

第4章 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた 施策の方向性

基本方針1 住宅確保要配慮者の住まいの確保

基本方針1-1 公的賃貸住宅における取り組み

1 市営住宅の効率的・計画的な更新

市営住宅は、住宅セーフティネットの中核を担っており、将来にわたって安定的な運営を図る必要があります。現在、昭和40年代に大量に供給された住宅の老朽化が進行しており、全市的な住宅事情や本市の財政状況を踏まえ、管理戸数については現状程度にとどめ、既存ストックを有効活用することを基本として、計画的・効率的な機能更新や維持保全を推進します。

市営住宅の建替えにあたっては、高齢者や障がい者など、誰もが暮らしやすい住宅をめざし、ユニバーサルデザインを導入するとともに、地域活動の担い手確保など、コミュニティの維持・活性化を図るため、新婚世帯や子育て世帯などの多様な世帯の入居を促す取り組みを推進します。

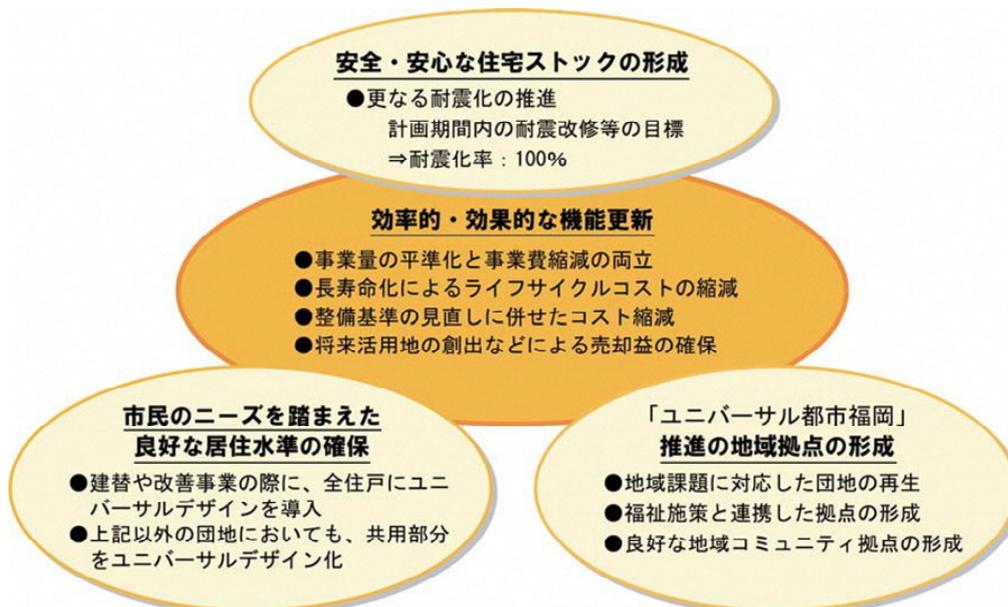
また、大規模団地の建替えでは、周辺地域を含めた課題に対応した機能の導入を図るなど、まちづくりの視点に立った整備を進めます。

主な取り組み

● 市営住宅の効率的・計画的な機能更新の推進

- ・市営住宅の効率的かつ的確な機能更新と維持保全を目的として、「市営住宅ストック総合活用計画」を策定しており、今後も、同計画に基づき、建替事業や、耐震改修、住戸改善、エレベーター設置などの改善事業を計画的に進めます。

■ 「市営住宅ストック総合活用計画」の基本目標



2 市営住宅の適切な管理・運営

高齢者や障がい者，子育て世帯などの住宅困窮者に対して公正かつ的確な市営住宅の入居に努めるとともに，継続的かつ安定的な管理，効率的な運営を図ります。

また，入居者の世帯属性や人数の変化に応じて適正な居住環境の確保に努めます。

主な取り組み

● 市営住宅への適正入居促進

- ・福岡市では，特に住宅を必要とする者を優先的に選考して入居者を決定する「随時募集」制度や，「住宅の狭さ」など複数の項目を数値化し，ポイントの高い世帯を優先的に入居決定する「ポイント方式」制度を導入しており，適正な入居の促進に努めます。

