

令和2年度 第2回熊本市住宅審議会 議事録

- 日時 : 令和2年(2020)11月17日(火) 14:00~16:00
- 場所 : 熊本市教育センター 4階大会議
- 出席者 : 本間会長、田中副会長、佐藤哲委員、佐藤真一委員、持田委員、大久保委員、喜多委員、折田委員、小山登代子委員、谷口委員、福島委員
- 次第
 - 1 開会
 - 2 議事
 - (1) 熊本市建築物耐震改修促進計画改定について(素案)
 - (2) 住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた取組について
ーセーフティネット住宅の登録促進ー
 - 3 その他
 - (1) 次年度の専門部会の設置及びスケジュールについて
 - (2) マンション管理適正化推進計画(仮)の策定について
 - 4 閉会

大久保委員 計画の期間が 6 年という中途半端な数値になっているので、本編には「住宅土地統計調査の数値をきちんと政策に反映させるため」のような説明があっても良いのではないかと。

P23 の市有特定建築物の耐震化については、パブリックコメントなどで市庁舎の話が出てくると思われるので、事務局できちんと対応できるようにしておいてほしいと思います。

P30 ページに「⑧建築設備」を加えて頂いてありがとうございます。熊本地震で設備が使えなくて住宅に戻れない事例がありましたので記載が必要だと感じました。

なかなか耐震診断から耐震改修に進まないのは、補強しなければ耐震化ではないとの意識があることからだと思う。場合によっては除却など違う方法もあるというのを説明することも必要かと思いました。

事務局 本編の追記を考えます。

耐震化に対する施策ということで、部会でも議論いただきましたが、耐震改修後の評点が 1.0 以上にならないと補助の対象にならない事が要因で、耐震改修に進めない方もいらっしゃるのご意見を頂きました。全国の動向などを含めて、今自宅の耐震性がどの程度あるのか把握してもらうという事でまず、耐震診断を推進してきたところでありますが、全ての方がこの基準をクリアすることはなかなか難しいことも、段々見えてきていると思います。ご意見にありましたように、一部屋だけを強化する、改修後の評点が 1.0 に満たなくても何か補強をするなど、耐震診断をやってみた後の補強の一つとして少額の費用でもできる事もありますので、ご意見を踏まえ今後も検討させていただければと思います。

折田委員 H28 年度に改訂をされて、H30 年度の改訂では熊本地震によって変わっている部分があると思いますが、前回（H30）の改訂から施策として何が変わったのか、課題の整理や取り組み内容の部分で何が変わったのか見えづらいと思いました。先ほど大久保委員から設備を入れているとの話がありましたので、そういった追加した等、前回から変わったところが分かれば良いと思う。

耐震改修後の評点が 1.0 以上とならない改修、屋根瓦を変えるだけでも耐震化になる等、今はまだ情報提供の場面で作られるパンフレットが作成できていないという事でしたが、それも改修事例としては熊本市が多いと思いますので、そういうので有効なものを出していかれると良いと思う。

事務局 大きな方向性については特段変わっておりません。細かい部分で付け足した部分もありますが、その他は新たな目標の設定が変更したところです。

本間会長 情報提供として分かりやすいパンフレットを作成する、と計画の中にもありますが、現状としては作っていないという事でしょうか。

事務局 今のところ、まだ資料をそろえた情報提供については十分でないと考えております。事務所協会、建築士会、建築協会の実際に携わっている方々に集まっていただき、実際にどういう事で困っているかや、どのような施策が有効であるか等の意見交換会を計画しております、そこで頂くご意見や部会で頂いたご意見も踏まえて資料を作成したい。やはり市民の方々は工事費が非常に気になられるので、基本的な屋根瓦の改修で一般的にいくらかいかかるなど、モデル的にお示しできないか、今研究をしているところです。今後資料が揃いましたら、皆様にご提供して普及活動を行っていきたいと考えています。

