

令和6年3月議会

福祉都市委員会報告資料

- | | | |
|---|--|-----|
| 1 | 福岡市住生活基本計画の改定について | 1頁 |
| 2 | 福岡市高齢者居住安定確保計画の計画期間の延長について | 10頁 |
| 3 | 天神明治通り地区（天神二丁目南ブロック駅前東西街区）
地区計画の変更等について | 12頁 |
| 4 | 貝塚駅周辺土地区画整理事業の事業計画変更について | 46頁 |
| 5 | 令和6年度福岡市土地開発基金事業計画案について | 48頁 |
| 6 | Park-PFI制度を活用した公募について | 51頁 |
| 7 | 庁用自動車による事故報告について（第一報） | 57頁 |

令和6年3月11日

住 宅 都 市 局

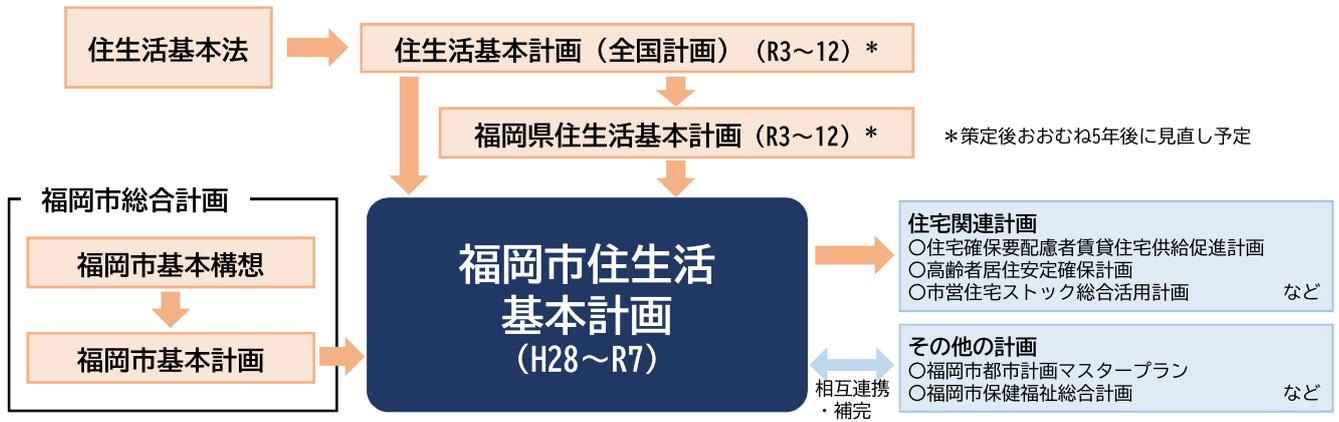
福岡市住生活基本計画の改定について

1. 趣旨・目的

住生活基本計画は、住生活に関する将来ビジョンや基本目標を示すとともに、住生活関連施策を総合的・体系的に推進するための計画であり、現計画は平成28年5月に策定している。

計画策定から約8年が経過し、本市の住宅状況や取り巻く社会情勢等に変化が生じていることなどを踏まえ、次期福岡市基本計画の検討に合わせ、住生活基本計画の改定に向けた検討に着手するもの。

■ 位置づけ



<住生活の定義及び範囲>

『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



2. 現計画の概要

■住生活の将来ビジョンと基本目標等

【将来ビジョン】	
住みたい、住み続けたい、住み続けられる。豊かな住生活都市・福岡	
基本目標	
1	みんなにやさしい居住環境の形成
	<ul style="list-style-type: none"> 【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
	<ul style="list-style-type: none"> 【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
	<ul style="list-style-type: none"> 【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 【基本方針9】 住み続けられるまちづくりの推進
4	住宅の適正な管理・再生の推進
	<ul style="list-style-type: none"> 【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 【基本方針11】 空き家対策に向けた取り組みの推進
5	活発な住宅市場の形成
	<ul style="list-style-type: none"> 【基本方針12】 住宅市場の環境整備

3. 施策の取組状況

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

<主な取組状況>

- サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
- バリアフリー化改修等の支援
- 子育て世帯の住替え費助成〔H30～〕
- 市営住宅における子育て世帯の入居促進〔募集枠3割:H30～〕
- 市営住宅におけるユニバーサルデザインの導入推進
・車椅子利用者向け住戸の整備拡充〔R5～〕 など



