

## 第3回北九州市住生活基本計画改定に係る懇談会

### 議 事 要 旨

開催日時：令和4年7月29日 13：00～15：30

場 所：ミクニワールドスタジアム北九州 3階 特別会議室4・5

出席者：南座長、志賀副座長、城田委員、中村委員、  
中屋敷委員、林委員、藤野委員、藤原委員、森委員

#### 【懇談会内容】

- 第2回懇談会の主なご意見と対応案について確認を行った。
- 「マンション管理の適正化と高経年マンション対策の強化」、「北九州市住生活基本計画（改定素案）の検討」について意見交換を行った。

#### 【懇談会の主な意見】

「マンション管理の適正化と高経年マンション対策の強化」について

- マンション内で昔は中庭で、焼肉等の交流があったが、今は無い。楽しいイベントでコミュニティを再生するのは良いと思う。マンションのコミュニティ再生を助けるコーディネーターの知恵を借りられると、マンション内の関係づくりができるのではないか。
- 強制ではなくお願いレベルだけではあまり効果を期待できない。管理組合の代表者を登録制にして、行政からのお知らせが届く等のメリットを明示したり、外壁落下による被害はマンション所有者の責任であること等も知らせるべき。
- 管理責任の所在や地域との関わり方を考えると、住宅政策に「住教育」の視点が大事だ。所有者の権利と義務の認識を深めていく必要がある。
- マンション購入者が、購入時にマンションの管理の仕方や近隣の状況等をよく聞き、契約条項等もきちんと確認することが大事だ。
- マンションは災害時に特有のトラブルが起きる一方、建物は強固で、戸建て住宅居住者の避難先になり得る。そこをアピールし、地域とマンションが助け合うことを周知すべきだ。
- 生活や防災の面で、コミュニティの役割は重要だ。今後、マンションの建築確認の際に、町内会に入るよう誘導、強くお願いしてはどうか。また、市は警察や消防と三者で話し合って打開策を考えてはどうか。

- マンションに限っていうと、コミュニティと管理組合の役割を混ぜて議論するとおかしくなる。コミュニティについては、基本施策の中に、「コミュニティ維持・向上の促進」とあるので、広い概念の中でしっかり議論することが必要ではないか。
- 北九州市は地盤が良いところがあり、建物は比較的劣化しない。そのような中で、北九州市でどの程度の修繕積立金の認定基準を出すのか、地域の意見も聞いて検討してもらいたい。
- マンションはオートロック等があり、地域としてもコミュニケーションをとりにくい。管理計画認定基準に地域コミュニティとの連携状況を検討し、地域との連携の大切さをマンション側にも働きかけていただきたい。
- 北九州市の独自基準として「声かけ等の活動を行っている」を提案しているが、若い世帯が多いマンションで「孤独・孤立の防止」を目的とした声かけは殆どないと思われる。元々国が示している基準が高い中、独自基準も全て満たせないと認定されないのはハードルが高すぎるのではないか。
- 地域で防災計画を立てる時、連絡網を最後まで回すのに一時間くらい要し、LINE を使うことになった。高齢者もLINE は使えるので、マンションでも新しいツールを連絡網や防災情報提供に活用するのは良い。
- 高齢者でもQRコードなら読んでみようという人が増えている。QRコードだけでは足りないが、入口として使うと良い。
- 高経年化マンションが、現状から適正な管理水準に近づくためのロードマップをつくり、どのような手立てがあるか可視化することが重要だ。
- マンションにとっての最適なコミュニティをまず考えることが必要だ。コミュニティに対しては、ソフトだけではなくハードの対応も必要で、コミュニティをつくりやすい空間という視点も含めて包括的に計画に盛り込んではどうか。
- コロナ禍の影響でマンション内の交流促進のために設けた新たな交流スペースが使われづらくなった事例が市内でもみられる。マンション内の交流が無いと、地域との連携も縮小する恐れがある。マンション敷地内の集会所跡地等を活用して、来客者用駐車スペースを拡充することや、空室を地域との交流スペースとすることも一考の価値はあるのではないか。

## 「北九州市住生活基本計画（改定素案）の検討」について

- 北九州市は、今後 10 年間で2万世帯が減るとい推計がある。それに伴い空き家の発生が顕著になるだろう。一方、まちが極端に寂れるというわけではないので、住宅政策がうまく機能していくことを期待する。
- 今後 10 年間で建つ住宅の数は限られている。市営住宅にしても、UR 団地にしても、既存ストックをどのように更新していくかが、一番大事なところではないか。
- ボンジョーノは良い取り組みだったが、そのような大きな土地が北九州市にはもう無い気がする。ボンジョーノ横の機動隊跡地が空き地となっているが、第2弾の対象地として検討してはどうか。
- 北九州学術研究都市は市内で一番発展している。大学などの「産」を持ってきて「住」を増やすことをもっと考えるべきだ。温暖な環境を利用して、IR 誘致もやりながら、「住」と「産」が一体となったまちづくりの目標を掲げてはどうか。
- 居住誘導区域外における市営住宅の跡地が今後どういう姿になっていくのか、今後の地域ごとの住宅政策が、都市計画等と連携しながら講じられていくことを期待する。
- 騒音、におい等のマンション内での苦情は、時々挨拶をする程度の交流で回避できることもある。これまでのマンション対策はハード中心だったが、マンション管理計画の「その他の基準」の地域活動への積極的な参加等はとても大事だと思う。
- 障がいのある人の中にはお金の使い方の優先順位を考えるのが苦手という人もいる。金銭管理を支援するサービスや「自立生活援助事業」があるので、実施施策の生活保護に係る「住宅扶助費の代理納付の周知」を「代理納付『等』」として自分の住まいが危うくならない支援を計画に位置づけてはどうか。
- 脱炭素を推進するのであれば、太陽光発電パネル設置への補助やポイントの付与等の施策を検討してはどうか。
- 地方公共団体の様々な計画に共通することだが、成果指標を国の水準に合わせて設定しているのは、そういった方法で本当に良いのかという想いはある。目標を設定した後は、その達成に向けた具体的かつ計画的な取り組みを検討し、市民に説明できるようにしてもらいたい。
- 断熱化の指標として、高い目標値が掲げられており、非常に望ましい。一方、新築だけでなく、改修の際の目標やその意思が伝わる計画となることを願っている。
- 非常に挑戦的な成果指標だと思う。10年後のフィードバックがどうなるか楽しみである。

- アンケート調査への回答を放棄しているマンション管理組合もあると考えられ、そういった組合にどうアプローチし、どう成果指標向上させていくのか、非常に難しい問題だとは思いますが、頑張ってもらいたい。
- マンションに関する成果指標のうち一番実現してほしいのは、「マンション管理組合の管理運営状況の把握率」だ。見つけたところを一つ一つ対応していくことも有効だろう。アイデアは色々ある。マンション管理士会としても、市と協力して目標達成に近づけていきたい。
- この計画を市民に伝えていくうえで、概要版の役割は重要だ。最も大事なところは「基本目標と基本施策」なので、多くの文字がすっきり見えるよう工夫してはどうか。また、本編で詳しい内容を確認できるよう、QR コードを掲載してはどうか。