

【あ行】**L G B T**

「同性愛者」「両性愛者」や、体と心の性が一致しない「性同一性障がい者」など、性的指向（どの性を性愛の対象とするか）や性自認（自分の性をどう認識するか）において多数派とは異なる面を持つ人々の総称。

【か行】**居住支援法人**

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を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。

居住支援協議会

住宅確保要配慮者または民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供その他の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し必要な措置について協議するため、地方公共団体、支援法人、宅地建物取引業者等により構成された組織。

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）

近傍同種の住宅の家賃

住宅の所在地周囲の同種住宅（規模・構造が同種）の家賃の額。

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。

公営住宅等長寿命化計画

公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減をめざすため、確実な点検及びその結果に基づく早期修繕、計画的な修繕による予防保全的管理、長寿命化に資する改善事業等の取組みを計画的に実施するための計画。

公的賃貸住宅

公的主体が自ら供給し、また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、住宅供給公社賃貸住宅、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。

高齢者居住安定確保計画

住宅部局と福祉部局が共同で、高齢者の住まいをトータルに捉え、居住する場所、バリアフリー化、高齢者居宅支援体制等の確保のために必要な施策を位置づけるものとして策定する計画。

福岡市では、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、住宅関連施策と福祉関連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ことを目的に、平成 25 年 1 月に策定。

高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）

高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき整備された、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅。

【さ行】

サービス付き高齢者向け住宅

バリアフリー構造を有し、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。

高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）

最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、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水準。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおり。

- (1) 単身者 25 m²
- (2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数 + 10 m²

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

- 2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。
- 3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

市営住宅

公営住宅、改良住宅、再開発住宅等の公的賃貸住宅のうち、福岡市が管理している住宅。

住生活基本計画

住生活基本法に基づく国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画。
福岡市では、住生活関連施策を総合的・体系的に推進するため、平成28年5月に策定。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

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）

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅

住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として都道府県・政令市・中核市に登録された、耐震性、一定の面積、設備等の基準を備えた民間の賃貸住宅。

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）

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、身体状況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

生活保護法による住宅扶助のうち、家賃（地代を含む。）に相当する金銭をいう。

収入分位

全国の2人以上の世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から区分したもの。

新耐震基準

昭和56年6月の建築基準法改正で規定された地震に対する建築物の安全性に関する基準。

住まいサポートふくおか

緊急連絡先や保証人が確保できない高齢者に対し、「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、高齢者の民間賃貸住宅への住替えを支援する制度。

生活困窮者

生活困窮者自立支援法第2条第3項第3号に規定する「生活困窮者住居確保給付金」を受給している者。

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）

生活困窮者住居確保給付金

生活困窮者のうち離職又はこれに準ずるものとして厚生労働省令で定める事由により経済的に困窮し、居住する住宅の所有権若しくは使用及び収益を目的とする権利を失い、又は現に賃借して居住する住宅の家賃を支払うことが困難となったものであって、就職を容易にするため住居を確保する必要があると認められるものに対し支給する給付金。

政令月収

年間総所得金額から、給与所得控除、配偶者控除、扶養控除等の額を控除した後の月平均額。

【た行】**代理納付**

生活保護法に基づき、福祉事務所長が民間賃貸住宅に居住する被保護者に代わり住宅扶助費を納付すること。

地域優良賃貸住宅

高齢者世帯，障がい者世帯，子育て世帯等，各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する，居住環境の良好な賃貸住宅。

賃貸住宅供給促進計画

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。

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）

登録住宅

住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として都道府県・政令市・中核市に登録された住宅。

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅を参照

特定優良賃貸住宅

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき整備された，中堅ファミリー世帯向けの良質な賃貸住宅。

【は行】**福岡市高齢者世帯住替え助成事業**

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への民間賃貸住宅への住替えに係る初期費用の一部助成制度。

福岡市市営住宅ストック総合活用計画

市営住宅のストックを有効活用するための取組方針と，一定期間を対象とした建替・改善等の整備内容や計画修繕等の維持管理について定めた計画。

【や行】**家賃債務保証**

入居希望者が賃貸住宅の契約を締結する場合に，保証会社が借主の連帯保証人に近い役割を果たす制度。借主が賃貸借契約の期間中に家賃等を滞納した場合に，保証会社が一定範囲内で立て替える。

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、Jターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態を指す。

誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおり。

(1) 一般型誘導居住面積水準

単身者 55m^2

2人以上の世帯 $25\text{m}^2 \times \text{世帯人数} + 25\text{m}^2$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

単身者 40m^2

2人以上の世帯 $20\text{m}^2 \times \text{世帯人数} + 15\text{m}^2$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

要支援世帯

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。

福岡市住宅審議会条例

平成11年 3月11日

条例第27号

改正 平成19年12月20日条例第51号

(設置)

第1条 本市の住宅施策に関する重要事項について調査し、及び審議するため、福岡市住宅審議会(以下「審議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 審議会は、市長の諮問に応じ、次の各号に掲げる事項を調査し、及び審議する。

- (1) 居住水準の向上及び住環境の整備に関すること。
- (2) 公的住宅の供給及び管理に関すること。
- (3) 民間住宅に係る施策に関すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、本市の住宅施策に関し市長が必要と認めること。

(組織)

第3条 審議会は、20人以内の委員をもって組織する。

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。

- 2 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 審議会に会長及び副会長2人を置き、委員の互選によってこれを定める。

- 2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ定める順序により副会長がその職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

- 2 審議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 審議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(専門部会)

第7条 審議会は、特定の事項について調査し、及び審議させるため、専門部会を置くことができる。

(関係者の出席)

第8条 審議会は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第9条 審議会の庶務は、住宅都市局において処理する。

(平成19条例51・一部改正)

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則 抄

(施行期日)

- 1 この条例は、規則で定める日から施行する。ただし、次項の規定は、平成11年4月1日から施行する。

(平成11年規則第99号により平成11年6月23日から施行)

附 則 (平成19年12月20日条例第51号) 抄

(施行期日)

- 1 この条例は、平成20年4月1日から施行する。

福岡市住宅審議会条例施行規則

平成11年 3月29日

規則第73号

(趣旨)

第1条 この規則は、福岡市住宅審議会条例(平成11年福岡市条例第27号。以下「条例」という。)第10条の規定に基づき、福岡市住宅審議会(以下「審議会」という。)の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(委員)

第2条 審議会の委員(以下「審議会委員」という。)は、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 市議会議員
- (3) 関係行政機関の職員
- (4) 前3号に掲げる者のほか、市長が特に必要と認めるもの

(専門部会)

第3条 条例第7条に定める専門部会(以下「部会」という。)は、会長が審議会委員のうちから指名する専門部会委員(以下「部会委員」という。)をもって組織する。

(専門部会長)

第4条 部会に部会長を置き、部会委員の互選によってこれを定める。

- 2 部会長は、部会の事務を掌理し、部会を代表して部会の審議結果を審議会に報告しなければならない。
- 3 部会長に事故があるとき、又は部会長が欠けたときは、部会長があらかじめ指名する部会委員がその職務を代理する。

(委任)

第5条 この規則に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、条例(条例附則第1項ただし書の規定に係る部分を除く。)の施行の日から施行する。ただし、次項の規定は、平成11年4月1日から施行する。

(住宅委員会規則の廃止)

- 2 住宅委員会規則(昭和28年福岡市規則第48号)は、廃止する。

住宅審議会の概要（第1期～第6期）

第1期 『市民生活を支える良好な住宅の供給と管理について』

審議期間 平成 11～12 年度（諮問：H11.6 答申：H12.8）

答申

1 公営住宅のあり方について

低額所得者向け住宅は、民間を含めた住宅市場全体で受け持つことを基本とし、管理戸数は現状程度にとどめ、量の拡大より、改善や建替えなどのストックの質の向上を考慮しつつ進めることが必要。

2 高齢者への対応のあり方について

民間事業者による高齢者向け賃貸住宅の供給を支援するとともに、高齢者対応の公的住宅の整備・改善などが必要。また、入居保証制度等による民間の高齢者向け賃貸住宅市場を活性化するとともに、高齢者向け住宅の情報提供、住宅のバリアフリー化の推進などが必要。

第2期 『これからの民間共同住宅の施策のあり方について』

審議期間 平成 13～14 年度（諮問：H13.7 答申：H15.3）

答申

1 マンション

適切な管理運営を誘導するための総合的な情報提供・相談体制の整備，データベースの整備，管理組合登録制度の創設や計画的な修繕等の誘導，円滑な建替えの誘導，良質な供給・流通に対する支援誘導等が必要。

2 民間賃貸共同住宅

適切な維持管理の徹底，住まい方の意識向上，ファミリー向けの良質な賃貸住宅の供給誘導，高齢者居住の安定化に対する支援，特定優良賃貸住宅等の的確な情報提供等が必要。

3 まちづくりと連携した共同住宅

地域に調和・貢献する民間共同住宅の誘導，都心部のまちづくりと連携した民間共同住宅の誘導，良好な住宅市街地の形成の誘導が必要。

第3期 『今後の住宅政策のあり方について』

～ 建築行政における地域コミュニティの支援・誘導のあり方 ～

審議期間 平成 16～17 年度（諮問：H16.7 答申：H18.3）

答申

1 建築紛争

[紛争予防]

| | |
|---------------|--|
| 地域 コミュニティ | ・地域における建築物の制限内容の周知，紛争事例等の情報提供 ・まちなみルールづくり等のまちづくり活動の支援，人員育成や啓発 等 |
| 事業者 | ・事業者への配慮事項等の周知啓発 |
| 建設時の 基準の検討 | ・道路幅員に応じた建築物の規模基準等の検討 ・ワンルームマンションの建設における周辺環境への配慮事項の検討 |

[紛争発生後の対応]

・「市長のあっせん」による住民と事業者の協議推進，「調停」機能の充実

2 共同住宅管理

- ・分譲マンションの管理：適正な管理の誘導や人材の育成
- ・入居者及び管理組合に対する自治活動に関する啓発の仕組みづくりの検討

3 狭あい道路整備

- ・狭あい道路拡幅整備事業の推進（事業の周知，地域との連携）
- ・まちなみルールづくりなどのまちづくり活動と連携した道路拡幅の積極的な推進

4 地域課題に対応した建築物整備

- ・総合設計制度の拡充（公開空地のインセンティブの見直し，適正な維持管理の誘導）
- ・市営住宅建替え等における市有建築物の整備における地域課題への対応推進

第4期 『住宅セーフティネットの再構築について』

～ 多様化する住宅困窮者への適切な対応 ～

審議期間 平成 18～19 年度（諮問：H18.10 答申：H19.11）

答申

1 市営住宅ポイント方式の速やかな導入

既存住宅の更新需要と財政健全化推進のため，管理戸数は現状程度に留めざるを得ない。住宅困窮度に応じた市営住宅入居選考方法としてポイント方式を速やかに導入する必要がある。

2 民間賃貸住宅に対する住宅困窮の内容に応じた居住支援制度等の構築

民間賃貸住宅への入居支援・誘導策として，住宅困窮の内容に応じた居住支援制度の創設・拡充を検討する必要がある

3 各主体の連携，福祉施設

住宅困窮者の円滑入居支援施策をより効果的に推進するため，公的・民間賃貸住宅事業者，NPO団体等による居住支援協議会を設立し，個別施策に関する協議や情報交換を通じて支援策の充実を図っていく必要がある。また，行政内部においても住宅部局と福祉部局との庁内連携組織を立ち上げ，福祉施策との連携により困窮事情に応じた居住支援策の充実を図っていく必要がある。

第5期 『住宅セーフティネットの今後のあり方について』

～ 公営住宅法改正への対応について ～

審議期間 平成 22～24 年度（諮問：H22.8 答申：H25.2）

答申

住宅困窮者の居住の安定確保のため，民間賃貸住宅の空き家活用の検討や，居住支援協議会における支援策を強化し，重層的な政策を構成するよう取り組む必要がある。

また，市営住宅については，引き続き住宅困窮者への配慮に取り組むとともに，地域コミュニティの バランス化を図るため，ファミリー世帯が積極的に市営住宅へ入居できるよう更なる検討が必要である。

第6期 『福岡市住生活基本計画の策定について』

審議期間 平成 26～28 年度（諮問：H26.2 答申：H28.5）

答申

少子・高齢化や単身世帯の増加など大きな社会情勢の変化に直面するなか，多様なニーズに対応し，多様な世帯が，地域のコミュニティの中で，安心して，健康，快適に暮らしていける住まい・まちづくり のあり方についての検討を踏まえ，福岡市住生活基本計画（案）として答申。

第 1 期住宅審議会

諮問事項：市民生活を支える良好な住宅の供給と管理について（公営住宅のあり方について）

審議期間：平成 11～12 年度

答申：平成 12 年 8 月

1 公営住宅の現状と課題

応能応益家賃制度によって多くの公営住宅で家賃が引き下げられ応募が急増したが、住宅の量的な充足や市民の居住ニーズの多様化から辞退者も多い。

利便性に劣る郊外の団地や、エレベーターのない最上階の住戸では、入居者がなかなか決まらない状況がある一方で、新築や交通利便性が高い住宅では非常に高い応募倍率となっており、公営住宅のストックと応募者のニーズに隔たりがある。

市営住宅の約半数がまもなく更新時期を迎えるが、これらの市営住宅が現在の整備水準よりかなり低いものが多い。

市営住宅を取りまく財政状況が厳しくなっている。

福祉との連携強化など高齢社会への対応がより必要になっている。

2 公営住宅の基本的な考え方

真に困窮する低額所得者に対しては公営住宅で対応する必要がある。

低額所得者に対しては住宅市場全体で対応する必要がある。

既存住宅の改善及び建替等による質的向上に重点を置く必要がある。

入居者構成のバランスに配慮するとともに、相互扶助のシステムを研究する必要がある。

3 推進すべき施策

(1) 公営住宅整備の進め方

管理戸数については現状程度にとどめ、量の拡大より改善や建替などのストックの質の向上に重点を置いた対応が必要である。

既存公営住宅の全面的改善、民間住宅の借上など経済性を重視した更新が必要である。

ストック活用計画を策定し、今後の住宅建設計画に反映する必要がある。

建替など新たに建設する住宅は、長期間利用できるものとする必要がある。

生活支援サービス施設の導入や団地規模の見直し・再配置が必要である。

高齢者対応の住宅ストックとなるよう公営住宅の整備・改善を検討する必要がある。

(2) 公営住宅管理の進め方

幅広い年齢層・世帯構成となるよう配慮する必要がある。

団地管理のあり方や地域で助け合う仕組みを研究する必要がある。

同じ団地で高齢者と親族が居住できるような仕組みづくりと、高齢者向け住戸の確保に努める必要がある。

家族構成に応じた住戸への住替促進手法を検討する必要がある。

公的住宅応募情報の一元化・相談窓口の充実を進める必要がある。

住宅審議会における多様な意見

「官民の役割分担に基づく低廉な民間住宅の活用」を進めてもらいたい。民間住宅の借上げや家賃の一部補助が考えられないか。

公営住宅は住宅困窮者が入るものだからきちっとしておいた方がよい。

市営住宅の量的なことも重要な課題だと思うが、今までおそれかであったストック改善に重点を置くことが、住宅政策にとって重要ではないか。

財政状況を考えて、管理戸数は現状程度にとどめるとなっており、住宅審議会での議論はここに落ち着いたと考えている。

応募倍率が高いこと、入居希望者が低所得層であることを踏まえ、質だけではなく量も考えるべきだ。

市場性の中の公的住宅のあり方で、民間住宅の有効活用を合わせて考えなければ、公営住宅のあり方が見えないという意見もある。

答申に基づく施策の実施状況

(1) 市営住宅ストック総合活用計画の策定、計画的な建替・改善の推進

市営住宅の現状・課題等に対応したストック総合活用計画を策定し、財政の軽減・平準化を図りながら、効率的・効果的な建替・改善により居住水準の向上を目指す。

全面的改善事業の導入により、住宅を長期活用するとともに、高齢化対応を図る。建替にあわせて確保した将来活用地を活用した、地域の課題を踏まえた生活支援サービス施設（利便施設、高齢者福祉施設等）の導入を推進する。

(2) 型別供給に基づく市営住宅供給の推進

世帯構成の動向への対応や団地コミュニティの活性化を図るため、様々な世帯に応じた住戸タイプの供給を図る。

(3) 高齢者対応の充実

小規模な高齢者向け住宅の供給や、既存住棟へのエレベーター設置を推進。

高齢化に対応した住替え制度の拡充や介護のための住替えを承認。

保健福祉局の「見守りダイヤル」との連携など、高齢者に配慮した支援策を実施。

第 4 期住宅審議会

諮問事項：住宅セーフティネットの再構築について

審議期間：平成 18～19 年度

答申：平成 19 年 11 月

1 市営住宅の現状と課題

市営住宅の応募理由が「家賃が安い」など、民間賃貸住宅の利用が可能な世帯の応募がみられる。真に住宅に困窮する世帯を優先するため、住宅の困窮度が高い世帯から優先的に入居者を決定する仕組みの整備が必要である。
大量に建設した住宅の更新時期を迎え、厳しい財政状況が続く中、更新についてさらなる効率的・効果的な対応が必要である。

2 住宅セーフティネットの再構築に向けた取組み等

(1) 住宅セーフティネットの再構築に向けた基本的な考え方

～各主体の役割分担による重層的なセーフティネットづくり～

重層的な住宅セーフティネットを構築するため、市営住宅だけでなく、その他の公的賃貸住宅、民間賃貸住宅も含めた賃貸住宅市場全体による適切な役割分担のもと、各住宅事業者がそれぞれの役割を果たしていくことが必要である。

(2) 市営住宅の役割

賃貸住宅市場全体による重層的な住宅セーフティネットを構築する観点から、市営住宅は、真に住宅に困窮する低額所得者世帯への供給を基本に、より公平かつ確な供給を図っていく必要がある。

3 推進すべき施策

(1) 市営住宅の入居者選考方法のより一層的的確化等

より困窮度の高い世帯に的確に供給するため、困窮度を数値化して入居者を決定するポイント方式の導入を検討する。
高額所得者等について退去措置を講じるなど管理の一層の適正化を図るとともに、収入の増加が見込まれる世帯への期限付き入居制度の導入について研究する。
若年世帯の入居を促進するため、子育て世帯等の募集枠を確保するとともに、住替え制度の活用を図る。
良好なコミュニティバランスを形成するため、公営住宅以外の住宅の整備等について調査・研究する。

(2) 民間賃貸住宅に関する支援・誘導策

民間賃貸住宅には多くの空き家があり、民間事業者との連携により、住宅困窮者対応のための有効活用を図るべく、その具体的方策について検討を進める必要がある。
民間家賃債務保証制度等の利用促進など困窮の内容に応じた居住支援制度等の構築について検討が必要である。

(3) 各主体の連携、福祉施策との連携等

住宅困窮者の円滑入居支援をより効果的に推進するため、行政や民間事業者等による居住支援協議会を設立し、居住支援策の充実を図る必要がある。

< 附帯意見 >

市営住宅の管理戸数、民間賃貸住宅の活用等に関し、以下の意見があった。
・入居競争方法の見直しや管理の適正化を行っても、応募倍率の大幅な低下にはつながらないことから、市営住宅の管理戸数を増やす必要がある。
・民間賃貸住宅に相当数ある空家を活用せず、市営住宅の新設により管理戸数を増やすことは問題である。住宅セーフティネットをより有効なものとするため、民間賃貸住宅への支援のあり方をさらに研究する必要がある。

住宅審議会における多様な意見

市の財政は良くないが、市民のために使う予算は必要であり、市営住宅の数を増やさない
と今の状況は解決できない。
住宅困窮者の問題は市営住宅だけで議論しても解決しようがない。ストックの活用については、市営住宅と民間住宅を合わせて議論しないといけない。
市営住宅は、所得基準による公開抽選という形で入居が決められているが、真に困窮している方に対して優先入居を図る選択方式を実施すべきではないか。
公営住宅の借上方式も検討しつつ、セーフティネットの公的ストックを確保しようということか。

事務局説明：直接建設と比較すると自治体の持ち出しが多くなるという問題がある。

答申に基づく施策の実施状況

(1) 市営住宅の入居者選考方法のより一層的的確化等

住宅困窮度を住環境（老朽度・狭小度等）や世帯属性（子の数等）等の項目別に数値化し、総ポイントの高い世帯から優先して住宅を提供するポイント方式による入居者選考を実施（H21.8～）

ポイント方式によるあっせん件数：21件（H28年度）

子育て世帯に対する別枠募集、入居収入基準緩和等の優遇を実施

子育て世帯別枠募集戸数：99戸（H28年度）

収入基準緩和：158,000円以下 259,000円以下（H25年度～）

子育て世帯に対し、期限付き入居制度をモデル的に実施（H27年度）

期限付き入居募集戸数：8戸

(2) 居住支援協議会の設立と、入居支援策の検討・実施

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ため、行政や民間賃貸住宅事業者等による居住支援協議会を設立（H21.3）

< 主な取組み > 「住まいサポートふくおか」の実施（H26.10～）

緊急連絡先や保証人が確保できない高齢者に対し、「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。

【利用状況】（H29.10末時点）

相談件数：568件

物件紹介：515件（うち成約件数：163件）

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

(平成十九年七月六日)

(法律第百十二号)

第百六十六回通常国会

第一次安倍内閣

改正 平成二十三年四月二八日法律第三二号

同二九年四月二六日同第二四号

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をここに公布する。

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

目次

第一章 総則(第一条 第三条)

第二章 基本方針(第四条)

第三章 都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画(第五条 第七条)

第四章 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業

第一節 登録(第八条 第十五条)

第二節 業務(第十六条・第十七条)

第三節 登録住宅に係る特例(第十八条 第二十一条)

第四節 監督(第二十二条 第二十四条)

第五節 指定登録機関(第二十五条 第三十七条)

第六節 雑則(第三十八条・第三十九条)

第五章 住宅確保要配慮者居住支援法人(第四十条 第五十条)

第六章 住宅確保要配慮者居住支援協議会(第五十一条・第五十二条)

第七章 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施策(第五十三条 第五十七条)

第八章 雑則(第五十八条 第六十条)

第九章 罰則(第六十一条 第六十四条)

附則

第一章 総則

(平二九法二四・章名追加)

(目的)

第一条 この法律は、住生活基本法(平成十八年法律第六十一号)の基本理念にのっとり、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、国土交通大臣による基本方針の策定、都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等について定めることにより、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施策を総合的かつ効果的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(平二九法二四・一部改正)

(定義)

第二条 この法律において「住宅確保要配慮者」とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。

一 その収入が国土交通省令で定める金額を超えない者

二 災害(発生した日から起算して三年を経過していないものに限る。以下この号において同じ。)により滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者又は災害に際し災害救助法(昭和二十二年法律第百十八号)が適用された同法第二条に規定する市町村の区域に当該災害が発生した日において住所を有していた者

三 高齢者

四 障害者基本法(昭和四十五年法律第八十四号)第二条第一号に規定する障害者

五 子ども(十八歳に達する日以後の最初の三月三十一日までの間にある者をいう。)を養育している者

六 前各号に掲げるもののほか、住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

- 2 この法律において「公的賃貸住宅」とは、次の各号のいずれかに該当する賃貸住宅をいう。
- 一 公営住宅法（昭和二十六年法律第九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅その他地方公共団体が整備する賃貸住宅
 - 二 独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社（以下「公社」という。）が整備する賃貸住宅
 - 三 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号。以下「特定優良賃貸住宅法」という。）第六条に規定する特定優良賃貸住宅（同法第十三条第一項に規定する認定管理期間が経過したものを除く。以下単に「特定優良賃貸住宅」という。）
 - 四 前三号に掲げるもののほか、地方公共団体が住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図ることを目的としてその整備に要する費用の一部を負担して整備の推進を図る賃貸住宅（当該負担を行うに当たり付した条件に基づきその入居者を公募することとされているものに限る。）
- 3 この法律において「民間賃貸住宅」とは、公的賃貸住宅以外の賃貸住宅をいう。
（平二三法三二・平二九法二四・一部改正）

（国及び地方公共団体の責務）

第三条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

第二章 基本方針

（平二九法二四・章名追加）

第四条 国土交通大臣は、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基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

- 2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 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向
 - 二 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項
 - 三 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基本的な事項
 - 四 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基本的な事項
 - 五 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基本的な事項
 - 六 次条第一項に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画及び第六条第一項に規定する市町村賃貸住宅供給促進計画の作成に関する基本的な事項
 - 七 前各号に掲げるもののほか、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重要事項
- 3 基本方針は、住生活基本法第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 4 国土交通大臣は、基本方針を定めようとするときは、関係行政機関の長に協議しなければならない。
- 5 国土交通大臣は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 6 前三項の規定は、基本方針の変更について準用する。

（平二九法二四・一部改正）

第三章 都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画

（平二九法二四・追加）

（都道府県賃貸住宅供給促進計画）

第五条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内における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計画（以下「都道府県賃貸住宅供給促進計画」という。）を作成することができる。

- 2 都道府県賃貸住宅供給促進計画においては、次に掲げる事項を記載するものとする。
- 一 当該都道府県の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

- 二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの
 - イ 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
 - ロ 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
 - ハ 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

三 計画期間

- 3 都道府県賃貸住宅供給促進計画においては、前項各号に掲げる事項のほか、当該都道府県の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し必要な事項を記載するよう努めるものとする。
- 4 都道府県は、当該都道府県の区域内において公社による第九条第一項第七号に規定する住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の整備及び賃貸その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、第二項第二号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を記載することができる。
- 5 都道府県は、都道府県賃貸住宅供給促進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。
- 6 都道府県は、当該都道府県の区域内において、特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する資格を有する入居者をその全部又は一部について確保することができない特定優良賃貸住宅を活用し、住宅確保要配慮者（同号に規定する資格を有する者を除く。以下この項及び第七条第一項において同じ。）に対する住宅を供給することが必要と認められる場合には、第二項第二号に掲げる事項に、特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項を記載することができる。
- 7 都道府県は、都道府県賃貸住宅供給促進計画に特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該都道府県の区域内の市（特別区を含む。以下同じ。）の長の同意を得なければならない。
- 8 都道府県は、都道府県賃貸住宅供給促進計画を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、第五十一条第一項の規定により住宅確保要配慮者居住支援協議会を組織し、又は地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号。第五十二条において「地域住宅特別措置法」という。）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該住宅確保要配慮者居住支援協議会又は地域住宅協議会の意見を聴かななければならない。
- 9 都道府県は、都道府県賃貸住宅供給促進計画を作成したときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣及び当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。
- 10 第四項から前項までの規定は、都道府県賃貸住宅供給促進計画の変更について準用する。

（平二九法二四・追加）

（市町村賃貸住宅供給促進計画）

第六条 市町村は、基本方針（都道府県賃貸住宅供給促進計画が作成されている場合にあっては、都道府県賃貸住宅供給促進計画）に基づき、当該市町村の区域内における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計画（以下「市町村賃貸住宅供給促進計画」という。）を作成することができる。

- 2 市町村賃貸住宅供給促進計画においては、次に掲げる事項を記載するものとする。
 - 一 当該市町村の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標
 - 二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの
 - イ 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
 - ロ 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
 - ハ 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

三 計画期間

- 3 前条第三項から第十項までの規定は、市町村賃貸住宅供給促進計画について準用する。この場合において、同条第三項中「前項各号」とあるのは「次条第二項各号」と、「当該都道府県」とあるのは「当該市町村（特別区を含む。以下この条において同じ。）」と、同条第四項及び第六項中「都道府県」とあるのは「市町村」と、「第二項第二号」とあるのは「次条第二項第二号」と、同条第五項、第八項及び第九項中「都道府県は」とあるのは「市町村は」と、同条第七項中「都道府県は」とあるのは「町村は」と、「当該都道府県の区域内の市（特別区を含む。以下同じ。）の長」とあるのは「都道府県知事」と、同条第八項及び第九項中「当該都道府県の区域内の市町村」とあるのは「都道府県」と、同条第八項中「都道府県に」とあるのは「市町村に」と読み替えるものとする。

（平二九法二四・追加）

（特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例）

第七条 特定優良賃貸住宅法第五条第一項に規定する認定事業者（第三項において単に「認定事業者」という。）は、次に掲げる区域内において、特定優良賃貸住宅の全部又は一部について特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する資格を有する入居者を国土交通省令で定める期間以上確保することができないときは、特定優良賃貸住宅法の規定にかかわらず、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。第三項において同じ。）の承認を受けて、その全部又は一部を住宅確保要配慮者に賃貸することができる。

- 一 第五条第六項の規定により都道府県賃貸住宅供給促進計画に特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項を記載した都道府県の区域
 - 二 前条第三項において準用する第五条第六項の規定により市町村賃貸住宅供給促進計画に特定優良賃貸住宅の住宅確保要配慮者に対する賃貸に関する事項を記載した市町村の区域
- 2 前項の規定により特定優良賃貸住宅の全部又は一部を賃貸する場合には、当該賃貸借を、借地借家法（平成三年法律第九十号）第三十八条第一項の規定による建物の賃貸借（国土交通省令で定める期間を上回らない期間を定めたものに限る。）としなければならない。
- 3 認定事業者が第一項の規定による都道府県知事の承認を受けた場合における特定優良賃貸住宅法第十一条第一項の規定の適用については、同項中「処分」とあるのは、「処分又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（平成十九年法律第百十二号）第七条第二項の規定」とする。

（平二九法二四・追加）

第四章 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業

（平二九法二四・追加）

第一節 登録

（平二九法二四・追加）

（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録）

第八条 住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅を賃貸する事業（以下「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」という。）を行う者は、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業に係る賃貸住宅（以下「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」という。）を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができる。

（平二九法二四・追加）

（登録の申請）

第九条 前条の登録を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- 二 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の位置
- 三 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の戸数
- 四 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の規模
- 五 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の構造及び設備

六 入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定める場合にあっては、その範囲
七 入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅を必要とする住宅確保要配慮者又は当該住宅確保要配慮者と同居するその配偶者等（配偶者その他の親族（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及び当該事情にある者の親族を含む。）で国土交通省令で定める者をいう。）に限る賃貸住宅（第十八条第一項において「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅」という。）にあっては、その旨

八 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項

九 その他国土交通省令で定める事項

2 前項の申請書には、第十一条第一項各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の国土交通省令で定める書類を添付しなければならない。

（平二九法二四・追加）

（登録の基準等）

第十条 都道府県知事は、第八条の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、その登録をしなければならない。

一 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の各戸の床面積が、国土交通省令で定める規模以上であること。

二 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の構造及び設備が、住宅確保要配慮者の入居に支障を及ぼすおそれがないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

三 前条第一項第六号に掲げる範囲が定められている場合にあっては、その範囲が、住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

四 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件が、国土交通省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。

五 その他基本方針（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が市町村賃貸住宅供給促進計画が作成されている市町村の区域内にある場合にあっては基本方針及び市町村賃貸住宅供給促進計画、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が都道府県賃貸住宅供給促進計画が作成されている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内にある場合にあっては基本方針及び都道府県賃貸住宅供給促進計画）に照らして適切なものであること。

2 第八条の登録は、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録簿（以下「登録簿」という。）に次に掲げる事項を記載してするものとする。

一 前条第一項各号に掲げる事項

二 登録年月日及び登録番号

3 都道府県知事は、第八条の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録を受けた者に通知しなければならない。

4 都道府県知事は、第八条の登録の申請が第一項の基準に適合しないと認めるときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない。

5 都道府県知事は、第八条の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該登録を受けた住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業（以下「登録事業」という。）に係る住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（以下「登録住宅」という。）の存する市町村の長に通知しなければならない。

（平二九法二四・追加）

（登録の拒否）

第十一条 都道府県知事は、第八条の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は第九条第一項の申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。

一 成年被後見人又は被保佐人

二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

三 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終

わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して二年を経過しない者

四 第二十四条第一項又は第二項の規定により登録を取り消され、その取消しの日から起算して二年を経過しない者

五 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（第八号において「暴力団員等」という。）

六 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が前各号のいずれかに該当するもの

七 法人であって、その役員のうち第一号から第五号までのいずれかに該当する者があるもの

八 暴力団員等がその事業活動を支配する者

2 都道府県知事は、前項の規定により登録の拒否をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録の申請をした者に通知しなければならない。

（平二九法二四・追加）

（登録事項等の変更）

第十二条 登録事業を行う者（以下「登録事業者」という。）は、第九条第一項各号に掲げる事項（以下「登録事項」という。）に変更があったとき、又は同条第二項に規定する添付書類の記載事項に変更があったときは、その日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 前項の規定による届出をする場合には、国土交通省令で定める書類を添付しなければならない。

3 都道府県知事は、第一項の規定による届出（登録事項の変更に係るものに限る。）を受けたときは、当該届出に係る登録事項が第十条第一項各号に掲げる基準に適合しないと認める場合又は第二十四条第一項若しくは第二項の規定により登録を取り消す場合を除き、当該変更があった登録事項を登録簿に記載して、変更の登録をしなければならない。

4 都道府県知事は、前項の規定により変更の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

（平二九法二四・追加）

（登録簿の閲覧）

第十三条 都道府県知事は、登録簿を一般の閲覧に供しなければならない。

（平二九法二四・追加）

（廃止の届出）

第十四条 登録事業者は、登録事業を廃止したときは、その日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 前項の規定による届出があったときは、第八条の登録は、その効力を失う。

（平二九法二四・追加）

（登録の抹消）

第十五条 都道府県知事は、次の各号のいずれかに該当するときは、第八条の登録を抹消しなければならない。

一 前条第二項の規定により登録が効力を失ったとき。

二 第二十四条第一項又は第二項の規定により登録が取り消されたとき。

2 都道府県知事は、前項の規定により登録を抹消したときは、遅滞なく、その旨を、当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

（平二九法二四・追加）

第二節 業務

（平二九法二四・追加）

（登録事項の公示）

第十六条 登録事業者は、国土交通省令で定めるところにより、登録事項を公示しなければならない

ない。

(平二九法二四・追加)

(入居の拒否の制限)

第十七条 登録事業者は、登録住宅に入居を希望する住宅確保要配慮者(当該登録住宅について第九条第一項第六号に掲げる範囲を定めた場合にあっては、その範囲に属する者。以下この条及び第二十条第二項において同じ。)に対し、住宅確保要配慮者であることを理由として、入居を拒んではならない。

(平二九法二四・追加)

第三節 登録住宅に係る特例

(平二九法二四・追加)

(委託により公社の行う住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の整備等の業務)

第十八条 公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、次に掲げる区域内において、委託により、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅(登録住宅であるものに限る。)の整備及び賃貸その他の管理の業務を行うことができる。

一 第五条第四項の規定により都道府県賃貸住宅供給促進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項を記載した都道府県の区域

二 第六条第三項において準用する第五条第四項の規定により市町村賃貸住宅供給促進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項を記載した市町村の区域

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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(平成十九年法律第一百十二号)第十八条第一項に規定する業務」とする。

(平二九法二四・追加)

(機構の行う登録住宅の改良資金の融資)

第十九条 独立行政法人住宅金融支援機構(次条において「機構」という。)は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号。次条第一項において「機構法」という。)第十三条第一項に規定する業務のほか、登録住宅の改良(登録住宅とすることを主たる目的とする人の居住の用その他その本来の用途に供したることのある建築物の改良を含む。)に必要な資金を貸し付けることができる。

(平二九法二四・追加)

(機構の行う家賃債務保証保険契約に係る保険)

第二十条 機構は、機構法第十三条第一項に規定する業務のほか、家賃債務保証保険契約に係る保険を行うことができる。

2 前項の「家賃債務保証保険契約」とは、機構が事業年度ごとに家賃債務保証業者(賃貸住宅の賃借人の委託を受けて当該賃借人の家賃の支払に係る債務(以下「家賃債務」という。)を保証することを業として行う者であって、家賃債務の保証を適正かつ確実に実施することができるものと認められるものとして国土交通省令で定める要件に該当する者をいう。以下この条において同じ。)と締結する契約であって、家賃債務保証業者が登録住宅に入居する住宅確保要配慮者(以下「登録住宅入居者」という。)の家賃債務(利息に係るものを除く。以下この条において同じ。)の保証をしたことを機構に通知することにより、当該家賃債務保証業者が登録住宅入居者の家賃債務につき保証をした金額の総額が一定の金額に達するまで、その保証につき、機構と当該家賃債務保証業者との間に保険関係が成立する旨を定めるものをいう。

3 前項に規定する家賃債務保証保険契約(第十項において単に「家賃債務保証保険契約」という。)に係る保険関係においては、家賃債務保証業者が登録住宅入居者の家賃債務につき保証をした金額を保険価額とし、家賃債務保証業者が登録住宅入居者に代わってする家賃債務の全部又は一部の弁済を保険事故とし、保険価額に百分の七十を超えない範囲内において国土交通省令で定める割合を乗じて得た金額を保険金額とする。

4 機構が前項の保険関係に基づいて支払うべき保険金の額は、家賃債務保証業者が登録住宅入

居者に代わって弁済をした家賃債務の額から当該家賃債務保証業者が保険金の支払の請求をする時まで当該登録住宅入居者に対する求償権（弁済をした日以後の利息及び避けることができなかつた費用その他の損害の賠償に係る部分を除く。）を行使して取得した額を控除した残額に、同項の国土交通省令で定める割合を乗じて得た額とする。

- 5 前項の求償権を行使して取得した額は、家賃債務保証業者が登録住宅入居者の家賃債務のほか利息又は費用についても弁済をしたときは、当該求償権を行使して取得した総額に、その弁済をした家賃債務の額の総弁済額に対する割合を乗じて得た額とする。
- 6 家賃債務保証業者は、保険事故の発生の日から一年を超えない範囲内において国土交通省令で定める期間を経過した後は、保険金の支払の請求をすることができない。
- 7 家賃債務保証業者は、第三項の保険関係が成立した保証に基づき登録住宅入居者に代わって弁済をした場合には、その求償に努めなければならない。
- 8 保険金の支払を受けた家賃債務保証業者は、その支払の請求をした後登録住宅入居者に対する求償権（家賃債務保証業者が登録住宅入居者に代わって家賃債務の弁済をした日以後保険金の支払を受けた日までの利息及び避けることができなかつた費用その他の損害の賠償に係る部分を除く。）を行使して取得した額に、当該支払を受けた保険金の額の当該保険金に係る第四項に規定する残額に対する割合を乗じて得た額を機構に納付しなければならない。
- 9 前項の求償権を行使して取得した額については、第五項の規定を準用する。
- 10 機構は、家賃債務保証業者が家賃債務保証保険契約の条項に違反したときは、第三項の保険関係に基づく保険金の全部若しくは一部を支払わず、若しくは保険金の全部若しくは一部を返還させ、又は将来にわたって当該保険契約を解除することができる。

（平二九法二四・追加）

（保護の実施機関による被保護入居者の状況の把握等）

第二十一条 登録事業者（第五十一条第一項の住宅確保要配慮者居住支援協議会の構成員であることその他の国土交通省令・厚生労働省令で定める要件に該当する者に限る。）は、被保護入居者（被保護者（生活保護法（昭和二十五年法律第百四十四号）第六条第一項に規定する被保護者をいう。）である登録住宅入居者をいい、登録住宅入居者となる者を含む。以下この条において同じ。）が家賃の請求に応じないことその他の被保護入居者の居住の安定の確保を図る上で支障となるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める事情があるときは、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、その旨を保護の実施機関（同法第十九条第四項に規定する保護の実施機関をいう。次項において同じ。）に通知することができる。

- 2 保護の実施機関は、前項の規定による通知を受けたときは、当該通知に係る被保護入居者に対し生活保護法第三十七条の二の規定による措置その他の同法による保護の目的を達するために必要な措置を講ずる必要があるかどうかを判断するため、速やかに、当該被保護入居者の状況の把握その他当該通知に係る事実について確認するための措置を講ずるものとする。

（平二九法二四・追加）

第四節 監督

（平二九法二四・追加）

（報告の徴収）

第二十二条 都道府県知事は、登録事業者に対し、登録住宅の管理の状況について報告を求めることができる。

（平二九法二四・追加）

（指示）

第二十三条 都道府県知事は、登録された登録事項が事実と異なるときは、その登録事業者に対し、当該事項の訂正を申請すべきことを指示することができる。

- 2 都道府県知事は、登録事業が第十条第一項各号に掲げる基準に適合しないと認めるときは、その登録事業者に対し、その登録事業を当該基準に適合させるために必要な措置をとるべきことを指示することができる。
- 3 都道府県知事は、登録事業者が第十六条又は第十七条の規定に違反したときは、当該登録事

