

福岡市 住生活 基本計画



はじめに

福岡市は、豊かな自然環境と充実した都市機能がコンパクトに調和したまちとして発展してきました。日本が人口減少社会を迎える中、福岡市の人口は増え続けており、市政に関する意識調査では、97%の市民の皆様から「住みやすい」と回答いただくなど、国内外から、元気なまち、住みやすいまちとして評価されています。

一方で、少子高齢化の急速な進展や住まいの確保にお困りの方の増加・多様化、脱炭素社会の実現に向けた機運の高まり、デジタル技術の飛躍的な進化など、住生活を取り巻く環境は大きく変化しています。特に、福岡市は単身高齢者や共同住宅の割合が高く、今後も増加が見込まれています。このような様々な変化にしなやかに対応しながら、「住みやすい」、また「住みたい」福岡市を将来に引き継いでいく必要があります。

こうした状況を踏まえ、住生活に関連する施策を総合的かつ一体的に推進するため、市民の皆様をはじめ、有識者などの多くの方々からご意見をいただきながら、今後の住宅政策の指針となる新たな「福岡市住生活基本計画」を策定いたしました。

本計画では、「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ております。今後は、その実現を目指して、市民・事業者・NPOの皆様など多様な主体との連携をより一層深め、取組みを進めてまいりたいと考えております。

最後に、本計画の策定にあたり、ご審議いただきました「福岡市住宅審議会」の委員の皆様、また、パブリック・コメント等でご意見をお寄せいただいた市民の皆様など、多くの皆様にご協力を賜りましたことに、心から感謝を申し上げますとともに、今後の住宅政策の推進に、一層のご理解とご協力を賜りますよう、お願いいたします。

令和8年3月



福岡市長 高島 宗一郎

目次

第1章	計画の基本的事項	1
1-1	計画策定の背景と目的	2
1-2	計画の概要	3
第2章	住生活の現状と課題	7
2-1	社会情勢の変化等	8
2-2	福岡市における住生活の現状	12
2-3	福岡市における住生活の課題	45
第3章	住宅政策の方向性	47
3-1	将来ビジョン	48
3-2	基本目標と横断的な視点	49
第4章	基本方針と施策の展開	51
4-1	基本方針と施策の展開方向	52
4-2	主な取組施策	54
4-3	成果指標	100
第5章	推進に向けて	105
5-1	役割分担及び多様な連携	106
5-2	計画策定後の変化等への対応	107
5-3	計画の進捗管理	107
	参考資料	109

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



SDGsとは「Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)」の略で、「誰一人取り残さない」持続可能な社会を実現するために2015年の国連サミットで採択された、2030年を期限とする17の国際目標です。

福岡市では、総合計画に基づく各施策の着実な推進により、SDGsの達成に取り組んでいます。

第1章

計画の基本的事項



第1章 計画の基本的事項

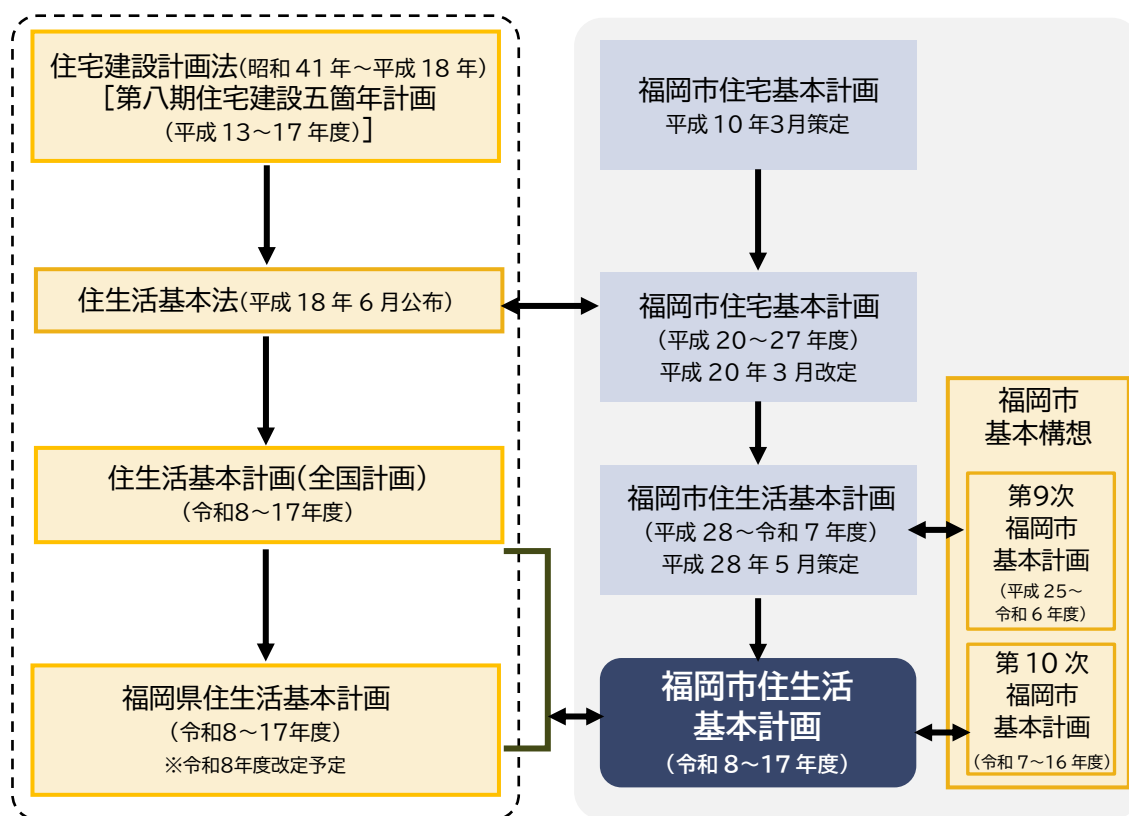
1-1 計画策定の背景と目的

福岡市では、住宅政策を効果的・効率的に推進するため、平成10年3月に「福岡市住宅基本計画」を策定し、平成18年に施行された住生活基本法を踏まえ、平成20年3月に改定を行いました。その後、東日本大震災を契機とした建築物の更なる耐震化や省エネ化の要請、少子高齢化の進展などの住まいを取り巻く環境の変化に対応するため、福岡市基本構想・第9次福岡市基本計画を踏まえ、平成28年5月に「福岡市住生活基本計画」を策定し、将来ビジョンである「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」の実現に向け、住生活関連施策に取り組んできました。

近年、自然災害が激甚化・多様化し、脱炭素の機運が高まるとともに、ダイバーシティが重要視され、デジタル技術が飛躍的に進化しています。また、高経年マンションや空き家の社会問題化、少子高齢化の急速な進展に加え、コロナ禍や働き方改革を契機として価値観・ライフスタイルの多様化が進むなど、社会情勢が大きく変化しています。

福岡市においては、近年、単身高齢者世帯が特に増加しており、生活面でも課題を抱えている方が多いことから、市営住宅を中核とした住宅セーフティネットの重要性が高まっています。また、住まいの面では、共同住宅の供給が進んでおり、高経年マンションへの対応や共同住宅の質の向上の必要性が高まっています。こうした課題に対して、福祉やコミュニティをはじめとする多様な分野や主体との連携を深め、今後さらに取組みを進めていく必要があります。

このような福岡市の住まいを取り巻く状況に対応し、住生活関連施策を総合的かつ一体的に推進するため、令和6年12月に改定された第10次福岡市基本計画や、国・県の住生活基本計画を踏まえ、「福岡市住生活基本計画」を改定します。



[国・県・市の住宅政策の変遷]

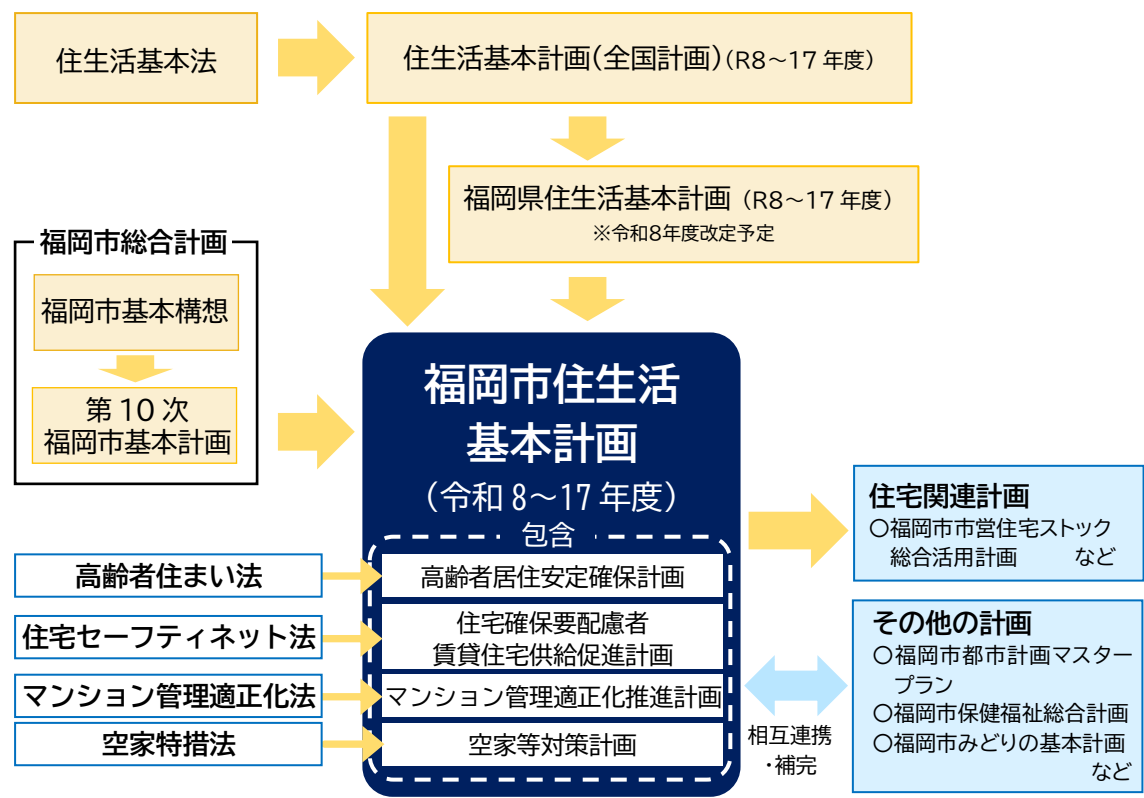


1-2 計画の概要

<位置づけ>

福岡市住生活基本計画は、上位計画である「福岡市基本構想・第10次福岡市基本計画」、住生活基本法に基づく「住生活基本計画(全国計画)」や「福岡県住生活基本計画」を踏まえるとともに、関連計画との整合を図り、住生活関連施策を総合的かつ一体的に推進するための計画で、住生活に関する将来ビジョンや基本目標、施策の方針などを示すものです。

なお、本計画における、高齢者の居住の安定確保に関する部分は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律(以下「高齢者住まい法」という。)」に基づく「福岡市高齢者居住安定確保計画」、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する部分は、「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(以下「住宅セーフティネット法」という。)」に基づく「福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」、マンションの管理の適正化に関する部分は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「マンション管理適正化法」という。)」に基づく「マンション管理適正化推進計画」、空き家の発生予防や適正管理・利活用に関する部分は、「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家特措法」という。)」に基づく「福岡市空家等対策計画」に、それぞれ該当するものです。

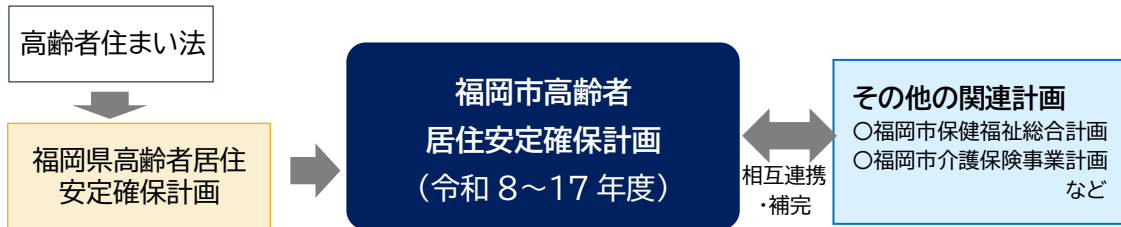


[計画の位置づけ]



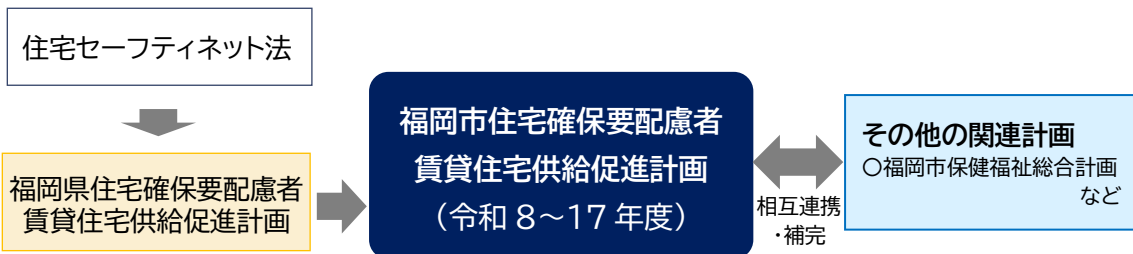
●福岡市高齢者居住安定確保計画

「福岡県高齢者居住安定確保計画」や、福岡市の保健福祉行政のマスタープランである「福岡市保健福祉総合計画」と連携し、福岡市の高齢者の居住の安定確保に向けた基本方針を示すものです。



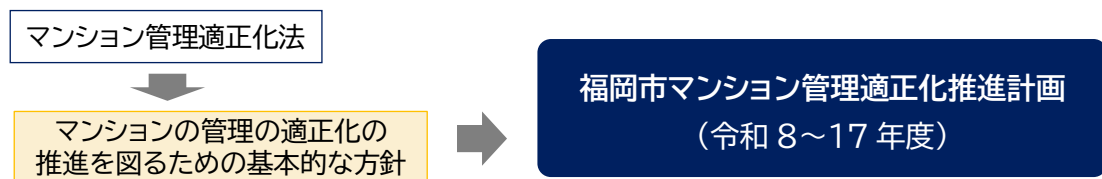
●福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

「福岡県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」や、福岡市の保健福祉行政のマスタープランである「福岡市保健福祉総合計画」と連携し、福岡市の住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた基本方針を示すものです。



●福岡市マンション管理適正化推進計画

「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に基づき、福岡市のマンションの管理の適正化に向けた基本方針を示すものです。



●福岡市空家等対策計画

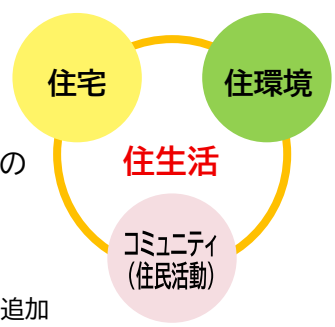
「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に基づき、福岡市の空き家対策の推進に向けた基本方針を示すものです。



<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・住環境等に関係するハード・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



<計画期間>

計画期間は、令和8年度から17年度までの10年間とします。





第2章 住生活の現状と課題



第2章 住生活の現状と課題

2-1 社会情勢の変化等

- ・ 人々の属性や価値観、経験、文化、背景などの違いを認め、尊重し、活かす、ダイバーシティ(多様性)は、創造性やイノベーションを促進するとともに、持続可能な成長と競争力を高める鍵として認識されるなど、重要性が高まっています。
- ・ 地球温暖化等が要因と考えられる気候変動が世界・各地域で進行し、パリ協定における「21世紀後半に世界全体で温室効果ガス排出を実質ゼロにする」ことを目指して、日本をはじめとする各国で取り組みが進められており、脱炭素社会実現への貢献が求められています。
- ・ ネットワークの高速化、AIの進化、クラウド・IoTの普及等により、情報通信技術やデータ活用技術が大きく進歩するなど、デジタル技術が飛躍的に進展しています。今後は、AIの活用を前提としたデータの整備や構築がより一層求められると想定されます。
- ・ 記録的な猛暑、集中豪雨、大型台風が増加傾向にあるなど、気候変動の影響と考えられる自然災害が激甚化・頻発化するとともに、大規模な地震の発生リスクが高まっています。
- ・ 持続可能で豊かな社会を実現するため、住宅や橋・道路などの社会インフラを長持ちさせ有効活用するストック型社会への移行が進んでいます。
- ・ 出生率の低下や平均寿命の延伸等により、全国的に少子高齢化が急速に進展しており、日本の人口減少が急速に進んでいます。
- ・ 単身世帯や高齢者世帯の増加などの社会構造の変化、個人化の進展、家族や雇用関係の変化等によるつながりの希薄化に加え、コロナ禍による交流の減少などにより、孤独・孤立が深刻化し社会問題となっています。
- ・ コロナ禍を契機とした住まい方や働き方の変化、少子高齢化などの社会構造の変化や、SNSなどの技術革新等に伴い、価値観やライフスタイルの多様化が進んでいます。



年	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	
背景	SDGs(世界の共通目標)採択(H27)										
	●熊本地震 ●九州北部豪雨 ●コロナ禍 ●台風15号・19号 ●成長戦略実行計画(Well Being) ●能登半島地震										
国 関 連	●住生活基本計画(全国計画)H28~ ・子育て世帯や高齢者が安心して暮らせる住生活の実現 ・住宅ストック活用型市場への転換 ・住生活産業の活性化					●住生活基本計画(全国計画)R3~ ・社会環境の変化の視点 ・居住者・コミュニティの視点 ・住宅ストック・産業の視点					
	【子育て世帯】 ●こども基本法の施行										
	【ユニバーサルデザイン】 ●バリアフリー法の改正(心のバリアフリー) ●バリアフリー法の改正(ハード・ソフト一体的な取組み) ●こども大綱、こども未来戦略の策定(公営住宅の活用促進等)										
	【住宅確保要配慮者】 ●住宅セーフティネット法改正(計画制度、セーフティネット住宅登録制度の創設等) ●住宅セーフティネット法改正(居住サポート住宅、見守り等)										
	【防災】 国土強靱化基本計画(H27) ●災害救助法の改正(救助実施) ●災害対策基本法の改正(福祉の明文化等) ●災害対策基本法の改正(個別避難計画作成等)										
	【環境】 ●省エネ法の施行(登録・適合判定) 2050年カーボンニュートラル宣言 ●省エネ法の改正(適合義務化、促進区域等)										
	【マンション】 ●管理適正化法、建替円滑化法の改正(計画制度、認定制度、助言・指導等) ●区分所有法、管理適正化法、再生法の改正(組合決議の円滑化、自治体の権限強化等)										
	【空き家】 空家特措法の制定(H26)(固定資産税情報の内部利用、行政代執行等) ●団地再生の手引きの公表 ●空家特措法の改正(支援法人制度、促進区域等)										
	【DX】 ●デジタル社会の実現に向けた改革の基本方針										
	市 関 連	●福岡市住生活基本計画 H28~R7 1. みんなにやさしい居住環境の形成 2. 居住の安定の確保 3. 豊かさや安全・安心をそなえた住生活の実現 4. 住宅の適正な管理・再生の推進 5. 活発な住宅市場の形成									
【高齢者】 ●保健福祉総合計画の改定(H28~R2) ●保健福祉総合計画の改定(R3~R8)											
【子育て世帯】 ●高齢者居住安定確保計画の改定(H30~R7) ●第5次子ども総合計画の策定(R2~R6) ●第6次子ども総合計画の策定(R7~R11)											
【ユニバーサルデザイン】 ●バリアフリー基本計画の改定											
【住宅確保要配慮者】 ●賃貸住宅供給促進計画の策定(H31~R7) ●セーフティネット住宅登録制度の開始 ●居住サポート住宅認定制度の開始											
【防災】 ●耐震改修促進計画の改定(H29~R7) ●地域強靱化計画の策定(R3~12) ●耐震改修促進計画の改定(R3~R7)											
【環境】 ●地球温暖化対策実行計画の策定 ●ゼロカーボンシティの表明 ●脱炭素社会の実現に向けた福岡市行動宣言 ●地球温暖化対策実行計画の改定(R4~R12)											
【コミュニティ】 ●福岡市共創による地域コミュニティ活性化条例											
【マンション】 ●マンション管理適正化推進計画の策定(R4~R7)											
【空き家】 ●空家等対策計画の策定(R3~R7)											
【DX】 ●DX戦略の策定(R5~R8)											

〔過去10年間の住宅を取り巻く主な動向〕

計画の基本的事項
第1章

住生活の現状と課題
第2章

住宅政策の方向性
第3章

基本方針と施策の展開
第4章

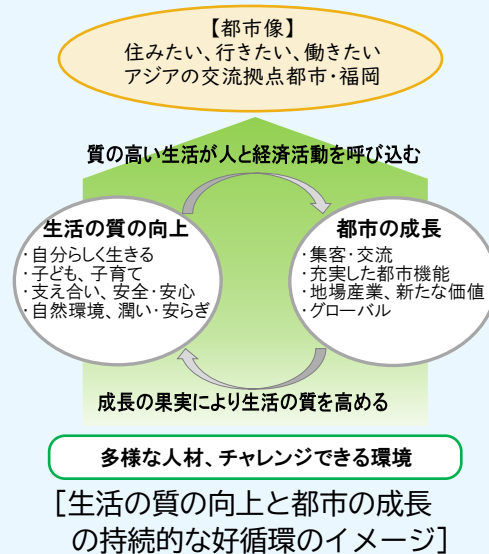
推進に向けて
第5章



コラム 第10次福岡市基本計画

◆都市経営の基本戦略

- (1)生活の質の向上と都市の成長の持続的な好循環を創り出す
- (2)多様な人材が育ち、集い、チャレンジできる環境をつくる
- (3)福岡都市圏全体として発展し、広域的な役割を担う



◆住生活に関連する主なポイント

- <目標1>一人ひとりが心豊かに暮らし、自分らしく輝いている
施策1-1 多様な市民が輝くユニバーサル都市・福岡の推進
 - <目標2>すべての子ども・若者が夢を描きながら健やかに成長している
施策2-1 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
 - <目標3>地域の人々がつながり、支え合い、安全・安心に暮らしている
施策3-1 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
施策3-3 安全で快適な生活基盤の整備と災害に強いまちづくり
施策3-4 日常生活における安全・安心の確保と地域福祉の推進
 - <目標4>人と自然が共生し、身近に潤いと安らぎが感じられる
施策4-1 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
施策4-2 花や緑などによる潤いや安らぎを感じるまちづくり
施策4-3 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考え方>
・最先端技術の活用の推進(市民の利便性の向上や業務の効率化)



コラム 住生活基本計画(全国計画)

住生活基本計画(全国計画)は、「住生活基本法」に基づき策定される、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画です。令和8年3月に新たな計画が策定されました。(計画期間:令和8年度から令和17年度まで)

◆新たな計画のポイント

「市場機能の進化を通じて住宅ストックの価値を最大限に活用」しつつ、「人生100年時代の住生活を支える基盤を再構築」していく方向性に即して、以下の4つに取り組むことが示されました。

- 1) ニーズに応じた住宅を適時適切に確保できる循環型市場の形成
- 2) インフラ・居住環境の整った既存の住宅・住宅地の市場を通じた本格的な有効活用
- 3) 分野横断的な連携による「気づき」と「つなぎ」のある居住支援の充実
- 4) 既存住宅を最大限に活用する持続的な住宅市場を支えるあらゆる主体の連携・協働の推進

◆「2050年の姿」と「当面10年間の方向性」

視点	目標	2050年に目指す住生活の姿	当面10年間で取り組む施策の方向性
住まっくろ	1 人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進 ▶ 高齢期に孤立せず安心できる住環境の充実	▶ 高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備 ▶ 居住サポート住宅・セーフティ住宅等の普及拡大
	2 若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現	▶ 若年・子育て世帯向けの選択肢の充実 ▶ 子育てしやすい居住環境・サービスの充実	▶ こどもつながるURの実践と他団地等への展開 ▶ 既存住宅地の相続住宅の市場を通じた流通
	3 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備	▶ 「気づき」と「つなぎ」の居住支援の定着 ▶ 公的・民間賃貸住宅双方によるセーフティネット機能充実	▶ 総合的・包括的な居住支援体制の整備 ▶ 居住サポート住宅・セーフティ住宅等の普及拡大(再掲)
	4 過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 安心して住宅を取得できる環境の整備 ▶ 質の高い住宅の多世代間での継承	▶ 既存住宅地の相続住宅の市場を通じた流通(再掲) ▶ 頭金積立支援、住宅ローンの充実
住まっモノ	5 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成	▶ 更新・改修による住宅ストックの質的向上 ▶ 世帯人員減少に対応した住宅ストックの充実	▶ 質向上加速化の支援(耐震、省エネ、バリアフリー) ▶ 将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通の推進
	6 住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築	▶ 所有者による維持管理と次世代継承の定着 ▶ 維持管理・利用価値を評価する市場へ転換	▶ 維持管理・流通の促進のための市場環境整備 ▶ 性能・利用価値の査定評価法の普及
	7 住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進	▶ 放置空き家等にしない適正管理の定着 ▶ マンションの適正管理、再生円滑化	▶ 空き家化する前の対策・活用・除却等の支援の充実 ▶ マンションの計画的な維持管理の推進
	8 持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成	▶ 市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成 ▶ 多様なライフスタイル・交流を支える住環境の充実	▶ 住宅・住宅地の継承に向けた規律と誘導の確立 ▶ 移住・二地域居住等に資する環境整備の推進
	9 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備	▶ 安全な住宅への改修・住替えの推進 ▶ 災害時の住まい確保・生活再建の迅速化	▶ 耐震化・密集市街地の整備改善の促進 ▶ 災害時に備えた関係機関の体制整備の推進
住まいを支えるプレイヤー	10 担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展	▶ 安定供給の確保、所有者支援体制の充実 ▶ 2050カーボンニュートルに向けたリサイクルカーボン削減	▶ ビジネスの策定、所有者支援・DX・和の住まいの推進 ▶ リサイクルカーボンを意識した住生活産業の推進
	11 国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備	▶ 国による市場の環境整備・誘導・補完の継続 ▶ 地方の分野横断的な住宅行政の実現	▶ 住生活基本計画を通じた政策の推進・検証 ▶ 地方住宅行政の役割や連携・協働のあり方の検討

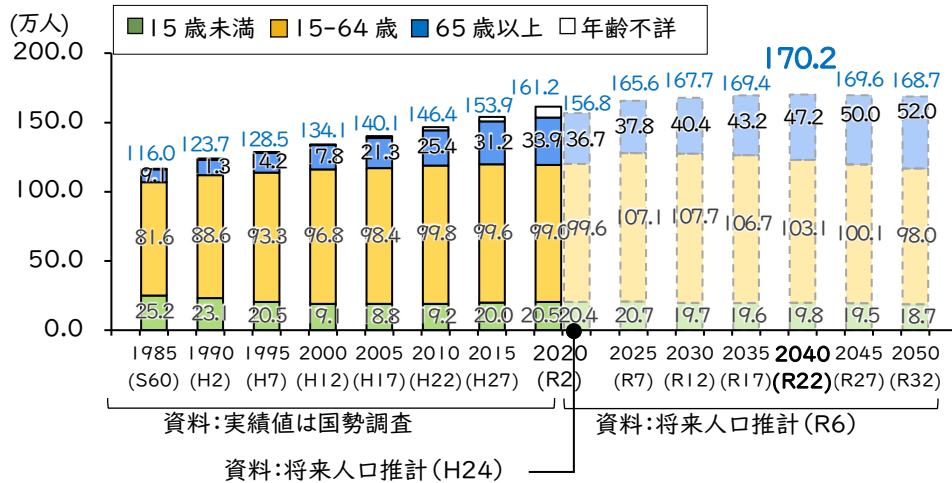
2-2 福岡市における住生活の現状

<人に関すること>

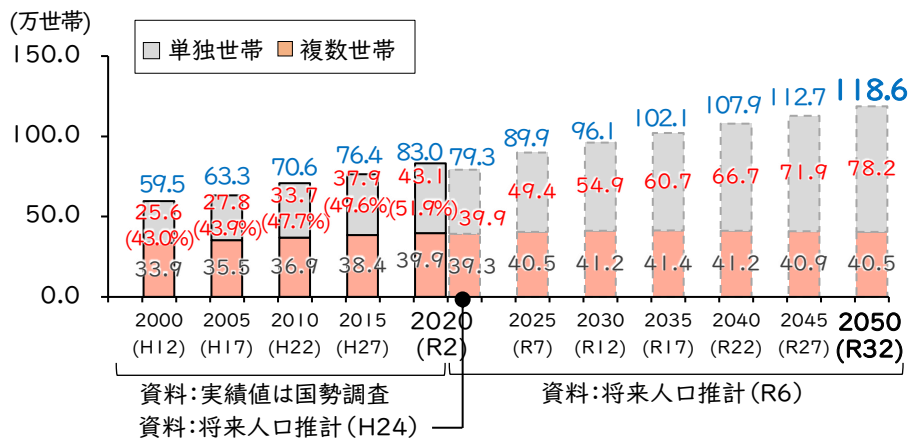
(1) 人口・世帯数

- 人口は、令和6年度の推計によると、令和22年まで増加する見込みとなっています。令和2年時点で、人口は政令市で5番目、人口増加率は政令市で最も高い状況となっています。また、若者(15~29歳)の割合は、17.6%で、政令市で最も高い状況となっています。
- 単独世帯の数や割合は、令和6年度の推計によると、少なくとも令和32年まで増加する見込みとなっています。単独世帯の割合は、令和2年時点で51.9%となっており、政令市で2番目に高い状況となっています。

■福岡市の人口の推移と将来推計

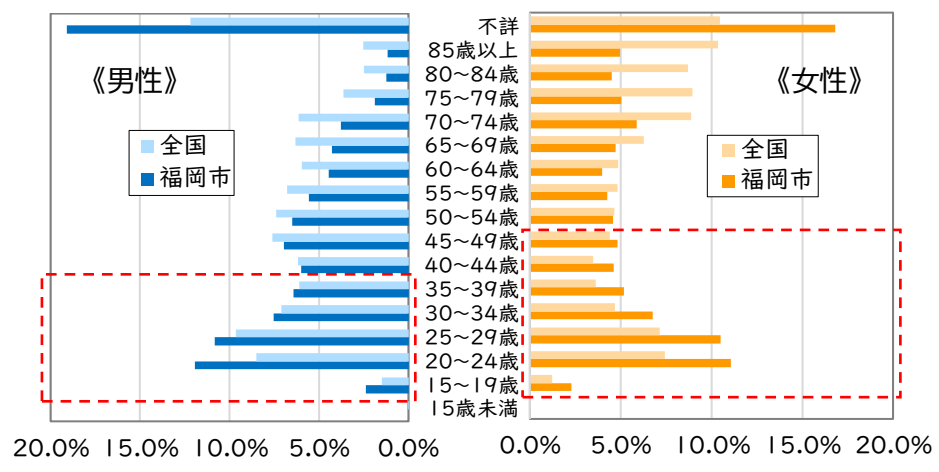


■福岡市の世帯数の推移と将来推計



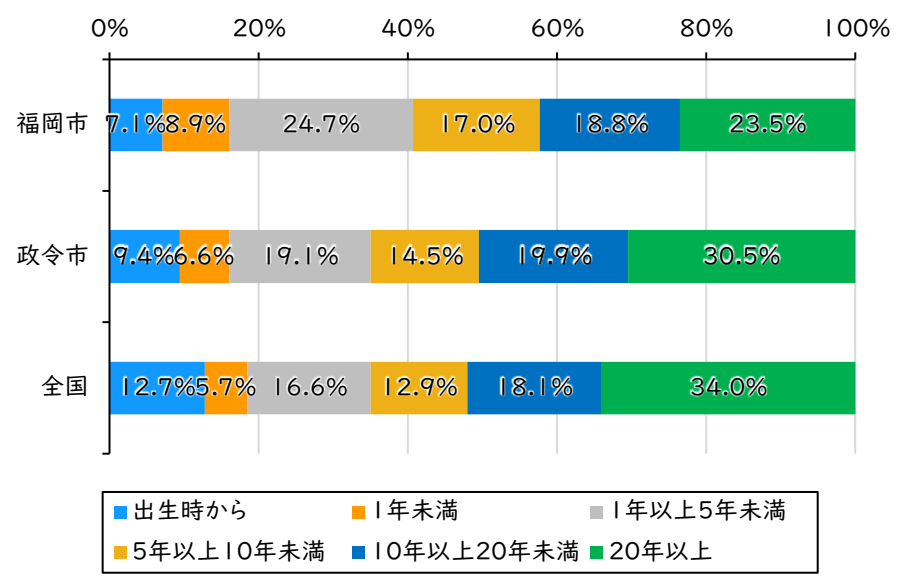
- 単独世帯の年齢構成は、全国に比べて、39歳以下が多く、高齢になるほど少ない状況となっています(令和2年)。
- 居住年数は、政令市平均に比べて、出生時から住み続けている割合が低く、居住年数が長くなるに従い割合が低くなるなど、短い状況となっています(令和2年)。

