

第1回熊本県住宅マスタープラン懇話会

2021年6月28日月曜日 14:00~16:00 県庁行政棟本館5階 審議会室

議事要旨（委員の発言）

1. 開会

建築住宅局長あいさつ: コロナ禍の中、感染防止対策を図った上で開催させていただくこととなりました。ご多忙の中ご出席いただき、また、日頃より建築・住宅行政にご理解とご協力いただき感謝申し上げます。

熊本県住宅マスタープランは、本県の住宅施策の基本的方針を定めるもので、今回、国の住生活基本計画（全国計画）の改定に合わせて見直しを行う。この改定では脱炭素社会の実現に向けた対応、新たな生活様式を踏まえた地方への移住促進、さらに近年激甚化する災害対策などを明確に位置付けたい。皆様には各分野のご意見だけではなく生活者としての立場で幅広い観点からご意見をお願いする。

2. 委員紹介

（事務局より各委員を紹介）

3. 会長選任

委員互選により会長に内山委員を選任。会長が会長代理に仁科委員を指名。

（会長挨拶）住宅マスタープランを作成するにあたり、コロナ対応、震災・水害、脱炭素を踏まえないといけないが、全国押しなべて各県と同じような計画にならないよう熊本らしい、熊本の暮らしを踏まえたものにしたいと思っている。各委員の皆様よりたくさんのご意見ををお願いする。

4. 議題

（1）懇話会の情報公開について

事務局:「熊本県 審議会等の公開に関する指針」に基づき、県民・報道機関の会議傍聴とし、委員名・議事結果をホームページで公開する。

全委員: 異議なし。

議長: 本題の住宅マスタープランについて、まずは①～③議題の説明をお願いする。

（2）住宅マスタープランの改定の方向性及び骨子について

- ①現熊本県住宅マスタープランの構成について
 - ②住生活基本計画（全国計画）の変更内容について
 - ③新しいくまもと創造に向けた基本方針について
- （事務局より①～③について説明）

議 長：説明内容について質問・意見をお願いする。

委 員：分譲住宅において修繕積立金等が経費として認められているが、民間賃貸住宅でも認められる法案が成立する見込みであり、長期修繕計画が立てやすくなる。住宅マスタープランの見直しの中でも考慮できるのではないかと。

2つ目は、社会が急激に変化する中で、住宅マスタープランの見直しは5年と言わずもう少し早くてもいいのではないかと。

3つ目は、公営住宅の空室の増加が見込まれるなかで、家賃の決め方や上層階の使い方など柔軟に考えることが必要。

議 長：1つ目の法案については、事務局でも注視しておくこととする。2つ目については、早めに着手できる施策と、長期的に取り組むものと仕分けしながら進めてはどうか。

委 員：若者の定着や、安全・安心な暮らしの基本となるのは「水」。このおいしい水から地産地消を広げ、食材に限らず、住宅も地産地消で、地元の材、地元の業者によって新築もリフォームも行う。これらを全面に出していくことが住宅マスタープランの熊本らしさではないかと考える。

議 長：地元工務店のネットワークがあり、業者のリストを情報発信している。住宅マスタープランは、ハードが前面に出てしまいがちだが、人の暮らしなどのソフトウェアについても考慮したい。高齢者がコミュニティの中でつながりをもてないという状況は、制度で解決できることではなく、みんなの意識が醸成していかないと難しい。

委 員：先ほど説明のあった「全国計画」が昨年パブコメに出された後、最終案で脱炭素に関する内容が格段に充実した。国としても脱炭素の取り組みを推し進めている。

議 長：脱炭素についてはかなりハードな内容になるが考えざるを得ない。目標を立ててプログラムを組まないと到達が難しい。

委 員：会議はタブレットで説明してはどうか。これも環境問題につながるのでは。

事務局：時間はかかると思うが、県としてもDX、IT化、IoTに向けて取り組む方向性となっている。

議 長：スマホを扱えない高齢者が多く、使えない世代へのケアも必要と思う。

委員：くまもと型伝統構法に関連して、県ではくまもと型伝統構法を用いた木造建築物設計指針が定められている。この取り組みは全国的にも珍しい。しかし、一般的在来工法で建てられた建物 99%に対して伝統木造は1%程度で絶滅危惧種とってよい状況にある。引き続き伝統木造を保護し、バックアップする施策に取り組んでほしい。

