

平成 30 年度 住宅審議会専門部会 議事録要旨

- 日時 : 平成 31 年 2 月 5 日 (火) 10:00~12:00
- 場所 : 熊本市教育センター 3 階 第 1 研修室
- 出席者 : 田中部会長、持田委員、大久保委員、大山委員、田邊委員、福島委員
- 次第
 1. 開会
 2. 議事
 - (1) 熊本市市営住宅等長寿命化計画の見直しについて [資料 1](#)
 - (2) 住生活基本計画の中間見直しに向けて [資料 2、資料 3](#)
 - (3) 分譲マンション適正管理支援事業の主な手法について [資料 4](#)
 3. 閉会

■ 議事要旨

議事 (1) 熊本市市営住宅等長寿命化計画の見直しについて

委員) 方向性「災害対応」に対する手段 (P4) に「民間賃貸住宅の利活用」も含めるべき。

委員) 居住誘導区域の定義とは。

事務局) 都市計画で政策的に定めた、人口密度を維持する区域。

委員) 長寿命化の定義とは何か。時代の変化に応じた住戸内整備をおこなうべき。

事務局) 長寿命化とは、建物の適切な維持管理を行い耐用年限まで使用することを指す。
改善事業にて住戸のグレードアップを図るが、住戸内を現在水準にするのは予算等の観点から限界がある。

部会長) 改善事業の内容は、時代の変化に応じ適宜再検討する旨を計画内に記載すべき。

委員) 建替の具体的手法 (P9) に住戸内環境が現在水準まで上がることを追記すべき。

委員) エレベーター無し団地の高層階を単身学生に案内するなどして、高層階の空きに対応すべき。

委員) 住宅関連計画において、社会的入院者への市営住宅の提供を想定することで、社会復帰の一助とできないか。

部会長) 居住誘導区域内の利便性がよい地域への団地集約が理想。

委員) 先日、エレベーターの無い団地の高層階に住む高齢者とお会いし、身につまされた。

部会長) エレベーターの設置はできないか。

事務局) 高層階に住む高齢者は、低層階への住み替えができる。

団地へのエレベーターの設置について、設置は1基約8000万円掛かり、電気代増加分は入居世帯の共益費で負担する。設置のハードルは高い。

委員) 入居者による住戸内の居住性能を向上させる模様替えに対して補助を行うことで、団地全体の居住性能を向上させていく方法が考えられないか。

事務局) 模様替えは躯体に影響ない範囲で承認しているが、適正管理並びに公平性の観点から退去時は原状回復を求めている。補助については今後検討も必要かと思う。

部会長) 今後の建替、用途廃止事業量の増大に伴い、更新時の入居者の仮住まい先は充足しているか。

事務局) 仮住まい先には、他の市営住宅の空き室と民間賃貸住宅とがある。

過去、建替事業量が年間300～500戸程度の時代でも、仮住まい先は充足していた。将来の年間事業量はそれを上回るほどの見込みでないため、問題は無いと思われる。ただし、現在地震の影響で民間賃貸住宅の空きは減少していることも承知している。

委員) 民間賃貸住宅の空きは地震後減少したが、現在は微増している。

議事(2) 住生活基本計画の中間見直しに向けて

部会長) 基本方針Ⅰの施策方針1-1及び1-2は、市営住宅と民間賃貸住宅を分けて記載しているが、目標1の考え方は市営と民間のトータル的な活用となっている。そのため、目標1の中身の書き方には注意が必要である。

委員) これから一番問題になるのは、高齢者等の保証人である。

事務局) 市営住宅等においても保証人は必要である。2年後の民法改正で保証人を外す動きになっているため民間も含めて、保証人を外す動きになっていくことも考えられる。

委員) 保証人には保証額の極度額設定が必要になり、一般的に想定されているものより高額である。極度額が高額であるため保証人を断るなどの保証人不在問題が起こっていると考えられる。

委員) 住み替えの際、保証人不在により、住み替えが出来ない。または、契約更新時に保証人がいないため退去せざるを得ない状況が発生する。

委員) 国が外国人向けのガイドラインを作成している。その中で一番の課題は、知らないうちに行方不明になると、残留物等の後処理が困難ということである。それを契約書で解決できないか検討している。

委員) 県が被災者向けに保証人制度を設けているが、事例が少ない。今後は対象者を被災者のみならず拡大するなど、行政も、保証人不在者への支援を行っていく必要があるだろう。

委員) 戸建ては、持家という認識でよいか？

事務局) はい

委員) 最近は、分譲マンションでも、賃貸として貸し出されている物件も多く、混在しているため、取組みを盛り込んでいく際は注意が必要である。4つの施策方針で取組みの漏れが無いように注意が必要である。

部会長) “ストックの維持管理及び長寿命化”とあるが、「ストック」という言葉は適切か。現計画では、空き家を含めたところでストックという表現を使用していた。「ストック」は空き家も含めた住宅と捉えることもできるため、目標2と目標3での言葉の使い方を整理する必要があるだろう。

部会長) 基本方針Ⅰの目標3について、施策方針3-1～3-4は「確保」に留まらず「再建に向けた支援」まで記載するため、「確保」以外の表現も加えるべきである。

委員) 基本方針Ⅱの施策方針2-1について、「適切な」維持管理は市営住宅のみなのか？他の住宅についても表現を検討したほうが良いのでは。

部会長) 成果指標について、目標値に届いていない項目がいくつかある。これについては、目標値を見直すのか、目標値に向かって新たな取組みを行っていくのか。

委員) 成果指標の数値が揃うのはいつ頃か？

事務局) 各課調べの分については、本会までに一度揃えたい。住宅土地統計調査が基準になっている分については、来年度の本会時期になると考えている。

委員) 基本方針Ⅰの成果指標に、「子育てが楽しいと感じる市民の割合」とあるが、住居のみの問題ではなく地域も含めた問題であると考え。こういった指標の掲載の必要性を検討する必要があるのではないか。

議事（3）分譲マンション適正管理支援事業の主な手法について

委員） 理事長名の把握とあるが、輪番制等により 1 年で理事長を交代する組合も多いのではないか。

事務局） まずは理事長を把握し、ダイレクトメールを送付する。その中で変更があれば随時報告を求め、常に情報提供を行うことが出来るような体制を作っていきたい。

部会長） 理事長が機能していないマンションも可能性としては考えられるため、理事の把握や、実質的な担当者を捕まえることも大事なのではないか。

委員） 耐震化の支援について費用の助成対象は？

事務局） 診断費と改修費である。

委員） 改修費の補助について、東京では、幹線道路沿いにあるマンションについて高額な支援をしていると聞いた。

事務局） 緊急輸送道路沿いについては、マンションに限らず建築物の耐震診断補助を行っている。

委員） 課題は、震災後に変化しているのではないか？

事務局） 国土交通省の指針に基づいて記載している。また、マンション団体にヒアリングした上での課題でもある。

部会長） 3つの取組みの中では、お訪ね情報 PR が一番重要である。パンフレットの配布であれば、捨てられることもあるだろう。管理組合が危機感を実感できるような工夫を検討するべきである。他都市では、自己診断カルテもあるようだ。