

## 「福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（案）」に対する パブリック・コメントの実施結果について

### 1. 実施の趣旨

「福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」の策定にあたり、広く市民の意見を反映させるため、案に対する市民意見の募集を下記のとおり実施しました。

### 2. 実施方法

(1) 意見募集期間 平成 30 年 11 月 15 日（木）～平成 30 年 12 月 14 日（金）

(2) 案の閲覧・配布場所

- ・各区役所情報コーナー、入部出張所、西部出張所
- ・情報プラザ（福岡市役所 1 階）
- ・情報公開室（福岡市役所 2 階）
- ・住宅都市局住宅部住宅計画課（福岡市役所 3 階）
- ・福岡市ホームページ

(3) 意見書の提出方法

- ・窓口提出、郵送、ファックス、電子メール

(4) 市民意見募集の周知方法

- ・市政だより、福岡市ホームページ等での周知

### 3. 意見書提出状況と概要

意見の提出状況

- 意見提出数 12 通
- 意見の件数 24 件

#### 【内訳】

- |                                  |      |
|----------------------------------|------|
| ・「第 1 章 はじめに」に関する意見              | 1 件  |
| ・「第 2 章 現状と課題」に関する意見             | 7 件  |
| ・「第 4 章 居住の安定確保に向けた施策の方向性」に関する意見 | 15 件 |
| ・「第 5 章 計画の推進に向けて」に関する意見         | 1 件  |

### 4. 意見への対応

- 意見を踏まえ修正 2 件
- 原案どおり 18 件

#### 【内訳】

- |                   |      |
|-------------------|------|
| ・同様の趣旨について記載済みのもの | 7 件  |
| ・市の取組状況等を回答したもの   | 11 件 |

