

平成24年度 第4回福岡市住宅審議会

■日時：平成25年1月28日（月）15：30～17：00（予定）

■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) 福岡市営住宅条例の一部改正について 資料2

- (3) 住宅審議会答申（最終案）について 資料3

3. 住宅都市局長挨拶

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。

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と。
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。
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と。 ○ 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と。 ○ 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。 <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と。 <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
平成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 【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
平成24年度第2回住宅審議会 8月23日開催	<p>入居者資格要件等に関する意見 【裁量階層の追加と収入基準について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 従来の裁量階層の世帯も収入基準を広げる中に加えるべきではないか。 ○ 新たに追加した世帯の収入基準のみを上げ、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。 ○ 裁量階層の枠を拡大してみることはよいと思うが、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マッチングするのか疑問。 ○ 高い倍率の解決策と民間空家の対策が見えてこないと前に進まないのではないか。 ○ 高齢者・障がい者が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を示せば、納得できるのではないか。 ○ 子育てには費用がかかるので、子育て世帯の枠を拡大するのは良いと思う。 ○ 基準を変えることになるので、シミュレーション作業が必要ではないか。

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>答申（素案）に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「今後の課題 ②地域コミュニティの活性化」について、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。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ところが抜けているような気がする。 ○ 「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、建替と管理だけでいいのか疑問。市営住宅の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に替えた方がよいのではないか。 ○ 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。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。 <p>資料要求など</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 広さ別の応募倍率の資料 ○ パブリック・コメントの結果
平成24年度第3回住宅審議会 11月26日開催	<p>入居者資格要件等に関する意見 【裁量階層の追加と収入基準について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ できれば、裁量世帯全体の収入基準を上げた方がよいと思うが、コミュニティの拡大ということで、子育て世帯等の枠を拡大することに反対ではない。 ○ 従来の裁量世帯は6階層、追加する裁量世帯は7階層という、2段階方式は、妥当な案ではないか。 <p>答申（素案）に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 市営住宅では子どもを育てる世帯がコミュニティを支えると考えざるを得ないと思うが、今後、高齢者が多くなることを考えると、今のうちに考えを広げておかないと、つぶしが効かなくなる危惧がある。 ○ ハウスシェアリングについては、最初にグループをつくって募集を行うという良い意見も出ているので、答申の中に入れてもらいたい。 ○ 審議会ですべて真剣に議論してきたが、パブリック・コメントについての意見は少なく、関心が薄いようだ。市民が求めていること、公営住宅に期待すること、意見が少ない原因等を模索して欲しい。 ○ 民間賃貸住宅の空家が増える一方、マンションは建ち続けており、良好な戸建て住宅の地域に高層マンションが建つことによるトラブル等も起きている。そのあたりについても何らかの言及が必要ではないか。新しく住宅を建てる時は、良質で地域と調和したものとするなどの指導が必要ではないか。 ○ コミュニティの維持・活性化とは、自治会を運営する若い人を入居させたいということだと思うが、市営住宅の自治会を担っている高齢者の代替措置として、若い人にしわ寄せが来るようであれば、誰も入ってこないのではないか。

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28日	◎答申の最終確認

【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について

1. 公営住宅の整備基準（新章（第1章の2））の追加

これまで省令において定められていた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である「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。）として位置付けられた。

そのため、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、以下の項目を本市独自の基準として追加・拡充し、条例に規定する。

本市独自の基準

① 健全な地域社会の形成（第3条の2）

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する。

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する。

② ユニバーサルデザイン（第3条の3第2項）

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、整備する。

③ 世帯に応じた住戸タイプの供給（第3条の4）

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、間取りを目指す。

④ コスト縮減（第3条の5）

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する。

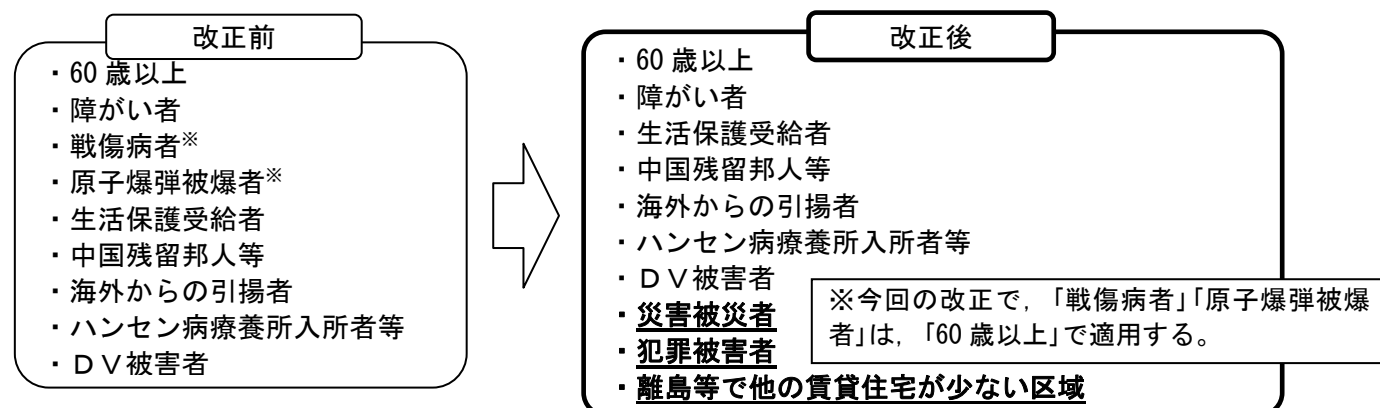
また、維持管理にあたっては、計画的な修繕を実施することにより、住宅の長期的活用を図り、維持管理に要する費用の縮減に配慮する。

