

平成24年度 第2回福岡市住宅審議会 議事録

平成24年8月23日

会長： 2カ年にわたり行ってきた審議会ですが、答申に向けて集約する時期が来ました。審議に先立ち、「福岡県宅地建物取引業協会」より「賃貸住宅の空家等に関するアンケート調査」の説明をお願いします。

委員： アンケートとヒアリングの内容を報告します。当協会には福岡県内に約4,600の会員がいます。協会では賃貸管理業務に関して力を入れており、各事業ごとに委員会を組織し、運営を行っています。そこで、福岡県の空室率はどうなっているのかという問い合わせが消費者などからあり、大まかな数字は協会でもつかんでいましたが、今回、管理業務を本格的に行っている業者にアンケート調査・ヒアリングを行い取りまとめたものがこの資料です。

調査日は平成24年1月、調査戸数62,762、空室戸数7,657、空室率12.2%、調査対象業者数75社、福岡県全域について調べました。

調査内容については、間取りは5種類、築年数は4種類に分類しております。築年別の空室率を見ると、「築15年以上」の物件について空室率が14.9%で高くなっています。間取りで見ると「ワンルーム・1DK」の空室率が高くなっています。「ワンルーム・1DK」の「築15年以上」では空室率が19.4%と非常に高くなっています。

福岡市東区・志免・須恵では空室率が8.2%となっています。東区は新築戸数が福岡市内では多かったのですが、徐々に減少傾向となっています。また、ワンルームが福岡市の中で一番多い地区で、古いワンルームの空室率が高くなっています。特に九大移転に伴い箱崎地区のシングルタイプの古いアパートについては非常に空室率が高くなっている状況が見られます。一方、千早など新しい副都心では今後居住が増える地区と管理業者は非常に期待をしております。

博多区は空室率が9.8%となっています。博多区は東区に次いで世帯数が多い区ですが、最近九州新幹線の開通、博多シティの開業で非常に事業用物件の需要が高くなっています。博多駅近辺のファミリータイプが人気になっている状況があります。博多駅付近を除きますと空室率が20%と非常に高い状況があり、博多区自体が居住用の物件が少ないという状況もあります。諸岡・那珂・板付周辺は行政が補助金等を出しているため人口の増加傾向も見られます。

中央区は都心でファミリータイプに人気がありますが、空室率は10.8%で「ワンルーム・1DK」で高くなっています。都心部地区ということで需要が高いのですが今までと違い地下鉄沿線により需要が高いというヒアリング結果もあります。今まで、西鉄大牟田線沿線と言っていましたが、地下鉄沿線に人気に移っているようです。ただし、中央区も家賃が下がっているという最近の傾向でもあるようです。

南区は東区・博多区に次いで人口が多い地区となっていますが、空室率は8.6%となっています。ヒアリングした中では単身向けを中心に、家賃が下がっており、古い木造アパート等では苦戦をしているようです。今まで人気のあった井尻や大橋では、

中央区の家賃が下がっているので中央区に移転されている傾向があるようです。今後、外環状線整備によって需要が期待されるのではという声もありました。

城南区・早良区は空室率 15.2%とアンケートの中で非常に高い地区となっています。新築物件も増えていますが、空室率が上昇した要因として、福岡大学周辺の学生向けワンルームなどの空室が増えており、これは、地下鉄の開通によって自宅通学に切り替える学生が多くなっていることもあるのではないかという声もありました。

西区・糸島については、九大移転・学園都市・駅前再開発とイメージが上がっており人気があります。東区や南区のファミリー世帯が移ってくるという傾向もあるようです。今宿・周船寺では近年だけで5千人程度の人口が増加しており、ここ1～2年で家賃が5,000円程度上昇しているという地区になっています。

全体として、物件の供給過剰で家賃は下がっているというのが最近の傾向ではないかと思われます。

会 長： 大変貴重なデータをありがとうございました。この後の審議に反映したいと思えます。このデータは公表してもよろしいでしょうか。

委 員： この内容は、福岡県宅地建物取引業協会のホームページにも出しております。ご覧ください。

会 長： 審議に入りたいと思います。前回の審議内容について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」「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。