● 真に住宅に困窮している世帯への支援検討

- ・真に住宅に困窮している世帯に公平性を持って対応するため，要支援世帯に対する優先枠などの導入について検討を進めます。

3 公的賃貸住宅との連携強化

福岡市内の県営住宅，都市再生機構住宅などの公的住宅についても，住宅確保要配慮者に対する居住支援と，効率的・計画的な運営・更新等が実施されるよう連携を強化し，住宅セーフティネットの機能向上を図ります。

主な取り組み

● 公的主体等との連携促進

- ・住宅確保要配慮者に対する居住支援を促進するため，「福岡県地域住宅協議会」や，「福岡市居住支援協議会」などの協議会等を通じて，様々な課題や施策に関する情報を共有するとともに，相互連携を図りながら取り組みます。

基本方針1-2 民間賃貸住宅における取り組み

1 セーフティネット住宅の供給促進

住宅確保要配慮者に対して、民間の住宅ストックを有効に活用しながら、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築するため、住宅セーフティネット法第8条の登録住宅（以下、「セーフティネット住宅」という。）の供給促進に向けて、登録基準の緩和などの取り組みを進めるとともに、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について検討を進めます。

また、民間賃貸住宅の賃貸人等が住宅確保要配慮者へ住宅を貸しやすい環境とするためには、入居者の孤立死等によるリスクの軽減が必要であることから、賃貸人等のリスク軽減を図る方策についても検討を進めます。

さらに、賃貸住宅の取引や管理に関係する団体等と連携し、賃貸人や管理業者等へ当該制度や、「家賃債務保証業者登録制度」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・普及に努めるとともに、国が運営する住宅ストック検索システム「セーフティネット住宅情報提供システム」を有効活用し、住宅確保要配慮者への情報提供の充実を図ります。

主な取り組み

● セーフティネット住宅の登録面積基準の緩和

- ・民間住宅の空家等を最大限有効活用するとともに、住宅確保要配慮者の多様なニーズに対応するため、登録に係る面積基準を下表のとおり、当面の間緩和します。なお、緩和期間については、今後の当住宅の供給状況等を踏まえ見直し検討を行うものとします。

【セーフティネット住宅の登録面積基準】

タイプ	福岡市の規模基準	
		※2005年度以前に着工した物件で高齢者又は障がい者の入居者を拒まない住宅として登録する物件
一般住宅	25㎡以上	18㎡以上
台所等一部共用	18㎡以上	13㎡以上
共同住宅型	1人専用居室：9㎡以上 住宅全体面積：(15N+10)㎡以上	1人専用居室：7㎡以上 住宅全体面積：(13N+10)㎡以上

※台所等一部共用：共用部分に共同して利用する台所、収納設備又は浴室等を備える住宅

※共同住宅型：共用部分に共同して利用するための居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室等、洗濯室を備える住宅

※N：居住人数

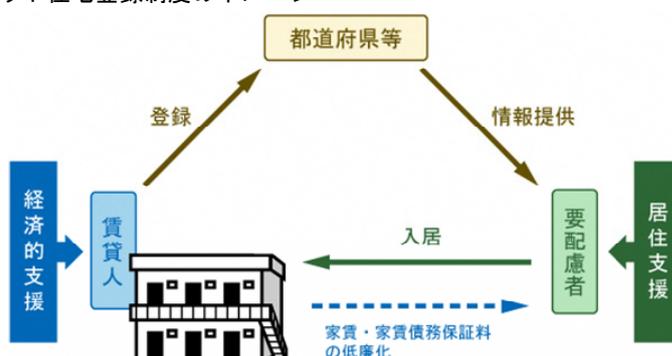
主な取り組み

● セーフティネット住宅への改修費補助の検討

- ・住宅確保要配慮者に対応する住宅を確保するとともに、セーフティネット住宅の居住性能の向上を図るため、セーフティネット住宅への改修費補助について検討を進めます。

