

項目	主な意見・質問	主な意見・質問に対する回答と対応
住宅確保要配慮者	若者の支援は非常に重要である。住宅確保要配慮者については、若者にも視点を当てて検討する必要がある。	若者を含め住宅確保要配慮者の考え方については、審議の中で意見をいただきたい。
	低額所得者の世帯数はどれくらいで、どのくらいの方が市営住宅に入居しているのか。推移的には増加しているのか、減少しているのか。	平成 25 年住宅・土地統計調査を基に推計すると、民間賃貸住宅に居住する市営住宅の入居資格者は約 8 万 9 千世帯と考えている。次回、資料を提示する。資料 2
	外国人は、今後、高齢者に次ぐボリュームになると思われる。外国人の入居が拒否される場合があるとのことだが、外国人に対して、どのようなソフト面のフォローがなされているのか。	市営住宅では、習慣などを記載した冊子を配布している。区役所等では、生活習慣を周知する取組みがなされている。資料集 20
公的賃貸住宅	UR 賃貸住宅や公社賃貸住宅などの公的賃貸住宅の推移は把握しているか。公営住宅に代わる形で入居できる場所がどれくらいあるのか資料として提出してほしい。	資料を提示する。資料 3
登録住宅	住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度は既に開始されており、審議会の中で登録基準の強化・緩和を検討し、平成 31 年度に答申となればタイムラグが生じるが、どう考えているのか。	登録基準の強化・緩和を行う場合、タイムラグが生じる。強化・緩和する場合は、一定程度の周知期間を設けて行うこととなる。
	登録住宅については、金銭的な問題だけでなく、ソフト面でのフォローをセットで考えていかなければ、登録件数は増えていかないのではないかと思う。 登録住宅は、所有者が情報を知らなければ、全く意味がない制度だと思われる。所有者に対する広報について十分に検討してほしい。	
民間賃貸住宅の活用	住宅確保要配慮者の現状の中で、民間賃貸住宅の大家の中には住宅確保要配慮者の入居に拒否感を持つ者がいるとあるが、どういった理由で拒否感をもっているのかなどの現状分析はあるか。	平成 28 年に不動産事業者を対象としたアンケート調査を行っているので、次回、資料を提示する。資料集 18
	低額所得者に対しては、民間も含め住宅市場全体で対応するとなっている。これに伴う資料を提示してほしい。民間賃貸住宅の活用が可能だと考える根拠資料、市営住宅の税金も含めた負担やコスト資料、セーフティネットが必要だという数字的な根拠資料等が必要である。	関連する資料については、今後の審議の中で提示し、意見をいただきたい。 ・市営住宅のコスト関連資料 資料集 16, 17
	住宅セーフティネットというのであれば、どこまでの方を対象として、どれだけ確保するのか、民間賃貸住宅を活用する部分の数字目標など、供給数と考え方の整理を行い、根拠となる資料を提示してほしい。	公的な支援が必要な方の位置付けと、将来の推計値を次回の審議会で示し、意見をいただきたい。資料 2
	市営住宅事業はコストがかかっており、広く救済できないと思う。市営住宅を急に変えるわけにはいかないが、将来は人口が減っていくのに、市営住宅が足らなければ増やさなければいけないのか。市営住宅と民間活用に分けて供給するという考え方もあると思う。 どのような考え方のもとに、セーフティネットのための民間賃貸住宅をどれだけ確保するのか、どういう制度設計をしていくのかを考えるべきだ。	
空家の活用	市が空家の管理対策を徹底して行い、若い人に安く貸せるようにするなど、空家の活用について、知恵を出してほしい。	
	立地適正化計画というようなコンパクトシティ化の流れの中で、都市的土地利用のあり方と、民間賃貸住宅の活用の整合性について示されているのか。施策的に支援を実施すべきエリアかどうかということも論点になってくると思われる。 空家の問題を考える際には、立地の問題についても、同時に考えないといけないと思われる。	市街化調整区域においては、地域コミュニティの維持及び活性化を目的とした住宅等の立地を可能とする制度や、既存住宅を賃貸住宅として活用する制度などの支援策を実施しているが、立地適正化計画については、現状では検討を行っていない。
支援制度	高齢者ができるだけ希望する住宅に入れるように、いろいろな要件を付与してでも、国の制度を活用した低額所得者の負担軽減のための支援策を検討してほしい。	
	見守りなど、入居後のケアといった施策も含めて今回取り組まなければ、単なるハード面としての住まいの確保だけとなってしまい、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るのかと問題提起をしておく。	
	住宅確保要配慮者向けに民間賃貸住宅を活用した新たな施策を展開する場合に、既に民間賃貸住宅に居住している住宅確保要配慮者に対する遡及的な検討をどうするべきかについて政策的な方向付けは示されているのか。 国の新しい登録制度で、ソフト面のフォローとあるが、それはどういう内容なのか。	現状では遡及的な検討についての方針はなく、支援制度の内容により検討することになると考えており、今後の審議の中で意見をいただきたい。 国において、住宅確保要配慮者に対する居住支援活動を行う法人等を居住支援法人として指定する制度が創設されている。居住支援についても今後の審議の中で意見をいただきたい。資料集 19
審議の進め方	民間賃貸住宅の課題を踏まえた議論・意見を出すため、もう少しスケジュールにゆとりを持たないか。第 3 回でも意見を出せるようにしてほしい。	第 3 回の審議においても、民間賃貸住宅の課題を踏まえた議論・意見をいただきたいと考えている。スケジュールについては、審議の状況を踏まえ検討する。

