

平成23年度 第1回福岡市住宅審議会 議事録

平成23年9月2日

会 長： 住宅審議会は昨年の8月にスタートし、今回で3回目となり本格的な審議の一步手前です。公営住宅法の改正は、大きく住宅政策に影響を及ぼすことになると思います。それを把握したいと思います。それでは、「諮問について」と「公営住宅法の改正について」の説明をお願いします。

事務局： 「諮問の主旨」と「公営住宅法の改正について」について説明。

会 長： 「諮問」について何かご質問・ご意見があればお願いします。

委 員： 諮問の中にある、応募倍率の減少傾向というのは正しいのですか。

事務局： 最近の傾向として倍率は若干下がっています。平成18年には25倍程度でしたが、近年は20倍を切っており、減少傾向が見られます。
参考資料に応募倍率を示しています。倍率が高いことには変わりがないですが、少しずつ応募倍率が下がっていることを示したものです。

会 長： 「公営住宅法の改正」について何かご質問・ご意見があればお願いします。

委 員： 「同居親族要件」のなかで、事実婚のような法的根拠のない夫婦はどうなるのですか。

事務局： 公営住宅法では事実婚の方も夫婦と見做すようになっています。通常は住民票上に「未届けの妻」あるいは「夫」という記載があれば入居できます。

委 員： 住民票ベースで確認しているということですか。

事務局： 法的には事実婚は認められており、住民票で確認しておりますが、難しいケースはその都度判断することになります。

会 長： 「福岡市営住宅条例の一部改正」は、地方行政の舵取りに影響すると思います。この審議会のメインテーマだと思しますので、次回以降、ご意見をいただきながら議論を進めていきたいと思えます。

それでは、「平成22年度の審議内容について」説明をお願いします。

事務局： 「平成22年度の審議内容について」の説明。

会 長： 「平成22年度の審議内容について」詳しく説明を受けましたので、これについてご意見・ご質問をお願いします。

委 員： 目的外使用の拡充について、「公募においても単身による入居を可能とするよう検討する」とありますが、その対象者は、被災者・離職者などで、その方々を常時受け入れるということですか。

事務局： この点については、後の資料5で説明いたします。

委 員： 応募倍率の件ですが、収入分位の基準の見直しで、応募対象者が少なくなったと思うが、これが反映されるのは何年からですか。

事務局：平成21年度からになります。しかし、傾向としては、その前から若干減少しております。

委員：平成21年度の応募倍率19.77倍というのは、これまで、分母に入っていた世帯が入れなくなったという状況があることは認識してください。それにしても20倍というのは高い倍率となっています。

会長：ご意見として、承りたいと思います。

事務局：平成22年度の倍率は、17.73倍になっています。これは、募集戸数が例年より多かったことありますが、前年度より下がりました。いずれにしろ、応募倍率が20倍程度と高いという認識に変わりはありません。

会長：資格条件につきましては、後ほど審議して頂きます。
続きまして「審議会のスケジュール（案）」について説明をお願いします。

事務局：「審議会のスケジュール（案）」の説明。

会長：「審議会のスケジュール（案）」についてご意見・ご質問は、ございませんか。

委員：大阪など他の公営住宅で、単身者同士の入居の資料があったと思いますが、それは法律が変わる前から可能だったということでしょうか。各自治体で同居要件について緩和を行っていたということですか。

事務局：後の資料に、大阪府住宅供給公社、大阪市住宅供給公社、UR都市機構のハウスシェアリングの事例を入れております。これらは、公営住宅ではありませんのでそれぞれの入居要件の緩和ということで、行っていると思います。改正前の法律では公営住宅の同居要件の緩和は難しいといえます。

会長：今回の公営住宅法の改正は、今後の公営住宅のあり方を根本的に変えるようなものだと思いますが、私は、23年度に暫定条例をつくっていただき、24年度にこの審議会で検討していくという、やり方は非常によいと思っております。
それでは、「同居親族要件について」一括して説明をお願いします。

事務局：「同居親族要件について」市営住宅に入居可能な単身世帯について、グループホームについて、ハウスシェアリングについての説明。

会長：「市営住宅に入居可能な単身世帯について」ご意見・ご質問は、ございませんか。

委員：目的外使用の応募者は何かしらの問題を抱えているわけで、募集時期・回数が限られ、また落選することもある公募にはそぐわないのではないかと。

会長：DVはスピーディにやらないといけないので、DVとその他の目的外使用について分けて説明いただけたらと思います。

事務局：公募は、一般の抽選を年4回実施しています。目的外使用については、公募とは別にこのような困ったことが起きた場合、随時受け入れるという制度になります。一般公募時についてもDV被害者や犯罪被害者などについて優遇の措置があり、抽選番号を増やすといったことは行っています。抽選を経て入居となりますので、入れるかどうかはわかりません。目的外使用による入居は、それぞれの事象に緊急的に対応する