業者に対し、その是正のために必要な措置をとるべきことを指示することができる。

(平二九法二四・追加)

(登録の取消し)

第二十四条 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、第八条の登録を取り消さなければならない。

- 一 第十一条第一項各号(第四号を除く。)のいずれかに該当するに至ったとき。
- 二 不正な手段により第八条の登録を受けたとき。

2 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、第八条の登録を取り消すことができる。

- 一 第十二条第一項の規定に違反したとき。
- 二 前条の規定による指示に違反したとき。

3 都道府県知事は、前二項の規定により登録を取り消したときは、遅滞なく、その旨を当該登録事業者であった者に通知しなければならない。

(平二九法二四・追加)

第五節 指定登録機関

(平二九法二四・追加)

(指定登録機関の指定等)

第二十五条 都道府県知事は、その指定する者(以下「指定登録機関」という。)に、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録及び登録簿の閲覧の実施に関する事務(前節の規定による事務を除く。以下「登録事務」という。)の全部又は一部を行わせることができる。

2 指定登録機関の指定(以下この節において単に「指定」という。)は、登録事務を行おうとする者の申請により行う。

3 都道府県知事は、指定をしたときは、指定登録機関が行う登録事務を行わないものとし、この場合における登録事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令で定める。

4 指定登録機関が登録事務を行う場合における第八条から第十五条までの規定の適用については、これらの規定中「都道府県知事」とあるのは、「第二十五条第二項の指定を受けた者」とする。

(平二九法二四・追加)

(欠格条項)

第二十六条 次の各号のいずれかに該当する者は、指定を受けることができない。

- 一 未成年者、成年被後見人又は被保佐人
- 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 三 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して二年を経過しない者
- 四 第三十五条第一項又は第二項の規定により指定を取り消され、その取消しの日から起算して二年を経過しない者
- 五 法人であって、その役員のうち前各号のいずれかに該当する者があるもの

(平二九法二四・追加)

(指定の基準)

第二十七条 都道府県知事は、当該都道府県の区域において他に指定を受けた者がなく、かつ、指定の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときでなければ、指定をしてはならない。

- 一 職員、登録事務の実施の方法その他の事項についての登録事務の実施に関する計画が、登録事務の適確な実施のために適切なものであること。
- 二 前号の登録事務の実施に関する計画を適確に実施するに足りる経理的及び技術的な基礎を有するものであること。
- 三 登録事務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって登録事務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 四 前三号に定めるもののほか、登録事務を公正かつ適確に行うことができるものであること。

(平二九法二四・追加)

(指定の公示等)

第二十八条 都道府県知事は、指定をしたときは、指定登録機関の名称及び住所、指定登録機関が行う登録事務の範囲、登録事務を行う事務所の所在地並びに登録事務の開始の日を公示しなければならない。

2 指定登録機関は、その名称若しくは住所又は登録事務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。

(平二九法二四・追加)

(秘密保持義務等)

第二十九条 指定登録機関(その者が法人である場合にあっては、その役員。次項において同じ。)及びその職員並びにこれらの者であった者は、登録事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

2 指定登録機関及びその職員で登録事務に従事する者は、刑法(明治四十年法律第四十五号)その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

(平二九法二四・追加)

(登録事務規程)

第三十条 指定登録機関は、登録事務に関する規程(以下「登録事務規程」という。)を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 登録事務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。

3 都道府県知事は、第一項の認可をした登録事務規程が登録事務の公正かつ適確な実施上不適当となったと認めるときは、その登録事務規程を変更すべきことを命ずることができる。

(平二九法二四・追加)

(帳簿の備付け等)

第三十一条 指定登録機関は、国土交通省令で定めるところにより、登録事務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

2 前項に定めるもののほか、指定登録機関は、国土交通省令で定めるところにより、登録事務に関する書類で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。

(平二九法二四・追加)

(監督命令)

第三十二条 都道府県知事は、登録事務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定登録機関に対し、登録事務に関し監督上必要な命令をすることができる。

(平二九法二四・追加)

(報告、検査等)

第三十三条 都道府県知事は、登録事務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定登録機関に対し登録事務に関し必要な報告を求め、又はその職員に、指定登録機関の事務所に立ち入り、登録事務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(平二九法二四・追加)

(登録事務の休廃止)

第三十四条 指定登録機関は、都道府県知事の許可を受けなければ、登録事務の全部若しくは一部を休止し、又は廃止してはならない。

2 都道府県知事は、前項の許可をしたときは、その旨を公示しなければならない。

(平二九法二四・追加)

(指定の取消し等)

第三十五条 都道府県知事は、指定登録機関が第二十六条各号(第四号を除く。)のいずれかに該当するに至ったときは、その指定を取り消さなければならない。

- 2 都道府県知事は、指定登録機関が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて登録事務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。
 - 一 第二十五条第四項の規定により読み替えて適用する第十条、第十一条、第十二条第三項若しくは第四項、第十三条又は第十五条の規定に違反したとき。
 - 二 第二十八条第二項、第三十一条又は前条第一項の規定に違反したとき。
 - 三 第三十条第一項の認可を受けた登録事務規程によらないで登録事務を行ったとき。
 - 四 第三十条第三項又は第三十二条の規定による命令に違反したとき。
 - 五 第二十七条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。
 - 六 登録事務に関し著しく不適当な行為をしたとき、又は法人にあってはその役員が登録事務に関し著しく不適当な行為をしたとき。
 - 七 不正な手段により指定を受けたとき。
- 3 都道府県知事は、前二項の規定により指定を取り消し、又は前項の規定により登録事務の全部若しくは一部の停止を命じたときは、その旨を公示しなければならない。

(平二九法二四・追加)

(都道府県知事による登録事務の実施)

第三十六条 都道府県知事は、指定登録機関が第三十四条第一項の規定により登録事務の全部若しくは一部を休止したとき、前条第二項の規定により指定登録機関に対し登録事務の全部若しくは一部の停止を命じたとき、又は指定登録機関が天災その他の事由により登録事務の全部若しくは一部を実施することが困難となった場合において必要があると認めるときは、第二十五条第三項の規定にかかわらず、登録事務の全部又は一部を自ら行うものとする。

- 2 都道府県知事は、前項の規定により登録事務を行うこととし、又は同項の規定により行っている登録事務を行わないこととするときは、その旨を公示しなければならない。
- 3 都道府県知事が、第一項の規定により登録事務を行うこととし、第三十四条第一項の規定により登録事務の廃止を許可し、若しくは前条第一項若しくは第二項の規定により指定を取り消し、又は第一項の規定により行っている登録事務を行わないこととする場合における登録事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令で定める。

(平二九法二四・追加)

(登録手数料)

第三十七条 都道府県は、地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百二十七条の規定に基づき登録に係る手数料を徴収する場合には、第二十五条の規定により指定登録機関が行う登録を受けようとする者に、条例で定めるところにより、当該手数料を当該指定登録機関に納めさせることができる。

- 2 前項の規定により指定登録機関に納められた手数料は、当該指定登録機関の収入とする。

(平二九法二四・追加)

第六節 雑則

(平二九法二四・追加)

(資金の確保等)

第三十八条 国及び地方公共団体は、登録住宅の整備のために必要な資金の確保又はその融通のあっせんに努めなければならない。

(平二九法二四・追加)

(賃貸住宅への円滑な入居のための援助)

第三十九条 都道府県知事は、登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他登録住宅入居者(登録住宅入居者であった者を含む。)の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該登録住宅入居者に対し、他の適当な賃貸住宅に円滑に入居するために必要な助言その

他の援助を行うよう努めなければならない。

(平二九法二四・追加)

第五章 住宅確保要配慮者居住支援法人

(平二九法二四・追加)

(住宅確保要配慮者居住支援法人)

第四十条 都道府県知事は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人又は住宅確保要配慮者の居住の支援を行うことを目的とする会社であつて、第四十二条に規定する業務(以下「支援業務」という。)に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、住宅確保要配慮者居住支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

- 一 職員、支援業務の実施の方法その他の事項についての支援業務の実施に関する計画が、支援業務の適確な実施のために適切なものであること。
- 二 前号の支援業務の実施に関する計画を適確に実施するに足りる経理的及び技術的な基礎を有するものであること。
- 三 役員又は職員の構成が、支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 四 支援業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 五 前各号に定めるもののほか、支援業務を公正かつ適確に行うことができるものであること。

(平二九法二四・追加)

(指定の公示等)

第四十一条 都道府県知事は、前条の規定による指定(以下単に「指定」という。)をしたときは、支援法人の名称及び住所並びに支援業務を行う事務所の所在地を公示しなければならない。

2 支援法人は、その名称若しくは住所又は支援業務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、その旨を公示しなければならない。

(平二九法二四・追加)

(業務)

第四十二条 支援法人は、当該都道府県の区域内において、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 登録事業者からの要請に基づき、登録住宅入居者の家賃債務の保証をすること。
- 二 住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する情報の提供、相談その他の援助を行うこと。
- 三 賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する情報の提供、相談その他の援助を行うこと。
- 四 前三号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。

(平二九法二四・追加)

(業務の委託)

第四十三条 支援法人は、都道府県知事の認可を受けて、前条第一号に掲げる業務(以下「債務保証業務」という。)のうち債務の保証の決定以外の業務の全部又は一部を金融機関その他の者に委託することができる。

2 金融機関は、他の法律の規定にかかわらず、前項の規定による委託を受け、当該業務を行うことができる。

(平二九法二四・追加)

(債務保証業務規程)

第四十四条 支援法人は、債務保証業務に関する規程(以下「債務保証業務規程」という。)を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様と

する。

- 2 債務保証業務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。
- 3 都道府県知事は、第一項の認可をした債務保証業務規程が債務保証業務の公正かつ適確な実施上不適当となったと認めるときは、その債務保証業務規程を変更すべきことを命ずることができる。

(平二九法二四・追加)

(事業計画等)

第四十五条 支援法人は、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業計画及び収支予算を作成し、当該事業年度の開始前に(指定を受けた日の属する事業年度にあっては、その指定を受けた後遅滞なく)、都道府県知事の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 支援法人は、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業報告書及び収支決算書を作成し、当該事業年度経過後三月以内に、都道府県知事に提出しなければならない。

(平二九法二四・追加)

(区分経理)

第四十六条 支援法人は、国土交通省令で定めるところにより、債務保証業務及びこれに附帯する業務に係る経理とその他の業務に係る経理とを区分して整理しなければならない。

(平二九法二四・追加)

(帳簿の備付け等)

第四十七条 支援法人は、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

- 2 前項に定めるもののほか、支援法人は、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する書類で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。

(平二九法二四・追加)

(監督命令)

第四十八条 都道府県知事は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、支援業務に関し監督上必要な命令をすることができる。

(平二九法二四・追加)

(報告、検査等)

第四十九条 都道府県知事は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し支援業務若しくは資産の状況に関し必要な報告を求め、又はその職員に、支援法人の事務所に立ち入り、支援業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

- 2 第三十三条第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

(平二九法二四・追加)

(指定の取消し等)

第五十条 都道府県知事は、支援法人が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消すことができる。

- 一 第四十一条第二項又は第四十五条から第四十七条までの規定に違反したとき。
 - 二 第四十四条第一項の認可を受けた債務保証業務規程によらないで債務保証業務を行ったとき。
 - 三 第四十四条第三項又は第四十八条の規定による命令に違反したとき。
 - 四 第四十条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。
 - 五 支援法人又はその役員が、支援業務に関し著しく不適当な行為をしたとき。
 - 六 不正な手段により指定を受けたとき。
- 2 都道府県知事は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(平二九法二四・追加)

第六章 住宅確保要配慮者居住支援協議会

(平二九法二四・追加)

(住宅確保要配慮者居住支援協議会)

第五十一条 地方公共団体、支援法人、宅地建物取引業者(宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第七十六号)第二条第三号に規定する宅地建物取引業者をいう。)、賃貸住宅を管理する事業を行う者その他の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資する活動を行う者は、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供その他の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し必要な措置について協議するため、住宅確保要配慮者居住支援協議会(以下「支援協議会」という。)を組織することができる。

2 前項の協議を行うための会議において協議が調った事項については、支援協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければならない。

3 前二項に定めるもののほか、支援協議会の運営に関し必要な事項は、支援協議会が定める。

(平二九法二四・追加)

(支援協議会及び地域住宅協議会の連携)

第五十二条 前条第一項の規定により支援協議会が組織された地方公共団体の区域について地域住宅特別措置法第五条第一項の規定により地域住宅協議会が組織されている場合には、当該支援協議会及び地域住宅協議会は、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、相互に連携を図るよう努めなければならない。

(平二九法二四・追加)

第七章 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施策

(平二九法二四・章名追加)

(公的賃貸住宅の供給の促進)

第五十三条 国及び地方公共団体は、所得の状況、心身の状況、世帯構成その他の住宅確保要配慮者の住宅の確保について配慮を必要とする事情を勘案し、既存の公的賃貸住宅の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 公的賃貸住宅の管理者は、公的賃貸住宅の入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮するよう努めなければならない。

(平二九法二四・旧第五条線下)

(民間賃貸住宅への円滑な入居の促進)

第五十四条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅を円滑に賃借することができるようにするため、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援その他の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し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 民間賃貸住宅を賃貸する事業を行う者は、国及び地方公共団体が講ず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よう努めなければならない。

(平二九法二四・旧第六条線下)

(情報の提供等)

第五十五条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に関しその事情に応じた適切な情報を効果的かつ効率的に入手することができるようにするため、賃貸住宅に関する情報の提供及び相談の実施に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

(平二九法二四・旧第七条線下)

(住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携)

第五十六条 国及び地方公共団体は、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施策を推進するに当たっては、住宅確保要配慮者の自立の支援に関する施策、住宅確保要配慮者の福祉に関する施策その他の住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策並びに良好な居住環境の形成に関する施策との連携を図るよう努めなければならない。

(平二九法二四・旧第八条繰下)

(地方公共団体への支援)

第五十七条 国は、地方公共団体が講ずる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施策を支援するため、情報の提供その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(平二九法二四・旧第十二条繰下)

第八章 雑則

(平二九法二四・追加)

(大都市等の特例)

第五十八条 第四章の規定により都道府県又は都道府県知事の権限に属するものとされている事務は、地方自治法第二百五十二条の十九第一項の指定都市(以下この条において単に「指定都市」という。)及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市(以下この条において単に「中核市」という。)においては、指定都市若しくは中核市(以下この条において「指定都市等」という。)又は指定都市等の長が行うものとする。この場合においては、同章中都道府県又は都道府県知事に関する規定は、指定都市等又は指定都市等の長に関する規定として指定都市等又は指定都市等の長に適用があるものとする。

(平二九法二四・追加)

(国土交通省令への委任)

第五十九条 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のため必要な事項は、国土交通省令で定める。

(平二九法二四・追加)

(経過措置)

第六十条 この法律に基づき命令を制定し、又は改廃する場合においては、その命令で、その制定又は改廃に伴い合理的に必要と判断される範囲内において、所要の経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)を定めることができる。

(平二九法二四・追加)

第九章 罰則

(平二九法二四・追加)

第六十一条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

- 一 第二十九条第一項の規定に違反して、その職務に関し知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用した者
- 二 第三十五条第二項の規定による登録事務の停止の命令に違反した者

(平二九法二四・追加)

第六十二条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 不正の手段によって第八条の登録を受けた者
- 二 第十二条第一項又は第十四条第一項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- 三 第三十一条第一項又は第四十七条第一項の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかった者
- 四 第三十一条第二項又は第四十七条第二項の規定に違反した者
- 五 第三十三条第一項又は第四十九条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- 六 第三十三条第一項又は第四十九条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者
- 七 第三十三条第一項又は第四十九条第一項の規定による質問に対して答弁せず、又は虚偽の答弁をした者
- 八 第三十四条第一項の規定による許可を受けないで登録事務の全部を廃止した者

(平二九法二四・追加)

第六十三条 第二十二条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、二十万円以下の罰金に処する。

(平二九法二四・追加)

第六十四条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して前三条の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の罰金刑を科する。

(平二九法二四・追加)

附 則

この法律は、公布の日から施行する。

附 則 (平成二三年四月二八日法律第三二号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成二三年政令第二三六号で平成二三年一〇月二〇日から施行)

附 則 (平成二九年四月二六日法律第二四号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(政令への委任)

第二条 この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

(検討)

第三条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律による改正後の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施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

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施行規則

(法第二条第一項第一号の収入)

第一条 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(以下「法」という。)

第二条第一項第一号に規定する収入は、本人及び当該本人と同居するその配偶者等(配偶者その他の親族(婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及び当該事情にある者の親族を含む。))であって、本人と生計を一にする者をいう。以下この条において「同居者」という。)の過去一年間における所得税法(昭和四十年法律第三十三号)第二編第二章第一節から第三節までの例に準じて算出した所得金額(給与所得者が就職後一年を経過しない場合等その額をその者の継続的収入とすることが著しく不相当である場合においては、国土交通大臣の定めるところにより算定した額とし、第五号において単に「所得金額」という。)の合計から次に掲げる額を控除した額を十二で除した額をいう。

- 一 同居者又は所得税法第二条第一項第三十三号に規定する控除対象配偶者(次号において単に「控除対象配偶者」という。)若しくは同項第三十四号に規定する扶養親族(以下この条において単に「扶養親族」という。)で本人及び同居者以外のもの一人につき三十八万円
- 二 控除対象配偶者が所得税法第二条第一項第三十三号の二に規定する老人控除対象配偶者である場合又は扶養親族が同項第三十四号の四に規定する老人扶養親族である場合には、その老人控除対象配偶者又は老人扶養親族一人につき十万円
- 三 扶養親族が十六歳以上二十三歳未満の者である場合には、その扶養親族一人につき二十五万円
- 四 本人又は第一号に規定する者に所得税法第二条第一項第二十八号に規定する障害者がある場合には、その障害者一人につき二十七万円(その者が同項第二十九号に規定する特別障害者である場合には、四十万円)
- 五 本人又は同居者に所得税法第二条第一項第三十号に規定する寡婦(同号イ中「夫と死別し、若しくは夫と離婚した後婚姻をしていない者又は夫の生死の明らかでない者で政令で定めるもの」とあるのを「婚姻によらないで母となった女子であって、現に婚姻をしていないもの」と読み替えた場合において同号イに該当する者を含む。)又は同項第三十一号に規定する寡夫(同号中「妻と死別し、若しくは妻と離婚した後婚姻をしていない者又は妻の生死の明らかでない者で政令で定めるもの」とあるのを「婚姻によらないで父となった男子であって、現に婚姻をしていないもの」と読み替えた場合において同号に該当する者を含む。)がある場合には、その寡婦又は寡夫一人につき二十七万円(その者の所得金額が二十七万円未満である場合には、当該所得金額)

(法第二条第一項第一号の国土交通省令で定める金額)

第二条 法第二条第一項第一号の国土交通省令で定める金額は、十五万八千円とする。

(法第二条第一項第六号の国土交通省令で定める者)

第三条 法第二条第一項第六号の国土交通省令で定める者は、次に掲げる者とする。

- 一 日本の国籍を有しない者
- 二 中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律(平成六年法律第三十号)第十四条第一項に規定する支援給付(中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律(平成十九年法律第二百二十七号)附則第四条第一項に規定する支援給付を含む。)を受けている者
- 三 児童虐待の防止等に関する法律(平成十二年法律第八十二号)第二条に規定する児童虐待を受けた者
- 四 ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律(平成十三年法律第六十三号)第二条に規定するハンセン病療養所入所者等
- 五 配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律(平成十三年法律第三十一号。

以下この号において「配偶者暴力防止等法」という。)第一条第二項に規定する被害者でイ又は口のいずれかに該当するもの

イ 配偶者暴力防止等法第三条第三項第三号の規定による一時保護又は配偶者暴力防止等法第五条の規定による保護が終了した日から起算して五年を経過していない者

ロ 配偶者暴力防止等法第十条第一項の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して五年を経過していないもの

六 北朝鮮当局によって拉致された被害者等の支援に関する法律(平成十四年法律第四百三十三号)第二条第一項第五号に規定する帰国被害者等

七 犯罪被害者等基本法(平成十六年法律第六十一号)第二条第二項に規定する犯罪被害者等

八 更生保護法(平成十九年法律第八十八号)第四十八条に規定する保護観察対象者若しくは売春防止法(昭和三十一年法律第百十八号)第二十六条第一項に規定する保護観察に付されている者又は更生保護法第八十五条第一項(売春防止法第三十一条の規定により読み替えて適用する場合を含む。)に規定する更生緊急保護を受けている者

九 生活困窮者自立支援法(平成二十五年法律第百五号)第二条第二項第三号に規定する事業による援助を受けている者

十 著しく異常かつ激甚な非常災害として国土交通大臣が指定する災害であって発生した日から起算して国土交通大臣が定める期間を経過していないものにより滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者又は当該災害に際し災害救助法(昭和二十二年法律第百十八号)が適用された同法第二条に規定する市町村の区域(国土交通大臣が定めるものを除く。)若しくはこれに準ずる区域として国土交通大臣が定めるものに当該災害が発生した日において住所を有していた者

十一 前各号に掲げる者のほか、都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画で定める者

(住民の意見を反映させるために必要な措置)

第四条 法第五条第八項(法第六条第三項において準用する場合を含む。)の国土交通省令で定める方法は、都道府県賃貸住宅供給促進計画(法第六条第三項において準用する場合にあっては、市町村賃貸住宅供給促進計画)の案及び当該案に対する住民の意見の提出方法、提出期限、提出先その他住民の意見の提出に必要な事項を、インターネットの利用、印刷物の配布その他適切な手段により住民に周知する方法とする。

(特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例を受けるための特定優良賃貸住宅の入居者を確保することができない期間)

第五条 法第七条第一項の国土交通省令で定める期間は、三月とする。

(特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例に係る特定優良賃貸住宅の賃貸借の期間)

第六条 法第七条第二項の国土交通省令で定める期間は、五年とする。

(住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録申請書)

第七条 法第九条第一項の申請書の様式は、別記様式第一号とする。

(法第九条第一項第七号の国土交通省令で定める者)

第八条 法第九条第一項第七号の国土交通省令で定める者は、配偶者その他の親族(婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及び当該事情にある者の親族を含む。)であって、住宅確保要配慮者と生計を一にするものとする。

(登録申請書の記載事項)

第九条 法第九条第一項第九号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 法人である場合においては、その役員の氏名

二 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所(法定代理人が法人である場合においては、その商号又は名称、住所並びにその代表者及び役員の氏名)

三 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の名称

四 着工の年月

五 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅に関する権利の種別及び内容

六 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の管理を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては、当該事業者の商号、名称又は氏名、住所及び委託契約に係る事項

七 登録の申請が基本方針(住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が市町村賃貸住宅供給促進計画が定められている市町村の区域内のものである場合にあっては基本方針及び市町村賃貸住宅供給促進計画、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が都道府県賃貸住宅供給促進計画が定められている都道府県の区域(当該市町村の区域を除く。)内のものである場合にあっては基本方針及び都道府県賃貸住宅供給促進計画)に照らして適切なものである旨

八 居住の用に供する前の住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅にあっては、入居開始時期

九 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の全部又は一部が、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅である場合にあっては、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の位置及び戸数

(登録申請書に添付する書類)

第十条 法第九条第二項の国土交通省令で定める書類(第十七条第二項において「添付書類」という。)は、次に掲げるものとする。

一 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の位置を表示した付近見取図

二 縮尺、方位並びに住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅及びその敷地を表示した図面

三 縮尺、方位、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図

四 登録を申請しようとする者が住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅を自ら所有する場合にあっては、その旨を証する書類

五 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の管理を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては、委託契約に係る書類

六 登録を申請しようとする者が法人である場合においては、登記事項証明書及び定款

七 登録を申請しようとする者(未成年者である場合に限る。)の法定代理人が法人である場合においては、登記事項証明書

八 登録を受けようとする者(法人である場合においては当該法人並びにその代表者及び役員を含む。)並びに建物の転貸借が行われている場合にあっては当該建物の所有者及び転貸人が法第十一条第一項各号に掲げる欠格要件に該当しない者であることを誓約する書面

九 登録を受けようとする者が営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合においては、その法定代理人(法定代理人が法人である場合においては、その代表者及び役員を含む。)が法第十一条第一項第一号から第五号までに掲げる欠格要件に該当しない者であることを誓約する書面

十 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が昭和五十六年六月一日以後に新築の工事に着手したものであるときは、建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第七条第五項(同法第八十七条の二において準用する場合を含む。)の検査済証その他の書類で当該住宅が昭和五十六年六月一日以後に新築の工事に着手されたものであることを明らかにする書類

十一 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅が昭和五十六年五月三十一日以前に新築の工事に着手したものであるときは、地震に対する安全性に係る建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するもの又はこれに準ずるものであることを確認できる書類で次に掲げるもの

イ 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成七年法律第百二十三号)第四条第一項に規定する基本方針のうち同条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項に基づいて建築士が行った耐震診断の結果についての報告書

ロ 既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成十一年法律第八十一号)第六条第三項の建設住宅性能評価書

ハ 既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成十九年法律第六十六号)第十九条第二号の保険契約が締結されていることを証する書類

ニ イから八までに掲げるもののほか、住宅の耐震性に関する書類
十二 その他都道府県知事が必要と認める書類
(規模の基準)

第十一条 法第十条第一項第一号の国土交通省令で定める各戸の床面積の規模は、二十五平方メートル(次条第二号イただし書に規定する場合にあっては、十八平方メートル)とする。ただし、居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する場合にあっては、国土交通大臣が定める基準によることができる。

(構造及び設備の基準)

第十二条 法第十条第一項第二号の国土交通省令で定める基準は、次の各号に掲げるものとする。

一 次のいずれにも該当すること。

イ 消防法(昭和二十三年法律第百八十六号)若しくは建築基準法又はこれらの法律に基づく命令若しくは条例の規定(口に規定する規定を除く。)に違反しないものであること。

ロ 地震に対する安全性に係る建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するもの又はこれに準ずるものであること。

二 次のいずれかに該当すること。

イ 各戸が台所、便所、収納設備、洗面設備及び浴室又はシャワー室を備えたものであること。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えたものであることを要しない。

ロ 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する場合にあっては、国土交通大臣が定める基準を満たすものであること。

(入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲の基準)

第十三条 法第十条第一項第三号の国土交通省令で定める基準は、特定の者について不当に差別的なものでないこと、入居することができる者が著しく少数となるものでないことその他の住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないものであることとする。

(賃貸の条件に関する基準)

第十四条 法第十条第一項第四号の国土交通省令で定める基準は、賃貸住宅の入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであることとする。

(都道府県賃貸住宅供給促進計画で定める事項)

第十五条 都道府県は、国土交通大臣が定める基準に従い、市町村賃貸住宅供給促進計画が定められている市町村の区域以外の区域について、都道府県賃貸住宅供給促進計画で、第十一条及び第十二条第二号の規定による基準を強化し、又は緩和することができる。

(市町村賃貸住宅供給促進計画で定める事項)

第十六条 市町村は、国土交通大臣が定める基準に従い、市町村賃貸住宅供給促進計画で、第十一条及び第十二条第二号の規定による基準を強化し、又は緩和することができる。

(登録事項等の変更の届出)

第十七条 法第十二条第一項の規定による変更の届出は、別記様式第二号による登録事項等変更届出書により行うものとする。

2 法第十二条第二項の国土交通省令で定める書類は、添付書類のうちその記載事項が変更されたものとする。

(登録事項の公示方法)

第十八条 法第十六条の規定による公示は、インターネットの利用又は公衆の見やすい場所に掲示することにより行うものとする。

(家賃債務保証業者の要件)

第十九条 法第二十条第二項の国土交通省令で定める要件は、次の各号のいずれかに該当する者であることとする。

- 一 法第四十条に規定する住宅確保要配慮者居住支援法人（以下「支援法人」という。）
 - 二 前号に掲げる者のほか、家賃債務の保証を適切かつ確実に実施することができる者として国土交通大臣の登録を受けているもの
- （保険価額に乗じる割合）

第二十条 法第二十条第三項の国土交通省令で定める割合は、百分の七十とする。

（保険金の支払の請求期間）

第二十一条 法第二十条第六項の国土交通省令で定める期間は、一年とする。

（登録事務の引継ぎ）

第二十二条 都道府県知事は、法第二十五条第三項に規定する場合にあっては、次に掲げる事項を行わなければならない。

- 一 登録事務を指定登録機関に引き継ぐこと。
- 二 登録簿及び登録事務に関する書類を指定登録機関に引き継ぐこと。
- 三 その他都道府県知事が必要と認める事項

（登録事務規程の記載事項）

第二十三条 法第三十条第二項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 登録事務を行う時間及び休日に関する事項
- 二 登録事務を行う事務所に関する事項
- 三 手数料の収納の方法に関する事項
- 四 登録事務の実施の方法に関する事項
- 五 登録の結果の通知に関する事項
- 六 登録簿並びに登録事務に関する帳簿及び書類の管理に関する事項
- 七 その他登録事務の実施に関し必要な事項

（帳簿）

第二十四条 法第三十一条第一項の登録事務に関する事項で国土交通省令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 登録の申請をした者の氏名又は名称及び住所
- 二 登録の申請に係る住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の位置
- 三 登録の申請を受けた年月日
- 四 登録又は拒否の別
- 五 拒否の場合には、その理由
- 六 登録を行った年月日
- 七 登録番号
- 八 登録の内容
- 九 その他登録事務に関し必要な事項

2 前各号に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ指定登録機関において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって法第三十一条第一項の帳簿（次項において単に「帳簿」という。）への記載に代えることができる。

3 指定登録機関は、帳簿（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。）を、登録事務の全部を廃止するまで保存しなければならない。

（書類の保存）

第二十五条 法第三十一条第二項の登録事務に関する書類で国土交通省令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 登録の申請に係る書類
- 二 法第十四条第一項の規定による登録事業の廃止の届出に係る書類
- 三 その他都道府県知事が必要と認める書類

2 前項各号に掲げる書類が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ指定登録機関において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示される

ときは、当該記録をもって同項の書類に代えることができる。

- 3 指定登録機関は、第一項の書類（前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。）を、登録事務の全部を廃止するまで保存しなければならない。

（登録事務の引継ぎ）

第二十六条 指定登録機関は、法第三十六条第三項に規定する場合にあっては、次に掲げる事項を行わなければならない。

- 一 登録事務を都道府県知事に引き継ぐこと。
- 二 登録簿並びに登録事務に関する帳簿及び書類を都道府県知事に引き継ぐこと。
- 三 その他都道府県知事が必要と認める事項

（住宅確保要配慮者居住支援法人に係る指定の申請）

第二十七条 法第四十条の規定による指定を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 名称及び住所並びに代表者の氏名
- 二 法第四十条に規定する支援業務（以下単に「支援業務」という。）を行おうとする事務所の所在地
- 三 支援業務を開始しようとする年月日

- 2 前項の申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 定款及び登記事項証明書
- 二 申請の日の属する事業年度の前事業年度における財産目録及び貸借対照表（申請の日の属する事業年度に設立された法人にあっては、その設立時における財産目録）
- 三 申請に係る意思の決定を証する書類
- 四 法第四十条第一号に規定する支援業務の実施に関する計画として次の事項を記載した書類

イ 組織及び運営に関する事項

ロ 支援業務の概要に関する事項

- 五 役員の氏名及び略歴を記載した書類
- 六 現に行っている業務の概要を記載した書類
- 七 その他都道府県知事が必要と認める書類

（債務保証業務規程で定めるべき事項）

第二十八条 法第四十四条第二項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 被保証人の資格
- 二 保証の範囲
- 三 保証の金額の合計額の最高限度
- 四 一被保証人についての保証の金額の最高限度
- 五 保証契約の締結及び変更に関する事項
- 六 保証料に関する事項その他被保証人の守るべき条件に関する事項
- 七 保証債務の弁済に関する事項
- 八 求償権の行使方法及び償却に関する事項
- 九 業務の委託に関する事項

（事業計画等の変更の認可の申請）

第二十九条 支援法人は、法第四十五条第一項後段の規定により支援業務に係る事業計画又は収支予算の変更の認可を受けようとするときは、変更しようとする事項及びその理由を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

（事業報告書等の提出）

第三十条 支援法人は、法第四十五条第二項の規定により支援業務に係る事業報告書及び収支決算書を提出するときは、財産目録及び貸借対照表を添付しなければならない。

（区分經理の方法）

第三十一条 支援法人は、法第四十三条第一項に規定する債務保証業務（次条第三項及び第三十

三条第三項において単に「債務保証業務」という。)及びこれに附帯する業務(次項において「債務保証業務等」という。)に係る経理について特別の勘定を設け、その他の業務に係る経理と区分して整理しなければならない。

- 2 支援法人は、債務保証業務等とその他の業務の双方に関連する収入及び費用については、適正な基準によりそれぞれの業務に配分して経理しなければならない。

(帳簿)

第三十二条 法第四十七条第一項の支援業務に関する事項で国土交通省令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 法第四十二条第一号に規定する家賃債務の保証(以下この項及び次条第一項第一号において「債務の保証」という。)の相手方の氏名及び住所

- 二 債務の保証を行った年月日

- 三 債務の保証の内容

- 四 その他債務の保証に関し必要な事項

- 2 前項各号に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ支援法人において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該記録をもって法第四十七条第一項の帳簿(次項において単に「帳簿」という。)への記載に代えることができる。

- 3 支援法人は、帳簿(前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。)を、債務保証業務の全部を廃止するまで保存しなければならない。

(書類の保存)

第三十三条 法第四十七条第二項の支援業務に関する書類で国土交通省令で定めるものは、次に掲げるもの又はこれらの写しとする。

- 一 債務の保証の申請に係る書類

- 二 保証契約に係る書類

- 三 弁済に係る書類

- 四 求償に係る書類

- 2 前項に掲げる書類が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じ支援法人において電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該ファイル又は磁気ディスクをもって前項の書類に代えることができる。

- 3 支援法人は、第一項の書類(前項の規定による記録が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。)を、債務保証業務の全部を廃止するまで保存しなければならない。

附 則

この省令は、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一部を改正する法律(平成二十九年法律第二十四号)の施行の日(平成二十九年十月二十五日)から施行する。

国土交通省・厚生労働省関係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
施行規則

(登録事業者の要件)

第一条 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(以下「法」という。)第二十一条第一項の国土交通省令・厚生労働省令で定める要件は、次の各号のいずれかに該当することとする。

- 一 法第五十一条第一項に規定する住宅確保要配慮者居住支援協議会の構成員であること。
- 二 法第四十条に規定する住宅確保要配慮者居住支援法人であること。
- 三 賃貸住宅管理業者登録規程(平成二十三年国土交通省告示第九百九十八号)第三条第一項の規定による登録を受けていること。
- 四 第一号の構成員が団体である場合にあっては、当該団体の構成員であること。
- 五 前各号のいずれかに該当する者に対し、法第十条第五項に規定する登録住宅のうち、法第二十一条第一項の規定による通知に係る同項に規定する被保護入居者(次条において単に「被保護入居者」という。)が入居するものの管理を委託していること。

(被保護入居者の居住の安定の確保を図る上で支障となる事情)

第二条 法第二十一条第一項の国土交通省令・厚生労働省令で定める事情は、次の各号のいずれかに該当することとする。

- 一 被保護入居者が家賃又は共益費(以下この条において「家賃等」という。)の請求に応じないこと。
- 二 被保護入居者が家賃等を滞納していること(当該被保護入居者に対して生活保護法(昭和二十五年法律第百四十四号)第十四条に規定する住宅扶助又は同法第十二条に規定する生活扶助のための保護金品が支給される月に家賃等を支払う旨を当該被保護入居者が約している場合を除く。)
- 三 被保護入居者が過去に他の賃貸住宅において家賃等を滞納していた事実があることその他被保護入居者が家賃等を滞納するおそれが明らかであること。

(通知の方法)

第三条 法第二十一条第一項の規定による通知は、別記様式による通知書により行うものとする。

2 前項の通知書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。ただし、生活保護法第十九条第四項に規定する保護の実施機関が次に掲げる書類により証明すべき事実を公簿等によって確認することができるときは、この限りでない。

- 一 通知をしようとする者が第一条各号に掲げる要件のいずれかに該当することを証する書面
- 二 賃貸借契約書の写し又はこれに代わる書類

附 則

この省令は、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一部を改正する法律(平成二十九年法律第二十四号)の施行の日(平成二十九年十月二十五日)から施行する。

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

住宅は、国民の健康で文化的な生活を実現する上で不可欠な基盤であるが、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者等の住宅確保要配慮者については、その属性に応じた適切な規模、構造等を有する賃貸住宅が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入居制限が行われていること等、適切な規模、構造等の賃貸住宅の確保を困難にする特別な事情等が存在し、その居住水準が比較的低い状況にある場合が少なくないことから、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）においても、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保が住宅政策の基本理念の一つとして位置付けられているところである。

このような状況に鑑み、平成十九年七月に公布及び施行された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（平成十九年法律第百十二号。以下「住宅セーフティネット法」という。）においては、これら住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、国及び地方公共団体の責務等が規定された。

また、平成二十九年十月に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一部を改正する法律（平成二十九年法律第二十四号）が施行され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度等が創設されたところである。

この基本的な方針は、このような住宅セーフティネット法の趣旨に則り、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するための施策が各地域で効率的かつ効果的に推進されるよう、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図る上での基本的な方向等の必要な事項を定めるものである。

一 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向

1 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者とは、以下のいずれかに該当する者をいう。

- (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

具体的には、ホームレスや生活保護受給者等を含む低額所得者、被災者（発災から三年以内の災害又は大規模災害によるものに限る。）、高齢者、身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者、ひとり親家庭等の子どもを養育する者、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等、D V（ドメスティック・バイオレンス）被害者、拉致被害者、犯罪被害者、生活困窮者及び矯正施設退所者が住宅セーフティネット法において住宅確保要配慮者として規定されている。また、地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、L G B T（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）、U I J ターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者等多様な属性の者が住宅確保要配慮者に含まれ得る。なお、それぞれの属性の住宅確保要配慮者に対する支援措置の必要性については、各地域における住宅確保要配慮者の賃貸住宅の確保に係る困難性及び緊急性の程度や賃貸住宅市場の状況等によるものと考えられる。

2 住宅確保要配慮者の居住の実態の把握

住宅確保要配慮者については、地域によって、また、その属性によって、住宅困窮度等の居住実態は異なるものと考えられることから、住宅確保要配慮者に対する施策を進めるに当たっては、地方公共団体等が地域における住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅の供給状況について、できるだけ具体的に把握することが重要である。

3 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備

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（以下「都市再生機構」という。）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（以下「登録住宅」という。）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。

4 国と地方公共団体の役割分担

重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築に当たっては、住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅の供給状況等を的確に把握するとともに、地域における賃貸人等の意向や居住支援の実態等も踏まえた上で、具体的な施策を展開していくことが重要であることから、地方公共団体が主体的に取り組んでいく必要がある。

また、国においては、地方公共団体の取組みに対して、必要な情報提供、技術的な助言、財政的支援等を実施することにより、住宅セーフティネットの構築を支援していく必要がある。

5 住宅確保要配慮者に対する支援措置の選択

各地域における住宅確保要配慮者への支援措置については、賃貸住宅の確保について配慮を必要とする特別な事情、地域の賃貸住宅市場の状況等を踏まえて適切に選択することが必要である。

例えば、適切な規模、構造等の民間賃貸住宅が当該地域に存在しているものの、家賃滞納、孤独死、事故及び騒音等への不安から住宅確保要配慮者に対する入居制限が行われている場合には、必要な居住支援を行う等民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するための措置を講じることが必要である。また、適切な規模、構造等の公的賃貸住宅ストックが存在する場合には、優先入居等を通じた当該ストックの有効活用を図ることも効果的である。

一方、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、住宅確保要配慮者にとって必要な規模、構造等を有する賃貸住宅が当該地域に存在しない場合には、高齢者に特有の身体機能等の低下や障害者の心身の特性に応じた設備等の設置に配慮しつつ、このような賃貸住宅の整備を促進するための施策を講じることが必要である。また、収入が低額である等の理由により適切な規模、構造等の賃貸住宅の確保が困難となっている低額所得者に対しては、低廉な家賃の賃貸住宅を供給することが必要である。

6 住宅ストックの活用

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に当たっては、特に、全国で住宅の空き家及び空き室が増加している状況を踏まえ、住宅ストックの有効活用を図ることが重要である。

