

項目	主な意見・質問	備考
セーフティネット住宅	<ul style="list-style-type: none"> ○ セーフティネット住宅の取り組みについては、宅建協会の中でも是非とも議論してほしい。 ○ 市の居住支援協議会などで議論を深めて実行計画を考えていく必要があるだろう。 ○ 貸主の貸す理由として考えられるのは、建物が古くなったからであり、それらを貸せるようにするために耐震化等への補助が必要と思う。 	
支援制度	<ul style="list-style-type: none"> ○ 要支援世帯が大幅に増えていく推計がある中で、ある程度の概数把握が必要だ。市営住宅を申し込まれている方が多いのか、少ないのか。また、その方たちを救済できたのかどうかが見えないので何とも言い難い。 ○ 要支援世帯を解消するためには、受け入れのキャパシティを、市営住宅の建設や民間借上げなどの方法を含めて検討し、全体を増やし、要支援世帯は優遇しても良いと思うが、要支援世帯に限らず全体を増やすべきだ。そうしないと、要支援世帯の増加に民間を使って若干緩和したことにはならないと思う。 ○ 要支援世帯の実態をある程度把握して、要支援世帯が増えても、それ以上に新築の市営住宅や借上げ、民間活用や家賃補助を含めてその方たちを減らす覚悟が必要だ。 ○ 家賃補助などは、市営住宅の抽選に当たらない人のための施策という意味では賛成だが、要支援世帯に限るのであれば不十分な施策だと思う。 ○ この計画で民間の活用に取り組むことに大いに賛成であるが、それは全体の話であるべきだと思う。 ○ 大変困窮している世帯に対しては、民間に登録したところだけでは対応できないと思うので、一定以下の方で、基準以下の住宅に住んでいる方が、基準を満たす住宅に住替え補助で住み替え、家賃が高くなった分家賃補助が出るような制度でも良いと思う。 ○ 要支援世帯対策を市の施策で取り組むならば、解消を目指さなければいけない。手始めにピンクの要支援世帯には、家賃補助を出して一定以上の住宅に住み替えるよう促してはどうか。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 補助期間 10 年間とあるが、例えば高齢単身の人が入居した場合、10 年後に追い出すわけではないと思う。10 年という設定で本当にいいのか。補助期間が 10 年という点は、市営住宅の優先入居も含めて、制度的に何かしらのフォローが必要ではないだろうか。 ○ 具体的にこれだけの課題があると、制度ができて運用が少し難しいのではないかと感じる。例えば募集方法について、要配慮者が増加していく中でどのように公平性を担保するのか疑問だ。選定方法については、多くの方が申請してきた場合にどうするのかなど、考え方を整理する必要があると思う。 	
公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2019 年から 2025 年の 7 年間の計画なので、様々な支援ができる期間が限られている。その後に新たな政策を立てることは考えられるが、せっかく計画を策定するので、スピード感を持って進めてもらいたい 	
民間賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> ○ 民間で住宅が余っており、一方で公的には住宅が不足しているので、それをなんとかマッチングして当面の緊急策として活用できないか、ということがこの議論だと思う。ただ、基本としての公営住宅の必要性は減らないと思う。 ○ 先の住宅審議会の答申の附帯意見に、「市営住宅の管理戸数を増やす必要がある」とあるが、市営住宅の管理戸数は増えていない。これについてもきちんと対応を考えていくべきだと思う。 ○ 住宅過剰供給時代に入っており、市営住宅より安い住宅がどんどん出てきている中で、「市営住宅をどんどん増やすべきだ」というのは現況と違うのではないかと。民間の過剰住宅を宅建協会とどう組んで活用するかなど、そこに知恵を出すべきだ。 	
民間賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> ○ 貸す側のリスクを払拭できるのかも重要だろう。民間賃貸住宅の場合、何年貸すのかが問題で、居住者が亡くなった場合の告知義務など、貸した後が大変だという状況がある。 ○ 貸す側になって考えた場合、どのような方に貸したいかということが重要だ。耐震改修や間取り変更にかけた金額はなかなか取り返せない。そこまでして貸す必要はないと考える大家さんもかなりいると思う。 ○ 耐震性の他にも「がけ条例」の問題もある。様々な問題が家の場合にはあり、安全な住宅を貸し与えるということは日本国内では難しい問題である。 	

