

別記様式（第5条関係）

会 議 録

会議の名称		令和7年度 第2回 福津市営住宅審議会
開催日時		令和 7 年 9 月 1 日(月) 午前・ ☒ 午後 4 時 00 分から 午前・ ☒ 午後 6 時 00 分まで
開催場所		福津市役所 2 階 庁議室
委員名		出席委員 田上会長、芳賀副会長、中野委員 武田委員、大庭委員 欠席委員 なし
所管課職員職氏名		総務部管財課長 木原秀和 総務部管財課管財係長 池田明子 総務部管財課管財係 山崎黎斗
会 議	議 題 (内 容)	市営住宅団地別室内の現状について アンケート結果 市営住宅長寿命化計画策定内容 項目3 長寿命化計画に関する基本方針 項目4 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法 の選定
	公開・非公開の別	☒ 公開 ☐ 非公開 ☐ 一部公開
	非公開の理由	—
	傍聴者の数	1 名
	資料の名称	・ 会議次第 ・ 市営住宅居住者アンケート調査結果（案） ・ （項目3）長寿命化計画に関する基本方針 ・ （項目4）福津市営住宅等長寿命化計画 ・ 4－1 計画の対象 ・ 市営住宅応募・入居実績(R2～R7)
会議録の作成方針		☐ 録音テープを使用した全文記録
		☐ 録音テープを使用した要点記録
		☒ 要点記録
		記録内容の確認方法 文書決裁
その他の必要事項		今回から福岡県住宅計画課住宅指導係長の藤井オブザーバーが参加

審議内容 （発言者、発言内容、審議経過、結論等）

議事進行 田上会長

1. 挨拶

はじめに田上会長より、挨拶及び傍聴者の入室の後、今回からオブザーバーとして参加する福岡県住宅計画課住宅指導係の藤井係長の紹介を行った。その後、藤井オブザーバーより自己紹介を行った。

3. 市営住宅団地別室内の現状について

前回意見のあった団地別室内の現状について、山崎より撮影した動画を上映しながら説明を行った。

4. アンケート結果について

木原課長より、配布資料を基にアンケート結果について説明を行った。

（田上会長）

回答率が7割とのこと、信頼できる結果になっていると思います。

（武田委員）

木原課長はこの結果を見て感じたことはあるか。

（事務局）

まずは水回りを始め建物の老朽化を不満に思っている方が多いことを感じました。またそれに沿った形で、建替えた場合は新しい団地に入りたい方が多いという結果が印象に残りました。

（大庭委員）

団地ごとの結果は出るのか。

（事務局）

出ます。資料の量は多くなりますが、団地別に傾向が見たい設問もあるため、合計のみ記載するのか団地別で記載するのか、今後検討します。

（田上会長）

表とグラフが併記されているが、これは最終的にはどちらかに統一するのか。

（事務局）

初めはグラフだけのつもりだったが、表もあった方が分かりやすいと判断し、併記している。

（田上会長）

表が分かりやすい。検討を。

5. 市営住宅長寿命化計画策定内容(項目3)

池田係長より、「市営住宅長寿命化計画策定内容(項目3)【資料2】長寿命化計画に関する基本方針」の説明を行った。

(武田委員)

今回の豪雨災害で市営住宅ではどんな被害が出たのか。

(事務局)

五反田団地の境界の土手が50メートル程崩れ、フェンスと街灯が倒れました。

(武田委員)

今は災害リスクが高まっているので、今後そこも含めて考えなければならぬのではないかと。

(田上会長)

大変重要な指摘であり、項目3の(1)のストックの欄を見ると福津市の公営住宅比率は4.0%となっており、全国平均の3.6%よりも高いが、公営住宅が果たす役割は広い。したがって、(1)の最後の文「需要も減少することが予測されることから、経済社会情勢の変化や需要動向に対応した市営住宅の供給計画を定めることが必要である」に、「災害対応を勘案し」という文言を入れることも検討すべきではないかと。

(事務局)

今回の豪雨災害においても急遽市営住宅への一時入居が必要になったケースもあり、市としても非常時用の居室の確保の必要性は感じていました。文中にその旨を加えることを検討します。

(大庭委員)

福津市の公営住宅比率が4.0%で全国平均よりも高いということだが、以前公社住宅の一部取り壊しもあり県営含め今後の見込みとしてはどうなっているのか。

(藤井オブザーバー)

県営住宅は市町村単位ではなく広域的な観点で戸数を供給しているため、今後も同じ戸数とは考えないでいただきたい。エリアの中で他の市町村と県営住宅の統廃合する可能性もある。しかし、今の段階では個別にどうなるのかは分かりません。

