

# 平成 26 年度 第 2 回福岡市住宅審議会 議事録

平成 26 年 11 月 26 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、（２）福岡市住生活基本計画策定スケジュール（事務局変更案）について説明。
- 会 長： 質問やご意見があればお願いします。前回、議論が足らなかったため、7回に変更することを進言しました。今回の審議が重要だと考えています。何が課題なのか、意見交換ができるようにしたいと思います。
- 事 務 局： 議事（３）今回ご意見をいただきたい主な論点について説明。
- 会 長： 全体について質疑があれば、いただきたいのですが。目指すところは資料 3 の 9 ページを完成させることです。
- 委 員： 中身の検討に入る前に、福岡市の人口が増加している前提での住宅政策を考える上で、何に留意しなければならないのかお尋ねしたいのですが。現状と将来を考えなければ、政策そのものが根本から変わってきます。
- 事 務 局： 資料集 15 にありますとおり、人口は平成 47 年まで増加しますが、世帯数は推計のある平成 62 年まで増え続けることが予測されています。世帯数が増加するということは、住宅数も増えることになり、福岡市の特性と考えられます。世帯数のピークまで 40 年以上あるため、住宅としての質を維持できるような社会資本として、考える必要があると考えます。
- 委 員： 住宅の質の問題ですね。資料集 15 の大都市比較をみると、福岡市は平成 32 年が人口のピークになっていますが、市の推計値と国の推計値の違いは何でしょうか。
- 事 務 局： 国立社会保障・人口問題研究所の推計値は、人口移動が収束するという仮定で推計していると聞いています。しかし、福岡市の場合は、区別の移動など詳細な人口移動を考慮して推計しているため、その差ではなかろうかと思えます。ちなみに、福岡市の人口は昨年時点で 150 万人を超しており、国の推計値と乖離が見られますので、市が推計したものの方が現状に近いと考えます。国の推計は全国一律に推計する必要があるため、乖離が生じているのではないかと思います。
- 委 員： 市の推計が平成 24 年 3 月推計で、国は平成 25 年 3 月推計と、国の方が新しい数値のようですが、今後の状況を把握していかなければ、今後の住宅政策が必要なものになっていかならないと思えます。それと、資料集 15 の 2 ページでみると、自然動態が減少しているようですが、出生数が少なくて亡くなる方が多いということでしょうか。少子化に対して、出生率を上げていかなければ、基本的な福岡市の人口が安定しないので、若い世代が安心して生み育てる施策が重要だと思えますがいかがでしょうか。
- 事 務 局： ご指摘のとおり、自然動態は出生数が少なくて亡くなる方が多いことでありますし、社会増は進学・就職で転入する人が多いということです。住宅政策としては、子育てしやすい環境づくりは可能ではないかと思います。
- 委 員： 若い世代が住む場所を選ぶときに、福岡市よりも周辺の自治体の方が新婚世帯への手当

てが厚いということで、市外に住んで、福岡市へ通勤するということが増えると、福岡市の空家が増えることにつながっていくのではないですか。住める住宅、住みたい福岡市という政策が必要だと思います。

会 長： 人口増減は住まいに大きく影響します。今後の政策議論に生かせればと思います。九州内で人口が増える可能性があるのは、福岡市と国分（霧島市）だけですので。

委 員： 志賀島小では、最盛期には400人いた児童が3学級12人しかいません。志賀島の国民宿舎がなくなり、1,000坪の土地が余っているので、子どもが多い順に入居できる市営住宅はできないでしょうか。少子化対策は重要な課題だと思います。

委 員： 資料3の1ページ図表1-3のバリアフリー化率32.9%は何世帯に対する割合ですか。課題には全国の目標値は高齢者のいる世帯に対する目標値が出ていますが、前回の審議会資料では全住宅に対するバリアフリー化率だったようですので、母数が全市なのか、高齢者のいる世帯なのかで数字の意味が全然違ってきます。その整理ができていないのではないかと思いますので、質問しました。

