

# 平成26年度 第1回福岡市住宅審議会 議事録

平成26年9月2日

会 長： 第6期住宅審議会の大きな役割として、住宅に関する統計の結果が公表されますので、最新の情報に基づいた議論ができるのではないかと思います。議事に従い、説明をお願いします。

事務局： **議事（1）福岡市における住宅・住環境・コミュニティの現状について説明。**

会 長： 質問やご意見があればお願いします。

委 員： 第5期住宅審議会からメンバーに加わっていますが、資料2-2「2.地域コミュニティの活性化」には、市営住宅のハウスシェアリングやデイサービス等の導入について検討が必要という記述がありますが、ハウスシェアリングは難しいだろうという結論になったと記憶しており、検討が必要なのかと思っています。また、デイサービスは既に実施されていたものなので、デイサービスの検討ではなく、グループホームについての議論だったと記憶しています。「現在の対応状況」の内容が、第5期以前から実施されているものばかりで、第5期の成果は、高齢者の居住安定確保に関する計画策定と市営住宅の単身要件の緩和だけです。すごくやっているように見えるため、書きぶりを再考してほしいと思います。

資料4について。高齢者や障がい者が住み続けられるすまいづくりの成果指標として、「バリアフリーが施された住宅の割合」の目標値が45%となっていますが、根拠は何でしょうか。福岡市の約71万世帯のうち、高齢者が約17万世帯、身体障がい者のうち障がいの重たい人が約2万人ですので、福岡市全体の20%の住宅がバリアフリー化されていれば満足するのではないのでしょうか。バリアフリー条例か附置義務の関係でこのようになっていると思いますので、高齢者や障がい者の改造住宅ということでは違うのではないかと思います。

資料6について。東区の地区計画策定が増えているということですが、どういうところで増えているのでしょうか。他の地区に比べて、東区だけが多いのでしょうか。

事務局： 第5期審議会では、公営住宅のハウスシェアリングの事例として、名古屋市と大阪府を紹介させていただきました。これらについて、最近の状況を確認したところ、名古屋市では毎年10戸ずつ整備する計画にしていたものの、まだ4戸しか入居していないとのこと。原因としては、知らない人と一緒に住むことに抵抗があることや生活時間帯が違うことなどが問題になっているそうです。大阪府についても、ハウスシェアリングのニーズがあまりなく、2戸のままで増えていないなど、公営住宅のハウスシェアリングには課題が多く、今後も注目していきたいと思います。

会 長： ムードとしては、広がりつつあるようですが、データとしては揃っていないのではないのでしょうか。

事務局： 成果指標の根拠については、調べてわかり次第ご報告します。

資料2-2の「現在の対応状況」についてはご指摘のとおりですが、5期審議会を受け、高齢者の居住安定確保については、保健福祉局と一緒にプラットホーム事業に取り組んでおりますので、第5期の成果に加えることが可能だと考えます。資料2-2の書きぶりについては、訂正させていただきます。

事務局： 東区の地区計画策定状況についてですが、104地区中、東区は26地区となっており、多いです。東区は埋め立てや土地区画整理事業などの新たなまちづくりにあわせて、その都度、地区計画をかけており、数が多くなっています。

委員： 資料5で福岡市の特性や課題を説明されているが、全国に比べて福岡市がなぜそういう状況になったのかのコメントがありません。なぜそうなったのかのコメントがあるといいと思います。

また、これが課題なのかというものが、随所に見受けられます。例えば、新設住宅の9割以上が民間による着工であることや中古住宅の割合が2割で全国より多いということが課題なのでしょう。課題として理解できるものと、できないものがあります。全国と比較したときの分析コメントをしていただきたいと思います。

会長： 要望として、受け止めてください。

事務局： 確かに課題というより、特性だと考えられますので、表現を修正したいと思います。分析については、わかる範囲で行いたいと考えます。

会長： 重要なのは構造的要因だと思います。事務局で分析を進めていただきたいと思います。

委員： 高齢化の進行や耐震性などの問題はありますが、最も大きいのは建て替えの問題ではないでしょうか。平成25年3月の都市計画課の資料には、市街化区域内で築30年以上の住宅が戸建を含めて約10万4千戸あるとのことでしたが、分譲マンションでは何棟何戸になるかの調査はないのでしょうか。確認申請の数字を集計すればわかると思います。早良区のマンションでは建て替え後の余剰容積を民間事業者が購入することにより、区分所有者の負担なく、建て替え事業が進められています。

