

熊本市住宅審議会 「住宅」支援部会 議事録

日時： 平成 25 年 10 月 15 日(月)9：00～11：00	
場所： 熊本市役所マスマチュアル生命ビル 2 階会議室	
出席者： 田中委員(部会長)、松岡委員、持田委員、御厨委員、岡田委員、浦田委員	
次第： 1 開会	
2 報告	
第 1 回熊本市住宅審議会の概要について	
3 議事①	
今年度の作業工程について	
4 議事②	
熊本市住生活基本計画（仮称）における住宅政策の課題や基本方針などについて	
5 その他	
6 閉会	
質疑：	
議事① 今年度の作業工程について	
	質疑なし
議事② 熊本市住生活基本計画（仮称）における住宅政策の課題や基本方針などについて	
部会長	施策の大項目(資料 6 の黄色の項目)が、資料 2 にある平成 25 年度分の取りまとめの内容か。
事務局	その通り。来年度はその具体的内容について議論していただく。
部会長	理念は事務局のドラフト段階で、まずは入れたいキーワードを入れた方がいいと助言した。審議を重ねてなめらかな文章にしたい。
部会長	まずは、資料 3 の「課題の総括」がこれでよいか議論したい。
委員	これは、借家やストックだけが対象か。新築のものは含まれないのか。
事務局	住宅全般である。造ったら壊すとなっているものを、100 年住宅とまでいわないが、長く使っていきたい。新築は課題として載せたほうがよいか答えはでていない。
部会長	建築学会では 200 年住宅と言っている。
委員	新築まで入れると課題が幅広くなっている。
部会長	課題を多く抱えているのは借家や中古住宅かもしれないが、新築も課題が多ければ加えていく必要がある。
部会長	一つ目の課題はそのままでいい。二つ目も三つ目とも記載してあるとおりで。4 つ目の課題の中で、リフォーム実施率が低いとあるが、リフォームの実施率はどのような状況か。
事務局	実施率は低い状況にある。
委員	今回の資料は平成 20 年の住宅・土地統計調査の資料だが、平成 25 年の調査が行われれば、かわるのか。
事務局	来年度末くらいに速報が出る予測。最終的なまとめて数値を更新したい。大幅に傾向が変わるとは思えない。
部会長	省エネは全国が比較対象となっているが、バリアフリーは全国との比較がない。そろえ

	てほしい。
部会長	「防火や防犯・・・」日本語がおかしい。何が求められているのか。少ないと言うことか。
委員	防火や防犯に対応できる住宅が引き続き求められるでいいと思う。
事務局	住宅用火災警報器の設置率が84%なので、もっと増やしていかなければならない。
委員	空き家が特に危ない。たばこのポイ捨てなどもある。
部会長	空き家に対する防犯も重要である。
委員	建物の資産価値に対する意識変化が必要。消費財でなく、資産として考える意識付けが必要。
部会長	住宅の情報をどうやって整備するかに繋がっていると思われる。
部会長	福岡の病院の件もあったが、きちんと機能する維持管理は、住宅についても必要。防火施設の維持管理をどうやって行くかも大事。住宅は検査もない。
委員	管理している賃貸住宅には30年は記録帳を作るようにしている。資産価値を高めることにも繋がる。しかし、チェックはオーナーの依頼がなければ行わないことが現状。維持管理が徹底されているかどうかは、正直わからない。福岡の場合は、増築時に建築確認をとらなかった違法行為である。さらに、普段使いやすいように防火扉を開けて固定していた。
部会長	どのように維持管理していくか、どう浸透させるかが重要。
委員	意識付けが重要。
委員	一般の維持管理と公共施設の維持管理は違う。
部会長	資産価値を感じられる方はそのあたりも意識する。
委員	耐震の遅れについては、古い住宅には診断に市が負担をしていると思うが、周知されていない。周知も必要。
委員	いい施策がたくさんあるが、民間に届いておらず、業界の人間も理解していない。一番浸透しているのは太陽光発電の助成で、普及もしている。診断が普及していないのは費用対効果が原因か。
委員	耐震診断後の改修の見積もり見ると、実施に二の足を踏む。
委員	団体間でコミュニケーションを取って、メッセージを広げていくことが重要。
事務局	耐震については、今年度は町内会でも回覧した効果もあり、100件以上の応募があり、予算を超えたので締め切った。改修までどう繋げていくかがポイント。遅れていると書いてもいいのか迷うが。
部会長	実情は客観的に書いた方がいい。
事務局	診断士の派遣事業を今年度の目玉としてやった。50件の予定が、説明会もやったが周知不足もあり、当初は24~25件だった。それから、自治会の回覧板、熊日の記事に載せたところ、2ヶ月で予定数をオーバーした。診断は5,000円という金額で気軽に受けられるが、改修は市の補助もあるなかでそこまで行かない。改修するよりも壊した方がいい場合もあり、除却助成も検討する中で、まずは周知が大事ということになった。
委員	診断から改修までの助成制度の仕組みを周知することが大事。誰が診断するのか。
事務局	建築業3団体がやる。協定を結んで診断士を決めて派遣してもらおう。説明会もしているがなかなか難しい。

