

平成24年度 第2回福岡市住宅審議会

■日時：平成24年8月23日（木）10：00～12：00

■場所：TKP天神シティセンター「S3会議室」（福岡天神センタービル8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) 裁量階層の収入基準について 資料2

(3) パブリックコメントの実施について 資料3

(4) 住宅審議会答申（素案）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 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。 <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。
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。 ○ 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。

月日	主な意見内容
平成23年 度第1回住 宅審議会	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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。【グループホームについて】 ○ 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ふが、まずは、行う方向で検討すべきではないか。
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なければ、高齢単身者への対応ができないのではないか。 ○ 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。 <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。
平成23年 度第3回住 宅審議会 (2月1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"> ○ 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。 ○ 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。名古屋市が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。 ○ 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。 ○ 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。 <p>公営住宅等整備基準に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「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。 <p>資料要求など</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 ○ 市営住宅ストック別の建替の考え方

前回の審議内容について

月日	主な意見内容
成24年度 第1回住宅 審議会 (6月29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"> ○ グループ公募を認めれば、申し込む可能性があるのではないか。 ○ 市営住宅の中でハウスシェアリングなど、高齢単身者対策を行うには、市営住宅のストックが少ない。 ○ 他都市の事例を見ると、慎重にならざるを得ない状況があるようだが、引き続き検討してもらいたい。 <p>【裁量階層の追加と収入基準について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 裁量階層の追加と、裁量階層の収入基準の引き上げで、さらに応募倍率が高くなるのではないか。子育て世帯を市営住宅に誘導し、コミュニティを活性化することはよいが、倍率を高めるのではなく、別の施策で入居できるような制度を作った方がよい。 ○ 応募倍率が依然高い状況の中で、裁量階層の上限額を上げていいのか疑問だ。 ○ コミュニティの観点では、枠を広げて若い人が入りやすくすることは必要だと思う。 ○ 収入基準を引き上げることで、コミュニティに資する人がどの程度入居してくるかは、分からないが、試行してみて、試行錯誤するしかないのではないか。 <p>公営住宅等整備基準に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「建替に伴う土地の有効活用等により、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」とあるが、特別養護老人ホームが不足しているのは都心であり、都心から離れたところで老人ホームを作っても、効果が見られない可能性もあるので、住宅都市局と保健福祉局でよく連携をとって行ってほしい。 <p>住宅セーフティネットに関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 公営住宅をセーフティネットとして働かせるためには、真に困窮する方が優先的に入れるような仕組みが担保されないと難しいのではないか。 ○ 12万戸余っている民間賃貸住宅の活用に取り組む必要があるのではないか。現状の空きは社会的ロスである。 <p>資料要求など</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 平成20年度住宅・土地統計調査における空家数の確認と空家の定義 ○ 福岡県宅地建物取引業協会による空家調査資料

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 ○ 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29日	○ 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23日	○ 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			

裁量階層の収入基準について

入居収入基準等

■ 法改正の内容

《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、裁量階層の上限額は従来の月収 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。

