回収するかたちとなる。ただ、遺族の方が残元金を返すという割合が非常に高いという話は聞いている。
事務局	指針（案）においては、区分所有者や管理組合の取り組みとして「公的融資等の活用による資金の確保」を挙げており、行政として考えられる支援としての「セミナー等の実施、周知」の中で、このような制度の周知等ができるのではないかと考えている。
部会長	ほかにはあるか。 タイトルは再考したほうがよいのではないか。「対策」とあると敵対しているようなイメージがある。
事務局	そもそもの目的としては、マンションの良好な居住空間の確保に向けた対策という中で、これまで行ってきた管理適正化に向けた取り組みや、また、老朽化対策というかた

	ちでマンションが抱える課題に対する施策のあり方を考えていきたいというところであるが、短く表そうとするとなかなかいいタイトルが思い浮かばない。
部会長	最終的にはこれは冊子となるのか。
事務局	製本まではしないが、このかたちで公開等していく予定である。
部会長	ならばそれなりのタイトルを掲げる必要があるだろう。
委員	管理がうまくいけば良好な居住空間につながっていくのであろうが、内容としては管理のことが主であるのでそちらの名前にしてはどうか。
部会長	基本方針には居住性の向上となっているので、一概に管理のことだけでもない。
部会長	あまり名前は長くないほうがよいと思われる。その上で、「熊本市」、「指針」、「分譲マンション」は必要であるので、「対策」の部分はどうするか考える必要があるが、後ほど考えることにする。他にはないか。
事務局	24 ページの「今後の施策の展開」については、事前に部会長より管理組合を含め区分所有者として、また、行政としてどういったことが考えられるかということで記載したほうがよいのではないかと提案があったので事務局のほうでたたきとして提示しているが、この部分についてご意見をいただきたい。
部会長	ポイントは押さえていると思われるので、これでよいのではないか。
事務局	21 ページからの、各方針に基づいた取り組みを記載し、マンションの築年数に応じて重要度が高いものを★を付している表などについてもご意見をいただきたい。
部会長	「管理意識のレベルに合わせた取り組み」において、相対化しづらいところであるので、自分たちの管理意識が高いか低いかなどの自覚があるのかが疑問である。
事務局	チェックフローのようなものを使って、自分たちの管理意識がどの程度なのか自覚してもらうような意識啓発も今後必要になると考えている。
部会長	そういったものも必要になるとと思われる。
委員	「大規模修繕（原状回復）」とあるが、「大規模修繕（価値維持）」などのほうがよいのではないか。
事務局	18 ページに「④大規模修繕等による経年劣化の改修」とあるが、前回の資料ではここが「経年劣化の原状回復」であったため、表の文言は「大規模修繕（原状回復）」としていた。社会の変化等により向上していく水準に合わせるためには修繕に加え改良が必要になるため、修繕と改良を合わせた意味で「改修」という表現に変えた。21 ページからの表については前回の資料からの修正漏れであり、本来は「大規模修繕（改修）」である。
部会長	「大規模修繕（価値維持）」ではないのかという指摘であるが、どのように修正されるか。
委員	説明によれば「大規模修繕（経年劣化の改修）」でもよいのではないか。
事務局	表の上の文章含め、表現を「大規模修繕（経年劣化の改修）」として修正する。
部会長	21 ページからの取り組みフローを年表のように時系列で表して、列挙してある項目をいつ頃すべきかを示すと見る人の意識が明確化すると思うので、そういった図を作ってほしい。
事務局	基本方針Ⅱ、Ⅲは時系列で表しやすいが、基本方針Ⅰは時系列では表すことがむずかしいので、どのような表現とするか考えたい。

部会長	基本方針Ⅰは常に考えておかなければならないものであるので、そのように表現すればよいのではないか。
事務局	管理意識のレベルの上下についても、築年数によって考え方が変わるのであればそのあたりを重点的に記すということも考えられる。検討していきたい。
委員	大規模修繕の時期の記載が18ページの図と、22ページ等で不整合ではないか。
事務局	図については国交省が示しているものを引用しているが、一般的に大規模修繕は10～15年に1度となっているので、マンションを10年毎の築年数で記載していくと22ページのようになり重複する部分がある。 整合が取れるように検討したい。
部会長	国に合わせるか。
事務局	そちらがベースになると思う。ただ、一般的なところで書いているので「概ね」という表現にはなると思う。
委員	それぞれの時期に何をするかという表を作るのであれば、修繕積立金がどれくらい貯まっているべきかの目安も示すとよいのではないか。
部会長	各マンションによって違ってくるため具体的な数字は難しいのでイメージでよいと思うが記載はあったほうがよいと思われる。 また、先ほどの築年数の表記については、下記のようにすれば国との整合も取れるのではないか。 「概ね築10～20年」→「概ね築10～25年」 「概ね築20～30年」→「概ね築25～40年」 「概ね築30年～」→「概ね築40年～」 あるいは、最後の「概ね築40年～」含め、早くから将来を考えてほしいという意味では時期が重なっていてもよいと思われる。 タイトルに関しても、検討する必要がある。
【その他】平成27年度第3回熊本市住宅審議会住宅支援部会について	
【閉会】	

以上