

平成24年度 第3回福岡市住宅審議会 議事録

平成24年11月26日

会 長： 今回の審議会は、通算8回目となり、意見を集約する時期が来ました。皆さんと最終成果をつくりたいと思いますので、よろしくお願ひします。「前回の審議内容について」の説明をお願いします。

事 務 局： **「前回までの審議内容について」「スケジュール」「参考資料」の説明。**

会 長： 「前回までの審議内容について」のご意見等ありませんか。
前回の審議会から今回までに市民意見募集を行っておりますので、その説明をお願いします。

事 務 局： **「市民意見募集の結果について」の説明。**

会 長： 市民意見募集の結果について説明がありましたが、ご意見ありますか。
ちょっと件数が少ないように思いますが、先に進めたいと思います。
「裁量階層の収入基準について」の説明をお願いします。

事 務 局： **「裁量階層の収入基準について」の説明。**

会 長： これについて意見交換を行いたいと思います。
裁量階層の拡大について、また、収入基準についてご意見ありませんか。全ての裁量階層を7階層までにするのか、今回追加する世帯のみ7階層までとし、従来の裁量階層は6階層までにするのか、どうでしょうか。

委 員： 資料3の「現行の裁量階層の入居基準の上限額について」は、国の資料ですね。第7階層以上は自分で住宅が購入できるという根拠が書いてありますが、高齢者が35年ローンを組むのにはやや無理があるのかなと思います。収入階層のシミュレーションは理解できます。

委 員： 基本的に今までの裁量階層の方をそのままにして、追加する世帯の階層を拡大するのは、必要性に懸念があります。矛盾の原因は全体の市営住宅が不足していることにあります。応募倍率が1.83倍の住宅がありますが、高齢者の方はずっと長く住んでいたところに居たいというのはあたりまえです。高齢者は「家賃が安ければ市内のどこでもいいよ」というわけにはいきません。全くコミュニティの違うところに行く不安は、若い人以上にあるので、このような状況になると思います。高齢者の倍率は30倍程度と一般より高くなっており、これは市営住宅の枠が広がらないと解決できないので、市営住宅を必要ところに配置しなければいけないと思います。

できれば、裁量階層全体の枠を広げるべきだと思いますが、全体の賛同もありますので、少なくともコミュニティの拡大ということで、枠を拡大することに反対ではありません。できれば、裁量階層全体の枠を広げた方が良いでしょう。

会 長： 1段階方式と2段階方式についてどのように思われますか。従来の裁量階層は6階層で、新しく追加した部分は7階層、2段階方式というか、これまでの裁量階層の考え方も含めて、妥当な案ではないかと個人的には思っています。資料3のイメージ図

は良くできていて、要点をついているように思います。

従来の裁量階層は6階層までとし、新たに追加するコミュニティ維持・活性化を図る世帯等は7階層までとしてまとめたいと思います。

それでは、答申（案）について話を進めたいと思います。次回は、ほぼ答申前となりますので、意見はできるだけ今日いただきたいと思います。説明をお願いします。

事務局： **「住宅審議会答申（案）について」の説明。**

会長： 意見交換を行いたいと思います。

委員： 前回よりも書きぶりが良くなったように思います。内容について変更して欲しいということはないのですが、コミュニティに対する考え方などが甘いと感じます。今は子供を中心としたコミュニティは壊れかけており、何を支えにコミュニティをつくっていくかはずっと暗中模索となっています。その中で出てきたのが、高齢者居住安定確保計画にも掲げている地域見守りであるとか、高齢者を対象とした全員の支え合いというような形なのだろうと思うのですが。市営住宅のような形になると、子供を育てる世帯がコミュニティを支えると考えざるを得ないのかなと思います。そのあたりが、すごく気になります。これから10年15年先、高齢者が多くなっていくことを考えると、それでは対応できないのではないかと、今のうちに考え方を広げて、ウォーミングアップしておかないと、つぶしが効かなくなる危惧があります。

事務局： 今打てる手として、高齢者が増加する現実を踏まえて、裁量階層を広げて若い人の入居を図ろうとしています。若い人も限りがありますので高齢者が高齢者を見守るといいですか、地域全体で支えるというご意見も踏まえて、これから10年15年先の市営住宅のあり方を検討していきたいと考えています。

会長： 多子というのは何人からですか。

事務局： 多子世帯は、18歳未満の子ども3名以上です。

委員： 新旧比較の3ページの市営住宅の状況ですが、応募倍率が近年減少傾向で全体として15倍程度とありますが、平成20年から21年に入居収入基準の見直しがあって、それまで対象となっていた方が切り捨てられた状況があります。それによって、21倍であった応募倍率が19倍になり、以降順々に減ってきている状況があります。「一方で、住戸により応募倍率に大きな差が生じている」とありますが、これだけでは意味がよく分からないと思います。住宅によっては100倍を超える所もあるなど大きな差が生じていると書けば、ここの意味が分かると思います。

