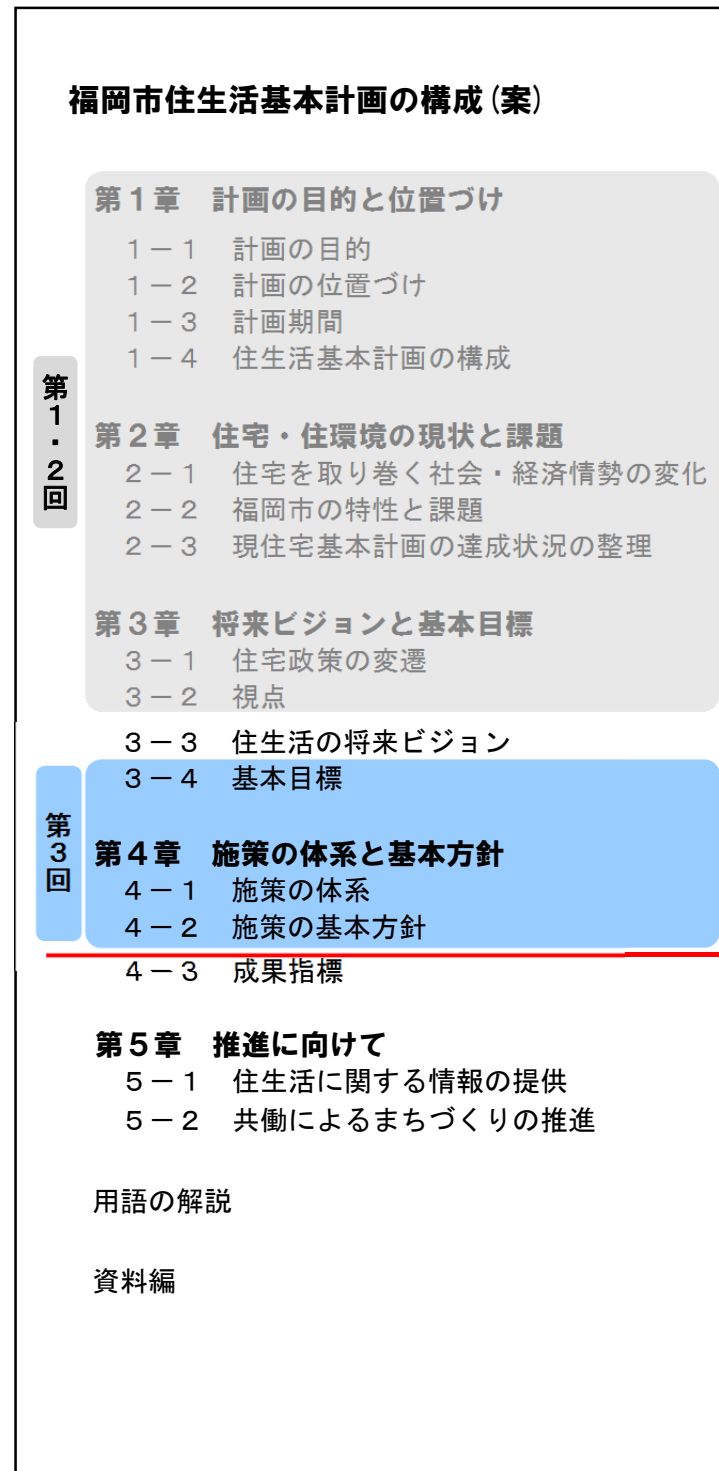
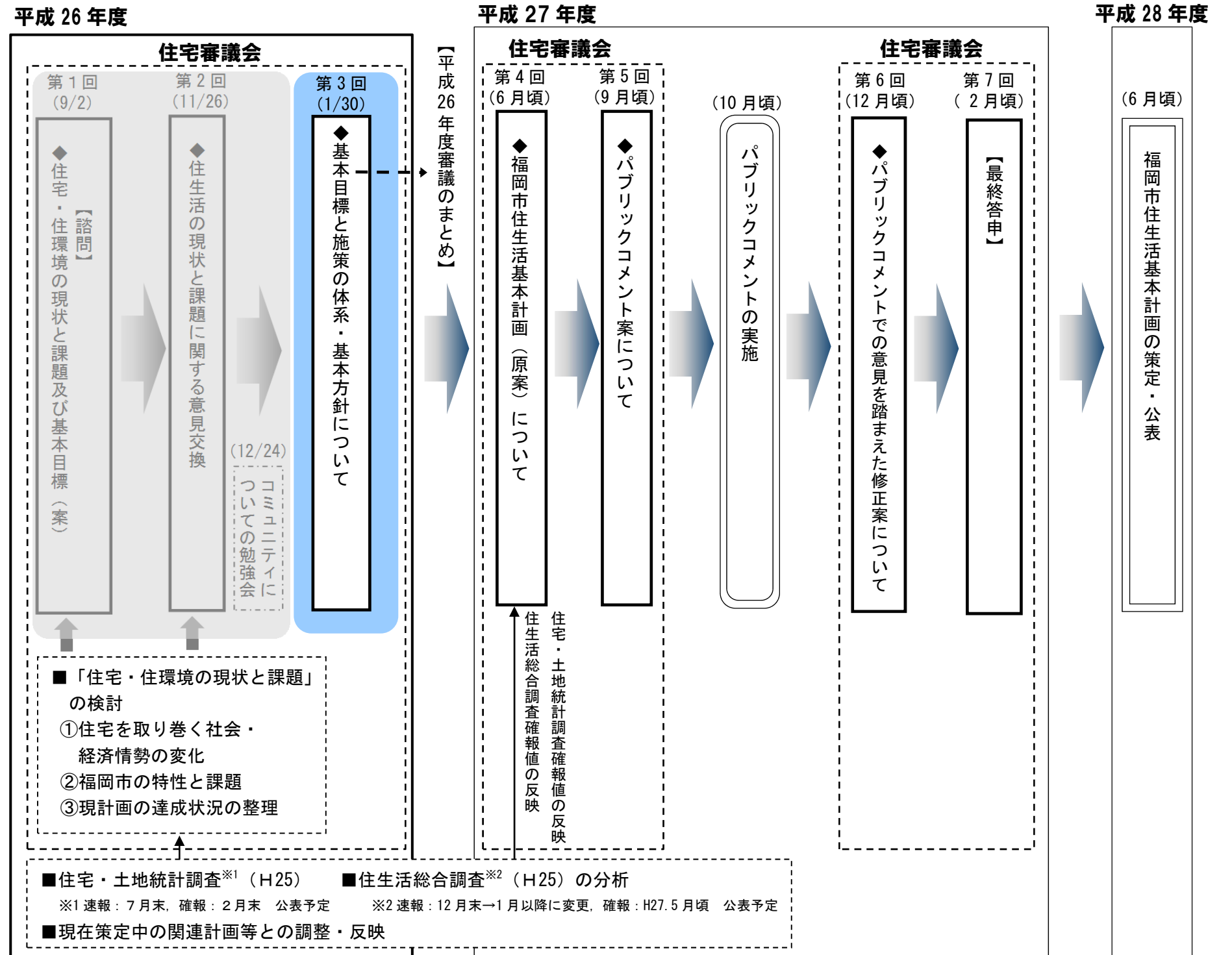