7 福祉及び医療等の他の施策や関係者相互の連携

住宅確保要配慮者の居住の安定を図るためには、賃貸住宅の供給の促進と併せて、自立支援、福祉サービス等の提供や良好な居住環境の形成を促進することが重要である。

特に、高齢者及び障害者については、福祉行政及び医療行政における地域包括ケアの推進の動き、大都市圏等における急速な高齢化の進展、障害者福祉施設等から地域生活への移行の促進等これらの者を取り巻く状況が変化する中、自立した生活を送れる環境整備を進める観点から、賃貸住宅の供給の促進に関する施策と福祉施策等との連携が重要であると考えられる。

このため、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施策の推進に当たっては、関連する情報の提供及び住宅や関連施設の整備、運営等の様々な局面において、住宅関連部局と高齢者福祉、障害者福祉、児童福祉、生活困窮者自立支援等を担当する福祉関連

部局、在宅医療等を担当する医療関連部局、失業者の就労支援等を担当する自立支援関連部局、まちづくり関連部局等との連携を積極的に推進する必要がある。

また、公的賃貸住宅の管理主体、民間賃貸住宅の賃貸人、宅地建物取引業者、賃貸住宅の管理を業とする者、非営利活動法人、社会福祉法人等も含め、関係者間の密接な連携を構築することが、施策の効果的な推進を図る上で不可欠と考えられる。

これらの連携を進める上で、住宅セーフティネット法第五十一条第一項に規定する住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「居住支援協議会」という。）や地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号。以下「地域住宅特別措置法」という。）第五条第一項に規定する地域住宅協議会の枠組みを積極的に活用することが有効である。この際、とりわけ市町村における取組みの強化が必要である。

また、賃貸人、宅地建物取引業者及び賃貸住宅の管理を業とする者を会員とする団体において、これらの会員への普及啓発等も含め、地方公共団体の施策への積極的な協力が行われることは、関連施策の効果的な推進に大きく寄与するものと考えられることから、これらの取組みの促進及び支援を図ることが必要である。

8 コミュニティ等への配慮

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施策は、様々な属性の世帯が共生し、バランスのとれたコミュニティが形成されることに十分配慮して推進することが重要である。

また、高齢者、障害者等の居住の安定を図る上で、これらの者の生活をサポートする子ども世帯等と同居又は近居を行うことは有効な方策の一つと考えられることから、高齢者、障害者等とその子ども世帯等との同居又は近居への支援や血縁に基づかない共同居住等の要望への対応等を的確に行うことも重要である。

二 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項

住宅確保要配慮者が賃貸住宅に入居する際には、家賃滞納、孤独死、事故及び騒音等に対する不安から賃貸人等に入居を拒まれるケースがあることから、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる賃貸住宅の確保が求められている。

このため、地方公共団体においては、公営住宅を含む公的賃貸住宅及び登録住宅の供給の目標を設定することとする。

三 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基本的な事項

住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進は、各地域に存在する既存の公的賃貸住宅ストックを有効に活用するとともに、公的賃貸住宅の管理等を行う主体間の連携の下で推進することが重要である。

1 公営住宅の整備及び管理に関する基本的な事項

住生活基本法第十七条第一項に規定する住生活基本計画（都道府県計画）に定められた供給の目標量を踏まえ、公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第三条に基づき、真に住宅に困窮する低額所得者に公営住宅を公平かつ的確に供給することが重要である。

また、地域における低額所得者の居住の状況や公営住宅ストックの老朽化の状況に応じて、社会資本整備総合交付金等の活用により、必要となる公営住宅の整備やストックの改善を計画的に進めることが必要である。加えて、福祉行政と積極的に連携し、大規模な公営住宅団地の建替えや既存の公営住宅における低利用施設又は未利用施設の有効活用等を通じて、福祉施設、介護施設、子育て関連施設、医療施設等を併設することにより、周辺地域も含めた居住環境の整備を推進することが必要である。

この際、各地域において公営住宅の供給が必要となる低額所得者の心身の状況、世帯構成等を踏まえて、これらの者に適した規模、構造等の住宅を的確に供給することが必要である。

地域の低額所得者の公営住宅に対する需要が、その供給を上回っている場合であっても、既存の公営住宅等のストックの有効活用、借上公営住宅制度の活用、公営住宅の建替え等を通じて供給戸数を増やす等、効率的な方策の可能性について検討することが重要である。

公営住宅ストックは、入居者資格を有する者のうち、住宅の確保に特段の配慮が必要な特

別の事情を有する者の居住の安定を確保するために有効に活用することが重要であり、公営住宅法第二十三条第一号イ若しくはロ又は第二十九条第二項の条例で定める金額の適切な設定のほか、特に住宅困窮度が高いと考えられる者に対する優先入居や被災者に対する災害公営住宅の建設等の施策を地域の状況に応じて的確に実施することが必要である。

また、高齢者、障害者等とその親族等との同居又は近居を促進する観点から、子ども世帯の近隣の住戸への高齢の親世帯の住替え、近傍に親世帯が居住する子ども世帯の優先入居等の施策を推進することや、高齢者、障害者等の居住の安定を図る観点から、例えば高層に住んでいる高齢者、障害者等を一階の住戸へ住み替えるための特定入居を推進する必要がある。

また、公営住宅ストックを有効活用して公営住宅の公平かつ的確な供給を推進する観点から、地域における公営住宅、住宅困窮者等の実情を勘案しつつ、期間満了後の入居者の居住の安定確保にも十分配慮した上で、公営住宅における定期借家制度（期限付き入居）の活用を図ることが必要である。さらに、障害者等の地域における自立生活を支援するため、精神障害者、知的障害者、認知症高齢者等に対するグループホーム事業への活用等を推進することが重要である。

2 地域優良賃貸住宅制度等に関する基本的な事項

地域優良賃貸住宅制度は、従来の特定優良賃貸住宅制度及び高齢者向け優良賃貸住宅制度を再編し、高齢者、障害者、子どもを養育する家庭等各地域において賃貸住宅の確保に関し特に配慮を要する者に施策対象を重点化した上で、社会資本整備総合交付金等を活用して整備に要する費用及び家賃の低廉化に要する費用を助成することにより、国及び地方公共団体の連携の下で、民間事業者等による良質な賃貸住宅の供給の促進を図るものである。

本制度は、地域における重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図る上で効果的かつ効率的な施策であると考えられることから、住宅確保要配慮者に適した賃貸住宅ストックが十分に整備されていない地域において、本制度の積極的な推進を図ることが重要である。

この際、地方公共団体が、各地域における住宅確保要配慮者の状況を十分に踏まえ、地域住宅計画等に整備費助成の対象とする入居者資格の範囲を設定することにより、各地域で特に支援が必要とされる住宅確保要配慮者に対し、必要な賃貸住宅を的確に供給することが重要である。

3 都市再生機構が整備及び管理を行う賃貸住宅に関する基本的な事項

都市再生機構が整備及び管理を行う賃貸住宅は、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る上で重要な役割を担うストックと考えられ、ストックの規模、構造等の内容、各地域における住宅確保要配慮者の状況等に応じて、住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネット法第十条第一項に掲げる基準に適合するストックに係る情報提供や優先入居の実施、ストック更新に伴う入居者負担の増加の抑制等を通じて、住宅セーフティネットを充実させることが重要である。

また、高齢者、障害者、子どもを養育する者等の居住の安定の確保が必要と考えられる地域において、居住者や都市再生機構のストックの状況、将来の需要動向を踏まえつつ、エレベーターの設置や手すりの設置等のバリアフリー化を推進するとともに、建替事業に伴って生ずる余剰地や既存の団地内の施設等を有効活用した医療施設、福祉施設、子育て支援施設等の誘致等を通じて、都市再生機構団地の地域医療福祉拠点化を図り、住宅確保要配慮者にとって居住しやすい環境の整備を計画的に推進することが重要である。

さらに、災害が発生した場合に、被災者の居住の安定の確保を図るため、都市再生機構のストックを活用することも重要である。

これらの取組みの推進に当たっては、居住支援協議会の場や地域住宅協議会の場も活用しながら、地方公共団体と都市再生機構との連携を密にするとともに、地域の住宅事情を勘案して、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号。以下「高齢者居住安定法」という。）に基づき地方公共団体の要請を受けて都市再生機構が高齢者向けの賃貸住宅を供給することや、都市再生機構のストックを借上公営住宅や地域優良賃貸住宅として活用することについても、必要に応じて検討することが重要である。

また、都市再生機構団地の地域医療福祉拠点化等の推進に当たっては、地方公共団体の医療関連部局、福祉関連部局、自立支援関連部局及びまちづくり関連部局、並びに社会福祉協議会、社会福祉法人、非営利活動法人及び民間事業者等の地域関係者と連携及び協力することが重要である。

4 その他公的賃貸住宅に関する基本的な事項

地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等その他の公的賃貸住宅についても、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る上で重要な役割を担うストックであると考えられるため、都市再生機構が整備する賃貸住宅と同様に、住宅確保要配慮者に対する優先入居を実施する等により、ストックの有効活用を推進することが重要である。

5 公的賃貸住宅に関する情報の提供や相談の実施に関する基本的な事項

公的賃貸住宅への入居を希望する住宅確保要配慮者に対して、公的賃貸住宅の入居者募集に係る情報が提供されるよう、必要な措置が講じられることが必要である。

この際、住宅確保要配慮者が、自らに適した公的賃貸住宅を適切に選択できるよう、バリアフリー化の状況等の住戸の規模、構造等に関する情報、周辺地域における福祉施設等の立地状況等に関する情報、当該住戸で受けられる居住支援サービスの内容等の様々な情報を的確に提供することが重要である。

6 公的賃貸住宅の供給の促進と住宅確保要配慮者の自立支援や福祉に関する施策、良好な居住環境の形成に関する施策等との連携に関する基本的な事項

大規模な公的賃貸住宅団地の建替えに当たっては、地域の需要に応じ、当該地域の利便性向上や良好なまちづくりを推進する観点から、デイサービス、特別養護老人ホーム等の社会福祉施設、生活介護事業所、自立訓練事業所等の障害福祉サービス事業所、保育所等の併設等を推進することが重要である。

また、団地内の空き施設、空き地等については、福祉部局等とも連携し、団地内及び周辺に居住する高齢者等の居住の安定に資する施設を立地させることが重要である。

さらに、公的賃貸住宅において自立支援、福祉サービス等と連携して住宅供給を推進するプロジェクトを進めることも、住宅確保要配慮者の居住の安定を図る上で有効である。

これらに加え、公的賃貸住宅の整備は、魅力あるまちづくりを推進する上で有効な手段の一つであることを踏まえ、地域の状況に応じて、中心市街地活性化をはじめとする地域活性化のための施策等、まちづくりに関連する施策との連携を推進することが重要である。

7 地域住宅計画に公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項を記載する際の留意事項

地域住宅特別措置法第六条第一項に規定する地域住宅計画において、当該計画を策定する地方公共団体以外の主体が管理し、又は所有する公的賃貸住宅に関する事項を記載する場合には、当該地方公共団体は、事前にこれらの主体と連絡調整を十分に行い、関連施策を円滑に推進することが重要である。

四 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基本的な事項

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するに当たっては、各地域において、支援を必要とする住宅確保要配慮者の属性、円滑な入居を困難にしている要因及び必要とする支援措置を的確に把握した上で、適切な施策を講じることが必要である。

また、住宅セーフティネット法において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録、居住支援協議会の組織や居住支援法人の指定、適正な家賃債務保証業者に対する独立行政法人住宅金融支援機構（以下「住宅金融支援機構」という。）の保険による支援、生活保護受給者の居住の安定の確保の支障となる事情についての保護の実施機関への通知に関する手続き等が規定されていることを踏まえ、地方公共団体、民間賃貸住宅の賃貸人、家賃債務保証業者、居住支援活動を行う法人等の各関係者が積極的に施策に取り組むとともに、居住支援協議会等を活用し、関係者の緊密な連携の下、必要な支援を効果的に実施していくことが必要である。

1 登録住宅の供給に関する基本的な事項

住宅確保要配慮者が円滑に民間賃貸住宅に入居できる環境を整備するため、地方公共団体においては、登録住宅の確保に積極的に取り組む必要がある。その際には、賃貸人等に登録

を働きかけるだけでなく、賃借人の特性に応じた住宅の供給促進のための賃貸人への支援措置や、住宅確保要配慮者の入居の受入れに当たり賃貸人が抱く不安を解消するための居住支援等の取組みを併せて提供することが有効である。また、空き家対策を行っている部局と連携を図り、空き家情報を活用し、所有者に有効活用する意向がある場合や、居住支援活動を行う法人等が住宅確保要配慮者のために活用したい意向がある場合等には、所有者に対して登録住宅として活用することを働きかけることも有効である。

また、入居を拒まないこととする住宅確保要配慮者の属性については、登録住宅を賃貸する事業者（以下「登録事業者」という。）が選択できることとしているが、できるだけ多くの属性を選択するよう、登録事業者に働きかけることが望ましい。また、登録を受けようとする事業者は、入居を受け入れることとする場合の条件を付すことも可能であるが、対象者の範囲が極端に狭くなることや合理性のない差異を設けること等は不当な制限に当たることから、登録を受けることができないことに留意する必要がある。

さらに、登録事業者が本制度を悪用することのないよう、都道府県、政令市又は中核市（以下「登録主体」という。）は、例えば、入居を拒まないとしていながら入居を拒んだこと、入居者募集中として広告していながら応募時には既に入居者が決まっていることが連続して発生していること、実際には世帯として構成されていない他人同士を一戸の登録住宅に住まわせていること等の情報が、入居希望者、入居者等から寄せられた場合には、必要に応じて、報告の徴収や指示等を行い、悪質な場合には登録の取消しや登録事業者の名称の公表を行う必要がある。

なお、住宅セーフティネット法第五条第一項及び第六条第一項に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画（以下「供給促進計画」という。）を策定することで、住宅確保要配慮者の追加や登録基準の一部の強化及び緩和といった措置が可能であり、地域における住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅事情を踏まえ、地方公共団体においては、供給促進計画の策定やそれらの措置の必要性について十分検討する必要がある。

また、被災者、DV被害者等で緊急に住宅の確保が必要な者については、入居者資格を満たさない場合又は登録住宅が登録基準に合致しなくなる場合であっても、一時的に登録住宅に入居させることは差し支えないことから、登録事業者においては、必要に応じて登録主体に相談又は確認をした上で、入居させることが考えられる。

2 居住支援活動の充実に関する基本的な事項

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進し、その居住の安定を確保するためには、各地域において、居住支援活動が積極的に行われる必要がある。

このため、まずは、地方公共団体の住宅部局並びに自立支援関連部局及び福祉関連部局、民間賃貸住宅の賃貸人、宅地建物取引業者及び賃貸住宅を管理する事業者を行う者を会員とする団体、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う法人等の関係者が密接に連携するためのプラットフォームとして居住支援協議会を設立し、相互の情報共有、住宅確保要配慮者や賃貸人に対する情報提供等に取り組む必要がある。都道府県のほか、政令市、中核市等の比較的規模の大きな地方公共団体においては自ら居住支援協議会を設立するとともに、比較的規模の小さな地方公共団体においては都道府県の居住支援協議会の構成員となる等、地方公共団体が居住支援協議会の活動に積極的に取り組むことが重要である。なお、都道府県の居住支援協議会と当該都道府県内の市町村の居住支援協議会は、居住支援活動の重複や不整合等を防止するため、双方の活動内容等に係る情報交換や必要な調整を行うことが望ましい。

また、都道府県は、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する家賃債務保証、住宅相談等賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供及び相談、見守り等の住宅確保要配慮者の生活支援といった居住支援活動を行う法人について、居住支援法人として指定することができるので、適正に居住支援活動を行うと認められる者について積極的に指定をすることが望ましい。

3 家賃債務保証の充実に関する基本的な事項

賃貸住宅の賃貸人が入居者に求める家賃債務保証は、連帯保証人から家賃債務保証業者へ

と移行しつつあるが、住宅確保要配慮者については、家賃滞納や孤独死等の保証事故の発生リスクが高いと判断されて、家賃債務保証業者から保証を断られるケースがある。また、保証事故が発生した場合には、家賃債務保証業者が賃貸人に対して代位弁済した後、賃借人からその費用を回収することとなるが、回収方法が定められていないこと等に起因して賃借人との間でトラブルとなるケースがある。

そのため、適正に家賃債務保証の業務を行う者を国に登録する制度を創設したので、今後は、地方公共団体においても家賃債務保証業者にその登録を促すとともに、賃貸人や賃借人に対してその情報を広く提供していくことが重要である。

また、住宅金融支援機構は、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対して、国に登録された家賃債務保証業者や居住支援法人がその家賃債務を保証する場合に、当該保証の保険引受けをすることとしたので、住宅確保要配慮者の登録住宅への入居円滑化を図るため、この保険について周知及び普及を行う必要がある。

4 生活保護受給者の賃貸住宅への入居円滑化に関する基本的な事項

生活保護受給者が民間賃貸住宅に居住する場合の家賃等については、必要に応じて住宅扶助費等として生活保護受給者に支給されるが、一部の生活保護受給者がそれを家賃の支払いに充てずに滞納してしまうケースがあり、賃貸人は生活保護受給者の入居に拒否感を有する傾向にある。また、滞納が重なれば住宅からの退去を迫られる等生活保護受給者本人の居住の安定も阻害されることとなる。そこで、住宅セーフティネット法においては、賃貸人から生活保護受給者の家賃滞納等居住の安定確保を図る上で支障となる事情を保護の実施機関に情報提供し、情報提供を受けた保護の実施機関は速やかに事実確認を行って、保護の実施機関が生活保護受給者に代わって賃貸人に住宅扶助費等を交付する代理納付の可否やその他の措置をとる必要があるかどうかを判断するという手続きが設けられた。この手続きが生活保護受給者の住宅確保に資するものとなるよう、保護の実施機関その他の関係者が協力し、速やかな事実確認、代理納付の可否の判断等を行っていくことが重要である。

5 住宅金融支援機構による改修費への融資に関する基本的な事項

住宅確保要配慮者の居住環境の改善のためバリアフリー改修及び耐震改修等の必要な工事を行う場合や、低家賃の賃貸住宅の供給促進のため共同居住型住宅(いわゆるシェアハウス)への改修工事を行う場合等について、住宅金融支援機構は、登録住宅の改修を行う賃貸人に対して改修費用を融資することが可能なので、その旨について賃貸人に対して周知及び普及を行う必要がある。

6 国及び地方公共団体による登録住宅に係る支援措置に関する基本的な事項

国及び地方公共団体は、登録住宅に居住する住宅確保要配慮者の居住環境の向上のため、地域の実情等を踏まえ、賃貸人等が行う登録住宅の改修に対して支援を行うことや、登録住宅に居住する住宅確保要配慮者の負担軽減のため家賃や家賃債務保証料の低廉化に対して支援を行うことが考えられる。

これらの支援を行うに当たっては、地域における住宅確保要配慮者や賃貸人等のニーズを踏まえ、入居対象者、地域等を限定して行うことも考えられる。

7 住宅確保要配慮者に対する情報提供等に関する基本的な事項

国、地方公共団体の住宅部局並びに自立支援関連部局及び福祉関連部局、宅地建物取引業者及び賃貸住宅を管理する事業を行う者に係る団体、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う法人等においては、居住支援協議会等の場を活用して情報の共有を図るとともに、必要な情報が住宅確保要配慮者及び賃貸人等に広く周知されるよう十分に連携して取り組んでいくことが必要である。

五 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基本的な事項

賃貸人等は、賃貸借契約の目的を達成するために、住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅を適正に維持管理し、計画的に維持修繕を行う必要がある。また、国は、当該賃貸住宅における各種トラブルを未然に防ぐための知見や、共同居住型住宅の運営管理に関する知見等、賃貸人等が住宅確保要配慮者の入居を受け入れるに当たって活用可能な情報の提供に努めることとし

ているので、賃貸人等は、これらの情報も有効に活用し、住宅確保要配慮者の円滑な入居や居住の安定を図っていくことが期待される。

登録事業者は、登録住宅について、常に登録基準に適合する状態に保つよう、適正に維持管理しなければならない。また、登録主体は、登録住宅が適正に管理されるよう、必要に応じて、登録住宅の管理の状況について、報告徴収等により実態を把握するとともに、老朽化や災害による損傷等に留意し、適正な維持管理について助言及び指導を行うよう努めることとする。さらに、地方公共団体、居住支援協議会等は、住宅確保要配慮者が家賃の滞納等の理由によりやむを得ず登録住宅から退去する場合には、公営住宅や他の登録住宅等の情報を適切に提供すること等により、速やかに居住の安定が確保されるよう努めることが必要である。

六 供給促進計画の作成に関する基本的な事項

都道府県は、住宅セーフティネット法及び本基本方針に従い、また、住生活基本計画（都道府県計画）、老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）第二十条の九第一項に規定する都道府県老人福祉計画及び介護保険法（平成九年法律第百二十三号）第百十八条第一項に規定する都道府県介護保険事業支援計画と調和を図りつつ、住宅セーフティネット法第五条第一項に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画を策定することが望ましい。市町村は、住宅セーフティネット法及び本基本方針（都道府県賃貸住宅供給促進計画が定められている場合にあっては住宅セーフティネット法、本基本方針及び都道府県賃貸住宅供給促進計画）に従い、また、老人福祉法第二十条の八第一項に規定する市町村老人福祉計画及び介護保険法第一百七十七条第一項に規定する市町村介護保険事業計画と調和を図りつつ、住宅セーフティネット法第六条第一項に規定する市町村賃貸住宅供給促進計画を策定することが望ましい。

また、供給促進計画を策定する地方公共団体以外の主体が管理し、又は所有する公的賃貸住宅に関する事項を記載する場合には、当該地方公共団体は、事前にこれらの主体と連絡調整を十分に行うことが重要である。

1 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

供給促進計画においては、各行政区域内における公営住宅を含む公的賃貸住宅及び登録住宅の供給の目標を定めるものとする。

供給促進計画の策定に当たっては、住宅部局と福祉部局とが連携し、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上で、目標の設定や施策の検討を行う必要がある。また、供給の目標については、できる限り定量的な目標とすることが望ましい。その際、住生活基本計画（都道府県計画）や公営住宅等長寿命化計画等の他の計画と整合したものとすることが必要である。

2 目標を達成するために必要な事項

(1) 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

公営住宅については、既存の公営住宅の維持管理や建替え等を適切に実施するほか、特に住宅に困窮する住宅確保要配慮者のために有効に利用されるよう、必要に応じて、優先入居、特定入居、定期借家制度等を活用するほか、高額所得者による適切な明渡しを進めていく必要があり、それらの施策を供給促進計画に定めることが考えられる。また、公営住宅の建替え等を契機として、住宅確保要配慮者の居住を支援するための施設の導入について検討することが望ましく、それらの検討や導入の対象となる団地を供給促進計画に位置付けることも考えられる。

地域優良賃貸住宅等については、重層かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図るための一施策として、地域における住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅の供給状況等を踏まえて、必要に応じて地方公共団体が自ら供給することや、民間事業者等の供給を地方公共団体が支援すること等の施策を供給促進計画に定めることが考えられる。

都市再生機構や地方住宅供給公社その他の公的賃貸住宅の事業主体が整備及び管理を行う賃貸住宅については、各事業主体と、地域における住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅の供給状況等の情報を共有し、当該地域での供給のあり方や具体的な供給方法を供給促進計画に定めることが考えられる。

なお、公的賃貸住宅において居住支援を実施するに当たり、住宅の管理を行う事業主体だけでは十分な対応が困難である場合には、居住支援協議会等の場合も通じて、地方公共団体の福祉部局や居住支援活動を行う法人等と連携し、入居者の状況に応じた居住支援が適切に実施されるようにしていく必要があり、それらの施策を供給促進計画に定めることが考えられる。

(2) 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

地方公共団体においては、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るため、賃貸人等に対して登録住宅の積極的な提供を働きかけるとともに、空き家対策と連携して登録住宅を確保することも有効であると考えられることから、それらの登録住宅の確保の取組みについて供給促進計画に定めることが考えられる。

また、登録事業者による登録住宅制度の悪用等の不適切な事態が発生しないよう、登録主体においては、福祉部局とも連携しながら、必要な指導監督を行っていく必要があることから、それらの指導監督の取組みについて供給促進計画に定めることが考えられる。住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実のため、居住支援協議会や居住支援法人の積極的な活動が重要であり、居住支援協議会の設立やその具体的な取組み、居住支援法人の指定や具体的な活動等について、供給促進計画に定めることが考えられる。

これらの住宅セーフティネット法に関連する取組みのほか、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の入居の円滑化に関して独自に地方公共団体が取り組む施策、例えば、住宅確保要配慮者の入居に配慮する賃貸住宅や、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅を紹介する事業者の情報提供等の施策を供給促進計画に位置付けることも考えられる。

また、登録住宅以外の賃貸住宅に入居しようとする者が住宅確保要配慮者であることをもって差別されることがないように、賃貸人等の啓発のために講ずる施策等を供給促進計画に位置付けることが考えられる。

(3) 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

住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅については、賃貸人等による適正な維持管理や計画的な維持修繕の実施等を供給促進計画に位置付けることが考えられる。

また、登録住宅については登録事業者が常に登録基準に適合するよう管理を行うべきこと、登録主体による指導監督の実施、登録住宅の退去者に対する住宅の情報提供等を供給促進計画に位置付けることが考えられる。

3 計画期間

都道府県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。例えば、住生活基本計画（都道府県計画）で計画期間を十年とし、五年毎に見直しを行っている場合には、これと整合を図ることが考えられる。

市町村賃貸住宅供給促進計画は、都道府県賃貸住宅供給促進計画が策定されている場合にあっては当該都道府県賃貸住宅供給促進計画に基づいて作成することとされていることから、都道府県賃貸住宅供給促進計画の計画期間と整合を図ることが考えられる。

4 その他住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し必要な事項

供給促進計画においては、地域の実情に応じて取り組む独自の施策を積極的に位置付けることが望ましい。例えば、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅に対する財政的な支援措置や、賃貸人等に対する啓発活動等の施策を行う場合には、それらの施策を供給促進計画に位置付けることが考えられる。

また、供給促進計画においては、住宅確保要配慮者を追加することや、登録住宅の登録基準の一部を強化及び緩和することが可能なので、必要に応じて適切に活用することが望ましい。ただし、登録基準の緩和をする場合にあっては、入居者の適切な居住水準が確保されることを前提としなければならない。

七 その他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重要事項

住宅確保要配慮者の賃貸住宅に対する需要は、年齢構成の変化等各地域の経済的及び社会的状況の変化に応じて変化することも想定されるため、関連施策の実施に当たっては、住宅確保

要配慮者の賃貸住宅に対する需要の中長期的な見通しを踏まえた上で推進することが重要である。この場合、住生活基本計画（都道府県計画）、高齢者居住安定法第四条第一項に規定する都道府県高齢者居住安定確保計画及び第四条の二第一項に規定する市町村高齢者居住安定確保計画、その他の計画との整合を図るとともに、住宅確保要配慮者の居住の状況や既に講じた関連施策の効果等の把握及び分析を行い、その結果を施策の充実に活用するよう努めることが重要である。

●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一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 公布後6ヶ月以内施行）

背景・必要性

○住宅確保要配慮者[※]の状況

※ 高齢者、子育て世帯、低所得者、障害者、被災者など住宅の確保に特に配慮を要する者

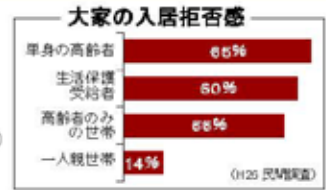
- 高齢単身者が今後10年で100万人増加（うち民間賃貸入居者22万人）
- 若年層の収入はピーク時から1割減（30歳代給与：<H9> 474万円 ⇒ <H27> 416万円（▲12%））
- 若年夫婦が理想の子ども数を持たない理由「家が狭いから」（16%）
- 一人親世帯の収入は夫婦子世帯の43%（H26：一人親世帯296万 ⇒ 夫婦子世帯688万円）
- 家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から入居拒否

○住宅ストックの状況

- 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
- 民間の空き家・空き室は増加傾向



空き家等を活用し、住宅セーフティネット機能を強化



改正法の概要

- 国の基本方針〔既存〕に加え、地域の住宅事情に応じ、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定

登録制度の創設

○空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録

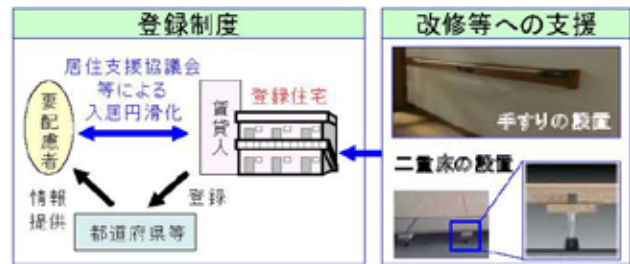
- 構造・設備、床面積等の登録基準への適合

〔耐震性能、一定の居住面積等〕
 ※ 地域の実情に応じて、供給促進計画で基準の強化緩和
 ※ 共同居住型住宅の面積等の基準も策定

○都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督

○登録住宅の改修・入居への支援

- 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構（JHF）の融資対象に追加



H29予算

専ら住宅確保要配慮者のために用いられる登録住宅について

- 改修費を国・地方公共団体が補助
- 地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助

住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置

○居住支援法人による入居相談・援助

- 居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人（NPO等）を都道府県が指定
- 同法人による登録住宅の情報提供、入居相談その他の援助

○家賃債務保証の円滑化

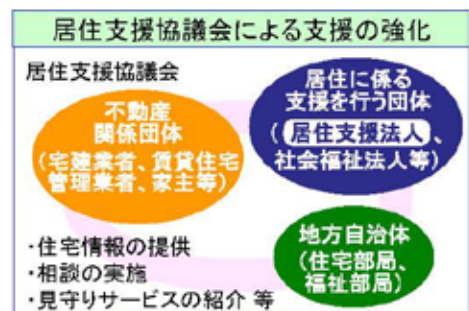
- 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、JHFの保険引受けの対象に追加
- 居住支援法人による家賃債務保証の実施

○生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付[※]を推進

※本来、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

H29予算

- 居住支援協議会等による円滑な入居等を図るための活動に国が補助



【目標・効果】

空き家等を活用した住宅セーフティネット機能を強化することにより、住宅確保要配慮者の住生活の安定の確保及び向上を実現（KPI）登録住宅の登録戸数 0戸 ⇒ 17.5万戸（年間5万戸相当）（2020年度末）

居住支援協議会に参画する市区町村①及び自ら設立する市区町村②の合計が全体（1,741市区町村）に占める割合 40%（①689+②19=688市区町村）（2016年度末）⇒ 80%（①+②≥1393市区町村）（2020年度末）

福岡市住生活基本計画

平成 2 8 年 5 月

福岡市

はじめに

福岡市は、海と山の豊かな自然環境と充実した都市機能がコンパクトに共存しているまちとして、国内外から「住みやすい」と評価されている都市であり、平成 24 年 12 月に「福岡市基本構想」「第 9 次福岡市基本計画」を策定し、「住みたい、行きたい、働きたい。アジアの交流拠点都市・福岡」を都市像として掲げ、将来に向けた都市づくりを進めています。

住宅政策については、平成 10 年 3 月に策定した「福岡市住宅基本計画」を基本に、平成 18 年の住宅基本法の施行を踏まえた改定等も行いながら、様々な施策に取り組んでまいりました。

一方、国は、平成 28 年 3 月に住生活基本計画（全国計画）を変更し、急速に進展する少子高齢化や人口減少等による諸問題に対応した住宅政策の方向性を示したところです。

そこで、福岡市においても、福岡市の住宅・住環境の変化に対応し、将来を見据えた総合的・体系的な住宅政策の指針として、新たに「福岡市住生活基本計画」を策定しました。

今後、本計画に基づいて、市民・事業者・NPO の皆様などの多様な主体とともに、本計画が将来ビジョンとして掲げている「住みたい、住み続けたい、住み続けられる。豊かな住生活都市・福岡」の実現をめざして、全力で取り組んでまいります。

最後に、「福岡市住生活基本計画」の策定にあたり、2 年間の長きにわたり、熱心にご議論いただきました「福岡市住宅審議会」の委員の皆様、また、計画に対する意見募集の機会を通して貴重なご意見をお寄せいただいた市民の皆様に対して、心から感謝を申し上げますとともに、今後の住宅政策の推進に一層のご理解とご協力を賜りますよう、お願いいたします。

平成 28 年 5 月

福岡市長 高島 宗一郎

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ

| | | |
|-------|------------|---|
| 1 - 1 | 計画策定の趣旨 | 1 |
| 1 - 2 | 計画の位置づけと目的 | 2 |
| 1 - 3 | 計画期間 | 3 |
| 1 - 4 | 住生活の定義及び範囲 | 3 |

第2章 住宅・住環境の現状と課題

| | | |
|-------|-----------|----|
| 2 - 1 | 福岡市の特性と現状 | 7 |
| 2 - 2 | 課題の整理 | 30 |

第3章 将来ビジョンと基本目標

| | | |
|-------|------------|----|
| 3 - 1 | 住生活の将来ビジョン | 35 |
| 3 - 2 | 基本目標 | 36 |

第4章 施策の体系と基本方針

| | | |
|-------|---------|----|
| 4 - 1 | 施策の体系 | 42 |
| 4 - 2 | 施策の基本方針 | 44 |
| 4 - 3 | 成果指標 | 66 |

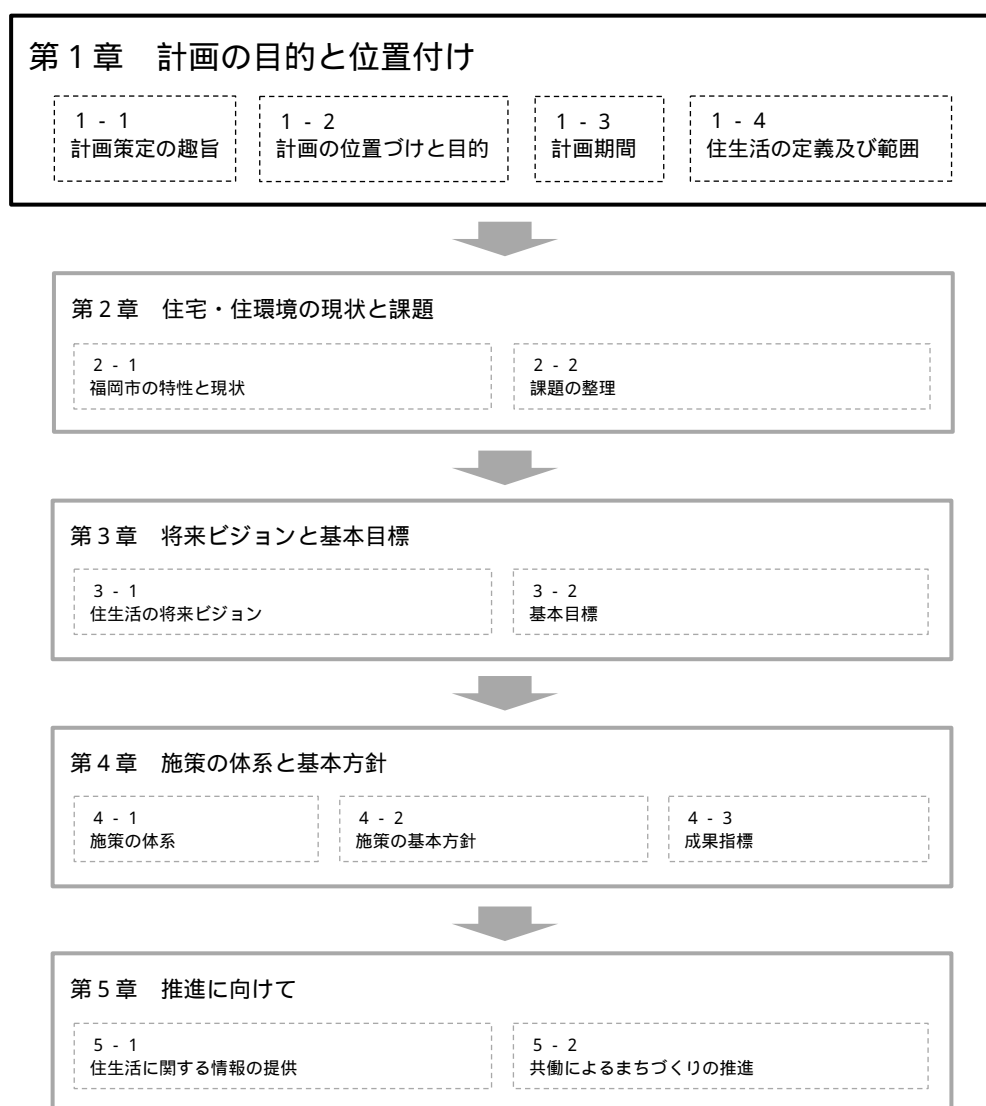
第5章 推進に向けて

| | | |
|-------|---------------|----|
| 5 - 1 | 住生活に関する情報の提供 | 69 |
| 5 - 2 | 共働によるまちづくりの推進 | 70 |

参考資料

| | |
|--------------|----|
| 策定の経緯 | 74 |
| 福岡市住宅審議会委員名簿 | 75 |
| 諮問・答申 | 76 |
| 用語集 | 80 |

第1章 計画の目的と位置づけ



第1章 計画の目的と位置づけ

1 - 1 計画策定の趣旨

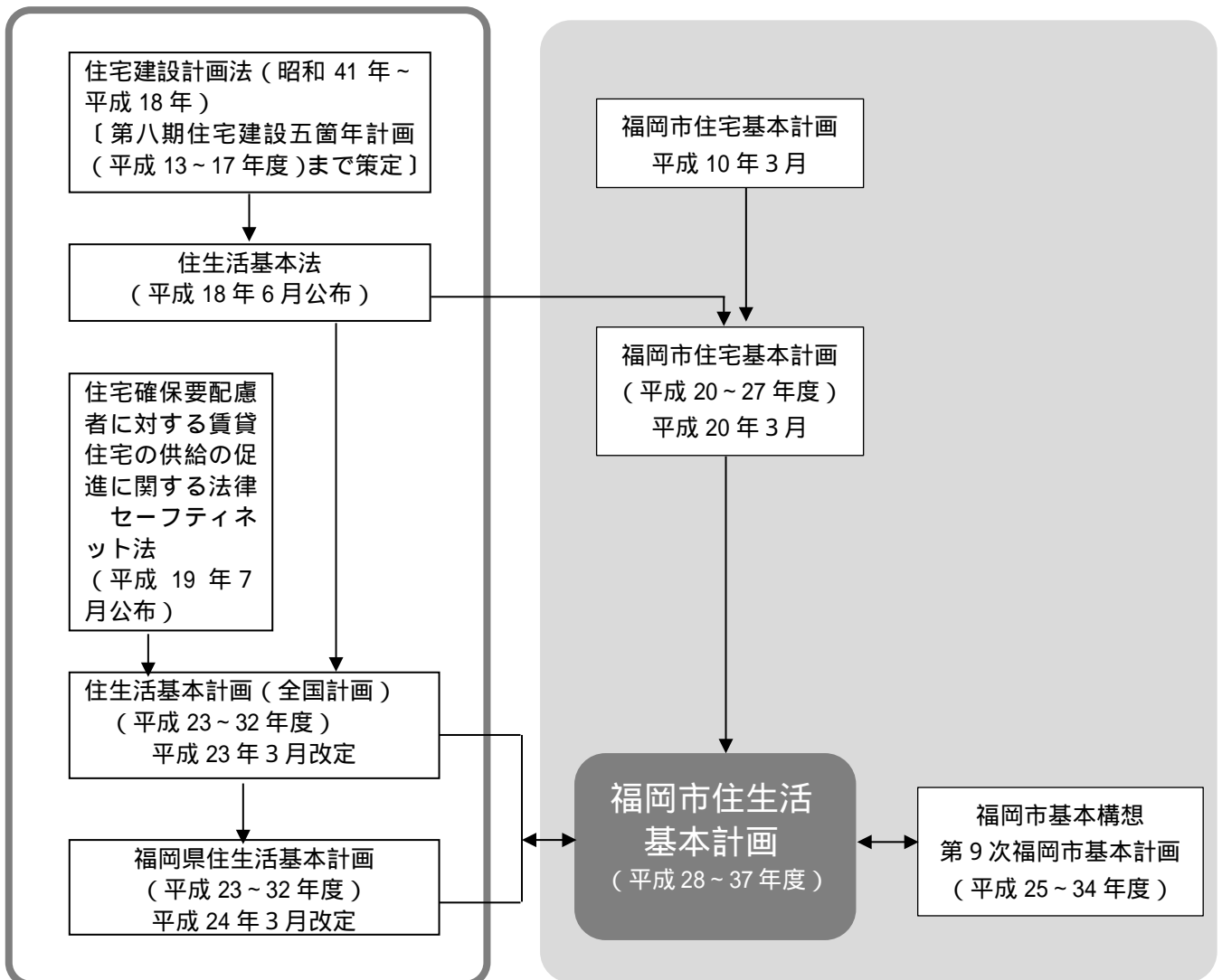
福岡市では、住宅政策を効果的・効率的に推進するため、平成10年3月に「福岡市住宅基本計画」を策定し、平成18年に「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与すること」を目的として施行された住生活基本法を踏まえ、平成20年3月に改定を行っています（計画期間H20～H27）。

