

令和6年度 第2回 住宅審議会





目次



1. 策定スケジュール
2. 第1回審議会でのご意見への対応
3. 主な取組状況やデータ等
4. 主な市民意見
5. 留意すべき事項の整理等
6. 改定の方向性骨子（案）



1. 策定スケジュール
2. 第1回審議会でのご意見への対応
3. 主な取組状況やデータ等
4. 主な市民意見
5. 留意すべき事項の整理等
6. 改定の方方向性骨子（案）



1. 策定スケジュール



開催	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回	第6回
日時	令和6年9月17日	令和6年11月28日	令和7年1月頃	令和7年度		
検討項目	○現計画の概要 ○現計画の振り返り ○住宅を取り巻く近年の動向 ○福岡市の現況 ○課題整理等 ○検討の方向性（案）	○第1回審議会でのご意見への対応 ○主な取組状況やデータ等 ○主な市民意見 ○留意すべき事項の整理等 ○改定の方向性骨子（案）	○新計画の方向性 ・基本目標 ・基本方針 ・施策の展開方向 ○主な取り組み施策 ○成果指標	○改定骨子案	○原案	○パブコメ結果 ○新計画案 ○答申

住宅・土地統計調査

第10次福岡市基本計画との整合

住生活基本計画（全国計画）の中間見直しの反映



目次



1. 策定スケジュール
- 2. 第1回審議会でのご意見への対応**
3. 主な取組状況やデータ等
4. 主な市民意見
5. 留意すべき事項の整理等
6. 改定の方向性骨子（案）



2. 第1回審議会でのご意見への対応

第1回審議会での委員からのご意見に対する対応の方向性

○前回のご意見を踏まえ、ご議論いただくために参考となる資料やデータを整理しましたのでお示しします。

○引き続き、参考となるデータ等を適宜お示しするとともに、ご指摘の視点やご意見を踏まえながら、計画を検討していきます。

項目	No.	委員からのご意見	今回お示しする資料やデータ
全体	1	ライフステージに応じた住替えなど、長い時間軸で住まい方の変化を捉えて計画を作ることが大事	・ライフステージに応じた福岡市の主な支援等をP8にお示しします
	2	今後5年後、10年後がどうなっているのかという推計の資料もあれば示してもらいたい	・住宅ストック数や住宅確保要配慮者（要支援者）に関する推計等をP9、10にお示しします
	3	横断的な視点について、より可視化できるようにした方がよい	・横断的な視点は、具体的な施策に取り入れていきたいと考えており、次回以降の審議会でお示しします
高齢者	4	高齢者の住まいの質が確保されているか、豊かに住めているかという質的な問題も言及が必要	・高齢者の住まいの質に関するデータをP11にお示しします
子育て世帯	5	地域活動の参加等の視点からも、「共働き家庭」や「仕事と子育ての両立」という視点を盛り込むとよい	・仕事と子育ての両立に資する住まいづくりに関する取組事例等をP12にお示しします
	6	障がい者がいる子育て世帯は、バリアフリー化や支援サービスも含めて住居を決める点を踏まえ、安心して育てられる取組みを考えてほしい（子育て世帯住替え助成事業など）	・福岡市の子育て世帯住替え助成事業の概要とバリアフリー化された住宅の家賃の状況等をP13にお示しします
ユニバーサルデザイン	7	高齢者でも子どもでも住みやすい住まいづくりが大事	・市営住宅におけるユニバーサルデザインに関する取組状況をP14にお示しします
住宅確保要配慮者	8	住宅を供給した後も福祉部局と連携してアウトフォローしていく流れになっており、福祉部局との連携を計画に反映してほしい	・令和6年6月に改正された住宅セーフティネット法の概要をP15にお示しします
	9	住宅部門と福祉部門等が連携しながら、新たな結びつきを作してほしい	
	10	居住支援協議会での取組みや今後の展開について紹介してほしい	・福岡市の居住支援協議会の取組状況をP16にお示しします
	11	福祉と住宅の連携においては、居住支援協議会を通じて活発な議論を行うことや相互理解を深めることが重要である	
	12	UR賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの取組みを行っており、引き続き役割を担っていきたい	・住宅確保要配慮者への支援に関する取組事例をP17にお示しします
	13	外国人居住者が増えており、住宅困窮者とならないよう、民間住宅におけるサポートが必要	・外国人向けの生活支援に関する福岡市の取組状況をP18にお示しします
	14	市営住宅の辞退率24.6%と高く需給にミスマッチが見られることについて、どう対応していくのか検討していく必要がある	・市営住宅の定期募集等の状況をP19にお示しします



2. 第1回審議会でのご意見への対応

第1回審議会での委員からのご意見に対する対応の方向性

○前回のご意見を踏まえ、ご議論いただくために参考となる資料やデータを整理しましたのでお示しします。

○引き続き、参考となるデータ等を適宜お示しするとともに、ご指摘の視点やご意見を踏まえながら、計画を検討していきます。

項目	No.	委員からのご意見	今回お示しする資料やデータ
安全・安心	15	被災者の住宅確保や住宅支援を含め、災害に対する施策を計画の中で示していく必要がある	・防災に関する福岡市の取組状況をP20にお示しします
環境配慮	16	令和8年度に見直しが行われる国の住生活基本計画における省エネの方向性を市の計画にも反映してほしい	・脱炭素や省エネに係る国の主な方向性として、国の住生活基本計画（令和3年策定）や令和4年に改正された建築物省エネ法の概要等をP21にお示しします
	17	市営住宅の太陽光パネルについて、ぜひ取り組んでもらいたい	・太陽光発電設備等に関する取組状況をP22にお示しします
	18	築年数別住宅数や省エネの状況などを把握することが大事	・築年数別住宅数や省エネの状況等に関するデータをP23にお示しします
	19	既存住宅について、改修などにより断熱性能を向上させていくことが重要	・断熱改修に係る補助や税の優遇等の制度一覧をP24にお示しします
コミュニティ	20	見守りや防災においては日頃からの繋がりが重要であり、集合住宅はその中で仕組みを作っていくのが有効ではないか	・共同住宅などでのコミュニティづくりに関する福岡市の取組状況をP25にお示しします
	21	規模の大きな団地の共用部や屋外空間を地域のためにどう利用するか、地域共生の視点も踏まえた方向性のようなものがあるとよい	・共用部分を活用した地域交流創出等の取組事例をP26にお示しします
住み続けられるまちづくり	22	同時期に多くの住宅が建った地域について、まちの高齢化や住んでいる人の偏りへの対策など、バランスをよくする方法はないか	・同時期に開発された郊外の住宅団地の人口等の動向をP27にお示しします
マンション	23	メンテナンス等のデータはマンションの維持管理上の説得材料となるため、データ収集を行う管理組合への支援の検討が必要	・マンションの維持管理データのオープン化の取組事例をP28にお示しします
	24	マンションの調査を行っても返事がないマンションが不安であり、管理不全マンションへの対応という視点も入れてもらいたい	・マンションの管理適正化に関する福岡市の取組状況をP29にお示しします
空き家	25	空き家の活用・福祉活用に注目している	・福岡市における空き家を改修する際に利用可能な助成制度の概要等をP30にお示しします



目次



1. 策定スケジュール
2. 第1回審議会でのご意見への対応
- 3. 主な取組状況やデータ等**
4. 主な市民意見
5. 留意すべき事項の整理等
6. 改定の方方向性骨子（案）



3. 主な取組状況やデータ等（全体）



ライフステージに応じた福岡市の主な支援等

青年期		壮年期		中年期		高齢期				
《ライフステージの一例》		結婚～出産		子育て		子の独立～		退職～セカンドライフ		
ニーズとその支援	住み続けたい									
	住宅を改修したい・設備を設置したい		■耐震化に係る補助 ○耐震診断補助、耐震改修補助 ■バリアフリー化に係る補助 ○住宅改造助成(障がい者)		■環境配慮に係る補助 ○太陽光パネル等の設置補助 ○断熱改修の補助 ○緑化助成				■バリアフリー化に係る補助 ○住宅改造助成(高齢者、介護保険)	
	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	
	情報が欲しい・相談したい		○マンション管理の手引き、セミナーの開催(マンション管理基礎、高齢期の住まい方)、出前講座 など ○住宅改造相談、住宅相談コーナー(マンション管理相談、法律相談等) など							
	住み替えたい									
	助成を受けたい		■賃貸への住替え ○子育て世帯住替え助成		■持家への住替え ○子育て世帯住替え助成(中古住宅) ○空き家の改修費補助(市街化調整区域)				■高齢者向け住宅等への住替え ○高齢者世帯住替え助成	
	入居の優遇を受けたい		■入居を断られない住宅 ○セーフティネット住宅 ■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		■市営住宅への入居優遇(子育て世帯等) ○収入基準の緩和 ○定期募集における抽選倍率優遇、別枠募集 ○随時募集				■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、抽選倍率優遇、別枠募集、随時募集 ■ニーズに応じた支援 ○住まいサポートふくおか(高齢者)	
	情報が欲しい・相談したい		○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 など ○住宅相談コーナー(資金計画相談、住宅設計相談、空き家相談、不動産相談等)、住まいサポートふくおか など							

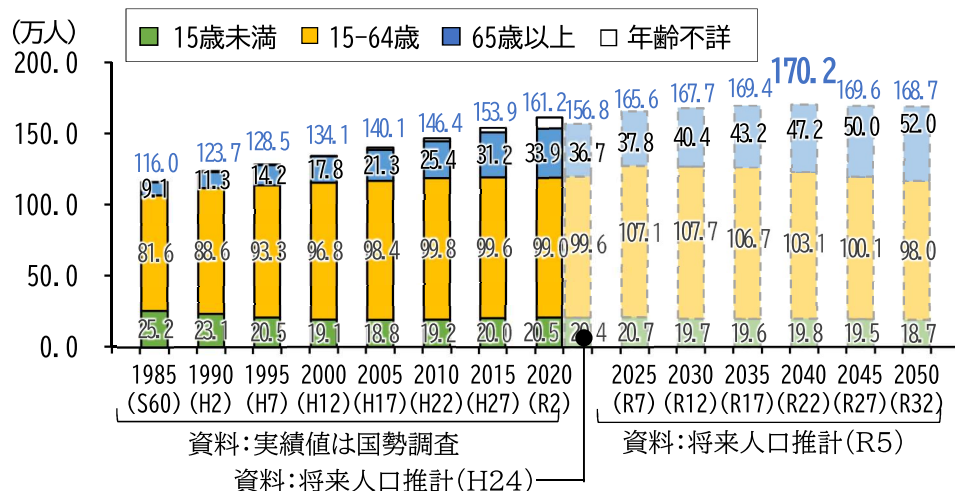
3. 主な取組状況やデータ等（全体）

住宅ストック数の単純予測

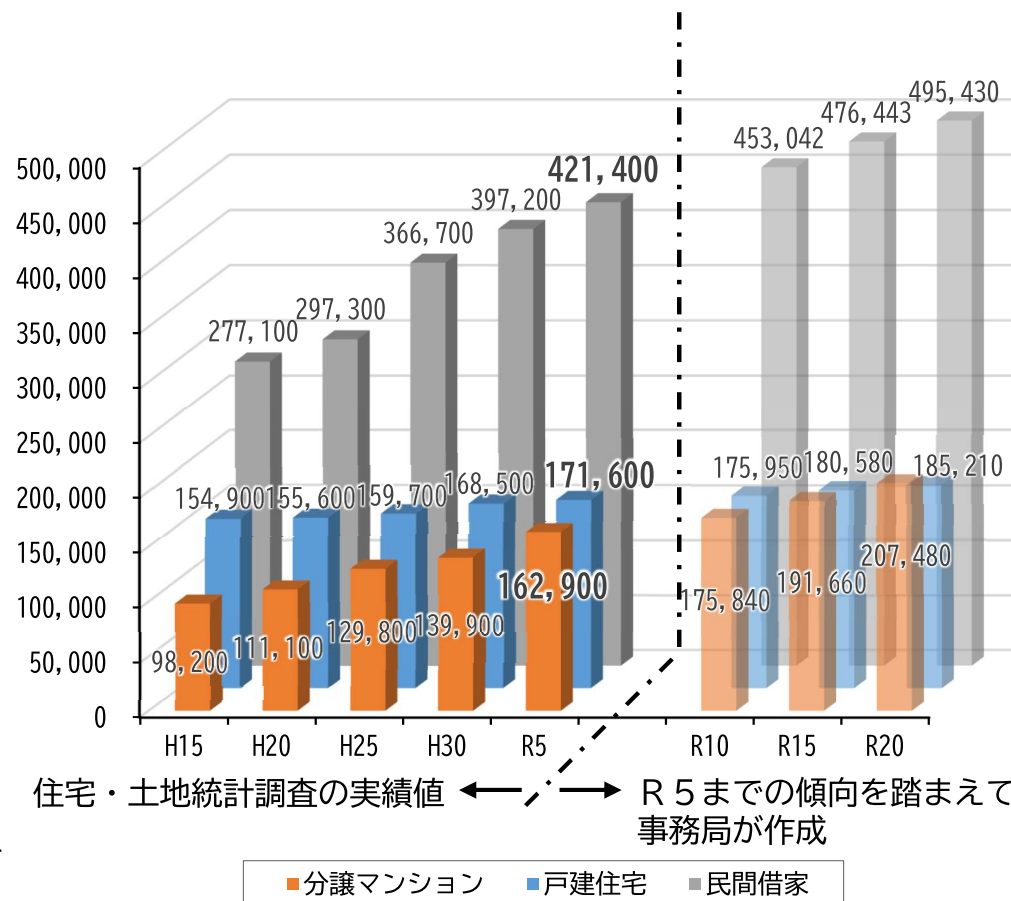
- ・R5年度の推計によると、人口のピークはR22年(約170万人)。
〔R2時点で、人口は政令市で5番目、人口増加率は政令市で最も高い若者(15～29歳)の割合は、17.6%で、政令市で最も高い〕
- ・R5年の住宅総数は約94万戸。今後も世帯数の増加に合わせて増加する想定。