市営住宅における
ユニバーサルデザインの導入

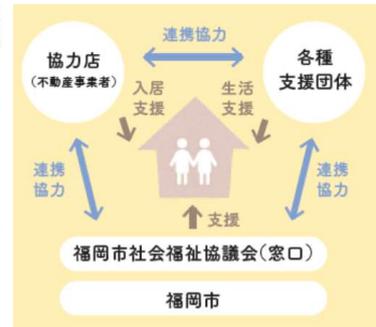
2 居住の安定の確保 ～重層的な住宅セーフティネットの構築～

- 【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

<主な取組状況>

- 高齢者等の入居支援(住まいサポートふくおか)
- セーフティネット住宅の供給促進〔H30計画策定〕
- 市営住宅の効率的・計画的な機能更新
・ストック総合活用計画に基づく建替えや改善
- 市営住宅における困窮度に応じた入居者募集
- 市営住宅による被災者支援
- UR賃貸住宅を活用した自立支援〔R5～〕 など

GOOD DESIGN AWARD
2022年度受賞



住まいサポートふくおかの仕組み

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～

- 【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
- 【基本方針9】 住み続けられるまちづくりの推進

<主な取組状況>

- 住宅の耐震化促進
・市営住宅の耐震化率100%達成〔R6予定〕
- 省エネ化・再生可能エネルギー導入の促進
・市営住宅における太陽光パネル試行設置〔R4～〕・ZEH化〔R5～〕
- 地域によるコミュニティづくりの支援〔R4条例策定〕
- 市街化調整区域における定住化促進 など



市営住宅の耐震化

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

【基本方針11】空き家対策に向けた取り組みの推進

<主な取組状況>

- マンションの管理適正化促進〔R4計画策定〕
 - ・セミナー開催、マンション管理の手引きの発行
 - ・専門家等の派遣
 - ・マンション管理計画の認定促進〔R4～〕
 - ・建替え・長期修繕計画の検討費補助〔R4～〕
- 空き家の利活用促進〔R3計画策定〕
 - ・専門家等による相談対応(住宅相談コーナー)
 - ・空き家バンクの登録促進〔R2～〕
 - ・空き家活用の改修費補助(定住化、地域貢献等)〔R4～〕
- 放置空き家対策の推進(指導・助言等) など



マンション管理基礎セミナー

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

<主な取組状況>

- 専門家等による相談対応(住宅相談コーナー)
- 県や住宅関連団体等との連携
(住宅市場活性化協議会、住宅情報プラザ)
 - ・住まいの健康診断(住宅状況調査)
 - ・リノベーション工事費補助〔県〕
 - ・公的住宅や融資・制度等の情報提供
- 空き家の利活用促進〔R3計画策定〕【再掲】 など



相談対応(住宅相談コーナー)

4. 検討の方向性

①検討の視点

【社会情勢の変化等】

- ・ 少子・高齢社会の進展
- ・ 世帯の少人数化・世帯数の増加の進展
- ・ デジタル技術の飛躍的な進化
- ・ 脱炭素社会に向けた社会的要請
- ・ 災害の激甚化・頻発化
- ・ 価値観・ライフスタイルの多様化 等

【住まい・居住環境等の状況】

- ・ 世帯数を上回る住宅ストック
- ・ マンションの老朽化や居住者の高齢化
- ・ 耐震性能や省エネ基準未達成の住宅ストック
- ・ 空き家の多様な活用や既存住宅流通に対するニーズの高まり
- ・ 居住ニーズの多様化 等

上記現状や市の重要施策を踏まえ、**住宅の確保に配慮が必要な方にしっかり対応するとともに、「ダイバーシティ（多様性）」、「脱炭素社会の実現」、「DXの推進」を「横断的な視点」と位置付けて、具体的な施策の検討を進めていく。**

<今後の検討イメージ>

基本目標		基本方針		横断的な視点		
1	みんなにやさしい居住環境の形成	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	ダイバーシティ（多様性）	脱炭素社会の実現	DXの推進
		2	子育て世帯が住みやすい居住環境の整備			
		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	4	住宅困窮者に対する居住支援の充実			
		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	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			
		7	環境に配慮したすまいづくりの推進			
		8	住生活を支えるコミュニティの形成促進			
		9	住み続けられるまちづくりの推進			
4	住宅の適正な管理・再生の推進	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			
		11	空き家対策に向けた取り組みの推進			
5	活発な住宅市場の形成	12	住宅市場の環境整備			

②住宅関連計画との一体化

住生活基本計画と同時期に改定時期を迎える、「高齢者居住安定確保計画」、「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」、「マンション管理適正化推進計画」、「空家等対策計画」については、市の施策の方向性をわかりやすく示すとともに、総合的かつ一体的に施策の推進を図るため、住生活基本計画と一体化する方向で検討を行う。

なお、「市営住宅ストック総合活用計画」は、建替や改善等の対象や年次等を示す実行計画であるため、引き続き別途定めることとし、今後、住生活基本計画の検討内容を踏まえながら、改定の検討を行う。

