

參考資料

■策定の経緯

日時	項目
平成 26 年度	
平成 26 年 6 月 26 日	6 月議会第 4 委員会報告 第 6 期住宅審議会諮問案について
平成 26 年 9 月 2 日	平成 26 年度 第 1 回福岡市住宅審議会 開催 第 6 期 福岡市住宅審議会への諮問 「福岡市住生活基本計画の策定について」 ・住宅・住環境の現状と課題及び基本目標（案）
平成 26 年 11 月 26 日	平成 26 年度 第 2 回福岡市住宅審議会 開催 ・住生活の現状と課題に関する意見交換
平成 26 年 12 月 24 日	コミュニティについての勉強会 開催
平成 27 年 1 月 30 日	平成 26 年度 第 3 回福岡市住宅審議会 開催 ・基本目標と施策の体系・基本方針について
平成 27 年度	
平成 27 年 7 月 10 日	平成 27 年度 第 1 回福岡市住宅審議会 開催 ・福岡市住生活基本計画（素案）について
平成 27 年 9 月 1 日	平成 27 年度 第 2 回福岡市住宅審議会 開催 ・パブリックコメント案について
平成 27 年 9 月 16 日	9 月議会報告 「福岡市住生活基本計画（素案）」に対するパブリックコメント の実施について
平成 27 年 10 月 5 日～ 平成 27 年 11 月 5 日	市民意見募集 実施 提出数：11 通、意見件数：27 件
平成 28 年 1 月 20 日	平成 27 年度 第 3 回福岡市住宅審議会 開催 ・パブリックコメントでの意見を踏まえた修正案について
平成 28 年 3 月 29 日	平成 27 年度 第 4 回福岡市住宅審議会 開催 ・答申について
平成 28 年度	
平成 28 年 5 月 10 日	第 6 期 福岡市住宅審議会 答申 「福岡市住生活基本計画（案）について」
平成 28 年 5 月	福岡市住生活基本計画 策定
	6 月議会報告 福岡市住生活基本計画の策定について

■住宅審議会委員名簿（定数 20 名）※平成 27 年度第 4 回審議会時点（五十音順，敬称略）

氏 名	職 名	備 考
天野 こう	福岡市議会議員	平成 27 年 7 月から
今林 ひであき	福岡市議会議員	
内山 省吾	独立行政法人都市再生機構九州支社長	
大貝 知子【副会長】	株式会社大貝環境計画研究所	
岡 俊江	九州大学大学院学術協力研究員	
尾花 康広	福岡市議会議員	平成 27 年 7 月から
川口 浩	福岡市議会議員	平成 27 年 7 月から
北里 厚	公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会会長	
塩崎 康弘	国土交通省九州地方整備局建政部住宅調整官	
志賀 勉	九州大学大学院人間環境学研究院准教授	
澁田 英敏	近畿大学九州短期大学生活福祉情報科准教授	
高山 博光	福岡市議会議員	
竹下 輝和【会長】	九州大学名誉教授	
仲田 正徳	独立行政法人住宅金融支援機構九州支店長	
野口 博子	株式会社ビスネット	
野田 ルリ子	福岡市民生委員児童委員協議会常任理事	
林田 スマ	フリーアナウンサー	
原 志津子	弁護士	平成 27 年 7 月から
星野美恵子【副会長】	福岡市議会議員	
安田 進	一般社団法人マンション管理業協会九州支部長	

◇審議中に退任した委員

（五十音順，敬称略）

岡 小夜子	弁護士	平成 27 年 7 月まで
川上 陽平	福岡市議会議員	平成 27 年 3 月まで
古川 清文	福岡市議会議員	平成 27 年 3 月まで
三原 修	福岡市議会議員	平成 27 年 3 月まで

住 計 第 177 号
平成 26 年 9 月 2 日

福岡市住宅審議会 会長 様

福岡市長 高島 宗一郎

福岡市住宅審議会への諮問について

市民一人一人が真に豊かさを実感できる住生活の実現を目指し、「福岡市住生活基本計画」の策定について、貴審議会のご意見を承りたく諮問いたしますので、よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

