

# 平成23年度 第2回福岡市住宅審議会

■日時：平成23年11月25日（金）14：00～16：00

■場所：西鉄イン福岡「Bホール」西鉄イン福岡2階

## 会 議 次 第

### 1. 開 会

### 2. 議 事

（1）前回の審議内容について

（2）高齢者等のハウスシェアリング制度の市営住宅への導入について

・・・・・・・・・・資料1

（3）公営住宅収入基準の条例化について・・・・・・・・・・資料2-1、2-2、2-3

### 3. 事務連絡ほか

### 4. 閉 会

## 前回までの審議内容について

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><b>住宅政策に関する意見</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> </ul> <p><b>入居者資格要件等に関する意見</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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。</li> <li>○ 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たい。</li> <li>○ 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。</li> </ul>
平成22年度第2回住宅審議会 (11月29日開催)	<p><b>入居者資格要件等に関する意見</b></p> <p><b>【管理について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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)</li> <li>○ 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。</li> </ul> <p><b>【単身世帯について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> </ul> <p><b>【グループホーム・ハウスシェアリング等について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 認知症だけでなく、一般高齢者のグループホーム等を考えていくことが良い。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 高齢者を安全・安心に住まわせるため、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。</li> </ul> <p><b>【地域コミュニティについて】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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と考えていくことが必要である。</li> <li>○ 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。</li> </ul>

月日	主な意見内容
平成23年度第1回住宅審議会 (9月2日開催)	<p><b>入居者資格要件等に関する意見</b></p> <p><b>【ハウスシェアリングについて】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 大きな住戸をシェアして貸すと、単身向け住戸を必ずしも用意しなくてもよい。単身者については、シェアリングという形で住まいを確保する方法もあるのではないか。</li> <li>○ 市営住宅でハウスシェアリングを認めた場合の問題点が、もう少し見えてくるようにして欲しい。</li> </ul> <p><b>【市営住宅に入居可能な単身世帯について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 現状の制度の目的外使用の応募者は(早急に解決すべき)何かしらの問題を抱えているので、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。</li> <li>○ 発達障がい者の方で、手帳がもらえない方なども検討していく必要があるのではないか。</li> </ul> <p><b>【グループホームについて】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 高齢者グループホームが市営住宅に入ることについて、資料では構造上課題があるとされている。構造だけでなく性格的にも市営住宅と馴染まない点はあるとは思いますが、まずは、行う方向で検討すべきではないか。</li> </ul> <p><b>資料要求など</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 過去の型別・面積別の年度毎の供給戸数が分かるものがあると、今後、単身者向けの住戸数を検討するときの参考になるのではないか。</li> <li>○ 単身世帯の募集状況表の内訳が分かりにくいので、説明を追加して次回資料を配付して欲しい。</li> </ul>

### 【用語の解説】

#### グループホーム

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生活する集団生活型援助の形態。

#### コレクティブハウス

集合住宅の形態の一つ。独立した居住スペースの他に、居間や台所などを共同で使用できるスペースを備えたもの。

福岡市住宅審議会(第5期)スケジュール

【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25日	○ 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
	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 ①
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			

## 高齢者のハウスメアリング制度(親族外同居) 市営住宅への導入について

### 1. 公営住宅法 (前回資料より再掲)

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(ハウスメアリング)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 (前回資料より再掲)

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. ハウスメアリング導入の効果 (前回資料より再掲)

- 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)

#### <参考> 民間住宅におけるハウスメアリング

- ・ 契約は入居者各自と締結(複数契約)
- ・ 家賃は定額であり、個別又は代表者から収納
- ・ 新たな同居者や名義人の取り扱いは、契約で取り決め

### 4. ハウスメアリング導入の課題

#### (1) 法令上の課題

現行法令は親族同居、1住宅1契約を前提とした法体系になっており、ハウスメアリング制度における契約方式を検討する必要がある。

- 1住宅1契約 世帯認定は同一世帯となり、家賃算定は住宅単位で認定
- 1住宅複数契約 世帯認定は別世帯となり、家賃算定は入居者個別認定

#### (2) 管理上の課題

##### 1. 入居者の範囲

ハウスメアリングで親族外同居する場合、入居者の年齢について検討する必要がある。

- 高齢者に限定する  
→ 入居対象者が狭くなる。将来、介護等の問題が生じやすくなる。
- 若年者と高齢者のシェアも認める  
→ 入居者の異動により若年者のみ残る場合がある等、制度導入の目的に合わない入居状態となる。

