

平成 27 年度 第 1 回住宅審議会 議事録

日 時：平成 27 年 8 月 27 日(木)13：30～
場 所：熊本市役所駐輪場 8 階会議室
出席者：位寄会長、本間委員、田中委員、西委員、際田委員、持田委員、平塚委員、有田委員、上妻委員、二木委員、金澤委員、日隈委員、宮原委員、竹原委員、齊藤委員、浦田委員
次第： I 委嘱状交付式
1 委嘱状交付
2 委員紹介
3 市長挨拶
II 住宅審議会（本会）
1 開会
2 会運営等の説明
3 正副会長選出
4 スケジュールについて【 資料 1 】
5 議事
①熊本市第 2 次住宅マスタープランの推進における総評について【 資料 2 】
②熊本市の空家対策について【 資料 3－1～3－3 】
③熊本市建築物耐震改修促進計画の改訂について【 資料 4 】
④熊本市のマンション対策について【 資料 5 】
⑤専門部会の構成について【 資料 6 】
6 閉会

【開会】

【会運営等の説明】

【正副会長選出】

【スケジュールについて】

【議事】①熊本市第 2 次住宅マスタープランの推進における総評について

委員	目標Ⅲの地域性を活かしたまちづくりにおける【課題】の「都市間競争が激化する中で・・・連携による」の文言はどのような意図でこのような表現にしたのか。コンパクトシティというような意味合いが入っているのか。
事務局	都市政策の中で中心市街地や地域拠点、公共交通の軸といったところに居住を誘導する方針を打ち出しており、住宅政策としてもそういったものと連携しながら住みやすい、魅力あふれるまちをつくっていきたいと考えている。
委員	いろいろな政策を知っている人ならわかるかもしれないが、そうでない人にもわかるようにもう少し表現を考えたほうが良いのではないか。

会長	要するに集まって住んでいただくことで効率的にサービスを提供できる、居住環境に魅力を付け加えることがより効率的にできるからいいまちになるというような意味だと思うが、表現を検討されるか。
事務局	表現については市民にもよりわかりやすいように検討する。
委員	居住促進エリアに誘導とあるが、過疎化してきている地域に誘導するような仕組みのことであるのか。
事務局	熊本市都市マスタープランにおいて、中心市街地と市内で15箇所位置づけられている地域拠点、それらを結ぶ公共交通の機軸の沿線を居住促進エリアとしており、過疎化が進んできている地域とは別のものである。
委員	15箇所の地域拠点はどこを見たらわかるか。
事務局	資料を後ほど提示する。また、都市マスタープランの中には既存集落の維持活性化についても謳っており、資料の表現として【課題】の「居住促進エリアの誘導等」の「等」なかに含めているということを補足させていただく。
委員	目標Ⅱの【課題】の文言中、「高齢者等が・・・」のところを「子育て世代および高齢者等が・・・」としてはどうか。
事務局	反映する。
委員	これらの課題は熊本市住生活基本計画に反映されているのか。
事務局	整合について確認している。
【議事】②熊本市の空家対策について	
会長	58ページの実態調査をもとにということがあがっているが、時期や項目など具体的な計画はあるのか。
事務局	予算が絡んでくるところであるので検討していきながら進めていきたいというように考えている。
委員	本県ではサービス付き高齢者向け住宅の入居者や親族に対して、持ち家を手放すときの課題について調査をする予定である。また、今年度、市町村や不動産団体と連携し、市町村に窓口をおいて空家の相談ができるような体制を構築し、対応マニュアルなどを作成する。それらは熊本市へも情報提供する。
事務局	そのような調査については空家化の予防の観点からも非常に重要な要素だと思う。また、熊本市でも空家の利活用などに対する相談窓口設置に向けて関連団体と協議しているところであり、連携をとりながら体制をつくっていききたいと考えているところ。
委員	サービス付き高齢者向け住宅に入居した人が、病気等でサービス付き高齢者向け住宅に戻れない状況になったときに、自宅で訪問看護や介護サービスを併用しながら生活を再建するというケースも出てくると考えられる。今後活用が重要になるかもしれない空家もあるということを認識していただきたい。

委員	リバース・モーゲージ制度を利用している方がどれくらいいるのか、終わったときの対応について具体的な取り組みはされているのか。
事務局	リバース・モーゲージの活用については熊本県の社会福祉協議会などが中心にされており、数は把握していないが、社会福祉協議会とは、まずは周知活動をやっという話ができているので、区役所のまちづくり推進課と一緒に制度のPRをするところからはじめたいと考えている。
委員	これから特に積極的に取り組んでいかなければならないし、それが予防などにつながってくるのではないかとと思われる。
委員	住宅金融支援機構でもリバース・モーゲージの制度がある。熊本の場合、相談はあるが、利用はない。本人は活用したいが、親族が同意しないケースがあるのではないかと。家族間等で話し合っいただくのも大切だと思われる。
委員	同じような悩みを抱えている方は多くいると思うので、熊本市でも、相談を受けることができることを積極的に周知していくことが大切なのではないか。
委員	58 ページにおいて、市街地、住宅団地、中山間地域のどれにもあてはまらない地域に対する施策をどう考えるのかというのが一番身近な課題だと思うので、入れるべきではないか。
事務局	地域別というのは特色のあるパターンとして示しているが、必ずしもすべてがこれに当てはまるわけではないということは認識している。個々の地域の実態・特性に応じたかたちで考えていく必要があるということを示す構成としているつもりであるが、パターンの出し方については市民にわかりやすいような出し方を今後も検討していきたい。
委員	一般的な話というのは市民に関心があるところ。今後調査を踏まえて改訂されていくと考えてよいのか。
事務局	はい。 市街地、住宅団地、中山間地域は一般的な区分けだと思うが、それらと居住促進エリアとの視点をどうミックスするかというのは内部的に議論したところであるので、今後ご意見をいただければと思う。
委員	60 ページ推進体制の構築において、責務としては (1) は所有者ではないのか。また、適正管理・予防とあるが、所有者が「相談する」という項目が入って欲しいと思う。また、(5) 行政の部分で、市だけの問題ではないので県等との連携などを入れる必要があるのではないかと。
事務局	「相談する」という表現とするかも含めて検討したい。また、行政の項目の連携についても盛り込むかたちで検討したい。 まずは実態の把握ができれば、こちらから出向き、セミナーなどを通して意見を伺い対策を考えていきたい。

