平成２２年度 第２回福岡市住宅審議会 議事録

平成２２年１１月２９日

会　　長：　公営住宅法改正の状況について簡単に報告がありました。今回の審議会は、今年度最後の審議会になるかと思います。まず、最初の議事である「第１回住宅審議会の審議内容について」について説明をお願いします。

事 務 局：【第１回住宅審議会の審議内容について説明】

会　　長：　前回の住宅審議会の内容について説明頂きましたが、これについてご意見・ご質問あればお願いします。

「公営住宅の整備基準」については経過措置、「公営住宅の収入基準」についても経過措置、ただし経過措置のない「同居親族要件の廃止」については暫定的な条例で対応し１年の猶予を生みだして、平成 23 年度に審議して条例を定めるということになります。

委　　員：　国が「同居親族要件の廃止」を行う主旨を教えて下さい。

事 務 局：　本市の市営住宅は人気が高く倍率が高い状況にありますが、人口減少の著しい地方公共団体では、空家対策としてＩターンやＪターンの若い単身者も公営住宅に入れたいというところもあります。これらの地方公共団体から国へ要件の緩和を要望していたことが背景にあり、今回の廃止につながったと聞いております。

委　　員：　総論として、国の権限を地方に分権しようという流れがあり、その中で、公営住宅の要件についてもそれぞれの自治体にまかせようということになったものです。

会　　長：　ほかに、ご意見はありませんか。ないようでしたら、議事の（２）に進みます。

「福岡市営住宅条例の一部改正について」説明をお願いします。

事 務 局：【福岡市営住宅条例の一部改正について説明】

会　　長：　ご審議お願いします。

条例の中身ですので、審議会のテーマとは異なる部分もあると思います。

事 務 局：　今回、暫定的な変更で今後審議を深めるための条例改正ということで、今ある公営住宅法の条文を一字一句そのまま条例に移し替えますので、特に疑義はないと思います。しかし、疑問の点があるといけませんので、今回議事にあげております。

会　　長：　国会の状況がはっきりしない中で、非常に妙案であると思います。暫定的に条例を改正することで、１年かけて議論できますので、よろしいでしょうか。それでは、この通りといたします。

続いて、議事の（３）「同居親族要件について」説明をお願いします。

事 務 局：【同居親族要件について説明】

会　　長：　説明が終わりましたので、これについてご意見・ご質問をお願いします。

委　　員：　単身者については、今のところ 60 歳以上という縛りはありますが、市営住宅に 70 歳を超えた居住者が多いのは良くわかります。型別供給などソーシャルミックスの努力をされているのは判りますが、高齢単身が増加していくと、「困窮している」とは別に管理体制が崩れることになります。このまま、高齢者が増加すると管理は破綻します。そことの兼ね合いが、良く分からない状況です。困窮度と団地の自主管理を行

っていく場合の兼ね合いを、見直す必要があると考えます。

自主管理のやり方を、ポイント制や地域マネーといった形で交換するといったことを行わないと、困窮度には対応できないように思います。現状では、どのように考えていくのか良く分からない状況です。

単身者は、今の要件に対応するとこのようになるけれども、男性と女性で収入が違います。女性の単身者は、男性と比べ年収が100万程度低い状況があり、その人たちがどのようなところに居住しているのか、木造賃貸住宅やアパートに住んでいるなど、劣悪なところに住まざるをえない状況があると思います。そのようなことは、今まで生きてきた軌跡と重なってくるのですが、そのままにしておいて良いのかなと思います。困窮度と生活状況など難しい問題があると思います。簡単に困窮度だけで決めるものではないと思うのですが。

委　　員：　単身者に開放している市営住宅の住戸条件はどのようになっていますか。また、その条件は法律なり条例などで決められているのでしょうか。

高齢者の年齢条件が60歳以上というのは、公営住宅法がそのようになっているからだと思いますが、一般的に高齢者は65歳以上という場合が多いです。資料の中でも60歳以上のデータと65歳以上のデータがあります。公営住宅居住者についても、65歳という区分をいれて入居者の状況を見るとどうなるのか、見てみたいと思います。

事 務 局：　単身者を対象とする市営住宅の住戸条件ですが、基本的には２ＬＤＫ以下と考えていますが、それだと、該当する住戸数が少なくなりますので、今は部屋の面積が59㎡未満であれば、単身者の募集にも充てることができるようにしています。これについては、条例等ではなく、要綱で定めております。

データをとる際の年齢の区分ですが、国の方から公営住宅の入居資格で高齢者は60歳以上と定義されていますので、募集倍率等を見るときは、そこで区分しておりますが、一般的には65歳以上という考え方もありますので、統計によっては65歳で区分する場合もあります。手元に65歳で区切ったでーたがありませんので、後ほど資料として整理したものを提出いたします。