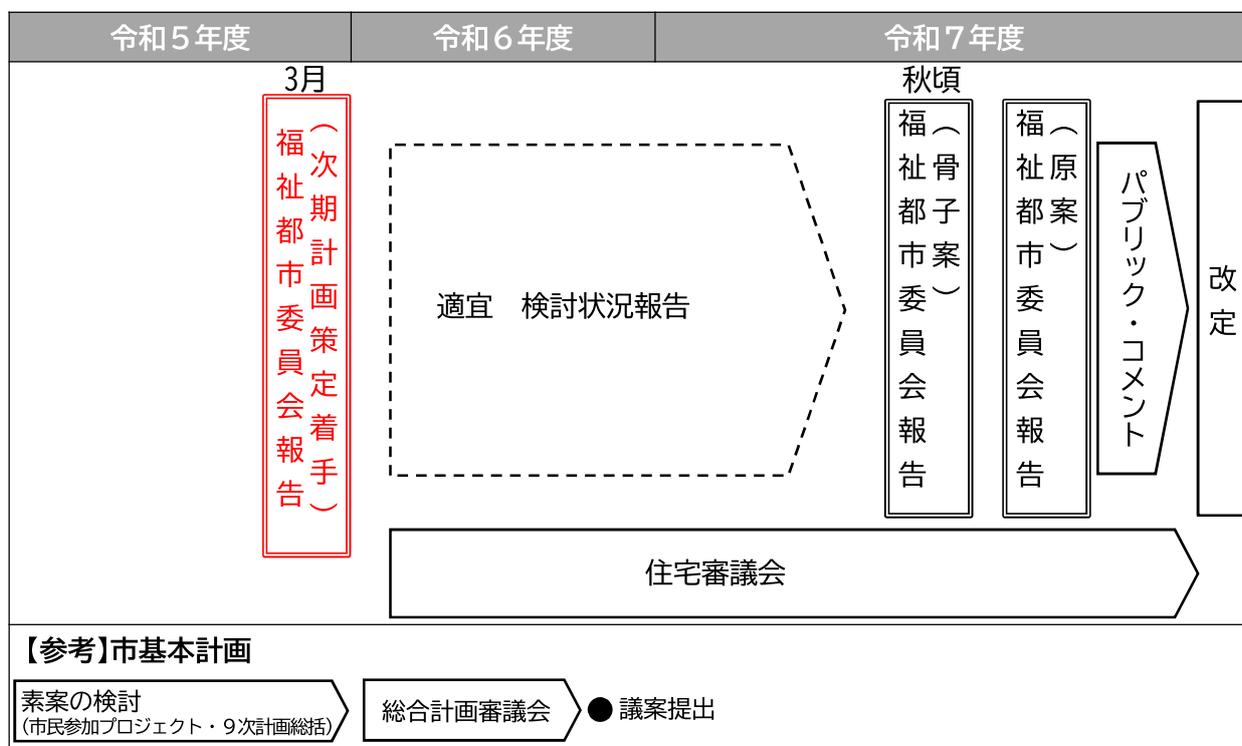
5. 今後の進め方

今後、住宅審議会に「住生活基本計画の改定」について諮問を行い、福岡市の現状や社会情勢等の変化などを踏まえて審議いただくとともに、議会の意見等を伺いながら、福岡市の住宅政策の指針となる住生活基本計画の検討を進めていく。

福岡市住宅審議会 [H11.6設置]

- ・ 根拠法令 福岡市住宅審議会条例(平成11年3月11日条例第27号)
- ・ 目的 福岡市住宅審議会条例に基づき、学識経験者、市議会議員、関係行政機関の職員等で構成し、市長の諮問に応じて、住宅政策に関する重要事項について調査及び審議を行う
- ・ 定数 20名以内
- ・ 委員任期 2年

