

令和 6 年度第 3 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、大久保、小笹、高野、竹本、津地、長島、福島、藤本、堀川、本間、山田

※欠席 4 名（佐藤、若杉、永井、中山）

（事務局）田中、野口、飯田、川野、坂田、中丸、森下

（傍聴者）傍聴席 1 名

※公開にて実施。

2 日時・場所

令和 7 年（2025 年）2 月 18 日（火）9:30～11:30 熊本市教育センター4 階 大会議室

3 協議メモ

【①開会】

・副課長が挨拶。

【住生活基本計画の改定案について】

・（事務局）内容について説明。

・（委員）外国人と高齢者に関し、来年度、住環境整備促進調査として 1,300 万円の予算が計上されていた。この予算を活用し、外国人や高齢者、単身世帯に係る住宅需要や供給について、調査することはあるか。

→（事務局）当該予算は、半導体企業の進出によって変化が想定される住宅ニーズや市営住宅の再編計画に関連する調査を考えている。来年度の実施になるかわからないが、外国人や高齢者等のニーズ調査が必要ではないかとの意見が出ている。

・（委員）調査結果を今後の政策等に活かせるよう検討を進めて欲しい。

・（委員）資料 I の P.52「熊本県住宅リフォーム推進協議会における情報共有」とあるが、「おける」ではなく、「との」あるいは「からの」といった表現の方が良いのではないか。また、P.100「頭部」は「東部」ではないか。

→（事務局）修正する。

・（委員）住まいのガイドブックは、どのような方法で周知していくか。

→（事務局）既存のものは、各区役所、住宅政策課の窓口等に配置している。市民が来庁した際に、これを使いながら説明している。今後は、市役所職員にも周知していくとともに、関連企業の窓口等への配置についても検討を進めているところである。また、市 HP でも閲覧可能となっている。

・（委員）住まいのガイドブック（仮）となっているが、名称は変わるのか。

→（事務局）最終的には、（仮）は外した名称となる。

・（委員）住教育については、現状も実施されているということだが、今後は教育を受けた本人達が理解したかどうか、将来自分達がどんな家に住みたいかについて、アウトプットしてもらう部分が課題になってくる、その辺りの啓発活動に関してどう考えているか。また、住まいのガイドブックにもマンション管理計画認定制度の記載があるが、新たに分譲マンションに住む方々に冊子等を配布し、リテラシーの醸成を図ってはどうか。

→（事務局）住教育については、教育委員会の方にヒアリングをしたところ現状でも密に実施されているということで、今回の計画においては、現状の記載内容に留めている。ただ、重要な教育事項であると認識しているため、アウトプットの実施に関しては検討したい。また、マンション住民への制度の周知は、これまでも多様な手段で進めているところであり、手引きを作成し、管理組合へ配布している。また、マンション管理支援通信を、年に数回作成、配布し啓発を進めている。今後も別の手段も含め啓発を進めたい。

・（委員）ガイドブックを配布する立場からすると、更新時にどこが変わったのか示していただけると説明する際に助かる。また、住まいのガイドブックを市 HP に公開されるということだが、説明の際に、一部抜粋して使用するといったことは可能か。

→（事務局）商業目的で利用されると問題があるが、内容を変えずに一部抜粋し、説明資料として活用というものであれば問題ない。ガイドブックの変更箇所については、検討する。

・（委員）住まいのガイドブックの障がい者に係る記載がある部分は、振り仮名を追記する、文字を大きくする等の表現をすると分かりやすいように思う。また、住宅改修を行う際に、どのような改修が良いのかアドバイスを受ける際にも、住宅政策課に出向いても専門的なことは分からないと思う。例えば、まずは「ささえりあ」を窓口とし、話をした後住宅政策課と専門的な内容を含め相談するといった、福祉と住宅が上手く連携しアドバイスできる環境が構築されると良いと思う。

→（事務局）表現については、可能な限り対応する。

・（委員）窓口対応は難しい問題だと認識している。「ささえりあ」の住宅改修の相談対応をガイドブックに記載するかは、検討の必要がある。住まいのバリアフリー化は住宅政策課が窓口で、介護保険の住宅改修については「ささえりあ」で、といった区分があり、混同して相談に来られることが多いので、担当窓口の案内もしている状況である。また、介護保険の住宅改修支給額についても、「1割負担」との記載があれば印象が変わると思うので、検討してお伝えしたい。

