

令和5年度 第1回 熊本市多核連携都市推進協議会 議事要旨

I 開催日時

令和5年(2023年)10月17日(火) 13:30~15:20

II 開催場所

熊本市役所 議会棟2階 予算決算委員会室

III 委員名簿 16名(うち欠席1名:大西会長)

会長	大西 一史	おおにし かずふみ	熊本市長
都市計画	両角 光男	もろずみ みつお	熊本大学 名誉教授
経済政策	宇野 史郎	うの しろう	熊本学園大学 名誉教授
農業・地域	柴田 祐	しばた ゆう	熊本県立大学環境共生学部 教授
地域防災	竹内 裕希子	たけうち ゆきこ	熊本大学大学院先端科学研究部 教授
交通計画	吉城 秀治	よしき しゅうじ	熊本大学くまもと水循環・減災研究 教育センター 准教授
福祉	相藤 絹代	あいとう きぬよ	熊本学園大学 非常勤講師
医療	池上 あずさ	いけがみ あずさ	一般社団法人 熊本市医師会 理事
高齢者福祉	吉井 壮馬	よしい そうま	熊本市老人福祉施設協議会 会長
児童福祉	森 眞樹子	もり まきこ	熊本市私立幼稚園・認定こども園協会
教育	濱石 浩二	はまいし こうじ	熊本市PTA協議会 会長
経済	丸本 文紀	まるもと ふみのり	熊本商工会議所 常議員
住宅	川口 雄一郎	かわぐち ゆういちろう	公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 熊本県支部 顧問
公募	伊東 洋	いとう ひろし	
公募	貴田 雄介	きだ ゆうすけ	
熊本県	富永 隼行	とみなが よしゆき	熊本県 企画振興部長 ※代理:企画振興部 門崎政策審議監

IV 次第

1 開会・挨拶

2 議事

- (1) はじめに (今年度の進め方のイメージ、本市の掲げる多核連携都市など)
- (2) 目標値の達成状況、今後の検討方針について
- (3) 次期立地適正化計画の策定(R7)に向けた考え方について

3 閉会

## V 議事要旨

<事務局から(1)(2)について一括して説明>

協議事項 (1) はじめに

(今年度の進め方のイメージ、本市の掲げる多核連携都市など)

(2) 目標値の達成状況、今後の検討方針について

### 丸本委員

- ・市域の15%の面積を占める居住誘導区域では、市内に存在する空家の52%があるということであったが、なぜこの空家が商品として出てこないのかと思う。新築で買うと大体4000~4500万円するが、中古であれば、一部リフォームをして3000万円で売りに出された場合、すぐ買い手がつくのが実情。
- ・市場に出るようにするには、税的なことで市場に出やすくするような工夫があっても良いのではないか。
- ・利活用できる空家が流通しやすいように、購入する側だけでなく売る側・手放す側へのインセンティブについても検討した方がよい。

### 川口委員

- ・高齢者向けの国の補助金等々は今、結構良いものがある。高齢者の方が住まわれても年齢が進んで空家になってしまう一方で、若い人が中古住宅に住むという仕掛けが出来ていない。また、中古住宅は、そのままでは若い人にデザインがあっておらず、住まない。リフォームに対し、何か助成制度があるとか、シェアハウスのような賃貸の活用をすれば、若い人も引き付ける工夫が必要ではないか。
- ・市営住宅等々の集約も含めてそれはそれでいいとして、「売却」という手段の施策と、あるものを使って「貸す」という活用施策、この両面で考えてはいかかがか。
- ・ご存じのとおり半導体関連で、第2工場ができるという話が出ているが、もう巷では更なる増築で第4工場ができる話が蔓延している。現にある関西の電力会社から、もう100戸単位でアパートを、探してほしいという話まである。これを放置しておくワンルームの物件ばかりが出来てしまうと、結局郊外に住んでしまうという悪循環になる。やはり、今あるものを使うのであれば、内需もあるので、県外からよりも県内から呼び戻す形のものの企画が必要ではないか。

### 伊東委員

- ・町内に若い人がいなくて、私の町内でも3分の1が空家で、3分の1が超高齢者、残る3分の1も高齢者に近い、そういう状態で町内活動も出来なくなるのが実情。若い人が、住んでいれば、いろいろな活動や災害時でも助かる部分がある。空家問題というだけではなく、空家をどう活用して若い人に住んでもらうか、これは大事なこと。財政負担が少々出ようとも、インセンティブを与えるような政策を打っていくべき。

