

第4回（令和7年度 第1回）住宅審議会





目次



1. 策定スケジュール
2. 第3回審議会でのご意見への対応
3. 改定骨子案



目次



1. 策定スケジュール

2. 第3回審議会でのご意見への対応

3. 改定骨子案



1. 策定スケジュール



開催	第 1 回	第 2 回	第 3 回	第 4 回	第 5 回	第 6 回
日時	令和6年9月17日	令和6年11月28日	令和7年2月5日	令和7年8月8日	令和7年11月頃	令和8年2月頃
検討項目	○現計画の概要 ○現計画の振り返り ○住宅を取り巻く近年の動向 ○福岡市の現況 ○課題整理等 ○検討の方向性（案）	○第1回審議会でのご意見への対応 ○主な取組状況やデータ等 ○主な市民意見 ○留意すべき事項の整理等 ○改定の方向性骨子（案）	○第2回審議会でのご意見への対応 ○上位計画の検討状況 ○新計画の方向性 ・基本目標 ・基本方針 ・施策の展開方向 ○主な取組施策（案） ○成果指標（案）	○第3回審議会でのご意見への対応 ○改定骨子案 ・全体構成 ・計画の基本的事項 ・福岡市の住生活の現状と課題 ・住宅政策の方向性 ・基本方針と施策の展開 ・推進に向けて	○原案	○パブコメ結果 ○新計画案 ○答申

住宅・土地統計調査

第10次福岡市基本計画との整合

住生活基本計画（全国計画）
中間とりまとめの反映



目次



1. 策定スケジュール
- 2. 第3回審議会でのご意見への対応**
3. 改定骨子案



2. 第3回審議会でのご意見への対応



第3回審議会での委員からのご意見に対する対応の方向性

- 前回のご意見を踏まえ、改定骨子案を検討しましたので、お示しします。
- 引き続き、ご指摘の視点やご意見を踏まえながら、計画を検討していきます。

項目	No.	委員からのご意見	今回お示しする資料等
全体	1	成果指標の目標値の設定について、議論が必要	・ 成果指標の目標値と設定の考え方を P26にお示しします
	2	計画の成果について、中身が分かりにくい項目については、成果指標を補完できるようなサブ指標が必要ではないか	・ 成果指標に関連して進捗を把握する補完指標を P27にお示しします
	3	行政や所有者の責任の範囲について議論する必要があるのではないか	・ 各主体の主な役割を P28にお示しします
高齢者	4	声の訪問や見守りダイヤルなどの市独自の福祉サービスを記載し、広く知ってもらうのがよい	・ 声の訪問や見守りダイヤルなどの福祉施策を基本方針1の主な具体施策に記載しております（P16）
	5	高齢者への情報提供として、市政だよりが有効	・ 高齢者への情報提供に資する取組みを基本方針1及び12の主な具体施策に記載しております（P16、25）
子育て世帯	6	子育てしやすい優良なマンションを認定する、「子育て応援マンション認定制度」のように、住みやすいマンションが選ばれていく仕組みを取り入れるとよい	・ 他都市の「子育て応援マンション認定制度」の概要を P7にお示しします ・ 子育てしやすい住宅の供給促進に資する取組みを基本方針2の主な取組施策に記載しておりますが、引き続き、検討してまいります（P17）
ユニバーサルデザイン	7	福岡市の特徴であるスタートアップやグローバル人材などの職と住が一体・近接する住まい方への対応を盛り込むとより良くなる	・ 多様な住まい方への対応に資する取組みを基本方針3の主な取組施策に記載しております（P18）
住宅確保要配慮者	8	公社賃貸住宅において、「ヨコハマ・リびいん」のように、住宅確保要配慮者に家賃低減を行う制度を検討してはどうか	・ 横浜市住宅供給公社の「ヨコハマ・リびあす（R7.4移行）」の概要を P7にお示しします ・ 公的賃貸住宅における住宅確保要配慮者の家賃負担軽減等に資する取組みを基本方針5の主な具体施策に記載しております（P20）
	9	古い物件の空き家でお困りの大家さんに、補助とは別に、安心して提供できる制度の情報提供を進めていくことが大事	・ 貸主の不安感の軽減に資する制度等の周知に資する取組みを基本方針5の主な具体施策に記載しております（P20）
安全・安心	10	安全・安心に関する成果指標が耐震のみになっているため、まちづくりの観点からも議論する必要があるのではないか	・ 「敷地に接する道路の幅員（4m以上）が確保できている住宅の割合」を成果指標に記載しております（P26）
	11	応急仮設住宅について、成果指標の中で、避難人数や目標戸数などの設定について議論する必要があるのではないか	・ 応急仮設住宅の避難人数や必要戸数については、福岡県の計画に定められており、その内容を踏まえ、取り組んでまいります（P8）
環境配慮	12	鳥取県における取組みのように、環境性能を高めることが価値に繋がるようになることが大事であり、賃借人とオーナーの双方にメリットがある省エネ・断熱のラベル化を積極的に広めてほしい	・ 鳥取県の健康省エネ住宅制度「NE-ST・Re NE-ST」の概要を P8にお示しします ・ 省エネ性能表示制度や断熱改修のメリット等の情報提供に資する取組みを基本方針7の主な具体施策に記載しております（P21）



2. 第3回審議会でのご意見への対応

第3回審議会での委員からのご意見に対する対応の方向性

- 前回のご意見を踏まえ、改定骨子案を検討しましたので、お示しします。
- 引き続き、ご指摘の視点やご意見を踏まえながら、計画を検討していきます。

項目	No.	委員からのご意見	今回お示しする資料等
コミュニティ	13	消防団やこども会などに参加をしていただくように促すことが大事 同じ世代同士が交流できる場所を創出することも大事	・ 交流の場の創出や、多世代・同世代での交流などによる地域活動への参加促進に資する取組みを基本方針8の主な具体施策に記載しております（P22）
住み続けられる居住環境	14	成果指標の「地域拠点」の概念については、画一的なものではなく、地域の様々な特徴を取り入れられるものにすることがよい	・ 地域の特徴を踏まえた「地域の拠点」の定義をP22にお示しします
	15	基本方針9の「住み続けられる居住環境の整備」については、「地域」などのキーワードを含めた方がよいのではないか	・ 基本方針における用語の統一の観点や、施策の展開方向に「地域」というキーワードを記載していることから、基本方針9は前回お示した通りとします
	16	農漁村は市街化区域にもあり、その地域の魅力や産業を守るためにも住宅施策に取り組んでほしい	・ 農林水産業の担い手確保に資する取組みを基本方針9の主な具体施策に記載しております（P22）
マンション	17	行政と関係者が連携し、潜在的な危険のある管理不全マンションの把握に努めるとともに、助言・指導を強くやってもらいたい	・ マンションの管理状況の実態把握推進や助言・指導に資する取組みを基本方針10の主な具体施策に記載しております（P23）
	18	マンション所有者に、周辺住民・周辺環境に悪影響を及ぼさないことが重要であることや、所有者としての責任を自覚してもらうことが必要	・ 周辺への影響や所有者の役割の自覚に資する取組みを基本方針10や、各主体の主な役割に記載しております（P23、28）
	19	マンションの建替えだけでなく、区分所有関係の解消に関する取組みについても、本計画に採り入れてはどうか	・ 令和7年5月に改正されたマンションの管理・再生の円滑化等のための法改正の概要をP7にお示しします ・ マンションの再生（区分所有権の解消を含む）の検討支援に資する取組みを基本方針10の主な具体施策に記載しております（P23）
	20	IT系のソフトウェアのコミュニティと住宅系のマッチングが実現できると、マンションの老朽化の情報共有などができるかもしれない	・ DXの活用などによるマンションの状況把握に資する取組みを基本方針10の主な具体施策に記載しております（P23）
空き家	21	空き家を地域貢献施設に活用する補助金は、法人格を持たない団体の利用希望もあるため、活用期間を10年間よりも短くすると、より利用しやすくなると思う	・ 空き家活用補助金については、国の補助金のルール等の動向に留意して、引き続き検討してまいります
	22	放置空家等の改善に関する成果指標もあったほうがよい	・ 「空家特措法に基づく指導対象件数と是正件数」を補完指標に記載しております（P27）
住宅市場	23	ホームページについて、ライフステージや世帯属性などからアクセスできるようにするなど、わかりやすさの配慮も必要	・ わかりやすいポータルサイト作成に資する取組みを基本方針12の主な具体施策に記載しております（P25）

2. 第3回審議会でのご意見への対応 主な取組状況やデータ等

子育て応援マンション認定制度について

他都市の取組み(横浜市、埼玉県)

横浜市地域子育て応援マンション認定制度 (H20～)

【概要】

- 住宅の広さや遮音性、バリアフリー等の住宅性能を満たし、福祉施策と連携した保育所などの地域向け子育て支援施設を併設したマンション(賃貸含)を認定し公表

実績:18件認定(R7.7末時点)

※子育て支援施設の併設のみでの認定も可能

【認定取得のメリット】

- ・認定マークを使用し、販売や賃貸の際のPRが可能
- ・一部の金融機関において住宅ローンの優遇制度を受けることが可能 など

【認定基準】

子育てにやさしい住まい

住戸面積、バリアフリー、遮音性、防犯への配慮(窓の防犯対策等)、プランや設備面の配慮(間仕切り変更が可能、指を挟みにくい建具等) など

地域向けの子育て支援施設を併設

- ・認可保育所、放課後児童クラブ等
- ・医療施設(小児科等)
- ・地域子育て支援拠点等(親子の遊び・交流等のための施設) など

【制度ロゴ】



埼玉県子育て応援マンション認定制度 (H23～ ※R6末新規受付終了)

【概要】

- マンションの住戸内、共用部などの仕様や子育て支援サービスの提供など、ハード・ソフトの両面において子育てに配慮したマンションを認定し公表 実績:55件認定(R7.3末時点)

【制度ロゴ】



【認定取得のメリット】

- ・認定マークを使用し、販売や賃貸の際のPRが可能 など

【認定基準】

- ・必須要件 : 段差がないこと、音漏れ対策など
- ・管理運営上の工夫 : 子育て・保育サービスの提供などを実施
- ・住戸専有部分 : 間取り等の工夫、事故防止への配慮等
- ・共用部分 : 誰もが利用しやすい工夫、子育て支援施設の設置等
- ・立地 : 近隣の子育て支援施設や生活関連施設からの距離 など

ヨコハマ・リブあすについて

横浜市住宅供給公社の取組み

横浜市住宅供給公社「ヨコハマ・リブあす」

(H24～ ※R7.4「ヨコハマ・リブいん」から移行)

