

平成23年度 第2回福岡市住宅審議会 議事録

平成23年11月25日

会 長： 議事が3項目ありますので早速進めたいと思います。今回から本格的な討議になると思います。何かを決めるのではなくて、内容を掘り下げることによって進めたいと思います。それでは「前回までの審議内容について」の説明をお願いします。

事 務 局： **「前回までの審議内容について」の説明**

会 長： 今の説明について、ご質問等があればお願いします。
特にないようですので「高齢者のハウスシェアリング制度について」の説明をお願いします。

事 務 局： **「高齢者のハウスシェアリング制度について」の説明**

会 長： ご意見を伺いたいと思います。ハウスシェアリングについて都市再生機構では既に導入されていますので、コメントをいただけたらと思います。

委 員： 課題としては、資料にあるようなことだと思いますが、片方が退居されたときにどう担保するか問題になっています。ただし、(UR住宅では、)今までは片方が退居されると、残った方も退居され大きなトラブルになったことはありません。複数者で入居といった場合に、2名なのか、それ以上なのかといった問題もあると思います。3名以上の居住になるとますます複雑になると考えます。

委 員： (民間賃貸住宅の例では、)ハウスシェアリングは長続きしません。シェアリングの相手が友人をつれてきたりして、トラブルが多いようです。

会 長： 既にハウスシェアリングを経験されている方に聞きましたが、事務局はどうでしょうか。

事 務 局： ハウスシェアリングの人数の話が出ましたが、部屋数によっては3人も考えられ、2人に限っているわけではありません。複数の他人が同居するという意味では、グループホームというものがあります。この場合は生活の指導員が別途いらっしゃいますので、生活のトラブルなどはそこで対応されていますが、ハウスシェアリングは当事者間による解決になると思います。例えば、片方の方が家賃の滞納をされた場合の指導について、世帯全体で見ていくのか、個人で見ていくのか、検討が必要なところではあります。

民間の場合は、既にハウスシェアリングを行われていますが、各個人ではなく世帯として1契約で行われている場合について研究していく必要があると考えています。

委 員： ハウスシェアリングは知人同士の利用になります。最近の若い人は2～3人で申し込んできて、連帯保証関係はすべての入居者をお願いしていると聞きました。連帯保証であれば、全くの他人にはしません。

事 務 局： 市営住宅の場合は、条例等で入居者は連帯保証人となれない規定がありますので、相互保証の場合はどのようにするのか研究していきたいと思います。

委員： 通常考えたら資料のとおりだと思いますが、例えば福祉施設が関係してくると、話が変わってくると思います。市が進めている下山門団地のような小規模多機能型住宅介護の誘導にあわせ、福祉施設の周辺に高齢者だけでハウスシェアリングするところがいくつかあるなど、高齢者であることを逆手にとって+αで考えていく発想がいるのではないかと思います。通常であれば難しいのは当たり前で、気があったもの同士で住むというニーズはあると思いますので、問題点があることを承知しながら、やりやすい環境を整えることが必要だと考えます。

会長： 都市再生機構では、どのように契約していますか。

委員： 入居者それぞれと契約し、資格審査も行っています。連帯保証ということは行っていません。(補足—URの賃貸借契約には元々保証人はいない。ハウスシェアの場合、家賃等については、入居者相互で連帯して責任を負う契約となる。)

委員： 片方の居住者が家賃を滞納するとどうなるのですか。

委員： それぞれの契約になっていますが、代表者を決めていますので、(1戸分の家賃を)そちらに請求することになります。事前にそれぞれの収入審査をしておりますので、これまで滞納になったということはなかったと思います。

会長： 片方の居住者が退居された場合は、家賃等はどのようになりますか。

委員： (1戸分の家賃が)残った方の全額負担となり、滞納の場合、通常滞納と同様になります。通常、片方が退去されるともう1人も退去されることが多いようです。

委員： (民間賃貸住宅では、)県外などから移転されて、友人と住むということが多いのですが、最初は親しい人がいないのでそれで良いのですが、ある程度なれてくると、お互いに友達が出来たりして、人間関係が難しくなるようです。家賃の不払いということはそうないと思います。民間では2人で契約をさせて、保証人も2人の親になってもらい、2人ともに責任を持たせる形です。1人の方が出られると、家賃が負担になりますので(残られた方も)すぐに退居されます。

