

# 平成24年度 第1回福岡市住宅審議会

■日時：平成24年6月29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. 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) 公営住宅法改正への対応について（各要件の方向性） . . . . . 資料2
  
- (3) 公営住宅等整備基準の条例化について . . . . . 資料3
  
- (4) 答申骨子（案）について . . . . . 資料4

### 3. 報 告

- (1) 「福岡市高齢者居住安定確保計画」の策定について . . . . . 資料5

### 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  |
|--|---|
| 成22年度<br>第1回住宅<br>審議会<br><br>(8月31日<br>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<br>度第2回住<br>宅審議会<br><br>(11月29日<br>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ふ。</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ことが考えられる。</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を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> |
| 平成23年度<br>第1回住宅<br>審議会<br><br>(9月2日<br>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・回数に限られ、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> </ul>  |

| 月日   | 主な意見内容   |
|--|--|
| 平成23年<br>度第1回住<br>宅審議会                       | <ul style="list-style-type: none"> <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。<b>【グループホームについて】</b></li> <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>   |
| 平成23年<br>度第2回住<br>宅審議会<br><br>(11月25日<br>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>○ 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。</li> <li>○ ハウスシェアリングをやらなければならないところまでできているのか。</li> <li>○ 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なければ、高齢単身者への対応ができないのではないか。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> </ul> <p><b>【収入基準、裁量階層について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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。</li> </ul>   |
| 平成23年<br>度第3回住<br>宅審議会<br><br>(2月1日<br>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>○ 元気な高齢者だけを対象とするなら、見守りサービスをやめ、安く貸した方がよい。また、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なければならない。入居対象者を明確にすることで、導入が可能になるのではないか。</li> <li>○ 民間では、介護付きの賃貸住宅などで非常に進んだ事例がある。名古屋시가ハウスシェアリングを行うのであれば、福岡市もやるべき。</li> <li>○ 市営住宅が不足している状況の中で、あえて住宅部門で福祉をやらなくてもよいと思う。例えば、介護や高齢者対策で民間賃貸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か。</li> <li>○ 名古屋市の事例は、サービス料が少し高いのではないかと感じた。福岡市では、既存の制度をうまく活用すると負担軽減になるのではないか。</li> </ul> <p><b>公営住宅等整備基準に関する意見</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「コスト縮減」の課題・新たな視点において、余剰地を売って利用するというのは、違う視点が一緒に入っている。財政的な問題はあっても、これを一緒にしてはいけないのではないか。</li> </ul> <p><b>資料要求など</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 名古屋市の事例について：NPO法人の概要、見守りサービス以外のNPO法人の対応事業開始後の運営状況</li> <li>○ 市営住宅ストック別の建替の考え方</li> </ul> |

# 福岡市住宅審議会(第5期)スケジュール

## 【審議会内容】

| 年度  | 回数 | 月日       | 審議内容   |
|-----|----|----------|--|
| H22 | 1  | 8月31日開催  | ○ 諮問<br>○ 事務局からの報告：住宅政策に関する現状と課題<br>○ 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<br>・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)<br>・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)<br>・同居親族要件について ③<br>・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)<br>・同居親族要件について④<br>・収入基準について ②<br>・整備基準について ① |
| H24 | 1  | 6月29日    | ○ 公営住宅法改正への対応について(4)<br>・方向性の決定<br>○ 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<br>○ 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)<br>○ 住宅審議会答申(最終案)                        |
|     | 4  | 1月下旬     | ○ 答申の最終確認<br>◎ 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<br>(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<br>収入基準<br>整備基準<br>の<br>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<br>(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<br>第2回審議会<br>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<br>意見集約         |                          |  |
|        | 7月  |          |                                      |                        |                          |  |
|        | 8月  | 第2回住宅審議会 | 条例(案)<br>の<br>検討                     |                        |                          |  |
|        | 9月  |          |                                      |                        | パブリックコメント<br>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)<br>作成                        |                        | パブリックコメント<br>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                            |                        |                          |  |

## 公営住宅法改正への対応について(方向性)

## 同居親族要件・単身入居要件

## ■ 法改正の内容

《地域自主性一括法施行に伴う公営住宅法改正》

- 公営住宅法の改正で同居親族要件が廃止され、各自治体の判断に委ねられた。

《同居親族要件等を条例に定めた》

- 本市は従来の同居親族要件及び単身入居要件を条例に規定し、施行した。(平成24年4月1日施行)



《単身入居要件拡充を検討》

- 平成24年度中に単身入居要件の拡充について検討し、条例に定める。



## ■ 単身入居要件拡充の方向性

## 1 単身入居要件の追加

下記について、新たに単身入居を認める。

- 災害被災者(真に住宅に困窮する者)
- 犯罪被害者(真に住宅に困窮する者)
- 離島等で他の賃貸住宅が少ない区域に居住する者  
(例: 玄界島, 小呂島, 宮浦地区)

