

用語解説

1. 市営住宅ストック総合活用計画（資料 1）

市営住宅のストックを有効活用するための取組方針と、一定期間を対象とした建替・改善等の整備内容や計画修繕等の維持管理について定めた計画。

2. 福岡市高齢者居住安定確保計画（資料 1）

住宅関連施策と福祉関連施策の一体的な取組みを総合的かつ計画的に推進することにより、高齢者の居住の安定を確保し、安心して暮らせる社会を実現することを目的として平成 25 年 1 月に策定した計画。

3. 公営住宅（資料 2-1）

公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で供給される住宅。

4. 市営住宅（資料 2-1）

公営住宅，改良住宅，再開発住宅等の公的賃貸住宅のうち，福岡市が管理している住宅。

5. 高齢者向け優良賃貸住宅事業（資料 2-1）

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき，民間一の土地所有者等に対して，建設費の一部補助や家賃減額補助を行い，高齢者に配慮した良質な賃貸住宅の供給の促進を図るもの。

6. 福岡市高齢者賃貸住宅居住支援事業（資料 2-1）

福岡市の民間賃貸住宅市場を活用し，高齢者世帯の民間賃貸住宅への入居を促す制度。

7. 福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例（資料 2-1）

中高層建築物等の建築に伴う建築紛争を未然に防止するために，建築主等に標識の設置や計画概要等の事前説明等を義務づけるとともに，市による調整や調停委員会による調停制度を設け，建築紛争の予防や調整に努めている。

8. 福岡市建築基準法施行条例（建築物の敷地と道路との関係）（資料 2-1）

建築物の延べ面積が 1,000 m²を超える建築物の敷地は，原則として幅員 6 m 以上の道路に 6 m 以上接し，その部分に主要な出入口を設けなければならない。

9. 狭あい道路拡幅整備事業（資料 2-1）

狭あい道路の解消による安全な住宅市街地の形成や，建築確認・不動産取引時のトラブル防止による建築活動の円滑化を図るため，地方公共団体に対して狭あい道路の調査・測量，データベースの構築・運営，狭あい道路の拡幅整備に係る用地費，舗装費等について交付金を交付するもの。

10. 総合設計制度（資料 2-1）

都市計画で定められた制限に対して，建築基準法で特例的に緩和を認める制度の一つで，公開空地の確保により市街地環境の整備改善に資する計画を評価し，容積率，高さ制限，斜線制限などを緩和するもの。

1 1. 公開空地（資料 2-1）

建築基準法の総合設計制度で、開発プロジェクトの対象敷地に設けられた空地のうち、一般に開放され自由に通行または利用できる区域。

1 2. 住宅セーフティネット（資料 2-1）

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などの住宅を確保するのが困難な者（住宅確保要配慮者）に対してその居住を支援する仕組みをいう。

1 3. ポイント方式（資料 2-1）

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から優先的に入居者を決定する方式。

1 4. 障害者自立支援法（資料 2-1）

地域社会における共生の実現に向けて障害福祉サービスの充実等障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するため、障害者自立支援法を改正したもの。

1 5. 居住支援協議会（資料 2-1）

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供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）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。

1 6. 随時募集（資料 2-1）

多回数申込や住宅に困窮する世帯の状況など、特別の要件を満たす世帯の入居申込を随時受け付け、資格審査会で承認後、登録制により、対象住宅に空き家が出た場合に、入居者を決定する制度。

1 7. ハウスシェアリング（資料 2-2）

ひとつの住居を親族関係や恋愛関係にない他人同士が、共同で借りたり、共有して居住すること。

1 8. デイサービス（資料 2-2）

要介護の利用者が施設に通って、入浴、排せつ、食事などの介護その他の日常生活上の世話や機能訓練を受けられる介護サービス。

1 9. 特定優良賃貸住宅供給事業（資料 2-2）

「特定優良賃貸住宅の供給促進に関する法律」に基づき、民間の土地所有者等に対して建設費の一部補助や家賃減額助成等を行い、中堅ファミリー世帯向けの良質な賃貸住宅の供給の促進を図るもの。

2 0. 都心部新婚・子育て世帯住まい支援事業（資料 2-2）

「特定優良賃貸住宅の供給に関する法律」に基づき、家賃の一部を一定期間補助するなどにより優良な賃貸住宅を供給する制度。

2.1. 市営住宅における子育て世帯や新婚世帯に対する入居時の優遇制度（資料 2-2）

市営住宅の申し込み資格を全て備え、申込者の他に中学生以下の子がいる世帯や新婚世帯を対象として、戸数枠を設定（対象世帯を限定）して公募する優遇制度。乳幼児のいる子育て世帯については、別に倍率優遇方式（当選率が高くなるよう当初から複数の抽選番号を付与）がある。

2.2. 住宅建設計画法（資料 3）

高度成長期の大都市への人口集中による住宅不足を解消するため、住宅の建設を強力に推し進める目的で制定された法律で、この法律に基づき住宅建設 5 ヶ年計画が策定された。平成 18 年の住生活基本法の成立をもって廃止された。

2.3. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（セーフティネット法）（資料 3）

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、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（住宅確保要配慮者）に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めたもの。

2.4. 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（資料 3）

国と地方自治体の関係を、国が地方に優越する上下の関係から対等の立場で対話のできる新たなパートナーシップの関係へと転換し、地域のことは責任を持って地域で決めていく社会を形成するため、関係法律（42 法律）の整備を行ったもの。地方自治体の自主性を強化し、自由度の拡大を図るため、義務付け・枠付けの見直しがなされた。

2.5. 高齢者円滑入居賃貸住宅（資料 4）

高齢者の入居を拒まない賃貸住宅。平成 23 年 10 月 20 日に、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正法が施行されたことにより、「高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）」「高齢者専用賃貸住宅（高専賃）」の制度は廃止となった。

2.6. サービス付き高齢者向け住宅（資料 4）

高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する賃貸住宅。

2.7. 中古住宅管理・流通活性化部会（資料 4）

ストック重視・市場重視の観点から、官民が連携し異業種が交流して、中古住宅市場・住宅リフォーム市場の活性化を図り、県民の住生活の安定向上に資することを目的として設立された「住宅市場活性化協議会」において設置された部会。

2.8. 新耐震基準（資料 4）

昭和 56 年 6 月の建築基準法改正で規定された、地震に対する建築物の安全性に関する基準。

29. 建築協定（資料4）

住宅地としての環境や建築物の利用を維持増進させるため、建築基準法の定める基準よりも高い水準を望む場合に、土地の所有者及び借地権を有する者が一定の区域を定め、区域内における建築物の敷地、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について協定による自主的なルールを定めることができる制度。

30. 住宅・土地統計調査（資料4）

5年毎に総務省が行う、住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する状況並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態調査。

31. 住生活総合調査（資料4）

5年毎に国土交通省が行う、住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態調査。

32. 国勢調査（資料5）

5年毎に総務省が行う、我が国の人口・世帯の実態を明らかにすることを目的として行われる最も重要な統計調査。日本国内に住むすべての人・世帯を対象として行われる。

33. 最低居住面積水準（資料5）

国土交通省が住生活基本計画（全国計画）において定めている、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。【別紙参照】

【別紙】

○最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25 m²
- (2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数 + 10 m²

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

○福岡市住宅審議会条例（平成11年3月11日条例27号）

福岡市住宅審議会条例

平成11年 3月11日
条例第27号

改正 平成19年12月20日条例第51号

(設置)

第1条 本市の住宅施策に関する重要事項について調査し、及び審議するため、福岡市住宅審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 審議会は、市長の諮問に応じ、次の各号に掲げる事項を調査し、及び審議する。

- (1) 居住水準の向上及び住環境の整備に関すること。
- (2) 公的住宅の供給及び管理に関すること。
- (3) 民間住宅に係る施策に関すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、本市の住宅施策に関し市長が必要と認めること。

(組織)

第3条 審議会は、20人以内の委員をもって組織する。

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。

- 2 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 審議会に会長及び副会長2人を置き、委員の互選によってこれを定める。

- 2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ定める順序により副会長がその職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

- 2 審議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 審議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(専門部会)

第7条 審議会は、特定の事項について調査し、及び審議させるため、専門部会を置くことができる。

(関係者の出席)

第8条 審議会は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第9条 審議会の庶務は、住宅都市局において処理する。

(平成19条例51・一部改正)

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則 抄

(施行期日)

- 1 この条例は、規則で定める日から施行する。ただし、次項の規定は、平成11年4月1日から施行する。

(平成11年規則第99号により平成11年6月23日から施行)

附 則 (平成19年12月20日条例第51号) 抄

(施行期日)

- 1 この条例は、平成20年4月1日から施行する。

○福岡市住宅審議会条例施行規則（平成11年3月29日規則73号）

福岡市住宅審議会条例施行規則

平成11年 3 月 29 日

規則第73号

（趣旨）

第1条 この規則は、福岡市住宅審議会条例（平成11年福岡市条例第27号。以下「条例」という。）第10条の規定に基づき、福岡市住宅審議会（以下「審議会」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（委員）

第2条 審議会の委員（以下「審議会委員」という。）は、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- （1）学識経験者
- （2）市議会議員
- （3）関係行政機関の職員
- （4）前3号に掲げる者のほか、市長が特に必要と認めるもの

（専門部会）

第3条 条例第7条に定める専門部会（以下「部会」という。）は、会長が審議会委員のうちから指名する専門部会委員（以下「部会委員」という。）をもって組織する。

（専門部会長）

第4条 部会に部会長を置き、部会委員の互選によってこれを定める。

- 2 部会長は、部会の事務を掌理し、部会を代表して部会の審議結果を審議会に報告しなければならない。
- 3 部会長に事故があるとき、又は部会長が欠けたときは、部会長があらかじめ指名する部会委員がその職務を代理する。

（委任）

第5条 この規則に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則

（施行期日）

- 1 この規則は、条例（条例附則第1項ただし書の規定に係る部分を除く。）の施行の日から施行する。ただし、次項の規定は、平成11年4月1日から施行する。
- （住宅委員会規則の廃止）
- 2 住宅委員会規則（昭和28年福岡市規則第48号）は、廃止する。

福岡市住宅基本計画（改定版）

平成20年3月
福岡市建築局

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ

1-1 計画の目的	1
1-2 計画の位置づけ	2

第2章 住宅・住環境の現状と課題

2-1 人口・世帯数の動向	3
(1) 人口・世帯	4
(2) 人口動態	4
(3) 転入・転出	5
2-2 ストック・フローの特徴	
(1) 住宅総数	6
(2) 中央区のマンションの急増, 博多区の民間借家の急増	6
(3) 住宅の水準	7
(4) 住宅の所得関係(高い借家率)	7
(5) 住宅の規模	8
(6) 住宅の建て方	8
(7) 公的賃貸住宅の状況	9
2-3 居住環境	
(1) 高齢者人口・世帯の状況	10
(2) 高齢者のための住宅設備の状況	10
(3) 老朽住宅の状況	11
(4) 住宅相談の状況, 紛争相談等の状況	12
(5) 狭あい道路の状況	13
2-4 住宅政策の課題	
(1) 公共と民間の役割分担と民間誘導	14
(2) 防災等に配慮した安全・安心のすまいづくり	15
(3) 高齢者や障がい者が安心して暮らせるすまいづくり	16
(4) 都心居住の回復と世帯構成の適正化	16
(5) 市民主体のすまいづくりへの支援	17
(6) 都心部を中心とする老朽・密集住宅地等の住宅・住環境改善	19
(7) 環境共生・健康に配慮したすまいづくりなど質の高い住宅の整備	19

第3章 住宅政策の方向性

3-1 制度的枠組みの見直し	20
3-2 目指すべき方向性	
(1) 背景(国の動向)	21
(2) 住宅政策の方向性	22

第4章 住宅政策の2つの柱と基本目標	
4-1 住宅政策の2つの柱	25
①災害に強い、安全・安心のまちづくりの推進	
②良好な生活空間や地域コミュニティの形成	
4-2 住宅政策の基本目標	26
①高齢者や障がい者が住み続けられるすまいづくり	
②多様なライフスタイル・ライフステージに応じたゆとりあるすまいづくり	
③豊かさと安全・安心を実感できる良質な住宅ストック・住環境の形成	
④住み続けられる良好な住宅供給と住環境整備	
⑤すまい方・暮らし方に関する多様な情報の提供による住生活の向上	
4-3 成果指標	28
4-4 市営住宅の供給目標量	29
第5章 住宅政策の体系と展開方向	
5-1 住宅政策の体系	30
5-2 住宅政策の展開方向	
展開方向1 高齢者・障がい者への居住支援	32
展開方向2 多様化する住宅困窮者への住宅セーフティネットの整備	34
展開方向3 市営住宅の効率的な整備, 適切な管理・運営	36
展開方向4 中堅所得者・ファミリー層等への居住支援	38
展開方向5 多様な住宅ニーズに対応した住宅市場の環境整備	39
展開方向6 民間住宅の誘導・支援	40
展開方向7 環境と共生するすまいづくりの支援	41
展開方向8 災害に強いすまいづくり・まちづくりの支援	42
展開方向9 都心部等でのすまいづくり・まちづくりの支援	43
展開方向10 良好な共同住宅ストックの形成	44
展開方向11 市街地での良好な住宅供給と住環境の整備	45
展開方向12 新しいすまいづくり・まちづくりを支援する住宅相談と住情報の提供	47
第6章 推進に向けて	48

第1章 計画の目的と位置づけ

1-1 計画の目的

福岡市の住宅を取り巻く情勢は、社会・経済状況の変化や少子高齢化の急速な進展、防災・環境に対する意識の高まりなど、大きく変化しています。福岡市の世帯数の伸びは鈍化傾向が見られるものの、当分は増加が見込まれており、市民の住宅・住環境に対するニーズは、今後ますます多様化することが予想されます。このため、住宅政策の取り組みにおいては、高齢者や障がい者が安心して住み続けられる住まいの確保、子育てに配慮した良質な住宅の供給、マンションや賃貸共同住宅のすまい方・維持管理の問題など、様々な課題にきめ細かく対応していくことが望まれています。

また、地震や火災、犯罪等に強い住宅・住環境づくりや、高度情報化社会・環境共生型社会における住宅施策のあり方などの視点も求められています。

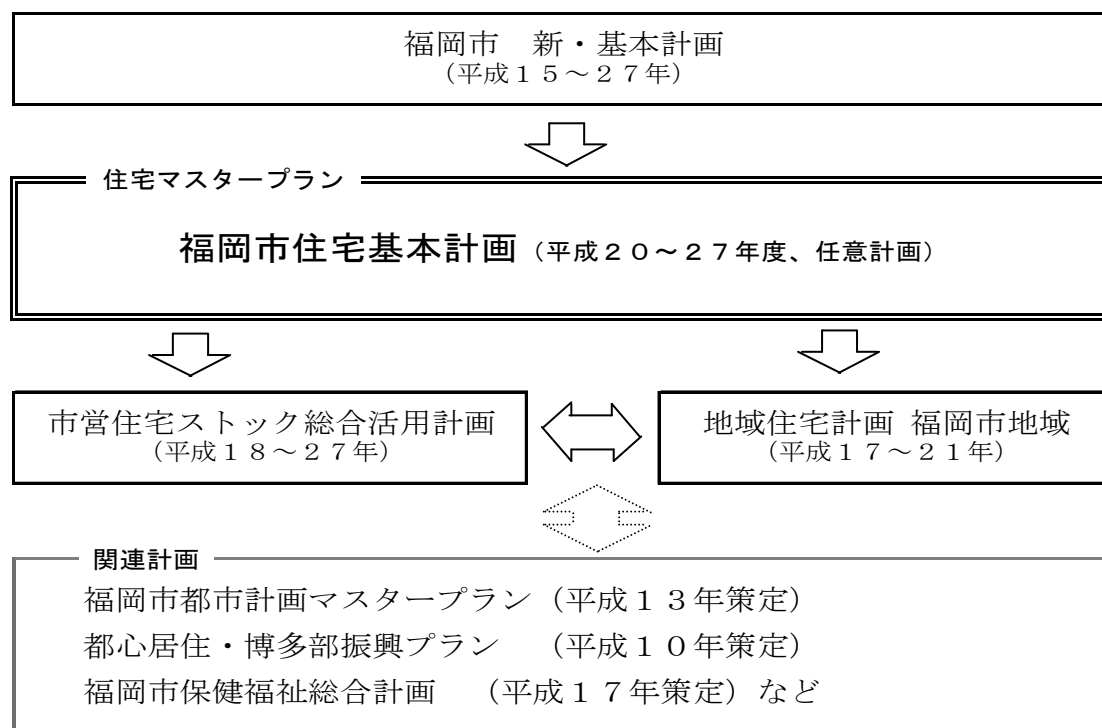
さらに、良好な生活空間の形成を図るため、住宅供給の大部分を担う民間事業者を適切に誘導していくとともに、地域住民による住宅・住環境づくりを積極的に支援し、活力ある良好な地域コミュニティの形成を図っていくことが必要です。