委員： 1住宅1契約の場合はそのようなことが起こると思いますが、複数契約ですと個々の契約ですので、どちらかが出て行っても家賃が増えるということはないと思います。ここで考えているハウスシェアリングのトラブルというのは、賃貸人と賃借人間のトラブルとしていると思うのですが、「一方が迷惑行為をおこした場合の指導や処分」と書いてあると、賃借人相互のトラブルまで考えているのか、そのあたりはどうなのですか。

事務局： この迷惑行為というのは、近隣に対して迷惑を及ぼすといった場合を想定しています。入居者間のトラブルは入居者の方で解決していただくことになると思います。騒音など迷惑行為が外に対してでる場合は、家主として指導するということを想定したものです。

委員： 「福祉施設等に関係して周辺に高齢者のハウスシェアリングを行う」というのはどなたかが面倒を見る場合を想定しているのですか。

委員： 小規模多機能型住宅介護や養護老人ホームなどの福祉施設としてしっかり管理をす

るところがあって、そこからお互いに交流が出来るといった形を想定すると成立するのではないかなと思います。

委員： 市営住宅を1室として、どこかが管理するというイメージですね。

契約ですが、他人同士だから、2人一緒に契約をして家賃が入らなくても、法的に2人の連帯責任とはならないのですね。市としては、どちらであれ通常の滞納と同様に対応するということになるのですか。

事務局： 制度設計の仕方だと思います。今から検討することになると思いますが、他の市営住宅もあるので、あまり異なる取扱いは公平性の観点から出来ないと思います。

委員： 世帯主がいてその方との契約ですが、どちらかが家賃を払えなくなる状況になった場合、いずれは出て行かなくてはならなくなる。同居者の方が払えばかまわないが、それ以外の場合はどうしようもないのでしょうか。

事務局： 今までの法律や条例が世帯単位で入居していただき、世帯単位で取り扱うということになっていますので、ハウスシェアリングで個別に複数契約する場合は、今の市営住宅の法体系の中で出来るか、条例改正などの必要があると思います。

委員： 賃貸の立場で考えると、代表者を決めたり1世帯契約の方が家賃カバー出来ますが、そうするとハウスシェアリングのうまみも減るわけです。例えば、リビング以外に3室あってそれぞれと契約すると入居しやすいのですが、賃貸の立場では、誰かが欠けると家賃の不足をどうするかということになります。

第3の方法としては、保証的なことかもしれませんが、誰かが欠けると同居人が次を入れなさい、常に3人を確保して下さいということも考えられないこともない。世帯主や世帯という考え方ではなく誰でもが入れ、民間不動産が行うと常に3世帯はいる住宅として募集するわけです。誰かが欠ける場合は同居人が次の居住者を確保して下さいというような条件をつけることも考えられる。

ハウスシェアリングと聞いた場合は、複数形であると捉えていました。家賃の確保と単身者が自由に契約できるかが問題としました。

委員： 民間住宅とは違うと思うのです。高齢者も入りやすい家賃体系となっているということで、残された高齢者が家賃を払えないという状況になったとしても、市営住宅を出たら払えるかといったら、絶対払えないということです。2人分払ったとしても民間より安いのではという状況があり、1人になったからといってすぐに出れるということにならず、そのあたりのこともふまえた制度を初めからつくっておかなければならないと思います。

会長： 入居の方式も重要ですが、1人欠けたときの補充の仕組みもどうするかということですね。いろいろと問題があると思います。

委員： ハウスシェアリングをやらなければならないというところまできているのでしょうか。今までは、同居の制限が付いたが、一気に他人までいってしまうのか、イメージがわからない。今の入居条件の緩和ということはないのか。契約のあり方などを考えてはいくのでしょうか、一気にハウスシェアリングを行わなければならない状況なのか、他の手段はないのか、現状では個別化が進んでいる中で、今度は複数で入りなさいよ

