

令和元年度第1回住宅審議会 議事録

- 日時 : 令和元年(2019)8月28日(水) 10:00~12:00
- 場所 : 熊本市教育センター3F 第1研修室
- 出席者 : 本間委員、田中委員、佐藤哲委員、佐藤真一委員、持田委員、大久保委員、喜多委員、原井委員、小山登代子委員、谷口委員、小山貴史委員、福島委員、福西委員
- 次第
 - 1 開会
 - 2 委嘱状交付式
 - (1) 委嘱状交付
 - (2) 委員紹介
 - (3) 市長挨拶
 - 3 住宅審議会について
 - (1) 住宅審議会概要
 - (2) 会議運営について
 - 4 会長・副会長選出
 - 5 専門部会の設置及びスケジュールについて
 - 6 議事
 - (1) 熊本市住生活基本計画中間見直しの骨子(案)について
 - (2) 熊本市住生活基本計画に掲載する関連計画等の骨子(案)について
 - ・市営住宅の供給及び入居適正化に関する取組み
 - ・熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の策定
 - ・熊本市高齢者居住安定確保計画の改訂
 - 7 閉会

本間委員） 年度の標記は平成で統一されているが、見直し後の標記はどう考えているか？平成か令和か西暦か？

事務局） 平成と西暦、令和と西暦を併記することを考えている。

本間委員） 混乱する可能性があるのでは、分かりやすいように記載いただきたい。また、SDG s の視点を踏まえるとはどんなイメージか？SDG s を意識するという事か？見直しにどうつながってくるのか？

事務局） 例えば、パートナーシップの認定制度を４月に立ち上げ、１組の方が認定された。認定を受けられた方は市営住宅に入居できるような体制も整えていることから、No.17 のパートナーシップ関係を意識したいと考えている。

本間委員） SDG s そのものが浸透していないと感じるため、SDG s の説明を見直し案の中に書き込み、No.17 のパートナーシップを本市で意識しているとの説明があればいいと思う。

福島委員） SDG s No.17 のパートナーシップは、意味合いが違うと思う。No.17 のパートナーシップは 16 項目を補完するもの。16 の目標を実現するためにはNo.17 のパートナーシップが必要という意味だと思う。安心な住まいや災害への対応については、SGD s の考え方が必要だと思う。特に障がい者・高齢者や外国人の安心なくらしや良質な住まいをどう実現していくか。その実現は行政だけではできないからNo.17 のパートナーシップで民間企業やN P O と連携をしながら良質な暮らしの実現を目指すという考え方だと思う。

福西委員） SDG s が「持続可能な」という意味であれば、資源や環境に配慮したという部分も入るのではないか。また、空き家の流通や活用は大事だと考えるが、新築住宅を抑制することはしていない。固定資産税の優遇などから新築住宅はどんどん増えていく。人口が減っていく中で、中古住宅を使う方も増やしていきたいというのは、両立するのだろうか？

事務局） 新築について税の優遇や補助を行ってきたが、国の方では中古住宅の流通に向け、住宅のエコポイントなど、中古住宅でもインセンティブを与える形になってきている。本市でも空き家活用に向けた意識啓発を行ってきた

い。

本間委員) 6 ページの基本方針説明文の修正について意見はないか？

田中委員) 基本方針説明文については、住生活基本計画部会で議論のうえ修正を行った。しかし、改めて見ると、基本方針Ⅰ「誰もがいつでも住まいを確保できる安心な暮らし」の中に、施策方針に記載されているコミュニティや支え合うという部分が入っていないため、その点を追加した方がいいと思う。提案として「誰もがいつでも住まいを確保でき、お互い支え合う安心な暮らし」はいかがか？

本間委員) 基本方針Ⅰの説明文を見たときに、災害時の住まいの確保について記載されていないように感じた。説明を聞くと、「いつでも」という文言の中に災害時を含んでいるということであったが、「いつでも」と聞いて災害時のイメージがぱっと浮かんでこなかった。今は修正され、下の文の中に「災害時を含め」とあるのでわかるが、熊本地震を踏まえ、災害があっても安心して暮らせるという意味が伝わるように記載すべきではないかと思う。