■ 3について下記のとおり変更

子育て世帯の支援や市営住宅のコミュニティの維持・活性化のため、今回の改正で新たに裁量階層とする世帯について、入居収入基準を引き上げる。

3 裁量階層の入居収入基準の引き上げ

○今回新たに裁量階層とする世帯について、現行の 214,000 円から 259,000 円（第 7 階層）に引き上げる。

※高齢者・障がい者世帯など、従来の裁量階層の入居収入基準については現行と同額とする。

【参考】

図 1 世帯別の入居収入基準について

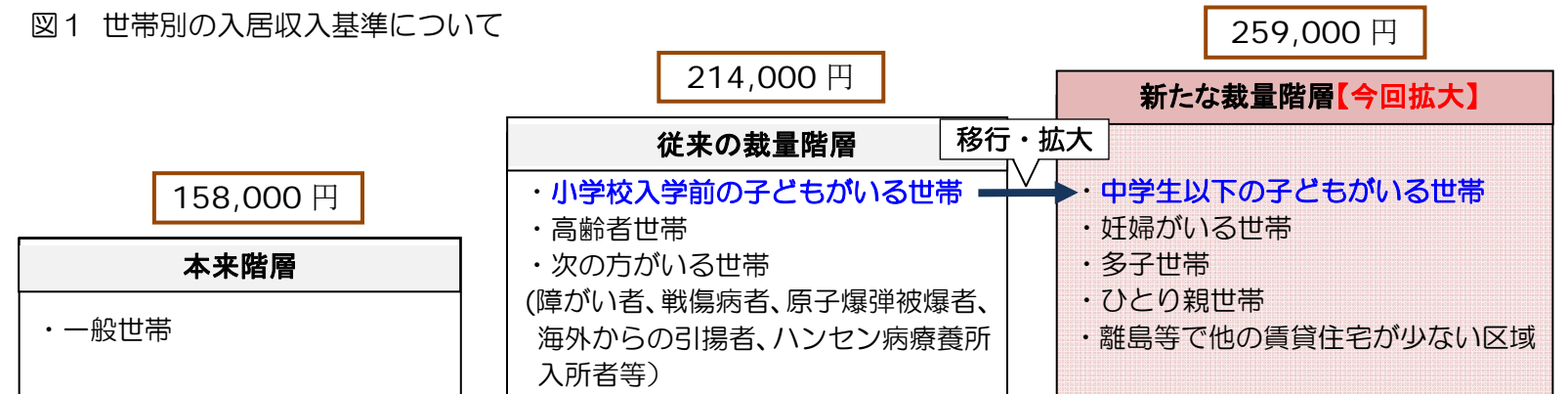


図 2 福岡市と市営住宅入居者の年齢構成（平成 23 年度）

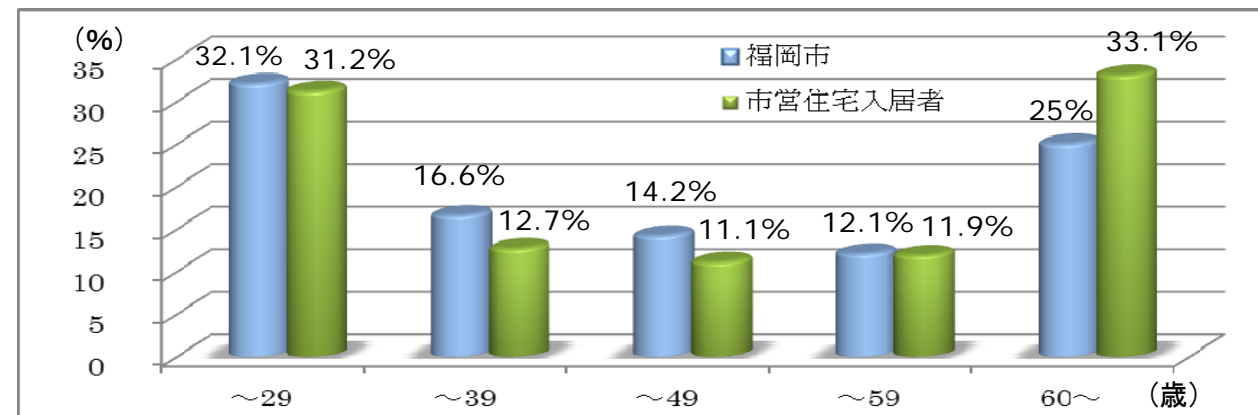
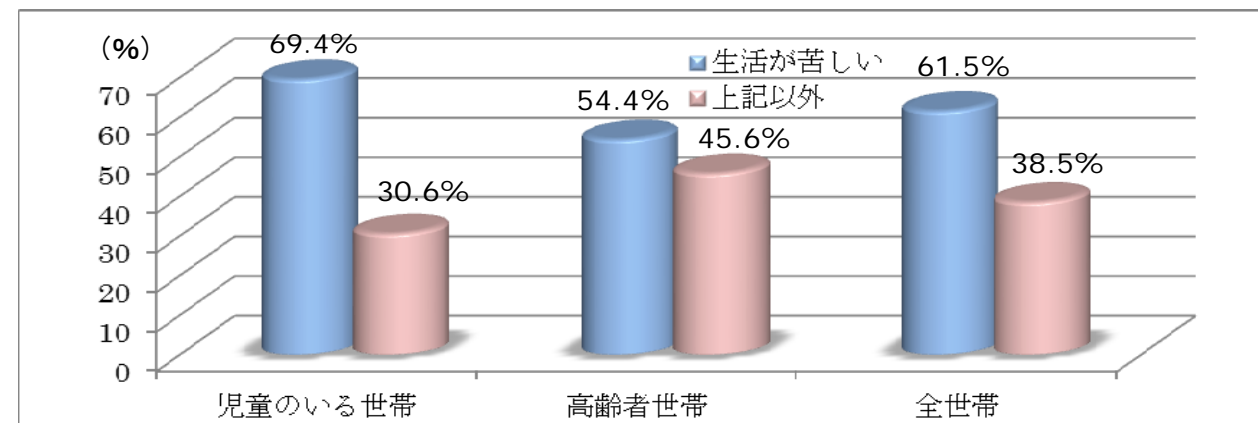


図 3 生活意識別にみた世帯数の構成割合（内閣府「平成 23 年 国民生活基礎調査の概況」による）



【前回】

■ 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
- 妊婦がいる世帯
- 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
(例：玄界島、小呂島、宮浦地区)

3 裁量階層の入居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。

パブリックコメントの実施について

「福岡市営住宅条例の一部改正」について市民意見を募集します

平成23年5月2日に、「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」が公布されました。

これにより、公営住宅法で規定されていた公営住宅の入居資格及び整備基準が、地方公共団体の条例に委任されることになりました。

そのため、福岡市では市営住宅条例の一部を改正し、下記の項目について条例で定めます。この改正について、市民の皆さまから意見を募集いたします。

1. 入居世帯の要件
2. 入居世帯の収入基準
3. 特に配慮が必要な世帯の要件と収入基準
4. 整備基準

(意見募集期間)

平成24年9月24日(月)～平成24年10月23日(火)【予定】

(募集方法)

書式は自由ですが、以下の項目を明記の上、郵送、ファクシミリ、電子メールまたは持参により、下記までご提出ください。

○明記する項目：住所、氏名(住所、氏名がないものは受付できません。)

