

第3回 福岡市住宅審議会

議 事 録

日 時：平成30年7月9日（月） 14：00～16：00

場 所：TKP ガーデンシティ天神「M-4 会議室」（福岡天神センタービル8階）

出席：愛智 ゆみ 公益社団法人日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会九州支部長
石井 秀明 国土交通省九州地方整備局建政部住宅調整官
今林 ひであき 福岡市市議会委員
上野 貴史 公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会福岡県支部事務局長
大貝 知子 株式会社大貝環境計画研究所所長 ※副会長
岡 俊江 九州女子大学名誉教授
尾花 康広 福岡市市議会委員
加藤 龍雄 公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会会長
川口 浩 福岡市市議会委員
西周 健一郎 独立行政法人都市再生機構九州支社長
齊藤 正明 独立行政法人住宅金融支援機構九州支店長
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 ※会長
南原 茂 福岡市市議会委員
濱崎 裕子 久留米大学人間健康学部総合子ども学科学部長
原 志津子 弁護士
星野 美恵子 福岡市市議会委員 ※副会長
吉村 展子 社会福祉法人福岡市社会福祉協議会常務理事

会議次第

1.開会

2.議事

I 前回（第2回）の審議内容について

II 要支援世帯の対応について

III 福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（骨子案）について

3.事務連絡ほか

4.閉会

第3回 福岡市住宅審議会

平成30年7月9日

会 長 : 本日は、1点目が前回の審議内容についてです。そして、議題としては大きく2つあり、要支援世帯への対応についてと計画の骨子案についてとなっています。まずは、前回の審議内容について事務局から説明をお願いします。

事務局 : 「I 前回(第2回)の審議内容について」の説明。

会 長 : 今の説明について、ご質問やご意見をいただきながら確認をしていきたいと思えます。何かご質問があればお願いします。

委 員 : 参考資料についてお尋ねしますが、賃貸市場の分析において、「市住直接」をみると、「市営住宅の戸数増加は、低家賃住宅を供給する事業者と競合することにより、民業圧迫になりかねない。」とあります。この場合の「低家賃住宅を供給する事業者」とは恐らく「家賃補助」にあたる民間事業者ではないかと思えます。「市住借上」に「借上げの場合、基本的に市営住宅の整備基準が準用され、一定の借上料で市営住宅程度の仕様を満たす住宅が少ない。」とあります。民間賃貸住宅を市営住宅として借上げる段階でも、市営住宅の基準を満たす住宅が少なく、なおかつ、家賃補助をする場合はそこまでの仕様を持った民間賃貸住宅は少ないと思えます。この3つを並べているので、「民業圧迫になりかねない」と言い切っていますが、その場合にはこの「低家賃住宅を供給する事業者」は当然市営住宅程度の基準を満たすという前提が無ければ、ここまで言い切れないのではないかと疑問に思ったのですが、その点についていかがでしょうか。

事務局 : 市営住宅の水準を満たすものばかりを比べているわけではありません。市営住宅を直接建設して、安い家賃で入れる住宅を増やすことは、民間賃貸住宅で安い住宅が増えてきている中で、そちらに住むことができる方、困窮度の高くない方も結局は市営住宅が多くなればそちらに流れてしまうことが考えられますので、安い民間賃貸住宅の事業者にとっては競合物件になるという考えです。一方、市営住宅借上げの場合は、市営住宅として供給するため、市営住宅の整備基準を満たしつつ、家賃が安い物件とすると条件が厳しいということを書いています。また、家賃補助の場合は、市営住宅の基準を満たすものでなければ家賃補助をしないというわけではなく、一定程度の基準は設けることとなりますが、どのような住宅を対象とするかは今後の制度設計の中で詰めていくこととなります。つまり3つの整備基準の対象は同じレベルではありません。

委員 : 何を言いたかったかといいますと、これから民間賃貸住宅を活用していくことには大賛成ですが、せっかく比較検討をされるならば、家賃補助の場合、その前提条件として、民間賃貸住宅についても市営住宅の基準を満たすぐらいのバリアフリーなど、住宅困窮者の使用に対応できるものを比較検討していただきたいという意見です。
また、参考資料の別紙で、「支援対象者（入居者）」の「家賃補助」に「入居者にとっては、補助期間があり、補助終了後の不安がある。」「補助期間が設定されることで、支援対象の適正化が図れる」とありますが、この補助期間の考え方について明確に教えていただきたいです。

