

平成 30 年度 住宅審議会本会 議事録要旨

- 日時 : 平成 31 年 3 月 22 日 (金) 10:00~12:00
- 場所 : 熊本市教育センター 4 階 大研修室
- 出席者 : 位寄会長、本間委員、田中委員、佐藤(哲)委員、佐藤(真)委員、持田委員、大久保委員、齊藤委員、小山委員、大山委員、田邊委員、福島委員、横山委員
- 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 2~4
 - (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 5
 - (4) 専門部会の設置について 資料 7~8
 3. 報告 熊本市空家等対策計画 資料 6
 4. 閉会

■ 議事要旨

(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) 民間賃貸住宅の利活用について、セーフティネット住宅の登録は今後増えるのか。
- 事務局) 現在、新たな住宅セーフティネットの構築で住宅確保用配慮者の入居を拒まない住宅の登録を進めている。
- 委員) 入居を拒まない住宅の登録について、民間賃貸住宅の家主は不安を抱く。登録を進めていくには家主の持つ不安を福祉と連携し解消する必要がある。
- 委員) 低廉家賃で一定質を有す民間賃貸住宅(p9)について、現状に即しているか。また、新たなセーフティネット住宅では、家賃滞納や死亡後の対応など、入居後の課題もあるため、入居者への福祉支援が必要となる。
- 事務局) 低廉家賃で一定質を有す民間賃貸住宅数についてはH25データに基づくものであり、住宅・土地統計調査が更新された際見直す。
- 委員) コミュニティ維持について、コミュニティとはどのくらいの規模をイメージしているか。
- 事務局) 地域コミュニティを考えている。

- 委員) コミュニティ維持の対応イメージはどのように考えているか。
- 事務局) 建替などによる入居者移転の際は、入居者と個別面談を行い、地域を考慮した住まいの確保について対応する。また団地内に、地域に開放する施設の整備を行うことも検討している。
- 委員) 住まい確保はもちろん、一人ひとりの希望にあった暮らしの質を向上させることが重要である。
- 委員) P13 について 6~10 年目の用途廃止 3 団地 5 戸とはどういうことか。
- 事務局) 6~10 年後に竣工後 70 年を迎える木造 3 団地 5 戸を用途廃止に位置付けている。
- 委員) 計画期間の目標戸数は現状維持、それ以降は戸数減少と方針が異なるが、その繋がりはどう考えているか。
- 事務局) 総量削減については計画期間以降も含め、今後、公共建築物の関係各課と全庁的に協議を行いながら計画を推進していく。
- 会長) 40 年で 20% 戸数削減は、将来戸数を削減しても充足していると判断しての目標か、市の方針に則っての目標か。
- 事務局) p1 記載の熊本市公共施設等総合管理計画に基づき、目標を設定した。
- 会長) 20% の戸数削減で需要を下回る恐れがあるが、当面はこの目標を掲げるということで了解した。

(2) 住生活基本計画の中間見直しに向けて

- 委員) [資料3について] 目標の説明は、箇条書きで要点のみを記載してあるが、まずは見直しに向けて整理しているということか? 再度文章にする予定なのか?
- 事務局) 伝わりやすいよう、箇条書きで記載する予定である。
- 委員) ポイントを簡潔にしすぎているように感じる。前提等を記載する等、誰が読んでも目的の趣旨と施策方針との関係が分かるような表現で記載した方がよい。
- 委員) [資料2 (p19 の成果指標「65 歳以上の元気な高齢者の割合」) について] 現在後期高齢者が急増しているため、前期高齢者を含めたところではなく、後期高齢者のみに焦点を当てると良いのではないか。
- 委員) [資料3について] 誰もが理解しやすいのは、端的に表現してある方ではないか? また、安心な“暮らし”の実現について、平常時と災害時に分けて記載しているのは良い。

委員) [資料3(基本方針Ⅱ目標2施策方針2-3、2-4)について] 民間住宅の維持管理は、今非常に課題となっている。修繕積立金について、分譲マンションの場合は非課税であるが、民間賃貸住宅の場合は課税対象となり修繕費がたまらない。議事1でも話があったように、低廉な家賃の住宅を確保するためには、既存ストックの活用が欠かせない。そういったことを踏まえて支援策等を検討していただきたい。

[資料3(目標3)について] 空き家の相談窓口では、空き家の活用先が見つからないという相談が多い。また、直接相談を受け、きちんと管理をすることが大切であると感じている。しかし、管理を依頼するためには費用が発生する。他都市では、自治会に補助を出して管理してもらおうところもあるようである。管理に関して他都市等の事例を調査しつつ、検討してほしい。

