

第5章 推進に向けて



第5章 推進に向けて

5-1 役割分担及び多様な連携

将来ビジョンの実現に向けては、住宅の所有者が自らの責務を果たすとともに、多様な主体が自らの役割を認識し、官民をはじめとした多様な連携を図りながら、取組みを進めていくことが重要です。福岡市は、多様な主体の連携が円滑に進むよう、調整の役割を担っていきます。

各主体の主な役割

市民

- ・コミュニティは豊かな住生活を送るために不可欠であり、平時・非常時を問わず助け合いの基盤となることや、自らが地域コミュニティの一員であることを自覚し、地域活動に積極的に参加・協力するなど、互いに支え合い安心して暮らせる、住みよい地域づくりに取り組むことが期待されます

地域・NPO等（地域、NPO、専門家、大学など）

- ・行政では把握しにくい課題や地域のニーズを的確に捉え、より実効性のある施策を立案・提案するなど、施策推進のパートナーとして取り組むことが期待されます
- ・それぞれの特徴や強みを生かして連携・協力し、良好な住環境の形成や地域課題の解決に向け、主体的に取り組むことが期待されます

民間事業者（住宅・福祉関連事業者、民間企業など）

- ・安全で快適な住宅の質の確保や適切な維持管理サービスの提供、住宅市場の流通促進に取り組むことが期待されます
- ・福祉の分野においては、多様な世帯が住み慣れた家や地域で安心して暮らし続けられるよう、様々なニーズを踏まえた入居・生活支援に取り組むことが期待されます
- ・従業員の住まいの確保や住宅に関する支援などに配慮することが期待されます

公的主体（住宅供給公社、UR都市機構、住宅金融支援機構、社団法人など）

- ・福岡市と連携し、本計画を踏まえた効果的な施策展開を図り、良質な賃貸住宅の供給や、住宅セーフティネットの機能強化を推進することが期待されます
- ・団地の再生等を通じて、地域コミュニティの活性化に取り組むことが期待されます

福岡市

- ・将来ビジョンの実現に向け、各主体に対して本計画の周知と理解を進めていきます
- ・住生活に係る相談対応やセミナー開催等の市民の住生活リテラシー向上の取組みを実施します
- ・良質な住まいづくりや適切な維持管理を促進し、良質な住宅ストックを将来に継承していきます
- ・福祉をはじめとする関係部局と連携しながら、多様な主体の連携が円滑に進むよう調整の役割を担うことにより、多様化する課題や市民ニーズに的確に対応できる体制を構築し、より効果的な施策を総合的に展開していきます

所有者の責務（共通）

- ・所有する住宅の状況が周辺的生活環境に影響を及ぼすことを十分に自覚し、所有する住宅や敷地内の定期的な点検や修繕、樹木の剪定などを行い、良好な居住環境づくりに取り組むことが必要です
- ・マンションにおいては、管理組合の活動に積極的に参加し、建物等の維持管理や合意形成に協力するよう努める必要があります
- ・空き家となった場合には、放置による居住環境への悪影響を防止するため、適切に管理するとともに、積極的な利活用を図るよう努める必要があります



連携の一例

	取組みと参加する主体の例		
	住替え支援 〔住まいサポート ふくおか〕	流通促進 〔住宅市場活性化 協議会〕	地域イベント の開催
市民			○
地域・NPO等 (地域、NPO、専門家、大学など)	○		○
民間事業者 (住宅・福祉関連事業者、民間企業など)	○	○	○
公的主体(住宅供給公社、UR都市機構、 住宅金融支援機構、社団法人など)	○	○	
福岡市	○	○	

5-2 計画策定後の変化等への対応

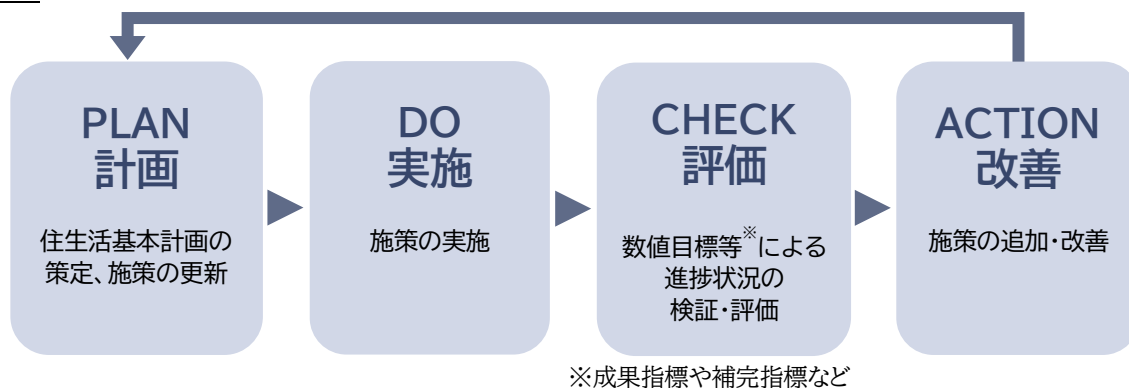
将来ビジョンの実現に向け、引き続き、「ダイバーシティ(多様性)」、「脱炭素社会の実現」、「DXの推進」の視点を踏まえながら、具体的な施策に取り組んでいきます。

また、今後生じる社会情勢をはじめとする様々な変化にも対応していく必要があることから、福岡市の住宅・世帯等の状況や社会情勢の変化、法令等の改正や国・県などにおける方針の策定、技術の進化など、住生活を取り巻く環境の変化等を踏まえ、必要な施策の追加・改善を図るなど、柔軟に対応します。

5-3 計画の進捗管理

PDCA サイクルの考え方のもと、計画の進捗管理を行います。CHECK(評価)の段階では、成果指標や補完指標などの数値目標等により、進捗状況の検証・評価を行います。