⑤ 省エネルギー化（第3条の6）

公営住宅等の建設にあたっては、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・低炭素化を推進する。

2. 入居世帯の要件

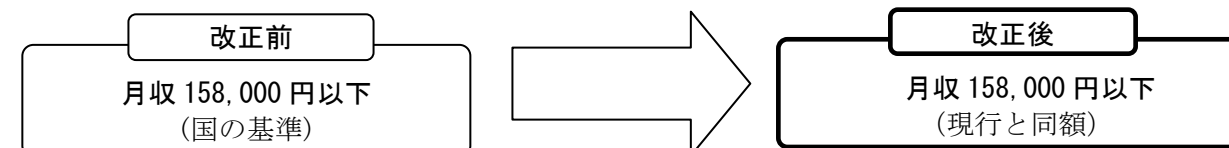
市営住宅に単身で入居できる世帯の要件については、これまでの入居者要件を基本として、新たに対応が必要な世帯を加える。



3. 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おり、一定の収入金額以下の世帯を入居対象者としている。

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円としており、本市でも、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円とする。

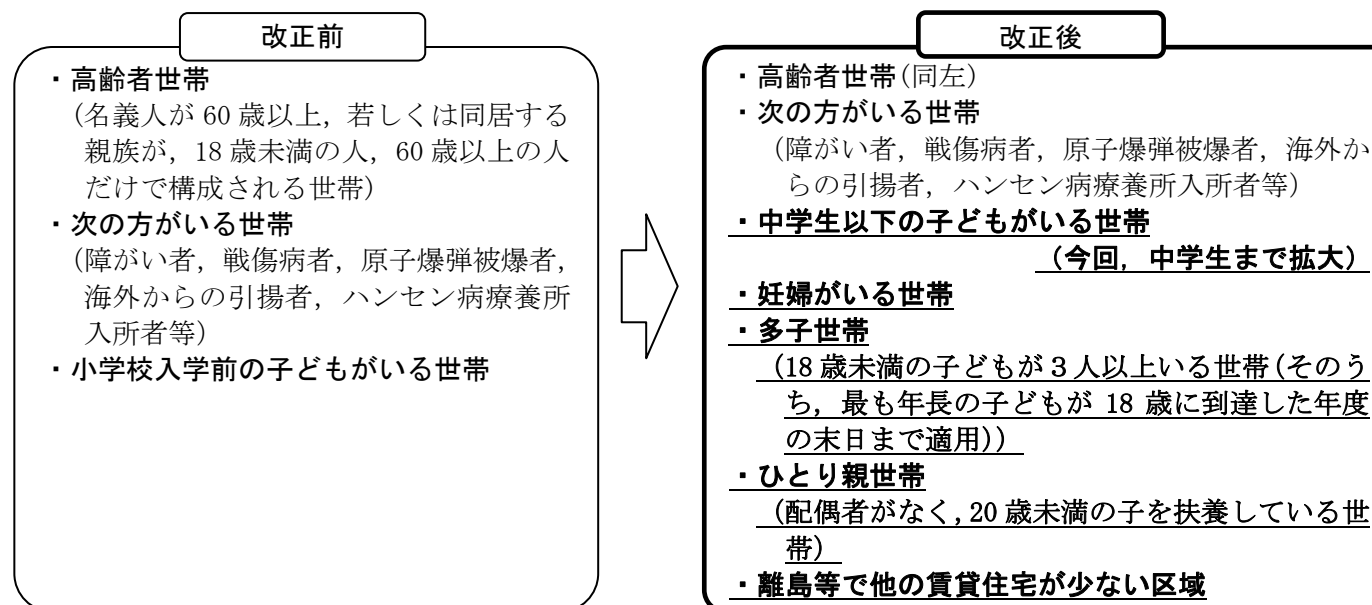


4. 特に配慮が必要な世帯の要件と収入基準

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る。

(1) 対象世帯の拡大について

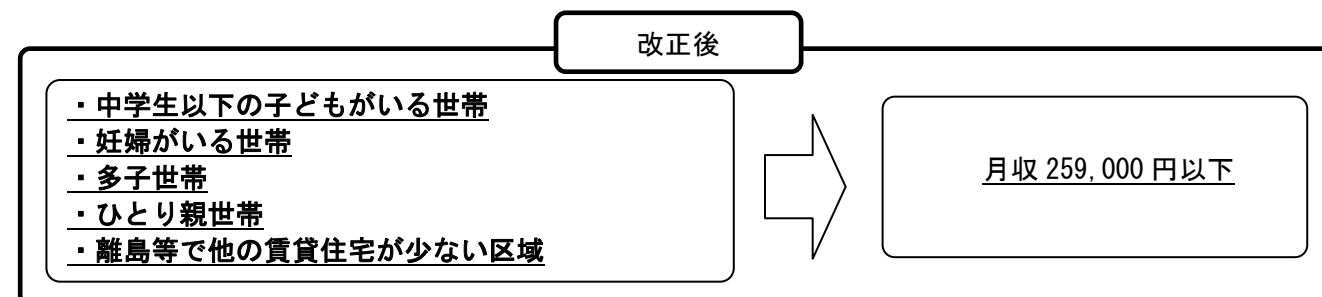
子育て世帯の支援や市営住宅のコミュニティの維持・活性化等のため、対象世帯を拡大する。



