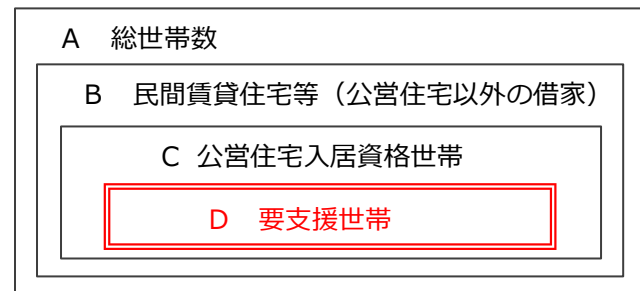


項目	主な意見・質問	備考
住宅確保要配慮者	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅で少子化をどのように支えるかについて、若い人に対する支援を考えてはどうか。市が民間の住宅を借上げて家賃補助をするなど、住宅政策と少子化防止対策をぜひ考えてほしい。 ○ 子育て世代を国策として支援していくべきだと思う。若い世代を要支援者として位置付けて方策を練るべきだと思う。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 生活保護の住宅扶助受給者は、仮に家賃負担率が高くても、他の施策で救われているのであれば、その部分は住宅政策からは除外できるのではないか。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 要世帯支援の区分で高家賃負担率以上の（４）に該当する方のような、要支援世帯の中で優先度が低い世帯のなかにも、住宅の退去を迫られるなど困った状況に追い込まれることがあるので、このようなやむを得ない方に対する救済策も今後制度設計をする中で検討してほしい。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ ホームレスの方はこういった経路で住宅を借りたいと申し出て来られるのか。 	■ 資料集 22 を参照
民間賃貸住宅の活用	<ul style="list-style-type: none"> ○ 公営住宅の建設は初期投資がかかるが、次世代でも活用できるものなので、借金してでも作るべきだと思う。初期投資はそれほど問題ではないと思う。 ○ 現状として公営住宅が足りておらず、どのようにしたら良質な民間賃貸住宅を活用していけるかという議論は必要だと思う。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅政策に関する行政の関与の仕方には、新設、借上げなど色々あると思うが、今の段階ではあまり排除せず、多様な要配慮者に対して色々な関与の仕方を用意しておく方がいいのではないか。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 公営の方が有利だという考えのままでは公営住宅を建てればよいという結論になるが、税金のことなどを考えると、民間と公営は遜色無いと思うので、固定資産税や土地活用等を加味して、一回整理してほしい。 	■ 参考資料を参照
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 所得が一定以下の方に対して家賃補助制度があってもいいのではないかと。公営住宅の管理には費用がかかる。民間も公設も大きくは変わらないという前提で、民間の賃貸住宅への入居に家賃補助を出した方が経費的には安くなるのではないかと。 ○ 必要な方への家賃補助の方が、セーフティネットが早くたくさんの方に対して機能するのではないかと。これから民間賃貸住宅は、住宅供給量が増えれば家賃を安くしてでも居住者を確保しようと思う。 ○ 民間住宅を市が市営住宅として借り上げるのは一つの手法だと思うが、市営住宅に入居した場合、市営住宅へは転居できないし、持ち主から借りるという作業もある。市が民間を活用するならば、民間事業者が仲介し、一定の質以上の住宅ならばどこでもいいとして、家賃補助に取り組んだ方がスムーズに進むのではないかと。 	
支援制度	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅確保要配慮者が入居制限の対象となっている状況がなかなか改善されていないようで、今後、民間賃貸住宅を活用していくのであれば、オーナーによる入居制限をいかに緩和していくかが大きな課題になると思う。 	■ 資料集 18 を参照
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 福岡市では単身高齢世帯が急増しており、しかも年収 200 万円を下回る方が非常に増えているが、民間賃貸住宅にどのくらいの方が住めるのか。そういった現状を踏まえた上で施策を組み立てていく必要があると思う。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢者の住み替えでは、広さよりも家賃や利便性が優先されるようで、最低居住面積水準の 25 ㎡については実情に鑑みて、一定の条件での要件緩和のようなものを検討できないか。単身高齢者の場合、25 ㎡以上という条件がつくと、なかなか物件が見つからないという実態がある。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 家賃債務保証会社は、借りる方は会社を選べないのか。悪質な会社があるのであれば、何らかの規制をする方法を取らないといけなく、借りる方では選べず、結果的に悪質な取り立てに遭うことになりかねない。何らかの施策がいるのではないかと。 	■ 資料集 23 を参照
民間賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> ○ （４）公営住宅の所得階層が入居できる低家賃ストック」で、低家賃ストック数が示されているが、築年数が一番古い住宅の中に、木造や軽量鉄骨等の建物がどのくらい含まれているのか。 	■ 資料集 24 を参照
市営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢になつての住み替えは大変だが、市営住宅は公的な住宅なので世帯人数が減った場合は住み替えるという契約にしておき、うまくマッチングさせて回していくべきではないかと思う。狭い所に高齢者が住み替えて、広い所が空けばそこに子育て世帯が抽選倍率に関係なく入れるなど、マッチングの工夫が必要なのではないか。 	