##### 2. 同居の承認

親族世帯より入居者の関係性が弱く、単身世帯になりやすいと思われるため、新たな同居人の入居について検討する必要がある。

- 同居を承認する → 同居や名義の承継を繰り返すことで、永続的な入居が可能となり、他の住宅困窮者への住宅の提供が困難となる。
- 同居を承認しない → 単身世帯となり、ハウスメアリングの導入効果が薄くなる。

##### 3. 責任の所在

入居者同士が他人であるため、問題が起こった場合の責任の所在が曖昧になる可能性がある。

- (例) 家賃を滞納したまま退去した場合の請求先  
一方が迷惑行為をおこした場合の指導や処分等 など

#### <現行の取り扱い>

- 入居者の範囲：原則として親族(6親等内)2人以上で構成させる世帯  
※例外的に高齢者等は単身で入居が可能
- 同居の承認：配偶者又は3親等以内の親族
- 名義の承継：同居の配偶者又は3親等以内の親族  
※介護等で例外的に親族外同居を認める場合も、同居人への名義の承継は認めない。

## 公営住宅収入基準の条例化について

### (1) 公営住宅収入基準の条例化

- ・ 公営住宅法の一部改正により、公営住宅の収入基準が条例に委任されることとなった。
- ・ 同法の施行が平成24年4月1日となっており、その後1年間の経過措置があるため、平成24年度中に収入要件について条例化する必要がある。
- ・ 収入基準の条例委任に伴い、「参酌すべき基準」が政令公布されるため、当該基準を参考に、条例化の検討を行う。

#### 政令のパブコメ案 (H23.10.22 公示)

条例で定める公営住宅の本来階層及び裁量階層の入居収入基準の上限となる金額を、**収入分位50%に相当する月収25万9千円**と規定する。  
本来階層の入居収入基準を条例で定める際に参酌すべき基準となる金額を、**収入分位25%に相当する月収15万8千円**と規定するとともに、所要の改正を行う。

### (2) 現行の収入基準 (公営住宅法施行令第6条)

- ◇ **本来階層とは**：最低居住水準の住宅を市場において自力で確保することが困難な収入に相当する世帯
- ◇ **裁量階層とは**：身体障害者である場合その他特に居住の安定を図る必要があるとして配慮が必要な世帯

#### ○ 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	粗年収目安
		諸控除後の月収	(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～

本来階層  
収入基準の  
参酌基準

収入基準  
の上限

**本来階層**  
市営住宅に申し込み可能

**裁量階層**  
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

#### ○ 裁量階層として入居可能な世帯

- \* 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
  - ・ 精神障害者保健福祉手帳を所持し、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  
※ 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以前に生まれた人も対象
  - ・ 小学校就学前の子供がいる世帯

#### 「参酌すべき基準」とは (内閣府資料より)

- 十分参照した上で判断しなければならない基準
- 条例の制定に当たっては、法令の「参酌すべき基準」を十分参照し、これによることの妥当性を検討した上で判断しなければならない
- 法令の「参酌すべき基準」を十分参照した結果としてであれば、地域の実情に応じて、異なる内容を定めることは許容

#### ◇ 公営住宅収入基準の条例化に伴い見直し検討する項目 ◇

##### 1. 本来階層の入居収入基準額

- 現行：158,000円以下 (現行公営住宅法施行令第6条第5項)
- 改正後：政令で定める金額 (158,000円 ※パブコメ案) を参酌して事業者主体が条例で定める金額 (改正公営住宅法第23条)

##### 2. 新たに裁量階層とすべき世帯

- 現行：入居者が身体障害者である場合その他特に居住の安定を図る必要があるものとして、現行の公営住宅法施行令第6条第4項で規定 (左表に記述)
- 改正後：入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他事情を勘案し、特に居住を図る必要がある場合として条例で定めることが必要。  
(改正公営住宅法第23条)