- 意見（質問等）に対する回答 4 件

お問い合わせ先 福岡市住宅都市局住宅部住宅計画課

TEL : 092-711-4598 FAX : 092-733-5589

MAIL : j-keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp

## パブリックコメントの結果について

■ 意見提出は12通、24件（意見を踏まえ修正：2件、原案のとおり：18件、意見（質問等）に対する回答：4件）

| No | 項目                                       | ページ   | 意見等の概要                                                                                                               | 意見への対応   | 意見に対する考え方                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 第4章<br>基本方針 1-2 民間賃貸住宅における取り組み           | 26    | ・セーフティネット住宅は、空き家対策と高齢者等の住宅確保を同時に対処できるため、登録を増やしていく必要があると思うが、入居後の家賃滞納や孤立死などのリスクを補う支援に取り組まないと、なかなか登録が進まないと思う。           | 意見を踏まえ修正 | <p>・ご意見を踏まえ、26 頁の基本方針 1-2（1）セーフティネット住宅の供給促進については、下記のとおり修正（下線部追記）し、参考として 27 頁に制度概要を記載しました。</p> <p>「さらに、住宅確保要配慮者がセーフティネット住宅を円滑に活用できるように改修費補助や、<u>賃貸人等のリスク軽減を図る方策</u>について検討を進めます。</p> <p>また、セーフティネット住宅の登録促進に向けて、賃貸住宅の取引や管理に関係する団体等と連携し、民間賃貸住宅の賃貸人や管理業者等へ当該制度や、「<u>家賃債務保証業者登録制度</u>」及び住宅金融支援機構による家賃債務保証保険などの関連制度の周知・普及に努めます。」</p> |
| 2  |                                          | 26-27 | ・民間賃貸住宅賃貸人のリスク軽減として、家賃債務保証業を適切に実施することができる者として、国に登録する「家賃債務保証業者登録制度」についても、貸主・借主に対して周知を図っていく旨を記載すべきである。                 |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3  | 第1章 はじめに<br>4 住宅確保要配慮者の範囲                | 2     | ・住宅確保要配慮者の範囲が広いのではないかと。高齢者でも資産を所有している人もいる、外国人の居住に関して行政が税金で支援する必要はないと思う。                                              | 原案のとおり   | <p>・住宅確保要配慮者とは、住宅の確保にあたり配慮が必要な世帯となっており、多くの属性を加えることが望ましいと考えています。</p> <p>・住宅確保要配慮者に対する経済的支援は、より住宅困窮度の高い世帯に対して実施するものです。</p>                                                                                                                                                                                                      |
| 4  | 第2章 現状と課題<br>(2) 公的賃貸住宅の状況<br>1) 公営住宅の状況 | 12    | ・公営住宅の管理戸数は約 36,000 戸だが、リフォームによるワンルーム化で戸数を増やし、そのワンルーム化した住戸をセーフティネット住宅として登録を行えば、単身高齢者について対応できるのではないかと。                | 原案のとおり   | <p>・市営住宅については、市営住宅ストック総合活用計画に基づき、計画的な建替えや住戸改善等の機能更新に取り組んでいます。</p> <p>・建替えにおいては、高齢化・単身化への対応や、世代間バランスの取れたコミュニティ形成のため、複数の住戸タイプを供給することにしています。</p> <p>・頂いたご意見につきましては、市営住宅の整備等にあたっての参考とさせていただきます。</p> <p>・なお、セーフティネット住宅は、民間の賃貸住宅を登録の対象としています。</p>                                                                                   |
| 5  | 第2章 現状と課題<br>(2) 公的賃貸住宅の状況<br>2) 市営住宅の状況 | 13    | ・市営住宅の入居者の収入状況をみると、収入が高い人もいます。もっと困窮している人が入居できるようにした方がいいと思う。                                                          | 原案のとおり   | <p>・頂いたご意見を参考に、市営住宅の適切な管理・運営に努めていきます。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 6  | 第2章 現状と課題<br>3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する課題    | 22    | ・大家からすると、問題の少ない店子に長期間住んでもらった方がよい。入居時の支援だけではなく、住み続けられるような支援は是非行って欲しい。                                                 | 原案のとおり   | <p>・住み替えにお困りの高齢者に対して、入居後、安心して住み続けられるよう見守りなどの生活支援サービスの情報を、住宅情報と合わせて提供するなど入居支援に取り組んでいます。</p> <p>・今後とも、高齢者などの住宅確保要配慮者が適切な住宅を確保し、安心して住み続けられる支援策について検討し、取り組んでいきます。</p>                                                                                                                                                             |
| 7  |                                          | 22    | ・住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する課題のうち、(1) や (3) について、空家はどんどん増えてきていますし、これからは人口も減っていくと思いますので、民間ストックなど今あるものを活用して取り組みを進めていくことに賛成です。 | 原案のとおり   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## パブリックコメントの結果について

