

1 住宅セーフティネットについて

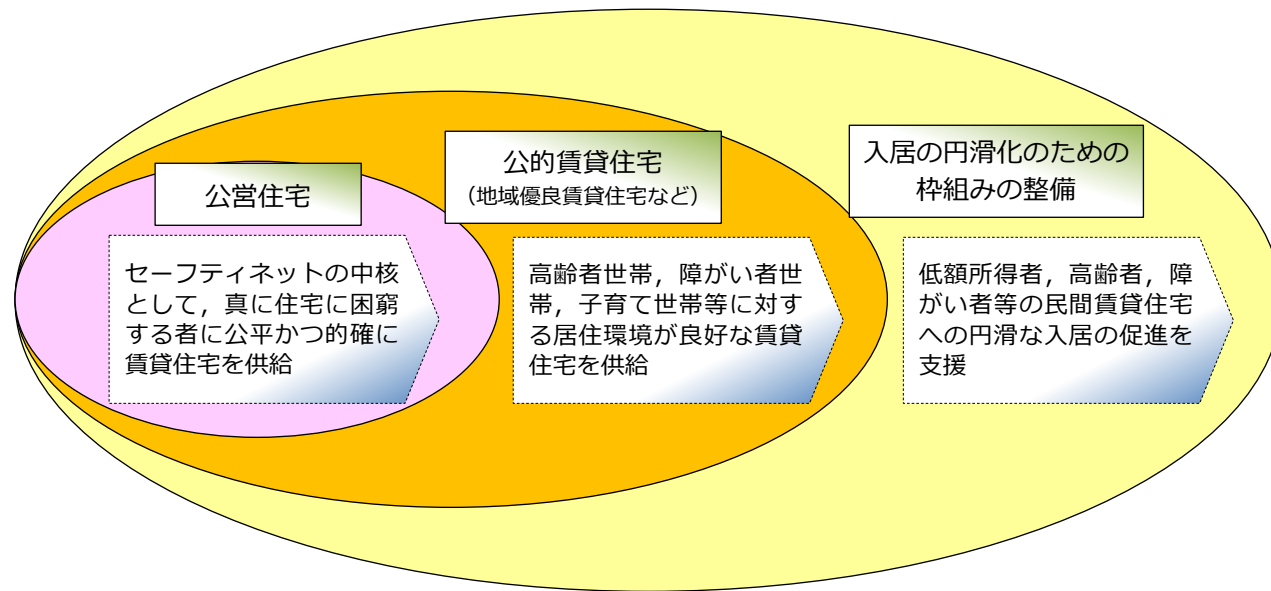
(1) 住宅セーフティネットの方向性

<国の基本的な方針>

住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するためには、公営住宅の的確な供給に加えて、地域優良賃貸住宅、独立行政法人都市再生機構及び地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等の公的賃貸住宅の的確な供給並びにサービス付き高齢者向け住宅や住宅セーフティネット法第八条に規定する住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として都道府県知事等の登録を受けた住宅等民間賃貸住宅への円滑な入居の支援等の各種施策を一体的に推進することにより、賃貸住宅市場全体を活用する視点から、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを効率的かつ効果的に整備することが必要である。

【出典：「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基本的な方針（H29.10.25）」第1第3項】

