

# 福岡市住生活基本計画（素案）の追加、修正内容

項目	頁	意見等の内容	計画（素案）の追加、修正内容
第1章 計画の目的と位置づけ	1	・住生活基本計画の位置づけに、憲法 25 条で定められた「すべての国民は健康で文化的な生活を営む権利を有する」ということ、そして公営住宅法にあるそのための住宅の整備を行わなければならないということについて、文言全てでなくとも、基本については記述すべきではないか。	1-1 計画策定の趣旨 ・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「 <b>住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与すること</b> 」を目的として施行された住生活基本法の趣旨を踏まえ、平成 20 年 3 月に改定を行っています（計画期間 H20～H27）。
第2章 住宅・住環境の現状と課題	24	・現状と課題の二酸化炭素削減に関する記述について、福岡市は商業が非常に大きな都市で、住宅のエネルギー比率が高いという特性があり、排出量が多いのは、決して努力していないということではないことを記述しておくべきではないか。	⑤家庭部門からの CO2 排出割合 ・ <b>福岡市の CO2 排出割合は、商業都市としての特性から、全国の割合と比較すると、産業部門がとて低く、業務部門や家庭部門が高いという特徴があります。</b> ・ <b>福岡市の平成 23 年度における家庭部門からの CO2 排出割合は 29% となっています。これは全国の 15% に比べても高い状況であり、家庭部門における CO2 排出量の削減に取り組んでいく必要があります。</b>
第4章 4-1 施策の体系	43	・施策の展開方向のハード・ソフトの仕分けについては、一つ一つをチェックしていく必要があると思う。	・ <b>ハード・ソフトの仕訳欄を削除</b> (※単にハード・ソフトで区分することは、捉え方が抽象的で誤解を招く恐れがあるため削除とした。)
基本方針 1 高齢者・障がいのある人等が住みやすい居住環境の整備	45	・福岡市基本計画にある就労者や学生・若者に関して、住生活基本計画でも居住支援を行うというメッセージを発することを検討して欲しい。 【パブリックコメント意見】 ・「住まいサポートふくおか」はとても素晴らしい取り組みだと思う。高齢者や障がい者等の支援を行う上で、今後、より一層、社会福祉協議会の果たす役割はとても大きいものになると思うのだが、役割分担としてもう少し明確に記載してはどうか。	(2) 住生活を支える多様なサービス・サポートの提供 ・高齢者、障がいのある人、 <b>若者、外国人</b> 、子育て世帯等の多様な <b>人々世代</b> が交流しつつ、安心して <b>健康に</b> 暮らすことができるように、 <b>高齢者等の居住の安定確保・健康維持増進に係るすまいづくりの取り組みを進めます支援していきます。</b> ・高齢者については、今後高齢化にあわせ、住宅に居住しながら介護サービスや生活支援サービスなどを必要とする高齢者も増加すると考えられることから、公的機関や医療機関、民間事業者など多様な主体との連携を強化し、効果的な取り組みを進めます。 ・ <b>特に、社会福祉協議会などの福祉団体との連携を密にし、高齢者等への住生活を支えるサービスについて検討し取り組んでいきます。</b>
基本方針 4 住宅困窮者に対する居住支援の充実	50	・市営住宅を増やせないならば、家賃補助や民間の借上げで対応するなど別の方法について調査・研究を行うということを記述する必要があると思う。少なくとも基本方針 4 の中に基礎的な調査・研究を実施するということを記述すべきではないか。 ・福岡市は住宅困窮者用住宅の確保に向けて検討しているということが見えるような形にして欲しい。	(2) 住宅困窮内容に応じた居住支援の充実 ・住宅困窮者が多様化する中、これらの世帯の居住の安定を確保するためには、賃貸住宅市場全体で取り組む必要があります。・・・(中略)・・・民間賃貸住宅へ円滑に入居できる支援策の推進を図ります。 ・ <b>また、今後の福岡市を取り巻く社会状況の変化等を踏まえ、市営住宅整備のあり方及び民間賃貸住宅の活用等について、調査・研究を進めていきます。</b>
基本方針 5 公的賃貸住宅による居住支援の実施	53	【パブリックコメント意見】 ・市営住宅については、依然として応募倍率が高い状況が続いていることから、本当に住宅に困窮している世帯に対して的確に供給するために、応募要件の見直しを行うとともに、収入超過世帯・高額所得世帯に対する割増家賃の徴収や明け渡し請求を強化するなど適正な入居促進を図る施策について、もっと強い記述を行うべきではないか。	(2) 市営住宅の適切な管理・運営 ・福岡市では、 <b>特に住宅を必要とする者を優先的に選考して入居者を決定する「随時募集」制度や、年 2 回（6 月・12 月）、「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を優先的に入居決定する「ポイント方式」制度を導入しており、適正な入居の促進に努めます。</b>