諮問事項

「福岡市住生活基本計画の策定について」

(諮問の趣旨)

本市では、将来の健全な発展を促進するために市政の総合的計画として、「基本構想」、「基本計画」、「実施計画」の3つで構成される「福岡市総合計画」を平成24年12月に策定し、「住みたい、行きたい、働きたい。アジアの交流拠点都市・福岡」という都市像を掲げ、『人と環境と都市活力の調和がとれたアジアのリーダー都市』をめざして、福岡の未来に向け、市民一人ひとりが夢と自信をもって、豊かで住みよい美しいまちを創り、経済的な成長と安全・安心で質の高い暮らしのバランスがとれたコンパクトで持続可能な都市として、アジアに貢献し、そして目標とされる都市づくりに取り組んでおります。

また、住宅分野に関するマスタープランとしては、住宅政策を効果的・効率的に推進するため、平成10年3月に「福岡市住宅基本計画」を策定し、平成18年に施行された住生活基本法の趣旨を踏まえ平成20年3月に改定を行っております（計画期間H20～H27）。

しかしながら、改定から6年が経過し、この間、東日本大震災を契機とした建築物の更なる耐震化や省エネ化の要請、少子高齢化の進展など、本市の住まいを取りまく環境は大きく変化しているところでございます。

このような変化に的確に対応し、また、「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について基本理念を定め、施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与すること」を目的とした住生活基本法や国策定の全国計画等に則し、福岡市基本構想や基本計画をはじめとした関連計画との相互連携がとれた、「福岡市住生活基本計画」の策定について今回諮問させていただき、ご審議いただいた上で、計画を策定してまいりたいと考えております。

平成 28 年 5 月 10 日

福岡市長 高島 宗一郎 様

福岡市住宅審議会
会長 竹下輝和

福岡市住生活基本計画（案）について（答申）

福岡市住宅審議会では、福岡市住宅基本計画が平成 27 年度をもって満了となることから、平成 26 年 9 月に「住生活基本計画の策定について」の諮問を受け、専門的な見地や市民としての視点をもとに、約 17 ヶ月間にわたり活発に審議を重ねてきました。

現行の住宅基本計画の改定から 7 年が経過し、その間、少子高齢化の更なる進展や、環境問題に関する世界的な関心の高まりなど、社会経済情勢の変化が顕著であるとともに、東日本大震災を契機として我が国全体の「安全・安心」に対する認識が大きく変わることとなりました。

こうした状況のもと、本審議会においては、本市のすまいを取り巻く環境の変化とともに、これまでの各種施策に対する市民の評価等を踏まえ、次なる 10 年間に向けての計画を審議したものです。

審議を重ねた結果、別添の福岡市住生活基本計画（案）をもって答申といたしますが、今後、本計画の推進にあたっては、本答申の趣旨を最大限に尊重され、各主体との共働のもと、積極的な施策展開が図られることを期待するとともに、下記の事項について特段の留意を払い取り組まれることを要望します。

記

1. 住宅セーフティネットの更なる取り組み

少子高齢化が一層進展し、超高齢社会を迎える中、低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯などの中で住宅困窮者が増加、多様化しており、特に福岡市では、今後、高齢単身者世帯の増加が予測され、住宅困窮者となる可能性が高い状況です。これら住宅困窮者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、住宅困窮者の動向等を把握し、将来を見据えた施策に取り組まれることを要望します。

また、住宅困窮者については、賃貸住宅市場全体で取り組む必要があり、住宅セーフティネットの強化が求められていることから、住宅困窮者の民間賃貸住宅への円滑な入居支援策の推進に取り組んでいる福岡市居住支援協議会の役割は重要なものと考えます。今後は更に、居住支援協議会等を通して、公的・民間賃貸住宅事業者など賃貸住宅市場全体による重層的な住宅セーフティネットの構築を進めるとともに、社会福祉協議会などの福祉関連団体など多様な主体と連携して柔軟な機能を有するよう、取り組まれることを要望します。

