

付議事項に対する意見及び回答（1回目）

第1回熊本市住宅審議会専門部会「市営住宅部会」（書面会議）		
件名	【議事】熊本市市営住宅長寿命化計画改定（骨子案）について	
付議事項	熊本市市営住宅長寿命化計画改定（骨子案）について、ご意見をいただきたい。	
主な意見		
判定（全体）に関するご意見		
1	判定フロー①敷地の評価は、団地の利便性（周辺環境も含めて）を考慮するべきであり、その指標が必要。「生活利便施設やハザードの有無」をもう少し詳しく説明してほしい。	生活利便施設とは、立地適正化計画で位置付けている都市機能誘導区域内に維持・確保しておく、日常生活に必要な施設（誘導施設）です。 具体的には、商業施設、医療施設、金融施設、公共・教育文化施設、子育て支援施設、高齢者福祉設等です。 ハザードについては、土砂災害、急傾斜等、津波、浸水（3.0m以上）のいずれかに該当する場合は「×」と判定しています。
2	生活利便施設やハザードの有無 → 生活利便施設の有無や災害ハザードの状況有無	素案で修正いたします。
3	①敷地の評価 市営住宅の空き家率未滿かどうか → 平均の空き家率又は全体の空き家率が正確と思います。 ただし、今後空き家率が変わる可能性もあり、現時点での平均空き家率を参考に数値を決めておくことも必要と思います。	素案で修正いたします。
4	将来の活用とはどのようなことを想定していますか	集約建替の拠点とすることを想定しています。
5	②建物の評価 評価項目の例示をした方がいと思います。 ・躯体の安全性 → 構造安全性及び劣化状況、転落防止等 ・居住性 → バリアフリー以外の温熱環境、音環境、空気環境・・・	ご意見のとおり、具体的な評価項目を素案で例示いたします。
6	今後の市営住宅の必要数を確保するだけでは、多額の管理・維持費用が必要になり、安全性の懸念もある。1次判定→2次判定→3次判定と、ふるいにかけて用途廃止・集約建て替え・維持へと選定する手段も理解できた。	ありがとうございます。 今後ともよろしく願いいたします。
7	平成になり阪神・淡路大震災、東日本大震災、また令和にも大規模な被害が生じている。いつどこで起きてもおかしくない災害に対し、立地条件に特に災害時の安全性を考慮していただきたい。	1次判定における「立地」の条件において、「ハザード（土砂災害、急傾斜等、津波、浸水（3.0m以上）あり」は除外することとしております。
判定（3次判定）に関するご意見		回答
8	団地の長寿命化には空室を減らす、若い世代に入居してもらうなどの対策も必要であり、その視点も盛り込んでほしい。例：子育て世帯優遇、学生入居など。	いただいたご意見を参考に、素案または住生活基本計画で提示いたします。
9	交通利便性や居住誘導区域かどうかの視点も必要と思います。	3次判定の視点の参考にいたします。
10	総合的なふるい分け ・地域ニーズへの対応等の総合的な検討 まちづくりの視点等に加え 地域の民間賃貸住宅の状況や学校区、医療機関等の立地状況 ・近隣の市営住宅との集約の検討 → 県営住宅も含めた検討が必要と思います。	ご意見のとおり、3次判定では周辺環境の状況及び熊本県の方針を参考に検討いたします。
11	③敷地及び建物の評価に基づくふるい分け 周辺に中高層の建物がない浸水ハザード地域における避難受け入れ施設として、或いは民間賃貸住宅が極端に少ない地域において残すことも一つの選択肢と思います。	3次判定の中でどのように盛り込めるか検討いたします。
12	リノベーションが可能かどうか（入居者像を決めての対応）	維持する団地には、バリアフリー対応等を検討する予定としており、素案で提示いたします。