事務局： 建築確認申請のデータをもとにした「新設住宅着工統計」によると、共同住宅については把握できます。但し、滅失戸数が入っていないため右肩上がりです。ストック数が増えていく状況です。もう一つは、総務省が5年に一度実施している「住宅・土地統計調査」があります。3～4万世帯のサンプリング調査ではあり、5年に一度の調査ですので、時期の問題もあります。建てられるものと滅失について、可能な限り比較できるものを提示したいと思います。

委員： 建て替えの必要があるものが何戸、何㎡あるのか、正確な数字をだしていただきたいと思います。滅失登記は少ないでしょうから、是非、数字をだしてください。重要な政策決定をするための基礎データになると思います。経済政策としても非常に大切です。他の経済政策よりも建て替えの方が影響が大きいと思います。マンション建替円滑化法が12月に施行されますが、容積率を倍にすれば、建替費用の負担が少なく、建て替えられると思います。中央区や博多区は容積率を倍増するくらい緩和してはどうかと思います。

事務局： 平成21年に住宅政策課独自で調査した「民間共同住宅実態調査」によると、築年数30年以上の共同住宅が4,021棟、89,954戸。そのうち、築年数40年を超えるものが922棟22,539戸です。現地を見て確認しています。

委員： 分譲マンションだけでなく、民間賃貸住宅や市営住宅、オフィスや公共施設まで含めた建て替えの数字を出してほしいと思います。福岡市で外国企業を誘致するよりも、マンションの建て替えの方がインパクトがあります。是非、どこかで調査または、推計していただきたいと思います。今後、高齢者ばかりのマンションは建て替えられずに、入居者が抜けていくことになってしまうため、住宅政策として非常に重要だと思います。是非、基礎的な数

字を出していただくようお願いします。

会 長： 福岡市の場合は民間賃貸住宅も多いですが、分譲マンションも賃貸化しているため、独自の調査をしないと実態は把握できないと思いますが、住宅審議会を通じて建て替えカリノベーションも含めて議題に入れさせていただきたいと思います。

委 員： 資料5について。図表1-1の人口増、単身世帯が増えていることを組み合わせていくと、九州内で職がない人が福岡市に流入してきていると聞きます。流入人口の年齢構成はわかりますか。図表1-3で外国人が増えているとのことですが、外国人が福岡市内の分譲マンションを購入していると聞きます。外国人による分譲購入がどれくらいかわかりますか。高齢化率など、全国と比較されていますが、これに加えて、政令市との比較があるとよりわかるのではないのでしょうか。福岡市の場合は全国と比べるとわからなくなるところがあります。

資料7について。コミュニティの危機に直面した際、どうにかたちで問題解決に取り組んでよくなったという図式と話し合ったけれど何も変わらないという図式、どちらの図式が起きているか、具体的に地区をあげて教えていただけますか。また、コミュニティの単位について、自治会は小学校区が単位となっていますが、高齢者対策をやっていくときは中学校区単位で考えるべきという意見がでてきているそうですが、市としてのご意見をお持ちでしょうか。

事 務 局： 東区美和台校区では公共交通機関の実証実験をしており、校区で勉強会などを通じて、地元の結束は高まっていると感じます。ただし、地元だけで事業として成立させることは難しく、行政の支援が必要な状況だと思います。

高齢者対策の単位についてですが、医療機関の圏域では中学校区単位で考える議論がある一方で、地域の見守りでは、小学校区では大きく、町内会や隣組単位ではないかという議論もあわせて行われています。これにつきましては、保健福祉局と連携して、関係者との委員会を設置し、議論しているところです。

事 務 局： 年齢階層別の人口移動については、福岡県のデータですが、出入りが多いのは20～30歳代です。毎年的人口増加1万人のうち、ほとんどが65歳以上で、さらに65歳以上のうち、75歳以上が増える構造になっています。

コミュニティの単位について、いきいきセンターの圏域としては中学校区ですが、地域で高齢者を支えるという意味ではコミュニティの基礎単位として小学校区とのかかわりを考えざるを得ないと思います。一方、介護や医療の経営的な範囲で考えると、中学校区より広い範囲になるため、地域の実情にあわせて検討していきたいと思います。