このような状況から、「福岡市住宅基本計画」は、福岡市の住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な方針を明らかにすることを目的として策定しました。

1-2 計画の位置づけ

「福岡市住宅基本計画」は、「福岡市 新・基本計画」(平成15年3月策定)を上位計画として、本市の住宅政策の指針とするために策定した行政計画です。

市民・住宅事業者に対して住宅政策の方向性を示し、市民自らの良好なすまいづくりへの自発的な取り組みを促し、計画に基づく各種施策を効果的・効率的に推進していくため、関連する計画と整合・連携を図るとともに、本市の地域特性を反映した計画とします。



※平成18年6月に公布、施行された住生活基本法では、住生活基本計画について、市町村への策定義務を規定していないため、「福岡市住宅基本計画」は、住生活基本法に基づく法定計画ではなく任意計画です。

第2章 住宅・住環境の現状と課題

福岡市は、市域の中に、働く場所・住む場所・文化的な欲求を満たす施設などがコンパクトに凝縮された、「職」「住」「遊」が近接する人間味豊かなまちであり、豊かな自然・歴史や身近な文化、スポーツ・レクリエーション施設など、恵まれた自然と都市的な魅力から、市政調査では9割の市民が住みやすいと感じています。

また、都市活動が活発な交流都市であり、若者層の転入やファミリー層の転出など、人口の流動も盛んで、人口動態では、近年社会増が続いているものの、福岡都市圏に対しては転出超過となっています。また、大学の多さや活発な経済活動を反映して、単身世帯の割合が高くなっています。一方、福岡市の住宅・住環境の特性としては、まず共同住宅の多さがあります。全住宅の7割を共同住宅が占め、近年は着工戸数の80%以上を占めています。また、活発な共同住宅供給と比例して、建築紛争・苦情等の相談件数も増加傾向にあります。

2-1 人口・世帯数の動向

- ・「福岡市 新・基本計画」では、計画の前提となる基本指標として、総人口、世帯数、単身者数等の予測を行っています。福岡市の人口は、平成37年頃にピークを迎えると予測されており、平成12年の約1,341千人から、新・基本計画の目標年次である平成27年には約1,455千人に増加し、世帯数は約595千世帯から約714千世帯に増加すると予測しています。
- ・また、単身世帯は、平成12年の約256千世帯から、平成27年には約344千世帯へ増加すると見込まれ、総世帯数に占める単身世帯の割合は、43.0%から48.2%に増加し、世帯の半分近くが単身世帯になると推計されています。
- ・一方、実際の人口・世帯数は予測を上回る割合で増加しており、しばらくは予測以上の値で推移するものと思われます。

表1 人口・世帯数の予測値等

	実績値		予測値		備考
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	
人口(千人)	1,341	1,392	1,428	1,455	平均0.55%の増加
世帯数(千世帯)	595	641	681	714	
うち単身世帯数	256	289	317	344	
単身世帯率数	43.0%	45.1%	46.5%	48.2%	
平均世帯人員(人)	2.26	2.17	2.10	2.04	

資料：福岡市の将来人口予測（H14.3）

(1) 人口・世帯

- ・戦後から、福岡市の人口は増加の一途をたどり、昭和50年の国勢調査で100万人を超えました。その後も全国の伸び率を上回る水準で増加し続け、平成17年には、平成14年の予測値を上回る140万人となりました。一方で昭和50年以降は人口増加率が10%を下回り、増加率は鈍化傾向にあります。
- ・また、世帯数は昭和30年に127千世帯であったのが、その後各10年間に概ね100千世帯ずつ増加し、平成17年には649千世帯となりました。
- ・また、世帯当り人員は、単身世帯の増加、核家族化の進行などにより年々減少し、昭和30年の4.67人が、平成17年の2.16人と半減しました。

表2 福岡市の人口・世帯数の推移

	世帯				人口				世帯当り 人員
	世帯数 (世帯)	指数	増加数 (世帯)	増加率	人口 (人)	指数	増加数 (人)	増加率	
1955年 昭和30年	126,780	100			591,868	100			4.67人
1960年 昭和35年	165,540	131	38,760	30.6%	682,365	115	90,497	15.3%	4.12人
1965年 昭和40年	210,069	166	44,529	26.9%	769,176	130	86,811	12.7%	3.66人
1970年 昭和45年	264,823	209	54,754	26.1%	871,717	147	102,541	13.3%	3.29人
1975年 昭和50年	333,928	263	69,105	26.1%	1,002,201	169	130,484	15.0%	3.00人
1980年 昭和55年	397,013	313	63,085	18.9%	1,088,588	184	86,387	8.6%	2.74人
1985年 昭和60年	433,348	342	36,335	9.2%	1,160,440	196	71,852	6.6%	2.68人
1990年 平成2年	490,915	387	57,567	13.3%	1,237,062	209	76,622	6.6%	2.52人
1995年 平成7年	544,145	429	53,230	10.8%	1,284,795	217	47,733	3.9%	2.36人
2000年 平成12年	599,989	473	55,844	10.3%	1,341,470	227	56,675	4.4%	2.24人
2005年 平成17年	649,138	511	49,149	8.1%	1,401,279	237	59,809	4.4%	2.16人

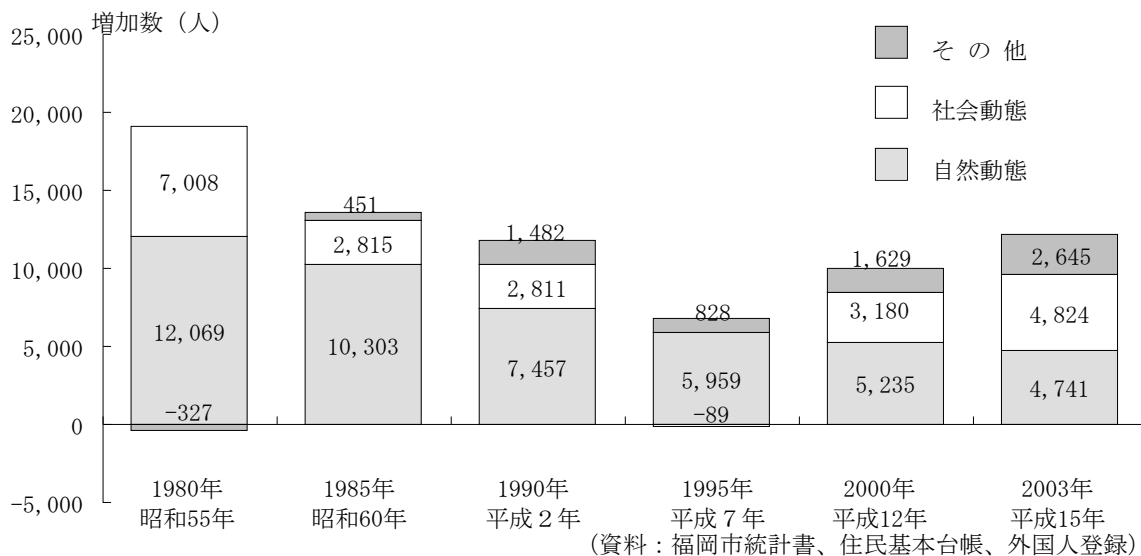
※昭和30～45年は現市域組替えによる数値である
 指数は昭和30年を100とする

資料：国勢調査

(2) 人口動態

- ・自然動態は、昭和55年以降、増加数が鈍化傾向にあり、平成16年には4,592人の増加にとどまり、少子・高齢化の傾向がみられます。
- ・社会動態は、平成5年にはじめて市外への転出者が転入者を上回り、平成7年度まで社会減が続きましました。これは、地価高騰の影響等により、福岡市から筑紫地域などを中心に郊外・都市圏への転出が進んだためと考えられます。平成8年以降は、都心部等の人口増加など、社会増に戻っており、近年は増加傾向が見られます。

図2 社会動態・自然動態の推移



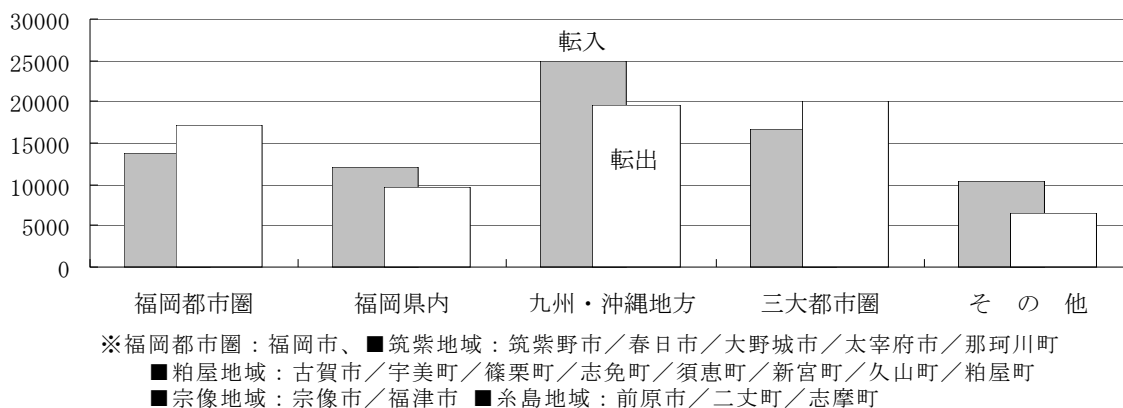
※その他の増減数は実態調査、帰化、国籍離脱等により、職権記載・削除された者の増減数

(3) 転入・転出

- ・平成16年の人口移動状況を見ると、転入者76,348人、転出者71,489人と約5,000人の転入超過となっています。
- ・地域別の人口移動状況は、福岡都市圏と3大都市圏に対して転出超過となっており、都市圏を除く福岡県、九州・沖縄地方、その他の地域に対しては転入超過となっています。以前からこの傾向は変わっておらず、福岡市の特徴となっています。

図3 平成15年 福岡市の転入・転出状況

(資料：住民基本台帳)

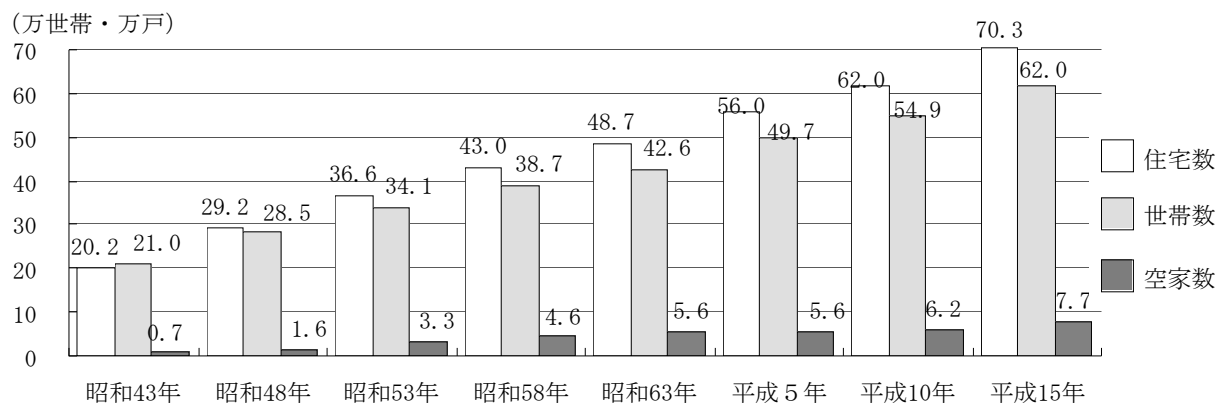


2-2 ストック・フローの特徴

(1) 住宅総数

- ・総住宅数は、703,300戸と総世帯数622,300世帯の1.13倍（全国：1.14倍）となっています。
- ・総住宅数のうち、世帯が住む住宅数は619,900戸、空家は76,700戸、空家率は10.9%（全国12.2%）と昭和58年以降10%前後で推移しています。

図4 住宅数・居住世帯数・空家数の推移



(2) 中央区のマンスヨンの急増，博多区の民営借家の急増 [数値は住宅・土地統計調査]

- 中央区のマンション（持家の共同住宅）ストックは、平成10年（10,900戸）から平成15年（21,400戸）の5年間で2倍近く増加しており、都心部への人口回帰が進んでいる状況の一端がみられます。
- ・一方で、単身世帯が約55%で、全市域と比べ12ポイント高く、ファミリー世帯が約18%で、全市と比べ10ポイント低いのが特徴となっています。また、世帯人員は、2人までが77.6%と、全市と比べ10ポイント以上高くなっています。
- ・住宅の所有関係をみると、民営借家が約55%と、全市と比べ10ポイント高く、持家率が約32%と、全市より低くなっています
- 博多区における民営借家ストックは、平成10年（34,200戸）から平成15年（51,900戸）の5年間で約17,700戸増加し、福岡市全体の増加率21.0%を大きく上回っています。
- ・単身世帯が約54%、ファミリー世帯が約21%となっており、中央区よりややファミリー世帯の割合が高くなっています。また、世帯人員は、2人までが74.3%となっています。
- ・最低居住水準未達の住宅に居住する世帯の割合は、中央区・博多区ともに全市の平均より高くなっています。

(3) 住宅の水準

- ・全世帯の 5.0%が最低居住水準未達の住宅に居住している状況となっています。これは、14 大都市（※13 政令市および東京都区部 平成 15 年 10 月現在；以下同じ）の平均よりは低いものの、中央に近い順位となっています。
- ・新耐震基準以前（昭和 55 年以前）に建築された住宅数は 179,000 戸と全住宅の 28.8%となっています。
- ・持家のうち平成 11 年以降の 5 年間に耐震工事を行った住宅は約 4,700 戸で、持家総数 236,500 の約 2.0%であり、そのうち、約 92%が一戸建となっています。

表 3-1 福岡市・14 大都市の居住水準の状況

居住水準	福岡市		14大都市平均	
	世帯数	構成比	世帯数(合計)	構成比
総数	619,900		12,520,700	
最低居住水準未達	30,900	5.0%	845,600	6.8%
都市居住型	420,600		7,308,500	
誘導居住水準未達	222,100	52.8%	4,097,500	56.1%
一般型	158,300		4,271,200	
誘導居住水準未達	59,500	37.6%	1,884,800	44.1%

資料：平成15年 住宅・土地統計調査

表 3-2 建築時期別住宅数と耐震工事の状況

建築の時期	全住宅	借家	持ち家	耐震工事を行った住宅数
～ 昭和55年	179,000	101,400	77,500	2,000
昭和56年～	411,600	254,900	156,600	2,700
合計	619,900	363,500	236,500	4,700

資料：平成15年 住宅・土地統計調査

※所有の関係、築年数は「不詳」を含むため合計は合わない

(4) 住宅の所有関係（高い借家率）

- ・住宅の所有状況を見ると、借家率が 58.6%（14 大都市平均 48.5%）と、14 大都市の中で最も高くなっています。
- ・持家率は 14 大都市の中で唯一 30%台と、最も低くなっていますが、近年は持家率の増加傾向が見られます。また、福岡都市圏全体では、持家率が約 47%となり、14 大都市平均とほぼ同様となります。

表 4 福岡市・14 大都市の所有関係別世帯数

所有関係	福岡市		14大都市平均	
	世帯数	構成比	世帯数(合計)	構成比
総数	619,900	100.0%	12,520,700	100.0%
持家	236,500	38.2%	5,926,800	47.3%
借家	363,500	58.6%	6,070,000	48.5%
民営借家	277,100	44.7%	4,540,900	36.3%
公営借家	33,000	5.3%	669,700	5.3%
公社・公団	31,200	5.0%	402,300	3.2%
給与住宅	22,200	3.6%	457,000	3.6%

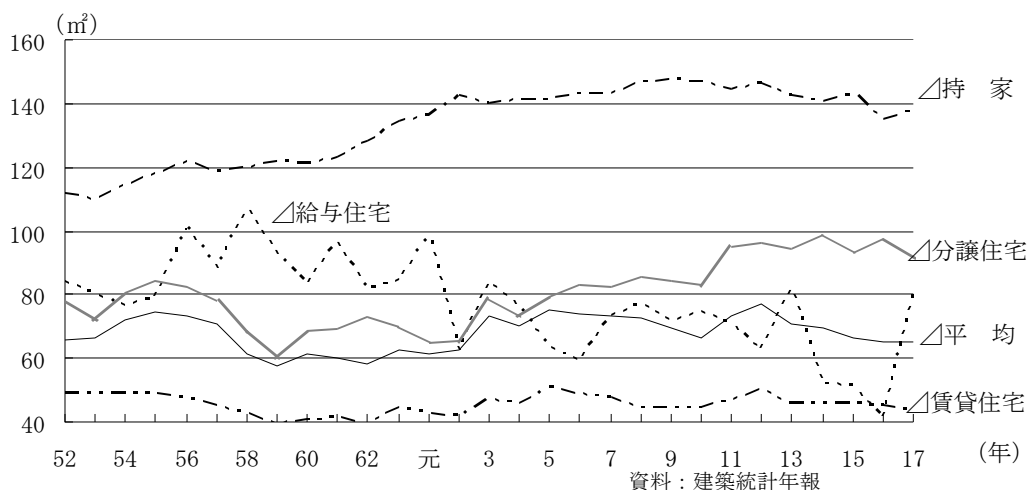
資料：平成15年 住宅・土地統計調査

※標本調査であることや、持借不詳を含むことから必ずしも合計と一致しない。

(5) 住宅の規模

- ・平成17年度に着工した住宅の平均面積（着工床面積÷着工戸数）は約65㎡となっています。持家は約138㎡であるのに対し、賃貸住宅は約43㎡と、3倍以上の差となっています。
- ・賃貸住宅は、昭和61年以降概ね40～50㎡で推移しています。分譲住宅は、平成元年以降拡大傾向にあり、平成11年以降は90㎡以上で推移しています。