項目	頁	意見等の内容	計画（素案）の追加、修正内容
基本方針5 公的賃貸住宅による居住支援の実施	53	<ul style="list-style-type: none"> <li>国や県等の公的主体と連携していくという言葉があるが、どのように連携していくのかという肉付けがないように思う。例えば、(3) 公的賃貸住宅との連携強化のところに、県の計画が具体的にどのようなになっているのかという前置きがあると、計画に全体的な厚みが増すと思う。</li> </ul>	<p>(3) 公的賃貸住宅との連携強化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>福岡県住生活基本計画（平成24年3月改正）では、基本目標に「だれもが安心できる住宅セーフティネットの充実」が掲げられ、取り組み施策としては、住宅セーフティネットの構築のため、県や市町村、住宅供給公社、都市再生機構などと「公共賃貸住宅の運営主体間の連携強化」を図ることとされています。</li> <li>福岡市においても、県営住宅、都市再生機構住宅などの公的住宅についても、住宅困窮者に対する居住支援と、効率的・計画的な運営・更新等が実施されるよう連携を強化し、住宅セーフティネットの機能向上を図ります。</li> </ul>
基本方針7 環境に配慮したすまいづくりの推進	58	<ul style="list-style-type: none"> <li>(2) プロジェクト地区等における環境と共生するまちづくりの推進については不要だと思う。全市民の住環境の充実のために予算を使うべきで、九大等だけに特化して予算を投入するべきではないし、わざわざ九大等だけを記述する必要はないと思う。</li> </ul>	<p>(2) プロジェクト地区等における環境と共生するまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>アイランドシティなどの開発プロジェクト地区等においては、良質なストックとなる住宅市街地の形成を計画的に進めるとともに、環境と共生し、そこに住む人々が豊かさを実感できるような先導的な取り組みを推進します。</li> </ul> <p><del>【主な取り組み施策】</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>●アイランドシティにおける環境と共生するまちづくりの推進</del></li> <li><del>●周辺自然环境と……(中略)……引き続き進めていきます。</del></li> <li><del>●九州大学箱崎キャンパス跡地における環境と共生し持続可能なまちの形成</del></li> <li><del>●平成27年3月……(中略)……形成を目指します。</del></li> </ul>
基本方針8 住生活を支えるコミュニティの形成促進	59	<p>【パブリックコメント意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住生活を支えるコミュニティの形成には、マンションと戸建ての居住者交流の支援が必要と考える。特に高齢者と若年層の交流がマンションの集会室等で活発に行えるような支援、きっかけづくりや継続活動の支援を行うことにより、若年層は高齢者の知恵に触れ、高齢者は若年層の新しい発想や流行に触れることにより、コミュニティ形成に深さと広がり期待できる。</li> </ul>	<p>(1) コミュニティ形成の促進</p> <p>【主な取り組み施策】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●地域によるコミュニティづくりの支援</li> <li>●自治協議会や自治会・町内会が実施する、子どもや高齢者をはじめ、多様な世代の交流を促進するための取り組みなどへの支援を行い、良好な地域コミュニティ形成を促進します。</li> <li>●自治会活動ハンドブックの活用 ・(略)</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>引越して来た人に対して、「お住まいになる校区はこのような町ですよ、このようなイベントがあります」などが記載された校区や町内の案内パンフレットを渡すなどの形で、コミュニケーションを取ることも必要になってくると思う。</li> <li>住民、NPO、企業など多様な主体が地域全体を支える環境づくりを進めるために支援を行います。とあるが、漠然としているので具体的なイメージを示して欲しい。</li> </ul>	<p>(1) コミュニティ形成の促進</p> <p>【主な取り組み施策】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●自治会活動ハンドブックの活用</li> <li>・(略)</li> <li>●自治会・町内会加入の促進への協力</li> <li>●ホームページやブログなどの活用により、自治協議会、自治会・町内会などの地域団体の活動についての情報発信を支援します。</li> <li>・(略)</li> <li>●地域による見守り活動への支援の実施</li> <li>●子育て世帯や高齢者をはじめ、だれもが住み慣れた地域で安心して健やかに暮らしていくことができるように、市民等による自主的な見守り活動や声かけなどを通じて、隣近所などと普段から顔の見える関係づくりを進めるとともに、「支える人」を支えることも含め、住民、NPO、企業など多様な主体による重層的な見守り活動などが地域全体で支え合う関係を築くための支援を行います。</li> </ul>

