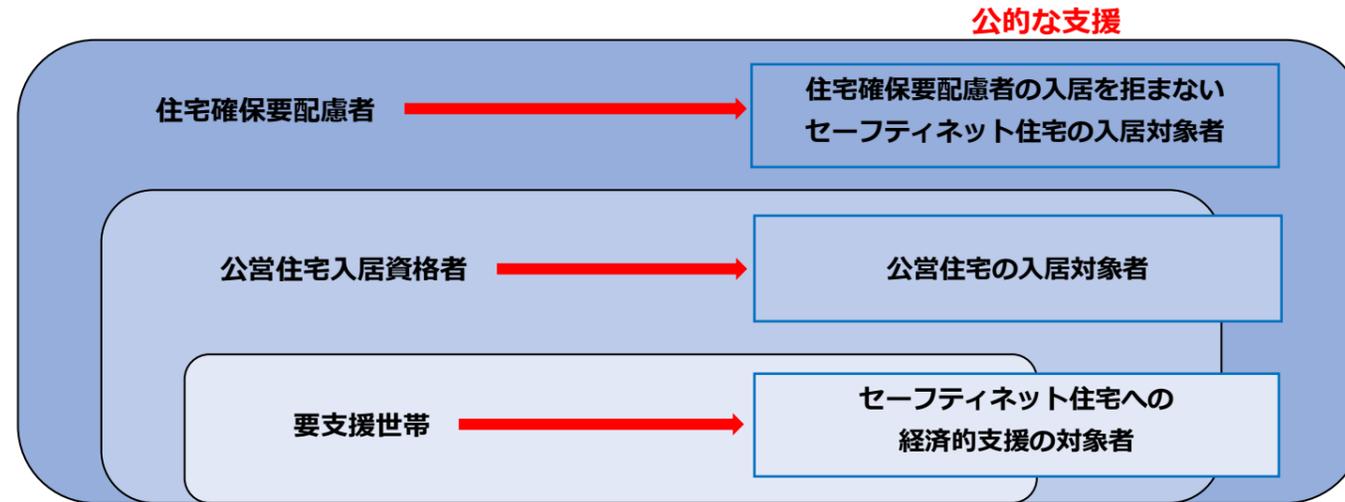


項目	主な意見・質問	備考
要支援世帯	○ 20年後は要支援世帯が減少するかもしれないが、それまではどんどん増えていくと思うので、現段階で必要なものを整備する政策が必要だと思う。	
	○ 市営住宅への入居資格がある世帯約12万世帯のうち要支援世帯としては約4万世帯しか認めないというのは、公営住宅法に相反する考え方だと思う。これは当面の補助の制度設計の問題だと区切るべきだ。 ○ 施策対象は要支援世帯だけではなく、公営住宅への入居資格がある全世帯を対象とするべきではないか。その中で要支援世帯については特段の政策を検討するべきではないか。	
	○ 要支援世帯に緊急的に民間賃貸住宅を活用することは賛成だ。福岡市では、家賃補助や住替え、民間住宅の活用などによって、市営住宅に落選しても選択肢があるという住宅施策が求められていると思う。	
セーフティネット住宅登録基準	○ 登録基準の広さについて、25㎡以上で入居可能な家賃の住宅はあまりないと思うので、広さについての要件をゆるやかにしてはどうか。バリアフリーについても、人によってはバリアフリーでなくても大丈夫なので、その辺りも柔軟に考えてほしい。	
	○ 福岡には色々なエリアがあり、地域特性や様々な形の住宅があると思うので、例えば、戸建住宅団地では共同住宅タイプではなく戸建住宅を少し変えた形での登録を受け入れるなど、幅広い支援、供給を行っていくという考え方をぜひ示してほしい。また、高齢化や収入のバラつき等を見極めて制度設計していくなど、エリア毎の状況に応じて細かく落とし込んでいかないと制度として機能しない恐れがあるのではないかと思う。	
	○ 住宅供給促進計画の中には福岡市の独自策のようなものをしっかりと入れ込む必要があると思う。せっかく住宅改修に関する制度があるので、セーフティネット住宅の登録がもっと進めばいいと思う。	
支援制度	○ 公営住宅をきちんと建てるべきだと思うが、当面早急な対策をという意味で、家賃の補助もありだと思う。 ○ 家賃補助については、要配慮者の世帯のさまざまな事情に応じて、柔軟かつ適切に考えていただければと思う。 ○ 家賃補助の期間について、高齢者の場合、補助期間満了後に出てくださいと言われても難しいと思うので、制度設計の中で検討していく必要があると思う。	
	○ 幅広い対応を用意するということが重要で、セーフティネット住宅の供給量見込みを立てられることがこの施策が有効性を獲得できるかどうかに関係すると思う。	