一方、住宅セーフティネットの中核となる市営住宅に関しては、住宅困窮者が増加し、市営住宅の応募倍率も高い状況が続いている中、市営住宅の管理戸数は現状程度で推移しています。今後、民間賃貸住宅の活用等も視野に入れながら、将来を見据えた市営住宅のあり方、及び住宅困窮者に対する住宅供給施策について検討されることを求めます。

2. 少子化に対する取り組み

子育て世帯は、騒音や振動などの理由で賃貸物件の入居を断られる場合があるなど、子どもを育てにくい状況にあり、こうした課題を伴って進行する少子化は、社会経済の根幹を揺るがしかねない危機的状況となっております。住宅政策においても、少子化に対応するための一層の支援施策の充実が望まれていることから、子育て世帯のみならず若年世帯を含めた支援に取り組まれることを要望します。

特に多子世帯については、住宅の確保等においても厳しい状況にあることから、市営住宅の利用等も含め幅広く負担軽減策について検討されることを求めます。

3. コミュニティの形成促進に対する取り組み

良好なコミュニティの形成は、防犯や防災、緑化や景観、子育てや高齢者の見守り等において重要な役割を果たし、まちが活性化するとともに、住宅の資産価値の維持・向上にもつながるものです。しかし、少子高齢化等の社会の変化に伴い、地縁的なつながりが希薄化し、特に福岡市では、単身世帯率、共同住宅率が高いことから、コミュニティの形成が難しい状況であると考えています。

そのため、コミュニティの形成が促進されるよう、今後更なる支援の充実に取り組まれることを要望します。

特に、分譲マンションにおいては、高経年化と入居者の高齢化、賃貸化の進行などにより管理組合の機能低下や管理の形骸化が引き起こされることから、適正な維持管理や改修・建替え等を進めるため、居住者等の良好なコミュニティ形成への支援策について検討されることを求めます。

4. 空家に対する取り組み

少子高齢化や核家族化などにより、適切な管理が行われない空家が増加しており、これら空家による住環境への悪影響が懸念されることから、空家の適正管理に関する普及啓発や放置空家の是正指導を進めるとともに、活用可能な空家については、既存住宅流通とリフォーム市場の活性化促進を図るなど、今後更に、空家に対する総合的かつ効果的な対策に取り組まれるよう要望します。

特に、既存住宅市場の活性化については、安心して住宅を流通するための仕組みや、経済的支援を含め有効な支援策について検討されることを求めます。

5. 施策検討に活用できる住宅関連データの整備

現在、住宅・土地統計調査などのデータをもとに、様々な施策の検討が行われていますが、住宅市場の活性化などの施策を検討するためには、民間賃貸住宅等を含めた正確な住宅関連データの把握が必要と考えます。

そのため、今後の住宅施策の調査・検討に活用できるよう、福岡市の住宅の実態等について、できるだけ詳細なデータの調査・把握に努めるとともに、他都市のデータや事例等を参考にしながら、住宅関連データの整備に取り組まれることを要望します。

