

熊本市住宅審議会 「住宅」支援部会 議事録

<p>日時： 平成 25 年 12 月 13 日(金)15:00～17:00</p> <p>場所： 熊本市役所 9 階会議室</p> <p>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</p> <p>次第： 1 開会</p> <p>2 報告</p> <p>住宅支援部会の前回会議概要について</p> <p>3 議事</p> <p>熊本市住生活基本計画（仮称）の骨子（案）について</p> <p>4 その他</p> <p>6 閉会</p> <p>質疑：</p>	
部会長	エネルギーに関する意識を追加しているが、省エネに関する意識がどれくらいあるのかのグラフが必要なのではないか。2000 人のうちのどれくらいが関心あるかのデータはないのか。
委員	新築家屋の場合、太陽光・オール電化・エネファーム・省エネ照明（機種は少ないが LED などを選ぶ人が 50～60%）が増えている。補助金がある分、イニシャルコストが下がった。
委員	エネファームを熊本でやるメリットはあるのか
委員	メリットはあまりないが、増えてきている。エネファームと太陽光発電のダブル発電を行う人もいる。
委員	中古や賃貸用は、まだまだ普及していないと思う。
委員	既築でも、太陽光を乗せる人が増えてきた。給湯機を交換する時期に、エコキュートと太陽光を乗せる人がいる。震災後（東日本大震災のこと）、エネファームなど電気系統に関心を持つ人が増えた。最近では、ガスに対する意識が変化している。
委員	震災以降、住宅購入者の意識が高くなってきた。広さ・設備・価格の意識から、耐震や省エネへの意識が高くなってきている。熊本でもそのような住宅への関心が高くなってきているとは思いますが、全国と比較するとまだ低い。
委員	熊本は、日照時間が長いので、太陽光に関しては設置する人が多い。
委員	既存の住宅をどの程度まで省エネ住宅にしていくか。投資して利益が出るまでどれくらいかかるかなどの情報が必要。
委員	情報が題材になってくる。太陽光は、設置した時点で利益は出るようになっている。遮熱効果もあるし、構造的には問題ない。太陽光を乗せるから、建物にひずみが出るといったことはない。建物を建替える時も太陽光をはずし、再度設置することも考えられる。
委員	古い建物に関しては、耐震補強する必要はないのか。
委員	実体験として、耐震補強を行った事例はない。
委員	長期優良住宅はどれくらい増えているのか。あまりメリットがないと聞いているが。
委員	認定を受ける場合は費用が掛かるので、注文型は増えていないが、性能評価と同じで、建売りの場合は認定を売りにできる。

委員	高ければいいというのではなく、費用対効果もあり、伸び悩んでいる
委員	機能評価をクリアすれば、中古住宅に関しては、既存の建物は整理されている最中。中古では判断基準が難しい。懸念している。
委員	リフォームしてこれだけよくなったという、基準を作るところからしなくてはいけない。リノベーション市場が広がっている。優良住宅認定をうけるには、基準を作らなければいけない。
委員	快適にすることを人は考えるが、性能が上がらなくても快適でなくても人間関係がうまくいってれば、問題ないと思う人もいるのではないかな。
事務局	地域に関しては、暮らし支援部会で検討している。まちづくり支援部会でも地域コミュニティの検討や施策なども考えている。
委員	住宅を接点とした、コミュニティを作り出す仕組みがあればよいと考える。
委員	優良住宅の正しいメッセージを伝え、興味を持つ人を増やし住宅の質の底上げをする必要がある。適切な施工を行うということは、全体的な質や技術の底上げになる。メッセージを伝えることは必要だと考える。
事務局	(冒頭の部会長の質問に対して) 市民アンケートと低炭素都市づくり戦略のデータはある。水や緑に関する満足度のデータはあるが、エネルギーに対する資料はない。
部会長	そのようななかで、再エネの活用意向が高くなったとなぜ言えるのか。
委員	今後、何に取り組むかということか。
部会長	市民の省エネ意識を知りたい。意識が低いということが分かるとどのように対応しようかとなる。
	目標1に関して
委員	熊本市においては、老朽家屋を解体できるという条例はあるのか。
事務局	適切管理の指導はできるようになった。行政代執行に関しては、建築基準法の中で対処することになった。解体ができるという、条例ではない。
部会長	危険老朽家屋で持ち主がいない場合は、解体できるようになったのではないのか。
事務局	命令までできれば、建築基準法のなかで解体できる。条例の中では、実名の公表まで。悪質なものに対しては、命令で代執行という形に進む。
	目標2 施策2-1
委員	利用することを支援することに関して、長期優良住宅は認定を受けなければ支援を受けることができない。長期優良住宅を利用するまでの支援が必要ではないのか。
委員	利用するまでのコスト優遇がない。やるだけの価値がないという事か。手続きする価値がないということなのではないか。
事務局	大手ハウスメーカーは、長期優良住宅の認定を受けやすい。地場のメーカーは、認定にまで時間・手間がかかるため、費用対効果がでるかどうか課題になる。認定を受けて得するかどうか。客は、性能が良くなると思っておらず、税金が戻ってくるという考えがメイン。申請は、年間600件ほど出てきているが、大手メーカーの設計は長期優良の仕様になっている。品確法の検査を受けた方がより良い住宅が出来ると考えている。それには、費用が掛かる。

