

## 第4回 福岡市住宅審議会

### 議 事 録

日 時：平成30年8月23日（木） 13：30～15：30

場 所：TKP ガーデンシティ天神「M-4 会議室」（福岡天神センタービル8階）

出 席：愛智 ゆみ 公益社団法人日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会九州支部長  
石井 秀明 国土交通省九州地方整備局建政部住宅調整官  
今林 ひであき 福岡市議会議員  
大貝 知子 株式会社大貝環境計画研究所所長 ※副会長  
岡 俊江 九州女子大学名誉教授  
尾花 康広 福岡市議会議員  
片山 礼二郎 公益財団法人九州経済調査協会調査研究部次長  
加藤 龍雄 公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会会長  
川口 浩 福岡市議会議員  
西周 健一郎 独立行政法人都市再生機構九州支社長（代理出席：矢嶋 賢一）  
齊藤 正明 独立行政法人住宅金融支援機構九州支店長  
志賀 勉 九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門 准教授 ※会長  
高山 博光 福岡市議会議員  
南原 茂 福岡市議会議員  
濱崎 裕子 久留米大学人間健康学部総合子ども学科学部長  
馬渡 桜子 弁護士  
星野 美恵子 福岡市議会議員 ※副会長  
吉村 展子 社会福祉法人福岡市社会福祉協議会常務理事

#### 会議次第

1.開会

2.議事

I 前回（第3回）の審議内容について

II 要支援世帯の対応について（2）

III セーフティネット住宅の登録基準について

IV 福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（素案）の概要について

3.事務連絡ほか

4.閉会

## 第4回 福岡市住宅審議会

平成30年8月23日

事務局 : 議事に入る前に委員の交代がありましたのでご紹介します。原志津子委員が業務の都合により辞任の申し出があったため本日付けで退任されました。本日より新たに馬渡委員にご就任いただきましたので、紹介させていただきます。弁護士の馬渡桜子委員です。

委員 : 弁護士の馬渡桜子でございます。宜しくお願いいたします。

会長 : これまで福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の骨子について協議してきましたが、本日は要支援世帯の対応とセーフティネット住宅の登録基準が議題の中心になります。それでは、前回の審議内容について事務局から説明をお願いします。

事務局 : 「Ⅰ 前回(第3回)の審議内容について」の説明。

会長 : 事務局からの説明についてご質問、ご意見があればお願いします。

委員 : 「支援制度」の3つ目の枠に、「亡くなられた後の様々な保険制度を活用できるように働きかける」とありますが、これは保険制度の活用を働きかける。という意味ではなく、社会福祉協議会が実施している、保険を活用した死後事務事業である「やすらかパック事業」のような取り組みを働きかけるという意味です。資料集26のP3の「住まいサポートふくおか」に当事業の説明があります。毎月3千円～5千円で利用できる仕組みとなっています。

会長 : その他、ご質問がないようなので、「Ⅱ要支援世帯の対応について(2)」、「Ⅲセーフティネット住宅の登録基準について」について事務局から説明をお願いします。

事務局 : 「Ⅱ要支援世帯の対応について(2)」、「Ⅲセーフティネット住宅の登録基準について」の説明。

会長 : 事務局からの説明のうち、まずは「Ⅱ要支援世帯の対応について(2)」について、ご質問、ご意見があればお願いします。

委員 : 建築基準法に関連してお尋ねします。既存不適格というのかわかりませんが、今の基準に合っていないような空き家は住替え物件として登録の対象になるのでしょうか。

事務局 : 資料 3 に国の基準を掲載していますが、「構造の基準」があり、「建築基準法に違反しないものであること」というのが登録基準になります。その当時の基準に則って建てられた耐震性があるものになります。そのため、昭和 55 年以前に建てられたものは、耐震性を有する必要があります。一方、昭和 56 年以降に建てられたものは、基本的に建築基準法に適合していることになり、一般の住宅で 25 m<sup>2</sup>以上であれば登録の対象となります。なお、最低居住面積水準は、建築基準法による縛りではなく、最低基準として確保すべき規模の目標を示しています。

委員 : 建築基準法は地震などに対して何度か改正され厳しくなってきたと理解しています。昭和 55 年以前の建物は、登録時に、現在の建築基準法に合うように改修しないと登録ができないが、改修すれば登録できるようになるという理解でよろしいでしょうか。また、昭和 56 年以降に建てられたものは、昭和 56 年以降に建築基準法が改正されたかは知らないですが、今の基準では基準に合わず建てられない建物でも、当時の基準に適合していればよいというものなののでしょうか。そこら辺のことが素人なのでわかりません。昭和 56 年以降の物件はすべて登録可能だと思っていいのか教えていただけないでしょうか。

事務局 : 耐震性については、昭和 56 年に建築基準法の大きな改正がありました。昭和 55 年以前に建てられたものは、耐震診断をして耐震性が十分だと確認されたものであれば登録できますし、耐震性が不足していても耐震改修により耐震性能が確保されたことが証明されれば、昭和 55 年以前の建物でも登録ができます。昭和 56 年以降の建物は新耐震基準の建物であるため、登録に当たって、耐震診断等は必要ありません。また、耐震性以外でも建築基準法は改正されていますので、バリアフリーやエレベーターなど、いろいろと基準が変わっています。それらについては、「既存不適格」ということになり、違反ではないため、登録申請を受け付けることになります。

