

平成27年度 第4回福岡市住宅審議会 議事録

平成28年3月29日

会 長： 2カ年で計7回の審議会を開催していただきました。本日はもう一度点検するというところでよろしくお願いたします。早速ですが、資料（1）（2）のご説明をお願いいたします。

事 務 局： 「（1）前回の主な意見等について、（2）福岡市住生活基本計画（素案）について」の説明。

会 長： ご苦勞様でした。後半で計画の議論を行いたいと思いますので、質疑がありましたらお願いいたします。

委 員： 資料3について、CO2 温室効果ガス排出量の問題が記載されていますが、CO2 について、温暖化の元凶だという考え方は、世界中で見方が大きく変わってきています。IPCC（国連政府間パネル）でも、その中心のシンクタンクであるロンドン大学の気象研究所で多くのデータ偽造、不正が行われていたという「クライメートゲート事件」が発生し、世界的スキャンダルに成っています。2010年までの過去30年間で、地球上のCO2は14%増加していますが、植生面積は11%増えているとの衛星からの観測レポートがあり、CO2は地球上に有益だとの主張です。アメリカの物理学会はアメリカ政府へ請願書を出しています。著名者35,000人余で、うち博士が9,000人以上いる中でCO2は地球に有益とCO2削減へ反対を明瞭に表明しています。1998年から今日迄、地球の温度は下がっており、暖かくは成っていない事を表明しています。2014年米国で行われた世界環境サミットも中国、インド、ドイツ、英国等主要口の殆どが欠席しています。多くの国で炭素税が廃止されています。「美しい星への戦略」として温暖化防止に積極的役割を公表しはしゃいでいるのは日本だけです。CO2温暖化元凶節は大きく変わってきています。CO2ではなく、炭素資源の効率的利用とすべきです。NASAのデータが公示され「世界の気候は寒冷化に向かう」が世界の主流に成っています。これらの根本的認識について問います。

事 務 局： CO2の近年の状況については、私の認識が不足しており環境局の方へも確認したいと思いますが、ここに記載しているのは、CO2だけではなく温室効果ガスということで、温室効果に影響するものについて、示しているものです。CO2だけが責任ではないということについては色々議論があるところだと思いますが、省エネ、低炭素化に対する取り組みは今後必要であり、国全体としても示されており、市でも環境計画の中でそのような目標を立てて進めているところです。住生活基本計画策定の中では、環境計画を踏まえて、それに沿った形で策定していきたいと考えております。

委 員： 世界の科学誌「ネイチャー」でもCO2の温暖化元凶論は否定されています。1998年から地球の温度は今日迄下がり続けているのです。NASAは雲の動きなど関連データを世界に開示し、今後300年間の寒冷期に入ったとの主張の方が強いのです。そして寒冷化に向かう地球にCO2は有益と言っています。炭素資源の節約という表現であれば納得しますが、世界の動向から見て、日本だけがCO2反対に国をあげている状況は、再チェックをお願いいたします。

委員： 記載はこれで良いと思います。住環境の中に緑とか山並みとか景観とか防犯とかがあつて、温室効果ガスの排出量については、よい、悪いという話ではなく、このような推移であるということが記載されているので、これで良いと思います。しかし、なぜ増加しているのか、原因は何なのか、別の場所でも良いので探求すべきだと思います。どうすればこれを減らすことが出来るのか、ということが必要だと思います。

委員： 多くの指標があり、様々な観点から見ておりありがたいと思いますが、基本計画と直接結び付かないものがあり、資料の羅列に見えてしまう。もう少し方向性などを検討できないものかと思います。例えば、大都市の中でも単独世帯の割合が高いなど傾向はよく分かるのですが、数字を持ってきただけでストップしているように思います。19 ページでも、民間のストックが増加していることまでは分かりますし、24 ページでは代表的交通手段が単に比率だけが示されており、傾向が示されておらず、1日当たりの利用者が増加しているが、どのように動向が変化しているのか、鉄道が増加し、徒歩が大幅に減少し、自動車若干増加しているなどを見せるべき。全体的に指標が寄せ集めたで終わっているのでは、少し今後の住宅・暮らしという視点で、この指標を元に傾向の分析を行う、変えていきたい部分を示すなどの工夫が出来ればと思います。今回は間に合わないと思いますが、逆行している部分、将来減少していく中でどのように捉えていくのか、民間ストックが多いので活用が考えられないかなど、テーマ・課題を踏まえて整理してもらいたいと思います。要望です。