1 要支援世帯とは

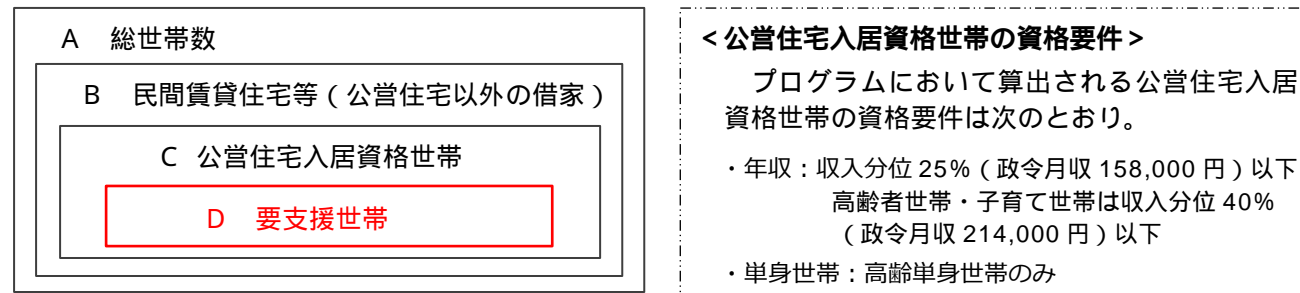
公営住宅以外の借家に居住する公営住宅入居資格世帯のうち、賃貸住宅市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯

2 要支援世帯の推計方法

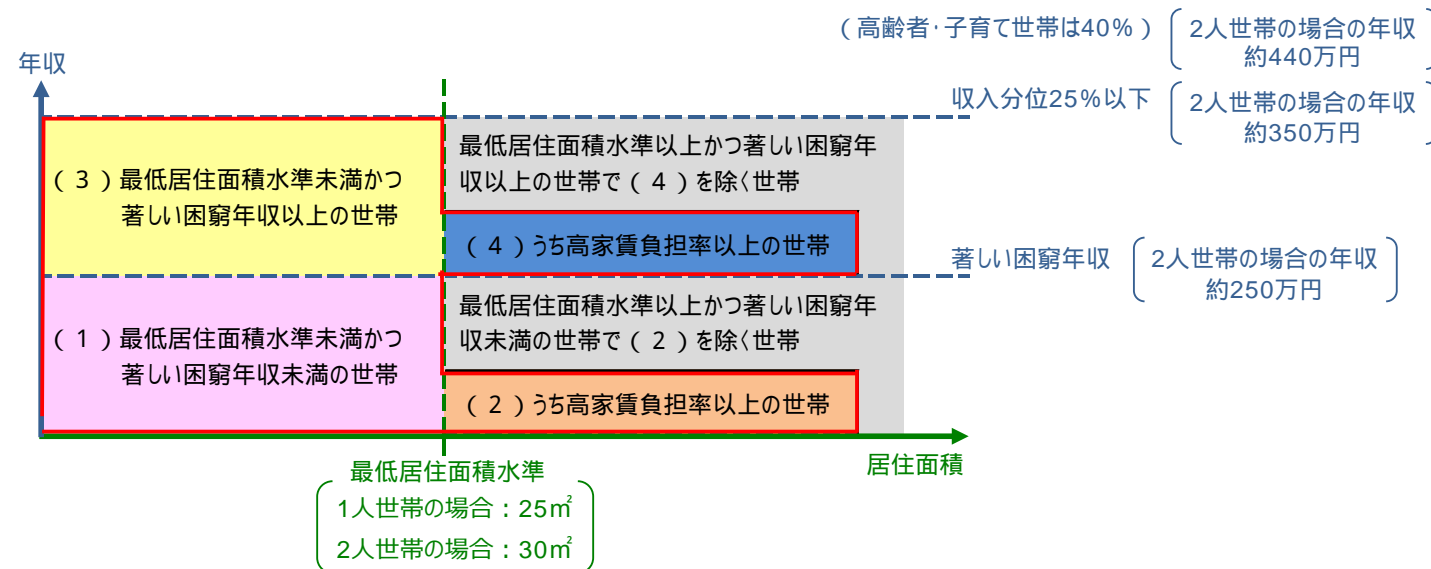
「要支援世帯」については、国が都道府県に配布している「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」を活用し推計を行う。

