

第1回 新福岡県住生活基本計画策定検討委員会

議 事 要 旨

日 時：令和7年9月7日（日） 14：00～16：00

場 所：ONE FUKUOKA CONFERENCE HALL Terrace Hall C

出席：池添 昌幸 福岡大学 工学部 建築学科 教授
大月 敏雄 東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 教授
大庭 知子 九州産業大学 建築都市工学部 建築学科 准教授
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
島原 万丈 株式会社 LIFULL LIFULL HOME'S 総研 所長
豊貞 佳奈子 福岡女子大学 国際文理学部 環境科学科 教授
林 真実 消費生活アドバイザー・環境カウンセラー
三好 孝一 公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会 会長
吉村 佑美 公益財団法人九州経済調査協会 調査研究部 研究員

※委員名簿順 敬称略

議 事：

- （１）委員会の公開について
- （２）検討体制、スケジュールについて
- （３）現行計画について
- （４）新計画の策定について

議事要旨：

○冒頭、山本建築都市部長より挨拶を行った。

○委員長に大月委員が選出され、副委員長に志賀委員が指名された。

○事務局より、「委員会の公開について」、「検討体制、スケジュールについて」、「現行計画について」、「新計画の策定について」に関する説明を行った。

○委員の主な意見は以下のとおり。

- ・いかに相続をうまくさせて空き家を流通させるか、あるいはきちんと管理をさせていくかが大事。また、子ども世代がスムーズに活用できるように空き家になる前の支援も大事だろう。
- ・県内外の方への居住のリテラシーの支援は大きな問題で、それと多拠点居住といういくつかの拠点で住むということをうまく動かしながら地域経済の糧にできないだろうか。
- ・資料6-1の成果指標の「世帯当たりのエネルギー消費量」について、いわゆるZEHは自分の家で使うエネルギーを太陽光発電などで賄っていれば脱炭素として評価できるはずだが、この指標ではそれが評価できない。脱炭素を測る指標としてはCO₂換算で評価できるほうがよいと思う。
- ・建築基準法の改正で4号特例が見直され、大規模の修繕や模様替えの場合に建築確認が必要になったのだが、現在の中古住宅の多くは建築確認を行っていない状況なので、業者が買い取って再販しにくい現象が起こっている。

- ・ファミリー世帯が3DKに住んで、一人暮らしの高齢者が80㎡くらいの広い戸建住宅に住んでいる状況があるので、このミスマッチを解消するための経済的な支援について国に提案したらどうか。
- ・人手不足などで国としても外国人の受け入れを進めているところで、外国人の中には、単身であっても木造戸建に何人かで住むことを好む国の人もいますので、利用してもらうのも一案だろう。
- ・単身の中でも高齢者が増えていくが、助け合いはもちろん大切な一方で、何かあった時に力になってくれる若手が必要と思うので、そういう点でも外国人に来ていただくことは一つあるだろう。
- ・公営住宅についても高齢の単身者が増えていると思うが、団地内の係ができるような若い人、IターンやUターンなどの人が入ってくれたらいいと思う。
- ・子育て世帯に対する住宅政策というのは、新しい計画の中で大きなことだと思う。例えば、子育て世帯が住宅を借りる時に支援金が出るとか、子育て世帯に貸す人に対して何か支援があるとか。
- ・子どものころから住宅リテラシー教育は重要だろう。また、住宅の質を見極めるためにもリテラシーは必要で、いろいろな課題解決にもつながると思う。長期的にみると、住宅リテラシー教育を各世代で取り組むことが必要と思う、
- ・子育てと家を買う時期がほぼ同じなので大変と思う。家を買うのは50歳手前くらいにするなど、老後の人生も長いことも考えながら賢い選択をすることについて議論もあるかもしれない。
- ・独自にアンケート調査をしているが、幸福度が低く出ているのは40歳代後半から50歳代前半の就職氷河期世代で、ひとり暮らしで賃貸住宅に住んでいる男性が多い。そういった幸福度が低い人たちがセーフティネットから外れて自己責任に置かれているように感じる。
- ・大きな問題が空き家で、団塊の世代がいま80歳弱くらいなので、おそらくこの5年の間に問題が発生し始めるかもしれない。いきなり相続になっても対応がわからないと思うので、啓蒙活動のようなことが必要だろう。
- ・空き家問題は都市政策と一緒に考えないといけないと感じた。つまり、空き家のすべてに対策をしないといけないという状況ではなく、例えば、「このエリアの空き家は自分で解体してください」といったことを立地適正化計画とも絡めながら言わざるを得ない状況になっていると思う。
- ・外国人については労働力確保の面もあるが、観光面では外国人の民泊利用で稼げているので、そちらを推進したほうがよいのかもしれない。
- ・買取再販のマンションはかなり増えているが、戸建住宅は買取再販事業者がなかなか現れないし、もともと建物側のリスクが大きいこともあって手を出しにくい状況にある。さらに、建築基準法の法改正でどこまで手を出していいのか事業者も分からなくなっている所以、ここは交通整理をする必要があるだろう。
- ・生活者としては自己防衛的にDIYの技術を持つべきだろう。10年ほど前はDIY教室などで盛り上がったが、最近はコスパやタイパなどを優先して面倒になっているようだ。そのため、DIY教室のような取組をまた盛り上げてもいいのかもしれない。
- ・国はこの4月から省エネラベルの表示制度を始めて、私もポータルサイトの立ち上げに携わったが、物件が一切出てこない状況で事業者側が全く協力的でない。福岡県でいち早く義務化ということも考えてみてはどうか。
- ・空き家の活用にあたって、耐震化がかなりネックになっているのを、いろいろな事例をみて感じている。DIYで耐震の対策は難しいし費用もかかるので、日頃から難しいところと感じている。
- ・居住支援をしている不動産業者はボランティア的な要素が結構大きいのではないと思う。そのため、福祉系の居住支援法人と不動産事業者が具体的にどのように連携するかが課題と思う。

- ・福岡県の大きな特徴だが、福岡都市圏と他の 3 地域の様相が異なっているので可能な範囲で対比的に表現をするということが大事で、それは今後の対策にも通じるところだろう。
- ・福岡県では前回計画の策定からこの間で、イエカツの取組みを積極的にされている。統計データももちろん重要だが、県独自のデータがあるので、それを深掘りしてはどうか。
- ・ある都市の斜面地では空き家や空き地がまとまって群をなしていて、その周りで住民が草刈りなどの管理をしている。そこに、非常に格安で流通する物件が地域の中に混ざりこんできている。そういった物件に、子育て世帯やリタイア者などまちまちな世代が入り込んでくるので、そこは上手く調整しないとよいまちにならないと感じている。
- ・リテラシーについては、福岡県はこれまで「住教育」として取り組んできたが、高齢者などに教育してもなかなか難しいと思うので、むしろ相談支援もリテラシー支援の非常に重要なこととしてベースにした方がいいだろう。