1 要支援世帯の位置づけ

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、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困難と見込まれ、**公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯**で、**年収・居住面積水準・家賃負担率等の住宅困窮状況**ごとに4つに区分される。

■ 要支援世帯の位置付けのイメージ

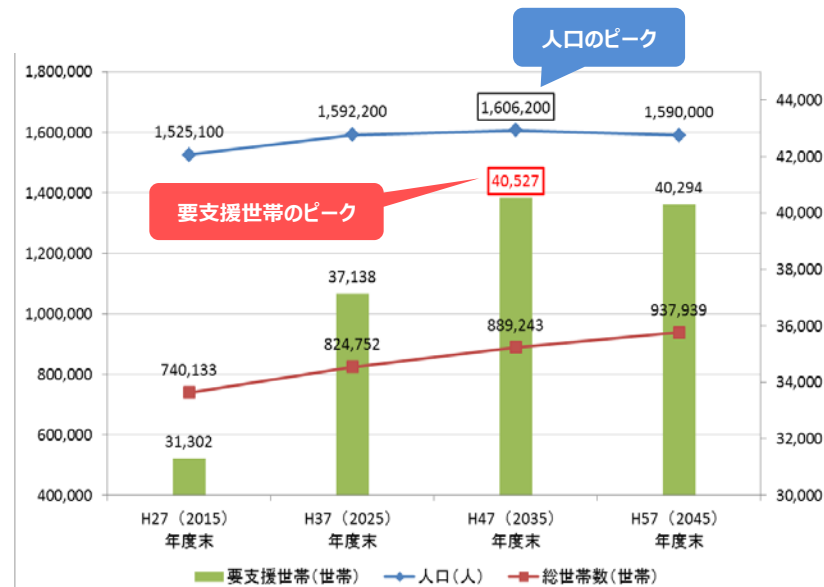


<公営住宅入居資格世帯の資格要件>

プログラムにおいて算出される公営住宅入居資格世帯の資格要件は次のとおり。

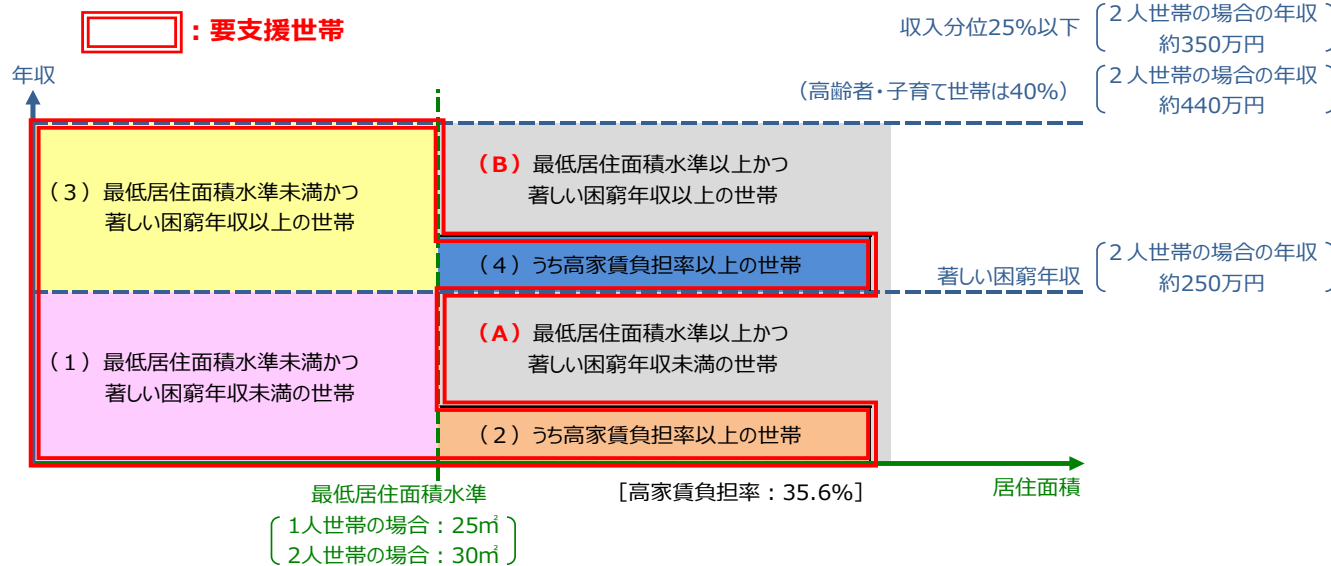
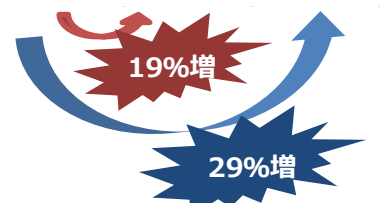
- ・年収：収入分位 25%（政令月収 158,000 円）以下
※高齢者世帯・子育て世帯は収入分位 40%（政令月収 214,000 円）以下
- ・単身世帯：高齢単身世帯のみ

