

平成23年度 第3回福岡市住宅審議会

■日時：平成24年2月1日（水）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. 議 事

- (1) 前回の審議内容について 資料1
 - ・住宅審議会スケジュール (参考1)

- (2) 福岡市営住宅条例改正〔暫定条例〕 資料2

- (3) 公営住宅同居親族要件について 資料3
 - ・名古屋市の事例（高齢者共同居住事業）について . . . (参考2)

- (4) 公営住宅収入基準の条例化について 資料4

- (5) 公営住宅等整備基準の条例化について 資料5
 - ・公営住宅等整備基準の概要 (参考3)

- 「市営住宅ストック総合活用計画」の改定について（報告） . . 資料6

3. 報 告

- (1) 福岡市高齢者居住安定確保計画について 資料7

4. 事務連絡ほか

5. 閉 会

前回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>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ふ。 <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、一般高齢者のグループホーム等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。 <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。

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生活する集団生活型援助の形態

コレクティブハウスとは

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

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>入居者資格要件等に関する意見</p> <p>【ハウスシェアリングについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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と。 ○ 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。 <p>【市営住宅に入居可能な単身世帯について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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と。 ○ 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と。 <p>【グループホームについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢者グループホームが市営住宅に入ることに付いて、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思うが、まずは、行う方向で検討すべきではないかと。 <p>資料要求など</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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と。 ○ 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。
平成23年度第2回住宅審議会 (11月25日開催)	<p>入居者資格要件等に関する意見</p> <p>【ハウスシェアリングについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 同居していた相手が欠けた場合に、残された高齢者の居住の確保をどうするかということも踏まえて、制度をつくっておかなければならない。 ○ 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できているのか。 ○ 1975年までの古い市営住宅ストックが除却されると、小規模住宅が足らなくなるため、今後は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ねば、高齢単身者への対応ができないのではないかと。 ○ 若年者と高齢者のシェアを認めるなど、低所得の若者のことも頭に入れてほしい。 ○ 単にシェアリングするだけでは難しいと思う。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と。 <p>【収入基準、裁量階層について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 裁量階層の収入上限額について、国が第7階層まで認めるのであれば、福岡市もそこまで認めなければならないのではないかと。 <p>資料要求など</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 市内におけるハウスシェアリングのニーズ ○ 収入基準に関する他都市の対応状況

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 ・収入基準について ①
	3	2月1日	○ 公営住宅法改正への対応について(3) ・同居親族要件について④ ・収入基準について 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	○ パブリックコメントの実施について ○ 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

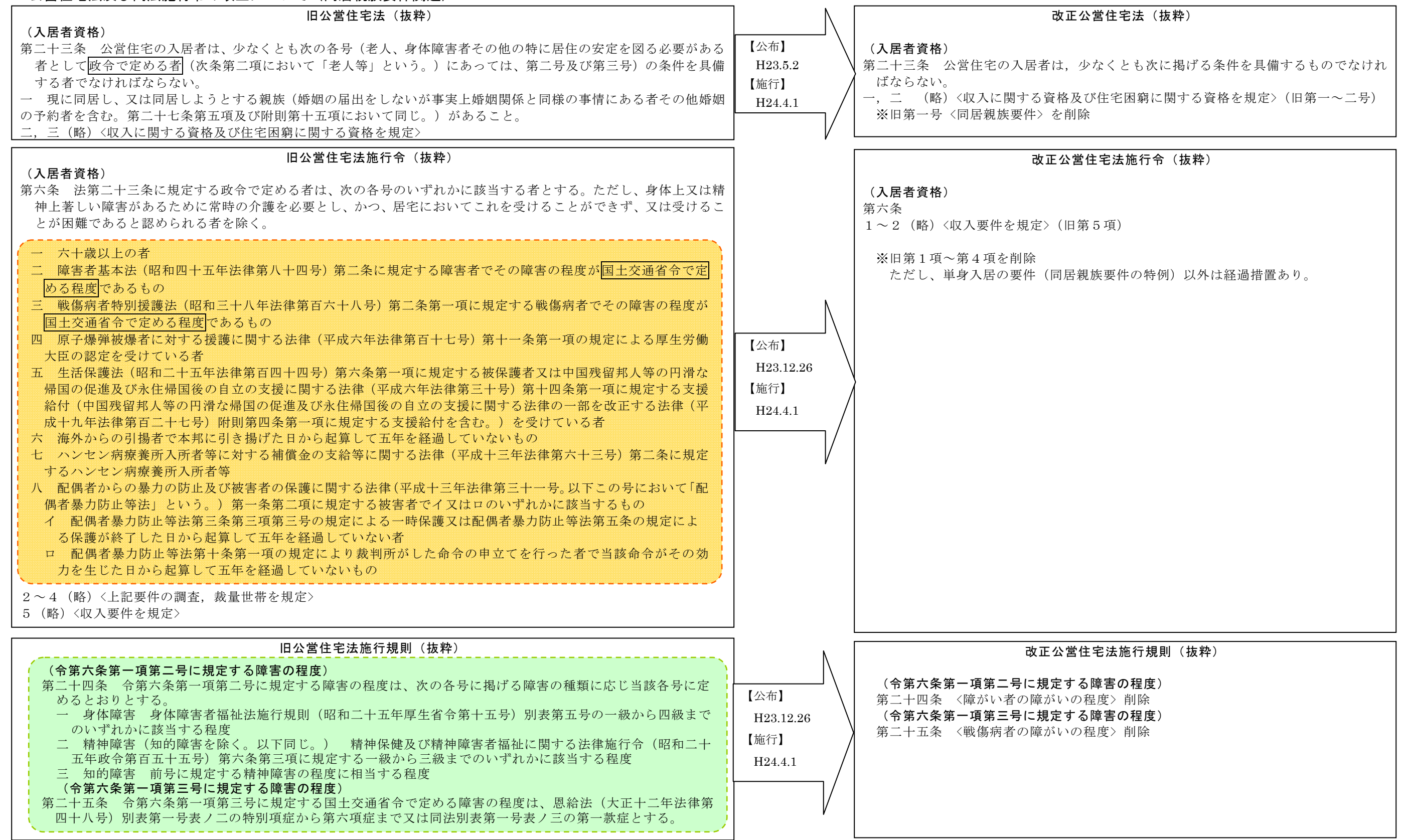
【スケジュール】

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					
	3月			条例(案)議会上程	H22年度 第2回審議会 で協議済み	
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			

福岡市営住宅条例の一部改正（同居親族要件の暫定的継続）について <平成24年度施行分>

- 福岡市営住宅の入居者資格にかかる規定は、個別に列記せず、これまで公営住宅法施行令の条文を引用してきた。
- 同施行令は、平成23年12月に改正され、入居者資格のうち「同居親族要件」に関する条項が削除される。（平成24年4月施行）
- 入居者資格は、「整備基準」「収入基準」の条例化と合わせて総合的に検討することが必要（平成25年4月施行予定）
- 平成23年度は現行の入居者資格（同居親族要件）を継続する内容で条例改正し、平成24年4月に施行する。