### 森委員

- ・今、幼稚園や保育園に通っている世代は年齢も上がってきており、所得も高くなってきている。保護者の中には、もし空家があれば自分たちでリノベーションしたいという方も非常に多い。また、地域の色々な集まりにも参加したいという方も多くなってきている。空家に対する補助等を強化し、そういう世代の人たちが家族もろもろ、引っ越してくれば、賑わいが戻ってくるのではないかと思う。
- ・また、既に熊本市に拠点を置いてTSMCに通われている方が多くなっている。そのような方にとっても、幼稚園保育園探しは問題。住居を決める前に、幼稚園保育園を決めてからその周りに住むという現実がある。

## 貴田委員

- ・人気のあるエリアではなかなか公営住宅に入りたくても入れない。そのようなエリアでは空家を行政が借り受けする等して、公営住宅として扱ってはどうか。色々な問題があるので難しいのかもしれないが、可能であれば多くの人にとって選択肢が増えることになる。

## 相藤委員

- ・空家に関して、建物を壊すインセンティブを少しつけることも必要だと思う。また、外からの移住だけでなく、県内市内の戸建てを希望されるような方たちのためにもロールモデル的なものを発信してほしい。

## 宇野委員

- ・空家バンクの活用状況はどの様になっているのか教えてほしい。

## 事務局（空家対策課）

- ・現在のところ登録物件申請は34件。そのうちホームページに掲載中のものが6件、成約したものが13件ある。その他の登録準備中や登録を辞退されたものを含む。

## 吉井委員

- ・我々高齢者事業業界は3年ごとに計画を立てている。今、令和6・7・8年度で、「はつらつプラン」という計画を立てているが、熊本市の推計では、要介護認定を受ける高齢者が2000人増えるの見込んでいる状況で、今後ますます要介護高齢者が増えていくと考えている。要介護高齢者が増えることで空家も増えていく。
- ・また、うちの職場（黒髪地区）には200名近く職員がおり、出産、子育ての世代の職員もおり、合志市や菊陽町に転居していく状況。理由は単純に、子育て世代に優しいからというようなことをよく聞く。空家をどう活用していくかという面も大事であるが、ソフト面で住みたくなる環境をもっと充実させ、若い世代・子育て世代にアピールすることもとても重要だと思う。

## 両角委員

- ・居住誘導区域や都市機能誘導区域は、ただ単に住む場所があるのではなくて、歩行や自転車圏内で、いろいろな都市サービスが受けられるというエリアであるべき。高齢化問題を含めて考えていくと歩行圏に色々なサービスがあるということは大きな付加価値になる。
- ・資料で熊本市の人口推移という棒グラフが記載されており、高齢者がこんなに増えるというグラフになっているが、実はこのグラフはもっと別にすごいことを表している。一番上の淡い灰色で表される0歳から14歳について、2020年は9万9199人であるが、2045年には8万5865人となる。実に14%減で、市の人口が4%減なのに、子供はこれだけ減ってしまうという数字である。働く世代も同様で、かなり厳しい現実を突きつけられている。
- ・現在、若い世代が結構市域外へ出ていっているようである。それには色々な理由があると思うが、そういう人たちがまちなかに住んでくれるようになってほしいし、そうなったときに、居住誘導区域や都市機能区域は、魅力的な生活サービスが受けられるからそこに住みたい、という形に持っていきたい。そういう意味で、どういう魅力をつけていくのかというところの議論がまだ足りなかったかなという印象も持っている。

## 宇野委員

- ・恐らくその流出する世帯というのは、ニューファミリー層の方たちが関わっていると思うが、この層の人たちにとって居住誘導区域というのは、暮らしやすさという点で見て相対的に低下してきているのではないかと考える。確かに誘導区域以外、さらには周辺市町村に流出している大きな要因というのは、地価が高いということが考えられるが、その他にも何かあるのではないかと思う。計画では、日常生活に必要な誘導施設として商業と金融と医療というものを設定しているが、子育て支援施設のようなものが必要なのではないか。