要支援世帯は、公営住宅以外の借家に居住する公営住宅入居資格世帯において、そのすべての世帯が公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らないことから、公営住宅入居資格世帯のうち、年収・居住面積水準・家賃負担率等の住宅困窮状況毎に、以下の(1)～(4)に区分する。

要支援世帯の位置付けのイメージ



要支援世帯の区分



3 要支援世帯への対応の考え方

要支援世帯に対しては、公営住宅に加え、公営住宅を補完するものとして位置付けられる公的賃貸住宅や民間賃貸住宅など、地域の実情を踏まえ対応する。

要支援世帯数は、「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」で算出した区分毎の世帯数について、地域の実情を踏まえ、要支援世帯として算入する率を設定する。

要支援世帯の区分のうち(1)(2)については、収入が低く優先度が高い。

区分	優先度の考え方
(1)	・収入が低く、居住する面積も狭く、最も優先度が高い類型 [100%算入が原則]
(2)	・居住面積は(1)より広いが、(1)と同等の所得層であり優先度が高い類型 公営住宅の応募状況や当該地域における家賃負担率等を勘案して算入 [100%算入が理想]
(3)	・著しい困窮年収以上の年収を有する世帯を中心とする類型 ・高齢者や子育て世帯などの世帯(裁量世帯)は、賃貸住宅市場での住宅の確保が難しい要因があると考えられるため、配慮が必要
(4)	・その他の世帯は、緊急度はやや低い、公営住宅の入居資格はあり、配慮は必要 地域の实情や政策(高齢者対応・定住対策等)に応じて設定。ただし、(4)より(3)の類型の方が、優先度は高い [地域の実情等に応じて設定]

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 / m²・月 × 30 m² × 12 月 ÷ 19.4% = 2,566,391 円

2 最低居住面積水準

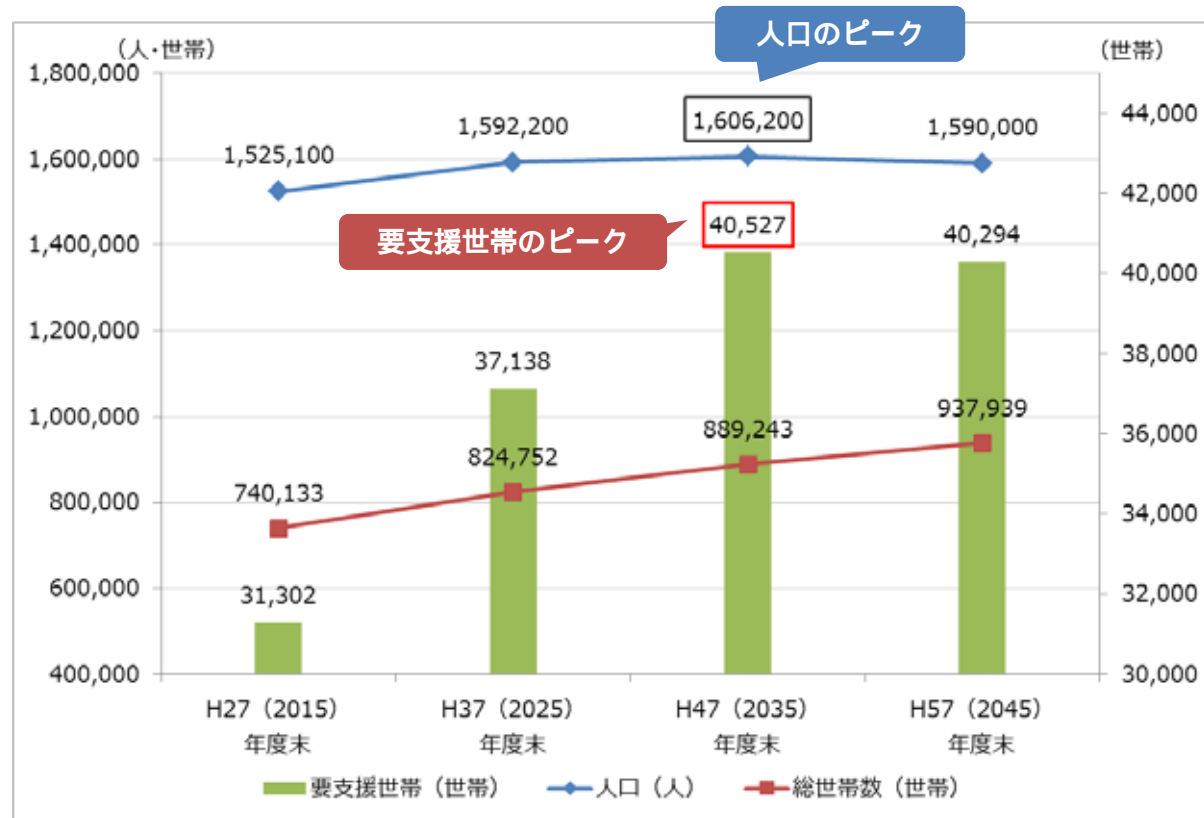
世帯人員に応じて健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する基準
[単身者: 25 m², 2人以上の世帯: 10 m² × 世帯人員 + 10 m² (2人: 30 m², 3人: 40 m²)]

