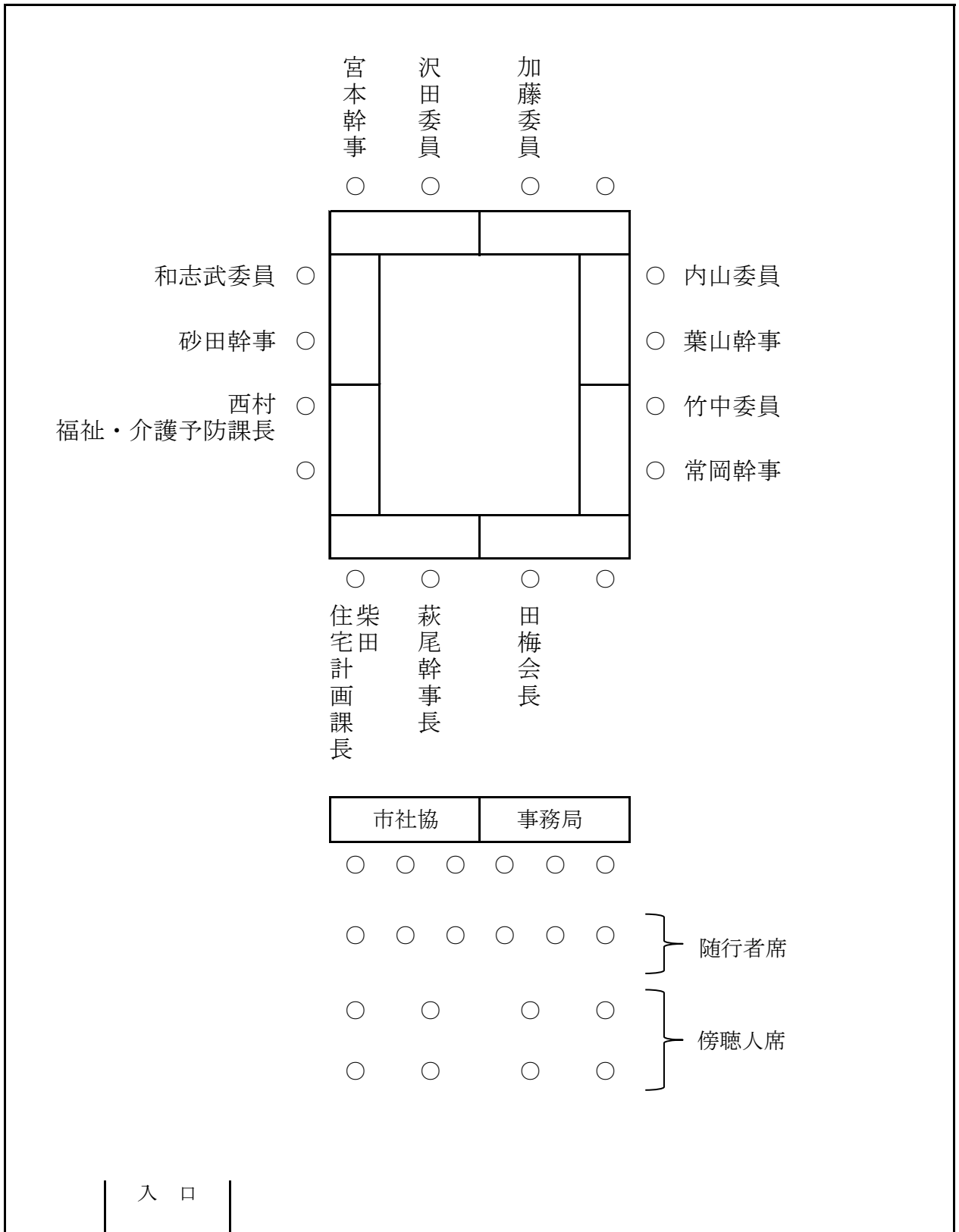


平成28年度 第1回福岡市居住支援協議会・幹事会 出席者名簿

所 属	役職	氏 名	備 考	
公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会	会長	委員	加藤 龍雄	新任
	専務理事	幹事	三好 孝一	新任 (欠席)
公益社団法人 全日本不動産協会 福岡県本部	本部長	委員	沢田 光泰	
	理事	幹事	宮本 英修	
独立行政法人 都市再生機構九州支社	支社長	委員	内山 省吾	
	住宅経営 部長	幹事	葉山 泰三	新任
社会福祉法人 福岡市社会福祉協議会	常務理事	委員	竹中 章	新任
	事務局長	幹事	常岡 和臣	
福岡市住宅供給公社	理事長	委員	和志武 三樹男	新任
	常務理事	幹事	砂田 八郎	新任
福岡市保健福祉局	保健福祉 局長	委員	野見山 勤	欠席
	高齢社会 部長	幹事	入江 晋	新任 (代理出席)西村 崇 福祉・介護予防課長
福岡市住宅都市局	理事	会長	田梅 雅彦	新任
	住宅部長	幹事長	萩尾 雅典	新任
	住宅計画 課長	—	柴田 桂	事務局

平成28年度 第1回福岡市居住支援協議会・幹事会座席表



福岡市居住支援協議会設置要綱

（設置目的）

第1条 住宅困窮者の状況及び民間賃貸住宅市場の動向に関する情報等を共有するとともに、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、「福岡市居住支援協議会」（以下、「協議会」という。）を設置する。

（協議事項）

第2条 協議会は、次の事項について協議等を行う。

- (1) 住宅困窮者の状況及び民間賃貸住宅市場に関する情報等の共有
- (2) 住宅困窮者の円滑入居・あんしん居住、貸主及び賃貸住宅管理事業者の不安軽減等のための居住支援の方策
- (3) 居住支援の実施及び各主体の連携等
- (4) その他必要な事項

（組織）

第3条 協議会は、別表1に掲げる委員を以て構成する。

- 2 協議会を補佐するため、別表2に掲げる幹事を以て構成する幹事会を置く。
- 3 幹事会は、協議会から付託を受けた事項において協議する。

（会長）

第4条 協議会には会長を置く。

- 2 会長は福岡市住宅都市局理事を以て充てる。
- 3 会長は協議会の議長となり、会議を総括する。

（幹事会）

第5条 幹事会には幹事長を置く。

- 2 幹事長は福岡市住宅都市局住宅部長を以て充てる。
- 3 幹事長は幹事会の議長となり、会議を総括するとともに、幹事会の協議内容を協議会に報告しなければならない。