(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円としている。

(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円以下とする。



※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）とする。

福岡市営住宅条例 (案) 新旧対照表

改正（案）

現 行

○福岡市営住宅条例

平成9年3月31日
条例第40号

目次

第1章 総則（第1条—第3条）

第1章の2 公営住宅の整備

第1節 総則（第3条の2—第3条の6）

第2節 敷地の基準（第3条の7—第3条の8）

第3節 公営住宅の基準（第3条の9—第3条の14）

第4節 共同施設の基準（第3条の15—第3条の18）

第2章～附則 略

第1章 略

第1章の2 公営住宅の整備

第1節 総則

（健全な地域社会の形成）

第3条の2 公営住宅及び共同施設（以下「公営住宅等」という。）は、地域コミュニティの活性化等、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。

2 公営住宅等は、土地を有効に利用することにより、地域コミュニティの活性化等、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。

3 公営住宅等は、地域における防災に関する役割の充実を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）

○福岡市営住宅条例

平成9年3月31日
条例第40号

目次

第1章 総則（第1条—第3条）

第2章～附則 略

第1章 略

第3条の3 公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとっ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。

2 公営住宅等及び公営住宅等の敷地（以下「敷地」という。）は、ユニバーサルデザインの視点を踏まえて整備しなければならない。

（住戸の規模）

第3条の4 公営住宅の建設に当たっては、世帯構成に応じた住戸の規模及び間取りに配慮しなければならない。

（費用の縮減への配慮）

第3条の5 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縮減に配慮しなければならない。

2 公営住宅の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、公営住宅の長期的な活用を図り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。

（省エネルギーへの配慮）

第3条の6 公営住宅等の建設に当たっては、敷地の特性、住棟の方位、設備機器の仕様等を考慮することにより、エネルギーの効果的又は効率的な利用又は制御に配慮しなければならない。

第2節 敷地の基準

（位置の選定）

第3条の7 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、日用品の購置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3条の8 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3節 公営住宅の基準

（住棟等の基準）

第3条の9 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3条の10 公営住宅には，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 公営住宅には，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。

3 公営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。

4 公営住宅の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第3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。

5 公営住宅の給水、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。

（住戸の基準）

第3条の11 公営住宅の一戸の床面積の合計

（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、原則として台所、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、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。

（住戸内の各部）

第3条の12 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。

（共用部分）

第3条の13 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。

（附帯施設）

第3条の14 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4節 共同施設の基準

（児童遊園）

第3条の15 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3条の16 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。

改正（案）

現 行

（広場及び緑地）

第3条の17 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3条の18 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、必要な補助手すり又は傾斜路が
設けられていなければならない。

第2章 公営住宅の管理

第1節 入居

（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条又は福島復興再生特別措
置法（平成24年法律第25号）第21条の規定の適
用を受ける者にあつては、第4号及び第5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

第2章 公営住宅の管理

第1節 入居

（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

改正（案）**現 行**

ると市長が認める者を除く。次条第2項において「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条第1号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 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

エ 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

オ 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

カ 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」

ると市長が認める者を除く。次条第2項において「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条第1号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」

改正（案）

現 行

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

キ 福岡市内で発生した災害により自ら居
住する住宅が焼失又は滅失,又は損害を
受けたことにより,現に住宅に困窮して
いる者

ク 犯罪被害者等基本法(平成16年法律第
161号)第2条第2項に規定する犯罪被
害者等で、次の(ア)又は(イ)のいずれか
に該当する者

(ア) 犯罪により収入が減少し生計維持
が困難となった者

(イ) 現在居住している住宅又はその付
近において犯罪等が行われたために当
該住宅に居住し続けることが困難とな
った者

ケ 次に掲げる市営住宅に入居しようとす
る者

a 福岡市営玄界住宅

b 福岡市営玄界東住宅

c 福岡市営小呂住宅

d 福岡市営唐泊住宅

e 福岡市営玄界寄木住宅

f 福岡市営玄界中央住宅

g 福岡市営玄界西住宅

(3) その者の収入がアからエまでに掲げる区

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) その者の収入がア,イ又はウに掲げる区分

改正（案）

現 行

分に応じ、それぞれアからエまでに掲げる金額を超えないこと。

ア 次に掲げる場合 259,000円

（ア）現に同居し、又は同居しようとする親族のうち15歳に達する日以後の最初の4月1日までの間にある者がいる場合

（イ）入居者に配偶者がなく、かつ現に同居し、又は同居しようとする20歳未満の子を扶養する場合

（ウ）現に同居し、又は同居しようとする親族のうち18歳未満の者（18歳に達する日以後の最初の4月1日までの間にある者を含む。）が3人以上いる場合

（エ）入居者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が妊娠している場合

（オ）次に掲げる市営住宅に入居の場合

a 福岡市営玄界住宅

b 福岡市営玄界東住宅

c 福岡市営小呂住宅

に応じ、それぞれア、イ又はウに掲げる金額を超えないこと。

ア 入居者が身体障がい者である場合その他の特に居住の安定を図る必要があるものとして公住法施行令第6条第4項に規定する場合 公住法施行令第6条第5項第1号に規定する金額

イ 公営住宅が、公住法第8条第1項若しくは第3項若しくは激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律（昭和37年法律第150号）第22条第1項の規定による国の補助に係るもの又は公住法第8条第1項各号のいずれかに該当する場合において市が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借り上げるものである場合 公住法施行令第6条第5項第2号に規定する金額

ウ ア及びイに掲げる場合以外の場合 公住法施行令第6条第5項第3号に規定する金額

- d 福岡市営唐泊住宅
- e 福岡市営玄界寄木住宅
- f 福岡市営玄界中央住宅
- g 福岡市営玄界西住宅

- イ 次に掲げる場合 214,000円
- (ア) 入居者又は同居者が障害者基本法第2条第1号(昭和45年法律第84号)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場合
 - (イ) 入居者又は同居者が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場合
 - (ウ) 入居者又は同居者が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場合
 - (エ) 入居者又は同居者が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場合
 - (オ) 入居者又は同居者が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である場合
 - (カ) 入居者が60歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の者である場合
- ウ 公営住宅が、法第8条第1項若しくは第3項若しくは激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律(昭和37年法律第150号)第22条第1項の規定による国の補助に係るもの又は法第8条第1項各号のいずれかに該当する場合において市が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借り上げるものである

