

## 平成23年度 第3回福岡市住宅審議会 議事録

平成24年 2月 1日

会 長： 議事が5項目ありますので早速進めたいと思います。最初に「前回までの審議内容について」の説明をお願いします。 前回の審議会は活発な議論が出来たと思います。

事 務 局： **「前回までの審議内容について」**

会 長： 今の説明について、ご質問等がありますでしょうか。  
特にないようですので、次の議事に進みたいと思います。「福岡市営住宅条例改正」「公営住宅同居親族要件について」「公営住宅収入基準の条例化について」は関連がありますので、一括して説明をお願いします。

事 務 局： **「福岡市営住宅条例改正」「公営住宅同居親族要件について」「公営住宅収入基準の条例化について」**

会 長： 討議は、それぞれ区分して行いたいと思います。それでは「福岡市営住宅条例改正」についてご意見を伺いたいと思います。

条例については、暫定的に当面こうせざるを得ないということで、ここでは議論しなくてもよいでしょうか。

続きまして、「公営住宅同居親族要件について」ですが、前回かなり議論していただき、その中でハウスシェアリングについては慎重な対応が必要ではないかといった展開であったと思います。今回事務局より案が出ておりますが、これについていかがですか。

委 員： 参考資料の高齢者共同居住事業という名古屋市の事例ですが、事業者のNPO法人というのはどのような活動をしている団体なのでしょうか。社会福祉法人で施設経営を行っているとか、介護サービスを行っているとかといった内容がわかると良いのですが。

また、契約は各個人と行っていると思いますが、3人が2人となっても退居させられるということはないのですね。

事 務 局： 事業主体のNPO法人の詳細をつかんでいないので、調査しご報告します。

また当初6名の募集に対して応募が5名ということで、1名欠員となっておりますが、先着順で受け付けているということです。3人の部屋でも場合によっては、2人でスタートすると聞いております。

委 員： 名古屋市の事例ですが、家賃が3万円前後ですが、その内市営住宅の家賃分はどの程度なのでしょうか。入居者の家賃はNPO法人が受け取り、その中から市営住宅の家賃を払うということになるのですか。

事 務 局： 名古屋市の市営住宅の目的外使用ということで貸し出すわけですが、目的外使用料は、当該住宅の第1分位に相当する家賃、約3万2千円と聞いております。NPO法

人は、入居者の個々と約3万円で入居契約を結びますが、その内訳としては、家賃が約1万円、支援サービスが約2万円相当と考えているようです。

委員： 約3万円支払うのであれば、入居者はこの部屋全体を借りることも出来るわけですが、あえて見守りサービスのために2万円を払うということなので、行政はNPO法人に対して、実際にどのような見守りをするのか、かなり責任を持って対応しないと、行政側にも責任が生じると思います。そのあたりは、詳細なものがありますか。

事務局： NPO法人が入居者の募集をするので、形式上、市は何もしていないようなイメージですが、実際は名古屋市がNPO法人と募集や入居契約、管理方法などいろいろと協議をしていると聞いております。ご指摘のように、NPO法人にまかせるというようなやり方ではなく、どのようなサービスを行うのか、シェアリングがうまくいっているのか等、本市で実施する場合でも何らかのチェックを行い、NPO等に対して責任を持った対応が必要だと考えております。一方では貧困ビジネスということもありますので、きちんとした対応が必要だと思います。

委員： 「公営住宅同居親族要件について」の資料の中に、「真に住宅に困窮する人」とわざわざ書かれていますが、「真に」とは何を意味しているのですか。「真に住宅に困窮する人」たちが公営住宅に入りにくいと思っているのか、「真に住宅に困窮する人」ではない人が入居できると考えているのか。そのあたりが気になります。

事務局： 市営住宅の入居基準はいくつか定められています。現行制度では、同居親族がいらっしやるとか、収入が基準内になっているなどいくつかあるのですが、入居希望者の中にもお困りの度合いや濃淡はあると思います。民間住宅に住んでいるが経済的に厳しいので安い市営住宅に替わりたいと思っている人もいるでしょうし、今すぐ退居してくれと家主にいわれている人もいるでしょう、現在住んでいるところが身体条件に合わないという方、市営住宅に何回も募集しているが入れない方などいろいろな困窮の状況はあろうと思いますが、その中にも困窮の度合いが強い方があるだろうということで、真に困窮すると表現しました。