項目	頁	意見等の内容	計画（素案）の追加、修正内容												
基本方針11 空家対策に向けた取り組みの推進	64	<p>【パブリックコメント意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空家対策には、マンションの空き家対策への支援も加える必要があると考える。</li> </ul>	<p>基本方針11 <b>戸建住宅団地等における空家対策 空家対策に向けた取り組みの推進</b></p> <p>(1) <b>空家対策に係る取り組みの推進 空家の適正管理や利活用の促進</b></p>												
成果指標	66	<p>【パブリックコメント意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存住宅の流通の割合は全流通戸数が分母になっているが、新築戸数は経済状況にも左右され、新築戸数が減少すれば結果として既存住宅の流通割合が上昇することになってしまう。直接的に「既存住宅の流通戸数」を指標としてはどうか。</li> </ul>	<table border="1" data-bbox="1457 552 2703 810"> <thead> <tr> <th>指標名称</th> <th>現状値</th> <th>中間目標値</th> <th>目標値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>■既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合 (※参考：既存住宅の流通戸数)</td> <td>14.3% (2,809戸)</td> <td>検討中 (H32)</td> <td>検討中 (H37)</td> </tr> <tr> <td>■既存住宅の流通促進(既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	指標名称	現状値	中間目標値	目標値	■既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合 (※参考：既存住宅の流通戸数)	14.3% (2,809戸)	検討中 (H32)	検討中 (H37)	■既存住宅の流通促進(既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合)			
指標名称	現状値	中間目標値	目標値												
■既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合 (※参考：既存住宅の流通戸数)	14.3% (2,809戸)	検討中 (H32)	検討中 (H37)												
■既存住宅の流通促進(既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合)															
第5章 推進に向けて	69 ～ 71	<ul style="list-style-type: none"> <li>第5章の推進に向けての部分は、どうすれば施策の推進ができるかということを示すところなので、もう少し厚みがあっても良いのではないかと。「市民は何ができるのか」や「民間事業者の役割」などをもう一度整理すべきだと思う。</li> </ul> <p>【パブリックコメント意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>この計画を推進するためには、福岡市が果たさなければならない役割が最も大きいと考えられるので、「福岡市の役割」をもっと積極的に、主導的に進めるような、前向きな表現にすべきではないか。今の表現ではすごくおとなしい印象を受ける。</li> <li>日々、様々な分野において技術革新が進んでおり、住宅・住環境に関する分野においても、材料、施工技術、情報伝達・通信等において常に新しい技術が開発されていることから、それらの最先端技術を常に意識しながら、その活用を積極的に進めることを記述すべきではないか。</li> </ul>	<p>5-1 住生活に関する情報の提供</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>社会・経済情勢の変化に伴い、市民のすまいに対するニーズは高度化・多様化し、住宅に関する情報は広範囲に亘っているため、市民がこれらの情報を入手、選別することが難しくなっています。</li> <li>市民が、住生活に関する情報を容易に収集・選択できるように、すまい方・暮らし方に関する多様な情報の確かな提供を進めます。</li> <li><del>市民自身の手による良好なすまいづくりを支援し、ニーズに合った住宅を容易に確保できるようにするために、住生活に関する様々な情報の分かりやすい提供、住宅相談業務の充実、すまい生活に関するルール・マナーの啓発などを積極的に進めていきます。</del></li> <li><del>また、市民が多角的な情報を入手できるよう、県、都市再生機構、住宅供給公社などの事業主体や民間団体等と相互連携した情報提供に努めていきます。</del></li> </ul> <p>(1) 住情報提供と住宅相談の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>多様化・高度化する市民ニーズに応える住宅情報を的確に提供するとともに、住宅相談を充実させます。</li> <li>バリアフリー住宅や環境に配慮した住宅など新しいすまいづくりの情報や分譲マンションの管理、住宅の構造の安全性などについても幅広くきめ細やかな情報提供を行います。</li> </ul> <p>(2) 人材育成や啓発へ向けた情報提供等の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市民が安心して快適に生活できるよう、すまい生活に関するルール・マナーの啓発などを積極的に進めていきます。</li> <li>地域のまちづくり活動を担う人材を育成するため、まちづくり活動事例のプロセスや問題点などの細やかな情報の収集・整理・蓄積を図り、まちづくり活動を行っている団体等への情報配信を行います。</li> <li>分譲マンションにおいては、管理に対する知識やコミュニティ意識の不足などにより、管理活動を担う人材が育ちにくい状況にあるため、人材育成へ向け、管理の先進事例や築年数に応じた管理のあり方などの情報提供を推進します。</li> </ul> <p>(3) 情報提供のネットワーク化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市民がより多角的な情報を入手できるよう、県、都市再生機構、住宅供給公社などの事業主体、福岡県宅建協会等の民間団体等と相互連携した情報提供を行うとともに、情報体制のネットワーク化を推進します。</li> </ul>												

