

# 平成24年度 第3回福岡市住宅審議会

■日時：平成24年11月26日（月）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) 市民意見募集の結果について . . . . . 資料2
  
- (3) 裁量階層の収入基準について . . . . . 資料3
  
- (4) 住宅審議会答申（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（案）」に対する  
市民意見募集の結果について . . . . . 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
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と。</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と。</li> </ul>

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"> <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と。</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と。</li> </ul>
平成23年度第2回住宅審議会 11月25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>○ 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いう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と。</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と。</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と。</li> </ul>
平成23年度第3回住宅審議会 2月1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>○ 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と。</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。</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と。</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と。</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と。</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>

## 前回の審議内容について

月日	主な意見内容
平成24年度第1回住宅審議会 6月29日開催	<p><b>入居者資格要件等に関する意見</b> 【ハウスシェアリングについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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。</li> <li>○ 市営住宅の中でハウスシェアリングなど、<b>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。</b></li> <li>○ 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、<b>引き続き検討してもらいたい。</b></li> </ul> <p><b>【裁量階層の追加と収入基準について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 裁量階層の追加と、裁量階層の収入基準の引き上げで、<b>さらに応募倍率が高くなるのではないか。</b>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、<b>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。</b></li> <li>○ 応募倍率が依然高い状況の中で、<b>裁量階層の上限額を上げていいのか疑問だ。</b></li> <li>○ コミュニティの観点では、<b>枠を広げて若い人が入りやすくすることは必要だ</b>と思う。</li> <li>○ 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、<b>試行してみて、試行錯誤するしかない</b>のではないかと。</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>○ 「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、<b>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。</b></li> </ul> <p><b>住宅セーフティネットに関する意見</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 公営住宅をセーフティネットとして働かせるためには、<b>真に困窮する方が優先的に入れるような仕組み</b>が担保されないと難しいのではないかと。</li> <li>○ 12万戸余っている<b>民間賃貸住宅の活用</b>に取り組む必要があるのではないかと。現状の空きは社会的ロスである。</li> </ul> <p><b>資料要求など</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 平成20年度住宅・土地統計調査における<b>空家数の確認と空家の定義</b></li> <li>○ 福岡県宅地建物取引業協会による<b>空家調査資料</b></li> </ul>

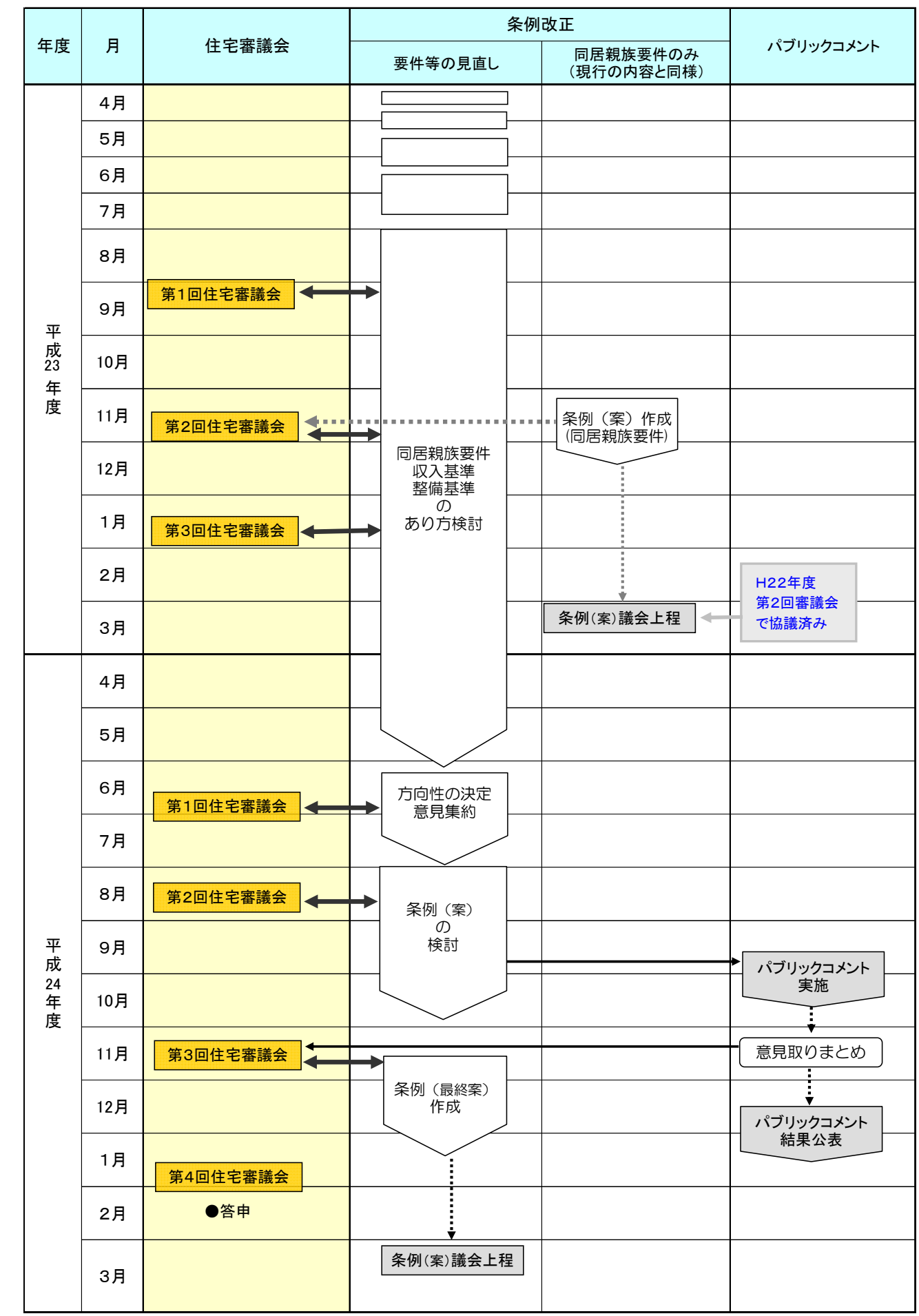
月日	主な意見内容
平成24年度第2回住宅審議会 8月23日開催	<p><b>入居者資格要件等に関する意見</b> 【裁量階層の追加と収入基準について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>従来の裁量階層の世帯も</b>収入基準を広げる中に<b>加えるべき</b>ではないかと。</li> <li>○ 新たに追加した世帯の収入基準のみを上げ、<b>従来の裁量階層は変えないことは政策的に矛盾しないのか。</b></li> <li>○ <b>裁量階層の枠を拡大してみることはよいと思うが、</b>高齢化や入居倍率などの課題がある中で、受け皿となる部屋数の問題など本当に<b>マッチングするのか疑問。</b></li> <li>○ <b>高い倍率の解決策と民間空家の対策</b>が見えてこないと前に進まないのではないかと。</li> <li>○ 高齢者・障がい者が<b>現状の裁量階層の収入基準で対応できているという現状</b>を示せば、納得できるのではないかと。</li> <li>○ <b>子育てには費用がかかる</b>ので、子育て世帯の<b>枠を拡大するのは良い</b>と思う。</li> <li>○ 基準を変えることになるので、<b>シミュレーション作業</b>が必要ではないかと。</li> </ul> <p><b>答申（素案）に関する意見</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「今後の課題 ②地域コミュニティの活性化」について、<b>ハウスシェアリング等の考え方がなぜ出てきたのかの背景がない。</b>どのように、安全・安心に暮らせ、力が発揮できる市営住宅にしていくかということが抜けているような気がする。</li> <li>○ 「今後の取り組み」について、市営住宅をどうするのかについては、<b>建替と管理だけでいいのか疑問。</b>市営住宅の<b>施策を何に特化していくか、どう運営するかという骨組み</b>に替えた方がよいのではないかと。</li> <li>○ <b>市営住宅をどのように活用していくか、ビジョンをもう少し書き込んでいった方がよい。</b>審議会の中での貴重な意見をくみ入れた形でお願いしたい。</li> </ul> <p><b>資料要求など</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>広さ別の応募倍率の資料</b></li> <li>○ <b>パブリック・コメントの結果</b></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 ○ 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26日	○ 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 (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】