委員	長期優良住宅を外して、品確法(住宅性能表示)で建てた人には、支援がないというよりは、両方書いた方がよいのではないか。
事務局	長期優良住宅は、全てを備えている。品確法(住宅性能表示)は、自分の建物に点数をつけるのみで、お金がかかってメリットがないイメージ。
委員	長期優良住宅の認定に関しては、年収が壁になっており、年収がある程度あるところは、認定を受けることができるように感じるが、そうでない方にメリットを感じさせたほうがよい。
事務局	長期優良住宅だけでなく、品確法(住宅性能表示)も含め、幅広い層に質の向上を促す表現に検討する。
委員	長期優良住宅は、200年住宅の構想から始まった。住宅の長寿命化の底上げから始まった。税金の還付のメリットがある。
事務局	長期優良住宅の難点は、検査がないこと。品確法(住宅性能表示)は、設計と建設をとれば、3回ほどの検査がある。長期優良住宅では良質な住宅と言えないのではないか。
委員	長期優良住宅も検査はある。
事務局	完了検査はある。品確法(住宅性能表示)は、行政がノータッチになっている。第3者の民間が審査を行っている。そのようなことから上質な住宅が出来ていると考える。
委員	品確法(住宅性能表示)は良いと思うが、税制面や金利面では長期優良住宅のほうがよいのでは。国の施策としても優良住宅を押ししているはず。熊本市として優良住宅を押しさなくていいのか？書くのだったら、両方書いたほうがよい。
部会長	具体的な文言は、取組みに書いて、方針についてを施策で書いたほうがよい。幅広い層に長期優良住宅を増やすという事を書くということにする。
委員	取組みには、低炭素住宅も書いた方がよいのではないか。
事務局	低炭素の実績は、実際にできてきているのか。
委員	出てきている。これからの新築に関しては、指導を行っている団体もある。
事務局	低炭素住宅は、年に2・3件ほどである。
委員	最近、低炭素の方が支援を受けやすいという話も聞く。これから増えていくと思う。
事務局	税最優遇を受けることができる。
委員	他の制度よりもハードルが低い。
部会長	幅広い層に質的な向上を図るという事を文言として書き、具体的なことは取組みに入れる。
	目標2 施策2-2
部会長	リノベーションなどのことも書きたい。リフォームの推進は書いてあるが、リノベーションの評価や基準がないため、基準等を整理しながら推進していくという旨を書いてはどうか。
委員	リノベーションを書くのであれば、具体的な政策にも入れなくてはいけない。
委員	長期優良住宅は、中古に対しても国がやろうとしている途中なので、必然的になっていくと思う。
部会長	リフォームの推進と何が違うのかということになる。
委員	リフォームとリノベーションの違いが分からない。
部会長	全面的にやるのがリノベーションとなっているが、定義がない。

