

第 6 期福岡市住宅審議会 平成 26 年度審議のまとめ

第 6 期住宅審議会は、福岡市の住宅分野に関するマスタープランとしての「福岡市住生活基本計画」の策定について諮問を受け、事務局より示された、福岡市の住宅・住環境の現状と課題や住生活基本計画の基本目標・基本方針(案)に関する、計 3 回の審議を行った。

審議会において委員から様々なご意見があったが、見解の一致が図れた部分、今後も引き続き議論や更なる検討が必要な部分もあるものの、基本目標・基本方針(案)については、概ね合意が得られた。

平成 27 年度は、事務局において、下記の主な意見をはじめとした、これまでの意見の集約・整理を行った上で住生活基本計画の原案を作成して、それをもとに計画策定に向けた審議を進めていきたいと考えている。

【審議会における主な意見】

- ・福岡市による推計、2035 年（平成 47 年）に人口のピークを迎え、その後、減少に転じるという点を考慮して住宅政策を考えなければならないという意見がある一方、世帯数は人口減少後も増加し続けることから、両方の面からの慎重な議論が必要。
- ・住宅困窮者への対応については、子育て世帯、創業特区などにより今後増加が見込まれる外国人就労者、福岡市の特徴である女性単身者の高齢化、等を踏まえた住宅政策としての配慮が必要。
- ・高経年化するマンションが増加する中で、最終的には建替えに向けての検討が必要ではあるが、まずは、いかに健全な状態で維持管理していくのか、管理組合等に対して適切な情報提供や啓発などを行っていくことが必要。
- ・公的賃貸住宅のあり方や今後の役割、運営主体間の連携などの更なる検討が必要。
- ・良好なコミュニティの形成に向け、住宅政策として何ができるのか検討が必要。
- ・今後公表される予定の、平成 25 年住宅・土地統計調査、住生活総合調査の結果を踏まえた計画策定が必要。

