

第2回 福岡市住宅審議会

議 事 録

日 時：令和6年11月28日（木）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：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
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1回審議会でのご意見への対応
 3. 主な取組状況やデータ等
 4. 主な市民意見
 5. 留意すべき事項の整理等
 6. 改定の方向性骨子（案）
3. 事務連絡ほか
4. 閉会

2. 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。

前回、限られた時間でしたが、11 分野にわたり実に、はまりの良いご意見をいただきました。その内容に関するご質問やご意見と、本日の本題であります改定の方方向性骨子(案)についてご意見やアイデアをいただきたいと思います。まずは、自由にご意見をいただき、もう少し掘り下げたいことや補足して欲しいことがあれば、指名させていただくことがあるかと思っています。よろしくお願いいたします。

それでは、ご意見がございましたら、挙手の上ご発言ください。

委 員 : 太陽光パネルについて、最終的にリサイクルできるのでしょうか。業者に聞くと、リサイクルできないという意見が多くて、設置して 15 年、20 年後にどのような形になるのかが不安で、このまま進めていいのかということも含めて研究しておかないと粗大ごみになる可能性があると思います。その辺りのお知恵をいただけますでしょうか。

事 務 局 : 太陽光パネルのリサイクルにつきましては、福岡県がリサイクルのスキームを構築しておりまして、北九州市にリサイクルのための工場があり、県内の集配したものがそこでリサイクルされています。国においても、固定価格買取制度が始まった平成 20 年前後のものが耐用年数を迎えるので、パネルやガラスなど部品ごとにリサイクルすることに備えて、研究が進められています。

会 長 : 環境配慮に関するご質問がありましたので、ここで、本日ご欠席の委員から、関連するご意見をいただいておりますので、代読でご紹介いたします。

「既存住宅の断熱性の向上が重要。昨年度、福岡市内で国の断熱改修等の補助金を利用した実績は、約 8,000 件、住宅ストックの約 1%にあたり、今後も支援が続き、改修が進められていくことが大事である。また、維持管理のための改修を行う際に、断熱改修も同時に行うことを推奨するのが効果的ではないか。2 点目、福岡市においては、民間賃貸住宅の数が多いため、取組みを行ったほうがよい。一方で、大家さんにとっては、断熱改修を行うメリットを感じづらいため、進みにくい状況があると思われる。入居者にとって、断熱性能も住まい選びのひとつのポイントとなることが重要であり、断熱性能が向上すれば、家賃と光熱費の合計金額でメリットがあることや、熱中症などの健康リスクが軽減することなどを認識できるような情報提供や啓発等を行うことが大事だと思います。」というようなご意見をいただいております。

委 員 : 大きな方向性に DX の推進を入れていただいております。前回、マンション管理の中で、

管理のためのデータをという話をさせていただきました。非常に曖昧な言い方だったかもしれませんが、色々な設備に対して、具体的にはセンサーやカメラといったものを活用して、メンテナンスのタイミングや管理の手法を探っていくべきと思い、意見を述べました。全国的にも人が減り、設備が老朽化していく中で、センサーやカメラ等で収集したデータを AI でデータ解析をして、メンテナンスのタイミングを探ることができるようになってきているのではないかと思います。実際に、工場では、振動を測定して、その変化によってメンテナンスのタイミングを見えています。定期的なメンテナンスも必要でしょうが、デジタル技術の活用により、実際にはもっとメンテナンスの間隔を空けてもいいかもしれないし、人の手を借りなくてもいいかもしれない。最終的にはメンテナンスコストを含めた管理コストを抑えることができるかもしれない。データを解析していくということを推奨していただいて、もしそういうことを先進的に実施するならば是非共有いただき、DX 推進の具体策の一部として入れていただければと思います。

委員 : 前回、ご意見させていただいたことについて、資料提供をいただき、ありがとうございました。P25 に私の意見に関連して資料を作成していただいているのですが、これを見て、「マンション管理計画認定制度」というものがあるということを知りました。災害時に備えた居住者名簿が作られるなど、そういう取組みは素晴らしいと思いました。ただし、災害が起こった時だけ連絡して声を掛け合っても助け合いには繋がらないので、日頃から繋がっておくことが良好なコミュニティづくりになりますし、改定の方角性にもあります「良好なコミュニティ形成の促進」と「地域共生に向けた環境整備の促進」に繋がっていくものだと思います。是非、この管理計画認定制度を周知される時には、今後、高齢者が増え、認知症の方も増えてくるでしょうし、孤立・孤独の社会課題もあります。一步踏み込んで、同じマンションの住人で困っている方、自分では SOS を出せない方などを居住者同士で見守り合うような形を作りながら、支援が必要な方がいれば相談機関に繋いでいただけるよう、色々な相談機関があることの周知の強化をしていただきたいと思います。社会福祉協議会で言いますと、平常時からの繋がりづくりを支援しているので、そういう機関があることも周知していただければと思います。

