

福岡市住生活基本計画

福岡市

はじめに

福岡市は、海と山の豊かな自然環境と充実した都市機能がコンパクトに共存しているまちとして、国内外から「住みやすい」と評価されている都市であり、平成 24 年 12 月に「福岡市基本構想」「第 9 次福岡市基本計画」を策定し、「住みたい、行きたい、働きたい。アジアの交流拠点都市・福岡」を都市像として掲げ、将来に向けた都市づくりを進めています。

住宅政策については、平成 10 年 3 月に策定した「福岡市住宅基本計画」を基本に、平成 18 年の住宅基本法の施行を踏まえた改定等も行いながら、様々な施策に取り組んでまいりました。

一方、国は、平成 28 年 3 月に住生活基本計画（全国計画）を変更し、急速に進展する少子高齢化や人口減少等による諸問題に対応した住宅政策の方向性を示したところです。

そこで、福岡市においても、福岡市の住宅・住環境の変化に対応し、将来を見据えた総合的・体系的な住宅政策の指針として、新たに「福岡市住生活基本計画」を策定しました。

今後、本計画に基づいて、市民・事業者・NPO の皆様などの多様な主体とともに、本計画が将来ビジョンとして掲げている「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」の実現をめざして、全力で取り組んでまいります。

最後に、「福岡市住生活基本計画」の策定にあたり、2 年間の長きにわたり、熱心にご議論いただきました「福岡市住宅審議会」の委員の皆様、また、計画に対する意見募集の機会を通して貴重なご意見をお寄せいただいた市民の皆様に対して、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。

平成 28 年 5 月

福岡市長 高島 宗一郎

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ

1-1	計画策定の趣旨	1
1-2	計画の位置づけと目的	2
1-3	計画期間	3
1-4	住生活の定義及び範囲	3

第2章 住宅・住環境の現状と課題

2-1	福岡市の特性と現状	7
2-2	課題の整理	30

第3章 将来ビジョンと基本目標

3-1	住生活の将来ビジョン	35
3-2	基本目標	36

第4章 施策の体系と基本方針

4-1	施策の体系	42
4-2	施策の基本方針	44
4-3	成果指標	66

第5章 推進に向けて

5-1	住生活に関する情報の提供	69
5-2	共働によるまちづくりの推進	70

参考資料

策定の経緯	74
福岡市住宅審議会委員名簿	75
諮問・答申	76
用語集	80

第1章 計画の目的と位置づけ

第1章 計画の目的と位置づけ

1-1
計画策定の趣旨

1-2
計画の位置づけと目的

1-3
計画期間

1-4
住生活の定義及び範囲

第2章 住宅・住環境の現状と課題

2-1
福岡市の特性と現状

2-2
課題の整理

第3章 将来ビジョンと基本目標

3-1
住生活の将来ビジョン

3-2
基本目標

第4章 施策の体系と基本方針

4-1
施策の体系

4-2
施策の基本方針

4-3
成果指標

第5章 推進に向けて

5-1
住生活に関する情報の提供

5-2
共働によるまちづくりの推進

第1章 計画の目的と位置づけ

1-1 計画策定の趣旨

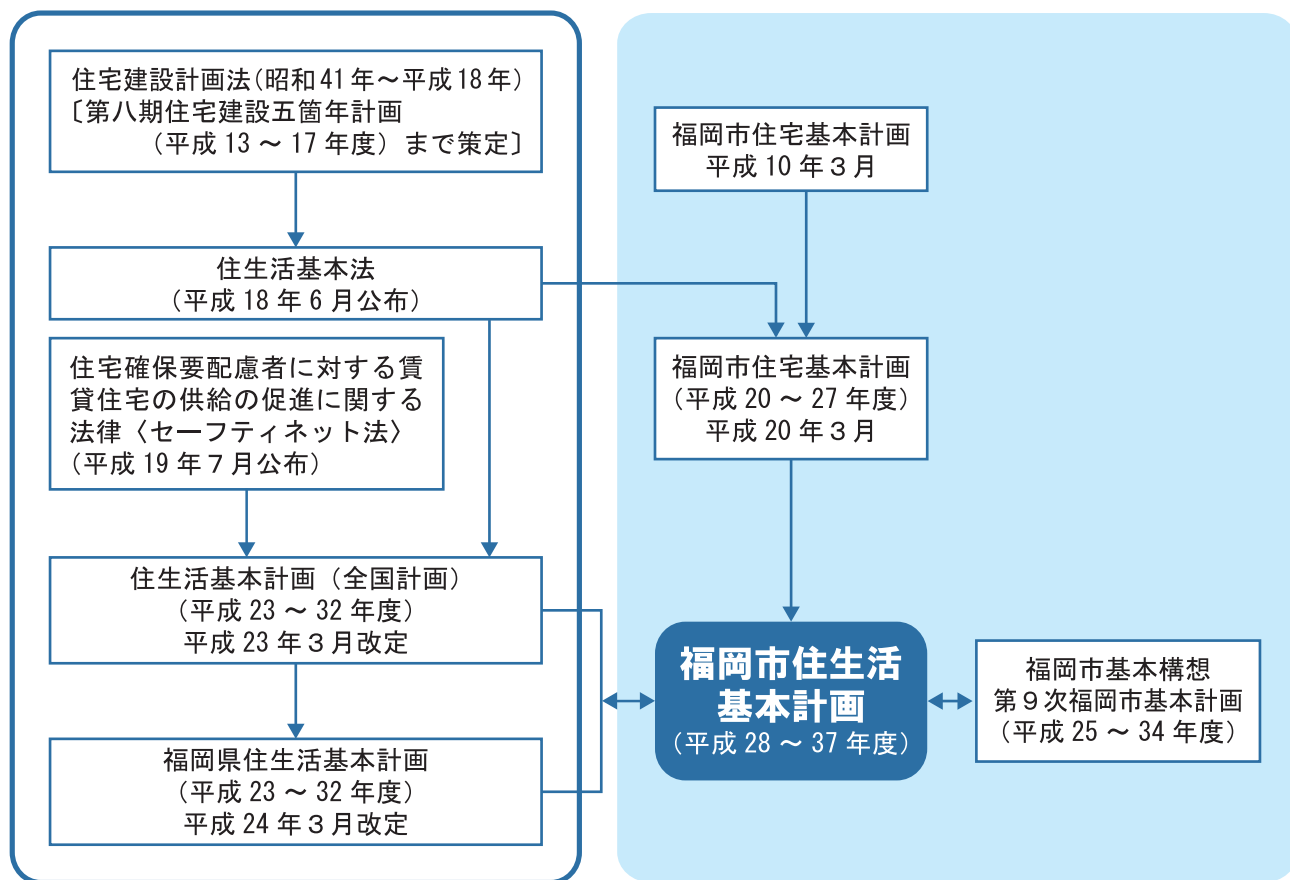
福岡市では、住宅政策を効果的・効率的に推進するため、平成10年3月に「福岡市住宅基本計画」を策定し、平成18年に「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与すること」を目的として施行された住生活基本法を踏まえ、平成20年3月に改定を行っています（計画期間H20～H27）。

しかし、改定から8年が経過し、この間、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、本市のすまいを取り巻く環境は大きく変化しています。

また、国では平成23年3月に住生活基本計画（全国計画）が改定され、それを受けて、平成24年3月に福岡県住生活基本計画が改定されました。

これらのことから、すまいを取り巻く環境の変化に的確に対応し、国、県の計画改定や福岡市基本構想や第9次福岡市基本計画をはじめとした関連計画との相互連携がとれた、「福岡市住生活基本計画」を策定することとしました。

■ 国・県・市の住宅政策の変遷

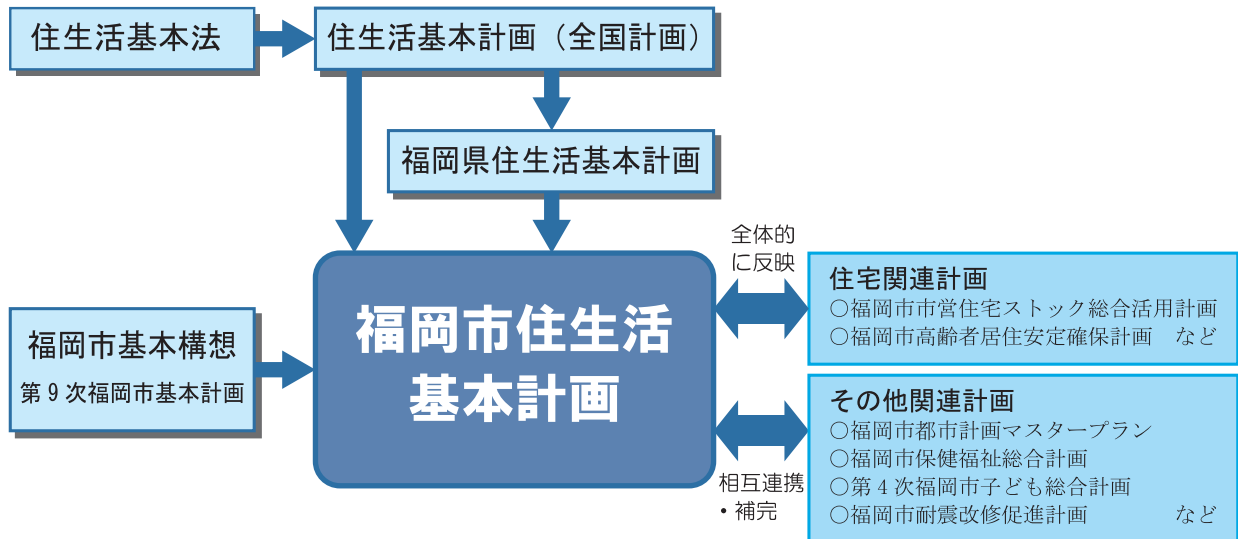


1-2 計画の位置づけと目的

1 計画の位置づけ

福岡市住生活基本計画は、住生活基本法に基づいて策定されている「住生活基本計画（全国計画）」及び「福岡県住生活基本計画」、福岡市の上位計画である「福岡市基本構想・第9次福岡市基本計画」の内容に基づき、本市の住生活関連施策を総合的・体系的に推進するための計画です。

■ 計画の位置づけ



2 目的

福岡市住生活基本計画は、主に下記の3つの役割を示すために策定しています。

1. 福岡市の上位計画の実現

福岡市基本構想・第9次福岡市基本計画に掲げている「住みたい、行きたい、働きたい。アジアの交流拠点都市・福岡」にある「住みたい」及び「生活の質の向上」を実現する

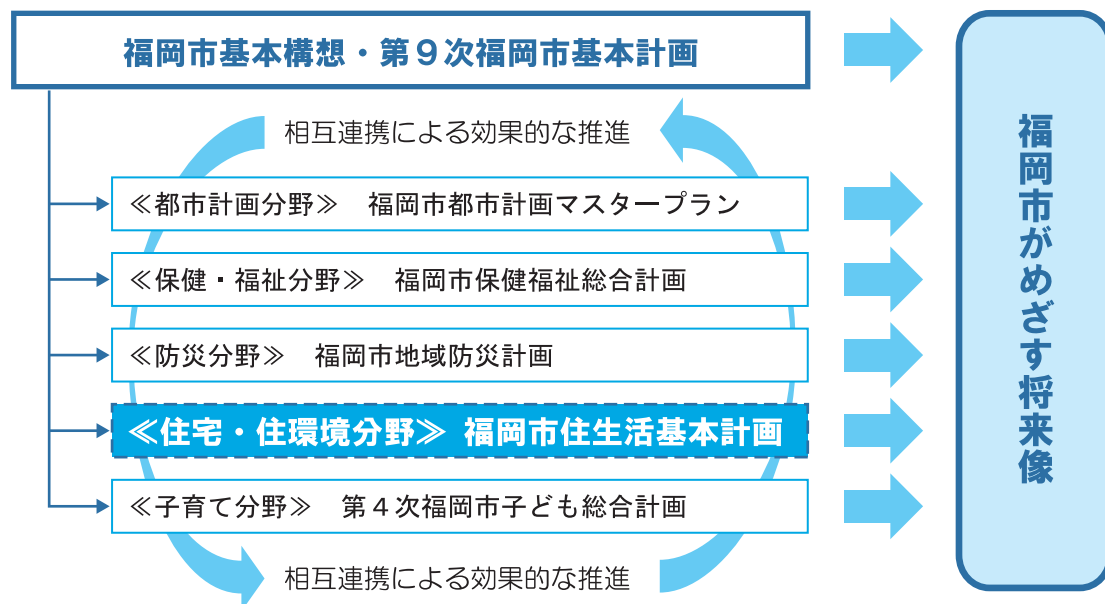
2. 将来の高齢化・人口減少を踏まえた住宅政策の総合的・体系的な指針

高齢者・高齢世帯の急激な増加、生産年齢人口の減少など、今後、福岡市が抱える問題に対して、福祉分野等との効果的な相互連携を視野に入れながら、将来を見据えた、より幅広い住宅政策を計画する