委員： 市営住宅に入居が可能な人たちの枠は、数年前の改正により厳しくなりました。必要な人たちは沢山おられるが、この中で制限をしてきました。それでもなお入居できない方が非常に多いというのが今の状況です。応募倍率は20倍を超え、限定した条件では100倍も超えるというところもあります。枠が少なすぎる中でいろいろな条件を考えていかなければならないと思いますが、ここで入居要件を緩和し対象を広げても、「公営住宅をつくらない」という現在の国の政策をきちんとしなければ、真に困っている人たちに対応ができないのだということを、市から国へ言うべきだと思います。入居要件が緩和されるよう法律が変わっても、市営住宅の戸数が増えなければ住宅困窮者に対応できないと、まずはこのことをきちんとさせるべきだと思います。

委員： 名古屋市の事例について、対象とする高齢者は、元気な方なのか、少し介護が必要な方なのか、どのような条件なのでしょう。

事務局： 原則的には60歳以上の単身者ですが、自分の身の回りのことができる方、女性のみという条件がございますので、おそらく炊事などを含めて自分のことができる方

健康な方を想定されていると思います。

委員： 矛盾を感じるのは、身の回りのことができる方に「最低週3回の訪問による安否確認、生活及び健康相談」が必要なのか。2万円のサービス料の内容としてそこまでののか、素朴に思います。高齢者を分けると、元気高齢者がいて、少し悪くなるとサービス住宅、有料老人ホーム、その後特別養護老人ホーム、病院といった流れになると思います。市営住宅で対象とするのが元気高齢者であれば、ここまでのサービスは必要ないと思います。ここでは、対象をずらして、介護を必要とする寸前の方などの条件があれば、行うメリットがあると思います。元気な高齢者だけを集めるのであれば、見守りサービスをやめて、安く貸した方がよいと思います。見守りサービスの内容が不明確で、電話1本でも済む話ですからそのあたりを考えると、福岡市のやり方が出てくるのではないのでしょうか。高齢者に対して介護が必要なものになると、貧困ビジネスとなっているもの等に類似しないようにしていかなければならないと思います。このようなことをふまえて、対象者を明確にすることで導入が可能になると思います。

会長： 率直にみて見守りサービスの2万円は高いような気がします。他都市のことなのでそのあたりの事情はあるのかもしれませんが。

事務局： 第1回の募集が定員に満たなかったのは、このあたりに理由があるのかもしれませんが。本市で行う場合、対象者やサービスの内容について、十分にニーズをふまえた検討が必要だと思います。

委員： 民間はもっと進んでいます。平尾の物件ですが、入居者が減ってガラ空きとなったマンションを、介護付きの賃貸住宅に替えて11名が入居していました。11階を集会所にしたり、4階の賃貸居住者に介護が必要になると3階に移動する。週に1回は医者がくる、介護付きで、風呂に入れてもらえるといったことをしています。11人の居住者に対して6人の職員がいて、夜間は外部とつながっている。これから、住戸が余ってくると思いますので、このような施設をつくって欲しいと思います。

民間は特別養護老人ホームにどうしても参入できない状況の中で、福岡市には116,000戸の住宅が余っており、民間を促進させるべき時に、視察したわけですが進んでいると思いました。名古屋市が行うのであれば、福岡市もやるべきだと思います。

委員： お話の施設について把握していないので、少し調べてみたいと思います。

委員： 名古屋市の事例について、介護を要する方が対象となって住まれることになった場合、例示で示された平面図の場合、高齢者のアパートにすごく構造上は似ていると思いますが、これが介護保険という指導監査の対象となるのではないかと言う気がするのですが、どうなのでしょう。

事務局： 今聞いている話では、こじんまりとしたアパートといった状況ですので、将来的には有料老人ホームの規定にかかる可能性があります。介護保険上の規制というところまで至っていないと思います。

委員： 有料老人ホームの形式で行うのであれば、県への届出などきちんとした規制を受けて行うことが必要だと思います。これだけを見ると、高齢者アパートと同じ問題が出

てくると思うので、NPO法人の性格にもよりますが、貧困ビジネスのような形になる恐れがあるという印象を受けるような例だと思いますので、規制をしておいた方が良いと思います。

委員： 名古屋市の事例のイメージ図ですが、相互に見守り合うということと、介護保険によってホームヘルパーにきていただくといったことは、NPO法人とは関係なくできるのか、そのあたりもNPO法人が関係するのか、教えて欲しい。

事務局： 入居者間の相互の見守りですが、3つの個室とキッチンや浴室などの共用のスペースの中で生活されるので、日常的に相互に元気になっているか確認する程度のものだと思います。NPO法人のサービス以外の対応については、確認した上でお知らせしたいと思います。