しかし、改定から8年が経過し、この間、東日本大震災を契機とした建築物の更なる耐震化や省エネ化の要請、少子高齢化の進展など、本市のすまいを取り巻く環境は大きく変化しています。

また、国では平成23年3月に住生活基本計画(全国計画)が改定され、それを受けて、平成24年3月に福岡県住生活基本計画が改定されました。

これらのことから、すまいを取り巻く環境の変化に的確に対応し、国、県の計画改定や福岡市基本構想や第9次福岡市基本計画をはじめとした関連計画との相互連携がとれた、「福岡市住生活基本計画」を策定することとしました。

国・県・市の住宅政策の変遷

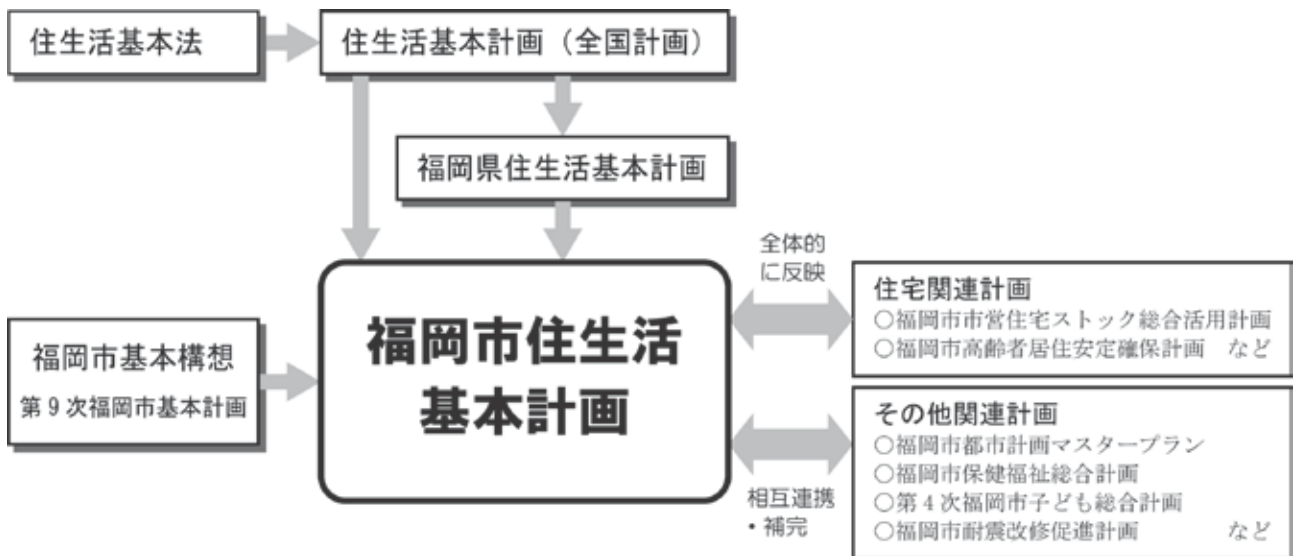


1 - 2 計画の位置づけと目的

(1) 計画の位置づけ

福岡市住生活基本計画は、住生活基本法に基づいて策定されている「住生活基本計画(全国計画)」及び「福岡県住生活基本計画」、福岡市の上位計画である「福岡市基本構想・第9次福岡市基本計画」の内容に基づき、本市の住生活関連施策を総合的・体系的に推進するための計画です。

計画の位置づけ



(2) 目的

福岡市住生活基本計画は、主に下記の3つの役割を示すために策定しています。

1. 福岡市の上位計画の実現

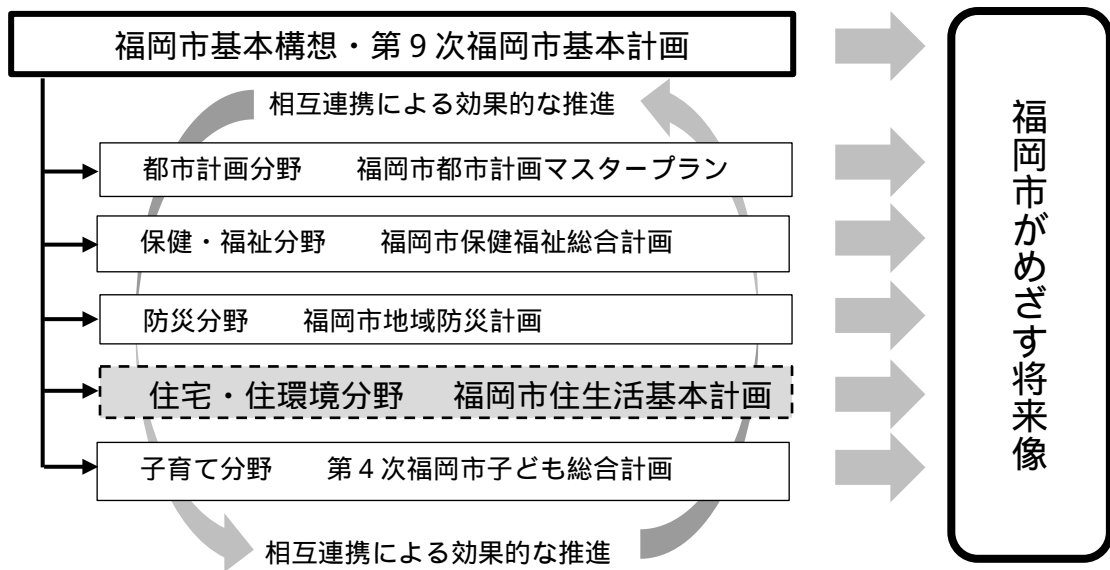
福岡市基本構想・第9次福岡市基本計画に掲げている「住みたい、行きたい、働きたい。アジアの交流拠点都市・福岡」にある「住みたい」及び「生活の質の向上」を実現する

2. 将来の高齢化・人口減少を踏まえた住宅政策の総合的・体系的な指針

高齢者・高齢世帯の急激な増加、生産年齢人口の減少など、今後、福岡市が抱える問題に対して、福祉分野等との効果的な相互連携を視野に入れながら、将来を見据えた、より幅広い住宅政策を計画する

3. 多様な主体の共働による取り組みの計画的な推進

福岡市等の公的主体だけでなく、コミュニティ、住宅関連事業者、NPOなど多様な主体が一体となり、共働による取り組みを計画的に推進する



1 - 3 計画期間

計画期間は、平成28年度～37年度までの10年間とします。全体的なビジョンとしては25年先を見据えます。

国や県の住生活基本計画や第9次福岡市基本計画の進捗状況等にあわせて、適宜見直しを行います。

1 - 4 住生活の定義及び範囲

住生活の定義

『住生活とは... 3つの「住」

住宅、**住環境**、コミュニティ（**住民活動**）
に關わるもの』

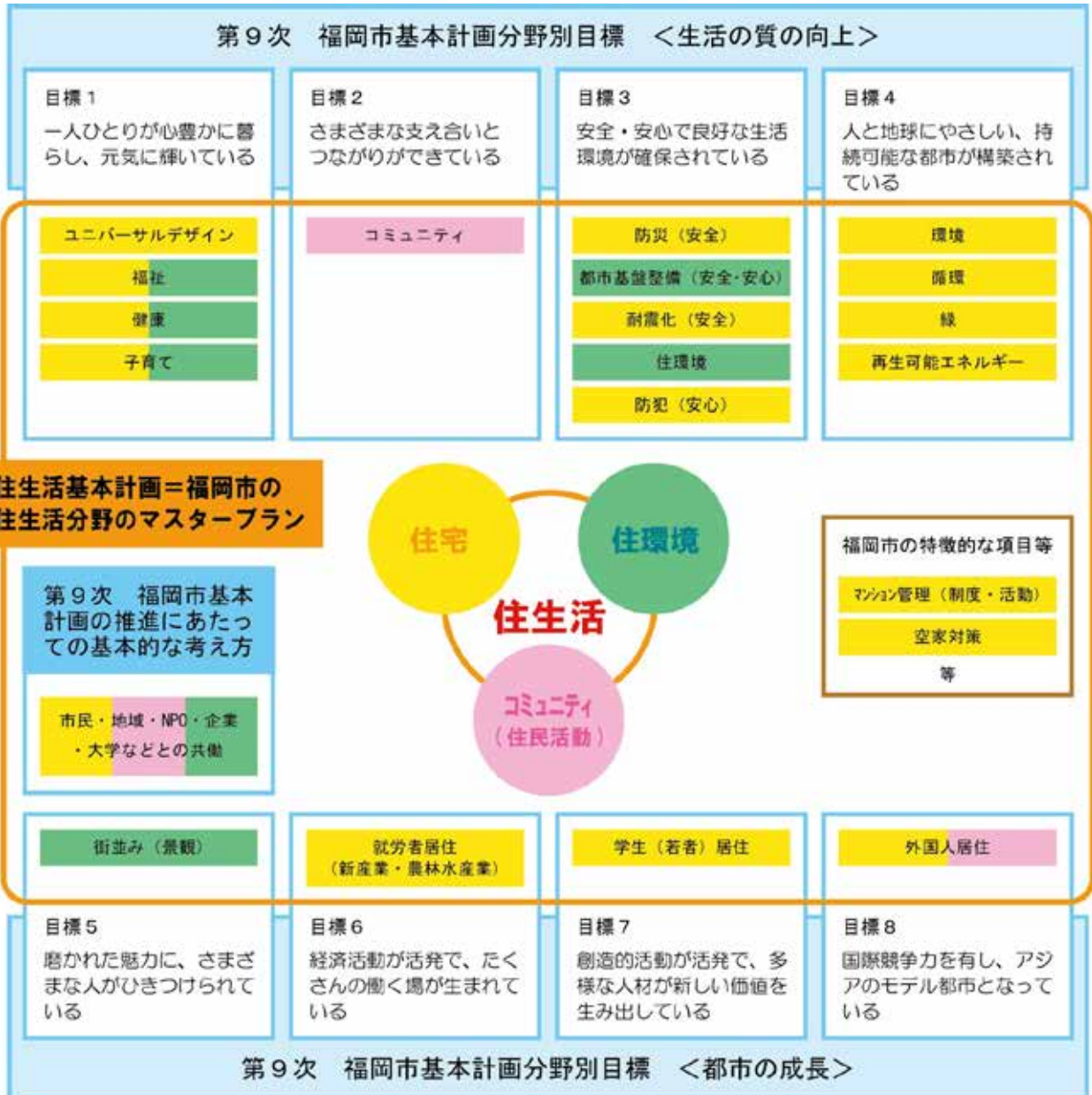
住宅・住環境等に係るハード・ソフトの両方を含めたもの
コミュニティ（住民活動）により成り立つもの
「生活」に關わるもの

コミュニティという広い範囲の中からソフト的なもの（住民活動）を追加

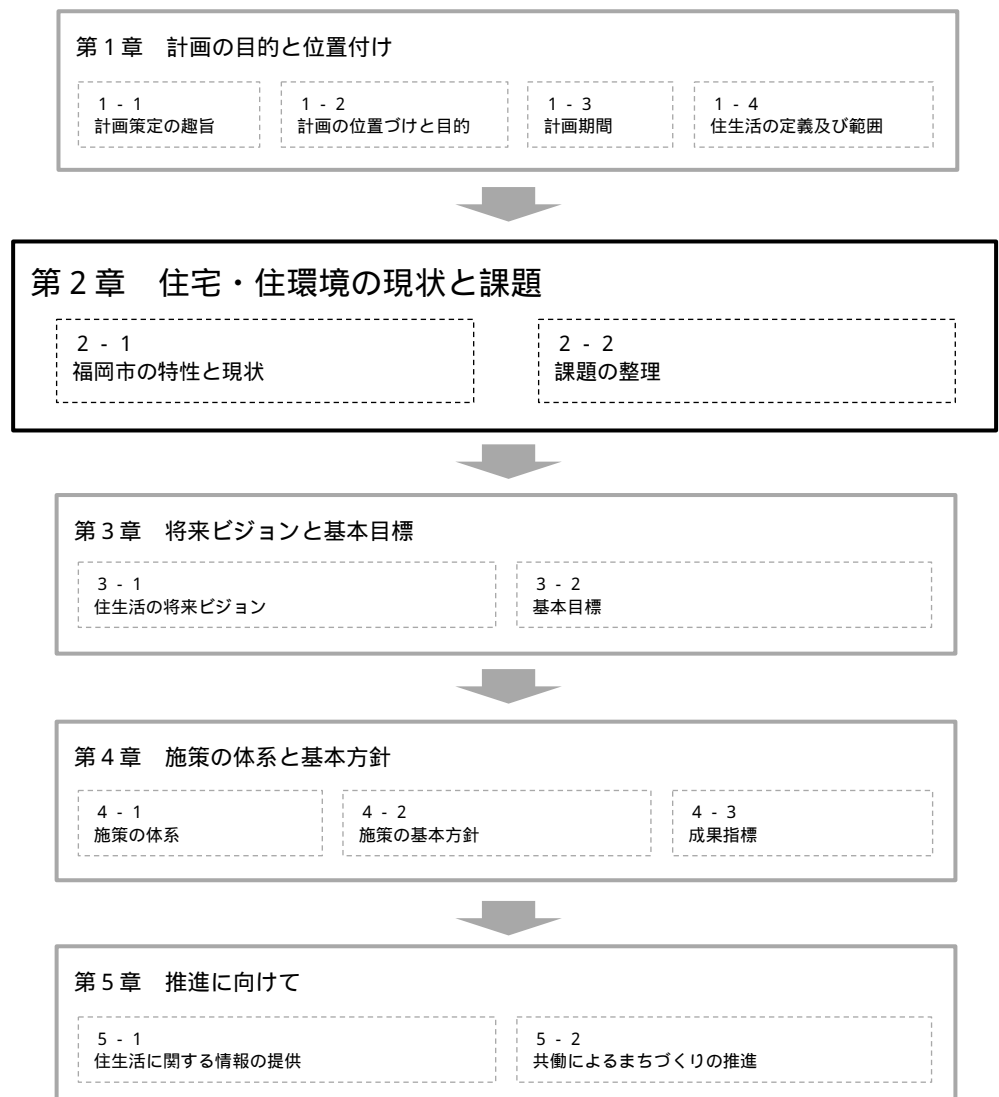


福岡市基本計画と住生活基本計画の関係

福岡市基本構想・第9次福岡市基本計画における「住生活関連分野」+福岡市の特徴的な項目



第2章 住宅・住環境の現状と課題



第2章 住宅・住環境の現状と課題

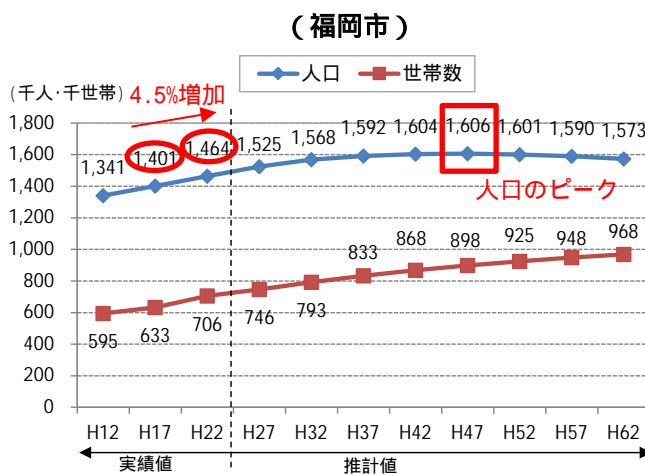
2 - 1 福岡市の特性と現状

(1) 人口・世帯・高齢化

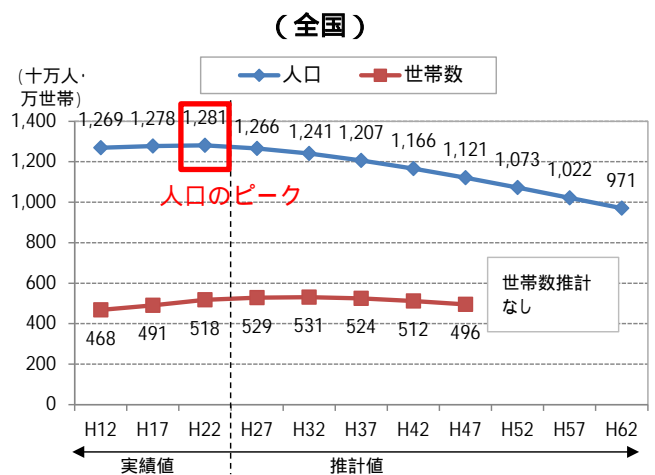
人口・世帯数の状況

- ・福岡市の人口は、平成22年の国勢調査で約146万4千人であり、平成17年と比較して、4.5%増加しています。今後減少していくことが見込まれる全国や九州などとは異なり、福岡市の人口は転入超過による社会増が続くことなどから、平成47年頃まで増加が見込まれ、平成42年には160万人を超える見込みです。
- ・福岡市の世帯数は平成22年の国勢調査で約70万6千世帯であり、平成17年と比較して、11.5%増加しています。今後も一貫して増加が続き、人口増加のピークを過ぎても、世帯数の増加傾向が続くと見込まれています。なお、全国は平成32年をピークに世帯数が減少する見込みです。

人口・世帯数の推移



資料：実績値は国勢調査
推計値は福岡市の将来人口推計
(平成24年3月推計) 福岡市総務企画局

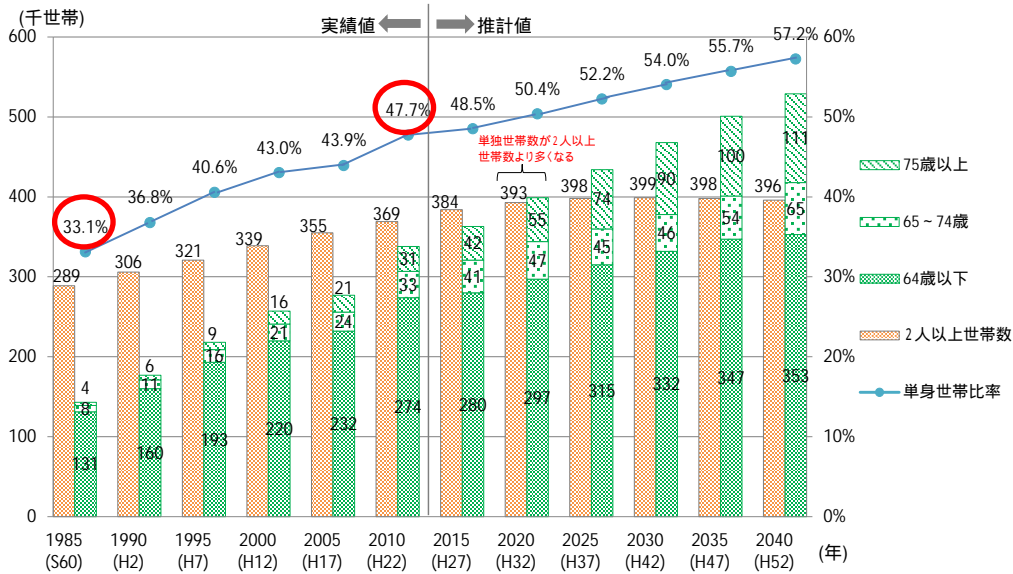


資料：実績値は国勢調査
推計値は日本の将来推計人口(平成24年1月推計)
日本の世帯数の将来推計(全国推計)(平成25年1月推計)
国立社会保障・人口問題研究所

世帯構成の状況

- ・世帯構成の推移をみると、1985年(昭和60年)は単独世帯よりも2人以上の世帯が多く、単独世帯率は33.1%でしたが、2010年(平成22年)に単独世帯は2.4倍に増え、47.7%を占めています。また、2020年(平成32年)には単独世帯が2人以上世帯数を超える見込みです。
- ・平成22年の単独世帯の年齢構成は全国に比べ、15~24歳の若年単身が多いものの、将来人口推計によると、高齢者の単独世帯数の増加が顕著となる見込みです。
- ・他の大都市と比較してみると、福岡市の単独世帯率は平成22年国勢調査に47.7%で、東京都区部の49.1%に次いで高くなっており、単独世帯の多さが福岡市の特性といえます。

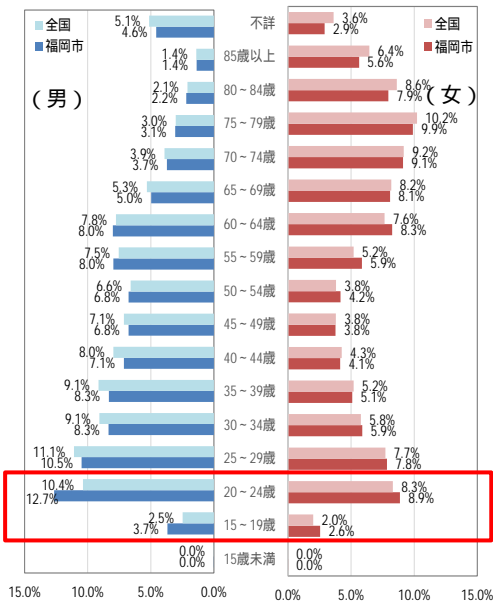
世帯構成の推移



資料：実績値は国勢調査

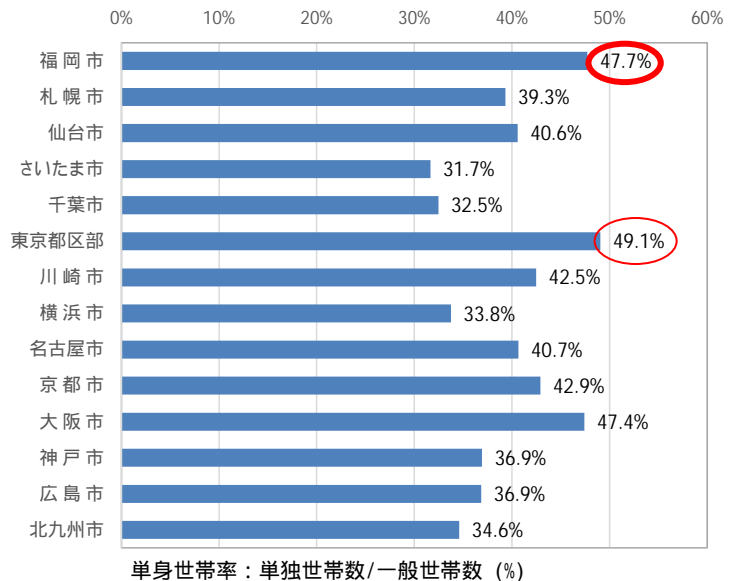
推計値は福岡市の将来人口推計(平成24年3月推計)福岡市総務企画局

単独世帯の年齢構成(平成22年)



資料：平成22年国勢調査

大都市の単独世帯率



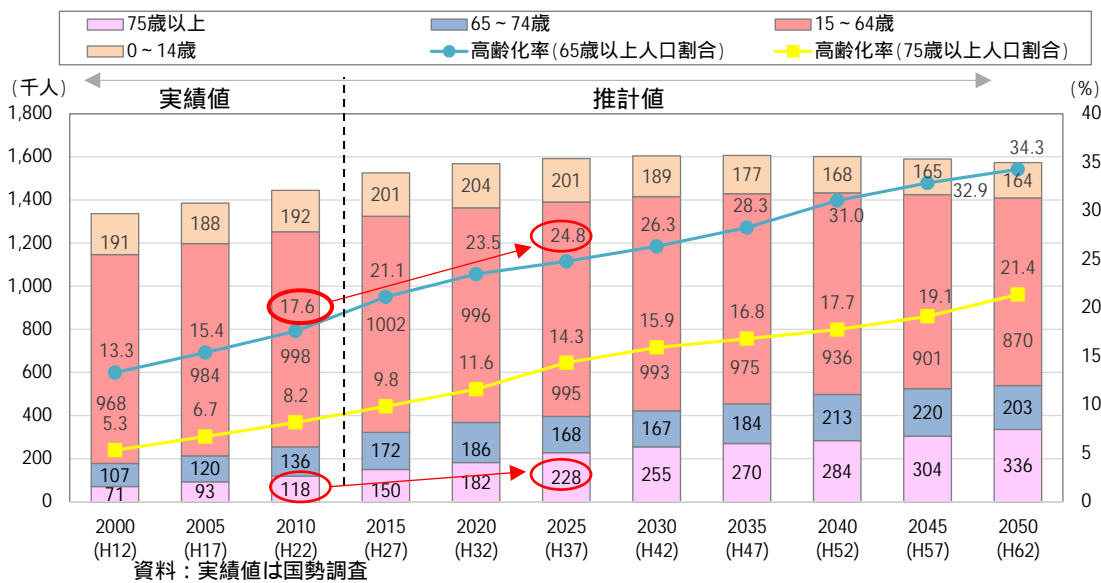
単身世帯率：単独世帯数/一般世帯数 (%)

資料：平成22年国勢調査

高齢化・少子化の状況

- ・全国的にも高齢化が進む中、福岡市も一貫して高齢化率は上昇し、2010年(平成22年)の高齢化率は17.6%ですが、2025年(平成37年)には24.8%、2040年(平成52年)は31.0%、その後も高齢化は進み、2050年(平成62年)には34.3%になると予測されており、これまでに経験したことの無い超高齢社会が到来します。
- ・高齢者のうち、特に、後期高齢者(75歳以上)人口の増加数が大きく、2010年(平成22年)11.8万人から、団塊世代が全て75歳以上となる2025年(平成37年)には、22.8万人と約1.9倍になる見込みです。
- ・14歳以下の人口は2020年(平成32年)をピークに減り始め、少子化が進む見込みです。

年齢区分別人口と高齢化率の推移・将来推計

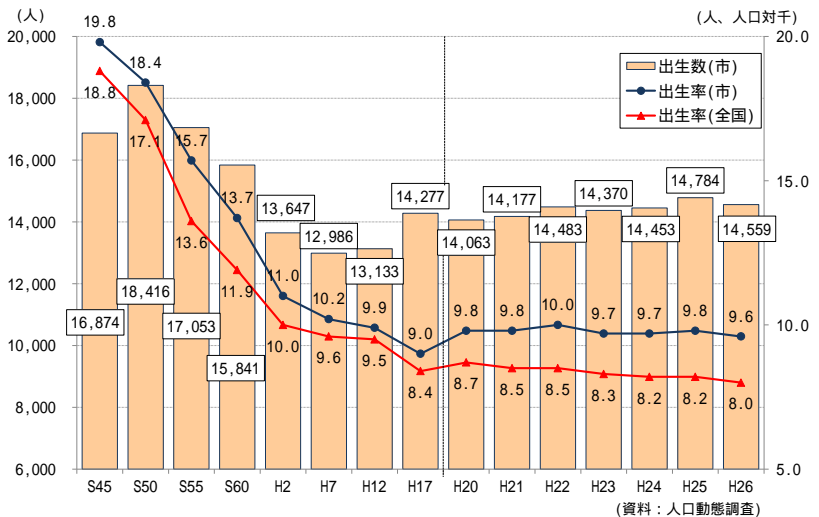


資料：実績値は国勢調査

推計値は福岡市の将来人口推計(平成24年3月推計)福岡市総務企画局

- ・福岡市の出生数は、平成2年ごろからほぼ13,000人台の横ばいで推移してきましたが、平成20年以降は14,000人台で推移しています。なお、出生率(=人口1,000人あたりの出生数)は全国と比較すると高い状況にあります。

出生数・出生率の推移

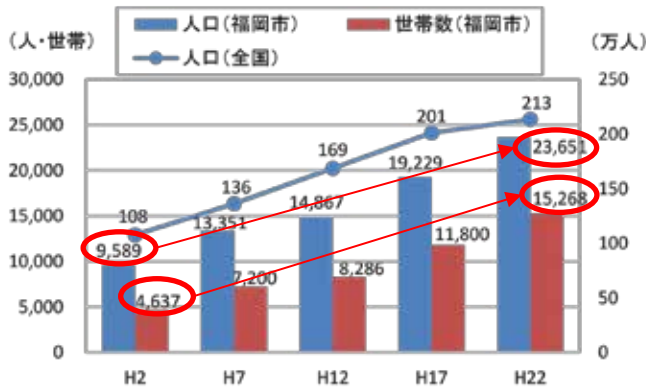


(資料：人口動態調査)

外国人居住者の状況

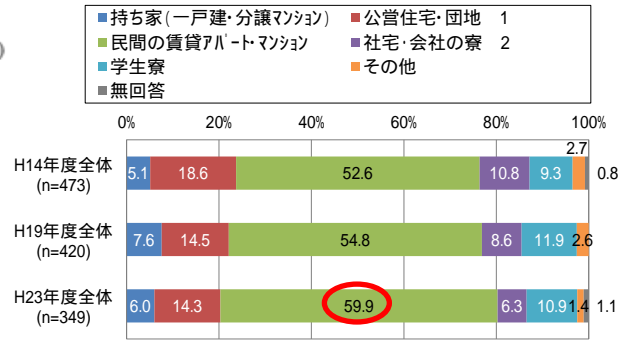
- ・平成 22 年の外国人居住人口は平成 2 年と比べ、約 2.5 倍（全国は約 2.0 倍）、世帯数は約 3 倍となっています。
- ・外国人の半数以上は民間賃貸住宅に住んでいます。

外国人居住人口・世帯数推移



資料：外国人登録人口、住民基本台帳

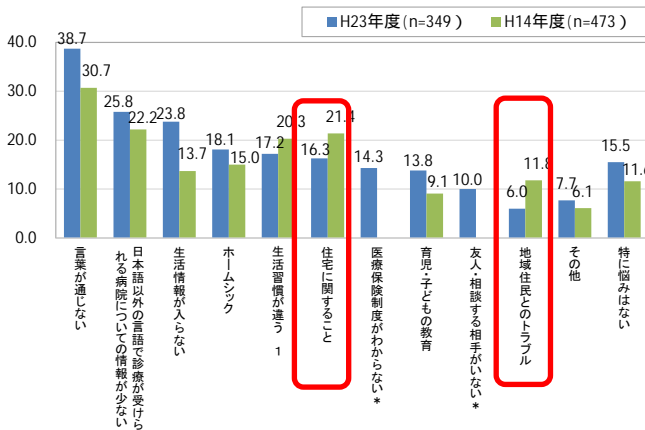
外国人の住居形態



資料：平成 23 年度福岡市外国籍市民アンケート
 1：H14 年度調査では「公営住宅」
 2：H14 年度調査では「社宅・会社の寮または会社契約の賃貸」

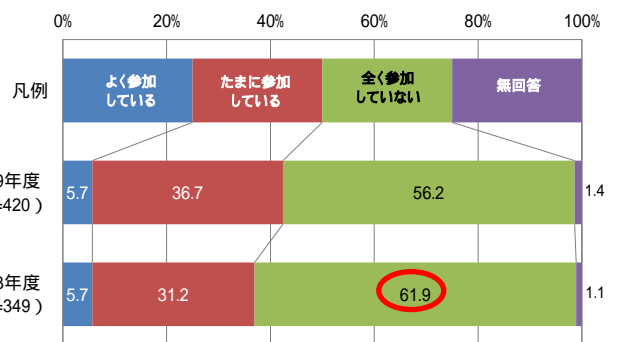
- ・福岡市外国籍市民アンケートによると、「住宅に関すること」や「地域住民とのトラブル」が日常生活での悩みの一つとなっています。
- ・また、地域への行事参加率は低くなっています。

日常生活での悩み



資料：平成 23 年度福岡市外国籍市民アンケート

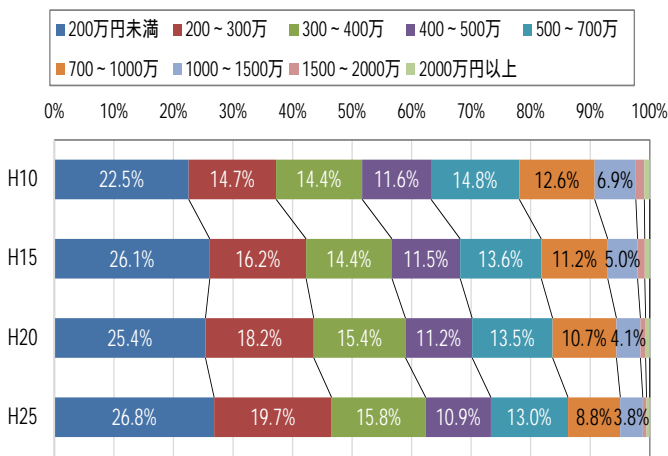
地域や団地・マンション単位での行事への参加状況



住宅困窮者¹の状況

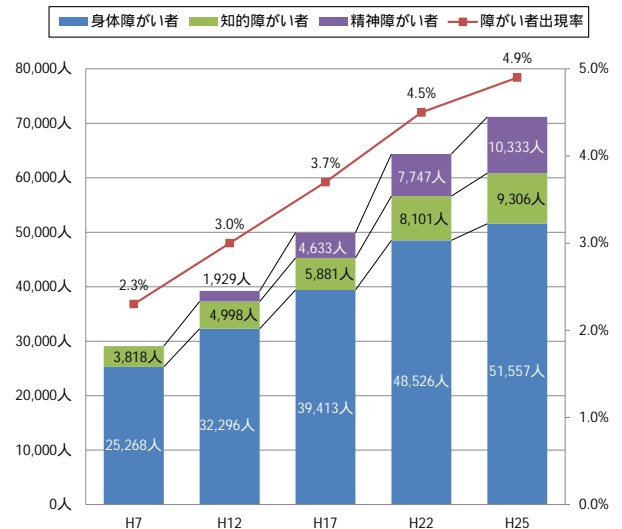
- ・世帯年収の状況を見ると、年収200万円未満や200～300万円未満の低額所得世帯が増加しています。(世帯数、構成比ともに増加)
- ・身体・知的障がい児・者数(手帳所持者数)、現住所が福岡市にある精神障がい者数は年々増加しており、人口に占める障がい者の割合(=出現率)も増加しています。
- ・母子家庭の世帯数が年々増加しています。また、母子家庭の年収は父子家庭の半分程度と低くなっています。

収入階級別構成比推移(普通世帯)
収入不詳除く



資料：住宅・土地統計調査

障がい児・者数及び人口に占める割合の推移



平成17年度調査までの統計は手帳未取得者を含んでいたため、未取得者を除外して再計算を行っている。
精神障害者保健福祉手帳は、平成7年10月から開始。
7年度は未集計

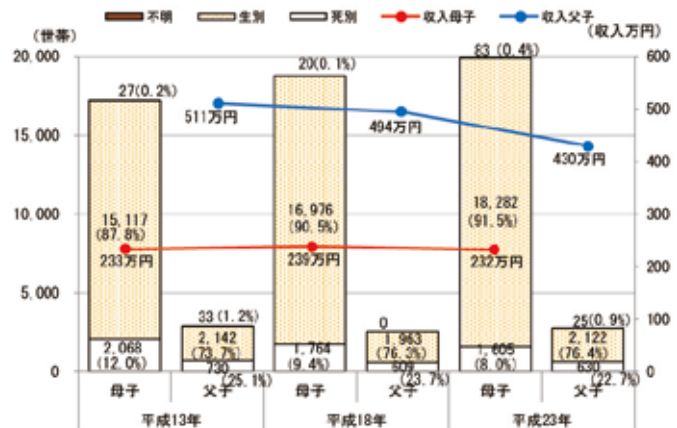
資料：第4期 福岡市障がい福祉計画(答申)(平成27年2月)

母子家庭、父子家庭²の世帯数推移



資料：福岡市ひとり親家庭実態調査(平成23年度)

母子家庭、父子家庭²の原因別世帯数(推計)



資料：福岡市ひとり親家庭実態調査(平成23年度)

1 住宅困窮者：

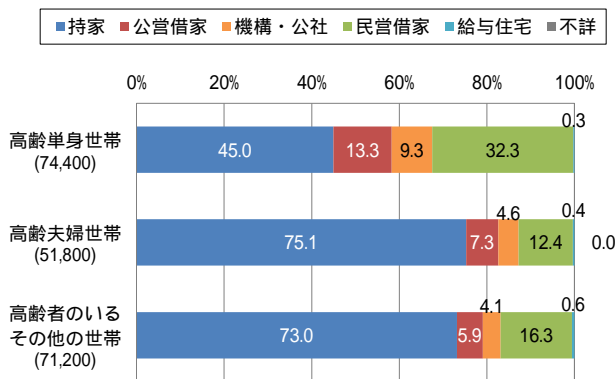
低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、DV被害者、外国人、ホームレス等のうち、自力では適正な水準の住宅の確保が困難な者

2 母子(父子)家庭：

現に20歳未満の子ども(養子、継子を含む)を扶養する「配偶者のいない女子(男子)と子どもからなる世帯」。母子(父子)以外に同居家族があっても、これを満たせば母子(父子)家庭としている

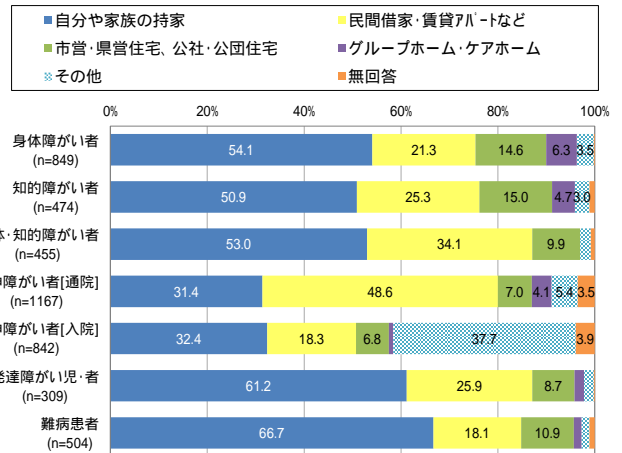
- ・高齢単身世帯の半数以上は借家に居住しています。
- ・精神障がい者を除く障がい者は「自分や家族の持ち家」割合が50%以上と高いものの、精神障がい者（通院）は「民間借家やマンション等」の割合が48.6%と高くなっています。
- ・父子家庭は「自分や家族の持ち家」が半数を占めますが、母子家庭は「自分や家族の持ち家」が約30%にとどまり、民間借家が半数を占めています。
- ・高齢者世帯は民間賃貸住宅で入居を断られる対象となりやすい状況にあります。

