

令和6年度第3回 福岡市住宅審議会

議 事 録

日 時：令和7年2月5日（水）10:00～12:00

場 所：TKP ガーデンシティ PREMIUM 天神スカイホール（メインホールB）

出 席：あべ ひでき 福岡市議会議員
荒牧 敬次 公益財団法人九州先端科学技術研究所（ISIT）専務理事・副所長
池添 昌幸 福岡大学工学部建築学科教授
伊藤 嘉人 福岡市議会議員
今林 ひであき 福岡市議会議員
岡 俊江 九州女子大学名誉教授
おばた 英達 福岡市議会議員
栗原 崇宏 国土交通省九州地方整備局建政部住宅調整官
近藤 里美 福岡市議会議員
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
竹本 清志 独立行政法人住宅金融支援機構九州支店長
萩島 理 九州大学副学長・大学院総合理工学研究院教授
浜崎 裕子 久留米大学地域連携センター顧問
藤野 雅子 一般社団法人福岡県マンション管理士会理事長
間瀬 昭一 独立行政法人都市再生機構九州支社長
松野 隆 福岡市議会議員
馬男木 幸子 社会福祉法人福岡市社会福祉協議会地域福祉部長
馬渡 桜子 弁護士
三好 孝一 公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会会長
森島 孝 特定非営利活動法人ファザーリング・ジャパン九州 代表理事

会議次第

1. 開会
2. 議事
 1. 策定スケジュール
 2. 第2回審議会でのご意見への対応
 3. 上位計画の検討状況
 4. 改定の方向性
 5. 主な取組施策の検討（案）
 6. 成果指標（案）
3. 事務連絡ほか
4. 閉会

2. 議事

(資料説明 省略)

会 長 : 前回まで、計画の骨子に関して、基本目標や基本方針、施策の展開方向について議論をしてきたわけですが、本日はそれを踏まえて、事務局から主な取組施策と成果指標の案について説明がありました。

その内容について、委員の皆様から、それぞれのご専門の見地で自由にご発言をいただきたいと考えております。ぜひ活発にご意見を挙げていただければと思います。

委 員 : 成果指標を見ると、子育てがしやすいとか安全に暮らすとか、マンションであれば管理計画認定制度の登録棟数など、より良い施策というのが、新規の指標には多いと思いますが、より良いというのは民間でもやろうと思えばできます。私が心配するのは、例えば、耐震基準で言えば、耐震性がない住宅に住んでいるというのは根本的に不安です。マンションであれば、管理計画認定を受けるとますます良くなりますが、そこから漏れている、情報がない、管理不全になりそうな、居住者が何をすればいいかわからずどんどん劣化しているマンションがあります。福岡市がマンション管理に関する調査を行い、回答がなかったマンションへの訪問調査をお手伝いさせていただいた際に、こんな路地にこんなマンションがあったのかという発見があり、行ってみると壁が落ちそうな状況ですが、理事長さんにお話を聞くと、「全然上手くいっている。何も不安はない。」とおっしゃる。現地を見て、不安を分かっている管理不全マンションが福岡市の中にも存在することが分かりましたので、こういうところに力を入れる施策をしていただきたいと思います。去年の6月、国交省からマンションの助言・指導等のガイドラインの改正により、行政は管理不全マンションに対して助言・指導していきなさいとなっておりますので、これをもう少し強くやっていただきたいと思います。新規の成果指標として、管理不全マンション予備軍に対して、おせっかい型とかプッシュ型と言いますが、そういう支援を強く出していきたいと思います。その上で、5年後10年後にそういうマンションがない状態をつくることを指標にさせていただけると安心だと思います。

事 務 局 : まず、P21 施策の展開方向②ですが、管理不全マンションがどこにあるのか、いわゆる状況の把握がまずは大事であると考えております。そのため、主な取組施策の管理運営状況の把握に、回答率向上を行っていくことをお示ししており、同じく取組施策のプッシュ型の支援に助言・指導・勧告を行っていくことをお示ししております。管理不全マンションに対する今後の取組みについて、関係団体の方々にご意見を伺いながら検討していきたいと思います。また、成果指標につきましても、引き続き、検討を進めていきたいと考えております。

委 員 : 高齢者＝バリアフリー、断熱化というイメージがありますが、そんなに弱っていない高

齢者もいます。高齢者の住まいにバリアフリーや断熱化などを求めることが、垣根になっている場合があります。例えば、一代限りの賃貸契約書（終身建物賃貸借契約）については、バリアフリー化していなければその契約書は使えないということです。オーナーが、1階の部屋が空いているから安くても入っていると連絡があって契約書を結ぼうとしたら、バリアフリーにしていなかったため結べない、お断りするしかないということが実際に起きています。また、4月から1/2以上の改修に関しては建築確認が必要になりました。空き家を業者さんが買い取ったとしても、再販することが難しくなっています。そういう逆行していることがいっぱいあると感じております。分譲マンションでもそうですが、税法上で言うと、分譲マンションに投資している方は、修繕積立金は経費で落ちるが、民間で持っている方は落ちない。一部の修繕に関して、日管協（日本賃貸住宅管理協会）に入っていれば、税法上大きく落ちるが、普通のオーナーさんは落ちないというのが、実際に現場で起きています。中長期修繕計画を作っても、その協会に入っていない方は一切落とせない。税法上、原価償却以外はない。国庫帰属制度もあまり広報されてないのではないかと思います。耐震も断熱も大事ですが、そうでない物件がどれだけあるのかを考えて、少しハードルを下げていかないと、1,000万戸と言われる空き家は活用できない、800万戸以上はそういうものではないかと思っています。

