

# 平成29年度第1回 福岡市住宅審議会 議事録

日 時：平成30年1月26日（金） 10：00～12：00

場 所：天神スカイホール「ウエストルーム」（西日本新聞会館16階）

出 席：愛智 ゆみ 公益社団法人日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会九州支部長  
石井 秀明 国土交通省九州地方整備局建政部住宅調整官  
今林 ひであき 福岡市議会議員  
上野 貴史 公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会福岡県支部事務局長  
大貝 知子 株式会社大貝環境計画研究所所長 ※副会長  
岡 俊江 九州女子大学名誉教授  
尾花 康広 福岡市議会議員  
片山 礼二郎 公益財団法人九州経済調査協会調査研究部次長  
川口 浩 福岡市議会議員  
西周 健一郎 独立行政法人都市再生機構九州支社長  
齊藤 正明 独立行政法人住宅金融支援機構九州支店長  
志賀 勉 九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門 准教授 ※会長  
高山 博光 福岡市議会議員  
原 志津子 弁護士  
星野 美恵子 福岡市議会議員 ※副会長  
吉村 展子 社会福祉法人福岡市社会福祉協議会常務理事

## 会議次第

- 1.開会
- 2.住宅都市局長あいさつ
- 3.委員紹介
- 4.会長・副会長の選出
- 5.諮問  
福岡市住宅審議会への諮問について  
「住宅確保要配慮者に対する住宅施策のあり方について」
- 6.議事
  - I 住宅確保要配慮者に対する住宅施策の現状
    - 1 住宅セーフティネットについて
    - 2 住宅セーフティネットに関する国の動きについて
    - 3 福岡市の住宅確保要配慮者に対する住宅施策の現状について
  - II 審議事項とスケジュール
- 7.事務連絡ほか
- 8.閉会

会 長 : それでは、これより議事を進めたいと思います。諮問について事務局から説明をお願いします。

事 務 局 : 「福岡市住宅審議会への諮問について」の説明。

会 長 : 今の説明についてご質問やご意見があればお願いします。

委 員 : 住宅確保要配慮者とは、ややもすると高齢者が中心になりますが、今、若者の状況は本当に深刻で、30歳未満の単身世帯で平均消費指数に占める居住費の割合が、70年代は5%だったものが、2014年には25%にもなっています。これは、国会でも論議されています。また、大学生の2人に1人が奨学金を借りなければいけない状況で、一般に、奨学金を受け取った大学生は卒業時には300万円から500万円といった借金を抱えることとなります。若者の支援は非常に重要なことだと思いますが、この「要配慮者」は、高齢者だけではなく、若者にも焦点を当てる必要があると思います。その点はどう考えているのでしょうか。

事 務 局 : 若者についてのお尋ねですが、住宅確保要配慮者については、あとで定義を説明しますが、今のところ、法、省令ともに若者というだけでは対象になっていません。今後、若者などどこまで含めるかということは、審議の内容になっていくと思いますので、今後の審議の中でご意見をいただければと考えています。

委 員 : 低所得者に対しては、民間を含めた住宅市場全体で対応するということでしたが、それに関する資料を是非示していただけないでしょうか。以前は市営住宅を建てていく中で、民間賃貸住宅の借上げ、既存住宅の借上げ等は、市営住宅の直接建設より、費用的に厳しいといわれていました。私は、住宅も余ってきているので、例えば空家などの民間住宅の活用が十分に可能だと言ったのですが、民間活用は厳しいという回答でした。今度はいろいろ調査する中で、世帯数も増えていかないため、民間住宅も十分活用可能であると、そう考える根拠となる資料が示されているのか。審議に入るときに、国を含めた考え方をきちんと提示していただいて、会議を進めていただきたいと思います。

事 務 局 : 今後、民間を活用した支援ということで、コストの比較等いろいろ議論になると思います。今回は資料の準備をしていますが、今後の審議会で、委員の言われる資料を準備いたしますので、またそこでご意見をいただきたいと思います。

委 員 : 直近の数字で、福岡市に空家はどのくらいありますか。前回は、10万4千5百戸と回答されました。現在の福岡市の空家はどのくらいあるのかと、全国ではどのくらい

