

熊本市住宅審議会 「まちづくり」支援部会 議事録

<p>日時： 平成 26 年 8 月 8 日(金)14：00～16：00</p> <p>場所： 熊本市役所 11 階会議室</p> <p>出席者：本間委員(部会長)、松岡委員、平塚委員、宮原委員、有江委員</p> <p>次第：1 開会</p> <p>2 報告</p> <p>①前回議事内容の報告【資料 1】</p> <p>3 議事①</p> <p>住生活基本計画（素案について）【資料 2・3】</p> <p>4 議事②</p> <p>空き家対策方針の検討について【資料 4・5】</p> <p>5 その他</p> <p>6 閉会</p> <p>質疑：</p>	
<p>住生活基本計画（素案） 具体的取組みについて</p>	
委員	<p>本文中の「まちで選ぶ」のまちとは、熊本市のことなのか、それとも、長嶺地区など細かい地区のことなのか。また、「まちで選ぶ」という意味が良く分からない。</p> <p>市としては、都市機能を誘導してコンパクトシティを実現するということであるが、都市計画関係の記載も文章中に入れてはどうか。</p>
事務局	<p>「まち」とは都市（熊本市）のイメージであり、そのなかで郊外住宅地や農村部などの様々要素があるため、それらの要素を含めた地域で選ぶというイメージにしている。</p>
部会長	<p>まちを漢字で表せばいいのではないか。</p>
委員	<p>地域とはさまざまなイメージがあるのではないか。</p>
部会長	<p>地域（エリア）という書き方にしてはどうか。</p>
委員	<p>本文中の「住生活に関する情報提供」とは地区ごとの情報を提供するというイメージでよいのか。</p>
事務局	<p>「住みなっせ熊本」というサイトに、定住促進を目的とした移住者向けの情報を掲載しており、外部に地域拠点ごとの情報を伝える事業を行っている。</p>
委員	<p>そのような取り組みの中で、地域のイメージがつけば良いと感じる。</p>
部会長	<p>全体を通して、一般論としての「地域」とエリアとしての「地域（長嶺等）」を整理して頂きたい。</p>
事務局	<p>全体を通して、地域の整理を行う。</p>
部会長	<p>都市計画関係の記載に関して、都市機能を集約するための手法としての都市計画に関する記載が必要であると思う。他のマスタープラン等の考え方は上位計画に書いてあるが、取組の中に記載するかどうか検討する必要がある。私の考えとしては、基本計画なので既に都市マスタープランなどと整合をとって作成されていると感じるため、具体的な取り組みに入れると住宅の基本計画から少し逸脱するイメージを持っている。</p>
事務局	<p>本文中の目標①に方向性として入れたいと考えている。具体的な取り組みの中に書くとイメージが違うように感じている。</p>

委員	本文中で「まち」「住宅」「地域」という並びになっているが、「まち」「地域」「住宅」の並びにした方が、整合性が取れるのではないかと感じる。表現の入れ替えをした方が良いと感じる。
委員	これまでも住宅を選ぶ際には、熊本市→まち（地域）→住宅という選び方をされてきたのではないかと感じる。この書き方を見ると、熊本市では市→住宅→まち（地域）という選び方がされてきたかのように見受けられる。ここでは、まちや地域活動の情報をもっとホームページ等に掲載していくことを伝えたいのではないかと感じる。家の情報だけでなく、まち（地域）のイメージがつけばもっと住宅を選ぶ際に地域の様子が分かるということをもっと明確に伝えればよいのではないかと感じる。この文章だけ、主観的な伝え方がしてあるように感じる。
部会長	地域情報が充実されることで、もっと住宅を選ぶ際に地域に愛着がわくというイメージを伝えればよいと感じる。地域の名前だけでなく、地域の活動、特色等を重点的に記載していった方がよい。
委員	具体的な取り組みには、今までやってきたこと、これからやっていくことも含めて書いているのか。今後考える取り組みも書いているのか。
事務局	そのようにしている。
委員	空き家の取り組みに関して、具体的には決まっていないのか
事務局	具体的な内容までは、入れることができない。空き家の総合対策の方に、もう少し詳細に記載する。
委員	他のものに比べて、具体的な取り組みが少ないと感じた。空き地活用もあると思うが、住宅から福祉的な施設に限定して転用するなどの例もある。もう少し、取り組み例があるとよいと感じる。
委員	制度一覧に関して、支援制度にどのようなものがあるかを書く必要がある。生ごみだけでなく省エネや太陽光等の支援制度もある。きちんと助成制度があるということを書いた方がよい。 また、P49には助成金の金額がきちんと記載してある部分と記述がない部分もあるので、どの程度までの情報発信を行うのか全体的に統一させた方がよい。
部会長	空き家については、総合対策として別立てで書くので、「総合対策のページを参照」の文章を入れてはどうか。また、「福祉機能を付属した共同住宅等の整備を促進します。」と文中には書いてあるため、取り組みに入れてもいいのではないかと感じる。 全体的に助成制度の例があるものがないものがあるので、整理した方がよい。具体的な名前を出すのか、支援制度があるというくらいに留めておくのかは検討する必要がある。
委員	助成制度が多いため、助成制度の中に、どのようなものがあるのか記載した方がよい。
委員	具体的な金額は、現在のものなので書かない方がよいのではないかと感じる。
事務局	今後、10年間の計画なので金額や書き方等の表現を統一する。
部会長	付録として、助成制度一覧を付けてはどうか。助成制度が変わった場合は、付録のみを変えればよい。計画を10年持つようなものにするのなら、助成制度などを本編には詳しく書き過ぎない方がよいと考える。
委員	本文中の「住宅タイプ別の不動産情報」という表現がよく分からない。