項目	頁	意見等の内容	計画（素案）の追加、修正内容
第5章 推進に向けて	69 ～ 71		<p>5-2 共働によるまちづくりの推進</p> <p>「福岡市住生活基本計画の将来ビジョン」にある「住みたい」を実現させるために、市民、民間事業者、NPO等、福岡市、その他の公的主体がそれぞれの役割を果たしながら、共働によるまちづくりを推進します。</p> <p>(1) 市民の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市民は、住宅が私的資産であると同時に、都市の構成要素であり、環境負荷の低減が求められるなど社会的役割を担っていることを認識した上で、適切な維持・管理に取り組み、<b>良質な住宅ストックを将来に継承していくことが求められています。</b>また、市民一人ひとり、地域コミュニティを支える主体として、地域のまちづくり活動などを通じた居住環境の向上に<b>積極的に参加して努めて</b>いくことが望まれます。</li> <li><b>地域の居住環境の向上やまちづくりの推進については、取り組みを継続的に進めていくことが重要です。市民は個人として取り組むだけでなく、個人の経験や専門性を活かしながら、自治会・町内会やNPO・ボランティア団体などが行う、まちづくり活動に積極的に参画し、地域活動や社会活動に参加していくことも1つの役割と考えられます。</b></li> </ul> <p>(2) 自治協議会やNPO等の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>自治協議会や自治会・町内会、NPO・ボランティア団体などは、それぞれの特性に応じたまちづくりの主体としての役割が期待されており、様々な主体の共働により、市民や行政と一緒に地域課題や地域ニーズに対応し、活躍していくことが求められています。</b></li> <li>また、大学などの研究機関は、専門的な知識を有する主体として、福岡市や民間事業者が実施する住生活関連の取り組みなどについて、適切な助言・指導を行う役割が求められています。</li> </ul> <p>(3) 民間事業者の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅関連の民間事業者は、安全で快適な住宅の・・・(中略)・・・居住者の地域活動への参加を促すなど、地域コミュニティの形成に向けて大きな役割が求められています。</li> <li><b>このような役割を十分に認識し、市民が豊かな住生活の実現に資するため、建築物のライフサイクルや居住環境を意識し、更なる知識と技術の向上に努めるとともに、市民に対して、適正かつ適切な情報の提供を行い、市民が地域で長く大切に使用できる住宅の供給に努める必要があります。</b></li> </ul> <p>(4) 福岡市の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>福岡市は、福岡市住生活基本計画の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」の実現にむけて、<b>市民や関係団体、住宅関連事業者等に対し、本計画を周知し理解を求めるとともに、本計画に基づいた取り組みを推進していきます。</b></li> <li>また、施策の推進にあたっては、<b>市の関連部局や、国、県等の公的主体国、県などの関係機関とも連携し、横断的かつ総合的な取り組みを推進していきます。</b></li> </ul>

