

第2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12月23日（火） 10：00～13：00

場 所：福岡県中小企業振興センター 3階303会議室

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 ※委員長
大庭 知子 九州産業大学 建築都市工学部 建築学科 准教授
倉田 康路 西南学院大学 人間科学部 社会福祉学科 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 ※副委員長
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. これまでの委員会等における主なご意見について
2. 公営住宅の供給計画について
3. 報告発表
4. 計画の全体構成について
5. 重点推進プログラムについて
6. 今後のスケジュールについて

議事要旨：

- 事務局より、「これまでの委員会等における主なご意見について」、「公営住宅の供給計画について」、「計画の全体構成について」、「重点推進プログラムについて」、「今後のスケジュールについて」に関する説明を行った。
- 島原委員より報告発表を行った。
- 委員の主な意見は以下のとおり。
- ・市町村営住宅の廃止について、まとまったエリアの廃止を検討する自治体がいるかもしれないので、県として方向性を精査できるよう、市町村の意向の調査は早めにする必要があるかもしれない。
 - ・県営住宅の建替えが進む中で、隣接する市町村営住宅が老朽化したまま残っていることがある。特に地方の市町村営住宅の建替え、老朽化対策を県と連携して取り組む視点も必要ではないか。
 - ・リノベーションをしたいが、詐欺が怖くてどの事業者を選んだらいいかわからないという声や、地元の工務店のリストを求められることもある。
 - ・地元の工務店との意見交換のなかで、日本は「家歴」が取れていないという話になった。風呂の修繕

歴、壁面の塗装歴等、家の修繕歴がわからないということだ。

- ・「脱炭素」という表現については、国では「省エネ性能」という表現に置き換わる可能性が高く、「省エネ化」などと言い換えたほうがよいだろう。また、プログラム3を「省エネ性能」という表現にすると基本目標3の「安全・安心」にも近い内容になると思う。
- ・国の住宅ローン控除の方針では、2028年から現行の省エネ基準適合住宅は住宅ローン控除の対象外になると予告されており、既存住宅への期待の表れでもあると考えられる。今回の建築基準法の改正が木造戸建てのリノベーションに対して業界を萎縮させていることは間違いない。確認申請が必要なラインも自治体の担当者によって統一されていないのが現状なので、既存住宅の流通活性化のところに、県が取り組むべきことをしっかり記述するべきと思う。
- ・マンションの修繕コストにインフレが加味されていないが、工事費の高騰は甚だしく、今後は、修繕積立金がさらに不足する恐れがあり、周知が必要だろう。
- ・基本目標1「多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実」のうち、重点推進プログラムに「多様な居住ニーズに応える環境づくり」に該当するプログラムが見当たらない。
- ・プログラム1の「オーナーと居住支援法人とのマッチング」について、不動産事業者について記載がないと、排除されたように受け取られるかもしれない。
- ・居住支援に関するコーディネーターは重要だと思うが、どういう方が該当するかわからない。他の都道府県の事例があれば参考になるだろう。
- ・プログラム1は高齢者を中心に想定していると思うが、住宅確保要配慮者には低額所得者や子育て世帯なども含まれ、共通するニーズもあれば特有なニーズもあるので、そこに着目した支援体制の構築等も必要になるだろう。
- ・福岡県には居住支援法人が多くおり、居住支援法人の適正化に向けての支援やチェックが必要なのではないだろうか。
- ・住宅政策において重視する視点3「幅広い主体・分野との連携」を具現化するようなプログラムとして、福祉をはじめとした様々な分野と連携した施策をモデル的に支援する、育てる、広げるようなプログラムがあれば非常にわかりやすいと思う。
- ・オーナーと居住支援法人のマッチングについて、住宅のオーナーとの信頼関係が大事であり、不動産系の居住支援法人がどうすれば増えるのかがポイントだと思う。
- ・プログラム5の住宅の耐震化に関して、ここまで耐震化を推進している中で、耐震化せず倒壊した場合の方が、耐震化した結果中破した場合よりも支援が多いのは矛盾しているような気がする。
- ・調整区域で空き家の建替え等ができるエリアとして指定する制度があり、福岡市では実際に人口が増えた地区もある。地域の要望が無いと指定できない制度であり、やり方を知らない市町村も多いと思う。
- ・福岡県は外国人が増えており、賃貸住宅でのゴミ出しルールが守られないなど、契約書含め多言語対応できないと、オーナーも嫌がるようになる。
- ・コミュニティについて、独身化、孤独化が進んでいる中で、見直す計画に「コミュニティ」という表現が少ないのはよいだろうか。
- ・コミュニティの仕組みを回していくイメージをもう少しわかりやすく伝えることができるよう、関わる人たちがどのような役割を担い、関われる可能性があると思えるような表現があるとよいだろう。
- ・コミュニティという表現に限らず、地域生活や居住環境といった言葉も盛り込んでいければよいだ