ということで、市営住宅の本来の目的である入居とは別に、一時的に市営住宅としてではなく使用しているということになります。

委員： 「公募による入居を検討する」との整合性がわかりません。

事務局： 目的外使用は、緊急的に受け入れる必要があることから、単身でも受け入れている状況があります。しかし、一般的な募集の要件として見てもよいものがあるのではと、例えば解雇等により住宅を失った者は対象としても良いなどと、審議会で議論していただければと考えております。

DV被害者については、一般的な公募の単身要件に既に入っています。これは、そのような方々が、困窮状況が続くとわかっているのようになっていきます。同じようなことが犯罪被害者でもあるかもしれません。そのあたりについて、議論をしなければならぬと思っています。

委員： 一般的な公募の単身要件は、国が制定したのですが、現状ではどうかと思う項目があります。

「引揚者で引き揚げた日から起算して5年を経過していない人」というのは現在も、まだいらっしゃるのでしょうか。

事務局： 単身要件にあります「戦傷病者」「原子爆弾被爆者」「引揚者」については、最近はありません。10年以上前にこのような対象者の受入があったと聞いております。

委員： 国が定めた単身要件は、ここで話をしてもしょうがないということですか。

事務局： 改正前の法律ではどうしようもなかったのですが、今回の法改正で、単身要件は24年度に廃止されますので、そこから先は条例で決めることが可能になります。

委員： 審議会では、このあたりの入居要件も検討できるということでしょうか。

事務局： そのようなご理解で結構です。

単身要件の内容について、ご審議していただきたい。ただ、現にこれらの方々は認められており、現在の応募倍率等を踏まえると、全く作り直すのではなく、これをベースとして追加項目はないかという検討になると思います。既に認められている単身者以外に、受け入れなくてはならない世帯がいるのか、そのあたりをご議論いただきたいと思います。

会長： 条例化するにあたって、理想的な議論をここでお願いしたいと思います。

委員： 最近出てきた発達障がい者について、手帳がもらえない発達障がい者もいらっしゃいます。そのあたりは検討していく必要があると思います。

会長： ここでは深く議論はできないと思いますので、議事録の中に入れておきたいと思います。

委員： 目的外使用という部分は、ある程度残すのでしょうか。現状でも目的外使用に使うため市営住宅に枠を持っていると思うのですが。目的外使用という緊急的利用をあげるとして、単身者の要件がなくなると対象者が増えるのですが、そのあたりはどのようにお考えですか。

事務局： 目的外使用については、一定量の住戸を確保しております。目的外使用は非常に大

事な制度で、このような形でしか対応が難しいケースがあるので、今後も残すことになろうかと思えます。

単身世帯の枠を緩和するということは、単身者向け住宅が少ないこともあり、厳しい状況です。単身向け住宅を増やすことは、すぐに対応できることではなく、利用可能住戸の状況を見ながら、どのように単身者の要件を設定していくかを検討していく必要があると考えています。

委員： 現実的にUR都市機構では、大きな住戸をシェアリングして貸す状況があります。そのようにすると、単身向け住居を必ずしも用意しなくても、シェアリングという形で住まいを確保する方法はあります。今回の審議会では、そのような内容を含めて論議するというのでいいのですか。

事務局： 同居親族要件の廃止によって単身者を全て入居可能にしますと、今まで入れた方も入れなくなりますので、そのあたりは考慮しながら検討していくことになると思えます。若年単身者は、いろいろ居住の術があると思えますので、それ以外の単身者で優遇すべき方々がいらっしゃるのか議論していただき、それを要件に付加していくというプロセスが必要ではないかと思っています。

委員： シェアリングについては、UR住宅では平成16年から実績があります。福岡市内でこれまでに42戸シェアリングしており、平成22年に24戸がシェアリングされたのですが60歳以上の2人で住んでいるのは2戸しかありません。最も多いのが中高年の事実婚の方です。

質問ですが、単身高齢者は当分の間、昭和31年4月2日以前に生まれた方が対象ということは、55歳以上で対象となると理解して良いのですか。その時、高齢単身者は55歳以上で集計を取っているのですか。高齢者と高齢単身者と分けて書いていますが、単身者は高齢単身者による要件以外の条件で入居されている方のことですか。

事務局： 平成17年に公営住宅法の改正がありまして、当時までは公営住宅に単身で入居できる高齢者の年齢が50歳以上でした。法改正で60歳以上になりましたが、経過措置としてその当時50歳以上であった方は入居資格があるということで、このようになっています。したがって、高齢単身者への募集申込者等は55歳以上の方が含まれていることとなります。