## 2 高齢者のハウスシェアリングについては検討を継続

調査により下記のことが明らかになった。

- 先行事例において、入居コーディネート、入居者同士のトラブル対応、ニーズ等において課題が生じている。
- 入居者間の調整を行う適当なNPO法人等、第三者機関が、現時点では確認できていない。
- シェアに供する住宅の仕様について検討する必要がある。



以上のことから、今後も引き続き調査・検討を行う。

## 入居収入基準等

## ■ 法改正の内容

《地域自主性一括法施行に伴う公営住宅法改正》

- 本来階層(第4階層まで)の上限額は「参酌すべき基準」とされ、裁量階層の上限額が従来の月収214,000円(第6階層)から月収259,000円(第7階層)に引き上げられた。入居収入基準及び裁量階層の対象範囲の設定は、各自治体の判断に委ねられた。

《平成24年度の入居収入基準及び裁量階層の範囲について》

- 平成24年度は従来の入居収入基準及び裁量階層の範囲を継続適用できる経過措置期間とされている。



《入居収入基準及び裁量階層の範囲を検討》

- 平成24年度中に入居収入基準及び裁量階層の範囲について検討し、条例に定める。



## ■ 入居収入基準の設定及び裁量階層追加の方向性

## 1 本来階層上限額は現行どおり

- 国が「参酌すべき基準」として定めた158,000円と同額とする。

## 2 裁量階層の追加

下記について、新たに裁量階層とする。

- 中学生以下の子どもがいる世帯
- 妊娠世帯
- 多子世帯
- ひとり親世帯
- 離島等で他の賃貸住宅が少ない区域に居住する世帯  
(例: 玄界島, 小呂島, 宮浦地区)

## 3 裁量階層の収入基準の引き上げ

- 現行の214,000円から259,000円(第7階層)に引き上げる。

## 整備基準要件

## ■ 法改正の内容

《地域自主性一括法施行に伴う公営住宅法改正》

- 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年度中に条例化する必要がある。
- 条例化にあたっては、省令公布された「参酌すべき基準」を参考に、地域の実情等を踏まえて条例化する。

## 「参酌すべき基準」=公営住宅等整備基準(省令)

## 【主な規定されている項目】

- ・敷地の安全性
- ・住棟・住宅の基準
- ・共用部分の基準
- ・維持管理
- ・共同施設の基準
- ・広場、緑地
- ・地域社会の形成
- ・良質な住環境の確保
- ・コスト縮減