- ・R5年の居住世帯のある分譲マンションは約16万戸、戸建住宅は約17万戸、民営借家は約42万戸で、いずれも、今後も増加する見込み。
- ・分譲マンションと民営借家は増加率が高く、これまでの傾向を踏まえると、増加する想定。
(H30年からR5年の増加率は、分譲マンションは政令市で5番目、戸建住宅は16番目、民間借家は4番目に高い状況)

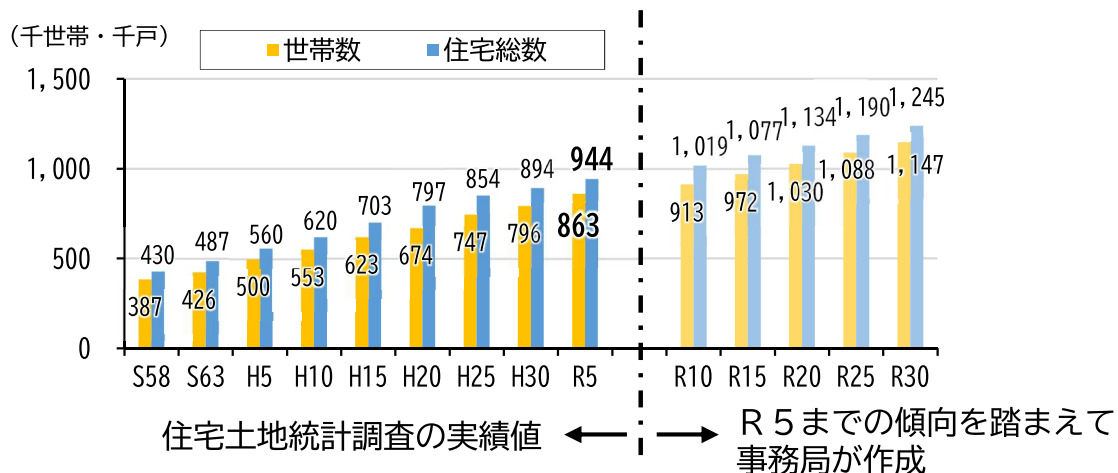
◇ 福岡市の人口の推移



◇ 居住世帯のある分譲マンション、戸建住宅、民営借家の戸数の推移



◇ 世帯数と住宅ストック数の推移



3. 主な取組状況やデータ等（全体）

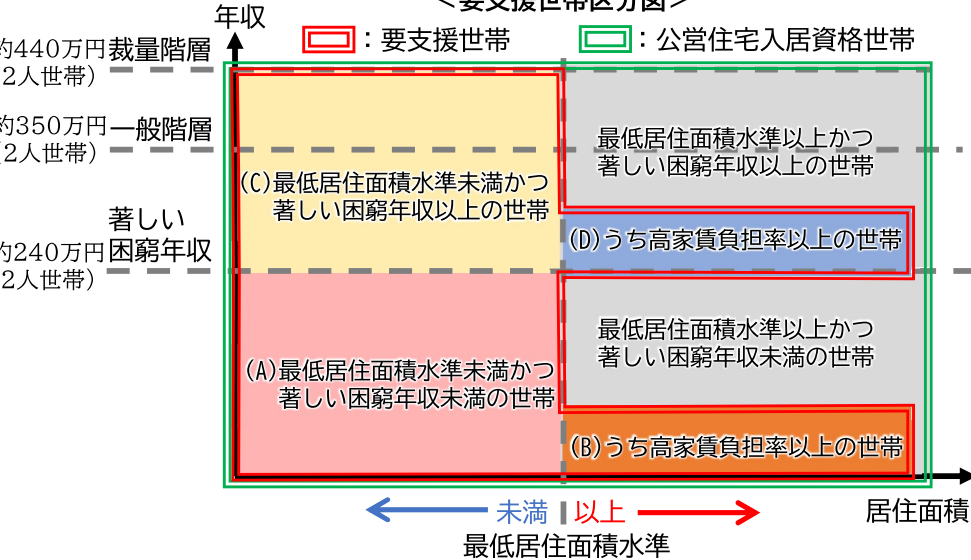
要支援世帯数の推計

◇ 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プログラム）

<住宅確保要配慮者と要支援世帯の関係図>

《住宅確保要配慮者》
《公営住宅入居資格世帯》
《要支援世帯》

<要支援世帯区分図>



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
 $(\text{著しい困窮年収水準}) = (\text{民間借家の平均家賃}) \times (\text{最低居住面積水準}) \div (\text{地域別家賃負担限度率})$
 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%）

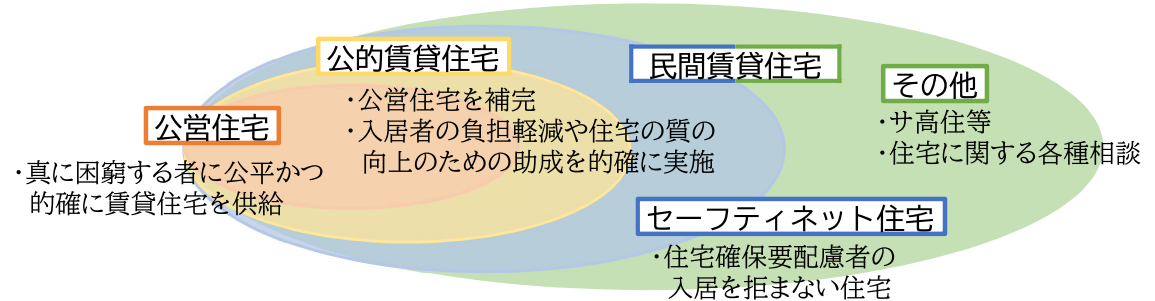
◇ 低廉な家賃かつ一定の質の民間賃貸住宅及びUR・公社住宅数の算定の考え方（国交省指針*）

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
低廉な家賃	36,000	43,000	47,000	47,000	47,000	50,000	56,000
生活保護の住宅扶助費	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						

【要支援世帯の居住の安定の確保の考え方】

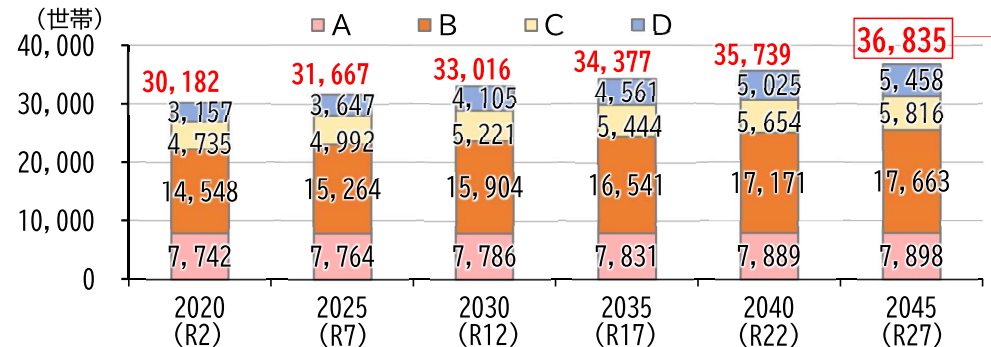
- 公営住宅を中核としつつ、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅を合わせた賃貸住宅市場全体による重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの機能強化を図っていく

<住宅セーフティネットイメージ>



- ・要支援世帯は年々増加する見込み。
- ・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。

◇ 要支援世帯の推移



◇ 受け皿となる住宅の数

※R5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	43,460戸
県営	4,160戸	

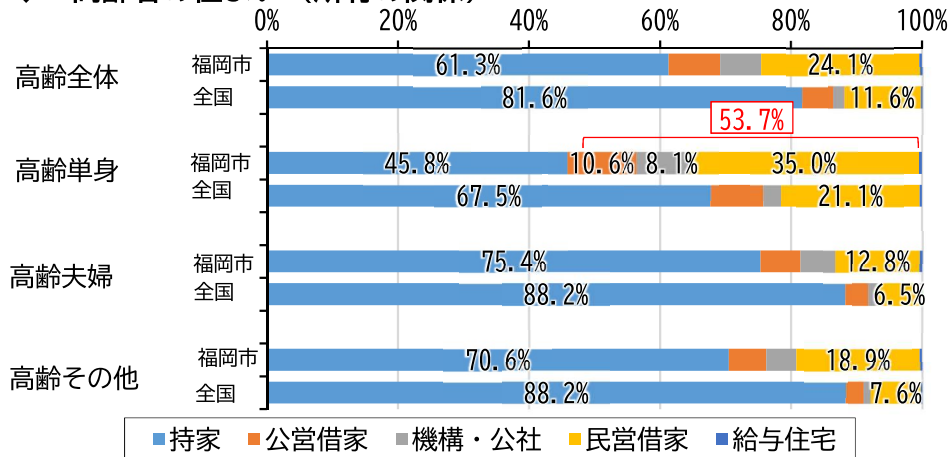
受け皿となる住宅数 78,929戸 > 要支援世帯数 36,835世帯

3. 主な取組状況やデータ等（高齢者）

高齢者の住まいの質に関する状況

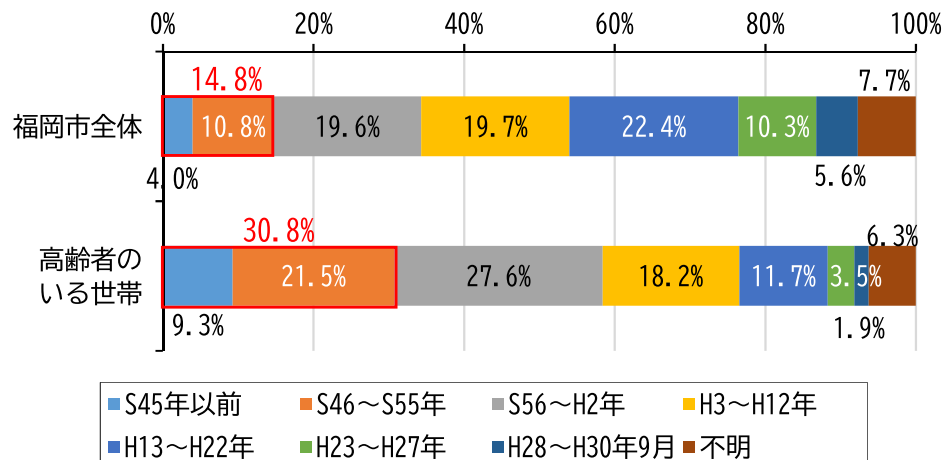
- ・高齢者のいる世帯は、持家の割合が約61%と高い（全世帯約37%）。高齢者単身世帯は、借家の割合が約54%と高い。
- ・高齢者のいる世帯は、住宅の建築時期がS55年以前（旧耐震基準）である割合が30.8%と全世帯に比べて高い。

◇ 高齢者の住まい（所有の関係）



資料：令和5年住宅・土地統計調査

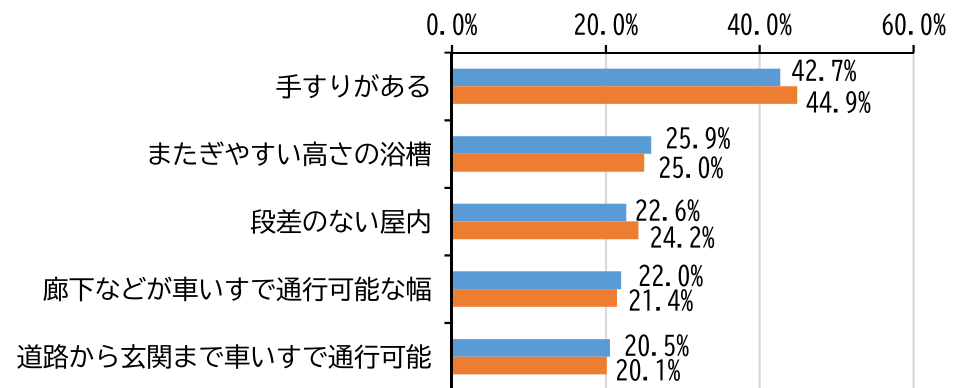
◇ 高齢者のいる世帯の住宅の建築の時期



資料：平成30年住宅・土地統計調査

- ・高齢者のための設備は、手すりが44.9%と最も多く、またぎやすい高さの浴槽、段差のない屋内の順に多い状況。
- ・一定のバリアフリー化率は、40.3%と増加傾向で、全国や福岡県と比較して、増加率が高い。

