

平成24年～28年度の決算額の平均

		5 か年平均	戸当たり単価
歳出	住宅整備費	7,983,386 千円 (48.0%)	252 千円 / 戸
	住宅管理費	4,880,916 千円 (29.3%)	154 千円 / 戸
	市債償還額	3,783,293 千円 (22.7%)	119 千円 / 戸
	計	16,647,595 千円 (100%)	526 千円 / 戸
歳入	家賃など	7,731,372 千円 (48.4%)	244 千円 / 戸
	国庫補助金	3,843,633 千円 (24.1%)	121 千円 / 戸
	市債	3,562,000 千円 (22.3%)	112 千円 / 戸
	その他歳入 (繰入金除く)	825,489 千円 (5.2%)	26 千円 / 戸
計	15,962,494 千円 (100%)	504 千円 / 戸	
収 支		685,101 千円	22 千円 / 戸

戸当たり単価は、平成23～27年度末の平均管理戸数 31,666戸で算定

<戸当たり収支(月額)>

1.8 千円 / 戸 / 月

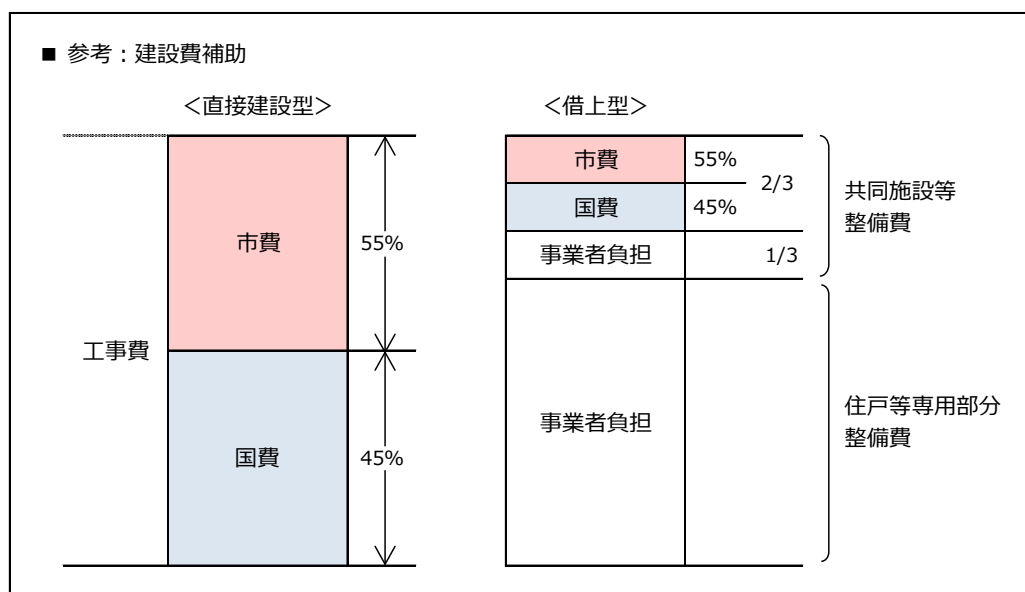
平成24年～28年度の決算額

(単位：千円)

		H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	計
歳出	住宅整備費	5,425,706	6,351,500	9,520,605	9,318,531	9,300,587	39,916,929
	住宅管理費	4,802,312	4,818,593	4,893,417	4,986,365	4,903,894	24,404,581
	市債償還額	4,205,723	3,688,386	3,495,764	3,671,079	3,855,515	18,916,467
	計	14,433,741	14,858,479	17,909,786	17,975,975	18,059,996	83,237,977
歳入	家賃など	7,655,005	7,687,940	7,708,103	7,806,674	7,799,138	38,656,860
	国庫補助金	2,181,437	4,310,593	4,401,199	4,094,538	4,230,398	19,218,165
	市債	2,621,000	1,488,000	4,459,000	4,667,000	4,575,000	17,810,000
	その他歳入 (繰入金除く)	832,009	781,328	812,052	849,789	852,269	4,127,447
計	13,289,451	14,267,861	17,380,354	17,418,001	17,456,805	79,812,472	
収 支		1,144,290	590,618	529,432	557,974	603,191	3,425,505

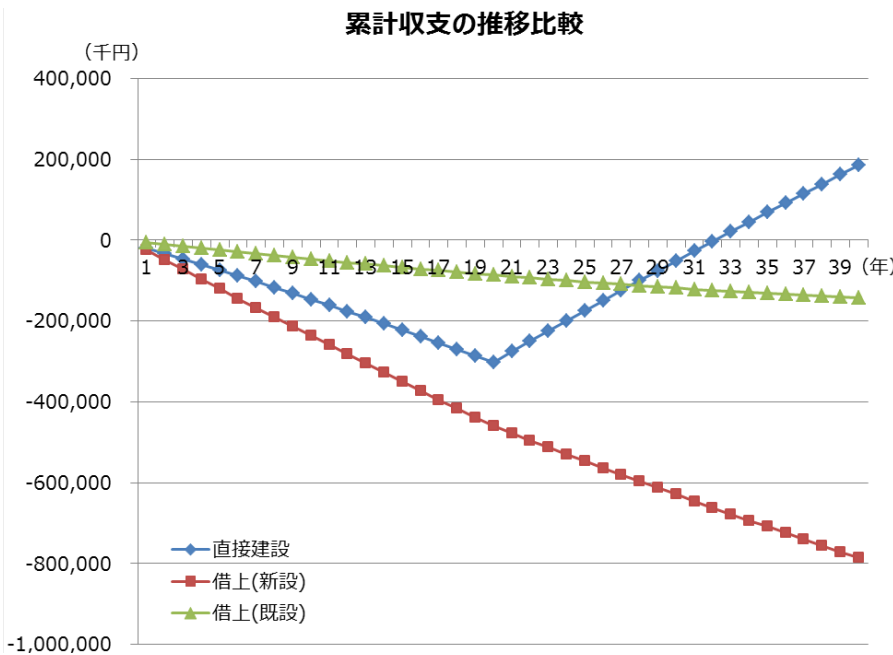
1 供給方式別の概要

供給方式	直接建設型	借上型						
概要	<ul style="list-style-type: none"> 市が公営住宅として直接建設し管理するもの。 ※ 現地建替えて試算する。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間賃貸住宅を一定期間、市が公営住宅として借上げ、管理するもの。 市は所有者へ借上料を支払う。 ※ 新築及び既存の2通りで試算する。 						
	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">国庫補助</td> <td>建設費</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 全体工事費の45% </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 共同施設等整備費の2/3を国と市で補助(2/3のうち45%は国補助) ※事業者の負担:建設費の概ね80~85% </td> </tr> <tr> <td>家賃</td> <td></td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の1/2(限度:なし) </td> </tr> </table>	国庫補助	建設費	<ul style="list-style-type: none"> 全体工事費の45% 	<ul style="list-style-type: none"> 共同施設等整備費の2/3を国と市で補助(2/3のうち45%は国補助) ※事業者の負担:建設費の概ね80~85% 	家賃		<ul style="list-style-type: none"> 近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の1/2(限度:なし)
国庫補助	建設費		<ul style="list-style-type: none"> 全体工事費の45% 	<ul style="list-style-type: none"> 共同施設等整備費の2/3を国と市で補助(2/3のうち45%は国補助) ※事業者の負担:建設費の概ね80~85% 				
	家賃		<ul style="list-style-type: none"> 近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の1/2(限度:なし) 					
収支コスト	<ul style="list-style-type: none"> 建設費等の多額の初期費用が必要 中長期の収支では、借上型より負担が少ない 	<ul style="list-style-type: none"> 建設費等の多額の初期費用が不要 既存借上げの場合、20年程度であれば直接建設より有利であるが、長期間の借上げは、直接建設型より負担が大きい。 						
収支以外の長所・短所	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅仕様や維持管理等を統一することができる。 ○建替えを契機として、福祉施設や子育て施設等の導入が可能 ×建設費等の多額の初期投資が必要 ×現地建替えとなるため、供給量の調整が難しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ○地域間バランスを踏まえた供給量の調整等が可能 ○既存住宅(空家)の活用が可能 ×バリアフリー化など、市営住宅としての基準を満たす住戸の確保が必要 ×借上期間満了時に入居者の移転・調整が必要 ×借上料の設定、修繕・管理の役割分担等について、オーナーとの協議が必要 						



