

パブリックコメントの結果について

1. 実施の趣旨

「福岡市住生活基本計画」の策定にあたり、広く市民の意見を反映させるため、素案に対する市民意見の募集を行いました。

2. 実施方法

(1) 意見募集期間 平成27年10月5日(月)～平成27年11月5日(木)

(2) 素案の閲覧・配布場所

- ・各区役所情報コーナー、入部出張所、西部出張所
- ・情報プラザ(福岡市役所1階)
- ・情報公開室(福岡市役所2階)
- ・住宅都市局住宅部住宅計画課(福岡市役所3階)

(3) 意見書の提出方法

- ・窓口提出、郵送、ファックス、電子メール

(4) 市民意見募集の周知方法

- ・市政だより、福岡市ホームページ、イベント等での周知

3. 意見書提出状況と概要

意見の提出状況

- ・意見提出数 11通
- ・意見の件数 27件

【内訳】

- | | |
|-------------------------|-----|
| ・「第4章 施策の体系と基本方針に関する意見」 | 21件 |
| ・「第5章 推進に向けて」 | 3件 |
| ・計画全般に関する意見 | 3件 |

4. 意見への対応(案)

- | | |
|-----------|-----|
| ・意見を踏まえ修正 | 7件 |
| ・原案どおり | 20件 |

【内訳】

- | | |
|-------------------|-----|
| ・同様の趣旨について記載済みのもの | 5件 |
| ・市の取組状況等を回答したもの | 15件 |

パブリックコメントへの意見の概要と意見に対する考え方

■意見提出は 11 通、27 件

No	項目	頁	意見の概要	意見への対応	意見に対する考え方
1	第 1 章～第 3 章	1～36	・第 1 章、第 2 章は目的と課題の分析を良くまとめてあると思う。第 3 章の将来ビジョンの基本目標も多様な角度から捉えてあり、安全・安心の福岡市の形成がイメージされる。	原案どおり	・将来ビジョンの実現に向けて、本計画に基づく住宅施策を着実に推進してまいります。
2	第 4 章	42～66	・施策の体系と基本方針は幅広い施策の展開方向が示されており、いずれも実現させていきたい事業だと思う。	原案どおり	・将来ビジョンの実現に向けて、本計画に基づく住宅施策を着実に推進してまいります。
3	第 4 章 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	44～45	・高齢者のための施策として、「サービス付き高齢者向け住宅の供給促進」「市営住宅建て替えによる高齢者福祉施設等の誘致」等を実施するとあるが、将来、特に団塊の世代等がいなくなってしまった際に、空室等が一気に発生して問題になるのではないか。 ・福岡市は今後も人口が増加すると推計されており、供給量は慎重な検討が必要だと思う。	原案どおり	・高齢者向け住宅の供給については、国や県の計画に基づき福岡市高齢者居住安定確保計画において目標値を設定し、供給に取り組んでいるところです。今後は、当計画の改定時期などにあわせて、高齢者人口・世帯動向や、社会状況を踏まえ、供給目標の見直し・検討を行っていく予定です。
