

平成23年度 第1回福岡市住宅審議会

■日時：平成23年9月2日（金）14：00～16：00

■場所：福岡国際ホール「志賀」（西日本新聞会館16階）

会 議 次 第

1. 開 会

2. 住宅都市局長あいさつ

3. 委員紹介

4. 審議事項

（1）これまでの協議、今後の進め方

- i) 諮問について資料1
- ii) 公営住宅法の改正について資料2
- iii) 平成22年度の審議内容について資料3
- iv) 住宅審議会スケジュール（案）資料4

（2）同居親族要件について

- i) 市営住宅に入居可能な単身世帯について資料5
- ii) グループホームについて資料6
- iii) ハウスシェアリングについて資料7

5. 事務局からの報告

- 高齢者居住安定確保計画について資料8

6. 事務連絡ほか

7. 閉 会

福岡市住宅審議会委員名簿

(五十音順、敬称略)

氏名	職名	備考
いまはやし ひであき 今林 ひであき	福岡市議会議員	
おおがい ともこ 大貝 知子	株式会社大貝環境計画研究所	
おか 小夜子 岡 小夜子	弁護士	
おか としえ 岡 俊江	九州女子大学家政学部教授	
かも しょうぞう 加茂 晶三	独立行政法人都市再生機構九州支社長	
かわかみ ようへい 川上 陽平	福岡市議会議員	
きたざと あつし 北 里 厚	社団法人福岡県宅地建物取引業協会会長	
しぶた ひでとし 渋田 英敏	近畿大学九州短期大学生生活福祉情報科准教授	
たかみや しげたか 高宮 茂隆	国土交通省九州地方整備局建政部住宅調整官	
たかやま ひろみつ 高山 博光	福岡市議会議員	
たけした てるかず 竹下 輝和	九州大学大学院人間環境学研究院教授	
とう じつお 黨 實 雄	福岡市民生委員児童委員協議会副会長	
とくなが よういち 徳永 陽一	社団法人高層住宅管理業協会九州支部長	
のぐち ひろこ 野口 博子	有限会社ビスネット	
はやしだ すま 林田 すま	フリーアナウンサー	
ふるかわ きよふみ 古川 清文	福岡市議会議員	
ほしの みえこ 星野 美恵子	福岡市議会議員	
みはら おきむ 三原 修	福岡市議会議員	
やひろ かずろう 八尋 和郎	財団法人九州経済調査協会調査研究部研究主幹	
わたなべ やすし 渡邊 靖司	独立行政法人住宅金融支援機構九州支店長	

住 計 第 222 号

平成 22 年 8 月 31 日

福岡市住宅審議会 会長 様

福岡市長 吉田 宏

福岡市住宅審議会への諮問について

市民一人一人が真に豊かさを実感できる住生活の実現を目指し、住宅セーフティネットの今後のあり方について、貴審議会のご意見を承りたく諮問いたしますので、よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

諮問事項

「住宅セーフティネットの今後のあり方について」

～公営住宅法改正への対応について～

(諮問の趣旨)

本市の住宅困窮者施策といたしましては、公営住宅の整備と供給を中核として取組を行ってまいりましたが、平成12年8月の「公営住宅のあり方、高齢者への対応のあり方」についての福岡市住宅審議会の答申を踏まえ、現在では、「低額所得者向け住宅は、民間を含め市場全体で受け持つこと」、「公営住宅の管理戸数は現状程度にとどめ、改善や建替などによる質の向上を進めること」を基本として施策を進めているところであります。

さらに、平成19年11月の「住宅セーフティネットの再構築について」の同答申に基づき、住宅市場全体による住宅セーフティネットの再構築とともに、その中核となる公営住宅での適正な対応に向け、居住支援協議会の創設や公営住宅の入居者選考制度におけるポイント方式の導入などを行ってまいりました。

しかしながら、本市を取りまく住宅事情といたしましては、民間賃貸住宅の空家がますます増加するその一方で、公営住宅の応募倍率については、年々低下傾向であり、また、当選者のうち辞退者が20%を超えることなどから、単純な評価は難しいものの、未だ全体で20倍前後の状況となっております。

また、公営住宅につきましては、地方分権改革推進計画（平成21年12月15日閣議決定）に基づき、公営住宅法の改正を行う法律案が平成22年3月5日に閣議決定され、現在、国会で継続審議中ではありますが、可決されれば、公営住宅法で規定されていた公営住宅の入居者資格及び整備基準について、地方公共団体の条例に委任されることとなります。

このような状況を踏まえ、本市における今後の住宅政策、特に、住宅セーフティネットがどうあるべきかについて広くご意見をいただくとともに、公営住宅法の改正に伴う公営住宅の入居者資格及び整備基準のあり方についてご審議をお願いするものです。

(諮問事項)

「住宅セーフティネットの今後のあり方について」

～公営住宅法改正への対応について～

公営住宅法改正への対応について

1. 公営住宅法改正の内容

- 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律について地方分権改革推進計画（H21.12.15 閣議決定）に基づき、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」が平成23年5月2日に公布された。
この法案により、公営住宅法で規定されていた公営住宅の整備基準及び入居者資格について、地方公共団体の条例に委任されることとなる。