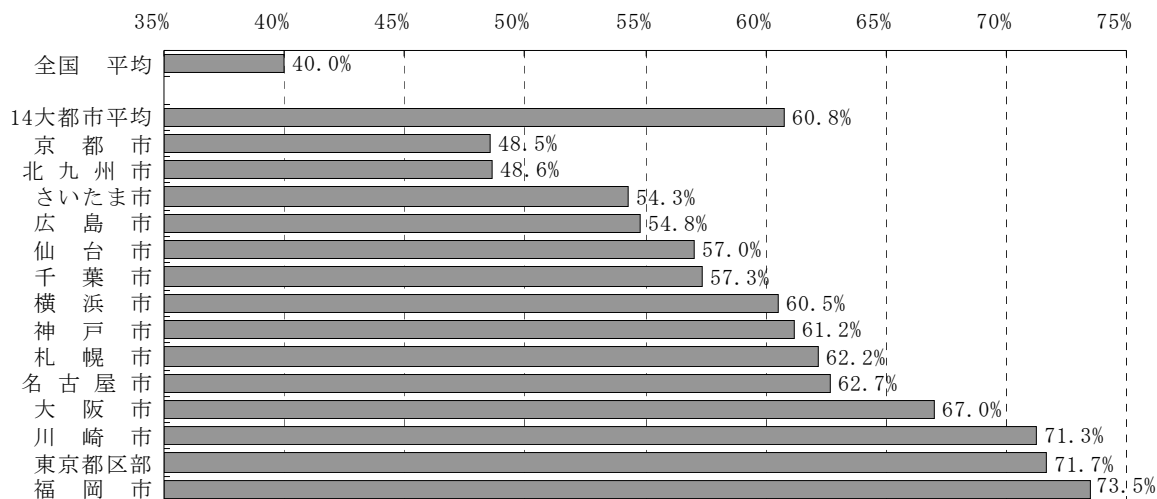
図5 人口・世帯数の予測値等



(6) 住宅の建て方

- ・既存住宅を建て方別に見ると、一戸建が25.0%（14大都市平均36.0%）、共同住宅は73.5%（14大都市平均60.8%）となっており、14大都市の中では、一戸建の割合は最低、共同住宅の割合は最高となっています。
- ・特に共同住宅は、1983年に52.3%から2003年に73.5%と大幅に増加しています。

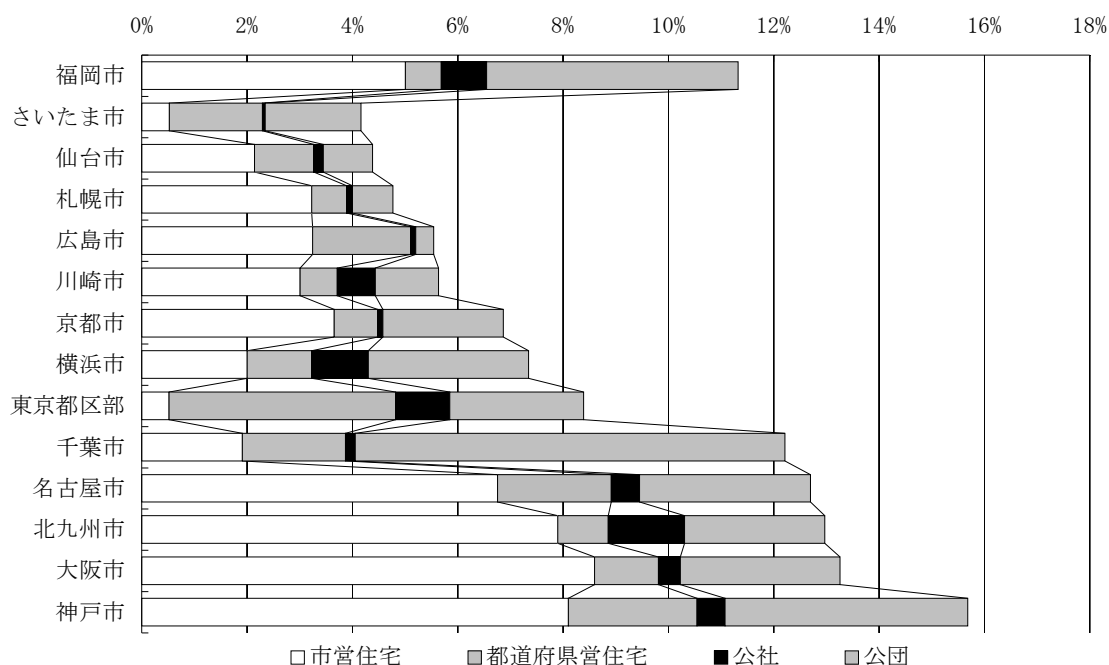
図6 住宅における共同住宅の割合



(7) 公的賃貸住宅の状況

- ・世帯数に占める公的賃貸住宅の管理戸数の割合を見ると、福岡市は11.3%と14大都市の中で多い都市に属しており、さいたま市・仙台市・札幌市の2倍以上となっています。
- ・市営住宅のストックは、高度経済成長に伴う人口増加に対応するため大量に供給された時期（昭和40年代～50年代後半）につくられたものが、約1万6千戸と集中しており、築年数も30年を超えるものが多くなっています。
- ・市営住宅の新築戸数（建替えを含む）は、近年減少傾向となっています。

図7 14大都市の公的賃貸住宅管理戸数の世帯数に占める割合（H18.3.31現在）



(資料：大都市比較年表)

表5 竣工年度別 構造別 福岡市の市営住宅ストック

竣工年度	準耐火	低中層耐火	高層耐火	合計
～S40	45	130	0	175
S41～45	25	2,987	0	3,012
S46～50	61	5,256	1,114	6,431
S51～55	237	3,207	4,071	7,515
S56～60	120	1,763	3,194	5,077
S61～H2	18	1,879	1,178	3,075
H3～H7	4	1,617	878	2,499
H8～H12	0	687	1,756	2,443
H13～	0	470	796	1,266
合計	1,858	17,527	11,966	31,493

(単位：戸)

資料：福岡市建築局（平成17年4月1日）
借上公営住宅の199戸は除く

2-4 居住環境

(1) 高齢者人口・世帯の状況

- ・65歳以上の人口は、平成12年（177千人）から平成17年（213千人）の5年間で約20%増加しており、今後も増加すると予測されています。
- ・世帯員に65歳以上の高齢者のいる世帯は、約138千世帯で、全市の約22%を占めており、そのうちの約60%は、単身または夫婦世帯となっています。
- ・平成10年と比べ、世帯員に65歳以上の高齢者のいる世帯は、約32千世帯（3.0ポイント）増加し、うち単身世帯は約17千世帯と大きく増加しています。

図8 年齢別人口の推移

	実績値		予測値				
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年
15歳未満	191	187	192	194	189	178	166
15～64歳	967	983	989	963	949	946	935
65歳以上	177	213	248	298	331	348	363

資料：実績値は国勢調査、予測値は福岡市の将来人口予測（H14.3）

図9 高齢者（65歳以上）世帯の状況

	平成10年		平成15年	
	世帯数	割合	世帯数	割合
主世帯総数	547,600	-	619,900	-
65歳以上の世帯員がいる世帯	105,900	19.3%	138,100	22.3%
65歳以上の単身世帯	24,200	4.4%	41,500	6.7%
65歳以上の夫婦世帯	30,800	5.6%	40,800	6.6%
どちらかが65歳以上	9,900	1.8%	10,100	1.6%
夫婦とも65歳以上	20,900	3.8%	30,700	5.0%

資料：住宅・土地統計調査

(2) 高齢者のための住宅設備の状況

- ・2ヶ所以上の手すりの設置など、高齢者のための住宅設備のある住宅は27.1%で、14大都市の中で最も低くなっています。

表6 高齢化に対応した住宅設備の状況

	平成10年	平成15年
A. 手すり（2ヶ所以上）	8.8%	10.0%
B. 廊下等が車いすで通行可能な	12.3%	10.2%
C. 段差のない室内	10.0%	16.5%
ABCのすべて対応	2.4%	2.5%
ABCのいずれかに対応	21.5%	24.9%
どれも備えていない	78.5%	75.1%
参考：ABCのいずれかに対応 （手すりは1ヶ所以上）		33.3%

資料：平成15年住宅需要実態調査

高齢化設備が1つ以上ある割合

	設備あり
福岡市	27.1%
札幌市	31.1%
仙台市	34.0%
さいたま市	40.1%
千葉市	40.0%
東京都区部	31.8%
横浜市	37.5%
川崎市	31.7%
名古屋市	36.6%
京都市	35.2%
大阪市	36.5%
神戸市	43.5%
広島市	36.4%
北九州市	39.1%
14大都市平均	34.7%

資料：平成15年住宅・土地統計調査

表7 家族構成・持借別高齢化に対応した住宅設備の状況

	高齢単身 65～74歳	高齢単身 75歳以上	高齢夫婦	高齢者の いる世帯	持家	借家
A. 手すり（2か所以上）	10.7%	25.9%	17.4%	20.0%	17.4%	3.9%
B. 廊下等が車いすで通行可能な	10.3%	11.2%	17.1%	15.2%	16.3%	5.1%
C. 段差のない室内	10.9%	20.7%	17.2%	17.2%	23.8%	10.3%
A B Cのすべて対応	2.9%	2.8%	4.0%	4.7%	4.2%	1.0%
A B Cのいずれかに対応	21.0%	41.9%	32.2%	34.5%	37.9%	14.1%
どれも備えていない	79.0%	58.1%	60.9%	65.6%	62.1%	85.9%

資料：平成15年住宅需要実態調査

（3）老朽住宅の状況

・昭和45年以前に建設した住宅の割合は約10%で、14大都市の中では比較的小さい方となっています。昭和45年以前に建設した老朽木造住宅の多くは、都心部を中心とした古くからの市街地に分布しています。

一方、昭和55年以前となる新耐震基準以前の住宅の割合は約29%であり、14大都市の中では比較的小さい方となっています。

表8 14大都市の建築時期別住宅数の状況

	S45年以前	S55年以前
福岡市	10.1%	28.9%
札幌市	6.1%	24.7%
さいたま市	8.8%	25.6%
仙台市	8.9%	27.7%
川崎市	9.8%	25.1%
横浜市	12.2%	31.2%
神戸市	12.5%	31.4%
千葉市	13.1%	37.0%
広島市	13.6%	33.9%
東京都区部	13.9%	31.5%
名古屋市	17.1%	37.4%
京都市	17.9%	35.4%
大阪市	19.8%	38.3%
北九州市	21.1%	45.5%
14大都市平均	13.2%	32.4%

資料：平成15年住宅・土地統計調査

表9 福岡市の老朽住宅の推移

	平成5年	平成10年	平成15年
無・小修理	426,206	516,276	635,248
	84.3%	93.4%	99.6%
中修理	67,665	35,650	
	13.4%	6.5%	2,357
大修理	11,790	574	0.4%
	2.3%	0.1%	
総計	505,661	552,500	637,735

資料：住宅需要実態調査

※無・小修理とは、建物の主要部分に損傷のないものや主要部分以外に一部修理を要する損傷がある場合

※中修理とは、建物の主要部分に破損等があり、修理を要する場合

※大修理とは、災害等で大破したままの住宅などで、主要部分の破損が甚だしい場合

(4) 住宅相談の状況、紛争相談等の状況

- ・本市の住宅相談コーナーで問い合わせや相談のあった内容としては、近年、建物の賃貸借に関する相談やマンションの管理に関する相談が増加しています。
- ・相談件数は、平成12年以降は年間3,000件前後で推移しています。

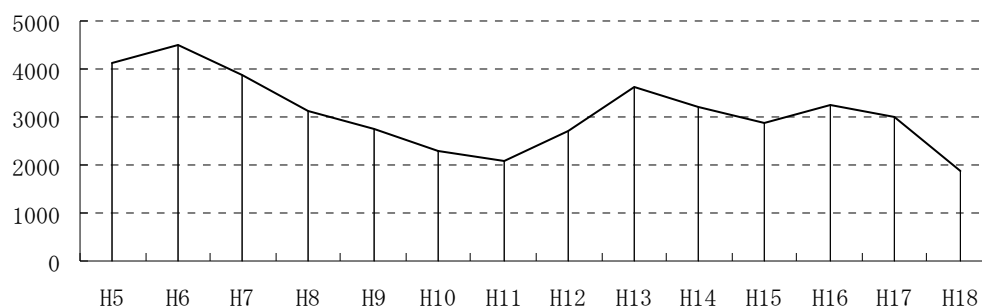
表10 住宅相談コーナー受付処理状況

(単位：件)

分類	年度別集計									
	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	
1 新築・増改築	791	614	858	686	550	505	528	571	358	
2 不動産売買	343	242	379	343	300	353	243	237	197	
3 高齢者対応住宅	39	38	38	37	62	25	20	16	8	
4 用途地域	243	225	206	192	119	59	36	16	7	
5 近隣関係	384	357	384	432	409	339	321	227	324	
6 維持管理・住環境	40	30	54	126	125	128	184	473	164	
7 賃貸借	182	267	443	815	883	762	823	708	524	
8 マンション管理	193	206	272	371	556	515	784	449	240	
9 その他	76	107	88	615	188	183	305	309	48	
計	2,291	2,086	2,722	3,617	3,192	2,869	3,244	3,006	1,870	

資料：福岡市建築局

図10 住宅相談コーナーの相談受付件数の推移〔単位：件〕



資料：福岡市建築局

- ・「紛争・苦情等相談件数」は、平成12年の「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」の制定以降、やや減少傾向にあります。

表11 建築紛争に関する相談・調停等の状況

年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
標識設置件数	755	796	729	657	715	777	824	846	690
紛争・苦情等相談件数	242	323	261	214	214	251	270	219	187
紛争調停申立件数	7	8	5	7	5	5	8	8	12
紛争調停付託件数	3	6	2	2	0	1	0	1	2
合意成立	1	4	1	1	0	1	0	1	0
合意不成立	1	2	1	1	0	0	0	0	2
打ち切り	1	0	0	0	0	0	0	0	0
紛争調停拒否件数	4	2	3	5	5	4	8	7	10
議会への請願件数	16	22	13	9	9	13	13	6	12

資料：福岡市建築局

(5) 狭あい道路の状況

- ・道路幅員が4m未満の狭あい道路（路線の一部が4m未満となる道路を含む）は8,722路線、延長約761.4kmとなっています。
- ・これまで、土地区画整理事業や住宅地区改良事業などによって、生活基盤道路の改善を進めてきましたが、市道における狭あい道路の割合は、路線数で41.5%、道路延長で20.2%と、未だに多数残っています。
- ・「2項道路」（建築基準法適用時、既に建物が建ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁が指定した、いわゆるみなし道路）の路線数は、中央区が最も多く、狭あい道路の路線数に占める割合も最も高くなっています。

表12 市道における狭あい道路の路線数

	認定道路 路線数	狭あい道路 路線数	狭あい道 路の割合	2項道路 路線数	2項道路 の割合	43条道路等 路線数
	a	b	b/a	c	c/b	d
東区	4,444	1,707	38.4%	295	17.3%	1,412
博多区	2,795	997	35.7%	381	38.2%	616
中央区	1,550	630	40.6%	412	65.4%	218
南区	3,564	1,557	43.7%	223	14.3%	1,334
城南区	1,836	937	51.0%	126	13.4%	811
早良区	3,007	1,280	42.6%	375	29.3%	905
西区	3,827	1,614	42.2%	360	22.3%	1,254
合計	21,023	8,722	41.5%	2,172	24.9%	6,550