1. 公営住宅法及び同法施行令の改正について（同居親族要件関連）



福岡市営住宅条例の一部改正（同居親族要件の暫定的継続）について <平成24年度施行分>

2. 福岡市営住宅条例及び施行規則の改正について

現行福岡市営住宅条例（抜粋）

（入居者資格）
 第4条 公営住宅に入居することができる者は、次の各号（老人、身体障がい者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として公住法施行令第6条第1項に規定する者（次条第2項において「老人等」という。））にあつては第1号及び第3号から第5号まで、被災市街地復興特別措置法（平成7年法律第14号）第21条の規定の適用を受ける者にあつては第4号）に掲げる条件を具備する者でなければならない。
 (1) （略：市内住所、勤務場所に関する資格を規定）
 (2) 現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。第5号及び第14条において同じ。）があること。
 (3)～(5)（略）<収入に関する資格及び住宅困窮に関する資格を規定>

【改正予定】
H24 当初議会
【施行予定】
H24.4.1

福岡市営住宅条例改正案（抜粋）

（入居者資格）
 第4条 公営住宅に入居することができる者は、次の各号（被災市街地復興特別措置法（平成7年法律第14号）第21条の規定の適用を受ける者にあつては第4号）に掲げる条件を具備する者でなければならない。
 (1) （略）
 (2) 現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。第5号及び第14条において同じ。）があること。ただし、次に掲げる者（身体上又は精神上著しい障がいがあるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることができず、又は受けることが困難であると認められる者を除く。以下「高齢者等」という。）にあつては、この限りでない。

ア 60歳以上の者
 イ 障害者基本法（昭和45年法律第84号）第2条に規定する障がい者でその障がいの程度が規則で定める程度であるもの
 ウ 戦傷病者特別援護法（昭和38年法律第168号）第2条第1項に規定する戦傷病者でその障がいの程度が規則で定める程度であるもの
 エ 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成6年法律第117号）第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者
 オ 生活保護法（昭和25年法律第144号）第6条第1項に規定する被保護者又は中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律（平成6年法律第30号）第14条第1項に規定する支援給付（中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律（平成19年法律第127号）附則第4条第1項に規定する支援給付を含む。）を受けている者
 カ 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していないもの
 キ ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成13年法律第63号）第2条に規定するハンセン病療養所入所者等
 ク 配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律（平成13年法律第31号。以下この号において「配偶者暴力防止等法」という。）第1条第2項に規定する被害者で(ア)又は(イ)のいずれかに該当するもの
 (ア) 配偶者暴力防止等法第3条第3項第3号の規定による一時保護又は配偶者暴力防止等法第5条の規定によ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
 (イ) 配偶者暴力防止等法第10条第1項の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して5年を経過していないもの

(3)～(5) （略）

現行福岡市営住宅条例施行規則

※入居者資格にかかる規定なし

【改正予定】
H24.3
【施行予定】
H24.4.1

福岡市営住宅条例施行規則案（抜粋）

第2条の2 条例第4条第2号イに規定する規則で定める障がいの程度は、次の各号に掲げる障がいの種類に応じ、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。
 (1) 身体障がい 身体障害者福祉法施行規則（昭和25年厚生省令第15号）別表第5号の1級から4級までのいずれかに該当する程度
 (2) 精神障がい（知的障がいを除く。以下同じ。） 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令（昭和25年政令第155号）第6条第3項に規定する1級から3級までのいずれかに該当する程度
 (3) 知的障がい 前号に規定する精神障がいの程度に相当する程度

2 条例第4条第2号ウに規定する規則で定める障がいの程度は、恩給法（大正12年法律第48号）別表第1号表の2の特別項症から第6項症まで又は同法別表第1号表の3の第1款症であるものとする。

公営住宅同居親族要件について <平成25年度以降>

1 単身入居要件の見直しの方向性

○法改正により、収入要件に適合すれば年齢や身体的状況にかかわらず単身世帯の入居が可能となり、大幅な要件緩和となった。

○本市においては、応募倍率が20倍前後の相当高く、大幅な入居者要件の緩和を行うと、真に住宅に困窮する者の居住の安定の確保が困難となる。



○これまでの入居者要件を基本として、新たな対応が必要な単身要件を加える。

【新たに条例で規定する単身要件(案)】

<現行の規定にある要件>

- ・60歳以上の人（H17法改正の経過措置により、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

※常時介護が必要な人等は除く

<新たに追加する要件>

- ・災害の被災者（現行の目的外使用の対象者への拡充）
- ・犯罪被害者（現行の目的外使用の対象者への拡充）
- ・区域内に他の賃貸住宅が少ない離島等に居住しようとする人

2 同居親族要件の見直しの方向性について

○法改正により親族関係にない者でも同居が可能となる。

○本市においては、応募倍率が20倍前後の相当高く、大幅な入居者要件の緩和を行うと、真に住宅に困窮する者の居住の安定の確保が困難なる。

○高齢化の進行や単身世帯の増加などから高齢者のハウスシェアリングは孤立化防止、家賃等の負担軽減等一定の効果が期待される。

【ハウスシェアリング実施の枠組み】

(1) 現行の枠組みで対応

- 高齢者等について特例的に親族外同居を認める。(条例改正が必要)
- 入居者の一人を名義人(責任者)とし、他者を同居人とする。
 - 収入認定、家賃算定、滞納処理等は現行どおり
 - 同居承認、名義の承継については制限(条例改正が必要)

(2) 新たな枠組みで対応

- グループホームに準じた目的外使用で対応(条例改正は不要)
 - (例)市が入居者をケアする団体に使用許可し、当該団体が入居者と個別に契約行う等



○民間事業者やNPO法人等との連携を図りながら、**目的外使用としてハウスシェアリングを行う制度を創設。(3年～5年間モデル実施)**

○親族外同居については、モデル実施の状況を踏まえ、ハウスシェアリングへのニーズや課題を検証し、条例化を検討。

名古屋市の事例（高齢者共同居住事業）について

1. 事業概要（名古屋市資料より抜粋）

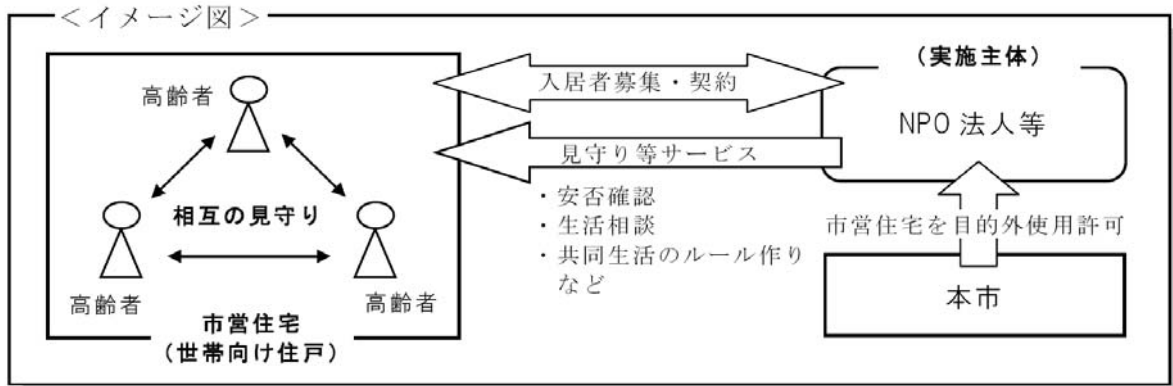
1 高齢者共同居住事業の概要

(1) 仕組み

高齢単身入居者の募集対象外となる世帯向け住戸を活用し、1住戸で3名が共同居住

- ・本市は、市営住宅をNPO法人等に目的外使用許可
- ・NPO法人等は、入居者を募集して入居契約を締結
- ・入居者相互の見守りとNPO法人等の見守り等サービスにより、孤立死を防止
- ・家賃は3万円程度（見守り等サービス料を含む）