委員 : データの資料に関して何点かあります。P8、「ライフステージに応じた福岡市の主な支援等」で、一例とありますが、参考資料のデータを見ると、若年層の単身世帯が多く、恐らく結婚・出産・子育てというのを通らない方々も相当数いらっしゃると思います。この資料をどこで使うかにもよりますが、色々な方がいらっしゃいますので、それを踏まえた支援という形にさせていただいた方がいいのではないかと思います。何となくこれがモデルケースのように見えてしまうので、ご配慮いただいたほうがいいのではないかと思います。それに繋がる部分として、セーフティネット法の改正があり、住宅確保要配慮者に向けて支援をしていくという話についても、参考資料の 15 に、単身世帯の年齢構成で若年層が多いということは、これがそのままスライドして住宅確保要配慮者の中心である単身高齢者になっていきますし、将来的に単身の若い要配慮者が増

えていくことが全国的にも想定されています。そういった福祉的な取組みにも繋がる内容も含めて整理していただいたほうがいいのではないかと思います。

また、P37 の論点整理について配慮いただきたい点です。マンション関連で、法務省所掌の区分所有法について、建替えをしやすくするような合意要件の緩和などの改正の議論がなされています。それに合わせて恐らく国交省のマン管法（マンション管理適正化法）とマン建法（マンション建替円滑化法）も何かしらの改正が行われると思いますので、今の段階でそれが明確に出ていませんので書きづらい部分もあるかと思いますが、いずれそういう話もあるということを含み置きいただきたいと思います。

続いて、P39 骨子、「住み続けられるまちづくりの推進」ですが、これがどこまでのまちづくりを含むのかが気になっています。留意すべき事項の整理、国で言うと、地域のまちづくり活動、市の市街化調整区域におけるというようなところなので、いわゆる一般的なまちづくりよりは概念が狭いまちづくりのことを指しているのかなと。このまちづくりというのが、都市計画的な部分に踏み込む話なのか、小さなコミュニティラインとすると、一つ上のコミュニティの形成促進に若干被ってくるのかなと思うので、その骨子の整理があってもいいのかなと思います。

最後に質問ですが、基本方針 11 の空き家で、「放置空家」というワードが初めて出てきています。国としては、空家である以上一日中放置されているという定義がございまして、一般の空家と放置空家は何が違うのか、お聞きできればと思います。

事務局：言われたようなマンションに係る国の法改正の動きも踏まえて計画を検討していきたいと考えています。放置空家等については、現空家等対策計画におきましては、空家等のうち所有者または管理者による管理がなされておらず周辺の生活環境に悪影響を及ぼすもの、という整理をしております。

委員：特定空家と同義と考えてよいということでしょうか。

事務局：特定空家というのは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等の空家で、放置空家のうち最も周囲への危険性があるものですが、去年の空家特措法の改正において、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態について、管理不全空家等が位置付けられました。それらも含め、周囲への何らかの悪影響があるものを放置空家と呼んでおります。適切に管理されているものは含んでおりません。

事務局：また、「住み続けられるまちづくり」の範囲についてですが、都市計画に踏み込んでまでの計画は考えておりません。住まいづくり、もしくは住まいに関する取組みの中で、まちづくりに繋がるようなところ、例えば、市街化調整区域において、農山漁村のようなどころについては人口を維持していきたいということで、現在、定住化などに、住まいに関する面から取り組んでおり、そういったことをイメージしています。また、ご意

見の中でありました、同時期につくられた団地が今後どうなっていくのかという部分も含まれてくるのではないかと考えているところです。具体的には今後考えてまいります。

委員：前回の委員会で管理不全マンションにも注目して欲しいという発言をいたしまして、今回、表現していただいておりますが、P27に、市内の団地について掲載があります。この団地は築年数を見ていただくと分かるように、旧耐震という、まだ耐震ができていないものですが、丈夫な造りのものもあります。その中には、敷地が広くて緑も多くて、住環境がすごくいい。ただ、断熱されていないというものがあります。また、区分所有法が改正されますが、団地が建替えをするとなると、建替え決議 4/5、3/4、2/3 と色々な要件があって複雑で、また、1棟ずつの合意というのが難しく、1棟でも欠けると建替えできないという法的な困難さもあります。住民の方々も長く住んでいると人間関係が複雑になりがちで、さらに合意形成がしにくくなることもあります。市内に公団型の団地は一定数あるので、これが築 50 年を迎え、そろそろ高齢化、高経年化して、断熱されていない、エレベーターがない、でも住環境がよい、しかし、建替えをするにはどうしたらいいか分からないというところが多いと思います。すごくきれいに維持されており、管理不全ではないのですが、困っている状況にありますので、管理不全マンションと管理不全ではないマンションの間に、公団型団地とか団地型マンションの再生の検討も視野に入れていただくと、共同住宅においては全てに目が行き届くようになるのではないかなと思いますので、今後検討をお願いしたいと思います。