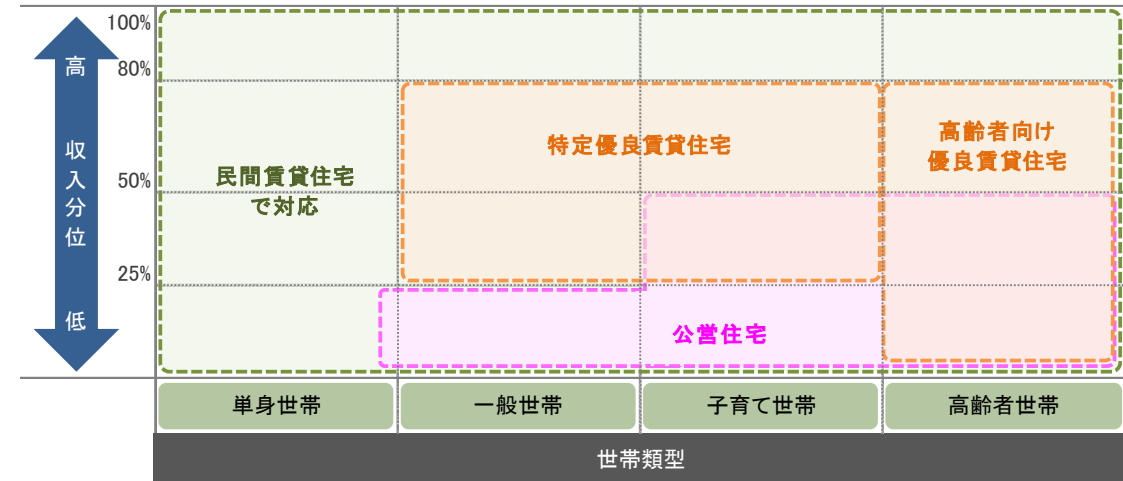
■ 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットのイメージ



<福岡市内の管理戸数>

住宅タイプ	管理戸数	調査時期
公営住宅	31,663戸 (市営) + 4,313戸 (県営)	H29.3.31 現在
公的賃貸住宅	29,154戸 (UR都市機構) + 4,248戸 (公社)	H29.3.31 現在
民間賃貸住宅	365,700戸	H25 住宅・土地統計調査

■ 賃貸住宅市場での対応状況



(2) 住宅確保要配慮者とは

<国の基本的な方針>

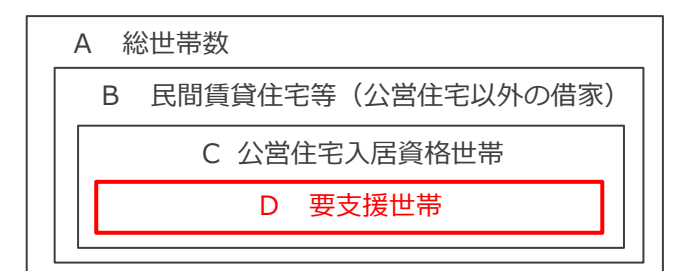
- (1) 高齢者、障害者等の居住に適したバリアフリー化された賃貸住宅又は子育てに適したゆとりある面積を有する賃貸住宅等の各々の属性に応じた適切な規模、構造等を有する賃貸住宅が民間賃貸住宅市場において十分に供給されていないこと、民間賃貸住宅市場において家賃滞納、孤独死、事故及び騒音等に対する不安から入居が制限される場合があること、家賃を負担するために必要な収入が十分でないこと等の民間賃貸住宅市場において適切な規模、構造等の賃貸住宅を確保することを困難にする特別な事情を有する者
- (2) 災害によって自らが居住する住宅を失った等の特別な事情により適切な規模、構造等の賃貸住宅を確保することについて高い緊急性を有する者

【出典：「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基本的な方針（H29.10.25）」第1第1項】

- 法で定められた者
  - ・低額所得者（政令月収が158,000円以下）
  - ・被災者（発災後3年以内の災害）
  - ・高齢者
  - ・障がい者（身体障がい、知的障がい、精神障がいその他の心身の機能の障がいがある者）
  - ・子ども（18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者）を養育している者
- 省令で定められた者
  - ・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
  - ・生活困窮者
  - ・矯正施設退所者
  - ・東日本大震災その他の著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者
  - ・賃貸住宅供給促進計画で定める者