改正（案）

現 行

場合 214,000円（当該災害発生の日から3年を経過した後は、158,000円）

エ ア、イ又はウに掲げる場合以外の場合
158,000円

(4) 略

(5) 略

2 市長は、入居の申込みをした者が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市長が認める者に該当するかどうかを判断しようとする場合において必要があると認めるときは、当該入居の申込みをした者に面接させ、その心身の状況、受けることができる介護の内容その他必要な事項について調査させることができる。

3 市長は、入居の申込みをした者が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市長が認める者に該当するかどうかを判断しようとする場合において必要があると認めるときは、市町村に意見を求めることができる。

（入居者資格の特例）

第5条 公営住宅の借上げに係る契約の終了又は公住法第44条第3項の規定による公営住宅の用途の廃止により当該公営住宅の明渡しをしようとする入居者が、当該明渡しに伴い他の公営住宅に入居の申込みをした場合においては、その者は、前条各号に掲げる条件を具備する者とみなす。

(4) 略

(5) 略

（入居者資格の特例）

第5条 公営住宅の借上げに係る契約の終了又は公住法第44条第3項の規定による公営住宅の用途の廃止により当該公営住宅の明渡しをしようとする入居者が、当該明渡しに伴い他の公営住宅に入居の申込みをした場合においては、その者は、前条各号に掲げる条件を具備する者とみなす。

改正（案）

現 行

2 第4条第1項第3号ウに掲げる公営住宅の入居者は、同条第2号から第5号まで（高齢者等にあつては、同条第3号から第5号で）に掲げる条件を具備するほか、当該災害発生の日から3年間は、なお、当該災害により住宅を失った者でなければならない。

3 略

第6条～第28条 略

（収入超過者等に関する認定）

第29条 市長は、第17条第4項の規定により認定した入居者の収入の額（同条第2項の規定による収入の申告がない場合にあつては、第36条第1項に規定する報告等に基づき当該入居者の収入の額として市長が認定した額。以下同じ。）が第4条第1項第3号の金額を超え、かつ、当該入居者が公営住宅に引き続き3年以上入居している場合は、当該入居者を収入超過者として認定し、その旨を通知する。

2 略

3 略

第30条～第42条 略

（入居者資格等）

第43条 改良住宅に入居することができる者は、改良法第18条各号に掲げる者で住宅に困窮すると認められるものでなければならない。

2 略

3 前項の規定により第4条の規定を準用する場合においては、同条第1項第3号中「からエまで」とあるのは「イ、又はエ」と、「259,000円」又は「214,000円」とあるのは「139,000円」と、「158,000円」とあるのは「114,000円」と読み替えるものとする。

2 前条第3号イに掲げる公営住宅の入居者は、同条第2号から第5号まで（高齢者等にあつては、同条第3号から第5号まで）に掲げる条件を具備するほか、当該災害発生の日から3年間は、なお、当該災害により住宅を失った者でなければならない。

3 略

第6条～第28条 略

（収入超過者等に関する認定）

第29条 市長は、第17条第4項の規定により認定した入居者の収入の額（同条第2項の規定による収入の申告がない場合にあつては、第36条第1項に規定する報告等に基づき当該入居者の収入の額として市長が認定した額。以下同じ。）が第4条第3号の金額を超え、かつ、当該入居者が公営住宅に引き続き3年以上入居している場合は、当該入居者を収入超過者として認定し、その旨を通知する。

2 略

3 略

第30条～第42条 略

（入居者資格等）

第43条 改良住宅に入居することができる者は、改良法第18条各号に掲げる者で住宅に困窮すると認められるものでなければならない。

2 略

3 前項の規定により第4条の規定を準用する場合においては、同条第3号中「イ又はウ」とあるのは「又はウ」と、「公住法施行令第6条第5項第1号に規定する金額」とあるのは「公住法施行令第6条第5項第1号に規定する金額について住宅地区改良法施行令（昭和35年政令

改正（案）	現 行
<p>4 略</p> <p>第44条～第45条 略</p> <p>（収入超過者に関する認定）</p> <p>第46条 市長は、第42条において準用する第17条第4項の規定により認定した入居者の収入の額が次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める金額を超え、かつ、当該入居者が改良住宅に引き続き3年以上入居している場合は、当該入居者を収入超過者として認定し、その旨を通知する。</p> <p>(1) <u>第4条第1項第3号ア又はイ</u>に掲げる場合 139,000円</p> <p>(2) <u>第4条第1項第3号エ</u>に掲げる場合 114,000円</p> <p>2 略</p> <p>第46条の2 略</p> <p>（割増賃料）</p> <p>第47条 収入超過者として認定された入居者のうち公住法施行令第8条第2項に規定する方法の例により算定した額が限度額を超えるものは、当該認定に係る収入により家賃を決定すべき期間、毎月、家賃のほかに市長が定める割増賃料を支払わなければならない。</p> <p>2 割増賃料の額は、限度額に次の各号に掲げる</p>	<p><u>第128号。以下「改良法施行令」という。）第12条の規定により読み替えられる金額」と、「公住法施行令第6条第5項第3号に規定する金額」とあるのは「公住法施行令第6条第5項第3号に規定する金額について改良法施行令第12条の規定により読み替えられる金額」と読み替えるものとする。</u></p> <p>4 略</p> <p>第44条～第45条 略</p> <p>（収入超過者に関する認定）</p> <p>第46条 市長は、第42条において準用する第17条第4項の規定により認定した入居者の収入の額が次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める金額を超え、かつ、当該入居者が改良住宅に引き続き3年以上入居している場合は、当該入居者を収入超過者として認定し、その旨を通知する。</p> <p>(1) <u>第4条第3号ア</u>に掲げる場合 139,000円</p> <p>(2) <u>第4条第3号ウ</u>に掲げる場合 114,000円</p> <p>2 略</p> <p>第46条の2 略</p> <p>（割増賃料）</p> <p>第47条 収入超過者として認定された入居者のうち公住法施行令第8条第2項に規定する方法の例により算定した額が限度額を超えるものは、当該認定に係る収入により家賃を決定すべき期間、毎月、家賃のほかに市長が定める割増賃料を支払わなければならない。</p> <p>2 割増賃料の額は、限度額に次の各号に掲げる</p>