運用





參考資料

参考資料1 策定の経緯

日時	項目
令和5年度	
令和6年3月11日	3月議会福祉都市委員会報告 ・改定の着手について
令和6年度	
令和6年9月17日	第1回福岡市住宅審議会 開催 第8期 福岡市住宅審議会への諮問 「福岡市住生活基本計画の改定について」 ・現計画の振り返り ・近年の動向や市の現況、課題について ・県等の方向性(案)について
令和6年11月28日	第2回福岡市住宅審議会 開催 ・取組み状況やデータ等、市民意見について ・改定の方向性骨子(案)について
令和7年2月5日	第3回福岡市住宅審議会 開催 ・新計画の方向性について ・主な取組施策の検討(案)、成果指標(案)について
令和7年3月7日	3月議会福祉都市委員会報告 ・改定の検討状況について
令和7年度	
令和7年8月8日	第4回福岡市住宅審議会 開催 ・改定骨子案について
令和7年9月9日	9月議会福祉都市委員会報告 ・改定骨子案について
令和7年11月25日	第5回福岡市住宅審議会 開催 ・原案について
令和7年12月17日	12月議会福祉都市委員会報告 ・原案について
令和7年12月22日から 令和8年1月21日まで	パブリック・コメント手続
令和8年3月3日	第6回福岡市住宅審議会 開催 ・パブリック・コメントの結果について ・答申について
令和8年3月16日	第8期 福岡市住宅審議会 答申 「福岡市住生活基本計画の改定について」
令和8年3月	福岡市住生活基本計画 改定

参考資料2 住宅審議会委員名簿（定数20名）

令和8年3月末時点

（五十音順、敬称略）

氏名	職名
あべ ひでき	福岡市議会議員
阿部 吉男	独立行政法人住宅金融支援機構九州支店長 ※令和7年4月から
荒牧 敬次	公益財団法人九州先端科学技術研究所（ISIT）専務理事・副所長
池添 昌幸	福岡大学工学部建築学科教授
稲員 稔夫	福岡市議会議員 ※令和7年5月から
大原 弥寿男	福岡市議会議員 ※令和7年5月から
岡 俊江	九州女子大学名誉教授
おばた 英達	福岡市議会議員
近藤 里美	福岡市議会議員
◎ 志賀 勉	九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門准教授
辻野 満	国土交通省九州地方整備局建政部住宅調整官 ※令和7年4月から
萩島 理	九州大学副学長・大学院総合理工学研究院教授
○ 浜崎 裕子	生活福祉文化研究所代表
藤野 雅子	一般社団法人福岡県マンション管理士会理事長
○ 松野 隆	福岡市議会議員
馬男木 幸子	社会福祉法人福岡市社会福祉協議会地域福祉部長
馬渡 桜子	弁護士
水野 克彦	独立行政法人都市再生機構九州支社長 ※令和7年4月交代
三好 孝一	公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会会長
森島 孝	特定非営利活動法人ファザーリング・ジャパン九州 代表理事

◎：会長 ○：副会長（2名）

審議中に退任した委員

（五十音順、敬称略）

氏名	職名
竹本 清志	独立行政法人住宅金融支援機構九州支店長 ※令和7年4月まで
今林 ひであき	福岡市議会議員 ※令和7年5月まで
伊藤 嘉人	福岡市議会議員 ※令和7年5月まで
栗原 崇宏	国土交通省九州地方整備局建政部住宅調整官 ※令和7年4月まで
間瀬 昭一	独立行政法人都市再生機構九州支社長 ※令和7年4月まで

住計第512号
令和6年9月17日

福岡市住宅審議会 会長 様

福岡市長 高島 宗一郎

福岡市住生活基本計画の改定について(諮問)

福岡市では、「福岡市住生活基本計画」(平成28年度～令和7年度)に基づき、「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」を将来ビジョンに掲げ、5つの基本目標の下で、住生活関連施策を総合的・体系的に推進しています。

現計画の策定から約8年が経過し、少子高齢化の急速な進展、住宅確保要配慮者の増加・多様化、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など、社会情勢や住まい・居住環境を取り巻く環境が大きく変化しています。

このため、福岡市の現状や社会情勢等の変化などを踏まえるとともに、将来ビジョンの実現に資する施策の充実を図るため、福岡市住生活基本計画を改定してまいりたいと考えております。

つきましては、貴審議会のご意見を伺いたく、諮問いたします。

参考資料4 答申

令和8年3月16日

福岡市長 高島 宗一郎 様

福岡市住宅審議会
会長 志賀 勉

福岡市住生活基本計画(案)について(答申)

福岡市住宅審議会では、福岡市住生活基本計画が令和7年度をもって満了となることから、令和6年9月に「住生活基本計画の改定について」の諮問を受け、専門的な見地や市民としての視点をもとに、約19ヶ月間にわたり活発に審議を重ねてきました。

住生活基本計画の策定から9年が経過し、少子高齢化の急速な進展や、住宅確保要配慮者の増加・多様化、脱炭素社会に向けた社会的要請、デジタル技術の飛躍的な進化など、社会経済情勢や住まい・居住環境を取り巻く環境が大きく変化しています。

こうした状況のもと、本審議会においては、本市の住まいを取り巻く環境の変化とともに、これまでの各種施策に対する市民の評価等を踏まえ、次なる10年間に向けての計画を審議したものです。

審議を重ねた結果、別添の福岡市住生活基本計画(案)をもって答申といたしますが、今後、本計画の推進にあたっては、本答申の趣旨を最大限に尊重され、各主体との連携のもと、積極的な施策展開が図られることを期待するとともに、下記の事項について特段の留意を払い取り組まれることを要望します。

記

1. 住宅セーフティネットの更なる充実

福岡市は、流入人口の増加とともに、低額所得者や高齢者などの住宅確保要配慮者が増加・多様化しており、今後は特に単身高齢者世帯や身寄りのない高齢者等の増加が見込まれています。住宅確保要配慮者がそれぞれの状況に応じた住まいを確保するには、市営住宅を中核としつつ、UR 賃貸や公社賃貸を含む公的賃貸住宅と民間賃貸住宅を合わせた賃貸住宅市場全体で対応していくことが重要と考えます。

なかでも、半数以上が高経年となっている市営住宅については、その役割を引き続き果たしていくため、現状程度の管理戸数を維持しながら、計画的・効率的に建替えや改善を推進されることを求めます。