項目	主な意見・質問内容	意見・質問への回答と対応
人口増加	・住宅政策を考える上で、福岡市の人口が増加している前提では、何に留意しなければならないのか	・世帯数のピークまで40年以上あるため、住宅としての質を維持できるような社会資本として、考える必要がある
	・資料集15の1ページ図表1-2大都市の将来人口予測（国立社会保障・人口問題研究所推計）では、福岡市は平成32年が人口のピークになっているが、図表1-1人口・世帯数の推移・将来推計（福岡市推計）では、平成47年が人口のピークになっており、違いは何か	・国立社会保障・人口問題研究所の推計値では、推計で使用する各地域の生残率や将来の人口純移動率について、全国的な傾向等を考慮しながら調整・算出している。これに対し福岡市の推計値は、過去の福岡市の実態に基づき生残率や将来の人口純移動率を算出し、推計を行っており、その差であると思われる。なお、福岡市の推計人口は、昨年時点で150万人を超えていることから、福岡市の推計値の方が実状に近いと考える
少子化対策	・少子化に対して、若い世代が安心して生み育てる施策が重要ではないか。若い世代が市外に住んで、福岡市へ通勤するということが増えると、福岡市の空家が増えることにつながっていくのではないかと。住める住宅、住みたい福岡市という政策が必要だと思う	・「住みたい、行きたい、働きたい。アジアの交流拠点都市・福岡」の実現に向けて、本市においては住宅政策として、都心部にファミリー向けの良質な住宅を供給する「特定優良賃貸住宅供給事業」を実施している。また、住宅ストックを活用した支援として、「都心部新婚・子育て世帯住まい支援事業」等を行っており、引き続き、子育て家庭への支援の充実等に取り組んでいく
	・志賀島の国民宿舎跡地に、子どもが多い順に入居できる市営住宅はできないか	・一部の市営住宅については応募が少ないケースも見られるため、ニーズの把握を含め、今後検討する
バリアフリー	・資料3の1ページ図表1-3のバリアフリー化率32.9%は何世帯に対する割合か。母数によって数字の意味が全然違ってくる。バリアフリーは、何のためにやるのかを考えるべき。福岡市として、何を指すのか、対象者を絞って、その方に必要なバリアフリーを施す目標を具体的に出す方がいいのではないかと	・ベースとなる数字は、高齢者のいる主世帯であり、約16万2千世帯（平成20年住宅・土地統計調査） ・バリアフリーに対しては、必要な人が必要な時に整備する際の支援として、介護保険住宅改修の他、高齢者住宅改修助成、障がい者住宅改修助成を行っている
コミュニティ形成	・標準世帯ファミリーが減っている現状に対し、いまだに地域のコミュニティの核づくりは子どもやPTAが中心となっており、接着剤としてのしなやかさは変わっていないようだが、市は今後の対策として、地域活動の軸足をどこに持ってこようとしているのか。	・東日本大震災以降、災害や孤立死など、危機感を持つ人が以前より増え、当事者意識を持って、地域のコミュニティに対する機運は高まっているのではないかと考える。定年でリタイアした高齢者が地域の中で役割を持つことや地域の中の居場所づくりが重要になってきている
	・コミュニティの問題は住宅とは別問題で、市民局の問題だと思う	・今回の住生活基本計画におけるコミュニティ分野においては、市民局等と協力して検討を行っている
	・コミュニティ形成は重要。住宅単体ではなく、街並みや防犯向上も資産価値を高める要素になるタウンマネジメントが起こるようなインセンティブを市でつくり、住宅金融支援機構でもそれを支援する制度をつくりたい	・いただいたご意見は、今後の計画策定の参考とさせていただきます
	・マンションの修繕時に、防犯のまちづくりなど周辺環境を含めて良くしていくことができないか	
	・マンション内のコミュニティ形成の事例をネットで紹介するフェアを考えているが、地域に住んでいる人たちにコミュニケーションが生まれるような投げかけを市から行っていただきたい	・平成26年度からの新規事業として、自治会活動に初めて参加される方でも気軽に楽しく参加し、交流を深められるような自治会・町内会の新たな取り組みに対して補助を行う「地域デビュー応援事業」も開始したところ
	・コミュニティと住宅の問題は関連性が深いため、一度、検討する時間を設定できればと思う	・福岡市の住生活基本計画におけるコミュニティについての勉強会を12月24日に開催し、意見交換を行った →資料集17参照
高齢単身の増加	・市として、10年後、20年後、単身虚弱者の対策をどう考えているのか	・2025年に団塊世代が後期高齢者になることを見据えて第6期介護保険事業計画を策定する。また、2040年に今の40代が高齢者になるときにどういう福岡市をつくれればよいのか、専門家からアイデアなどの提言をいただき、長期的視野を踏まえた施策を検討していきたいと考えている
	・高齢女性の単身が多いことが福岡市の特徴で、将来弱者となる可能性が高く、どのような配慮をするかの検討が必要	・国の福祉政策や住宅政策に係る動向等を注視し、本市の状況に見合った住宅政策のあり方について今後検討する
	・将来、退職金や年金のない非正規雇用者が高齢化したとき、福祉的要素のある住宅でなければ入居できない方が多くなるため、配慮が必要	
分譲マンション	・分譲マンションが賃貸化して民間賃貸住宅ストックの一部を補完していることも含めて考えていくべき	・いただいたご意見は、今後の計画策定の参考とさせていただきます
	・マンションの建替えはとても難しいため、最終的には建替えか消滅となるが、いかに長く維持管理していくかが重要だと思う	
	・検討課題の「マンションの的確な管理のための人材育成」について、どういう人材をイメージしているか。また、市として人材育成のプログラムを考えているのか	・「管理組合の役員の高齢化が進んでおり、若い人が育たない」という意見があったことから、そのように記載している。本市を事務局として年2回実施しているマンション管理基礎セミナーでは、役員になったときに考えるべき内容のヒントになるような情報を提供している→資料集18参照
	・マンション管理の人材育成は非常に大事。戸建住宅所有者と同じように、何を考えなければならないのかという講座を行政がやるべきではないかと思う	
	・中央区や博多区は容積率を倍増するくらい緩和して、住居地域は厳しくしてはどうか ・都心部に限って容積率を緩和すれば、他の経済政策よりも建替えの方が影響は大きいと思う ・今ある住環境を壊してまで、都心にマンションを新しくつくるべきではない。長く住めるよう、ストックを活用することを重視すべき。将来、人口が減少することを見据えて全体がスラム化していく状況は良くないし、住環境を破壊する方向にも働くため、規制緩和は慎重にすべき	・容積率については、全市民的な観点から都市構造や基盤状況などを踏まえ指定を行っており、緩和を行う際には、計画内容を踏まえ、都市機能の強化や公開空地の確保などまちづくりへの貢献及び周辺環境への配慮等を勘案しながら個別案件ごとに対応を行っている
コンパクトシティ	・コンパクトシティについて、「居住機能をどう配置するか」が書かれていない。居住機能をどう配置するかシナリオが必要ではないか	・居住機能をどう配置するかについては、都市計画マスタープランの「住宅市街地づくりの基本的な方針」に示されており、同計画に基づき実施していく→資料集19参照
外国人居住	・最近では人手不足から、外国人雇用を考えざるを得なくなっているが、福岡市に住む外国人の住環境はどうか、どういう対策が必要なのか、次回教えていただきたい	・総務企画局において4年に一度実施している福岡市外国籍市民アンケート（平成23年度）において、「外国人の住居形態」や「外国人にも住みやすく活動しやすいまちに必要なこと」などの設問があり、集計結果がまとめられている。また、福岡市や各種団体における外国人に対する現在の取り組み状況と併せて資料集に記載→資料集20参照