（会議）

第6条 協議会は必要に応じて会長が、幹事会は必要に応じて幹事長が招集する。

- 2 会長又は幹事長は、必要に応じて関係者を協議会又は幹事会に参加させることができる。

（会議の公開等）

第7条 協議会及び幹事会は、原則としてこれを公開する。ただし、会長及び幹事長が、会議における協議の内容が、福岡市情報公開条例第7条各号に掲げる情報（以下「非公開情報」という。）に関するものであると認めるとき、又は、会議を公開することにより、当該会議の適正な運営に著しい支障が生じると認めるときは、この限りでない。なお、会議を公開するにあたっては、傍聴の手続き等を定めた「福岡市居住支援協議会傍聴要領」を別途定める。

- 2 協議会及び幹事会の会議資料及び議事録(非公開情報に該当する部分を除く。)については、原則として、公表する。会議資料は、会議当日傍聴者に対して配布するとともに、会議終了後に所定の方法（市ホームページへの掲載等）により公表する。また、議事録は、会議終了後に事務局において作成したものを出席委員に送付し、委員の確認・修正を経て確定した後、所定の方法（市ホームページへの掲載等）により公表する。この際、発言者の氏名は掲載しない。

(専門部会)

第8条 会長が必要と認めるときは、専門部会を置くことができる。

2 専門部会の運営については、各部会において定める。

(秘密の厳守)

第9条 委員、幹事及び専門部会メンバーは、協議会、幹事会及び専門部会で知り得た非公開情報を他に漏らしてはならない。

(事務局)

第10条 協議会の事務局は、福岡市住宅都市局住宅部住宅計画課に置く。

(雑則)

第11条 この要綱に定めるものの他、協議会の運営に関して必要な事項は会長が定める。

附則

この要綱は、平成21年3月30日から施行する。

この要綱は、平成25年1月1日から施行する。

この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

この要綱は、平成26年7月14日から施行する。

別表 1

役名	職 名
委員	公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会 会長
委員	公益社団法人全日本不動産協会 福岡県本部長
委員	独立行政法人都市再生機構 九州支社長
委員	社会福祉法人福岡市社会福祉協議会 常務理事
委員	福岡市住宅供給公社 理事長
委員	福岡市保健福祉局長
会長	福岡市住宅都市局理事

別表 2

役名	職 名	備 考
幹事	公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会 副会長 → <u>専務理事</u>	民間住宅
幹事	公益社団法人全日本不動産協会 福岡県本部 理事	民間住宅
幹事	独立行政法人都市再生機構 九州支社 住宅経営部長	公的賃貸住宅
幹事	社会福祉法人福岡市社会福祉協議会 事務局長	社会福祉協議会
幹事	福岡市住宅供給公社 常務理事	公的賃貸住宅，市営住宅管理等
幹事	福岡市保健福祉局高齢社会部長	高齢者施策
幹事長	福岡市住宅都市局住宅部長	市住宅政策，特優良，高優良，高齢者居住支援事業，公営住宅管理等，事務局

平成28年度 福岡市居住支援協議会 名簿

【協議会(7名)】

役名	所属・職名	氏名
委員	公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会 会長	加藤 龍雄
委員	公益社団法人 全日本不動産協会 福岡県本部長	沢田 光泰
委員	独立行政法人 都市再生機構 九州支社長	内山 省吾
委員	福岡市住宅供給公社 理事長	和志武 三樹男
委員	社会福祉法人 福岡市社会福祉協議会 常務理事	竹中 章
委員	福岡市 保健福祉局長	野見山 勤
会長	福岡市 住宅都市局理事	田梅 雅彦

【幹事会(7名)】

役名	所属・職名	氏名
幹事	公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会 専務理事	三好 孝一
幹事	公益社団法人 全日本不動産協会 福岡県本部 理事	宮本 英修
幹事	独立行政法人 都市再生機構 九州支社 住宅経営部長	葉山 泰三
幹事	福岡市住宅供給公社 常務理事	砂田 八郎
幹事	社会福祉法人 福岡市社会福祉協議会 事務局長	常岡 和臣
幹事	福岡市 保健福祉局 高齢社会部長	入江 晋
幹事長	福岡市 住宅都市局 住宅部長	萩尾 雅典

【専門部会(ワーキング会議)(8名)】

高齢者に関する居住支援策を検討するため、下記メンバーによる専門部会(「ワーキング会議」という。)を設置する。

所属・職名	氏名
公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会 事務局長	山下 裕之
公益社団法人 全日本不動産協会 福岡県本部 理事	楠元 康彦
独立行政法人 都市再生機構 九州支社 住宅経営部管理企画チームリーダー	小嶋 信廣
福岡市住宅供給公社 総務課長	堀川 拓治
社会福祉法人 福岡市社会福祉協議会 地域福祉部長	藤田 博久
福岡市 保健福祉局 高齢社会部 地域包括ケア推進課長	木本 昌宏
福岡市 保健福祉局 高齢社会部 福祉・介護予防課長	西村 崇
福岡市 住宅都市局 住宅部 住宅計画課長〔事務局〕	柴田 桂

1 福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業の実施状況を踏まえた事業の検証及び改善策の検討について

平成 26 年 10 月に開始した「福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業（住まいサポートふくおか）」の実施状況を踏まえて課題等の整理を行うとともに、事業の改善策の検討を行った。

2 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の実施について

平成 27 年度に国が開始した「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」について、福岡市における実施内容の検討を行い、事業を開始した（福岡市での事業の応募・交付申請の受付を、平成 27 年 8 月 7 日に開始）。

3 高齢者の住まい及び入居支援策等に関する情報提供について

民間賃貸住宅事業者団体の研修会等を通じて、事業者に対する高齢者に関する居住支援策の周知を行うとともに、事業への協力を求めた。

また、市民に早い段階から、自らの家族関係、収入、身体状況等を踏まえて、将来の住まいについて考えてもらう機会を設けるため、セミナーや出前講座等を通じた情報提供を実施した。

【会議実績】

回数	開催日	会 議 名	協 議 内 容
1	8/31	第 1 回 ワーキング会議	<ul style="list-style-type: none"> ・福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業の実施状況を踏まえた事業の検証及び改善策の検討について ・住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の実施について ・高齢者の住まい及び入居支援策等に関する情報提供について
2	10/2	第 1 回 幹事会及び 協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業の実施状況を踏まえた事業の検証及び改善策の検討について ・住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の実施について ・高齢者の住まい及び入居支援策等に関する情報提供について
3	3/16	第 2 回 ワーキング会議 ※書面開催	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 27 年度の取組実績について ・平成 28 年度の取組内容（案）について