か分かっているかをお願いします。

事務局 : 配布した資料集 15「福岡市の住宅事情について」の 16 ページに、空家のデータを記載しています。福岡市の空家数は、平成 25 年の住宅・土地統計調査で約 10 万 5 千戸、空家率 12.2%となっています。全国の空家率は 13.5%となっています。

会長 : それでは、これから議事に移ります。議事の 1 番目は「住宅確保要配慮者に対する住宅施策の現状」についてです。  
まずは、事務局から資料について説明をお願いします。

事務局 : 「I 住宅確保要配慮者に対する住宅施策の現状」について説明。

会長 : 今の説明の内容を踏まえ、住宅セーフティネットに関して皆様からご質問、ご意見はありますか。

委員 : 「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度」はまだ福岡市では動いていないのですか。登録はないということですが、要するにこの登録制度が進められていくわけですよ。この登録基準の強化や緩和といったことが、この住宅審議会の答申の中に入らなければ、答申は平成 31 年度になると思いますが、制度が先に進められることとなります。そのタイムラグはどのように考えたらよいのでしょうか。

事務局 : 登録制度は、現在、国で定められた基準で登録受付をしています。実績はまだありません。この審議会でご意見をいただき、もし強化や緩和するとなると、タイムラグが出てくると思います。今のところ、平成 31 年度の答申予定であり、その後、ある程度の周知期間等をもって強化や緩和することになると思います。平成 31 年度までは国の直接補助が実施されており、現在の登録基準で登録すれば補助を受けることができます。今後、登録住宅に対する支援、例えば経済的支援等を何か考えて実施するとなれば、答申を受けて、新しい登録基準など制度設計していくこととなります。いずれにしろ、その登録基準を強化するのか、緩和するのか、もしくはこのままでいいのか、ご意見をいただきながら考えていきたいと思っています。

委員 : セーフティネットについて基本的なところがよくわかっていないところがあります。市営住宅は応募倍率が高く、当然、基準を満たしている方しか申し込めない。基準を満たさなければ、公営住宅に入居できない。そこで、民間賃貸住宅に入りやすくして、可能な限り希望する方は受け入れていこうというのが前提と理解していいのですか。

事務局 : 公営住宅に入れられない方、公営住宅に応募されなくても住宅の確保が難しい方がいる現

状があり、そういう方に民間賃貸住宅を活用して支援していくということです。どう  
いう方を対象とするかについて、ご意見を聞いていきたいと考えています。

委 員 : 場所にもよると思いますが、市営住宅の応募倍率は何十倍という状況で、入居できな  
い人がいます。しかし、その方たちにも市営住宅の供給をまだしなければいけないの  
か。市営住宅事業にはコストがすごくかかっています。もっと広く救済できないのか  
という意味です。そして、市営住宅を急に变えるわけにはいかないのも分かります。  
しかし、将来は人口が減っていくのに、市営住宅が足らなければ増やさなければいけ  
ないのか。民間を活用するのはいいですが、今これだけ市営住宅の応募倍率が高いな  
かで、どれだけの数量を確保していくのか、どこまでやろうとするのか、何か考えは  
あるのでしょうか。

事 務 局 : 事務局から公的支援の必要な世帯の位置づけと、その推計について、次回資料をお示  
しする予定です。その世帯についてどのくらいいるのか、どこまで対象とするのかな  
ど、ご意見を聞きたいと考えています。

委 員 : では、これまでの市営住宅の供給は、約3万世帯と目標を立てて市営住宅の整備をさ  
れてきたと思います。しかし、応募倍率は減ったとはいえ、高い状況にあります。こ  
れに対して、今までは、どのくらいまで市営住宅等で供給しようと考えてきたのでし  
ょうか。何割とか目標があるのか教えてほしいです。

事 務 局 : これまで、対象となる世帯の何割という目途等は決めていません。現在、市営住宅は、  
約3万2千戸あります。過去の話になりますが、住宅の量、質が足りない時期に、住  
宅建設5箇年計画を策定し、その時の住宅事情や財政事情をみながら計画的に整備を  
続けてきました。その後、平成12年の第一期住宅審議会で、建て替えと改善等を進  
めていく必要があるため、管理戸数は現状維持に留めるという答申をいただき、これ  
を踏まえて、現在に至っているというのが現状です。

