

# 第5回 福岡市住宅審議会

## 議 事 録

日 時：平成30年10月1日（月） 10：00～12：10

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：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 福岡市市議会議員  
上野 貴史 公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会福岡県支部事務局長  
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 福岡市市議会議員  
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  
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  
南原 茂 福岡市市議会議員  
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（代理出席：藤田 博久）

### 会議次第

#### 1.開会

#### 2.議事

##### I 前回（第4回）の審議内容について

##### II 福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（案）について

- ・素案の修正状況について
- ・成果指標（案）について
- ・福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（案）の概要
- ・福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（案）
- ・答申素案について

##### III パブリックコメントの実施について

#### 3.事務連絡ほか

#### 4.閉会

## 第5回 福岡市住宅審議会

平成30年10月1日

会 長 : 本日は前回の審議内容を確認した上で、前回素案に対して多くの意見をいただきました。それを踏まえて修正がなされています。また、成果指標についても案がありますので、これらをまとめて、住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画(案)を取りまとめることとなります。それでは議事のIに入ります。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4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 : 参考資料の「家賃低廉化補助制度」の対象住宅で、「一般民間賃貸住宅の補助」と「セーフティネット住宅への補助」の違いについて説明がありましたが、P2に「(2)セーフティネット住宅の登録基準」の面積基準を、具体的には25㎡から18㎡に緩和した場合、25㎡未満の住宅はセーフティネット住宅ではなく「一般民間賃貸住宅」への補助に該当して、財源は全額市費になるのでしょうか。

事 務 局 : 前回の審議に出たとおり、国のセーフティネット住宅の登録面積基準は25㎡以上ですが、本計画に、2005年以前に着工した物件で高齢者又は障がい者の入居を拒まない住宅として登録する場合は18㎡以上とする緩和基準を設けることとしているため、18㎡以上で要件に合えばセーフティネット住宅として登録できるようになります。国の家賃補助の対象住宅は、緩和基準を満たしたセーフティネット住宅も対象となります。

委 員 : 基準を25㎡から18㎡にしたとしても、セーフティネット住宅として補助対象となるということで理解しました。

委 員 : まずは前回の議事録に対しての文句はないのですが、公営住宅のところについてちょっと意見します。市営住宅は、今建て替えしているものを含むので、正規の数は欠けていると思います。建て替え時は一時退去が必要です。そして、今後も引き続き建て替えはあるはずで、その場合、市営住宅は若干減ると思いますので、その分は確保してもいいのかなと思います。また、高齢化が進む中で、市営住宅の数をどうしていくのかということも合わせて議論いただきたいというのが、市長への意見でもあります。公営住宅に関する意見としては、市営住宅の管理戸数を増やす必要があるという意見もありましたし、民間で住宅が余っているのになぜ活用しないのかという意

見もありました。民間の住宅を活用することが難しいということであれば、ややこしいことはせずに、民間住宅そのものを市営住宅として借りて、場合によっては民間の管理会社に管理をお願いし、オーナーが良ければ、市営住宅として民間住宅を活用すればという意味ではどちらにも利点があるのかなと思います。市営住宅が足りず、民間は余っている状況がありますので。民間住宅を市営住宅として借り上げれば、経費や無駄がかかりませんし、そして今管理してある方たちの力を借りることができれば、状況が変わるのではないかというのが一つです。

それからもう一つ、住宅確保要配慮者は今後まだ増えていきます。高齢世帯も増えていきます。ただし、長い目でみれば減る時代がくるかもしれません。そういった中に住宅が空いているのにもっと建てるのもどうかという気もします。民間住宅の活用がいいかなと思います。それで、住宅セーフティネットについてちょっと疑問があるのですが、前回審議会で示された要支援世帯のうちピンク色で示されている部分に該当する方たちについては、今も優遇策があると思います。市営住宅のポイント方式などの優遇策があって、申込みをされた人は全部とは言いませんがかなりの部分が優先的に入居できている状況にあります。あえて、今後要支援世帯が大幅に増えていく中で、今の制度で民間の部屋を登録してもらおうというのでは、とても追いつかないのではないかという気がしています。先ほどのピンク色で示されている部分に該当する方たちは、既存の市営住宅に優遇で入居することができています。この方たちのために住宅セーフティネットとして民間の住宅を確保するのは当然問題ないとして、とても足りないと思います。その中で、住宅セーフティネットに取り組んでいくのであれば、将来需要を見据えた中で、要支援世帯の増加がどれだけ続いていくのか、仮に新築を建てて、50年後には余ってしまうことも考えられます。そうであれば、民間のあるものを活用することによって、要支援世帯の増加の一番大きなピークを回避できるのではないのでしょうか。そういった意味では民間住宅を面倒なことはせずに、管理は場合によっては既存の民間の管理会社等をお願いしながら、民間住宅を市営住宅として活用することも一緒に議論されなければ大量に増えていく要支援世帯に対応できないと思います。既存のポイント方式など、一定以下の方たちが入居しやすい仕組みもあるので、その実数を示しながら、事務局が示している高齢者世帯など要支援世帯が増えていくであろう状況をもう少し年数的にも出しながら議論しないと、セーフティネット住宅を何件登録したが、需要はその十倍増えたということになり、審議会何やってたんだと言われるのはちょっと歯がゆいです。ピンク色で示されている部分に該当する方たちが本当にどういう状況にあり、そして、今後の需要がどうなって、それだけの数を民間の登録でカバーできるのか。できないのであれば、より踏み込んだ民間の借上げや民間を貸してもらった場合の家賃補助等をセットで議論する必要があると思っています。

会 長 : 今のご意見は審議内容の確認ということでよろしいですか。

委員 : 確認として発言せざるを得ないのですが、そういったことで審議をしてきたと思います。しかし、修正等に反映されていないというのが実感としてありますので、しっかりとそこら辺の数字と考え方の整理が前段に必要だろうと思います。その中で、住宅セーフティネット施策も否定もしませんし、いいことだと思いますが、この中では提案の修正に終始して、そういった新たな課題やそこでは十分なのかという部分が全く修正では反映されていないという意味でこれは受け入れ難いという意味で発言しました。