会長： 私も住宅白書が必要と申し上げており、今後とも言い続けたいと思います。

委員： どこかに記載されていると思いますが、民間住宅、県営・市営住宅、公営住宅、公的住宅の比率については、この資料の中に記載されているのでしょうか。それが必要ではないかと思います。推移なり、他都市との比較なりが必要だと思います。福岡市の場合、公的住宅と公営住宅を併せてやると他都市と同じぐらいの状況だったと思います。公営住宅が少なかったと思います。公的住宅の中でURさんも住宅部分についてはストック再生・再編ということで、福岡市内で22団地2,155戸の見直しを進めており、残ったとしてもこれが改築されて高い家賃になっているというのが実態です。また、中央区の小笹団地など県公社団地も建て替えが進んでおり、その部分については家賃がかなり高くなっています。結局は公営住宅を補完する住宅という内容ではなく、近くの民間家賃と同レベルになっているという状況についても、現状がどうなっているのか、把握をしていく必要があると思います。公的住宅といっても、一概に公営住宅よりも少し家賃が高い所得層ということではなくなっていると思います。そのような状況も住宅の関係では見ていく必要があると思います。今回は詳細の把握は難しいと思いますが、全体の比率については記載してもらいたいと思います。

事務局： 公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の比率につきましては、14ページの下段に割合だけは掲載しており、20ページに公的賃貸住宅の管理戸数を掲載しています。最終的に、新しい数字に変更出来る部分は変更したいと考えております。数字しか掲載しておりませんが、今ご指摘いただいた分析等については、今後取り組んでいきたいと思っております。

委員： URは全国企業なので、UR全体のストック再生計画に基づいて、需要の状況、建

物の老朽化の状況などを見ながら建て替え・住棟の集約などを進めています。そういうことで、福岡市の住生活基本計画の中に位置づけるのは難しい面はありますが、市営住宅などとの連携とまでは言えないかもしれませんが、もう少し深掘りをして触れるということは、今後の課題としてあっても良いのではないかと思います。建て替えの状況について、昭和30年代の団地については基本的に建て替えを進めておりました、若久団地でほぼ終了となっています。40年代以降の団地をURではメインストックと位置づけていますが、かなり戸数的にはボリュームがあり、原団地や室住団地などの大団地がほとんど該当しており、それについては基本的に建て替えを行わず、リニューアルといえますか、手を加えながら当面使用していくことになっています。高齢者向けの家賃控えめな住宅については、当面は現状維持ということになるかと思えます。建て替えた住宅については、居住者の居住の安定の確保という面が求められますので、家賃は3倍ぐらいに上がるのですが、10年、20年の傾斜を掛けて、返還していくように工夫しています。

委員： 批判をしているわけではなく、今まで公営住宅、その上に若干所得が高い層として公的住宅があって全体をカバーしていましたが、長い間居住してきて、終の棲家と考えていた人が退職して、その家賃をやっと支払っている時に建て替えざるを得ないという状況になって、結果的にその家賃しか払えないので出て行かざるを得ないという状況があります。ストック再生・再編方針の中で建て替えられた大濠から出て、福浜に居住している方ですが、時間が経過したので家賃がだんだん上がってきて、家賃が払えないために出て行かざるを得ないという状況も出てきています。これについては国に対して、URの再編事業と家賃の値上げの部分について見直しを行ってほしいという要望も提出しています。個々に家賃を見直すことは出来ないと思いますが、実態があるということについては、市営住宅をもっと増やさなければならない、低所得の方の住宅の状況を住宅政策としては見ていかなければならないと思います。