<イメージ図>



(2) 対象者（次のいずれにも該当すること）

- ・市内在住又は在勤
- ・60歳以上の単身で、身の回りのことを自分でできること
- ・所得月額10万4千円以下
- ・現在、何らかの理由で住宅に困っていること
- ・女性（モデル実施時のみ。モデル実施の検証にあたって、条件をそろえるため）

2 申込受付（略）

3 募集住戸数

2戸（1住戸あたり3名。計6名募集）

4 今後のスケジュール（一部略）

平成23年10月11日 入居者募集開始
 平成23年11月14日 公開抽せん会
 平成23年12月 入居者資格調べ・面接
 平成24年1月1日 入居

2. 実施状況（現地調査より）

(1) 導入の背景

- ・孤立死の増加（平成21年度61件 平成22年度52件）
 - ・単身向けストック不足による単身者倍率の高倍率化（平成21年度35.8倍 平成22年度43.2倍）
- ※名古屋市 市営住宅管理戸数 61,272戸（うち単身者向け 23,695戸）

(2) 募集状況

募集戸数2戸（計6名）に対し、応募は5名（個別申込み） ※2月上旬から入居予定
 （当初抽選としたが、定員に満たなかったため先着順として募集）

(3) 家賃等

28,500円～31,500円（見守り等サービス料 約2万円を含む、ただし光熱水費は含まない）
 ※家賃減免の適用はない。

(4) 見守り等サービスの内容

- ・最低週3回の訪問による安否確認、生活及び健康相談
- ・近隣住民とのトラブル解決、共同生活円滑化の支援

(5) 備品の設置

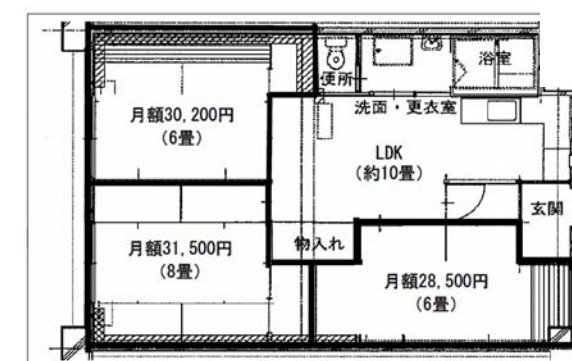
共用スペースに食卓・テーブル・椅子、テレビ、照明器具、エアコン、冷蔵庫、ガスコンロ、洗濯機、電話機を市が設置（維持管理は実施主体）

(6) 住宅間取り

Aタイプ（大規模改修モデル）



Bタイプ（小規模改修モデル）



3. 課題（本市導入に向けて）

- ・実施主体の存在 → 入居者の募集から見守り等サービスの提供など実施主体の役割が大きく、これを担える団体の存在が必要である。
- ・入居者の負担の軽減 → 一人あたりの費用負担（家賃と見守り等サービス）が1戸の市営住宅と同程度の家賃となっており、これを軽減する必要がある。
- ・ニーズと制度の整合 → グループ申込みの受け入れ等ニーズに適した制度設計が必要である。

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。

公営住宅法及び公営住宅法施行規則の改正により

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%	～104,000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）を参酌して事業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）以下で、事業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) 収入基準の見直しの方向性 (案)

本来階層の入居収入基準額について

- 国が示している参酌基準では、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。
- 平成19年度公営住宅法施行令改正時に示された上限額の算出方法で試算した福岡市の場合も、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。

本来階層の入居収入基準の上限額は、現行と同様に、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：158,000円）とする。

裁量階層の入居収入基準の上限額について

- 改正後の政令では、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。

裁量階層の入居収入基準の上限額は、国が政令で規定している額（現在の第7階層の上限額：259,000円）と同様とし、対象階層を拡大する。

新たに裁量階層とすべき世帯について

【新たに条例で規定する裁量階層】

〈現行制度にある世帯〉

- ・ 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
- ・ 小学校就学前の子どもがいる世帯（下記の「中学生以下の子どもがいる世帯」に変更）

〈追加すべき世帯〉

- ・ 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）
 - ・ DV被害者世帯
 - ・ 犯罪被害者世帯
 - ・ 離島等で賃貸住宅が少ない区域に居住する世帯
- ……世帯構成を勘案（子育て世帯への支援策）
- ……入居者の状況を勘案
- ……区域内の住宅事情を勘案

世帯構成、区域内の住宅事情等を勘案して、現行の裁量とすべき世帯に、上記の追加すべき世帯を加える。

【新たな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。
- 入居者に高齢者や障がい者等がいる世帯等（裁量階層）は、7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%	～104,000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

市営住宅に申し込み可能

裁量階層

障がい者など左記の表に合致する場合は、市営住宅に申し込み可能

公営住宅等整備基準の条例化について

公営住宅等整備基準の条例化

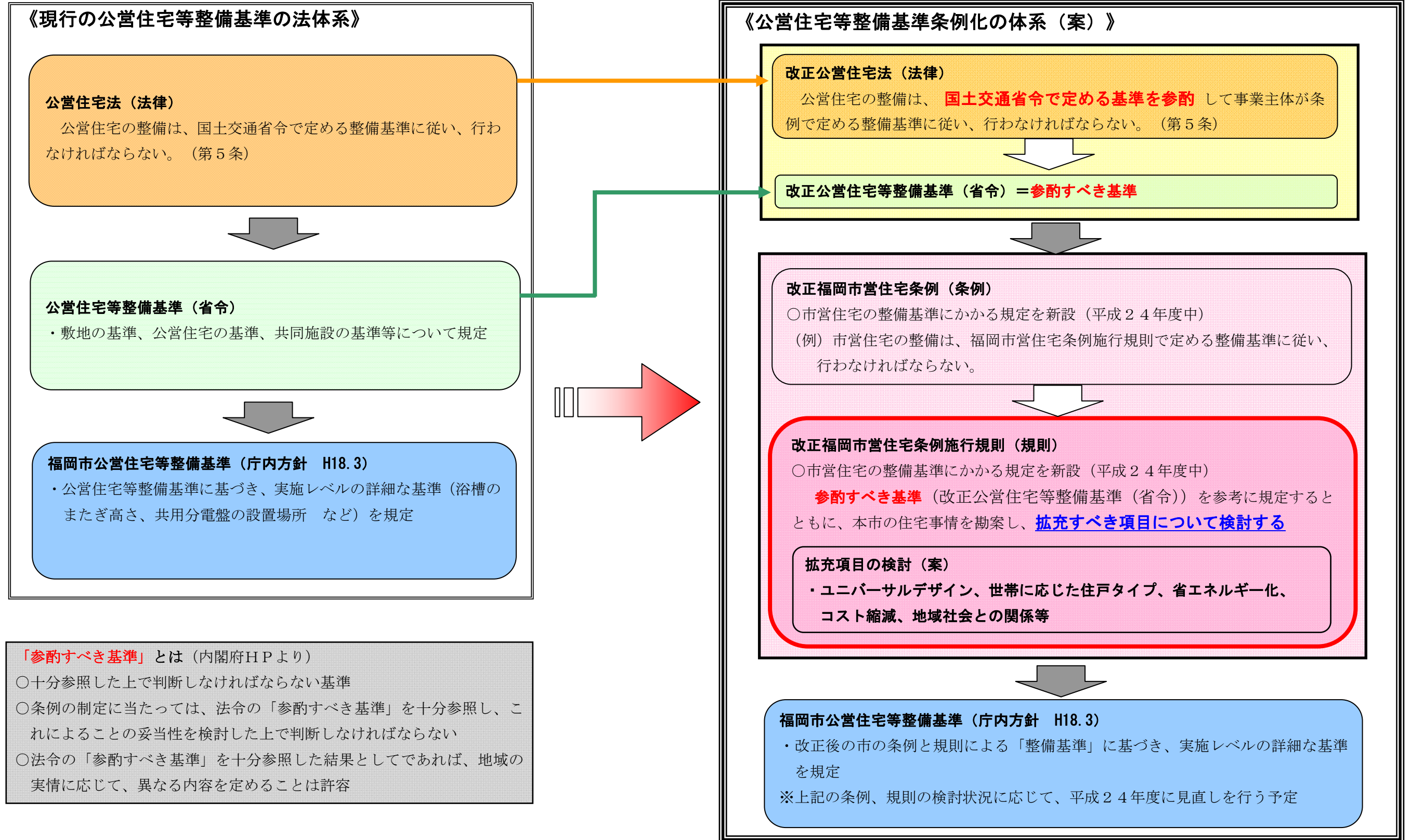
- ・ 公営住宅法の一部改正により、公営住宅の**整備基準が条例に委任**されることとなった。
- ・ 同法の施行が平成24年4月1日（経過措置1年）であるため、**平成24年度中に整備基準について条例化**する必要がある。
- ・ 整備基準の条例委任に伴い、「**参酌すべき基準**」として公営住宅等整備基準（省令）が改正された（平成23年12月26日）ため、当該基準を参考に、**条例化の検討**を行う。