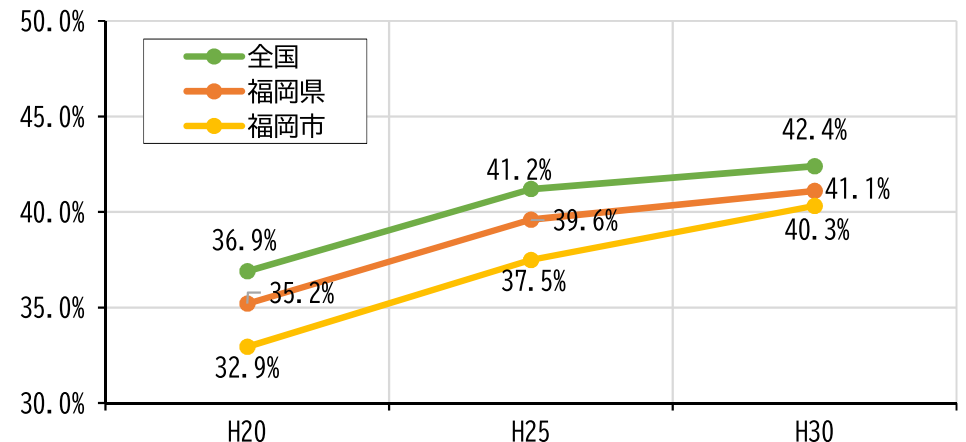
◇ 高齢者のいる世帯における高齢者のための設備の整備状況



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個以上の手すりの設置又は段差解消を満たすもの



資料：住宅・土地統計調査

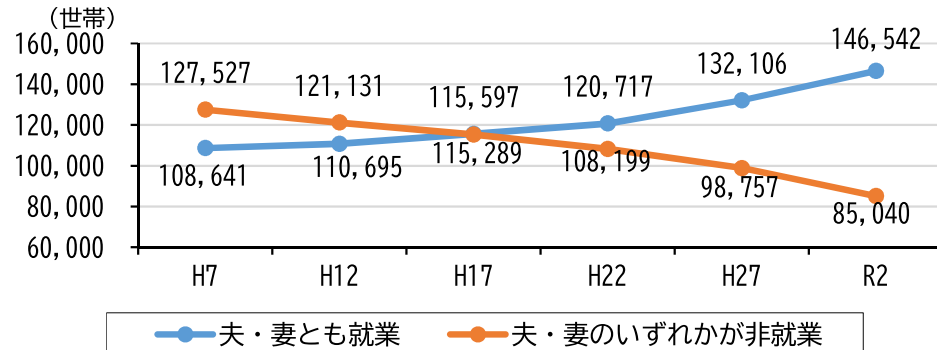
3. 主な取組状況やデータ等（子育て世帯）



仕事と子育ての両立に資する住まいづくりに係る取組事例等

- ・夫婦のいる世帯における共働きの割合は、年々増加しており、いずれかが非就業の約1.7倍の状況(R2)。

◇ 福岡市の夫婦のいる世帯の就業状況



資料：国勢調査

国の動向（こども未来戦略(R5.12)）

【概要】

- 若い世代が希望どおり結婚し、希望する誰もがこどもを持ち、安心して子育てできる社会、こどもたちが笑顔で暮らせる社会の実現を目指し策定

【基本理念】

- ・若者・子育て世代の所得を増やす
- ・社会全体の構造や意識を変える
- ・すべてのこどもと子育て世帯をライフステージに応じて切れ目なく支援していく

共働き・共育てを応援

- ・男性の育休を当たり前
- ・柔軟な働き方ができる環境へ
- ・時短で働いても家計に安心
- ・子の看護休暇がもっと使いやすく など

住宅支援に係る主な取組

- ・公営住宅への優先入居及び空き家の改修・サブリースの促進等
- ⇒ 子育て世帯に適した住宅を今後10年間で30万戸確保
- ・フラット35の金利値下げ など

資料：こども家庭庁HP等

他都市の取組み（TOKYOすまいと（東京都））

【概要】

- 住み替えやリフォームをお考えの方に向けて、契約する前に知っておきたい、良質な住まいを選ぶためのヒントや気を付けるべきポイントなどをまとめた、公式サイトを東京都が作成



東京都HPより

【主な紹介情報（仕事と子育ての両立に関する住まいづくり関連）】

○ワーク・ライフ・バランスの充実

- ・テレワークスペースの確保
- ・IoT技術で、非接触・非対面の実現
- ・各種センサーで子どもや高齢者の様子を把握
- ・スマート家電による家事負担の軽減
- ・スマートスピーカーを導入して、家事負担を削減
- ・趣味のためのスペースや部屋を作る「子育てに配慮した住宅のガイドライン」
- ・こどもみらい住宅支援事業 など

○在宅で快適に働く生活スタイル

- ・吸音機能のある建材を使い、室内の防音性能を高める
- ・吸音機能のある床材や壁材を使ってリフォーム
- ・テレワーク用のデスクや専用スペースをDIY
- ・テレワーク用の市販のブースを設置
- ・在宅ワークがはかどる断熱性の良い住まい
- ・遮音性能の高いソーパーティションを設置
- ・防音性能の高いカーテンやロールスクリーンに変更
- ・家具の設置による防音効果
- ・床の防音対策 など

○子育てに配慮した住宅のガイドライン

【概要】

- 子育て世帯に適した住まいの安全性の確保や家事のしやすさなどに配慮された優良な住宅を整備・選択する際に考慮すべき技術的な情報について、主に事業者に向けて取りまとめたもの

【基本的視点】

- ① 良好かつ利便性の高い周辺環境の確保
- ② 安全性・家事の効率性の確保
- ③ コミュニティ醸成、活発で安心感のある交流の展開
- ④ 集会所や自転車置場などの管理・運営のルールづくりなど



東京都HPより

3. 主な取組状況やデータ等（子育て世帯）



子育て世帯住替え助成事業の取組状況等

子育て世帯住替え助成事業の概要

【概要】

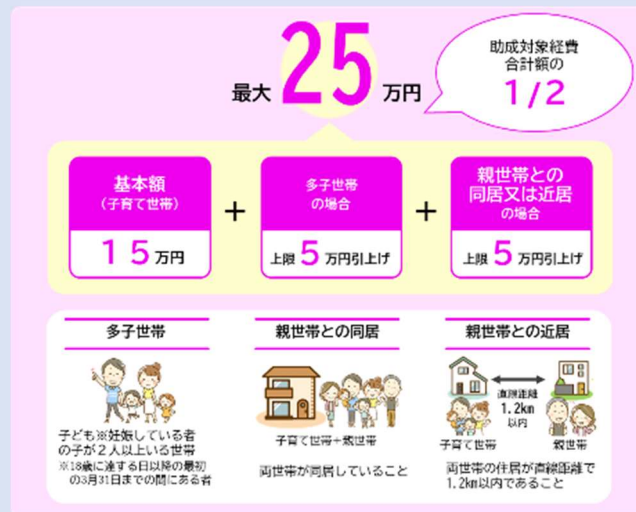
- 子育てしやすい良好な住宅への住替えを支援するため、中古住宅購入費用や礼金、仲介手数料、引っ越し運送費用など、初期費用の一部を助成

【対象経費】

- ・中古住宅購入費用
- ・礼金、仲介手数料
- ・家賃債務保証料
- ・住宅保険料
- ・引っ越し運送費用
- ・荷造りや荷解きに係る費用など

【実績】

- ・R5年度 866件



※中古住宅購入の際にフラット35を利用する場合、金利引き下げの適用が可能

対象となる住宅

＜転居前＞

- ・民間賃貸住宅
- ・公的賃貸住宅（離婚・DVのみ）
- ・持ち家（離婚・DVのみ）
- ・社宅等

住替え

＜転居後＞

- ・民間賃貸住宅
- ・購入した中古住宅

転居後の住宅の条件

○面積

世帯人数	2人	3人	4人	5人	6人
住戸面積	30㎡以上	40㎡以上	50㎡以上	57㎡以上	66㎡以上

○家賃

世帯人数	2人	3人	4人	5人	6人以上
家賃	7万円以下	7.5万円以下	8万円以下	8.5万円以下	9万円以下

○耐震基準を満たす など

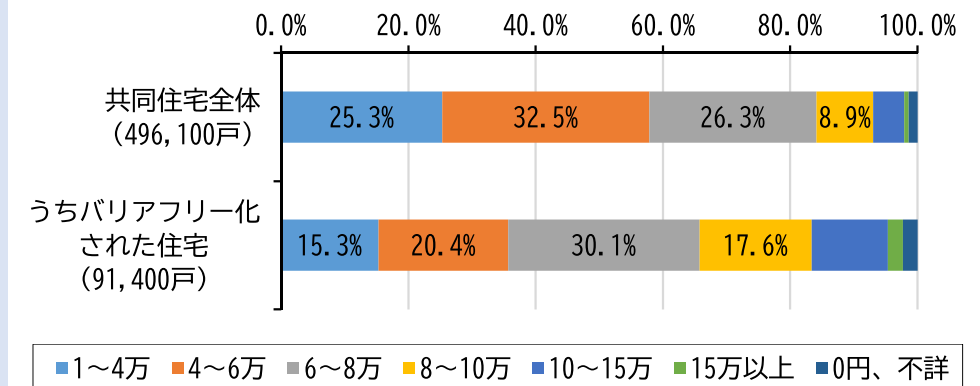
【主な利用状況（R5年度利用者アンケート）】

- ・住替え先は、賃貸住宅が54%、購入した中古住宅が46%
- ・申請者は、30代（49%）、子どもの年齢は未就学児（44%）が多く、子どもが小さいうちに、将来を見据えての住替えを行っている想定
- ・住替え後の面積は、70㎡以上（47%）、間取りは2～3部屋（59%）が多く、より広く、部屋数の多い住宅に住替えている傾向

バリアフリー化された住宅の家賃の現状

- ・バリアフリー化された住宅は、共同住宅全体に比べて、家賃が高い状況。

◇ 共同住宅でバリアフリー化※された住宅の家賃の割合



※バリアフリー化された住宅：共同住宅のうち、道路から入口まで、介助なしに車いすで通行できる構造になっている住宅

- ① 道路から建物内まで高低差がある場合は、傾斜路が設置
- ② エレベーターの入口の幅が80cm以上あり、乗り場のボタン及びエレベーター内の操作盤が、車いす利用者に配慮した設計
- ③ 共用の廊下に段差がなく、その幅が140cm以上



3. 主な取組状況やデータ等（ユニバーサルデザイン）



市営住宅の建替え等におけるユニバーサルデザインに関する取組状況

誰でも暮らしやすい仕様（H5から順次）

【主な仕様】

○ 住戸内

- ①玄関：段差なし、手すり付き ②便所：手すり・コンセント付き
- ③浴室・洗面所：手すり付き ④コンセントの位置：使い易い床上30cm
- ⑤照明のスイッチ：使い易いワイドタイプ
- ⑥水洗器具：使い易いレバーハンドル ⑦玄関扉：安全性の高いCP錠



○ 共用部分

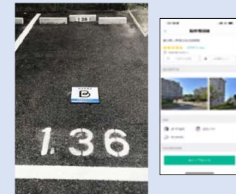
- ①エレベーターと開放的なエレベーターホール
- ②共用廊下・共用階段の手すり、緩やかな勾配の階段
- ③エントランスには緩やかな勾配のスロープ



医療・介護事業者向け駐車場モデル事業（R5～）

【概要】

- デイサービス送迎などの一時駐車スペースの設置
- 訪問サービスなど一定時間滞在向けの駐車場シェアリングサービスの実施



< デイサービス送迎用一時駐車スペース >

< 駐車場シェアリング >

1階は全て車いす使用者世帯向け住戸として供給（R5～）

【概要】

- R5年度着手分から、新築工事においては、原則1階は全て車いす使用者向け住戸として整備
- フルスペック水準の『専用住戸（2LDK：約60㎡、3LDK：約70㎡）』と、車いす使用者も生活できる『配慮住戸（2DK：約40㎡、約50㎡）』の4タイプを整備

【一般向けとの主な違い（車いす専用住戸）】

- ①玄関ドアを引戸化
- ②廊下幅の拡大（0.8m程度→1.5m）
- ③流し台を車いす対応
- ④浴槽・トイレ・洗面所を車いす仕様



3. 主な取組状況やデータ等（住宅確保要配慮者）

住宅セーフティネット法改正の概要（令和6年6月公布、令和7年10月施行予定）

1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

○終身建物賃貸借（※）の利用促進

※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する（相続人に相続されない）賃貸借

- ・終身建物賃貸借の認可手続を簡素化（住宅ごとの認可から事業者の認可へ）

○居住支援法人による残置物処理の推進

- ・居住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく残置物処理を追加

○家賃債務保証業者の認定制度の創設

- ・要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国土交通省が認定
⇒（独）住宅金融支援機構の家賃債務保証保険による要配慮者への補償リスクの低減

○居住サポート住宅による大家の不安軽減（2. 参照）

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

○居住サポート住宅の認定制度の創設

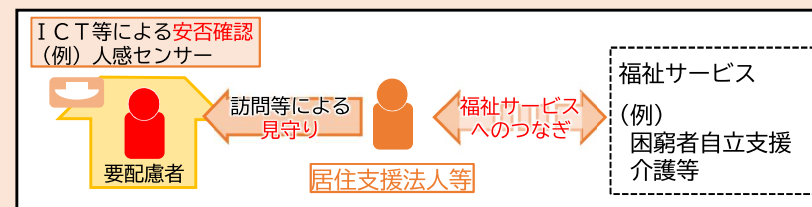
- ・居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつながりを行う住宅の供給を促進

⇒生活保護受給者が入居する場合、住宅扶助費について代理納付（※）を原則化

※保護の実施機関が賃貸人に直接払う

⇒入居する要配慮者は認定補償業者が債務保証を原則引き受け

<居住サポート住宅のイメージ>



3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

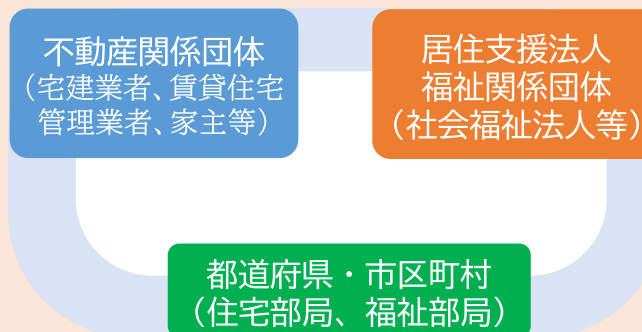
○国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

○居住支援協議会（※）の設置を促進（努力義務化）し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退去時の支援まで住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備推進