以上、平成 26 年度審議のまとめとして、審議会を代表して事務局に提出する。

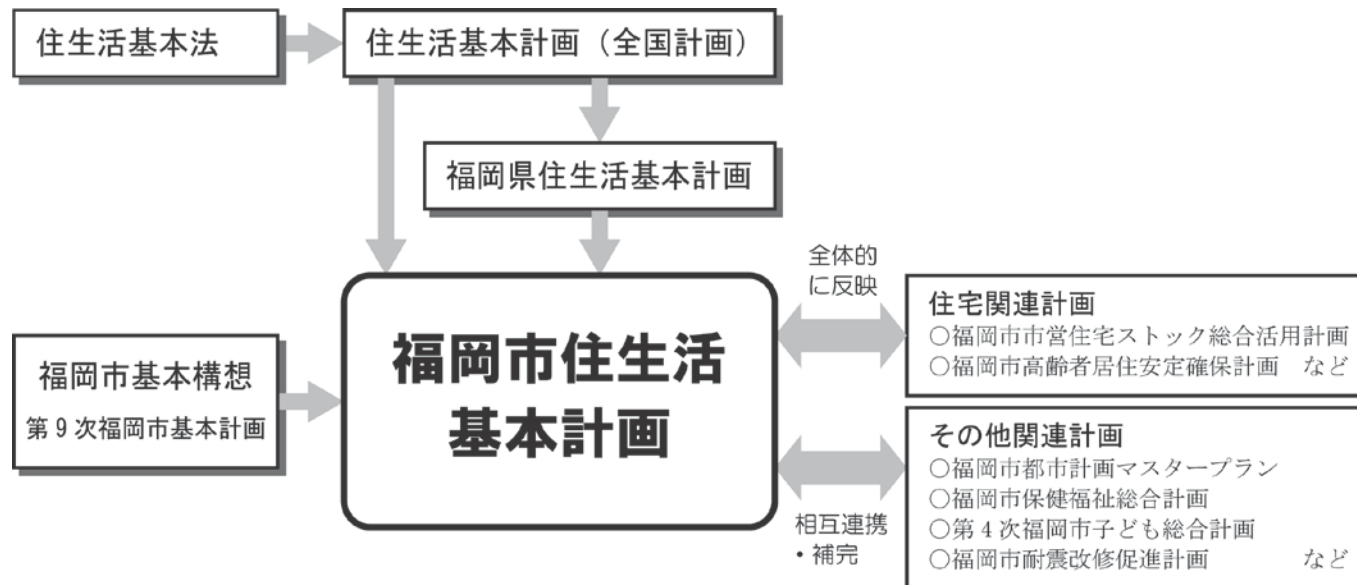
平成 27 年 2 月 25 日

福岡市住宅審議会 会長 竹下 輝和

(添付資料) 福岡市住生活基本計画の概要（骨子）

平成 26 年度審議のまとめと策定スケジュールについて

1. 計画の位置づけ



2. 計画の役割

1. 福岡市の上位計画及び関連計画の実現

福岡市基本構想・第9次福岡市基本計画の都市像「住みたい、行きたい、働きたい。アジアの交流拠点都市・福岡」にある「住みたい」及び「生活の質の向上」を実現する

2. 将来の高齢化・人口減少を踏まえた住宅政策の総合的・体系的な指針

高齢者・高齢世帯の急激な増加、生産年齢人口の減少など、今後、福岡市が抱える課題に対して、福祉分野等との効果的な相互連携を視野に入れながら、将来を見据えた、より幅広い住宅政策を計画する

3. 多様な主体の共働による取り組みの計画的な推進

福岡市等の公的主体だけでなく、コミュニティ、住宅関連事業者、NPOなど多様な主体が一体となり、共働による取り組みを計画的に推進する

3. 計画期間

○平成 28 年度～37 年度までの 10 年間（全体的なビジョンとしては 25 年先を見据える）

※福岡市基本計画・基本構想の進捗状況等により、必要に応じて中間見直し等を行う

4. 住生活の定義

《住生活の定義》

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



○住宅・住環境等に関するハード・ソフトの両方を含めたもの

○コミュニティ※（住民活動）により成り立つもの

○「生活」に関わるもの

※コミュニティという広い範囲の中からソフト的なもの（住民活動）を追加

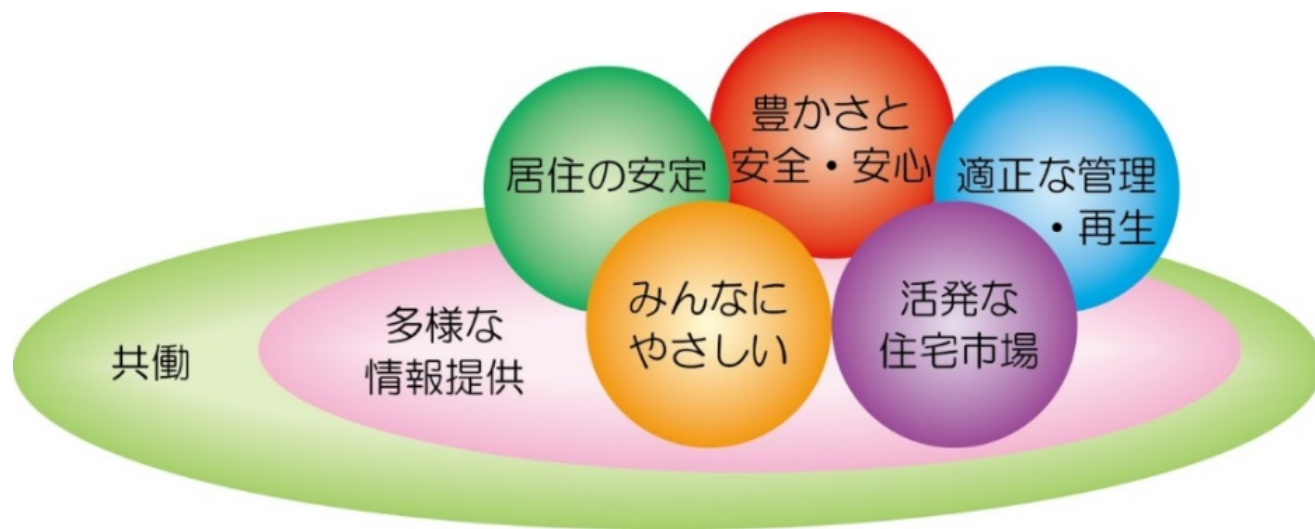
5. 基本目標と施策の基本方針

	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
		【基本方針 2】 子育て世帯が住みやすい居住環境の整備
		【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
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
		【基本方針 5】 公的賃貸住宅による居住支援の実施
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
		【基本方針 7】 環境に配慮したすまいづくりの推進
		【基本方針 8】 住生活を支えるコミュニティの形成促進
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 9】 住み続けられるまちづくりの推進
		【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
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 11】 戸建住宅団地等における空家対策
		【基本方針 12】 住宅市場の環境整備

