

平成27年度 第3回福岡市住宅審議会 議事録

平成28年1月20日

会 長： 年始になりますので、明けましておめでとうございますというのも距離がありますが、今年もよろしくお願ひ申し上げます。3回目を迎えました。今日が大詰めだと思います。あと残すところ1回となりますので、活発なご議論をよろしくお願ひします。本日は傍聴人の方はいらっしゃらないと聞いておりますので、このまま議事を進めて参ります。お手元のペーパーにありますように、4つの議事があります。中身がきわめて近接しておりますので、説明の時間が長くなりますが、1つ1つこなすというよりは、(1)～(3)までまとめて事務局より説明をお願いいたします。

事 務 局： 「(1) 前回の主な意見について、(2) パブリックコメントの結果について、(3) 福岡市住生活基本計画(素案)について」の説明。

会 長： ありがとうございます。資料をまとめるのが大変だったと思います。それでは、ご質疑をいただきたいと思います。

委 員： おたずねいたします。資料2の「パブリックコメントへの意見の概要と意見に対する考え方」については、一般の目に触れる形で公表されるのでしょうか。それともこの場だけで、意見に対する考え方ということで終わるのでしょうか。

事 務 局： 資料は、HPで公開することにしております。

委 員： それならば、2点あります。1つ目は、No5のところですが、2番目の記載について、この通りだと思いますが、ちょっと上から目線ではないかという風に見えます。基本的に福岡市の人口が増えているのは、確かに住みよさということもありますが、1つは他の市町村、県の経済活動の低下によって、福岡一極集中になっていることがかなり大きいと思います。地方創生の観点で、各自治体でまとめている地方戦略の中で、例えば雇用創出などが、かなり大きなウエイトを占めています。福岡市にとってはこの通りなのですが、あまりこのような上から目線の言葉ではなく、2行目の「選ばれております」以降、「人口の増加は経済活動の活発化・集中に伴うものでもあり、都市の活力や成長の重要な要素と考えております。さまざまな分野で九州の…役割を果たしており」というところから、「また、市町村の地方創生の取り組みが一定の成果を上げるまでは」という言葉を入れていただけると、要するに福岡は全体を見ているのだなということになるのではないかと思います。それ以降は今後とも…が続く形でよいと思います。もう一点は、資料の5ページ目、No26の意見を踏まえて修正されている部分ですが、太字の下から2番目に「大切に使っていける住宅」とありますが、言葉づかいが少し気になるので、例えば「使い続けられる」という言葉にすると、このような文章にあった表現になると思います。

事 務 局： ご意見を踏まえまして、再度検討の上、修正したいと思います。

会 長： 2ページ目、No5については大員委員から何か提案があるようですので、後で確認をお願いします。他にありますか。

委 員： 文章の表現方法について、今回福岡市住生活基本計画(素案)を最初から最後まで見返してみましたが、表現的に45ページ(2)の主な取り組み施策に市営住宅にお

ける外国人入居者のサポートという記述がありますが、他の部分は充実を進めますなど、あくまで基本方針ということで未来志向の記述がされていますが、そこだけが外国語版を配布していますという表現で、現状追認になっているので、外国版の配布を進めますなど、表記の統一が必要だと思います。64 ページ、基本方針の 11 以降については、基本方針 10 までの方と違う方が書いたのではという気がしております、最後の表現について、検討し取り組んでいきますとか、進めていきますとかになっていますが、それまでは取り組みを進めますという表現だったので、ここから表現方法が少し違ってきています。表現を統一した方が好ましいと思います。71 ページ(5) その他の公的主体の役割の 2 行目、適切な役割分担「の」もとということで、のが脱字になっています。

事務局： ご指摘ありがとうございます。ご意見を踏まえまして、修正させていただきます。

委員： 個人情報保護法というのがあります、UR の団地などでも住居者が全部記号だけで表示されるようになっていきます。昔は名前があったので行けば分かりましたが、今は行っても分からないので、改めて調べ直すことが必要になっています。今記述されているコミュニティ形成の方向に逆行しているというのが私の実感です。立川市の大山団地は、町内会がゆりかごから墓場まで全部面倒を見る 3,500 人の団地ですが、1,500 世帯ぐらいが入居待ちしている、非常にコミュニティができていく団地です。個人情報保護のためにバラバラになってしまうのは流れが逆だと思います。集合住宅には溜まり場と遊び場、交流の場、自動的に集まれるような場所が非常に少ないような気がします。特に駐車場がありません。余った道路には全部、駐車できないようにキューブが置かれていますが、家には家族や知人、近所の人に来るし、我々も助けてくれと言われて行くが、駐車場がありません。この間も夜 12 時ぐらいに来てほしいと言われて行ったが駐車場がなくて奥の方に乗り上げていたら警察が来てなぜここに止めたのかという話になりました。大山団地を視察に行ってみてみると良いと思います。コミュニティづくりの支援として自治協議会が支援すると言っていますが、団地としてもものすごくやる気のある人もいますので、場所をつくると大きく伸びるような気がします。もう一つは、10 万 4,500 世帯が空き家となっており、市営住宅は低所得者対策として 32,000 戸整備していますが、市営住宅以下の家賃の住居がどんどん出てきているので、低所得者対策だけに絞らずに、福岡市には 4 人以上子どもが欲しいという世帯が 8.8% いましたが、実際は費用の問題で 2 人ぐらいになっているので、1 番高い住居費支援として市営住宅を提供すると、少子化対策になるので、具体化して欲しいと思います。

