

平成27年度 第2回福岡市住宅審議会 議事録

平成27年9月1日

会 長：こんにちは。それでは始めます。傍聴の方はいらっしゃらないとのことなので、早速審議事項に入りたいと思います。議事は3つありまして、1つは前回の審議内容に対するご意見の取り上げ方がこれで良いのかということについてですが、事務局から説明をお願いいたします。

事務局： 「(1) 前回の審議内容について」の説明。

会 長： 前回いただいた意見に対する修正等の内容についてということですが、最初から流しても良いですし、一番気になったところがあれば、その部分からご意見をいただくということでも良いと思います。どなたかいらっしゃいますか。

委 員： 前回の時に、収支についてお伺いしまして、資料をいただきました。ありがとうございます。市営住宅の戸数を増やすべきではないかというご意見も過去にあり、財政的に厳しいというお話もあったことがわかりました。追加で、市営住宅戸数と世帯数の推移についての資料があればお願いしたい。私は前回、低所得者の方が、くじ運によって、何十倍もの倍率で入れない、どうするのかについて、この答申の中で具体的に別途研究会でもつくって進めてはどうかと申し上げました。人口・世帯数の伸びにあわせて市営住宅の戸数も増やされてきたのではないかと思うのですが、そのあたりの経緯が分からないので教えていただきたい。

事務局： 市営住宅管理戸数の推移について、今、手元には平成13年以降の資料しかないため、それ以前の数字については確認が必要ですが、現状管理戸数に留めるとした平成12年の答申によると、平成13年3月末の管理戸数で31,296戸、また、平成27年3月末の状況が31,678戸ですので、概ね3万1千戸で推移している状況です。

福岡市全体の世帯数につきましては、資料集15の1ページ目、中程に福岡市の人口・世帯数の推移と推計値を掲載しています。その国勢調査データによると、平成12年は59万5千世帯、平成17年は63万3千世帯、平成22年は70万6千世帯となっています。

委 員： 資料集23で市営住宅の収支を見せていただきましたが、どのように見れば良いのかがよくわかりません。1戸あたり1,400円の負担というのは、市営住宅をつくったほうが得だという意味で示されているのでしょうか。

事務局： これはどれぐらい税金、市費が入っているのかという収支の現状を示しているだけなので、得かどうかということではありません。何と比較するかによるとと思いますが、例えば、借上げ等を行った場合と比較すると、国の補助金の入り方、制度が違いますので一概にはいえませんが、負担が少ないということがいえると思います。

委 員： おっしゃることはよくわかりました。5万円の家賃のところを1,400円の財源を入れてという形を考えると、やはり一般の住宅を借りるよりは市営住宅をつくったほうが何となく得という感じがしました。

委 員： 今の収支の話でいいますと、家賃収入77億円に対して、管理経費が48億円となっており、家賃収入よりも少なくなっています。整備費用、あるいは整備等における市

債、借金の費用の返済に家賃もかなり入れているというのが現状です。今までの住宅審議会の中でも、これには現れませんが、土地は市の財産として残るので、市営住宅を建設した方が市に経済的なメリットがあり、市民にとっても、福岡市の財政にとっても有益だということを論議してきました。これまで特優賃など人が入らなくても市がお金を出す必要がある制度など色々な取り組みを進めてきましたが、なかなか難しく、結局は市営住宅を建設した方が安くなるというのはおかしな言い方ですが、後は土地を購入せずに建て替えだけで市営住宅が維持できるということだと思います。これは国会の中でも論議がされているところです。

資料1の1ページの一番下のプロジェクト地区に関する部分は私の発言ですが、要点が違います。民間住宅の公的な共益部分に関して国も市もお金を出しており、正確な金額の資料を持っていませんが、人工島だけに億単位の予算をかけています。人工島だけだから悪いという意味は、他のところでもしなさいという意味ではありません。今日の資料では人工島だけではなく箱崎九大跡地でもこれを活用することになっているが、新しい大型開発プロジェクトにおいて、企業、ゼネコンなどお金を持ったところに予算を使うのではなく、本当に住宅が不足しているところに使うべき。他のところでもというのは、本来は市営住宅をもっと建設しなければならないが、すぐにやれることとして民間住宅を借りて入居してもらおうとか、低所得の方に対する家賃補助を具体化していくなど、市民全体に行き渡るように住宅政策としてその予算は使うべきだという意味。全く違う話です。ここは意見として修正をしていただきたい。

