

令和 7 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の検討状況について	1 頁
2	福岡市景観計画の改定について	10頁
3	福岡市みどりの基本計画の骨子案について	20頁
4	福岡市土地開発基金事業計画案について	32頁
5	Park-PFI制度を活用した公募について	36頁
6	福岡市都市計画マスタープランの骨子案について	42頁
7	福岡市都市計画審議会付議案 福岡広域都市計画公園の変更（市決定）	68頁

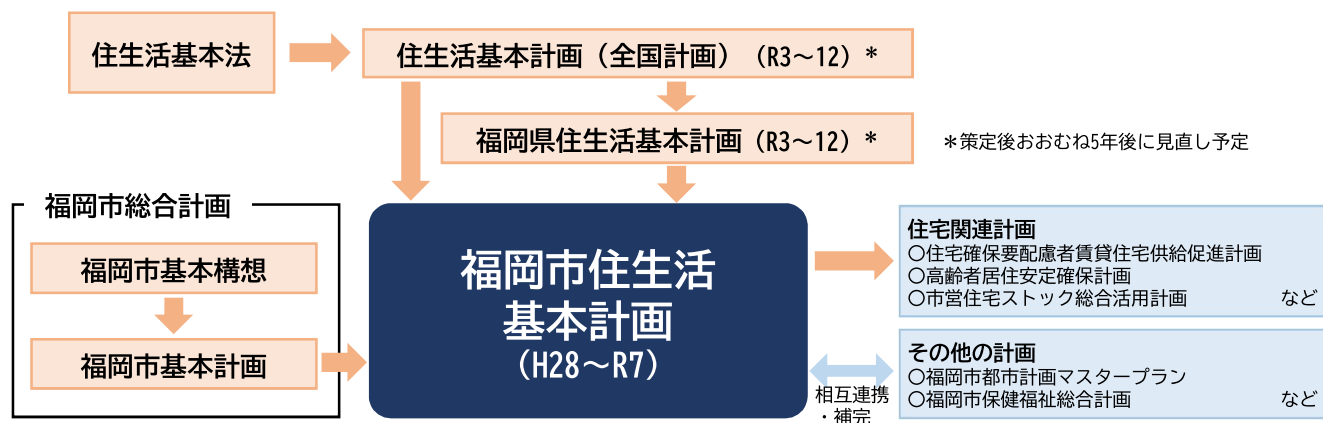
令和 7 年 3 月 7 日
住 宅 都 市 局

福岡市住生活基本計画の改定の検討状況について

1. 趣旨

住生活関連施策を総合的・一体的に推進するための計画である「住生活基本計画」の改定については、上位計画である第10次福岡市基本計画等を踏まえ、住宅審議会で審議いただくとともに、市民や議会の意見を伺いながら、検討を進めており、進捗状況について報告するもの。

<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. 検討状況

(1) 改定の考え方

- 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、「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」と一体化する方向で検討を行う。
- 住宅政策の指針として、本市の現状、社会情勢の変化、市民意見等を踏まえるとともに、上位計画である第10次福岡市基本計画等や国の住生活基本計画の検討状況にあわせて改定を行う。
- 計画期間は上位計画と合わせ10年間とする（令和8（2026）年度から令和17（2035）年度まで）

※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、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。

(2) 改定の検討にあたって留意すべき事項

①社会情勢の変化等

- ・ダイバーシティ(多様性)の重要性の高まり
- ・脱炭素社会に向けた社会的要請
- ・デジタル技術の飛躍的進化
- ・自然災害の激甚化・頻発化
- ・ストック型社会への移行
- ・少子高齢化の急速な進展
- ・孤独・孤立の社会問題化
- ・価値観・ライフスタイルの多様化 など

②福岡市の現況等における主な課題

人に関すること

- ・増加・多様化する住宅確保要配慮者
- ・子育てしやすい居住環境の確保
- ・増加する高齢単身世帯への住生活支援 など

市営住宅

- ・半数以上が高経年である市営住宅の効率的な維持更新
- ・高齢化が進む入居者・団地コミュニティ など

住まい・居住環境等

- ・高齢者等の入居への貸主の不安感の軽減
- ・分譲マンションの老朽化や居住者の高齢化
- ・世帯数を上回る住宅ストックの有効活用
- ・住宅性能の向上
(耐震性能、省エネ化、バリアフリー化など)
- ・既存住宅流通の促進
- ・希薄化・孤独化する地域コミュニティ など