参酌すべき基準

参酌すべき基準＝改正公営住宅等整備基準（省令）

改正公営住宅等整備基準（省令）

第1条 この省令は、公営住宅及び共同施設（以下「公営住宅等」という。）の整備に関する基準を事業主体が条例で定めるに当たって参酌すべき基準を定めるものとする。



福岡市の公営住宅等整備基準において、参酌すべき基準を拡充すべき項目の検討

ユニバーサルデザイン

整備基準（省令）：住戸内の各部分（第10条）

住戸内の各部分には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置が講じられていなければならない。

共用部分（第11条）

公営住宅の通行の用に供する共用部分には、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ための措置が講じられていなければならない。

現状：国の整備基準（省令）は、主にバリアフリーについて規定

課題・新たな視点等：

住戸内及び共用部分を含めた団地全体について、誰もが利用しやすい「ユニバーサルデザイン」の視点が必要

※福岡市営住宅整備基準（庁内方針）には、「ユニバーサルデザインの視点に立ち、安全で使いやすい動線計画、段差を設けない路面及び地盤高さの設定、歩車分離の移動経路等を考慮して計画を行う」と、ユニバーサルデザインの視点を規定している。

世帯に応じた住戸タイプ

整備基準（省令）：住戸規模(第9条)

公営住宅の一戸の床面積の合計は、25平方メートル以上とする。

現状：国の整備基準（省令）は、最低床面積を規定

課題・新たな視点等：

様々な世帯に対応するため、世帯に応じた住戸タイプの供給が必要

※本市では福岡市営住宅整備基準（庁内方針）の型別供給実施基準に基づき供給を行っている。

型別供給実施基準

- (考え方)
- 高齢者向け等の小規模住戸の供給促進を図る
 - ファミリー世帯向け住戸及び多家族世帯向け住戸の供給
 - 団地コミュニティの活性化に配慮
- (供給面積水準) ○最低居住水準の解消と、原則として都市型誘導居住水準を超えない
- (供給住戸タイプ及び対象世帯人数)

■型別供給基準

入居対象世帯	面積	供給割合
1人～2人(高齢者向)	43㎡程度	30%程度
2人～3人	50㎡程度	30%程度
3人～4人	60㎡程度	30%程度
5人以上(多家族)	70㎡程度	10%程度

■参考(平成22年度における市営住宅の世帯構成比)

単身	2人	3人	4人	5人以上
32.8%	33.2%	17.1%	10.9%	6.0%

省エネルギー化

整備基準（省令）：住宅の基準（第8条第2項）

住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

現状：国の整備基準（省令）は、暖冷房負荷について規定

課題・新たな視点等：

暖冷房負荷以外の視点も含めた省エネルギー化の取り組みが必要

※福岡市営住宅整備基準（庁内方針）には、「日照・風等の自然エネルギーの効率利用と制御」「建設廃材の再利用」を規定している。

コスト縮減

整備基準（省令）：費用縮減への配慮（第4条）

設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設費及び維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない。

現状：国の整備基準（省令）は、コスト縮減について規定

課題・新たな視点等：

建替に伴う余剰地の有効利用や経済的活用の視点や、長寿命化等によるライフサイクルコスト縮減の視点なども必要

※福岡市営住宅整備基準（庁内方針）には、「土地の集約・経済的利用」等を規定している。

地域社会との関係

整備基準（省令）：健全な地位社会の形成（第2条）

周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。

現状：国の整備基準（省令）は、健全な地域社会の形成について規定

課題・新たな視点等：

地域の課題を踏まえて高齢者施設等の機能を導入するなど、地域拠点の形成や、まちづくりの視点とともに、地域防災の視点が必要

また、団地内若しくは団地と団地外とのコミュニティの活性化についての配慮が必要

公営住宅等整備基準の概要

改正公営住宅等整備基準（抜粋）		※主な改正点：住戸の基準（第9条） 改正前 19㎡→改正後 25㎡
趣旨（第1条） ・この省令は、公営住宅及び共同施設（公営住宅等）の整備に関する基準を事業主体が条例で定めるに当たって参酌すべき基準を定めるものとする	住戸の基準（第9条） ・一戸の床面積の合計は、 25平方メートル以上 とする	
健全な地域社会の形成（第2条） ・公営住宅等は、その周辺の地域を含めた 健全な地域社会の形成 に資するように考慮して整備しなければならない	住戸の基準（第9条2） ・各住戸には、台所、水栓便所、洗面設備、浴室、テレビジョン受信の設備、電話配線を設ける	
良好な居住環境の確保（第3条） ・公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮する ・入居者等にとって便利で快適なものとなるよう整備しなければならない	住戸の基準（第9条3） ・各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置が講じられていなければならない	
費用削減への配慮（第4条） ・設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用、適切な耐久性の確保に努め、 建設費、維持管理費の削減に配慮 しなければならない	住戸内の各部（第10条） ・住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の 高齢者等が日常生活を支障なく 営むことができるための措置が講じられていなければならない	
位置の選定（第5条） ・災害の発生の恐れが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避ける ・通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して位置を選定する	共用部分（第11条） ・通行の用に供する共用部分には、 高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保 を適切に図るための措置が講じられていなければならない	
敷地の安全性等（第6条） ・敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地等であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じなければならない	付帯施設（第12条） ・敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の付帯施設を設ける	
敷地の安全性等（第6条2） ・雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設けなければならない	付帯施設（第12条2） ・付帯施設は入居者の衛生、利便性、居住環境の確保に支障が生じないよう考慮する	
住棟等の基準（第7条） ・敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するため、必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置とする	児童遊園（第13条） ・児童遊園に位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものとする	
住宅の基準（第8条） ・住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない	集会所（第14条） ・集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保し適切なものとする	
住宅の基準（第8条2） ・外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係る エネルギーの使用の合理化 を適切に図るための措置が講じられていなければならない	広場及び緑地（第15条） ・広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮する	
住宅の基準（第8条3） ・住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない	通路（第16条） ・敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する	
住宅の基準（第8条4） ・構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、劣化の軽減を適切に図るための措置が講じられていなければならない	通路（第16条2） ・通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又はスロープを設ける	
維持管理への配慮（第8条5） ・給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置が講じられていなければならない		