■単独世帯の年齢構成



資料：令和2年国勢調査

■居住年数別の割合



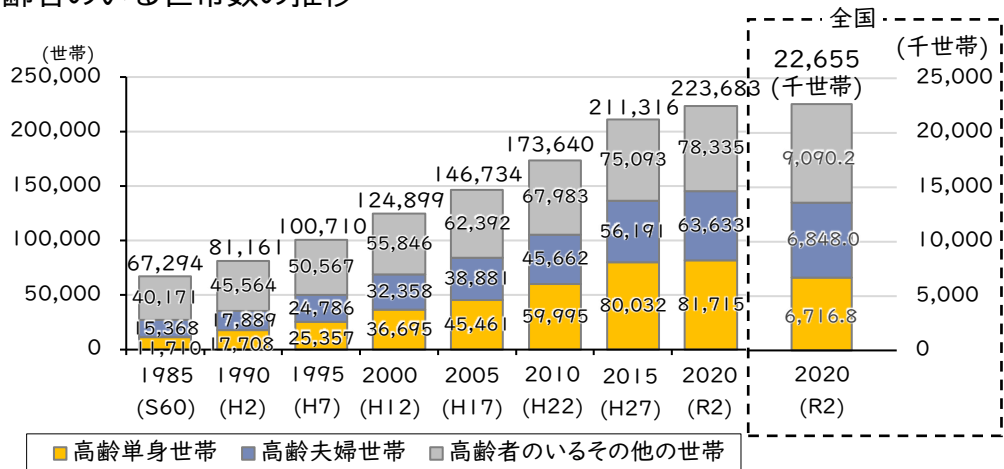
資料：令和2年国勢調査



(2) 高齢者世帯

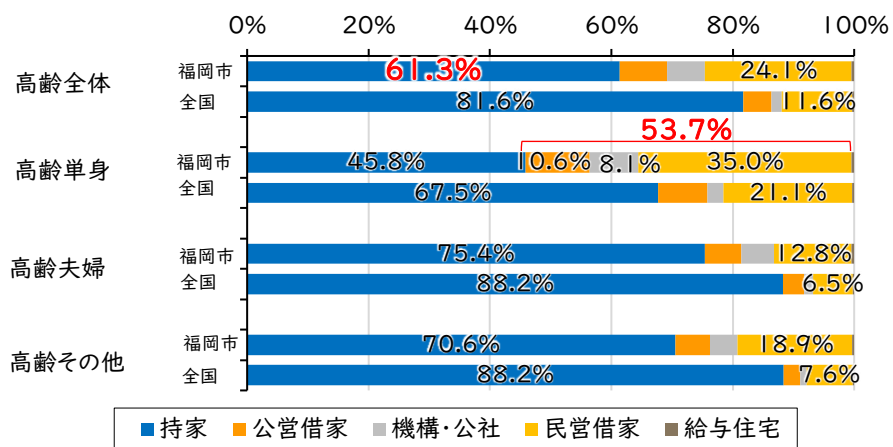
- 高齢者のいる世帯の数は、年々増加しており、近年、単身高齢者世帯が特に増加しています(令和2年)。
高齢者のいる世帯に占める単身高齢者世帯の割合は、36.5%となっています。
- 高齢者のいる世帯は、持家の割合が約61%(全世帯約37%)と高い状況となっています(令和5年)。
単身高齢者世帯は、借家の割合が約54%と高い状況となっています。

■ 高齢者のいる世帯数の推移



資料：国勢調査

■ 高齢者のいる世帯の住まい（所有の関係）

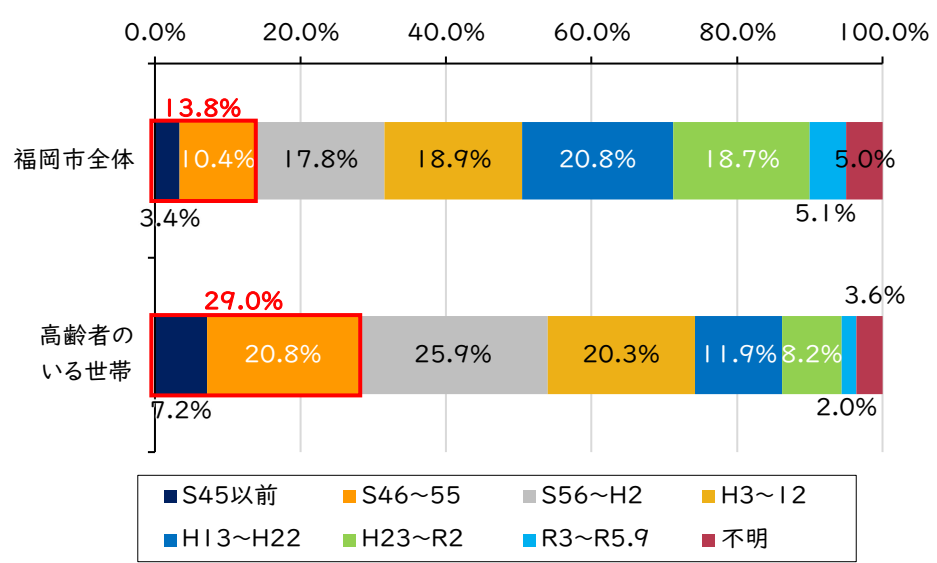


資料：令和5年住宅・土地統計調査



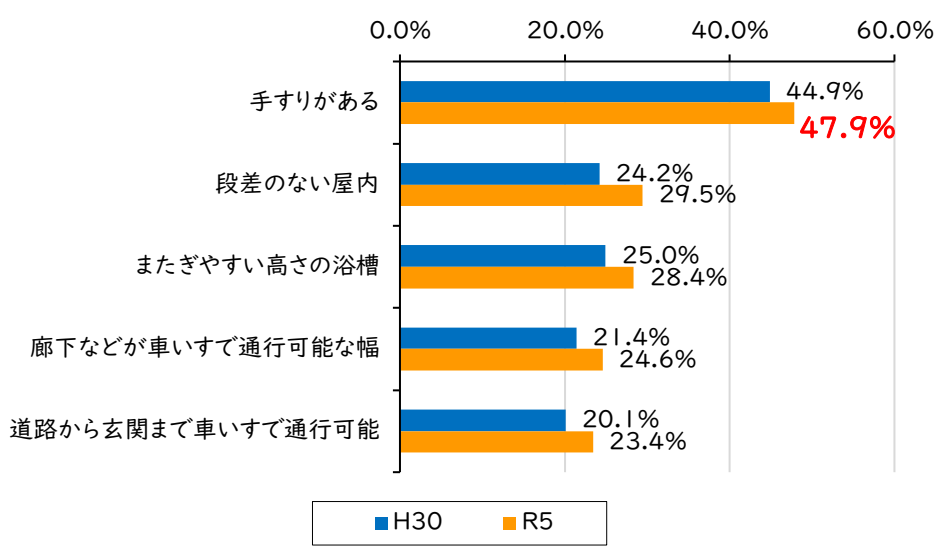
- 高齢者のいる世帯は、住宅の建築時期が昭和 55 年以前(旧耐震基準)である割合が 29.0%と全世帯に比べて高い状況となっています(令和5年)。
- 高齢者のための設備は、手すりが 47.9%と最も多く、次に段差のない屋内、またぎやすい高さの浴槽の順に多い状況となっています(令和 5 年)。

■ 高齢者のいる世帯の住宅の建築時期



資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

■ 高齢者のいる世帯における高齢者のための設備の整備状況



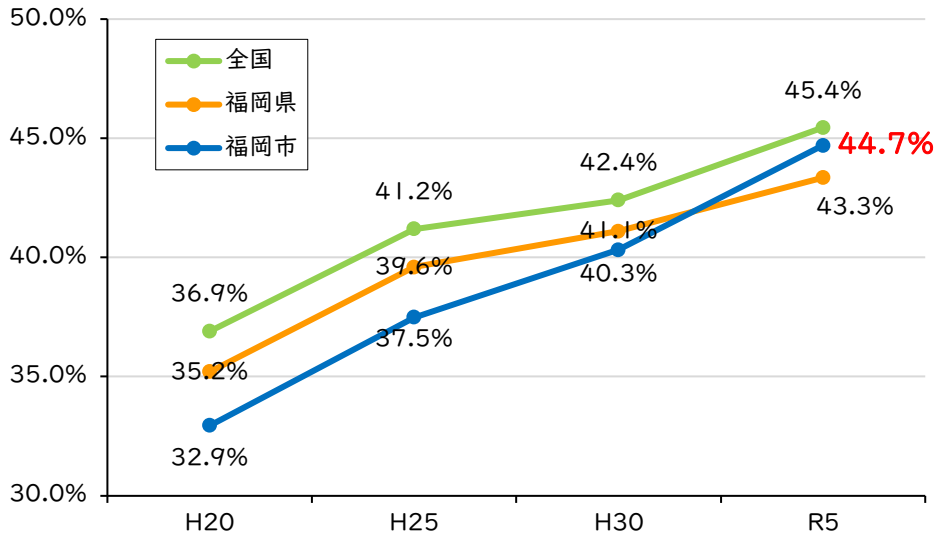
資料：住宅・土地統計調査



○ 高齢者のいる世帯の一定のバリアフリー化率は、44.7%と増加傾向で、全国や福岡県と比較して、増加率が高い状況となっています(令和5年)。

■高齢者のいる世帯における一定のバリアフリー化率

※一定のバリアフリー化:2箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消



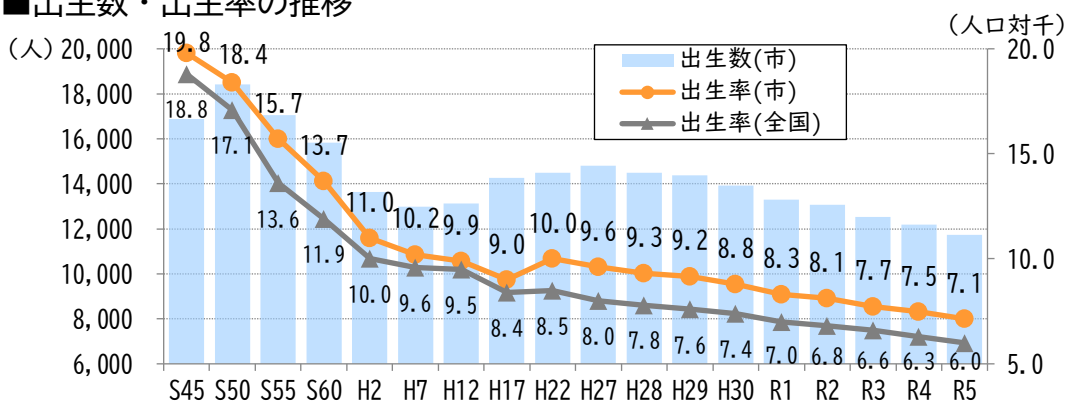
資料：住宅・土地統計調査



(3) 子育て世帯

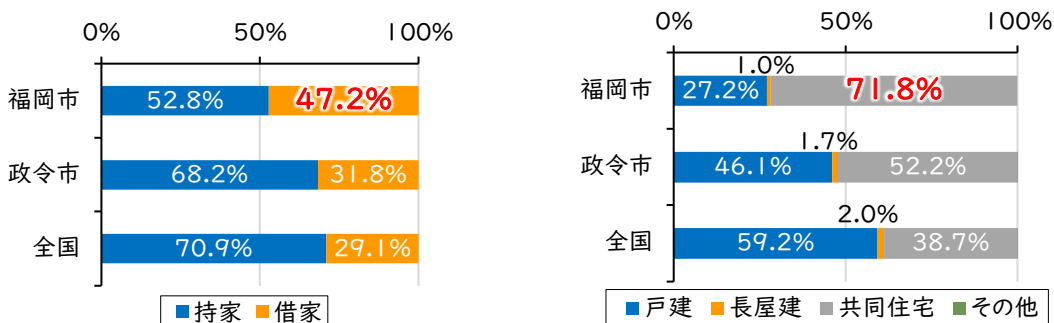
- 出生数は、近年減少しています。出生率も低下していますが、全国に比べて高い割合を維持しています。
- 夫婦と子ども（18歳未満）からなる世帯は、令和5年時点で借家の割合が5割弱、共同住宅に住む割合が約7割となっており、いずれも政令市平均に比べて高い状況となっています。
- 夫婦と子ども（18歳未満）からなる世帯における共働きの世帯数は、年々増加しており、夫・妻のいずれかが非就業の世帯の約2.1倍となっています（令和2年）。

■出生数・出生率の推移



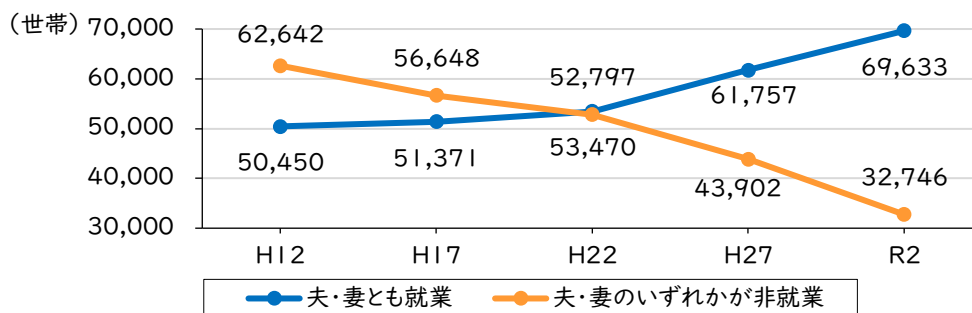
資料：人口動態調査

■子育て世帯（夫婦と子ども（18歳未満）からなる世帯）の住まい（所有の関係・住宅種別構成比）



資料：令和5年住宅・土地統計調査

■子育て世帯（夫婦と子ども（18歳未満）からなる世帯）の就業状況



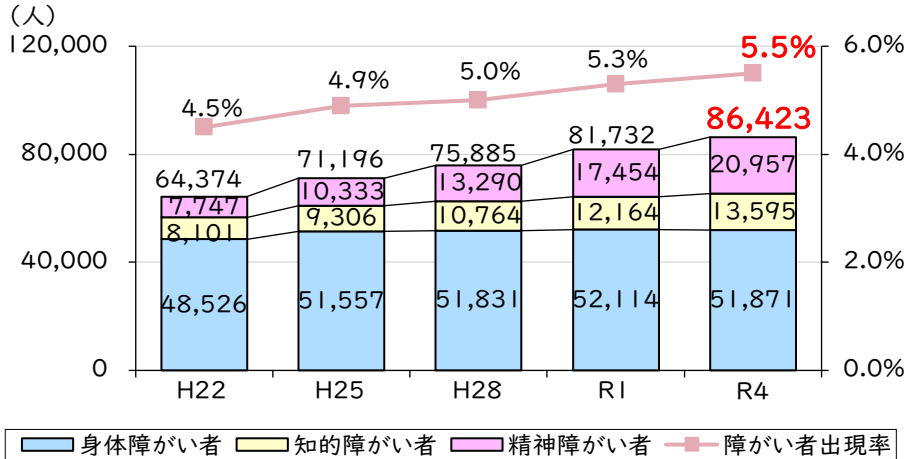
資料：国勢調査



(4) 住宅確保要配慮者

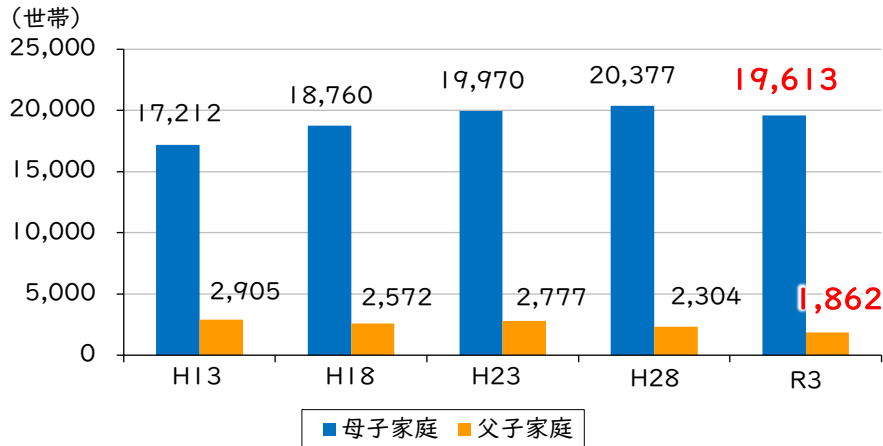
- 障がいのある人の数は、年々増加しており、令和4年度時点で約 86,000 人、出現率は 5.5%となっています。また、近年、精神障がい者の伸び率が高い状況となっています。
- 母子家庭の世帯数は約 19,600 世帯で、近年横ばいで推移しており、父子家庭の世帯数は約 1,900 世帯で、年々減少しています(令和3年)。

■障がい者数の推移



資料：福岡市福祉局

■母子家庭・父子家庭世帯の推移（推計）

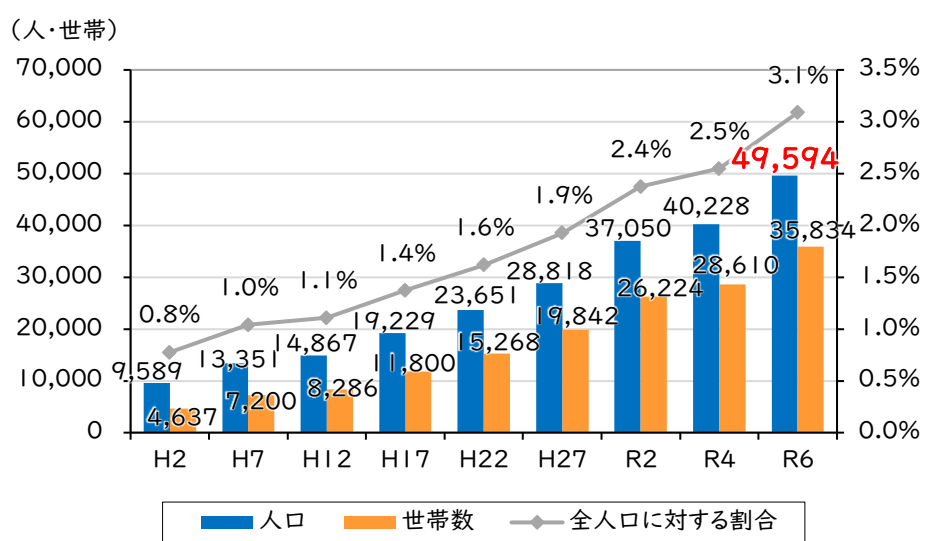


資料：福岡市ひとり親家庭実態調査



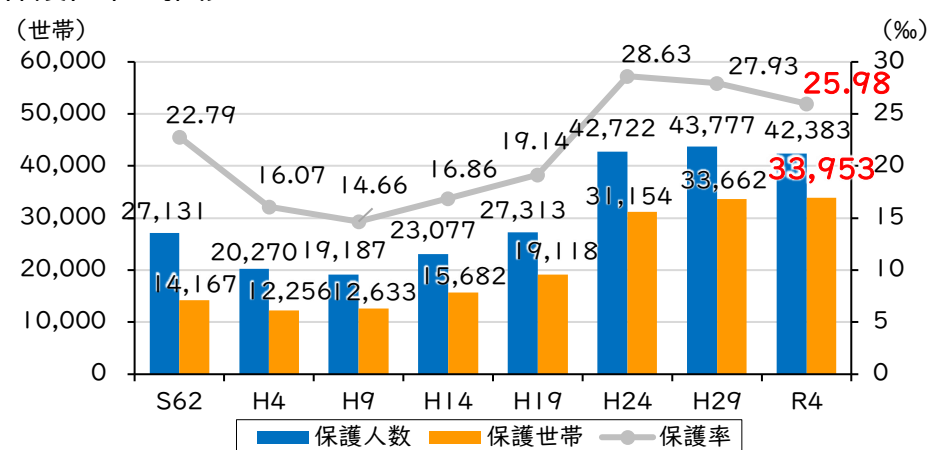
- 外国人居住者の数は、年々増加しており、令和6年9月末時点で、平成27年の約1.7倍の約5万人となっています。
- 生活保護世帯の数は、令和4年度時点で約34,000世帯となっており、近年は横ばいで推移しています。保護率は、約26%で、近年減少傾向となっています。

■外国人居住者数・世帯数の推移



資料：外国人登録人口、住民基本台帳

■生活保護世帯の推移

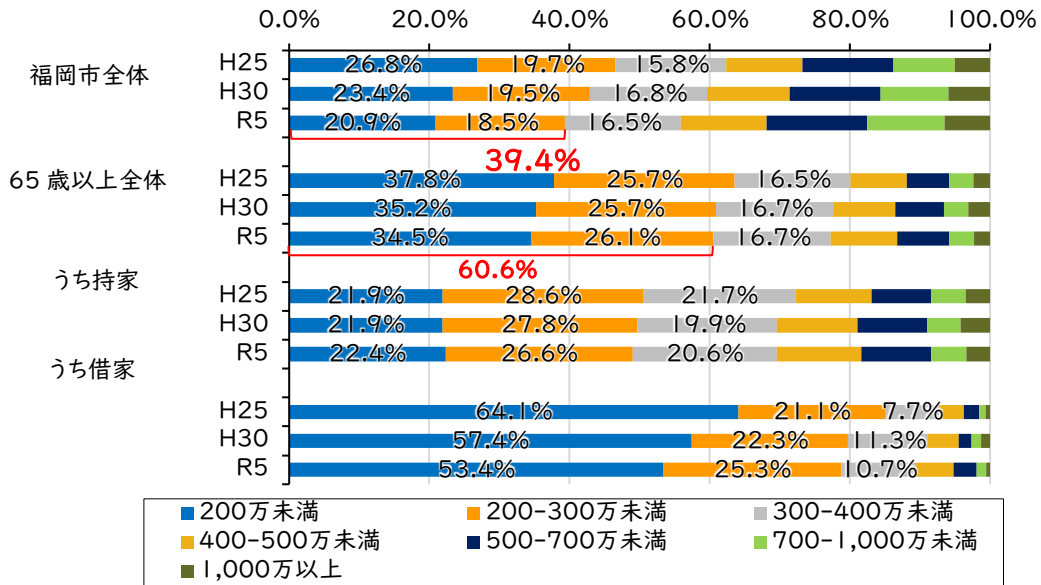


資料：福岡市福祉局



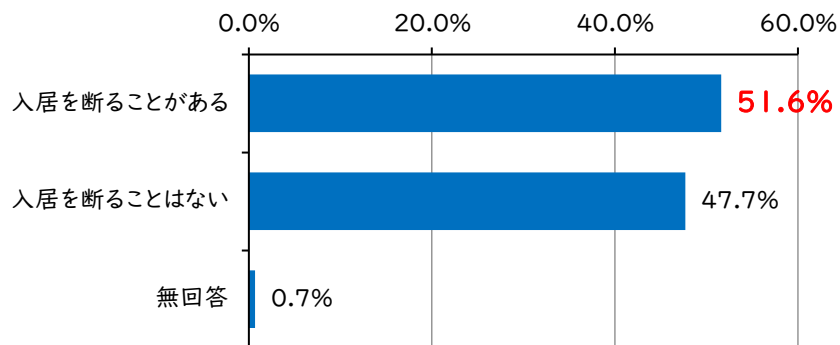
- 年収が 300 万円未満の世帯の割合は、39.4%で、近年、減少傾向となっています（令和 5 年）。
- 民間賃貸事業者へのアンケートによると、約 52%が入居を断ることがある状況となっています（令和 2 年）。

■年収の推移



資料：住宅・土地統計調査

■入居制限の有無 ※福岡県内

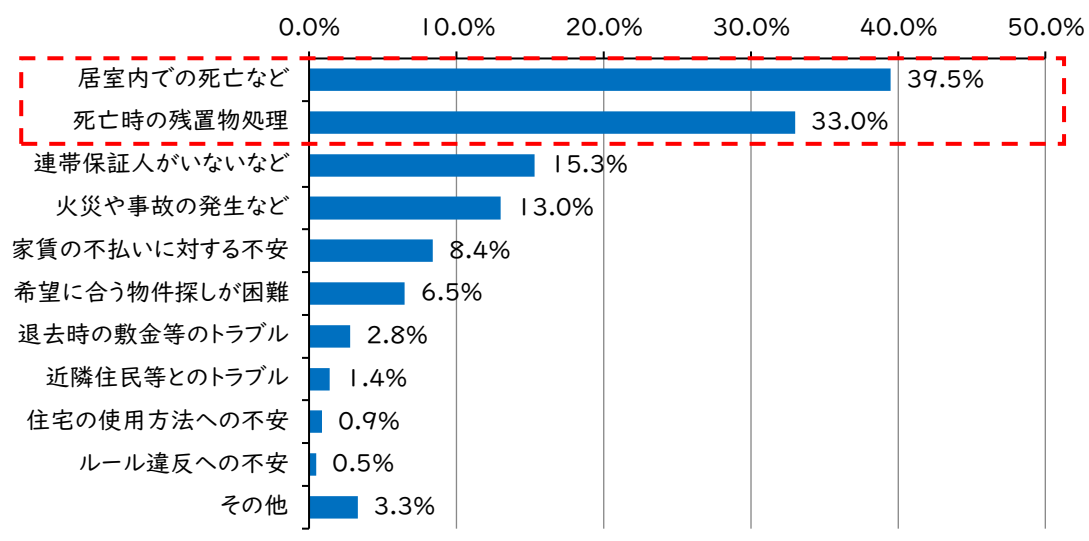


資料：民間賃貸住宅の管理等に関するアンケート調査（福岡県建築住宅センターR2.10）



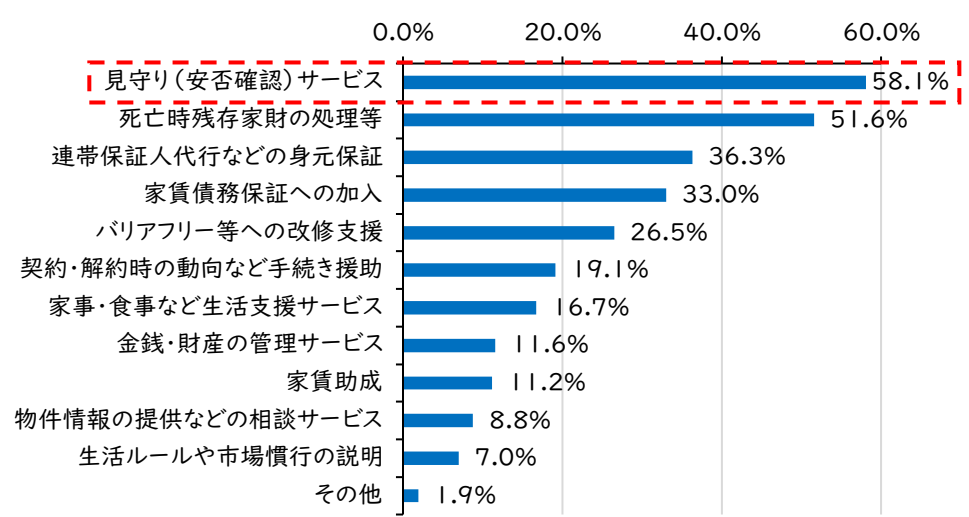
- 民間賃貸事業者へのアンケートによると、高齢者世帯の入居を断る理由は、「居室内での死亡など」が最も多く、次に「死亡時の残置物処理」で、この2項目が特に多い状況となっています(令和2年)。
- 同じくアンケートによると、高齢者世帯の入居制限をとりやめるために必要な居住支援は、「見守り(安否確認)サービス」が最も多い状況となっています(令和2年)。

■ 高齢者の入居を断る理由(複数回答) ※福岡県内



資料：民間賃貸住宅の管理等に関するアンケート調査(福岡県建築住宅センターR2.10)

■ 高齢者世帯入居制限を取りやめるために必要な居住支援策(複数回答) ※福岡県内



資料：民間賃貸住宅の管理等に関するアンケート調査(福岡県建築住宅センターR2.10)



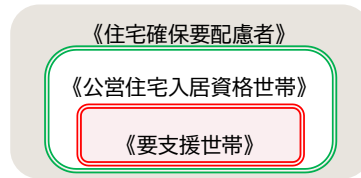
(5) 要支援世帯

■公営住宅等による要支援世帯の考え方（国総研：住宅確保要配慮者世帯推計支援プログラム）

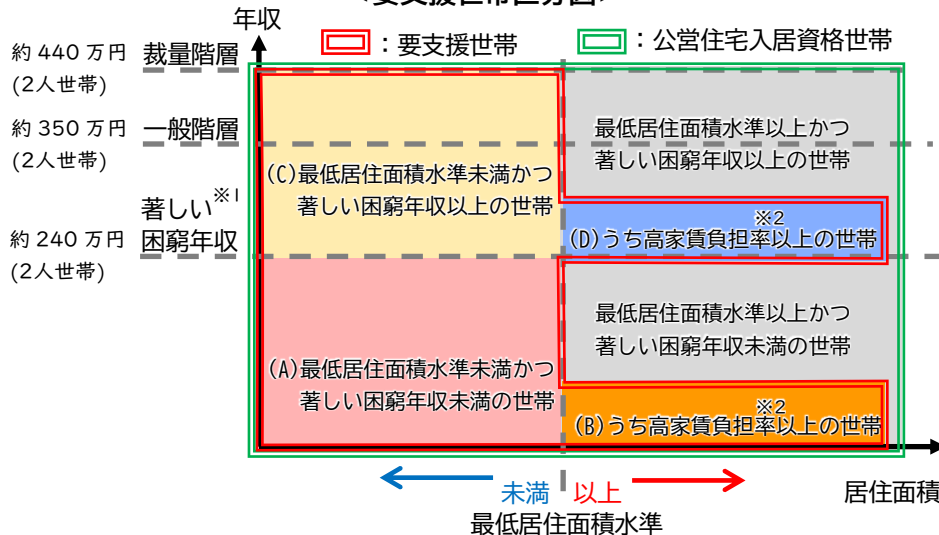
○住宅確保要配慮者のうち、賃貸市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが難しく、より住宅に困窮する世帯として公的支援が必要とされる世帯を要支援世帯として位置づけます。

○要支援世帯は、下図のように公営住宅以外の借家に居住する公営住宅入居資格世帯のうち、年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から住宅困窮状況を4つに区分して算定しています。

<住宅確保要配慮者と要支援世帯の関係図>



<要支援世帯区分図>



※1 著しい困窮年収:適正な家賃負担の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収に満たない世帯

(著しい困窮年収水準)=(民間借家の平均家賃)×(最低居住面積水準)÷(地域別家賃負担限度率)

※2 高家賃負担率:年収 200 万未満世帯の平均家賃負担率以上の家賃負担をしている世帯 (約 35.0%)

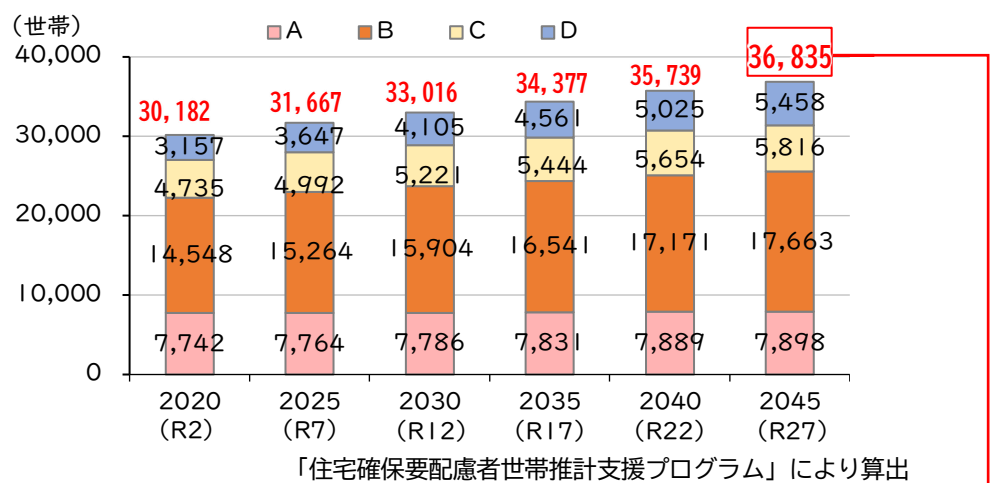
■低廉な家賃かつ一定の質の民間賃貸住宅及びUR・公社住宅数の算定の考え方（国交省指針*）

世帯人数		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
低廉な家賃	生活保護の住宅扶助費	36,000	43,000	47,000	47,000	47,000	50,000	56,000
一定の質	最低居住面積水準	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	57㎡	66.5㎡	76㎡
新耐震基準		昭和 56 年(新耐震基準制定)以降の住宅						



- 要支援世帯は、年々増加する見込みとなっています。
- 令和 27 年度末の要支援世帯については、公営住宅や民間住宅ストック等で対応が可能な見込みとなっています。

