

平成22年度 第1回福岡市住宅審議会 議事録

平成22年8月31日

会 長： 事務局からの報告と言うことで、「住宅政策に関する現状と課題」について説明をお願いします。

事 務 局： 〔第4期住宅審議会の答申と住宅政策に関する現状と今後の課題、福岡市の住宅事情について説明〕

会 長： 特に審議事項ではありませんが、現状と課題についてご意見・ご質問あればお願いします。

委 員： 3点教えて下さい。公営住宅の辞退者が20%を超えているということですが、3年前も20%あったと思います。今回の辞退理由を見ると「立地場所が不便」などの理由が挙がっていますが、西区や東区の都心から離れているところで、高齢者や職業の有無といった辞退者の内容を知りたいのですが。

次は、福岡市の住宅管理方法のあり方に関する懇話会の概略で現在模索している管理方法について教えていただきたい。

3点目は、市営住宅ストック総合活用計画について、その後見直し等を行っているのか、教えていただきたい。

事 務 局： 公営住宅の入居辞退については、資料にありますように辞退率20%度で推移しています。その理由については、資料にありますような統計はしていますが、住宅毎や辞退者の背景についてはデータとして持っていません。最近顕著なのは、今までエレベーターなしでも1～5階まで同じ枠で募集していましたが、平成20年度から階別募集に変えたため、その要件については、辞退理由から減ってきている状況はありません。立地が不便という方は、同じような数字で推移していると思います。

今までの市営住宅の管理は、平成17年度までは住宅供給公社への通常の委託、平成18～20年度は指定管理者制度を用いて住宅供給公社に委託していました。平成21年度からは公営住宅法に特別に設けられた管理代行制度を使いまして住宅供給公社が行っていました。改良住宅についてはこの制度が使えないので指定管理者制度で行っています。現在は、指定管理者制度と管理代行制度の併用で平成23年度まで行う予定です。平成24年度からどのような管理を行うか、そのことについて懇話会で検討しているところです。財政状況が厳しい上に、人が居住しているという特性もあり、コスト・サービスへの対応、他都市の管理制度の状況、民間事業者が管理を行った場合の可能性・影響などについて検討しているところです。これまで3回懇話会を行っており、今年中にあと3回の懇話会を行い、方向性を出していきたいと考えています。具体的な手法等についてはまだ決定していません。

ストック総合活用計画について説明します。市営住宅を効率的に、建替・修繕していくために平成13年に計画を策定しています。第1期はH13～22年の計画を立てていました。当初は建替3,000戸や全面的改修事業4,000戸を計画していたのですが、当計画は5年毎に見直すことになっており、平成18年に第1回の見直しを行い、建

替は居住者に配慮すると、すぐに建替に至らなくなる状況や本市の財政状況から、見直しにより建替 2,000 戸や全面的改修事業 3,000 戸に変更しました。また、耐震改修にも対応していく必要があり、これについても計画に追加しました。全面改修事業は仮住居が必要になる状況があり、居ながら改善という居住したまま、エレベーターを設置するなど設備の充実を行っています。更に、現在は 2 回目の見直しの作業を行っているところです。事業については、進捗率 90% で進んでいますが、経済状況がますます厳しくなる中、維持保全をしていくべき住宅に関して計画修繕をやっていこうと考えているところです。長寿命化改善と国でもいっており、ライフサイクルコストも下げていきたいと考えています。

会 長： 公営住宅の入居辞退者の属性（世帯の状況、年齢など）の整理はできますか。

事 務 局： 職業の状況は、はっきりつかめるかどうか分かりません。世帯の状況で世帯人数やどの住宅団地かについては、ある程度つかめると思います。

会 長： 20% は多いと思います。そのあたりの資料ができましたら、次回にでも教えてください。

委 員： 市営住宅の期限付き入居制度について、課題はあると思いますが、具体的に制度化されていますか。

地域コミュニティの支援ということで、住替え制度やファミリー住宅の入居促進ほどの程度進んでいますか。現状を教えてください。

事 務 局： 期限付き入居制度については、答申の後、市内部で検討してきました。東京都などでは子育て世帯を入居させ、子育てが終わったら退去するというで行っていますが、子育て終了時に親の収入が極端に少ない場合などは、問題となっています。このような状況をふまえ、検討段階で止まっている状況です。

国でも住宅セーフティネット法の基本方針の中で、困窮者のタイプに応じて期限付き入居制度の導入について提言を行っていますので、引き続き検討を行っていききたいと考えています。

地域コミュニティ・ファミリー世帯をどのように誘導しているかですが、子育て世帯については抽選時に抽選番号を多く付与するという形で優遇しております。新婚世帯枠を設けて募集も行っています。募集制度の中でファミリー層を多く入れていこうと対応しているところです。