また、私は消防団にいましたが、40年前の消防団と比べると、現在は、福岡市と郡部を含めて、消防団員は半分しかいません。これでは大規模災害が起きた際に消防署だけでは手に負えません。そういう部分も含めて、地域コミュニティの中に、消防団とか子ども会とか、ほぼ有志しか入らない状況ですが、塾や色々なスポーツクラブに行かないきゃいけない、そのバランスをどう取って参加して頂くかについては、本当の現場を把握できるような委員もいらっしゃった方がよいかと思っています。

事務局：まず、コミュニティについてですが、基本方針8の施策の展開方向①に主な取組施策を4つ記載しており、具体的な取組みをその下に記載しております。ご意見を踏まえ、引き続き内容を検討していきたいと思っています。

また、現場をご存じの委員にも入っていただいております。前回も現場で感じられたご意見をいただいておりますので、引き続きご意見をお願いしたいと思います。

委員：コミュニティの話になると、地域の中の上の世代と現役の若い世代の交流ばかりが取り沙汰されてしまいますが、前回お伝えしたように、同世代、特に今、男性の育児がすごく注目されております。同じような世代の方が交流できる場所を創出することを資料に書いていただいております、現段階では意見を反映していただいていると思っています。

会長：目標設定とそれを達成するための具体的な道筋の中で、様々なハードルがあるということ再認識させられるご意見があったと思います。これについては、刻を追って踏み込んでいかなければならないことだと思いますが、それ以外にお気づきの点がございましたら、引き続きご発言をお願いいたします。

委員 : 2点、情報提供と少し意見を述べさせていただきます。国の現行計画の検討状況について、P9の見直しスケジュールで、第60回住宅地分科会が1月末に開催されており、今後、5月6月にかけて、4、5回開催が予定されております。その後、7月から9月にかけて、2回程度の中間取りまとめというスケジュールになっております。7月から9月ぐらいにおそらく中間取りまとめ案が示されて、委員から色々意見が出て、修正が入り、11月に取りまとめというスケジュールになると思います。こちらの審議会での検討スケジュールでも7月ぐらいに改定骨子案、11月に原案とスケジュールは合っていると思いますが、全国計画の検討状況を踏まえて、引き続き、検討をお願いしたいというのが1点でございます。

もう1点、成果指標に関して、いくつかございます。まず、色々基本方針で施策を書いているのですが、それを受けて、何を成果指標とするのかについては、もう少し議論があってもいいのではないかと思います。基本方針に基づく施策に関して、様々な取組みが記載されておりますが、気になったのは、基本方針6の「安全・安心な住生活を実現する」というところで、「住まいづくり・まちづくりの推進」ということですが、成果指標としては耐震のみとなっているため、まちづくりの観点からもう少し議論があってもいいのかなと思っています。もう1つ、既存指標においては、割合が多くて、パーセンテージをどこまで上げるかがポイントだと思います。新しい指標の中には、戸数とか数というものが多くありますが、恐らく成果指標というのは、目標の数値を決めるということになり、数の場合、どこを目標として設定するのかが難しくなるのではないかと思います。そこは引き続き議論がされると思いますが、また次回以降、ご説明いただきたいというところでございます。

会長 : 成果指標の設定について、ご指摘をいただきました。この辺りは、事務局の方も少し悩んでいるところもあるかと思いますが、特にこういうところを強化したいなどの事務局の考えがあれば、その点について、付け加えることはございますか。

事務局 : 成果指標につきましては、今回は、案ということで、まずは項目をお示しして、次回以降、現状の数値などをお示ししながら、目標値の設定について、ご意見をいただき、検討していきたいと考えております。

会長 : それでは、引き続き意見交換に移ります。ただいまの成果指標に関するアイデアも含めて、ご発言がございましたらお願いいたします。

委員 : 最初のご意見を補足したいのですが、管理不全マンションに関して、実態を把握するというのはすごく難しいと思います。その難しいところを是非、色々な手段を用いて把握していただきたいと思います。管理不全の状態が続いて危険な建物となってしまう、将来的に税金を投入して取り壊さざるを得ないという事態になる恐れがあると思います。是非、アンケートに回答しない、漏れているマンションを掘り出していただきたい。実

態把握を是非、よろしく願います。

事務局 : マンションの状況を把握することが対策を行う上で重要とっております。現在、福岡市で行っていることに加えて、例えば他都市の状況を調査するなどして、より良い取組みを行っていただけるよう検討していきたいと考えております。

委員 : 今のご意見に関連して、高経年マンションが増加しているということで、建替えが社会問題になっているかと思えます。そのため、実際に法律改正も行われており、マンション建替円滑化法の改正、そして、今年は恐らく区分所有法も改正されると思えます。それを踏まえ、高経年マンションの建替えの実現件数やパーセンテージなど、建替えに関する成果指標も検討してはどうかと思えます。それに関連して、こちらの基本方針が「良好なマンションの形成に向けた取組みの推進」となっていますが、所有者として良好なマンションを持っているということよりも、周辺住民、周辺環境に悪影響を及ぼさないということが重要であると思っており、そういうことも分かるような書き方があったほうがよいのではないかと思います。