※法人その他の団体の場合は、所在地、団体名、代表者名

(その他)

- ・電話や窓口での口答による意見提出はお受けしかねますのであらかじめご了承ください。
- ・お寄せいただいたご意見については、個別に回答はいたしませんので、予めご了承ください。
- ・お寄せいただいたご意見は、お名前・ご住所等の個人情報を除き原則公開いたします。
- ・お名前・ご住所等の個人情報につきましては、非公開情報として厳正に取り扱います。

(送付先)

宛先：福岡市住宅都市局住宅部 住宅計画課

住所：〒810-8620 福岡市中央区天神1-8-1(行政棟3階)

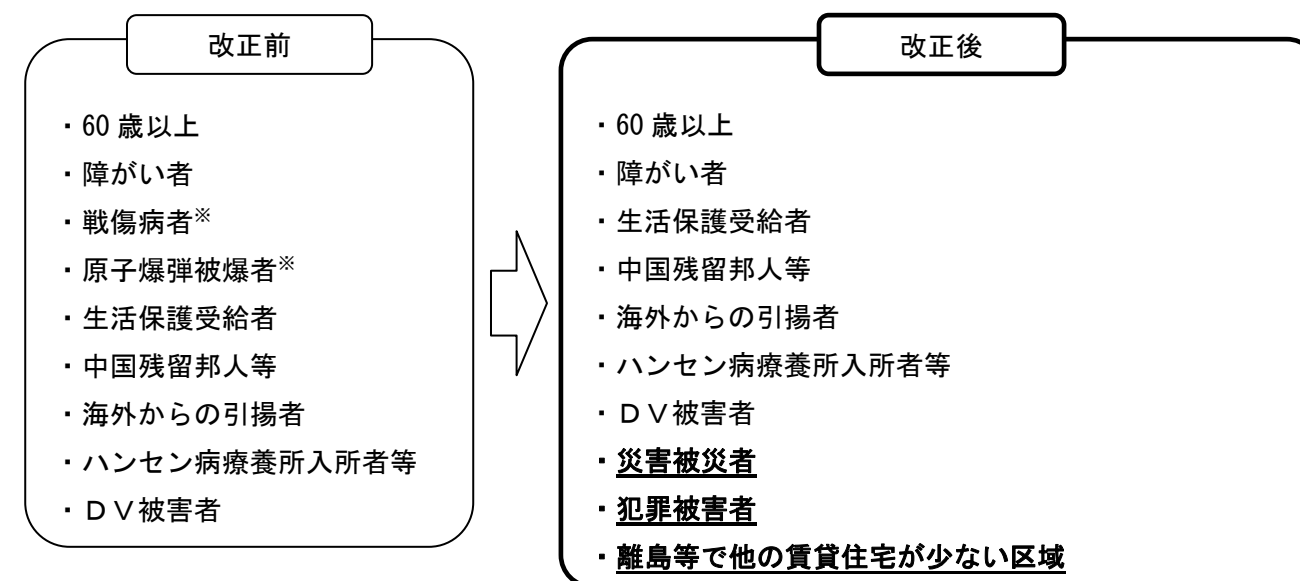
FAX：092-733-5589

e-mail：j-keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp

※持参の場合は、情報公開室、情報プラザ、各区市民相談室、各出張所でも可。

1. 入居世帯の要件

市営住宅に単身で入居できる世帯の要件を拡大します。



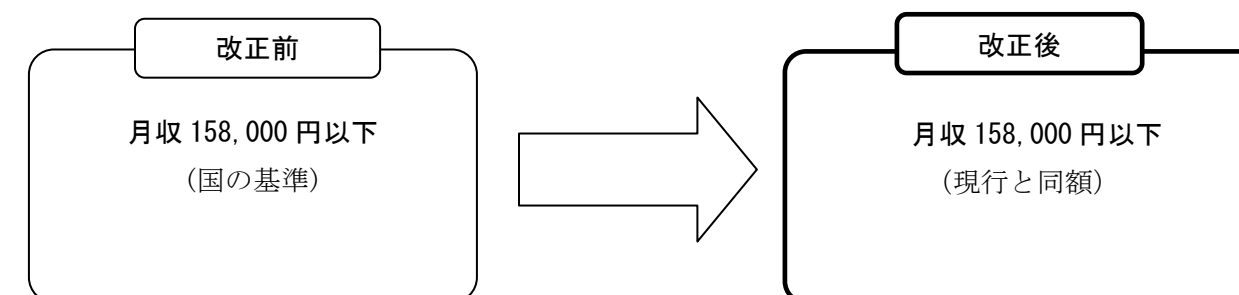
※今回の改正で、「戦傷病者」「原子爆弾被爆者」は、「60歳以上」で適用することとします。

2. 入居世帯の収入基準

市営住宅は、住宅に困窮する方に対して低廉な家賃で健康で文化的な生活を営むことができる住宅を提供することを目的としています。

このため、一定の収入金額以下の世帯を入居対象者としています。

国は、地方公共団体が参考とすべき本来階層(一般世帯)の収入の金額を158,000円としています。福岡市では、本来階層(一般世帯)の上限額を、国が示している額と同じ158,000円とします。



