

# 「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

平成25年2月

福岡市住宅審議会



平成25年2月21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) 入居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※<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>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%※<sup>4</sup>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%※<sup>4</sup>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%※<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>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）※<sup>6</sup>となっている。

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>8</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り組み

### (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」を平成 24 年度に策定しており、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位置づけを行い取組みを進めている。

## (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、居住者相互の安否確認により安心感が得られるハウスシェアリング等の導入やグループホームへの活用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、都心部においては、民間参入が少ない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、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) 入居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、「政令に定める金額以下の者」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、入居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入居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) 本来階層の入居収入基準の上限額

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」）の入居収入基準引き上げ**

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リングを認めるなど、低所得の若者のことも配慮してほしい。

〈 資 料 〉

1. 福岡市住宅審議会委員名簿
2. 諮問



## 1. 福岡市住宅審議会委員名簿（平成25年2月現在）

本件に関し、審議に参加した当審議会の委員は次のとおりである。

（五十音順、敬称略）

氏名	役職等
板井 秀行	独立行政法人都市再生機構九州支社長
今林 ひであき	福岡市議会議員
（副会長）大貝 知子	株式会社大貝環境計画研究所
岡 小夜子	弁護士
岡 俊江	九州女子大学家政学部教授
川上 陽平	福岡市議会議員
北里 厚	公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会会長
澁田 英敏	近畿大学九州短期大学生生活福祉情報科准教授
高宮 茂隆	国土交通省九州地方整備局建政部住宅調整官
高山 博光	福岡市議会議員
（会長）竹下 輝和	九州大学大学院人間環境学研究院教授
黨 實雄	福岡市民生委員児童委員協議会副会長
徳永 陽一	社団法人高層住宅管理業協会九州支部長
野口 博子	株式会社ビスネット
林田 スマ	フリーアナウンサー
古川 清文	福岡市議会議員
（副会長）星野 美恵子	福岡市議会議員
三原 修	福岡市議会議員
八尋 和郎	財団法人九州経済調査協会事業開発部長
渡邊 靖司	独立行政法人住宅金融支援機構九州支店長

## 2. 前任者

（五十音順、敬称略、役職等は委員在任時のもの）

氏名	役職等
上森 康幹	国土交通省九州地方整備局建政部住宅調整官
加茂 晶三	独立行政法人都市再生機構九州支社長
川辺 敦子	福岡市議会議員
田中 丈太郎	福岡市議会議員
南原 茂	福岡市議会議員
野尻 旦美	福岡市議会議員
福田 衛	福岡市議会議員
伯耆 逸夫	独立行政法人住宅金融支援機構九州支店長

住 計 第 222 号

平成 22 年 8 月 31 日

福岡市住宅審議会 会長 様

福岡市長 吉田 宏



### 福岡市住宅審議会への諮問について

市民一人一人が真に豊かさを実感できる住生活の実現を目指し、住宅セーフティネットの今後のあり方について、貴審議会のご意見を承りたく諮問いたしますので、よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

#### 諮問事項

「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～

(諮問の趣旨)

本市の住宅困窮者施策といたしましては、公営住宅の整備と供給を中核として取組を行ってまいりましたが、平成12年8月の「公営住宅のあり方、高齢者への対応のあり方」についての福岡市住宅審議会の答申を踏まえ、現在では、「低額所得者向け住宅は、民間を含め市場全体で受け持つこと」、「公営住宅の管理戸数は現状程度にとどめ、改善や建替などによる質の向上を進めること」を基本として施策を進めているところであります。

さらに、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」の同答申に基づき、住宅市場全体による住宅セーフティネットの再構築とともに、その中核となる公営住宅での適正な対応に向け、居住支援協議会の創設や公営住宅の入居者選考制度におけるポイント方式の導入などを行ってまいりました。

しかしながら、本市を取りまく住宅事情といたしましては、民間賃貸住宅の空家がますます増加するその一方で、公営住宅の応募倍率については、年々低下傾向であり、また、当選者のうち辞退者が20%を超えることなどから、単純な評価は難しいものの、未だ全体で20倍前後の状況となっております。

また、公営住宅につきましては、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案が平成22年3月5日に閣議決定され、現在、国会で継続審議中ではありますが、可決されれば、公営住宅法で規定されていた公営住宅の入居者資格及び整備基準について、地方公共団体の条例に委任されることとなります。

このような状況を踏まえ、本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について広くご意見をいただくとともに、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ご審議をお願いするものです。

(諮問事項)

「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～