高齢者の住まい



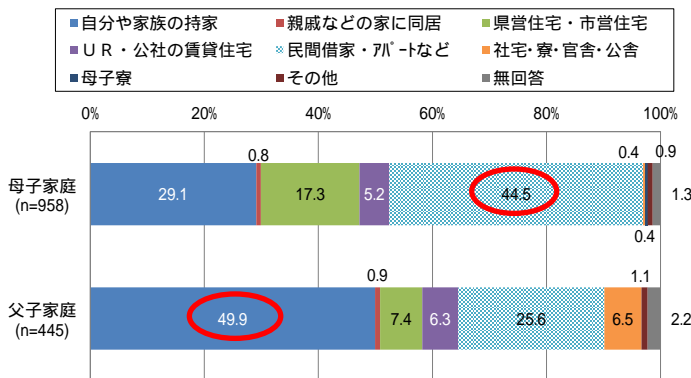
資料：平成25年住宅・土地統計調査

障がい者の住まい



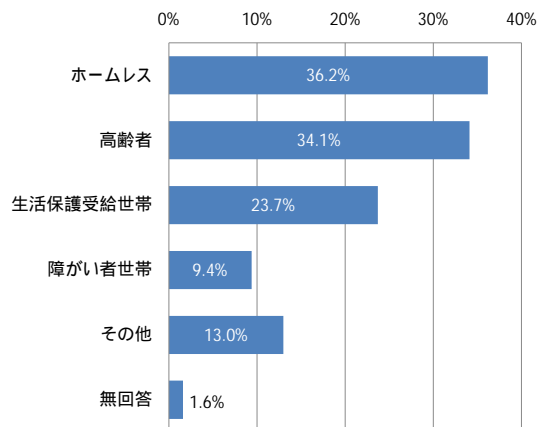
資料：福岡市障がい児・者等実態調査報告書 概要版（平成26年3月）

母子家庭・父子家庭の住まい



資料：福岡市ひとり親家庭実態調査（平成23年度）

入居を断る対象（複数回答）



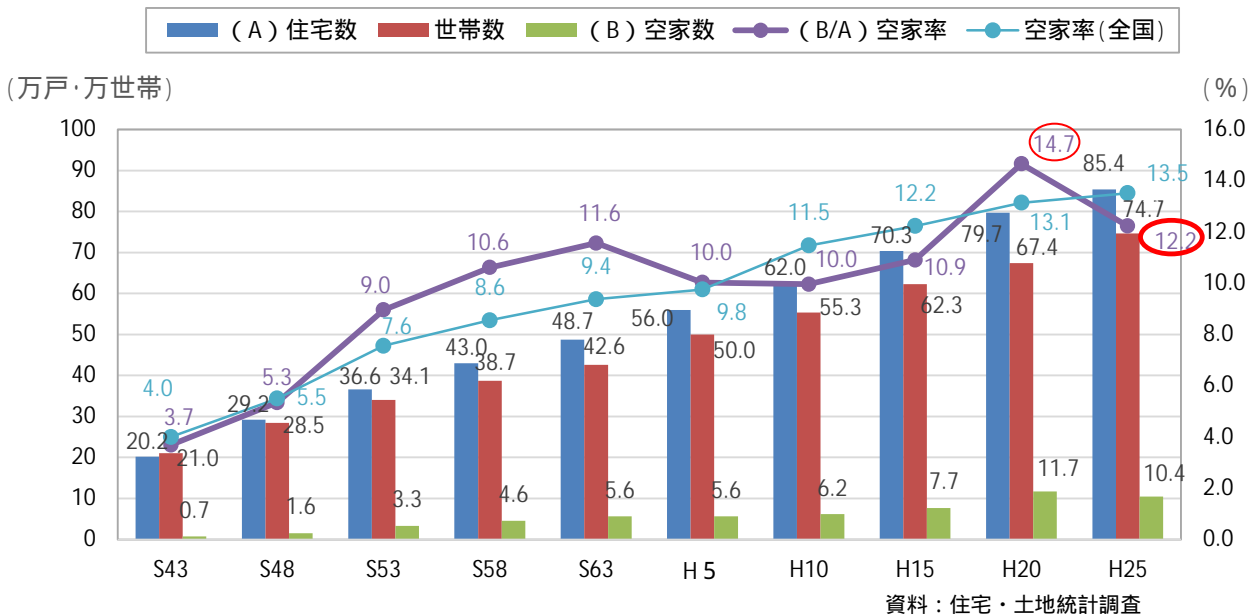
資料：民間賃貸住宅の管理等に関するアンケート調査（平成21年度）

(2) 住宅

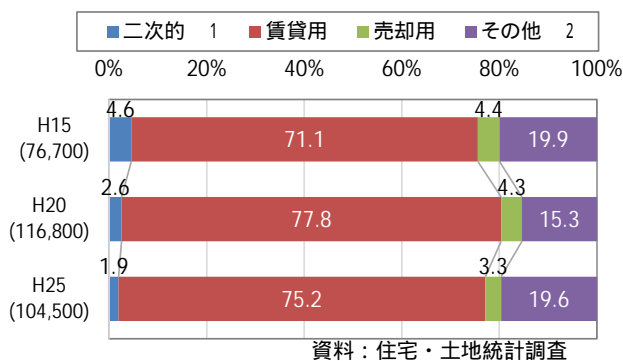
住宅数と空家

- ・住宅数、世帯数ともに年間にして1万戸・世帯以上の増加を続けており、平成25年の住宅数は約85.4万戸、世帯数は74.7万世帯となっています。
- ・平成25年の空家数は約10万4千戸、空家率は12.2%（全国13.5%）で、平成20年の14.7%に比べ減少しています。
- ・空家の内訳を平成20年と比べると、賃貸用の住宅及び売却用の住宅の割合はともに減少しているのに対し、その他の住宅（＝市場に流通していない空家）の割合は15.3%から19.6%に増加しています。
- ・放置空家（廃屋）の通報・苦情件数は平成20年以降、増加傾向にあります。

住宅数・世帯数・空家数・空家率の推移（福岡市）

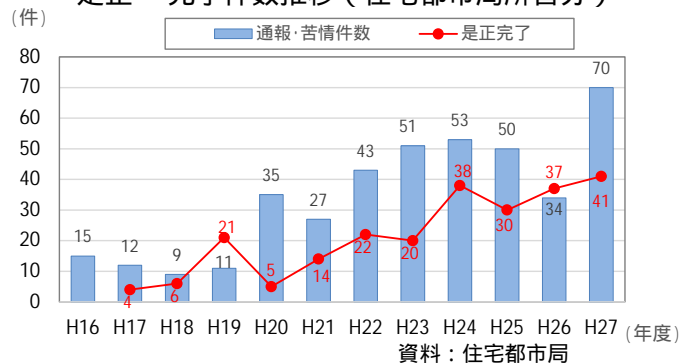


空家の内訳



- 1 二次的住宅：別荘やふだん住んでいる住宅とは別にたまたま寝泊りする人がいる住宅
 2 その他の住宅：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替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

放置空家（廃屋）の通報・苦情件数と
是正³完了件数推移（住宅都市局所管分）

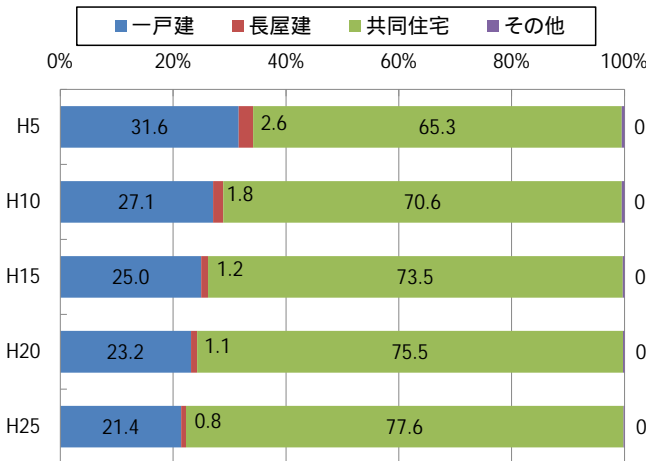


3 是正：危険防止のための解体や修繕

住宅の建て方

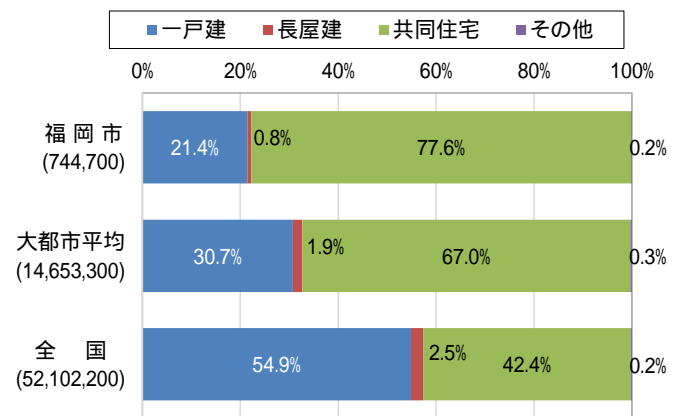
- ・住宅の建て方別割合の推移をみると、共同住宅は増加しており、平成25年の全体のうち共同住宅の占める割合は77.6%となっています。
- ・共同住宅率を全国と比較すると、福岡市の77.6%に対して、全国は42.4%、大都市平均は67%であり、福岡市は全国的にも共同住宅率の高い状況となっています。

住宅の建て方別割合の推移



資料：住宅・土地統計調査

住宅の建て方別割合

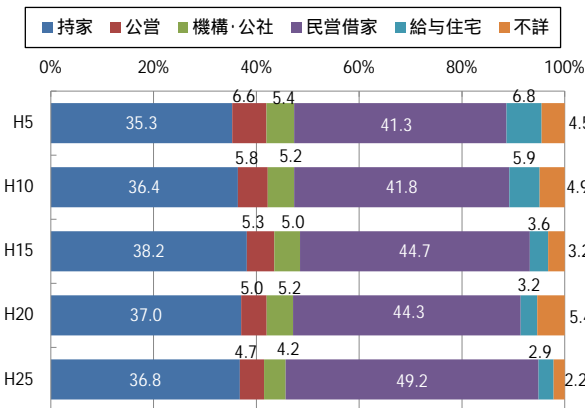


資料：平成25年住宅・土地統計調査

住宅の所有関係

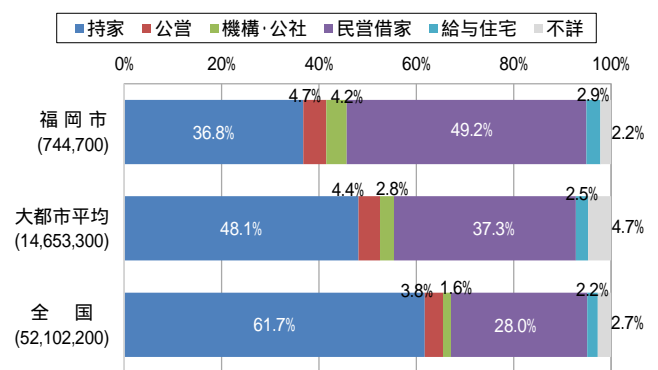
- ・福岡市全体でみると、持家の割合が36.8%、借家の割合が61.0%と借家の割合が高くなっています。
- ・住宅の所有関係別割合の推移をみると、民間借家は増加しており、平成25年の民間借家の割合は49.2%となっています。
- ・民間借家率を全国と比較すると、福岡市の49.2%に対して、全国は28%、大都市平均は37.3%であり、福岡市は全国的にも民間借家率の高い状況となっています。

住宅の所有関係別割合の推移



資料：住宅・土地統計調査

住宅の所有関係別割合



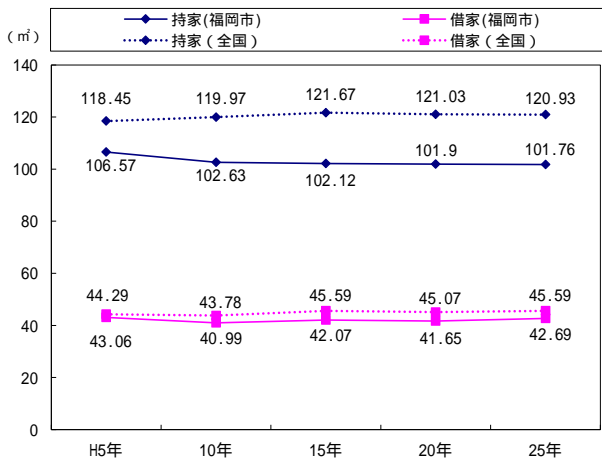
資料：平成25年住宅・土地統計調査

大都市：札幌市、仙台市、千葉市、さいたま市、東京都区部、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市

住宅の規模と居住面積水準

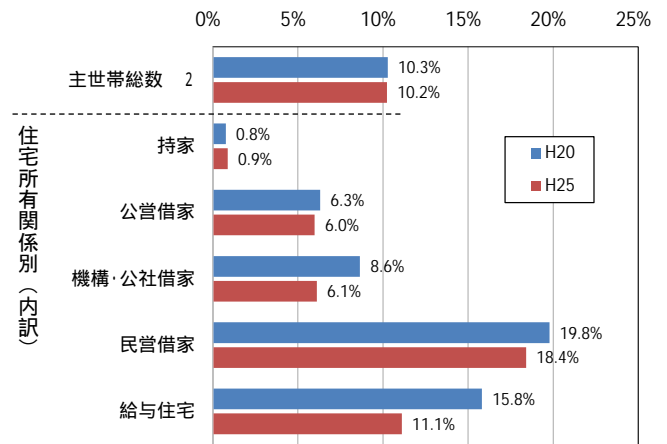
- ・ 1住宅当たりの延べ面積の推移をみると、借家は42㎡前後で推移しており、持家の半分以下の広さになっており、全国よりも狭い傾向にあります。
- ・ 平成25年の主世帯における最低居住面積水準未達世帯の割合は10.2%で、平成20年に比べ、0.1ポイント改善しています。住宅所有関係別にみると、福岡市の中で最も居住世帯が多い民間借家の割合が19.8%から18.4%に下がっていますが、持家・その他の賃貸住宅に比べると高い割合となっています。

持家・借家別の1住宅当たりの延べ面積の推移



資料：住宅・土地統計調査

最低居住面積水準¹未達世帯率（住宅所有関係別）



資料：住宅・土地統計調査

1 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水準

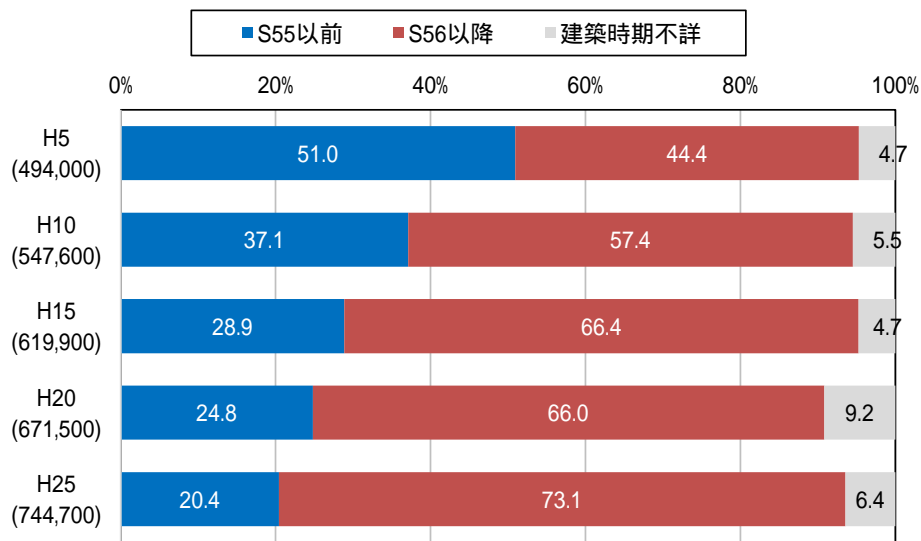
2 主世帯：

1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）を「主世帯」という。

耐震性

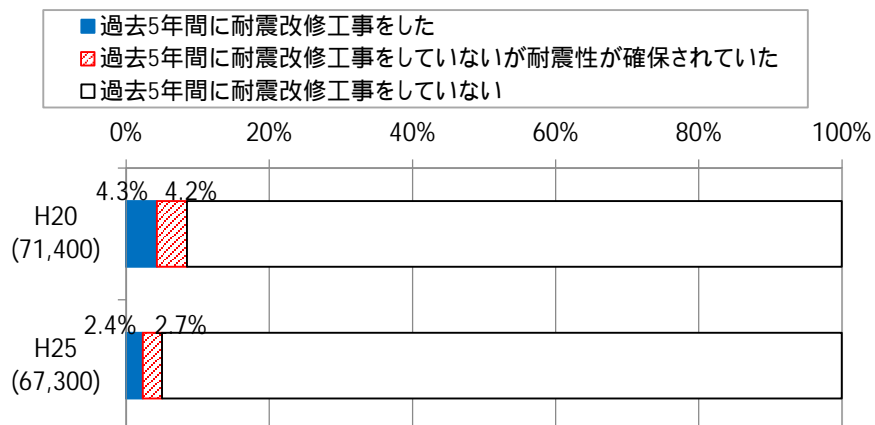
- ・新耐震基準以前（昭和55年以前）の住宅の割合は減少しており、平成25年は20.4%（約15.2万戸）となっています。
- ・新耐震基準以前の持家（約6.7万戸）のうち、過去5年間に耐震改修工事を実施した住宅の割合は2.4%、耐震改修工事をしていないが耐震診断をして耐震性が確保されていた住宅の割合は2.7%となっています。

建築時期別住宅の割合推移



資料：住宅・土地統計調査

耐震改修工事の実施状況（昭和55年以前の持家）

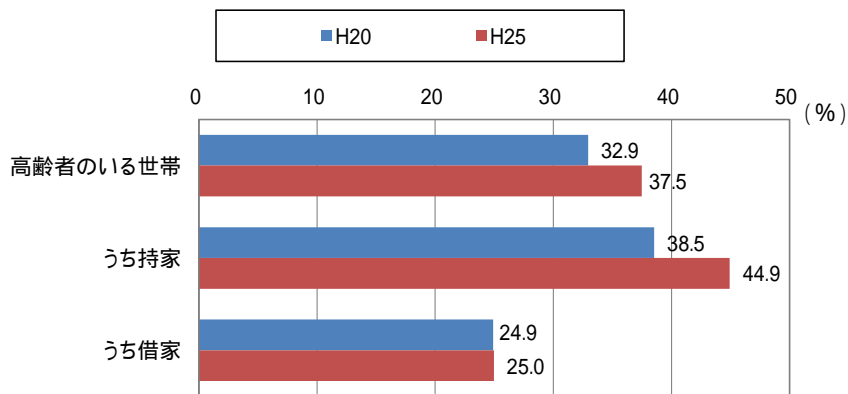


資料：住宅・土地統計調査

バリアフリー化の状況

- ・平成 25 年の高齢者のいる世帯が居住する住宅における一定のバリアフリー化率は 37.5%で平成 20 年の 32.9%と比べて 4.6 ポイント増加しています。しかし、全国の 41.2%に比べると、バリアフリー化が遅れている状況です。これは、福岡市の特性として、共同住宅率と借家率が高いことが要因の 1 つと考えられます。
- ・所有関係別にみると、持家 44.9%に比べ、借家は 25.0%とバリアフリー化が遅れています。
- ・平成 25 年住生活総合調査によると、住宅の各要素に対する不満率では「高齢者等への配慮」が 49.5%と最も高くなっています。
- ・平成 25 年福岡市高齢者実態調査によると、「高齢者がすまいで困っていること」については、「老朽化している」の 20.4%に次いで、「バリアフリー化されていない」の 15.9%が多くなっています。

高齢者のいる世帯（H20:162,400 世帯、H25:197,400 世帯）が居住する住宅における一定のバリアフリー化の状況

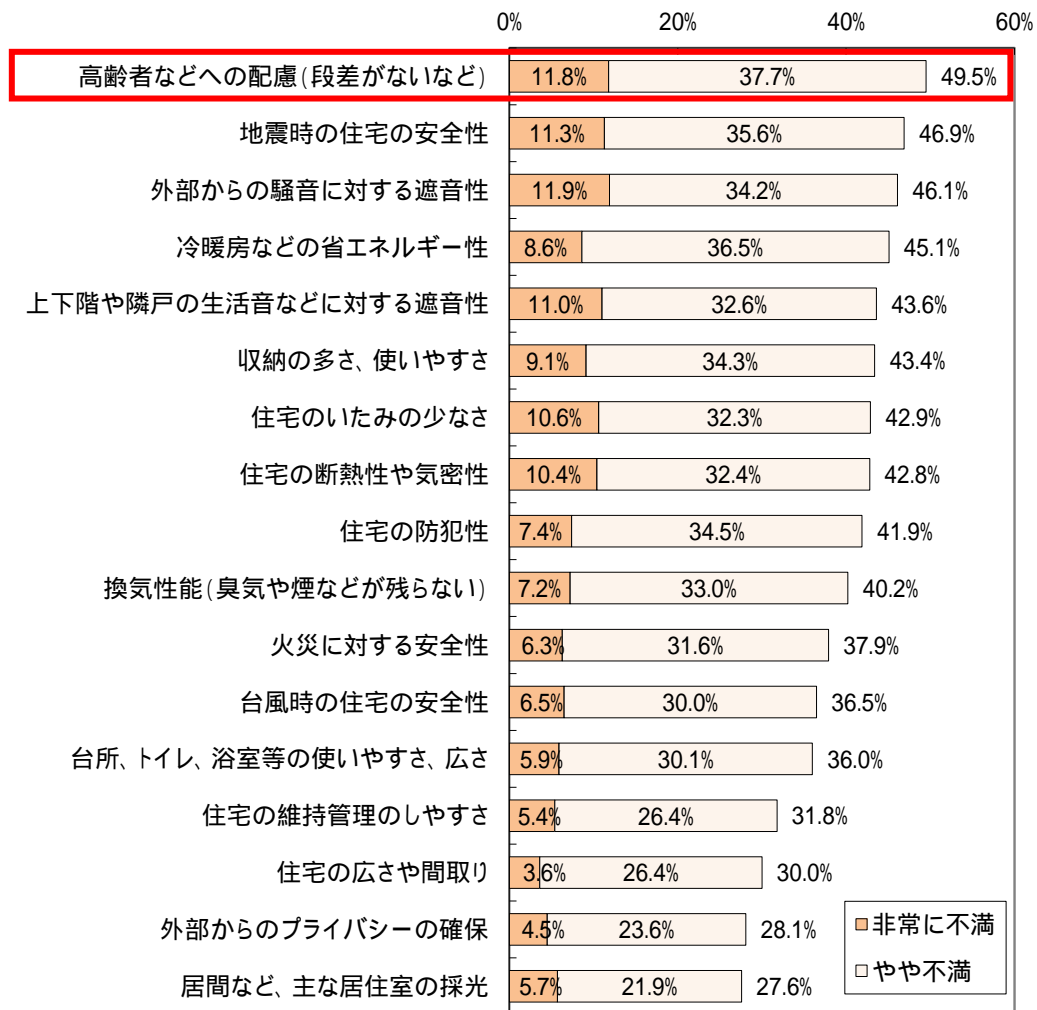


資料：住宅・土地統計調査

一定のバリアフリー化：

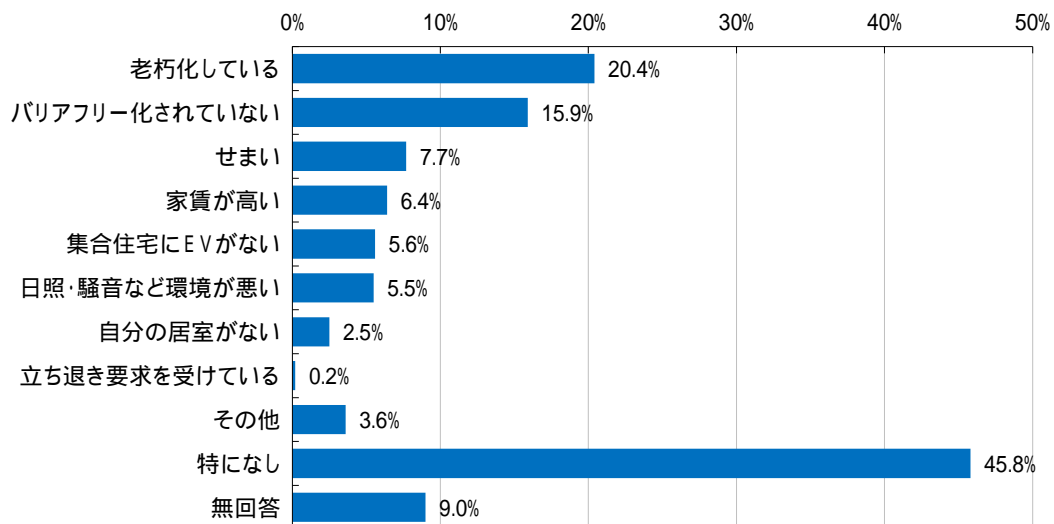
2 箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消に該当するもの

住宅の各要素に対する評価（不満率）（福岡市）



資料：平成 25 年住生活総合調査

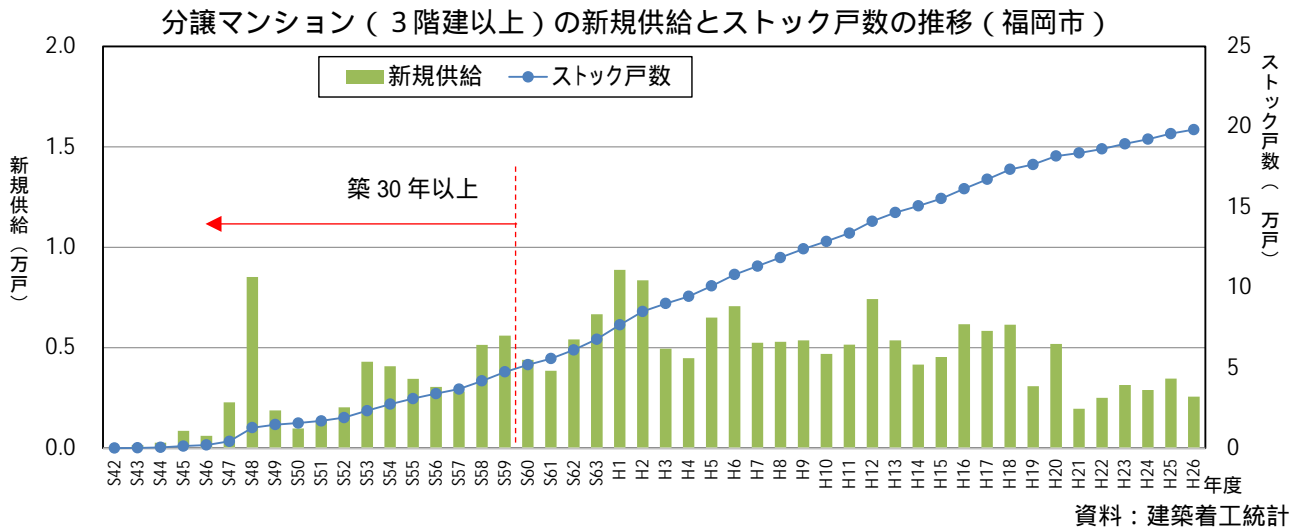
高齢者がすまいで困っていること（n = 2,985）



資料：平成 25 年福岡市高齢者実態調査

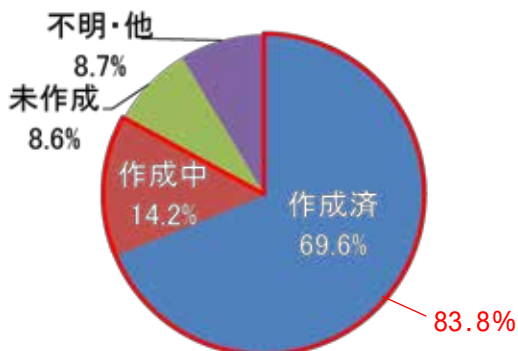
分譲マンション

- ・分譲マンション数（3階建以上）は、平成25年度末現在、昭和42年度以降の累計戸数が約19.6万戸で、築後30年以上経過したものは約4.2万戸、全体の約2割を占めています。
- ・平成23年福岡市マンション管理組合実態調査によると、分譲マンションの長期修繕計画を「作成済・作成中」の管理組合が83.8%となっています。なお、平成25年マンション総合調査によると、全国では「作成済」は89.0%となっています。
- ・平成23年福岡市マンション管理組合実態調査によると、管理組合の運営において必要なことは「円滑な居住者間のコミュニケーションの形成」が38.4%と高くなっています。また、将来的に「区分所有者の高齢化」や「建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用」について不安とを感じる管理組合の割合が53.1%、44.3%と高くなっています。

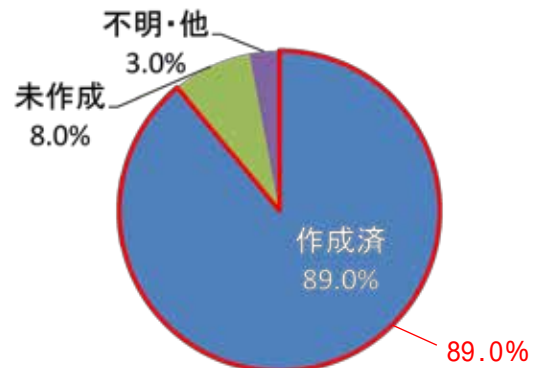


分譲マンションにおける長期修繕計画の作成状況

（福岡市 n=1,662）



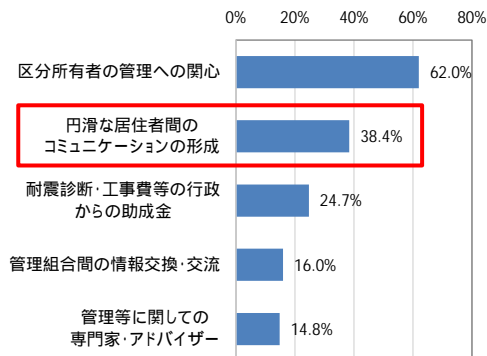
（全国 n=2,324）



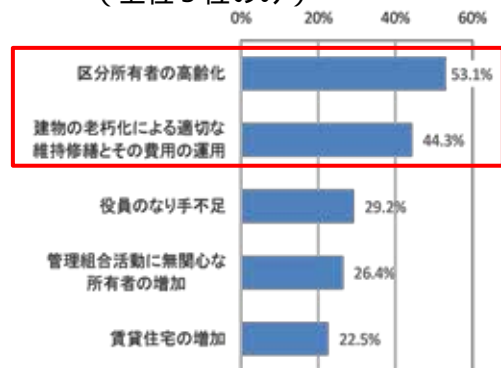
注)平成25年マンション総合調査は、全国単位での集計であり、福岡市分で集計されていないため、福岡市独自の調査結果と比較している。

資料：平成23年福岡市マンション管理組合実態調査
平成25年マンション総合調査

管理組合運営における維持・管理に必要なこと（上位5位のみ）



管理組合運営上の将来不安なこと（上位5位のみ）



資料：平成23年福岡市マンション管理組合実態調査（n=1,415）

公的賃貸住宅の状況

- ・福岡市における公的賃貸住宅は、下表のとおり多様な主体によって、供給されていますが、市営住宅とUR都市機構賃貸住宅が高い割合を占めています。
- ・市営住宅の応募倍率は1.4倍前後と高い倍率で推移していますが、近年は多少減少の傾向が見られます。
- ・また、当選された方のうち立地場所が不便等の理由で、20%前後が辞退されている状況です。
- ・市営住宅の竣工年度別ストック数をみると、築年数30年を超える住宅が約2.0万(64%)と多くなっています。

福岡市における公的賃貸住宅

(H28.3末現在)

| | | 運営主体 | 管理戸数 |
|------------|----------------------------|------------------|--------|
| 公営住宅 | 市営住宅 | 福岡市 | 31,532 |
| | 県営住宅 | 福岡県 | 4,214 |
| その他の公的賃貸住宅 | 都市再生機構賃貸住宅 ¹ | UR都市機構 | 29,510 |
| | 特定優良賃貸住宅 | 民間事業者 市住宅供給公社 | 608 |
| | 高齢者向け優良優良賃貸住宅 | 民間事業者 | 86 |
| | サービス付き高齢者向け住宅 | 民間事業者 | 2,784 |
| | 福岡市住宅供給公社賃貸住宅 ² | 市住宅供給公社 | 137 |
| | 福岡県住宅供給公社賃貸住宅 ³ | 県住宅供給公社 | 4,111 |

- 1 高齢者向け優良賃貸住宅を含む
- 2 特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅を含む
- 3 特定優良賃貸住宅を含む

資料：福岡市住宅都市局

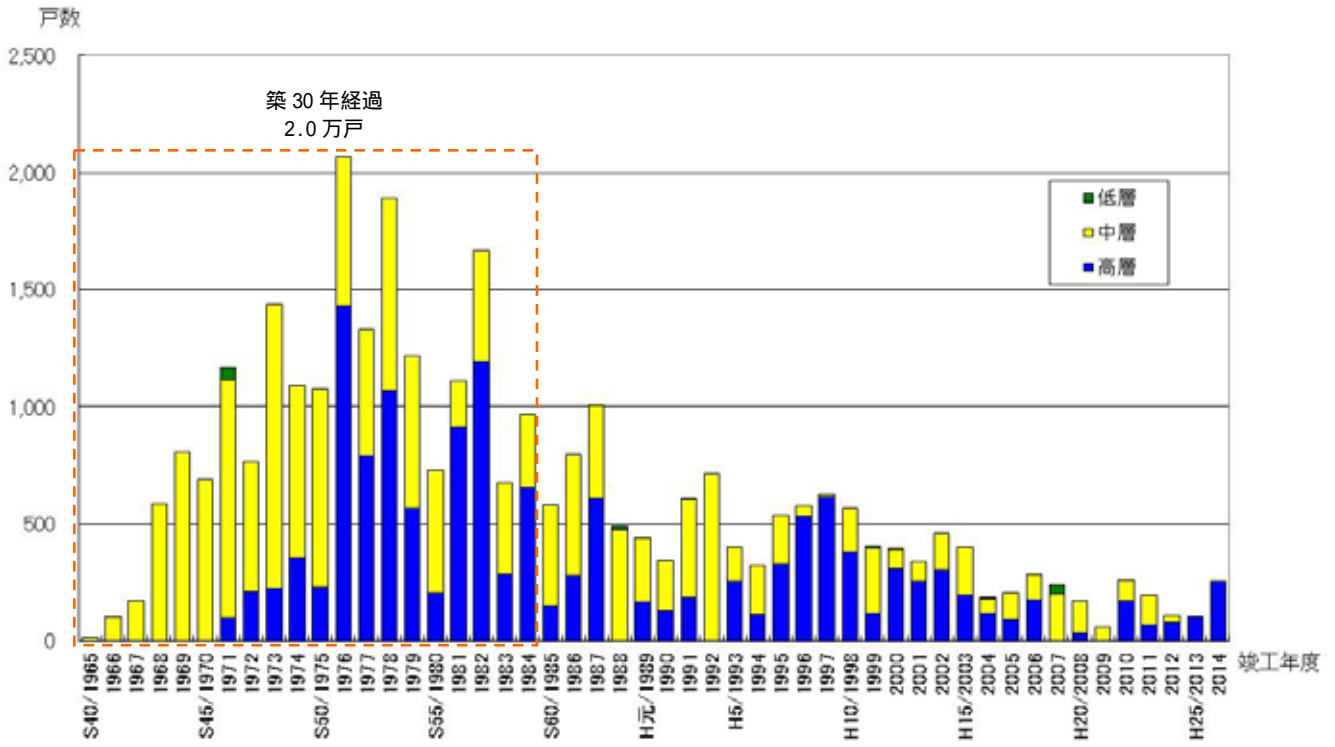
定期募集・抽選方式の募集倍率等

| | 21年度 | 22年度 | 23年度 | 24年度 | 25年度 | 26年度 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 募集戸数 | 848 | 941 | 962 | 1,017 | 906 | 919 |
| 応募者数 | 16,764 | 16,682 | 15,164 | 14,657 | 13,461 | 13,082 |
| 応募倍率 | 19.8 | 17.7 | 15.8 | 14.4 | 14.9 | 14.2 |
| 辞退件数 | 159 | 143 | 211 | 239 | 282 | 192 |
| 辞退率 | 18.8 | 15.2 | 21.9 | 23.5 | 31.1 | 20.9 |

辞退件数には期限切れ、補欠繰上者の辞退を含む

資料：福岡市住宅都市局

市営住宅の竣工時期別ストック数（平成27年3月末現在）



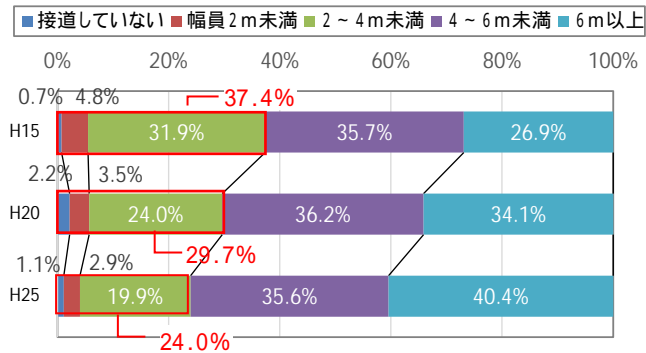
資料：福岡市住宅都市局

(3) 住環境

接道状況

- ・防災等の面から、建築基準法で幅員4m以上の道路に接することが規定されていますが、平成25年の幅員4m以上の道路に接していない敷地の割合は24.0%で、全国の32.4%より低く、平成15年に比べて減少し、接道状況は改善しています。

敷地に接している道路の幅員別割合

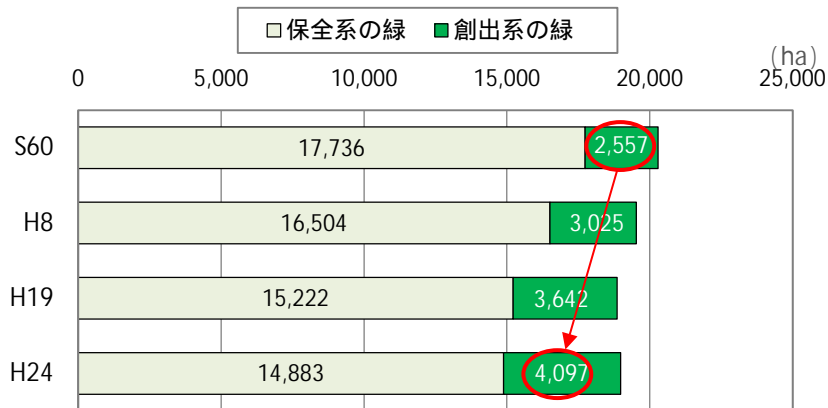


資料：住宅・土地統計調査

緑の量

- ・緑の基礎調査によると、昭和60年から平成24年の27年間に、全市域の緑の量は約6.5%減少しているものの、創出系の緑の量は1,540ha(60.2%)増加しています。

全市域の緑の量の推移



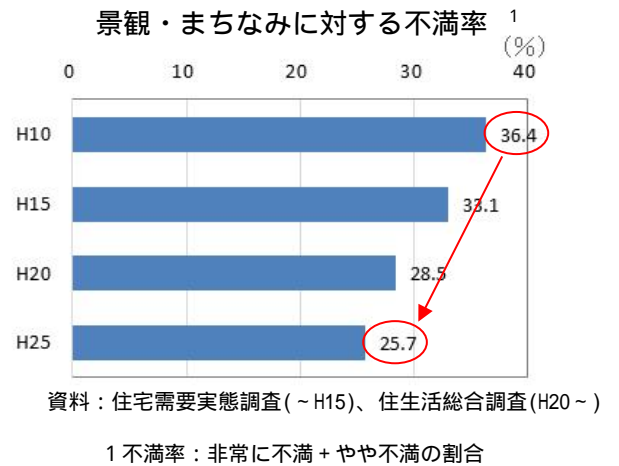
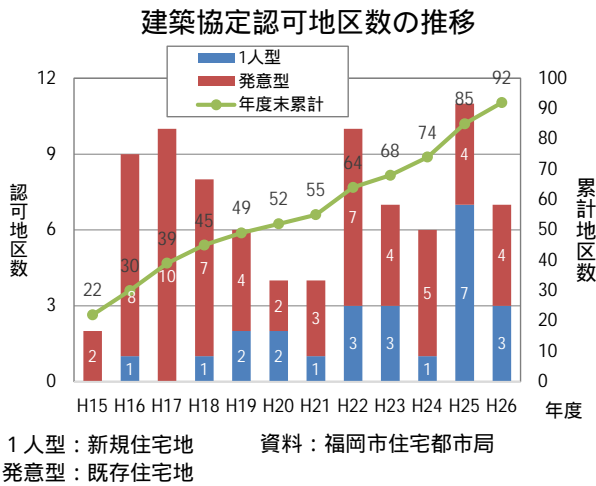
資料：福岡市緑の基礎調査

保全系の緑：森林，農地，河川・水面等

創出系の緑：公園・緑地，道路，公共施設，住宅等

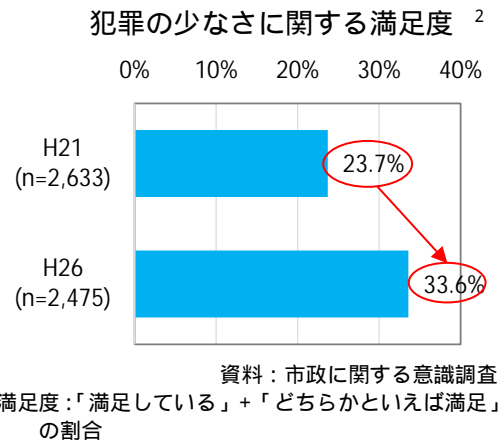
景観やまちなみ

- ・ 建築協定の認可地区数は着実に増え、平成 15 年の 22 地区から 25 年の 82 地区になるなど住民主体のまちなみのルールづくりが進んでいます。
- ・ 平成 25 年住生活総合調査によると、景観に対する不満率は 25.7%で、平成 10 年の 36.4%から、10.7 ポイント減少しています。

