

福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

(案)

平成 31 年 月

福岡市

目次

第1章	はじめに	1
1	背景と目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画期間	2
4	住宅確保要配慮者の範囲	2
第2章	現状と課題	3
1	住宅確保要配慮者の状況	3
2	住宅確保要配慮者の住まいに関する状況	10
3	住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する課題	22
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	23
1	基本目標	23
2	基本方針と展開方向	23
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	24
	基本方針1 住宅確保要配慮者の住まいの確保	24
	基本方針2 住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実	29
第5章	計画の推進に向けて	32
1	各主体の役割と連携	32
2	成果指標	32
参考資料	33
	用語の解説	33

第1章 はじめに

1 背景と目的

少子高齢化の進展に伴い、低額所得者や高齢者、子どもを養育する者など、住宅の確保に特に配慮を要する者（以下、「住宅確保要配慮者」という。）は、今後も多様化・増加が見込まれ、また、民間賃貸市場においては、入居を制限される懸念があることから、住宅確保要配慮者の円滑な賃貸住宅への入居を促進していく必要があります。

一方で、住宅ストックの現状をみると、民間の空家等は増加傾向にあり、これらを有効に活用していくことも重要な課題となっています。

このような状況を踏まえ、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。

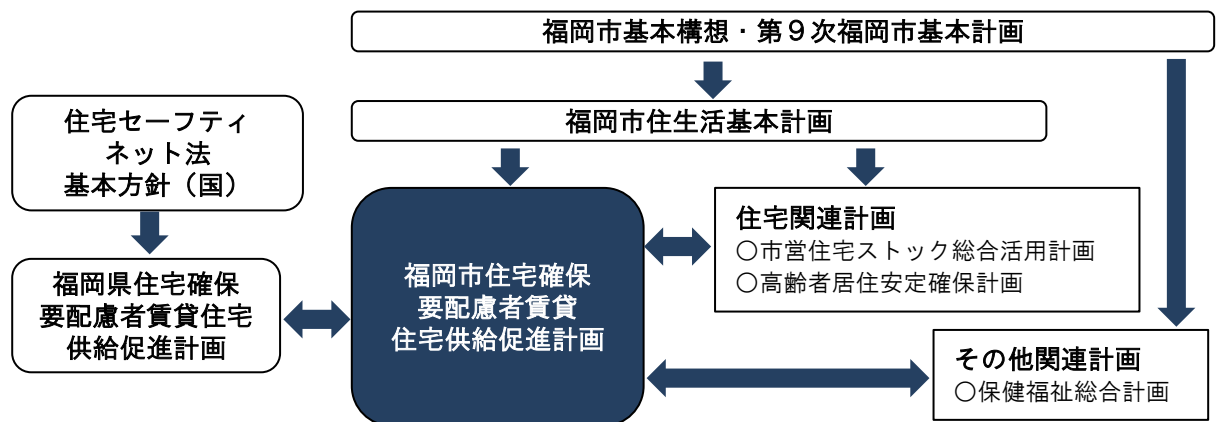
福岡市においても、これらの状況に対応するため、今後さらに、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居支援に取り組み、重層的な住宅セーフティネット機能の強化を図る必要があります。

こうした背景から、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向け、総合的かつ効果的に施策を推進するため、住宅セーフティネット法第 6 条第 1 項に規定される市町村賃貸住宅供給促進計画として「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 計画の位置づけ

本計画は、住宅セーフティネット法第 6 条第 1 項に規定された「市町村賃貸住宅供給促進計画」として策定します。

また、住宅施策の上位計画である「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」などの関連計画と整合を図り、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた基本方針を示すものです。



3 計画期間

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。
なお、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、住宅セーフティネット法第2条第1項第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。以下「施行規則」という。）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、以下に該当する者とします。

- ・ 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、バイセクシャル、トランスジェンダー）
- ・ UIJ 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

※住宅セーフティネット法及び同法施行規則で定める住宅確保要配慮者

[住宅セーフティネット法で定められた者]

- ・ 低額所得者
- ・ 被災者（発災後3年以内）
- ・ 高齢者
- ・ 障がい者（身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者）
- ・ 子ども（高校生相当以下）を養育している者

[施行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（ドメスティック・バイオレンス）被害者
- ・ 北朝鮮拉致被害者
- ・ 犯罪被害者
- ・ 生活困窮者
- ・ 更生保護対象者
- ・ 東日本大震災等の大規模災害の被災者

第2章 現状と課題

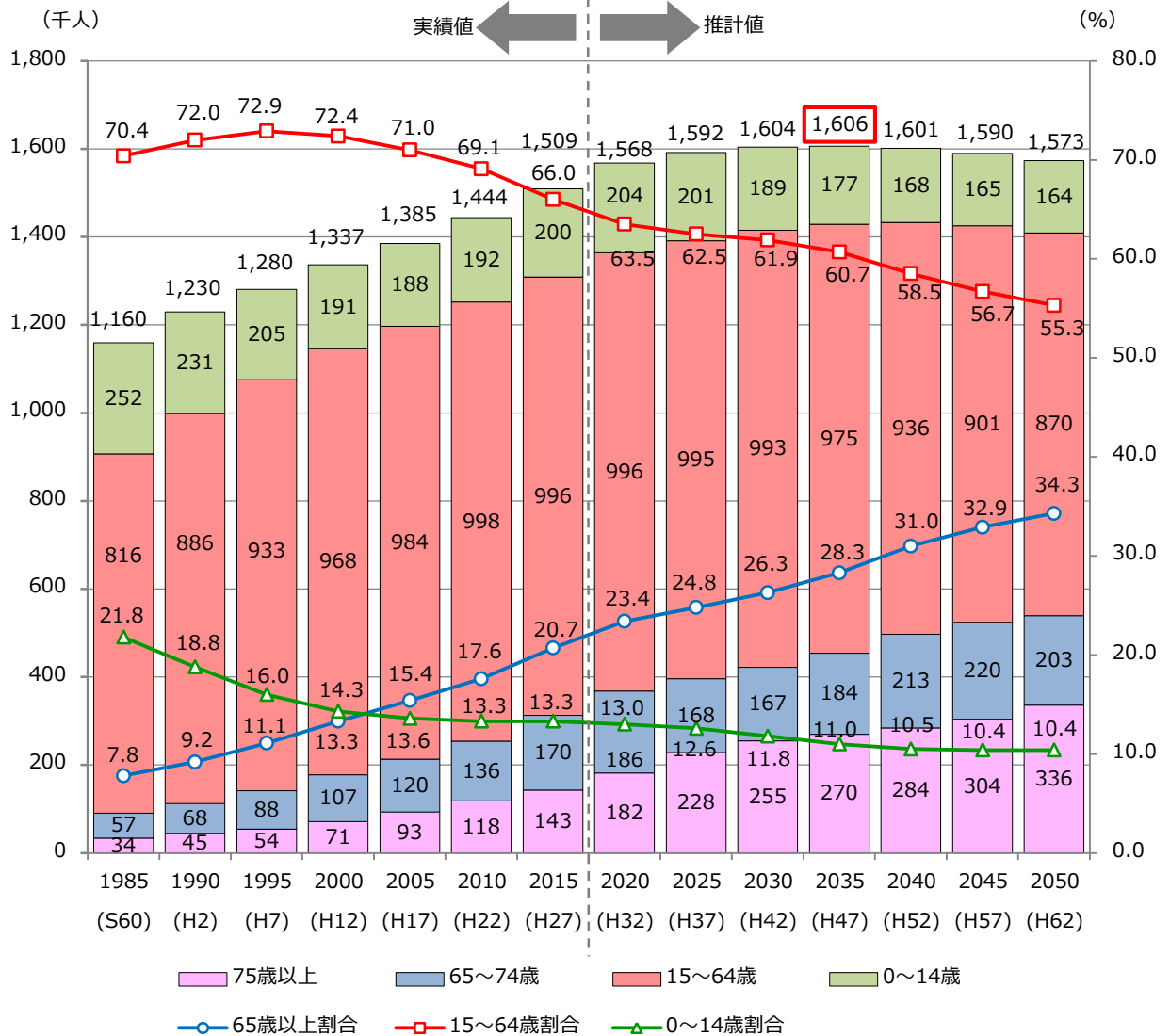
1 住宅確保要配慮者の状況

(1) 福岡市の状況

1) 福岡市の人口と高齢化

- ・福岡市の人口は、平成27年の国勢調査では約150万9千人で、今後も増加が続き、平成47年（2035年）には160万6千人でピークを迎えると予測されます。
- ・年齢別人口では、生産年齢人口（15～64歳）の割合が66.0%と前回（平成22年）より3.1ポイント低下しており、今後も減少する見込みです。
- ・高齢化率は20.7%で前回より3.1ポイント上昇しており、今後も高齢化が進み、平成62年には34.3%になると予測されます。