委 員： 福岡県宅地建物取引業協会が説明された中央区の状況ですが、「2LDK・3DK」の「築5年未満」で空室率が高くなっていますが、何か理由がありますか。

委 員： 17.8%と高くなっており、広さ等の関係でもっと広い物件を選ぶのか、または家賃の関係なのか、中央区だけがこのような状況が見られます。
現在、この理由については調査中です。

委 員： 市営住宅の入居制度について、7月9日から外国人登録制度が変わり在日4ヶ月以上で住民基本台帳に載り、市営住宅に応募できることになりました。そうすると、外国人で所得の低い方が相当多いと思います。そのあたりの影響はどうか。

事 務 局： 7月の法制度改正以降は、8月に市営住宅の募集を行ったところです。募集状況の整理はまだ行っているところで、外国人の状況については、まだ把握していません。制度上は、外国人の入居対象に実質的な変更はありませんので、外国人が大きく増えるとは考えていないのですが、もし何らかの傾向がありましたら、機会を捉えて説明したいと思えます。

委 員： 家賃の状況ですが、最近オーナーからよく聞くのは、敷金を取れなくなったということです。これも、家賃低下とともに影響しますね。

委 員： 敷金については、4～5年前から少額訴訟もあって、その内容が変化したということもあります。最近では保証会社に入ってもらい家賃等の保証をしてもらうという状況になってきており、入居等の初期費用を少なくするという流れもあり、そのため、以

前は5~4ヶ月程度の敷金が多かったのですが、最近は敷金をゼロにするなどして、空室を埋める状況にあるようです。

会 長： 市営住宅の入居制度について説明がありましたが、右肩の世帯数は実績ですか。

事 務 局： 参考として、平成23年度の実績を入れてあります。抽選募集については募集戸数、ポイント方式・随時募集・目的外一時使用許可は実績を入れてあります。

会 長： 次の議題に移りたいと思います。裁量階層の収入基準について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： これについてご意見ありませんか。

委 員： 今回、新たに追加する裁量階層の世帯は賛成なのですが、その世帯だけを従来の裁量階層以上に収入基準の拡大を行うのは理屈に合わないと思います。3段階にする必要はなく、従来の裁量階層の方も収入基準を広げる中に加えるべきだと思います。妊婦のいる世帯は、子供が生まれると従来の裁量階層になるということですか。

事 務 局： 妊婦のいる世帯は、子供が生まれると「中学生以下の子供がいる世帯」に該当することになり、新たな裁量階層の対象となります。従来の裁量階層に「小学校入学前の子供がいる世帯」がありましたが、これを「中学生以下の子供がいる世帯」に移行・拡大し新たな裁量階層の対象としました。

収入基準は3段階になりますが、従来の裁量階層と同じ収入基準となるのは「高齢者」と「障がい者」になります。

委 員： 「高齢者」と「障がい者」は、積み残しになるのですが、その必要はないのではないのでしょうか。これまで、必要に基づいて裁量階層としてきた人々を、わざわざ置いてけぼりにする必要はないのではと思います。

事 務 局： 前回の審議会でご意見がありましたように、裁量階層の枠の拡大は、倍率の上昇につながるのではということもあります。しかし、福岡市全体と市営住宅入居者の年齢構成の比較や「児童のいる世帯」の多くは生活が苦しいと意識しているとの調査データから、本市では特に子育て世帯を中心に裁量階層の拡大をしようということです。従来の裁量階層については、現状の収入基準額（214,000円）で対応できていると考えており、全体を一気に引き上げる提案にはなっていません。

会 長： 第7階層まで広げたということが、ひとつ大きいと思います。その理由の一つが中学生の子育て世帯、一番元気な世帯に入っていただくということだと思います。反面、倍率が高い中で、裁量階層の枠を広げるのは、更に市営住宅の門戸を狭くすることにもなります。