委 員 : 市営住宅の建て替えで建物が高層化する中、残った土地は売却したりしていますが、  
本当に、市営住宅が足りないという状況で、直接建設の方がよいのであれば、戸数を  
増やすことはできたと思います。市営住宅に申し込んでも当たる人と当たらない人が  
います。当たらない方は民間賃貸住宅に住み、当たれば税金の恩恵を受けられます。  
それならば、民間賃貸住宅に住んでいても、ある程度の家賃補助等の恩恵があっても  
いいかもしれませんし、民間住宅も最近ではある程度良好な住宅も余っていて、安く  
借りることも可能です。なぜ市営住宅の応募倍率がそんなに高いのかを推測すると、  
民間より安いというだけかなという気がします。市営住宅のコストで、税金も含めた  
負担ではどうなのでしょう。  
セーフティネットというならば、どこまでの方を対象として、どれだけ確保するのか、

そして、セーフティネットで支援する部分、民間を活用する場合の数字目標をどうするのか。また、将来人口が減っていく段階において、どのように支援していくのかという根拠が必要ではないでしょうか。市営住宅に申し込んだが外れて、民間のセーフティネットにもかからないという部分も合わせて、市営住宅の供給数と考え方の整理がない中で、セーフティネットについて語るのは厳しいと思います。国の政策を含めた考え方の資料を提示いただいて、どのような考え方のもとに、セーフティネットのための民間賃貸住宅をどれだけ確保するのか、どういう制度設計をしていくのかを考えるべきだと思います。

また、所得の問題に関連して、市営住宅の収入条件をオーバーしていたものの、定年退職後に収入がなくなり収入条件を満たしているから出ないというケースがあります。入居条件に資産要件は入ってないでしょうから、お年寄りの方が退職されて申し込まれたら、今度は若者世帯が入れないということになりかねません。逆に、災害時を考えたときに、市営住宅が高齢者住宅のようになってしまい、避難や防災面ではなかなか機能しづらいことも懸念されることから、若者の居住の確保も考えないといけない。

また、高齢者や生活保護の方は民間賃貸住宅に入居しにくいのです。入居者が病院に入られたら家賃が払われないことがあります。そのため、大家さんから毛嫌いされる傾向があるのです。高齢者の場合、亡くなられた後の心配もあります。

個人的には、市営住宅制度が変わり、市営住宅と民間活用に分けて供給するという考え方もあると思うので、国で整理されているセーフティネットをつくる根拠となる考え方、セーフティネットが必要だという数字的な根拠がないと議論がしにくいと思います。

会 長 : 次回は要支援世帯の位置づけや将来推計についての議論が予定されておりますので、宿題としていただきました内容に関する根拠資料などを用意していただいて、そこでまた議論できればと思います。

委 員 : 先日干隈に行った際、立派な家が二軒あったのですが、二軒とも空家でした。空家になっている理由を尋ねたところ、子ども達が帰ってこないからということでした。高齢者が老人ホーム等に入って家を放置したとしたら、家は荒れてしまいます。福岡市の第4次子ども総合計画の基礎データによると、若い人へのアンケート調査では「子供が4人以上欲しい」人が11%いました。が、実際は2人か3人で出産を止めているそうです。「子育てにお金がかかるから」が主要因となっていました。若い人にとって最大の出費は「家賃」です。これを10万5千戸の空家を利用して、市が仲に立って超安値で若い人に貸すと少子化防止に最大の効果があります。とても重要なテーマです。10万5千戸の空家を放置すべきではありません。全国で820万戸が空家です。

例えば、空家の所有者から月額5千円～2万円程度を徴収し、空家の管理を福岡市(ま

たは市が認めた第三者機関）で行うのです。その家を若い人に超安価（例えば1～2万円程度）で貸せばよいのです。少子化防止は最重要で喫緊の課題です。しっかり検討してください。市で空家管理対策に徹底して取り組み、若い人にとにかく安く貸せるようにするべきだと思います。今は派遣社員が2,000万人を超え、年収200万円以下の世帯が1,100万世帯になっています。共働きをしないと食べていけない時代です。この現状をどう思いますか。一番お金がかかるのは住宅です。例えば、子どもが4人できたら市営住宅を無条件で提供するとか、住宅費が生活費の中で一番高いから、社会活性化のポイントがここにあると思うのです。そこで空き家をどう活用するかだと思います。また、家主に話を聞くと、「敷金が取れなくなった」、「どれだけ家賃を下げても入居者が入ってくれない」、「もう家主の時代は終わった」ということを言っています。空家の活用についてはぜひ何か知恵を出していただけたらありがたいです。