【制度ロゴ】



【概要】

- 横浜市住宅供給公社が管理事業者となり、所有する公社賃貸住宅と管理受託した民間賃貸住宅を提供
- 子育て世帯向け優良賃貸住宅「子育てりぶいん」、高齢者向け優良賃貸住宅は、入居者に対し一定期間の家賃補助を実施

子育て世帯向け優良賃貸住宅「子育てりぶいん」

市が認定した住宅に入居する定額所得の子育て世帯に対し、最大4万円の家賃を最大6年間補助

住宅の基準： 最寄りの鉄道駅まで徒歩又はバスで約20分以内
小児医療施設が徒歩約20分以内にある
子育て施設が約1km以内にある など

高齢者向け優良賃貸住宅

市が認定した緊急時対応サービス等を備えたバリアフリー設計の住宅に入居する定額所得の子育て世帯に対し、最大4万円の家賃を補助

住宅の基準： 高齢者に配慮したバリアフリー設計
事故や急病に備えた緊急通報システム設置 など

公社賃貸住宅

公社が所有する賃貸住宅

一般賃貸住宅(ヨコハマ・れんとす)

民間オーナーが所有する賃貸住宅を公社が管理

2. 第3回審議会でのご意見への対応 主な取組状況やデータ等

災害時の住宅確保の状況について

市や県の計画等における位置づけ

【被災者の住宅確保の考え方（福岡市）】

「福岡市地域防災計画(R7)」等より

- 災害が発生した際は、市営住宅の一時提供や民間賃貸住宅の借り上げなどを早急に進めるとともに、必要に応じて仮設住宅の建設を行うなど、災害規模や被災者の状況等に応じて応急的な住宅を供給
- 災害時に仮設住宅の提供が迅速に進むよう、民間賃貸住宅の借り上げについては不動産業関係団体、仮設住宅の建設については建設業関係団体と協定を締結しており、日頃より連絡体制の構築や供給能力の確認などを実施

応急的な住宅

- ・公営住宅の一時提供
- ・民間賃貸住宅の借上げ(賃貸型仮設住宅)
- ・仮設住宅の建設(建設型仮設住宅)

【応急仮設住宅の必要戸数の算定（福岡県）】

「地震に関する防災アセスメント調査報告書(H24)」より

避難者数 25,072人

※最も大きな地震被害が想定される警固断層 中央下部のケース

避難世帯数 12,116世帯

※避難者数 ÷ 平均世帯人員 2.07人／世帯

応急仮設住宅必要戸数 (賃貸型)9,692戸 + (建設型)2,424戸 = 12,116戸

※賃貸型と建設型の割合は東日本大震災の際の仙台市の実績を参考

確保できる仮設住宅戸数

賃貸型仮設住宅

(民間賃貸住宅の空き家戸数)

38,974戸 (R5)

建設型仮設住宅

(建設候補地に建設できる戸数)

3,564戸 (R5)

【成果指標の設定について（福岡市）】

「福岡市地域強靱化計画(R3)」より

KPI 警固断層における地震時の仮設住宅必要戸数の充足

100%(R元年度) ⇒ 100%(継続)

健康省エネ住宅制度「NE-ST・Re NE-ST」について

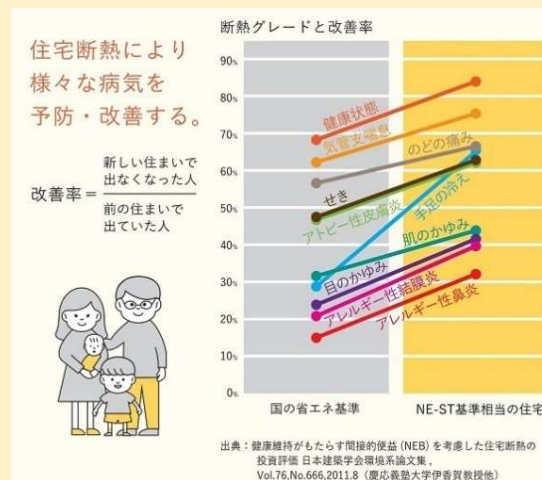
鳥取県の取組み

とっとり健康省エネ住宅「NE-ST・Re NE-ST」

【概要】

- 独自基準として、国の省エネ基準やZEH基準より高い断熱・気密性能基準「NE-ST・Re NE-ST」を設定し、同基準を満たす新築や改修に対して、補助金を交付(最大100万円)

【断熱による効果のイメージ】



【申請件数】

戸建て住宅（令和2年7月～令和7年5月末まで）

場所	T-G1	T-G2	T-G3	計
東部	270	100	16	386
中部	85	78	9	172
西部	105	106	14	225
計	460	284	39	783

賃貸住宅（令和5年4月～令和7年5月末まで）

場所	T-G1	T-G2	T-G3	計
東部	10	12	0	22
中部	0	0	0	0
西部	0	0	0	0
計	10	12	0	22

【性能のグレード、補助額等】

区分	国の省エネ基準	ZEH（ゼッチ）	とっとり健康省エネ住宅性能基準		
			T-G1	T-G2	T-G3
基準の説明	2025年義務化基準（H11年策定）	2030年義務化基準	冷暖房費を抑えるために必要な最低限レベル	経済的で快適に生活できる推奨レベル	優れた快適性を有する最高レベル
断熱性能 U _A 値	0.87	0.60	0.48	0.34	0.23
気密性能 C値	—	—	1.0	1.0	1.0
冷暖房費削減率	0%	約10%削減	約30%削減	約50%削減	約70%削減
最大補助額（ZEHではない場合）	—	—	60万円（10万円）	80万円（30万円）	100万円（50万円）
世界の省エネ基準との比較	寒 ← 今の日本 (0.87) → 今の欧米 (0.43) 日本は努力義務 欧米は義務化 ●フランス(0.36) ●ドイツ(0.40) ●英国(0.42) ●米国(0.43)				

2. 第3回審議会でのご意見への対応 主な取組状況やデータ等

マンションの管理・再生の円滑化等のための法改正（R7.5）について

法改正の概要（R8.4施行 ※一部R7.5.30から6月以内及び2年以内に施行予定）

イメージ(国土交通省)



一部改正する
主な法

- ☐ 建物の区分所有等に関する法律
- ☐ マンションの管理の適正化の推進に関する法律
- ☐ マンションの建替え等の円滑化に関する法律

(1) マンションの管理の円滑化等

- ① 新築時に分譲事業者が管理計画を作成し管理組合に引継ぐ仕組みを導入
- ② 管理業者が管理組合の代表者を兼ね、工事等受発注者となる場合、自己取引等の区分所有者への事前説明を義務化
- ③ 修繕等の決議は、集会出席者の多数決によることを可能に
- ④ 管理不全の専有部等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

(2) マンションの再生の円滑化等

- ① 建物・敷地の一括売却、リノベーション、取壊し等の建替え以外の再生について、多数決決議※を可能とし、事業手続等を整備
※耐震性不足等の場合、3/4（現在4/5）
- ② 隣接地の所有権等について、建替え・再建後のマンションの区分所有権への権利変換を可能に
- ③ 耐震性不足等による建替え等時の特定行政庁の許可による高さ制限の特例を創設

(3) 地方公共団体の取組の充実

- ① 外壁剥落等危険な状態のマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置
- ② 区分所有者の意向把握、合意形成支援等を行う民間団体の登録制度を創設

参考：住生活基本計画（全国計画）の中間見直しの検討状況

中間とりまとめ（素案）（第65回：R7.7）

【今後の予定】 令和7年11月頃：中間とりまとめ
令和8年3月：閣議決定

視点	検討の方向性
住まうこと	① 人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備 ② 若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現 ③ 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備 ④ 過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備
住まうモノ	⑤ 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成 ⑥ 住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築 ⑦ 住宅の誕生から終末期まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進 ⑧ 持続可能で魅力ある住環境の形成 ⑨ 頻発・甚大化する災害に備えた安全な住環境の整備
住まいを支えるプレイヤー	⑩ 担い手の確保・育成や国際展開を通じた住生活産業の発展 ⑪ 国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備



目次



1. 策定スケジュール
2. 第3回審議会でのご意見への対応
- 3. 改定骨子案**



4. 改定骨子案 全体構成

全体構成（主な項目）

第1章 計画の 基本的事項	□ 計画策定の背景と目的（上位計画の改定、福岡市の状況や社会情勢の変化など） □ 計画の概要 ・ 位置づけ（住生活関連施策を総合的かつ一体的に推進するための計画など） ・ 住生活の定義及び範囲（住宅、住環境、コミュニティ（住民活動）に関わるもの） ・ 計画期間（令和8年度から令和17年度（10年間））
第2章 住生活の現状 と課題	□ 社会情勢の変化等（住宅を取り巻く近年の動向など） □ 福岡市における住生活の現状（人口・世帯、住宅ストック、住宅確保要配慮者、住環境の状況など） □ 福岡市における住生活の課題（住生活の現状等を踏まえた課題）
第3章 住宅政策の 方向性	□ 将来ビジョン（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） □ 基本目標と横断的な視点（5つの基本目標と3つの横断的な視点）
第4章 基本方針と 施策の展開	□ 基本方針と施策の展開方向（12の基本方針と30の施策の展開方向） □ 主な取組施策（各基本方針の主な取組施策など） □ 成果指標（各基本方針の数値目標など）
第5章 推進に向けて	□ 役割分担及び連携（各主体の役割分担など） □ 計画の進捗管理（PDCAなど）

