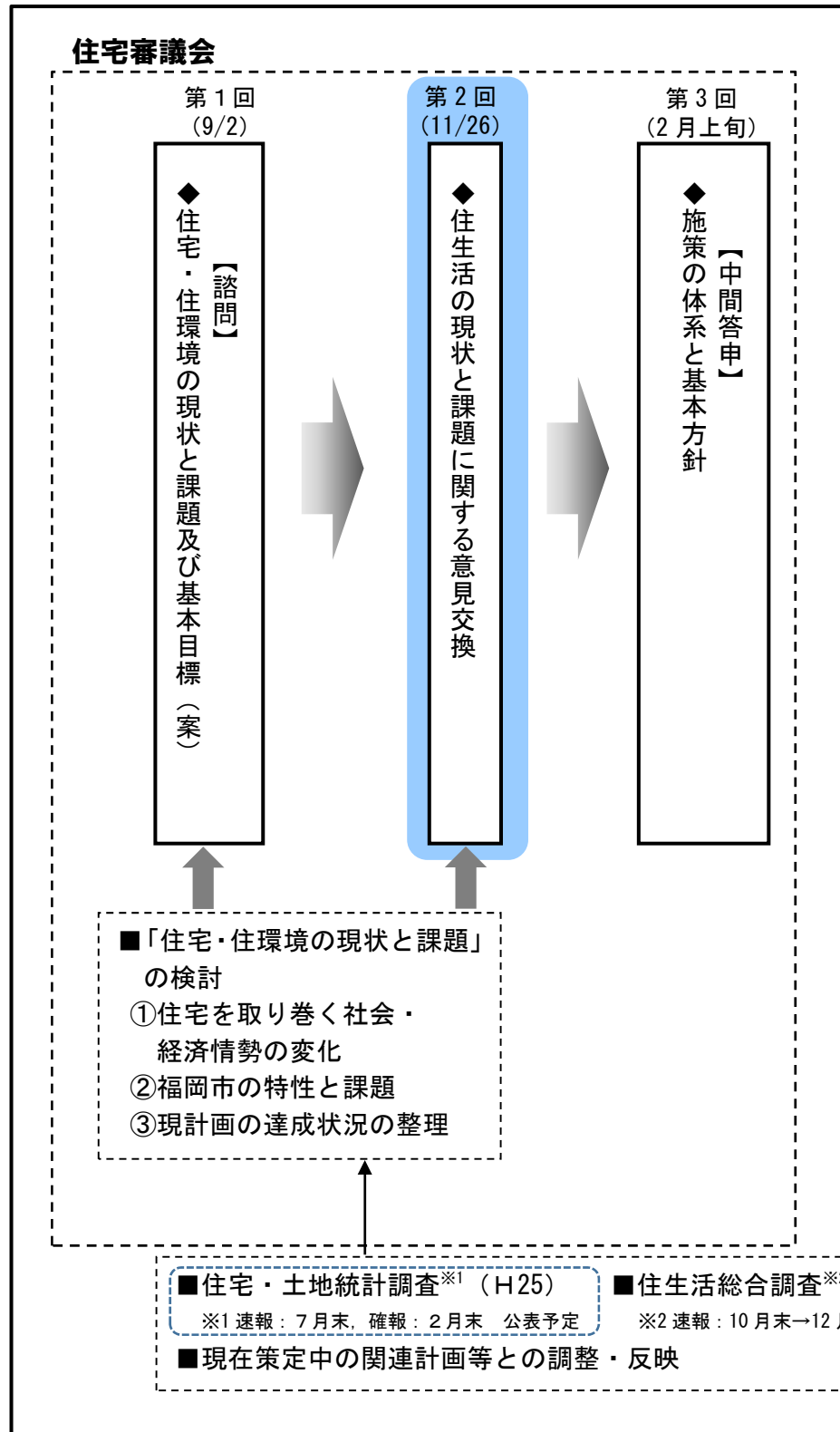
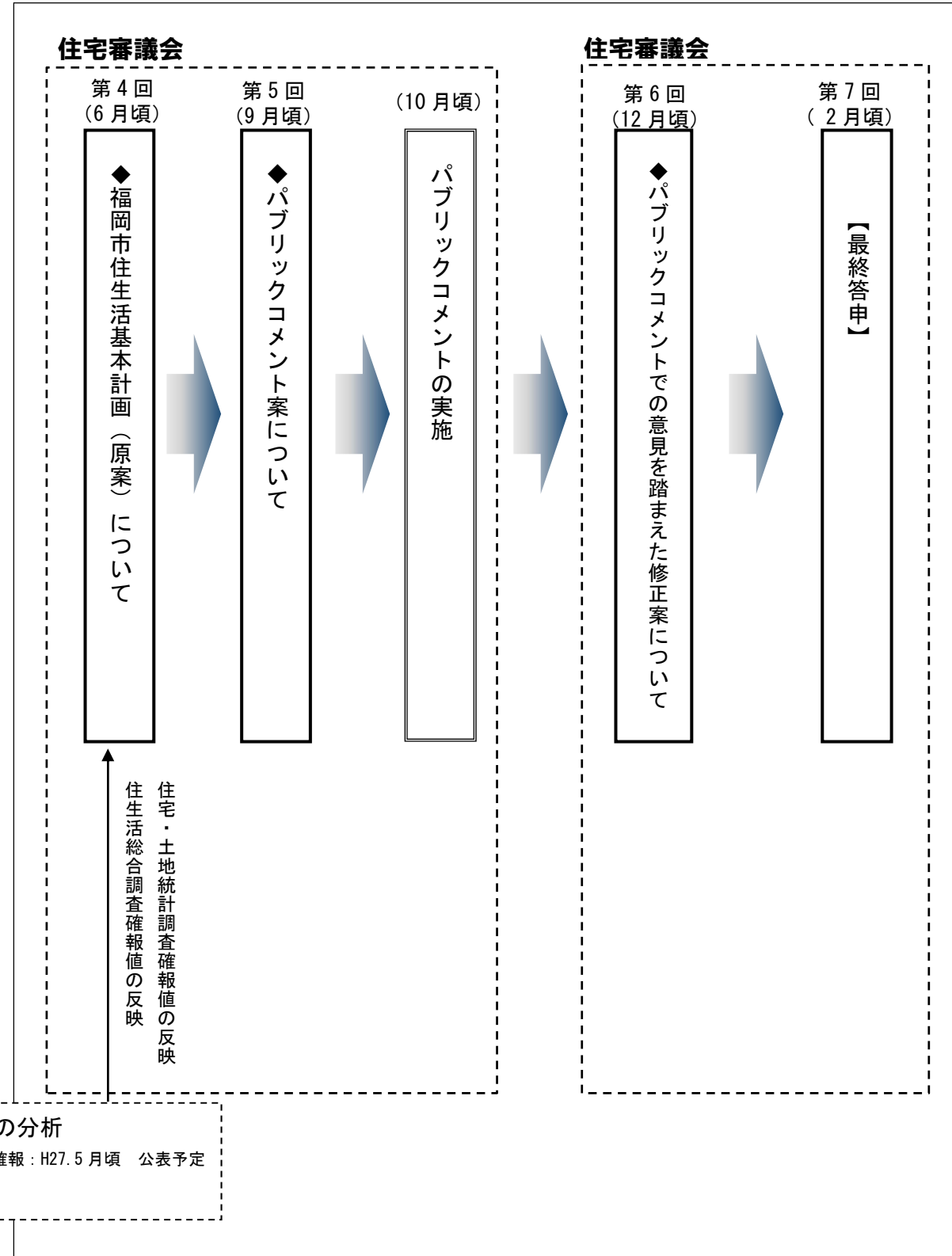