	○ 高齢者が亡くなり、発見までの期間が長くなってしまうと、住宅が使えなくなるなどの貸主側のリスクを減らすために、地域の見守りに対して、市が積極的な配慮をする、あるいは、亡くなった後の様々な保険制度を活用できるように働きかけるなどの取り組みが必要だと思う。 ○ 誰が個別の事情を抱える人々をコーディネートするのかわかりませんが、実際に携わる人の実情が問われてくると思う。方向性は示せても具体化するところが一番難しいのではないかと思う。	■ 資料集 25 を参照（保健福祉事業） ■ 資料集 26 を参照（住まいサポート）
賃貸住宅供給促進計画	○ 要支援世帯を課題とするならば、優先入居枠を確保して要支援世帯解消の年次目標を立てる必要があるのではないかと思う。	
	○ 他の政令市の取り組み状況に関する資料はあるか。また、横浜市が法施行時版の計画を策定しており、このスピード感、真剣さが参考になると思う。	■ 資料集 27 を参照（他都市の取組状況）
民間賃貸住宅	○ 民間を活用するのであれば、セーフティネット住宅の登録基準などの検討に加えて、貸主側のことも考慮しないとイケないと思う。貸主側にも入居資格（要件）があるということを考えてほしい。 ○ 入居者が亡くなった場合には、次の入居者への告知する必要があることが問題であり、この心理的瑕疵を無くす、もしくは告知義務の期間に期限を設けるなどの考え方もあると思う。	

1 住宅確保要配慮者と要支援世帯



(1) 住宅確保要配慮者について

i) 住宅確保要配慮者とは

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、子どもを養育するもの、その他住宅の確保に特に配慮を要するものとしている。

ii) 住宅確保要配慮者の範囲

- 【賃貸住宅供給促進計画で定める者 (案)】**
- ・海外からの引揚者
 - ・原子爆弾被爆者
 - ・戦傷病者
 - ・児童養護施設退所者
 - ・新婚世帯
 - ・LGBT (レズビアン、ゲイ、トランスジェンダー等)
 - ・UIJ ターンによる転入者
 - ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

- 【法で定められた者】**
- ・低額所得者 (政令月収 158,000 円以下)
 - ・被災者 (発災後 3 年以内)
 - ・高齢者
 - ・障がい者
 - ・子どもを養育しているもの
- 【規則で定められた者】**
- ・外国人
 - ・児童虐待を受けた者
 - ・ハンセン病療養所入所者
 - ・DV 被害者
- 等