委員： 福岡市全体の戸数が増加している中で市営住宅の戸数は増やしていないわけですから、今のような市営住宅の抽選方式で低所得者が入れないという状況があるならば、市営住宅を増やすことも検討せざるを得ないと思います。当面は民間の家賃補助や借り上げで対応し、それを別途精査することは必要だと思います。内部で研究をしていただきたいというのが一点です。

市営住宅の収支根本となる数字については少し疑問がありまして、土地の場合は、福岡市の土地を貸せば100分の3頂いていますし、整備費も過去の分、何十年前のものも含めての数字なので、もう少しきちんとした積み上げを行い、現在までにいくら費用がかかっていて、収入も所得によって率もかなり違うと思うので、もう少しきちんとした分析を行う必要があると思います。民間の住宅が余ってくれば優良なものが安く借りられるという状況は出てきますので、それに移行すべきとは思っていませんが、市営住宅が増やせないのならば別の方法を加味しながら、きちんとした調査・研究を行うということを入れていく必要があるのではないかと思います。ざっくりとした数字だけでは、次のあり方の判断がしにくいと思います。

委員： 福岡市ではどれぐらい住宅が余っているのかについて、市議会では12万3千戸という答弁があり、10万5千戸という数字もあり、総務省からは全国で570万戸余っているというような発表があり、テレビでは810万戸余っているというような数字もあり、数字の確認をお願いしたい。

事務局： 平成25年の住宅・土地統計調査によると、福岡市では住宅総数85万4千戸に対して、空き家戸数が10万4,500戸、空き家率12.2%となっています。その空き家は、

賃貸用、売却用など全部含めた空き家総数です。

委員： 今、分譲住宅の需要が非常に大きくなっており、今後も増加していく傾向にあると思います。福岡市では10万5千戸住宅が余っているとのことですが、分譲住宅事業者のエネルギーを見ると、まだまだ余ってくると思います。賃貸住宅事業者は儲からない時代に入ったということで頭を抱えている。まず、敷金が取れない、昔は6ヶ月分取れていたもので、それで20～30万取れていたが、今は敷金を取ると入り手がいらしく、どんどん空き家が増加して困っていると聞いている。古くなると維持も大変になる。結局値段を下げており、市営住宅よりも安い住宅がどんどん出現しており、低所得者層に対する住宅が民間にも出ていると思うので、少子化防止対策として、市営住宅の1%を多子世帯向けとして、子どもの多い順に入れること考えてもらいたい。第四次福岡市子ども総合計画によると、子どもを4人以上生みたいという人が8.8%いるが、現実には経費がかかるからということで2人、3人とどまっている。住宅が一番お金がかかるので、これが安くなると少子化対策に直結すると感じています。

会長： 少し話を進めないといけないので、次の議題に移りたいと思います。もう一度戻ります。今日の2つめの議題ですが、住生活基本計画をどうするかということについて、資料の説明をお願いします。

事務局： 「(2)福岡市住生活基本計画(素案)について」の説明。

会長： ご意見がありましたらお願いいたします。

委員： 資料2の4ページ、福岡市基本計画との関係において、それぞれの項目を網羅する形で素案を策定していると思いますが、目標6と目標7、就労者居住や学生・若者居住に関する記載がどこにあるのかが見つかりませんでした。子育て支援や高齢者支援が大事ということは非常によく分かり、記載いただいていると思いますが、就労者居住・学生居住の記載に関してはどのようなお考えでしょうか。

事務局： 文章では記載がありませんが、働く方の居住、学生居住については、誰もが住みやすい、誰もが住める居住ということに含まれていると捉えております。基本方針1のみんなにやさしいという部分になります。高齢者、障がいのある人などみんなが住みやすい居住環境の整備という中に含まれているという大きな部分しかありません。

委員： 総合計画でも就労者居住、学生居住という形を設けているので、住生活基本計画で消えてしまうのは若者としては残念な気がします。文言等で取り上げていただいて引き続きそのような面で居住支援についても行っていくというメッセージを発することを検討いただきたい。

委員： 前回、ホームレスに関することをお願いしましたが、現在の福岡市のホームレス人口はどれぐらいなのでしょう。あわせて外国人人口も教えていただきたい。

事務局： ホームレスについて、担当部署が違うので詳しいことはお答えしにくいのですが、ホームレス全国実態調査によりますと、目視確認による数なのですが、平成27年1月時点で183人となっています。ちなみに全国では6,541人となっています。前年度平成26年1月の数字は245人となっており、前年度よりは減少しています。平成20年以降の手持ち資料の中で、一番数が多かったのは平成21年1月で969人となって