住替につきましては、制度の中で家族が増えた場合は広い住宅へ、減った場合は狭い住宅へ移るものがあります。この制度を利用された一般世帯は、平成 20 年度に広い住宅へ移った世帯が 11 世帯、狭い住宅へ移った世帯が 1 世帯となっています。

委 員： 市営住宅の倍率が年々減少しているということですが、従来応募できた方が収入基準が変わったため、応募資格がなくなったという状況もあるのでは。収入基準が変わったのはいつですか。

事 務 局： 収入基準が変わったのは平成 21 年度からです。

委 員： 資料では、辞退率が 21.15 倍から 19.77 倍に減少していますが、収入基準の変更も大きく影響していると思います。そのような状況の中で、年々応募倍率が下がっているというのはいかがなものかと思えます。

辞退が20%は多いと思います。応募者の意向に沿う形で、団地毎や階数毎への募集へと努力をされてきたと思いますが、なぜ、辞退率が減らないのか。「病気、入院」は仕方ないと思いますが、「資力なし」というのはすごく深刻だと思います。市営住宅にも入れなかった方々はどうされたのかなど。連帯保証人なしもそうですが、その方々への対応はなかったのか、何が問題だったのか、そのあたりがもう少し分かればよかったと思います。階数や立地場所が分かっている方が、辞退する状況はなんなのか、分かると思うのですが。

会 長： 次のセクションで答えをいただくようにしましょうか。審議会全体を通じての話題にも関連すると思います。

委 員： 市営住宅の家賃の未納者はどの程度いらっしゃいますか。

事 務 局： 家賃の収納率ですと平成21年度は96.08%となっています。平成18から、94.88%、95.03%、95.35%と推移しております。過去の滞納を除いた現年度だけを対象にしますと、収納率99.12%と非常に高くなっています。

会 長： 民間賃貸住宅の平成15年の空家率は16%で、平成20年は23%と毎年1%以上上昇していることとなります。異常事態ですね。これはどういうことでしょうか。

委 員： 現在は借り手市場になっていますね。賃貸住宅が建ちすぎたというのが原因だと思います。ですから、オーナーにとっては大変な状況です。ここにも書いてありますが、家賃も下げる、維持費はかかるということで厳しい状況です。ただ、九州新幹線の開通などで一極集中が進むのではないかという予想もあって、空家率も改善するのではないかと期待をしています。

委 員： 住宅ストックで新耐震基準以前の住宅が24.8%とあるが、その棟数はどれくらいか。

事 務 局： そこまで細かいデータは、持ち合わせていません。次回までにそのあたりを調べてみたいと思います。

委 員： できれば、民間、公的住宅で異なると思いますので、そこまで出していただければと思います。

会 長： 関連すると思いますので、福岡市の住宅事情について説明していただけますでしょうか。

事 務 局： 住宅事情につきましては、これから審議していただく資料集として作成しております。これについての説明は今回考えておりません。内容について、不足するものなどがあれば、これから付け足していきたいと思います。

参考資料の市営住宅の応募倍率が下がってきている状況であることから、ご指摘の影響もあると考えます。ただ、平成18年から応募者数が減ってきており、収入基準の変更以外に、要素があるのではないかと思います。その理由がはっきりつかめていないのが現状です。

辞退者ですが、辞退率が高いというのは私どもも思っているところです。はっきり統計で出てきているわけではないのですが、市営住宅の応募者の中には民間住宅と比較しながら検討を行っている層があることも事実です。それは、募集の審査の中で話を聞くことがあります。辞退理由の中で「他住宅入居」というのがありますが、民間の良いところで決まったのでと断られる方もいます。立地場所（より便利なところ）、

設備の良いところ、家賃、面積を比較検討されて市営住宅に応募される方もおられます。

「資力なし」「連帯保証人なし」は、私どもも苦慮するところですが、「資力なし」というのは当選しても、今、引っ越し費用が工面できないという方がいらっしゃいます。市営住宅はなかなか当たらないので、取りあえず申し込んで、結果的に引っ越し費用が捻出できない状況があるようです。「連帯保証人なし」については、免除制度を設けておりますが、疎遠になった方に「連帯保証人になれない」ということを確認する必要があり、そこまでして入居したくないと辞退される方がいます。

会 長： 辞退者について、どこに入居されたかなど、追跡調査といったことはされていませんか。

事 務 局： 追跡調査までは行っていません。多くの方は、民間住宅に住まわれて、現状の方がいいという方だと思われま。

委 員： 辞退者に「その他」の割合が多いのが気になります。

事 務 局： 「その他」は辞退理由などがよくわからない方々です。アンケートを取っているのですが、回答がない、意味がよくわからない方がいます。「期限切れ」というのも締切日までに手続きに来られなかった方などを含んでいます。特殊な事例で「その他」となっている方もいますが、わからない方が多くなっています。

