

# 平成22年度 第2回福岡市住宅審議会

■日時：平成22年11月29日（月）10：00～12：00

■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. 事務局からの連絡

- （1）議事録について
- （2）追加資料について

### 3. 議事

- （1）第1回住宅審議会の審議内容について ……資料1
- （2）福岡市営住宅条例の一部改正 について ……資料2
- （3）同居親族要件について ……資料3
  - ・単身世帯の居住状況

### 4. 報告事項

- （1）市営住宅の管理のあり方検討について ……資料4

### 5. 事務連絡ほか

### 6. 閉 会

# 公営住宅法改正への対応について

## 1. 公営住宅法改正の内容

- 地域主権改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律案の閣議決定について  
地方分権改革推進計画（H21.12.15 閣議決定）に基づき、地域主権改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律案が閣議決定（H22.3.5）され、国会に上程された。今後、この法案が成立した場合は、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について、地方公共団体の条例に委任されることとなる。

### (1) 整備基準を条例に委任

- 現行は、省令により住宅の規模や仕様について規定がなされている。
- 「参酌すべき基準」が省令公布されるため、当基準を参考に、本市の公営住宅の実情等を踏まえて、整備基準の検討を行う。
- 法案が成立した場合、施行がH23.4.1となるが、1年の経過措置があるため、H23年度中の条例化が必要である。

### (2) 同居親族要件を廃止

- 現在の入居要件として、一定の要件を満たす単身者以外は、同居親族が必要となっているが、法案が成立した場合は、同居親族要件が廃止され、単身者でも入居が可能となる。
- 単身世帯等の制限をする場合は条例により制限を課す必要があるが、その場合には、経過措置がないため、H22年度中の条例化が求められる。

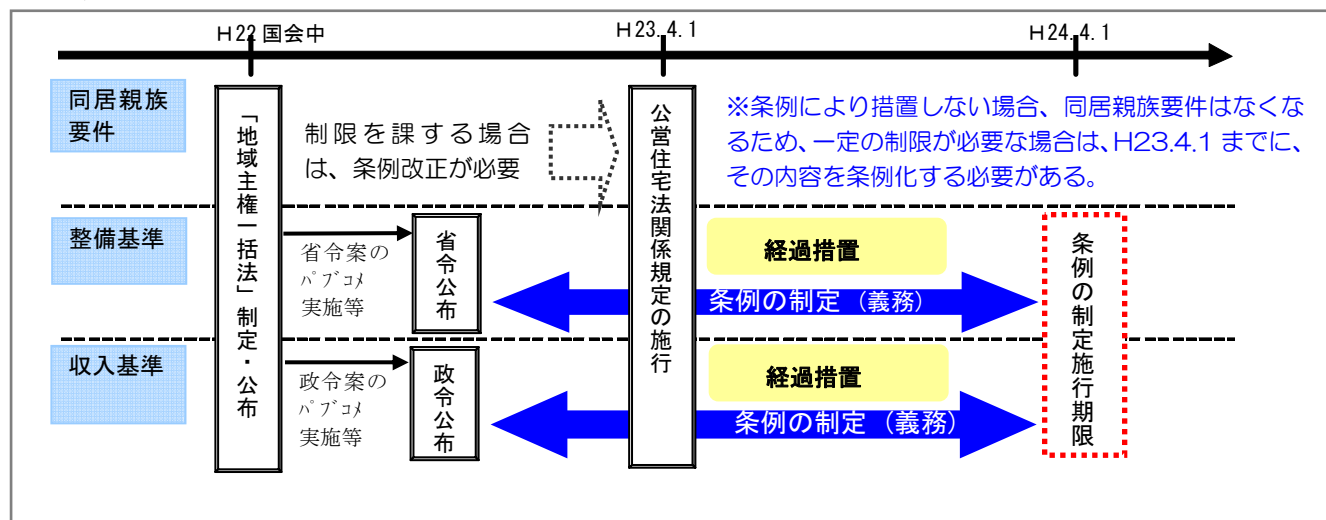
※ 同居親族要件が廃止され、条例により制限を課さない場合、入居可能となるケース

- 収入要件に適合すれば単身者でも入居可能になる。
- 他人同士で同居することが可能になる。

### (3) 収入基準を条例に委任

- 現在の入居要件では、世帯の所得が、国が定める収入基準以下のものとされている。
- 「参酌すべき基準」が政令公布されるため、当基準を参考に、本市の実情等を踏まえ、公営住宅に入居すべき低額所得者の検討を行う。
- 法案が成立した場合、施行がH23.4.1となるが、1年の経過措置があるため、H23年度中の条例化が必要である。

### ■スケジュール



## 2. 各基準・要件の内容

### (1) 公営住宅法の整備基準について

- 公営住宅の整備は、国土交通省令で整備基準が定められている。

項目	基準	
位置の選定	・防災、居住環境、利便性に考慮し敷地選定	
敷地の安全等	・がけ崩れ等に対する安全な措置 ・排水のための有効な施設設置	
住棟等の基準	・日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、災害の防止、騒音防止等に配慮した配置	
住宅	規模	・1戸の床面積の合計は19㎡以上（事業主体の長が基準を別に定める場合はこの限りではない）
	附帯設備	・給排水・電気設備・便所のほか、原則として炊事、入浴、ガス、テレビ受信、電話配線を設置 ・移動の利便性及び安全性の確保を図り、高齢者等が日常生活を支援なく営むことができるもの
	共用部分	・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もの
共同施設	附帯施設	・必要な自転車置場、物置、ゴミ置き場等の附帯施設を設ける
	広場・緑地	・良好な居住環境の維持増進に資する位置・規模とする
	通路	・利便、安全、防災、環境保全等に支障がない規模・構造とする ・通路における階段には、補助手すり又は傾斜路を設置