委員：2つ申し上げたいと思います。1点目は、前回ご意見を申し上げたところのセーフティネットの関係で、居住支援の充実に関して現状の取組みを示していただき、また、改定の方向性の骨子の中にも、居住支援の充実ということで3点掲げられていて、全く異存はありません。

資料なども拝見して改めて感じたこととして、受け皿としてのセーフティネット住宅自体は、数としては充足しつつある状況なのかなということを踏まえれば、確保も重要ですが、それ以上に、受け皿に対して、いかに入っていただけるように支援していくか。例えば、住みたいところと住んでもいいところが必ずしもマッチしておらず、ギャップがある。あるいは、住める住宅があるということを住宅確保要配慮者がどれだけご存じなのか。セーフティネット住宅が整備されてきているのであれば、そこにいかに住宅確保要配慮者に入っていただくかという取組みが、今後フォーカスしていく部分ではないかと感じました。いずれ KPI を設定し、計画になっていくでしょうから、どのような指標の設定がいいのか、例えば、居住支援などの案内を通じて入居された方がどれくらいいるのかというような効果測定をしていくということも考えられるのかと思います。

2点目。省エネについて感じたことです。福岡市は民間賃貸住宅が多いですが、民間賃貸住宅を新規に建てる時に、いかに ZEH 水準で建てていただくか。ZEH 水準でアパー

トを建てることは技術的にできるし、どこのメーカーでもやりますが、多少コストが上がります。大家さんの立場に立てば、資産であり、投資としてマンションを建てる時には、コストが上がるということは投資額が大きくなるのでそれに見合うリターンが必要になる。そうすると、ZEH マンションなら、例えば少し家賃を高く取れますよというようなことがないと、大家さんとしてはインセンティブが働かない。一方、入居する側からすれば、ZEH マンションなら、ちょっと高めの家賃を払ってもいいよね、といかにして思ってもらうか。理論上は、ZEH 水準があれば、水道光熱費が安くなりますから、快適な暮らしの対価として家賃が多少高くてもマーケットとしては成立するはずですが、それを世の中ではどこまで知られているのか。省エネ水準のファミリータイプの賃貸マンションの建設資金に対し融資をしています、ZEH 水準まで投資されるケースが少ない。やはり、ZEH 化したからといって、家賃のリターンはないと思っている大家さんが多いと感じます。何か補助を出すということではなく、ZEH 化すれば、家賃は高いが、これだけメリットがある、快適な暮らしができるという情報を、賃貸マンションを探している方々にいかに発信して、マーケットとして成立する状況をつくるかということではないかと思います。そのような情報発信を充実させていくことが、最終的に、貸家分野までゼロカーボンを進める鍵になるのではないかと思いますので、ご意見として申し上げます。

会 長 : 今のお話に関して色々お考えもあるかと思いますので、是非、ご意見をお願いいたします。

委 員 : 水道光熱費がこれだけ安くなるということをデータ化しておかないと、多分、家賃への反映やオーナーさんの説得は難しいのではないかと思います。逆に言えば、九電や西部ガス、水道局など、色々な形の公的な基準で投資効率を判断できるようにする必要がある。また、家賃の値上げについては、古いマンションでも値上げ交渉が非行為に抵触すると言われるので、今は民間の管理会社ではできない。マンション管理適正化法に、立ち退きや家賃値上げの交渉に関しては、そちらに入れてくれないかと、国に直接お話をさせていただきました。そういう部分も色々な障壁があります。

方向性骨子案について管理会社としてお話をさせていただくと、地域コミュニティをつくると書かれていますが、賃貸住宅の入居者は町内会に入らない。今、不動産会社の契約時に窓口ではほぼ町内会の加入がありません。子ども会も新たな加入が少ない。ここには、子育てしやすい環境と書かれていますが、実際は子ども会には入られてないというのが現状です。町内会への加入は任意であるため、町内会を中心としたコミュニティ形成だとすると、現状としては、記述とかけ離れている現場が民間の方にはあります。コミュニティ活動に取り組む方はしますが、取り組まない方は一切しないなど、人により関わり方の違いが大きい。自助・共助・公助も人により理解が異なっている。公助ばかり主張する方もいますが、公に助けてもらうのは最後という認識をしっかりと持ってもらわないといけない。実際に大規模災害が起きたときに、消防署だけでは当然

対応できませんし、一人暮らしの高齢者などを消防団などが把握しているのはそういう理由です。このように色々な部分で施策として書くのは簡単です。でも、実際、現場としてどのような方がどのように動いて、最終的にどうコミュニティをつくるのかという具体案が出てこないと難しいのではないかと思います。

会 長 : 具体的な施策や行動方針にブレイクダウンしていくように気をつけなければいけないということだと思います。

委 員 : 前回の各委員からのご意見を丁寧に拾い上げていただき、施策等の中で、既にこういうことまでやっているのだということについて、項目ごとに確認させていただけたのがとてもありがたいです。福岡市の施策が、県の施策を含めて全国のなかでもかなり先導的に進んでいるなど改めて感じました。