2 試算による比較

- 新たに 100 戸を 40 年間借上げた場合と、市が直接建設する場合のコスト比較を行った。
※ 借上げについては、新設と既存の 2 通りで比較する。
- 借上げは、新設、既存ともに事業期間中、借上料を負担し続けるため、マイナスで累積される。既存の場合は、建設費補助がなく、また借上料も新設より低く抑えられると見込まれることから、新設と比べるとマイナス累積が少ない。
- 直接建設は、市債償還が終了するまでマイナス収支であるが、市債償還が終了すると、プラス収支に転じることになる。



- 前提条件
- ・ 試算条件は原則実績ベース
 - ・ 使用料収入は 1 分位家賃
 - ・ 市債歳出は市債歳入額×1.18%
 - ・ 借上費用の新 1 年目家賃は平均家賃 (62,600 円)、既存家賃は新設の 8 割、双方とも以降毎年 0.39%減額
 - ・ 直接建設の修繕費については、空家修繕と計画修繕等の H26 決算額実績を各年度に平準化
 - ・ 借上の修繕費は空家修繕のみ実績ベース
 - ・ 管理費は除く

■ 20年間

供給方式	直接建設	借上げ (新設)	借上げ (既設)
歳出 (①)	2,365,482 千円 割合	1,711,966 千円 割合	1,208,414 千円 割合
建設費/建設補助	1,300,000 千円 55.0%	130,000 千円 7.6%	-
修繕費	226,000 千円 9.6%	50,000 千円 2.9%	50,000 千円 4.1%
借上げ費用	-	1,448,017 千円 84.6%	1,158,414 千円 95.9%
市債償還額	839,482 千円 35.5%	83,949 千円 4.9%	0 千円 0.0%
歳入 (②)	2,063,771 千円 割合	1,251,221 千円 割合	1,121,871 千円 割合
家賃	770,271 千円 37.3%	770,271 千円 61.6%	770,271 千円 68.7%
国費	582,075 千円 28.2%	409,807 千円 32.8%	351,600 千円 31.3%
市債	711,425 千円 34.5%	71,143 千円 5.7%	0 千円 0.0%
収支 (②-①) : 一般財源	▲ 301,711 千円	▲ 460,745 千円	▲ 86,543 千円
年間当たり一般財源	▲ 151 千円/戸/年	▲ 230 千円/戸/年	▲ 43 千円/戸/年
月額当たり一般財源	▲ 12.6 千円/戸/月	▲ 19.2 千円/戸/月	▲ 3.6 千円/戸/月

■ 40年間

供給方式	直接建設	借上げ (新設)	借上げ (既設)
歳出 (①)	2,591,482 千円 割合	3,101,127 千円 割合	2,329,742 千円 割合
建設費	1,300,000 千円 50.2%	130,000 千円 4.2%	-
修繕費	452,000 千円 17.4%	100,000 千円 3.2%	100,000 千円 4.3%
借上げ費用	-	2,787,178 千円 89.9%	2,229,742 千円 95.7%
市債償還額	839,482 千円 32.4%	83,949 千円 2.7%	0 千円 0.0%
歳入 (②)	2,776,136 千円 割合	2,315,186 千円 割合	2,185,836 千円 割合
家賃	1,482,636 千円 53.4%	1,482,636 千円 64.0%	1,482,636 千円 67.8%
国費	582,075 千円 21.0%	761,407 千円 32.9%	703,200 千円 32.2%
市債	711,425 千円 25.6%	71,143 千円 3.1%	0 千円 0.0%
収支 (②-①) : 一般財源	184,654 千円	▲ 785,941 千円	▲ 143,906 千円
年間当たり一般財源	46 千円/戸/年	▲ 196 千円/戸/年	▲ 36 千円/戸/年
月額当たり一般財源	3.8 千円/戸/月	▲ 16.4 千円/戸/月	▲ 3.0 千円/戸/月

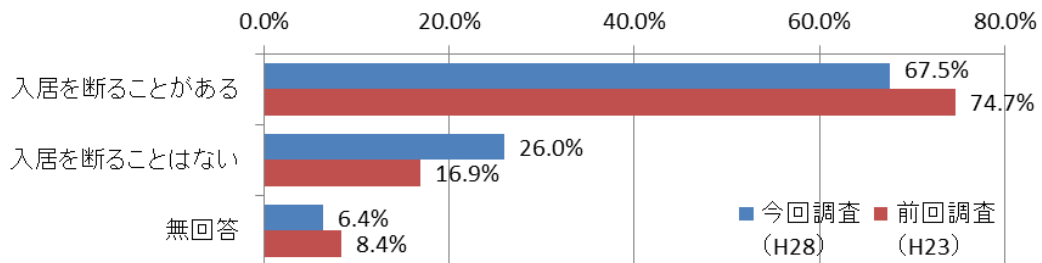
◆ 民間賃貸住宅事業者に対するアンケート調査の概要

- 調査対象：(公社)福岡県宅地建物取引業協会及び(公社)全日本不動産協会の会員で、福岡市内の事業者 2,905 社を対象。(宅建協会：2,571 事業者、全日不動産：334 事業者)
- 調査項目：賃貸住宅の管理の状況、入居制限の状況、家賃債務保証会社の利用状況 等
- 調査方法：事業者への郵送配付、郵送または E メールによる回収
- 調査期間：平成 28 年 11 月 19 日 (土) ~12 月 12 日 (月)

1 入居制限の有無

- 世帯によって入居を断る場合があるかとの質問に対し、約 68%の事業者が「入居を断ることがある」と回答している。
- 前回調査 (H23) と比較すると、約 7 ポイント減少している。

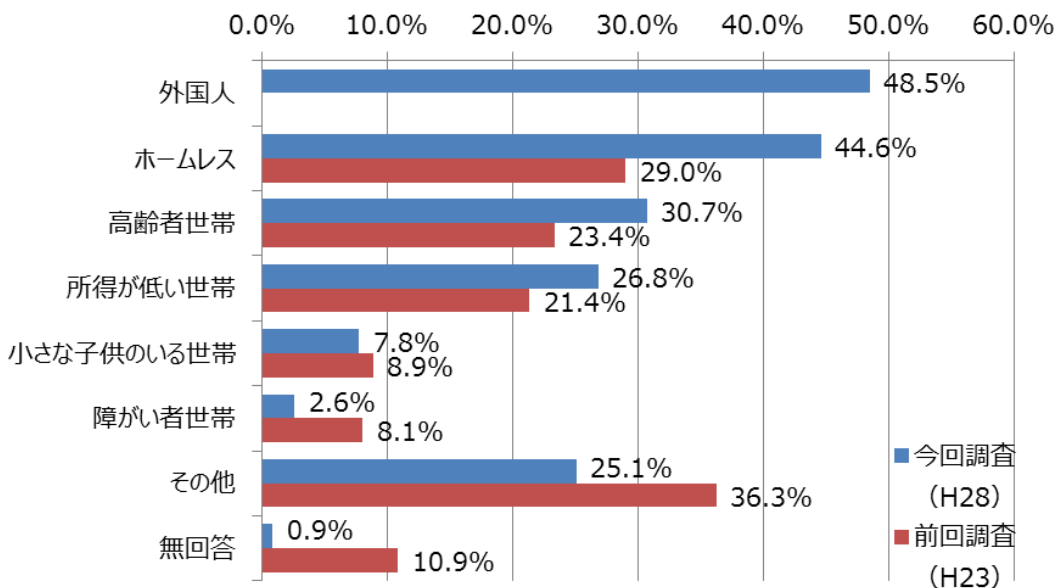
■ 入居制限の有無



2 入居制限をすることのある世帯

- 入居を断ることがある世帯で多いのは、外国人 (48.5%)、ホームレス (44.6%)、高齢者世帯 (30.7%)、所得が低い世帯 (26.8%) となっている。