### (2) 同居親族要件について

- 入居要件として、下記の要件を満たす単身者以外は、同居親族が必要となっている
- 下記の要件は、国が定める（特に居住の安定を図る必要がある者として政令で定める者）と同様である。

#### ■ 単身者で入居可能な要件

- ・ 60歳以上の人  
（常時介護が必要な人等は除く）
- ※ H17 法改正で高齢者年齢の引上げによる経過措置で、当分の間は S31.4.2 以前に生まれた人
- ・ 生活保護法に規定する被保護者又は中国残留邦人等
- ・ 身体障害者手帳を所持し、1級から4級までの人
- ・ 精神障害者手帳を所持し、1級から3級までの人
- ・ 療育手帳を所持している人、または知的障がい者等
- ・ 戦傷病者手帳を所持し恩給法の一定の規定に適合する人
- ・ 原子爆弾被爆者で厚生労働大臣の認定を受けている人
- ・ 引揚者で引き揚げた日から起算して5年を経過していない人
- ・ ハンセン病療養所入所者等
- ・ DV被害者

### (3) 収入基準要件について

- 市営住宅の収入基準
- ・ 入居者全員の収入を合わせ、諸控除後の月收入額が4収入階層以下であること。
- ・ ただし、入居者に障がい者や小学校就学前の子供がいる世帯等は、6収入階層以下であること。

収入階層等	収入分位	政令月収 (諸控除を除いた月収)	租年収目安 (3人世帯)
1	～10%	～10,400円	～292万円
2	～15%	～123,000円	～324万円
3	～20%	～139,000円	～357万円
4	～25%	～158,000円	～389万円
5	～32.5%	～186,000円	～438万円
6	～40%	～214,000円	～489万円
7	～50%	～259,000円	～565万円
8	50%～	259,001円～	565万円～

市営住宅に申し込み可能

障がい者など下記の表に合致する場合は、市営住宅に申し込み可能

- \* 申込者または同居親族が次のいずれかの要件に該当すること
- ・ 身体障害者手帳を所持し、1級から4級までの人
  - ・ 精神障害者手帳を所持し、1級から2級までの人
  - ・ 療育手帳を所持しA または B 1 の人、または知的障がい者等
  - ・ 戦傷病者手帳を所持し恩給法の一定の規定に適合する人
  - ・ 原子爆弾被爆者で厚生労働大臣の認定を受けている人
  - ・ 引揚者で引き揚げた日から起算して5年を経過していない人
  - ・ ハンセン病療養所入所者等
  - ・ 60歳以上で、同居する親族のいずれもが60歳以上の人か 18歳未満の人
  - ・ 小学校就学前の子供がいる世帯

### 3. 条例改正のスケジュールについて

#### 【第1回審議会時点の状況】

- 公営住宅法の改正を含む法律案（「地域主権改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律案」）は、H22.3.5に閣議決定され、174回国会に提出された。  
H22.5.25参議院で可決されたが、現在、継続審議となっている。
- 当法律案は、前回175回臨時国会では審議されず、現状では、いつ法案が成立するか、見通しが立たない状況である。
- 同居親族要件については、経過措置がなく廃止となるため、今後法案が可決した場合は、改正法が平成23年4月1日に施行されることから、H22年度中に条例改正をする必要がある。  
そのためには、パブリックコメントの準備などの条例改正の手続きを9月下旬から行わなければならないが、検討・審議期間が短いことや、現在法案の成立時期の見通しが立たない状況から、十分に審議を行った内容による条例改正の手続きを9月下旬に開始することは困難である。