喜多委員 情報提供のところで、基本的にお金を借りてまで耐震改修をやるかというのはあるかと思いますが、ついでに水回りを一緒に改修する方などを対象に、当方で耐震改修融資という事をやっており、災害融資と同じような金利でさせていただきます。また、リバースモーゲージ型の住宅ローンという事で、毎月の返済は利息分のみで、お亡くなりになった時に、60才以上の方が対象となりますが、元金を撤廃するものです。高齢者の方が住んでいることが多いと思いますので、そういった融資の紹介も合わせてやっていただけるとありがたい。

本間会長 民間の情報とうまく連携していただいて、技術だけではなくコストの面も分かりやすく伝えて頂ければと思います。

田中委員 概要版6ページの「施策と取り組み」の内容で、取り組み内容の中に「自助・共助・公助」の記載がなく、誰が取り組む事なのか分かりにくかったため、今回記載していただいたのですが、住宅の所有者がこの計画を見たときに、これはやらなきゃいけないという見方ができる書き方にした方が良いと思う。例えば(3)について「全て自・公」になっているが、この中でも良く見れば所有者が常日頃から何か気にして点検するという項目

があると思います。例えばブロック塀を目視で見る、天井の落下防止など見て分かる部分とありますので、「全て自・公」でまとめるのではなく、もう少し主体に応じて、積極的に参加して取り組んでいかないといけないという書き方にして頂きたいと思う。(2)の意識啓発についても常日頃から所有者がこういう情報に責任を持たなければならないだろうとか、(1)もそうだが、もう少し主体に応じた取組みが促進されるような記載の検討をお願いしたい。

事務局 自らの点検を促すなど何か文言を本編に入れる事が出来ないか検討したい。チェックリストとまでは言わないが、こういうことが所有者の方に日常的にやっていただきたいこと、のような記載を考えさせていただきたい。

持田委員 最近、地域に寄り添った支援ができないかということで、被災地(葦北)に通っているのですが、民生委員と一緒に回ると、地域の高齢者の方のご意見が聞きやすいことがあります。そう考えると高齢の方に情報をお伝えするのが、前提として民生委員に耐震化の必要性について十分理解していただいて、お伝えすることが重要だと最近感じます。一番関わる方、良く接する方にこういったことの必要性を伝えることが必要と感じる。

事務局 なかなか民生委員の方もお忙しい中で色々な事に行政からお願いする事ばかりで、非常に恐縮するところでもあります。やはり日ごろから地域を見守っていただいている方のご意見も頂戴しながら進めていきたいと思っています。

小山登代子委員 民生委員は、高齢者から赤ちゃんまでの全ての世帯を回るという事、高齢者の見守りという事で仕事が増えているのは事実ですが、実際に地域の高齢者の情報をつかんでいるのは民生委員ではないかと思う。地域で、リバースモーゲージについての相談をよく聞きますが、現実問題として土地の価値が無いとなかなかできないという事と、先ほど喜多委員が60才以上の方が対象と言われましたが、熊本市では65才以上で土地の評価額が1千万以上である方が対象という風に認識しています。融資を行う銀行で違いなどありますか。

喜多委員 耐震改修や災害融資のリバースモーゲージがありますが、これは住宅金融支援機構の直接融資というものでやっています。これは60才以上が対象

で、担保評価は 6 割となりますので、つまり 4 割の頭金が必要となります。そういう意味では申し込みできないことがあるというのはおっしゃる通りです。また、融資保険の仕組みは肥後銀行で行っていただいています。これも 60 才以上が対象で担保評価は 6 割となります。住宅金融支援機構が関わっているリバースモーゲージ融資は「6 割の担保評価で 60 才以上が対象」という点の条件はそろっています。

小山登代子 委員 そういう事を積極的に活用できるという事であれば、以前はある程度の年齢になった時に家を処分してサ高住等に移ることを聞いていたのですが、ここ最近の傾向としては高齢者の全ての方というわけではありませんが、自分の家にそのまま居たいという人が地域でも増えてきており、そういう意味ではリバースモーゲージは親世代の考え方として、子供に負担をかけたくない、子供も親に対して好きなようにという考えを持っているという方が多く、親世代は自分たちで考えてリフォームや処分等をするという考え方を持っている気がしますので、リバースモーゲージについては地域が理解できると、活用できる人は助かると思います。