資料	議事・質問内容	議事・質問への回答と対応
資料 2-2 (第 5 期審議会で示された福岡市の住宅政策の課題への対応状況)	・「2. 地域コミュニティの活性化」に市営住宅のハウスシェアリングやデイサービス等の導入について検討が必要という記述について、ハウスシェアリングの検討は必要だと思うが、デイサービスは既に実施されているため、デイサービスの導入検討ではなくグループホームの議論ではなかったか	・先進事例の近況によると、公営住宅のハウスシェアリングには課題が多いようで、今後も注目していきたい →答申においてはグループホームの活用についての検討に関して、「市営住宅に関する取組み」の中に記載している
	・「現在の対応状況」の内容の書きぶりを再考してほしい	・「現在の対応状況」に、5 期審議会の成果として取り組んでいる高齢者の居住安定確保のためのプラットホーム事業について加筆するなど、書きぶりを訂正したい →資料集 14 参照
資料 4 (現行計画の成果指標と現状値の状況)	・「バリアフリーが施された住宅の割合」の目標値が 45%となっているが、根拠は何か。高齢者世帯数と障がい者数から考えると、福岡市全体の約 2 割がバリアフリー化されていれば満足するのではないか	・成果指標の根拠について調べて、報告する →全国計画では、高度のバリアフリー化率（手すり設置、段差解消及び廊下幅の確保）の目標値が 25%（H32）となっているが、福岡市住宅基本計画の目標値の設定については、3つのバリアフリーのうち、1つ以上を満たすものでよいという判断で、本市独自の算定を行い、45%（H27）の目標値を設定している
資料 5 (住宅・住環境の特性と課題)	・福岡市の特性や課題を説明されているが、全国に比べて福岡市がなぜそういう状況になったのかのコメントがあるとよい。また、福岡市の課題として理解できるものとはできないものがある。全国と比較したときの分析コメントをしていただきたい	・課題というより、特性だと考えられるものもあるため、表現を修正したい。分析については、わかる範囲で行いたい →資料集 15 参照
	・最も大きいのは建替えの問題ではないか。分譲マンションで建替えが必要になるものが何戸何㎡なのか、数字を押さえておくべきなので、調査か推計をお願いしたい。	・滅失を考慮しなければ、新設住宅着工統計で 3 階建以上の共同住宅の棟数・戸数は把握可能。住宅・土地統計調査のデータも踏まえて、建てられるものと滅失について、可能な限り比較できるものを提示したい →着工ベースの戸数は資料集 16 参照。老朽建物については、データを整理中。
	・建替えは経済効果にもインパクトが大きい。マンションの建替えにあたっては容積率緩和が重要	
	・図表 1-1 人口増に関して、増えている主な年代はわかるか	・福岡市への流入人口は、平成 22 年の国勢調査によると、20～24 歳が 1.6 万人、15～19 歳も約 1 万人が増えており、学生など若い世代が流入の中心である。流入について高齢者が目立って多いわけではない
	・図表 1-3 外国人に関して、外国人による分譲購入はどれくらいか	・統計データで把握できない。市場については民間事業者を確認する →確認の結果、詳細不明
	・高齢化率など、全国だけでなく、政令市との比較があるとよりわかりやすいのではないか	→資料集 15 参照
	・図表 2-2 人口ピラミッドで、2040 年の 80 歳以上が非常に多いのはなぜか	・死亡率も考慮して作成しているが、80 歳以上を 5 歳きざみにせず、合計して表現しているため、80 歳以上が突出した形になっている（80 歳以上が多いことを強調） →参考として 80 歳以上を 5 歳きざみにしたグラフを作成（資料集 15 参照）
・分譲マンションの長期修繕計画の作成状況は福岡市独自の調査か。福岡市内では、分譲マンションを安く見せかけて売る状況が見受けられ、修繕すべきときに修繕費が不足して、修繕できないのではないかと心配されている。マンション購入者に修繕の必要性和適正な修繕費を提示し、分譲業者への指導やお願いを進めていただきたい	・福岡市のデータについては、平成 23 年度に福岡市独自で実施した調査結果	
・分譲マンションを販売するときには、長期修繕計画表を提示しなければならないので、作成率は 100%になるはずではないか	・長期修繕計画が義務化される前に販売されたマンションの回答があったため 100%になっていないのではないか	
資料 6 (福岡市における住環境の現状)	・東区の地区計画策定はどこで増えているのか。また、他区の策定状況はどうか	・市内で策定された地区計画 104 地区中、東区は 26 地区と多い。東区は埋め立てや土地区画整理事業などの新たなまちづくりにあわせて、地区計画を策定している
	・中央区は 9 割が共同住宅居住者とあるが、具体的な数字を教えてください	・平成 20 年住宅・土地統計調査によると、中央区 100,530 世帯のうち、共同住宅が 91,500 世帯で 91.0%
資料 7 (福岡市の地域におけるコミュニティの現状について)	・コミュニティの危機に直面した際、問題解決に対してどういう状況が起きているか	・東区美和台校区では公共交通機関の実証実験をしており、校区で勉強会などを通じて、地元の結束は高まっている。ただし、地元だけで事業として成立させることは難しく、行政の支援が必要
	・コミュニティの単位について、高齢者対策は中学校区単位で考えるべきという意見がでてきているようだが、市としての考えはあるか	・医療機関の圏域では中学校区単位で考える議論がある一方で、地域の見守りでは、小学校区では大きく、町内会や隣組単位ではないかという議論もあわせて行われており、保健福祉局と連携して、関係者との委員会を設置し議論しており、地域の実情にあわせて検討していきたい
	・町世話人制度が廃止されてから、地域運動は停滞した感じがする。マンションが増えているため、コミュニティの問題は重要なので充分考慮していただきたい	→コミュニティの施策については今後検討（第 3 回で審議）

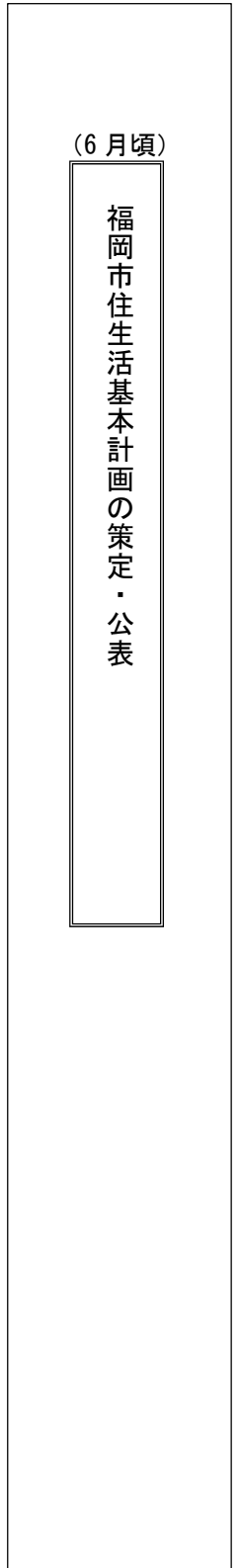
平成 26 年度

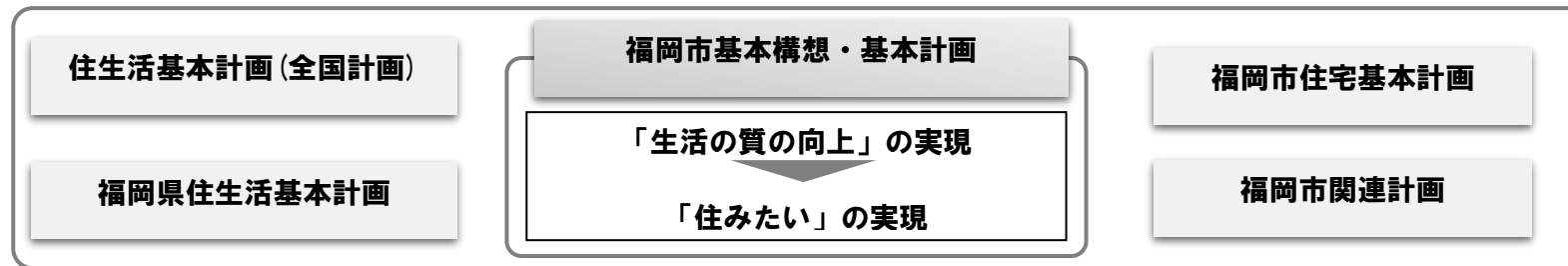


平成 27 年度



平成 28 年度





現状及び将来の変化

■人口・世帯構造の変化

- 将来的な人口減少
 - ・ 2035 (H47) 年が人口のピークで、その後、減少する見込み
- 高齢化
 - ・ 2040 (H52) 年には高齢者人口は現在の 25.4 万人から 49.7 万人に (24.3 万人増、約 2 倍に)
 - ・ 生産年齢人口の減少、後期高齢者人口や在宅の要介護者の増加
- 単身世帯の増加
 - ・ 若年単身が減少するものの、これを上回って高齢単身世帯が増加

■住宅事情の変化

- 世帯数増加を上回る住宅数の増加
 - ・ 流通市場にのらない空家や管理不全空家の増加のおそれ
 - ・ 管理不全空家の増加により廃屋が増加するおそれ
 - ・ 郊外の戸建住宅地において、高齢化の進行等による空家増加のおそれ
- 既存住宅ストックの老朽化
 - ・ 新規着工戸数が減少する一方、既存ストックの老朽化が進行

■コミュニティの変化

- 地域のつながりの希薄化
 - ・ 都市化の進展や住民の価値観の多様化などにより、隣近所との交流など、地域のつながりは希薄化傾向
- 自治会・町内会の加入率低下
 - ・ 自治会・町内会の加入率は年々低下傾向
 - ・ 特に共同住宅は、戸建て住宅に比べ自治会・町内会の加入率が低い

豊かな住生活を実現する要素

住宅
住宅は生活の基盤であり、良質な住宅の確保が必要

住環境
市民が誇りと愛着をもって暮らしていけるよう安全で安心な住環境が必要

コミュニティ (住民活動)
さまざまな支え合いとつながりのある良好なコミュニティの形成が必要

主な論点

- 少子・高齢社会への対応**
- 1. 高齢者、障がい者、子育て世帯など、みんなが住みやすい住まいの確保 (P. 1~2)**
 - 1-1 安心して暮らせる住まいの確保
 - 1-2 住宅困窮者に対する居住支援
 - 2. 公的賃貸住宅における取り組み (P. 3)**
- 既存住宅ストックへの対応**
- 3. 良好な共同住宅・戸建ストックの形成 (P. 4~5)**
 - 3-1 分譲マンションの維持管理
 - 3-2 戸建住宅等の空家対策
- 誇りと愛着のある住環境形成への対応**
- 4. 安全で良好な居住環境の形成 (P. 6~7)**
 - 4-1 安全で安心な住環境の形成
 - 4-2 良好な居住環境の保全・形成
- 良好なコミュニティづくり**
- 5. 住生活を支えるコミュニティの形成 (P. 8)**

1. 高齢者、障がい者、子育て世帯など、みんなが住みやすい住まいの確保 1-1 安心して暮らせる住まいの確保

背景

- 民間賃貸住宅において、高齢者や障がい者世帯等の入居を拒否されることがある（図表 1-1）
- 高齢単身世帯や高齢夫婦のみ世帯（図表 1-2）や要介護者の増加に対して、住宅関連部局と福祉関連部局が連携した高齢者の住まいに関してソフト・ハードの両面からの施策検討が求められてきた
- 高齢者や障がい者、子育て世帯などが自宅において快適に暮らせる支援が求められてきた

目標

- すべての人が安心して暮らせる福祉の充実^{※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^{※2}
- 子どもが健やかに育ち、安心して生み育てられる社会づくり^{※1}

※1 福岡市基本計画（政策推進プラン）
 ※2 福岡市住宅基本計画

これまでの取り組み

- 高齢者住宅改造助成（H5.7～）^{※3}、障がい者住宅改造助成（S52.10～）【保健福祉局】
※3 介護保険対象外の工事への助成
- 福岡市住宅改造相談センターによる相談 【保健福祉局】
- 住まいづくりの手引き等による啓発
- 福岡市高齢者居住安定確保計画（H25.1策定）
 - ・住宅のバリアフリー化の促進等
 - ・サービス付き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制度の創設（H23年度改正））
 - ・地域包括ケアの推進