※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体

※福岡市においては、H21.3に設置済（P16参照）

<居住支援協議会の連携体制>



3. 主な取組状況やデータ等（住宅確保要配慮者）

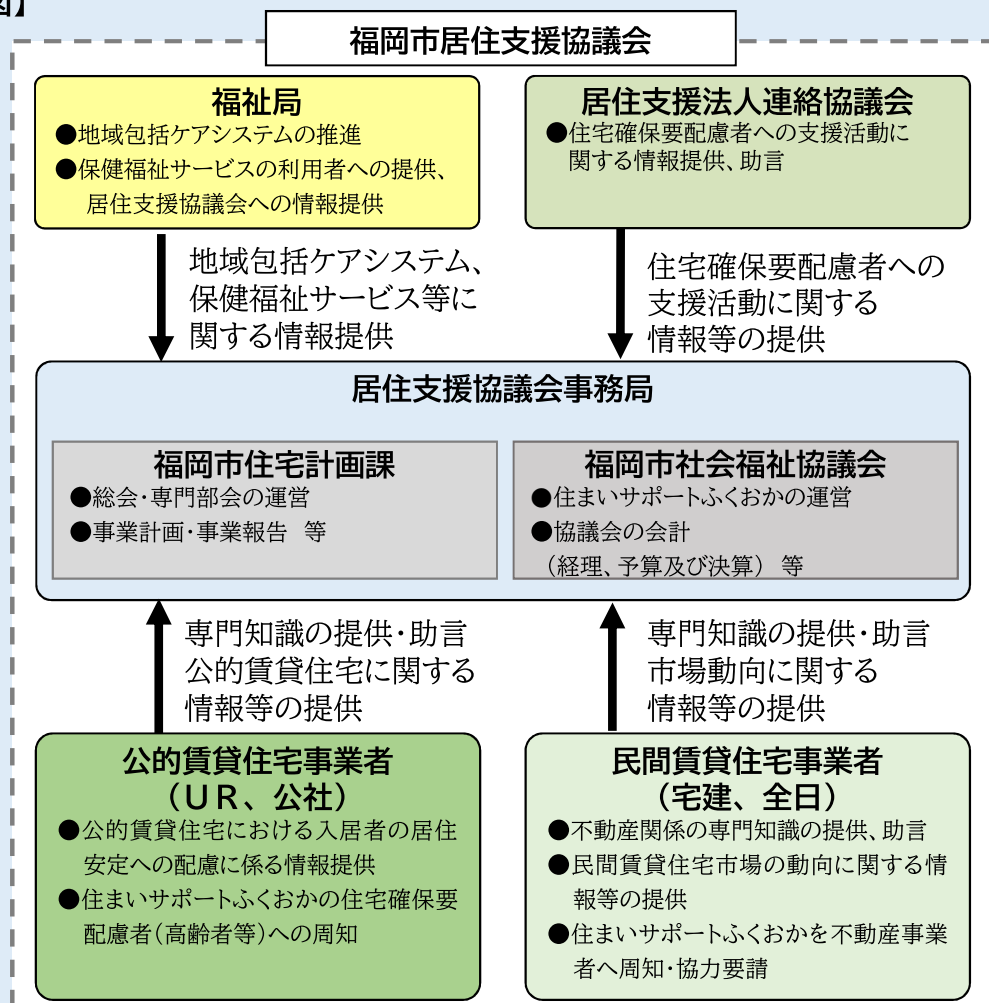
福岡市居住支援協議会の取組状況

居住支援協議会

【設立目的】

- 住宅確保要配慮者の状況及び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な居住支援策の効果的な推進を図るもの（H21.3設立 ※全国の市区町で初）

【概要図】



住まいサポートふくおか

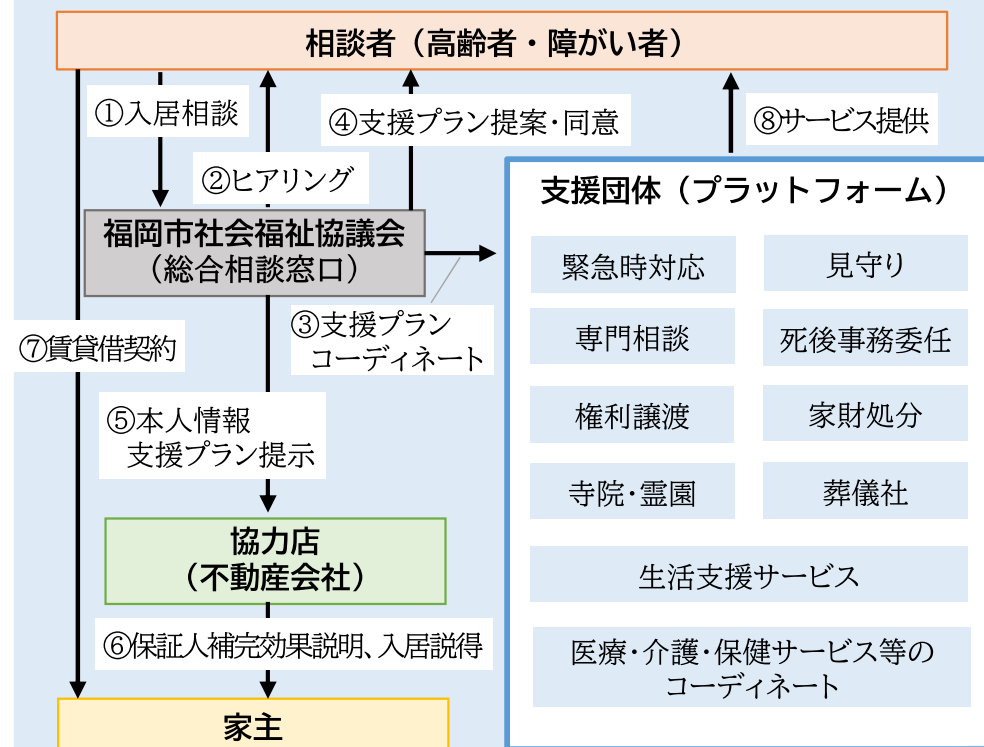
【概要】

- 住み替えでお困りの65歳以上の方や障がいのある方を対象に、福岡市社会福祉協議会が窓口となり、支援団体（NPO等）が行う生活支援をコーディネートし、高齢者等の入居に協力する協力店（不動産事業者）に紹介し、民間賃貸住宅への円滑な住替えを支援（H26.10開始）



※高齢者や障がい者で居住等に不安を抱える方々に対して安心感を与える先駆的な取り組みとして評価をいただき、2022年度グッドデザイン賞を受賞

【支援フロー図】



3. 主な取組状況やデータ等（住宅確保要配慮者）



住宅確保要配慮者への支援に係る取組事例

民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者への支援（福岡市）

セーフティネット住宅の登録促進と経済的支援

【概要】

- 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅であるセーフティネット住宅の登録を促進
- 登録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を実施

<セーフティネット住宅の種類と概要>

セーフティネット住宅（5,715戸）	セーフティネット専用住宅（139戸）
○ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅 ○ 「家賃債務保証料等低廉化補助」、「住替え助成」が利用可能	○ 住宅確保要配慮者のみが入居可能な住宅 ○ 「改修費補助」、「家賃低廉化補助」、「家賃債務保証料等低廉化補助」、「住替え助成」が利用可能

※戸数は令和5年度末時点の累計登録数

- ・改修費補助:住宅の改修工事等(バリアフリー改修や間取り変更工事等)に対する補助
- ・家賃低廉化補助:家賃と入居者負担額(所得により変動)の差額を補助
- ・家賃債務保証料等低廉化補助:初回の家賃債務保証料等を補助
- ・住替え助成:セーフティネット住宅への住替えに関わる引越し費用や初期費用の一部を補助

<福岡市における住宅確保要配慮者の範囲>

セーフティネット法で定められた者	同法施行規則で定められた者	福岡市で定める者
・低額所得者 ・高齢者 ・被災者(発災後3年以内) ・障がい者 (身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、その他障がい者) ・子ども(高校生相当以下)を養育している者	・外国人 ・中国残留邦人 ・児童虐待を受けた者 ・ハンセン病療養所入所者 ・DV(ドメスティック・バイオレンス)被害者 ・北朝鮮拉致被害者 ・犯罪被害者 ・生活困窮者 ・更生保護対象者 ・東日本大震災等の大規模災害の被災者	・海外からの引揚者 ・原子爆弾被爆者 ・戦傷病者 ・児童養護施設等退所者 ・新婚世帯 ・LGBT ・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

住宅確保要配慮者への支援（UR都市機構）

セーフティネット専用住宅としての活用（R4～）

【概要】

- 住宅確保要配慮者が入居する場合に、セーフティネット専用住宅としてUR賃貸住宅を活用

[福岡市における実績]

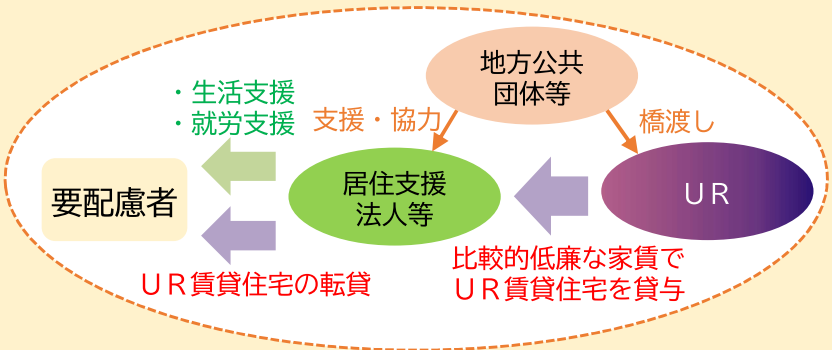
・R4年度:2戸、R5年度:4戸 ※R6年度 4戸募集中

自立支援スキームの試行実施（R5～）

【概要】

- URと居住支援法人が定期建物賃貸借契約を締結し、当該居住支援法人が、自立を目指す支援対象者(例:一時的な離職者、母子世帯)に住宅を転貸し、当該支援対象者に生活支援や就労支援を行う取組みを福岡市と連携して実施

<自立支援スキームイメージ>



資料:UR都市機構

3. 主な取組状況やデータ等（住宅確保要配慮者）

外国人向けの生活支援に係る福岡市の取組状況

外国人居住者への主な取組み

在住外国人の生活環境整備事業（総務企画局）

- 住民登録窓口に転入のために訪れた外国人居住者へ生活情報やルール・マナー等の情報提供を実施



<動画やパンフレット>



<ウェルカムキット>

福岡市外国人総合相談支援センター（福岡よかトピア国際交流財団）

- 生活に関わる様々な相談を対面又は電話やメールで受け付け、情報提供及び関係機関への案内を実施 ※23言語に対応



<ごみ出し案内ポスター>

※10種類の言語に対応

ごみ出しルールの多言語案内（環境局）

- QRコードを印刷したチラシやポスター等をスマートフォンで読み込むと翻訳ページが表示されるサービスを実施
- その他にも、外国版の家庭ごみルールブックやごみ分別看板等を配布

居住支援法人による入居支援等

- 外国人の物件探しや保証人代行などの入居支援や生活支援を行う法人を福岡県の「住まいナビふくおか」やパンフレットにより周知

※福岡市内を対象に外国人居住者への生活支援を行っている法人は『27法人』（R6.10）

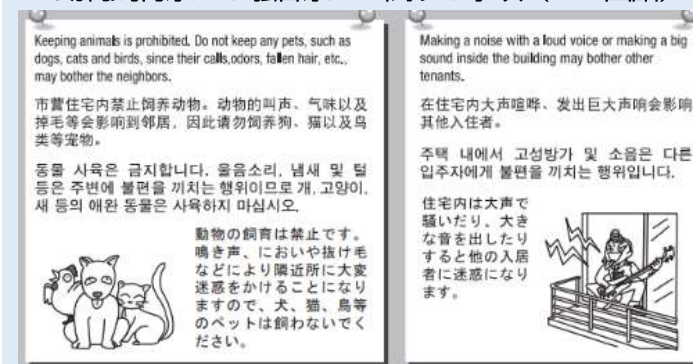
市営住宅における主な取組み

生活ルールに関する情報提供（住宅供給公社）

- 入居時に外国語版リビングノートにより説明を行っているほか、住宅供給公社HPにてゴミ出しルールの多言語でのお知らせを実施
- リビングノート要約版を管理組合役員へ配布



<動物飼育禁止や騒音禁止に関する事項（4か国語）>



<外国語版リビングノート>

- スマホを活用した翻訳支援事業の紹介や管理組合への自動翻訳機の貸出しを実施



<自動翻訳機>

市営住宅の外国人入居者が使用する、中国語、韓国語、ネパール語、ベトナム語など、**74言語に対応**

3. 主な取組状況やデータ等（住宅確保要配慮者）

市営住宅の定期募集等の状況

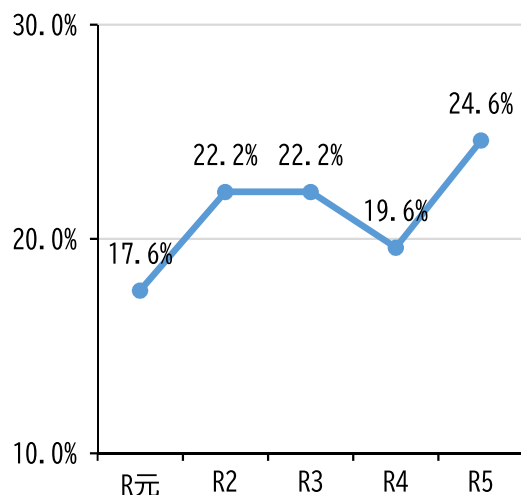
- ・この10年間でみると、募集戸数は増えているが、応募者数は減っているため、応募倍率は減少傾向で、近年は約9倍で推移している状況。（応募倍率は、政令市で8番目に高い(R5)）
- ・辞退率は、R5年24.6%で増加傾向。辞退理由は、「部屋が狭い・建物や設備が古い」、「周辺の状況変化」、「立地場所不便」が多い。