(1) 整備基準を条例に委任

- 現行は、省令により住宅の規模や仕様について規定がなされている。
- 「**参酌すべき基準**」が省令公布されるため、当基準を参考に、本市の公営住宅の実情等を踏まえて、整備基準の検討を行う。
- 法案成立し、施行がH24.4.1となるが、1年の経過措置があるため、**H24年度中の条例化が必要である。**

(2) 同居親族要件を廃止

- 現在の入居要件として、一定の要件を満たす単身者以外は、同居親族が必要となっているが、法案が成立し、同居親族要件が廃止されるため、単身者でも入居が可能となる。
- 単身世帯等の制限をする場合は条例により制限を課す必要があるが、その場合には、**経過措置がないため、H23年度中の条例化が求められる。**

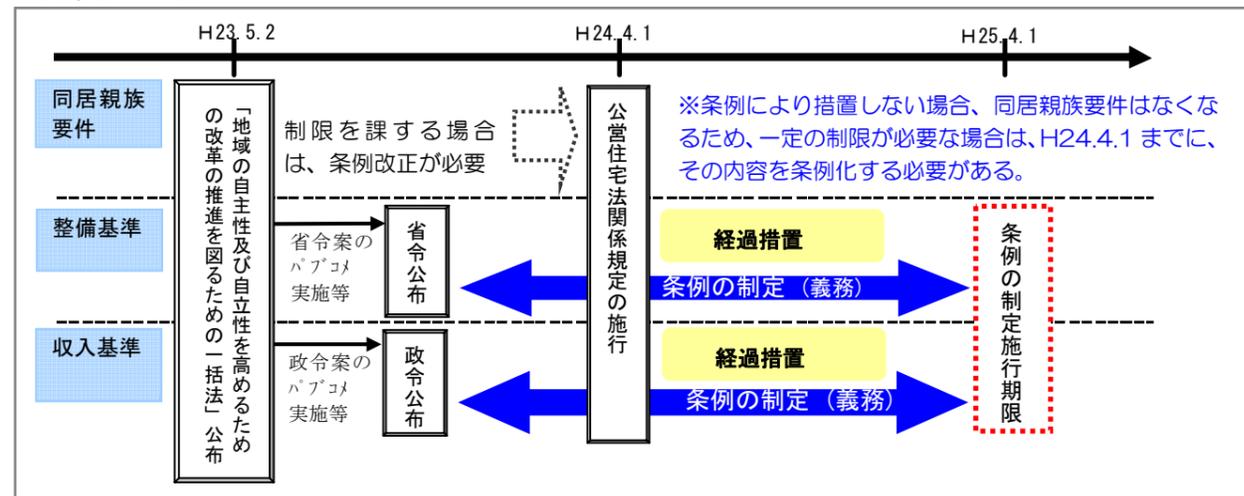
- ※ 同居親族要件が廃止され、条例により制限を課さない場合、入居可能となるケース
- 収入要件に適合すれば単身者でも入居可能になる。
 - 他人同士で同居することが可能になる。

(3) 収入基準を条例に委任

- 現在の入居要件では、世帯の所得が、国が定める収入基準以下のものとされている。
- 「**参酌すべき基準**」が政令公布されるため、当基準を参考に、本市の実情等を踏まえ、公営住宅に入居すべき低額所得者の検討を行う。
- 法案が成立し、施行がH24.4.1となるが、1年の経過措置があるため、**H24年度中の条例化が必要である。**

※ 「**参酌すべき基準**」とは
整備基準や収入基準を条例で定める際に参考とすべき基準を国土交通省が政省令で規定されるもの。

■スケジュール



2. 各基準・要件の内容

(1) 公営住宅法の整備基準について

- 公営住宅の整備は、国土交通省令で整備基準が定められている。

項目	基準	
位置の選定	・防災、居住環境、利便性に考慮し敷地選定	
敷地の安全等	・がけ崩れ等に対する安全な措置 ・排水のための有効な施設設置	
住棟等の基準	・日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、災害の防止、騒音防止等に配慮した配置	
住宅	規模	・1戸の床面積の合計は19㎡以上（事業主体の長が基準を別に定める場合はこの限りではない）
	付帯設備	・給排水・電気設備・便所のほか、原則として炊事、入浴、ガス、テレビ受信、電話配線を設置 ・移動の利便性及び安全性の確保を図り、高齢者等が日常生活を支援なく営むことができるもの
	共用部分	・原則として高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るもの
共同施設	付帯施設	・必要な自転車置き場、物置、ゴミ置き場等の付帯施設を設ける
	広場・緑地	・良好な居住環境の維持増進に資する位置・規模とする
	通路	・利便、安全、防災、環境保全等に支障がない規模・構造とする ・通路における階段には、補助手すり又は傾斜路を設置

(2) 同居親族要件について

- 入居要件として、下記の要件を満たす単身者以外は、同居親族が必要となっている
- 下記の要件は、国が定める（特に居住の安定を図る必要がある者として政令で定める者）と同様である。