事務局 : 今後の制度設計の中でどのように補助期間を設定するか検討することになります。国が定めた家賃補助の制度に基づき市の制度を設計することを考えています。国では家賃補助の期間が原則 10 年間とされています。なお、総額が変わらないという前提のもとで 20 年まで延長できます。また、新婚世帯に対しては 3 年間、子育て世帯に対しては 6 年間と、入居世帯の属性によって期間の上限が設けられています。
先ほど、民間賃貸住宅に対して家賃補助をする場合にもバリアフリーなど市営住宅と同等の基準も考慮すべきとのご指摘をいただきましたが、我々ももちろん認識しています。セーフティネット住宅に対する改修費補助の制度が設けられていますので、この補助を活用し、バリアフリー等の居住性の向上を考えていければと思います。

委員 : よくわかりました。家賃補助については、要配慮者の世帯によってさまざまな事情があると思いますので、柔軟かつ適切に考えていただければと思います。

委員 : 家賃補助の期間について、総額が変わらなければ 20 年まで延ばすことができると説明されましたが、これは制度として総額が変わらなければいいということなのか、高齢者、障がい者など、もう少し対象者の属性に対応する細かな対応が可能なのか教えてください。

事務局 : 国の登録住宅に対する経済的支援については、第 1 回審議会の資料 1 の P 2 右側にあります。市ではこの国の制度をもとに検討することになります。国で設けている家賃補助の限度額は 2 万円／月で、期間を 10 年間としています。こうして算出した総額を超えない金額範囲であれば 20 年にしてもいいということになっています。新婚世帯、子育て世帯を除き対象者の属性で条件が変わるものではありません。国の制度を踏まえて、市としてどうするかは制度設計の中で検討しなくてはいけないと思っています。

委員 : なぜお尋ねしたかということ、高齢者が例えば 70 歳で入居し、10 年後の 80 歳でより高い家賃の住宅に入居することが可能かといえれば不可能だと思います。10 年後に出

て下さいといわれても難しいと思いますので、どのような対応が考えてられるのかなと思いました。

また、先ほど尾花委員から市営住宅並みの基準を設けるべきだというご意見がありました。基準をしっかりとすべきだというのはその通りだと思いますが、広さについては福岡市の場合、25㎡以上の広さで入居可能な家賃の住宅を見つけることはなかなか困難です。そのため、広さについての要件をゆるやかにしてはどうかと思います。また、バリアフリーについても、人によってはバリアフリーでなくても大丈夫な方もおられます。障がい者の方であっても、全てバリアフリーでなければならないというわけではないというご意見をよく伺います。その辺りも柔軟にお考えいただけたらと思います。

会 長 : 要件については今後審議していくことになると思います。
他の質問がありましたらお願いします。

委 員 : 市営住宅の供給戸数と入居対象世帯数を教えてください。

事 務 局 : 市営住宅の管理戸数は約3万2千戸です。資料2のP1「2 要支援世帯の推計」に記載している通り、平成27年度の公営住宅への入居資格がある世帯は約10万3千世帯となっています。これは、公営住宅以外に住んでいて公営住宅への入居資格がある世帯の推計です。平成28年3月末の市営住宅、県営住宅を合わせた管理戸数は、約3万6千戸です。

委 員 : 市営住宅が約3万2千戸あり、それに対してたくさんの応募がありますが、抽選で入れない方がいます。対象であっても持家に住んでいる方もいるかもしれませんし、市営住宅に応募はせず、今の住居で十分と思っている方もいるかもしれません。しかし、制度を変えていく中で、家賃補助などで住替えができるということになれば、今後申し込みが増えるのではないかという気がしています。現在、市営住宅に入っていない方のうち、今後どれぐらいの方が住替えや市営住宅への入居、家賃補助等の恩恵を受けたいと考えるようになるとお考えでしょうか。

事 務 局 : 家賃補助等の支援対象世帯数については、次の審議でお示ししたいと考えています。

委 員 : 今の段階で、申込者数とそのうちどのくらいの方が入居できていないかわかるのでしょうか。

事 務 局 : 市営住宅の応募の状況について、年間で計4回募集している抽選方式については、4回の累計で概ね900~950戸ぐらいの募集を行っています。1回あたり200~250戸ぐらいの募集戸数で、概ね2,500世帯程度の応募があります。つまり、10~11倍ぐら

いの応募倍率となっていますので、1回につき約2,000世帯程度が当選できなかったこととなります。

副会長 : 参考資料の別紙に記載されている対応手法はすごく恣意的な書き方になっていると思いました。「事業コスト」の「市住直接」には、「短・中期的」な視点で記載されていますが、資料集17では「中長期の収支では、借上型より負担が少ない」と書かれています。住宅というのは中・長期的に考えるべきものです。短・中期で壊してしまうものではありません。基本的なところはきちんと書かれるべきだと思いますし、記載の仕方があまりに意図的ではないかと思います。