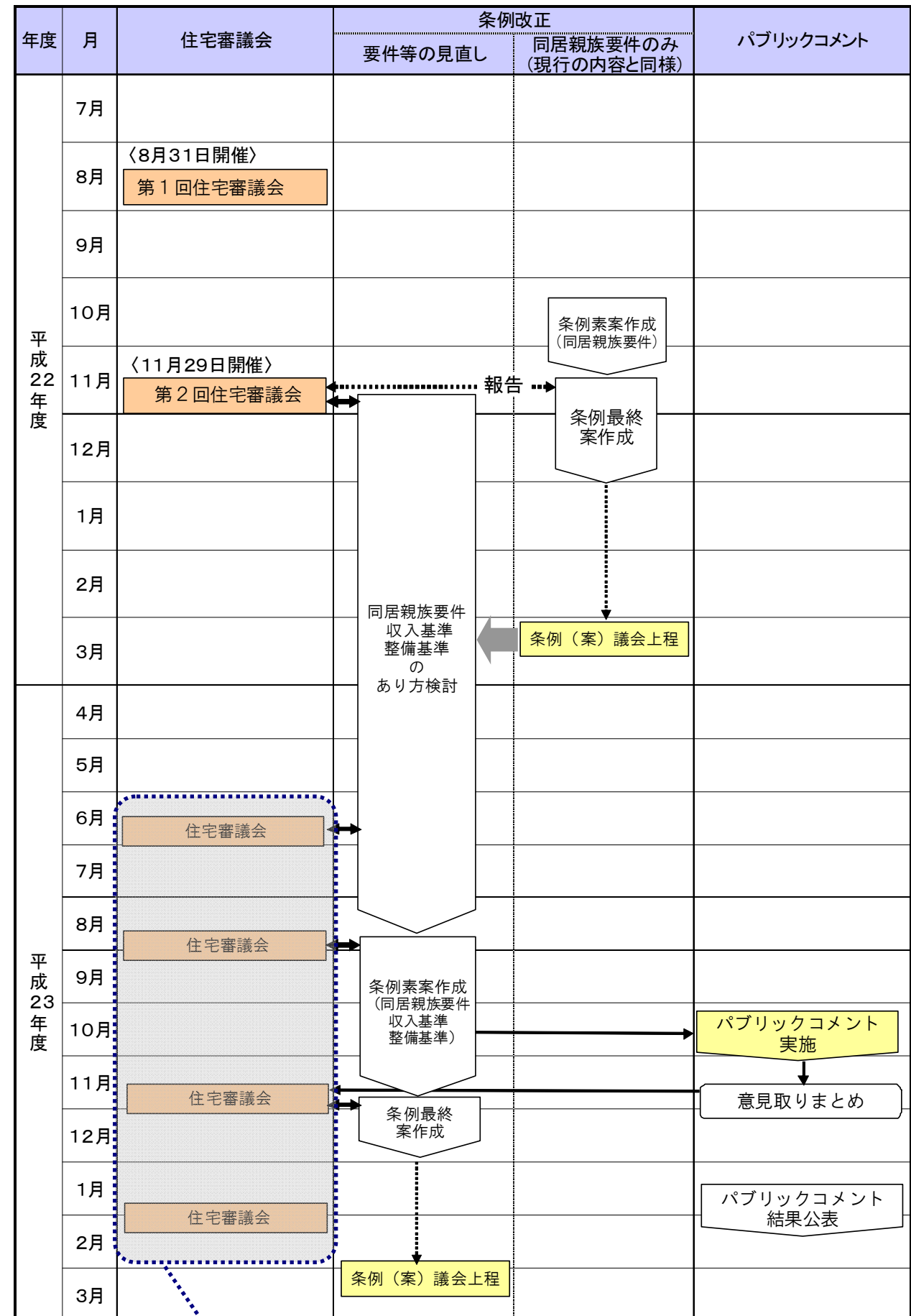
#### 【今後の進め方（案）】

- ◆ 今年度に法案が成立する場合を考慮し、現行の同居親族要件を継続する内容として、暫定で条例改正を行う。なお、現行と同じ内容とするため、この条例改正に関してパブリックコメントは実施しない。  
※ 第2回住宅審議会において、この暫定条例（案）についての報告を行うものとする。
- ◆ 今年度から、同居親族要件、収入基準、整備基準のあり方について、一括した検討・審議を行い、来年度に、収入基準要件及び整備基準の条例改正と一緒に同居親族要件についても条例改正を行う。  
※ 3つの基準を一緒に審議し条例改正することは、
  - ・特に、同居親族要件と収入基準要件は関連があるため、一括した審議が必須であること
 （同居親族要件を先行して審議・決定した場合、後で収入基準要件を審議した際に、再度同居親族要件を見直す必要が出てくる可能性もある。）
  - ・また、パブリックコメントが一括したものになるので、市民が混乱せずわかりやすいものとなること
 などから、望ましい審議の形であると考えます。

※上記の進め方については、現状での案であり、今後の法案の動きに応じて柔軟に対応していくものとする。

#### 【現在の法律案の状況】

- ◇ 第176回臨時国会（10/1～12/3）で衆議院総務委員会に付託された。（11月8日までに、総務委員会は3回開催されたが、審議された様子はない。）



今後の法案の動きに応じて柔軟に対応



## 福岡市営住宅条例の一部改正について

福岡市営住宅の入居者資格については、福岡市営住宅条例第4条で規定しているが、同居親族要件を必要としない者については、公営住宅法施行令を引用している。国においては、平成23年4月から同居親族要件を廃止する内容で、今年度内に公営住宅法及び関連規則の改正を予定している。これに伴い本市条例が引用する条項が削除されることから、平成23年度においては、現行の同居親族要件を継続するための条例改正を行う。

## 1. 現行の法令等

## 公営住宅法（抜粋）

## （入居者資格）

第二十三条 公営住宅の入居者は、少なくとも次の各号（老人、身体障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として政令で定める者）（次条第二項において「老人等」という。）にあつては、第二号及び第三号）の条件を具備する者でなければならない。

- 一 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。第二十七条第五項及び附則第十五項において同じ。）があること。
- 二、三（略：収入に関する資格及び住宅困窮に関する資格を規定）

## 公営住宅法施行令（抜粋）

## （入居者資格）

第六条 法第二十三条に規定する政令で定める者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。ただし、身体上又は精神上著しい障害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認められる者を除く。

- 一 六十歳以上の者
- 二 障害者基本法（昭和四十五年法律第八十四号）第二条に規定する障害者でその障害の程度が国土交通省令で定める程度であるもの
- 三 戦傷病者特別援護法（昭和三十八年法律第百六十八号）第二条第一項に規定する戦傷病者でその障害の程度が国土交通省令で定める程度であるもの
- 四 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成六年法律第百十七号）第十一条第一項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者
- 五 生活保護法（昭和二十五年法律第百四十四号）第六条第一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（平成六年法律第三十号）第十四条第一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（平成十九年法律第百二十七号）附則第四条第一項に規定する支援給付を含む。）を受けている者
- 六 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して五年を経過していないもの
- 七 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（平成十三年法律第六十三号）第二条に規定するハンセン病療養所入所者等
- 八 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（平成十三年法律第三十一号。以下この号において「配偶者暴力防止等法」という。）第一条第二項に規定する被害者でイ又はロのいずれかに該当するもの
  - イ 配偶者暴力防止等法第三条第三項第三号の規定による一時保護又は配偶者暴力防止等法第五条の規定による保護が終了した日から起算して五年を経過していない者
  - ロ 配偶者暴力防止等法第十条第一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五年を経過していないもの