部会長	最初の段階で仕組みを理解してもらえると、だいぶ違うのではないかと。まとめになるが、これまでの課題の話では、情報化が挙げられ、その中で「資産価値の意識付け」、「防火設備などの維持管理の意識付け」、「施策の情報化」の大きく3つが必要だという話だった。
部会長	次に、目標について議論したい。
委員	目標2の質的向上で、旧公庫時代から、建築基準法に加えて独自の基準を持っており、フラット35Sでは、良質な住宅の場合、金利を引き下げている。耐震化、バリアフリーや省エネだけでなく、耐久性、可変性などの基準を持っている。耐久性は目標3に入っているが、一戸建ての長持ちに関するところが明確になっていない。目標5の市場流通にも繋がると思う。
部会長	目標2に耐久性を加えるか、目標3に戸建てを加えるか。
委員	市場流通で、現状で良質な中古住宅がどれだけ流通しているのか。まずは、良質なストックを形成することではないか。また、中長期的に考えていくのはどうか。
部会長	目標5は「ストック形成」という文言も入れたい。
委員	住宅を流通させるときに、市場にあるのは優良なものだけではない。住宅に対する意識は資産ではなく、消費するという意識が強かったからではないか。耐震化しないのも住む家に愛着がないからではないか。既存住宅を良質なものに変えるには、意識付けをして自分でやってもらうことに加えて、武蔵野市でやっているようにリバースモーゲージなどで住宅を市が買い取れば、活用も除却も簡単になる。既存ストックの価値を上げるための知識の啓発を目標4に入れられないか。または、目標1の老朽家屋で市の積極的な関与が考えられるか。
委員	診断しても、差し迫っていなければお金が問題になる。リバースモーゲージなどの制度もあれば、資産価値を上げるために実施することも考えられる。現実的にはお金が必要になる。
委員	住宅金融支援機構にもリバースモーゲージは制度としてあるが、あまり利用されていない。
委員	銀行もやっているところもあり、都市部では増えている。
部会長	大事なことは、どうしようかと思ったときに選択肢があることが重要で、選択肢を認識できる状態をどう作るかを書きたい。
委員	一人で暮らしている高齢者も多いと思うが、自分の住宅で最後を迎えたいと思う方もいると思う。それが見えてこない。知識の啓発は、教育を絡めてやって行かなければならない。どこかに入れてほしい。
部会長	選択肢の中に終の棲家、知識の啓発に教育ということも含めるということである。
委員	新築、リフォーム、耐震化には資金、ローンが必要で、その啓発ができていない。資金を準備するにあたってのリスクも考える必要がある。固定金利を選択しているのは全国的には2割(25%)だが、熊本県は10%をきっており非常に低く、変動金利が多い。そのため、将来的なリスクがあるのではないかと。ローン選択によってはリスクを抱えることも知識の啓発に入れてほしい。
委員	固定金利がいいという前提か。
委員	ローンもたくさんある中で、ライフスタイルにあった選択をしているかどうかということ

