

第 1 期住宅審議会

諮問事項：市民生活を支える良好な住宅の供給と管理について(公営住宅のあり方について)

審議期間：平成11～12年度

答申：平成12年8月

答申：市民生活を支える良好な住宅の供給と管理について

1. 公営住宅のあり方について

(1) 公営住宅の現状と課題

- 応能応益家賃制度によって多くの公営住宅で家賃が引き下げられ応募が急増したが、住宅の量的な充足や市民の居住ニーズの多様化から辞退者も多い。
- 利便性に劣る郊外の団地や、エレベーターのない最上階の住戸では入居者がなかなか決まらない状況がある一方で、新築や交通利便性の高い住宅では非常に高い応募倍率となっており、公営住宅のストックと応募者のニーズに隔たりがある。
- 市営住宅の約半数がまもなく更新時期を迎えるが、これらの市営住宅は現在の整備水準よりかなり低いものが多い。
- 市営住宅を取り巻く財政状況が厳しくなっている。
- 福祉との連携強化など高齢社会への対応がより必要になっている。

《審議会における多様な意見》

- 「官民の役割分担に基づく低廉な民間住宅の活用」を進めてもらいたい。民間住宅の借り上げや家賃の一部補助が考えられないか。
- 公営住宅は住宅困窮者が入るものだとちっとしておいた方がよい。
- 市営住宅の量的なことも重要な課題だと思うが、今までおろそかであったストック改善に重点を置くことが、住宅政策にとって重要ではないか。
- 財政状況を考えて、管理戸数は現状程度にとどめとなっており、審議会での議論はここに落ち着いたと考えている。
- 募集倍率が高いこと、入居希望者が低所得層であることを踏まえ、質だけではなく、量も考えるべきだ。
- 市場性の中の公的住宅のあり方で、民間住宅の有効利用を併せて考えなければ公営住宅のあり方が見えないという意見もある。

(2) 公営住宅の基本的な考え方

- 真に住宅に困窮する低額所得者に対しては公営住宅で対応する必要がある。
- 低額所得者に対しては住宅市場全体で対応する必要がある。
- 既存住宅の改善及び建替等による質的向上に重点を置く必要がある。
- 入居者構成のバランスに配慮するとともに、相互扶助システムを研究する必要がある。

(3) 推進すべき施策

ア 公営住宅整備の進め方

- 管理戸数については現状程度にとどめ、量の拡大より改善や建替などのストックの質の向上に重点を置いた対応が必要である。
- 既存公営住宅の全面的改善、民間住宅の借上など経済性を重視した更新が必要である。
- ストック活用計画を策定し、今後の住宅建設計画に反映する必要がある。
- 建替など新たに建設する住宅は、長期間利用できるものとする必要がある。
- 生活支援サービス施設の導入や団地規模の見直し・再配置が必要である。
- 高齢者対応の住宅ストックとなるよう公営住宅の整備・改善を検討する必要がある。

イ 公営住宅管理の進め方

- 幅広い年齢層・世帯構成となるよう配慮する必要がある。
- 団地管理のあり方や地域で助け合う仕組みを研究する必要がある。
- 同じ団地で高齢者と親戚が居住できるような仕組みづくりと、高齢者向け住宅の確保に努める必要がある。
- 家族構成に応じた住戸への住替促進手法を検討する必要がある。
- 公的住宅募集の一元化・相談窓口の充実を進める必要がある。

《答申に基づく施策の実施状況》

(1) 市営住宅ストック総合活用計画の策定・計画的な建替・改善の推進

- 市営住宅の状況・課題等に対応したストック総合活用計画を策定し、財政の軽減・平準化を図りながら、効率的・効果的な建替・改善により居住水準の向上を目指す。
- 全面的改善事業の導入により、住宅を長期活用するとともに、高齢化対応を図る。
- 建替えにあわせて確保した将来活用地を活用した、地域課題を踏まえた生活支援サービス施設(利便施設、高齢者福祉施設等)の導入を推進する。