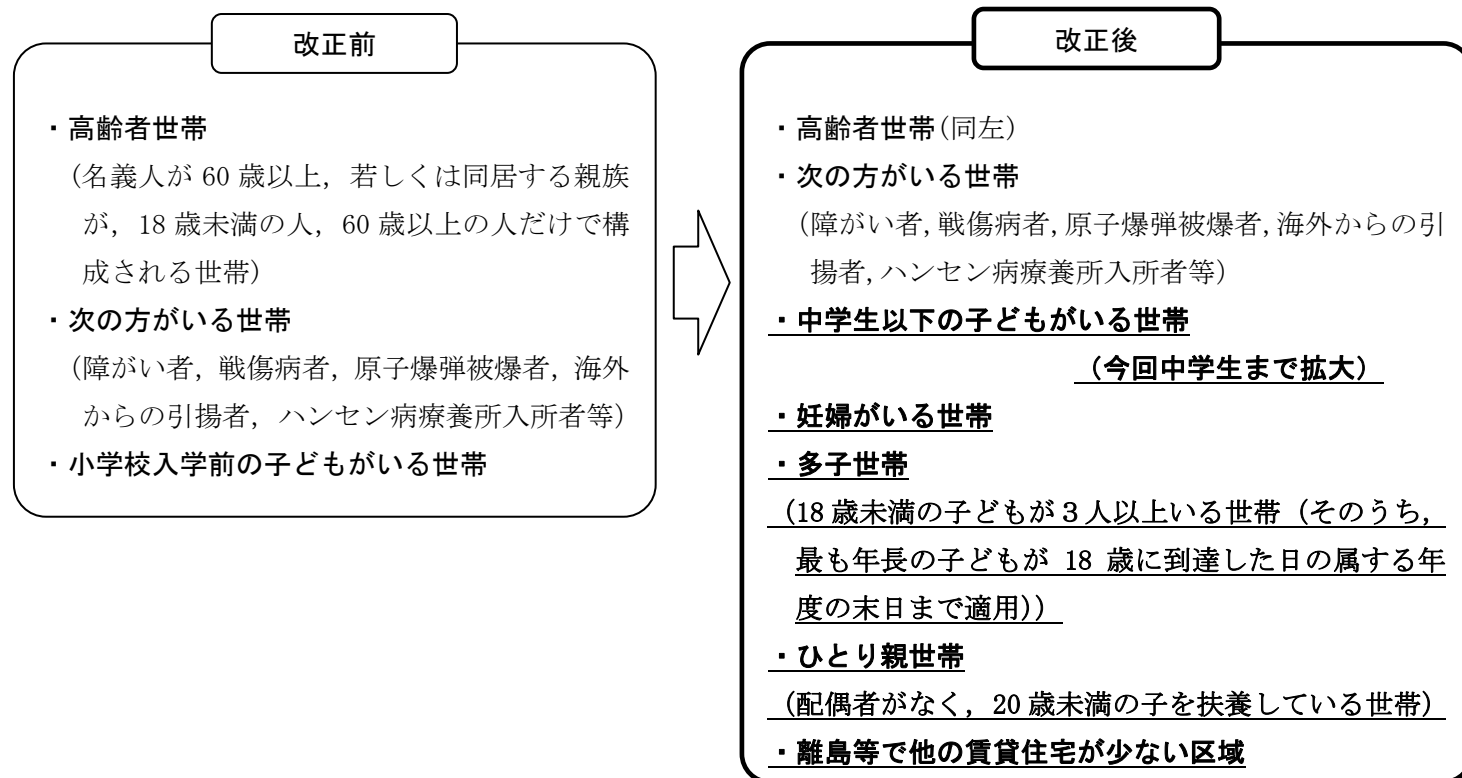
パブリックコメントの実施について

3. 特に配慮が必要な世帯の要件と収入基準

高齢者世帯や障がい者世帯など、特に居住の安定を図る必要がある世帯については、収入基準を緩和しています。

(1) 対象世帯の拡大について

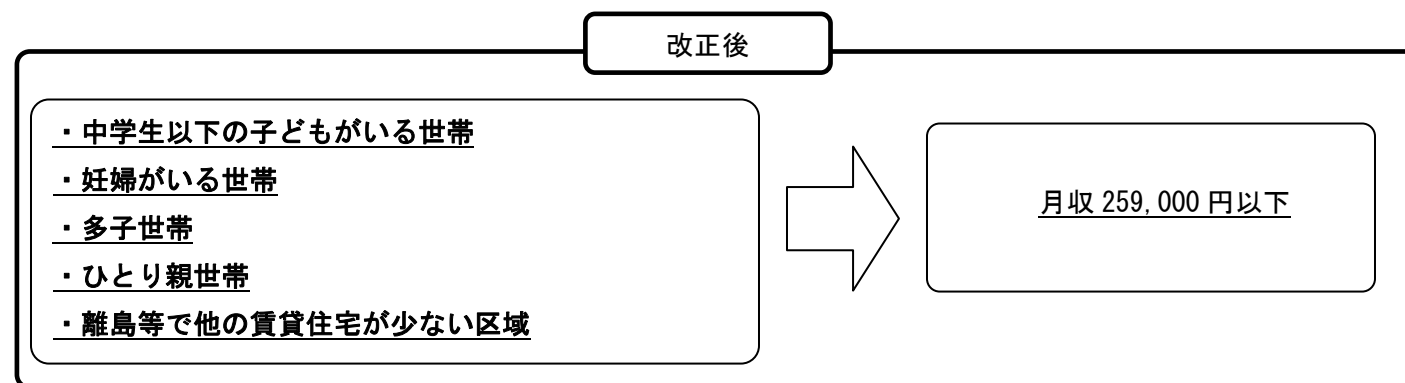
子育て世帯の支援や市営住宅のコミュニティの維持・活性化のため、対象世帯を拡大します。



