

平成24年度 第4回福岡市住宅審議会 議事録

平成25年 1月 28日

会 長： 3年にわたる審議会は、今回9回目となり、最終案のとりまとめとなりますので、ご審議よろしくお願ひします。議事次第に従ひまして「前回の審議内容について」の説明をお願ひします。

事 務 局： **「前回までの審議内容について」「今後のスケジュール」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。

委 員： 前回の審議内容の「素案に関する意見」4つ目ですが、これでは住宅が過剰だという意見だけがクローズアップされています。ここの意見は、「民間賃貸住宅の空家が増える一方で、良好な戸建て住宅の地域に高層マンションが建つというトラブルが起きている。そのようなものに対して何らかの規制等を行うべきでは。」ということでした。住宅が過剰だからといって、公営住宅が必要ないということではないと言ってきました。ここでの主旨は、民間の空家が増える一方、良好な戸建て住宅の所のマンションが建つトラブルに対して言及する必要がないかということです。

事 務 局： 前回の審議内容の「素案に関する意見」4つ目については、今のご意見を参考に訂正したいと思います。

会 長： 議事録の内容はよろしいですか。

委 員： 議事録については問題がないが、意見としての集約が主旨と違うということです。

会 長： 他にありませんか。それでは、審議会の一つの使命でもあった「福岡市営住宅条例の一部改正について」の説明をお願ひします。

事 務 局： **「福岡市営住宅条例の一部改正について」の説明。**

会 長： 今の説明について、ご意見等ありませんか。

委 員： 「公営住宅の整備基準の追加」にある本市独自の基準④の「コスト縮減」について、「建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮する」とありますが、これは新たに入るのですか。公費については全体として縮減を図るということはあるのですが、ここで公営住宅の費用縮減が、また必要なのか、どのような意味なのか確認をしたいのですが。

事 務 局： このコスト縮減については、現在も行っている内容ですが、長期的な耐久性の確保に努めるということで、例えば、鉄筋の被り厚をきちんと確保してコンクリートの中性化までの期間を延ばすとか、ライフサイクルコスト縮減につながる内外装材を使用するといった内容です。

委 員： 長期的に使えるように質を向上し、全体として縮減を図ると捉えていいのですか。安上がりにしていくようでは、主旨が違いますので、そこについての確認が取りたいのです。

事 務 局： 資料2（参考）に条文を入れており、「3条の5 公営住宅等の建設にあたっては、

設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切かつ長期的な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない」としております。

委員： 安かろう悪かろうということであれば良いと思います。4条の2及び3に、「市長は…」といった項目があるのですが、この内容はこれまでもあったものですか、それとも、今回の改正で挿入するものですか。

事務局： 今まで条文の中に無かったものですが、本来は入れておくべき内容なので、載せたものです。新しい対応をするということではありません。

委員： 条例の附則について伺います。経過措置の意味ですが、「平成26年3月31日までの間は、なお従前の例による」とあります。平成25年4月になったら、既に入居している方で入居資格がなくなるような方が出てくるのですか。入居資格がなくならないのなら、この条文の必要性がよくわからないのですが。

事務局： 通常、収入申告による家賃算定は、前年度の夏から行い、その世帯の収入や家族構成によって家賃が決定します。平成25年4月以降の家賃については、入居者から収入申告をいただいております。この1月末に通知を行うこととなっています。新しい条例を平成25年4月1日から施行・適用した場合、この附則がないとすると、翌年度すぐに調査を行い、遡って家賃を徴収するということになり、入居者の方に手間をかけることにもなります。

平成26年度以降は、入居要件が緩和されますので、対象が広がります。

委員： 緩和なので、従来と変わらないものではないかと思いますが。既に入居されている方は、収入計算をやり直して、これによって新たに枠が狭まるということは一切無いですね。