おり、年々減少傾向となっています。

国勢調査による外国人人口は、平成22年は23,651人、15,268世帯となっています。外国人人口につきましては、資料集10の11ページ④の上の欄に記載しています。

委員：外国人は増加しているのですね。ホームレスに居住を与えることによって就労意識が高まるのではないかと考えております。ありがとうございました。

委員：先ほどの意見の続きで、資料集23については、もう少し内部で研究会か何かをつくって精査した方が良いのではないかと思います。市営住宅が有効であるならば否定はしませんので、増やしていけばよいと思います。市の負担が1,400円ということですが、国の補助金も実際は税金ですし、この中には地代も入っていなければ税も入っていないので、民間と比較すると見えない差はあると思います。私が民間をもう少し調査してほしいと言ったのは、住宅が余っていれば自ずとトントンでも赤字でも、市営住宅と同じような質の住宅が、同等の安い家賃で出てくると思うので、すぐに市のお金を入れるということではなく、まずはその活用を検討すべきではないかということです。逆に、ワンルームでも40㎡以下だと税金がかかるし、以上だと逆に駐車場の義務が1/2に増えるなど色々な法律があるので、多子世帯で子どもが大きくなる時にある程度の家賃で住める住宅が不足しているのではないかと思います。答申でも市の施策を上げていますが、このポイント制や倍率優遇方式ではとても補えていないのではないかと思いますので、根本的に市営住宅の数を増やすのか、民間住宅を活用して困窮世帯への供給を増やすのかを調査する必要があると思います。また、所得基準を超えた方に退去のお願いをしても、退職すると収入が下がる可能性があり、貯蓄があったとしてもそれは関係ないので退去してくれないという状況があり、生活保護の方とか、資産がない中で困窮している方をしっかり救うための制度を議論していかなければならないと思います。市営住宅増加、民間住宅活用など、あらゆる方面からくじ引きでは入れない住宅困窮者に対する施策について、研究機関や役所の内部でも詳細な数字を出して議論をさせていただければと思います。本来は基本的なところに記述してもらいたいのですが、少なくとも基本方針4の住宅困窮者に対する居住支援の充実の部分に、基礎的な調査を実施するということを記述してもらいたいと思います。

委員：成果指標について、6つ提案させていただいて2つ採用ということで、ありがたく思っております。市営住宅のバリアフリー化率が成果指標として不採用になったのは、計画的に進めているということと、全体的にバランスが悪いという理由でしたが、福岡市の高齢化率及び市営住宅の高齢化率を教えてくださいたいと思います。福岡市が19.9%、市営住宅が31%程度と記憶していますが、これは正確でしょうか。

事務局：平成27年3月末時点で、福岡市19.9%、市営住宅では31.0%となっています。

委員：市営住宅の高齢化率が高くなっているという状況だと思います。本日の議題の中の報告事項にあります市営住宅ストック総合活用計画の改定についての中で触れられると思いますが、国土交通省は公営住宅の見直しの過程において、いわゆる全面的改善、個別改善の基本的な改善内容として、居住性の向上、高齢者対応、安全性確保、住環境の向上の4点を上げています。特に市営住宅の高齢化率が非常に高いという福岡市の状況において、高齢者対応としてしっかりと進めていきたいと思っています。

住居内外からの段差解消、手すりの設置、エレベーターの設置、浴室の高齢者対応改修などバリアフリー化といっても多岐にわたるので、それがしっかり推進されるようにぜひお願いしたいと思います。この後の市営住宅ストック総合活用計画の改定の議事の中で進捗状況の説明があると思いますが、全面的改善及び個別的改善、国土交通省が推奨しているものについては、住戸改善、共有部分改善、屋外・外構改善など、かなり個別具体的になっています。4点の中で高齢者対応に限っても、ユニバーサル、福祉の観点からバリアフリーなど具体的になっています。今回はバランスの関係で成果指標の中には取り上げられませんが、その部分は市営住宅ストック総合活用計画の中でしっかり盛り込んで進めていただきたいと思います。

事務局： 今ご指摘いただきました居住性の向上、高齢者対応、安全性確保、住環境の向上につきましては、建て替え、住戸改善の整備の中で取り組んでいるところでございます。高齢者対応につきましては、バリアフリー化を行い、緊急通報システム整備等の仕様を定めた高齢者向け住戸の整備を、建て替えにあわせて随時整備を進めている状況です。ちなみにバリアフリー化率につきましては、平成27年3月末時点で29%となっており、平成25年度末が26.4%でした。今年度、平成27年度末が31%になる見込みになっており、順次進めている状況です。

