

## 令和4年度 第1回 熊本市住宅審議会 記録

### ■日時・場所

日時： 令和5年2月6日(月) 10:00~11:45

場所： 桜の馬場城彩苑 多目的交流施設

### ■次第

- 1 開会
- 2 議事
  - ・熊本市市営住宅長寿命化計画改定（骨子案）について
- 3 報告
  - ・熊本市戸建木造住宅耐震改修事業について
- 4 その他
  - ・次年度の熊本市住宅審議会について
- 5 閉会

### ■資料

- 資料1 : 熊本市市営住宅長寿命化計画改定（骨子案）について
- 資料2 : 市営住宅部会の意見と対応
- 資料3 : 熊本市戸建木造住宅耐震改修事業について

### ■会議風景



■参加者

属性	氏名	所属	役職	出席
都市環境 (建築)	学識者	本間 里見	国立大学法人 熊本大学 大学院先端科学研究部(工学系)教授	○
	学識者	田中 智之	国立大学法人 熊本大学 大学院先端科学研究部(工学系)教授	○
	学識者	佐藤 哲	公立大学法人 熊本県立大学 環境共生学部 准教授	○
地域住宅 産業	民間団体 関係者	若杉 美雪	一般社団法人 熊本県優良住宅協会 監事	○
建築士	民間団体 関係者	持田 美沙子	公益社団法人 熊本県建築士会 女性部会 相談役	○
不動産	民間団体 関係者	大久保 秀洋	公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会 熊本県支部 事務局長	○
金融支援	民間団体 関係者	佐藤 孝行	独立行政法人 住宅金融支援機構 九州支店 支店長	○
行政	その他	今福 裕一	熊本県 土木部 建築住宅局 住宅課長	○
地域	民間団体 関係者	小山 登代子	熊本市民生委員児童委員協議会 会長	
福祉 (高齢)	民間団体 関係者	長島 日出子	熊本市地域包括支援センター連絡協議会	
福祉 (障害がい)	民間団体 関係者	宮原 幸恵	熊本市障がい者相談支援センター アシスト 相談支援専門員	○
環境	民間団体 関係者	小山 貴史	一般社団法人 ZEH 推進協議会 理事	
居住支援	民間団体 関係者	福島 貴志	特定非営利活動法人 自立応援団 理事長	○
経済	民間団体 関係者	奥山 啓子	特定非営利活動法人 熊本消費者協会 会員	
市民公募	個人	山田 大輔	市民公募	○
市民公募	個人	甲斐 愛奈	市民公募	○

－ 事務局より説明（記録省略） －

- 本 間 会 長 骨子案については市営住宅部会の方で検討させていただいていると思いますので、部会長の佐藤先生の方から部会の状況を教えていただきたいと思います。
- 佐 藤 哲 委 員 今の骨子案については部会の方で書面会議による意見を募集して資料2にまとめている意見が出ました。
- 7 番目 熊本でも熊本地震が起こり、日本どこでも災害にあってもおかしくない状況ですので、災害時の安全性を選定するときには考慮してほしいという意見が出ました。
- 9 番目 団地周辺の環境について、買い物だけではなく交通利便性や熊本市が定めている居住誘導区域にあるかないかという視点も必要ではないかという意見が出ました。
- 10 番目 総合的なふるい分け。団地をどのように選定していくのかというところで地域ニーズへの対応等の総合的な検討が必要で、まちづくりの視点等に加え民間賃貸住宅の状況や学校区や医療機関等の立地状況も検討に必要ではないかということが出ています。市営住宅だけではなく県営住宅も含めた広い範囲での検討が必要ではないかという意見が出ています。
- 18 番目 入居者の状況についてですが、今少子高齢化で特に高齢者が多くなっていますが、データで分析するというのであれば単身者のデータを取る必要があるという、特に単身の高齢者については入居した後に見守りなどの支援が必要になってくるということですので、そのあたりも検討してほしいという意見が出ました。
- 32 番目 民間賃貸住宅の中で要介護が必要な方ということですが、年収以外の要件で入居できない状況が多いのではないかとということで、保証人がいないことや高齢者で入居を断られるなどがありますので、その評価が必要ではないかという意見が出ました。
- 36 番目 公営住宅は住宅確保要配慮者に向けて果たすべき役割が非常に大きいのではないかとということで、福島委員の熊本市居住支援協議会と共同で住宅確保要配慮者向けの住宅の情報サイトを構築しているので、連携して進めてほしいという意見が出ました。
- この骨子案にはないですが、団地周辺の環境評価の1次判定にもありましたが、それは例えば店舗があるなどの評価になってくるが、市営住宅の住民さん2,700人くらいにアンケートを配布しまして、700件強の回答がありました。団地住民に例えばコンビニやスーパーの距離や病院や子供の学校、職場への距離、地域へのコミュニティ、公園の有無などそういった環境評価を住民に直接行ってもらう調査をしました。3次判定の総合的な判定のときに使える資料になるかはわかりませんが、これも加えて検討ができればいいなというところがあります。
- 本 間 会 長 部会から出てきた意見に対して、市の対応やお考えなのかをお願いします。