事務局： ありません。

会長： 他にありませんか。議事を進めます。「住宅審議会答申（最終案）について」説明をお願いします。

事務局： **「住宅審議会答申（最終案）について」の説明。**

会長： 最終答申案ですので、追加・修正など具体的なご指摘をいただきたいと思います。

委員： 「福岡市の住宅の現況」の最後の文で「市営住宅そのものは」とありますが、「そのものは」という表現が気になります。「市営住宅の住戸は」など表現を変えた方が良いと思います。

会長： どうでしょうか。「そのものは」を取ってしまえば良いと思うのですが。

事務局： 「市営住宅は、…」に修正したいと思います。

委員： 附帯意見の「2. 親族関係でないものとのハウスシェアを認めるなど…」とありますが、これまでは「ハウスシェアリング」という言葉を使っていたと思うのですが、今までの表現を生かした方が良いと思います。

事務局： 「ハウスシェアリング」に統一したいと思います。

委員： 「3. 公営住宅法改正への対応に対する提言（1）③ b」親族外同居について」グループホームということに限定すると、この内容ではカバーできていないと思います。意見があったということで入れられていると思うのですが、親族外同居という項目となっているので、その内容に固定すると、グループホームをどこかに持ってくる必要があるのでは。グループホームとハウスシェアリングをひとつにするのは、良くないと思います。

会長： ご指摘のとおりだと思います。グループホームが親族外同居というジャンルに入っているようです。グループホームについては別の箇所に入れた方が良くと思います。

事務局： ご指摘の内容・視点を踏まえて、整理したいと思います。

会長： これは、前回の審議会の意見を踏まえて集約したものですから、かなり精度が高くなっていると思います。他に修正等ありませんか。

委員： 「2. 福岡市の住宅セーフティネットに向けた取り組み（3）②市営住宅に関する取組み」の最後の文ですが。「都心部等においては高齢者施設等の導入について検討する必要がある」と、わざわざ都心部等に限定されているように見える理由を前回に確認したところ、「郊外部では民間の高齢者施設等の建設が進められているので、市では都心部等を中心的に行っていく必要がある」とのことでした。そのあたりを、補足していただくようにお願いします。

事務局： ご指摘の「都心部等」については、理由の追記を行って整理したいと思います。

会長： 追加・修正のご意見がないようでしたら、意見ということで伺いたいと思います。

委員： 意見というか、尋ねですが、「2. 福岡市の住宅セーフティネットに向けた取り組み（2）②地域コミュニティの活性化」に「ハウスシェアリング等の導入や、デイサービスなどの福祉的機能の導入などについて検討する必要がある」と書かれています。これまで市では、高優賃で緊急通報サービスなどを入れたり、大型団地建替時にデイサービス施設の導入などを行ってきています。ここに書いてある「福祉的機能の導入など」というのは、どのようなイメージで書かれたのですか。

「2. 福岡市の住宅セーフティネットに向けた取り組み（3）①民間賃貸住宅の活用」に「また、福岡市居住支援協議会における支援策などを強化し、公共と民間を含めた重層的な政策を構成するよう取り組む必要がある」と書いています。これはわかるのですが、せっかくなので、「市営住宅に関する取組み」の所の最後に、大型団地の建替などの場合は、民間との提携だとか、民間による管理運営など民間活力の結局的な導入など、民間との共働というようなことを書いていてもおかしくないと思います。

事務局： 「福祉的機能の導入など」のイメージということですが、市営住宅においては、単身高齢者がどんどん増えてきており、見守りの必要性など、地域毎に課題等の違いもありますので、それらに合わせた福祉的機能を導入していきたいということを記載しています。

市営住宅の大型団地の建替時ということですが、建替に至るまで20～30年同じコミュニティの中で過ごしてきたわけであり、可能な限り従前コミュニティを維持した

中で移転先等の検討を行っているところです。民間では、数十戸単位でまとめて空いているような物件もなく、難しい状況です。また、民間との共働ということにつきましては、今後も市営住宅の建替だけでなく、いろいろな面で模索していきたいと考えています。