## 「福岡市営住宅条例一部改正」に対する市民意見募集の結果について

### 1 実施の目的

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、これまで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、市営住宅条例に入居資格等を規定するにあたり、市民の意見を踏まえたものとするため、「福岡市パブリック・コメント手続要綱」に基づき、条例改正案を公表し、意見募集を実施しました。

### 2 意見募集の対象

#### (1) 入居世帯の要件について

単身で入居できる世帯の要件を拡大する。

#### (2) 入居世帯の収入基準について

本来階層の収入の上限額を現行と同額とする。

#### (3) 特に配慮が必要な世帯の要件と収入基準について

対象世帯を拡大するとともに、拡大した世帯の収入の上限額を引き上げる。

#### (4) 整備基準について

国の参酌基準に準拠したうえで、本市の住宅事情等を勘案し、独自の基準を追加・拡充する。

### 3 意見募集期間

平成24年9月24日（月）～平成24年10月23日（火）

### 4 実施方法

改正案を情報公開室、情報プラザ、各区役所市民相談室、入部・今宿出張所、市営住宅センター、住宅都市局住宅計画課において閲覧及び配付するとともに、福岡市ホームページに掲載し、郵送、FAX、電子メール及び配付場所への持参により意見を受け付けました。

### 5 意見等の提出状況

(1) 意見	3件	} 提出者数 4名（郵送2，持参1，メール1）
(2) 要望	2件	
(3) 問い合わせ数	1件	

### 6 意見の要旨及び、意見に対する市の考え方

NO	区分	意見	市の考え方	対応
1	整備基準	入居者の年齢が80歳を超えている場合などは、早急に住戸をバリアフリー化して欲しい。	市営住宅約3万2千戸の機能更新については、「市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、計画的に実施しております。今後とも、ユニバーサルデザインの導入などを基本方針として、建替や改善事業による計画的・効率的な機能更新に努めてまいります。	原案どおり
2	その他の意見	市営住宅の倍率が高く、また、UR都市機構のあり方が大きく変化している現状では、市営住宅を増やす他ないのではないかと。	住宅困窮者への住宅の確保については、市営住宅を中核としつつ、賃貸住宅市場全体での対応を基本としており、今後、市営住宅の約半数が順次更新時期を迎える中、その管理戸数については、現状程度とすることとしております。	原案どおり
3	その他の意見	新婚世帯の定義（別枠募集において夫婦の年齢がともに40歳以下としている）について、年齢制限をなくして欲しい。	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維持・活性化を図るために、申込者及び配偶者（婚約者）の年齢がともに40歳以下の新婚世帯を別枠募集しております。	原案どおり

#### 〈 参 考 〉

上記の意見のほか、以下の要望が寄せられた。

○バリアフリー化された他の市営住宅に転居できないか。

○入居している市営住宅の広場で、ボール遊びが禁止されているが、子どものために解禁して欲しい。

## 特に配慮が必要な世帯(裁量階層)の収入基準について

### 現行

- 特に配慮が必要な世帯(裁量階層)とは、  
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もの (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)
  - ・高齢者世帯  
名義人が60歳以上、若しくは同居する親族が18歳未満の人、60歳以上の人だけで構成される世帯
  - ・次の方がいる世帯  
障がい者、戦傷病者、原子爆弾被爆者、海外からの引揚者、ハンセン病療養所入所者等
  - ・小学校入学前の子どもがいる世帯

### 改正後

- 特に配慮が必要な世帯(裁量階層)とは、  
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もの (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
  - ・高齢者世帯 (同上)
  - ・次の方がいる世帯  
障がい者、戦傷病者、原子爆弾被爆者、海外からの引揚者、ハンセン病療養所入所者等

- ・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
- ・離島等で区域内に賃貸住宅が少ない

子育て世帯への支援と、市営住宅のコミュニティ維持・活性化を図るため

区域内の住宅事情を勘案したもの

今回追加する世帯

従来の裁量階層の収入基準は、民間賃貸住宅に入居が難しい方を対象に設定された(右記参照)ものであり、近年の民間住宅市場状況等を踏まえると、収入基準を上げる要素はないと考える。

今回、裁量階層として追加する世帯については、従来とは配慮すべき内容・背景が違うことから、その収入基準に対する対応も違うものとしている。

### 〈参考1〉 現行の裁量階層の入居収入基準の上限額について

【裁量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)】

算出の考え方 = 自らで住宅を購入することが困難な収入の上限を算出する。

高齢者、障がい者等一定の者については、本来階層を上回る家賃負担能力があっても、入居拒否やバリアフリー住宅の不足等により賃貸住宅市場において適切な住宅を確保することが困難な場合が多く、これらの者が市場において確実に居住の安定を図るためには、自らで住宅を購入することが必要。