■ 入居を制限することのある世帯 (複数回答)

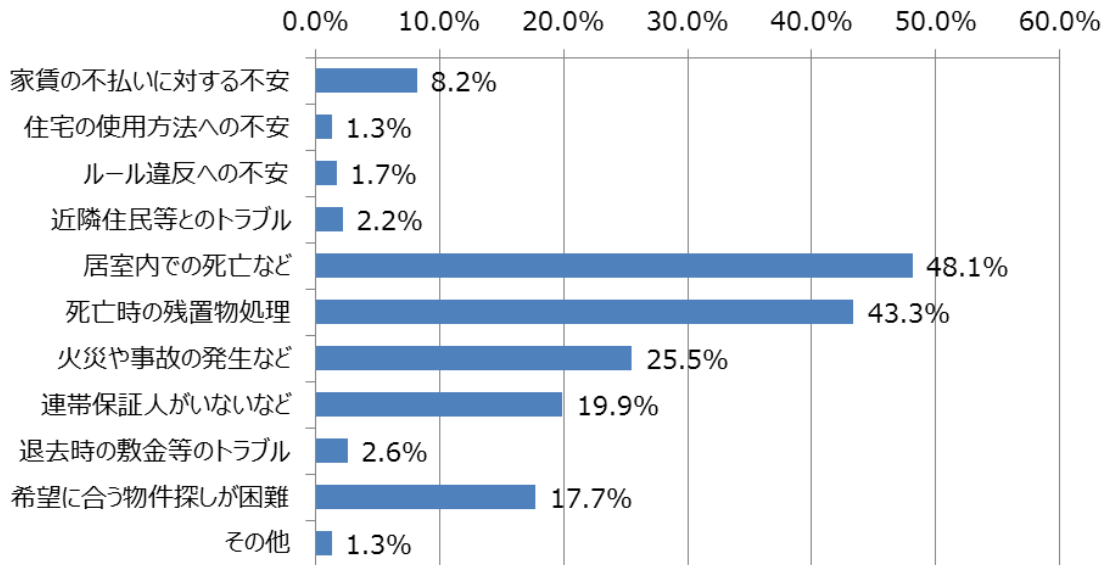


3 入居制限の理由

(1) 高齢者世帯

- 高齢者世帯の入居を断る理由としては、「居室内での死亡により次の入居者が見つからないことへの不安」(48.1%)、「借主の死亡時の残置物処理などに対する不安」(43.3%)の割合が高い。