1. 計画の構成イメージ



2. 策定スケジュール



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、世帯数の増加
 - ・2035(H47)年が人口のピークで、その後、減少する一方で、世帯数は増加傾向が続く見込み
- 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、戸建住宅に比べ自治会・町内会の加入率が低い

第1・2回 住宅審議会での主なご意見

- 【人口増加】
 - ・人口や世帯数が増加している前提で住宅政策を考える上で、何に留意しなければならないのか
- 【高齢者】
 - ・バリアフリーについては、対象によって概念が変わる。何のためにやるのかを考えるべき
 - ・高齢女性の単身が多いことが福岡市の特徴で、将来弱者となる可能性が高く、どのような配慮をするかの検討が必要
- 【子育て世帯】
 - ・少子化に対して、若い世代が安心して生み育てる施策が重要ではないか
- 【分譲マンション】
 - ・適切に修繕が実施されるよう、購入者と分譲業者に対する意識啓発を進めていただきたい
 - ・マンションは最終的には建替えか消滅だが、いかに長く維持管理していくかが重要
 - ・マンション管理の人材育成は非常に大事
- 【コミュニティ】
 - ・地域のコミュニティの核づくりは子どもの育成とともに、今後、高齢者の見守りなどを身近な問題として認識していく必要がある
 - ・コミュニティ形成は重要。良好なコミュニティの形成があれば、防犯、防災、緑化や景観維持にも役立つ

福岡市住生活基本計画 基本目標(案)

- 1 みんなにやさしい居住環境の形成**
～高齢者や障がいのある人、子育て世帯など
だれもが安心して暮らせる環境の整備～
- 2 居住の安定の確保**
～重層的な住宅セーフティネットの構築～
- 3 豊かさと安全・安心をそなえた住生活の実現**
～良質な住宅、良好な住環境、あたたかいコミュニティの形成～
- 4 住宅の適正な管理・再生の推進**
～良好な住宅ストックの将来への継承～
- 5 活発な住宅市場の形成**
～多様な居住ニーズに対応した住生活の実現～

