

## 令和5年度 第1回 熊本市住宅審議会 議事要旨

### ■日時・場所

日時： 令和5年10月27日（金） 9:30～12:00

場所： くまもと県民交流会館パレア 10階 会議室7

### ■次第

- 1 開会
- 2 委嘱状交付
- 3 委員紹介
- 4 会長・副会長選出
- 5 専門部会の設立
- 6 熊本市長寿命化計画素案について
- 7 閉会

### ■資料

資料①：熊本市営住宅長寿命化計画 素案概要

資料②：熊本市市営住宅等長寿命化計画の改定 素案 ポイント

### ■会議風景



■第6期熊本市住宅審議会委員名簿（五十音順、敬称略） ◎は会長、○は副会長

分野	氏名	役職	住宅政策部会	出席
環境	今坂 智恵子	元熊本市環境部長		出席
行政	今福 裕一	熊本県土木部建築住宅局住宅課長		出席
経済	江上 真弓	NPO 法人熊本消費者協会会員		出席
不動産	大久保 秀洋	公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会熊本県支部事務局長	●	出席
建築士	小笛 博美	公益社団法人熊本県建築士会女性部会副部会長		出席
都市環境 (建築)	佐藤 哲	公立大学法人熊本県立大学環境共生学部准教授	● 部会長	出席
子育て	高野 美雪	学校法人九州ルーテル学院九州ルーテル学院大学人文学部心理臨床学科教授	●	欠席
金融支援	竹本 清志	独立行政法人住宅金融支援機構九州支店支店長		欠席
都市環境 (建築)	○田中 智之	国立大学法人熊本大学大学院先端科学研究所（工学系）教授		出席
地域	津地 尚文	熊本市民生委員児童委員協議会副会長		出席
建築士	永井 晶子	公益社団法人熊本県建築士会女性部会企画委員	●	出席
福祉 (高齢)	長島 日出子	熊本市地域包括支援センター連絡協議会	●	出席
福祉 (障がい)	中山 実生	熊本市障がい者相談支援センターじょうなん		出席
居住支援	福島 貴志	特定非営利活動法人自立応援団理事長		出席
市民公募	堀川 康浩	市民公募		出席
都市環境 (建築)	○本間 里見	国立大学法人熊本大学大学院先端科学研究所（工学系）教授		出席
市民公募	山田 大輔	市民公募	●	出席
地域住宅 産業	若杉 美雪	一般社団法人熊本県優良住宅協会監事		出席

## ■議事

### ◆会長・副会長選出

- ・互選により、委員長には本間委員、副委員長には田中委員が任命された。

### ◆専門部会の設立

- ・「住宅政策部会」の設置が承認された。
- ・本間会長より、専門部会委員に、佐藤委員、永井委員、大久保委員、長島委員、高野委員、山田委員が指名された。専門部会長に、佐藤委員が指名された。

### ◆熊本市長寿命化計画素案について

#### ◎資料① 事務局説明（記録省略）

- ・以下、審議内容は熊本市情報公開条例第7条に基づき、熊本市市営住宅長寿命化計画改定まで非公開となった。

#### ◎資料② 事務局説明（記録省略）

##### ◎審議（1）資料②1、2ページ（改定の背景、管理戸数の適正化、計画改定の効果）について

大久保委員	公営住宅・民間賃貸住宅の合計戸数を住宅セーフティネットとして確保するという考え方でよいか。個別の団地については議論が必要。個別の団地は審議会に諮られることがあるか。
事務局	公営住宅・民間賃貸住宅の総戸数を住宅セーフティネットとして考えている。まずは長寿命化計画で全体を示し、個別団地計画については、入居者の状況を把握し、審議会でご意見が必要な状況になれば相談する。

山田委員	2055年までに戸数20%削減の根拠は何か。
事務局	20%は現行計画の数字で、「熊本市総合施設等管理計画」の方針に基づくもの。今回は、将来の「住宅の確保に困窮する世帯」の推計を基に、市営住宅の2055年度の適正管理戸数として32%削減を示している。
今福委員	県は、市町村の公営住宅不足分を補完するという立場であり、これを踏まえて市は必要戸数を算出している。今後、市との連携について協議を進めていく予定。

福島委員	高齢者の住宅政策も視野に入れてほしい。今の市営住宅では1階、2階はほとんど空いていない。民間賃貸住宅の活用も必要。
本間会長	75歳以上の後期高齢者世帯は把握しているか。検討の観点として入れているか。
事務局	後期高齢者世帯の把握は可能だが、細かい分類は行っていない。

津 地 委 員	高齢者、低所得者が快適に暮らすことを視野に入れた改築をしていく必要がある。
事 務 局	素案の第7章の改善計画その他で、個別の団地ごとに、可能な限り配慮ができる修繕計画、個別計画・設計を考えていく。
佐 藤 委 員	将来の市営住宅の運営を考えると、若年層の入居が必要。そうした観点からも、どの団地を維持するかを考えなければならない。
事 務 局	市としても、子育て世代や若い世代に入居してもらい、自治会への参画などができるいか検討中。
本 間 会 長	資料②の事業費のシミュレーションで、余剰地の売却や土地の利活用は事業費に含めていなか。本来事業費ということであれば、土地利活用の検討も必要と思う。
事 務 局	今のところは含めていない。純粋な建物だけのシミュレーションである。