4	第 4 章 基本方針 5 公的賃貸住宅による居住支援の実施	53	・市営住宅については、依然として応募倍率が高い状況が続いていることから、本当に住宅に困窮している世帯に対して的確に供給するために、応募要件の見直しを行うとともに、収入超過世帯・高額所得世帯に対する割増家賃の徴収や明け渡し請求を強化するなど適正な入居促進を図る施策について、もっと強い記述を行うべきではないか。	意見を踏まえ修正	・ご意見を踏まえ、53 頁の基本方針 5（2）市営住宅の適切な管理・運営【主な取り組み施策】●市営住宅への適正入居促進については、「 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」などの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。 」に修正（下線部追記）いたしました。 ・また、高額所得者については、明け渡し請求を含め適切に対応してまいります。
5	第 4 章 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	55	・東区に高い建物が建っており、防災上階段で降りられない高さの物は建てない方がよいと思う。高さを制限すると住居が広域化するので、生活交通確保（61 頁）に重点を置く方がよいと思う。 ・人口の流入を防ぎ（地方創生の観点で、福岡一極集中を分散させる施策を立案）現状の維持若しくは減少を図る方がよいと思う。	原案どおり	・高い建物からの避難については、建物の規模、階数などに応じて必要な施設等の設置基準が法令で定められており、また、建物の高さについては、一定の市街地環境の保全が望まれる地域について、地域特性を勘案し、必要に応じて制限を行っています。 ・福岡市は、東京一極集中に対し、これからも九州内に人口を留める役割があると考えています。国の地方創生の考え方に沿って、九州の各都市とともに地域の特色を活かした取り組みを進めてまいります。
6	第 4 章 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	56	・マンションのずさんな杭打ち工事が発覚したが、そのようなマンションが数多く出ると、たくさん建っているマンションは本当に大丈夫なのかと不安に思う。そのような工事を防ぐためのチェック強化も必要だが、不正が発生した場合に、どうすればよいのか、どこに相談すれば良いのかなどを、国や市役所が教えていくことも必要だと思う。まずは絶対に不正が出来ないような仕組みを作してほしい。	原案どおり （記載済み）	・ずさん工事の未然防止の徹底は、安全安心な住宅の確保を図るうえで重要かつ喫緊な課題であると考えます。56 頁に記載のとおり、住宅等について安全安心なストック形成・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てまいります。
7	第 4 章 基本方針 7 環境に配慮したすまいづくりの推進	57	・「環境に配慮した住宅整備の誘導」は、新築住宅に対する施策と理解したが、今住んでいる住宅や既に取得した中古住宅の省エネ化も「環境に配慮したすまいづくり」としては重要ではないか（エコリフォームへの支援など）。	原案どおり	・中古住宅の省エネ化については、新築住宅と同様に、重要であると考えており、基本方針 7 については、中古住宅を含めた方針としております。 ・また、環境に配慮したすまいづくりへの助成事業として、住宅用エネルギーシステム導入支援や緑化助成事業等を実施しており、今後ともご意見を踏まえ、支援策等について検討してまいります。