委員 : 一つ心配なのは昭和 55 年以前の建物がどれくらいあるかです。耐震診断に市が助成してくれればいいのですが、そこまでして登録はしないということにならなければよいと思います。資料 4-2 中に「空き家率」がありますが、この昭和 55 年以前の建物が考慮された数字なののでしょうか。この「空き家率」の中に昭和 55 年以前の建物が沢山入っているのではないかと思います。空いているが、実際は借りられないということになるのではないのでしょうか。

事務局 : 昭和 55 年以前の建物がどのくらいあるかについては、前回の資料集 24 に昭和 55 年以前の建物の状況等を示しています。昭和 55 年以前の建物が 43,000 戸あるのに対し、56 年以降のものが 297,000 戸あります。今回の資料 3 の住宅ストック数等については、新耐震のものを抜き出して、昭和 55 年以前のは抜いた数字です。前回の資料では低家賃の民間賃貸ストック数など対象となる住宅数を示しましたが、これらの

数字も昭和 55 年以前の建物を除いたものです。

- 委員 : ありがとうございます。精査したいと思います。
- 資料 2 の P2 の「3 住替えを誘導する支援策 (案)」の見方がわからないのですが、「著しい困窮年収未満の世帯」は、居住面積が狭ければ、住み替え補助や低廉化補助により A などのグループに移行してもらうことになるが、所得については仕方ないと理解しています。
- : ところで、要支援世帯についてですが、この方たちは市営住宅に居住している方は含まれないと理解してよろしいでしょうか。
- 事務局 : 資料 2 の P1 右側下にある「i 要支援世帯とは」に「公営住宅以外の借家に居住する」と記載している通り、公営住宅入居世帯は除いています。
- 委員 : 要支援世帯のうち、市営住宅等に申し込まれている方はいるのでしょうか。そういった境遇ですから、家賃も収入に比べて高いはずで。中には、申し込みが大変だという方もおられると思いますが、この要支援世帯の方たちの市営住宅の応募状況の概要がわかれば教えてください。
- 事務局 : この図は、公営住宅以外に居住している世帯の推計です。今は民間賃貸住宅や UR 等に居住している世帯を推計しています。そのため、公営住宅への入居資格のある世帯ですし、中には応募しない方もいると思いますが、要支援世帯のうち、どの程度に応募するか把握はしていません。
- 委員 : それでは、こういった困窮世帯は優遇措置があっても、世帯数は多いと思います。要支援世帯が申し込んだ場合には大半が当選するということでしょうか。これまで市営住宅の募集の中で困窮世帯を対象に募集しているのであれば、どのくらいの割合で入居に至っているのでしょうか。
- 事務局 : どの程度の割合の方が当選したかはわかりませんが、現在の市営住宅の公募は定期的に行っている入居資格のある方が応募できる抽選方式の募集もあれば、台所がない、面積が狭い、一般の収入要件よりさらに低いなどの困窮度の要件に合致する方が応募できるポイント方式や、随時募集制度があります。それによってどの程度の方が入居できているかまではわからない状況です。もちろん人気が高い住宅に応募し続ければ、落選し続けることもあるようです。
- 委員 : 要支援世帯が大幅に増えていく推計がある中で、ある程度の概数把握が必要だと思います。申し込まれている方が多いのか、少ないのか。また、その方たちを救済できた

のかどうかが見えないので何とも言い難いと思います。もし今後、要支援世帯の支援が必要ということであれば、優先入居なり、新たな市営住宅を建てるなり、民間を借りるなりで対応すればいいと思います。その中でネックになるのは、家賃の問題だけでなく、引越費用をどうするかも重要で、住替えの補助はありがたいと思います。しかし、いざ申し込んでも入居できる保証がない中で、要支援世帯を解消していくためには民間を活用し、受け入れのキャパシティを増やただけで本当に済むのでしょうか。キャパシティを増やすのであれば、全体を増やしてほしいと思います。要支援世帯は優遇しても良いと思いますが、要支援世帯に限らず全体を増やすべきだと思います。

もう一つの課題は、住宅を貸す人がいるのかということです。私が大家なら貸したくないと思います。貸す理由として考えられるのは、建物が古くなったからだだと思います。それならば貸せるようにするための耐震化等への補助が必要なのかもしれません。また、要支援世帯を解消するためには、キャパシティを拓けるのではなく、要支援世帯が申し込みやすくすることが必要なのではないのでしょうか。そして、今まで申し込んだ人の何割ぐらいが救済されているのでしょうか。取り組みは進めているが、どんどん要支援世帯が増えて追いつかないということであれば、市営住宅の建設や民間の借り上げなどの方法を含めて検討しないと、資料にも出ていますが、要支援世帯の解消にはつながらず、どんどん増えていくことが予測されます。要支援世帯の増加を、民間を使って若干緩和したことにはかならないのではないだろうかと思います。そのため、要支援世帯の実態をある程度把握して、要支援世帯が増えても、それ以上に新築の市営住宅や借り上げ、民間活用や家賃補助を含めてその方たちを減らす覚悟が必要です。民間を借り上げるならば要支援世帯を優先することになるとと思いますが、家賃補助などは、抽選に当たらない人たちのための施策という意味では賛成ですが、これを要支援世帯に限るのであれば、私は不十分な施策であると思っています。数字とか覚悟とか施策対象の拡大が必要です。また、貸す側のリスクを払拭できるのかも重要です。例えば、古い住宅を市が借り上げる場合には市が改修費用の半額を出すなどの条件があってもいいと思います。心配なのは、民間賃貸住宅の場合、何年貸すのかが問題で、居住者が亡くなった場合の告知義務など、貸した後が大変だという状況があるため、そういった場合にどうするのかもっと整理が必要だと思います。どのような政策も、国が法律を作り、全国一律に取り組むことになりましたが、そういった精査がないと不十分ではないかと思います。