会 長 : 空家の活用に関するご指摘を頂戴しました。他はいかがでしょうか。

委 員 : 先ほど事務局から説明がありましたとおり、社会福祉協議会では「住まいサポートふくおか」という形で、現在、高齢者に対する支援の窓口を担当しています。その中で感じるのが、高齢者が住宅に入りにくい背景には、高齢者の貧困が大きいです。それに加えて、病気や介護、そして孤立死等の問題をオーナーの皆さんが大変気になさっており、そういうところが担保されないとなかなか入りづらいところがあると思っています。そういう意味で「住まいサポートふくおか」では、いろいろな方々のためのプラットフォームをつくり、支援団体と協力して、見守りから万が一亡くなった場合の家財の処分、死後の事務等をひっくるめた支援をし、オーナーに安心して高齢者にも貸していただける仕組みを作っているところです。そして、今回、新しい登録制度ができましたが、福岡市の場合は登録がまだないということを考えますと、おそらくお金の支援だけではなかなか難しく、ソフト面でのフォローもセットで考えていかないとこの登録も増えていかないのではないかと感じています。また、高齢者からのご相談について言えば、荷物が多いため「部屋は二つ以上ほしい」が「家賃はできれば3万円代以下がいい」というような要望が多く、家賃の面では、相場と1～2万円のずれがあります。このようなことを踏まえて、いろいろな要件をつけてもいいので、低所得者の入居負担軽減のための支援措置などを福岡市でも検討されると、多くの方々がある程度希望に近い住宅に入居でき、ソフト面の支援も一緒に受けることができると思います。また、空家の活用もある程度できるのではないかと思いますので、ぜひこの審議会の中で議論いただければありがたいです。

委 員 : 諮問にもありましたが、住宅確保要配慮者が増加、多様化するなか、民間賃貸住宅の空家は増加傾向にあるということですが、恐らくマッチングがうまくいっていないだろうと思います。資料1に、国が住宅セーフティネットに関する法改正の背景として「民間賃貸住宅の大家の中には、住宅確保要配慮者の入居に拒否感を持つ人がいる」

と書いてあります。これについて、こういった理由で拒否感を持っているのか細かく分析されているのでしょうか。また、先ほどご意見があったように、恐らくいろんな相談があり、実際入居をあっせんする時は、いろんなニーズ、いろんな要配慮者の状況があると思います。対応によっては、入居したとしてもうまくいかないのではないかと懸念されます。というのも、市営住宅の応募倍率が少し低下しつつあってもまだ高い状況にあるのは、市営住宅では住宅確保要配慮者が受け入れられているということなのです。市民から相談を受ける中で一番多いのは、「いざ住んでみたら近隣トラブルが生じた」というものが非常に多く、多様な要配慮者の方が入居する場合、インクルーシブという概念で、支援が必要な方を全体で支えていこうという考えが徹底していればいいのですが、やはり集合住宅という特性がゆえに、騒音トラブル等様々な状況があり、先ほど出たような孤独死の恐れもあつたりします。また、本来は特別養護老人ホームに入るような方が、入居費が高額なために市営住宅にとりあえず入るという場合もあるようですが、いつどうなるかわからないので見守りが必要となります。市営住宅に入居後の入居者のケア等、入居者のための施策も含めてしっかり今回取り組まないと、単なるハードとして住まいを確保することも大前提として大事ですが、それだけでいいのか、本当の意味での住宅確保要配慮者に対する住宅施策になるのかと思ひ、問題提起させていただきたいと思ひます。