3 高家賃負担率

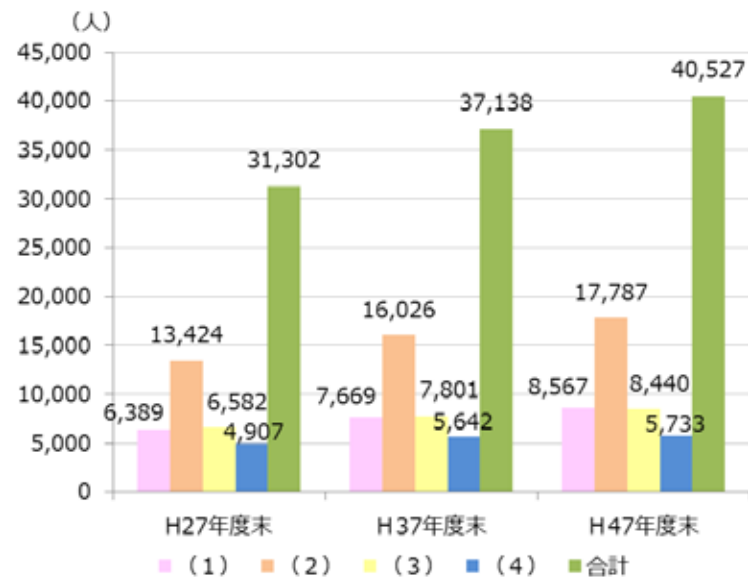
年収 200 万円以下の世帯のうち、民間借家居住世帯における平均家賃負担率

4 要支援世帯の推計

(1) 要支援世帯の推移



(2) 要支援世帯の区分別推移



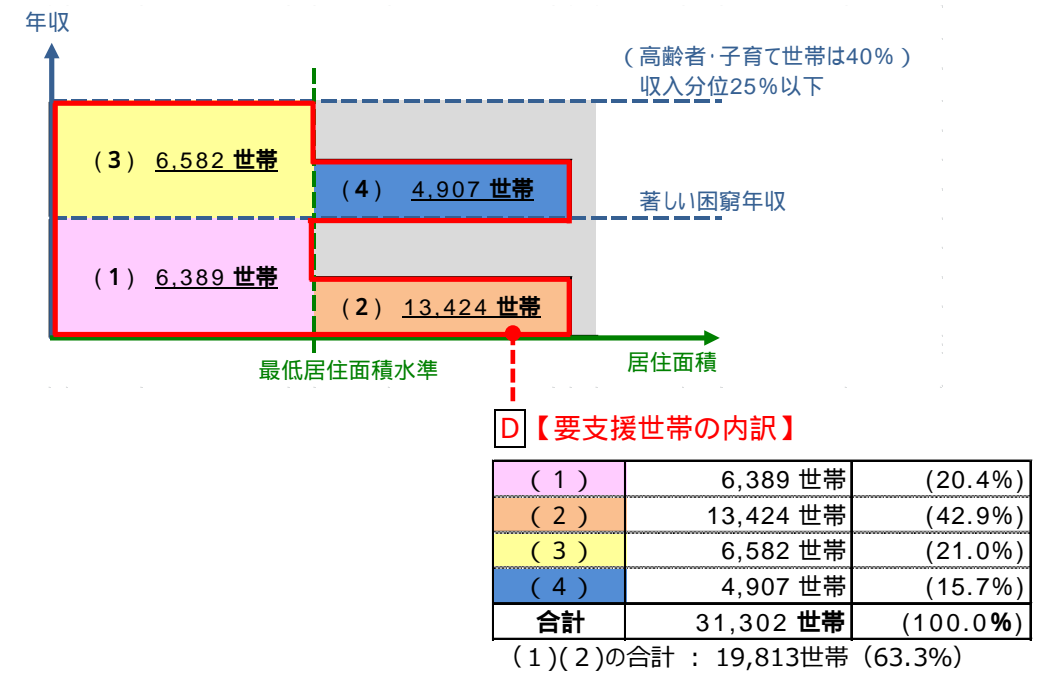
	H27年度末	H37年度末	H47年度末
人口	1,525,100	1,592,200	1,606,200
A 総世帯数	740,133	824,752	889,243
B 民間賃貸住宅等	425,923	518,977	601,365
C 公営住宅入居資格	103,336	120,688	128,703
D 要支援世帯	31,302	37,138	40,527
(1)	6,389	7,669	8,567
(2)	13,424	16,026	17,787
(3)	6,582	7,801	8,440
(4)	4,907	5,642	5,733

19%増