会 長： 「その他」の内容は、もう少し明らかになることが必要だと思います。

事 務 局： 辞退者については、アンケートと電話で確認しているところですが、なかなか答えただけいない状況があります。そのあたりは、今後、市として考えていく必要もありますので、努力していきたいと思。

委 員： 先ほど家賃の回収率の高さに驚いたのですが、辞退率 20%の中に、こちらから断っている方も含まれているのですか。

事 務 局： 辞退者の中に、収入などの見込み違いや当初考えていた家族構成と変わってしまう、死亡などの場合は良いのですが、途中から増えるといったことがあると、お断りすることが若干あります。

会 長： このあたりは、今回の審議の中で深めないといけないと思いますので、データ等の整理をお願いしたいと思います。

次いで「公営住宅法改正への対応について」の説明をお願いします。

事 務 局： [公営住宅法改正への対応についての説明]

会 長： 特に、今後の進め方について、方針を出していきたい。何か意見があればお願いします。

委 員： 「同居親族要件を廃止する」という国の動き中で、福岡市ではある意味引き続いて要件としたいということですね。難しいのは分かるのですが、高齢者などで友人や他人と一緒に住むという状況は出てきているので、基礎年金をもらっている高齢者が3人集まって入居できる。また、広めの住宅で対応できる。そのような枠を持って弾力的に対応することも考えられます。若年単身者や単身赴任も入居が可能となるのですが、同居親族要件は、社会の流から見ると、そのままにしておくのではなく、検討していくべきことだと思います。特に、生涯未婚の単身が増えてきています。今は年齢

の制限がありますが、そうでない人、特にシングルは男性でも収入が低いこともありますのでしっかり検討をしなければいけないのでは。

他人同士が入居する場合は、その条件をどのように担保するのか、条例の条文はどうするのか考えていました。

会 長： この件について補足説明していただけますか。

事 務 局： 審議を進めるにあたり、何もない状況では難しいので、現行の制度を例において、例えば単身世帯の条件としてどのような場合が望ましいのか、親族以外での同居をどう考えるのかそのあたりの審議をしていただきたい。進め方について、とりあえず暫定的に今の基準を踏襲し、審議に時間がかかるとお思いますので、審議中に同居親族要件が廃止されることは、問題がありますので、今まで通りの状況の中で、最終的に他の条件等と一緒に改正してはどうかという提案です。

国の動きも流動的で法案の成立時期が見えない状況では、このような対応も必要だと考えています。

会 長： 入居資格要件についての議論は、非常に難しいと思います。簡単に議論して結論は出せないだろう。だから、暫定条例として一旦乗り越えて、時間をつくってそこで議論しましょうということでしょうか。そんなに簡単に片づけられるものではないので、平成 23 年度にかけて議論しようということですね。このようなことは、市として経験がありますか。

事 務 局： あくまでも、今年中に法案が成立したら必要ですが、成立しなければ必然的に次年度にかけて審議することになります。

委 員： 通常は国の法律が変わるときは、立法事実といいまして、そのような法律の改正が必要な社会現象・社会事実があるから変わります。だから、国で「同居親族要件を廃止する」となっているのであれば、廃止しなければならない部分をどうするかを、どうせ議論することになると思います。現況の同居親族要件を前提に、従前の条件から議論していると追いつかなくなるのでは。

事 務 局： 同居親族要件の廃止につきましては、国の方でも各市の市営住宅の状況を考慮して引き続き単身入居について一定の制限が必要と考えられる場合は、条例によって一定の制限を設けるとか、同居親族世帯を優先的に入居させる措置をする必要があると言っています。そのあたりは、それぞれの行政で判断してくれということだと思います。実際は、国も直ちに廃止することは問題が多いと考えているから、このように通知していると思います。背景としては、地方都市の空いている市営住宅の有効活用だと思いますので、本市の住宅事情を勘案して考えていくべきだと考えています。

委 員： 地域主権改革によって、このあたりを各自治体が条例によって定めることができるということだと思いますが、同居親族要件については福岡市においても廃止を要求する声がそれなりにあると思います。福岡市では、現状の入居倍率などの状況から、同居親族要件を残しておきたいと言っていると解釈しました。

事 務 局： 同居親族要件を残しておきたいというのではなく、現在入居資格のある単身者の優先度もなくなってしまうので、とりあえず今の枠組みからどのようなところを広げていくのかといった議論をした方がよいのではと考えています。今まで通りがよい

ということではありません。

委員： 同居親族要件をいったん撤廃した方がよいということが、国にもあるのではないかと
いうことです。今日の提案では平成 23 年度までは現行の要件を維持し、その後の
要件については、この審議会で審議を行うということですね。