13	市営住宅の状況として、高齢者の方が多いことから、保証人がいない方の対応としての役割が一定程度ある。居住支援を行う中で、民間での住宅確保要配慮者の困難なケースとしては保証人がいないケースがあり、熊本における高齢化も含めた想定の中で、選定の要件として考えていく必要がある。	3次判定の中でどのように盛り込めるか検討いたします。
14	高齢化対策としては、公共交通機関がある程度なければ、移動の問題が生じるので今後、その部分も3次判定で協議をして貰いたい。	3次判定の中でどのように盛り込めるか検討いたします。
15	ひとり親世帯も住宅確保が困難なケースがある。ひとり親世帯向けとまでは言わないが、その辺を鑑みた形での第3次判定での検討をお願いしたい。（この場合も保証人問題がある）	3次判定の中でどのように盛り込めるか検討いたします。
16	計画名が市民に浸透しやすいように「ロングライフプラン」などキャッチーなフレーズにすると住人の興味を惹き3次判定の調査で市民にも聞き取りしやすいのではないかと。	計画名については検討いたします。 市民等のご意見については、市営住宅の入居者に行っているアンケートの結果や素案作成後のパブリックコメントでのご意見等を参考にしたいと考えております。
骨子内容に関するご意見		回答
17	募集状況には「募集」「応募」「倍率」が示されているが、当選後の「入居辞退率or数」が分かれば知りたい。	後日提示いたします。
18	入居者の状況について この内、単身者のデータをとる必要があると思います。 (特に単身高齢者については今後、見守り等の支援が必要となるため)	素案で検討いたします。
19	60歳以上の入居者数の記載がありますが、いわゆる高齢者65歳以上の数を記載すべきと思います。	素案で検討いたします。
20	年代別入居状況の5年後、10年後を推定するのは難しいでしょうか	素案で検討いたします。
21	2040年以降、耐用年限に達する市営団地が急増すること、現在の入居者の51%が60代以上であること、エレベーターのない4階・5階には空室が多いという説明を聞き、段階的に市営住宅の戸数を整理していく必要があることは理解できた。	ありがとうございます。 今後ともよろしく願いいたします。
22	P4入居者の状況について、年齢階層とは別にシングルマザーやヤングケアなど住人の置かれている状況も反映させると社会問題とリンクして市民の関心も深まると思う。	いただいたご意見を参考に検討いたします。
23	P4募集状況について、令和1年からの情報はコロナ禍であり、データが必ずしも全体の兆候を示すと限らない。P3計画期間の5年ごとの見直しは最初数年間は毎年にするなど柔軟な見直し見込みにしておいたほうが良いのではないかと。	改定した計画を一定期間実施した中で見直しが効果的と考えていることから、5年ごととしています。 ただし、大きな社会情勢の変化等があれば柔軟に対応していく予定です。
24	・第4章で整理した分類により → 第3章で整理した ・記載方針に加え以下の視点も必要と思います ◇特に入居率の低い団地や学生が多い地域の団地等について目的外使用の拡大 ◇高齢化の進展を踏まえた改修の推進	文言は修正いたします。 素案の中でどのように盛り込めるか検討いたします。
25	第5章 用途廃止公表から廃止完了までのスケジュールや想定される期間をご説明ください。	素案の中でどのように盛り込めるか検討いたします。
26	第6章 記載方針に加え以下の視点も必要と思います ◇高齢化の更なる進展や未婚高齢者、単身高齢者の増加を想定した実施方針 ◇建替え期間中の仮住居の民間賃貸住宅活用	素案の中でどのように盛り込めるか検討いたします。