■要支援世帯数の推計



■受け皿となる住宅の数

※令和 5 年時点の公営住宅の数と国交省指針（左記*）により算定した民間賃貸住宅の数
（家賃や面積等の把握が可能な民間賃貸住宅のみ算定）

公営住宅		低廉な家賃かつ一定の質の民間賃貸住宅
市営	31,309 戸	
県営	4,160 戸	43,460 戸

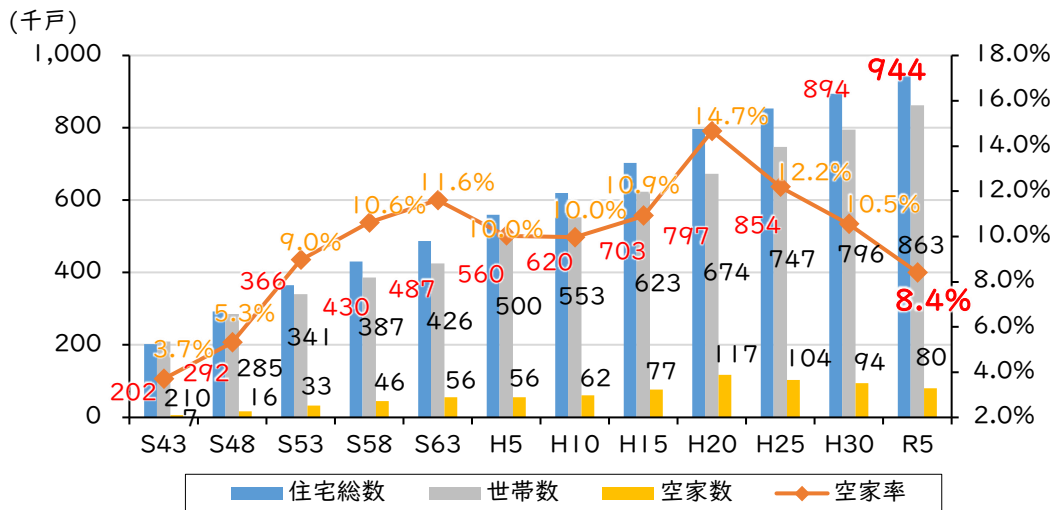


<住まい・居住環境に関すること>

(1) 住宅ストック

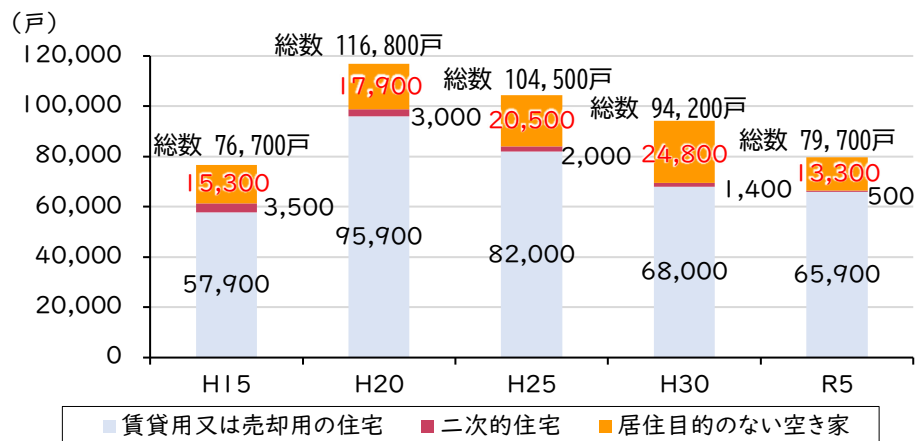
- 住宅総数は、令和 5 年時点で約 94 万戸となっており、世帯数の増加に合わせて年々増加しています。
- 近年、空き家数と空き家率は減少し、居住目的のない空き家数も平成 30 年に比べて減少しています(令和 5 年)。
空き家率 8.4%は政令市で2番目に低く、居住目的のない空き家率 1.4%は政令市で最も低い状況となっています。

■住宅ストック数の推移



資料：住宅・土地統計調査

■空き家の内訳

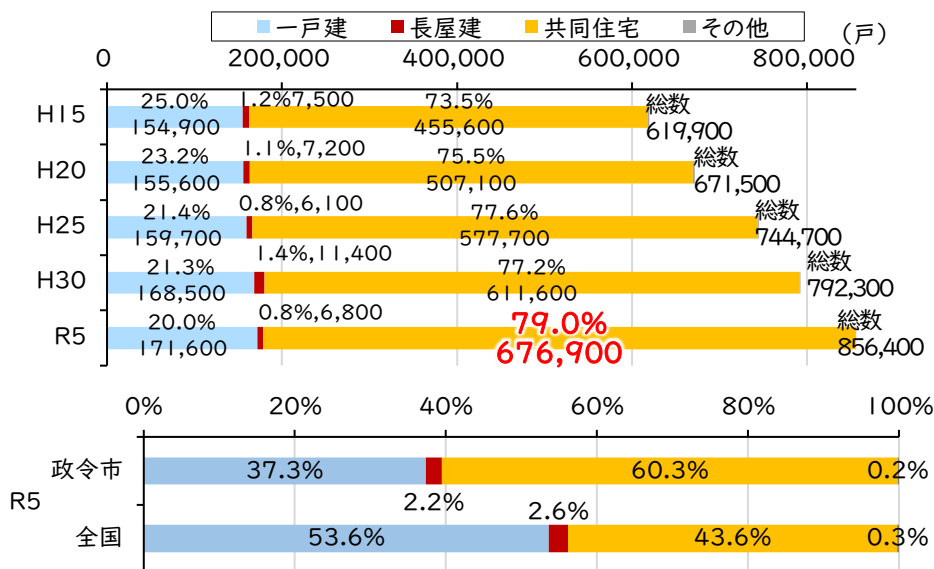


資料：住宅・土地統計調査



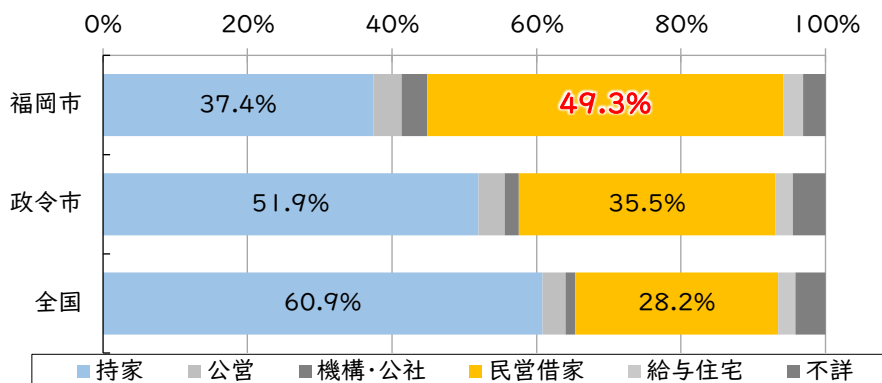
- 住宅数は、平成15年から令和5年にかけて、一戸建てが約1.7万戸増加し、共同住宅は約22.1万戸増加しています。
- 令和5年時点で、共同住宅の割合は79.0%、民間借家の割合は49.3%で、ともに政令市平均に比べて高い状況となっています（ともに政令市で最も高い状況）。

■住宅種類別構成比（居住世帯のある住宅数）



資料：住宅・土地統計調査

■住宅所有別構成比



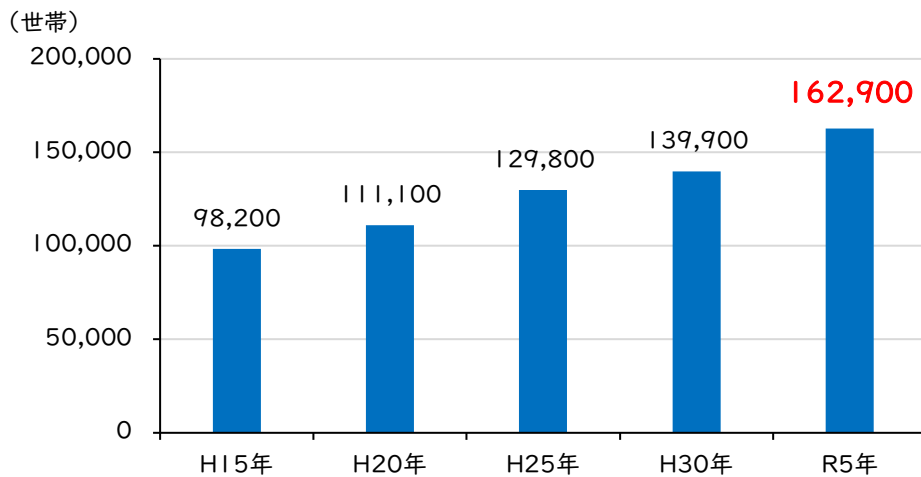
資料：令和5年住宅・土地統計調査



(2) 分譲マンション

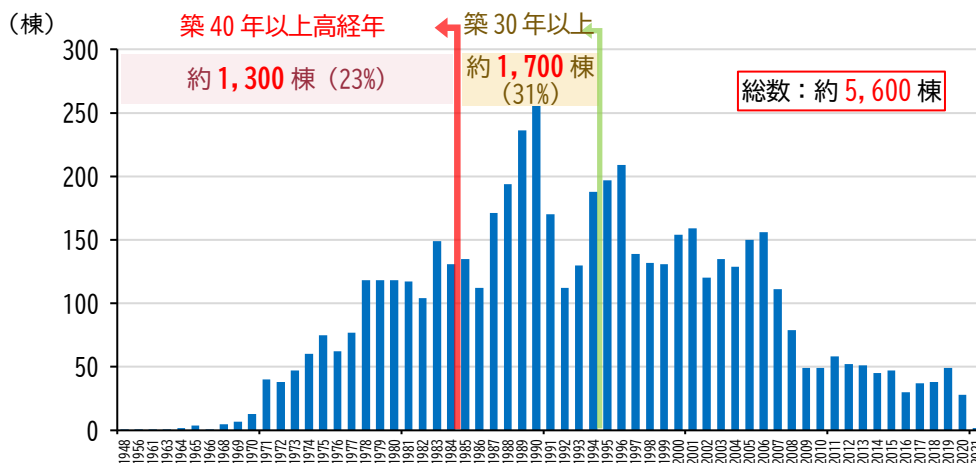
- 居住世帯のある分譲マンションの数は、令和 5 年時点で約 16 万戸となっています。
- 分譲マンションは、令和 3 年度時点で約 5,600 棟となっています（政令市で3番目に多い状況）。
- 築 40 年以上の高経年マンションは、令和 6 年度末時点で約 1,300 棟となっており、10 年後に約 3,000 棟に増加する見込みとなっています。

■分譲マンション（3階以上）の居住世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査

■分譲マンションの棟数と築年数

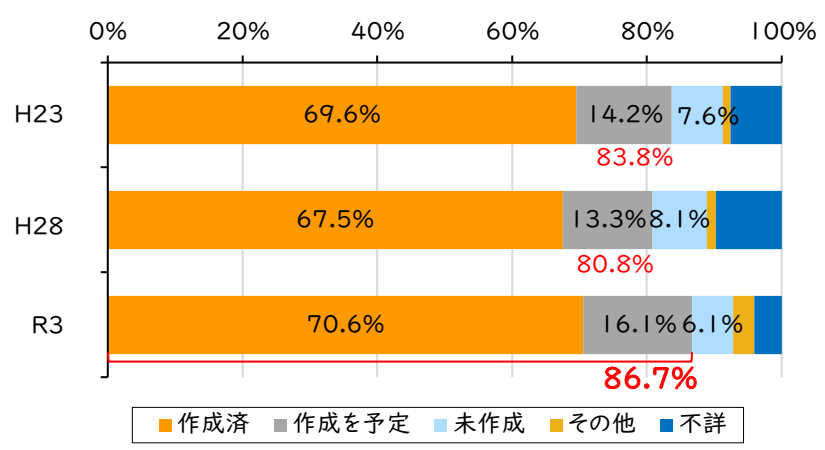


資料：住宅都市みどり局



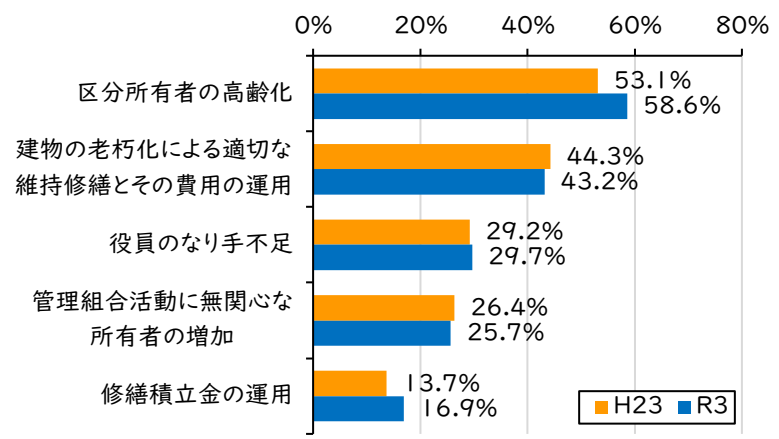
- マンション管理組合実態調査によると、長期修繕計画の作成状況は、「作成済」と「作成を予定」の合計が86.7%で増加しています(令和3年度)。
- 同じく実態調査によると、管理組合運営上の将来不安なことは、「区分所有者の高齢化」が最も多く、次に「建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用」が多い状況となっています(令和3年度)。

■長期修繕計画の作成状況



資料：福岡市マンション管理組合実態調査

■管理組合運営上の将来不安なこと（上位5位のみ）



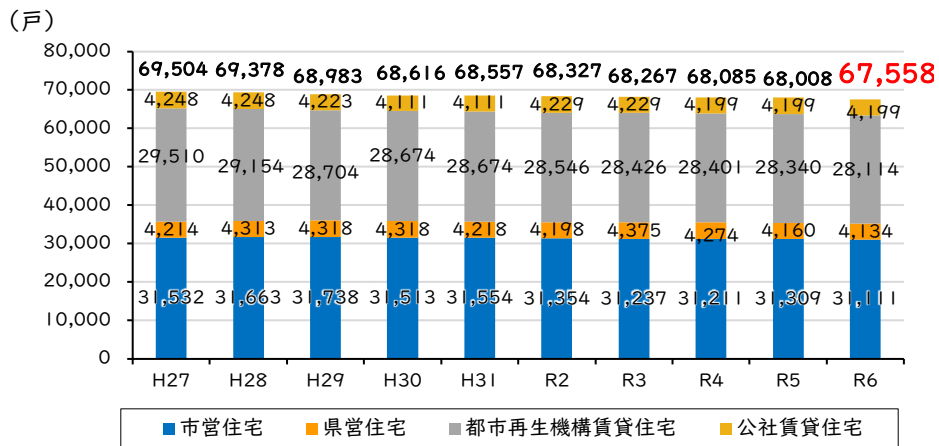
資料：福岡市マンション管理組合実態調査



(3) 賃貸市場

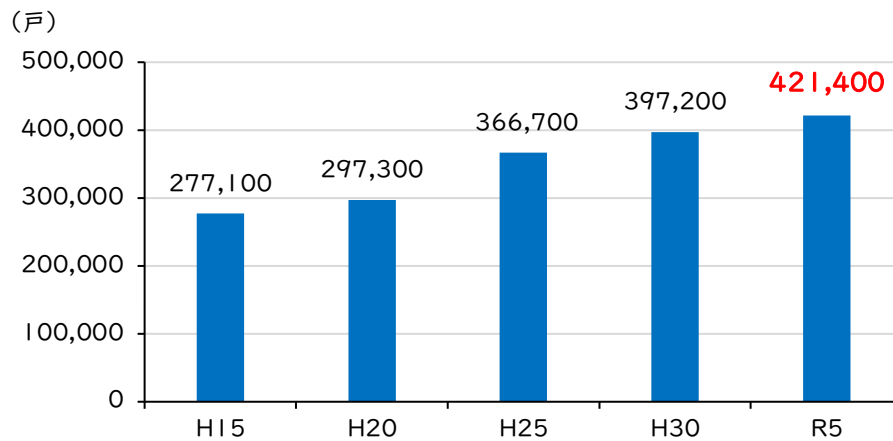
- 公的賃貸住宅の数は、令和 6 年度末時点で約 68,000 戸となっており、近年、横ばいで推移しています。なかでも、市営住宅と UR 賃貸住宅の割合が高い状況となっています。
- 居住世帯のある民間借家の戸数は、令和 5 年時点で約 42 万戸となっており、年々増加しています。

■公的賃貸住宅の戸数



資料：住宅都市みどり局

■居住世帯のある民間借家の戸数

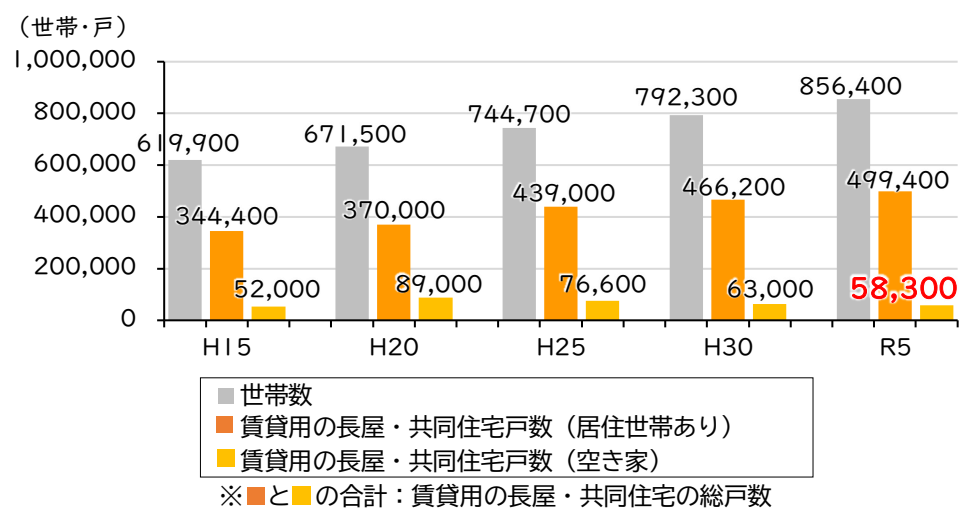


資料：住宅・土地統計調査



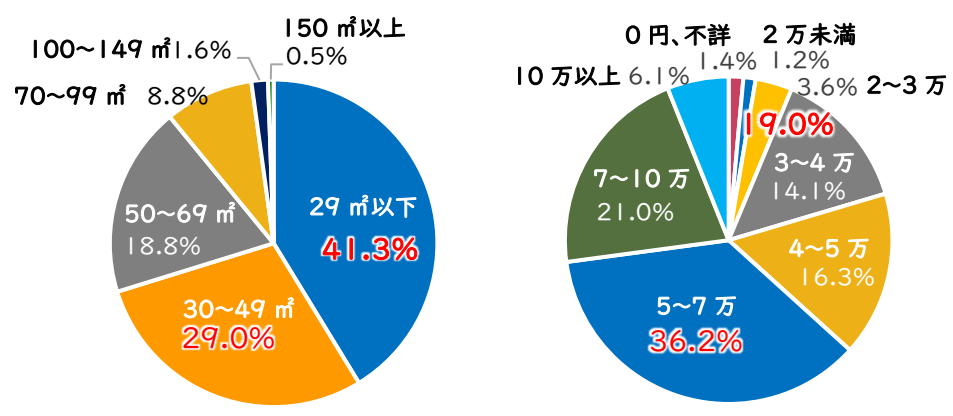
- 賃貸用の長屋・共同住宅の数は、世帯数の増加に合わせて年々増加しており、そのうち空き家は、令和5年時点で約58,000戸となっています。
- 民間借家の面積は、29㎡以下が41.3%、30~49㎡が29.0%を占めています（令和5年）。
- 民間借家の家賃は、家賃5~7万円の割合が36.2%、4万円未満の住宅が19.0%を占めています（令和5年）。

■賃貸用の長屋・共同住宅の戸数の推移



資料：住宅・土地統計調査

■民間借家の面積別・家賃別割合



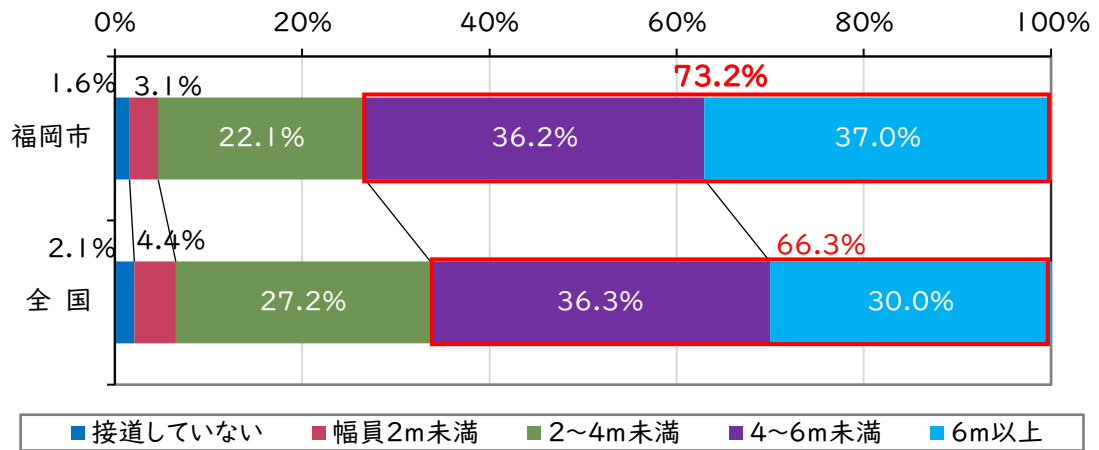
資料：令和5年住宅・土地統計調査



(4) 住環境

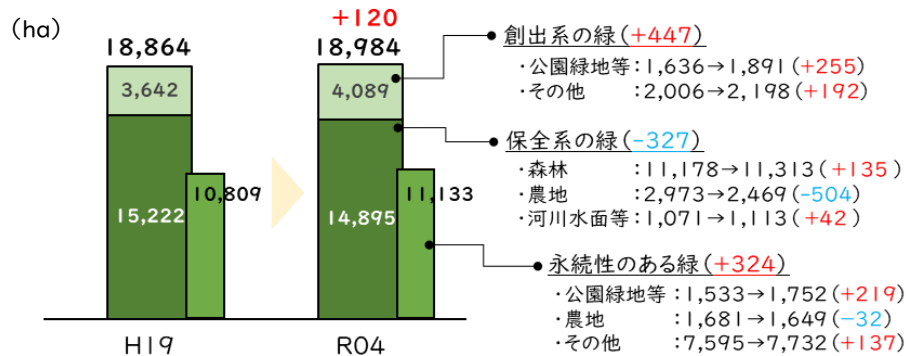
- 幅員4m以上の道路に接している割合は、令和5年時点で73.2%(全国66.3%)となっています。
- 全市域における緑の面積は、農地などの「保全系の緑」が減少しましたが、公園などの「創出系の緑」が増加したことで、全体で120ha増加しています(令和4年)。

■敷地に接している道路の幅員別接道状況の割合



資料：令和5年住宅・土地統計調査

■全市域における緑の面積

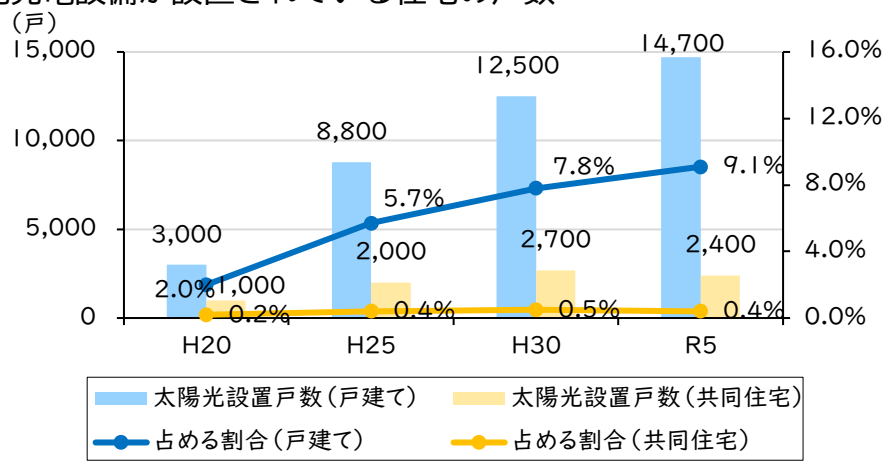


資料：福岡市緑の基礎調査



○ 太陽光発電設備の設置割合は、戸建て住宅とマンション等の共同住宅のいずれも増加傾向で、戸建て住宅は平成 20 年の約 5 倍に増加しています(令和 5 年)。

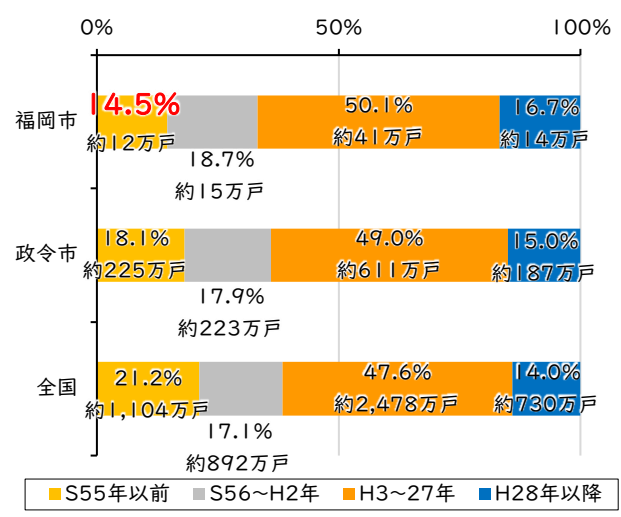
■太陽光発電設備が設置されている住宅の戸数



資料：住宅・土地統計調査

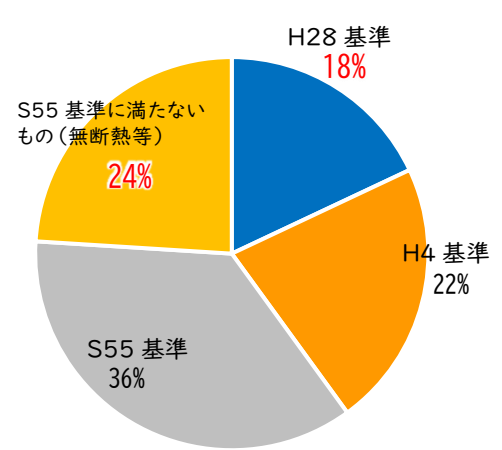
○ 福岡市において、昭和 55 年以前に建築された住宅ストックの割合は、14.5%で全国・政令市に比べて低い状況となっています。
○ 全国の住宅ストックにおいて、最新の省エネ基準に適合している住宅は、令和 4 年推計で約 18%、無断熱の住宅は約 24%と推計されています。

■住宅ストックの建築時期別の割合



資料：令和 5 年住宅・土地資料統計調査

■全国の住宅ストックの断熱性能 (令和 4 年推計) (断熱改修を考慮)



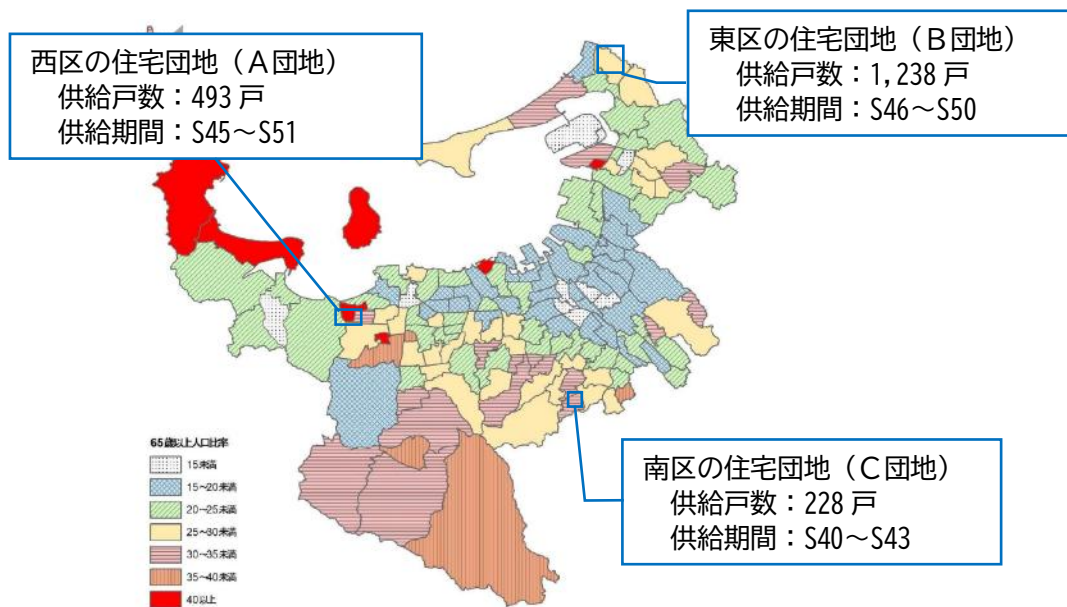
資料：国土交通省 (国土交通省調査によるストックの性能別分布を基に、平成 30 年住宅土地統計調査による改修件数及び事業者アンケート等による新築住宅の省エネ基準適合率を反映して推計)



【市内の住宅団地における抽出調査】

- 抽出調査を実施した3団地は、いずれも、高齢化率が全市平均よりも増加し、人口は若干減少していますが、世帯数は横ばいの状況となっています。
- 高齢化率の増加は、分譲時 20～40 代と想定される層が高齢者になったことによるものですが、この層の人口は令和 2 年までの 20 年間で 6 割程度に減少しています。
- また、令和 2 年までの 20 年間で、0～14 歳の年少人口は増加又は横ばいであることや、増加している年齢層もあることなどから、居住者の入れ替わりが生じていると想定されます。

■住宅団地の概要 ※統計データにより範囲・戸数や人口動向の把握が可能な戸建て団地を抽出



校区別高齢化率（令和2年度）

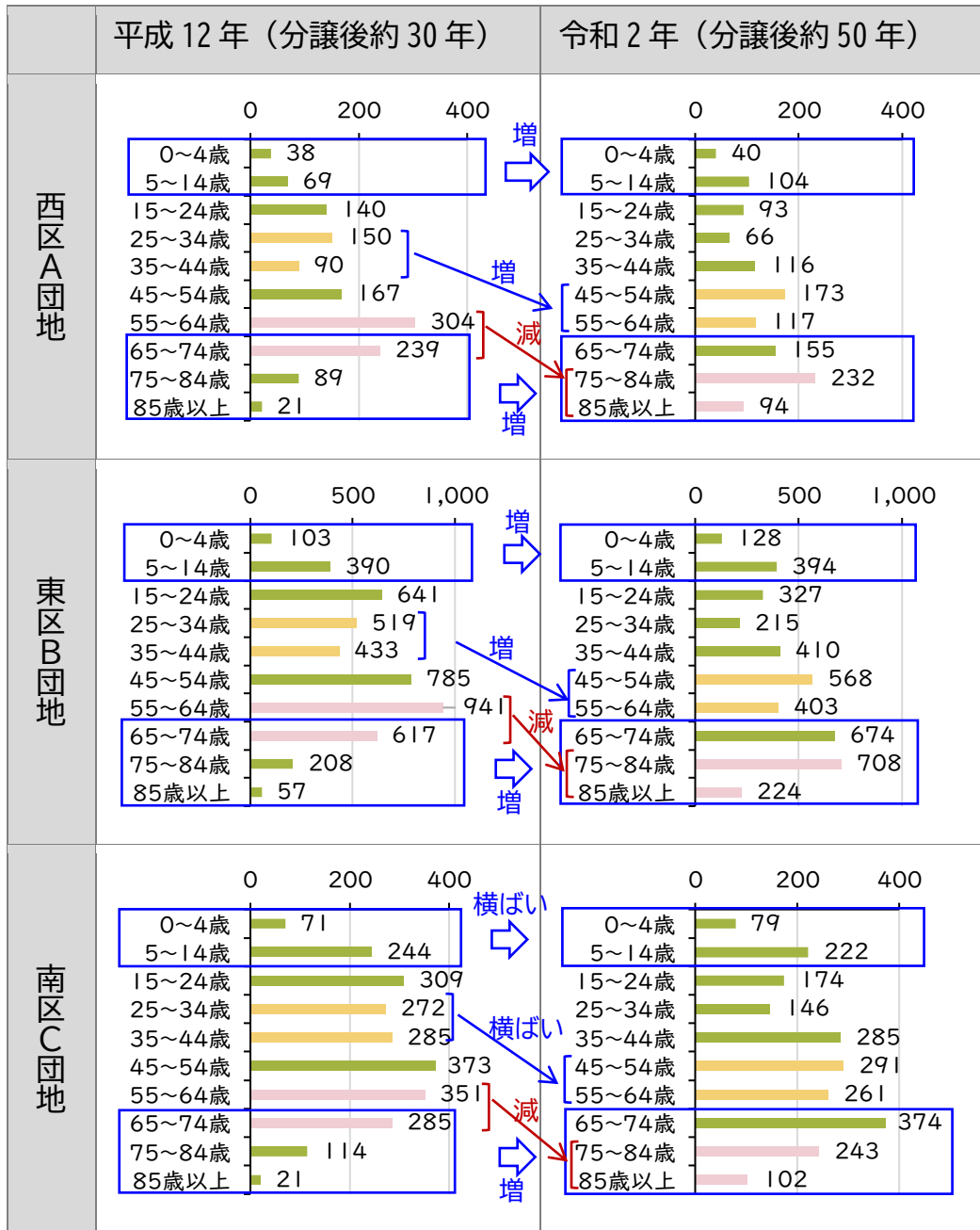
■住宅団地の人口及び世帯数の推移 ※町丁目による集計のため一部団地外含む

	人口		世帯数		高齢化率	
	H12	R2	H12	R2	H12	R2
西区A団地	1,307	1,200	488	477	26.7%	40.4%
東区B団地	4,694	4,073	1,656	1,646	18.8%	39.6%
南区C団地	2,326	2,191	831	897	18.1%	33.0%