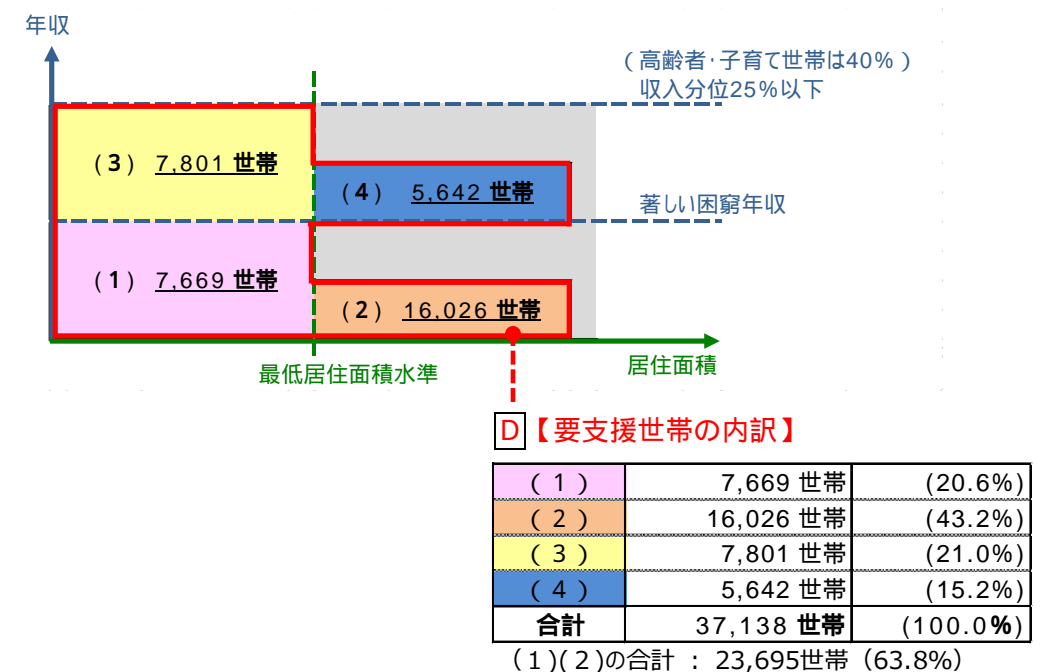
29%増

(3) 平成 27, 37 年度末の要支援世帯数

平成 27 年度末



平成 37 年度末



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戸で推移している。

市営住宅・県営住宅の管理戸数の実績

	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

2 公的賃貸住宅の状況

(1) 公的賃貸住宅の戸数の推移

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、減少傾向にある。

UR賃貸住宅・公社賃貸住宅の管理戸数の実績

	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
UR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