平成 年 月 日

福岡市長 高島 宗一郎 様

福岡市住宅審議会

会長 竹下輝和

### 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、福岡市住宅基本計画が平成 27 年度をもって満了となることから、平成 26 年 9 月に「住生活基本計画の策定について」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 17 ヶ月間にわたり活発に審議を重ねてきました。

現行の住宅基本計画の改定から 7 年が経過し、その間、少子高齢化の更なる進展や、環境問題に関する世界的な関心の高まりなど、社会経済情勢の変化が顕著であるとともに、東日本大震災を契機として我が国全体の「安全・安心」に対する認識が大きく変わることとなりました。

こうした状況のもと、本審議会においては、本市のす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、各主体との共働のもと、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取り組み

少子高齢化が一層進展し、超高齢社会を迎える中、低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅困窮者が増加、多様化しており、特に福岡市では、今後、高齢単身者世帯の増加が予測され、住宅困窮者となる可能性が高い状況です。これら住宅困窮者がそれぞれの状況に応じて、適切な住宅を確保できるよう、住宅困窮者の動向等を把握し、将来を見据えた施策に取り組まれることを要望します。

また、住宅困窮者については、賃貸住宅市場全体で取り組む必要があり、住宅セーフティネットの強化が求められていることから、住宅困窮者の民間賃貸住宅への円滑な入居支援策の推進に取り組んでいる福岡市居住支援協議会の役割は重要なものと考えます。今後は更に、居住支援協議会等を通して、公的・民間賃貸住宅事業者をはじめ、社会福祉協議会などの福祉関連団体など多様な主

体と連携を密にし、重層かつ柔軟な機能を有するよう取り組まれることを要望します。

一方、住宅セーフティネットの中核となる市営住宅に関しては、住宅困窮者が増加し、市営住宅の募集倍率も高い状況が続いている中、市営住宅の管理戸数は現状程度で推移しています。今後、民間賃貸住宅の活用等も視野に入れながら、将来を見据えた市営住宅のあり方等に関する調査・検討が進められることを求めます。

## 2. 少子化に対する取り組み

現在の少子化の状況は、社会経済の根幹を揺るがしかねない危機的状況となっており、住宅政策においても、一層の支援施策の充実が望まれていることから、子育て世帯のみならず若年世帯を含めた支援に取り組まれることを要望します。

特に多子世帯については、住宅の確保等においても厳しい状況にあることから、市営住宅の利用等も含め幅広く負担軽減策について検討されることを求めます。

## 3. コミュニティの形成促進に対する取り組み

良好なコミュニティの形成は、防犯や防災、緑化や景観、子育てや高齢者の見守り等において重要な役割を果たし、まちが活性化するとともに、住宅の資産価値の維持・向上にもつながるものです。しかし、少子高齢化等の社会の変化に伴い、地縁的なつながりが希薄化し、特に福岡市では、単身世帯率、共同住宅率が高いことから、コミュニティの形成が難しい状況であると考えています。

そのため、コミュニティの形成が促進されるよう、今後更なる支援の充実に取り組まれることを要望します。

特に、分譲マンションにおいては、高経年化と入居者の高齢化、賃貸化の進行などにより管理組合の機能低下や管理の形骸化が引き起こされることから、適正な維持管理や改修・建替え等を進めるため、居住者等の良好なコミュニティ形成への支援策について検討されることを求めます。

## 4. 空家に対する取り組み

少子高齢化や核家族化などにより、適切な管理が行われない空家が増加しており、これら空家による住環境への悪影響が懸念されることから、空家の適正管理に関する普及啓発や放置空家の是正指導を進めるとともに、活用可能な空家については、既存住宅流通とリフォーム市場の活性化促進を図るなど、今後更に、空家に対する総合的かつ効果的な対策に取り組まれるよう要望します。

特に、既存住宅市場の活性化については、安心して住宅を流通するための仕組みや、経済的支援を含め有効な支援策について検討されることを求めます。

## 5. 施策検討に活用できる住宅関連データの整備

現在、住宅・土地統計調査などのデータをもとに、様々な施策の検討が行われていますが、住宅市場の活性化などの施策を検討するためには、民間賃貸住宅等を含めた正確な住宅関連データの把握が必要と考えます。

そのため、今後の住宅施策の調査・検討に活用できるよう、福岡市の住宅の実態等について、できるだけ詳細なデータの調査・把握に努め、住宅関連データの整備に取り組まれることを要望します。