### ◎審議（2）

熊本市情報公開条例第7条第1項第5号に基づき、審議内容を非公開とします。

### ◎審議（3）用途廃止・集約建替の手続き等について

大久保委員	集約建替で大変なことは、現入居者が次にどうするのか。不動産、包括支援等を含めた形での相談体制を検討してほしい。
事 務 局	高平・大窪団地は、PFI事業で、「入居者支援業務」を行っていただく不動産関係の方も含めてチームとして募集をしている。純粋な用途廃止は、チーム編成について課題があるので、今後検討する。
江 上 委 員	35ページに、他の市営住宅への住み替え支援や移転料の支払い等により適切に対応する、という文言がある。費用の手出しなく移転ができると捉えていいか。
事 務 局	原則的にはそう考えてよい。市営住宅から民間賃貸住宅に住み替えると家賃が高くなる場合の家賃補助については、今後検討したい。
福 島 委 員	地域や福祉との連携を考えた住み替え支援が今後重要になると思う。多くの方々が、高齢の方、障がいのある方となるため、配慮しながらの住み替え支援が必要。
長 島 委 員	身元保証人がいない方についても考慮いただきたい。
今 坂 委 員	高齢者部門や健康、福祉などと連携しつつ対応を考えしていくということを示すべき。
本 間 会 長	用途廃止の後の対応についてはどこに記載があるか。退去を迫るような状態にはなら

	ないかが一番心配される。対応の姿勢は載せた方がよい。
事務局	記載していない。意見を踏まえて、個別計画の実施方針を検討する。
大久保委員	用途廃止の跡地について、別の部署が活用を考えるのか。場合によっては売却や民間活用などいろいろな方法があると思う。
事務局	跡地は、資産マネジメント課へ移管し、普通財産に戻すのが一般的。8年間の用途廃止予定団地については、入居者への移転意向調査などを基に用途廃止の実施計画を作成していく予定。また、用途廃止後の利活用については、戦略を来年度以降検討する。8年で約500戸用途廃止する方針は計画で示し、パブコメで様子を見たい。
堀川委員	「用途廃止＝建物自体を解体」と限らないのではないか。基本的には普通財産化するだけで建物はそのままあるイメージ。危惧するのは、空き家の状態が続くと治安に影響がある点。用途廃止するのであれば、そのあとの計画もきっちり立てていただきたい。
事務局	現時点では、「用途廃止＝解体」。建物が残ったまま購入する人はいないと想定している。
田中委員	建物が残ったまま購入されるかもしれない、売却も検討してほしい。 35ページの用途廃止の実施方針の1～4で、耐用年限の5年前に用途廃止が検討されて、入居者の方への情報提供がその後になるように読める。5年前に限らずできるだけ早期から情報提供を始めるという書き方にしてほしい。
事務局	パブコメの次のステップで入居者に用途廃止に向けて動きたい旨説明したい。

#### ◎審議(4) その他の意見

永井委員	集約建替の際は、1つの建物の中にいろいろな年代の方が一緒に住むなど、年代を超えた交流があるようなコンセプトがあってもよいと思う。
山田委員	LCC削減効果がある、事業費の削減効果があると記載があるが、物価が上がっている。32%削減といつても、物価高を考えると今の金額では建たない。コストカットの計画と検証が必要。物価高や為替のリスクは考慮していないなど注意書きがあるとよい。
本間会長	計画の中で効果測定、検証はすべき。例えば、住宅審議会で検証するなど、手続きについて、方法を記載するべき。
事務局	コスト、LCCの一覧については、現在の物価がずっと続いたときという仮定での縮減効果しか考慮していない。効果の検証手法については、検討する。
田中委員	「長寿命化計画」という名前が合っていないと思う。長寿命化計画というと市営住宅の躯体を長持ちさせてそのもの自体を長く使っていくという話に聞こえる。どちらかというと今回は「持続可能化計画」になる。
事務局	手法は3つ、改修と集約建替と用途廃止の方法がある。指針上、住棟、建物ごとの長

寿命化がスタートではあり、国のフローチャートもそうなっているが、熊本市の独自性を考えると、副題を考えてもいい。アイデアをいただいたうえで検討したい。

大久保委員

素案記載の「改善事業の実施方針」で、「安全性確保」と「長寿命化」を優先するという記載があるが、記載順番を検討した方がよいのではないか。また、「改善事業一覧」に脱炭素社会対応型の項目がない。住宅が良くなるというイメージが湧くような記載案を求めたい。

#### ◎今後の予定について

事務局

次は改定案の報告。今回の意見は集約して会長に報告し、その後皆様に共有する。審議内容は素案と、今後策定する個別計画に反映する。今回の議事の協議録は審議非公開としていたことを踏まえ、長寿命化計画の改定後、来年以降に公開をする予定。協議録や反映結果は会長に報告し、ご了解いただいたのちに皆様にメール等で展開する。