→（事務局）資料 5 P.15 に介護保険の住宅改修費支給について記載しているが、内容については再検討する。窓口案内をいただき非常に助かっているところだが、連携も重要と考えている。

・（委員）成果指標にも係る部分だが、申請手続き等の電子受付の割合を増やしていくという目標において、電子申請手続きの数を増やしたり、申請しやすい形に改変したりしていくことも必要かと思う。何か取組があればお聞きしたい。

→（事務局）全庁的には、現状、押印が必要だったものを電子化している。申請の内容によっては、紙媒体の方が適している等の問題もあり、市の方でも試行錯誤している。

・（委員）資料Ⅰ P.26の「上質な住環境」について、地域コミュニティに関する文言がある。熊本市は自治会加入率は高いが、これからは人口減少時代を迎える。地域コミュニティの形成は、行政だけでなく市民一人ひとりに参加していただき、育んでいくべきものでもあり、協働の視点も必要だと思う。

→（事務局）地域コミュニティを形成していく視点については、記載箇所を含め検討する。

・（委員）メッセージ的に表紙や裏表紙に記載し、まずは見てもらい市民が主体ということを認識してもらっただけでも良いと思う。

・（委員）上質な住環境に関連して、半導体関連の方は中央区に多く住まれJRを使って通勤している。ただ、渋滞がひどく工場の近くに住んだ方が良いのではないかという意見もある。上質な住環境としても、渋滞の解消は重要であり、住宅部門だけでなく他部門にも、この計画を確認していただき施策展開を進めていただきたい。

→（事務局）現行計画においては、交通や土地等も含め記載していたが、今回の改定では、より住宅に特化した内容で記載した経緯がある。次回改定時には、広い範囲で記載するか検討したい。

・（委員）例えば、公共交通の分担率の上昇等については、住宅政策に直接関係する部分ではないが、住環境という広い意味で内容として挙げることは可能だと思う。

・（委員）セーフティネット住宅の登録戸数が、令和13年に「上昇」となっているが、数字として出すことは難しいか。

→（事務局）住宅セーフティネットの登録に関して国の要求基準があり、それは満たしており、遥かにオーバーしている状況にある。全国計画にも同様の指標が設定されており、外す訳にもいかないため現状のような形で位置付けている。

・（委員）セーフティネット住宅については、数は結構出ているが本当に住みたい人とマッチした住宅がどれくらいか、マッチングできているのかが課題。住宅の数を増やしていくことも重要だが、必要としている人へ繋げていくことを評価する必要がある両輪で進めていくべき。また、自治体によって違いはあるが、担い手の確保、育成は進めていかなければいけない問題だと認識している。

・（委員）高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合「4.7%」とあるが、ニーズに対する値なのか。必要としている高齢者の数は出ないか。

→（事務局）必要としている方の数を把握することは難しい。また、この4.7%という値は非常に高い値であり、全国計画だと目標値が4%で現状は2.8%程度となっている。高齢者向け住宅は、介護施設や病院等は除いた数字であり、住宅に入る方のニーズと細分化していくことは難しい。一方、有料老人ホームの増加が顕著であり、ニーズが高まってきていると考えることもできるが、高齢者向け住宅が増えすぎても別の問題が生じるため、現状4.7%に対し、目標を5%に設定した。

・（委員）サービス付き高齢者向け住宅の入居率が87%程度とあるが、経営的にかなり厳しいと思う。空きも相当数あるのではないか。住宅数はあるが、埋まっていないということはニーズとマッチしていない可能性があるのではないか。数を増やすことも重要だが、ニーズに応えていく、ハード整備だけでない取組が必要だと感じる。

・（委員）有料老人ホームは、どちらかというと減少傾向にある。

→（事務局）資料Ⅰ P.84に高齢者向け住宅の入居率、入居数等の情報を掲載している。

【住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画・高齢者居住安定確保計画の改定案について】

・（事務局）内容について説明。

・（委員）資料 6 の目標「熊本市居住支援協議会による物件成約件数」は、成約件数が増えることで市民の方が安心して暮らせるというものではない。相談を受け、その後の暮らしを整理していくという関係にあり、そこが重要と認識している。