③主な市民意見(「みんなでつくる福岡市の将来計画プロジェクト」や住生活に関連する意向調査)

- ・高齢者になったときに生活できる場所の選択肢がたくさん持てること
- ・安心して子育てと仕事が両立できる環境
- ・独り身の高齢者が安心して住める住居
- ・多様な人が自分らしくいきられるためのまちづくり
- ・災害・有事に備えるまちづくり
- ・犯罪や事故が少ない安心して住めるまち
- ・再生可能エネルギーやEVの推進
- ・高齢者や子育て世帯が孤立せず、安心して暮らせる地域コミュニティ
- ・必要な人が必要な情報を受け取りやすい環境
- ・市民が住宅や居住環境において重要と思うことは、安全性に係る割合が高い など

④上位計画の方向性・動き

第10次福岡市基本計画 ※R6.12 策定

<住生活に関連する主なポイント>

○分野別目標・施策

- ・多様な市民が輝くユニバーサル都市・福岡の推進
- ・社会全体で子どもを見守り、子どもを望む人が安心して生み育てられる環境づくり
- ・つながりと支え合いの基盤となる地域コミュニティの活性化
- ・安全で快適な生活基盤の整備と災害に強いまちづくり
- ・日常生活における安全・安心の確保と地域福祉の推進
- ・都市と自然が調和したコンパクトで個性豊かなまちづくり
- ・花や緑などによる潤いや安らぎを感じるまちづくり
- ・持続可能で未来につながる脱炭素社会の実現

○計画推進にあたっての基本的な方針

- ・最先端技術の活用(市民の利便性の向上や業務の効率化)

住生活基本計画(全国計画)(R3~R12)

※R6.10 中間見直しに着手

- 目標1. 「新たな日常」、DXの進展等
- 目標2. 安全な住宅・住宅地の形成
- 目標3. 子どもを産み育てやすい住まい
- 目標4. 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等
- 目標5. セーフティネットの構築の整備
- 目標6. 住宅循環システムの構築等
- 目標7. 空き家の管理・除却・利活用
- 目標8. 住生活産業の発展

【中間見直しのスケジュール】



(3) 住宅審議会の開催状況

学識経験者、市議会議員、関係行政機関の職員等20名で構成される住宅審議会にて審議

- ・R6.9.17 令和6年度第1回住宅審議会(現計画の振り返り、課題整理等)
- ・R6.11.28 令和6年度第2回住宅審議会(改定の方向性骨子)
- ・R7.2.5 令和6年度第3回住宅審議会(改定の方向性)

(4) 改定の方向性

- 福岡市の現状や社会情勢の変化、上位計画等を踏まえて取り組んでいく。
- 福岡市の将来ビジョンの実現に向けては、長期的な視点で取り組む必要があることから、これまでの流れを踏襲し、基本目標や基本方針は維持しながら、取り組んでいく。
- 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。

【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		基本方針	
1	みんなにやさしい居住環境の形成	1	高齢者世帯が住みやすい居住環境の整備 ＜高齢者居住安定確保計画＞
		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住まいづくり・まちづくりの推進
2	住宅セーフティネットの充実 ＜住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画＞	4	住宅確保要配慮者の住まいの確保
		5	住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実
3	豊かさと安全・安心をそなえた住生活の実現	6	安全・安心な住生活を実現する住まいづくり・まちづくりの推進
		7	環境に配慮した住まいづくりの推進
		8	住生活を支えるコミュニティの形成促進
		9	住み続けられる居住環境の整備
4	良質な住宅ストックの将来への継承	10	良好なマンションの形成に向けた取組みの推進 ＜マンション管理適正化推進計画＞
		11	空き家対策に向けた取組みの推進 ＜空家等対策計画＞
5	活発な住宅市場の形成	12	住宅市場の環境整備

