

## 策定の経緯

日時	項目
平成 29 年度	
平成 29 年 12 月 18 日	12 月議会報告 第 7 期住宅審議会諮問案について
平成 30 年 1 月 29 日	平成 29 年度 第 1 回福岡市住宅審議会 開催 第 7 期 福岡市住宅審議会への諮問 「住宅確保要配慮者に対する住宅施策のあり方について」
平成 30 年 3 月 29 日	平成 29 年度 第 2 回福岡市住宅審議会 開催 ◆要支援世帯に対する経済的支援の考え方について
平成 30 年度	
平成 30 年 7 月 9 日	平成 30 年度 第 1 回福岡市住宅審議会 開催 ◆要支援世帯に対する経済的支援の考え方について ◆福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（骨子案）について
平成 30 年 8 月 23 日	平成 30 年度 第 2 回福岡市住宅審議会 開催 ◆福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（素案）について
平成 30 年 10 月 1 日	平成 30 年度 第 3 回福岡市住宅審議会 開催 ◆パブリックコメント案について
平成 30 年 10 月 16 日	10 月議会報告 「福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（素案）」に対するパブリックコメントの実施について
平成 30 年 11 月 15 日～ 平成 30 年 12 月 15 日	市民意見募集 実施 提出数：12 通、意見件数：24 件
平成 31 年 1 月 29 日	平成 30 年度 第 4 回福岡市住宅審議会 開催 ◆パブリックコメントでの意見を踏まえた修正案について ◆答申案について
平成 31 年 2 月 14 日	第 7 期 福岡市住宅審議会 答申 「住宅確保要配慮者に対する住宅施策のあり方について」
平成 31 年 3 月	福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画 策定

## 住宅審議会委員名簿（定数 20 名）

（五十音順，敬称略）

氏 名	職 名	備 考
愛智 ゆみ	公益社団法人日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会九州支部長	
石井 秀明	国土交通省九州地方整備局建政部住宅調整官	
今林 ひであき	福岡市議会議員	
上野 貴史	公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会福岡県支部事務局長	
大貝 知子【副会長】	株式会社大貝環境計画研究所所長	
岡 俊江	九州女子大学名誉教授	
尾花 康広	福岡市議会議員	
片山 礼二郎	公益財団法人九州経済調査協会調査研究部次長	
加藤 龍雄	公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会会長	
川口 浩	福岡市議会議員	
西周 健一郎	独立行政法人都市再生機構九州支社長	
齊藤 正明	独立行政法人住宅金融支援機構九州支店長	
志賀 勉【会 長】	九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門准教授	
高山 博光	福岡市議会議員	
永井 大介	福岡市民生委員児童委員協議会常任理事	
南原 茂	福岡市議会議員	
濱崎 裕子	久留米大学人間健康学部総合子ども学科学部長	
馬渡 桜子	弁護士	平成30年8月から
星野美恵子【副会長】	福岡市議会議員	
吉村 展子	社会福祉法人福岡市社会福祉協議会常務理事	

◇審議中に退任した委員

（敬称略）

原 志津子	弁護士	平成30年8月まで
-------	-----	-----------

諮問・答申

住 計 第 379 号  
平成 30 年 1 月 26 日

福岡市住宅審議会  
会 長 様

福岡市長 高島 宗一郎

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、高齢者や低額所得者等の住宅確保要配慮者に対する住宅施策のあり方について、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

「住宅確保要配慮者に対する住宅施策のあり方について」

(諮問の趣旨)

少子高齢化の進展に伴い、国においては、高齢者や低額所得者等の住宅確保要配慮者が今後も増加する見込みであることや、活用可能な民間の空き家・空き室等が増加していること等を背景に、平成 29 年 10 月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」が改正され、民間の既存住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度が創設されております。

これまで、福岡市の住宅確保要配慮者に対する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り組み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」についての第 1 期福岡市住宅審議会の答申を踏まえ、「低額所得者に対しては、民間を含め住宅市場全体で対応すること」、「公営住宅の管理戸数は現状程度にとどめ、改善や建替えなどの質の向上を図ること」を基本として施策を進めてまいりました。

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」の第 4 期同答申に基づき、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、居住支援協議会の設立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いるところであります。

しかしながら、福岡市を取りまく現在の住宅事情といたしましては、住宅確保要配慮者が増加・多様化する中、民間賃貸住宅の空き家は増加傾向にあります。また、市営住宅の応募倍率については、年々低下傾向ではあるものの、未だ高い状況となっております。

このような状況を踏まえ、福岡市における住宅確保要配慮者に対する住宅施策のあり方について、ご審議をお願いするものです。

(諮問事項)

「住宅確保要配慮者に対する住宅施策のあり方について」

平成 31 年 2 月 14 日

福岡市長 高島 宗一郎 様

福岡市住宅審議会

会長 志賀 勉

**「住宅確保要配慮者に対する住宅施策のあり方について」(答申)**

福岡市住宅審議会では、平成 30 年 1 月に「住宅確保要配慮者に対する住宅施策のあり方について」諮問を受け、専門的な見地や市民としての視点をもとに、約 15 ヶ月間にわたり活発に審議を重ねてきました。