また、入居者対応などの事業コストが必要なのは当然のことです。民間事業者は、入居者対応については、一旦負担して家賃から回収することになると思います。市が国から補助を受けて市営住宅を建設して市民に供給する際に、入居者対応などのコストを負担することまで含めて公的なサービスだと思います。つまり、入居者対応が市営住宅の直接建設におけるマイナス面であるかのような書き方はよくないと思います。さらに、個人的な意見ですが、「事業の柔軟性」において、「要支援世帯数は、約20年後（平成47年頃）にピークを迎え、その後、減少に転じると推計されており」とありますが、これはどのような根拠があるのか教えてください。

事務局 : 資料2のP1「2 要支援世帯の推計」に記載している、人口や総世帯数は福岡市の将来推計に基づいています。平成47年度に、人口はピークを迎え、要支援世帯数も減少に転じるという推計となっています。なお、要支援世帯数の推計は国のプログラムを用いて算出したものです。

副会長 : 20年後といえば、政権をどこが担っているかもわからず、福祉を重視する政策に転じている可能性もあります。雇用政策もきちんと転じれば、今のように福祉に頼らず、困窮者が少なくなる可能性もあります。20年後は減少するかもしれませんが、それまではどんどん増えていくと思います。そのため、今ある政策を縮減しなくてはいけないという考え方は理解できません。現段階で必要なものを整備するための政策が必要だと思います。20年後を見据えた政策ということでは根拠が薄いと思います。参考資料の「賃貸市場」をみると、市が市営住宅をつくりたくない、つくらない方針だというのが頑としてあるので、こういう書き方になるのではないかと思います。私は公営住宅をきちんと建てるべきだと思います。ただ、民間住宅の空き家が増えるという状況を踏まえて、当面早急な対策をとという意味では、家賃の補助もありだと思います。「市住直接」の中に「低家賃住宅を供給する事業者と競合することになり」とありますが、競合しないためにも、民間に公的関与をきちんとしていく必要があると思います。

また、「支援対象者（入居者）」で、「入居期限を設けることが難しく、入居の長期化により、入居できる世帯が少なくなる」とありますが、これは一例として書いてある

のでしょうか。前回の論議にあったためでしょうか。入居期限を設けるといことはその後にもっと高齢になられた方がどこかに転居しなければなりません。補助期間の設定があった場合にも同じような事態が生じると思いますが、これは今後の論議ということでもいいのでしょうか。

会 長 : 内容が次のところに入っていますので、要支援の対象について資料の説明をいただいた上であらためて議論をすすめたいと思います。

事 務 局 : 「Ⅱ要支援世帯の対応について」の説明。

会 長 : 今の説明について、ご質問やご意見があればお願いします。

委 員 : 資料2の「セーフティネット住宅」について、福岡市の登録状況を教えていただけますか。

事 務 局 : 現時点で0件です。

委 員 : 福岡県で3件となっており、非常に少ない状況ですが、これについてはどのように分析していますか。

事 務 局 : 登録する住宅は、国のシステムに登録するのですが、登録することによって全国から情報が見やすくなるというメリットがあります。登録に福岡市は手数料を取っていませんので、そういった経費が発生していることも、登録数が伸びない要因の一つではないかと思えます。また、1戸あたり50万円の改修費補助を国から直接受けることができますが、民間事業者の話を見ると、実際、改修にはもう少し費用がかかるのに、補助金額が少ないということです。さらに、補助を受けて改修すると、10年間は住宅確保要配慮者しか入居できなくなるということで、この縛りはとても大きいということでした。実際に全国的にも登録件数は少ない状況で、福岡県では3件、福岡市では0件です。

ただし、市が国とあわせて改修費補助を実施すれば、補助金額はもう少し高くなります。さらに家賃補助等の支援を実施すれば、民間事業者も登録するメリットが見えて、登録件数も伸びてくるのではないかと思えます。

委 員 : よく現状を把握していただいていると思います。それに沿った今後の対応についてしっかり考えていく必要があるのではないかと思えます。今後の論点ですが、福岡市の住宅供給促進計画の中には福岡市の独自策みたいなものをしっかりと入れ込んでいただく必要があるのではないかと思えます。せっかく住宅改修に関する制度があるので、セーフティネット住宅の登録がもっと進めばいいと思います。