改正（案）	現 行
<p>区分に応じ、当該各号に定める倍率を乗じて得た額（その額に100円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額）を限度とする。</p> <p>(1) 入居者の収入が、<u>第4条第1項第3号ア又はイ</u>に掲げる場合にあつては139,000円を超え158,000円以下、<u>同号エ</u>に掲げる場合にあつては114,000円を超え158,000円以下である場合 0.3</p> <p>(2) 入居者の収入が158,000円を超え191,000円以下である場合 0.5</p> <p>(3) 入居者の収入が191,000円を超える場合 0.8</p> <p>3 略</p> <p>第48条～第49条 略</p> <p>(入居者資格等)</p> <p>第50条 再開発住宅に入居することができる者は、市街地再開発事業の施行に伴い住宅を失うこととなる者（<u>第4条第1項第5号</u>に規定する条件を具備する者に限る。）で住宅に困窮すると認められるものでなければならない。</p> <p>2 コミュニティ住宅に入居することができる者は、次の各号のいずれかに該当する者（<u>第4条第1項第5号</u>に規定する条件を具備する者に限る。）で住宅に困窮すると認められるものでなければならない。</p> <p>(1) 密集住宅市街地整備促進事業の施行に伴い住宅を失うこととなる者</p> <p>(2) 密集住宅市街地整備促進事業の事業地区内において施行される土地区画整理事業に伴い住宅を失うこととなる者</p> <p>(3) 密集住宅市街地整備促進事業の事業計画の作成のとき以後に事業地区内において発生した災害により住宅を失った者</p>	<p>区分に応じ、当該各号に定める倍率を乗じて得た額（その額に100円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額）を限度とする。</p> <p>(1) 入居者の収入が、<u>第4条第3号ア</u>に掲げる場合にあつては139,000円を超え158,000円以下、<u>同号ウ</u>に掲げる場合にあつては114,000円を超え158,000円以下である場合 0.3</p> <p>(2) 入居者の収入が158,000円を超え191,000円以下である場合 0.5</p> <p>(3) 入居者の収入が191,000円を超える場合 0.8</p> <p>3 略</p> <p>第48条～第49条 略</p> <p>(入居者資格等)</p> <p>第50条 再開発住宅に入居することができる者は、市街地再開発事業の施行に伴い住宅を失うこととなる者（<u>第4条第5号</u>に規定する条件を具備する者に限る。）で住宅に困窮すると認められるものでなければならない。</p> <p>2 コミュニティ住宅に入居することができる者は、次の各号のいずれかに該当する者（<u>第4条第5号</u>に規定する条件を具備する者に限る。）で住宅に困窮すると認められるものでなければならない。</p> <p>(1) 密集住宅市街地整備促進事業の施行に伴い住宅を失うこととなる者</p> <p>(2) 密集住宅市街地整備促進事業の事業地区内において施行される土地区画整理事業に伴い住宅を失うこととなる者</p> <p>(3) 密集住宅市街地整備促進事業の事業計画の作成のとき以後に事業地区内において発生した災害により住宅を失った者</p>

改正（案）	現 行
<p>3 第4条から第6条までの規定は、前2項の規定により再開発住宅等（建替促進住宅を除く。以下この項及び第5項において同じ。）に入居させるべき者が再開発住宅等に入居せず、又は居住しなくなった場合について準用する。</p>	<p>3 第4条から第6条までの規定は、前2項の規定により再開発住宅等（建替促進住宅を除く。以下この項及び第5項において同じ。）に入居させるべき者が再開発住宅等に入居せず、又は居住しなくなった場合について準用する。</p>
<p><u>4 前項の規定により第4条の規定を準用する場 合においては、同条第1項第3号中「からエま で」とあるのは「、イ又はエ」と、「259,000 円」又は「214,000円」とあるのは「191,000円」 と読み替えるものとする。</u></p>	<p><u>4 前項の規定により第4条の規定を準用する場 合においては、同条第3号中「、イ又はウ」と あるのは「又はウ」と、「公住法施行令第6条 第5項第1号に規定する金額」とあるのは「191, 000円」と、「公住法施行令第6条第5項第3号 に規定する金額」とあるのは「158,000円」と読 み替えるものとする。</u></p>
<p>5～8 略</p>	<p>5～8 略</p>
<p>第51条～第52条 略</p>	<p>第51条～第52条 略</p>
<p>（収入超過者に関する認定）</p>	<p>（収入超過者に関する認定）</p>
<p>第53条 市長は、第49条において準用する第17条第4項の規定により認定した入居者の収入の額が次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める金額を超え、かつ、当該入居者が再開発住宅等に引き続き3年以上入居している場合は、当該入居者を収入超過者として認定し、その旨を通知する。</p>	<p>第53条 市長は、第49条において準用する第17条第4項の規定により認定した入居者の収入の額が次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める金額を超え、かつ、当該入居者が再開発住宅等に引き続き3年以上入居している場合は、当該入居者を収入超過者として認定し、その旨を通知する。</p>
<p>(1) <u>第4条第1項第3号ア又はイ</u>に掲げる場合 191,000円</p> <p>(2) <u>第4条第1項第3号エ</u>に掲げる場合 158,000円</p>	<p>(1) <u>第4条第3号ア</u>に掲げる場合 191,000円</p> <p>(2) <u>第4条第3号ウ</u>に掲げる場合 158,000円</p>
<p>2 略</p>	<p>2 略</p>
<p>第53条の2 略</p>	<p>第53条の2 略</p>
<p>（割増賃料）</p>	<p>（割増賃料）</p>
<p>第54条 収入超過者として認定された入居者のうち公住法施行令第8条第2項に規定する方法の例により算定した額が限度額を超えるものは、</p>	<p>第54条 収入超過者として認定された入居者のうち公住法施行令第8条第2項に規定する方法の例により算定した額が限度額を超えるものは、</p>

