

令和 6 年度第 2 回住宅審議会議事メモ

1 出席者（敬称略）

（委員）今坂、上野、江上、竹本、津地、永井、長島、中山、福島、堀川、本間、山田

※欠席 6 名（大久保、小笹、佐藤、高野、藤本、若杉）

2 日時・場所

令和 6 年（2024 年）11 月 14 日（木）9:30～11:30 熊本市教育センター4 階 大会議室

3 会議風景



4 協議メモ

【①開会】

- ・東野部長が挨拶。

【②住生活基本計画の素案について】

- ・（事務局）内容について説明。
- ・（委員）計画期間が～2031年までの7年間である。通常、計画期間は10年とすることが多いが、

なぜ7年間としているのか。関連する計画との整合性も含めて説明いただきたい。

→（事務局）熊本市住生活基本計画（素案）P2に記載のように、熊本市の最上位計画である第8次総合計画との整合性のため計画期間を7年としている。関連する計画についても同様に第8次総合計画との整合性により計画期間を設定している。本計画は、現行の全国計画及び熊本県計画の計画期間より1年後の改定を予定することで、全国計画、熊本県計画の次期改定内容も反映できていると考えている。また、本計画の計画期間7年の間に中間見直しも予定しているので、上位計画や関連計画との齟齬が生じないようにしていきたいと考えている。

→（委員）都市計画マスタープランも改定中であるが、これも第8次総合計画に合わせた計画期間となっているのか。

→（事務局）おそらくそうである。

→（委員）市の最上位計画である第8次総合計画に合わせ、本計画の計画期間を設定していること承知した。計画期間7年というのは短期でもなく長期でもないのとらえ方は難しいが、ここ2～3年で熊本都市圏の都市構造が大きく変化しているので、7年間のうち、初めの4年間くらいで達成できるよう、なるべく前倒して進めていくことを考えると良い。10年だと遠い感じがするが、7年のうち半分で見直しすることを考えると、短期間であるので、時間軸を見て計画的に、長期的な視点、短期的な視点をもって進めていただければと思う。

・（委員）高齢者向け住宅の割合が全国計画の目標よりもうまく進んでいる傾向は良いと思う。これまで高齢者は、病気や転倒等によるけがから、入院し介護に入っていくという流れが多かった。近年は、居住支援を入り口として介護に入るケースが少しずつ増えてきている。これは逆にいうと、介護保険の重度化を予防することができているということ。例えば大きなけがをして車いす生活となる前に福祉サービスを受けるきっかけになっている。また、最近は単身高齢女性の住み替え相談が増えている。配偶者が亡くなり年金での収入がガクッと減るために、それまでの家賃が払えないので住み替えないといけないケースや、最近の物価高で高齢者向け住宅に入れない方が増えていると感じるが、そのあたりはいかがか。

→（委員）確かに相談数も増えており、所得がなくて高齢者向け住宅に入れない方も多いと感じている。高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合という指標に関して、これだけの高齢者向け住宅が整備されたとしても、そこに入れない方々がおられ、結局その住宅が空きスペースになっていることがある。指標の割合が上昇したところで、活用が多様性につながっていないところが出てきていると感じる。低所得者の方に対応できる体制が整っているのかを指標として計画に盛り込んでいただければと思う。

→（委員）これまで年金13～15万円の収入があれば有料老人ホームに入居できた方もいたが、物価高で年金収入が20万円近くないと入居できない方が増えてきている。今後はセーフティネット住宅を高齢者向けに増やしていくことが求められると思っており、その趣旨も住生活基本計画に盛り込んでいただければと思う。

→（事務局）庁内会議においても、ハードとして高齢者向け住宅が足りていないのか、それとも入居希望者とのマッチングがうまくいっていないかという指摘をいただいた。今後も検討が必要なため、書きぶりも含め、アドバイスいただければ反映していきたい。