6ページの地域コミュニティの活性化ですが、「地域コミュニティにおける住民同士の絆が希薄化している中、高齢世帯は、今後、ますます増加すると見込まれる。」は、希薄化があるから高齢世帯が増えるとも読み取れます。これは、希薄化している中「孤立化する」高齢世帯が増えるという意味ではないかと思うので、そうであれば、そのように書かないとわかりにくいです。

「市営住宅では高齢化が進んでいる」とありますが、これも「市営住宅では、高齢化が一般住宅より進んでいる」と変えた方が正確に伝わると思います。

7ページの良好な住宅ストックの形成に、文言を補充した方が良いと思うのは「管

理組合の適正化」で、これだけでは意味がよくつかめません。「〇〇など管理組合の適正化」とした方が良いと思います。

事務局： 応募倍率の記載については、ご意見を考慮して変更したいと思います。

高齢者の記載についても「孤立化する高齢者世帯」に修正をしたいと思います。

また、市営住宅の高齢化についても、わかりやすいように記載したいと思います。

「管理組合の適正化」については、管理組合の規約が、法律の改正内容に追従していなかったり、居住者の名簿等がそろっておらず、災害時に高齢者がどの部屋に何人居るか把握できていないマンションがあると聞いております。そのあたりを踏まえまして、皆さんで住み続けられるマンションにしていきたいという主旨であります。その記載方法についても検討したいと思います。

会長： 修正をよろしくお願いします。

ハウスメアリングの話も数カ所出ており、審議会でも期待を含めて論議してきましたが、実態は名古屋市の状況説明でありましたように、難しい状況があるようです。しかし、前に進めるよう研究しなければいけないと思います。最初にグループをつくって募集を行うといった良い意見も出てきておりますので、この答申の中に入れていただけないかなと思います。検討だけではなく研究もするぞと一歩踏み出して欲しいと思います。

委員： 「管理組合の適正化」という言葉ですが、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」という法律もありますので、適正化という言葉をやや安易に使わない方が良いと思います。うまく説明できませんが、管理の適正化であれば管理組合と管理会社の両方にかかると思いますし、代案はないのですが違う言葉に置き換えた方が良いと思います。

会長： 管理と建替だけでことが進むのではなく、運営というキーワードがいるのではないかとご指摘もあったと思うのですが、それを含めてお願いします。

事務局： 今の時点で適正化に変わる良い案もありませんので、議論の趣旨等を持ち帰って新しい形で表現したいと思います。

会長： 時代の変わり目というところもあるのですが、もう少し意見が出ると良いと思います。どうでしょうか。

管理組合は市営住宅では機能しているのでしょうか。

事務局： 管理組合自体は共益費を集める必要がありますのでほとんどの住宅であります。市営住宅の管理組合についても高齢化と結びついており、自治会機能を含め、機能しているかという点については、課題も多いと考えております。

会長： 運営といいますか、団地に居住する方々が自主的に運営していくことが求められる時代になりつつある気がします。それを含めて、最終案の整理をお願いします。

市営住宅の状況説明について、もう少し状況を示していただいた方が良いと思います。市営住宅は立地で相当倍率が違います。都心部と東区などでは状況が違いますので、そのあたりの状況を含めて追加していただきたいと思います。

委員： 全体的・総合的な感想になります。審議会を8回にわたり真剣に議論してきたわけですが、このような問題に対してパブリックコメントを求めると、件数が少なく、関心が薄い。これは、何が悪いのか原因を模索して欲しいと思います。自治的にいろいろなことをするのが難しいとか、コミュニティに属しているとか、その住居に居住しているということについては、みんなで良くしようということではなくて、何をしても報われないといった、あきらめ感があるのだとしたら非常に残念なことだと思います。それを引き上げていく意識付けといいますか、期待を行政でもすくい上げないと、審議会でもよりよい住宅環境をつくっていかうとしても、むなしい気がします。福岡市民が求めていることや、公営住宅に期待すること、パブリックコメントが少ない理由も含めて模索して欲しいと思います。