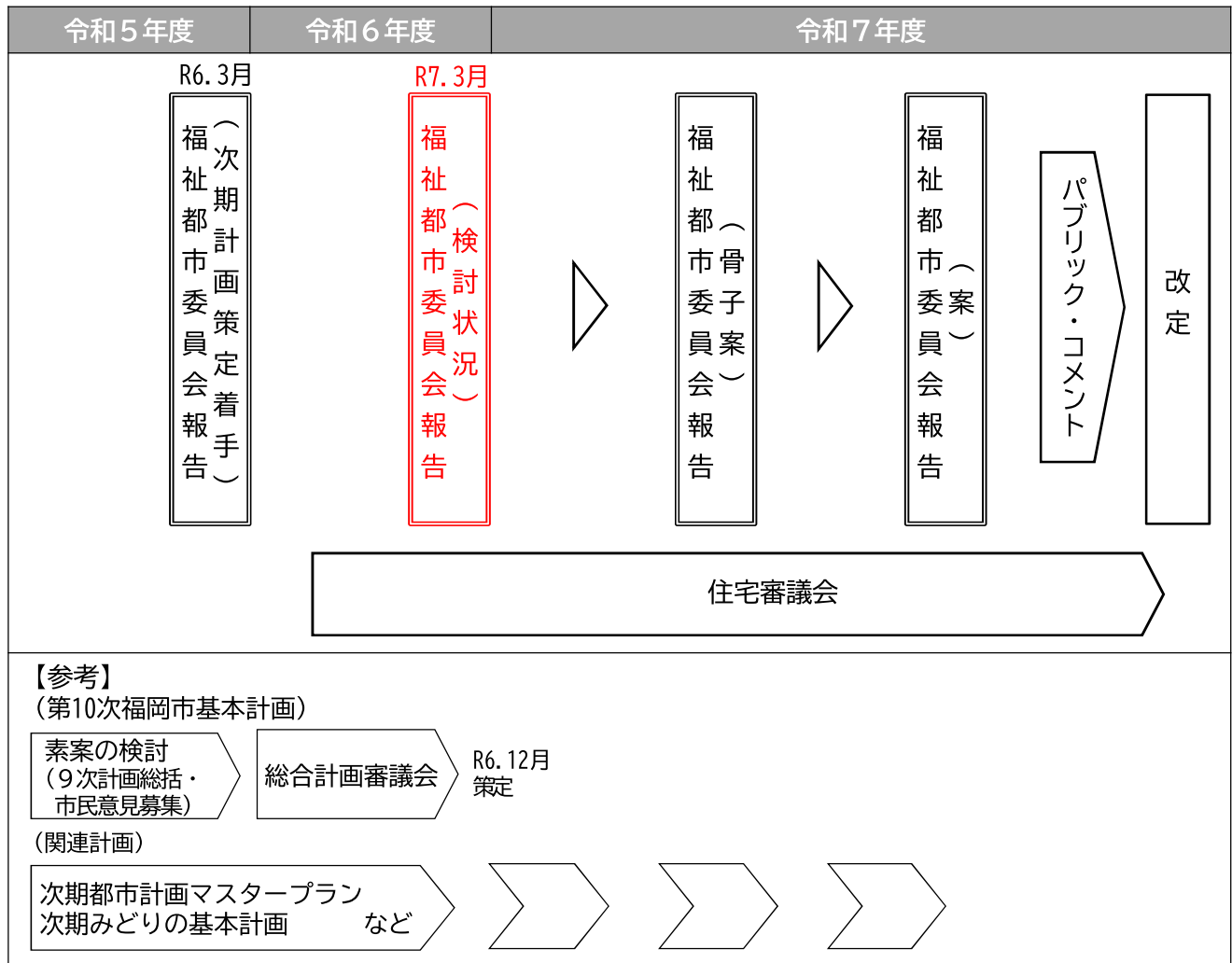
緑字：住宅関連計画

施策の展開方向	横断的な視点		
①安心して暮らせる住宅の供給促進	ダイバ ー シ テ ィ （ 多 様 性 ）	脱炭素社会の実現	DX推進
②円滑な住替えに向けた支援の充実			
③包括的な支援体制の充実			
①子育てしやすい住宅の供給促進			
②子どもの成長に応じた住替えの支援の充実			
③子育て環境の整備の促進			
①すべての人にやさしい住まいづくりの促進			
②多様な世帯・世代が暮らしやすいまちづくりの促進			
①市営住宅の効率的・計画的な更新			
②公営賃貸住宅の連携強化			
③民間賃貸住宅の有効活用			
①多様な主体と連携した居住支援体制の充実			
②福祉と連携した入居・生活支援の充実			
③災害時の迅速な被災者支援の実施			
①災害に強い住まい・まちづくりの促進			
②防災等に関する地域等の取組みの促進			
③防犯性の高い住まい・まちづくりの促進			
①環境に配慮した住宅の供給促進			
②環境と共生するまちづくりの促進			
①良好なコミュニティ形成の促進			
②地域共生に向けた環境整備の促進			
①地域の魅力・特性に応じた居住環境の整備の促進			
①管理組合の自主的かつ適正な管理や円滑な維持管理・再生の促進			
②管理不全マンションの予防・改善に向けた適正管理への誘導			
③安全・安心・快適な住生活を支える良質な居住環境の確保			
①空き家化の予防・適切な管理の促進			
②空き家や跡地の利活用の促進			
③放置空家等への対策の推進			
①既存住宅の流通とリフォーム市場の活性化促進			
②住まいや住替えに関する情報提供と相談体制の充実			

3. 今後の進め方

令和7年度の改定を目指し、今後とも、上位計画である第10次福岡市基本計画等を踏まえ、住宅審議会で審議いただくとともに、市民や議会の意見等を伺いながら、検討を進めていく。