2 要支援世帯の推計



	H27 年度末	H37 年度末	H47 年度末
人口	1,525,100	1,592,200	1,606,200
A 総世帯数	740,133	824,752	889,243
B 民間賃貸住宅等	425,923	518,977	601,365
C 公営住宅入居資格	103,336	120,688	128,703
D 要支援世帯	31,302	37,138	40,527
(1)	6,389	7,669	8,567
(2)	13,424	16,026	17,787
(3)	6,582	7,801	8,440
(4)	4,907	5,642	5,733

※ 国交省「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」により算出



※ 1 著しい困窮年収世帯

適切な家賃負担割合で最低居住面積水準の以上の民間賃貸住宅を確保できる年収以下の世帯
 [著しい困窮年収 = (民間借家の平均家賃) × (最低居住面積水準面積) ÷ (地域別家賃負担限度率)]
 (例) 2人世帯の場合 = 1,383 円/㎡・月 × 30 ㎡ × 12 月 ÷ 19.4%
 = 2,566,391 円

※ 2 最低居住面積水準

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に関する基準
 [単身者：25 ㎡，2人以上の世帯：10 ㎡×世帯人員 + 10 ㎡ (2人：30 ㎡，3人：40 ㎡)]

※ 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

3 要支援世帯に対応可能な賃貸住宅

今後 10 年間の要支援世帯（平成 37 年度末の要支援世帯数：約 37,000 世帯）については、10 年間で発生する公営住宅、公的賃貸住宅、民間賃貸住宅の空家で対応可能と考える。

※ 公的・民間賃貸住宅については、低家賃ストック（家賃 1,000 円/㎡）数を算出

賃貸住宅	管理戸数 (H28.3.31)	空き家戸数 (発生戸数/年)	空き家発生戸数 (10 年間)
公営住宅（市営・県営）	約 30,700 戸	約 1,200 戸	約 12,000 戸
公的賃貸住宅（UR・公社）	約 15,600 戸	約 1,500 戸	約 15,000 戸
民間賃貸住宅	約 22,700 戸	約 2,100 戸	約 21,000 戸
合計	約 69,000 戸	約 4,800 戸	約 48,000 戸