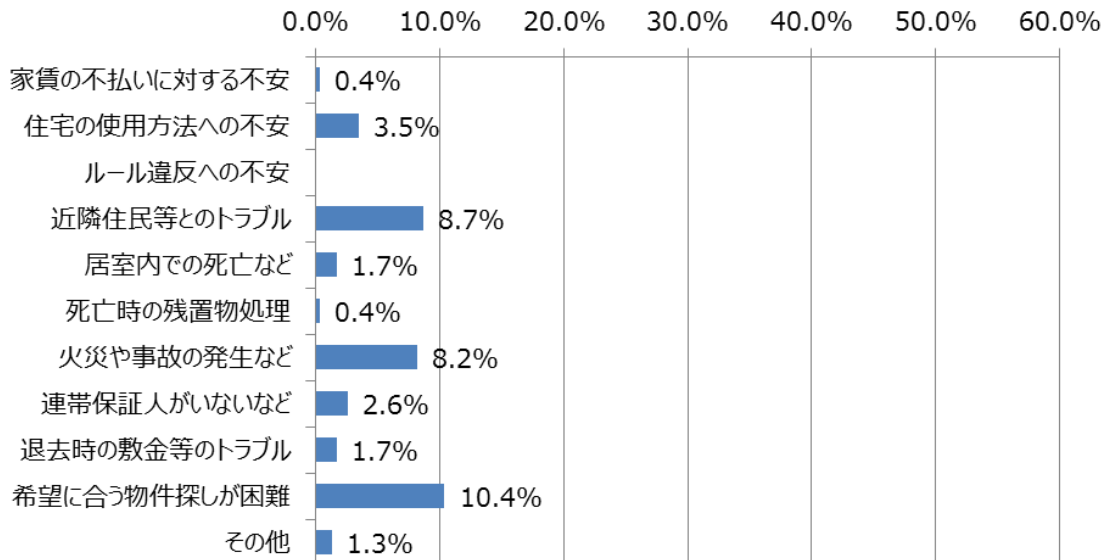
■ 高齢者世帯の入居を断る理由（複数回答）



(2) 家族に障がいを持つ方がいる世帯

- 家族に障がいを持つ方がいる世帯の入居を断る理由としては、「バリアフリー化になっていないなど、希望に合う物件を探すのが困難だから」(10.4%)の割合が高い。

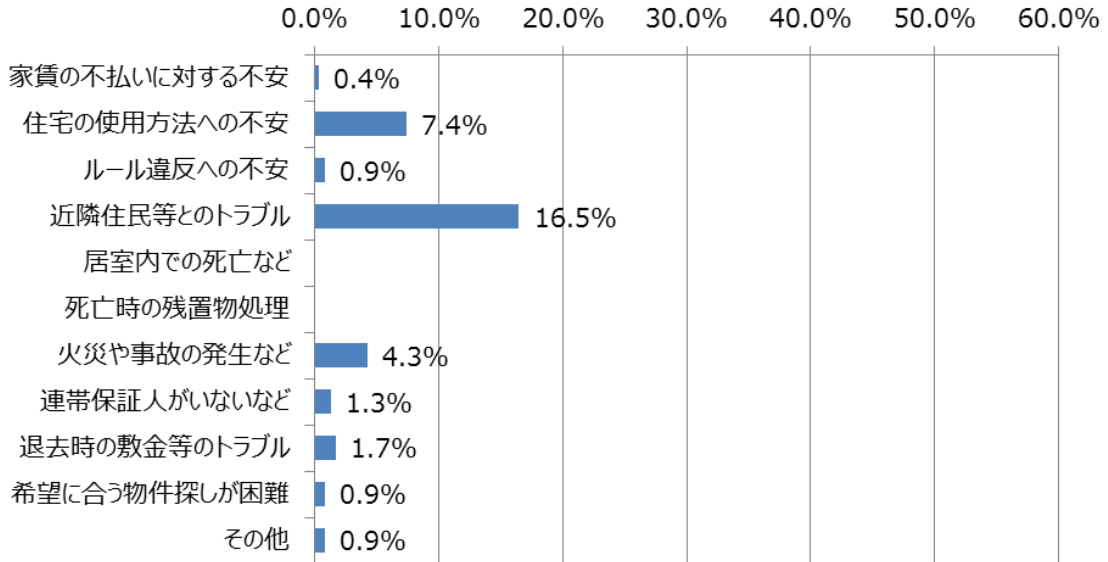
■ 家族に障がいを持つ方がいる世帯の入居を断る理由（複数回答）



(3) 小さな子どもがいる世帯

- 小さな子どもがいる世帯の入居を断る理由としては、「他の入居者や近隣住民とのトラブルに関する不安」(16.5%)の割合が高い。

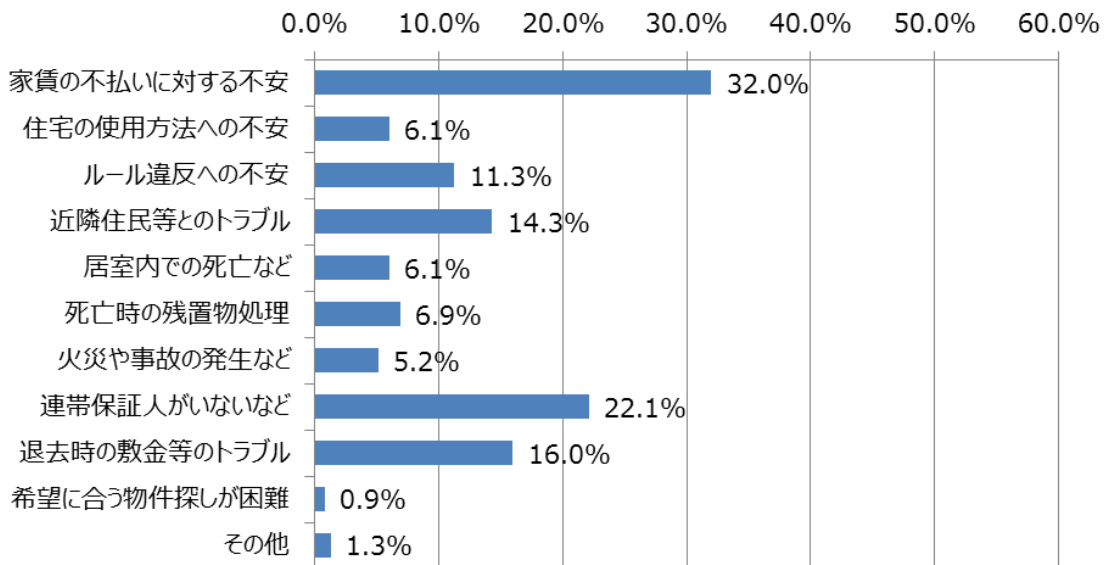
■ 家族に障がいを持つ方がいる世帯の入居を断る理由 (複数回答)



(4) 所得の低い世帯

- 所得の低い世帯の入居を断る理由としては、「家賃の不払いに対する不安」(32.0%), 「連帯保証人がいないまたは連帯保証人に対する不安」(22.1%)の割合が高い。

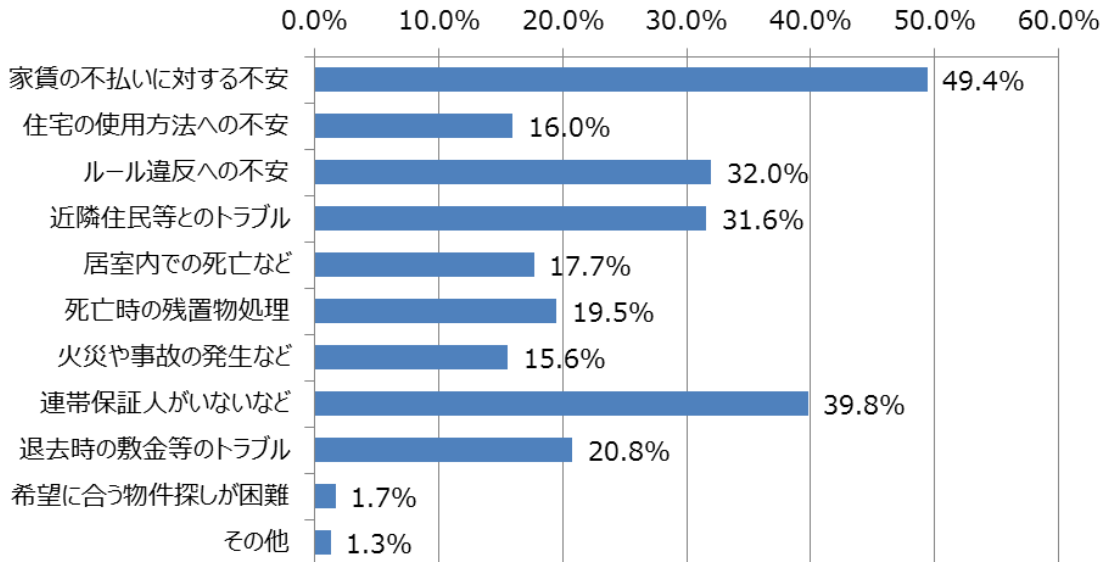
■ 所得の低い世帯の入居を断る理由 (複数回答)



(5) ホームレス

- ホームレスの入居を断る理由としては、「家賃の不払いに対する不安」(49.4%)、「連帯保証人がいないまたは連帯保証人に対する不安」(39.8%)の割合が高い。

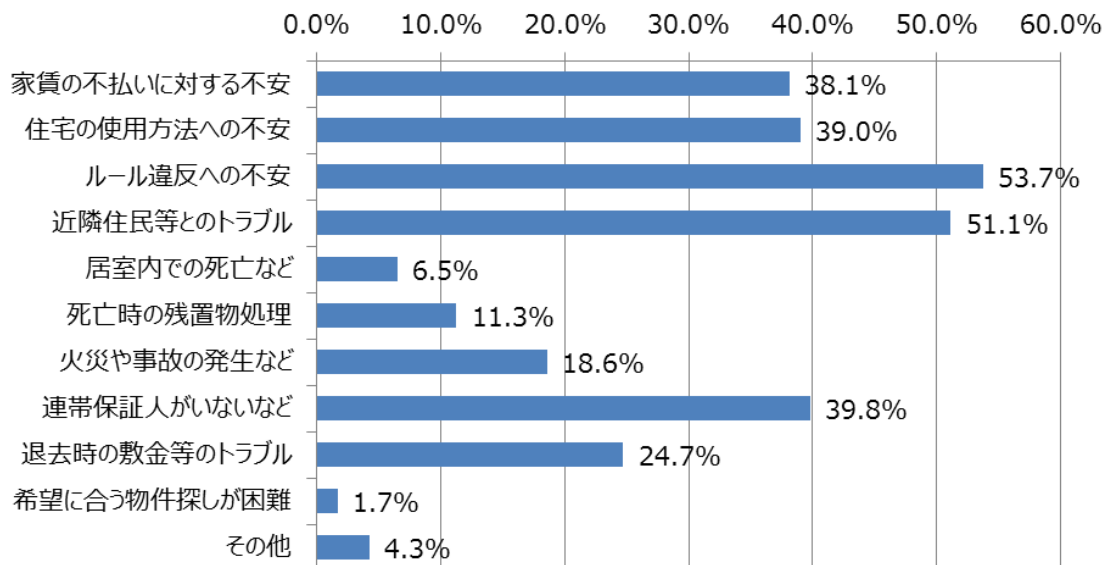
■ ホームレスの入居を断る理由（複数回答）



(6) 外国人

- 外国人の入居を断る理由としては、「借主以外の無断同居や無断退去など，ルール違反への不安」(53.7%)、「他の入居者や近隣住民とのトラブルに関する不安」(51.1%)の割合が高い。