(2) 収入に関する基準

国は、特に居住の安定を図る必要がある世帯の収入の上限額を259,000円としています。

(1)で拡大した世帯については、子育て費用が多い世帯の居住の安定及び多様な世代の居住により、市営住宅におけるコミュニティの維持・活性化を図るため259,000円以下とします。



※高齢者・障がい者世帯など、従来の裁量階層の収入基準については、現行と同額(月収214,000円)とします。

4. 整備基準

(1) 整備基準の条例化について

これまで省令において定められていた「公営住宅等整備基準」は参酌すべき基準(以下、「国の参酌基準」という。)と位置付けられ、各自治体は、国の参酌基準を十分に参照した上で地域の実情に応じて整備基準を条例に定めるものとされています。

(2) 公営住宅とは

地方公共団体が国の補助により建設等を行って管理し、低額所得者に賃貸又は転貸するための住宅及びその付帯施設のことをいいます。

(3) 整備基準とは

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定めたものです。

(4) 福岡市の考え方について

国の参酌基準(次頁参照)に準拠したうえで、本市の住宅事情等を勘案し、以下の項目を本市独自の基準として追加します。

① ユニバーサルデザイン

公営住宅等及びその敷地は、ユニバーサルデザイン(あらかじめ、障がいの有無、年齢、性別、人種等にかかわらず全ての人々が利用しやすい、全ての人に配慮した考え方)の視点を踏まえ、整備します。

② 世帯に応じた住戸タイプの供給

公営住宅は、将来の需要(世帯構成比)を見極めながら、団地内コミュニティの活性化に配慮した規模、間取りを目指します。

③ 省エネルギー化

公営住宅等の建設に当たっては、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、効率的な利用や制御に配慮し、住宅の省エネ・低炭素化を推進します。

④ 費用の縮減

公営住宅等の整備にあたっては、長期的な耐久性の確保にも努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮します。

また、維持管理に当たっては、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、維持管理に要する費用の縮減に配慮します。

⑤ 健全な地域社会の形成

公営住宅等は、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ます。

また、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ます。

パブリックコメントの実施について

(5) 国の参酌基準について

国の参酌基準は以下のとおりです。

(趣旨)

第一条 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。

(健全な地域社会の形成)

第二条 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。

(良好な居住環境の確保)

第三条 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。

(費用の縮減への配慮)

第四条 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縮減に配慮しなければならない。

第二章 敷地の基準

(位置の選定)

第五条 公営住宅等の敷地（以下「敷地」という。）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。

(敷地の安全等)

第六条 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。

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。

第三章 公営住宅等の基準

第一節 公営住宅の基準

(住棟等の基準)

第七条 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。

(住宅の基準)

第八条 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。

2 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。

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。

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、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。

5 住宅の給水、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。

(住戸の基準)

第九条 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。

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。

3 公営住宅の各住戸には、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。

(住戸内の各部)

第十条 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。

(共用部分)

第十一条 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。

(附帯施設)

第十二条 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。

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。

第二節 共同施設の基準

(児童遊園)

第十三条 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。

(集会所)

第十四条 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た適切なものでなければならない。

(広場及び緑地)

第十五条 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されたものでなければならない。

(通路)

第十六条 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されたものでなければならない。

2 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助すり又は傾斜路が設けられていなければならない。

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、全体で15倍程度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

- 応募倍率は15倍を超えている。[H23: 15.7倍 H22: 17.7倍]
- 辞退者は年間100件を超え、辞退率は15%を超えている。
- 高齢化率は26.7%で、**福岡市全体と比較すると8.9%高い。**(23年度末時点)
また、平成23年度末までの5年間で比較すると、市全体では1.7%、市営住宅では5.9%増加している。これらの状況から、地域コミュニティの活性化が課題である。
- 平成23年度末時点で**単身世帯が9,898世帯で、全体の32.9%**を占める。
- 入居**収入基準**と入居**世帯**について、収入階層1に相当する世帯が全体の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。

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

- 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
 - ・住替え制度の実施
- 公的賃貸住宅に対する取組み**
 - ・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。
- 民間賃貸住宅に関する支援・誘導策**
- 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

- 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(単身高齢者など)へ住宅が供給できるよう対応を図る必要がある。
- 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。
- 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非常に多い状況を踏まえ、住宅困窮者の居住の安定の確保に取り組みため、この空家の活用について更なる検討が必要である。
- 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、グループホームやハウスシェアリング等の導入についても検討する必要がある。