会長 : それでは、今のご意見については、後ほど計画案の修正状況について説明がありますので、その中で詳しく審議していきたいと思います。その他、いかがでしょうか。

副会長 : とりあえず、この補助の基本的な考え方と家賃低廉化補助の制度のイメージについては、住宅審議会の審議がこれだけではなく、他にも意見があるということは前提にして、この関係だけでいうと、要するに、「住宅は福祉である」ということを、民間にお願いするということにあたり、かなりの何らかのフォロー策が必要であるというのがこれまでの審議の中だろうと思います。セーフティネット住宅の登録がなければ、これは全然成り立たないことになります。前回の審議会時点で福岡市に登録がゼロであり、全国的にみてもわずかな登録しかなく、各府県とか、市とかみればゼロのところが多いのが実態のようです。そうすると、これだけ審議をしてきて、全く成り立たない制度を審議してきたということになるのではないかと危惧しています。だから、この前もお伺いしましたが、民間で空家が増えるというのは片方でありますけれども、その空家に福祉的に必要な人を入れるということにはかなりの乖離があるようですので、そこを解決しなければ、まさに絵に描いた餅でしかないということをどうするかということが、もっと審議しないといけないのかなと思います。全くこれは成り立たないということではないかと思えます。だから、そのためにどうするのかということ言葉を起こしてでも、登録基準の緩和だけでいいのか。この審議の中でも緩和だけの問題ではなかったように思えますので、これだけに頼ってはいは、本当にこれまで審議してきた住宅確保要配慮者の救済策にはなり得ないと思います。だからこそ、もともとセーフティネット住宅は、国の方で検討されている中では、公営住宅の補完的なものだという意見としてきちんと出されているようです。だから、委員もおっしゃったように、公営住宅をもっと増やさなければいけないという問題があります。これまでの各住宅審議会の中でも論議をされてきました。それから、これはこれで必要ですし、これは具体化する必要があると思いますが、それだけではなくて、民間住宅、URの住宅で入居が少ない分などを借り上げて、市営住宅と同じような活用をすとか、具体的に要配慮者への家賃補助をするといった、このような施策も相まってやっていく必要があると思います。このセーフティネット住宅の制度だけつくりました。これで、要配慮者の住宅は完璧ですということにはならないと思います。登録がゼロということですので全く今はできない状況です。この住宅審議会の中でどうしようも

ないものだけをつくって終わりましたということになってはいけないと思います。何らかの言及が今度の答申の中には必要ではないかと思います。

会 長 : こちらについても計画案の内容に関する議論の中で意見交換をできればと思います。その他いかがでしょうか。

副 会 長 : 要支援世帯等の住宅をどうするかについてずっと審議してきたのですが、割と否定的な意見が最初に出てきましたので言わせていただきたいのですが、私は中身としてはまだまだ足りないとは思っていますが、基本的には、民間と一緒に解決してこうという制度としては賛成です。戸数が足りないということは分かっていますので、例えば前回も発言しましたが、オーナーがリフォームして、要配慮者を入居させていく中で、基本的に人間は死にますので、その辺りの不安がオーナーには大きいということであれば、入居者の死後までどういった形で面倒をみるかという制度をきちんと作る必要があると思います。入居した人には必ず死後の面倒まで契約してもらおうといった仕組みなど、検討課題がまだたくさん出てくると思います。しかし、民間にこのような形で家賃を補助していくという福祉的な役割を持った制度というのは初めてでしょう。そこを私は買いたいと思っています。今のこの制度の枠組みだけではなく、今後重ねていくであろう努力に対して、こういう制度を積極的に活用してほしいという思いで賛成したいと思います。

会 長 : この制度の枠組みについてご意見をいただきました。計画の議論に進んだ方がいいのではないかと思います。よろしいでしょうか。

委 員 : 今足りないことが議論になっています。単身高齢者世帯が増えるという資料に基づいて、今後住宅確保要配慮者が当面はかなり増えるであろうということですが、何十年も続くわけではないと思います。その中で、民間による供給については、宅建協会の方のご意見でも非常にリスクがあるということです、しかし、私は今考えるべきだと思っていますが、単身高齢者が増える中、宅建協会の方の意見を聴く中で、市が市営住宅として何十年というスパンで借り上げれば何百戸、何千戸の確保できるのではないのでしょうか。空いている部屋を借り上げるわけですから、そこで入居者が亡くなると、契約期間は市営住宅として市が借りるのであれば、オーナーも貸しやすいし、その中でリフォーム等の助成を出すことも可能だと思います。どれぐらい今からそういった方が見込まれるのかだと思います。そしてもう一つは、要支援世帯のうちピンク色で示されている部分に該当する方たちをはじめ、住宅に困窮している方たちにはポイント方式でかなり優遇している状況にありますので、どれだけカバーできているのか、数字を見ないと何ともいえません。概ねカバーできそうで、この制度の発展を期待するというのも一つだと思いますが、かなり足りないということが推測されますので、そこの議論を飛ばして、制度設計の話に行くのはちょっといかがなものかと

思います。今の段階で、どの程度需要が増えそうで、どの程度の供給はできるのかということ。しかし、私は、足りないという前提で、借上げはどうかと提案をしているわけです。この前も民間の住宅は空いているが、市営住宅の募集は減ったとはいえ未だ多いという状況にあるなかで、市の優先枠がある中で、そのような非常にお困りの世帯への対応ができていないというならば、その数字をまず明らかにして、その上でまずはこのセーフティネットを一步前進させるということではないかと思えます。あとの議論は次の答申の中に織り込もうということならわかるのですが、制度設計の話をしてしまっただけで、会議をしたけど足りないのは明らかだということになってしまうのは、審議会としてはどうなのかなと思います。まず将来のある程度のざっとした推計に基づく考え方があって、今すぐにはできないのであれば、今後そういった制度はあるものの、需要の大きな波が来る中、この制度だけでは補完だけで根本的には対処できないため、今後は民間住宅とのより深い連携や協力、民間住宅を市営住宅で借り上げる等、または家賃補助する等、検討しなければならないということを私は答申に入れていただきたいと思いますので、そこまでの議論があって当面の制度設計というならばわかるんですが、制度設計にいきなり入るのは私はいかがかと思えます。

会 長 : 私も「補完」という意味ではそういう役割を持つ程度だと思います。公営住宅と全く同じものを供給する計画ではないので。そういう意味で、この新しい計画の中身を議論するということが重要だと思います。そのため、今のご意見も含めて、計画の中身の議論に移りたいと思います

委 員 : 計画を議論するのはいいのですが、足りないという前提の中身ではダメだと思いますので、繰り返しになりますが、意見をいくらいっても反映されていません。国が示す施策はあくまで国の施策で、ここは要支援世帯をどうしていくのか、市営住宅を増やすという議論も、これ以外の議論もしてよいということでしたので、需給ということについては非常に問題で、今後引き続き議論するということがない以上、私は反対させていただきます。会長が議事を進めるのは結構です。

事 務 局 : 委員のご意見にあったように、今後要支援世帯が増えていくという資料は、第2回の審議会資料でもお示ししました。いずれ人口・世帯が減少すると見込まれており、今後20年、25年の対応をどうするのかということで、もちろん市営住宅の建替え等も取り組んでいきますが、将来的に安定的な運営をするうえで、市営住宅の戸数は現状維持とせざるをえません。その中で、要支援世帯に対応するのにどうするのか、という議論をお願いしてまいりました。民間で空家のストックが増えていますので、民間活用として、第3回審議会でも借上げや家賃低廉化補助の活用について検討案をお示ししました。借上げは、ご意見のとおり方策の一つですが、第3回審議会の参考資料でお示ししたとおり、公営住宅として借り上げるため、公営住宅に準じた整備基準を