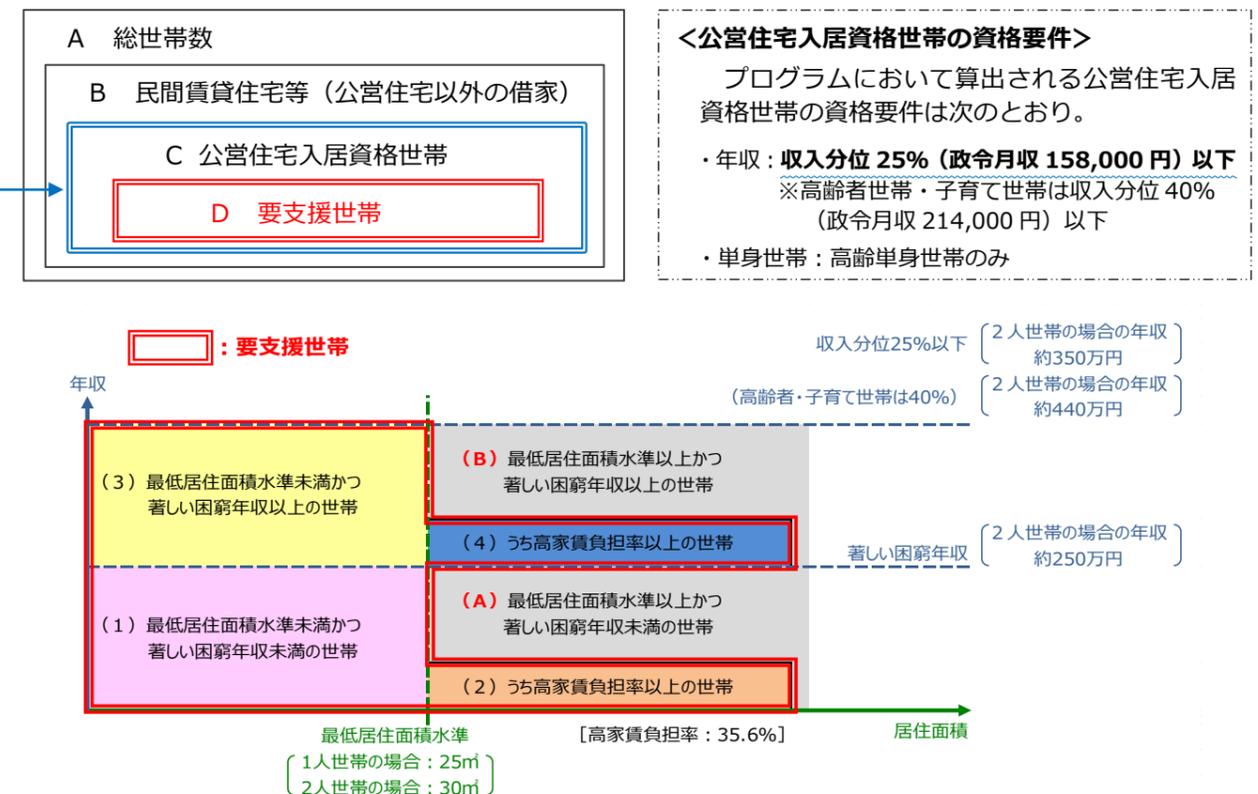
【賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き (国交省)】 抜粋
地域における住宅確保要配慮者の状況を具体的に把握した上で、施策の対象となる住宅確保要配慮者を供給促進計画に定めること。なお、可能な限り多くの属性の方々を住宅確保要配慮者とすることが望ましい。

(2) 要支援世帯について

i) 要支援世帯とは

公営住宅以外の借家に居住する公営住宅入居資格世帯のうち、賃貸住宅市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、**年収・居住面積水準・家賃負担率等の住宅困窮状況**で区分される。