↑ ↑
 ≪基本目標実現のために必要な視点（全体を支えるベースとなる視点）≫

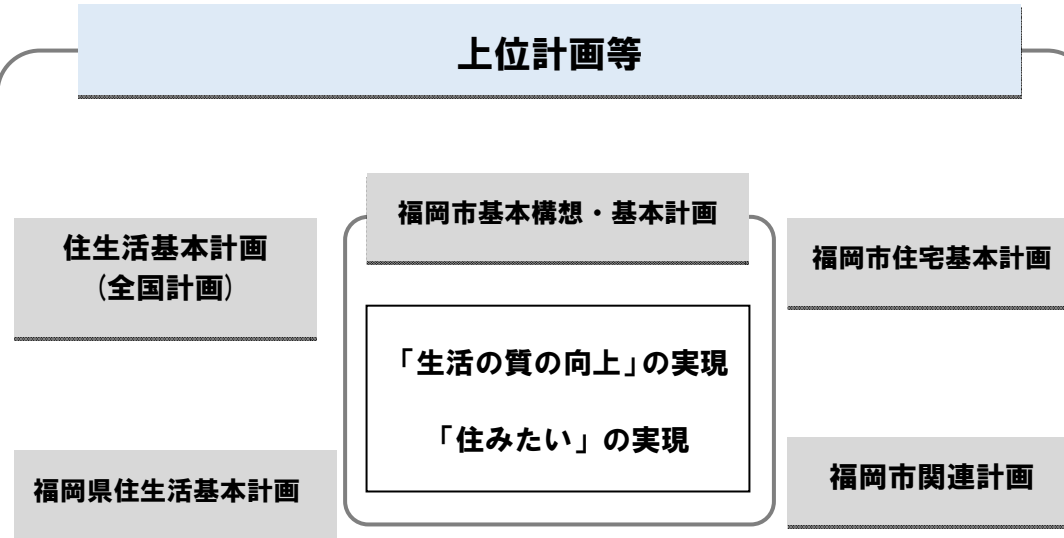
すまい方・暮らし方に関する多様な情報の的確な提供による住生活の向上

共働によるまちづくりの推進



〔福岡市住生活基本計画基本目標(案)イメージ図〕

上位計画等



福岡市住生活基本計画 施策の体系（案）

基本目標		施策の基本方針	
1	みんなにやさしい 居住環境の形成 ～高齢者や障がいのある人、 子育て世帯などだれもが 安心して暮らせる環境の 整備～	【基本方針1】 高齢者・障がいのある人等が住みやすい 居住環境の整備	①高齢者・障がいのある人等が安心して居住できる住宅の確保 ②住生活を支える多様なサービス・サポートの提供 ③将来的な住生活の安定性確保への支援
		【基本方針2】 子育て世帯が住みやすい居住環境の整備	①子育て世帯に配慮した良質な住宅等の確保 ②子育て環境の整備 ③幼児教育・保育環境の充実
		【基本方針3】 ユニバーサルデザインの理念によるすまい づくり・まちづくりの推進	①公的賃貸住宅、公共施設等におけるユニバーサルデザインの導入 ②民間住宅におけるユニバーサルデザインの導入促進
2	居住の安定の確保 ～重層的な住宅 セーフティネットの構築～	【基本方針4】 住宅困窮者に対する居住支援の充実	①様々な主体による居住支援の充実 ②住宅困窮内容に応じた居住支援制度等の構築 ③外国人に対する居住サポートの充実 ④大規模災害に備えた被災者支援
		【基本方針5】 公的賃貸住宅による居住支援の実施	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 ③UR等の公的賃貸住宅による居住支援
3	豊かさや安全・安心を そなえた住生活の実現 ～良質な住宅、 良好な住環境、あたたかい コミュニティの形成～	【基本方針6】 安全で安心な住生活を実現する すまいづくり・まちづくりの推進	①防災性の高いすまい・まちづくりの推進 ②防災性の高い都市基盤等の整備 ③防災等に関する身近な取り組み推進 ④防犯性の高いすまい・まちづくりの推進 ⑤安全なすまいなどの普及・啓発 ⑥違反建築物対策の強化 ⑦大規模災害時の体制強化
		【基本方針7】 環境に配慮したすまいづくりの推進	①環境に配慮した住宅整備の誘導 ②プロジェクト地区等における先導的な住宅・住環境の整備検討
		【基本方針8】 住生活を支えるコミュニティの形成促進	①コミュニティ形成の促進 ②住民主体のまちづくりルール策定への支援 ③地域活動に資する建築物や公共空間の誘導
		【基本方針9】 住み続けられるまちづくりの推進	①コンパクトな都市の形成 ②日常生活圏の維持・形成
4	住宅の適正な管理・再生の 推進 ～良好な住宅ストックの 将来への継承～	【基本方針10】 良好な共同住宅ストックの形成に 向けた取り組みの推進	①共同住宅の適切な維持管理・計画的な修繕の推進 ②共同住宅の円滑な建替への推進
		【基本方針11】 戸建住宅団地等における空家対策の検討	①空家対策に係る取り組み ②戸建空家に対する将来的な取り組みの検討
5	活発な住宅市場の形成 ～多様な居住ニーズに 対応した住生活の実現～	【基本方針12】 住宅市場の環境整備	①リフォーム市場の環境整備 ②住宅流通市場の環境整備 ③居住ニーズと住宅ストックの不適合の解消 ④民間事業者に対する普及・啓発の推進 ⑤住宅関連産業に対する支援

参考：現福岡市住宅基本計画における施策の展開方向	
【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 ②すべての住宅のバリアフリー化の推進 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
【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
【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 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
【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 住まい方などの普及・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
【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	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11】 市街地での良好な住宅 供給と住環境の整備	③住宅・住宅地における防犯性の向上
【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な取り組みの推進 ③福岡市建築物環境配慮制度（CASBEE 福岡）の推進
【展開方向4】 中堅所得者・ファミリー層 等への居住支援	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 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
【展開方向10】 良好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への支援
【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

基本目標・施策の基本方針（案）

参考資料

基本目標（案）

1 みんなにやさしい居住環境の形成

～高齢者や障がいのある人、子育て世帯などだれもが安心して暮らせる環境の整備～

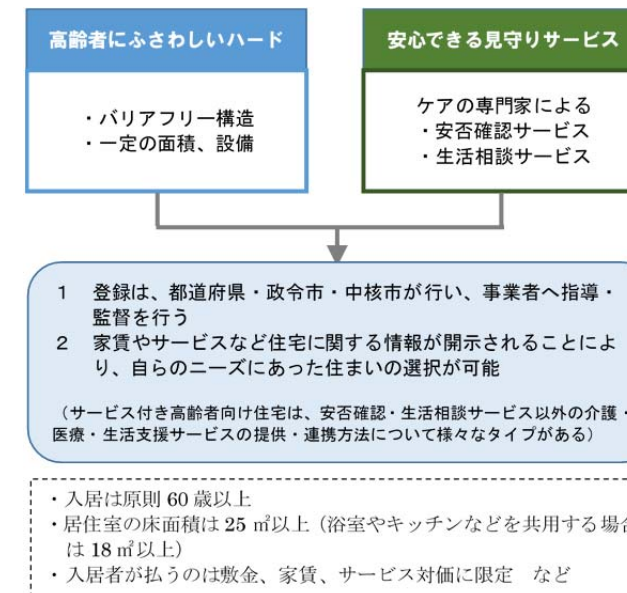
ユニバーサルデザインの導入等により、より暮らしやすい住宅の整備を進めるとともに、住生活を支える多様なサービス・サポートの充実、地域包括ケアの推進による高齢者の在宅生活を支える仕組みの構築など、高齢者や障がいのある人、子育て世帯など「みんなにやさしい居住環境の形成」を進めます。