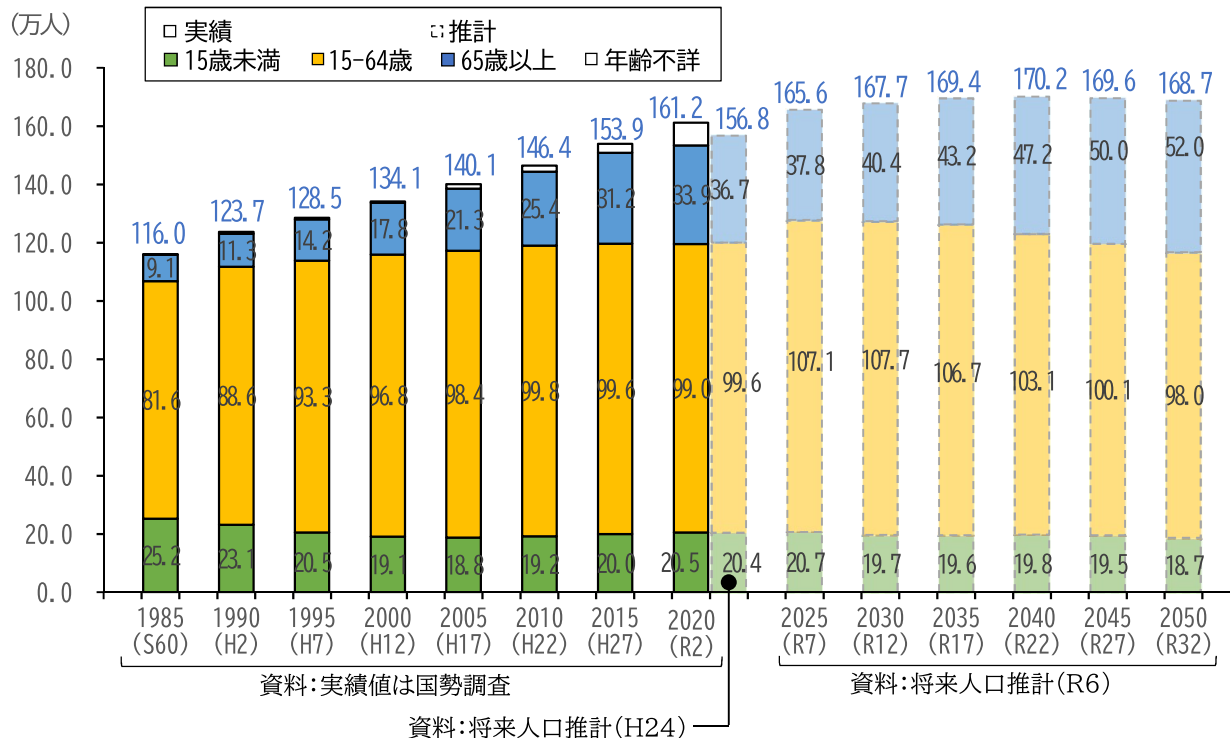
<今後のスケジュール（予定）>



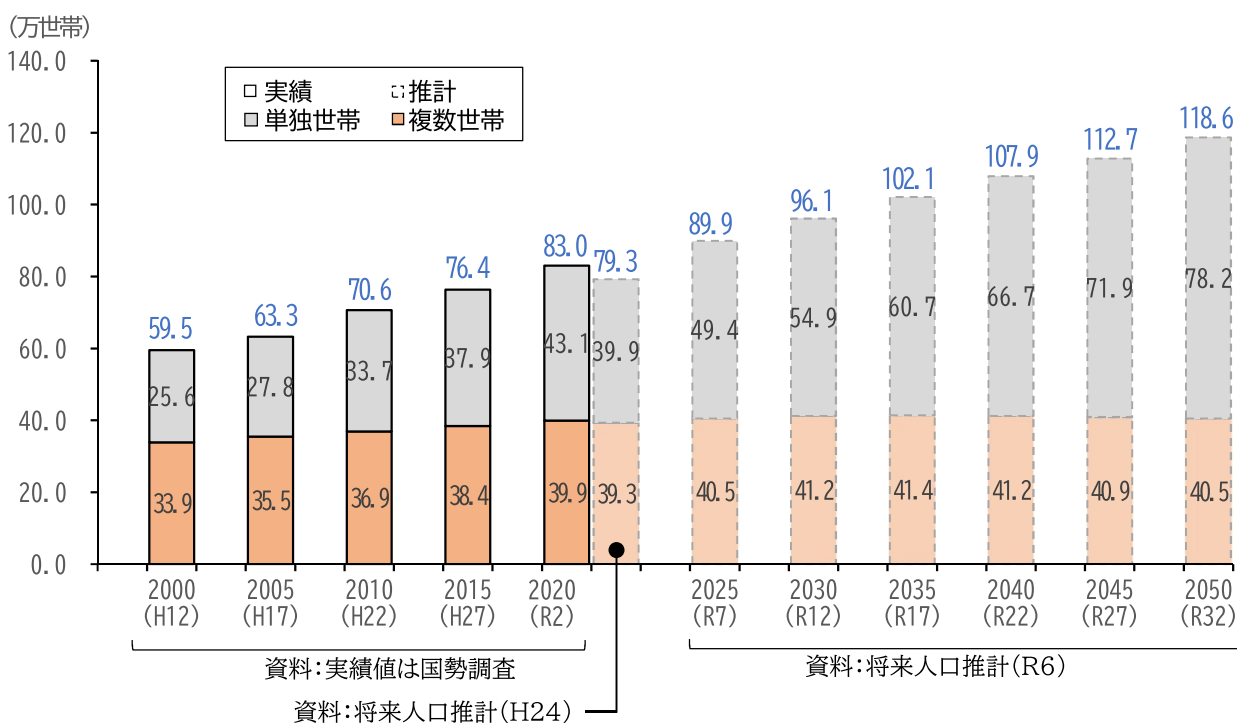
■ 人口・世帯数

- ・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6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