【市営住宅の管理】

- 真に困窮する方が優先的に市営住宅に入居できるよう更なる取組みが必要
- 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、市営住宅の基準を見直す必要がある。

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"> ● 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) ● 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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214,000円(6階層)から月収259,000円(7階層)に上げられた。 【参酌すべき基準】 ・本来階層：月収158,000円(収入分位25%)以下 ● 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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】 =改正公営住宅等整備基準(省令) ● 施行日：平成25年4月1日
<p style="text-align: center;">福岡市の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 単身要件の追加 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 ○ 高齢者のハウスシェアリングは検討を継続 他都市等の先行事例を参考に、引き続き調査・研究を行う。 	<p style="text-align: center;">福岡市の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 本来階層：現行と同様、国の参酌基準の額 ○ 裁量とすべき世帯： 従来の裁量階層に加え、中学生以下の子どもがいる世帯やひとり親世帯等を加える。 ○ 裁量階層： 従来の裁量階層は現行と同額：214,000円 追加した世帯については国が政令で規定した額：259,000円に拡大 	<p style="text-align: center;">福岡市の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 ○ 拡充項目としては、 ・ユニバーサルデザイン ・コスト縮減、 ・世帯に応じた住戸タイプ ・省エネルギー化 ・地域社会との関係 等

パブリックコメントの実施について

「福岡市高齢者居住安定確保計画（案）」について市民意見を募集します

高齢化が進展し、特に、単身高齢者や高齢夫婦のみ世帯、要介護・要支援の高齢者等が増加しているなか、見守りや生活支援サービスが付いた高齢者向け住宅の供給や、高齢者が現に居住する住宅のバリアフリー化等、高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できる環境づくりに向けて、住宅施策と福祉施策が連携した取組みが求められています。

このため、福岡市では住宅部局と福祉部局が連携し、取組みを総合的かつ計画的に推進するため、「福岡市高齢者居住安定確保計画」を策定することとしました。

今回、計画（案）を作成しましたので内容を公表し、計画（案）について、市民の皆さまから意見を募集いたします。

（意見の募集対象）

福岡市高齢者居住安定確保計画（案）

（意見の募集対象を閲覧できる場所等）

住宅都市局住宅部住宅計画課（福岡市役所3階）、情報公開室（市役所2階）、情報プラザ（市役所1階）、各区役所市民相談室（情報コーナー）、早良区入部出張所、西区西部出張所

（意見募集期間）

平成24年9月24日（月）～平成24年10月23日（火）【予定】

（意見の提出方法）

「意見提出用紙」に必要事項を記入の上、郵送、ファクシミリ、電子メールまたは持参により、下記までご提出ください。

※住所、氏名がないものは受付できません。法人その他の団体の場合は、所在地、団体名、代表者名を記載してください。

（その他）

- ・電話や窓口での口答による意見提出はお受けしかねますのであらかじめご了承ください。
- ・お寄せいただいたご意見については、個別に回答はいたしませんので、予めご了承ください。
- ・お寄せいただいたご意見は、お名前・ご住所等の個人情報を除き原則公開いたします。
- ・お名前・ご住所等の個人情報につきましては、非公開情報として厳正に取り扱います。

（送付先）

宛 先：福岡市住宅都市局住宅部 住宅計画課

住 所：〒810-8620 福岡市中央区天神1-8-1（行政棟3階）

FAX：092-733-5589

e-mail：j-keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp

※持参の場合は、情報公開室、情報プラザ、各区市民相談室、各出張所でも可。

福岡市高齢者居住安定確保計画（案）の概要

はじめに

1. 計画策定の背景と目的

(背景)

- ・高齢化の進展(特に単身高齢者、要介護認定者の増加)
- ・住宅のバリアフリー化の立ち後れ
- ・生活支援サービス付き住宅の不足

(目的)

- ・住宅関連施策と福祉関連施策の一体的な取組みを総合的かつ計画的に推進し、高齢者の居住の安定を確保する

2. 計画の位置づけ

- ・「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく計画
- ・「福岡県高齢者居住安定確保計画」及び「福岡市高齢者保健福祉計画」と連携した計画

3. 計画期間

- ・平成24年度から29年度の6年間(必要に応じ適時見直しを行う。)

第1章 現状と課題

【現状】

(高齢者の現状)

- ・高齢者のいる世帯は増加傾向
- ・単身高齢者・高齢夫婦世帯も増加
- ・要介護認定者数も増加傾向

(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%
- ・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。
- ・高齢者の約半数は現在の住まいにおいて、「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。

(高齢者の住宅への入居や住替えの現状)

- ・民間賃貸住宅で、高齢であることなど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。
- ・「借家」に住む高齢者世帯に、住替えの意向が高い。
- ・住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。

(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ない高齢者は、全体では9.6%、ひとり暮らしの場合は14.4%
- ・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%
- ・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。

