

(案)

令和8年3月●●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、流入人口の増加に伴い、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、分譲マンションでは、オートロック等により支援や情報が届きにくいため、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。

- ・すべての人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