→（委員）マッチングというのは、熊本市住生活基本計画（素案）施策1-2の中で具体的に、主な取組

として書かれているのか。

- （事務局）マッチングや入居中の支援について、主な取組の中で、「シルバーハウジングへの生活援助員の派遣」「地域包括支援センター・障がい者支援センター等による高齢者・障がい者等の相談体制の充実」、高齢の方が出てくる場として元気クラブや、高齢者サロンについて挙げている。また、「熊本市地域居住支援事業」として保護管理援護課が担当しているところでは、生活保護を受けている方等に限らず、入居の支援や、入居中に整理等を伴走していくという取組を挙げている。さらに、住宅確保給付金についても取組として挙げている。最後に、居住支援協議会やその他の法人の皆様とも協力して支援していくというところを挙げている。
- （委員）高齢者とひとくくりにしても、家族や身体の状態が変わっていくものなので、各々に対して、例えば住み替えの窓口等、支援やサポートにどのようにつなげていくかというのが課題となってくる。そのなかで指標の中に、マッチングやサポート面での達成状況を確認できるものがあっても良いかと思う。住宅確保要配慮者賃貸供給促進計画での対応になるかもしれないが、委員のご指摘のようなソフト的な取組についての指標も検討されたらどうか。
- （委員）主な取組の、「地域包括支援センター・障がい者支援センター等による高齢者・障がい者等の相談体制の充実」について、専門的なところは地域包括支援センターや障がい者支援センターが対応できるが、現状では、相談者の住まい先が決まらなと支援できない状況なので居住支援協議会との連携を入れてはどうか。「あんしん住み替え相談会の運営」についても、各種窓口との連携も大事だが、居住支援協議会との連携も必要となる。居住支援法人における見守り支援と一緒にやらないと、不動産事業者が貸せないという状況になることもあるので、入れていただきたい。
- ・（委員）令和6年度の報酬改定によってグループホームが通過型に変わってきている。これまでグループホームに入っていた障がい者たちが一般の住宅に移る時の支援体制が、今後7～9年の中で広がっていくと考えられるが、今の状況はどうか。
- （委員）熊本市住生活基本計画（素案）施策1－2の中に、地域共生社会についての記載があり、障がい者にも目線が向いた計画であると感じている。ご指摘のように、これまで施設やグループホームに入っていた障がい者が、地域に出ていくことが、より福祉サービスとして充実しているという意図の報酬改定となっている。障がい者も地域の中で生活していく方向に向かっているので、住まいのサポートも困難な状況にあると感じている。施設事業者としても空きが無い状況にあり、グループホームについても、新設のグループホームは家賃が高くて、保護を受けながら一般住宅や市営住宅に住まわれている方も多い。住まいの場の環境が狭まってくると、障がい者福祉としても支援のしづらさが今後徐々に出てくるのではないかと考える。福祉サービスの資源についても把握いただいて、関連施策等を検討いただけるとありがたい。
- ・（委員）10年後に家を買うであろう今の高校生や大学生、10年後に社会人となって一人暮らしをはじめめるであろう今の小学生に対しては、教育で何かできないか。住生活基本計画（素案）の中に、安心な住まい、安全な住まい、上質な住まいという言葉があるが、これらは全て今の大人が考えたもので、こどもの声が反映されていないように感じる。教育との連携のなかで、例えば小学校で「地域社会」という科目があれば、地域の空き家について調べたり、どんな家に住みたいか考えてみたり、実習の中で学んでいく等、市民参加型で計画を策定するのが一番良い。他にも高校生や大学生になると、スクラッ

プアンドビルドに関連してストック型や活用型を勉強していく、家を1件建てるのにいくらかかるかを知る等。そういった取組の中でこどもたちから出てくる「こんな家に住みたい」「あんな家に住みたい」という意見をニーズとして取り入れ、教育との連携について数値化していくと良い。次の世代に向けた視点での施策についてどう考えているか。