委 員： 従来から言っているように倍率が厳しいのです。だからこそ、市営住宅を増やすべきで、裁量階層の拡大を考えると「高齢者」と「障がい者」をこのような形でおいていくことはおかしいです。大変なことはわかっているのですが、市営住宅にも入れずに苦勞されている方達はいます。このような状況から、市営住宅の枠を増やすべきだと思います。

委 員： 裁量階層の枠を拡大するにあたり、市営住宅の3DK以上の倍率はどのようになっ

ていますか。

事務局： 手元に、広さ別の資料がありませんので調べさせていただきたいと思います。参考資料16に単身と単身以外の倍率を載せております。平成21年度は、単身は約32.1倍、それ以外は約17.4倍という数字です。

委員： 多子世帯なども裁量階層の対象にしようということなので、裁量階層の拡大を行うにあたって受け皿の余地があるのかわかりません。皆さん難しい選択・判断をしていると思うのですが、これから、実施するにあたって裁量階層を拡大するのは、そのあたりもどうなるか考えていますか。

事務局： 枠募集で見ますと、子育て募集は4倍程度になっており、平均倍率より低くなっています。一方高齢者については、特に単身高齢者は応募が多く30倍近くになっています。

委員： 裁量階層の枠を拡大してみることもいいと思います。しかし、現実的な市営住宅の課題として、高齢化や入居倍率などある中で、部屋数の問題など本当にマッチングするのか疑問です。だからといって市営住宅を増やせという意見ではないが、民間賃貸住宅の空家率が高い状況のなか、両方をどのように対応していくかセットで出してもらわないと、同じような質問を議会でもされてしまいます。高い倍率の解決策と民間空家の対策が見えてこないと前に進まないような感じです。民間の空家対策を一方で入れる形にしないと同じような質問を受けます。子育て世帯の裁量階層拡大はいいと思いますが、部屋数や高齢者の倍率をどうするのか。市営住宅の数を増やさないのは、メンテナンス費用などもあり理解します。しかし、現状を改善するには、民間の力も借りなければいけないし、そのために市ができることがあるのではないかという気持ちもあります。考え方も良いし、裁量階層の金額を上げるのもいいですが、現実の課題が解決できるか疑問です。

会長： 貴重な意見だと思います。

事務局： 市営住宅にとどまらず住宅市場全体で住宅セーフティネットをどう考え、また、民間の空家をどう解消していくかというのは、非常に大きな課題と認識しています。福岡市でも「居住支援協議会」等をつくりまして、具体的な策につて協議を進めているところです。本来は、民間空家対策も含めて出すことがベストだと思いますが、条例改正の期限がありますので、方向性については確認していただいて、行政としても鋭意取り組んでいきますので、今回の公営住宅の入居資格等について改正していくプロセスの中で、現状の案でご理解いただけないかというのが現実の所です。現状を見た上での苦肉の策というか、知恵を絞ってコミュニティの活性化などにつながればということで一歩踏み込んでいます。

いろいろ調べてみますと、他都市では裁量階層の拡大まで行っているところは少ないと聞いております。ひとつ踏み込んだ案ですのでご審議いただいて、この案でパブリック・コメントをして良いということであれば、パブリック・コメントで出された意見も参考にした上で、最終的な案としていきたいと考えています。

委員： 市営住宅の年齢構成の図がありますが、60歳以上が33.1%になっています。一方

で30～49歳では12.7%、11.1%と低くなっています。高齢者は一度市営住宅に入ると出られないという現実をみてきましたので、この案は大きな意味で良い案だと思っています。裁量階層拡大の差額は45,000円であり、1日あたり1,500円です。子供がいればこのくらいの経費はかかります。そのようなことからこの案は良いと思います。高齢者は、どこに入っているかみると、今、ワンルームが非常に安く、2階建ての古い物件に平和に暮らされています。このようなことから、この政策は非常に良いとみております。