事務局	持ち家、賃貸などの単なる住まいというものでなく、住環境や建物の形態などの様々なタイプがあるということで、住宅タイプ別としている。
委員	市があり、15 拠点があり、それぞれの地域の文化・特徴・取り組みを紹介するわけであるが、最終的にはどのような住宅のタイプがあるかを知らせるということなのか。公共性のある情報提供になると市営住宅と民間住宅との分けになるのではないかと。どのような情報提供を考えているのか。
事務局	ホームページを活用して、公的な情報の中に民間の情報も掲載するのかという問題があったため、民間の住宅に関してはリンクづけのみになっている。
委員	リンクでしか、解決できないような気がした。
委員	各区で特徴的な取り組みを行っているので、そのような情報を出せば地域のイメージがわくのではないかと。
部会長	不動産情報と書くと、市のホームページで住宅を検索できるというイメージを持ってしまふ。「民間不動産情報との連携」という書き方にしてはどうか。
事務局	表現に関しては、検討し修正を行う。
熊本市住生活基本計画（素案）指標について	
部会長	事前協議の際に、結果論しか出てきていないと感じた。そのため、まちづくりの観点として、まちづくりが進んだということが判る指標はないかと意見を出していた。そこから、新たに指標を出してもらい全 8 指標が出て来ている。指標・目標への意見を頂きたい。
委員	平成 30 年の目標値が数値でなく「増加」という言葉になっているのは意味があるのか。
事務局	下の 3 つは、総合計画のアンケートから指標として持って来ている。平成 25 年度の時点で総合計画の目標値を超えているため、それ以上の記載ができず「増加」と表している。
委員	市民アンケートは、同じ人にアンケートするのか。
事務局	アンケート対象は、無作為抽出になっているため同じ人ではない。
委員	アンケートは主観的なので、指標としてどれほど使えるのか不明である。「便利で住みやすいと感じる市民の割合」の目標値を見直す際に、対策の検討をする余地がないのではないかと。アンケートの結果が指標としてどこまで使えるか考えるところがある。
部会長	無作為なので、その時その時の考え方として比較はできる。「便利で住みやすいと感じる市民の割合」50%を達成するための取り組みとしては、何も施しようがない気がする。達成するための基本計画とすると、設定している目標値がどのような意味を持つのだろうか。 目標値として、「増加」と「%表示」になっている箇所については、説明書きが必要だと感じる。「総合計画で目標を達成しているため、今後は増加という形にする。」というような注意書きが必要だと感じる。
部会長	「良好なまち並づくりに取り組んでいる地区数」は、施策として頑張れば数字を変えさせる（増加させる）ことが出来る指標であると感じている。 社会動態数に関しては良く理解できていないが、社会動態数が何人なら良いというものがあるわけでもない。社会動態数の維持というイメージも伝わりにくいのではないかと。