- 委員 : 資料の「Ⅱ 要支援世帯の対応について」の「支援の考え方」にある「市営住宅における優先的な対応」についてですが、もし市営住宅に入居できない場合は何らかの助成があるということになります。市営住宅に申し込んで落選した人のみが対象という意味でしょうか。
- 事務局 : 今のところそこまでは考えていませんが、市営住宅か、家賃補助かを考える際に、今後の制度設計の中でいかに整合を取っていくかは考えていかなければいけないと思います。今のところ、市営住宅の抽選に落ちた人でなければ支援を受けられないということではありません。
- 副会長 : 私たちは公営住宅に入れない住宅困窮者について何とかしなくてはいけないということで、前期から議論をしてきました。住宅困窮者とは、公営住宅の入居基準を満たす方が基本だと考えていいのでしょうか。
- 事務局 : 公営住宅の入居基準を満たす方全員がそのまま住宅困窮者にあてはまるわけではないと考えております。公的支援で支援すべき世帯は、前回でもお示しした4つの区分に該当する要支援世帯となります。色々な観点から要支援世帯以外でも支援が必要な世帯がいると考えておりますが、単に公営住宅の入居資格世帯というだけで住宅困窮者だとは考えていません。
- 副会長 : それでは私たちはこれまで何を論議してきたのでしょうか。参考資料11のP78の前の答申にもある通り、住宅困窮者の動向を把握して将来を見据えた施策が必要であるとしてきました。住宅困窮者を何とかしなければならないということで、要支援世帯として区切って考えるのは最近の考え方であって、これまでは市営住宅全体でまずは考え、それだけでは無理があるため民間も含めて考えようということだったと思います。対象は、住宅困窮者で、それは市営住宅に入れない人や入れるのに入れない人であり、この方々を対象に議論してきたと思います。その中で、対象者を区切って考えるというのは今回初めて出てきた思想だと思いますが、どうなのでしょう。
- 事務局 : 要支援世帯に対する考え方は、確かに今回初めてお示ししています。ただ、居住面積と収入で住宅困窮度をみるというのは、以前からある考え方です。住宅困窮者に対して、市営住宅を中核として賃貸住宅市場全体で対応していくということは、これまで通りの考え方です。ただ、市営住宅への入居資格がある世帯がそのまま住宅困窮者であるとまでは断定したわけではありません。これまで、市営住宅は「真に」困窮される方にいかに入居していただくかを検討する必要があるとしており、住生活基本計画でも記載しております。「真に」をどうとらえるかが課題となっていると考えております。

副会長 : 私の認識が悪いのですが、そのようには考えていませんでした。市営住宅に入居できる基準は公営住宅法できちんと決まっています。しかし、ご本人の希望ではなく、入りたいのに入れない人が大量にいらっしゃる。今でも応募の1割近くしか入居できていないようです。応募すらしない人もいるという状況をどうにかしなければいけないというのが、住宅政策の基本だと私は思ってこれまで真剣に論議をしてきました。ところが、市はそんなことは考えていなかった。もっと狭めるべきだということであれば、これは基本の考え方が全く違うと思います。対象を狭めなければいけない理由は、将来的にはもっと多くなるかもしれない、市の予算を圧迫するのではないかという考えがあるからなのではないかと思います。安心して安全に住めるということが基本です。毎日の生活で、食費と家賃を考えなくてはいけない。高家賃負担率 35.6%について、年収 200 万円の人の月々の生活費は 17 万円ぐらいだと思います。そのうち 6 万円ほどが家賃となります。月に 10 万円ほどで暮すことを強いて、それでも住宅困窮者ではないと今ここで規定をしていくということになりませんか。私はこんな規定は必要ではないと思います。本来なら市営住宅への入居資格がある世帯が 10 万世帯いますが、そのうち要支援者としては 3 万世帯しか認めないというのは、公営住宅法に相反する考え方だと思います。これは当面の補助の制度設計の問題だと区切るべきです。年収 200 万円で月に家賃 6 万円は妥当だと言われても、生活する人は妥当だと思わないと思います。

セーフティネット住宅についても問題があると思います。民間賃貸住宅の中でも、オーナーさんが頑張って 4 万円ほどの家賃で提供されているところもあります。そこに入居する場合には補助を受けることはできないということになるのでしょうか。現在、登録がないのであれば、制度設計のしようがないと思います。セーフティネット住宅の枠を超えた市独自の政策が必要だと思いますがいかがでしょうか。

事務局 : 現段階で、確かにセーフティネット住宅の登録はありません。耐震性がある面積が 25 m²以上の住宅で、さらに家賃等の設定等の要件があります。面積の緩和等については、この審議会の中でご意見をいただきたいと思っていますが、耐震性は譲れない要件だと考えています。仮にセーフティネット住宅に登録さえすれば家賃補助等の支援の対象になるということになれば、そして登録と補助申請が一緒にできるようになれば、支援対象者が増えるとの一緒に登録数を増やしていくことができると考えています。ただ、セーフティネット住宅の登録基準をどうするかが課題です。耐震性がない、とても狭い住宅を登録住宅にするわけにはいきません。そういった住宅は対象外とせざるを得ないと考えています。