■ 単身者で入居可能な要件

- ・ 60歳以上の人（常時介護が必要な人等は除く）
- ※ H17 法改正で高齢者年齢の引上げによる経過措置で、当分の間は S31.4.2 以前に生まれた人
- ・ 生活保護法に規定する被保護者又は中国残留邦人等
- ・ 身体障害者手帳を所持し、1級から4級までの人
- ・ 精神障害者手帳を所持し、1級から3級までの人
- ・ 療育手帳を所持している人、または知的障がい者等
- ・ 戦傷病者手帳を所持し恩給法の一定の規定に適合する人
- ・ 原子爆弾被爆者で厚生労働大臣の認定を受けている人
- ・ 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
- ・ ハンセン病療養所入所者等
- ・ DV被害者

(3) 収入基準要件について

- 市営住宅の収入基準
- ・ 入居者全員の収入を合わせ、諸控除後の月収入額が4収入階層以下であること。
- ・ ただし、入居者に障がい者や小学校就学前の子供がいる世帯等は、6収入階層以下であること。

収入階層等	収入分位	政令月収	租年収目安
		(諸控除を除いた月収)	(3人世帯)
1	～10%	～10,400円	～292万円
2	～15%	～123,000円	～324万円
3	～20%	～139,000円	～357万円
4	～25%	～158,000円	～389万円
5	～32.5%	～186,000円	～438万円
6	～40%	～214,000円	～489万円
7	～50%	～259,000円	～565万円
8	50%～	259,001円～	565万円～

市営住宅に申し込み可能
障がい者など下記の表に合致する場合は、市営住宅に申し込み可能

- ※ 申込者または同居親族が次のいずれかの要件に該当すること
- ・ 身体障害者手帳を所持し、1級から4級までの人
 - ・ 精神障害者手帳を所持し、1級から2級までの人
 - ・ 療育手帳を所持しAまたはB1の人、または知的障がい者等
 - ・ 戦傷病者手帳を所持し恩給法の一定の規定に適合する人
 - ・ 原子爆弾被爆者で厚生労働大臣の認定を受けている人
 - ・ 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
 - ・ ハンセン病療養所入所者等
 - ・ 60歳以上で、同居する親族のいずれもが60歳以上の人か18歳未満の人
 - ・ 小学校就学前の子供がいる世帯

平成22年度の審議内容について

1. 平成22年度の審議概要

- 公営法改正を含む法律案が平成22年3月第174回国会に提出されたため、法案が可決した場合、速やかに対応できるよう、**H22年8月に住宅審議会へ諮問を行い、公営法改正の対象となる入居要件等のあり方について審議を開始した。**
- 同居親族要件については、施行日をもって直ちに廃止されること、そのため国の「参酌すべき基準」が示されないことから、他の要件等より先んじて審議を進めることとした。
- その審議の中で、同居親族要件については、**最終的には収入要件と合わせて、総合的な観点から検討する必要があるが、その検討には長期間を要するため、法律の施行日の前に暫定的に現行と同じ同居親族要件の内容で条例改正を行うこととした。**
(同居親族要件については、その後の審議の結果を踏まえ、収入要件等と一緒に次年度に条例改正を行う。)
- 収入要件及び整備規準については、国より「参酌すべき基準」が示されることになっているが、法案成立が遅れたため、**基準が示されず、これらの要件については検討ができなかった。**

2. 平成22年度の各審議の内容

平成22年度第1回住宅審議会〈平成22年8月31日開催〉				
議事項目	主な内容	資料		
1 諮問について	○ 諮問事項 「住宅セーフティネットの今後のあり方」 ～公営住宅法改正への対応について～ ○ 今後の住宅政策、住宅セーフティネットがどうあるべきかについても広くご意見をいただく。	資料1		
2 第5期住宅審議会のスケジュールについて	○ 第5期（H22～H23年度）の審議スケジュールを確認 ※ 今回法案成立が1年遅れたため、期間を延長し、スケジュールを変更	資料4		
3 住宅政策に関する現状と今後の課題	○ 第4期住宅審議会答申の内容とその後の取組み状況を説明 ○ 住宅をめぐる現状と今後の課題について説明 <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="background-color: #fce4ec;">今後の主な課題</td> <td style="background-color: #fce4ec;">*住宅セーフティネットの構築 *地域コミュニティ活動の誘導・支援 *良好な住宅ストックの形成</td> </tr> </table>	今後の主な課題	*住宅セーフティネットの構築 *地域コミュニティ活動の誘導・支援 *良好な住宅ストックの形成	参考資料10 (福岡市の住宅事情)
今後の主な課題	*住宅セーフティネットの構築 *地域コミュニティ活動の誘導・支援 *良好な住宅ストックの形成			
4 公営住宅法の改正について	○ 公営住宅法の改正内容について説明 ・同居親族要件の廃止 ……H24.4 施行日で廃止 ・収入基準を条例に委任 ……1年経過措置有り ・整備規準を条例に委任 ……1年経過措置有り ○ 条例改正スケジュールについて説明	資料2 資料4		

