

令和 6 年度第 1 回住宅審議会議事録

1 出席者

(委員) 本間委員、佐藤委員、高野委員、上野委員、大久保委員、福島委員、江上委員、堀川委員、藤本委員、小笠委員、永井委員、長島委員、中山委員、津地委員、今坂委員
※欠席 3 名 (竹本委員、山田委員、若杉委員)

2 日時・場所

令和 6 年 (2024 年) 5 月 15 日 (水) 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 協議録

【住生活基本計画について】

- ・(事務局) ※計画骨子案について資料を示しながら説明。
- ・(委員) ※審議会部会での議論について説明。
- ・(委員) 現行計画の「まち」で、特に TSMC を意識したのかと思うが、「産業増加による人口増加」は、住生活基本計画としてどのように当てはめていくのか。土地利用のことか、あるいは住生活そのものを変えたり対応したりしなくてはならないのか。曖昧に感じた。
→(事務局) 土地利用は別に計画がある。他計画と整合を図りながらやっていく。住生活基本計画では、教育環境、買い物環境、海外からの移住者を含めた地域コミュニティを想定している。骨子では課題があるということまで示しているので、この部分は素案で深めていく。
- (委員) 人口が部分的に増えていき、国際性が高まる地域が出てくる。素案の段階で、住環境という観点で検討してもらいたい。
- ・(委員) ちんたい協会では、熊本市だけでなく、菊陽町、大津町などの周辺地域からの相談も受けている。TSMC に絡み、県計画とも整合を図ってやってほしい。協会では、DX を用いて、市役所等に行かなくてちんたい窓口で一括して手続きできるような引越ワンストップサービスの検討も進めている。また、ICT 機器を用いた見守りも注目されているため、このような手法の活用も行政において検討していただきたい。
→(事務局) 確かに行政界はあるが、生活圏はこれとは異なることから、近隣自治体との連携が必要と考える。これから県や近隣自治体の計画も参考しながら、場合によってはヒアリングを実施し、近隣自治体の計画を研究したい。ICT については、民間の取組と同様に市営住宅でも見守りが必要となっているといえるため検討していく。
- ・(委員) 県と市の住宅政策ということでは、数年前から意見交換をしながら進めている。住情報の発信については県も悩むところであって、市も様々発信していると思う。前回の計画を見ると、「住まい」の情報発信と、「まち」の情報発信を別立てで取り組んでいるように見えた。今回の仕分けが変わっていると思うので、それについて詳細な説明をお願いしたい。
→(事務局) 項目的には別立てとしているが、全ての分野で情報発信はしていく。今回、例示はあげていないが、それぞれで情報発信していくつもりでいる。
- (委員) 情報発信も大切だが、利用者、市民のニーズにどう応えるかも大事。どのような施策目標をやっているかを市民に伝えることも大事だが、市民のニーズ、相談、質問等がどの施策に当てはまるのか、受け入れられるような仕組みを DX でも考えてほしい。例えば不動産店の窓口で行政手続ができるなら、ユーザーにとってもいい。双方向で考えてほしい。
- ・(委員) 子育て支援、高齢者支援に民生委員として携わっているが、「まち」のなかで、「地域コミュニティ活動の活性化」が大きな課題と思っている。住宅政策に留まらず、全市的な施策になってくるのだと思う。どのように対処するつもりか教えてほしい。
→(事務局) 地域福祉計画・地域福祉活動計画等と連携しながら全市的に取り組んでいきたい。
- ・(委員) 「まち」の「安心・快適な住環境の形成」で、「生活利便性」「交通利便性」がどのようになるか見えない。どのように関連付けていくか。
→(事務局) 立地適正化計画等、関連部局と連携しながら、全庁的な取組みとして、住生活の分野をど

のように記載するか検討していきたい。

- ・(委員) 市社協と取組んでいる保証人不在者の受け入れについて、例えば高齢者向けの「住宅」か「施設入所」か、という区分けではなく、中間的なものを必要とする事例がある。セーフティネット法改正が予定されているので、中間的なところも踏まえて、その人に合った「住宅」「施設入所」の選択肢を増やすことが大事と思う。単身世帯が増えしていくなか、色んなニーズが出てくるので、多様な選択肢がある住宅政策、まちづくりをやってもらいたい。