4. 改定骨子案 第1章 計画の基本的事項

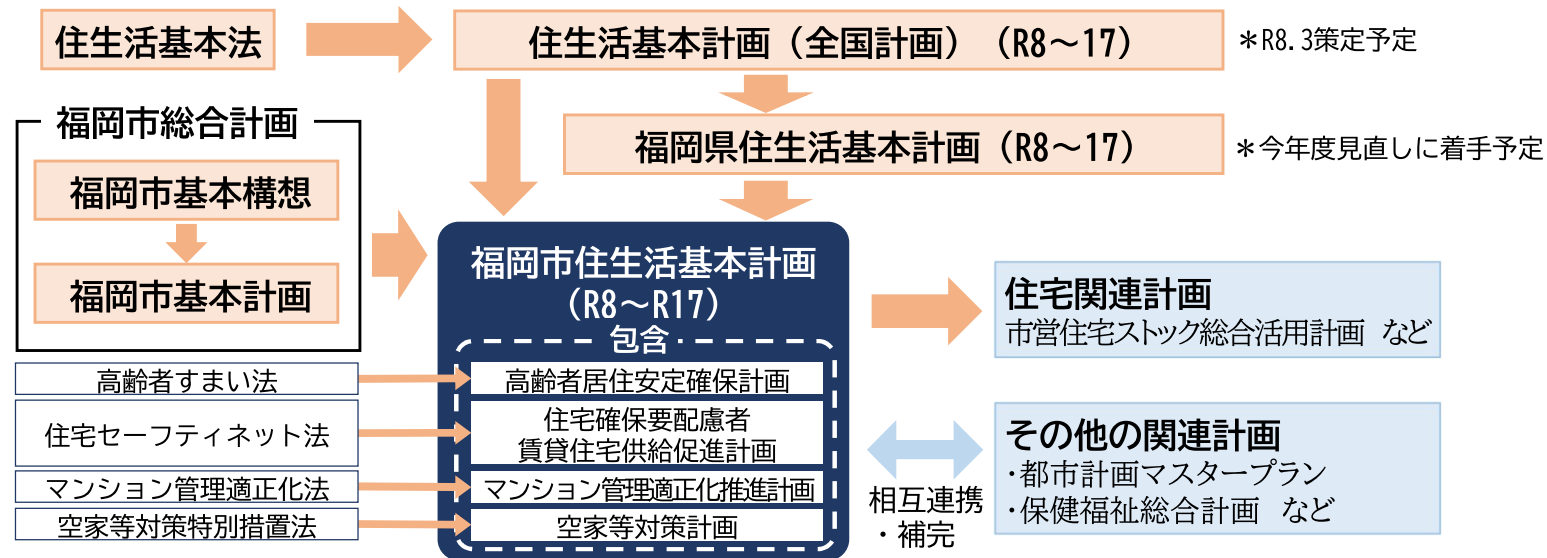


計画の概要

■ 住生活基本計画

上位計画である「福岡市基本計画」や「住生活基本計画(全国計画)」を踏まえるとともに、関連計画との整合を図り、住生活関連施策を総合的かつ一体的に推進するための計画で、住生活に関する将来ビジョンや基本目標、施策の方針などを示すもの。

■ 位置づけ



■ 住生活の定義及び範囲

『住生活とは…3つの「住」
住宅、住環境、コミュニティ（住民活動）に関わるもの』

- 住宅・住環境等に関するハード・ソフトの両方を含めたもの
 - コミュニティ※(住民活動)により成り立つもの
 - 「生活」に関わるもの
- ※コミュニティという広い範囲の中からソフト的なもの(住民活動)を追加



■ 計画期間

令和8年度から令和17年度(10年間)



4. 改定骨子案 第2章 住生活の現状と課題



社会情勢の変化等

- ・ダイバーシティ(多様性)の重要性の高まり
- ・脱炭素社会に向けた社会的要請
- ・デジタル技術の飛躍的進化
- ・自然災害の激甚化・頻発化
- ・ストック型社会への移行
- ・少子高齢化の急速な進展
- ・孤独・孤立の社会問題化
- ・価値観・ライフスタイルの多様化 など

福岡市の住生活の課題

人に関すること

- ・増加・多様化する住宅確保要配慮者
- ・子育てしやすい居住環境の確保
- ・増加する高齢単身世帯への住生活支援 など

市営住宅

- ・半数以上が高経年である市営住宅の効率的な維持更新
- ・高齢化が進む入居者・団地コミュニティ など

住まい・住環境の視点

- ・高齢者等の入居への貸主の不安感の軽減
- ・分譲マンションの老朽化や居住者の高齢化
- ・世帯数を上回る住宅ストックの有効活用
- ・住宅性能の向上
(耐震性能、省エネ化、バリアフリー化など)
- ・既存住宅流通の促進
- ・希薄化・孤独化する地域コミュニティ など

主な市民意見 (みんなでつくる福岡市の将来計画プロジェクト)や住生活に関連する意向調査)

- ・高齢者になったときに生活できる場所の選択肢がたくさん持てること
- ・安心して子育てと仕事が両立できる環境
- ・独り身の高齢者が安心して住める住居
- ・多様な人が自分らしくいきられるためのまちづくり
- ・災害・有事に備えるまちづくり
- ・犯罪や事故が少ない安心して住めるまち
- ・再生可能エネルギーやEVの推進
- ・高齢者や子育て世帯が孤立せず、安心して暮らせる地域コミュニティ
- ・必要な人が必要な情報を受け取りやすい環境
- ・市民が住宅や居住環境において重要と思うことは、安全性に係る割合が高い など

上位計画の状況

第10次福岡市基本計画 ※R6.12 策定

<住生活に関連する主なポイント>

○分野別目標・施策

- ・多様な市民が輝くユニバーサル都市・福岡の推進
- ・社会全体で子どもを見守り、子どもを望む人が安心して生み育てられる環境づくり
- ・つながりと支え合いの基盤となる地域コミュニティの活性化
- ・安全で快適な生活基盤の整備と災害に強いまちづくり
- ・日常生活における安全・安心の確保と地域福祉の推進
- ・都市と自然が調和したコンパクトで個性豊かなまちづくり
- ・花や緑などによる潤いや安らぎを感じるまちづくり
- ・持続可能で未来につながる脱炭素社会の実現

○計画推進にあたっての基本的な方針

- ・最先端技術の活用(市民の利便性の向上や業務の効率化)

住生活基本計画(全国計画) (R3~R12) ※中間見直し検討中

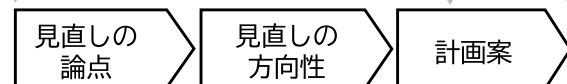
- 目標1. 「新たな日常」、DXの進展等
- 目標2. 安全な住宅・住宅地の形成
- 目標3. 子どもを産み育てやすい住まい
- 目標4. 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等
- 目標5. セーフティネットの構築の整備
- 目標6. 住宅循環システムの構築等
- 目標7. 空き家の管理・除却・利活用
- 目標8. 住生活産業の発展

【中間見直しのスケジュール】

R6.10
着手

R7.11頃
中間とりまとめ

R8.3
策定予定





4. 改定骨子案 第3章 住宅政策の方向性

将来ビジョンと基本目標

■ 改定の方向性

- 福岡市の現状や社会情勢の変化、上位計画等を踏まえて取り組んでいく
- 福岡市の将来ビジョンの実現に向けては、長期的な視点で取り組む必要があることから、これまでの流れを踏襲し、基本目標や基本方針は維持しながら、取り組んでいく
- 住宅の確保に配慮が必要な方にしっかり対応するとともに、「ダイバーシティ（多様性）」、「脱炭素社会の実現」、「DXの推進」を「横断的な視点」と位置付けて、具体的な施策の検討を進めていく

将来ビジョン

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

基本目標		基本方針		横断的な視点		
1	みんなにやさしい 居住環境の形成	1	高齢者世帯が住みやすい居住環境の整備	ダイ バー シ テ ィ （ 多 様 性 ）	脱 炭 素 社 会 の 実 現	D X の 推 進
		2	子育て世帯が住みやすい居住環境の整備			
		3	ユニバーサルデザインの理念による住まいづくり・まちづくりの推進			
2	住宅セーフティネット の充実	4	住宅確保要配慮者の住まいの確保			
		5	住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実			
3	豊かさと安全・安心を そなえた住生活の実現	6	安全・安心な住生活を実現する住まいづくり・まちづくりの推進			
		7	環境に配慮した住まいづくりの推進			
		8	住生活を支えるコミュニティの形成促進			
		9	住み続けられる居住環境の整備			
4	良質な住宅ストックの 将来への継承	10	良好なマンションの形成に向けた取組みの推進			
		11	空き家対策に向けた取組みの推進			
5	活発な住宅市場の形成	12	住宅市場の環境整備			



4. 改定骨子案 第4章 基本方針と施策の展開

基本方針と施策の展開方向

基本目標		基本方針	施策の展開方向	横断的な視点		
1	みんなにやさしい 居住環境の形成	1 高齢者世帯が住みやすい居住環境の整備 ＜高齢者居住安定確保計画＞	① 安心して暮らせる住宅の供給促進 ② 円滑な住替えに向けた支援の充実 ③ 包括的な支援体制の充実	ダ イ バ ー シ テ ィ （ 多 様 性 ）	脱 炭 素 社 会 の 推 進	D
		2 子育て世帯が住みやすい居住環境の整備	① 子育てしやすい住宅の供給促進 ② 子どもの成長に応じた住替えの支援の充実 ③ 子育て環境の整備の促進			
		3 ユニバーサルデザインの理念による 住まいづくり・まちづくりの推進	① すべての人にやさしい住まいづくりの促進 ② 多様な世帯・世代が暮らしやすいまちづくりの促進			
2	住宅セーフティネット の充実 ＜住宅確保要配慮者 賃貸住宅供給促進計画＞	4 住宅確保要配慮者の住まいの確保	① 市営住宅の効率的・計画的な更新 ② 公的賃貸住宅の連携強化 ③ 民間賃貸住宅の有効活用			X
		5 住宅確保要配慮者に対する 居住支援の充実	① 多様な主体と連携した居住支援体制の充実 ② 福祉と連携した入居・生活支援の充実 ③ 災害時の迅速な被災者支援の実施			
3	豊かさと安全・ 安心をそなえた 住生活の実現	6 安全・安心な住生活を実現する 住まいづくり・まちづくりの推進	① 災害に強い住まい・まちづくりの促進 ② 防災に関する地域等の取組みの促進 ③ 防犯性の高い住まい・まちづくりの促進			
		7 環境に配慮した住まいづくりの推進	① 環境に配慮した住宅の供給促進 ② 環境と共生するまちづくりの促進			
		8 住生活を支えるコミュニティの形成促進	① 良好なコミュニティ形成の促進 ② 地域共生に向けた環境整備の促進			
		9 住み続けられる居住環境の整備	① 地域の魅力・特性に応じた居住環境の整備の促進			
4	良質な住宅ストックの 将来への継承	10 良好なマンションの形成に向けた 取組みの推進 ＜マンション管理適正化推進計画＞	① 管理組合の自主的かつ適正な管理運営や円滑な維持修繕・再生の促進 ② 管理不全マンションの予防・改善に向けた適正管理への誘導 ③ 安全・安心・快適な住生活を支える良質な居住環境の確保			実 現
		11 空き家対策に向けた取組みの推進 ＜空家等対策計画＞	① 空き家化の予防・適切な管理の促進 ② 空き家や跡地の利活用の促進 ③ 放置空家等への対策の推進			
5	活発な住宅市場の 形成	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 ② 住まいや住替えに関する情報提供と相談体制の充実			進