《整備基準の検討内容》

公営住宅等整備基準(省令)を基本とし、本市の住宅事情等を勘案し、下記の拡充すべき項目について検討をする。

## 【拡充すべき項目】

- ユニバーサルデザイン
- 世帯に応じた住戸タイプ
- 省エネルギー化
- コスト縮減
- 地域社会との関係

## 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

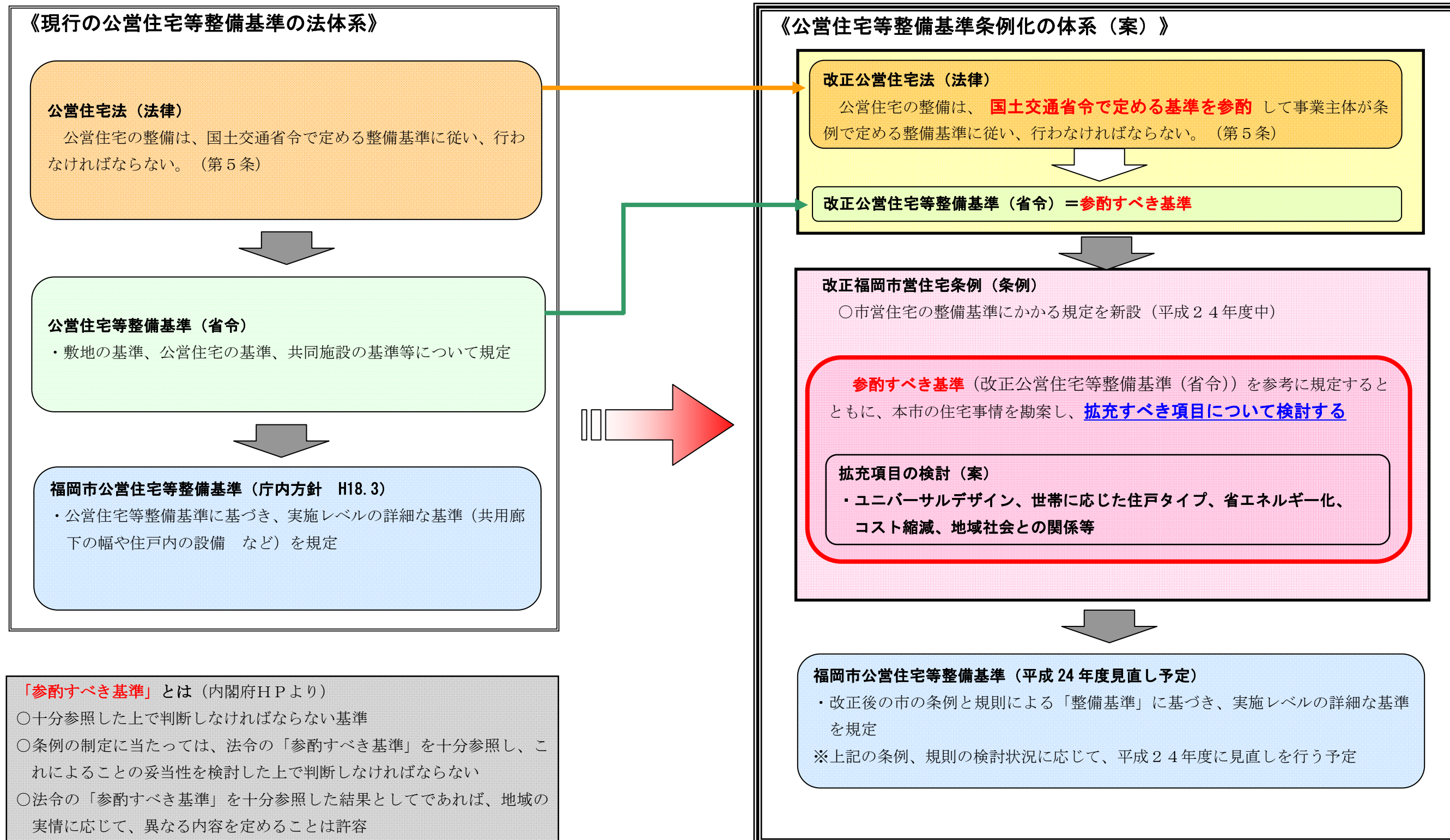
- 公営住宅法の一部改正により、公営住宅の**整備基準が条例に委任**されることとなった。
- 同法の施行が平成24年4月1日（経過措置1年）であるため、**平成24年度中に整備基準について条例化**する必要がある。
- 整備基準の条例委任に伴い、「**参酌すべき基準**」として公営住宅等整備基準（省令）が改正された（平成23年12月26日）ため、当該基準を参考に、**条例化の検討**を行う。

### 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) ○世帯構成の動向に応じた住戸の供給

(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こと

(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(大家族)   | 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、冷暖房負荷について規定