No	項目	頁	意見の概要	意見への対応	意見に対する考え方
8	第4章 基本方針8 住生活を支える コミュニティの 形成促進	59	・天神・博多駅などでエリアマネジメント団体の活動が積極的に進められているが、居住に関する分野でも、町内会、校区など既存のまちづくりエリア等にとらわれないエリアにおいて、エリアマネジメント団体が幅広い活動を実施すると、より地域の特色が活かされたまちづくりが進むのではないか。場合によっては、一般社団法人、NPO等の法定組織として、まちづくり活動の中で収益を上げることも考えても良いのではないか。	原案どおり	・エリアマネジメント団体による活動については、天神・博多駅エリアにおける活動のほか、東区香椎照葉地区で居住に関する分野の活動が行われております。ご意見は今後の参考とさせていただきます。
9			・アパート等、そもそも管理会社が自治会へ入会不要としているケースがある。業界団体の指導を行うべきだと思う。連携・協力では手ぬるく発展はないのではないか。	原案どおり	・自治会・町内会加入の向上については、事業者等の協力を得るため、共同住宅に関する団体等との協議の実施等に努めてまいります。ご意見は今後の参考とさせていただきます。
10			・住生活を支えるコミュニティの形成には、マンションと戸建ての居住者交流の支援が必要と考える。特に高齢者と若年層の交流がマンションの集会室等で活発に行えるような支援、きっかけづくりや継続活動の支援を行うことにより、若年層は高齢者の知恵に触れ、高齢者は若年層の新しい発想や流行に触れることにより、コミュニティ形成に深さと広がり期待できる。	意見を踏まえ修正	・ご意見を踏まえ59頁の基本方針8（1）コミュニティ形成の促進【主な取り組み施策】 ●自治活動ハンドブックの活用の前に、「●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。」の記述を追加しました。
11			・暴力団排除への支援を加えることが必要と考える。	原案どおり	・暴力団排除への支援については、福岡市暴力追放相談センターを開設・運営し、市民からの暴力団に関する相談に対応しております。ご意見は今後の参考とさせていただきます。
12	第4章 基本方針9 住み続けられる まちづくりの推進	61	・現在、各市町村において立地適正化計画の策定が進んでいるが、その中で、住宅に直接的に関係する項目として「居住誘導区域」がある。将来的なコンパクトシティの形成に向けて、拠点への都市機能の集約を図るとともに居住エリアについてもある程度集約を進めるという考え方が、福岡市ではどのように考えているのか。 ・「福岡市型のコンパクトな都市」をめざすとの考え方が示されているが、施策としては既存集落の定住化などある意味逆の施策が多いような印象を受ける。しばらくは人口増加傾向が継続することなので難しいかもしれないが、長い目で見た場合、転入者が多い今の段階から居住誘導を進める方が、将来的なコンパクトシティの形成につながるのではないか。	原案どおり	・福岡市では、都心部を中心に空間的にまとまりのあるコンパクトな市街地が形成され、都心部や各拠点に多様な都市機能が集積し、拠点間が交通基盤のネットワークで結ばれた「福岡型のコンパクトな都市」の実現をめざしております。 ・また、立地適正化計画については、人口減少や高齢化が進む中で、医療・福祉・商業等の都市機能の立地や居住を誘導する区域等を計画に位置付けて、都市の集約化を図るものであり、今後も人口増加が見込まれる本市においては、居住を誘導する区域の設定等について慎重な対応が必要であると考えており、本市の都市づくりの現状や課題を踏まえながら、今後の対応について検討を進めております。ご意見は今後の参考とさせていただきます。
13			・近年、市街化調整区域や郊外部などでは、人口減少や少子高齢化が進んでおり、今後の居住安定や地域コミュニティの維持を考えていく上で、地域の産業・観光振興などにつながるのであれば、空き家を住宅（賃貸住宅）として活用するだけでなく、それ以外の用途として活用するなどの方策も必要と考える。	原案どおり	・市街化調整区域における空き家の活用については、地域コミュニティを継続するための人口回復を図るため、地域外からの移住者による住宅等の建築や、既存住宅の賃貸や賃貸店舗への転用を可能とする建築物の用途規制の緩和等を行うとともに、地元とともに幅広く利活用の検討を進めるなど地域主体の定住化促進策への支援を実施しております。ご意見は今後の参考とさせていただきます。
14	第4章 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	62	・私のマンションでは、ベランダでたばこを吸うことは禁止されているが吸っている人がおり、先日はそれを1階の花壇に投げ捨てていたみたいで問題になった。これから福岡市のワンルームマンションに引っ越してくる人も多いと思うが、そのような人たちに、きちんと居住ルールを守らせるような取り組みが必要だと思う。守らなかった場合は、ペナルティが科されるようなことも必要かもしれない。良いマンションなどを建てる話だけでなく、そこで安心して暮らしていくための、暮らしのルールをきちんと守らせるためのことも記述してもらいたい。	原案どおり (記載済み)	・ご意見のとおり、マンション居住者が安心して暮らしていくためには、マンション管理規約などの遵守はもとより、暮らしのルールやマナーを相互で尊重しあうことが重要になります。69頁に記載のとおり、市民が安心して快適に生活できるよう、すまい・生活に関するルール・マナーの啓発などを積極的に推進してまいります。
15		62	・建物老朽化とその住人の高齢化が進行中であり、全国有数のマンション都市である福岡は管理不全に陥るマンションが急増する。今、起こっている『杭』問題もリアルタイムの対応が重要だ。何故なら「新旧耐震の話どころでは無い」から。老朽・高齢化問題は「意思決定」や「災害対応」の問題も招来する。	原案どおり (記載済み)	・分譲マンションの高経年化と入居者の高齢化の進行については、管理組合の機能の低下や管理の形骸化を招く原因であると理解しております。62頁に記載のとおり、「マンション管理の手引き」などの冊子の発刊や、NPO等と連携した相談業務の充実を図るとともに、区分所有者や管理組合等に対する支援に取り組んでまいります。