委員	用途変更をすることなのか。
部会長	それは、コンバージョン。リノベーションは、通称用語であるから難しい。リノベーションという言葉が普及していくと、定義付けもされると思うので、リノベーションに関しても書いておいてはどうか。リフォームの後にリノベーションの推進の事を書く。施策2-2にリノベーションの支援を入れる。
委員	バリアフリー化など、介護に関することは書かなくてもいいのか。在宅介護などができるため、健常者の為のバリアフリーでなく、障害者に対するリフト付けたりするリフォームも今後増えてくる。
委員	高齢者施設に入れない方たち用のリフォームに関する事か。介護や高齢者に対することも書いた方がよい。
事務局	サービス付き高齢者向け住宅などは暮らし支援部会で取り扱っている。今後の取り組みなどに関しては、この部会で議論をしてほしい。
委員	バリアフリー化をすることには、賛否両論ある。介護が必要になったら、バリアフリーが必要だが、最初からバリアフリーにすると足腰が逆に弱るという話も聞く。
委員	あえてバリアフリーにする必要はないのでは。
部会長	最初からバリアフリーにして、足腰は丈夫なうちは階段を付けることなどもできるのではないか。足腰が弱った時に階段を外して、バリアフリーにすればよい。バリアフリーだけではなくて、在宅介護や在宅療養に関することも書く。高齢者の中には施設に入れないし入りたくない人も増えてくる。
	目標3
委員	施策3-1は難しい。維持管理は住んでいる方がすることなので。30年は、抜き打ちチェックがあると聞いたが本当か。書くのはいいが、適切にしようとするのは大変。具体化するための何かが必要。
委員	それこそ、情報の発信ではないか。
部会長	目標5の意識啓発や知識の向上などにつながればいいが。
委員	自分たちで管維持理のチェックができていれば支援することなどはできないか。第1回目の塗装を早くやるのが建物を長持ちさせる方法。そのような知識を持たせることが必要になる。
部会長	コストはかかるが、長期的にみると建物を長持ちさせるためにはいいということを伝えることが必要。情報提供による意識啓発、そのままでもいいのではないか。
委員	一般的には、塗装の塗り替えなどは10年を越えたらという考えがある。
委員	塗装の仕方によって違う。
部会長	軒の出によっても違う。
委員	目標5-1ときってはきれないため、きちんと情報提供を行う。
委員	2回塗装すれば、住宅としての価値が担保されるのでお得という事が分かれば自分で塗装するかもしれない。価値が分かるような情報提供が必要。
委員	維持管理ができていれば、販売する時に価値が上がると言えればいいが、日本はまだ難しい。
委員	中古市場の流通に関係するので、施策4-2になる。
	施策3-2・3-3

部会長	下の文章が漠然としている。
委員	民間の集合住宅は、分譲と賃貸では違う。一緒に記載していいのか。
部会長	最近、分譲賃貸がある。
部会長	共同建てが増えているのは、建て方別世帯割合（資料２－１）をもってデータとしているのか。
事務局	48.2%が一戸建てで、それ以外が共同建てである。
部会長	共同住宅が増加傾向ではないのか。共同住宅が増えているため、より重視という事か。
事務局	共同住宅の割合がという主語を入れる。
部会長	施策３－３の取組みで、マンションは何の運用か。
事務局	マンション管理組合の運用適正化に取り組んでいる。管理組合の運営を適正にやっていたらなければならないということ。
部会長	管理組合の適正な運営によるマンションの維持管理ということ。
委員	何十年もたっているマンションに住んでいる人が高齢者ばかりという話はあるのか。
事務局	管理相談事業の中で、担い手がいないなどの相談はあるが、統計データはない。
委員	買ってくれる人に売るのは当たり前だが、入居者のバランスを考えたりすることはできないのか。
委員	市場原理に反している。
委員	今後、入居者のバランスをとるようなことも考えないといけないのではないか。
委員	民間事業者が売る物に関しては、規制が難しい。
委員	まちづくりの観点を入れる必要がある。
部会長	千葉のユーカリが丘は、そのようなことをやっている。
委員	地権者はそれぞれなので、バランスがとりにくくなっている。年齢層が高いマンションや低いマンション、様々になっている。
	目標４
部会長	施策４－１と４－２は似ている話なのではないか。施策４－１は流通ではなく、リフォームに関する事。
委員	施策４－２は市場に関する事。熊本市は、リバースモーゲージの考えはあるのか。
事務局	社会福祉協議会の方で制度を持っているが、活用は進んでいない。
委員	今後出てくるのではないかと。高齢化し資金がない中でリバースモーゲージで資金を借り、空き家の再利用という考え方になっていくのではないかと。
事務局	前回はリバースモーゲージ出たが、活用が進んでいない原因が分からない。情報提供が問題なのか、内容自体の問題なのか。
委員	リバースモーゲージをする担保価値が足りないと聞いた。リバースモーゲージが普及していないのは、割に合っていないから。
部会長	施策３－１と関係してくる。相関関係、関連図を書いておきたい。施策３－１と施策４－１は関係している。施策３－１と施策５－１も関係している。 リバースモーゲージは、銀行も取り組んでいるが、実情はまだ分かっていない。
部会長	情報の信頼性の向上とは、何の情報の信頼性の向上なのか。
委員	住宅性能表示制度のことではないのか。