4. 改定骨子案 第4章 基本方針と施策の展開

[赤字：第3回からの追記事項]

基本方針1 高齢者世帯が住みやすい居住環境の整備

施策の展開方向① 安心して暮らせる住宅の供給促進

◆民間住宅における高齢者向け住宅の供給促進

- ・サービス付き高齢者向け住宅の登録促進
- ・セーフティネット住宅や居住サポート住宅の登録促進
- ・供給に係る補助制度の周知啓発など

◆高齢者向け施設等の供給促進

- ・介護保険計画に基づく整備（特養、グループホームなど）
- ・大規模団地の建替えに合わせた福祉施設の誘致の促進
- ・空き家改修費補助による福祉施設の整備促進など

◆公的賃貸住宅における高齢者向け住宅の供給促進

- ・高齢者向け住宅の供給
- ・高齢単身世帯向け住宅の供給など

◆民間既存住宅における健康で安心な住まいづくりの促進

- ・バリアフリー化改修の相談対応や補助
- ・断熱改修など住宅の質の向上に係る情報提供（ポータルサイトの開設など）など

高齢者向け住宅への入居支援

施策の展開方向② 円滑な住替えに向けた支援の充実

◆多様な居住ニーズに応じた住替えの支援の充実

- ・住まいサポートふくおかや居住支援法人による入居支援の強化
- ・高齢者世帯の状況を踏まえた住替え費の助成
- ・リバースモーゲージなどの多様な住まい方に対応する制度の情報提供
- ・高齢者の住替えに係る情報提供（市政だよりなど）

◆貸主が賃貸住宅を提供しやすい市場環境の整備

- ・終身建物賃貸借契約の普及促進
- ・居住支援法人による残置物処理の普及促進など

◆公的賃貸住宅における高齢者世帯の入居支援

- ・高齢者の状況を踏まえた入居優遇の推進（優遇制度や募集方法など）
- ・階段移動困難者等への住替えの許可など

施策の展開方向③ 包括的な支援体制の充実

◆在宅生活支援サービスの充実

- DX 在宅生活支援の充実（声の訪問、緊急通報システムなど）
- DX 高齢者見守り活動の充実（居住サポート住宅、見守りダイヤルなど）など

◆在宅生活を支える介護サービスの充実

- ・地域密着サービスの充実（定期巡回・随時対応型訪問介護看護など）など

◆高齢者に対する総合的な支援の充実

- ・地域包括ケアの推進
- ・地域包括支援センターと各種相談機能の充実など



在宅生活支援サービスの取組事例（福岡市）

在宅生活支援「声の訪問」

- 定期的に安否確認を行う必要があるひとり暮らしの高齢者に、電話により原則として毎日1回安否の確認を行い、相談対応も実施（無料）

高齢者見守り活動「見守りダイヤル」

- 自宅を訪問する企業（インフラ、新聞、宅配等）や地域住民が、孤立死の疑いなどの住民の異変に気づいた場合に、通報してもらい、安否確認を実施



＜サービスイメージ＞



＜通報イメージ＞

4. 改定骨子案 第4章 基本方針と施策の展開

基本方針2 子育て世帯が住みやすい居住環境の整備

[赤字：第3回からの追記事項]

施策の展開方向① 子育てしやすい住宅の供給促進

◆民間住宅における子育てしやすい住宅の供給促進

- ・空き家改修費補助による子育て世帯
向け住宅の供給促進

新築や改修などにおける子育てしやすい住まいづくりや補助制度等に係る情報提供(ポータルサイトの開設やガイドラインの作成など)

※仕事と子育ての両立についての情報
提供も検討 など

◆公的賃貸住宅における子育てしやすい住宅の供給推進

- ・新築や既存住宅における子育てしやすい間取りや設備等の導入 など

	青年期	壮年期	中年期	高齢期
ライフステージ(一例)	結婚→出産	子育て	子育て→	退職→セカンドライフ
心身機能について	心身機能旺盛 身体能力・運動能力・認知能力・感情能力・社会能力・創造能力 【身体能力】→各領域 【認知能力】→各領域	身体能力・運動能力 【身体能力】→各領域 【認知能力】→各領域 【感情能力】→各領域 【社会能力】→各領域 【創造能力】→各領域	身体能力・運動能力 【身体能力】→各領域 【認知能力】→各領域 【感情能力】→各領域 【社会能力】→各領域 【創造能力】→各領域	身体能力・運動能力 【身体能力】→各領域 【認知能力】→各領域 【感情能力】→各領域 【社会能力】→各領域 【創造能力】→各領域
メンタル機能について	メンタル機能旺盛 【メンタル機能】→各領域 【感情能力】→各領域 【社会能力】→各領域 【創造能力】→各領域	メンタル機能旺盛 【メンタル機能】→各領域 【感情能力】→各領域 【社会能力】→各領域 【創造能力】→各領域	メンタル機能旺盛 【メンタル機能】→各領域 【感情能力】→各領域 【社会能力】→各領域 【創造能力】→各領域	メンタル機能旺盛 【メンタル機能】→各領域 【感情能力】→各領域 【社会能力】→各領域 【創造能力】→各領域
環境適応性について	環境適応性旺盛 【環境適応性】→各領域 【感情能力】→各領域 【社会能力】→各領域 【創造能力】→各領域	環境適応性旺盛 【環境適応性】→各領域 【感情能力】→各領域 【社会能力】→各領域 【創造能力】→各領域	環境適応性旺盛 【環境適応性】→各領域 【感情能力】→各領域 【社会能力】→各領域 【創造能力】→各領域	環境適応性旺盛 【環境適応性】→各領域 【感情能力】→各領域 【社会能力】→各領域 【創造能力】→各領域
生活機能について	生活機能旺盛 【生活機能】→各領域 【感情能力】→各領域 【社会能力】→各領域 【創造能力】→各領域	生活機能旺盛 【生活機能】→各領域 【感情能力】→各領域 【社会能力】→各領域 【創造能力】→各領域	生活機能旺盛 【生活機能】→各領域 【感情能力】→各領域 【社会能力】→各領域 【創造能力】→各領域	生活機能旺盛 【生活機能】→各領域 【感情能力】→各領域 【社会能力】→各領域 【創造能力】→各領域
健康寿命について	健康寿命旺盛 【健康寿命】→各領域 【感情能力】→各領域 【社会能力】→各領域 【創造能力】→各領域	健康寿命旺盛 【健康寿命】→各領域 【感情能力】→各領域 【社会能力】→各領域 【創造能力】→各領域	健康寿命旺盛 【健康寿命】→各領域 【感情能力】→各領域 【社会能力】→各領域 【創造能力】→各領域	健康寿命旺盛 【健康寿命】→各領域 【感情能力】→各領域 【社会能力】→各領域 【創造能力】→各領域

＜ライフステージやニーズに応じた
支援の情報提供の例（第2回資料）＞

子育てしやすい住宅への入居支援

施策の展開方向② 子どもの成長に応じた住替えの支援の充実

◆多様な居住ニーズに応じた住替えの支援の充実

- ・子育て世帯の状況を踏まえた住替え助成の推進
- ・子育てしやすい住宅や取得に係る金利優遇等の情報提供（ポータルサイトの開設など）
- ・居住支援法人による入居支援 など

◆公的賃貸住宅における子育て世帯の入居支援

- 子育て世帯の状況を踏まえた入居優遇の推進(優遇制度や募集方法など)



＜子育て世帯住替え助成＞

施策の展開方向③ 子育て環境の整備の促進

◆子育て環境向上に資する施設の整備促進

- ・公的賃貸住宅における集会所や広場等の整備・有効活用
(地域活動やイベント等の開催など)
- ・総合設計制度等を活用した交流の場や子育て支援施設等の整備促進
- ・空き家改修費補助による子ども食堂や交流施設等の整備促進【再掲】 など



＜空き家改修のワークショップ＞
(北海道HPより)

◆安心して遊べる場の整備

- ・身近な公園等の整備
- ・公的賃貸住宅における広場の有効活用
- ・子どもプラザの設置 など

◆良好な居住環境の形成促進

- ・建築協定や地区計画等による良好な居住環境の形成促進
- ・住宅の緑化促進(緑化の助成など)
- ・まちなかの花壇の整備・運営
- ・小学校周辺の歩車分離の推進(歩道整備や路側のカラー化など)

子育て環境の整備に係る取組事例（福岡市・UR都市機構）

集会所等を活用したイベント（マナビバ、タベルバ）：福岡市

- 自治会やNPO等との連携により
地域コミュニティを支援



<実施状況>

屋外空間を活用したミクストコミュニティ形成：UR都市機構

- 子どもからシニアまで活用できる
みんなの広場を整備し、イベントを開催



<みんなの広場>



4. 改定骨子案 第4章 基本方針と施策の展開

[赤字：第3回からの追記事項]

基本方針3 ユニバーサルデザインの理念による住まいづくり・まちづくりの推進

施策の展開方向① すべての人にやさしい住まいづくりの促進

多様性 ◆ 公的賃貸住宅におけるユニバーサルデザインの導入推進

- ・機能更新における誰でも使いやすい設備等の導入
- ・建替えにおいて1階は全て車いす使用者向け住戸として整備
- ・医療・介護事業者向け駐車場の導入
- ・集会所のバリアフリー改修

など

多様性 DX 民間住宅におけるユニバーサルデザインの導入促進

- ・市営住宅におけるユニバーサルデザインに係る取組みの情報提供
- ・子どもから高齢者まで住みやすい住まいづくりや改修費補助に関する情報提供（ポータルサイトの開設など）

など

施策の展開方向② 多様な世帯・世代が暮らしやすいまちづくりの促進

多様性 ◆ 地域特性を踏まえた生活支援施設等の導入促進

- ・大規模団地の建替えなどにおける地域の拠点づくりの促進（福祉、子育て、交流機能など）【再掲】
- ・空き家改修費補助による地域貢献施設の整備促進【再掲】

など

多様性 ◆ 多様な世帯・世代が共生する取組みの促進

- ・市営住宅における多様な世帯の共生に繋がる取組みの推進（型別供給や定期募集での優遇制度など）
- ・三世代同居・近居に繋がる支援の推進（住替え助成など）

など

多様性 ◆ 誰もが暮らしやすいまちづくりの促進

- ・「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
- ・「認知症の人にもやさしいデザインの手引き」等の活用促進

