

熊本市住宅審議会 「住宅」支援部会 議事録

日時： 平成 26 年 6 月 20 日(金)10:00～12:00	
場所： 熊本市役所 9 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、浦田委員	
次第： 1 開会	
2 報告	
①熊本市住生活基本計画骨子の報告	
②今年度の策定スケジュール	
3 議事	
①熊本市住生活基本計画（素案）について	
4 その他	
6 閉会	
質疑：	
スケジュールについて	
部会長	まちづくり部会でなぜ空き家対策を議論するのか、説明がほしい。
事務局	空き家は、暮らしのなかでの多様なニーズの確保、緊急時の住まいの確保、経年住宅の空き家・市場流通、コンパクトシティ、住環境向と、様々な部分も関連してくるが、会長と協議し、まちづくりの視点で空き家を活用することが重要ということになった。この部会でも既存住宅の流通というところで絡んでくるので、最終的に取りまとめた。
施策について	
施策 1-1 新築における質的向上の促進	
部会長	赤字となっているところの意味は。
事務局	赤字は現在熊本市で取り組まれていないもの。
委員	性能評価を取る住宅は実際少ない。性能評価の対象となる住宅は多いが、別途費用がかかるため、第三者評価までは必要ないという意見が多い。しかし、今後は普及啓発が必要と感じる。一般住宅、低炭素住宅、長期優良住宅、性能評価が軸になる。税制もからんでくるので、低炭素住宅を入れるべき。
部会長	低炭素住宅の普及促進と言うことでいいか。熊本市は現在何か取り組みを行っているのか。
事務局	特にない。性能表示はメリットがないので進まないのではないかと。長期優良は税制の優遇が受けられる。
委員	性能表示と評価では意味合いが異なる。
事務局	普及啓発してもどこの部署が見ていくか。性能評価は普及啓発しかできない。
委員	普及啓発を受けるかどうかは市民の選択次第である。メッセージを出していくことが重要。
事務局	低炭素住宅はこれから出てくる可能性が高く、地元工務店にもメリットがある。
委員	性能表示や長期優良住宅はコストがかかるが、低炭素はコストが安い。
事務局	性能評価を行う人に助成を出すなどのメリットがないと難しい。
部会長	優遇はないのか。

委員	各社でやっているが、取得費を含めると優遇を差し引いてもトータルコストで高くなる。性能評価は建て売りが多い。買い手に安心感がある。国でも進めているので、市でもリンクさせて、性能「評価」制度の普及が必要。
事務局	中古で出回ったときに、性能評価があると安心できる。
委員	国の施策として、長期優良などを取っているものについては、住宅ローンの金利引き下げをしている。国費も入っている。後々出てくると思うが、良質な既存住宅の整備に繋がると思う。県のマスタープランには普及啓発がしっかり入っていた。
委員	民間金融機関でも、性能評価を取ったらローン金利を引き下げる取り組みもしており、地震保険も安くなる。そのような情報も発信すべき。
部会長	目標1と4両方に絡んでくる。どちらに書くべきか、目標4の後で議論したい。性能表示を性能評価に修正する。低炭素住宅の普及促進を入れるということによろしいか。
施策 1-2 良質な既存住宅整備の推進	
委員	既存住宅の省エネタイプはエネルギー問題にも影響してくる。普及啓発を入れるべき。
部会長	省エネを目的としたリフォームの促進ということか。
委員	税制優遇もあるが、助成金もあればなおよい。マーケットとリンクさせるべき。
事務局	再生可能エネルギーの設置は助成がある。来年度から補助の形態が変わる予定であるため、現在は具体的な記述を控えている。
委員	設備の入れ替えだけではローン減税は受けられない。建物本体も含めてでなければならぬ。建物本体に対する助成も検討課題としてほしい。そこまですれば、マーケットも動く。太陽光も設置が増えてきた。
部会長	新たに具体的な取り組み⑤に再生可能エネルギー、⑥に躯体を含めた省エネを入れるということによろしいか。
施策 2-1 居住者が現に存する経年住宅への適切な管理の促進	
部会長	老朽家屋については、具体的にはどのように意識啓発するのか
事務局	現在はパンフレットを作成している。苦情に対して現地に行って所有者などを調査している。成果がかなり出てきており、それを情報源に、40棟ほどを処理している。まだひどいものがたくさんあるが、条例で代執行まではなかなかいけない。喫緊の課題だが、八代市のように解体の助成まではいっていない。熊本市は老朽家屋になることを未然に防ぐための取組みを考えたい。
部会長	表現はこれくらいが妥当か。なかなか書き込めないか。
事務局	市場の流通で何か表現できないかと思う。代執行までに進むまで時間もかかる。他の方法で除却や市場流通ができないかと考えている。空き家バンクは立ち上げたほうがいいのか考えている。集まったものを市場に流す仕組みづくりはないか。
部会長	加えるのであれば、空き家情報の共有の話は2-2か。
施策 2-2 居住者が現に存していない経年住宅への適切な対処	
事務局	一つの課でやっていないことは難しい。空き家対策は住宅政策の一環として見られがちだ。
部会長	空き家情報は施策 4-2 のように感じる。
事務局	条例ができて、建築指導課に老朽空き家の情報は集まってきており、危険度の判定まではしている。