議長：私も建築住宅センターで関わったが、見学会の他にも県民にアピールする取り組みを考えてもらいたい。

委員：地域の材や製品を使って作られる景観が地域らしさを生み出しており、そのような地域を評価・指定することで、景観を守っていくことにつながるのではないかと。また、住宅のインフラ整備のひとつとしてインターネット環境を強化すると、高齢者や過疎地での暮らしが改善されることもあるのではないかと。最後に、空き家対策について。熊本県では人口減少率の地域格差がより広がっており、空き家が増えている。空き家対策は地域の実情に応じて施策を柔軟に変える必要がある。固定資産税未納、相続による権利関係の複雑化や権利者数増加など課題が多い。特に空き家が多く、対策が打てない地域においては、地域での利活用を可能とするため、所有権の移転に踏み込んだ特別な施策に取り組めないかと。

議長：空き家対策について地域の実情に応じた施策を、というご意見があった。TVで、コロナ禍を機に景色の良い田舎に移住する方を紹介していた。そのような方への空き家対策としてよいかもしれない。それから、景観の地域指定への提案があった。伝統的建造物群の指定には住民協定の締結が前提となる。住民の賛同を得るための目標設定、景観の魅力の周知など、協定締結のための準備作業についても知っておく必要がある。

委員：熊本市では平成30年に空き家調査を実施し、3700軒の空き家があった。うち約2700軒はいつでも使える、約900軒は修理が必要、105軒は危険な空き家であった。熊本市は①予防、②適正管理、③利活用の3つを進めている。①予防については、相続問題もあるが高齢者が施設に入居し空き家期間が長くなっている事案が多い。また、空き家は毎年増え続けているため対応に苦慮するところである。②適性管理については、危険空き家の105軒のうち83軒は対応を完了した。市の代執行は裁判等の手続き等で時間がかかるため多くは対応できないため、相続人等と協議を続けている。また、時間が経てば利活用できる物件から危険空き家になってしまう問題も抱えている。③利活用については、定住促進と言っても、不動産会社で空き家に入居いただく実績をあげるのが難しい状況であるが、今後も連携していかなければならない。いずれにしても具体的な数字を把握しながら予防、適正管理、利活用に取り組んでいく。

委員：空き家を把握するために固定資産税台帳を使うことを提案したこともあったが実現は厳しいとのこと。一方で空き家ネットもやってみたが、データが標準フォーマットとなっていなかったため効果が出なかった。空き家対策としてのリバースモーゲージも1つの事例にはなりうるが、大量の空き家については、地域ごとに事細やかな対応を行い、民間ではできない収用、買取、税金等の問題に対して英断が必要だと思う。

委員：25年前から人口減少は確実に進み、出生率も低い状態が続いている。建築を作りすぎている。県内各地域に宅建協会があり、相談を受け付け、研修も実施している。人口規模が違うそれぞれの地域ごとに空き家流通のやり方がある。ある程度地域に任せて、各支部長と話してやっていくしかない。
住宅マスタープランで熊本らしさを出すには、宮大工などによる伝統木造の普及、神社仏閣の改修などが重要な施策であり、地域の魅力的な住環境の形成が大事と思う。多世代家族が住む住宅への優遇措置なども必要とされるのではないか。重点目標を絞り、集約できればと思う。