委 員： バリアフリーとはどこまでを考えていらっしゃるのでしょうか。

事 務 局： 図表1-3の下に書いていますように、一定のバリアフリーは2箇所以上の手すり設置または段差のない屋内、高度のバリアフリーは2箇所以上の手すり設置、段差のない屋内、車椅子で通行可能な廊下幅の3つとも満たす場合をカウントしています。バリアフリー化率の母数についての数字は後ほど回答致します。

〔後ほど下記のとおり回答〕

事 務 局： 先ほどお尋ねの、バリアフリー化率の母数ですが、平成20年の住宅・土地統計調査では、ベースとなる数字は高齢者のいる主世帯であり、約16万2千世帯です。

委 員： バリアフリーについては、何のためにやるのかを考えるべきだと思います。一般世帯の何%なのか、高齢世帯のうち何%なのか、要介護者の何%なのか、母数によってバリアフリーの概念が違ってきます。手すりだけ設置すればいいのか、フル装備が必要なのか、福岡市として、どちらを目指しているのか。対象者を絞って、その方に必要なバリアフリーを施す目標を具体的に出す方がいいと思います。計画の中で目標を書くとすれば、高齢者の何%ではなく、要介護者の何%というような具体的な数字を示し、施策としては、介護保険以外に住宅改造補助がありますので、福岡市独自の+αの部分が、数字に生きてくる部分になると思います。

前回の審議会内容で、コミュニティについて、地元だけでは事業成立が難しく、行政支援が必要と書いてありますが、何が必要だったのでしょうか。

委 員： コミュニティ形成支援と書いてありますが、コミュニティの成り立ちそのものが子ども支援からきており、学校やPTAが中心になって人の輪をつくり、人の関係をつくり、とかたちでできていたはずで、否定のしようがありません。しかし、単身世帯が増えるなど社会の構成要素が変わってきたこと、標準世帯ファミリーが減っている現状に対し、いまだに地域のコミュニティの核づくりは子どもやPTAが中心となっており、接着剤としてのしかけは変わっていないようです。そのため、地域の方に高齢化や高齢者の見守りの話をしても、意外に関心がないようです。できれば避けたい話題のようで、身近な問題として認識されていないようです。市は今後の対策として、どこを中心に、地域活動の軸足を持ってこようとしているのか、お聞かせください。花壇の世話や緑化か

ら広がって、博多駅周辺では子ども支援に舵をきられているようですが、もっと大きなかたちでくくる支援は減っているのではないかと思いますがいかがでしょうか。

事務局： 確かに、これまでの地域活動は子ども、PTAに軸足を置いたものが中心になっていました。しかし、子どもの数が減っていく中で、子ども中心の活動だけでは成り立たなくなっています。東日本大震災以降、災害や孤立死など、危機感を持つ人が以前より増え、当事者意識を持って、地域のコミュニティに対する機運は高まっているのではないかと思います。定年でリタイアした高齢者が地域の中で役割を持つことや地域の中での居場所づくりが重要だと考えます。また、子どもの数が減っていくことに対して、地域で子どもを育てる動きも見られ、市としてはそのような活動も支援していきたいと考えているところです。

事務局： 高齢化に対しては、地域包括ケアとして、介護、医療など、地域コミュニティで支えていこうという方向になっています。福岡市の場合、小学校区がコミュニティの基礎単位となっているため、地域を支える単位は小学校区が大切だと思います。

会長： コミュニティについては、ここでおさめ、次回の議論にさせていただきたいと思います。

委員： 資料集15の9ページで高齢化率については、現在は低いですが全国と同じように高齢化が進行していき、高齢単身が多いことや後期高齢者が多いことが福岡市の特徴で、10ページにあるように、15～24歳の転入が多いことを大切にしなければならないと思います。人口ピラミッドでも、高齢者だけが多いわけではなく、子育て層が最も多いようで、対策が必要なのではないかと思います。

会長： ヨーロッパでも地域運営が行われているのですが、決定的な違いは、住民税の10%（約1億円）を地域に渡して、地域の課題は地域で解決する、都市内分権による地域のまちづくりが行われているようです。日本もこういう流れに入ってくるのではないのでしょうか。コミュニティと住宅の問題は関連性が深く、大きな研究課題と考えますので、一度、そういう時間を設定できればと思います。