3. 多様な主体の共働による取り組みの計画的な推進

福岡市等の公的主体だけでなく、コミュニティ、住宅関連事業者、NPOなど多様な主体が一体となり、共働による取り組みを計画的に推進する

第1章 計画の目的と位置づけ



1-3 計画期間

計画期間は、平成28年度～37年度までの10年間とします。全体的なビジョンとしては25年先を見据えます。

※国や県の住生活基本計画や第9次福岡市基本計画の進捗状況等にあわせて、適宜見直しを行います。

1-4 住生活の定義及び範囲

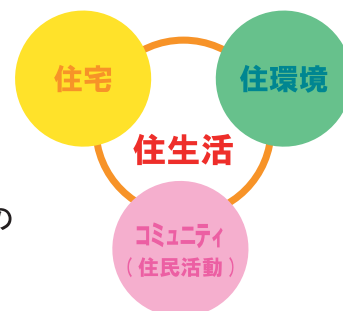
《住生活の定義》

『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』

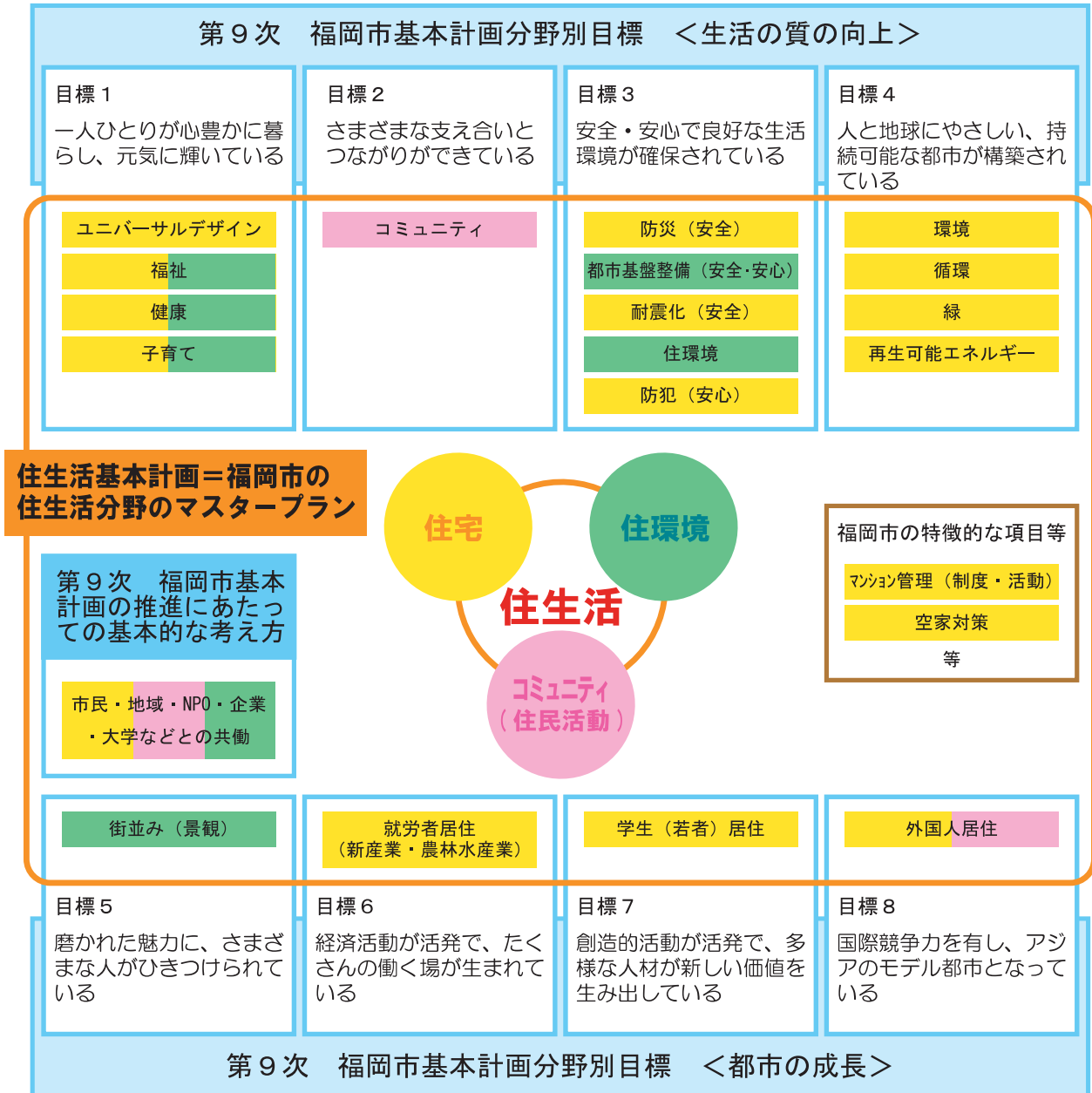
- 住宅・住環境等に関係するハード・ソフトの両方を含めたもの
- コミュニティ※（住民活動）により成り立つもの
- 「生活」に関わるもの

※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



《福岡市基本計画と住生活基本計画の関係》

■ 福岡市基本構想・第9次福岡市基本計画における「住生活関連分野」+福岡市の特徴的な項目



第2章 住宅・住環境の現状と課題

第1章 計画の目的と位置づけ

1-1
計画策定の趣旨

1-2
計画の位置づけと目的

1-3
計画期間

1-4
住生活の定義及び範囲

第2章 住宅・住環境の現状と課題

2-1
福岡市の特性と現状

2-2
課題の整理

第3章 将来ビジョンと基本目標

3-1
住生活の将来ビジョン

3-2
基本目標

第4章 施策の体系と基本方針

4-1
施策の体系

4-2
施策の基本方針

4-3
成果指標

第5章 推進に向けて

5-1
住生活に関する情報の提供

5-2
共働によるまちづくりの推進

第2章 住宅・住環境の現状と課題

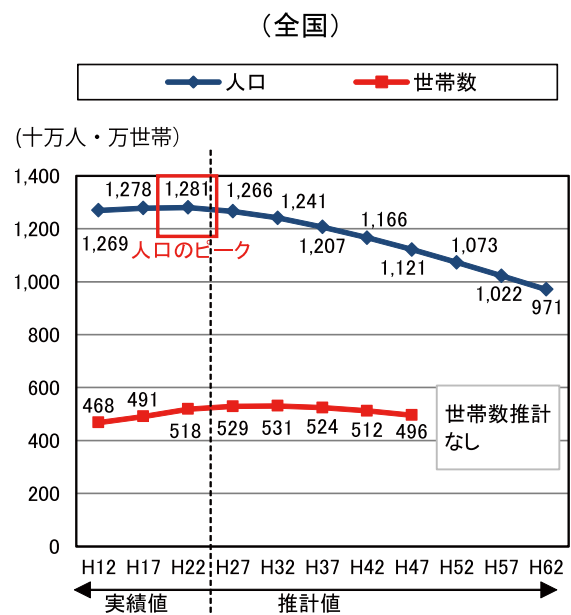
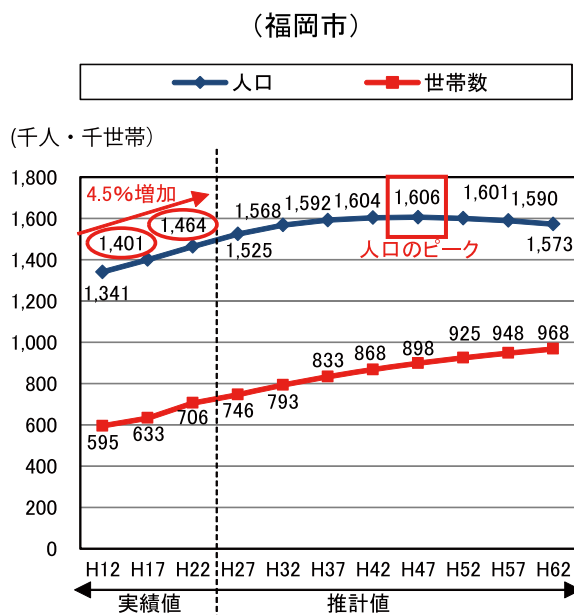
2-1 福岡市の特性と現状

1 人口・世帯・高齢化

①人口・世帯数の状況

- 福岡市の人口は、平成 22 年の国勢調査で約 146 万 4 千人であり、平成 17 年と比較して、4.5%増加しています。今後減少していくことが見込まれる全国や九州などとは異なり、福岡市の人口は転入超過による社会増が続くことなどから、平成 47 年頃まで増加が見込まれ、平成 42 年には 160 万人を超える見込みです。
- 福岡市の世帯数は平成 22 年の国勢調査で約 70 万 6 千世帯であり、平成 17 年と比較して、11.5%増加しています。今後も一貫して増加が続き、人口増加のピークを過ぎても、世帯数の増加傾向が続くと見込まれています。なお、全国は平成 32 年をピークに世帯数が減少する見込みです。

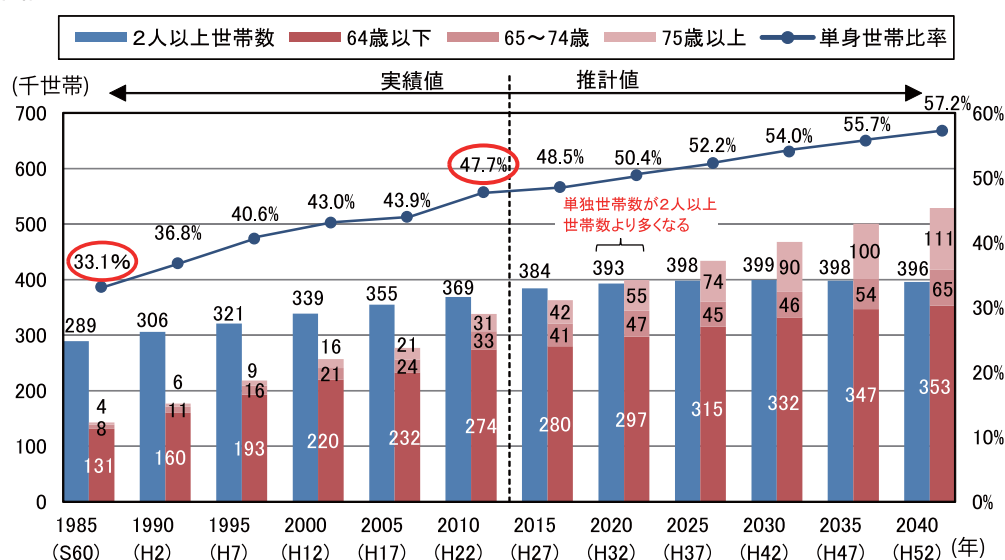
■ 人口・世帯数の推移



②世帯構成の状況

- 世帯構成の推移をみると、1985 年（昭和 60 年）は単独世帯よりも2人以上の世帯が多く、単独世帯率は 33.1%でしたが、2010 年（平成 22 年）に単独世帯は 2.4 倍に増え、47.7%を占めています。また、2020 年（平成 32 年）には単独世帯が2人以上世帯数を超える見込みです。
- 平成 22 年の単独世帯の年齢構成は全国に比べ、15～24 歳の若年単身が多いものの、将来人口推計によると、高齢者の単独世帯数の増加が顕著となる見込みです。
- 他の大都市と比較してみると、福岡市の単独世帯率は平成 22 年国勢調査に 47.7%で、東京都区部の 49.1%に次いで高くなっており、単独世帯の多さが福岡市の特性といえます。

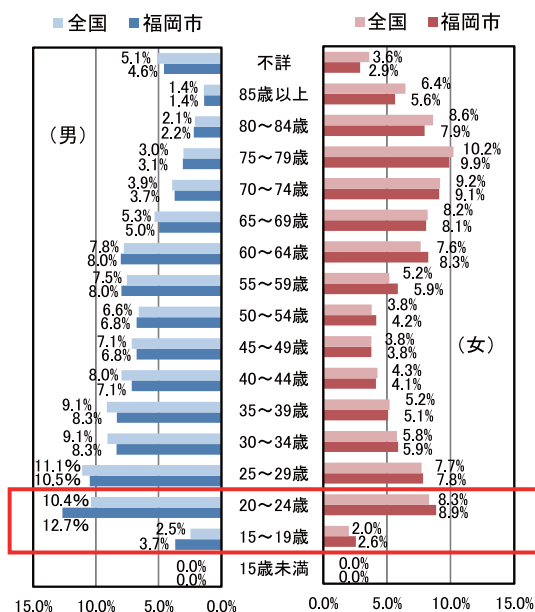
■ 世帯構成の推移



資料：実績値は国勢調査

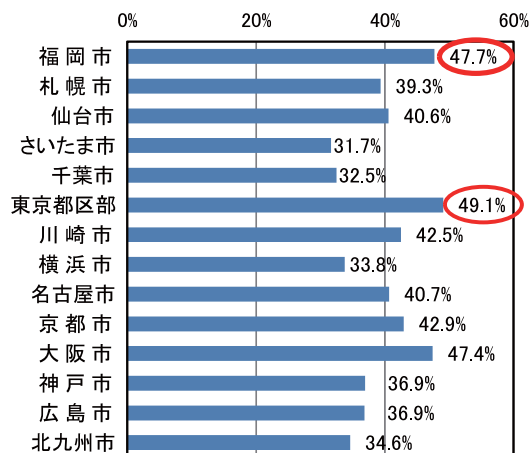
推計値は福岡市の将来人口推計（平成 24 年 3 月推計）福岡市総務企画局

■ 単独世帯の年齢構成（平成 22 年）



資料：平成 22 年国勢調査

■ 大都市の単独世帯率



単身世帯率：単独世帯数/一般世帯数 (%)