副会長 : セーフティネット住宅の幅を広げていくことには大賛成ですが、一括りでセーフティネット住宅といった場合に、福岡にも色々なエリアがあります。例えば、高齢化が非常に進んでいる戸建住宅団地では、共同住宅タイプではなく戸建住宅を少し変えた形

での登録も受け入れるなどです。つまり、福岡市の高齢化の特性と、収入のバラつき等を見極めて、制度設計していく必要があると思います。実際に収入が少なく狭いところに住んでいても、夜勤があるなど従事している仕事の内容によっては公共交通機関を利用できない人もいられるかもしれません。このような細かいところまでカバーできるかどうかは別の話になりますが、エリア毎に状況を見て細かく落とし込んでいかないと制度として機能しない恐れがあるのではないかと思います。特に平成 27 年から平成 37 年の間に 19% ぐらい増加すると推計されている中で、どれだけの方を救うことができるかを考えたときに、制度とその配置をかなり真剣に考えておかないといけないのではないのでしょうか。今のところ危ういなという気がしています。

会 長 : 色々ご意見を募りたいと思っています。この議論は次回も継続して行いますので、その他の委員の方からご意見をいただきたいと思っています。

委 員 : 星野委員同様、私も要支援世帯だけに限った話ではなかったと思います。市の住宅施策ですから、国の制度を議論するのではなく、国の制度を活かす議論が必要だと思います。
公営住宅への入居資格がある世帯と要支援世帯の区分が分からないのですが、収入分位 25% 以下というのはどのように絞られるのですか。

事 務 局 : 資料 2 の P1 にありますが、市営住宅への入居には収入要件があります。基本的に収入分位 25% 以下の方という要件があります。ただ、高齢者や子育て世帯は別途 40% という要件があります。グラフの青いラインより下の世帯になります。

委 員 : それでは、グラフ中のグレーの所は要支援世帯ではないということですか。

事 務 局 : そうです。グレーに該当する方は市営住宅に応募はできますが、優先順位が低くなります。住宅確保要配慮者ではありますが、要支援世帯からは外れます。

委 員 : よくわかりました。それでは、グレーの部分は今回の施策の対象にならないということですか。住替え等はあるが、家賃補助の対象にはならないということですか。

事 務 局 : 今のところ要支援世帯から外れているので、支援の対象とはしていません。

委 員 : 要支援世帯に緊急的に民間賃貸住宅を活用するのは賛成です。福岡市では、市営住宅の倍率が何十倍もありますので、家賃補助や住替え、民間の住宅の活用によって、市営住宅に落選しても選択肢があるという施策が求められているのだと思っていました。しかし、要支援世帯だけだということですが、それ以外の方は対象から外れているのでしょうか。そこの議論に特化するのはいかがかと思います。入居資格がある全

世帯を対象とするべきではないでしょうか。その中で要支援世帯については特段の政策を検討するべきではないでしょうか。

また、リスクが高く供給が追いついていないというのは問題があるのではないのでしょうか。管理コストを考えると、要支援世帯とそれ以外の入居資格がある世帯の区分はあると思いますが、民間はしっかり管理もできていますので、管理コストについても比較検討をすべきではないでしょうか。

会 長 : ありがとうございます。供給に関するお話もありました。

委 員 : 福岡市の市営住宅には入居資格がありますが、大家さんの方でも入居資格があります。問題はここだと思います。いくら補助があっても、高齢の方が亡くなった場合には、どうしようもありません。ご存知かどうかわかりませんが、高台にあったり、道路から低いところにあったり、窓が南を向いていたり、東を向いていたり、家というのは様々です。色々な形があります。㎡数だけではなく千差万別です。また、入居される方も千差万別です。福岡市の基準を議論していますが、民間を使うのであれば一番考えるべきは大家さんのことです。大家さんに納得していただける議論をしていく必要があると思います。

また、バリアフリーといえ、階段に手すりがついているといったイメージをされると思いますが、バリアフリーの概念はマンションにしかうまく当てはまらないのが実情です。車いすで自力で行ける場所しかバリアフリーとは言えません。戸建住宅では、自力での車いす生活は困難です。それではバリアフリーとは言えません。それに補助金を30万円、50万円出したところで、あまり意味がないと思います。このような認識がちょっと違うのではないかなと思いました。

