

## 平成27年度 第1回福岡市住宅審議会 議事録

平成27年7月10日

会 長： 一挙に夏になったような感じがします。2カ年で計画をつくるというのですが、前半の3回が終わり、かなり議論の内容が詰まってきました。ひとつは福岡市の需給構造を反映した住宅ストックのあり方を中心にしながら、新しい課題、外国人の居住問題などを議論します。前年度の大きな目的は素案をつくるということでしたが、細部についてはまだ議論の余地があると考えています。それでは、今日は新しく委員になられた方もいらっしゃいますので、審議時間を2時間半に増やしていただきました。それ以上は無理だということなので、私の司会で審議時間をふまえて運営したいと思います。それでは、審議事項の関連した部分を説明していただきたいと思います。議事の「平成26年度審議会のまとめとスケジュールについて」と「前回までの審議内容について」の説明をお願いします。

事務局： 「平成26年度審議会のまとめとスケジュールについて」と「前回までの審議内容について」の説明。

会 長： 今の説明について、ご質問があればお願いします。

委 員： 空家率の12.2%、約10.5万戸は、このうち利用するというに限ると、どの程度利用できるのですか。利用できない空家は何%程度あるのでしょうか。

事務局： 12.2%の空家には、売却用の空家や2次的な空家のなどが入っています。賃貸用の空家(78,600戸)に限ると、腐朽・破損のあるものが23.6%となっています。

委 員： 前回の審議内容の中に少子化対策という項目があり、「子育て世帯が安心して住める施設が載っていない」とあるが、これだけ空家があるのなら、市営住宅は低所得者対策が大きな柱ですけれども、市営住宅より安い賃貸住宅がたくさん出てきているので、低所得者用に市営住宅を利用するのではなく、多子世帯に割り振ってはどうかと言ってきました。福岡市第4次子ども総合計画のアンケートでは4人以上子どもが欲しいと回答したものが8.8%ありました。実際は2人または3人が80%で、理由としては経費がかかるということです。これほど少子化が問題になってきているので、多子世帯を市営住宅の1%(320戸)に入れることで、多子世帯に対応した費用のかからない社会的システムとしてできないかと言うつもりでの発言でした。単なる「みんなにやさしい居住環境の形成」ではなくて、高齢化対策と少子化対策は非常に重要なことから市営住宅を利用して多子世帯向けの対策はできないかと言うことです。

会 長： この内容では委員の意見を十分に反映していないと思いますので、修正したいと思います。少子化対策について、困窮度の高い世帯の優先入居制は、再度重要な問題だと思います。その議論はやりたいと思います。この内容は変更しましょう。

委 員： 人口がピークを迎えるにあたって、市営住宅等の税金を投入した住宅政策のあり方については、もう少し重きを置いた審議があるのでは。高齢化・少子化対策とありましたが、これは分けるべきではないかと思います。同じ

名目で語るのではなく、それぞれで議論して欲しいと思います。

民間の空家が多いという傾向が続くことで、市営住宅のコミュニティや住居費が安いと言うことなら、民間住宅の市営住宅としての活用を項目としてあげられないのかと思います。

会 長： ここは前回までどのような議論をしてきたかのまとめですので、ご指摘の新しい課題、高齢者と少子と一緒に議論するのは良くないというのは、ご指摘の通りだと思います。これについては後半に行いたいと思います。

委 員： 外国人の居住について意見をあげていたのですが、それを加えて欲しい。

会 長： 項目には挙げているのですが、もっと幅広く議論していたので、それを入れて欲しいということですね。議事録では、そのあたりは、でているのですね。

事務局： 議事録にはご意見が入っていますが、このまとめで書きぶりが足りないところは、こちらで修正したいと思います。それをふまえてどのように進めていくかですが、今後の計画で紹介しますので、そちらでご意見をいただければと思います。