会 長 : 制度の設計についてのご意見でした。

副 会 長 : 質問ですが、資料2のP3にある「4セーフティネット制度における経済的支援(案)」には、「家賃低廉化補助」の補助要件として、「補助期間・住戸単位：10年間」とあります。「入居者単位：新婚世帯3年、子育て世帯6年」は分かるのですが、例えば高齢単身の人が入居した場合、70歳で入って10年後も生きていらっしゃる可能性が

高いと思いますが、10年後に追い出すわけではないと思います。そのため、10年という設定で本当にいいのかをお聞きしたいと思います。例えば、市営住宅に転居するなど、色々な方法があると思いますが、どのように考えているのでしょうか。

また、先ほどから意見に挙がっている昭和56年以前の耐震性に関することについて、例えば、登録基準の中で、共同住宅型として木造住宅を改修する場合は除かれていないと思います。今までの話題の耐震性に関する基準は、RCと重鉄骨のものであり、木造の基準は変わってきていると思いますが、どの時点の基準に合わせるのでしょうか。

事務局 : まず補助期間についてですが、今後の課題に挙げているように、10年という国の制度上の要件になっている中で、高齢者を対象とする場合に、10年経過した後にはどのように住み続けていけるようにするのは課題だと考えています。今後の検討となりますが、国でも補助総額が変わらなければ20年まで延長可能としていますので、そういった仕組みを活用しながら20年間の補助とするのか、最後にできるだけ負担が軽くなるような緩和期間を設定するのか、または入居時に家賃補助等がなくなっても何とかなるような住宅を選んで入居してもらおうのかなど、検討しながら制度設計する必要があると考えています。

: 耐震基準に関しては、木造に関する基準も見直されているようですが、昭和56年に改正された建築基準法が、基本的な新耐震の判断基準であり、建物の基準が大幅に変わっており、昭和55年以前のは改修が必要だろうと考えています。さらに平成7年頃に仕口などについて改正が行われたので、金具の追加などが必要になる場合も出てくるかと思っています。

副会長 : 耐震壁の入れ方も変わっていたように記憶しています。

事務局 : 基本的には昭和56年に改正された建築基準法で耐震壁をバランスよく配置するという規定がありましたが、平成7年に耐震壁のバランスと仕口の金具の基準が明示されましたので、既存不適格の建物を改修する際には、それに合うよう、何らかの補強が必要になる場合もあると思います。なお、平成7年以降に大きな改正はありません。

委員 : 資料2のP3にある「7支援制度の検討にあたっての課題」がとても気になります。具体的にこれだけの課題があるということで、制度ができて運用が少し難しいのではないかと感じています。例えば、「支援制度の具体的な要件設定や募集方法」について、福岡市ではすでに高齢者等に対して住み替え補助を開始していますが、申請順であり、今後予想されている通り、要配慮者が増加していく中でどのように公平性を担保するのか疑問です。「申請世帯が多い場合の選定方法」については、多くの方が申請してきた場合にどうするのか。「特に緊急を要する世帯の要件設定」については、例えば家賃低廉化補助の対象世帯は先ほど話題に挙げた通りです。また、「市営住

宅の優先的な対応の設定」については、民間賃貸住宅を活用する場合に、市営住宅の優先度をどうやって決めるのかなど、考え方を整理する必要があると思います。この課題を見る限り、非常に心配になってきました。横浜市や他の自治体の策定状況の資料を作成いただきましたが、例えばどのような運用がなされているのか、実際にどれほどの効果があがっているのかといったことを、細かく分析して教えていただきたいと思います。一番気になるのは、今回の供給促進計画において、制度の様々な基準ができたとして、運用面でどこまで具体的に定める予定なのか教えてください。

事務局 : 課題についてですが、まさにその通りです。ここでご審議いただいたことを答申としてまとめた上で、計画をまとめ、来年度これらの課題を十分に検討しながら、制度設計をしていく予定です。課題が非常に多いため、時間をかけて制度設計していく必要があると思っています。

: 他都市の事例については、我々としても求めています。実際にこの新たなセーフティネット制度に基づいて家賃補助を実施しているところが少なく、ようやく今年度いくつかの自治体の実施し始めましたが、対象がひとり親世帯などとても限定的となっているようです。本市と類似するところを探していますが、そもそも経済的支援をする自治体が少ない状況です。今後、2都市ほど、経済的支援を実施予定の自治体があるようなので、そのあたりのやり方を参考にしつつ、福岡市では対象が広くなると思いますので、検討して制度設計を進めていく考えです。