平成22年度第2回住宅審議会〈平成22年11月29日開催〉		
議事項目	主な内容	資料
1 福岡市営住宅条例の一部改正について	○ 法案が可決した時のために、現行の同居親族要件を継続した内容の条例改正（案）を確認 ※ 法案が可決しなかったため、3月議会上程せず。	
2 同居親族要件について（単身世帯の居住状況）	○ 同居親族要件について検討をするための基礎資料として、単身世帯の居住状況に関する資料を提示 ・市内、市営住宅内ともに、 単身世帯化、特に単身高齢化が急速に進んでいる状況	参考資料 14～18

3. これまでの意見

月日	主な意見内容
平成22年度第1回住宅審議会 (8月31日開催)	<p>住宅政策に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 現状の民間賃貸住宅の空家が多く、市営住宅の応募倍率が高い状況を踏まえると、そのあたりをうまく融合して何かできないか。 ○ 団地単位の建替えでは、地域の交流拠点として、福祉施設・医療施設・サービス施設などを導入していく視点が重要である。 <p>入居者資格要件等に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢者等で友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他人同士の高齢者が集まって入居できるよう、弾力的に対応することも考えられる。 ○ 同居親族要件が変わると他人同士の高齢者がシェア型で居住できる。そのあたりを考え、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。 ○ 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等、市営住宅の基準をそこで一部外すといったようなことも必要である。
平成22年度第2回住宅審議会 (11月29日開催)	<p>入居者資格要件等に関する意見</p> <p>【管理について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢単身が増加すると、コミュニティや自主管理の問題が顕著になる。(管理体制が破綻するおそれがある) ○ 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。 <p>【単身世帯について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 ○ 単身者のニーズが特に高く、ミスマッチを起こしているため、どのような要件にするかが、大きなポイントである。 ○ 若い人でもホームレスなど低所得や収入が無い方も多く、このような人の受入も課題だと思う。 <p>【グループホーム・ハウスシェアリング等について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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考えていくことが良い。 ○ ルームシェアもあると思うが、もう少し進めてグループホームという方法もあると思う。 ○ 高齢者を安全・安心に住ませるため、シェアリングなど、コレクティブハウスのなつくりで新しい公営住宅をつくるのが考えられる。 <p>【地域コミュニティについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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考えていくことが必要である。 ○ 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。小規模団地では高齢者に特化しても地域内でバランスを取り、地域と連携することも考えられる。

同居親族要件について今後検討すべき事項

1. ハウスシェアリング制度及びグループホームの活用について

市営住宅では、高齢単身世帯が非常に多いこと等から、今後、高齢者の相互扶助などの福祉的観点や市営住宅のストック有効活用の観点から高齢者同士のハウスシェアリング制度やグループホームについて検討を行う。

2. 目的外使用対象者への拡充について

市営住宅では、公募による入居の他、被災者のほか離職者など、若年単身世帯でも、特段の事由がある場合は目的外使用として受け入れをしており、この場合は同居親族を要件としていない。このような対象者に対して、公募においても同様に単身による入居を可能とするよう検討する。

福岡市住宅審議会(第5期)スケジュール(案)

【審議会内容(案)】

年度	回数	月日	審議内容
H22	1	8月31日開催	○ 諮問 ○ 事務局からの報告：住宅政策に関する現状と課題 ○ 公営住宅法改正への対応について
	2	11月29日開催	○ 公営住宅法改正への対応について ・同居親族要件について ①
H23	1	9月2日	○ 公営住宅法改正への対応について(1) ・同居親族要件について ②
	2	11月下旬	○ 公営住宅法改正への対応について(2) ・同居親族要件について ③ ・収入要件について ① ・整備基準について ①
	3	1月下旬	○ 公営住宅法改正への対応について(3) ・収入要件について ② ・整備基準について ②
H24	1	6月下旬	○ 公営住宅法改正への対応について(4) ・方向性の決定 ○ 意見の取りまとめ(答申骨子)
	2	8月下旬	○ パブコメの実施について ○ 住宅審議会答申(素案)
	3	11月下旬	○ 公営住宅法改正への対応について(方向性の確認) ○ 住宅審議会答申(最終案)
	4	1月下旬	○ 答申の最終確認 ◎ 住宅審議会答申

【スケジュール】

年度	月	住宅審議会	条例改正		パブリックコメント	
			要件等の見直し	同居親族要件のみ(現行の内容と同様)		
平成23年度	4月					
	5月					
	6月					
	7月					
	8月		同居親族要件 収入基準 整備基準 の あり方検討			
	9月	第1回住宅審議会				
	10月					
	11月	第2回住宅審議会		条例(案)作成 (同居親族要件)		
	12月					
	1月	第3回住宅審議会				
	2月				H22年度 第2回審議会 で協議済み	
	3月			条例(案)議会上程		
平成24年度	4月					
	5月					
	6月	第1回住宅審議会		方向性の決定 意見集約		
	7月					
	8月	第2回住宅審議会	条例(案) の 検討			
	9月			パブリックコメント 実施		
	10月					
	11月	第3回住宅審議会		意見取りまとめ		
	12月		条例(最終案) 作成		パブリックコメント 結果公表	
	1月	第4回住宅審議会				
	2月	●答申				
	3月		条例(案)議会上程			