この先は住生活基本計画の話だと思っていて、改定の方向性の骨子をどのように整理していくのかに注目していたのですが、住まわれる方のイメージは、高齢者や子育て世代というある意味わかりやすい形で整理された上で、ハード・ソフト的な横断的な要因について、ユニバーサルデザインというハード的なものと、住宅セーフティネット、住宅確保要配慮者というところの中で、一つ項目出ししていただいて、縦と横と大きく構成されていると感じました。ただ、少し気にしているのが、今や、家族、家庭が一つのカテゴリーに区切れなくなってきているし、健全な家庭が何らかの要因をもとに虚弱化していくことに対して、住まい側でどう応えていくのかということ、今この段階でどの程度語れるのか、少し意識した方がいいと思います。実際に、改定の方向性というところで書き出していくと、例えば、ダブルケア、複合的な課題を抱えているようなケースや、住宅確保要配慮者までではないが生活力が落ちている状況、単身高齢者の方を含め世代をこえた貧困の方々にどう対応するかを、改定の方向性の項目として書き出すというよりは、個々の施策の中で、具体的にどのような家庭、家族に対してこのようにしていきますということ、福祉などの色々な動きを交えながら進めていくというような書き方が含まれていくと、縦横と大きく整理されながらも、その隙間なり、変動するということに対して応えていくという計画になるのではないかと、アイデアベースですが、少し感じたところです。計画全体を落とし込むときに、具体的にそういう工夫をしていただくといいなと思います。

委 員 : P10、高齢者の住宅セーフティネットについてですが、「低廉な家賃かつ一定の質の民間賃貸住宅」とありますが、低廉というのはどの程度の額のことを考えているのでしょうか。

事 務 局 : P10 の左下に、世帯の人数に対する低廉な家賃と一定の質の表があります。低廉な家賃については、国のこの考え方の中では、生活保護の住宅扶助費ということで、1人だと36,000円以下で、人数に応じて記載の金額以下となります。

委員 : 現状としては、保証人がいる状態で、高齢者が、このような住宅を借りられる状況づくりがなかなか難しくなっています。それを考慮した上での受け皿の住宅数になっているのでしょうか。

事務局 : この資料における試算は、要支援世帯数を左側に記載の推計プログラムに基づいて算出し、その下の、低廉な家賃かつ一定の質の民間住宅等の算定の考え方では、URや公社の住宅数もカウントできるようになっていますが、一旦この考え方で算定ができる民間賃貸住宅と、公営住宅を受け皿として算定しており、国の考え方に基づいて試算しているものです。

また、要配慮者に対しては、公営住宅だけではなく、民間賃貸住宅や公社などの公的賃貸住宅、セーフティネット住宅を活用して賃貸市場全体で対応するように考えております。居住支援協議会の中で行っている「住まいサポートふくおか」や、居住支援法人により、お話にあった保証人がいない方の対応等も行えるようになっております。お困りの方には様々な状況がありますので、そういう状況にできるだけ対応していきたいと考えており、取り組んでいるところです。

委員 : 仮に、市営住宅に高齢者が沢山入った場合、例えば、ある町内の方が高齢者ばかりだとしたら、それこそ管理不全になってしまうのではないのでしょうか。昔、市営住宅には管理人がいらっしゃいましたが、そういったものの復活はお考えではないのでしょうか。

事務局 : 現在の取り組みとしましては、P25、左下の市営住宅の主な取り組みの「コミュニティバランスに配慮した住宅の供給入居支援」に記載のとおり、バランスのとれたコミュニティ形成のために、新築工事の際には、多様な世帯の入居が可能となるよう、高齢者の方、子育て世帯の方等も受け入れができるように、2DK から 4DK まで多様な住戸タイプを供給しております。併せて、自治会の担い手になっていただきたいと思っている子育て世帯の方々が入居しやすくなるよう、収入基準の緩和や別枠での募集、毎年 3 割程度の別枠での募集を確保しながら進めております。そのような取り組みなどによりコミュニティバランスの配慮に努めているところです。

委員 : 難しいと思いますが、バランスよく町内の方が参加できる状況づくりに取り組んでいただけたらと思います。

それと、文言が入ってなかったのを確認ですが、P22、「市営住宅の太陽光発電」で、発電電力は共用部分で使用とありますが、これはエレベーターの電気にも使うということでしょうか。

事務局 : 現時点ではエレベーターには使っておらず、共用廊下や外灯などに使用しております。太陽光のため、動力には少し難しい部分があると考えております。

委 員 : 蓄電池も導入していると記載されているのですが、蓄電池でエレベーターは動かないものなのでしょうか。

事 務 局 : エレベーターに使われる電力と普通の照明に使われる電力は、電気の送り方や電圧に違いがありますので、蓄電池があるから使えるものではありません。

委 員 : 電圧の違いということですね。変圧器などあれば、是非導入していただければ幸いです。それと、P18、「外国人居住者への主な取組み」とありますが、外国人による犯罪への不安や、外国人だけでコミュニティを作って地域と交わらなくなるなどから、外国人はあまり集中させずに分散させた方がよいという意見もあるようです。外国人の市営住宅の入居については、色々な視点から支援をお願いいたします。