委員： 市営住宅の入居について、倍率優遇方式や戸数枠設定、ポイント方式とありますが、これはオープンになっていることなのでしょう。よく分からないとか、倍率の場合は10回以上になっているけどどうなっているのかという話があり、数を増やしているとは聞いていますが、この制度設計については市民の方が分かるようになっているのでしょうか。

事務局： 制度については、住宅供給公社のホームページなどで随時見ることができるようになっております。実際には、定期募集で年に抽選方式4回、ポイント方式2回の計6回行っており、その募集の前に市政だよりでも広報しています。倍率につきましては、とりたてて公表ということは行っておりませんが、抽選方式ですと年間平均14倍ぐらいで、若干低下傾向にあるという状況です。

委員： 14倍ということは、平均すると14回申し込まないと入れないということ。ポイント方式で優先される人がどんどん来てしまうとすると、そのあたりのバランスはどれぐらいの比率になるのでしょうか。例えば、何回か以上であれば倍の確立になるが、くじですから、くじ運が悪いと倍の確率になっても入れない人は入れない。相対的なものは分かるのでしょうか。不信感を持たれているような気がします。何十回も申し

込んでいる人は、この方式はどうかと疑問・不満があるのかなと思います。そのあたりがもう少し対外的にオープンにならないかなと思っています。

事務局：抽選の時の優遇の仕方についてですが、確かにかなりの回数申し込んでいる人はいらっしゃいます。公表しているやり方は、申込回数が1回目から4回目までは抽選の倍率優遇はなく、5回目以降は、倍率の玉と言いますが、玉を2個にする、9回目以降については4個にするなど、回数に応じて倍率を優遇するような形です。これは募集要項やホームページなどで公表しています。概ね、当選者の平均申込回数は6～7回前後ですので、そのくらいで当選される方が多いという認識をもっております。抽選によらない入居の仕方として随時募集というやり方もあり、それについては8回以上落選した方を要件の一つとして認めております。ポイント方式については、申込回数による優遇というものはありませんが、ポイントを加算するような算出の仕方になっています。いずれも公表はしていますが、細かいところになりますので、十分な周知が出来ていない部分もあります。今後、気をつけてわかりやすい周知をしていきたいと考えております。

委員：ポイントがどのように関わるのがよく分からないのと、9回など回数が多くなった人に対して数を増やすだけで良いのかという疑問がありますので、課題にさせていただきたいと思います。

会長：エリアの中の立体的なものとして考えたときに、今の議論は非常に重要だと思います。後半の答申（案）のほうの議論に入りたいと思いますがよろしいでしょうか。説明をお願いします。

事務局：「(3) 答申（案）について」の説明。

会長：ただいまご説明いただいたところで、ご質疑があればお願いします。

委員：資料4裏面の「5. 施策検討に活用できる住宅関連データの整備」について、福岡市の住宅の実態等について様々な調査・検討を行うということだと思いますが、審議会の中でも立川市の事例紹介があり、他都市の事例も参考にしながら進めてきたという経緯がありますので、他都市の事例等もデータとして参照しながら、今後の福岡市の施策を検討していくべきではないかと思います。福岡市の住宅の実態「等」に含まれるのかもしれませんが、他都市の事例も参考にしながらという表記があっても良いのではないかと思います。

事務局：委員の皆さんのご意見が特になければ、事務局としては加筆したいと思います。

委員：ぜひお願いします。また、素案の9ページ高齢化・少子化の状況について、2015年度に21%を超えることが見込まれておりとの記述があり、超高齢化社会になることですが、先日保健福祉局との話の中で、直近のデータでは届かなかったとお聞きしました。超高齢社会と高齢社会の定義がそれぞれパーセンテージであったと思いますが、最新の状況ではどうなっているのでしょうか。