現状

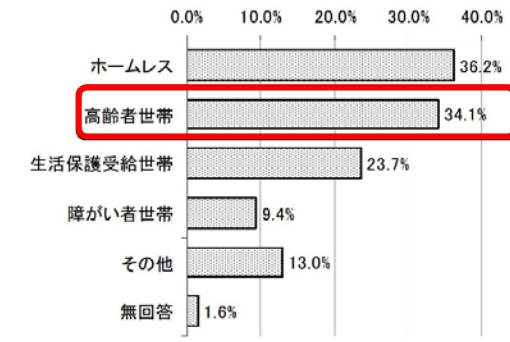
- 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率は向上（図表 1-3）
- サービス付き高齢者向け住宅の供給戸数は年間 750 戸程度（平成 25 年度末現在登録数 2,452 戸）。
- 国においては、将来の高齢者や要介護者の増加に対して、地域包括ケアのさらなる推進など福祉政策の見直しが進みつつある
- 障害者基本計画（全国計画）を踏まえた福岡市障がい者計画を策定（H27 予定）
- 後期高齢者が急増する見込み（要介護者も増加）（図表 1-4）

検討課題

- 全国計画では一定のバリアフリー化率の目標を高齢者のいる世帯の 75%（H32）に設定しており、これまでの取り組みを継続して、さらなるバリアフリー化を推進
- 高齢者や障がい者、子育て世帯などだれもが安全で住みやすい住まいのさらなる確保
- 地域包括ケア推進や地域による見守りなど、国等の検討状況を踏まえた居住を支えるサービスの供給

民間賃貸住宅における入居制限

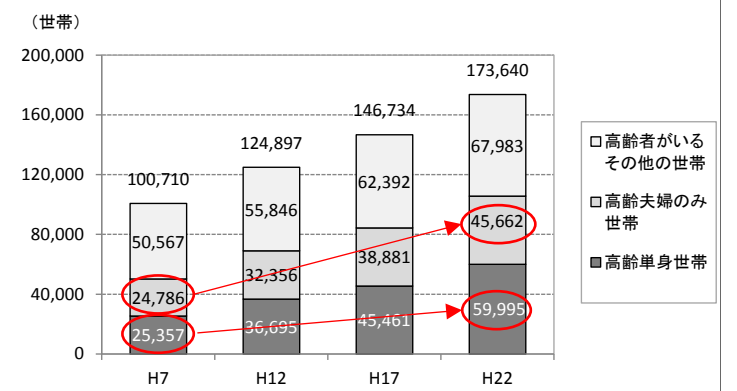
図表 1-1 入居を断る対象（複数回答）



資料：民間賃貸住宅の管理等に関するアンケート調査（平成 21 年度）

高齢者のみ世帯の増加

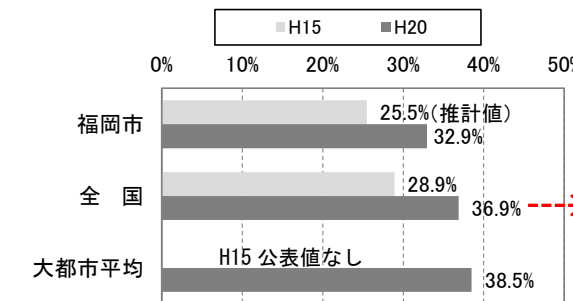
図表 1-2 高齢者のいる世帯の推移



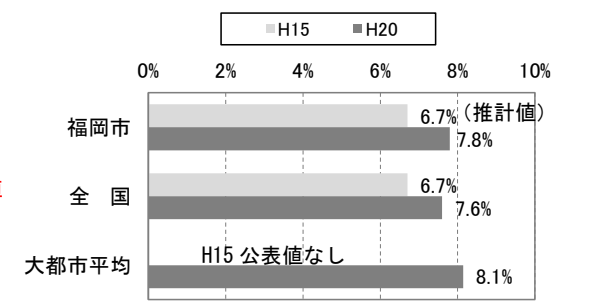
資料：国勢調査

バリアフリー化の向上

図表 1-3 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率（一定のバリアフリー化率）



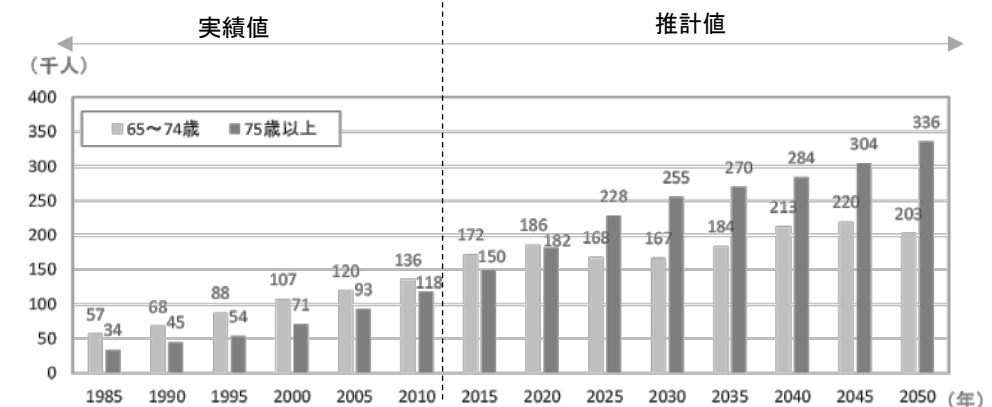
【参考】（高度のバリアフリー化率）



一定のバリアフリー化率：2 箇所以上の手すり設置又は段差のない屋内に該当
 高度のバリアフリー化率：2 箇所以上の手すり設置、段差のない屋内及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当
 資料：住宅・土地統計調査及び国交省独自集計結果

後期高齢者の急増

図表 1-4 高齢者人口の推移と将来推計



資料：国勢調査、福岡市の将来人口推計（基礎資料）（平成 24 年 3 月推計）福岡市総務企画局企画調整部

1. 高齢者，障がい者，子育て世帯など，みんなが住みやすい住まいの確保 1-2 住宅困窮者に対する居住支援

背景

- 高齢単身世帯の半数は借家に居住（図表 1-5）
- 住宅困窮者の住まいは民間借家の割合が高く，居住の安定が求められてきた（図表 1-6～8）

目標

- 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^{※2}
- 重層的な住宅セーフティネットの構築

※2 福岡市住宅基本計画

市営住宅における募集制度^{*1} 住宅困窮度に応じた入居制度

- ①定期募集
 - ・抽選方式
 - ・ポイント方式（H20.8～）^{*2}
- ②随時募集制度（H21.8～）
- ③目的外一時使用（災害被災者，DV 被害者等随時受付，即時に提供）

^{*1} 第 5 期住宅審議会
答申を受けて条例
改正（H25.4）：
子育て世帯の支援
やコミュニティ
の維持・活性化
^{*2} 第 4 期住宅審議会
答申（H19.11）を
受けて制度開始

居住支援協議会（H21.3～ 全国で 2 番目に設置）

多様な主体（民間賃貸住宅事業者，公的賃貸住宅事業者，入居支援実施団体，福岡市）による居住支援策の充実を検討

【居住支援協議会で検討を行い実施中の入居支援策等】

・福岡市高齢者住宅相談支援事業

住宅を探す高齢者の健康状態，収入や生活状況等を聞き，各々の状況を踏まえ，高齢者が希望する住宅の情報と必要な見守りサービス等の生活支援に関する情報をワンストップで提供

・HP（ふれんず）を活用した高齢者向け住宅情報の提供システム（H23.4～）

福岡県宅地建物取引業協会のHP「ふれんず」において，高齢者であることを理由に入居を拒まない住宅である「高齢者入居支援賃貸住宅」の物件を検索できるように設定

多様な主体による中堅所得者・ファミリー層等に対する住宅供給（UR・特定優良賃貸住宅など）



これまでの取り組み

現状

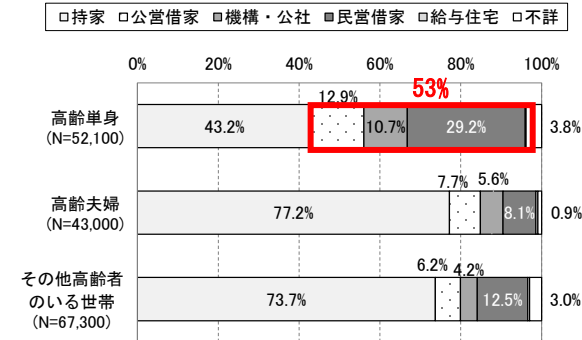
- 市営住宅においては，定期募集（ポイント方式）や随時募集制度により，住宅困窮度の高い世帯が優先的に入居できるようになった
- 連帯保証人等の確保が困難な高齢者を支援するため，高齢者の入居に協力する「協力店」の登録や入居支援等を行う団体による「プラットフォーム」を構築し，高齢者の民間賃貸住宅への円滑入居及び入居後の生活支援を行う「福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業」を開始した（図表 1-9）