事務局	資料2について、意見のやり取りをさせていただき、それぞれ委員の方々から貴重なご意見をいただいています。時間の都合上、全部の説明は難しいですが、それぞれの意見に対して1回目を通して回答させていただき、今後の素案の中で修正させていただければと回答させていただいています。
本間会長	今後検討をするということですね。わかりました。この審議会の中で骨子案についてご意見を伺うということでしょうか。
本間会長	今日ご説明いただいた部分で、章ごとに分かれていますので、3章までが中心になると思いますので、3章までのところで今日のご説明があったところでご質問・ご意見がありましたらよろしくお願いいたします。
今福委員	県も県営住宅のあり方を検討しており、市と協議しています。委員の方々からご意見いただいている部分で、県営住宅も考えてほしいというご意見をいただいています。それについて我々も一緒になって協議を進めていこうと考えております。昨年度から協議会を作り来年度に向けて長寿命化計画の見直しをしたいと思っておりますので、その中で反映をさせていければと考えているところです。
本間会長	先ほどの説明の70年が耐用年数と設定されていることですが、熊本市の耐用年数は何年と設定されていますか。
事務局	熊本市も70年と考えております。
事務局	70年と決められたのは当初からですか。それとも最近になって決められたのかという形で設定されたのでしょうか。
事務局	公営住宅法という法律で、RC造（の耐用年限は）70年と決まっておりますので設定しています。
田中委員	1つ目、（資料1の）P7で判定フローをご説明いただきましたが、大きく市営住宅が老朽化していく中で、どこを廃止、建替、維持するか、地域の市営住宅の分布について、P3のグラフの耐用年限到達戸数が2040年ぐらいから増えていく中で、どこに耐用年限を迎える団地が多いかなどもすごく重要かと思えます。耐用年限を迎える団地の経年ごとの分布変化を前提に、P7の2次判定でいいのかわからないが、大きく廃止してはいけないなどのタイムマネジメントの視点がないと、大きな流れの中で市営団地の環境維持が難しくなっていく考え方も持って、シミュレーションとマネジメントが必要なのではないか。3次判定になってからは遅いと思えますので、2次判定のなかで大きな地域マネジメントの視点が必要ではないかと思えます。それを3次判定で検討するか、ぜひご検討いただきたいと思えます。そういった話があったのかもしれないですが、部会の議論も含めて教えてほしいと思えます。 もう1つは、2次判定の仮設定が用途廃止・建替・維持の3択となっておりますが、

始めに本間会長がおっしゃられた対象を広くということと似ている話ですが、最近では集合住宅の維持の仕方も多様化していて、URでは減築するなど、一気に建替ではなく、部分建替するなど半分は残しながら半分は建替していくというような団地の長寿命化の手法も多様化しています。一気に耐用年数を迎え建物を一気に壊してしまうと民間含めて（住宅の供給が）間に合わない可能性があるので、うまくピークカットをしながら平準化やニーズに対応できることを前提に、多様な改修の仕方や住環境を維持する手法を取り入れる時代になっているので、これらの選択肢の見直しや検討をぜひすべきではないかと考えます。