27	<p>第7章 (3) 改修事業 それぞれ以下の視点も必要と思います</p> <p>①居住性向上型 温熱環境 (ヒートショック対策) 音環境 (音に関する苦情が多いため防音や遮音)</p> <p>②福祉対応型 見守り機能 (ICT機器、非常通報等)</p> <p>③安全性確保型 避難 (車椅子や子ども、高齢者の避難) 転落防止 (乳幼児の転落防止) 健康対策 (化学物質過敏症、シックハウス)</p> <p>④長寿命化型 外灯のLED化 → 共用灯のLED化</p>	<p>素案の中でどのように盛り込めるか検討いたします。</p>
28	<p>第5章の用途廃止の実施方針が重要だと思う。当事者に寄り添った支援の中で、居住支援協議会との連携等を通して民間との協働の視点が求められる。</p>	<p>素案で検討いたします。</p>
住宅の確保に困窮する世帯に関するご意見		回答
29	<p>「住宅の確保に困窮する世帯」の表において、「快適な広さの賃貸住宅」の面積の数値が記載されているが、近年の3LDK分譲マンションの平均面積は80㎡を切っている。3～4人家族のほとんどがこれ以下の集合住宅に居住していることになる。「困窮」なので「最低面積水準」にしてはどうか？</p>	<p>適度な広さ以下、かつ、一定の収入以下の世帯、両方の条件に合致するものを困窮世帯と考えています。 よって、適度な広さ以下でも、一定の年収に達していれば、困窮世帯ではないと判断しているところです。</p>
30	<p>(1) 住宅の確保に困窮する世帯について 適度な広さについて誘導居住水準を用いなかった理由と根拠の説明をお願いします。</p>	<p>「誘導居住面積水準」を「適度な広さ」としています。わかりやすい表現としたところです。</p>
31	<p>一覧表の面積基準の賃貸住宅の家賃を負担するのは表の年収では困難と思います。</p>	<p>ご意見のとおり、困難であることから困窮世帯としております。</p>
32	<p>民間賃貸住宅の場合、年収以外の要件で入居できない場合も多く、その評価が必要と思います。(保証人、単身、滞納歴…)</p>	<p>ご意見につきまして、市営住宅に関わらず、本市の住宅施策に関わる課題と考えます。 住生活基本計画で検討いたします。</p>
33	<p>住宅確保に困窮する世帯に障がい者の方がいる。障がい者の方に対し優先枠は設けられないか。</p>	<p>障がい者で入居を希望される方に対しては以下の措置があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●特定目的住宅 →一般世帯とは別に募集枠を設け、より住宅を必要とされている世帯の方々に優先的に入居していただく住宅のことで、障がい者世帯に対しては以下の住宅があります。 <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者、障がい者等優先住宅(1階部分) ・重度身体障がい者世帯向け住宅(車いす専用) ●一般住宅優遇措置 →一般住宅において、障がい者世帯や高齢者世帯等であって条件を満たす場合は抽選券を2枚配布しております(通常は1枚)。
34	<p>住宅確保に困窮する人にとって、市営住宅はセーフティーネットの役割を持っている。住民には丁寧な説明をしてほしい、また、必要数は確保してほしい、と考えた。</p>	<p>いただいたご意見を参考に検討いたします。</p>
35	<p>P9 県営住宅の今後の推移について、県だけではなく近隣市町村(特に菊陽町、合志市)の方針や住宅推移予測も踏まえて住宅余剰数を試算すべきではないか。</p>	<p>まずは、本市の市営住宅のあり方を検討することが一義的と考えます。 改定後は、本計画の近隣市町村に周知を図ることから進めていきたいと考えます。</p>
今後の施策に関するご意見など		回答
36	<p>現在、熊本市居住支援協議会と協働で、住宅確保要配慮者向け住宅の情報サイトを構築している。住宅確保要配慮者に対して、公営住宅が果たす役割は大きい。是非、連携し、対策を検討してほしい。</p>	<p>いただいたご意見を参考に検討いたします。</p>