##### 3. 裁量階層の入居収入基準の上限額

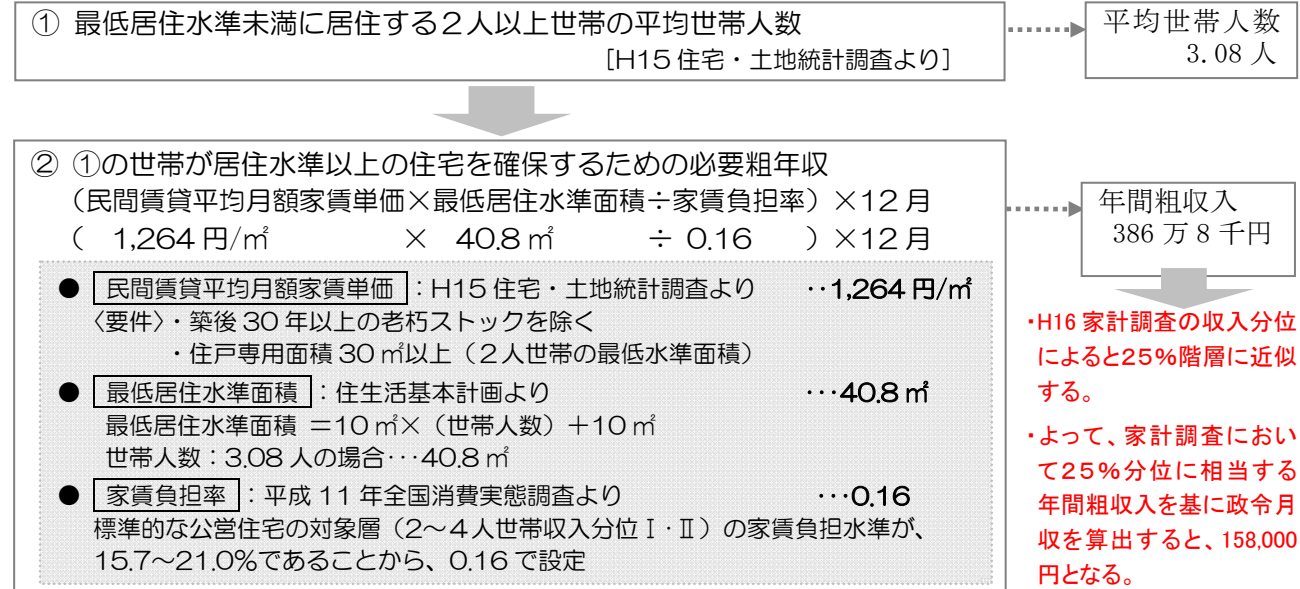
- 現行：214,000円以下 (現行公営住宅法施行令第6条第5項)
- 改正後：入居の際の上限額として、政令で定める金額 (259,000円 ※パブコメ案) 以下で、事業者主体が条例で定める金額 (改正公営住宅法第23条)

## 公営住宅収入基準の条例化について

### (3) 本来階層の入居収入基準の上限額について

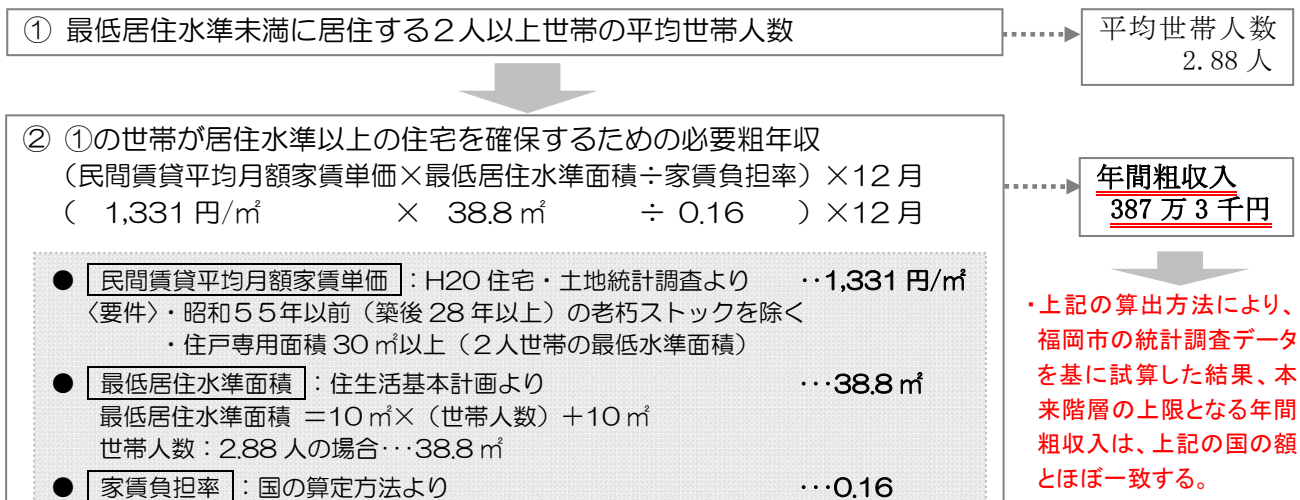
#### 【本来階層収入基準額の算出方法 (H19年公営住宅法施行令改正時における算出方法)】

