

## 1. 福岡市マンション管理支援機構について

第2期住宅審議会におけるマンションの適切な維持管理に向けた、管理組合に対する総合的な情報提供・相談体制を整備する旨の内容を含む答申を受けて、平成16年4月1日に、管理組合の適正な管理運営を支援することを目的に、管理マンション管理関係団体（管理士団体、管理組合団体、管理会社団体等）と「福岡市マンション管理支援機構」を設立し、福岡市が事務局となって構成団体相互の情報交換等を行っている。

## 2. 福岡市と福岡市マンション管理支援機構による共働の取り組み

福岡市と福岡市マンション管理支援機構が共働して、管理組合役員向けにマンション管理基礎セミナーやマンション管理相談等を行っている。

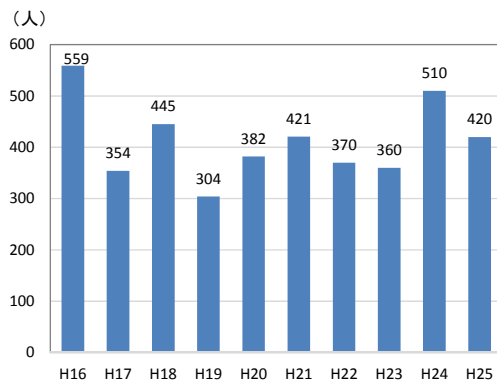
### (1) マンション管理基礎セミナー

#### ①概要

- 目的：マンション管理に関する意識向上・啓発
- 対象：福岡市及び近郊にお住まいの方（マンション管理組合役員・区分所有者・管理者等）
- 内容：分譲マンションの管理運営・維持保全等に関すること
- 開催回数：年2回 ※平成2年より開始し、平成11年から年2回開催（過去41回実施）
- 主催：福岡市，福岡県，（一財）福岡県建築住宅センター

②過去10年間の受講者数は年間400名前後で推移している（図表1）。

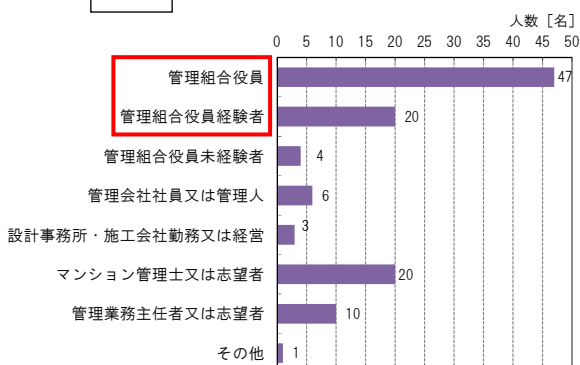
図表1 受講者数の推移（年2回の受講者合計）



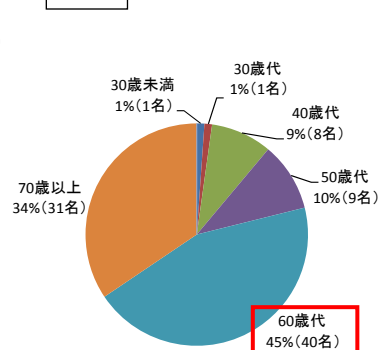
#### ③平成26年度第1回の受講者数，属性，年齢，受講回数

- ・受講者数は約160名で、受講者の属性は「管理組合役員」や「管理組合役員経験者」が多く（図表2）、年齢は「60歳代」が最も多い（図表3）。また、受講回数は「1回目」が最も多い（図表4）。