事務局 : マンションの取組みを P21 に示しております。建替えに関するご意見についてですが、基本方針 10 の施策の展開方向①の建替え等の検討に関する支援として、検討をする際の助成制度等を設けており、アドバイザーの派遣等も行っております。建替えというのは、マンション管理組合の選択肢の一つであると考えております。そのため、建替えの意向があるマンションに対して支援を行う必要があると考えておりますが、指標としての設定については、難しいところがあるのではないかと考えております。

また、周辺住民、周辺環境に悪影響を及ぼさないことが重要ではないかというご意見については、同じ認識であり、長期修繕計画の作成が、計画的な建物の外壁改修や防水改修の実施に繋がり、周辺への影響が抑制されるのではないかと考えています。ご意見の視点も含め、記載内容について、検討していきたいと思えます。

委員 : 長期修繕計画の作成などにより、管理がなされ、周囲への悪影響を防ぐということでしたが、長期修繕計画すらない管理組合のマンションは、外壁が落ちそうで、不安であることから、是非見つけて、おせっかい型、プッシュ型で対応していただきたい。京都市などの他都市においても施策を行っておりますし、福岡県内でも検討されております。不安なマンションは自分から声を上げませんので、そこにこそ行政の力が必要であり、マンションに訪問し、所有者として、この建物を安全に維持する、もしくは安全に終わらせる義務があるということを認識してもらう必要があります。私的財産であるため、行政が全て行うわけにはいきませんが、促すというのは、行政にしかできませんので、促して、改修にいくか解消にいくか分かりませんが、所有者の責任を自覚してもらうという行動を行政にお願いしたいと思っております。それが、管理不全マンションを見つけて、おせっかい型、プッシュ型の支援ということになると思えます。かわいそうな管

理組合ではなく、私的財産を持っている所有者としての責任という面も認識してもらいたいということをございます。

会 長 : 関心が高い話題ですので、もう少し掘り下げたいと思いますが、サポートのあり方などについてご意見があればお願いします。

委 員 : 九州の他県でもこのような計画策定の議論の場に加わらせていただく機会がございますが、マンション管理の分野で言うと、他市で策定の事前の話をしていく中で、福岡市が取り組んでいるマンションセミナーをやっていかなければならないとおっしゃいました。福岡市は他県から見れば、一歩二歩進んだ取組みをされているという部分があると思います。ただ、先程から議論がありますが、県内他市も、実態把握、アンケート調査にどうやって回答してもらうのかに苦勞していたり、プッシュ型の支援について、もう一歩進んでいるところでもなかなか答えていただけないという悩みに直面されたりします。行政プラスアルファの関係者で、工夫して進めていかなければならないことが多いという気がいたします。

それから、先程のご意見は、ボトムアップということだと思いますが、もう一つ申し上げると、住宅セーフティネットのところで、前回申し上げた意見を成果指標の中で取り入れていただいて、「住まいサポートふくおかの成約件数」となっております。他市において、セーフティネット住宅の登録戸数もさることながら、いかにマッチングしていくか、サポートしていくかというソフト面にそろそろ目を向けていってはいかがでしょうかという話をさせて頂くのですが、法が改正されて施行される状況を見た上で、つまりもう 1 回先ぐらいで考えますとおっしゃられます。サポートによりどれくらい成約に結びついたかについて成果指標として検討されたということは、この面でも、他に一歩先んじておられるような印象を持っております。加えて、もう一つ、住まいサポートふくおかに相当する存在がないという自治体が多くあり、この点も一歩進んでおられると感じております。

この分野で色々な支援をされている方にお話を聞くと、地域経済の力が若干弱くて所得が低いので困っている方も多い一方で、空き家が出てしまい、家賃を下げてもそういう方に入っていただかないと埋まらないという状況の自治体もございますが、福岡市は、まだまだ人が転入してきております。家賃だけでなく建物、土地の価格が上がり、資産という意味でも経済的にも非常にいい。ただ、活況のマーケットに入れたい人たちにとっては、なかなか厳しい状況もございます。大家さんにいかに出していただくかという方向性をお示しいただいているのですが、なかなかそういうところに入りたいた人が払える家賃で入れる物件というのは、マーケット的に厳しいところもあると思いますので、補助を出すという話とは別に、空き家でお困りになっている築古の物件を抱えている大家さんに、例えば、生活保護を受けていてもこういう方法なら安心して入ってもらえますよというような情報提供をいかに進めていくか、また違った側面の課題がこのマーケットにあるのではないかと感じました。

事務局：成果として、入居のところまでしっかりやっていきたいと思っておりますし、住まいサポートふくおかは、他の自治体からも参考にさせていただける良い取り組みだと思っております。社会福祉協議会にも精力的に取り組んでいただいております、福岡市としても誇れるような制度と思っておりますので、さらに充実させていきたいと考えております。資料 P18 の居住支援の充実が大事だと思っております、左側に対応イメージを記載しておりますが、①多様な主体との連携では、公的な主体の方々とも連携しながら、②福祉と連携した入居・生活支援の充実では、さらに支援をしていただける団体を増やしていくことなどをしっかりやっていきたいと思っております。