要支援世帯（H37 年度末）：約 37,000 世帯 < 空家戸数：約 48,000 戸

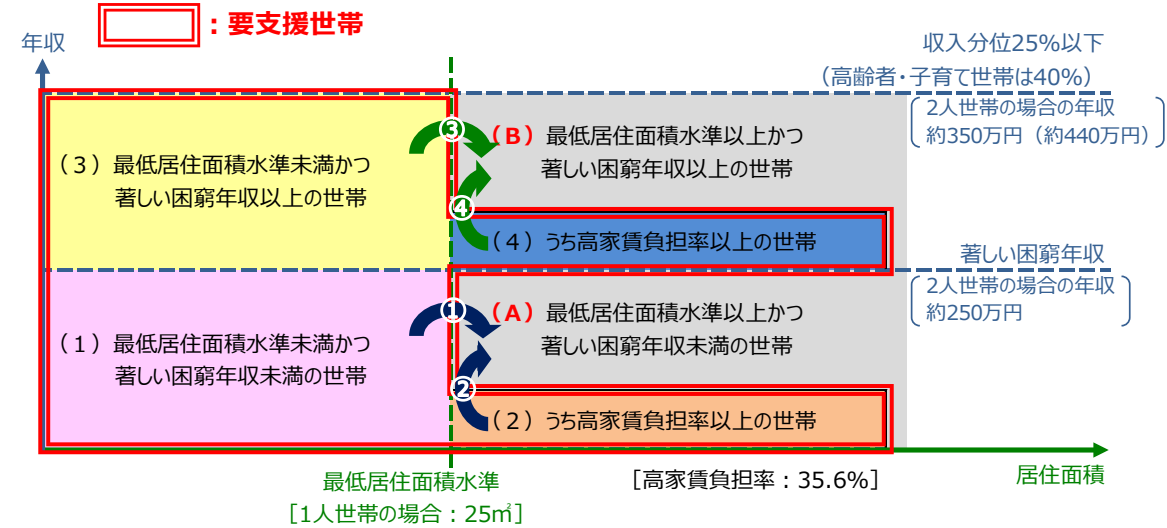
公営住宅・公的賃貸住宅及び低家賃の民間賃貸ストックで発生する空家での対応が可能。

増加する要支援世帯に対応するには、民間賃貸住宅の活用が必要

4 要支援世帯への対応方針

(1) 目指すべき方向性

要支援世帯を減らす（抑制する）ため、住替えを誘導する



(2) 住替えを誘導する支援策（案）

区分	対象世帯	住替え誘導の考え方	支援の考え方	支援の対象となる世帯数（※3）	
				H37 年度末時点	公営住宅入居見込み世帯及び生活保護世帯を除いたもの
(1)	最低居住面積水準未満かつ著しい困窮年収未満の世帯	面積が広く、家賃負担率が高くない住宅へ住替えを誘導 (1) ①➡(A)	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅における優先的な対応 市営住宅に入居できない場合 (A) になるために、セーフティネット住宅（※1）へ住替える場合、住替え助成（※2）と家賃低廉化助成を行う。 セーフティネット住宅の確保を図るため改修費補助を行う。 	7,669 世帯 (767 世帯/年)	約 6,240 世帯 (624 世帯/年)
(2)	最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収未満の世帯のうち高家賃負担率以上の世帯	家賃負担率が高くない住宅へ住替えを誘導 (2) ②➡(A)	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅における優先的な対応 市営住宅に入居できない場合 (A) になるために、セーフティネット住宅へ住替える場合、家賃低廉化助成を行う。 セーフティネット住宅の確保を図るため改修費補助を行う。 	16,026 世帯 (1,602 世帯/年)	約 13,040 世帯 (1,304 世帯/年)
(3)	最低居住面積水準未満かつ著しい困窮年収以上の世帯	面積が広く、家賃負担率が高くない住宅へ住替えを誘導 (3) ③➡(B)	<ul style="list-style-type: none"> (B) になるために、セーフティネット住宅へ住替える場合、住替え助成を行う。 セーフティネット住宅の確保を図るため改修費補助を行う。 	7,801 世帯 (780 世帯/年)	約 6,640 世帯 (664 世帯/年)
(4)	最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収以上の世帯のうち高家賃負担率以上の世帯	家賃負担率が高くない住宅へ住替えを誘導 (4) ④➡(B)	<ul style="list-style-type: none"> セーフティネット住宅の確保を図るため改修費補助を行う。 	5,642 世帯 (564 世帯/年)	-
合計				37,138 世帯 (3,714 世帯/年)	約 25,920 世帯 (2,592 世帯/年)