住宅審議会でのご意見や課題等を踏まえた取り組み	区分	基本方針
<ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅による高齢者の入居支援 ○高齢者向け民間賃貸住宅の供給促進 民 N (図 1-1) ○既存住宅のバリアフリー化改修等の支援 民 市 ○優良住宅取得支援制度の活用 民 市 ○高齢者・障がいのある人に配慮した住宅設計指針の普及・啓発 民 市 	(1) 高齢者・障がいのある人等が安心して居住できる住宅の確保	【基本方針1】 高齢者・障がいのある人等が住みやすい居住環境の整備
<ul style="list-style-type: none"> ○福岡市高齢者居住安定確保計画の推進 民 N 市 ○スマートウェルネス住宅の実現 民 (図 1-2) ○高齢者福祉施設等の誘致検討 民 N ○リバースモーゲージの普及促進 民 市 (図 1-3) ○高齢者の住まいへの入居支援の充実 民 	(2) 住生活を支える多様なサービス・サポートの提供	
<ul style="list-style-type: none"> ○公的賃貸住宅における子育て世帯入居優遇 	(3) 将来的な住生活の安定性確保への支援	
<ul style="list-style-type: none"> ○公園等の整備・改善 市 ○地域による見守りの推進 市 ○みまもりタッチサービスの推進 市 (図 1-4) 	(2) 子育て環境の整備	【基本方針2】 子育て世帯が住みやすい居住環境の整備
<ul style="list-style-type: none"> ○共同住宅の建設にあわせた保育所整備の誘導 民 ○総合設計制度等を活用した子育て支援施設等の整備促進 民 	(3) 幼児教育・保育環境の充実	
<ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅等の公的賃貸住宅におけるユニバーサルデザインの導入促進 ○公共施設等におけるユニバーサルデザインの導入促進 ○低床バス等の導入促進 民 	(1) 公的賃貸住宅、公共施設等におけるユニバーサルデザインの導入	【基本方針3】 ユニバーサルデザインによるすまいづくり・まちづくりの推進
<ul style="list-style-type: none"> ○民間住宅におけるユニバーサルデザインの導入促進 民 	(2) 民間住宅におけるユニバーサルデザインの導入促進	

【参考：第2回審議会資料での検討課題】

- 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

図 1-1 サービス付き高齢者向け住宅



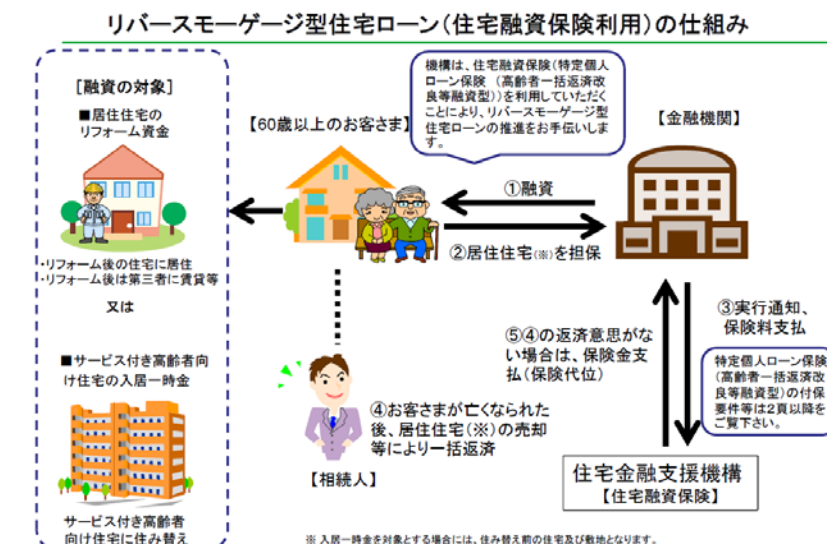
出典：国土交通省 HP

図 1-2 スマートウェルネス住宅



出典：国土交通省 HP

図 1-3 リバースモーゲージの概要



出典：独立行政法人住宅金融支援機構 HP

図 1-4 みまもりタッチサービス



出典：みまもりタッチ推進事務局 HP

ゴシック：審議会や勉強会のご意見を踏まえた取り組み 明朝：課題等を踏まえた取り組み
 行政とともに関連する主体（民：民間事業者、N：NPO・各種団体等、市：市民・地域コミュニティ等）

基本目標（案）

2 居住の安定の確保

～重層的な住宅セーフティネットの構築～

高齢者、障がいのある人、子育て世帯、低額所得者、被災者、外国人など住宅の確保に配慮が必要な市民の「居住の安定の確保」を図るために、行政等公的主体と民間事業者、NPO等が連携した重層的な住宅セーフティネットの構築を進めます。

【参考：第2回審議会資料での検討課題】

- 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
- 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

住宅審議会でのご意見や課題等を踏まえた取り組み	区分	基本方針
○行政とUR都市機構をはじめとしたその他の公的賃貸住宅との運営主体間の連携強化 (図2-1) 民	(1) 様々な主体による居住支援の充実	【基本方針4】 住宅困窮者に対する 居住支援の充実
○行政内部の連携強化	(2) 住宅困窮内容に応じた居住支援制度等の構築	
○住宅困窮者の居住支援体制の強化 民 N (図2-2)		
○住宅困窮者の市営住宅への適正入居促進		
○高齢者の住まいへの入居支援の充実(再掲) 民 N		
○公的賃貸住宅における子育て世帯入居優遇(再掲)	(3) 外国人に対する居住サポートの充実	
○多様な主体による外国人の居住サポート 民 N (図2-3)		
○外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドラインの活用促進 民		
○外国人向け部屋探しのガイドブックの活用促進 民	(4) 大規模災害に備えた被災者支援	
○大規模災害発生後の被災者住宅の確保 民		
○他都市の被災者に対する支援の実施 民	(1) 市営住宅の効率的・計画的な更新	【基本方針5】 公的賃貸住宅による 居住支援の実施
○市営住宅ストック総合活用計画に基づき、効率的・計画的な機能更新を推進 (図2-4)		
○市営住宅への適正入居促進		
○公平・公正な入居制度のあり方検討		
○行政とUR都市機構をはじめとしたその他の公的賃貸住宅との運営主体間の連携強化(再掲) (図2-1) 民	(3) UR等の公的賃貸住宅による居住支援	