資料：国勢調査



■住宅団地の年齢別人口の推移 ※町丁目による集計のため一部団地外含む



■ : 分譲時 20~40 代と想定される層

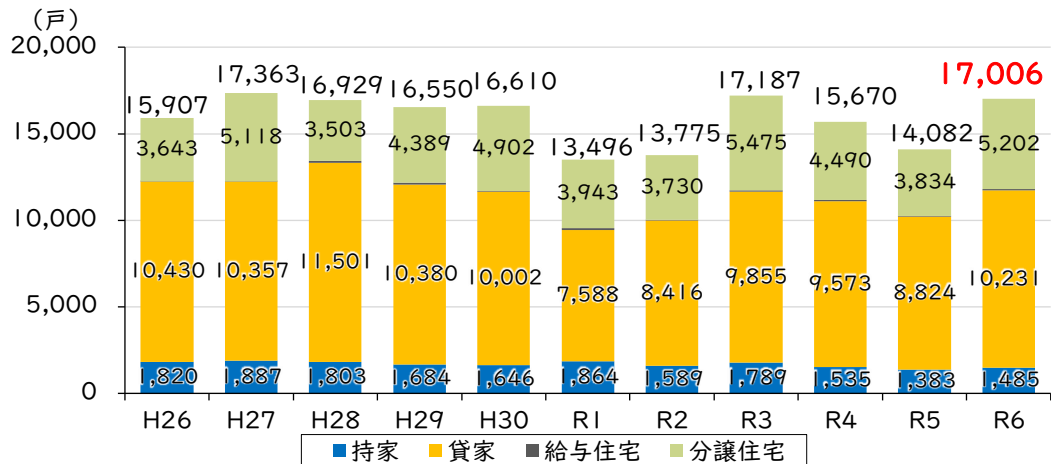
資料：国勢調査



(5) 住宅市場

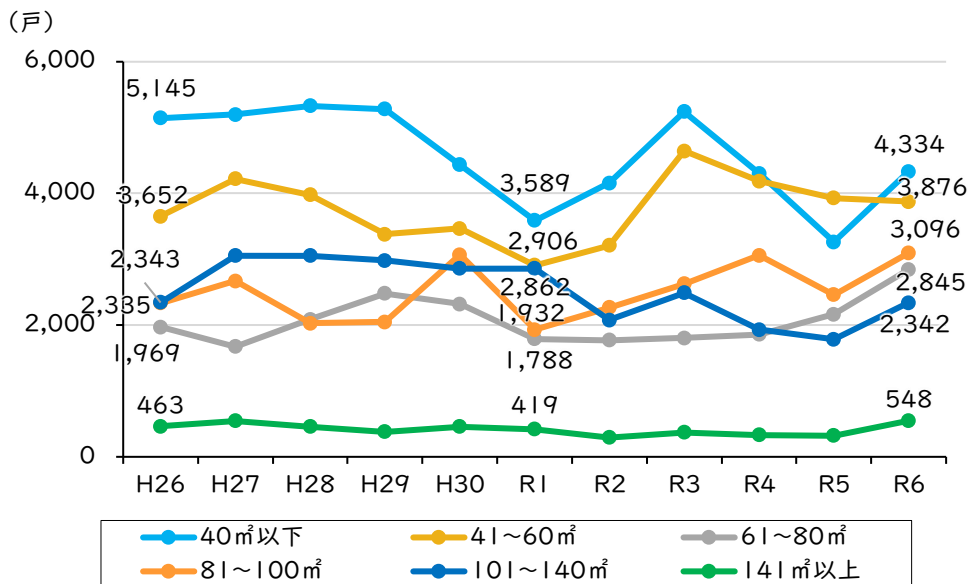
- 新築住宅の着工数は、令和 6 年度時点で約 17,000 戸となっており、近年、横ばいで推移しています。また、新築着工戸数に占める貸家の割合が高い状況となっています。
- 新築住宅の面積は、近年、61～100 m²が増加しています。割合は、60 m²以下が高い状況です(令和 6 年度)。

■所有別新築着工統計



資料：建築行政年報

■面積別着工統計

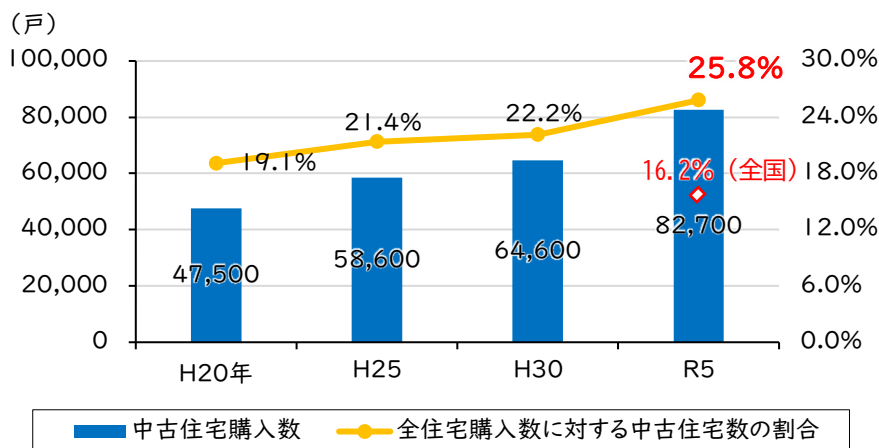


資料：建築行政年報



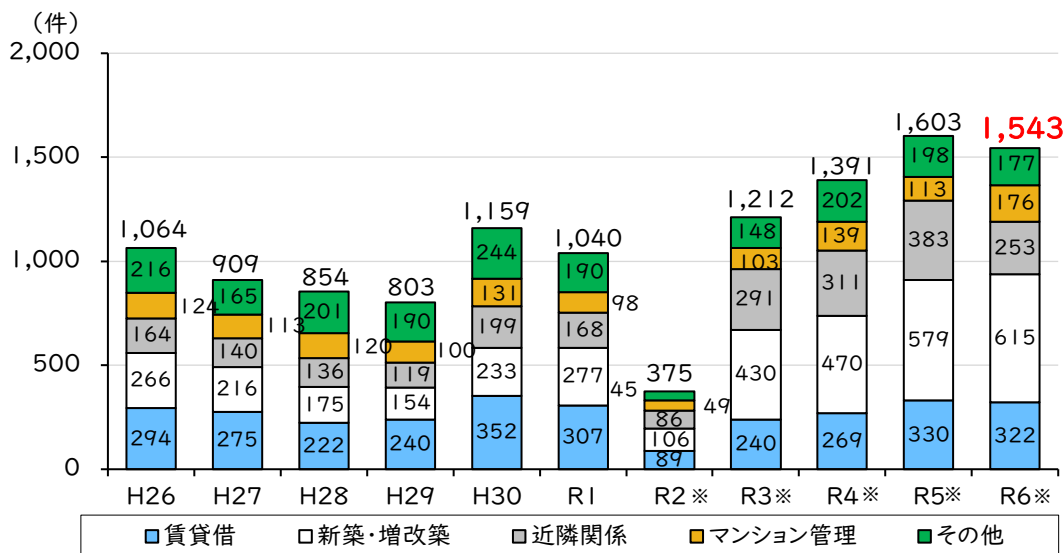
- 中古住宅購入数は、増加傾向となっています。また、住宅購入数に占める中古住宅の割合も、増加傾向で、令和5年時点で25.8%（全国16.2%）となっています。
- 住宅相談コーナーの相談件数は、令和6年度時点で約1,500件となっており、コロナ禍で一時減少しましたが、コロナ前よりも増加しています。

■中古住宅の購入数及び中古住宅購入率の推移



資料：住宅・土地統計調査

■福岡市住宅相談コーナーにおける相談数の推移



※ R2～R6の空き家（譲渡所得特別控除(3,000万控除)）の相談件数除く

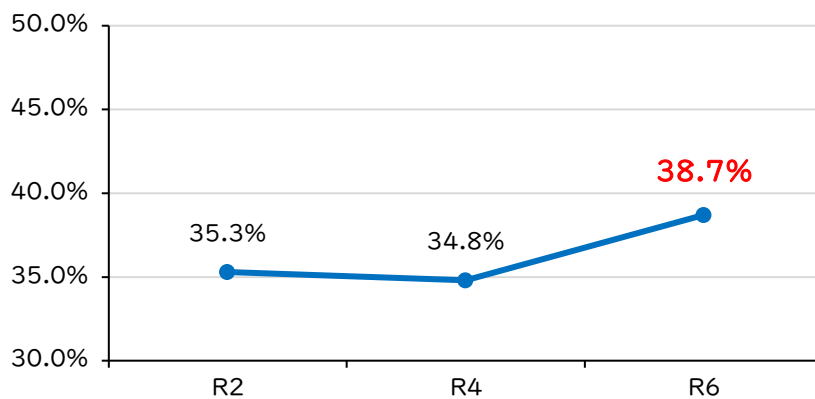
資料：住宅都市みどり局



(6) コミュニティ

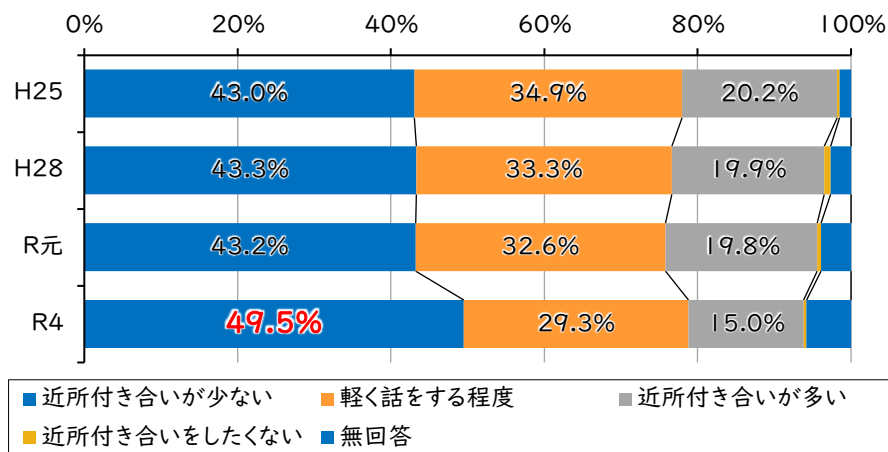
- 市政アンケート調査によると、地域活動への参加率は 38.7%で、令和6年度は若干増加しています。
- 高齢者実態調査によると、高齢者の近所付き合いは、「近所付き合いが少ない」高齢者の割合が約5割に増加し、「近所付き合いが多い」高齢者の割合は減少しています(令和4年)。

■地域活動への参加率（過去1年間に地域活動へ参加した市民の割合）



資料：市政アンケート調査

■高齢者の近所付き合い



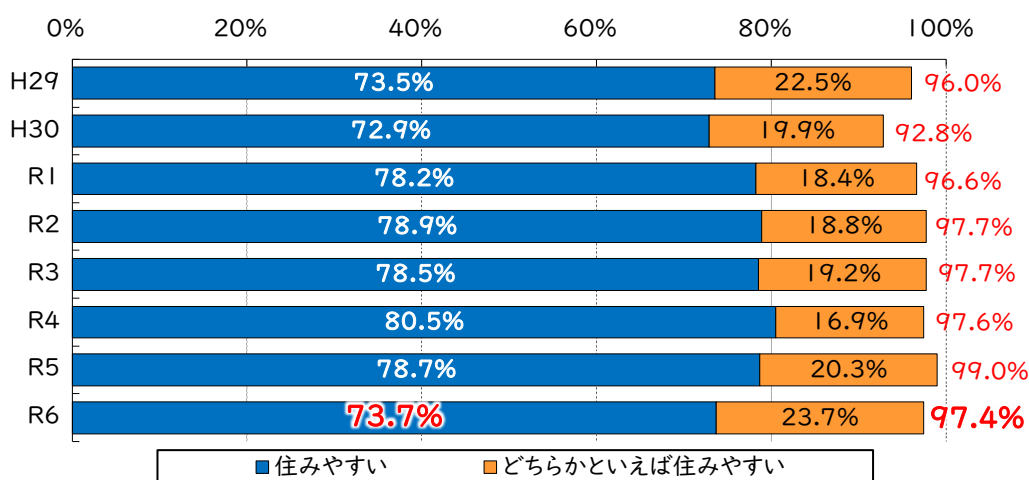
資料：福岡市高齢者実態調査



(7) 市民意識

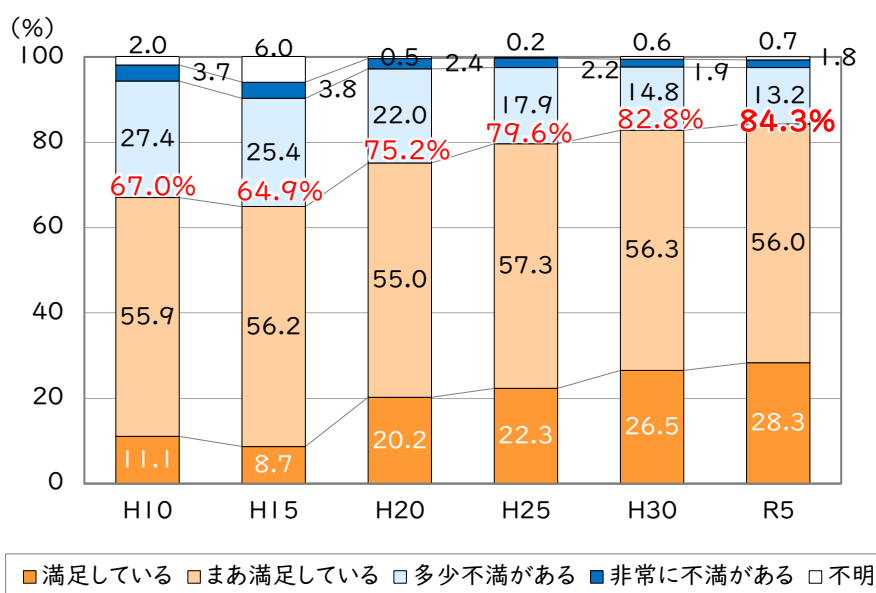
- 市政に関する意識調査によると、福岡市の住みやすさに対する意識は、「住みやすい」の割合が7割を超えており、「どちらかといえば住みやすい」を加えると97.4%の状況となっています(令和6年度)。
- 住生活総合調査によると、住宅や住環境に対する満足度(「満足している」と「まあ満足している」の合計)は、84.3%の状況となっています(令和5年)。

■福岡市の住みやすさ



資料：市政に関する意識調査

■住宅及び住環境の総合評価 (満足度)



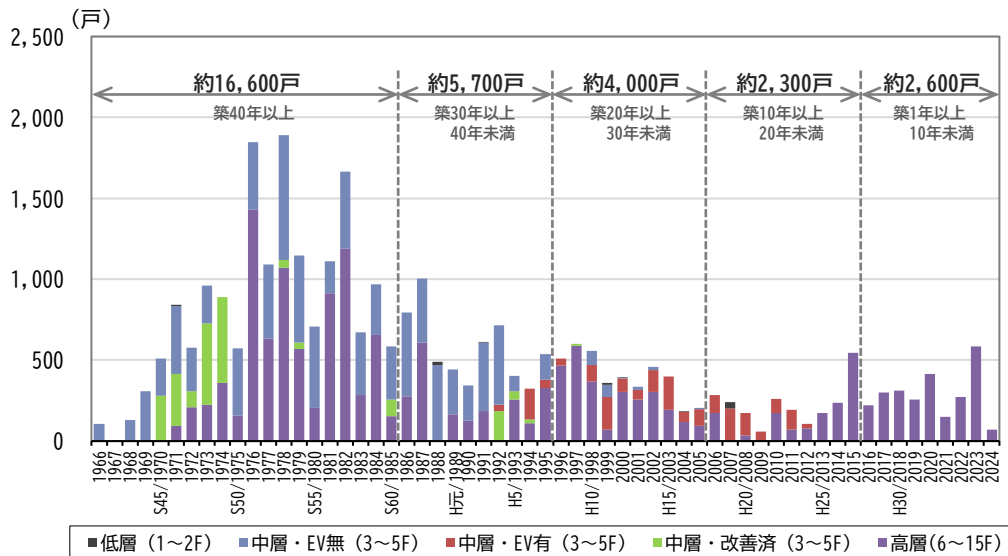
資料：住生活総合調査



<市営住宅に関すること>

- 市営住宅の管理戸数は、令和6年度末時点で約31,000戸となっており、約半数が築40年以上となっています。
人口1人あたりに占める割合は、政令市のうち5番目に多い状況となっています。
- 市営住宅の募集は、抽選方式による定期募集に加え、ポイント方式や随時募集など、困窮度を考慮した対応を実施しています。

■市営住宅の年度別着工数の推移



資料：住宅都市みどり局

■市営住宅の募集制度

① 一般 公募	ア 抽選方式(定期募集) 年4回(5月、8月、11月、2月)実施 <優遇制度> ○ 倍率優遇方式(複数の抽選番号を付与) 多回数申込世帯、ひとり親世帯、高齢者世帯、心身障がい者世帯、子育て(乳幼児)世帯、犯罪・DV被害者世帯 ○ 戸数枠設定方式(募集対象世帯を限定) 子育て(中学生以下)世帯、若年夫婦世帯、単身者世帯、高齢者・身体障がい者世帯、車いす使用者世帯 等
	イ ポイント方式(定期募集) 年2回(6月、12月)実施 住宅の老朽度など複数の項目を数値化し、ポイントの高い世帯から優先的に入居を決定
	ウ 随時募集 多回数申込みや住宅困窮世帯の状況など、特別の要件を満たす世帯の入居申込みを随時受け、資格審査会で審査を行い、対象住宅に空家が生じた段階で受付順に入居を決定
② 公募外 入居	ア 公共事業による入居 イ 災害等による市営住宅の一時使用及び本入居 ウ DV(配偶者からの暴力)被害者の一時使用 エ 犯罪被害者等の一時使用 オ 離職退去者の一時的使用 等

資料：住宅都市みどり局



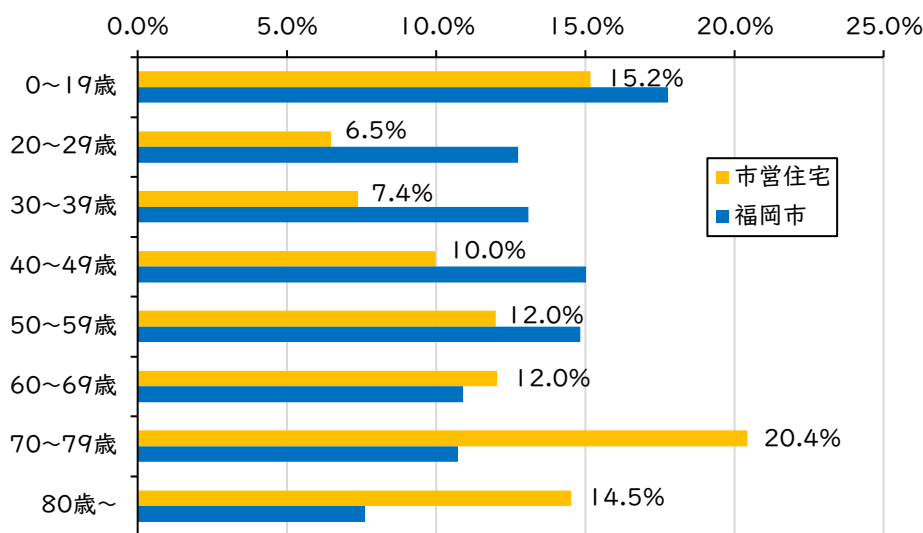
- この10年間でみると、市営住宅の募集戸数は増えていますが、応募者数は減っているため、応募倍率は減少傾向で、近年は約9倍で推移している状況となっています。応募倍率は、政令市で8番目に高い状況となっています(令和6年度)。
- 市営住宅の入居者の年齢別割合は、60歳未満は、全市の人口構成と比べて少ない状況となっています。
入居者の高齢化率は、年々増加しており、令和6年度末時点で42.2%(全市22.3%)となっています。

■市営住宅の募集倍率の推移

	H27	H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4	R5	R6
募集戸数	945	920	920	960	927	924	1,014	1,076	1,035	1,095
応募者数	12,105	10,701	10,523	10,064	10,044	9,122	8,982	9,843	9,759	11,438
倍率	12.8	11.6	11.4	10.5	10.8	9.9	8.9	9.1	9.4	10.4

資料：住宅都市みどり局

■市営住宅の入居者の年齢構成（令和6年度末）

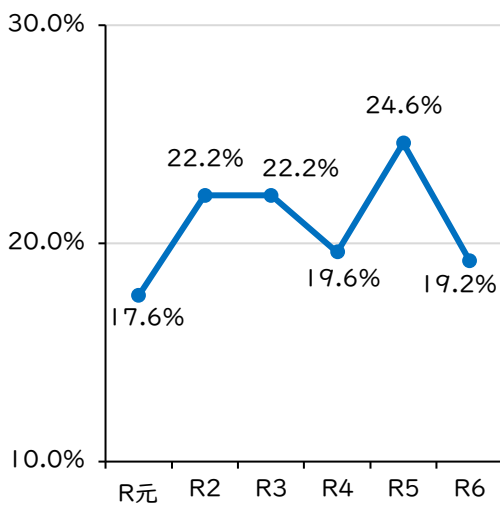


資料：住宅都市みどり局、住民基本台帳



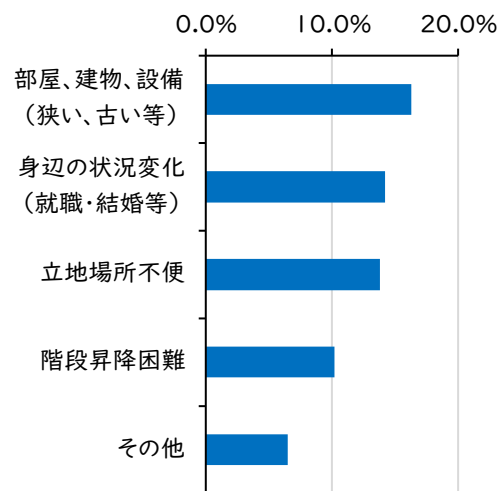
- 市営住宅の辞退率は、令和6年度時点で19.2%となっており、前年度に比べて減少しています。
辞退理由は、「部屋が狭い・建物や設備が古い」、「周辺の状況変化」、「立地場所不便」が多い状況となっています。
- 市営住宅の空き家率は、10%程度で推移しており、エレベーターのない4、5階の住戸は、空き家率が20%程度の状況となっています。
空き家率は、政令市で最も低い状況となっています（令和6年度）。

■市営住宅の辞退率の推移



資料：住宅都市みどり局

■過去5か年辞退理由（上位5つ）



資料：住宅都市みどり局

■市営住宅のエレベーター（EV）の有無及び階数別の空き家率

	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度
空き家率	9.7%	10.5%	11.6%	11.7%
EV有	7.5%	8.5%	9.2%	9.6%
EV無	13.8%	14.4%	16.4%	16.2%
5階	20.5%	20.7%	23.3%	22.2%
4階	16.3%	17.0%	19.4%	20.1%
3階	13.4%	14.1%	15.7%	15.2%
2階	11.2%	11.1%	13.4%	13.7%
1階	9.9%	11.5%	12.8%	12.3%

資料：住宅都市みどり局



<主な市民意見>

(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(述べ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) ◆高齢者になった時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場所がほしい(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	◆市内隔々、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) 令和5年 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。

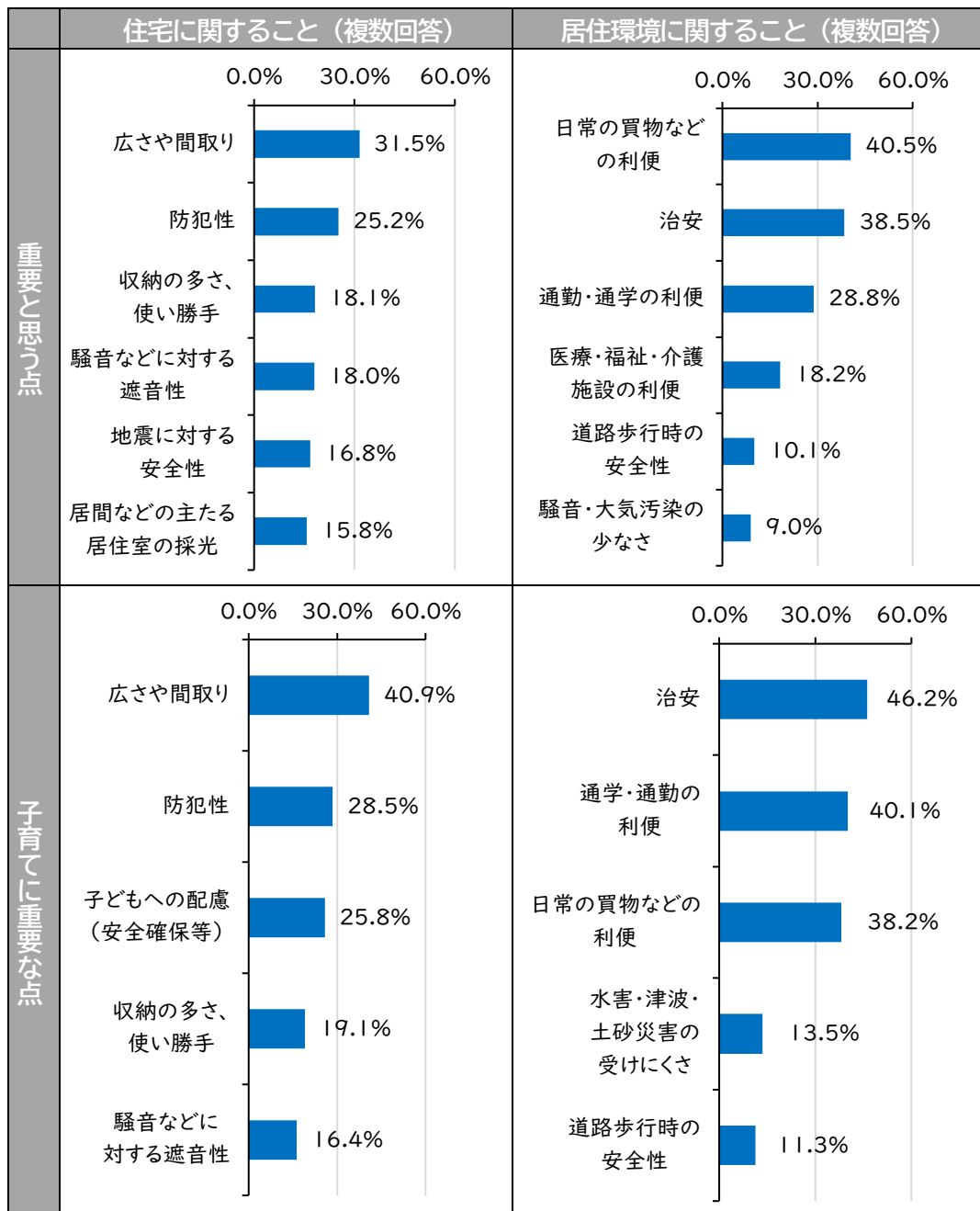
◆基準となる期日実施期間

令和5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は、「広さや間取り」、「防犯性」が多い状況となっています。
- 居住環境において重要と思うことは、「日常の買物などの利便」、「治安」、「通勤・通学の利便」が多い状況となっています。
- 子育てに重要な点は、全世帯に比べて安全性や利便性に関する項目の割合が高い状況となっています。



(3) 令和4年度 福岡市高齢者実態調査

高齢者などの保健福祉に関するニーズ・意識などを把握することにより、「介護保険事業計画」の策定に必要な基礎データを収集・分析するとともに、本市の高齢者福祉施策の向上に資することを目的とするもの。

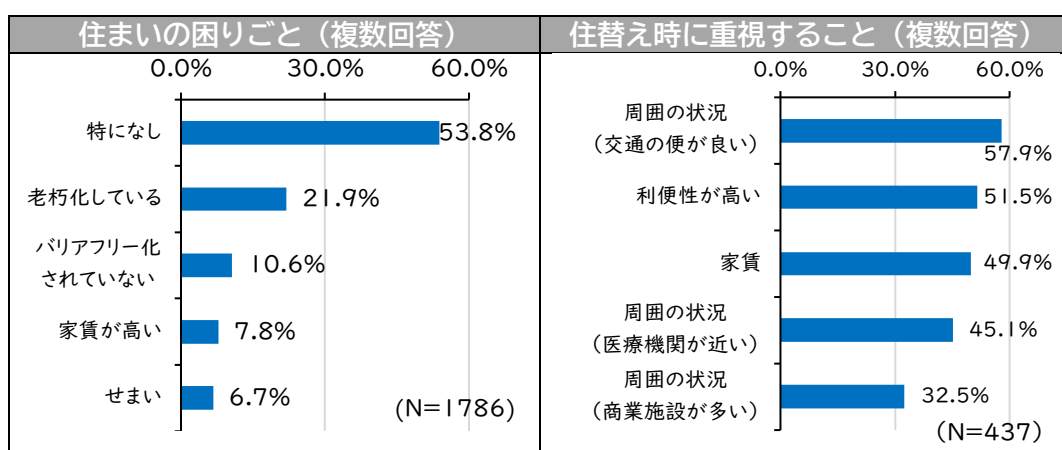
◆基準となる期日実施期間

令和4年10月時点

◆対象

高齢者

- 高齢者の住まいの困りごとについては、「特になし」が5割強で最も多く、次に「老朽化している」が多い状況となっています。
- 住替え時に重視することは、「周囲の状況（交通の便が良い）」が最も多く、次に「利便性が高い」、「家賃」の順に多い状況となっています。



(4) 令和6年度 福岡市外国籍市民アンケート

滞在期間5年未満の、特に支援が必要である外国籍市民に対して、生活環境への評価、日常生活の実態、教育・子育てについての悩みなどを洗いだすとともに、在住外国人施策の効果検証と、今後の戦略的な施策展開に活用するための基礎資料を得ることを目的とするもの。

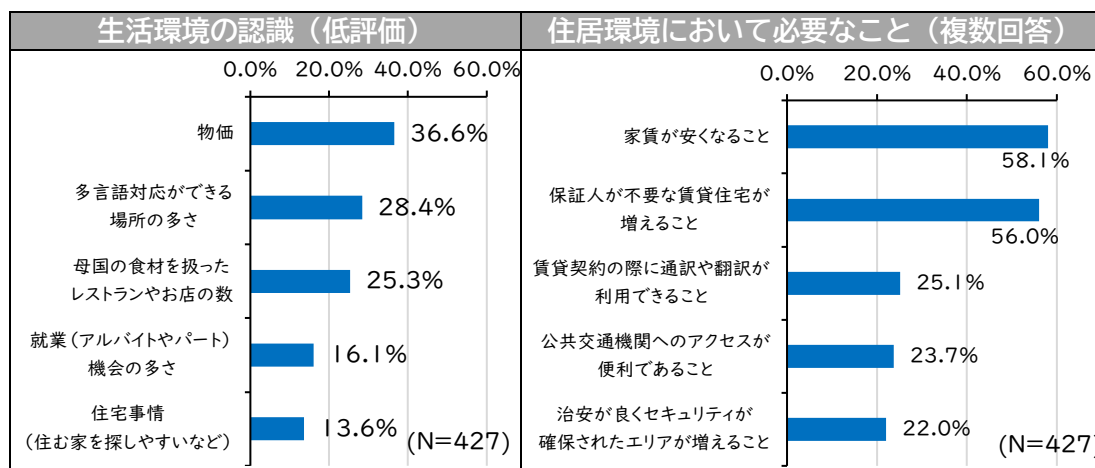
◆基準となる期日実施期間

令和6年11月29日～令和7年1月3日

◆対象

滞在期間5年未満の外国人

- 外国人が住宅事情に関して低評価をしている割合は、1割強の状況となっています。
- 住居環境において必要なことは、「家賃が安くなること」及び「保証人が不要な賃貸住宅が増えること」が6割弱と多い状況となっています。