など

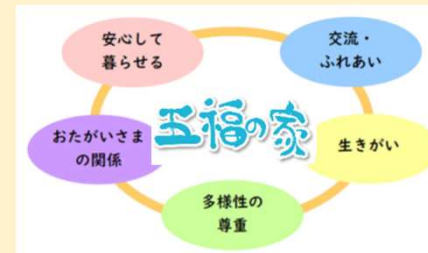
多様性 ◆ 多様な住まい方に対応した取組みの促進

- DX 脱炭素 ◆ 職住一体・職住近接に対応した住まいづくりに係る情報提供や支援（空き家改修費補助など）
- ・外国人が創業する際の入居に係る支援（住居探しサポート、住居等の賃料補助など）
- ・シェアハウスやDIY型賃貸住宅などに係る情報提供、取組みの検討

など

空き家改修費補助による地域貢献施設の整備の例（福岡市社会福祉協議会）

- 福岡市社会福祉協議会が寄贈を受けた土地・建物を「地域貢献等空き家活用補助金（地域貢献型）」を利用して改修し、地域の福祉拠点施設（五福の家）として利用 [R7.3オープン]



<改修前>



<改修後>



【施設概要】

- ・みんなの集いの場（地域カフェ、講座・教室 など）
- ・福祉関係団体などの事務所（貸し出し）
- ・自立援助ホーム
- ・地域の防災倉庫
- ・みんなの畑

地域貢献等空き家活用補助金（地域貢献型）

- 空き家を改修し、こども食堂や福祉施設などの地域活性化に貢献する用途として活用する場合に改修費用等の一部を補助

補助額：最大250万円

※他の空き家活用補助金（子育て居住型等）との併用可

要件：地域コミュニティの維持再生に資する地域貢献施設へ改修すること
10年間活用すること など

4. 改定骨子案 第4章 基本方針と施策の展開



[赤字：第3回からの追記事項]

基本方針4 住宅確保要配慮者の住まいの確保

【住宅確保要配慮者への対応イメージ】

住宅確保要配慮者の住まいの確保については、公営住宅を中核としつつ、公的賃貸住宅と民間賃貸住宅を合わせた賃貸住宅市場全体で対応していく。

賃貸住宅市場全体		
公的賃貸住宅		民間賃貸住宅
公営住宅	公社・UR賃貸住宅等	
・真に困窮する者に公平かつ的確に賃貸住宅を供給	・公営住宅を補完 ・入居者の負担軽減や住宅の質の向上のための助成を的確に実施 など	・住宅確保要配慮者の入居を拒まない (セーフティネット住宅) など

施策の展開方向① 市営住宅の効率的・計画的な更新

◆ストック総合活用計画に基づく効率的・計画的な機能更新の推進

- ・管理戸数を維持しながら、「市営住宅ストック総合活用計画」に基づき建替えや改善を実施
- ・空き住戸の有効活用の促進 など

◆大規模団地の建替えに合わせた地域の拠点の形成

- ・地域課題等を踏まえた福祉施設等の導入【再掲】
- ・集会所や広場等の整備・有効活用 など



<ユニバーサルデザインのイメージ>

◆誰もが安心して暮らすことができる居住環境の形成

- ・ユニバーサルデザインの理念に基づく機能更新の実施
- ・良好なコミュニティの形成に配慮した多様な住戸タイプの供給
- ・高齢単身世帯向け福祉的配慮の実施 など

施策の展開方向② 公的賃貸住宅の連携強化

◆公的主体との連携強化

- ・公的主体との情報共有、連携した情報提供 など

多様性 ◆公的賃貸住宅におけるセーフティネット機能の強化

- ・公的賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅等の登録促進
- ・公的賃貸住宅における自立支援スキームの実施
- DX ・公的賃貸住宅におけるIoTを活用した高齢者見守りスキームの実施 など

施策の展開方向③ 民間賃貸住宅の有効活用

多様性 ◆セーフティネット住宅等の供給促進

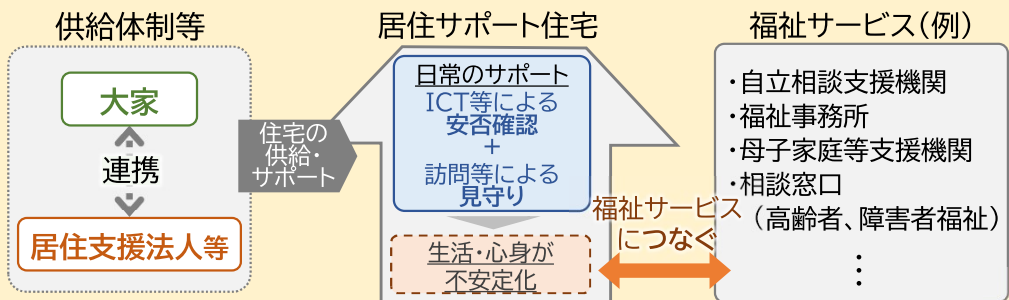
- ・セーフティネット住宅や居住サポート住宅の登録促進【再掲】
- ・貸主が賃貸住宅を提供しやすい取組の促進や、家賃低廉化補助等の経済的支援の実施 など

◆セーフティネット住宅等の質の向上の促進

- 脱炭素 ・セーフティネット住宅や居住サポート住宅の改修費補助 など
- DX

居住サポート住宅の制度概要

- 居住支援法人等が大家と連携し、
 - ① 日常の安否確認、訪問等による見守り
 - ② 生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎを行う



4. 改定骨子案 第4章 基本方針と施策の展開



[赤字：第3回からの追記事項]

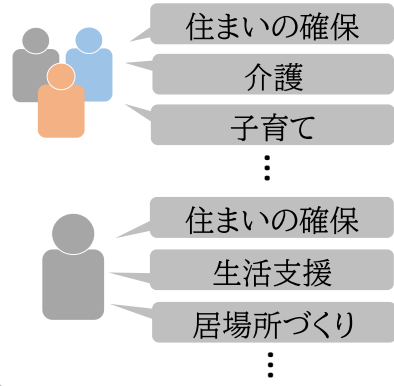
基本方針5 住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実

【居住支援の全体像（対応イメージ）】

住宅確保要配慮者は、生活面でも課題を抱えている場合が多いことから、福祉施策と住宅施策が緊密に連携し、相談から住まいの確保、入居後の生活支援まで、総合的・包括的に支援していく。

○ 居住支援体制

複合的な課題を抱える世帯



支援

連携

住宅施策

- ・居住支援協議会
- ・居住支援法人 など

福祉施策

- ・地域ケア会議（高齢者）
- ・生活自立支援センター など

○ 住宅確保要配慮者への居住支援

相談 → 物件探し → 入居 → 生活 → 退去

入居支援

生活支援

- ・物件・不動産業者の紹介
- ・支援プランの作成・必要なサービスのコーディネート
- ・シェルター等への一時的な入居支援
- ・契約時の保証人の引受 など

- ・安否確認・緊急時対応
- ・定期・随時の訪問
- ・生活支援
- ・金銭、財産管理
- ・就労支援 など

- ・死後事務委任
- ・家財処分・遺品整理
- ・葬儀・納骨 など

入居から退去まで切れ目のない支援を図っていく

施策の展開方向① 多様な主体と連携した居住支援体制の充実

◆ 福岡市居住支援協議会の充実

- ・公的・民間賃貸住宅事業者等との情報共有や効果的な支援策の検討 など

◆ 居住支援法人等との連携強化

- ・居住支援協議会を通じた居住支援法人等との情報共有や連携強化 など

施策の展開方向② 福祉と連携した入居・生活支援の充実

◆ 入居から退去まで切れ目のない支援の充実

- ・住まいサポートふくおかや居住支援法人による入居・居住支援や相談対応
- ・住まいサポートふくおかにおける福祉事業や支援団体との連携の強化・拡充 など

◆ 公的賃貸住宅における支援の充実

- ・住宅確保要配慮者の状況を踏まえた入居者募集や入居優遇（家賃負担軽減など）の実施
- ・交流等による入居者の孤立化防止や福祉事業と連携した支援の推進 など

◆ 貸主が賃貸住宅を提供しやすい市場環境の整備

- ・居住支援法人による残置物処理の普及促進、居住サポート住宅の供給促進
- ・外国人の入居・居住に係る支援（多言語案内、貸主への周知啓発など）
- ・貸主の不安感軽減に資する制度等の周知 など

施策の展開方向③ 災害時の迅速な被災者支援の実施

◆ 市営住宅の一時提供

- ・被災者への迅速な空き住戸の一時提供 など

◆ 被災者支援の充実

- ・住宅の応急処置に係る協力体制の構築（関係団体との協定締結など）など

◆ 応急仮設住宅提供に係る体制の充実

- ・応急仮設住宅提供の協力体制の構築（関係団体との協定締結など）

- ・仮設住宅の建設用地の確保や配置計画の作成等（多様性への配慮など）

- ・仮設住宅の入居手続きのオンライン化 など

4. 改定骨子案 第4章 基本方針と施策の展開



赤字：第3回からの追記事項

基本方針6 安全・安心な住生活を実現する住まいづくり・まちづくりの推進

基本方針7 環境に配慮した住まいづくりの推進

防災

施策の展開方向① 災害に強い住まい・まちづくりの促進

◆住宅の耐震化の促進

- ・木造戸建て住宅や共同住宅の耐震診断・耐震改修費等の補助
- ・耐震化に係るセミナー等の開催や補助制度、税制特例の情報提供など



<木造戸建住宅耐震改修工事費補助事業>

◆安全な居住環境の形成促進

- ・狭あい道路の拡幅に係る補助
- ・ブロック塀等の除却費の補助
- ・感震ブレーカーの周知啓発
- ・木造密集地域への補助制度等の周知啓発や必要な取組みの検討 など

◆防災力向上に資する整備促進

- ・災害時の避難場所等を補完する広場や集会所の整備の促進
- ・太陽光発電とあわせた蓄電池の導入 など

施策の展開方向② 防災に関する地域等の取組みの促進

◆地域防災力の向上の促進

- ・マンション管理計画認定制度等による防災に係る取組みの促進
- ・自主防災組織への防災訓練等の活動支援
- ・避難者を支援する防災アプリの普及啓発 など

◆防災に関する周知啓発

- ・マンション防災・減災マニュアルの周知啓発
- ・総合ハザードマップの周知啓発
- ・防災に係る情報提供や出前講座等の実施 など

施策の展開方向③ 防犯性の高い住まい・まちづくりの促進

◆防犯性の高い住まい・まちづくりの周知啓発

- ・住まいづくりの手引き等による防犯性の向上に係る情報提供 (IT機器の活用など)
- ・防犯環境設計指針の広報啓発 など

◆地域防犯力の向上の促進

- ・地域の防犯活動の支援 (安全安心マップの作成支援など)
- ・地域の防犯体制の強化促進 (街頭防犯カメラやLED防犯灯の設置補助 など) など

防災

施策の展開方向① 環境に配慮した住宅の供給促進

◆民間住宅における環境に配慮した住宅の供給促進

- ・長期優良住宅の普及促進
- ・断熱改修や住宅用エネルギーシステム設置等に係る補助
- ・省エネ性能表示制度や耐震改修等の機会を捉えた断熱改修の周知啓発
- ・ZEHや断熱改修等のメリットがわかるデータ収集及び情報提供
- ・断熱改修等の補助や金利・税制優遇等の一元的な情報提供 (ポータルサイトの開設など) など