| No | 項目                                                                     | ページ   | 意見等の概要                                                                                                                                                                                             | 意見への対応                  | 意見に対する考え方                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8  | 第2章 現状と課題<br>3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する課題                                  | 22    | ・現行の制度だと、住宅確保要配慮者限定だと思います。以前の制度のような空き室の3カ月や半年間を要配慮者限定で、それ以降は縛りがなくなるように協議してほしい。                                                                                                                     | 原案のとおり                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>『セーフティネット住宅への登録』は、「住戸毎に設定した住宅確保要配慮者についても受け入れる」という登録のため、一般の方も入居することが可能です。</li> <li>なお、改修費等の補助を受けた住宅は、「住宅確保要配慮者専用住宅」となり、一般の方は入居することができなくなります。</li> </ul>                                                          |
| 9  | 第4章<br>基本方針 1-1 公的賃貸住宅における取り組み<br>(2) 市営住宅の適切な管理・運営                    | 25    | ・真に困窮している世帯への支援検討はいいと思うが、合わせて収入超過者や高額所得者など市営住宅に在るべきでない者についての住宅の明け渡しを積極的に行っていくべきだ。                                                                                                                  | 原案のとおり<br>(P25 記載済)     | <ul style="list-style-type: none"> <li>頂いたご意見を参考に、市営住宅の適切な管理・運営に努めてまいります。</li> </ul>                                                                                                                                                                   |
| 10 | 第4章<br>基本方針 1-2 民間賃貸住宅における取り組み                                         | 26-28 | ・計画の趣旨はわかるのだが、セーフティネット住宅登録のメリットがわかりにくい。情報提供だけでなく、多くの賃貸人が利用しやすいような仕組みが必要だと思う。改修費補助等のメニューはあるようだが、面積要件を緩和してもその他の基準が、申請を積極的に行えない理由もあるのでは。                                                              | 原案のとおり                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>セーフティネット住宅の登録促進を図るため、国では登録手続きにおける申請書類の大幅な削減を図られました。また、市においても、現在、設定している登録手数料について、廃止に向けた検討を進めています。</li> <li>なお、改修費補助については、平成 31 年度まで国の直接補助がありますが、今後、市においても、セーフティネット住宅の居住性の向上を図るため、改修費補助について検討を進めていきます。</li> </ul> |
| 11 | 第4章<br>基本方針 1-2 民間賃貸住宅における取り組み                                         | 26-28 | ・セーフティネット住宅の登録について、面積基準の緩和や改修費補助は助かるが、拒まない住宅となると、リスクが高い場合があると思う。                                                                                                                                   | 原案のとおり                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>セーフティネット住宅の登録にあたっては、入居を拒まない要配慮者の属性を選択することが可能です。属性の選択は、1つでも、複数でも構いません。例えば、「障がい者の入居は拒まない」として登録したり、「高齢者、低額所得者、被災者の入居は拒まない」として登録したりすることができます。</li> </ul>                                                            |
| 12 | 第4章<br>基本方針 1-2 民間賃貸住宅における取り組み<br>(1) セーフティネット住宅の供給促進                  | 26    | ・登録住宅の面積基準の緩和は、福岡市の住宅ストックの実情に合わせたものと思われるが、住生活基本計画に定める成果指標「最低居住面積水準未達率の早期解消」と相反するものになるのではないか。                                                                                                       | 原案のとおり<br>(P26 記載済)     | <ul style="list-style-type: none"> <li>今回の供給計画の策定にあたっては、福岡市の実情を踏まえ、住宅確保要配慮者の多様なニーズに対応するため、2005 年以前に着工し、当時の最低居住面積水準に適合したもので、高齢者又は障がい者の入居を拒まない場合に限定して面積基準を緩和することとしたものです。</li> <li>また、緩和措置は、制度初期の登録住宅を確保するまでの暫定的なものとしています。</li> </ul>                     |
| 13 | 第4章<br>基本方針 1-2 民間賃貸住宅における取り組み<br>(1) セーフティネット住宅の供給促進                  | 26    | ・入居を拒まない住宅の情報提供をしてくれるのは助かる。家の場所なども選びたいので、登録住宅を増やすことに頑張ってほしい。                                                                                                                                       | 原案のとおり<br>(P26,P31 記載済) | <ul style="list-style-type: none"> <li>セーフティネット住宅の登録促進に向け、不動産事業者など関係団体と連携を図り、民間賃貸住宅の賃貸人や管理事業者等に対して、当該制度や関連制度の周知・普及に取り組んでいきます。</li> <li>また、セーフティネット住宅の登録面積基準の緩和を行うとともに、セーフティネット住宅に対する改修費補助や家賃低廉化補助などについても、合わせて検討していきます。</li> </ul>                      |
| 14 | 第4章<br>基本方針 1-2 民間賃貸住宅における取り組み<br>(1) セーフティネット住宅の供給促進<br>第5章<br>2 成果指標 | 26,32 | ・セーフティネット住宅について、目標数が約 3,000 戸となっているが、高齢者などの入居を拒まないとするだけでは、登録される住宅が集まるとは思えない。改修費補助等を検討するとあるが、賃貸人がメリットとなるようなものを合わせないと難しいと考える。また、登録住宅があったところで、低家賃のものや孤独な高齢者を受け入れるなどの物件がないと、本当の意味でのセーフティネット住宅にならないと思う。 | 原案のとおり<br>(P26,P31 記載済) | <ul style="list-style-type: none"> <li>セーフティネット住宅の登録促進に向け、不動産事業者など関係団体と連携を図り、民間賃貸住宅の賃貸人や管理事業者等に対して、当該制度や関連制度の周知・普及に取り組んでいきます。</li> <li>また、セーフティネット住宅に対する改修費補助や家賃低廉化補助とともに、貸主のリスク軽減を図る取組についても、不動産団体等と連携を図りながら検討していきます。</li> </ul>                       |