委員： 今のご意見について少し弁護させていただいた上で、ご意見を述べさせていただきます。駐車場にキューブが置かれているというお話があり、別府団地のことかと思いますが、そこでは空いている駐車場にキューブを置くことはしておりませんので、別府団地の一角にある別の団地のことをご指摘なのかと思います。UR では、空き駐車場を時間貸し駐車場に切り替える方向で進めています。駐車場業者に話をしたところ、5 台ぐらいまとまった区画で借りたいということでしたので、空きが出たらまとめる形にして事業者へ貸すことを進めていますので、ご理解いただきたいです。素

案についての意見ですが、表現方法について、資料4の2ページ一番下にホームページやブログなどの活用によりとありますが、今、企業などはフェイスブックを使ってPR活動を進めているところが増えてきているので、総称するとSNSということになると思います。表現を改めた方が良いのではないかと思います。

事務局： ご指摘のように修正したいと思います。

委員： URさんにはものすごく感謝しています。今はコンビニでも15台ぐらいを目途に整備していますが、今は車がないと交流できない時代になっています。具体的にいうと田島はありません。道路の端に10台あった駐車場をなくし、300m先に無料の駐車場を5台つくったなど、なぜこんなに駐車場がないのかとURにたずねても、地元の意見だと言われ、町内会長にこのようなことを言ったのかをたずねたところ、町内会長ではなく苦情を言った人が誰かいるのではないかという話でした。大きな流れで名前が入れられなくなり、全部記号になっています。金山団地は1棟だけ全部紙で書いた名前を入れています。ここはなかなかだと思って見えています。URさんには本当に感謝しています。

委員： 50ページについて、今回修正していただいています、不十分だと思っています。いつになるか分からない、この場所を通らないと施策の位置づけができないのではないかと考えています。ここの議論ではないと言われましたが、福岡市の人口世帯数が増えているにもかかわらず、市営住宅は増えてきていない、その中で尚更格差といいますか、住宅困窮者の数字は増えています。ここは数字を決める場所ではないと思っていますから、この件は、そのような方たちが増えているのに市営住宅は増やしてきていないという意見です。また、過去に資料23の収支についてという資料の中で、一般財源は月額1戸あたり1,400円という数字をいただいていたのですが、この資料を何度見ても解せなくて考えていました。支出で市債償還額34億、市債額44億、財源の方にたくさん市債が入っています。本来ならば借りた分より返す方が多くないといけないのですが、今だけを切り取った数字を行政は出していると思います。住宅整備もそうですが、今年建てるとポンと数字が上がるので、全然正確な数字ではない。一般財源を本来、平均的にどれぐらい一人当たりに入れていいのかという問いに対する資料は、市営住宅の収支について単年度だけを出し、この数字をもとにされているのは非常に不満であります。もっと一般財源からの投入はありますし、ましては国庫補助、これも税金でそれが42億あるので、もう少し精査していただきたい。市営住宅が増えてきていない、人口が増えたから増やせということではなく、住宅困窮者が減ったら減らしていくのかという話もあるので、今建て替えを行っている、それならば増やすべきだったのかもしれないですが、増やしてきていない、増やす議論を行っていないという状況です。当面、生活困窮者も増え、世帯も増え、ニーズとしてはファミリー世帯が入れない、2Lではきついという中で、空き家で市営住宅よりも安いところがあるのならば活用し、市がもっと関与した中で進めるべきと思います。過去にインナーシティでドーナツ化現象が起きているところの借り上げを行ったのがよかったのかどうかは分かりませんが実施していますし、東京では坂があってお年寄りが住みにくいところを家族世帯に貸し、お年寄りは街なかの手すりがあってバリ

アフリー化されたところに移るようなことにも取り組まれています。先送りをしていただけでは対応できない、市営住宅を増やさないのであれば、積極的にたくさんある民間空き家ストックを市が音頭を取ってまとまって借りることで単価を下げる、計算を精査して、いくぶんかそこに生活困窮者、一定以下の低所得者、何回も申し込んでも市営住宅に入れないファミリー世帯に対してストック住宅を市が斡旋して、若干場合によっては費用負担も考えて、公共関与による生活困窮者への住宅を増やす、もしくは改めて市営住宅の戸数の考え方を再度整理するなりをすべきで、50 ページの表現はこれでは私は不十分で、先送りで、やるならば具体的な施策を検討するという表現に変更してもらいたいと思います。

