

平成 27 年度 第 1 回住宅支援部会 議事録

日 時：平成 27 年 10 月 19 日(月)14：00～	
場 所：熊本市役所 2 階会議室	
出席者：田中部会長、際田委員、持田委員、浦田委員	
次第： 1 開 会	
2 議 事	
①熊本市建築物耐震改修促進計画の改訂について	
②熊本市のマンション対策について	
③熊本市の空家対策について	
3 閉 会	
<b>【開会】</b>	
<b>【議事①】熊本市建築物耐震改修促進計画の改訂について</b>	
事務局	資料説明
部会長	課題 2 への対応について、新たな取り組みは具体的には無いのか。
事務局	過年度の事業実績から目安を算出して公表することを考えている。公表の方法についてもご意見をいただきたい。
部会長	課題 1 について、「特定の地域」というのはどれくらいの精度で把握されているのか。
事務局	「〇丁目」、「〇〇町」までを把握しているところである。
部会長	全体への周知を増やしつつ、特定の地域への周知も増やしたいということではどうか。
事務局	全体への周知を増やしたいのももちろんであるが、出前講座など全体にはできないものについては、特定の地域などへ働きかけたほうが効果的であると考える。
部会長	優先度を共有しておかなければ意見が出しにくい。
事務局	全体への周知については、これまで考えられるものはほぼ取り組んできたつもりであるが、方法がまずいため結果につながっていないことも考えられるので、意見をいただきたい。その上で、特定の地域への働きかけについても意見をいただきたい。
部会長	まずは全体から意見をいただきたい。
委員	スタートとゴールを示さなければならない。また、特定の地域などを把握できているのであれば重点的に働きかけるなど濃淡を決めなければならない。耐震化に対して行政が携わっているということによって安心度を上げていかなければならない。
部会長	全体像が見えて市民が安心できるようなかたちで情報伝達するということがか。

委員	特にお年寄りなどは、次に何をしなければならないのかのフローを示すことで安心して取り組めるのではないかな。
部会長	市政だよりを見ても全体像が見えないと踏み出しにくいかもしれない。アウトラインだけでも示すことが大切だと思われる。
委員	民生委員や地域包括支援センターの職員に、市政だよりに載せたタイミングで訪問して周知の協力をしてもらうのは有効だと考える。
委員	耐震診断を行った方のインタビューを市政だよりに載せたり、耐震診断を行った家に表示をしたりできれば、口コミなどで広げることができるのではないかな。
委員	耐震診断が済んでいるところは何もないのか。
事務局	表示はない。また、耐震性なしという結果が多いので、耐震診断済みであることがそのまま安全であるということになるとは限らないが、考え方は参考としたい。
委員	耐震性についてはどれくらいなのか。
事務局	ほとんどが耐震性なし。となりの人が診断したから自分もという気持ちになるというのは期待できると思われる。
委員	耐震診断がスタートで、最終的にどうなるのが良いのかということを示していくことがやはり必要である。
部会長	資料 1-2 の「344 (問合せ)」と「138 (一般)」、「14 (精密)」の関係について聞きたい。受付に至った人は 344 人の中に含まれるのか。
事務局	おおむね含まれる。
部会長	逆に半数以上は受付に至っていないということか。
事務局	受付を締め切ってから問合せが続いたので資料のような結果となっている。そういった市民には翌年度受付の際にダイレクトメールにて知らせるということで 180 件ほど送付したが、そこから受付に至ったのは半数ほど。
部会長	受付後の問合せは何件ほどか。
事務局	344 件から 160 件を引いたのが受付後の件数ということになる。
部会長	問い合わせたにもかかわらず受付に至らなかったのがなぜなのかを分析するといいかもしれない。
事務局	しなければと思って問い合わせてきたが、時間が空いたことによって気持ちが落ちてしまったということもあるのではないかと考えている。申込でも、診断から改修までについても同じことが言えるのではないかなと思う。
委員	受け皿や人員の体制に問題があるということか。
事務局	予算である。
委員	高齢者においては、改修しない理由に「めんどろ・わずらわしい」があるが、

