

別記様式（第 5 条関係）

会 議 録

会議の名称		令和 7 年度 第 3 回 福津市営住宅審議会
開催日時		令和 7 年 10 月 6 日(月) 午前・ 午後 4 時 30 分から 午前・ 午後 5 時 30 分まで
開催場所		福津市役所 2 階 中会議室
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)	・ 公営住宅の需要と供給可能世帯の対応について ・ 市営住宅長寿命化計画策定内容(項目 5) ・ その他
	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	4 名
	資料の名称	・ (項目 4) 長寿命化を図るべき公営住宅等 ・ (項目 5) 事業の実施方針
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		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案内を行った。

2. 公営住宅の需要と供給可能世帯の対応について

続いて事務局より、配布資料「（項目4）長寿命化を図るべき公営住宅等」を基に、第2回で指摘のあった目標管理戸数の変更について、事前に承認を各委員からいただいたことを説明した。

また、藤井オブザーバーからの指摘により、数か所修正を行ったことを説明した。修正1点目は、p.1の個別改善項目の内、「省エネルギー型」を「脱炭素社会対応型」に変更し、新たに「子育て世帯支援型」を追加したことを説明した。

修正2点目は、UR・公社の賃貸住宅全てを低廉な家賃の借家として計上していたが、UR・公社に入居する世帯のうち「一定の年収未満の世帯」（300万円未満の世帯）の割合を算出し、UR・公社の借家の「低廉かつ一定の質が確保された住宅」のストック量を334戸から200戸に修正したことを説明した。

3点目は、p.9の要支援世帯数の算定について、推計プログラムと実際の数字の乖離を市の課税状況等から検証することが必要ではないかという指摘があり、課税状況及び統計調査の持ち家率、借家率と比較したところ、乖離がごく少数であったことを報告した。

4点目は、p.9の県営住宅の戸数について、変動的なものであるとの指摘をいただいたが、福津市内の県営団地の耐用年数を確認したところ、表記している2045年までは耐用年数を経過しないことから、今計画では県営住宅の戸数は維持されるものである旨を計画書に表記することを報告した。

最後に、要支援世帯数の算定について、「著しい困窮年収水準未満の世帯年収の世帯」を計算の対象とする変更を行ったこと及びUR・公社の借家の「低廉かつ一定の質が確保された住宅」のストック数の変更に伴い、p.10の「市営住宅の必要管理戸数の見込み」を修正したことを説明した。

（大庭委員）

端的に言うと、福間町と津屋崎町が合併し、それぞれの町営住宅の合計戸数が243戸だったが、それから民間の賃貸住宅戸数が増えているため今回の目標管理戸数は176戸になるという理解で良いか。

（事務局）

統計を見ると、民間借家がかなり増えていることが確認できます。今後、築年数が増してくれば家賃が下がり、結果として「低廉で一定の質が確保された住宅」のストック数が増え、市営住宅の目標管理戸数の減少に繋がってくると考えられます。

(大庭委員)

市営住宅が足りなくなれば、p. 10にあるようにセーフティネット住宅や居住サポート住宅の整備を進めるということか。

(事務局)

市営住宅の目標管理戸数の算定については、県営住宅や民間の賃貸住宅の戸数の影響を受けますが、あくまで現時点での推計であるため、5年後10年後にそれらがどうなっているかは不透明な部分もあります。現時点でのストック数の推計より減る可能性も考慮したうえで、民間借家の家賃補助やセーフティネット住宅等のことも記載しています。

3. 市営住宅長寿命化計画策定内容(項目5)

事務局より、配布資料「(項目5)事業の実施方針」を基に市営住宅長寿命化計画策定内容の説明を行った。併せて、令和7年度第1回審議会での配布資料「令和7年度福津市営住宅長寿命化計画策定項目内容」において、「項目5：点検の実施方針」「項目6：市営住宅の計画修繕・改善事業の実施方針の整理」「項目7：市営住宅における建替え等事業の実施方針の整理」としていたが、それらをまとめて「項目5：事業の実施方針」と変更させていただくことを説明した。

(藤井オブザーバー)

p. 29の改善事業の中で、照明のLED化は記載しないのか。もし施工するのであれば、ここに記載しておいた方が良い。LED化工事に補助金を使おうとした場合、国の会計検査の際に「計画にない工事をしたのではないか。」と指摘を受けることもある。金額は小さいが、補助金メニュー「脱炭素型」に該当するので、計画に記載しておいた方が良いのではないかと。また、今回福津市の計画では明らかに管理戸数が現在より減少しているため、メニューが「建て替え」ではなく「単純除却」になると思われる。もし単純除却で事業を進めるのであれば、どこかに「何年後に何戸になる」ということをまとめとして書かれていた方が良い。

(田上会長)

補助金を申請するにあたり、除却予定は年度ごとに記載する必要があるのか。

(藤井オブザーバー)

「この期間に何戸除却する」という書き方で良い。今の書き方だと建て替えの時に一度に全て解体することになっているため、空いた棟から徐々に解体するのであれば、そのことも記載していた方が良い。

(田上会長)

「5年間の間に除却を進めていく」という形にした方が良いのではないのか。

(藤井オブザーバー)

空き住棟をそのままにしておくとならば防犯上の問題があるため、順次解体する自治体も多い。

(大庭委員)

p. 21 でエレベーター設置は目標としていないようだが、p. 28 ではエレベーター設置の記載がある。これはどちらの方針で進めるのか。

(事務局)

p. 28 は補助メニューの紹介として記載しているものであり、福津市として実施する方針というわけではありません。ただし、p. 21 の内容との整合性はもう一度確認します。

(田上会長)

建替事業等の実施方針については、あくまで参考とのことなので構わないが、誘導居住面積水準では単身向け住宅の面積は 40 平米以上という基準がある。実際に建設する際はそれらを考慮する必要がある。また、p. 37 の道路斜線の記載に誤りがあるので修正する必要がある。

4. その他

事務局より、次回審議会で計画の素案をまとめる予定であること、1 月から 2 月にかけてパブリックコメントを実施する予定であることを伝えた。

他に質疑が無かったため、会長が会議の終了を宣言した。