1 福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業の実施状況を踏まえた事業の検証及び改善策の検討について

(1) 福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業（住まいサポートふくおか）の実施状況について

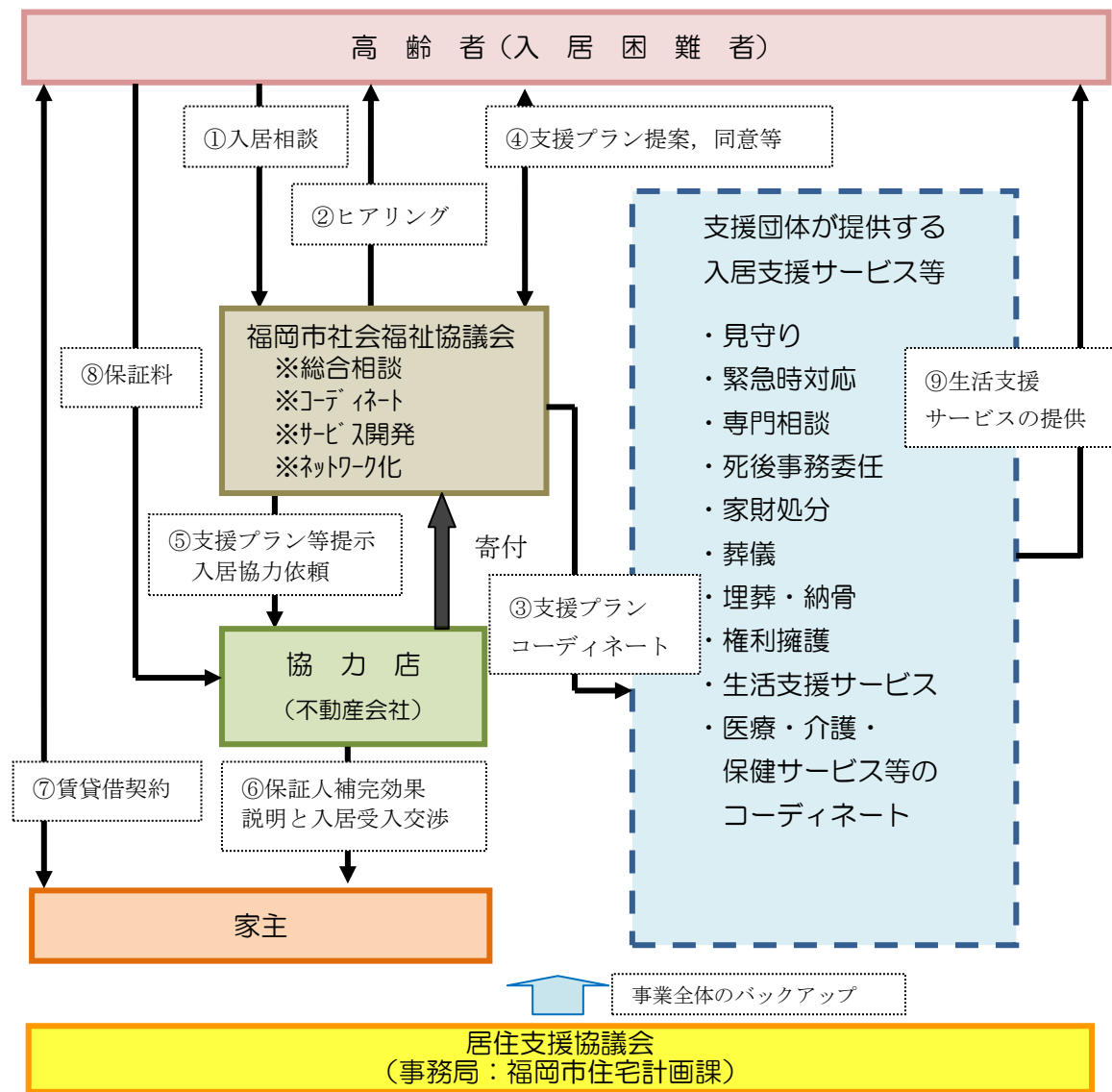
①事業概要

緊急連絡先や保証人を確保できない高齢者を支援するため、「福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業（通称：住まいサポートふくおか）」を平成26年10月から開始した。

事業の概要は、高齢者世帯の民間賃貸住宅への入居に協力する不動産会社を「協力店」として登録するとともに、入居支援・生活支援を行う「支援団体」による「プラットフォーム」を構築し、福岡市社会福祉協議会が民間賃貸住宅へのスムーズな入居と、入居後の生活支援体制のコーディネートを行う。

本事業では、当初、「協力店」に対して新たなビジネスモデルの提案を行い、「協力店」の収益の一部を福岡市社会福祉協議会に寄付してもらうことにより事業財源を確保し、補助金に頼らない自主運営を目指して事業を開始した。

※平成26～28年度の3年間は、厚生労働省の「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」による補助金を活用



②協力店及び支援団体の登録状況（平成28年3月末時点）

ア 協力店：21社登録（参考）平成28年6月末：25社

イ 支援団体：15団体登録（参考）平成28年6月末：14団体

<提供サービス>

提供サービスの分類	登録数
見守り	2
緊急時対応	3
委任契約による死後事務	2
家財処分	2
寺院・霊園	2
家賃債務保証セクター	1
葬儀社	1
専門相談（弁護士，司法書士，行政書士）	4
権利擁護	1
合計	18

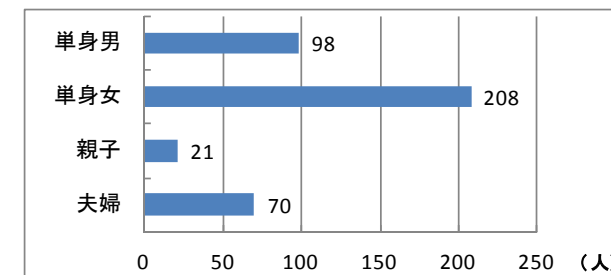
※1つの支援団体が、複数のサービスを登録している場合もあるため、支援団体の登録数とは合致しない。
※H28年3月末で家賃債務保証セクターの登録は削除（詳細は後述）