◇ 募集倍率の推移

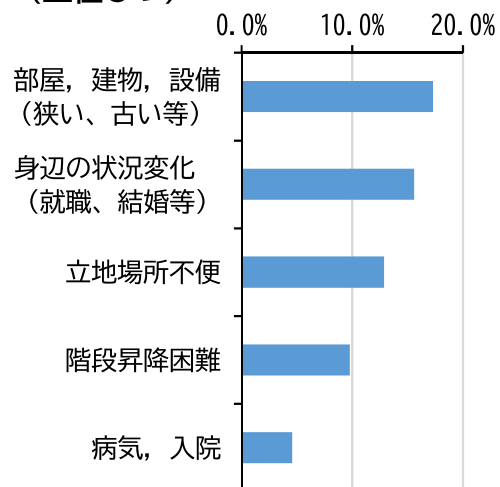
	H26	H27	H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4	R5
募集戸数	919	945	920	920	960	927	924	1,014	1,076	1,035
応募者数	13,082	12,105	10,701	10,523	10,064	10,044	9,122	8,982	9,843	9,759
倍率	14.2	12.8	11.6	11.4	10.5	10.8	9.9	8.9	9.1	9.4

資料：住宅都市局

◇ 辞退率の推移



◇ 過去5か年（R元～R5）の辞退理由（上位5つ）



資料：住宅都市局

辞退減に向けた取組み

- 辞退者が出た住宅への繰上者の入居を実施

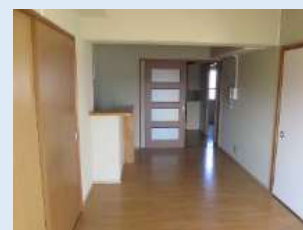
<繰上者実績>

	繰上者	辞退者	入居者
R4年度	171	61	110
R5年度	255	120	135

- HP等による募集住戸の情報提供
 - ・住宅の概要
 - ・現地案内地図
 - ・住宅内外の写真 など



（外観写真）



（居室内写真）



（トイレ内写真）

福岡市住宅供給公社HPより

- ・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%前後の状況。（空き家率は、政令市で最も低い(R5)）

◇ EVの有無及び階数別の空き家率

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

資料：住宅都市局

3. 主な取組状況やデータ等（安全・安心）

防災に関する福岡市の取組状況

住まい・まちづくりに係る主な取組み

市営住宅の耐震化・浸水対策

- 平成16年度から耐震改修や建替えによる市営住宅の耐震化に取り組み、令和6年5月に耐震化率100%を達成
- 新築工事において、引込開閉器盤の設置高さを地盤面から1m以上とするなど、想定浸水規模を踏まえて整備

<市営住宅の耐震化>



木造戸建住宅耐震改修工事費補助事業

- 昭和56年5月以前に建築された木造戸建住宅の耐震改修工事や、耐震シェルター又は耐震ベッドの設置工事の費用を補助

令和6年度に木造戸建住宅耐震改修工事費補助について拡充

上限額	90万円
⇒	150万円
補助率	46%
⇒	80%



狭あい道路拡幅整備事業（個別整備型）

- 幅員4m未満の市道において、後退用地を寄付する場合、後退用地にある工作物等がある際、撤去・新設に要した費用に対して補助

令和6年度に拡充

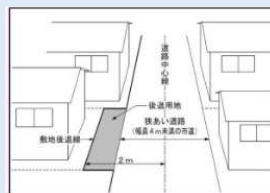
<工作物の新設>

上限額	100万円
⇒	200万円
補助率	50%
⇒	100%

<擁壁の撤去・新設>

上限額	150万円
⇒	200万円
補助率	100%

<敷地後退>



被災者への住宅支援の主な取組み

市営住宅の一時提供

- 地震等によって居住が困難となった方を対象に、一時的な避難場所として市営住宅を無償で提供

【実績】

- ・平成17年西方沖地震:151世帯
- ・平成28年熊本地震:27世帯
- ・令和6年能登半島地震:3世帯

<市営住宅の提供>



応急仮設住宅の提供に係る体制づくり

- 災害発生時に、被災者に応急仮設住宅を迅速に提供できるよう、民間事業者と協定を締結

【協定締結団体】

賃貸型

- ・(公社)福岡県宅地建物取引業協会
- ・(公社)全日本不動産協会福岡県本部
- ・(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会

建設型

- ・(一社)全国木造建設事業協会
- ・(一社)日本木造住宅産業協会
- ・(一社)プレハブ建築協会
- ・福岡県建築物災害対策協議会

<建設型応急住宅>



住宅の応急処置に係る体制づくり

- 災害発生時に、戸建て住宅の被災者に一定の応急処置(ビニールシート張り等)が無償で実施できるよう、民間事業者と協定を締結

【協定締結団体】

- ・(一社)福岡市建設業協会
- ・(一社)福岡防災機構



3. 主な取組状況やデータ等（環境配慮）

脱炭素や省エネに係る国の主な方向性

国の住生活基本計画（R3～R12）における位置づけ

住生活をめぐる現状と課題

【気候変動問題】

・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。

対応の方向性

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

- (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
- (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生建替え・マンション敷地売却の円滑化

（基本的な施策）

- リフォームや建替えによる、良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新

- (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

（基本的な施策）

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて
 - ・ 長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充
 - ・ LCCM住宅の評価と普及を推進
 - ・ 住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制 など
- V2H（電気自動車から住宅に電力を供給するシステム）の普及
- 木造住宅等の普及や、CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅等の木造化等
- 省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築

建築物省エネ法の改正の概要

省エネ性能の底上げ

○ 全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け（R7年度～）

	現行			改正（R7～）	
	非住宅	住宅		非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務	届出義務	→	適合義務	適合義務
中規模 300～2,000㎡未満	適合義務	届出義務		適合義務	適合義務
小規模 300㎡未満	説明義務	説明義務		適合義務	適合義務

適合義務：省エネ基準に適合させる義務

説明義務：建築主に対し書面を用いた説明を義務

届出義務：省エネ計画の届出の義務

より高い省エネ性能への誘導

- 住宅トップランナー制度（※）の対象拡充

【改正前】 建売戸建、注文戸建、賃貸貸アパート

【改正後】 分譲マンションを追加

※ 一年間に一定戸数以上の住宅を供給する事業者に対して、国が、目標年次と省エネ基準を超える水準の基準（トップランナー基準）を定め、新たに供給する住宅について平均的に満たすことを努力義務として課す制度

- 省エネ性能表示の推進（R6年度～）

- ・ 販売・賃貸の建築物の広告等に省エネ性能を表示する方法等を国が告示
- ・ 必要に応じ、勧告・公表・命令

<省エネ性能ラベル>



2050年カーボンニュートラル実現に向けた住宅のあるべき姿（R3公表）

2030年	新築される住宅についてZEHの水準の省エネ性能が確保され、新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が導入されていること
2050年	ストック平均でZEH基準の水準の省エネ性能が確保され、導入が合理的な住宅において太陽光発電設備等の再生可能エネルギーの導入が一般的となること

3. 主な取組状況やデータ等（環境配慮）



太陽光発電設備等に関する取組状況

市営住宅における主な取組み

太陽光発電設備の試行設置

【R4年度の取組み】

- 新築住棟の屋根に設置

【R5年度の取組み】

- 新築集会所の屋根に設置
併せて、蓄電池を設置

【設置概要】

- 容量3kWの太陽光パネルを設置
- 発電電力は共用部で使用
※共用廊下の照明、外灯など
- 余剰電力は売電(九電)

<新築住棟の屋根設置>



<新築集会所の屋根設置>



照明器具のLED化

- H27年度から、新築・改善工事においては、LED照明器具を採用
- H23年度から、既存住宅の共用廊下等のLED化を進めており、R7年度に完了予定

ZEH水準への省エネ化

- R6年度着手分から、新築工事においては、全ての住棟について、ZEH水準の省エネ性能を確保して整備

民間住宅への設置促進

住宅用エネルギーシステム導入支援事業（福岡市）

【概要】

- 再生可能エネルギーの自家消費や、省エネルギーを推進することを目的に、太陽光発電や蓄電池など住宅用エネルギーシステムの設置にかかる経費の一部を助成

【補助対象システム及び交付額】

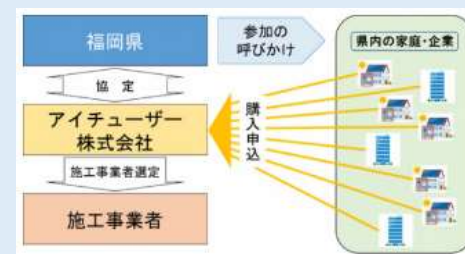
補助対象システム	補助金交付額	補助対象住宅
住宅用太陽光発電システム	2万円/kW<上限10万円>	戸建住宅
	2万円/kW<上限60万円>	集合住宅
リチウムイオン蓄電システム	機器費の1/2<上限40万円>	戸建住宅、 集合住宅
V2Hシステム	機器費の1/2<上限20万円>	
高効率給湯器（エコキュート）	定額2万円	
家庭用燃料電池	定額5万円	

太陽光発電設備等共同購入推進事業（福岡県）

【概要】

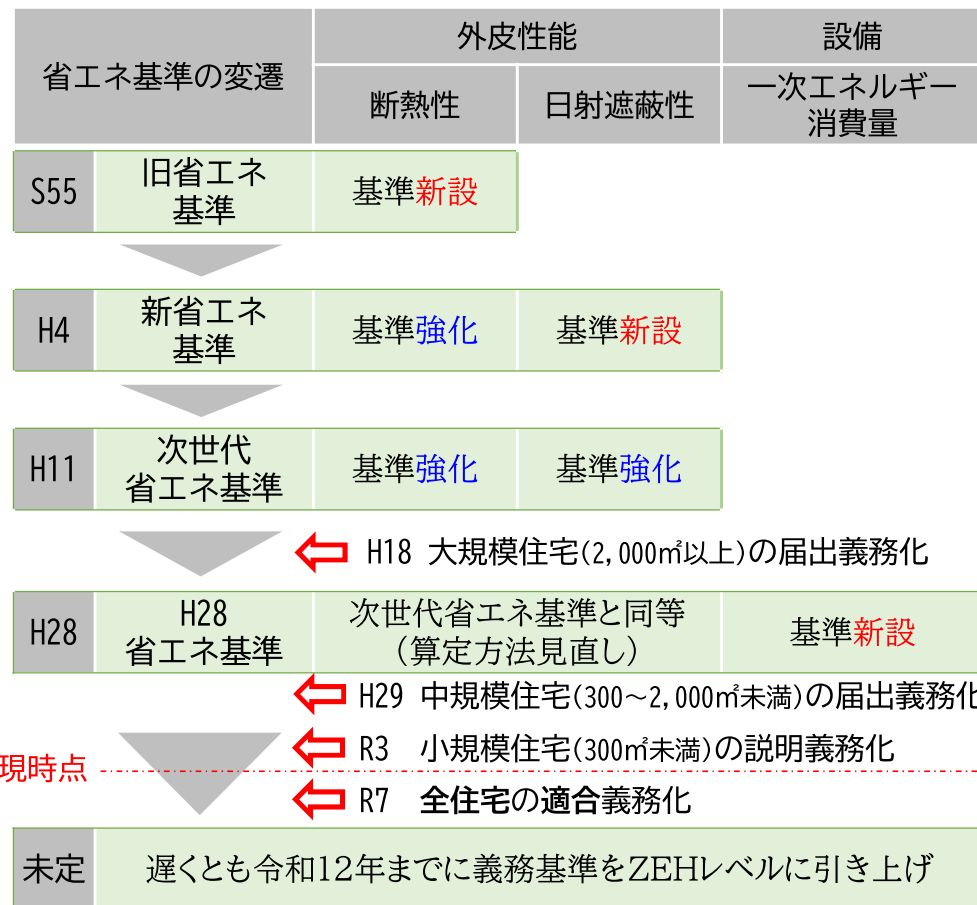
- 福岡県が、スケールメリットにより価格を低減する共同購入の仕組みを活用して、太陽光発電設備や蓄電池の導入を支援

<共同購入の仕組み>



3. 主な取組状況やデータ等（環境配慮）

住宅の省エネ基準の変遷



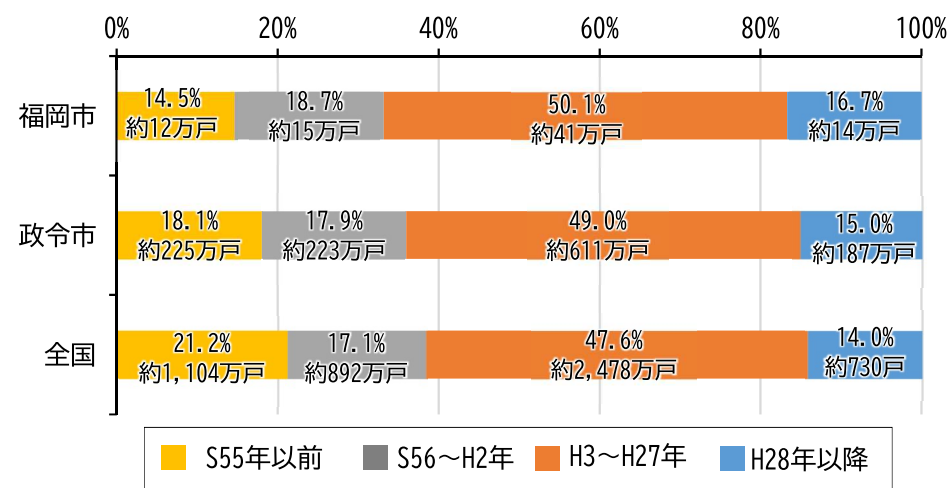
<H28省エネ基準とZEH水準の違い>

	H28省エネ基準	ZEH水準
外皮性能	等級4 強化→	等級5
一次消費エネルギー	等級4 強化→	H28省エネ基準の▲20%

省エネに関する住宅ストックの状況

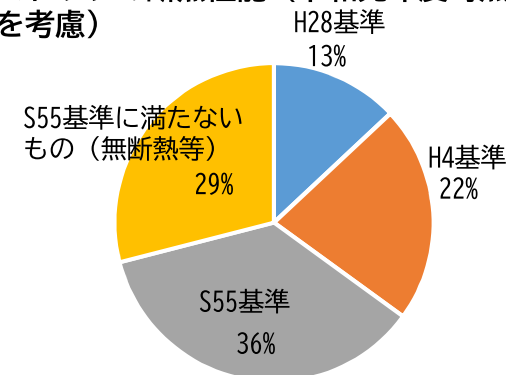
- ・福岡市において、昭和55年以前に建築された住宅ストックの割合は、14.5%で全国・政令市に比べて低い(政令市18.1%、全国21.2%)。
- ・全国の住宅ストックにおいて、最新の省エネ基準に適合している住宅は、令和元年度時点で約13%で、無断熱の住宅は約29%と推計。