◆公的賃貸住宅における環境に配慮した住宅の供給促進

- ・ZEH水準の省エネ性能を確保した住宅の整備推進
- ・太陽光発電設備の適所での活用など市営住宅に適した脱炭素の取組みの検討 など

施策の展開方向② 環境と共生するまちづくりの促進

◆緑化の促進

- ・住宅の緑化促進 (緑化の助成など) 【再掲】
- ・緑化に係る啓発 など

◆脱炭素に資する設備等の導入促進

- ・集合住宅等における充電設備設置費の補助
- ・宅配ボックスの普及啓発 など

◆木材利用の促進

- ・公的賃貸住宅における木材利用の推進
- ・木材利用の事例等に係る情報提供
- ・市営住宅集会所等の木造化 など



<充電設備設置費補助>



<グリーンビル促進事業>



4. 改定骨子案 第4章 基本方針と施策の展開



赤字：第3回からの追記事項

基本方針8 住生活を支えるコミュニティの形成促進

施策の展開方向① 良好なコミュニティ形成の促進

◆コミュニティ形成に向けた周知啓発

- DX**・地域コミュニティサイトによる自治会等の情報発信
- ・マンションにおける居住者名簿の作成や交流(多世代・同世代など)の促進
- ・集合住宅向けの自治会・町内会加入の促進 など

◆活動場所の確保に係る支援

- ・集会施設の新築・購入や借り上げに係る費用の補助
- 脱炭素**・空き家改修費補助による交流施設の整備促進【再掲】 など

◆公的賃貸住宅における取組みの充実

- 多様性**・コミュニティバランスに配慮した住宅の供給・入居支援(多様な住戸の供給、子育て世帯の優先入居など)
- ・集会所や広場を活用した地域活動やイベント等の開催【再掲】
- ・コミュニティガーデンの導入や利用の促進 など

◆自治会等の活動に係る支援

- ・町内会活動に対する支援補助金
- ・地域活動の経験等を有する専門家の派遣 など

施策の展開方向② 地域共生に向けた環境整備の促進

多様性 ◆地域の交流拠点の整備の促進

- ・大規模団地の建替えなどにおける地域の拠点づくりの促進(交流の場など)【再掲】
- 脱炭素**・地域利用を考慮した集会所や広場等の屋外環境の整備促進 など

◆イベント等による繋がり創出

- ・大学やNPO等と連携した周辺地域を含む地域活動やイベント等の開催(多世代・同世代など)【再掲】 など



<子育て世帯向けのイベント>
(北海道HPより)

基本方針9 住み続けられる居住環境の整備

施策の展開方向① 地域の魅力・特性に応じた居住環境の整備の促進

◆良好な居住環境の形成促進

- 多様性**・地域主体のまちづくりルールの策定支援(建築協定、地区計画など)
- DX**・大規模団地の建替えなどにおける地域の拠点づくりの促進(福祉、子育て、交流機能など)【再掲】
- ・地域における施設の立地状況等のわかりやすい情報提供(校区データ、安全安心マップなど) など

◆農山漁村地域等における定住化の促進

- 脱炭素**・市街化調整区域の定住化の促進(区域指定型制度の活用、空き家の活用など)
- 脱炭素**・離島振興に資する定住化の推進(空き家や市営住宅の活用など)
- ・農林水産業の担い手確保に資する入居・居住に係る支援(新規漁業就業者向けの家賃補助など) など

◆郊外の住宅団地や団地型マンションの維持修繕・再生の促進

- 脱炭素**・住宅のリフォーム等の促進による適切な管理・更新の促進
- ・子育て世帯の住替えや既存住宅の流通の促進による空き家の抑制
- ・人口動向等の状況を把握しながら、地域ごとの課題を踏まえた対策の検討 など

成果指標の「公的賃貸住宅における地域の拠点の導入」の定義(イメージ)

- 公的賃貸住宅において、建替えにより創出した将来活用地(余剰地)や、既存団地内に、地域課題解決に資する、福祉施設や子育て支援施設、交流施設など、地域の利便や治安を向上に繋がる施設を導入すること

<市営住宅の将来活用地での導入事例>



医療モール



高齢者施設等

<UR既存団地での導入事例>



コミュニティカフェ

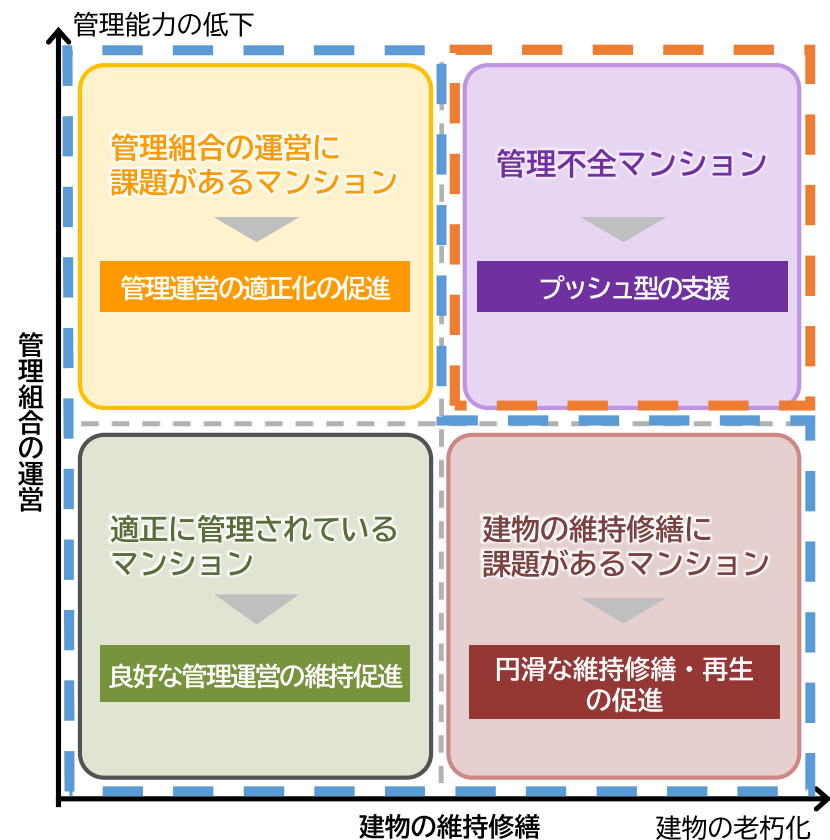
4. 改定骨子案 第4章 基本方針と施策の展開



[赤字：第3回からの追記事項]

基本方針10 良好なマンションの形成に向けた取組みの推進

【施策の見取図（対応イメージ）】



施策の展開方向① 管理組合の自主的かつ適正な管理運営や円滑な維持修繕・再生の促進

◆良好な管理運営の維持促進

- ・マンション管理計画認定制度の周知啓発、認定に向けた支援
- ・マンション管理基礎セミナーやマンション管理の手引き等による情報提供・啓発 など

◆円滑な維持修繕・再生の促進

- ・長期修繕計画の作成・見直しに係る支援
- ・建替え、敷地売却、リノベーション等の検討に係る支援
- ・マンション再生法に基づく総合設計制度による容積率や高さ制限の緩和
- ・維持修繕・再生に係る事例・先進的な取り組みやデータ等の情報提供（ポータルサイトの開設など） など