<今後のスケジュール(予定)>



《参考》 成果指標の達成状況

■ 成果指標一覧

基本目標	指標名称	H28時点 現状値	中間 目標値 (R2)	最新値	目標値 (R7)	出典
1 みんなにやさしい居住環境の形成	■サービス付き高齢者向け住宅供給戸数	2,544戸 (H27)	3,200戸	3,293戸 (R4)	3,800戸	住宅都市局調査
	■子育て世帯が住宅・住環境に満足している割合 (子どもが6歳未満)	76.2% (H25)	80%程度を維持	82.5% (H30)	80%程度を維持	住生活総合調査
	■高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 (2個以上の手すりの設置又は段差解消を満たすもの)	37.5% (H25)	53.0%	40.3% (H30)	75.0%	住宅・土地統計調査
	■共同住宅の共用部分のバリアフリー化率(道路から玄関まで車いすで通行可能な住棟割合)	23.9% (H25)	30.0%	23.6% (H30)	37.0%	住宅・土地統計調査
2 居住の安定の確保	■高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	3.8% (H26)	3.9%	4.8% (R4)	4.0%	住宅都市局調査
	■住まいサポートふくおかによる賃貸契約成約者数	39世帯 (H27)	200世帯	442世帯 (R4)	360世帯	保健福祉局調査
	■最低居住面積水準未達率	10.2% (H25)	早期に解消	11.1% (H30)	早期に解消	住宅・土地統計調査
3 豊かさや安全・安心をそなえた住生活の実現	■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)	86.6% (H27)	95.0%	93.2% (R4)	概ね解消	住宅・土地統計調査・住宅都市局調査
	■地域活動への参加率(地域活動に参加したことがある市民の割合)	55.6% (H26)	67.0%	45.0% (R4)	70.0%	総務企画局調査
	■新築戸建て長期優良住宅の割合	31.0% (H26)	35.0%	30.3% (R4)	40.0%	住宅都市局調査
4 住宅の適正な管理・再生の推進	■長期修繕計画を策定している管理組合の割合	83.8% (H23)	87.0%	86.7% (R3)	90.0%	住宅都市局調査
	■戸建て空家(賃貸用・売却用住宅、別荘等を除く)のうち腐朽・破損のある住宅	2,820戸 (H25)	現状維持	2700戸 (H30)	現状維持	住宅・土地統計調査
5 活発な住宅市場の形成	■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(既存住宅の流通戸数)	14.3% (H25) (2,809戸)	17.0% (2,900戸)	— ※	20.0% (3,000戸)	住宅・土地統計調査

※平成30年調査において、市単位の集計なし



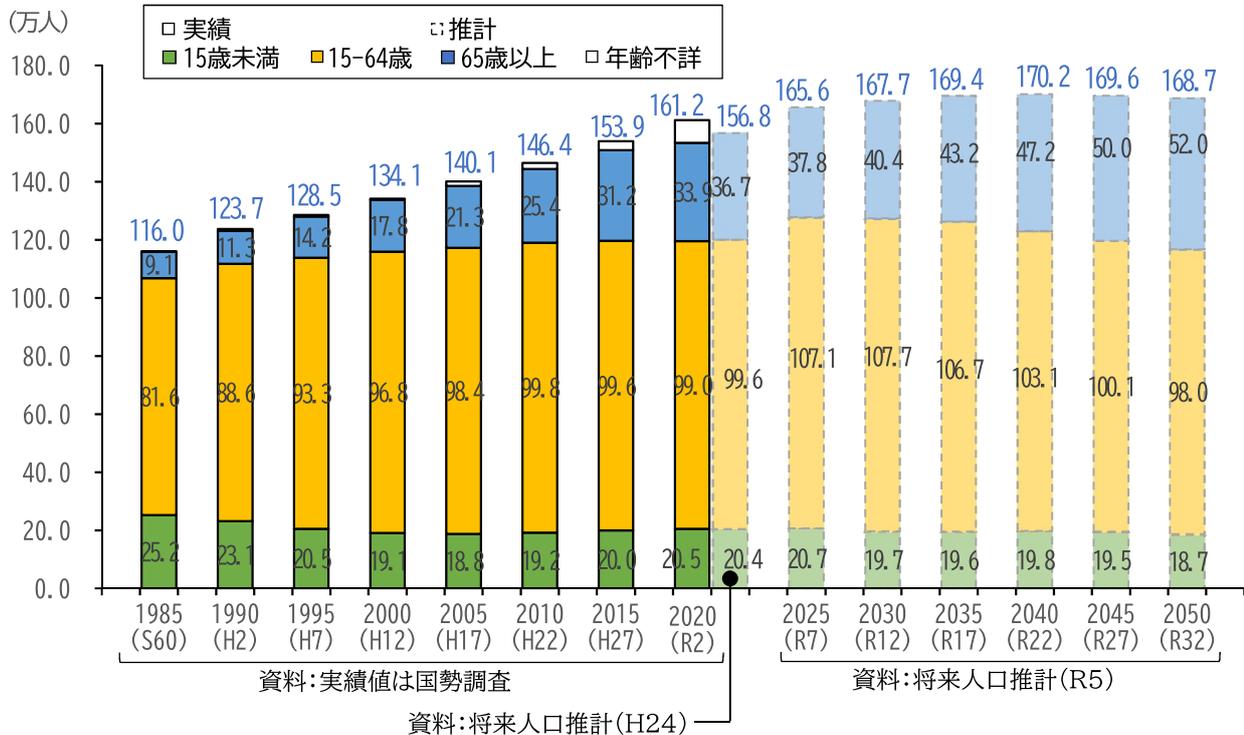
総括指標	■住んでいる住宅及び住環境に対する満足度	79.6% (H25)	80%程度を維持	82.8% (H30)	80%程度を維持	住生活総合調査
------	----------------------	----------------	----------	----------------	----------	---------