(5) 令和3年度 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。

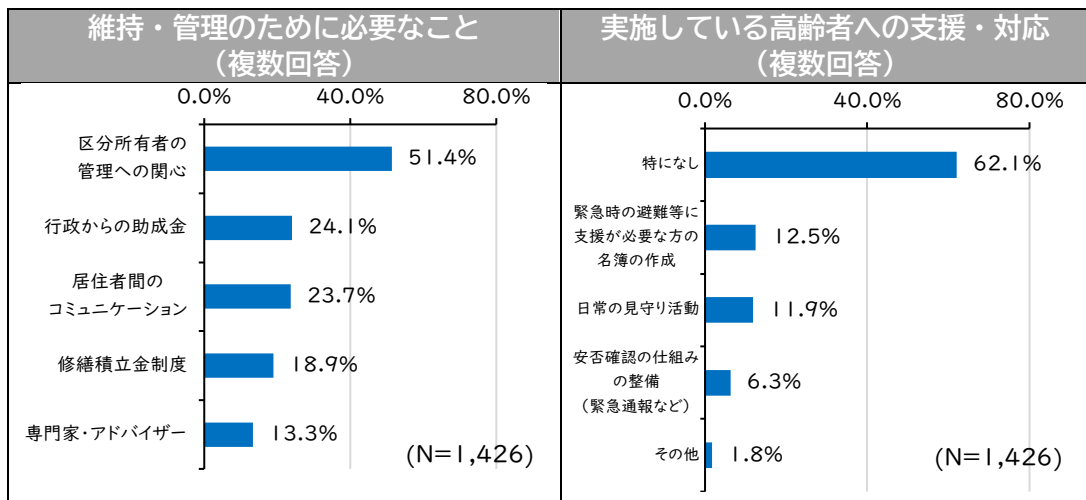
◆基準となる期日実施期間

令和3年6月1日～31日

◆対象

市が把握している3階建て以上の分譲マンションの管理組合

- 維持・管理に必要なことは、「区分所有者の管理への関心」が5割強で最も多く、次に「行政からの助成金」、「居住者間のコミュニケーション」の順に多い状況となっています。
- 高齢者への支援については、「特になし」が6割強で最も多く、次に「避難要支援者名簿の作成」、「日常の見守り活動」が1割強の状況となっています。



(6) 民間賃貸住宅の管理等に関するアンケート調査(福岡県内)

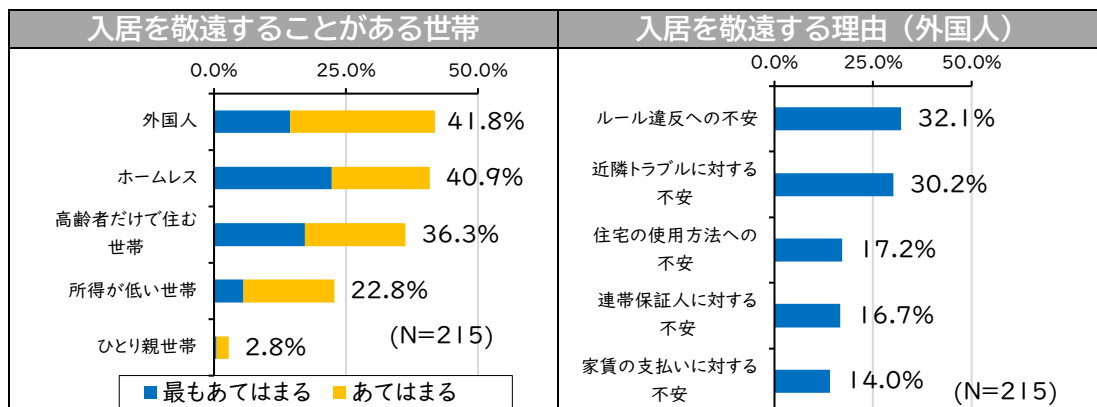
民間賃貸住宅への入居及び入居後の管理に携わる県内事業者に対し、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への入居時の対応や住宅確保要配慮者の入居のために必要な居住支援策などについて把握することを目的とするもの。

◆基準となる期日実施期間 ◆対象

令和2年10月～11月

福岡県宅地建物取引業協会会員、全日本不動産協会会員

- 貸主が入居を敬遠することがある世帯は、「外国人」が最も多く、次に「ホームレス」、「高齢者だけで住む世帯」の順に多い状況となっています。
- 外国人の入居を敬遠する理由は、「ルール違反への不安」が最も多く、次に「近隣トラブルに対する不安」が多い状況となっています。



2-3 福岡市における住生活の課題

福岡市は、全国的に人口減少が進む中で、人口・世帯数が増加し続けており、人口増加率や若者の割合が高いという特徴があります。一方で、単独世帯の割合が高く、居住年数は比較的短い状況にあります。

住まいに関しては、共同住宅や民営借家の割合が高く、分譲マンションも多いという特徴があります。また、不動産流通が活発で、空き家率は低い水準にあります。

市民意識調査では、福岡市を「住みやすい」「どちらかといえば住みやすい」と回答した割合が97%に達し、住宅および住環境の満足度も8割を超えています。

こうした背景から、福岡市は、若者が多く、元気なまち、住みやすいまちとして国内外から高く評価されていますが、住生活の現状を踏まえると、以下の課題があります。

<人に関すること>

- ・ 流入人口の増加とともに、単身高齢者、障がい者、ひとり親世帯、外国人など、住宅確保要配慮者が増加・多様化しており、住宅セーフティネットの充実を図る必要があります。
- ・ 共働き世帯の増加など、家族構成が多様化しており、子どもの成長や多様な居住ニーズに対応した、子育てしやすい居住環境の確保を図る必要があります。
- ・ 今後特に増加が見込まれる単身高齢者世帯に対して、多様な主体や、福祉施策との連携により、入居から退去まで切れ目のない支援を図る必要があります。

<住まい・居住環境に関すること>

- ・ 高齢者等の賃貸住宅への入居において、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ります。今後単身高齢者世帯の増加が見込まれることから、貸主の不安感を軽減し、安心して賃貸できる市場環境の整備を図る必要があります。
- ・ 分譲マンションでは、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行し、管理組合の意思決定が困難になるなどの課題が顕在化しています。今後、高経年マンションが増加していくことを踏まえ、市内のマンションの管理運営状況の把握をより一層進め、その実態を踏まえ、維持管理の適正化や円滑な再生の促進に取り組む必要があります。
- ・ 不動産流通が活発に行われているため、空き家の数や割合は減少傾向にありますが、郊外を中心に一定数の空き家が見られるため、これらを利活用の余地がある地域の資産として捉え、有効活用を図る必要があります。
- ・ 既存住宅には耐震性能、省エネ性能、バリアフリー化などが不十分なものがあり、特に割合の高い民営借家では、これらの性能向上が進みにくい状況です。豊かさや安全・安心をそなえた住生活を実現するため、住宅の性能向上を促進する必要があります。
- ・ 不動産流通は活発に行われていますが、良質な住宅を長く利用する社会の構築に向け、住宅ストックの良好な維持管理や質の向上とともに、既存住宅の流通をさらに促進する必要があります。
- ・ 見守りや災害時などの支え合いの基盤となる地域コミュニティは、単独世帯や流入人口、共同住宅が多いことなどから、市民の関心が低下し、希薄化や孤立化が進んでいるため、良好な地域コミュニティの形成に取り組む必要があります。



<市営住宅に関すること>

- ・市営住宅は管理戸数の半数以上が築 40 年以上の高経年であり、居住環境の維持と長期安定的な供給を図るため、効率的・計画的な機能更新や維持保全が必要です。
- ・市営住宅では、市全体と比べて入居者の高齢化が急速に進んでおり、自治会活動の担い手の確保や孤立化防止などのため、新婚世帯や子育て世帯などの多様な世帯の入居を促進し、団地コミュニティの活性化に取り組む必要があります。



第3章 住宅政策の方向性



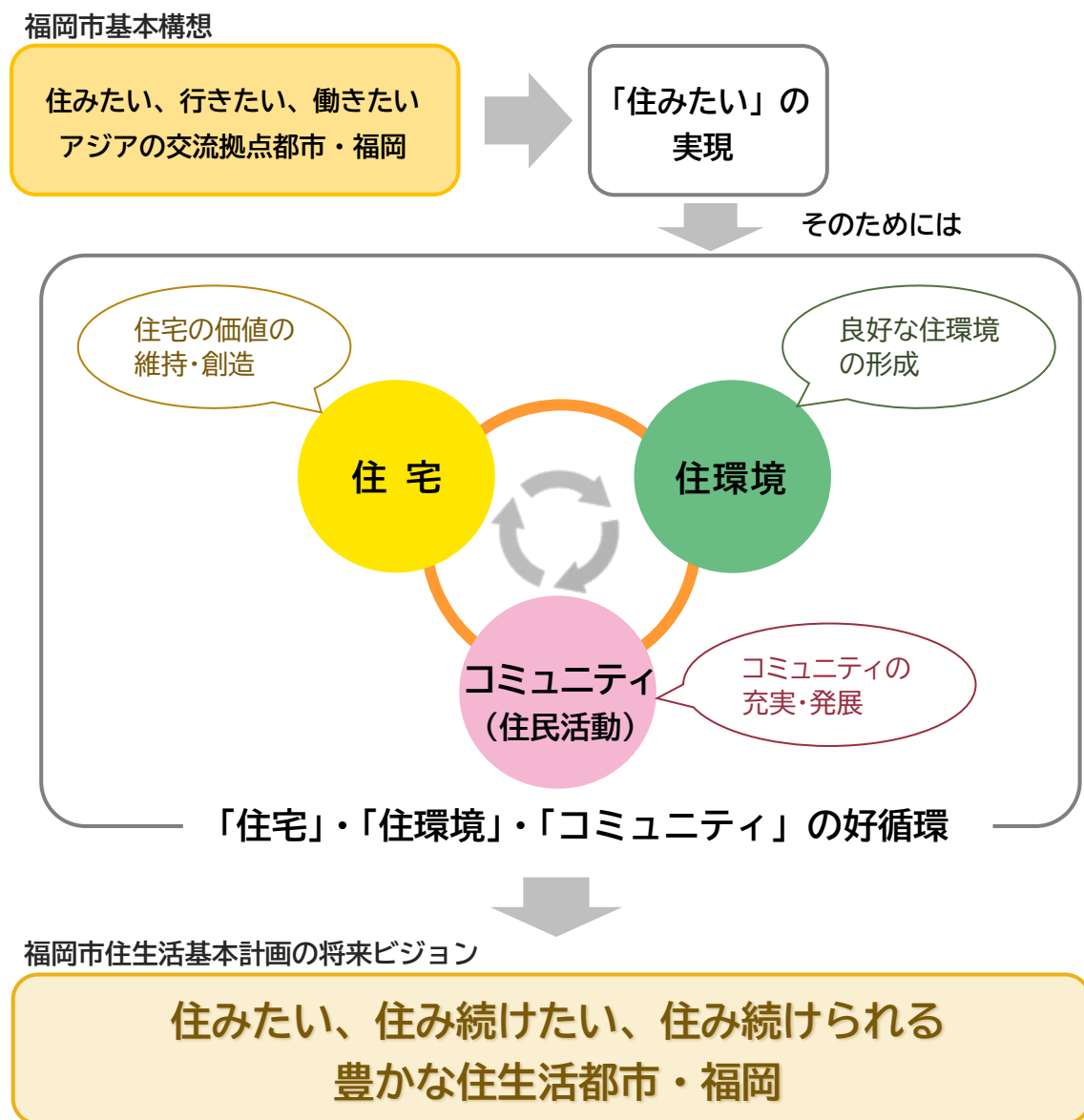
第3章 住宅政策の方向性

3-1 将来ビジョン

福岡市住生活基本計画は、住生活をめぐる課題や福岡市基本構想の都市像を踏まえ、「住みたい」の実現を図るための計画とします。

そのためには、身近な住生活を良くすること、すなわち、隣近所とのコミュニティ(助け合い・見守りなど)の充実・発展が必要不可欠です。コミュニティの充実・発展は良好な住環境の形成や住宅の価値・創造の好循環に寄与すると考えられます。

住宅・住環境・コミュニティの好循環によって、豊かな住生活が営まれる都市を目指し、「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」を将来ビジョンとして設定します。



3-2 基本目標と横断的な視点

将来ビジョンの実現に向け、住生活の現状と課題や上位計画等を踏まえ、基本目標を以下の通り定めます。

(1) 基本目標

1	みんなにやさしい居住環境の形成
<p>安心して暮らせる住まいづくりやライフステージに応じた支援の充実などにより、高齢者世帯や子育て世帯が住みやすい居住環境の整備を進めるとともに、すべての人にやさしいまちの実現をめざし、ユニバーサルデザインの理念による住まいづくりやまちづくりを進めます。</p>	
2	住宅セーフティネットの充実
<p>市営住宅を中核としつつ賃貸市場全体で住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保を図るとともに、多様な主体や福祉施策との連携により、入居から退去まで切れ目のない支援を図るなど、住宅セーフティネットの充実を進めます。</p>	
3	豊かさと安全・安心をそなえた住生活の実現
<p>安全・安心な住生活の実現に向けた災害に強く防犯性の高い住まいづくりやまちづくり、脱炭素社会の実現に資する環境に配慮した住まいの整備、住生活を支えるコミュニティの形成を促進するとともに、地域の魅力・特性に応じた取組みにより、住み続けられる居住環境づくりを進めます。</p>	
4	良質な住宅ストックの将来への継承
<p>良質な住宅ストックを将来に継承するため、マンションの管理適正化や再生への支援など、良好なマンションの形成に向けた取組みを進めるとともに、空き家化の予防や多様な利活用など、空き家対策に取り組めます。</p>	
5	活発な住宅市場の形成
<p>既存住宅の流通やリフォーム市場の活性化を促進するとともに、住まいや住替えに関する情報提供・相談体制の充実を図るなど、住宅市場の環境整備を進めます。</p>	



(2) 横断的な視点

住生活の現状と課題や第10次福岡市基本計画等を踏まえ、豊かな住生活の実現に向け、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」の3つを横断的な視点として設定し、施策の展開方向に反映します。

① ダイバーシティ (多様性)

ダイバーシティ(Diversity)とは、多様性を意味し、年齢や性別、国籍、人種、宗教、価値観、障がいの有無といった様々な属性をもった人々が、地域・社会の中で共存・共生している状態を指しています。

福岡市では、誰もが思いやりをもち、年齢や性の違い、国籍、障がいの有無などに関わらず、すべての人にやさしいまちの実現をめざし、ソフト・ハードの両面から取り組んでいます。

② 脱炭素社会の実現

脱炭素社会とは、地球温暖化の主な原因となる温室効果ガスの排出量「実質ゼロ」を目指す社会のことです。「排出実質ゼロ」とは、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、植林、森林管理などによる吸収量を差し引き、実質的にゼロにすることを指しています。

福岡市では、2040年度温室効果ガス排出量実質ゼロを目指し、脱炭素社会の実現にチャレンジすることを表明しており、住まいや設備のエネルギー効率の向上や長期活用、再生可能エネルギーの導入、脱炭素型交通の促進、緑化や木材利用の促進などに取り組んでいます。

③ DXの推進

DXとは、デジタル・トランスフォーメーション(Digital Transformation)の略称で、ICTの浸透が人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させることを指しています。

福岡市では、AIやIoTをはじめとするデジタル技術やデータの積極的な活用により、手続き等の利便性向上や日常生活等の課題解決、地域活動・経済活動の活性化や行政事務の効率化などに取り組んでいます。



第4章 基本方針と施策の展開



第4章 基本方針と施策の展開

4-1 基本方針と施策の展開方向

各基本目標について、基本方針と施策の展開方向を以下の通り定めます。

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



4-2 主な取組施策

基本目標1 みんなにやさしい居住環境の形成

基本方針

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〉



高齢者世帯が健康で安心して暮らせる住宅の供給を促進するとともに、円滑な住替えや、家庭や地域で安心して暮らし続けるための支援の充実を図るなど、高齢者世帯が住みやすい居住環境の整備を進めます。

高齢者居住安定確保計画の基本的事項

<高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標>

高齢者居住安定確保計画の高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標は、成果指標(P.100)の基本方針1の成果指標とします。

施策の展開方向

施策の展開方向	主な取組施策
① 安心して暮らせる住宅の供給促進	<ul style="list-style-type: none"> ◆民間住宅における高齢者向け住宅の供給促進 ◆公的賃貸住宅における高齢者向け住宅の供給推進 ◆高齢者向け施設等の供給促進 ◆民間既存住宅における健康で安心な住まいづくりの促進
② 円滑な住替えに向けた支援の充実	<ul style="list-style-type: none"> ◆多様な居住ニーズに応じた住替えの支援の充実 ◆貸主が賃貸住宅を提供しやすい市場環境の整備 ◆公的賃貸住宅における高齢者世帯の入居支援
③ 包括的な支援体制の充実	<ul style="list-style-type: none"> ◆在宅生活支援サービスの充実 ◆在宅生活を支える介護サービスの充実 ◆高齢者に対する総合的な支援の充実



① 安心して暮らせる住宅の供給促進

◆民間住宅における高齢者向け住宅の供給促進

- ・バリアフリー化され、安否確認・生活相談サービスなどが備わった「サービス付き高齢者向け住宅」について、国の補助を活用した民間事業者による登録を促進します。また、地域の高齢者向け住宅の需要、公共交通機関へのアクセス、医療・介護サービスとの連携、防災その他まちづくりとの整合に努め、適正に管理運営されるよう指導・監督します。
- ・高齢者世帯等の入居を断らない「セーフティネット住宅」や、居住支援法人等が安否確認、見守り等を行う「居住サポート住宅」について、登録・認定住宅の改修費補助や入居者負担軽減のための経済的支援も行いながら、登録・認定を促進します。
- ・高齢者向け住宅の供給促進を図るため、市や国のホームページ、説明会、SNS などの多様な手法を活用するとともに、県や関係団体等と連携し、高齢者向け住宅の補助制度や税・融資の優遇制度などの周知啓発に取り組みます。

◆公的賃貸住宅における高齢者向け住宅の供給推進

- ・今後も高齢者世帯が増加することを踏まえ、公的賃貸住宅において、高齢者が安心して暮らせるよう、段差の解消や手すりの設置などに配慮した高齢者向け住宅の供給を図ります。
市営住宅においては、「市営住宅ストック総合活用計画」に基づく建替えや改善、空き家改修等において、住戸内の段差解消や手すりの設置、エレベーターの設置などのバリアフリー化を進めます。
- ・今後特に単身高齢者世帯が増加することを踏まえ、公的賃貸住宅において、単身高齢者世帯向け住宅の供給を検討します。
市営住宅においては、建替えの際に、単身高齢者世帯にも対応した住戸を約4割供給するとともに、単身高齢者世帯向けのシェアハウスを試行実施することとしており、引き続き、世帯構成の変化に伴う住宅ニーズ等を踏まえ、供給を検討していきます。

多様性

◆高齢者向け施設等の供給促進

- ・「福岡市介護保険事業計画」に基づき、在宅での生活が困難な高齢者に対して、特別養護老人ホームや認知症の利用者を対象にした専門的なケアを提供するグループホームなどの整備を促進します。
- ・公的賃貸住宅において、大規模団地の建替えにより創出した将来活用地（余剰地）や、既存団地内に、地域課題解決に資する福祉施設の誘致を促進します。
- ・空き家を改修し福祉施設などとして活用する際に改修費の補助を行い、地域の特性を踏まえた福祉施設の整備を促進します。

多様性

脱炭素

◆民間既存住宅における健康で安心な住まいづくりの促進

- ・身体機能の低下した高齢者が、住み慣れた住まいで自立して生活できるよう、住宅を改造するための、改造方法や助成制度などに関する相談に応じるとともに、住宅を改造する際の費用の助成を行います。
- ・誰もが容易にアクセスできて必要な情報が得られるポータルサイトを開設し、高齢者世帯向けに、断熱改修などの住宅の質の向上や断熱改修による健康面への効果などの情報提供を行います。

脱炭素

DX



② 円滑な住替えに向けた支援の充実

◆多様な居住ニーズに応じた住替えの支援の充実

- 多様性
 ・多様化・複雑化する高齢者のお困りの状況に幅広く対応するため、多様な主体と連携し、福岡市居住支援協議会で実施している「住まいサポートふくおか」の支援団体や協力店、福祉事業をはじめとする連携機関等の拡充、居住支援法人間の連携を図るなど、高齢者世帯の民間賃貸住宅への入居支援を強化します。
- 多様性
 ・居住環境の課題、建替えや状況の変化等により住替えが必要な高齢者世帯に対し、良好な住宅への住替えを支援するため、市内の高齢者世帯や住宅の状況等を踏まえながら、住替え費用の助成を行います。
- ・高齢期における多様な住まい方に対応できるよう、関係団体等と連携し、リバースモーゲージやリースバックなどの多様な住まい方に対応する制度の情報提供を行います。
- ・市政だよりなどへの掲載や高齢者が多く利用する施設へのパンフレットの配架、国のセーフティネット住宅・居住サポート住宅やサービス付き高齢者向け住宅等の検索サイト、関係団体等の高齢者向け住宅の検索サイトなど、高齢者がよく利用する媒体や行動特性等も踏まえながら、高齢者の住替えに関する情報提供を行います。

◆貸主が賃貸住宅を提供しやすい市場環境の整備

- ・賃借人・賃貸人双方が安心して利用できる市場環境の形成を目指し、関係団体等と連携し、賃借人の死亡によって賃貸借契約が終了する「終身建物賃貸借契約」の普及を促進します。また、普及促進に向け、「終身建物賃貸借」の認可に係る面積基準を下表のとおり、当面の間緩和します。

<終身建物賃貸借の面積基準の緩和>

タイプ	新築住宅	既存住宅
一般住宅	25㎡以上	18㎡以上
台所等 一部共用	18㎡以上	13㎡以上
共同居住型 (単身世帯向け)	1人専用居室:9㎡以上 住宅全体面積:(15A+10)㎡以上	1人専用居室:7㎡以上 住宅全体面積:(13A+10)㎡以上

(A:入居可能者数、 $A \geq 2$)

※既存住宅:建築工事の完了の日から起算して1年を経過した住宅又は人の居住の用に供したことがある住宅

※新築住宅:既存住宅以外の住宅

※台所等一部共用:共用部分に共同して利用する台所、収納設備又は浴室等を備える住宅

※共同居住型:共用部分に共同して利用するための居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室等、洗濯室を備える住宅

- ・賃借人・賃貸人双方が安心して利用できる市場環境の形成を目指し、関係団体等と連携し、入居者の死亡後に遺品などの残置物の処分を居住支援法人が行う代行サービスの普及を促進します。



◆公的賃貸住宅における高齢者世帯の入居支援

多様性

・公的賃貸住宅において、高齢者世帯の状況等を踏まえながら、募集方法や家賃などによる入居優遇を推進します。

市営住宅の定期募集では、収入基準の緩和、「倍率優遇方式」による複数の抽選番号の付与や、「戸数枠設定方式」による別枠での公募を行うとともに、随時募集による抽選によらない入居を行っており、引き続き、市内の高齢者世帯の状況等を踏まえながら取り組みます。

多様性

・階段での移動が困難である高齢者世帯等について、要件を満たす場合に住替えの許可を行い、状況に応じた住替えを促進します。

施策の
展開方向

③ 包括的な支援体制の充実

◆在宅生活支援サービスの充実

DX

・ひとり暮らしの高齢者に電話で安否確認等を行う「声の訪問」や、緊急事態に自動通報できる「緊急通報システム」など、きめ細かな在宅生活支援サービスを提供するとともに、民間サービスやICTの進捗等を踏まえ、サービスの見直し・充実を図ります。

DX

・居住支援法人等が安否確認、見守り等を行う「居住サポート住宅」や、地域住民や宅配業者等が異変に気付いた際に通報できる「見守りダイヤル」など、高齢者見守り活動の充実を図ります。

◆在宅生活を支える介護サービスの充実

・「通い」「宿泊」「訪問」のサービスを組み合わせ、自宅で継続して生活するための必要な支援を行う小規模多機能型居宅介護など、地域密着型サービスの整備を進めます。

◆高齢者に対する総合的な支援の充実

・高齢者等が住み慣れた地域で自立した生活を安心して続けることができるよう、「福岡市地域包括ケアアクションプラン」に基づき、保健（予防）、医療、介護、生活支援、住まい等が一体的に提供される地域包括ケアに関する取組みを推進します。

・福祉局や区保健福祉センターとの連携を強化することで、福岡市地域包括支援センター（いきいきセンターふくおか）による支援や、各種相談機能の充実を図ります。





子育てしやすい住宅の供給を促進するとともに、子どもの成長に応じた住替えの支援の充実や、子育て環境の整備の促進を図るなど、子育て世帯が住みやすい居住環境の整備を進めます。

施策の展開方向

施策の展開方向		主な取組施策
①	子育てしやすい住宅の供給促進	<ul style="list-style-type: none"> ◆民間住宅における子育てしやすい住宅の供給促進 ◆公的賃貸住宅における子育てしやすい住宅の供給推進
②	子どもの成長に応じた住替えの支援の充実	<ul style="list-style-type: none"> ◆多様な居住ニーズに応じた住替えの支援の充実 ◆公的賃貸住宅における子育て世帯の入居支援
③	子育て環境の整備の促進	<ul style="list-style-type: none"> ◆子育て環境向上に資する取組みの促進 ◆安心して遊べる場の整備 ◆良好な居住環境の形成促進

①子育てしやすい住宅の供給促進

ベビーカー置き場

補助錠による転落防止

見守りや家事がしやすいLDK

子育てしやすい住宅への入居支援

子育て環境の整備

子育てしやすい住まいづくりの情報提供

②子どもの成長に応じた住替えの支援の充実

子育て世帯市内引越し応援助成金

最大120万円

助成対象経費合計額の1/2

住宅購入費用 (子育て世帯)
20万円×5年間 (最大100万円)

引っ越し費用
基本額15万円 (多子世帯5万円上乗せ)

or

民間賃貸住宅家賃 (子育て世帯)
10万円×5年間 (最大50万円)

多子世帯とは
子どもが同居している世帯の平均年齢が18歳以上の世帯
同居している世帯の最初の3月31日までの間にいる世帯

子育て世帯の市内での住替えの支援

③子育て環境の整備の促進



集会所や広場等の整備・有効活用
(地域利用やイベントの開催など)



施策の展開方向 ① 子育てしやすい住宅の供給促進

◆民間住宅における子育てしやすい住宅の供給促進

・市街化調整区域において、空き家を改修し子育て世帯向け住宅として活用する際に改修費の補助を行い、子育て世帯向け住宅の供給を促進します。

多様性・子育てしやすい住宅の供給促進に向け、誰もが容易にアクセスできて欲しい情報が得られるポータルサイトやガイドラインを開設・作成し、安全性や家事のしやすさなど、住宅の新築・改修の際に考慮すべきポイントや、新築・改修にあたって利用可能な補助制度などの情報提供を行います。また、仕事と子育ての両立についての情報提供も検討します。

DX

脱炭素

◆公的賃貸住宅における子育てしやすい住宅の供給推進

・公的賃貸住宅の新築住宅や既存住宅において、安全性や使い勝手への配慮、子育てしやすい広さや間取り、設備などの導入に取り組みます。

施策の展開方向 ② 子どもの成長に応じた住替えの支援の充実

◆多様な居住ニーズに応じた住替えの支援の充実

多様性・市内に住み続けることを希望する子育て世帯への支援として、市内に居住する子育て世帯の市内での住替えに対し、住宅取得費や家賃、引越し費用等の助成を行います。

DX・子育て世帯が子どもの成長に応じて円滑に住替えができるよう、誰もが容易にアクセスできて欲しい情報が得られるポータルサイトを開設し、子育てしやすい住宅、取得・賃貸に係る補助や金利優遇、空き家バンク等の物件情報、住まいを選ぶ際のポイントなどの情報提供を行います。

・居住支援法人連絡協議会等を通じて、居住支援法人間の連携を強化し、子育て世帯のニーズに応じた賃貸住宅への円滑な入居支援を促進します。

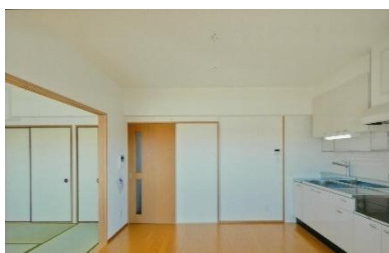
◆公的賃貸住宅における子育て世帯の入居支援

多様性・公的賃貸住宅において、子育て世帯の状況等を踏まえながら、募集方法や家賃などによる入居優遇を推進します。

市営住宅においては、定期募集において、収入基準の緩和、「倍率優遇方式」による複数の抽選番号の付与や、「戸数枠設定方式」による別枠での公募を行っており、別枠募集については、令和元年度からは全体の募集枠の30%以上の確保を目標に取り組んでいます。また、随時募集による抽選によらない入居を行っており、ひとり親世帯への要件緩和を行うなど、引き続き、市内の子育て世帯の状況等を踏まえながら取り組みます。

ライフステージに応じた課題別の支援策

子育て前	子育て中	子育て後
<p>子育て前(0歳～2歳)</p> <ul style="list-style-type: none"> 子育て前(0歳～2歳)の課題 子育て前(0歳～2歳)の支援策 	<p>子育て中(3歳～12歳)</p> <ul style="list-style-type: none"> 子育て中(3歳～12歳)の課題 子育て中(3歳～12歳)の支援策 	<p>子育て後(13歳～)</p> <ul style="list-style-type: none"> 子育て後(13歳～)の課題 子育て後(13歳～)の支援策



子育てしやすい住宅の供給、子育て世帯の入居優遇

子育て世帯市内引越し応援助成金

最大 **120万円** (助成対象経費合計額の1/2)

住宅購入費用(子育て世帯)
20万円×5年間(最大100万円)

引越し費用
基本額15万円(多子世帯5万円上乗せ)

OR

民間賃貸住宅家賃(子育て世帯)
10万円×5年間(最大50万円)

多子世帯とは
子どもが2人以上いる世帯が2人以上いる世帯
※世帯員が子育て世帯に転居した日までの期間にのみ適用

子育て世帯の市内での住替えの支援

住まいづくりや補助制度等の情報提供(ポータルサイトの開設(イメージ))

③ 子育て環境の整備の促進

◆子育て環境向上に資する取組みの促進

- ・ 公的賃貸住宅において、集会所や広場等を整備し、自治会やNPO、大学等と連携して、子育て世帯向けの地域活動やイベント等を開催するなど、子育て世帯同士や多世代との交流やつながりづくりを促進します。
- ・ 「福岡市総合設計制度」において、一定の地域コミュニティ施設や子育て支援施設の整備に対して容積率加算の特例を行い、地域コミュニティ施設や子育て支援施設の整備を促進します。
- ・ 空き家を改修し子ども食堂や交流施設などとして活用する際に改修費の補助を行い、地域の特性を踏まえた子ども食堂や交流施設等の整備を促進します。
- ・ 子育て交流サロンを運営し見守る子育てサポーターの養成や、リーダー向けの研修会・交流会の開催、地域の保育所や学校、民生委員・児童委員などの情報交換を行うなど、様々な人が子どもや子育て家庭に関わり、地域社会全体で子どもを育む環境づくりを促進します。

多様性
脱炭素

◆安心して遊べる場の整備

- ・ 子どもたちが安全に安心して遊び、活動ができるよう、既存の公園の改善を進めるとともに、新規開発に合わせた街区公園や近隣・地区公園などの整備を進めます。
- ・ 公的賃貸住宅における広場については、同住宅での利用にとどまらず、地域の子どもたちが安全に安心して遊べる場として、広く提供できるよう努めます。
- ・ 地域における子育て支援の拠点として、乳幼児親子が気軽に訪れ、遊びや相談、情報交換ができる「子どもプラザ」の設置を進めます。

脱炭素

◆良好な居住環境の形成促進

- ・ 建築物や敷地等のルールを定める「建築協定」や、一定のまとまりを持った地区に道路、公園などの地区施設の配置や建築物の建て方のルールなどを定める「地区計画」、地域主体のまちづくりルールの策定などの活動に対してアドバイザーやコンサルタント派遣等の支援を行い、地域の特性に応じた良好な居住環境の形成を促進します。
- ・ 一戸建ての庭・壁面や、集合住宅のベランダの緑化に対して費用を助成するなど、緑化の促進に取り組めます。
- ・ 市民・企業などの多様な主体と共働する様々な仕組みにより、まちなかの公共空間や民有地も含めた花壇の整備・運営を進めることで、まちの魅力や価値を高めます。
- ・ 小学校周辺の道路について、誰もが安心して歩ける歩行空間の確保ができるよう、歩道整備や路側のカラー化などの歩車分離を推進します。

脱炭素



集会所を活用したイベントの開催
(多世代・同世代の交流)

小学校周辺の歩道整備



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



誰もが安心して暮らせる住まいづくりや、多様な世帯・世代が暮らしやすいまちづくりを促進するなど、ユニバーサルデザインの理念による住まいづくり・まちづくりを進めます。