③事業の利用状況（平成28年6月末時点）

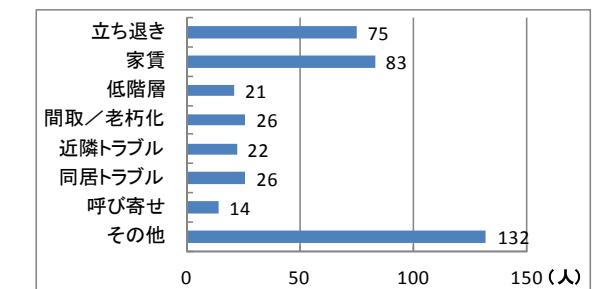
年度	相談件数	賃貸借契約成約件数
平成26年度 (H26.10月～)	154件	12件（内協力店4件）
平成27年度	232件	64件（内協力店35件）
平成28年度	32件	18件（内協力店11件）
合計	418件	94件（内協力店50件）

④利用者の分析（平成28年3月末時点）

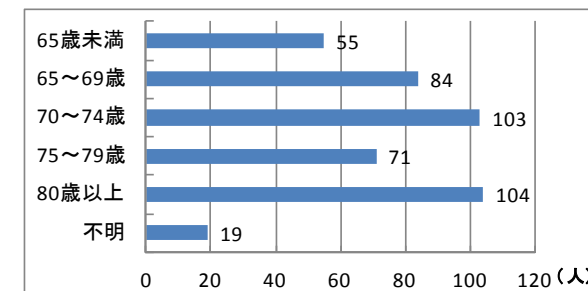
ア 相談者の性別・世帯類型



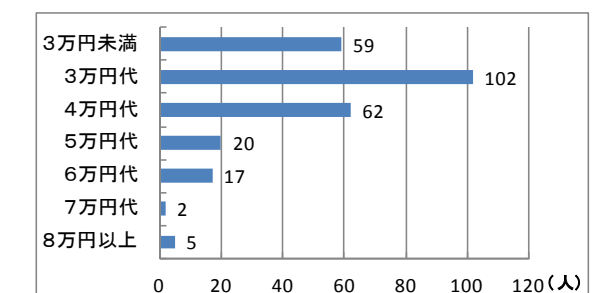
ウ 転居を希望する理由（複数回答あり）



イ 相談者の年齢



エ 希望する家賃



(2) 現在実施しているサービスについての検討状況

① 家賃債務保証制度について

<事業の課題・平成27年度の検討方針>

【課題】

- ・本モデル事業では、緊急連絡先や保証人を確保できない高齢者の支援及び、新たな収益を生むビジネスモデルとして、保証料を各不動産会社で積み立て、滞納督促等のオペレーションのみを外注する「自社保証方式」を協力店に採用してもらい、そこから生まれた収益の一部を寄付してもらうことにより、運営資金を確保することを目指していた。
- ・しかし、**自社保証方式については、立替リスクが不動産会社に残ることなどから、協力店での採用には至らず、寄付金の確保にも繋がっていない。**

【平成27年度の検討方針】

- ・福岡市社会福祉協議会を窓口として新たな家賃債務保証制度を実施することにより、家主の家賃滞納に対する不安を解消するとともに、保証料収入による事業財源の確保を行う。



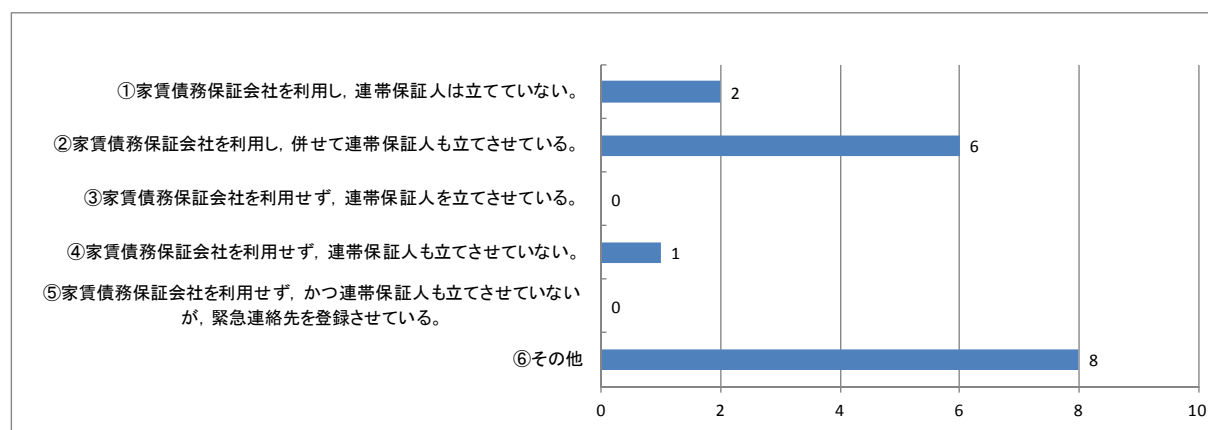
<検討内容>

緊急連絡先や保証人を確保できない高齢者に対応するため、市社協を窓口とした新たな家賃債務保証制度について、高齢者住宅財団の家賃債務保証制度等を参考に検討を進めた。

一方、住まいサポートふくおかによる賃貸借契約の成約件数は順調に伸びており、高齢者についても従来の保証会社の審査に通っている案件が多いと考えられることから、保証会社の利用状況等を確認するため、協力店へのヒアリング調査を実施した。

【ヒアリング調査の結果】

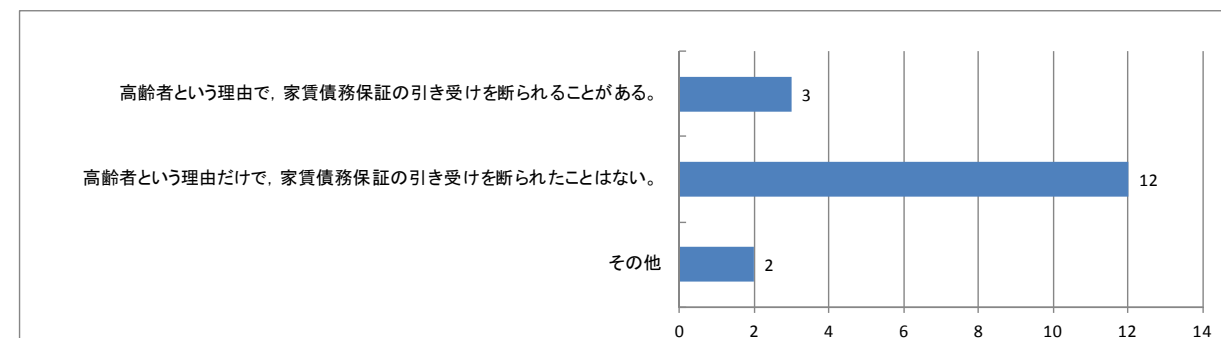
○入居時の家賃債務保証会社の利用状況



(その他の理由)