改正（案）	現 行
<p>当該認定に係る収入により家賃を決定すべき期間、毎月、家賃のほかに市長が定める割増賃料を支払わなければならない。</p> <p>2 割増賃料の額は、限度額に次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める倍率を乗じて得た額（その額に100円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額）を限度とする。</p> <p>(1) 入居者の収入が、<u>第4条第1項第3号ア又はイ</u>に掲げる場合にあつては191,000円を超え214,000円以下、<u>同号エ</u>に掲げる場合にあつては158,000円を超え191,000円以下である場合 0.2</p> <p>(2) 入居者の収入が191,000円（<u>第4条第1項第3号ア又はイ</u>）に掲げる場合にあつては、214,000円）を超える場合 0.4</p> <p>3 第18条から第20条までの規定は、割増賃料について準用する。</p> <p>（その他住宅の管理）</p> <p>第55条 その他住宅に入居することができる者は、改良法第18条各号に掲げる者（<u>第4条第1項第5号</u>に規定する条件を具備する者に限る。）で住宅に困窮する者と認められるものでなければならない。</p> <p>2 略</p> <p>第56条～第69条の7 略</p> <p>第69条の8 市長は、<u>公営住宅等</u>の管理を公住法第47条第1項各号に掲げる者（以下「管理代行者」という。）に行わせることができる。</p> <p>2～3 略</p> <p>第69条の9～附 則（平成24年3月29日条例第31号） 略</p>	<p>当該認定に係る収入により家賃を決定すべき期間、毎月、家賃のほかに市長が定める割増賃料を支払わなければならない。</p> <p>2 割増賃料の額は、限度額に次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める倍率を乗じて得た額（その額に100円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額）を限度とする。</p> <p>(1) 入居者の収入が、<u>第4条第3号ア</u>に掲げる場合にあつては191,000円を超え214,000円以下、<u>同号ウ</u>に掲げる場合にあつては158,000円を超え191,000円以下である場合 0.2</p> <p>(2) 入居者の収入が191,000円（<u>第4条第3号ア</u>）に掲げる場合にあつては、214,000円）を超える場合 0.4</p> <p>3 第18条から第20条までの規定は、割増賃料について準用する。</p> <p>（その他住宅の管理）</p> <p>第55条 その他住宅に入居することができる者は、改良法第18条各号に掲げる者（<u>第4条第5号</u>に規定する条件を具備する者に限る。）で住宅に困窮する者と認められるものでなければならない。</p> <p>2 略</p> <p>第56条～第69条の7 略</p> <p>第69条の8 市長は、<u>公営住宅及びその共同施設（以下「公営住宅等」という。）</u>の管理を公住法第47条第1項各号に掲げる者（以下「管理代行者」という。）に行わせることができる。</p> <p>2～3 略</p> <p>第69条の9～附 則（平成24年3月29日条例第31号） 略</p>

改正（案）

現 行

附 則（平成 年 月 日条例第 号）

（施行期日）

1 この条例は、平成25年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 施行の日前に市営住宅の入居者の公募が開始され、当該公募に応じて入居の申込みをした者及び施行の日前に既に市営住宅に入居している者については、改正後の規定にかかわらず、平成26年3月31日までの間は、なお、従前の例による。

3 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前に57歳以上である者（公営住宅法施行令の一部を改正する政令（平成17年政令第357号）附則第2条の規定の適用を受ける者に限る。）の市営住宅に係る入居者資格については、この条例による改正後の福岡市営住宅条例第4条第1項第3号イ（カ）（第43条第2項、第50条第3項及び第55条第2項において準用する場合を含む。）の規定にかかわらず、なお従前の例による。

「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、公営住宅に関連する法制度について、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※¹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）※²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※¹であり、平成 47（2035）年頃には 1.79 人／世帯※²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%※¹から平成 47（2035）年頃には 55.7%※²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%※³で、このうち高齢夫婦世帯及び単身高齢者世帯は 60.8%※³を占めている。

このような高齢化の進行や、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。

(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※⁴に達し、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%※⁴と昭和 43 年以降で最も高くなっている。中でも民間賃貸住宅における空家率は約 23%※⁴と更に高い状況である。

福岡市の民間賃貸住宅は、居住世帯の 44.3%※⁴を占めており、床面積が 30 m²以下で 4～5 万円の家賃の住宅が最も多く約 5.0 万戸※⁵となっている。

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）※⁶となっている。

誘導居住水準未満※⁷の住宅に居住する世帯数は、約 34.2 万世帯（51.0%）※⁴で、最低居住水準未満※⁷の住宅に居住する世帯数は、約 6.9 万世帯（10.3%）※⁴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 倍で、近年やや減少傾向ではある。

