

## 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。



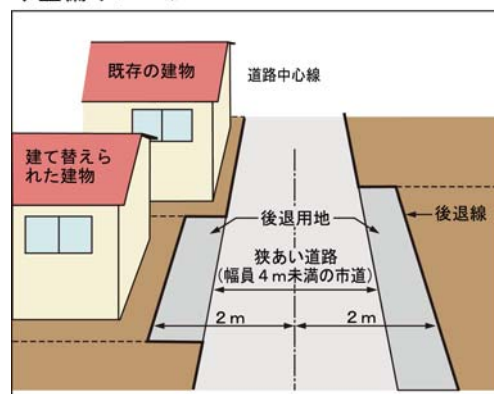
## ●春吉 2 丁目地区密集住宅市街地整備の推進

- 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

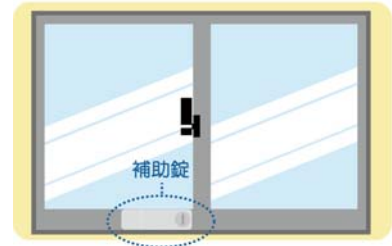
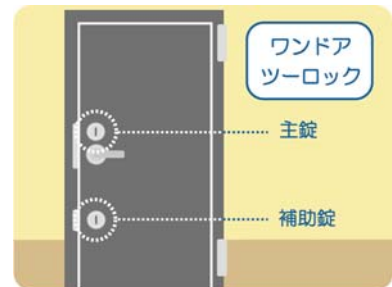
- 揺れやすさマップの活用
  - 地震が発生した場合の自分が暮らす地域の震度を確認し、建物の耐震化の必要性を理解していただくために「揺れやすさマップ」を作成しています。このマップを活用して啓発を進めることにより、市民等による建物の耐震化を促進します。
- ハザードマップの活用促進
  - 市民等の防災の知識が深まるとともに、防災意識や避難の心構えが向上することで、災害時に適切な避難行動ができるよう、各種ハザードマップの作成・提供を行います。また、ハザードマップの活用促進に向けた取り組みを進めます。

## 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。

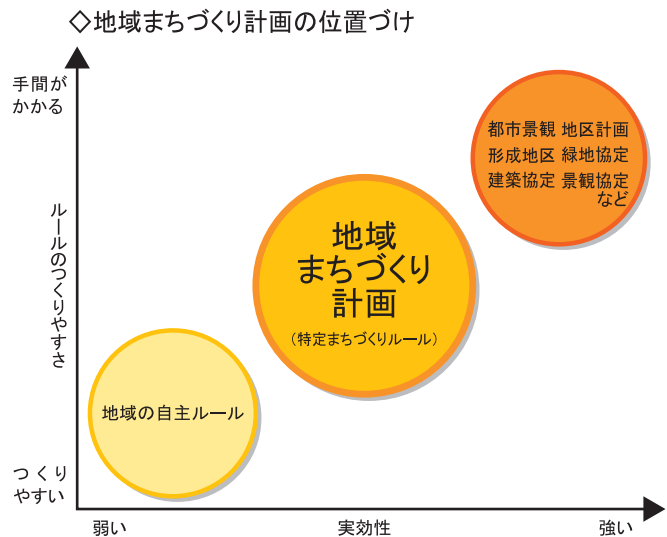
また、コミュニティの充実・発展によって、良好な住環境の形成や住宅の価値の維持・創造に寄与し、さらにコミュニティが充実していくという好循環を目指します。

#### 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。

### 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。

#### 主な取り組み施策

- 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。



## 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 11 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っていきます。



##### ● 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 12 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達率	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
------	----------------------	----------------	----------	----------	---------