

令和6年度 第1回 福岡市住宅審議会

議 事 録

日 時：令和6年9月17日（火）14:00～16:00

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
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
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. 住宅都市局長あいさつ
3. 委員紹介
4. 会長・副会長の選出
互選により、会長は志賀委員、副会長は浜崎委員、松野委員に決定した
5. 諮問
福岡市住生活基本計画の改定について（諮問）
6. 議事
7. 事務連絡ほか
8. 閉会

第1回 福岡市住宅審議会 議事録

6. 議事

(資料説明 省略)

会 長 : 本日の議事に係る事柄について事務局から説明をいただきました。これを踏まえて、ご出席の皆さまからご意見を賜りたいと思います。まず、福岡市の現況に関してなど、1～5についてご質問があれば、挙手の上お願いいたします。

特にないようですので、全体を通じてご意見をいただきたいと思います。本日は、6の課題の整理、7の検討の方向性について、皆さんの専門的な視点から自由にご発言いただきたいと思います。ご意見がございましたら、挙手の上ご発言ください。

委 員 : 社会情勢の変化等の欄に、脱炭素社会に向けた社会的要請とありますが、福岡の住宅においてどのような取組みをしようとしているのでしょうか。

事 務 局 : 具体的な施策については、これから検討していきたいと思っています。現在は、例えば、市営住宅における太陽光パネルの設置や断熱性能の向上などに取り組んでいます。今後、さらに脱炭素社会の実現に向けて貢献できるような点について、この審議会でもご意見をいただき、関係局、特に環境局と連携しながら、より良い取組みを検討したいと考えています。

委 員 : 市営住宅のエレベーター等の電気代は共益費で賄われていると思いますが、市営住宅に太陽光パネルをつけて、発電された電力を共用部分に活用した場合、財布にも優しい状況になるかもしれません。

また、市営住宅には低所得の高齢単身者も多いので、太陽光パネルで夏の電気代が下がれば、エアコンをつけるなど、快適な生活が送れるかと思いますので、是非取り組んでいただきたいと思います。

会 長 : 今、脱炭素に関するご発言がありましたが、本日ご欠席の委員からその点についてのご意見を頂戴しておりますので、代読でご紹介させていただきます。

3点ございます。まず1点目が、建築分野はエネルギー消費量が多く、住宅分野においても削減していくことが大事だという基本的なスタンスについてコメントがありました。2点目ですが、省エネ基準は、順次強化されているため、既存住宅の築年数別住宅数や省エネの状況などを把握することが大事だという、基本的なデータの整理に関することです。3点目ですが、具体的な取組みについては、新築はZEH、ゼロエネルギーハウスが進むなど、省エネ基準に適合した住宅が増えているが、既存住宅は断熱されて

いない住宅が残されていると考えられます。脱炭素の観点で言えば、太陽光発電も大事なのですが、それ以上に建築物の省エネ化が大事であり、既存住宅の改修などにより断熱性能を向上させていくことが大事であると考えます。

このようなご意見をいただいておりますので、紹介させていただきました。
では、皆さまからのご意見に戻したいと思いますが、いかがでしょうか。

委員 : 省エネの話がでましたので、少し補足とお願いをさせていただきます。国の方針として、住宅関係では、新築住宅に関して、来年4月から、省エネ基準の義務化、2030年までには基準をさらに引き上げることとなっています。2050年には、既存住宅も含めてカーボンニュートラルを達成しようという大きな目標があります。先程説明があった通り、国としても令和3年に住生活基本計画をつくっていて、令和8年に見直すために、今、議論を始めようというタイミングになっていますので、その中で省エネがどう位置づけられていくかということかと思いますが、市の計画にも反映いただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。国の目標を踏まえての省エネ化を図っていくというご意見だろうということで、少し補足をさせていただきます。

事務局 : 説明の中でも申しました通り、国の住生活基本計画の動向も踏まえながら、検討していきたいと思っておりますので、様々な情報を取り入れながら進めていきたいと思っております。