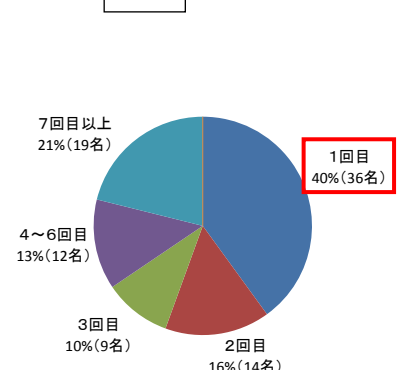
図表2 受講者の属性（複数回答可）



図表3 受講者の年齢

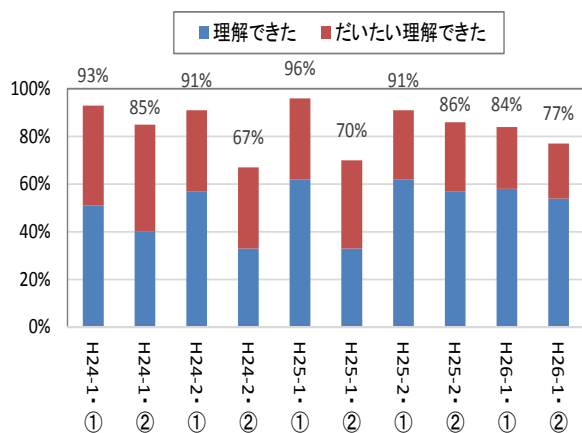


図表4 受講回数

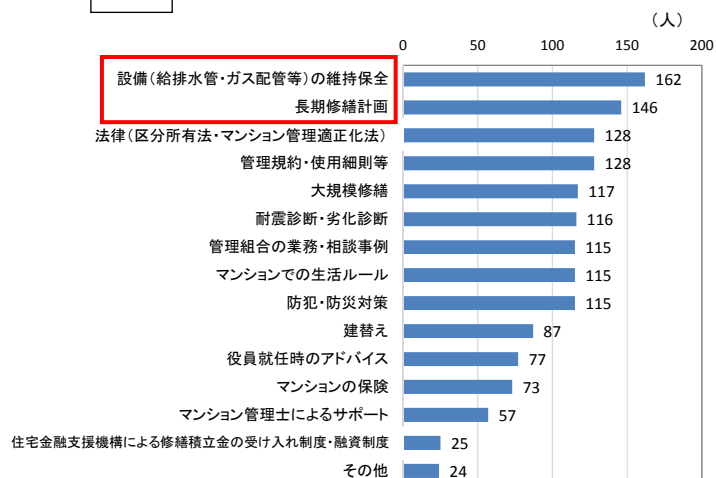


④過去5回（10講演）の受講者の理解度は毎回高く推移しており（図表5），受講者の希望するテーマは「設備の維持保全」や「長期修繕計画」が多い（図表6）。

図表5 受講者の理解度の推移



図表6 受講者の希望するテーマ（過去5回の累計）



## （2）マンション管理相談

- 対象：一般市民
- 内容：管理組合の運営，管理規約，管理委託契約，長期修繕計画等の相談に応じる。
- 相談日時：毎月第1・3木曜日
- 相談場所：福岡市住宅相談コーナー
- 相談件数：35件（H25）

## （3）マンション管理士派遣

- 対象：福岡市内のマンション管理組合
- 内容：管理組合の運営，管理規約，管理委託契約，長期修繕計画等の相談に応じる。
- 日時：管理組合の希望日
- 派遣先：管理組合が準備する場所
- 派遣回数：12件（H25）

## （4）マンション管理規約適正性診断

- 対象：福岡市内のマンション管理組合
- 概要：マンション管理規約の見直しを希望する管理組合に対し，面談を行い，規約を診断する。
- 面談日時：7月～9月の第2・4木曜日（H26）
- 面談場所：福岡市住宅相談コーナー
- 診断の流れ：申込→面談→面談したマンション管理士が規約を診断→結果を理事長へ送付
- 診断件数：12件（H26）

## （5）冊子（マンション管理の手引き，マンション管理の手引きQ&A集）

- 内容：管理組合の組織・業務，維持保全等
- 配布場所：福岡市情報プラザ，区役所情報コーナー，福岡市住宅相談コーナー等
- 発行団体：福岡市，福岡県，北九州市，久留米市，（一財）福岡県建築住宅センター
- 発行部数：マンション管理の手引き 1,500部（H26），マンション管理の手引きQ&A集 500部（H26）

# 住宅市街地づくりの基本的な方針

福岡市では、市民が住み慣れた地域で、安全・安心・快適に、永く住み続けられることを柱に、住宅市街地づくりに関わる基本的な方針を以下に示します。

## 住環境づくりの基本的な考え方

### 住み続けられる良好な住環境の保全・形成

福岡市は、働く場所と住む場所が近接する住みやすいまちとして評価されています。一方で、市民の住環境に対するニーズも高度化・多様化しており、計画的なまちづくり地区における良好な景観や街並みの形成、既成市街地での建物建設における周辺環境との調和などへの対応が求められています。このため、居住者が安心して快適に住み続けられるよう、都市構造や都市基盤を生かした土地の有効利用を図るとともに、地域と共働で地域特性に応じた良好な住環境の保全・形成を図ります。さらに、より質の高い住宅地の形成に向けて、まちのルールづくりなどの地域の主体的な取り組みを支援します。