ii) 要支援世帯の位置付けのイメージ

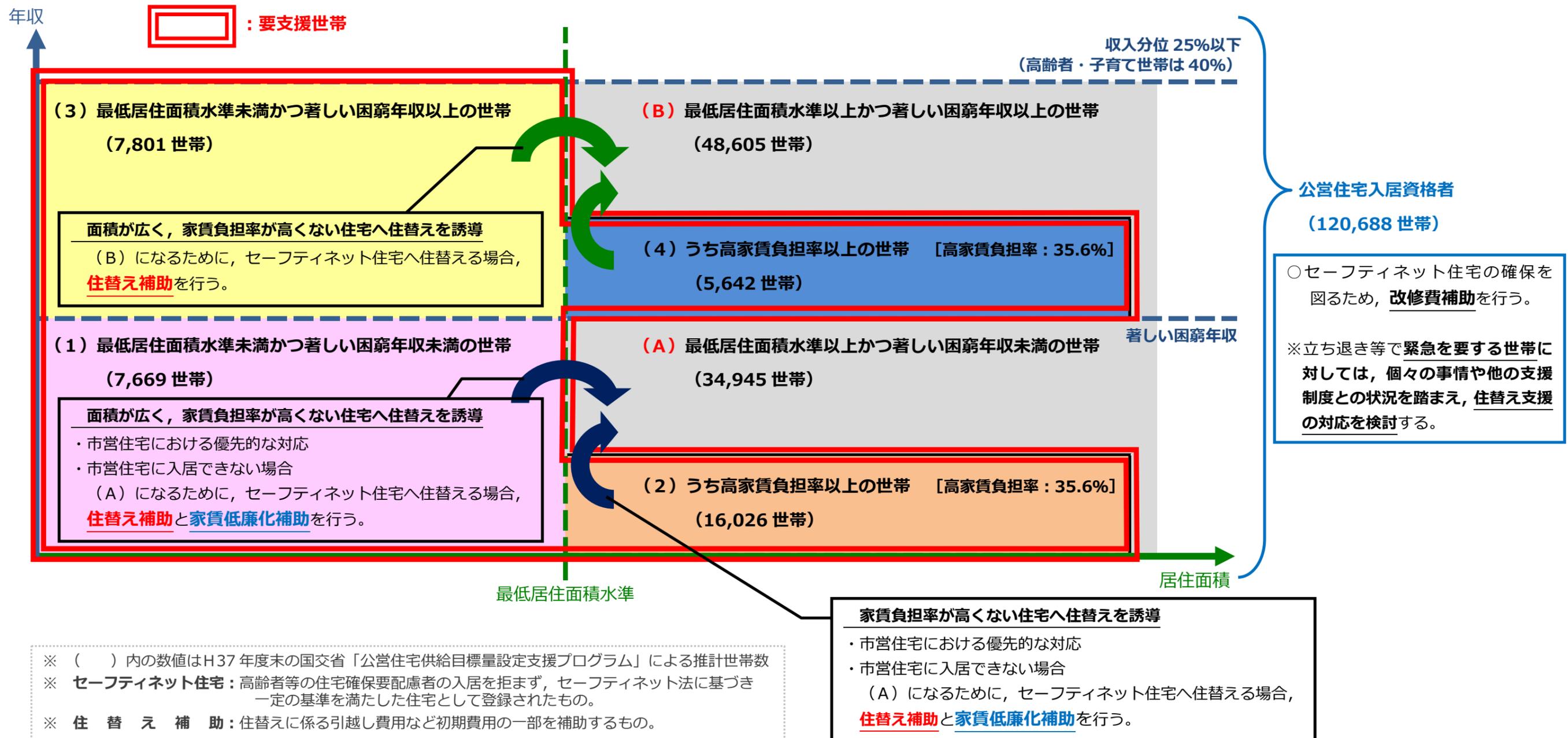


2 要支援世帯への対応方針

要支援世帯を減らす（抑制する）ため、住替えを誘導する

公営住宅入居資格世帯に対しては、適正な住宅が確保されるよう配慮が必要であるが、特に住宅困窮度が高いとされる要支援世帯については、要支援世帯とならない住宅（図のグレー部分）への住替えを誘導することで、今後増加が見込まれる要支世帯を減らす（抑制する）ために、下記の支援を行う。