最低居住水準の住宅を市場において自力で確保することが困難な収入の上限を算定する。  
(平均的な世帯人数の世帯が最低居住水準の住宅を確保するために必要となる年間粗収入の上限を算定)



#### 【福岡市の場合】

H20住宅・土地統計調査に基づき上記の算出方法により、福岡市の最低居住水準未満に居住する2人以上の世帯が居住水準以上の住宅を確保するための必要な粗年収を算出する。



- ・国が示している政令のパブコメ案での参酌基準では、本来階層の上限額は、収入分位25%に相当する月収15万8千円(現在の第4階層の上限額)となっている。
- ・上記の試算の結果では、福岡市の場合も、本来階層の入居収入基準の上限額は、国の参酌基準で示されている額(現在の第4階層の上限額)とほぼ同様になる。

### (4) 裁量階層について

#### ① 新たに裁量階層とすべき世帯について

##### 【現行】

入居者が**身体障害者である場合その他特に居住の安定を図る必要があるもの**として政令で定める  
(旧公営住宅法第23条第2号イ)

##### 【現行制度の裁量階層】(公営住宅法施行令第6条第4項より)

- ・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  
※ 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以前に生まれた人も対象
- ・小学校就学前の子どもがいる世帯

裁量階層として配慮すべき世帯について見直し・検討を行う

##### 【法改正後】

入居者の**心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合**として条例で定める  
(新公営住宅法第23条第2号イ)

##### 【新たに条例で規定する裁量階層】

- ・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  
※ 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以前に生まれた人も対象
  - ・小学校就学前の子どもがいる世帯
- 現行と同様
- ・中学生以下の子供がいる世帯
  - ・ひとり親世帯 (申込者に配偶者がなく、現に同居し又は同居しようとする20歳未満の子を扶養している世帯)
  - ・離島等で区域内に賃貸住宅がない
- 今後考えられる追加・変更すべき世帯
- ……世帯構成を勘案 (子育て世帯への支援策)
  - ……区域内の住宅事情を勘案

## 公営住宅収入基準の条例化について

### ② 裁量階層の状況について

(平成23年3月末時点)

			裁量世帯		非裁量世帯		合計	
入居戸数			14,292	47%	15,825	53%	30,117	100%
				100%		100%		100%
収入階層(※)	収入分位	粗収入目安(3人世帯)	12,209	85.4%	11,517	72.8%	23,726	78.8%
1	～10%	～292万円	511	3.6%	707	4.5%	1,218	4.0%
2	～15%	～324万円	348	2.4%	464	2.9%	812	2.7%
3	～20%	～357万円	286	2.0%	517	3.3%	803	2.7%
4	～25%	～389万円	323	2.3%	639	4.0%	962	3.2%
5	～32.5%	～438万円	203	1.4%	508	3.2%	711	2.4%
6	～40%	～489万円	163	1.1%	519	3.3%	682	2.3%
7	～50%	～565万円	241	1.7%	871	5.5%	1,112	3.7%
8	50%～	565万円～	8	0.1%	83	0.5%	91	0.3%
未申告								