これまでも当審議会では、平成 12 年 8 月に第 1 期福岡市住宅審議会「公営住宅のあり方、高齢者への対応のあり方」や、平成 19 年 11 月に第 4 期同審議会「住宅セーフティネットの再構築について」において、住宅市場全体による住宅セーフティネットの構築とともに、その中核となる公営住宅の適正な対応等について答申を行ってきました。

福岡市においても、これらの答申を踏まえこれまでに、居住支援協議会の設立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に取り組んできました。

このような中、国においては、近年の少子高齢化の進展や、住宅確保要配慮者が今後も増加する見込みであること、一方で、民間賃貸住宅の空き家は増加傾向にあることなどを背景に、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）が平成 29 年 10 月に改正され、民間賃貸住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度が創設されました。

こうした状況のもと、本審議会においては、本市の住宅確保要配慮者への適切な対応を図る観点から鋭意審議を重ねた結果、今後の住宅セーフティネット政策の方向性についてとりまとめ、別添の「福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（案）」をもって答申といたします。

本計画の推進にあたっては、本答申の趣旨を最大限に尊重され、各主体との共働のもと、積極的な施策展開が図られることを期待するとともに、下記の事項について十分に配慮されることを要望します。

なお、参考として別紙に「住宅セーフティネットのあり方に関する意見」を付すこととしましたので、今後の検討や見直しにあたっては、留意されることを望みます。

## 記

### 1. セーフティネット住宅の供給促進に向けた取り組み

住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの強化を図るなかで、更なる民間賃貸住宅の活用を進めるためには、住宅確保要配慮者を受け入れるセーフティネット住宅の確保は重要です。

そのため、セーフティネット住宅の供給促進に向け、今後速やかに、当審議会で審議したセーフティネット住宅の面積基準の緩和などに取り組むとともに、民間賃貸住宅の賃貸人や管理事業者等に対して、セーフティネット住宅制度について理解と協力を得られるよう、広く周知・普及に取り組まれるよう求めます。

### 2. 家賃低廉化補助など経済的支援に対する取り組み

住宅確保要配慮者に対する住宅施策として、当審議会では、民間賃貸住宅を活用し、住宅困窮度が高い世帯に対して、適切な居住環境が確保できるよう住み替えを誘導する家賃低廉化補助などの支援についても検討・審議を進めてきました。

今後の制度創設に向けた検討にあたっては、住宅に困窮する世帯のさまざまな事情に応じて、柔軟かつ適切に対応できるよう図るとともに、特に、次の事項については、慎重に検討されることを求めます。

- ・家賃低廉化補助の補助期間終了時の対応
- ・緊急を要する世帯の要件設定
- ・募集や選定方法

また、支援の実施にあっては適正な運用を図るとともに、社会情勢や事業の利用状況等を踏まえながら、支援の見直し検討を行い、より良い制度となるよう努めることを求めます。

### 3. 居住支援に対する更なる取り組み

住宅確保要配慮者については、賃貸住宅市場全体で取り組む必要があり、今後さらに民間賃貸住宅の活用を図るためには、民間賃貸住宅のオーナーが、住宅確保要配慮者へ貸しやすい環境とする必要があります。そのため、入居者の孤立死等による心理的瑕疵など貸す側のリスクの低減を図れるよう検討や支援に取り組まれることを求めます。

また、住宅確保要配慮者に対しては、円滑な入居支援はもちろんのこと、入居後も安心して住み続けられるよう、見守りなどの生活支援を充実させることも重要となっています。そのため、民間賃貸住宅への円滑な入居支援策の推進に取り組んでいる福岡市居住支援協議会の活動などを通し、多様な主体と連携しながら、今後さらに、円滑な入居支援とともに、入居後の支援についても研究・検討を重ね、取り組まれることを要望します。

### 4. 住宅セーフティネット機能強化への更なる取り組み

住宅セーフティネット機能強化への取り組みについては、今後更に調査検討を重ね、施策の充実を図る必要があります。そのため、適宜機会を捉え、本計画の進捗状況等の報告を行うとともに、住宅確保要配慮者の動向等を把握し、将来を見据え、更に必要な施策の検討を進め取り組まれることを要望します。