委員： 平成16年に町世話人制度を廃止するまでは、市の指示系統がスムーズにいていましたが、平成16年以降、市報の配布方法も地区によって異なっています。町世話人制度は福岡市のつくった最高の制度なので、市民局で別で討議していただきたいと思います。コミュニティの問題は住宅とは別問題で、市民局の問題だと思います。

委員： コミュニティ形成は重要です。住宅金融支援機構では、住宅の質向上に努めてきましたが、10年経つと、金融上は住宅そのものの担保価値はなくなるという状況を変えていきたいと考えています。住宅単体ではなく、街並みや、防犯向上も資産価値を高める要素になると思います。良好なコミュニティ形成があれば、防犯上も役立つし、防災や緑化や景観維持にも役立ちます。都市内分権の流れを待つのは時間がかかりますので、タウンマネジメントが起こるようなインセンティブ、仕掛けを市でつくっていただき、福岡市から全国へ広がっていくことにならないか期待します。住宅金融支援機構でそれを支援する制度をつくってほしいと思っていますのでよろしくお願いします。

委員： 4月くらいから、東京を中心として、マンションのコミュニティフェアを検討しています。何かしないとマンション内のコミュニティが生まれなくて、コミュニティ形成の事例をマンションから出してもらい、ネットに流して、コミュニティに対してアクションを起こそうと考えています。

昔は、駐在さんが地域住民の家族構成を把握していたものですが、今は、マンション住民の名簿提出を求めても、管理会社としては出すことができません。先日の長野県で起きた地震では、近隣で一人暮らしなどを把握しているコミュニティがあったため、死者が0だったそうです。コミュニケーションによって、高齢化や子育てなどの問題が解決されると思います。1年に数回でいいので、コミュニケーションが生まれる場をつくってもらいたいと思います。そのためには、ケースワーカーが少し足りません。また、民生委員がどこまでの仕事をしているか、わからないことが気になります。そういうものを違う形で、生活安全課や児童相談所の方もおられると思いますので、そちらの方面から、地域に住んでいる人たちに投げかけるアクションを市からやっていたただければ、コミュニケーションが生まれるのではないかと思います。

委員： 立川市の公営住宅では、あらゆる住民が何らかの委員に参加しており、すばらしい団地として活動が活発なようです。(株)アライアンス(福岡市)のマンションでは、コミュニティ形成支援を付加価値にしています。町内会をきっちりしておけば、心配ないと思います。

委員： 福岡市の共同住宅の多さは他の都市に比べても、際立っています。民間賃貸住宅と分譲マンションの取り組み課題を整理してありますが、分譲マンションが賃貸化して民間賃貸住宅ストックの一部を補完していることも含めて考えていかなければならないだろうと思います。また、賃貸住宅の空家率の高さや高齢単身者への配慮が必要だと考えます。高齢女性の単身が多いのが福岡市の特徴で、将来弱者となる可能性が高く、どういう配慮をするかの検討が必要だと思います。

委員： 以前、マンションの遮音性能が問題になったころ、マンションの研究を始めまして、公庫基準が住宅性能を上げていくということを知りました。先ほど、金融支援機構の方がおっしゃった防犯のまちづくりについて、住宅金融支援機構と市がタッグを組んでくれたら頼もしいと思います。

マンションは建替えが必要と言われますが、私の最近の研究では建替えがとても難しいので、最終的には建替えか消滅となるのですが、いかに長く維持管理していくかが重要だと思います。新しくつくるところだけでなく、再生の過程で、防犯などのコミュニティ形成というストーリーが入れられないでしょうか。

事務局： 防犯の視点からのコミュニティ形成という考え方もあると思います。生活安全課では青色回転灯つきの地域防犯パトロールカー導入に力を入れており、市役所で使用満了を迎えた庁用軽自動車を自治会等に無償で譲渡する制度を平成18年に始めました。また、車検代の補助や平成26年度からはガソリン代の助成などを行っています。地域防犯パトロールカーを増やして地域の防犯力強化を図るとともに、地域防犯パトロールカーの運転におやじの会やPTA、自治会に参加してもらうことで、コミュニティの活性化が図られると考え、活動を支援しています。