**課題・新たな視点等：**

冷暖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」等を規定している。

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：**

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

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：**

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や地域防災の視点が必要

また、建替に伴う土地の有効利用等により、地域の課題を踏まえて高齢者福祉施設等の機能を導入するなど、地域拠点の形成や、まちづくりの視点が必要。

## 公営住宅等整備基準（案）

赤字：拡充を検討する項目

|   |  |    |  |
|---|--|----|--|
| 1 | <p><b>地域社会との関係</b></p> <p>(健全な地域社会の形成)<br/>公営住宅及び共同施設（以下「公営住宅等」という。）は、<b>地域コミュニティの活性化、地域における防災的役割の充実など、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。</b></p> <p>2 公営住宅等は、<b>土地を有効利用することにより、その周辺の地域の課題への対応に資するように考慮して整備しなければならない。</b></p>  | 10 | <p>(住戸の基準)<br/>公営住宅の一戸の床面積の合計（共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。）は、二十五平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。</p> <p>2 公営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていなければならない。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。</p> <p>3 公営住宅の各住戸には、原則として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。</p> |
| 2 | <p>(良好な居住環境の確保)<br/>公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとつて便利で快適なものとなるように整備しなければならない。</p> <p><b>ユニバーサルデザイン</b></p> <p>2 公営住宅等及び公営住宅等の敷地（以下「敷地」という。）は、<b>ユニバーサルデザインの視点を踏まえ、整備しなければならない。</b></p>  | 11 | <p>(住戸内の各部)<br/>住戸内の各部には、原則として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。</p>   |
| 3 | <p><b>世帯に応じた住戸タイプ</b></p> <p>(住戸の規模)<br/>公営住宅等は、<b>世帯構成に応じた住戸の規模及び間取りを考慮して整備しなければならない。</b></p>   | 12 | <p>(共用部分)<br/>公営住宅の通行の用に供する共用部分には、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ための措置が講じられていなければならない。</p>  |
| 4 | <p><b>コスト削減</b></p> <p>(費用の削減への配慮)<br/>公営住宅等の建設に当たっては、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、<b>かつ、長期的な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の削減に配慮しなければならない。</b></p> <p>2 公営住宅等の維持管理に当たっては、<b>計画的な修繕を実施することにより、住宅の長期的活用を図り、維持管理に要する長期的な費用の削減に配慮しなければならない。</b></p>   | 13 | <p>(附帯施設)<br/>敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。</p> <p>2 前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。</p>  |
| 5 | <p><b>省エネルギー</b></p> <p>(省エネルギーへの配慮)<br/>公営住宅等の建設に当たっては、<b>敷地の特性、住棟の方位、設備機器の仕様を考慮すること等により、エネルギーの効果的または効率的な利用または制御に配慮しなければならない。</b></p>   | 14 | <p>(児童遊園)<br/>児童遊園の位置及び規模は、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でなければならない。</p>   |
| 6 | <p>(位置の選定)<br/>敷地の位置は、災害の発生のおそ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、かつ、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選定されたものでなければならない。</p>  | 15 | <p>(集会所)<br/>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た適切なものでなければならない。</p>   |
| 7 | <p>(敷地の安全等)<br/>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その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。</p> <p>2 敷地には、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が設けられていなければならない。</p>   | 16 | <p>(広場及び緑地)<br/>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されたものでなければならない。</p>  |
| 8 | <p>(住棟等の基準)<br/>住棟その他の建築物は、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に必要な日照、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でなければならない。</p>   |    |  |
| 9 | <p>(住宅の基準)<br/>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。</p> <p>2 住宅には、原則として外壁、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。</p> <p>3 住宅の床及び外壁の開口部には、原則として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。</p> <p>4 住宅の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第一条第三号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）及びこれと一体的に整備される部分には、原則として当該部分の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。</p> <p>5 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、原則として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。</p> | 17 | <p>(通路)<br/>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されたものでなければならない。</p> <p>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傾斜路が設けられていなければならない。</p>   |

# 答申骨子(案) ~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)~

## はじめに

- 民間賃貸住宅の空家がますます増加している。
- 市営住宅の応募倍率は、未だ全体で20倍前後の状況となっている。
- 地方分権改革推進計画に基づき、公営住宅法の改正がなされ、公営住宅の入居基準要件等について、地方公共団体の条例に委任された。

以上の状況を踏まえ、今後の住宅セーフティネットがどうあるべきか、特に、公営住宅法の改正に伴う公営住宅の入居基準要件等のあり方について、以下のとおり答申する。

## 1. 福岡市の住宅の現状

### ■ 福岡市の人口・世帯数等

- 平成23年の人口は約144万人、世帯数は約70万世帯である。
- 世帯当たり人員は、平成22年には2.04人/世帯である。
- **単身世帯は年々増加し、平成22年の一般世帯に対する割合は47.7%である。**
- **65歳以上の高齢者がいる世帯も年々増加し、平成22年には24.6%で、このうち高齢夫婦世帯及び高齢単身世帯は60.8%を占める。**
- 都心部等では、若者と高齢者割合が高く、アンバランスな年齢構成が進行し、**地域を支える人材の減少により、コミュニティの維持に課題がある。**

### ■ 福岡市の住宅事情

- 住宅は年々増加しており、平成20年には世帯数の1.18倍となっている。
- 賃貸用の住宅における空家は年々増加しており、平成20年の**民間借家の空家率は23%程度**である。
- 民間借家の最も多い住宅は、床面積が30㎡以下で家賃が4~5万円の住宅、約5万戸である。
- 誘導居住水準以下に居住する世帯は51%、また**最低居住水準以下に居住する世帯は約10.3%で、いずれも全国平均と比較して高い。**
- 新耐震基準以前に建築された住宅(築後約30年以上を経過)が24.8%あり、うち共同住宅が約61.8%を占めている。
- **共同住宅については、老朽化が進んでいるものが多く、3階建て以上の共同住宅で、築30年以上のものが約9万戸ある。**

### ■ 市営住宅の状況

- 市営住宅の応募倍率は約20倍である。[H23:15.7倍 H22:17.7倍]
- 辞退者は、年間100件を超え、辞退率は20%を超えている。
- 市営住宅の高齢化率は、平成22年は25.6%となっており、福岡市全体と比較すると、**非常に高齢化が進んでおり、その増加率も高い。**
- 類型別世帯数では、**単身世帯が9,903世帯で、全体の32.8%**を占める。
- 市営住宅の入居基準と入居世帯の状況では、収入階層1に相当する世帯は、全体の75%以上を占めている。
- 昭和40~50年前半までに建設された**約16千戸の住宅が、今後一斉に機能更新時期を迎える状況**である。
- 市営住宅の**高齢化率(H22年度)は全市に比べ8.3%と高く、地域コミュニティの活性化が課題**となっている。