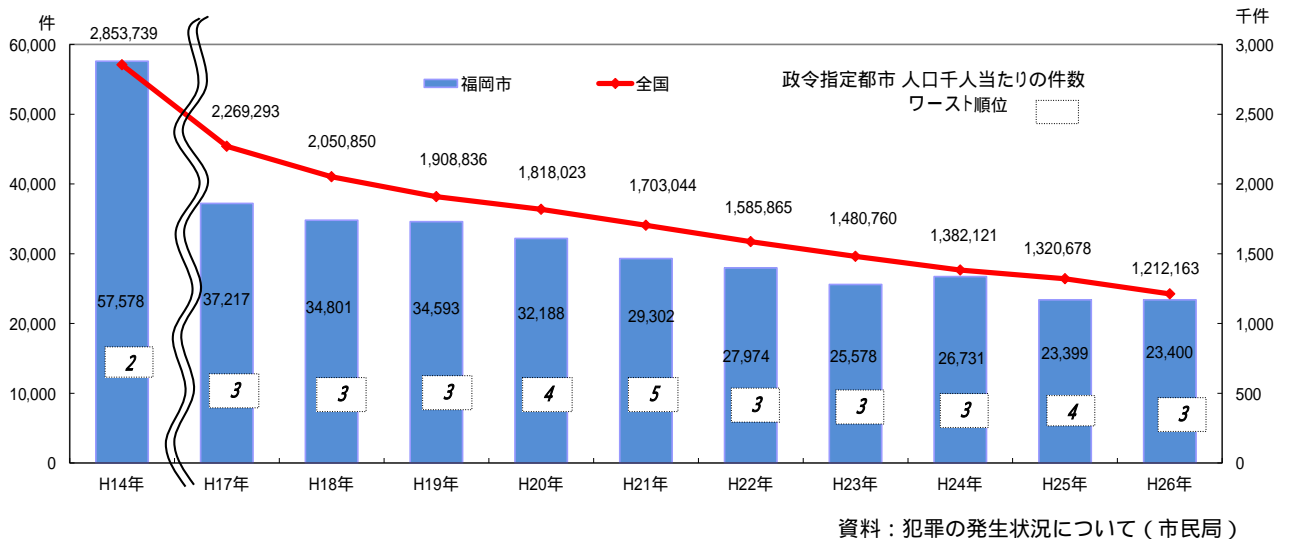


防犯

- ・ 刑法犯認知件数は減少しているものの、人口千人当たりの件数が政令市でワースト上位にあります。
- ・ 地域の主体的な取り組み等の効果により、犯罪の少なさに関する満足度は 29.9%で平成 21 年の 23.7%から 6.2 ポイント向上しています。



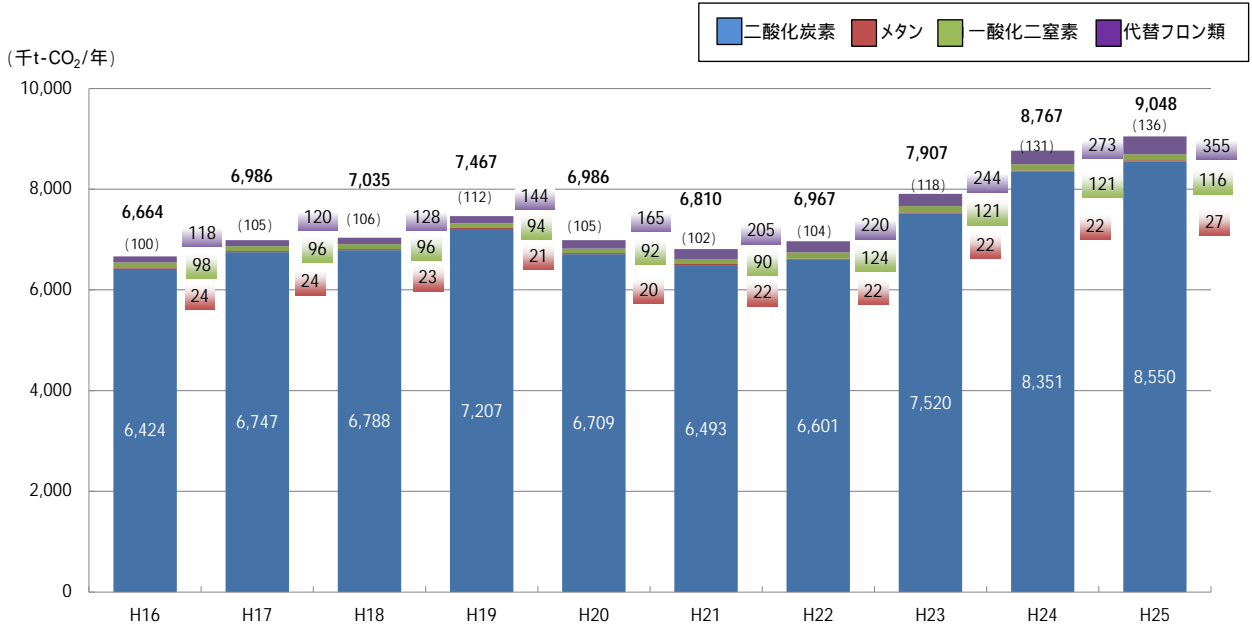
刑法犯認知件数の推移



温室効果ガス総排出量（CO2換算）の推移

- ・CO2 排出削減への取り組みは進められているものの、平成23年以降、温室効果ガス総排出量は増加しています。

福岡市の温室効果ガス総排出量（CO2換算）の推移



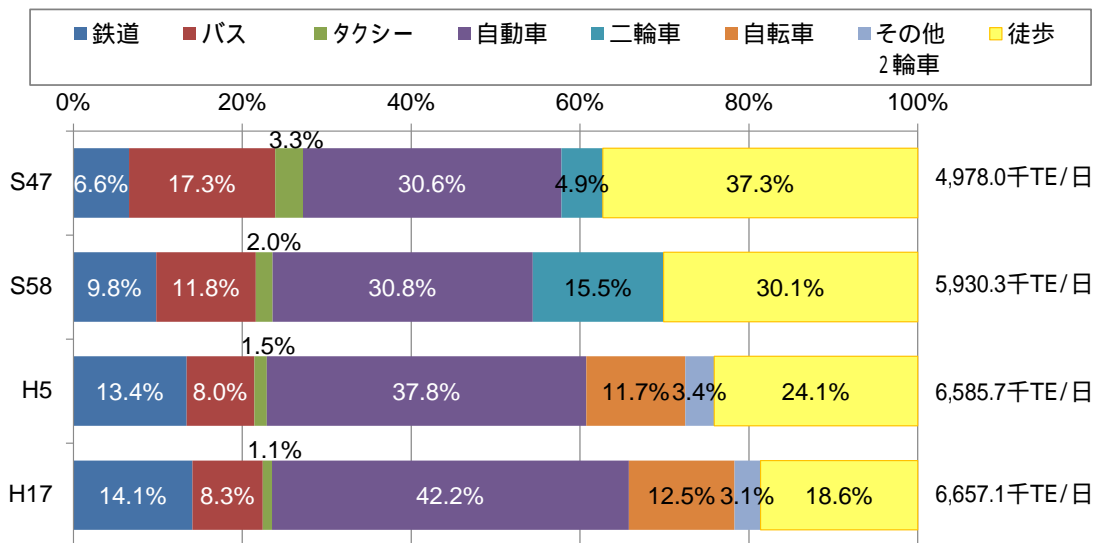
()内の数値は平成16(2004)年度を100としたときの指数
四捨五入の関係のため、排出量の内訳と総量が一致しない場合がある

資料：福岡市環境局

人の動き

- ・代表交通手段別構成比の推移をみると、徒歩の割合は減少し、自動車利用の割合が年々増加しています。

代表交通手段別の人の動きの推移



S47のバスには路面電車も含む

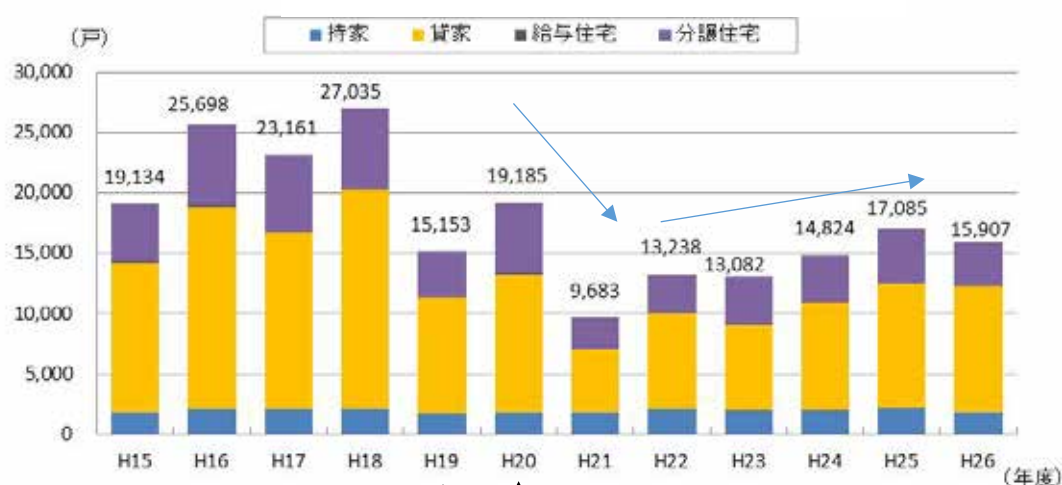
資料：パーソントリップ調査

(4) 住宅市場

新設住宅着工数の推移

- ・新設住宅着工数は平成21年度に9,683戸まで落ち込んだものの、平成22年度以降、回復しています。

新設住宅着工数の推移 (福岡市)



改正建築基準法施行（建築物の安全性確保を図るため、構造計算適合性判定が実施されるようになった）

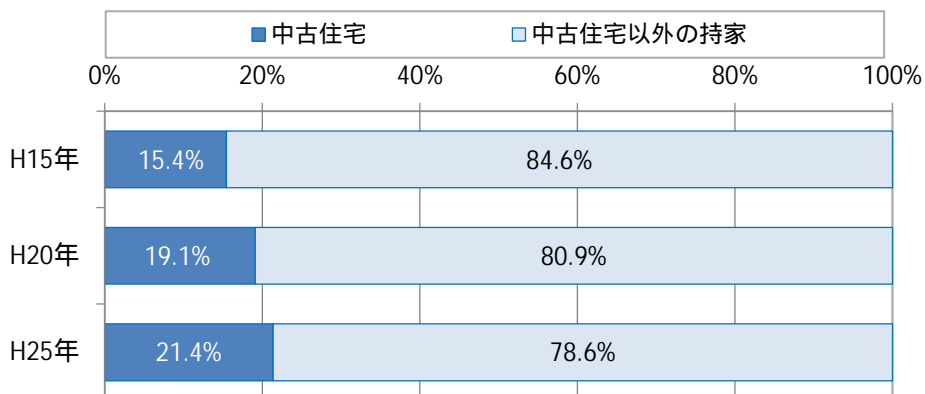
リーマンショック (H20)

資料：建築統計年報

中古住宅

- ・平成25年の持家に占める中古住宅を購入した割合は21.4%で、全国の13.7%よりも高く、平成15年から比較して、増加しています。

持家に占める中古住宅を購入した割合



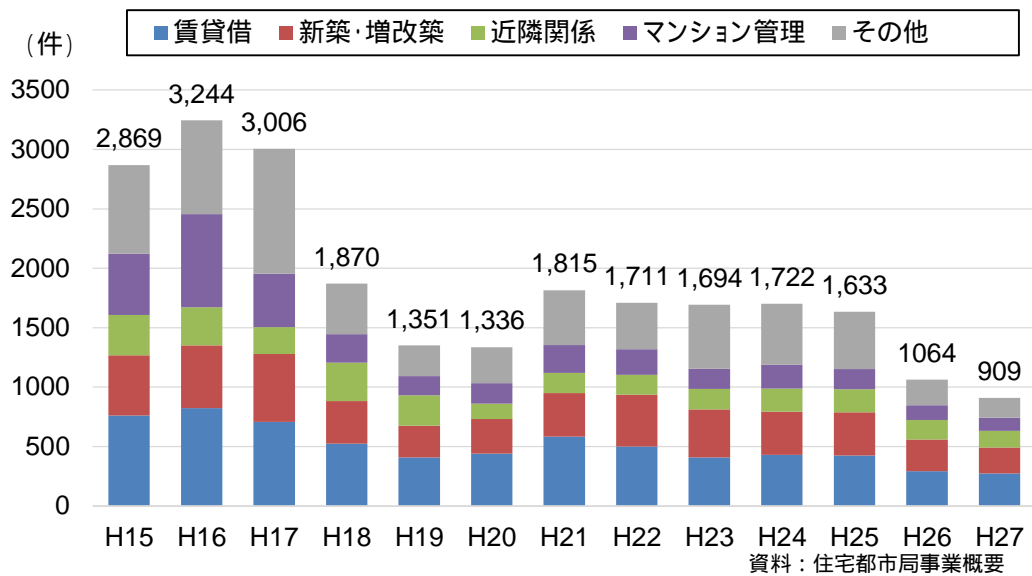
資料：住宅・土地統計調査

持家として取得した中古住宅数 ÷ 持家で算出

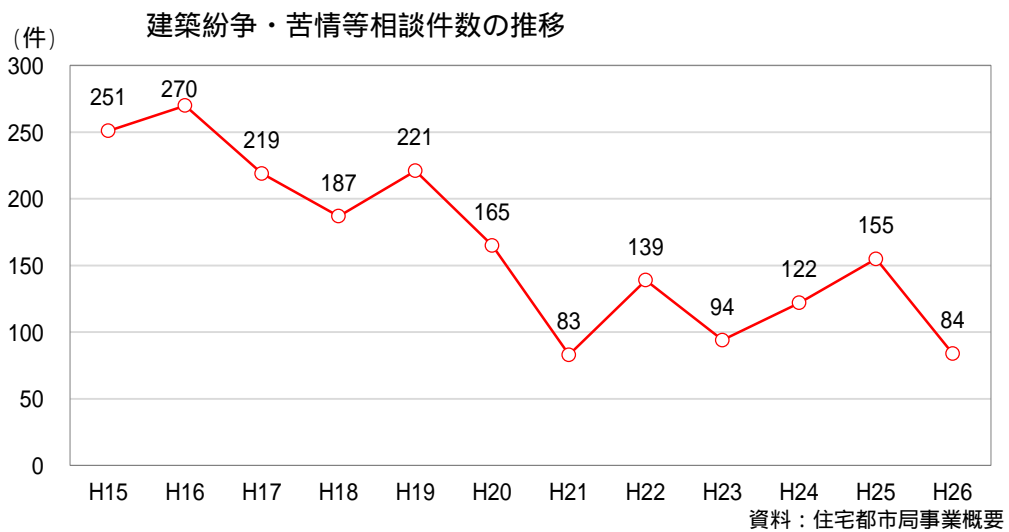
住宅相談、紛争相談等の状況

- ・福岡市の住宅相談コーナーでは、平成18年以降相談受付件数は大きく減少し、年間2,000件以内となっています。
- ・相談内容のうち多いものは、高齢のため入居を断られるといった「賃貸借」に関するもので、次いで住宅のための資金計画やバリアフリー改修といった「新築・増改築」などに関するものとなっています。

福岡市住宅相談コーナー相談件数推移



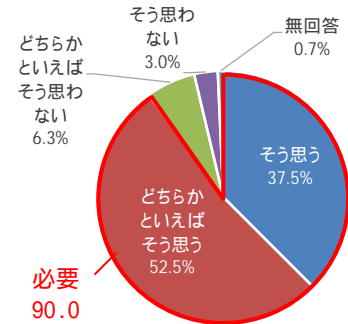
- ・開発・建築調整課による「紛争・苦情等相談件数」についても、平成20年以降、年間件数は200件以下で推移しています。



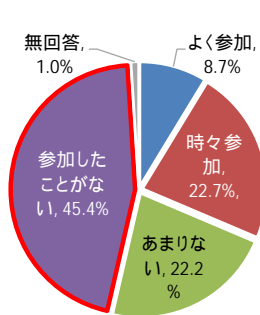
(5) コミュニティ

- ・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。

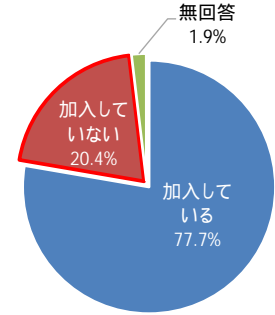
地域を住みやすくするための自治会・町内会の必要性



地域活動への参加状況

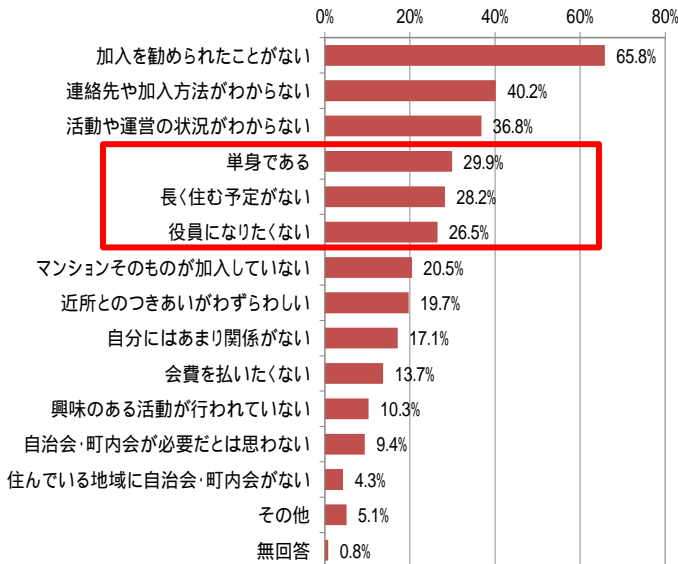


自治会・町内会の加入状況



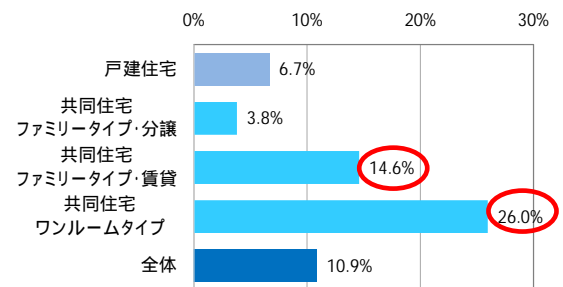
資料：平成26年度市政アンケート調査 (n=573)

自治会・町内会に加入していない理由



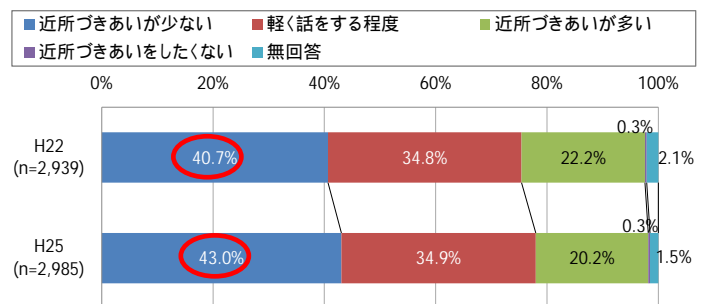
資料：平成26年度市政アンケート調査 (n=177)

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 (平成26年 n=1,253)

高齢者の近所づきあい



資料：福岡市高齢者実態調査

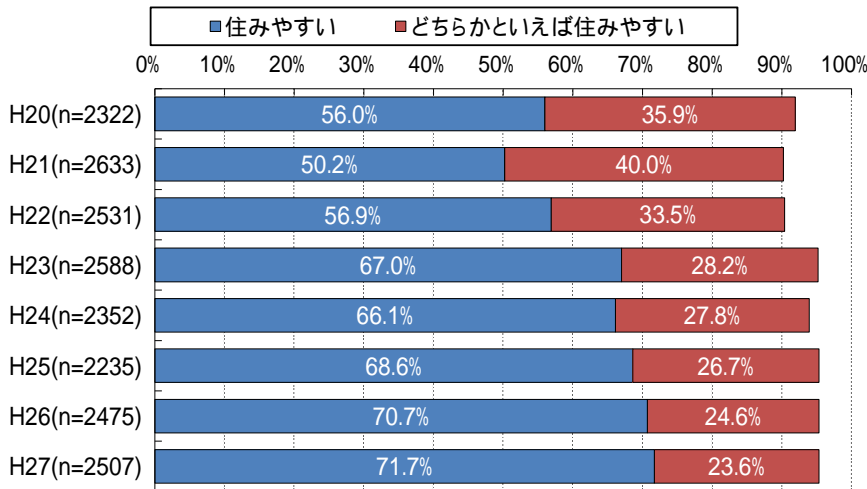
近所づきあいが少ない：「ほとんどつきあいが無い」+「道で会えばあいさつする程度」
 近所づきあいが多い：「話や訪問しあう人がいる」+「悩みや困ったときに頼みあうほどの人がいる」

(6) 市民の意識

住みやすさ

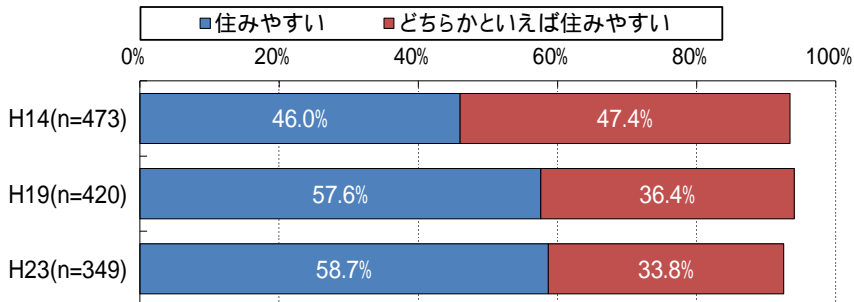
- ・「福岡市の住みやすさ」に対する意識の変化を見ると、「住みやすい」の割合が各年度で半数以上を占めており、「どちらかといえば住みやすい」を加えると、各年度で市民・外国籍市民ともに90%以上の方が住みやすいと回答しています。
- ・「福岡市の永住意向」に対する意識の変化を見ても、「住み続けたい」「どちらかといえば住み続けたい」と回答している人の割合が各年度で約90%となっています。

福岡市の住みやすさ



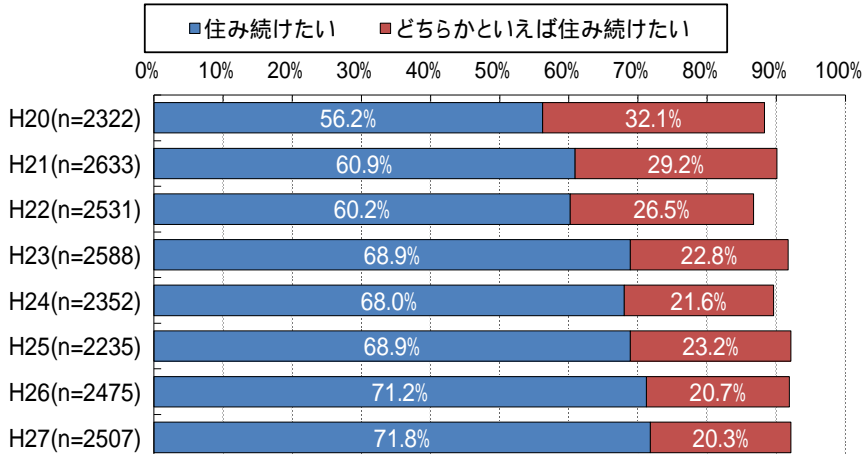
資料: 市政に関する意識調査

福岡市の住みやすさ (外国籍市民)



資料: 外国籍市民アンケート

福岡市の永住意向

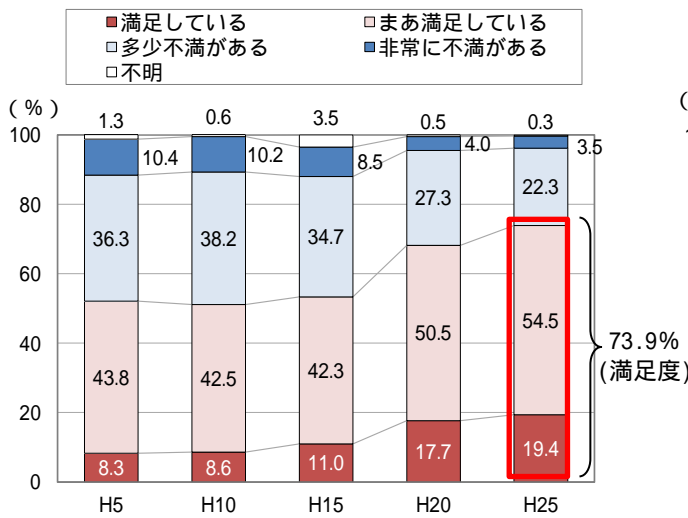


資料: 市政に関する意識調査

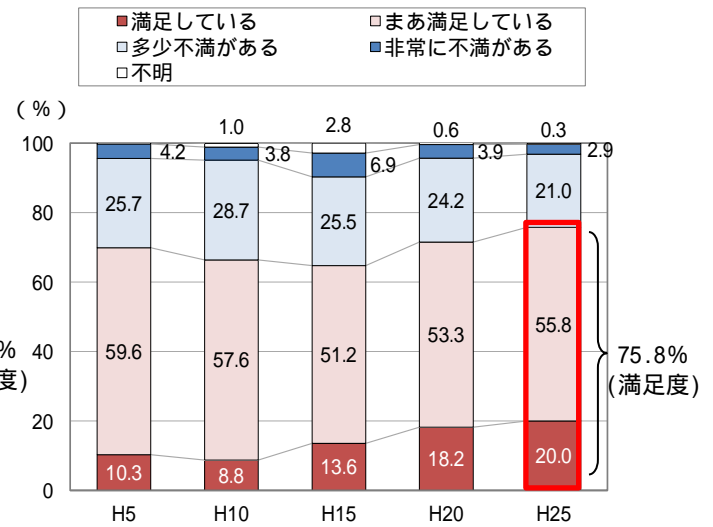
住宅・住環境の評価

- ・平成 25 年住生活総合調査によると、住宅・住環境に対する満足度（「満足している」と「まあ満足している」の割合の合計）は、それぞれ73.9%、75.8%と平成15年の53.3%、64.8%から増加しています。
- ・また、住宅及び住環境に対する総合評価も79.6%と平成15年の64.9%に比べ満足度が高まっています。

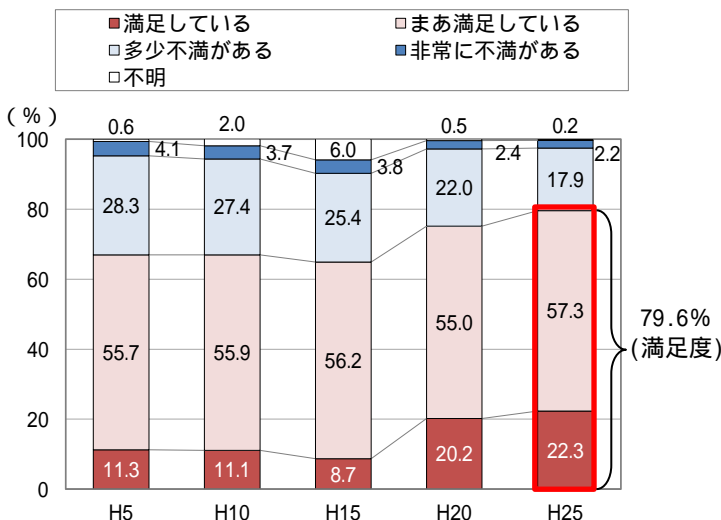
住宅の総合評価（満足度）



住環境の総合評価（満足度）



住宅及び住環境の総合評価（満足度）



資料：住宅需要実態調査（～H15）
住生活総合調査（H20～）

2 - 2 課題の整理

住生活をめぐる現状を踏まえ、課題を整理します。

(1) 高齢者、障がい者、子育て世帯等、みんなが住みやすいすまいの確保

安心して暮らせるすまいの確保

社会経済情勢の変化や少子高齢化の進展、外国人居住者の増加、加えて個人の価値観の多様化などに伴い、居住ニーズが高度化・多様化しています。高齢者や障がい者、子育て世帯、外国人などだれもが、各々のニーズに応じて、安全で快適なすまいを確保できることが求められています。

今後福岡市においても、少子高齢化が一層進展し、支え手が不足する一方で、高齢単身・夫婦のみの世帯や要介護・要支援などの支援が必要な高齢者が増加する超高齢社会が到来することが予測されています。そのため、超高齢社会を見据え、施策の在り方等の再検討が必要です。

また、国においては、地域包括ケアのさらなる推進など福祉政策の見直しが進みつつあります。このような国等の検討状況を踏まえ、住宅関連部局と福祉関連部局が連携し、居住を支えるサービスの供給が求められています。

少子化に対しては、安心して子育てができる環境の整備を幅広く進めていく必要があります。特に、多子世帯については、適切な広さを持つ住宅の確保が比較的難しいことから、居住に関するサポートの充実が求められています。

福岡市は、全国や大都市に比べてバリアフリー化が遅れていることから、さらなるバリアフリー化を推進することが求められます。

特に、福岡市は共同住宅率、及び民間借家率が高いことを踏まえ、共同住宅については、住戸内だけでなく、共用部分のバリアフリー化の促進とともに、民間借家所有者に対するバリアフリー化への周知・啓発が求められています。

住宅困窮者に対する居住支援

低額所得者や高齢者、母子家庭などの中には、住宅困窮者が増加しており、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。

このような住宅困窮者の居住の安定確保を図るため、市営住宅だけでなく、多様な主体が連携した賃貸住宅市場全体による重層的な住宅セーフティネットの強化が求められます。

(2) 公的賃貸住宅における取り組み

市営住宅については、築30年を経過するものが約1万9千戸あり、これらが一様に改善や更新の時期を迎えますが、財政状況が厳しい中で、昭和40～50年代の大量な市営住宅ストックの更新を一気に図ることは困難であることから、計画的・効率的な機能更新及び長寿命化の推進が求められます。

市営住宅では、民間賃貸住宅市場では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。

公的賃貸住宅では、入居者の高齢化等により、コミュニティの維持・活性化が課題となっています。

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) 良質な住宅・良好な住環境の形成

安全で安心な住宅・住環境の形成

福岡県西方沖地震の経験を踏まえ、住宅等の耐震化が進められてきましたが、まだ住宅の耐震化率の目標に達していない状況であり、耐震性の確保に向けた一層の取り組みが必要です。

災害発生時の避難や消火活動の確保など防災性向上の観点から、住宅の耐震性の向上や不燃化の促進、狭あい道路の拡幅整備など、災害に強いまちづくりに、さらに取り組んでいく必要があります。

防犯については、現在、地域団体等により、パトロール活動など様々な取り組みが行われていますが、地域の安全は地域で守るという防犯意識のもとに、地域防犯活動に主体的に取り組むことが必要です。また、犯罪被害を防ぐために、住宅に侵入されやすい環境を減らしていくなど、防犯環境に配慮したまちづくりも重要です。

良質な住宅の形成

低炭素社会の実現に向け、近年、国においては省エネ基準の見直しが続けられています。家庭部門からのCO₂排出割合が高い福岡市では、このような状況を踏まえ、今後さらに、住宅の省エネルギー性能の向上等を促進していく必要があります。

緑化は蒸散作用などにより、暑熱環境を緩和するため有効ですが、福岡市の緑は昭和60年から平成24年までの27年間で約6.5%減少していることから、緑化率を定める地区計画や屋上・壁面緑化助成制度の活用など、より良い住環境の形成に向けたさらなる緑化の推進が求められます。

また、シックハウスやアスベスト等への配慮も求められており、環境や健康などに配慮された良質な住宅ストックの形成が求められています。

良好な住環境の形成

高齢社会の到来や将来の人口減少社会を見据え、特に、農山漁村地域などでは、人口減少や高齢化がいち早く進んでおり、地域活力の維持、地域コミュニティ等の地域活力の低下が懸念されています。また、人口減少による公共交通の減便等、利便性が低下している郊外も見受けられます。このような状況を踏まえ、日常生活圏の維持・形成を図ることが求められます。

福岡市では、地区計画や建築協定などによる良好な景観形成や住環境の保全・形成が進められてきました。住みやすさや住環境の良さが都市の魅力につながっており、まちなみのルールづくりなど、住民自らが住環境を保全・形成する取り組みをさらに推進していくことが求められます。

(4) 住生活を支えるコミュニティの形成

地域住民の高齢化・単身化が進み、地域のつながりの希薄化や、隣近所との交流の機会が減少する中で、高齢者の孤立死や孤独死などの問題に対応していくためには、地域における「支え合い」「助け合い」などの共助の醸成が求められます。

- 子どもが、安全に、そして健やかに成長していくためには、地域の住民やコミュニティなど、様々な人たちが、子どもと子育て家庭に関わり支え、見守っていくことが重要であり、地域全体で子どもを育む環境づくりを進めていく必要があります。

福岡市は共同住宅に居住している世帯の割合が高くなっていますが、特に共同住宅においては、居住者間のコミュニケーション不足や、自治会・町内会の加入率低下がより顕著になっていることから、共同住宅居住者については、コミュニティの形成支援が求められます。

また、外国人居住が増える中、生活習慣の違いや言葉の問題から、入居マナーなど近隣とのトラブルが発生しています。そのため、外国人と既存コミュニティとの交流を促進し、外国人にとっても住みやすいまちづくりを推進することが求められます。

(5) 良好な共同住宅・戸建ストックの形成

分譲マンションの維持管理

福岡市は他の大都市や全国の平均と比べ共同住宅の割合が高く、持家の約半数は共同住宅となっており、築30年を超える建替えや大規模修繕等の必要なマンションは、今後も増加することが見込まれます。

この様な中で、区分所有者の高齢化や建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用に不安のある管理組合が多い現状にあります。そのため、マンション管理組合による的確な維持管理が行われるように、管理組合の人材育成やマンション管理に関する相談・情報提供などの支援が求められます。

また、管理組合の円滑な運営と適正な維持管理のためには、区分所有者の管理への関心や居住者間のコミュニケーションの形成が重要だと考えられ、日常的なコミュニティの形成への支援が求められます。

戸建住宅等の空家対策

近年、全国的に空家が増加しており、福岡市では、適正な管理が行われていない空家等(以下「放置空家」という)に対する周辺住民からの通報・苦情が増加傾向にあります。

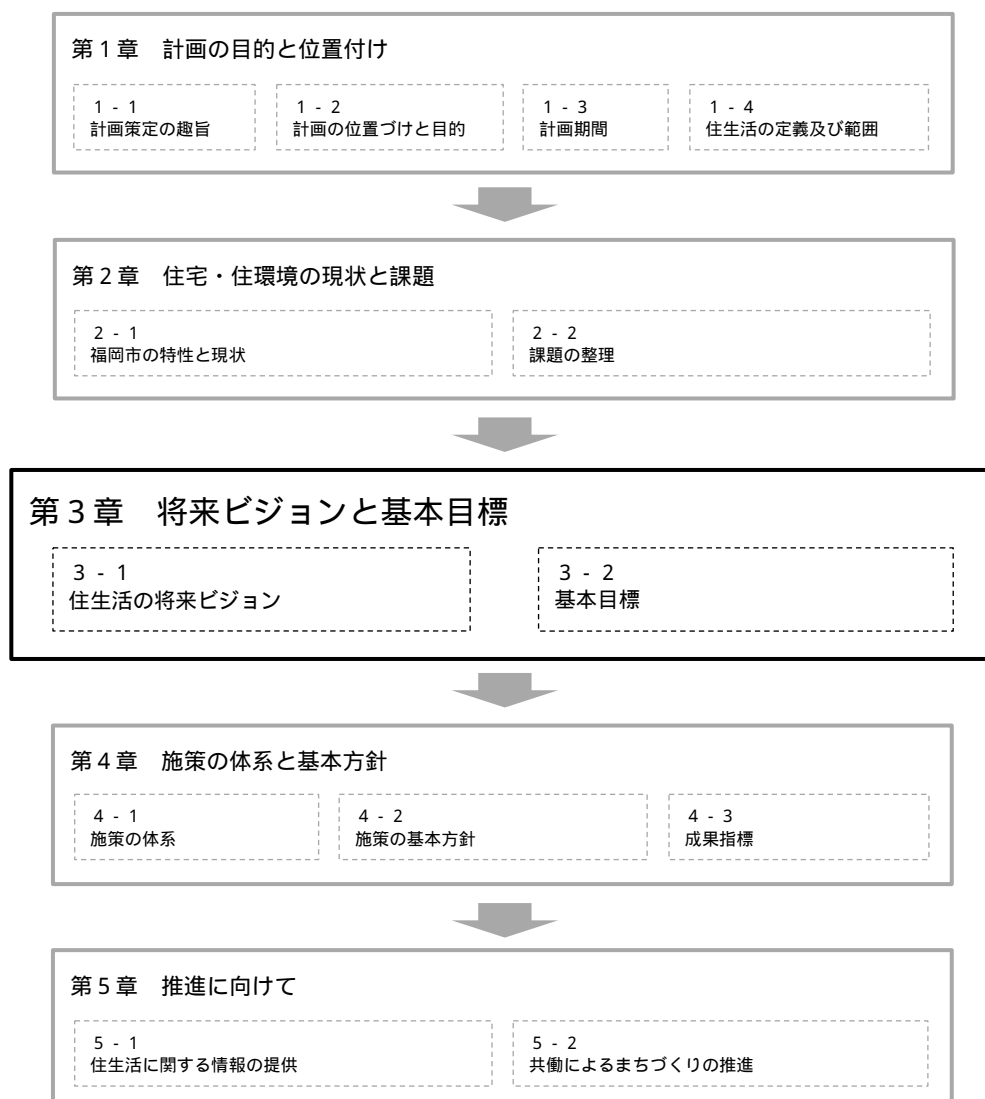
放置空家については、その発生する要因は多様であるため、住宅の状況に応じて細やかな対応が必要であるとともに、発生を防止するため、建物所有者の管理意識向上の啓発など、適正な管理誘導が求められます。

住宅市場の活性化

多様化・高度化する市民の居住ニーズに的確に対応するには、市民が無理のない負担でニーズに応じたすまいが確保できるように、新築・既存ともに住宅流通市場の環境整備と活性化が求められます。

- また、専門的知識や経験の少ない消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意し、市場における法令遵守の徹底、モラルの醸成を図る必要があります。