【課題】

課題 1
高齢者の住まい
(住宅・施設)の確保

課題 2
高齢者の住まいの
バリアフリー化

課題 3
高齢者の住まいへの
入居支援

課題 4
高齢者の居宅生活の支援

第2章 基本理念と基本目標

基本理念

高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できる環境づくり

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

基本目標 2

高齢者の住まいへの
入居支援の充実

基本目標 3

在宅で安心して暮らせる
支援体制の構築

第3章 高齢者の居住の安定確保に向けた具体的な取組み

〈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

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、建替や住戸改善の際の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み
 - ・国の補助制度を活用したサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進
 - ・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
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
 - (2) 市営住宅におけるバリアフリー化の推進
 - ① 市営住宅のユニバーサルデザイン化の推進
 - ② 市営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

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み
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 定期募集における高齢者世帯の優遇
 - ② 随時募集における高齢者世帯の優遇
 - ③ ポイント方式における高齢者世帯の優遇
 - (2) 公的賃貸住宅団地内への高齢者福祉施設等の誘致等の促進

〈基本目標 3〉

在宅で安心して暮らせる支援体制の構築

1. 地域包括ケアの推進
2. 高齢者保健福祉施策の総合的な推進
 - (1) 要介護高齢者の総合支援の充実
 - ① 在宅生活支援の充実
 - ② 認知症高齢者の支援体制の充実
 - ③ 高齢者の権利擁護に向けた総合的な取組み
3. 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組み
 - (2) 地域における日常的な見守り等に向けた取組み(地域ネットワーク体制の構築)

第4章 計画の目標値等

○ 次頁参照

第5章 計画の推進と評価

○ 推進体制と各主体の役割

- ・住宅部局と福祉部局が連携した施策の展開(関係事業者や地域への支援)
- ・国や県との連携
- ・居住支援協議会における情報共有や必要な施策等の検討

○ 進行状況の評価

- ・「福岡市高齢者保健福祉計画」との整合性を考慮し、基本的に3年ごとに目標値の検証と評価の実施

福岡市高齢者居住安定確保計画（案）の概要

■ 第4章 計画の目標値等について

(1) 高齢者向け住宅の供給に関する目標値

高齢者向け住宅の供給にあたっては、新規の建設だけでなく民間賃貸住宅の空家の改修など既存ストックの活用も含めて供給を促進します。

高齢者向け住宅の供給の目標値としては、市内の高齢者人口に対する高齢者向け住まいの割合を平成32年度に4%とすることを目標とし、そのために年間約660戸の高齢者向け住まいの供給を促進します。

また、そのうちサービス付き高齢者向け住宅等については、年間約580戸の供給を促進し、平成29年度の供給戸数を約6,100戸とすることを目標とします。

項目	指標	現状値 (H23年度末時点)	中間目標値 (H26年度末時点)	目標値 (H29年度末時点)	備考 (H32年度末時点)
高齢者向け住宅の供給	高齢者人口に対する高齢者向け住まい ^{※3} の割合	3.2% (8,035戸)	3.5% (約10,000戸) (約660戸/年)	3.8% ^{※1} (約12,000戸) (約660戸/年)	4% ^{※2} (約13,900戸) (約660戸/年)
	サービス付き高齢者向け住宅等 ^{※4} の供給戸数	2,634戸	約4,400戸 (約580戸/年)	約6,100戸 (約580戸/年)	約7,800戸 (約580戸/年)

※1 上記の指標「高齢者人口に対する高齢者向け住まいの割合」の目標値については、住生活基本計画(全国計画)(H23年3月、国土交通省)、福岡県住生活基本計画(H24年3月)における目標値3~5%(H32年)、及び福岡県高齢者居住安定確保計画(案)(H24年8月)における目標値3%以上(H32年)に準じて、本計画における目標値を、3~5%の中間値の4%(H32年)と設定した場合、目標年次のH29時点では約3.8%となる。

※2 平成32年度の目標値を4%とした場合、平成32年度で約13,900戸の高齢者向け住まいの供給が必要になり、H24~H32で、年間約660戸の供給が必要になる。

※3 国が上記の指標として定めている「高齢者向け住まい」については、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等(いずれも特定施設を除く)を対象としていることから、本計画における「高齢者向け住まい」については、少なくとも、一定のバリアフリー化がなされ、かつ緊急通報システムまたはこれに準ずる設備(非常警報ブザー、自動解錠システム等)が備わった住宅を対象とする。

※4 サービス付き高齢者向け住宅等：サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム(住宅型)等

【参考】

■ 高齢者人口に対する高齢者向け住まいの割合

	H23	H26	H29	H32	H23~H32(9年間) 年間平均供給戸数
高齢者人口(65歳以上):A	251,391人	289,200人	316,400人	346,325人	—
高齢者向け住まい:B	8,035戸	約10,000戸	約12,000戸	約13,900戸	約660戸
B/A	3.2%	3.5%	3.8%	4.0%	—