《参考》主な社会情勢の変化等

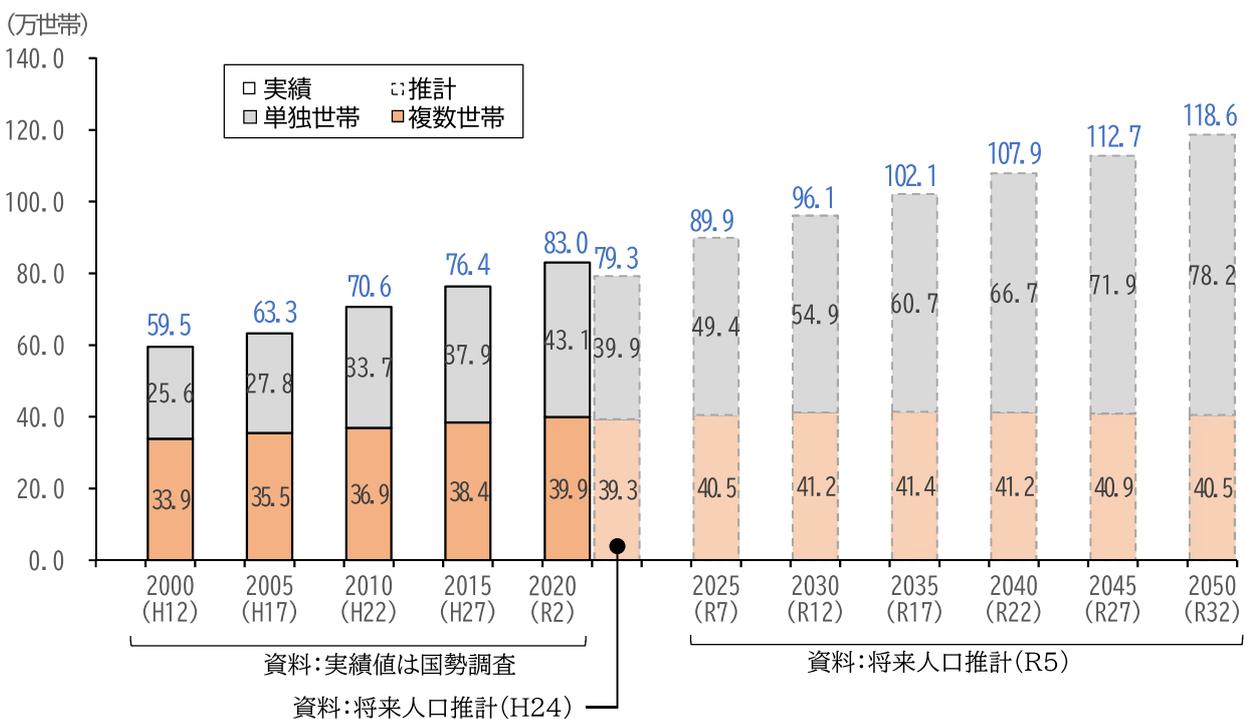
■ 人口・世帯数

- ・人口、世帯数ともに、平成24年の市推計を上回るペースで増加しており、中でも人口は65歳以上、世帯数は単独世帯が増加。
- ・令和5年の推計（令和32年まで）によると、人口は令和22年まで増加し、単独世帯は令和32年まで増加。