■人口・高齢化の推移

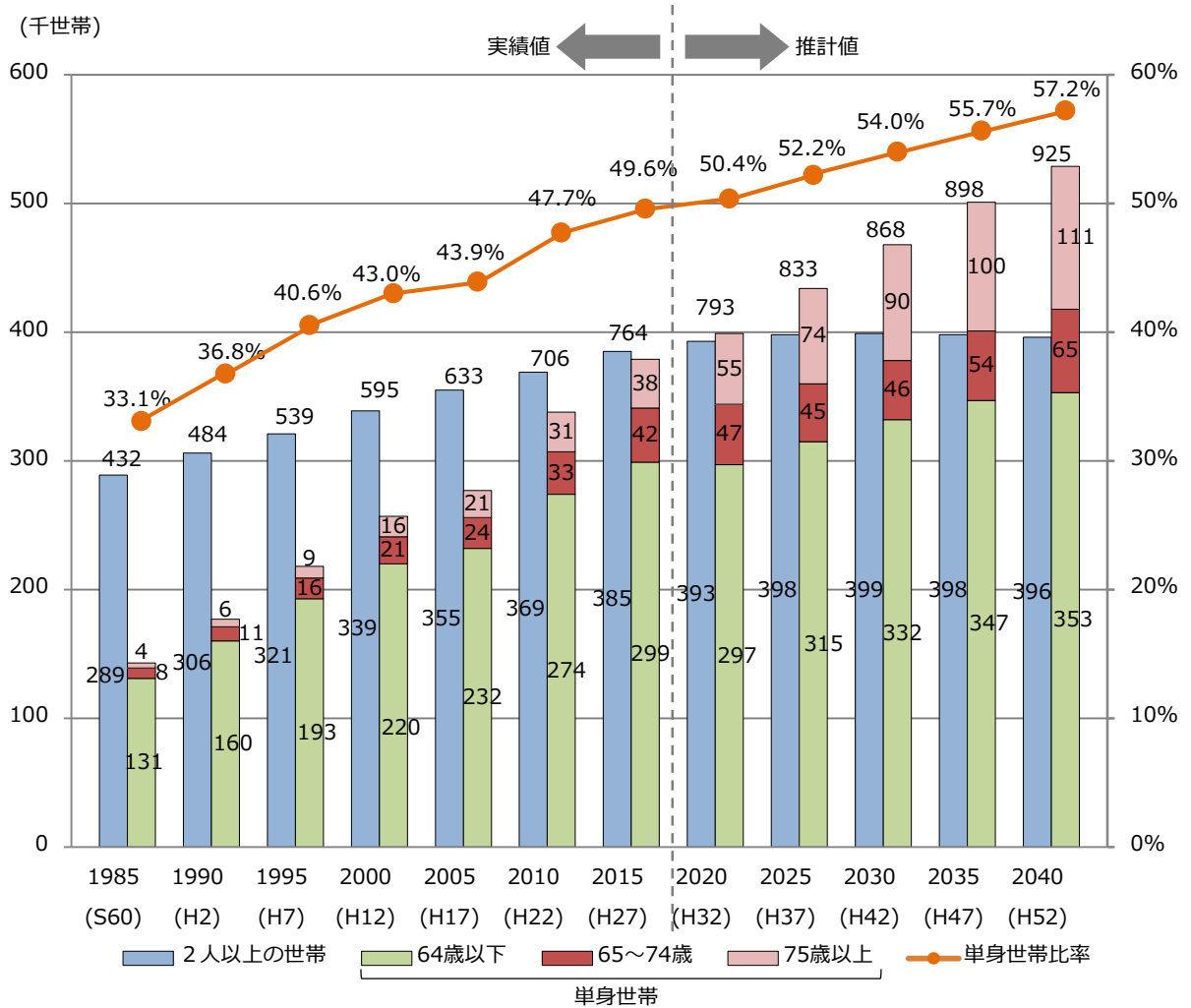


資料：実績値は国勢調査
推計値は福岡市の将来人口推計

2) 世帯数と世帯構成

- ・福岡市の世帯数は、平成 27 年の国勢調査では約 76 万 4 千世帯で、前回より 8.2%増加しています。今後も増加が続き、人口増加のピークを過ぎても世帯数は増加する見込みです。
- ・単身世帯の割合は 49.6%となっており、平成 32 年には 50%を超える見込みです。
- ・今後は高齢単身世帯が増える見込みで、特に 75 歳以上の後期高齢者の単身世帯が急増していくことが予測されます。

■世帯と世帯構成の推移



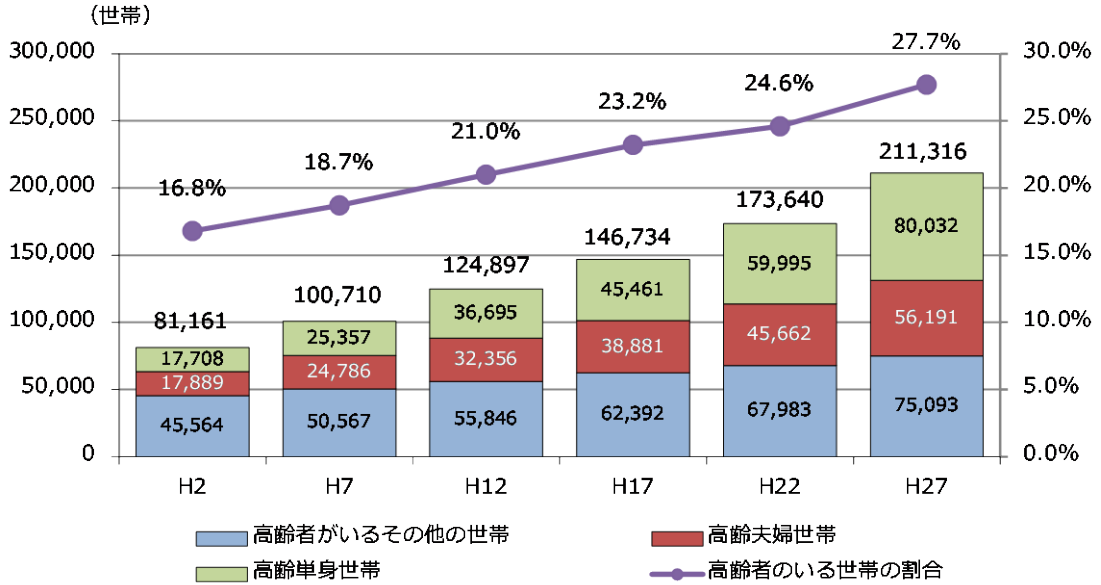
資料：実績値は国勢調査
推計値は福岡市の将来人口推計

(2) 住宅確保要配慮者の状況

1) 高齢者世帯の状況

- ・ 高齢者がいる世帯は年々増加しており、平成 27 年の全世帯に占める割合は約 28% となっています。
- ・ 高齢者がいる世帯のうち高齢者のみの世帯（高齢夫婦・高齢単身世帯）の割合は約 64% となっています。特に高齢単身世帯の増加が著しくなっています。

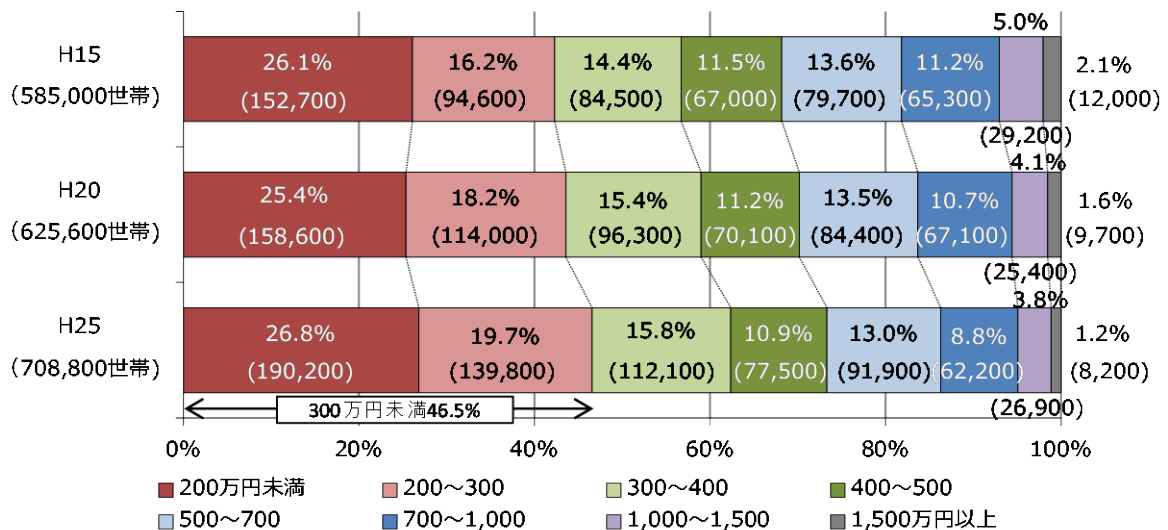
■ 高齢者世帯の推移



2) 所得状況の推移

- ・ 普通世帯の年収状況とみると、年収 300 万円未満の世帯が増加しており、平成 25 年の全世帯に占める割合は 46.5% となっています。

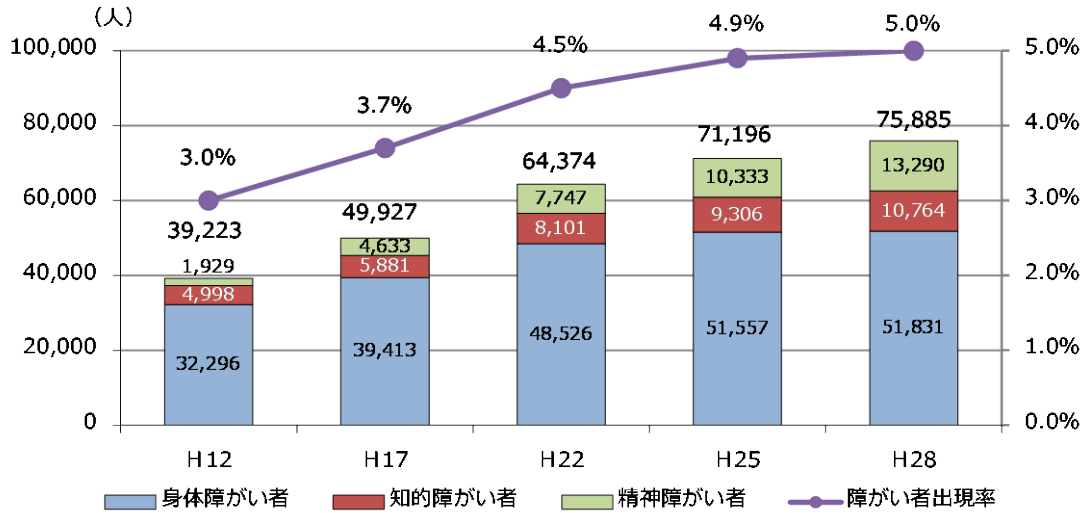
■ 収入階級別構成比の推移



3) 障がい者の状況

- ・障がい児・者の手帳所持者数は年々増加しており、平成28年で75,885人、人口に対する出現率は5.0%となっています。

■障がい者の推移

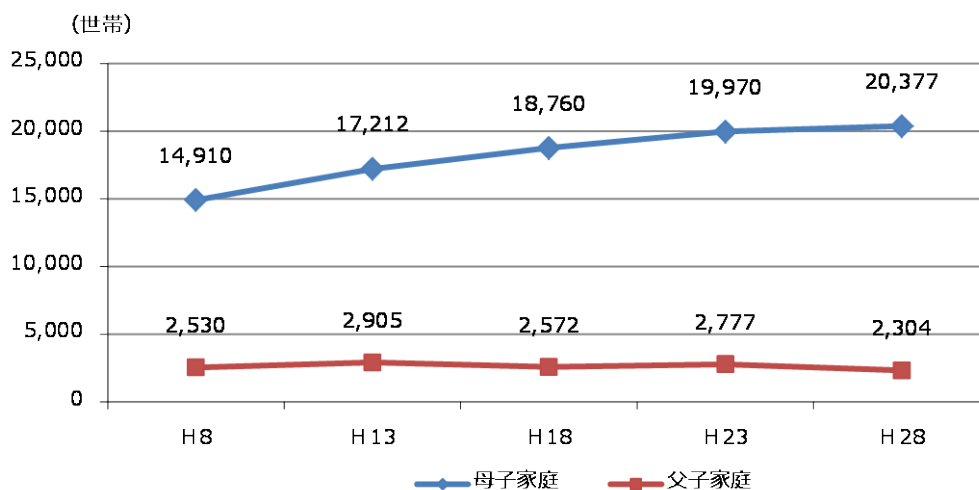


資料：第5期 福岡市障がい福祉計画

4) ひとり親家庭の状況

- ・平成28年のひとり親家庭は推計で、母子世帯が20,377世帯、父子世帯が2,304世帯で、ひとり親家庭は22,681世帯となっています。
- ・平成23年と比較すると、母子家庭は407世帯増加し、父子家庭は473世帯減少しています。