事 務 局

まず1点目の地域性の観点ですが、（資料1の）P8に2次判定を行ったところ、右から2つ目の▲印で年数と共にどれくらい減っていくかということで、例えば中央区は56%減っていくが、西区は10%しか減らないなど、今そういったシミュレーションをしているところです。今まで市営住宅は計画的に地域に建ててきた訳ではありません。今まで建築のことだけ考えながら、この建物がこの年数がかかるからこうしようや補修工事をしようということで、今までの長寿命化計画はできるだけコストを平準化するために計画的に行ってきました。ところが、今回他都市の100万人以下の政令市では、平均管理戸数が6,300戸くらいに対して、（熊本市では）13,000戸を超える管理戸数を持っています。これを将来的に修繕・建替ばかりしていくとお金が足りなくなります。年数だけでただ壊していくと中央区はスカスカの状態となってしまいます。そうならないように、民間賃貸住宅が中央区はたくさんありますが、西区の民間賃貸住宅は少ないので、バランスを全体的に見ながら3次判定の中で検討し、できるだけ早くお示しさせていただきます。

また熊本市では人口減少社会であり、これから間違いなく人口が減っていきますが、まちづくりとして持続可能なまちづくりを行っていくということで、居住誘導区域を熊本市で定めています。従いまして、都市計画の観点からできるだけ住まいを居住誘導区域に集めていきたいと考えております。今後これを加味しながらどのような分布がよいのかを検討しているところですが、早い段階でお示し、ご意見をいただければという状況です。

2点目の建替や用途廃止の手法ですが、入居者の方々は非常に高齢化が進んでいて入居倍率を詳しく分析していきますと、結局上層階に入居しづらいため、エレベーターが必要ではないかということです。今年取組をしているところもあり（エレベーターの設置は）1件あたり1,000万かかると言われています。これが公営住宅に設置しますと5,000万程度の費用がかかっていくこととなります。エレベーターをつけて居住者に負担を強いることとなります。今、市営団地で多い形が、1つの階段で両サイドに住戸がある形である階段室型といい、そこにエレベーターを設置しても完全なバリアフリー化ができない問題があり、エレベーターを設置することが難しいといわれております。また技術的に入居者の方々の生活を維持しながら建て替えることは非常に難しいと感じているところです。高齢の方々が入居しながら減築可能なのか研究していかなければいけない必要があります。

コスト的に厳しいこともありまして、今のところ3つのパターンで検討させていただいています。

田中委員	現在はそうだと思いますが、2055年度を見据えるという考え方なので、やはり今から30年後を見越してでは、建築技術や建て替えの方法ももっと進化していくことが予想されますので、それらを踏まえて見据えた長期的な視点を持っていただきたいことが2点目の重要なポイントだと思います。1点目は中央区としてガバツとではなく、高平（団地の建て替え）に関わっていると思うのですが、高齢者の方は移動したくないので、もう少し地域の捉え方という大きな区で大きく把握するのではなく、どのくらいの範囲で設定するのが妥当なのか、考え方を熊本市なりに持った方がよいと思います。その上でのマネジメントをしていただきたいという要望をさせていただきます。
事務局	やはり2055年度までは長い状況ですので、なかなか先を見通すことが難しい状況です。現在、熊本市人口ビジョンを作っていますので、人口ビジョンに基づいた住宅スタイルを考えています。人口ビジョンでは、今後もっと人口減少が早く進むだろうと予想されており、その計画に沿った見直しも、住宅政策でも反映していかなければならないと思っています。いただきましたご意見を参考にしながら柔軟な対応をしていきたいと思っています。
本間会長	先ほどの（資料1の）P7の判定の考え方で、2次判定で建替としていますが、3次判定は集約建替と言葉が変わっています。これは3次判定で集約をするかどうかということなのか、建替が決定して集約というのはどういう事を意味しているのか。要は団地を集約せずに建て替えるパターンと団地同士が集約されて新しく建て替えるのか、言葉が変わってしまっているので定義が曖昧かなと思いますがいかがでしょうか。
事務局	2次判定では、あくまで1つの団地の住棟（ごと）の結果です。その団地ごとにA団地は建替、B団地は用途廃止と仮に出たとしても、3次判定は集約といくつか近隣の団地も踏まえて、Aという団地があるならばBとCが用途廃止の場合、そこで集約など、もう少し広がりを持たせたところの判定を3次判定でできればと考えています。 我々としては集約建替でいこうと考えております。
本間会長	建て替えるときは団地を集約することを前提として考えるということですね。
事務局	今我々の考えとしては、集約建替で考えています。
本間会長	2次判定自体は、ハードな意味での建替にするという判定ですか。
事務局	基本的に客観的な指標のなかで振り分けることが2次判定までと考えていまして、総合的なところは3次判定でと考えています。
持田委員	入居者の状況では、高齢者が多いということで、今後、この状況で建替や集約の話がされているのですが、単身者の世帯がどのくらいいるかということと、今後の建替の計画の中で、単身の方、ご家族の方のバランスを含めて考えているのかについてお聞かせ願いたいと思います。