というのは、やり方が違うような気がする。グループホームや福祉施設などが管理をしながらというのは良くわかるのですが、それ以外で他人同士を同居させてうまくいくのかな、非常に難しいと思います。今一気に行くにはクリアする課題が多すぎると思います。今ある要件緩和についても、現行の取扱いを同居の部分で緩和する方法もあるのではないのでしょうか。

委員：そこは、公営住宅法の改正により、今までは家族を対象としていたのが、友達同士でも入れますよとなった。それを行うにあたってどのような問題があるのかということなのでは。

事務局：今回の公営住宅法の改正によって同居親族要件がなくなりますので、理論的には単身でも他人同士でも申込みできるようになります。福岡市の場合は、市営住宅の応募状況を見ると今回の公営住宅法改正をそのまま適用することは適切ではないだろうということで、当面は今の同居親族要件を継続しようと考えています。一方では、高齢者同士のニーズもあるということですので、福祉的な配慮などを考慮しながら、高齢者のハウスシェアリングをどうするかを議論していただいています。日常的に、市営住宅入居の相談等を受けていますが、もともと高齢者同士の応募の枠がないものですから、ハウスシェアリングの相談はほとんどありません。

民間では、ハウスシェアリングが広まりつつあるのですが、状況を見てみると、高齢者同士というより、若い方が多いのが現状だと思います。

今の公営住宅の枠組みを少し広げるという形でハウスシェアリングがカバーできるのであればよいのですが、新たな仕組みをつくらないと、高齢者のハウスシェアリングは対応が難しいと考えています。

委員：確か65歳以上が全資産の85%を持っている状況ですから、今の若い人が結婚も出来ないかと相談に駆け込んできます。そのため、友達同士で入居することは生活に直結しているわけです。ここにも1つのポイントがあるのではないかと思います。高齢者同士のハウスシェアリングをどうするかという議論ですが、若年者と高齢者のシェアを認めるなど、貧しい若者のことも頭に入れていただきたいと思います。

会長：次の議事と関係することもありますので、いったん次の議事に進んで、その後で議論を進めたいと思います。それでは「公営住宅収入基準の条例化について」の資料説明をお願いします。

事務局： **「公営住宅収入基準の条例化について」の説明**

会長：説明について、ご質問・ご意見ありませんか。

委員：(先程)なぜハウスシェアリングを考えなければならないか(とのご意見がありました)その理由を述べたいと思います。

その前に、単身入居者の住戸規模はどの程度に設定されているのですか。シェアをする場合はどの程度を想定されているのですか。

事務局：単身者の入居を想定した住宅は2DKタイプですが、入居募集では、2DKの空家が少ないため面積の狭い59㎡未満の3DKタイプも単身用として募集しています。

ハウスシェアリングは複数人数での利用となりますので、3DKタイプで面積より

も部屋数が確保されているものを対象と考えています。

委員： 参考資料より、1975年までの古い市営住宅ストックが除却されたと考えますと、50㎡未満の割合が16.4%となります。小規模な住戸が16.4%で今の高齢単身者が1/3をしめる状況からいえば、小規模住宅が足りないことは明確です。今後小規模な住宅を建てていくか、ハウスシェアリングを行っていかなければ、高齢単身者への対応ができないということになります。

事務局： 近年の型別供給では40～50㎡の小規模な住戸の供給が多くなっていますが、一時期は、市営住宅においてもファミリー世帯を誘導していこう、居住水準を上げていこうということで、70㎡以上が75%をしめる時期もありました。その後、高齢単身者が多いという状況をふまえて、43㎡や50㎡という小規模な住宅をつくって対応してきたところでは。

今の状況からいうと、かつて小規模だった住宅を大きなものに変えていったものが、今後住宅ストックとして残っていく状況となっています。今後は、建替にあたって型別供給の考え方ももう少し検討する必要があると思います。