## 福岡市営住宅条例（抜粋）

## （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（老人、身体障がい者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として公住法施行令第6条第1項に規定する者）（次条第2項において「老人等」という。）にあつては第1号及び第3号から第5号まで、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：市内住所、勤務場所に関する資格を規定）
- (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。
- (3)～(5) （略：収入に関する資格及び住宅困窮に関する資格を規定）

## 2. 条例改正案

現行の公営住宅法施行令の第6条第1項第1号から第8号（下線部）にかかる規定を福岡市営住宅条例の中で、新たに規定する。

## 福岡市営住宅条例改正案（抜粋）

## （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ると認められる者を除く。以下「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条に規定する障がい者でその障がいの程度が(ア)から(ウ)までのいずれかに該当する程度であるもの
    - (ア) 身体障がい 身体障害者福祉法施行規則（昭和25年厚生省令第15号）別表第5号の1級から4級までのいずれかに該当する程度
    - (イ) 精神障がい（知的障がいを除く。以下同じ。） 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令（昭和25年政令第155号）第6条第3項に規定する1級から3級までのいずれかに該当する程度
    - (ウ) 知的障がい 前号に規定する精神障がいの程度に相当する程度
  - 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恩給法（大正12年法律第48号）別表第1号表の2の特別項症から第6項症まで又は同法別表第1号表の3の第1款症であるもの
  - 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五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」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)～(5) （略）

# 同居親族要件について

## I. 単身世帯の居住状況について

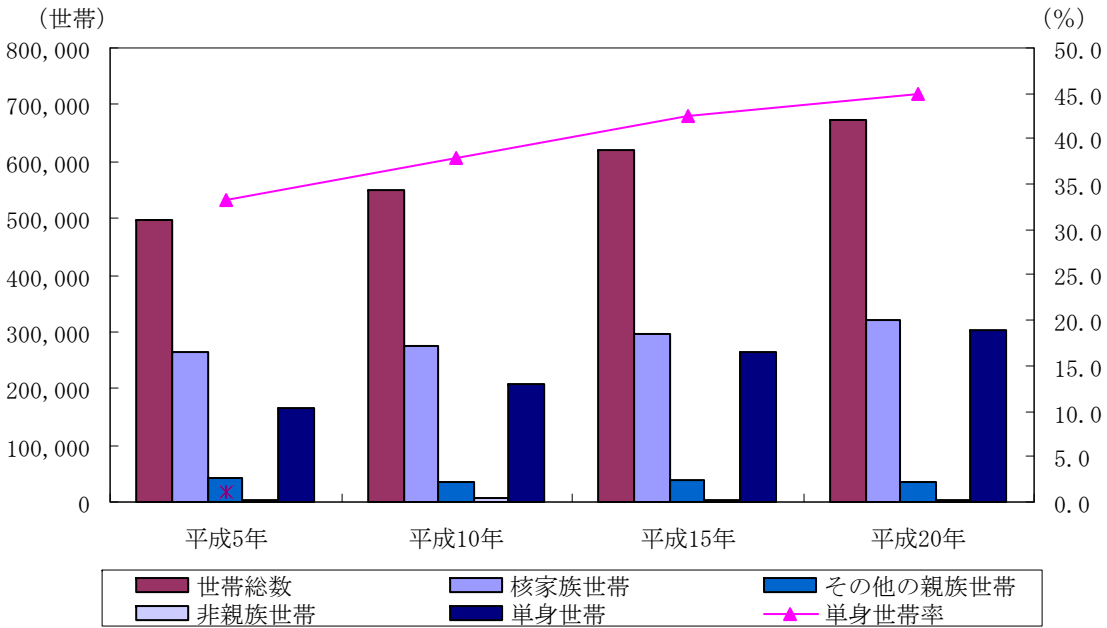
### 1. 世帯の状況

- 本市における世帯数は年々増加しており、平成20年には約67万世帯となっている。
- 世帯総数の増加率に比べ、単身世帯の増加率が大きく、平成20年の単身世帯の割合は45.0%である。

■世帯数の推移 (単位：世帯、%)

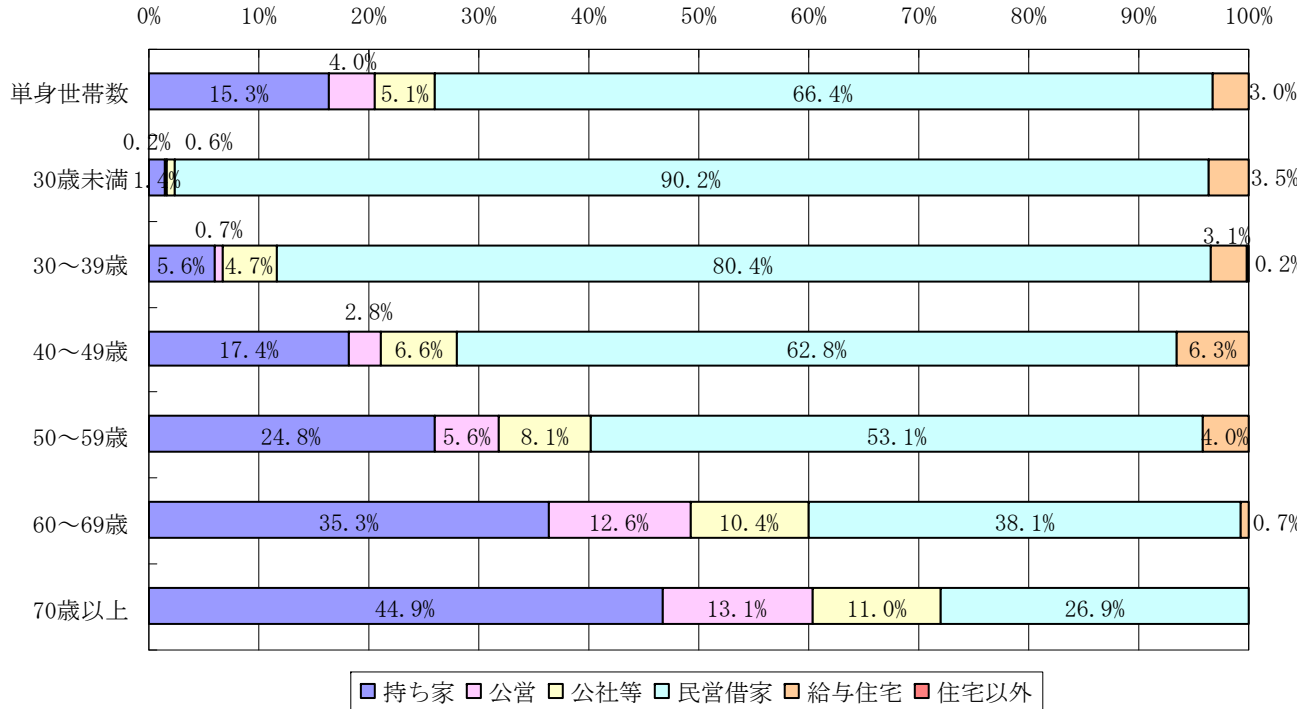
	普通世帯						単身世帯率
	総数	親族世帯		非親族世帯	単身世帯		
		総数	核家族世帯			その他の親族世帯	
平成5年	495,500	304,500	263,300	41,200	4,500	164,300	33.2
平成10年	549,100	312,500	275,800	36,700	6,900	208,200	37.9
平成15年	621,400	333,800	295,500	38,300	4,500	264,200	42.5
平成20年	672,600	356,800	321,800	35,000	4,600	302,700	45.0