平成 26 年度審議のまとめと策定スケジュールについて

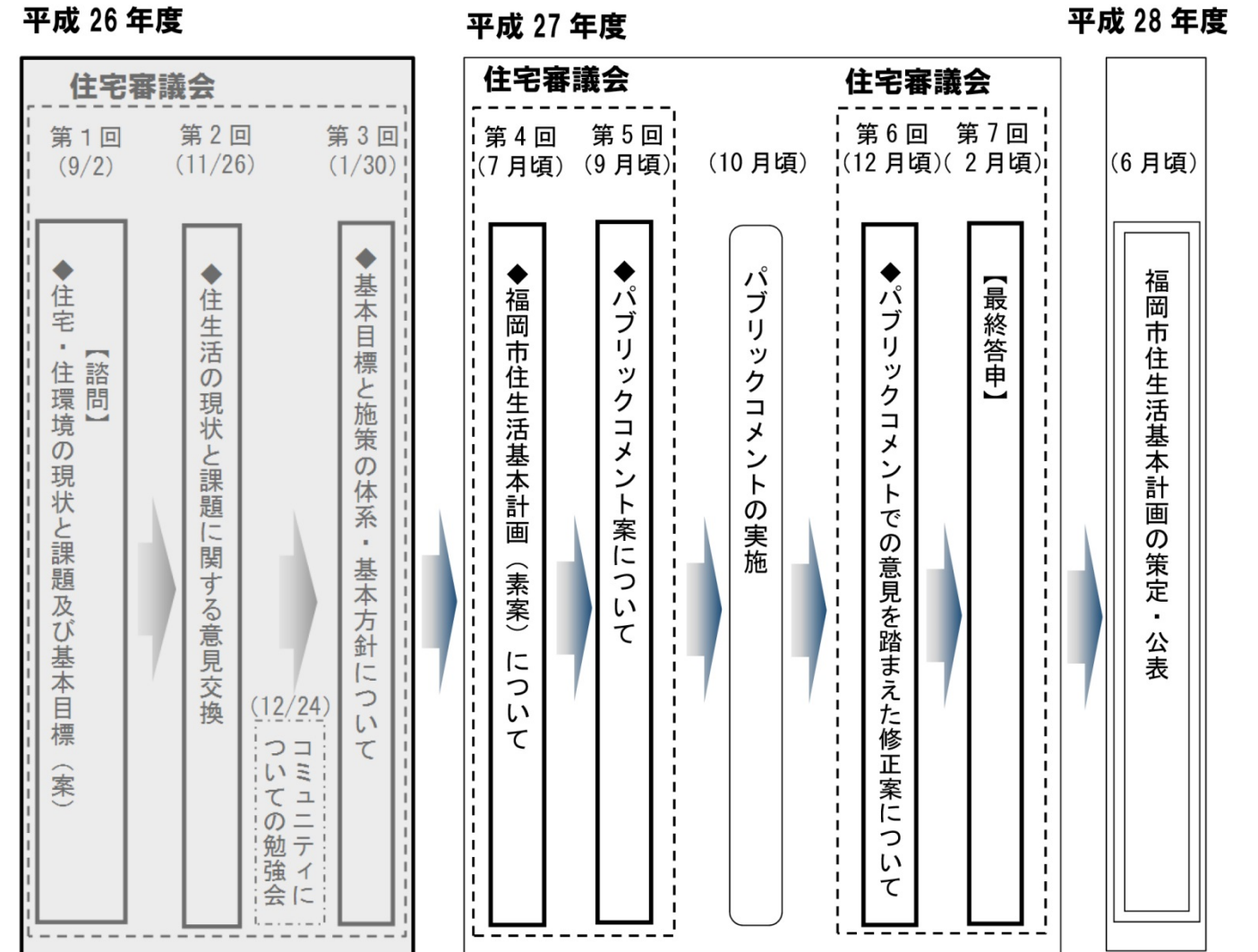
6. 計画の構成イメージ

第1章 計画の目的と位置づけ 1-1 計画の目的 1-2 計画の位置づけ 1-3 計画期間 1-4 住生活の定義	第4章 施策の体系と基本方針 4-1 施策の体系 4-2 施策の基本方針 4-3 成果指標
第2章 住宅・住環境の現状と課題 2-1 住宅を取り巻く社会・経済情勢の変化 2-2 福岡市の特性と課題 2-3 現住宅基本計画の達成状況の整理	第5章 推進に向けて 5-1 住生活に関する情報の提供 5-2 共働によるまちづくりの推進 用語の解説 資料編
第3章 将来ビジョンと基本目標 3-1 住生活基本計画の構成 3-2 視点 3-3 住生活の将来ビジョン 3-4 基本目標	