- （事務局）住生活基本計画（素案）施策5-1に住まいに関する知識の普及について記載している。主な取組に「教育課程における住生活の充実に関する維持」を挙げているが、所管する熊本市教育センターによると、現在は家庭科で省エネや高齢者の住まいについてかなりの時間を割いて授業をしているということなので、現時点で教育内容が充実しているという意図で「維持」と記載している。3月の部会で住教育の充実について別の委員から指摘を受けた。現在行われている具体的な取組としては、有志の学校の先生方によるオンライン研修や住宅展示場見学等である。高齢化に対してどうバリアフリーをしていくか等のトレンドについても、教育に取り入れている。住宅政策課としても依頼があれば出前講座等していきたいと考えている。施策5-1の数値化については、これらのことを踏まえて情報提供の場の創出を指標に設定した。
- （委員）大事なのは「住みたいまちくまもと」ということ。ハード面は住生活基本計画（素案）に書いてあるが、まちづくりのところで熊本に住みたいと考えてもらえる教育があれば良いと考える。というのも、熊本地震について高校生にまちづくりの調査をさせた時に、すごく立派な報告をして「僕は大学卒業したら熊本に帰ってきたい」という感想を持った子が何人か出てきた。本計画の話からは脱線するかもしれないが、高校生にとって「住みたいまち」であるかどうか大事だと感じた。
- （委員）住環境や住宅自体もとても大事だが、例えば合志市に子育て世帯が流れ込んだ時期があった。これは、合志市が子育て支援が充実していたからと考えられる。ただ、それだけではなく、周りとのコミュニケーションがしっかりとれている地域であり、こどもたちがその中で安心して暮らせることが、子育てをする上で大切だという意見を聞いた。これは高齢者や障がい者にとっても一緒に、地域の中で自分たちが安心して暮らせることが、住環境において大切なことだと考える。よって住宅の整備からは少し離れるかもしれないが、「上質な住環境の実現」を検討していくのは大事な視点。いくら良い家に住んでいても、果たしてその生活に満足できるかというのはまた別の話であり、地域の繋がりが大切な要素の一つであると感じている。そういったところを住宅施策の中に指針として取り入れられればと思う。
- （委員）住生活基本計画（素案）施策5-1の指標としてセミナー等と書いてあるが、この中に教育に関する内容や考え方を包括するものがあれば入れていただきたい。住宅政策としてカウントできるのかはわからないが、教育の面でソフト的なところをできれば入れていただきたい。まちづくりの話として、同計画（素案）施策5-5の指標である居住誘導区域の人口密度はコンパクトシティに関する指標で、安心・快適な住環境の主旨に合わない気がするがいかがか。主な取組に挙げている防犯意識の啓発、防犯パトロール、安心・安全な公園づくりについての結果が確認できるような指標にしないと、施策の「安心・快適な住環境の形成」に合わないような気がする。
- （事務局）先ほどのマッチングの部分、今のご指摘である教育、安心・快適な住環境の部分について、指標として出すのか、本文に盛り込むのかを検討していく。
- （委員）昨今話題となっている闇バイトのようなことが無いのが、住環境としての安心・安全だと思うので、コンパクトシティや立地適正化とは別に安心・安全についてぜひ考えていただきたい。