■ 前回（第4回）の審議会後の修正状況について

ページ	該当箇所	意見等の内容	対応状況
1	第1章 1 背景と目的	・「1 背景と目的」には、先の審議会が出たことなども踏まえた枠組みの中で、今回の要支援世帯に対応する施策を検討しているのだというニュアンスの書き込みが必要だと思う。	・ご意見を踏まえ、答申（前文）に記載
8	第2章 1 住宅確保要配慮者の状況 (3) 要支援世帯の状況 1) 要支援世帯の位置付け	・「高家賃負担率」は定義された用語なのか。	・高家賃負担率の説明文を追加 ※ 併せて「著しい困窮年収未満の世帯」「最低居住面積水準」の説明文も追加（追加） 高家賃負担率：年収200万円以下の世帯のうち、民間借家居住世帯における平均家賃負担率
15-16	第2章 2 住宅確保要配慮者の住まいに関する状況 (3) 民間賃貸住宅の状況 1) 民間賃貸住宅の戸数と空家率	・空家率12.2%が全国の13.5%から見たら少ないが、政令市の数字と比較するなど、少し大きな都市での比較を教えてください。	・民間賃貸住宅の戸数のデータを追加 ・住宅総数・空家数の推移（政令市）のデータを追加
22	第2章 3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する課題 (2) 公的賃貸住宅の適切な管理等の推進	・「真の住宅困窮者に対して」の「真の」という表現は、対義語が「偽の」となるので、言葉の使い方を検討できないか。	・原案とおりとする。 (理由) 「真の住宅困窮者」の表現は、国の住宅セーフティネットの概念図においても、公営住宅については、「セーフティネットの中核として真に住宅に困窮する者に公平かつ的確に賃貸住宅を供給」とされている。また、福岡市住生活基本計画にも同様の表現で記載しており、これらと整合をとるため。
		・「更新時期を迎える大量の市営住宅ストック」とあるが、多機能を持たせた公共施設を造ることで機能の更新を図っていくといったアセットマネジメントを盛り込むことができないだろうか。多機能を持たせた公共施設を造ることで機能の更新を図っていく、そういったファクターをこの中に入れられないか。	・原案とおりとする。 (理由) 市営住宅の更新にあたり他の施設との併設等については、市営住宅だけでなく他の施設の更新のあり方にも関連し、当計画で方向性を示すものではないため
	第2章 3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する課題 (3) 住宅確保要配慮者への居住支援	・「福祉的な配慮やコミュニティの維持・活性化が求められています」とあるが、公的賃貸住宅でなくとも全体的な高齢化が進んでおり、福祉的配慮や地域での支え合い等の活動が非常に重要で、課題の「住宅確保要配慮者への居住支援」の「行政や民間事業者がさらに連携し」に少し言葉を足せないか。	・「(4) 住宅確保要配慮者への居住支援」について、本文を下記のように修正（本文の修正） 住宅確保要配慮者の困窮内容に応じた支援について、行政や民間事業者、福祉団体等が更に連携し、住まいに関する情報提供や相談、地域における見守り等の入居・生活支援に取り組むなど、更なる居住支援体制の充実が求められています。
24	第4章 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	・「(1) 市営住宅の効率的・計画的な更新」の中で、「多様な世帯の入居を促す取り組みを推進します」とあるが、これはコミュニティを確保するためだろう。どのような世帯がどの程度いけばコミュニティを維持できるかなど、何かしらの文章が必要ではないか。	・「(1) 市営住宅の効率的・計画的な更新」について本文を下記のように修正（本文の修正） 市営住宅の建て替えにあたっては、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バランスのとれたコミュニティ形成のため、多様な世帯の入居を促す取り組みを推進します。