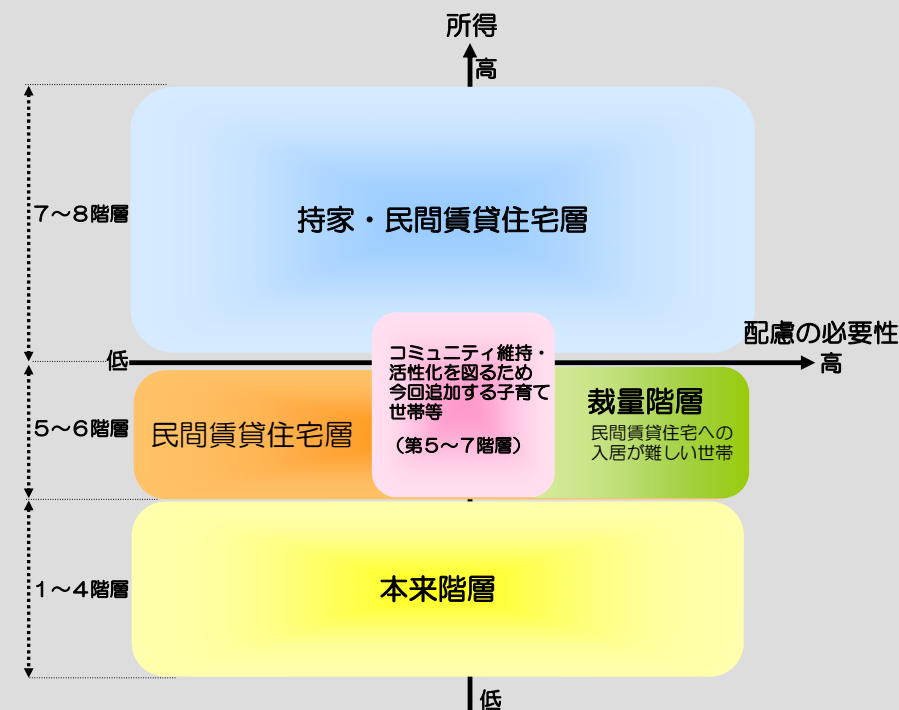
① 首都圏(1都3県)の中古マンションの平均価格 ※ 首都圏の平均価格は、首都圏不動産流通市場の動向(2005年度)より ※ 現在の福岡市の状況(フクニチ住宅新聞(2010年11月26日)より)	2,136万円 (33万円/㎡) 福岡市 1,513万円 (20.4万円/㎡)
② 仮に収入分位40%に相当する者の年間粗収入を得る者の月々の返済可能額を算定 月々の返済額=収入分位40%(6階層相当)の年間粗収入 489万円/12月×25% ※月収に占める持家償還金負担限度額を25%と仮定	10.2万円
③ ②で求めた返済可能額から、収入分位40%に相当する者の借入限度額を算出 ※住宅金融公庫のフラット35を融資期間35年、金利3.096%で利用した場合の借入限度額	2,610万円

①(2,136万円) < ③(2,610万円)

収入分位40%に相当する者であれば、自ら住宅を購入することができる者であると認められる。よって、この水準以下の者を裁量階層として位置付ける。

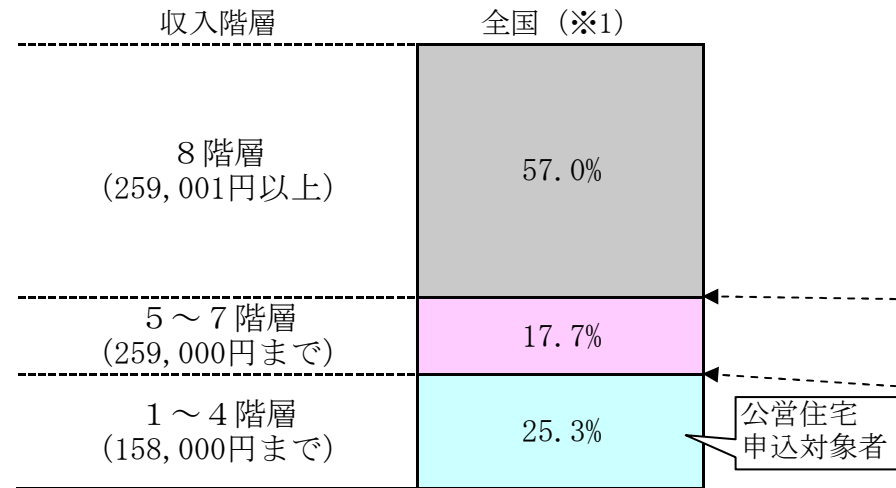
現状の裁量階層の収入に相当する者であれば、市内において自ら住宅を購入することができる者であると認められる。

### 〈参考2〉 本来階層、裁量階層等の区分(イメージ図)



# 裁量階層シミュレーション

## 児童のいる世帯



## ■対象世帯の具体的なイメージ

### 児童のいる世帯の例

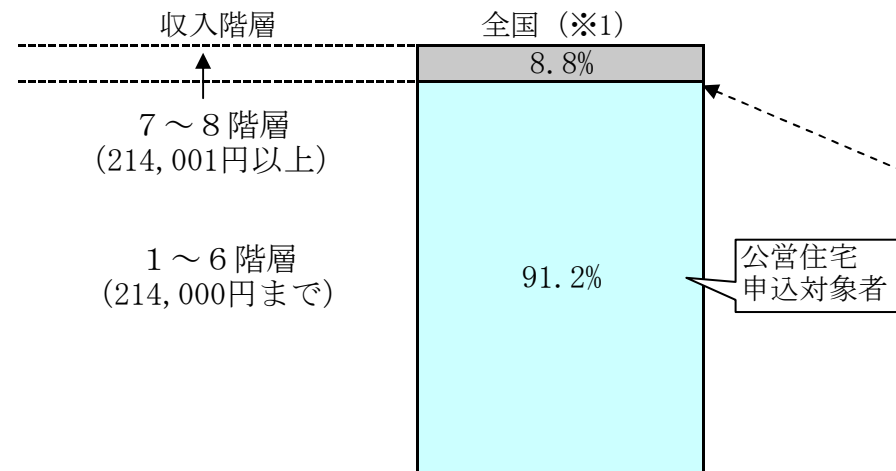
世帯構成：夫婦＋子ども1人(中学生)の3人世帯

収入：夫のみ給与収入がある

最高収入(7階層の上限)  
年額約5,511,000円(月額約459,000円)

最低収入(5階層の下限)  
年額約3,996,000円(月額約333,000円)

## 高齢者世帯



### 高齢者世帯の例

世帯構成：夫婦共に65歳の2人世帯

収入：
 

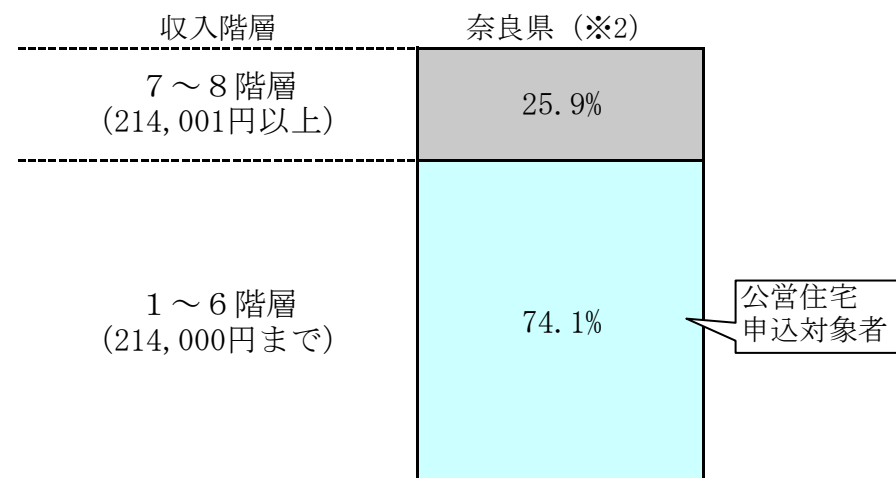
- 厚生年金 夫が平均的収入で40年間就業し、妻がその期間全て専業主婦であった世帯
- その他の収入 預貯金等の利子及び投資信託等の収益の分配にかかる所得

