

# 第6回（令和7年度第3回） 福岡市住宅審議会

## 議 事 録

日 時：令和8年3月3日（火）14:00～15:00

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  
阿部 吉男 独立行政法人住宅金融支援機構九州支店長  
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  
稲員 稔夫 福岡市議会議員  
大原 弥寿男 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  
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  
辻野 満 国土交通省九州地方整備局建政部住宅調整官  
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 生活福祉文化研究所代表  
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  
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  
水野 克彦 独立行政法人都市再生機構九州支社長  
三好 孝一 公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会会長

### 会議次第

1. 開会
2. 議事
  1. 策定スケジュール
  2. 住生活基本計画（全国計画）の検討状況について
  3. パブリック・コメント結果
  4. 答申案
3. 事務連絡ほか
4. 閉会

## 2. 議事

(資料説明 省略)

会 長 : ただいま事務局からパブリック・コメントの結果と国の全国計画の案が報告されました。そして、これらを踏まえて、計画案と、これまでの審議会の様々なご意見を盛り込んだ答申案が示されました。答申案などに関するご意見がありましたらご発言をお願いします。

委 員 : 形式的なところですが、パブリック・コメントの実施結果について、資料3の4ページの15にある「建替えに「合わせた」地域の拠点形成ではなく、建替えを「含む」地域の拠点形成が適している。」という内容について、もう一度説明をお願いします。

事務局 : 「建替え」に「等」を加え、「建替等に合わせた」という形に修正しております。

委 員 : 計画の中で、公的賃貸住宅や空き家の問題のところでは弁護士や司法書士の記載がありますが、「官民連携」という言葉がありません。市だけで取り組んでいくという話ではなく、官民連携について多く触れられているので、どこかで「官民連携で」という様な言葉があった方が、読まれる皆さんにとっては分かりやすいのではないのでしょうか。計画のページ数が多いので、「官民連携」と書かれていると、どのようなことが書かれているのか確認するために手に取るようになるのではないかと思います。また、防災の部分について、私も消防団に所属していた経験がありますが、近頃は、公に頼るというイメージがあり、そのように書籍などにも書かれています。自身で守ることが前提であり、何かあった際に助けってもらえなかったと言われると市の方も困ると思うので、自助・共助・公助という表現もあると良いと思いました。

事務局 : 基本的には官民連携で取り組んでいくものと考えており、資料4の本編106ページにおいて、連携する各主体の例として、居住支援協議会や、空き家であれば住宅市場活性化協議会などを記載しております。全体としては、市民や地域、民間事業者等の各主体が、それぞれの役割を踏まえ、連携を図りながら取り組んでいく。また、連携が円滑に進むよう市が調整を行う。そういったことを記載しており、官民が連携して取り組んでいきたいと考えております。

委 員 : 答申案の「1. 住宅セーフティネットの更なる充実」の、「福岡市は流入人口の増加に伴い、低額所得者や高齢者などの住宅確保要配慮者が増加しております。」の部分について、流入人口が増加したから、低額所得者や高齢者などの要配慮者が増加しているというふうに受け取ったのですが、そうなのでしょうか。流入人口が増加している一方で、このようになっているということではないのでしょうか。

事務局 : 一般論として、多くの方が流入することで、住宅確保要配慮者の増加・多様化につながっていると考えております。流入してくる方が全て要配慮者というわけではないですが、中には要配慮者もおられて、増加や多様化につながっているのではないかと考えております。

委員 : 流入人口の中に、低所得の方や高齢の方などの要配慮者が、文章に記載するほどの割合で入ってこられているということでしょうか。

事務局 : 直接的な人口の割合までは把握しておりませんが、多くの方が流入した結果として、増加や多様化につながっていると考えられることから記載しております。

委員 : データとして示せるものがあればよいのですが、「伴い」という言葉に違和感がありました。

委員 : 表現方法を工夫してほしいと思ったところが、答申案の「2. コミュニティの形成促進に対する取組み」の2段落目、オートロックのマンションの部分については、分譲マンションに限ったことではなくて、今では賃貸もかなりの数がオートロックなので、ここは広く分譲マンションに限らない形で記載していただければと思いました。

会長 : 大事な指摘かと思えます。今後については、事務局の方でお願いいたします。

委員 : 今、全国計画も合わせて作成しており、先ほど説明があった通り、2月に計画の案が出て、3月に策定予定です。恐らく、多くの自治体では住生活基本計画を来年度に作成する予定としていると思いますが、福岡市においては、先駆けて取り組んでいただき、非常に心強いかと感じております。また、大変難しい調整だったと思いますが、全国計画の内容も取り入れていただいて、非常にありがたいと思っています。