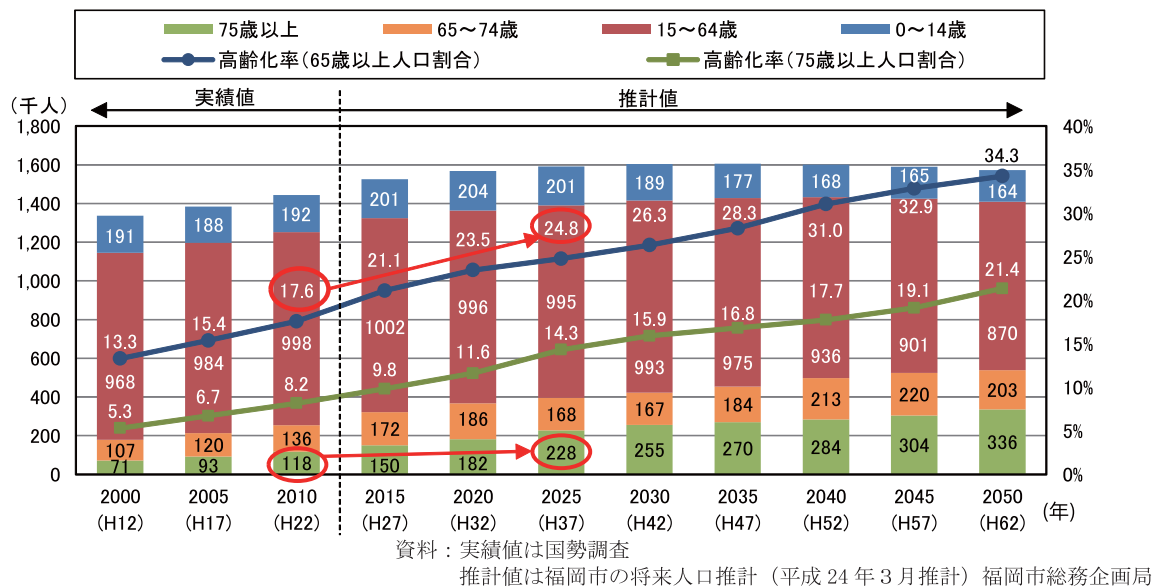
資料：平成 22 年国勢調査

第2章 住宅・住環境の現状と課題

③高齢化・少子化の状況

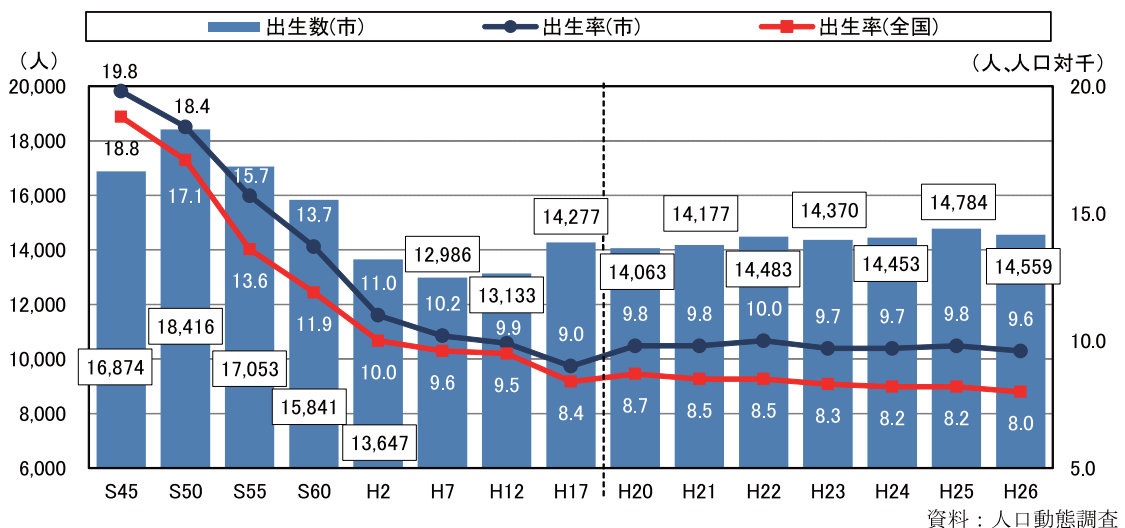
- 全国的にも高齢化が進む中、福岡市も一貫して高齢化率は上昇し、2010年(平成22年)の高齢化率は17.6%ですが、2025年(平成37年)には24.8%、2040年(平成52年)は31.0%、その後も高齢化は進み、2050年(平成62年)には34.3%になると予測されており、これまでに経験したことの無い超高齢社会が到来します。
- 高齢者のうち、特に、後期高齢者(75歳以上)人口の増加数が大きく、2010年(平成22年)11.8万人から、団塊世代が全て75歳以上となる2025年(平成37年)には、22.8万人と約1.9倍になる見込みです。
- 14歳以下の人口は2020年(平成32年)をピークに減り始め、少子化が進む見込みです。

■ 年齢区分別人口と高齢化率の推移・将来推計



- 福岡市の出生数は、平成2年ごろからほぼ13,000人台の横ばいで推移してきましたが、平成20年以降は14,000人台で推移しています。なお、出生率(=人口1,000人あたりの出生数)は全国と比較すると高い状況にあります。

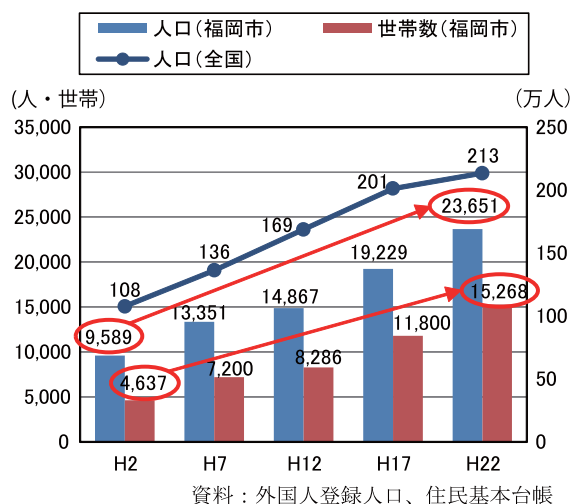
■ 出生数・出生率の推移



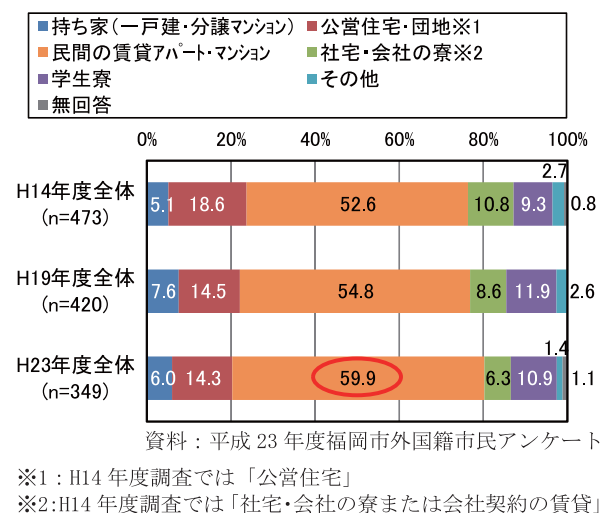
④外国人居住者の状況

- 平成 22 年の外国人居住人口は平成 2 年と比べ、約 2.5 倍（全国は約 2.0 倍）、世帯数は約 3 倍となっています。
- 外国人の半数以上は民間賃貸住宅に住んでいます。

外国人居住人口・世帯数推移

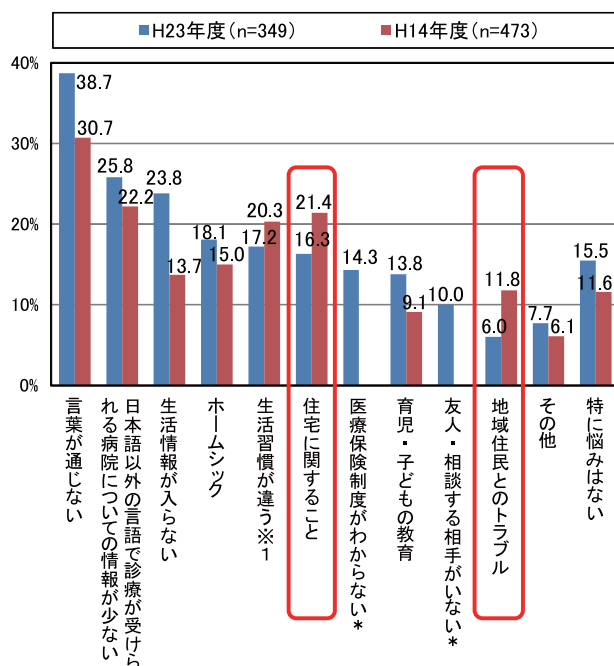


外国人の住居形態

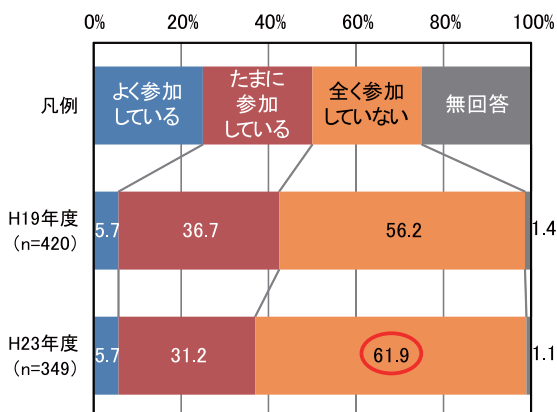


- 福岡市外国籍市民アンケートによると、「住宅に関すること」や「地域住民とのトラブル」が日常生活での悩みの一つとなっています。
- また、地域への行事参加率は低くなっています。

日常生活での悩み



地域や団地・マンション単位での行事への参加状況

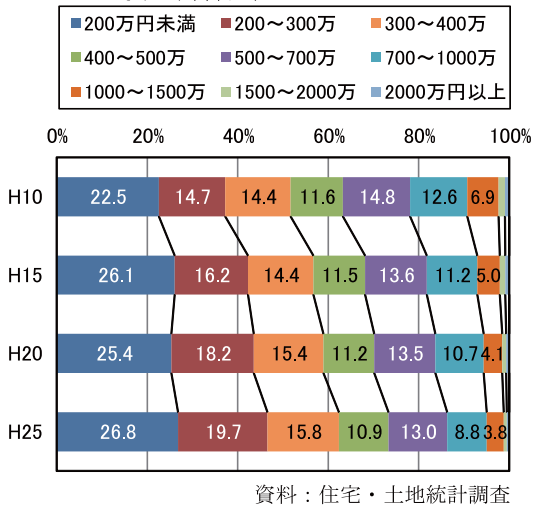


第2章 住宅・住環境の現状と課題

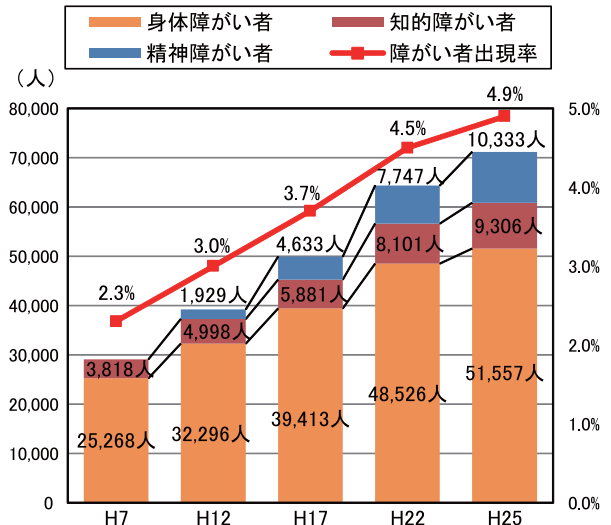
⑤住宅困窮者※¹の状況

- 世帯年収の状況を見ると、年収 200 万円未満や 200 ～ 300 万円未満の低額所得世帯が増加しています。（世帯数、構成比ともに増加）
- 身体・知的障がい児・者数（手帳所持者数）、現住所が福岡市にある精神障がい者数は年々増加しており、人口に占める障がい者の割合（＝出現率）も増加しています。
- 母子家庭の世帯数が年々増加しています。また、母子家庭の年収は父子家庭の半分程度と低くなっています。