会　　長：　応募数では、団塊の世代が入るか入らないかで大きく違うと思いますので、65歳の区切りは重要だと思います。

委　　員：　市営住宅の単身者の応募倍率と全体の応募倍率を比較しているが、単身世帯とそれ以外の世帯ではもう少し差がつくと思います。単身者の応募倍率を見たときに、単身者は過酷な競争を強いられていると感じました。単身者とそれ以外の世帯の数字を出して欲しい。

市営住宅としての方向性、もう少し充実させるのかどうか、全国的には縮小傾向があると思いますが、本市の場合はどうするお考えですか。

福岡県の方向性についても、今回の法改正を踏まえてどのような方向を向いているのかを、おわかりになれば教えて頂きたい。

事 務 局：　本市の市営住宅の方向性と現時点での考え方を述べます。

住宅困窮者への対応は、市営住宅が中核となりながらも、多数の困窮者に対しては、その他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅など福岡市の住宅全体で対応して行く方針であります。市営住宅については、今後、大量の住宅が老朽化しますので、建替等これ

への対応が必要であり、戸数は現状に止めざるをえない状況です。今ある３万戸強の住宅を機能更新しながら、いかに未来に引き継ぐかが一番大きな取組み課題と考えています。

市場全体の対応として、特に民間賃貸住宅は、現在、空き住宅が多いこともふまえまして、困窮者が民間賃貸住宅にうまく入居できる支援策を「居住支援協議会」で、事業者や社会福祉協議会・都市再生機構とともに、議論しているところです。現在、賃貸住宅の空き家が９万戸あり、その内４万円未満の家賃の物件は２万戸程度と想定され、そのあたりを困窮者に提供していくことが課題と考えています。

市営住宅の応募倍率ですが、単身以外の一般世帯:19.4倍、新婚世帯：6.5倍、多子世帯：4.8倍、高齢者世帯：7.4倍、親子ペア：1.0倍、車椅子：9.3倍となっておりますので、一般世帯の19.4倍より倍率が下がることになります。

今回の法改正に伴って、北九州市、福岡県と正式では協議していませんが、市営住宅と県営住宅が隣接する団地もあり、３自治体で別々の運用するのは入居者が混乱し、好ましくないと考えています。北九州市は、同居親族要件の廃止は難しいと聞いています。福岡県とも近日中に協議することになると思いますが、今のところ、同要件を廃止するとは聞いておりません。

会　長：　データつきましては、次回までに整理して下さい。

委　員：　市営住宅の高齢単身者の状況や市内の高齢単身者が増加するということから、今後はもっと市営住宅の高齢単身者が増加することになると思います。市営住宅で孤独死される単身者も年間４・５件あると聞いていますが、単身者が増加するにつけてコミュニティの問題、自主管理の問題が顕著になると思います。そのようなことから、住み替えを進めることも課題と思いますが、子育て層や若年層の居住を進めるために、認知症だけでなく、一般高齢者のコミュニティハウスやグループホームを市営住宅の中で考えていくことが良いのではないでしょうか。

コミュニティの話では、何カ所か実施されていますが、デイサービスや子ども・障がい者の施設など、地域のコミュニティの核となるものを、今後、考えていくことが必要と思います。そのあたりは、どのようにお考えですか。

会　長：　親族要件の廃止というのは、福岡市に相当の効果があると思います。高齢者住宅を含め、広い住宅を目指してきた市営住宅ですが、今のニーズは単身者が特に高いので、そこでミスマッチを起こしていると思います。だから、どのような要件にするかは非常に大きなポイントだと思います。議論は来年度どんどん行う必要があると思いますが、今の時点で、何かありましたらお願いします。

事務局：　住み替えの話からですが、高齢者の階段昇降が難しくなったという方には、そこの住宅の１階への住み替えを行っています。それ以外でも、身体状況から今の住宅が難しいというときは、他の住宅に移すということを行っています。

ミスマッチの問題は、高齢単身者が広めの住宅に居住している実態があります。もともと家族で居住していたが１人になってしまったというケースもあり、一方で、狭い住宅に居住していて、子供が生まれ苦労している方もいらっしゃいます。