## 2. 住宅セーフティネットに向けた取り組みについて

### ■ 主な取り組み

- 1. 市営住宅の入居者選考方法による一層の適確化等**
  - ・ポイント方式や子育て世帯等へ当選倍率を高くする優遇制度の実施
  - ・住み替え制度の実施
- 2. 公的賃貸住宅に対する取り組み**
  - ・建替え等の際に、既存居住者の居住の安定に配慮するよう働きかける。
- 3. 民間賃貸住宅に関する支援・誘導策**
- 4. 各主体の連携、福祉施策との連携等**
  - ・サービス付き高齢者向け住宅など高齢者住宅の供給促進
  - ・居住支援協議会による居住支援策についての検討・実施

### ■ 今後の課題

- 1. 住宅セーフティネットの構築**
  - 市営住宅においては、他の賃貸住宅で受け入れが難しい真に住宅に困窮する者(高齢単身者など)へ住宅が供給できるよう対応を図る必要がある。
- 2. 地域コミュニティ**
  - 市営住宅では、ファミリー世帯の居住を促進し、良好なコミュニティ活動を進めていけるよう誘導・支援することが必要である。
- 3. 住宅ストック**
  - ・分譲マンションでは、管理組合の適正な維持管理について指導・支援
  - ・市営住宅は、良好な居住環境を維持・保全し安定的な運営を行っていく。

### ■ 今後の取り組みについて [審議会での意見より]

- 【民間活用】**
  - 民間賃貸住宅の空家が多く、市営住宅の応募状況等を踏まえると、民間賃貸住宅の活用について更に検討する必要がある。
  - セーフティネットの構築のためには、公営と民間で重層的な政策を構成すべき。
- 【市営住宅の建替】**
  - 建替にあたっては、福祉施設・医療施設・サービス施設等の導入も重要である。
  - 高齢者等の安定的な居住のため、グループホーム等のコレクティブハウスの形態も検討する必要がある。
- 【市営住宅の管理】**
  - 地域コミュニティの活性化のため、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についても検討が必要である。

## 3. 公営住宅法改正への対応について

「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、これにより、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が、地方公共団体の条例に委任された。

### ■ 法改正の内容

| 同居親族要件・単身入居要件   | 収入基準要件   | 整備基準要件  |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 本市は公営住宅法等に規定されていた同居親族要件及び単身入居要件を条例に規定し施行した。(平成24年4月1日施行)</li> <li>● 平成24年度中に単身入居要件の拡充について検討し条例に定める。</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 本来階層の上限額は参酌すべき基準とされ、裁量階層は月収<b>214,000円(6階層)</b>から月収<b>259,000円(7階層)</b>に上げられた。</li> </ul> <p><b>【参酌すべき基準】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本来階層：月収158,000円(収入分位25%)以下</li> <li>● 平成24年度中に入居収入基準及び裁量階層の範囲について検討し、条例に定める。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 省令公布された「参酌すべき基準」を参考に、地域の実情等を踏まえて、条例化する。</li> </ul> <p><b>【参酌すべき基準】</b></p> <p>＝改正公営住宅等整備基準(省令)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 施行日：平成25年4月1日</li> </ul> |
| <p>福岡市の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>単身要件の追加</b><br/>真に住宅に困窮すると認められる災害被災者・犯罪被害者、離島等で賃貸住宅が少ない区域に居住する者</li> <li>○ <b>高齢者のハウジングシェアリングは検討を継続</b><br/>他都市等の先事例を参考に、引き続き調査・研究を行う。</li> </ul> | <p>福岡市の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>本来階層</b>：現行と同様、国の参酌基準の額</li> <li>○ <b>裁量階層</b>：国が政令で規定した額(拡大)</li> <li>○ <b>裁量とすべき世帯</b>：<br/>中学生以下の子供がいる世帯やひとり親世帯、離島等で賃貸住宅が少ない区域に居住する世帯等を加える。</li> </ul>  | <p>福岡市の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 改正公営住宅等整備基準(省令)を基本とし、拡充すべき項目について検討する。</li> <li>○ 拡充項目としては、<br/>・ユニバーサルデザイン ・コスト縮減、<br/>・世帯に応じた住戸タイプ ・省エネルギー化<br/>・地域社会との関係 等</li> </ul>                |



## 『福岡市高齢者居住安定確保計画』の策定について(報告)

## 1. 経緯・背景等

- ・高齢化が進展する中、住宅のバリアフリー化の立ち後れや、生活支援サービスが付いた住宅が不足している状況に対し、住宅政策と福祉政策が一体となり、高齢者の居住の安定に向けた取り組みを強化することを目的として、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（通称：高齢者住まい法）」が改正され、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、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、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。
- ・福岡市においても、高齢化が進展しており、高齢化率は平成17年（15.4%）から平成22年（17.6%）までの5年間で2.2ポイント上昇し、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、高齢者の「住まい」に関する取組について、ハード・ソフトの両面から取組を進め、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り、本市の高齢者の「住まい」に関するニーズに沿った施策を展開していくため、「福岡市高齢者居住安定確保計画」を策定する。