資料：福岡市建築局（単位：本）

表13 市道における狭あい道路の延長

	認定道路 総延長	狭あい道路 総延長	狭あい道 路の割合	2項道路 区間延長	2項道路 の割合	43条道路等 区間延長
	a	b	b/a	c	c/b	d
東区	776.8	134.5	17.3%	30.2	22.5%	104.3
博多区	483.8	73.1	15.1%	32.1	43.9%	41.0
中央区	258.2	49.3	19.1%	36.2	73.4%	13.1
南区	574.4	125.5	21.8%	23.8	19.0%	101.7
城南区	288.2	74.4	25.8%	14.2	19.1%	60.2
早良区	565.2	115.2	20.4%	46.1	40.0%	69.1
西区	818.6	189.4	23.1%	46.1	24.3%	143.3
合計	3,765.1	761.4	20.2%	228.7	30.0%	532.7

資料：福岡市建築局（単位：km）

2-4住宅政策の課題

(1) 公共と民間の役割分担と民間誘導

- ・本市の新築着工住宅数に占める公共住宅〔公営住宅と都市機構（旧公団）住宅の合計〕の割合は、平成16年度（2.2%）、平成17年度（0.9%）と、非常に小さくなってきており、住宅供給の主体としての民間事業者の役割が重要になっています。
- ・このため、公共の役割としては、業界団体等との連携した取り組み等により、民間事業者が活動しやすい環境を整備することが必要となります。
- ・民間事業者は、住宅市場におけるサービス提供の主要な担い手として、公正な取引を通じ、良質な住宅の供給、良好な住環境の形成などに努めることが必要です。
- ・また、公共は、高齢者や障がい者、外国人、子育て世帯など、低所得であることや入居を制限されることなどにより、自力では適正な水準の民間住宅を確保することが困難な者への住宅の供給など、市場では十分対応できない分野を補完する役割や、高齢者や障がい者が暮らしやすい、福祉と連携した住宅の供給など、民間を先導する分野での役割を担っています。
- ・さらに、地域の実情を踏まえた住宅政策を展開する上で、新たな公共の担い手として、地域で活動するまちづくり協議会・NPOとの連携を図ることも重要であり、公共は、そうした団体などが活動しやすいような環境を整える必要があります。

表14 公共・民間の住宅着工戸数

年度	計	[戸]					
		民間着工戸数			公共着工戸数(※1)		その他
昭和41年	11,847	8,459	71.4%	2,869	24.2%	519	4.4%
昭和51年	23,094	19,550	84.7%	3,095	13.4%	449	1.9%
昭和61年	22,841	21,515	94.2%	1,219	5.3%	107	0.5%
平成8年	21,170	20,326	96.0%	700	3.3%	144	0.7%
平成9年	18,909	17,752	93.9%	726	3.8%	431	2.3%
平成10年	19,874	17,855	89.8%	1,606	8.1%	413	2.1%
平成11年	19,594	17,847	91.1%	1,534	7.8%	213	1.1%
平成12年	21,085	19,871	94.2%	779	3.7%	435	2.1%
平成13年	18,862	16,866	89.4%	1,116	5.9%	880	4.7%
平成14年	18,228	16,264	89.2%	937	5.1%	1,027	5.6%
平成15年	19,134	17,619	92.1%	692	3.6%	823	4.3%
平成16年	25,698	23,790	92.6%	555	2.2%	1,353	5.3%
平成17年	23,161	22,095	95.4%	209	0.9%	857	3.7%

(※1) 公営住宅と都市機構（旧公団）住宅の合計

資料：建築着工統計

(2) 防災等に配慮した安全・安心のすまいづくり

- ・平成17年3月20日に発生した福岡県西方沖地震では、木造住宅だけでなく、鉄筋コンクリート造の多くの耐火建築物が被害を受け、ブロック塀の倒壊により死者が出たことなどから、住宅やまちづくりにおける災害対策の重要性が改めて認識されました。
- ・また、阪神淡路大震災では、建物の倒壊等による被害に加え、火災によって被害が拡大し、道路に十分な幅員がないため、消火活動や救助活動に支障をきたした地区もありました。
- ・さらに、構造計算書偽装問題、アスベスト問題等により、生活の基盤となる住宅の安全性確保への関心が高まりました。
- ・居住世帯のある住宅のうち新耐震基準以前に建築された住宅は3割近くを占めており、これらの住宅の耐震性の向上や不燃化の促進、消火活動や救助活動に支障となる狭あい道路の拡幅整備、延焼の防止や避難上有効な公園等の整備など、災害に強いまちづくりを推進する必要があります。

表 15-1 福岡県西方沖地震の被害状況（西区は玄界島を除く）

人的被害					住家被害（全戸数）					
	死者	重傷者	軽傷者	計		全壊	大規模半壊	半壊	一部損壊	計
東区	0	3	93	96	東区	5	4	35	1,280	1,324
博多区	1	9	150	160	博多区	6	1	37	318	362
中央区	0	24	315	339	中央区	9	1	55	478	543
南区	0	3	68	71	南区	1	0	5	63	69
城南区	0	0	44	44	城南区	0	0	0	176	176
早良区	0	5	86	91	早良区	1	0	33	464	498
西区	0	5	110	115	西区	7	1	76	1,784	1,868
玄界島	0	1	9	10	玄界島	107	1	45	61	214
合計	1	50	875	926	合計	136	8	286	4,624	5,054

住家被害（共同住宅棟数）					
	全壊	大規模半壊	半壊	一部損壊	計
東区	0	0	0	26	26
博多区	0	0	0	10	10
中央区	0	0	8	70	78
南区	0	0	2	13	15
城南区	0	0	0	0	0
早良区	0	0	3	13	16
西区	0	0	0	1	1
玄界島	0	0	0	0	0
合計	0	0	13	133	146

資料：福岡市（H17.05.27）

表 15-1 建築の時期別・耐震工事を行った住宅数（持ち家）

(3) 高齢者や障がい者が安心して暮らせるすまいづくり

- ・世帯員に、65歳以上の高齢者がいる世帯の割合は約22%あり、そのうちの約60%は単身世帯または夫婦世帯となっています。
- ・高齢化の進展に伴い、単身の高齢者や高齢夫婦世帯の増加は著しく、平成10年から平成15年までの5年間にそれぞれ1.7倍、1.3倍となっており、今後も増加が続くと予測されています。
- ・持家に住む高齢者は、収入の減少や体力の衰えにより、住宅の維持管理が十分できずに住み続けることが困難となる場合や、民間の賃貸住宅では、高齢・障がいを理由に入居が敬遠される場合もあります。このため、高齢者・障がい者が住み慣れた地域で安心して快適に暮らしていくために、住宅のバリアフリー化や、福祉施策との連携、民間事業者との連携による居住支援などが必要です。
- ・また、子育て期に取得した比較的広い住宅に、単身または夫婦で住んでいる高齢者がいる一方で、子育て期の若いファミリー世帯が比較的狭い住宅に住んでいるなど、世代間で住宅と居住ニーズのミスマッチもみられます。

(4) 都心居住の回復と世帯構成の適正化

- ・本市の人口は、平成27年には約146万人に達すると見込まれており、近年は、中央区・博多区の都心部での増加が目立っています。これは、地価の下落等により都心部でのマンション供給が進んだことが一因となっています。
- ・都心部（都心14小学校区 以下同じ）の人口は、平成17年には約12万2千人と平成7年以降増加し続けているものの、その構成をみると、34歳までの年齢層が5万8千人と半数近くを占め、そのうち20歳代が約3万人と全体の約1/4を占めるなど、若年人口が多くなっています。また、単身者が5割以上を占める一方、ファミリー世帯が2割に満たないなど、部分的な偏りが見られます。
- ・地震災害時等における地域コミュニティの重要性が再認識されるなか、このまま都心回帰が続けば、若者と高齢者の割合が多いというアンバランスな年齢構成が進行するとともに、地域コミュニティを支えていく人材の減少により、コミュニティの崩壊にもつながる可能性があります。このため、都心部ではファミリー世帯の居住を促進することにより、地域活動の母体となる人材を確保し、地域による自主的なまちづくりを進めていくことが重要となっています。

(5) 市民主体のすまいづくりへの支援

①すまいについての情報提供・啓発

- ・社会経済情勢の変化や少子高齢化の進展、マンション・賃貸共同住宅の増加、個人の価値観の多様化などに伴い、居住ニーズが高度化・多様化しており、市民が、それぞれのライフスタイルや収入等に応じて、適切な住宅を自ら選択し、確保できることが重要です。
- ・また、賃貸住宅の退去時において、敷金を巡るトラブルが急増しており、賃貸契約や退居の際に賃貸人・借借人双方があらかじめ理解しておくべき一般的なルール等に関する情報提供や相談体制の整備により、トラブルの未然防止と円滑な解決を図ることが必要です。
- ・これまで、すまいづくりセミナーやマンション管理セミナーの開催・各種手引き・事例集の作成、専任の相談員による住宅相談を実施し、すまいづくりや住宅の維持・管理、高齢化対応などに関して普及・啓発を行ってきました。今後も豊かな住生活の実現を図るため、さらに幅広い情報提供や相談体制づくりが必要です。
- ・また、まちなみルールづくり支援センターを設置し、マンションの建設等で生じる建築紛争の未然防止や、良好な住環境を維持増進させるための地域独自のルールづくり活動への支援を行っており、今後も建築紛争の未然防止や早期解決に向けた情報提供や相談体制づくりが必要です。

②共同のすまい方（共同住宅、地域コミュニティ等）に関する問題

- ・「市政に関する意識調査」によると、8割以上の市民が地域活動は大切だと認識している一方で、町内会等が実施する地域活動への参加率は低くなっており、地域コミュニティの活性化が重要な課題となっています。
- ・平成12年に施行された「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」に基づき、近隣トラブルの指導調整を行っていますが、苦情相談件数や議会への請願件数は条例施行により一旦減少したものの、旺盛なマンション開発等により再び増加に転じています。また、苦情の内容も、日照や通風、まちなみ・景観、自動車保管場所、入居者のマナーなど、多様化している状況です。

■自動車保管場所設置計画書提出件数

年度	件数	戸数	台数	設置
6	546	16,908	10,961	64.8%
7	494	14,591	9,021	61.8%
8	518	14,915	8,670	58.1%
9	444	14,007	8,212	58.6%
10	434	12,838	7,457	58.1%
11	486	14,615	10,019	68.6%
12	436	14,213	8,644	60.8%
13	390	13,660	8,283	60.6%
14	377	11,987	6,326	52.8%
15	417	13,666	8,050	58.9%
16	463	18,697	9,932	53.1%
17	483	20,924	11,272	53.9%
18	464	21,167	11,817	55.8%

■ワンルームマンション協議件数

年度	件	戸数
5	119	3,093
6	170	5,440
7	244	5,367
8	357	7,210
9	332	7,358
10	297	5,728
11	276	4,686
12	286	5,989
13	229	5,124
14	265	5,135
15	335	5,627
16	382	7,992
17	381	8,661
18	280	7,949

資料：福岡市建築局

③分譲マンションの維持管理・建替え

- ・福岡市の分譲マンションは、昭和40年代初めに本格的な供給が始まり、平成17年度までに約4千棟、16万戸が供給され、今後も増加すると予想されます。分譲マンションでは、管理組合による適切な維持管理が重要となりますが、「マンションに関する入居者の地域活動参画及び管理組合の運営・活動に関する調査」(H19.3)によると、「区分所有者・入居者からの協力が十分に得られる」と回答した管理組合は6割に満たず、また、分譲マンションの賃貸化も都心部では約4割となるなど、共同体としての管理運営が困難と推測される調査結果も見受けられます。
- ・大規模修繕や建替え等の検討を必要とする築後30年以上を経過したマンションは、10年後の平成27年には約5万戸に達すると見込まれており、良質なマンションストックの形成を誘導するためには、管理組合の適正化や管理組合を運営する人材の育成を図る必要があります。

(6) 都心部を中心とする老朽・密集住宅地等の住宅・住環境改善

- ・古い木造住宅が密集する市街地では、地震時の建物倒壊による避難路閉塞や火災時の延焼などの危険があるため、災害に強く、良好な居住環境の形成に向けて、市民と行政との共働により、密集住宅地の住宅・住環境改善に取り組む必要があります。
- ・また、福岡県西方沖地震では、警固断層沿いの地域に比較的大きな被害がみられ、市民の災害に対する関心が高まっていることから、地域ごとに地震や火災等に対する危険度を相対的に評価し、それをわかりやすく示すことにより、市民一人ひとりが住んでいる地域の危険について正しく理解し、日頃からの備えと十分な対策を講じることが重要です。
- ・市道における狭あい道路の割合は、路線数で 41.5%、道路延長で 20.2%と、かなりの割合を占めています。狭あい道路整備については、建築物の建替え時などに建築確認申請と連動して個々の敷地を対象に拡幅整備を進めていますが、個々の敷地だけでなく、連続した長い延長で、より効率的に拡幅整備を進めていくには、町内会や自治協議会との連携を図りながら、地域が住環境の改善に向けて行うまちづくり活動と連動して取り組む必要があります。

(7) 環境共生・健康に配慮したすまいづくりなど質の高い住宅の整備

- ・京都議定書の発効などを受け、住宅の耐久性・耐震性・断熱性の向上、太陽光などの自然エネルギーや都市廃熱などの未利用エネルギーの活用、雨水・雑排水の利用、リサイクル等による資源の循環、緑化の推進など、環境共生に配慮したすまいづくりが重要な課題となっています。
- ・また、住宅に使用されている建材等から室内に発散するホルムアルデヒド等の化学物質による「シックハウス問題」、壁・窓の結露等に伴うカビ・ダニの問題やアスベストによる健康被害など、新たな問題も指摘されています。
- ・居住者の健康を守ることは住宅の重要な機能であり、健康に配慮した住宅の確保・改善を図る必要があります。

第3章 住宅政策の方向性

3-1 制度的枠組みの見直し

我が国は、本格的な人口減少社会を迎え、これまでの右肩上がりの住宅需要を前提とした住宅政策は、量から質への抜本的な見直しが行われています。平成18年6月には、公的資金住宅の建設戸数の確保に重点を置く住宅建設計画法が廃止され、良質な住宅ストック・居住環境の形成、健全な住宅市場の整備、住宅困窮者の居住の安定の確保を基本理念とする住生活基本法が成立・施行されました。これと並行して地域住宅交付金の創設など、補助金制度の改革が行われたほか、公団・公庫は特殊法人合理化計画に基づく改革により、都市再生機構・住宅金融支援機構として新たなスタートを切り、公営住宅制度についても継続的に改革が進められています。

このような中、福岡市の住宅施策は、安全で安心できる住宅の確保、快適な住環境の確保のための施策展開が求められており、災害に強く、高齢者や障がい者が安心して住み続けられるすまいの確保、良好な近隣関係とお互いに助け合う地域コミュニティの形成、市民自らが取り組むすまいの維持管理への支援など、市民が快適に住生活を営んでいけるよう、きめ細かく対応していくことが望まれています。特に、福岡県西方沖地震、構造計算書偽造問題・アスベスト問題等を踏まえ、災害に強い安全安心のまちづくりへの取り組みが重要となっています。

住生活基本法では、住宅のみならず、国民の豊かな住生活の実現を目指しており、福岡市においても、基本法をふまえ、市民の多様な住宅ニーズへの対応、市民主体のまちづくりによる居住環境の保全・改善など、住生活の基盤となる住宅・住環境の形成・改善に向け、計画的・効率的に取り組んでいく必要があります。

3-2 目指すべき方向性

(1) 背景（国の動向）

住生活基本法の成立を受け、国は以下のように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の基本的な方針を示しています。

①住宅の位置づけと施策の意義

住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、人々の社会生活や地域コミュニティ活動を支える拠点であるとともに都市や街並みの重要な構成要素でもあります。そこで営まれる国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を推進する上で、国及び地方公共団体の役割は、市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、市場に委ねては適切な資源配分が確保できない場合にその誘導・補完を行うことにあります。

②豊かな住生活を実現するための条件

- ・国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場が形成されていること
- ・市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットが構築されていること

③住生活の安定の確保及び向上に関する施策の視点

(ア)ストック重視の施策展開

これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行するため、既存住宅ストック及び新規に供給される住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備することを重視した施策を展開します。

(イ)市場重視の施策展開

多様化・高度化する国民の居住ニーズに的確に対応するには、市場による対応が最も効果的なことから、市場における適正な取引を阻害する要因を除去し、その機能が適切に発揮される健全な市場の形成を図るとともに、住宅関連事業者に比べて専門的知識や経験の少ない消費者の利益の擁護及び増進を図ります。

(ウ) 関連する施策分野との連携による総合的な施策展開

住生活を豊かなものとするため、まちづくり施策、福祉施策、環境・エネルギー施策、防災施策等の国民生活に深く関わる施策分野との密接な連携を進めることにより、総合的な施策を展開します。

(エ) 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開

地域の自然、歴史、文化その他社会経済の特性に応じた多様な居住ニーズに的確に対応するため、地方公共団体による施策の実施を支援するとともに、従来にも増して地域に密着した施策展開を図る観点から、地方公共団体とまちづくり等に主体的に取り組む地域住民の団体、NPO、民間事業者等との連携の促進を図ります。