会 長 : 誤解なきように確認しておきたいのですが。市営住宅で、特に外国人の方の居住が多いことで防犯面で低下するという事実はありますか。

事 務 局 : 現在、福岡市の市営住宅におきましては、約 2 万 7000 世帯が入居なさっていて、名義人が外国人である入居世帯は 895 世帯、全体の約 3.2%です。各区においても、元々管理戸数の多い東区は外国人の割合が 5.1%と若干多くはなっておりますが、全体として各区に偏りがあるとは言えません。また、住宅供給公社業務課が、市営住宅に入居されている方の相談を受け付けており、苦情対応等をしているのですが、特に外国人だからといってトラブルが多いというような実感はございません。ただ、文化の違いや認識の違いによる、特殊なごみの捨て方というような苦情があることは承っておりますので、今後とも理解・周知には努めたいと思っております。

会 長 : 多様なライフスタイルという視点で、委員のお立場からお話をお願いいたします。

委 員 : 私の立場からお話させていただくと、P25、26 の「コミュニティ」については、今、特に私たち子育て世帯、若い世代は町内会に入らないし、子ども会にも入らない。子ども会に話を聞くと、2、3 人しかいないとか。大きなマンションができて人口は増えて子どもは沢山いても、マンション自体が独立した組織になってしまっていて自治会にも入らないという状況で、分断が大きいということをすごく感じております。そもそも、町内会、子ども会に入らない一番大きな理由は、面倒なことを押し付けられるからということです。これまでは善意で成り立っていた町内会に入ることによって、何かお願いされたり、もっとボランティア精神を持ちなさいと言われてたり、そういう認識をお持ちの方が多いように感じる。今、子ども会で頑張られている方というのは、いざ動こうとすると、町内会長さんや役員の方から色々な指導が入るということで、何のためにやっているのかという疑問を持っています。この辺りは、恐らく福岡市さんは各町内会にお任せ状態だと思うのですが、お任せだけではなく指針を出す。共働きが増えて、皆さんがと

でも忙しい中で、どうやって地域に入ってもらえるのかとか。皆、強制的な感じを嫌がるので、私が個人的に考えているのは、子育て世帯は地域に溶け込んだ方が絶対メリットが大きくて、子どもの顔を知ってもらえるととても安心なまちになる、そういうところを働きかける必要があると思っています。実際の行動として、P26、既に取り組みされているということになっていると思うのですが、恐らく市営住宅、集会所等を活用した交流会というのは、どちらかというと高齢世帯、もしくは、子どもが単独で来るようなイベントが多いと思うので、親子連れが行きたくなるような使い方がとても必要だと思っています。実際、私の経験で言うと、例えば、親子で参加できるワークショップをやって料理教室をすると沢山集まるので、そこで交流が生まれます。多世代交流ばかりを目的にしまうと、むしろできなくなるので、もう少し狭めてピンポイントで、同じような世代の横の繋がりを作ることを目標にするような考え方がとてもいいのではないかと思います。UR 都市機構さんもとてもすてきな取組みをされていると思う反面、場所を作るだけではコミュニティと呼ばれないので、もう少し具体的にこういうことをすると若い方が集まるとか、その様なアドバイスをさせていただいたり、町内会に対しての研修、若い人たちに対しての接し方というところ、どうやったら地域に皆が入ってくれるかという辺りを、もう少し踏み込んでいけると、もしかしたら今後、長い目で見た時には変わってくる可能性があるのではないかと思います。

委員：外国人の入居者の件です。今、8か国の社員がいるのですが、元々、その国の文化がわかっているんで、文化の違いを説明する際には、基本的に、入居者の出身国の社員が担当した方がスムーズにいきます。福岡市も、今からは、多言語化ではなく、多国籍の職員がいますといったようになっていかないと、なかなかコミュニケーションが取れないのではないかと思います。

高齢者世帯については、拒否するオーナーさんが少なくなってきました。物件の1階に住人が入らない一方、高齢の方は1階でないと言差の問題などがあり、それらが噛み合っていく方向になっています。ただ、国交省で一代限りの契約書（終身建物賃貸借契約）があるのですが、ハードルが高い。賃貸借契約は一代限りにできないと相続権があるので不安がある。先程お話しした、家庭自体の環境が変わってきているので、賃貸借契約における相続権の考え方も変わらざるを得ないと思います。それが、今、民法上は相続権があってもできないので、一代限りの契約（終身建物賃貸借契約）を増やしていく必要があると思っています。例えば、一代限りの契約は、バリアフリーが必要になりますが、バリアフリーでなくても問題ない元気な高齢者もいっぱいいます。一方で、当社も分析していますが、孤独死されてる方の90%が60歳以下です。去年だけで18世帯くらい孤独死がありましたが9割は60歳以下でした。高齢者は大体病院にかかっているんで、病院で亡くなることが多い。そういう分析も含め色々な考え方を変えていく必要があるのかなと思います。民間としては、色々な部分で受け入れの体制はできているので、色々な形の官民連携がたくさんできていくのではないかと思います。