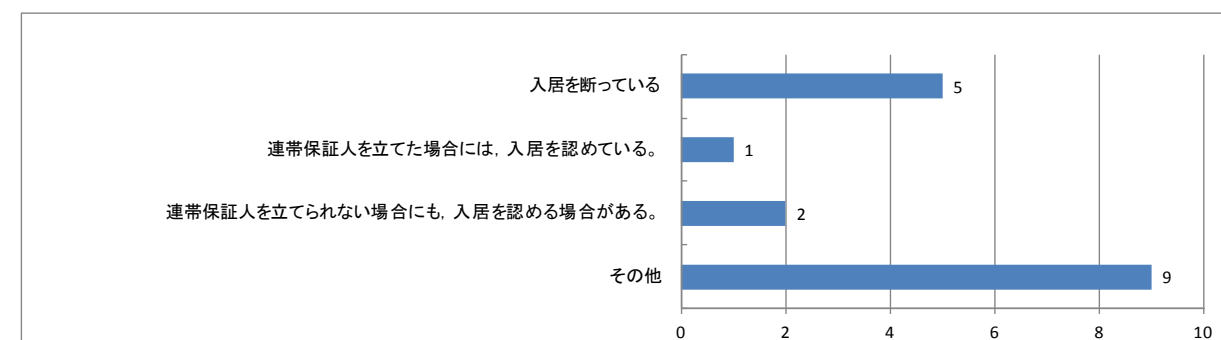
- ・家賃債務保証会社は利用するが、連帯保証人を立てるかどうかはオーナー次第
- ・①か②。賃貸借契約上の連帯保証人を立てるかどうかは、家賃債務保証会社で連帯保証人が必要かどうかに合わせている。(保証人が確保できない場合は、保証料が上がる。)
- ・①か②。保証会社の審査が通れば、賃貸借契約上の保証人は必要ない。 など

○高齢者の家賃債務保証会社の審査状況



- ・高齢者という理由だけで、家賃債務保証の引き受けを断られたことがあると回答したのは、3社のみ。
- ・保証会社の審査が通らない人は、過去に滞納歴等何らかの問題がある人であり、高齢者であっても、収入等に問題がなければ、審査は通るとの回答が多かった。

○家賃債務保証の引き受けを断られた場合



(その他の理由)

- ・基本は入居を断るが、オーナーの許可があれば入居させることもある。
- ・基本は入居を断るが、保証人の身元がしっかりしている場合や、2人以上の保証人を確保できる場合には、入居を認める場合もある。
- ・保証会社の審査に落ちることがない。どこかには通る。



<検討結果>

- ・協力店へのヒアリング調査の結果では、高齢者という理由だけで保証会社の審査に落ちることではないとの意見も多く、**住まいサポートふくおかの利用者（高齢者）のほとんどは、協力店が従来から利用している家賃債務保証会社による保証を受けて入居出来ている。**
- ・そのため、**市社協を窓口とする新たな家賃債務保証制度の実施はしないこととした。**
- ・また、協力店が自社保証方式を採用した際に、滞納督促等のオペレーション業務を担う「家賃債務保証セクター」として登録していた支援団体については、自社保証方式に係る業務がないことから、平成28年3月末をもって登録を削除した。

② 死後事務制度（葬儀、家財処分など）について

<現在実施しているサービスの概要>

【ずーっとあんしん安らか事業（市社協事業）】

高齢者が安心して生活できるように、福岡市社会福祉協議会が事前に預託金を預かり、葬儀・家財処分等のサービスを実施するとともに、見守りサービスや入退院の支援を行う。

ア 入会金、年会費

入会金	15,000 円
年会費	10,000 円/年

イ 預託金

葬儀実施	500,000 円～
必要経費等の支払	※預託金額の1割を執行費用として徴収
残存家財処分サービス	業者見積額

<事業の課題・平成27年度の検討方針>

【課題】

・預託金額が最低50万円と高額であり、一括納付困難な高齢者が見られる。

→ 一括納付ではなく、月々払いによる死後事務に関する制度が必要

【平成27年度の検討方針】

・市社協が実施する「ずーっとあんしん安らか事業」に加えて、市社協が保険契約者となり、保険制度を活用した葬儀及び残存家財処分サービスを開始することにより、**預託金の一括納付が困難な高齢者にも利用できる月々払いのサービスの検討を行う。**

<検討内容>

・少額短期保険を扱う事業者及び死後事務の実務を担うNPO法人と、市社協が保険契約者となり、少額短期保険を活用した月々払いの葬儀及び家財処分サービスの開始に向けて協議を行った。

<検討結果>

・概ね開始に向けた協議が整ったため、**平成28年度中にサービス開始予定**
※詳細は、平成28年度の取り組みの中で説明

2. 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の実施について

(1) 事業概要

住宅に困窮している低所得な高齢者、障がい者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会等との連携や適切な管理の下で、空家等を活用し、一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空家等のリフォームやコンバージョンに対して、国が直接補助を行うもので、平成27年度に事業開始。各居住支援協議会において、住宅情報の登録等を実施し、情報提供を実施している。

(2) 物件の登録状況（H28.7.25現在）

・福岡市内の登録件数：0件（申請中1件）

※国の「あんしん住宅情報提供システム」では、「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業（H24～26事業）」の住宅情報も掲載中（掲載件数：福岡県内1,045件、内福岡市内338件）

3. 高齢者の住まい及び入居支援策等に関する情報提供について

(1) 民間賃貸住宅事業者に対する市の高齢者居住支援策等に関する情報提供について

平成28年2月に実施された福岡県宅地建物取引業協会の講習会において、「住まいサポートふくおか」の事業概要を説明し、協力店募集の告知を実施。説明後、数社の不動産会社から、問い合わせがあり、内1社が登録を行った。

(2) 中高年層を対象とした高齢者の住まいに関するセミナー等の実施について

① 高齢期の住まい方セミナーについて

高齢者の住まいの多様化や、高齢期になってからの民間賃貸住宅への住み替えは緊急連絡先がない場合などに困難となることがあることから、市民に自らを取り巻く状況を踏まえて、将来の住まいについて早い時期から考えてもらう機会を設けることを目的として、高齢期の住まい方セミナーを実施