ページ	該当箇所	意見等の内容	対応状況
26	第4章 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	<ul style="list-style-type: none"> ・主な取り組みの「セーフティネット住宅の登録面積基準の緩和」で、「当面の間の緩和措置」というのは、いずれは元の基準に戻すとか、より良い基準に持っていきたいというビジョンが欲しい。「こういう状況にある間は」など書き足すか、補足してほしい。 ・主な取り組みに「家賃低廉化補助」を盛り込んでほしい。市が登録した住宅でしか低廉化補助が受けられないのではなく、困窮者に対して家賃補助制度を、この中に織り込む方が要支援者の対応に繋がると思う。 それができないなら、そのような検討や研究、家賃低廉化補助の在り方が少なくとも次の議論につながるような書きぶりにしてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・主な取り組みの「セーフティネット住宅の登録面積基準の緩和」について、本文を下記のように修正 ・主な取り組みの「セーフティネット住宅への経済的支援の検討」について、「セーフティネット住宅への改修費補助の検討」に変更し、改修費補助のみを記載し、本文を下記のように修正 <p>(本文の修正)</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。</p> <p>(主な取り組みの修正)</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ● 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します。 ● セーフティネット住宅への経済的支援改修費補助の検討 </div> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <ul style="list-style-type: none"> ※ 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 →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。 <ul style="list-style-type: none"> ・家賃低廉化補助等の検討については、「基本方針 2（2）住宅困窮内容に応じた居住支援の充実」（P30～31）へ移行 ・あわせて、本文に下記文章を追加 <p>(本文の追加)</p> <p>さらに、一定以下の困窮状況とな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。</p> <p>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。</p> <p>(主な取り組みの追加)</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ● 要支援世帯に対する家賃低廉化補助等の検討 </div> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <ul style="list-style-type: none"> ※ 要支援世帯：p 8 参照

ページ	該当箇所	意見等の内容	対応状況
29	第4章 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	・「居住支援体制の構築」について、「福祉的な配慮や地域での支え合い」といった表現を加えられないか。	・「(1) 居住支援体制の構築」について、本文を下記のように修正 (本文の修正) 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、福祉的な配慮や地域での支えあいなどの入居・生活支援などに取り組み居住支援の充実を図ります。

■その他 主な加筆・修正について

ページ	該当箇所	加筆・修正の内容
19-21	第2章 2 住宅確保要配慮者の住まいに関する状況 (3) 民間賃貸住宅の状況	・「4) 民間賃貸住宅における入居制限の状況」として、関係する表・グラフを挿入 ・「5) コミュニティ」として、関係する表・グラフを挿入
27	第4章 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	・セーフティネット住宅の周知普及に関して、住宅金融支援機構による関連制度について追加記載
28	第4章 基本方針 1-2 民間賃貸住宅における取り組み (2) セーフティネット住宅の適切な管理・運営	・セーフティネット住宅の適正な管理・運営について、適正な管理運営に関する普及・啓発について追加記載