委員 : 省エネ関連の話が続いていまして、23ページにあります太陽光発電設備の設置が省エネ、脱炭素ということで話題になっていますが、既存マンションについては、太陽光パネルを屋上に設置したマンションは、福岡市内で一番古いところで築15、16年になっていると思います。これらが屋上防水の修繕時期にきているのですが、太陽光パネルがあるため防水工事が高額になり負担できない、パネルをはずさなければならないということもあり大変困っているところもあるようです。先程の委員のコメントにもありましたが、太陽光パネルを置いて省エネを図るという発想よりも、コンクリートの共同住宅であれば断熱性を向上した方が効果が高いと思います。また、太陽光パネルで発電した電気の使い方が、共同住宅でかなり異なっていて、専有部分で使うのか、共用部分で使うのか、発電量はどの程度あるのか、蓄電の設備があるのかによって、状況が変わってきます。築15年くらいのマンションの太陽光パネルは蓄電装置がないことが多く、有効活用できていないところもあります。加えて、売電制度の単価が下がったため、かなり困っている状況です。設置して10年、15年後にどうなるかということも考えて、省エネの観点からより有効な提案をしていただき、また、断熱の塗料も発達してきますので、行政において補助金を出すような予定があるのであれば、太陽光パネルに対してよりも、断熱性能を上げるという方向にしていきたいと思っております。

委員 : URについては約90団地、28,000戸の住宅を福岡市内で管理しています。その内、1,000戸規模の団地10団地弱あります、住生活基本計画という大きな枠組みの中でUR住宅

の取組みが記載されていて、自立支援住宅やセーフティネット住宅など、住戸をどう活用するのかということにフォーカスされています。これは非常に有難いお話で、今後もその役割を担っていきたいと思っています。また、少し規模の大きな団地では、共用部や屋外空間を地域のためにどう活用できるかという視点を持たなければならないと思っています。キーワードになっているコミュニティというところでどう活用できるかについて突き詰めていく中で、福祉施策や地域共生社会における支え・支えられるという団地のコミュニティと地域のコミュニティの境界線がなくなっていることを実感しています。そこをどう受け止めて進めていけばいいのかということについて、大きな道しるべがあるといいなと思います。地域福祉に関する計画もあるかと思いますが、住生活基本計画の中で、コミュニティという部分を、元気な人が集うということではなく、色々な方をどう地域に引き出すかということにどう対処していくのかという住生活の広めの発想で議論を深めていただくと有難いと思います。

会 長 : 共生社会への取組みということでのご提起ということで、そういったことに関連して、住宅セーフティネットやみんなに優しい居住環境の形成というところでご意見・ご質問があればお願いいたします。

委 員 : 住宅セーフティネットに関してですが、住宅セーフティネット法が改正されたばかりです。これまで、住宅確保要配慮者向けのセーフティネット住宅を供給する、住宅を確保するという法律だったものが、徐々に福祉部局と連携して住宅を供給した後もアウトフォローしていこうということになってきています。まだ施行されていないので福祉部局とどう連携していくかについては手探りの部分がありますが、住生活基本計画は住宅に関することですし、福祉には福祉の計画があると思いますが、福祉部局との連携も意識しながら取り入れていただけると有難いと思います。

委 員 : 先程からコミュニティやその視点のお話がでていますが、私たちは高齢者や子育てしやすい地域づくりに日頃から取り組んでいます。難しい点は、集合住宅の中での見守りをどう行っていくのかということです。マンションはオートロックで中に入れない所が多いので、居住者で見守りの仕組みをつくっていくのが有効と考えており、関心を示したマンション管理組合と一緒に取り組むこともあります。災害の視点では、年齢に関わらず全ての人にとって、日頃から繋がりがあることが自分たちにとって非常時の安全・安心に繋がるということを意識してもらえと思うので、見守りや災害時の助け合いという視点でこの計画でも一緒に考えていけるといいと思います。私たちは福祉分野だけでどうしたらよいかと考えがちですが、住生活に絡めて一緒に推進できればと考えています。