最高収入(6階層の上限)  
年額約5,475,000円(月額約456,000円)

※内訳
 

- 年金収入 年額約2,771,000円(月額約231,000円)
- その他の収入 年額約2,704,000円(月額約225,000円)

## 障がい者世帯 (障がい者がいる世帯)



注：全国(※1)及び奈良県(※2)と福岡市裁量階層における対象範囲

	全国(※1)及び奈良県(※2)	福岡市の裁量階層
児童	18歳未満の未婚の者 【全国(※1)】	中学生以下
高齢者	65歳以上の者のみで構成するか、又はこれに18歳未満の未婚の者が加わった世帯 【全国(※1)】	名義人が60歳以上、若しくは同居する親族が18歳未満の人、60歳以上の人だけで構成される世帯
障がい者	手帳所持者(身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者) 手帳所持者でない者も含む(発達障がい者、高次脳機能障がい者) 【奈良県(※2)】	手帳所持者(身体障害者手帳1～4級、精神障害者保健福祉手帳1～2級、療育手帳A・B1) 重度または中度の知的障がい者であることを児童相談所の長または更正相談所の長から判定された人

※1 「平成21年国民生活基礎調査」の所得金額階級別世帯数の相対度数分布から市営住宅の収入階層別相対度数分布を推計

※2 「平成21年度奈良県障害者及び高齢者の生活・介護等に関する実態調査」所得別世帯数の相対度数分布から市営住宅の収入階層別相対度数分布を推計

政令市・九州各県の入居要件に関する条例改正状況

《凡例 →：継続 ↑：拡大 ↓：縮小》

(平成24年10月末現在)

	収入基準			裁量階層追加世帯											条例改正議案 上程時期			
	本来階層	裁量階層	緩和した収入基準の内容・理由	小学生まで	中学生まで	手帳3級 保健福祉 精神障害者	DV被害者	犯罪被害者	妊婦がいる	多子	若年夫婦	新婚	ひとり親	離島等				
政令指定都市	札幌	→	→	①新潟市 内容：政令月収 259,000円 全ての裁量世帯 理由：子育て支援等 ②浜松市 内容：政令月収 259,000円 北遠地域のみ 政令月収 214,000円 その他の地域 理由：過疎地対策のため ③大阪市 内容：政令月収 259,000円 全ての裁量世帯 理由：子育て支援等 ④堺市 内容：政令月収 259,000円 全ての裁量世帯 理由：子育て支援等 ⑤神戸市 内容：政令月収 259,000円 中学校修了前の児童がいる世帯 夫婦合計年齢が70歳以下の世帯 北九州 政令月収 214,000円 従来の裁量世帯 理由：団地コミュニティ形成の必要性 子育て支援 ⑥福岡市 内容：政令月収 259,000円 中学校修了前の児童がいる世帯 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 政令月収 214,000円 従来の裁量世帯 理由：コミュニティ維持・活性化、子育て支援	札幌													9月議決済
	仙台	→	→		仙台													2月
	さいたま	→	→		さいたま													12月
	千葉	→	→		千葉	●												12月
	横浜	→	→		横浜	●	●											12月
	川崎	→	→		川崎	●	●											12月
	相模原	→	→		相模原	●	●											12月
	新潟	→	↑①		新潟	●		●	●		●							12月
	静岡	→	→		静岡	●												2月
	浜松	→	↑②		浜松	●												平成24年2月議決済
	名古屋	→	→		名古屋													2月
	京都	→	→		京都	●	●					●						9月議決済
	大阪	→	↑③		大阪	●												平成24年3月議決済
	堺	→	↑④		堺	●	●											2月
	神戸	→	↑⑤		神戸	●	●											9月議決済
	岡山	→	→		岡山				●	●								平成24年2月議決済
広島	→	→	広島													9月議決済		
北九州	→	→	北九州													12月		
熊本	→	→	熊本													12月		
福岡市	→	↑⑥	福岡市	●	●				●	●			●	●		3月		
九州各県	福岡県	→	→	福岡県	●	●							●			12月		
	佐賀	→	→	佐賀													夫婦の合計年齢が80歳以下で婚姻1年以内	
	長崎	→	→	長崎													11月	
	大分	→	→	大分	●	●							●				11月	
	熊本	→	→	熊本													夫婦の合計年齢が70歳以下で婚姻3年以内	
	宮崎	→	→	宮崎													11月	
	鹿児島	→	→	鹿児島													12月	



# 「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～

## 答 申（案）

平成25年〇月

福岡市住宅審議会

平成25年 月 日

福岡市長 高島 宗一郎 様

福岡市住宅審議会  
会長 竹下 輝和

住宅セーフティネットの今後のあり方について（答申）

～公営住宅法改正への対応について～

当審議会は、平成22年8月31日の諮問に従い、福岡市における住宅セーフティネットの今後のあり方、特に公営住宅法改正への対応について議論を重ね、次のとおり結論を得たので、ここに福岡市長に答申する。

なお、当審議会は、福岡市がこの答申の主旨に従い、早急に具体的措置を講ずることを要望する。

## 目 次

はじめに	2ページ
1. 福岡市の住宅の現況	3ページ
(1) 福岡市の人口・世帯数等	3ページ
(2) 福岡市の住宅事情	3ページ
(3) 市営住宅の状況	4ページ
2. 福岡市の住宅セーフティネットに向けた取組み	5ページ
(1) 主な取組状況	5ページ
(2) 今後の課題	6ページ
(3) 今後の取組方針に対する提言	7ページ
3. 公営住宅法改正への対応に対する提言	9ページ
(1) 同居親族要件の廃止への対応	9ページ
(2) 収入基準の条例委任への対応	10ページ
(3) 公営住宅法整備基準の条例委任への対応	12ページ
附帯意見	15ページ

## はじめに

福岡市においては、平成 19 年 11 月の「住宅セーフティネットの再構築について」の住宅審議会答申を受けて、賃貸住宅市場全体による住宅セーフティネットの再構築を図るため、居住支援協議会を創設するとともに、市営住宅の入居者選考制度におけるポイント方式の導入を行うなど、低額所得者や高齢者など住宅困窮者に対する居住の安定の確保に取り組んでいる。

しかしながら、福岡市を取りまく住宅事情としては、住宅の増加に伴い民間賃貸住宅の空家がますます増加する一方で、市営住宅の応募倍率については、やや低下傾向であるものの、未だ全体で 15 倍程度を推移している状況となっている。