委員： 全体の住生活基本計画の位置づけとして、1ページに目的と位置づけというものがありますが、何のために計画を策定するのかについて、住生活とは何かということ、憲法25条で定められた全ての国民は健康で文化的な生活を営む権利を有するということ、そして公営住宅法にあるそのための住宅の整備をやらなければならないということについて、文言全てでなくてもよいので、この部分に基本をきちんと記述すべきではないかと思えます。

様々な課題が出されていますが、課題に対応して個々に何を行うのかという部分が曖昧だと思います。先ほどのバリアフリー化の数字は市営住宅だけの数字ということで、市営住宅のほうが、高齢者がいる一般的な住宅よりも遅れているということでしたが、17ページのバリアフリー化の状況では、福岡市は全国に比べてバリアフリー化が遅れているという状況が明らかになっています。これをどうしていくのかについて、49ページのユニバーサルデザインの理念による住まいづくりの中で、民間住宅についても、バリアフリーの導入に向けて市民や関連事業者への普及・啓発を推進しますとの記述がありますが、これだけでは進まないと思えます。これまで住宅施策で、いわゆる一般的な持ち家の住宅リフォーム助成制度がありましたが、取り組みは進みませんでした。福岡市は民間の借家にかかなり依存しているので、一般個人住宅だけではなく、民間住宅のバリアフリー化が進んでいなくて居住し辛い、高齢者の方たちが住めない状況を改善するために、民間住宅供給事業者に対する何らかの経済的な支援、具体的な改善のための手立てが必要だと思います。これが必要ですよという理念・啓発だけでは進まないと思えます。

事務局： 市営住宅のほうは確かに遅れておりますので、限られた財源の中で建て替え・改善を進めていくこととなります。民間住宅については、ご指摘いただいたように、経済的支援について、過去には住宅ポイント制度などもありましたが、なかなか厳しい財

政の中で経済的支援は難しい状況にあります。中でもバリアフリー化率が悪いということを踏まえて、検討・研究は行っていきたいと考えております。普及・啓発という言葉になっていますが、冊子の配布や住宅相談コーナー等における情報提供等を行いつつ、福岡市福祉のまちづくり条例によってある一定規模以上の施設につきましては、整備基準等に適合しなければならないことになっておりますので、それをもって少しずつでも進めていきたいと考えております。

委員： 今の件について、新しく建設されるものについてはもちろんですが、今ストックとして余っている民間住宅を活用できればということで、居住してもらえるように改善する、そのためには古い個の住宅、小さいアパートなどを具体的にどう改善していくのかという施策が必要だと思います。

30 ページですが、赤字で左の2-2 (1) の一番下に、周知・啓発が求められていますと記載されていますが、周知・啓発は民間住宅の方も進めておられると思います。市としては、住宅施策を進める上での具体的な支援が必要だと思います。

31 ページの下から2つめの○の文章の一番最後のところは言葉が不足していると思いますので、チェックをしていただきたい。図ることが求められていますなどになるとと思います。

32 ページの住宅市場の活性化について、本当に活性化しようということで、市民が無理のない負担で人数に応じた住まいが確保できるようにするためには、貸し手側と借り手側の問題があると思います。貸す方が活用できるようなりフォームがきちんとしてできること、そして高齢者でも入っていただけるような住宅を、新しく建設するのではなく、今あるものを活用するという観点でのそういう補助が必要だと思います。借り手のほうには、低所得の方たちに対する施策はいくつかあり、離職をした人、離職とともに住宅を失った人のフォロー策というものまで出されていますが、諸外国、国内でも今は、低所得者に対する家賃補助、公営住宅同様の活用の仕方というものを民間住宅の方と話し合いを行い、そのような制度をつくるのが非常に求められていると思いますので、要望とさせていただきます。

委員： コミュニティの件についてお話しをさせていただきたいと思いますが、冒頭で東京の立川市の事例紹介がありましたが、名前、家族構成、車両、ペットなどの情報を義務化しているとあり、これは良いことだと思いますが、実際には個人情報保護法を盾にして、同じ町内でも電話番号も教えないという状況があります。そのような状況からすると、立川市の取り組みは参考にならないのかなと思っています。素案の中に共同住宅に居住している世帯の割合が高くなっているとありますが、町内会加入率の低下があり、我々住居をお世話させていただいている立場からも現実はそのように感じています。例えば、自分が引っ越してくる町、校区で結構なのですが、あなたが今度お住まいになる校区はこのような町ですよ、このようなイベントがありますよ、など町内の状況が分かる案内パンフレットのようなものを作成して引っ越してこられる方にお渡しし、そのような形でお互いのコミュニケーションを取ることも必要になってくるのではないかと思います。