37	<p>孤立した方が住宅確保要配慮者に多いことから、長寿命化計画をする中で、単身用若しくは2人入居用の対応が求められる。</p>	<p>今後、単身高齢者の割合は増加していく傾向であることから、素案までにどのように盛り込めるか検討いたします。</p>
38	<p>SN住宅等を活用した新たな支援との連携も必要だと考える。</p>	<p>いただいたご意見を参考に、素案または住生活基本計画でご提示いたします。</p>
39	<p>将来、集約・維持・建て替されるであろう団地には、多世代が交流する地域コミュニティが構築されて、魅力ある団地になれば、と考えた。</p>	<p>ご意見のとおり、魅力ある団地を整備していけるよう進めてまいります。</p>
40	<p>中央区南熊本には道を隔てて、令和元年にできたエレベーター付きの団地と昭和52年に建てられたエレベーターなしの団地があります。利便性の良い立地条件は同じですが、新しい団地は集会場や駐車場もきちんと整備されており、住んでみたくなる団地です。</p>	<p>維持する団地については、住んでみたいと思っただけのような団地として整備していけるよう進めてまいります。</p>
41	<p>願望ではあるが、集約建替にはそれぞれ特性を持たせ（例えばシングルマザー、単身高齢者、ヤングケア）コミュニティ形成（同じ悩みを持つ者同士）それぞれが抱える問題を解消させる（保育所、介護施設連携）取り組みを行うことで住宅のロングライフだけでなくライフスタイルも提案できるのではないか。</p>	<p>ご意見につきまして、市営住宅に関わらず、福祉部門など多岐に渡る課題と考えます。 いただいたご意見を参考に、今後の施策を検討いたします。</p>

付議事項に対する意見及び回答（2回目）

第1回熊本市住宅審議会専門部会「市営住宅部会」（書面会議）				
件名	【議事】熊本市市営住宅長寿命化計画改定（骨子案）について			
付議事項	熊本市市営住宅長寿命化計画改定（骨子案）について、ご意見をいただきたい。			
主な意見（1回目） 判定（3次判定）に関するご意見		回答（1回目）	主な意見（2回目）	回答（2回目）
12	<p>【長島委員】</p> <p>リノベーションが可能かどうか（入居者像を決めての対応）</p>	維持する団地には、バリアフリー対応等を検討する予定としており、素案で提示いたします。	<p>【福島委員】</p> <p>市民病院等を建築する際に、KDF（熊本障害フォーラム）等市民団体から意見を聞く仕組みが取り入れられている。市営団地等のバリアフリーを行う上において当事者の意見を取り入れて頂きたい。</p>	いただいたご意見を参考に検討させていただきます。
骨子内容に関するご意見		回答（1回目）	主な意見（2回目）	回答（2回目）
22	<p>【山田委員】</p> <p>P4入居者の状況について、年齢階層とは別にシングルマザーやヤングケアなど住人の置かれている状況も反映させると社会問題とリンクして市民の関心も深まると思う。</p>	いただいたご意見を参考に検討いたします。	<p>【福島委員】</p> <p>市営住宅入居だけでは、課題解決は困難である。居住支援協議会という仕組みがある中で、居住支援団体や居住支援法人との連携が求められると考える。</p>	いただいたご意見を参考に検討させていただきます。
23	<p>【山田委員】</p> <p>P4募集状況について、令和1年からの情報はコロナ禍であり、データが必ずしも全体の兆候を示すと限らない。P3計画期間の5年ごとの見直しは最初数年間は毎年にするなど柔軟な見直し見込みにしておいたほうが良いのではないか。</p>	改定した計画を一定期間実施した中で見直しが見直しが効果的と考えていることから、5年ごととしています。ただし、大きな社会情勢の変化等があれば柔軟に対応していく予定です。	<p>【山田委員】</p> <p>アフターコロナは大きく社会情勢が変化すると思われます。柔軟な対応が市民の安心感に繋がり行政への信頼感を厚くすると思います。ご検討よろしく願い致します。</p>	ご意見のとおり、社会情勢を踏まえ柔軟な対応をしていきたいと考えております。
住宅の確保に困窮する世帯に関するご意見		回答（1回目）	主な意見（2回目）	回答（2回目）
35	<p>【山田委員】</p> <p>P9県営住宅の今後の推移について、県だけではなく近隣市町村（特に菊陽町、合志市）の方針や住宅推移予測も踏まえて住宅余剰数を試算すべきではないか。</p>	まずは、本市の市営住宅のあり方を検討することが一義的と考えます。改定後は、本計画の近隣市町村に周知を図ることから進めていきたいと考えます。	<p>【山田委員】</p> <p>隣接市・町との境界周辺は特に情報交換をしっかり行って取り組む事が大切かと思えます。ご検討よろしく願い致します。</p>	ご意見のとおり、県、県内市町村との情報交換等を行いながら取り組んでいきたいと考えます。