会 長： 当審議会でも、公営住宅のあり方については、意見を承っております。どうするかについて、状況がずいぶんと変化しましたので、従前策定した公営住宅のあり方が適応可能な範囲なのかという検証を行う必要はあると思います。それは次期の大きなテーマという考え方もあると思います。そのあたりはどうでしょうか。

事 務 局： 前回の審議会から、皆様から今のようなご意見はいただいております。今までは市営住宅は現状維持で進めていますが、社会情勢等もございますので、まずは情勢と今後のあり方がどうあるべきか、というところを調査・検討していきたいと考えております。その中で住宅審議会など皆様のご意見をいただく場も設けまして、それが次期住宅審議会になるかということも含めて、検討して進めていきたいと考えております。そのことも含めての 50 ページの文章であったのですが、まずは調査・検討してからどのような政策を進めていくのかを検討していきたいと考えておりますので、この部分はこの表現で留めさせていただきたいと考えております。

委 員： 市営住宅の議論は今すぐできないと思いますし、できたとしても建設まで行くにはかなり時間が必要だと思いますので、これをこの場で長々とやる気はありませんが、現実的には現状維持になっており、人口が 150 万人突破し、住宅困窮者の数も増えている中でも、現状維持にしてきた経緯があります。新たな施策を行うときに、住宅審議会にかけないとできませんというのが私に対する返事であったと思います。その中で出てきた資料が当てにならないあやふやな資料でしかない、起債の借りの方が多くて、月額これぐらいかかっています、これぐらいなのかと思いましたが、こんなでたらめな資料を出しやがってと思っています。そのような中で、研究を進めていくとなると、進めている間、困っている人はずっと困るし、いざ実施したときは手遅れになります。ところが現実にはたくさん空き家があり、委員の話では 10 万 4,500 戸もある、場合によっては市営住宅よりも安い場合もあるし、その中には優良のものもあると思いますし、広い部屋を定額で貸してくれる場合もあると思います。この調査も含めて、これだけ市営住宅の倍率が高いのであれば、フリーハンドを持たせるべきで、具体的施策は市として財政も含めて可能ならばすぐにでもやりなさいという書き方でないダメだと思います。あなた達は財政があつて税金があるかもしれませんが、しかし、ここでその話はする場ではないでしょう、ストックの有効活用ができて、今の市営住宅より低廉に、もしくは注ぎ込むことなく出来るし、行政が関与し、年数契約で市が借りてくれるのであれば、貸す方も安心して貸せるし、中には貸してくださる

ところもありますが、亡くなられると困る、その場合に次が入りにくいという理由でお年寄りに貸さない住宅も多く、市が責任を持って間に入ってくれることで、大家さんも助かると思います。すぐにできる体制を取れるような表現にしないと、調査・研究して終わった段階では遅すぎると思います。ここについては、表現を変更していただければこれには賛同しないという意見とさせていただきます。

事務局： ご意見は分かりましたので、最後の文章については修正する方向で検討させていただきたいと思います。

委員： 良好な共同住宅ストックの形成に向けた取り組みの推進というところで、マンションの円滑な建て替えについて、私は中央区と博多区だけ容積率を倍増させるべきと思っています。共同住宅で分譲マンションを購入して40年以上の建物が5千、4千ぐらい私の推計で不確かですがあります。お年寄りは今さらお金を借りて建て替えることはないので、早良区役所に隣接したレジデンス百道は、45%しか使っていなかったもので100%使って無料で建て替えを行っています。55%の容積を西鉄と東京建物が買い上げて、130世帯の既存の家は全部無料で建て替えたと聞きました。総合設計制度というのがありますが、平成26年10月までに与えた容積は平均88.3%。公開空地を出させておいて、容積は88.3%しか付け加えていない。容積を倍増して、昔からの高齢者が自己負担金なしで建設できるように誘導したらよいと議会でも言ってきましたが、まったくどこにも一行もありません。容積率は、都市計画審議会に出せば住宅都市局で決められることだと思うので、もっと積極的に進めていったらどうかと思います。また、10万4,500戸の空き家があるとのことでしたから、市営住宅を建設するよりも、本格的にこれを借り上げるシステムのものを作って、建物はすぐに古くなるので、一万円で借り上げて貸すといいと思います。子どもが帰ってこないという理由であちこちに空き家があるので、管理してもらえれば助かるわけですから、それに2~3万円で入居させていけば準市営住宅になっていくと思うので、本格的に研究していただきたいと思います。

会長： 今川口委員からご指摘があった部分ですが、それは先ほどの回答でよろしいでしょうか。

委員： 修正は修正でお願いしたいのですが、もう一度趣旨を申し上げますと、次の住宅審議会を開かなければできないような状況ではなくて、これだけのストックがあるので、有効活用が財政的にも可能であればすぐできるようなご了解をここでもらった上で、空き家を指を咥えて見るのではなく、すぐやれることがあれば活用していくという姿勢を出しておく必要があると思います。やるやらないは財政の面もあると思いますが、検討しました、やりたいのですが審議会を通さなければ実行までは…と言っていたのではダメで、これが行政仕事と言われるところだと思います。困っている方がいて、お金が絡んで効果が大きい種があるのですから。太宰府などでも坂で買い物難民になっているようなところで、東京でもそのようなところを借りたい方に貸し、お年寄りは便利なところへというようなことを民間で実施していますが、福岡ではなかなか進んでいないと思います。行政が音頭を取って、空いた住宅を安く困っている方たちに満足していただけるような形で、可能であればすぐできるようなフリーハン