◇ 人口



◇ 世帯数

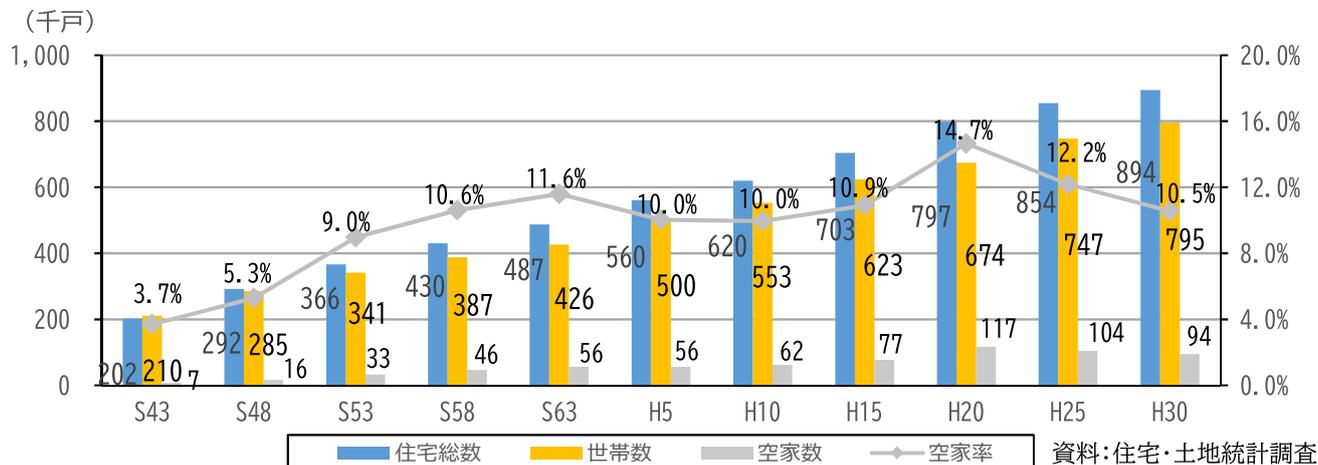


《参考》主な社会情勢の変化等

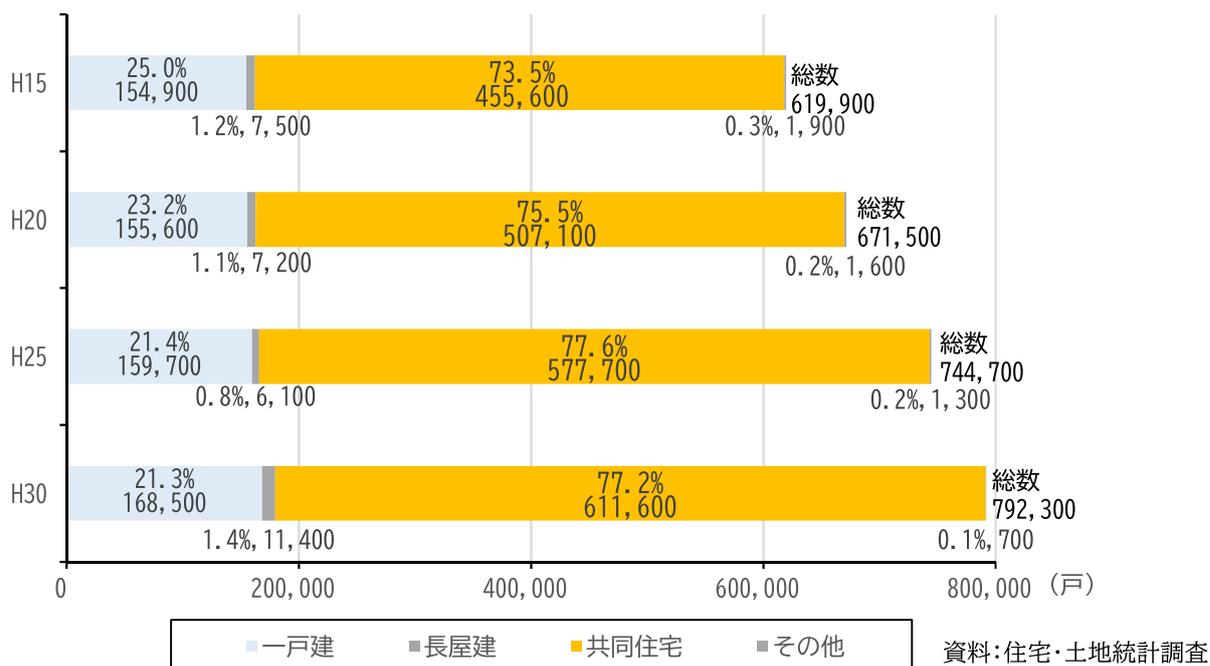
■ 住宅ストック

- ・住宅ストック数は増加しており、なかでも共同住宅が特に増加し、平成30年時点で住宅総数の77.2%を占めている。
- ・近年、空き家数、空き家率ともに減少しているが、居住目的のない空き家の数は増加している。