No	項目	頁	意見の概要	意見への対応	意見に対する考え方								
16		63	・（２）マンションの円滑な建替えに対する支援の「マンションの再生」というくくりの中で、マンションの長寿命化方策の一つとして、①計画的修繕による長寿命化又は②建替えを検討すべきと考える。また、建替え円滑化法改正では、敷地の売却も可能になった。	原案どおり （記載済み）	・マンションの再生については、ご意見のとおり、計画的修繕による長寿命化とともに将来的な建替えを視野に入れた総合的な検討を行うことが重要であると考えており、62 頁及び 63 頁に記載のとおり、良好な共同住宅ストックの形成に向けた取り組みを推進してまいります。								
17	第 4 章 基本方針 1 1 空家対策に向けた取り組みの推進	64	・空家対策には、マンションの空家対策への支援も加える必要があると考える。	意見を踏まえ修正	・マンション空家対策については、基本方針 11 において、共同住宅を含めた空家対策の方針として示しております。また、マンションの空家の場合は、マンション管理組合の適正な管理運営にも大きな影響を及ぼすものと考えており、62 頁に記載のとおり、共同住宅の適正な維持管理に対する支援と合せて取り組んでまいります。 ・また、基本方針 11 について、共同住宅も含めた住宅全体の空家対策であることを明確にするため、「戸建住宅団地等における空家対策」を「 空家対策に向けた取り組みの推進 」に修正しました。								
18	第 4 章 基本方針 1 2 住宅市場の環境整備	65	・リフォームに興味があるが、どの会社に頼めばよいかが分からない。リフォームした人に聞くぐらいしかないので、良い会社（手抜き工事などをしない会社）を教えてください、そのような会社が表彰されてみんなが分かるような制度があると良いと思う。	原案どおり	・リフォームにおける注意点や業者の紹介については、住まいづくりに関する情報冊子の発刊のほか、福岡市住宅相談コーナーにおける電話・面談による相談の際に関係団体の窓口を紹介しています。優良会社の表彰制度に関するご意見は今後の参考とさせていただきます。								
19			・民営借家が約 5 割（14 頁）を占めていることが福岡市の特徴であり、重要な住宅ストックであると考え。一方で、空き住戸も多くあるのではないかと思われるので、既存の民間賃貸住宅の質の向上や空き住戸の多様な活用が進むような誘導・支援策が必要と考える。	原案どおり	・民間賃貸住宅の質の向上や空き住戸の活用については、ご意見のとおり、民間賃貸住宅の割合が高い福岡市の住宅の特性からも、重要な課題と考えております。今後とも、本計画に基づき、ユニバーサルデザインや環境、耐震性などに配慮された良質な住宅ストックの形成と、空き家の活用など住宅市場活性化に対する支援・誘導策について、検討し取り組んでまいります。								
20			・福岡市は、賃貸住宅に居住している世帯の割合が高く、民間賃貸住宅市場の環境整備及び活性化は重要な課題であると考えられることから、市場の整備・改善を誘導するだけではなく、具体的な助成制度の充実も図るべきではないか。	原案どおり	・住宅市場の環境整備と活性化については、ご意見のとおり、重要な課題であると考えております。65 頁の基本方針 12 に基づいて今後とも取り組んでまいります。ご意見の助成制度につきましては、社会経済状況や国等の動向また、市の厳しい財政状況を踏まえながら検討していきたいと考えます。								
21			・暴力団問題に全国で一番に先鞭をつけた福岡だが、シェアハウスや民泊問題も重大問題。市内のマンションに不特定多数が出入りして、暴力団問題が意味をなさない状況。分譲マンションの賃貸化問題は社会問題化している現実を直視する必要がある。規約の徹底では限界があり、暴力団問題と同様に条例整備等が必要だ。	原案どおり	・分譲マンションの賃貸化については、管理組合の機能の低下や管理の形骸化を招く原因になると理解しておりますが、賃貸化の規制を行うことは財産権の侵害になることから難しいと考えます。まずは 62 頁に記載のとおり、マンションの維持管理等が行われるよう、管理組合等に対する支援に取り組んでまいります。								
22	第 4 章 成果指標	66	・既存住宅の流通の割合は全流通戸数が分母になっているが、新築戸数は経済状況にも左右され、新築戸数が減少すれば結果として既存住宅の流通割合が上昇することになってしまう。直接的に「既存住宅の流通戸数」を指標としてはどうか。	意見を踏まえ修正	・ご意見を踏まえ、参考に既存住宅の流通戸数も併記するよう次のとおり修正いたしました。 <table><tr><th>指標名称</th><th>現状値</th><th>中間目標値</th><th>目標値</th></tr><tr><td>■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 （※参考：既存住宅の流通戸数）</td><td>14.3% <u>(2,809 戸)</u> (H25)</td><td>検討中 (H32)</td><td>検討中 (H37)</td></tr></table> に修正（下線部追記）いたしました。	指標名称	現状値	中間目標値	目標値	■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 （※参考：既存住宅の流通戸数）	14.3% <u>(2,809 戸)</u> (H25)	検討中 (H32)	検討中 (H37)
指標名称	現状値	中間目標値	目標値										
■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 （※参考：既存住宅の流通戸数）	14.3% <u>(2,809 戸)</u> (H25)	検討中 (H32)	検討中 (H37)										