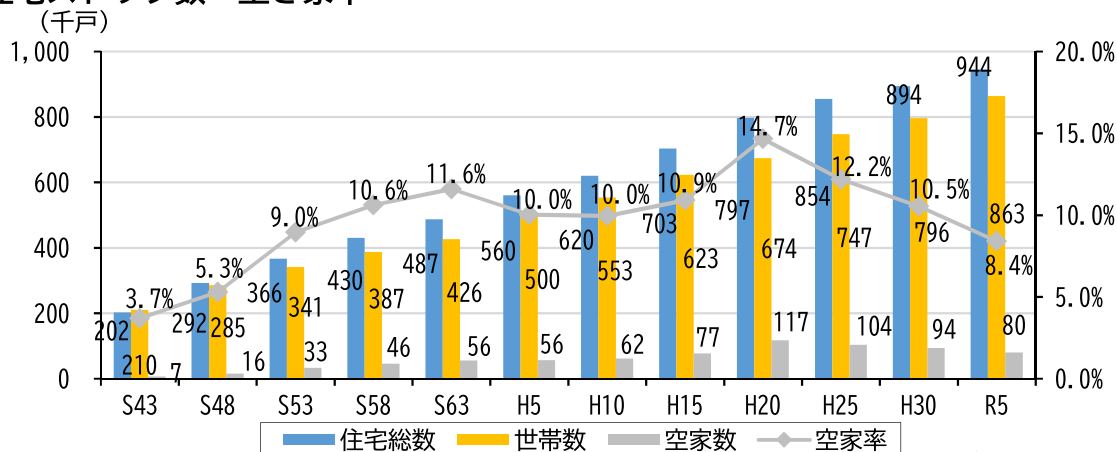
◇ 世帯数



■ 住宅ストック

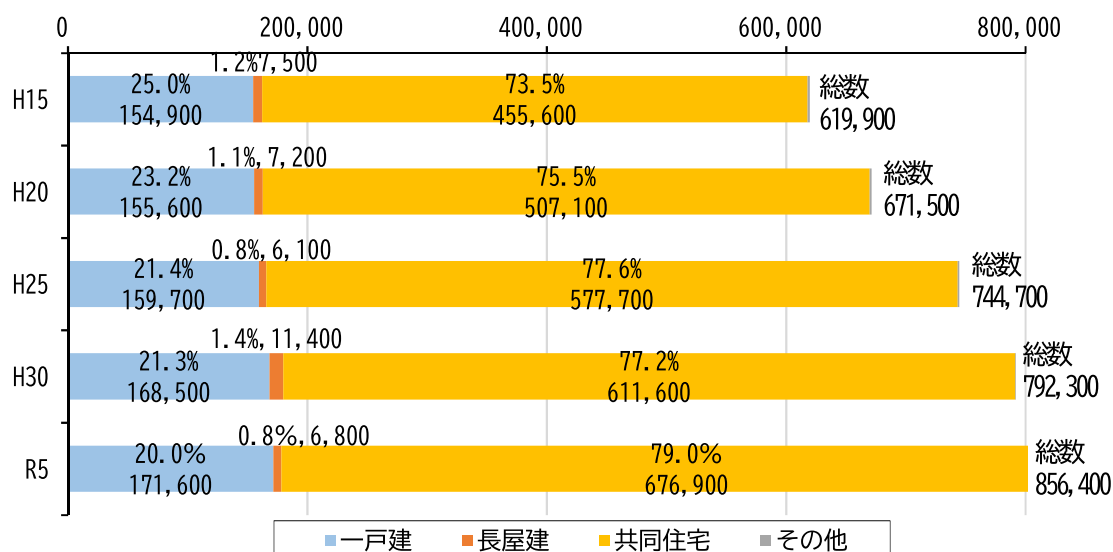
- ・住宅ストック数は増加しており、なかでも共同住宅が特に増加し、令和5年時点で住宅総数の79.0%を占めている。
- ・近年、空き家数、空き家率ともに減少しており、居住目的のない空き家も平成30年よりも減少している。