委員： 住居と高齢者対策は不可分と思っています。現在は保健、医療、福祉などで対応し

ていますが、現在、福岡市の高齢者が29万人となっており、10年後は38万人になります。75歳以上の後期高齢者は15万人が10年後23万人になります。介護率も6万人ぐらいがすぐに11万人になりますから、保健、医療、福祉だけでは対応できないと思っております。抜本的な意識の改革、まちのあり方が非常に大事だと思っておりますが、それを先行しているのは大山団地だと思っております。ここは孤独死がゼロで、入居倍率が14倍もあります。ゆりかごから墓場まで、町内会の委員会がこれに対応しています。資料の最後に、葬儀実行委員会のメンバーではるかに安くやっているとありますが、今からの高齢者対応というのは、住居を安くということも大事ですが、立川市のような自治会が必要だなと感じています。一人のリーダーの元にこれは出来上がっていると聞いていますが、ボランティアは全員参加で、昔の下町のように、自然と人とのつながりを受け入れなければならないような形まで持って行っているの、ここに次の時代の見習うべきものがあると感じています。

大山団地では駐車場が120台整備されていますが、都市再生機構の別府団地では、30分100円で良いので外来者用駐車場をつくってほしいと要望したがゼロ、城西団地もゼロ、金山団地は分譲エリアに少しできたような状況です。別府団地の中に1つだけ市営住宅がありますが、そこは駐車場が10台以上余っているので、コインパーキングにして収益すれば良いと思っております。日本人はソフトの技術を身につけるのは優れているので、これを見に行きたいと思っております。これを次の高齢者時代に入れていく必要があると思っております。保健、医療、福祉だけではダメで、それぞれが自立し、住み慣れた地域が中心となるべきだと思います。今、田島団地に行っても、名前が出ていません。何棟に住んでいるということは分かっても、名前がないから住戸が分からない状況です。福祉関係の人が訪ねてきても駐車場がない、出前が来ても駐車場がないという状況なので、有料で良いので駐車場を整備してもらいたい。大山団地は時代を先取りしていると思っております。事例で取り上げていただき、ありがたいと思っております。

委員： 今のご意見にありました都市再生機構団地の駐車場につきましては、空き駐車場も出てきていますので、順次コインパーキング事業者に貸して、時間貸し駐車場を運営するということを進めており、荒江団地や堤団地では実施していますので、取り組んでいるということでご理解いただきたいと思います。

基本計画に対する意見についてですが、今回の素案の内容がハードウェアといいですか、バリアフリー、耐震改修、市営住宅戸数など非常に大事な指標、中身だけにとどまらないで、子育て支援だとか、子育て支援の中でも多子世帯に対する支援というようなことが含まれており、今後、市の施策だけではなく、国の施策としても重要な課題になってくると思います。それらにクローズアップして議論が行われ、この計画の中に反映されたということは有意義だと考えております。もう一つ付け加えていきますと、外国人やホームレス、これは住宅困窮者の中に含まれるとのことですが、住宅のマイノリティの人たちに対しても焦点を当てた計画になっているということだと思いますので、今の時代の課題を捉えた計画になっていると思います。

委員： 23ページの景観やまちなみのところで、建築協定の既存住宅地の発意型が非常に増

加していますが、これはエリア的には、共同住宅が建設しやすい都心部が多いのでしょうか。

24 ページに二酸化炭素削減のところ、前回バリアフリーのところ指摘したことと同じことですが、福岡市で 29% という数字を減らさないといけないということがあります。福岡市の特性というものがあり、商業が非常に大きな都市であり、民生部門の中でも住宅のエネルギー比重が高いということがあって、決して努力していないということではないということを若干記述しておくべきではないかと思えます。この記述でも構わないと思えますが、少なくとも市の特性としては、そのように非常に高いところに出てくるということはあるとしても良さそうな気がします。