■ 外国人の入居を断る理由（複数回答）

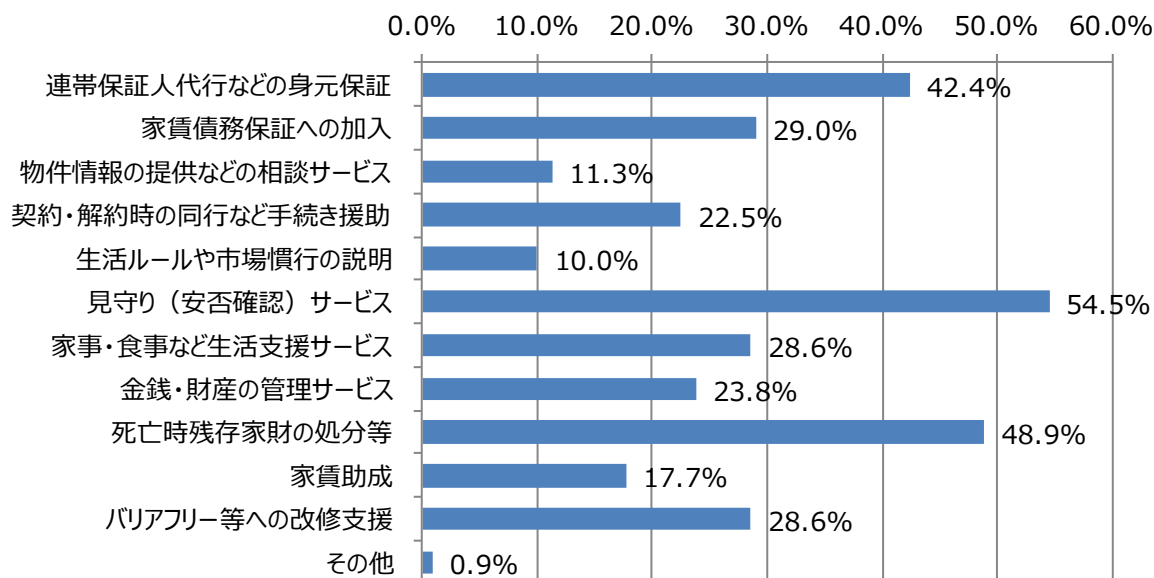


4 入居制限を取りやめる居住支援策

(1) 高齢者世帯

- 入居制限を取りやめる居住支援策としては、「見守り（安否確認）サービス」（54.5%）, 「入居者が死亡した場合の、葬儀・納骨・家財処分サービス」（48.9%）の割合が高い。

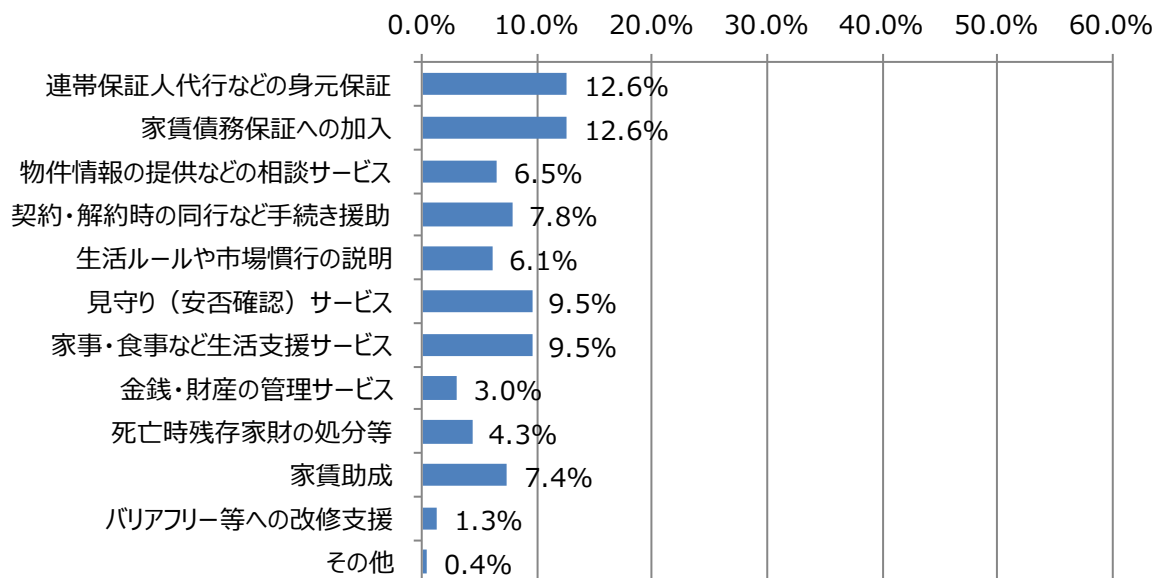
■ 高齢者世帯の入居制限を取りやめる居住支援策（複数回答）



(2) 家族に障がいを持つ方がいる世帯

- 入居制限を取りやめる居住支援策としては、「連帯保証人代行などの身元保証」（12.6%）, 「家賃債務保証への加入」（12.6%）の割合が高い。他の世帯と比べ、居住支援策の割合は低い。

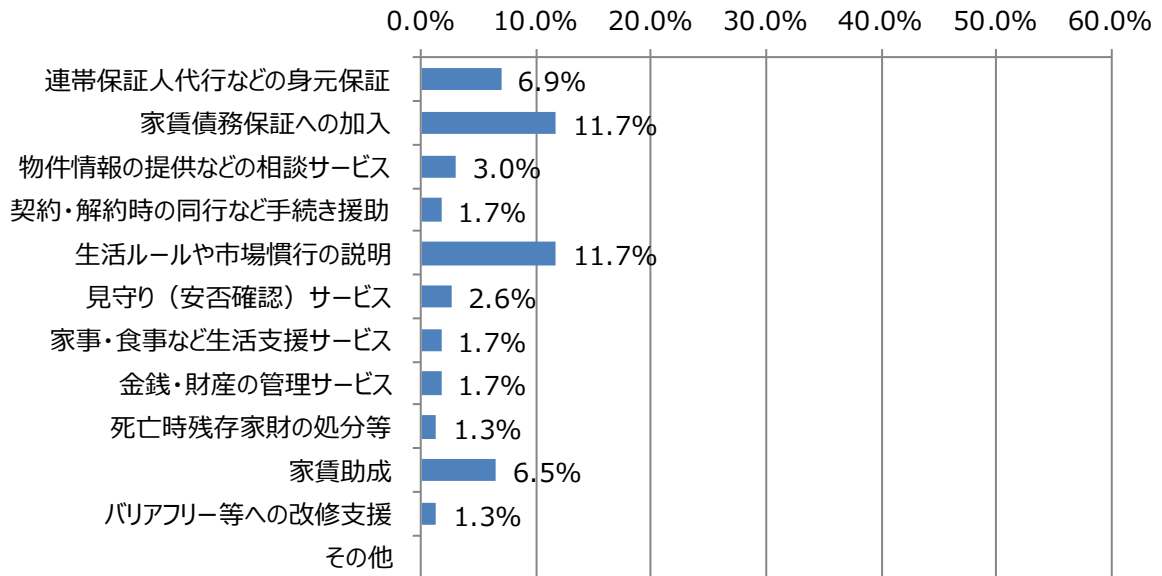
■ 家族に障がいを持つ方がいる世帯の入居制限を取りやめる居住支援策（複数回答）



(3) 小さな子供のいる世帯

- 入居制限を取りやめる居住支援策としては、「家賃債務保証への加入」(11.7%)、「生活ルールや市場慣行の説明」(11.7%)の割合が高い。他の世帯と比べ、居住支援策の割合は低い。