(3) 要支援世帯とは

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





(3) 賃貸住宅供給促進計画の概要

① 賃貸住宅供給促進計画策定の目的

- 賃貸住宅供給促進計画は、「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」の改正により創設された制度で、**住宅確保要配慮者の住まいに関し、総合的かつ計画的に施策を展開するための計画。**
- 賃貸住宅供給促進計画を定めることにより、**住宅確保要配慮者の追加や登録住宅の登録基準の強化・緩和（耐震性を除く）を行うことができる。**
- 策定にあたっては、住宅部局と福祉部局が連携し、住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅の供給状況等を把握したうえで、目標の設定や施策の検討を行うことが望ましい。

※法律上の位置付け：「賃貸住宅供給促進計画」を作成することができる（都道府県・市町村）。

② 賃貸住宅供給促進計画で定める事項

- ア 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標
- イ 目標を達成するために必要な事項
  - (ア) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項
  - (イ) 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に関する事項
  - (ウ) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
- ウ 計画期間

③ 賃貸住宅供給促進計画の内容

ア 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

(ア) 住宅確保要配慮者の考え方

【法に定める住宅確保要配慮者】

- **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（高校生相当以下）を養育している者
- **省令で定められた者**
  - ・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 ・生活困窮者
  - ・矯正施設退所者 ・東日本大震災その他の著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者
  - ・賃貸住宅供給促進計画で定める者

【賃貸住宅供給促進計画で定める住宅確保要配慮者の例】

- ・海外からの引揚者 ・新婚世帯 ・原子爆弾被害者
- ・児童養護施設退所者 ・LGBT ・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

(イ) 賃貸住宅の供給の目標

- **公的賃貸住宅の供給の目標**
  - ・**住生活基本計画（都道府県）や公営住宅等長寿命化計画**等其他計画に位置付けられた公的賃貸住宅の供給目標と整合させる。
- **登録住宅の供給の目標**
  - ・より地域の実情を踏まえた目標を設定する。

イ 目標を達成するために必要な事項

(ア) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

- 公営住宅の供給の促進に関する事項
  - ・ストックの計画的かつ効果的な整備及び管理等の推進に関する事項
  - ・入居者選考及び入居後の管理の適正化の推進に関する事項
  - ・公営住宅の整備を契機とした、周辺地域を含めた居住環境の整備等の推進に関する事項
- 都市再生機構や地方住宅供給公社等の賃貸住宅の供給の促進に関する事項
  - ・各事業主体との情報共有の推進に関する事項
- 居住支援協議会を通じた取組みの促進に関する事項

(イ) 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に関する事項

- 登録住宅・登録事業者に関する事項
  - ・登録住宅の確保の取組みに関する事項
  - ・登録事業者の指導監督の取組みに関する事項
- 登録住宅の登録基準の強化・緩和に関する事項
- 経済的支援に関する事項
- 居住支援に関する事項
  - ・居住支援協議会の設立や参画に向けたスケジュール等に関する事項
  - ・具体的な活動等に関する事項
  - ・居住支援法人と福祉サービス等の連携の取組みに関する事項
- 住宅扶助費の代理納付に関する事項
- その他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に関する事項

(ウ) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

- 賃貸住宅や登録住宅の管理の適正化のために講ずる施策に関する事項
- 賃貸人の啓発のために講ずる施策に関する事項

ウ 計画期間

- 都道府県の賃貸住宅供給促進計画は、住生活基本計画（都道府県計画）を踏まえて計画期間を定めることが望ましい。
- 市町村の賃貸住宅供給促進計画は、都道府県の賃貸住宅供給促進計画の計画期間と整合させることが考えられる。

【参考】福岡市住生活基本計画の計画期間

平成 28～37 年度（国や県計画にあわせ、概ね 5 年毎に見直し）



3 福岡市の住宅確保要配慮者に対する住宅施策について

(1) 福岡市の住宅セーフティネットの考え方

住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に対しては、市営住宅を中核としつつ、その他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅を含めた賃貸住宅市場全体で対応する。