環境の面では、資料3の6ページ「防犯環境設計指針」について、補足します。防犯に関して、福岡市犯罪のない安全で住みよいまちづくり推進条例を制定し、本年4月から施行しています。あわせて、防犯環境設計指針を策定し、防犯に寄与する建物の構造・設備等を奨励しています。例えば、指針の中では、戸建住宅を高い塀で囲うのではなく、周辺から見通せるものにしませうという「見通しの確保」などを示させてもらっています。ただし、強制力がないお願いベースのものですが、この指針を広めることにより物理的に防

犯を進めつつ、ソフト施策として地域防犯パトロールカーをまわしながら、防犯と地域コミュニティ形成を同時に進めたいと考えています。

委員： 資料3の8ページにUR若久団地の事例を紹介してもらっていますので、補足しますと、これまで10回の茶話会などを開催しています。建替えへの居住者の理解を深めるとともに、建替えによる新しい居住者との円滑なコミュニティへの移行を目的としています。参加者は高齢の女性が20～30名で、固定化しているのが実態です。コミュニティ活動のインセンティブとしては、子どもや若者があると思います。URではミクスドコミュニティを目指しており、子育て世帯の家賃割引などに取り組んでいるところです。

委員： 資料集15の3ページ図表1-9では男性の単身高齢者が増えています。福岡市で女性の高齢者の割合が高いのは、利便性が高いためだと考えられます。高齢の単身者が増え虚弱化したとき、福祉は在宅重視で施策を進めているので、ミスマッチがおこるのではないのでしょうか。小規模多機能は増えていないようですし、これからどうなるのでしょうか。住宅は長期を見据えて政策を立てていかなければならないですが、福祉は今が大変なので、短期的で、マッチングしにくいのではないのでしょうか。福岡市の場合、20～40代の単身女性が就職して、結婚せずに単身のまま、一定数は溜まっていき、男性は東京などに出ていく構図があります。女性の単身が溜まっていったとき、10年後、20年後に福岡市がどのような手を打てるのかが見えてきません。市として、10年後、20年後、単身虚弱者の対策をどう考えているか教えてください。

事務局： 第6期介護保険事業計画を策定中で、2025年団塊世代が後期高齢者になることを見据えて3年間の計画を立てることにしています。それだけでは不足なくて、2040年、今の40代が高齢者になるときにどういう福岡市をつくれればいいのか、専門家からアイデアなどの提言をいただくことにしています。福岡市の場合、2010年時点で、高齢者は男性が10万人、女性が15万人で男性より女性の方が多く、単身の高齢者の女性をどう支えるかが課題です。福祉としての対策に明確な答えを持ち合わせていませんが、介護予防や高齢になっても何らかの自活できる仕組みが必要だという指摘はいただいております。長期的視野を踏まえた施策を検討していきたいと考えています。

委員： 資料3の4ページに、検討課題に、マンションの的確な管理のための人材育成とありますが、どういう人材をイメージしていますか。

事務局： 管理組合の役員の高齢化が進んでおり、若い人が育たないという意見があったことから、そのように記載しています。

委員： 市として人材育成のプログラムを考えているわけではないのですか。

事務局： マンション管理基礎セミナーでは、役員になったときに考えるべき内容のヒントになるような情報を提供しています。

委員： マンションの管理が重要です。マンションの容積率を倍にすることで、手出しなく建替えている例があり、都心部に限って容積を緩和すれば、他の経済政策よりも建替えの方が影響は大きいと思います。中央区や博多区は容積率を倍増するくらい緩和して、住居地域は厳しくしてはどうかと思います。パリでは週末を市外の住宅で過ごす人たちの車で渋滞が起きるそうです。住まいは1つではなくなる可能性もあります。皆がマンション生活に慣れてきたこともあるので、是非、都心部の容積を活用してはいかがでしょうか。