3 住替えを誘導する支援策（案）



4 セーフティネット制度における経済的支援（案）

支援制度	事業概要	補助対象	補助要件（※）	補助率・限度額（※）
改修費補助	住宅確保要配慮者向けの住宅を確保し、その供給促進を図るため、既存住宅等を改修する場合の改修費の一部を補助する。 なお、補助を受けた住宅は、住宅確保要配慮者専用の住宅となる。	セーフティネット住宅に登録し、下記の工事を行う場合 ・バリアフリー改修工事 ・耐震改修工事 ・間取り変更工事 ・居住支援協議会が認める工事 等	<入居者> ・住宅確保要配慮者に該当する者 <管理期間> ・住宅確保要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上 <家賃> ・近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しない額	<補助額> ・工事費の2/3 (国1/3 + 市1/3) <補助限度額> ・国：50万円/戸
家賃低廉化補助	入居者の家賃負担を低減するため、入居者の収入等を踏まえて定める入居者負担額と家賃との差額を、建物所有者へ補助する。	要支援世帯（1）（2）から（A）になるように住宅セーフティネット住宅に住替えを行う世帯	<入居者> ・要支援世帯（1）（2） <補助期間> ・住戸単位：10年間 ・入居者単位：新婚世帯3年、子育て世帯6年 <住宅> ・一定の基準を満たすセーフティネット住宅	<補助額> ・家賃と入居者負担額の差額 (補助は、国・市が1/2ずつ負担) <補助限度額> ・国：2万円/戸・月
住替え補助	住替えに伴う初期費用の負担を低減するため、引越費用や家賃債務保証料など初期費用の一部を補助する。	要支援世帯（1）（2）から（A）、（3）から（B）になるように住宅セーフティネット住宅に住替えを行う世帯	<入居者> ・要支援世帯（1）（2）（3） <住宅> ・一定の基準を満たすセーフティネット住宅	<補助額> ・費用に対する補助率は今後検討

※ 上記の補助要件と、補助率・限度額は、国の制度によるものである。今後、市において制度設計するなかで検討を行う。

5 家賃低廉化・住替え補助の対象世帯数見込み

実際の支援対象世帯は、住替えを行った世帯となるため、支援のインセンティブを踏まえ住替え率を仮定して算出した。

区分	支援の対象となる世帯数		パターン①		パターン②	
	H37年度末時点	公営住宅入居見込み世帯及び生活保護世帯除いた世帯	住替え率（仮定）	10年間対象見込み世帯	住替え率（仮定）	10年間対象見込み世帯
(1)	7,669世帯	約6,240世帯	10%	620世帯	7%	440世帯
(2)	16,026世帯	約13,040世帯	7%	910世帯	7%	910世帯
(3)	7,801世帯	約6,640世帯	5%	330世帯	5%	330世帯
合計	31,496世帯	約25,920世帯	—	1,860世帯 (186世帯/年)	—	1,680世帯 (168世帯/年)

※ 公営住宅入居見込み世帯は、要支援世帯（1）、（2）に対する市営住宅の優先入居枠を合計10%とし、これを除いた残りの公営住宅の募集に対して、各区分の構成割合で按分し入居見込み数を算出した。

※ 生活保護世帯数は、公営住宅以外の借家に居住する生活保護世帯の割合約6.6%により算出した。

※ 参考：公営以外の借家世帯に対する民間借家から民間借家に住替えした世帯の割合は約3.3% [H25年住宅土地統計調査より]

7 支援制度の検討にあたっての課題

- 支援制度の具体的な要件設定や募集方法
- 申請世帯が多い場合の選定方法
- 特に緊急を要する世帯の要件設定
- 家賃低廉化補助の終了時、家賃が上昇することに対する対応
- 市営住宅の優先的な対応の設定

等

1 セーフティネット住宅の登録基準の設定の考え方

法及び規則で定められたセーフティネット住宅の登録基準のうち、規模及び設備の基準については、市町村賃貸住宅供給促進計画で、地域の実情等に応じて基準の強化又は緩和を行うことができるとされている。(規則第16条)

2 法及び規則で定められている登録基準 (規模、構造及び設備の基準)

タイプ	規模の基準	構造の基準	設備の基準
一般住宅	25㎡以上	・消防法若しくは建築基準法などに違反しないものであること ・耐震性を有する建物であること	各戸が台所、便所、収納設備、洗面設備又はシャワー室を備えたものであること。
台所等一部共用(※1)	18㎡以上		共用部分に適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室が備えられたものであること。
共同住宅型(※2)	1人専用居室：9㎡以上 住宅全体面積：(15N+10)㎡以上		共用部分に適切な居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室若しくはシャワー室、洗濯室が備えられたものであること

※1 台所等一部共用：共用部分に共同して利用する台所、収納設備又は浴室等を備えている住宅

※2 共同住宅型：共用部分に共同して利用するための居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室等、洗濯室を備えている住宅