施策の展開方向

施策の展開方向		主な取組施策
①	すべての人にやさしい住まいづくりの促進	<ul style="list-style-type: none"> ◆公的賃貸住宅におけるユニバーサルデザインの導入推進 ◆民間住宅におけるユニバーサルデザインの導入促進
②	多様な世帯・世代が暮らしやすいまちづくりの促進	<ul style="list-style-type: none"> ◆地域特性を踏まえた生活支援施設等の導入促進 ◆多様な世帯・世代が共生する取組みの促進 ◆誰もが暮らしやすいまちづくりの促進 ◆多様な住まい方に対応した取組みの促進

① すべての人にやさしい住まいづくりの促進



共用部分のバリアフリー化



市営住宅における
車いす利用者向け住戸の整備

② 多様な世帯・世代が暮らしやすいまちづくりの促進



公的賃貸住宅の大規模団地の建替え
等に合わせた地域の拠点づくり



空き家改修費の補助による
地域貢献施設の整備



三世帯同居・近居の
ための住替えの支援



① すべての人にやさしい住まいづくりの促進

多様性

◆公的賃貸住宅におけるユニバーサルデザインの導入推進

- ・ 公的賃貸住宅において、機能更新の際には、誰でも使いやすい設備等の導入を図ります。
市営住宅においては、「市営住宅ストック総合活用計画」を踏まえ、ユニバーサルデザインの理念に基づく機能更新を行い、段差解消や手すりの設置、エレベーターの設置に加え、水洗等のレバーハンドルやワイドスイッチなど、誰でも使いやすい設備等の導入を進めます。
- ・ 今後の高齢化の進展を踏まえ、市営住宅の建替えにおいて、1階は、原則、全て車いす利用者向け住戸として整備します。
- ・ 住み慣れた地域や家で安心して暮らせるよう、公的賃貸住宅において、医療や介護事業者向けの駐車場の導入を図ります。
市営住宅においては、建替えの際にデイサービス送迎など短時間向けの介護用一時駐車スペースを設置します。また、既存住宅においても、空き駐車場等を活用して、コインパーキングの整備を進めるとともに、介護用一時駐車スペースの設置や、訪問サービスなどの一定時間滞在向けの駐車場シェアリングをモデル事業として実施しており、引き続き、導入を推進します。
- ・ 公的賃貸住宅において、団地の自治会活動の場や、入居者の交流の場・憩いの場である集会所について、誰もが安心して利用できるよう、バリアフリー改修を行い、活動や交流等を促進します。
市営住宅においては、集会所の屋外の段差解消やトイレの洋式化などに取り組みます。

多様性

DX

◆民間住宅におけるユニバーサルデザインの導入促進

- ・ 民間住宅等の住まいづくりの参考となるよう、市営住宅におけるユニバーサルデザインをはじめとした様々な取組みを広く情報発信し、民間住宅等におけるユニバーサルデザインの導入を促進します。
- ・ 民間住宅においてもユニバーサルデザインの導入が進むよう、誰もが容易にアクセスできて欲しい情報が得られるポータルサイトを開設し、手すりの設置や段差解消、誰もが使いやすい設備など、子どもから高齢者まで誰もが暮らしやすい住まいづくりに関するポイントや、導入にあたって利用可能な補助制度などの情報提供を行います。



段差なし・手すり



ワイドスイッチ



レバーハンドル

誰でも使いやすい設備等の導入



医療・介護事業者向け駐車場の導入



② 多様な世帯・世代が暮らしやすいまちづくりの促進

多様性 ◆地域特性を踏まえた生活支援施設等の導入促進

- ・ 公的賃貸住宅において、大規模団地の建替えにより創出した将来活用地（余剰地）や、既存団地内に、地域課題解決に資する福祉施設、子育て支援施設、交流施設などを誘致し、地域の拠点づくりを促進します。
- 脱炭素
・ 空き家を改修し子ども食堂や福祉施設、交流施設などの地域貢献施設で活用する際に改修費の補助を行い、地域の特性を踏まえた地域貢献施設の整備を促進します。

多様性 ◆多様な世帯・世代が共生する取組みの促進

- ・ 市営住宅において、バランスの取れたコミュニティ形成のため、建替えの際に、子育て世帯をはじめとする多様な世帯の入居が可能な複数の住戸タイプの供給を行うとともに、定期募集において、子育て世帯等について、収入基準の緩和、抽選倍率の優遇などの優遇措置に加え、別枠での募集を実施するなど、多様な世帯の共生に繋がる取組みを進めます。
- ・ 三世代の同居・近居への支援として、子育て世帯又は親世帯等が市内で三世代同居・近居するための住替えに対し、住宅取得費や家賃、引越し費用等の助成を行い、家族での子育ての環境づくりを促進します。
- ・ 在住外国人については、生活ルール・マナー等の周知啓発による理解促進や、多言語による生活情報の提供、生活に係る相談対応などに取り組みます。また、関係団体等と連携し、貸主への各種支援制度に関する情報提供に取り組みます。

多様性 ◆誰もが暮らしやすいまちづくりの促進

- ・ 「福岡市福祉のまちづくり条例」に基づき、新築や改修の際に誰もが安全で利用しやすい施設となるよう整備の基準を定め、適合を義務化することにより、バリアフリー化を促進します。
- ・ 認知症の人を含む多くの方が、ストレスなく安心して暮らせる住環境を整備するポイントをまとめた、「認知症の人にもやさしいデザインの手引き」等の活用により、認知症の人にもやさしいデザインの導入を促進します。

多様性 ◆多様な住まい方に対応した取組みの促進

- 脱炭素
DX
・ 働き方改革やコロナ禍を契機とした、住まい方や働き方の多様化を踏まえ、職住一体や職住近接に対応した住まいづくり等に係る情報提供や、テレワークに係る改修も対象とした空き家改修費補助などの支援に取り組みます。
- ・ グローバル創業都市・福岡の実現を図るため、外国人が福岡市内で創業する際に、住居探しサポート等の支援に取り組みます。
- DX
・ シェアハウスやDIY型賃貸住宅など、多様な住まい方に係る情報提供を行うとともに、市営住宅においてシェアハウスを試行実施するなど、普及に向けた取組みを検討します。



基本目標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>

住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の基本的事項

<住宅確保要配慮者の範囲>

住宅確保要配慮者は、住宅セーフティネット法第2条第1項第1号から第5号までに定める者及び同施行規則（平成29年国土交通省令第63号。以下「施行規則」という。）第3条第1号から第12号までに定める者に加えて、同上第13号の規定に基づき、以下に該当する者とします。

- ・海外からの引揚者
- ・原子爆弾被爆者
- ・戦傷病者
- ・児童養護施設退所者
- ・新婚世帯
- ・LGBT（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）
- ・UIJ 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

※住宅セーフティネット法及び同法施行規則で定められた住宅確保要配慮者

【住宅セーフティネット法で定められた者】

低額所得者／被災者（発災後3年以内）／高齢者／
障がい者（身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者）／
子ども（高校生相当以下）を養育している者

【施行規則で定められた者】

児童虐待を受けた者／ハンセン病療養所入所者／DV 被害者／北朝鮮拉致被害者／
犯罪被害者／生活困窮者／保護観察対象者等／外国人／中国在留邦人／
刑の執行のため刑事施設に収容されていた者等／困難な問題を抱える女性／
国土交通大臣が指定する大規模災害の被災者

<住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標>

住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標は、成果指標（P.100）の基本方針4及び5の成果指標とします。





市営住宅を中核としつつ、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅を合わせた賃貸住宅市場全体で、住宅確保要配慮者の住まいの確保を進めます。

施策の展開方向

施策の展開方向	主な取組施策
① 市営住宅の効率的・計画的な更新	<ul style="list-style-type: none"> ◆ストック総合活用計画に基づく効率的・計画的な機能更新の推進 ◆誰もが安心して暮らすことができる居住環境の形成 ◆大規模団地の建替え等に合わせた地域の拠点の形成
② 公的賃貸住宅の連携強化	<ul style="list-style-type: none"> ◆公的主体との連携強化 ◆公的賃貸住宅におけるセーフティネット機能の強化
③ 民間賃貸住宅の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ◆セーフティネット住宅・居住サポート住宅等の供給促進 ◆セーフティネット住宅・居住サポート住宅等の質の向上の促進

住宅確保要配慮者への対応イメージ

住宅確保要配慮者の住まいの確保については、公営住宅を中核としつつ、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。

賃貸住宅市場全体		
公的賃貸住宅		民間賃貸住宅
公営住宅	住宅供給公社・UR賃貸住宅等	
・真に困窮する者に公平かつ的確に賃貸住宅を供給	・公営住宅を補完 ・入居者の負担軽減や住宅の質の向上のための助成を的確に実施 など	・住宅確保要配慮者の入居を拒まない(セーフティネット住宅・居住サポート住宅等) など



① 市営住宅の効率的・計画的な更新

◆ストック総合活用計画に基づく効率的・計画的な機能更新の推進

- ・市営住宅の居住環境を維持保全し、将来にわたって安定的な運営を図るため、管理戸数は現状程度を維持しながら、「市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、効率的・計画的に建替えや改善などの機能更新や維持保全に取り組みます。
- ・空き住戸は、被災者や建替えなどのため確保が必要なものを除き、速やかに修繕を行い、募集戸数の増に繋げるとともに、定期募集の際の募集住戸の概要や写真、案内図等の情報提供に関して工夫を行うなど、辞退減に取り組みます。また、子育て世帯向けや学生向け、漁村留学など、地域や周辺の状況等を踏まえた活用も検討し、有効活用を進めます。

多様性

◆誰もが安心して暮らすことができる居住環境の形成

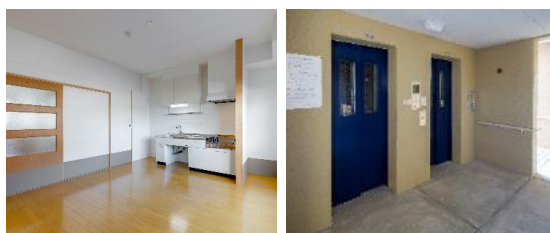
- ・高齢者の増加や住宅確保要配慮者の多様化を踏まえ、誰もが安心して暮らせるよう、ユニバーサルデザインの理念に基づく機能更新を行い、バリアフリー化を着実に推進します。また、機能更新にあたっての設備や仕様などについては、社会情勢や環境への配慮、市民のライフスタイルの変化等を考慮しながら、適宜見直していきます。
- ・建替え等の機能更新の際に、高齢者世帯や障がい者世帯、子育て世帯など、多様な世帯・世代の共生や良好なコミュニティの形成に配慮し、多様な住戸タイプを供給します。また、住戸タイプについては、世帯構成の変化に伴う住宅ニーズ等を踏まえ、検討していきます。
- ・単身高齢者世帯が安心して住み続けられるよう、緊急連絡先の登録促進、福祉局の見守りサービスの情報提供や市営住宅集会所での相談対応を行うとともに、集会所でのイベント等の開催やコミュニティガーデン許可制度などにより交流を促進します。また、試行しているIoTを活用した安否確認と公社職員の定期的な訪問による高齢者見守りスキームについて、事業の検証を行い、拡充について検討します。

◆大規模団地の建替え等に合わせた地域の拠点の形成

- ・建替えの際に住棟を集約・高層化して将来活用地（余剰地）を創出し、地域課題解決に資する福祉施設等の導入を図ります。
- ・建替え等の際に、団地の自治会活動の場や、入居者の交流の場・憩いの場となる集会所や広場等を整備し、自治会やNPO等と連携して、自治会活動やイベントの開催のほか、コミュニティガーデンなどで活用することにより、多世代や同世代間の交流やつながりづくりを促進するとともに、高齢者の孤立化の防止を図ります。



市営住宅の計画的な建替え



ユニバーサルデザインの理念に基づく機能更新（バリアフリー化など）



大規模団地の建替え等に合わせた地域の拠点の形成



施策の展開方向 ② 公的賃貸住宅の連携強化

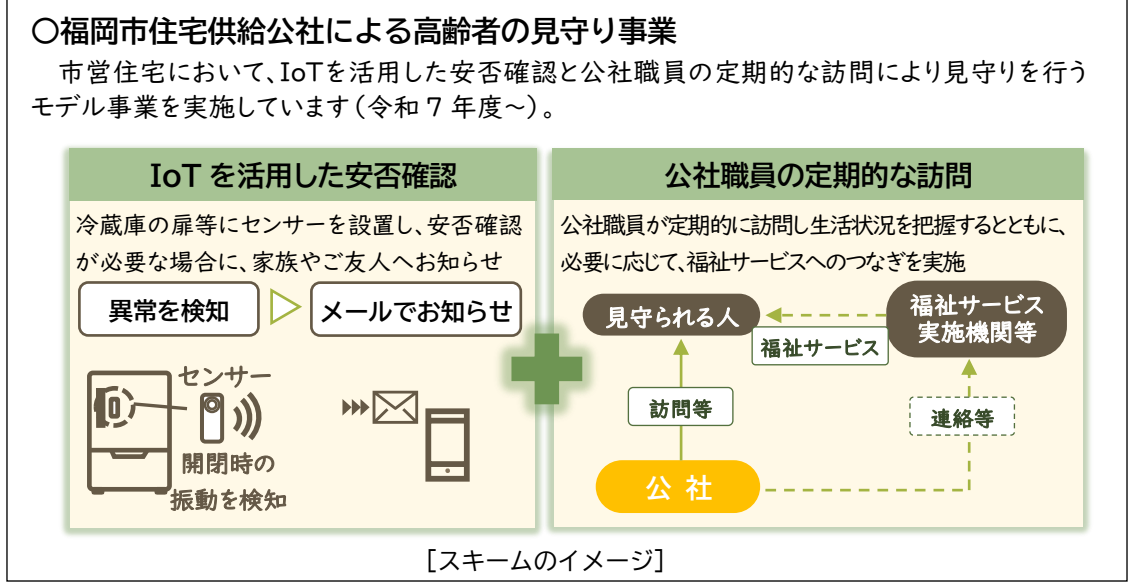
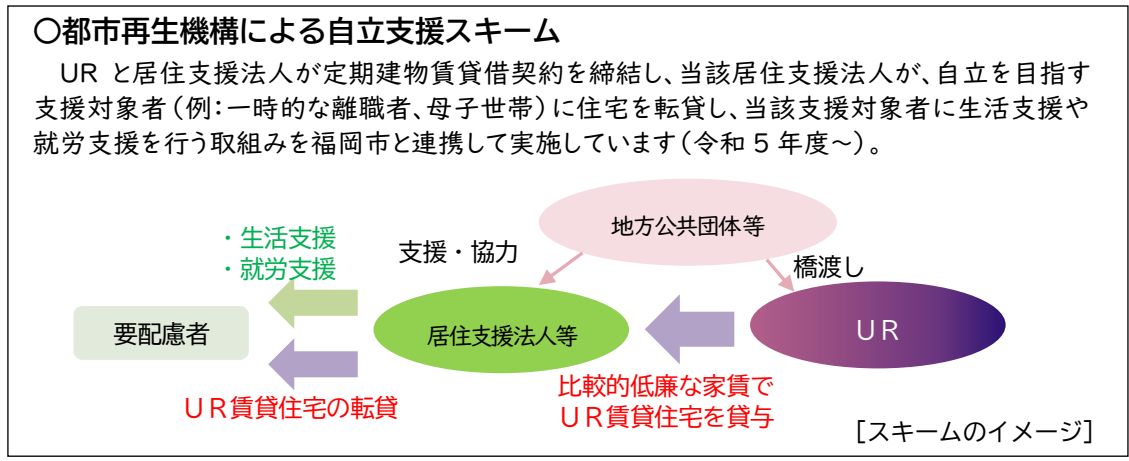
◆公的主体との連携強化

- ・ 県や市の居住支援協議会、福岡県住宅市場活性化協議会などにおいて、県や住宅供給公社、都市再生機構などの公的主体と、住宅確保要配慮者の住まいの確保に係る課題や施策に関する情報を共有するとともに、相互連携を図りながら、市民や貸主、民間事業者、関係団体等に情報提供を行います。

多様性 ◆公的賃貸住宅におけるセーフティネット機能の強化

- ・ 住宅セーフティネット機能の強化を図るため、公的賃貸住宅におけるセーフティネット住宅や居住サポート住宅の登録・認定を促進します。
- ・ 住宅確保要配慮者の多様化に対応するため、公的賃貸住宅において、居住支援法人等に空き住戸を賃貸し、法人が自立を目指す支援対象者に住宅を転貸し、入居者に対する生活支援や就労支援等を行うなど、自立支援スキームに取り組みます。
- ・ 今後特に単身高齢者世帯の増加が見込まれることから、公的賃貸住宅において、入居者に対し、安否確認のための緊急連絡先の登録促進や福祉局における見守りサービスの周知啓発を進めます。また、IoTを活用した安否確認や職員等による定期的な訪問など、高齢者の見守りスキームに取り組みます。

DX



③ 民間賃貸住宅の有効活用

多様性

◆セーフティネット住宅・居住サポート住宅等の供給促進

- ・高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者の入居を断らないセーフティネット住宅や、居住支援法人等が安否確認、見守り等を行う居住サポート住宅について、関係団体等と連携して周知啓発に取り組み、登録・認定を促進します。また、民間住宅の空家等を最大限活用するとともに、住宅確保要配慮者の多様なニーズに対応するため、登録・認定に係る面積基準を下表のとおり、当面の間緩和します。

<セーフティネット住宅及び居住サポート住宅の面積基準の緩和>

タイプ	新築住宅	既存住宅
一般住宅	25㎡以上	18㎡以上
台所等一部共用	18㎡以上	13㎡以上
共同居住型 (単身世帯向け)	1人専用居室:9㎡以上 住宅全体面積:(15A+10)㎡以上	1人専用居室:7㎡以上 住宅全体面積:(13A+10)㎡以上
共同居住型 (ひとり親世帯向け)	専用居室:12㎡以上 (ただし、住宅全体の面積が(15×B+24×C+10)㎡以上の場合、10㎡以上) 住宅全体面積:(15×B+22×C+10)㎡以上 (ただし、B≧1かつC≧1もしくはB=0かつC≧2)	

- A: 入居可能者数、 $A \geq 2$
- B: ひとり親世帯向け居室以外の入居可能者数
- C: ひとり親世帯向け居室の入居可能世帯数

※既存住宅: 建築工事の完了の日から起算して1年を経過した住宅又は人の居住の用に供したことがある住宅

※新築住宅: 既存住宅以外の住宅

※台所等一部共用: 共用部分に共同して利用する台所、収納設備又は浴室等を備える住宅

※共同居住型: 共用部分に共同して利用するための居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室等、洗濯室を備える住宅

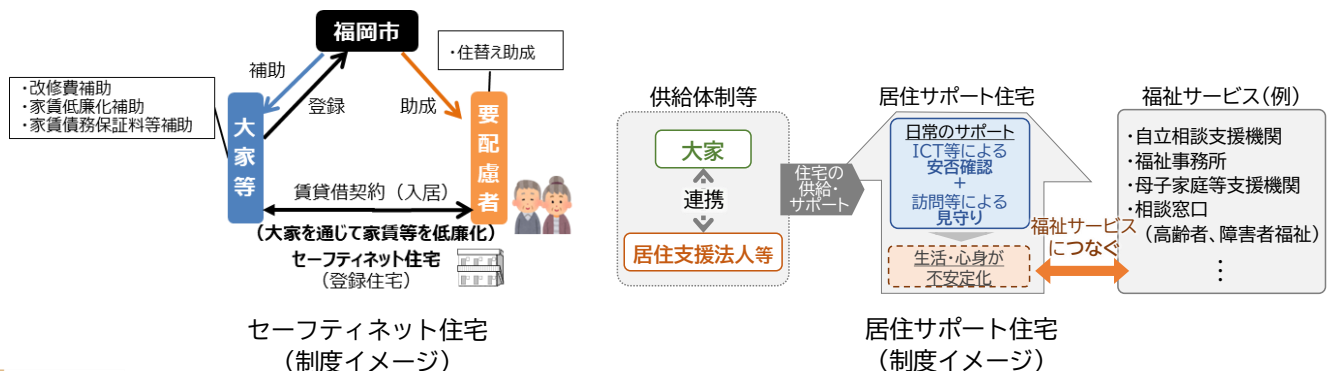
- ・関係団体等と連携し、終身建物賃貸借契約や居住支援法人による残置物処理、家賃債務保証業者の認定制度など、貸主の不安軽減に繋がり、賃貸住宅を提供しやすくなる取組を促進します。また、セーフティネット専用住宅や居住サポート住宅について、家賃低廉化補助や家賃債務保証料等補助、住替え助成など、入居者負担軽減のための経済的支援を行い、供給を促進します。

◆セーフティネット住宅・居住サポート住宅等の質の向上の促進

脱炭素

DX

- ・セーフティネット専用住宅や居住サポート住宅について、改修費の補助を行い、住宅確保要配慮者の受け皿となる良質な民間賃貸住宅の確保を図ります。



住宅確保要配慮者に対する 居住支援の充実



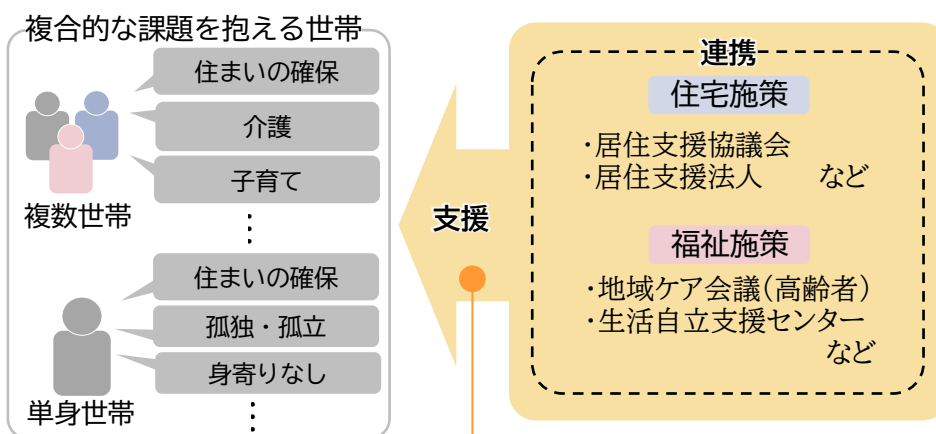
多様な主体や福祉施策との緊密な連携により、入居から退去まで切れ目のない支援を図るとともに、被災者への住宅支援の充実を図るなど、住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実を進めます。

施策の展開方向

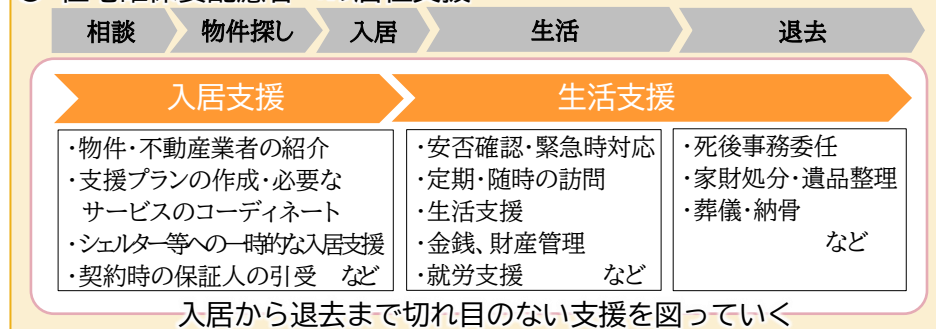
施策の展開方向	主な取組施策
① 多様な主体と連携した居住支援体制の充実	<ul style="list-style-type: none"> ◆福岡市居住支援協議会の充実 ◆居住支援法人等との連携強化
② 福祉と連携した入居・生活支援の充実	<ul style="list-style-type: none"> ◆入居から退去まで切れ目のない支援の充実 ◆公的賃貸住宅における支援の充実 ◆貸主が賃貸住宅を提供しやすい市場環境の整備
③ 災害時の迅速な被災者支援の実施	<ul style="list-style-type: none"> ◆市営住宅の一時提供 ◆被災者支援の充実 ◆応急仮設住宅提供に係る体制の充実

居住支援の全体像（対応イメージ）

住宅確保要配慮者は、生活面でも課題を抱えている場合が多いことから、住宅施策と福祉施策が緊密に連携し、相談から住まいの確保、入居後の生活支援まで、総合的・包括的に支援していきます。



○ 住宅確保要配慮者への居住支援



入居から退去まで切れ目のない支援を図っていく

① 多様な主体と連携した居住支援体制の充実

◆福岡市居住支援協議会の充実

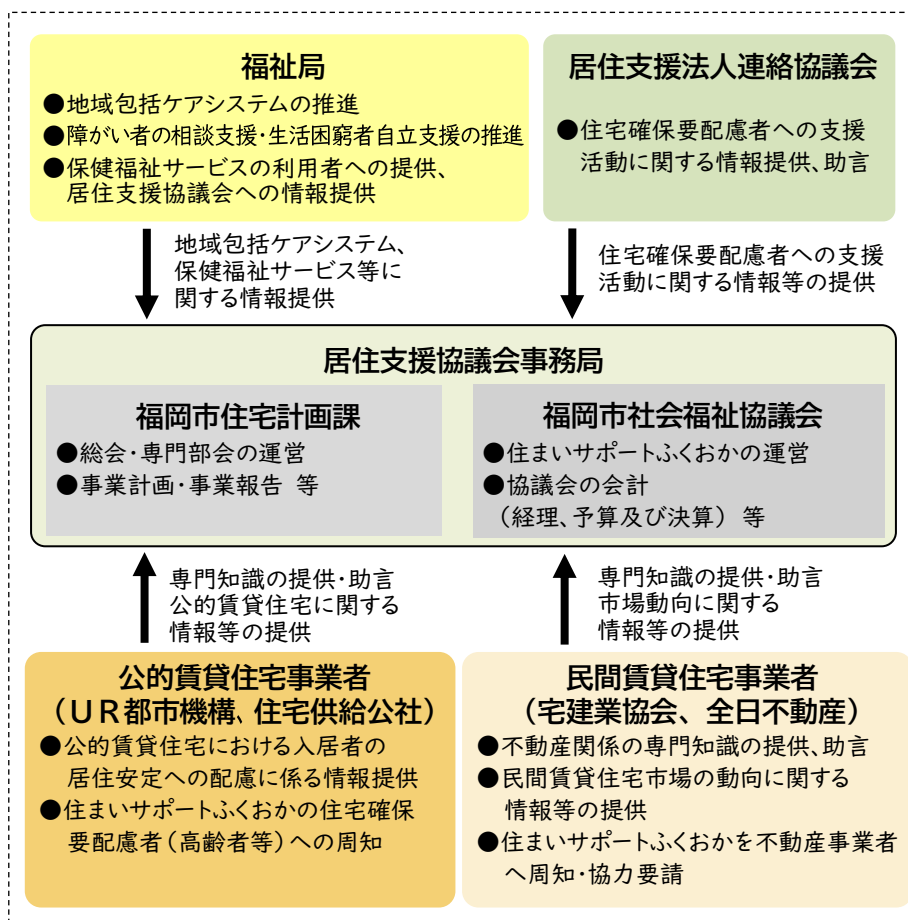
- ・福岡市居住支援協議会において、公的・民間賃貸住宅事業者等と、住宅確保要配慮者の入居・生活支援に係る課題や施策に関する情報共有を行うとともに、住宅セーフティネット法等の改正や、住宅確保要配慮者の状況等を踏まえた効果的な支援策を検討します。

◆居住支援法人等との連携強化

- ・県や関係団体等と連携し、居住支援協議会や居住支援法人連絡協議会等を通じて、住まい探し等の入居支援や見守り等の生活支援など、様々な取組みを行う居住支援法人等と情報共有や連携強化に取り組み、居住支援体制の充実を図ります。

○福岡市居住支援協議会

市や社会福祉協議会、公的・民間賃貸住宅事業者、居住支援法人等で構成し、住宅確保要配慮者の状況や民間賃貸住宅市場の動向に関する情報を共有するとともに、民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の円滑入居支援策の効果的な推進を図ることを目的に、情報共有、居住支援の検討・実施、各主体の連携等を行っています（H21.3 設立）。



[概要図]



② 福祉と連携した入居・生活支援の充実

多様性

◆入居から退去まで切れ目のない支援の充実

- ・住宅確保要配慮者は生活面でも課題を抱えていることが多いことから、福岡市居住支援協議会で実施している「住まいサポートふくおか」や、居住支援法人により、お困りの状況に応じた入居支援や入居後の生活支援、相談対応に取り組み、入居から退去まで切れ目のない支援を行います。
- ・多様化・複雑化する住宅確保要配慮者のお困りの状況に幅広く対応するため、「住まいサポートふくおか」について、福祉局や多様な主体と連携し、支援団体や協力店、福祉事業をはじめとする関係機関等との連携の強化・拡充を図ります。

多様性

◆公的賃貸住宅における支援の充実

- ・公的賃貸住宅において、住宅確保要配慮者の状況等を踏まえながら、募集方法や家賃などによる入居優遇を推進します。
市営住宅においては、定期募集において、住宅確保要配慮者の状況を踏まえ、「倍率優遇方式」や、「戸数枠設定方式」による別枠での募集を行うとともに、随時募集による抽選によらない入居を行っており、引き続き、市内の住宅確保要配慮者の状況等を踏まえながら取り組みます。
- ・今後特に単身高齢者世帯が増加することを踏まえ、集会所や広場等での地域活動やイベント等による入居者間の交流を促進し入居者の孤立化の防止を図るとともに、福祉局や関係団体等と連携し、入居者の状況に応じた福祉的な支援や福祉サービスへのつなぎを行います。

多様性

◆貸主が賃貸住宅を提供しやすい市場環境の整備

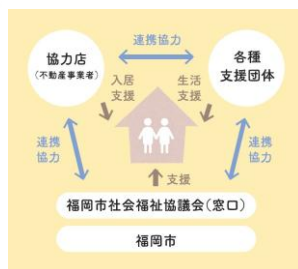
DX

- ・関係団体等と連携し、貸主の不安軽減に資する、終身建物賃貸借契約や、居住支援法人による残置物処理、家賃債務保証業者の認定制度などの普及促進や、居住支援法人等が安否確認、見守り等を行う居住サポート住宅の認定促進を図ります。
- ・在住外国人については、生活ルール・マナー等の周知啓発による理解促進や、多言語による生活情報の提供、生活に係る相談対応などに取り組みます。また、関係団体等と連携し、貸主への各種支援制度に関する情報提供に取り組みます。
- ・関係団体等と連携し、貸主の不安軽減に繋がり、単身高齢者世帯をはじめとする住宅確保要配慮者に賃貸住宅を提供しやすくなる各種制度や補助などの支援を貸主に対して周知します。

GOOD DESIGN AWARD
2022年度受賞



住まいサポートふくおかによる入居・生活支援
(制度イメージ)



広場等を活用した入居者の交流



③ 災害時の迅速な被災者支援の実施

◆市営住宅の一時提供

- ・地震等の大規模災害によって居住が困難になった方に、一時的な避難場所として、市営住宅等を迅速に提供します。

◆被災者支援の充実

- ・災害発生時に、戸建て住宅の被災者に、ブルーシート張りなどの応急処置を無償で実施できるよう、建設業関係団体等と協定を締結し、日頃より連絡体制を確認するなど、協力体制を構築します。

◆応急仮設住宅提供に係る体制の充実

- ・災害時に民間賃貸住宅の借り上げや仮設住宅の建設などの応急仮設住宅を迅速に提供できるよう、不動産関係団体や建設業関係団体等と協定を締結し、日頃より連絡体制の構築や供給能力の確認をするなど、協力体制を構築します。
- ・災害時に仮設住宅を早急に建設できるよう、日頃より必要数を建設できる用地を確保するとともに、あらかじめ、高齢者や障がい者等のコミュニティを含め、多様性にも配慮した配置計画の作成等を行います。
- ・仮設住宅の入居手続きについては、作成や提出の手間を省略し、場所を問わず申請できる、オンラインでの対応も行います。

多様性

DX

<民間戸建住宅への被害拡大防止処置等に関する関係団体との協定の締結状況(R8.3時点)>

協定の内容	協定締結団体
被災したまたは被災の恐れのある民間戸建住宅及びその敷地に、市民からの要請に基づき、応急処置を行うもの	<ul style="list-style-type: none"> ・一般社団法人 福岡防災機構 (中央区、城南区、早良区、西区) ・一般社団法人 福岡市建設業協会 (東区、博多区、南区)

<応急仮設住宅に関する関係団体との協定の締結状況 (R8.3時点) >

応急仮設住宅	協定締結団体
建設型応急住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・一般社団法人 全国木造建設事業協会 ・一般社団法人 日本木造住宅産業協会 ・一般社団法人 プレハブ建築協会 ・福岡県建築物災害対策協議会
賃貸型応急住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会 ・公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会 ・公益社団法人 全日本不動産協会福岡県本部