この計画の中でどうこうしてほしいということが非常に言いにくいので、ご指摘だけにしておきますが、47 ページの子育て世帯が住みやすい居住環境の整備というところで、主な取り組み施策として公園等の整備・改善が記載されていますが、非常に良いことであり、公園の全体的な面積の問題、配置について福岡市はかなり高い水準であり、それを記載していただくのは構わないと思えますが、一方で、公園は今、他都市でもそうであり、福岡市でもそうだと思いますが、ある意味迷惑施設的な扱いを受けています。せっかくの公園が使えない公園となっているケースもあり、例えばボール遊びができない、私が居住している家の近くには大濠公園という非常にすばらしい公園がありますが、あそこは、不特定多数が来る、以前はホームレスが多かったため、子どもたちが危険な目に遭う確率が高いということで、学校から遊びに行くなど指定されています。子どもたちにとっては、公園は増加し、一人あたりの面積としては増えているのに、実は遊べない空間が非常にあるという状況です。これをここでどうこうしろという訳ではありませんが、コミュニティのところには子育て世帯、高齢者への声かけなども出てきますが、少なくともコミュニティという形で位置付けて、住環境を向上しようというときに、住宅以外の施策として、本当に使うためにはどうしたらよいかという視点がもう少し入り込まないといけないのではないかと思います。それをどのように記述すべきかについてはよく分かりませんので、書いてくださいとは言いませんが、これからまだ頭をひねっていかなければならないことではないかと思えます。

事務局： 建築協定の担当課ではありませんので正確なお答えではございませんが、発意型につきましては、現在、担当課が地元をまわって協定の締結を促している状況です。既成市街地の中で、戸建住宅が多いようなところで、その環境を保全してはどうかという呼びかけを行いながら進めている状況と聞いております。

委員： 42、43 ページのところに、施策の展開方向がありますが、基本目標 1 のユニバーサルデザインの導入促進については啓発だけということでしょうか、ここに、具体的な補助という話が入ってくるとハードにも〇がつくことになるのかなと思えます。この一つ一つをチェックしていく必要があるのではないかと思います。

その下の様々な主体による居住支援体制の構築についても、その下の住宅困窮内容に応じた居住支援の充実についてもソフト面だけで良いのかということがあります。

基本方針 6 の安全安心な住宅の確保についても、民間住宅のリフォームということ

で、ハード面にも配慮していかなければならないのではないかと思います。

環境に配慮した住宅整備の誘導についても、バリアフリー等の関係で、これもハード面の施策が必要ではないかと思います。

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については、不要だと思います。ここだけに特化して行うというのは、住宅政策としては非常に恥ずかしいことだと思います。ここに予算を投入することで全体の住宅を良くしていくことができなくなるならば、これを住宅政策として入れるかということがあると思います。

空家対策に対する取り組みの推進についても、ハード面での何らかの助成策が必要ではないかと思います。

既存住宅の流通とリフォーム市場の活性化促進についても、啓発だけでは良くないと思います。検討いただきたいと思います。

61 ページの住み続けられるまちづくりの推進の中の、快適に暮らせる日常生活圏の維持の推進について、これも何回か発言してきましたが、福岡市自身が、子どもたちと一緒に、孫と一緒に生活ができなくなるから幼稚園を廃止しないでほしいとの切実な声に背を向けて、市立幼稚園の廃止を福岡市が決めてしまいました。また、西鉄等のバス路線の休廃止だけではなく、福岡市が大岳の船の発着場所を廃止し、大岳の高齢者たちが乗って天神の病院に行く足を奪うということを行っています。住宅と暮らしの面からこのような施策をとるべきではないということ、この住生活基本計画素案をつくる中で、全体のものにしていかなければならないと思います。文言を書けるかどうかは分かりませんが、福岡市として、過疎化を市がつくるようなことをしてはいけないということ、きちんとして全体のものにすべきだと思います。

58 ページのことは繰り返しません、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については、それだけではなく九大もという意味ではありませんので、全市民の住環境の充実のために予算を使うべきという意味ですので、ここははっきりと落としても良いと思います。

事務局： プロジェクト地区のところについてですが、これは直ちに予算を入れて何かをするという主旨で記述しているのではなく、大きなまちづくりについては環境に共生するような先導的まちづくりが必要ではないかということで、代表的な地区を記述しています。住市総の補助といきなりリンクしているということではないことをご理解いただきたいと思います。

委員： それならばわざわざ九大のところだけを記述する必要はないのではないのでしょうか。人工島は住市総でかなりの多額の予算をつぎ込んでいますが、それと同じような形で進めるのか逆に捉えられますので、わざわざ九大のことだけを記述する必要はなく、前回の私の意見を間違って捉えられているのであれば、それは違います。