図2-1 福岡市における公的賃貸住宅

		運営主体	管理戸数 (福岡市内)
公営住宅	市営住宅	福岡市	31,591
	県営住宅	福岡県	4,363
公的賃貸住宅	都市再生機構 賃貸住宅 ^{※1}	UR都市機構	29,842
	特定優良賃貸住宅	民間事業者、 福岡市住宅供給公社	832
	高齢者向け優良賃貸住宅	民間事業者	86
	サービス付き高齢者向け住宅	民間事業者	1,799
	福岡市住宅供給公社賃貸住宅 ^{※2}	福岡市住宅供給公社	137
	福岡県住宅供給公社賃貸住宅 ^{※3}	福岡県住宅供給公社	4,195

※1 高齢者向け優良賃貸住宅を含む
 ※2 特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅を含む
 ※3 特定優良賃貸住宅を含む

資料：福岡市住宅計画課

図2-2 居住支援協議会のイメージ図



出典：国土交通省 HP

図2-3 民間(宅建協会)の取り組み

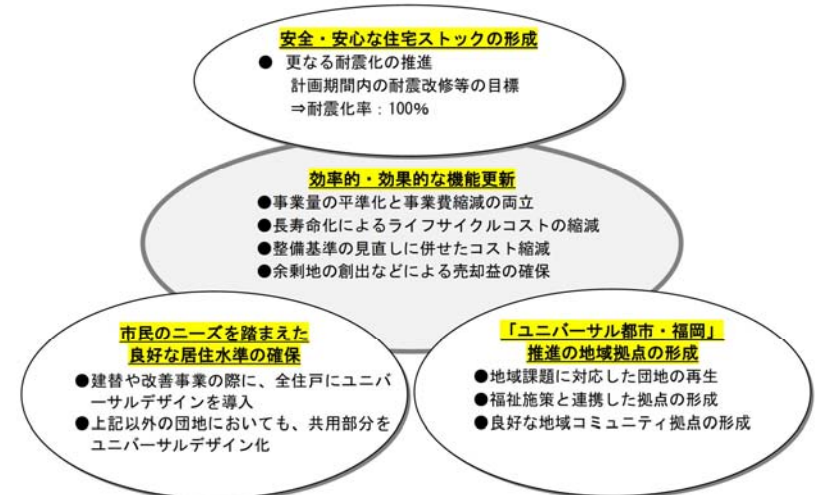
- ・日本で部屋探しをする外国人向けのサイト(3カ国語対応)
- ・外国人向けの賃貸関係書式の英語版・中国語版・韓国語版を会員に提供



出典：ふれんずHP

図2-4 福岡市市営住宅ストック総合活用計画の概要

- ・計画期間：平成23～32年度(10年間)
- ・基本理念
時代に即した市営住宅の再生・整備を図りながら市民の共有財産として有効に活用



出典：福岡市市営住宅ストック総合活用計画

ゴシック：審議会や勉強会のご意見を踏まえた取り組み 明朝：課題等を踏まえた取り組み
 行政とともに関連する主体(民：民間事業者, N：NPO・各種団体等, 市：市民・地域コミュニティ等)

基本目標（案）

3 豊かさと安全・安心をそなえた住生活の実現

～良質な住宅，良好な住環境，あたたかいコミュニティの形成～

災害に強い，防犯性が高い，環境にやさしいなど「豊かさと安全・安心をそなえた住生活の実現」を進めるために，良質な住宅，良好な住環境の形成を進めるとともに，その形成を図る上で不可欠なあたたかいコミュニティの育成を進めます。

住宅審議会でのご意見や課題等を踏まえた取り組み	区分	基本方針
<ul style="list-style-type: none"> ○計画的な耐震化の促進 民 市 ○火災対策の推進 民 市 ○災害時のエネルギー対策の推進 民 市 	(1) 防災性の高いすまい・まちづくりの推進	【基本方針6】 安全で安心な住生活を実現するすまいづくり・まちづくりの推進
<ul style="list-style-type: none"> ○密集市街地の整備推進 市 ○狭あい道路拡幅整備事業の推進 市 ○危険なブロック塀等の除却費補助事業の推進 市 	(2) 防災性の高い都市基盤等の整備	
<ul style="list-style-type: none"> ○危険廃屋の除却による防災に対する取り組みの支援 市 	(3) 防災等に関する身近な取り組み推進	
<ul style="list-style-type: none"> ○住宅の防犯性の向上のための情報提供等 民 N 市 (図3-1) ○地域防犯活動の促進 民 N 市 ○防犯体制の強化 市 	(4) 防犯性の高いすまい・まちづくりの推進	
<ul style="list-style-type: none"> ○揺れやすさマップの活用 市 ○ハザードマップの活用 市 ○マンション管理組合等への啓発推進 市 (図3-2) 	(5) 安全なすまい方などの普及・啓発	
<ul style="list-style-type: none"> ○中間検査の徹底や是正指導の強化 ○民間との防災協定等による協力体制強化 民 	(6) 違反建築物対策の強化 (7) 大規模災害時の体制強化	
<ul style="list-style-type: none"> ○建物のスマート化促進（再生可能エネルギー・エネルギーマネジメント導入） 民 N 市 (図3-3) ○省エネ住宅の普及促進 民 N 市 ○既存住宅の省エネリフォームの促進 民 N 市 ○CASBEE 福岡の普及啓発 民 市 	(1) 環境に配慮した住宅整備の誘導	
<ul style="list-style-type: none"> ○スマートコミュニティ形成促進（アイランドシティ） 民 N 市 	(2) プロジェクト地区等における先導的な住宅・住環境の整備検討	
<ul style="list-style-type: none"> ○地域まちづくり活動等に対する人材面での支援 市 ○自治会活動ハンドブックの活用 市 ○地域まちづくり活動への支援の実施 市 ○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（福岡県） N 市 ○公的賃貸住宅におけるコミュニティ形成の促進 (図3-4) ○外国人と既存コミュニティとの融合促進 N 市 ○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（福岡県） 	(1) コミュニティ形成の促進	【基本方針8】 住生活を支えるコミュニティの形成促進
<ul style="list-style-type: none"> ○良好な住環境等の形成 市 ○多様な主体との連携促進 N 市 ○まちなみのルールづくりへの支援の実施 市 	(2) 住民主体のまちづくりルール策定への支援	
<ul style="list-style-type: none"> ○建替等を契機とした集会所等の共用施設整備の誘導 民 	(3) 地域活動に資する建築物や公共空間の誘導	
<ul style="list-style-type: none"> ○都市計画の適切な運用 民 ○生活交通の確保 民 N 市 	(1) コンパクトな都市の形成	【基本方針9】 住み続けられるまちづくりの推進
<ul style="list-style-type: none"> ○既存集落などの定住化方策の検討 市 ○空家・古民家等の活用検討 民 N 市 	(2) 日常生活圏の維持・形成	