	この影響もあるのではないかと。また、補助金をもらう条件が1.0以上というのもネックになっているのではないかと。
部会長	何件くらい問合せがあればよいかなどの目標設定をしないと手段も打ちようがないのではないかと。
事務局	平成19年当時、平成27年までに90%を達成するには年間200件くらいは耐震化しなければならないという数値であったが、最初は少なく積み残してきている状態である。平成32年までに95%とするためにどれくらいかというのを今年出さなければならない。
委員	県外に相続人が住んでいて空家になっているところなどについては市政だよりではつながらないが、何か手段はあるのか。
事務局	当該事業については、空家は対象としていない。そこに改修後に住むという意味があるという方については対象としているが、積極的に空家に対して働きかけるといことはできていない。
部会長	資料1-3の高齢者と地域への働きかけについてはどうか。
委員	働いている方は家で市政だよりを見るのはなかなか難しいこともあると思うので、職場等で回覧の協力をお願いするなどをしてもよいのではないかと。
部会長	市政だよりをあまり見ていない層への周知としてということか。
委員	SNSでの周知やHPに体験談を掲載すると働いている人たちも見るとはではないかと。過年度の実績についても出せる範囲でHPに掲載するといいいのではないかと。
部会長	高齢者や特定の地域への個別対応への課題として人件費等が挙げられる。体験談や全体像、Q&Aなどをわかりやすくまとめた、手元に残しておく、保存版のようなパンフレット等を作って効果的な地域へ配布すると良いのではないかとと思うがそういったものはあるのか。
事務局	国が出している冊子のようなものや事業のチラシなどはあるがそこから体験談などは読み取れない。
委員	市電などのぶら下がり広告などは活用していないのか。ロコミも広がるのではないかと。
部会長	行政が掲げる場合、市電の広告料はかかるのか。
委員	かかるのではないかと。
委員	市枠をとって取り組むべきだと思う。そこからテレビを利用した周知等にもつながるかもしれない。足元にあるものをしっかりやるべき。
部会長	定常的な啓発活動によるものと、常に手元においておくことができる情報によるものを両方行うべきである。
委員	市政だよりの有効活用は必要。情報量が多く、データと違ってすぐに引き出せないから市政だより見ない市民も多いと思われる。どこに何が掲載されて

	いるかもっとわかりやすい作り方をするといいのではないか。
部会長	市政だよりの特別版のようなもの、市政のなかで残しておいてほしい情報をまとめたものがあればよいのかもしれない。
<b>【議事②】 熊本市のマンション対策について</b>	
事務局	資料説明
委員	管理組合の運営の促進について、運営が適正になされていないような管理組合への行政としてのバックアップということか、適正に管理されているようなところも含むのか。
事務局	管理組合の運営に対する意識が低いところを標準まで引き上げることも、適正に管理されているところもさらに良くしていくという狙いもある。
委員	運営管理が適正になされていることが、メンテナンスや資産価値の維持、建て替えなどに向けた動きなどへのベースになると考えてよいということか。
事務局	管理組合の運営は自主管理や管理会社委託など様々であり、適正に運営されているところについても区分所有者の意識が高いかどうかはわからないところがあり、区分所有者の知識等をあげていくことは必要であるとする。
委員	行政として底上げしていくことが重要ということか。管理組合の実態把握はしているのか。
事務局	2年前と6年前に実施したが、回答率は4分の1程度。回答があったところはある程度適性に運営されていると想定されるが、回答が無かったところの実態については把握できていない。
部会長	今審議しようとしていることを今後どう活かすのか。冊子等にして管理組合に配布したりすることを前提としているのか。
事務局	まず取り組み方針・考え方を熊本市の中で整理して、マンション関係団体と話をしながらステップアップしていくことを次の段階で検討していきたい。
部会長	手段を考えるにしても、全体に向けてのスタンダードを示すねらいなのか、タイプ別に手段・方向性を示すのか。現段階でケースごとに考えたほうがいいのではないかという気もする。
事務局	最初の整理は、10年単位ぐらいで段階ごとに方向性を考える整理の仕方をしようと考えていた。
部会長	基本方針Ⅱ、Ⅲについては時系列での整理でよいと思うが、基本方針Ⅰは仕組みの話であるのでベクトルが違うのではないか。 基本方針Ⅰについては、自分の属性がわかって、それに対してどうすればよいのかを示すなどのやり方もあるのでは。
事務局	マンション管理リーフレットにマンション管理についての意識啓発を行う目的でチェックリストを載せている。これによって振り返ってもらえたらというねらいである。熊本市で行っている事業に参加している市民というのは