■ 収入階級別構成比推移（普通世帯） ※収入不詳除く



■ 障がい児・者数及び人口に占める割合の推移

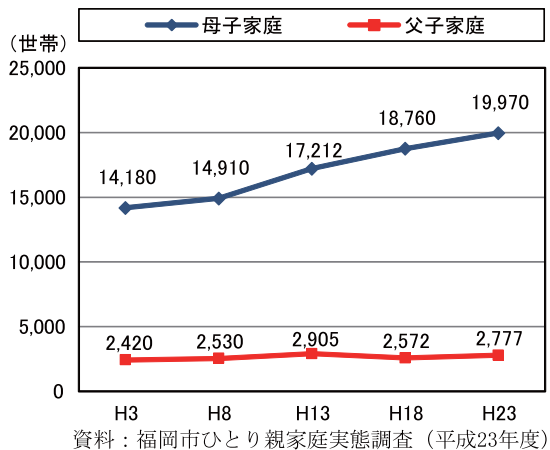


※平成17年度調査までの統計は手帳未取得者を含んでいたため、未取得者を除外して再計算を行っている。

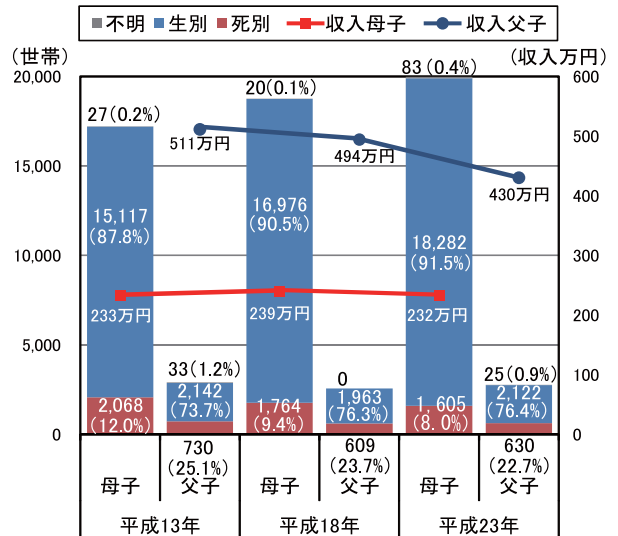
※精神障害者保健福祉手帳は、平成7年10月から開始。
7年度は未集計

資料：第4期 福岡市障がい福祉計画（答申）（平成27年2月）

■ 母子家庭、父子家庭※²の世帯数推移



■ 母子家庭、父子家庭※²の原因別世帯数（推計）

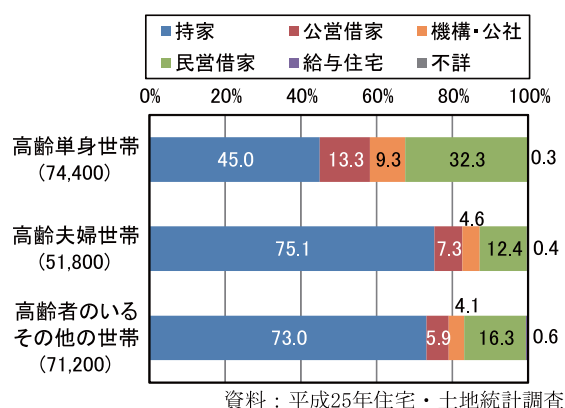


※1住宅困窮者：低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、DV被害者、外国人、ホームレス等のうち、自力では適正な水準の住宅の確保が困難な者

※2母子（父子）家庭：現に20歳未満の子ども（養子、継子を含む）を扶養する「配偶者のいない女子（男子）と子どもからなる世帯」。母子（父子）以外に同居家族があっても、これを満たせば母子（父子）家庭としている

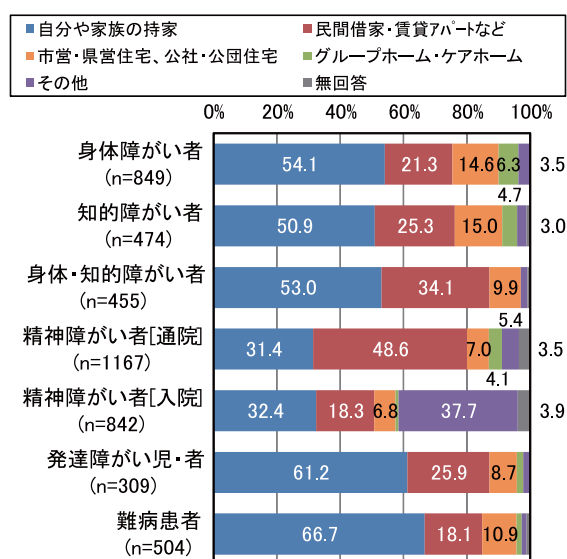
- 高齢単身世帯の半数以上は借家に居住しています。
- 精神障がい者を除く障がい者は「自分や家族の持ち家」割合が 50%以上と高いものの、精神障がい者（通院）は「民営借家やアパートマンション等」の割合が 48.6%と高くなっています。
- 父子家庭は「自分や家族の持ち家」が半数を占めますが、母子家庭は「自分や家族の持ち家」が約 30%にとどまり、民間借家が半数を占めています。
- 高齢者世帯は民間賃貸住宅で入居を断られる対象となりやすい状況にあります。

■ 高齢者の住まい



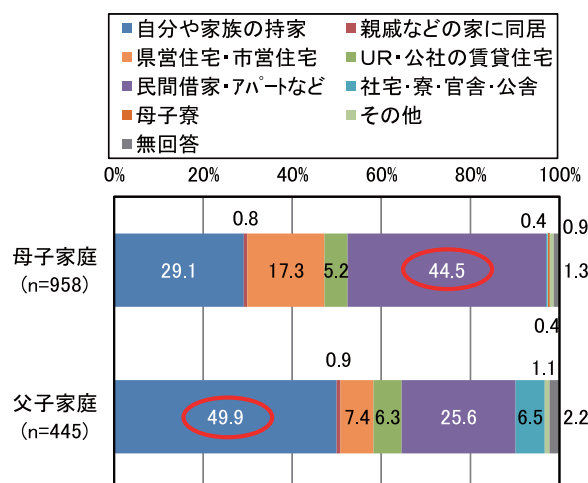
資料：平成25年住宅・土地統計調査

■ 障がい者の住まい



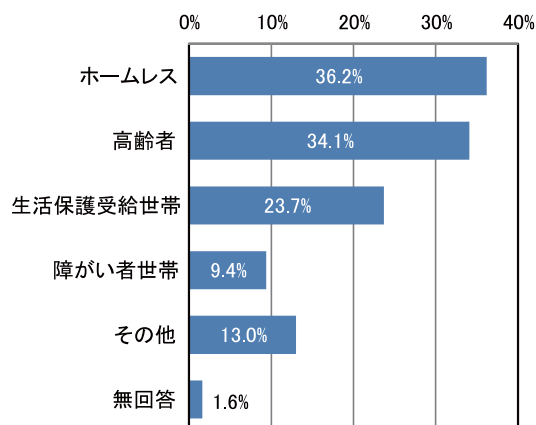
資料：福岡市障がい児・者等実態調査報告書概要版（平成26年3月）

■ 母子家庭・父子家庭の住まい



資料：福岡市ひとり親家庭実態調査（平成23年度）

■ 入居を断る対象（複数回答）



資料：民間賃貸住宅の管理等に関するアンケート調査（平成21年度）

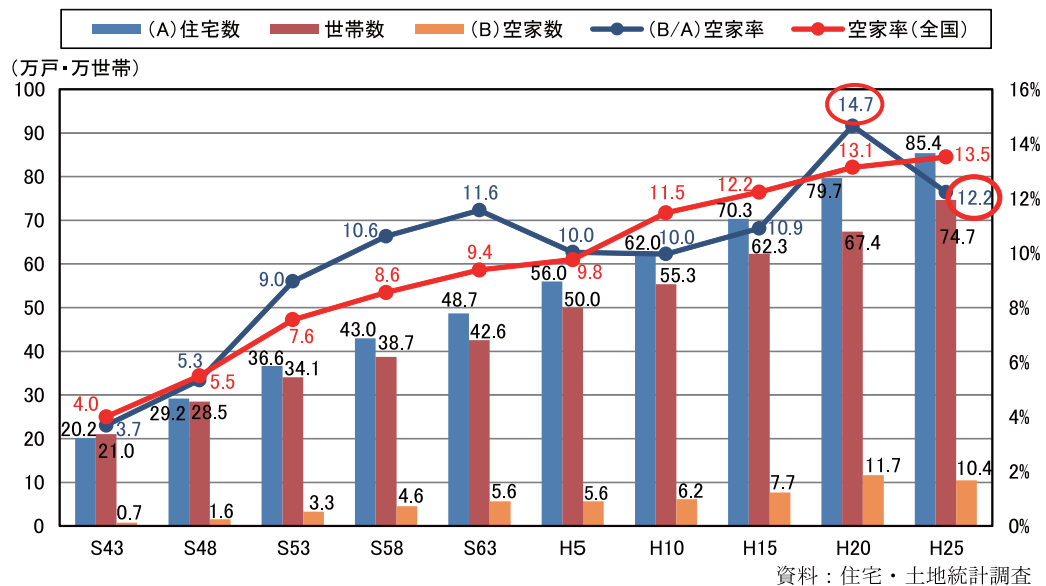
第2章 住宅・住環境の現状と課題

2 住宅

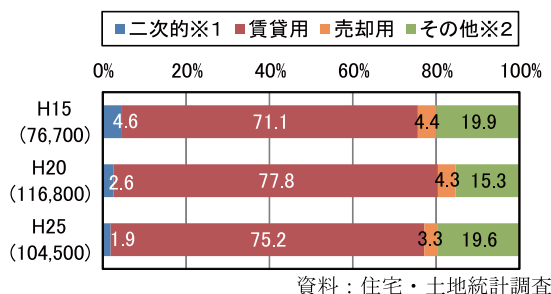
①住宅数と空家

- 住宅数、世帯数ともに年間にして1万戸・世帯以上の増加を続けており、平成25年の住宅数は約85.4万戸、世帯数は74.7万世帯となっています。
- 平成25年の空家数は約10万4千戸、空家率は12.2%（全国13.5%）で、平成20年の14.7%に比べ減少しています。
- 空家の内訳を平成20年と比べると、賃貸用の住宅及び売却用の住宅の割合はともに減少しているのに対し、その他の住宅（＝市場に流通していない空家）の割合は15.3%から19.6%に増加しています。
- 放置空家（廃屋）の通報・苦情件数は平成20年以降、増加傾向にあります。

■ 住宅数・世帯数・空家数・空家率の推移（福岡市）



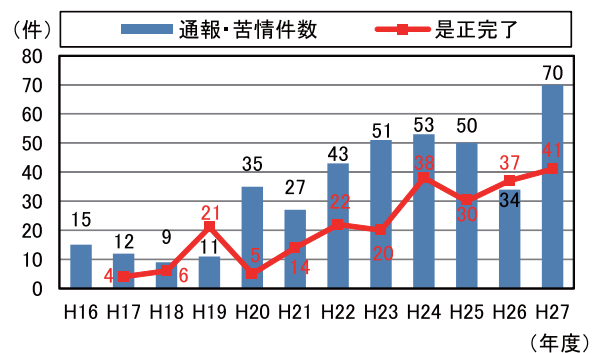
■ 空家の内訳



※1 二次的住宅：別荘やふだん住んでいる住宅とは別にたまに寝泊りする人がいる住宅

※2 その他の住宅：転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

■ 放置空家（廃屋）の通報・苦情件数と 是正※3完了件数推移（住宅都市局所管分）

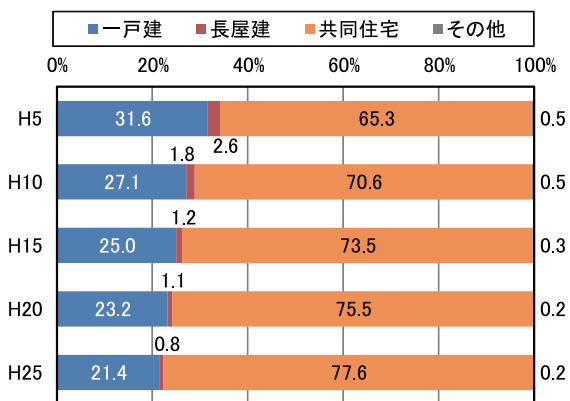


※3 是正：危険防止のための解体や修繕

②住宅の建て方

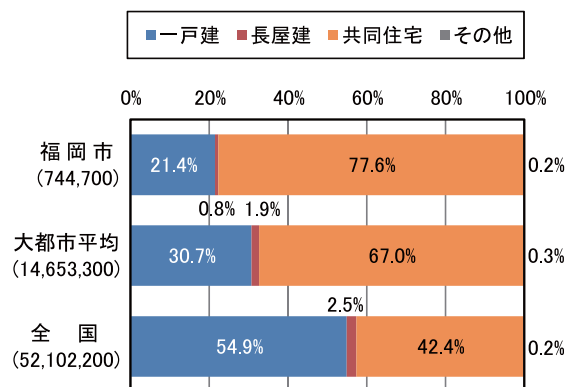
- 住宅の建て方別割合の推移をみると、共同住宅は増加しており、平成 25 年の全体のうち共同住宅の占める割合は 77.6%となっています。
- 共同住宅率を全国と比較すると、福岡市の 77.6%に対して、全国は 42.4%、大都市※平均は 67% であり、福岡市は全国的にも共同住宅率の高い状況となっています。