■ひとり親家庭の推移（推計）

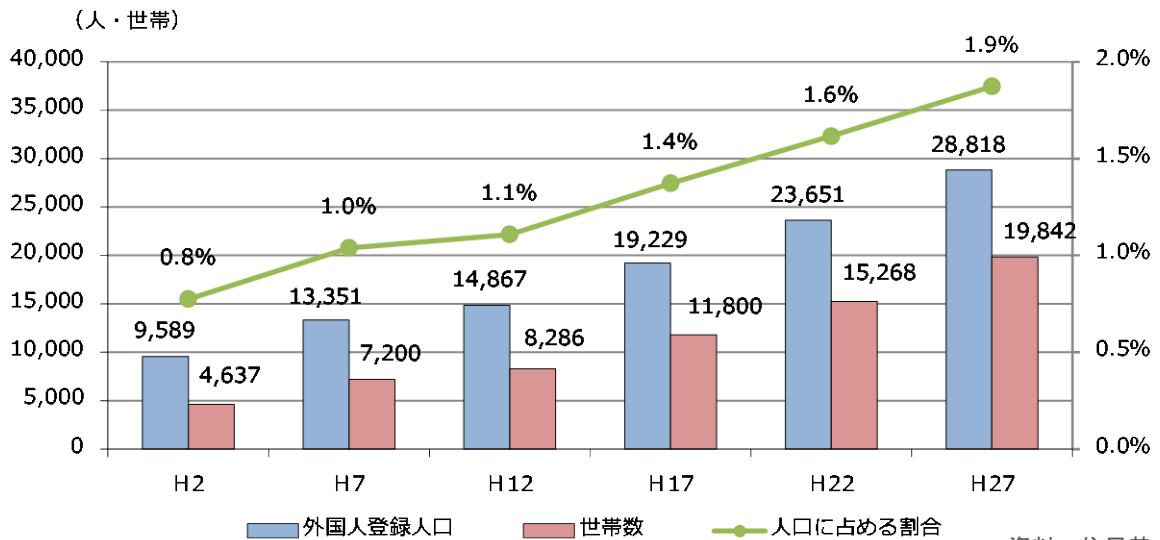


資料：福岡市ひとり親家庭実態調査

5) 外国人の状況

- ・外国人の数は年々増加しており、平成27年の外国人数は28,818人で、平成2年の約3倍となっています。

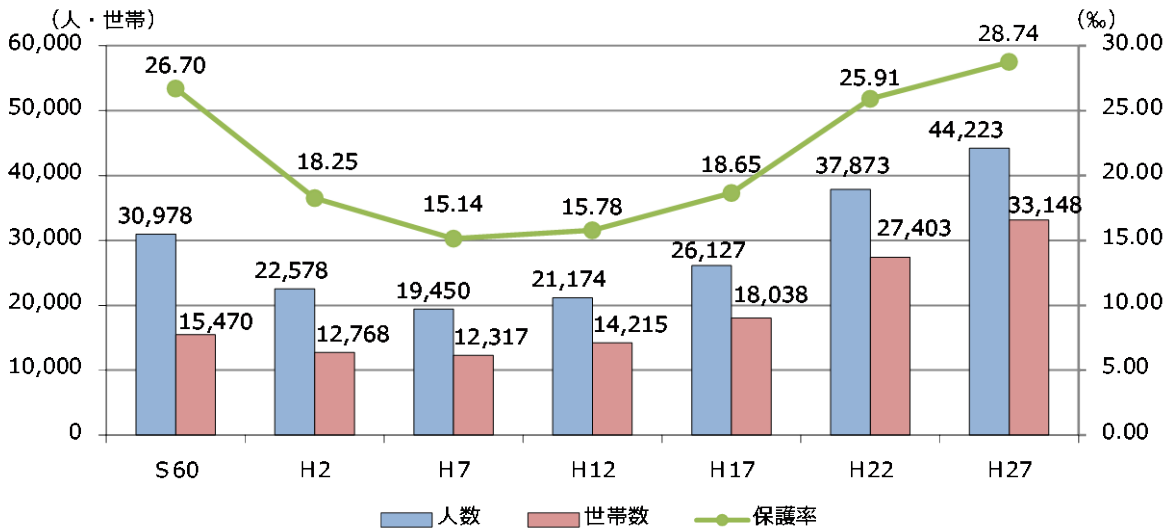
■外国人登録数の推移



6) 生活保護世帯の状況

- ・平成7年度以降、生活保護世帯数は増加を続けており、平成27年度で33,148世帯と20年間で20,831世帯の増となっています。

■生活保護世帯数の推移

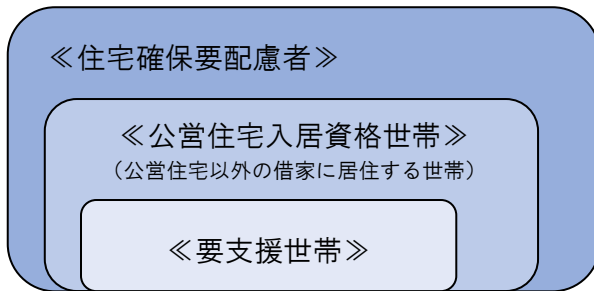


(3) 要支援世帯の状況

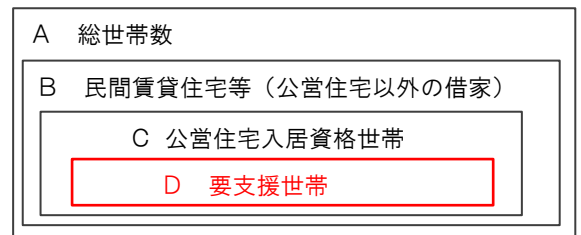
1) 要支援世帯の位置づけ

- ・住宅確保要配慮者のなかで、賃貸住宅市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが難しく、より住宅に困窮する世帯として公的支援が必要とされる世帯を、要支援世帯と位置付けます。
- ・要支援世帯は、下表のように公営住宅以外の借家に居住する公営住宅入居資格世帯のうち、年収・居住面積水準・家賃負担率の住宅困窮状況により4つに区分して算出しています。

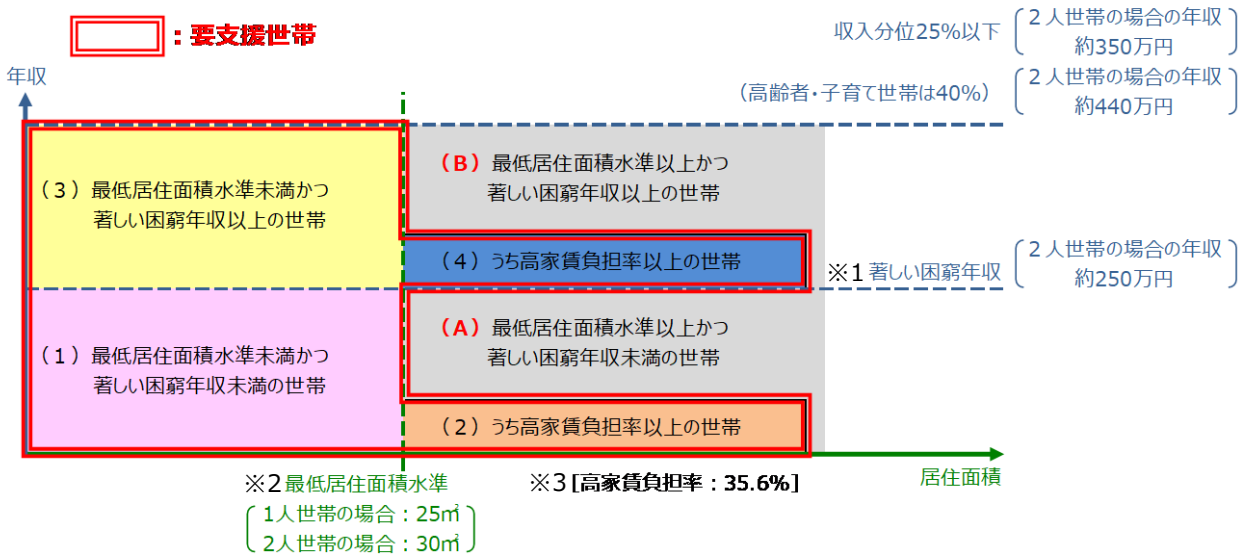
■住宅確保要配慮者と要支援世帯の関係図



■要支援世帯の位置付けのイメージ



■要支援世帯区分図



※ 表中の年収、高家賃負担率は、国土交通省「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」により算出

※1 著しい困窮年収未満の世帯：最低居住面積水準の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未満の世帯

$$[\text{著しい困窮年収} = (\text{民間借家の平均家賃}) \times (\text{最低居住面積水準面積}) \div (\text{地域別家賃負担限度率})]$$

(例) 2人世帯の場合 = $1,383 \text{ 円}/\text{m}^2 \cdot \text{月} \times 30 \text{ m}^2 \times 12 \text{ 月} \div 19.4\%$
= 2,566,391 円

※2 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

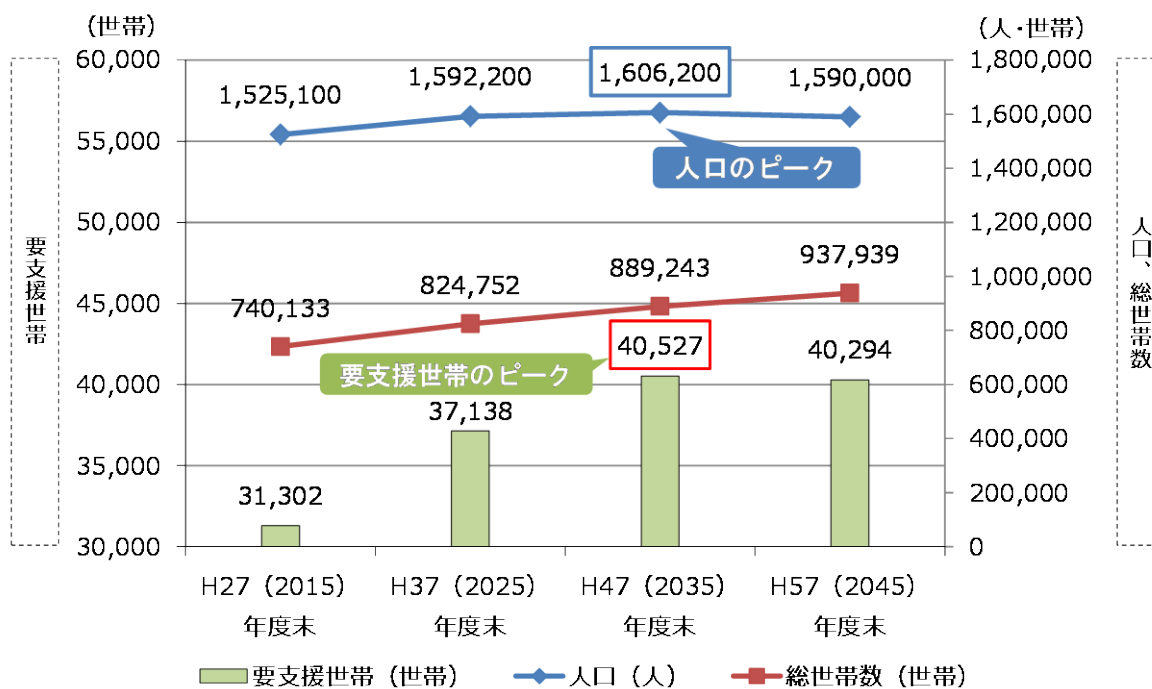
$$[\text{単身者} : 25 \text{ m}^2, \text{ 2人以上の世帯} : 10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員} + 10 \text{ m}^2 \text{ (2人} : 30 \text{ m}^2, \text{ 3人} : 40 \text{ m}^2)]$$