(2) 型別供給に基づく市営住宅供給の推進

- 世帯構成の動向への対応や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を図る。

(3) 高齢者対応の充実

- 小規模な高齢者向け住戸の供給や、既存住棟へのエレベーター設置を推進した。
- 高齢化に対応した住替制度の拡充や介護のための住替えを認めている。
- 保健福祉局の「見守りダイヤル」との連携など、高齢者に配慮した支援策を実施している。

答申：住宅セーフティネットの再構築について

1. 市営住宅の現状と課題

- 市営住宅の応募理由が「家賃が安い」など、民間賃貸住宅の利用が可能な世帯の応募が見られる。
- 真に住宅に困窮する世帯を優先するため、住宅の困窮度が高い世帯から優先的に入居者を決定する仕組みの整備が必要である。
- 高齢化等による団地コミュニティの沈滞化への対応が求められている。
- 大量に建設した住宅の更新時期を迎え、厳しい財政状況の中、更新についてさらなる効率的・効果的な対応が必要である。

2. 住宅セーフティネットの再構築に向けた取組み等

(1) 住宅セーフティネットの再構築に向けた基本的考え方
～各主体の役割分担による重層的なセーフティネットづくり～

○重層的な住宅セーフティネットを構築するため、市営住宅だけでなく、その他の公的賃貸住宅、民間賃貸住宅も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が必要である。

(2) 市営住宅の役割

○賃貸住宅市場全体による重層的な住宅セーフティネットを構築する観点から、市営住宅は、真に住宅に困窮する低額所得者世帯への供給を基本に、より公平かつ確かな供給を図っていく必要がある。

3. 推進すべき施策

(1) 市営住宅の入居者選考方法のより一層の適確化等

- 困窮度の高い世帯に的確に供給するため、困窮度を数値化して入居者を決定するポイント方式の導入を検討する。
- 高額所得者等について退去措置を講じるなど管理の適正化を図るとともに、収入の増加が見込まれる世帯への期限付き入居制度の導入について研究する。
- 若年世帯の入居を促進するため、子育て世帯等の募集枠を確保するとともに、住み替え制度の活用を図る。
- 良好なコミュニティバランスを形成するため、公営住宅以外の住宅の整備等について調査・研究する。

(2) 民間賃貸住宅に関する支援・誘導策

- 民間賃貸住宅には多くの空き家があり、民間事業者との連携により、住宅困窮者対応のため有効活用を図るべく、その具体的方策について検討を進める必要がある。
- 民間家賃保証制度等の利用促進など、困窮の内容に応じた居住支援制度等の構築について検討を行う。

(3) 各主体の連携、福祉施策との連携

- 住宅困窮者の円滑入居支援をより効果的に推進するため、行政や民間事業者等による居住支援協議会を設立し、居住支援策の充実を図る。

<附帯意見>

市営住宅の管理戸数、民間賃貸住宅活用等に関して、以下の意見があった。

- ・入居選別方法の見直しや管理の適正化を行っても、応募倍率の大幅な低下にはつながらないことから、市営住宅の管理戸数を増やす必要がある。
- ・民間賃貸住宅の相当数の空家を活用せずに、市営住宅の新設により管理戸数を増やすことは問題である。住宅セーフティネットをより有効なものとするため、民間賃貸住宅への支援のあり方をさらに研究する必要がある。

《審議会における多様な意見》

- 市の財政は良くないが、市民のために使う予算は必要であり、市営住宅の数を増やさないと今の状況は解決できない。
- 住宅困窮者の問題は市営住宅だけで論議しても解決しようがない。ストックの活用については、市営住宅と民間住宅を合わせて議論しないといけない。
- 市営住宅は、所得基準による公開抽選という形で入居が決められているが、真に困窮している方に対して優先入居を図る選択方式を実施すべきではないか。
- 公営住宅の借り上げ方式も検討しつつ、セーフティネットの公的ストックを確保しようということか。
→ 事務局説明：直接建設と比較すると自治体の持出しが多くなるという問題がある。