また、民間賃貸住宅については、入居後の課題への不安等から貸主が入居を断るケースがあることに加え、複合的な課題を抱える世帯が増加しており、福祉施策との連携強化が一層重要となっています。このため、セーフティネット住宅や居住サポート住宅の供給促進などに取り組まれるとともに、福岡市居住支援協議会において、公的・民間賃貸住宅事業者、福岡市社会福祉協議会や居住支援法人などの多様な主体や福祉施策と、より一層緊密な連携を図り、入居から退去まで切れ目のない支援に取り組まれることを求めます。

2. コミュニティの形成促進に対する取組み

良好なコミュニティの形成は、防犯や防災、子育てや高齢者の見守り等において重要であり、まちの活性化や、住宅の資産価値の維持・向上にもつながりますが、福岡市においては、単独世帯や流入人口、共同住宅が多く、地域コミュニティへの帰属意識が希薄になりやすい傾向が見られます。

このような中で、自治会の担い手となる子育て世帯の地域活動への参加を促進するには、「共働き家庭」や「仕事と子育ての両立」、「同世代のつながり」といった視点が重要と考えられます。また、マンションなどでは、オートロック等により支援や情報が届きにくいいため、住民同士の日常的なつながりや情報が行き届く仕組みづくりが重要と考えられます。このような視点を踏まえながら、良好なコミュニティの形成が促進されるよう、支援の充実に取り組まれることを求めます。

3. 住宅ストックの適正管理等に向けた取組み

適切な管理が行われていない住宅は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあることから、所有者が自らの責任を認識し、適切な維持管理や更新を行うことが重要です。そのため、本計画の改定を契機として、所有者の責務や支援制度などの周知・啓発に、より一層取り組まれることを求めます。

分譲マンションについては、マンション管理組合実態調査に未回答のマンションが多く、そのようなマンションの管理運営状況には特に注意が必要と考えられます。福岡市マンション管理支援機構や関係部署等と連携し、他都市の取組みも参考としながら、市内のマンションの状況把握に努め、管理不全マンションに対し、助言・指導やプッシュ型の支援に積極的に取り組まれることを求めます。

また、マンション関連法の改正により、分譲時からのマンション管理計画認定制度の活用や、建替え・敷地売却等の再生がより円滑に進められるようになります。市内では高経年マンションの増加が見込まれることから、管理組合による維持管理や再生等への支援、制度等の周知に一層取り組まれることを求めます。

空き家の活用については、福祉的な活用や子育てしやすい住宅の供給、地域コミュニティの活性化など、多様な効果も期待されます。こうした視点も踏まえながら、福岡県住宅市場活性化協議会や関係部署等と連携し、効果的な支援に取り組まれることを求めます。

4. 積極的かつ効果的な情報提供

現在実施されている様々な支援に加え、今後新たに展開される支援や、市民・事業者にとって必要な情報が的確に周知されることが極めて重要です。そのため、分かりやすいホームページの整備や、支援の対象者の特性を踏まえた周知方法の工夫を図るとともに、生成 AI 等を含む幅広いデジタル技術の活用や、制度・支援に関するプッシュ型の周知を進めるなど、積極的かつ効果的な情報提供に取り組むことを求めます。

5. 今後の社会情勢の変化等への対応

国において、セーフティネットやマンション、脱炭素等に関する法改正や対策の検討などが進められており、AIをはじめとするデジタル技術も急速に進化し続けています。また、今後も、福岡市の住宅や世帯等の状況、社会情勢は大きく変化していくと考えられます。こうした住生活を取り巻く環境の変化に対して後れを取ることのないよう、予防的な視点を持ち、柔軟に対応していくことを求めます。

また、本計画は10年という長期にわたるものであるため、進捗管理においても、状況の変化に柔軟に対応することが重要です。目標以上に進捗が見られる項目は独自に目標値の引き上げを検討するほか、進捗確認に際して、必要に応じて補完指標以外の指標も活用するなど、柔軟な運用が図られるよう求めます。

計画の推進にあたり、横断的視点である「ダイバーシティ(多様性)」、「脱炭素社会の実現」、「DXの推進」については、特に以下の点を踏まえ、具体の施策に取り組んでいかれるよう求めます。

- ・ すべての方が暮らしやすいまちの実現のためには、様々な属性を持った人々が地域や社会の中で共存・共生できる環境づくりが大事であり、多様な主体や関係部署等と連携しながら、生活ルールやマナー等の理解促進、貸主への支援制度の周知啓発などに取り組むことが重要と考えます。
- ・ 住宅分野におけるエネルギー消費の削減に向けては、既存住宅の断熱性能の向上が極めて重要です。特に賃貸住宅の割合が高い福岡市では、断熱化が進みにくい傾向があるため、その効果やメリット、支援制度等の周知・啓発を図り、市民や住宅オーナーの意識向上に取り組むことが重要と考えます。
- ・ 市民生活の基盤である住生活においては、DXの推進による市民の利便性の向上に積極的に取り組むことが重要です。今後はAIを活用した検索システム等の普及が進むことが想定されます。こうした動向を見据え、AIの活用を前提としたデータの作成や構築に取り組むことが重要と考えます。

以上

参考資料5 福岡市マンション管理適正化指針

本マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、福岡市がマンション管理適正化法第5条の2及びマンション再生円滑化法第4条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別表1、マンション管理適正化法第5条の14に基づき管理計画を認定する際の基準を別表2に示すものです。

1. 管理組合によるマンション管理適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところです。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とする必要があります。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要です。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要があります。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要があります。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要です。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられますが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要です。

※管理者…管理組合の代表者(理事長等)

2. 管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

マンション管理の主体は区分所有者等により構成される管理組合であり、管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものです。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要があります。

また、集会は、管理組合の最高意思決定機関であり、年に1回以上開催する必要があります。管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要があります。あわせて、管理組合では、マンション標準管理規約に示される理事会方式を採用するなど、マンションの管理に関する事項等について通年的に議論を行い、適切な管理が行える体制を確保することが望ましいです。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要があります。また、理事会方式を採用する場合、理事には、マンション管理の中心的役割を担う理事会の活性化に向けた取組みが求められ、監事には、適正な理事会活動のため、会計監査のみならず業務執行監査の役割が求められます。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要があります。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要です。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要です。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要です。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

共用部分は区分所有者等の持ち物であり、管理組合で適正に管理する必要があります。

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要です。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要です。