委員 : 二点ほど教えていただければと思ひます。

一点目は、人口減少、高齢化、都市的土地利用のストックの老朽化、いわゆるスポンジ現象みたいなものに端を発して、立地適正化計画のようにコンパクトシティ化、土地利用をある程度限定していこうという流れの中で、都市的土地利用のあり方と、民間住宅ストックの有効活用との整合性について、政策的な方向づけが示されているのか。補足しますと、例えば民間賃貸住宅については、有効活用するために人に貸そうという意思があつても、施策的に支援すべきエリアかどうかというようなことが論点になってくるかと思ひます。あまり福岡市では考える必要はないのかもしれませんが、施策的には長い時間軸の中で検討しなければならないと思ひます。そこで、国の施策、政策との統合性をとるための方向づけがなされているかどうかをお聞きしたいです。二点目は要配慮者向けに民間住宅を活用していくという施策を新しく展開していくということになりますと、すでに民間賃貸住宅に要配慮者が居住している状況とのイコールフィッティングが問われるのではないかという気がします。新しく施策を展開するときに、現に民間賃貸住宅に要配慮者が居住している場合の遡及適応的な検討をすべきなのかについて、施策的な方向づけがなされているかどうかを教えていただければと思ひます。

事務局 : 福岡市の中で、例えば、空家が多くなり、コミュニティの維持も難しくなつてきたような地域、市街化調整区域で見受けられ、そのような地域に入り活性化に向けた支援をしている地域があります。また、市街化調整区域でも活性化が必要な地域では賃貸

住宅ができるような施策を進めています。国が進めている立地適正化計画の策定については、今のところ福岡市では考えてはいない状況です。

二つ目の質問で、生活支援等を考えていく中で、遡及を考慮するのか、既存の入居者にも必要ではないかということですが、これは、支援内容にもよりますが、福祉施策として全体として必要であれば遡及も含めて考えていく必要があると思います。絶対どうだと決めているわけではなく、支援制度によって考えていくことになると思います。また、それに対するご意見も審議の中でいただければと考えています。

先にありました質問になりますが、民間のオーナーが入居を拒まれていることが見受けられると説明があったが、具体的な資料がないということでした。福岡市では、28年度に、不動産事業者を対象にアンケート調査をしています。その中で、入居を拒むことがありますか等の質問をしています。だいたい7割程度の不動産業者が入居を制限することがあると回答されていて、その中で一番多いのは外国人、高齢者は三番目に挙がっている状況でした。高齢者をなぜ拒むかという理由では、やはり見守りや死後の片づけにやはりリスクを感じるという回答が多い結果でした。また、この調査結果の概要については、次回、資料をお示ししたいと思います。

委員 : 資料1の1ページ左側にある、「真に住宅に困窮する者」は、同ページの右側にある法に定められた者として低額所得者が挙げられていますが、福岡市にはだいたいどれぐらいの世帯がいるのでしょうか。世帯数で把握しているのでしょうか。そして、そのうち市営住宅に入居できているのはどの程度なのか、また、この数年の増減の推移の状況はわかりますか。

事務局 : ここに書かれています政令月収15万8千以下というのは市営住宅の収入要件の4分位の世帯になります。これに該当する世帯が市内にどのくらいいるのかについては、推計値ですが、約8万9千世帯と考えています。これは公営住宅や公的賃貸住宅以外の、民間賃貸住宅に住まわれている世帯となっています。次回、この世帯の推移もお示ししたいと考えています。

委員 : 公営・公的住宅入居者以外で8万9千世帯ということですが、その他に障がい者や子どもを養育している方も含まれているのでしょうか。

事務局 : 今の約8万9千世帯は、収入分位で算出しているもので、障がい者や子育て世帯等の属性では出していません。

委員 : UR住宅、公的賃貸住宅、公社住宅等の推移は掴んでいるのでしょうか。UR住宅は建て替えれば、家賃は近傍家賃になってしまいます。昔の家賃のままの住宅数がどう推移になっているのかというのは資料であるのでしょうか。

事務局 : 現在の公的賃貸住宅戸数は、資料集 15 福岡市の住宅事情 17 ページに、推計値ですが、UR 都市機構と公社をあわせた戸数で、31,100 戸となっています。この公的賃貸住宅の戸数の推移は、上のグラフになりますが、微減となっています。

委員 : その中身はどうなのでしょう。公営住宅に代わるようなところがどれだけあるのかというのも資料としては必要だと思いますので、お願いしたいと思います。  
もう一点お尋ねしますが、資料 1 の 2 ページに国が考えている「登録住宅に対する改修費補助」と「低額所得者の入居負担軽減のための支援措置」は一緒なのでしょう。登録住宅に入居する際に家賃補助があるということなのでしょう。登録住宅ではない住宅で改修等をしていないところに入居する場合に、入居者に対し家賃支援ができるのかをこの審議会で考えることは可能なのでしょうか。

