

平成 26 年度 第 3 回福岡市住宅審議会 議事録

平成 27 年 1 月 30 日

会 長： 議事に従い、説明をお願いします。

事 務 局： **議事（１）前回の審議内容について説明。**

会 長： 審議会以外で、勉強会をして議論するのは稀ですが、大変有意義な勉強会でした。説明について、ご意見はありますか。また、後半でご意見をいただきたいと思います。

事 務 局： **議事（２）福岡市住生活基本計画の構成イメージと策定スケジュールについて説明。**

会 長： 全国調査は 2 月末から、どれくらい延びそうなのですか。

事 務 局： 平成 25 年住宅・土地統計調査は政令市を含まない都道府県は随時公表されているようです。1 月 20 日現在で、北海道、埼玉県、東京都、神奈川県、愛知県、大阪府、兵庫県、福岡県は公表されていません。次は 2 月 20 日前後に公表されると思いますが、どのくらい遅れるか、明確な回答をいただけていませんので、最悪 3 月 20 日を想定しています。

会 長： 平成 26 年度のまとめは、箇条書きでまとめさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。論点整理ということで、私と事務局でまとめさせていただきたいと思います。

事 務 局： **議事（３）基本目標と施策の体系（案）について説明。**

委 員： 資料 1 の人口増加の意見については、私が述べた意見を基に記されたものかもしれませんが、書きぶりが私の意図するものではありません。福岡市は人口増加を前提にしていますが、人口は減るということを前提にすべきという意見だったのです。国と市の人口推計が全く違うということで、国立社会保障・人口問題研究所の推計値では、福岡市において、2020 年（平成 32 年）が人口のピークで、減りはじめるということになっています。空港の滑走路増設に関しても、人口増加が理由になっていません。福岡市独自の推計で 2035 年（平成 47 年）が人口のピークという前提で、住宅政策をつくると、実態と異なるものになるのではないかとこの意見ですので、これを踏まえた論議が必要だと思います。

事 務 局： 第 1 回審議会資料で目標年次について説明しました。人口のピークを過ぎても、世帯数は増えていきます。住宅需要は世帯数に依存しますので、世帯数の増加が見込まれる間は住宅も必要だと思います。将来の人口減少時代を見据えながら、この 10 年間、住宅政策として何をすべきかを議論いただきたいと考えており、わかりやすく市民に示すものをつくっていきたくと思っています。

会 長： 推計についてはいろいろな考え方がありますので、それを踏まえて、資料は両方扱っていただきたいと思います。福岡市はまだ世帯数が増えるのではないのでしょうか。居住の多様化が始まろうとしているのではないかと考えています。慎重に議論すべきですので、平成 27 年度に持ち越させていただきたいと思います。

委 員： 資料 3 の「現状及び将来の変化」の中で、公共交通の縮小についても、住環境の変化として、きちんと書き込んだほうがいいのではないのでしょうか。郊外の利便性が落ちてくるということについても、章立てまでは難しいと思いますが、どこかに入れるべきではないかと思っています。

事 務 局： 公共交通の維持が課題というご意見につきましては、参考資料の 3 ページ目、基本方針

9「住み続けられるまちづくりの推進」の中で、生活交通やコンパクトな都市の形成にふれています。現状にも文言を入れ、施策と双方に記載するようにしたいと思います。

委員：先程、空港問題は人口増加ではないと言われたので、委員に質問ですが、福岡市に外国人はどのくらい流れてくるのでしょうか。外国人雇用は居住の問題に関連しますので、参考に伺いたいと思います。

委員：空港問題では、なぜ滑走路の増設が必要かという論議で、今までは人口が増える、都市圏全体の人口が増えるということが理由の一つでした。ところが、今は、国は人口増加については言っておらず、アジアが成長し、観光客が増えるから滑走路増設が必要であると言っています。

委員：市に質問ですが、外国人は将来的にどの程度居住することが可能なのでしょうか。

事務局：キャパシティの問題でいけば、12.2%の空家率で、空家分はキャパシティになると思います。20年後の雇用状況を住宅部局では分かりかねますので、経済文化局などの推計等を探して、類推することが可能であれば、検討したいと思います。