感想に近い意見としては、答申案の「4. 積極的かつ効果的な情報提供」について、非常に良い内容が記載されていると思いますが、その中で、「AI などを使って、プッシュ型の周知を進める」といった記述が計画内ではダイレクトで読みづらいように感じました。また、全国計画では、「住生活リテラシーの向上」という言葉が入っており、概要説明資料の中にも記載されているため、重要事項として位置づけられています。リテラシーの向上は、どちらかという教育的な意義があると思っておりますので、例えば、本編 106 ページの各主体の役割分担及び連携の部分で、地域 NPO 等や公共主体、福岡市の欄に、教育的な文言が記載されると、リテラシーの向上について反映され、福岡市の住生活計画のさらなる推進に寄与するのではないかと感じました。

事務局 : 様々な支援が大事であり、検討していきたいと考えております。

会長 : マンション管理や再生に関する取り組みについても、じっくり議論を重ねてきておりますが、ご感想や内容についてお気づきの点があればお願いします。

委員 : 現計画に比べ、マンションという言葉もたくさん出ており、管理計画認定を通じて管理不全マンションを防止しようというところはすぐわかるのですが、本編の厚い冊子を見たときに、マンションについて探すと、パラパラと色々なところに書かれているので、もう少しまとまらないのかなと少し思いました。やはり気になるのが、福岡市はマンションがすごく多く、新しいマンションやタワーマンションも多いですが、一方で古いマンションも多くあります。両方にきちんと対応しなければならないのですが、特にマンション管理適正化法の施行前に建設されたマンションは、色々な書類の不備や、修繕積立金が絶対的に不足しているなど、それ以降に建設されたマンションと比べて足りていない部分もあります。そのようなマンションは、数もかなりありますので、そこにも注目した施策について、心がけていただきたいです。また、他の行政でも行われている条例などによる全棟把握のための届出制度なども検討していくということがわかるような表現があれば良いと思いました。福岡市は、マンションという居住形態の占める割合が全国の中でも飛び抜けて多いという特徴がありますので、もう少し深い記載があると良いのではないかと思います。

委員 : 本日の答申案も本編も非常によくまとまっています。本件と直接的な関係がある事案ではありませんが、福岡市の開発審査会に関連して共有したいことがあります。最近、福岡県が新たに複数件の土砂災害警戒区域の指定に向けた調査を開始しており、今後 10 年ほどで、災害危険区域が新たに設定される可能性がある地域が地図上で明らかになっています。一方で、現在、福岡市の当該地域に住宅を建てたいという案件が複数出ています。市としては現時点で危険区域に指定されているわけではないので、それを止めるような立場や法的根拠はありませんが、中には擁壁に近くリスクが高いとの懸念が抱かれる案件もあります。そうした現状を踏まえて今この本編を読み返すと、災害対策が基本的には、建物の構造改善や災害が起こった後にソフト的に被害を小さくするという記述が多く、立地の面で住替えというような表現もありはしますが、危険な場所に住宅をこれ以上なるべく増やさないというような視点は明確には書かれていないと感じました。この部分については、住生活基本計画ではなく都市計画において議論されるべきことなのかもしれませんが、このような議論がありましたので共有させていただきます。

事務局 : まずは都市計画において規制すべきところが出てくるかもしれませんが、場合によっては住宅政策の中でもそのような場面が出てくるかもしれません。本計画にも、「安全な居住環境の形成促進」などを主な取組施策に記載しておりますので、関係部署と連携して、市全体として検討していきたいと考えております。

委員 : 過疎化している地域であれば、レッドゾーンの地域の住宅は高齢化とともに、自然に集落がだんだん撤退していくような形になると思います。福岡市はまだ人口が増えており、危険区域でも住宅が建てば、住みたい人が多くいると思われまますので、状況等をよく見て、進めたいと思います。

委員 :先ほどのマンションに関するご意見に同感です。良質な住宅ストックの将来への継承ということで、新しいマンションも適切な管理をしないといけないと思いますが、特に高経年化・老朽化したマンションに焦点が当てられるべきだと思います。パブリック・コメントの3ページの9に、「再生の推進が削除されて、マンションに対する施策が後退している」という意見があり、計画を見たときにそう感じさせるのかなと思いました。この基本目標4の「良質な住宅ストックの将来への継承」という書き方だと、そこがはっきり明示されておらず、「再生の推進」を含むように表現した方がよいのではないかと思います。