委 員 : 父親支援をやっていて、その中で、地域活動に積極的に参加しようと若い方に呼びかけている中で、地域の受け入れ側にも課題があると感じています。町内会や自治協議会の

運営では、時間に余裕のある人が中心になるので、時間のある人に合わせなければならず、積極的に地域活動をしようと思っても、時間があわせられなければ関わるのが難しく、関係が希薄になっていると感じています。子育て世帯に対するアプローチや居住環境の確保については、共働き家庭が多いという視点、仕事と子育ての両立という視点を盛り込んでもらえるといいと思います。例えば、子育てしやすい居住環境と聞くと、公園やスーパーが近くにあるとか、ゆったりした暮らしをイメージしますが、平日忙しく働いていて余裕のない中で暮らしを改善しようとする、食洗器やロボット掃除機、洗濯乾燥機をサポートとして入れていただけることなどがあれば、家事時短により地域参画がしやすくなって地域コミュニティが増えるということに繋がると思います。

会 長 : 子育て世帯の仕事と生活の両立を支える観点のご意見をいただきました。

委 員 : 皆様のご意見を聴きながら住生活をイメージしてみたときに、脱炭素やバリアフリーなど住宅などの箱は時代に沿って進化をしてくれていると感じますし、新築については、国からルールが示されて質が高まっていくのだろうと思います。問題は既存住宅で、これをどう進めていくのかの道筋をつくらなければいけないと思います。また、私たち団塊ジュニア世代からすると、当時は、我が家を持ってずっと住み続けるという発想の団塊世代の皆さんがまちを支えてきたと思いますが、世代が変わってきて、一箇所に住み続ける意識なのか、仕事との両立のため今は利便性のよい所に住んで、子どもが大きくなったら住替えようというような意識なのか、住む側の皆さんの住まいに対する思いの変化を捉えることが長期の計画を立てる上で大事だと思います。さらに、今まではバリアフリーなどを既存住宅に後付けした場合は、退去時に元に戻したりしていましたが、高齢者でも子どもでも住みやすい環境がつくられていけば、今まで付加しなければいけなかった住宅設備が最初から不要になる。そのようなことを仕掛けていけると、みんなにとって住みやすい住宅や住環境が整備されていくのかと思います。

会 長 : 既存住宅に対する配慮ということ、ライフステージに応じた、福岡ではどういう住まい方、住み替えの姿があるかということ、多世代の住みよい環境づくりについてはどうかというご意見をいただきました。

委 員 : 17 ページにありますように、外国人居住者の数が増えているということですが、福岡市は特にアジアに近いこともあって外国人居住者の割合が多いと思います。他都市では、高齢者と同様に外国人が大家さんに入居拒否されることもデータで示されていますので、入居後にゴミ出しルールを守らないとか、近所からクレームが出るとか、それらを予防するためにも、多言語によるルールの掲示、予防的手段を取るのがいいと思います。福岡市の場合、外国人が住宅困窮者にならないために、外国人居住者の問題をどう捉えているのか、どういう支援があるのか、現状把握と住宅の今後の方針をお聞かせください。

事務局：現時点での外国人の居住に関しまして、市営住宅においては、住むにあたってのルールをまとめた外国版のリビングノートを配布しています。17 ページに掲載している外国人の登録人口ですが、居住そのものについては把握しきれていないところがあります。また、総務企画局では、外国人の生活環境を整備する事業として、相談窓口や生活情報の提供、日本語教室など、暮らしの相談窓口等を設けています。今後、民間賃貸住宅がどのような取組みをしているのかを探りながら、必要な対応を検討していきたいと思っています。

委員：他都市のデータを見ても、入居については、公営住宅はハードルが低いけれども民間住宅はハードルが高いというデータも出ているので、民間住宅でもできるだけハードルを下げるような仕組みづくりが必要なのではないかと思います。よろしくお願いいたします。