事務局：この資料を作成したのが少し前になるので、最新の保健福祉局のデータと整合が取れていない部分があると思われますので、整合を取っていききたいと思います。

事務局：このデータは平成24年3月の総務企画局による将来推計であり、2015年は21.1%と

なっていますが、もう一つ住民基本台帳を使用して高齢化率を毎月算出したものがあり、直近の先月末の数字で20.4%でした。住民基本台帳はどうしても3~4万人国勢調査と数字が違っており、高齢化率の数字も多少変わってくる部分がありますが、最新の国勢調査データが間に合えばそちらを使用したいと思います。先ほどの事務局の回答にもありましたが、保健福祉局の計画との整合性を取った上での表記に変更させていただきたいと思います。

委員： 2016年なのに2015年に関する表記に違和感を覚えたので確認させていただきました。あと、64ページの空き家対策について脱字を見つけたのですが、主な取り組み施策の二つ目の●のところで、「所有者の特定ができるようなり」になっており「に」が抜けていると思います。もう一つ、この特措法についてですが、ここでは助言・指導を進めますとなっていますが、特措法自体は、最終的には被害防止措置として、強制的に撤去ができる法律だと思いますが、助言・指導で留めている理由があれば教えてください。そこまでしかやるつもりはないという意味でしょうか。

事務局： 助言・指導に留まらず、従わない方に対しては勧告・命令を行い、それでも従わない方には代執行ということを考えております。

委員： 情報の内部利用が可能になったり、勧告・命令ができること自体が特措法の画期的なところだと思います。住民の方がかなりご心配されているケースもあり、強制的に踏み込めるところが、当事者の方にも、周辺住民の方にも安心できる一つの材料になると思いますがいかがでしょうか。

事務局： 昨年の5月に法律が施行されており、それに併せて国もガイドラインを示しております。福岡市においても、福岡県空家対策連絡協議会に参加して、特定空家等の具体的な判断基準について検討を進めており、状況の変化も少し出てきています。法律と条例で取り扱う対象、手続きの流れなどが違うので、空家対策連絡協議会の議論も踏まえて、条例のより効果的な運用が図られるような、条例改正なども視野に入れて検討を進めていきたいと考えております。

委員： 資料4の裏側の一行目に、「重層かつ柔軟な機能を有するよう取り組まれることを要望」とありますが、重層かつ柔軟なというのは何を指しているのか、詳細なご説明をお願いしたい。

事務局： 「重層かつ柔軟な」の表現ですが、住宅セーフティネットでは、市営住宅が中核となって対応していくことを考えておりますが、それ以外にもUR、公社、公的賃貸住宅、民間賃貸住宅などが所得階層に応じて対応する、市営住宅があって、公的住宅があって、民間があってという意味での重層を考えているのと、柔軟については、住宅を供給するにあたって福祉関係の部局と一緒に入居支援・生活支援を行っていかねばならないような状況になっておりますので、様々な団体と一緒に進めていける柔軟な機能を有するという意味でここは記述しています。

委員： 今のような説明をいただかないと分からないような表現になっているので、もう少し具体的な記述が必要ではないかと思えます。今の重層かつ柔軟な機能の話の中で、URさん、公社さんなどの話がありましたが、今後の住宅政策の中で、いかに安価で

良質な住宅を供給するかということが一つの大きなポイントだと思います。住宅困窮者がすべて高齢者とは限りませんが、市営住宅だけでなく、URさん、公社さん、民間住宅の方も、年金額にも色々とありますが、年金だけの所得の方が入れるような、しかも良質な住宅の供給を行わなければならないという視点が必要ではないかと思います。今回の素案には間に合わないと思いますが、また、「5. 施策検討に活用できる住宅関連データの整備」について、安価で良質な住宅の供給という場合に、安価だということを示す住宅データ、家賃分析などがありません。需要と供給のニーズがあって、それぞれの価値観も違うと思うので、何を持って安価なのかという定義づけが難しいと思いますが、ただ、福岡市の実態として高齢化が進んできて、民間賃貸住宅が多くて、共同住宅に居住している人が多くて、しかも単身の方が多くて、そんなに所得が高い人が多いわけでもないという状況の中で、将来も福岡市に安心して居住してもらうためにはどのような住宅施策が行われなければならないのか、について考えていく上で住宅関連データを考えた場合、家賃という項目が欠落していると思います。データがないものは掲載できないと思いますので、意見として述べさせていただきます。

