

平成 27 年度 第 3 回住宅支援部会 議事録

日 時：平成 28 年 1 月 13 日(水) 10：00～

場 所：熊本市役所 9 階会議室

出席者：田中部会長、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熊本市の分譲マンションに関する取り組みについて

3 その他

平成 27 年度第 2 回熊本市住宅審議会について

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	今後の流れについて確認
委員	29 ページの朱書き部分について、「段階的に」は「目標値」の前に記載するべきではないか。今の文では「新たな取り組みを段階的に導入する」といった意味と誤解しやすい。
委員	資料編 28 ページ「比較的安価で最低限の安全性が確保できる場合がある」とあるが、安価でない場合もあるし、安全性が確保できない場合もあるかもしれないと捉えられることもあるのではないか。
事務局	全体的な改修に比べれば、安価であるという意味で記載している。表現を工夫したい。
委員	耐震化率 95%というのが絵に描いた餅にならないか不安である。今のやり方では達成することは難しいと思うが、たとえばシェルターなど、今後新たな取り組みを段階的に導入し、それも含めて 95%を目指すと考えてよいのか。
事務局	評点が 1.0 以上の建物をカウントするのであり、シェルター等を入れたから耐震性がある建物としてカウントするという事は難しい。計画を進めていくなかで、命を守るということを考えると必要であるということは十分認識しているが、事務局として進めていくときには切り離して考える必要がある。
委員	目標 95%を掲げているので、それに向かうしかないが、一人暮らしの高齢者が住む建物に対しても何か手を打たないと、達成は非常に難しいと思う。
事務局	計画として考える場合には国の方針が変わらない限りは難しい。施策として非常に重要であることは認識しているが、目標達成に効果があるのかといわれると答えづらいのが現状である。
委員	現状では現行制度の中で目標を達成するために模索するしかないということか。
事務局	耐震改修だけでなく、建替えなどが進めば耐震化率は上がっていく。そういったことも含め臨機応変に対応しながら進めていかなければならないし、進めていきながら見えてくることもあると考えている。
部会長	「95」という数字も具体的に計画の中に出てくるのか。

事務局	本編には掲げている。
事務局	全国的に改訂の時期にあり、どこの市町村でも厳しいという認識はあるが、神戸市は平成 27 年度の目標 90%を達成している状況である。熊本市は全政令市中 7 番目あたりである。
部会長	本編の目標値のフォントはもう少し下げたほうがいいのではないかと。目標達成のための数値も大切であるが、実質的なところでの考え方も大切である。 P25 において、「地域の特性」とあるが、具体的にしたほうがイメージしやすいのではないかと。ちなみにどのような地域だったか。
事務局	居住促進エリアや旧耐震が集中しているようなところなどを考えている。
部会長	具体的に書いたほうがよいと思われる。
事務局	13 ページの「(1) 戸建て木造住宅」に「地域ごとの特性（居住促進エリアや旧耐震基準で建てられた住宅が集中している地域など）を踏まえながら、」とあるが、このようなかたちで記述するのはいかがか。
部会長	もう少し短くてもいいと思うが、具体的な記述としては必要だと思う。
事務局	先ほどのシェルターの話であるが、やらなければならない支援制度が多く出てくる中で、耐震化に直結しにくいということもあり、計画の中では今のところ情報提供にとどめていることはご了承いただきたい。
部会長	30 ページ「(2) 安心して耐震改修ができる環境整備 ④耐震化に関する具体的な情報の提供」についても、資料編でよいのであったほうが良いのではないかと。
事務局	前々回の資料の中に、耐震診断から改修までの流れの概要を示したものがある。今後は、事例や平均金額など具体性を持たせて整理した上で情報提供したいとは考えている。
部会長	現時点ではこれを入れて、ただし書きで「より具体性を持った流れ等を情報提供していく」などしていけばよいのではないかと。
事務局	工事後の融資や税制優遇なども入れるとよりよいものができると思うので検討していきたい。
部会長	いつ時点での資料であるのかなども記入したほうがよいと思われる。
委員	資料編 18 ページにおいて、「地震保険」の欄は補助率等の内容にはなっていないのではないかと。入れるのであれば免震割引などの話を入れたほうがよいのではないかと。
事務局	確認する。
【議事②】熊本市の分譲マンションに関する取り組みについて	
事務局	資料説明
委員	A3 の資料の表に違和感がある。マンション管理年表イメージとあるが、管理形態の部分だけが現状を示していて、他の部分とは属性が異なるのではないかと。
事務局	基本方針Ⅱ、Ⅲの部分は年表形式で、基本方針Ⅰは現状を踏まえて記載している。誤解のないように表現を見直したい。
部会長	管理形態の部分は削除したりはできないのか。
事務局	基本方針Ⅰで表現しているものは、管理形態にあわせて自分たちのマンションが現時点でどういったことに取り組みなければならないかということを示そうとしたものであ