田中委員) 「いつでも」を加えることで、平常時も災害時もと理解できると考える。

小山(貴)委員) 基本方針Ⅱの説明で、「省エネ等の性能を備えた」とあるが、「省エネ・Z E H等」とZ E Hを追加することを提案したい。昨年、閣議決定された第5次エネルギー基本計画の中で、住宅については2020年までに注文戸建て住宅の半数以上、2030年までに新築住宅の平均でZ E Hを目指すこととなっている。本方針は長期的なものであるため、Z E Hを加えたほうが良いと考える。なお、Z E Hについては3省(国交省・経産省・環境省)合同で補助制度も開始されている。

事務局) Z E Hの推進が重点の課題として取組みが進んでいるため、追記したい。

大久保委員) これまでの仮設住宅は建設型・借上げ型という表現だったが、今後は借上げではなく、賃貸型応急仮設住宅という表現に変わるようであり、ますます賃貸住宅の需要が増えてくると考える。基本方針Ⅱの良質な住まいの実現の中で、既存住宅の質の確保や流通の促進とあるが、どちらかという戸建て住宅のイメージが強い。しかし、賃貸住宅でも古いものが増えてきており、その維持管理が非常に重要になってきている。昨年度から国交省と関係

団体が集まり、計画修繕を進めていこうという会が開かれた。その中で、一番の課題がマンションで非課税と認められている修繕積立金が民間賃貸住宅では課税対象になってしまうことから、オーナーが計画的な修繕に踏み込めないということだった。今年度はきちんと修繕された賃貸住宅等の事例集が国交省から発行されるようであるため、今後の対応の中で、戸建てだけでなく、賃貸住宅での適切な維持管理についての施策の反映を検討していただきたい。

また、伴走型支援事業で最終的な住まいの確保のお手伝いをする中で、一番の課題がペットの問題である。多頭飼育されている方は、なかなか住まいが見つからない。なぜペットを飼うかという点、支え合いが無くてもペットに頼ってしまうという気持ちが高齢者には多いのだろう。ペットについては災害時に関わらず今後も飼育される方が増えると思うので、ペットを飼育しても住めるような住宅が、公営住宅等を含めて課題になってくると考える。被災者に限らずそういった方々への対応を住宅政策だけの問題ではないと思うが、検討していただきたい。

本間委員) 基本方針Ⅰ、Ⅱに関わると思うが、ペットについてはどう考えるか？

事務局) 現計画では、ペットについて意識していなかったため、記載がない。また、現在の公営住宅ではペット不可となっている。しかし、地震を受けペット可の災害公営住宅を建設した。ただ、既存の公営住宅でペット可とするのは、すでに公営住宅にお住まいの方のご理解を頂けるか（環境の問題や身体的なアレルギーの問題）なかなか難しい問題と思われる。

本間委員) 熊本地震時は避難所でもペット不可ということで、ペットと離れて暮らす人や車中泊をする方もいらっしゃった。そのため、意識し、何らかの形で今後検討していく必要がある。

事務局) 現在、民間賃貸住宅の維持管理というのは、基本方針Ⅱの良質な住まいのところに記載している。大久保委員がおっしゃったように、支え合いが無くペットに頼るというお話からすると、基本方針Ⅰの安心なくらしの実現のところにペットについて記載した方が良いのかどうか。

本間委員) 特にペットというよりは、多様な人が住むことができるということだと思う。外国人も含めて、熊本市に住んでいるいろんな方が安心して暮らせるという趣旨であると考えられるため、特にペットという言葉を入れるのはかなり

苦しいと思う。いろんな方の中にペットを飼われているご家族もという意味合いを含めばいいのではないか。

福島委員) 基本方針Ⅰの安心なくらしの実現に盛り込むということか。

事務局) 基本方針の中にペットの話に記載するのは難しいと考える。素案の中で施策方針の説明文も記載するため、その中の文言に盛り込みたい。

福島委員) 記載するのであれば、基本方針Ⅲかなと思う。住みやすいまちの実現で、多様性を認めるという意味で。いろんな人たちが地域で住むわけで、海外から来られる方などの多様性を認め合うという意味ではないか。そういう意味では基本方針Ⅲに入れたら良いかなと。

本間委員) 基本方針Ⅲはまち全体の大きな話ではないかと思う。支え合いという部分では基本方針Ⅰと重なる部分はある。基本方針Ⅰは住宅に住む方に焦点を当てている気がする。基本方針Ⅲはまちに対してというイメージだと思う。もちろんきれいに分かれることではないが。