しかし、住戸により応募倍率には大きな差があり、利便性が高い場所にある住戸や築年数が経過していない住宅などでは、100 倍を超える例がある一方、都心から離れた場所にある住宅やエレベーターが設置されていない中層の住戸、築年数が相当経過している住戸などでは、応募がないものもある。

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、その増加率も大きい。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、市営住宅そのものは、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、定期の制度は抽選方式による募集と住宅困窮度を数値（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」などを実施している。

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、一定の募集枠を確保するなどの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、高齢等で階段の昇降が困難になり生活に支障がある場合の住替えにおいて、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を行っている。

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を行っている。

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・検討を行っている。

具体的には、平成23年度から「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行っている。

(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充実したものとするために、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、孤立する高齢者世帯は、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、福岡市全体より一段と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、バランスの取れたコミュニティ形成を図るなど、地域

コミュニティの維持・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実施すること等により、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。

民間の共同住宅、特に分譲マンションでは、管理組合による的確な維持管理を進めるため、管理組合を運営する人材の育成を図るとともに、管理規約や大規模修繕等のマンション管理に関する相談や情報提供を行うなど、啓発・支援が必要である。

また、住宅開発等にあたっては、良質な住宅及び良好な住環境の形成を図るため、地域との調和などに十分留意した供給が必要である。

(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の居住の安定を確保するため、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、一方では、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のため、民間賃貸住宅の空家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を実施しているが、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、引き続き住宅困窮者への配慮に取り組んでいく必要がある。

一方、地域コミュニティのバランス化、及び維持・活性化を図るため、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更に検討を進める必要がある。

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、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する必要がある。

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 年は 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 世帯が民間賃貸住宅に居住している。

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、近年の民間賃貸住宅は、空家の増加に伴い、低廉な家賃で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が必要と考えるが、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災害被災者、犯罪被害者や離島等で他の賃貸住宅が少ない区域（以下「離島等」という。）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、高齢者の友人同士のグループなど親族外同士による入居についても、弾力的な対応ができるよう要件や制度の調査・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うえで、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こととされている。

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
- ・ 条例の制定にあたっては、「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」を裁量階層世帯に追加する。

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ように配慮した「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。
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。

「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) 新旧対照表

修正後	前回（H24.11.26）住宅審議会提示
-----	----------------------

<p>目次</p> <p>はじめに</p> <p>1. 福岡市の住宅の現況</p> <p>（1）福岡市の人口・世帯数等</p> <p>（2）福岡市の住宅事情</p> <p>（3）市営住宅の状況</p> <p>2. 福岡市の住宅セーフティネットに向けた取組み</p> <p>（1）主な取組状況</p> <p>（2）今後の課題</p> <p>（3）今後の取組方針に対する提言</p> <p>3. 公営住宅法改正への対応に対する提言</p> <p>（1）同居親族要件の廃止への対応</p> <p>（2）収入基準の条例委任への対応</p> <p>（3）公営住宅法整備基準の条例委任への対応</p> <p>附帯意見</p> <p>はじめに</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>また、公営住宅に<u>関連する法制度</u>について、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。</p>	<p>目次</p> <p>はじめに</p> <p>1. 福岡市の住宅の現況</p> <p>（1）福岡市の人口・世帯数等</p> <p>（2）福岡市の住宅事情</p> <p>（3）市営住宅の状況</p> <p>2. 福岡市の住宅セーフティネットに向けた取組み</p> <p>（1）主な取組状況</p> <p>（2）今後の課題</p> <p>（3）今後の取組方針に対する提言</p> <p>3. 公営住宅法改正への対応に対する提言</p> <p>（1）同居親族要件の廃止への対応</p> <p>（2）収入基準の条例委任への対応</p> <p>（3）公営住宅法整備基準の条例委任への対応</p> <p>附帯意見</p> <p>はじめに</p> <p>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。</p> <p>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<u>については</u>、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。</p> <p>また、公営住宅について<u>は</u>、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。</p>
--	--

修正後

前回（H24.11.26）住宅審議会提示

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※¹ 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）※² 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※¹ であり、平成 47（2035）年頃には 1.79 人／世帯※² 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%※¹ から平成 47（2035）年頃には 55.7%※² 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%※³ で、このうち高齢夫婦世帯及び単身高齢者世帯は 60.8%※³ を占めている。

このような高齢化の進行や、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。

（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※⁴ に達し、世帯数の 1.18 倍とな

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※¹ 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）※² 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※¹ であり、平成 47（2035）年頃には 1.79 人／世帯※² 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%※¹ から平成 47（2035）年頃には 55.7%※² 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%※³ で、このうち高齢夫婦世帯及び単身高齢者世帯は 60.8%※³ を占めている。

この様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※⁴ と世帯数の 1.18 倍となってい

修正後

前回（H24.11.26）住宅審議会提示

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%※⁴と昭和 43 年以降で最も高くなっている。中でも 民間賃貸住宅 における空家率は約 23%※⁴と更に高い状況である。

福岡市の 民間賃貸住宅は、居住世帯の 44.3%※⁴を占めており、床面積が 30 m²以下で 4～5 万円の家賃の住宅が最も多く約 5.0 万戸※⁵ となっている。

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）※⁶ となっている。

誘導居住水準未満※⁷の住宅に居住する世帯数は、約 34.2 万世帯（51.0%）※⁴で、最低居住水準未満※⁷の住宅に居住する世帯数は、約 6.9 万世帯（10.3%）※⁴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 倍で、近年やや減少傾向ではある。

しかし、住戸により応募倍率には大きな差があり、利便性が高い場所にある住戸や築年数が経過していない住宅などでは、100 倍を超える例がある一方、都心から離れた場所にある住宅やエレベーターが設置されていない中層の住戸、築年数が相当経過している住戸などでは、応募がないものもある。