■ 住宅の建て方別割合の推移



資料：住宅・土地統計調査

■ 住宅の建て方別割合

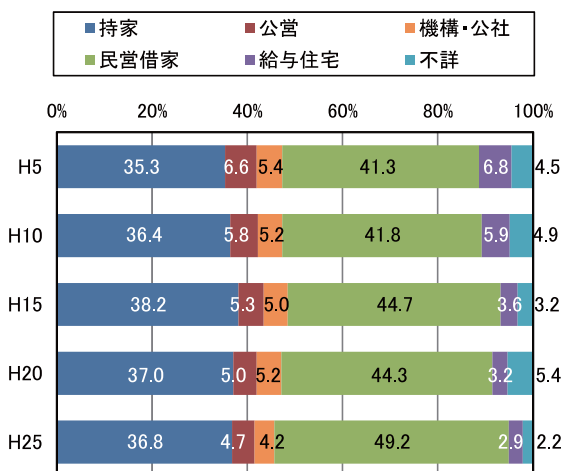


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

③住宅の所有関係

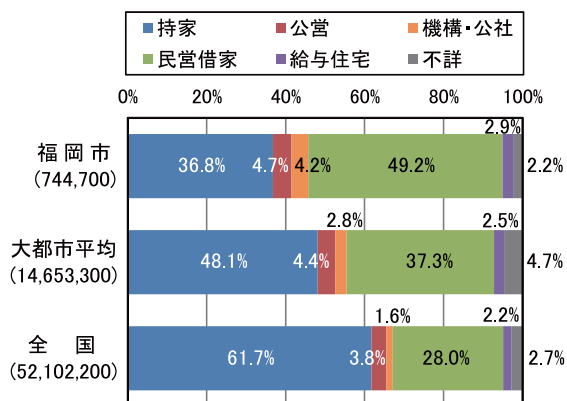
- 福岡市全体でみると、持家の割合が 36.8%、借家の割合が 61.0%と借家の割合が高くなっています。
- 住宅の所有関係別割合の推移をみると、民営借家は増加しており、平成 25 年の民営借家の割合は 49.2%となっています。
- 民営借家率を全国と比較すると、福岡市の 49.2%に対して、全国は 28%、大都市※平均は 37.3% であり、福岡市は全国的にも民営借家率の高い状況となっています。

■ 住宅の所有関係別割合の推移



資料：住宅・土地統計調査

■ 住宅の所有関係別割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

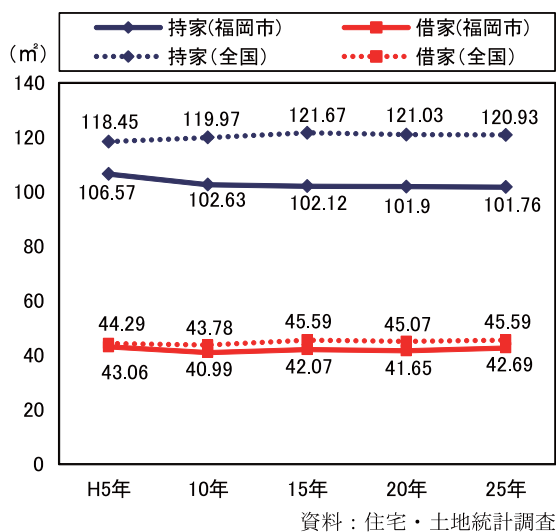
※ 大都市:札幌市、仙台市、千葉市、さいたま市、東京都区部、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市

第2章 住宅・住環境の現状と課題

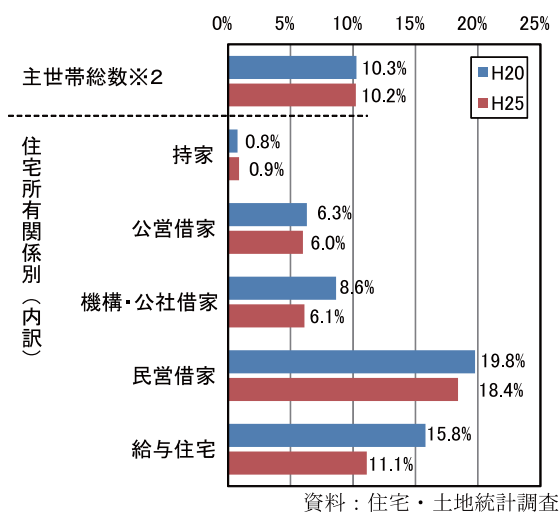
④住宅の規模と居住面積水準

- 1住宅当たりの延べ面積の推移をみると、借家は42㎡前後で推移しており、持家の半分以上の広さになっており、全国よりも狭い傾向にあります。
- 平成25年の主世帯における最低居住面積水準未達世帯の割合は10.2%で、平成20年に比べ、0.1ポイント改善しています。住宅所有関係別にみると、福岡市の中で最も居住世帯が多い民間借家の割合が19.8%から18.4%に下がっていますが、持家・その他の賃貸住宅に比べると高い割合となっています。

■ 持家・借家別の1住宅当たりの延べ面積の推移



■ 最低居住面積水準※1未達世帯率 (住宅所有関係別)



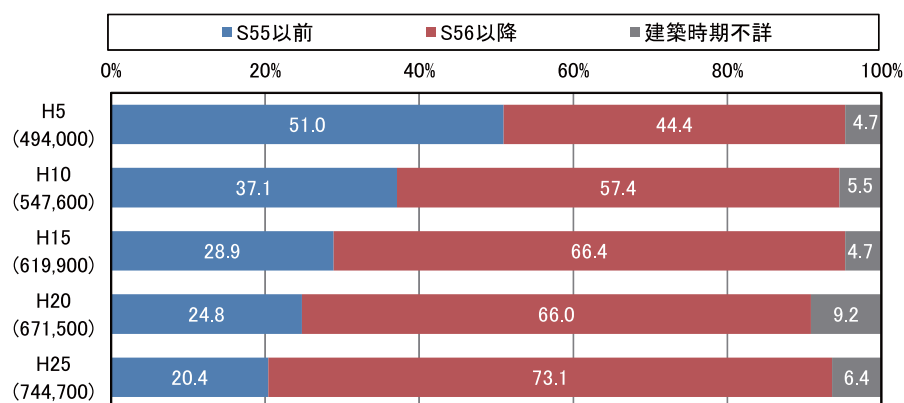
※1 最低居住面積水準：
世帯人員に応じて健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

※2 主世帯：
1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）を「主世帯」という。

⑤耐震性

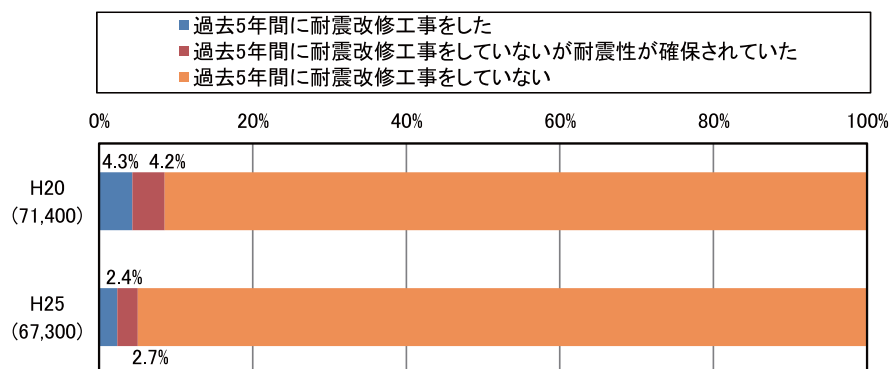
- 新耐震基準以前（昭和 55 年以前）の住宅の割合は減少しており、平成 25 年は 20.4%（約 15.2 万戸）となっています。
- 新耐震基準以前の持家（約 6.7 万戸）のうち、過去 5 年間に耐震改修工事を実施した住宅の割合は 2.4%、耐震改修工事をしていないが耐震診断をして耐震性が確保されていた住宅の割合は 2.7%となっています。

■ 建築時期別住宅の割合推移



資料：住宅・土地統計調査

■ 耐震改修工事の実施状況（昭和 55 年以前の持家）

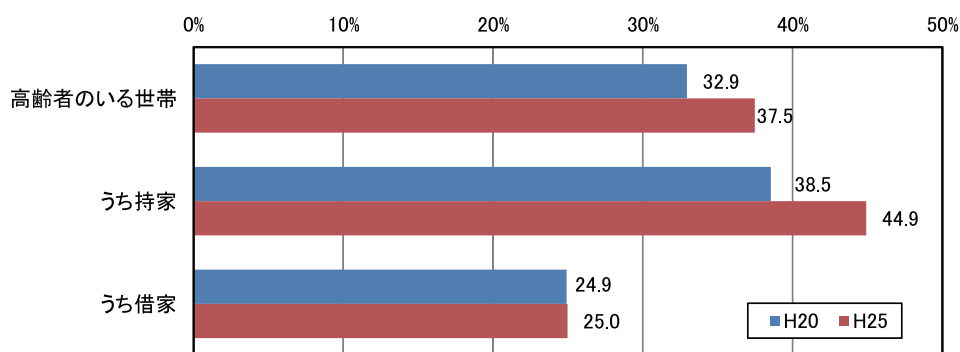


資料：住宅・土地統計調査

⑥バリアフリー化の状況

- 平成 25 年の高齢者のいる世帯が居住する住宅における一定のバリアフリー化率※は 37.5%で平成 20 年の 32.9%と比べて 4.6 ポイント増加しています。しかし、全国の 41.2%に比べると、バリアフリー化が遅れている状況です。これは、福岡市の特性として、共同住宅率と借家率が高いことが要因の1つと考えられます。
- 所有関係別にみると、持家 44.9%に比べ、借家は 25.0%とバリアフリー化が遅れています。
- 平成 25 年住生活総合調査によると、住宅の各要素に対する不満率では「高齢者等への配慮」が 49.5%と最も高くなっています。
- 平成 25 年福岡市高齢者実態調査によると、「高齢者がすまいで困っていること」については、「老朽化している」の 20.4%に次いで、「バリアフリー化されていない」の 15.9%が多くなっています。

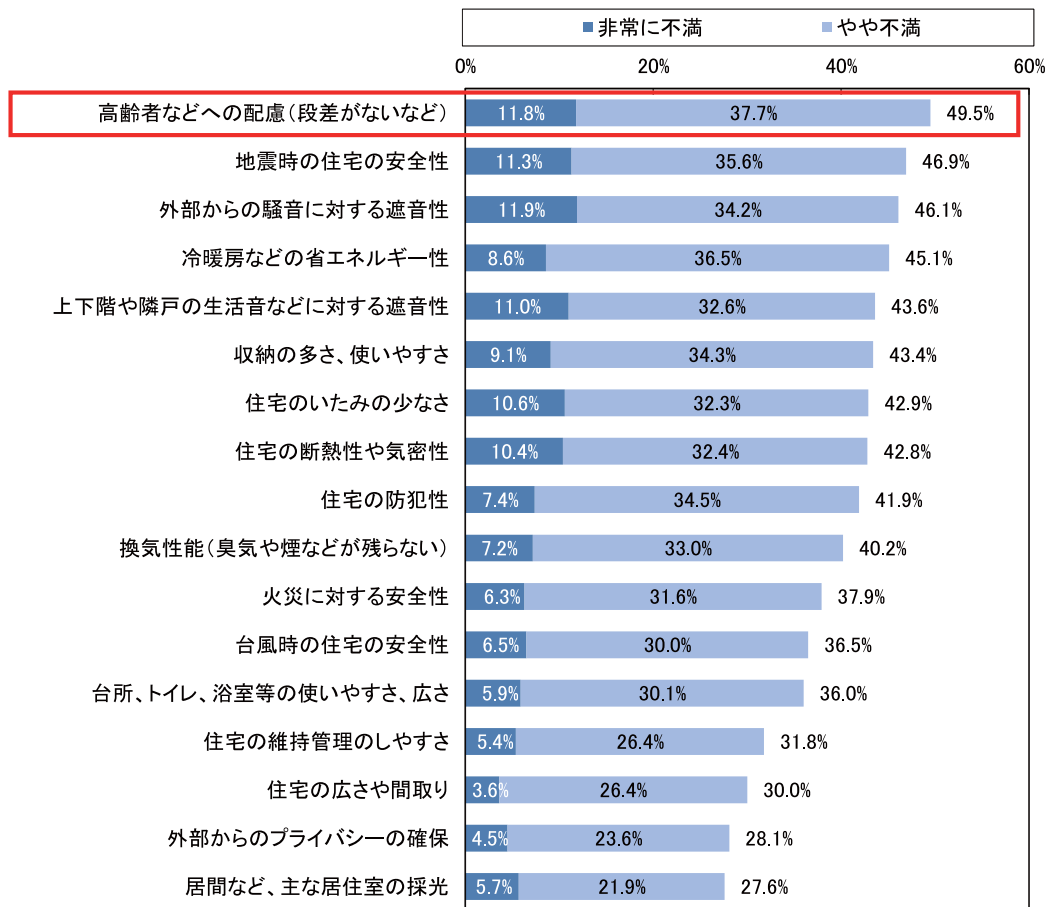
■ 高齢者のいる世帯（H20:162,400 世帯、H25:197,400 世帯）が居住する住宅における一定のバリアフリー化※の状況