※3 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

2) 要支援世帯の推計

- ・国土交通省が提供している「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」により、要支援世帯を算出したところ、平成 27 年時点で、総世帯数 740,133 世帯に対し、要支援世帯は 31,302 世帯となっています。
- ・また、将来の要支援世帯を推計したところ、平成 37 年では 37,138 世帯になると見込まれ、その後も増加傾向にあり、平成 47 年をピークに減少していくと見込まれています。

■要支援世帯の推計



資料：国土交通省「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」により算出

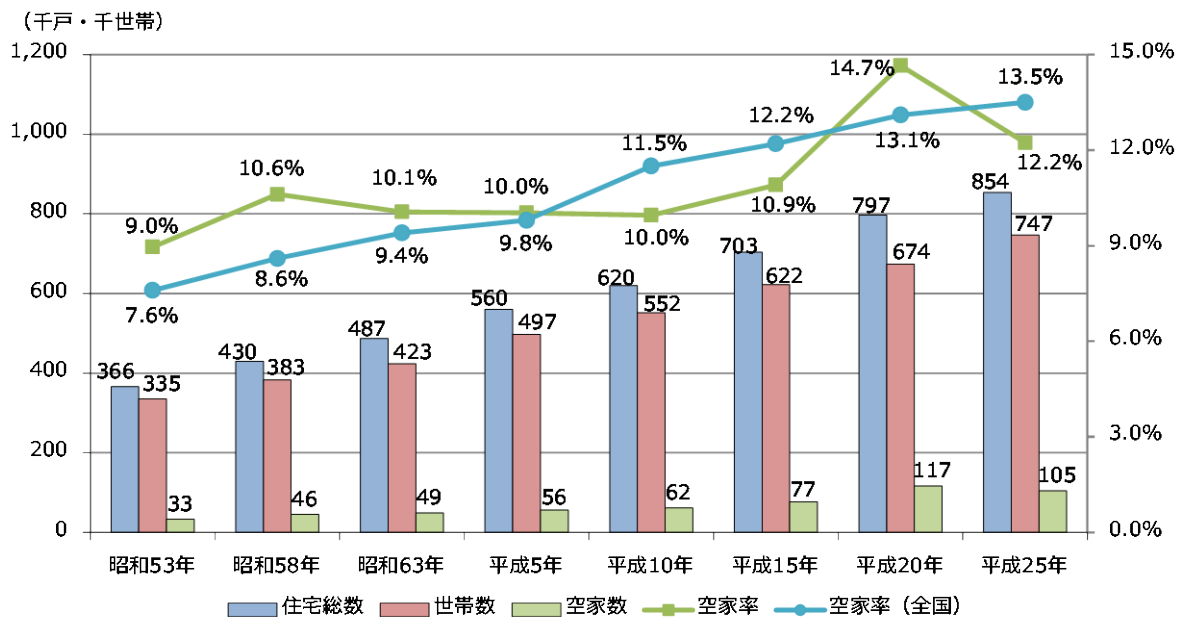
2 住宅確保要配慮者の住まいに関する状況

(1) 福岡市の住宅の状況

1) 住宅総数・空家数の推移

- ・福岡市における住宅総数は年々増加しており、平成25年の住宅総数は約85万4千戸で、世帯数の1.14倍となっています。
- ・平成25年の空家数は約10万5千戸で空家率は12.2%となっており、全国（13.5%）と比較すると低い状況となっていますが、全体的に増加傾向にあります。

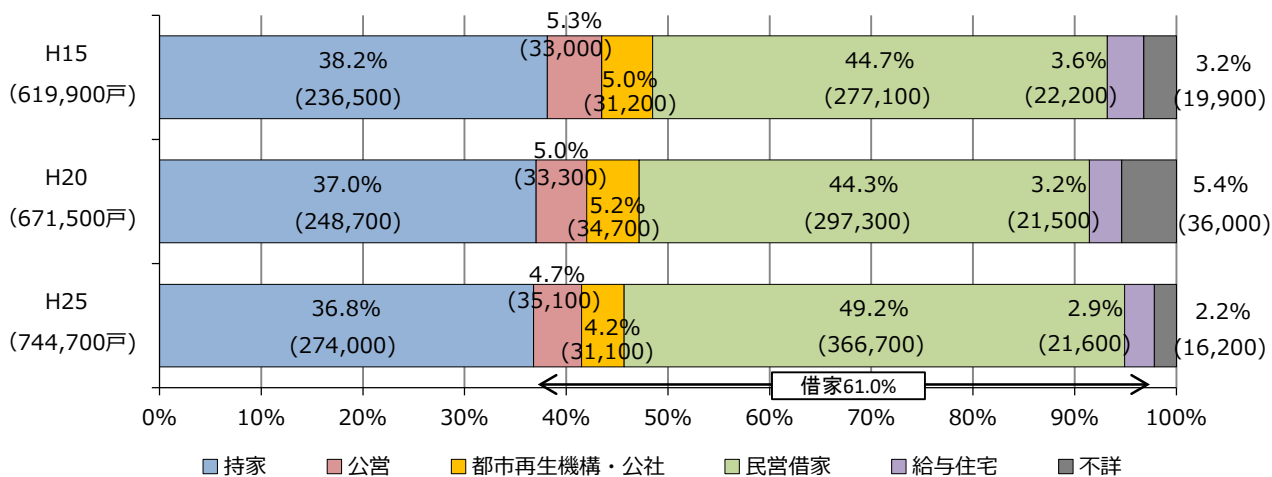
■住宅総数・空家数の推移



2) 住宅の所有関係

- ・平成25年の住宅の所有関係は、持家の割合が36.8%、借家の割合が61.0%となっています。
- ・民営借家の割合は増加しており、平成25年は全体の49.2%となっています。

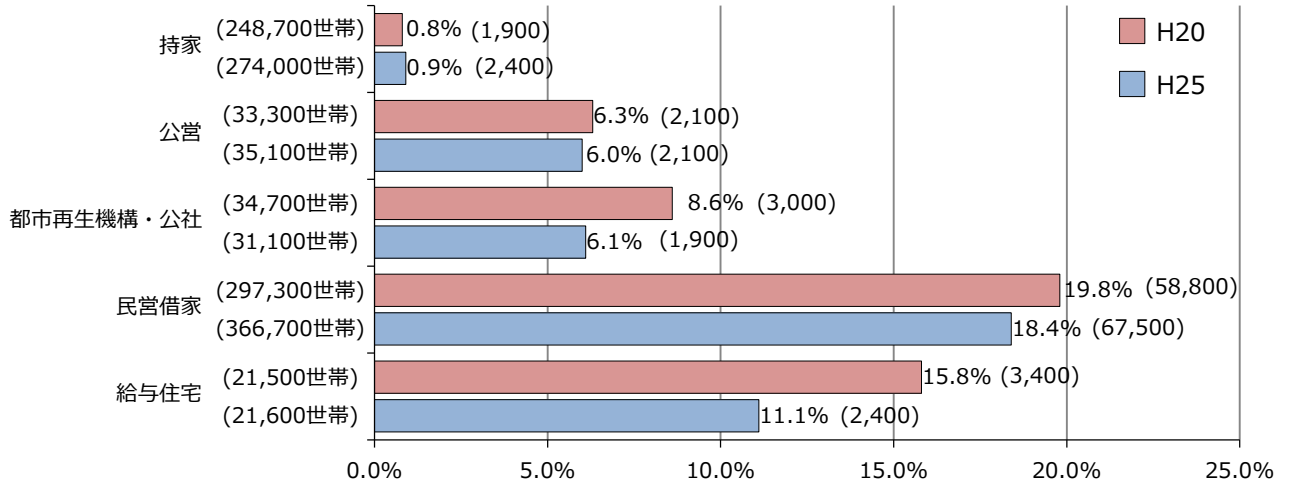
■住宅の所有関係の推移



3) 住宅の居住水準

- ・平成 25 年の最低居住面積水準未達世帯の割合は、住宅の所有関係に関わらず、平成 20 年と比較して概ね改善しています。
- ・平成 25 年の最低居住面積水準未達世帯の割合は、民営借家で最も高く 18.4%、次いで給与住宅の 11.1%となっています。

■最低居住面積水準未達世帯の割合

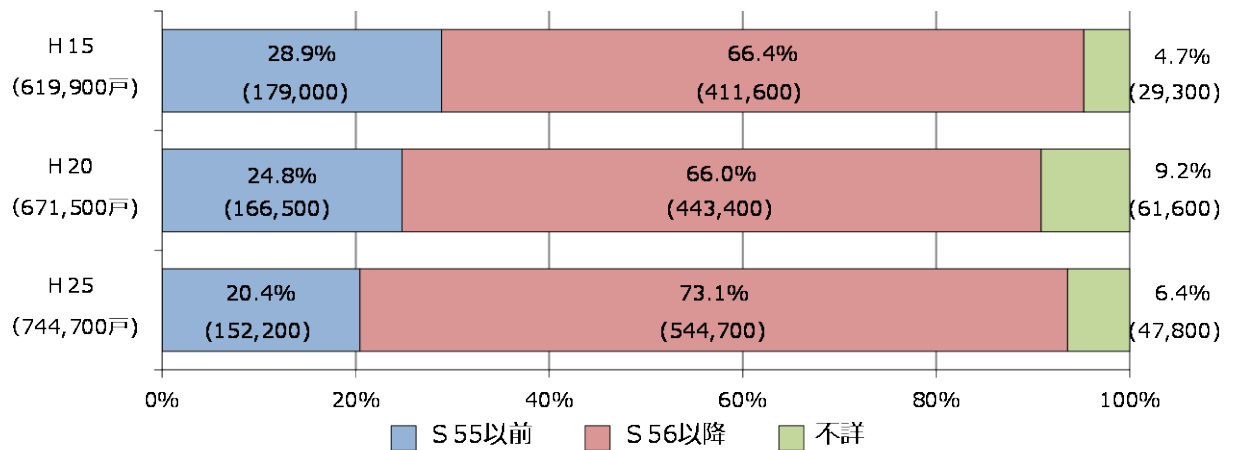


資料：住宅・土地統計調査 (H25)