	る。
委員	指摘したのは基本方針 I の部分ではなく、管理形態の部分だけである。
部会長	管理形態の部分だけが実態を表しているので、年表としてみると誤解を生む可能性がある。
事務局	管理形態によって取り組むべきことも変わってくるのではないかとこのところ併せて基本方針 I に表現をしていた。
部会長	管理形態と連動しているわけではなく、基本方針 I は管理意識の話である。連動しているように見えないことが問題かもしれない。
委員	この表の使い方として、例えば新築マンションを買う方は 10～20 年後などに何をするのか見ると思うが、逆に築 30 年のマンションに住む方は自分が住むマンションの管理組合がきちんと維持管理できているかなどはわかったうえで、自分の住むマンションの管理意識が低いと思えば該当するところを見と思うので、あえてここに管理形態の項目を入れる必要はないのではないかと。逆にもう一つ気になるのが、自主管理が多いと管理意識低いという誤解を与えることが懸念される。別のところに注釈的に表現してはどうか。
委員	あえて自主管理を選んでいる管理組合もあると思う。
部会長	そういうこともあって、先ほど削除できないか尋ねたところである。
事務局	表現については削除も含め検討する。
部会長	0、10、20、30、40 の部分には単位がないので記入し、一番左の枠には「築年」や「経年」などを入れるとよいのではないかと。
事務局	別のところでは「経年」と表現しているところがある。
部会長	では、「経年」でよいと思われる。また、この表のタイトルは「マンション管理年表イメージ」でよいか。
委員	「マンション管理年表」でもよいと思われる。
部会長	必ずしもきれいに当てはまるわけではないので「イメージ」があったほうがよいかもしれない。
委員	下の図はイメージでよいと思う。
委員	一昔前のイメージである。最近は多様になってきている。
委員	退職後に新築マンションを買う人もいる。
委員	一人暮らしで家は買わないがマンションは購入するという人もいる。
委員	イメージだからよいのではないかと。
部会長	そう思う。また、このマンション管理年表イメージのページは本文から具体的に誘導があるのか。
事務局	年表と本文が整合したものとなるよう再度確認する。
部会長	21 ページの「2. 重点的に考慮すべき取り組み」の冒頭文の最後などに（表 1）などを付して、このマンション管理年表イメージを見ながら読むように対応を示したほうがよいかもしれない。 また、タイトルについてはいかがか。
事務局	「マンションの管理の適正化に関する指針」という国の指針の内容も指針（案）には入

	っている。こちらの項目には建て替えなどについての文章はあるが、項目はない。
部会長	そういったところで、国の指針に沿うかたちで、「再生」をいれて「熊本市分譲マンションの管理の適正化・再生に関する指針（案）」としている。意見がなければこれで確認とする。 次に資料 2-1 の 2 つ目、4 つ目の部分の修整については特に問題ないと思われる。
委員	18 ページの「修繕」、「改良」、「改修」の定義はどこからか。
事務局	「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（国土交通省）」から引用している。
委員	「改良」のところで、「マンションを構成する材料」とあるが、これは何をイメージしているのか。
事務局	おそらくだが、外壁タイルや塗料、屋根材等のことだと思う。
部会長	確かに、「修繕」との違いがわかりにくい。
事務局	「改良」は元の性能よりもよいものに取り替えたりすることだと思う。
部会長	21～24 ページの「■重要度」の枠の中に基本方針 I 等があるが、「■基本方針 I の重要度」として、基本方針の内容がもっと確認しやすいところにあった方がよいのではないかと思う。
事務局	検討する。
部会長	「■重要度」の枠内の★がついている項目とマンション管理年表イメージ内と対応していないので、見る側としては混乱するのではないかと思う。
事務局	★がついている項目をマンション管理年表イメージに抜き出した上で、その中でも重要と考えられる項目を赤枠で示しているが、整合が取れるように検討したい。
委員	マンション管理年表イメージに出しているのはすべて重要であるならば、むしろ赤枠は不要かもしれない。
部会長	マンション管理年表イメージと文言が変わっているところもある。この部分はとても重要な部分であると思うので、全体をチェックしながら表現等を確認、検討してほしい。
【その他】平成 27 年度第 2 回熊本市住宅審議会について	
【閉会】	

以上