委員： 高齢者の保健福祉局が行う分野の仕事との関係ですが、「真に住宅に困窮する人」の住宅については、まだまだ不足しているという状況の中で、あえて市営住宅部門で福祉をやらなくてもよいと思います。例えば市営住宅は住宅として皆さんに提供し、介護や高齢者対策で民間住宅を活用して行うことに対して、市の補助等という対応をすれば、住宅は住宅、高齢者対策は高齢者対策としてできるのではないのでしょうか。市営住宅そのものが潤沢で余っているのであれば、名古屋市の事例のようなことを行う必要があるかもしれませんが、あえてこのような形で、しかも家賃以上に費用を取るということを市営住宅で行うことは疑問です。民間住宅で、以前寮としていたところを活用して、1階に介護の施設があり、そこが寮全体をアパートのように管理・見守りをする。そこは、大規模でなくても事例のような規模にして、民間住宅でも連携しながらできるのではないかと思います。

事務局： 高齢者の居住をどうするかということだと思います。今の全体的な流れとしては、高齢単身者・高齢夫婦のみの世帯が非常に多くなっていることから、要介護の程度が高い人は施設で対応することになると思いますが、その他の方は安全・安心に居住していただきたいということです。その一環として、民間でのサービス付き住宅の登録制度を立ち上げて、供給促進を図っていこうと、国交省と厚労省が手を組んで取り組まれているところです。

市営住宅に関しても、高齢者向けのサービスのあり方を模索していく必要があると考えているところです。民間・市営にとらわれずこのようなアプローチが必要ではないかと思っております。シェアリングのもともとの発想は、限られたストックを有効に使うための方法として、検討を行っており、名古屋市の事例のようにNPO法人を挟むことによってシェアリングが円滑に行えるのではないかということです。今後、ハード的なことや、運営方法も含めてどのような形がよいか、総合的に検討したいと思います。

また、高齢者の居住については、「高齢者居住安定確保計画」の中で検討しており、市営住宅についてもこの計画の中で検討していきたいと思っております。

会長： 高齢者の住宅のハウスシェアリングについては、非常にニーズが高いのではないかとこのところからこの審議がスタートしたと思います。ただそれが、いろいろ議論し

ていく中で、非常に慎重な対応が必要だということで、名古屋市においても3～5年モデル的にやろうということです。福岡市においても、新たな枠組みをつくりながら公営住宅の高齢者向けハウスシェアリングを目指すという方向でいかがでしょうか。

委員： ハウスシェアリングについては、他都市の事例がほとんどない中で、名古屋市も取り組まれているということです。なかなか、全国的に事例が少ないと思います。今回、市営住宅の目的外使用で行うということで、個別に国と協議をし許可という形になると思います。中部地方整備局で協議を行い許可していると思いますので、そのあたりの事情を伺いながら、福岡市からこのような相談があった場合は検討していきたいと思います。個人的には、先進的で、取組としてよいと思いますので、懸念される部分もあると思いますが、その辺も方向としてうまくいくように支援していきたいと思います。

委員： 名古屋市の事例については、サービス料が少し高いのではないかと感じました。福岡市では、見回りサービスなどの高齢者対応の既存の制度があると聞いていますが、それはこれより安いと思います。既存の制度をうまく活用すると負担の軽減になるのかなと思いました。

昨年の4月から半年ほどで、都市機構の賃貸住宅でハウスシェアリングの例は6件でした。その内、本来のシェアリングは1件で、それも30代と20代の女性が非常に立地のよい物件へ入っております。若い人は利便性を求めて2人で入れば、家賃負担が軽減されるということで選んだのではないかと思います。高齢の方は1件だけで65歳と64歳の事実婚の方でした。残りの4件は中年の男女という状況でした。公営住宅の階層と都市機構の階層は違うかもしれませんが、参考として紹介しました。

会長： また全体の討議の時間は取りたいと思いますが、先に進めたいと思います。「収入基準の条例化について」説明をお願いします。

前回の討議では、収入階層の7までという意見がありましたが、前回の討議を踏まえて方向性を示されたところをもう一度説明してください。

事務局： 「収入基準の条例化について」ですが、論点は3つあります。一つ目は、本来階層の収入の上限をどうするかということ。二つ目は、裁量階層については、収入はあるが世帯の特性によって民間賃貸住宅に入りにくいという方が対象となりますが、その対象とすべき世帯をどうするかということ。三つ目は、裁量階層の収入の上限額をどうするかということです。