4) 住宅の建築時期

- ・昭和 55 年以前（新耐震基準*以前）の割合は年々減少しており、平成 25 年は 20.4%となっています。

■住宅の建築時期の推移



資料：住宅・土地統計調査

* 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

(2) 公的賃貸住宅の状況

1) 公営住宅の状況

・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。

■市営住宅・県営住宅の管理戸数の実績

(戸)

	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
市営住宅	31,756	31,710	31,766	31,859	31,661	31,591	31,678	31,532	31,663
県営住宅	4,384	4,379	4,379	4,344	4,369	4,363	4,259	4,214	4,313
合計	36,140	36,089	36,145	36,203	36,030	35,954	35,937	35,746	35,976

※各年度末現在の管理戸数

※県営住宅については、福岡市内にある県営住宅の管理戸数

資料：福岡市住宅都市局

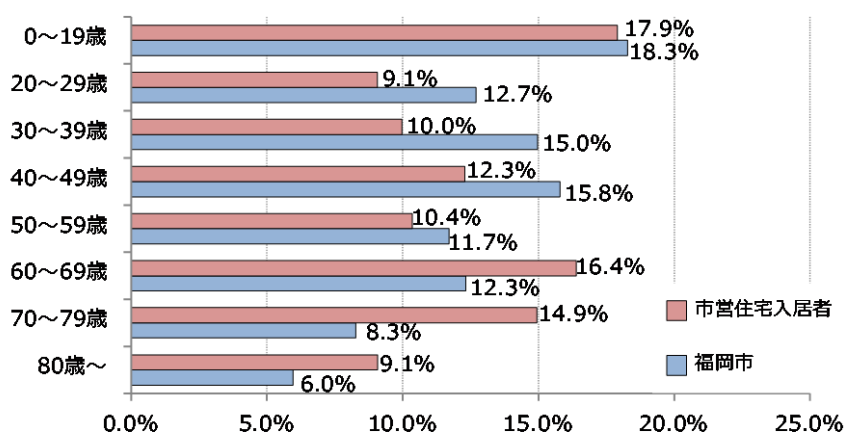
2) 市営住宅の状況

① 入居者の状況

・市営住宅の入居者の年齢構成をみると、福岡市全体に比べ 60 歳以上の割合が高く、20～49 歳の割合が低くなっています。

■年齢構成

	市営住宅入居者		福岡市	
	人数 (人)	割合	人口 (人)	割合
0～19歳	11,370	17.9%	277,244	18.3%
20～29歳	5,760	9.1%	192,500	12.7%
30～39歳	6,338	10.0%	227,003	15.0%
40～49歳	7,802	12.3%	239,369	15.8%
50～59歳	6,576	10.4%	177,553	11.7%
60～69歳	10,417	16.4%	186,796	12.3%
70～79歳	9,494	14.9%	125,437	8.3%
80歳～	5,763	9.1%	90,322	6.0%
合計	63,520	100.0%	1,516,224	100.0%

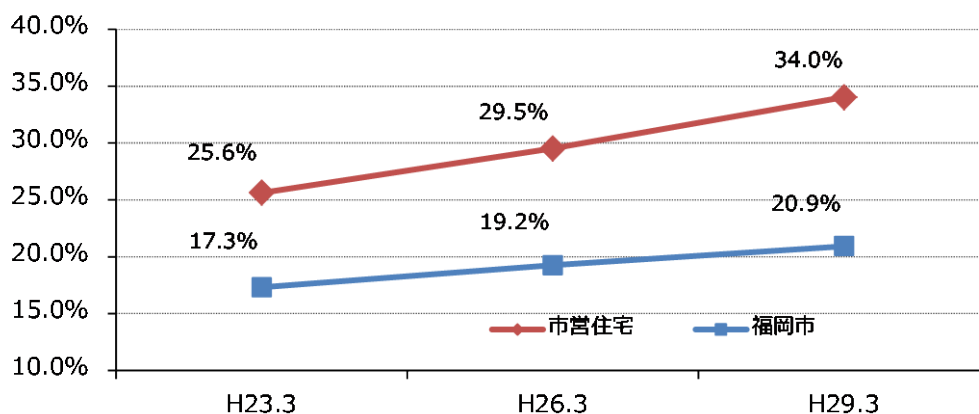


資料：福岡市住宅都市局

- ・市営住宅の高齢化率は、福岡市全体に比べ非常に高く、また増加率も高くなっています。

■高齢化率

	H23.3		H26.3		H29.3	
	市営住宅	福岡市	市営住宅	福岡市	市営住宅	福岡市
全人口（人）	69,732	1,433,419	66,883	1,474,999	63,520	1,516,224
65歳以上（人）	17,875	248,244	19,745	283,926	21,610	317,256
高齢化率	25.6%	17.3%	29.5%	19.2%	34.0%	20.9%



資料：福岡市住宅都市局

② 入居者の収入の状況

- ・市営住宅入居者の収入は、収入階層1に該当する世帯が約24千世帯で、全体の約8割を占めています。

■入居者の収入状況

収入階層	収入分位	政令月収	年収	入居世帯数	割合
1	～10%	～10.4万円	～292万円	23,889世帯	80.9%
2	～15%	～12.3万円	～324万円	1,106世帯	3.7%
3	～20%	～13.9万円	～357万円	776世帯	2.6%
4	～25%	～15.8万円	～389万円	762世帯	2.6%
5	～32.5%	～18.6万円	～438万円	798世帯	2.7%
6	～40%	～21.4万円	～489万円	582世帯	2.0%
7	～50%	～25.9万円	～565万円	611世帯	2.1%
8	50%～	25.9万円～	565万円～	880世帯	3.0%
未申告	—	—	—	118世帯	0.4%
合計	—	—	—	29,522世帯	100.0%

※年収は3人世帯の場合の参考額を記載

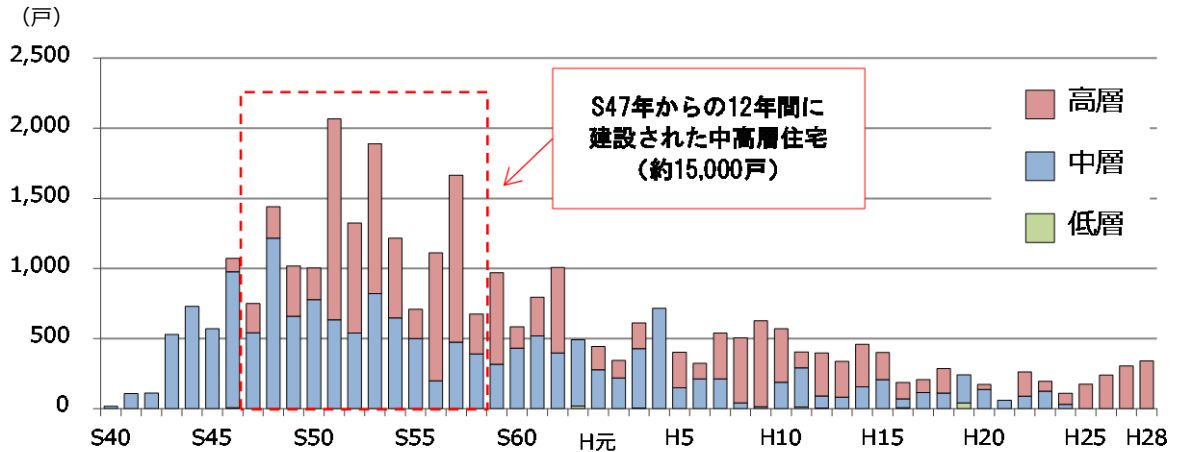
資料：福岡市住宅都市局

※ 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

③ 市営住宅のストックの状況

- ・昭和 40～50 年代に建設され築 30 年以上経過した住宅が約 15,000 戸あり、これらが一斉に改善や建替えなどの更新時期を迎えることになります。

■建設年度別管理戸数



資料：福岡市住宅都市局

3) 公的賃貸住宅の状況

- ・公的賃貸住宅（都市再生機構賃貸住宅・公社賃貸住宅）の管理戸数は、近年、減少傾向にあります。

■都市再生機構賃貸住宅・公社賃貸住宅の管理戸数の実績

(戸)

	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
都市再生機構賃貸住宅	30,640	30,560	30,454	30,034	29,936	29,842	29,838	29,510	29,154
県公社賃貸住宅	4,139	4,079	4,079	4,079	4,079	4,079	4,035	4,035	3,961
合計	34,779	34,639	34,533	34,113	34,015	33,921	33,873	33,545	33,115