資料：住宅・土地統計調査



### 2. 所有関係別にみた単身世帯の居住状況

- 本市の民営借家に居住している世帯のうち、約68%が単身世帯である。
- 単身世帯の約78%が借家に居住しており、特に民営借家に約66%が居住している。
- 年齢が高くなるほど借家の割合が低くなり、持家の割合が高くなっているが、公営に居住する単身者については、年齢が高くなるほど多くなっている。

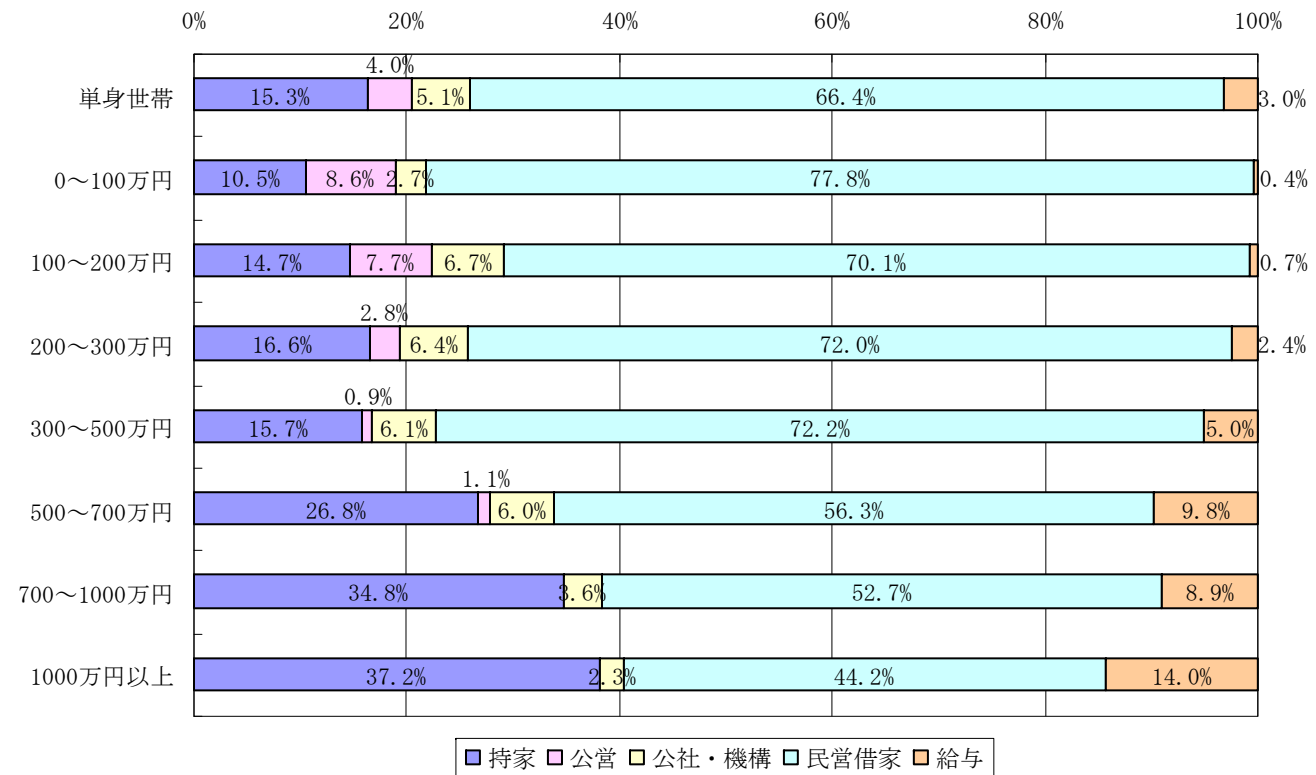


# I. 単身世帯の居住状況について

## 3. 年収別にみた単身世帯の居住状況

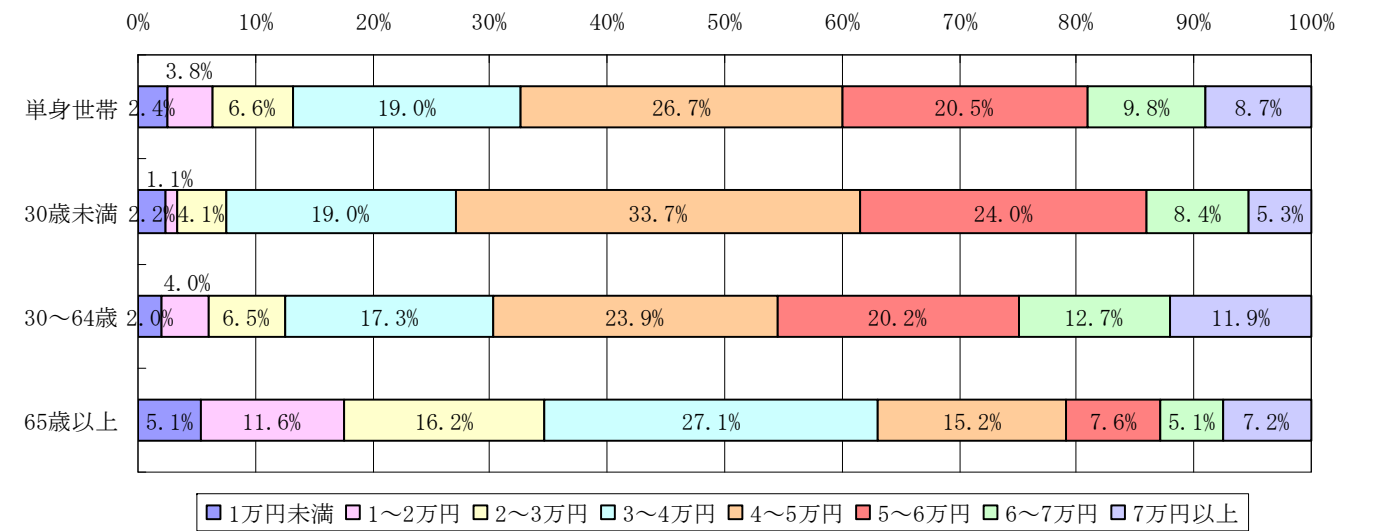