我々業者の視点でいえば、820万戸が空き家となっており、空き家になっている期間が長ければ長いほど水回りが全部ダメになっている場合が多いです。マンションで3DKくらいの広さの住戸の場合、これを全部改修しようとするとう250万円かかります。家賃で回収するとしても何年もかかってしまいます。そういうことを考えないといけないので非常に頭が痛いところです。大家さんからも早く決めてくれと言われます。一方で、入居される方の中には、家賃の割にとっても贅沢な注文を言われる方も多くいます。私が言いたいのは大家さんの側にも入居資格があるということを考えていただきたいということです。

会 長 : 他にご意見はありますか。

副 会 長 : 居住支援協議会の議事録を確認したのですが、「家賃を下げてでも入居させたいが、死後事務がネックとなっており、高齢者の入居に消極的になっている」という切実な意見が挙がっています。亡くなった後の期間が長くなってしまうと住宅自体が使えなくなってしまうなども心配されているということです。そこで、地域の見守りに対し

て助成をして、そういったことが起こらないように地域として取り組むことも必要だと思います。人間としての尊厳もありますが、オーナーさんのリスクを減らすために、地域の見守りを行い、それに対して市として積極的な配慮をする、あるいは、亡くなられた後の色々な保険制度を活用できるように働きかけるなど、このような取組みを含めた住宅施策が必要ではないかと思います。ただ、国の調査によると、団塊の世代が後期高齢者になる 2023 年には 5 戸に 1 戸が空き家になるともいわれています。家屋は何年も空き家になっていると水回りなど改修する必要があるため、家に住み続けてもらうためにも様々なマッチングが必要です。民間のオーナーさんが納得し、高齢者も借りやすいと思えるようにするにはどうしたらいいか、それをここで議論すべきではないでしょうか。安心して住める住宅をどれだけ市がちゃんと確保するため、宅建と連携して取り組んでいくことになるのかもしれませんが、そういう施策が必要だと思います。

委員 : 前回は言いましたが、高齢者が亡くなった場合、次に入居する方に人が亡くなったことを告知する必要があります。事故で亡くなったり、老衰で亡くなったりと色々ですが、それを聞いたら皆さんは借りたいと思いますか。ここが問題です。この心理的瑕疵を無くす、もしくは告知義務の期間を何年間など期限をつくる、といった考え方もあると思います。

会長 : まだご発言されていない委員のご意見を伺いたいと思います。

委員 : 高齢者の方にお住まいいただくからにはお亡くなりになることも当然起こることと考え、いかに速やかに発見できるかということに最も気を配っているところです。それはハードだけで対応できることではありませんので、自治会などの組織や色々な見守りの仕組みを考えています。しかし、それを高齢者の方に利用いただけないと手を差し伸べようがないということもあります。自分で自分を意識していただくためにどのように手を尽くすのが重要です。ざっくりばらんにいいますと、女性の方は自分のことを気にされることが多いのですが、それに比べ中年以上の男性で単身世帯の方は自分のことをあまり気にされない方が多い印象を持っています。そういう方に自分を意識してくださいというのがなかなか伝わりにくいということが課題となっています。資料 2 の P1 右下にあります、公的賃貸住宅の管理戸数が 15,600 戸あり、年間で約 1,500 戸程度、つまり約 10%程度が空き家の状態で供給しているというのは事実ですが、これを 10 年累計すると 15,000 戸になります。しかし、実際のところ、すべて入れ替わることはありません。大体、3 割ぐらいの住宅で回転していて、それぞれお住まいの方のライフサイクルということで、40 年、50 年経っている団地でも、建てたときから住んでいますという方が団地戸数の 3 割～4 割程度いらっしゃいます。あとはそれぞれのライフサイクルで 20 年住んで、例えば一人目のお子さんが出来る前、新婚で入られて、小学校から中学校にお二人目があがるかあがらないかぐらいの

タイミングで色々住宅について考えて転居されるなど。それぞれのサイクルがありますので、累計10年間で15,000戸が要配慮者に使えるという形にはならず、恐らく要配慮者の方が一定期間継続して住まわれることを考えると、その分だけ空き家戸数の発生が減ってくることになると思われます。そのため、要配慮者に供給できる住宅戸数は、10年間累計でいくと、単純に10倍ではない形で推計するべきではないかと思えます。経験として、10年で全ての住戸が入れ替わっているということはないです。