(4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要があります。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要があります。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要です。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を適正に積み立てておく必要があります。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要があります。長期修繕計画の実効性を確保するためには、住戸数、建物の状況に応じて修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させるとともに、必要に応じて修繕積立金の見直しを検討することが必要です。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要です。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要です。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等を含む将来の方針についても視野に入れて検討することが望ましいです。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要があります。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要がありますが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要です。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、災害時の緊急連絡体制の整備、防災備蓄品の確保、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要です。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要です。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」といいます。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要があります。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えありません。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要です。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要です。

管理組合は、平常時における連絡に加え、災害時等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿や居住者名簿、その他避難時に支援が必要となる居住者の名簿等、生活に必要な名簿を備えていることが重要です。

また、管理組合の役員は一定の任期で新たに選任され、代表の連絡先が定期的に変更されることが多くなっています。行政や関係団体、事業者等からの情報提供を受け取りやすい環境とするため、管理組合専用のポストや連絡先（メールアドレス等）を整備することが求められます。

なお、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあたっては、個人情報の保護に関する法律による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要があります。

3. 区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要です。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要があります。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、区分所有者相互間の関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要があります。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要です。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要です。

4. 管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限り。）をもって管理委託契約を締結することが重要です。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要があります。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要があります。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要があります。

別表1 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

マンション管理適正化法第5条の2及びマンション再生円滑化法第4条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の場合とする。

■管理適正化に関する助言・指導及び勧告の対象

1. 管理組合の運営	(1) 管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が定められていない場合
	(2) 集会在年に一回以上開催されていない場合
2. 管理規約	管理規約が作成されておらず、また、必要に応じた改正が行われていない場合
3. 管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていないなど、適正な管理が行われていない場合
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	長期修繕計画が作成されておらず、また、必要に応じた見直しが行われていない場合や、適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない場合
5. マンションの修繕の実施	(助言・指導) 長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない場合 (勧告) 長期修繕計画に基づき、適切な修繕が行われておらず、老朽化したマンションがそのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められる場合

■マンションの建替え等に関する助言・指導又は勧告を行う際の判断の基準

助言・指導	マンションが、マンション建替円滑化法第102条第2項各号に規定する要除却認定の基準に該当する可能性があるとする場合（マンション建替円滑化法第102条第2項各号）
	1 当該マンションが、地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき（耐震性不足）。
	2 当該マンションが、火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき（火災安全性不足）。
	3 当該マンションが、外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき（外壁等剥落危険性）。
	4 給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。）の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき（配管設備腐食等）。
	5 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第91号）第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき（バリアフリー基準不適合）。
勧告	マンションが、次の各号のいずれかに該当すると認められる場合
	1 当該マンションが、マンション建替円滑化法第102条第2項各号（第5号を除く。）に規定する要除却認定の基準の複数に該当する可能性が高いと認められるとき。
	2 当該マンションが、マンション建替円滑化法第102条第2項各号（第5号を除く。）に規定する要除却認定の基準よりも安全性が低いことにより、又は、更なる劣化が進行することにより、著しく保安上危険となり、又は、著しく衛生上有害となるおそれがあると認められるとき。

別表2 管理計画の認定の基準

マンション管理適正化法第5条の14及び福岡市マンション管理適正化指針に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

■管理計画の認定の基準

1. 管理組合の運営	(1) 管理者等が定められていること
	(2) 監事が選任されていること
	(3) 集会在年一回以上開催されていること
2. 管理規約	(1) 管理規約が作成されていること
	(2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要などの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
	(3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること
3. 管理組合の経理	(1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
	(2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
	(3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	(1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
	(2) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
	(3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること
	(4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
	(5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
	(6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
5. その他	(1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
	(2) 福岡市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること
	(3) (3)防災計画の作成や防災訓練等、防災に向けた取組みを実施していること

参考資料6 成果指標について

	成果指標	出典
1	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	住宅・土地統計調査
	高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	住宅・土地統計調査の調査票情報を基に市で集計
2	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	住宅・土地統計調査の調査票情報を基に国交省で集計
	市営住宅の全募集戸数に対する子育て世帯向け募集戸数の割合	住宅都市みどり局調査
3	共用部分がバリアフリー化されている共同住宅の割合	住宅・土地統計調査
	市営住宅の車いす使用者向け住宅の供給戸数	住宅都市みどり局調査
4	市営住宅の機能更新(建替・改善)の戸数	住宅都市みどり局調査
	セーフティネット住宅・居住サポート住宅への入居戸数	住宅都市みどり局調査
5	住まいサポートふくおかの成約件数	住宅都市みどり局調査
	市営住宅の入居戸数	住宅都市みどり局調査
6	新耐震基準が求める耐震性能を有する住宅の割合	住宅・土地統計調査を基に市で集計
	敷地に接する道路の幅員が確保できている住宅の割合	住宅都市みどり局調査
	防災に関する出前講座の実施数	市民局調査ほか
7	認定長期優良住宅のストック数	住宅都市みどり局調査
	一定の断熱性能を有する住宅の割合	住宅・土地統計調査
8	過去1年間に地域活動へ参加した市民の割合	市政アンケート調査
	公的賃貸住宅における地域の拠点の導入数	住宅都市みどり局調査
9	治安に満足している世帯の割合	住生活総合調査
	利便に満足している世帯の割合	住生活総合調査
10	マンション管理計画認定制度の登録数	住宅都市みどり局調査
	管理運営状況を把握しているマンション管理組合の割合	住宅都市みどり局調査
11	30年以上の長期修繕計画に基づく修繕計画積立金を策定している管理組合数	住宅都市みどり局調査
	居住目的のない空き家の数	住宅・土地統計調査
12	全住宅購入数に対する中古住宅数の割合	住宅・土地統計調査
	住宅におけるリフォームの受注高	建築物リフォーム・リニューアル調査
総括	住んでいる住宅及び居住環境に満足している世帯の割合	住生活総合調査