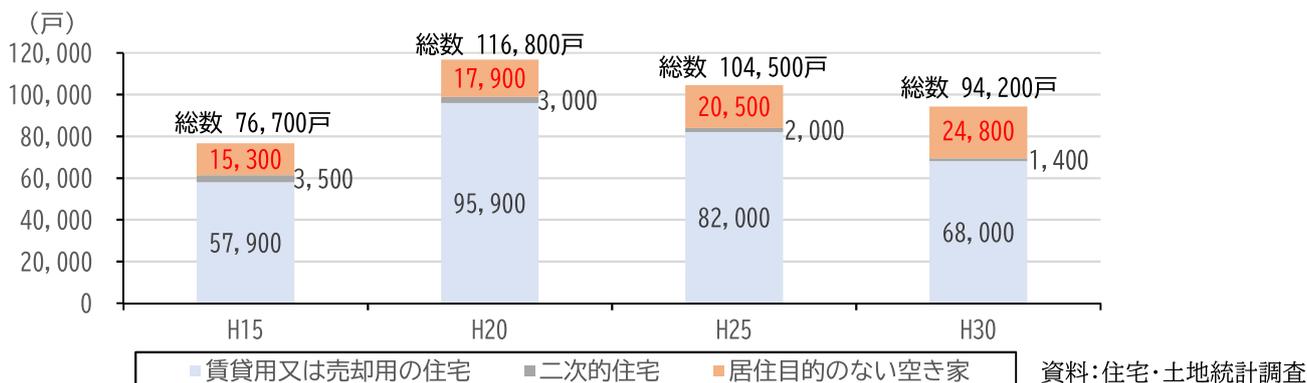
◇ 住宅ストック数・空き家率



◇ 住宅種類別構成比



◇ 空家の内訳



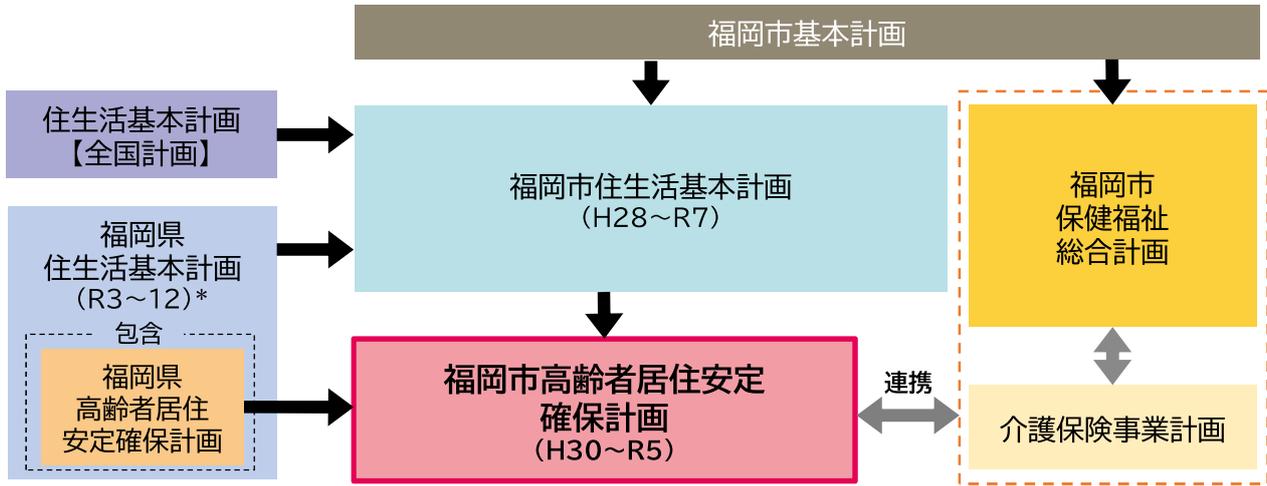
福岡市高齢者居住安定確保計画の計画期間の延長について

1 趣旨・目的

高齢者居住安定確保計画は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく高齢者の居住の安定確保に向けた基本方針であり、現計画は平成31年3月に策定し、計画期間は令和5年度末までとしている。

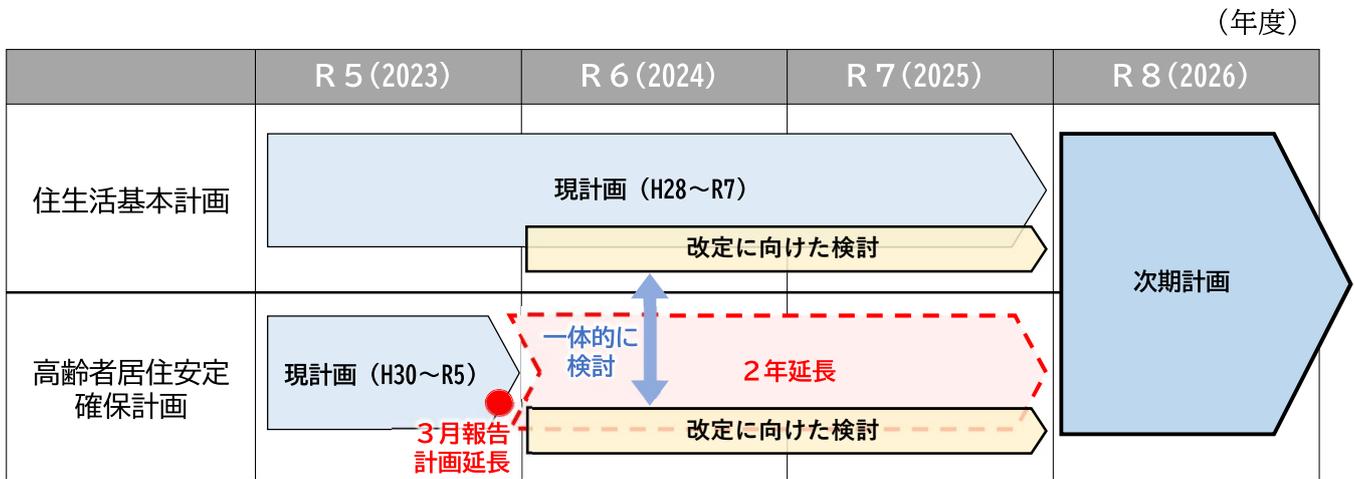
次期計画は、市の施策の方向性をわかりやすく示すとともに、総合的かつ一体的に施策の推進を図るため、住生活基本計画と一体化する方向で検討を行うこととしており、今後、改定に向けた検討に着手するため、本計画の計画期間を延長するもの。