事務局 :パブリック・コメントの表の右側の欄に、考え方を記載しております。現計画から、基本目標や基本方針等は修正を加えており、マンションに関する部分については、マンション管理適正化推進計画としてしっかりと位置づけ、その中に様々な内容を盛り込んでおります。マンションの管理運営と維持修繕・再生に係る支援、管理不全マンションのプッシュ型の支援、マンションの管理適正化を図ること、また、居住者への支援などに取り組んでいくことを冒頭に明記しております。一つの章として、マンション施策に取り組んでいくということをしっかりと記載しており、さらにその中に様々な施策の展開方法を記載しております。マンションの再生に取り組む方や、維持管理に取り組む方、両方にしっかりと支援を行っていくことを、各施策の展開方向の中に記載しております。共同住宅の割合が高いというのが福岡市の特徴であり、今までも取り組んできておりますが、一方で居住者や所有者の責務も重要です。まずは所有者においてしっかりと維持管理をしていただく中で、マンションは合意形成が難しいところがあるため、その点は市で支援を行いながら、個別の状況を踏まえながら進めていきたいと考えております。

委員 :先ほどの土砂災害特別警戒区域に関するご発言と関連しますが、盛土などの問題や助成について、本計画に含める必要があるものか、ご意見をいただきたいと思います。

事務局 :本編74ページの基本方針6「安全安心な住生活を実現する住まいづくり・まちづくりの推進」、施策の展開方法①「災害に強い住まい・まちづくりの促進」において、3つの主な取組施策を記載しております。その2つ目の「安全な居住環境の形成」に含まれております。この中に、さらに具体的な取組施策を記載しておりますが、現在市が取り組んでいる施策を全て記載しているわけではありません。本計画は、今後の様々な状況に応じて取組みを行っていく中で、施策の展開方向を踏まえて、取り組んでいくという指針になっております。盛土に関連することについても、「安全な居住環境の形成促進」につながる要素として捉えながら、関係部署と連携して取り組んでいきたいと考えております。

会長 :本計画自体が、非常に対象が多様化している中で、市民の皆様が自分事として関わり、自分に重要な情報を引き出していくなど関心や接点を持つということが重要だと思いますが、その中で、DX やリテラシーなどの部分に関連して、今後の進み方についてご意見を願います。

委員：これまでに私が発言した内容については計画に含んでいただいております。ありがとうございます。昨今、科学技術は急速に発達・発展しており、これからの10年を現時点で予想するのは難しい状況です。中でもAIはこれまでと全く違うスピードで進歩し、社会の中に入って来ています。今後は、「産官連携」「産学官連携」の接点、そしてユーザー側と供給側の接点の多くが、AIを通じてとなくなって行くであろうと思います。実際にISITとして様々なオープンデータを公開しており、従来は基本的に人間がアクセス（検索）をして来ていた訳ですが、今では桁違いの数でAIがアクセスをして来ています。つまり、従来人間が行っていたアクセス数とは桁違いのアクセスをAIが行っており、それをユーザーである人間が利用するようになって来ています。そのような状況を考えると、例えば住宅を探すと言う場合でも、住宅に関する正しいデータをAIがキチンと読み込んでいるかと言うことが、重要になって来ます。これからは、AIがそのユーザーの好みや家族構成などを理解して、例えば候補となる住宅を5つ挙げて、ユーザーはその中から選択・決定するだけと言う世界になって行きます。そして「官民連携」においても、さらにデータの連携が重要になって来ると思います。データ連携のための大前提は2つあり、ひとつは機械・AIがキチンと読み込める情報かどうか。もうひとつは、官民データが繋がるためのデータの共通化です。町字データの表記が違ったり、表記の間に空白が入ったりするだけでも、人間と違って機械は別の住所と読み取ります。この分野では、国としてもデジタル庁を中心にベースレジストリーと言う公的な基礎情報データベースが整備されて来ております。その中でも先行しているのが、住所表記であるアドレスベースレジストリーと言われるもので、これが実は世の中の様々なデータの共通化と言う意味で、ひとつの標準・手本になり得るものです。ですので、特に住宅分野においては、官民のデータが共通化され、そして機械・AIがキチンと読み取れるものにして行くと言うことを、これから意識して行くことがとても大事だと思います。