※1 セーフティネット住宅：高齢者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まず、セーフティネット法に基づき一定の基準を満たした住宅として登録されたもの。
 ※2 住替え助成：住替えに係る引越し費用など初期費用の一部を助成するもの。
 ※3 支援の対象となる世帯 *公営住宅入居見込み世帯は、要支援世帯（1）、（2）に対する市営住宅の優先入居枠を合計 10%とし、これを除いた残りの公営住宅の募集に対して、各区分の構成割合で按分し入居見込み数を算出した。
 *実際の支援対象世帯は、このうち住替えを実施した世帯となる。
 （参考：公営以外の借家世帯に対する民間借家から民間借家に住替えした世帯の割合は 3.3% [H25 年住宅土地統計調査より]）

○ 要支援世帯のうち、立ち退き等で緊急を要する世帯に対しては、個々の事情や、他の支援制度との状況を踏まえた住替え支援の対応を検討する。

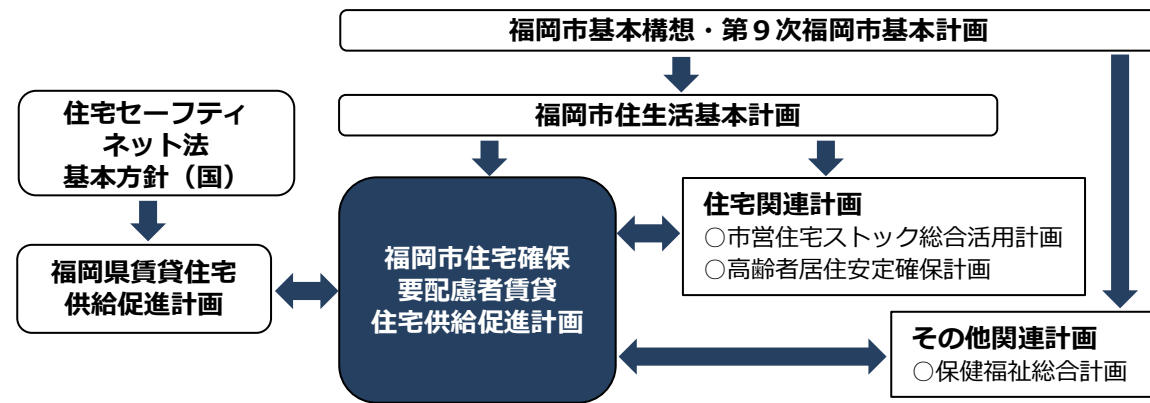
第1章 はじめに

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」を策定する。

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る。



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）年度までとする。
- ・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う。

4. 住宅確保要配慮者の範囲

【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
- ・児童虐待を受けたもの
- ・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

【本計画で定める者（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

1. 住宅確保要配慮者の状況

- 福岡市の人口、世帯数
- 住宅確保要配慮者の状況
- 要支援世帯の状況

2. 住宅確保要配慮者の住まいの状況

- 福岡市の住宅状況
- 公的賃貸住宅の状況
- 民間賃貸住宅の状況

3. 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する課題

- 住宅確保要配慮者の増加・多様化への対応
- 市営住宅の適正な管理等の推進
- 民間賃貸住宅の活用（住宅要配慮者向け住宅の確保）
- 住宅確保要配慮者への入居支援と居住支援

第4章 施策の方向性（具体的な取り組み）

基本方針1 住宅確保要配慮者向け住宅の供給

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

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
 - ・登録基準の強化・緩和
 - ・経済的支援
 - ・制度普及に向けた広報周知
- (2) セーフティネット住宅の適正な管理・運営

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

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～

2. 基本方針

基本方針1 住宅確保要配慮者向け住宅の供給

基本方針2 住宅確保要配慮者に対する入居支援の充実

※ 福岡市住生活基本計画の基本目標2を踏まえ設定

■ 参考：福岡市住生活基本計画 基本目標2

基本目標2：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～
→ 基本方針4：住宅困窮者に対する居住支援の充実
→ 基本方針5：公的賃貸住宅による居住支援の実施

基本方針2 住宅確保要配慮者に対する入居支援の充実

1. 入居支援体制の構築

- ・福岡市居住支援協議会の体制の充実
- ・福祉施策等との連携 等

2. 住宅困窮内容に応じた入居支援の充実

- ・市営住宅における居住支援
- ・居住支援協議会での取り組み 等

3. 災害支援の充実

※セーフティネット住宅

低額所得者、高齢者、子育て世帯、障がい者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まず、セーフティネット法に基づく規模や構造等について一定の基準を満たした住宅として登録されたもの。（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）

第5章 推進に向けて

1. 各主体の役割と連携

2. 成果指標