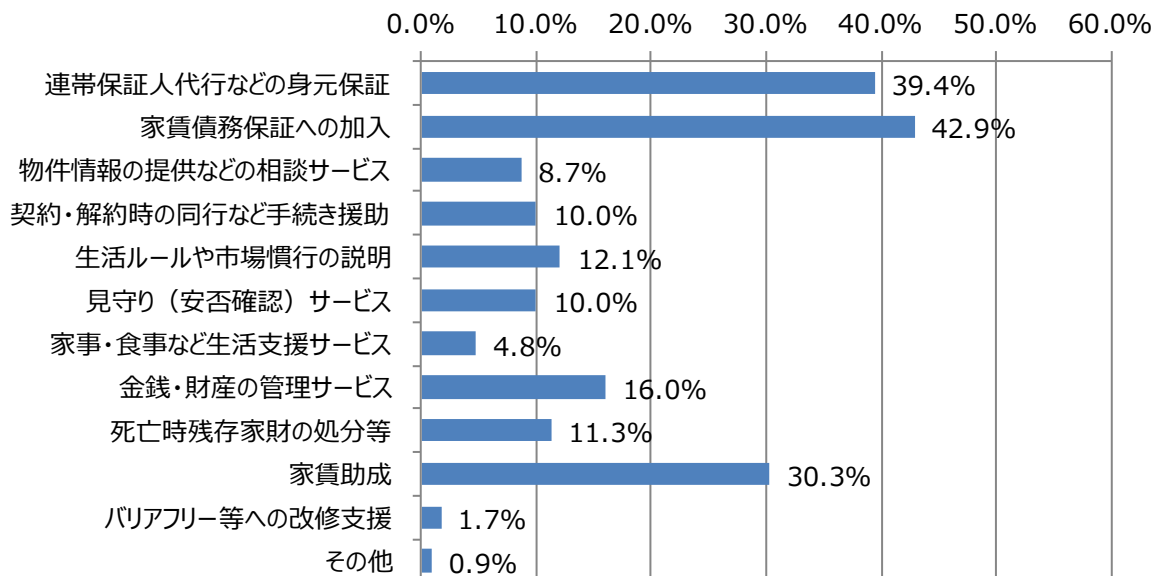
■ 小さな子供のいる世帯の入居制限を取りやめる居住支援策（複数回答）



(4) 所得の低い世帯

- 入居制限を取りやめる居住支援策としては、「家賃債務保証への加入」(42.9%)、「連帯保証人代行などの身元保証」(39.4%)の割合が高い。

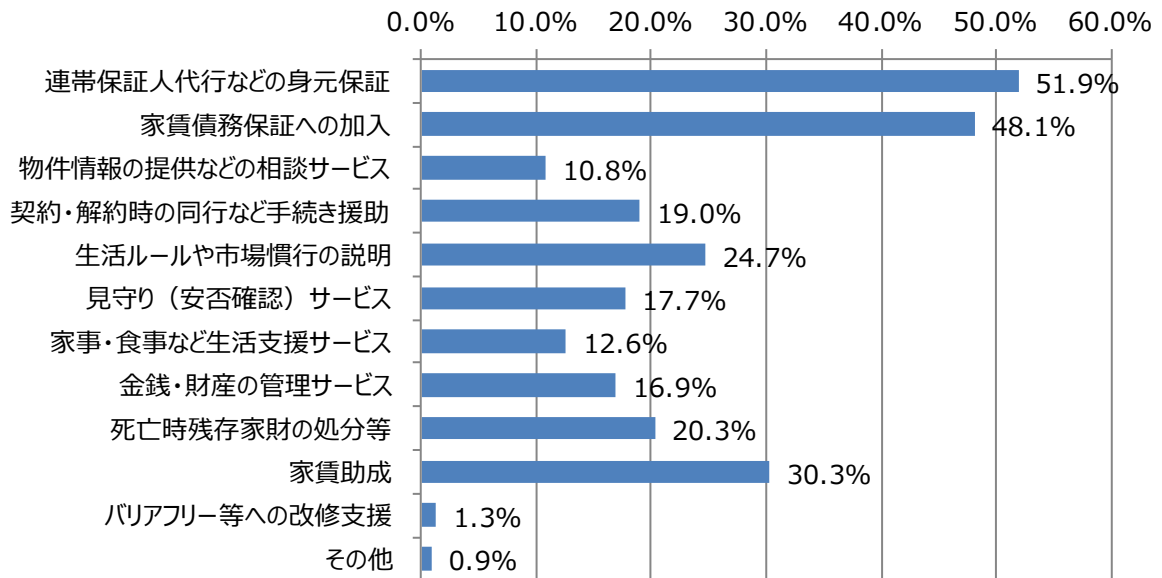
■ 所得の低い世帯の入居制限を取りやめる居住支援策（複数回答）



(5) ホームレス

- 入居制限を取りやめる居住支援策としては、「連帯保証人代行などの身元保証」(51.9%)、「家賃債務保証への加入」(48.1%)の割合が高い。

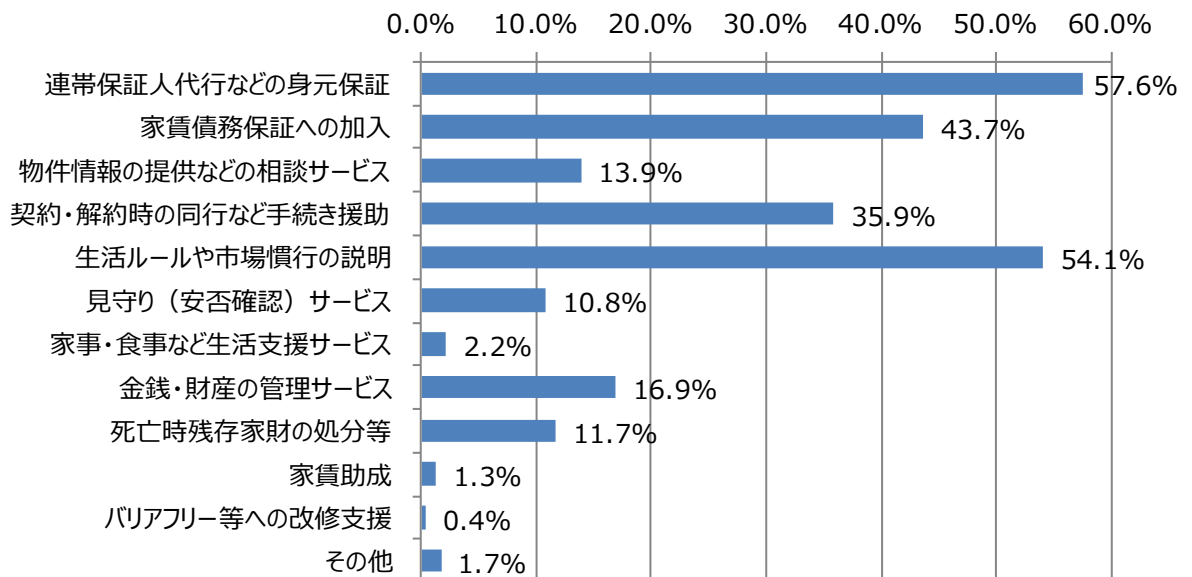
■ホームレスの入居制限を取りやめる居住支援策（複数回答）



(6) 外国人

- 入居制限を取りやめる居住支援策としては、「連帯保証人代行などの身元保証」(57.6%)、「生活ルールや市場慣行の説明」(54.1%)の割合が高い。

■外国人の入居制限を取りやめる居住支援策（複数回答）



1 居住支援法人の概要

住宅セーフティネット法の改正により，登録住宅入居者への家賃債務保証，賃貸住宅への入居に係る情報提供・相談，見守りなどの生活支援を行う法人を，都道府県が「居住支援法人」として指定することができる制度が創設された。