事務局 単身世帯の数ですが、調べたところ、今は約45%の方が単身と考えております。先ほど委員がおっしゃられたように、単身が多く占める方々に対しても考えていかなければいけないと思っておりますので、今後、検討していきたいと考えています。

大久保委員 基本的に長寿命化計画というところで、他の都市もハード面の計画になっていると思いますが、振り返って市の住生活基本計画を見てみると、基本理念としては「共に支え合い 長く住み継ぎ 人が集う くまもとの住まい・まちづくり」ということで、住生活基本計画上は、ハードに限らずソフト面を含めた計画になっているかと思っておりますので、ハード面の計画と言いながら基本的な考え方のところに触れた方が、ハード面を検討する上でソフト面も考慮していることが見えてくると思います。

いろいろな表の中で、市営住宅・県営住宅・民営住宅という区分けがありますが、住宅の配慮を要する方々はどこか決まっている訳ではなく、どこかに（住む）ということになりますので、骨子案をまとめる中で、特に地域性の話もありましたので、公営住宅と民間賃貸住宅の配置や、賃貸住宅では、単純に家賃だけでなく、単身者が拒まれるなど、支援が必要な方など、いろいろな状況で、ハードはあるが、入れない方が出てこられると思っておりますので、そういったことを含めて市営住宅の長寿命化計画の中にも踏まえていただきたいです。特に国土交通省でも、単独でいろいろな住宅施策をするのではなく、昨年に地域価値を競争する不動産アワードという募集がありまして、単独の団体ではなくていろいろな団体と共に作り上げながら住宅施策を行うという流れもありますので、今後そういった面を強調していただきたいです。

先ほどの中で、減築という話がありましたが、ハザードでの浸水のところで、上層部は避難できる施設として利用するなど、違った使い方を工夫していただけると、その地域の方々の逃げ場がないときに、市営住宅の4階・5階にひとまず住むなど、いろいろな考え方を捉えていただいて、今考える利用の仕方プラス方向性を考えていく中でいろいろな選択肢を増やしていただきたいです。

事務局 まずはその文言の話とかと思いますが、そういったところも改定の際に入れ込む形でまた検討させていただきたいと思っております。またソフト面の話になりますように、民間賃貸住宅は家賃だけではなく保証人や債務の保証などいろいろな問題があると思っておりますので、そういったところも含みながら、少し余談ですが、今委員の方から話があった住生活基本計画が住宅施策の根本ですが、これは今計画が令和6年度までとなっております。来年度から改定に向けてこのメンバーの方々とご審議させていただければと思っておりますので、全体の話は、今年度、来年度で委員の方からいただいたアドバイスを踏まえて、全体の住生活基本計画に生かしていければと思っております。

ハザードについても考えて、ソフト面として周知の仕方や地元の方々など窓口は、まちづくりセンターが地元の一丁目一番地として頑張っておりますので、そこと協議しながら進めていければなと思っております。

事務局 今委員の先生方からいろいろなご意見いただきましたが、熊本市も市長を中心

に、各局長、各区長と話をしています。やはり市長もそのあたりを物凄く懸念されており、ただ家賃が払える払えないだけでなく、実際保証人がいなければ、民間賃貸があるといっても行くところがないので、そのあたりも柔軟な対応や考えを持つようにという指示を受けております。また、公営住宅だけではなく民間賃貸(住宅)もたくさんある中で、当然セーフティーネットも視野に入れ活用しながら不動産団体と福祉団体と話をして進めていきたいと思っております。

最後に大久保委員からあった各地域とのコミュニティも、当然市役所の中で議論はあります。各区役所に地域密着型のまちづくりセンターが機能しておりますので、全て情報は共有しております。ここの団地はこう考えていくということもきちんと考えていきます。集約建替したあとに、地域から取り残されたりコミュニティ形成ができなくなったりしないように、その辺も踏まえてきちんと市役所内でハード面ソフト面の両方で連携をとっていきたいと考えております。当然皆様からのご意見は、議会も含めた全体で議論は活発にされているので、3次判定に踏まえて今後の計画をしていきたいと考えています。