<平成27年度の実施状況>

・開催日：平成27年10月3日（土） ・参加者数：延べ156名

② 出前講座の実施について

高齢期の住まい方について考えてもらう機会を設けるため、「高齢期の住まいを考える」とのテーマで出前講座を実施

<平成27年度の実施状況>

・平成27年10月7日（水）：福岡県宅地建物取引業協会中央支部 参加人数：18名
・平成28年1月18日（月）：老人福祉センター舞鶴園 参加人数：7名

③ アラカンフェスタでのセミナーについて

福岡市では、退職等で生活スタイルの大きな転換が見込まれる60歳前後の世代（＝アラカン世代）を主な対象として、これからの過ごし方について考え、趣味やボランティア活動などを行うきっかけづくりのために「アラカンフェスタ」を開催している。「アラカンフェスタ」のセミナーブースにて、出前講座と同様の内容のセミナーを実施

<平成27年度の実施状況>

・開催日時：平成28年3月5日（土）14：15～15：00
・講演内容：「高齢期の住まいを考える」
・受講人数：約20名

1 福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業（住まいサポートふくおか）について

（1）住まいサポートふくおかの本格実施に向けた検討

住まいサポートふくおかについては、厚生労働省が指定するモデル期間（H26～28年度）の最終年度であるため、モデル期間終了後の本格実施に向けた検討を行う。

（2）家賃債務保証制度の現状把握

家賃債務保証制度の現状把握を行い、今後の支援の方向性を検討する。

（3）保険を活用した死後事務制度（葬儀、家財処分など）の実施について

少額短期保険を活用した月々払いの死後事務制度（葬儀及び家財処分）のサービスを今年度中に開始する。

2 民間賃貸住宅事業者に対する市の高齢者居住支援策等に関する情報提供について

民間賃貸住宅事業者団体の講習会等を通じて、民間賃貸住宅事業者に対して、市や福岡市社会福祉協議会が実施する高齢者居住支援策についての周知を行うとともに、各種事業者への協力を求めていく。

3 中高年層を対象とした高齢者の住まいに関するセミナー等の実施について

（1）高齢期の住まい方セミナーの実施について

市民に自分の現状を踏まえて、早い時期から将来の住まいについて考えてもらう機会を設けることを目的として、高齢期の住まい方セミナーを実施する。

（2）出前講座「学んでなっとく！高齢者の住まい」の実施について

高齢期の住まい方について考えてもらう機会を設けるため、高齢期の住まいに関する出前講座を実施する。

4 民間賃貸住宅事業者へのアンケート調査の実施について

本市の民間賃貸住宅の空家の状況や住宅困窮者への入居制限の状況等、賃貸住宅の管理状況を調査することにより、本市における民間賃貸住宅の現状を把握する。

【会議スケジュール案】

回数	開催時期	会 議 名	協 議 内 容（案）
1	5/25（水）	第1回 ワーキング会議	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年度の取組実績について 平成28年度の取組内容（案）について
2	8/9（火）	第1回 協議会及び幹事会	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年度の取組実績について 平成28年度の取組内容について
3	11月	第2回 ワーキング会議	<ul style="list-style-type: none"> 福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業（住まいサポートふくおか）について 民間賃貸住宅事業者に対する市の高齢者居住支援策等に関する情報提供について 中高年層を対象とした高齢者の住まいに関するセミナー等の実施について 民間賃貸住宅事業者へのアンケート調査の実施について
4	3月	第3回 ワーキング会議	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年度の取組状況のまとめ 平成29年度の取組内容（案）について

1 福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業（住まいサポートふくおか）について

(1) 住まいサポートふくおかの本格実施に向けた検討

住まいサポートふくおかについては、厚生労働省が指定するモデル期間（H26～28年度）の最終年度であるため、モデル期間終了後の本格実施に向けた検討を行う。

<検討事項>

- ・ 現在、国からの補助金で賄っている事業財源についての確保方法
- ・ 平行して実施している「福岡市高齢者住宅相談支援事業」との関係整理（事業の統廃合等）
- ・ 関係機関（病院、地域包括支援センター等）との連携方法 など

(2) 家賃債務保証制度の現状把握について

昨年度実施した協力店へのヒアリング調査では、住まいサポートふくおかの利用者のほとんどは、協力店が従来から利用している家賃債務保証会社による保証を受けて入居出来ているとの結果であった。今年度は、さらに詳細に家賃債務保証制度の現状把握を行い、今後の支援の方向性を検討する。

<取組内容>

- ・ 市内の不動産会社への家賃債務保証の利用状況に関するアンケート調査の実施
- ・ 家賃債務保証会社へのヒアリング調査の実施
- ・ 調査結果を踏まえた、今後の支援の方向性の検討 など

(3) 保険を活用した死後事務制度（葬儀、家財処分など）の実施について

昨年度の検討内容を踏まえて、少額短期保険を活用した月々払いの死後事務及び残存家財処分サービス制度を今年度中に開始する。

<制度概要（案）>

市社協が保険契約者、高齢者を被保険者とする生命保険タイプの少額短期保険契約を締結し、高齢者が亡くなった際に、保険金により葬儀及び家財処分のサービスを実施する。

【利用料】3,000円～5,000円／月（契約時の年齢により変更）

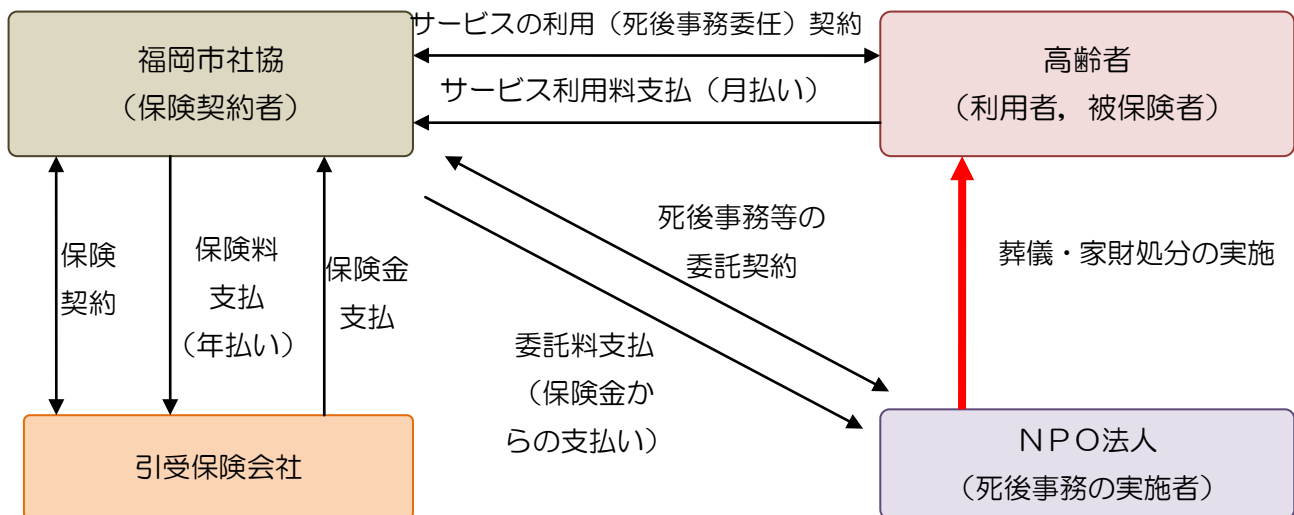
【利用対象者】福岡市内に居住し、契約時の年齢が65歳以上89歳未満の方で、次の条件を全て満たす人