	と。熊本県は極端に固定金利が低い。
委員	自分に合ったローンを組むことは大事で、情報に入れておいた方がいい。
委員	熊本市に景観などの条例があるのか。熊本城の風景がいいという方も多し。制限することは難しいかもしれないが、まちづくりで考えるべき。
部会長	熊本市では歴史的な外観の保全に補助しており、歴史的な景観を守ることも重要。これはB部会（住宅支援部会）の範囲か。
事務局	C部会（まちづくり支援部会）に、まちづくりという発想で出している。
部会長	最初は被っていてもいいのではないか。歴史的な景観以外もあるのか。
事務局	建築協定などはある。
委員	自分の敷地を有効利用したいから緩和して欲しいという意見もある。
部会長	いろいろな事情があるので、書けるのは歴史的な景観くらいか
委員	地域産材を活かすという方向性は、特に公共施設で言われているが、住宅ではどうか。C部会（まちづくり支援部会）の低炭素社会に含まれるのか。
委員	地域産材の活用は県の施策にもある。
部会長	C部会（まちづくり支援部会）に含まれているということで理解したい。
部会長	最後に施策について議論したい。
委員	危険老朽家屋は空き家が対象か。
事務局	空き家だけでなく人が住んでいるところも含まれている。
部会長	空き家と住んでいる家は施策として分けた方がいい。
事務局	所有者を調べて、指導、場合によっては公表する流れは、空き家と住んでいる家ではかわらない。
委員	空き家と住んでいる場合では対応が違うのではないか。
事務局	確認をする。
部会長	とりあえずは、分けるということにしたい。①-1を住んでいる家、①-2を空き家とする。
部会長	施策②は、耐震、バリアフリー、省エネはひっくるめていいのか。
松岡委員	施策②の中には新築が消えている。
事務局	新築では長期優良住宅の取り組みがある。
部会長	新築とリフォームで施策を分けることとする。②-1を新築、②-2をリフォームとする。
部会長	目標③は戸建ても入れるということになっている。賃貸マンションが入っていない。③-1を戸建て、③-2を公共の集合住宅、③-3を民間の集合住宅としたい。
部会長	目標④の施策は、まず情報を受ける主体で分けるという方法がある。④-1が市民、④-2が事業者、④-3が子どもとする。
田中部会長	目標⑤は、どのようなイメージになるのか。
事務局	話を聞く中で、耐震、バリアフリー化などにより、中古住宅の質が上がると流通するため、目標②の取り組みで成果があがるイメージがある。
部会長	自然発生的にそうなるというのではなく、目標としては挙げておく必要がある。
事務局	再掲で同じ取り組みを挙げるやり方もある。
委員	適切に維持管理することもセットで考えなければならない。リフォームしてきれいになっても見えないところの不安を払拭しないと流通しない。行政がどこまで関与できるか

	分からないが、アメリカではインスペクションの制度がしっかりしており、売買契約等に定めるため、検査して値段も決まるというルールがしっかりしている。
部会長	基本方針と目標が1対1対応で書かれているが、基本方針に書いて、目標には書かない1対1対応でない書き方もあるのではないかな。他市のように大きな段階で良質なストック形成を出すなど、理念や目標にしっかり謳っていくこととしたい。
部会長	他市の事例を見て、熊本市で漏れがないか。
部会長	住宅セーフティネット構築は文言として入れた方がいいのではないかな。
部会長	堺市ではイメージアップ戦略を入れている。C部会（まちづくり支援部会）の内容か。
事務局	C部会（まちづくり支援部会）に入っている。
委員	静岡市の災害発生時の居住の安定確保がある。空き家が把握できていれば繋がるのではないかな。有効活用できる。
事務局	A部会（暮らし支援部会）の内容に含まれている。
部会長	終の棲家に関して、支え合うだけでなく、住宅としてもB部会（住宅支援部会）で入れておくべき。

以上