前回の討議では、国の政令の改正によって、今まで上限額が6階層までであったものが7階層（収入分位40～50%）まで引き上げることも可能となったため、上限の緩和を検討すべきとの意見がございましたので、事務局としてはその上限額をもって裁量階層の基準としたいと今回提案したものです。

委員： 現行の裁量階層を緩和したいということですが、もともとの住戸数が少ないので枠をどんなに広げても結局は入れないという実態は避けるべきだと思います。追加すべき世帯に「中学生以下の子どもがいる世帯」などがありますが、「DV被害者世帯」「犯罪被害者世帯」については、今は目的外使用ということで期限を限って入居させ

ていたものを、安定的に居住できるように枠の中に入れるということですか。

事務局： 今までも目的外使用ということで入居ができるわけですが、6ヶ月が限度となります。「DV被害者世帯」「犯罪被害者世帯」に対しましては、緊急避難的な対応がまず必要ですが、安定的な、安心して暮らせる居住環境を望まれている実態もありますので、公的な住宅で安心して居住していただきたいとの考え方で、追加すべき世帯としました。

会長： 「公営住宅等整備基準の条例化について」ご説明をお願いします。

事務局： **「公営住宅等整備基準の条例化について」  
「市営住宅ストック総合活用計画」の改定について**

委員： 50戸以下の団地数と戸数はどの程度ですか。配置はどの辺りに多いのか、小規模団地の偏り具合を教えてください。

事務局： 50戸以下の団地としては、女原、七隈、樋井川などを小規模な団地として統合してきました。現状では、建替に該当するような古いものは大浜、馬出第2、玄界島などがありますが、今回の計画での整理統合としては、大浜が検討の対象となります。それ以外では、早良区や西区に規模が小さいものが分布していますが、建替が進んでいるところもあり、統合は難しいと思います。今後、団地の整理統合につきましては、管理の効率化や適正な住宅の配置の観点から検討していきたいと思います。

委員： ストック活用計画についてお聞きします。エレベーターのある団地については大切に活用しようという意図があると思います。50年代の住宅は建替の対象からはずれていますが、40年代同様50年代の住宅にはエレベーターがほとんどついていないと思うのですが、ユニバーサルデザインなどを進めるにあたってどう考えているのかということをお聞きしたい。

整備水準ですが、一律に決めるのでしょうか。年代によってストックの仕様・課題が違います。建て替えれば新たな水準に合わせるのは簡単にできると思うのですが、ストックとして管理しているものを新しい基準に合わせるのは、難しいことがいっぱいあると思います。目標のたて方を、松竹梅ではないけれども段階的に整備することも必要ではないかと思いました。

事務局： 市営住宅のストックの状況については「市営住宅ストック総合活用計画について」の3頁目に竣工年度別のグラフを入れており、そのグラフの黄色が中層住宅でEVがないもの、青色が高層住宅を示しています。考え方としては、グラフの下に書いているように40年代の中層住宅は設備水準も低い状況であり、建て替えなければ水準が確保できないと考えております。50年代の住戸は洗濯機置き場があったり、浴室があるなど水準も多少良くなっておりますが、今の水準から見ると低いところもあるので、EVの設置状況等を加味して改善事業で機能更新を図ろうと考えています。50年代の中層住宅につきましては、当面建替の対象とならないということですが、高齢者の低層階への住替施策などのソフト面で対応したいと考えております。このようにハード・ソフト両面で高齢者が安全・安心に暮らせるようなストックとしていきたいと考えています。

整備基準が一律で良いのかというご指摘ですが、大変重要なことだと思います。建て替えばベストな整備水準にできますが、高層住宅等は住戸改善を行うということで建替と比べると水準が落ちることになると思います。住戸改善は、建替までの暫定的な措置としての意味合いもあり、整備水準はその手法等によって変わってくると思います。

会長： 今の回答について、できたらデータをつけて示して欲しいと思います。参考資料としてお願いします。

委員： 整備水準については、ユニバーサルデザインや高齢者対応といった内容で行われていますが、ニーズとしては、インターネット対応や断熱材・二重窓などもあると思うのですが、それらはどの程度反映されるのでしょうか。

事務局： ユニバーサルデザインの導入を目標としてあげておりますが、公営住宅の性格もありますので、まず身体的なことで困ることのないように整備水準をきめ細かく設定していきたいと考えておりますが、IT対応などは、その次の段階だと思います。

省エネに関しては、審議内容でもある整備基準等の見直しの中で考えたいと思います。そのレベルについては、財政的な事情も含めて整合がとれる形で決めていきたいと思います。今の時点で、どのレベルまでかははっきり言えませんが、ご意見をいただきながら具体的にしていきたいと思います。