本計画に基づき施策を進めるにあたり、その達成状況を分かりやすく把握するため、下表のとおり指標を設定し、検証・評価を行う。

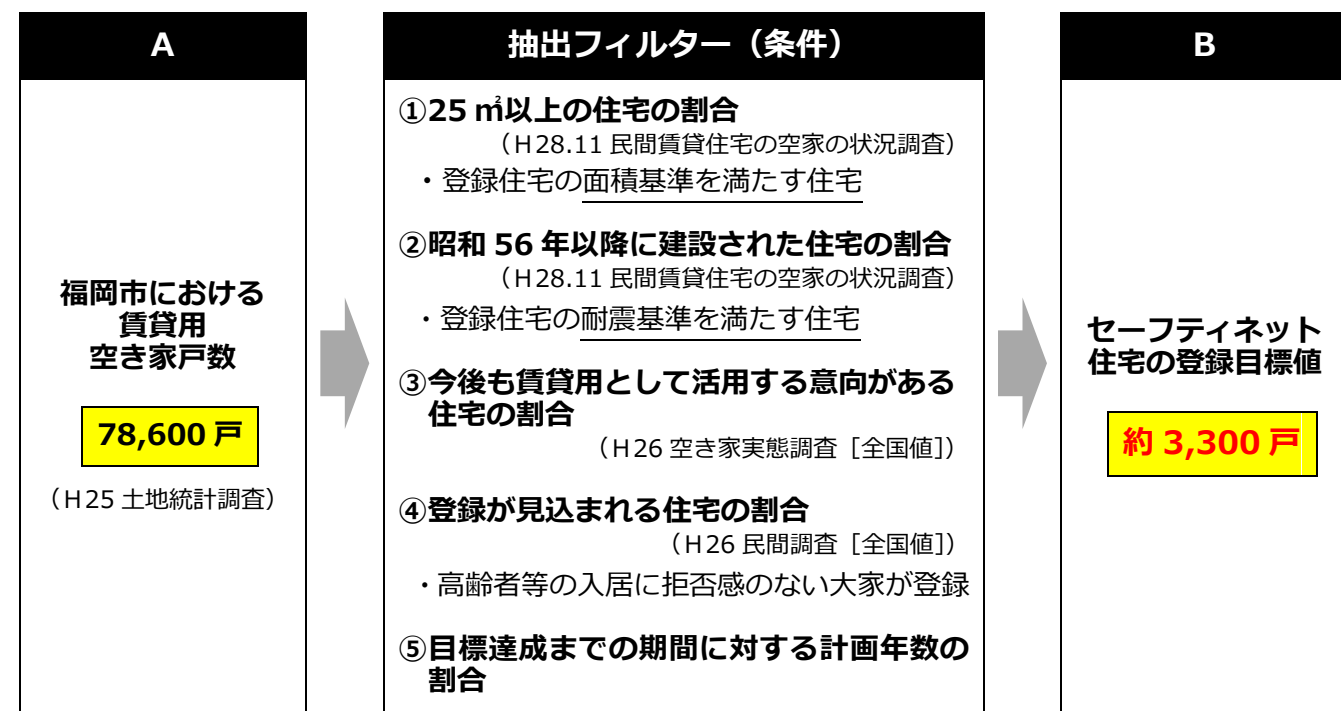
	指標名称	現状値	目標値 (2025年)	出典
1	セーフティネット住宅の登録数	0戸 (2018年)	3,300戸	住宅都市局調査
2	住まいサポートふくおかによる賃貸契約成約件数	177件 (2017年)	360件	福岡市住生活基本計画

【参考】

指標名称	現状値 (2013年)	目標値 (2025年)	出典
最低居住水準未達率	10.2%	早期に解消	福岡市住生活基本計画

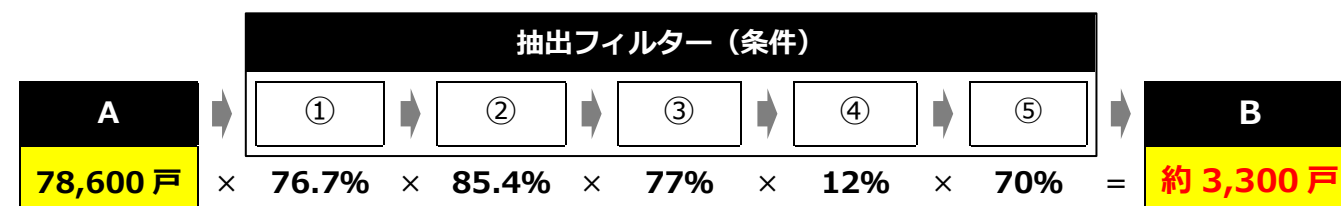
1. セーフティネット住宅の登録数の目標値の考え方

(1) 登録数の目標値の設定のフロー



※ セーフティネット住宅の登録目標値の設定のフローは国土交通省「登録住宅の供給の目標」の考え方を参考にしている。

(2) 登録数の具体的な数値 (根拠)



※④登録が見込まれる住宅の割合については、単身高齢者や障がい者等の入居に拒否感のない大家の割合が約3割であり、そのうち4割が登録するものと想定し、30%×40%=12%として計算している。