委員 : P27 ですが、意外に多年代の方がしっかりお住まいなんだと、少し驚きました。当時、現役だった世代の方が、そのままそこに住んでいるという人数ではないという印象ですが、やはり少しずつ減っていくという感じがしました。その中で、冒頭にライフステージに応じた住宅に係る支援を作成してもらったのですが、一方で、お住まいの住戸が新築で建ってから、年代ごとにどのようなメンテナンスや管理が必要だということを初めに知っておくと、しっかり住み続けられるというところを、特に私も素人で全く知らないの、何年くらいの時に屋根を見ておいた方がいいとか、外壁をどうした方がいいということを知っておくと、自分が住んでいく中で、これくらいの時に、こういうメンテナンスをした方がいいのだろうということに繋がるのではないかと思いますので、そういう意味での情報提供をしていただけるといいと思います。特に戸建てにお住まいで高齢となると、お困りになる方が多いのではないかなと思います。以前によく聞きました、ご高齢の一人暮らしのところにやってきて、改修の契約をしてどんどん進めていくということもありましたので、それを抑止する意味でも情報提供がこれからは必要なのかなということが一つです。

もう一つは、P33、「市民意見」の中で、住宅及び住宅の周りの環境について重要と思うこととありますが、結構な年代の方が利便性に注目をされているというところがありまして、もちろん住んでいる住戸も大事ですが、それがどこにあって、自分の日頃の暮らしにとってどれくらい使い勝手がいいかということも結構な注目のポイントになっているのだと思いますので、最後のページの改定の方角性の骨子の中の、「住み続けられるまちづくりの推進」という項目になるのかもわかりませんが、周辺の住環境の中で、日頃のある程度の利便性が保たれているというのは大事なことではないかと思っています。そういう意味での住宅地、住宅街が、きちっと管理、整理されていくという観点も大事なのかなと思います。

委員 : 少し追加で申し上げたいことがございまして、P39、特に、今話が出ているマンション管理についてですが、若干論点が抜けているのかなというところがあります。一つはマンションの管理の話は入っていますが、マンションの建替えの話が入っていない。老朽マンションというのは、当然適正な管理をしていかないといけないのですが、現状でも、管理がされておらず、建替えた方がいいのではないかという物件というのは相当数あると思いますので、そういったものをどうしていくのかという論点もあっていいのかなと思います。

もう一つは、ここで触れられているマンションというのは全て分譲マンションの話ですので、賃貸マンション、賃貸の集合住宅というところが、色々話が出ていましたが、今の骨子の中には、あまり明確には入っていないのではないかと。空き家とかに大きく入っていたり、もしくは、基本方針 10③の中に、幅広く、「安全・安心・快適な住生活を支える良質な住環境の確保」というところに入っているのですが、特に福岡市の特徴として、全国に比べて賃貸の集合住宅が多いということがありと思いますので、その辺りを今後どう考えていくかという論点もあっていいのではないかと思いますので、

で、追加でご意見を言わせていただきました。

委員 : 改定の方向性の骨子で、基本目標別に分類されている中で、子育てしやすい住宅ということと、空き家対策というところを関連させる考え方もあるということ 아이디어として思っています。というのは、中古の戸建て住宅というのは、子育て世代にとっては、子どもが大きな声を出したり、どんどん暴れても、マンションやアパートのように下の階に迷惑かけることなく、子どもを育てやすい。また、コロナの時にすごく言われたのが、いわゆる閉じ込められたような、なかなか外出ができない時に、子どもにとっての外遊びはすごく大事なことで、小さくても庭があることが子育てしやすい住宅としてよかったということもあるので、中古住宅を、子育てしやすい住宅としてもっとアピールする、ということもいいのではないかと思います。また、古い住宅が、団地全体が、戸建て住宅地全体が、高齢化している傾向の中で、子育て世代が入ってくると、住宅地全体の若返りが出てくるので、コミュニティとしても、あるいは、大きなまちづくりとしても、子育て世代がそういうふうに入れ替わっていくというのも、空き家の活用として考えられるのではないかと思います。

それから、バリアフリーが進んでいるという報告があったのですが、エレベーターのない共同住宅は、特に上の階に空き室が多いですが、エレベーターがないというのが一番大きなバリアで、特に高齢になって階段がきつくなってきた時に、低層階に優先的に住み替える、もちろん既にやっている団地はありますが、高齢者が1階や2階の移動に不自由が少ない階に住み替えできるようなところを表に出していくと、高齢者は住み慣れたところに住み続けたいですから、そのコミュニティに留まることができるということで、エレベーターのない住棟に関しても、そういうことをもう少しはっきり方針として出したほうがいいと思います。