◇ 住宅ストックの建築時期別の割合



資料: 令和5年住宅・土地統計調査

◇ 全国の住宅ストックの断熱性能（令和元年度時点） （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、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)



3. 主な取組状況やデータ等（環境配慮）



断熱改修に係る主な支援制度一覧

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	子育てエコホーム支援事業	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 ・外壁、屋根・天井又は床の断熱改修 ・エコ住宅設備の設置 【必須工事と同時に行えば対象】 ・子育て対応改修 ・防災性向上改修 ・バリアフリー改修 等	○	○	○
		長期優良住宅リフォーム推進事業	省エネ性能等を有する住宅(省エネ基準相当)への改修工事	○	○	
	環境省	先進的窓リノベ事業	窓を交換(断熱改修)するリフォーム工事	○	○	○
		既存住宅における断熱リフォーム支援事業	窓・玄関ドア、LED照明(共用部)の購入・工事、蓄電システムの購入 等	○	○	○
	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)	○	○	

3. 主な取組状況やデータ等（コミュニティ）

共同住宅などでのコミュニティに係る福岡市の取組状況

コミュニティに係る主な取組み

周知・啓発

- 共創による地域コミュニティ活性化条例の制定(R4)
- 自治会等の情報を一元的に発信する地域コミュニティサイトの作成
- 集合住宅向けの自治会・町内会加入促進の手引きの配布
- 自治会・町内会のご案内チラシの配布(マンション管理セミナー等) など

自治会等の活動に係る支援

- 町内会活動に対する支援補助金
- 地域活動の経験等を有する専門家の派遣
- 地域活動に前向きな企業の紹介 等



<地域コミュニティサイト>

活動場所の確保に係る支援

- 集会施設の新築・購入、増築・改築、修繕、借上又は会議室等の借上に係る補助
- 交流施設等への空き家改修に係る補助 等

民間マンションでのコミュニティ・防災等に係る取組み

- マンション管理計画認定制度において、コミュニティ・防災に係る基準を設定(平時の連絡や災害時のための居住者名簿の備え、防災に向けた取組みの実施等)

<管理計画の認定の基準〔抜粋〕（赤字：福岡市の独自基準）>

・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**

・**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**

市営住宅での主な取組み

コミュニティバランスに配慮した住宅の供給・入居支援

- バランスのとれたコミュニティ形成のため、新築工事において、多様な世帯の入居が可能となるよう、複数の住戸タイプ(2DK～4DK: 約43～約70㎡)を供給するとともに、子育て世帯等について、収入基準の緩和や別枠募集などの入居の促しを実施

集会所や広場の設置

- 団地入居者の交流の場、憩いの場として、集会所や広場を設置



<集会所、広場>

緊急連絡先の登録制度

- 安否確認がスムーズに行えるよう、市営住宅居住者の緊急連絡先の登録を実施

【登録状況（R5年度末時点）】

・登録率 全体 86.2% 単身高齢者 92.1%

コミュニティガーデン許可制度

- 市営住宅用地の一部を活用し、入居者間のふれあいづくり、高齢者の生きがいづくりや安否確認等を図る取組み(H30年度より試行)
- 農作物の栽培や収穫物を用いた地域イベント等を開催

【実績】

・現在4住宅で実施中



<敷地内菜園>

3. 主な取組状況やデータ等（コミュニティ）

共用部分を活用した地域交流創出等の取組事例

- 大規模団地の屋外環境や共用施設を活用し、地域コミュニティの活性化を促進

市営住宅での主な取組み

集会所等を活用した交流会（マナビバ、タベルバ）

- 自治会やNPO等との連携による地域コミュニティ支援事業



将来活用地を活用した地域拠点づくり

- 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

【実績】 <月隈住宅>



<拾六町住宅>



UR都市機構の主な取組み

集会所を活用した地域の交流拠点の整備

- 近隣の大学と連携したコミュニティスペースの整備

<本やアートで繋がる「コミュニティライブラリー」の整備（福岡市東区）>



資料:UR都市機構

屋外環境を活用した地域の交流拠点の整備

- 屋外に健康遊具を設置し、健康づくりイベントを実施

<健康遊具の設置等（福岡市早良区）>



資料:UR都市機構

3. 主な取組状況やデータ等（住み続けられるまちづくり）

同時期に開発された郊外の住宅団地の人口等の動向

- ・当該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るが、世帯数は横ばいの状況。
- ・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となったことによるものであるが、層の人口は令和2年までの20年間で6割程度に減少。
- ・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。

◇ 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

<校区别高齢化率（令和2年度）>

西区の住宅団地（A団地）
供給戸数：493戸
供給期間：S45～S51

東区の住宅団地（B団地）
供給戸数：1,238戸
供給期間：S46～S50

南区の住宅団地（C団地）
供給戸数：228戸
供給期間：S40～S43

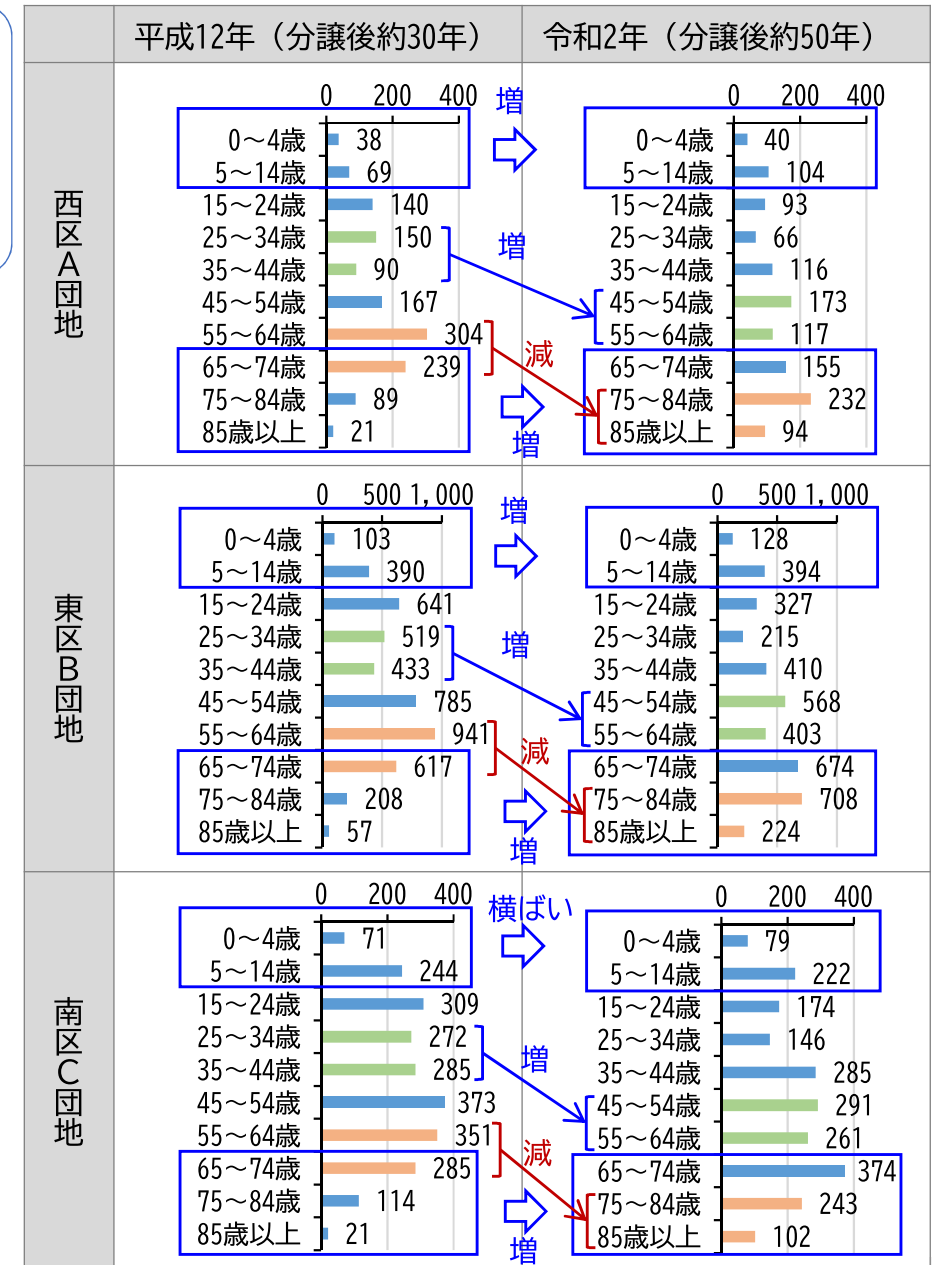


◇ 住宅団地の人口及び世帯数の推移 ※町丁目による集計のため一部団地外含む

	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

3. 主な取組状況やデータ等（マンション）

マンション維持管理データのオープン化の取組事例

維持管理等に係るデータのオープン化（国土交通省）

- 国土交通省のHPにおいて、マンション大規模修繕工事に関する実態調査の結果など、維持管理や管理の適正化の参考となる様々なデータを公表

公表されている国交省の調査データ（一部抜粋）

マンション総合調査（５年毎に実施、直近はR5年度）

- ## ○ 管理組合や区分所有者のマンション管理の実態に関する調査

【調査内容】

- ・マンション居住の状況
- ・マンション管理の状況
- ・建物・設備の維持管理の状況
- ・管理組合運営等の状況 など

マンション大規模修繕工事に関する実態調査（R3年度に実施）

- 施工協会や管理業協会、設計業者等の大規模修繕の実績に関する調査

【調査内容】

- ・対象マンションの概要(戸数、床面積、階数、築年数、大規模修繕工事回数 等)
- ・大規模修繕工事の工事金額
- ・大規模修繕工事の工事内訳
- ・設計コンサルタント業務実施内容及び実施期間事の発注方法 など

マンションの再生手法及び合意形成に係る調査（H28年度に実施）

- ## ○ 管理組合の合意形成の実態に関する調査

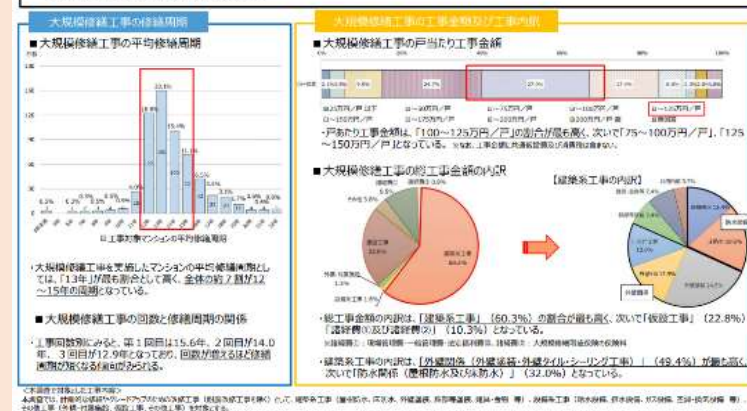
【調査内容】

- ・空き家の賃貸化の状況
- ・所在不明者等の状況
- ・普通決議及び特別決議の実施状況 など

＜データの公表例＞ 資料：国土交通省HPより

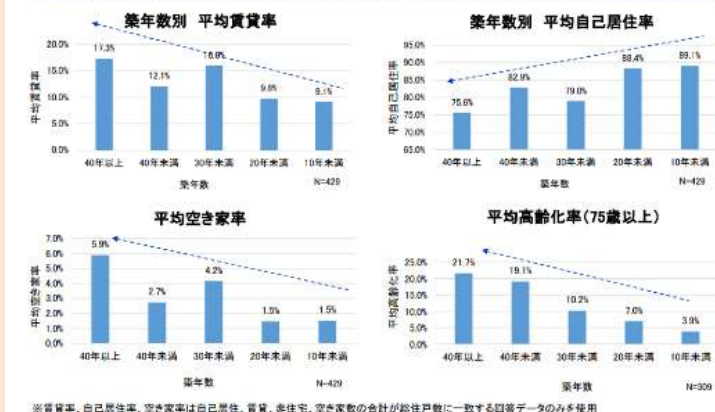
令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査について（概要）

- マンションの大規模修繕工事における修繕周期や工事金額の事例を収集・整理したもの（200社818件の工事事例を集計）。
- 管理組合において大規模修繕工事の検討を行う場合の参考となることをわらいとして、平均的な修繕周期のほか、戸当たりの工事金額や工事費の内訳等を示している。