【参考：他都市の目標値の設定状況】

	北海道	青森県	山形県	福島県	東京都	大阪府	徳島県	長崎県
目標戸数	6,600	200	5,000	6,000	30,000	20,000	1,100	2,500
期間	～2025年（8年間又は9年間）※策定の時期により期間の差異あり							

2. 住まいサポートふくおかによる賃貸契約成約者数

(1) 目標値の設定根拠

福岡市住生活基本計画に定める成果指標との整合性を図るため、下表に示す目標値（2025年）を同計画における目標値として設定する。

◆福岡市住生活基本計画（2016年5月策定）による成果指標の設定

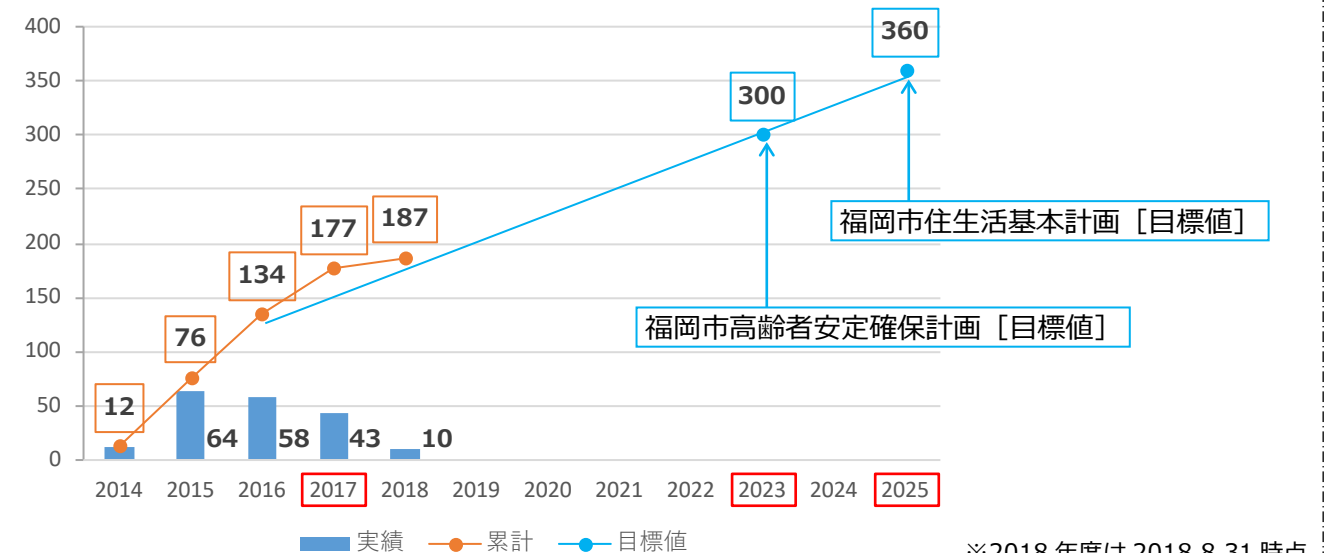
基本目標	指標名称	現状値	目標値 (2025年)	出典
2 居住の安定の確保	■ 住まいサポートふくおかによる賃貸契約成約者数	39世帯 (2015年)	360世帯	住宅都市局調査 (事業を開始してからの延べ成約者数)

※同成果指標を「福岡市高齢者安定確保計画（2019年3月策定予定）」においても設定。

(2) これまでの実績 <<成約件数>>

年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	合計
成約件数	12件	64件	58件	43件	177件