■ 住宅種別ごとの対応内容

市営住宅	○ 真に住宅に困窮する低額所得者を中心に提供
公的賃貸住宅	○ 居住環境が良好な賃貸住宅の供給促進 ・ 高齢者向け優良賃貸住宅 ・ 特定優良賃貸住宅
民間賃貸住宅	○ 民間賃貸住宅を活用した円滑な入居支援策等の検討・実施 ・ 居住支援協議会 ・ 住まいサポートふくおか ・ 高齢者居住安定確保計画 ・ サービス付き高齢者向け賃貸住宅 ・ 高齢者世帯住替え助成事業

(2) 市営住宅での対応

<市営住宅の状況> (H29.3.31 現在)

- 【管理戸数】 176 団地 31,663 戸
- 【入居戸数】 29,522 戸 (入居率：93.2%)
- 【入居者数】 63,520 人
- 【高齢化率】 34.0% (福岡市：20.9%)

<入居者資格>

- ・ 申込者本人が福岡市に住んでいるか、勤務していること。
- ・ 現に同居する親族がいること。(単身入居の例外あり)
- ・ 収入基準 (入居者世帯の所得合計 (控除後) が月収 158,000 円以下) を満たすこと。  
※ 高齢者世帯・障がい者世帯：214,000 円以下、子育て世帯・ひとり親世帯：259,000 円以下
- ・ 現に住宅に困窮していること。
- ・ 申込者及び同居する親族が暴力団員でないこと。

<入居者選考制度>

① 一般公募

ア 抽選方式 (定期募集) 年 4 回 (5 月, 8 月, 11 月, 3 月) 実施

<優遇制度>

- 倍率優遇方式 (複数の抽選番号を付与)  
多回数申込世帯, ひとり親世帯, 高齢者世帯, 心身障がい者世帯, 子育て (乳幼児) 世帯, 犯罪・DV 被害者世帯
- 戸数枠設定方式 (募集対象世帯を限定)  
子育て (中学生以下) 世帯, 新婚世帯, 単身者世帯, 高齢単身者・身体障がい単身者世帯, 高齢者・身体障がい者世帯, 親子ペア世帯, 車いす世帯

イ ポイント方式 (定期募集) 年 2 回 (6 月, 12 月) 実施

住宅の老朽度など複数の項目を数値化し, ポイントの高い世帯から優先的に入居を決定

ウ 随時募集

多回数申込みや住宅困窮世帯の状況など, 特別の要件を満たす世帯の入居申込みを随時受け, 資格審査会で審査を行い, 対象空家に空家が生じた段階で受付順に入居を決定

② 公募外による入居

- ア 公共事業による入居
- イ 災害等による市営住宅の一時使用及び本入居
- ウ DV (配偶者からの暴力) 被害者の一時使用
- エ 犯罪被害者等の一時使用
- オ 離職退去者宅の一時的使用
- カ 旧地域改善向 (同和向) 住宅への優先入居

<建替・改善等>

市営住宅については, 将来にわたり安定的な運営を図るため, 計画的な機能更新を実施しており, 管理戸数は現状戸数を維持している。

(3) 公的賃貸住宅での対応

① 特定優良賃貸住宅の供給 (平成 6~31 年度)

ファミリー世帯の居住の安定を確保するため, 中堅ファミリー世帯向けの良質な「特定優良賃貸住宅」の入居者に対し家賃助成を行う。

- 管理戸数 : 15 団地 450 戸 (H29.3.31 現在)
- 家賃助成対象 : 8 団地 283 戸 (H29 年度)
- 平均家賃補助額 : 2,800 円/月 (H28 年度決算ベース)

『都心部新婚・子育て世帯住まい支援事業』 (平成 18~31 年度)

子育て支援及び都心部のコミュニティーの活性化を図るため, 都心部の公社借上型特定優良賃貸住宅のストックを活用し, 新規に入居する新婚・子育て世帯を対象として更に家賃補助を行い, 家賃負担を軽減する。