築年数と賃貸率、空き家率、高齢化率等の関係

- 高経年になるほど賃貸化、空き家化、高齢化が進み、自己居住率が低下



3. 主な取組状況やデータ等（マンション）

マンション管理適正化に係る福岡市の取組状況

マンション管理組合の状況に応じた取組み

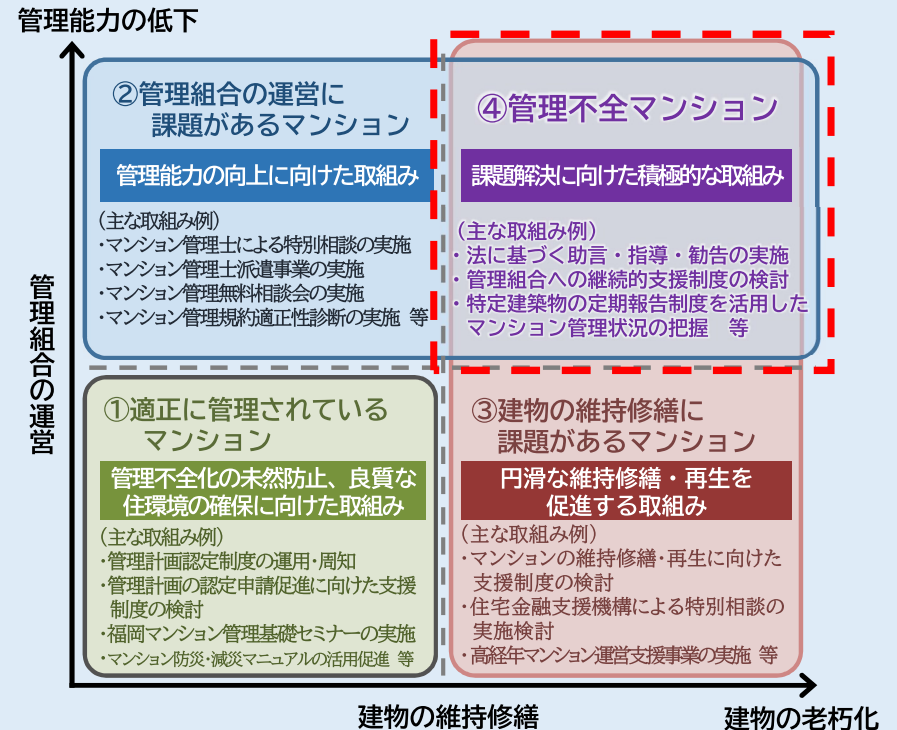
【マンション管理適正化に係る取組みの概要】

- 5年ごとに分譲マンションの実態調査を実施し、運営状況等を把握（直近はR3年度実施）
- 「マンション管理適正化推進計画(R4.3策定)」に基づき、マンション管理士による相談対応や管理規約の適正性診断、管理組合への管理士派遣など、マンション管理適正化に向けた様々な取組みを実施
- 具体的には、管理組合の運営状況と建物の老朽化に応じて、大きく4つに分類し、それぞれの状況に応じた支援に取り組んでいる

【管理不全マンションへの取組み】

- 実態調査においてアンケートの回答がないマンションに対して個別訪問し、アンケートの依頼や、専門家の派遣等を継続的に行う支援制度の周知を実施
- 実態調査において回答があったマンションのうち、管理組合の運営や規約等の状況から、管理が適切でないと思われる管理不全マンションに対して個別訪問し、専門家の派遣等を継続的に行う支援制度の周知を実施
- 必要に応じて、助言・指導・勧告を行い、管理適正化の促しを実施

<マンションの状況の分類と状況に応じた主な取組み>



近年の新たな取組み

【管理計画認定制度（R4.7～）】

- 一定の水準を満たすマンションの管理計画を有するマンションを適切な管理計画を持つマンションとして市が認定 [実績] 21件(R6.10末時点)

【マンション長寿命化促進税制（R5.6～）】

- 地方税法の改正により、マンションの長寿命化を後押しするため、必要な修繕積立金の確保などの一定の要件を満たすマンションにおいて、固定資産税額を減額する特例措置が創設 [実績] 2棟(R5年度末時点)
(減額割合は法で定められた範囲で最大の1/2)

【長期修繕計画の作成・見直し等に係る補助金（R5.6～）】

- 築20年以上のマンションについて、適切な修繕積立金の確保に向けた長期修繕計画の作成・見直しに係る費用を補助（補助率1/2、上限30万円）

【実績】

- ・R5年度48件交付、R6年度83件申請(R6.10末時点)

3. 主な取組状況やデータ等（空き家）



空き家を改修して福祉施設等とする際に利用可能な補助制度等

空き家改修費補助制度（住宅都市局）

地域貢献型空き家改修補助金

- 空き家をこども食堂や福祉施設等として活用する場合に改修費等を補助(R6.4開始)

【補助概要】

- ・対象:設計や改修工事、家財道具の処分、耐震改修工事等
- ・補助率:1/2
- ・補助上限:250万円

【実績】

- ・交付決定1件、相談中2件 (R6.10末時点)

市街化調整区域の定住化に資する 空き家改修補助金

- 市街化調整区域において定住化促進のための住宅として活用する場合の改修費等を補助(R4.4開始)
- 令和6年度から、子育て世帯を対象に拡充

【補助概要】

- ・対象:設計や改修工事、家財道具の処分
※耐震改修工事は別の補助が利用可能
- ・補助率:1/2
- ・補助上限:100万円

【実績】

- ・移住者等向けが2件利用 (R6.10末時点)

補助金が利用可能

<空き家改修補助金概要>



<移住者等向け活用事例>



(改修前)



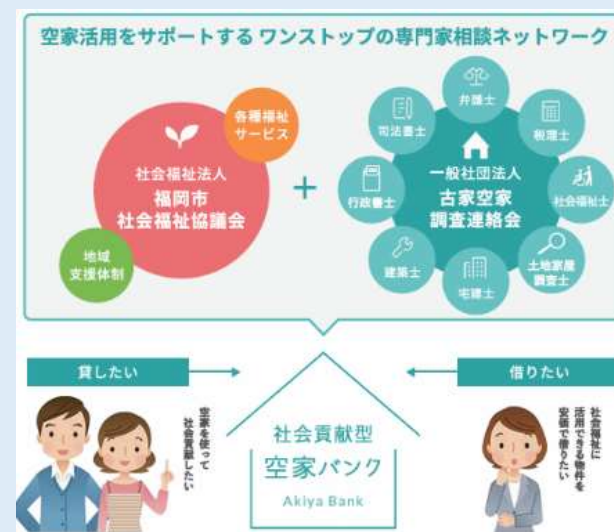
(改修後)

社会貢献型空き家バンク（福祉局）

【概要】

- 福岡市社会福祉協議会と古家空家調査連絡会の共同事業体が、空き家を活用してほしい所有者と、地域の居場所や福祉目的の事業所などに活用したいと希望する方をマッチング

<社会貢献型空き家バンクの仕組み>



<活用事例>



(宅配のお弁当屋さん+交流・集いの取組み)



(障がい福祉サービス事業所)

福岡市社会福祉協議会HPより



目次



1. 策定スケジュール
2. 第1回審議会でのご意見への対応
3. 主な取組状況やデータ等
- 4. 主な市民意見**
5. 留意すべき事項の整理等
6. 改定の方向性骨子（案）



4. 主な市民意見について

「みんなでつくる福岡市の将来計画プロジェクト」の概要

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」 選択割合 62.4%、満足度 73.1%

- ②福岡市や自分自身の未来についての自由記述意見(延べ3,315件)

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

住生活に関する意見を抽出

●自由記述意見の主な内容(住生活に関連がある項目のみ)

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

4. 主な市民意見について

平成30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

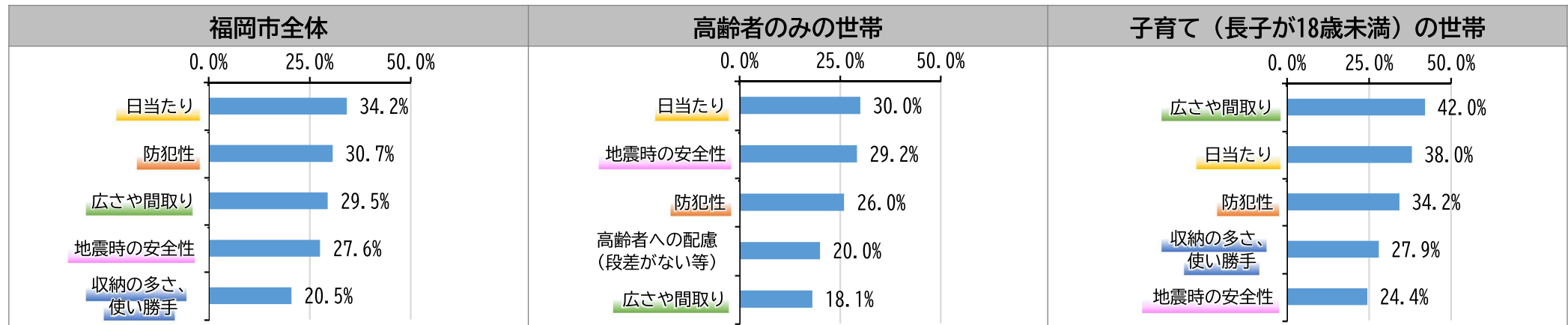
平成30年12月1日現在

◆ 対象

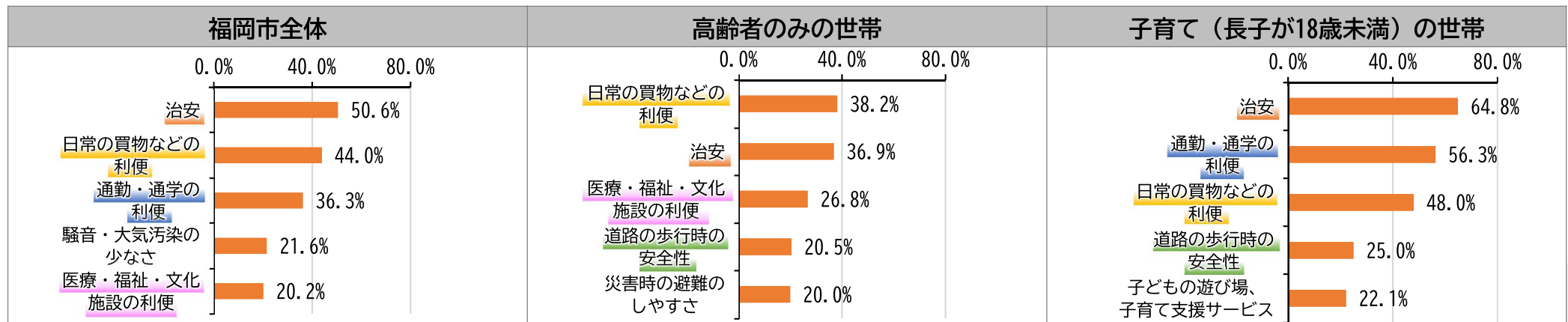
住宅等に居住している世帯

- ・住宅において重要と思うことは、「日当たり」、「防犯性」、「広さや間取り」が多い。
- ・住宅の周りの環境について重要と思うことは、「治安」、「日常の買い物などの利便」、「通勤・通学の利便」が多い。
- ・高齢者のみの世帯において重要と思うことは、全世帯に比べて、安全性や利便性に関する項目の順位が高い。
- ・子育て世帯において重要と思うことは、全世帯に比べて、広さや間取り、安全性や利便性に関する項目の割合が高い。

◇ 住宅において重要と思うこと（複数回答）



◇ 住宅のまわりの環境について重要と思うこと（複数回答）



4. 主な市民意見について

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。

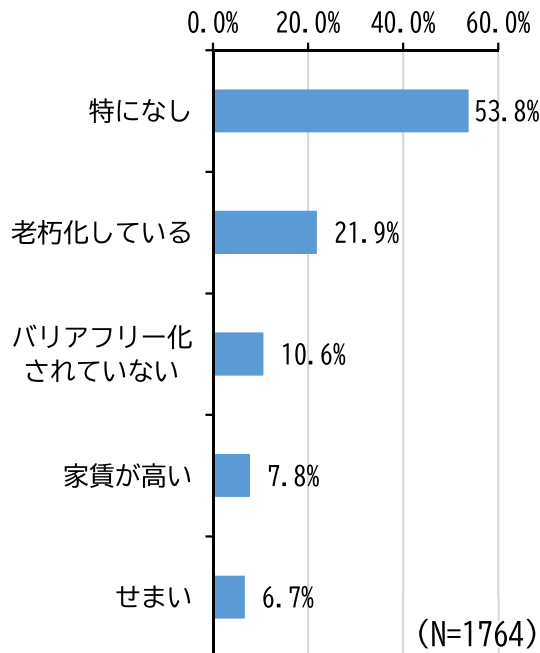
◆ 基準となる期日実施期間

令和4年10月時点

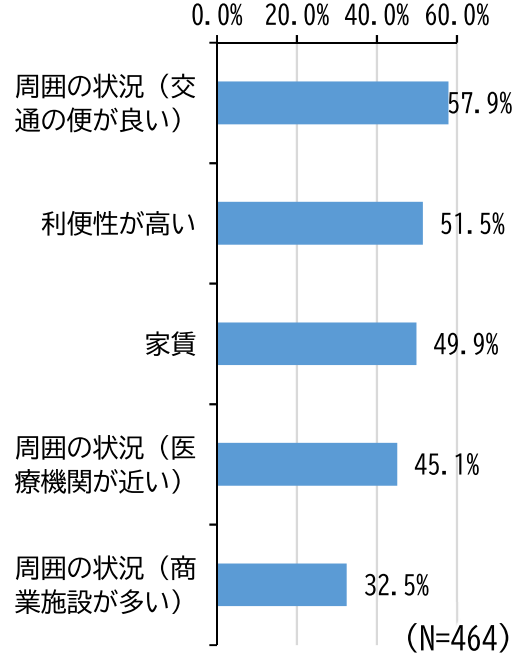
◆ 対象 高齢者

- ・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。
- ・住替え時に重視することは、「周囲の状況(交通の便が良い)」、「利便性が高い」、「家賃」が多い。