赤字：項目追加の検討に係る部分

『市営住宅ストック総合活用計画』の改定について(報告)

1. 経緯・背景

- ・本市の市営住宅は、昭和40年代後半から50年代前半にかけて大量に供給した住宅が約16,000戸あり、全体の半数を占めている。
- ・このような大量供給期の住宅の機能更新に際しては、財政負担の軽減、平準化等を図りながら適切に住宅を再生する必要があるため、市営住宅の効率的かつ確かな機能更新と維持保全を目的にした「市営住宅ストック総合活用計画」を平成13年度に策定し、5カ年の経過毎に見直す方針のもと、今回、第2回目の改定を行うもの。
- ・今回の改定に際しては、喫緊の課題である高齢化や耐震化への対応などを重要な検討事項とし、平成23年度から平成32年度までの10カ年を計画期間として、計画を策定するものである。

2. 改定の概要

(1) 計画期間

- ・平成23年度～平成32年度(10年間)

(2) 目標とする管理戸数

- ・本計画における目標管理戸数は、平成12年度に福岡市住宅審議会で示された、量的拡大からストックの質の向上を重視する「市営住宅の管理戸数の目標は現状程度とする」との答申を踏まえ、現在管理を行っている約32,000戸とする。

(3) 基本理念

『時代に即した市営住宅の再生・整備を図りながら
市民の共有資産として有効に活用』

(4) 基本目標

安全・安心な住宅ストックの形成

- 更なる耐震化の推進
計画期間内の耐震改修等の目標
⇒耐震化率：100%

効率的・効果的な機能更新

- 事業量の平準化と事業費縮減の両立
- 長寿命化によるライフサイクルコストの縮減
- 整備基準の見直しに併せたコスト縮減
- 余剰地の創出などによる売却益の確保

市民のニーズを踏まえた
良好な居住水準の確保

- 建替や改善事業の際に、全住戸にユニバーサルデザインを導入
- 上記以外の団地においても、共用部分をユニバーサルデザイン化

「ユニバーサルシティ福岡」
推進の地域拠点の形成

- 地域課題に対応した団地の再生
- 福祉施策と連携した拠点の形成
- 良好な地域コミュニティ拠点の形成

(5) 基本方針

■市営住宅の機能更新の基本的方向性

- ・機能更新に当たっては、居住水準の劣るものは建替を早期に実施し、一定の居住水準を有するものは長寿命化などにより長期活用を図るなど、大量供給したストックの機能更新を平準化することを基本とする。

■機能更新に際しての基本方針

【誰もが住みやすいユニバーサルデザインの導入】

- 高齢化の状況を踏まえると、今後はバリアフリー化の考え方を一歩進め、**現在の高齢者仕様をベースに、「市営住宅の基本仕様＝ユニバーサルデザイン」として、整備を進める。**
- ・建替や住戸改善の際は、全住戸を対象にユニバーサルデザインを導入するとともに、これらを実施しない既存住宅でも、共用部分のバリアフリー化が十分でないものについては、**手すりの設置や屋外の段差解消などを含めた、ユニバーサルデザイン化を図る。**
- ※エレベーターの設置されていない住宅のうち、当面、建替事業の対象とならないものについては、**高齢者の低層階への住み替えの促進などソフト面での対応を図る。**

【更なる耐震化の推進】

- 耐震診断で課題があるとされ、未改修の高層住宅38棟約4,600戸については、東日本大震災を踏まえ、**今後10年間で耐震改修を完了し、市営住宅の耐震化率を100%とする。**

【地域拠点形成に資する大型団地の再生】

- 大型団地の建替に際しては、全住戸を対象にユニバーサルデザインを導入するとともに、高齢化の進展や、良好なコミュニティの形成など周辺地域の課題をふまえ、**高齢者施設や子育て支援施設など福祉的機能の導入等を図り、「ユニバーサルシティ福岡」推進の地域拠点として整備を進める。**

【効果的・効率的な事業運営】

- 計画修繕(屋上防水、外壁改修など)の確実な実施や修繕仕様の向上により、**住宅の長寿命化を推進し、ライフサイクルコストの縮減を図る。**
- 建替や改善事業の整備基準や仕様の見直しを行い、**省エネルギーの取り組みとともに、コストの縮減を図る。**
- 大規模団地の建替等においては、**売却用地を創出し、新たな財源確保を図る。**

市営住宅ストック総合活用計画について

(6) 機能更新等の手法について

- 機能更新等の手法として、大きく分けて「建替」、「改善」及び「整理統合」を設定し、耐用年数や老朽度、設備等の整備水準、住戸規模、バリアフリー化の程度など、住宅の状況に応じて、手法を適切に選定しながら、事業を効率的に推進することとする。

1. 建替事業

耐震性や安全性に劣るものや、住戸面積が狭く洗濯機置き場や洗面所がないなど、設備水準が低い住宅のうち、改善事業では耐久性や居住水準の確保が困難な場合などにおいては、建替事業を実施する。

2. 改善事業

①耐震改修

昭和56年以前に建設された住棟で耐震的な課題を抱えるものについては、耐震壁の増設や耐震スリットの設置、鉄骨筋違設置など耐震性向上に向けた改修を実施する。

②住戸改善

避難の安全性が確保され、エレベーターも設置されているが一定の居住水準に達していない住棟を中心として、住戸内バリアフリー化や、水回り設備の改善などを実施する。(耐震性がない場合は、上記の耐震改修を同時に施工する。)