(1) 居住支援法人の業務

登録住宅に入居する住宅確保要配慮者への家賃債務保証
 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供
 見守りなど住宅確保要配慮者への生活支援
 上記に附帯する業務

(2) 指定の基準

支援業務の実施に関する計画が，支援業務の的確な実施のために適切なものであること
 支援業務の実施に関する計画を適切に実施するに足りる経済的及び技術的な基礎を有すること
 役員及び職員の構成が，支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないこと
 支援業務以外の業務を行う場合，支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないこと
 支援業務を公正かつ的確に行うことができること

2 福岡県により指定された居住支援法人

H30.3

法人名称	業務地域		支援業務									
	福岡市	福岡市外	入居相談・支援	家賃債務保証	身元保証 (保証人代行)	生活相談・支援	見守り(電話)	見守り(訪問)	金銭・財産管理	家財・遺品整理	事後事務	その他
(株) クラスケア												
(一社) 生活支援センター結												
(社福) グリーンコープ												
NPO 法人 セーフティネット NeedsMe												
(一社) そーしゃる・おふいす												
NPO 法人 福岡すまいの会												
NPO 法人 抱撲												
ホームネット (株)												
MPO 法人 ライフネットネットワーク												

福岡県では，H29.11.26 に審査基準を設定

1 福岡市

市営住宅

- 生活習慣の違い等によるトラブルの未然防止のため、外国語版「リビングノート<入居者ガイド> (英語・中国語・韓国語)」を外国人入居者へ配付。

各区役所

- 市外から転入した外国人のため、日本語、英語、中国語、韓国語で標記した生活便利帳である「リビングイン福岡」や家庭ごみの出し方を掲載した「ごみルールブック」など、福岡市での生活に役立つ外国語パンフレット類をまとめて「ウェルカムキット」とし、各区市民課で配布。
- 東区では、集合住宅用の「外国語のごみ分別表示板」を作製し、共同住宅管理者向けに生活環境課の窓口で配布。また、市ホームページより表示板データもダウンロードが可能。
- 南区では、近年増加しているネパール人・ベトナム人向けに、ネパール語・ベトナム語による「ごみの出し方リーフレット」,共同住宅用ごみ分別看板」を作製し、共同住宅管理者向けに生活環境課の窓口で配布。
- 在住外国人の生活適応支援及び地域社会からの孤立化防止の観点から、市民ボランティアの協力を得て福岡市主催の日本語教室を開催。【H28年度 延べ受講者数 3,980人】
- 在住外国人が最も多い東区の市民相談室では、英語・中国語の通訳を設置し、面談や電話による相談へ対応している。(月:英語, 木:中国語)。【H28年度 相談実績 74件】

2 公益財団法人福岡よかトピア国際交流財団

一般相談

福岡市国際会館で、在住外国人への生活に関する相談を実施(土日祝日・年末年始を除く)。

平成28年9月まではレインボープラザで実施。【H28年度 相談件数 7,320件(うち外国人 2,472件)】

外国人専門相談

福岡市国際会館等で、在住外国人の諸問題について専門家(弁護士, 行政書士, 臨床心理士, 医師(健康相談はH28年度まで))による無料相談会を実施。【H28年度 実施回数 446回 172人 延べ】

情報提供

福岡市国際会館の窓口をはじめ、財団ホームページ, 情報誌「レインボー」,「リビングイン福岡」, メールマガジン等で国際交流等に関する資料や生活情報を日本語, 英語, 中国語, 韓国語の4言語で提供(メールマガジンは日本語・英語のみ)。

なお、災害時の備えを紹介した動画は、上記4言語に加え、インドネシア語, ベトナム語, ネパール語, フィリピン語に対応。

今後、財団ホームページは、上記4言語に加え、ベトナム語, ネパール語に対応予定。

生活ルール・マナー紹介

在住外国人が快適に生活できるように、新たに福岡に来た外国人を対象に、交通ルールや防犯, ごみ出しルールに関する出前講座を実施。【H28年度 実施件数 35件(1,184人)】

福岡市都市圏の留学生のための留学生宿舎(冷泉ハーブビル4~9F)を運営

3 福岡地域留学生交流推進協議会

- 「福岡地域留学生住宅保証制度」(平成9年4月1日~)を実施
推進協議会の加盟大学が連帯保証人となる。【H28年度制度 加入校 34校, 利用校 8校, 利用者数 1,557名】

参 考 平成 27 年度福岡市外国籍市民アンケート調査の概要

対 象：福岡市住民基本台帳に登録のある 20 歳以上（平成 27 年 11 月 1 日時点）の外国籍市民で、特に支援が必要である福岡市滞在期間 5 年未満の者（在留資格が「特別永住者」、
「永住者」及び「短期滞在」は抽出時に除く。）

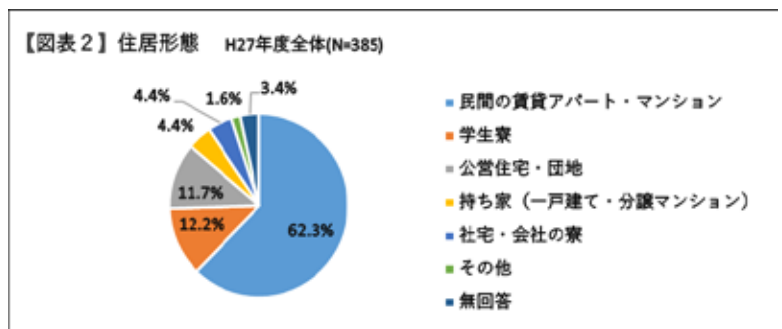
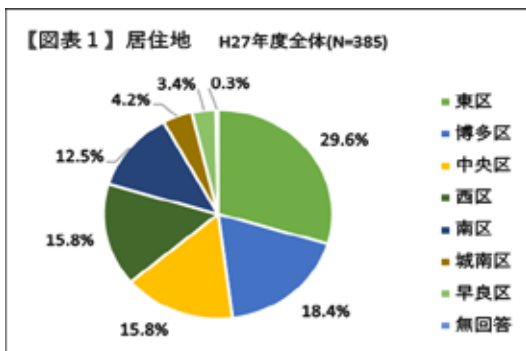
内 容：「日本語能力」、「日常生活」、「地域住民との交流」及び「医療」などの状況について