会長： しっかり議事録に残したいと思います。

委員： この論議の対象は、公営住宅法の改正についてということだとは思いますが、福岡市の住宅政策としての論議をしてきましたし、市営住宅だけではなく民間住宅の状況も福岡市の住宅事情として書かれています。中には民間賃貸住宅の空家が非常に多いと書かれており、このあたりももう少し充実させた方が良くと思います。空家が増えている、住宅が古くなっているという状況の中で、新たなマンションが建ち続けており、供給過剰になれば全体として不動産価値が落ちていくことにもなります。これは建てる方にとっても、資産を持っている方にとっても要求とは違うものだと思います。住む世帯が増えてきても住宅の過剰状況はあると思いますので、そのあたりについても何らかの言及が必要ではないかと思います。新しく住宅を建てる時は良質で地域と調和したものとするといった指導が、今必要ではないかと思います。

会長： かなり書き込んでいただいているのですが、点検して漏れがあればそれを埋めたいと思います。

委員： 福岡市は12万戸の住宅が余っている。建築産業のメインはマンションとなっており、アイランドシティにもつくとっている。経営者の話を聞くと、敷金も取れないところで、退去すれば何十万もかけてリフォームしなければならないため、儲からないとっている。福岡大学周辺の昔の2階建ては借り手がないのだそうです。民間が、1戸1万5千円で借り上げて、それを高齢者向けに食事付き7万円で経営しており、その評判が非常に良いようです。7万円でも家賃が安いのでなんとかなるそうです。

中央区でも、マンションの11戸が空いたので高齢者対応に改造して利用しており、民間はすごいと思います。

供給過多の12万戸は変わらないですが、ものすごい勢いで変わってきていると思います。市営住宅はまだ15倍ですから、不景気が続き依然として要望は強いと思います。今後とも審議会で論議した対策は行って欲しいと思います。

最近、都市機構（UR）はどんどん退去させていますね。以前滞納したことがある方が、今度2ヶ月目に滞納した場合は、そのまま法務局に書類を送っています。私のところにも3人の方が何とかして欲しいと言って来るなど厳しい執行を行っています。

す。退去を言われた人に家賃をどれだけ払っているのかと聴くと、7万2千円ということだったので、民間では半分の金額であると言ったら、URの近くで3万7500円の物件を見つけております。

住宅は長引く不景気をもろに受けて、供給過多で市場が崩れていますから、底辺で多くの人が借りているような気がします。

外国人登録法が変わって、3ヶ月以上居住した場合住民基本台帳に載りますので、外国人が別な要素で入ってくるのではないかと思います。

私は、市営住宅の応募倍率15倍は減っているのではなく、根強い要望があると読み取っています。とって大切な市営住宅3万2千戸ですから、大事にさせていただきたいと思います。

委員： コミュニティの維持・活性化のため、いろいろな施策をこれから出していくと書いてあるので、新しいコミュニティを生み出すということで捉えればこれは正しいです。市営住宅など、うまくいっている自治会は非常に少ないです。その中で、高齢者同士のコミュニティをどう考えるのか、ファミリーと地域をどう考えるのかということから、いろいろな施策を出していくと捉えれば正解だと思います。

高齢者へのボランティアをずっと行ってきている方々は、個人情報保護法で、自分たちの活動がうまくいかないようになっており、必要な情報が入ってこなくなっていると、よく聴きます。どのようにしたら、行政と一緒に解決していくことができるかも必要ですし、居住者側から見ると、ボランティアの老舗の団体がいるのは良いのですが、これが強すぎて、何かしようかなといった芽をつぶしてしまい、今の言葉で「うざい」ものになっています。地域から見ると、すごくいいことを行っているところが浮いたりします。細かいところを拾い上げて紡ぐといったきっかけづくりを、行政が市営住宅のコミュニティ形成といった形でできると、シェアリングなどと組み合わせると非常にいいものができると思います。

会長： 今回、セーフティネットをどうするかが、大きな課題でした。検討するうちに民間賃貸住宅など住宅の抱えている課題がたくさんあることが分かってきました。次の住宅審議会のテーマをご指摘いただいているのではないかと感じます。

委員： 地域というのは、変な者がリードすると必ず黙って新しい者が出てきます。昔は大きな団体でしたが、今、合わない人とは組まないですから、趣味・スポーツ等で小さな団体がいっぱいできています。住民というのは非常に利口ですから、うるさい人なら黙って離れていき、地域でスポーツでもここまでやるかといったコミュニティをつくっておりますので、セーフティネットで市営住宅のコミュニティづくりはそこまでしなくても、大丈夫ではないかと思います。TVで市営住宅の花壇を周辺住民と仲良く使っているのを見て、近隣との交流として良いアイデアだと思いました。コミュニティは、小さくたくさん気の合った仲間達でできているので、あまり心配していません。