建替も着実に行っていこうと考えていますが、すぐにすべて建て替えるというわけではありませんので、今のストックを活用していくという観点が必要です。ストック活用の観点から考えると、ハウスシェアリングによって効率的に活用していただきたいと思ひますし、建替においては、ニーズにあった住宅供給を進めたいと考えており、この両面での取組が必要ではないかと考えています。

会長： 戦略的に70年代後半から80年代前半の比較的大きな住戸でハウスシェアリングが出来る、秩序が保てるという位置づけでしょうか。最近の型別供給では単身用も多く供給されているということですので、70年代後半から80年代前半の広いストックをどう活用するか、そのシェアリングが必要だと理解しています。ただ、トラブル発生やライフクオリティが下がってしまうことなどについて、仕組みがしっかりしていなければならないと思ひます。これはまた、議論しなければならないと思ひます。

委員： 世帯数に対して空家というのは、福岡市でどの程度あるのですか。

事務局： 現在約80万戸の住宅があり、その内11.6万戸程度が空家です。空家率が14%程度となっています。空家の中には、壊れているものなどもありますので、その8割程度が利用できるものとなります。賃貸住宅では、9万戸程度が空家となっており、利用可能な住戸は7.5万戸程度であります。

委員： 裁量階層について、国としては収入基準を緩和しもっと対象者を広げようといわれていますが、福岡市は現行と同様というのは、これも計算式があるのですか。

事務局： 裁量階層については、収入はあっても世帯の特性からなかなか民間賃貸住宅に入れない世帯が対象となります。民間賃貸住宅に入れないのなら市場で中古マンションを購入するしかないため、現在、国で定めた裁量階層の収入上限額については、その中古マンションを購入できない世帯を対象として算出する考え方がベースとなっております。

福岡市においては、今回の法改正に対してどのような世帯を対象にするか先に考え、

裁量階層の収入上限額につきましては、その後検討していきたいと思います。国のパブリックコメントでは、1ランク広げた上限額となっていますが、参酌すべき基準にはなっていません。上限額をどうするかは、市で決めていくことになります。

委員： 福岡市としては、現行の裁量階層を変更しないということですか。国では第7階層（収入分位40～50%）まで入れなさいとっているのに、ここは入れませんということなのですか。

事務局： 国は第7階層まで入れなさいとっているのではなく、第7階層まで入れても良いとっています。

市として、どこまでを裁量階層の上限額とするかですが、今後ご意見を伺い、検討したいと考えています。

委員： 第7階層は、現行では市営住宅にいと家賃が跳ね上がる場所ですね。民間並の家賃となっていく所ですね。

事務局： 第7階層は裁量階層に入れなければ居住年数によりますが、収入超過者として、段階をふんで近傍同種家賃という民間並の家賃となります。

委員： 国ですら第7階層まで認めようとしているのであれば、福岡市もそこまで認めなければならないのではないのでしょうか。

新たに条例で規定する裁量階層に「離島等で区域内に賃貸住宅がない」とありますが、市営住宅が空家であれば、収入によらず入っていただいて良いと思いますが、そのような所は福岡市にあるのですか。

事務局： 「離島等」というのは玄界島・小呂島・唐泊の漁村等があります。例えば、玄界島には、島内に賃貸住宅がありませんので、市営住宅以外で住宅を確保するには住宅を建てることになってしまいます。そのような地域の実情を考慮して裁量階層の追加世帯にしてはどうかと考えております。

委員： 範囲が限られた中での市営住宅の活用ということで、高収入の場合の家賃をどうするかということはあると思いますが、空家にしておくよりも積極的に活用するべきだと思います。

委員： 「離島等で区域内に賃貸住宅がない」地域として玄界島・小呂島といわれたのですが、そこで生活している状況があったら住宅と生活を切り離すということなのですか。意味が良くわかりません。

会長： 離島等の「等」も含めてご説明をお願いします。

事務局： 離島や漁村、農村などにおいてそのエリアで住宅に困窮している方の住環境改善という特定の目的で建設した住宅についてのことです。

委員： 特定目的住宅が地域にあるということですね。それならわかります。

委員： 収入階層のところに3人世帯の粗年収目安とありますが、これは夫婦と子どもというイメージですか。高齢単身者が入居する場合の粗年収目安はどの程度でしょうか。年金だけで生活している高齢者が大勢いると思いますが、その人たちは対象となる水準なのでしょうか。390万円／年というのは安い水準ではないと思いますが。