調査方法：配布、回収ともに郵送、

調査期間：平成 28 年 2 月 15 日（木）～ 2 月 29 日（水）

(1) 居住地と住居形態について

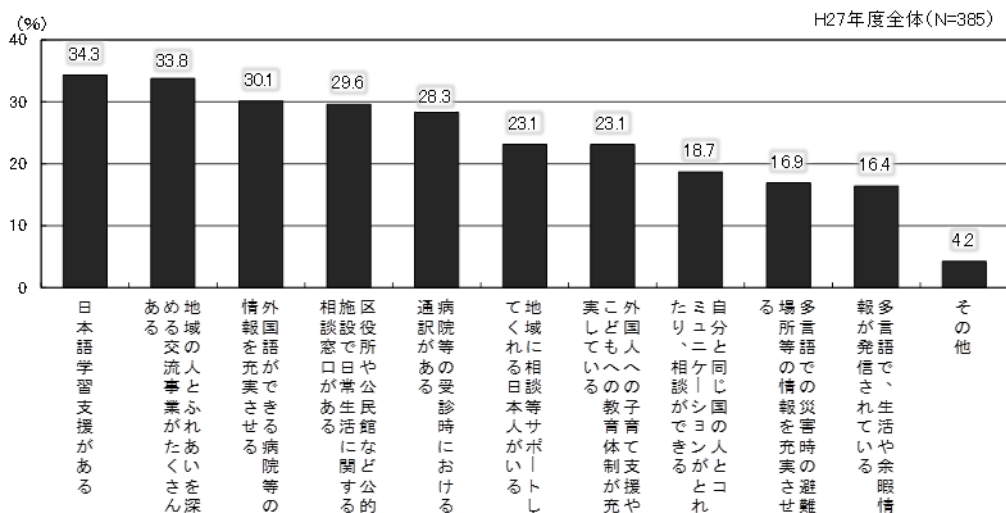
・居住地は「東区」が 29.6%で最も多く、次いで「博多区」(18.4%)、「中央区」、「西区」(各々15.8%)
となっている(図表 1)。また、住居形態は、「民間の賃貸アパート・マンション」が 62.3%と 6 割強を占め、以下「学生寮」(12.2%)、「公営住宅・団地」(11.7%)と続いている(図表 2)。



(2) 外国人にも住みやすく活動しやすいまちに必要なことについて

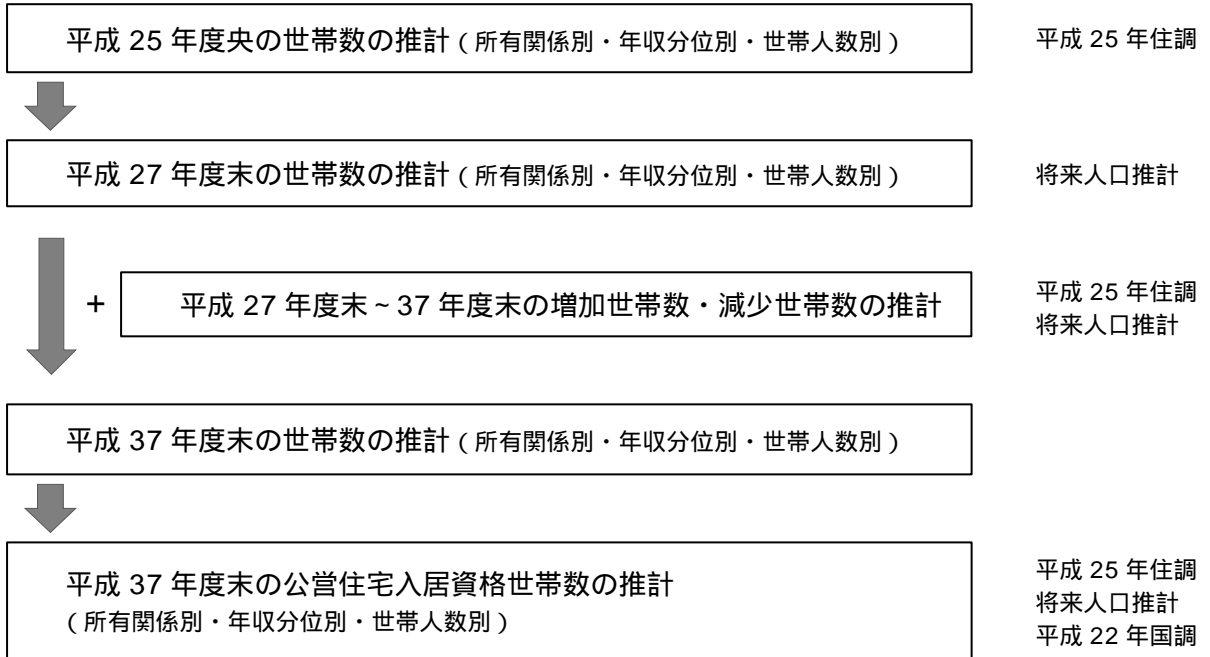
・外国人にも住みやすく活動しやすいまちに必要なことのうち、最も高かったのは「日本語学習支援がある」(34.3%)が最も多く、「地域の人とふれあいを深める交流事業がたくさんあること」(33.8%)、「外国語ができる病院等の情報を充実させること」(30.1%)などがある(図表 3)。

【図表 3】外国人にも住みやすく活動しやすいまちに必要なこと（3つまで複数回答可）

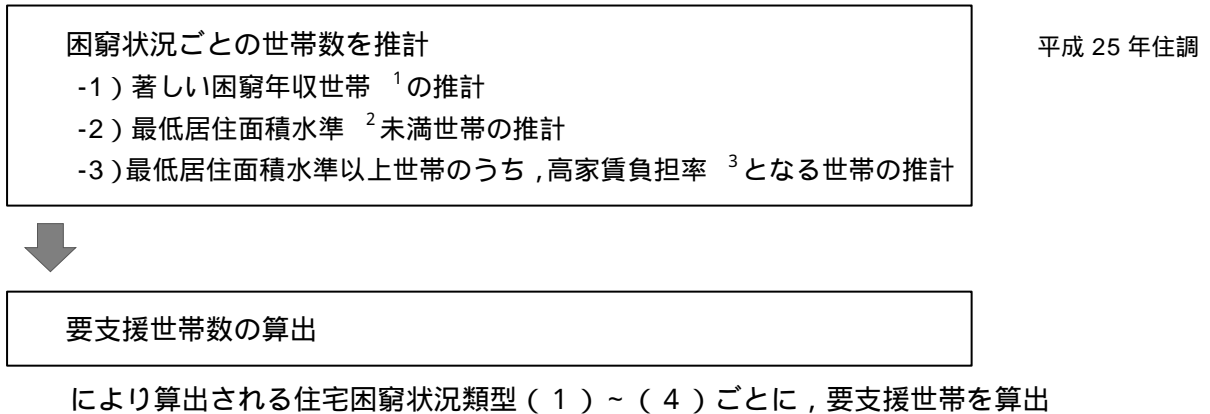


要支援世帯の推計フロー

(1) 目標時点(平成37年度)の公営住宅入居資格世帯数の推計



(2) 年収と居住面積水準から見た要支援世帯の推計



1 著しい困窮年収世帯

適切な家賃負担割合で最低居住面積水準の以上の民間賃貸住宅を確保できる年収以下の世帯

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

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

[裏面に続く]

[地域別家賃負担限度率] = [標準限度率] × [立地係数]

- ・標準限度率：国が示す収入・世帯人員別の全国標準値
- ・立地係数：公営住宅制度の市町村立地係数（福岡市：1.05）

地域別家賃負担限度率

（年収 5 分位のうち 1 分位の場合） = （標準限度率） × 立地係数

世帯人員	限度率
1 人	20.0%
2 人	19.4%
3 人	17.3%
4 人	15.8%
5 人	14.7%
6 人	14.7%

=

世帯人員	限度率
1 人	19.0%
2 人	18.5%
3 人	16.5%
4 人	15.0%
5 人	14.0%
6 人	14.0%

× 1.05

2 最低居住面積水準

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

3 高家賃負担率

年収 200 万円以下の世帯のうち，民間借家居住世帯における平均家賃負担率