検討課題

- 住宅困窮者の居住の安定確保を図るため，市営住宅だけでなく，多様な主体が連携した賃貸住宅市場全体による重層的な住宅セーフティネットの強化

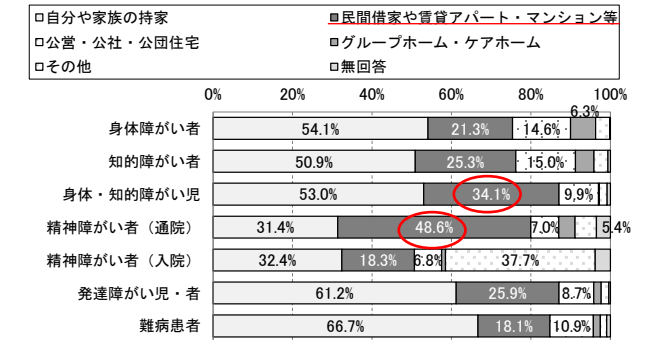
住宅困窮者は民間借家の割合が高い

図表 1-5 高齢者の住まい



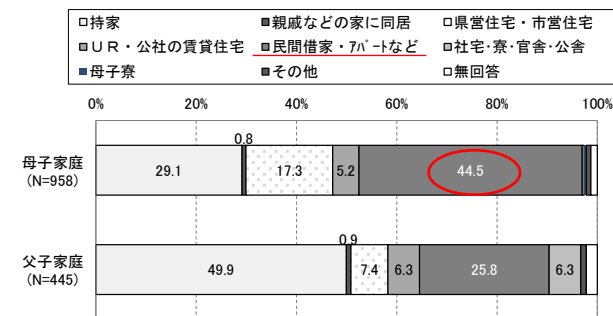
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

図表 1-6 障がい者の住まい



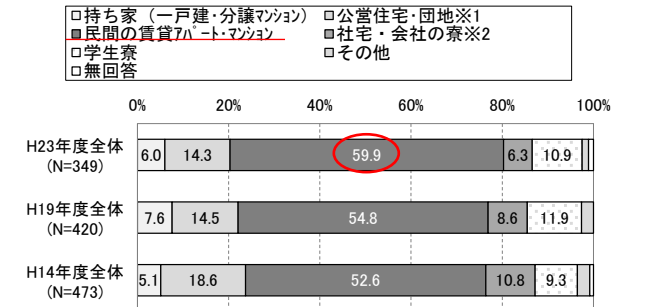
資料：福岡市障がい児・者等実態調査報告書概要版（平成 26 年 3 月）

図表 1-7 母子家庭・父子家庭の住まい



資料：福岡市ひとり親家庭実態調査結果概要版（平成 23 年度）

図表 1-8 外国人の住居形態



※1：H14 年度調査では「公営住宅」
※2：H14 年度調査では「社宅・会社の寮または会社契約の賃貸」
資料：平成 23 年度福岡市外国籍市民アンケート

市営住宅の入居制度

【定期募集・ポイント方式】年 2 回

- ・諸控除後の月収額が 10.4 万円以下の世帯が対象
- ・現在居住する住宅の状況（老朽化，狭小など）や世帯の属性等で困窮度を評価し，ポイントが高い世帯に住宅を提供

【随時募集】随時受付

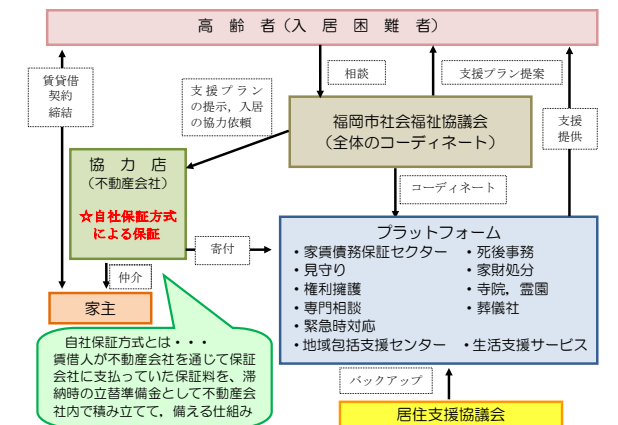
- ・諸控除後の月収額が 10.4 万円以下の世帯が対象
- ・より困窮している世帯（子育て，ひとり親，高齢者，心身障がい者等）に対し，登録順に住宅を提供

資料：住宅管理課

高齢者の新たな居住支援

図表 1-9 福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業

- ・福岡市社会福祉協議会がコーディネーターとなり，さまざま生活支援サービスを提供するプラットフォームを構築する



資料：住宅計画課

2. 公的賃貸住宅における取り組み

背景

○戦後や高度経済成長期の住宅不足に対応するため、国が主導して住宅の大量供給を促し、福岡市では昭和48年に1世帯1住宅を達成。公営住宅については、平成17年度までは国の住宅建設五箇年計画に基づき住宅整備が進められたが、平成18年には住生活基本法が制定され、量から質の向上、さらにはストック重視へ方針が転換された
 ○築30年を経過する市営住宅は約1万8千戸で、これらが一様に改善や更新の時期を迎える(図表2-1)

目標

○市民の共有財産として有効・長期活用を図る市営住宅の再生・整備※4
 ○国による施策展開の基本的方向である、住宅セーフティネットの再構築や地域政策への貢献、将来世代に継承できる良質な社会資産の形成、の3点を踏まえ、福岡市の特性に応じた住宅政策の効率的な推進

※4 福岡市市営住宅ストック総合活用計画

これまでの取り組み

- 福岡市市営住宅ストック総合活用計画 (H13策定 H17, H23改定)
 - ・市営住宅ストック総合活用計画に基づく効率的な機能更新(建替えによる居住水準の向上)
 - ・誰もが住みやすいユニバーサルデザインの導入
 - ・さらなる耐震化の推進
 - ・コスト削減の取り組み
- 市営住宅団地等の建替えにより生み出される将来活用地の有効利用
 - ・建替えを契機とした地域福祉等への貢献(図表2-3)
- UR賃貸住宅ストック再生・再編方針 (H19策定 H20改定)
 - ・団地毎の特性に応じた多様な事業手法へ転換
 - ・新たな方向性実現のため、「高齢者の安心居住」、「子育て支援」、「地域の多機能拠点」に取り組むこととしている

現状

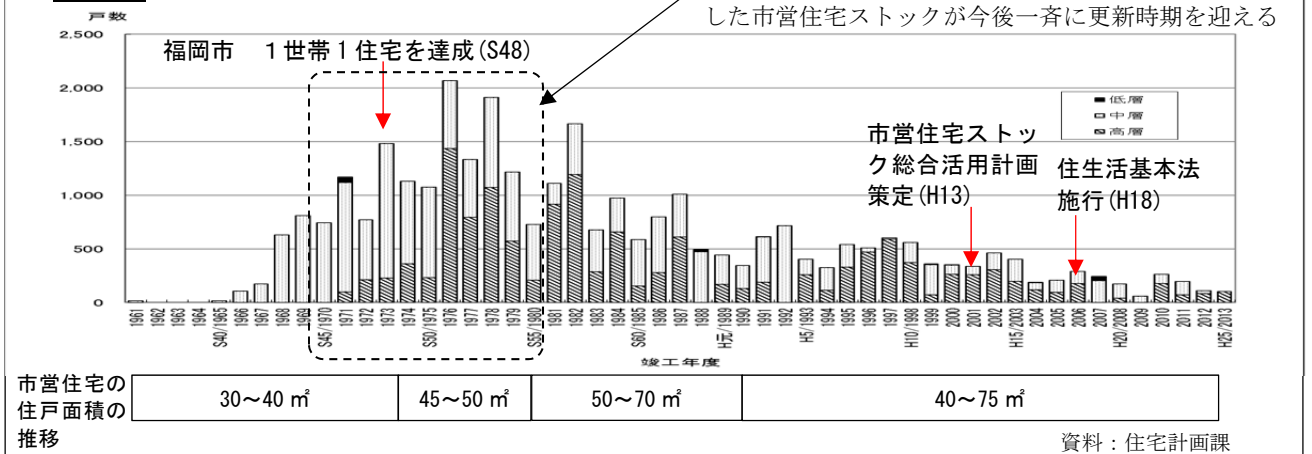
○市営住宅の耐震化を推進している
 ※目標：H32年度末100% → 90.9%(H25年度末)(図表2-4)
 ○市営住宅におけるEV設置や室内段差の解消など、バリアフリー化を推進している
 ※バリアフリー化目標：H32年度末40% → 26.4%(H25年度末)(図表2-5)
 ○市営住宅等の入居者の高齢化等によりコミュニティの維持・活性化が課題となっている住宅がある

検討課題

- 財政状況が厳しい中での市営住宅ストックの計画的・効率的な機能更新及び長寿命化の推進
- 公的賃貸住宅の建替えを契機とした周辺地域環境の改善
- URやその他の公的賃貸住宅との連携強化

市営住宅 (H26.4現在 79団地 31,591戸)

図表2-1 市営住宅ストック(竣工年度別)



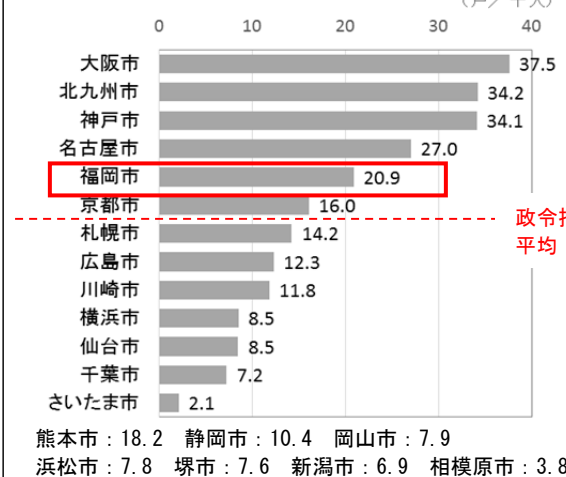
【参考】住生活基本計画(全国計画)に定められた世帯人員別の面積例

	1人	2人	3人	4人
都市居住型誘導居住面積水準※	40	55	75	95

単位：㎡ ※都市居住型誘導居住面積水準：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定

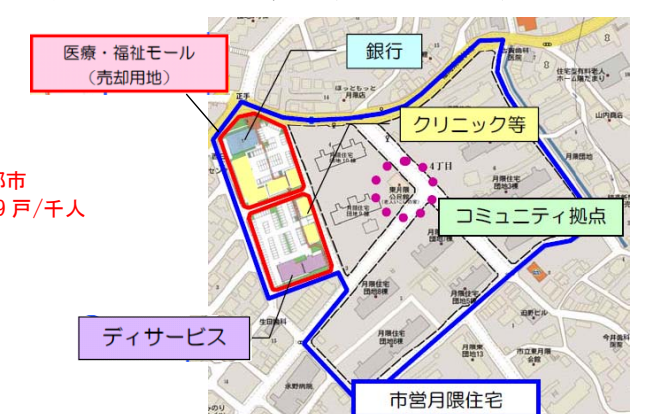
市営住宅の数

図表2-2 政令指定都市の人口千人当たりの市営住宅数 (H25末) (戸/千人)