委員	各地の民生委員は空家の実態はかなり把握しているので、実態調査をする場合は民生委員の協力があればいいかもしれない。
事務局	参考にさせていただく。
委員	空家になった原因とその所有者がどう思っているかなどを把握していかなければ解決は難しい。そのためには相談会などを積極的に行い、個々の問題に応じた対策を考えていかなければならない。
委員	どこに相談すればよいのかもわからない状況であるので、早急な体制の整備が必要であると思われる。
事務局	現在は、内容によって対応する組織が異なる状況であるので、今後組織の一元化についても考えていきたい。
【議事】③熊本市建築物耐震改修促進計画の改訂について	
委員	旧耐震の建物の阪神淡路大震災における倒壊率が示されているが、伝統的な民家建築に対しても同様の判断でよいのか。構造的にもまったく異なってくるが、どのように考えているのか。
事務局	診断方法は在来工法と伝統的工法では評価の方法が異なっている。傾向をいえるほど伝統的工法の評価は行われていないので在来に比べてどうであるということとは言えない。
委員	阪神淡路大震災以後の大きな地震では伝統的な建物があまり倒壊しなかったと聞いているので一概には言えないのではないかとと思われる。改修方法に関しても変わってくると思われるので補助の金額なども違ってくるのではないかと。
事務局	実績としては、伝統的工法については評点が低く診断されるので、耐震改修をするためにはかなりの費用がかかることになり、改修実績が少ない状況である。ただ、工法によって補助金に差をつけるなどは現時点ではしていない。
委員	耐震化率を上げることにとらわれなくて、古いまち並みを守ったり、本当に良い建物を保存していくことも重要ではないかと考える。
会長	具体的な内容については各部会で審議をいただくこととし、意見がほかになれば改定案の期間・耐震化率の目標については事務局提示の案でよいということを確認する。
【議事】④熊本市のマンション対策について	
委員	資金計画、運用がしっかりできていないためにマンションの資産価値が下がるというのが問題だと思われるので、相談会等で資金計画について提案していくことも必要ではないかと考える。
事務局	早い段階で自分たちのマンションの将来を見据えた検討をしていく必要があると考えている。そのなかで行政としてどのような支援ができるのかなど、今後部会を通してご意見等いただきながら検討していきたい。

委員	基本方針Ⅲについて、建替えや敷地売却だけではなく、マンションについていろいろな再生・活性化のあり方が出てくればいいと思う。
会長	容積率緩和など建替え促進の考え方もあるので、他都市の事例などを参考にいろいろな再生の方法を考えていく必要があると思われる。
委員	平成 24 年度までと違って、平成 25 年度からマンション基礎セミナーが年 1 回開催となっているのはなぜか。
事務局	参加者が固定化してきていたこともあり、休日の昼間に時間をとってマンション管理に興味をあまり持っていないような方にも興味を持ってもらえるようなテーマを盛り込みながら、新規参加者の掘り起こしをねらって現在はこのようなかたちで行っている。
委員	高経年マンションの居住者には高齢者も多いと思われるが、そういったマンションを建替える場合には容積率を緩和するなどの措置がなければ建替えに伴う負担が大きくなり、現実的に難しいのではないか。容積率の緩和や空中権についてなどの取組みはないのか。
事務局	マンションの建替えに関する法律の改正において容積率の緩和についても謳われている。
委員	8 ページの H25 年度マンション総合調査は全国であるが、熊本市に関してのマンションの意識調査はされているのか。
事務局	こちらに関して、現在のところでは熊本市のデータはない。H24 年に行った調査は管理組合に向けた調査であり、マンション居住者への調査というかたちでは現状では実施していない。
委員	マンションに対する指針を作って対策をしていくうえでは、居住者や、分譲賃貸が増えてきている現状を鑑みれば所有者までの意識調査が前提になされるべきだと考える。
事務局	検討する。
委員	8 ページに関連して、年代別にクロスしてみても永住意識についてどのようなデータが出ているかを分析したような資料はあるのか。
事務局	そういったところまでの分析は現在できていない状況であるので、データ等を確認しながら分析をしていきたい。
会長	17 ページについては、Ⅰ・Ⅱ・Ⅲを基本方針としてこれから検討を進めるということで確認する。
【議事】⑤専門部会の構成について	
会長	部会構成については資料のとおりで確認する。
【閉会】	

以上