福島委員) 昔は、賃貸住宅に住む人がペットを飼うのはご法度であったが、そういったマナーが崩れているようにも感じる。一匹が二匹、二匹が三匹というケースもあるので、飼う側の視点も変えてもらう必要もあるのでは。もちろん一人暮らしの人はさびしさもあるだろうからペット可の物件も増えてきているとは思うが。

本間委員) 通常は契約の問題であると思う。ただ、災害時などに仮設住宅に移らなければいけなくなったときにペットの問題が出てくるということだと思う。それに対してどう考えるかだと思う。

大久保委員) こういった災害の時は、戸建て住宅が被害を受ける。戸建てではペットを飼われているところも多い。特に大型犬など。そういった方々が、避難所であったり、仮設住宅に住むとそのような問題が起きる。
資料の確認だが、A3用紙の右側に番号が付いているのは、資料2-2の1～15が該当するという事によろしいか。

事務局) その通りです。

- 田中委員) 基本方針Ⅲについて、住みやすいまちは何だろうということで、「地域の魅力あふれる、ずっと住み続けたいまち」で、その下を見ると、大きく言うと利便性の向上と本市の特徴を活かしたまちづくりで構成されている。資料2-1の12ページを見ると、目標1と3は盛り込まれているが、目標2が抜けている気がするため、地域コミュニティの維持の部分は盛り込みたい。そのため、基本方針説明文の中に、「地域コミュニティの維持」という文言を入れたい。「利便性の向上、地域コミュニティの維持、本市の特徴をいかした」はいかがか。
- 本間委員) 基本方針Ⅲ施策方針2-4の部分を盛り込むということですね。修正できるのであれば、検討していただきたい。
- 本間委員) 資料2-4の成果指標についてはいかがか。「住宅セーフティネットに関わる民間住宅の登録物件数」は、基準値が650件、目標値が950件だったのに対し、現在は582件と減少しているが、これは地震の影響なのか。
- 事務局) 地震の影響が一番大きいと考える。
- 本間委員) それであれば、目標値は950件のままで、数字を伸ばしていけるのか。
- 福島委員) 実際は650件から増加しようとしていたが、熊本地震の影響でほとんど入居されてしまった。今年度の居住支援協議会の事業として、一軒一軒不動産にあたっている。物件の掘り起こしをしたいと考えている。熊本地震で解体された物件も多くあるため、調査を再度し直している。みなし仮設から退去されている人もいらっしゃるため、本来の空いている数字がわかりにくかった部分がようやく見えるようになってきた。ただ、目標950件までいけるかどうかはわからないが、目標を達成できるように動きたいし、拒まない住宅をどう増やしていくかは居住支援の安定の面からも必要だと考えるため、広げていきたい。また、物件が空いているのであれば、困っている人たちに貸していこうという気持ちになるように、オーナーの啓発も必要だと考える。このまま950件を目指していきたいと考える。
- 大久保委員) セーフティネット住宅の登録が進んでいない理由としては、手続きが煩雑であることと、メリットが見えにくいからだと考える。そういった中で、居住支援協議会のセーフラネットはハードルが低くて登録しやすいという可

能性はある。ただ、成果指標として、国の登録住宅を扱わなくていいのかは疑問であるため、検討していただきたい。

事務局) 部会で詳細については議論したいと考えているが、国の方針や施策も念頭に置きながら、中間見直しということもあるため、どんな状況で進捗しているのかを市民の皆様にお示しする必要もあると考える。そのあたりは進捗状況を見ながら指標の設定をさせていただきたい。

田中委員) 次の部会で、成果指標と目標の関係を踏まえながら検証する。また地震をどう扱うかも含めて部会で審議したい。

福島委員) 地域活動に参加した市民の割合は、市民アンケートから算出しているため、分かりにくいのではないかと。社協や市でボランティア登録を受付けているので、そういう実数的な指標にした方が良いのではないかと。

本間委員) アンケートではどのような質問をしているのか。自治会の活動をしていますか。というような質問になっているのか。アンケートももちろん参考になると思うが、実数が取れるようなものも参考にしたら良いのではないかと。また、人口密度は現状維持とあるが、コントロールできるようなものではない。立地適正化計画の指標でも使用されており、住生活基本計画だけで推進できるものではないので、連携を図る必要があると考える。