募集の枠は単身者と高齢単身者を別に設けておりますが、高齢の単身者であっても単身者の枠に申し込んだ場合は、単身者の枠に含まれています。また、高齢単身者の枠には平成22年度から身体障がい者も含むような形で整理をしていますので、21年の途中から表の高齢単身者に身体障がい者が含まれています。

会長： 少しややこしいですね。次回で結構ですので、注意事項等を明記して資料をつくり直して、委員に配布してください。

委員： 目的外使用の実績ですが、この方々はすべて希望どおり入居されていますか、入居できずに他に手当をした方もいらっしゃるのか、教えてください。

事務局： 表は実際に入居された方の実績ですが、希望どおりであったかという点、他の住宅の方が良かったかもしれませんが、このようになっています。

委員： 実際に入居されなかった方はいますか。

事務局： どうしても、場所の問題などで今提供できる住宅ではいやだという方もいらっしゃいます。ただ、数字は把握しておりません。

委員： 募集状況と応募倍率は、需要と供給をみてバランスがとれているかを見るための物だと思いますが、これではフローの状況しか分からないので、ストックがどのようになっているのか示して欲しい。

もう一つは、ストックを見たとき、他の政令市等の状況をみて議論すべきだと思いますが、そのあたりはどうでしょうか。

会長： 貴重な意見だと思います。資料は次回までに用意して下さい。今の段階で何かあればお願いします。

事務局： ストックの話ですが、別添資料に「市営住宅の住戸タイプ」というのがあります。ここで、面積・形式毎に管理戸数を出しています。通常単身者の方は2K～2LDKの4340戸が主になりますが、実際は、それだけでは対応が難しいので3DKの面積の狭い住戸を、単身者用として募集に出すことがあります。

委員： 資料に現在の募集状況があり、説明では高齢単身者向けの住戸ストック数は少ないのだと、これから先は募集を一定数で行くのか、今後は上回って整備をするのか、総戸数を増やさない状況の中、これから10年でどのような供給を考えていますか。

グループホームは西区の団地の中で行っていらっしゃいますが、今後これを拡充するという事は、市全体の中で障がい者のグループホームの要望が強いということですか。

事務局： 単身者向け住戸の考え方ですが、諮問の中にもありましたが、今後は現況の市営住宅戸数を維持していくことが大原則です。そのなかで、建替を行なう際には単身者の需要が多いことをふまえて、大きさ別に4つのタイプをつくって、43㎡は30%、50㎡は30%、60㎡は30%、70㎡は10%の割合としています。以前はもっとファミリータイプが多かったのですが、4～5年前にこのような割合で供給するよう変えたところです。今後、高齢単身者が多くなると思いますので、このような建替の場合の型別供給を考えていきたいと思っています。

事務局： 「グループホームの要望がありますか」についてですが、障がい者の方は、ご家族との同居を最も希望されています。知的障がい者の方でグループホームの希望は1割少々となっています。今の政策の考え方なのですが、障がい者自立支援法というのがありまして、障害のある方も地域の方と一緒に生活できるような基盤整備が必要だということで、基盤整備を進めています。政策的な意味も含めてグループホームをつくっていききたいと考えています。

委員： 資料の作成をお願いしたいのですが、過去の型別・面積別の年度供給戸数がわかるものをつくっていただきたい。除却分を▲で示すなどしていただき、それがあれば今後、単身者の住戸数を検討するときの参考になると考えます。

事務局： できる限り、希望に添うような資料をつくりたいと思います。

委員： 「本市のグループホームの活用方針」の中で、「事業者の要望が高い障がい者グループホーム」とありますが、この事業者とはどなたですか。

また「自治会に対して協議を行っていく」とありますが、ご説明をお願いします。

事務局： この事業者というのは、一般的に社会福祉法人・医療法人を指します。最近ではグループホームの設置要件が緩和されておりますので、株式会社等も出てきておりますが、グループホームを設置する側のことをいっています。

自治会への説明ですが、障がい者グループホームをつくることになると、どうしても地元の理解が必要になってきます。したがって、事前に地元に対して協議を行っていくこととなります。

会長： このフローから見ると、必ず行うということですね。

事務局： これは要件としております。

委員： 高齢者グループホームの課題ですが、課題として1行で済まされていますが、個人的に市営住宅の構造だけでなく、性格的にもなじまないとは思いますが、しかし、やろうと思えば、行う方法をまず検討すべきではないでしょうか。建替・改修時にできるのではと考えますが、そのあたりの検討は行われていますか。