## 【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の用に供する施設の整備の促進に関する事項
  - 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

## 【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。

## ○検討委員会委員名簿

[平成24年4月1日現在]

| 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                         | 福本 研一  |     |
| 福岡市老人福祉施設協議会 事務局                            | 中原 啓智  |     |
| (公社) 福岡県宅地建物取引業協会 事務局長                      | 中田 敏夫  |     |
| (独) 都市再生機構九州支社住宅経営部 ストック活用・ウェルフェアチームチームリーダー | 宮竹 義昭  |     |
| (公社) 福岡県社会福祉士会 理事                           | 矢羽多 昭生 |     |

## ○委員会の開催状況及び検討内容

|     | 開催日         | 検討内容              |
|-----|-------------|-------------------|
| 第1回 | 平成23年10月4日  | 高齢者の居住に係る現状と課題の把握 |
| 第2回 | 平成23年12月26日 | 目標及び目標達成に向けた施策の検討 |
| 第3回 | 平成24年2月7日   | 計画骨子の検討           |
| 第4回 | 平成24年3月26日  | 計画(素案)の検討         |

## ○平成23年度スケジュール

| 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 | 論点整理、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(素案)の検討     |                |    |    |    |
|       |    |    |    |    | 検討委員会(準備会)8/17    | 検討委員会(第1回)10/4         | 検討委員会(第2回)12/26 | 検討委員会(第3回)2/7 | 検討委員会(第4回)3/26 |    |    |    |
|       |    |    |    |    | 住宅審議会(報告)9/2      |                        |                 | 住宅審議会(報告)2/1  |                |    |    |    |

## 2. 計画(素案)の概要

## (1) 計画期間

- ・平成24年度～平成29年度（6年間）

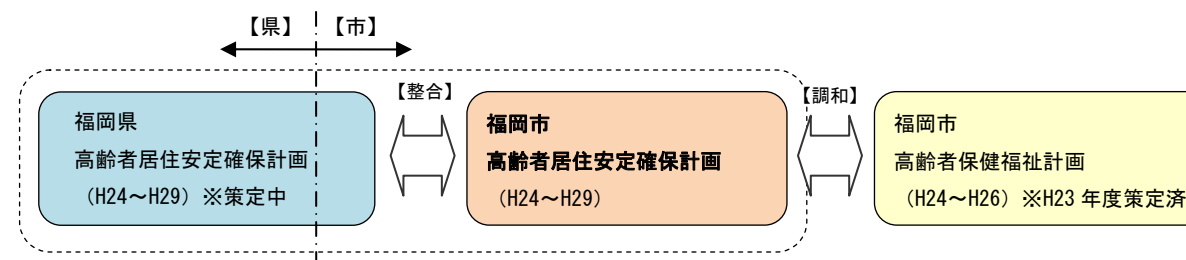
本計画の計画期間は、現在策定中の「福岡県高齢者居住安定確保計画」（計画期間：平成24年度～平成29年度）と整合を図り、施策を講じることができるよう、平成24年度から平成29年度までの6年間とする。

なお、国の動向や「福岡市高齢者保健福祉計画」の改定状況等を踏まえ、適時見直しを行う。

## (2) 計画の位置づけ

本計画は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年4月法律第26号）（通称：高齢者住まい法）」に基づく高齢者居住安定確保計画として策定する。

また、福岡県が策定する「福岡県高齢者居住安定確保計画」及び、本市の高齢者保健福祉施策に関する計画である「福岡市高齢者保健福祉計画」と連携し、本市の高齢者の居住の安定確保に向けた基本方針を示すものとなっている。



## 『福岡市高齢者居住安定確保計画』の策定について(報告)

## (3) 高齢者の居住に関する現状

## 〔高齢者の現状〕

- ・高齢者のいる世帯は増加傾向 (S60:67, 249 世帯→H22:173, 640 世帯)〔国勢調査〕  
※ S60: 65歳以上親族のいる一般世帯、H22: 65歳以上の世帯員のいる世帯
- ・単身高齢者・高齢夫婦世帯も増加 (S60:27, 078 世帯→H22:105, 657 世帯)〔国勢調査〕
- ・要介護認定者数も増加傾向 (H18:41, 551 人→H22:47, 051 人)〔福岡市保健福祉局資料〕

## 〔高齢者の住まいの現状〕

- ・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%  
〔H20年住宅・土地統計調査〕
- ・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意向を持っている。  
〔H22年度福岡市高齢者実態調査〕
- ・高齢者の約半数は現在の住まいについて、「老朽化している」、「手すりが無い」、「段差がある」など何らかの困ったことを抱えている。  
〔H22年度福岡市高齢者実態調査〕