委員： 「公営住宅等整備基準の条例化について」の2枚目の資料に、国と市の考え方がありますが、「コスト削減」の課題・新たな視点において、ここでのコスト削減は市営住宅を建てる時に良質でありながら、コストを安くという意味だと思います。その中に、余剰地を売って利用するというのは、違う観点が一緒に入っているのではないのでしょうか。国が余剰地を売れと行っているわけではないと思います。市の財政的な問題はあっても、これを一緒にはいけないと思います。

長寿命化との関係ですが、これまで長い間スクラップ&ビルドで耐用年数も50年がギリギリだと言われてきました。今は、ヨーロッパのように良い住宅を長く持たせることが考えられてきています。そのためには、10年の節目などにお金をかけることが重要だと思います。古い分は建替を進めることと、これから建てる住宅については、中途半端なコスト削減ではなくて、本当に必要な部分で長く持つような住宅とすることが必要だと思います。今の住宅では、屋上防水やドアがぼろぼろになったりしているものが多く、これでは長く持ちません。必要な改善を常時行っていくため、長寿命化のための予算はきちんと取らなければならないと思います。コスト削減の意味を、永い目で見たコスト削減になるよう考えるべきではないかと思います。

「地域社会との関係」ですが、これも少し違うと思います。市営住宅は、建てる時に地域との交流や地域に必要なものを中に取り込むのはどうかということはあるけれども、市営住宅とまったく違う分野のものを建てるということをやっていくのは違うのではないかと思います。国が言う地域社会の形成というのは、地域の人と市営住宅を建てるということによる地域の関係はあっても、そこに市営住宅の用地を割いて特別養護老人ホームを建てるということではないと思います。そのあたりの考え方

について、説明をお願いします。

事務局： コスト削減の視点ということですが、コスト削減を広義で捉えており、財源確保なども含めた概念と考えております。良好なものをつくる中で、できるだけコスト削減を図っていくことは当然のことです。それに加えて、いろいろな財源確保を考えていくことも必要です。今後建替のスピードを早めるためや、長寿命化に向けた計画修繕を確実に行うことのためには、これまで以上の財源が必要だということです。財源確保の視点は必要不可欠と考えております。余剰地の有効活用については、財源確保の1つの考え方ということで、ここでは例示的に書いているということです。

長寿命化については、永く使っていくことが、省エネルギー、環境対策にもなりますので、新しくつくる住宅も含めて定期的な修繕を適切に行うことによって図っていききたいと思います。

地域社会との関係ですが、必要な市営住宅用地を割いて箱物を建てていくということではなく、住宅の敷地を有効活用できる条件を整えば、周りの地域の状況も含めて、地域がより良い環境となるような施設を導入していこうということです。この目的のために必要な市営住宅の用地を割くということではありません。ご理解をお願いします。

会長： コスト削減の所は、この項目では両方入っているので、訂正してあたらしくしていただきたい。地域社会との接点の所は、もう一度議論できると思いますので、持ち越したいと思います。

もう一つ報告がありますので、そちらに進みたいと思います。「高齢者居住安定確保計画について」ご説明をお願いします。

事務局： **「高齢者居住安定確保計画について」**

会長： 「高齢者居住安定確保計画について」と本日の討議全体の中でご質問・要望等あればお願いします。

委員： 名古屋市の事例ですが、厳しい意見が出ておりましたが、グループではなく1人1人の募集で、かつあのような条件で応募者5人もいるのが驚きです。名古屋市の導入の背景として、孤独死の増加があげられており、心臓やぜんそくの持病があると、独りで住んでいることが非常に怖いわけです。名古屋市の事例について、次回の審議会までの状況について、名古屋市から状況を聞いていただきたいと思います。

会長： 今日、骨子をつくる方向性をかなり議論していただいたと思います。同居親族要件・収入基準・整備基準について細かな事案を出していただきましたが、大きくは疑義がなかったと解釈しております。特に、高齢者のハウスシェアリングについてはきめ細かい制度設計が要求されるのではないかとということで、先行的に行われております名古屋市がベースになるとと思いますが、さらに検討いただきこの審議会の中で議論したいと思います。

事務局： 長時間のご審議ありがとうございました。今年度の審議は今回で終了となります。これから暫定ではございますが、本年度の条例改正の手續をさせていただきたいと思っております。来年度は、本格的な条例改正に向けて、4回の審議会を予定しておりますので引き続きご協力をお願いします。



これ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。