現在、１２月にミスマッチに関するアンケートを行う準備をしております。他都市の状況からすると、居住者には転居ということに抵抗があり、金銭的にも大変なこと

もありますので、なかなか進まない実態がありますので、その辺りのニーズをアンケートで調べて行きたいと考えています。

会　　長：　ルームシェアもあると思いますが、もう少し進めてグループホームという方法もあるのかなということだと思います。

事 務 局：　市営住宅を高齢者等のグループホームとして活用できないかということに関して、市の内部でも話をしています。今の市営住宅の構造では使い勝手が悪く、大規模な改修が必要です。高齢者のグループホームについては一定規模以上が必要であり、既存の市営住宅を活用してグループホームを増やしていく方向は難しいと考えています。

障がい者のグループホームについては、ニーズもあり、これを広めていこうと考えているところです。

また、今回の検討では、同居親族要件の親族の部分をどうするかといったことも重要になると思います。今回、要件が撤廃されることになれば、他人同士のルームシェアが可能となります。調べてみますと大阪府公社の住宅で、ルームシェアの入居が可能となっているようです。聞き取りはまだ行っていませんが、高齢者のルームシェアとなりますと課題も多いと思います。１人で居住する不安は、管理している市側にもありますし、ストックの有効活用といった面でも検討していくことが必要と考えております。ルームシェア全般の課題、高齢者によるルームシェアの課題等をふまえ検討していきたいと考えています。

また、デイサービスなどの施設を導入して、地域のコミュニティの核とすべきではないかということですが、ご指摘の通りであると思います。デイサービスとの合築は、今まで４件あります。大規模団地を建て替えするときは、福祉施設などの敷地をうまく生み出しながらそのような施設の導入を図っていきたいという大きな方針を持っております。

委　　員：　市営住宅の空家率はどの程度ですか。

事 務 局：　市営住宅の空家率ということでいいますと、21 年度末時点で空家の多い時期だと思いますが、瞬間的な空家の数として 1,800 戸程度あります。（空家率は約 5～6%）市営住宅は、次の募集までの間の空家や、建替のために募集を中止しているものもあり、それを含めたものです。募集した空家はほぼ全て入居することになります。

委　　員：　市営住宅の総戸数はいくつですか。

事 務 局：　市営住宅の管理戸数は 31,710 戸です。

委　　員：　単身者といった言葉自体が若い人をイメージします。高齢単身者も多いと改めて感じたところです。民間賃貸住宅は空家が多く、現在 25%程度となっています。

市営住宅というのは、高齢者の方を主体に持っていった方が良いのではと考えています。民間賃貸住宅で高齢者の世話をすると、生活保護や住宅手当を受けている方が多く、その人たちの話を聞くと、若い人と高齢者が交ざって居住することになる。若い人の生活の時間帯と違うので、夜うるさくて寝られないなど高齢者は安心して生活ができない。民間とすればどのようにすればよいのか悩んでいるのですが、市営住宅であれば、安心して高齢者の方も居住できるのではないでしょうか。周辺の方ともコミュニケーションが取れて良いのではと思います。建物もバリアフリーなど手がかかるかもしれませんが、そのような進め方も視野に入れて考えてはどうでしょうか。

会　　長：　公営と民間賃貸住宅がどのような連携を図りながらセーフティネットを構築していくかといった論点だと思います。

委　　員：　世帯の状況の資料で、単身者が増えているという棒グラフがありますが、この単身者の状況を年齢別に出して頂けませんか。時系列と年齢別がわかるようなものにして下さい。

もう一つは、単身者の以外の応募倍率は、約 17.4 倍程度になると思います。数値については再度確認して下さい。

事 務 局：　全市の単身者の年齢別構成等の推移について、表現方法も含めて考えます。

会　　長：　単身世帯の割合が 45%というのは、都市で考えると異常な状態と感じるのですが。マクロ的な視点から、増加している単身者世帯が非常に多いと感じます。このことをふまえて福岡市の都市像などについて何かありますか。

事 務 局：　福岡市の 45%の単身世帯率は、東京 23 区と同様のレベルで、なぜこのようになるかといえば、大学生が多いことや単身赴任の街であることなど様々な要因があるのでしょう。これは、現実であり、全体でも市営住宅でも単身者の増加が著しい状況です。このような現実をふまえた上で、単身者のニーズや市営住宅の役割を、法改正に伴って考えていく必要があると感じています。７月に政令市の集まりがあり、大都市では福岡市ほどではないが、単身世帯の割合が高い状況があります。今回の法改正にあたって、検討しなければならないと皆考えていると思います。

　ただでさえ単身世帯は多いのですが、今後も増加すると思われます。その中で、市営住宅の入居要件を考えていく必要があると感じていますが、現在の応募倍率や入居希望者の状況を見ると、率直にいって単身者をフリーにしていくことは考えにくい。こういう機会ですから、この辺りの要件は委員のご意見を聞いて、考えていきたいと思います。