※ 関連事業として、p31に「要支援世帯に対する家賃低廉化補助等の検討」を記載

■ セーフティネット住宅登録制度のイメージ



要配慮者の入居を
拒まない住宅（登録住宅）

資料：セーフティネット住宅情報提供システム

2 セーフティネット住宅の適正な管理・運営

セーフティネット住宅の賃貸人等に対しては、セーフティネット住宅の適正な管理・運営のため、賃貸人等が計画的な維持管理や修繕に努める必要があることから、賃貸住宅管理事業者など関連団体と連携しながら、適正な管理運営に関する普及・啓発を図るとともに、できるだけ多くの住宅確保要配慮者の属性を選択するよう働きかけ、不当な入居制限が行われないよう制度の適正な運用を図ります。

また、住宅セーフティネット法に基づき、セーフティネット住宅の賃貸人等に対し必要に応じて、管理状況等の報告を求めるとともに、登録基準に適合しないと認める場合は、必要な措置を取るよう求めるなど、福祉部局と住宅部局が連携し、適切に指導監督を行います。

主な取り組み

● 賃貸住宅の契約や入退去等に関する相談等の対応

- ・「福岡市住宅相談コーナー」では、住宅に関する様々な相談等に対して、常設の一般相談とともに、弁護士、建築士などの専門家によるきめ細やかな対応を行っており、その中で、賃貸住宅に関する賃貸借契約や瑕疵保証等のルールの普及や、賃貸住宅の退去等におけるトラブルの未然防止を図ります。

＜参考＞家賃債務保証業者登録制度

【概要】

- ・家賃債務保証業を適正かつ誠実に実施することができるものとして、一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録することができる制度。（5年毎の更新制）
- ・登録を行う家賃債務保証業者は、主たる事務所がある地域を所轄する地方整備局等に登録申請を行う。

《登録業者のメリット》

- ・適正に家賃債務保証の業務を行うことができるものとして国が登録し情報提供
- ・登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対して家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の引受の対象
- ・セーフティネット住宅に低額所得者が入居する場合に実施可能な家賃債務保証料補助の対象

＜参考＞住宅金融支援機構の関連制度

◆家賃債務保証保険

- ・家賃債務保証事業者が、セーフティネット住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構がその保証の保険を引き受ける制度。

※保険対象者：
・国の家賃債務保証業者登録制度に登録された家賃債務保証事業者
・都道府県知事に指定された住宅確保要配慮者居住支援法人

◆セーフティネット住宅リフォーム融資

- ・セーフティネット住宅をリフォームする資金又はセーフティネット住宅とするためにリフォームする資金を対象に融資を行うもの。

※融資対象工事：
・国又は地方公共団体の補助金（登録住宅の改修工事に関するものに限る。）の対象となるリフォーム工事
・機構が定める技術基準に適合する工事
・上記工事と合わせて行うリフォーム工事

基本方針2 住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実

1 居住支援体制の構築

行政と公的・民間賃貸住宅事業者、NPO等の民間支援団体などの連携により、低額所得者や高齢者などの住宅確保要配慮者が、それぞれの状況に応じて適切な住宅を確保できるように、福祉的配慮や入居・生活支援などに取り組み、居住支援の充実を図ります。

主な取り組み

● 福岡市居住支援協議会の充実

- ・民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の円滑入居支援策の効果的な推進を図るため、民間賃貸住宅事業者、福祉団体、福岡市等で構成する「福岡市居住支援協議会」を2009年3月に設立しており、今後とも、住宅確保要配慮者の円滑入居支援に対するより効果的な取り組みを推進します。

■ 福岡市居住支援協議会の概要

目的	住宅困窮者の状況及び民間賃貸住宅市場の動向に関する情報を共有するとともに、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。
根拠法令	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律 (住宅セーフティネット法)
設立日	2009年3月30日
構成委員	民間賃貸住宅事業者： 公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会 公益社団法人 全日本不動産協会 福岡県本部 公的賃貸住宅事業者： 独立行政法人 都市再生機構 九州支社 福岡市住宅供給公社 入居支援実施団体： 福岡市社会福祉協議会 福岡市： 保健福祉局，住宅都市局