(2) 住宅政策の方向性

住宅をとりまく課題や背景から、本市では以下の視点を中心に住宅政策の展開を図ります。

① 良質な住宅ストックと良好な居住環境の形成

耐震性・耐久性・広さなどの基本的性能を備えた良質な住宅ストックの形成とともに、安全性・快適性などが確保され、福祉・健康・文化等優れた居住サービスを受用できる良好な居住環境の形成を図る必要があります。

② 多様な居住ニーズの適時・適切な実現

市場において多様かつ豊富な住宅の選択肢が存在し、ライフステージやライフスタイルに応じて、良質な住宅を選ぶことができる市場を形成する必要があります。

また、きちんと維持管理され、市場で適正に評価された住宅が、消費者に的確に情報提供され、売買や賃貸が容易にできるなど、市民が良質な住宅を資産として活用できる市場を形成する必要があります。

③住宅困窮者の安定した居住の確保

低額所得者，高齢者，障がい者，一人親世帯，子育て世帯，外国人等，経済的・社会的な理由によって，市場において，自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な者への，安定した居住（セーフティネット）の確保を図ることが必要です。

④災害等に強い安全安心のまちづくり

生活の基盤となる住宅の安全性を確保し，道路・公園などを含めた基盤整備を進め，地震や火災，犯罪等に強い，安全安心のまちづくりを行う必要があります。

⑤良好な生活空間や地域コミュニティの形成

分権型社会において，地域の課題に対応しつつ，地域特性を生かした豊かな住生活を送るためには，地域社会の役割がますます重要になっています。このため，生活の基盤となる住宅だけでなく，住宅を取り巻く良好な生活空間の形成や地域コミュニティの形成への支援を行う必要があります。

住宅を取り巻く課題

- ・ 公民の役割分担と民間誘導
- ・ 防災等に配慮した安全・安心のすまいづくり
- ・ 高齢者や障がい者が安心して暮らせるすまいづくり
- ・ 都心居住人口の回復と世帯構成の適正化
- ・ 市民主体のすまいづくりへの支援
 - すまいづくりについての情報提供・啓発
 - 共同のすまい方（共同住宅，地域コミュニティ）に関する問題
 - 分譲マンションの維持管理・建替え
- ・ 都心部を中心とする老朽・密集住宅地等の住宅・住環境改善
- ・ 環境共生・健康に配慮したすまいづくりなど質の高い住宅の整備



背景（国の動向）

- ・ ストック重視の施策展開
- ・ 市場重視の施策展開
- ・ 関連する施策分野との連携による総合的な施策展開
- ・ 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開



住宅政策の方向性

- ・ 良質な住宅ストックと良好な居住環境の形成
 - 豊かさが実感できる住生活を実現するための，良質な住宅ストックと良好な居住環境の形成
- ・ 多様な居住ニーズの適時・適切な実現
 - 高齢期や子育て期といったライフステージや，個人の多様なライフスタイル・価値観に最適な条件を満たす住まいが見つかる市場の形成
- ・ 住宅困窮者の安定した居住の確保
 - 市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な者に対し，民間賃貸住宅を含めた効果的なセーフティネットの構築
- ・ 災害等に強い安全安心のまちづくり
 - まちづくりと一体となった，災害等に強く，安全で安心して暮らせるすまいづくりと都市構造の形成
- ・ 良好な生活空間や地域コミュニティの形成
 - 住民主体の地域づくりを目指した，住宅を取り巻く良好な生活空間の形成や地域コミュニティの活性化

第4章 住宅政策の2つの柱と基本目標

4-1 住宅政策の2つの柱

1. 災害に強い、安全・安心のまちづくりの推進

福岡県西方沖地震や構造計算書偽装問題などを契機に、すまいの安全性への関心が高まっており、個々のすまいの耐震性の向上とあわせて、密集市街地の整備・改善など市街地としての耐震性・防災性の向上を図っていくことが重要です。

また、低額所得者、高齢者、障がい者、母子世帯、DV被害者など、近年多様化している住宅困窮者の居住の安定を確保するとともに、災害や失業時などのすまいに対する不安を解消するため、関係機関と連携しながら住宅セーフティネットの構築を進める必要があります。

さらに、ピッキングやひったくりなど住宅地における犯罪が多発する中、犯罪被害への不安が高まっていることから、住宅における防犯性の向上とともに、道路や公園に死角をつくらないなど住宅地全体の安全性を高める必要があります。

2. 良好な生活空間や地域コミュニティの形成

これからの急激な高齢化の進展に対応し、高齢者や障がい者が安心して暮らすため、バリアフリーの住宅や福祉施設と連携した住宅の供給が求められています。また、子育て世帯、外国人など全ての人々が安心して暮らすため、住宅供給の大部分を占める民間住宅が適切に供給されるよう誘導するとともに、それぞれのニーズに対応した良好な生活空間の形成を図ることが必要です。そして、市民が住み慣れた地域に長く住み続けられるよう地域の住宅・住環境を良好なものに保つとともに、ライフスタイル・ライフステージに応じた住宅が容易に確保できるなど、歴史や豊かな自然環境などの地域特性を活かした魅力あるすまいづくりが求められています。

また、近年低層住宅地に中高層マンション等の建設が進んだ結果、建物の建設に伴う住環境への影響についての不安や、新しい居住者の生活様式の違い、モラルの希薄さによる地域コミュニティのトラブルなど、建築紛争・相隣関係の問題が増加しています。このような状況から、集まって住むためのモラル・マナーや協調など、共同のルールに沿ったすまい方に関する意識を高めるとともに、分譲や賃貸、戸建てや共同建てといった多様な住宅の組み合わせによって年齢層のバランスを図るなど、生きいきとした地域コミュニティの形成を支援する必要があります。

4-2 住宅政策の基本目標

住宅政策の2つの柱を基に、次の5つの基本目標を設定します。

1. 高齢者や障がい者等が安心して住み続けられるすまいづくり

- ・高齢者・障がい者等が、住み慣れた地域で安心して快適に暮らせるよう、既存ストックを有効活用し、住宅のバリアフリー化や福祉施策との連携を図りながら、効率的な住宅・住環境整備を推進します。
- ・民間事業者などによる高齢者向け住宅の供給などへ支援・誘導を行い、安心して住み続けられる住宅の供給を促進します。
- ・より効果的な住宅セーフティネットを構築するため、市営住宅だけでなく、賃貸住宅市場全体による適切な役割分担のもと、各住宅事業者がそれぞれの役割を果たしていくことが必要です。

2. 多様なライフスタイル・ライフステージに応じたゆとりあるすまいづくり

- ・多様な世帯や様々な年齢層が、快適に生活できるバランスのよい地域社会を形成し、市民が、それぞれのライフスタイル・ライフステージに応じて容易に住宅を選択できるよう、住宅供給を行う公的機関や民間事業者がそれぞれの役割を果たしながら、多様で良質な住宅を供給するための条件整備を推進します。

3. 豊かさや安全・安心を実感できる良質な住宅ストック・住環境の形成

- ・市民がより豊かで快適に暮らせるよう、住宅の大半を占める民間住宅の適切な維持・管理を啓発するとともに、マンションの適正な管理の誘導や人材育成、建替えへの支援を行います。
- ・市民が安全・安心に暮らせるよう、地震・火災などの災害や犯罪に十分対応した住宅・住環境整備を推進します。
- ・住宅の省エネルギー化や未利用エネルギーの活用など、環境共生型の住宅・住環境の形成を推進するとともに、住宅の高耐久化や建築資材のリサイクルなど、限りある地球資源を大切にす資源循環型の社会へ転換を図ります。

4. 住み続けられる良好な住宅供給と住環境整備

- ・都心部などにおいて、地域コミュニティ活動の担い手となる、子育て層を中心とするファミリー世帯の居住の誘導を図ります。
- ・狭小な敷地や狭あい道路により老朽住宅の更新が困難な地域では、住み慣れた土地に住み続けられるよう、地域住民などの協力を得ながら、敷地の共同化、狭あい道路整備事業などにより、住環境の改善を推進します。
- ・既成市街地では、住宅・住環境の改善・向上のため、市民と行政の共働によるまちづくり活動と連携して、良好な住宅の供給や総合的な市街地環境の整備を進めます。
- ・不良・老朽住宅が密集している地区では、居住環境の改善へ向けた住民の自発的な取り組みを促すとともに、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）などによる効率的な住環境整備を推進します。
- ・地域の人々によるまちなみのルールづくり等のまちづくり活動を支援し、良好な地域コミュニティの維持や住環境の改善を図るため、情報提供や啓発等を積極的・重点的に行います。

5. すまい方・暮らし方に関する多様な情報の提供による住生活の向上

- ・社会・経済情勢の変化に伴い、市民のすまいに対するニーズは高度化・多様化し、住宅に関する情報は広範にわたるため、市民がこれらの情報を入手、選別するのは難しくなっています。このため、市民自身の手による良好なすまいづくりを支援し、ニーズに合った住宅を容易に確保できるよう、住生活に関する様々な情報をわかりやすく提供するとともに、住宅相談業務を充実します。
- ・市民が住み慣れた地域で快適に暮らし、近隣関係を良好に保ち続けていくため、すまいづくりに関する情報提供に加え、生活におけるルール・マナーの啓発などを積極的に行います。

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。

指標項目	現状値 (把握年次)	目標値 (把握年次)
基本目標1 高齢者や障がい者等が安心して住み続けられるすまいづくり		
■入居制限を行わない住宅の登録情報提供の促進 高齢者円滑入居賃貸住宅登録戸数	約 1,400 戸 (H17 年)	約 5,000 戸 (H27 年)
■バリアフリーが施された住宅の割合 (手すりの設置, 段差解消, 廊下幅の確保のうち1つ以上を満たすもの)	33% (H15 年)	45% (H27 年)
基本目標2 多様なライフスタイル・ライフステージに応じたゆとりあるすまいづくり		
■既存住宅の流通促進 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	16% (H17 年)	25% (H27 年)
基本目標3 豊かさと安全・安心を実感できる良質な住宅ストック・住環境の形成		
■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 (福岡市耐震改修促進計画 H20.3)	72% (H18 年)	90% (H27 年)
■住宅の満足度 住んでいる住宅に満足している世帯の割合	53% (H15 年)	60% (H27 年)
基本目標4 住み続けられる良好な住宅ストックと住環境整備		
■子育て世帯が住宅・住環境に満足している割合 (子: 6歳未満)	62% (H15 年)	70% (H27 年)
■建築協定締結地区数	31 箇所 (H16 年)	90 箇所 (H27 年)
基本目標5 すまい方・暮らし方に関する多様な情報の提供による住生活の向上		
■多様な情報の提供 住宅情報サイトへの年間アクセス件数	約 5 万件 (H17 年)	約 10 万件 (H27 年)

4-4 市営住宅の供給目標量

※供給目標量とは、更新事業量(建替えと全面的改善等による更新前の戸数)と既存住宅の空き家募集の戸数を示す

- ・福岡市では、これまで住宅に困窮する低額所得者などに対し、公平・的確に市営住宅を供給するよう努めてきましたが、近年、低額所得者だけでなく、高齢者、障がい者、子育て世帯、DV 被害者、外国人など、市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯は多様化しており、これまでの住宅セーフティネットがより公平かつ柔軟なものとなるよう、賃貸住宅市場全体の適切な役割分担のもと、住宅困窮者の居住の安定の確保に取り組むことが求められています。
- ・このため、市営住宅については、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれる世帯の居住の安定確保を図ることを目的に、計画的な建替え・改善や維持管理の一層の適正化により、既存ストックを有効に活用することとし、計画期間内における供給目標量〔更新事業量(建替えと全面的改善等による更新前の戸数)と既存住宅の空き家募集の戸数〕を下表のように定めます。

市営住宅の供給目標量〔戸〕

(市営住宅ストック総合活用計画 H18.3)

		5年間〔H18～22〕	10年間〔H18～27〕
更新事業量	建替え戸数	1,000	2,000
	全面的改善等戸数	1,400	3,000
空き家募集戸数の累計		5,000	10,000

※全面的改善等戸数は、全面的改善と部分的改善の戸数を合算したもの

第5章 住宅政策の体系

基本目標	展開方向		推進方策
《基本目標1》 高齢者や障がい者等が安心して住み続けられるすまいづくり	□展開方向1	高齢者・障がい者への居住支援	①高齢者・障がい者向けの住宅の充実（市営住宅供給，民間住宅供給支援，バリアフリーリフォーム支援等） ②すべての住宅のバリアフリー化の促進 ③高齢者の賃貸住宅居住支援の推進 ④都心部などでの円滑な住替えや居住継続のための持家資産の活用への支援
	□展開方向2	多様化する住宅困窮者への住宅セーフティネットの整備	①住宅事業者等の連携や，行政内部の施策連携による，各支援施策の充実 ②公的賃貸住宅による，住宅困窮者への居住支援の実施 ③民間賃貸住宅などにおける，住宅困窮内容に応じた居住支援制度等の構築
《基本目標2》 多様なライフスタイル・ライフステージに応じたゆとりあるすまいづくり	□展開方向3	市営住宅の効率的な整備，適切な管理・運営	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
	□展開方向4	中堅所得者・ファミリー層等への居住支援	①環境・子育てなどに配慮した良質な住宅供給・住環境整備の促進 ②プロジェクト地区等における先導的な住宅・住環境の整備
	□展開方向5	多様な住宅ニーズに対応した住宅市場の環境整備	①市民への情報提供の充実，円滑な入居が可能な市場のルール・仕組みづくり ②中古住宅市場・住宅リフォーム市場の活用促進（住宅性能表示・保証制度の活用促進等）
《基本目標3》 豊かさや安全・安心を実感できる良質な住宅ストック・住環境の形成	□展開方向6	民間住宅の誘導・支援	①民間事業者の良質な住宅建設の誘導・支援（技術研修会の実施など）
	□展開方向7	環境と共生するすまいづくりの支援	①環境・健康に配慮したすまいづくりの普及・啓発 ②市有建築物での先進的取り組みの推進
	□展開方向8	災害に強いすまいづくり・まちづくりの支援	①住宅の耐震化とまちの防災性向上の推進，安全なすまい方などの普及・啓発 ②住宅の防火対策の充実 ③狭あい道路の改善推進，違反建築物対策の強化
《基本目標4》 住み続けられる良好な住宅供給と住環境整備	□展開方向9	都心部等でのすまいづくり・まちづくりの支援	①ファミリー世帯向け住宅供給のための誘導支援 ②既成市街地における住宅・住環境の整備，敷地の共同化による建物更新と有効活用
	□展開方向10	良質な共同住宅ストックの形成	①マンションの適切な維持管理・計画的な修繕の誘導 ②マンションの円滑な建替えへの支援
	□展開方向11	市街地での良好な住宅供給と住環境の整備	①住民主体のすまいづくり・まちづくりの促進 ②建築紛争の未然防止，紛争発生後の対応強化 ③住宅・住宅地における防犯性の向上 ④各種業界，地域団体との連携による良好なすまいづくり・まちづくりの普及・啓発 ⑤地域活動の場などを設けた，地域に開かれた建築物の誘導
《基本目標5》 すまい方・暮らし方に関する多様な情報の提供による住生活の向上	□展開方向12	新しいすまいづくり・まちづくりを支援する住宅相談と住情報の提供	①住情報提供と住宅相談・啓発の充実 ②住情報の一元化と情報提供のネットワーク化 ③外国人居住者・留学生への住情報の提供や相談の充実 ④人材育成や啓発へ向けた情報提供等の推進

5-2 住宅政策の展開方向

展開方向1 高齢者・障がい者への居住支援

①高齢者・障がい者向けの住宅の充実（市営住宅供給，民間住宅供給支援，バリアフリーリフォーム支援等）

高齢者・障がい者が住み慣れた住まいで，自立し，安心して快適に暮らせる社会を実現するため，高齢者・障がい者向けの住宅の供給や高齢者等に配慮した住宅への改善などに加えて，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。また，地域の居住を支援するNPOや地域団体等と連携し，地域の中で孤立せず安心して住み続けられるよう，活動の場づくり等による交流の促進や情報の提供を図ります。

- ・ 高齢者・障がい者等が暮らしやすい市営住宅の供給，福祉施策と連携した市営住宅の供給
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅などバリアフリーや福祉サービスを充実した住宅の供給
- ・ 高齢者や障がい者の住む住宅におけるバリアフリーリフォーム等への支援
- ・ NPO等との連携による居住支援の推進

②すべての住宅のバリアフリー化の促進

高齢者・障がい者にとって暮らしやすい住宅の供給や，高齢期を迎える将来の備えとして，すべての住宅を対象にバリアフリー化の普及・啓発や相談業務を充実していくとともに，住宅のバリアフリー化（改善）への助成を進め，住み慣れた地域で安心して暮らせるよう支援していきます。