市営住宅の一時提供



建設型応急住宅の提供



基本目標3 豊かさと安全・安心をそなえた住生活の実現

基本方針

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



災害に強く防犯性の高い住まい・まちづくりの促進や、防災に関する地域等の取組みの支援を図るなど、安全・安心な住生活を実現する住まいづくり・まちづくりを進めます。

施策の展開方向

施策の展開方向		主な取組施策
①	災害に強い住まい・まちづくりの促進	<ul style="list-style-type: none"> ◆住宅の耐震化の促進 ◆安全な居住環境の形成促進 ◆防災力向上に資する整備促進
②	防災に関する地域等の取組みの促進	<ul style="list-style-type: none"> ◆地域防災力の向上の促進 ◆防災に関する周知啓発
③	防犯性の高い住まい・まちづくりの促進	<ul style="list-style-type: none"> ◆防犯性の高い住まい・まちづくりの周知啓発 ◆地域防犯力の向上の促進

① 災害に強い住まい・まちづくりの促進



住宅の耐震化



狭あい道路の拡幅

② 防災に関する地域等の取組みの促進



防災に係る出前講座



防災・減災マニュアルによる周知啓発

③ 防犯性の高い住まい・まちづくりの促進



手引き等による周知啓発



① 災害に強い住まい・まちづくりの促進

◆住宅の耐震化の促進

- ・ 木造戸建て住宅や共同住宅の所有者等に対し、耐震診断や耐震改修等に係る費用の補助を行い、住宅の耐震化を促進します。
- ・ 住宅の耐震診断・耐震改修の重要性について、市民向けにわかりやすく周知啓発するセミナーを開催するとともに、住宅の耐震化に係る補助制度や固定資産税・所得税の減額措置、融資の優遇制度等について、関係団体等と連携し、情報提供を行います。

◆安全な居住環境の形成促進

- ・ 幅員4m未満の市道(狭あい道路)について、後退用地の整備等に係る費用の補助を行い、拡幅を促進します。
- ・ 通行人など市民の安全確保に向け、避難路沿いの危険なブロック塀について、除却に係る費用の補助を行い、撤去・改修を促進します。
- ・ 電気火災の抑制に向け、地震の揺れをセンサーが感知しブレーカーやコンセント等の電気を自動的に止める感震ブレーカーの周知啓発を行います。
- ・ 老朽化した木造建築物が密集している地区などへ、木造住宅の耐震化や狭あい道路の拡幅等に係る補助制度、感震ブレーカーの設置等について周知啓発するとともに、国や他都市の動向も注視しながら、効果的な方策を検討します。

◆防災力向上に資する整備促進

- ・ 「福岡市総合設計制度」において、一定の広場や地域コミュニティ施設の整備に対して容積率加算の特例を行うことや、市営住宅を建替える際に、災害発生時に避難場所等のような利用もできる広場や集会所の整備を促進します。
- ・ 太陽光発電設備と蓄電池のパッケージでの導入を促進することにより、発電した電力を災害時にも利用できる環境づくりを進めます。

脱炭素



住宅の耐震化の支援
(補助金、情報提供など)



狭あい道路の拡幅に係る補助



施策の
展開方向

② 防災に関する地域等の取組みの促進

◆地域防災力の向上の促進

- ・マンション管理計画認定制度の認定基準において、防災に向けた取組みの実施を市独自基準として定め、マンションにおける防災計画の作成や防災訓練の実施等を促進します。
- ・自主防災組織に対し、防災リーダーの育成や、防災訓練時の指導を行うなど、自主防災組織の防災訓練等の活動を支援し、地域防災力の向上を促進します。
- DX
・平常時には近くの避難所の位置や設備一覧を地図で表示するほか、避難所へのルートを確認でき、災害時には市との情報共有ができる、防災アプリ「ツナガル+」、緊急情報、気象警報といった防災情報をお届けする「防災メール」や SNS の利用について、出前講座や防災イベント等において普及啓発し、災害時の円滑な避難を促進します。

◆防災に関する周知啓発

- ・日常生活の中での地震への備えや、災害時にマンション内で起こる様々な問題や主な対応策をまとめた「マンション防災・減災マニュアル」について、ホームページやマンション管理基礎セミナー等において周知啓発し、マンションにおける防災・減災に関する知識の取得や防災意識の向上を促進します。
- DX
・洪水、津波、土砂災害、高潮、揺れやすさ等の災害リスクや最寄りの避難所等の情報をまとめたハザードマップについて、ホームページやSNS、出前講座等において周知啓発し、災害発生時における市民の自主的な避難を促進します。
- ・市政だより等の印刷物やホームページ等での防災に係る情報提供や、防災に係る出前講座等を実施し、災害時の対応や事前の備え等の理解の増進を図ります。

施策の
展開方向

③ 防犯性の高い住まい・まちづくりの促進

◆防犯性の高い住まい・まちづくりの周知啓発

- DX
・住まいの防犯対策、犯罪に配慮した住宅の構造や設備、IT 機器の活用などについて、県等と共同発行する「住まいづくりの手引き」や「マンション管理の手引き」等により周知啓発し、防犯性の向上を促進します。
- ・住宅等の構造や設備等について、犯罪の防止に配慮した事項を示した「防犯環境設計指針」を市民や事業者に向けて広報啓発し、防犯環境の形成を促進します。

◆地域防犯力の向上の促進

- ・自治協議会等による安全安心マップの作成を支援し、市民が校区内における危険箇所を認識するなど市民の防犯意識を高めるとともに、地域におけるパトロール活動に活用するなど、防犯活動の促進を図ります。
- 脱炭素
・犯罪の抑止や犯罪発生時の犯人の特定等に効果のある街頭防犯カメラの設置助成、路上における各種犯罪を防止するために有効な LED 防犯灯の設置補助などを行い、地域の防犯体制の強化を促進します。



環境に配慮した 住まいづくりの推進



脱炭素社会の実現に向け、新築と既存の両面で環境に配慮した住宅の供給を促進するとともに、緑化や木材利用の促進などの環境と共生するまちづくりに取り組むなど、環境に配慮した住まいづくりを進めます。

施策の展開方向

施策の展開方向	主な取組施策
① 環境に配慮した住宅の供給促進	<ul style="list-style-type: none"> ◆民間住宅における環境に配慮した住宅の供給促進 ◆公的賃貸住宅における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	<ul style="list-style-type: none"> ◆緑化の促進 ◆木材利用の促進 ◆脱炭素に資する設備等の導入促進

① 環境に配慮した住宅の供給促進



断熱改修等に係る情報提供



市営住宅における脱炭素の取組み
(太陽光発電設備、EVカーシェアの施行実施など)

② 環境と共生するまちづくりの促進



住宅地の緑化（緑化助成）



市営住宅の集会所の木造化
(イメージ)



① 環境に配慮した住宅の供給促進

◆民間住宅における環境に配慮した住宅の供給促進

- ・省エネルギー化が図られるとともに、長期にわたり良好な状態で使用することによって環境負荷軽減が図られる「長期優良住宅」について、制度や課税の特例等の周知に取り組み、普及を促進します。
- ・関係団体等と連携し、市や国・県等の断熱改修に係る補助や金利・税の優遇制度、蓄電池や家庭用燃料電池などの住宅用エネルギーシステムの設置などに係る費用の補助等の周知啓発を行い、住宅や設備等の省エネルギー化を促進します。
- ・国・県や関係団体等と連携し、賃借や購入する際に省エネ性能の把握や比較が可能となる「省エネ性能表示制度」を周知啓発するとともに、耐震改修補助を行う際に断熱改修に係る補助等も情報提供し、断熱改修を促進します。
- ・ZEH や断熱改修等のデータを収集し、オーナーと賃借人の両方の視点からのメリットと合わせて情報提供するなど、民間住宅において ZEH や断熱性能が住宅選びの判断基準となることを目指して周知啓発に取り組みます。
- ・誰もが容易にアクセスできて欲しい情報が得られるポータルサイトを開設し、断熱改修等の補助制度や税・融資の優遇制度、断熱改修による健康面への効果などの情報提供を行います。

◆公的賃貸住宅における環境に配慮した住宅の供給推進

- ・脱炭素社会の実現に向け、公的賃貸住宅において、ZEH 水準の省エネ性能を確保した住棟の整備を進めます。
- ・市営住宅においては、これまでの太陽光発電設備の試行設置や新技術の開発の状況等を踏まえながら、太陽光発電設備の適所での活用など、市営住宅に適した脱炭素の取組みについて検討します。また、太陽光発電の余剰電力を活用したEVカーシェア事業の検証を行い、拡充について検討します。

○住宅の省エネ基準の変遷（建築物省エネ法）

省エネ基準の変遷	外皮性能		設備
	断熱性	日射遮蔽性	一次エネルギー消費量
S55 旧省エネ基準	基準新設		
H4 新省エネ基準	基準強化	基準新設	
H11 次世代省エネ基準	基準強化	基準強化	
▶ H18 大規模住宅(2,000㎡以上)の届出義務化			
H28	H28 省エネ基準	次世代省エネ基準と同等 (算定方法見直し)	基準新設
▶ H29 中規模住宅(300~2,000㎡未満)の届出義務化			
▶ R3 小規模住宅(300㎡未満)の説明義務化			
▶ R7 全住宅の適合義務化			
未定	遅くとも令和12年までに義務基準を ZEH レベルに引き上げ		

② 環境と共生するまちづくりの促進

脱炭素 ◆緑化の促進

- ・ 一戸建ての庭・壁面や、集合住宅のベランダの緑化に対して費用を助成するなど、緑化の促進に取り組みます。
- ・ 市ホームページや SNS などを活用するとともに、企業との連携による情報発信など、多様な手法を用いて、市の緑化に関して情報提供を行います。

脱炭素 ◆木材利用の促進

- ・ 市営住宅において、建替え等の際に内装材に木材を使用するなど、木材利用を推進します。また、木材利用に係る相談対応を行うとともに、民間施設における地域産材を積極的に活用した取組みについて、木質化等に係る費用を補助し、地域産材の利用を促進します。
- ・ 市ホームページによる木材利用等の事例や、国事業の「中大規模木造建築ポータルサイト」による木造建築の設計技術情報などの情報提供を行い、木材利用を促進します。
- ・ 市営住宅の住棟外の集会所を整備する際には、木造とし、木材利用を推進します。

脱炭素 ◆脱炭素に資する設備等の導入促進

- ・ 集合住宅における充電設備の設置に係る費用を助成し、電気自動車等の普及を促進します。
- ・ 国の宅配ボックスの設置に係る補助制度等の周知啓発を図るとともに、市営住宅において自治会からの要望があった際には宅配ボックスの設置を認めるなど、再配達削減による物流の効率化や環境負荷の低減等に資する宅配ボックスの普及啓発を行います。



住宅地の緑化（緑化助成）



市営住宅の集会所の木造化（イメージ）

基本方針
8

住生活を支えるコミュニティの 形成促進



市民への周知啓発や自治会への支援などにより、地域活動への参加や交流を促進するとともに、大規模団地の建替えなどにおける地域の拠点づくりを促進するなど、住生活を支えるコミュニティの形成を進めます。

施策の展開方向

施策の展開方向	主な取組施策
① 良好なコミュニティ形成の促進	<ul style="list-style-type: none"> ◆コミュニティ形成に向けた周知啓発 ◆自治会等の活動に係る支援 ◆活動場所の確保に係る支援 ◆公的賃貸住宅における取組みの充実
② 地域共生に向けた環境整備の促進	<ul style="list-style-type: none"> ◆地域の交流拠点の整備の促進 ◆イベント等による繋がり創出

① 良好なコミュニティ形成の促進



自治会等の活動への支援
(補助金、専門家の派遣など)



集会所や広場等の整備・有効活用
(地域活動やイベントの開催など)

② 地域共生に向けた環境整備の促進



地域が利用可能な
屋外環境の整備



周辺地域を含むイベントの開催



① 良好なコミュニティ形成の促進

◆コミュニティ形成に向けた周知啓発

DX

- ・自治会・町内会、自治協議会等の活動情報などを発信する、地域コミュニティサイト「ふくコミ」等により、地域活動の取組みや参加を促す情報を発信するとともに、地域がデジタルで情報発信を行う際に活用できるツールや事例、補助金等を情報提供し、地域の情報発信を支援します。
- ・マンションにおける、円滑な管理運営や緊急時対応、単身高齢者世帯の孤独・孤立化等の防止、良好なコミュニティ形成等に向け、マンション管理計画認定制度等による居住者名簿の作成や適宜更新を促進するとともに、専門家派遣などの地域活動への支援によるマンションにおける多世代や同世代間の交流やつながりづくりを促進します。
- ・「集合住宅向けの自治会・町内会加入促進のてびき」の配布や、マンション管理組合に加入促進に向けたチラシを配布するなどの周知啓発を図るとともに、住宅開発をはじめとする関係団体等に協力の働きかけを行うなど、加入の促進を図ります。

◆自治会等の活動に係る支援

- ・自治会・町内会、自治協議会等が行う地域の活性化や課題解決に向けた幅広い活動に補助を行い、地域の主体的な活動を支援します。
- ・自治会・町内会、自治協議会等が実施する研修やワークショップ等に、地域活動についての経験や技能等を持ち、助言ができる専門家を派遣し、地域活動をサポートします。

◆活動場所の確保に係る支援

脱炭素

- ・自治会・町内会等が集会施設の新築・購入や、修繕、借り上げ等を行う際に、費用の補助を行い、地域のニーズを踏まえた集会施設の確保を促進します。
- ・空き家を改修し交流施設などとして活用する際に改修費の補助を行い、地域の特性を踏まえた交流施設の整備を促進します。

◆公的賃貸住宅における取組みの充実

多様性

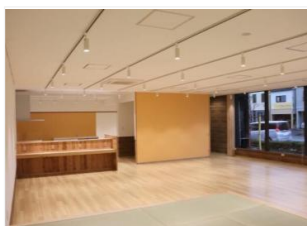
- ・公的賃貸住宅において、単身者世帯や子育て世帯など、多様な世帯が入居可能な複数の住戸タイプの供給を行うとともに、子育て世帯の優先入居を行うなど、コミュニティバランスに配慮した住宅の供給・入居支援に取り組めます。
- ・自治会や NPO、大学等と連携し、公的賃貸住宅の集会所や広場等を活用して、地域活動やイベント等を開催するなど、多世代や同世代間の交流やつながりづくりを促進します。
- ・公的賃貸住宅において、入居者の交流や高齢者の安否確認に資するコミュニティガーデンの導入や利用を促進し、良好な地域コミュニティの形成や高齢者の孤立化の防止を図ります。



地域コミュニティサイト等による自治会等の情報発信



自治会・町内会の加入促進チラシの配布



空き家改修費の補助による交流施設の整備



コミュニティガーデンの導入（敷地内菜園）



② 地域共生に向けた環境整備の促進

多様性 ◆地域の交流拠点の整備の促進

- ・ 公的賃貸住宅において、大規模団地の建替えにより創出した将来活用地（余剰地）や、既存団地内に、地域課題解決に資する交流施設、地域も利用可能な施設や屋外通路・広場等の誘致を促進します。
- ・ 公的賃貸住宅において、建替えや改修などの際には、団地だけでなく周辺地域の利用も考慮して、集会所や広場等の屋外環境を整備し、地域の交流拠点づくりを促進します。

脱炭素

◆イベント等による繋がり創出

- ・ 自治会やNPO、大学等と連携し、集会所や広場等において、周辺地域を含む地域活動やイベント等を開催するなど、多世代や同世代間の交流やつながりづくりを促進します。

○市営住宅の将来活用地を活用した地域の拠点づくり

大規模な市営住宅の建替えにおいては、住棟の高層化等により将来活用地を創出し、地域課題などに対応した機能を誘導しており、民間事業者が、地域も利用可能な施設の導入や屋外通路等の開放を実施しています。

【実績】

<月隈住宅>



<拾六町住宅>



9 住み続けられる居住環境の整備



地域の魅力・特性に応じて、良好な居住環境の形成や定住化を促進するなど、住み続けられる居住環境の整備を進めます。

施策の展開方向

施策の展開方向		主な取組施策
①	地域の魅力・特性に応じた居住環境の整備の促進	<ul style="list-style-type: none"> ◆良好な居住環境の形成促進 ◆農山漁村地域等における定住化の促進 ◆郊外の住宅団地や団地型マンションの維持修繕・再生の促進

① 地域の魅力・特性に応じた居住環境の整備の促進



地域のまちづくり活動の支援



良好な居住環境の形成
(地区計画等)



公的賃貸住宅の大規模団地の建替え等に合わせた地域の拠点づくり



公的賃貸住宅の既存団地での地域の拠点づくり



① 地域の魅力・特性に応じた居住環境の整備の促進

◆良好な居住環境の形成促進

- ・建築物や敷地等のルールを定める「建築協定」や、一定のまとまりを持った地区に道路、公園などの地区施設の配置や建築物の建て方のルールなどを定める「地区計画」、地域主体のまちづくりルールの策定などの活動に対してアドバイザーやコンサルタント派遣等の支援を行い、地域の特性に応じた良好な居住環境の形成を促進します。
- ・公的賃貸住宅において、大規模団地の建替えにより創出した将来活用地（余剰地）や、既存団地内に、地域課題解決に資する福祉施設、子育て支援施設、交流施設などを誘致し、地域の拠点づくりを促進します。
- ・校区の特色や実情等を把握できる「校区データ」や、校区の危険な箇所等の情報を確認できる「安全安心マップ」などの情報提供を行います。
- ・犯罪の抑止や犯罪発生時の犯人の特定等に効果のある街頭防犯カメラの設置助成、路上における各種犯罪を防止するために有効な LED 防犯灯の設置補助などを行い、地域の防犯体制の強化を促進します。

多様性

DX

脱炭素

◆農山漁村地域等における定住化の促進

- ・市街化調整区域における地域コミュニティの維持・活性化に向け、住宅を中心に小規模な建築物の立地を可能とする「区域指定型制度」や、空き家活用などの地域の主体的な取組みを支援し、定住化を促進します。
- ・離島（玄界島・小呂島）において、住みやすく活力と魅力ある島づくりに向け、島の状況を踏まえるとともに、地域とも協議しながら、空き家や市営住宅の活用などの地域の主体的な取組みを支援し、定住化を促進します。
- ・新規漁業就業者向けの家賃補助や、地域の特性や住宅の状況等を踏まえた対策など、農林水産業の担い手確保に資する入居・居住に係る支援に取り組みます。

脱炭素

脱炭素

◆郊外の住宅団地や団地型マンションの維持修繕・再生の促進

- ・住宅のリフォームに係る補助制度等やメンテナンス時期等の情報提供を行うことにより、郊外の住宅団地等の適切な管理・更新を促進します。また、団地型マンションについては、円滑な維持・再生に係る支援を行います。
- ・子育て世帯への住替えに係る支援や、関係団体等と連携した既存住宅の流通促進等により、郊外の住宅団地等における空き家の発生を抑制を図ります。
- ・郊外の住宅団地や団地型マンションについては、引き続き、人口動向等の状況を把握しながら、必要に応じて、区役所などの関係部局と連携し、地域ごとの課題を踏まえた対策を検討します。

脱炭素

○区域指定型制度

区域指定型制度では、人口減少などの課題を抱える市街化調整区域において、地域のコミュニティの維持・活性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ないます。

○指定する区域の主な要件

- ・指定既存集落内及び、指定既存集落内から概ね 50m の範囲内
- ・50 戸連たんしていること
- ・平成 7 年と比較して人口が減少している
- ・災害ハザードエリアを除外すること など

○指定区域内であれば

- ・空地に誰でも住宅等を建てることができる
- ・敷地の余剰部分を分割して、宅地として活用できる
- ・空家を賃貸住宅や賃貸店舗として第三者に貸すことができる



基本目標4 良質な住宅ストックの将来への継承

基本方針
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＞



管理組合の自主的な管理運営や維持修繕・再生に係る支援、管理不全マンションへのプッシュ型の支援などにより、マンションの管理適正化を図るとともに、居住者への良質な居住環境確保に係る周知啓発など、良好なマンションの形成に向けた取組みを進めます。

マンション管理適正化推進計画の基本的事項

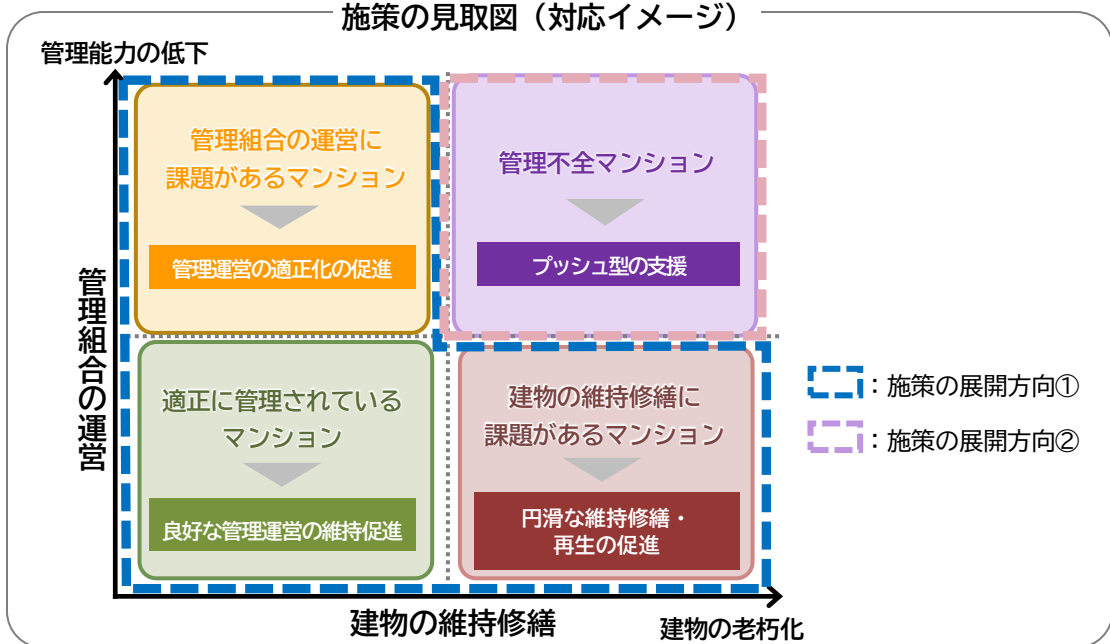
＜マンションの管理の適正化に関する目標＞

マンション管理適正化推進計画のマンションの管理の適正化に関する目標は、成果指標（P.100）の基本方針10の成果指標とします。

施策の展開方向

施策の展開方向	主な取組施策
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	<ul style="list-style-type: none"> ◆良好な管理運営の維持促進 ◆管理運営の適正化の促進 ◆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	<ul style="list-style-type: none"> ◆マンションの管理運営状況の把握 ◆管理不全マンション等へのプッシュ型の支援
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	<ul style="list-style-type: none"> ◆マンションの防災力向上の促進 ◆良好なコミュニティ形成の促進 ◆良好な居住環境の形成に向けた周知啓発

施策の見取図（対応イメージ）



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

◆良好な管理運営の維持促進

- ・マンションの管理水準の維持向上を図るため、一定の基準を満たす適切な管理計画を持つマンションを認定する「マンション管理計画認定制度」について、関係団体等と連携し、制度の周知啓発を図るとともに、専門家による相談対応や認定取得に要する費用の補助などの認定取得に向けた支援を行います。また、マンション管理適正化推進センターが新築マンションの管理計画案を認定する「予備認定制度」についても、あわせて周知啓発を図り、促進します。
- ・県や関係団体等と連携して年2回開催する「マンション管理基礎セミナー」「マンション管理無料相談会」、県等と共同発行する「マンション管理の手引き」、市政だよりや市ホームページ等による情報発信、マンション管理組合へのプッシュ型の情報提供などにより、マンション管理運営に係る情報提供や市の支援制度の周知啓発を行い、良好な管理運営を促進します。
- ・福岡市マンション管理支援機構において、マンションの状況や課題等の情報共有、支援事業の連携強化や新たな支援の検討を行います。また、「マンション管理適正化法」に基づき指定する「マンション管理適正化支援法人」等の活用など、マンション関連法等の改正に伴う新たな制度の活用等について検討します。

○福岡市マンション管理支援機構

市や公的賃貸事業者、マンション関連団体、専門家団体等で構成し、管理組合の適正な管理運営を支援することを目的に、マンションに関する管理や維持修繕、再生・建替え等に係る情報交換、協議、相互協力等を行っています（H16.4 設立）。

構成 団体

(一社) 福岡県マンション管理士会
NPO法人福岡マンション管理組合連合会
(一社) マンション管理業協会九州支部
福岡マンション問題研究会
(一社) 日本マンション学会九州支部
(一社) 再開発コーディネーター協会
マンション建替えアドバイザーネットワーク九州支部
(独) 住宅金融支援機構九州支店
(独) 都市再生機構九州支社
(一財) 福岡県建築住宅センター / 福岡市住宅供給公社 / 福岡市

活動 内容

管理組合の適正な管理運営の支援

- ・マンションの管理に関する情報の収集と提供
- ・マンションの管理に関する調査・研究・提言
- ・マンションの管理に関する相談支援
- ・マンションの良好な維持管理に関する普及啓発
- ・マンションの再生や建替えに関する研究
- ・その他機構の目的達成に必要な事業



◆管理運営の適正化の促進

- ・マンションを含む住まいに関する様々な相談等について、「福岡市住宅相談コーナー」において建築相談員が対応します。また、専門的な知識が必要な「マンション管理」や「マンションライフサイクルシミュレーション」に係る相談等について、関係団体等と連携し、各専門家が福岡市住宅相談コーナーの「特別相談」において対応し、良好なマンション管理運営を促進します。
- ・マンション管理組合の自立的運営や適正な管理を支援するため、関係団体等と連携し、管理組合の相談等に対応できるマンション管理士を派遣します。また、築40年を超える高経年マンションは、居住者の高齢化等に伴い、様々な課題が顕在化していると考えられることから、アドバイザー派遣や相談対応などの支援を強化した「高経年マンション運営支援事業」などを実施します。
- ・マンション管理運営の適正化を図るため、関係団体等と連携し、マンション管理組合の管理規約について、国土交通省が定める標準管理規約と照合し適正性を診断する「マンション管理規約適正性診断」に取り組みます。

◆円滑な維持修繕・再生の促進

- ・長寿命化工事に必要な修繕積立金の確保に向け、マンション管理組合に対し、国の長期修繕計画の作成や修繕積立金に関するガイドラインを踏まえた長期修繕計画の作成や見直しに係る費用の補助、専門家による相談対応などの支援を行い、マンションの適切な維持修繕を促進します。
- ・高経年マンションの管理組合に対し、建替えや敷地売却、リノベーションなどの再生についての検討・活動に係る費用の補助、建替え等の専門家による相談対応などの支援を行い、マンションの再生を促進します。
- ・「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に基づき、耐震性不足等でのマンションの建替え等で一定の要件を満たす場合は、「福岡市マンション建替型総合設計制度」により容積制限や高さ制限の緩和を行い、建替えを希望するマンションの建替えを促進します。
- ・誰もが容易にアクセスできて欲しい情報が得られるポータルサイトを開設し、マンションの維持修繕や再生、管理の適正化に係る事例やIoT等を活用した先進的な取組み、市や国の実態調査等におけるデータなどの情報提供を行います。

脱炭素
DX



マンション管理計画認定制度の
周知啓発、認定に係る支援



マンション管理に係る周知啓発
(基礎セミナーなど)



長期修繕計画の作成・見直しや
建替え等の検討に係る支援



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

◆マンションの管理運営状況の把握

- DX ● マンション管理組合を対象に、アンケート等による「マンション管理組合実態調査」を実施するとともに、関係団体等と連携し、回答のないマンション等に対して、訪問やダイレクトメール等によるフォローアップ調査を行います。また、建築基準法第12条に基づく定期報告との連携、他都市の取組み等も参考に、管理運営状況の把握拡大に資する取組みを検討し、マンションの管理運営の実態把握を進めます。
- 関係団体等と連携し、マンション管理組合実態調査の調査方法や質問内容の見直しなど、回答率向上に向けた方策を検討します。

◆管理不全マンション等へのプッシュ型の支援

- マンション管理組合実態調査やフォローアップ調査等を踏まえ、管理不全マンションやその兆候が見られるマンション管理組合に対して、関係団体等と連携し、管理運営状況の改善に向けた情報提供や支援制度を紹介するなど、働きかけるとともに、専門家を継続的に派遣し支援を行う「管理不全マンション継続支援事業」などを実施し、改善を促進します。また、公的機関である福岡市住宅供給公社において、マンション管理組合からの委託を受けてマンションの修繕その他の管理に関する事業を実施することを検討します。
- 管理不全マンションに対して、「福岡市マンション管理適正化指針」に基づき、助言・指導及び勧告を実施し、改善に向けた働きかけを行います。なお、助言・指導及び勧告は、福岡市が別途定める判断基準の目安に基づき実施するものとします。



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

◆マンションの防災力向上の促進

- 日常生活の中での地震への備えや、災害時にマンション内で起こる様々な問題や主な対応策をまとめた「マンション防災・減災マニュアル」について、ホームページやマンション管理基礎セミナー等において周知啓発し、マンションにおける防災・減災に関する知識の取得や防災意識の向上を促進します。
- マンション管理計画認定制度の認定基準において、防災に向けた取組みの実施を市独自基準として定め、マンションにおける防災計画の作成や防災訓練の実施等を促進します。
- 平常時には近くの避難所の位置や設備一覧を地図で表示するほか、避難所へのルートを確認でき、**DX** 災害時には市との情報共有ができる、防災アプリ「ツナガル+」、緊急情報、気象警報といった防災情報をお届けする「防災メール」や SNS の利用などについて、出前講座や防災イベント等において普及啓発し、災害時の円滑な避難を促進します。

◆良好なコミュニティ形成の促進

- 多様性** マンションにおける、円滑な管理運営や緊急時対応、単身高齢者世帯の孤独・孤立化等の防止、良好なコミュニティ形成等に向け、マンション管理計画認定制度等による居住者名簿の作成や適宜更新を促進するとともに、専門家派遣などの地域活動への支援によるマンションにおける多世代や同世代間の交流やつながりづくりを促進します。
- 「集合住宅向けの自治会・町内会加入促進のてびき」の配布や、マンション管理組合に加入促進に向けたチラシを配布するなどの周知啓発を図るとともに、住宅開発をはじめとする関係団体等に協力の働きかけを行うなど、加入の促進を図ります。

◆良好な居住環境の形成に向けた周知啓発

- 脱炭素** **DX** 誰もが容易にアクセスできて欲しい情報が得られるポータルサイトを開設し、マンションにおける防災やコミュニティ形成・高齢者世帯などの生活支援、断熱改修や耐震改修、バリアフリー改修などの居住環境の質の向上等に係る補助制度や税・融資の優遇制度等の情報提供を行います。
- マンション所有者としての義務や責任、社会における役割等について、関係団体等と連携し、自覚を促す周知啓発に取り組み、マンションの適切な管理運営・維持管理を促進します。



管理計画認定制度による
防災に係る取組みの促進
(認定基準に位置づけ)



自治会・町内会の
加入促進チラシの配布



マンション向けの情報提供
(ポータルサイトの開設など)





居住時からの啓発により、空き家化の予防・適切な管理を促進するとともに、空き家の多様な利活用や流通の促進、放置空家等の解消など、空き家対策に向けた取組みを進めます。

空家等対策計画の基本的事項

＜用語の定義＞

(1)空家等
<p>空家特措法第2条第1項に規定する「空家等」</p> <p>〔 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。 〕</p>
(2)放置空家等
<p>空家等のうち、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）による管理がされておらず、周辺的生活環境に悪影響を与えているもの</p>
(3)特定空家等
<p>空家特措法第2条第2項に規定する「特定空家等」</p> <p>〔 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態又は著しく衛生上有害となる恐れのある状態、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的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。 〕</p>
(4)管理不全空家等
<p>空家特措法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」</p> <p>〔 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られる空家等をいう。 〕</p>
(5)空き家
<p>住宅・土地統計調査（総務省）で定義する「空き家」</p> <p>〔 居住世帯のない住宅で、一時現在者のみの住宅(昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅)及び建築中の住宅を除く住宅をいう。 〕</p>



<対象とする空家等の地区および種類>

- ・計画の対象とする地区は、空家等は市内全域に分布していることから、市全域を対象とします。
- ・計画の対象とする空家等の種類は、「空家特措法」第2条第1項に規定する「空家等」とします。また、空家等の発生抑止の観点から、周知啓発や利活用等の予防的な取組みに関しては、空家等に至っていないものも含むこととします。

※空家等(法第2条第1項)

建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体宅が所有し、又は管理するものを除く。

<空家等の調査に関する事項>

基本的に国が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」に基づき、本市全域の空き家の状況を把握します。また、平成29年度～令和元年度と令和4年度～令和6年度に行った「福岡市空家等実態調査」の調査結果を基に、アンケート調査等を実施するなど、必要な調査を実施します。

<福岡市空家等実態調査の概要>

・平成29年度～令和元年度

調査区域:福岡市全域

調査方法:現地調査(外観調査)