	どちらかといえば意識が高いような人たちになるので、そうでない人たちへの支援、意識啓発を進めていく上でのご意見等をいただけたらと考えている。
部会長	このリーフレットはもう配布されているのか。
事務局	今年度の6月ごろに各マンションに送付している。理事長名まではこちらでは把握できないので、各マンションへは「管理組合理事長様」として送付しているが、あて先不明で返送されるところも相当数ある。本来はこういったところに見て欲しい。
部会長	チェックするだけでなく、もう一步踏み込んで、自分たちのマンションがどのような状態か、それに対してどのような手段等を考えればよいのかがわかる構成になっているのもよいかもしれない。
委員	Ⅱの目的の中に、賃貸している部屋が少ないほうが良いという旨の記述があるが、賃貸をしていると資産価値が落ちるといったことなのか。
事務局	所有物ではないことによる意識の低さからくるトラブルや、滞納等に関するトラブルなどが考えられるという意味であり、賃貸だから資産価値が下がるという意味ではない。
部会長	この記述ではそのようには解釈できないのではないかと。
委員	賃貸に出せるということは逆に資産価値としては高いと考えられる。
委員	管理費はオーナーが払うのではないかと。
事務局	賃貸であっても、総会等には所有者が出席し合意形成に参加をしてもらえばよいが、全然別のところにいると随時参加することなどは難しくなるのではないかとこのところでの表現としている。
委員	管理組合と自治会の違いだと思われる。自治会の活動としてもうまくいかなくなるのではないかと。
部会長	分譲賃貸で賃貸者が増えると理事会のメンバーのサイクルが早くなりモチベーションがさがるといったこともある。
委員	自治会で回している掃除など自分たちで管理しているところが機能しなくなる。
事務局	所有意識が無いことからくる問題があるという意味で記述している。
部会長	表現を見直したほうが良いと思われる。
委員	管理組合に送って回答率が低いというのがかなり問題である。もっと回答を得られる努力をするのが先ではないかと。
事務局	そこについては熊本市としても一番の課題であると考えている。
部会長	具体的にどうやるのか。
事務局	宛先不明によって返送されてくるところについての働きかけを考えていか

	なければならない。 熊本市では5戸以上あるものをマンションとしているが、実際どのような状態であるのかの実態を把握することも課題である。
部会長	管理組合設立の基準はどこにあるのか。
事務局	区分所有法に位置づけられている。
委員	建築確認申請時に案内等はできないのか。
部会長	確認申請時に分譲か賃貸かどうかはわからないのではないかと。
事務局	熊本市に確認申請を出しているのは全体の1割程度であるということもあり、そこから把握することは難しい。 中高層指導要綱にかかる規模なら把握できる。
委員	これから増えていくところに関して特に対応していくべきである。
部会長	基本方針Ⅱにおいて、目的の欄と手段の欄が対応していないところがあるのではないかと。加えて、手段の「リノベーション等による建物の価値の向上」は将来的なものであるので基本方針Ⅲに入れてもいいのではないかと。
事務局	加筆含め対応を検討していきたい。
部会長	リノベーションに関しては基本方針Ⅱ、Ⅲ両方にあってもいいのかもしれない。
<b>【議事③】熊本市の空家対策について</b>	
事務局	資料説明
部会長	第4章において、方針とそれに対応する取り組みの関係をもう少しわかりやすく表現したほうが良いのではないかと。
事務局	検討する。
委員	緊急輸送道路沿いの空家についての対応はどうなるのか。
事務局	緊急輸送道路沿いにおいて、道路閉塞の恐れのある建築物は実態調査によって把握しており、所有者に対し耐震診断制度の紹介等を送付している。空家に関しては宛先不明で返送されている分もあるかもしれない。沿道にある空家という点での把握はできていない。
委員	有事の際のことでもあるし、できれば把握したほうが良いのかもしれない。
部会長	資料3-2と資料3-3はどのような関係があるのか。
事務局	住生活基本計画と空家の対策指針の関係を整理した資料である。
部会長	資料3-2に記載のある事項が資料3-3に反映されているかを確認すればいいということか。
事務局	各部会でそれぞれの視点で整理していただければと考えている。
委員	P45において、円滑な流通システムの構築や流通促進のための改修等の支援とあるが、具体的にどういうことなのかが見えてこない。流通していない空

	家については改修等の支援自体が難しいのではないかと。
事務局	流通している空家とその他の空家があり、統計的にその他の空家の腐朽・破損率が高い結果となっているので、それらをリフォーム等の支援をして流通につなげられればというイメージである。
委員	流通していない空家の所有者に対する制度整備を行うなどの提案をしていくということか。
事務局	まずは実態調査を行いたいと考えている。
委員	改修工事等の支援ということか。
事務局	リフォームまで含めての補助ができれば耐震化も進むのではないかとと思う。
委員	評点が1.0以上にならないと補助を出さないとなるのか。
事務局	耐震と空家の施策がどの程度リンクするかはまだわからないが、具体的にはまだ決まっていない。どういった支援が良いのかも含め、まずは実態の把握をしながら検討していきたい。
部会長	方針と取り組みをもっとわかりやすく表現することが必要。内容の重複が見られるのでそのチェックも必要ではないか。
事務局	検討する。
委員	空家バンクのようなシステムは検討されているのか。
事務局	今後必要になるかもしれないが、現在は検討していない。次年度に相談窓口の体制を構築する予定としており、関係団体と協議を進めている。
部会長	P57中の主な対応の部分に、P53～56の要点をいれるべきではないか。
委員	空家の予防のための相談窓口の体制も作るべきではないか。
事務局	検討していく。
<b>【閉会】</b>	

以上