第3章 将来ビジョンと基本目標



第3章 将来ビジョンと基本目標

3 - 1 住生活の将来ビジョン

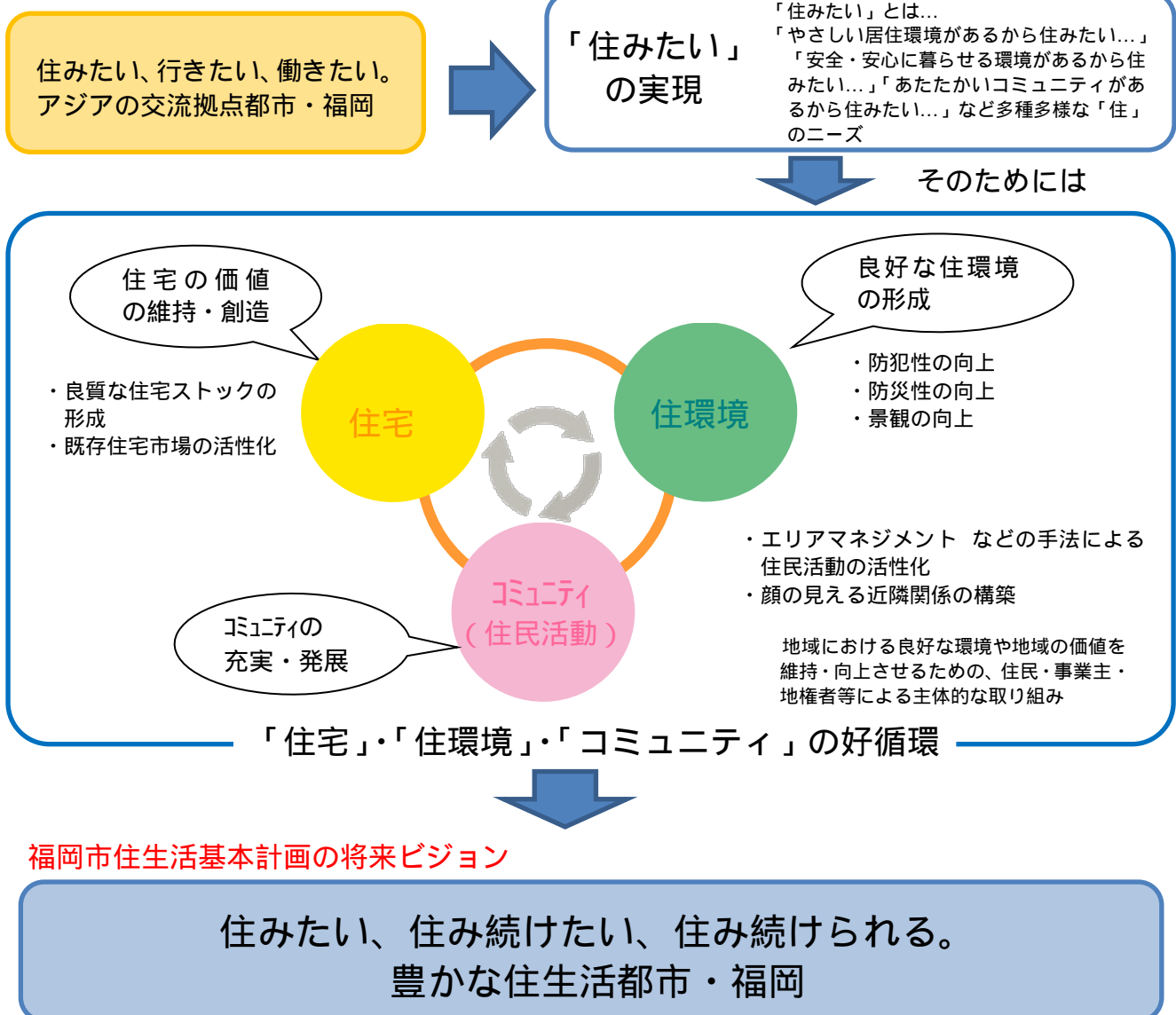
福岡市住生活基本計画は、住生活をめぐる課題や福岡市基本構想・第9次福岡市基本計画の都市像を踏まえ、「住みたい」の実現を図るための計画とします。

そのためには、身近な住生活を良くすること、すなわち、隣近所とのコミュニティ（助け合い・見守りなど）の充実・発展が必要不可欠です。コミュニティの充実・発展は良好な住環境の形成や住宅の価値・創造の好循環に寄与すると考えられます。

住宅・住環境・コミュニティの好循環によって、豊かな住生活が営まれる都市を目指し、「住みたい、住み続けたい、住み続けられる。豊かな住生活都市・福岡」を将来ビジョンとして設定します。

なお、将来ビジョンの達成時期は、概ね25年先を見据えます。

福岡市基本構想・
第9次福岡市基本計画



3 - 2 基本目標

住生活をめぐる課題、上位計画等、将来ビジョンを踏まえ、福岡市住生活基本計画の基本目標を下図のとおり設定します。



注) 文末の1~6は基本目標との関係を示す

【関連計画】

- 住宅関連計画
 ○福岡市市営住宅ストック総合活用計画
 ○福岡市高齢者居住安定確保計画
 その他関連計画
 ○福岡市都市計画マスタープラン
 ○福岡市保健福祉総合計画
 ○第4次福岡市子ども総合計画
 ○福岡市耐震改修促進計画 等

福岡市住生活基本計画

【将来ビジョン】

住みたい、住み続けたい、住み続けられる。
 豊かな住生活都市・福岡
 「住宅」・「住環境」・「コミュニティ」の
 好循環により、「住みたい」を実現する



基本目標

1

みんなにやさしい居住環境の形成

～高齢者や障がいのある人，子育て世帯など
 だれもが安心して暮らせる環境の整備～

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～

3

豊かさと安全・安心をそなえた住生活の実現

～良質な住宅，良好な住環境，あたたかいコ
 ミュニティの形成～

4

住宅の適正な管理・再生の推進

～良好な住宅ストックの将来への継承～

5

活発な住宅市場の形成

～多様な居住ニーズに対応した住生活の実現～

基本目標実現のために必要な視点
 (全体を支えるベースとなる視点)

住生活に関する情報の提供

共働によるまちづくりの推進

福岡県住生活基本計画

【住宅政策の位置づけと視点】

住宅市場重視(住宅セーフティネットを確保した住宅市場の整備) 2 5
 ストック重視(良質なストックの将来世代への継承) 3 4 5
 地球環境への配慮(低炭素社会，循環型社会の実現に向けた住宅政策) 3
 高齢者等の居住安定確保(高齢者等が地域で安心して暮らせる住まいとサービスの提供) 1
 まちづくりへの貢献(豊かな地域社会を形成する住宅政策) 3

【基本目標】

- 基本目標 1
 多様なニーズに対応できる住宅市場の環境整備 5
 基本目標 2
 低炭素社会・循環型社会に寄与し将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成 3
 基本目標 3
 だれもが安心できる住宅セーフティネットの充実 2
 基本目標 4
 地域での豊かな住生活を実感できる良好な居住環境づくり 3 4
 基本目標 5
 住生活に関する理解を深める住教育や消費者保護の充実 6

基本目標及び基本目標を実現するために必要な視点

基本目標

1

みんなにやさしい居住環境の形成

～高齢者や障がいのある人、子育て世帯などだれもが安心して暮らせる環境の整備～

ユニバーサルデザインの導入等により、より暮らしやすい住宅の整備を進めるとともに、住生活を支える多様なサービス・サポートの充実、地域包括ケアの推進による高齢者の在宅生活を支える仕組みの構築など、高齢者や障がいのある人、子育て世帯、外国人など「みんなにやさしい居住環境の形成」を進めます。

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～

高齢者、障がいのある人、子育て世帯、低額所得者、被災者、外国人など住宅の確保に配慮が必要な市民の「居住の安定の確保」を図るために、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進めます。

3

豊かさや安全・安心をそなえた住生活の実現

～良質な住宅、良好な住環境、あたたかいコミュニティの形成～

災害に強い、防犯性が高い、環境にやさしいなど「豊かさや安全・安心をそなえた住生活の実現」を進めるために、良質な住宅、良好な住環境の形成を進めるとともに、その形成を図る上で不可欠なあたたかいコミュニティの形成を促進します。

4

住宅の適正な管理・再生の推進

～良好な住宅ストックの将来への継承～

建設後、相当な年数が経過している戸建住宅やマンションなどに対して「適正な管理・再生」を行うことで、良好な住宅ストックの将来への継承を進めます。

5

活発な住宅市場の形成

～多様な居住ニーズに対応した住生活の実現～

市民が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じた住宅を選択できるように、住宅流通市場、住宅リフォーム市場などの環境整備を進め、行政と民間事業者の共働により、「活発な住宅市場の形成」を進めます。

基本目標実現のために必要な視点（全体を支えるベースとなる視点）

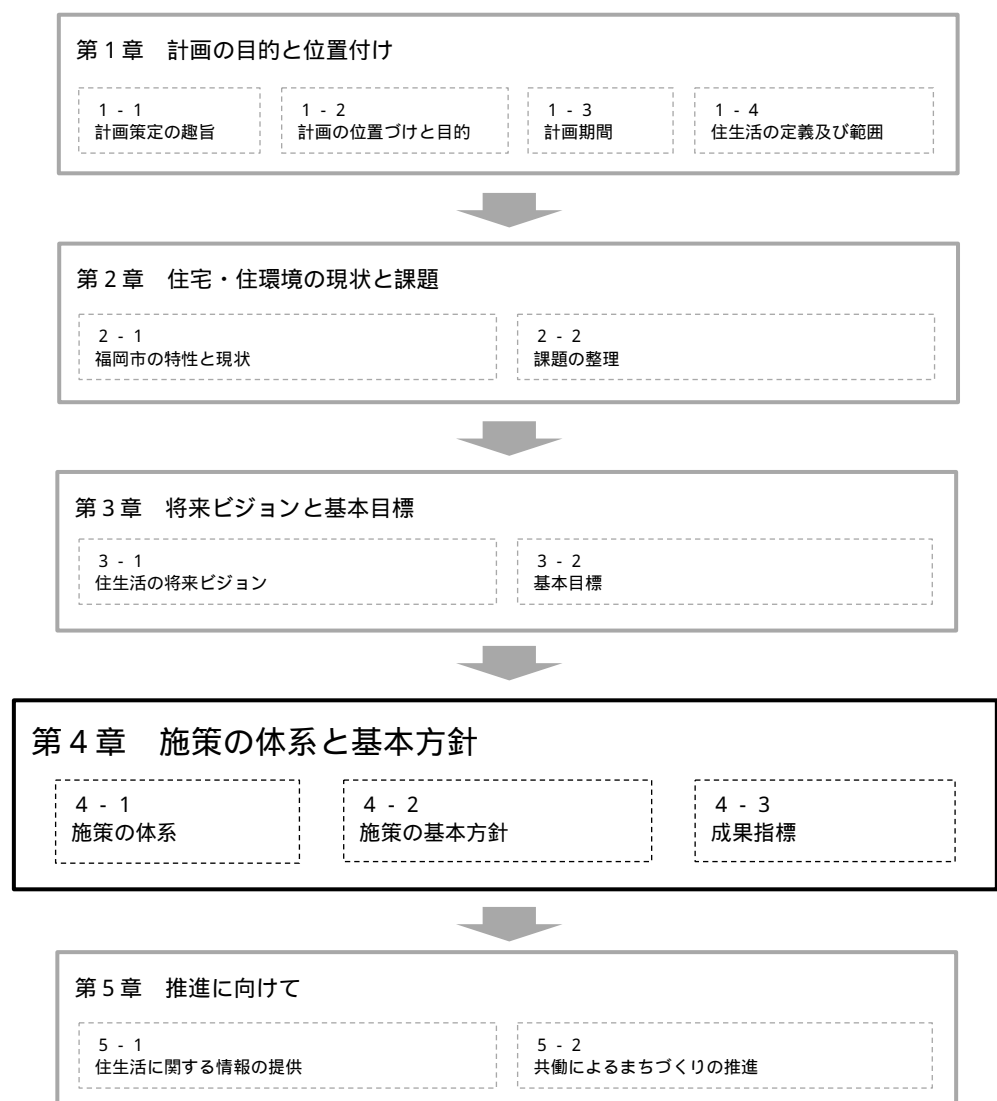
| | |
|--|--------------|
| | 住生活に関する情報の提供 |
| <p>市民が、住生活に関する情報を容易に収集・選択できるように、すまい方・暮らし方に関する多様な情報の的確な提供を進めます。</p> | |

| | |
|--|---------------|
| | 共働によるまちづくりの推進 |
| <p>「住みたいまち福岡」を実現するために、市民、民間事業者、NPO等、福岡市、その他の公的主体など、それぞれの役割分担を明確にし、住生活に関わるすべての主体の「共働」によるまちづくりを進めます。</p> | |



【基本目標 イメージ図】

第4章 施策の体系と基本方針



第4章 施策の体系と基本方針

4 - 1 施策の体系

| | 基本目標 | 施策の基本方針 |
|---|--|--|
| 1 | <p>みんなにやさしい居住環境の形成</p> <p>～高齢者や障がいのある人、子育て世帯などだれもが安心して暮らせる環境の整備～</p> | 【基本方針1】 高齢者・障がいのある人等が住みやすい居住環境の整備 |
| | | 【基本方針2】 子育て世帯が住みやすい居住環境の整備 |
| | | 【基本方針3】 エバ-ルデザイン理念によるすまいづくり・まちづくりの推進 |
| 2 | <p>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> | 【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 |
| 3 | <p>豊かさと安全・安心をそなえた住生活の実現</p> <p>～良質な住宅、良好な住環境、あたたかいコミュニティの形成～</p> | 【基本方針6】 安全で安心な住生活を実現するすまいづくり・まちづくりの推進 |
| | | 【基本方針7】 環境に配慮したすまいづくりの推進 |
| | | 【基本方針8】 住生活を支えるコミュニティの形成促進 |
| | | 【基本方針9】 住み続けられるまちづくりの推進 |
| 4 | <p>住宅の適正な管理・再生の推進</p> <p>～良好な住宅ストックの将来への継承～</p> | 【基本方針10】 良好な共同住宅ストックの形成に向けた取り組みの推進 |
| | | 【基本方針11】 空家対策に向けた取り組みの推進 |
| 5 | <p>活発な住宅市場の形成</p> <p>～多様な居住ニーズに対応した住生活の実現～</p> | 【基本方針12】 住宅市場の環境整備 |

| 施策の展開方向 |
|-----------------------------------|
| (1) 高齢者・障がいのある人等が安心して居住できる住宅の確保 |
| (2) 住生活を支える多様なサービス・サポートの提供 |
| (3) プロジェクト地区等における先導的なすまい・まちづくり |
| (1) 子育て世帯に配慮した良質な住宅等の確保 |
| (2) 子育て環境の整備 |
| (1) 公的賃貸住宅、公共施設等におけるユニバーサルデザインの導入 |
| (2) 民間住宅におけるユニバーサルデザインの導入促進 |
| (1) 様々な主体による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) 迅速かつ的確な被災者支援の実施 |
| (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) 防災性の高いすまい・まちづくりの推進 |
| (2) 防災等に関する地域等の取り組みの促進 |
| (3) 災害リスクを踏まえたすまい方などの普及啓発 |
| (4) 防犯性の高いすまい・まちづくりの促進 |
| (5) 安全安心な住宅の確保 |
| (1) 環境に配慮した住宅整備の誘導 |
| (2) プロジェクト地区等における環境と共生するまちづくりの推進 |
| (1) コミュニティ形成の促進 |
| (2) 住民主体のまちづくりルール策定への支援 |
| (1) 快適に暮らせる日常生活圏の維持・形成の推進 |
| (1) 共同住宅の適切な維持管理の促進 |
| (2) マンションの円滑な建替えに対する支援 |
| (1) 空家の適正管理や利活用の推進 |
| (1) 既存住宅の流通とリフォーム市場の活性化促進 |
| (2) 住宅市場におけるルール・仕組みの普及・支援 |

4 - 2 施策の基本方針

基本方針 1

高齢者・障がいのある人等が住みやすい居住環境の整備

(1) 高齢者・障がいのある人等が安心して居住できる住宅の確保

高齢者・障がいのある人等が住み慣れた地域で、自立し、安心して快適に暮らせるために、高齢者・障がいのある人向け住宅や生活支援サービスの提供など福祉施策と連携した住宅の供給を進めます。

特に、高齢者に対しては、居住の安定を確保し安心して暮らせる社会の実現を図るため、住宅部局と福祉部局が連携して策定した「福岡市高齢者居住安定確保計画」に基づき、高齢者の心身の状況やニーズに応じた多様なすまいの確保や高齢者のすまいへの入居支援等の取り組みを促進します。

【主な取り組み施策】

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

- ・高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づくサービス付き高齢者向け住宅について、その広報・周知を推進し、国の補助制度を活用した民間事業者等による供給促進を図るとともに、適正に管理運営されるよう指導・監督を行います。
- ・また、サービス付き高齢者向け住宅が高齢者等の安心居住の地域拠点となるよう、適正な立地への誘導や生活支援機能の拡充などについて検討し取り組みます。

既存住宅のバリアフリー化改修等の支援

- ・高齢者等が住み慣れた住宅で自立した生活ができるように、住宅をバリアフリー化するための改造方法や助成制度などに関する相談に応じるとともに、身体機能が低下した高齢者等がいる世帯が住宅を改造する際の費用の全部又は一部を助成します。

高齢者・障がいのある人に配慮した住宅の普及・啓発

- ・バリアフリーなどのすまいづくりのポイントをまとめた「すまいづくりの手引き」などを通して、高齢者・障がいのある人に配慮した住宅の普及・啓発を進めます。

市営住宅による高齢者の入居支援

- ・市営住宅入居者の定期募集の際に、高齢者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」による優遇制度を実施しており、今後も住宅に困窮している高齢者世帯の適切な市営住宅への入居を支援します。

(2) 住生活を支える多様なサービス・サポートの提供

高齢者、障がいのある人、若者、外国人、子育て世帯等の多様な人々が交流しつつ、安心して暮らすことができるように、居住の安定確保に係る取り組みを進めます。

高齢者については、今後高齢化にあわせ、住宅に居住しながら介護サービスや生活支援サービスなどを必要とする高齢者も増加すると考えられることから、公的機関や医療機関、民間事業者など多様な主体との連携を強化し、効果的な取り組みを進めます。

特に、社会福祉協議会などの福祉団体との連携を密にし、高齢者等への住生活を支えるサービスについて検討し取り組みます。

また、外国人については、多言語版の福岡市生活ガイド等の配布や外国人相談等を実施するとともに、外国人相談や外国人向けの契約書雛形の作成等を行っている民間支援団体や宅建協会等と連携しながら、外国人に対する居住サポートの充実を進めます。

【主な取り組み施策】

市営住宅建替えによる高齢者福祉施設等の誘致

- ・地域において福祉施設や医療施設、子育て支援施設等の整備を進めるため、市営住宅の建替えを契機に、建替えにあわせて確保した将来活用地を活用しながら、地域課題対応のための施設の誘致を検討し、地域拠点づくりの実現を図ります。

地域包括ケアの推進

- ・高齢者が住み慣れた地域で自立した生活を安心して続けることができるよう、医療・介護・予防・すまい・生活支援が一体的に切れ目なく提供される地域包括ケアシステムの構築に取り組みます。

市営住宅における外国人入居者のサポート

- ・市営住宅では、外国人入居者に対して、言葉や生活習慣の違いによるトラブルを防ぐための外国人向けDVDや、入居者が行う手続き等の案内や、共同生活において必要となるマナー等を記載した「リビングノート」の外国語版（英語、中国語、韓国語）を配付するなど生活のサポートを進めます。

(3) プロジェクト地区等における先導的なすまい・まちづくり

九大跡地などの開発プロジェクト地区等においては、良質なストックとなる住宅・住環境整備を計画的に進めるとともに、高齢者や障がい者などが安心して住めるまちづくり、環境と共生するまちづくり、情報化社会に対応するまちづくり、国際化社会に対応するまちづくりなど、先導性をもち、みんなにやさしく、豊かさを実感できる魅力あるすまい・まちづくりに取り組みます。

また、グローバル創業都市に向けた取り組みを進めており、グローバルビジネスの担い手として福岡でビジネスを進めてもらうために、グローバル人材とその家族も含めた暮らしの利便性、医療環境、教育環境を整えるための機能誘導、日常生活に必要な情報などの支援を行うなど、誰もが住みやすく活動しやすいまちづくりを進めます。

【主な取り組み施策】

九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくり

- ・福岡市東部の地域拠点としてふさわしい市街地を形成するため、回遊性や交通利便性、防災性の向上につながるような都市基盤整備を進めると同時に、交通アクセスの良さなど高い利便性を生かし、安全・安心・快適で健やかに暮らすことのできるまちづくりを推進します。

職住近接型の高質な住宅等の整備の促進

- ・外国人も創業・ビジネスがしやすい生活環境の形成に向けて、職住近接型の高質な住宅等の整備に資する、「都心や副都心などの拠点性に高い地域での開発」や、「地域と共働した取り組みを行う開発」等に対して、住宅の容積率緩和などの支援を行います。

基本方針 2

子育て世帯が住みやすい居住環境の整備

(1) 子育て世帯に配慮した良質な住宅の確保

子育て世帯が安心して生活するためには、良質な住宅を確保することが重要です。

しかし地域によっては、家賃が高額であるなど、子育て世帯が適切な住宅を確保しづらい状況もあります。子育て世帯が良質な住宅に居住し、快適で利便性の高い生活を送ることができるよう、子育て世帯に配慮した住宅の確保を促進します。また、子育て世帯が適切な負担で良質な住宅に居住できるよう、国の補助事業の活用など様々な支援策について、調査・検討を進めます。

【主な取り組み施策】

市営住宅における子育て世帯の入居支援

- ・市営住宅では、子育て期において、適切な住居費の負担により良質な住宅が確保されるよう、子育て世帯の倍率優遇や募集枠を確保した公募を行うなど、子育て世帯の入居を支援します。
- ・また、子育て世帯を対象とした期限付き入居制度等の導入について、モデル実施の状況を踏まえながら検討を進めます。

「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の推進

- ・国が平成 27 年に創設した、住宅に困窮している低所得の子育て世帯等に対して、空家を活用し一定の質が確保された賃貸住宅を供給する「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の広報・周知を推進し、子育て世帯などの住宅の確保を図ります。

*住宅確保要配慮者：

住宅セーフティネット法で、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者を「住宅確保要配慮者」と定義している。

(2) 子育て環境の整備

身近な地域において、乳幼児の親子や子どもたちが集い、安全に活動することができる場を確保します。また、子どもや子ども連れの人、妊産婦などが安心して外出できるよう、ユニバーサルデザインの理念に基づいた施設整備を進めるなど、子育て環境の充実に向けた整備を誘導します。

【主な取り組み施策】

公園等の整備・改善

- ・子どもたちが安全に安心して遊び、活動するためには、身近な街区公園や、近隣・地区公園などの比較的規模の大きな公園など、様々な利用を想定した公園の確保が必要です。新規開発に併せた公園整備を進めるとともに、既存の公園の改善を進め、子育て環境の充実を図ります。

総合設計制度を活用した子育て支援施設の整備促進

- ・福岡市総合設計制度では、一定の子育て支援施設の整備に対して容積率加算の特例を設けており、この制度の活用による、子育て支援施設の整備促進を図ります。

基本方針 3

ユニバーサルデザインの理念によるすまいづくり・まちづくりの推進

(1) 公的賃貸住宅、公共施設等におけるユニバーサルデザインの導入

ユニバーサル都市・福岡とは、ユニバーサルデザインの理念に基づいた誰もが思いやりを持ち、すべての人にやさしいまちのことであり、福岡市は、みんながやさしい、みんなにやさしいユニバーサル都市・福岡をまちづくりの目標像として掲げ、市政の柱の一つとして推進しています。

ユニバーサルデザインとは、年齢、性別、能力、背景などにかかわらず、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で、ユニバーサル都市・福岡の根幹となる概念です。

市営住宅等の公的賃貸住宅や、公共施設等においても、「福岡市福祉のまちづくり条例」や「福岡市バリアフリー基本計画」に基づき、ユニバーサルデザインの理念によるすまいづくり、まちづくりに取り組みます。

ユニバーサル都市・福岡の実現イメージ



【主な取り組み施策】

市営住宅におけるユニバーサルデザインの導入推進

- ・市営住宅の建替え・改善では、従来から行っている室内外の段差解消やEV設置などのバリアフリー化に加え、玄関等への手すりの設置、水栓のレバー化など誰もが暮らしやすい住宅を目指して、ユニバーサルデザインの導入を推進します。

(2) 民間住宅におけるユニバーサルデザインの導入促進

民間住宅についても、ユニバーサルデザインの理念に基づき、ユニバーサルデザインやバリアフリーの導入に向けて、市民や関連事業者への普及・啓発を推進します。

【主な取り組み施策】

高齢者・障がいのある人に配慮した住宅の普及・啓発（再掲）

- ・バリアフリーなどのすまいづくりのポイントをまとめた「すまいづくりの手引き」などを通して、高齢者・障がいのある人に配慮した住宅の普及・啓発を進めます。

福岡市福祉のまちづくり条例によるバリアフリー化の促進

- ・一定規模以上の共同住宅等の新設や改修を行う際に、「福岡市福祉のまちづくり条例」に基づく整備基準に適合させることにより、バリアフリー化を進めます。

基本方針 4

住宅困窮者に対する居住支援の充実

(1) 様々な主体による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、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、DV被害者、外国人、ホームレス等のうち、自力では適正な水準の住宅の確保が困難な者（以下「住宅困窮者」という。）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、居住支援の充実に努めます。

【主な取り組み施策】

住宅困窮者の居住支援体制の強化

- ・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ために、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」を平成21年3月に設立しており、今後とも、当協議会の体制強化を進め、住宅困窮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。

(2) 住宅困窮内容に応じた居住支援の充実

住宅困窮者が多様化する中、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困窮者に対しては、公的賃貸住宅を中心とした対応が必要です。

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、住宅困窮者が、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。

また、今後の福岡市を取り巻く社会状況の変化等を踏まえ、市営住宅のあり方及び民間賃貸住宅の活用等を踏まえた住宅困窮者への住宅供給施策について、調査・検討を進めます。

【主な取り組み施策】

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。

市営住宅による住宅困窮者への入居支援

- ・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。

「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の推進（再掲）

- ・国が平成 27 年に創設した、住宅に困窮している低所得の高齢者や障がい者、子育て世帯に対して、空家を活用し一定の質が確保された賃貸住宅を供給する「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の広報・周知を推進し、高齢者の住宅の確保を図ります。

（3）迅速かつ的確な被災者支援の実施

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。

【主な取り組み施策】

市営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の一時使用を行っております。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。

基本方針 5

公的賃貸住宅による居住支援の実施

(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。そのため、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、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。更新にあたっては、適正な住戸規模・居住水準を確保するとともに、社会情勢、市民ニーズ、多様なライフスタイルに対応した誰もが住みやすい住宅の供給を推進します。

市営住宅の建替えにあたっては、ユニバーサルデザインを導入するとともに、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。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。

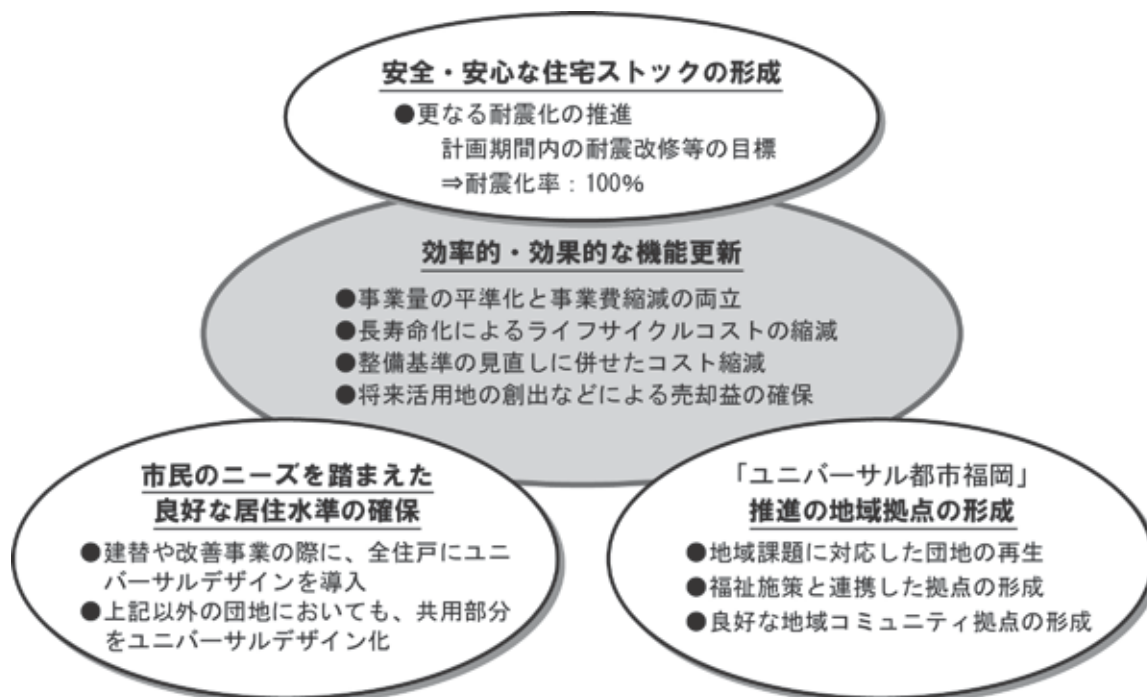
既存住宅については、バリアフリー化による居住水準の改善、耐震化の推進による安全性の向上、計画的な修繕の実施による住宅の延命化等を図り、ストックの有効活用や長期的な活用を推進します。

【主な取り組み施策】

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。

「市営住宅ストック総合活用計画」の基本目標



(2) 市営住宅の適切な管理・運営

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。

【主な取り組み施策】

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、年2回（6月・12月）「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。

公平・公正な入居制度への検討

- ・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には、住宅の流動性を高める必要があるため、期限付き入居制度等の導入について検討を進めます。
- ・その他、定期募集（抽選方式）における入居辞退等の課題に対応した制度について検討を進めます。

(3) 公的賃貸住宅との連携強化

福岡県住生活基本計画（平成24年3月改正）では、基本目標に「だれもが安心できる住宅セーフティネットの充実」が掲げられ、取り組み施策としては、住宅セーフティネットの構築のため、県や市町村、住宅供給公社、都市再生機構などと「公共賃貸住宅の運営主体間の連携強化」を図ることとされています。

福岡市においても、県営住宅、都市再生機構住宅などの公的住宅について、住宅困窮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。

【主な取り組み施策】

公的主体等との連携促進

- ・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「福岡県地域住宅協議会」や、高齢者などの住宅困窮者に対する対応するため、市や住宅関連事業者、福祉団体で構成する「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共有するとともに、相互連携を図りながら取り組みます。

基本方針 6

安全で安心な住生活を実現するすまいづくり・まちづくりの推進

(1) 防災性の高いすまい・まちづくりの推進

耐震性能は、生命・財産の安全性を確保する上で、住宅に求められる重要な性能であり、福岡市では、平成17年3月20日に発生した福岡県西方沖地震の経験を踏まえ、地震による人的・経済的被害を軽減するためには、建築物の耐震化が不可欠であるという認識の下、現在に至るまで様々な耐震化促進のための支援策を実施しています。また、密集市街地については、面的な住環境改善と住宅の不燃化等を促進しています。

市民が安心して暮らせるように、地震などの災害に強い安全なすまいづくり・まちづくりの取り組みを進めます。

【主な取り組み施策】

計画的な耐震化の促進

- ・「災害に強く、安全で安心して暮らせる都市」を目指し、総合的かつ計画的に建築物の耐震化を促進するために策定された「福岡市耐震改修促進計画」に基づき、既存住宅の耐震診断や耐震改修への支援など、住宅の耐震対策に取り組みます。

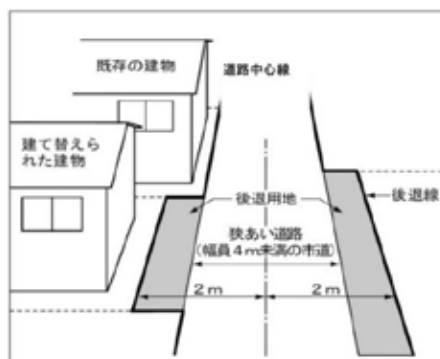
春吉2丁目地区密集住宅市街地整備の推進

- ・春吉2丁目地区では、住宅市街地総合整備事業により、狭隘道路の拡幅やオープンスペースの創出などにより居住環境の改善を推進します。

狭あい道路拡幅整備事業の推進

- ・災害時における避難や救助活動、居住環境上の課題となる狭あい道路の改善を図るため、幅員が4メートル未満の市道に接し、建築基準法上の後退義務がある敷地を対象に、市民等による市への後退用地の寄付や支障となる門や堀等の移設への助成を行う「福岡市狭あい道路拡幅整備事業」を推進し、安全で良好な道路空間の確保を図ります。

整備イメージ



(2) 防災等に関する地域等の取り組みの促進

自主防災組織の活動や地域における災害時要援護者への避難支援の取り組みなど、防災に関する地域住民等の身近な取り組みを支援します。

また、大規模な災害の発生などに備え、「自助」「共助」「公助」それぞれの力を高めるとともに、大規模災害発生時には、行政はもとより、企業や自治組織、ボランティアなど、多様な主体による防災活動が行われるとともに、互いに連携し、十分な力を発揮できるような災害対応体制を構築するための取り組みを進めます。

【主な取り組み施策】

自主防災組織への防災訓練等の活動支援

- ・地域がより活発に自主防災組織の活動に取り組むことができるよう、活動物資の提供や各種訓練などの実施支援、防災講演会や自主防災組織リーダー研修会の開催などを行います。

災害時要援護者の避難支援体制の構築

- ・地域の支援組織により災害時要援護者の避難支援に取り組むことができるよう、災害時要援護者の名簿の作成・提供や先進的な活動事例の紹介などを行います。

(3) 災害リスクを踏まえたすまい方などの普及啓発

災害時の情報提供だけでなく、平常時から災害に関するリスク等の情報を市民に的確に提供することにより、防災意識と防災知識の向上を図ります。

【主な取り組み施策】

揺れやすさマップの活用

- ・地震が発生した場合の自分が暮らす地域の震度を確認し、建物の耐震化の必要性を理解していただくために「揺れやすさマップ」を作成しています。このマップを活用して啓発を進めることにより、市民等による建物の耐震化を促進します。

ハザードマップの活用促進

- ・市民等の防災の知識が深まるとともに、防災意識や避難の心構えが向上することで、災害時に適切な避難行動ができるよう、各種ハザードマップの作成・提供を行います。また、ハザードマップの活用促進に向けた取り組みを進めます。

(4) 防犯性の高いすまい・まちづくりの促進

空き巣など住宅侵入窃盗による被害等を防止するため、住宅の防犯性の向上のための情報提供等を行うとともに、地域における防犯のまちづくりを促進します。

【主な取り組み施策】

住宅の防犯性の向上のための情報提供等

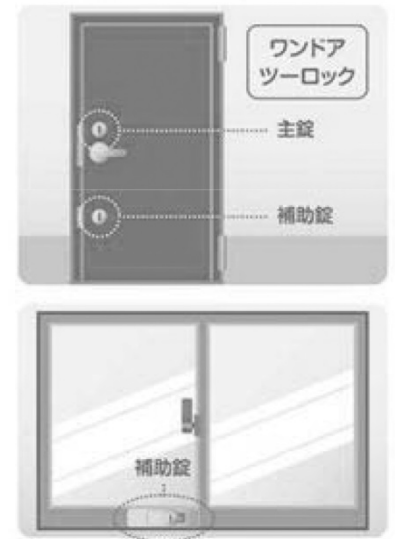
- ・「福岡市犯罪のない安全で住みよいまちづくり推進条例」に基づき「犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針」を示し、住宅の防犯性の向上のための情報の提供等を行います。

地域防犯活動の支援

- ・市民等が地域の実情及び特性に応じた地域防犯活動に取り組むことができるよう、情報の提供、助言その他必要な支援を行います。

地域における防犯体制の強化

- ・犯罪の抑止効果や犯罪発生時の犯人の特定及び検挙に効果のある街頭防犯カメラの設置促進を図るため、自治協議会、自治会・町内会等が設置する街頭防犯カメラの設置費用の一部を補助し、設置を促進します。また、ランニングコストの低減のために、防犯灯のLED化を進めます。



(5) 安全安心な住宅の確保

住宅等について安全安心なストックの形成・維持を図るため、「建築物安全安心実施計画」に基づき、建築物の安全性の確保に向けた取り組みを進めます。

【主な取り組み施策】

新築、増改築等に係る建築確認審査等の徹底

- ・迅速かつ的確な建築確認審査の徹底、中間検査・完了検査の徹底等により建築規制の実効性を高めます。

違反建築物対策の徹底

- ・違反建築の防止に関する周知の徹底を図るため、全国的に実施される違反建築物防止週間等を活用し、パンフレット等を利用した周知、建築パトロール等を実施し、その未然防止を図るとともに、早期発見及び是正に努めます。

基本方針 7

環境に配慮したすまいづくりの推進

(1) 環境に配慮した住宅整備の誘導

住宅は、エネルギー消費や建設廃棄物の発生などにより環境に対して大きな負荷を与えているため、省エネルギーにととまらず再生可能エネルギーやエネルギーマネジメントシステムなどの導入・活用の推進により、効率的にエネルギーを利用することが求められています。また、暑熱環境を緩和するために緑化は有効であり、全市域の緑の量の減少に対し、住宅敷地内の緑化が求められています。

このように地球規模で進行している地球温暖化などの環境問題や、シックハウス、アスベスト等の問題に対応するため、省エネルギー・省資源に配慮した住宅や健康的なすまいなど環境に配慮されたすまいづくりを誘導します。

【主な取り組み施策】

長期優良住宅等の普及促進

- ・住宅を長期にわたり、良好な状態で使用し、また、住宅の建設・解体等により生じる廃棄物を削減することにより、環境への負担を軽減するとともに、建替えに必要な費用を削減することで住宅の取得に要する負担を軽減し、より豊かで、より優しい暮らしへの転換を図る他、再生建材の利用促進、資源節約につながるスケルトン・インフィル住宅の導入、自立循環型住宅の整備など、省エネルギー、省資源に配慮した住宅の普及促進を図ります。

福岡市建築物環境配慮制度（CASBEE 福岡）の促進

- ・環境に与える負荷が比較的大きい大規模な共同住宅を対象に、建築物の環境性能を地域特性を踏まえて総合的に評価し、格付けする手法（CASBEE 福岡）を推進することにより、建築物が環境に与える負荷を低減し、環境にやさしい快適な建物づくりをめざします。



再生可能エネルギーやエネルギーマネジメントシステムの導入促進

- ・住宅への太陽光発電システムや燃料電池、蓄電池等の導入誘導支援策等と併せて、HEMS等を導入することにより、エネルギーの効率的な利用を促進します。

緑化の推進

- ・住宅の庭木や生垣などの緑は、生活空間に連続的に広がる緑のベースであり、身近な暮らしを潤いのあるものとするために重要な役割を担っています。それらの緑を良好な状態に保ち続けるため、緑に関する情報提供や、緑化の啓発に努めます。また、新たに住宅地を整備する際には、敷地内の緑化を誘導するなど、環境に配慮したすまいづくりを推進します。

環境・健康に配慮した住宅の普及・啓発

- ・すまいづくりのポイント等をまとめた「すまいづくりの手引き」などを通して、省エネルギー、シックハウスなど環境や健康に配慮した住宅の普及・啓発を進めます。

(2) プロジェクト地区等における環境と共生するまちづくりの推進

アイランドシティなどの開発プロジェクト地区等においては、良質なストックとなる住宅市街地の形成を計画的に進めるとともに、環境と共生し、そこに住む人々が豊かさを実感できるような先導的な取り組みを推進します。

基本方針 8

住生活を支えるコミュニティの形成促進

(1) コミュニティ形成の促進

地域における高齢者等の見守りや、災害への備えなどに関する課題に対しては、地域コミュニティが重要な役割を果たすことが期待されていることから、住民がお互いの顔の見える関係をつくり、多様な世帯や世代がともに暮らせるコミュニティの形成を促進します。

また、コミュニティの充実・発展によって、良好な住環境の形成や住宅の価値の維持・創造に寄与し、さらにコミュニティが充実していくという好循環を目指します。

【主な取り組み施策】

地域によるコミュニティづくりの支援

- ・自治協議会や自治会・町内会が実施する、子どもや高齢者をはじめ、多様な世代の交流を促進するための取り組みなどへの支援を行い、良好な地域コミュニティ形成を促進します。

自治会活動ハンドブックの活用

- ・自治協議会制度やコミュニティの運営など、さまざまな情報を掲載した「自治会活動ハンドブック」を作成しており、それらを活用した地域コミュニティ活動への支援を実施します。

自治会・町内会加入の促進

- ・ホームページやブログなどSNSの活用により、自治協議会、自治会・町内会などの地域団体の活動についての情報発信を支援します。
- ・自治の基礎となる自治会・町内会に対する市民の理解と加入が進むよう、地域コミュニティと連携した取り組みを進めます。
- ・共同住宅の多い地域では、自治会・町内会の加入についての課題があり、事業者等の協力を得るため、共同住宅に関連する団体等との協議の実施や連携・協力等に努めます。