委員：子育て世帯に関してですが、福岡市は子育て世帯への住み替え助成をされていると思いますが、障がいを持っている方から、家賃の補助上限がありバリアフリー住宅が借りられない、限られてしまうという声を聞きます。福岡市内でも家賃の低いエリアはありますが、それ以外の支援サービスも含めて住居・居住地を決めていくことになるので、障がいを持つ方でも安心して育てられる取組みを住生活基本計画においても考えていただければと思います。あくまで一例ですが、よろしくお願いいたします。

委員：私共、IoT や AI など IT 技術を使ってスマートシティなどを支援していく活動をしている中でご相談を受けることがあります。海外の方が同じマンションに住んでいて、メンテナンスの費用が必要という話をすると、なぜ今、お金をかけなければならないのかデータを求められることがあります、合理性や必要性の説明に必要なデータが取れないかというご相談を受けます。外国人居住者が増えていく中で、そういったものをきちんと示していく、データが取れるということが必要かと思います。GX の世界で言えば、電力データによって、今どれだけの電力がプラスになっている、あるいは、マンションで、どう使用されているかがはっきり分かる。そうすると、自分事としてどう改善すべきかという議論も深まるのかと思いますので、データを取って検討していこうという先駆的なマンション組合などへの支援をご検討いただければと思います。

会長：重要なご指摘だと思いますが、福岡市で関連する取組みはありますか。

事務局：分譲マンション、賃貸住宅含め、今のところ、データを取るところまではできておりませんので、こういったデータを取っていくなど、今後の取組みの参考にしたいと考えております。

会 長 : 是非ご検討していただきたいと思います。

委 員 : 専門は住宅政策や住宅計画なのですが、2つ意見を述べます。一点目は、16 ページ、今回、住宅確保要配慮者ということで、住宅困窮者から外国人を含め対象者が広がっていると思います。福岡市は借家が多いことがデータで示されていて、特に高齢単身の53.7%が借家に住んでいる。セーフティネットとして支援が必要な方もいる一方で、住宅は確保しているが、単身で借家に住んでいる場合、バリアフリーを含めた住まいの質が確保されているか、豊かに住めているかという質的な問題も言及しないといけないのではないかと思います。もう一点は、27 ページの課題整理に自然災害の激甚化・頻発化があります。また、第10次の福岡市基本計画（原案）でも災害に強いまちづくりが掲げられていて、近年、豪雨災害を含め、災害が日常化しているような状況の中で、住生活基本計画の中で災害に対する施策、防災面、あるいは被災者の住宅確保、住宅支援を含めて示さなければいけないのかと思っているのですが、その辺についてのお考えをお聞かせください。

事 務 局 : 災害の対応ですが、まずは耐震性を上げていくことが重要と考えており、現在も耐震化に向けた取組みを行っています。また、被災後、応急仮設住宅を速やかに提供することや民間から応急仮設住宅として住宅を提供していただくことに関する協定を結んでいますので、それらを周知するとともに、市民が安心していただけるよう、計画の中に盛り込んでいきたいと思っています。その他の必要な取組みについても検討したいと思っています。

会 長 : その場合、例えば、29 ページでいえば、セーフティネットもしくは、安全・安心辺りに位置付けるようになるのでしょうか。

事 務 局 : 安全・安心に繋がる取組みだと考えられます。どこに位置付けるのかは、ご意見も聴きながら検討していきたいと思っています。

委 員 : 先ほどの委員のコメントにも関係してくるのですが、29 ページの最後でダイバーシティや脱炭素、DX が今後の方向性として望まれるというのが、横断的な視点と大括りに書かれています。横断的という言葉が却って曖昧にしているので、左側の基本目標のこれに関してはこれとこれを連携してとか、基本方針のこれに関しては特にこの点を取り入れながら、この点にも視野を広げてというように、左側の基本目標や基本方針それぞれとの繋がりが見えるように、より可視化できるような改定とするのがよいのではないかと思います。