今困っているのは、家賃が高いということですが、民間は知恵があるのであまり心配していません。

委員： 40歳以下の新婚世帯を別枠で募集しているといわれましたが、他の政令市でも、夫婦の合計が70歳以下とか、夫婦ともに40歳以下と限らずによく考えているなど思いました。晩婚化と言われながら、男女とも40歳以下というのが正しいのか、疑問でした。福岡県では夫婦の合計が80歳以下で婚姻1年以内となっていますが、本来そのような気がしないでもありません。

あまりにも、今回、収入基準や裁量階層の条件を変えた政令市が少ないと思いましたが、なぜかが分かれば教えてください。

コミュニティの維持・活性化と福岡市では使っていますが、要は自治会を運営するのに若い人を入れたいということだろうと思います。子育て支援はいいのだが、担い手となる人がたくさん来れば良いのではと捉えて行くと、若い人が入っても、自治会を全てやると言われたら退去するという感じもします。若い人が入居したからといって、市営住宅の自治会を担っている高齢者の代替措置として、若い人にしわ寄せが来るようであれば、誰も入ってこないと思います。他の都市では、子育て支援しかないところが多いのですが、神戸市は団地コミュニティ形成の必要性とっており福岡市と同じような状況だと思えます。コミュニティのあり方は難しい感じがします。

事務局： 新婚世帯についてですが、どこで線引きをするのかは今回改めて難しいと感じましたし、いろいろな考え方があると思いました。福岡市としては、昨年35歳以上であった年齢を40歳以上に拡大したところであり、これがどこまで正解なのか分からない所です。他都市の新婚世帯の年齢は、裁量階層の年齢ですので、福岡市の別枠募集の新婚世帯とは少し違いますが、新婚世帯の考え方は、今後も検討していきたいと思えます。

他の自治体では、裁量階層の拡大が少ないとの意見について、はっきり聞いたわけではないですが、どこでも市営住宅の倍率が高いので、これ以上裁量階層の枠を広げるのは難しいという意見がありました。裁量階層の枠を広げたり、対象を広げているのは、コミュニティの活性化とか、コミュニティバランスとか、地域の事情などの政策的な判断で行っているようです。

コミュニティについてですが、実際に運営を担っているのは元気な高齢者が多い訳です。高齢者が増えたからといってコミュニティが崩れると考えているわけではありません。ただ、コミュニティのバランスといった観点では、子どもの声が聞こえる住宅の方がいいと思いますし、若い世帯も増やした上で、バランスに配慮しながら活性化していく必要があるのではないかとということで、このような施策の案を出しました。

委員： 全体的によくまとめていると思えます。一点確認したいのですが、市営住宅に関する取り組みのところで、「なお、都心部等においては、地域の課題や状況等に応じて、高齢者福祉等の導入について検討の必要がある」と加えていますが、福祉施設との連携は他の所にもあり、国としても力を入れている部分ではありますが、「都心部等において」と地域を限定したような考え方をしているのですか。高齢者福祉施設の導入というのは、ありとあらゆる所で高齢者の増加に伴って必要性が増していくと思うのですが、地域を限定したような考え方について聞かせてください。

事務局： 市営住宅の大規模団地というのは、市の縁辺部といいますか、周辺部に多くありま

す。月隈団地等建替時に高齢者施設を導入するなど、積極的に高度化して導入しています。行政として土地の提供ができるところが、縁辺部にしかないということもありまして、今後都心部でも、ある一定の規模が確保できる所では積極的に高齢者施設を導入していく姿勢を打ち出した方が良いのではということです。

会 長： 文章上、誤解を受けるような表現にも思いますので、文章を変更しましょう。

委 員： 都心部の件については、私の意見も取り上げられていると思うのですが、高齢者施設は民間が運営しているところが非常に多くなっています。郊外部は民間でもできるのですが、都心部には高齢者施設がないのです。できないのは、土地の値段や土地の広さなどの条件からで、そういった意味で市の施策として高齢者が住み慣れた地域で暮らすために、都心部の市営住宅建替時には積極的に行って欲しいということです。郊外部については民間の力を借りて高齢者施設をつくってはどうかという意見で入れていただいたと理解しています。

会 長： もう一つ報告がありますので、それについて説明していただきたいと思います。

事 務 局： **「福岡市高齢者居住安定確保計画（案）」に対する市民意見募集結果について説明。**

会 長： ただいまの説明について、ご質問等がありますか。

今日は8回目の住宅審議会でした。いろいろなご意見ありがとうございました。次回が最終回ということで、いくつかご指摘の不十分なところがあったと思いますが、骨格として認めていただいたと思います。案をさらに正確にしていきたいと思います。

事 務 局： **次回の審議会開催時期について、本日の議事録について。**

事 務 局： 長時間のご審議ありがとうございました。

これをもちまして本日の住宅審議会を終わります。本日はどうもありがとうございました。