事務局	<p>現在示している指標のなかから、削除等を行うことで、考え方を整理していく。アンケート結果を指標とするのは曖昧な気がする。しかし、これまでの市の指標は予算額の大きさや道路の完成度などを指標としてきたが、最近では、道路ができて市民がどれだけ便利になったかなどの満足度を指標とするようになった。考え方やとらえ方が一人一人違うので、あやふやであるところもある。</p> <p>居住促進エリア内の人口増加や良好なまち並づくりに取り組み地区数以外に、もう一つくらい、定性的な目標があっても良いと考える。</p>
部会長	<p>「地域活動に参加した市民の割合」は、面白いと感じる。他の4指標は、似たものを感じる。住みやすいと感じるかどうかに関する指標を4つから2つ程度に絞って良いと感じる。まちづくりに関する指標を更に2つ程度に絞ると良いと感じる。</p>
委員	<p>「地域活動に参加した市民の割合」に関して、今後高齢者の数が増えれば、ますます、まちづくりに参加しなくてはいけないのではないかと感じて。これまでよりも、もっと多くの人々が地域活動に参加しないといけないと感じている。</p>
部会長	<p>「良好な居住環境が保たれていると感じる市民の割合」と「便利で住みやすいと感じる市民の割合」の2つに絞ってはどうか。</p>
委員	<p>指標が達成されなかった場合どうするのか。</p>
部会長	<p>どのような事をしたら、達成されるのかという次の施策につなげる。総合計画の平成30年の見直しや、住生活基本計画の中間見直しに合わせて指標の数値は変えていく。平成30年と平成36年の目標値があるが、どのような棲み分けの仕方しているのか。</p>
事務局	<p>総合計画が平成30年までなので、総合計画を活用した指標に関しては平成30年までの目標値しか出せない。総合計画を平成30年で見直すので、その際に指標の見直しも行う。それ以外の指標に関しては、基本計画の計画期間の平成36年としている。</p> <p>「居住エリア内の人口密度」は、地域別構想の目標なので都市マスタープランとの関連として入れている。「良好なまち並づくりに取り組んでいる地区数」は、新規の指標なのでまちづくりの部署と連携して取り組んでいく。</p>
部会長	<p>基本計画を10年スパンで考えるのであれば平成36年が目標値の基準となり、平成30年となっている箇所は、総合計画をもとに目標値を考えているため、平成36年までに再度、目標値を見直すということを書いておいた方が良い。</p> <p>アンケート結果に関しては再度精査し、事務局で再度考えてもらいたい。</p>
委員	<p>目標に対応する指標がどれにあたるのか、判断がつかない。「良好な居住環境が保たれていると感じる市民の割合」は、言葉としては目標と合っている気がする。</p>
部会長	<p>「豊かで活気あるまちだと感じる市民の割合」は、商工業のイメージがあるので住生活の指標からは外していいのではないかと。</p>
部会長	<p>前回、出された2つの指標と新たに出された地域活動の指標を入れることでいいのではないかと。基本計画に情報提供に関する記載されているが、指標として出て来ないが良いのか。アンケートの中に、情報提供に関する設問はないのか。</p>
事務局	<p>市のホームページへのアクセス数しか情報提供に関する指標となるようなものはない。情報提供に関する満足度等はアンケートでは設問がない。</p>
部会長	<p>追加案の2つの指標を新たに追加する。前回の指標はそのまま残すということでどうだろうか。指標の設定年は、注意書きを入れる。</p>

空き家対策方針の検討について	
委員	課題で上げているものとは別に、前提として所有権利者の把握が課題にもなるのではないか。
事務局	管理の状況把握は、空き家の管理でよいのだろうか。所有者の特定は、課題としてある。
部会長	空き家管理の徹底にあたるのではないか。空き家の管理者が分からない場合が多いのは、一つの問題である。
委員	都市部では特に、そのような問題が上がってきている。
委員	建物の場合は、登記してないものもあるが土地の場合は登記してあるため、固定資産税の請求先などで把握できないか。
事務局	行政でも資産税の情報は見ることができない。所有者が分かったとしても、所有者の行方が分からない場合もある。所有者が海外にいる場合、弁護士費用などを誰が（どこが）捻出するかという問題もある。
委員	空き家を流通できるようにするために、行政が窓口になる仕組みづくりが必要。
委員	連携という言葉があるので、空き家対策に関して行政のバックアップがあるということなど情報提供なども含めて行っていくことが必要であると考えます。 具体的な指針は、最後に入ってくるのか。
事務局	空き家制度などは最後に入れる。
委員	推進体制は記載してあるが、話し合いの場はあるのか。
事務局	体制はあるため、関係課と連携をとっていく。
委員	予防がどこまでかにもよるが、自治会などで先に考える機会を与える仕組みづくりを行い、事前に意識付けする必要がある。予防には建替えが入っているが、改修も入ってくるのか。
事務局	改修は、流通促進に入る。
部会長	居住促進エリア外で空き家の流通が進むと居住促進エリアに人が集まらなくなる。コンパクトシティの基本理念とずれてしまうので、記載するときは気を付けてほしい。
委員	どのように促進するかにもよる。最近では、親の土地への建て替えも進んでおり、2世帯で資金負担も少なく、建替えを行うという例は多い。 空き家の流通は、空き家バンクへの登録にあたりと考える。空き家バンクの仕組みの情報提供をどのようにするかという仕組みづくりが大事だと考える。
事務局	現在、居住支援協議会が仕組みを担っているが、空き家バンクができた際に協議会との関係がどうなるか不明。全国的に空き家バンクの実績は少ない。全国的に空き家化が進んでいるなかで、人の取り合いになってくる。そのような中で、これからは除却に対しての支援が必要になってくるが、空き家不良住宅の認定を誰がするかが問題になってくる。
委員	市の財産として買い上げて、安く供給することはできないか。
事務局	安く売ると市の財産をなぜ、マイナスにするのかという話になるし、高く売ると今度は不動産業になってしまう。跡地利用をすることができないところは、売りに出しているが売れていないという話もある。