《答申に基づく施策の実施状況》

(1) 市営住宅の入居者選考方法による一層の適確化等

- 住宅困窮度を住環境（老朽度、狭小度等）や世帯属性（子の数等）などの項目別に数値化し、総ポイントの高い世帯から優先して住宅を提供するポイント方式による入居者選考を実施（平成21年8月より）
ポイント方式入居戸数 H26年度 37戸
- 子育て世帯に対する別枠募集、入居収入基準緩和等の優遇を実施
子育て世帯別枠募集戸数 H26年度 108戸
収入基準緩和（158,000円以下 → 259,000円以下：平成25年度より）
- 子育て世帯に対して、期限付き入居制度をモデル的に実施（平成27年度より）
期限付き入居募集戸数 8戸
- 民間賃貸住宅を活用した住宅困窮者の円滑入居支援策の効果的な推進を図るため、行政や民間賃貸住宅事業者等による居住支援協議会を設立（平成21年3月）
<主な取り組み>
・福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業（住まいサポートふくおか）の実施（平成26年10月）
緊急連絡先や保証人が確保できない高齢者に対し、「支援団体」が実施する見守りや死後事務等の入居支援・生活支援サービスをコーディネートし、高齢者の入居に協力する「協力店」へ紹介を行い、高齢者の住替えを支援する。
【利用状況（H27.6末）】相談件数：229件
物件紹介：255件（うち成約件数：24件）

市営住宅の収支について

<平成26年度決算見込みにおける収支>

◆市営住宅関連事業の平成26年度決算見込み

歳出	17,909,786 千円	歳出に 占める割合
住宅整備費	9,520,605 千円	53.2%
住宅管理費	4,893,417 千円	27.3%
市債償還額	3,495,764 千円	19.5%
歳入	17,909,786 千円	歳入に 占める割合
家賃など	7,708,103 千円	43.0%
国庫補助金	4,401,199 千円	24.6%
市債	4,459,000 千円	24.9%
その他歳入	812,052 千円	4.5%
一般財源	529,432 千円	3.0%

◆同左戸当たり単価*

567 千円/戸
301 千円/戸
155 千円/戸
111 千円/戸
567 千円/戸
244 千円/戸
139 千円/戸
141 千円/戸
26 千円/戸
17 千円/戸