: 今回の検討結果と構想の詳細を、計画にどこまで盛り込むのかについてですが、計画には面積緩和や住宅確保要配慮者の追加については記載していきます。まずは今年度答申をいただき、来年度早々に計画をまとめる考えです。その方針を受けて制度設計を進めるため、計画ができた時点では制度は完成していません。計画には制度を検討する旨を記載する予定で、制度設計の具体的な内容等を記載するわけではありません。

委員 : 難しい状況にあることは理解しています。横浜が暫定的に制度を開始されたという意味を考えると、計画まではできても制度設計に非常に時間がかかるということだと思います。ですが、スピード感が大事だと思いますので、2019年から2025年の7年間の計画ですが、始まりと終わりが決まっている状況で、様々な支援ができる期間が限られていると思います。その後新たな政策を立てることは考えられますが、せっかく計画を策定しますので、あくまで意見ですが、スピード感を持って進めていただけたらと思います。

委員 : 民間賃貸住宅における規約、賃貸借契約に関しては自由なのでしょうか。

事務局 : 民間賃貸住宅の賃貸借契約については、国が「賃貸住宅標準契約書」として、家賃債務保証型などの雛型を示しています。それを基にして、それぞれのオーナーさんや管理会社さんが作成されていると理解しています。

委員 : 一定の縛りはあるということですね。というのは、改修費や住み替え費など市が支援するにも関わらず、自由な規約で結局はすぐ退去しなければならないなど、トラブルが多くなって、市としては支出したものの、結局いい結果にならないようでは破綻してしまうと思います。

事務局 : 賃貸借契約の雛型は先ほど言った通りですが、住宅の登録の要件として、賃貸借の要件が適正なものであることがあります。契約がきちんとしたもので、変な契約ではないということが登録基準になっています。

副会長 : 資料2のP2の左下に「住替え補助：住替えに係る引越し費用など初期費用の一部を補助するもの。」とありますが、どのぐらいの補助かというのは今後の検討課題だと理解しています。現状でいえば、私も何件か、「家賃が高いのだがどうしたらいいか」、「市営住宅に入れないだろうか」という相談を受けたことがあります。市営住宅には原則抽選以外で入ることはできないので、例えば、家賃が安いところに移って、そこから市営住宅に申込をするなどの提案をし、提案を受けた方が一人だけいらっしゃいました。家賃が5万円以上のところに住んでいる時に「生きる希望がない」と相談いただいて、2万ぐらいのところへ転居し、何度も市営住宅に申し込んだが、結局当選せず、もう少し住みやすい所に移ったということがありました。ご夫婦で子育てをして、子ども達が巣立って、その後ご主人が亡くなられた場合に、転居費用がないためにその家にずっと住んでおられるという方が多くいらっしゃいます。初期費用の一部として「引越費用」が記載されていますが、100%でなくともそれに近い割合でなければ転居に踏み切れないのではないかと思います。いかがでしょうか。

事務局 : 補助額等は今後の検討になりますので、ご意見を踏まえて考えていく必要があると考えていますが、現在、高齢者と子育て世帯を対象に住替え助成事業を実施しております。高齢者は市営住宅と同様な収入要件を設定しており、昨年度は実績が8件でした。補助要件として1/2補助で限度額は10万円としており、対象者のうち全員が上限額まで使ってはいません。100%出すというのは助成金としては難しいところですが、これらの状況を踏まえて、検討を進めていきたいと考えています。

副会長 : 資料2のP2の右側にある「家賃負担率が低い住宅へ住替えを誘導」に「市営住宅における優先的な対応」とありますが、これは新たな優先枠を設けるということでしょうか。

事務局 : その通りです。今は市営住宅において随時募集やポイント制度などを設けていますが、今後は民間賃貸住宅の住替え支援とあわせて、市営住宅の優先枠などを検討していきたいと考えています。

副会長 : 資料 2 の P3 で、「改修費補助」の「補助要件」に「<家賃>・近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しない額」とあります。近傍同種の額は民間の取引の額ですが、UR住宅等では、この考え方で家賃が上がってしまい、新しく建て替えられたUR住宅に住めない人が多くなっていると聞きます。さらに、先ほど話に出ていたように、管理期間が 10 年ということで、その後、近傍同種の額を払わなくてはならなくなるのであれば、この制度を使う人はいないと思います。引越費用の補助があり、10 年間は家賃が安いですが、10 年後に引越費用が出るわけではありません。それが分かれば、そのようなところには住むことができないという制度になるのではないかと思います。どのように考えているのでしょうか。10 年後になんとかできるのは若い方たちだけです。本当に制度が必要な高齢者などの世帯がそこには絶対入居してはならない住宅になってしまうという状況になりかねないと思います。