3 市町村賃貸住宅供給促進計画で緩和する規模(面積)の基準(案)について

- ・民間賃貸住宅の空き家調査から、民間賃貸住宅市場では、18㎡～25㎡の住宅ストックが多く、これらの住宅は家賃5万円以下の低家賃なものが多いと想定されること。
- ・高齢者単身世帯数の増加に対応するためのセーフティネット住宅の確保が必要であること。
- ・平成17(2005)年度以前は、最低居住面積水準が現行より狭く、また、民間賃貸住宅市場では、昭和56年から平成17年までの住宅が大半を占めていること。



福岡市におけるセーフティネット住宅登録の規模の基準は、原則、国の基準の通りとするが、制度初期にあたり登録住宅の確保を図るため、当分の間の緩和措置として、以下のとおりとする。

タイプ	福岡市の規模基準(案)	
		※H17年度以前に着工した物件で 高齢者・障がい者の入居者を拒まない住宅 として登録する物件
一般住宅	25㎡以上	18㎡以上
台所等一部共用	18㎡以上	13㎡以上
共同住宅型	1人専用居室：9㎡以上 住宅全体面積：(15N+10)㎡以上	1人専用居室：7㎡以上 住宅全体面積：(13N+10)㎡以上

【参考】

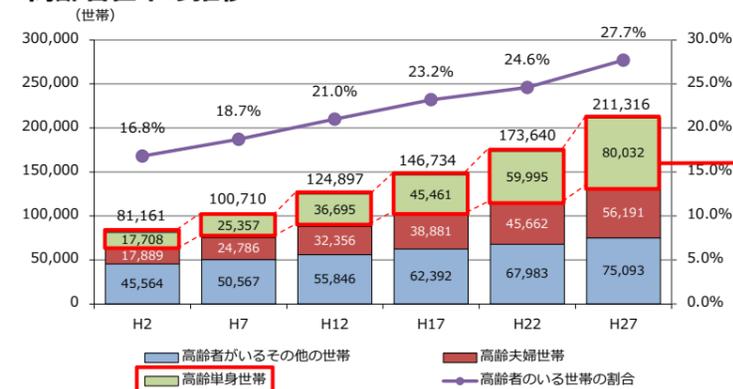
■ 民間賃貸住宅(空き家)の面積別家賃 (※耐震基準を満たしたものをのみを抽出)

「ふれんず」(福岡県宅建協会)における民間賃貸住宅の空き家の状況調査 [H28.11]

- ・18㎡～25㎡の住宅ストックが多い(全体の約35%)
- ・同面積では家賃5万円以下の低家賃なものが多い(全体の約31%) (4万円未満だと約23%)

	3万円未満	3以上 4万円未満	4以上 5万円未満	5以上 6万円未満	6万円以上	計
18㎡未満	399 3.3%	193 1.6%	28 0.2%	6 0.0%	3 0.0%	629 5.2%
18以上25㎡未満	1,179 9.7%	1,638 13.4%	940 7.7%	377 3.1%	84 0.7%	4,218 34.6%
25㎡以上	84 0.7%	559 4.6%	1,136 9.3%	1,617 13.3%	3,939 32.3%	7,335 60.2%
計	1,662 13.6%	2,390 19.6%	2,104 17.3%	2,000 16.4%	4,026 33.0%	12,182 100.0%

■ 高齢者世帯の推移



・高齢者がいる世帯は年々増加しており、特に高齢単身世帯の増加が著しくなっている。

資料：国勢調査

■ 最低居住面積水準の変遷

計画	期間	最低居住面積水準			
		1人	2人	3人	
住宅建設五箇年計画	第三期～第六期	1976～1995年(S51～H7)	16㎡	29㎡	39㎡
	第七期～第八期	1996～2005年(H8～H17)	18㎡		
住生活基本計画	2006年(H18～)	25㎡	30㎡	40㎡	

4 面積緩和の効果

住宅確保要配慮者、特に今後、増加が見込まれる単身世帯に対しては、適切な規模の住宅を確保するとともに、低廉な住宅を確保することも重要と考えており、当分の間、18～25㎡の住宅ストックを登録住宅の対象とすることで、小規模で低廉な住宅を単身世帯向けの住宅として確保できる。