- ・ 高齢者・障がい者が暮らしやすい住宅の普及・啓発と相談業務の充実
- ・ 民間住宅でのバリアフリー化（改善）への助成の充実

③高齢者の賃貸住宅居住支援の推進

賃貸住宅への入居が困難な高齢者や、賃貸住宅での生活に不安を感じている高齢者を支援するため、高齢者を受け入れる不動産管理事業者等を登録し、その情報を広く市民に提供することにより、入居の円滑化を図るとともに、市社会福祉協議会との連携により、見守りサービス等の実施を推進します。また、近年利用が増えている民間住宅における賃貸保証制度についての支援を検討します。

- ・ 高齢者賃貸住宅居住支援事業の推進
- ・ 民間住宅における賃貸保証制度に対する支援の検討

④都心部などでの円滑な住替えや居住継続のための持家資産の活用への支援

住み慣れた地域で安心して住み続けられるように、福祉のまちづくりを進めるとともに、県が実施している「あんしん住替え情報バンク」制度の活用などによる都心部などでの円滑な住み替えや居住継続への支援を行います。

また、高齢者世帯は持家居住が比較的多いものの、所得の少なさや身体機能の低下などから、通常的生活や住宅の良好な維持管理ができないなどの問題があります。高齢者の居住の安定確保のため、自己の居住用資産の活用など、その支援のあり方を検討します。

- ・ 福祉のまちづくり条例によるバリアフリーの住まいづくり・まちづくりの推進
- ・ 高齢者等の活動空間の整備を行う人にやさしいまちづくりの事業の推進
- ・ 「あんしん住替え情報バンク」の活用などによる都心部等での円滑な住み替えや継続居住のための支援
- ・ 高齢者世帯の土地建物等の資産を活用した生活支援制度（リバースモーゲージ）の検討

展開方向2 多様化する住宅困窮者への住宅セーフティネットの整備**①住宅事業者等の連携や、行政内部の施策連携による、各居住支援施策の充実**

行政と公的・民間賃貸住宅事業者、民間支援団体の連携（個別施策に関する協議や定期的な情報交換等）や、行政内部の住宅と福祉の施策連携の強化により、住宅困窮者に対する居住支援施策の充実を図っていきます。

②公的賃貸住宅による、住宅困窮者への居住支援の実施

高齢者、障がい者、DV被害者、子育て世帯など住宅困窮者が多様化するなか、これらの世帯の居住の安定を確保するには、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ついては、公的賃貸住宅を中心として対応する必要があります。

また、大規模な災害が発生した場合には、公的賃貸住宅の連携により、復旧・復興過程において必要となる被災者向け住宅の迅速な確保を図ります。

このため、住宅困窮者に対して公平かつ的確に市営住宅を供給できるよう、市営住宅の管理の一層の適正化を図るとともに、都市機構住宅、公社賃貸住宅などの公的賃貸住宅の運営主体間の連携強化により、より公平・的確・迅速な活用を図ります。

- ・入居者選考方法の見直し等による市営住宅の管理の一層の適正化、住宅困窮者への的確な供給
- ・公的賃貸住宅の運営主体間の連携強化
- ・災害時における被災者向け住宅の迅速な確保

③民間賃貸住宅などにおける、住宅困窮内容に応じた居住支援制度等の構築

民間賃貸住宅市場においては、高齢者や障がい者以外にも、外国人、小さな子どもを持つ世帯などが入居を拒まれ、住宅に困窮する状況が見られます。これらの世帯の入居の円滑化に向けた取り組みを進めるため、民間賃貸住宅などへの入居支援・誘導策として、国が進めている「あんしん賃貸支援事業」と併せ、高齢者や障がい者などの、住宅困窮の内容に応じた居住支援制度の創設・拡充を検討します。

中でも、「障害者自立支援法」に基づき、障がい者の地域生活への移行に関する数値目標が掲げられるなどしており、障がい者全般に係る居住支援の仕組みにモデル的に取り組んでいきます。

- ・ 高齢者や障がい者、子育て世帯等への、住宅困窮の内容に応じた居住支援策の創設・拡充

展開方向3 市営住宅の効率的な整備，適切な管理・運営**①市営住宅の効率的・計画的な更新**

市営住宅の整備は，高齢者や障がい者等に配慮し，既存ストックを有効に活用していくことを基本とし，現在のストックの量，住宅需要等に基づく適正な配置計画を進めるとともに，市民ニーズ等を十分ふまえ，「安全に安心して暮らせる市営住宅の再生」を基本理念として，適正な住戸規模・居住水準を確保し，多様なライフスタイルに対応した住宅の供給を計画的・効率的に推進します。

なお，市営住宅の管理戸数については，さし迫った既存住宅の更新需要と本市の財政健全化の取り組みにより，現状程度にとどめざるを得ない状況にあります。

既存の市営住宅においては，リフォームによる住宅寿命の延命化やバリアフリー化の住戸改善による高齢化対応を進めるとともに，大規模団地の建替えでは，福祉施策等との連携など，多様なニーズに応える供給を計画的に進めます。また，バランスのとれたコミュニティ形成のために，多様な世帯の入居を促す取り組みを推進します。

- ・ 建替，全面的改善，個別改善等の選択による効果的・効率的な整備の推進
- ・ 型別供給の実施，住み替え制度の弾力的運用など，多様な入居者による良好なコミュニティ形成に向けた取り組みの推進
- ・ 地域間のバランスを考慮した団地規模の適正な配置に向けた取り組みの推進
- ・ 耐震化を促進するなど，災害に強く，かつ良質な住宅ストックの形成
- ・ 住宅の延命化を図り，産業廃棄物の縮減など，環境に優しい住宅の再生に向けた取り組みの推進

②市営住宅の適切な管理・運営

入居者・非入居者間の公平性を確保しつつ、真に住宅に困窮する者に的確に市営住宅を供給するため、高額所得者等の退去を促進し、適切な入居者選考を行うとともに、住宅困窮事情を反映した市営住宅入居選考方法として、ポイント方式[※]を速やかに導入します。

住宅困窮事情をより適確に反映するためには、評価項目の一つとして保有資産を考慮することも重要ですが、個人資産の確認および情報管理など、慎重な対応が求められることから、国に対し、これらのことについて公営住宅制度上明確に位置付けるよう要望するとともに、その具体的な実施方法について、市においても研究を行います。

また、募集戸数の確保のため、収入の増加が見込まれるなど将来的に住宅困窮事情が緩和されると考えられる世帯に対する期限付き入居制度の導入についても研究を進めます。

- ・ 市営住宅における子育て世帯等に対する抽選時優遇等の実施
- ・ ポイント方式の速やかな導入
- ・ 家族構成に応じた住戸への住み替え促進手法の検討
- ・ 子育て世帯などを対象とした期限付き入居制度の検討

※ ポイント方式；応募者の住宅困窮度を評価項目毎にポイント化し、ポイントの高い者から優先的に選考する方式

展開方向4 中堅所得者・ファミリー層等への居住支援**①環境・子育てなどに配慮した良質な住宅供給・住環境整備の促進**

都心部などでは、高額な家賃や子育てに適した生活環境の確保の難しさなどから、中堅所得者・ファミリー層は、より良い住宅や住環境を求めて都市圏へ転出しており、地域コミュニティの希薄化が心配されます。このため、適切な負担により良質な住宅を取得し、快適で生きいきとした生活を実現するため、環境共生や子育てへの配慮など、快適な居住環境の形成と住生活サービスの充実した良質な住宅の供給を促進するとともに、住宅の性能表示・保証制度など、優良な住宅が円滑に流通するための制度の普及・啓発を行います。

- ・省エネルギーや省資源に配慮した環境共生モデル住宅、子育てに配慮した住宅の供給促進
- ・住宅性能表示・保証制度の普及啓発による住宅の品質向上、優良な住宅の流通の促進
- ・特定優良賃貸住宅における新婚・子育て世帯への居住支援の実施

②プロジェクト地区等における先導的な住宅・住環境の整備

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・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、先導性を持ち、そこに住む人々が豊かさを実感できる魅力ある住宅・宅地の供給誘導に努めます。

- ・アイランドシティ、九州大学移転や地下鉄3号線関連のまちづくりなど新たな開発プロジェクト地区での先導的な住宅・住環境整備
- ・福岡市住宅供給公社や都市再生機構等との連携による良好な住宅供給と住環境整備

展開方向5 多様な住宅ニーズに対応した住宅市場の環境整備**①市民への情報提供の充実，円滑な入居が可能な市場のルール・仕組みづくり**

市民が住宅の質に関する情報を容易に入手し，適切な住宅が選択できるよう，耐震性能，耐久性能，耐火性能，省エネルギー性能，バリアフリー性能などの住宅の基本的な性能をわかりやすく表示する住宅性能表示制度の普及促進や，市民への，さまざまな住宅に関連する情報の一元的な提供，専門的な情報提供のネットワーク体制の構築を図るなど，住宅に関する情報提供の充実を図ります。

また，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，賃貸住宅の退去時における敷金を巡るトラブルなど民間住宅に関する紛争の未然防止を図ります。

- ・住宅性能表示制度の普及促進
- ・情報の一元的な提供
- ・専門的な情報提供のネットワーク体制の構築
- ・適正な賃貸借契約や瑕疵保証等のルール・仕組みの普及

②中古住宅市場・住宅リフォーム市場の活用促進（住宅性能表示・保証制度の活用促進等）

耐震性能，防犯性能，省エネルギー性能，バリアフリー性能などの基本的な性能を持つ良質な中古住宅の活用を図るため，住宅性能表示制度や性能保証制度の促進を図ります。また，適切な住宅リフォームが行われるよう，リフォーム事業者に関する情報提供や相談体制の充実に取り組むとともに，リフォーム技術者の技術力の向上のための講習会を実施するなど，リフォーム市場の支援を行います。

- ・住宅性能表示制度，住宅性能保証制度の活用促進
- ・リフォーム技術者の技術力向上のための講習会の開催

展開方向6 民間住宅の誘導・支援

①民間事業者の良質な住宅建設の誘導・支援（技術研修会の実施など）

住宅市場全体に、質の高い住宅建設を促し、地域と調和する住宅ストック・住環境を形成するため、良質な民間住宅の誘導・支援を行います。民間事業者に対して、良質な住宅建設を誘導するため、情報提供等による普及・啓発を行うとともに、市民に対して、高齢化対応、高耐久、環境共生、防犯などに一定の配慮がなされた住宅の普及・啓発に取り組みます。

- ・各種手引き、指針などによる、より質の高い住宅の普及・啓発
- ・住まいづくりセミナーや住宅フェアの開催
- ・高齢化対応住宅、高耐久住宅、環境共生住宅、高度情報化住宅などの普及・啓発
- ・住宅の防犯に関する普及・啓発

展開方向7 環境と共生するすまいづくりの支援

①環境・健康に配慮したすまいづくりの普及・啓発

地球規模で進行している地球温暖化などの環境問題や、近年指摘されているシックハウスやアスベスト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高耐久住宅、健康的なすまいなどについて広く市民に情報提供を行い、環境・健康に配慮したすまいづくりを誘導します。

また、水資源に乏しい福岡市の状況に対応して、水消費量の抑制や雑用水の利用促進等による節水型住宅の普及に努めます。

- ・省エネルギー・省資源、高耐久性、シックハウス・アスベスト対策等に配慮した住宅に関する情報提供、普及・啓発
- ・各家庭内における使用水量の削減、雑用水活用など節水に配慮したすまいづくりの普及・啓発

②市有建築物での先進的な取り組みの推進

市有建築物において、省エネルギー、自然エネルギーの利用促進、雨水の再利用・浸透、節水機器の設置、リサイクル材の活用などの取り組みを進めます。これらの取り組みを通じて、民間住宅における環境に配慮した住宅の普及・啓発を図ります。

- ・市有建築物における環境共生の取り組みの推進

③福岡市建築物環境配慮制度（CASBEE 福岡）の推進

環境に与える負荷が比較的大きい大規模建築物を対象に、建築物の環境性能を本市の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、環境に優しい快適な建物づくりを目指します。

- ・福岡市建築物環境配慮制度（CASBEE 福岡）の推進

展開方向8 災害に強いすまいづくり・まちづくりの支援

①住宅の耐震化とまちの防災性向上の推進、安全なすまい方などの普及・啓発

福岡県西方沖地震を教訓として、地震や火災などに強い安全なすまいづくり・まちづくりの必要性が再認識されています。このため、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく耐震改修促進計画を策定し、計画的・効率的に住宅・建築物の耐震診断・耐震改修を推進するとともに、防災に関する情報提供を行うこと等により、市民が安心して暮らせるよう既存住宅の耐震性能の向上、防災意識の向上を図ります。

- ・ 既存住宅の耐震診断，耐震改修の支援
- ・ 安全なすまいづくりのための住宅の構造・設備・すまい方等の普及・啓発
- ・ 防災意識向上のための情報提供の推進
- ・ 揺れやすさマップ，危険度マップの作成・周知

②住宅の防火対策の充実

火災による死者数の大半が住宅火災によるもので、中でも高齢者の割合が高く、火災の発生に気付かなかつたり、気付いても逃げ遅れて死亡するケースが多いことから、既存住宅における住宅用火災警報器の設置など、住宅の防火対策の充実に向けた啓発を行います。

- ・ 住宅用火災警報器の設置など，住宅の防火に向けた啓発

③狭あい道路の改善推進，違反建築物対策の強化

災害時における避難や救助活動，居住環境上の問題を有す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のある敷地を対象に，市への後退用地の寄付等や支障となる門や塀等の移設費への助成を行う「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。また，近年の耐震偽装問題や違反建築物の増加を踏まえ，チェック体制の見直し等により未然防止を図るとともに，中間検査の徹底，是正指導の強化など，安全・安心な建築物の供給を目指します。

- ・ 狭あい道路拡幅整備事業の推進
- ・ 建築基準法による中間検査等の徹底

展開方向9 都心部等でのすまいづくり・まちづくりの支援**①ファミリー世帯向け住宅供給のための誘導支援**

都心部の人口は昭和30年をピークに減少が続いた後、平成7年を底に増加に転じ、それ以降増加が続いていますが、人口構成では若年単身層が多く、子育て層を中心とするファミリー世帯が少ない状態となっており、地域を運営していくコミュニティとしてのバランスを欠いている状況です。これまで都心部においては、「都心居住・博多部振興プラン」（平成10年度策定）に基づき、居住人口の確保やファミリー世帯の居住誘導に向けた取り組みを行っており、その検証を行った上で、今後も引き続きファミリー世帯の居住支援を推進します。

- ・ファミリー世帯向け住宅建設への支援（埋蔵文化財調査費、住宅建設費の助成）
- ・都心居住型総合設計制度や市街地住宅総合設計制度を活用した住宅供給の誘導
- ・公有地の活用による公的賃貸住宅の供給
- ・公共施設との複合化による公的住宅の供給

②既成市街地における住宅・住環境の整備、敷地の共同化による建物更新と有効活用

都心部等の既成市街地における住環境整備は、地域の自主的なまちづくり活動との連携・協働といった視点で取り組み、必要な住宅の整備とともに、面的整備による地区イメージの改善・整備、景観に配慮したまちづくりなど居住環境の改善・整備を進めます。

防災上、居住環境上の課題を抱える老朽住宅等が密集している既成市街地では、住宅市街地総合整備事業等により、居住環境の改善を推進します。また、小規模敷地の共同化により、老朽建物の更新と土地の高度利用を促進するとともに、オープンスペースの創出など魅力ある居住環境と生活基盤の整備に努めます。

- ・住宅市街地総合整備事業による既成市街地での快適居住環境の形成と良質な市街地住宅の供給促進
- ・優良建築物等整備事業、共同化促進助成制度を活用した敷地の共同利用による建物更新・土地の高度利用の促進

展開方向10 良質な共同住宅ストックの形成

①マンションの適切な維持管理・計画的な修繕の誘導

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、市民生活の中で重要な役割を果たしています。中でも、区分所有者間の合意形成が難しく、専門的な知識や、管理組合活動への参加が不可欠なマンションにおいて、円滑な共同生活を営むことができるよう、適正な維持・管理運営への支援が求められています。また、マンションの質・価値をできる限り長く保持し、良好なまちなみを形成するストックとして維持していくため、区分所有者や管理組合等に対し、長期修繕計画の作成や大規模修繕等に関する情報提供・相談体制の充実も必要です。

- ・NPOなどマンション管理諸団体との連携強化
- ・適正な管理運営に向けた情報提供、相談体制の充実
- ・長期修繕計画の作成、適切な修繕費用の確保の支援
- ・大規模修繕に関する情報提供・相談体制の充実
- ・マンション管理支援機構の運営強化

②マンションの円滑な建替えへの支援

老朽化等により改善が困難となるなど、建替え時期に到達しているマンションでは、高齢者や低資力者など多様な世帯の混住、建替えに関する技術的・法律的な専門知識の不足、区分所有者間の意見調整などの問題から、住民だけによる意志決定や建替え事業の実施は大変困難な状況です。このため、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の拡充を行うとともに、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や専門的な相談窓口の設置を行い、円滑な建替えを支援します。