【今後の進め方】

- ◆ 同居親族要件、収入基準、整備基準のあり方について、一括した検討・審議を行い、来年度に、収入基準要件及び整備基準の条例改正と一緒に同居親族要件についても条例改正を行う。
 ※ 3つの基準を一緒に審議し条例改正することは、
 ・特に、同居親族要件と収入基準要件は関連があるため、一括した審議が必須であること
 (同居親族要件を先行して審議・決定した場合、後で収入基準要件を審議した際に、再度同居親族要件を見直す必要が出てくる可能性もある。)
 ・また、パブリックコメントが一括したものになるので、市民が混乱せずわかりやすいものとなること
 などから、望ましい審議の形であると考えます
- ◆ 3つの基準を一緒に審議し条例改正するため、H24年4月に廃止される同居親族要件については、現行の同居親族要件を継続する内容として、暫定で条例改正を行う。
 なお、現行と同じ内容とするため、この条例改正に関してパブリックコメントは実施しない。
 ※ 市営住宅の管理については、福岡市永住宅条例により定められているが、現行の同条例においては国の公営住宅法や施行令を引用し、同居親族要件を定めているため、今回の公営法改正による同居親族要件の廃止により、市の条例においてもその制限がなくなる。
 そのため、暫定条例として、現行の公営住宅法や施行令と同様の条文を市の条例に記載する必要があるもの。
 ※ この暫定条例(案)については、第2回住宅審議会において報告済みである。

市営住宅に入居可能な単身世帯について

1. 一般募集における単身世帯の受け入れ

(1) 単身世帯の要件

収入基準等に適合し、下記の要件を満たす場合は、単身世帯でも入居が可能としている。

- ・ 60歳以上で配偶者がいない人（常時介護が必要な人等は除く）
 ※ H17 法改正で高齢者年齢の引上げによる経過措置で、当分の間は S31.4.2 以前に生まれて配偶者がいない人が対象
- ・ 車椅子使用者世帯
- ・ 生活保護法に規定する被保護者又は中国残留邦人等
- ・ 身体障害者手帳を所持し、1級から4級までの人
- ・ 精神障害者保健福祉手帳を所持し、1級から3級までの人
- ・ 療育手帳を所持している人、または知的障がい者等
- ・ 戦傷病者手帳を所持し恩給法の一定の規定に適合する人
- ・ 原子爆弾被爆者で厚生労働大臣の認定を受けている人
- ・ 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
- ・ ハンセン病療養所入所者等
- ・ DV被害者

※上記の要件は、国が定める（特に居住の安定を図る必要がある者として政令で定める者）と同様

(2) 募集状況

		募集戸数		申込者		倍率
H18	単身者	49	6.3%	2,334	12.3%	47.63
	高齢単身者	31	4.0%	1,985	10.4%	64.03
	単身小計	80	10.3%	4,319	22.7%	53.99
	全体	776		19,044		24.54
H19	単身者	55	7.0%	2,431	13.1%	44.20
	高齢単身者	59	7.5%	2,117	11.4%	35.88
	単身小計	114	14.6%	4,548	24.6%	39.89
	全体	783		18,504		23.63
H20	単身者	82	9.8%	2,544	14.3%	31.02
	高齢単身者	73	8.7%	1,933	10.9%	26.48
	単身小計	155	18.4%	4,477	25.2%	28.88
	全体	841		17,786		21.15
H21	単身者	85	10.0%	2,589	15.4%	30.46
	高齢単身者	52	6.1%	1,811	10.8%	34.83
	単身小計	137	16.2%	4,400	26.2%	32.12
	全体	848		16,767		19.77
H22	単身者	73	7.8%	2,305	13.8%	31.58
	高齢単身者	61	6.5%	1,984	11.9%	32.52
	単身小計	134	14.2%	4,289	25.7%	32.01
	全体	941		16,682		17.73

※ 高齢者でも単身者の枠で応募されている場合がある。

2. 目的外使用について

(1) 目的外使用の要件

下記の要件を満たす場合は、単身世帯でも入居が可能としている。

(1) 災害等により住居を喪失する者

項目	内容
主な要件	被災者（判断：官公署が発行する災害にかかる罹災証明書等）
期間	原則として2ヶ月以内（1ヶ月以内の更新が可能）
使用料	全額免除
対象住宅	12団地（城浜・香椎浜・板付・板付南・福浜・弥永・中浜町・有田・田村・福重・下山門・壱岐）
施行日	平成16年4月1日
その他	市営住宅の入居者資格に適合する場合、本入居が可能

(2) DV被害者

項目	内容
主な要件	法に規定する保護が終了した日から起算して5年を経過していない者
期間	原則として1年を超えない期間（1年を限度として更新が可能）
使用料	近傍同種住宅家賃の範囲内
対象住宅	被害の実状と公募倍率等を考慮して定める
施行日	平成18年6月16日