本間会長 先ほど持田委員から意見がありました民生委員の協力というお話も、大変とは思いますが、記載の取り組みに「地域との連携」などがあるので、民生委員との情報共有という事も取れると思うので、検討いただければと思う。

福島委員 出前講座を登録されていると思います。私も出前講座に行くのですが、地域の自治会や社会福祉協議会などがやっているの、そういったところに働きかけをすると、すごく元気な方が来られるので、一緒に民生委員が回ることはハードルが高いと思うので、出前講座を普及活動として地域の方に広げることを強化した方が良いと思う。最終的には民生委員の方に関わっていただくという事は、もしかしたら出てくるかもしれませんが。

事務局 民生委員の方にお問い合わせすることは、現実的に難しい部分もあると思いますが、出前講座等の色々なメニューがあり、少しでもご意見をいただけるよう効果的な周知ができるよう考えていきたい。

熊本地震の際も民生委員の方々には大変お世話になりました。分かりやすいパンフレット等ができた段階で改めてご相談させていただいて一緒にやっていければと思う。

本間会長 部会での意見がどのように反映されているのか、再度説明を。

事務局 セーフティネット住宅は国の制度に基づき全国的に運用されているため、耐震性の無いセーフラネットの物件を同じ土俵に乗せるのは非常に難しいと考えている。

熊本市居住支援協議会が独自に取組んできたセーフラネットについては、基本的にはセーフティネット住宅への登録移行を促していく。セーフラネット登録物件の内、セーフティネット住宅の登録要件を満たさない物件について調査分析し、どの程度登録が可能かを見出したい。

また、耐震性の無い物件については、現在検討中のセーフティネット住宅改修費補助制度を活用し耐震改修を行ったうえで登録してもらうことも想定している。行政としては安全面を考慮すると耐震性の無い物件を積極的に活用していくとは、言い難い部分がある。皆様の意見を頂きながら、対応を検討していきたい。

本間会長 セーフラネットは今後も運用を続けていくのか。全てセーフティネット住宅に移行させるのか。

事務局 現在、セーフラネット登録物件については、セーフティネット住宅への登録移行を促すため不動産会社等を訪問して回っている。その内セーフティネット住宅の登録要件を満たさない物件がどの程度あるのかはまだ把握出来ていない。

本間会長 今後は調査を行いつつ、セーフティネット住宅への登録を促し、可能な限り多くの登録をお願いしていく、ということか。

事務局 そのとおり。まずは建築年数あたりから調査を行い、どの程度の物件数を登録出来るのかを把握し、施策を検討していきたい。

大久保委員 14 ページ記載の意見において、オーナーがなぜ貸し渋るのかというと、孤独死や様々なトラブルが原因。これらは民間のみで解決するのは難しく行政と協力して解決していきたい。そのような中で、国の方では福祉部局と住宅部局の人事交流や定例的な会議が数年前から行われており、人事の話なので難しいと思うが、熊本市においても同様の取組みが出来れば、将来的に多様な考え方が出来る人材が育つのではないかと。

セーフティネット改修費補助制度において、改修費の1/3は自己負担となる。賃貸住宅の場合は修繕積立金が課税されるため、1000万円の改修費を用意する場合、1500万円程度積立てが必要になってくる。現在、国の方で修繕積立金の非課税化が検討されているため、それが実現すれば改修に踏み出すオーナーも増えると思う。

家賃債務保証も良いが、家賃補助の可能性も探ってもらいたい。今後、市営住宅の改修時における一時住み替え先として、民間賃貸物件を用いてもらい家賃補助を行うなどが考えられないか。またその流れの中で空き家等を活用することで、少ない初期投資で、住宅確保要配慮者に利便性の良い地域に住んでもらうことも出来るのではないか。

補助に関しては様々な方向性を広げて今後も検討してもらいたい。

福島委員

熊本地震の影響により民間賃貸にみなし仮設として入居されている方が多く、空き物件が少ない状態となっていたため、セーフティネット住宅の登録もあまり進まなかったように思う。昨年あたりから空き物件も増えてきているため、登録促進のためアプローチしていく必要がある。ただし、耐震性の有無がネックになっていることは否めない。