委　　員：　これは、保健福祉局に聞くことかもしれませんが、今の経済状況から、生活保護の要件を世帯で見るということになっているので、高齢者の親を単身世帯として生活保護を受けることが、現実に多いと聞きます。これも、福岡市の生活保護世帯の急増と単身世帯の急増、高齢者世帯の市営住宅への入居数増加が同じベースから出てきていると思います。そのあたりの経験的な状況がわかりましたらお願いします。

事 務 局：　生活保護を直接担当している部署ではないので正確な数字はわかりませんが、生活保護の数字も、経済状況の影響を受けて従来の高齢者ばかりではなくて、若い方が増えている状況もあります。また、全国に比べ本市の高齢化率は低くはありますが、だんだん増加し、2015 年には４人に１人ぐらいが高齢者となるという数字も出ております。そのような様々な要因がつながって安い住宅を望まれるという状況は出てきていると思います。そのような状況を踏まえて、保健福祉局としても市営住宅のあり方に関連して、福祉施策としてグループホームなどもありますので、福祉施策と住宅施策を一緒に考えていきたいと考えています。

委　　員：　生活保護の数字的なことを、経年的に生活保護を受給している高齢者の単身世帯はどれだけいるのか、出してもらえませんか。

事 務 局：　担当しているところに確認致しまして、数字を出していきたいと思います。

委　　員：　10 年前、5 年前、現在で良いのでよろしくお願いします。

委　員：　住宅そのものは、百戸・二百戸の集落という形で考えれば、若い人もおられるし高齢者もおられるということにしていくのが良いと思います。だから、市営住宅は、高齢者に特化することは違うのではないかと思います。基本はそうで、今は実体的に高齢者を受け入れざるをえない状況にあると思います。今の若い人の状況から見ても、ホームレスとして投げ出されてしまう方も多いです。低所得や収入が無いような方も沢山出てきており、公営住宅にしか入れない状況も出てきています。その人たちの受入も大きな課題ではないかと思います。都市機構の住宅でも、家賃の数倍の収入がないと入れないという状況がありますので、住宅を構えることができません。一方で、仕事を探すためにはどこかに居住している必要があるのに、ホームレス状態を続けざるをえない現実があります。その方々の受入も必要ではないかと考えます。

生活保護の方々の相談もいろいろ受けます。生活保護から自立することが非常に困難な方たちには、民間の住宅で一定の家賃の所へ住めるように紹介しています。今は生活保護を受けているが、将来的に自立が見込める方々は、家賃が低いところではないと自立後家賃が払えないということで、是非、市営住宅に入りたいといっている方々が非常に多いです。その意味では、市営住宅の門戸が非常に少ないと思います。倍率が高くそのような人たちが入れない状況となっているのが実態です。基本的にはもっと市営住宅を増やさなければいけないと考えています。

民間住宅の支援策を否定するものではないです。今の民間住宅が非常に空家率が多いということで、それへの支援策を考えているということですが、どのようなことが検討されているか、次回の審議会で論議されるのが良いと思います。支援策で、民間住宅を公営住宅と同様の形として考えて良いのか、それとは全く別の支援策になるのか、公営住宅と同じ枠組みでつくられるのか、まったく別の枠組みになるのか概要がわかれば、教えて下さい。

事務局：　現在検討を行っている民間賃貸住宅への住宅困窮者の入居支援策について、現時点での話をします。基本的には、民間の賃貸住宅であっても良質で低廉なものが対象となります。そこに高齢者の方たちがいかにしたら円滑に入居できるかを考えています。公営住宅法の枠組みの中に入れるのではなく、あくまでも民間賃貸住宅として利用することが大前提です。これまでは、アンケートなどから高齢者の方々は、入居制限されるオーナーが多い（67%）ということで、いかにしてそのハードルを下げるかということで、見守りサービスを行うとか、死亡後の家財処分を行うことが有効と考えて、現在市の方でも、社会福祉協議会などで見守りサービスを行って頂いているのですが、もう少し基本的な課題としては、高齢者が求めている民間賃貸住宅の情報が伝わっていないという大きな問題もあります。民間賃貸住宅の情報、サービスの情報などを合わせて、いかにうまく高齢者に伝えるか、その方策を考えているところです。モデル的に社会福祉協議会が事業主体となって、高齢者向けの民間賃貸住宅とサービスの情報を一括して、情報提供していく窓口を整備し、実施できないかと考えているところです。

この審議会でも、ご報告なり、審議して頂くことを考えています。

委　員：　高齢者の方が何らかの状況で立ち退かなければならなくなったとき、次の住宅を探すのは本当に大変なのだなと感じます。パニックになっておられてどうしようもない、