委員：住宅マスタープランは、県域ではなく地域ごとにつくることも効果的ではないか。

事務局：住生活基本法に基づき県計画として策定し、地域については各市町村ごとに策定することとなっている。

議長：クローズアップしたいこと、早く進めたいことが熊本らしさとシンクロしていけば大変よいと思う。創造的復興を進めるには、暮らし、家族を結びつけて、絞り込んで特定していけばよいと思う。

委員：八代市は昨年の水害で、坂本町を中心に被害が大きく、高齢者が多い地域でもあり、大変な夏であった。最近、畑が宅地化され、4戸の住宅が建設・入居されたが交流がない様子。紹介されている甲佐町の子育て向け住宅のような魅力ある住宅ができるとうい。

議長：ご意見のような内容を含めて住宅マスタープランを作成していきたい。
では、④住宅マスタープランの改定の方向性及び計画骨子（案）について、説明をお願いします。

④住宅マスタープラン改定の骨子について
（事務局より④について説明）

委員：ZEHは、①高断熱、②高効率設備、③太陽光によりエネルギー消費を抑えるもの

で、①②は比較的容易だが、太陽光発電の設置は難しい状況。京都府・京都市では、条例の改正により、再生可能エネルギー利用設備の導入・設置義務の拡大・強化と、建築士から建築主への説明義務化がなされている。熊本県も参考に検討いただきたい。

議 長：追加資料を含めてご意見をいただきたい。

委 員：災害時には電気自動車による充電が役に立ったが、電気自動車の活用は脱炭素に活かせるのではないか。

賃貸住宅でも太陽光発電の設置を検討したが難しかった。太陽光は売電が難しく、コストに見合わないことから投資家目線で設置が見送られる状況もある。

委 員：経産省の買取価格を決める際の利回りは20年で5%、住宅は20年で3.2%の利回りとしているがそれを説明できる事業者がいないし、建築業者が知らないので、建て主に説明できない状況がある。

議 長：台風等の被害を受けた場合の損失、また製造時のCO₂発生については見込まれているか。

委 員：メンテナンスコストも入れた利回りとなっている。台風等の損失は火災保険で対応でき、製造時のCO₂については約2年程度で解消される試算となっている。

議 長：台風被害などマイナスの話は広がりやすいので、このような疑問は消費者に対して情報発信しておく必要があるのでは。

委 員：住生活に必要なものに、医療、水、防犯、防災、最近は害獣対策などがある。住生活では、高齢者の認知症や引きこもりの家庭、生活リズムの変化、ご近所づきあいにおけるマナーの問題などコミュニティが希薄化することによる影響が多岐にわたっている。計画にはこのような内容についても配慮が必要と感じる。

議 長：私も同感。中山間地への移住を進めるためにも、インフラや社会行動が欠けているとうまくいかない。全てを網羅することは難しいが、そのようなことを含ませながら作成する必要がある。

委 員：省エネ対応、環境への配慮などを考えるにあたり、住宅はフローよりも圧倒的にストック数が多いので、ストックへの対応をどうするかを検討していく必要があると思う。

委員：ウッドショックで木材価格が高騰している。ピンチはチャンスで県産材のPRをすればと思うが、熊本県には集成材の加工・製材・乾燥釜がない。供給側の強化が必要。

事務局：6月8日に農政部が地元製材所、加工所、ビルダーなどに状況を聞いた。これまで木の価格が安く、人も設備も最小限となった。今後の状況が見えない中、最大限やれることだけをやっているとのこと。新たな設備を投資して回収できるかという問題がある。

議長：予定の時間となった。本日のご意見は、次回の資料に反映させ準備する。

事務局：なにかご意見があれば、事務局にメールやFAXにてお知らせいただきたい。

4. その他（今後のスケジュール等について）

懇話会は、本日と8月、11月の3回を予定。

次回、住宅マスタープランの素案、3回目は原案をお示しする。

5. 閉会

事務局：本日は長時間、活発なご意見をありがとうございました。