※一定のバリアフリー化：
2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消に該当するもの

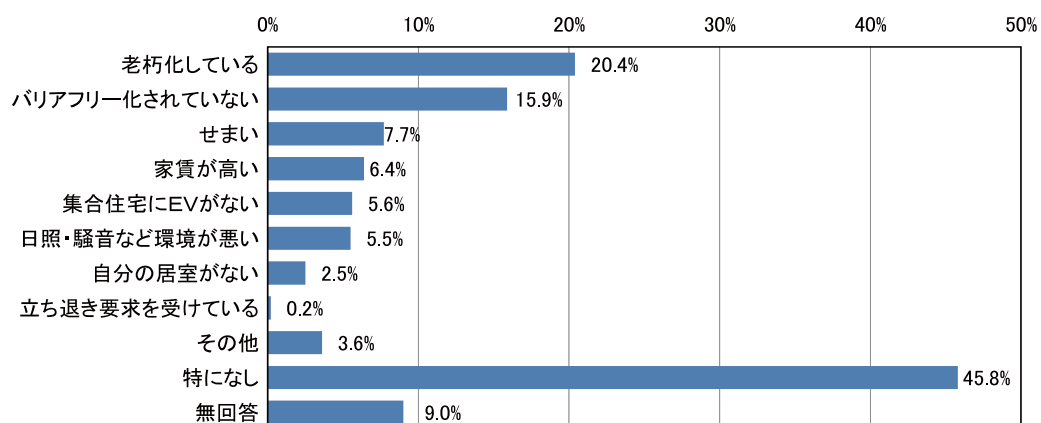
資料：住宅・土地統計調査

■ 住宅の各要素に対する評価（不満率）（福岡市）



資料：平成25年住生活総合調査

■ 高齢者がすまいで困っていること（n=2,985）



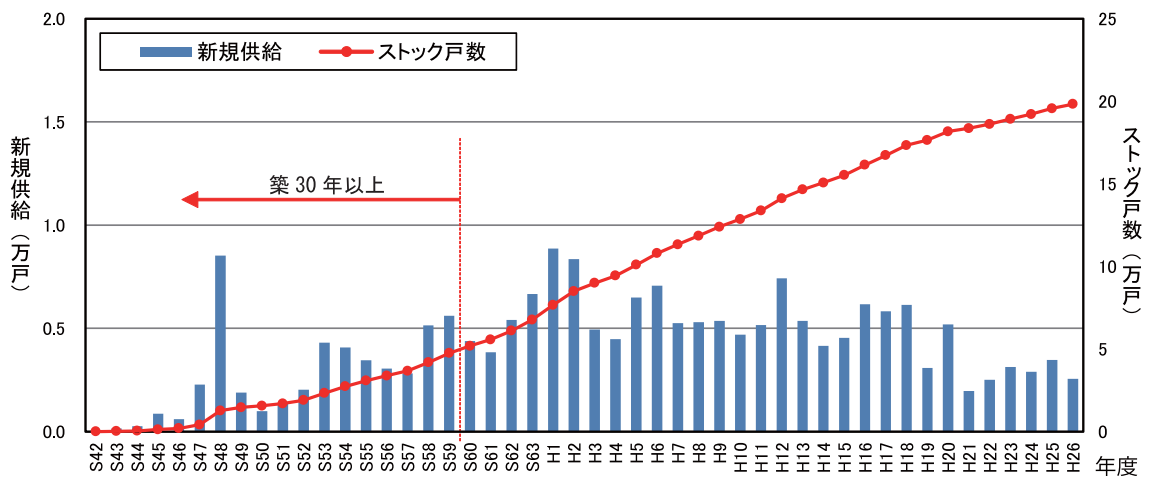
資料：平成25年福岡市高齢者実態調査

第2章 住宅・住環境の現状と課題

⑦分譲マンション

- 分譲マンション数（3階建以上）は、平成26年度末現在、昭和42年度以降の累計戸数が約19.8万戸で、築後30年以上経過したものは約4.7万戸、全体の約2割を占めています。
- 平成23年福岡市マンション管理組合実態調査によると、分譲マンションの長期修繕計画を「作成済・作成中」の管理組合が83.8%となっています。なお、平成25年マンション総合調査によると、全国では「作成済」は89.0%となっています。
- 平成23年福岡市マンション管理組合実態調査によると、管理組合の運営において必要なことは「円滑な居住者間のコミュニケーションの形成」が38.4%と高くなっています。また、将来的に「区分所有者の高齢化」や「建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用」について不安と感じる管理組合の割合が53.1%、44.3%と高くなっています。

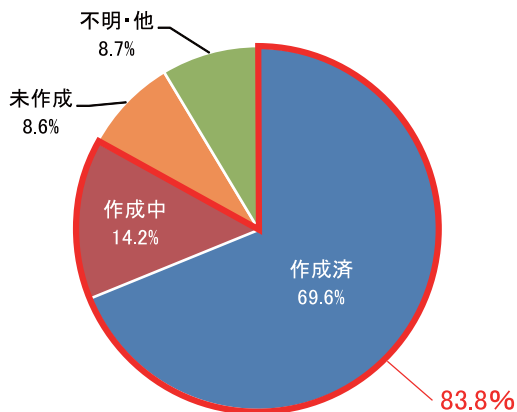
■ 分譲マンション（3階建以上）の新規供給とストック戸数の推移（福岡市）



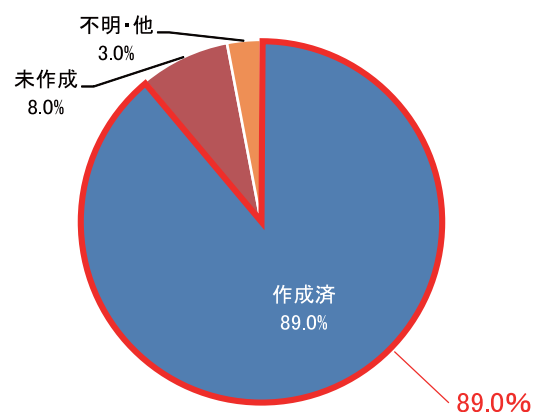
資料：建築着工統計

■ 分譲マンションにおける長期修繕計画の作成状況

（福岡市 n=1,662）



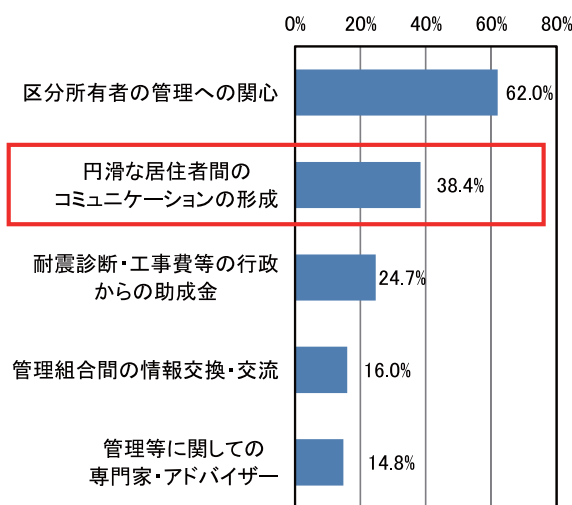
（全国 n=2,324）



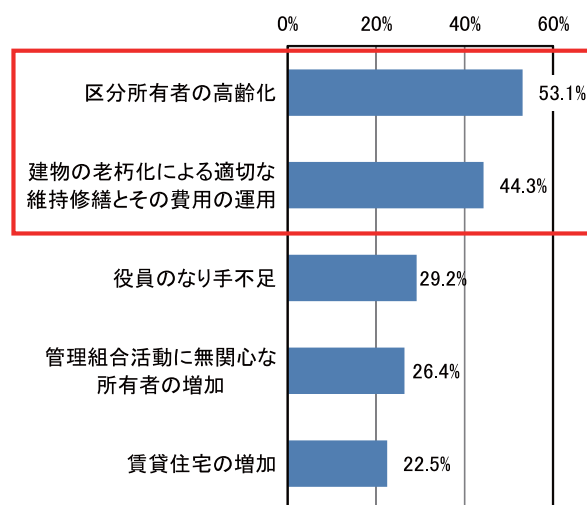
注) 平成25年マンション総合調査は、全国単位での集計であり、福岡市分で集計されていないため、福岡市独自の調査結果と比較している。

資料：平成23年福岡市マンション管理組合実態調査
平成25年マンション総合調査

■ 管理組合運営における維持・管理に必要なこと（上位5位のみ）



■ 管理組合運営上の将来不安なこと（上位5位のみ）



資料：平成23年福岡市マンション管理組合実態調査（n=1,415）

⑧ 公的賃貸住宅の状況

- 福岡市における公的賃貸住宅は、下表のとおり多様な主体によって、供給されていますが、市営住宅とUR都市機構賃貸住宅が高い割合を占めています。
- 市営住宅の応募倍率は14倍前後と高い倍率で推移していますが、近年は多少減少の傾向が見られます。
- また、当選された方のうち立地場所が不便等の理由で、20%前後が辞退されている状況です。
- 市営住宅の竣工年度別ストック数をみると、築年数30年を超える住宅が約2.0万（64%）と多くなっています。

■ 福岡市における公的賃貸住宅

(H28.3末現在)

		運営主体	管理戸数
公的賃貸住宅	公営住宅	市営住宅	福岡市 31,532
		県営住宅	福岡県 4,214
	その他の公的賃貸住宅	都市再生機構賃貸住宅※1	UR都市機構 29,510
		特定優良賃貸住宅	民間事業者 市住宅供給公社 608
		高齢者向け優良賃貸住宅	民間事業者 86
		サービス付き高齢者向け住宅	民間事業者 2,784
		福岡市住宅供給公社賃貸住宅※2	市住宅供給公社 137
		福岡県住宅供給公社賃貸住宅※3	県住宅供給公社 4,111

※1 高齢者向け優良賃貸住宅を含む

※2 特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅を含む

※3 特定優良賃貸住宅を含む

資料：福岡市住宅都市局

■ 定期募集・抽選方式の募集倍率等

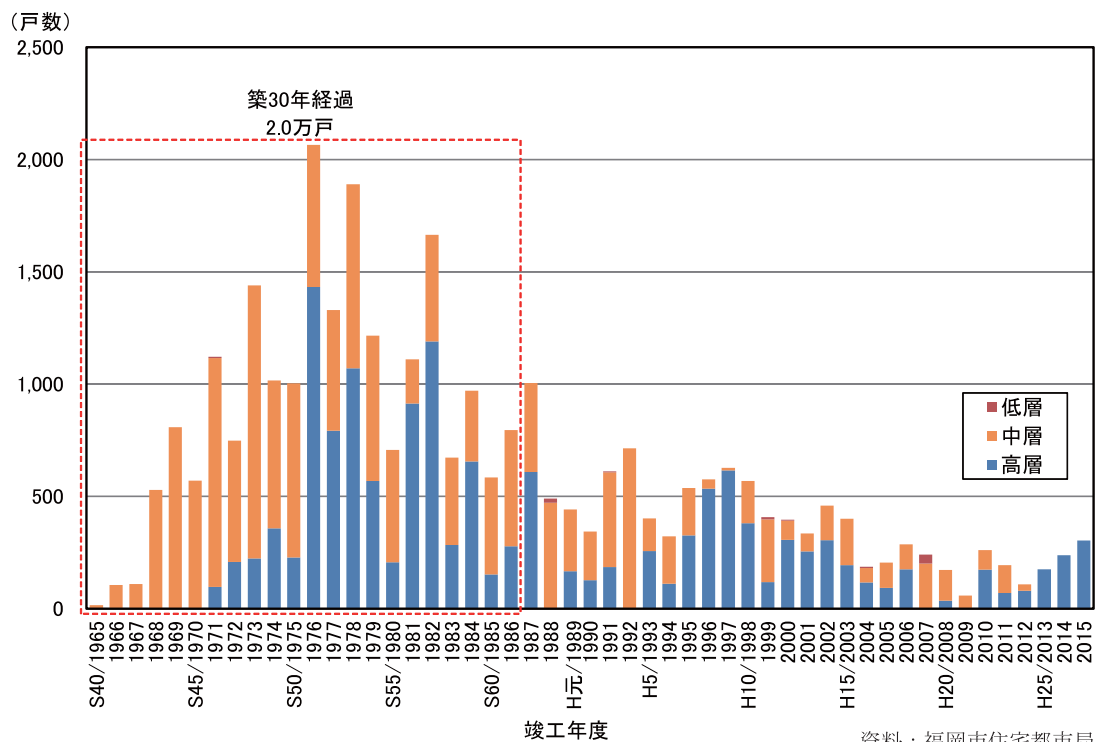
	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
募集戸数	848	941	962	1,017	906	919
応募者数	16,764	16,682	15,164	14,657	13,461	13,082
応募倍率	19.8	17.7	15.8	14.4	14.9	14.2
辞退件数	159	143	211	239	282	192
辞退率	18.8	15.2	21.9	23.5	31.1	20.9