外国人居住に関して、以前も私が質問をして、色々な外国語の情報提供やルールを守ることによる啓発が行われているという情報提供をしていただきました。今日の議論の中でもいくつかご意見がありましたが、やはり外国人に対して日本人はまだまだ偏見があるのではないかと思います。外国人に、日本に住むための情報提供をするだけではなく、例えば、団地や地域に外国人が移り住んできた時に、もっと地域の人が、最初から迷惑がるのではなく、私も大学の教員をしていたので留学生をかなり支援していましたが、留学生も外国人も困っているのも、彼らも困っているという広い心で受け入れる、周辺住民もちょっとした声掛けをしてあげるとか、迷惑がる前に働きかける、住生活基本計画に位置づけることではないかもしれませんが、ソフト面の配慮も必要なのではないかと思いました。

また、色々な計画を立てる際に、対策や情報提供、啓発ということで計画が作られていくのですが、空き家対策でもそうですが、マッチング、誰がどう間を取るかということまで踏み込んでいかないと問題が解決しないということもあります。情報提供や啓発から一歩進んだ、これもソフト面になってきますが、マッチングの仕組みをどう作るのかということも、相談だけでなく、その相談を受けた人がどこに繋げるかという

ところまで踏み込んで書き込んでいくとより生きてくるのではないかと思います。

委員：大きな意味で安全・安心な住環境の面から、IT 機器、IoT であったり、AI であったり、具体的には先程申し上げたようにセンサーやカメラが必要だと言えます。今、実際に、繁華街での AI カメラの実証実験を行っており、すごく有効です。まちづくりで街の中に置くというのももちろんですが、住宅の中、特にマンションの中で、防犯カメラは数も限られていますし、そういう実証実験で置くものも住民の方の了承が必要ですが、マンション管理組合などがある中で、そういうものを有効に使っていただければという思いで、これから IT、IoT 機器が街の中、住宅にも有効であると、ご紹介させていただきました。

会長：他、よろしいでしょうか。

委員：個々のテーマ、項目に対しても、今回の資料はよくできているというか、特に指摘することはありません。一点だけ、私も、P37、「住み続けられるまちづくり」のところが気になっています。この内容について、市街化調整区域であるとか、あるいは、郊外の大規模団地、これは戸建ての持ち家だとか、そういったところが対象になるということでしたけれども、特に郊外の持ち家の戸建て団地の場合、住み続けられるということには、今住んでいる高齢者の方がずっと住み続けられるという短期的なものと、そういった方が住み替えられたり、不在になったりした時に、次の世代にきちんと居住更新されていくという長期的な意味での住み続けられるという、2つの意味があるのではないかと思います。ですから、どういったことを対象にされるのかによって、方針やテーマのネーミングを少し考慮した方がいいのではないかと思います。もう一つ付け加えると、例えば、住み替えたり、不在になって空き家になったりした時に、どうストックとして活用するか、新しい住宅に更新していくかという意味では空き家や住宅市場などに関連してくるので、これらの個々の項目というのは相互に関連してくるものです。そういった時に、今回、P8、住宅ステージで示された全体像というのはすごく分かりやすいなと思います。今回の計画でも、このような全体の取組みを体系化する、関連性がわかるようなまとめ方があるといいと思ったのですが、こういった P8 のような全体像というのは、計画の中に反映されていく形で作られていくのか、その辺をお聞きしたいと思います。

委員：私からは、各論で申し訳ないのですが、P10 に、「要支援世帯の推移」というものがありまして、増加傾向にあるとご説明がありました。それに対して、参考資料の「第 1 回住宅審議会資料の一部更新」の P22「福岡市の現況」では、市営住宅の管理戸数の約半数が築 40 年以上の状況となっています。築 40 年だと、かなり古い住宅だと思いますが、大体何年くらいで建替えを予定しているのか、また要支援世帯が増加傾向にある中で、市営住宅の建替えのシミュレーション、長期計画をどのようになさっているのか、

お聞きできたらと思います。

事務局：「住み続けるまちづくり」に関しては、他の委員さんからもございましたが、すごく関連性が高い部分があると感じております。例えば、現在、空き家対策も、子育ての視点を取り入れて取り組んでいます。そのように、基本方針間で何らかの形で絡みがありますので、関連性が分かるような資料を作っていくことはとても大事だと思います。今回、P8の資料を作った時に、他にも單身の方などいらっしゃるの、これはほんの一例でしかないという認識は持っていましたが、こういう一つの関係性を示すことは、市民の方にとっても分かり易くなると考えました。今後の資料を作る際には、そういった視点も取り入れながら進めていきたいと思っています。