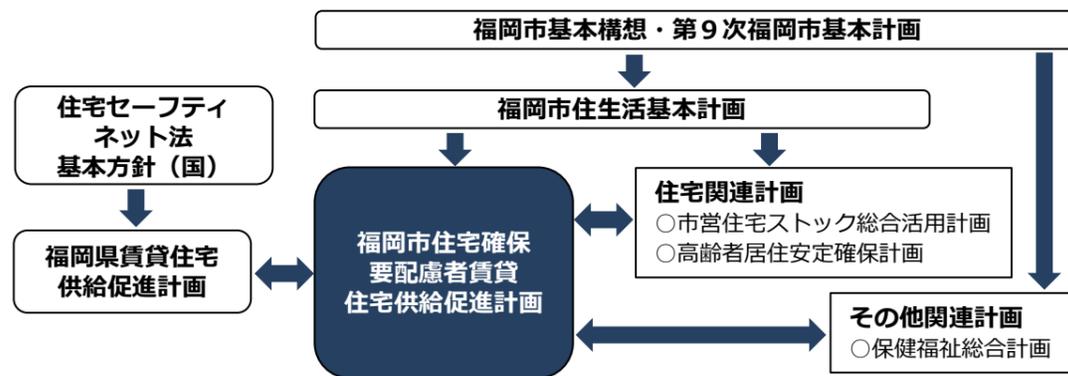
第1章 はじめに

1. 背景と目的

住宅確保要配慮者の住まいに関し、目標や施策等を定め、総合的かつ効果的に施策を展開するための計画として「福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定します。

2. 計画の位置付け

- 住宅セーフティネット法に規定する市町村賃貸住宅供給促進計画
- 福岡市の上位計画である「福岡市住生活基本計画」等の内容に基づき、「福岡市高齢者居住安定確保計画」などの関連計画との連携を図ります。



3. 計画期間

2019（平成31）年度～2025（平成37）年度（7カ年）

- 計画期間は、福岡市住生活基本計画との整合を図り、2025（平成37）年度までとします。
- 社会情勢の変化や福岡市住生活基本計画など関連計画の見直しなどを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

4. 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者は、セーフティネット法第2条第1項1号から第5号までに定める者及び同法施行規則（平成29年国土交通省令第63号）第3条第1号から第10号までに定める者に加えて、同条第11号の規定に基づき、以下のいずれかに該当するものとします。

【法で定められた者】

- 低額所得者
- 被災者（発災後3年以内）
- 高齢者 ・ 障がい者
- 子どもを養育しているもの

【規則で定められた者】

- 外国人 ・ 中国残留邦人 ・ 児童虐待を受けた者
- ハンセン病療養所入所者 ・ DV被害者
- 北朝鮮拉致被害者 ・ 犯罪被害者 ・ 更生保護対象者
- 生活困窮者 ・ 東日本大震災等の大規模災害の被害者

【福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画で定める者（案）】

- 海外からの引揚者 ・ 原子爆弾被爆者 ・ 戦傷病者 ・ 児童養護施設等退所者
- 新婚世帯 ・ LGBT（レズビアン、ゲイ、トランスジェンダー等） ・ UIターンによる転入者
- 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

第2章 現状と課題

現状

(1) 住宅確保要配慮者の状況

- 高齢者がいる世帯は年々増加し、特に高齢単身世帯の増加が著しくなっています。
- 年収300万円未満の世帯や生活保護世帯数は増加を続けています。
- 障がい者やひとり親世帯、外国人の数は年々増加しています。
- 適正な住宅を適正な負担で自力での確保が困難とされる要支援世帯はH47年のピークまで増加します。

(2) 住宅確保要配慮者の住まいに関する状況

- 公営住宅（市営住宅・県営住宅）の管理戸数は、約36,000戸で推移しています。
- 公的賃貸住宅（UR賃貸住宅・公社賃貸住宅）の管理戸数は、近年、減少傾向にあります。
- H25年の民間借家の空き家率は12.2%となっており、近年増加傾向にあります。
- 民間借家の約4割が延床面積29㎡未満で、そのうちの約4割が家賃4万円未満/月となっています。