事務局： 市営住宅については、今後も建替・改善を鋭意進めていきたいと思っています。その中で高齢者も含めて皆さんが快適に住めるようにしていきたい。具体的には、売却用地をできるだけ確保し、その中に高齢者福祉施設、子育て支援施設などを積極的に誘致したいと考えています。その考え方の延長として市営住宅の敷地内にグループホームを誘致するなどの、バリエーションがあると思います。市営住宅そのものを、グループホーム用にしつらえることも、1つのアイデア・ご意見だと思いますので、そのようなことも含めて団地の再生のあり方を検討していきたい。

委員： 大阪府営住宅などで、ハウスシェアリングの例があがっていますが、今の現状で課題と思われていることやこのようにすれば良かったというような点があれば、資料を出していただけたらと思います。

民間住宅も、契約者、入居者、部屋の利用者がかなり詳細に決められていると思います。民間住宅での注意事項や、契約して利用者がコロコロと変わることはできないでしょうから、同居要件がなくなるのはどのような問題点が出てくるのか、もう少し見えてくるといいと思います。

会長： 次回、資料を用意していただいて論議していきたいと思っています。

委員： 地域コミュニティの活性化策として若年世帯が必要であるということは分かりますが、若年世帯でも「共働きの子どものいない世帯」「共働きの子どものいる世帯」などいろいろなケースがあります。常識的に考えると、子どものいる世帯の方が地域により貢献すると思います。正社員とパートの子育て世帯で違いがあるのか、また今のコミュニティを動かしているのは60代前半や前期高齢者（65～74歳）などで、若年世帯はそれほど役にたっているのでしょうか。市営住宅の管理を行っている方はそのあたり率直にどのように思っていますか。

事務局： これまでの審議会でも、若年世帯・子育て世帯を入れていく必要があるということが議論されていましたが、このことを踏まえ、今年の2月から子育て世帯の募集枠を設定して、特に高齢化が進んでいる住宅で募集しています。

自治会を主に運営しているのは前期高齢者の方がほとんどですが、その方々からは「最近の子供会もつくれなくなった」と聞きます。実際自治会との話の中では、若い方とのつながりが薄くなっていることもうかがえるし、若い方は仕事が忙しくて、自治会の主たる活動ができないということも聞きます。しかし、清掃活動や団地の活気などを考えると、若い人に入って欲しいという声を聞いております。

会長： ここで審議事項を終えて、事務局から「高齢者居住安定確保計画」について報告を受けたいと思います。

事務局： 「高齢者居住安定確保計画」について説明。

委員： 今後、この住宅審議会の意見を踏まえまして、検討委員会において、高齢者居住安定確保計画策定の作業に入っていきたいと思います。

委員： この計画は、民間活力を利用した、民間住宅の関係ということでしょうか。

また例えば、民間の空き家が多くあり、高齢者を受け入れられるように、市として改善の費用等を補助や貸し付けなどを行うなどの施策を計画に盛り込み、市の決意を示されるものなのでしょうか。

事務局： 主な対象は民間のサービス付き高齢者向け住宅（有料老人ホームを含む）となっております。これに関して、福岡市にどの程度の量が必要か、どのような施策でそれを達成するかということを議論するということになると思います。

どのような施策かが問題だと思いますが、現在でも国土交通省の施策の中に既存の民間住宅に対して補助が出るような制度があり、市としては当面これを活用していただくため、制度の周知などの対応とともに、それにとどまらず新施策についても検討していきたいと思えます。

委員： 計画の概要に「高齢者が居住において日常生活を営むために必要な保健医療サービス又は福祉サービスを供給する施設の整備の促進に関する事項」とありますが、例えば、高見台など高齢化の非常に進んだ戸建て住宅団地などで、住宅のシェアリングを促進できたり、そこで一緒に保健医療サービスや福祉サービスを受けられるのが一番幸せだと思います。そのようなことなどについても検討なさるのでしょうか。

事務局： 検討の準備をしている段階であり、どこまで検討を行えるかは、まだ明確ではありませんが、できる限り検討して行きたいと思えます。

委員： 同居親族要件について、各自治体にまかせるということですが、公共団体の実情に合わせたような様々な課題や考え方があると思えます。グループホームやシェアリングについては、公共団体の担当者を集めた会議で、福岡市から検討しているという話があり、他都市でも似たようなことを検討しているかと聞いてみましたが、ありませんでした。このことから福岡市の検討内容は、他都市のモデル的に、先進的な取組として進んでいただければ大変ありがたいと思えます。福岡市の検討が他の公共団体

へのPRや波及効果につながると考えていますので、この審議会の中で十分論議され
良い方向に行けばと思います。

会 長： エールを送られましたので、皆さんよろしくお願いします。

事務局： 次回審議会時期、議事録等の連絡事項。

会 長： 本日は、次回に向けての発進ということで、検討する課題が大分見えてきたと思
います。今日はどうもありがとうございました。

事務局： これをもちまして本日の住宅審議会を終わります。