◆管理運営の適正化の促進

- ・専門家による相談対応
- ・マンション管理士の派遣
- ・マンション管理規約の適正性の診断 など

脱炭素
DX

施策の展開方向② 管理不全マンションの予防・改善に向けた適正管理への誘導

◆マンションの管理運営状況の把握

- DX・マンション管理組合実態調査やフォローアップ調査等による管理運営状況の実態把握の推進
- ・実態調査等の回答率向上に向けた方策の検討 など

◆管理不全マンション等へのプッシュ型の支援

- ・実態調査等を踏まえた管理不全マンションや予備軍への改善に向けた働きかけの強化
- ・必要に応じた助言・指導・勧告 など

管理適正化の促進

施策の展開方向③ 安全・安心・快適な住生活を支える良質な居住環境の確保

◆マンションの防災力向上の促進

- ・マンション防災・減災マニュアルの周知啓発【再掲】
- ・マンション管理計画認定制度等による防災に係る取組みの促進【再掲】 など

多様性

◆良好なコミュニティ形成の促進

- ・マンションにおける居住者名簿の作成や交流(多世代・同世代など)の促進【再掲】
- ・集合住宅向けの自治会・町内会加入の促進【再掲】 など

◆良好な居住環境の形成に向けた周知啓発

脱炭素
DX

- ・防災やコミュニティ形成・生活支援、断熱改修などの質の向上等に係る情報提供（ポータルサイトの開設など）
- ・所有者としての役割の自覚を促す周知啓発 など

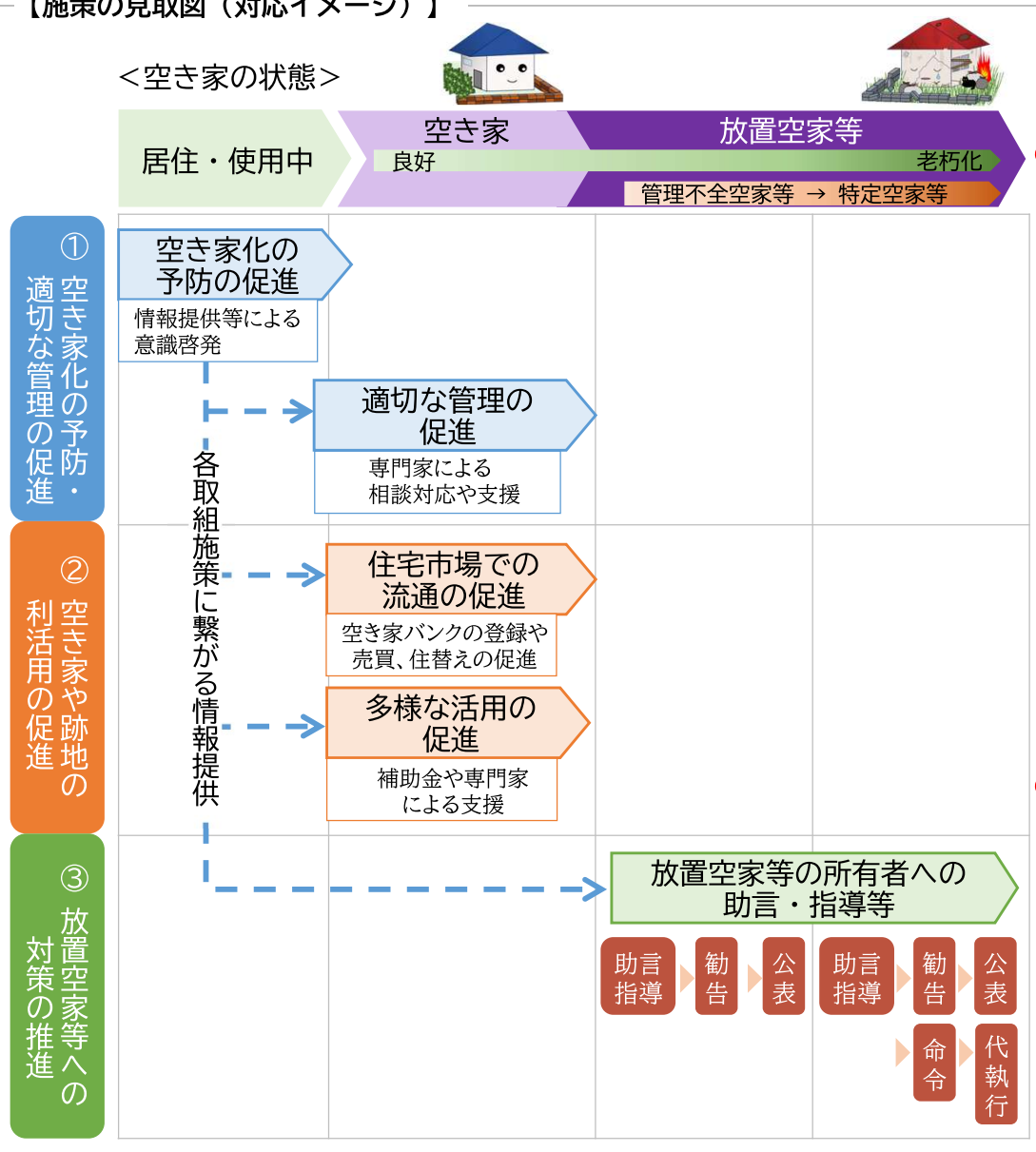


<マンション居住者向けの手引き>

4. 改定骨子案 第4章 基本方針と施策の展開

基本方針11 空き家対策に向けた取組みの推進

【施策の見取図（対応イメージ）】



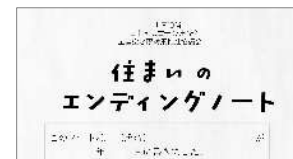
施策の展開方向① 空き家化の予防・適切な管理の促進

◆空き家化の予防の促進

- DX**
- ・利活用や放置空き家等の解消につながる情報提供、セミナー等による意識啓発 (ポータルサイトの開設、プッシュ型の情報提供や子育てしやすい住宅の情報提供など)
 - ・住まいのエンディングノートの普及啓発など

◆適切な管理の促進

- ・専門家による相談対応
- ・関係団体等と連携した適正管理の取組みや空家等管理活用支援法人等の活用の検討 など



<住まいのエンディングノート>

施策の展開方向② 空き家や跡地の利活用の促進

◆住宅市場での流通の促進

- DX**
- ・空き家バンクの登録促進
 - ・空き家の処分を促す譲渡所得の特別控除の周知
 - ・子育て世帯・高齢者世帯への住替え費の補助【再掲】
 - ・プッシュ型の情報提供
 - ・子育て世帯向けの流通促進 など

◆多様な活用の促進

- 多様性** **脱炭素**
- ・地域貢献施設等としての活用に係る空き家改修費の補助【再掲】
 - ・マッチングを行っている社会貢献型空き家バンクや福岡県空き家活用サポートセンターの周知・利用促進
 - ・関係団体等と連携した利活用の取組みや空家等管理活用支援法人等の活用の検討 など

施策の展開方向③ 放置空き家等への対策の推進

◆放置空き家等の所有者等への助言・指導等

- ・管理不全空き家等や特定空き家等の所有者等への助言・指導
- ・特定空き家等の除去
- ・所有者不明空き家等に対する財産管理制度による処分の促進 など

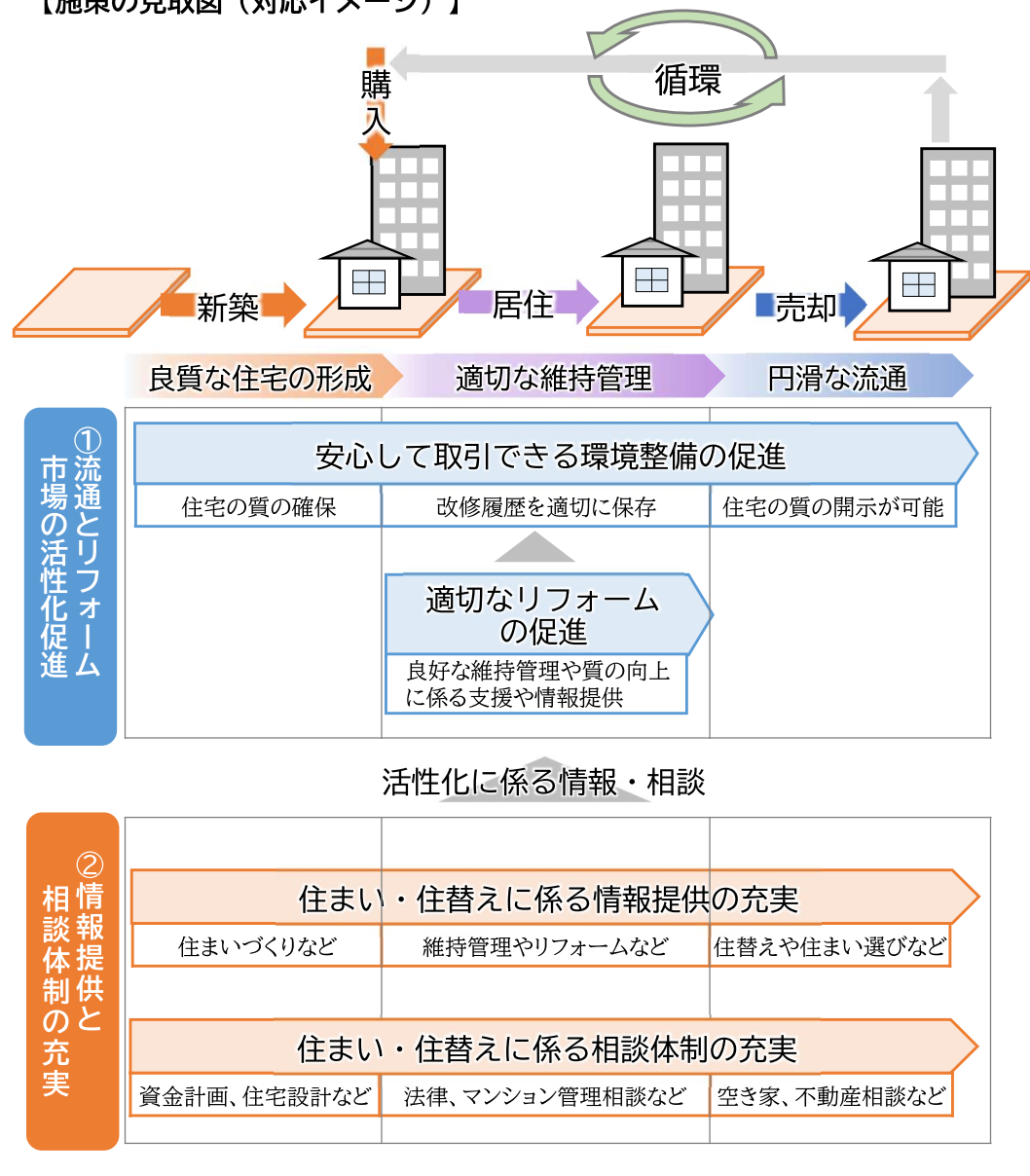
4. 改定骨子案 第4章 基本方針と施策の展開



[赤字：第3回からの追記事項]

基本方針12 住宅市場の環境整備

【施策の見取図（対応イメージ）】



施策の展開方向① 既存住宅の流通とリフォーム市場の活性化促進

◆安心して取引できる環境整備の促進

- ・長期優良住宅やマンション管理計画認定制度の普及促進
- DX 住宅の改修等履歴の保存の促進
- ・住まいの健康診断(インスペクション)の普及促進
- ・リバースモーゲージなどの多様な住まい方に対応する制度の情報提供【再掲】
- ・関係団体等と連携した流通促進に資する取組みの検討 など

◆適切なリフォームの促進

- 脱炭素 断熱改修や空き家活用に係る費用の補助【再掲】
- DX リフォームに係る補助制度やメンテナンス時期等の情報提供(ポータルサイトの開設など) など

施策の展開方向② 住まいや住替えに関する情報提供と相談体制の充実

◆住まい・住替えに係る情報提供の充実

- 多様性 DX マンション管理や住まいづくり、公的賃貸住宅ガイド等に係る冊子の充実
- ・住替え支援や住まい選びのポイント等に係る情報提供
- ・周知対象者の特性を踏まえた各種制度に係る情報提供・周知
- ・主な分野において、情報が一元化されたポータルサイトの開設【再掲】(誰もが容易にアクセスでき、ほしい情報が得られるWebメディアなど) など

◆住まい・住替えに係る相談体制の充実

- ・住宅相談コーナーにおける相談対応
- ・専門家による相談対応
- DX 相談体制の強化 など



4. 改定骨子案 第4章 基本方針と施策の展開

成果指標

※促進に向けた設定の考え方：①上位計画や関連計画に目標があるものは、その計画との整合を図る
②現在高い水準にあると考えられるものは、その水準を維持する
③それ以外のものは、市と全国（平均）のトレンドの高い方を踏まえて算定する

[赤字：第3回からの追記事項]