また、公営住宅については、地方分権改革推進計画（平成 21 年 12 月 15 日閣議決定）に基づき、公営住宅法の改正を行う法律が平成 23 年 5 月 2 日に公布され、公営住宅法で規定されていた同居親族要件が廃止されるとともに、入居収入基準及び整備基準が地方公共団体の条例に委任された。

このような状況を背景に、当審議会では、平成 22 年 8 月 31 日に福岡市長から、「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～」の諮問を受け、福岡市における今後の住宅政策、特に住宅セーフティネットがどうあるべきかの観点から、公営住宅法の改正に伴う 公営住宅の入居者資格及び整備基準のあり方について審議を重ね、以下のような結論を得た。

## 1. 福岡市の住宅の現況

### (1) 福岡市の人口・世帯数等

福岡市の総人口は、平成 23（2011）年現在で約 142 万人、約 68 万世帯※<sup>1</sup>となり、昭和 27（1952）年以降一貫して増加し続け、平成 47（2035）年には 160 万人（90 万世帯）※<sup>2</sup>に達すると見込まれている。

一方、世帯あたり人員は減少し続け、平成 23（2011）年現在で 2.08 人／世帯※<sup>1</sup>であり、平成 47（2035）年頃には 1.79 人／世帯※<sup>2</sup>になると見込まれている。

単身世帯は年々増加しており、全世帯に対する割合は、平成 23（2011）年現在の 45.6%※<sup>1</sup>から平成 47（2035）年頃には 55.7%※<sup>2</sup>に上昇すると見込まれている。

また、65 歳以上の高齢者がいる世帯についても年々増加し、平成 22（2010）年では全世帯に占める割合は 24.6%※<sup>3</sup>で、このうち高齢夫婦世帯及び単身高齢者世帯は 60.8%※<sup>3</sup>を占めている。

このような高齢化率の進行や、地域を支える人材の減少 などにより、地域コミュニティの維持が困難となっている。

### (2) 福岡市の住宅事情

福岡市の住宅は年々増加し続け、平成 20（2008）年に約 80 万戸※<sup>4</sup>と世帯数の 1.18 倍となっている。

住宅の増加に伴い空家も増加しており、平成 20（2008）年には空家率が 14.6%※<sup>4</sup>と昭和 43 年以降で最も高くなっている。中でも民営借家における空家率は約 23%※<sup>4</sup>と更に高い状況である。

福岡市の民営借家は、居住世帯の 44.3%※<sup>4</sup>を占めており、床面積が 30 m<sup>2</sup>以下で 4～5 万円の家賃の住宅が最も多く約 5.0 万戸※<sup>5</sup>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、建築後 30 年以上経過しているものは、約 9.0 万戸（空家含まず）※<sup>6</sup>ある。

誘導居住水準未満※<sup>7</sup>の住宅に居住する世帯数は、約 34.2 万世帯（51.0%）※<sup>4</sup>で、最低居住水準未満※<sup>7</sup>の住宅に居住する世帯数は、約 6.9 万世帯（10.3%）※<sup>4</sup>となっており、ともに全国平均より割合が高い。

昭和 56 (1981) 年の建築基準法改正 (新耐震基準) 以前に建築された住宅は、約 16.7 万戸 (24.8%) ※4あり、うち共同住宅が 61.8%※4を占めている。

### (3) 市営住宅の状況

市営住宅の応募倍率の平均は、平成 22 年が 17.7 倍、平成 23 年が 15.7 倍と、近年やや減少傾向ではあるが全体として 15 倍程度の状況である。一方で、住戸により応募倍率には大きな差が生じている。

市営住宅入居者の高齢化率は、平成 23 年度で 26.7%と高く、福岡市の全体平均 (17.8%) を 8.9 ポイント上回り、その上昇率も大きい。そのため、地域コミュニティの維持・活性化が課題となっている。

市営住宅の世帯構成を見ると、単身世帯が約 1 万世帯で、全体の約 33%を占めており、そのうち、高齢者のみの世帯は約 7 千世帯で全体の約 24%を占めている。

市営住宅の入居収入基準から見ると、収入階層 1 (収入分位 10% : 世帯の基準月収 0~104 千円) に相当する世帯は、約 2 万 4 千世帯であり、全体の約 80%以上を占めている。

また、昭和 40~50 年前半までに建設された約 1.6 万戸の住宅が、今後一斉に機能更新時期を迎えることとなる。

- ※1 出典資料：福岡市登録人口 (住民基本台帳)
- ※2 出典資料：福岡市総務企画局
- ※3 出典資料：H22 年国勢調査
- ※4 出典資料：H20 住宅・土地統計調査
- ※5 出典資料：H22 インターネットによる民間賃貸市場調査
- ※6 出典資料：建築着工統計
- ※7 国土交通省が住生活基本計画 (全国計画) において定めている、世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準
- ※8 国土交通省が住生活基本計画 (全国計画) において定めている、健康で文化的な住生活を営む基礎として、必要不可欠な住宅の面積に関する水準

## 2. 福岡市の住宅セーフティネットに向けた取組み

### (1) 主な取組状況

#### ① 市営住宅の入居者選考方式による一層の的確化等

福岡市営住宅の入居者募集について、定期の制度としては抽選方式による募集と併せ、住宅困窮度を数値（ポイント）化して数値の高い世帯から入居者を決定する「ポイント方式」を実施している。

抽選募集については、ひとり親世帯、高齢者世帯、子育て世帯、心身障がい者世帯などについて、抽選の際に一般世帯より抽選番号を多く割り当てたり、一定の枠を確保したりする優遇制度を実施している。

また、犯罪・DV被害者世帯、立退要求を受けている世帯や抽選に多回数落選した世帯など、より困窮している世帯については、抽選によらず、登録順に入居を決定する「随時募集」を実施している。

なお、高齢者世帯等の階段の昇降困難等による住替えにおいて、若年層の住替え協力世帯に対し移転補償等を行うなど、市営住宅内の住替え促進に努めている。

#### ② 公的賃貸住宅に対する取組み

都市再生機構住宅や雇用促進住宅において、建替等を実施する場合、各事業者と随時協議等を行いながら、既存入居者の居住の安定に十分に配慮するように働きかけている。

#### ③ 民間賃貸住宅に関する支援・誘導策、各事業主体や福祉施策との連携等

##### ア) 福岡市居住支援協議会

民間賃貸住宅などに関する情報共有や、住宅困窮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できる支援策をより効果的に推進するため、平成 21 年 3 月に、福岡市と住宅事業者、福祉団体等で構成する「福岡市居住支援協議会」を設置し、協議・検討を進めている。