ドをも持てるような書きぶりで、今回のこの審議会に対応することであれば、すべてよいという表現にしないと、研究して又報告してということでは、私はそのような暇はない、市営住宅の倍率や困窮者が増えている現状を見ると、すぐにでも研究して来年度の取り組みをモデルでもやるべきと思います。それを踏まえた書きぶりにしてもらいたいと思います。

委員： 今の委員のお話しに全く同感です。50 ページの住宅困窮者に対する居住支援の充実ところで、主な取り組み施策として3つ並んでいますが、これまでの審議会の中でも、公的住宅で補えないような部分を民間賃貸住宅も視野に入れて、空き家がたくさんあるという状況もあるので、ストックの有効活用を行いながら、住宅困窮者に対する対策を進めていこうという話がありました。まさに、住生活基本計画の素案というものは、今後10年間もしくは25年間福岡市の基本構想に基づいた施策をどうやって行っていくかという基本方針なので、主な取り組み施策はあくまで現状行っていることが記述されていますが、逆に私が高齢者とか住宅困窮者という立場になったとしたら、ワンストップ窓口が必要だと思います。すべてただ単に連携と書かれていますが、3つの施策に行くときに、あるときにはURさんに行って、あるときには供給公社さんに行って、あるときには福岡市の社会福祉協議会さんに行って相談して、窓口をたらい回しになってどこにも入れなかったということになりかねないので、そうならないように、将来的にはそういった住宅困窮者の方が窓口に行けばすべての施策についてきちんとした対応ができるようなものを確立してもらいたいと思います。先ほど資料26 でいただいた「住まいサポートふくおか」の事業についても、28年度で国の補助期間が終わるということであれば、単独で、どのように国の事業費を当てにすることなくできるのか、組み立てていかなければいけない時期に来ていると思うので、中長期的視野に立って、しっかりと具体的にこの中に盛り込んで、主な取り組み施策の中で現状追認だけではなくて、どのようにしていくのかということをも明記すべきだと思います。

事務局： ワンストップの担当窓口について、基本方針4の50ページに主な取り組みとして記述できないかというお話しがありましたが、実際にワンストップで受け入れられると良いのですが、事業主体が違うので、一つのところで全てを受けることは難しいのが現状です。ただ、たらい回しにならないように、一つのところである程度の情報は伝えることができるように、知りたいところにきちんと繋げるように事業主体と連携を取っています。その一つに居住支援協議会がございまして、地域住宅会議というものもあります。情報連携の方は、第5章の69ページになりますが、情報提供のネットワーク化というところで連携を進めていきたいと考え、取り組みの方針を記述しているところです。主な取り組み施策に関しましては、現在実施している施策、その施策を今後どう進めていくかということも記述しております。今後、実施できるかわからない施策を記述するのは市としても難しいところがありますので、ご理解いただければと思います。

委員： 資料4の1ページ、基本方針4のところにある意見ですが、市営住宅を増やせないならば家賃補助を…とありますが、私も意見をずっと申し上げていますが、別の問題

で、市営住宅は増やすべきであり、当面空き家の活用も行うべきだということです。増やせない前提で書かれるというのは、意見全体が違います。切り離していただきたい。市営住宅については、市長への要望という冊子がありますが、一番件数が飛び抜けて多いのは市営住宅の問題です。増やして欲しいという意見だけでなく、様々な問題・要望があり、一番関心があって市長に訴えたいことで、桁が全然違う数なのは市営住宅の問題ですから、不足を含めて改善の必要があると思います。本当は新設しないと全然賄えないのですが、今建て替えを進めている中で少し戸数を増やせないか、これも絶対できない、増やさないという方針からだというこの部分を見直さないといけない時期だと思います。表記の仕方を含めて次の時でかまいませんので、記載方法についても、意見のまとめですから、私の意見はそういうことではないので訂正していただきたい。

委員： 公営住宅の話に関連してですが、資料4の2ページの基本方針5 公的賃貸住宅との連携強化のところ、県の計画を具体的にという部分ですが、修正内容として具体的なのか疑問があります。私の意見としては、URさんというよりは県営住宅と市営住宅の区分けについて、運営形態を一体にできないかということが問題提起です。西区の壱岐団地というところは県営住宅と市営住宅が並んでいるのですが、市民の方からすると県営住宅、URさんも含めて違いはないのですが、管理主体が違うことによって対応が違ったり、公営住宅の建て替えの問題も含めて整合が取れない可能性もありますので、運営形態というか管理主体について、市だけでは進められない話だとは思いますが、連携強化という面でご議論していただければと思います。これだけの成熟した社会の中で、市と県で別々に行っている理由があるのかどうか疑問に思っています。大阪の方では、大阪市内については府営住宅を市に移管する方向で話が進んでいると聞いていますので、そのようなところで管理主体についてもご議論いただければと思います。市内については、すべて福岡市の方で、基礎的な住民サービスの提供主体として取り組んでいくほうがよいのではないかと考えますので、ご議論いただければと思います。