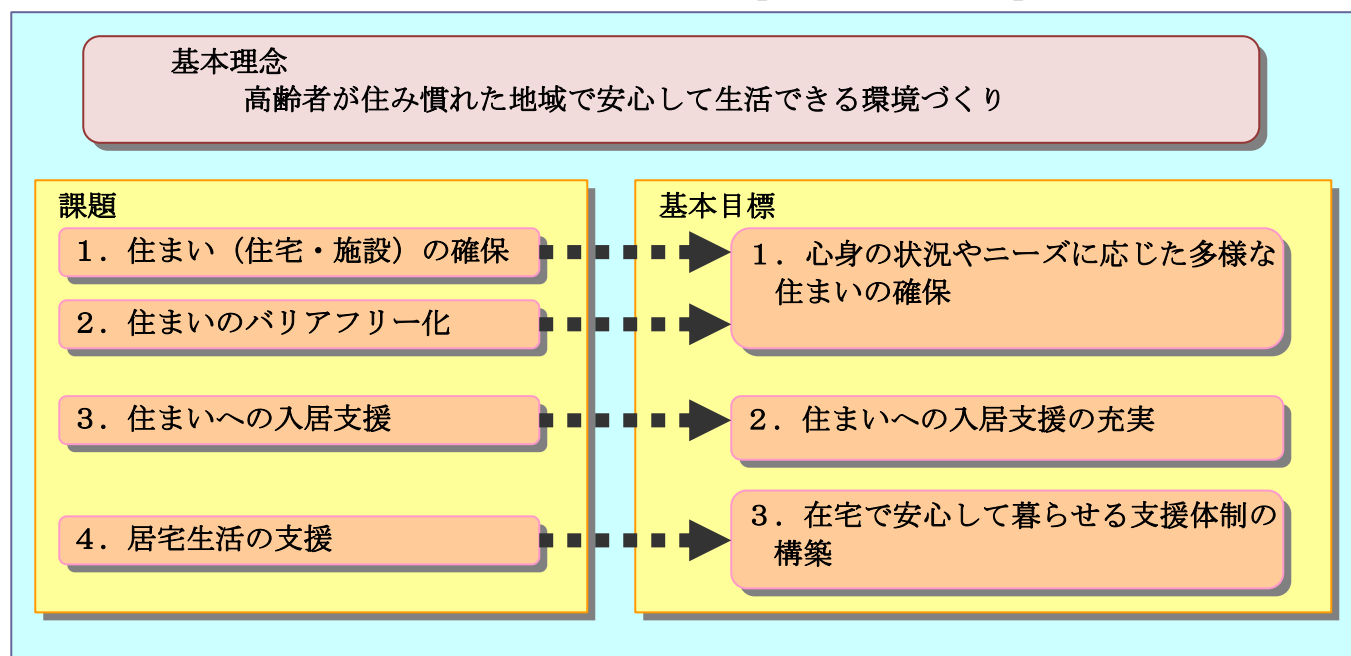
## 〔高齢者の住宅への入居や住み替えの現状〕

- ・民間賃貸住宅で高齢を理由に単身高齢者や高齢夫婦世帯が入居を制限される事例が見られる  
〔民間賃貸住宅の管理等に関するアンケート調査(H21年度福岡市住宅都市局)〕
- ・「借家」に住む高齢者世帯に、住み替えの意向が高い。  
〔H22年度福岡市高齢者実態調査〕
- ・住み替えに当たり困ったこととして、家賃等費用面で希望する住宅がないとする高齢者の割合が高い。  
〔H22年度福岡市高齢者実態調査〕

## 〔高齢者の日常生活支援や見守り等の現状〕

- ・単身高齢者や高齢夫婦世帯の増加など、家庭や地域での高齢者を支える機能や活力が低下し、孤立死等の問題が起こっている。
- ・近所づきあいがほとんどいない高齢者は、全体では9.6%、ひとり暮らしの場合は14.4%  
〔H22年度福岡市高齢者実態調査〕
- ・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%  
〔H22年度福岡市高齢者実態調査〕
- ・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意向を持っている。(再掲)  
〔H22年度福岡市高齢者実態調査〕

## (4) 高齢者の居住に関する課題と計画の「基本理念」及び「基本目標」



## (5) 具体的取組(検討案)

## ■基本目標1 「高齢者の心身の状況やニーズに応じた多様な住まいの確保」の実現に向けた取組

## 1 高齢者向け賃貸住宅や高齢者向け施設等の供給促進

## (1) 高齢者向け賃貸住宅の供給

- ① 市営住宅における取組
  - ・建替や住戸改善に伴う、ユニバーサルデザインの導入
- ② 民間賃貸住宅における取組
  - ・高齢者向け優良賃貸住宅制度を活用し、建設費の一部助成を行うなど、民間における高齢者向けの賃貸住宅の供給促進
  - ・サービス付き高齢者向け住宅について、国の補助制度を活用した供給促進
  - ・サービス付き高齢者向け住宅登録制度の広報・周知及び登録の推進