事務局 : 近傍同種の住宅家賃については、今後、市の制度とする時にどうするか検討していく必要があると思います。資料の内容は、国の補助要件で、ご指摘の箇所は、「改修費補助」を得るための条件です。家賃を周りの安い物件に合わせるのか、高い物件に合わせるのかといったこともあるでしょうが、その周辺にあった家賃の住宅でないと改修費補助はしないというものです。セーフティネット住宅を確保するためには、周りの住宅の家賃と同じような住宅とすることとしています。一方で、「家賃低廉化補助」については、「一定の基準を満たすセーフティネット住宅」としており、一定の家賃や住宅性能による縛りを設ける必要があると考えています。

副会長 : 補助期間が 10 年という点は、市営住宅の優先入居も含めて、制度的に何かしらのフォローが必要ではないかと思います。  
: また、既存不適格は違法ではないという話がありましたが、耐震性についてはきちんと適合することが必要で、その他のことについては既存不適格が認められるということなのでしょう。他に危険性はないという認識でしょうか。

事務局 : 耐震性はきちんと確保する必要があります。その他にも色々な制度改正があつていまずので、どこまでなら安全かという議論はあると思いますが、基本的に耐震性以外の既存不適格のものは認められることとなります。しかし、既存不適格の物件でも、改修をする際には現在の建築基準法に合わせていただく必要があります。

副会長 : 私たちはフォローが必要な人達の観点で議論していますが、セーフティネット住宅として住宅を提供していただくことが前提となっています。宅建協会での議論についてどのように考えておられるのでしょうか。もっと考えるべき点を出していただいた方がいいのではないのでしょうか。セーフティネット住宅の登録がなかったということになると、根底が崩れてしまうと思います。

委員 : よくわかります。貸す側になって考えた場合、どのような方に貸したいかということが重要です。耐震改修や間取り変更にどれだけお金が必要でしょうか。それだけの金額はなかなか取り返せません。そこまでして貸す必要はないと考える大家さんもかなりいると思います。さらに、居住者が亡くなった場合の心理的瑕疵の問題がありますので、前回申し上げました通り、居住者の死亡に関する報告義務の期間を定めるなど、その辺を明確にさせていただきたいと思います。また、セーフティネット住宅について、昭和 55 年以前の住宅についての基準が挙げられましたが、他にも「がけ条例」の問題もあります。これだけではなく、様々な問題が家の場合にはあります。安全な住宅を貸し与えるということは日本国内では難しい問題であります。昭和 56 年以降の住宅に限られれば、今度は反対に我々が貸すことができなくなる恐れがあります。

副会長 : 例えば、昭和 55 年以前の住宅に対しては、補助額がもう少し多く必要だということでしょうか。宅建協会の中でもセーフティネット住宅の取り組みについては是非とも議論させていただいて、意見をまとめていただければいかがでしょうか。国も推奨しており、市としても住宅に困窮しておられる方の救済策として、一所懸命取り組もうとしている問題です。

委員 : ご意見はわかりますが、非常に難しい問題であります。入居者に対して経過の報告が必要になりますし、大家の説得が必要になることも考えられます。我々も大家の立場で住宅をお貸ししています。そこに法的な問題を入れてこられると、にっちもさっちも動けなくなってしまう恐れがあり、そこについてはご理解いただけないかと思えます。宅建業協会としては、福岡市の方と別途打合せをさせていただいて、意見をまとめさせていただく必要があるのではないかという気がしています。

会長 : 市の居住支援協議会などで議論を深めて実行計画を考えていくことが必要だろうと思えます。

: ご質問やご意見の内容が、基準に関するものが多くなっていますので、Ⅲに入りたいと思えます。Ⅱの要支援世帯の対応についての骨子にあたる資料 2 の P2 にある支援策の枠組みの考え方については、前回から議論しておりますが、特に異論が無いようでしたら、このフレームで検討を進めていくということで確認しておきたいと思えます。この点について、ご意見はありますでしょうか。

委員 : 枠組みについて反対ではないのですが、セーフティネットの充実やこれからの動向を考えると、これだけでは対応が追い付かないのではないかと思います。人口がどれだけ増加し、その中で市営住宅をどれだけ増やしてきたのでしょうか。要支援世帯が増えていく中で、今後減る可能性もありますが、民間を活用することはいいと思えます。しかし、対象を要支援世帯に絞るのであれば、それだけでは不十分で、要支援世帯解消に向けて、新たな市営住宅の建設や民間の借上げも併せてすべきだと思います。

そして、5年先、10年先の要支援世帯の増加に向けた、ある程度の年度計画が必要な  
のかもしれませんが。要支援世帯の解消に重点を当て、今まで増やしてこなかった経緯  
がありますので、市営住宅を増やしていくということも盛り込むべきではないかと私  
は思います。

副 会 長 : 前回、私も言いましたが、当面の対応策としてこのような策はあると思います。前回  
の住宅審議会の答申の中で、「入居選別方法の見直しや管理の適正化を行っても、応  
募倍率の大幅な低下にはつながらないことから、市営住宅の管理戸数を増やす必要が  
ある」という附帯意見があります。これについての対応がまだなされていない、市営  
住宅の管理戸数はいっこうに増えていないという状況です。これについてもきちんと  
対応を考えていくべきだと思います。