事務局： 家賃データ等は素案の中には掲載されていません。住宅土地統計調査データで、民間賃貸住宅家賃の概略の数字は持っているのですが、それに対応する住宅困窮者がどのぐらいか、どの程度対応できるのかなど、詳しい分析までは出来ていない状況です。今後の住宅関連データの整備の中で取り組んでいきたいと考えております。

委員： 前回会長の方から、重層的なセーフティネットについて、URの方から説明して欲しいとの声がありましたので説明させていただきます。UR賃貸住宅は、日本住宅公団の時代は、中堅勤労者向けの住宅という位置づけだったのですが、今はその位置づけが変わっておりまして、高齢者、子育て世帯、政策的な配慮が必要な人のセーフティネットということになっています。原則として、入居時に家賃の4倍以上の月収が必要ということになっており、所得の面で公営住宅とは線引きがされているという状況です。ただ、入居者の実態としては、所得制限は入居時に満たしていればよいので、入居後に会社をリタイアして年金生活とか、生活保護世帯などになっている低所得高齢者の方も一定割合居住されています。40年代の古くて家賃水準が低い団地ではそのようなことが言えるわけで、そういう面では、実態として市営住宅や公営住宅の補完的な役割、セーフティネットとしての役割を果たしていると言えると思います。また、実体面だけでなく制度面として、所得の低い層を対象とした制度がありまして、一つは高優賃です。これは60歳以上の高齢者の方を対象として、団地の1階の住宅をバリアフリーにして、家賃についても所得によって家賃負担を軽減する、そのような住宅を福岡市内で約830戸供給しております。家賃の割引制度もありまして、条件に合致する場合に家賃を割引するというものですが、具体的には子育て割ということで、小学校就学前の子どもさんがいる世帯とか、18歳未満の子どもが3人以上いる世帯については、多少条件はありますが、家賃を2割引するとか、近居割と呼んでいますが、親世帯の近くのUR賃貸住宅に子ども世帯が入居する場合や、逆に子ども世帯の近くのUR賃貸住宅に親世帯が入居する場合には家賃を2割引する制度があり

ます。これは入居促進を目的とした制度ではありますが、一面では、一定の施策目的の実現、子育て割については子育て支援につながり、近居割というのは親と子が近くに住むことで、子が親の面倒を見ることが出来る、逆に親が孫の面倒を見ることが出来るので、母親の社会進出、活躍を促すことができるので、現政権の施策にも合致する考え方だと思っております。施策目的を実現するために家賃を引き下げることによって、それが低所得者でも入居しやすくなることにつながっています。UR賃貸住宅は公営住宅とは役割分担がされているわけですが、実体面とか、一部の家賃制度の面では、公営住宅のセーフティネットの機能を持っていると考えています。

委員： 今お話しいただいたように、URさん、公社さん、民間さんも含めて、中々難しいとは思いますが、安価で良質の安価について、将来的には所得・資産連動型の家賃形成に踏み込まなければならないと思います。先ほど高優賃、特優賃の話がありましたが、国の政策としては、高優賃・特優賃に対して助成がなされないような状況になってきていますので、やはり所得・資産連動型の家賃をURさん、市営住宅、公社さん、民間さんも含めた中で考える必要があると思います。民間さんがはたしてそこまで協力していただけるのかどうかなどについて、検討していく必要があると思います。