また、民間住宅における取り組みでは、P17 の基本方針 4 の施策の展開方向③民間賃貸住宅の有効活用が大事だと思っております。ご意見のように、福岡市は人口が増えており、受け皿となる住宅もさらに必要な状況です。空き家率は下がってきておりますが、まだ空き家はありますし、家賃の関係もあり、お困りの方もおられると思いますので、③に記載のセーフティネット住宅における取り組みをしっかりと実施しながら、空き家となって困っている大家さんにも情報が届く取り組みも検討していきたいと思っております。居住サポート住宅という新たな制度が国の方で創設されておりますので、そういった制度の活用も含めてしっかり支援していきたいと考えております。

委員：福岡市はマンション関連で一步先んじているという件に関連して、お話しします。マンションに関する問題というのは、マンション供給が早くて、ある程度多数の供給があったところ、すなわち首都圏、関西圏、名古屋圏みたいところで先に起きています。福岡市も九州の各地に比べてマンション問題が多く発生し、熱心に取り組んでおられると思います。マンションの供給時期と問題が発生する時期は、ずれているということをお伝えしたいと思います。そのため、一步先というところで言いますと、福岡市は、九州各県のリーダーとして、色々な施策を提示して頂きたいと思っております。これは、マンションの研究を始めた頃に、東京で入手した知識が、その当時は福岡市で全然問題視されておらず、また、管理組合の団体の方に問題提起しても、それは合わないと言われたことの経験に基づくものです。

それから、マンションの建替えですが、先程、建替えの他に解消という言葉が使われました。これまでの資料の中に、権利関係の解消というのは挙がってこないのですが、今回の組上に載せる予定はないのでしょうか。

会長：先に事務局から、マンションの権利関係の解消に関する質問についての回答をいただけますか。

事務局：今回、主な取組施策の中でお示ししている具体的な取組みですが、現時点では、既存の取組みを中心に、委員のご意見も踏まえたものとなっております。今後、ご意見を伺いながら、これ以外にも必要な取組みを検討し、例えば、素案などの際にお示しできるようにしていきたいと思っております。

会 長 : それでは、居住支援や公的賃貸住宅の供給、まちづくりの話、福岡市の住宅市場に関する事柄、そういったことに関して、ご質問・ご意見がございましたら、お願いいたします。

委 員 : 資料 P18 に、福祉施策と住宅施策の連携が大事だと記載されていますが、本当にその通りで、住まいサポートで入居支援をさせていただく時に、もちろん家を見つけることが大事にはなりますけれども、オーナーの方に、高齢者の方の入居を快く安心して受けていただくためには、安否確認サービスなどを利用されていることが一番重要なところになっていると思います。資料 P14 施策の展開方向③の在宅生活支援サービスの充実のところ、声の訪問、緊急通報システムというものがあります。これは、福岡市独自のサービスだと思いますが、特に声の訪問は、毎日決まった時間にセンターから電話がかかってくることによって入居者の方の安否確認ができるというサービスで、サービス料金が高いと利用を躊躇する高齢者の方もいらっしゃいますが、無料で利用できるというのが福岡市の最大の強みではないかと思います。住まいサポートふくおかを、他県などから視察に来られる方にご案内する時にも、声の訪問などの安否確認ができるサービスの話をすると、とても良いと羨ましがられることもありますので、声の訪問とか緊急通報システムとか市独自の福祉サービスがあるということが、住宅政策の中にも生きてくると思います。また、P18 の入居された後の生活支援のところにも関連するかと思いますが、安否確認と緊急時の対応でいうと、福祉局でされている見守りダイヤルという孤立死が疑われる時に相談すると駆けつけていただけるサービスがあります。それもすごく心強いサービスだと思います。地域福祉の分野では知られているサービスですが、もしかしたら住宅業界の中で知られてないような状況があるのであれば、記載していただくとよいのではないかと思います。

もう 1 点、P22、空き家の利活用の促進ですが、社会貢献型空き家バンクでは、子ども食堂として空き家を活用する、空き家を地域での交流事業に活用するなど、ボランティアグループ、任意団体が利用するのですが、そのマッチングをやっております。しかし、利用したいという団体からの相談が多い一方で、提供していただける空き家の登録が少ないような状況ですので、是非、福岡市にも、この社会貢献型空き家バンクの活用を勧めていただきたいと思います。その社会貢献型空き家バンク事業を活用する時に、空き家改修費の補助があるというのはとても助かると思います。一方で、資料 P15、③子育て環境の整備の促進に、空き家改修費補助による子ども食堂や交流施設等の整備促進がありますが、子ども食堂や交流事業をやっているところは法人格を持たない団体もあり、改修費補助を使いたいけれど、10 年間活用するという条件はハードルが高いと感じています。しかし、短すぎると補助金が悪用されてしまうことにもなるため、難しい問題ですが、少しハードルが下がると活用しやすい団体が増えるのではないかと感じております。

会 長 : 関連してご意見を伺いたいと思います。地域交流やコミュニティについて、ご発言がご

ございましたら、お願いします。

委員 : 地域交流という視点については、今後の生活を豊かにしていくという意味でとても大事だと考えていますが、その話に関連する部分で、基本方針 9 の地域拠点という言葉が新たな成果指標になっておりますが、その辺りを事務局の方でもかなり意識して取り入れているのだと思います。地域という概念をどう見るのか、拠点というものを一点集中的に見るのか、分散していた方がよいのか、色々な概念がありますし、地域性もある中で、先程の委員のご説明でもあった、成果指標にする以上は定量的な意味合いを設定するという時に、画一的なものにすると拾い上げにくいですし、一つ一つの地域性のアイデアを拾いにくいので、指標として導入する上では、何かパッケージでなければならないということではなく、色々な地域の特徴的なアイデアを拾い上げて、地域を応援するような指標にさせていただくと、その地域の色々なセクションの皆さんが思考し始めるのではないかと感じました。