※平成22年度家賃調定における収入分位。

#### [裁量世帯 主な内訳]

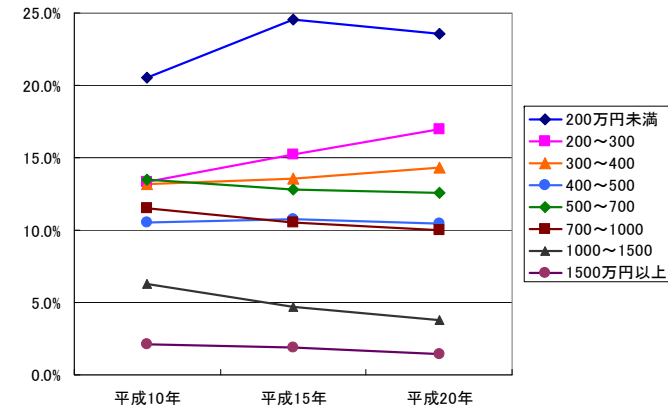
			障害者世帯		60歳以上で、同居する親族のいずれもが60歳以上の人が18歳未満の人		小学校就学前の子がいる世帯		合計	
入居戸数			1,121	7%	11,921	79%	1,998	13%	15,040	100%
				100%		100%		100%		100%
収入階層(※)	収入分位	粗収入目安(3人世帯)	961	85.7%	10,332	86.7%	1,574	78.8%	12,867	85.6%
1	～10%	～292万円	32	2.9%	385	3.2%	114	5.7%	531	3.5%
2	～15%	～324万円	24	2.1%	268	2.2%	67	3.4%	359	2.4%
3	～20%	～357万円	22	2.0%	202	1.7%	74	3.7%	298	2.0%
4	～25%	～389万円	26	2.3%	245	2.1%	67	3.4%	338	2.2%
5	～32.5%	～438万円	21	1.9%	152	1.3%	42	2.1%	215	1.4%
6	～40%	～489万円	16	1.4%	130	1.1%	29	1.5%	175	1.2%
7	～50%	～565万円	18	1.6%	200	1.7%	31	1.6%	249	1.7%
8	50%～	565万円～	1	0.1%	7	0.1%	0	0.0%	8	0.1%
未申告										

[凡例]      …… 現行の裁量階層  
     …… 参酌基準で示された上限額

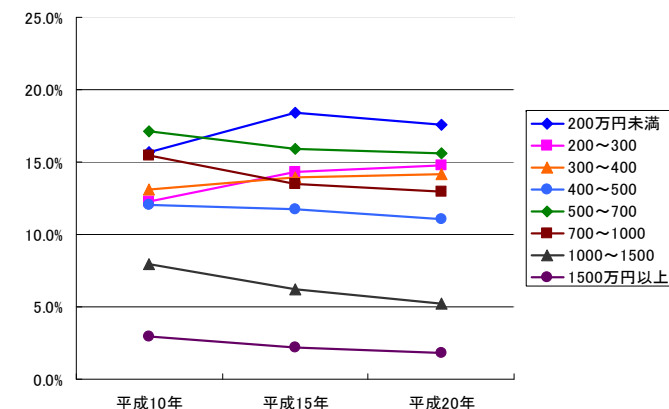
・国が示している政令のパブコメ案では、裁量階層の入居収入基準の上限額は、収入分位50%に相当する月収25万9千円(現在の第7階層の金額)となっている。

### 参考1：世帯年収の推移

#### [福岡市]



#### [全国]



#### 福岡市・全国の年収推計 単位：円

	1998年 平成10年	2003年 平成15年	2008年 平成20年
全国	5,588,000	5,080,000	4,932,000
前年比	—	0.91	0.97
福岡市	4,926,000	4,498,000	4,302,000
前年比	—	0.91	0.96
福岡市/全国	0.88	0.89	0.87

資料：住宅・土地統計調査

- 世帯収入200万円未満の世帯は、5年前と比較して減少しているが、市の200万円未満が占める割合は、約25%で、国と比較して高い状況である。
- 市では、200万円未満に続き、200～400、300～400と低年収層が占める割合が高い。(3階層で約55%)
- 10年前の年収推計と比較すると、約15%程減少しており、市は全国と比べて約10%低い状況である。

### 参考2：市営住宅に入居できる収入階層世帯の状況

(平成20年住宅・土地統計調査より推計)

総世帯数 671,500					
借家 386,800			持家 248,700	その他 (不詳を含む) 36,000	
公営住宅 (市営・県営)	公的住宅 (公社・公団)	民間賃貸住宅等			
33,300 (総計)	34,700 (総計)	318,800 (総計)			
第4分位 (政令月収 158,000円)	以上 ↑				
以下 ↓					
28,800	20,400	公営住宅に入居可能な世帯 ① 65,700		60歳未満の単身世帯 ② 115,800	
					①+②=181,500 (単位：世帯)