会 長 : この制度だけは不十分であり、拡充を今後検討するというのを付け加えるべきだと  
いうご意見でした。他にご意見ございますか。

委 員 : 今福岡市の住宅が10.5万戸ほど余っています。全国で820万戸です。福岡市の空き  
家数だけが10.9万戸から10.5万戸に減っています。人口が増えているからです。全  
国的に住宅過剰現象が出てきています。アパートのオーナーからは、「敷金が取れな  
くなった」、「家賃を上げることができない。もうこの商売はだめだ」という声が聞  
こえています。住宅過剰供給時代に入っており、私は市営住宅より安い住宅がどんど  
ん出てきている中で、「市営住宅をどんどん増やすべきだ」というのは、現況と違うの  
ではないかと思います。昔は、敷金を預かっておいて、それで改修して負担なしでよ  
かったが、今は敷金も取れず、家賃も安くしないと入居者が入らないという状況であ  
り、全国で820万戸の過剰住宅が発生しました。そのため、この住宅の過剰供給時代  
に市営住宅をむやみに増やすよりも、民間の過剰住宅を宅建協会とどう組んで活用す  
るかなど、そこに知恵を出すべきだと思います。

委 員 : 先ほど星野委員の住宅の安全性は耐震性だけでいいのかという問に対して、市の回答  
が言葉足らずだったので補足します。法令上は耐震と消防が必要となっています。耐  
震と消防だけは必ず今の基準に合ったものとしなくてははいけません。  
: 質問ですが、資料3に「2法及び規則で定められている登録基準」の「規模の基準」  
を25㎡から一部18㎡に緩和する提案がありますが、その左下の囲みをみると、「高  
齢者・障がい者の入居者を拒まない住宅」と属性が限定されています。何かお考えが  
あるのでしょうか。要配慮者の中でも少なくとも高齢者・障がい者というパイが大き  
いところは拒まないようにしてくれという意味なのかなと思います。例えば、「被  
災者は拒まない」とした住宅の場合は面積緩和はされないということでしょうか。

事 務 局 : ご指摘のとおりです。

委員 : 私は民間住宅が余っているので、最初から民間の活用が必要だと言ってきました。しかしながら、その議論は今回のテーマではないということでした。セーフティネットを確保するため、民間住宅の活用をセーフティネットだけではなく全体に広げて宅建業協会の知恵も借りて、まずはその解消を図ることを提案してきましたが、全くそのようには考えられていません。そして、増加していく要支援世帯の解消が大きなテーマということで、民間との全体的な提携を考えないならば、市営住宅を作らざるを得ないというのが責務ではないかと考えました。そこでお願いしたいのは、私はもともと民間の住宅が余るので、それを市が借り上げて提供したり、家賃補助制度を導入するなりで、市営住宅の抽選に当たらず、民間の家賃の高い賃貸住宅を借りなければいけない方がいるのであれば、家賃補助が併用の制度としてあってもよいのではないかと思います。全体議論が抜けたままに、セーフティネットの議論に絞られて、この条件でということですので、やむなく、選択肢のひとつとして市営住宅の新設も考えるべきじゃないかと述べています。本来ならば、人口が将来減っていくなかで、この活用の話をどこまで市が責務として供給していくのかというのが、なかなかテーマとして市からの諮問がありませんので、意見は最初から民間住宅の活用と提案していますが、全くそこは入りませんので、要支援世帯に限れば今あらゆる手を使って、やむなく市営住宅を新設してでも、増やしていかなければいけません。そこまで踏み込まなければいけないと思います。それが難しいのであれば、民間の借り上げ、そこを踏まえた議論も諮問の中に入れていただく必要があると思います。要支援世帯が増える中で若干対処をしても増えていくばかりです。中途半端な住宅政策になると思います。セーフティネットだけを考えるならば、市営住宅の新設もやむなしということで、どこかでそのあり様について議論できる場をいただくとありがたいと思っています。

委員 : 先ほど資料 3 の緩和措置についてご意見が出ていましたが、ここの書き方ですが、「当分の間の緩和措置」というのは、目の前の問題を解決するためにこういう理由で緩和措置を取らざるを得ないし、それが現実的な解決になるということは納得できます。ですが、計画書の中に書き込むことなので、目の前のことだけでなく、「こういう状況を打破するまでの当分の間」とか、何年間という数字はいらないと思いますが、長期的視点が必要だと思います。日本は特に居住水準が非常に低いことが問題ですが、低い方に合わせるのをいつまでも続けるとするのは日本全体の問題となると思うので、長期的視点に立てば、いずれは元の基準に戻すとか、より良い基準に持っていきたいというビジョンが欲しいと思います。計画書の中に「当分の間」と言って、ごまかしてしまうような表現は良くないので、「こういう状況にある間は」など、書き足すか、補足してほしいと思います。

委員 : 資料 2 の P3 で「7 支援制度の検討にあたっての課題」に、「特に緊急を要する世帯の要件設定」とあります。これは資料 2 の P2 にある赤枠の要支援世帯を定めた上で、要支援世帯ではないが特に緊急を要する世帯についてはそれに準じて支援制度を提