今回の説明でも、福岡市の上位計画と、国の方の上位計画、今回の住生活基本計画を並行して載せて積み上げていただいておりますが、福岡市の定められた基本計画の中でいう目標 7、8 のスタートアップやグローバル人材というのは、福岡市の特徴的な目標だと受け止めていますが、この辺りのことをどういう形で住生活基本計画に落とし込んでいけるかについて、P11、12 の新計画の方向性の中で見た時に、住まい手という意味合いで、住まいをどうするのかという切り口が分散してしまって、あまり特徴的に描かれていないというのが少しもったいないと感じました。基本目標・基本方針で言えば、基本目標 1 みんなにやさしい居住環境であり、基本目標 3 の「豊か」という言葉の中に、そういった方々の要素が入ってくると思いますが、通常の住まい方をする中で、そういうことを志向するイノベーション、グローバル人材はいらっしゃるかと思えます。特徴的なのは、生活の中にワークが入る、スモールスタートしながら徐々にポジションアップしていくという中で、その役割を果たしていく、そういう人材を市の中で育てていこうということなので、職と住が混在している、近接するような新たな住まい手に対して、どういう住まいを供給していく、あるいはそういう方々を意識しているという要素をどう住生活基本計画に盛り込んでいけるのかというところは、少し意識した方がいいのではないかと感じました。新計画の方向性というもの自体が、これである程度フィックスされているとすると、施策の展開という中に、そういう住まい手という人たちも意識しているということをどう入れ込めるか。その辺りのことを工夫させていただくと、より良くなるのではないかと感じたところです。

事務局 : 1 つ目の地域拠点について、住み続けられるということがどういうことかを考えたときに、福岡市の調査結果の中で、市民が居住環境で特に重要だと思っている利便や治安の満足度を高めることではないかと考えました。また、それに繋がる施策を考えたときに、例えば、市営住宅で大規模な団地を建替える際に、管理戸数を維持しつつ建物を集約化し、活用できる土地を生み出して、そこに福祉施設など地域の課題を踏まえた施

設の導入を図る取組みがございます。また、UR賃貸住宅においても、医療福祉拠点といった取組みをしていただいておりますので、そういった取組みを取り入れていくことをイメージしております。具体的な拠点みたいなものの定義を考えていく必要があると思っておりますので、そういったところを意識しながら検討していきたいと思っております。

2つ目のスタートアップ、グローバル人材についてですが、福岡市の特徴的な取組みだと思っています。住生活基本計画は、これまで、市民にとって基礎的なことを中心に組み立ててきておりますが、市の上位計画でもそういった方向性が出ておりますので、職住近接なども含めて取り入れることを考えていきたいと思っております。

会 長 : 意見交換の時間も終盤に差し掛かっております。せっかくですので、私の方から、何人かの委員の方に指名させていただきたいと思っております。

委 員 : 環境の分野で特に脱炭素の話について、学会の研究などで話題になったのは、省エネや断熱性能のラベル化です。現在では、国交省の定める省エネ性能ラベルが新築住宅に表示されています。既存の建物についても、「省エネ部位ラベル」があり、賃借人に対して、住宅の性能が分かりやすく示されるインデックスが導入されています。既にSUUMOなどのwebサイトでも、こうした「見える化」がかなり進んでいます。こうした取組みによって、住宅の性能を高めることが住宅の価値を高めることに繋がり、オーナーにもプラスのメリットがあるという、経済的なインセンティブが生まれます。そうした仕組みを活用して、福岡市などを通じて、積極的に広めていって欲しいと思っております。なお、これは、挙げられている施策の方向に書き込むような大枠の話というより、もう少し具体的・細かな話になると思っております。

次に、鳥取県での取組みですが、改修して住宅の性能を高めることにより、従来であれば22年で減価償却して価値がゼロになる住宅でも、価値を高められるという仕組みが導入されていると思っております。こうした形で、環境性能を高めることに一定の価値が認められ、家の売却時にその価値が担保されるような仕組みを、今後色々な施策の中で有効に活用して欲しいと思っております。

また、「みんなにやさしい居住環境の形成」や、「高齢者が住みやすい住まい」といった観点とも関連しますが、断熱性は健康に非常に大きな影響を与えます。断熱性が悪い家は隙間風がひどく、例えばイギリスでは、健康への悪影響を理由に断熱性の低い住宅は賃貸マーケットに出してはいけないという厳しいルールがあると聞いています。その根拠になっているのが健康です。イギリスは日本に比べると緯度が高く、寒冷な気候であるからだとは思いますが、ここに書き込む必要はないと思っておりますが、高齢者が住みやすい、やさしい居住環境の実現には、断熱性能の向上が寄与することを念頭に置いて欲しいと思っております。