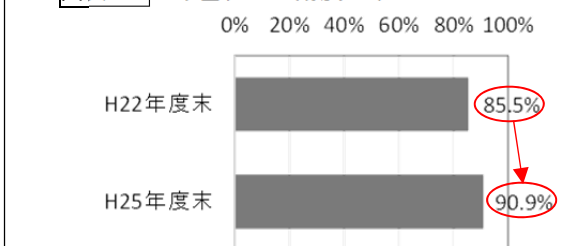
建替えを契機とした地域福祉等への貢献

図表2-3 市営月限住宅における福祉施設等の導入
 ・建替事業により創出した将来活用地を活用し、医療・福祉モジュールを誘致 (H24.5オープン)

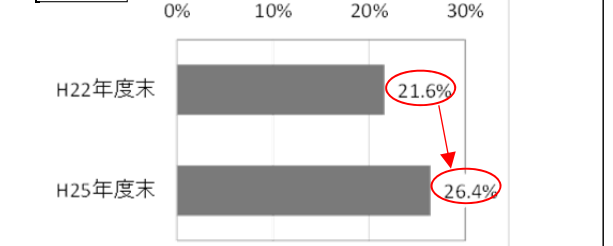


市営住宅の耐震化率、バリアフリー化率の向上

図表2-4 市営住宅の耐震化率



図表2-5 市営住宅のバリアフリー化率



3. 良好な共同住宅・戸建ストックの形成

3-1 分譲マンションの維持管理

背景

- 福岡市のマンション建設は昭和41年に始まり、共同住宅の着工が進み、他の大都市や全国の平均と比べ共同住宅の割合が高く（図表3-1）、持家の約半数は共同住宅となっているため、良質な共同住宅ストックの形成が求められてきた
- 新耐震基準以前（昭和55年以前）の分譲マンションは約3万戸で全体の約2割（図表3-2）
- 築30年を超えるマンションが増加しており、大規模修繕等の適切な維持管理が必要（図表3-2）

目標

- 良質な共同住宅ストックの形成※2
- マンションの適正な維持管理の促進

※2 福岡市住宅基本計画

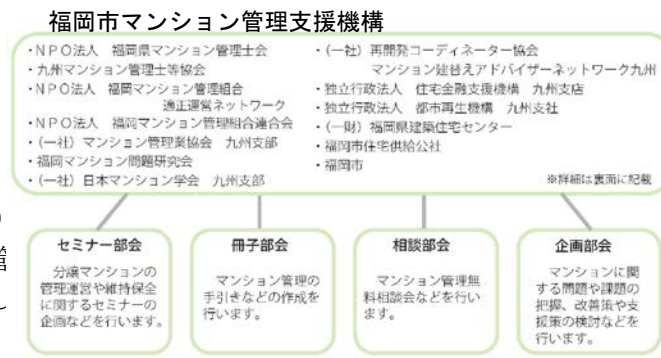
これまでの取り組み

○NPO団体等と連携し、冊子作成やセミナー等の情報提供・相談対応により、マンションの適切な維持管理の誘導や建替に向けた支援を推進

■ 民間共同住宅に対する施策の実施

※第2期住宅審議会答申（H15.3）を受けて施策を強化

- ・冊子作成
- ・セミナー開催
- ・HPによる住情報提供
- ・マンション管理規約適正性診断
- ・マンション管理士派遣



- 福岡市マンション管理支援機構（H16～）
- ・構成団体相互の情報交換やマンション管理を支援するNPO団体などと共働して、各種支援事業を行っている

現状

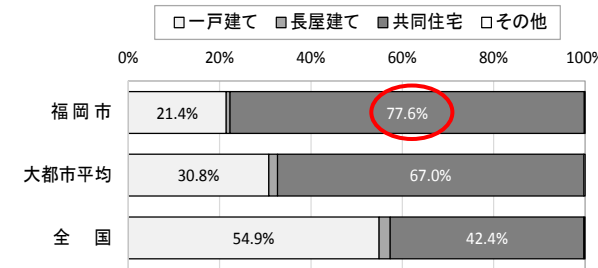
- 大規模修繕等の必要なマンションは今後も増加する（図表3-2）
- 管理組合の様々な課題に係る相談に対して、マンション管理士派遣等により対応している
- 区分所有者の高齢化や建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用に不安のある管理組合が多い（図表3-5）
- 国においては、耐震性不足のマンションに対し、容積率の緩和や敷地の売却を可能とする内容等を含む「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の改正を行うなど、建替え推進の支援を行っている
- マンション内のコミュニティ活動は活発でなく、居住者のコミュニティ形成が懸念される（図表3-3）
- 管理組合運営における維持管理には、区分所有者の管理への関心や円滑な居住者間のコミュニケーションの形成が重要だと考えている（図表3-4）

検討課題

- マンション管理組合による的確な維持管理を支援するための人材の育成やマンション管理に関する相談・情報提供などの支援
- 老朽化に伴う大規模修繕等の合意形成を見据えた日常的なコミュニティの形成に資する取り組み
- 国の動向を踏まえながら、本市の状況に応じたマンション建替えに対する支援の検討

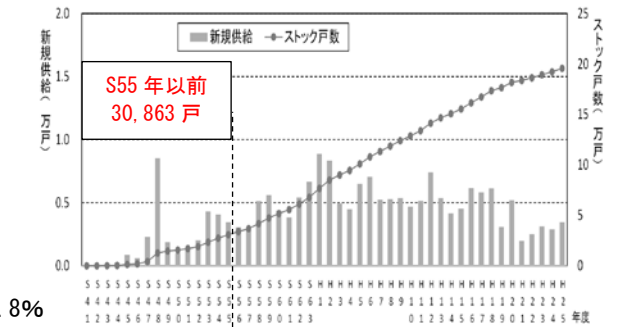
住宅の建て方（共同住宅率）

図表3-1 住宅の建て方別割合



分譲マンションのストック数

図表3-2 分譲マンション（3階建以上）の新規供給とストック戸数の推移



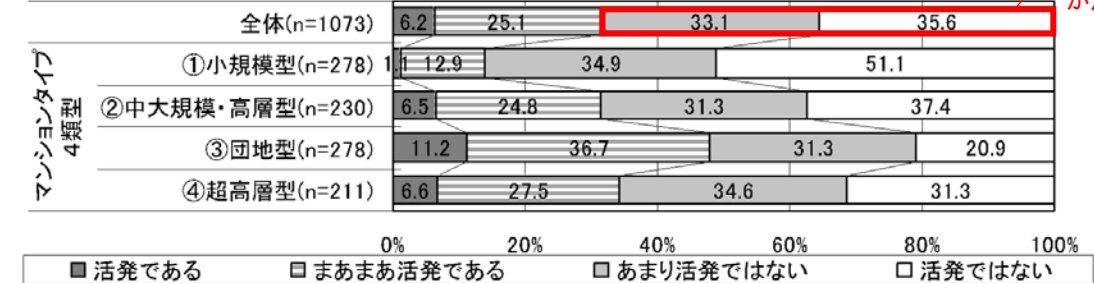
※ 持家の建て方別割合 共同住宅48.5%、戸建住宅50.8%

資料：平成25年住宅・土地統計調査（速報集計）

資料：建築着工統計

居住者のコミュニティ形成

図表3-3 マンションにおけるイベントやコミュニティ活動の状況（全国）



コミュニティ活動が活発ではない 68.7%

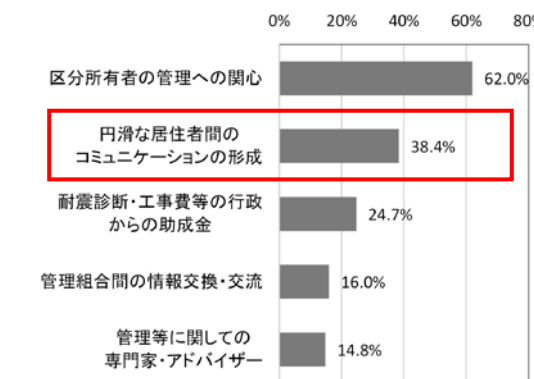
注) マンションタイプ4分類の定義

①1棟50戸以下 ②7～18階51戸以上 ③2棟以上6階以下 ④19階以上

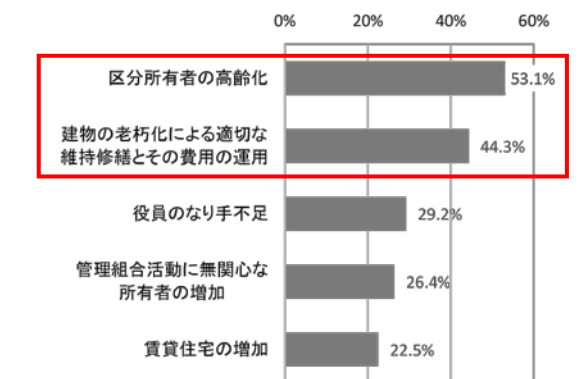
資料：マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究（2010年5月国土交通省 国土交通政策研究所）