参考資料7 基本目標・基本方針・施策の展開方向と住宅ストックの関係図

●…施策の展開との関係性があるもの

基本目標	基本方針	施策の展開方向	戸建て	分譲マンション	公的賃貸住宅	民間賃貸住宅	空き家
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	① 安心して暮らせる住宅の供給促進	●	●	●	●	●
		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	●	●	●	●	-
	2 子育て世帯が住みやすい居住環境の整備	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	●	●	●	●	●
	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	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	●	●	●	●	●
	2 住宅セーフティネットの充実	4 住宅確保要配慮者の住まいの確保	① 市営住宅の効率的・計画的な更新	-	-	●	-
② 公的賃貸住宅の連携強化			-	-	●	-	-
③ 民間賃貸住宅の有効活用			-	-	-	●	●
5 住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実		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	-	-	●	●	●
3 豊かさや安全・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	① 災害に強い住まい・まちづくりの促進	●	●	●	●	●
		② 防災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	●	●	●	●	-
	7 環境に配慮した住まいづくりの推進	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	●	●	●	●	●
	8 住生活を支えるコミュニティの形成促進	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	●	●	●	●	●
	9 住み続けられる居住環境の整備	① 地域の魅力・特性に応じた居住環境の整備の促進	●	●	●	●	●
	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	① 管理組合の自主的かつ適正な管理運営や円滑な維持修繕・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			-	●	-	-	-
11 空き家対策に向けた取組みの推進		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	-	-	-	-	●
5 活発な住宅市場の形成	12 住宅市場の環境整備	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	●	●	●	●	●

参考資料8 ライフステージに応じた福岡市の主な支援等【令和8年度時点】

ライフ ステージ の例	青年期	壮年期	中年期	高齢期
	結婚～出産	子育て	子の独立～	退職～セカンドライフ
	単身、配偶者・パートナー・親族との同居 など			
住み続けたい				
住宅を改修・ 設備を設置 したい	■安全に係る補助 ○耐震診断補助、耐震改修補助 ○ブロック塀等除却費補助 ○狭あい道路拡幅整備事業	■環境配慮に係る補助 ○住宅用エネルギーシステム 導入の補助 ○断熱改修の補助 ○緑化助成	■バリアフリー化に係る補助 ○住宅改修助成(障がい者) ■バリアフリー化に係る補助 ○住宅改修助成 (高齢者、介護保険)	
福祉支援を 受けたい			■ニーズに応じた支援 ○在宅生活支援、見守り活動等	
マンションを 適正に管理 したい	■専門家による支援 ○マンション管理士派遣 ○管理規約適正性診断 ○マンション運営支援(高経年、管理不全)	■長期活用に係る制度 ○長期修繕計画見直し等補助 ○マンション管理計画認定制度 ○長寿命化促進税制	■建替え・改修に係る補助 ○建替え・改修検討補助	
住環境や コミュニティ を良くしたい	■コミュニティ活動に関する補助 ○町内会活動支援補助	■防災に関する支援 ○防災訓練等の活動支援	■防犯に関する補助 ○地域の防犯活動の支援 ○防犯灯・街頭防犯カメラ設置等補助	
情報が欲しい ・ 相談したい	■情報提供 ○マンション管理の手引き ○マンション防災・減災マニュアル ○セミナーの開催(マンション管理基礎) ○出前講座(福岡市の住宅事情)	■相談対応 ○住宅改修相談 ○住宅相談コーナー(一般相談) ○住宅相談コーナー (マンション管理、法律相談等)	■情報提供 ○セミナーの開催 (高齢期の住まい方) ○出前講座(高齢期の住まい)	
住み替えたい				
助成を 受けたい	■持家への住替え ○空き家の改修費補助(市街化調整区域) ○三世帯同居・近居住替え助成(親世帯等)	■賃貸への住替え ○子育て世帯市内 引越し助成 ○三世帯同居・近居 住替え助成	■持家への住替え ○子育て世帯市内引越し助成 ○三世帯同居・近居住替え助成 ○空き家の改修費補助(子育て世帯)	■高齢者向け住宅等への住替え ○高齢者世帯住替え助成
入居の優遇を 受けたい	■入居を断られない住宅 ○セーフティネット住宅 ○居住サポート住宅	■ニーズに応じた支援 ○住まいサポートふくおか(障がい者) ○居住支援法人による支援	■高齢者向け住宅等への住替え ○高齢者向け住宅 (サ高住、有料老人ホーム) ■市営住宅への入居優遇 ○収入基準の緩和 ○随時募集 ○定期募集における 抽選倍率優遇、別枠募集 ■ニーズに応じた支援 ○住まいサポートふくおか(高齢者)	■市営住宅への入居優遇 ○収入基準の緩和 ○随時募集 ○定期募集における 抽選倍率優遇、別枠募集 ■ニーズに応じた支援 ○住まいサポートふくおか(高齢者)
情報が欲しい ・ 相談したい	■情報提供 ○住まいづくりの手引き ○賃貸住宅住まいの手引き ○公的賃貸ガイド ○空き家セミナー、相談会	■相談対応 ○住宅相談コーナー(一般相談) ○住宅相談コーナー (資金計画、住宅設計、不動産相談等)	■情報提供 ○セミナーの開催 (高齢期の住まい方) ○出前講座(高齢期の住まい)	