会 長： ご意見がなければ、次に進めたいと思います。今日の主題である「(3) 福岡市住生活基本計画（素案）について」説明をお願いします。

事務局： 「(3) 福岡市住生活基本計画（素案）について」の説明。

会 長： 質問事項はありますか。

委 員： みんなにやさしい居住環境の形成の基本方針2で、「共同住宅の整備に合わせた保育所の整備の誘導」とあるのですが住宅政策で何を意味するのかわかりません。総合設計制度を利用した子育て支援施設の整備促進というのもよくわからない。基本方針8のなかで、建替等を契機とした集会所等の公共施設整備の誘導とありますが、一定規模以上の共同住宅には集会所をつくりなさいと言っているのか、教えていただきたい。

会 長： 資料のページ数が多いのと、項目が多いので、資料のページ数を示してお願いします。

委 員： 資料4の2ページ、基本方針2の子育て環境の整備の所にある「子育て支援施設の整備促進」についてどのようなことなのか。

事務局： 総合設計制度は、公開空地を設けることで容積率の緩和を行うものです。ここにある「子育て支援施設の整備促進」は、総合設計制度の中で子育ての施設を設ける場合にはその分容積率の緩和を行うということを、この制度設計の中で行っており、保育所等を設けていただく場合は、容積を加算するという仕組みで、子育て支援施設の整備促進を行おうというものです。

委 員： 総合設計制度の特典として、子育て施設を整備した場合は、容積をプラスしますということですが、集会所についても同様の考えですか。

事務局： 集会所については「地域コミュニティ施設として整備する場合」について対象としています。また、集合住宅の総合設計制度では、中で集会のできる施設を設けるということを条件としています。

委員： 確認ですが、以前記述のあった保育所は消したということですか。

事務局： 以前の参考資料では、幅広い意見をいただくために記入していましたが、今回は住生活基本計画ということで、今回の資料の中では絞って記入しています。

会長： 個別の内容を、ここで行っていると時間が足りませんので、ペーパーで回答してください。

委員： 事務局として消したのかと聞いています。

事務局： 事務局で、今回の資料のように絞って記入しています。

会長： 今回は資料が多いので、大変なのですが、素案の目次のような内容で、素案のように結実するのですが、このような目次で行きたいという事務局の提案について、どうなのか。それと、それぞれの内容についてこれで良いのか。目次建てについては、基本的なところは押さえられていると思いますが、中身となる「4章施策の体系と基本方針について」はこのようなものだろうということを、了解していただきたいのが、今日の本音です。時間的な制約がある中で、そこまで行きたいと考えていますので、よろしくお願いします。

多子世帯の生活が厳しいのなら、市営住宅の中で優先順位を高くするというような意味だと思いますがどうですか。

委員： 私が小さい頃は子どもを家庭で囲っていましたが、今の子どもは非常に社会的に価値があり、4人以上子どもを持ちたいと若い人が回答していますが、費用がかかるため2人または3人としている方が80%となっています。今からの子どもは、社会的なシステムとしてある程度多子世帯になっても費用がかからないようにすべきだと思います。住居費が一番高い項目だと思いますから、市営住宅でカバーできると少子化対策になると思っています。

今の高齢化の状況を見ると、補償や保険などではなく根本的なまちづくりから考えないと対応できないと思います。コミュニティづくりで成功している所もあります。聞いたところによると、立川市の大山団地では自治会に全世帯が参加し、ゆりかごから墓場まで対応し、孤独死ゼロのようです。入居倍率14倍で入居希望者があるということです。非常にコミュニティが成功していると聞いています。全国にはこのようなところがいっぱいあると思いますので、単なるコミュニティの促進ではなくて、現にある成功事例を参考にしたいと思います。地域づくりの高齢者対策は避けて通れないので、いい例があればどんどん見に行きたいと思っていますので、近辺の良い事例を探してください。

会長： ご指摘ありがとうございます。立川市という具体的な名も上がりましたので、調べてください。近くの町田市も同じような状況だと思いますので、同様の調査をお願いします。