## パブリックコメントの結果について

| No | 項目                                                         | ページ | 意見等の概要                                                                                                                  | 意見への対応              | 意見に対する考え方                                                                                                                                                             |
|----|------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15 | 第4章<br>基本方針 1-2 民間賃貸住宅における取り組み<br>(2) セーフティネット住宅の適切な管理・運営  | 28  | ・セーフティネット住宅の適正な管理のためには、登録基準の確認だけでなく、賃貸事業者の運営の実態把握が必要だと思うので、そのための取組みをしっかりと欲しい。                                           | 原案のとおり<br>(P28 記載済) | ・セーフティネット住宅の賃貸人等に対しては、登録基準の確認はもちろんのこと、必要に応じて管理状況等の報告を求めるなど、制度の適正な運用に向けて、指導・監督を行っていきます。<br>・また、賃貸住宅管理事業者や関連団体等と連携しながら、適切な管理運営に関する普及・啓発にも努めていきます。                       |
| 16 | 第4章<br>基本方針 2 住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実<br>(2) 住宅困窮内容に応じた居住支援の充実 | 30  | ・民間の賃貸住宅への入居を支援する取り組みは重要だと思う。実際に制度を利用する人まで情報がいきわたらないと利用できないので、福岡市がこのような取組みを行うことをどんどん広報した方が良い。                           | 原案のとおり<br>(P26 記載済) | ・セーフティネット住宅の登録促進に向け、不動産事業者など関係団体と連携を図り、民間賃貸住宅の賃貸人や管理事業者等に対して、当該制度や関連制度の周知・普及に取り組んでいきます。                                                                               |
| 17 |                                                            | 31  | ・民間賃貸住宅の質を向上させるための改修費補助は意味があると思うが、家賃補助を長期間にわたって行う必要はないと思う。                                                              | 原案のとおり              | ・家賃低廉化補助については、一定要件を満たす要支援世帯に対して、居住環境の向上に向けセーフティネット住宅への住替えを誘導するため、今後、国の制度を活用して実施を検討するものです。<br>・なお、国の家賃補助制度では、補助期間は基本的に10年間、子育て世帯は6年間、新婚世帯は3年間となっています。                  |
| 18 |                                                            | 31  | ・要支援世帯に対する家賃低廉化補助等の検討について、この補助は、直接賃貸人へ支払われることとなると思うが、そのあたりの有無が、申請者数に大きく影響すると思われる。検討だけではなく、具体的な数字等をできるだけ表示する事が望ましい。      | 原案のとおり              | ・要支援世帯に対する家賃低廉化補助等については、具体的内容について今後検討を進めていくこととしておりますが、家賃補助金については、国の補助制度に基づき、直接賃貸人等に支払うこととしています。<br>・本計画では、住宅確保要配慮者に対する住宅施策のあり方についての方向性を示すものであり、具体的な数値については今後検討していきます。 |
| 19 | 第4章<br>基本方針 2 住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実<br>(2) 住宅困窮内容に応じた居住支援の充実 | 31  | ・セーフティネット住宅の家賃低廉化補助など、経済的支援について検討するとあるが、永久的な家賃低廉化補助は財政の面からも難しいと思うので、引っ越しの初期費用の助成や、緊急通報システムの設置に係る初期費用の助成などを検討してはどうか。     | 原案のとおり              | ・頂いたご意見につきましては、家賃低廉化補助などの入居者負担の軽減に資する経済的支援の検討を行うにあたっての参考とさせていただきます。<br>・なお、市が実施している緊急通報システムの利用については、介護保険料所得段階に応じて利用者負担額が設定されており、介護保険料所得段階が1～3段階の方は無料となっています。          |
| 20 | 第5章<br>2 成果指標                                              | 32  | ・現状値でセーフティネット住宅の登録数が0戸というのが気になる。基準の緩和やリフォーム、家賃の補助ができるのであれば、計画の策定後に補助金があることを業者や大家に幅広く周知してほしい。住宅を選んで入居したいが、登録住宅がなかったら厳しい。 | 原案のとおり<br>(P26 記載済) | ・セーフティネット住宅の登録促進に向け、不動産事業者など関係団体と連携を図り、民間賃貸住宅の賃貸人や管理事業者等に対して、当該制度や関連制度の周知・普及に取り組んでいきます。<br>・また、今後、面積基準の緩和や、補助制度等を創設した時は、市政だよりやホームページ等の媒体を活用し、広く周知・広報に努めていきます。         |

