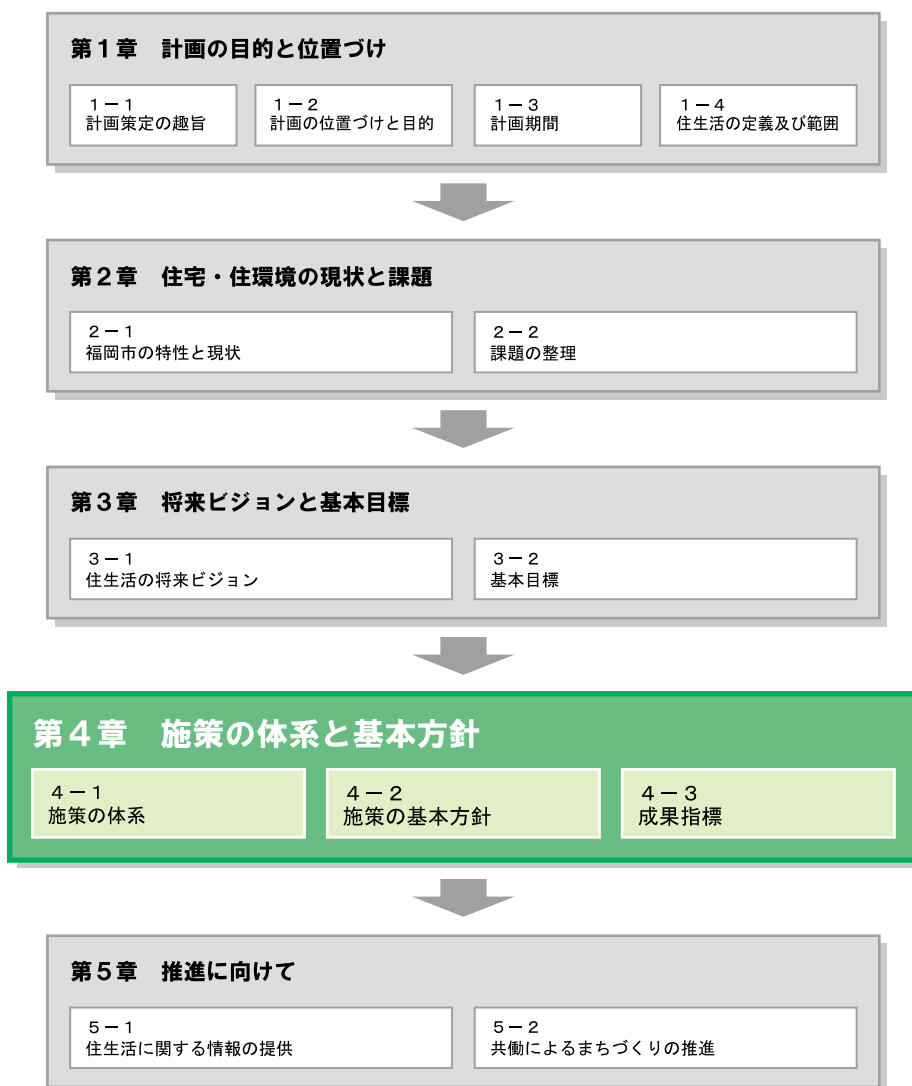


## 第4章 施策の体系と基本方針



# 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	<b>みんなにやさしい居住環境の形成</b> ～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～	【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】 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
2	<b>居住の安定の確保</b> ～重層的な住宅セーフティネットの構築～	【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	<b>豊かさと安全・安心をそなえた住生活の実現</b> ～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～	【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	<b>住宅の適正な管理・再生の推進</b> ～良好な住宅ストックの将来への継承～	【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	<b>活発な住宅市場の形成</b> ～多様な居住ニーズに対応した住生活の実現～	【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。



## 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E V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。



## 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、居住支援の充実を図ります。

### 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。

## 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。

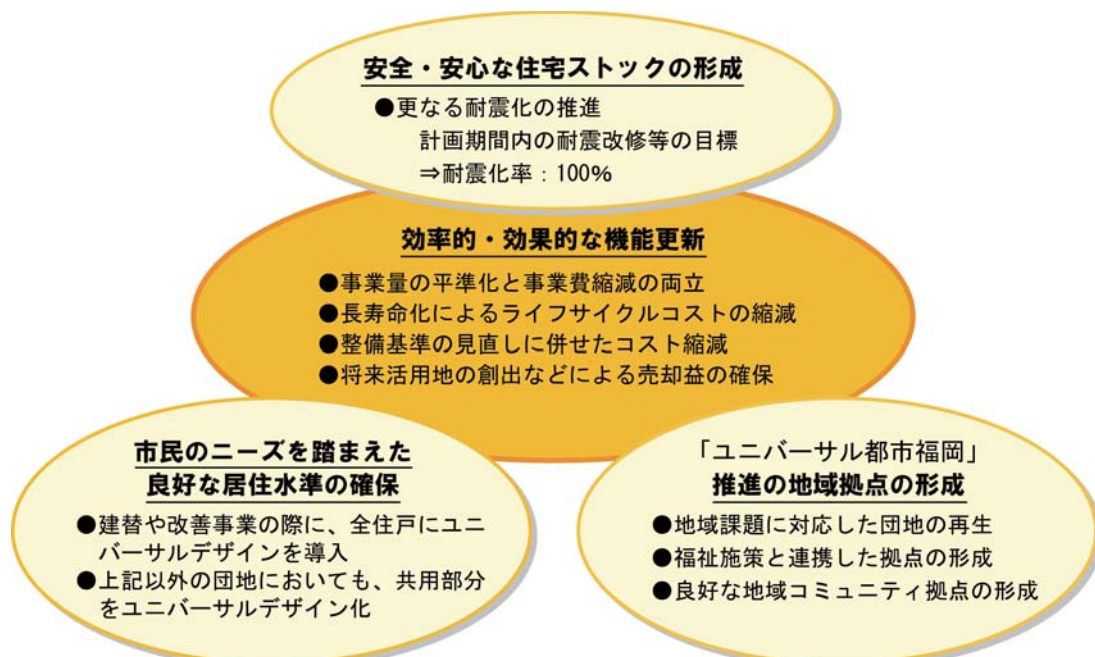
既存住宅については、バリアフリー化による居住水準の改善、耐震化の推進による安全性の向上、計画的な修繕の実施による住宅の延命化等を図り、ストックの有効活用や長期的な活用を推進します。

## 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。