(2) 公的賃貸住宅の家賃の状況

家賃では、4～6万円未満が最も多く、次いで、3～4万円未満となっている。

公的賃貸住宅（UR賃貸住宅・公社賃貸住宅）の家賃

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上
H20	34,700	100	200	3,200	9,900	11,000	5,300	4,900
	100%	0.3%	0.6%	9.2%	28.5%	31.7%	15.3%	14.1%
H25	31,100	0	300	2,200	8,200	10,000	6,200	4,100
	100%	0.0%	1.0%	7.1%	26.4%	32.2%	19.9%	13.2%

資料：住宅・土地統計調査

3 民間賃貸住宅の状況

(1) 民間賃貸住宅の空家率

住宅・土地統計調査では、平成25年の民間借家の空家率は約18%となっており、平成20年と比較すると、5ポイント減少している。

民間借家の空家率の推移

	民間借家数	賃貸用の空家	空家率	前回との差
H15	277,100	54,500	16%	-
H20	297,300	90,900	23%	7%
H25	366,700	78,600	18%	-5%

< 民間借家の空家率 >

(賃貸用空家) / (民間借家+賃貸用空家) で推計
 公営・公的借家の空家は考慮していない。

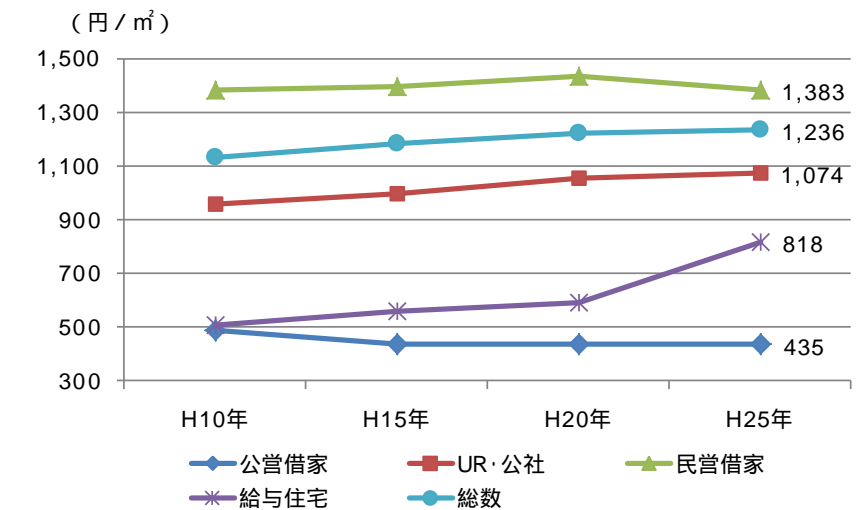
資料：住宅・土地統計調査

(2) 民間賃貸住宅の家賃の状況

平成25年の住宅・土地統計調査では、民間賃貸住宅の1㎡当たり家賃は約1,400円で、公営住宅の約3倍となっている。

1住宅当たり家賃では、民間賃貸住宅の家賃は公営住宅の約2.5倍となっている。

借家の所有関係別延べ面積1㎡当たり家賃



資料：住宅・土地統計調査

借家の家賃

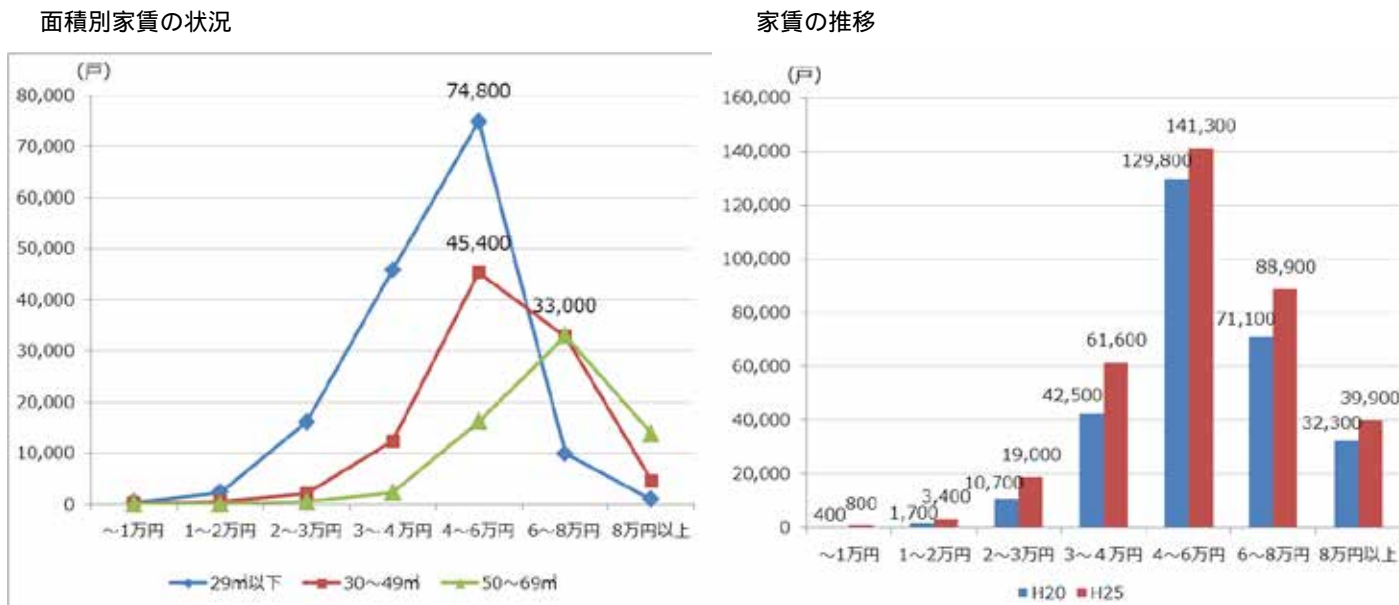
	1住宅当たり延べ面積	延べ面積1㎡当たり家賃	1住宅当たり家賃
公営借家	51.03 ㎡ / 戸	435 円 / ㎡	22,198 円 / 戸
UR・公社	49.38 ㎡ / 戸	1,074 円 / ㎡	53,034 円 / 戸
民間借家	40.82 ㎡ / 戸	1,383 円 / ㎡	56,454 円 / 戸
給与住宅	52.96 ㎡ / 戸	818 円 / ㎡	43,321 円 / 戸

資料：住宅・土地統計調査 (H25)

(3) 民間賃貸住宅の面積別家賃の状況

面積別家賃では、面積 29 m²以下で家賃 4～6 万円未満の住宅が最も多く約 74,800 戸 (20.5%)、次いで、面積 29 m²以下で家賃 3～4 万円未満の住宅約 45,800 戸 (12.5%) となっている。

平成 20 年と比較すると、4 万円未満の住宅が約 3 万戸 (H20 : 55,300 戸 H25 : 84,800 戸) 増加しており、低家賃の住宅の割合が高くなっている。



(4) 公営住宅の所得階層が入居できる低家賃ストック