委員： デイサービスや福祉的機能の導入というものは、これまでされてこなかったわけではないのです。ここで出すのであれば、地域課題への対応ですとか、見回り以上のことをすると書かなければいけないのでは、という気がするものですから、伺いました。特に、デイサービスが出てくると、安心居住型プロジェクトなど新しい制度がありますね。その中で、福祉施設などを入れてもっと結んだ形のものが出ています。そのようなイメージを持っていたので、ここでの内容は、少しもの足りないと感じていました。

民間の導入というのは、住戸を分けて建てるということではなく、福祉的な運営上の問題、隣接してサービスを受けるとか、新しい仕組みに民間の知恵・支援・ノウハウを入れてはどうかという意味合いです。

事務局： 福祉的な運営ということについては、現在、保健福祉局と共同で地域包括ケアというようなシステムをつくって、在宅で住み続けられるような仕組みづくりに着手したところです。答申に書いております「民間賃貸住宅の活用」というのは、まず9万戸ある空家の活用について、居住支援協議会において民間の不動産業者と一緒に、保証人制度の問題であったり、死亡事後の対応をどのように行うかの内容について記載しております。

会長： 次期審議会の有力テーマではないかと思しますので、明確にこの議事を残しておくことでよいと思いますが、よろしいでしょうか。

委員： コスト縮減について、市営中浜住宅では、5階建ての中層団地にエレベーターを設置しているのですが、2棟で10基程度つけています。こんな無駄なやり方はないと思います。建設単価を調べたときも、民間では40万円/坪程度で300戸程度建てているのに、板付団地で68~70万円/坪ということでした。コスト縮減ということにもっと気をつけて欲しい。30~40戸の団地にエレベーターを4つも設置して、エレベーターの維持管理費でも大変ですから、もう少しコスト縮減を検討して欲しいと思います。住むことや交通機関、食物など必修条件のものは安くすべきだと思います。住むところを安くする為には、コスト縮減は設計などで大きく変わるので力を入れて、安くして良質な供給をお願いします。

会長： ありがとうございます。

事務局： エレベーターの設置についてですが、当初から設置する場合は、片廊下式にして1基で数十戸の利用ができるのですが、既存の住宅の改善・改修というときに、階段式の住宅の場合ご指摘のような状況になります。整備に際しては、居住者の意見等を伺いながら、合意の取れたところから整備をしています。全体で見ると、エレベーターのついていない住戸もたくさんあります。建替にあたっては、効率的にエレベーターが利用できるような環境を目指していきたいと思っております。

委員： エレベーターの無い中層団地にエレベーターを設置していくのは全国共通の課題であって、既製の安いエレベーターも出てきていると思います。私は廊下などで建築的に処理できるのではないかと考えています。エレベーターは、毎月の基本料金が高く故障すると追加が必要になります。そういったことも踏まえて、強くコストを意識していただきたいと思います。

事務局： ご意見を踏まえまして、今後とも良質で低廉な住宅供給ができるよう研究していきます。

会長： 本日は、最終案ということで審議していただきました。3点ほどご指摘がありましたが、会長預かりということで対応していきたいと思いますが、いかがですか。

多数委員： 異議なし。

会長： そのようにさせていただきます。3年間に9回の審議で、最初はゆっくりしていたと思っていましたが、最終的には良い答申ができたと思っています。審議会の議論では、民間賃貸住宅や持ち家マンションも含めて重層的に考えるべきということで、公営住宅については、この答申を活かして改善していただきたいと考えております。皆様のご協力によってまとめることができたと考えております。どうもありがとうございました。

事務局： 長時間のご審議ありがとうございました。最後ということで、住宅都市局長より挨拶をさせていただきます。

事務局： 住宅都市局長挨拶

事務局： 今後の議事録についての説明、答申までのスケジュール説明

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。