用語集

用語	解説文
あ行	
NPO	政府・自治体や企業と独立した存在として、市民・民間の支援のもとで、医療・福祉、環境、国際協力・交流など社会的な公益活動を行う民間非営利組織・団体。法人格を持たない団体。
エアーマネジメント	地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み。
オープンスペース	公園・広場、河川、山林等建物によって覆われていない土地の総称。また、市街地では建物の敷地内に確保された開放性の高い、まとまった広さの空地や空間。
か行	
狭あい道路	ここでは幅員が4m未満の道路のこと。建築基準法では、建築物の敷地は原則幅員4m以上の道路に接しなければならないと規定しており、4m未満の道路に接する敷地は、道路中心から2mの後退を義務付けている。
グローバル創業都市・福岡	現在、福岡市と福岡地域戦略推進協議会が取り組んでいる創業支援や新たな経済価値の創出策、2014年(平成26年)5月1日に国家戦略特別区域として選定された「福岡市グローバル創業・雇用創出特区」を活用して、行政単独ではなく、産学官民が一体となって目指す都市像。平成27年3月に、目指す姿、基本方針、主要な施策を政策パッケージとして体系的に示した「グローバル創業都市・福岡ビジョン」を策定している。
景観協定	良好な都市景観を形成することを目的に、土地建物所有者等が主体的に美しいまちづくりのためのルールを決めることができる制度。
建築協定	一定の区域内の土地所有者等が、自らの建物の用途や高さ等に関する協定を市長の認可を受けて締結することができる。福岡市では87地区で締結している。(平成28年3月)
公営住宅	「公営住宅法」に基づき、国の補助を受けて地方公共団体が供給する、住宅に困窮する低額所得者向けの低廉な家賃の賃貸住宅。
公的賃貸住宅	公的主体が自ら供給し、又はその関与のもとで供給される賃貸住宅。公営住宅のほか、都市再生機構賃貸住宅、特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅などがある。
コンサルタント派遣制度	活動状況等一定の要件を満たす地域のまちづくり協議会による計画案作成活動に対し支援を行う制度。具体的には、地域の現状・課題の整理、まちづくりの方針・構想の策定、住民の合意形成等の支援を目的とした専門家の派遣を実施。
さ行	
再生可能エネルギー	太陽光や太陽熱、水力、風力、バイオマス、地熱など、資源が枯渇せず繰り返し使え、発電時や熱利用時に地球温暖化の原因となる二酸化炭素をほとんど排出しないエネルギー。
サービス付き高齢者向け住宅	住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面に加え、安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えた住宅。
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。
住宅困窮者	低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て家庭、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。
住宅市街地総合整備事業	既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う事業。
住宅セーフティネット	自力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に合った住宅を確保できるような様々な仕組み。
省エネ基準	平成11年3月に改正告示された「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主の判断と基準」及び「同設計及び施工の指針」のこと。次世代省エネルギー基準とも呼ばれている。
自立循環型住宅	気候や敷地特性等の住宅の立地条件および住まい方に応じて極力自然エネルギーを活用した上で、建物と設備機器の設計や選択に注意を払うことによって、居住性や利便性の水準を向上させつつも、居住時のエネルギー消費量(二酸化炭素排出量)を2000年ごろの標準的な住宅と比較して50%まで削減可能な住宅。