管理組合運営に関する課題

図表3-4 管理組合運営における維持・管理に必要なこと（上位5位のみ）



図表3-5 管理組合運営上の将来不安なこと（上位5位のみ）



資料：マンション管理組合実態調査（平成23年度）

3. 良好な共同住宅・戸建ストックの形成

3-2 戸建住宅等の空家対策

背景

○昭和48年に1世帯1住宅を達成して以降、住宅数は世帯数を上回って推移している（図表3-6）
 ○昭和40～50年代に開発された郊外の戸建住宅地では同時期に入居しているため、一斉に高齢化が進み、将来的には空家化も一斉に進むおそれがある
 ○遠隔地居住者等が相続して管理不十分となり、空家のまま放置されるケースが見受けられる
 ○適正な維持管理をされず放置される空家（廃屋）に対する周辺住民等からの相談が増加（図表3-11）しており、平成20年に廃屋対策連絡協議会を立ち上げ関係局が連携して取り組んでいる

目標

○既存住宅の流通の促進
 ○良好な生活環境の形成に資する廃屋対策の推進

これまでの取り組み

- 住まいの健康診断（図表3-8）
 - ・住まいの専門家が建物検査を行い、建物の状態を明らかにすることで、中古住宅の取引を安心・円滑に進められる
 - 空家相談窓口（図表3-9）
 - ・空家相談のコールセンター、対面窓口を設置し、空家相談を総合的に受付
 - 民間事業者による空き家サポートサービス（図表3-10）
 - 福岡市空き家の倒壊等による被害の防止に関する条例（H25.9制定、H26.4施行）
 - ・放置空家の所有者等に対する空家の管理責任を明確化
 - ・所有者等に対する助言・指導・勧告・公表
 - ・所有者等を確知できない場合、市による緊急的被害防止措置の実施
- <取り組み>
- ・平成24年度に市内放置空家の実態調査を実施
 - ・放置空家で措置が必要な物件については、所有者等に対して是正指導を実施（図表3-11）
 - ・リーフレット等により、市民に対して適正管理の重要性を周知・啓発

現状

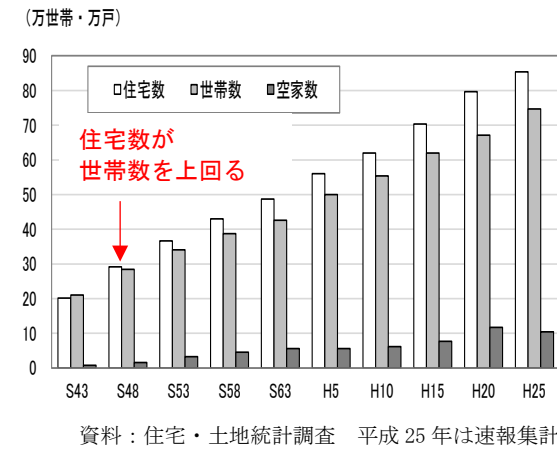
○本市においては、空家は減少しているが、全国においては近年、空家率が増加しており、その利活用の機運が高まっている

検討課題

- 空家が発生する要因は多様であるため、住宅の状況に応じた細やかな対応
- 建物所有者の管理意識向上の啓発など不在空家の適正な管理誘導
- 各種補助事業を活用したさらなる既存住宅の流通促進
- 廃屋対策のさらなる推進

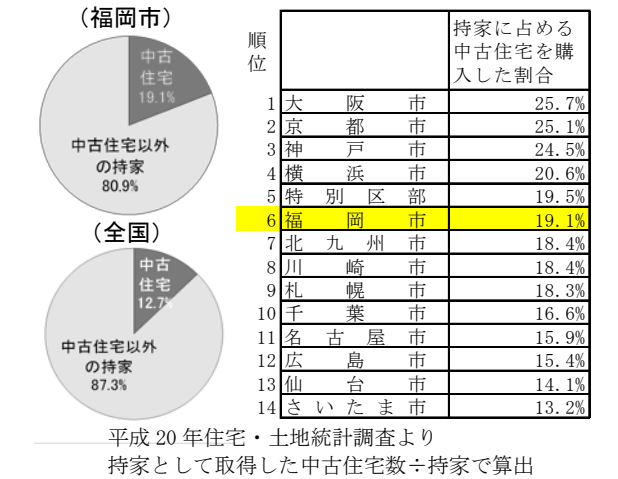
住宅数・世帯数の増加

図表3-6 住宅数・世帯数・空家数の推移



中古住宅の流通について

図表3-7 持家に占める中古住宅を購入した割合



既存住宅流通に係る取り組み

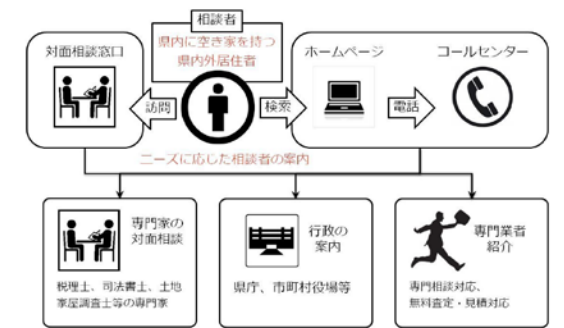
図表3-8 住まいの健康診断（福岡県）

・売却予定の中古住宅に対して、住まいの専門家が建物検査を行い、建物の状態を明らかにするもの



図表3-9 Akya-KATSU相談体制概要図（九州・住宅流通促進協議会）

・相談者の要望に沿って専門家や行政機関の紹介を行う



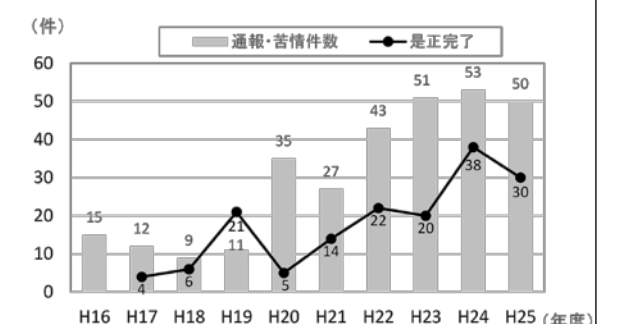
住環境の悪化防止に係る取り組み

図表3-10 空き家サポートサービス サービス内容

・依頼主の空家を月に1～3回訪問。室内の換気や掃き掃除、郵便物の回収等を行う



図表3-11 放置空家（廃屋）の通報・苦情件数と是正完了件数推移（住宅都市局所管分）



4. 安全で良好な居住環境の形成

4-1 安全で安心な住環境の形成

背景

- 福岡県西方沖地震の経験を踏まえ、地震による人的・経済的被害の軽減を図るため、住宅等の建築物の耐震化の促進が求められてきた
- 災害発生時の避難や消火活動など、防災性向上の観点から狭あい道路の拡幅が求められてきた
- 刑法犯認知件数は減少しているものの、人口千人当たりの件数が政令指定市でワースト上位にある。また、平成25年における住宅侵入窃盗の人口千人当たりの件数についても政令指定都市でワースト上位にあり、安全で住みよいまちづくりの推進が求められてきた（図表4-3～4）

目標

- 災害に強いまちづくり※1
- 安全で快適な生活基盤の整備※1
- 犯罪のない安全で住みよいまちづくり※1

※1 福岡市基本計画（政策推進プラン）

これまでの取り組み

- 福岡市耐震改修促進計画に基づき、住宅の耐震化を推進
 - 福岡市耐震改修促進計画（H20.3策定）
 - ・ H27耐震化率目標：90%（H20年度77%）
 - ・ 普及・啓発、耐震診断・改修等への助成
 - 共同住宅耐震診断費補助事業（H17～）
 - 住宅耐震改修工事費補助事業（H18～）
 - 木造戸建住宅耐震建替費補助事業（H19～）
 - 危険なブロック塀等除却費補助事業（H18～）
- 狭あい道路拡幅整備事業により、拡幅整備を推進
 - ※第3期住宅審議会答申（H18.3）を受けて施策を強化
- 犯罪のない安全で住みよいまちづくり
 - 地域防犯力強化事業
 - 街頭防犯カメラ設置補助事業
 - 福岡市犯罪のない安全で住みよいまちづくり推進条例（H26.4施行）（図表4-6）
 - ・ 防犯環境設計指針策定

現状

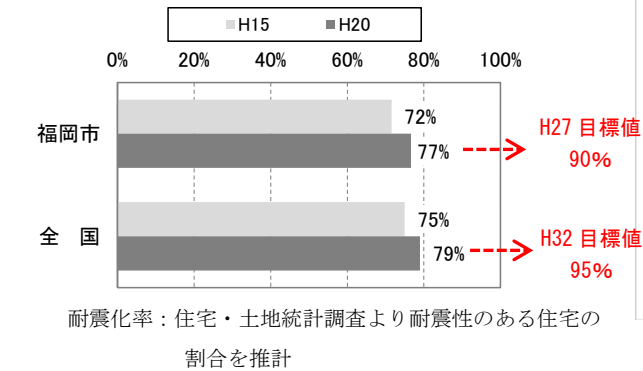
- 住宅の耐震化率は目標（90%）の到達が厳しい状況（図表4-1）
 - ・ 福岡西方沖地震から10年近くが経過し、耐震に対する意識が低くなっている
 - ・ マンションは管理組合の合意形成や費用の面で耐震改修が進みにくい状況にある
- 接道状況は改善（図表4-2）
 - ・ 建替えを契機に改善は進んでいる。狭あい道路拡幅整備事業については、建替え工事との時期が合わず実施に至らないケースもある
- 地域の主体的な取り組みによる効果と推進に向けた取り組み
 - ・ 犯罪の少なさに関する満足度の向上（図表4-5）
 - ・ 福岡市防犯のまちづくり推進プランを策定中（H26年度）