- ・単身世帯又は同居者がすべて65歳以上の親族のみで構成されていること。
- ・保険会社の引受基準（要介護2以下、過去5年にガンに罹患なし等）に該当する方
- ・明確な契約能力を有する方
- ・死後事務及び残存家財処分を行うことができる親族がいないこと。
- ・生活保護を受給していないこと
- ・紛争性がないこと
- ・「声の訪問」等何かしらの見守りサービスを利用すること

※利用対象者は、「住まいサポートふくおか」の利用者に限定せず、市社協の事業として実施

【サービスの内容】利用者の死亡時の死後事務（葬儀の実施、埋葬、行政官庁等への諸届け等）及び残存家財処分サービスを実施

【スキーム図（案）】



- サービス利用（死後事務委任）契約**
死後事務、残存家財の片付け等の実施を担保する契約
- 死後事務等の委託契約**
死後事務、残存家財処分の実施を委託する契約
- 保険契約**
高齢者を被保険者とする、死亡保障の少額短期保険契約

※制度の概要は、今後、変更の可能性あり。

2 民間賃貸住宅事業者に対する市の高齢者居住支援策等に関する情報提供について

民間賃貸住宅事業者団体の講習会等を通じて、民間賃貸住宅事業者に対して、市や福岡市社会福祉協議会が実施する高齢者居住支援策についての周知を行うとともに、各種事業への協力を求めていく。

<平成28年度の予定>

- ・福岡県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会福岡県本部の各会員様向けの講習会等において、本市の居住支援策等の説明を行う時間をいただけるように協力を依頼する。

3 中高年層を対象とした高齢者の住まいに関するセミナー等の実施について

(1) 高齢期の住まい方セミナーの実施について

高齢者の住まいが多様化していることや、高齢者の住み替えが困難となる場合があることから、市民に自分の家族関係、収入、身体状況等を踏まえて、早い時期から将来の住まいについて考えてもらう機会を設けることを目的として、高齢期の住まい方セミナーを実施する。

<平成28年度の予定>

- 【開催日時】平成28年10月1日(土) 第1部 11:00~13:00 第2部 14:00~16:00
- 【会場】 天神ビル11階9号会議室
- 【講師】 エイジング・デザイン研究所 代表 山中 由美氏
- 【内容】 <第1部>知っておきたい!高齢者の住まいの基礎知識
<第2部>高齢者施設のトラブル事例から学ぶ“経営と品質”チェック
- 【定員】 120名程度(昨年度は70名)
- 【申込期間】平成28年9月1日(木)~平成28年9月28日(水)(必着)

(2) 出前講座「学んでなっとく!高齢者の住まい!」の実施について

福岡市では、市の職員が地域に伺い、市の取組や暮らしに役立つ情報などを説明する「出前講座」を実施している。住宅計画課では、高齢期の住まい方について考えてもらう機会を設けるため、平成24年度から高齢者の住まいに関する出前講座を実施している。

<平成28年度の予定>

- 【講座名】 学んでなっとく!高齢者の住まい!
(H27年度までは、「高齢期の住まいを考える」との講座名で実施)
- 【内容】 高齢者向けの住宅の種類と特徴
高齢者の住み替えに伴う課題
福岡市の高齢者居住支援策の紹介 など
- 【実施期間】平成28年6月1日~平成29年3月31日

4 民間賃貸住宅事業者へのアンケート調査の実施について

(1) 調査の目的

- ・本市の民間賃貸住宅の空家の状況や住宅困窮者への入居制限の状況等，賃貸住宅の管理状況を調査することにより，本市における民間賃貸住宅の現状を把握する。

(2) 調査主体

- ・調査主体：福岡市住宅都市局（住宅部住宅計画課）
- ・調査委託先：(株) 都市・計画・設計研究所 福岡事務所

(3) 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を対象とする。
- ・なお，福岡市外の県下の事業者へのアンケート調査について，福岡県との連携を検討中

(4) 調査方法

- ・事業者への郵送配布，郵送回収

(5) 調査項目

- ① 業務形態（仲介管理等の業務形態等）
- ② 管理する賃貸住宅の状況（仲介管理を行うエリア，仲介管理物件の概要，入居者の傾向等）
- ③ 空家の状況（空家戸数，空家期間，前入居者の退去理由等）
- ④ 空家の活用の方向性（空家の要因，入居促進策等）
- ⑤ 入居制限の状況（入居制限の有無，入居制限がある物件の割合，入居制限の対象世帯，入居制限の理由等）
- ⑥ 家賃債務保証会社の利用状況（利用の有無，家賃債務保証会社に求める役割等）
- ⑦ 住宅困窮者への賃貸について（今後の賃貸意向，賃貸するために必要な支援策等）
- ⑧ 住まいサポートふくおかについて（認知度，利用意向等）
- ⑨ 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業について（認知度，利用意向等）
- ⑩ その他，必要な事項

(6) 調査結果の分析

- ・各調査項目の単純集計及びクロス集計を実施し，結果の分析を行う。
- ・今回の調査結果と，平成24年1月に実施した前回の調査結果との比較分析を実施する。

(7) 調査結果の活用

- ・調査結果を踏まえて，住宅困窮者が民間賃貸住宅に入居する際の課題を整理し，民間賃貸住宅の有効活用策及び効果的な入居支援策を検討するための基礎データとする。
- ・また，本基礎データは，「福岡市高齢者居住安定確保計画」の次期改定（平成30年度）等，本市の住宅施策を検討する際の参考材料とする。