- （事務局）コミュニティの話については、住生活基本計画（素案）施策 5-3 に指標として成果は見えにくい自治会入会率を入れている。また、住環境の満足度、「住みたいまち」について、住生活基本計画（素案）P 3 の指標に「本市に住み続けたい市民の割合」を載せている。毎年、市の総合計画に基づいた市民アンケートをとっており、平成 30 年では 74.9%であり、これでも十分高い値だと考えるが、令和 5 年の現状値で 76.2%と上昇している状況。併せて、自治会加入率も政令市の中では上位にあたるので、それを維持していくことを目標としている。
- （委員）「こどもたち」が住みたいというところを指標に入れたほうが良い。「移住してきたい」ではなく、こどもたちが住み続けたいという意向が入れば良い。現状で住み続けたくないというわけではないので、こどもの視点を入れるという意図である。
- （委員）指標としては難しいのかもしれないので、住生活基本計画（素案）施策 5-5 の本文の中で、「こどもが」という視点で、こどもの住生活への興味が高まり、住み続けたいと思えるようになるための目標を書いてはどうか。そうすると、現行の教育面での取組等も書き込めるのではないかと考える。
- （委員）教育という点では、実際に家庭科の「地域を知る」という内容で、私たちも地域の中学校からの依頼で行ったが、地域の様々な職種のの人たちが入って地域の勉強をしましょうという授業をされている。中学生も、それ以外の高齢者も地域の中でお互いに見守りあえる、共存のような良好な関係になっていけることを感じた。数値としては、中学校や小学校が教育課程において既に活動しているので、それを目標として掲げることもできるのではと思う。
- ・（委員）全国計画、熊本県計画の観点から発言したい。全国計画は、本計画の計画期間の途中に改定が予定されている。その際に、本計画も少し見直しが必要になるかと思う。最新の情報では、令和 8 年の閣議決定を目指して全国計画を改定する予定であることが公表されているので、そのことを考慮しておいていただきたい。現行の全国計画の内容についてはほとんど網羅されているが、コロナ禍を経て DX が大幅に進んでいる状況であり、国も県も DX の推進に取り組んでいるところである。住宅関連においても、例えば高齢者の見守りや、教育、障がい者への支援等、様々な場面で活用できる技術が今後無限に出てくると考えられるので、それらを住宅分野にも積極的に取り入れていこうと県も考えており、市でも取り組んでもらいたいので、そのニュアンスを計画に反映してもらいたい。また熊本県計画では、ユニバーサルデザインについても、しっかり進めていこうと取り組んでいる状況である。ユニバーサルデザインは、バリアフリーの考えに加えて「多様な」「持続可能な」という多岐にわたる観点があるので、それらを計画の全般に盛り込んでほしい。空き家に関して令和 5 年の住宅・土地統計調査で、熊本県は空き家率としては上昇傾向にあるが、「その他の対策が必要な空き家」に関しては全国に比べて伸び率が低い。ただし、これらに関する対策は必要であり、本計画にもしっかり書かれていたかと思う。今後、不安視しているのは空き家除去後の空き地についてである。住宅分野での取組ではないかもしれないが、国の注目しているところであり、都市計画的な視点でも良くないため、「住宅地」という考え方の中で触れることができれば検討いただきたい。県も一緒に頑張っていきたい。
- （事務局）DXについては住生活基本計画（素案）施策 5-2 に書いた。テレワークを活用した働き方の推進や市営住宅の申し込みや DX の補助金のオンライン申請について挙げている。その他、デジタル戦略課等と連携した取組を考えていきたい。ユニバーサルデザインについては、バリアフリーと重複する部分もあるので今後も継続して考えていきたい。空き地については、市内でも空き家に空き地は含ま

れるのかという意見が出ているところである。空き地の対策は、国交省の方針が決まり次第、市でも担当課を決めて計画に反映していきたい。現時点では「空き家」として計画で触れているところである。

→（委員）DXについては、確かに行政の中ではいわゆる手続きの電子化等について、まず進めていこうとしている。今回の意見としては、それよりも、見守り等住宅の中に取り込める技術が出てくると思うので、それらが出てきやすいように、という意味で、ソフト面で書き込みを検討していただければというもの。

→（委員）住生活基本計画（素案）施策5－2の主な取組の「テレワークを活用した働き方の支援」について、実際私もテレワーク活用して便利さを感じている。先進的な企業では、勤務地と自宅が離れていることも多い。そういった中で、都内でもオフィスはどう変えていくのか、従来のオフィスの作り方はなく、もっと豊かな使い方をしようと検討されているところもある。これを移住定住施策と連携させ、熊本に住むと豊かな暮らしをしながら東京勤務、大阪勤務ができる、という状況になると、働き手は住みやすいところに住むようになるし、オンラインで全て仕事ができるようになる。こうなれば、勤務地とは別に自由に居住地を選べるので、移住定住施策と併せると良いのではないかと思う。さらに、空き家施策も合わせると非常に良い。これらにより東京から引っ越してくる家族が多くなるのではないかと思うので、ぜひこのあたりの連携を考えていただきたい。バリアフリーの話は、確かにバリアフリーとしか書いておらずハード的なイメージしかないので、ユニバーサルデザインの考えも含めた文言を検討いただきたい。

・（委員）住生活基本計画（素案）目標4に書いてある2050年カーボンニュートラルに向けての市の住宅施策について意見はあるか。

→（委員）気候変動で降雨量の多さや気温の高さ等様々な問題が生じていると思うが、そのあたりについて配慮した家づくりやそういう情報を提供していただくような取組があるか。また、ZEHの家について、熊本の気候に合った省エネ・創エネの家づくりの支援について計画に入れていただきたい。例えば熊本では冷暖房必要のない時期も多いので、その時期にZEHの家ではエネルギーをどう捉えるか等。