〔福岡市住生活基本計画基本目標 イメージ図〕

7. 今後のスケジュール



前回の審議内容について

前回の審議内容について

項目	主な意見・質問内容	意見・質問への回答と対応
人口	福岡市独自推計で2035年（平成47年）が人口のピークとしているが、国立社会保障・人口問題研究所の推計値では2020年（平成32年）が人口のピークであり、これを前提に住宅政策をつくると実態と異なるものになるのではないか。	人口ピークを過ぎても世帯数は増加し、また、住宅需要は世帯数に依存することから、世帯数の増加が見込まれる間は住宅も必要だと考えている。将来の人口減少時代を見据えながら、この10年間の住宅政策として何をすべきかをご議論いただき、わかりやすく市民に示すものをつくっていきたい。
公共交通	住環境の変化として、公共交通の縮小による郊外の利便性の低下についても記述すべきではないか。	基本方針9「住み続けられるまちづくりの推進」の中で、コンパクトな都市形成や生活交通にふれており、施策とともに記載するようにする。
外国人居住	外国人の流入が続くと見込まれるが、外国人は将来的にどの程度まで居住することが可能と考えているのか。	空家率が12.2%（約10万5千戸）であることから、この空家分についてはキャパシティになり得ると思われる。また、20年先の雇用状況に関する他局の推計等を探し、類推が可能であれば検討したい。
少子化対策	少子化の問題を国に任せるのではなく、福岡市の住宅政策でやってはどうか	子育て世帯への配慮については、基本方針2にある「市営住宅における子育て世帯の入居支援」に記載あり、基本方針4の「住宅困窮内容に応じた居住支援制度の充実」にも市営住宅の入居支援について記載している。
	良質な住宅等の確保としか書かれておらず、良質で「安い」とすべきではないか	「安い」とは書いていないが、基本方針4「住宅困窮者に対する居住支援の充実」に含まれている。住宅困窮者には低額所得者も含まれ、低額所得者も入りやすいというところで、記載している。
	高齢化対策と少子化対策は非常に重要なことから、市営住宅を利用して多子世帯向けの対策はできないか。	高齢化・少子化は最も重要な課題と認識しているため、基本目標の一番初めに「みんなにやさしい居住環境の形成」という目標に掲げ、市営住宅の取組についても記載している。記載が足りないということであれば、書きぶりについてはご意見を踏まえて対処したい。
コミュニティ形成	人口減少や高齢化の進展により、公共交通の利用者が減った結果、公共交通が廃止や減便になり、コミュニティそのものが成り立たない、暮らしていけない状況になりつつある。コミュニティを破壊しない施策が必要ではないか	基本方針9「住み続けられるまちづくりの推進」では、「生活交通の確保」を重要な視点とし、施策を検討していくこととする。
	集会所があれば、コミュニティの形成には役立つので、新築時に集会所等の共同施設設置を義務化できないか	集会所の設置には基準がなく、民間住宅ではないところも見受けられる。総合設計制度で容積率を緩和する場合は、規模に応じて、人が集まれるような施設の設置を要件としている。
	URでは郵便受けを一つ多めに設置し、住民組織の連絡用に活用されている。民間マンションでは整備されていないことから、市からの情報提供や啓発活動が管理組合に届くように郵便受けの設置を推進すべき	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」の取り組み施策として検討していくこととする。
	集合住宅を建設する際には近隣への説明については条例で求めているが、町内会と協議をしたかについての点検はできないのか	紛争予防条例での義務付け対象は隣接の居住者等で、町内会は対象とはしていないため点検することはできない。
分譲マンション	福岡市のマンション管理支援機構のようなものは他都市でも行われているのか	政令市では堺市、名古屋市、横浜市、さいたま市、仙台市で同様な取り組みが実施されていることを確認している。
	マンションの棟数・戸数の実数に関する実態調査は実施しないのか	マンションの実態調査については、調査方法等を研究しているところであり、既存データを活用する方法を検討中である。
耐震リフォーム	基本目標4「住宅の適正な管理・再生の推進」については、空家を生じさせる前の施策として、耐震化やリフォームの記載も必要ではないか。	耐震については、基本目標3に載せていたが、基本目標4でも触れたいと思う。リフォームについては、5ページ目の基本目標5に載せていますが、書きぶりも含めて検討したいと思う。