事務局： 政令月収は国で明示されているのですが、市営住宅の募集に際して、世帯の粗収入を早わかり的に示したものです。3人世帯の粗収入は、配偶者控除や扶養控除の一般的な計算をすると大まかにその収入階層の総収入の上限はこの程度ですと目安として示しているものです。

高齢単身者の年金がどの程度になるかですが、第4階層のまでには含まれることになると思われます。

委員： 第4階層の3人世帯の粗年収が389万円というところですが、高齢単身の場合は309万円になります。高齢の2人世帯の場合は366万円ということです。一般の年金受給のみの高齢者は申込みが出来るようになります。

裁量階層ですが、これは国で示しているパブリックコメント案ということです。平成19年の前回見直しの政令月収に準じて示している参酌基準は15.8万円ということですが、裁量階層が40%から50%にアップしているのは、高齢者なり障がい者などの市営住宅に申し込める枠を広げようという主旨は、おっしゃるとおりです。もちろん各公共団体で50%に広げるのかは個々の事情を勘案して決めていただくので、この審議会の中で議論していただければと思います。

会長： 今日の審議会は、ハウスシェアリングと収入基準の2つの議題となっています。どちらでも良いですので、ご意見等ありましたらお願いします。

委員： 衣食住の根本は家になります。高齢者や若年単身者の社会的弱者が増えております。出来る限り住宅は安く供給できたら良いというのが私の考え方です。何とか国の方針を、うんと採用して欲しいと思います。

会長： ご意見として、議事録に残したいと思います。

委員： 福岡市の場合、裁量階層について現行と同様という案を持たざるをえないというのは、公営住宅が足りないという今の現状ではしかたがないからではないでしょうか。私は従来より市営住宅は建替だけでなく増やしていかなければならないと思います。

福岡市独自の問題として、民間の空家住宅が多いということがあります。これについてどのような活用をしていくかについても、検討すべきだと思います。低所得で住めない人がいる一方で、もっと高いマンションが建設されて問題を引き起こしている。また、活用できる住宅が置き去りになっている。住宅政策上においても福岡市のいびつな状況だと思いますので、公的な活用を含めてどのようにするか考えていかなければならないと思います。公営住宅あるいは公的住宅として、今必要な市場をどのように広げていくか考えていかなければならないと思います。

委員： 先ほど空室率の話が出ていましたが、九州8県を聞いてみますと沖縄を除いて民間の賃貸住宅は20%以上の空室率だと思います。福岡市内におきましても、家主は大変な状況で、敷金を初め家賃を下げてもらえないうちに入居してもらえない現状で、空家が過剰気味の状態ですので、公営住宅を建てるのも良いですが、民間住宅の空室を頭に入れての政策をお願いしたいと思っています。

事務局： 裁量階層につきましては、新たに規定する裁量階層の所に「現行と同様」と記述していますが、これはあくまで世帯の対象をどうするかであり、収入基準を含めて「現

行と同様」にしたいということではありません。「今後考えられる追加・変更すべき世帯」についても現在考えられる項目をあげたものです。

空家の活用については、今回の諮問事項の「住宅セーフティネットの今後のあり方」という大きなテーマに含まれるものでもありますので、ご意見に基づいて、今後の政策に反映する必要があると思います。民間賃貸住宅に関しては、現在サービス付き高齢者向け住宅を推進しており、新築だけでなく、改修についても補助金がでるというスキームもあります。本市では、居住支援協議会という組織を持っていますので、その中でこのような事業の活用も含めて、民間住宅の空家活用について、検討していきたいと思います。