委員	空き家バンクは必要だと思うが、民間との連携をどのようにするかが重要。新築住宅を建てる場合、民間と連携することで建物を解体・整地し、売り地とすることもできるし、中古物件をリフォームして売りに出すこともできる。有力な民間業者との連携が必要となってくると考える。
委員	地域の財産と考えると、ある程度の体制が必要。福岡では、賃貸が決まったところで住人が好きなようにリノベーションしている例もあるし、ファンドなどの活用等を行っているところもある。また、相談窓口も民間業者などには相談しにくい、バックに行政がついているということが分かれば、市民も安心して空き家について相談できる場合もある。
事務局	不動産業・宅建業との協定を結ぶことは必要だと感じている。また、戸建の住宅より共同住宅の空き家が多いので、それらをどう解決していくかが課題である。
委員	個人住宅と社宅等の空き家を解体して、併せて分譲地にすることも考えられる。
事務局	調整区域に分譲地が広がっていることも問題である。居住促進エリアに住む人にインセンティブを与えられないか考えている。
委員	引っ越し費用などがネックになるので、熊本でも地域活性化と併せて実施していく必要がある。
事務局	空き家バンクがうまくいっていない原因として、ホームページに情報が載っているだけという状況がある。空き家活用において、は市外から人を呼ぶような活動はできないのかと考えている。東京や他県から人を連れてくるような、活動ができれば空き家バンクと併せて流通がうまく出来ると考えている。
委員	空き家バンクに登録する対象の人はどのような人なのか。
事務局	例えば、今まで自宅に住んでいたが、何らかの理由で施設に入るから売りたい、あるいは、貸したいという人がいると考える。
委員	知り合いに不動産屋がいる人は、その人に空き家について相談するが、そうでない人たちは、行政に相談する所があるということを知ってもらいたい。考え方としては、行政の先にあるのが民間であると感じている。そのうえで、どのように利用するかは、その人次第である。
事務局	不動産屋に知り合いがいない人たちが、相談にくることで空き家を回していければと思っている。
委員	空き家の相談場所がないということが問題だと感じる。物件としては、空き家をそのまま使って欲しいというところもあるし、何をしても良いというところもある。
委員	賃貸か、自分で住むか、売るか、の3択であると感じる。空き家の権利者として、天涯孤独の人も多いが、相続する人がいるところも多い。相続人がほったらかしにするから問題になっている。空き家バンクは、選択肢の一つとしてあった方がよい。 ネットで空き家を探せるかどうかということも重要であると感じる。そのような物件が熊本市に何件あるか把握できていないと思う。一つ一つの空き家に特性があるから、分類分けをしないと同じ方策ではいけないと感じている。
部会長	空き家バンクを推進するとなると部署としてはどこがやるのか。国も本腰で考えるなら、市単位でも部署が必要なのではないか。

事務局	ある程度の人数が必要なので、議会には空き家対策班の部署が必要と考えていることを伝えている。最終的には、環境まで含んだ空き家対策が必要だと考えている。
部会長	総合的に対応する部局が必要になってくる。連携の図が実際に稼働できるようにする必要がある。報告書の中にも、もっと具体的な推進体制のイメージ図が必要である。絵として表せない場合は、文として記載する。背景などにも書いていくと良いのではないか。
委員	大学との連携も考えられるのではないか。
委員	具体的な取り組みもまだ、弱い気がする。
事務局	まだ、十分には具体的な取り組みが書ききれしていない。方針を本編のなかにいれ、取り組みに関しては民間や他部署と連携して考えないといけないので、運用や取り組み案を別で記載する。
委員	地域によって空き家の数も異なるので、そのようなことも考える必要があるのではないか。
事務局	居住促進エリア内の空き家に関しては本庁で考えるが、各区の空き家対策に関しては、各区のまちづくりによる取り組みが必要ではないかと考えている。 また、連携の在り方に関しては、行政内部や行政と民間等の中の仕組みを追加で記載する必要がある。

以上