供するという解釈でよろしいでしょうか。

事務局 : 吉村委員のご質問は、その通りです。  
また、先ほど濱崎委員のご指摘、ありがとうございました。単身高齢者等が増えていく中で小規模住宅を対象とするということです。データなどは無いのですが、単身高齢者の住替えニーズの中で、そこまで広い住宅でなくてもいいという声もありますので、高齢者の住み方のニーズの動向を踏まえながら検討していきます。計画期間については、今回は住生活基本計画に合わせていますので7年間としています。基本的には計画期間10年、中間見直しが5年というスパンで取り組むことになる中で、セーフティネット住宅の供給状況や住替えの動向などをみて、本来の面積基準に戻すことも考えていく必要があると思っています。計画には言葉を足して記述するよう、検討したいと思います。

副会長 : これまでの住宅審議会の中で、何度かやりとりをしてきました。公営住宅が担うべき役割は「福祉」という観点で、公営として担わなければならない部分を民間賃貸住宅が肩代わりできるかということについては、前会長にもお聞きして、無理だということもお話いただきました。今の状況の中で、新築の公営住宅が必要だというのは、そういう審議会での議論を踏まえてのことです。片方では民間で住宅が余っている状況があり、一方で公的には住宅が不足しています。それをなんとかマッチングして当面の緊急策として活用できないかということがこの議論だと思います。私は、これは必要なことだと思いますし、当面策としては何とかマッチングさせていただきたいと思っています。ただ、基本としての公営住宅の必要性は減らないと思います。

委員 : 昭和55年以前の集合住宅の問題が出ていますが、築40年以上ととても古く、入居者が半減している住居などが多くなっています。しかし、30年後に大地震が来るという予測もありますので、福岡市としては腰を上げて強度調査の制度を作り、やるべきことはやるとはっきり言えば、この近辺の施策ができないかと思います。あくまで意見です。

会長 : それでは先に進めさせていただきます。

事務局 : 「IV 福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（素案）の概要」の説明。

会長 : 事務局からの説明についてご質問、ご意見をいただきたいと思っています。

委員 : 資料4-1の第2章「課題」の「(2) 公的賃貸住宅の適正な管理等の推進」に「真の住宅困窮者に対して」とありますが、「真の」という表現をみると、対義語が「偽の」となり、言葉の使い方を検討してもらえないでしょうか。

: また、「高家賃負担率」は定義された用語なのでしょうか。これまでの資料をみましたが、変な言葉だと思います。

事務局 : 「真に」については、ご意見踏まえて検討したいと思いますが、これは上位計画の中にも記載している言葉ですので、それらとの整合を踏まえて検討させていただきます。  
: 「高家賃負担率」については、要支援世帯の設定の中で定義づけをしていましたが、用語の定義などできちんと補足したいと思います。

副会長 : 資料 4-2 の P20 ですが、4 章の「(1) 市営住宅の効率的・計画的な更新」の中で、「多様な世帯の入居を促す取り組みを推進します」とあるのは非常にわかります。これはコミュニティを確保するためだと思います。それともう一つは、最初から出てきていますが、高齢世帯や単身世帯がどんどん増えるのでセーフティネット住宅が必要だという流れは分かるのですが、川口委員が言われるように、市営住宅として今後どうしていくのかというところが抜けているような気がします。難しいですが、例えば、どのような世帯がどの程度いればコミュニティが維持できるのかなど、そういうことは難しいですが、何かしらの文言が必要なのではないでしょうか。高齢世帯がどんどん増えていく中で、市営住宅にはコミュニティも必要だが、どうするのかということで、民間に活路を求めますとしてしまうと、非常に安易な考えだと捉えられてしまうので、もっと言葉を尽くしていただきたいと思います。  
もう 1 点は、空き家率 12.2%が全国の 13.5%からみたら少ないと書いてありますが、私たち政令市に住む人間にとって、全国の%などどうでもよく、逆にいえば、政令市の数字を比較するなど、少し大きな都市のくくりで教えてください。

事務局 : 検討させていただきます。

委員 : この計画の中で民間の活用に取り組むのは大いに賛成ですが、それは全体の話であるべきだと思います。そして、大変困窮している世帯に対しては、お金はかかるのですが、民間が登録したところだけでは対応できないのではないかと思いますので、一定以下の市営住宅を申し込んでも入れない方には、どこに住んでも、家賃補助制度でもいいのではないかと思います。当然、一律とはいきませんが、基準以下の住宅に住んでいる方が、基準を満たす住宅に住替え補助をもらって住み替え、家賃が高くなってもその分家賃補助が出れば住み続けることができるということになります。要支援世帯対策を国策や市の施策で取り組んでいくなれば、解消を目指さなければいけません。その中でインセンティブはお金がかかると思いますが、手始めに要支援のピンクの世帯には家賃補助を出して、一定以上の住宅に住み替えるよう促してはどうでしょうか。そうすれば、民間のストックがいっぱいあるので、市営住宅と同等にお金をつぎこまなくても、民間で低廉な住宅が増えていくと思います。これは全体施策として思い切ってそこまで踏み込んでほしいので、計画の主な取り組みには「家賃低廉化補助」