事務局： 公的賃貸住宅について、県・市の連携についてのご意見ですが、基本方針5の53ページになりますが、連携強化の所に記述しております。確かに管理を進めていく中で管理主体が違うことで、違いが出てくるところが色々ありますが、管理主体が違うものを一緒にするという事は施策上、財政上色々な問題があるので難しいというのが現状です。県・市が隣接している団地については、建て替えなどにおいて、なるべく違いなどが出ないように、建て替え等の協議を行うように努めておりますので、ご理解いただければと思います。

会長： 私の個人的な意見で、天野委員のご意見にもありましたが、重層的にセーフティネットを働かせるためには、重層で重なっていなければならないと思っています。ライフスタイルが多様化しているので、その辺りがきちんと入り込むためには、重層的な視点が必要だと思います。それに県営住宅が市にあったり、色々あるので、それも重ねながら、URさんも含めてセーフティネットを働かせるための総合的な観点からの施策が必要だと思います。川口委員がおっしゃるように連携では時間のタイミング

がという意見もよく分かるのですが、やはり時間をかけて、そろそろそのようなことも考えなければならぬと認識しております。公営住宅については、外して議論するということがそもそもおかしいのではないかと感じておりましたが、先ほどの困窮度のファクターのところあたりにきちんと反映できる余地がありますので、これはこれで進めさせていただきたいと思えます。

委員： 適正入居の促進について、文章修正の話ではないのですが、たまたま先日市営住宅に入居されていて、年金生活で、本当にお金がなくて大変だという方のお話しをお聞きしました。その方は定年退職をされて現在年金生活になって大変な暮らしになっており、家賃も一定に戻ったけども、定年前に一定期間収入が市営住宅の基準を超えていたので高い家賃を払っていたが、その高い家賃を払ってでも、もうちょっとで定年になるので待っていた、この市営住宅に住み続けていて良かったとおっしゃっていました。全体の市営住宅戸数が不足しているの、住んでいる方が不安に思っています。今は譲って、収入が少なくなった段階でまた入れるよという安心感があれば、不必要に高い家賃を払ってまでそこに住み続けることはないと思えます。市営住宅が少なすぎるという理由で、このような矛盾のようなことが起きていると考えさせられました。適正入居ということで、追い出すことだけでは解決できないと思えます。これは意見ですので、文章でどうこうということではありません。それから、CO2 の関係ですが、素案の追加修正内容の 24 ページに書かれています、私も読んでみてよく分からない記述だと思っています。福岡市の場合は工業地帯などとは違って家庭の比率が大きくなり、結論は家庭部門における CO2 削減に取り組んでいく必要があるという意味は分かるのですが、比率が高いから削減にということでは意味をなさないと思えます。実数を記載し、全国平均はこうで、福岡市はこうで、それを減らすためにどのような取り組みをするかということ、必要があるならば記述すべきですが、必要がないならば、比率だけで少なくしなければならないというのであれば、記載する必要があるのかと思います。記述そのものを記載する必要があるのかも含めて、検証が必要ではないかと思えます。市営住宅の問題ですが、今いくつかの場所で起きていることは、周辺部の市営住宅があるところの地域環境が変化して、近くの市場・スーパー、日常的な食料の調達を行っていた場所がなくなってきているということで、高齢者の方が遠いところまで歩いて、あるいはバスに乗って毎日の食料などを買いに行かなければならないという状況があります。地域の自治会の方とも協力し合って改善方法が出されていますが、これも生活の場面ということで、そこに市営住宅・福岡市が地域との連動し合ってなんとか改善をしていく、そういったことも具体的な問題として記述があってもよいのではないかと思えます。住まいサポートの関係ですが、協力店の 20 社というのは本当にありがたい協力店ですが、母数はいくつぐらいあって、そのうちの 20 社というのはどのような状況なのか、ここ数年の間に増加してきているのかということをお聞きしたいのと、相談件数の成約件数が 320 件のうち 48 件ということになっていますが、その他の方たちはどのようにされたのか、中でも深刻だなと思うのは、検討の理由として立ち退きというのが 61 件ありますが、成約件数は 48 件だけなので、その方たちはどのようにされたのかが心配です。何が問

題で成約に至らなかったのか、ということも含めて。それとこの事業手法の確立ということで、国からの補助金活用ということですが、補助金は何に使われているのかを教えてください。