委員： 素案の「課題の整理」で、追加した方がよいと感じたのは、住宅の購入・賃貸者が居住開始した後でバリアフリーなどの様々なリフォームを行う段階で、高齢者対応など経験がない中でプロの方と対応していく場合、どうしても様々なトラブルに巻き込まれると思います。もう少し、課題認識の中に、消費者保護という観点を充実した方

がよいのでは。

事務局： 事務局で持ち帰り、課題の整理の中で表現等を考えたいと思います。

委員： 基本的な施策の推進の中で、ハード面で大きな柱というのがサービス付き高齢者住宅（以下サ高住という）だと思うのですが、表現として供給の促進となってしまいます。住宅施策の流れが量から質への転換という状況の中、サ高住はサービスがついているので質への転換ではないかと思われがちですが、本来の質の確保という観点からは供給の促進ではなく、供給後の行政の役割として適正に供給が行われているかの指導・監督の視点が欠落していると思います。

事務局： ご指摘の視点を追加したいと思います。

委員： 成果指標について、これだけの計画をつくるにあたって不足していると思います。福岡市の状況を見ると、共同住宅が多く、賃貸が多く、高齢者や子育て世帯なども居住している状況があります。共同住宅の共用部分のバリアフリー率といったことを入れた方がよいと思います。基礎データとしては、住宅・土地統計調査の中にありますので、高齢者の住宅に特化するのではなくて、子育て世帯などすべての世帯に対応した、やがて福岡市も高齢化をむかえるわけですので、ストックの長寿命化・活用を図っていく状況の中で、誰もが使いやすい住宅を目指して行くにあたって、そのような指標を加えてはどうでしょうか。

賃貸住宅をみると、福岡市の1戸当たり面積が減少しています。最低居住面積未満率という指標も全国と比べて入れた方がよいと思います。

新築住宅における、住宅性能表示の実施についても、新しい指標として入れた方がよいのでは。

長寿命化の観点から、滅失住宅の平均築後年数の現状値があるので、長寿命化を考えたときの良い指標になるのでは。

市営住宅では、バリアフリー化した市営住宅の供給戸数なども入れた方がよいと思います。全国的な調査・福岡市の独自調査もふまえて入れた方がよいと思います。

しっかりした住宅政策が進められるよう、成果指標を充実した方がよいと思います。

会長： わかりやすい説明でした。これは、事務局の宿題にしたいと思います。

委員： サ高住についてですが、これは、高齢者専用住宅を指しているのか、住宅型老人ホームを指しているのかわかりませんでした。その当たりを明確にして欲しい。

困窮者というのはどこまでをいうのですか、ホームレスに居住場所を提供することによって就職率も上がります。ホームレス対策を何らかの形で載せていただければ良いと思っています。オリンピックをむかえるにあたり、公園の中にホームレスがいるのは問題だと思いますので、その当たりも考えていただきたいと思います。

事務局： サ高住ですが、これはバリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し、みまもり・生活相談のサービスがついた高齢者向け住宅になります。有料老人ホームのように食事の提供等もしているものもありますので、わかりにくい部分がありますが、これは住宅という扱いで、各都市の住宅部局や福祉部局に登録しています。また、多くの高齢者住宅ができてわかりにくくなったことから、国土交通省と厚生労働省は、新しい

高齢者住宅として高専賃、高優賃住宅制度は経過期間（2～5年）を設け廃止し、新しく「サービス付き高齢者向け住宅」として一本化しました。

住宅困窮者については、住宅に困っている方ということで、民間の賃貸住宅になかなか入りにくく、入居制限を受ける高齢者や低所得の子育て世帯、ホームレスも含めた大きな概念で考えているものです。