※各年度末現在の管理戸数

資料：福岡市住宅都市局

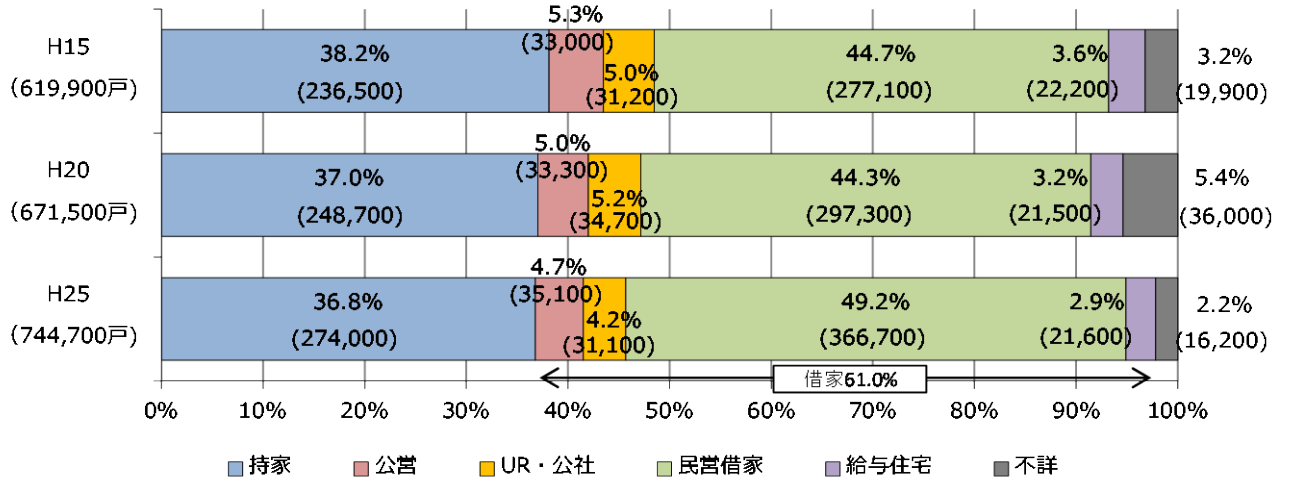
(3) 民間賃貸住宅の状況

1) 民間賃貸住宅の戸数と空家率

① 民間賃貸住宅の戸数

・民営借家の割合は増加しており、平成25年の民営借家の戸数は366,700戸で、割合が49.2%となっています。

■住宅の所有関係の推移（再掲）



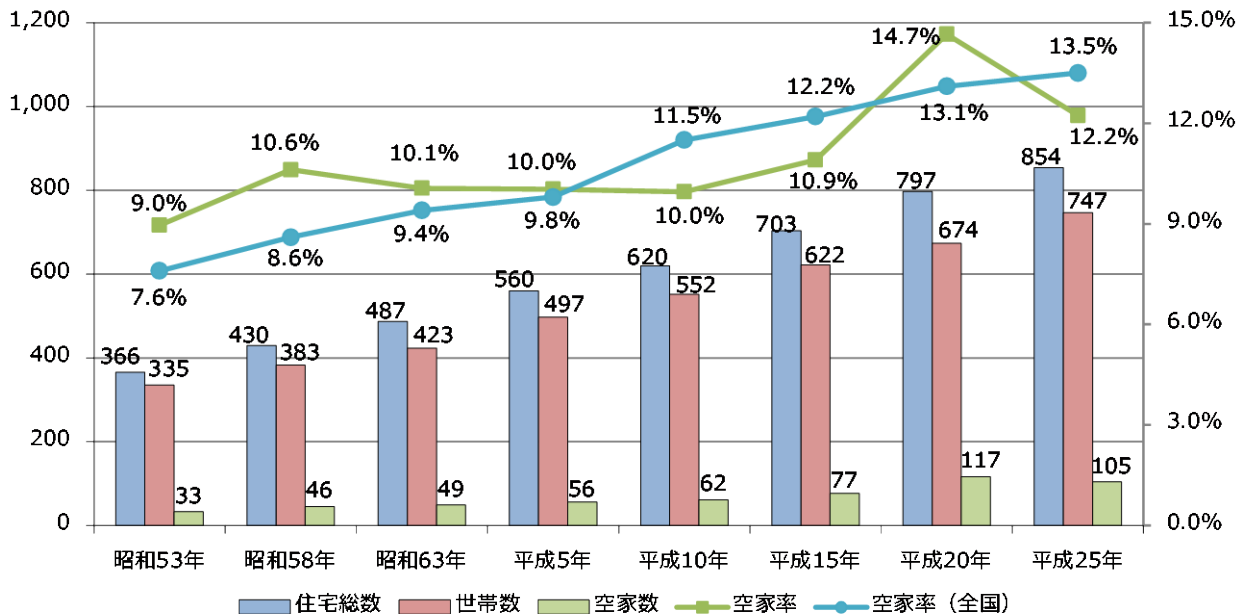
資料：住宅・土地統計調査

② 空家率の推移

- ・平成25年の空家率は12.2%となっており、全国（13.5%）と比較すると低い状況となっていますが、全体的に増加傾向にあります。
- ・平成25年の政令市の空家率では、最も高いのは、大阪市の17.2%となっており、福岡市の空家率（12.2%）は政令市（20都市）の中で低い方から7番目となっています。
- ・平成25年の空家の内訳をみると、賃貸用の空家が75.2%を占めており、全国（52.4%）及び政令市（64.0%）と比較しても高く、流通している空家が多い状況にあります。

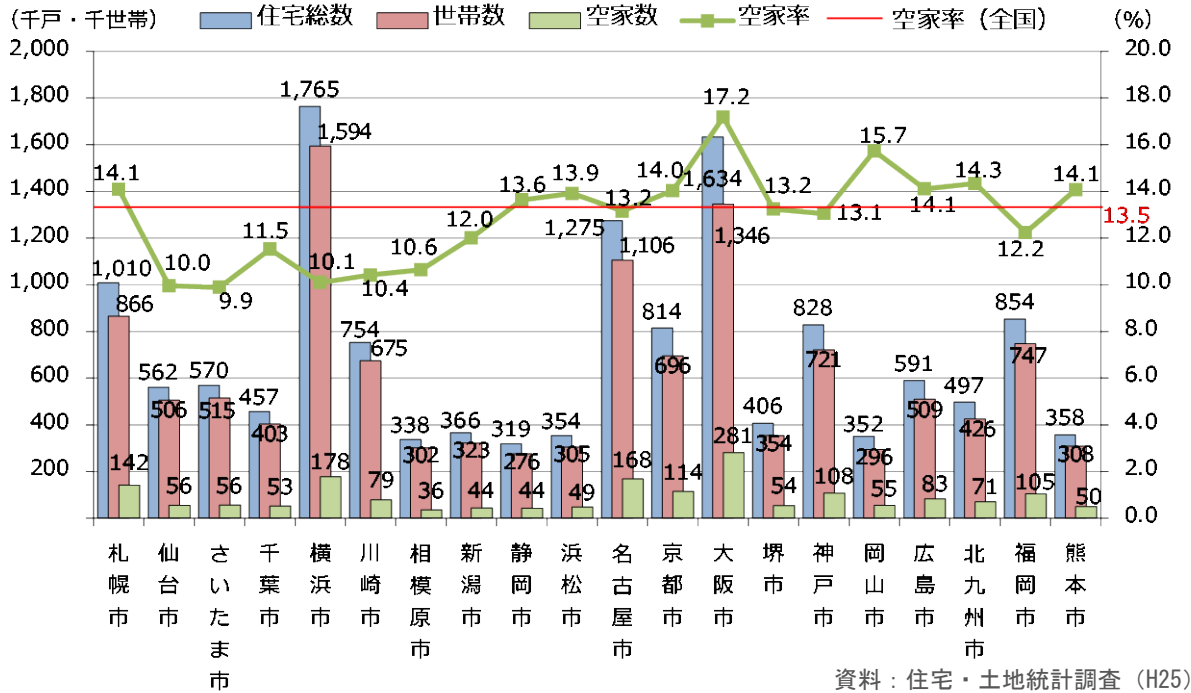
■住宅総数・空家数の推移（再掲）

（千戸・千世帯）

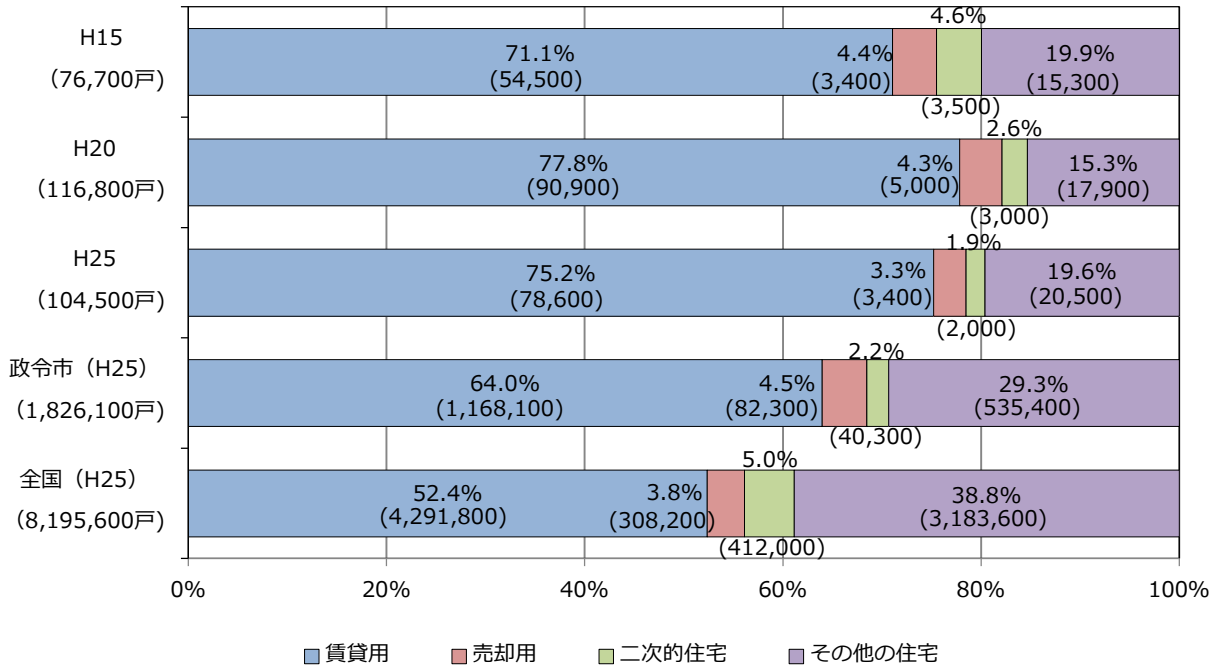


資料：住宅・土地統計調査

■ 平成 25 年 政令市の住宅総数・空家数



■ 空家の内訳の推移



- ※1 賃貸用：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ※2 売却用：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ※3 二次的住宅：別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅）及びその他（ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）
- ※4 その他の住宅：前述以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

2) 面積別家賃の状況

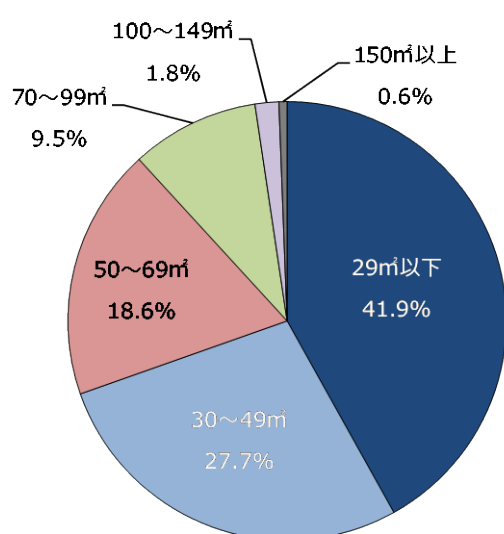
- ・平成 25 年の民営借家の家賃をwと、2万円未満の住宅が約 4,100 戸 (1.2%)、2~3万円未満の住宅が約 1万9千戸 (5.3%)、5~7万円未満が最も多く、約 12万3千戸 (34.7%) となっています。
- ・面積では、29㎡以下が最も多く約 15万3千戸 (41.9%)、次いで、30~49㎡以下の約 10万1千戸 (27.7%) となっています。
- ・面積別家賃では、面積 30~49㎡以下で家賃 5~7万円未満の住宅が最も多く約 4万7千戸、次いで、面積 29㎡以下で家賃 3~4万円未満の住宅約 4万6千戸となっています。