会 長 : その点は是非検討していただきたいと思います。本日も色々な視点が出ていますのでどう位置付けたかわかるように整理してください。

委員 : 住宅確保要配慮者についてですが、私は大阪や九州の居住関連の会合に参加した経験があります。見守りサービスが必要ということがセーフティネット法の改正の中でも盛り込まれていますが、物理的な住宅と住まいを必要とされている方を結びつける活動がないと、物はあるが必要な方に届かないということが現実に行き起きていることを大阪の会合に参加したときに感じました。それが全ての解決策ではないですが、市町レベルで居住支援協議会を作っている、住宅部局と福祉部局との連携は、携わる分野が近いとは限らずなかなか難しいです。居住支援協議会の中で、不動産に携わっている方と福祉に携わっている方が、少しずつ、例えば、福祉に対する不動産の方の理解や、大家さんの抱える悩みを福祉の方が理解されるというような、お互いの立場を理解し、どうすれば必要とされる方に届くようになるのかというような経験もしました。つまり、箱ものとしての住宅をセーフティネット住宅として用意することも大切だと思いますが、居住支援協議会を通じてお互いの議論を活発化するとか、相互理解を深めることは、非常に重要だろうと思います。それをどう盛り込んでいくかは難しいと思いますが、可能であれば、重要な視点として考えていただけるといいのかなと思います。

会長 : 重要なお指摘だと思います。福岡市も居住支援協議会がありますが、実際の取り組みや、今後の展開についても、実際の動きなどもご紹介して欲しいと思います。
22 ページに市営住宅の辞退率が 24.6%と高く、需給にミスマッチが見られ、どうすり合わせるのかといったことも含め今のご指摘をうまく活かしていけるようよろしくお願いします。

委員 : 20 ページに、築 40 年以上の高経年マンションの数が約 1,300 棟で、10 年後には約 3,000 棟に増加する見込みとなっていて、年数の経ったマンションが増えていくんだなという印象があります。実際そうなった場合に、まちがどうなっていくのか想像がつかないのですが、同地区に同時期にたくさんのマンションが建ってしまうと、そのまちが高齢化し、住んでいる人に偏りが生じると思い、そこをバランスよくするような方法はないのかなと感じました。

会長 : 高経年マンションの話が出ましたので、普段からご研究でマンション問題に関わっておられる委員に、これに関してコメントいただければと思います。

委員 : マンションに限らず、かつての戸建て住宅団地でもおきたことで、そうなるだろうということが見えていて、課題として分かっているが対策できていないという、とても難しい問題です。良い答えが出せないのですが、今、研究中でもあります。
一つお尋ねしたいのですが、27 ページの市営住宅のところに、半数以上が高経年である市営住宅の効率的な維持更新とあります。半数以上が高経年というところにまず驚きましたが、その後の、市営住宅の効率的な維持更新というのは、これは、今後の課題

として出されているのか、既にイメージとして、効率的な維持更新というのが現段階であるのか教えていただけますか。

事務局：市営住宅は、以前から、将来一斉に更新時期を迎えることが分かっていたので、平成12年頃開催した第一期の住宅審議会で、市営住宅ストック総合活用計画を策定して効率的に機能更新を行うこととし、目標を立てて、中層の階段室型の住宅については早めの建替えに取り組んできました。平成23年度からは、さらに建替え戸数を増やし、他都市と比較しても積極的に建替えを進めている状況です。今後も、同様に取り組んでいきたいと考えております。

委員：マンションについては、20ページ、27ページ、そして29ページには良好な共同住宅ストックの形成に向けた取組みの推進、マンション管理適正化の推進と記載されています。管理計画認定制度が始まりまして、良好な管理状態のマンションは認定する一方で、私が気になって市の方といつも協議しているのが、ここに載ってこない管理不全マンションで、管理組合への管理状況に関するアンケートや、ヒアリングをしても返答が返ってこない管理組合が一番不安だと思います。先程の意見においても、高経年マンションが増えたらどうなるんでしょうという不安があると思うので、今後の議題の一つとして、管理不全マンションへの対応という視点を入れておいていただきたいと思います。将来不安なことを問うアンケートにも掛かってこないマンションがあります。福岡市内のマンションは綺麗なマンションが多いようですが、そういう視点で見ると、ところどころそういうマンションがありますので、それを入れていただきたいと思います。