委員：雇用＝住居でしょうか、共通の話題だと思います。

委員：12.2%とは何戸ですか。

事務局：資料集15の12ページ目にありますが、平成25年の空家数は約10万5千戸です。

委員：資料3の1ページ目、基本方針2にある「公的賃貸住宅における子育て世帯入居優遇」の区分「子育て世帯に配慮した良質な住宅等の確保」についてですが、低額所得者に対して市営住宅が3万2千戸存在しています。一方、住宅の空家が10万5千戸で、今後、賃貸住宅の賃料は下がっていくと思います。今、世の中で、少子化の問題が一番大事だと思います。少子化の問題を国に任せないで、住宅政策でやってはどうでしょうか。子ども総合計画のアンケートをみると、子育てに出費がかさむため、実際に予定している子どもの数は3人までが9割を占めています。家計の中で住居費、教育費、医療費の出費が大きいため、施策案では「良質な住宅の確保」としか書かれていませんが、「良質で安い」という言葉を入れるべきではないでしょうか。低額所得者対策は非常によくやっていると思いますが、少子化対策が重要であり、子どもが多くなるほど、生活が楽になるようにしなければならないのではないのでしょうか。この国家的命題に対して、何度も言ってきましたが、どこにも載っていません。志賀島のような歴史のあるまちの小学校をなくすと、子どもを産む世帯が住まなくなってしまいます。施策の体系（案）全体をみて、少子化に対する積極的なものがどこにもないようですが、今まで私が言ってきたことは、どこに反映されているのですか。

委員：UR賃貸住宅では、子育て世帯の家賃を20%割引く取り組みを導入しました。団地全体が高齢化し、エレベーターのない住宅で空家が増えており、空家対策として、若い世帯に住んでいただくことと団地全体の活性化を考えてのことです。子育て割の条件として、18歳未満の子どもが3人以上としています。先程のご意見では、子どもが5人以上なら、さらに割引けということになるのでしょうか、今後の検討課題とさせていただきます。

委員：20%引きで、家賃はいくらくらいになるのでしょうか。

委員：家賃の20%なので、家賃に応じてです。

委員：URは中堅勤労者対象と聞いています。公営住宅より家賃が相当高いので、20%割引

いたからといって、低額所得者が入居できるものではないです。家計の中で住居費が最もかかるので、若い子育て世帯を助ける住宅施策ができないでしょうか。

会長： これまで、高齢者を優遇する施策が多かったのですが、今のご意見は少子化も議論すべきだというご意見と解釈させていただきます。

事務局： 子育て世帯への配慮については、参考資料の1ページ目、基本方針2にある「公的賃貸住宅における子育て世帯入居優遇」に記載しており、2ページ目、基本方針4の区分「住宅困窮内容に応じた居住支援制度等の構築」にも再掲しています。

委員： 「安い」という言葉が入っていないと言っているのですが、子どもは公有財産だと思います。

事務局： 「安い」とは書いておりませんが、参考資料2ページ目の基本方針4「住宅困窮者に対する居住支援の充実」に含まれています。住宅困窮者には低額所得者も含まれ、低額所得者も入りやすいというところで、記載させていただいています。

委員： 少子化対策が最も大切です。子育て世帯に対する施策をどこかに大きく載せませんかと言っているのです。子育て世帯が安心して住める施策がどこにも載っていません。

事務局： 高齢化・少子化は最も重要な課題と認識しているため、基本目標の一番初めに、「みんなにやさしい居住環境の形成」という目標に掲げています。記載が足りないということであれば、書きぶりについてはご意見を踏まえて対処したいと思います。

委員： 市民プールは高齢者（70歳以上）が無料で、小学生は有料ですが、このような施設は小学生も無料にすべきだと思っています。高齢者を無料にするなら、所得制限をすべきではないでしょうか。高齢者だけが優遇されています。所得が200万円前後で子育てしているような世帯が安心して子どもを産めるような施策が必要なのではないでしょうか。

会長： 高齢化施策と少子化施策が連動していないということだと思います。次年度、議論しましょう。ありがとうございました。

委員： 今まで言ってきたことが、どこにも出ていないのはどうかと言っているのです。

会長： 具体的な指摘はよくわかりますが、施策(案)の中に精神として入っていると思います。まだ、原案ですので、表現等、不十分な点が多々あったかと思います。ただ、論点として、格差社会が日本でどのように定着するのかよくわかりません。少子化にどのくらい力点を置くのかは大いなる論点だと思います。

委員： 私も公営住宅はもっと必要であり、全体として不足していることが問題ではないかと思っています。資料集4の9ページにあるように、福岡市の公的賃貸住宅の比率は他の大都市に比べてそんなに高くありません。内訳として、UR賃貸住宅が多くなっていますが、UR賃貸住宅の家賃は近傍同種家賃で3年ごとに見直されるということで、低額所得者が入居できるかということには危惧があります。年金受給の高齢者にとっては家賃の割高感があるなど、低額所得者が入居できる住宅が福岡市で少なくなっていると思います。低額所得者は増えている一方で、低額所得者が入居できる住宅は増えない、市営住宅を建てないという政策が何年も続いています。そうであれば、他の住宅を市営住宅のように活用して、安い家賃の良質な住宅が低額所得者に供給されていくべきではないでしょうか。もともと、住まいは権利というのが世界的な流れなので、福岡市でもそれを具体化する政策が必要なのではないでしょうか。参考資料の3ページ目の政策に入れるべきだと思います。これは私の要望として述べておきます。