- 家賃助成対象 : 8 団地 140 戸 (H29 年度)
- 平均家賃補助額 : 15,700 円/月 (H28 年度決算ベース)

② 高齢者向け優良賃貸住宅の供給 (平成 15~36 年度)

高齢者の居住の安定を確保するため, バリアフリー化され緊急時対応サービスが付いた「高齢者向け優良賃貸住宅」に入居する高齢者に対し家賃助成を行う。

- 管理戸数 : 5 団地 110 戸 (H29.3.31 現在)
- 家賃助成対象 : 4 団地 86 戸 (H29 年度)
- 平均家賃補助額 : 26,400 円/月 (H29 年度予算ベース)

(4) 民間賃貸住宅での対応

① 福岡市居住支援協議会における住宅確保要配慮者の円滑入居支援策の検討・実施

- 【目的】 住宅確保要配慮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確保要配慮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】 平成 21 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 会長  
公益社団法人 全日本不動産協会 福岡県本部長  
公的賃貸住宅事業者：独立行政法人 都市再生機構 九州支社長（H22 年度より参加）  
福岡市住宅供給公社 理事長（H26 年度より参加）  
入居支援実施団体：福岡市社会福祉協議会 常務理事  
福岡市：保健福祉局長，住宅都市局理事（会長）

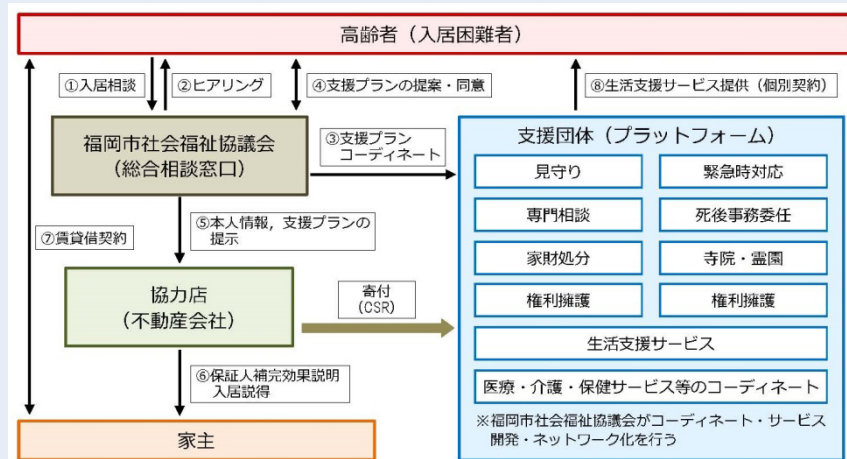
『住まいサポートふくおか』（平成 26 年 10 月～）

<事業概要>

緊急連絡先や保証人が確保できない高齢者に対して、「支援団体」が実施する見守りや死後事務等の入居支援・生活支援サービスをコーディネートし、高齢者の入居に協力する「協力店」へ紹介を行い、高齢者の住替えを支援する。

※「協力店」及び「支援団体」については、福岡市居住支援協議会への登録が必要

■事業スキーム図



<利用者>

市内の民間賃貸住宅への転居を希望する 65 歳以上の方のみで構成される世帯（65 歳の方と障がい者など配慮が必要な方のみで構成される世帯も含む）

<相談窓口> 福岡市社会福祉協議会（地域福祉部地域福祉課）

<事業開始> 平成 26 年 10 月

<登録状況> (H29 年 12 月末時点)

- 【協力店】 登録：38 社
- 【支援団体】 登録：14 団体

支援メニュー：見守り，死後事務（委任契約），家財処分，寺院・霊園，葬儀社，専門相談（弁護士，司法書士，行政書士），緊急時対応，権利擁護

② 高齢者居住安定確保計画の策定

高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できる環境づくりに向けて、住宅施策と福祉施策が連携した取り組みを総合的かつ計画的に推進するため、「福岡市高齢者居住安定確保計画」を策定。