を盛り込んでいただきたいです。市が登録した住宅に申し込んで当たった人しか低廉化補助が受けられないのではなく、ピンクの要支援世帯の方たちは率の差はあっても困窮者ということで、家賃補助制度をこの中に織り込む方が要支援者の対応に繋がると思います。税金はかかりますが、そこまでの決断を私はすべきと思いますし、しないとしても項目の中にそういったものの検討や研究、家賃低廉化補助の在り方が少なくとも次の議論につながるような書きぶりをしていただきたいと思います。

委員 : ご検討をいただけたらと思う点があるのですが、資料 4-1 の P1 で、「課題」の「(2) 公営賃貸住宅の適正な管理等の推進」の課題として「福祉的な配慮やコミュニティの維持・活性化が求められています」とありますが、公的賃貸住宅の場合、一般的な住宅よりもずっと高齢化が進んでいるところが多いので、この通りなのですが、公的賃貸住宅でなくとも全体的に高齢化がすすんできており、福祉的配慮や地域での支え合い等の活性化が非常に重要なことになってきていますので、「(4) 住宅確保要配慮者への居住支援」にある「行政や民間事業者、福祉団体等が、更に連携し」のところで、「居住支援体制の充実」に含まれるのかもしれませんが、もう少し言葉を足していただきたいと思います。

また、P2 の基本方針 1 の「(1) セーフティネット住宅の供給促進」ですが、概要版には書けなくとも、本編には、「福祉的な配慮」や「地域の支えあい」といった表現を盛り込んでいただけないでしょうか。資料集の中の関連施策にあったように、総合的に対応していくべきだと思います。

委員 : 課題の「(2) 公的賃貸住宅の適正な管理等の推進」について、なかなか市営住宅のストック自体が増えない状況で、民間賃貸住宅の空き家を活用しようというのは私も大賛成なのですが、大家のお話などを聞くと、促進計画の中に知恵を出して取り組む他の方法はないのかと考えました。文中に「更新時期を迎える大量の市営住宅ストック」とありますが、公共施設の合築などのアセットマネジメントを盛り込むことはできないでしょうか。公共施設には図書館、区役所、教育施設、様々なコミュニティ施設があります。多機能を持たせた公共施設を作ることによって機能の更新を図っていく、そういったファクターをこの中に入れられないでしょうか。

委員 : 非正規の職員・従業員が 2,000 万人を超え、年収 200 万円未満の若年層が 1,100 万人を超えています。日本の最大の課題は少子化の防止だと思います。所得の少ない人を市営住宅に入居させていますが、福岡市の数年前の調査によりますと、子どもが 4 人以上欲しいという人は約 9% いましたが、実際は 2~3 人までで止めている人が多いようです。それは子育て世代に所得が足りないからだだと思います。これは国家的課題ですが、福岡市の課題としても少子化をどうやって防止するかは大事だと思います。市営住宅の一角を増設してでも、子ども 3 人以上産んだら無条件に入居できる体制を整えるなど、発想の転換が必要ではないでしょうか。私は住宅がこれだけ余っている

のだから、それらを活用して若い人が活用できる住宅にできないかと思っています。

副会長 : 資料 4-2 の P27 に「1 各主体の役割と連携」があります。住宅問題を真剣に考えてきて、前回の答申に掲げた「市営住宅を増やすべき」というのを全く無視するのではなく、福岡市の役割として、「住宅は福祉」の観点で、市として公営住宅の建設を目指すという観点が必要だと思います。是非盛り込んでもらえないでしょうか。

会長 : 時間がまいりましたので、この辺で議論を終わらせていただきます。本日、議題Ⅱ、Ⅲについては、住替えを誘導する支援策について多くのご意見をいただきました。議題Ⅲに関連するところで補助金額や登録の対象となる住宅の基準、募集の手順など技術的な部分に対して細かな詰めが必要だというご指摘がありました。全体を通して多かった意見として、そもそも要支援世帯に対応して政策を組み立てるには、公的賃貸住宅がまだまだ足りない。前回の審議会の中で出たことなども踏まえてそうした枠組みの中で今回の施策を検討しているのだということ把握しておく必要があるということでした。そういう意味では計画書の「第 1 章はじめに」の「1 背景と目的」には、こうしたニュアンスを踏まえた書き込みが必要だと思いますし、もう一度検討いただきたいと思います。最後に出た意見のように、非常に幅が広がっています。

: 次回は促進計画のパブリックコメント案の検討となります。そこでも継続して議論ができると思いますが、今回ご発言いただけなかった内容について、特にというものがあれば、事務局の方にメール等でお出しいただければ幸いです。それでは事務局の方にお返しします。

事務局 : 最後に事務局より事務連絡をさせていただきます。  
まず、本日の議事録は、事務局で案を作成し委員の皆さまに送付しますので、修正などがあればお申し出いただきたくようお願いします。その後、事務局で修正を行った上で、議事録として確定します。

次に、第 5 回福岡市住宅審議会の開催日は、10 月 1 日（月）午前中を予定しています。後日、あらためて開催通知を送付させていただきます。次回の会議は素案に対していただきましたご意見を踏まえた修正と目標値についてお示ししたいと考えています。素案については内容、表現等でお気づきの点がありましたら、事務局にご連絡いただければ次回の審議会資料に反映できるように検討させていただきます。

以上