具体的には、平成 23 年度より「福岡市高齢者住宅相談支援事業」、「民間賃貸住宅事業者のホームページを利用した住宅物件情報の提供」を行っている。

## イ) 高齢者向け住宅の供給促進

住宅施策と福祉施策が一体となって、高齢者の居住の安定確保に向けた取組みを強化するため、「福岡市高齢者居住安定確保計画」の平成 24 年度内の策定に向けて取り組んでおり、この計画の中で、国の補助制度などを活用した高齢者向け住宅の供給促進策などについても検討を進めている。

## (2) 今後の課題

### ① 住宅セーフティネット

低額所得者や高齢者などの住宅困窮者に対する居住の安定の確保のため、市営住宅やその他の公的住宅、民間住宅の住宅事業者がそれぞれの役割を果たし、公共と民間を含めた賃貸住宅市場全体による重層的な対応が必要である。

特にその中核を担う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に対し、公平かつ的確に住宅が供給できるよう、引き続き取り組んでいく必要がある。

また、近年、民間賃貸住宅の空家が増加している状況を踏まえ、住宅セーフティネットを更に重厚なものとするために、民間賃貸住宅の利用促進を図る必要がある。

### ② 地域コミュニティの活性化

高齢化の進行や地域を支える人材の減少などにより、地域コミュニティの維持が困難となっている。また、地域コミュニティにおける住民同士の絆が希薄化している中、高齢世帯は、今後、ますます増加すると見込まれる。

このような状況から、高齢者等が住み慣れた地域で、安全・安心に住み続けられるよう支援することが重要であり、地域コミュニティの維持・活性化に向けた対策や、高齢者等が安全・安心に住み続けることができる仕組みづくりが必要である。

特に、市営住宅では、高齢化が進んでいることから、ファミリー世帯の入居促進により次世代の地域活動の担い手となる人材を確保する等、地域コミュニティ維持・活性化に向けた誘導・支援策の検討が必要である。



また、今後、更に単身高齢者が増加すると見込まれることから、市営住宅の既存ストック活用や福祉的な配慮の観点から、ハウスシェアリング等の導入や、デイサービスなどの福祉的機能の導入などについて検討する必要がある。

### ③ 良好な住宅ストックの形成

市営住宅は、平成 23 年度に改訂した「市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、効果的・効率的なストックの建替や改善を推進するとともに、計画的な修繕を確実に進めるなどにより、住宅の長寿命化を推進し、将来にわたって安定的な供給を行っていく必要がある。

また、民間の共同住宅、特に分譲マンションでは、適正な維持管理を図るため、管理組合の適正化や管理組合を運営する人材の育成を図ることが必要である。

## (3) 今後の取組方針に対する提言

低額所得者や高齢者などの住宅困窮者への居住の安定の確保のため、市営住宅を中核として、その他の公的住宅・民間住宅を含めた賃貸住宅市場全体による適切な役割分担のもと各住宅事業者がそれぞれの役割を果たしていくこととしており、そのため、今後、福岡市が推進すべき方向性について、以下のとおり提言する。

### ① 民間賃貸住宅の活用

福岡市では、民間賃貸住宅の空家数が約 9 万戸（平成 20 年）と非常に多く、また市営住宅の応募倍率が高い状況等を踏まえると、住宅困窮者の居住の安定の確保に取り組むため、民間賃貸住宅の空家の活用について検討することが必要である。

また、福岡市居住支援協議会における支援策などを強化し、公共と民間を含めた重層的な政策を構成するよう取り組む必要がある。

## ② 市営住宅に関する取組み

住宅困窮者の中でも特に困窮度の高い世帯が優先的に入居できるよう、入居者選考方法として、ポイント方式や随時募集等により配慮しているが、市営住宅が住宅セーフティネットの中核を担っていることを踏まえ、引き続き取り組んでいく必要がある。

一方、地域コミュニティの維持・活性化を図るため、次世代の地域活動の担い手となるファミリー世帯が、優先的かつ積極的に市営住宅へ入居できるよう更なる検討が必要である。

また、単身高齢者等に対して、家賃負担の軽減や福祉的な配慮の観点から、居住者相互による安否確認による安心感が得られるハウスシェアリング等の導入や親族外同居のあり方などについて検討する必要がある。

市営住宅の建替整備にあたっては、住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する低額所得者世帯に対し、公平かつ的確な供給を図るために、「市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、計画的に機能更新を実施する必要がある。

特に大規模団地の建替では、建替に伴う土地の有効活用等により、福祉施設・医療施設・サービス施設の導入を図るなど、地域課題を踏まえたまちづくりの視点による地域拠点の形成に配慮する必要がある。なお、都心部等においては、地域の課題や状況等に応じて、高齢者福祉施設等の導入について検討の必要がある。

### 3. 公営住宅法改正への対応に対する提言

地方分権改革推進計画（平成 21 年 12 月 15 日 閣議決定）に基づき、公営住宅法の改正を行う法律（「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 日に公布された。これにより、公営住宅法で規定されていた同居親族要件が廃止されるとともに、入居収入基準及び整備基準が地方公共団体の条例に委任された。

この法改正を機に、市営住宅については、社会経済情勢や福岡市独自の事情等を踏まえ、入居を特に配慮すべき住宅困窮者等の範囲やその対応について、以下のよう  
に提言する。

#### （1）同居親族要件の廃止への対応

##### ① 法改正の概要

これまでの公営住宅法では、60 歳以上や障がい者など一定の要件を満たす単身者以外は、同居する親族が必要であったが、法改正により、この同居親族要件が廃止となったため、要件を満たせば単身入居が可能となった。

##### ② 現状

現行の福岡市の規定では、高齢者、心身障がい者、DV 被害者等の単身者は、要件を満たせば入居の対象となっている。

福岡市の単身者の状況は、平成 20 年に 30 万世帯を超え、平成 10 年から 1.5 倍に増加した。また、単身者の 4 割近く（11.5 万世帯）が年収 200 万円未満となっており、その多くが市営住宅の収入要件を満たすことになる。

福岡市の単身高齢者（65 歳以上）の状況は、平成 20 年に 52,100 世帯であり、平成 10 年の 33,600 世帯から 1.5 倍以上の増加となった。また、平成 20 年の単身高齢者のうち 15,200 世帯が民営借家に居住している。

一方、市営住宅では、高齢化の進行（平成 12 年：15.3%→平成 23 年：26.7%）や単身高齢世帯の増加（平成 12 年：3,569 世帯→平成 23 年：6,253 世帯）などが見受けられ、その対応が課題となっている。

### ③ 対応方針

福岡市では、単身世帯の割合が高く、また、近年、民間賃貸住宅の空家の増加に伴い、低廉な家賃の民間賃貸住宅が供給されていることから、基本的に生産年齢層に対しては、民間住宅での対応が可能である。このような状況を踏まえると、市営住宅において、年齢や身体的状況にかかわらず単身世帯の入居を認めると、真に住宅に困窮する者の居住の安定確保が困難となることから、これまでと同様に一定要件を課したが、次に示す世帯については、要件拡大等の方向性を示す。