※H23の高齢者人口は9月末現在の住民基本台帳と外国人登録総数

※H26、H29の高齢者人口は保健福祉局でコーホート要因法を用いて推計した数値

※H32の高齢者人口は国立社会保障・人口問題研究所による推計値

■ 高齢者向け住まいの内訳

	現状値 (H23年度末時点)	中間目標値 (H26年度末時点)	目標値 (H29年度末時点)	備考 (H32年度末時点)	H24~H32 年間平均 供給戸数
高齢者向け住まい	8,035	約10,000	約12,000	約13,900	約660
生活支援サービスのついた施設・民間賃貸住宅	4,115	約5,900	約7,600	約9,300	約580
生活支援サービスのついた施設 (・養護老人ホーム(特定施設を除く) ・軽費老人ホーム(特定施設を除く))	1,481	1,481	1,481	1,481	0
生活支援サービスのついた民間賃貸住宅 (サービス付き高齢者向け住宅等) (・有料老人ホーム(特定施設を除く) ・サービス付き高齢者向け住宅(特定施設を除く) ・旧サービス付き高齢者専用賃貸住宅 (特定施設、高優良、サービス付き高齢者向け住宅を除く))	2,634	約4,400	約6,100	約7,800	約580
緊急時対応の設備が備わった公的賃貸住宅 (・高齢者向け優良賃貸住宅[市認定分、UR供給分] (特定施設を除く) ・緊急時対応の設備が備わった公的賃貸住宅 [市営住宅(高齢者向け仕様)、県公営賃貸住宅])	3,920	約4,100	約4,400	約4,600	約80

※特定施設:養護・軽費・有料老人ホーム等のうち、一定の基準を満たした施設で、介護保険給付の対象

※生活支援サービスのついた施設のH23、H26の数値:福岡市高齢者保健福祉計画(H24.3)

※生活支援サービスのついた施設のH29、H32の数値:暫定的にH26と同数で設定

【参考】福岡県高齢者居住安定確保計画(案)[H24.8]

● 高齢者向けの住まいの整備目標

県内の高齢者人口に対する高齢者向け住まいの割合を、平成32年度に概ね3%以上にすることを目標とし、そのために年間1,700人程度の高齢者向け住まいの整備を促進します。

		現況整備数 (H23年度末時点)	目標整備数 [各年]
生活支援サービスのついた施設・民間賃貸住宅	養護老人ホーム	2,762床	1,700人/年 (住宅・施設の合計)
	軽費老人ホーム	5,615床	
	有料老人ホーム	16,708人	
	旧サービス付き高齢者専用賃貸住宅	1,022人	
ケア付き公的賃貸住宅	サービス付き高齢者向け住宅	716人	
	高齢者向け優良賃貸住宅	5,101人	
	シルバーハウジング	324人	
	高齢者生活支援施設を併設した公的賃貸住宅	3,470人	

※目標整備数については、福岡県高齢者保健福祉計画(第7次)策定(平成26年度予定)に合わせ中間見直しを行う。

※有料老人ホームは、平成23年4月1日現在の設置数。

※サービス付き高齢者向け住宅は、平成23年度末現在の新築供給分の登録済み数。(県全体)

● 計画策定スケジュール

- 平成24年8月3日~16日 パブリックコメント実施
- 平成24年9月 計画策定(予定)

(2) 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化の促進に関する目標値

高齢者が安心して住み慣れた住宅で生活を続けるため、持家・借家を含め、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化を促進します。

このため、高齢者の居住する住宅のうち一定のバリアフリー化^{※6}が行われた割合を平成32年度に75%とすること、さらには、高齢者の居住する一定のバリアフリー化が行われた住宅のうち高度のバリアフリー化^{※7}が行われた割合を平成32年度に25%とすることを目標とします。

また、共同住宅のユニバーサルデザイン化^{※8}については、その比率を平成32年度に28%とすることを目標とします。

項目	指標	現状値 (H20時点)	中間目標値 (H25時点)	目標値 ^{※5} (H29時点)	備考 (H32時点)
高齢者の居住する住宅のバリアフリー化の促進	高齢者の居住する住宅のうち一定のバリアフリー化 ^{※6} が行われた割合	33%	51%	65%	75%
	高齢者の居住する一定のバリアフリー化が行われた住宅のうち高度のバリアフリー化 ^{※7} が行われた割合	8%	15%	21%	25%
	共同住宅のユニバーサルデザイン化 ^{※8}	17%	22%	25%	28%

※5 上記の各指標の目標値については、住生活基本計画(全国計画)(H23年3月、国土交通省)及び福岡県住生活基本計画(H24年3月)におけるH32時点の目標値に準じた値としている。

上記の各指標は5年毎に行われる住宅土地統計調査(総務省)において確認が可能であるため、現状値としては直近の調査時のH20時点の数値を採用しており、中間目標値の年次としては、次回調査時のH25時点としている。

目標値(H29)及び中間目標値(H25)については、H20時点からH32時点まで各年同じ割合で上昇するものとして設定している。

※6 一定のバリアフリー化:2か所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

※7 高度のバリアフリー化:2か所以上の手すり設置、屋内の段差解消、車いすで通行可能な廊下幅のいずれにも該当

※8 共同住宅のユニバーサルデザイン化:共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子で通行可能な住宅の割合

■ 今後のスケジュール

今後、パブリックコメントの実施について、9月議会に報告後、9月24日から1ヶ月、市民意見募集を実施する予定。
パブリックコメント実施後、計画の最終案を検討委員会でとりまとめた上で、再度、住宅審議会及び議会に報告を行い、計画を策定する予定。

○ 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)7/31	住宅審議会(報告)6/29	住宅審議会(報告)8/23	9月議会(報告)第4委員会【パブコ案】	12月議会(報告)第4委員会【計画最終案】				