事務局	新築に関しては問題ないが、中古住宅に関しては、残っている資料もあれば全くない場合もあるため、中古住宅の性能を正確に伝えることが大事という意味。
委員	住宅履歴書を付けていくことに関する支援が例であると思う。
部会長	行政が支援する例はあるのか。
事務局	中古住宅の検査の促進に対する支援の例はある。
委員	中古住宅診断士とは違うのか。
部会長	つながるが、現に民間である。
委員	ローンを借りるために取組む話。
委員	長期優良住宅が中古で出回るようになれば、診断士の支援を使えるという将来的な話はある。
部会長	先を見越した話しでいいと思う。
	施策4-2
部会長	レイنزとは何か。
事務局	中古住宅の流通に関しては、熊本市にはないので他都市の参考事例を乗せている。指定流通機構のこと。国交省の指定を受けている。他都市で考えられていることを参考に記載した。
部会長	空き家バンクもここに書いておいた方が良いのか。
委員	売りに出されたものに関してはレイنزに記載する。
部会長	売りに出されていないものは、空き家バンクとして記載する。 施策4-2に空き家バンクも追加する。
	目標5
部会長	5-3は教育現場に限らなくてよい。仙台の建築士会が、建物に関することや地域復興に関して教育現場でないところでワークショップを開催した。地域コミュニティの象徴だった、被災した釜の復興であった。教育現場だけではない、啓発ができる。
委員	地域活動も含めて記載する。
部会長	「地域や教育現場を活用した」に変更する。
部会長	施策5-1が大事。
委員	住宅のメンテナンスに関してもいれてもいい。
部会長	維持管理に省エネ等に関する情報発信の普及啓発を入れる。
委員	住宅履歴書等活用の普及啓発を施策5-1にも書いた方がよい。履歴書の配布は、ネットに掲示でもいいのではないかな。
委員	維持管理手帳を作っている。
部会長	施策5-2に関しては、情報の連携や一元化とする。
部長	理念・小理念に関しても議論をしていいのかな。
事務局	小理念は、部会で決める。理念は、部会をもとに本会議で詰める。
部会長	基本理念は、支えあう・集う・住み継ぐを織り込んだ言葉を事前に案を固め、本会議で決める。

事務局	資料2-4に関して、小理念の暮らしはひらがながいいという意見があった。まちは漢字がいいという話が合ったが、広義な意味を含むという事でひらがなになった。ひらがなが続くので「」等を使う。
部会長	住み続けていく感じを出したい。住み続けることを大概念で言い、ここでは言わないことも考えられる。
委員	良質の前に「未来」のようなニュアンスを入れる。住宅は、息が長いので長きにわたり良質な住まいを実現していくというような言葉を入れたい。
部会長	長きにわたりなどのエッセンスは、基本理念の中に入れる。ことも考えられる。
委員	異論はないが、他の部会と併せなくてはいけない。
部会長	「住」という漢字をいれたい。
委員	住まいは漢字。他の部会を抱き込んでしまわないように。
委員	「くらし」や「まち」はひらがなでいい。
部会長	良質な住まいの実現。基本理念の中に、未来や末永くなどを入れる。

以上