■ 位置づけ



*策定後おおむね5年後に見直し予定

■ 計画延長イメージ



2 今回の変更点

①計画期間：検討に要する2年間延長し、令和7年度末まで

[変更前]平成30年度～令和5年度

[変更後]平成30年度～令和7年度

②目標値：原則として、上位計画の住生活基本計画や、関連する保健福祉総合計画等を準用

高齢者居住安定確保計画（変更案）の概要

基本理念・基本目標及び具体の取り組み

基本理念 高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できる環境づくり

■基本目標1:高齢者の心身の状況やニーズに応じた多様な住まいの確保

基本施策		具体の取り組み
1	高齢者向け賃貸住宅の供給促進	(1)サービス付き高齢者向け住宅における取り組み (2)セーフティネット住宅における取り組み (3)市営住宅における取り組み
2	高齢者が居住する既存住宅のバリアフリー化の促進	(1)身体機能の低下に適切に対応した居住環境の整備に向けた支援 (2)市営住宅における居住環境の改善
3	高齢者向け施設等の整備	(1)介護保険事業計画に基づく整備

■基本目標2:高齢者の住まいへの入居支援の充実

基本施策		具体の取り組み
1	民間賃貸住宅における高齢者の入居支援	(1)住宅の情報提供や入居支援 (2)居住支援協議会による入居支援策の推進
2	公的賃貸住宅における高齢者の入居支援	(1)市営住宅における入居制度 (2)公的賃貸住宅団地内への高齢者福祉施設の誘致等の促進

■基本目標3:在宅で安心して暮らせる包括的な支援体制の構築

基本施策		具体の取り組み
1	安心して暮らせるための生活基盤づくり	(1)在宅生活支援施策の充実 (2)支え合う地域づくり (3)移動支援と買い物支援
2	認知症施策の推進	(1)認知症に関する啓発の推進 (2)介護する人への支援の充実
3	在宅生活を支える介護保険サービスの提供	(1)介護予防と生活支援サービスの充実強化 (2)地域密着型サービスの整備
4	高齢者総合支援体制づくり	(1)地域包括ケアの推進 (2)地域包括支援センターと各種相談機能の充実

目標値

■基本目標1:高齢者の心身の状況やニーズに応じた多様な住まいの確保

指標	現状値	中間目標値	目標値
高齢者人口に対する高齢者向け住まいの割合	3.8% (2014年度)	3.9% (2020年度)	4.8% (2025年度)
サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数	9,471戸 (2017年度)	11,028戸 (2020年度)	13,700戸 (2025年度)
高齢者の居住する住宅のうち一定のバリアフリー化が行われた割合	37.5% (2013年度)	53.0% (2020年度)	75.0% (2025年度)

《参考》最新値と関連計画のR7目標値

最新値	R7目標値
4.8% (2022年度)	4.0% (住生活基本計画)
12,222戸 (2022年度)	—
40.3% (2018年度)	75.0% (住生活基本計画)

■基本目標2:高齢者の住まいへの入居支援の充実

指標	現状値	中間目標値	目標値
住まいサポートふくおかによる賃貸借契約成約世帯数(累計数)	177世帯 (2013年度)	220世帯 (2020年度)	700世帯 (2025年度)

最新値	R7目標値
442世帯 (2022年度)	360世帯 (住生活基本計画)

■基本目標3:在宅で安心して暮らせる包括的な支援体制の構築

指標	現状値	中間目標値	目標値
地域包括支援センター(いきいきセンターふくおか)の認知度	46.8% (2013年度)	60.0% (2019年度)	80.0% (2025年度)
住み慣れた地域で暮らし続けることができる高齢者の割合	71.3% (2019年度)	増加 (2020年度)	増加 (2025年度)

最新値	R7目標値
66.0% (2022年度)	80.0% (保健福祉総合計画)
75.6% (2022年度)	増加 (保健福祉総合計画)