事務局： ご意見につきましては検討させていただきます。

会長： 今日は難しい議論ではなかったと思います。素案そのものは前の計画があり、継続部分もあるので、この5年間、10年間でまとめられるかということそのようにはなっていないと思います。素案について非常に関心が深いのは市営住宅に関する部分でありまして、市営住宅がまだ色々と問題を抱えているのではないかと思います。

それはあたりまえで、どこでもそうなのですが、それをもう少し議論したいということを感じました。ただ、これまでの審議会の流れの中で、一方では、市営住宅についてはかなり突っ込んだ議論をさせていただきましたので、がっちりまとめていると感じていますが、もう一度素案の段階でチェックする必要があるのではないかと思います。ただ、過去に公営住宅の議論を行ったときに不十分だったのは、県営住宅も4千戸近く福岡市にはあり、都市再生機構の賃貸住宅も3万戸あるので、それを含めた全体の議論にはなっておりませんでした。市営住宅に特化した形で議論したということになっていますので、重層的にセーフティネットを行うということについては、単純に市営住宅が一番下にあって、一番上は都市再生機構でという話ではなく、層の厚みが重要ではないかということだと思います。素案そのものに対しては、意見はあまり出ませんでした。ただし、注文は多く出ましたので、注文のところを整理し、書面会議を行う必要があるのではないかと思います。ぜひそれをお願いしたいと思います。時間が迫っておりますが、素案に対する意見をもう少し出していただきたいと思ひます。

委員： 42 ページで目標と基本方針が網羅的に整理されており、基本方針9に住み続けられるまちづくりの推進が上げられていますが、66 ページの成果指標で、基本方針1から12について指標を並べられている中で、基本方針9に対する成果指標が見受けられないと思います。施策を通して進められていくと思いますが、きちんと把握するためにも、指標として追加した方が良いのではないかと思います。

会長： 成果指標は非常に重要なことですが、もう少し福岡的カラーをつけても良いのかなと思います。あまり限定ばかりして国の流れの中に入りすぎると、福岡市らしい成果指標がなくなってしまうような気がします。

委員： 全体的には非常にまとまっていると思います。本日の議論でもありましたが、住宅政策はボトムだけでなくトップアップが必要だと思います。今日は主に市営住宅などのボトムの話に興味があったと思いますが、そういう意味では、先導的な事業に対して市はどうしていくのかという姿勢もあっても良いと思います。個別プロジェクトはどうかという問題はともかくとして、ボトムを上げながらトップも上げていくという形になっていくのであれば、環境だけでなく色々あると思います。住宅金融支援機構でも、融資を通じて、できるだけ良いものに優遇するという姿勢でやってきましたので、いただいている計画でいきますと大体のところ網羅されており、当初から私たちがあまりやってこなかったコミュニティ、まちづくりの部分も含まれています。私たちが一番課題に思っていることは、造った時は非常によいものが造られるのですが、それがしっかり維持管理されないので、良いストックが形成されないことがあり、これは物もそうですが、ソフト的なコミュニティの中でお互いに育てていこうという意識が重要だと思うので、コミュニティを記述していただくのは非常にありがたく、有意義だと思っています。今日も立川の事例も示していただきましたが、一人の人が仕切りながら進めている非常に良い例だとは思いますが、一般解にはならないと思いますので、素案の59ページの住民、NPO、企業など多様な主体が地域全体を支える環境づくりを進めるために支援を行いますという部分が、漠然としてよく分からない

ので、何をやっていくのかというイメージを具体的に示していただきたいと思います。多分、福岡市内にもあると思いますが、町内会に企業も一緒になって、一般社団法人をつくってまちを管理するという先進的な取り組みもありますから、公営住宅自体でまとまることも重要ですが、先導的な取り組みを行っている方をいかに支援するのかというトピアップの部分でコミュニティのところでも表していただけると良いと思います。そのような事例に住宅金融支援機構も支援できるようにしていきたいと思っております。

会 長： ありがとうございます。素案の中で1ページ増えますが、よろしく願います。新しい言葉というか、コミュニティの問題については、前回からも問題提起などがあったと思います。他にどうでしょうか。事務局のほうから何かご指摘はありますか。

事 務 局： 貴重なご意見をいただきましたので、そのご意見を踏まえまして、再度練り直したいと思っております。公営住宅の件につきましては、素案の中でという訳ではありませんが、取り組みとして調査・研究を進めるとともに、どういう形で進めていくのかについて検討していきたいと思っております。