満たす住宅である必要があります。また、入居者の要件がどうしても市営住宅の要件に対応しなければいけません。また、管理上、ある一定の戸数以上を借り上げることになってしまいます。それに比べ、家賃低廉化補助の場合は、一戸単位で対応することができます。また、整備基準についても市営住宅とは別になります。今回、セーフティネット住宅で、国が示しているように、一戸建ての住宅を数世帯にシェアで貸すなどにも対応できるようになっており、さらに一定の地域に偏在せず広く分散できるなどのメリットもあります。また、事業化が借上げ等の制度に比べて早く対応できることを考えれば、より柔軟に展開できる家賃低廉化補助の方が、有利であるとお示しさせていただきました。ただし、委員のご指摘のように、セーフティネット住宅の登録がなく、オーナーの高齢者などに貸す不安等の面から登録が伸びていない。オーナーの不安解消をどうするのかというところは、家賃低廉化補助を行う上でも同じだと考えています。現在も居住支援協議会において、高齢者の民間賃貸住宅への入居の際に、入居支援や生活支援といったオーナーの不安を低減するための仕組みづくりに取り組んでいますし、今後もこれは充実して取り組む必要があると思っています。また、国でも居住支援法人の指定制度を設け、ソフト面である居住支援を充実するように取り組んでいます。こういったところを今後、居住支援協議会の充実と一緒に民間の動きを注視しながら、家賃低廉化補助などの支援制度とどう組み合わせしていくかを考えていく必要があると思います。そういったことから、今回は、家賃低廉化補助などの支援制度の検討にまずは取り組もうと、計画に盛り込んでいるところです。現在、セーフティネット住宅の登録がありませんが、今後、登録住宅の周知に取り組んでいき、家賃補助や改修費補助を展開するなかで、それがインセンティブとなって少しずつ登録が伸びると見込んでいます。その家賃補助等のやり方についても宅建協会等にお話しをききながら、検討したいと考えています。いずれにしろ、全体には財源枠があります。その中でやれるところからやっていって、委員のおっしゃるように、ここで終わりということではなく、制度の使われ方と運用の状況をみながら、今後も市営住宅の管理戸数も含めて検討していく必要があると考えています。今回の計画案にはこういった内容を記載しており、今後も引き続き検討していきたいことも含めて記載しています。

委員 : 今の答弁にはおかしな点があると思います。市営住宅が足りないということですが、建て替えによって土地は余っているはずですが、容積使っていませんし、建て替えた土地を売却したり、持て余しているように思います。住宅が足りないのであれば建てればよいという意見もあります。ただし、私は長い目でみると人口や世帯が増えない中で、民間が余っているので十分に活用すればよいと思います。住宅が足りなければ土地はあります。また、公営住宅に準じないなら認められないということであれば、両方すればよいと思います。私はセーフティネット住宅の登録を否定しているわけではありません。しかし、宅建協会の方の話からも、リスクが大きく色々オーナーに相談し、大変な思いして、経費かかって、なかなか難しいという面があります。住宅が足

りないのであれば、建てればよいと思います。そして、民間で公営住宅に準ずる建物は本当はないのでしょうか。調べた上での回答なのでしょうか。公営住宅の基準に合うのであれば全部でもいいし、空いている部屋だけでも30年契約や20年契約とすればいいと思います。事務局の回答の通り、公営住宅の基準を満たす必要があるなら満たすものだけ借り上げればよいと思います。基準を満たさないものは、登録制度でもいいかもしれません。家賃補助とかもあります。それを頭から否定して、当面、宅建協会さんもいっていますが、支援世帯のうちピンク色で示されている部分に該当する方たちが何千といいますが、住宅が回らないのではないかということを行っているわけです。それを認めた上で、セーフティネット住宅の取り組みをまずやるということならばわかります。しかし、土地があっても市営住宅を建設しない。民間にあっても国が言っているのだけをします。そして財源についてですが、財源のことを言われたら、ここで会議する意味ないと思います。財源は制度の議論の後の話ではないのでしょうか。どこまでやれるのかということだと思います。1工期で何百億という金額を単費で出しました。財源の話途中で持ってくるのであれば、他の施策を減らせばいいという議論もあるわけです。いきなり財源の話になるのであれば、やってくれません。もう少しそこら辺の選択肢をきちんと示してください。民間にどれだけ公営住宅に準ずるものがあるのか、改造費を出せばありそうなのかとか、宅建協会に聞いたのでしょうか。私はもう一回差し戻して、要支援世帯のうちピンク色で示されている部分に該当する方たちの実態として、どのくらいの方が公営住宅に申し込んでするのか、インセンティブ制度があるので、かなりの方が入居していると思います。そして住宅が足りないというのは全体数が足りていないわけで、民間では住宅が余っています。宅建協会さんも管理は手慣れています。そうであれば、家賃補助なのか、民間に一部管理委託を始めた市営住宅として借りるのか。そして、宅建協会さん、ビルメンテナンスの業界にも打診をして、やれるということで認識をして公募もされた。その中で宅建協会が管理しているところを市営住宅として活用できるならば、そのまま管理委託も含めることを議論した上でどこができないのかを言われればわかりますが、頭からないということでは、議論はやってくれません。国の施策のための議論はしていません。要支援者のために福岡市として何ができるか、国の施策を活用し、また民間の力や安く借りれるところを活用して、市民のためにどうできるかを議論しているわけです。財源の話やうちの制度ではそこは任せられないとか、頭から決めつけていて、宅建協会に聞いて欲しいと思います。民間で管理できるのか、民間で市営住宅並みの住宅があるのか。また、入居者が亡くなったとしても市が一定期間は借り続けるとすれば、オーナーのリスクも減るわけですので、住宅を確保できないのかをお尋ねしたい。そして、もし可能性があるなら、選択肢に含めて議論するべきだと思います。住宅が足りない事務局が行っているもので、その議論からやり直していただきたいと思います。

委員 : 足りないものはつくる、あるいは、供給しなくてはいけないということになると思いますが、これは根本的に法律の改正が必要になります。借地借家法という法律があり