## すまいづくりの基本的な考え方

### 高齢者や障がいのある人などが安心して住み続けられるすまいづくり

高齢者や障がいのある人などの住宅困窮者が増加・多様化していることから、住宅困窮者の安全・安心な住宅を確保するため、住宅市場全体で対応した住宅セーフティネットの構築を図り、住み慣れた地域で安心して快適に住み続けられるすまいづくりを進めます。

### 多様なライフスタイルに応じたゆとりあるすまいづくり

地域コミュニティ活動を支えるファミリー世帯の居住促進の必要性や居住ニーズの高度化・多様化に対応するため、様々な世帯や年齢層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し居住できるゆとりあるすまいづくりを進めます。

### 豊かさや安全・安心を実感できる良質な住宅ストックの形成

東日本大震災などを契機に、住宅における災害対策の重要性が再認識され、耐震性の向上や環境共生に配慮した住宅への関心が高まっています。このため、市民が安全・安心に暮らせるよう、建築物の耐震化や省エネルギー化、再生可能エネルギーや未利用エネルギーの活用、バリアフリー化など豊かさや安全・安心を実感できる良質な住宅ストックの形成を推進します。

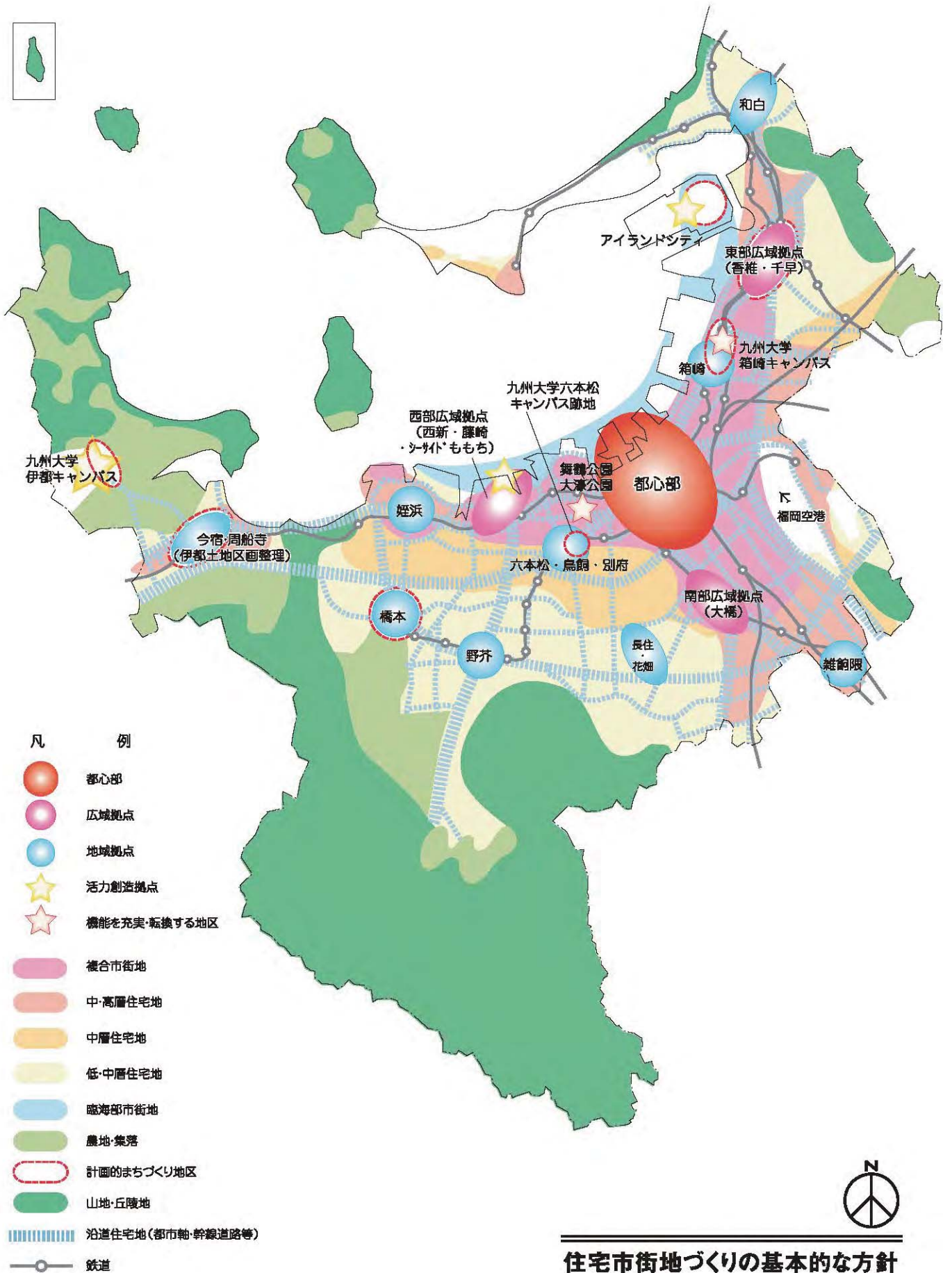
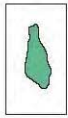
### すまい方・暮らし方に関する多様な情報の提供による住生活の向上