一般財源月額

1.4 千円/戸/月

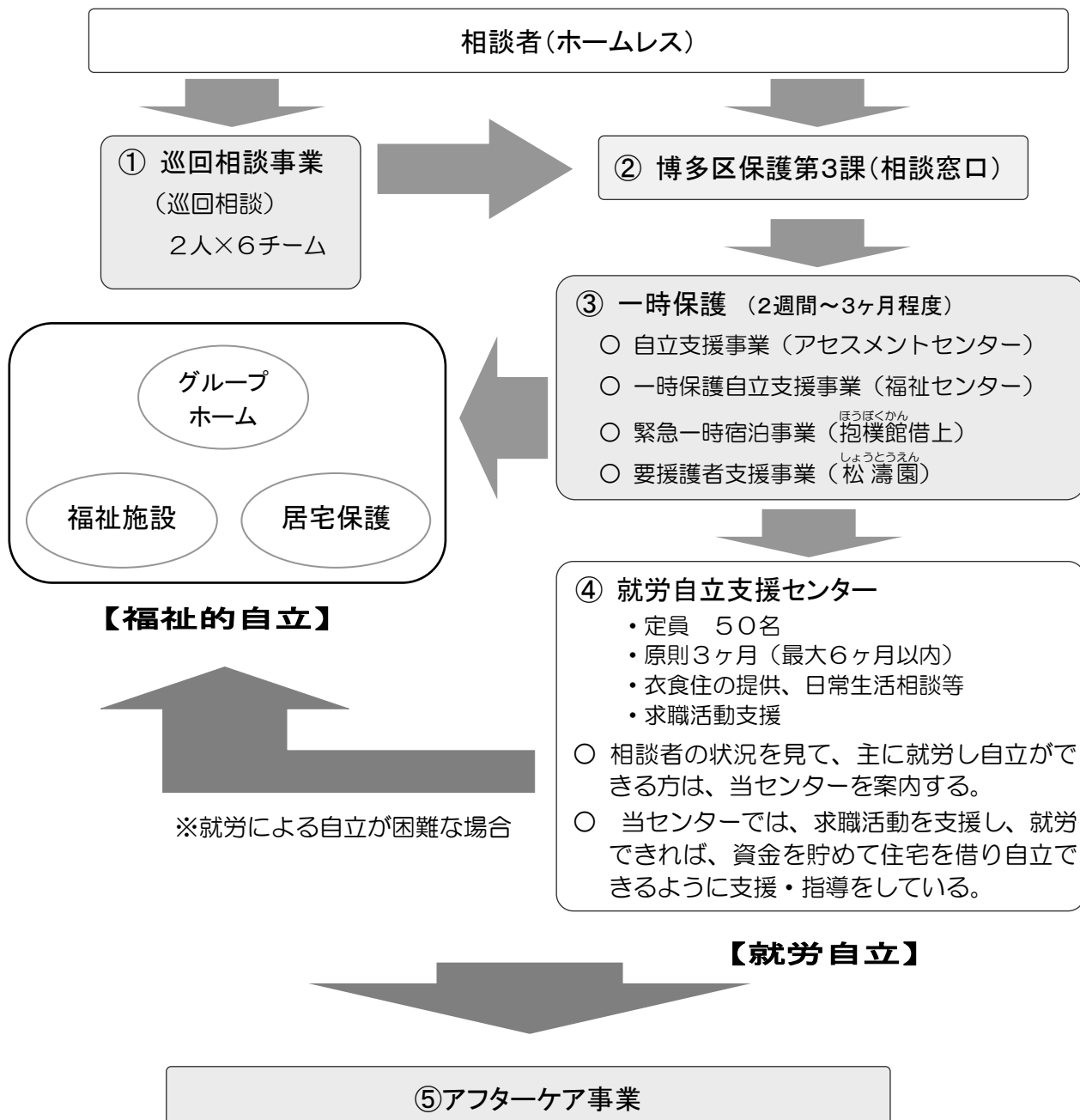
※戸当たり単価は、H25年度末の管理戸数 31,591 戸で算定

1. ホームレス自立支援（保健福祉局保護課）

【事業内容】

「ホームレスの自立の支援等に関する特別措置法」に基づく、国の基本方針等に沿って、「福岡市ホームレス自立支援実施計画（第3次）」を平成26年2月に策定し、ホームレスの方へ衣食住を提供し、生活相談、就職活動支援等の自立に向けた支援を行っています。

◇ 支援の流れ



参考．住居確保給付金（保健福祉局保護課）

【概要】

- 事業内容： 離職等により経済的に困窮し、住宅を喪失している、又は喪失のおそれのある者に対し、住居及び雇用機会の確保に向け、住居確保給付金（家賃相当分）の支給を行う。
- 支給対象：
 - ・ 離職等により経済的に困窮し、住居喪失者又は住居喪失のおそれのある者であること
 - ・ 申請日において、65歳未満であって、かつ、離職等の日から2年以内であること
 - ・ 離職等の日において、その属する世帯の生計を主として維持していたこと
 - ・ 公共職業安定所に求職の申込みをし、誠実かつ熱心に常用就職を目指した求職活動を行うこと
 - ・ 申請を行った月における申請者世帯の収入額や世帯の預金額が一定の条件（収入要件・資産要件）を満たすこと
 - ・ 国の雇用施策による給付又は地方自治体等が実施する離職者等に対する住居の確保を目的とした類似の給付等を、申請者及び申請者と同一の世帯に属する者が受けていないこと
 - ・ 申請者及び申請者と同一の世帯の属する者のいずれもが、暴力団員でないこと
- 支給額： 単身世帯：3万6千円以内
2人世帯：4万3千円以内
3人～5人世帯：4万7千円以内
6人世帯5万円以内
7人世帯以上：5万6千円以内
(本市における生活保護の住宅扶助額と同額)
- 支給期間： 原則として3ヶ月間
(必要に応じ、申請により3ヶ月を限度に支給期間を2回まで延長・再延長できる。)
- 就職活動要件： 支給期間中は、月2回以上の公共職業安定所での職業相談等を受けること、月4回以上の福岡市生活自立支援センターでの就労に関する面談を受けること、及び原則として週1回以上の求人先への応募を行う又は求人先の面接を受けることを。
- 事業開始： 平成27年4月1日
※ 生活困窮者自立支援法施行に伴い開始
- 受付窓口： 福岡市生活自立支援センター（エルガーラオフィス 7F）