一方で若い人がやられている不動産屋、ある方に聞いたら宅建業協会に入っていない不動産屋も多くて、「安いところは扱っていません」と冷たい態度を取られる方もあります。高齢者の方は近くの不動産屋に行ってみたらそのようにいわれてしまうと、次にどうしたらよいかわからないと相談され、相談先を紹介したりしています。そのような意味では、民間も空き住宅があって、高齢者の方にも開かれていますというストックがみんなの共有の情報となって、どこでも相談に行けば、対応してくれるという状況になればもっと違うと思いますので、ぜひ、この相談窓口を実施していただき、福祉の方でも対応して頂きたいと思います。これは要望ということで良いです。

委　　員：　45%の単身者のうち、学生と30代前半までの女性を除くと、どの程度になるかですね。その人たちは不動層であって、留まっていくと考えられる。45%の中身をもう少し分析しておかないといけないのでは。

　公営住宅では、大規模団地と小規模団地では考え方が違うと思う。同居要件をどのようにするかは、どのように着地させたいかのイメージによって変わっていく。小規模な所では特化もできると思います。高齢者に特化しても周辺の居住者を考慮すると地域ではある程度バランスがとれ、地域との連携もできることが考えられる。ところが大規模団地になるとそれができなくなる。そのようなことを考えないと、自主管理などができなくなる。どのようにして高齢者を安全・安心に住まわせるかというと、シェアリングであるとか、単独で居住するのが不安な場合は、応募の時にペアリングをして住んでもらうとか、コレクティブハウス的なつくりかたで新しい公営住宅をつくるとかが考えられる。

　どのような公営住宅したいかを考えていかないと同居要件は簡単に考えられないと思います。コミュニティを団地でまとめるのか、周辺地域まで広げて考えていくのかは規模によって違うので、市営住宅の位置情報ですとか、規模や居住者構成などの一覧資料があるともう少し考えられるのかなと感じます。

会　　長：　時間が押し迫ってきました。来年度行う予定の、同居親族要件の廃止に伴う新しい要件づくりについて、ご意見を頂けたと思います。住戸の問題だけでなく団地の問題もある、セーフティネットの中で公営住宅と民間住宅はどういう連携を取るのか、居住支援協議会の運営についても更にうまくいけばよいといったことがありました。
他にないようでしたら、報告事項「市営住宅の管理のあり方検討について」に移ります。

事 務 局：【市営住宅の管理のあり方検討について報告】

会　　長：　これについて、ご質問等ございませんか。無いようでしたら、事務連絡をお願いします。

事 務 局：　今後の審議会の予定ですが、法改正の動きを見ながら対応していきたいと考えています。次回以降の住宅審議会は、新しい年度になってからと考えており、改めてご連絡を入れます。

会　　長：　資料の要求がいくつかあったと思います。その資料については、ぜひ回答をお願いします。特に、単身者の中身がどのようになっているのかは、共通の認識事項だと思いますので、随時の配布をお願いします。
また、今回の要点についても整理してお知らせ頂きたいと思います。

委　　員：　先ほど不動産屋は高齢者に冷たいという話がありましたが、実務を行っていると高齢者にまったく身内がいない場合は、市役所の保護を受けているなどの人が必ずいます。もし、病気や寝たきりになるとどこに連絡して良いのかわからない、兄弟がいらっしゃっても、何年も音信が無く連絡しないで下さいということもあります。業者としては、なるべくお手伝いをしたいと考えています。このような場合、市役所の保護課と連携していかないと難しい。ひとつの団地に高齢者を入れたらいいのはということではなくて、ホームレスの方を民間住宅に住まわすという制度ができていますが、民間住宅に居住させるのは良いのですが、住民の方々とトラブルをおこす。入居者からうるさいから何とかしてくれと苦情が入るので、現場に行くとその時はおとなしく聞いてくれる。実際にはこのような難しい問題が多々あります。生活保護を受けて住宅に入っている方が多いのですから、市の住宅でお世話をして、家賃は代理受領もできるようになっていますから、問題はないと思うのですが。身寄りのない高齢者の市としての保護のしかた・方針をあらかじめ決めていただきといいと思います。

会　　長：　この案件については、重要な問題ですので、次回以降ゆっくりと論議したいと思います。

本日はありがとうございました。

事 務 局：　本日はどうもありがとうございました。

市営住宅条例の一部改正につきましては、法改正の動きが不透明でございますが、法案が成立致しましたら、本日の内容を参考に改正を進めさせて頂きます。