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・多様化しており、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容易に入手して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するとともに、ニーズに合った住宅を容易に選択し確保できるよう、すまい方・暮らし方に関する多様な情報を提供し、住生活の向上を図ります。



▲市営月隈住宅

住宅市街地づくりの基本的な方針	
住環境づくり	
都心部	<ul style="list-style-type: none"> <li>○業務施設や商業施設が集積し、良質で多様なタイプの集合住宅が共存した都心居住のメリットを享受できる住環境づくりに努めます。</li> <li>○地域の特性を踏まえ、居住者が安心して住み続けられるとともに、古くからの街並みや生活など、伝統・文化を継承できる住環境づくりに努めます。</li> <li>○老朽住宅が密集している地区では、住環境改善に向けた住民の自発的な取組みを促すとともに、住宅市街地総合整備事業などによる効率的な住環境の整備・改善を推進します。</li> </ul>
複合市街地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都心部を中心にY字型に広がる市街地などでは、商業・業務施設などと中高層住宅が複合する、働く環境と住む環境がともに優れた市街地づくりに努めます。</li> <li>○それぞれの地域の特性に応じた、良好な住環境づくりに努めます。</li> </ul>
中・高層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○複合市街地の周辺などでは、中高層住宅を中心に低層住宅も共存した市街地づくりに努めます。</li> </ul>
中層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○複合市街地と郊外部の中間に位置する地域などでは、中層住宅を中心に周辺環境と調和した市街地づくりに努めます。</li> </ul>
低・中層住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○郊外部では、戸建住宅を中心に豊かな緑に包まれ身近に自然が楽しめるゆとりある低層住宅地づくりや周辺環境に配慮した中層住宅地づくりに努めます。</li> </ul>
臨海部市街地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○臨海部では、海岸などの恵まれた自然環境と調和した緑豊かでゆとりのある住環境づくりに努めます。</li> </ul>
農地・集落	<ul style="list-style-type: none"> <li>○既存集落では、農地の保全に努めるとともに、地域に根ざした生活と調和を図りつつ、良好な住環境づくりに努めます。</li> </ul>
計画的まちづくり地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>○各種都市機能との複合や環境との共生などプロジェクトで定めるまちづくりの方向性に応じた住環境づくりに努めます。</li> <li>○恵まれた自然や周辺市街地の状況など、それぞれの地域特性に配慮した、職住近接の住環境づくりに努めます。</li> </ul>
沿道住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市軸や幹線道路沿道などでは、利便性を生かした土地の高度利用を図るとともに、後背地などの周辺環境に配慮した住環境づくりに努めます。</li> </ul>
すまいづくり	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○高齢者・障がいのある人など、多様化している住宅困窮者の居住の安定を確保し、住宅セーフティネットの構築を進めます。</li> <li>○市営住宅などの大規模団地の再整備にあたっては、地域のまちづくりに貢献する施設の誘導など、敷地の有効活用を図ります。</li> <li>○多様な世帯や様々な年齢層が、ライフスタイルやライフステージに応じて、すまいが選択できるよう、多様で良質な住宅供給を促進するための条件整備を推進します。</li> <li>○耐震性・耐久性やバリアフリー、環境配慮など、基本的な性能を備えた良質な住宅ストックの形成を推進します。</li> <li>○市民自身の手による良好なすまいづくりを支援し、ニーズにあった住宅を容易に確保できるよう、すまいに関する多様な情報の提供を図ります。</li> </ul>	