また、コミュニティに関連して、公共交通が廃止や減便になり、コミュニティそのものが成り立たない、暮らしていけない状況が福岡市内でつくられているのは重大だと思えます。福岡市内で過疎地が政策的につくられているのは重大な問題で、これまでのコミュニティが壊され、都心部に人が集中し、都心部における対策だけでは、福岡市が歪んでいくと思えます。郊外でも暮らせることを守らなければならないのではないのでしょうか。市立幼稚園の廃止、バス路線の廃止・減便、志賀島・市営渡船航路の廃止など、過疎地をつくるような施策は止めなければならないし、コミュニティを破壊しない施策が必要なのではないのでしょうか。都心のコミュニティだけではなく、今あるコミュニティが壊されるのを食い止めることが大切だと思えます。

事務局： 文章にはしていませんが、参考資料3ページ目の基本方針9「住み続けられるまちづくりの推進」で「生活交通の確保」を重要な視点として、原案作成過程において記載を深めていきたいと考えています。また、基本方針9にある区分「日常生活圏の維持・形成」では、「既存集落などの定住化方策の検討」を入れています。参考資料4ページ目の基本目標4の基本方針11で戸建住宅団地の空家活用について、来年度、国の動向を踏まえながら、記載を深めていきたいと思えます。

委員： 住生活基本計画では、そのような記載があっても、一方で市が率先して過疎をつくろうとしていることに対し、市の方針として、どう出していくのか、市内部で論議していただきたいと思えます。

委員： 福岡市内で過疎地が政策的につくられているというのは、具体的にはどういうことでしょうか。

委員： 市立幼稚園の廃止で同居している子世帯が転居せざるを得なくなる事例やバスの減便などで住めなくなる事例など、今、人が住んでいるところで、市の施策によって、その結果、過疎化が進行することは止めるべきだということです。

委員： コミュニティの勉強会に参加させていただきましたが、今回、よくまとめていただいています。今までの議論は社会的問題なので、別の視点で話をさせていただきますと、社会的な観点からのマイナスをゼロに近づけることも大切ですが、さらにプラスとなる付加価値を生み出していく施策も盛り込まれているのではないかと思います。コミュニティを良くしていくことで、防犯や防災、緑化や景観、子育てや高齢者の見守りのベースができ、まちが活性化し、住宅の資産価値が向上・維持することとなれば社会が必要とするリバースモダリティを実現しやすくなるのではないかと思います。住まいの健康診断のようなハード面だけでなく、コミュニティ活動のようなソフト面も住宅の資産価値向上に影響があると思えます。そういう意味で、コミュニティは今回の施策のいろいろなところに関連しています。良い住宅地は大手の開発に限定されがちですが、住民が携わるものが評価され、ハードとソフトのバランスがとれる対策をやっていくことが、ストック対策、更には空家対策に役立っていくと思えます。コミュニティはマイナスをプラスに持っていく良い施策になるのではないかと思います。

委員： コミュニティに対して、市の施策としてできることを考えていくと、意外に小さなことが落ちているのではないかと思います。集会所があれば、コミュニティ形成に役立つということがあるので、参考資料3ページ目の基本方針8に「建替等を契機とした集会所等の共同施設整備の誘導」という施策がありますが、新築時に集会所等の共同施設設置を義務

化できないでしょうか。また、URでは郵便受けを1つ多めに設置していますが、民間ではそうになっていないと思うので、市からの情報提供や啓発活動がマンションの管理組合に確実に届くよう、窓口として、ポストなどのインフラを設置することができるのではないのでしょうか。もうひとつは、集合住宅を建設する際に近隣説明が必要ですが、町内会への加入を義務化することはできないにしても、町内会との協議をしているかの点検はできないのでしょうか。

事務局： 集会所の件は設置基準がなく、民間住宅ではないところも見受けられます。総合設計制度で容積率を緩和する場合は、規模に応じて、人が集まれるような施設の設置を要件としています。但し、つくってもらっているだけです。その利用状況の把握をしようとアンケートを実施しているところであり、結果については、今後ご報告できると思います。建築時の町内会への説明については、紛争予防条例での義務付け対象は隣接の居住者等で、町内会が対象というわけではありません。但し、事業者によっては、工事車両の通行などに関連して、町内会代表に説明することはあるようです。