委員： ホームレスの定義をはっきりして欲しいとっています。住宅困窮者としてのホームレスの扱いはどのようになっていますか。

事務局： 住宅困窮者の定義の中にホームレスが入っているのですが、施策を行っているのは保健福祉局になっており、施設を提供したり生活保護につなげたりといったことを行っていると聞いています。この計画の中に入れるかは、保健福祉局など関係部局と協議して確認したいと思います。

委員： 私は家があるから働ける。だから家賃も払える。ホームレスになると、生活保護を受けられない。仕事ができない。住宅にホームレスをどのような形で入居させ、働く所を提供できれば、環境問題など住宅によってすべてが解決することになるのでは。困窮者の対策というだけで、ホームレスをどのように表現するかはわからないですが、その当たりをうまく表現できれば良いと思います。

会長： 今日は、元局がいませんので、次回元局と相談の上、議論しましょう。

委員： 市営住宅における子育て世帯入居支援として、具体的に枠を設けるのですか。どのような形で差別化して促進するのですか。

事務局： 子育て世帯については倍率の優遇であったり、戸数枠を別に設定するなどの優遇策を行っています。また、本来の収入基準より多い場合でも子育て世帯については入居が可能なように配慮をしています。

委員： 定義として住宅困窮者というのは、家族構成で変わるかもしれませんが、収入が一定より低いということですか。

事務局： 住宅確保要配慮者と書いていますが、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭 その他住宅の確保に特に配慮を要する者(住生活基本法)となっています。低所得者でなくても、高齢者・障がい者などの入居を断られやすい状況にある方も、この中に入っています。

委員： たぶんそのような方も所得が低いと思うのですが、市営住宅における倍率が高いのは、同じ部屋が安いので申込みが多いからだと思います。行政が建てた所に申し込まないと恩恵が受けられないため、住宅困窮で困っていても何回も落ちるわけです。税金の使い方として、くじに当たった者だけにたくさん使うのは効率が悪いのでは。住宅困窮者の倍率が高いことに対して、どのように対応するのですか。例えば市営住宅を増やすとか。平等な税金の使い方になっていません。市営住宅が高齢者住宅になってしまって、コミュニティもうまくいかない、災害時の救助もままならない状況となっています。民間の優良な住宅が余っているのなら、それを活用できなかなと思います。住宅は足りない・劣悪ではないという状況の中で、民間住宅を活用し、家賃

補助を行うことで、市営住宅を減らしてもその倍ぐらいの活用ができるのでは。市営住宅を抽選で決めるやり方は、この10年の中で改めるべきで、これを課題としてあげるのではなく、何ができるかを審議すべきだと思います。

会長： 過去の住宅審議会において、公営住宅のあり方について議論しました。その中で議論した内容を事務局にかえした経緯があります。市営住宅の役割が、もう一段高くなければいけないのではと感じています。もう一度、ここで議論するのか事務局と詰めてみます。私の中では、福岡市の公営住宅のあり方の方向性は見えているという理解をしていますが、この内容については、事務局ともう一度詰めてみたいと思います。

委員： 会長の意見は理解できます。ただ、それが具体的に審議会でのどのようなことを言ったのか、見えないので、過去で終わっているのなら、その解として市長宛に文章ができていれば理解しますが、口頭の伝えであるのなら答申の中に書いていただきたいと思います。

会長： 要望はよくわかりました。私が引き取る形にしたいと思います。

委員： 根拠として、市営住宅にいくらの税金がつき込まれているのか、検討する資料を提出していただきたい。何もなくて検討しましたでは話にならないと思います。

委員： 少子化の現実的な問題として、多子世帯は民間のオーナーから、なかなか貸してもらえない状況があります。大分で放火事件がありました。どこまでが本当かわかりませんが、自分たちの希望するような民間住宅には入れなかったため、離れた所に一戸建てを買うことしかできなかつたと、聴きました。多子世帯では、行政が医療費の無料化などでバックアップしてやる必要があると、安心して子育てができる環境をつくるのが大事だと思います。高齢者の場合も、高齢者が入居できない理由をオーナー側に立って考えていただかないと、貸す側にはいろいろな心配事もあるわけです。その当たりも検討していく必要があると思います。