会 長 : 続いていかがでしょうか。

委員 : 2 つあります。今回、DXの推進ということで全体にカバーして頂いておりましたが、1 つ目は、更新、メンテナンスなどのサイクルの観点です。住宅などの建物自身は、数十年と言う長期のサイクルで回っていますし、リフォームなどで機能がアップして、そのサイクルもまた長くなっていくと思いますが、その中に組み込まれていくデジタル機器、例えばパソコンやスマホをイメージしていただければわかると思いますが、そのハードウェアとしての耐用年数は数年です。また、その中のソフトウェアという意味では、数ヶ月、場合によっては数週間でアップデートがなされていきます。アップデートによる新しい機能の追加や過去の問題が修正されていくというプラス面も含めて、住宅などの建物自身の改修やメンテナンスのサイクルなどとは合わない。これから、住宅、マンションなどの全体サイクルと、最新機能を提供していく住宅に組み込まれるデジタル機器などのメンテナンスサイクルという視点も今後の計画に必要なかと思いました。

2 つ目は、先程、見守りで声の訪問サービスなどのお話がありましたが、IT分野のエンジニアコミュニティなどがIT技術を活用し市民主体で地域課題の解決を目指す多様な活動を行っています。例えば、母親でもあるエンジニアが近所の公園を見て回って、この公園にこんな遊具があって、今これが壊れているというような情報を登録し、皆で共有、公開するというをやっています。例えば、先程のマンションの老朽化で危ない箇所の共有という社会課題をテーマに挙げて、こう言ったコミュニティの中で登録や共有をしたり、それに対する啓発をしたりしてもいいのかなと思います。そういうIT系のコミュニティと住宅系のボランティアの方々とのマッチングが実現できると前に進むのではないかと思います。

会長 : 続いてお願いします。

委員 : 2 つコメントしたいと思います。1 点目、成果指標について、私は空き家対策に関わっているのですが、それに関連して、基本方針 11 の空き家対策に向けた取組みの推進の成果指標で、「居住目的のない空き家の数」というのが挙がっています。これについては、P22 で見ると、③の荒廃した空き家などの放置空家がどれくらい改善したのかという成果指標にはなっていないと思うので、特定空家の改善率のような形になるかもしれませんが、そういった指標があったほうがよいのではないかと思います。

もう 1 点は、P20、基本方針 9 に関連したのですが、前回の意見を受けて住み続けられる「まちづくりの推進」から、「居住環境の整備」という形に変更して頂いておりますが、主な取組施策の内容を見ると、「居住環境の整備」という言葉が適切に反映されていないのではないかと思います。どうしたらいいのかはなかなか難しいですが、例えば、「住み続けられる」というよりも「住み続けるための地域づくり」とか、「地域」というキーワードがあるのかなと思います。「住み続けるための地域づくりの推進」とか、「地域課題の改善」とか、そういったものをご検討いただければと思います。

- 会 長 : ご発言を踏まえて、事務局の方も引き続き検討いただければと思います。全体的なことについてご質問やご意見がございましたら頂戴したいと思います。
- 委 員 : 成果指標について、第 10 次基本計画が固まりました。第 9 次から第 10 次にかけて変わったところとして、具体的な政策に関する成果については、下位の政策推進プラン、あるいは各種計画の中でしっかりと具体的なところは作って、評価をし、進めていこうという形になったとっておりますので、住生活基本計画の成果を測る上でも、今までとは一段違って、もう少し深く見ていく必要があると思っております。成果指標案として記載されているこの軸に加えて、これだけでは中身が少し分かりづらいというような項目については、補完できるようなサブ指標といったものも出していただき、その両方を見ながら、だから空き家がこれだけ減ったのかということや、あるいは、ポータルサイトをこれぐらい見てもらえているから情報が提供できているというようなことにつながる軸を置いてみることも検討していただければと思います。
- 会 長 : 参考となる数値も合わせて積み上げていくということですね。是非、検討していただければと思います。
- 委 員 : 基本方針 1 に、「高齢者世帯が住みやすい居住環境の整備とあります」。今、DX化などが言われておりますが、高齢者に働きかける手段として、市政だよりがございまして。こういった情報がどのくらいの頻度で掲載されているかについて確認したいのですが、いかがでしょうか。
- 事 務 局 : 市政だよりでの掲載について、基本方針 1 に記載の具体的な取組みについては、それぞれ適宜時期に行っております。例えば、高齢者世帯の住替え助成については、年 2 回ほど市政だよりに掲載しております。また、住生活基本計画についても、改定に向けてパブリックコメントを実施する際には、市政だよりに載せて事前に周知したいと考えています。改定した後も、幅広くしっかりお知らせしていきたいので、啓発等に取り組んでいきたいと思っております。
- 委 員 : 具体的な取組みの部分についてですが、P14 の高齢者世帯の住替え支援で、加齢・疾病等による住替えの実績が 45 件とあります。これは、いわゆる随時募集になるのでしょうか。
- 事 務 局 : ご質問の住替えにつきましては、随時募集ではありません。一般入居なさっている方が何らかの理由によって低層階に住替えるというのは、条例上の制度としてございますので、ご案内をしております。全体として 60 件ほどありまして、その内の多くが加齢・疾病による低層階への入居と理解していただければと思います。

委員 : この中で、例えば、車椅子の方は、1階ないしエレベーターのある市営住宅に住替えを行っているのだと思いますが、随時募集において、医師の診断書で階段昇降困難と診断された方は、1階には住めなくて2、3階となっていると思います。住替えについては、2、3階でなく、1階になるのでしょうか。