委員： 今説明があった事などをさらに強化していただきたいという要望です。

事務局： マンションの情報を管理組合宛に郵送してもなかなか届いていない状況があります。建替えや新築時などの義務付けについては検討してまいりますが、共用の郵便受けがあると、確実に情報を受けられるということ等、すぐにでも対応できることは原案の中に記載していきたいと思います。

委員： 居住の多様化や一部の地域での過疎化など、人口に連動した問題が住生活基本計画に強く影響するように思います。変化していく地域の課題を継続してコミュニティが監視していくような施策がとられると良いと思います。

委員： マンションに関して、2点質問です。福岡市マンション管理支援機構のような組織は他都市でもあるのでしょうか。もう一つは、マンションの棟数・戸数についてです。マンションの棟数・戸数をお尋ねすると、「推計値です。」と言われますが、実数がわかるような実態調査はされないのでしょうか。

事務局： 福岡市以外でマンション管理団体との協力組織を持っているのは、政令指定都市では、堺市、名古屋市、横浜市、さいたま市、仙台市で存在を確認しております。公共団体＋NPOや専門家団体が一般的です。実態調査については、調査方法等を研究しているところであり、既存データを活用する方法を検討中ですが、調査において時点を定めることが難しいため、推計値にならざるを得ません。

委員： 中央区と博多区で実験的に容積率を緩和して建替えしやすいようにしていただきたいと思います。建替えで経済が活性化します。勇気を持って対処いただきたいという要望です。

委員： 中央区などで実験的と言われても住んでいる者にとっては、実験的にしてほしくありません。現在の容積率でも、平尾など、住環境が良好なところで、大問題が起こっていません。建替えが良好に進むことは必要ですが、容積率の緩和は別の問題だと思います。参考資料4ページの基本目標4「住宅の適正な管理・再生の推進」に耐震化やリフォームについても記載が必要なのではないですか。空家になる前の施策として必要だと思います。民間賃貸住宅の耐震化に市の補助はないようですが、住んでいる人にとっては、住み続けられる住宅にしていくための公的補助も必要な時期になっていると思いますので、民間賃貸住宅を管理している方や所有者の意見も聞きながら、個々に必要な手立てを記載していた

だきたいと思います。

事務局： 耐震については、参考資料3ページ目の基本目標3に載せていましたが、基本目標4にも再掲したいと思います。リフォームについては、5ページ目の基本目標5に載せていますが、書きぶりも含めて検討したいと思います。

委員： 容積率については説明不足でした。どこでもよいという訳ではなく、中央区、博多区の商業地域についてのみです。住居地域はしっかり守り、商業地域を中心に容積率を倍増すべきだと思います。

会長： 参考資料の表を見ていただくと、左側に取り組みが記載され、右側に基本方針が記載されています。普通は右側に取り組みを記載し、左側に基本方針を記載するのですが、審議会でいろいろ出たご意見を丁寧に扱って、基本方針を記載するというので、左側に取り組みが記載され、右側に基本方針が記載されているのは工夫の一つで、大変良いと思いました。ご承認いただきたかったのですが、たくさんご意見や宿題をいただきましたので、事務局で持ち帰り、議論したいと思います。

議論のポイントはいくつかありました。1点目は、これまでの住宅政策は高齢者寄りでしたが、少子化や子育てに重点が置かれていないのではないかとご意見だったと思います。格差社会がどのように福岡市に定着していくのか、住宅施策とどのように連動するか、詰めがほしいというところが2点目です。また、外国人の居住問題をどのように考えるのかが3点目です。重層的なセーフティネットについては、UR等と、しっかりスクラムを組んで取り組んでいきますが、具体的に何をやるのかが見えていないようなので、きちんと記載することが必要です。また、セーフティネットの論点として、格差社会について、予想される状況は厳しそうなので、公営住宅をもう一度議論すべきではないかという提案があったと思います。それから、コミュニティについては、基本概念なので、コミュニティをしっかりとらえて、住宅施策の展開を図っていく必要があるというご意見だったと思います。その他にも、ここで紹介できないご意見が多々出ましたが、議事録に残す形にさせていただきます。平成27年度も議論の継続をよろしくお願いします。

事務局： 次回の第4回住宅審議会の開催時期ですが、6月頃を予定しています。日程については、事務局より、3月頃に連絡を差し上げ、一度調整させてもらい、人事異動等ございますので、5月頃に再度調整させていただきたいと思います。

事務局： 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。

以上