③EV設置

耐震性や避難の安全性が確保され一定の居住水準のある住棟で、住戸へのアクセスとなるエレベーターが設置されていない片廊下型の中層住棟にエレベーターの設置を実施する。

④長寿命化改善

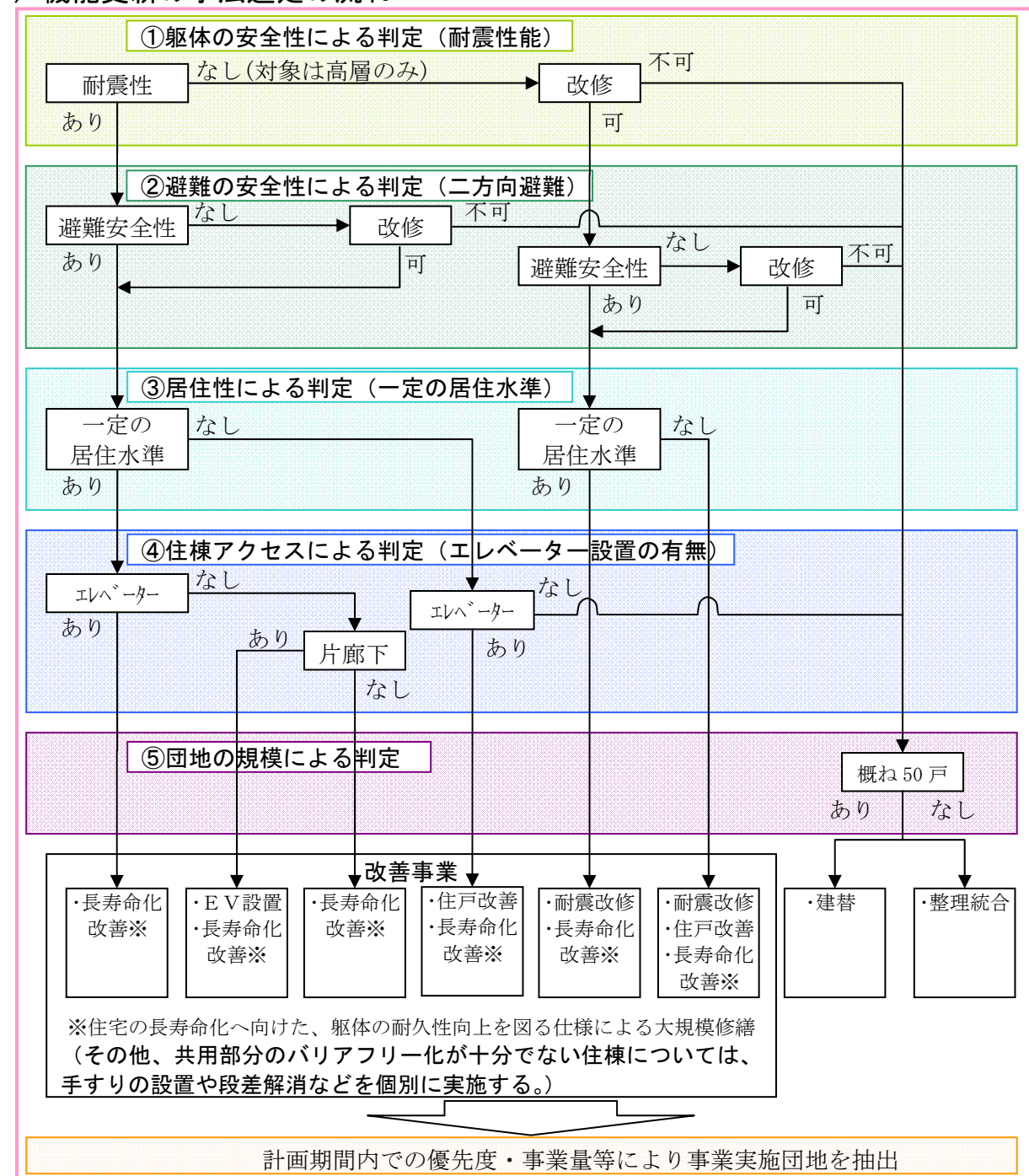
耐震性、避難の安全性、一定の居住水準があり、エレベーターが設置された住棟においては、長寿命化の観点から躯体の耐久性能向上につながる外壁改修や屋上防水について、現行仕様よりグレードアップして実施し、設備配管等についても、従来の材質から耐久性・耐食性に優れた仕様による修繕を実施する。

※ 既存の内装や設備などを撤去し、可能な範囲で間取りの変更やバリアフリー化を図る全面改善事業については、一斉に更新時期を迎える大型団地の事業量の平準化等を目的に行ってきたが、概ね目的を達成したので、前期計画からの継続事業を持って終息させる。

3. 整理統合

小規模団地（原則として、50戸以下）については、効率的な管理が図りにくいことから、建替が必要なものを対象として、全体管理戸数を維持しつつ周辺の市営住宅との整理統合について検討を行う。

(7) 機能更新の手法選定の流れ



〈参考〉判定基準の考え方

①躯体の安全性による判定

昭和56年以前に建設された住宅で、平成7年から平成11年にかけて実施された耐震診断による、耐震性の評価により判定

②避難の安全性による判定

階段室型住棟で2方向避難の確保の有無により判定

③居住性による判定

昭和56年以降に建設された住宅で、設備水準が現行水準に近く、風呂釜付き浴槽が設置され、洗濯機防水パンや独立した洗面所を有するなど、一定の居住水準を有するか否かで判定

④住棟アクセスによる判定

エレベーター設置の有無によって判定

⑤団地規模による判定

団地規模が概ね50戸有るか否かで判定

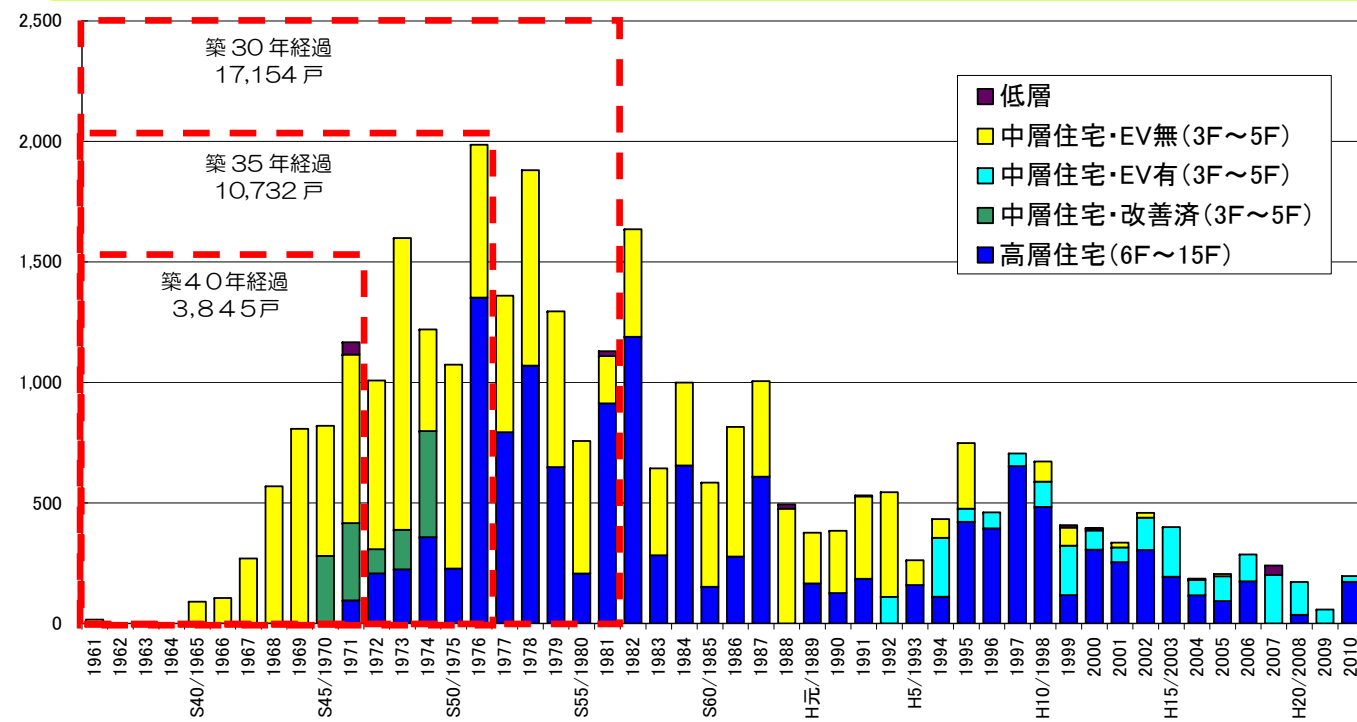
市営住宅ストック総合活用計画について

(8) 建設年度別の機能更新の考え方

- (1) 昭和40年代を中心とした中層住宅のストック
 - ・特に老朽化が進行し居住水準も著しく低いため、耐用年数を待たず建替を行うものとする。
- (2) 昭和50年代前半を中心とした高層住宅のストック
 - ・EVが設置されており、住戸へのアクセスが確保されているが、住戸の設備水準が低いため、住戸改善等により長期活用を図る。(手すりの設置、水回り設備の更新、台所などの床の貼替等)
- (3) 昭和50年代後半以降のストック
 - ・一定の居住水準を有することから、計画修繕の充実により長寿命化を図り、長期活用を図る。