No	項目	頁	意見の概要	意見への対応	意見に対する考え方
23	第 5 章 推進に向けて	70	・「住まいサポートふくおか」はとても素晴らしい取り組みだと思う。高齢者や障がい者等の支援を行う上で、今後、より一層、社会福祉協議会の果たす役割はとても大きいものになると思うのだが、役割分担としてもう少し明確に記載してはどうか。	意見を踏まえ修正	・ご意見を踏まえ、45 頁の基本方針 1（2）住生活を支える多様なサービス・サポートの提供については、2 行目の後に「・ 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。 <u>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んでいきます。</u> 」 に修正（下線部追記）いたしました。
24			・5-2-(3)民間事業者の役割の中で、適切な維持・管理サービスの提供についてはうまくマッチングができていない。住み慣れた住まいの維持管理に必要な住まいの困りごとを把握することが出来ていない。特に高齢者のすまいについては様々な課題があると思う。その情報と対策のセンターが必要であると思う。その中に専門家と住民のつなぎ的役割の場をお願いしたい。産官学ネットワークの構築で高齢者の住み慣れた住まいの保全が出来ればと思う。	原案どおり (記載済み)	・住まいに関する情報提供や相談等については、65 頁に記載のとおり「福岡市住宅相談コーナー」にて実施しております。今後とも、ご意見を踏まえ、関係団体や民間事業者等との連携を図り、相談業務の一層の充実を図ってまいります。
25		71	・この計画を推進するためには、福岡市が果たさなければならない役割が最も大きいと考えられるので、「福岡市の役割」をもっと積極的に、主導的に進めるような、前向きな表現にすべきではないか。今の表現ではすごくおとなしい印象を受ける。	意見を踏まえ修正	・ご意見を踏まえて、71 頁の 5－2（4）福岡市の役割については、「・ 福岡市は、福岡市住生活基本計画の将来ビジョンである「住みたい、住み続けたい、住み続けられる。豊かな住生活都市・福岡」の実現に向けて、市民や関係団体、住宅関連事業者等に対し、本計画を周知し理解を求めるとともに、本計画に基づいた取り組みを推進していきます。 」 に修正（下線部追記）いたしました。
26	計画全般	－	・日々、様々な分野において技術革新が進んでおり、住宅・住環境に関する分野においても、材料、施工技術、情報伝達・通信等において常に新しい技術が開発されていることから、それらの最先端技術を常に意識しながら、その活用を積極的に進めることを記述すべきではないか。	意見を踏まえ修正	・ご意見を踏まえて、70 頁の 5－2（3）民間事業者の役割については、4 行目の後に「・ <u>このような役割を十分に認識し、市民が豊かな住生活の実現に資するため、建築物のライフサイクルや居住環境を意識し、更なる知識と技術の向上に努めるとともに、市民に対して、適正かつ適切な情報の提供を行い、地域で長く大切に使用できる住宅の供給に努める必要があります。</u> 」 に修正（下線部追記）いたしました。
27			・基本目標について、又これに基づいて施策の方針、展開方向等、申し分ないと思う。そして、主な取り組み施策についても賛成する。後は、この施策が具体的に実施される際、何らかの提言をする機会があればさせて頂きたいと思う。	原案どおり	・将来ビジョンの実現に向けて、本計画に基づく住宅施策を着実に推進してまいります。