## 竹内委員

- 高齢化が進むことによる防災のリスクが増加する点としては、高齢であって買物に行けないことや、買物量が少なくなるなどで備えが少なくなり「自助力」が低下をしていくことが一つある。また、地域の担い手不足につながっていくので「共助力」の低下というところにも影響が出る。さらに、高齢者が増えることによって、避難計画の対象者が増える、対象者が増えるということはその支援者も必要になり、共助の担い手も不足をしていくというところが考えられる。
- 空家が増えることによって、防犯面でもリスクが高くなるが、東海地震などでの倒壊家屋の増加というのも当然出てくる。どなたがお住まいなのか地域の中での共有が減るため、安否確認などにおいても、非常に煩雑な状況が出てくる。避難所の運営などにも当然、担い手が不足し、どなたがいらしてないのかということも含めての初動のところに大きな影響が出る。
- だからといって高齢の方が防災を全く出来ないのかということではなく、顔が見える関係を構築していくというような、熊本地震の教訓でも言えるような点については、年齢に関係なく構築していくことが出来る。そのような場をつくる、そしてそれをソフトの面で運用させていくというような施策と組合せていくことが重要。
- 現状、公共交通での移動であるとか、近隣での買物充足ということを見ると、子育て世代というよりは高齢者を誘導するようなイメージをとっても強く感じている。子育て世代であれば先ほど保育園、幼稚園という話があったが、自宅から保育園、幼稚園だけではなく、そこから仕事に行き戻り、その途中で買物をしていくというようなことを、この拠点内で行えるかという視点も重要。2点間の移動であれば公共交通で出来るが、3点間になると荷物も出てくる中でなかなか難しい。そうすると車が止められるような住居というもの、子育て世代の購入条件として出てくる。子育て世代を引き込んでいくときに、移動というところは大きな要素になるのではないかと思う。

## 吉城委員

- 流山市の事例で言うと、朝「流山おおたかの森」駅に子供を連れていくと、そこからそれぞれの幼稚園、保育園に送り届け、夕方、親が「流山おおたかの森」に迎えに来れば、駅に子供を送り届けてくれるサービスがある。兄弟で違う保育園に通っていることもあるので、他都市の事例を参考に働く世代の負担を下げるような取組を行うことも重要。
- 他都市では拠点の価値を高めるという観点で空家問題に取り組んでいる事例がある。その一つとして「がもよんプロジェクト」という取組があるが、何十年も前から空家をリノベーションして若い方を呼び込んでいる実績もある。若い人が空家に住めるようにする取組も重要な視点である一方、若い人に「このエリアは良い」と思ってもらえるような取組など、エリアマネジメントをしていくことも重要。

## 柴田委員

- 都市の魅力という観点で考えると、熊本市としては居住誘導区域に住むというプロモーションをもう少し行うべきではないかと思う。都市の魅力づくりと居住誘導区域に住むことは合わせて考えていかないといけない。
- 都市の魅力を考える上で一概に居住誘導区域と言っても、いろいろな地区が存在する。制度として立地適正化計画が想定するのは、都心部に住み、そこで働き、その近くで子育てを行うものである。例えば、坪井や黒髪ではそれが成り立つかもしれないが、長嶺では菊陽や大津に通勤している人もいて、ワークライフバランスがある程度揃っていないと成立しにくい。流山市の事例も非常に興味深いですが、通勤の方向が中心部と反対であれば難しい側面もある。
- 都市の魅力づくりやそれに対応した空家の利活用については、居住誘導区域のそれぞれの特性に合わせて施策を打ち出していくことが重要。都心部と都心部以外で行う居住誘導は分けてプロモーションをしていくことが都市の魅力につながると考える。

## 濱石委員

- ・最近は共働きでPTAに加入しない親も増えてきている。理由としては、学校行事に参加しないので加入をしないというものである。それを地域として協力できる体制を整えていけば、菊陽など市外に転居することも少なくなると思う。そういう意味では若い世代に住みやすい街であることをアピールしていくことが重要。

## 事務局（住宅政策課）

- ・空家の市営住宅化については、公営住宅法に照らし合わせながら、住宅の構造や建築年度などを踏まえて現在の耐震基準に適合するかどうかを判断すると、市営住宅化の活用は難しい。現在、市営住宅は長寿命化計画に基づき、建替、維持修繕を進めているため、市営住宅化については今後の検討事項としていきたい。