委員：住生活基本計画が平成28年に策定されて現在に至って、中身も段々成熟してきて、新たな課題を抱えてというような段階かなと思って見ていました。そういう意味では、福岡市の現況資料をつけていただいています、ここから5年後、10年後がどうなっているのかという推計の資料もあれば示していただきたいと思います。住宅整備というハードと、どう人生を完結していくかというソフトとの交わるころをどうしていくのが大きな課題なのかと思います。本日お越しの福岡市の社会福祉協議会も日頃から一所懸命取り組んでいただいております、非常に注目をしているところです。高齢社会における課題が大きいのかと思っておりまして、家族の中で自己完結できない方たちが益々増えていく中で、社会や地域の中でお世話になりながら、ということになっていくと思います。私も空き家の利活用、福祉活用に注目して、全国様々な事例を視察してきましたが、いい住まい、いいところだなと思うところは、住民同士の連携が取れている、向こう三軒両隣の地域というのがすばらしいなと思っております。これから住宅部門と福祉部門等が連携しながら、新たな結びつきをつくっていただきたいと思います。

会 長 :最後に良いキーワードをいくつか頂戴したいと思います。

私の方から簡単なまとめに入らせていただきます。

本日は長時間にわたり熱心にご議論いただき、ありがとうございました。お話がありましたように、まず、議論の資料を整えて欲しいということがありました。次回までに用意ができるもの、今後長期的に収集すべきものがありますが、例えば、高齢者の住まいの質的な状態に関する事柄について深めなければならないとか、長期的なデータ収集で言えば、ITを活用したデータ収集により、外国人など多様な区分所有者・入居者等が維持・管理に対し参画・協力に向けた説得材料になるということをご指摘いただきました。また、共働きや子育て世代が仕事や地域との関わりをより必要としているという中で、どのようなことが役立つのかということを考える上で、実態を理解した上で施策を立てるというようなコメントをいただきました。

次に、ハードとソフトの交わる場所という点からいただいたことですが、これについては、多様な担い手の方がどう取り組むかということや、その「場づくり」ということで、居住支援協議会や社会福祉協議会の取組みについてのご意見がいくつかあったと認識しています。そして、その時に、時間軸でどのように必要とされる器やサービスを想定するのかというご指摘がありましたし、ずっと住み続けることもあれば、住み替えることもあるという中で、それを選択していくということもあると。福岡での暮らしをいくつか想定しながら考える必要があるだろうというご指摘だと思います。また、セーフティネットに関わる事柄として、外国人居住者に関するサポート体制が公共に限らず民間においても充実していくことが重要で、それをどのように形づくっていくのかということ。また、そういう点でのマッチングの在り方といった事柄がありました。全体の枠組みに関する事柄ですが、例えば器等とその周りの環境を含めて共生社会として構築していくということ。家族では完結できない支援等をどういう連携関係の中でつくっていくのかというご指摘がありました。そして、社会の動き、大きな課題という点では、脱炭素社会の実現が喫緊の課題で、省エネ基準の改定も着々と進んでいる中に、それをどうのせていくのかという点では、本日の最後のページにありましたいろいろな視点の中で横断的な視点を具体的にどう盛り込むのかということとして、今後、取組みについて、それぞれのキーワードや関連する話題を重ねていくということが大事だと理解したところです。

全体の改定の方角性については、大きな異議や変更はございませんでしたし、これまで積み重ねられてきた事柄に対して、さらにより良くしていくという方向性は共有したと認識しています。

本日ご定義いただいた事柄を次の回で整理し続けて、次のステップの議論へとつなげていきたいと思います。本日いただいたご意見の整理等、大変だと思いますが、どうぞよろしくお願いいたします。

以上、まとめとさせていただきます。

本日予定していました審議は成立いたしましたので、事務局にお返しいたします。

以上