委員： 市営住宅の役割は高くなっていると思います。低所得者の方が多くいて、倍率が高いということは、必要性が高く市営住宅を増やすべきだと主張してきました。市営住宅を建てる場合は、国からも援助があることから、後に財産は残ると思います。変なことをするよりも、市営住宅を建てるのが財政的にもよい施策だと主張してきました。前回の答申のまとめは、市営住宅を増やすということにはなりませんでしたが、答申のまとめとして、市営住宅を増やすべきだという声があることを文章として残されています。そのような論議をしてきたのが実態です。今、市営住宅について論議がありましたけれども、低所得者が増えているという状況のなか、市営住宅を増やさないと解決できなくなっているのに、市営住宅に多くの税金を投入しているからどうこうと違うものにしていく論議は必要ないと思います。今、市営住宅だけでは足りないということが明らかですが、そこに子育て世帯を入れるための枠を入れるなどの改善はしてきました。民間賃貸住宅の市営住宅的な家賃補助も含めた活用も必要だと思います。住宅に困窮する市営住宅に入居できない方の救済策をどうするのかそこを考えていくべきだと思います。実際に低所得の方々が競争しており、何年も前から権利を持っておられる方々ですので、入れない状況をどう解決するかを考えるべきだと思います。

す。

多子世帯、高齢世帯、精神障害のある方の世帯、時として近隣に迷惑をかけることがあるので、出て行って欲しいということもあります。何とか、賃貸してるオーナーの方にも理解を得て周りも見守ってくださるようになっていたのですが、新しく貸していただくのは困難な状況です。そのような方々になぜ貸せないのか考えて、どこをどのようにサポートしたら良いのか、サ高住のように何らかのサポートはできないのか、検討していく必要があると思います。これは、民間住宅の方と相談しながら何らかのサポートが必要になっているのではないかと思います。是非検討していただきたいと思っています。

委員： 2章、課題の整理で「福岡市は、全国や大都市に比べバリアフリー化が遅れている」とあり、数値的には確かにそうですが、共同住宅・賃貸住宅が東京区部並みに多いという状況から、そこにでてくる課題としては当然バリアフリーの課題が出てきます。コミュニティへの対応をしていかないと、いずれ大変なことになるということもでてくるわけです。その分析がどこにも書いていないのは、課題を引き出すのに十分ではないと思います。バリアフリー化を成果指標に持ってくる時に、住宅所有者は改善するのですが、できていないのは民間の借家です。以前から誘導居住面積水準が低いという状況を横においても、意地悪に勘ぐると市営住宅などのユニバーサルデザインを進めるだけで数字は上がっていきます。もう少し、分析の中に市の特性を書き込んで、その中から課題としてどうするのか、民間借家ではどのような課題にするのか、といった展開にするのが良いと思います。

コミュニティの形成についてですが、小さな管理組合用ポストの設置から共同住宅コミュニティ支援がでていますが、共同住宅が多い地域での自治会・既存コミュニティの支援、町内会費の集金が大変であるということが、いろいろなところから聞こえてきます。もう少しそれをスムーズにするために地域への支援を書き込まれたらいいなと考えています。

資料3の基本方針9「住み続けられるまちづくりの推進」ですが、ここについては定住促進のための空家の活用とありますが、生活の基盤となる産業の創出とか仕事の創出をすこし書き込んだ方がよいと思います。それは住宅施策の中でできないことであっても少なくともそのような視点で見ているということを示すためにも、あった方がいいと思います。住宅政策でできることは少ないということの裏返しだと思いますが、この書き方だと、住宅にできることに特化しすぎていると感じます。