検討課題

- 耐震化のさらなる周知・啓発や耐震補助の活用推進
- 狭あい道路対策の周知と事業のさらなる推進
- 地域防犯活動のさらなる推進と防犯環境設計指針の周知・啓発

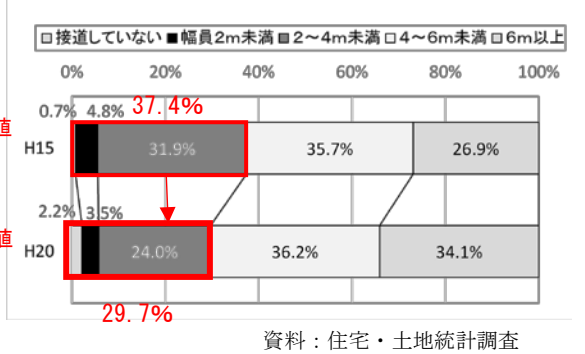
耐震化率の向上

図表4-1 住宅の耐震化率



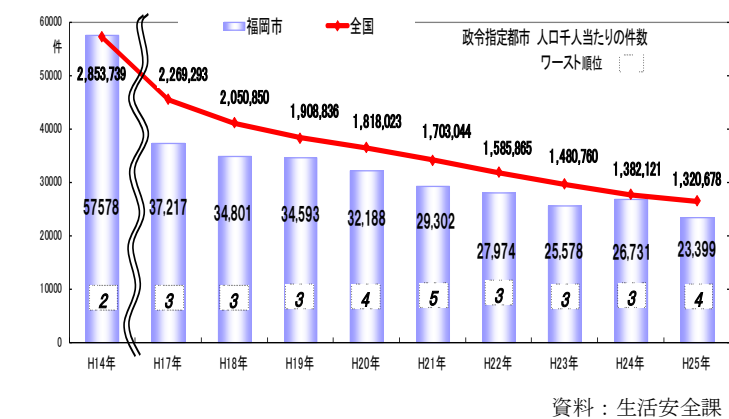
接道状況の改善

図表4-2 敷地に接している道路の幅員別割合



人口千人当たりの刑法犯認知件数はワースト上位

図表4-3 刑法犯認知件数の推移



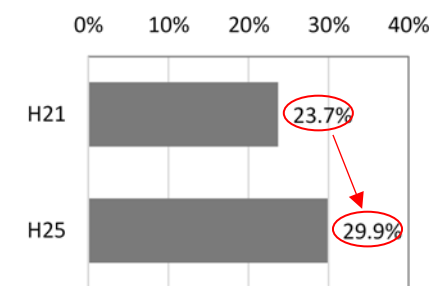
図表4-4 住宅侵入窃盗件数（H25）

順位	住宅侵入窃盗	
	市名	千人当たり
1	名古屋市	1.12
2	千葉市	0.76
3	福岡市	0.66
4	北九州市	0.65
5	仙台市	0.52

資料：生活安全課

犯罪の少なさに関する満足度の向上

図表4-5 犯罪の少なさに関する満足度



条例の施行

図表4-6 福岡市犯罪のない安全で住みよいまちづくり推進条例の施行（H26.4.1）

- ・「犯罪のない安全で住みよいまちづくりの実現」に向けた基本理念や、市民・地域団体・事業者の役割、市の責務を規定



出典：「福岡市犯罪のない安全で住みよいまちづくり推進条例」チラシ

4. 安全で良好な居住環境の形成

4-2 良好な居住環境の保全・形成

背景

- 超高齢社会の到来を踏まえ、将来の人口減少社会を見据えたまちづくりへの転換が求められている
- 全国に比べ、家庭からのCO2の排出量が多く、家庭部門におけるCO2排出量の削減が課題となっており、低炭素のまちづくりが求められてきた(図表4-10)
- 平均気温の上昇に対し、緑化は蒸散作用などにより、暑熱環境を緩和するため有効であるが、福岡市の緑は昭和60年から平成19年までの22年間で約7%減少している(図表4-8~9)
- 住みやすさや居住環境の良さが都市の魅力につながっており、地域特性に応じた住民主体のまちなみルールづくりによる良好な居住環境の保全・形成が求められてきた

目標

- まちと自然が調和した福岡型のコンパクトな都市づくり※1
- 豊かな自然環境と充実した都市機能を備えたコンパクトで持続可能な都市をめざして※6

※1 福岡市基本計画(政策推進プラン)
 ※6 福岡市都市計画マスタープラン

これまでの取り組み

- コンパクトなまちの形成
 - ・都市計画の適切な運用
 - ・生活交通の確保
- スマートコミュニティの形成
 - ・アイランドシティスマートコミュニティ創造事業(CO2ゼロ街区(図表4-11)、コミュニティ全体のエネルギーマネジメントなど)
- 緑化推進の取り組み
 - ・都市公園等の整備・管理・活用
 - ・活動支援、人材育成
 - ・建物敷地内の緑化(地区計画制度の活用、緑地協定制度的活用など)
- 住民主体のまちなみルールの普及を推進
 - ・地区計画(S55~):「届出制度の手引き」配布やHPの活用による制度の周知
 - ・建築協定(H15~):パンフレットやHPの活用による制度の周知、出前講座による啓発等

現状

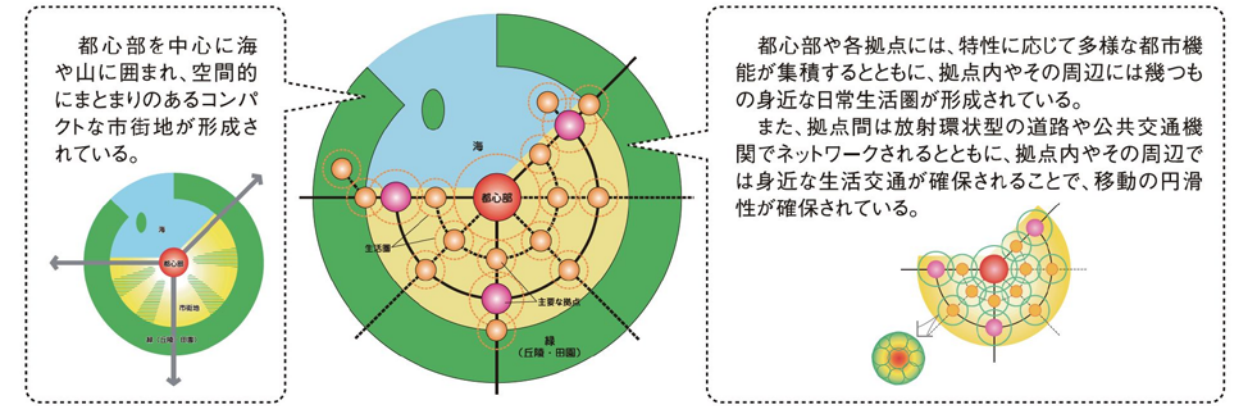
- 地域コミュニティの維持が困難
 - ・高齢化の進行が非常に顕著となっており、地域活力の維持、地域コミュニティの維持が困難になっている
- スマートコミュニティの形成
 - ・福岡市スマートコミュニティ創造協議会設立
- 建物敷地内の緑化が進んでいる
 - ・緑化率を定める地区計画:16地区
 - ・緑地協定制度を活用した緑化:46地区
 - ・屋上・壁面緑化助成制度を活用した緑化:84件
- 緑化を推進する活動が広がっている
 - ・街路花壇づくり:100団体
- 住民主体のルールづくりが進んでいる
 - ・新規住宅地だけでなく既存住宅地での建築協定認可が進んでいる

検討課題

- 福岡型のコンパクトな都市づくりの推進(日常生活圏の維持・形成など)
- エネルギーの最適化のみならず生活の質の向上を図るスマートコミュニティの形成促進
- より良い住環境の形成に向けたさらなる緑化の推進
- まちなみのルールづくりなど住民自らが居住環境を保全・形成する取り組みのさらなる推進

福岡市における「コンパクト」な都市の概念

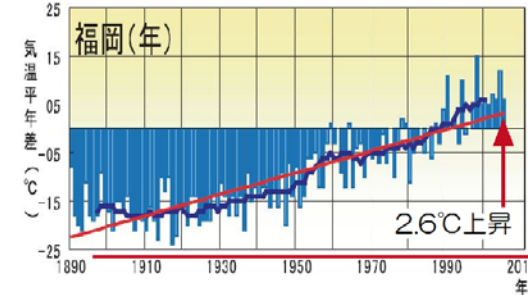
図表4-7 福岡市における「コンパクト」な都市の概念



出典:福岡市基本計画

平均気温の上昇

図表4-8 福岡市における年平均気温 年差の経年変化(1890~2005年)

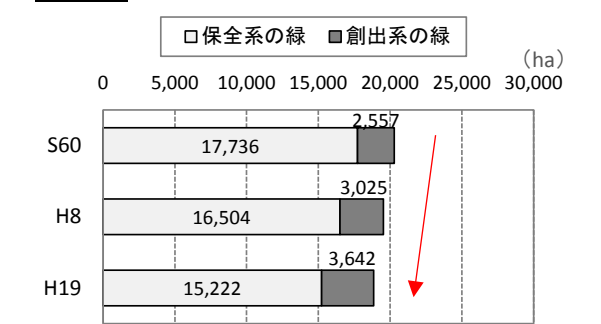


注)棒グラフは年々の値
 曲線(青)は年々の変動を滑らかにしたもの
 直線(赤)は長期変化の傾向を示す

資料:福岡市新・緑の基本計画

緑の量の減少

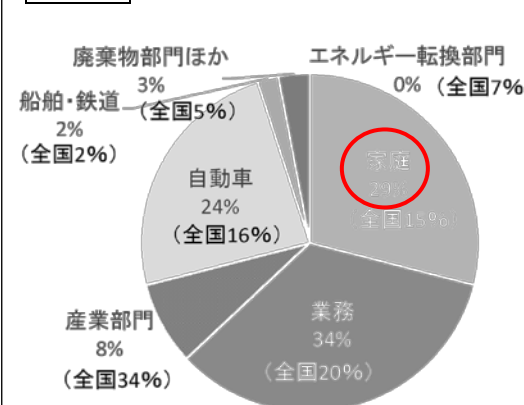
図表4-9 全市域の緑の量の推移



注)保全系の緑:森林、農地、河川・水面等
 創出系の緑:公園・緑地、道路、公共施設、住宅等

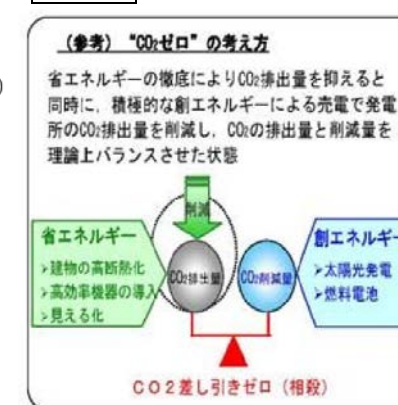
家庭におけるCO2排出量の割合が高い 低炭素に資するまちづくり

図表4-10 CO2排出量の構成(H23年度)