地域による見守り活動への支援の実施

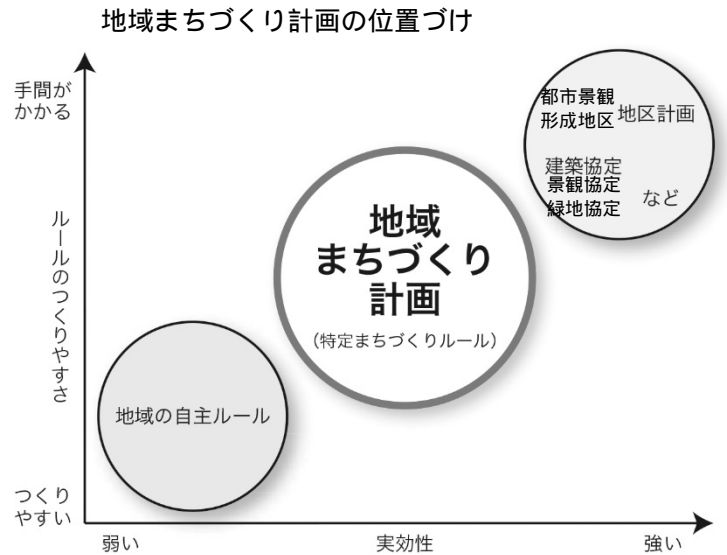
- ・子育て世帯や高齢者をはじめ、だれもが住み慣れた地域で安心して健やかに暮らしていくことができるように、市民等による自主的な見守り活動や声かけなどを通じて、隣近所などと普段から顔の見える関係づくりを進めるとともに、「支える人」を支えることも含め、住民、NPO、企業など多様な主体による重層的な見守り活動など地域全体で支え合う関係を築くための支援を行います。

市営住宅におけるコミュニティ形成の促進

- ・市営住宅においては、コミュニティを維持・形成していくため、新婚世帯や子育て世帯など多様な世代の入居促進を図り、良好なコミュニティ形成の担い手の確保に努めるとともに、既に居住している住民と新たな住民との交流を促進するための取り組みについて検討を進めます。

(2) 住民主体のまちづくりルール策定への支援

住み慣れた地域で人々が協調しながら快適に暮らせるように、市民の、すまいづくりやまちづくりに対する関心を高め、地域活動への参加を促すとともに、建築協定、緑地協定、地区計画、景観協定等の活用を誘導します。また、地域住民が主体となった地域まちづくり計画等のまちづくりルール策定や活動等を支援します。



【主な取り組み施策】

良好な住環境等の形成促進

- ・ 良好な住環境を形成していくため、用途地域など建築物の制限内容等の周知を図るとともに、地域住民に対して自治協議会やNPO等と連携を図りながら市民等による建築協定や地区計画等を活用したまちなみのルールづくり活動への発意を促します。

地域まちづくり活動等に対する支援

- ・ 地域住民が主体となった地域まちづくり計画等のまちづくりルールの策定や活動等に対して、地域の特性や熟度に応じて、出前講座の開催、まちづくりアドバイザーやコンサルタント派遣制度の活用、活動費の一部助成など、市民等によるまちづくり活動への支援を行います。

基本方針 9

住み続けられるまちづくりの推進

(1) 快適に暮らせる日常生活圏の維持・形成の推進

海や山に囲まれた地形的な特徴を生かし、都市的魅力と豊かな自然環境が調和され、各拠点の特性に応じて多様な都市機能が集積し、交通基盤のネットワークにより移動の円滑性が確保された「福岡型のコンパクトな都市」に向けて、まちづくりを進めます。

その中でも市民が日常生活を営んでいる地域では、利便性が高く良好な居住環境の形成や生活交通の確保が求められており、誰もが安心して快適に暮らせる日常生活圏の維持・形成を図ります。

また、人口減少や少子高齢化が進行し、地域活力の低下等による、地域コミュニティの維持・活性化が課題となっている農漁村地域などにおいて、農林漁業や観光などの産業の振興と連携を図りながら、定住化の促進に向け、地域の主体的な取組みを支援します。

【主な取組み施策】

生活交通確保の支援

- ・バス路線の休廃止に伴い、新たに公共交通空白地となる恐れのある地域において、必要最小限の代替交通の運行支援を行うことで、住民の日常生活を支える生活交通の確保を図ります。
- ・また、公共交通が不便な地域において、生活交通の確保に向けた地域主体の取組みに対して、運行内容の検討に係る活動経費を補助するなどの支援を行います。

定住化促進のための空家等の活用への支援検討

- ・農山漁村地域において、地域コミュニティの維持・活性化を図るため、空家の利活用の検討など、定住化促進に係る取組みに対して支援します。

既存集落などの定住化方策の検討

- ・居住人口の回復に向けて、地区計画、開発許可制度の弾力的な運用など、既存集落などにおける定住化方策を検討します。

基本方針 10

良好な共同住宅ストックの形成に向けた取り組みの
推進

(1) 共同住宅の適切な維持管理の促進

福岡市では、共同住宅に居住する世帯が7割を超えており、今後、共同住宅の中で建築後相当の年数を経過した建物が急激に増加することが見込まれることから、適正な維持管理と計画的な修繕等が進められるよう、区分所有者や管理組合等に対する支援に取り組みます。

特にマンションにおいては、区分所有者間の合意形成が難しく、円滑な共同生活を営むための管理組合活動への参加が不可欠であることから、居住者間のコミュニケーションの形成や、管理組合等がマンションに関する情報を受信しやすくする支援策について、調査・検討を進めます。

【主な取り組み施策】

共同住宅の適正な維持管理の促進

- ・「マンション管理の手引き」や「賃貸住宅住まいの手引き」などの冊子の配布や、NPO等と連携した相談業務の充実を図り、共同住宅の適正な管理運営及び計画的な修繕等の実施について普及・啓発に努めます。

「福岡市マンション管理支援機構」の活動推進

- ・マンションの管理運営や維持管理など分譲マンションが抱える課題に対応するために、福岡市とマンション管理を支援するNPO団体等が共働で「福岡市マンション管理支援機構」を設立し、適切な情報提供、相談の受け付け、セミナーの開催等を実施しています。今後も、構成団体相互の連携強化を図るとともに、支援機構の幅広い活動を推進します。

管理組合用ポスト設置等の啓発

- ・マンション管理組合の代表者は固定しておらず、マンション管理に関する市等から情報を受けることが難しくなっているため、管理組合用ポストの設置など情報受信への対応について啓発を行います。

(2) マンションの円滑な建替えに対する支援

マンションの建替えについては、資金の確保や、技術的・法律的な専門知識の不足、区分所有者間の意見調整の難しさなどが、将来的に大きな問題になると考えられることから、区分所有者や管理組合等による将来の建替えを見据えた早い段階からの取り組みを醸成し、円滑な建替えを支援します。

【主な取り組み施策】

円滑な建替えに向けた情報提供の実施

- ・ 建替えを行う準備組織に対し、マンション建替え円滑化法に基づく建替組合の設立や、事業計画の作成に関する相談業務を行うとともに、建替えや大規模修繕などの更新手法を的確に判断するための情報提供を行い、円滑な建替えを支援します。

マンション建替型総合設計制度の活用支援

- ・ 耐震性の不足するマンションの建替えを促進するため、平成27年4月に策定した「マンション建替型総合設計制度」は、法定の空地要件を撤廃するなど、これまでの総合設計制度の適用要件を緩和し、容積率の緩和がより受けやすくなっています。今後この制度の普及と活用支援を図ります。

基本方針 1 1

空家対策に向けた取り組みの推進

(1) 空家の適正管理や利活用の促進

放置空家が防火・防犯・環境等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることなどを背景として、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立しました。福岡市においても、放置空家対策を推進するため、平成25年9月に「福岡市空家の倒壊等による被害の防止に関する条例」を制定しました。

放置空家については、この法律や条例に基づき、関係部署等と連携しながら、是正指導に取り組むとともに、空家の所有者に対して、適正管理の重要性を周知・啓発に取り組み、放置空家の発生防止に努めます。

また、空家の利活用等については、空家所有者に対する情報提供や相談業務の充実を図るとともに、既存住宅市場の流通促進等について検討し取り組みます。

【主な取り組み施策】

放置空家対策の推進

- ・ 放置空家は、建物の老朽化による危険性はもとより、多に亘って周辺に悪影響を及ぼすことから、関係局・区で構成される「廃屋対策連絡会議」において情報共有や調整を図りながら、その対応に取り組みます。
- ・ 周辺に悪影響を及ぼす放置空家については、関係局と連携しながら、所有者等に対して助言・指導を進めます。また、再三の指導にも従わず、緊急性の高いものについては、法令や条例に基づき勧告や公表などの措置を行います。



空家等対策の推進に関する特別措置法の活用

- ・ 特措法により固定資産税情報の内部利用が可能になったことから、所有者の特定ができるようになり、今まで対応できなかった物件について所有者を特定し、助言・指導等を進めます。

空家の利活用等に対する取り組み

- ・ 放置空家となる前の空家については、既存住宅市場に流通させ利活用が図れるよう、福岡県や住宅関連事業者等で構成する「住宅市場活性化協議会」や「空家対策連絡協議会」において、検討し取り組みます。

基本方針 1 2

住宅市場の環境整備

(1) 既存住宅の流通とリフォーム市場の活性化促進

近年のリフォーム需要の高まりや地球環境への負荷低減への観点などから、既存住宅市場やリフォーム市場の環境整備と活性化が求められています。そのため、良質な住宅ストックを流通させるとともに、居住ニーズに応じた適切なリフォームを安心して実施できるようにするため、既存住宅の品質・性能、住宅関連事業者等に関する情報提供や、相談業務の一層の充実を図ります。

また、公的団体や住宅関連事業者等との連携を強化して、住宅市場の活性化について、検討し取り組みます。

【主な取り組み施策】

長期優良住宅等の普及促進（再掲）

- ・住宅を長期にわたり、良質な状態で使用することによって、環境への負担を軽減するとともに、建替えに係る費用の削減によって住宅に対する負担を軽減し、より豊かでより優しい暮らしへの転換を図るほか、再生建材の利用促進、住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の削減、資源節約につながるスケルトン・インフィル住宅の導入、自立循環型住宅の整備など省エネルギーや省資源に配慮した住宅の普及促進を図ります。

住宅関連事業者等との連携した取り組み

- ・福岡県や住宅関連事業者等で構成する「住宅市場活性化協議会」では、既存住宅の管理・流通、住宅リフォーム市場の活性化を図るため、消費者等への情報提供や既存住宅の検査制度等の施策検討を行い、取り組みます。

(2) 住宅市場におけるルール・仕組みの普及・支援

民間住宅市場における適正な賃貸借契約や瑕疵保証等のルール、仕組みの普及を支援し、賃貸住宅の退去や既存住宅の売買におけるトラブルの未然防止を図ります。

【主な取り組み施策】

多様な住宅に関する相談等への対応

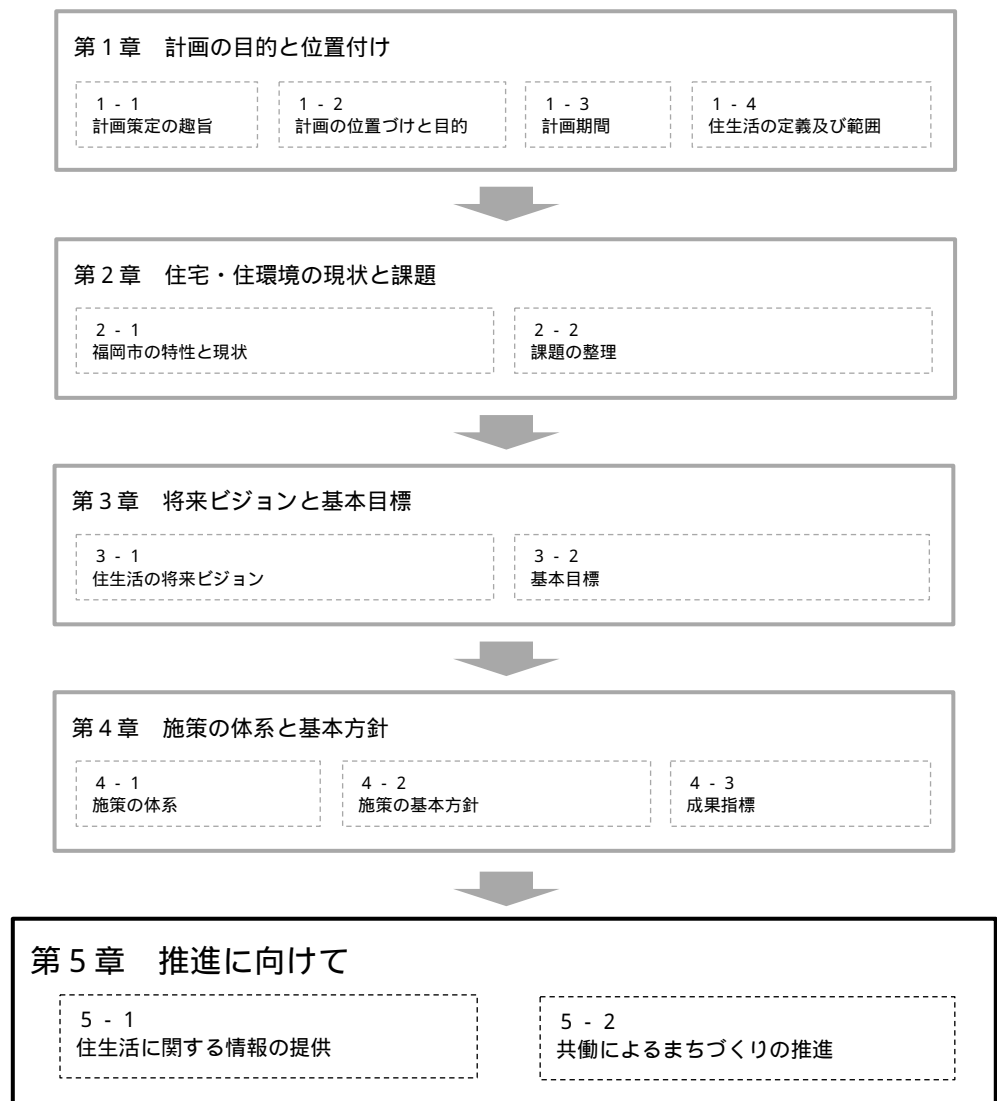
- ・「福岡市住宅相談コーナー」を設置し、建てる・借りる・リフォームするなど、住宅に関する様々な相談等に応じるとともに、弁護士、建築士、マンション管理士などの専門家によるきめ細やかな対応を行い、相談業務の強化と情報の一元的な提供を図ります。

4 - 3 成果指標

目指すべき住生活の将来像の実現に向けた基本目標の達成状況について、定量的・客観的に把握するための指標を下表のように定めます。

| 基本目標 | 指標名称 | 現状値 | 中間 目標値 (H32) | 目標値 (H37) | 出典 |
|---|---|-----------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------|
| 1 みんなに やさしい 居住環境 の形成 | サービス付き高齢者向け住宅供給戸数 | 2,544 戸 (H27) | 3,200 戸 | 3,800 戸 | 住宅都市局調査 |
| | 子育て世帯が住宅・住環境に満足している割合 (子どもが6歳未満) | 76.2% (H25) | 80%程度を維持 | 80%程度を維持 | 住生活総合調査 |
| | 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 (2個以上の手すりの設置又は段差解消を満たすもの) | 37.5% (H25) | 53.0% | 75.0% | 住宅・土地統計調査 |
| | 共同住宅の共用部分のバリアフリー化率(道路から玄関まで車いすで通行可能な住棟割合) | 23.9% (H25) | 30.0% | 37.0% | 住宅・土地統計調査 |
| 2 居住の 安定の 確保 | 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 | 3.8% (H26) | 3.9% | 4.0% | 住宅都市局調査 |
| | 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 (H27) | 200 世帯 | 360 世帯 | 保健福祉局調査 (事業を開始してからの延べ成約者数) |
| | 最低居住面積水準未満率 | 10.2% (H25) | 早期に解消 | 早期に解消 | 住宅・土地統計調査 |
| 3 豊かさ と安全・ 安心を そなえた 住生活の 実現 | 住宅の耐震性の確保 (新耐震基準に適合する住宅ストック比率) | 86.6% (H27) | 95.0% | 概ね解消 | 住宅・土地統計調査 |
| | 地域活動への参加率(地域活動に参加したことがある市民の割合) | 55.6% (H26) | 67.0% | 70.0% | 総務企画局「基本計画の成果指標に関する意識調査」 |
| | 新築戸建て長期優良住宅の割合 | 31.0% (H26) | 35.0% | 40.0% | 住宅都市局調査 |
| 4 住宅の 適正な 管理・ 再生の 推進 | 長期修繕計画を策定している管理組合の割合 | 83.8% (H23) | 87.0% | 90.0% | 住宅都市局調査 |
| | 戸建て空家(賃貸用・売却用住宅、別荘等を除く)のうち腐朽・破損のある住宅 | 2,820 戸 (H25) | 現状維持 | 現状維持 | 住宅・土地統計調査 |
| 5 活発な 住宅市場 の形成 | 既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合(既存住宅の流通戸数) | 14.3% (H25) (2,809 戸) | 17.0% (2,900 戸) | 20.0% (3,000 戸) | 住宅・土地統計調査 |
| 総括指標 | 住んでいる住宅及び住環境に対する満足度 | 79.6% (H25) | 80%程度を維持 | 80%程度を維持 | 住生活総合調査 |

第5章 推進に向けて



第5章 推進に向けて

5 - 1 住生活に関する情報の提供

社会・経済情勢の変化に伴い、市民のすまいに対するニーズは高度化・多様化し、住宅に関する情報は広範囲に亘っているため、市民がこれらの情報を入手、選別することが難しくなっています。

市民が、住生活に関する情報を容易に収集・選択できるように、すまい方・暮らし方に関する多様な情報の的確な提供を進めます。

(1) 住情報提供と住宅相談の充実

多様化・高度化する市民ニーズに応える住宅情報を的確に提供するとともに、住宅相談を充実させます。

バリアフリー住宅や環境に配慮した住宅など新しいすまいづくりの情報や分譲マンションの管理、住宅の構造の安全性、維持管理のほか、住宅の売買や資金計画などについても幅広くきめ細やかな情報提供を行います。

(2) 人材育成や啓発へ向けた情報提供等の推進

市民が安心して快適に生活できるよう、すまい・生活に関するルール・マナーの啓発などを積極的に進めます。

地域のまちづくり活動を担う人材を育成するため、まちづくり活動事例のプロセスや問題点などの細やかな情報の収集・整理・蓄積を図り、まちづくり活動を行っている団体等への情報配信を行います。

分譲マンションにおいては、管理に対する知識やコミュニティ意識の不足などにより、管理活動を担う人材が育ちにくい状況にあるため、人材育成へ向け、管理の先進事例や築年数に応じた管理のあり方などの情報提供を推進します。

(3) 情報提供のネットワーク化

市民がより多角的な情報を入手できるよう、県、都市再生機構、住宅金融支援機構、住宅供給公社などの公的団体、不動産事業者などの民間団体等と相互連携した情報提供を行うとともに、情報体制のネットワーク化を推進します。

5 - 2 共働によるまちづくりの推進

「福岡市住生活基本計画の将来ビジョン」にある「住みたい」を実現させるために、市民、民間事業者、NPO等、福岡市、その他の公的主体がそれぞれの役割を果たしながら、共働によるまちづくりを推進します。

(1) 市民の役割

市民は、住宅が私的資産であると同時に、都市の構成要素であり、環境負荷の低減が求められるなど社会的役割を担っていることを認識した上で、適切な維持・管理に取り組み、良質な住宅ストックを将来に継承していくことが求められています。また、市民一人ひとり、地域コミュニティを支える主体として、地域のまちづくり活動などを通じた居住環境の向上に積極的に参加していくことが望まれます。

地域の居住環境の向上やまちづくりの推進については、取り組みを継続的に進めていくことが重要です。市民は個人として取り組むだけではなく、個人の経験や専門性を活かしながら、自治会・町内会やNPO・ボランティア団体などが行う、まちづくり活動に積極的に参画し、地域活動や社会活動に参加していくことも1つの役割と考えられます。

(2) 自治協議会やNPO等の役割

自治協議会や自治会・町内会、NPO・ボランティア団体などは、それぞれの特性に応じたまちづくりの主体としての役割が期待されており、様々な主体の共働により、地域課題や地域ニーズに対応し、活躍していくことが求められています。

また、大学などの研究機関は、専門的な知識を有する主体として、福岡市や民間事業者が実施する住生活関連の取り組みなどについて、適切な助言・指導を行う役割が求められています。

(3) 民間事業者の役割

住宅関連の民間事業者は、安全で快適な住宅の設計・施工・販売・賃貸、適切な維持・管理サービスの提供など、住宅市場において重要な役割が求められています。また、居住者や地域の交流を促す交流空間の創出・運用に努めるとともに、居住者の地域活動への参加を促すなど、地域コミュニティの形成に向けて大きな役割が求められています。

このような役割を十分に認識し、市民が豊かな住生活の実現に資するため、建築物のライフサイクルや居住環境を意識し、更なる知識と技術の向上に努めるとともに、市民に対して、適正かつ適切な情報の提供を行い、地域で長く大切に使い続けられる住宅の供給に努める必要があります。

(4) 福岡市の役割

福岡市は、福岡市住生活基本計画の将来ビジョンである「住みたい、住み続けたい、住み続けられる。豊かな住生活都市・福岡」の実現にむけて、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、本計画に基づいた取り組みを推進します。

また、施策の推進にあたっては、国、県などの関係機関とも連携し、横断的かつ総合的な取り組みを推進します。

(5) その他の公的主体の役割

都市再生機構や住宅供給公社などの公的主体は、それぞれの役割に応じて、市など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ています。また、公的住宅に関する情報発信や相談対応など市と協働して取り組み、市民のサービスの向上や効率化に努めます。

特に、福岡市住宅供給公社は、市営住宅の管理運営において重要な役割を担っており、福岡市と連携を図りながら、適切な役割分担のもと、市営住宅の更なる適正で効率的な運営管理やサービス向上に努めます。

參考資料

策定の経緯

| 日時 | 項目 |
|---------------------------------------|--|
| 平成 26 年度 | |
| 平成 26 年 6 月 26 日 | 6 月議会第 4 委員会報告 第 6 期住宅審議会諮問案について |
| 平成 26 年 9 月 2 日 | 平成 26 年度 第 1 回福岡市住宅審議会 開催 第 6 期 福岡市住宅審議会への諮問 「福岡市住生活基本計画の策定について」 ・住宅・住環境の現状と課題及び基本目標（案） |
| 平成 26 年 11 月 26 日 | 平成 26 年度 第 2 回福岡市住宅審議会 開催 ・住生活の現状と課題に関する意見交換 |
| 平成 26 年 12 月 24 日 | コミュニティについての勉強会 開催 |
| 平成 27 年 1 月 30 日 | 平成 26 年度 第 3 回福岡市住宅審議会 開催 ・基本目標と施策の体系・基本方針について |
| 平成 27 年度 | |
| 平成 27 年 7 月 10 日 | 平成 27 年度 第 1 回福岡市住宅審議会 開催 ・福岡市住生活基本計画（素案）について |
| 平成 27 年 9 月 1 日 | 平成 27 年度 第 2 回福岡市住宅審議会 開催 ・パブリックコメント案について |
| 平成 27 年 9 月 16 日 | 9 月議会報告 「福岡市住生活基本計画（素案）」に対するパブリックコメントの実施について |
| 平成 27 年 10 月 5 日～ 平成 27 年 11 月 5 日 | 市民意見募集 実施 提出数：11 通、意見件数：27 件 |
| 平成 28 年 1 月 20 日 | 平成 27 年度 第 3 回福岡市住宅審議会 開催 ・パブリックコメントでの意見を踏まえた修正案について |
| 平成 28 年 3 月 29 日 | 平成 27 年度 第 4 回福岡市住宅審議会 開催 ・答申について |
| 平成 28 年度 | |
| 平成 28 年 5 月 10 日 | 第 6 期 福岡市住宅審議会 答申 「福岡市住生活基本計画（案）について」 |
| 平成 28 年 5 月 | 福岡市住生活基本計画 策定 |
| | 6 月議会報告 福岡市住生活基本計画の策定について |

住宅審議会委員名簿(定数20名) 平成27年度第4回審議会時点(五十音順,敬称略)

| 氏名 | 職名 | 備考 |
|------------|-----------------------|-----------|
| 天野 こう | 福岡市議会議員 | 平成27年7月から |
| 今林 ひであき | 福岡市議会議員 | |
| 内山 省吾 | 独立行政法人都市再生機構九州支社長 | |
| 大貝 知子【副会長】 | 株式会社大貝環境計画研究所 | |
| 岡 俊江 | 九州大学大学院学術協力研究員 | |
| 尾花 康広 | 福岡市議会議員 | 平成27年7月から |
| 川口 浩 | 福岡市議会議員 | 平成27年7月から |
| 北里 厚 | 公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会会長 | |
| 塩崎 康弘 | 国土交通省九州地方整備局建政部住宅調整官 | |
| 志賀 勉 | 九州大学大学院人間環境学研究院准教授 | |
| 澁田 英敏 | 近畿大学九州短期大学生活福祉情報科准教授 | |
| 高山 博光 | 福岡市議会議員 | |
| 竹下 輝和【会長】 | 九州大学名誉教授 | |
| 仲田 正徳 | 独立行政法人住宅金融支援機構九州支店長 | |
| 野口 博子 | 株式会社ビスネット | |
| 野田 ルリ子 | 福岡市民生委員児童委員協議会常任理事 | |
| 林田 スマ | フリーアナウンサー | |
| 原 志津子 | 弁護士 | 平成27年7月から |
| 星野美恵子【副会長】 | 福岡市議会議員 | |
| 安田 進 | 一般社団法人マンション管理業協会九州支部長 | |

審議中に退任した委員

(五十音順,敬称略)

| | | |
|-------|---------|-----------|
| 岡 小夜子 | 弁護士 | 平成27年7月まで |
| 川上 陽平 | 福岡市議会議員 | 平成27年3月まで |
| 古川 清文 | 福岡市議会議員 | 平成27年3月まで |
| 三原 修 | 福岡市議会議員 | 平成27年3月まで |

住 計 第 177 号
平成 26 年 9 月 2 日

福岡市住宅審議会 会長 様

福岡市長 高島 宗一郎

福岡市住宅審議会への諮問について

市民一人一人が真に豊かさを実感できる住生活の実現を目指し、「福岡市住生活基本計画」の策定について、貴審議会のご意見を承りたく諮問いたしますので、よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

諮問事項

「福岡市住生活基本計画の策定について」

(諮問の趣旨)

本市では、将来の健全な発展を促進するために市政の総合的計画として、「基本構想」、「基本計画」、「実施計画」の3つで構成される「福岡市総合計画」を平成24年12月に策定し、「住みたい、行きたい、働きたい。アジアの交流拠点都市・福岡」という都市像を掲げ、『人と環境と都市活力の調和がとれたアジアのリーダー都市』をめざして、福岡の未来に向け、市民一人ひとりが夢と自信をもって、豊かで住みよい美しいまちを創り、経済的な成長と安全・安心で質の高い暮らしのバランスがとれたコンパクトで持続可能な都市として、アジアに貢献し、そして目標とされる都市づくりに取り組んでおります。

また、住宅分野に関するマスタープランとしては、住宅政策を効果的・効率的に推進するため、平成10年3月に「福岡市住宅基本計画」を策定し、平成18年に施行された住生活基本法の趣旨を踏まえ平成20年3月に改定を行っております（計画期間H20～H27）。

しかしながら、改定から6年が経過し、この間、東日本大震災を契機とした建築物の更なる耐震化や省エネ化の要請、少子高齢化の進展など、本市の住まいを取りまく環境は大きく変化しているところでございます。

このような変化に的確に対応し、また、「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について基本理念を定め、施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与すること」を目的とした住生活基本法や国策定の全国計画等に則し、福岡市基本構想や基本計画をはじめとした関連計画との相互連携がとれた、「福岡市住生活基本計画」の策定について今回諮問させていただき、ご審議いただいた上で、計画を策定してまいりたいと考えております。

平成 28 年 5 月 10 日

福岡市長 高島 宗一郎 様

福岡市住宅審議会
会長 竹下輝和

福岡市住生活基本計画(案)について(答申)

福岡市住宅審議会では、福岡市住宅基本計画が平成 27 年度をもって満了となることから、平成 26 年 9 月に「住生活基本計画の策定について」の諮問を受け、専門的な見地や市民としての視点をもとに、約 17 ヶ月間にわたり活発に審議を重ねてきました。

現行の住宅基本計画の改定から 7 年が経過し、その間、少子高齢化の更なる進展や、環境問題に関する世界的な関心の高まりなど、社会経済情勢の変化が顕著であるとともに、東日本大震災を契機として我が国全体の「安全・安心」に対する認識が大きく変わることとなりました。

こうした状況のもと、本審議会においては、本市のすまいを取り巻く環境の変化とともに、これまでの各種施策に対する市民の評価等を踏まえ、次なる 10 年間に向けての計画を審議したものです。

審議を重ねた結果、別添の福岡市住生活基本計画(案)をもって答申といたしますが、今後、本計画の推進にあたっては、本答申の趣旨を最大限に尊重され、各主体との共働のもと、積極的な施策展開が図られることを期待するとともに、下記の事項について特段の留意を払い取り組まれることを要望します。

記

1. 住宅セーフティネットの更なる取り組み

少子高齢化が一層進展し、超高齢社会を迎える中、低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯などの中で住宅困窮者が増加、多様化しており、特に福岡市では、今後、高齢単身者世帯の増加が予測され、住宅困窮者となる可能性が高い状況です。これら住宅困窮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、住宅困窮者の動向等を把握し、将来を見据えた施策に取り組まれることを要望します。

また、住宅困窮者については、賃貸住宅市場全体で取り組む必要があり、住宅セーフティネットの強化が求められていることから、住宅困窮者の民間賃貸住宅への円滑な入居支援策の推進に取り組んでいる福岡市居住支援協議会の役割は重要なものと考えます。今後は更に、居住支援協議会等を通して、公的・民間賃貸住宅事業者など賃貸住宅市場全体による重層的な住宅セーフティネットの構築を進めるとともに、社会福祉協議会などの福祉関連団体など多様な主体と連携して柔軟な機能を有するよう、取り組まれることを要望します。

一方、住宅セーフティネットの中核となる市営住宅に関しては、住宅困窮者が増加し、市営住宅の応募倍率も高い状況が続いている中、市営住宅の管理戸数は現状程度で推移しています。今後、民間賃貸住宅の活用等も視野に入れながら、将来を見据えた市営住宅のあり方、及び住宅困窮者に対する住宅供給施策について検討されることを求めます。

2. 少子化に対する取り組み

子育て世帯は、騒音や振動などの理由で賃貸物件の入居を断られる場合があるなど、子どもを育てにくい状況にあり、こうした課題を伴って進行する少子化は、社会経済の根幹を揺るがしかねない危機的状況となっております。住宅政策においても、少子化に対応するための一層の支援施策の充実が望まれていることから、子育て世帯のみならず若年世帯を含めた支援に取り組みられることを要望します。

特に多子世帯については、住宅の確保等においても厳しい状況にあることから、市営住宅の利用等も含め幅広く負担軽減策について検討されることを求めます。

3. コミュニティの形成促進に対する取り組み

良好なコミュニティの形成は、防犯や防災、緑化や景観、子育てや高齢者の見守り等において重要な役割を果たし、まちが活性化するとともに、住宅の資産価値の維持・向上にもつながるものです。しかし、少子高齢化等の社会の変化に伴い、地縁的なつながりが希薄化し、特に福岡市では、単身世帯率、共同住宅率が高いことから、コミュニティの形成が難しい状況であると考えています。

そのため、コミュニティの形成が促進されるよう、今後更なる支援の充実に取り組みられることを要望します。

特に、分譲マンションにおいては、高経年化と入居者の高齢化、賃貸化の進行などにより管理組合の機能低下や管理の形骸化が引き起こされることから、適正な維持管理や改修・建替え等を進めるため、居住者等の良好なコミュニティ形成への支援策について検討されることを求めます。

4. 空家に対する取り組み

少子高齢化や核家族化などにより、適切な管理が行われない空家が増加しており、これら空家による住環境への悪影響が懸念されることから、空家の適正管理に関する普及啓発や放置空家の是正指導を進めるとともに、活用可能な空家については、既存住宅流通とリフォーム市場の活性化促進を図るなど、今後更に、空家に対する総合的かつ効果的な対策に取り組みられるよう要望します。

特に、既存住宅市場の活性化については、安心して住宅を流通するための仕組みや、経済的支援を含め有効な支援策について検討されることを求めます。

5. 施策検討に活用できる住宅関連データの整備

現在、住宅・土地統計調査などのデータをもとに、様々な施策の検討が行われていますが、住宅市場の活性化などの施策を検討するためには、民間賃貸住宅等を含めた正確な住宅関連データの把握が必要と考えます。

そのため、今後の住宅施策の調査・検討に活用できるよう、福岡市の住宅の実態等について、できるだけ詳細なデータの調査・把握に努めるとともに、他都市のデータや事例等を参考にしながら、住宅関連データの整備に取り組みられることを要望します。

用語集

| 用語 | 解説文 |
|---------------|--|
| あ行 | |
| 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。法人格を持たない団体。 |
| エリアマネジメント | 地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み。 |
| オープンスペース | 公園・広場、河川、山林等建物によって覆われていない土地の総称。また、市街地では建物の敷地内に確保された開放性の高い、まとまった広さの空地や空間。 |
| か行 | |
| 狭あい道路 | ここでは幅員が4m未満の道路のこと。建築基準法では、建築物の敷地は原則幅員4m以上の道路に接しなければならないと規定しており、4m未満の道路に接する敷地は、道路中心から2mの後退を義務付けている。 |
| グローバル創業都市・福岡 | 現在、福岡市と福岡地域戦略推進協議会が取り組んでいる創業支援や新たな経済価値の創出策、2014年(平成26年)5月1日に国家戦略特別区域として選定された「福岡市グローバル創業・雇用創出特区」を活用して、行政単独ではなく、産学官民が一体となって目指す都市像。平成27年3月に、目指す姿、基本方針、主要な施策を政策パッケージとして体系的に示した「グローバル創業都市・福岡ビジョン」を策定している。 |
| 景観協定 | 良好な都市景観を形成することを目的に、土地建物所有者等が主体的に美しいまちづくりのためのルールを決めることができる制度。 |
| 建築協定 | 一定の区域内の土地所有者等が、自らの建物の用途や高さ等に関する協定を市長の認可を受けて締結することができる。福岡市では87地区で締結している。(平成28年3月) |
| 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。 |
| コンサルタント派遣制度 | 活動状況等一定の要件を満たす地域のまちづくり協議会による計画案作成活動に対し支援を行う制度。具体的には、地域の現状・課題の整理、まちづくりの方針・構想の策定、住民の合意形成等の支援を目的とした専門家の派遣を実施。 |
| さ行 | |
| 再生可能エネルギー | 太陽光や太陽熱、水力、風力、バイオマス、地熱など、資源が枯渇せず繰り返し使え、発電時や熱利用時に地球温暖化の原因となる二酸化炭素をほとんど排出しないエネルギー。 |
| サービス付き高齢者向け住宅 | 住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面に加え、安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えた住宅。 |
| 住宅確保要配慮者 | 住宅セーフティネット法で、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者を「住宅確保要配慮者」と定義している。 |
| 住宅困窮者 | 低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て家庭、DV被害者、外国人、ホームレス等のうち、自力では適正な水準の住宅の確保が困難な者。 |
| 住宅市街地総合整備事業 | 既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う事業。 |
| 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、身体状況等に合わせた住宅を確保できるような様々な仕組み。 |
| 省エネ基準 | 平成11年3月に改正告示された「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主の判断と基準」及び「同設計及び施工の指針」のこと。次世代省エネルギー基準とも呼ばれている。 |
| 自立循環型住宅 | 気候や敷地特性等の住宅の立地条件および住まい方に応じて極力自然エネルギーを活用した上で、建物と設備機器の設計や選択に注意を払うことによって、居住性や利便性の水準を向上させつつも、居住時のエネルギー消費量(二酸化炭素排出量)を2000年ごろの標準的な住宅と比較して50%まで削減可能な住宅。 |
| スケルトン・インフィル住宅 | 建物のスケルトン(柱・梁・床等の構造躯体)とインフィル(住戸内の内装・設備等)とを分離した工法による共同住宅。スケルトンは長期間の耐久性を重視し、インフィル部分は住まい手の多様なニーズに応じて自由に変えられる可変性を重視して造られるもの。 |

| | |
|-------------------------|---|
| 生活交通 | 通勤、通学、通院、買い物その他の日常生活に欠かすことのできない人の移動をいう。 |
| 総合設計制度 | 一定の要件を満たす建築物について、計画を総合的に判断して市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により、容積率制限や道路斜線制限等の高さ制限を緩和することのできる制度。 |
| た行 | |
| 地区計画 | 地区の特性に応じた良好な市街地環境の形成・保全を図るため、地区に必要な道路・公園などの配置や、建築物の用途、高さ、壁面の位置、敷地の規模など、きめ細やかなルールについて、関係権利者の意見を反映しながら都市計画に定めるもの。 |
| 長期修繕計画 | 将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するもの。計画期間、推定修繕工事項目、修繕周期、推定修繕工事費、収支計画等を含み、これらに基づき修繕積立金を設定する。 |
| 長期優良住宅 | 長期にわたり、良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅を普及することを目的として平成 21 年 6 月に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、住宅の構造や維持保全などについて長期優良住宅の認定を受けた住宅。住宅ローン減税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税の税制上の優遇を受けることができる。 |
| 低炭素社会 | 温室効果ガスの排出量の削減、温室効果ガスの吸収作用の保全及び強化並びに地球温暖化に対する適応を行うことにより、創造的で活力ある持続的な発展が可能となる社会。 |
| 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。 |
| は行 | |
| ハザードマップ | 火山噴火や洪水、土砂災害、津波等の自然災害に対して、被害が予測される区域および避難地・避難路等が記載されている地図。 |
| バリアフリー | 高齢者や障がいのある人などが社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去（フリー）すること。特に、バリアフリー法 においては、「移動等円滑化」として、高齢者や障がいのある人などの移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動上又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上することを規定している。 バリアフリー法：高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年 12 月施行） |
| パーソントリップ調査 | 交通の主体である人（パーソン）の 1 日の動き（トリップ）を把握することを目的とした調査。人がどこからどこへ、どのような目的で動いているのか。その時の交通手段は何か等が把握できる。福岡県の大半に佐賀県の一部を加えた地域で実施されたパーソントリップ調査を北部九州圏パーソントリップ調査と呼ぶ。 |
| 福岡型のコンパクトな都市 | 平成 24 年 12 月に策定された「第 9 次福岡市基本計画」において示された福岡市のめざすべき都市像。福岡市の成長のエンジンである都心部を中心に、都市の成長を推進する活力創造拠点や、市民生活の核となる東部・南部・西部の広域拠点、地域拠点などに、拠点の特性に応じて多様な都市機能が集積し、市民活動の場が提供され、交通基盤のネットワークにより移動の円滑性が確保された都市。 |
| 福岡県西方沖地震 | 2005 年（平成 17 年）3 月 20 日午前 10 時 53 分に発生した、福岡県北西沖の玄界灘を震源とする最大震度 6 弱、マグニチュード 7.0 の地震。死者 1 名、重傷者 164 人、建物全壊 141 棟などの被害が生じた。 |
| 福岡市建築物環境配慮制度（CASBEE 福岡） | 建築物が環境に与える負荷を低減するため、大型建築物の新築等の際に建築主に「建築物環境配慮計画書」の提出を求める制度。計画概要は市のホームページ等で公表する。（平成 19 年 10 月 1 日制度開始、平成 24 年 10 月 1 日改正） |
| H E M S | 「ホーム・エネルギー・マネジメント・システム」の略称。家庭で使う電気や太陽光で発電した電気などエネルギーの「見える化」やエアコンなどの家電製品をコントロールするなどエネルギーを効率よく使うための機器。 |

| | |
|-----------------|--|
| ま行 | |
| まちづくりアドバイザー派遣制度 | 地域のまちづくり活動の性格や熟度に応じた支援を目的として、まちづくり協議会設立以前の初期のまちづくり活動に対し、学習会の開催や地域の問題点提起の際の助言、住民アンケート等の支援を目的とした専門家の派遣を行う制度。 |
| や行 | |
| 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々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。 |
| ら行 | |
| ライフステージ | 人間の一生において節目となる出来事（出生、入学、卒業、就職、結婚、出産、子育て、退職等）によって区分される生活環境の段階。 |
| 緑地協定 | 都市緑地法に基づき、都市計画区域内の相当規模の一段の土地の所有者全員の合意により、緑地の保全または緑化に関する協定を締結し、市長が認可する制度。 |