ニーズとその支援

参考資料9 住宅のリフォームや断熱改修等に係る補助事業【令和7年度時点】

対象	所管	事業名	補助対象項目等	持家			
				戸建て	共同住宅	賃貸	
補助金	国交省 環境省	子育て グリーン住宅 支援事業	子育て世帯はその他の世帯に比べて高い上限額 【必須工事】 ・開口部の断熱改修 ・躯体の断熱改修 ・エコ住宅設備の設置 【任意工事】 ・子育て対応改修 ・防災性向上改修 ・バリアフリー改修 ・リフォーム瑕疵保険等への加入 ・空気清浄機能・換気機能付きエアコンの設置 など	○	○	○	
		長期優良住宅 リフォーム 推進事業	既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修等	○	○		
	環境省	先進的窓リノベ 事業	開口部の断熱改修	○	○	○	
		既存住宅における 断熱リフォーム 支援事業	高性能建材(断熱材、ガラス、窓、玄関ドア)を用いた住宅の断熱リフォーム	○	○	○	
	経産省	給湯省エネ 2025 事業	高効率給湯器の設置	○	○		
		賃貸集合給湯 省エネ 2025 事業	賃貸集合住宅への高効率給湯器の設置			○	
	福岡県	福岡県こども リノベ補助金	若年世帯・子育て世帯によるリノベーション工事における	断熱改修、遮熱改修、省エネルギー等設備機器の設置 等	○	○	
	福岡市	セーフティネット 住宅改修費補助	セーフティネット専用住宅の省エネルギー改修工事(開口部又は躯体の断熱改修)			○	
		空き家改修費補助 事業 (子育て居住型)	市街化調整区域の空き家を改修して子育て世帯向け住宅として活用する場合の断熱・遮熱改修などの省エネルギー改修	○	○	○	
脱炭素建築物誘導 支援事業		ZEH-M への改修に必要な設計		○	○		
金利優遇等	住宅 金融 支援 機構	フラット 35 リノベ	中古住宅の購入にあわせて一定の要件を満たすリフォームを行う場合、一定期間金利優遇	○	○		
		グリーン リフォームローン	断熱改修や省エネ設備設置を行う場合、担保・保証・融資手数料が不要で、ZEH 水準を満たすリフォームは金利引き下げ	○	○		
税優遇	住宅ローン減税 (所得税)	10 年以上のローンを組んで一定のリフォームを行った場合、毎年の住宅ローン残高の 0.7%を 10 年間、所得税から控除	○	○			
	リフォーム促進税制 (所得税)	一定のリフォームを行った場合、対象工事限度額の範囲内で標準的な費用相当額の 10%を所得税額から控除	○	○			
	リフォーム促進税制 (固定資産税)	一定のリフォームを行った場合、固定資産税の一定割合を減額(省エネの場合、減額割合 1/3、減額期間 1 年)	○	○			

参考資料 10 用語集

用語	解説文
あ行	
IoT(アイ・オー・ティー)	自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというコンセプトを表した言葉。
IT 機器	情報技術 (Information Technology) を利用して情報を処理・伝送するための機器や装置のこと。主にコンピュータシステムを構成するためのハードウェアや周辺機器、ネットワーク機器などが含まれる。
空き家バンク	所有者から情報提供を受けた空き家物件情報を、ホームページ上で提供するとともに、空き家所有者に対して、媒介事業者を紹介する仕組み。
インスペクション	建物状況調査のこと。中古住宅の売買取引におけるトラブル回避などのため、目視を中心とした非破壊調査により、建物の屋根・外壁・基礎などに生じたひび割れや雨漏り等の不具合の状況を事前に把握するための調査。
Well-being (ウェルビーイング)	充実や幸福感に近い概念で、身体的、精神的、社会的に良い状態であること。
AI(エー・アイ)	人間が定義した明示的または暗黙的な目的に沿って、入力から推論し、予測・内容生成・推薦・判断などの出力を生成し、現実または仮想空間において影響を与えることができる機械ベースのシステム
NPO(エヌ・ピー・オー)	「Non-Profit Organization」又は「Not-for-Profit Organization」の略称で、様々な社会貢献活動を行い、団体の構成員に対し、収益を分配することを目的としない団体の総称。このうち、特定非営利活動促進法に基づき法人格を取得した法人を、「特定非営利活動法人(NPO 法人)」という。
か行	
介護保険事業計画	「介護保険法」第117条に基づき、地域包括ケアシステムを深化・推進し、介護保険事業の円滑な実施を図るため、国の介護保険事業に係る基本方針等を踏まえ、各種サービスの見込量等を定める計画。
型別供給	世帯の人数や構成に対応した間取りや住戸面積を有する住戸を供給するもの。
感震ブレーカー	地震を感知すると自動的にブレーカーを落とし、電気を止める装置。
管理不全空家等	「空家等対策の推進に関する特別措置法」第13条に規定される、空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認める空家等をいう。
管理不全マンション	維持管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下するなど周辺にも悪影響を与えている状態のマンションのこと。
カーボンニュートラル	省エネの取組みや、太陽光発電などの再生可能エネルギー等の活用により、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量をできるだけ減らし、その「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにすること。

用語	解説文
狭あい道路	本計画においては、幅員が4m未満の道路のこと。「建築基準法」では、建築物の敷地は原則幅員4m以上の道路に接しなければならないと規定しており、4m未満の道路に接する敷地は道路中心から2mの後退を義務付けている。
居住サポート住宅	「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に規定される、要配慮者のニーズに応じて、居住支援法人などが安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う住宅。（法律上は「居住安定援助賃貸住宅」）
居住支援協議会	住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や支援法人、関係業者その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸への円滑な入居の促進に資する活動を行う者が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施することを目的に設立された協議会。
居住支援法人	「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」第40条に基づき、都道府県知事の指定を受けた法人。
区域指定型制度	人口減少などの課題を抱える既存集落において、定住化を目的として地域の合意がなされた区域について市が指定を行う制度。指定された区域内では、誰でも住宅や小規模な店舗などを建てることができ、また、借りて住むことができるようになる。
刑の執行のため刑事施設に収容されていた者等	刑の執行のため刑事施設に収容されていた者、刑若しくは保護処分の執行のため少年院に収容されていた者又は労役場に留置されていた者。
建築協定	建築物にかかわる権利者全員の合意のもとに、敷地・構造・意匠などについて取り決める協定。協定の目的となっている土地の区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置などを定めた建築協定書を作成し、特定行政庁の認可を受けなければならない。
建築紛争	中高層建築物等及び特定集合住宅の建築が居住環境に及ぼす影響に関する中高層建築物等又は特定集合住宅の建築主等及び近隣住民の間の紛争。
公開空地	総合設計制度等に基づいて、ビルやマンションの敷地に設けられた一般公衆が自由に出入りできる空間のこと。
高経年マンション	建設後相当の期間が経過したマンションをいう。築40年程度を経過すると、外壁等の剥落や給排水管の老朽化による漏水等が増える傾向にあるとされている。
公的賃貸住宅	公的主体が自ら供給し、又はその関与のもとで供給される賃貸住宅。公営住宅のほか、UR賃貸住宅、市や県の公社賃貸住宅、特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅などがある。
公的賃貸住宅ガイド	福岡市内の公的賃貸住宅について、入居の条件、入居時の主な注意事項、位置、問い合わせ先などを掲載したガイド。
国勢調査	5年毎に総務省が行う、我が国の人口・世帯の実態を明らかにすることを目的として行われる最も重要な統計調査。日本国内に住むすべての人・世帯を対象として行われる。