【参考：第2回審議会資料での検討課題】

- 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
- 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
- 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
- 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

図3-1 防犯環境設計指針

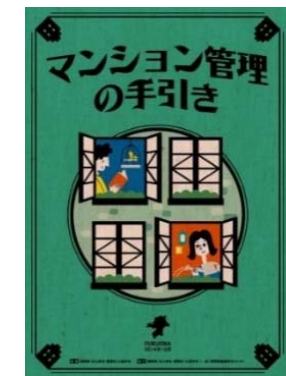
・道路等，住宅，学校等の整備及び管理に当たり，防犯上配慮すべき事項を示し，その取り組みを促すものであり，その適用に当たっては，関係法令を遵守のうえ，犯罪の発生状況，計画上の制約，管理体制の整備状況等に配慮するもの

【内容の一部抜粋】
第2 犯罪の防止に配慮した住宅の構造，設備等に関する事項
1 一戸建ての住宅
ア 配置
(7) 玄関は，道路からの見通しが確保された位置に配置すること。
(イ) 道路からの見通しが確保されない場合は，門扉の設置やセンサーライト等の防犯設備を設置するなど犯罪企図者の侵入防止に有効な対策を講ずること。

資料：防犯環境設計指針

図3-2 マンション管理組合等への啓発

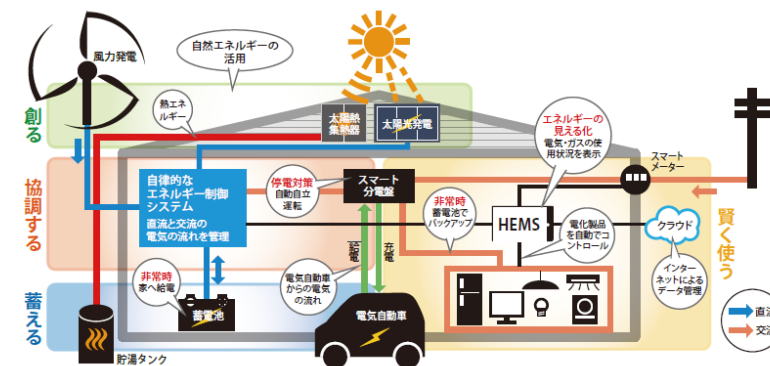
・福岡市と福岡市マンション管理支援機構との共働により，管理組合の組織・業務や維持管理等についての手引きを作成し，無料で配布



出典：マンション管理の手引き

図3-3 建物のスマート化

・エネルギーをつかって，ためて，上手に使う仕組みを持った賢い（＝スマートな）家にする
・自然エネルギーを利用するので，地球にやさしい。エネルギーの利用情報から情報通信技術を使って，見守りや健康管理など様々なサービスも受けられる



資料：福岡市環境局

図3-4 公的賃貸住宅におけるコミュニティ形成支援若久はぐくみプロジェクト（UR）

・若久団地地区における住民等とURが共働で行う様々な住民活動（茶話会，ワークショップなど）



出典：UR 都市機構九州支社 HP

基本目標（案）

4 住宅の適正な管理・再生の推進

～良好な住宅ストックの将来への継承～

建設後、相当な年数が経過している戸建住宅やマンションなどに対して「適正な管理・再生」を行うことで、良好な住宅ストックの将来への継承を進めます。

住宅審議会でのご意見や課題等を踏まえた取り組み	区分	基本方針
<ul style="list-style-type: none"> ○共同住宅の適正な維持管理の促進 民 N 市 (図 4-1, 4-2) ○共同住宅の計画的な修繕等の促進 民 N 市 (図 4-1, 4-2) ○人材育成などの管理組合活動支援 N (図 4-1, 4-2) ○「福岡市マンション管理支援機構」の活動推進 民 N ○管理の良好なマンション情報の登録促進（福岡県） 民 N 	(1) 共同住宅の適切な維持管理・計画的な修繕の推進	【基本方針 10】 良好な共同住宅ストックの形成に向けた取り組みの推進
<ul style="list-style-type: none"> ○建替の検討組織に対する支援の実施 市 ○日常的な共同住宅内コミュニティの形成の促進 民 N 市 	(2) 共同住宅の円滑な建替えの推進	
<ul style="list-style-type: none"> ○空家等対策計画の策定 (図 4-3) ○空家の把握・見守りの実施 民 市 (図 4-4) 	(1) 空家対策に係る取り組み	【基本方針 11】 戸建住宅団地等における空家対策の検討
<ul style="list-style-type: none"> ○条例に基づいた倒壊等の恐れのある空家に対する対策の推進 市 ○戸建空家に対する将来的な取り組みの検討 	(2) 戸建空家に対する将来的な取り組みの検討	

ゴシック：審議会や勉強会のご意見を踏まえた取り組み 明朝：課題等を踏まえた取り組み
 行政とともに関連する主体（民：民間事業者，N：NPO・各種団体等，市：市民・地域コミュニティ等）

【参考：第2回審議会資料での検討課題】

- 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
- 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
- 廃屋対策のさらなる推進

図 4-1 マンション管理基礎セミナーの実施内容 (H25～26 実施分)