基本方針		成果指標	初期値	中間値(R12)	目標値(R17)	目標値設定の考え方
1	高齢者世帯が住みやすい居住環境の整備	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	5.2% (R6)	5.2%	5.2%	現在の水準を維持
		高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	11.8% (R5)	15%	17%	全国のトレンドを踏まえて算定
2	子育て世帯が住みやすい居住環境の整備	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	38.6% (H30)	(検討中)	(検討中)	今後公表されるR5調査結果を踏まえて検討
		市営住宅の全募集戸数に対する子育て世帯向け募集戸数の割合	31.0% (R6)	30%以上	30%以上	現在の水準を維持
3	ユニバーサルデザインの理念による住まいづくり・まちづくりの推進	共用部分がバリアフリー化されている共同住宅の割合	24.8% (R5)	27%	29%	全国のトレンドを踏まえて算定
		市営住宅の車いす利用者向け住宅の供給戸数（R5年度からの累計）	57戸 (R6)	260戸	410戸	「福岡市政策推進プラン」に整合
4	住宅確保要配慮者の住まいの確保	市営住宅の機能更新（建替・改善）の戸数（R3年度からの累計）	9,935戸 (R6)	23,130戸	34,130戸	「福岡市政策推進プラン」に整合
		セーフティネット住宅等への入居戸数	6,183戸 (R6)	7,230戸	8,320戸	「福岡市政策推進プラン」に整合
5	住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実	住まいサポートふくおかの成約件数（累計）	614件 (R6)	1,090件	1,490件	「福岡市政策推進プラン」に整合
		市営住宅の募集戸数	1,095戸 (R6)	1,000戸程度	1,000戸程度	現在の水準を維持
6	安全・安心な住生活を実現する住まいづくり・まちづくりの推進	新耐震基準が求める耐震性能を有する住宅の割合（耐震化率）	91.9% (R5)	(検討中)	(検討中)	「福岡市耐震改修促進計画」に整合
		敷地に接する道路の幅員（4m以上）が確保できている住宅の割合	73.6% (R5)	75%	76%	市のトレンドを踏まえて算定
7	環境に配慮した住まいづくりの推進	認定長期優良住宅のストック数（累計）	15,090戸 (R6)	21,450戸	26,800戸	市のトレンドを踏まえて算定
		一定の断熱性能を有する住宅の割合	18.8% (R5)	24%	28%	全国のトレンドを踏まえて算定
8	住生活を支えるコミュニティの形成促進	地域活動に参加したことがある市民の割合（過去1年）	38.7% (R6)	43%	45%	「福岡市政策推進プラン」に整合
9	住み続けられる居住環境の整備	治安に満足している世帯の割合	80.2% (R5)	80%以上を維持	80%以上を維持	現在の水準を維持
		利便に満足している世帯の割合	81.1% (R5)	80%以上を維持	80%以上を維持	現在の水準を維持
		公的賃貸住宅における地域〆拠点の導入数（R8年度からの累計）	—	6拠点	12拠点	チャレンジ目標（1拠点/年以上導入）
10	良好なマンションの形成に向けた取組みの推進	マンション管理計画認定制度の登録棟数（累計）	34棟 (R6)	70棟	110棟	「福岡市政策推進プラン」に整合
		管理運営状況を把握しているマンション管理組合の割合	38.9% (R5)	50%	60%	チャレンジ目標（100棟/年以上把握）
		30年以上の長期修繕計画に基づく修繕計画積立金を策定している管理組合数	159件 (R3)	340件	440件	全国のトレンドを踏まえて算定
11	空き家対策に向けた取組みの推進	居住目的のない空き家の数	13,300戸 (R5)	14,840戸	15,890戸	現在の水準（空き家率）を維持
12	住宅市場の環境整備	全住宅購入数に対する中古住宅数の割合	25.8% (R5)	28%	30%	全国のトレンドを踏まえて算定
		住宅におけるリフォームの受注高	676億円 (R5)	685億円	691億円	「福岡市政策推進プラン」に整合

総括指標	住んでいる住宅及び居住環境に満足している世帯の割合	84.3% (R5)	85%程度を維持	85%程度を維持	現在の水準を維持	26
------	---------------------------	------------	----------	----------	----------	----



4. 改定骨子案 第4章 基本方針と施策の展開



補完指標

- 各基本方針の達成状況を確認するための**成果指標**の設定と合わせ、成果指標に関係する事業の進捗などが分かる数値などを**補完指標**として設定する
- 補完指標は、目標値を設定せず、成果指標の達成度合いを側面的に評価・補完するための指標とする

基本方針		成果指標	補完指標
1	高齢者世帯が住みやすい居住環境の整備	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	○ サービス付き高齢者向け住宅の登録件数 ○ 住宅改造に係る助成件数 ○ 断熱改修に係る補助件数（国・県・市）
2	子育て世帯が住みやすい居住環境の整備	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 市営住宅の全募集戸数に対する子育て世帯向け募集戸数の割合	○ 子育て世帯住替えに係る助成件数 ○ 市営住宅における3DK以上の住戸の新規供給戸数 ○ 小学校周辺の歩車分離率
3	ユニバーサルデザインの理念による住まいづくり・まちづくりの推進	共用部分がバリアフリー化されている共同住宅の割合 市営住宅の車いす使用者向け住宅の供給戸数（R5年度からの累計）	○ 共用部分がバリアフリー化されている市営住宅の割合 ○ 共用部分がバリアフリー化されている民間賃貸住宅の割合
4	住宅確保要配慮者の住まいの確保	市営住宅の機能更新（建替・改善）の戸数（R3年度からの累計） セーフティネット住宅等への入居戸数	○ セーフティネット住宅の登録戸数 ○ 居住サポート住宅の認定戸数
5	住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実	住まいサポートふくおかの成約件数（累計） 市営住宅の募集戸数	○ 住まいサポートふくおかの相談件数 ○ 居住支援協議会の協力店数 ○ 市営住宅における随時募集・住替え等による入居戸数
6	安全・安心な住生活を実現する住まいづくり・まちづくりの推進	新耐震基準が求める耐震性能を有する住宅の割合（耐震化率） 敷地に接する道路の幅員（4m以上）が確保できている住宅の割合	○ 住宅の耐震化に係る補助戸数 ○ 狭あい道路の占める割合
7	環境に配慮した住まいづくりの推進	認定長期優良住宅のストック数（累計） 一定の断熱性能を有する住宅の割合	○ 既存住宅の省エネ部位ラベルの表示件数 ○ 断熱改修に係る補助件数（国・県・市）【再掲】 ○ 住宅用エネルギーシステム設置補助による導入数
8	住生活を支えるコミュニティの形成促進	地域活動に参加したことがある市民の割合（過去1年）	○ 町内会活動支援に係る補助件数 ○ 公的賃貸住宅団地における地域活動・イベント等の参加人数
9	住み続けられる居住環境の整備	治安に満足している世帯の割合 利便に満足している世帯の割合 公的賃貸住宅における地域の拠点の導入数（R8年度からの累計）	○ 防犯灯・街頭防犯カメラの設置等に係る補助金活用団体数 ○ 建築協定・地区計画の数 ○ 区域指定型制度の指定面積 ○ 将来活用地の活用件数
10	良好なマンションの形成に向けた取組みの推進	マンション管理計画認定制度の登録棟数（累計） 管理運営状況を把握しているマンション管理組合の割合 30年以上の長期修繕計画に基づく修繕計画積立金を策定している管理組合数	○ マンション管理基礎セミナーの受講者数 ○ マンションの管理適正化や再生検討に係る支援数（助成・専門家派遣等） ○ 長期修繕計画作成・見直しに係る補助件数
11	空き家対策に向けた取組みの推進	居住目的のない空き家の数	○ 空き家セミナーの受講者数 ○ 空家特措法に基づく指導対象件数と是正件数
12	住宅市場の環境整備	全住宅購入数に対する中古住宅数の割合 住宅におけるリフォームの受注高	○ 住まいの健康診断の実施件数 ○ 住宅に係るポータルサイトの閲覧数（作成後） ○ 断熱改修に係る補助件数（国・県・市）【再掲】



4. 改定骨子案 第5章 推進に向けて

役割分担及び連携

将来ビジョンの実現に向けた各主体の役割の概要

- 将来ビジョンの実現に向け、多様な主体が役割を認識し、連携を図りながら、施策を推進していくことが重要
- 福岡市は、多様な主体の連携が円滑に進むよう、調整の役割を担う

【各主体の主な役割】

	取組みと参加する主体の例		
	住替え支援 〔住まい サポート ふくおか〕	流通促進 〔住宅市場 活性化協議会〕	地域イベント の開催
市民			
・所有する住宅の状況が周辺の生活環境に影響を及ぼすことを十分に自覚し、定期的な修繕や点検、樹木の剪定等を行うなど、住宅や敷地内の適切な維持管理を通じて良好な住環境づくりに取り組む ・コミュニティは豊かな住生活を送るために不可欠であり、非常時には助け合いの基盤となることや、自らが地域コミュニティの一員であることを自覚し、地域活動に積極的に参加・協力するなど、住みよい地域づくりに取り組む			●
地域・NPO等 （地域、NPO、専門家、大学など）			
・行政では把握しにくい課題や地域のニーズを的確に捉え、より実効性のある施策を立案・提案するなど、施策推進のパートナーとして取り組む ・それぞれの特徴や強みを生かして連携・協力し、良好な住環境の形成や地域課題の解決に向け、主体的に取り組む	●		●
民間事業者 （住宅関連業者、福祉関連事業者など）			
・住宅関連事業者は、安全で快適な住宅の質の確保や適切な維持管理サービスの提供、住宅市場の流通促進に取り組む ・福祉関連事業者は、多様な世帯が住み慣れた家や地域で安心して暮らし続けられるよう、様々なニーズを踏まえた入居・生活支援に取り組む	●	●	●
公的主体 （住宅供給公社、UR都市機構、住宅金融支援機構、社団法人など）			
・福岡市と連携し、本計画を踏まえた効果的な施策展開を図り、良質な賃貸住宅の供給や、住宅セーフティネットの機能強化を推進する ・団地の再生等を通じて、地域の地域コミュニティの活性化に取り組む	●	●	
福岡市			
・将来ビジョンの実現に向け、各主体に対して本計画の周知と理解を求める ・良質な住まいづくりや適切な維持管理を促進し、良質な住宅ストックを将来に継承する ・福祉をはじめとする関係部局と連携しながら、多様な主体の連携が円滑に進むよう調整の役割を担うことにより、多様化する課題や市民ニーズに的確に対応できる体制を構築し、より効果的な施策を総合的に展開する	●	●	