セーフラネットは、出来れば全てセーフティネット住宅へ移行させたい。ただし、入居を拒めないことがネックになっている。セーフティネット住宅への入居者に対しては居住支援法人がサポートすることが謳い文句になる。

居住支援協議会への相談は、保証人がいない人からの相談が半数以上であるため、家賃債務保証補助が出来ればオーナーへのメリットになり得ると思う。

最近では他県からの相談や、コロナ禍の影響による相談も増えている。さらに来年以降、住居確保給付金が終了した場合に、家賃を払えなくなる方々が多く出てくるのではないかと危惧している。

本間会長

大久保委員と福島委員からご意見を頂きましたが、事務局としてどうでしょうか。

事務局

現在のところ家賃補助に関しては検討に至っておりません。ただ、今後市営住宅の建替えの際には民間を活用させていただくという事も考えられます。

先ほど福島委員からありましたとおり、生活に困られる方が増えてきており、私達も住宅確保要配慮者に対して何か支援ができないかというこ

とで今回の補助制度の作成に至った。しかし、新型コロナウイルス感染症の拡大などもあり、税収が減っているため、予定通りにいくかどうか分からないが、支援ができるよう進めていきたい。

本間会長 今回、新たな取組として提示されている部分について、何かご意見がありましたらお願いします。

喜多委員 住宅金融支援機構において、セーフティネット住宅の改修費補助を受ける賃貸住宅に関しては、リフォーム融資を出せることになっているため、併せてこの制度も使って頂きたい。

折田委員 熊本市ではセーフティネット住宅の登録が21戸、熊本県全体でも47戸と非常に少ない。登録にあたってのメリットもHPで周知されるくらいしかなく、非常に見えづらい。その中で、新たな取組という事で、改修費補助や家賃債務保証料補助を始めるのであれば、これが呼び水となり登録が増えていくかもしれないため、非常に有効だと思う。

先日、合志市にも居住支援協議会ができたので、県からもそういった情報提供を行っていきたい。

田中委員 今回のターゲットは空室3,200戸とあるが、こちらは既に耐震性がある物件である。そのうえで改修費補助のメニューを見ると、耐震改修が入っているが、あまり利用されないのではないかと思う。今回のターゲットである3,200戸がなぜ空室なのかという要因の分析をすることで、それにリンクする様に補助内容を考えた方が良いと思う。

市営住宅の4F以上エレベーター無しの部屋が急に不人気になることを考えると、例えばホームエレベーターの設置費を補助するなどを検討することもできる。

もう少し空室の要因と施策の関連性を考えた方がよい。

本間会長 空室の要因はどのくらい把握していますか。

事務局 3200戸の算出は国交省の推計手法によるものであり、具体の空室要因は把握していない。

本間会長 空室の要因と補助の内容を結びつけ必要があるのでは、という意見についてはいかがですか。

事務局 改修補助の内容は国の補助金を活用したいと考えているので、改修の内容は決められているという実情がある。

田中副会長 他都市の状況で、制度はあるが実効性が低いという説明があったが、実効性がある施策にしていきたい。

なぜ他都市の制度は実効性が低いのかをヒアリング等を行い把握した方がよいと思う。

福島委員 実効性が低いと感じるのは居住支援法人の脆弱にあると思う。オーナー側からすると居住支援法人が支援するとなっているが、どのような支援を行うのかがわからないために部屋を貸すのに慎重になってしまう。高齢者や障がい者に対する居住支援法人の支援の仕組みづくりと、行政による経済支援をバランスよく行えば実効性は高くなっていくと思う。

ただ居住支援法人はできたばかりで、何を行って支援していけばいいかわからない状態。居住支援法人連絡会で情報共有などを行い、全国の居住支援の会とも連携しながら居住支援法人を育てていくことと、経済支援を行政が行っていくことが重要だと感じている。

事務局 他都市の状況を確認しながら有効的な制度となるようにしていきたい。