※辞退件数には期限切れ、補欠繰上者の辞退を含む

資料：福岡市住宅都市局

第2章 住宅・住環境の現状と課題

市営住宅の竣工時期別ストック数（平成27年3月末現在）



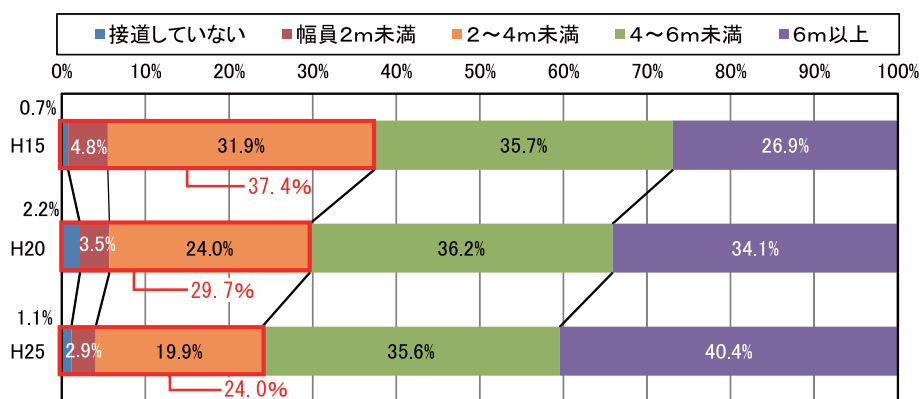
資料：福岡市住宅都市局

3 住環境

① 接道状況

- 防災等の面から、建築基準法で幅員4m以上の道路に接することが規定されていますが、平成25年の幅員4m以上の道路に接していない敷地の割合は24.0%で、全国の32.4%より低く、平成15年に比べて減少し、接道状況は改善しています。

■ 敷地に接している道路の幅員別割合

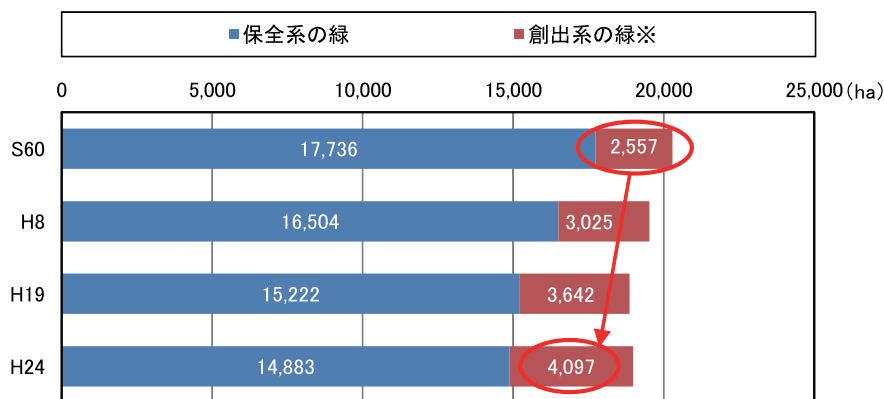


資料：住宅・土地統計調査

② 緑の量

- 緑の基礎調査によると、昭和60年から平成24年の27年間に、全市域の緑の量は約6.5%減少しているものの、創出系の緑の量は1,540ha（60.2%）増加しています。

■ 全市域の緑の量の推移



※ 保全系の緑：森林、農地、河川・水面等
創出系の緑：公園・緑地、道路、公共施設、住宅等

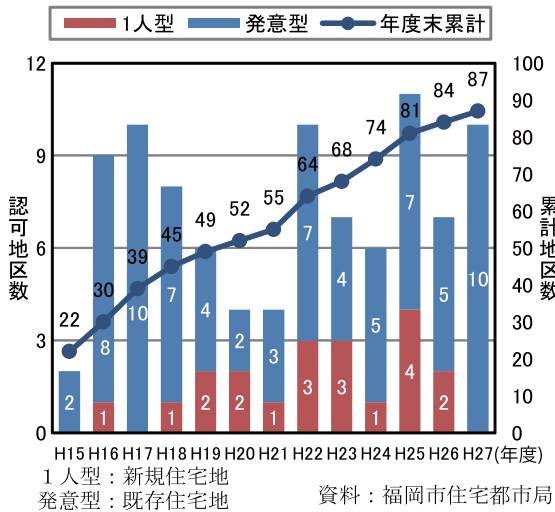
資料：福岡市緑の基礎調査

第2章 住宅・住環境の現状と課題

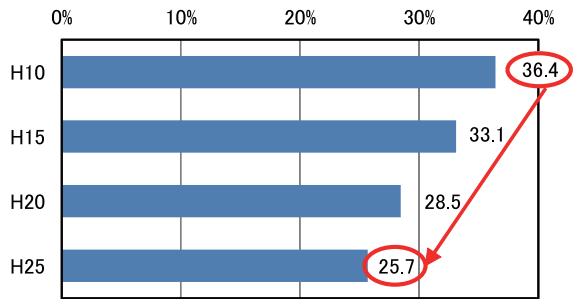
③景観やまちなみ

- 建築協定の認可地区数は着実に増え、平成15年の22地区から27年の87地区になるなど住民主体のまちなみのルールづくりが進んでいます。
- 平成25年住生活総合調査によると、景観に対する不満率は25.7%で、平成10年の36.4%から、10.7ポイント減少しています。

■ 建築協定認可地区数の推移



■ 景観・まちなみに対する不満率※1

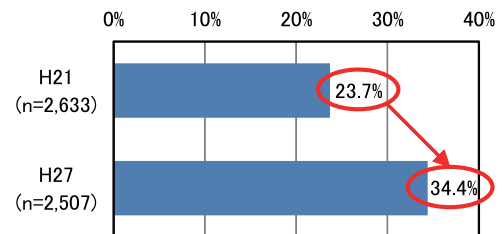


資料：住宅需要実態調査(～H15)、住生活総合調査(H20～)
※1 不満率：非常に不満＋やや不満の割合

④防犯

- 刑法犯認知件数は減少しているものの、人口千人当たりの件数が政令市でワースト上位にあります。
- 地域の主体的な取り組み等の効果により、犯罪の少なさに関する満足度は34.4%で、平成21年の23.7%から10.7ポイント向上しています。