## (2) 高齢者向け施設等の整備促進

- ・特別養護老人ホームの整備促進
- ・認知症対応型共同生活介護(グループホーム)の整備促進

## 2 高齢者が居住する既存住宅のバリアフリー化の促進

## (1) 身体機能の低下に適切に対応した居住環境の整備に向けた支援

- ・住宅改修・介護予防住宅改修
- ・住宅改造相談センター
- ・住宅改造助成

## (2) 公的賃貸住宅におけるバリアフリー化の促進

- ① 市営住宅のユニバーサルデザイン化の推進
  - ・建替や住戸改善を実施しない既存住宅の共用部分について、手すりの設置や屋外の段差解消等を含むユニバーサルデザイン化
- ② 公的賃貸住宅における高齢者等の住替え促進

## ■基本目標2 「高齢者の住まいへの入居支援の充実」の実現に向けた取組

## 1 民間賃貸住宅における高齢者の入居支援

## (1) 住宅の情報提供や相談体制の充実

- ① 高齢者住宅相談支援事業による民間賃貸住宅等の情報提供
- ② 民間賃貸住宅事業者と連携した高齢者向け住宅の情報提供

## (2) 高齢者の入居阻害要因に対応するための取組

- ・福岡市居住支援協議会における、高齢者の民間賃貸住宅等へ入居の阻害要因となっている課題への対応の検討

## 『福岡市高齢者居住安定確保計画』の策定について(報告)

## 2 公的賃貸住宅における高齢者の入居支援

## (1) 市営住宅における入居制度

- ① 定期募集における優遇制度の実施
- ② ポイント方式による優先入居の実施
- ③ 入居申込みの随時受付

## 3 公的賃貸住宅団地内へ的高齢者福祉施設等の併設・誘致等の促進

## UR都市機構における高齢者支援の取組

バリアフリー化、高齢者向け優良賃貸住宅の供給、高齢者の入居優遇、  
既存団地内又は建替えによる余剰地を活用した高齢者支援施設等の誘致など

## ■基本目標3 「在宅で安心して暮らせる支援体制の構築」の実現に向けた取組

## 1 地域生活支援体制の充実

- (1) いきいきセンターふくおか(地域包括支援センター)における高齢者支援の取り組み
- (2) 地域における高齢者の日常的な見守り等の取り組み
  - ・「ふれあいサロン」、「ふれあいネットワーク」など

## 2 要介護高齢者の総合支援の充実

## (1) 在宅生活支援の充実

- ① 高齢者の在宅生活継続のための負担の軽減
  - ・日常生活用具の給付、おむつサービスなど
- ② 高齢者の生活の安心確保や安否確認
  - ・「福岡市安心確保のための生活支援事業」(「夜間対応型訪問介護」、「緊急通報システム」、「声の訪問」)
- ③ 要介護認定者に対する適切な介護保険サービス等の提供

## (2) 高齢者の権利擁護に向けた総合的な取り組み

- ・日常生活自立支援事業、成年後見制度利用支援事業 など

## 3. 今後のスケジュール

現在策定中である県の高齢者居住安定確保計画の策定状況を見ながら、引き続き、高齢者向け住宅の供給目標・バリアフリー化の目標や供給促進等のための施策について検討を行い、平成24年度中の計画策定を目指す。

## ○ 平成24年度スケジュール

| 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準備 | パブリックコメント実施          | 計画(最終案)の確認   | 計画策定 |                       |    |    |    |
|       |                 |    |                          | 検討委員会(第5回)予定 |             |                      | 検討委員会(第6回)予定 |      |                       |    |    |    |
|       |                 |    | 住宅審議会(報告)6/29            |              | 住宅審議会(報告)   |                      | 住宅審議会(報告)    |      | 住宅審議会(報告)             |    |    |    |
|       |                 |    | 6月議会(報告)第4委員会 6/27【取組状況】 |              |             | 9月議会(報告)第4委員会【パブコメ案】 |              |      | 12月議会(報告)第4委員会【計画最終案】 |    |    |    |

※ 計画の検討過程において、住宅審議会や議会へ適宜、報告を行い、意見を踏まえながら策定していく。

## 【参考】福岡県における今後の計画策定スケジュール

|            |               |
|------------|---------------|
| 平成24年 7月中旬 | パブリックコメント(予定) |
| 8月上旬       | 計画策定(予定)      |