#### a) 入居可能な単身世帯要件の拡充

単身者については、支援が必要な世帯の多様化に対応して、これまで条例で規定していた要件に加え、現行の目的外使用の対象者でもある犯罪被害者、災害被災者や離島等で他の賃貸住宅が少ない区域を追加する必要がある。

#### b) 親族外同居について

単身高齢者の孤立化防止、家賃等の軽減といった観点と、高齢者の今後の暮らし方や社会状況の変化を踏まえ、グループホームやハウスシェアリング制度など、他都市の先行事例を参考にしながら、弾力的な対応が出来るよう要件や制度の運用について、調査・検討を行う。

## (2) 収入基準の条例委任への対応

### ① 法改正の概要

公営住宅の入居収入基準は、「政令に定める収入基準以下の者」と規定されていたが、法改正によって各事業主体の条例へ委任されることとなった。

事業主体が入居収入基準を条例で定めるにあたっての基準が政令により示されたことから、これを十分に参照した上で、福岡市の実情に応じて、収入基準を福岡市営住宅条例に定めることとする。

本来階層及び裁量階層の収入基準の上限額については、政令で示された額（収入分位 50%：第7階層、25万9千円）以下で定めるものとされ、これは、これまでの上限額（収入分位 40%：第6階層、21万4千円）から一階層引き上げられている。

ただし、本来階層の入居収入基準は、参酌基準（収入分位 25%：第 4 階層、月収 15 万 8 千円）が政令で規定され、これは、これまでの上限額と同額である。

また、裁量階層の対象世帯についても、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な場合として定めることができる」とされている。

注) 本来階層：最低居住水準の住宅を住宅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：心身障がい者等、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

参酌すべき基準とは：

- ・ 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、「参酌すべき基準」を十分に参照し、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。
- ・ 「参酌すべき基準」を十分に参照した結果であれば、地域の実情に応じて、異なる内容を定めることは許容

## ② 現状

### a) 本来階層

現行の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）である。

### b) 裁量階層

現行の裁量階層の上限額は、収入分位 40%に相当する月収 21 万 4 千円（現在の第 6 階層の上限額）である。

また、裁量階層の対象としては、心身障がい者、高齢者、小学校就学前の子どもがいる世帯等としている。

なお、災害被災者、犯罪被害者、DV被害者などについては、市営住宅の目的外使用の対象とし、緊急的な対応として受け入れている。

## ③ 対応方針

### a) 本来階層の収入基準の上限額

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 15 万 8 千円としている。

従って、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とする。

#### **b) 裁量階層となる世帯要件の追加**

従来の裁量階層に加え、市営住宅のコミュニティ維持・活性化の観点も踏まえた子育て世帯への支援策として、「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」を、また、離島等で賃貸住宅が少ない区域の住宅事情を勘案して、「離島等で賃貸住宅が少ない区域（「離島等」という）」を裁量階層となる世帯に追加する。

#### **c) 裁量階層（「子育て世帯」及び「離島等」）の収入基準引き上げ**

市営住宅においては、コミュニティの維持とその活性化に向け、ファミリー世帯・若年世帯の居住を促進する必要があることから、「中学生以下の子どもがいる世帯」「妊婦がいる世帯」等の子育て世帯、及び「離島等」については、裁量階層の入居収入基準の上限額を、政令で示されている額と同様の収入分位 50%（第7階層の上限額：25万9千円）へ拡大する。

なお、上記の「子育て世帯」及び「離島等」以外の裁量階層対象世帯については、応募倍率の上昇や真に住宅に困窮する者の居住の安定確保に配慮し、これまでと同様の収入分位 40%（第6階層の上限額：21万4千円）とする。

### **(3) 公営住宅法整備基準の条例委任への対応**

#### **① 法改正の概要**

公営住宅の整備基準は、国土交通省令（公営住宅等整備基準）によって住宅の規模や仕様について規定がなされていたが、公営住宅法の改正によって各事業主体の条例へ委任されることとなった。

これまで省令で定められていた公営住宅等整備基準は、事業主体が条例で定めるにあたって参酌すべき基準と位置づけられ、これを十分に参照した上で、福岡市の実情に応じて、整備基準を条例に定めることとされている。

## ② 対応方針

整備基準の条例化にあたっては、「参酌すべき基準」に準拠した上で、社会経済情勢や福岡市独自の住宅事情を踏まえ、「ユニバーサルデザイン」「世帯に応じた住戸」「省エネルギー化」「コスト縮減」「地域社会との関係」を新たに拡充する必要がある。

### (ア) ユニバーサルデザイン

#### a) 参酌すべき基準

住戸内や共用部分について、高齢者等が日常生活を支障なく営むことができ、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るなど、主にバリアフリーについての措置が講じられていなければならないとされている。

なお、福岡市では、庁内方針である福岡市公営住宅等整備基準（以下「庁内方針」という。）において、「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による整備を規定している。

#### b) 方向性

住戸内や共用部分だけでなく敷地全体について、あらかじめ障がいの有無、年齢、性別等にかかわらず全ての人が利用しやすい、全ての人に配慮した「ユニバーサルデザイン」の視点が必要である。

### (イ) 世帯に応じた住戸タイプ

#### a) 参酌すべき基準

住宅規模として最低床面積（25㎡以上）が示されているが、住戸タイプなどには言及されていない。

なお、福岡市では、庁内方針において、適正水準の住宅を的確に供給し、団地コミュニティの活性化を図るため、世帯構成の動向に対応した「型別供給実施基準」を規定している。

#### b) 方向性

今後も、世帯構成の動向などニーズの変化に対応した住宅の供給を進めるとともに、団地コミュニティの活性化を図るため、様々な世帯に応じた住戸タイプの供給が必要である。

## (ウ) 省エネルギー化

### a) 参酌すべき基準

冷暖房を想定した熱の損失の防止、エネルギーの使用の合理化を図ることとされているが、それ以外の省エネルギー化への取組みについては言及されていない。

なお、庁内方針において、「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。

### b) 方向性

地球温暖化などの地球環境問題を契機として、環境負荷の原因となるエネルギー消費量の削減が大きな課題となっていることから、敷地の特性、住棟の方位、設備機器の使用を考慮するとともに、太陽光発電などの自然エネルギーの有効活用の検討をするなど、エネルギーの効果的・効率的な利用や制御に配慮する必要がある。

## (エ) コスト縮減

### a) 参酌すべき基準

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より、建設費や維持管理に要する費用の縮減に配慮することとされている。

### b) 方向性

建設の際に、住宅の耐久性確保だけでなく、長期的活用が図れるよう配慮するとともに、維持管理においても、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、ライフサイクルコストの縮減に配慮する必要がある。

## (オ) 地域社会との関係

### a) 参酌すべき基準

周辺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とされている。

### b) 方向性

団地内だけでなく周辺地域を含めたコミュニティの活性化についての配慮や地域における防災的役割の充実が必要である。

また、土地の有効利用により、地域の課題を踏まえて高齢者施設や子育て支援施設等の福祉的機能の導入を図るなど、まちづくりの視点に立った地域拠点の形成に配慮する必要がある。