委員 : 高齢者居住安定確保計画の方では、もっと広い範囲で議論しており、認知症高齢者、地域包括支援等、様々な視点で捉えた中で全体の居住問題を考えています。ただ、今日の議論の焦点とされている要支援世帯のところが一番難しい問題だと思います。今日はモデル的にパターン化された考え方について方向性を示してくださったと思いますが、今日の議論で思ったのは、いったい誰が個別の事情を抱える人々をコーディネートするのかということです。実際に携わる人の実情が問われてくると思います。方向性は示せても具体化するところが今日の議論の中では一番難しいのではないかと思います。やはり、住宅は長い目で見る必要がありますが、目の前の問題を解決していく中でも、世の中の経済的な状況や人口の状況などが変わっていくので、その中で民間との間を誰がとりもつのか、担い手の問題が難しいと考えています。高齢者居住安定確保計画の方ではそういったことも含めて、もっと広義な枠組みと具体化について話し合っていきたいと考えています。

事務局 : URの空き家発生戸数についてですが、発生戸数の考え方は第2回審議会の資料4のP1にあります。市営住宅の入居者の居住年数は長い状況にあります。家賃が安く、色々な対応がなされているからだと考えられます。また、公的賃貸住宅についても入居者の居住年数は長い傾向にあります。市営住宅に比べて短くはなりますが、居住年数は長いです。そのため、空き家発生率に差が生じています。空き家に対しては、毎年一定数の募集がなされており、その実績から出した数字ですので、居住年数が長くなる市営住宅や公的賃貸住宅では空き家発生率が低くなっています。簡単に管理戸数から出した数字ではないということだけをご理解いただきたいと思えます。濱崎委員からご指摘があったように、コーディネートの担い手の問題は、マッチングや入居後の対応など、ソフト面の支援に関する重要な点だと考えています。福岡市には「住まいサポートふくおか」がマッチングや入居時、入居後の支援を行っており、今後もこの取り組みを深めていくことはもちろんですが、この事業だけですべてに対応できるとは思っていません。今回の国のセーフティネット制度でも居住支援法人というマッチングや見守りを行う法人を登録しさらに広げるための制度ができており、現時点ですが、福岡県で12団体が指定を受けています。そういった組織とどう連携して深めていくかは今後の課題だと考えています。また、市営住宅への入居資格がある世帯の中から要支援世帯を絞っているという点ですが、民間活用する場合の支援として家賃補助や住替え等の支援について資料でお示

しました。市営住宅の要件に比べれば受け入れない世帯が出てきますが、制度を考えるにあたり、広く全体を対象にするのか、優先順位をつけてやはり困窮度の高いところに支援を行うのかということ考えた結果、今回の案を示しています。今回の要支援の考え方は、面積と収入だけで出していますので、これだけですべての困窮世帯が把握できるとは考えておりません。やはり、立ち退き等、個々の事情をいかに踏まえて制度設計することが必要で、要支援世帯に該当しなくても緊急度が高いと考えられる方は資料2の一番下に記載している通り、「立ち退き等で緊急を要する世帯に対しては、個々の事情や、他の支援制度との状況を踏まえた住替え支援の対応を検討する」としています。

委員 : 優先入居枠の現状がどうなっているのか教えてください。優先入居枠が 10%となっていますが、ここから外れてしまう方はどんな方なのか、実状を教えてください。

事務局 : 現段階で優先入居枠は 10%として試算していますが、実際どのような制度設計にするかは、今後の検討になります。現行ではポイント制度や随時募集など、市営住宅募集時に定期募集以外の入居者の要件を絞った優先枠があります。

委員 : 現行の優先枠がどの程度用意されていて、申し込んだが入居できなかった方がどのくらいいるかわかりますか。

事務局 : 要支援世帯に限った数字はありませんが、ここにモデル的に示されている方々が、募集の対象になっているポイント方式という募集方法があります。それは年間 60 戸ほど募集をしまして、ここ数年の応募倍率は 1.5 倍程度で推移しています。また別に、随時募集という方式がありますが、こちらは年間 50~60 戸程度の入居があります。

委員 : 要支援世帯を課題とするならば、ポイント方式ではなく、優先入居枠を確保して要支援世帯解消の年次目標を立てる必要があるのではないかと思います。詳しい数字を持たないので分かる資料がありましたら、お願いします。

会長 : 次回、きちんとした数字をいただいて、検討することにします。
では続けて、次の議案に進みます。

事務局 : 「Ⅲ福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（骨子案）」の説明。

会長 : 事務局の説明について、ご質問やご意見があればお願いします。

副会長 : 本計画で定めるものの案の中に L G B T がありますが、L G B T だとカミウングアウ

トした方の中には入居を断られる場合があるかもしれないですが、そういった例ほどのぐらいあるのでしょうか。対象として明記する必要があるくらい入居を断られるケースがあるのか、わからないので教えてください。