会 長： 委員からご指摘がありました研究ということについていえば、私は地方版住宅白書を作成すべきと思っております。福岡市が住宅についてどのようになっているのかということ白書として作成し、行政スタッフの研究に利活用するということができないだろうかと考えています。民間の老朽化したアパートにお年寄りがどのような割合で居住されているのかが分かっていません。そのような一番大切なデータの把握が非常に難しいと思います。住宅・土地統計調査では非常に捉えにくく、民間を回るデータがないので、非常にもどかしいところです。市場を活性化する意味でも、住宅に関するデータがきちんとならないと、市場が活性化していかないと思います。ぜひ考慮していただければと思います。今日の素案は非常にしっかりとできていると思います。ただ、味付けといいますか、もう少しピリッとくるようなものの中に入れてはどうかというサゼッションだと思います。もちろん空き家など新しく出てきている話題については整理してもらいたいと思います。

委 員： 50ページについて、この基本方針のところハード整備の○は付いていなかったと思いますが、当然ハード面も含めたものになると思っておりますし、(2)で言葉だけは記述されていますが、賃貸住宅市場全体で取り組む必要があるとか、困窮者に対しては公的賃貸住宅が中心となった対策が必要など、ハードについては研究しなければならないと思います。下の段に記載されている入居にあたっての問題、若い人しか入れないというオーナーさんの事情は分からないでもないのですが、この部分がぼやけているので、もう少し項目を分けてでもしっかりハード面の研究であったり、取り巻く状況の変化であったりを加味した中で、困窮者用住宅の確保に向けて福岡市は検討しているということが見えるような肉付け、厚みのある形にしていきたい。

委 員： 市営住宅と県営住宅の関係も含めて、素案の2ページのところには県の住生活基本計画、全国の計画が市の計画に反映されていくべきということと、横の欄では、市営住宅ストック総合活用計画、高齢者居住安定計画という計画との関連が位置付け的に示されています。具体的に県との関係でいいますと、70ページの一番最後にそれぞれ

れ連携していくという言葉があります。県営住宅が4千戸、都市再生機構が3万戸という数字がある中で、どのように連携していくのかということが、県の計画を私は知りませんし、どのようになっているのかという肉付けがないように思われます。例えば53ページのところに、公的賃貸住宅との連携強化という形で、県営住宅、都市再生機構住宅などの公的住宅についても連携をしながらやっていきますという記述がありますが、具体的にはどのように県の計画がなっているのかというものが前置きであると、それを反映して市営住宅が必要なかどうかも含めて、会長がおっしゃったような全体的な厚みが計画に増すのではないかと思いますので、そのような視点を入れていただけると良いと思います。

会 長： 要望としてお聞きしておきます。

委 員： 素案はよくまとめられていると思いますが、一番大事なのは第5章の推進に向けてのところで、そこが1ページちょっとだけで終わっています。本当は、この部分が市民は何ができるのか、民間事業者の役割はなどをもう一度まとめて整理するところであり、どうすれば施策の推進ができるかというところでもあるので、もう少し厚みがあっても良いのではないかと思います。

もう一点、48ページのユニバーサル都市・福岡の理念を示す木のイメージ図がありますが、これは出来上がったものなのでしょうか、それとも今作成中のものなのでしょうか。おもてなしとか、みんなでとか、モラルが高いとか色々あるのですが、もう少し視点の整理ができるともっとよいものになるのではないかと思います。

事 務 局： 全市的にユニバーサル都市ということを進めておりまして、48ページのユニバーサル都市・福岡のイメージ図は、その中で使われている図です。

会 長： 他によろしいでしょうか。本日は素案についてはほぼ賛同を得られたとっております。(3)パブリックコメントの実施についての資料説明をお願いします。

事 務 局： 「(3)パブリックコメントの実施について」の説明。

会 長： ご質問等がございますでしょうか。

委 員： 概要と素案ということですが、素案は本日の論議は反映されないままということでしょうか。

事 務 局： そのように考えています。パブリックコメントでいただいた意見と、今回の審議会ですべていただいた意見を踏まえて修正し、12月の審議会で示したいと考えています。

会 長： 他にありませんか。なければ次の報告に移りたいと思います。お願いします。

事 務 局： 「市営住宅ストック総合活用計画の改定について」の説明。

会 長： ご質問がありますか。よろしいでしょうか。事務連絡に移りたいと思います。

事 務 局： 事務局よりご連絡をいたします。次回の開催につきましては、12月を予定しております。日程調整につきましては、10月頃を目途に事務局よりご連絡させていただきたいと考えております。

本日も長時間に渡りまして貴重なご意見ありがとうございました。これを持ちまして本日の住宅審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。