- ・マンション建替円滑化法に沿った円滑な建替えの支援
- ・マンション管理士制度の普及
- ・更新手法等の情報収集と情報提供等

展開方向 1 1 市街地での良好な住宅供給と住環境の整備

①住民主体のすまいづくり・まちづくりの促進

すまいづくりやまちづくりに関する情報提供やセミナー等の開催，相談業務を充実するとともに，建築協定，地区計画，緑地協定等の活用を誘導し，地域住民が主体となったまちなみのルールづくり活動を支援します。

- ・すまいづくり・まちづくりの情報提供，セミナー，相談業務の充実
- ・地区計画，建築協定，緑地協定等の活用支援や啓発

②建築紛争の未然防止，紛争発生後の対応強化

建築紛争を未然に防止し，良好な住環境やコミュニティ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等を通じてまちなみのルールづくり活動への発意を促し，建築協定や地区計画の活用を積極的に誘導し，紛争が生じた場合には，当事者間の紛争が解決するよう，早い段階で「市長の調整」等により住民と事業者の話し合いを促します。

- ・地域における建築物の制限内容等に関する情報提供の推進
- ・「市長の調整」等による迅速な対応

③住宅・住宅地における防犯性の向上

ひったくりやピッキングやなどによる空き巣被害等の予防するため，防犯に配慮した住宅の選び方や設計計画のポイントなどに関する情報提供を行い，住宅・住宅地における防犯性の向上に関する普及・啓発を図ります。

- ・防犯に配慮した住宅や住宅部品の普及・啓発

④各種業界、地域団体との連携による良好なすまいづくり・まちづくりの普及・啓発

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、地域によるまちづくり活動を積極的に支援し、すまいづくりやまちづくりの知識、マンションなどの共同住宅の管理、住生活におけるルールやマナーなどについて、業界や地域団体、学校教育と連携して幅広く普及・啓発を行います。

- ・各種セミナーの開催，各種手引き，事例集などによる快適な住まい方の啓発
- ・学校や地域社会における住教育の支援
- ・地域団体等へのコンサルタント派遣，活動費の一部助成などによる地域のまちづくり活動の支援

⑤地域活動の場などを設けた，地域に開かれた建築物の誘導

市営住宅の建替等においては、幼児遊園、集会所などの共用施設整備を行うなど、地域コミュニティの形成に配慮するとともに、民間住宅においても、地区計画、総合設計制度等の規制誘導方策の活用により、地域に開かれた建築物の誘導を図ります。

- ・市営住宅における地域に開放された空間の確保
- ・地区計画，総合設計制度等の活用による，地域に開かれた建築物の誘導

展開方向 1 2 新しいすまいづくり・まちづくりを支援する住宅相談と住情報の提供**①住情報提供と住宅相談・啓発の充実**

多様化・高度化する市民ニーズに応える住宅情報を的確に提供するとともに、住宅相談を充実します。バリアフリー住宅や省エネ仕様住宅など新しいすまいづくりの情報や分譲マンションの管理、住宅の構造の安全性などについても幅広くきめ細かな情報提供を行います。

- ・高度化・多様化する市民ニーズに応えた住宅相談の充実

②住情報の一元化と情報提供のネットワーク化

住宅に対するニーズの多様化に対応し、公正で的確な住情報が利用できるよう、インターネットを利用した住宅情報提供システムを構築し、情報提供の充実を図ります。また、市民がより多角的な情報を入手できるよう、県、都市再生機構、住宅供給公社などの事業主体と連携して情報提供の一元化と情報体制のネットワーク化を推進します。

- ・多様なメディアを活用した住宅情報提供システムの構築
- ・公的賃貸住宅の事業主体の連携による情報体制のネットワーク化の推進

③外国人居住者・留学生への住情報の提供や相談の充実

国際化に対応し、外国人居住者や留学生が安心して快適に生活できるよう、住まい方の啓発を進めるとともに、住宅情報や相談業務を充実します。

- ・外国人居住者、留学生に対する住まい方の啓発、情報提供や相談業務の充実

④人材育成や啓発へ向けた情報提供等の推進

地域のまちづくり活動を担う人材を育成するため、まちづくり活動事例のプロセスや問題点などの細かな情報の収集・整理・蓄積を図り、まちづくり活動を行っている団体等への情報配信を行います。分譲マンションにおいては、管理に対する知識やコミュニティ意識の不足などにより、管理活動を担う人材が育ちにくい状況にあるため、人材の育成へ向け、管理の先進事例や築年数に応じた管理のあり方などの情報提供を推進します。

- ・地域のまちづくり活動やマンション管理活動を担う人材育成へ向けた情報提供の推進

第6章 推進に向けて

これからの住宅政策は、ストック重視、市場重視の視点に立ち、まちづくり、福祉、環境、防災等の施策分野との連携を図りながら、総合的な施策展開を図ります。

また、市民、民間事業者、公的機関が、それぞれの責任と役割において、連携・協働しながら良好なすまいづくり・まちづくりを進めていきます。

さらに、住宅困窮者の円滑入居支援施策をより効果的に推進するため、行政、公的賃貸住宅の各事業主体、住宅管理会社などの民間住宅事業者、NPO等の民間団体等により「居住支援協議会」を設立し、個別施策に関する協議や定期的な情報交換などを通じ、居住支援策の充実に努めます。

① 市民

住宅は個人の資産であると同時に、まちなみや都市景観の構成要素であり、環境負荷の低減が求められているなど、社会的な役割を担っていることを認識したうえで、地域のすまいづくり・まちづくりに関心を持ち、自らの発意によって、住宅・住環境の形成に取り組むことが重要です。

② 民間事業者

住宅供給やリフォーム、維持管理の大半は民間事業者が担っており、良質な住宅ストックや良好な住環境の形成に果たす役割は大きいものがあります。民間事業者は、市民のライフスタイル・ライフステージに対応した豊かな住生活の実現に資するため、質の高い住宅を適正な対価で提供するとともに、維持管理や改修工事が容易に行えるなど、建築物のライフサイクルを意識し、市民が長く大切に使い続ける住宅の供給に努める必要があります。

住生活基本法 概要

1 基本理念

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、

- ① 少子高齢化の進展等社会経済情勢の変化に的確に対応して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等が図られること
- ② 自然、歴史、文化等の地域特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られること
- ③ 民間事業者の能力の活用及び既存住宅の有効利用を図りつつ、住宅購入者等の利益の擁護及び増進が図られること
- ④ 住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠であることにかんがみ、低額所得者、高齢者、子供を育成する家庭等の居住の安定の確保が図られることを旨として行うものとする。

2 責務等

(1) 国及び地方公共団体の責務

- ・ 国及び地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。
- ・ 国は、住宅の品質・性能の維持向上に資する技術研究開発の促進及び住宅建設における木材使用の伝統的技術の継承等を図るための情報提供等の措置を講ずるものとする。
- ・ 国及び地方公共団体は、教育・広報活動等を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、その協力を得るよう努めるものとする。

(2) 住宅関連事業者の責務

- ・ 住宅関連事業者は、自らが住宅の安全性その他の品質・性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において必要な措置を適切に講ずる責務を有するとともに、その事業活動に係る住宅の正確かつ適切な情報提供に努めるものとする。

(3) 関係者相互の連携及び協力

- ・ 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者その他の関係者は、相互に連携を図りながら協力するよう努めるものとする。

(4) 法制上の措置等

- ・ 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置等を講ずるものとする。

3 基本的施策

- ① 国及び地方公共団体は、住宅の耐震改修、省エネ化等住宅の品質・性能の維持向上及び住宅の管理の合理化・適正化のために必要な施策を講ずるものとする。
- ② 国及び地方公共団体は、住民の福祉・利便施設の整備、住宅市街地の良好な景観の形成等居住環境の維持向上のために必要な施策を講ずるものとする。
- ③ 国及び地方公共団体は、住宅関連事業者による正確かつ適切な情報提供、住宅性

能表示制度の普及等住宅市場の環境整備のために必要な施策を講ずるものとする。

- ④ 国及び地方公共団体は、公営住宅、災害復興住宅、高齢者向け賃貸住宅等の供給等居住の安定の確保のために必要な施策を講ずるものとする。

4 住生活基本計画

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、政府は全国計画を、都道府県は全国計画に即して都道府県計画を定めるものとする。

(1) 全国計画

- ・ ①計画期間、②基本的な方針、③目標、④目標を達成するための基本的な施策に関する事項等について定めるものとする。
- ・ 国土交通大臣は、国民の意見を反映させるための措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴いて、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めるものとする。
- ・ 国土交通大臣は、全国計画について、政策評価法に基づく政策評価を行うものとする。

(2) 都道府県計画

- ・ ①計画期間、②基本的な方針、③目標、④目標を達成するための基本的な施策に関する事項、⑤計画期間における公営住宅の供給の目標量等について定めるものとする。
- ・ 都道府県は、住民の意見を反映させるための措置を講ずるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議し、地域住宅協議会の意見を聴くものとする。
- ・ 都道府県は、⑤の公営住宅の供給の目標量について、国土交通大臣に協議し、その同意を得るものとする。国土交通大臣は、同意するときは、厚生労働大臣に協議するものとする。

(3) 住生活基本計画の実施

- ・ 国及び地方公共団体は、公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。
- ・ 国は、住宅関連事業者等が住生活基本計画に即して行う活動を支援するため、情報の提供、住宅の供給等について講ずべき措置の指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めるものとする。
- ・ 住宅金融公庫、独立行政法人都市再生機構等は、事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めるものとする。
- ・ 関係行政機関は、全国計画に即した施策の実施に関連する公共施設の整備等に関し、相互に協力するものとする。
- ・ 国土交通大臣は、関係行政機関による住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

5 附則

- ・ 住宅建設計画法は廃止する。
- ・ 公営住宅の整備等は、都道府県計画に基づき行うものとする等公営住宅法の一部を改正するものとする。

住生活基本計画(全国計画)の概要

趣旨

- 住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月19日閣議決定)は、住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定めるもの。
- 旧計画は平成18年度から27年度までの10ヶ年の計画であるが、同計画においておおむね5年毎に見直すこととされており、これに基づき、平成23年3月15日に平成23年度から32年度までを計画期間とした新計画を閣議決定したところ。

改定の主なポイント

- ハード面(広さ等)に加え、ソフト面の充実により住生活を向上。
- 老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進。
- 新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進。

計画の目標と基本的な施策

目標 1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の品質・性能の向上や居住環境の整備を図るとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。

①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

- ・耐震診断、耐震改修等の促進
- ・密集市街地の整備 等

(指標)耐震性を有する住宅ストックの比率【79%(H20)→95%(H32)】等

②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

- ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進
- ・公的賃貸住宅団地等における生活支援施設の設置促進 等

(指標)高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合【0.9%(H17)→3~5%(H32)】等

③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案

- ・住宅の省エネルギー性能の向上
- ・地域材を活用した住宅の新築・リフォームの促進 等

(指標)省エネ法に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準(平成11年基準)達成率【42%(H22.4-9)→100%(平32)】

④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

- ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化
- ・景観計画、景観協定等の普及啓発 等

目標 2 住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理の促進、特に急増する老朽マンション等の適正な管理と再生を図る。

- ・住宅の維持管理情報の蓄積
- ・マンションの適切な管理・維持修繕の促進 等

(指標)25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合【37%(H20)→70%(H32)】等

目標 3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

国民一人一人が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を図る。

①既存住宅が円滑に活用される市場の整備

- ・瑕疵担保保険の普及、住宅履歴情報の蓄積の促進
- ・リフォーム事業者に関する情報提供の促進、地域の工務店等のリフォーム技術の向上 等

(指標)既存住宅の流通シェア【14%(平成20年)→25%(平32)】等

②将来にわたり活用される良質なストックの形成

- ・住宅性能表示制度の見直し(評価項目の簡素化)
- ・長期優良住宅制度の見直し(共同住宅の認定基準の合理化)
- ・木材の加工・流通体制の整備、木造住宅の設計・施工に係る人材育成、伝統的な技術の継承・発展 等

(指標)新築住宅における長期優良住宅の割合【8.8%(平21)→20%(平32)】等

③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

- ・長期・固定型住宅ローンの安定供給、税制上の措置
- ・住替え支援の推進 等

目標 4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者(高齢者、障害者、子育て世帯等)に対する、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図る。

- ・公営住宅等の適切な供給
- ・民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する居住支援協議会への支援強化 等

(指標)最低居住面積水準未達率【4.3%(H20)→早期に解消】等

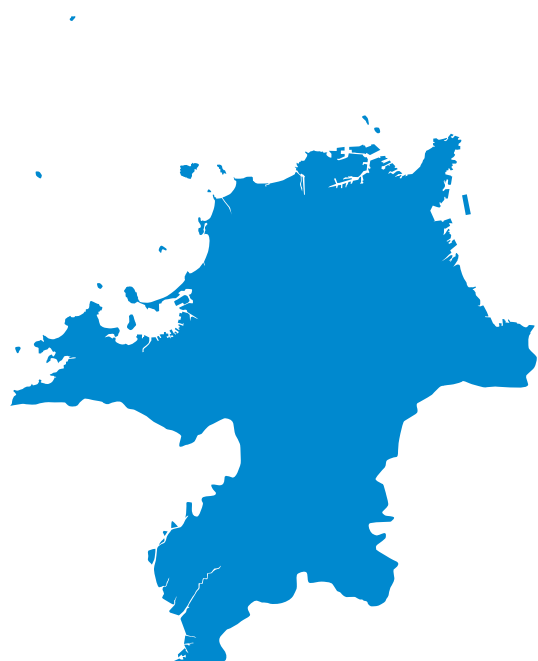
福岡県住生活基本計画

「次世代につなぐ

人と環境にやさしい

心豊かな住生活

」の実現に向けて



第1章

計画の目的と位置づけ

計画の目的

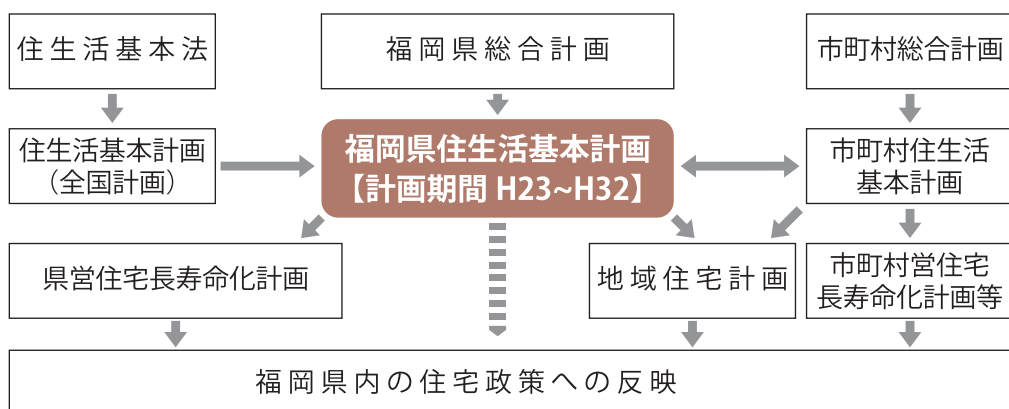
既存住宅の活用や高齢者向けの住まいの確保、低炭素社会に寄与する住まいづくり、暮らしの豊かさを拓げる生活環境づくりなどを重視しながら、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進を目的とします。

計画期間

平成 23 年度から平成 32 年度までの 10 年間

計画の位置づけ

福岡県住生活基本計画は、県民や住宅関連事業者等の積極的な参画と協働のもとで、本県の住宅政策を総合的、計画的に推進するために策定するもので、県内の市町村が地域の実情に応じた住宅施策を展開する際の指針となるものです。



第2章

基本方針と目標

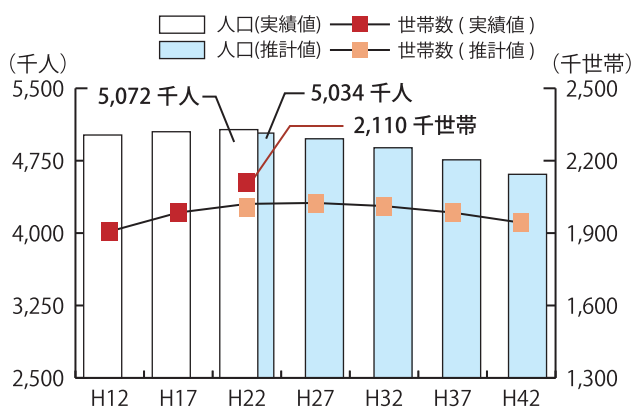
住宅を取り巻く社会経済情勢の変化

- 人口・世帯数の減少社会の到来が間近
- 住宅ストックと世帯数の差が拡大
- 低炭素社会、循環型社会形成への対応
- 少子高齢社会の更なる進行
- 地域の居住環境の魅力低下 など