事務局 : 実際の数把握できていません。聞いた話ですが、大家さんにもよると思いますが、カミングアウトされていて偏見によって入居を拒否される場合もあるでしょうし、カミングアウトしていなくても、同居人の関係を書きようがなくて入居できないということがあるようです。友達同士で住むこともあるでしょうが、そうは見えない場合に、ご理解いただけないという事例があると聞いています。国の例示の中にも示されており、住宅確保要配慮者として考えられる世帯としてあげています。

委員 : 具体的な数字はありませんが結構多い印象があります。

委員 : 今の説明にあった、「国の例示」は資料のどこかにあるのですか。

事務局 : 資料集9のP1の「住宅確保要配慮者の範囲」に記載されています。

委員 : 本当に具体化する時に、例えば新婚世帯や実質婚を含めるかどうかといったことも市が決めるということになりますか。

事務局 : 市が支援をする場合はその対象を要件等で定める必要があります。新婚世帯ならば、年齢、証明の有無などです。登録住宅の場合は、オーナーが住宅確保要配慮者を拒まないというもので、例えばLGBTの方が入居を希望してオーナーはそれを拒まないということで、オーナーと入居者の間の話になります。

委員 : 今回骨子案を出していただいたのですが、他の政令市の取り組み状況はどこか資料にありますか。

事務局 : 次回資料集で用意したいと思います。東京都と政令市で、住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画ができてるのは、16都道府県と横浜市の1都市です。

委員 : 政令市の策定状況を教えていただいていたわかりました。横浜市が今回の計画については法施行時版ということで国が方針を示した段階でいち早く真剣に取り組むという姿勢を示しました。このスピード感、真剣さが横浜の場合は参考になると思いますので、経緯も含めて少し次回説明していただければと思います。

副会長 : 資料3「第2章 現状と課題3」の「市営住宅の適正な管理等の推進」とあります。これは、民間委託について書いているのですか。

- 事務局 :そこに限定しているつもりはありません。住生活基本計画にも管理運営の課題や適正な管理に努めること記載しており、住生活基本計画に基づいて記載しています。
- 委員 :骨子の中の要配慮者とは、要支援者ではなく、市営住宅への入居資格がある世帯と理解すればよろしいでしょうか。
- 事務局 :住宅確保要配慮者は、第1回審議会資料1のP1にあります。民間賃貸住宅市場において適正規模、構造の賃貸住宅を確保することが困難な特別な事情をお持ちの方のことです。住宅に入居するのに配慮が必要な方で、例示として法等で定義されているとおり、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子ども養育世帯などが該当します。この低額所得者とは市営住宅の収入要件に該当するため、公営住宅入居資格世帯は、住宅確保要配慮者になります。一方、要支援世帯は、現在、民間賃貸住宅に居住している世帯で市営住宅の入居資格がある世帯のうち、居住面積や収入で住宅困窮度を区分していますので、住宅確保要配慮者の中から絞られることとなります。
- 委員 :入居資格がある世帯も議論の対象だと認識していいですか。
- 事務局 :低額所得者の中に入りますので、議論の対象になります。
- 会長 :多数ご意見ありがとうございました。
- 副会長 :この構成をみると「第4章 施策の方向性(具体的な取り組み)基本方針1」に「2. 民間賃貸住宅における取り組み(1)セーフティネット住宅の供給促進」の「登録基準の強化・緩和」にあたると思いますが、地域特性など色々な住宅の形の紹介をするかしないかという議論もありますが、かなり幅の広い支援、供給を行っていくという考え方をぜひ示していただきたいと思います。
- 委員 :資料2のP1「1 要支援世帯の位置づけ」グラフの緑の線で「最低居住面積水準」とありますが、今の副会長のご指摘を踏まえると、この25㎡を固定して議論していくのかという論点があると思います。この資料はこれで固まっているということだと、今後の議論が柔軟にならないと思いますので、ご注意くださいと思います。
- 会長 :確かに施策を講じる時と連動しますので、とても重要なご指摘だと思います。また、副会長のご意見にもありましたとおり、柔軟な施策をとというのは他の委員の方からもソフト対策の充実をとというご意見がありました。幅広い対応を用意するということが何より重要だと思いますし、供給量の見込みが立てられるということがこの施策が有効性を獲得できるかどうか深く係わると思います。色々な条件を精査して、次

に議論を深めたいと思いますので、宜しくお願いいたします。
本日は長い時間、議論いただきましてありがとうございました。

事務局

:最後に事務局より事務連絡をさせていただきます。

まず、本日の議事録は、事務局で案を作成し委員の皆さまに送付しますので、修正などがあればお申し出いただきたくようお願いします。その後、事務局で修正を行った上で、議事録として確定します。

次に、第4回福岡市住宅審議会の開催日は、8月末頃を予定しています。後日、日程調整をさせていただきます。

以上