福 島 委 員

5年後に見直すという形なので今回の分ではこの数字が出たと思いますが、(資料1の)P5で一番大きいのは物価高ですね。それを踏まえると(年収が)150万~160万では、あと数年後はとても住めない、逆に言えば2人世帯の数値が今後の物価的な部分の指数に。特に高齢者は年金暮らしなので、かなり厳しいと想定されている事と、介護保険が2割負担なることが1つ前提にあると、ここは様子を見ながら、人数の部分での今後の社会情勢を見ながら計画していくことになると思いますが、急にこんな物価高がきたものですから、これを作る過程の中では想定できない部分も多々あったのではないかなと思います。

昨年度8月にジュネーブで、障害者権利条約で日本が勧告を受けました。どういったことなのかというと、特に一番多かったのが精神障害者の長期入院の問題が上がっています。ここ数年で、精神障害者を地域の中で支援できる包括できる社会づくりを地方・地域・国全体で取り組まなくてはならない問題になるだろうから、今入院されている方が地域に出て行くその一つの手法として、保証人がいない方が多いため、市営住宅という選択肢を多少なりとも何%か上がっていくのではと、社会情勢の変化ということで居住支援協議会として、今現場で感じていることを報告させていただきます。

佐藤孝行委員

数値が出せるものかどうかということですが、資料1のP4で、今の募集状況がグラフで載っていますが、一方で市営住宅の空き家率はどのくらいの割合になっているのかがわかればという事と、先ほどお話にあったなかで、階数によってエレベーターのない上層階になると入居を敬遠される方がいるとのことで、このあたりが応募率も下がっている理由も同じようなことなのかもしれませんが、入居率・応募率というところで今の市営住宅で空家が出る問題を認識されているか、教えていただければと思います。

(資料1の)P7のフローの真ん中に「維持又は建替のふり分け」とあり「維

持の方が安い」「建替の方が安い」とありますが、想定している維持というのは耐用年限 70 年を超えて、更に維持・保全して利活用していく意味なのか、そこに受ける維持が安いというところが 70 年を超えてどのような改修等を行っていくのか。昨今、市営住宅でも多少視野に入れなければならない問題として断熱化を課題とする事があると思います。この課題が性能を向上させる改修まで想定させて知らせていくようなことを意識しているのかどうか、その 2 点教えていただければと思います。

事務局

1 点目の空き家率は、市全体で 14.6%です。しかし、委員の方もお分かりだと思いますが、団地によってバラバラです。上層部とありましたが、課長が申しあげましたように階段室型は、4・5 階に空家が多いです。随時募集をしていますが、若干の改善がみられる団地もありますが、こういった状況でございます。

2 点目ですが、維持は 70 年で考えています。それにつきましては、現在も行っております計画修繕です。外壁改修など行ったうえで考えているところです。

今回維持ということで骨子案にも実施方針と書かせていただいておりますが、計画の中で今から維持はどういったことをするのか、どこまでするのかを具体的に考えていければと思っています。

佐藤孝行委員

念のためですが 70 年を超えて建物を維持しないという認識ですか。コンクリートは 100 年持つという話もありますので、この計画の維持は 70 年を超えてでも維持をしていくことを意味しているのか、70 年経ったら維持ではなく建替か取り壊しかのどちらかの選択肢が入ることなのか、そこだけ念のため確認をお願いします。

事務局

今のところ我々としては 70 年までと考えています。

本間会長

それでは最初の目的のところ、大久保委員からもありました、長寿命化計画はハードを意識していますが、要は住生活全体を支えるソフト的な配慮のもとでハードの整備を検討するようなことが、もう少し前段で書いていた方がいいのかなと思います。特に住生活基本計画では、市民生活を基本となる部分が住宅となりますので、その部分で、当然配慮していることがわかる目的を書くことよと私は感じました。

今日いただいた意見を検討いただき骨子案の修正等を加えて完成させていただきたいと思います。ご意見がないようでしたら審議はここまでさせていただきたいと思います。

以上