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

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%※⁴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%※⁴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%※⁴を占めており、床面積が 30 m²以下で 4～5 万円の家賃の住宅が最も多く約 5.0 万戸※⁵ 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）※⁶ ある。

誘導居住水準未満※⁷の住宅に居住する世帯数は、約 34.2 万世帯（51.0%）※⁴で、最低居住水準未満※⁷の住宅に居住する世帯数は、約 6.9 万世帯（10.3%）※⁴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

修正後

前回（H24.11.26）住宅審議会提示

ポイント上回り、その**増加**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、**市営住宅そのものは**、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。

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

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）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、定期的制度は抽選方式による募集と住宅困窮度を数値（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」**など**を実施している。

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、定期的制度**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。

修正後

前回（H24.11.26）住宅審議会提示

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、一定の募集枠を確保するなどの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、高齢等で階段の昇降が困難になり生活に支障がある場合の住替えにおいて、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を行っている。

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を行っている。

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・検討を行っている。

具体的には、平成 23 年度から「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

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

修正後

前回（H24.11.26）住宅審議会提示

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行っている。

（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充実したものとするために、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、孤立する高齢者世帯は、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。

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。

修正後

前回（H24.11.26）住宅審議会提示

特に、市営住宅では、福岡市全体よりも一段と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、バランスの取れたコミュニティ形成を図るなど、地域コミュニティの維持・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の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実施すること等により、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。

民間の共同住宅、特に分譲マンションでは、管理組合による的確な維持管理を進めるため、管理組合を運営する人材の育成を図るとともに、管理規約や大規模修繕等のマンション管理に関する相談や情報提供を行うなど、啓発・支援が必要である。

また、住宅開発等にあたっては、良質な住宅及び良好な住環境の形成を図るため、地域との調和などに十分留意した供給が必要である。

(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の居住の安定を確保するため、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

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、地域コミュニティの維持・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

修正後

前回（H24.11.26）住宅審議会提示

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、一方では、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のため、民間賃貸住宅の空家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を実施しているが、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、引き続き住宅困窮者への配慮に取り組んでいく必要がある。

一方、地域コミュニティのバランス化、及び維持・活性化を図るため、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更に検討を進める必要がある。

市営住宅の建替整備にあたっては、住宅セーフティーネットの中核として、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

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、住宅セーフティー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

修正後	前回（H24.11.26）住宅審議会提示
-----	----------------------

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する必要がある。

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

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

修正後

前回（H24.11.26）住宅審議会提示

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年は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世帯が民間賃貸住宅に居住している。

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、近年の民間賃貸住宅は、空家の増加に伴い、低廉な家賃で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が必要と考えるが、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災害被災者、犯罪被害者や離島等で他の賃貸住宅が少ない区域（以下、「離島等」という。）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ジング制

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ジング制

修正後

前回（H24.11.26）住宅審議会提示

度など他都市の先行事例を参考にしながら、高齢者の友人同士のグループなど親族外同士による入居についても、弾力的な対応ができるよう要件や制度の調査・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うえで、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。

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。

修正後

前回（H24.11.26）住宅審議会提示

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
・条例の制定にあたっては、「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

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

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

修正後	前回（H24.11.26）住宅審議会提示
-----	----------------------

<p>ユニティ維持・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、「<u>離島等</u>」を裁量階層世帯に追加する。</p> <p>c) 裁量階層（「子育て世帯」及び「離島等」）の収入基準引き上げ</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(3) 公営住宅法整備基準の条例委任への対応</p> <p>① 法改正の概要</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>ユニティ維持・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、「<u>離島等</u><u>で賃貸住宅が少ない区域（「離島等」という）</u>」を裁量階層となる世帯に追加する。</p> <p>c) 裁量階層（「子育て世帯」及び「離島等」）の収入基準引き上げ</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(3) 公営住宅法整備基準の条例委任への対応</p> <p>① 法改正の概要</p> <p>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。</p> <p>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</p>
--	---

修正後

前回（H24.11.26）住宅審議会提示

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ように配慮した「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

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

修正後	前回（H24.11.26）住宅審議会提示
-----	----------------------

<p>言及されていない。</p> <p>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。</p> <p>b) 方向性</p> <p>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。</p> <p>(ウ) 省エネルギー化</p> <p>a) 参酌すべき基準</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>b) 方向性</p> <p>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。</p> <p>(エ) コスト縮減</p> <p>a) 参酌すべき基準</p> <p>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。</p>	<p>言及されていない。</p> <p>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。</p> <p>b) 方向性</p> <p>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。</p> <p>(ウ) 省エネルギー化</p> <p>a) 参酌すべき基準</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>b) 方向性</p> <p>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。</p> <p>(エ) コスト縮減</p> <p>a) 参酌すべき基準</p> <p>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。</p>
--	--

修正後	前回（H24.11.26）住宅審議会提示
-----	----------------------

<p>b) 方向性</p> <p>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。</p> <p>(オ) 地域社会との関係</p> <p>a) 参酌すべき基準</p> <p>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。</p> <p>b) 方向性</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【 附 帯 意 見 】</p> <p>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。</p> <p>今後の施策の推進にあたり留意が必要である。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>b) 方向性</p> <p>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。</p> <p>(オ) 地域社会との関係</p> <p>a) 参酌すべき基準</p> <p>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。</p> <p>b) 方向性</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>【 附 帯 意 見 】</p> <p>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。</p> <p>今後の施策の推進にあたり留意が必要である。</p> <p>1. <u>「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。</u></p> <p>2. <u>「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。</u></p>
---	---