公営住宅の所得階層が入居できる低家賃ストックについて、平成 25 年住宅・土地統計調査を基に、民間賃貸住宅のうち、延べ面積 30 m²以上の耐震性能がある住宅で、延べ面積 1 m²当たり家賃が 1,000 円以下の住宅ストック数として算出する。

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			
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%

延べ面積30m²以上で耐震性能がある住宅
167,900戸

【公営住宅の所得階層が居住できる低家賃ストック数】
167,900 戸 × 13.5% = 22,667 戸
22,700 戸

民間借家（専用住宅）の面積別家賃（H25年）

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上
29m ² 以下	153,300 41.9%	400 0.1%	2,400 0.7%	16,100 4.4%	45,800 12.5%	74,800 20.5%	9,900 2.7%	1,000 0.3%
30～49m ²	101,300 27.7%	300 0.1%	600 0.2%	2,100 0.6%	12,400 3.4%	45,400 12.4%	32,800 9.0%	4,600 1.3%
50～69m ²	68,000 18.6%	100 0.0%	200 0.1%	500 0.1%	2,400 0.7%	16,200 4.4%	33,000 9.0%	13,800 3.8%
70～99m ²	34,600 9.5%	0 0.0%	100 0.0%	200 0.1%	600 0.2%	3,700 1.0%	11,600 3.2%	17,000 4.6%
100m ² 以上	8,600 2.4%	0 0.0%	100 0.0%	100 0.0%	400 0.1%	1,200 0.3%	1,600 0.4%	3,500 1.0%
総数	365,700 100%	800 0.2%	3,400 0.9%	19,000 5.2%	61,600 16.8%	141,300 38.6%	88,900 24.3%	39,900 10.9%
累計		800 0.2%	4,200 1.1%	23,200 6.3%	84,800 23.2%	226,100 61.8%	315,000 86.1%	354,900 97.0%

家賃0円，不詳を除く

資料：住宅・土地統計調査 (H25)

<参考> H20年

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上
総数	296,300 100%	400 0.1%	1,700 0.6%	10,700 3.6%	42,500 14.3%	129,800 43.8%	71,100 24.0%	32,300 10.9%
累計		400 0.1%	2,100 0.7%	12,800 4.3%	55,300 18.7%	185,100 62.5%	256,200 86.5%	288,500 97.4%