事務局： CO2 のところで必要であれば実数を入れてということでしたが、再度確認いたしまして、修正等対応したいと思います。市営住宅の具体的な記述を追加すべきというお話しにつきましても、内容を確認して、追加できる部分は追加を検討したいと思います。少し前に委員がおっしゃられた資料1の市営住宅が増やせないならば…という部分を修正してもらいたいのご意見でしたが、この主な意見のところは、皆さんからいただいた意見の要約を入れたわけではなく、委員の発言を抜粋して記述しています。ある委員がこのようにおっしゃられたものを入れており、この部分を変えると委員の発言が変わってしまいます。この文章はそのまま、同じこの枠の中に、星野委員がおっしゃられた内容を、ちょっとニュアンスが違うが同じ市営住宅に関する意見ということで追加したいと思います。これは今回限りの資料になりますが、追記して委員の方にご確認いただきHPで公開したいと思います。

委員： これだけ論議がされてきましたので、市営住宅を増やすべきだということを一行入れていただければ結構です。

事務局： そのように修正したいと思います。住まいサポート福岡に関するご質問について、協力店は現在20社になっていますが、市内の不動産事業者を対象としておりますので、全部で何社ほどあるのかわかりませんがたくさんあると思います。その中で、当審議会にもご参加いただいております宅建業協会さんの協力をいただいて、高齢者だからといって拒まない住宅を持っていますという不動産事業者さんの情報をHPに掲載していただいております。そのような物件につきましては、市内約1,000あります。この住まいサポート福岡の協力店については、不動産事業者さんが一緒になって、もう一步踏み込んでやってもいいですよという事業者になります。最初は1桁ぐらいの協力店でしたが、1年半ぐらい経過して現在は20事業者ぐらいになっています。今後、事業者さんの研修会等を通じてPRして、できるだけ協力店を増やしていきたいと考えています。成約件数が320件の相談のうち48件ということについてですが、相談内容で多いのは、この制度はどのようなものですかというもので、すぐに住み替えるのではなく、将来的にどのように使えるのかと考えている人が、社協さんほどのようなことをしてくれるのかというお問い合わせが多いと聞いております。また他には、社協さんが安い住宅を持っていると思われるので、一緒に探しますというお話しをすると、もう結構ですという形で終わってしまうことも多いと聞いております。立ち退きについては、これを使って探しながら、市営住宅の申し込みをされているとか、ご自分で他の民間を探してみますという形など他に流れていかれたケースもあると聞いております。社協さんに相談されて、ここで決めたいのをお願いしますといわれた方に関しては、すべて決まっているという報告を受けております。補助金については、今年度約700万円いただいておりますが、これは社協さんの人件費に充てております。2.5人ぐらいの人件費を国の方から100%いただいております。補助金が来年度で終了しますが、この事業を止めることは市としても考えておりませんので、資金

確保について、違う補助金のメニューも探しながら考えていきたいと思っております。

委員： この制度について、今のお話しでは問い合わせが多いということで、61件のうち必要な方が成立しているのかはよく分かりませんが、せつかくの制度が、本当に必要な人に本当に行き届いているのかと感じます。特に、高齢者の方になればHPで見てとか、ネットで見られるよという世界では、中々そこに行き着かない人も多いと思います。そのような方たちに必要な制度が活用できますよとお伝えいただくには、不動産の方に相談に行ったときに、このような制度がありますということをお伝えしていただくしかないと思います。不動産の方のご意見もお聞きして、どのようにPRしていけばよいのか、この数字はこの制度が活かされていないということだと思えます。どうやれば活かされるのかについて検討していただきたいと思えます。

会長： ご意見ありがとうございます。ご検討をお願いします。

委員： 読んでいて言葉の定義が気になったのですが、50ページに住宅困窮者という言葉がたくさん出てくるのですが、住宅困窮者に関する定義が出されているのは50ページの一番最初のところです。その前にも、30ページとかにも住宅困窮者という表現があって、他に住宅確保要配慮者という表現があって、住宅困窮者の定義は50ページではこうなっていますが、11ページを見ると住宅セーフティネット法で住宅確保要配慮者に関して別の定義がされており、住宅困窮者と住宅確保要配慮者がバラバラになっています。他にももう一つぐらい表現があったのですが、同じ意味のものがたくさん出てきているので、場合によっては定義を先に持ってきていただいて、揃えていただいた方が読みやすいのかなと思えました。

委員： 資料4の2ページ、コミュニティ形成促進のところ、住生活を支えるコミュニティという意味では、もちろん自治協議会、自治会の方が主体的なコミュニティだと思いますが、それだけではなく、学校、企業、SNSでつながっている人もコミュニティですし、自治会に参加している、地域活動に参加している人たちと参加しない人たちに分かれてきていると思えますが、参加しない人がコミュニティに一切参加しないのかということのようなことはないと思えていて、学校・会社の同僚などとも住生活に関するコミュニティを取っている認識が若い世代を中心にあります。コミュニティの議論をするにあたって、自治協議会が地域主体としては重要ですが、そのようなコミュニティの存在も認知していただいて、連携していくことで地域自体も活性化していく、地域コミュニティと多様なコミュニティ主体とのあり方についても、どのような形がよいのかご検討いただきたいです。他のコミュニティに関する理解ということもご議論いただければと思えますので、意見として申し上げます。