用語	解説文
コミュニティガーデン	地域住民やグループが自主的・協働的に集い、花や野菜などを栽培する参加型の緑地空間。
さ行	
最低居住面積水準	国土交通省が住生活基本計画（全国計画）において定めている、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。
サービス付き高齢者向け住宅	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」第3章に規定される、住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面に加え、安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らせことができる環境を整えた住宅。
残置物処理	賃借人の死亡や契約終了後に住宅内に残された家具・家電などの動産を、法令や契約に基づいて適切に処分・保管・送付する一連の手続き。
シェアハウス	主に、個々の賃借人が賃貸人との間で賃貸借契約を締結し、寝室を単独で使用するほか、キッチン、リビング、風呂、トイレ等を他の賃借人と共同で使用する住宅などのこと。
市営住宅ストック総合活用計画	財政負担の軽減、平準化等を図りながら、適切に住宅を更新していく必要があるため、市営住宅の効率的かつ確かな機能更新と維持保全を目的に、10年間を対象とした建替・改善等の整備内容や計画修繕等の維持管理について定めた計画。
市街化調整区域	都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときに定める区域区分のうち、市街化を抑制すべき区域として定める区域。
社会貢献型空き家バンク	福岡市社会福祉協議会と古家空家調査連絡会が一体となって行っているサービス。対象不動産に関わる法務、税務、建築面での課題をワンストップで全面的にバックアップし、空家の状態を可視化、オーナーの希望に即した最適な活用方法のコーディネートを行う。
終身建物賃貸借契約	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者単身・夫婦世帯等が終身にわたり安心して居住できる仕組みとして、市長が認可した住宅において、借家人が生きている限り存続し、死亡した時に終了する、借家人本人「一代限り」の借家契約を結ぶことができる制度。
住生活総合調査	5年毎に国土交通省が行う、居住環境を含めた住生活全般に関する実態や居住者の意向・満足度等に関する実態調査。
住宅確保要配慮者	「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」及び「同法施行規則」において定められている、低額所得者、被災者、高齢者、障害のある人、18歳未満の子どもを養育している家庭、外国人など、住宅の確保に特に配慮を必要とする者。また、規則第3条第13号の規定に基づき、「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」において範囲を追加して定めることができ、福岡市においては、新婚世帯やUIターンによる転入者、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者などを追加している。

用語	解説文
住宅型有料老人ホーム	老人を入居させ、入浴・排せつの世話、食事の提供、洗濯・掃除等の家事、健康管理のいずれかを提供する施設。
住宅市場活性化協議会	福岡県において、ストック重視・市場重視の観点から、官民が連携し異業種が交流して、中古住宅市場・住宅リフォーム市場の活性化を図り、もって県民の住生活の安定向上に資することを目的に設立された協議会。
住宅ストック	地域に蓄積された既存住宅。新規供給と対比する意味で用いる。
住宅セーフティネット	自力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。
住宅・土地統計調査	5年毎に総務省が行う、住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する状況並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態調査。
住宅扶助費の代理納付	住宅扶助費は、生活保護の扶助の1つであり、家賃や地代のほかに、転居が必要になった場合の敷金、家屋修繕費用などが支給されるもの。家賃等の滞納など一定の条件を満たす場合、生活・住宅扶助費を、生活保護の実施機関が家賃の債権をもつ家主等に直接納付する、代理納付制度を実施している。
循環型社会	製品等が廃棄物等となることが抑制され、並びに製品等が循環資源となった場合においてはこれらについて適正に循環的な利用が行われることが促進され、及び循環的な利用が行われない循環資源については適正な処分が確保され、もって天然資源の消費を抑制し、環境への負荷ができる限り低減される社会をいう。
省エネ部位ラベル	「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に基づき、既存住宅の省エネ性能を部位ごとに可視化する制度。
小規模多機能型居宅介護	「訪問」「通い」「宿泊」のサービスを利用者の実態に応じて組み合わせ、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の支援及び機能訓練を行うこと。
情報プラザ	公共団体の住宅情報等の相談窓口を共同化し、公的住宅情報、公的融資・制度情報など、消費者に対し幅広く住宅相談を行いながら、適切な住情報を提供する窓口。
自立支援スキーム	独立行政法人都市再生機構（UR）が実施している、地方公共団体等と連携し、入居者に対する生活支援や就労支援を行う居住支援法人等にUR賃貸住宅の空き住戸を賃貸する取り組み。
新耐震基準	昭和56年6月の「建築基準法」改正により規定された、建築物の構造安全性に関する基準。
ストック型社会	価値あるものをつくり、長く大切に使う社会のこと。
住まいサポート心くおか	65歳以上の高齢者及び障がいのある方を対象に、民間賃貸住宅への入居に協力する「協力店（不動産事業者）」や入居中の様々な生活支援を担う「支援団体（民間企業やNPOなど）」と連携し、民間賃貸住宅への円滑な入居を、福岡市社会福祉協議会がコーディネートする仕組み。
住まいの健康診断	一般財団法人福岡県建築住宅センターが実施するインスペクション（建物状況調査）のこと。