<事務局から（3）について説明>

協議事項 （3）次期立地適正化計画の策定（R7）に向けた考え方について

## 川口委員

- ・住宅購入者が、居住誘導区域ではなく、地価が安い地域に流れている傾向が実態としてある。線引きの見直しをはじめ、集落内開発制度の厳格化や容積率の緩和など都市計画制度を見直していくことが重要ではないか。商業地域で容積率が高ければ土地の値段も上がるので、空家の立ち退きも上手く行く傾向にある。

## 丸本委員

- ・若い人を対象に、居住誘導区域の空家を活用し、賃貸・販売するよう市と連携できれば人気のある地域はすぐに売れる傾向にある。ある程度お金を持った方は、金額が高くても購入を検討する。その結果、その地域の人口が増加することに繋がる。
- ・空家が発生するのは得てして「いい場所」であることが多いが、その土地を空家で放置していることが、若い人たちを郊外部に流出させる要因にもなる。これを防ぐために、空家を利活用し賃貸に出すことに加えて、売る方に対してインセンティブを与えることが重要。また、空家をずっと所有されている方に対しては固定資産税を上げるなどの対策も講じていかないと、空家の問題は解決していかないとと思う。

## 柴田委員

- ・北部や富合の事例であったように、都市機能誘導を図る上で用途が合っていない等の実情があるが、誘導区域の設定に関する検討はこのまま積極的に進めていただきたい。
- ・都市機能の立地促進に資する土地利用施策の検討については、拠点圏域のことを言っているのか、集落内開発を含めた調整区域のことを言っているのかどうかによって今後の考え方が大きく変わってくる。拠点圏域の中で施策を検討していくことが非常に重要。

## 事務局（都市政策課）

- ・「居住を中に誘導すること」と「郊外部をある程度規制をしていくこと」は両方とも重要な視点であると認識している。今後は利便性の高いエリアでの用途地域の変更や容積率の緩和など都市計画制度の活用を検討していく一方で、集落内開発制度の取扱いについては、市街化調整区域における既存の地域コミュニティ維持という重要な目的を果たすことができるような施策を検討していきたい。

## 竹内委員

- ・誘導区域の変更について、特に河川で分断されているようなところは水害リスクや土砂災害リスクが必ずあるので、距離や交通の視点だけではなく、災害リスクを考慮して誘導区域の設定を行うことが重要。

- 自治会やPTA に加入することが必須になることが必ずしも魅力度向上につながるものではない。世の中に対応した持続可能な自治会活動・地域活動の在り方を議論していくことが重要。千代田区の事例では、廃校になった学校の敷地に新しく区営住宅を建設し、高層階には高齢の方、下層階には学生などに入居してもらい、お祭りや防災活動のような地元活動を通じて参加をしていただくことで、一緒にまちづくりを行っている。

### **池上委員**

- 医療の観点で言うと、誘導施設の医療には内科、外科・整形外科、小児科、歯科がすべて充足するようにしているが、今の実態に即していないと思われる。国がかかりつけ医を推奨しているように、開業医は専門とする診療項目以外を診ることもあるため、医師会と連携して今後の誘導施設の在り方について整理していくことが重要。
- 拠点に不足している診療項目を医師会と連携して発信していくことで、「誘導施設がないのでそこで開業しよう」という開業する方にとってのきっかけづくりになる。
- 医療費に関して、菊陽では18歳までは無償になっているが、熊本市も薬については今年の12月から18歳までを無償化することとしているため、子育てのしやすさという観点で言うと熊本市も引けを取らない。

### **宇野委員**

- 居住誘導区域の人口密度に関して、現在は居住誘導区域全体で設定されているが、今後は16の居住誘導区域それぞれで目標値を設定することも検討してみてもどうか。
- これまでは地域拠点を横並びで扱ってきたが、これからは現在の3つの誘導施設だけでなく、行政サービス施設、教育文化施設、社会福祉施設、子育て支援施設など、もう少し広げて整理し、拠点を階層化・類型化していくことが望ましい。

### **伊東委員**

- 今後はこれまで経験したことがないような人口減少と超高齢化社会を迎え、市町村等の財政運営も厳しくなると言われている。このような状況下で、熊本市が掲げる「多核連携都市」は地域全体の暮らしやすさを維持するというものであるが、橋梁、道路、上下水道などのインフラも今後10年のスパンで考えると老朽化が更に進行し、かなりの財政負担が生じるものと想定される。多核連携都市を推進するとなれば、市民の税負担増加に繋がることがないよう、長期的な視点で財政面からも検討を行うことが重要。

以上