基本方針1(3)「プロジェクト地区等における先導的なすまいづくり・まちづくり」の主な取り組み施策の中に「職住近接型の高質な住宅等の整備の促進」とありますが、職住近接とは聴いたところ30分圏内だということですが、市の都心部へ30分以内に到達するエリアは市域の70%程度になります。このときの職住近接というのは何なのか。職住近接という内容は他にも出てきます。この定義がはっきりしていないと感じます。また、突然グローバル創業都市への取り組み、グローバルな人材といった言葉が出てくるのですが、かみ合っていないと思います。職住近接の定義を教えるください。

事務局： 職住近接型の定義ですが、この場でいっているのは、地下鉄で直結するなどきわめて近い状況を意識した内容となっています。

委員： 資料4の基本方針1「高齢者・障がいのある人等が住みやすい居住環境の整備」とありますが、実感として市営住宅では高齢の方が増えてきていて、高齢の方だけが居住する棟などが増えてきて、コミュニティの形成がままならなくなっていると思います。高齢者向けの優遇措置によって高齢の方ばかりになるという状況が懸念されます。将来的にあらゆる世代が町内や住宅団地に関わることで助け合いに繋がると思いますが、子育て世帯が入ることで高齢者世帯との交流にもつながるので良い面が多いと思います。市営住宅の入居要件として60歳以上等の条件もあると思いますが、子育て世帯も高齢の方も入れるような柔軟な募集も必要だと思います。将来的に市営住宅で自活できなくなった高齢の方を役所がすべて面倒をみることは不可能だと思いますので、コミュニティの力を活用するためにも若い世代とともに面倒を見合うという視点も必要だと思いますので、資料3の課題の整理「安心して暮らせるすまいの確保」に「高齢者～外国人などだれもが、それぞれのニーズに応じて」とあり、ある意味区分していますが、関連性というか各利用者層同士の協調が必要な部分もあるのとは感じました。

事務局： 市営住宅については、最近高齢化が進行しております。その点については認識をしており、コミュニティの活性化のためには高齢者ばかりではなく若い世代とかファミリー世帯にもたくさん入居していただき、コミュニティバランスを取っていくべきだと考えています。そういう点では、高齢者ばかりではなく子育て世帯の方なども別枠で募集を行ったり、入居の収入基準を緩和するなどの施策を行ってきております。今後も、コミュニティのバランスについて留意しながら対策等を考えていきたいと思えます。

委員： バリアフリー化の施策、特に民間住宅でなぜ進まないのか。施策を打っても実際活用されないのです。持家の改造であれば補助金が出れば行おうのですが、大家の了解を得れば賃貸住宅でも助成が出来ますよとなっても、現場の住んでいる人に対して働きかけていないのです。そのため、バリアフリー化が進んでいきません。現場レベルで誰が具体的に施策を行うのかそこまで記さないと、絵に描いた餅になってしまいます。議論を聞いていて、私も強く感じていました。

職住近接という意見の中で、「住み続けられるまちづくりの推進」、どれが良いかは自身で持っていませんが、住宅都市局の考え方として既存集落、農山漁村など交通が不便な中での定住化とコンパクトシティの両方をやりましようとなっています。仕事をするとところと生活するところを区別しコンパクトシティの中で住んでいただくような政府の考え方がある中で、実際どのような考えを持っているのですか。これは生活交通の支援を行おうというものと、定住促進のための空家活用など施策としてもばらばらに感じます。今の段階での考えがあれば、聞かせてください。

事務局： 市としては市街地を無秩序に拡大するのではなくコンパクトにするということは大前提としてありますが、これまで、本市を支えてきた1次産業の方々が住んでおられ



る調整区域にある集落についても、地域産業と調整を取りながら地域コミュニティの維持等に必要な住宅の立地を許容するという点についても取り組んでいくという判断の下、コンパクト化を維持しながら集落のピーク時の人口ぐらまでは定住化できないかと考えています。