→（事務局）ZEHについて全国6～7地域について等級区分があるが、一貫して冷暖房効率の高い家をつくる方針になっている。昔は窓が大きく風が通る家が良いといわれていたものからは、逆行した考え方ではある。熊本型の環境配慮住宅というのもあるが、市としては関連する政策がない。

→（委員）熊本型の環境配慮住宅について、伝統的な木造住宅の建設が難しくなっている状況があり、人材育成、県産木材を使用した住宅の普及、環境に配慮した住まいということを総合的に配慮して熊本型の環境配慮住宅を県でつくっている。来年4月から建築基準法や建築物省エネの技法が改正になり、断熱性能が義務化となる。ZEHも全国的に地域区分はあるが、統一的な家になってしまうのではないか、大きな窓をつけられないのではないのかという懸念がある中、熊本型の環境配慮住宅を普及していきたいと考えている。ZEHを進めることは、脱炭素の取組の中で求められているところであり、本計画でも県産木材の使用に関する記載があるので、これと絡めて熊本型の環境配慮住宅についても記載してほしい。

→（委員）改正建築物省エネ法に加えて、さらに建築基準法の改正でも断熱性能についての基準が大きく変わる。新築するにあたり今までのイメージと違うところもあり、我々としてもどうしたものかというところはある。熊本の気候に配慮した住宅というのが基本だと思うので、熊本型の環境配慮住宅につい

ての取組をぜひ進めていただきたい。そういった中で、熊本の気候や水資源についても書いても良いのかなと思う。

- （委員）自然災害はこれからも多く起こりうると考えられるので、安全・安心をテーマに考えるのであれば、気候変動の中で、命を守るという視点でハード整備を検討する必要がある。ソフトの面では、地域のまちづくりの観点から心を豊かにするような家づくりを考えることも今後必要なのではないかな。
- （事務局）様々な意見をいただいているが、本計画は主な取組として現在の施策を記載している。今回いただいた意見は、将来住生活を考えていくにあたり意識していくべきところの観点が多かったので、指摘事項の記載については本文の中で検討していきたい。

・（委員）住生活基本計画（素案）4-3 検証指標の基準値に対する目標値の設定の考え方を聞きたい。達成可能な無難な目標値を設定しているのではないかと感じる。計画なので、あるべき姿として達成すべき目標の数値を書くべきではないか。あるべき姿を設定したうえで、結果としてできないのであれば、次の計画の数値として反映していけば良い。

- （委員）4-3 検証指標右側に指標目標の考え方が書かれている。考え方についての書きぶりが、総合計画との整合を図るという書き方で終わっていて、結局これって「丸投げ」ではないか。本当に総合計画での設定目標の内容を確認して、住生活基本計画としてどうするのかの議論が必要ではないかと考えるがどうか。
- （事務局）現在、他の計画の数値と整合を図っている状況である。また、検証指標の設定の考え方について、本計画は7年計画であるが、指標については可能なものは毎年見直しを行うことになっている。目標指標に設定するにあたり、「収集しやすい数値」という視点もある。達成状況を見るためだけの新たな数値を出そうとすると、このための調査や委託を出さなければならないことになるため、調査が可能なもの、データ更新が可能なものとして市民アンケートや住宅・土地統計調査等の数値を使用している。確かに理想とする数値を設定するためには、議論が必要であるし、その結論が持ち合わせた資料の中で出てきやすいものというもので、すでに検討を経て目標を設定したものと連携していく方針としている。計画としての理想を掲げたほうが良いというのは重々承知しているが、他の計画との整合や市としての動きというところで非常に厳しい。具体的な指標については今後も検討していく。
- （委員）ペンディング中の指標もあるので、今後よく精査したうえで審議会で諮っていききたいと思う。

【③熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画及び熊本市高齢者居住安定確保計画の素案について】

- ・（事務局）内容について説明。
- ・（委員）熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画P4の①目標値について、従前の計画は総数で書かれていたが、今回なぜ年度ごとで書き換えたのか。
- （事務局）長寿命化計画で建替え計画が令和7～8年度に予定されている。そのあたりを考慮して年度ごとの数値を設定した。
- （委員）年度ごとに達成状況を確認されるということ。市営住宅の計画では廃止の住宅を決定し数を減らしていこうとする中で、供給目標量600戸／年度という数値は数を増やしていくように見えるが、そのあたりはいかがか。
- （事務局）実際は年間600戸以上が出ていかれて、600戸以上が入ってこられる入れ替わりの状況