- 年収別の単身者の居住状況を見ると、収入が高くなるほど民営借家の割合が少なく、持家の割合が多い。
- 給与住宅については、収入が高くなるほど割合が多くなっている。
- 単身世帯の約6割が年収300万円未満である。(公営では約9割)

■単身世帯の年収別居住状況

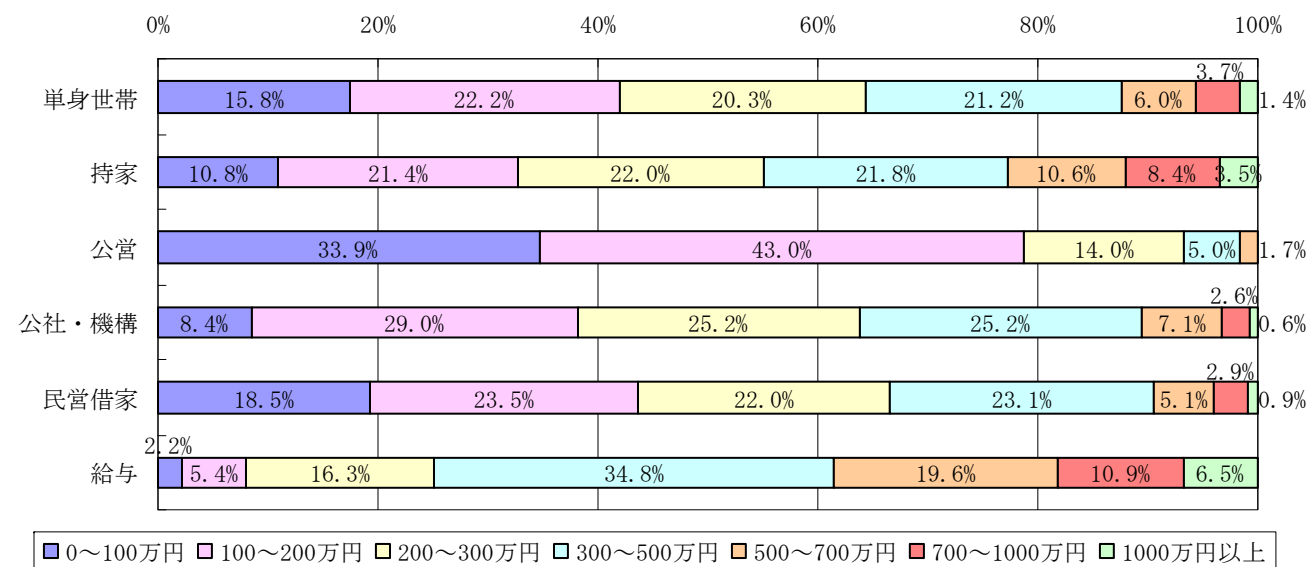


## 4. 借家に居住する単身世帯の家賃

- 借家に居住する単身世帯の1ヶ月家賃をみると、4～5万円が最も多い。
- 年齢別にみると、30歳未満及び30～64歳の約3割が4万円未満の家賃であるが、65歳以上になると約6割以上が4万円未満となり、年齢が高くなるほど安い物件に居住している。