委員) [資料2(p20の成果指標「過去1年間に地域活動に参加した市民の割合」)について] 高齢者はささえりあと繋がりを持ってほしい。地域の人と交流することで、顔が見える関係になる。地域活動に対する意識付けを行ってほしい。

委員) [資料2(p20の成果指標「過去1年間に地域活動に参加した市民の割合」)について] 第7次総合計画に関する市民アンケート調査での調査項目は、第6次の時のものと比べ、簡略化されているが、アンケートの調査項目は多い方がいいのではないか？

事務局) 調査項目は同じような内容でアンケート調査を行うのが最善であると考え。アンケートの問い方で市民の回答も変化すると考えるため、庁内で調整を図ってきたい。

委員) [資料2(p20の成果指標「過去1年間に地域活動に参加した市民の割合」)について] 居住誘導区域内と外で割合を比較することは可能か？成果指標については、様々な視点から分析を行うことが必要である。

事務局) 居住誘導区域内外別の数値を算出できるかどうか、確認する。

委員) [資料2(p19の成果指標「65歳以上の元気な高齢者の割合」)について] 後期高齢者の急増により、割合を保つのが難しいとは？

委員) 介護保険の認定割合が高くなっている。

事務局) 割合の算出方法が、介護保険認定の数から算出しているのだから、元気な高齢者の割合を保つのが難しいという表現にしている。

委員) 資料3 基本方針2と、欄外に記載してあるGD2050の関係は？

事務局) GD2050の中に、中心市街地で、移住者に対して空家を活用し、まちなかを元気にしていこうという方針がある。そのため、基本方針2、3に関係すると考えるが、具体的な動きが分からないので枠外に記載している。住生活基本計画のどの部分に反映させるかについては、今後検討していく。

委員) [資料2 (p21 の成果指標「居住促進エリア内の人口密度」) について] 成果指標の見直しとは、最初に決めた指標に対して、中間でどのような値になっているか、それを踏まえて目標値をどうしていくのかという話ではないか。エリアが変更になったため、数値を見直すとなると、基準値に対する変化が分からない。基準の定義を明確にする必要がある。

事務局) 7次総合計画の中で、H27年度を基準値とした指標があるため、その検証値を用いて見直しを行いたいと考えている。また、居住誘導区域内の人口密度について、H22の値が算出出来るかどうか、確認する。

(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

会長) 補助は1件あたりいくら程度か？

事務局) 予算は確保しているが、現在制度設計中であるため、確定していない。耐震化に係る事業については、他政令市等を参考に今後決定したい。

委員) 住宅金融支援機構では、マンション共用部分のリフォームローンを実施している。資金計画について出来ることがあれば協力したい。

事務局) お尋ね情報PRの中で、可能であれば情報提供を行っていききたい。

委員) お尋ね情報PRは市内の全棟を回るのか？旧耐震の80棟を回るのか？

事務局) 2年半かけて全棟(754棟)回ることを考えている。

委員) p5に、「区分所有者が、マンション全体の管理運営に無関心」とあるが、熊本地震後に心境の変化があったのではないかな？

事務局) 相談会を開催している管理士等からの情報ではあるが、被災マンションの中でも、再建が完了していないマンションはまだあると聞いている。再建が進まない理由としては、マンションに対して関心が薄く、合意形成が図れないことが考えられる。お尋ね情報PR事業を行い、まずは実態の把握に努めたい。

事務局) 事前に質問を受けた、税情報の使用方法について補足説明を行う。空き家の所有者を把握する際にまず登記を調査し、未登記のものについて税情報を使って調査している。税情報を使用して所有者を調査しているのは、年間 20-30 件程度である。

委員) 5 ページの空き家管理代行サービスとは具体的にどのようなことか？

事務局) 民間で様々な空き家管理サービスを提供しているため、その活用について情報提供を行っていきたいと考えている。

委員) 障がい者施設（グループホーム等）が不足しているため、空き家の活用策として考えられる。

委員) 空家等の実態調査結果について、ABC ランクのものが多いが、旧耐震のものも多く含まれているのか？

事務局) 空家調査については目視調査であるため、建設された年代等は把握できていない。しかし、現に利活用可能な状態であるため、ある程度新しい住宅であると考ええる。

委員) 移住者が空家に住む際、リフォームが必要な場合がある。その際、融資をすることもあるが、旧耐震であれば融資の対象外となる。融資の対象外となるため、耐震リフォームも合わせて行う方法もあるが、費用がかさむためなかなか踏み込めないという現状がある。