

第2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6月17日 13：00～15：10

場 所：ミクニワールドスタジアム北九州 3階 特別会議室1～3

出席者：南座長、志賀副座長、安藤委員、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1回懇談会の主なご意見と対応案について確認を行った。
- 「ゼロカーボンシティ実現に向けたゼロエネルギー住宅の供給体制づくり」について意見交換を行った。
- 「空き家対策の総合的な取り組み」について意見交換を行った。

【懇談会の主な意見】

「ゼロカーボンシティ実現に向けたゼロエネルギー住宅の供給体制づくり」について

- スtock平均でZEH（等級5）を目指すということで、2030年以降の新築全てが等級5（ZEH水準）になっても到底Stock平均でZEHにはならない。2025年に等級4（現行省エネ基準）が義務化されるが、いち早く等級5で建て始めないと間に合わないだろう。等級6以上にするには更なる取り組みが必要で、北九州市独自の目標や誘導施策が必要になる。世界に追いつくために、北九州市にリーダーとなってほしい。
- BONJONOは先駆的な取組で、先々の目標に沿った家づくりをしていると思う。事例を踏まえた目標設定の考え方もある。効果等をきちんと検証し、情報提供してほしい。
- 現在の高気密・高断熱住宅は壁等にカビは全然生えない。数字で表現されているよりも、実際にはもっと環境に役立っているのではないかと。現実を踏まえて目標を定めないと、コストばかりかかってくる。新しい基準を作る際は一つの方向を決め、皆が同じ方向を向かないと、いい家も悪い家もできてしまう。
- 木造住宅は、中古住宅の査定の際、25年で資産価値がゼロになる。古い昭和の建物については、壊して新築を建てるために土地を売ってはどうかと所有者等に打診している。新築時に市で規制基準を設ける等、ガイドラインを決めれば、もっと早く脱炭素を実現できるのではないかと。
- 既存住宅をどのように改善していくかが課題だ。健康面の周知をすることは良いと思う。多くの方が節電、省エネの大切さも理解している。どれだけ健康・快適で、電気代が安くなるのかがわかると良い。

- 既存住宅の改修については、一階の生活拠点になる部屋と水回り等の部分的な断熱改修のモデルがあると良い。市には「すこやか仕様」というバリアフリー住宅の仕様があり、例えば「すこやか仕様プラス」といったかたちで、断熱等の仕様を加えても良いのではないかと。
- 断熱効果のある窓ガラスへの改修に対する補助金で「こどもみらい住宅支援事業」がある。マンションは合意形成が大変な反面、情報の伝達は早く、補助金の情報を取り漏らすことはない。戸建て住宅は、合意形成が必要無い分、改修をやりやすいので、補助金等の情報をもっと広報してはどうか。
- 賃貸住宅のオーナーは1円でも安く建て、1円でも高く貸したい。昭和や平成初期に建てられた木造賃貸アパートは本当に断熱性が低い。その辺をもう少し底上げすることも重要だ。
- 市営住宅など、公共のプロジェクトがリーディングプロジェクトになるだろう。民間での普及を着実に進めていくためには、誰かがリードしていく必要があり、行政の役割は重要だ。また、市営住宅跡地における民間住宅開発の誘導は今後もあるだろうが、その際に求める性能水準として省エネ性能を取り入れていくことが考えられる。
- CO₂を出さない事も大事だが、CO₂を吸収する植物、緑化については、街路樹等の公的な取組になりがちだが、個人で取り組めることをもっと普及できないか。
- 戸建て住宅の敷地内や共有スペースで緑を活用することで、ゼロカーボンに貢献する仕組みについて、住宅政策として取り組めないか検討してはどうか。
- 住宅の断熱化を研究してきた中で健康との関係は、消費者である市民からの反響が一番大きく、メリットを感じてもらいやすい。その際、医療関係者からの情報があると効果が2倍、3倍になると実感している。住宅の断熱と最高血圧の低下の関係は、国土交通省のスマートウェルネス住宅等推進調査で、産業医科大学の藤野教授と北九州市立大学が関わっており、普及啓発にプラスに捉えてもらいたい。
- 市民に建物だけではなく、自分たちでできることもあるということをアピールする必要があるのではないかと。
- データを示し、消費者に健康やコスト面でメリットがあることをうまく伝えるのが市の役割ではないか。キャッチーな売り文句、セールスポイントをわかりやすく伝えていくことが現実的である。
- 住宅の脱炭素の課題は、建築都市局、環境局など複数部局に関わる総合的な課題なので、市民に対して様々な施策を推進していくにあたり、横断的に情報を整理して、よりメリットが伝わるよう発信していくことが必要だ。
- 市民や事業者に対する効率的な啓発活動については、建設業者や建築系の学生等の作り手側に対して教育、誘導する市の役割が重要だ。