ます。一人でもおかしな方が入居しただけで、10室あれば残りの9つの部屋の方が迷惑を被るのです。例えば、夜の徘徊などがあります。また、バリアフリー化等は簡単にはできません。共同住宅のうち、一戸だけをバリアフリー化することはできないということを前にも申し上げていました。大家には空いていてもいいという方が多いわけですから。そこまでして貸したくないとおっしゃいます。お金までかけて何故貸さなければいけないのかということのようです。我々は大家の意向で動いており、我々が動いているわけではないのです。何とかして要支援世帯には供給していきたいですが、我々にも入居者を選別する義務があります。布団を上でたたいただけで下の階から文句が来る時代です。夜中に壁をトントンとたたいただけでも文句が出ます。トイレに行くだけで文句が出ます。一般の方でもそのようなトラブルがあります。子どもさんがいらっしやれば下の階の方がやかましいと苦情を言うてくることもあります。生活環境が違うということがわかる方であれば、貸していけるという気がします。そこで、福岡市が補助等を考え、入居者に対して全ての責任を持ち、そして入居者が亡くなった場合には心理的瑕疵はないと、ホテルのような考え方が適用できたらよいと考えています。皆さんもホテルに泊まることがあると思いますが、宿泊する部屋で人が亡くなったということをお聞きになったことはないと思います。しかし、宅建協会ではこれを説明する必要があります。説明しなければ、借りる人を探すことも、売却もできません。ホテルではかなりの方が亡くなっているようで、人が自殺した部屋に寝泊まりする可能性があります。このように法律上の違いがあります。我々は十二分に協力体制を持っていますが、そのようなことを加味してお考えいただければと思います。

会 長 : その他ご意見はありますか。それでは、具体的な計画の内容を議論するなかで、今出てきたような問題箇所についても確認していきたいと思います。福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（案）について事務局から説明していただきます。

事 務 局 : 「Ⅱ 福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（案）について」の説明。

会 長 : 大きくはこの計画案、もう一つは答申素案に分かれますが、まずは計画案についてご質問、ご意見があればお願いします。

委 員 : 冒頭の質問に少し関係しますが、資料2-2の成果指標（案）に掲げられているセーフティネット住宅の2025年時点の登録目標値3,300戸の中には、例えば、面積基準を緩和し登録された18㎡の住宅が含まれるのでしょうか。抽出フィルターには「①25㎡以上の住宅の割合」とあるため含まれないと考えていいのでしょうか。

事 務 局 : 緩和基準を満たし登録された住宅はセーフティネット住宅に含まれます。抽出フィルターについてですが、2005年以前の住宅の面積基準を18㎡以上に緩和しますが、統計資料から同じ区分のデータを拾うことができませんので、便宜上、目標値の算出は

25 m<sup>2</sup>以上のデータを使用しています。

委員 : 今の説明では解りにくくて、2025年の目標値である3,300戸の算出の過程で抽出フィルターとして25 m<sup>2</sup>以上の住宅を設定しているのであれば、3,300戸プラスアルファとして、今後セーフティネット住宅の登録数が面積基準が緩和された18 m<sup>2</sup>以上の住宅を含めて増えてくるということにはいかがでしょうか。目標値はプラスアルファになるのだということであれば、理解しやすいと思います。目標値の設定と抽出フィルターの条件が違っているのであれば、何の数字が分からなくなってしまうと思いますので、整合を図る必要があるのではないのでしょうか。冒頭に申し上げたのですが、セーフティネット住宅と一般の民間賃貸住宅への補助については違いがよくわかりません。当然、家賃低廉化補助も取り組みながら、セーフティネット住宅の登録数を増やすということに取り組む際に、面積基準を緩和するのであれば当然目標値は増えるはずですが。

副会長 : 目標の3,300戸ですが、だいたい民間の賃貸住宅数の4%ぐらいでしょうか。現時点の登録はゼロです。この数ヶ月でもゼロです。登録したいと思う主体は、どちらかといえば、オーナーよりはNPO的な活動をされている方が合うのかなという気がします。そのようなところに色々と聞き取りなどしていらっしゃると思いますが、ボランティア関係の方の動きはあるのでしょうか。

事務局 : NPOの動きについてですが、他都市でそういった動きがあることは聞きますが、福岡市内では具体的な話を聞いているところはありません。不動産事業者からの相談や問い合わせ等がいくつかあります。  
: 抽出フィルターと登録住宅の条件の整合が取れていないため目標値がわかりにくいというご指摘をいただきましたが、申し訳ありませんでした。しかし、データ上、どうしても18 m<sup>2</sup>以上という区分では数字が得られず、25 m<sup>2</sup>以上の数字を採用したところです。そのため、実際は目標値プラスアルファということになります。計画に記載する目標値としては「約」の表記になりますので、プラスアルファを含めだいたい3,300戸ぐらいを目標としていきたいと考えています。

委員 : 副会長のご意見について、6月に福岡市内のNPOで居住支援をしている団体を見学する機会がありました。その活動が極めて典型的なモデルでした。対象は精神障がいのある方ですが、先ほど議論に出たように、オーナーの不安をどうやって取り除くのかという問題解決の一番の近道として、一旦、大家が安心して貸すことができる信用のあるどなたかが一棟借りをする、いわゆる「サブリース」という手法を取ることによって、精神障がいがあるためなかなか住まいが見つからない方のサポートをしているとのことでした。この「サブリース」という手法や、そこまでいなくても居住支援に取り組む方々でオーナーの不安を取り除いていくということをやっていかなければいけないという点が今回審議している仕組みの一番の肝になってくると思

ます。そういった事例は出てきています。そこがこの法律に基づく居住支援法人になってもいますし、それをうまく盛り上げていくような政策、施策が今回のこの計画の中にもまだ具体化はされていないでしょうが、そういう視点をどんどん持ってもらうことで、色々な委員が持たれている不安も随分解消するのではないかと思います。

: また、成果指標に関連して、抽出フィルターとして①から⑤までありますが、どれも70～80%とされているのに、④だけ12%となっています。言うならば、ここが伸びしろの部分ではないでしょうか。今申し上げたオーナーさんの不安を解消していくという部分がまさに④の部分に関係しますので、ここをしっかりと解消していくことができれば、目標の3,300戸どころか、もっと登録が進んでいくようになるのではないのでしょうか。

: ちなみに、市営住宅の借上げの制度については国が応援している制度があります。データまでは持ち合わせていないのですが、既存の民間賃貸住宅で、おそらく市営住宅の基準を満たすようなものは、ほとんどないと思います。福岡市営住宅のバリアフリーの基準は等級3ですか。省エネ基準も等級3ですか。

事務局 : バリアフリーは等級3で、省エネは概ね等級4です。

委員 : 民間の賃貸住宅にバリアフリーの等級3と省エネの等級4を満たすものはほとんどないと思います。それが現実じゃないかなと思います。結果的に、市営住宅の借上げ制度の対象は新築が大半で、既存の民間賃貸住宅はほとんど制度対象になっていないのが現状です。委員が懸念されているのは、オーナーの不安解消のところでしょうが、やはり市や居住支援法人などが一枚噛んで、市営住宅として借り上げるのではなく、サブリースなどの不安解消の手段を使って取り組みを進める必要があるのではないのでしょうか。まさにこの12%をどれだけ上げることができるかというところで頑張っただけであれば、このセーフティネット住宅の枠組みの中でも、全ては無理かもしれませんが、何とか受け皿としてやっていけるのではないかと思います。