会 長： 条例対応なので、議会のスケジュールにあわせながら行っていくのですが、少し説得材料が不足していると感じます。基準を変えるわけですから、今回はシミュレーションの作業をしてください。他の自治体では第7階層までやらないところは多いと思います。やろうというその積極性は非常に重要だと思います。積極性を評価するということはあろうと思います。

委 員： 住宅政策として、市がもっと乗り出さないといびつでないかと思っています。これまで低所得は市営住宅で、一定所得があるところは民間住宅でという区分けがはっきりしていました。ところがこれがなくなってきたのは、空家率の関係だと思います。これを含めて、福岡市には貴重な土地があるわけです。戸建て住宅地の中に突然マンションが建ったりして、住環境破壊だといったマンション問題がいろいろ起こってきています。片方で過剰にそのようなマンションが供給されている。一方で空家が出てきている。新築でも空家になっている状況があるので、これ以上過剰にマンションを造ることを市としても業界とも話して、規制の方向を出していかなければいけない時ではないかと思っています。片方で今の良い居住空間を壊してマンションを建てている、一方で賃貸価格が値崩れして、オーナーや不動産業者が困るような状況は非常に矛盾があると思います。

市営住宅と同じような状況で貸さざるを得ないというような、需要と供給のバランスが崩れている状況や、市民生活・住環境まで脅かしている状況の中でその点について考えると、公で住宅政策として正していこうということに今乗り出すべきだと思います。そのようなことが入れられたらいいのではないかと思います。

会 長： 議論を進めたいと思います。「パブリック・コメントの実施について」説明をお願いします。

事 務 局： **「パブリック・コメントの実施について」の説明**

会 長： 「パブリック・コメントの実施について」意見はありませんか。

委 員： 収入基準ですが、3段階にするのがよくわからない。現在の裁量階層をつくられたのは、この世帯に対しては施策がいるのだと、何らかの形で公営住宅に入居せざるを得ない施策対象の世帯だという認識でつくられたと思います。ところが、その部分の収入基準を変えないで、新たに追加したところの収入基準を上げるというのは矛盾していないかが疑問となっています。そのようなことはないのでしょうか。

事 務 局： 新たに加わった部分の収入基準が高いというのはわかりにくいところがあるかと思っています。従来の裁量階層は多少でも収入基準を緩和してでも入居していただくと思

えておりまして、それについては収入基準を広げるということは薄いのかなと判断をしております。

今回、新たに加えました「子供のいる世帯」、いわゆるコミュニティの活性化につながる若い世帯については、現状の市営住宅の高齢者が多い入居状況、高齢化によってコミュニティの担い手に苦勞されている管理組合等が出てきつつある状況の中で、子育てを支援する、コミュニティを活性化するというところで、単に裁量階層に加えるだけということもあるかもしれません。しかし、子育てにもお金がかかるということ、市営住宅の中でコミュニティの担い手になっていただきたいことで、一足飛びと違和感を覚える方がおられるかもしれませんが、我々の中では、現状の中で知恵を絞った案ではないかと考えておりまして、皆さんのご意見を聞いた上で、最終的な案にしたいと考えています。

委員： そのようなところで政策的な矛盾が出てこないのかなといったのですが、政策が必要だから今回裁量階層をつくって一般の入居者より、入居要件を緩和している訳ですから、現状の裁量階層を変えないということが政策的に矛盾していないのかなと思います。やるのであれば、ファミリー世帯を入れたいという意図の中で、全て同じ裁量階層とすることが好ましいと思います。

委員： 理屈的にはその通りなので、もし、このような3段階に説得力を持たせるには、高齢者・障がい者が現状の裁量階層の収入基準で拾えているのだという現状を示せば、まだ納得できます。そのあたりはどのような状況でしょうか。

事務局： 今回拡大する階層には、現在子育て世帯が421世帯おります。高齢者・障がい者は、拡大する階層には137世帯がいます。高齢者・障がい者の母数としては約153000世帯あり、その割合からみると、今の制度で十分拾えていると考えています。子育て世帯については総戸数の枠がありますので、ある程度効果があると考えています。