資料:福岡市環境基本計画(第三次)

図表4-11 アイランドシティCO2ゼロ街区



・先進的な創エネ・省エネ機器の集中導入や街区内の全住民で環境活動に取り組む仕組みづくり



資料:港湾局

5. 住生活を支えるコミュニティの形成

背景

○住みよい地域づくりには、「防犯」や「見守り」活動などについて地域住民の自主的な取り組みが望まれるが、地域のつながりは希薄化し、隣近所との交流の機会も減少しており、特に共同住宅においては、居住者間のコミュニケーション不足や、自治会・町内会の加入率低下がより顕著となっている（図表 5-1~4）
 ○地域における日本人と外国人の相互理解を促進するとともに、外国人にも住みやすく活動しやすいまちづくりが求められている

目標

○支え合いの基盤となる地域コミュニティの活性化^{※1}
 ○支え合いや助け合いによる地域福祉の推進^{※1}
 ○アジアをはじめ世界の人にも暮らしやすいまちづくり^{※1}

※1 福岡市基本計画（政策推進プラン）

これまでの取り組み

○支え合いの基盤となる地域コミュニティの活性化
 ■ 活力あるまちづくり支援事業
 ■ コミュニティ活動市民参加促進事業
 ■ 公民館活動人材発掘・育成支援事業
 ○支え合いや助け合いによる地域福祉の推進
 ・地域での支え合い活動支援
 ・共働の仕組みづくり
 ○共同住宅居住者のコミュニティ形成支援
 ■ 若久はぐくみプロジェクト（UR）
 住民等とURが協働で行う様々な地域活性化活動
 ○外国人にも住みやすく活動しやすいまちづくり
 ・外国人へのマナー紹介 など

現状

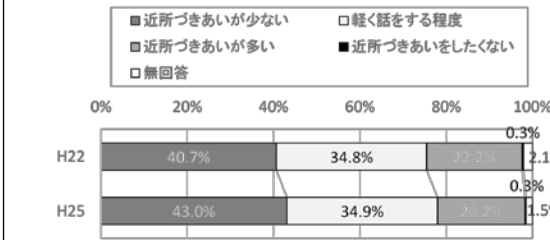
○共同住宅の自治会・町内会の未加入率が高い
 ・自治会・町内会の未加入率は11.4%（H22）（図表 5-4）
 ・賃貸の共同住宅に居住する世帯の自治会・町内会の未加入率は戸建住宅や分譲マンションに居住する世帯に比べ高い（図表 5-4）
 ・共同住宅入居者については、オートロックのため自治会・町内会に勧誘しづらい場合がある。また、マンションそのものが自治会・町内会に加入していないケースや、「単身世帯」、「長く住む予定がない世帯」が多いことが未加入率の高さに繋がっていると考えられる（図表 5-5）
 ○超高齢社会の到来
 ・地域住民の高齢化・単身化が進む中で、高齢者の孤立死や孤独死などの課題に対応していくためには、地域における「支え合い」「助け合い」などの共助の力がさらに重要となってくる
 ○外国人の地域行事への参加率は低い（図表 5-6）

検討課題

○共同住宅に居住する世帯に対する自治会・町内会の加入促進
 ○共同住宅居住者のコミュニティ形成支援
 ○地域における共助の力の醸成
 ○外国人と既存コミュニティとの交流促進

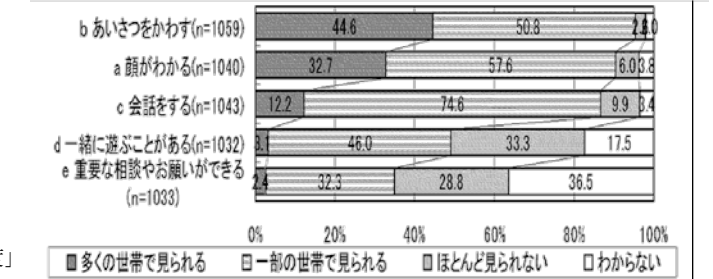
近所づきあいの希薄化

図表 5-1 高齢者の近所づきあい



近所づきあいが少ない：「ほとんどつきあいが無い」+「道で会えばあいさつする程度」
 近所づきあいが多い：「話や訪問しあう人がいる」+「悩みや困ったときに頼みあうほどの人がいる」
 資料：福岡市高齢者実態調査

図表 5-2 マンション居住者のコミュニケーションの度合い（全国）



資料：マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究（2010年5月国土交通省 国土交通政策研究所）

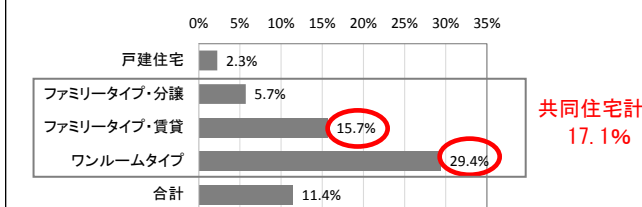
共同住宅の自治会・町内会の未加入率が高い

図表 5-3 自治会・町内会への加入状況

加入世帯数	平均世帯数
うち戸建住宅に入居している世帯	266.9
うち集合住宅(ファミリータイプ・分譲)に入居している世帯	112.2
うち集合住宅(ワンルームタイプ)に入居している世帯	52.7
うち集合住宅(ファミリータイプ・賃貸)に入居している世帯	42.2
うち集合住宅(ファミリータイプ・賃貸)に入居している世帯	59.8
未加入世帯	34.5
うち戸建住宅に入居している世帯	2.6
うち集合住宅(ファミリータイプ・分譲)に入居している世帯	3.2
うち集合住宅(ワンルームタイプ)に入居している世帯	17.6
うち集合住宅(ファミリータイプ・賃貸)に入居している世帯	11.1
自治会・町内会における平均世帯数	301.4

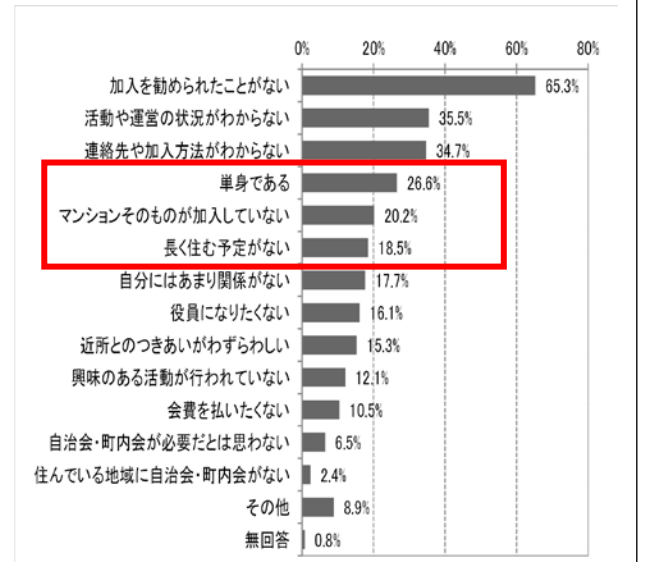
資料：自治会・町内会アンケート（平成 22 年）

図表 5-4 住宅タイプ別自治会・町内会の未加入世帯率



資料：自治会・町内会アンケート（平成 22 年）

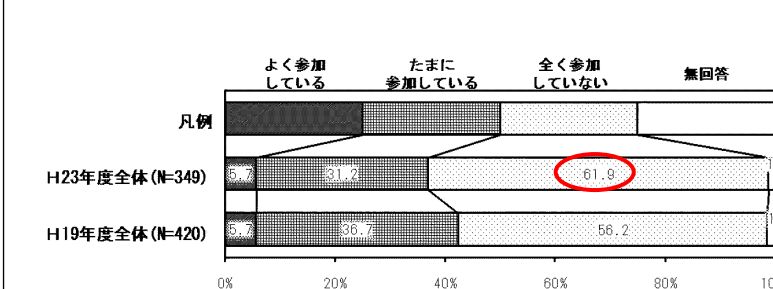
図表 5-5 自治会・町内会に加入していない理由



資料：平成 24 年市政アンケート調査

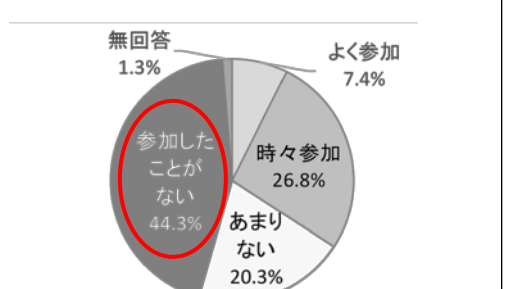
外国人の地域活動参加

図表 5-6 外国人の地域やマンション・団地単位の行事への参加状況



資料：平成 23 年度 福岡市外国籍市民アンケート

図表 5-7 地域活動への参加状況



資料：平成 24 年度市政アンケート調査報告書

住宅の種類別の検討課題のまとめ

- 戸建住宅や分譲マンションなど、住宅の種類別に検討課題を整理している
- 豊かな住生活を実現する要素の「住宅」「住環境」「コミュニティ（住民活動）」別に検討課題を整理している