会長： 意見として承ります。

事務局： 住生活基本計画のコミュニティについては、資料3の3ページに定義と範囲を記載しております。コミュニティについてはご指摘の通り様々なものがあると思えますが、この計画の中では住民活動に関わるものに特化といいますか、定義しており、それで自治活動などを主なところとして入れております。ただ、ご指摘のように企業、学校連携、NPOなど様々なところと関わり、連携していかなければならないことは理解

しておりますので、そちらに関しては70ページの第5章の共働によるまちづくりの推進の部分で、自治会と一緒にNPOの役割などを記載し、企業であれば民間事業者になると思いますが、こちらに含めることで整理したいと考えております。

委員： 先ほど容積率の話がありましたが、中央区、博多区もそうですが、天神周辺、大名や舞鶴なども住宅地域と商業地域が隣接したところもあります。そこを一方向的に上げてしまうと、住宅の方が非常に困惑されるし、今問題になっているのは良好な低層住宅を守っているところで、ちょっと一本道を外れたところ、地区計画などで規制しているエリアの一本外れたところで建設され、被害が発生しています。六本松の九大跡地について、容積率緩和がされましたが、周辺は住宅地ですので、これにも声が出されているところですので、中央区・博多区の容積率緩和は非常に慎重に行わなければならないと思っています。意見です。

会長： 意見として承ります。

委員： 空き家対策に向けた取り組みの推進の部分で、64ページに基本方針が記載されており、文章的には賛同していますが、空き家については空家の倒壊等に関する条例ができており、関係部署と連携しながら是正指導に取り組みたいと記述され、これはこれでよいのですが、連携について、土地建物に関連する司法書士会とか、土地家屋調査士会、不動産鑑定士協会なども含めた形での連携、そのような団体とも連携しながら空き家対策に取り組むとよいと思います。また、既存住宅市場の流通活性化等について検討し、取り組んでいきたいとありますが、既存住宅という書き方が漠然とした書き方になっていますが、中古住宅の流通活性化がなかなか思ったように進んでいない、全体の2割程度が中古住宅流通と聞いていますので、もっと活性化したいということだと思います。中古住宅を流通させるためには、中古住宅の不安を払拭すること、心配がないようにする施策を考えていただければと思います。前回は申し上げたかもしれませんが、建物の健康診断等の施策も含めて考えてみてはどうかと思います。そうすれば借りる方も、良いところも悪いところも安心して買えるのではないかと考えていますので、文言はこのままでも構いませんが、もう少し盛り込んでいただければと思います。住まいサポート福岡については、高齢者の方がスムーズに入居ができて、安心して暮らしていけるという環境をつくるということが大事だと思います。我々業者としても、高齢者の方のお世話をさせていただくことになった時に、お部屋で何かあったときにどうするかということが業者も、オーナーさんも心配です。そこを払拭してあげることが必要で、現在、住宅計画課の方ともお話しをさせていただいておりますが、お家賃を払えなかった場合どうするか、そのときにサービスの充実というのがありますが、家賃債務保証もうちの方でつくっていますので、新しい高齢者用の制度をつくりあげて、業者の方に使っていただけるように、安心して入れるような形を何とか作っていきたいと考えています。

委員： 一点だけお願いですが、69ページを大きく書き直されたということで、計画の推進に向けて前向きな表現にされたということですが、もう一つ加えていただきたいのは、住まいの資金計画の話です。よくある話として、貸家に住んでいて、同じぐらいなのでこれで家を持ちましようと考え、後々苦勞されるということがありますが、住まい

づくりにあたって、マンションの維持管理にあたって、住情報相談ということで、私どもも市と一緒にやっけていこうとしています。長く住んでいただいて、安心して子育てにあたっていただくために、ローンシミュレーションということで、住宅を取得して、子育てが終わるまでにどれぐらい費用がかかって、あるいは維持管理にどれぐらい費用がかかってということ全部積算するということも提供しています。私どもだけではなく、今は住宅アドバイザーという資格もありますし、ファイナンシャルプランナーという方もおり、連携してご協力できると思いますので、住宅の資金計画を入れていただきたいと思います。

委員： 要望ですが、会議が始まる前におたずねしましたが、グラフに関しては修正が可能だということでしたので、n値がないとかたくさん見つけましたので、後でお渡しますから修正をお願いします。その中で特にお願いしたいのは、19 ページの分譲マンションのストック戸数の推移のグラフと、21 ページの市営住宅の竣工時期別ストック戸数の推移のグラフについて、数値が入っていませんが、これは施策の基本となる重要なデータだと思いますので、もっと大きくして、読めるような数値を入れていただきたいと思います。