主な取り組み

● 居住支援法人との連携の検討

- ・住宅セーフティネット法に基づき、住まい探し等の入居支援や見守り等の生活支援などの取り組みを行う「居住支援法人」を福岡県が指定しています。民間賃貸住宅の借主と貸主双方の不安の軽減を図るため、居住支援法人と不動産団体等との連携を図り、居住支援体制の充実に努めます。

2 住宅困窮内容に応じた居住支援の充実

住宅確保要配慮者が多様化する中、これらの世帯の居住の安定を確保するためには、賃貸住宅市場全体で取り組む必要があります。特に、市場において適正な居住水準の住宅を確保できない住宅確保要配慮者に対しては、公的賃貸住宅を中心とした重層的な住宅セーフティネットの強化を図り、対応することが必要です。

民間賃貸住宅市場においては、高齢者等が、家賃滞納に対する不安や身寄りがないことによる緊急時の対応への不安などの理由により、入居を拒まれるケースが見られることから、住宅確保要配慮者が、民間賃貸住宅へ円滑に入居できる支援策の推進を図ります。

さらに、一定以下の住宅困窮状況にある住宅確保要配慮者を対象に、適切な住宅の確保が図れるよう家賃低廉化補助などの支援について検討を進めます。

また、今後の社会状況の変化や民間賃貸住宅の活用状況等を踏まえ、住宅確保要配慮者への住宅セーフティネットのあり方については、引き続き、調査・検討を進めます。

主な取り組み

● 市営住宅における居住支援

- 市営住宅入居者の定期募集の際に、高齢者世帯や子育て世帯等のより住宅困窮度が高い世帯に対して、「倍率優遇方式」「戸数枠設定方式」「ポイント方式」による優遇制度や、DV 被害者等のより困窮している世帯に対応した随時募集制度を実施しており、今後も住宅に困窮している世帯への適切な市営住宅への入居を支援します。
- 市営住宅では、高齢者や外国人などの入居にあたって、連帯保証人を確保できない場合は、入居を断ることなく連帯保証人を免除するとともに、緊急連絡先登録制度を設け安否確認時に活用するなど、福祉的配慮による生活サポートを進めます。



● 高齢者の民間賃貸住宅への入居支援

- 緊急連絡先や保証人が確保できない高齢者に対して、登録した「支援団体」が実施する見守りや死後事務等の入居支援サービスをコーディネートし、入居に協力する不動産会社である「協力店」への紹介を行う事業「住まいサポートふくおか」を実施し、高齢者の住み替えを支援します。

主な取り組み

● 住宅扶助費の代理納付の周知

- ・セーフティネット住宅の賃貸人から生活保護の実施機関に対し、生活保護受給世帯の家賃滞納等に係る情報提供を行い、実施機関が事実確認と、代理納付の要否を判断する手続きが制度化されたことから、福祉部局と連携して制度の運用が適切かつ円滑に行われるよう、制度周知に努めます。

● 要支援世帯に対する家賃低廉化補助等の検討

- ・要支援世帯に対して、個々の状況を踏まえたセーフティネット住宅への住替えを誘導することで要支援世帯の増加抑制を図るため、一定要件を満たす要支援世帯に対する家賃低廉化補助などの経済的支援について検討を進めます。

※ 要支援世帯：p 8 参照

3 被災者支援の実施

地震、洪水、火災などの災害が発生し、被災者向けの一時的な居住先の確保が必要となった場合には、迅速な対応を進められるよう民間事業者等と連携するとともに、被災者向け住宅の確保を行うなど被災者に対する迅速かつ的確な支援を実施します。

主な取り組み

● 市営住宅をはじめとする公的住宅による被災者支援の実施

- ・震災等によって居住が困難になった方々に市営住宅をはじめとする公的住宅の一時使用を行っています。今後も、大規模災害が発生した場合、被災者に対する迅速な支援を実施します。