委員： 私も今の意見に賛成なのですが、民間住宅を巻き込んでいかないと、安価では出来ないと思います。もう一つ市営住宅の大きな欠点というのは、地域偏在があること、大規模住宅団地があるということで、東、西は戸数が多いが、中央区など都心部の便利なところでは福浜以外はあまりない状況です。もう少し分散化した形での公営住宅のあり方ということ随分昔に議論していますができていません。それが一つのネックになっているのではないかと思います。民間の優良なところを準公営住宅のような形で整備して取り込むようなことも考えられると思います。そうすると、最初の方にありましたバリアフリーの達成率が低いということも、民間にある程度低利融資というような形で、バリアフリーをプラスした形で整備するようにすると、底上げになるし、まちの中で、自分の住み慣れた場所に近いところで住みたいというニーズにも答えられると思いますので、今後ぜひ検討していただきたいと思います。

会長： もう少し時間がありますが、本日は最後の審議会ですので、将来に向けた意見を出したいということだと思います。もう少しその時間を取りたいと思います。

委員： 今からの住宅の大きな問題の一つは、市民の約70%以上は共同住宅・分譲マンションに住んでいます。私が生まれ育った薬院2、3丁目あたりでも分譲マンションが多く、築後40年以上経過した分譲マンションが多くあります。築後40年経つと設備は古く、老朽化して建て替え問題が絶対に発生してくると思います。高齢者が、今まで住んでいる共同住宅の建て替えの為に改めて500万、1,000万円～の建設費借り入れは難しいでしょう。高齢者は安く売って出るのでしょう。現在、空家が104,500戸あります。どんどん安い家賃の所へ転居し、都心部の共同住宅のスクラップ化が生じるでしょう。老朽化マンションの建て替え対策を今から真剣に手を打つべきです。私は、極端な表現ですが、中央区と博多区の容積率を倍増すべきと主張しています。そして既存共同住宅は、増加分の余剰容積を売って、居住者の負担を軽くして、建て替え易く施策すべきです。市民の70%以上が共同住宅、分譲マンション居住者です。後期高

齢者（75歳以上）が今約13万人が10年後は、23万人になるのです。この現実はとても重い現実です。今後は集合住宅の建て替えの問題が大問題になると思います。この対策を今、真剣に考えるべきです。

会長： 本日の課題は、将来の検討課題を何にするのかというテーマの問題とも関係していると思います。非常に貴重な意見をいただきました。きちんと残したいと思います。

委員： 私は今までセーフティネットについて主に発言していきましましたので、答申案3のコミュニティのところに関して言い忘れていたと思っているのですが、14ページに住宅の建て方のグラフの中に集合住宅が非常に多いという資料があります。この中で、コミュニティとの関係でいうと、良好な戸建住宅地に突然マンションが建設された場合、建設するときの紛争問題に対して、双方の意見を聞きながら、後のコミュニティが良好になっていくような援助が必要だと思えます。マンション紛争そのものは解決していかなければならないのですが、私の知っている平尾では、あるマンションが建設される際に、良好な近隣との関係づくりをとという様々な運動が起きましたが、結果的にはマンションが建設されてしまいました。普通は、その後マンションに居住する方は紛争とは関係のない人たちということで、良好なまちづくりになるのですが、ここでは今までの居住者とマンション居住者の間にトラブルが残ったままという残念な形になっています。人口が増加している状況なので、残された戸建住宅地にマンションが建設されるという事態が、今後増加する可能性があると思えます。それがコミュニティを阻害しないためには、建設時の紛争を穏やかなところで決着をつけていくことが必要だと思えます。共同住宅が多いという福岡市の特性を踏まえての市の対応、マンション紛争への援助の方法を考えていかなければ、後々までトラブルが残ると思えます。そのあたりは何らかの記載があった方が良くと思えます。