(3) 解雇等により住居を喪失する者

項目	内容
主な要件	労働者派遣契約の中途解除等により社員寮等から退去を余儀なくされる者など
期間	原則として6ヶ月（6ヶ月を限度として更新が可能）
使用料	第1階層の家賃の範囲内
対象住宅	公募倍率等を考慮して定める
施行日	平成20年12月22日

(4) 犯罪被害者等

項目	内容
主な要件	犯罪により収入が減少し、生計維持が困難になった者など
期間	原則として1年を超えない期間（1年を限度として更新が可能）
使用料	近傍同種住宅家賃の範囲内 （ただし収入が減少した場合は、家賃の減免、徴収の猶予がある）
対象住宅	公募倍率等を考慮して定める
施行日	平成21年8月1日

(2) 実績状況

年度	災害	DV	解雇	犯罪	東北地方太平洋沖地震
H18	55 (24)	1			
H19	29 (14)	0			
H20	12 (3)	3 (1)		1 (1)	
H21	33 (18)	12 (3)	1 (1)	2 (1)	
H22	17 (10)	25 (7)	1	8 (4)	9
H23	4 (4)	3 (1)	1 (1)	1 (1)	5

※（ ）内は単身世帯
 ※H23は、7月末時点

※ 参考：東北地方太平洋沖地震等の被災者等に対する市営住宅の提供
 〈入居対象者〉
 ・ 東日本大震災によって、住宅に損害を受け、現に居住が困難となった方
 ・ 福島第一原発事故に伴う、「警戒区域」及び「計画避難区域」、「緊急時避難準備区域」に現に居住若しくは事故発生時に居住していた方
 〈受入れ状況 : H23.7.31 時点〉
 ・ 提供戸数：60戸
 ・ 提供戸数：14戸（うち3戸退去済み）

グループホームについて

市営住宅のグループホーム*等の事業への活用については、公営住宅法及び市営住宅条例に基づき、社会福祉法人の要望に個別に対応する形で平成11年9月から1住宅3戸の使用を認めてきたが、平成23年1月19日に「市営住宅の障がい者グループホーム・ケアホームとしての使用に関する実施要領（以下「実施要領」という。）」を定め、保健福祉局と連携しモデル事業としてグループホーム等の使用を拡充することとした。

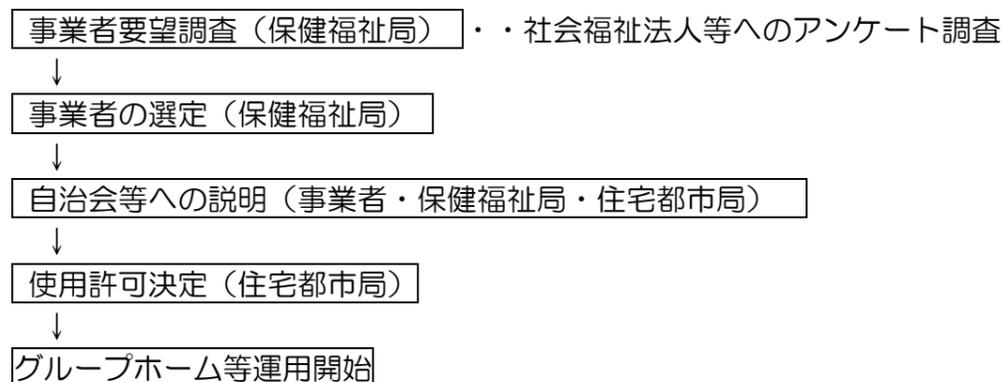
※グループホームとは

障がい等で生活に困難を抱えた人達が、専門スタッフ等の援助を受けながら少人数で一般住宅で共同で生活する集団生活型援助の形態。
援助の内容—食事の提供、健康管理、金銭管理等の日常生活上の援助

1. 本市のグループホーム等活用方針

住宅に困窮する障がい者の居住支援及びグループホーム等に対する地域住民の理解促進を図るため、平成23年度から3ヶ年かけて、事業者の要望が高い障がい者グループホーム等の使用許可をモデル的に実施する。

【事業の流れ】



2. 現状

「実施要領」に基づき、7月15日に2事業者を選定し、4住宅でグループホーム等を設置することとした。今後は、事業者や保健福祉局及び住宅都市局で自治会に対して協議を行っていく予定である。

3. 高齢者のグループホームの課題

○市営住宅の構造は高齢者グループホームに適さず、大幅に改修する必要がある。

※参考：公営住宅法上の規定

○ 公営住宅法第45条第1項（社会福祉法人等による公営住宅の使用等）

一定の社会福祉事業等を運営する社会福祉法人等に公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、公営住宅を使用させることができる。

○ 承認基準

対象となる社会福祉事業等

- ① 児童自立生活援助事業又は小規模居住型児童養育事業
- ② 認知症対応型老人共同生活援助事業（高齢者グループホーム）
- ③ 障がい者の共同生活介護を行う事業（障がい者ケアホーム）
- ④ 障がい者の共同生活援助を行う事業（障がい者グループホーム）
- ⑤ ホームレス自立支援事業の就業者への生活支援事業