→ (委員) 昨今の物価高は、高齢者に大きく影響を及ぼしているため、高齢者向けの「住宅」「施設」に住めない層が出てくると予想される。昨今、「夫婦で暮らしていたが夫が亡くなり、年金が半分以下になってしまい、それまでの生活を維持することが厳しくなってくる人」が増えている実感がある。高齢者の低所得層、女性単身で所得 8 万円以下、といった人たちに合った暮らしというものは何か。地域で支え合いながら見守っていく体制をどう作っていくかが重要になってくる。

→ (委員) 現場では、住環境がその人に合わなくなったり、まちで生活しづらくなったり、住宅の住み替えを検討するが、施設に偏っていく傾向がある。住まいの選択肢を増やすこと、また改造や再建する取組みを検討すると中間層にはよい。また、情報を一本化して提供していくことについて、色々な機関と連携しながら、高齢者がどのくらい情報を得られるかが重要になってくると思う。

- ・(委員) この骨子案の方向性で進めてよいか。

→ 【全委員：承認】

- ・(委員) 今、意見が出たなかで、目標 5 については、抽象的というより、項目自体が住生活基本計画の項目とは異なっており、他の計画を掲載しているかたちとなっている。住生活に関連するものという視点で考えてもらいたい。一人ひとりの利用者への対応をいかに担保するか、利用者目線で検討してもらいたい。

【市営住宅長寿命化計画について】

- ・(事務局) ※長寿命化計画改定部分について説明。
- ・(委員) 用途廃止に向けて、入居者のフォローアップの手段などをどこまで記載できるかという問題はあるが、具体的な入居者対応策は記載しているか。
- (事務局) 今後、入居者へのヒアリングを実施していくが、ヒアリングの実施や手法などについては記載していない。
- ・(委員) 扱下げも考えているのか。
- (事務局) 団地によっては、可能性も含めて検討していく。
- ・(委員) 高齢者の引越は大変である。
- ・(委員) 入居者移転について記載はないのか。
- (事務局) 実際の入居者移転では、入居者の方それぞれの事情に添った支援を行っていくこととなるので、具体的な手法の記載はしていない。
- ・(委員) 転居支援の体制を構築することが必要だと思われる。
- (事務局) 計画に記載はないが、今後、検討していく。
- ・(委員) 転居支援については、情報（家賃が上昇など）や状況の開示、提供を行うべき。
- (事務局) 高平団地建替時の説明会では、家賃上昇などについても説明している。今後、団地ごとの

個別計画の説明を進める中では実施していく。

【マンション管理適正化推進計画について】

- ・(事務局) ※改訂方針について資料を示しながら報告。
- ・(委員) 調査内容についてだが、分譲マンションについては所有者が別のところに住んでいて、賃貸として利用されているケースも多いと思う。そういったところの把握は可能なのか。
 - (事務局) 分譲マンションとして支援の対象としているのは 2 以上の区分所有者がいる共同住宅である。2 以上の区分所有者がいれば、その方が実際に住んでいなくて賃貸に出していても支援の対象とし、実態調査、深掘調査の対象となる。ワンオーナーの賃貸マンションは区分所有建物ではないので対象外。
 - (委員) 賃貸が多いところは合意形成が難しいと思うので、そういった状況もわかるようであれば調査の中に入れていただければと思う。
- ・(委員) 古い建物で耐震補強がされていないものは早急に対応するなど、そのあたりは考慮して調査するのか。調査の優先順位はあるのか。
 - (事務局) 深掘調査自体が、今からの支援を行っていく優先度の整理を目的のひとつとしている。旧耐震の数は把握しているが、実際に耐震診断や耐震改修したかは把握していないので、深掘調査の中で、専門家によるヒアリングと外観調査で耐震改修等の履歴の確認を進めたい。旧耐震であって改修もなされず危険性が高いものや、もしくは改修等の意向を持っている管理組合がいるという情報が把握できれば、整理の中でマンションへの支援優先度の順番をつけていく材料にしたい。
 - (委員) 熊本地震で被災して修繕したものもあれば、放置されているものもあると思う。インフラをみると、地下埋設のガス管が被害を受けて、地上露出に改修された事例も見受けられた。熊本地震の影響もあると思うので、ぜひ深掘調査の項目の中で検討してほしい。
 - (事務局) 現在、受託者と調査票を作り上げる段階である。おおよそはできあがっているが、今日のご意見を基に調査票は再考し、できる部分は反映したい。専門家に委託を出す意義を深く考えて進めていきたい。