委員：パブリック・コメントを見ると、「原案通り」と「記載通り」と色分けしているものの、多くが「原案通り」になっております。要するに、計画にすでに盛り込まれていることに対して、たくさんの意見が出ているということは、市民には理解されていないということかと思っております。また、この計画が共有された後も、市民が十分に読み込めないような内容があるということではないかと思っております。施策の展開という時には、やはり市民等の手が届く必要があり、その際、先ほどの「官民連携」がすごく大事になります。国の方針にある住まいを支えるプレイヤーという中間支援組織的な方々がどこまで市民の側に立って活躍してくれるかということが大事であり、その部分をもっと具体化できるような官民連携プラス中間支援組織的な人材の育成というのが大事になると思います。マンションの話にもあったように、なかなか合意形成が取りにくい場合、合意形成を取ることを支える専門家もいます。もちろん建築の専門職も建築という建物だけでなく、まちづくりを含めた建築の視野で関わる建築家もいるので、専門職のスキルをもっと活かしていくということが大事なのではないかと思っております。また、自助・公助・共助という話がありましたが、パブリック・コメントは13名という少ない人数だったものの、ご意見について納得できるものもあるの

で、やはり市民をもっと育て、自主的に市民が活躍できるようにしていく、要するに「公」に頼るのではなく、自分たちが取り組むというところをより推進していくというところが、これからは大事になると思うので、そのような点がもっと進んでいけばよいのではないかと思います。

委員：本編 12 ページ以降の「2-2 福岡市における住生活の現状」で、様々なデータの出典について、年度が書かれているものと書かれていないものがあるため、全てに年度を入れることは可能でしょうか。福岡市独自の調査もあり、可能な限り年度を入れると、これをベースに研究する学生たちはすごく助かると思います。

事務局：グラフの中に年度等を記載している場合は、右下の出典には年度等を記載しないという形をとっています。例えば 20 ページの年収の推移のグラフは、住宅・土地統計調査の平成 25 年、30 年、令和 5 年という三つの時点を使用しており、グラフ中に年を記載し、出典には年を記載しておりません。時点は異なりますが、調査としては 1 つなので、調査名のみ記載しています。また、例えば 19 ページのように、複数の年が含まれるグラフもあり、出典の年が多くなりすぎることからも省略しております。

委員：前回の指摘については反映されており、内容については特に問題ありません。一つだけ、本編 64 ページ以降の目標 2 のセーフティネット住宅の部分において、今回、新しい制度として、居住サポート住宅ができたというところは大きな変化と理解していますが、居住サポート住宅が併記されていないため、あまり強調されていない印象があります。65 ページの施策の展開方向の最後の「民間賃貸住宅の有効活用」においても、「セーフティネット住宅等の供給促進」と記載されており、居住サポート住宅が含まれていると思いますが、省略されているため、居住サポート住宅の印象が薄くなっており、セーフティネット住宅の方が強調されていると感じました。全国計画を見ると、「居住サポート住宅・セーフティネット住宅等」という形で居住サポート住宅の方が先に記載されているので、省略せずに「セーフティネット住宅及び居住サポート住宅の促進」のように記載してもよいのではないかと思います。

会長：もう一度精査されるかと思いますが、その時に検討していただければと思います。

委員：本編 99 ページの福岡市住宅相談コーナーについては、マンション管理士も参加しておりますので、「マンション管理士」も記載していただくようお願いします。

### 3. 事務連絡ほか

会 長 : 計画の改定前になりますが、今回、新計画案に基づいた令和8年度の予算案が議会で審議中です。令和8年度の新規施策などについて、事務局からご紹介をお願いします。

(資料説明 省略)

会 長 : この新規施策に関しては、興味深い内容があげられており、今後の展開に期待したいと思います。

それでは、限られた時間の中で、たくさんのご発言をいただきました。これまでのご発言をまとめると、計画及び答申について、大枠の修正を求めるといった意見はなかったと判断します。考慮すべきご意見もありましたので、対応を事務局と会長の私で調整し、決定するという方向で整理したいと考えますが、よろしいですか。

委員一同 : (承諾)

会 長 : それでは、今回の計画案については、調整を行ったうえで、住宅審議会会長から福岡市長に答申することとします。

一昨年9月から、約19カ月にわたり、計6回の審議を重ねてきました。福岡市住生活基本計画の改定について、これにて議事をすべて終了します。審議会の議論にあたり、委員の皆様方に、全面的にご協力をいただいたおかげで、円滑に議論が進み、充実した内容となりました。課題はありますが、今後につながる内容についてもご発言をいただきましたので、大変期待しております。改めてお礼申し上げます。

以上