《 参考 》

《竣工年度別のストック状況》



《整備水準の推移》

年代	~S40年代	S50年代前半	S50年代後半~S60年代	H2年~
耐震性	旧耐震			新耐震
住戸面積	30~40㎡台	45~50㎡台	50~70㎡台	40~75㎡台
浴槽・風呂釜	浴槽なし・釜なし	浴槽あり・バランス釜		浴槽あり・給湯器
洗濯機置場	なし	置場あり		洗濯機パンあり
洗面所	なし	あり(浴室)		あり(独立)
バリアフリー	対応なし			全戸対応
戸数	約7,000戸	約9,000戸	約16,000戸	

(9) 計画期間中の事業目標

①建替・改善事業の計画

■建替事業・改善事業の計画戸数

		計画期間		計
		前期 (平成23~27年度)	後期 (平成28~32年度)	
建替事業		約1,700戸	約1,800戸	約3,500戸
改善事業	全面的改善	約330戸	—	約330戸
	住戸改善	約1,500戸	約1,600戸	約3,100戸
	耐震改修	約2,600戸	約2,000戸	約4,600戸
	化長 改寿 善命			
	屋上防水	約6,300戸	約4,400戸	約10,700戸
	外壁改修	約4,300戸	約3,200戸	約7,500戸

※全面的改善は整備内容から、従前と従後で戸数が異なってくるが、上記の事業量は従前戸数で表示。

②耐震化の整備目標

- ・上記の耐震改修により計画期間内に、耐震性に課題のある約40棟・4,600戸全ての耐震化を図り、期間末の耐震化率を100%とする。

■耐震化の整備目標

	計画期間 (平成23~32年度)
耐震化整備戸数 (期間末の耐震化率)	約4,600戸 (100%)

※耐震化率は、市営住宅の全管理戸数に対する耐震性を有する住戸の割合

(10) 今後の課題

- 急激に進展している市営住宅の高齢化への対応が急がれ、また、大型団地の建替に際しては、「ユニバーサルシティ福岡」推進の地域拠点としての整備を基本としているため、今後、福祉部局などの関係部局と、これまで以上に緊密な連携を図る必要がある。
- 今後の市営住宅の大量更新を着実に実行できるよう、さらなる事業費の縮減や平準化、国費や余剰地売却等による財源確保などに取り組む必要がある。

福岡市高齢者居住安定確保計画について

1. 高齢者居住安定確保計画の概要

(1) 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。

(2) 高齢者居住安定確保計画の計画事項

高齢者居住安定確保計画には、国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で定める高齢者の居住の安定確保に関する基本的な方針(基本方針)に基づき、下記の事項等について定めることとされている。

【高齢者居住安定確保計画に定める事項】

1. 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
2. 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの
 - イ. 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項
 - ロ. 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
 - ハ. 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
- ニ. 老人福祉法に規定する老人デイサービス事業その他の高齢者がその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ものとして政令で定める事業
- ホ. ニに掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項

3. 計画期間
4. 前3号に掲げるもののほか、高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項

(3) 高齢者居住安定確保計画の策定義務

法律上の計画策定主体は都道府県とされているが、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針(平成21年8月19日 厚生労働省・国土交通省 告示第1号)において、「高齢者の居住の安定確保を図るため、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。

【策定義務】

都道府県: 高齢者居住安定確保計画を策定すべきである。(高齢者住まい法に基づく)

市町村: 高齢者居住安定確保計画を定めることが望ましい。(高齢者住まい法基本方針に基づく)

(4) 高齢者居住安定確保計画策定のメリット

【計画策定のメリット】

- 高齢者等居住安定化推進事業による補助率増加
- 住宅部局と福祉部局の連携強化

等

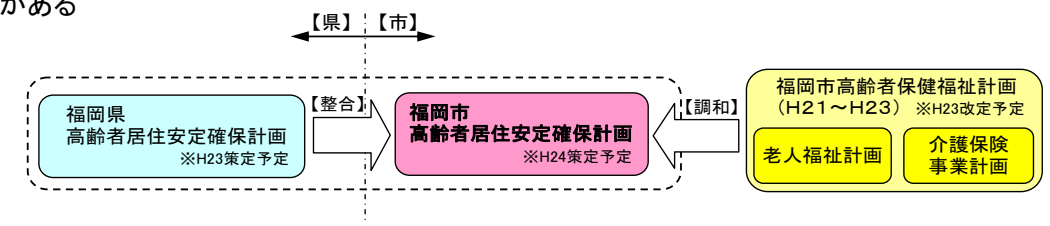
2. 福岡市における取り組みについて

(1) 福岡市高齢者居住安定確保計画策定の目的

- ・ 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。

(2) 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「福岡市高齢者保健福祉計画」との調和も図る必要がある



(3) 計画期間

「福岡市高齢者居住安定確保計画」の計画期間については、平成23年度に策定中の「福岡市高齢者保健福祉計画」(計画期間:H24年度~H26年度)と調和を図り、施策を講じることができるよう、平成24年度から平成26年度までの3年間は計画期間とし、国の動向や「福岡市高齢者保健福祉計画」の改訂状況等を踏まえ、適時見直しを行う。

(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。

○「福岡市高齢者居住安定確保計画策定検討委員会」委員

職名	氏名	備考
九州大学大学院人間環境学研究院講師	志賀 勉	委員長
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(案)

H23年度	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
検討内容							高齢者の居住に係る現状と課題の把握及び論点整理			計画(案)の検討		
							検討委員会(第1回)10/4			検討委員会(第2回)12/26		
H24年度	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
検討内容	パブリックコメント(案)の検討			パブリックコメント実施			計画(最終案)の確認	計画策定				

福岡市高齢者居住安定確保計画について

3. 「福岡市高齢者居住安定確保計画策定検討委員会」における検討内容について

(1) 第1回検討委員会の検討内容

【第1回検討委員会の検討事項】

- ・ 高齢者の居住の現状と課題の把握を行った。

① 高齢者の居住の現状

● 高齢者に関する状況

- ・ 高齢者のいる世帯は増加傾向 (S60: 67,249 世帯→H17: 146,734 世帯)^{※1}であり、全世帯に占める高齢者のいる世帯の割合も増加している。(S60: 15.5%→H17: 22.6%)^{※1}
- ・ そのうち、高齢単身・高齢夫婦世帯の割合も増加している(S60: 40.3%→H17: 57.5%)^{※1}
- ・ 要介護認定者数も増加傾向(H15 年度: 32,823 人→H22 年度: 47,051 人)^{※2}

● 高齢者の住まいに関する状況

- ・ 高齢者のいる世帯の住宅で、一定のバリアフリー化が行われた住宅の割合は 32.9%^{※3}
(一定のバリアフリー化: 2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消に該当するもの)
- ・ 高齢者のいる世帯の中で、単身・夫婦のみの借家世帯の数は、37,100 世帯^{※3}

【借家】の状況

- ・ 高齢者のいる世帯の約3割が借家(単身世帯では約 55%、夫婦世帯では約 22%が借家)^{※3}
- ・ 借家のバリアフリー化率は 24.9%(持家よりも低い)^{※3}
- ・ 民間賃貸住宅では、単身の高齢者や高齢者のみの世帯は入居の制限を受けやすい。^{※4}