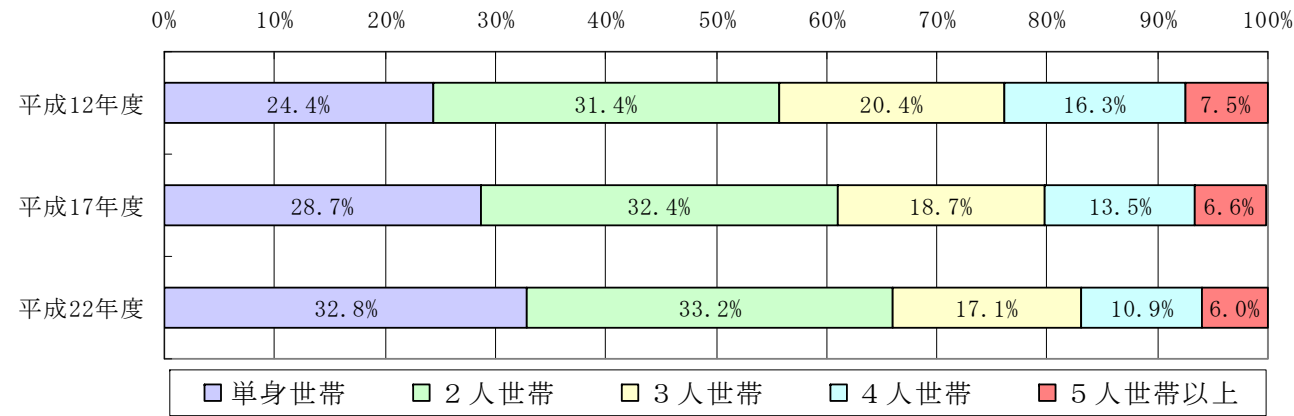
■単身世帯の所有関係別居住状況



## Ⅱ. 市営住宅における単身世帯の状況について

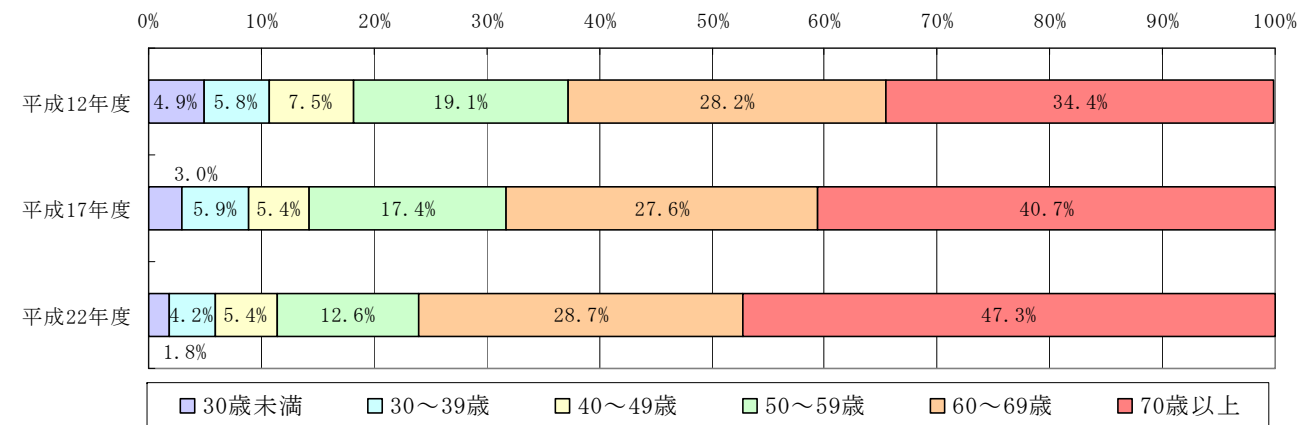
### 1. 市営住宅における世帯員数の推移

- 平成22年度における市営住宅入居世帯の3分の1は単身世帯である。(30,153世帯中9,903世帯)
- 単身世帯は年々増加しており、10年間で8.4ポイント増加している。(2,632世帯増)

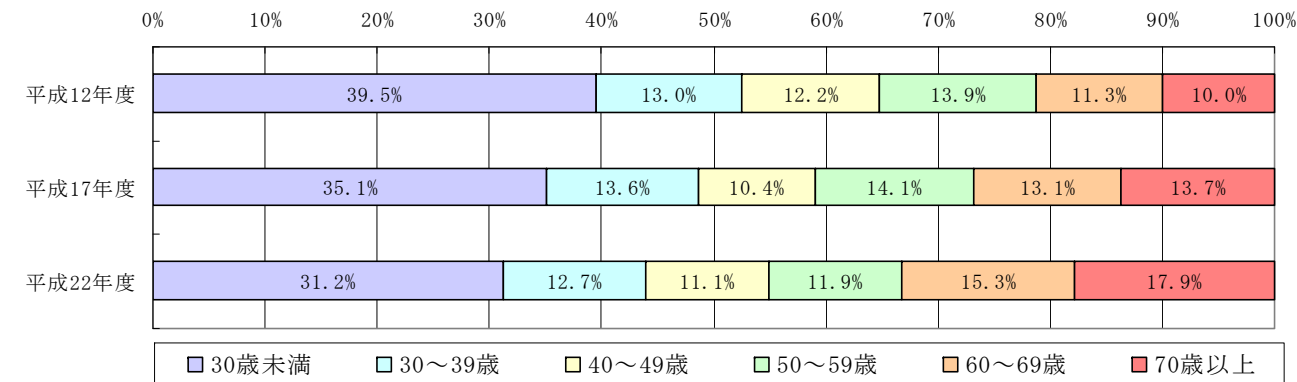


### 2. 市営住宅における単身世帯の年齢構成

- 平成22年度では、60歳以上の人が単身世帯の76%を占める。(市営住宅全体においては33.2%)
- 70歳以上の人が大きく増加している。一方、60歳未満の人は減少している。
- 単身世帯の高齢化の要因としては、入居の長期化による加齢及び同居者の転出や死亡による単身世帯化、高齢単身者の新規入居等が考えられる。