住宅市街地づくりの基本的な方針

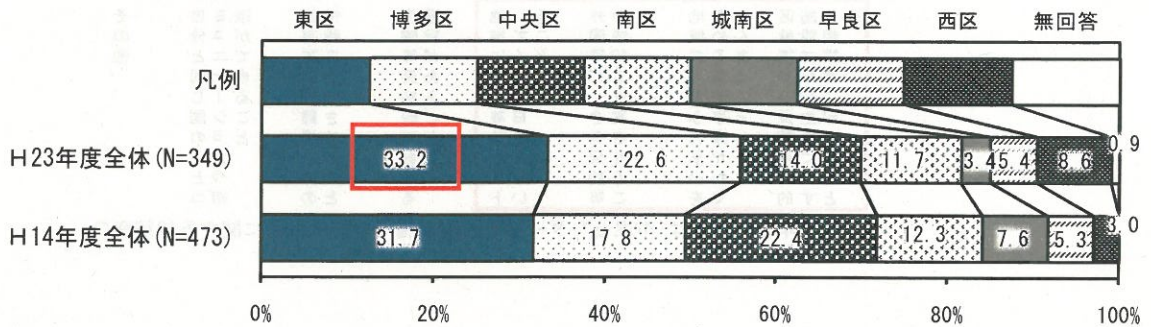
## (1) 平成 23 年度福岡市外国籍市民アンケート調査の概要

- 対 象：福岡市に外国人登録をしている外国人で、本市現住所での滞在期間が 5 年未満の 20 歳以上の男女個人を対象とし、外国人登録台帳から 1,000 人を無作為に抽出
- 内 容：自分のことについて、生活環境について、地域住民との交流について など
- 調査方法：配布、回収ともに郵送
- 調査期間：平成 24 年 2 月 16 日（木）～3 月 7 日（水）

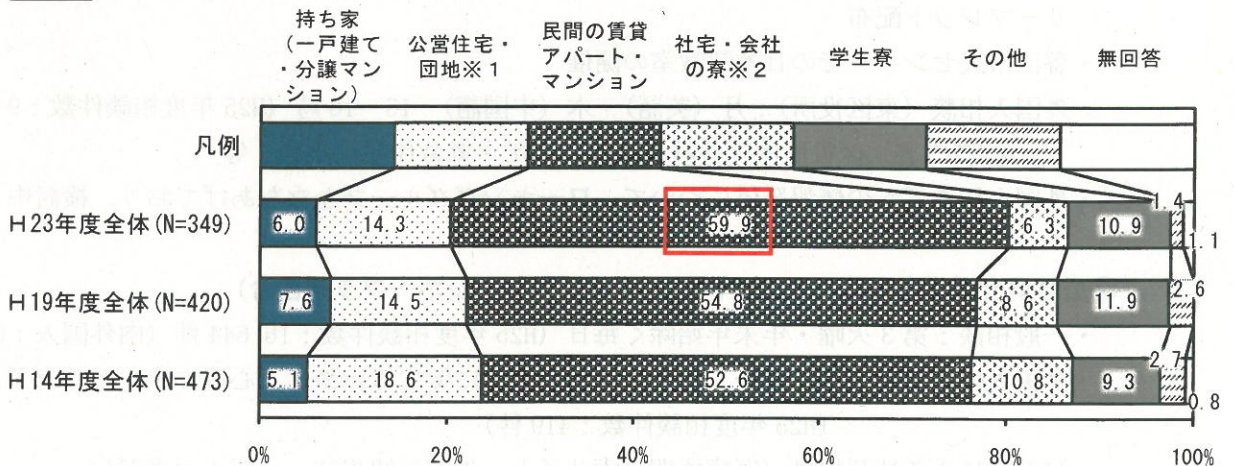
## (2) 居住地と住居形態について

- ・居住地は「東区」が 33.2% で最も高く、次いで「博多区」(22.6%)、「中央区」(14.0%) となっている（図表 1）。また、住居形態は、「民間の賃貸アパート・マンション」が 59.9% と 6 割を占め、以下「公営住宅・団地」(14.3%)、「学生寮」(10.9%) と続いている（図表 2）。