公共交通の利用促進についても、住む人がいないと利用する人がいけませんので、定住化の方から進めたいと考えています。

会長： 都市マスと住マスが足し算になっていない。都市マスは淡々と進められているのですが、住マスはそれを追いかけてつくらないといけない。そうしないと福岡市の居住性を上げていくものにはならないと思います。

委員： 資料4の基本方針12「住宅市場の整備」に「既存住宅の流通とリフォーム市場の活性促進」とありますが、国交省でも2020年までに既存住宅の流通で20兆円程度の規模にしたいと基本方針を出していますが、中古住宅の流通が思うように行かない。中古住宅を購入するにあたって、いろいろな心配があるわけです。その不安を払拭しなければならぬのですが、そのためには、福岡県でも力を入れており、宅建業協会と福岡県で中古住宅の「すまいの健康診断」を行っています。中古住宅を売りに出す場合に不安があるので、一級建築士などの専門家による建物の健康診断を行い、診断書をだし、良い面も悪い面もはっきりして、悪い点を直すにはこの程度の費用がかかりますよとリフォーム市場につながるのではないかと考えています。診断を行うのに戸建ての場合は5万円、マンションでは3万円で作らせていただき、県が半分助成する形になっています。そうすることで、購入する側も安心して買うことができます。そうすることで、流通の促進になるのではと考えています。26年度だけで診断件数は200件を超えています。診断を行った物件では成約率も非常に高くなっています。空家対策にもある程度寄与すると思います。政令都市として、全国に先駆けてすまいの健康診断への助成も是非検討していただければと思います。

委員： 今回の計画をどの程度までに仕上げるかは、この審議会の基本的なことであり、どこまでも細やかな部分まで議論する必要があるのかと思います。例えば、バリアフリーについて言えば、基本的な話として、公的に出来るのは、介護保険の住宅改修であり、福岡市独自のインセンティブに考えるなら、住宅改良となります。それを計画に載せる時、民間でできることを含め「あれもこれも」と言えば切りがありません。福岡市として、どこまでやるのかについては、市独自の住宅改良に公的賃金を入れて、いかにインセンティブを与えて行くかまでの表現で良いと思います。そして、足りない分は、連動して計画がある、介護保険事業計画や高齢者住宅計画などで、細部に触れるとよいと思います。今回、この計画の所管は、住宅都市局であり、国土交通省の視点から、この計画の記載では善意に受け止め、サ高住の視点を記載することが大切だと思いました。私は、今回、細かな視点より、大きな視点として、このサ高住の視点で議論すればよいと思います。

コミュニティの視点でいえば、高齢化が進んで世代間交流を進めるようにという議論をしていいと思うのですが、実際に2025年問題や超高齢化社会という言葉すら見当たらないというのが問題だと思います。今は超高齢社会（高齢化率21%以上）と

いう言葉を使うのですが、この言葉が見当たらないのは残念です。その視点をふまえて全体の計画をすべきではないかと思います。空家対策などは、特別措置法が施行されたことからもっと触れても良いと思いますし、残念なのは周知・啓発にとどめて具体的な施策が出ていないところについては、逆に取り組んでいくという表示をすべきではないかと思いました。この審議会は、住宅の話を中心にやっていき、他の計画と連動しながらトータルで福岡市として市民のためになるような施策になれば良いのではないかと思います。

会 長： 重点プログラムという形で、実現性のあるところは書きこもうかと思っているのですが、ご指摘の通りだと思います。

委 員： 基本方針7の「プロジェクト地区等における環境と共生するまちづくりの推進」でアイランドシティだけが推進するとなっています。これからもここだけを推進していくという記載が必要なのだろうか、疑問です。開発地区等においては、良質なストックとなる住宅・住環境～とありますが、民間の住宅なのですが、間の緑は公園として市が管理をするという特別なことが行われています。マンションについても供用部分については市が公費で建設費を与えるなどの施策をしています。これからもここだけまちづくりに対して推進する必要があるのか疑問です。