◇ 住宅ストック数・空き家率



資料：住宅・土地統計調査

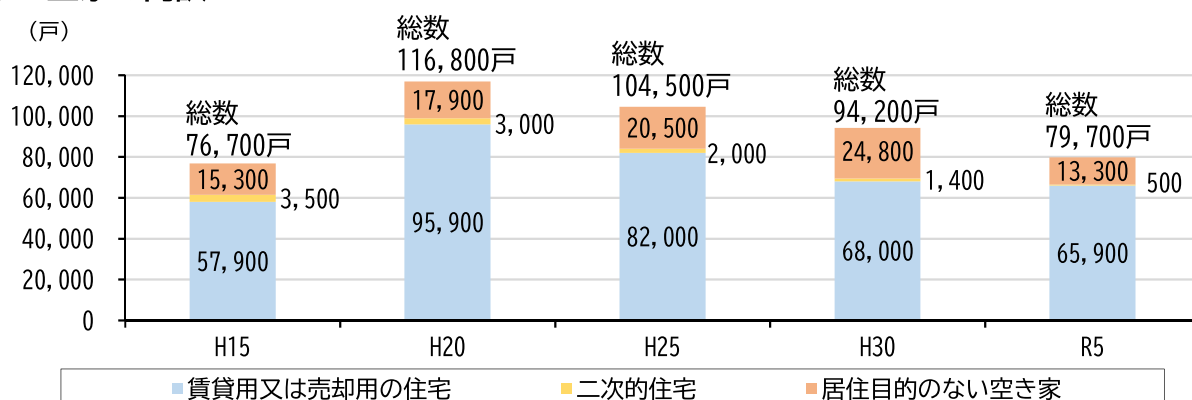
◇ 住宅種類別構成比



※同居世帯を除いて算出

資料：住宅・土地統計調査

◇ 空家の内訳



資料：住宅・土地統計調査

1. みんなでつくる福岡市の将来計画プロジェクト

次期基本計画の策定に向けた検討を進めるにあたり、次代を担う子どもたちや若者をはじめ、幅広い市民等から意見を募集するもの。

◆ 実施期間

令和5年4月25日～10月31日(ワークショップ等については11月末まで)

◆ 実施内容

- | | |
|---------------------|-----------------|
| (1) オンラインアンケート | (5) ゲームを活用した取組み |
| (2) メールや郵送等による意見の受付 | (6) 小中学校での意見募集 |
| (3) 外国からの来訪者へのアンケート | (7) 有識者インタビュー |
| (4) ワークショップ | (8) 民間主導の取組み |

◆ オンラインアンケートの結果概要

① あなたにとっての幸せな未来のために特に大切なこと(回答件数8,242件)

「健康的な生活」「仕事・働き方」「住む場所」「思いやり・多様性」「身近な自然」などの15項目の中から幸せな未来のために大切な項目を選択し(複数回答可)、選択した項目について満足度を回答

▶ 「住みたい場所に住めること」については、選択割合は62.4%、満足度は73.1%

② 福岡市や自分自身の未来についての自由記述意見(延べ3,315件)

ユニバーサルデザイン、健康、福祉	504件	環境、自然	158件
子ども、教育	652件	交通	445件
文化芸術、スポーツ	160件	経済振興、都心部	299件
地域コミュニティ	86件	国際	59件
防災、都市基盤	161件	その他	636件
防犯、モラル・マナー	155件		

○ 自由記述意見の主な内容(住生活に関連がある項目のみ記載)

分類	主な意見
ユニバーサルデザイン、健康、福祉	◆多様な人が自分らしく生きられるためのまちづくり(20代以下・南区) ◆自由に選択ができる福岡市(70代以上・城南区) ◆1人でがんばって生活している人にも優しい福岡(30代・城南区) ◆歩道の段差をなくし、自転車やベビーカー、車椅子でも安心に(50代中央区) ◆老後でも安心して暮らせる福岡市(40代・西区) ◆高齢者になったときに生活できる場所の選択肢がたくさん持てること(40代・西区)
子ども、教育	◆子育て支援の所得制限を無くしてほしい(30代・早良区) ◆安心して子育てと仕事が両立できる環境(20代以下・南区) ◆子どもたちがのびのび遊べるところがほしい(60代・東区) ◆子どもが大人になった時も住み続けて結婚子育てをしたいと思えるまち(20代以下・早良区)
地域コミュニティ	◆コミュニティでお互い声をかけ合い、困った時にすぐ助け合えるようなまち(40代・南区) ◆高齢者や子育て世帯が孤立せず、安心して暮らせる地域コミュニティ(50代・西区)
防災、都市基盤	◆災害・有事に備えるまちづくり(50代・中央区) ◆独り身の高齢者が安心して住める住居(50代・東区) ◆住みたいところに安価で安心して住める(40代・南区)
防犯、モラル・マナー	◆犯罪や事故が少ない安心して住めるまち(60代・西区)
環境、自然	◆再生可能エネルギーやEVの推進(20代以下・城南区) ◆花や緑に溢れたまち(50代・南区)
交通	◆市内隅々、交通の不便さの不平等を少しでもなくしていく福岡市(70代以上・東区)
国際	◆世界の人々が来てよかった、住んでみたいと思えるまち(40代・中央区)
その他	◆デジタル技術の活用で、さまざま便利で生産性の高い社会(50代・城南区) ◆必要な人が必要な情報を受け取りやすい環境(40代・中央区) ◆美しい建物を建て並べ、緑豊かな街並みを誇るまちづくり(60代・早良区) ◆大好きな福岡市。老若男女住み良いまちであり続けてほしい(50代・城南区)