である。高齢化が進んで入れ替わりが進んでいないところもあるが、毎年600戸以上を改修しながら進めていっているところである。

→（委員）供給というのは新築と捉えかねないが、実際は、利用者に対して供給しているという意味か。書きぶりについて検討していただきたい。

→（事務局）数値については流動的で、今のところは空き室募集という数値でざっくり書いている。案の段階では、新規建設の件数と空き室入居募集件数で分けた書き方を考えていたが、今の状況では空き室募集しかないということで、この書き方になっている。実際は空き室を改善して入居という意味なので、誤解の無い書きぶりを検討していく。

・（委員）難しい言葉は市民としてわかりにくいので、住宅確保要配慮者が何人いるか、それに対して対応できているのか、需給バランスが一致しているかの割合がわかる表現であると良いと思う。

→（事務局）市営住宅の入居戸数は、長寿命化計画に載せていたが、本計画にはそのデータは載せていない。そのデータについて本計画に載せられるかを検討していく。

→（委員）難しいデータを載せる必要は無いので、必要な方に届いているのかというシンプルな視点でわかる数値を載せていただければと思う。

【④熊本市マンション管理適正化推進計画の素案について】

・（事務局）内容について説明。

・（委員）基準値が示されて、目標が設定されているので、令和13年に目標を達成していれば市のマンション管理がされているということであると、わかりやすいと感じた。

・（委員）指標の数字だけをみても達成しているかどうかわかりにくい、というのは、新築マンションも増えているし、経年により古いマンションが増えていく。数値が変化していく中で、指標をどう設定するのか、スライドP6のように達成をどう評価したのかというのを素案の中で説明しておくのが良い。少なくとも、以前把握していたものについては達成しているという状況がわかるようにしておいたほうが良い。

→（委員）達成状況の分析をしっかりとされているので、そのあたりが見える形で整理したほうが良い。新たな成果指標の目標設定もできればそのあたりが見えるようにしたほうが良い。新しい成果指標の、管理組合制度の登録数で、構築したネットワークが途切れないように維持するという考え方が記載されているが、新たなマンションに対しても登録を増やしていくという意味で良いのか。

→（事務局）分母が増えていく分に対しても、8割を維持していくという考え方である。確かに表現わかりにくいので、新築を含めるという意図がわかる表現を検討したい。

→（委員）熊本県内マンションの9割が熊本市内にあるので、この計画を進めていくことで県内を引っ張っていただければと思う。

・（委員）マンション700のうち101も長期修繕計画がなく、総会をやっていないマンションが7つもあるというのは衝撃的な数値である。自分たちでできない人たちがそれだけいるということなので、

例えばマンション管理士会と協力して専門家を派遣し、長期修繕計画作成費用の補助を出す、それだけでなく区分経理の問題もそうだし、長期修繕計画を総会で議決をとるためのアドバイス等をサポートするパッケージメニューをつくるまでしないと進まない。実際、そのようなメニューをつくっても進まない自治体もある。計画もさることながら、K P I 達成のため行政としての対策を具体的に立てるのが重要なことだと思う。

→（事務局）おっしゃる通り、パッケージメニューを進めることがこれから重要になると認識している。現在は掘り起こしをして問題意識を持ってもらう段階でもある。意識啓発を進めつつ、国の動向を見ながら、令和8年度以降にパッケージメニュー等を考えていきたい。

・（委員）成果が達成、未達成の2段階であることが気になる。次回に向けた形で行くと、5段階評価にすることや、支援を受けて良かった人のレスポンス、さらに強力な支援が必要だといわれたこと、必要無いと断られたところ等、補足的に入れると良いと思った。

・（委員）全体の構成として、具体的施策を一挙に見るとたくさんあって大変だなという印象がある。実際は施策の方向性が示されて、その下に具体的施策が紐づいている。本来はそこと KPI や指標がどうリンクしているのかという構成になる。住生活では方針、目標、取組でまとめている。本計画でも具体的施策と指標の整合性がわかりやすいように表現を検討するほうが良い。

→（事務局）可能な限り取り組みたいと思う。

【今後のスケジュール】

・（事務局）今後のスケジュールについて説明。