(田上会長)

県営住宅ではなく公社の賃貸住宅もあったと思うが。

(藤井オブザーバー)

公社住宅は公的住宅ではあるが公営住宅ではないため、公社の経営上の判断に依ります。

(藤井オブザーバー)

(2)の「耐用年数を経過した住宅の建替え等」について、タイトルには「建替え等」とあるが、本文中に「建替え」や「用途廃止」の文言が無い。現計画では本文中に言及があり、そこから10年経過しているため建て替えの必要性は増していると考えられる。方針の中に文言を入れるべきではないか。国庫補助を貰うにあたり、長寿命化計画にきちんと位置付けられているかどうか国から見られることになる。

(田上会長)

「3-2 長寿命化に関する基本方針」に入れるべきでは。

(事務局)

「建替え」「用途廃止」を基本方針に入れるよう検討します。

6. 市営住宅長寿命化計画策定内容(項目4)

続いて池田係長より、「市営住宅長寿命化計画策定内容(項目4)

【資料3】公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定」の説明を行った。

(大庭委員)

建替えの管理戸数が26戸となっているが、アンケート調査を行なった花見・星ヶ丘団地の現入居戸数が47戸とあり、足りていないようだ。

(事務局)

推計プログラムの計算上は戸数は足りるということになったが、実際に今入居中の方が何世帯退去するのかを正確に予測することは困難です。花見・星ヶ丘団地の入居者は過去5年平均で2.8人/年ほど退去していますので、その数と他団地の空きがあることを考慮しての戸数としています。まずは他団地の空きの方に移っていただくよう促すことを前提として、新しい団地の戸数を考えていますので、現在の入居者数と見比べた時に少なくなっています。

(藤井オブザーバー)

現計画では目標管理戸数は220戸だったが、いきなり60戸減は大きいのではないか。冒頭でも話した災害時用の住宅ということも踏まえて考えるべきではないか。現在の花見・星ヶ丘団地の入居者数の約半分とされているが、僅か5年で半分にまで減とは思えないが。

(事務局)

「市営住宅応募・入居実績(R2~R7)」にあるように、現在の実質稼働戸数は181戸、入居戸数は160戸となっています。現計画の目標である220戸と比べるとかなり減っているという印象を受けるとは思いますが、実質稼働戸数と比べるとそれ程減ってるわけではないと考えています。また、P.9の中で計算上の134戸に対して20%の26戸を、推計のブレや

被災者・DV 被害者等への対応も考慮して加算していました。しかし、それにしても 160 戸は少ないということも理解できますので、ご意見をいただきたいと考えます。

（大庭委員）

入居者数に関しては、ニーズの問題だけでなく、市営住宅が古いために入らなかったという方もいるのではないかと。それによって意見も変わるのではないかと。

（事務局）

たしかに、新築することによりニーズが増える可能性もあります。また、現在単身での入居は後添団地のみであり、例年順番待ちも発生しているため、実際のニーズはもっと多いということも考えられます。ただし、それらの数を把握しているわけではありません。目標管理戸数を次回までに修正するにあたり、各委員のご意見をお聞かせください。

（武田委員）

たしかに 47 戸と 26 戸という数字を見ると、全員が新しい団地に移ることができない心配もあり、あまりカツカツにしない方が良いのでは。

（中野委員）

様々な要因を踏まえてのシミュレーションだとは思いますが、災害対応等を考慮すると、少し少ないのではないかと感じた。

（芳賀委員）

新しい団地で設定される家賃で、現在花見・星ヶ丘団地に住んでいる方々が戻ってこられるかが分からない。それを考えるとシミュレーションに従うのも良いのではないかと。仮に星ヶ丘にて建替えとなった場合、花見団地という利便性の高い所から移るかということ、そうではない方もいるのではないかと。また、花見団地に建替えるとなっても家賃が上がるとされる。それらを踏まえると足りなくなると一概には言えないと考える。

（田上会長）

それでは今回は 160 戸という数字を一旦共有し、その上で今の意見や様々な社会的背景等を踏まえ、次回までに事務局から再度提案していただくという事でよろしいか。

（事務局）

次回ではモデルプランについても話をする予定であり、そのためには管理戸数を事前に定めておく必要があるため、今日出していただいたご意見を踏まえ、事務局の方でもう一度戸数について話し合い、その結果を次回の審議会までの間に各委員に共有させていただきます。

他に質疑が無かったため、会長が会議の終了を宣言した。