開催日	テーマ
H25. 6. 29	初めてのマンション管理 ～マンション管理の基本～ 長期修繕計画を理解しよう！ ～今の修繕積立金でいいの？～
H25. 12. 6	マンション管理のよくあるトラブル ～管理組合のお悩みにお答えします～ マンションの安全と維持管理 ～定期報告を活用しよう～
H26. 6. 28	マンション管理組合運営のポイント ～マンション内コミュニティの重要性と役員の役割～ マンション保険について知っておきたいこと ～最近の動向から気を付けたいこと～
H26. 12. 11	安全・安心なマンションのために 設備の維持保全、長期修繕計画について ～長寿命化で次世代へつなぐマンション管理～

資料：福岡市住宅計画課

図 4-2 マンション管理士派遣

- ・管理組合の自立した運営を支援するため、マンション管理士を派遣し、相談に応じている
- ・マンション管理士（2名）を派遣（3時間以内）



出典：マンション管理士派遣事業チラシ

図 4-3 空家等対策の推進に関する特別措置法案の概要

- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立（平成 26 年 11 月 27 日公布）
- ・市町村はその区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して空家等に関する対策についての計画（空家等対策計画）を策定することができる

資料：国土交通省

図 4-4 民間事業者による空家見守りサービス

- ・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



出典：空き家サポートサービス HP

基本目標（案）

5

活発な住宅市場の形成

～多様な居住ニーズに対応した住生活の実現～

市民が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じた住宅を選択できるように、既存及び新規住宅流通市場、住宅リフォーム市場などの環境整備を進め、行政と民間事業者の共働により、「活発な住宅市場の形成」を進めます。

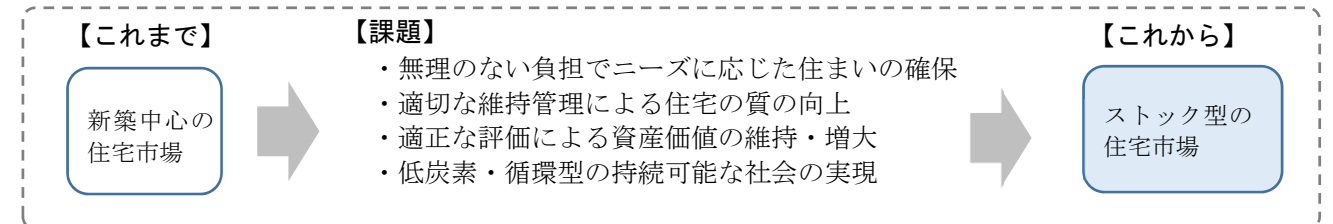
住宅審議会でのご意見や課題等を踏まえた取り組み	区分	基本方針
<ul style="list-style-type: none"> ○多様な主体における相談窓口でのきめ細やかな対応 民 N ○リフォーム事業者の技術力、提案力の向上（福岡県） 民 ○安心してリフォーム工事を託せる事業者に関する情報提供（福岡県） 民 	(1) リフォーム市場の環境整備	<p>【基本方針 12】 住宅市場の環境整備</p>
<ul style="list-style-type: none"> ○住宅関連事業者等と連携した住まいの健康診断による中古住宅の流通促進 民 N (図 5-1) ○住宅性能表示制度の普及促進 民 N (図 5-2) ○長期優良住宅制度の普及促進 民 N (図 5-3) ○持家の質貸化による既存住宅の流通促進（福岡県） 民 N ○リフォーム・リノベーションによる既存住宅の質の向上（福岡県） 民 N 	(2) 住宅流通市場の環境整備	
<ul style="list-style-type: none"> ○住み替え支援の実施 民 	(3) 居住ニーズと住宅ストックの不適合の解消	
<ul style="list-style-type: none"> ○民間事業者への普及・啓発 民 ○空家となっている民間賃貸住宅の有効活用の検討 民 N 市 	(4) 民間事業者に対する普及・啓発の推進	
<ul style="list-style-type: none"> ○木造住宅建設・改修の担い手の育成 民 ○地域工務店の育成 民 ○県産木材等を活用した木造住宅の普及 民 	(5) 住宅関連産業に対する支援(福岡県)	

ゴシック：審議会や勉強会のご意見を踏まえた取り組み 明朝：課題等を踏まえた取り組み
行政とともに関連する主体（民：民間事業者、N：NPO・各種団体等、市：市民・地域コミュニティ等）

【参考：第2回審議会資料での検討課題】

○各種補助事業を活用したさらなる既存住宅の流通促進

《活発な住宅市場の形成に向けた課題》



資料：国土交通省 中古住宅・リフォームトータルプラン

図 5-1 住まいの健康診断

【概要】

- ・売却予定の中古住宅について、現況検査を行い、建物の状態を明らかにするもの。売り主・買い主双方にメリットがあり、中古住宅の取引が円滑に進められる
- ・ストック重視・市場重視の観点から、官民が連携し、既存住宅市場・リフォーム市場の活性化を図ることを目的に設立された住宅市場活性化協議会により実施している

【売り主のメリット】

- ・建物の状態がわかる
- ・成約しやすくなる
- ・取引後のトラブルが減少

【買い主のメリット】

- ・建物の状態がわかる
- ・計画的にメンテナンスできる
- ・リノベーション補助を受けられる。



出典：一般財団法人 福岡県建築住宅センター HP

図 5-2 住宅性能表示制度

【概要】

- ・平成 12 年 4 月 1 日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」に基づく制度で、様々な住宅の性能（構造耐力、省エネルギー性、遮音性等）をわかりやすく表示するもの

【メリット】

- ・建設住宅性能評価書が交付された住宅については、指定住宅紛争処理機関（各地の弁護士会）に紛争処理を申請することができる
- ・品確法に基づく住宅性能評価書（新築及び既存）を取得すると、地震保険料の割引を受けることができる

資料：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 HP

図 5-3 長期優良住宅制度

【概要】

- ・「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（平成 20 年 12 月 5 日公布、平成 21 年 6 月 4 日施行）に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅で、その建築及び維持保全に関する計画を認定する制度

【メリット】

- ・認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づき、建築及び維持保全が行われる住宅については、住宅ローン減税制度における優遇措置、登録免許税、不動産取得税及び固定資産税の減税措置等について税制の特例の対象となる

資料：福岡市建築指導課