事務局 : 資料 1 の 2 ページにある経済的支援は、国の制度となっており、登録住宅に入居された場合で要件に合えば支援が実施されるというものです。今後どういう支援策を行うか、今回審議することになりますが、資料にある支援策を実施する場合は、登録住宅が補助要件になると思います。

委員 : それでは、一般的な空き家で、この制度を活用しない場合は今のところ対象にはならないということですね。それを対象にすることも含めてここで論議していいのでしょうか。  
もう一点、先ほどソフト面のフォローが必要だというご意見が挙がりましたが、今回の国の新しい登録制度は、ソフト面のフォローとしては、どういう内容なのか教えてください。家賃補助という意味なのでしょう。それとも、制度的何かということなのでしょう。

事務局 : ソフト面でのフォローについてですが、住宅という箱だけを準備するだけではなく、住み続けていく支援、居住支援も必要だと考えています。そのため、国も居住支援法人の指定制度を創設されています。市でも高齢者に対しては、「住まいサポートふくおか」という事業を実施しており、今後もこれを拡充していきたいと考えています。居住支援として、どういうふうにしたら、オーナーさんのリスクを和らげて、高齢者などを受け入れてくれるかという点についてご意見等いただきたいと考えています。

委員 : 現時点で、登録制度の登録がまだないということですが、どのくらい周知や広報を行っているのでしょうか。補助要件やどのような場面で使えるのかなどの情報を所有者が知らなければ全く意味がない制度だと思います。周知や広報について十分検討いただければと思います。

委員 : 先ほど、外国人の入居について、多くの事業者さんが入居を躊躇や拒否する場合は

あるという説明がありましたが、この参考資料1の住宅確保要配慮者の状況のグラフをみると、恐らく今後は、外国人の世帯が、高齢者世帯に次ぐボリュームになりそうです。その中で、事業者さんが拒否されているということは、福岡市の産業等にも少し水を差す結果になりはしないかと懸念しています。高齢者や低額所得者のフォローについては、ソフト面が充実しているということでしたが、外国人に対しても、例えばどういったようなソフト面のフォローがあるのか教えていただけないでしょうか。

事務局 : 外国人に対する取り組みについては、市営住宅では、まず言葉や習慣の違いでトラブルになることが多いことから、習慣や生活ルール等を書いた冊子を渡しています。また、区役所等では、外国人に生活習慣等を周知する取り組みをされていると聞いています。

委員 : 実は福岡市は、全国で見ても、セーフティネットの取り組みに関しては先進的です。実際、この間皆さんがお話いただいた様々な視点は、いずれもが複合的に絡みながらこの制度の背景になっています。まず、そもそも公的住宅と民間住宅と分けて考える以前に、世の中では民間住宅が9割以上を占めています。この民間住宅の市場の中だけで見ても、そもそも民間住宅にも入居できないという問題、つまり、入居を拒まれるという問題が生じています。実は、国の方で民間の方にお聞きしたところでは、単身高齢者の約65%、生活保護受給者の約60%、高齢夫婦や高齢者のみ世帯の約55%については、民間の賃貸オーナーさんが入居を拒んでいるというデータがあります。先ほどの福岡市さんの独自のデータもありました。外国人の方に対しては、最近民間の事業者団体で外国人に関するオーナー向けパンフレットを作成しているのをみました。「土足であがらない」などのルールブックを配ったらどうかと提案されています。このように、実は民間の賃貸住宅市場の中でも「入居を拒む」ということが、とても大きな問題として生じています。さらに、公的住宅と民間住宅の関係も当然あります。公的住宅を供給するのいろいろな事情から難しいところを、民間住宅に目を向けてみたら、空家がたくさんある。そういうことも制度の背景にあります。その空家を困っている方に提供するのかというのが今回の「登録制度」です。空家を貸すことができる、しかもそういう方を拒まずにお貸しすることができるという方に登録してもらいますので、まさにマッチングの仕組みなのです。福岡市さんにまだ登録がないということで、全国的にも制度が始まって2ヶ月しか経っていないものですから少し出足が悪いところは残念ですが、先ほどご指摘ありましたように、国の方でも頑張っただけで制度の周知を図っていきます。一ヶ月で全国で何千人もの方に来てもらうような説明会等、我々も頑張っただけで取り組んでいるところです。ここはまた市の方々とも協力して周知を図ってまいりたいと思っています。