委員： ハウスシェアリングについて、市の中にニーズがあるのか良く理解できませんでした。

収入基準についても、他都市の状況や動きがわかりましたら、参考に示して下さい。

会長： 合わせて、資料要求等がありますでしょうか。

事務局： ハウスシェアリングにつきましては、検討している都市は今のところないと聞いております。この件については、政令市の会議等で度々お尋ねしておりますが、特に検討しているところはないというのが実情です。ただしその状況のみから、福岡市でのハウスシェアリングの是非の判断にはならないと考えています。

収入基準につきましては、参酌基準が出たばかりですので、これから各政令市等に聞いていきたいと思います。

会長： 公営だけではなくて、幅広いハウスシェアリングの検討をお願いします。

委員： 2036年頃には、65歳以上が45万人という推計になっていますが、市営住宅に入れる方（申込み資格者）の推移、どれぐらいの部屋数があるのか、現状ではこれだけの人が入居できて、入居できない方がこの程度ということが推計できないのか。現実的に、入居できる方が増えるのであればシェアリングもしなければならないし、福岡市の中に多くいるのなら、民間の住宅を借りてやらない限り、市営住宅に最初に入居できた人は良いけれども、そうでない人はずっと入れなくなる。このような人たちの、特別養護老人ホームにも影響してくる。市営住宅で元気に過ごされる方はよいが、特別養護老人ホームへ行かなくてはならない人も市の方で見なければならぬ。現実的に市営住宅のシェアリングがどの程度考えられるのか、わかれば推計していただきたい。無理なら良いです。

委員： シチュエーションを考慮しておかないと、公営住宅のシェアリングは難しいと思います。以前川崎の公社にヒアリングにいったときに、シェアリングを考えていると聞いていました。公社であればやりやすい形が出てくる。女性同士の話では一緒に住みたいねということが良く出てきます。ただ、それがニーズに結びつくのは別の話だと思います。現実としてシェアリングで住むということは相当違って、気分的には友人と住みたいが、自分の家があったり旦那や子どもがいる中でそれを設定するのは難しい。高齢者などでは、社宅や寮を展開したシェアハウス・シニアハウスが増えています。それは、ある程度のサービスや食事が付いてくるから安心してそこに入ろうと

いうニーズが出てきます。ところが住宅というだけでニーズを考えたとき、そこに2人や3人が入ったとしても、料理などの食のところで問題が出てくることをみんな知っています。だから、サービス付きを選ぶのです。そのシチュエーションを考えておかないとニーズはとんでもないことになると思います。

福祉などのカテゴリーでは成立するといったことを考えていかないと、単純にシェアリングを出しても困ると思います。シェアリングのニーズはあって、これから単身世帯はどんどん増えていきますから、そこにプライバシー等が重視されているのですから、シェアリングをどのように成立させていくのか考えていかないと怖いと思います。新規の住宅の中に福祉機能を入れるなどし、コレクティブハウスのものを入れて、例えば20人程度で高齢者を受け入れてともに住む住宅の形態など、いろいろなことがある中でシェアリングを理解する方が良いのではないのでしょうか。

事務局： 高齢者のハウスシェアリング等には総合的な検討が必要だというご指摘だと思います。

今後、高齢者の方がどの程度増加し、要介護・要支援の方がどの程度になるかなどを推計して、これに基づきいろいろな検討を行うことが必要と考えております。これについては、前回9月の審議会で説明した「高齢者居住安定確保計画」の中で検討を行っており、その中で、今後の状況や高齢者住宅をどうするかを検討していきたいと考えています。1月に審議会を予定していますので、できればその中で検討状況を報告したいと思います。

会長： 今まとめていただいたように、このハウスシェアリングの問題は、この審議会の根幹たる課題ですので、私は団塊の世代のピークカットといいますか、あらゆる手だてが必要だと思っており、公営と民間を含めて重層的な政策を構成すべきではないかと考えています。もう一度、このような形で議論をする機会が設けられていますので検討していきたいと思います。

本日は、高齢者のハウスシェアリングについて、契約方式を含めて新しい仕組みづくりが非常に大切だということの認識に至りました。次回、資料を用意していただき議論を深めたいと思います。以上で審議会を終えたいと思います。

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。

本日はどうもありがとうございました。