委員： 福岡市の場合、住宅については個人財産だということで、住宅リフォームの助成制度については一切今まではやらないということでした。他都市ではかなり実施されていますが、住宅の維持という面から見ても必要になってきているのではないかと思います。個人の戸建て住宅だけではなく、福岡市の場合には共同住宅に居住している人が多いので、マンションもそうですが、賃貸に居住している人も多いということです。賃貸の場合は特に、地震の時も問題になりましたが、自分の住宅ではない、一方で大家さんにとっては儲けのための住宅だからということで除外されがちになっています。住宅に対するリフォーム助成というのは、個人の持ち物、賃貸も含めて考えていかなければならない状況で、そうしなければ空き家そのまま放置されるのではとも思いますので、今後、その点の検討を要していく必要があると思います。

会長： よろしいでしょうか。それでは議事（4）の説明をお願いします。

事務局： 「（4）答申（案）について」の説明。

委員： （案）について、修正をお願いしたいと思います。1の更なる取り組みの部分で、他の項目はある程度具体策、負担軽減の検討、コミュニティ形成への支援策などがありますが、1は市営住宅のあり方の調査・検討を進めることになっています。これでは毎回全く同じで、現状困窮している人の救いにはならないと思います。できるならば、住宅困窮者に対する住宅供給施策の実施について検討を進めるというふうに、市がフリーハンドを持って、そのようなことがあればすぐできるように、この審議会としても、格差が大きくなって、困窮者も増えて、市営住宅が増えていない中で、民間ストックもあるという状況なので、住宅供給施策の実施についての検討ということで、あり方の調査・検討の段階はとうに過ぎていると思っていますので、変更をお願いします。

会長： 受け取っていきます。

委員： 私は、40年以上経過した共同住宅の建て替えは、喫緊の課題だと思っています。高齢者は今から200万、300万円のお金を借りることはしないし、みんながエスケープするとは思えないし、共同住宅のコミュニティだけではなく、建て替えをするために、中央区、博多区の容積率の倍増をすべきで、自動的に、経済的に誘導できると思います。このままでは大変なことにあるので、ぜひ入れて欲しいと思います。航空法がありますが、飛行機が飛ぶのに30mと60mのビルでどこに関係があるのか、容積を緩和してはどうかと思います。共同住宅の建て替え、市営住宅でも2万戸分は30年、40年以上経過しているので、スクラップ化してダメになると思います。強く要望しておきます。

会長： 発言として残していきます。

委員： 現在、私はマンション建て替えの研究を行っておりますが、今のご意見に対して、私は懐疑的です。今のご意見を明示されるのであれば、懐疑的な意見があったことも併記していただきたいと思います。

会長： 事務局で預かりたいと思います。

委員： 中央区・博多区にこだわっているのは、私は城南区で住居地域ですが、住居地域の中にどんどんマンションが建設されています。強化するところは強化して、それ以外の住居地域は建設できないようにすべきと思っています。油山が見える住宅があって、相続がされてマンションの5階建てが建設されると、風景が全く変化してしまう。このようなところに建設できないようにして欲しいと思っています。住居地域と商業地域の峻別を厳しくすべきと思っています。

会長： 都市住宅は日本では成立していないということだと思います。他にありますでしょうか。本日は、平成27年度の3回目の審議会でしたが、たくさんの意見がありましたので、整理するのに多少時間がかかるかもしれませんが、事務局に整理をお願いしたいと思います。私は個人的にはよいものができていると思っています。前期に公営住宅のあり方をここで議論させていただき、後期に入って、一つは子育てと住まいの問題、前期はどちらかというと高齢者、シニアに向けたものでした。良い意見が出されたと思っています。セーフティネットについて、全国で当然その言葉は生き残るものだと思っていましたが、国土交通省の審議会のペーパーにほとんど出てこない状況になっています。セーフティネットをきちんと掲げたこの審議会は非常に良かったと考えております。コミュニティと住まいとの関係ともう一度点検し直すということだったと思いますが、委員からも立川の事例の紹介もいただきまして、大変力を得たところであります。コミュニティとの関係で、さらに住宅施策が提案できれば非常に良いと思います。網羅すべき所は概ね書き込まれたのではないかと考えております。ただ、本日もありました公営住宅の議論は、もう少しやらないといけないのかなと思いました。もう一度、民間賃貸住宅も含めて、公的賃貸住宅と市営住宅との関係を福岡市においてどのように考えるのかについて、そろそろ準備をしなければならないのかなと考えております。本日、URさんのほうからもう少しその辺りの話がお聞きできれば良かったのですが、次回にでもよろしく願いいたします。以上、簡単ではございますがまとめさせていただきまして、本日の審議会を終わりたいと思います。事務

局よろしく願いいたします。

事務局：事務局よりご連絡いたします。日程調整表により調整いたしまして、次回の審議会につきましては、3月29日10時からこの会場での開催を予定しております。年度末のお忙しい時期ですが、最終審議となりますので、ご出席をよろしく願いいたします。本日も長時間に渡りまして貴重なご意見ありがとうございました。いただいた意見を踏まえまして、最終調整を行い、3月29日の審議会に臨みたいと思います。これを持ちまして本日の住宅審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。