【持家】の状況

- ・ 高齢者のいる世帯の約 7 割が持家(単身世帯では約 45%、夫婦世帯では約 78%が持家)^{※3}
- ・ 持家のバリアフリー化率は 38.5%^{※3}

● 高齢者の住まいに対するニーズ

- ・ 住み替えの意向については、「したくない」が 64.1%で、「したい」は 18.9%^{※5}
- ・ 今後の介護意向について、介護が必要になったときでも、全体の約 6 割の人が在宅で生活したいとの意向。しかし、高齢単身者に限ると約 3 割の人が施設入所の意向を持っている。^{※5}

【借家】に住む高齢者

- ・ 住まいで困っていることは、民間の賃貸マンション、アパートで「家賃が高い」、市営・県営住宅で「集合住宅のエレベーターがない」の割合が高い。^{※5}
- ・ 住み替えを「したい」高齢者の割合が他の住居形態よりも高い。^{※5}

【持家】に住む高齢者

- ・ 住まいで困っていることは、「老朽化している」、「バリアフリー化されていない」の割合が高い。^{※5}
- ・ 住み替えを「したくない」高齢者の割合が持家一戸建てで 75.4%、分譲マンションで 68.4%^{※3}

● 高齢者の見守り等に関する状況

- ・ 近所づきあいがほとんどない高齢者は全体では 9.6%、ひとり暮らしの場合は 14.4%^{※5}
- ・ 孤立死の可能性があると考える高齢者は全体では 18.0%、ひとり暮らしの場合は 49.2%^{※5}

< 出典 >

※1: 国勢調査(総務省) ※2: 福岡市高齢者保健福祉計画(案)[平成 23 年 12 月] ※3: 平成 20 年住宅・土地統計調査(総務省)
 ※4: 民間賃貸住宅の管理状況調査((財)日本賃貸住宅管理協会、平成 18 年度) ※5: 平成 22 年度福岡市高齢者実態調査

② 高齢者の居住に関する課題

● 高齢者の住まいに関する課題

- 特に、要介護認定者等に配慮した、高齢者向け施設やサービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給

【借家】の課題

- 高齢者のニーズに対応した住まいの供給
 - ・ 高齢者のニーズに応じた賃貸住宅情報等の提供
 - ・ 高齢者の民間賃貸住宅等への円滑入居に向けた入居支援制度の検討と関係団体への協力依頼等
 - ・ バリアフリー化への対応(市営住宅等へのエレベーターの設置等)

【持家】の課題

- 将来も住み続けることができる住まいへの改善
 - ・ バリアフリー化への対応(住宅のバリアフリー化の促進)
- 身体状況の変化への対応
 - ・ 要介護状態となった場合の高齢者向け施設やサービス付き高齢者向け賃貸住宅等への住み替え支援

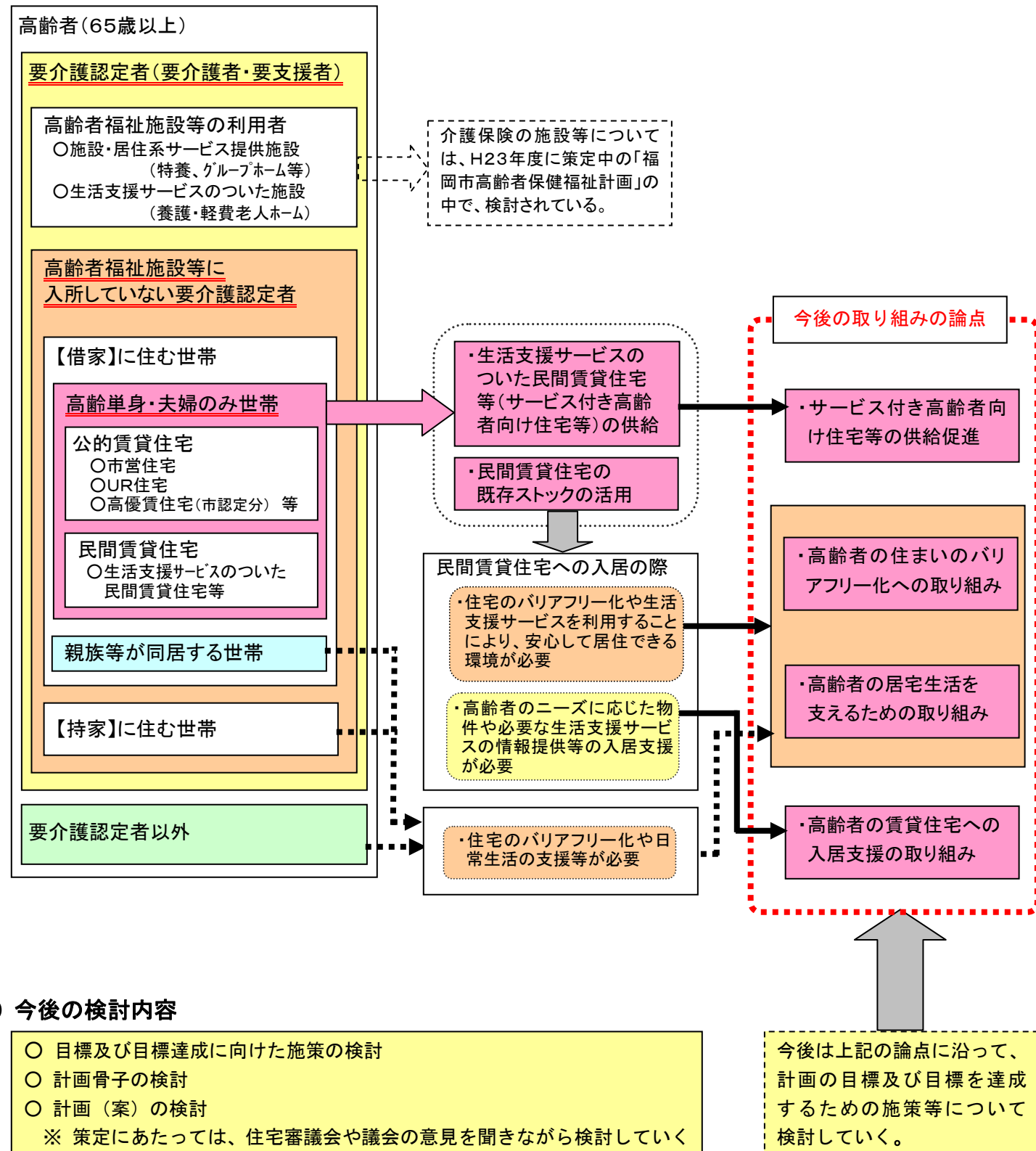
● 生活環境の課題

- 居宅生活を支えるサービスの充実
 - ・ 地域における支え合いネットワーク体制の形成
 - ・ 地域での総合相談機能の充実

(2) 第2回検討委員会の検討内容

【第2回検討委員会の検討事項】

- ・ 高齢者の住宅・施設の現状を整理し、下記のとおり、高齢者の居住形態により生じる課題に対応した論点の整理を行った。
- ・ 今後、各論点について検討を進めた上で、計画骨子の作成を行い、計画案としてまとめていく。



(3) 今後の検討内容

- 目標及び目標達成に向けた施策の検討
- 計画骨子の検討
- 計画(案)の検討
- ※ 策定にあたっては、住宅審議会や議会の意見を聞きながら検討していく

今後は上記の論点に沿って、計画の目標及び目標を達成するための施策等について検討していく。