事務局： 十分な審議を行うため、平成 23 年度までは現行の同居親族要件を延長し、平成 23
年度の末までに、審議会の内容をふまえて条例をどのようにするのか決めていくこと
になると思います。

委員： 法案が通ると経過措置がないので、本市としての意向が固まる前に、来年になると
自動的に同居親族要件が撤廃されることは、良くないのではないかとということで、こ
こで論議が十分にできるように、平成 23 年度までは現行の要件を維持し、その後の
要件については、この審議会ですべて審議した上で決めようということですね。

事務局： ご意見の通りです。

委員： 閣議決定の 3 つの内容は、それぞれの枠を広げていくという状況を国の方が考えて
いるように思います。どのようにするかは十分に必要だと思いますが、今より
も後退をさせる、枠をはめていくとかそのような方向はやるべきではないと思いま
すがどのようにお考えですか。

事務局： 国では公営住宅を地域の活性化に使いたいと、同居親族要件を排除し、その後収入
基準なども地方で決めて良いですよという趣旨です。同居親族要件に関しては、いき
なり 100%解放されると福岡市の現状から市営住宅が余っているわけではなく、その
ような中では当然要件をかけて行かなくてはならない。事務局といたしましては、整
備基準・収入基準を大幅に緩和することはあり得ないことだろうと考えており、財政
状況が厳しく、20 倍の応募倍率の中では大幅に見直すことはないと考えております。

委員： 例えば、公営団地の 1 棟だけ民間に委託して普通の民間住宅として利用する。それ
を、地域コミュニティの活性化のため高齢者の多いところでは、若年世帯を優先的に
入れて融和を図るとか、市の持っている公営住宅の基準をそこで一部外すといったよ
うなことは決められるのでしょうか。

事務局： 最近、国の委員をしております。東京の方では公営住宅を地域の交流拠点にしよう
とか、住宅以外の福祉や医療といった機能を持ち込もうという話も出ています。
ただ、福岡市では建替も進んでおりませんし、団地単位の建替の中ではそのような視
点を持って、福祉施設・医療施設・サービス施設などを入れていく視点も大事なかと
考えているところです。条例にしてすぐ反映するような内容であるのか、検討が必要
だろうと思います。

委員： 地方分権として、地方の実情に合わせたやり方ができるようになるということは、
その通りなので、以前審議会でもあったように、公営は 20 倍の倍率がある一方で民
間は空家が多い、そのあたりを融合してうまくできないかということがあったと思う
のですが、そのあたりまで入り込むと、福岡の状況からバリエーションのある住宅政
策の中で考えられるのでは。

要は現状維持というのは、法律が進んでいる場合かっこよくないのです。新しいアイ
デア・施策をつくっていくことは大変だと思いますが、現状の空家が多く公営の倍率

が高い状況をふまえると何かできないでしょうか。

事務局： あいさつの中で、前半では公営住宅のセーフティネットのあり方について検討していただきたい、後半では、住宅政策の全般について考えていただきたいと申しました。住宅政策の全般について、賃貸住宅につきましては民間の賃貸住宅を含めた居住支援協議会を今年3月に宅建業協会や福祉関係の方に入ってもらい行っています。その大きな住宅政策の中のセーフティネットとして中核となる公営住宅・公営住宅法・条例の改正をまずは議論していただいて、その後に全般について将来どうあるべきかをご議論いただきたい。

会長： だいたい方向性について確認できたのではないかと感じています。

今日出していただいた、「今後の進め方」を議論していただきましたが、この方向で審議会を進めさせていきたいと思います。

公営住宅によるセーフティネットを基盤に置きながら、同居親族要件が変わりますと他人同士の高齢者がシェア型で居住できるわけです。そのあたりを考えながら、セーフティネットをどのように効かすのか、議論の集約を図っていききたいと思います。

ただ、スケジュールは柔軟に対応していく必要があることから、このステップがどこかで崩れるかもしれませんが、概ねこの方向で行きたいと思います。

ご要望のデータ等がありますでしょうか。ありましたら、個別で結構ですから事務局の方に要望して下さい。

今日は、ありがとうございました。この会の目指すべき方向が100%スッキリというわけではありませんが、イメージできたのではないかと思います。

事務局： 本日はありがとうございました。

次回の第2回審議会では、法改正の動き、国の基準に関する明示、等が分かりましたら報告したいと思います。今日の審議内での要望につきましては、きっちり揃えて次回の審議会で検討していただきたいと思います。

次回の開催時期は11月中旬を考えており、9月中旬までには開催日を決定してご連絡したいと考えています。

会長： それでは、以上で第1回審議会を終わらせていただきます。ご協力ありがとうございました。