◇ 住まいの困りごと (複数回答)



◇ 住替え時に重視すること (複数回答)



令和3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出すとともに、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。

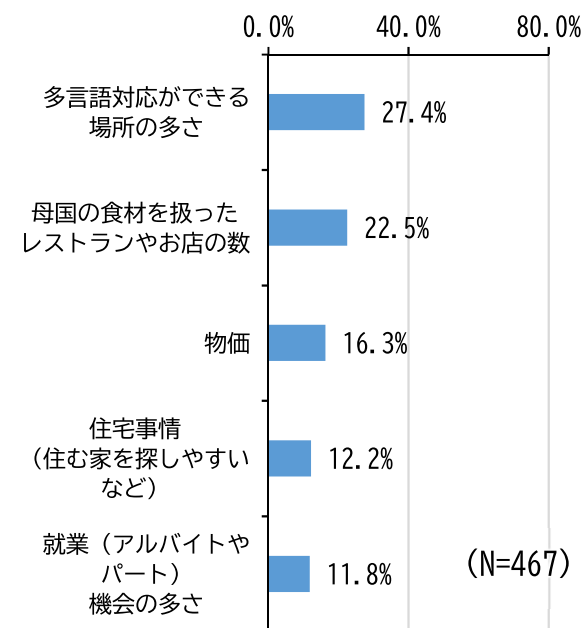
◆ 基準となる期日実施期間

令和3年11月1日～11月22日

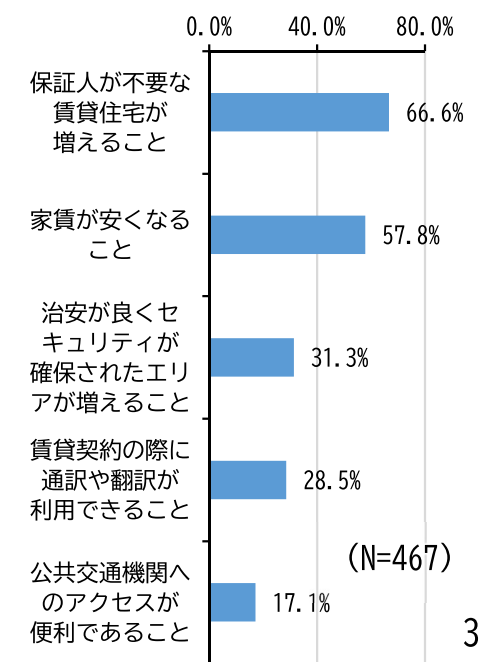
◆ 対象 滞在期間5年未満の外国人

- ・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。
- ・住居環境において必要なことは、「保証人が不要な賃貸住宅が増えること」が6割強で最も多く、次に、「家賃が安くなること」が多い。

◇ 生活環境の評価(5段階評価のうち 下から1 or 2と回答した割合)



◇ 住居環境において必要なこと





4. 主な市民意見について



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。

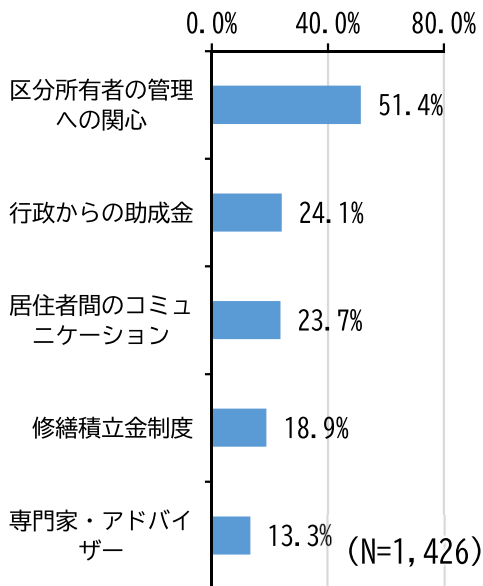
◆ 基準となる期日実施期間

令和3年6月1日～令和6年6月31日

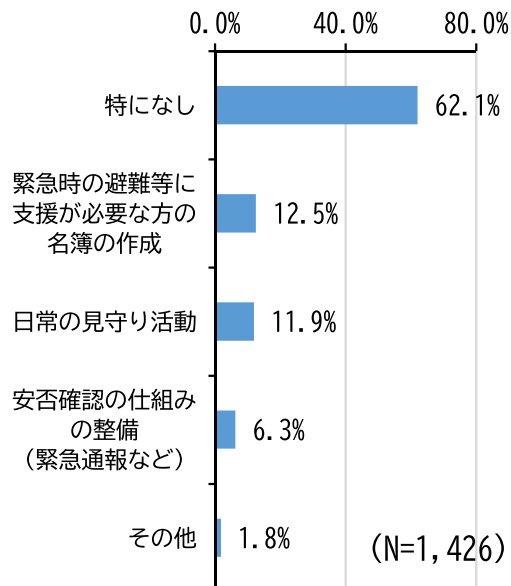
◆ 対象 市で把握している3階建て以上の分譲マンションの管理組合

- ・維持・管理に必要なことは、「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」が多い。
- ・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。

◇ 維持・管理のために必要なこと (複数回答)



◇ 実施している高齢者への支援・対応 (複数回答)



民間賃貸住宅の管理等に関するアンケート調査(福岡県)

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

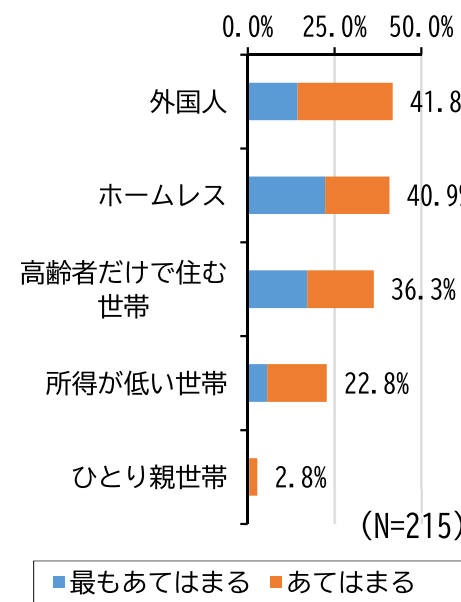
◆ 基準となる期日実施期間

令和2年10月～11月

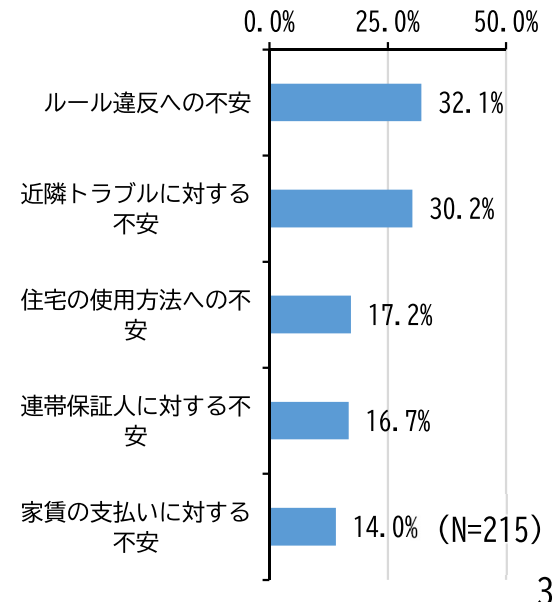
◆ 対象 公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会会員 公益社団法人 全日本不動産協会会員

- ・貸主が入居を敬遠することがある世帯は、「外国人」、「ホームレス」、「高齢者だけで住む世帯」が多い。
- ・外国人の入居を敬遠する理由は、「ルール違反への不安」、「近隣トラブルに対する不安」が多い。

◇ 入居を敬遠することがある世帯



◇ 入居を敬遠する理由(外国人)





目次



1. 策定スケジュール
2. 第1回審議会でのご意見への対応
3. 主な取組状況やデータ等
4. 主な市民意見
- 5. 留意すべき事項の整理等**
6. 改定の方向性骨子（案）



5. 留意すべき事項の整理等



基本方針	社会情勢の変化等・課題認識 (第1回審議会資料)	国の方向性・動きや 市の次期基本計画の主な施策等	第1回審議会でのご意見	市民意見 (次期基本計画や住生活に関連する意向調査)
高齢者	・増加する高齢単身世帯への住生活支援 ・住宅性能の向上（バリアフリー化）	・(国)高齢者向け住宅の供給促進、住宅のバリアフリー性能及び断熱性能の向上 ・(市)多様な主体が連携し、地域における包括的な支援体制の構築	・高齢者の住まいの質の確保への言及が必要	・高齢者になったときに生活できる場所の選択肢がたくさん持てること ・高齢者が住宅や住環境において重要と思うことは、安全性や利便性に係ることが多い ・高齢者が住替え時に重視することは、利便性に係ることが多い
子育て世帯	・少子高齢化の急速な進展 ・子育てしやすい居住環境の確保	・(国)公営住宅への優先入居、空き家の活用・サブリースの促進 ・(市)ライフステージに応じた切れ目のない支援の充実や仕事と子育ての両立支援	・「共働き家庭」や「仕事と子育ての両立」という視点を盛り込むとよい ・障がい者がいる子育て世帯が安心して育てられる取組みを考えてほしい	・安心して子育てと仕事が両立できる環境 ・子どもたちがのびのび遊べる場所がほしい ・子育て世帯が住宅や住環境において重要と思うことは、広さや間取り、安全性や利便性に係ることが多い
ユニバーサルデザイン	・ダイバーシティの重要性の高まり	・(国)団地建替え時の地域拠点整備 ・(市)すべての人にやさしいまちの実現	・高齢者でも子どもでも住みやすい住まいづくりが大事	・多様な人が自分らしく生きられるためのまちづくり ・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
住宅確保要配慮者	・ダイバーシティの重要性の高まり ・多様な主体との連携・共働の拡大 ・増加・多様化する住宅確保要配慮者 ・高齢者等の入居への貸主の不安感の軽減 ・市営住宅の効率的な維持更新 ・高齢化が進む市営住宅のコミュニティ	・(国)公営住宅の計画的な建替え・改善等、居住サポート住宅や家賃債務保証業者の認定制度の創設、住宅施策と福祉施策が連携した居住支援協議会の努力義務化 ・(市)様々な社会課題や多様なニーズに対応した良質な住宅の確保	・住宅部門と福祉部門等が連携しながら新たな結びつきを作してほしい ・居住支援協議会において活発な議論や相互理解を深めることが重要 ・UR賃貸住宅の役割が大事 ・増加する外国人居住者のサポートが必要 ・市営住宅の辞退等への対応が必要	・独り身の高齢者が安心して住める住居 ・住みたいところに安価で安心して住める ・貸主が外国人の入居を敬遠する理由は、「ルール違反」、「近隣トラブルに対する不安」が多い
安全・安心な住生活	・自然災害の激甚化・頻発化 ・住宅性能の向上(耐震性能)	・(国)能登半島の被害を踏まえた耐震化支援等の強化、消防防災対策の推進 ・(市)平時からハード・ソフトの両面で、被害を最小限に抑える災害に強いまちづくり	・災害への対策の計画での明示が必要	・災害・有事に備えるまちづくり ・犯罪や事故が少ない安心して住めるまち ・市民が住宅や住環境において重要と思うことは、安全性に係る割合が高い
環境への配慮	・脱炭素社会に向けた社会的要請 ・住宅性能の向上(省エネ化)	・(国)新築住宅の省エネ基準適合の義務化、断熱改修や太陽光発電の促進 ・(市)省エネ化や再エネの利用拡大	・国の方向性を反映してほしい ・市住の太陽光パネル設置を進めてほしい ・既存住宅の断熱性能の向上が重要	・再生可能エネルギーやEVの推進 ・花や緑にあふれたまち
コミュニティ	・孤独・孤立の社会問題化 ・希薄化・孤独化する地域コミュニティ	・(国)多世代・多様な世帯が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成 ・(市)多様な主体が地域全体で支え合う関係を築くための支援	・集合住宅はの中で日頃からの繋がり of 仕組みを作るのが有効 ・地域共生の視点を含めた方向性があるとよい	・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 ・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
住み続けられるまちづくり	・ストック型社会への移行	・(国)地域のまちづくり活動等に係る支援 ・(市)市街化調整区域における農山漁村地域の魅力を生かしたまちづくりや離島振興	・同時期に供給された団地の世代の偏りや急速な高齢化への対策ができないか	・こ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
マンション	・分譲マンションの老朽化や居住者の高齢化	・(国)マンション標準管理規約やマンション管理に係るガイドラインの改正、区分所有法の改正検討(建替等要件緩和)	・メンテナンス等のデータはマンションの維持管理上の説得材料となる ・管理不全マンションへの対応の視点を入れてほしい	・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 ・管理組合が維持・管理に必要と感じていることは、「区分所有者の管理への関心」の割合が高い
空き家	・ストック型社会への移行 ・世帯数を上回る住宅ストックの有効活用	・(国)居住目的のない空き家数の抑制、空家等管理活用支援法人制度の創設	・空き家の活用・福祉活用の促進が大事	・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
住宅市場	・価値観・ライフスタイルの多様化 ・既存住宅流通の促進	・(国)既存住宅流通やリフォームの市場の活性化	・長い時間軸で住まい方の変化を捉えて計画を作ることが大事	・必要な人が必要な情報を受け取りやすい環境



目次



1. 策定スケジュール
2. 第1回審議会でのご意見への対応
3. 主な取組状況やデータ等
4. 主な市民意見
5. 留意すべき事項の整理等
6. 改定の方向性骨子（案）

6. 改定の方角性骨子（案）

基本目標		基本方針		改定の方角性	横断的な視点		
1	みんなにやさしい 居住環境の形成	1	高齢者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＞	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	ダイ バー シ テ ィ （ 多 様 性 ）	脱 炭 素 社 会 の 推 進	D X <