## 【 附 帯 意 見 】

市営住宅の管理戸数・建替整備、入居資格に関して下記の意見があった。

今後の施策の推進にあたり留意が必要である。

1. 「住宅に困っている方がいる中で、市営住宅の管理戸数に合わせて、その中から更に本当に住宅に困っているかどうか判断するというやり方ではいけない。市営住宅の管理戸数を増やす必要がある。」との意見があった。
2. 「親族関係でないものとのハウスシェアを認めるなど、低所得の若者のことも配慮してほしい。」との意見があった。

## 「福岡市高齢者居住安定確保計画(案)」に対する市民意見募集の結果について

### 1 実施の目的

高齢化が進展し、特に、単身・夫婦のみの高齢者世帯や要介護・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、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。

福岡市においても、取組みを総合的かつ計画的に推進するために、「福岡市高齢者居住安定確保計画」の策定に取り組んでおり、計画(案)の内容を公表し、市民意見募集を実施しました。

### 2 意見募集の対象

福岡市高齢者居住安定確保計画(案)

### 3 意見募集期間

平成24年9月24日(月)～平成24年10月23日(火)

### 4 実施方法

計画案を情報公開室、情報プラザ、各区役所市民相談室、入部・今宿出張所、住宅都市局住宅計画課において閲覧及び配付するとともに、福岡市ホームページに掲載し、郵送、FAX、電子メール及び配付場所への持参により意見を受け付けました。

### 5 意見等の提出状況

意見 5件

※ 提出者数 3名(個人:2名, 団体:1団体)

(提出方法: 郵送1, FAX1, メール1)

## 「福岡市高齢者居住安定確保計画(案)」に関する市民意見募集の結果について

### 3. 市民意見募集における市民意見要旨と意見への対応について

#### 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

#### 2. 高齢者が居住する既存住宅のバリアフリー化の促進

番号	該当ページ	該当項目 意見(要旨)	意見への対応と考え方	計画(案)修正案
1	P32	(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 階段でしか昇れない階に居住する方々のために、エレベーターを設置すべき。	【原案どおり】 市営住宅へのエレベーターの設置につきましては、財政の平準化や市営住宅の効率的な機能更新を掲げた「市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、建替や改善事業により、規模などの条件を満たした住宅に対して計画的に実施しています。今後とも、ユニバーサルデザイン化の観点から、建替や改善事業による計画的な設置に努めていきます。 また、当面、建替や住戸改善事業の対象とならない住宅につきましては、エレベーターの付いていない住棟の高層階に居住する高齢者に対して、エレベーターが付いている住棟やエレベーターの付いていない住棟の低層階に居住する若年者世帯の協力を得ながら住替えを促進することにより、居住環境を改善していきます。	
1	P32	(2)市営住宅におけるバリアフリー化の推進 ②市営住宅における高齢者等の住替え促進 5階に居住している人には、1階への住替えを促すべき。	【原案どおり】 市営住宅の高層階に居住する高齢者等の1階への住替え促進につきましては、エレベーターが付いている住棟への住替えやエレベーターの付いていない住棟の低層階に居住する若年者世帯の協力を得ながら住替えを促進することにより、市営住宅における高齢者の居住環境を改善していきます。	
3	P32	市営住宅について、屋内の風呂、トイレ等段差が15cm～20cm以上あるが、これらについて、バリアフリー化ができないのであれば、高齢者、障がい者には、住み替えを最優先させ、一日も早く実行すべきである。	【原案どおり】 市営住宅の住戸内のバリアフリー化につきましては、建替や住戸改善の際に、全住戸を対象に可能な限りユニバーサルデザインを導入することとしており、財政の平準化や市営住宅の効率的な機能更新を掲げた「市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、計画的に実施しています。今後とも、建替や改善事業による計画的・効率的な機能更新に努めていきます。 また、お住まいの住戸での生活に支障がある場合には、住替えの制度の他に、住戸の改造を申請する制度や、その費用を助成する制度もございますので、住宅供給公社へお尋ねください。	

#### 【基本目標3】 在宅で安心して暮らせる支援体制の構築

番号	該当ページ	該当項目 意見(要旨)	意見への対応と考え方	計画(案)修正案
2	P30 P34	高齢者の住宅を確保するには、市内の空き賃貸物件を高齢者用の住宅にする方法がある。この場合、特にソフト面が重要であり、見守りやコミュニティなどの他に、居住する「健常者」には予防医学が、「要介護者」には訪問サービスを使った生活介助が必要となる。 物件に、パソコン、マイク、スピーカー(TV電話機能)等必要な機器を設置することにより、遠隔健康管理と指導を行うだけでなく、ネットワークを通じて1部屋1部屋をコミュニティとして繋ぐことにより、専用住宅の役割を果たすことができる。	【原案どおり】 既存の民間賃貸住宅の空家を活用した高齢者向け住宅の供給につきましては、高齢者世帯など住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空家のある民間賃貸住宅の改修工事に対して国が補助を行う「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の活用を促進する取組みを進めていきます。 また、高齢者の見守り等につきましては、地域住民や民生委員などが連携し、地域の中でお互いが支え合い、助け合えるようなネットワークの構築を図るとともに、要介護度が重度になっても高齢者が在宅で安心して生活できるよう、市民のニーズに応じた保健(予防)・医療・介護・生活支援・住まいサービス等を適切にコーディネートする「福岡型地域包括ケアシステム」の構築に取り組みます。 また、賃貸住宅物件に、パソコン、マイク、スピーカー(TV電話機能)等の必要な機器を設置することにより高齢者向け住宅としての機能を持たせるという意見につきましては、今後の取組みの参考とさせていただきます。	

### 3. 地域生活支援体制の充実

番号	該当ページ	該当項目 意見(要旨)	意見への対応と考え方	計画(案)修正案
1	P38	(2)地域における高齢者の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) 孤独死を防ぐために明記してはどうか。	【一部修正】 孤独死の明確な定義はありませんが、内閣府の高齢社会白書では、「誰にも看取られることなく息を引き取り、その後、相当期間放置される(悲惨な)状況」を孤立死としているため、孤立死という名称を使用しています。 「孤立死」を防ぐための取組みとしては、緊急通報システムの機能を提供するなどとともに、高齢者に対する見守り支援に取り組むため、地域住民や民生委員などが地域の中でお互いが支え合い、助け合えるようなネットワークの構築を図ります。	【P38(2)】赤字部分を修正 「特に、 <b>孤立死</b> については、 <b>予防策</b> として孤立化させないことが重要であるため、このネットワーク活動の支援を行うとともに、効果的な施策の検討を行います。」 を 「特に、 <b>孤立死を防ぐためには、地域社会から孤立化させないことが重要であるため、このネットワーク活動の支援を行うとともに、効果的な施策の検討を行います。</b> 」 に修正