委員 : 一般賃貸住宅への補助とセーフティネット住宅への補助の違いが今一つ理解できません。一般賃貸住宅への補助があるのであれば、大家さんとしてはわざわざセーフティネット住宅に登録する必要がないと思うのではないかという素朴な疑問があります。また、資料2-2に「住まいサポートふくおか」とありますが、これがどういったものなのか教えていただきたいです。

事務局 : 一般賃貸住宅への補助とセーフティネット住宅への補助の違いですが、参考資料で整理しているように、あまり違いはありません。セーフティネット住宅は国が創設した制度であり、登録が必要になります。一般民間賃貸住宅への補助は、もし取り組むことになった場合は、市の独自事業となるため、財源が市費だけで国の補助金が入ってきません。また、セーフティネット住宅は、国のホームページに全国の登録された住

宅が検索できるシステムがありますので、それを使うことができます。ホームページ上で、セーフティネット住宅として登録していただければ、あとは家賃低廉化補助対象住宅としては一般民間賃貸住宅とほぼ同じです。国の補助金を活用するためにも登録住宅にした方が有利だという提案となっています。また、資料のような一般賃貸住宅への補助は、現在市では実施していません。

委員 : 国の補助が入るのでセーフティネット住宅にした方が本来はいいのですが、登録されない場合が一般民間賃貸住宅への補助になるということでしょうか。

事務局 : 家賃補助の事業をしようとした場合、まず家賃補助の対象となる住宅を市が募集する必要があります。参考資料 P1 左側の「家賃低廉化補助の制度イメージ」のフローにあります。家賃補助の制度を考えるにあたって、ある程度の基準を設けて公募するのですが、家賃補助を受けたいという申請を受け市が審査のうえ決定します。その時点でセーフティネット住宅の登録要件は満たしていますので、国のシステムに登録さえすれば、セーフティネット住宅として登録されます。登録に必要な条件は、家賃補助申請に必要な条件に含まれています。そのため、申請の際に登録もしていただければいいので、家賃低廉化の対象住宅なのにセーフティネット住宅に登録できないということはないと考えています。

: 「住まいサポートふくおか」の概要は資料集 26 にまとめています。平成 26 年から実施しています。民間賃貸住宅の入居を断られやすい高齢者がまず相談窓口である社会福祉協議会に相談し、その方の経済状況、身体状況などを把握します。そこで、単身なら見守りのサービスや死後事務委任などをおすすめして、支援の体制をつくります。そして、不動産事業者さんなどの協力店と一緒に、高齢者の方と住宅を結びつけ入居につなげる事業をしています。

会長 : 新しい情報として加わっている、資料 2-4 の P27 にある「◆家賃債務保証保険」と「◆セーフティネット住宅リフォーム融資」の内容を住宅金融支援機構の齊藤委員にご紹介いただきたいと思います。また、それが実際にどの程度活用されているのか、状況も合わせてご紹介いただければと思います。

委員 : 「セーフティネット住宅リフォーム融資」についてですが、セーフティネット住宅の要件に合うよう住宅をリフォームする場合に、私どもから融資させていただいています。これまでも私どもでは賃貸住宅のリフォームローンというものをしていますが、従来のもものでは木造の住宅が対象にならないなどの色々な制約がありましたが、今回につきましては登録住宅であれば全て対象にするということで、対象を広げている点に特徴があります。今のところ登録住宅自体がほとんどありませんので、私どもローンもまだご利用いただいているものはないという状況です。

: 「家賃債務保証保険」についてですが、高齢者などの低所得者の方に対して家賃保証

をする機関が損失を被った場合に私どもの方でその損失をカバーするような保険のようなものをつけさせていただくことで、家賃保証機関が積極的にこの事業に取り組めるようにしているというものです。

会 長 : ありがとうございます。議論を続けたいと思います。いかがでしょうか。

委 員 : 市で困窮世帯に対して、一般市営住宅募集枠以外に、正確な名称はわかりませんが優先枠があると思います。去年のデータでいいので、何世帯の申し込みがあり、何世帯に住宅を供給することができたか教えてください。

事 務 局 : 市営住宅の募集制度の中の一つであるポイント方式という募集制度について説明させていただきます。要支援世帯について議論がこれまでありましたが、最低居住面積水準未満の方、それから家賃負担率が高い方、こことぴったり一致する募集区分というのはありませんが、参考までに数字をお示ししたいと思います。ポイント方式では1回の募集で30戸ほど募集しています。そのうち、最低居住面積水準未満の世帯に該当する世帯が過去5年間の平均で概ね9世帯ぐらいあります。一方、家賃負担率については、ポイント方式では家賃負担率30%以上で加点していますので、30%以上の家賃負担率で申し込まれている方が平均で14世帯ほどです。この9世帯と14世帯には重複がありますが、どのぐらい重複しているのかは今ここではわかりません。これらの申し込みをされている方については、ポイント方式は応募倍率も低いものですから、概ね入居できているという状況です。

委 員 : 今のお話のように、家賃が高くて困っている世帯は、市営住宅に申し込めば優遇されているケースが大半のようです。だからといってセーフティネット住宅がいないということではありません。しかしながら、そういった優先枠ですることによって、セーフティネット住宅にも通常の市営住宅にも優先入居することが可能だという現状の中で、今後ますますそういう世帯の方が増えるであろうというのが、高齢化の中で数字で示されています。高齢者がいる世帯や高齢単身世帯が大幅に増えますし、高齢者夫婦世帯も増えます。需要は当面高まるでしょう。そういった中で先ほど、委員から丁寧に説明いただきましたが、民間の住宅を市営住宅としてそのまま取り入れることは難しいということのようです。そのような、議論や調査、報告があつてしかるべきではないかと思います。民間でも検討したが、基準に今の段階では合わないの、方法としては住宅供給公社や民間によるサブリース方式なら供給が可能なので、様々な工夫により需要に対処していきたいというのが前提ではないでしょうか。これは答申にも関わると思います。それが無い中で、セーフティネット住宅ありきだという議論は、私はいかななものかと思います。需要が増えていく中で、現在住宅に大変困っている世帯はポイント方式の中で大半はカバーしていますが、これができていないところがあれば、ポイント方式の中に付加をしていって、その方たちが優先的に入るよ