- 根拠法令：高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）
- 策定期間：平成 25 年 1 月
- 計画期間：平成 24～29 年度（6 年間）

③ サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

バリアフリー化や安否確認サービスなど一定の基準を満たすサービス付き高齢者向け住宅の供給促進により、高齢者の安全で安心な居住の確保を図る。

『サービス付き高齢者向け住宅』（平成 23 年 10 月～）

<サービス付き高齢者向け住宅>

バリアフリー構造等を有し、安否確認サービス・生活相談サービスを提供することにより、高齢者が安心して居住できる住宅で、都道府県・政令市・中核市に登録されたもの。

サービス付き高齢者向け住宅として登録された住宅については、国が建設費の一部に対し、直接補助を行う。

<登録基準>

- 【規模・設備】 ○ 各専用部分の面積は、原則として 25 m<sup>2</sup>以上
- 各専用部分に、台所，水洗便所，収納設備，洗面設備，浴室を設置
- バリアフリー構造
- 【サービス】 ○ 安否確認サービス・生活相談サービスの提供

<供給目標>

- 【供給戸数】 約 120 戸/年（福岡市住生活基本計画において設定）
- 【登録戸数】 67 件 2,935 戸（H29.11 末現在）
- 【供給戸数】 63 件 2,798 戸（H29.11 末現在）

④ 高齢者世帯住替え助成事業

高齢者世帯の住替えに係る初期費用の一部を助成する。

『高齢者世帯住替え助成事業』（平成 29 年 6 月～）

<事業概要>

居住環境が悪い民間賃貸住宅に居住している、または建替えなどにより住替えが必要な高齢者世帯の民間賃貸住宅への住替えに係る初期費用の一部助成を行う。

- <助成対象世帯> 65 歳以上の高齢者世帯
- <助成要件> 所得や住宅の居住環境など一定の要件に該当すること
- <助成対象費用> 引越し費用，仲介手数料，火災保険料 等
- <助成率> 助成対象費用の 1/2
- <助成限度額> 上限 10 万円
- <交付申請実績> 8 件（H29.12. 31 時点）

1 審議事項

- (1) 要支援世帯の位置付けと将来推計
- (2) 要支援世帯への対応について
- (3) 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画の策定

2 スケジュール（案）

第1回 (H30.1)	<p>◆第1回住宅審議会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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～</li> <li>○議事事項             <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅確保要配慮者に対する住宅施策の状況</li> <li>・審議事項</li> <li>・スケジュール</li> </ul> </li> </ul>
第2回 (H30.3)	<p>◆第2回住宅審議会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○議事事項             <ul style="list-style-type: none"> <li>・要支援世帯の位置付けと将来推計について</li> <li>・民間賃貸住宅の現状と課題等について</li> </ul> </li> </ul>
第3回	<p>◆第3回住宅審議会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○議事事項             <ul style="list-style-type: none"> <li>・要支援世帯への対応について（1）</li> <li>・賃貸住宅供給促進計画（骨子）について</li> </ul> </li> </ul>
第4回	<p>◆第4回住宅審議会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○議事事項             <ul style="list-style-type: none"> <li>・要支援世帯への対応について（2）</li> <li>・民間賃貸住宅を活用した支援策について</li> <li>・賃貸住宅供給促進計画（素案）について</li> </ul> </li> </ul>
第5回	<p>◆第5回住宅審議会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○議事事項             <ul style="list-style-type: none"> <li>・パブリック・コメント実施（案）について</li> </ul> </li> </ul>
第6回	<p>◆第6回住宅審議会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○議事事項             <ul style="list-style-type: none"> <li>・パブリック・コメント実施結果について</li> <li>・賃貸住宅供給促進計画（案）について</li> <li>・答申（案）について</li> </ul> </li> </ul>
第7回	<p>◆第7回住宅審議会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○最終答申</li> </ul>