説得力のある資料を整理した上で提示していきたいと思います。

会長： 是非お願いします。趣旨は皆さん理解されていると思うのですが、議論として複雑で抵抗がある。実行すると効果が高いのかよくわからないので、波及効果を含めて整理し、次回にお願いします。パブリック・コメントで出た意見も合わせてお願いします。

「住宅審議会答申（素案）について」説明をお願いします。合わせてスケジュールについても説明してください。

事務局： **「住宅審議会答申（素案）について」の説明**

会長： 答申案（素案）について、ご意見ありませんか。

委員： 素案の中にグループホームというのがあります。これは、認知症高齢者などの居住施設と福祉施設が一体化した施設という用語の使い方がありますので、グルーピングホームなどのように変えていただきたいと思います。

「バリアフリーの考え方を一歩進め」とあります、バリアフリーとユニバーサルデザインはよく似ていますが、一歩進めたものがユニバーサルデザインではなくて、より幅広く社会の状況等に対応したもの、一般の人にも対応したものがユニバーサルデ

ザインです。このままではおかしいので、バリアフリーの前に「いわゆる」と記載するなど、もう少し表現を検討してほしい。

今後の課題の中の地域コミュニティについて、これ自体に問題はないのですが、グルーピングホームやハウスシェアリングの考え方がなぜ出てきたのかの背景がありません。今後、福岡市の高齢者がどんどん増えていくわけですが、その時に、ファミリーサポートだけでは成り立たなくなると思われます。そのために、どのような高齢者をサポートするのか、安全・安心に暮らせ、力が発揮できるような形に市営住宅をしていくかというところが抜けているような気がします。審議会での意見を述べた背景がすぽっと抜けている気がしています。

委員： グループホームや介護保険の分野を市営住宅にどうマッチングさせるかということは非常に難しいと思います。この答申の中で、元気な高齢者、居住という観点で大阪・名古屋を見たときに、要介護まで踏み込んだ形で行っており、介護保険のグループホームと一般で行うハウスシェアリングもグルーピングホームの考え方を整理しておく必要があると思います。個人的には市営住宅に介護保険のグループホームを入れるか否かの議論をしてもらい、結果的には入れなくてもそれは良いと思います。しかし、これからは、介護等も含めて入れておかなければ、市営住宅の今後の政策方向がわかりにくくなると思います。

答申の素案の「今後の取り組み」について、民間活用と建替、管理の3つにしか分けられていません。本筋の市営住宅をどうするのかについて、建替と管理だけでいいのかなと思います。これだけで、市営住宅のセーフティネットが語られるのか疑問です。市営住宅の施策を何に特化していくか、政策的な分野を表題として置いて、その中でどうやって行くか、どう運営するかという骨組みに変えないと住宅審議会が良い意見が出ているのに、市営住宅の建替・管理の枠組みで捉えようとするとは非常に無理があるのかなと感じました。

委員： ユニバーサルデザインの方向性で、文言ですが、「障がいの有無、年齢、性別、人種等にかかわらず」とありますが、この人種というのは今使われていません。これを入れる必要はありません。言いたいことがよくわからないのですが、人種というのはいわゆる白人・黄色人種・黒人という差別のものも含むということもあり、一般的に使われていません。国籍といたいかよくわかりませんが、人種という文言はいらなないと思います。

会長： 答申につきましては、次回パブリック・コメントや審議会での意見を反映して、さらなる案を作っていただくわけですが、大きな流れとしての章構成はこれでいかがですか。いいのかなと個人的には思っていますが、これで、進めてもらいたいと思います。細かい文言と、説得力のあるシミュレーションをお願いしたいのが1点目、もう一つは、ハウスシェアリング、親族要件を外すともっと理想的なことができたのではないかとことに対して、現実はそうでなく、かなり難しいと言うことがわかった時点で市営住宅をどのように活用していくか、ビジョンをもう少し書き込んでいった方が良いと判断します。それは、審議会の中で貴重な意見が出ていますので、それをくみ入れた形でお願いします。