うな施策を実施していく。しかしながら一般募集は、応募倍率が何十倍という状況にあります。今後、要支援世帯が増えていくという部分の本来の議論が後回しになっている気がします。答申はあとの議題ですが、セーフティネット住宅ありきで、その後には今後の検討が必要とかいろいろなことが出てきますが、これは逆ではないかと思いません。全体像があって、そしてセーフティネット住宅という民間を活用するのも一つの方策としてあります。市営住宅だけでなく、民間の力も借りて供給していこうとしたときに、民間の方にもいろいろ課題もあるということなので、どうしても私はそこでの手間、コストというか、不安を減らさなければならぬと考え、借上げなどを提案したわけです。それが難しいのであればサブリース方式によって、まず市営住宅の枠を増やしてはどうでしょうか。その中で、大変お困りの方は今の制度をさらに拡充することもそうですし、そういう実態を示すべきだと思います。優先枠に申し込んだ方が、どういう状況なのかということです。最低居住面積水準未満の世帯9世帯と高家賃負担の世帯14世帯が入居できているということで、ほとんど住宅供給できているということです。要支援世帯が今後増えるであろうという中で、この制度を使えば概ね対応できるだろうということだと思います。優先枠は現状30のようですが、これを増やしていけばよいわけです。足らなければその分市営住宅を増やしていくということも方法でしょう。そういった中で、その一つの施策として、民間住宅のセーフティネット活用があるわけです。それだけでは不十分ではないかという中で、一般の市営住宅の制度にそういう方たちが申し込めるようになったり、サブリースであれば、オーナーの中には貸したいと考える方もおられるかもしれません。そして、手間を省く意味では、それを管理している宅建協会が、無駄な手間かけずに、安心して大家に貸しませんかと提案できるような状況を作るべきではないでしょうか。セーフティネット住宅の登録制度にとどめるのは非常に議論していてもったいないと思います。その上で財源の話が出てくるのは結構です。困窮世帯の実態や将来需要がどうなっていて、土地はあるので、市営住宅を新規に建設する方法もありますが、その前に民間の住宅の活用の実態がどうなのかというところを飛ばして、国が言っているのでセーフティネット施策をやるということですが、私としては今回の諮問のテーマであります「住宅確保要配慮者」のことが頭ではないかと思いません。その議論を踏まえた中で、特に困窮の方たちの実態がどうなっていて、施策はどういうものがあるのか。借上げは無理だということなので、どういうことがあるのかが私にはぼやけたままだと感じられます。そこでセーフティネット住宅の登録だけが議論されて、民間で3,300戸を目標としているけれども、不安は多く、手間はかかるし、目標算出の抽出フィルター④が12%を下回るかもしれません。大家が貸しやすい仕組みで、もっと困窮者やそれ以外の方にも供給できるということが、市や国にとって、どれだけの財源負担が発生すると考えられるので、当面はこういうところに取り組んでいき、次の課題にしていくという流れとなるのかと思っていたのですが、答申でも、そうっておらず、「住宅セーフティネット」が先に出てきているようです。そこは、私は書く順番というか捉え方がセーフティネット住宅の登録ありきに思えて仕方ありません。それは全

体の議論する中の一つの大きな方向性であるかもしれませんがメインでは無いと思います。ぜひ民間を検討するならば、住宅セーフティネットで守ろうとする方たちの現状などをもう一回きちんと整理した上でやっていただきたいと思います。

委員 : 途中で終わっている目標値の 3,300 戸は妥当であるかどうかについてですが、この抽出フィルターは住宅供給側からのものだと思います。委員の発言とも関連しますが、需要側からの目標値としては、市営住宅の 36,000 戸で推移するという状況の中で、資料 2-3「現状と課題」では「・高齢者がいる世帯は年々増加し、特に高齢単身世帯の増加が著しくなっています」、「・年収 300 万円未満の世帯や生活保護世帯数は増加を続けています」、「・障がい者やひとり親世帯、外国人の数は年々増加しています」など、さまざまな中で、住宅確保要配慮者の中でも特に公的な支援が必要な要支援者といわれる方の数が 2025 年で 37,138 世帯となる中、36,000 世帯分の市営住宅があるわけですが、ご承知のとおり、入居世帯は要支援者だけではないため、それが全部使われるわけではなく、セーフティネット住宅の 3,300 戸と 36,000 戸のうちの限られた戸数を合わせて、要支援世帯に対する住宅の供給量が目標値としてふさわしいかだと思います。大家の問題などで確保することが難しいのは分かるのですが、3,300 戸が本当に住宅セーフティネットというものを考えた時に果たして妥当なのかどうか。様々議論はしてきましたが、不安がぬぐえないものですから、その辺のお考えを教えてくださいませんか。

事務局 : 要支援世帯が 37,000 世帯ぐらいとなることをお示ししており、この方たちへの対応を考えていく必要があるのですが、計画期間は 7 年間で、全ての人が住み替えるのは不可能だと考えられます。皆さんそれぞれの事情がありますし、これは推計で面積と所得の中でだいたいこのくらいいるだろうという数字をお示したものです。もちろんこの方々がよりいいところに住み替えるのを支援しようとしているのですが、全世界帯がすぐに住み替えることを強制的にお願いするわけにはいきません。住替えがどのくらい起こるかということもこれも推計値ではありますが、前回の資料 2 の P3 にて住替え率を仮定してお示しました。住替え率とは借家に居住する世帯に対する、民間の借家から民間の借家に住み替えた世帯の割合で、H25 年住宅・土地統計調査では 3.3%という統計結果から、これを踏まえ家賃補助等のインセンティブがあるとして、10%と 7%の場合を仮定し、いくつかパターンを出しました。そこで 10 年間で想定される住替え世帯はおおよそ 1,800~2,000 世帯という数字を出しており、住替えようとする方に対しては支援ができるようにしたいと考えており、この数字は目標値にも整合しているものと考えています。実際、この目標値もなかなか厳しいところだとは思っていますが、この目標値で進めていこうと考えています。

委員 : 3,300 戸というのは先ほど質問させていただきましたが、プラスアルファがあるものだという事でしたので、それを踏まえた上で目標値はこれ以上高くなるものと認識

しているのですが、それに期待したいと思います。また、現状は厳しいと思いますが、ニーズ側からすれば必要な数ではないかと思います。また、住まいサポートふくおかの賃貸契約の成約者数だけが書いてあるのですが、これ以外にもNPO法人が様々あるので、目標値としては上がってくると思います。この上がり方は2014年から2015年の成約件数の伸びということですが、先ほどの要支援者が増えてくるという増加率について、著しく高齢者世帯の増加、単身高齢者の増加などを書いてある中で、この伸び率が成約者数の伸び率と重ね合わせた時に果たして対応しているのかというと、正直分かりにくいし、疑問です。まだまだ計画途中ではありますが、しっかりこの辺りは審議しておかないと、なかなか住宅セーフティネットとして実現していかないと、思います。これは意見として言わせていただきました。