→（事務局）指標については、検討したいと思うが、何か良いお知恵があればお願いしたい。

・（委員）数値化に馴染まない部分ではあるが、どうにか指標とし評価するために設定されたものだと思う。また、他自治体でも同様の指標を設定しており、現実的にはこの指標の設定となると考える。

・（委員）相談会の実施回数でも良いのではないか。実情としては、個別の相談件数は年間 180 件程度あり、相談したら安心して引っ越さないという方や改修し住み替えはしないという方が多い。緊急性のある方が概ね成約件数の数となっている。

・（委員）この指標は居住支援協議会の活動を図るための指標だと思う。そういった意味では相談会の回数としても良いと思う。

・（委員）高齢者居住安定確保において、65 歳以上の方が重視する項目としては、広さや間取り、高齢者への配慮、日常の買い物等の利便性が挙げられている。そのため、ハードだけではなく、住環境やコミュニティ等についても、今後検討すると良い。

→（事務局）記載内容等について検討する。

・（委員）資料 7 P.5 に市営住宅においては、80 歳以上の単身高齢者世帯を対象に、月 1 回指定管理者による安否確認を行うと記載があるが、この指定管理者を知りたい。

→（事務局）具体的な会社名は伏せるが、事業者が選定されておる、巡回員が月 1 回程度巡回している。

・（委員）見守り支援については、各課が掲げており連携を取らないと取りこぼしの問題が生じるため、情報共有を進めて欲しい。

【熊本市マンション管理適正化推進計画の改定について】

・（事務局）内容について説明。

・（委員）資料 9 P.2 の経年の運営状況の変化について、令和 3 年度調査で 5 つ、令和 5 年度調査で 7 つとなっている。これは令和 3 年度の 5 つのうち 1 つは開催するようになり、未開催の組合が新たに 3 つ加わったということか。状況の変化という表題をみると、以前は開催していた組合が開催しなくなったというような印象を受ける。

→（事務局）年 1 回調査を実施しているが、回答率は上がらない状況にある。令和 5 年度調査で増えた 3 つについて、以前は回答していなかった組合という可能性がある。調査結果としては、未実施の組合が増加した形となっているが、意識啓発の結果、実態の把握に繋がったと考えている。

・（委員）把握できていなかった実態が把握できるようになったという意味では、前進とも評価できるが、従来開催していた組合が未開催となった部分は悪化したとみえる。表現を工夫した方が、わかりやすく

なるのではないか。

→（事務局）表現について検討する。

・（委員）状況の変化とすると対象物が変化したように見えるため、「管理運営状況について」で良いのではないか。

・（委員）熊本市は、マンションの管理運営状況の把握に関する取組について、九州では進んでいると感じている。一方で施策のパッケージ化に関しては北九州市が進んでいる。情報交換を行ってはどうか。必要であれば我々が間に入ることも可能である。

・（委員）成果指標の段階評価について、検討いただきありがたい。達成未達成という形で、今後の次期計画において検証されていくものかと思うが、現時点で良いので成果評価基準をどのように考えているか。

→（事務局）現段階では明確ではないが、３段階評価で考えている。評価によっては、良くなったり悪くなったりと変動するものがあり、その内訳を踏まえ色分けをしていければと考えている。現状は３段階で考えているが、５段階になる可能性もある。達成未達成の２段階評価ではなく３段階以上の評価を実施する。

・（委員）指標③～⑥については、令和６年度に把握した部分をベースに実施していくということで、朱書きで追記いただいている。計画としては令和７～１３年度の期間となるため、期間の中で新たな取組もあると思う。指標設定のなかで、それらを表現することは難しいため、現状の内容となっていると思うが、実施された際には、検証等の内容を表現すると良いのではないか。

→（事務局）実施した施策、支援については、検証評価で報告できるよう検討する。

・（委員）資料８ P.24 に良好なコミュニティの形成について記載があり、区分所有者という表現があるが、実際は賃貸として住んでいる比率が高いと思う。所有者と住んでいる方が異なるということも増加していくと思う。このような状況を含めた表現とした方が良いのではないか。

→（事務局）表現について検討する。

・（委員）計画の策定後、どのように活用されていくか。配布する等、広く周知していく必要がある。

→（事務局）冊子、概要版を管理組合に配布する。区役所や福祉関係の施設、各種関係団体にもお知らせしたいと考えている。

【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。