家賃50円未満，不詳を除く

資料：住宅・土地統計調査 (H20)

<参考>

低家賃ストックとする家賃の算定方法

- ・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：17.3%
- ・公営住宅の規模係数の基準となる床面積：65 m²

$$4,835,999 \text{ 円} \cdot \text{年} \times 17.3\% \div 12 \text{ 月} \div 65 \text{ m}^2 = 1,073 \text{ 円} / \text{m}^2 \quad 1,000 \text{ 円} / \text{m}^2$$

※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。
（収入分位 25%で3人世帯の場合の値）

生活保護の住宅扶助費（福岡市）

延べ面積1m²当たり住宅扶助限度額

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

※ 限度額：住宅扶助費（家賃・間代等）の限度額（福岡市）

※ 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）

1 要支援世帯に対応可能な賃貸住宅の考え方

要支援世帯に対応可能な賃貸住宅については、平成 37 年度末時点の要支援世帯数に対して、平成 28～37 年度の 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戸数とする。

公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅については、公営住宅の所得階層が入居できる低家賃ストック（1㎡当たり家賃を 1,000 円と仮定）とする。

<参考> 平成 37 年度末の要支援世帯数（再掲）

(1)	7,669 世帯	(20.6%)
(2)	16,026 世帯	(43.2%)
(3)	7,801 世帯	(21.0%)
(4)	5,642 世帯	(15.2%)
合計	37,138 世帯	(100.0%)

(1)(2)の合計：23,695世帯 (63.8%)

2 対応可能なストック数の状況

(1) 公営住宅（市営住宅・県営住宅） 空家戸数：11,740 戸 / 10 年

市営住宅の状況

管理戸数	31,664 戸
年間空家募集戸数	1,057 戸
年間空家発生率	3.3%
年間空家発生戸数	1,045 戸
10年間推計	10,450 戸

※管理戸数：H23～27年度の平均管理戸数

※年間空家募集戸数：H23～27年度の平均空家募集戸数

県営住宅の状況

管理戸数	4,309 戸
年間空家募集戸数	131 戸
年間空家発生率	3.0%
年間空家発生戸数	129 戸
10年間推計	1,290 戸

※管理戸数：H23～27年度の平均管理戸数

※年間空家募集戸数：H23～27年度の平均空家募集戸数

(2) 公的賃貸住宅（UR 賃貸住宅・県公社賃貸住宅） 空家戸数：14,210 戸 / 10 年

UR賃貸住宅の状況

管理戸数	28,615 戸
年間空家発生率	9.4%
低家賃ストック数	12,472 戸
年間空家発生戸数	1,172 戸
10年間推計	11,720 戸

※管理戸数：H28.3.31現在（特優賃・高優賃を除く）

※低家賃ストック数：平成25年住宅・土地統計調査より推計

※年間空家発生率：県公社賃貸住宅の発生率を準用

県公社賃貸住宅の状況

管理戸数	4,151 戸
年間空家募集戸数	391 戸
年間空家発生率	9.4%
低家賃ストック数	2,654 戸
年間空家発生戸数	249 戸
10年間推計	2,490 戸

※管理戸数：H28.3.31現在（特優賃を除く）

※年間空家募集戸数：H27年度の空家募集戸数

(3) 民間賃貸住宅 空家戸数：21,340 戸 / 10 年

民間賃貸住宅の空家の活用戶数

民間賃貸住宅ストック数	365,700 戸
低家賃ストック数	22,700 戸
空家発生率	9.4%
年間空家発生戸数	2,134 戸
10年間推計	21,340 戸

※低家賃ストック数：低家賃の住宅のうち、延べ面積30㎡以上で耐震性能のある住宅

※年間空家発生率：県公社賃貸住宅の発生率を準用

3 要支援世帯への対応

賃貸住宅	管理戸数 (H28.3.31)	空家戸数 (発生戸数/年)	空家発生戸数 (10年間)
公営住宅（市営・県営）	30,656 戸	1,183 戸	11,740 戸
公的賃貸住宅（UR・公社）	15,126 戸	1,421 戸	14,210 戸
民間賃貸住宅	22,700 戸	2,143 戸	21,340 戸
合計	68,482 戸	4,747 戸	47,290 戸

要支援世帯：37,138 世帯 < 空家発生戸数：47,290 戸
(H37 年度末)

平成 37 年度末の要支援世帯については、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