会 長 : それでは、答申の内容も含めて議論を進めたいと思います。

副 会 長 : 答申についてですが、まず計画案 P23 の「2 基本方針と展開方向」で、施策の展開方向の 1-1「(1) 市営住宅の効率的・計画的な更新」とあるだけで、ここが1戸も増えないという状況は、全体の矛盾を少しでも緩和するという事にならないと思いますので、本来であればここに新築・更新という言葉に記載するべきです。それが福岡市全体の状況を改善するために必要だと思います。というのも、これまでも発言しましたが、「(3) 公的賃貸住宅との連携強化」がありますが、公的賃貸住宅の実態を言えば、URや小笹団地のように県公社住宅でも建て替えが進んでいますが、建て替えた場合、家賃は近傍同種の住宅と同等になります。それまで古い住宅に住んでいた方たちが結果的には転居せざるを得なくなっています。私が相談を受けた方の中には、大濠のUR住宅に居住していた方が福浜に転居しましたし、草ヶ江に居住していた方が友泉に転居しました。数年間は経過措置があるのですが、その後は出ざるを得ない、あるいは生活が破綻してくる深刻な状況になっているということです。そのため、「(3) 公的賃貸住宅との連携強化」において、全体をカバーできる状況にありません。そして、市営住宅は増えない中で、工事中には今までの管理戸数よりも減った数でしか供給できていない状況を私は早急に変えなければならないと思います。ここが全ての矛盾の根源だと思います。福祉住宅を民間に押し付けるだけではダメだと思います。

: P24 ですが、市営住宅でコミュニティが成り立たない状況まできているというなかで、「新婚世帯や子育て世帯などの」入居を促すための施策をしていますが、とても間に合っていません。ここも低所得の方たちの枠を拡げることが必要ですし、若者単身者も市営住宅に入居できるようにする。そういった方向もコミュニティの関係では必要ではないかと思います。

: P25 「●真に住宅に困窮している世帯」の「真に」というのには疑義がありますけれども、「住宅に困窮している世帯に公平性を持って」とありますが、市営住宅入居者を差別的に、あるいは入居資格がある方の一部を区切った施策としなければならない

のも、やはり市営住宅が大きく足りないためです。そして、これだけ審議をしてきましたが、住宅のオーナーの負担を含めて、セーフティネット住宅での解決を求めています。空家が多く今後も増えていくということで、これを良好な住宅に改修し、セーフティネット住宅とすることで国がフォローし、そこに、市内の住宅確保要配慮者が入居することを条件にすれば、リフォームができお互いにとっていいということだろうと思いますが、それでも民間の方たちにはリスクが大きいと思います。これは全体をいい方向に進めていくためには、より理解をいただき、改善すべきところをこちらでも改善していくことが必要だと思います。これは宅建協会や大家などは今も大変な状況になっていると思いますが、福岡市の場合どんどん新しいマンションが建っていますから、空家はどんどん増えていくのではないかと懸念しています。そのため、こういう制度をお互い活用していただけたらと思います。ただし、これだけでは足りないと思います。セーフティネット住宅が無いのでは、全体が成り立ちませんし、ここで終わるわけにはいかないのではないのかと思います。だから必要なのは、P30にあるような住宅確保が困難な人たちに対する家賃補助もやっていく必要があります。そうでなければ、住宅確保のための施策は作ったけど絵に描いた餅に終わってしまいます。セーフティネット住宅を増やしていくことと合わせて、困った世帯の家賃補助をして、住宅を確保することが必要だと思います。資料 2-5「2. 家賃低廉化補助など」のところで、「住宅に困窮するさまざまな事情に応じて、柔軟かつ適切に対応できるよう図る」とありますが、ここに低所得者あるいは住宅確保要配慮者でもいいですが、そういう世帯に対する家賃補助という言葉が必要だと思います。

: P32「1 各主体の役割と連携」があります。URや市の住宅供給公社などの公的賃貸住宅事業者と、民間賃貸事業者の役割があり、そして民間には「円滑な入居の促進のための施策に協力すること」とありますが、福岡市についてはその周知徹底とか、この計画に基づいた取り組みをということで市としての努力である公営住宅の建設や家賃補助などの具体的な取り組みが無いままに他に押し付けるだけとなっています。これでは受けられるところも納得いかないのではないかと思います。そこも記載が必要だと思います。

委員 : この計画案をもって答申とするということですが、セーフティネット住宅の目標量が3,300戸ということについて、大家にとって非常にリスクがある中で、3,300戸の登録を無理して集めたという施策が本当にいいのだろうかと感じています。申し込む方が競って登録を申請していきっている中で、3,000戸という枠で住宅を選ぶという状況が本来の姿ではないかと思います。無理してリフォームしてもらい、なんとか協力してもらいというのは問題かなと思います。そういう意味で、私は低所得者に対する制度もあるので、全体も含めて、公社や民間や市の外郭団体なのかわかりませんが、そういうところが、ある程度の水準を満たしている民間住宅をサブリースして、住まいに困窮している世帯などが優先となりますが、一般募集の市営住宅入居可能世帯にも提供していき、また、抽選に漏れる方もいますので、家賃補助も検討していくなおど

の部分が必要ではないかなと思います。それを限定的に、あくまで住替え世帯とするのは、家賃の補助とか引っ越し代とかがあるということで理解できますが、この方たちは別の施策でのフォローが見込めるといいますので、これをセーフティネット住宅でフォローするのは反対ではありませんが、それだけでは足りないだろうということで、全体も含めた民間住宅の活用が必要で、大家や管理する方にとって、そこで亡くなられる方がいたとしても、継続して借りてもらえるという担保があれば、安心して貸すということも考えられます。ここはそこまで広げる答申、計画案にすべきだと思います。

会 長 : 他にご意見があればお願いします。

副 会 長 : この答申の内容についてではないのですが、いつもこのような答申をしても、例えば制度をつくり運用していく中で、審議会においてその経過の報告があまり無かったような気がします。まだこれから検討していくとか、予測であるとか、どのように転ぶかわからない中で、機会を捉え、定期的に報告していただけるとありがたいと思います。例えば答申がなければ、2年間ぐらい間隔が空くこともあると思いますので、そういう中で時期が適切ならば中間でそういう会を設けるなどしていただけるとありがたいと思います。

会 長 : 以上の意見が計画、答申について出されました。答申をみたとき、右側半分以降は課題が満載ではないかと思えるものでしたが、その中で、例えばNPOの協力のことや家主が安心する仕組みを加えて制度の推進力を高めるといったことなど、いくつかの前進のためのご提案もありました。制度自体の位置づけをどういうものにするのかという根本的なことについては、まだまだ議論が足りないのではないかというご発言もありました。ひとまず、この内容をもってパブコメとして公の意見を頂戴したいと思います。先にパブコメの実施に関する説明を事務局からいただいて、その後意見交換をしたいと思います。