委員： 先ほどもご意見がありましたが、民間住宅の活用が大事なことではないかと思えます。高齢者はどちらかというとなかに居住したい人が多く、田舎に行くよりも街なかにおいて、デパートに行ったりするのが良いのではないかと思えます。福岡市の賃貸空室が若干落ちてはいるのですが、民間賃貸住宅を上手く利用して、高齢者の方、母子家庭の方なども含めて住宅支援をしていただきたいと思います。また、素案の中で、少子化に対する取り組みが2にあります、社会経済の根幹を揺るがしかねない危機的状況と書いてありますので、もう少し具体的に、待機児童の問題等もありますが、実際には子どもが3人4人いると、親は隣近所を気にしながら生活しているのが現状です。そのような状況がないところで生活をしたいという意見をよく聞くので、そのような気持ちも含めてもう少し具体的に描き込むべきではないかと思えます。

委員： 長い審議を経て、充実したものになっていると実感しているところです。コミュニティという切り口で勉強会を行ったことも意味があったと思えます。ただ、実際に政策としてどのように進めていくのかということについて、本日、色々ご指摘がありましたので、さらなる充実が図られる必要があるのだろうと思っています。私個人としては、福岡市の場合は単身化の進行、その単身も高齢者、若者、かつ低所得者の単身弱者という人たちが今後増えてくること、今後75歳以上の高齢者の増加スピードが速くなっていくという社会変動にどのように対応していくのかということにら

みながら政策の進め方を考えていかなければならないと思います。先ほだのご意見にもありましたが、前半で示されているたくさんの方が、これまでやってきた施策とどのように連動しているのか、また効果が発揮されたのかというところが今後は把握できるような、答申の中で例えば5. 施策検討に活動できる住宅関連データの整備が繋がって、政策を高めていくような連携が取られるとよいと思います。会長がお話しされた白書というようなものは非常に重要だと思います。

委員： 答申とは直接関わらないかもしれませんが、高齢者に貸さない民間賃貸住宅が増えてきているように思います。若い人にしか貸さないという条件も多くなっているように思うので、これはぜひ、次に向けて何らかの実態把握を行っていただきたいと思います。

委員： 経済増強策として、外国人特区が出来ましたが中国人や韓国人等が福岡で開業したら永住されるでしょう。ところが日本全国より聞くと中国人や韓国人の評判が悪いのです。そのような外国人特区での経済振興等よりも、マンションの築40年以上の建て替えを易くして経済を振興させるべきです。私の推計で5.4兆円位あります。中央区、博多区の都心容積率を倍増して、古い共同住宅の更新をし易くするべきです。強く求めておきます。少子化防止が大問題だと思っております。福岡市営住宅（約32,000戸）の1%320戸を子供の多い多子世帯優先に居住させては如何ですか。昔は子沢山で家族で養っていました。現在、第4次子ども総合計画書によれば、福岡市民アンケートで4人以上の子どもが欲しい世帯が8.8%あるが、現実問題として2人で止め、3人で止める人が80%です。止める理由は「子育てに経費が掛かる」からです。現在の子供は〇〇家の子供と同時に、社会全体にとっても大事な大事な子供なのです。少子化防止の為、大事な社会の子供です。しからば、「子育て経費」の多くを社会でバックアップするシステムを作るべきです。子供を多くつくる程、経費が安くなる方策です。こんな意味で一番高価な「住居費」を安くするため「市営住宅」のせめて1%（320戸）を多子世帯に優先入居させては如何でしょうか。現在市内の民間の住宅は10万4,500戸余っており、空家です。敷金は取れない、家賃は崩れて市営住宅以下の家賃がどんどん出現しています。低所得者対策の市営住宅は市営住宅より安い家賃が多く出現していますので、せめて1%の320戸を子供の多い世帯に優先入居させては如何ですか。少子化防止はとても大事です。子育て世代を社会で大きく支援するシステムが早急に必要です。