また、登録制度に国の助成が限られているという話がありましたが、例えば一人当たり5㎡しかないような貧困ビジネスのような住宅にまで国が補助するのかということが課題になってしまいます。これは今後、市が独自制度をやったとしても、恐ら

く課題になろうかと思えます。登録の際は、さすがにこれはまずいという住宅は登録できないという法律の仕立てになっています。

最後に一つ、先ほど立地適正化というお話が出てきました。空家がどこに多いかというのは、統計データをみると、駅から1 km 以上離れている等、立地に関する利便性も極めて大きな要因となっています。先ほど、田舎に行った際に、立派な住宅が空家になっているという話がありましたが、田舎ということは、利便性に関してやはりニーズと合っていないということもあると思えます。やはり空家の問題は、立地の問題も同時に考える必要があると思えます。本日の第一回は、皆さんから挙がったご意見が、まさにこの制度の背景そのものであり、それが全て出てきたような印象を持ちました。

委員 : 最初に住宅セーフティネットについてとあります。しかし本来であれば、題目として「住宅確保要配慮者に対する住宅施策の現状や展開」というのがあって、その中で市営住宅と民間の活用をしようという議論があるべきです。まずは、民間の実態、動向、国で新たに定められた登録制度の意義、もっと登録を促進する方法など一度整理しないと、制度の説明に終わってしまい、国がするからこれを認めるとなることを警戒しています。一旦、現状における住宅の今後の展開、その中で国を含めたセーフティネット、そしてそれでは届かない部分の課題の整理というような進め方でやっていただかないと、セーフティネットがあって、残る課題は何かみたいな整理になってしまうのではないかと思います。できれば進め方の整理をしていただきたい。

会長 : 前提と進め方について今一度確認、整理をして、今後進めていければと思います。では、「Ⅰ 住宅確保要配慮者に対する住宅施策の現状」に関する議論はここまでとし、次の「Ⅱ 審議事項とスケジュール」に移ります。事務局から資料の説明をお願いします。

事務局 : 「Ⅱ 審議事項とスケジュール」について説明。

会長 : 事務局からの説明について、ご質問、ご意見はありますか。

委員 : 確認ですが、私はまず、2回目で民間賃貸住宅の現状と課題を踏まえた上で、国の制度やそれを補完する制度について議論できているのですが、議論や意見を出す場を3回目にもいただきたいと思えます。3回目の議事に賃貸住宅供給促進計画の骨子、4回目の議事に民間支援策が挙げられており、もう少しゆとりをいただきたいと思えます。

委員 : 私見ですが、40年以上前に建ったマンション戸数を推計すると3万6千戸で、1棟

20戸平均で計算したら1,800棟のビルを今後建て替える必要があることとなります。多くの高齢者がそこに住んでいると思います。そこで、高齢者で年金所得者が多い中、10～20年後の共同住宅の建て替えという問題が次に出てくるなという感じがしています。例えば、福岡市住宅供給公社が分譲した、築50年近い、130戸、5階建て、指定容積率200%のうち89%を使って建ったマンションが早良区役所の裏にありましたが、余っていた容積もすべて活用し、容積率199%で東京建物と西鉄の参加により建替えが行われています。区分所有している土地・建物の面積などに応じた、建替え前後の評価額の差額により、一部ではありますが、100万円以上交付された方もいるようです。これはすごいことだなと思っていましたが、民間の住宅の10年後に向けての政策を検討すべきだと思います。

会 長 : 将来の宿題を頂戴したということで受け止めたいと思います。  
それでは本日の議事に関する審議は終了したということで、これから先は事務局にお渡します。

事 務 局 : 本日の議事録については、事務局で案を作成し、委員の皆さまにご確認いただき修正を行った上で、議事録として確定させていただきます。  
第2回福岡市住宅審議会の開催日については、3月末を予定していますが、現在日程調整をしています。近日、開催日が決定しましたら、開催通知を送付いたしますので、どうぞよろしくお願いいたします。  
長時間の審議ありがとうございました。これをもちまして、本日の第1回審議会を終了いたします。

以上