事 務 局 : 「Ⅲ パブリックコメントの実施について」の説明。

委 員 : 異議あり。私は別の部分も盛り込んでいただきたいと思っていますので、その上でのパブリックコメントとすべきだと思います。私はこの案文でのパブリックコメントの実施は反対でございますし、そういった意味では会長には一任はできませんので多数決をとるなどで方針を決めてもらえないでしょうか。

会 長 : 具体的にどの部分についてかを確認するために、ご発言をお願いします。

委 員 : 先ほども言いましたが、住宅セーフティネットのあり方が現在でもかなり大半の部分

を拾えていますし、そういった意味では全体の数が足りないということで、宅建協会や大家にも迷惑をかけるといった中で住宅セーフティネットとして民間住宅を活用するならば、一般募集も含めた対象者を増やししながら、大家が貸しやすいと思えるところを答申に入れていただきたいと思います。限られた方だけを登録してもらった住宅に入居してもらうというのは非常に一部分の議論でしかないと思います。そういった意味で委員長に一任はできませんし、これでパブリックコメントを実施するというのであれば、是非について多数決をお願いしたい。

事務局 : 今までいただいたご意見にできるだけお答えしたいと思います。まず、セーフティネット住宅は広く登録をお願いするものであり、その中から家賃補助の対象になるものは選ぶこととなりますが、登録自体は限られたものではないと考えています。それから、要支援世帯を含む住宅確保要配慮者に対しては民間も公営も合わせて、民間市場全体で対応していくとしています。公営住宅についても更新等の関係でなかなか新設が難しいという中で、民間は空家が増えており、社会ストックを活用するという観点から、民間活用が必要だということで検討しています。確かにセーフティネット住宅という手法の中で検討を進めていますが、家主の不安解消に対してさまざまなやり方等を検討していく必要があると考えおります。今の段階ではまず、柔軟に対応できるのがセーフティネット住宅であるとして、計画に位置付けているところです。市営住宅のポイント方式や他の民間活用のやり方など、今後のセーフティネット住宅の進め方を踏まえて検討していきたいと考えております。順番が逆だというご意見をいただいておりますが、P30の本文に「また、今後の社会状況の変化や民間賃貸住宅の活用状況等を踏まえ、住宅確保要配慮者への住宅セーフティネットのあり方については、引き続き、調査・検討を進めます」としています。居住支援としてサブリースや居住支援法人の活用についてはこれからやっていかなければならないと考えていまして、今後対応して考えていきたいという旨を書いています。その中で、そういう状況も踏まえ、今後のあり方については引き続き調査・検討をしていきたいと考えているところです。

委員 : それならば調査を継続していただきたいと思います。

事務局 : 副会長から「中間報告」に関するご意見をいただきましたが、計画の見直しの中で、セーフティネット住宅を使った民間活用以外にも委員がおっしゃるような他の方法を含めて今後の状況を見ながら検討していかなければいけないと考えており、状況報告もその際にできるものと考えております。

: 審議に至る過程で色々なデータ等が現状において正確に把握できていないことに対して大変申し訳なく思っております。セーフティネット住宅につきましては、担当者も含めて内部で審議を進めているところで、福岡市としても、住宅確保要配慮者に対する対応として、まずは住宅セーフティネット制度について1歩を踏み出したいと考え

ております。不十分な点があるかと思いますが、住宅施策としてどう取り組むかということがメインテーマです。一般的な住宅補助ということであれば、福祉関係との連携を図りながら住宅施策を踏み越えた制度になりますので、今審議会の中ではなかなか簡単に結論を導き出すことはできないと考えています。そういったことで、先ほど申しましたように、継続的な検討事項とさせていただくことで、まずは幅広く市民の意見をうかがうという形でパブリックコメントをさせていただければと考えております。よろしければ多数決ということもございます。もう一度ご判断の方を宜しくお願いいたします。

委員 : まず中間報告という中で、この諮問は引き続き今言われた部分を協議していただければ何も文句ありません。しかし、答申を出すというわけですので、今後の課題もいつ議論されるのか、市営住宅の数だって全然諮問がないわけです。パブリックコメントを実施して、この部分は引き続きこの審議会がその協議を続けていくというのなら構いません。これまで答申が終われば審議を打ち切るという話になってるのではないのでしょうか。それなら多数決してくださいということです。

会長 : この議論は終わらないように思います。私自身、昨日も住宅セーフティネット関連のホームページの情報を追いかけてみました。まだ数は少ないようですが、非常に多様な物件が出てきているというのがわかります。今日話題にあった居住支援法人のことも含めてこの制度自体の可能性も感じています。そのために今後色々な補助制度やそういった条件整備をやっていこうというスタートラインには立ちたいと思うのが私としての意見です。そういう点でパブリックコメントも含めて議論を再度することは充分判断としてありうると思いますので、色々のご意見が出ていますが、ここは多数決を取って是非を問いたいと思います。

委員 : 会長が言われた分の資料の提出をお願いします。

副会長 : 多数決ということであれば、私は取り組みを前進させることには賛成ですが、これまでの論議の中でも申しあげてきたように、これだけでは本当に絵に描いた餅になると思います。セーフティネット住宅が無いのに、それに乗った救済をしようとしています。これは何も無いことだけを論じてきたということになりかねませんし、そのため様々な意見も出たのだと思います。市として何をするのか、先ほども申し上げたように、全てで民間、あるいは公的住宅が頑張る形でそれを周知しますということだけではもはや済まなくなっている状況があります。そういう意味では論議の方向は賛同しますし、必要だと思いますが、しかし具体化が何一つされなかったという住宅審議会ということでは私はよくないと思いますし、もっと具体化しようというご意見がある中で、答申までこれを賛成してしまうのはいかがでしょうか。パブリックコメントで市民の意見を聴き、それを反映させての答申にしていくことが必要だと思います。

あるいはもっと具体的にやっていくことが必要だと思しますので、賛否を問われるならば私も反対です。

会 長 : それではここで一旦皆さんの挙手をいただいて、パブリックコメントを実施することの是非を問いたいと思います。この計画案についてパブリックコメントを実施するという事に対して、賛成の方、挙手をお願いします。

(16名の委員のうち、会長及び途中退席2名を除く13名で多数決を行い、9名の賛成が得られた)  
《賛 成》9名 《反 対》4名 《途中退席》2名

会 長 : 9名の方の賛成ということでございますので、賛成多数としてパブリックコメントを実施するということですのでおすすめさせていただきます。その結果を基に、次の住宅審議会でも議論をしたいと思っております。それでは本日の議事はこれまでとさせていただきます。

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6回福岡市住宅審議会の開催日は、来年1月末頃を予定しています。来月頃に日程調整をさせていただきますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

以上