「空き家対策の総合的な取り組み」について

- 人口が減っており、「住む」以外の空き家活用にフォーカスして、独自の取り組みをしても面白い。今は、古民家、平成・昭和レトロなど、古いものの価値が新たに見出されている。そういった新しいニーズとオーナーをマッチさせられれば面白いのではないか。
- 空き家に再び人が住むというのは、人口減少の中で難しいのではないか。マッチングだけではなく、モデル事業などでそこに価値を見出す取り組みが必要だ。
- 「ゼロ円物件仲介サイト成約9割」という記事に、ゼロ円でも譲りたいという人と、それを譲り受けて自分で改修して利用したいという人をうまくマッチングしていると書いていた。それも一つの手ではないか。
- マンションにも空き家はあるが、空き家対策や住宅政策は戸建住宅がメインとなっている。マンションについても政策を検討していただきたい。
- 空き家対策の先頭に立っているのは北九州市だと市外の宅建事業者からお褒めの言葉をいただく。面的対策や空き家バンクなどの取り組みをアピールして推進していけば、北九州市内の空き家も減るのではないだろうか。
- 空き家等面的対策推進事業はとても良い取り組みだが、やってよかったという声が近所の人に伝わっていないのではないか。やってよかったという声が届く仕組みは、良いPRになるのではないか。
- 老朽空き家等除却補助を使って実際に解体した知人がおり、相続した人は意外と事業のことを知っている。空き家を放置したら大変なことになるということが広く伝わると良い。
- 空き家を長期間放置すると老朽化の進行、地権者の高齢化、相続による交渉人数の増加などが起き、対策が難しくなる。毎年毎年がピンチであり、チャンスであるため、早く取り組んだ方が良い。
- 空家対策は実際にやってみると、様々な問題が生じた。地権者は高く売りたい、住宅事業者は安価で取得したい、この合意点を見出すのが難しく、時間もかかる。まちの中に、ポツンポツンと空き家が点在しており、難しい問題だが、北九州市を活性化するためには取り組まないといけない問題だと思う。
- 空き家対策と同時に空き地対策も必要だ。小規模連鎖型区画再編事業は空き家だけでなく、空き地も対象として面的に取り組む仕組みになっているが、そのような一本化を考える上では、環境局等の取り組みも盛り込まれていくと良い。
- 居住誘導区域外でも接道が良いところは、土地の値段が安いこともあり、民間による複数宅地を再編した開発が起こっているが、その後背地には空き家・空き地が集積していることもある。この実態に対してどう対応しながら、

居住誘導するのか考える必要がある。

- 空き家になる前に福祉部門が所有者にタッチすることが多いが、空き家予防は福祉の守備範囲を超えてしまう。空き家になる前に、相談できる場所があればいいのではないか。
- 空き家化する前に対応しなければならないという指摘について、多くの場合、民生委員さんなどの地域の方がずいぶんのご苦労されているので、コミュニティとの連携も大事だろう。
- 八幡東区に空き家がかなり多いことを懸念している。これは逆線引きの取り組みにも繋がっていると考えられるが、今後の課題になっていくだろう。
- 平地におりて災害を無くすなども空き家対策の一つだろう。
- 斜面地から平地に降りてくる人が多いためマンションが増え、空き家が増える。こんなにマンションが増えるのは空き家が増える覚悟なのだろうかと考えてしまう。
- 空き家になる前に何とかするか、解体になる前に再利用を考えないと、所有者が解体したくないと考えるだろう。空き家を解体して更地にすると、固定資産税があがると聞いている。そのため、所有者が解体したくないと考えるだろう。あまりに状況がひどいと更地としてみなされると思うが、空き家を壊しましょと訴えるだけでは進まないと思う。