委員	所有者は分からないか。
事務局	課税台帳の情報は出してくれない。登記で所有者を探しているが、所有者がないものも多い。
委員	除却すると固定資産税が上がる。市の管轄なので、何とかならないか。
事務局	そこまでなかなかできない。
委員	色分けまでが分かっていたら、民間に情報を流せないか。
事務局	建築指導課と話をしてみたい。条例では情報を公開できる。
施策 3-1 戸建て住宅の維持管理の促進	
委員	このままでいいのでは。性能評価を実施すれば30年の履歴は残る。
施策 3-2 市営住宅等の維持管理の適切な実施	
	意見なし
施策 3-3 民間集合住宅（分譲・賃貸）の維持管理の促進	
部会長	促進と推進どう定義しているのか明確にしてほしい。
施策 4-1 良好なストック形成に向けた仕組みづくり	
委員	ここも性能「表示」を性能「評価」にするべき。
施策 4-2 中古住宅等市場の流通促進に向けた環境整備	
部会長	先ほどの議論を踏まえて、空き家情報の公開、開示を加えたい。それを共有ネットワーク化できればよい。情報共有もできれば加えたい。
施策 5-1 市民に対する意識啓発の推進と情報発信の実施	
委員	火災警報器の設置率はどれくらいか。
事務局	83～84%くらい。郡部では消防団が回って、設置までしている。普及率が低ければ、消防と連携して進めていくのもいいと思った。
部会長	テレビも使っているのか。
事務局	チラシや様々なメディアを使っている。
委員	マーケットもあるので、民間との連携でできることはないのか。県には金融機関との連携を入れている。
部会長	助成だけでなく、木材支給なども行っていることもあるので、情報の一元化があればいい。行政だけでなく民間も含めた情報が共有されていることが望ましい。
委員	建築士会と無料相談会をしているが、広報はしていない。市と協力できれば、このような情報が加えられる。
事務局	市の住まいのホームページでできるだけ情報を一元化しようと取り組んでいる。取り組みを繋げるようにしていきたい。例えば、取組み④「「住まいの情報発信局」等による情報提供」の内容をもっと具体的にするなどができると思う。
委員	民間金融機関など具体的な名前を入れるなどしてもいいと思う。
委員	福岡市では、建築士、ファイナンシャルプランナーなどが無料相談会をやっている。熊本市でも協力できるなら、やりたい。
委員	リフォームの情報提供は、県のリフォーム協会があるが、リフォーム診断士もおり、工務店の指導もしている。団体との連携も入れてほしい。
部会長	施策 4-1 の取り組みのことか。既に入っているようだ。
施策 5-2 事業者に対する効果的な情報提供の実施	

	(意見なし)
施策 5-3 地域や教育現場を活用した住まいに関する意識啓発の推進	
委員	他県でやっているが、建築士会が教育の現場で出前講座しているところがある。熊本市でもできないか。
事務局	現在学校教育で取り組んでいることとして、家庭科の教科書に快適な住まい方や安全な住まい方などが入っている。
委員	専門家を使って、興味を持ってもらうことが大事。
部会長	①「学校教育に基づく住教育の実施」に各種団体との連携も加えたい。
委員	景観やまちづくりも子どもの頃から学んでもらうことが重要。
部会長	防災なども含めて入れてはどうか。出前事業だけでなくワークショップなどの手法も考えられる。
委員	専門家の話を聞くと全然違う。日本FP協会も教育現場に入っている事例もあるが、(子どもたちは)現場の話は面白いと思ってくれる。
まとめ	
委員	地域のエネルギー利用で、薪、ペレットなどにすることを推進している市町村があるようだ。化石燃料は地域外にお金が出る。地域にお金が行く(循環する)ようにする取り組みをしている。地域のエネルギーを使うことに支援してもいいのではないか。
委員	県では木材ポイントを実施している。市ではどうか。
部会長	再生可能エネルギーのところに幅を持たせる検討もしてほしい。
成果指標について	
委員	案1「新築住宅における認定長期優良住宅の割合」に性能評価、長期優良、低炭素の3つを入れた方がいい。
部会長	案3「住宅の腐朽・破損率」はどうやって把握するのか。
事務局	住宅・土地統計調査で把握できる
部会長	なぜ他の市町村では腐朽・破損率を指標として使っていないのか。
事務局	空き家が増えると腐朽・破損住宅も増える。空き家が増加を続ける中で目標の着地点が難しい。上がっているのを下げるのは難しい。上がり幅を下げるのが目標になるのでは。他の自治体ではどうするかイメージできていないからではないか。他の自治体は目標2に関する施策があまりない。
部会長	数値も出せるので、他の自治体の先駆けになるのでいいのではないか。課題は、目標の設定だと思う。
部会長	案4「住宅の利活用期間(滅失住宅築後年数・滅失率)」は他の自治体やっているのか。
事務局	国も含めてやっている。
部会長	案5「既存住宅の流通シェア」も必要だと思う。
部会長	情報に関する指標を入れたいところだが。
事務局	よくあるのがホームページのアクセス数。全ての部会に共通するので、網羅する指標としてあげることもある。
委員	普及啓発の成果として出した方がいい。
部会長	他の部会との共通の指標としてホームページアクセス数は出した方がいい。
その他	

委員	連携イメージに、建築士会などは民間事業者等に含まれているのかもしれないが、もっと具体的に書けないか。
部会長	市民の方にも自治会や市民団体などを入れる。因みに、こういう図では熊本市が一番下ではないか。
事務局	第2次マスタープランの図なので、新しい図に改めたい。

以上