課題

(1) 住宅確保要配慮者の増加・多様化への対応

- 低額所得者や高齢者、子育て世帯といった住宅確保要配慮者が増加・多様化しており、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るためには、市営住宅をはじめ、公的及び民間を含めた賃貸住宅市場全体による重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの機能強化が求められています。

(2) 公的賃貸住宅の適正な管理等の推進

- 市営住宅については、民間賃貸住宅市場で十分に対応できない真の住宅困窮者に対して、適正かつ的確な入居を図る必要があります。
- 更新時期を迎える大量の市営住宅ストックについては、計画的・効率的な機能更新および長寿命化の推進が求められます。
- 公的賃貸住宅入居者の高齢化が進んでおり、福祉的な配慮やコミュニティの維持・活性化が求められています。

(3) 民間賃貸住宅の有効活用（住宅確保要配慮者向け住宅の確保）

- 住宅確保要配慮者が増加・多様化している中で、既存公営住宅の建替えなど機能更新に取り組んでいることから、公営住宅の管理戸数は現状程度で推移しています。一方で、民間の空き家は増加しており、中には活用可能なものが多く存在します。このような民間の住宅ストックも有効に活用しながら、住宅確保要配慮者向け住宅の確保に取り組むことが求められています。

(4) 住宅確保要配慮者への居住支援

- 家賃滞納や孤独死、事故、騒音等への不安から住宅確保要配慮者の入居に対して入居制限が見受けられるなど住宅確保要配慮者が自力で適正な住宅を確保することが難しい状況があることから、住宅確保要配慮者が、自らのニーズにあった住まいへ円滑に入居し、住み続けられるよう支援に取り組む必要があります。
- 住宅確保要配慮者の困窮内容に応じた支援について、行政や民間事業者、福祉団体等が、更に連携し、居住支援体制の充実が求められています。

第3章 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた 基本目標・基本方針等

第4章 施策の方向性（具体的な取り組み）

＜基本目標＞	施策の基本方針		施策の展開方向	主な取り組み施策
<p style="text-align: center;">住宅確保要配慮者に対する 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> <p>高齢者や障がい者，子育て世帯，低額所得者，被災者，外国人などの住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため，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目指します。</p>	<p>【基本方針1】 住宅確保要配慮者の 住まいの確保</p>	1-1 公的賃貸住宅における取り組み	(1) 市営住宅の効率的・計画的な更新	●市営住宅の効率的・計画的な機能更新の推進
		(2) 市営住宅の適切な管理・運営	●市営住宅への適正入居推進 ●真に住宅に困窮している世帯への支援検討	
		(3) 公的賃貸住宅との連携強化	●公的主体等との連携促進	
	<p>【基本方針2】 住宅確保要配慮者に対する 居住支援の充実</p>	1-2 民間賃貸住宅における取り組み	(1) セーフティネット住宅の供給促進	●セーフティネット住宅の登録面積基準の緩和 ●セーフティネット住宅への経済的支援の検討
			(2) セーフティネット住宅の適切な管理・運営	●賃貸住宅の契約や入退去等に関する相談等の対応
		(1) 居住支援体制の構築	●福岡市居住支援協議会の充実 ●居住支援法人との連携の検討	
(2) 住宅困窮内容に応じた居住支援の充実	●市営住宅における居住支援 ●高齢者の民間賃貸住宅への入居支援 ●住宅扶助費の代理納付の周知			
(3) 災害者支援の実施	●市営住宅をはじめとする公的住宅による被災者支援の実施			

第5章 計画の推進に向けて

1 各主体の役割と連携

住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する施策を推進するためには，福岡市をはじめ，公的及び民間賃貸住宅事業者，居住支援団体等がそれぞれの役割を果たすとともに，関係者間の密接な連携を構築し，相互に協力しながら取組みを進めることが不可欠です。

2 成果指標

	指標名称	現状値 (2019年)	目標値 (2025年)
1	セーフティネット住宅の登録数		精査中
2	全世帯に対する要支援世帯の割合		