公営住宅を活用することができる主体

- ① 社会福祉法に規定する社会福祉法人
- ② 地方公共団体
- ③ 医療法人
- ④ 民法上の法人
- ⑤ 特定非営利活動法人 など

○ 使用料

社会福祉法人等は、近傍同種の住宅の家賃以下で事業主体（市）の定める額を使用料として支払う。社会福祉法人等は、入居者から徴取する家賃相当額を当該使用料以下に定めなければならない。

高齢者のハウスシェアリングについて

1. ハウスシェアリングについて

ハウスシェアリングとは、一つの住宅に家族で居住する入居形態ではなく、友人同士等他人同士が同居する入居形態である。（ルームシェアリング、フラットシェアリングと同義）

2. 市営住宅への導入について

(1) 公営住宅法

公営住宅では、改正前の公営住宅法において「同居親族要件」を入居者資格としていたため、他人同士の同居を認めていなかった。平成23年度の公営住宅法の一部改正により、「同居親族要件」が廃止されたため、条例で入居者資格を制限しない場合は、他人同士の同居（ハウスシェアリング）や年齢に関わりなく単身申込みが可能となる。

公営住宅法第23条（入居者資格）平成24年4月1日廃止

公営住宅の入居者は、少なくとも次の各号（略）の条件を具備する者でなければならない。

- 1 現に同居し、又は同居しようとする親族（略）があること。
- 2～3 （略）

(2) 福岡市の現状

福岡市においては、市営住宅の応募倍率が20倍前後と高い倍率を示しており、今回の法改正に伴い単身者も制限なく申込みが可能となる等の入居者資格を緩和すれば、申込者が急増し、住宅困窮者に的確に住宅を提供することがより困難となる。

一方で、市営住宅の入居世帯の4分の1が60歳以上の単身世帯となる等、単身高齢化が進行しており、高齢者の孤立化やコミュニティの維持が課題となっている。

(3) ハウスシェアリングの導入効果

- 共同生活による高齢者の孤立化防止
（日常生活の安心安全の確保、緊急時の不安解消）
- 入居者の負担の軽減（家賃や光熱水費等）
- より多くの高齢者が入居可能（住宅ストックの有効活用）

(4) 今後整理すべきこと

- 同居親族要件の取り扱い
- ハウスシェアリングの対象者
- ハウスシェアリングを行った場合の名義承継及び同居の承認の取り扱い

3. 公的住宅での導入事例

	UR 都市機構	大阪府住宅供給公社	大阪市住宅供給公社
1. 制度開始時期	平成16年度	平成18年度	平成18年度
2. 制度創設の背景目的など	<ul style="list-style-type: none"> ・同居者のある潤いある暮らしや緊急時の助け合い ・家賃負担の軽減による都心住宅への入居等の実現 ・単身者同士が友人と互いに協力し、共同で生活したいという単身高齢者等のニーズ ・入居機会の拡大 	<ul style="list-style-type: none"> ・府議会での要望（親しい者同士が入居できる制度を導入すること） 	<ul style="list-style-type: none"> ・公社賃貸住宅の入居促進
3. 利用対象者の要件	<ul style="list-style-type: none"> ・新たに契約する個人で、契約予定者各々が機構の定める収入要件等を満たすこと 	<ul style="list-style-type: none"> ・賃借人は2名であること ・それぞれの平均月収額が家賃の4倍以上であること等 	<ul style="list-style-type: none"> （通常の公社一般賃貸住宅入居申込要件に加え、） ・親族以外の単身者同士であること ・入居人数は2名に限る ・契約予定者全員が一般賃貸住宅における単身入居時の所得基準を満たしていること
4. 制度対象団地を限定している場合その理由	<ul style="list-style-type: none"> ・ファミリー向けの需要を圧迫しないよう、入居希望が少ない団地で実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・空家率が高い団地に限定 	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸面積が大きく、家賃が高額な住戸を有している住宅
5. 管理戸数 対象戸数 利用戸数	管理戸数 30,454 戸 対象戸数 16,734 戸 利用戸数 42 戸	管理戸数 22,081 戸 対象戸数 3,975 戸 利用戸数 7 戸	管理戸数 3,603 戸 対象戸数 207 戸 利用戸数 2 戸

（H23.7～8 に実施したアンケート調査結果）

高齢者居住安定確保計画について

1. 制度の背景等

(1) 高齢者の居住の安定確保に関する法律について

高齢者の居住の安定確保に関する法律〈高齢者住まい法〉(平成13年6月)

- 民間活力を利用した高齢者向け賃貸住宅の供給促進
- 高齢者が円滑に入居し、安心して生活できる賃貸住宅市場の整備
- 高齢者自らによる持家のバリアフリー化の推進

高齢者すまい法の一部改正(平成21年)

- 国土交通大臣及び厚生労働大臣による基本方針の策定
- 都道府県が定める高齢者の居住の安定の確保に関する計画制度の創設
- 高齢者円滑入居賃貸住宅及び高齢者専用賃貸住宅の制度改善
 - ・高円賃及び高専賃の登録基準を設定
 - ・登録した住宅の管理状況の報告徴収制度の創設等、指導監督の強化
- 高齢者居宅生活支援施設と一体となった高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の供給の促進