ろう。

- 買取再販は都心部と空き家が多いエリアで状況が違うと思う。例えば、兵庫県のように特区を設けるなど、場所によって方針を変える考え方も一つの案ではないか。
- 住生活リテラシー向上について、小学校、中学校、高校で、自分の家を疑似体験的に持つてみるという授業をしてはどうか。段階を経て、より難しい内容にしていき、住宅のライフステージで起こる問題や空き家になって壊すまでの段階を学べば、実際に家を持った時に役立つかもしれない。
- セーフティネット住宅や居住サポート住宅の登録の前段階として、オーナーや居住支援法人などが連携する体制を構築するところをより重要視することが大切だろう。
- 公的な支援のネットワークとともに、住民によるインフォーマルな支援の両方を含んだソーシャルサポートネットワークというような、社会全体のネットワークとして、居住支援協議会をコアとした広い概念でのネットワークができるとよいかもしれない。
- プログラム1の居住支援体制の充実が、住宅セーフティネット法の内容だけのように感じられるので、県民が果たすべき役割のようなものがあると、居住支援として、例えば、地元のオーナーの理解が得られて、障がい者の入居に繋がるかもしれない。
- 最近、セーフティネットという言葉が強すぎるように感じているが、基本的には「自助・共助・公助」であり、公助は最後であることを認識してもらう必要があるのでは。
- プログラム1で、セーフティネット住宅と居住サポート住宅が並列で記載されているが、今回の住宅セーフティネット法改正により創設された居住サポート住宅については、特だして独立させるべきだろう。
- 居住支援に関するコーディネーターについて、居住支援法人で構成する福井県の居住支援ネットワーク協議会のように、スーパーマンに頼らずとも、組織対応できる可能性が福岡県にもあると思う。
- 小学生の時と家を買う前と家じまいの際に必要な住生活リテラシーが異なるので、全世代に対して、人生の各ライフステージにおいて必要な住生活リテラシー向上を支援するという内容にした方がいいと思う。
- 空き家問題の多くが、迷ったときにどこに相談すればよいかわからないというところから生じていると思う。相談にかかる費用の相場など、住まいの総合相談窓口の充実について計画に明記した方がよいだろう。
- 相談は、窓口だけでなく、地元の公民館やコミュニティカフェでの会話の中で解決する問題もあると思う。空き家を活用し、地域の住民同士が相談できるような居場所づくりに取り組むといった内容が計画に記載されていると、居住支援の話にも繋がっていくと思う。
- 悪徳に近い事業者が認知能力が低下した高齢者世帯に結果的に不本意な選択をさせるケースも増加し問題となっており、相談体制の強化だけではなく、住宅関係事業者のほか、金融機関も含め、注意喚起や取締まりの強化、消費者への注意喚起の強化も必要と考える。
- 賃貸入居時の不必要なサブスク契約、退去時の法外な修繕費請求などの消費者相談が急増している。また、近年の住宅価格の上昇を背景に、無理な家賃改定を迫り同意できなければ即退去を迫るような横暴な賃貸業者のふるまいも散見されている。事業者の言いなりに泣き寝入りする消費者も多いと思われ、事業者団体には県や市の消費者センターや住宅相談センターとの密な情報連携とそれに基づく実態把握、業界内での相互の注意喚起なども求めたい。またそういったリテラシー教育は大学生や大人各層にこそ急務である。
- 省エネ性能ラベル表示は努力義務では一向に広がらない。ZEH標準は元来2020年に達成すべき目

標だったことを踏まえると、国が表示を義務化しないのであれば県レベルで先進的に検討すべき事項であろう

- 今後の住宅には太陽光などの余剰電力を調整するためのDR対応も求められるが、そのようなレジリエンス向上に資する住宅の質を高めるのはハイエンド住宅だけでなく公共住宅にも必要ではないか。経済格差がますます拡大する中、誰もが省エネや健康に資する住環境を確保できるようなボトムアップ政策の検討も必要と思われる。

以上