スケルトン・インフィル住宅	建物のスケルトン（柱・梁・床等の構造躯体）とインフィル（住戸内の内装・設備等）とを分離した工法による共同住宅。スケルトンは長期間の耐久性を重視し、インフィル部分は住まい手の多様なニーズに応じて自由に変えられる可変性を重視して造られるもの。
生活交通	通勤、通学、通院、買い物その他の日常生活に欠かすことのできない人の移動をいう。
総合設計制度	一定の要件を満たす建築物について、計画を総合的に判断して市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により、容積率制限や道路斜線制限等の高さ制限を緩和することのできる制度。
た行	
地区計画	地区の特性に応じた良好な市街地環境の形成・保全を図るため、地区に必要な道路・公園などの配置や、建築物の用途、高さ、壁面の位置、敷地の規模など、きめ細やかなルールについて、関係権利者の意見を反映しながら都市計画に定めるもの。
長期修繕計画	将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するもの。計画期間、推定修繕工事項目、修繕周期、推定修繕工事費、収支計画等を含み、これらに基づき修繕積立金を設定する。
長期優良住宅	長期にわたり、良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅を普及することを目的として平成 21 年 6 月に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、住宅の構造や維持保全などについて長期優良住宅の認定を受けた住宅。住宅ローン減税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税の税制上の優遇を受けることができる。
低炭素社会	温室効果ガスの排出量の削減、温室効果ガスの吸収作用の保全及び強化並びに地球温暖化に対する適応を行うことにより、創造的で活力ある持続的な発展が可能となる社会。
DV被害者	配偶者（事実婚及び離婚後も引き続き暴力を受ける場合も含む）から、身体に対する暴力（身体に対する不法な攻撃であって生命又は身体に危害を及ぼすものをいう）又はこれに準ずる心身に有害な影響を及ぼす言動を受けた被害者。
都市再生機構	都市機能の高度化や居住環境の向上による都市の再生を図り、まちづくりのビジョンの実現を支援するとともに、良好な賃貸住宅の確保や居住の安定を図り、公的賃貸住宅としての住宅セーフティネットの充実に努めることによる都市の発展と住生活の向上を目標とした独立行政法人。
は行	
ハザードマップ	火山噴火や洪水、土砂災害、津波等の自然災害に対して、被害が予測される区域および避難地・避難路等が記載されている地図。
バリアフリー	高齢者や障がいのある人などが社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去（フリー）すること。特に、バリアフリー法 ※ においては、「移動等円滑化」として、高齢者や障がいのある人などの移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動上又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上することを規定している。 ※バリアフリー法:高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年12月施行)
パーソントリップ調査	交通の主体である人（パーソン）の1日の動き（トリップ）を把握することを目的とした調査。人がどこからどこへ、どのような目的で動いているのか。その時の交通手段は何か等が把握できる。福岡県の大半に佐賀県の一部を加えた地域で実施されたパーソントリップ調査を北部九州圏パーソントリップ調査と呼ぶ。
福岡型のコンパクトな都市	平成 24 年 12 月に策定された「第 9 次福岡市基本計画」において示された福岡市のめざすべき都市像。福岡市の成長のエンジンである都心部を中心に、都市の成長を推進する活力創造拠点や、市民生活の核となる東部・南部・西部の広域拠点、地域拠点などに、拠点の特性に応じて多様な都市機能が集積し、市民活動の場が提供され、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都市。
福岡県西方沖地震	2005 年（平成 17 年）3 月 20 日午前 10 時 53 分に発生した、福岡県北西沖の玄界灘を震源とする最大震度 6 弱、マグニチュード 7.0 の地震。死者 1 名、重傷者 164 人、建物全壊 141 棟などの被害が生じた。
福岡市建築物環境配慮制度（CASBEE 福岡）	建築物が環境に与える負荷を低減するため、大型建築物の新築等の際に建築主に「建築物環境配慮計画書」の提出を求める制度。計画概要は市のホームページ等で公表する。（平成 19 年 10 月 1 日制度開始、平成 24 年 10 月 1 日改正）



HEMS	「ホーム・エネルギー・マネジメント・システム」の略称。家庭で使う電気や太陽光で発電した電気などエネルギーの「見える化」やエアコンなどの家電製品をコントロールするなどエネルギーを効率よく使うための機器。
ま行	
まちづくりアドバイザー派遣制度	地域のまちづくり活動の性格や熟度に応じた支援を目的として、まちづくり協議会設立以前の初期のまちづくり活動に対し、学習会の開催や地域の問題点提起の際の助言、住民アンケート等の支援を目的とした専門家の派遣を行う制度。
や行	
ユニバーサルデザイン	年齢、性別、能力、背景などに関わらず、できるだけ多くの人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。
ら行	
ライフステージ	人間の一生において節目となる出来事（出生、入学、卒業、就職、結婚、出産、子育て、退職等）によって区分される生活環境の段階。
緑地協定	都市緑地法に基づき、都市計画区域内の相当規模の一段の土地の所有者全員の合意により、緑地の保全または緑化に関する協定を締結し、市長が認可する制度。

福岡市住生活基本計画

平成 28 年

編集・発行／福岡市 住宅都市局 住宅部 住宅計画課
〒810-8620 福岡市中央区天神 1 丁目 8 番 1 号
TEL 092-711-4598 FAX 092-733-5589