事務局 : 住替えではなく随時募集のお話ということでご回答させていただきます。随時募集につきましては、住宅確保要配慮者の中でも、特に配慮が必要な方に対して、抽選公募という手段を取らずに入居していただくという制度であり、対象住宅を指定した上で入居のご紹介をしています。基本的には、4、5階が原則。その中で、何らかの理由があれば低層階をご案内するということになっておりますので、例えば、診断書が出ているから、2、3階、車椅子だと1階と決めているわけではございません。その状況を証明書なりで判断させていただいて、入居者の方のご希望を伺っているという状況でございます。

委員 : では、今後、随時募集でも、状況を確認して、1階に促すということですね。

事務局 : ご希望が1階ということであれば、先程言いましたように、4、5階を原則として用意している中で、1階については、空いた時に斡旋をしているというような状況もありますので、お待ちいただくということであれば、1階を待っていただきますし、階段昇降困難でも1階分は上がれるというような方もいらっしゃいますので、その場合は2階をご案内するという流れになっております。

会長 : 高齢者への情報提供と、市営住宅に入居募集する際の優遇制度についてご質問をいただきました。続いて、お願いします。

委員 : 1点だけご意見させていただきます。P18、施策の展開方向③災害時の迅速な被災者支援の実施ですが、激甚災害が頻発していく中で、市民の方の関心もとても高い話題だと感じています。その中で、住生活では、例えば、備えとして耐震化が大きく挙げられると思いますが、もし災害が起きたときには、ここに記載されている仮設住宅等の提供は、被災された方の大幅なストレス軽減にも繋がり、とても重要なものだと思います。ここには建設用地の確保や配慮計画等の作成等と記載されているのですが、例えば、どのぐらいの建設用地や建設戸数、どのぐらいの人数が具体的に仮設住宅への移動ができるのか、また、被災規模の想定として、西方沖地震クラスを想定するのか、それ以上の地震災害を想定するのか。地震の場所などでも変わってくると思いますし、仮にこの建設用地が、例えば津波による瓦礫などで埋まった場合には、どのような別の用地を確保するのか。これに関しては、目標戸数を設定した場合に、入れない人が出てくる可能性はあると思います。その時に、どの方を優先的に入れるのかは、被災度や要介護度、その方の基礎疾患なども含めた考え方をしていかなければいけない。そういう面では、

局横断的な考え方と協力体制の充実というのがとても重要になってくると思います。災害の基本計画等も策定されるものとは思いますが、住生活基本計画におきましても、災害が起きた際の仮設住宅への関わり方や、できれば成果目標のところで目標戸数や、どのぐらいの人数が避難できるように設定していくのかなどは、しっかりと議論していく必要があるのではないかと考えております。

会 長 : 災害時の対応との関連性について、ご指摘・ご提案がありました。続いて、お願いします。

委 員 : 前回は全体的なお話を申し上げましたが、この審議会の目的は、全国の各自治体で同じような計画を作っていく中で、全国的に共通する課題、少子化や高齢化、災害、防災、そういったところは同じような形になるが、その一方で、福岡市の特徴のある計画にしたいということがあるのではないかと考えております。そういった意味で、事務局からも基礎的な部分に特化しているというようなご発言をいただいたので、私の方からも提案ですが、福岡市の特徴ある計画という部分をとらえた時に、福岡市の歴史的なもの、地形的なものを家族構成、年齢構成等、また、産業や政策的な考え方でいくと、やはり福岡市のマスタープランの内容をしっかりと組み込む必要があると考えております。そこで、前回、他都市の先進的な取組みを参考にして、福岡市の特徴あるものに変えていくヒントがあればいいと考えておりました。今回、出てきた部分で、マスタープランでの特徴の中で、各委員の方からも出ておりました、例えばインバウンド、外国人に対する居住の関係やスタートアップ、今年の4月からは住宅都市みどり局ということでみどりに関することもやっていくということ、この計画にどう生かしていくかというのが必要であり、それも含めた計画になるとよいと思っています。各委員の方からも、例えば福岡市の特徴として、木造住宅の対策が遅れている、成果指標で先進的な取組みがなされている、DX、ITでボランティアの関係が重要じゃないかなど、住み続けられるための政策という意見も出てきたので、その辺りは是非生かして欲しいと思います。そこで、1つ、本市の特徴ということで、本市は食がおいしいというのが一番の魅力で、来訪者が多いというところに目がいくのですが、見えないところでは、第一次産業は衰退危機にあります。そこで、翻って、今回の計画について、環境や脱炭素、木造化、耐震化、ユニバーサルデザインなど、居住の視点で捉えている部分があります。前回の計画策定でも、新しい視点で、コミュニティの対応、地域コミュニティの大切さということで、1つの例として、ファミリー層を入れていこうという考え方が出てきたと思います。今回の中でも、地域活動をクローズアップすることは大切なことだと思います。一方、人の視点で見えていくと、高齢者や少子化というような福祉施策が前面に出てくるので、住宅確保要配慮者のセーフティネット住宅という視点が出てくるのではないかと考えております。そこで、もう1つの例として、産業をも守るということで、P20の地域の魅力のところに繋がることですが、「地域の魅力」と記載されてあって、その中の農山漁村地域等の部分の解釈が違うのではないかと考えております。確