会長： 私の言いたいことの半分ぐらいを言われてしまいました。本日、少し早めに来てこの席に座っておりましたが、この住生活基本計画の基本計画については、特に、文章等が練られていて良いという意見を委員の方から多くいただきました。今回の審議会は、前回福岡市が策定している計画の見直しを行い、新しいものに作り替えるということが目的でした。見直しなので、そう極端なことは入れない、きちんとしたフレームがありますから、それでよいと思っておりましたが、今までの住宅政策の中では、あったとしてもシルバーに対する施策が多かったのではないかと思います。少子化という言葉は、子ども、ファミリー層を意識してどの程度対応させるかということが非常に重要な論議だったと思っております。シルバーはシルバーとして見えてきたので

少子化対策をきちんとやろうということが、私の中には強くありました。その面で、5つの課題を整理しましたが、全て合格点を取っているのではないかと考えております。この計画案そのものは、ご指摘等がいくつかありましたので訂正をお願いしたいと思います。早くお手元に届くようにお願いします。それから重層的なに関する話題については、エリア単位でURがあり、供給公社があり、市営住宅、県営住宅もあるということが、都市ですから棲み分けてはいませんし、高度成長の時代にどこからでもよいから早くやろうよということで、空いたところから、どんどん埋めていくような作業を進めてきていますので、ミックスになってしまっています。ミックスは都市の状態によって全然違うわけですから、月に1回、2ヶ月に1回ぐらいの交流会を持って、政策交流会の中できちんとした議論を進めていくことが必要ではないかと思っております。世帯を意識した協議と地域を意識した協議の2本立てになるような気がしております。来期また、内容が非常に増えたと思っておりますが、よく整理していただいて、先送りではなく、課題をまとめてみようというふうに思っております。

委員： 少子化対策の取り組みで言われているように、住宅ミスマッチの問題で、福岡市は大きいので、人口も世帯も、住宅も多いのですが、都市圏単位で考えた場合、太宰府などは住宅団地に空き家が結構見られるので、都市圏内でということのをそろそろ考えていかないと、多子世帯への対応は難しいと思っております。非常に難しい問題があることは承知しておりますが。

委員： 民間賃貸住宅の活用の中でやれるところ、例えば多子世帯に広い部屋を補う、契約してもらえない傾向が強い高齢者単身世帯の保障制度を市がお世話することで借りやすくするなど、新たな民間賃貸住宅の活用というところで議論する場を確保していただきたいと思っております。

委員： 2年間福岡で生活させていただき、審議会にも参加させていただくなど有意義に活動させていただきました。かつて、住宅政策は公営住宅と公団・URと公庫で行っている時代がありましたが、状況が大きく変わっており、公庫が出来る分野は限られています。コミュニティ形成に関する取り組みというものをに入れていただいており、これは今後融資の施策の中にも盛り込んでいきたいと思っております。各県等でもこれらのことを実現していただくツールとしてご活用いただけるように頑張りたいと思っております。ありがとうございました。

会長： それでは事務局にお返しいたします。

事務局： 本日も貴重なご意見ありがとうございました。本審議会の最後ということでもございますので、事務局を代表いたしまして、住宅都市局長よりご挨拶を申し上げます。

事務局： あいさつ

事務局： 最後に事務局よりご連絡申し上げます。本日の議事録につきましては、事務局にて案を作成しまして、委員の皆様へ送付いたしますので、修正等がございましたらお申し出いただきたいと思っております。事務局で修正を行った上で、議事録とさせていただきます。答申の最終につきまして、いただきました意見がいくつかございますので、対応を行った上で、会長の方にご確認いただき、最終答申として確定したいと思っております。

ります。答申の手渡し等につきましても、会長にご一任ということをお願いしたいと思っております。

会 長： 両副会長にもお願いします。

事 務 局： 会長と副会長にご確認いただき、最終版の確定を行いたいと思います。議事録の確定と併せて、委員の皆様にお送りしたいと思います。長期にわたりご審議いただき、多くのご意見をいただきまして本当にありがとうございました。事務局からの連絡は以上でございます。

事 務 局： それではこれをもちまして、第6期福岡市住宅審議会を終了させていただきたいと思っております。ありがとうございました。