ということで、この方針案で作業を進めていきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

「福岡市高齢者居住安定確保計画（案）」について報告をお願いします。

事務局： **「福岡市高齢者居住安定確保計画（案）」の説明**

委員： 高齢者の方で、家賃が安いことや周辺に友人がいることから、頑張って居住しているのですが、相談を受けたのは、階段がぼろぼろになっているような状況で、転居についても考えているが、どこがあるのかよくわからないと言うことと、家賃が高くなるのではということと、保証人がいないのですよということ。転居に対して非常に不安に思っている。転居した方がいいような住宅に、大家も追い出したいが、費用を使わないで自然に出て行くのを待っているような状況だと、入居者の方は言われま。住宅の管理など手入れもされないような、放置されたアパートに住んで家賃を払っている方もいます。どのような支援があるのか、高齢者への入居時の支援もあると思いますので、その施策について明らかにしていただき、資料を出して欲しいのと、高齢者の方達にその資料が行き渡っているのか、市政だより等に載せるなど、何らかの形で高齢者の方に行き渡るようにしていただきたい。

事務局： 高齢者の方に適切な情報が行き渡りますように、居住支援協議会において高齢者住宅相談支援事業を行っておりますので、福岡市の社会福祉協議会・安心支援センターで相談していただけますと、健康状態や収入・生活状況・希望する住宅等に合わせて、希望する住宅等の情報を提供したり、不動産業者を紹介したりしております。また、周知等につきましても、居住支援協議会とも併せまして適切に情報提供できるように努力していきたいと思。います。

委員： 生活いきいきセンターの地域包括支援センターですね、相談であるとかそのような支援体制については実際の実績があるのでしょうか、福祉系の施設の方によく伺うのは、「地域包括支援センターは利用しづらい」ということです。介護とか支援というのは24時間であるのに、5時で終わり土日は休みという状況で、利用などできないというのが、福祉系の実際現場に携わっている方の意見です。この相談の場合とは違うかもしれませんが、高齢者支援の取り組みの前に、実際の現状をどのように考えているのか、うかがいたいと思。います。

事務局： いきいきセンターの担当がきていませんので、代わって大まかな話をします。今いきいきセンターは、市内39カ所つくっております。高齢者の総合相談窓口という形で、一つは関係機関につなぐという役割を持っています。現場の話を聞く中でいきいきセンターが直接動くということは難しく、実質2つの中学校区を3人で見ておりますので実務的な部分に関係機関につないでいく大きな役割を認識していただきたい。そのような意味で、ご指摘がありましたように高齢者の人口が増えていく中で、今約26万の65歳以上の高齢者がおられます。10年後には36万人程度になろうかと推測をしていますが、このいきいきセンターをどのように拡充していくか、24年度に人員をかなり増加し、機能も強化したところです。今後は、現場の意見を伺いながらどう拡充するか、つないだ機能が指摘のあった要望に対応できるのか、考えていく

必要があると思います。

委員： 日頃から思っていることを言いますと、昔は3世代同居が中心でありました。両親が仕事にあって、おじいさんやおばあさんが子供の面倒をみる3世代同居が主流でした。なぜ、単身者がこんなに増えるのか、若い者は生活も厳しいから親の面倒も見切れず、自分で生きていくのが必死です。大きな意味で住宅政策にも一因があるような気がします。住宅金融公庫でも3世代同居の場合は、超低利の融資を行うなど、圧倒的に3世代を有利にするとか、もう少し家族単位の何かができないだろうか。3世代同居であれば、教育も福祉も非常にうまくいきます。2世代をベースにしているから、昔のような良さが欠けているような気がします。住宅政策と非常に関わっているような気がします。

会長： 時間がきましたので、答申の骨格は理解できたと思います。文言等の指摘を受けましたので、委員の方で、「ここはおかしいのではないか」というところがありましたら、事務局の方に知らせていただきたいと思います。
事務局から報告がありましたら、お願いします。

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、委員の任期について連絡**

会長： 特にないようでしたら、これで審議会を終わりたいと思います。

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。