【参考：目標値と実績】



※2018年度は2018.8.31時点

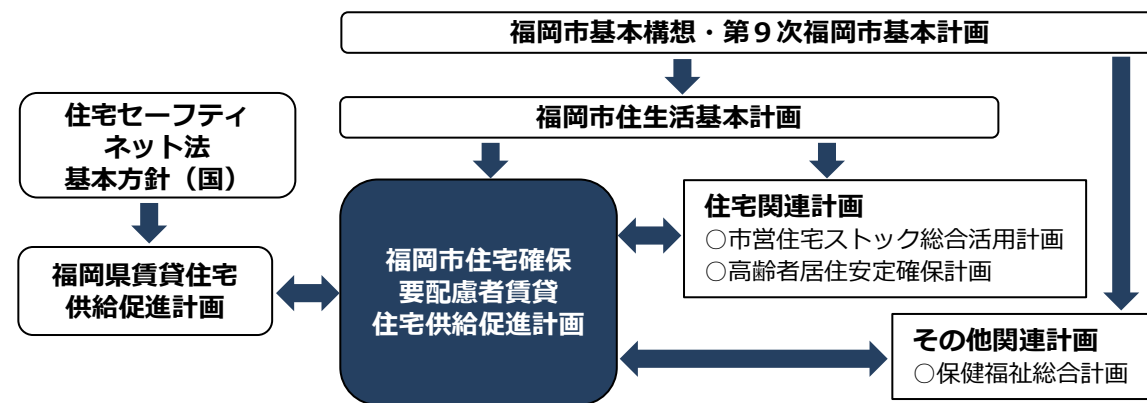
第1章 はじめに

1. 背景と目的

住宅確保要配慮者の住まいに関し、目標や施策等を定め、総合的かつ効果的に施策を展開するための計画として「福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定します。

2. 計画の位置付け

- ・住宅セーフティネット法に規定する市町村賃貸住宅供給促進計画
- ・福岡市の上位計画である「福岡市住生活基本計画」等の内容に基づき、「福岡市高齢者居住安定確保計画」などの関連計画との連携を図ります。



3. 計画期間

2019（平成31）年度～2025（平成37）年度（7カ年）

- ・計画期間は、福岡市住生活基本計画との整合を図り、2025（平成37）年度までとします。
- ・社会情勢の変化や福岡市住生活基本計画など関連計画の見直しなどを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

4. 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者は、セーフティネット法第2条第1項1号から第5号までに定める者及び同法施行規則（平成29年国土交通省令第63号）第3条第1号から第10号までに定める者に加えて、同条第11号の規定に基づき、以下に該当するものとします。

【法で定められた者】

- ・低額所得者
- ・被災者（発災後3年以内）
- ・高齢者 ・障がい者
- ・子どもを養育しているもの

【規則で定められた者】

- ・外国人 ・中国残留邦人 ・児童虐待を受けた者
- ・ハンセン病療養所入所者 ・DV被害者
- ・北朝鮮拉致被害者 ・犯罪被害者 ・更生保護対象者
- ・生活困窮者 ・東日本大震災等の大規模災害の被害者

【福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画で定める者（案）】

- ・海外からの引揚者 ・原子爆弾被爆者 ・戦傷病者 ・児童養護施設等退所者
- ・新婚世帯 ・LGBT（レズビアン、ゲイ、トランスジェンダー等） ・UIターンによる転入者
- ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

第2章 現状と課題

現状

(1) 住宅確保要配慮者の状況

- ・高齢者がいる世帯は年々増加し、特に高齢単身世帯の増加が著しくなっています。
- ・年収300万円未満の世帯や生活保護世帯数は増加を続けています。
- ・障がい者やひとり親世帯、外国人の数は年々増加しています。
- ・適正な住宅を適正な負担で自力での確保が困難とされる要支援世帯はH47年のピークまで増加します。

(2) 住宅確保要配慮者の住まいに関する状況

- ・公営住宅（市営住宅・県営住宅）の管理戸数は、約36,000戸で推移しています。
- ・公的賃貸住宅（UR賃貸住宅・公社賃貸住宅）の管理戸数は、近年、減少傾向にあります。
- ・H25年の住宅の空き家率は12.2%となっており、近年増加傾向にあります。
- ・民間借家の約4割が延床面積29㎡未満で、そのうちの約4割が家賃4万円未満/月となっています。