## パブリックコメントの結果について

| No | 項目                                                         | ページ | 意見等の概要                                                                | 意見への対応 | 意見に対する考え方                                                                                                                                         |
|----|------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21 | 第2章 現状と課題<br>(2) 公的賃貸住宅の状況<br>2) 市営住宅の状況                   | 13  | ・下段「入居者の収入状況」表中の「収入階層」欄の『未申告』とはどのような世帯なのか。                            | 回答     | ・市営住宅の毎月の家賃については、入居者が申告した収入に応じ、市が決定しますが、ご意見いただきました「収入階層」欄の『未申告』の世帯とは、定められた期間内に収入の申告書が提出されなかった世帯です。                                                |
| 22 | 第2章<br>3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する課題<br>(4) 住宅確保要配慮者への居住支援      | 22  | ・「入居・生活支援」とありますが、もし入居の時に支援をしてもらいたいときは、どこに相談したらいいですか。また、誰でも相談できますか。    | 回答     | ・住み替えでお困りの65歳以上の方を対象に、相談者の状況に応じて、住宅情報と合わせて、必要な生活支援サービスの情報を提供する「住まいサポートふくおか」が、民間賃貸住宅へのスムーズな入居を支援します。窓口である福岡市社会福祉協議会（TEL092-720-5356）までご相談ください。     |
| 23 | 第4章<br>基本方針 1-2 民間賃貸住宅における取り組み<br>(1) セーフティネット住宅の供給促進      | 26  | ・民間賃貸住宅とあるが、戸建ての空家でも、登録することは可能なのか。                                    | 回答     | ・セーフティネット住宅の登録基準に適合すれば、戸建て住宅も対象となります。                                                                                                             |
| 24 | 第4章<br>基本方針 2 住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実<br>(2) 住宅困窮内容に応じた居住支援の充実 | 31  | ・家賃の負担額が減るのはありがたい。この補助は登録された賃貸住宅に住む場合のみか、要件を満たす場合は市内すべての賃貸住宅に適用されるのか。 | 回答     | ・今後、検討を行う家賃低廉化補助については、一定要件を満たす要支援世帯に対して、居住環境の向上に向けセーフティネット住宅への住替えを誘導するため、国の制度を活用して実施するものです。<br>・補助の対象となる要支援世帯や登録されたセーフティネット住宅の要件については、今後検討していきます。 |