#### <参考>市営住宅全体の年齢構成



### 3. 単身者の応募倍率

- 単身者は別枠募集を行っているが、募集戸数が少ないため単身者の応募倍率は全体の応募倍率より高くなっているが、応募者数に大きな変化はみられない。

	平成19年度		平成20年度		平成21年度	
	単身世帯	全体	単身世帯	全体	単身世帯	全体
募集戸数	114	783	155	841	137	848
応募者数	4,548	18,504	4,477	17,786	4,400	16,764
応募倍率	39.89	23.63	28.88	21.15	32.12	19.77

### 4. 平成21年度 応募者の年齢構成

- 単身入居の可能な60歳以上の応募者が全体の79%を占めている。
- 60歳以上の応募者では、半数以上が単身世帯の応募者である。

年代	単身世帯		全体	
	応募者数	割合	応募者数	割合
30歳未満	14	0.3%	2,690	16.0%
30~39歳	70	1.6%	3,285	19.6%
40~49歳	124	2.8%	2,133	12.7%
50~59歳	711	16.2%	2,516	15.0%
60~69歳	2,218	50.4%	4,028	24.0%
70歳以上	1,263	28.7%	2,112	12.6%
合計	4,400	100.0%	16,764	100.0%

#### <参考>市営住宅の住戸タイプ (平成22年4月時点)

##### ○型式

型式	管理戸数
1K~1LDK	87
2K~2LDK	4,330
3K~3LDK	26,852
4DK	441
合計	31,710

##### ○面積

面積	管理戸数
30㎡未満	117
30㎡~40㎡未満	1,796
40㎡~50㎡未満	8,774
50㎡~70㎡未満	19,071
70㎡以上	1,952
合計	31,710



## 市営住宅の管理方法の検討について

### 1. 経緯

福岡市の市営住宅の管理は、更なる管理の効率化とサービスの向上を図るため、平成 21 年度から従来の指定管理者制度に替えて、管理代行制度を中心とした管理方法に変更し、住宅供給公社に管理業務を任せている。

この管理代行制度による管理は平成 23 年度までとしており、平成 24 年度以降の市営住宅の管理方法については、市営住宅の役割・機能の実現、市民サービス維持向上、管理運営の効率化等を検証し、第三者の委員で構成する「福岡市営住宅の管理方法等のあり方に関する懇話会」による外部の意見も参考としながら、平成 22 年度内に決定することとしている。

条例改正		管理制度	
平成 17 年 3 月	指定管理者制度に係る 規定を追加	～平成 18 年 3 月	管理委託制度
		平成 18 年 4 月 ～21 年 3 月	指定管理者制度
平成 20 年 6 月	管理代行制度に係る 規定を追加	平成 21 年 4 月 ～24 年 3 月	管理代行制度 指定管理者制度

### 2. 管理制度

	指定管理者制度	管理代行制度
根拠法	地方自治法第 244 条の 2 第 3 項	公営住宅法第 47 条
趣旨	民間能力の活用による住民サービスの向上、経費の節減等	公営住宅と公社保有の住宅を一体的に管理し、募集・決定等の業務を一元的に行うことでの効率化とサービス向上
管理主体	法人その他の団体であって当該地方公共団体が指定するもの（株式会社、社会福祉法人等）	当該事業主体以外の地方公共団体又は地方住宅供給公社に限る。
業務範囲	権限行使を伴わない事実行為に関する事務（※）	家賃徴収等を除き、公営住宅に係る一定の権限行使を伴う事務

※公営住宅の指定管理においては、国土交通省住宅局長通知により、管理業務の範囲が権限行為を伴わない事実行為に限定されている。従って、家賃の設定や入居者の決定、明け渡し請求等の事務を行うことはできない。

### 3. 検証方法とその内容

管理方法の検証は、市営住宅と民間住宅との違いや福岡市営住宅の特性などを踏まえた上で、懇話会の意見を聴きながら、客観的な検討を行う。

#### (1) 懇話会の設置

検討過程において、専門性と客観性を確保するため、学識経験者等\*の第三者で構成された懇話会を設置し、市営住宅の管理方法について、意見を得ることとしている。

\*大学講師、国土交通省職員、民間事業者団体（2名）、福祉事業関係者、公認会計士の計6名

#### (2) 検討内容

- ・市営住宅の特性を踏まえた管理のあるべき姿の検討
- ・管理代行制度導入によるコスト削減及びサービス向上の効果分析
- ・他都市の管理制度の研究比較
- ・民間事業者導入の可能性とその影響 など

#### <管理方法に対する主な意見>

- ・住宅管理を行う多くの民間事業者があり、積極的に民間導入を行うべきである。
- ・短期間で管理者が変わると入居者等不安を与える安定的な管理のしくみを検討して欲しい。
- ・コストの問題が目立つが福祉的な点も考慮して欲しい。

#### (3) これまでの取り組み

- 平成 22 年 3 月 「福岡市営住宅の管理方法等のあり方に関する懇話会」を設置。  
第 1 回懇話会開催（市営住宅の概要と今後の検討内容について）
- 平成 22 年 6 月 第 2 回懇話会開催（市営住宅の管理目標と問題点について）
- 平成 22 年 7 月 第 3 回懇話会開催（管理制度比較と他都市の民間導入実績について）
- 平成 22 年 10 月 第 4 回懇話会開催（公社と民間事業者による管理比較について）
- 平成 22 年 11 月 第 5 回懇話会開催（意見の整理）

### 4. 今後のスケジュール

- 平成 22 年 12 月 第 6 回懇話会（懇話会意見の報告）
- 平成 23 年 3 月 平成 24 年度以降の管理方法について決定