■民営借家の面積別家賃別の戸数

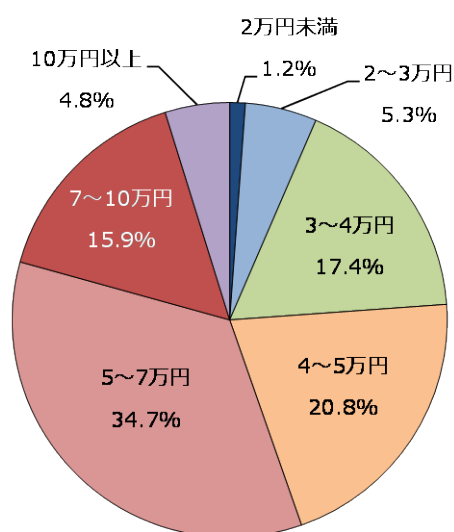
	総数	1か月当たり家賃								
		5千円未満	5千~1万円	1万~2万円	2万~3万円	3万~4万円	4万~5万円	5万~7万円	7万~10万円	10万円以上
29㎡以下	153,300	100	300	2,400	16,100	45,800	44,600	37,600	3,300	200
30~49㎡	101,300	-	300	600	2,100	12,400	21,700	46,600	13,700	800
50~69㎡	68,000	0	100	200	500	2,400	4,600	30,600	22,600	5,200
70~99㎡	34,600	-	0	100	200	600	2,000	6,900	15,100	8,300
100~149㎡	6,400	0	-	100	100	100	600	1,100	1,400	1,800
150㎡以上	2,200	-	-	-	0	300	300	200	300	600
総数	365,700	100	700	3,300	18,900	61,600	73,700	122,900	56,400	17,000
累計				4,100	23,000	84,600	158,300			354,600

※家賃0円を除く

■民営借家の延べ面積の割合



■民営借家の家賃の割合



資料：住宅・土地統計調査 (H25)

3) 低家賃ストックの状況

- ・民間賃貸住宅のうち、延べ面積が 30 m²以上の耐震性能がある住宅で、面積 1 m²当たりの家賃が 1,000 円以下の住宅ストックは、約 22,700 戸と推計されます。

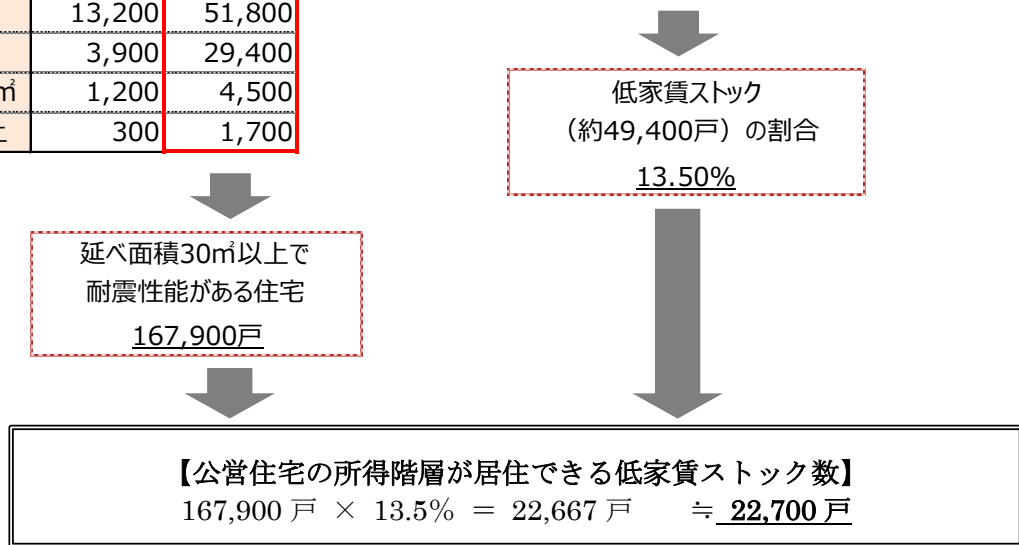
(住宅・土地統計調査 (H25) により算出)

【表1】 民営借家の建築の時期、延べ面積別住宅数

延べ面積	建築の時期	
	S55年以前	S56年以降
29m ² 以下	9,300	130,000
30～49m ²	15,100	80,500
50～69m ²	13,200	51,800
70～99m ²	3,900	29,400
100～149m ²	1,200	4,500
150m ² 以上	300	1,700

【表2】 民営借家の延べ面積1 m²当たり家賃

総数	0円	1～1,000円未満	1,000～2,000円	2,000円以上	不詳
365,700	3,200	49,400	220,100	85,400	7,700
100%	0.9%	13.5%	60.2%	23.4%	2.1%



※ 民営借家の建築時期別、延べ面積別の家賃のデータがないため、S56年以降に建築された延べ面積 30 m²以上の住宅 (表 1) に、民間借家の延べ面積 1 m²当たり家賃(1～1,000 円未満)の割合(表 2)を乗じて推計するもの。

<参考>

◆公営住宅の所得階層が入居できる家賃

- ・収入分位 40%以下の世帯の年収粗収入額 (給与所得, 3人世帯の場合): 4,835,999 円
 - ・地域別家賃負担限度率^{※1}: 17.3%
 - ・公営住宅の規模係数の基準となる床面積: 65 m²
- ⇒ $4,835,999 \text{ 円} \cdot \text{年} \times 17.3\% \div 12 \text{ 月} \div 65 \text{ m}^2 = 1,073 \text{ 円/m}^2 \approx \mathbf{1,000 \text{ 円/m}^2}$

※1 地域別家賃負担限度率: 国が定める標準限度率 (全国標準) に市町村立地係数を乗じたもの。

◆生活保護の住宅扶助費 (福岡市)

世帯人員	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
限度額 (円) ※2	36,000	43,000	47,000	47,000	47,000	50,000	56,000
面積水準 (m ²) ※3	25	30	40	50	60	70	80
1m ² 当たり家賃 (円) ※4	1,400	1,400	1,200	900	800	700	700

※2 限度額: 住宅扶助費 (家賃・間代等) の限度額 (福岡市)

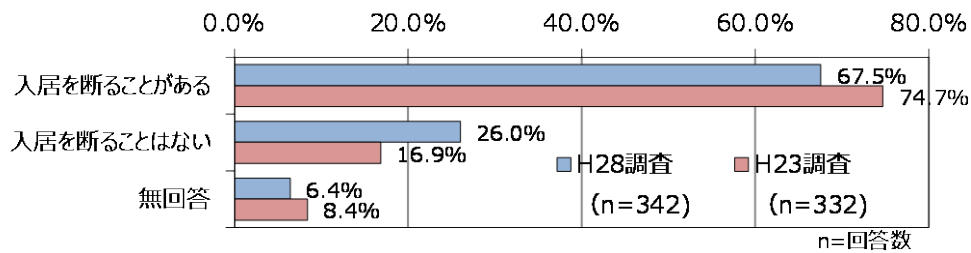
※3 面積水準: 最低居住面積水準 (住生活基本計画「全国計画」より)

※4 1 m²当たり家賃: 限度額を面積水準で割った場合の参考値。

4) 民間賃貸住宅における入居制限の状況

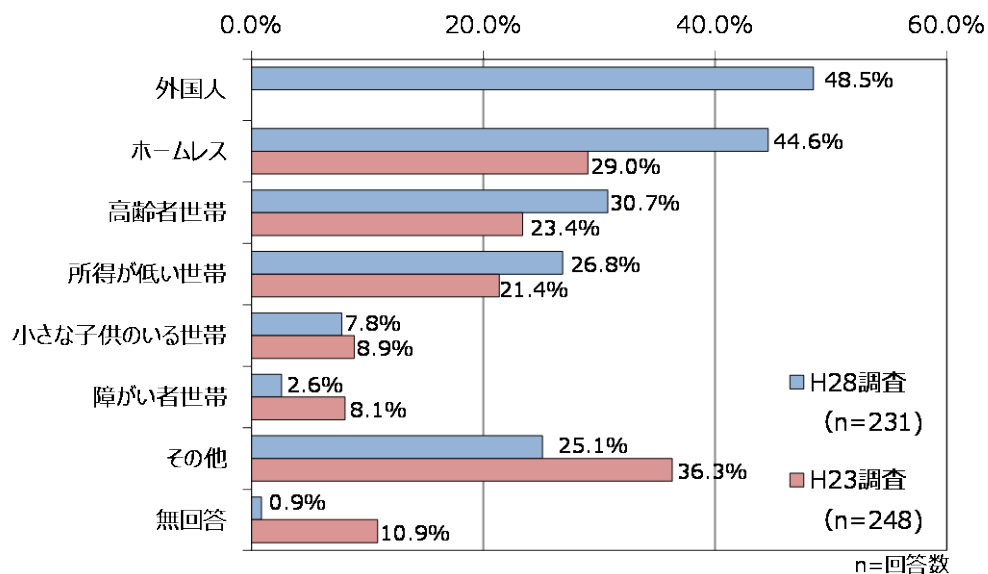
- ・民間賃貸住宅事業者に対するアンケートによると、「世帯によって入居を断る場合があるか」との質問に対し、約68%の事業者が「入居を断ることがある」と回答しています。
- ・前回調査（H23）と比較すると、約7ポイント減少していますが、依然として高い割合となっています。
- ・入居を断ることがある世帯で多いのは、外国人（48.5%）、ホームレス（44.6%）、高齢者世帯（30.7%）、所得が低い世帯（26.8%）となっています。