図表 1 居住地



図表 2 住居形態

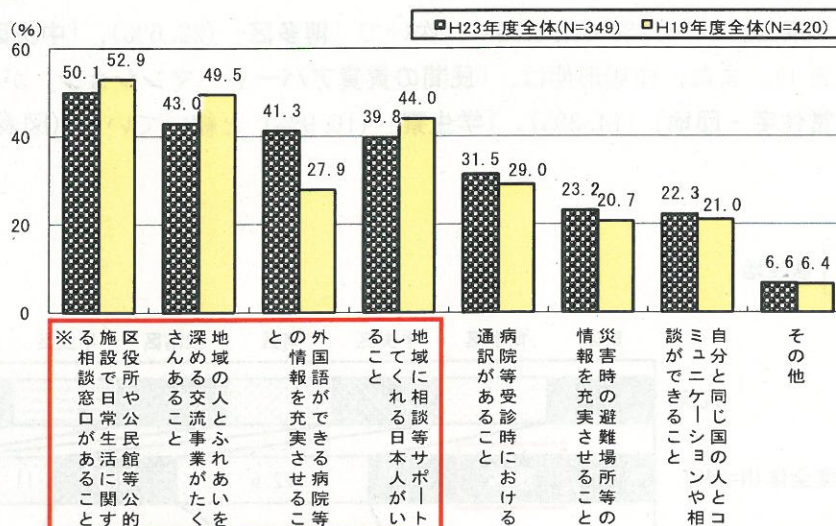


※ 1：H14年度調査では「公営住宅」  
 ※ 2：H14年度調査では「社宅・会社の寮または会社契約の賃貸」

### (3) 外国人にも住みやすく活動しやすいまちに必要なことについて

- 外国人にも住みやすく活動しやすいまちに必要なことのうち、最も高かったのは「区役所や公民館等公的施設で日常生活に関する相談窓口があること」(50.1%)で、半数を占めている。次いで「地域の人とふれあいを深める交流事業がたくさんあること」(43.0%)、「外国語ができる病院等の情報を充実させること」(41.3%)、「地域に相談等サポートしてくれる日本人がいること」(39.8%)、などがある(図表3)。

図表3 外国人にも住みやすく活動しやすいまちに必要なこと(3つまで複数回答可)



※H19年度調査では「市民センターなど地域の施設で日常生活に関する相談窓口があること」

### (4) 外国人に対する取り組み

#### ①福岡市

- 「福岡市生活ガイド」や「外国語のごみ分別チラシ(中国語・英語・韓国語)」等の多言語リーフレット配布
- 各区市民センターでの日本語教室の開催
- 外国人相談(東区役所):月(英語)・木(中国語) 13~16時(H25年度相談件数:94件)  
[相談内容] 区役所内の手続き関係, 市営・県営住宅の募集 等
- 外国人居住者への情報発信について, ワーキンググループを立ちあげており, 検討中(東区)

#### ②公益財団法人福岡よかトピア国際交流財団(レインボープラザ含む)

- 一般相談:第3火曜・年末年始除く毎日(H25年度相談件数:16,644件(内外国人:8,124件))
- 外国人専門相談:法律相談, 入国・在留・国籍に関する相談会, 心理カウンセリング, 健康相談(H25年度相談件数:419件)
- HP等による情報提供(医療機関検索サイト, 外国語情報誌, メールマガジン, 防災に関するDVD(8か国語版有))
- マナー紹介事業を県警, 環境局と連携して実施。

#### ③福岡地域留学生交流推進協議会

- 「福岡地域留学生住宅保証制度」(平成14年10月1日~)を実施。推進協議会に加盟している41大学が連帯保証人となる。