※本調査の結果については，本協議会への報告又は報告書の送付等により，本協議会の構成団体へ情報提供いたします。

(8) 調査スケジュール

- 平成28年10～11月 民間賃貸住宅事業者へのアンケート調査の実施
- 平成28年12月 アンケート調査結果の集計
- 平成29年1～3月 調査結果を踏まえた民間賃貸住宅の有効活用策及び効果的な入居支援策の検討

新たな住宅セーフティネット検討小委員会の設置について

○設置の趣旨

本年3月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）に位置づけられた住宅セーフティネット機能の強化についての具体的検討を行うため、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下に、小委員会を設置する。

○検討事項

住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現するため、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた、住宅セーフティネット機能を強化する上での課題の整理、制度の基本的方向などについて、必要な検討を行う。

○スケジュール

第1回 平成28年4月19日

住宅セーフティネットをめぐる現状と課題、新たな制度の構築に向けた論点・方向性について

第2回 平成28年6月21日

地方公共団体からのヒアリング、新たな制度構築に向けた論点整理

第3回 平成28年7月22日（今回）

中間とりまとめ

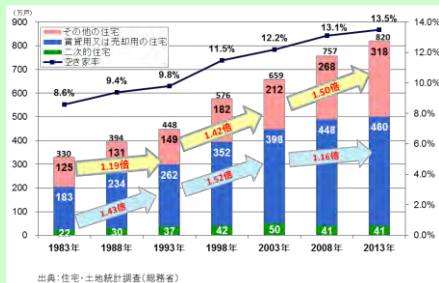
以降、必要に応じて開催

現状と課題

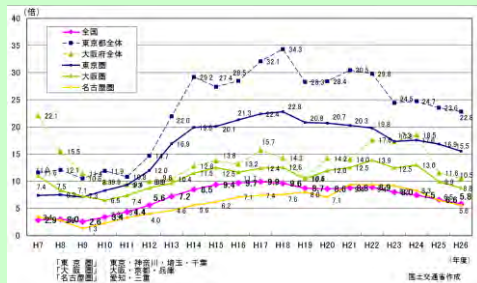
①住宅ストックの現状

- ・空き家・空き室が多く存在し、今後も増加の傾向
- ・公営住宅の倍率は高いが、人口減少等を背景に、公営住宅の大幅な増加は見込めない状況

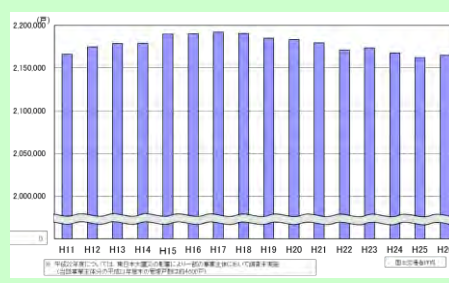
○空き家・空き室の状況



○公営住宅の応募倍率



○公営住宅の管理戸数の推移



②住宅確保要配慮者の現状と課題

■高齢者世帯

- ・賃貸住宅居住の高齢者世帯の増加
- ・居住ニーズ、収入減、老朽化による居宅からの転居
- ・賃貸住宅の安全性、入居拒否、家賃保証の不明瞭請求等の問題

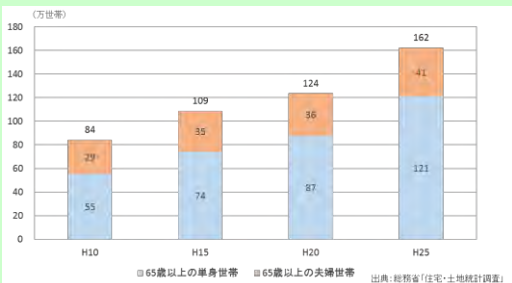
■子育て世帯

- ・広い賃貸住宅に住むことは、家賃負担が重く困難
- ・空き家・空き室の活用や、低廉な家賃の賃貸住宅のニーズ

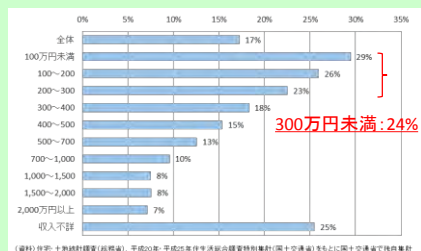
■その他の住宅確保要配慮者

- ・低額所得者、障害者等にも入居拒否等の問題
- ・災害時の被災者への提供
- ・居住支援を必要とする住宅確保要配慮者の存在

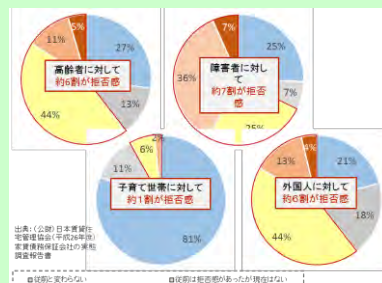
○民間賃貸住宅の高齢者世帯の増加



○民間賃貸住宅に居住する3人以上世帯における最低居住面積水準未達の住宅の割合



○住宅確保要配慮者の入居に対する大家の意識



基本的な方向性

- ① 公営住宅を補完するものとして、公営住宅の入居対象世帯も含め、**多様な住宅確保要配慮者を対象**
- ② 高齢者等の住宅確保要配慮者が**円滑に入居でき、かつ、安全な民間賃貸住宅**について、適切に**情報提供**
- ③ 子育て世帯等の住宅確保要配慮者が比較的広い住宅に居住できるようにするため、現在の住宅市場において十分活用されていない**空き家・空き室を有効活用**
- ④ 地域の多様な住宅事情等を踏まえ、**地方公共団体の住宅政策に応じた柔軟な施策展開**

各施策の方向性

①新たなセーフティネット住宅

- ・耐震性等居住環境の確保
- ・住宅確保要配慮者の入居拒否をしない住宅
- ・家賃債務保証事業の適正性確保と利用促進
- ・生活保護の住宅扶助の代理納付の活用
- ・管理業の適正性確保
- ・賃貸借契約のルール明示等
- ・空き家・空き室の有効活用(改修も支援)
- ・地方公共団体への登録と情報提供
- ・災害時の被災者の住宅確保に寄与
- ・特に必要がある世帯に対する家賃低廉化等への支援

②住宅確保要配慮者に対する居住支援の強化

- ・居住支援協議会の活動の活性化
- ・地方公共団体の指定法人による居住支援の充実

③地方公共団体における制度運営

- ・地方公共団体の指定法人による登録事務の効率的実施
- ・改修や家賃低廉化等への持続可能な支援