用語	解説文
生活自立支援センター	経済的に困っている方を対象に、早期に困窮状態から脱出するために、本人の状態に応じた包括的かつ継続的な相談支援を行う機関。
セーフティネット住宅	「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、民間賃貸住宅の空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、賃貸人が都道府県、政令市及び中核市に登録した住宅のこと。
総合設計制度	一定の要件を満たす建築物について、計画を総合的に判断して市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により、容積率制限や道路斜線制限等の高さ制限を緩和することができる制度。
た行	
宅配ボックス	物品の配達において、荷受人が不在その他の事由により受け取ることができない場合に、一時保管のため設置する荷受箱。
脱炭素社会	二酸化炭素をはじめとした温室効果ガスの排出量について、排出削減と吸収源確保の取組みにより、実質的にゼロ（温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること）を達成した社会。
地域包括ケア	高齢になっても誰もが個人として尊重され、人生の最期まで、住み慣れた地域で自立した生活を安心して送ることができるよう、保健（予防）・医療・介護・生活支援・住まいの5つのサービスが一体的に提供される仕組み。
地域包括支援センター	高齢者が住み慣れた地域で安心してその人らしく暮らし続けることができるように、健康や福祉、介護等に関する相談を受けたり、その人の身体状況に最も適したアドバイスを行ったりするなど、必要な支援を包括的に担う機関。
地区計画	地区の特性や課題に応じて、道路、公園などの地区施設や建築物等に関するきめ細かいルールを地区住民の意向を反映しながら都市計画に定め、これに沿って開発や建築行為を規制誘導することにより、良好な市街地環境の形成、保全を図るもの。
駐車場シェアリング	個人または法人が所有する未利用または空き時間のある駐車スペースを、インターネット等の情報通信技術を用いて、第三者に時間単位または日単位で貸し出す仕組み。
長期修繕計画	分譲マンションにおいて、将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するもの。計画期間、推定修繕工事項目、推定修繕工事費、収支計画等を含み、これらに基づき修繕積立金を設定する。
長期優良住宅	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を普及することを目的とする「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、住宅の構造や維持保全などについて長期優良住宅の認定を受けた住宅。
DIY型賃貸住宅（ディー・アイ・ワイ）	DIYとは専門業者に頼らず、自らの手で補修や組み立て等を行うこと。借主の意向を反映して住宅の改修ができる賃貸住宅のこと。
DX（ディー・エックス）	Digital Transformation の略。データやデジタル技術を活用したビジネスモデル等の変革のこと。

用語	解説文
DV被害者(デイー・ブイ)	配偶者(事実婚及び離婚後も引き続き暴力を受ける場合も含む)から、身体に対する暴力(身体に対する不法な攻撃であって生命又は身体に危害を及ぼすものをいう)又はこれに準ずる心身に有害な影響を及ぼす言動を受けた被害者。
出前講座	市職員が地域に伺い、市の取組みやぐらしに役立つ情報などを説明する事業。
特定空家等	「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条2項に規定される、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。
特定優良賃貸住宅	「特定優良賃貸住宅の供給促進に関する法律」に基づき供給される、中堅所得者等向けの良質な賃貸住宅。
特養(特別養護老人ホーム)	常時介護を必要とし、在宅生活が困難な要介護者を対象に、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話を行うことを目的とする施設。
な行	
ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)	通称、ゼッチ。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムを導入し、省エネルギーを実現した上で再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと。
は行	
ハザードマップ	市民が住むまちの災害時の避難(場)所や公的機関の所在地、また、災害危険箇所等の地図情報と風水害、地震に関する啓発情報を記したもので、各区役所や情報プラザなどで配布。
バリアフリー	高齢者や障がいのある人など社会生活をしていくうえで障壁(バリア)となるものを除去(フリー)すること。
福岡県空き家活用サポートセンター	空き家の利活用に関して豊富な経験を持つ専門相談員が、空き家や将来空き家になりそうな住宅を今後どうすれば良いかなど、相談に応じる公的機関。
放置空家等	空家等のうち、所有者又は管理者による管理がなされておらず、周辺の生活環境に悪影響を与えるものをいう。
防犯環境設計指針	犯罪の防止や児童等の安全確保のために配慮すべき事項やその具体化にあたって参考となる手法等を示すもの。
ポータルサイト	インターネット上の多様な情報やサービスを統合し、利用者にとってウェブ利用の“玄関口”となるウェブサイトのこと。
保護観察対象者等	「更生保護法」第48条に規定する保護観察対象者、同法第82条第1項、第83条若しくは第83条の2第1項の生活環境の調整の対象となっている者、同法第85条第1項に規定する更生緊急保護を受けている者又は同法第88条の2の刑執行終了者等に対する援助を受けている者。

用語	解説文
ま行	
マンション管理計画認定制度	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第3章に規定される、修繕や管理について、国の定める基準を満たしていることを地方公共団体が認定する制度。
マンション管理士	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第4章に基づく登録を受け、マンション管理に関する専門的知識を持ち、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理者等や区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者。
や行	
家賃債務保証	賃貸住宅の契約時に連帯保証人をつけることが難しい場合に、賃借人が費用を支払うことで一定期間の家賃の債務保証を行うこと。
家賃低廉化	月額家賃の一部を賃貸人に補助することにより、家賃を低くすることで、所得が低く住まい探しが困難な高齢者等が入居しやすくするための制度。
ユニバーサルデザイン	年齢や性の違い、国籍、障がいの有無などに関わらず、すべての人が自由に快適に利用でき、行動できるような思いやりあふれる配慮を、まちづくりやものづくりなどのあらゆる場面で、ハード・ソフトの両面から行っていこうとする考え方。
UIターン	大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称のこと。Uターンは出身地に戻る形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態、Jターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態を指す。
UR賃貸住宅	独立行政法人都市再生機構（UR）が供給する公的賃貸住宅。URとは、都市機能の高度化や居住環境の向上による都市の再生を図り、まちづくりのビジョンの実現を支援するとともに良好な賃貸住宅の確保居住の安定の確保を図り、公的賃貸住宅としての住宅セーフティネットの充実に務めることによる都市の発展と住生活の向上を目標とした独立行政法人。
ら行	
リースバック	所有する住宅を売却して現金を得て、売却後は毎月賃料を支払うことで、住んでいた住宅に引き続き住むサービス。
離島振興	離島における生活環境や産業基盤の整備、定住の促進などを行うことで、離島の自立的発展を図る取り組み。
リバースモーゲージ	高齢者等が自己の居住する住宅を担保として融資を受け、当該高齢者等の死亡時に住宅を処分すること等により一括返済するローンのこと。
リノベーション	原状回復のための表面的な修繕、営繕、不具合箇所への部分的な対処を行うリフォームに対し、機能、価値の再生のための改修や、住まいの暮らし全体に対処した包括的な改修をリノベーションという。

福岡市住生活基本計画

編集・発行／福岡市 住宅都市みどり局 住宅部 住宅計画課

〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号
TEL 092-711-4598 FAX 092-733-5589