住まい・居住環境づくりに向けた課題

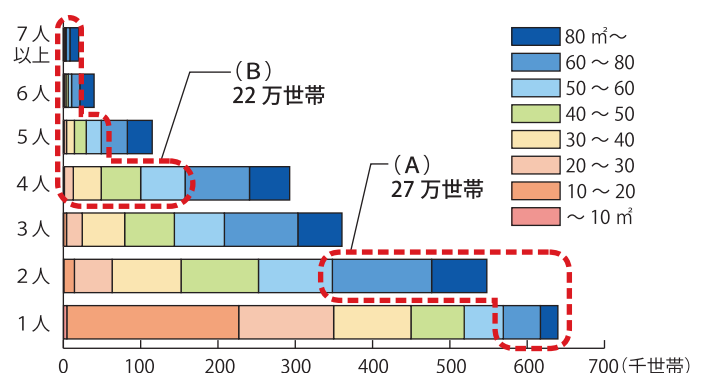
- 活性化が必要な既存住宅市場とリフォーム市場
- 居住ニーズと既存住宅のミスマッチ
- 依然として低い既存住宅の質と居住環境
- 住宅における省エネルギー対策が低水準
- 高齢者等が安心して住み続けられる住宅の不足 など

■人口・世帯減少社会の到来の見通し（福岡県）



資料：平成 22 年以前実績値は国勢調査
平成 22 年以降推計値は国立社会保障・人口問題研究所
(人口は平成 19 年 5 月推計、世帯数は平成 21 年 12 月推計)

■居室の面積別世帯人員別世帯数（福岡県）

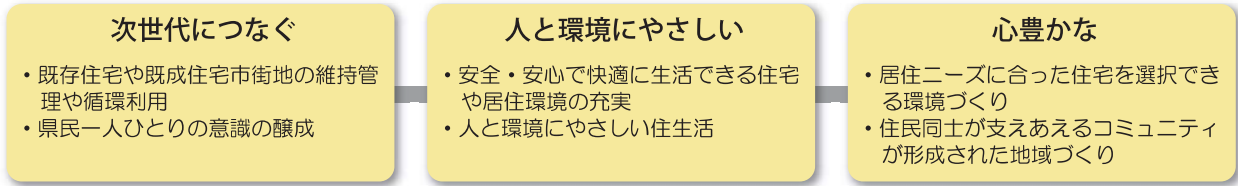


(A)：居室面積 60 ㎡以上の住宅に居住している 2 人以下の世帯
(B)：居室面積 60 ㎡未満の住宅に居住している 4 人以上の世帯

資料：H20 住宅・土地統計調査

目指すべき住生活のすがた

次世代につなぐ、人と環境にやさしい、心豊かな住生活

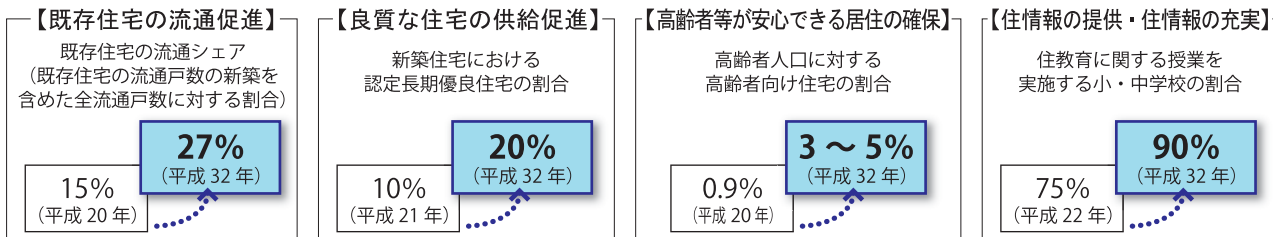


住生活の安定の確保及び向上の推進に関する基本目標

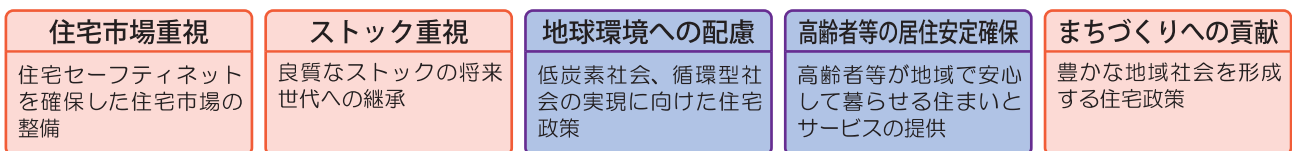
● 県民、住宅関連事業者、NPO等の多様な主体や行政等が取り組むの共通の目標

1 多様なニーズに対応できる住宅市場の環境整備 <ul style="list-style-type: none"> 既存住宅の流通促進、リフォーム・リノベーションの促進、リフォームしやすい環境づくりや民間賃貸住宅の有効活用の促進 	2 低炭素社会・循環型社会に寄与し将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成 <ul style="list-style-type: none"> 長期優良住宅などの良質な住宅の供給促進、環境に配慮された住宅の普及促進や県産木材等を活用した木造住宅の普及、地域工務店などの住宅生産者の技術力向上
3 だれもが安心できる住宅セーフティネットの充実 <ul style="list-style-type: none"> 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進や高齢者世帯や子育て世帯に配慮した住宅・居住環境の充実 	4 地域での豊かな住生活を実感できる良好な居住環境づくり <ul style="list-style-type: none"> 日常生活を支える地域コミュニティの強化、街なか居住の促進、郊外住宅団地の再生、中山間地などにおける定住促進や美しいまちづくりの促進
5 住生活に関する理解を深める住教育や消費者保護の充実 <ul style="list-style-type: none"> 住宅に関する多様な情報の提供や住教育プログラムの実施、消費者保護に関連する制度の情報提供、住宅に関わる相談体制等の充実 	

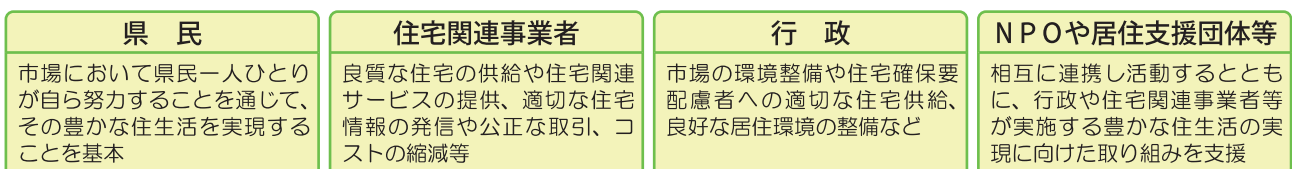
● 主な成果指標



住宅政策の位置づけと視点



基本目標の達成に向けた役割分担



第3章 目標達成のための施策展開

基本目標・政策目標・取り組み施策

既存住宅の流通促進	リフォームしやすい環境づくり	適切なマンション管理の促進	民間賃貸住宅ストックの有効活用
<ul style="list-style-type: none"> ○住宅関連事業者等と連携した既存住宅の流通促進 ○持家の賃貸化による既存住宅の流通促進 ○リフォーム・リノベーションによる既存住宅の質の向上 ○生産から維持管理までの一貫した履歴情報蓄積の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○相談窓口の充実 ○リフォーム事業者の技術力向上 ○安心してリフォーム事業者に関する情報を得られる 	<ul style="list-style-type: none"> ○マンションの適正な維持管理活動の支援 ○マンションの計画的な維持修繕等の促進 ○管理の良好なマンション情報の登録促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○民間賃貸住宅の有効活用の促進 ○民間賃貸住宅ストック再生のためのリノベーション等に関する情報提供

多様なニーズに対応できる住宅市場の環境整備

良質な住宅の供給促進	住宅の耐震性の確保	環境に配慮した住宅の普及促進	地域住宅産業の育成
<ul style="list-style-type: none"> ○住宅の性能表示等による良質な住宅ストックの形成 ○長期優良住宅の普及促進 ○既存住宅のバリアフリー化の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○計画的な耐震化の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○省エネルギー性能の向上等に配慮した住宅の普及促進 ○多様なエネルギー源を活用した先導的工口住宅の普及促進 ○環境施策と連携したエコリフォームの促進 ○県産木材等を活用した木造住宅の普及 	<ul style="list-style-type: none"> ○木造住宅建設・改修の担い手の育成 ○地域工務店の育成

低炭素社会・循環型社会に寄与し将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成

住宅確保要配慮者の多様化に対応する住宅セーフティネットの充実	民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進	高齢者等が安心して暮らせる居住の確保	子育てに適した居住環境の整備
<ul style="list-style-type: none"> ○公営住宅等の適切な整備 ○公営住宅の管理の適正化・合理化 ○公共賃貸住宅の運営主体間の連携強化 ○大規模災害後の被災者住宅確保の支援 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅確保要配慮者の居住支援の体制整備 ○高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者等が安心して暮らせる住まいの確保 ○リバースモーゲージの普及促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○保育所の併設など子育てしやすい住宅の供給促進

だれもが安心して暮らせる住宅セーフティネットの充実

多様な世帯や世代が共に暮らせる地域コミュニティづくり	住宅・住宅地における防犯性の向上	街なか居住の促進	地域定住の促進
<ul style="list-style-type: none"> ○子育て世帯や高齢者世帯等を支える地域コミュニティの強化 ○公営住宅団地等におけるコミュニティ形成の促進 ○コーポラティブ住宅などコミュニティ形成に資する住宅の普及促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅防犯に関する普及啓発の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○街なか居住の促進 ○多様な世帯の交流等につながる場所づくりや活動の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○マルチハブ機能（複数地域居住）の普及やUJ1タワナー等の定住促進 ○地域定住施策との連携

地域での豊かな住生活を実感できる良好な居住環境づくり

多様な世帯や世代が共に暮らせる地域コミュニティづくり	住宅・住宅地における防犯性の向上	街なか居住の促進	地域定住の促進
<ul style="list-style-type: none"> ○子育て世帯や高齢者世帯等を支える地域コミュニティの強化 ○公営住宅団地等におけるコミュニティ形成の促進 ○コーポラティブ住宅などコミュニティ形成に資する住宅の普及促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅防犯に関する普及啓発の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○街なか居住の促進 ○多様な世帯の交流等につながる場所づくりや活動の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○マルチハブ機能（複数地域居住）の普及やUJ1タワナー等の定住促進 ○地域定住施策との連携

住生活に関する理解を深める住教育や消費者保護の充実

住宅確保要配慮者の多様化に対応する住宅セーフティネットの充実	民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進	高齢者等が安心して暮らせる居住の確保	子育てに適した居住環境の整備
<ul style="list-style-type: none"> ○公営住宅等の適切な整備 ○公営住宅の管理の適正化・合理化 ○公共賃貸住宅の運営主体間の連携強化 ○大規模災害後の被災者住宅確保の支援 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅確保要配慮者の居住支援の体制整備 ○高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者等が安心して暮らせる住まいの確保 ○リバースモーゲージの普及促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○保育所の併設など子育てしやすい住宅の供給促進

住生活に関する理解を深める住教育や消費者保護の充実

- 住生活に関する理解を深める住教育の普及
- 個々のニーズに応じた豊かな住生活の実現を支える住教育の普及
- 住生活に関する理解を深める住教育の普及
- 環境負荷の低減に役立つ住まい方に関する情報提供

消費者の保護

- 相談機能の充実等

地域類型別の施策展開

●世帯数・住宅数の動向を背景とした地域課題

世帯減少社会の到来を間近に控え、本計画期間における県内市町村の世帯数の動向は、おおむね5年以内に約半数、おおむね10年以内には約3分の2の市町村の世帯数減少が予想されます。世帯数の動向は住宅需要に密接に関係し、今後、空家の増加が見込まれることから、県民、住宅関連事業者や行政は、自らの住む地域における世帯数の動向や住宅事情について正しく認識するとともに、今後の住宅施策の方向性を共有していく必要があります。

地域の分類	地域別の特徴や課題	地域タイプ			
		都市部	郊外住宅団地	中心市街地	中山間地
すでに世帯数が減少またはおおむね今後5年以内に世帯数の減少が予想される地域	<ul style="list-style-type: none"> 古い木造住宅や戸建持家の割合が高い 高齢者の増加、坂道等の立地条件の問題等から住宅更新が進まない など 				主に中心市街地 中山間地が該当
おおむね今後10年以内に世帯数の減少が予想される地域	<ul style="list-style-type: none"> 郊外住宅団地が多く戸建持家率が高い 所有者の高齢化等による地域活力低下の懸念 など 				主に郊外住宅団地 中心市街地が該当
おおむね今後10年以降に世帯数の減少が予想される地域	<ul style="list-style-type: none"> 民間賃貸住宅の割合が高い 今後若年世帯数の減少による古い民間賃貸住宅の空家増加の懸念 など 				主に都市部が該当

エリア別の施策展開の方向性

都市部 <ul style="list-style-type: none"> ○マンションの適正な維持管理活動の支援 ○マンションの計画的な維持修繕等の促進 ○管理の良好なマンション情報の登録促進 ○民間賃貸住宅ストック再生のためのリノベーション等に関する情報提供 ○民間賃貸住宅の有効活用の促進 ○密集市街地の環境整備 	郊外住宅団地 <ul style="list-style-type: none"> ○住宅関連事業者等と連携した既存住宅の流通促進 ○持家の賃貸化による既存住宅の流通促進 ○リフォーム・リノベーションによる既存住宅の質の向上 ○子育て世帯や高齢者世帯等を支える地域コミュニティの強化 ○地域の力を活かしたまちづくりの促進
中山間地 <ul style="list-style-type: none"> ○マルチハビテーション（複数地域居住）の普及やUターン者の定住促進 ○地域定住施策との連携 ○子育て世帯や高齢者世帯等を支える地域コミュニティの強化 ○既存住宅のバリアフリー化の促進 ○住民参加の美しいまちづくり 	中心市街地 <ul style="list-style-type: none"> ○保育所の併設など子育てしやすい住宅の供給促進 ○高齢者等が安心して暮らせる住まいの確保 ○街なか居住ビジョンの策定支援 ○多様な世帯の交流等を促進する場所づくりや活動の支援 ○地域の力を活かしたまちづくりの促進

公営住宅の供給の目標量

●新規入居可能戸数 40,000 戸

空き家募集等により新たな世帯が入居できる戸数

●建替え改善戸数 10,000 戸

建替え事業により居住環境を改善する従前
居住者用の戸数

※公営住宅：県営住宅と市町村営住宅

合計 50,000 戸

1. 既存住宅の流通活性化

取り組み内容

- 安心して取引ができるよう建物検査結果などの情報を提供する既存住宅流通モデルを創設し、事業者・消費者への普及を図る

2. 民間賃貸住宅市場の環境整備

取り組み内容

- 住宅市場活性化のため、官民の連携のもと民間賃貸住宅の現状把握に努め、住宅セーフティネットをはじめとした有効活用を図る

3. 長期優良住宅の供給促進と先導的エコ住宅の普及促進

取り組み内容

- 長期優良住宅に取り組む中小事業者に対し認定制度や技術面に係る講習等を実施し、スキルアップを図る
- 消費者に対し長期優良住宅の効果、税の優遇措置等について情報を提供し、建設の促進を図る
- クリーンエネルギーを導入した先導的エコ住宅の普及を図る

4. 住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居できる環境整備

取り組み内容

- 緊急時の対応など居住支援に必要となる情報を不動産関係団体、居住支援団体などの関係者間で共有する連携体制を確立し、円滑入居を推進する
- 高齢者の住まいや家賃債務保証等に関する情報を総合的に提供する機関を創設し、円滑入居を推進する

5. サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進

取り組み内容

- 住宅関連事業者や医療法人、社会福祉法人、NPO等に対しサービス付き高齢者向け住宅の補助・税制等について情報を提供し、供給の促進を図る
- 公的賃貸住宅団地において高齢者等生活支援サービスを導入した住宅の供給を促進する

6. 居住人口減少地区の再生

取り組み内容

- まちづくりの専門家を派遣し、地域における様々なまちづくり活動を支援する
- 地域における定住促進、空き地・空家活用の活動拠点となる地域バンク等の設立やその活動を支援する

7. 環境にやさしい住宅・住まい方などに関する住教育の導入

取り組み内容

- 環境にやさしい住宅・住まい方などに関する住教育テキストの作成及び配布や、大工等の熟練職人、地域の歴史や文化等に精通した高齢者等による出前授業や出前講座の開催等により、住生活への意識の向上を図る



福岡県住生活基本計画

発行日／平成24年3月
編集／福岡県建築都市部住宅計画課

福岡県建築都市部住宅計画課

〒812-8577 福岡市博多区東公園7-7
TEL 092-643-3732

平成24年3月発行
福岡県建築都市部住宅計画課

福岡県行政資料	
分類番号 RB	所属コード 1501413
登録年度 23	登録番号 4