アイランドシティ等と書いていますが、ほかにもあるのですか。

先ほど紹介のあった「すまいの診断書」はリフォーム市場にとっても良いと思います。これは、県が福岡市内にも適用されていて、利用者の負担分の1/2の一部を福岡市が助成すれば、さらに利用が進むという意味でしょうか。

事 務 局： アイランド地区の件ですが、プロジェクト地区として先導的に進めるということで主な地区としてアイランドシティを挙げています。ここだけしかやらないというわけではなく、主な取り組みとして入れています。環境局などでは面的に検討しているところがあると聞いております。そのあたりは環境局と相談して検討したいと思います。

委 員： 人工島だけにとりわけ公費が使われて、さらに続けていこうということは異常なことだと思います。ほかにもあるというのは、探さなければわからないような状況なのであれば、全市的な住宅環境や住宅施策にどう配慮していくかという点からいえば、あまりに極端に過ぎると思います。これまでの異常な状況を今後も続けることはないと思います。

委 員： 環境に配慮するという話がありましたので、成果指標で環境に配慮したのが見当たりません。CASBEE 福岡の届出率などを成果指標として触れるべきでは。

子育て世帯という観点では、特定優良賃貸住宅のうち実際の居住者の年齢など、子育て中の方の割合を成果指標の中に入れていただければ、特定優良賃貸住宅の利用・活性化が図れるのではないかと思います。

会 長： 要望として、うかがいます。

委 員： 基本方針10に「マンションの円滑な建替に対する支援」とあります。40年以上経過したマンションはどのぐらいあるのですか。賃貸住宅・公営住宅を含めるとどの程度になりますか。総合設計制度で子どものための施設を整備すると容積を緩和するとあ

りますが、公開空地などの要件をクリアしても119件の平均で88.3%しか容積のボーナスがないのです。マンションの円滑な建替に対する支援で、居住者は今更1000万や2000万円出してまで建て替えません。だから、容積を抜本的に緩和したらいいのではないかと思います。早良区役所北側のレジデンスももちは、46年前に46%しか容積を使っていませんでした。今回、余剰容積の55%を施工者が買って建て替えました。元の居住者用の130戸は新築になった上、1戸当たり350万円もらっているなどうまくいっています。容積に対する大胆な緩和を考えても良いのでは。以前、九大の光吉先生がどこまで容積が緩和できるか案を出していると思うのですが。中央区なら中央区に限って容積を倍増してやれば、みんなただで建て替えられますから、この近辺に対する抜本的な支援策を検討して欲しいと思います。経済の論理に載るようにしてやれば、建替るのですから検討して欲しいと思います。

会長： ありがとうございます。よろしければこれで議論を終わりたいと思います。まとめですが、今日の重要なところはこの素案の目次構成がうまくいっているかということですが、これについては了解をいただいたのではないかと思います。ただし、問題がいくつかあり、公営住宅についてはずいぶん議論しましたが、公営住宅の現在の施策を検証して、データをつくるか・つくらないかの問題だとか、成果指標についてどうするのかということ。法定計画ですので成果指標が伴うわけですが、県の単位の法定計画となっておりまして、県の場合は特定の指標で評価する必要があります。市町村はフリーなので、もう少し検討の余地はあるのではと思います。そのときに、単なる数字の問題ではなくて、現場の問題として考えたらいいのではという指摘があったと思います。

計画の構成はご理解いただけたと思いますので、この組み立てで進めたいと思います。今回は多くの意見をいただきました。審議会の内容は計画を進めるにあたって大きな力になったのではないかと思います。どうもありがとうございました。

事務局： 事務局よりご連絡をいたします。次回の審議会は9月の上旬を予定しております。7月下旬に日程を決定してご連絡したいと思います。長時間の議論、貴重なご意見ありがとうございました。これを持ちまして今回の住宅審議会を終了いたします。

以上