会長： 大変面白い意見ですが、マンションが資産価値を持てるかが重要だと思います。

私が気になるのは、コンパクトシティについて、福岡市の場合、居住機能をどう配置するかが書かれていません。居住機能をどう配置するかシナリオが必要ではないでしょうか。

委員：住宅ストックは多く、活用できる空家もある中で、新たに都心部にできるマンションはトラブルを起こしています。今ある住環境を壊してまで、都心に新しくつくるべきではないと思います。今あるものをきちんと活かすことの方が重要だと思います。長く住めるよう、ストックを活用することを重視すべきではないでしょうか。将来、人口が減少することを見据えて全体がスラム化していく状況は良くないし、住環境を破壊する方向にも働くため、規制緩和は慎重にすべきです。

マンション管理の人材育成は非常に大事だと思います。私も分譲マンションに住んでいて、自主管理をしています。自主管理ができなくても、戸建住宅所有者と同じように、何を考えなければならないのかという講座を行政がやるべきではないかと思います。

単身高齢者でも、退職金や年金がある場合には、住宅や施設を選択できますが、将来、退職金や年金のない非正規雇用者が高齢化したとき、福祉的要素のある住宅でなければ入れない方が多くなります。正規雇用を増やしていく施策を国や市でも考えておられますが、将来の住環境を考えると、そういう状況を今が生んでいるということもリバックしながら、対応していかなければならないと思います。

委員：郊外の戸建住宅地周辺にマンションが建ち、日照権の問題が起きていることを考えれば、マンションはもっと都心に建つべきだと思います。

委員：最近はいろいろな企業が人手不足で、人材が集まらず、外国人雇用を考えざるを得なくなっていますが、外国人の居住については、個人でそれぞれが対応しているのでしょうか。今後の外国人居住について、市の考え方をお示しいただきたいのですが。

事務局：現状として、市営住宅に外国人が入居しているケースもありますが、民間にどう入っているかは把握していません。

委員：宅建協会では、外国人向けの対応マニュアルや契約書を出しています。あくまでも自主的に取り組んでいます。オーナーが外国人に貸してもいいという場合に、貸しています。

委員：外国人雇用の際の住宅事情について、市はノータッチですか。

事務局：事前に就労者を呼ぶ側で住宅を用意してから、日本に来ているようです。外国人居住について、住宅部局では把握しておりません。

会長：大変重要な問題なので、外国人居住について、課題として何を載せるかは、今後も議論を重ねたいと思います。

事務局：市営住宅では、外国人の入居を優遇しているわけではありません。

委員：外国人の場合は、住民基本台帳の登録により、市営住宅に入居することができるのではありませんか。

事務局：入居することができるというより、応募することができるということです。

委員：福岡市に住む外国人の住宅環境はどうか、どういう対策が必要なのか、次回教えていただきたいと思います。

事務局：市営住宅に外国人が入居する際、入居マナーのトラブルを避けるためのマニュアルは準備していますが、公募により入居者を募集しています。

委員：埼玉県では外国人を優先入居することで、大変なことになっているようなので、慎重にすべきだと思います。

会 長： 本日のまとめとして、4点あったかと思えます。

1点目は、福岡市の住宅需要と供給の構造をこれまでとは変えていかなければならないという視点です。若い男性が減少し、若い女性が増えて行くことなど、需給構造をどういう展開をしていくのかということです。

2点目は、昭和40年代に建てられた住宅の質が高いのか、低いのか確認することです。昭和40年代に建てられた住宅の質が高ければ、住宅全体の資産価値が高いのですが、安普請でないか、狭あい道路などの住環境も含め、総括、点検が必要ではないかと思えます。

3点目は、コミュニティと住宅の関連性が高いということです。住宅サイドでコミュニティが語られたのは初めてではないかと思えます。真摯に採り上げなければならないと思えます。

4点目はマンション問題です。マンション問題に対して、行政は何を支援していくべきか、審議会の中で、マンション問題に光を当てて、議論していきたいと思えます。

事 務 局： 次回第3回住宅審議会の開催時期ですが、2月上旬を予定しています。日程調整表で調整を行い、開催通知をもってご連絡差し上げたいと思えます。

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