2. 住生活総合調査

世帯の住宅及び居住環境に対する評価、住み替え・改善意向の有無と内容、住み替え・改善の実態等を把握することにより、住宅政策の基礎的資料を得ることを目的とするもの。

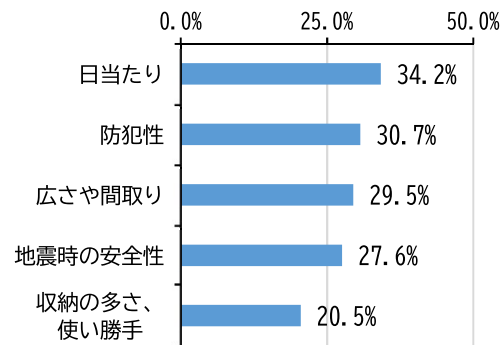
◆ 基準となる期日実施期間

平成30年12月1日現在

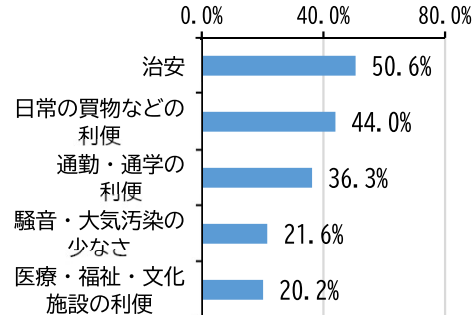
◆ 対象

住宅等に居住している世帯

住宅において重要と思うこと（複数回答）



住宅のまわりの環境について重要と思うこと（複数回答）



3. マンション管理組合実態調査

分譲マンションの管理実態や課題等を把握するとともに、その課題解決に向けた支援策の検討資料を得ることを目的とするもの。

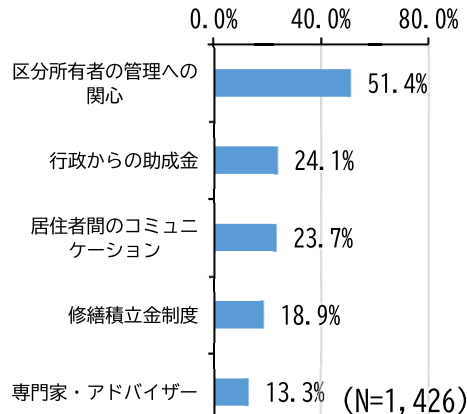
◆ 基準となる期日実施期間

令和3年6月1日～令和6年6月31日

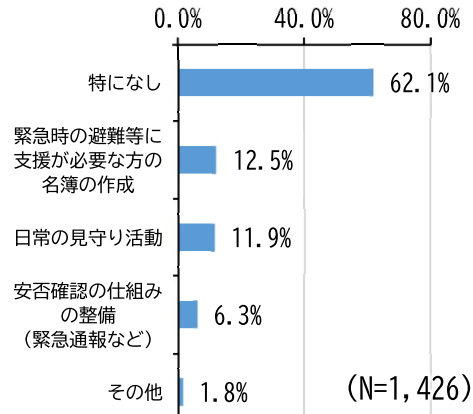
◆ 対象

市で把握している3階建て以上の分譲マンションの管理組合

維持・管理のために必要なこと（複数回答）



実施している高齢者への支援・対応（複数回答）



4. 民間賃貸住宅の管理等に関するアンケート調査（福岡県）

民間賃貸住宅への入居及び入居後の管理に携わる県内事業者に対し、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への入居時の対応や住宅確保要配慮者の入居のために必要な居住支援策などについて把握することを目的とするもの。

◆ 基準となる期日実施期間

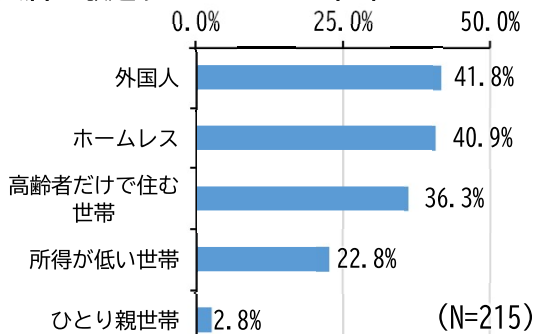
令和2年10月～11月

◆ 対象

公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会会員

公益社団法人 全日本不動産協会会員

入居を敬遠することがある世帯



入居を敬遠する理由（外国人）