田中委員) 基準値から減少したものは赤字になっているが、どこまでが現状維持とみなせるのかという議論も必要であると考え。0.1でも下がってれば赤字になるのかというと、そうではないと思う。

本間委員) 立地適正化計画の中でも、この指標については議論されていたため、調整して検討する必要がある。その他青字の部分についても部会の中で精査していただくということよろしいか。

(了)

特に意見なし

（了）

福西委員） 資料 3-2P2 の図で、家賃低廉化補助等について熊本市では未実施とあるが、実施した場合は資料 3-4P17 のようなイメージなのか。また、これから補助を実施する予定はあるのか。

事務局） そのようなイメージである。庁内で議論は行っているが、実施には至っていない。

福西委員） 住宅確保要配慮者を受け入れる住宅を増やすということは非常に良いと思うが、実際はオーナーの方が家賃滞納の不安があると思うので、家賃低廉化補助があるとセーフティネット住宅が増えると思う。また、国の予算措置に基づく制度だけでなく、例えば要配慮者を受け入れるオーナーに固定資産税の減税をするなど、資金面で配慮があればもっと増えると思う。

事務局） まずは計画策定により面積基準の緩和を行い、低廉な家賃のセーフティネット住宅の確保を図る。その後の状況を踏まえて補助等について今後検討したいと考えている。

大久保委員） セーフティネット住宅の登録が進まない背景には、改修費補助を受けた場合、10年間住宅確保要配慮者以外受け入れできないという制度上の問題があるので、国は制度の見直しをしてもらいたい。

（了）

小山（登） P.9のイメージ図の中で、自宅に住み続けるための福祉部局の働きかけとして、「ささえりあの見守りサービス」という表現がある。ささえりあは、正式名称である地域包括支援センターへ、また、サービスという表現は地域住民による見守り、もしくは地域包括支援センターとの連携による見守りという表現にした方が良いのではないか。私の校区では、台風が近づいた時に小学生が地域のお年寄りに何か手伝う事はありませんかと訪問するなど、地域の繋がりを保っていこうという動きを行っている。

事務局) 適切な文言に改めます。

福西委員) 孤独死防止のための新たな見守りサービスは ICT を活用したものという事で良いのか。

事務局) 見守りサービスは ICT を活用するものもあるが、電気の検針や水道メーターの確認の際に声掛けを行うなど、全国の先進事例を参考に、実現可能なものを今後検討していきたいと考えている。

大久保委員) 高齢者が住まいを探す上では、孤独死などが不安で受け入れてもらえないという問題があるため、高齢者の見守りは大変重要だと考えている。孤独死後の費用について、保険団体が調べた調査によると、家財等の撤去費用で20万円、原状回復だと40万円程度かかるという結果が出ている。昨年度から県が指定する居住支援法人が見守りを行う事で高齢者が賃貸に入居しやすい取組みを行っている。同様に高齢者が賃貸等に入居しやすい取組みを考えてもらえればと思う。

小山（登）委員) 見守りについてはビジネスになるという事で、日本郵政や九電、小国町ではふるさと納税で見守りを行っている。しかし、全て有料で月にいくらか費用が掛かる。地域の住民が行う無料のものや、社会福祉協議会が行うものがあるので、周知徹底を行うと良いと思う。

福島委員) 根本的な問題は社会からの孤立である。熟年離婚や未婚などが進み、孤立しているため、会社を辞めた場合に繋がりが無くなる人が多く、見守りが必要となる。

谷口委員) P.9のイメージ図にささえりあの見守りサービスと書かれているが、障がい者相談支援センターも協力出来るので、取組みの主体に入れて欲しい。また、孤独死については見守りと発見した後の2段階に分けて整理すると、よりわかりやすくなるのではないか。

佐藤(哲委員) 高齢者にとって、持ち家も「自宅」、賃貸住宅も「自宅」。であれば、シルバーハウジングも市営住宅も「自宅」、サ高住も民間が提供する賃貸住宅であり、これも「自宅」となる。そうすると「自宅」という表現が混乱してしまうので、精査が必要だと思う。P.9のイメージ図は、全体を表すのでわかりやすい。市営住宅、セーフティネット住宅、高齢者(対策)を1つの図で表すことで、市民の方にもわかりやすい計画になるのではないか。

(了)