■入居制限の有無



資料：民間賃貸住宅事業者に対するアンケート調査（福岡市）

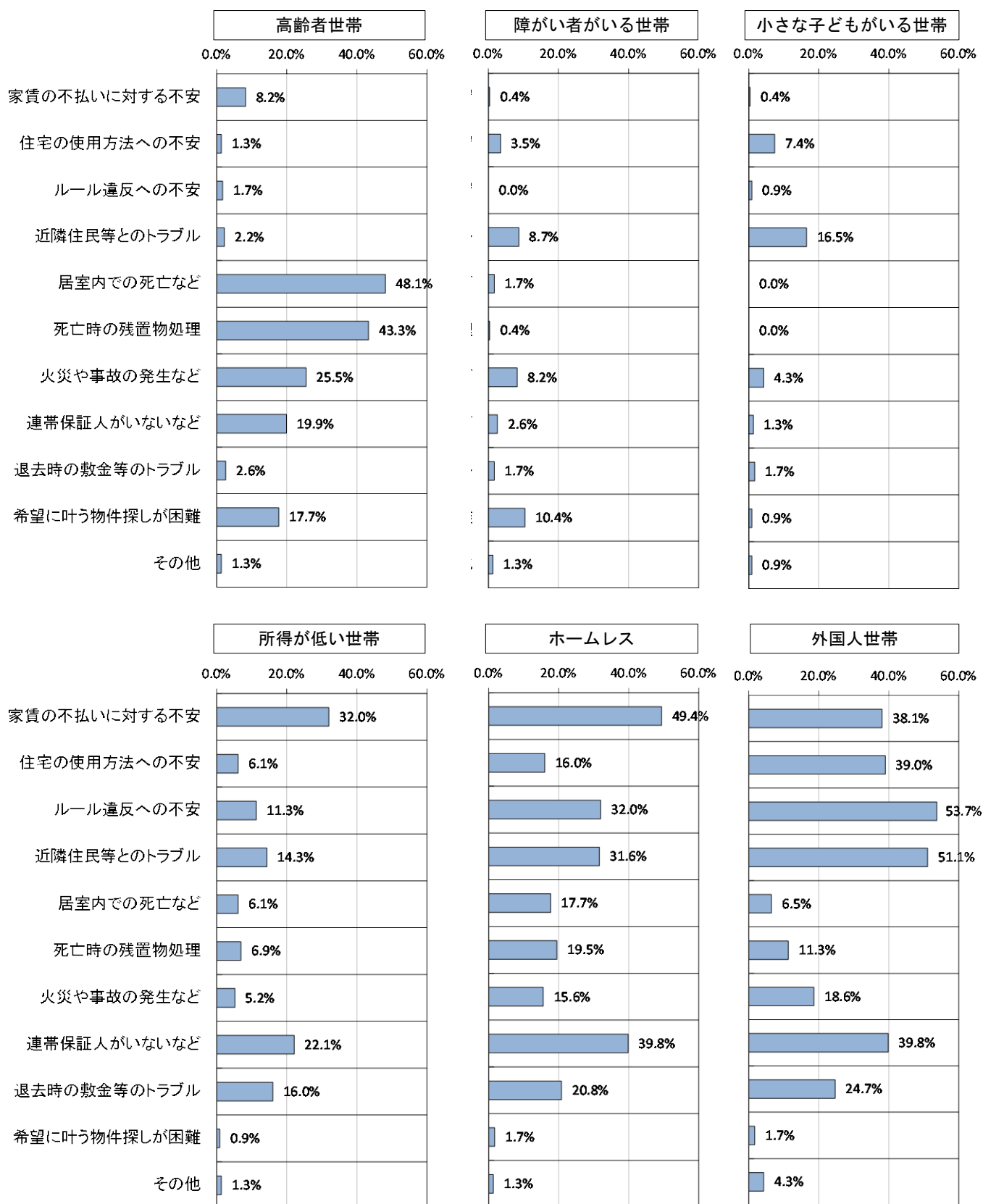
■入居を制限することのある世帯（複数回答）



資料：民間賃貸住宅事業者に対するアンケート調査（福岡市）

- ・入居を断る理由は、世帯の属性により異なり、高齢者世帯では「居室内での死亡など」、「死亡時の残置物処理」が多くなっており、所得が低い世帯やホームレス、外国人世帯では「家賃の不払いに対する不安」や「連帯保証人がいないなど」が多くなっています。

■入居を断る理由（複数回答）



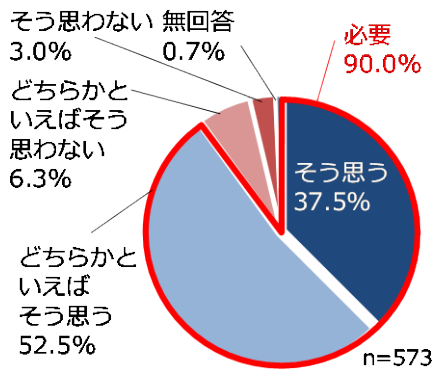
n=231

資料：民間賃貸住宅事業者に対するアンケート調査（H28 福岡市）

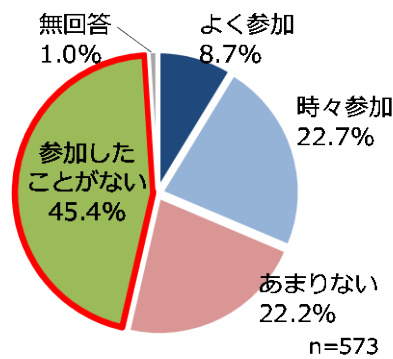
5) コミュニティ

- 平成 26 年度市政アンケート調査によると、自治会・町内会の必要性は認識されているものの、「地域活動に参加したことがない」や「自治会・町内会に加入していない」などの現状が見受けられます。自治会・町内会に加入していない理由としては、「単身である」、「マンションそのものが加入していない」、「長く住む予定がない」なども多く、福岡市の特性が現れています。
- 平成 26 年自治会・町内会アンケートによると、自治会・町内会の未加入世帯率は集合住宅のワンルームタイプ、ファミリータイプ（賃貸）で高くなっています。
- 地域住民の高齢化・単身化が進む中で、近所づきあいの少ない高齢者の割合が増加しています。

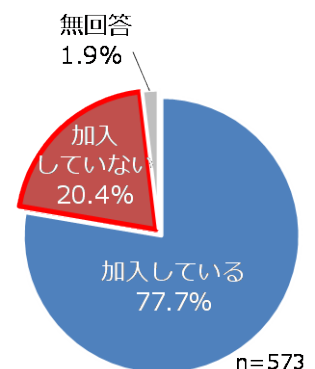
■地域を住みやすくするための自治会・町内会の必要性



■地域活動への参加状況

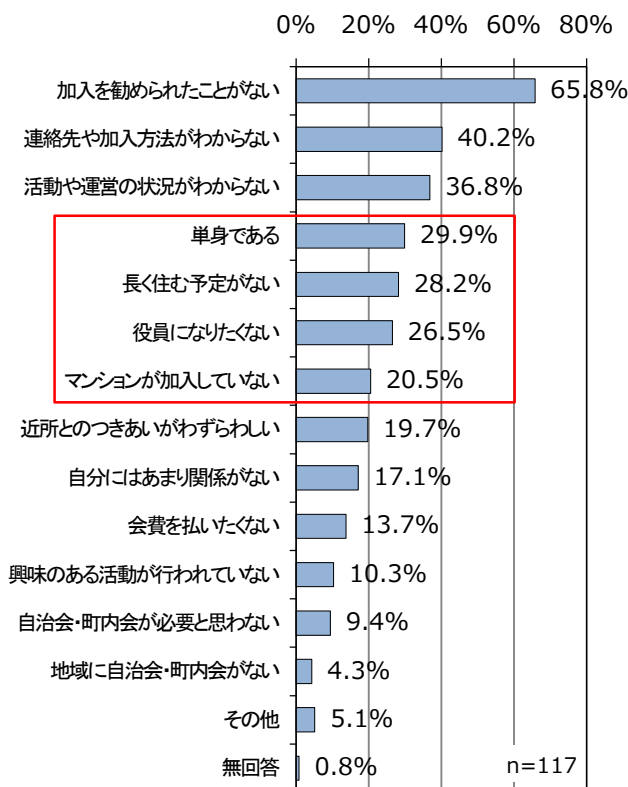


■自治会・町内会の加入状況



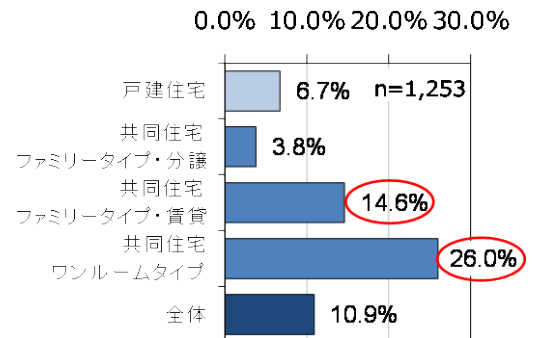
資料：市政アンケート調査（H26 福岡市）

■自治会・町内会に加入していない理由



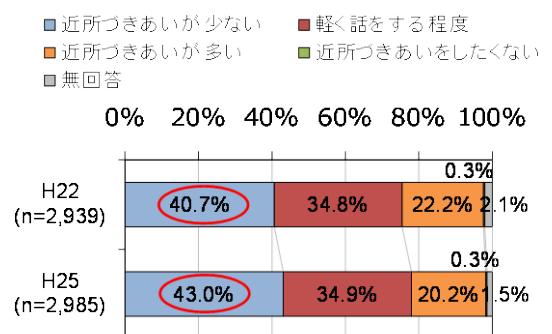
資料：市政アンケート調査（H26 福岡市）

■自治会・町内会の未加入世帯率



資料：自治会・町内会アンケート（H26 福岡市）

■高齢者の近所づきあい



資料：福岡市高齢者実態調査

3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する課題

住宅確保要配慮者や賃貸住宅の現状を踏まえ、課題を整理します。

(1) 住宅確保要配慮者の増加・多様化への対応

- ・低額所得者や高齢者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者が増加・多様化しており、民間賃貸住宅においては、入居を制限されるなど、自力で適正な住宅を確保することが難しくなっています。
- ・住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、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、適正かつ的確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。
- ・公的賃貸住宅の建替えに際しては、高齢化の進展や良好なコミュニティ形成など、周辺地域の課題を踏まえ、福祉機能の導入や周辺環境の改善をさらに進めることが求められます。

(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

- ・家賃滞納や孤立死、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拒否感を持つ民間賃貸住宅事業者もいます。また、多子世帯の中には、適切な広さを持つ住宅の確保が難しい世帯がい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ります。そのため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

1 基本目標

住宅確保要配慮者に対する居住の安定の確保 ～重層的な住宅セーフティネットの構築～

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。

2 基本方針と展開方向

基本目標を踏まえ，下記のとおり基本方針と，これに基づく施策の展開方向を定めます。

施策の基本方針		施策の展開方向
【基本方針1】 住宅確保要配慮者の 住まいの確保	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
		(2) 市営住宅の適切な管理・運営
		(3) 公的賃貸住宅との連携強化
	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
		(2) セーフティネット住宅の適切な管理・運営
【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
		(2) 住宅困窮内容に応じた居住支援の充実
		(3) 被災者支援の実施

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。

(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。

※福岡県地域住宅協議会：公的賃貸住宅に関する事業等を推進するため、福岡県内の公的賃貸住宅事業者で構成する協議会

※福岡市居住支援協議会：高齢者などの住宅確保要配慮者に対応するため、福岡市や住宅関連事業者、福祉団体で構成する協議会

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ます。

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、賃貸人等のリスク軽減を図る方策について検討を進めます。

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、「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

※N：居住人数

● 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

<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

(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。

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

● 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。

● 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、代理納付の可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。

第5章 計画の推進に向けて

1 各主体の役割と連携

本計画に基づき、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り組みを進めることが不可欠です。

福岡市は、基本目標である「住宅確保要配慮者に対する居住の安定の確保」の実現に向けて、市民や関係団体、住宅関連事業者等に対し、本計画を周知し理解を求めるとともに、国、県などの関係機関とも連携を図りながら、本計画に基づいた取り組みを推進します。

都市再生機構や福岡市住宅供給公社などの公的賃貸住宅事業者は、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮するよう努めるとともに、それぞれの役割に応じて、福岡市や関係機関等と相互に連携した効果的な施策展開を図ることが望まれます。

不動産事業者など民間賃貸住宅事業者や居住支援を行う NPO 団体等は、国や市等が進める住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進のための施策に協力することが望まれます。

2 成果指標

本計画に基づき施策を進めるにあたり、その達成状況をわかりやすく把握するため、下表のように指標を設定し、検証・評価を行います。

	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 賃貸契約成約者数	177世帯 (2017年)	360世帯	福岡市住生活基本計画

参考資料

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。法人格をもたない団体。

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ของบริษัท・官公庁・団体などの所有又は管理する住宅に、職務の都合上又は給与の一部として居住しているもの。

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、身体の状態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

DV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。

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。