## ■ 住宅セーフティネットのあり方に関する意見

- 基本的に公営住宅の必要性は減らない。市営住宅の管理戸数を増やすべきだ。
- 住宅過剰供給時代に入っており、安い住宅がどんどん出てきている中で、「市営住宅を増やすべきだ」というのは現況と違うのではないか。民間住宅をどう活用するかに知恵を出すべきだ。
- 市営住宅では、世帯人数が減った場合は住み替えるなど、うまくマッチングさせて回せるよう工夫が必要ではないか。
- 若者の支援は非常に重要であり、若者への支援も検討するべきである。
- 民間住宅の活用を検討するならば、住宅セーフティネットで対象とする世帯の現状等を、再度きちんと整理した上で検討すべきだ。
- ハード面としての住まいの確保だけでなく、見守りなど入居後のケアといった施策も含めて取り組まなければ、本当の意味での住宅確保要配慮者に対する住宅施策にならない。
- 不動産事業者は大家の意向で動いており、入居者を選ぶ義務がある。大家や管理する方には、住宅で亡くなられた方がいても、サブリースなど様々な工夫で継続して借りてもらえるという担保があれば、安心して貸すことも考えられ大家等に配慮した支援にすべきだ。
- 高齢者等の死後、発見まで長期間になると、住宅が使えなくなる等の貸主側のリスクを減らすため、地域の見守りに対して市が積極的な配慮をする、あるいは、様々な保険制度や福祉制度を活用できるように働きかけるなどの取り組みが必要だ。

## 用語の解説

### あ行

#### 著しい困窮年収

最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅を適切な家賃負担割合で確保することが著しく困難な年収。

#### NPO

政府・自治体や企業と独立した存在として、市民・民間の支援のもとで、医療・福祉、環境、国際協力・交流など社会的な公益活動を行う民間非営利組織・団体。

### か行

#### 改修費補助

本計画においては、セーフティネット住宅を確保し、その供給促進を図るため、既存住宅等を改修する場合の改修費の一部を助成するものを指す。なお、補助を受けた住宅は、住宅確保要配慮者専用の住宅となる。

#### 給与住宅

勤務先の会社・官公庁・団体などの所有又は管理する住宅で、職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させているもの。

#### 公営住宅

「公営住宅法」に基づき、国の補助を受けて地方公共団体が供給する、住宅に困窮する低額所得者向けの低廉な家賃の賃貸住宅。

#### 公営住宅供給目標量設定支援プログラム

平成 27 年度末時点から 5 年後（平成 32 年度末）及び 10 年後（平成 37 年度末）の要支援世帯数の将来推計値を算定し、住生活基本計画（都道府県計画）に位置付けるべき公営住宅の供給目標量の設定や、計画期間内における公営住宅等の供給のあり方について検討を行ううえでの基礎資料を提供することを目的に作成されたプログラム。

#### 公的賃貸住宅

公的主体が自ら供給し、又はその関与のもとで供給される賃貸住宅。公営住宅のほか、都市再生機構賃貸住宅、特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅などがある。

## さ行

### 最低居住面積水準

住生活基本法に基づき、世帯人員に応じて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として住生活基本計画（全国計画）で定める基準。

### 住宅金融支援機構

民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援するほか、災害復興住宅融資、密集市街地における建替融資、子育て世帯向け・高齢者世帯向け賃貸住宅融資など、政策上重要で民間金融機関では対応が困難なものについて融資を行う独立行政法人。

### 住宅セーフティネット

自力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。

### 住宅扶助費の代理納付

生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと。

### 新耐震基準

建築物の設計において適用される地震に対する構造の基準で、1981（昭和 56）年 6 月 1 日以降の建築確認において適用されている基準。

### 政令月収

公営住宅に入居するための収入基準として政令で定められた収入のことで、年間総所得金額から扶養控除等の額を控除した後の月平均額。

### セーフティネット住宅情報提供システム

セーフティネット住宅の検索・閲覧・申請を行うことができる一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会が運用する専用ホームページ。

## た行

### D V 被害者

配偶者（事実婚及び離婚後も引き続き暴力を受ける場合も含む）から、身体に対する暴力（身体に対する不法な攻撃であって生命又は身体に危害を及ぼすものをいう）又はこれに準ずる心身に有害な影響を及ぼす言動を受けた被害者。

### 都市再生機構

都市機能の高度化や居住環境の向上による都市の再生を図り、まちづくりのビジョンの実現を支援するとともに、良好な賃貸住宅の確保や居住の安定を図り、公的賃貸住宅としての住宅セーフティネットの充実に努めることによる都市の発展と住生活の向上を目標とした独立行政法人。

## や行

### 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。

### 家賃低廉化補助

入居者の家賃負担を軽減するため、入居者の収入等を踏まえて定める入居者負担額と家賃の差額を、建物所有者へ補助するもの。

### U I J ターン

大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称のこと。Uターンは出身地に戻る形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態、Jターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態を指す。

### ユニバーサルデザイン

年齢、性別、能力、背景などに関わらず、できるだけ多くの人が自由に快適に利用でき、行動できるように、ものづくり、情報、サービスやまちづくりなどあらゆる場面で、あらかじめ、思いやりのある配慮を行うという考え方。

## **福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画**

**平成 31 年 3 月**

編集・発行／福岡市 住宅都市局 住宅部 住宅計画課

〒810-8620 福岡市中央区天神 1 丁目 8 番 1 号

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