事 務 局： 福岡市への流入人口についてですが、平成22年の国勢調査によると、20～24歳のうち転入が3.3万人、転出が1.7万人で差し引き1.6万人が増えています。15～19歳も1.6万人が転入、6千人が転出で差し引き1万人が増えており、学生世代が流入の中心であると考えます。流入については高齢者が目立って多いわけではないので、そのまま高齢化が進んでいるということだと思います。

外国人のマンション購入については具体的な数字は把握しておらず、データもありませんので、市場について民間事業者を確認したいと思います。

委 員： 資料5、図表2-2人口ピラミッドについて。2040年の80歳以上が非常に多いのはなぜでしょうか。理由があれば教えていただきたいです。

図表 3-9 で分譲マンションの長期修繕計画の作成状況は福岡市独自の調査なのですか。福岡市内では、毎月の修繕積立金等を安く設定することにより、分譲マンションを安く見せかけて売る状況が見受けられるため、修繕すべきときに修繕費が不足して、修繕できないのではないかと非常に心配しています。初めてマンションを購入される方は、修繕費のことを理解されていないため、修繕の必要性和適正な修繕費を提示すべきだし、分譲業者への指導やお願いを進めていただきたいと思います。

資料 6 で、中央区は 9 割が共同住宅居住者とありますが、具体的な数字を教えてくださいませんか。

事務局： 人口ピラミッドについては、死亡率も考慮して作成していますが、80 歳以上を 5 歳きざみにせず、合計して表現しているため、80 歳以上が突出した形になっています。

委員： 80 歳以上がものすごく増えているから、高齢社会というのはあまりにも乱暴ではないかと思います。

事務局： 表現の問題だと思いますが、国でも同様の傾向になっています。福岡市では、後期高齢者が増えるという課題認識です。

事務局： 中央区の共同住宅居住者について、平成 20 年 100,530 世帯のうち、共同住宅が 91,500 世帯、91.0%となっています。

委員： 分譲マンションを販売するときには、長期修繕計画表を提示しなければならないはずで、管理費と修繕積立金も含めて説明し、販売していると思うので、作成率は 100%になるはずではないでしょうか。

事務局： 図表 3-9 福岡市のデータについては、平成 23 年度に福岡市独自で実施した調査結果です。4,000 の管理組合にアンケートを配布し、分析した結果です。長期修繕計画が義務化される前に販売されたマンションの回答があったためではないかと思います。毎月の管理費や修繕積立金についても調査しており、5 千円～1 万円が 46%、修繕積立金は 5 千円～1 万円が 41%という結果になっています。

委員： 資料 7 について。平成 15 年度まで「町世話人」を非常勤公務員として任用し、月額平均 3 万 8 千円で市政だよりの配布から住民への情報伝達までを担っていました。しかし、町世話人制度が廃止されてから、地域運動は停滞した感じがします。マンションが増えているため、コミュニティの問題は重要なので充分考慮していただきです。

事務局： **議事（2）構成イメージと策定スケジュールについて、（3）基本目標について説明。**

会長： 策定スケジュールについて、これでよろしいでしょうか。ご意見がないようですので、このようなかたちで進めさせていただきます。

基本目標については、案ということで、議論を踏まえて最終的に決めていけばいいと思います。住生活基本法は住宅だけでなく、住生活ということで検討する項目が多いことが特徴であり、住宅に関して欠くことができないことを議論するのが審議会の役目だと思いますので、事務局でも検討をよろしくお願ひしたいと思います。議事録については、詳細に起こして、課題として受け取らせていただきたいと思います。

住宅に関して、いよいよ福岡市は難しい時代を迎えつつあると思います。是非、議論を進めて、福岡市の計画づくりを進めたいと思います。本日は貴重なご意見ありがとうございました。

個々のデータについてのリクエストがある方は、事務局に直接お願いします。

事務局： 次回第2回住宅審議会の開催時期ですが、11月末から12月初めを予定しています。日程調整表で調整を行い、開催通知をもってご連絡差し上げたいと思います。

なお、議事録につきましては、事務局で案を作成し、委員の皆様にご確認いただき修正した上で、公表させていただきます。

以上