地域コミュニティの事例～大山自治会（東京都立川市）～

■大山自治会（東京都立川市）

概況	<ul style="list-style-type: none"> ・都営上砂町1丁目アパート、通称「大山団地」、昭和38年に完成、27棟の集合住宅 ・世帯数約1,300世帯、人口約3,100人、65歳以上約900人、高齢化率約30% ・幅広い世代で自治会役員を構成する世代別役員体制を導入することで、若手の積極的な自治会活動参加促進に取り組み、幅広い世代が参加する自治会活動を展開し、自治会加入率100%、会費未納率0%の達成とともに、団結力のある積極的な活動を実践。
主な活動内容等	<p>《住民情報の収集し登録を義務化（自治会加入率100%）》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緊急時への対応をスムーズに行うために、住民情報（全住民の名前（家族構成）、車両、飼育動物の状況、高齢者の連絡先等）を収集し、登録することを義務化。 ・必要に応じて民生委員、高齢福祉課、社会福祉協議会、包括支援センターと連携。 ・住民安全確保のため、住民名簿を消防署、民生委員と共有。 <p>《相談・連絡体制の整備》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民からの相談を受けるための相談窓口を設置し、時間外でも自治会長専用携帯電話で24時間いつでも緊急連絡がとれる体制を整備。 <p>《広報活動の実施》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・活動周知を図るための広報紙の発行、居住する外国人のために、自治会の取り組みや安全対策などを掲載した外国語パンフレット作成等を実施。 <p>《事業者等との連携による見守り強化》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電気・ガス・水道・新聞配達業者と連携し、使用状況などから心配と思われる場合は各事業者から自治会へ連絡する体制を構築。 ・また、安心安全高齢者対策として、両隣2件の見守りを義務化。 <p>《防災関連の取り組み実施》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自主防災組織を結成し、防災訓練等を実施。女性防火の会の設置や各区に連絡員を配置。 ・防災リーダーの育成のために、救命講習受講費を自治会で負担。 ・施設の非常ベル点検、高齢者の出火防止のための講習会（年3回）や消火器点検等を実施。 ・イベントを通じた住民の防災意識の向上を進めるために、地域内の防火・防災設備や避難経路・場所などを確認できるよう工夫したウォークラリー大会を実施。 <p>《路上違法車両撲滅運動の実施》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・非常時に緊急車両の妨げにならないように、ベンチを兼ねた駐車防止用U字溝の配備や、立川警察と連携した路上駐車撲滅運動（月4回）を実施。 ・駐車排除だけでなく、外来者専用駐車場（120台）の設置も併せて実施。 <p>《その他》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自治会費以外の活動財源確保のため、公園・駐車場の管理、高齢者のシルバー人材センター登録等を実施。 ・東日本大震災時に、福島原発放射能汚染による避難者（93世帯、280人）の受け入れを実施。 ・自治会葬の実施（入居者の高齢化率が高く年平均30人位の葬儀あり、自治会メンバーが葬儀実行委員会のメンバーになり、民間よりはるかに割安な費用で葬式を実施）。