※ 高齢者住まい法基本方針において、市町村においても、「高齢者居住安定確保計画」を定めることが望ましいとされている。

高齢者すまい法の一部改正(平成23年)

- 介護・医療・住宅が連携し安心できる住まいの供給促進と入居者保護を図る。
- 高齢者へ支援サービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度の創設

(2) 高齢者の居住の安定確保計画制度の背景等

- 【背景】
- 高齢化の進展(特に高齢単身者、要介護高齢者の増加)
 - 住宅のバリアフリー化の立ち後れ、生活支援サービス付住宅の不足

住宅政策と福祉政策が一体となり高齢者の居住の安定確保の取り組みを強化

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(平成13年法律第26号)の改正により、平成21年に高齢者居住安定確保計画制度が創設された。この計画は、都道府県の住宅部局と福祉部局が共同で、高齢者の住まいの状況をトータルに捉え、居住する場所、バリアフリー化、高齢者居宅支援体制等の確保のために必要な施策等を位置づけるものとして策定する計画である。

計画の概要

【計画に定める事項】

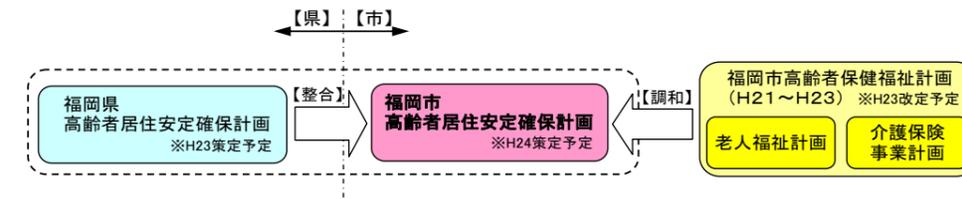
- ・高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
- ・高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
- ・高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項
- ・高齢者が居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス又は福祉サービスを提供する施設の整備の促進に関する事項

2. 福岡市における取り組みについて

- ・福岡市においても、高齢化が進展し、特に単身・夫婦のみの高齢者や要介護・要支援の高齢者等が増加している。このような状況に対応するために、本市の実情に応じた高齢者の「住まい」に関連する施策を講じていく必要がある。
- ・そのためには、保健福祉局と住宅都市局が連携し、共通の目標を設定し、住宅関連施策のみではなく、福祉関連の生活支援サービス等も含め、高齢者のニーズに沿った施策を展開していく必要があるため、福岡市においても「福岡市高齢者居住安定確保計画」を策定するもの。

3. 計画の位置付け

「福岡市高齢者居住安定確保計画」については、福岡県が平成23年度に策定予定である「福岡県高齢者居住安定確保計画」との整合が必要であり、また、保健福祉局が策定する関連計画である「福岡市高齢者保健福祉計画」との調和も図る必要がある。



4. 計画策定体制

「福岡市高齢者居住安定確保計画」については、住宅部局と福祉部局が共管で策定する計画であるため、住宅施策及び福祉施策それぞれの分野の有識者、事業者等で構成した委員会において、検討を行うものとする。

○ 検討委員会委員名簿

職名	氏名
九州大学大学院人間環境学研究院講師	志賀 勉
近畿大学九州短期大学生生活福祉情報科准教授	澁田 英敏
(社)福岡市社会福祉協議会 事務局長	新徳 重昭
福岡市老人福祉施設協議会 事務局	中原 啓智
(社)福岡県宅地建物取引業協会 事務局長	丸尾 好幸
(独)都市再生機構九州支社住まいサポート業務部 企画チーム チームリーダー	矢嶋 賢一
(社)福岡県社会福祉士会 理事	矢羽多 昭生

5. 検討スケジュール

平成23年度 ・高齢者の居住についての現状と課題の把握、目標及び施策の検討

平成24年度 ・パブリックコメントの実施、計画策定

※ なお、計画については、検討過程において、適宜、住宅審議会及び議会などへ報告を行い、そこで出された意見を十分踏まえながら策定するものとする。

(参考)

「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度の創設【市:保健福祉局と住宅都市局の共管】

- 平成23年度の高齢者住まい法の改正により、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度(※有料老人ホームも登録可)が創設され、都道府県・政令市・中核市が法施行日より登録業務を行うこととなった。
 <公布日:平成23年4月28日、施行日:平成23年10月20日>
- 今後、本市として「サービス付き高齢者向け住宅」の登録を促進することとし、事業者等に対して広報を行い、本制度について周知・啓発に努めていく。

概要

[登録基準]

- | | |
|--------------|--|
| 《住宅に関する基準》 | ・住宅の規模(床面積原則25m ² 以上)・構造(バリアフリー義務付け等) |
| 《サービスに関する基準》 | ・サービス提供(安否確認・生活相談は必須) |
| 《契約に関する基準》 | ・賃貸借契約等の居住の安定が図られた契約、前払家賃等の保全措置等 |
| [登録事業者の義務] | ・登録事項の情報開示、入居者に対する契約前の説明等 |
| [行政による指導監督] | ・報告徴収・立入検査・指示等 |