・令和4年度～令和6年度

調査区域:駅から2km以上離れた区域

調査方法:現地(外観調査)及び登記簿等の確認、アンケートによる調査



<空家等に関する相談への対応>

(1) 庁内の相談体制

空き家に関する一般的な相談については、住宅計画課内に設置する「福岡市住宅相談コーナー」で受け付けます。

また、空き家の利活用に関する相談は、住宅計画課が、市民又は地域からの放置空家等に関する相談は、当該空家等が所在する区役所又は建築物安全推進課が窓口となって対応します。

相談内容	相談窓口
空き家に関する一般的な相談	福岡市住宅相談コーナー (本庁住宅計画課内)
空き家の利活用に関する相談	住宅都市みどり局住宅計画課(本庁)
放置空家等に関する相談	各区役所、 住宅都市みどり局建築物安全推進課(本庁)

(2) 専門家と連携した相談体制

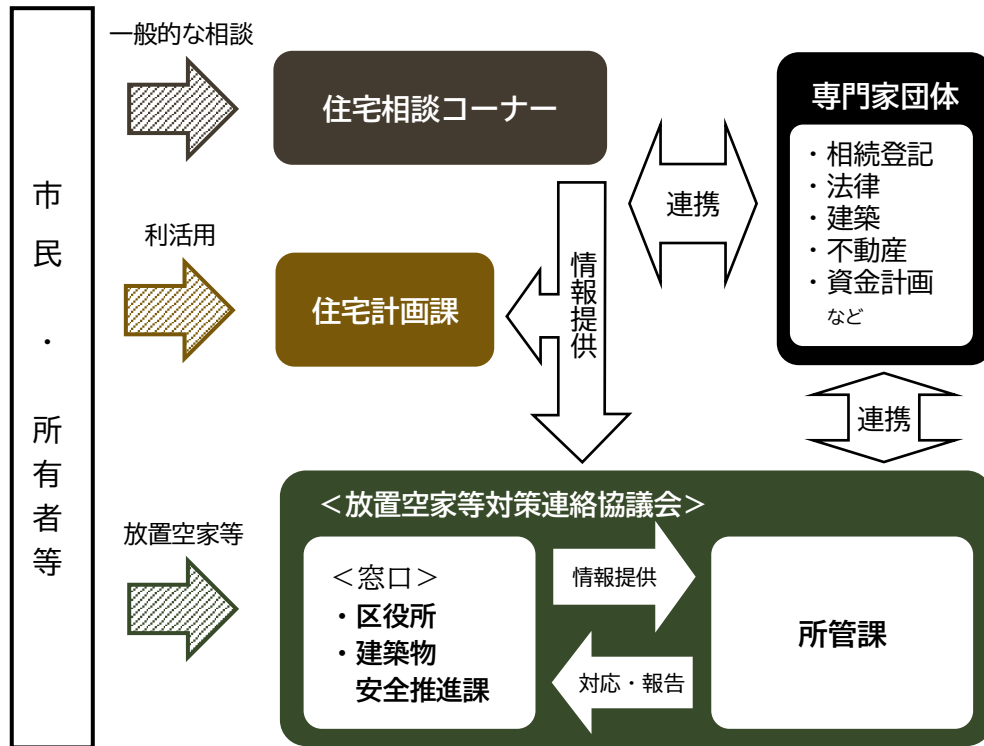
各相談窓口で受け付けた市民からの相談で、より専門的な知識が必要となるものについては、市と市民相談に関する協定を締結する専門家団体と連携しながら対応します。

相談内容	専門家
相続登記、成年後見人制度に関する相談	福岡県司法書士会
法律に関する相談	福岡県弁護士会
建築(住宅設計など)に関する相談	公益社団法人 日本建築家協会九州支部福岡地域会
不動産に関する相談	公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会
資金計画に関する相談	特定非営利活動法人 ファイナンシャル・プランナーズ協会



<実施体制>

空家等に関する一般的な相談、利活用に関する相談の他、特定空家等を含む放置空家等に関する相談については、関係部署が複数にまたがる場合が多いため、庁内で「放置空家等対策連絡協議会」を組織し、情報共有を図りながら対応します。



[実施体制イメージ]

内容	所管課
建築物、工作物の安全対策に関する事項	住宅都市みどり局 建築物安全推進課
台風接近時の飛散防止対策に関する事項 及び通行禁止対策に関する事項	市民局 防災推進課
除草対策、害虫対策に関する事項	保健医療局 生活衛生課
ごみの不法投棄に関する事項	環境局 産業廃棄物指導課
道路の安全対策に関する事項	道路下水道局 路政課
火災予防対策に関する事項	消防局 予防課

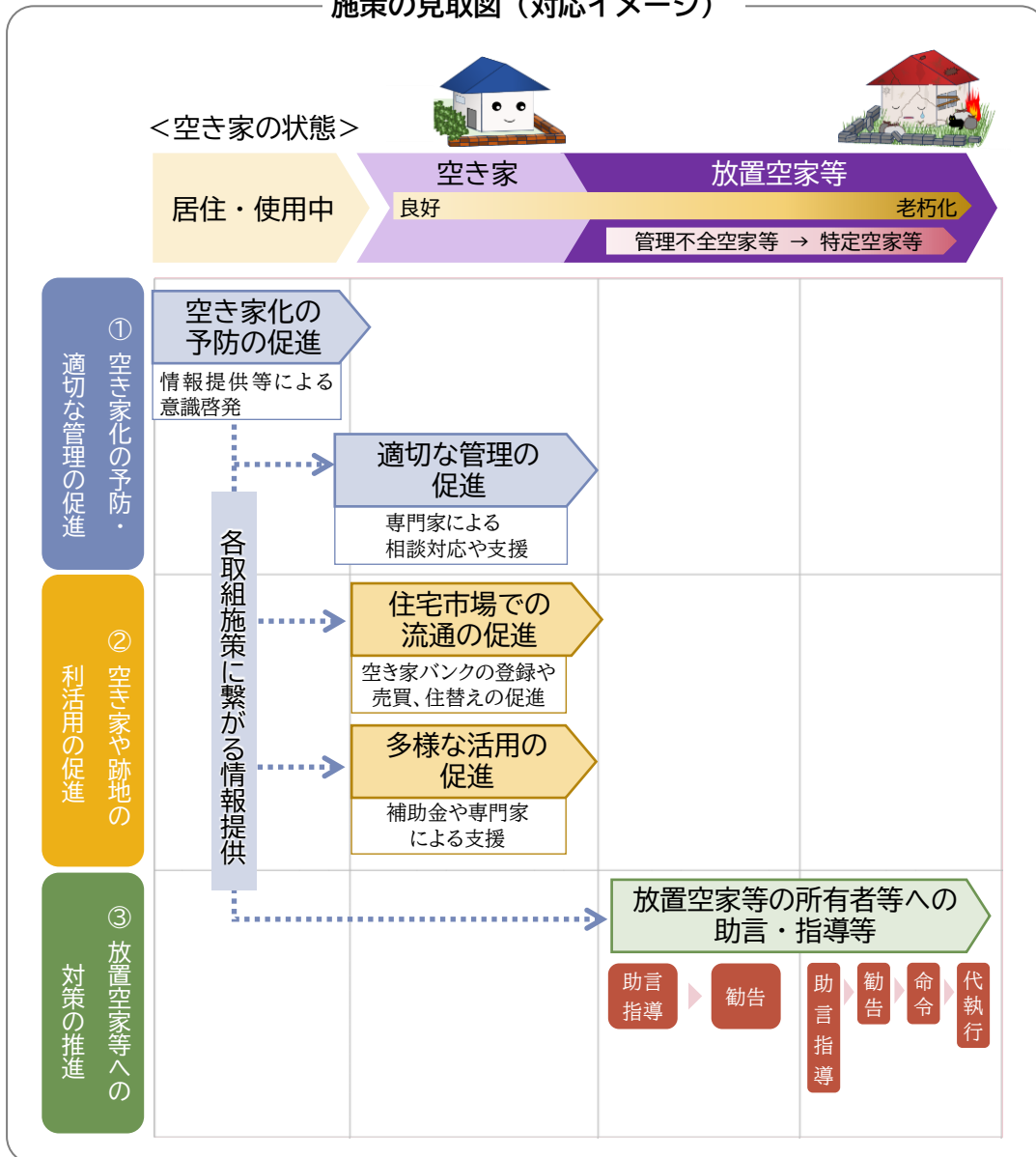
[所管課（放置空家等対策連絡協議会）]



施策の展開方向

施策の展開方向		主な取組施策
①	空き家化の予防・適切な管理の促進	◆空き家化の予防の促進 ◆適切な管理の促進
②	空き家や跡地の利活用の促進	◆住宅市場での流通の促進 ◆多様な活用の促進
③	放置空家等への対策の推進	◆放置空家等の所有者等への助言・指導等

施策の見取図（対応イメージ）



① 空き家化の予防・適切な管理の促進

◆空き家化の予防の促進

- DX
 ・居住時からの周知啓発を強化し、空き家化の予防を図るため、空き家実態調査等で把握した空き家の可能性がある住宅の所有者等へのダイレクトメールの送付や、固定資産税納税通知書に同封する税のチラシへのお知らせの記載など、空き家に係る支援制度等をプッシュ型で情報提供します。また、誰もが容易にアクセスできて欲しい情報が得られるポータルサイトの開設や、子育てしやすい住宅の情報提供の検討などを行います。これらの利活用や放置空家等の解消に繋がる情報提供、県や関係団体等と連携したセミナーの開催、高齢者等への広報など、様々な手法を活用し、周知啓発に取り組みます。
- ・住まいに関する情報や将来住まいをどうして欲しいかなどを書き残しておく「住まいのエンディングノート」について、関係団体等と連携し、普及啓発します。

◆適切な管理の促進

- ・空き家を含む住まいに関する様々な相談等について、「福岡市住宅相談コーナー」において建築相談員が対応するとともに、相続などの専門的な知識が必要な相談等について、司法書士、弁護士、建築士、宅地建物取引士、ファイナンシャルプランナー等の専門家と連携し、福岡市住宅相談コーナーの「特別相談」において対応し、空き家対策を促進します。
- ・県や関係団体等と連携し、空き家対策の普及啓発や相談対応などを進めるとともに、空き家の状況やニーズ等を踏まえながら、適正管理に資する取り組みや、「空家特措法」に基づき指定する「空家等管理活用支援法人」等の活用について検討します。



空き家の利活用等に係る情報提供
(ポータルサイトの開設など)

エンディングノートの
普及啓発

専門家による相談対応



施策の展開方向 ② 空き家や跡地の利活用の促進

◆住宅市場での流通の促進

- ・ 利活用されていない空き家の流通を促進するため、関係団体等と連携し、「空き家バンク」の周知啓発や空き家所有者への働きかけ等を行い、登録を促進します。
- ・ 空き家を相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合に適用される「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」について、関係団体等と連携して周知を図り、空き家の解体や売却などの処分を促進します。
- ・ 子育て世帯が既存住宅を購入した場合や、高齢者世帯が持ち家の解体・売却等を行い民間賃貸住宅へ住替えを行った場合に、住替え費用を補助し、既存住宅の流通や空き家化の予防を促進します。
- ・ 高齢者世帯等の入居を断らないセーフティネット住宅や、居住支援法人等が安否確認、見守り等を行う居住サポート住宅として登録・認定する住宅に、改修費補助や入居者負担軽減のための経済的支援を行い、空き家の有効活用を図ります。
- ・ 空き家実態調査等で把握した空き家の可能性がある住宅の所有者等へのダイレクトメールの送付や、固定資産税納税通知書に同封する税のチラシへのお知らせの記載などにより、支援制度等の情報提供や空き家バンクへの登録の働きかけを行い、流通促進を図ります。
- ・ 市街化調整区域において、空き家を改修し子育て世帯向け住宅として活用する際に改修費の補助を行うとともに、子育て世帯向けのポータルサイトにおける空き家バンク等の物件情報などの情報提供を行い、空き家の有効活用や既存住宅の流通を促進します。

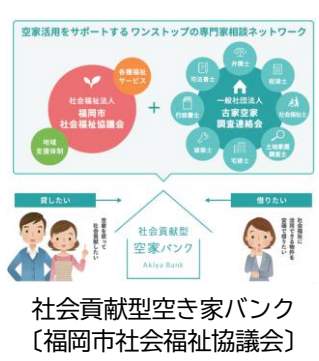
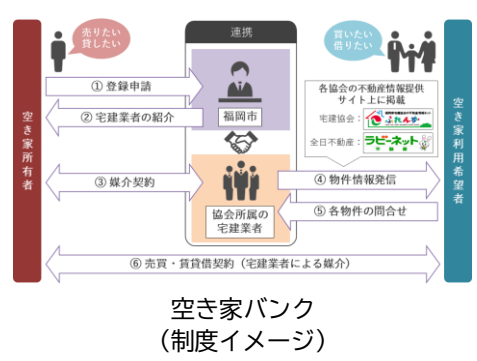
DX

脱炭素
DX

多様性 ◆多様な活用の促進

- ・ 空き家を改修し子ども食堂や福祉施設、交流施設などの地域貢献施設で活用する際に改修費の補助を行い、地域の特性を踏まえた地域貢献施設の整備を促進します。
- ・ 空き家の相談対応や空き家所有者と利用希望者とのマッチングを行う「福岡市社会貢献型空き家バンク」や「福岡県空き家活用サポートセンター」について、県や関係団体等と連携して広く周知を図り、利用の促進を図ります。
- ・ 県や関係団体等と連携し、空き家対策の普及啓発や相談対応などを進めるとともに、市内の空き家活用に係る連絡協議会や福岡県住宅市場活性化協議会等において、空き家の状況やニーズ、空き家関連法の改正等を踏まえながら、適正管理・利活用に資する取組みや、「空家特措法」に基づき指定する「空家等管理活用支援法人」等の活用など、空き家関連法等の改正に伴う新たな制度の活用等について検討します。

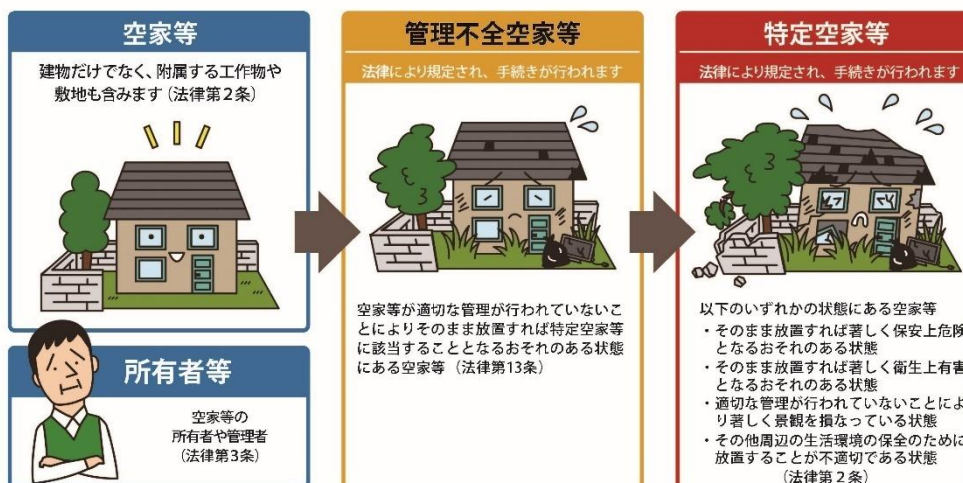
脱炭素



③ 放置空家等への対策の推進

◆放置空家等の所有者等への助言・指導等

- ・ 市民からの情報提供や実態調査等を基に放置空家等の情報を把握した場合は、現地調査や相続人調査により所有者等の確知を行い、関係部署と連携し、所有者等に適切な管理に向けた注意喚起を促すとともに、空家等の状況などに応じて、修繕や解体についての助言、指導や売却等の不動産流通に関する情報提供を行うなど、自主的な改善を促します。また、放置空家等の中でも、近隣住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす特定空家等や管理不全空家等については、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、所有者等に対して「空家特措法」に基づき助言や指導等の必要な措置を講じます。
- ・ 放置空家等の中でも、適切に管理されず周囲に危険や迷惑を及ぼす特定空家等について、「空家特措法」に基づき必要な措置を求めるとともに、履行されない場合においては、「行政代執行法」に基づき、特定空家等を除却します。
- ・ 所有者が不明または相続人がいない空き家について、裁判所が空き家の管理・処分を行う財産管理人を選任する「財産管理制度」を活用し、処分を促進します。



法律や条例の対象となる空家等



放置空き家の例

基本目標5 活発な住宅市場の形成

基本方針

12

住宅市場の環境整備

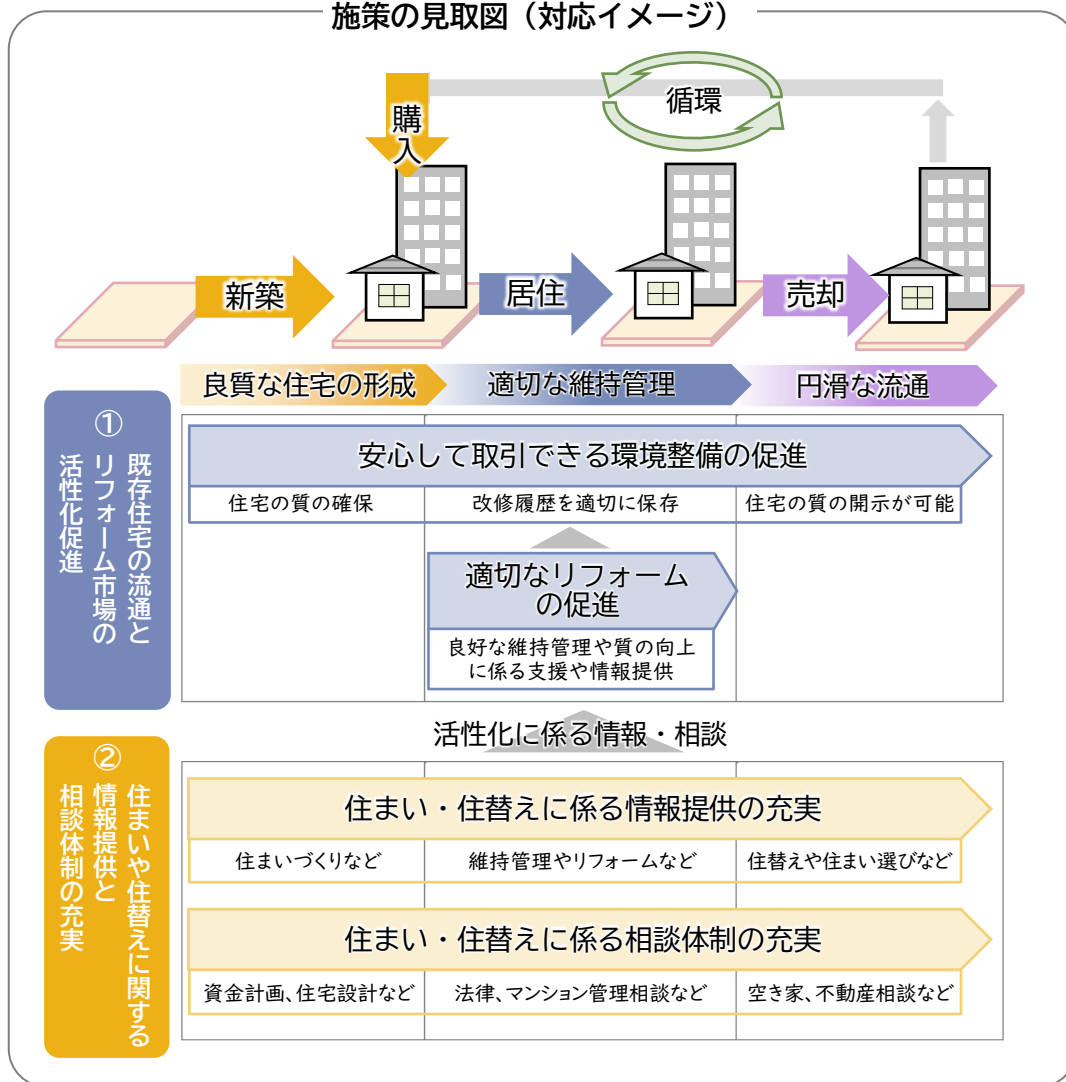


既存住宅の流通やリフォーム市場の活性化を促進するとともに、住まいや住替えに関する情報提供・相談体制の充実を図るなど、住宅市場の環境の整備を進めます。

施策の展開方向

施策の展開方向	主な取組施策
① 既存住宅の流通とリフォーム市場の活性化促進	<ul style="list-style-type: none"> ◆安心して取引できる環境整備の促進 ◆適切なリフォームの促進
② 住まいや住替えに関する情報提供と相談体制の充実	<ul style="list-style-type: none"> ◆住まい・住替えに係る情報提供の充実 ◆住まい・住替えに係る相談体制の充実

施策の見取図（対応イメージ）



第1章
計画の基本的事項

第2章
住生活の現状と課題

第3章
住宅政策の方向性

第4章
基本方針と施策の展開

第5章
推進に向けて

① 既存住宅の流通とリフォーム市場の活性化促進

◆安心して取引できる環境整備の促進

- ・長期にわたり良好な状態で使用するための措置に係る認定を受けた「長期優良住宅」や、良好な管理運営・維持修繕に係る認定を受けた「マンション管理計画認定制度」など、安心な既存住宅の取引に資する制度について普及促進します。
- DX
・住宅の安心な取引や適切な維持管理を促進するため、関係団体等と連携し、新築時の図面や建築確認の書類、点検の結果やリフォームの記録など、住宅履歴情報の保存が重要であることを周知啓発し、保存を促進します。
- ・市民が安心して既存住宅を売買できるよう、住まいの専門家が建物検査を行い、建物の状態を明らかにする「住まいの健康診断（インスペクション）」について、福岡県住宅市場活性化協議会等において県や関係団体等と連携し、普及促進します。
- ・自宅を担保にして資金を借り入れる「リバースモーゲージ」や、自宅の売却後に毎月賃料を支払い居住する「リースバック」など、多様な住まい方に対応する制度について、関係団体等と連携し、制度や留意点などの情報提供を行います。
- ・県や関係団体等と連携し、市内の住宅の状況や社会情勢の変化等を踏まえながら、住宅のリフォームや既存住宅の流通促進に資する取組みを検討します。

◆適切なリフォームの促進

- 脱炭素
・市や国・県において、断熱改修や耐震改修、空き家活用等に係る改修費の補助を行い、住宅の良好な管理・更新や質の向上を促進します。
- DX
・誰もが容易にアクセスできて欲しい情報が得られるポータルサイトを開設し、リフォームに係る各種補助制度や税・融資の優遇制度、建物や設備等のメンテナンス時期などの情報提供を行い、リフォームを促進します。

○福岡県住宅市場活性化協議会

県や政令市、住宅関連団体等で構成し、中古住宅市場・住宅リフォーム市場の活性化を図ることを目的に、中古住宅管理・流通、住宅リフォーム市場活性化のための施策等の検討、県民等に対する情報提供等の活動を行っています（H15.11 設立）。

【協議会メンバー】

福岡県商工会議所連合会	公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会	公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会	県土の建設に於いて 一般社団法人 福岡県建設業協会
JERCO 公益社団法人 日本住宅リフォーム・人材育成協会	公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会	一般社団法人 福岡銀行協会	西部ガス
福岡県本部	福中協	福岡県建設関連産業協議会	TOTO
住まいの健康診断 住宅金融支援機構	北九州市	福岡市	福岡県 建築住宅センター
福岡県			

【主な活動内容】



4-3 成果指標

<成果指標>

将来ビジョンの実現に向け、基本方針の達成状況を確認するため、以下のとおり、成果指標を定めます。

基本方針		成果指標
1	高齢者世帯が住みやすい 居住環境の整備	高齢者人口に対する高齢者向け住宅 ^{※1} の割合
		高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能 ^{※2} 及び断熱性能 ^{※3} を有する住宅の割合
2	子育て世帯が住みやすい 居住環境の整備	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率
		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
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	共用部分がバリアフリー化されている共同住宅の割合
		市営住宅の車いす利用者向け住宅の供給戸数(R5年度からの累計)
4	住宅確保要配慮者の 住まいの確保	市営住宅の機能更新(建替・改善)の戸数(R3年度からの累計)
		セーフティネット住宅・居住サポート住宅への入居戸数
5	住宅確保要配慮者に対する 居住支援の充実	住まいサポートふくおかの成約件数(累計)
		市営住宅の入居戸数
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	新耐震基準が求める耐震性能を有する住宅の割合(耐震化率)
		敷地に接する道路の幅員(4m以上)が確保できている住宅の割合
		防災に関する出前講座の実施数
7	環境に配慮した 住まいづくりの推進	認定長期優良住宅のストック数(累計)
		一定の断熱性能 ^{※3} を有する住宅の割合
8	住生活を支える コミュニティの形成促進	過去1年間に地域活動へ参加した市民の割合
		公的賃貸住宅における地域の拠点の導入 ^{※4} 数(R8年度からの累計)
9	住み続けられる 居住環境の整備	治安に満足している世帯の割合
		利便に満足している世帯の割合
		公的賃貸住宅における地域の拠点の導入 ^{※4} 数【再掲】
10	良好なマンションの形成に 向けた取組みの推進	マンション管理計画認定制度の登録数(累計)
		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
		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
11	空き家対策に向けた 取組みの推進	居住目的のない空き家の数
12	住宅市場の環境整備	全住宅購入数に対する中古住宅数の割合
		住宅におけるリフォームの受注高

総括指標	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
------	---------------------------

※1 有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、居住サポート住宅等

※2 2箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消

※3 全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用



初期値	中間目標値(R12)	目標値(R17)
5.2% (R6)	現状維持(5%以上を維持)	現状維持(5%以上を維持)
11.8% (R5)	15%	17%
36.8% (R5)	39%	42%
31.0% (R6)	現状維持(30%以上を維持)	現状維持(30%以上を維持)
24.8% (R5)	27%	29%
57戸 (R6)	260戸	410戸
9,935戸 (R6)	23,130戸	34,130戸
6,183戸 (R6)	7,230戸	8,320戸
617件 (R6)	1,090件	1,490件
980戸 (R6)	1,000戸程度	1,000戸程度
95.8% (R5)	—	概ね解消
73.6% (R5)	75%	76%
105件 (R4~R6平均)	現状維持(100件程度を維持)	現状維持(100件程度を維持)
15,090戸 (R6)	21,450戸	26,800戸
18.8% (R5)	28%	36%
38.7% (R6)	43%	45%
—	6拠点	12拠点
80.2% (R5)	現状維持(80%以上を維持)	現状維持(80%以上を維持)
81.1% (R5)	現状維持(80%以上を維持)	現状維持(80%以上を維持)
—	6拠点	12拠点
34件 (R6)	110件	200件
38.9% (R5)	50%	60%
159件 (R3)	340件	440件
13,300戸 (R5)	14,840戸 ^{※5}	15,890戸 ^{※5}
25.8% (R5)	28%	30%
676億円 (R5)	685億円	691億円

84.3% (R5)	現状維持(85%程度を維持)	現状維持(85%程度を維持)
------------	----------------	----------------

※4 公的賃貸住宅における、建替えにより創出した将来活用地(余剰地)や、既存団地内に、地域課題解決に資する、福祉施設や子育て支援施設、交流施設など、地域の利便や治安の向上に繋がる施設の導入

※5 居住目的のない空き家率を現状維持(1.4%程度を維持)する場合の戸数



<補完指標>

各基本方針の達成状況を確認する成果指標の設定と合わせ、成果指標に関する事業の進捗状況などがわかる数値を補完指標として設定します。補完指標は、目標値を設定せず、成果指標の達成度合いを側面的に把握・補完するための指標です。

基本方針		成果指標
1	高齢者世帯が住みやすい 居住環境の整備	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
		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
2	子育て世帯が住みやすい 居住環境の整備	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率
		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
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	共用部分がバリアフリー化されている共同住宅の割合
		市営住宅の車いす使用者向け住宅の供給戸数（R5年度からの累計）
4	住宅確保要配慮者の 住まいの確保	市営住宅の機能更新（建替・改善）の戸数（R3年度からの累計）
		セーフティネット住宅・居住サポート住宅への入居戸数
5	住宅確保要配慮者に対する 居住支援の充実	住まいサポートふくおかの成約件数（累計）
		市営住宅の入居戸数
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	新耐震基準が求める耐震性能を有する住宅の割合（耐震化率）
		敷地に接する道路の幅員（4m以上）が確保できている住宅の割合
		防災に関する出前講座の実施数
7	環境に配慮した 住まいづくりの推進	認定長期優良住宅のストック数（累計）
		一定の断熱性能を有する住宅の割合
8	住生活を支える コミュニティの形成促進	過去1年間に地域活動へ参加した市民の割合
		公的賃貸住宅における地域の拠点の導入数（R8年度からの累計）
9	住み続けられる 居住環境の整備	治安に満足している世帯の割合
		利便に満足している世帯の割合
		公的賃貸住宅における地域の拠点の導入数【再掲】
10	良好なマンションの形成に 向けた取組みの推進	マンション管理計画認定制度の登録数（累計）
		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
		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
11	空き家対策に向けた 取組みの推進	居住目的のない空き家の数
12	住宅市場の環境整備	全住宅購入数に対する中古住宅数の割合
		住宅におけるリフォームの受注高



補完指標
<ul style="list-style-type: none"> ○サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数 ○住宅改造に係る助成件数 ○断熱改修に係る補助件数（国・県・市）
<ul style="list-style-type: none"> ○子育て世帯住替えに係る助成件数 ○市営住宅における3DK以上の住戸の新規供給戸数 ○小学校周辺の歩車分離率
<ul style="list-style-type: none"> ○共用部分がバリアフリー化されている市営住宅の割合 ○共用部分がバリアフリー化されている民間賃貸住宅の割合
<ul style="list-style-type: none"> ○セーフティネット住宅の登録戸数 ○居住サポート住宅の認定戸数
<ul style="list-style-type: none"> ○住まいサポートふくおかの相談件数 ○居住支援協議会の協力店数 ○市営住宅の募集戸数
<ul style="list-style-type: none"> ○住宅の耐震化に係る補助戸数 ○狭あい道路の占める割合
<ul style="list-style-type: none"> ○既存住宅の省エネ部位ラベルの表示件数 ○断熱改修に係る補助件数（国・県・市）【再掲】 ○住宅用エネルギーシステム設置補助による導入数
<ul style="list-style-type: none"> ○町内会活動支援に係る補助件数 ○公的賃貸住宅団地における地域活動・イベント等の参加人数
<ul style="list-style-type: none"> ○防犯灯・街頭防犯カメラの設置等に係る補助金活用団体数 ○建築協定・地区計画の数 ○区域指定型制度の指定面積 ○将来活用地の活用件数
<ul style="list-style-type: none"> ○マンション管理基礎セミナーの受講者数 ○マンションの管理適正化や再生検討に係る支援数（助成・専門家派遣等） ○長期修繕計画作成・見直しに係る補助件数
<ul style="list-style-type: none"> ○空き家セミナーの受講者数 ○空家特措法に基づく指導対象件数と是正件数
<ul style="list-style-type: none"> ○住まいの健康診断の実施件数 ○住宅に係るポータルサイトの閲覧数（作成後） ○断熱改修に係る補助件数（国・県・市）【再掲】





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活かして連携・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

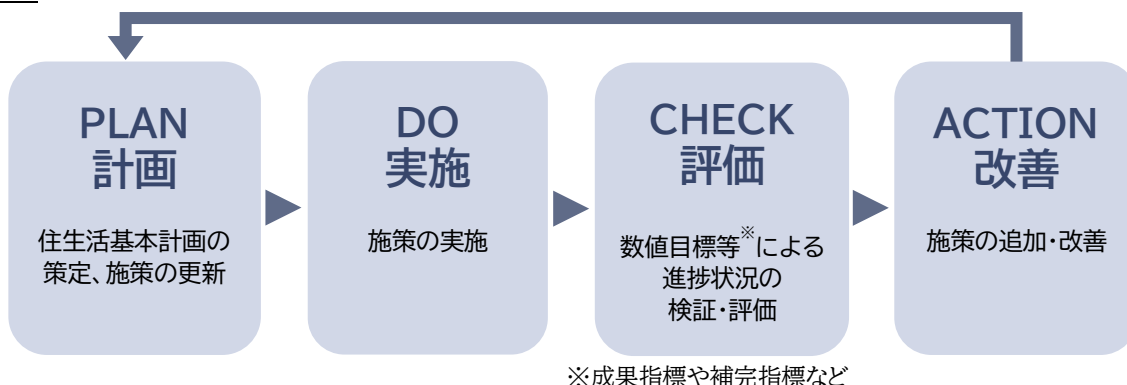
将来ビジョンの実現に向け、引き続き、「ダイバーシティ(多様性)」、「脱炭素社会の実現」、「DXの推進」の視点を踏まえながら、具体的な施策に取り組んでいきます。

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、周辺的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)	■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	■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)	
	■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		
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		賃貸
				戸建て	共同住宅	
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	省エネの取り組みや、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的確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UIJ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 (ディー・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借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