続きまして、市営住宅についてのご質問ですが、参考資料のP22、管理戸数の約半数が築40年以上ということで、福岡市では、こういう状況になるということを経前から分かっておりましたので、計画的に建替えをするような形をとっております。下に凡例を挙げていますが、市営住宅は、低層、中層、高層と様々な住宅があり、中層でもエレベーター付きのものもありまして、特に高層のものについては、建物は長期活用してこうという視点に立っております。エレベーターが付いてるものについては、鉄筋コンクリート造になっていますので、今のところの耐用年数としては70年を想定し、それまで使い続ける予定です。それ以外の、階段室型の5階建てというようなものについてはバリアフリー化がなかなか難しいため、築年数の古いものが多い状況ですので、まずは、そこを70年まで保たせるのではなく、早めに建替えようとして取り組んでおります。建替えの量についても、福岡市は、他の政令市よりも多く進めているところで、できるだけお困りの市民の方が、よりよい居住環境で暮らしていけるように進めております。また、市営住宅も当然活用しながら、本編資料P10の「要支援世帯の居住の安定の確保の考え方」に掲載しておりますとおり、公営住宅だけではなく、公的賃貸住宅、民間賃貸住宅、セーフティネット住宅と、国の方でも、様々なお困りの方への対応策を示していただいたり、補助制度を作っていたりしていますので、そういったものも活用しながら、お困りの方にできるだけ対応していきたいと考えて取り組んでおります。

委員：第2回ということで、方向性の骨子という部分について発言いたします。皆さんの貴重なご意見を聞いて大変参考になりましたし、大事なことだと思いますが、全部やろうと思ったら大変ではないかと思っています。私は、生まれも育ちも福岡なので、他市を全く知りません。そういう中で、この計画自体は、福岡だけではなく、他のところでも作っているわけで、大きく全国的な視点というのがあるのではないかと思います。例えば、少子高齢化とかダイバーシティ、災害など全国でされていることについては、基本的には同じ方向性になるのではないかと思います。そういった中で、福岡にとってメリハリをつけたい、特徴あるものにしたいと思っています。例えば、全国的な中で、政令市等で先進的な取り組みがあれば是非紹介してもらいたいし、それを取り入れていくような仕組みを作っていければいいのではないかと思います。もう一つは、福

岡市の特徴ということで、今、マスタープランを作っていますので、マスタープランに沿ったような形で、例えば、外国人の話については、福岡のインバウンドを呼び込むという部分がまだ欠けているように思うし、今は、対策の方に重点を移しているように感じたので、そういうような一連の流れを盛り込んでいければいいと思います。それから、コミュニティ、ファミリー層については、他の委員からご意見をいただきましたが、そういったところの部分においても、福岡市の特徴、福岡市マスタープランに沿ってどうしていくのかということを入れて進めるようにしてもらいたいと思います。例えば、個別な話ですが、福岡市の施策の中で、一次産業で農業、漁業、林業の方を、呼び込む、作っていくという中で、収入が少ないので、市営住宅の入居要件はありますが、もっと優先的にそういう人達を掬っていくという概念を入れ込むというのもあってもいいのではないかと思います。例えば、市営住宅を活用できる、民間を活用できるというような施策を入れ込むというのも一つの福岡市の特徴だと思いますので、そういう方向性があればいいと思います。

会 長 : ご参加の多くの方から貴重なご意見、有意義なご意見をいただきました。本来はここで私がまとめるという時間が取られているのですが、その時間を皆様のご意見をいただく方に注力しておりますので、もう私の方はまとめとしては大きなことは申しません。

今日は、最後のページに出てきております改定の方向性の骨子に関するお話を具体的なところから枠組みのところまで幅広くご意見をいただいたと認識しております。特に、本日の資料の中で、最初に見取り図を作っているということに対して多くのご意見がありました。こういった見取り図が分かりやすいということと、一方で、そこから外れた多様な立場に対してどのような対応をしていくのかということに関する意見もいただいております。その部分は、事務局の方でもさらに磨きをかけたいと思います。それと、まちづくりという幅広い言葉が出てくる中で、どれくらいのエリアを想定するのかということ、また、住まう側に対する支援等だけではなく、建物の経年的な維持管理の目安など、物としての質の維持、さらにコミュニティの役割というところに対する働きかけについてご意見があったと思います。先程も申し上げましたように、どちらかというとはっきりとした性格を持つ方々、あるいは立場、そこに対して施策が提供されるようなことになりがちですが、その間にいる方々に対し、どのようにカバーしていくのかということですね、そういったご意見は色々な方から聞かれたと思いますし、また、実際現場で起きていることをきちんと汲み取っているのかということについてもご意見があったと思います。以上のようなご意見もふまえてさらにこの内容を高めていければと思いますし、事務局の方に宿題としてお返ししたいと思います。

次回は、この骨子に基づいて、具体的な施策に関する話へと展開して参りますので、皆様には、次回も忌憚のないご意見をいただければと思います。本日は長時間にわたり意見交換をいただきまして、どうもありがとうございました。これで終了させていただきます。

それでは、事務局にお返しいたします。

以上