かに、福岡市は、都心部と周辺部、過疎地という言い方もすると思いますが、この農山漁村地域等における定住化の促進の部分が、どう見ても周辺の過疎地等という言い方に見えてしまいます。農山漁村というのは過疎地だけではなく、都心部にもあります。そういう考え方から言うと、この書き方は、もう少し変えた方がいいと思います。その中のヒントとして、私の意見としては、本市の施策の活性化という視点を取り入れることによって、マスタープランに重ね、地域づくりとかファミリー層の考え方、今までにない考え方を全国で初めて取り入れられるような形になるのではないかと思います。そういったことを是非やって欲しいと考えており、住み続けられるための居住環境に加えて、産業を守るという視点も、住宅施策で取り組んで欲しいと思っています。

会 長 : 福岡市の独自性ということについて、強み弱みと合わせて、それをさらにミクロに見ていくと、幅広い地域の状況というのがあって、そこも非常に多様だということ、それを盛り込んで、地域づくりやまちづくりと繋げた住生活基本計画ということに対する提起をいただいたと思います。

委 員 : 質問ですが、P17の公的賃貸住宅と民間賃貸住宅のところで、横浜市ホームページを見ますと、横浜市では、優良な民間賃貸住宅を、住宅供給公社が管理して公的賃貸住宅として供給し、ニーズのある人に対する家賃の負担を減らすということをやっています。福岡市でも、住宅供給公社と連携しながら、そのような公的住宅の扱いにするようなことをやっているのでしょうか。

事 務 局 : 現在の福岡市の住宅供給公社の取組みとしては、公社管理の賃貸住宅がございますので、まずは、そこを管理運営しております。その他にも、公社は、市営住宅の指定管理者としての役割を担っており、福祉的配慮を行っています。公社において、社会課題を踏まえた、例えば、空き家やマンションの取組みも可能となっておりますので、そういった新たな取組みに、引き続き、福岡市と連携して対応していきたいと考えております。

委 員 : ヨコハマ・りぶいんという制度がございますが、住宅確保要配慮者には低額所得者が含まれますが、例えば、シングルマザーが子育てしながら働かないといけない場合で、パートで収入が少なく家賃が払えない状況になったときに、家賃が低減される制度です。このようなものが住宅政策の中に含まれていると、シングルマザーや外国人で労働しているが収入が少ない人も、住宅に入りやすいのではないかと思いますので、検討していただけたらと思います。

また、横浜市ホームページは非常にアクセスしやすいです。例えば、市の住まいというところから、ヨコハマ・りぶいんのサイトに行くと、ライフステージ別の情報を自分で選択できる。高齢者、単身者、子育て世帯が、どの制度を使えるかを自分でチェックできる。ホームページで自らがアクセスしなくても、選択して情報を得られる分かり

やすさも、今後、配慮していくところではないかと思えます。

もう一つ、P15 子育て世帯が住みやすい居住環境の整備に関係してきますが、横浜市では、地域子育て応援マンション認定制度というのがあり、住宅の広さや遮音性、バリアフリーなどの住宅性能が良くて、さらに保育所や子育て支援施設などがマンションに近いとか、併設されているとか、小児科が近いとか、そういう子育てしやすい優良な民間のマンションに認定制度を出しています。バリアフリーでハートビル法に合格すると商業施設がマークをもらえるように、民間の中でも子育てしやすいマンションにマークを貰える認定制度がございます。今は男性も含め、仕事と育児、家事の両立ができることで、育児そのものも含めた子育てしやすいということを地域として捉えて住宅供給をやっていく、認定制度を受けたマンションが住みやすいマンションとして選ばれていくという仕組みを取り入れていくこともよいのではないかと思います。

会 長 : 質問に加えて横浜市の例を踏まえたご提案もいただきました。ご検討いただければと思います。

委 員 : 今日には沢山のご意見を拝聴しながら、私自身も勉強になりました。これだけ多様なメニューをどう実行していくのかについては、色々ご意見もありましたが、具体的な進捗の見える化を図りながら、これからしっかり進めていただきたいと思えます。本日は、5局から職員の皆さんが参加しておりますので、局横断で、色々な分野にわたる課題を是非進めていただきたいと思えますし、社会福祉協議会の色々なネットワークやお知恵を借りながら、進めていただきたいと思えます。

もう1つ、違った視点からの意見ですが、埼玉県八潮市の陥没事故を見ていますと、これから高齢化や老朽化にどう対応していくかということは、すごく大事な課題だと改めて思えます。例えば、戸建てについては、建て替えにどう誘導していくのかとか、流通に乗らない戸建てについてはどう地域の拠点として活用していくのか、そこに行政がどう支援をしていくのかということも、もっと進めていただきたいと思えます。京都市は空き家に対して新たに課税をするという、大きな舵を切る。数年後の実施に向けて準備を進めていると聞いています。これについては色々な見方があると思えますので、これから注視していかなければならないと思っています。いずれにしても、行政のサービスと、民間建築物やその区分所有者も含めて、所有者の責任の範囲をどう考えていくのかということも併せて議論を進めていかないといけないと思えます。ご意見ありましたように、やはり周辺住民に対する様々な影響を考えると、行政と民間、個人というところを併せて検討していただきたいと思えます。

会 長 : まとめも含めてご発言いただき、どうもありがとうございました。

それでは、時間になりましたので、本日の議事については以上とさせていただきます。長時間にわたりまして、熱心な意見交換、ご質疑をいただき、ありがとうございました。

ここで審議の方は終わりとして、事務局にお返しいたします。

以上