課題

(1) 住宅確保要配慮者の増加・多様化の対応

- ・低額所得者や高齢者、子育て世帯といった住宅確保要配慮者が増加・多様化しており、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るためには、市営住宅を含む公的及び民間をあわせた賃貸住宅市場全体による重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの機能強化が求められています。

(2) 公的賃貸住宅の適正な管理等の推進

- ・市営住宅については、民間賃貸住宅市場で十分に対応できない真の住宅困窮者に対して、適正かつ確かな入居を図る必要があります。
- ・更新時期を迎える大量の市営住宅ストックについては、計画的・効率的な機能更新および長寿命化の推進が求められます。
- ・公的賃貸住宅入居者の高齢化が進んでおり、福祉的な配慮やコミュニティの維持・活性化が求められています。

(3) 民間賃貸住宅の有効活用（住宅確保要配慮者向け住宅の確保）

- ・住宅確保要配慮者が増加・多様化している中で、既存公営住宅の建替えなど機能更新に取り組んでいることから、公営住宅の管理戸数は現状程度で推移しています。一方で、民間の空き家は増加しており、中には活用可能なものが多く存在します。このような民間の住宅ストックも有効に活用しながら、住宅確保要配慮者向け住宅の確保に取り組むことが求められています。

(4) 住宅確保要配慮者への居住支援

- ・家賃滞納や孤独死、事故、騒音等への不安から住宅確保要配慮者の入居に対して入居制限が見受けられるなど住宅確保要配慮者が自力で適正な住宅を確保することが難しい状況があることから、住宅確保要配慮者が、自らのニーズにあった住まいへ円滑に入居し、住み続けられるよう支援に取り組む必要があります。
- ・住宅確保要配慮者の困窮内容に応じた支援について、行政や民間事業者、福祉団体等が連携し、**住まいに関する情報提供や相談、地域における見守り等の入居・生活支援に取り組むなど、更なる居住支援体制の充実**が求められています。

第3章 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた 基本目標・基本方針等

第4章 施策の方向性（具体的な取り組み）

＜基本目標＞	施策の基本方針		施策の展開方向	主な取り組み施策
<p style="text-align: center;">住宅確保要配慮者に対する 居住の安定の確保</p> <p>～重層的な住宅セーフティネットの構築～</p> <p>高齢者や障がい者，子育て世帯，低額所得者，被災者，外国人などの住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため，公的主体と民間事業者，NPO等が連携した重層的な住宅セーフティネットの構築を目指します。</p>	<p>【基本方針1】 住宅確保要配慮者の 住まいの確保</p>	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	●市営住宅の効率的・計画的な機能更新の推進
		(2) 市営住宅の適切な管理・運営	●市営住宅への適正入居推進 ●真に住宅に困窮している世帯への支援検討	
		(3) 公的賃貸住宅との連携強化	●公的主体等との連携促進	
	<p>【基本方針2】 住宅確保要配慮者に対する 居住支援の充実</p>	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	●セーフティネット住宅の登録面積基準の緩和 ●セーフティネット住宅への改修費補助の検討
			(2) セーフティネット住宅の適切な管理・運営	●賃貸住宅の契約や入退去等に関する相談等の対応
			(1) 居住支援体制の構築	●福岡市居住支援協議会の充実 ●居住支援法人との連携の検討
(2) 住宅困窮内容に応じた居住支援の充実	●市営住宅における居住支援 ●高齢者の民間賃貸住宅への入居支援 ●住宅扶助費の代理納付の周知 ●要支援世帯に対する家賃低廉化補助等の検討			
(3) 災害者支援の実施	●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			

第5章 計画の推進に向けて

1 各主体の役割と連携

住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する施策を推進するためには，福岡市をはじめ，公的及び民間賃貸住宅事業者，居住支援団体等がそれぞれの役割を果たすとともに，関係者間の密接な連携を構築し，相互に協力しながら取組みを進めることが不可欠です。

2 成果指標

	指標名称	現状値	目標値 (2025年)
1	セーフティネット住宅の登録数	0戸 (2018年)	3,300戸
2	住まいサポートふくおかによる 賃貸契約成約者数	177世帯 (2017年)	360世帯