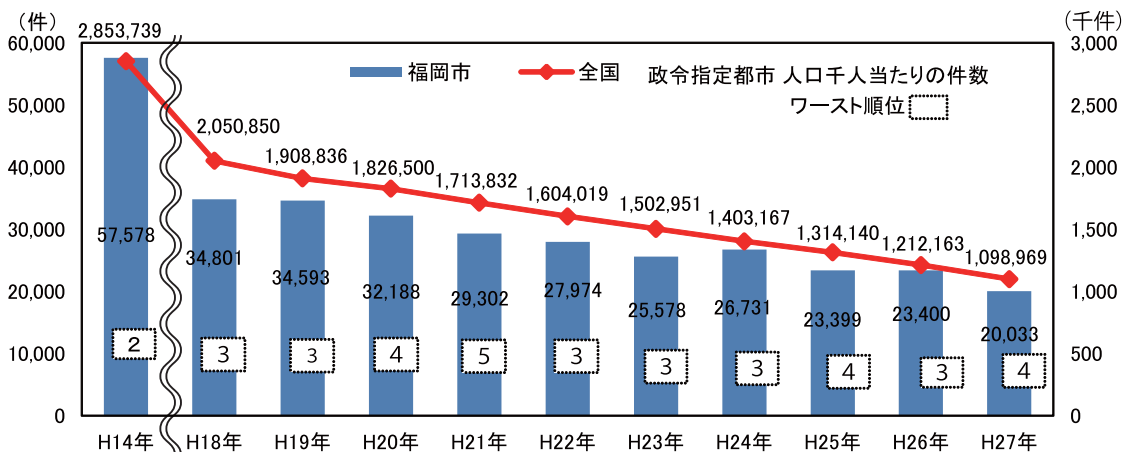
■ 犯罪の少なさに関する満足度※2



資料：市政に関する意識調査

※2 満足度：「満足している」＋「どちらかといえば満足」の割合

■ 刑法犯認知件数の推移

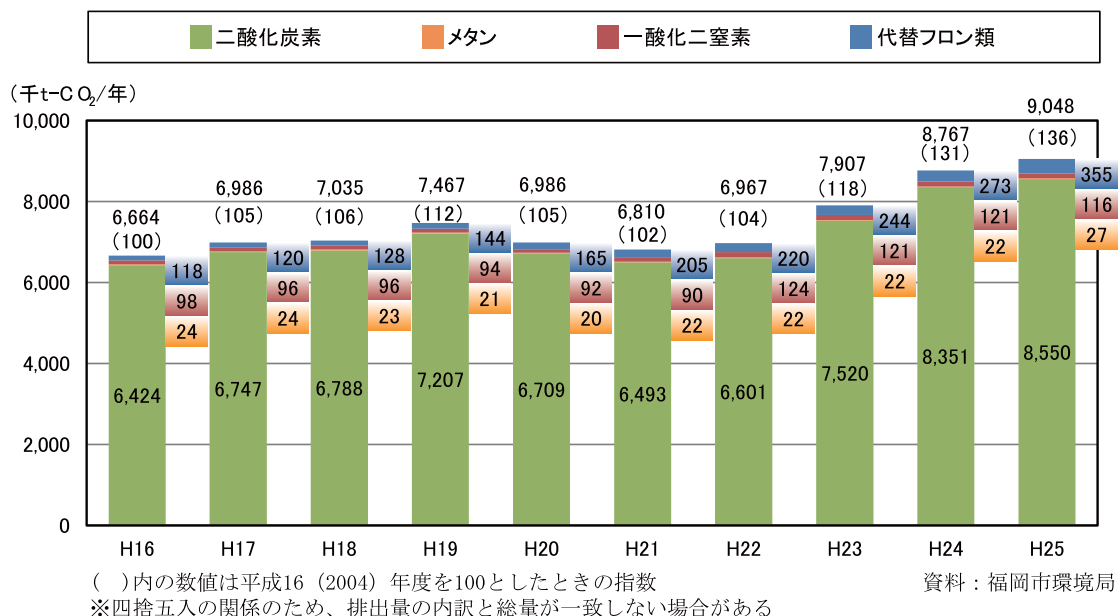


資料：犯罪の発生状況について（市民局）

⑤温室効果ガス総排出量（CO2 換算）の推移

- CO2 排出削減への取り組みは進められているものの、平成 23 年以降、温室効果ガス総排出量は増加しています。

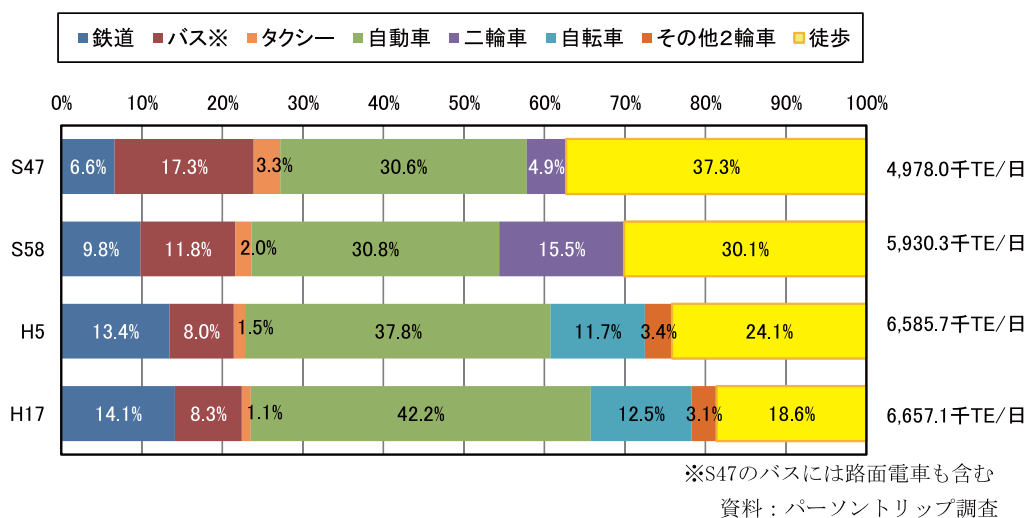
福岡市の温室効果ガス総排出量（CO2 換算）の推移



⑥人の動き

- 代表交通手段別構成比の推移をみると、徒歩の割合は減少し、自動車利用の割合が年々増加しています。

代表交通手段別の人の動きの推移

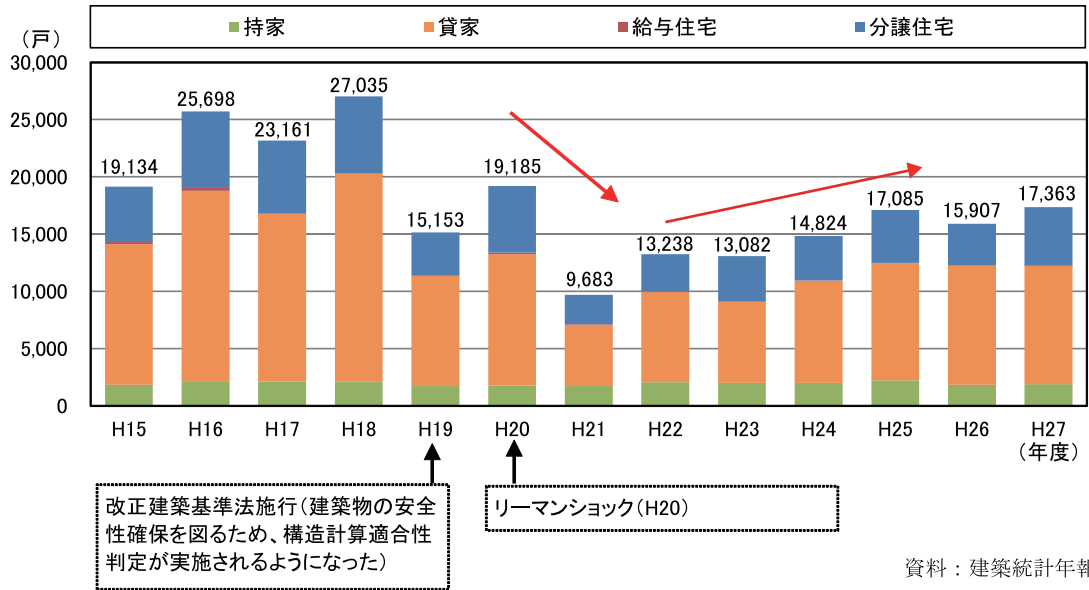


4 住宅市場

①新設住宅着工数の推移

- 新設住宅着工数は平成 21 年度に 9,683 戸まで落ち込んだものの、平成 22 年度以降、回復しています。

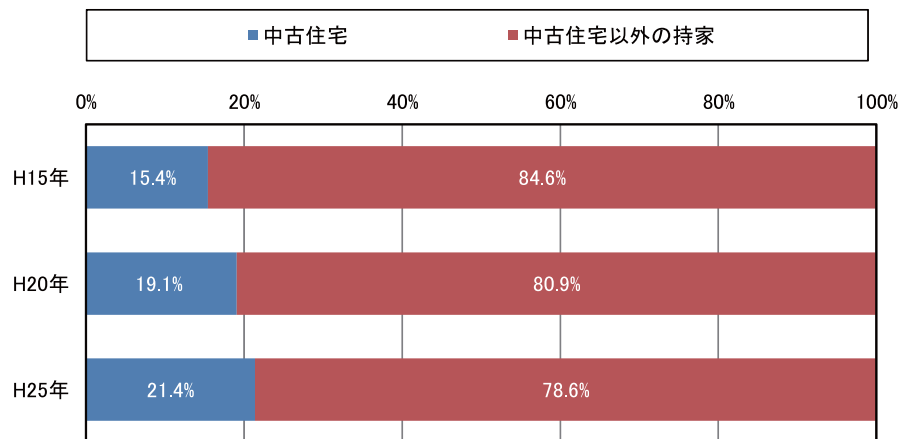
■ 新設住宅着工数の推移（福岡市）



②中古住宅

- 平成 25 年の持家に占める中古住宅を購入した割合は 21.4%で、全国の 13.7%よりも高く、平成 15 年から比較して、増加しています。

■ 持家に占める中古住宅を購入した割合※

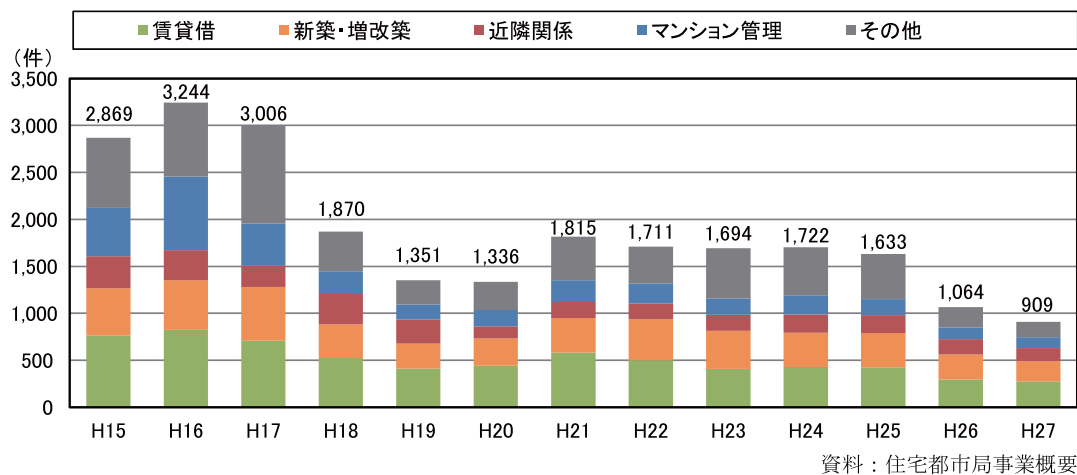


資料：住宅・土地統計調査
※持家として取得した中古住宅数÷持家で算出

③住宅相談、紛争相談等の状況

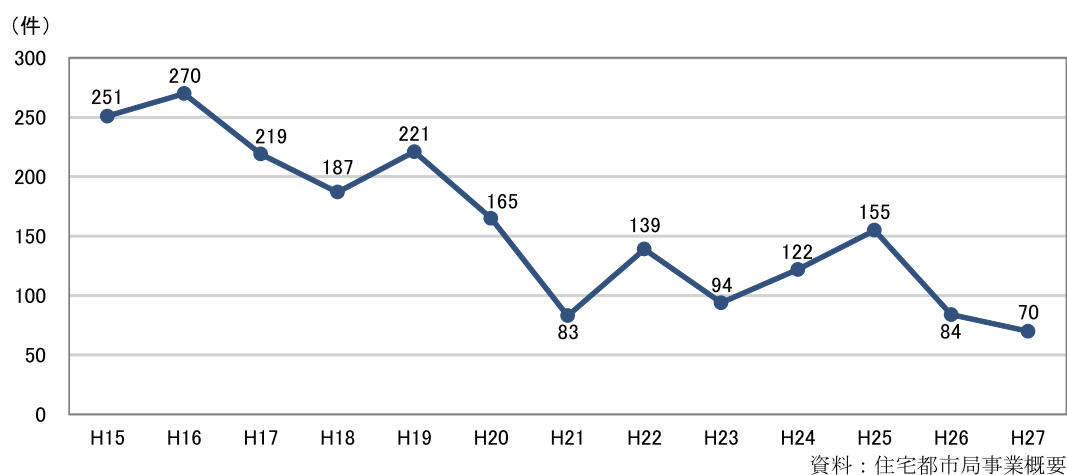
- 福岡市の住宅相談コーナーでは、平成 18 年以降相談受付件数は大きく減少し、年間 2,000 件以内となっています。
- 相談内容のうち多いものは、高齢のため入居を断られるといった「賃貸借」に関するもので、次いで住宅のための資金計画やバリアフリー改修といった「新築・増改築」などに関するものとなっています。

福岡市住宅相談コーナー相談件数推移



- 開発・建築調整課による「紛争・苦情等相談件数」についても、平成 20 年以降、年間件数は 200 件以下で推移しています。

建築紛争・苦情等相談件数の推移

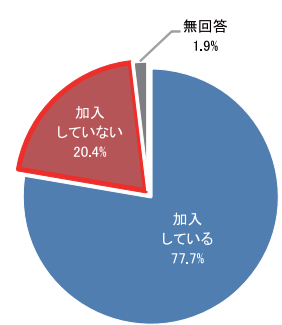
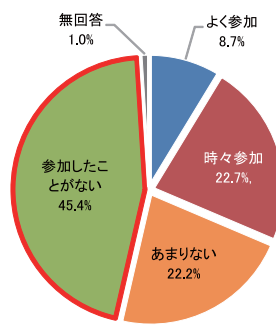
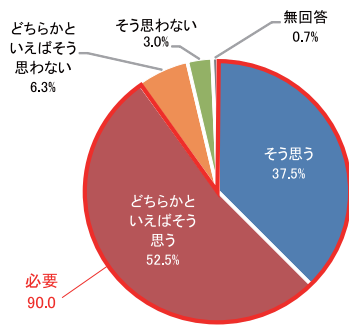


第2章 住宅・住環境の現状と課題

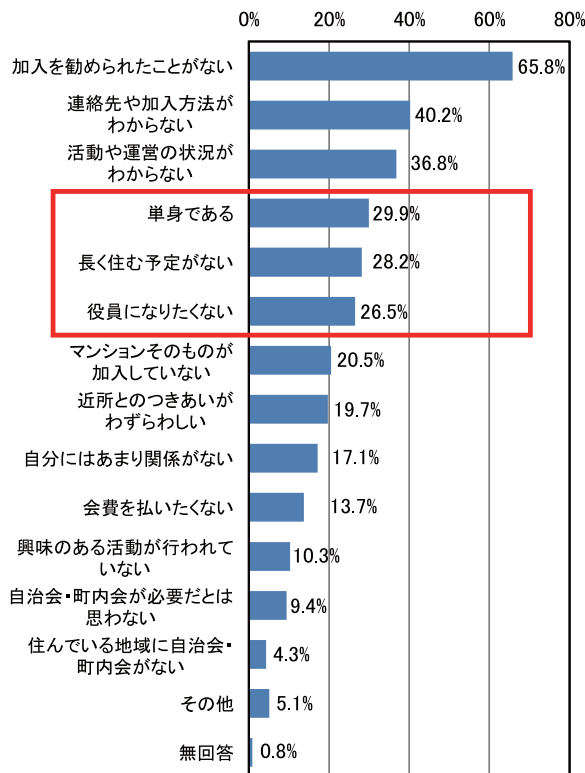
5 コミュニティ

- 平成 26 年度市政アンケート調査によると、自治会・町内会の必要性は認識されているものの、「地域活動に参加したことがない」や「自治会・町内会に加入していない」などの現状が見受けられます。自治会・町内会に加入していない理由としては、「単身である」、「マンションそのものが加入していない」、「長く住む予定がない」なども多く、福岡市の特性が現れています。
- 平成 26 年自治会・町内会アンケートによると、自治会・町内会の未加入世帯率は集合住宅のワンルームタイプ、ファミリータイプ賃貸で高くなっています。
- 地域住民の高齢化・単身化が進む中で、近所づきあいの少ない高齢者の割合が増加しています。

■ 地域を住みやすくするための 自治会・町内会の必要性 ■ 地域活動への参加状況 ■ 自治会・町内会の加入状況

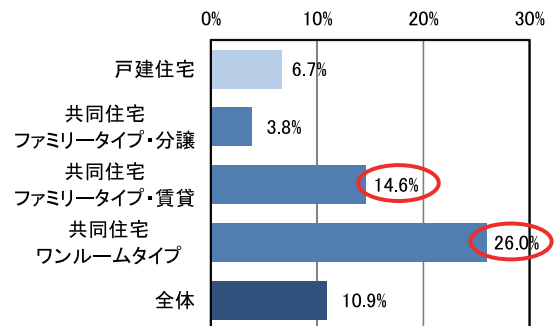


■ 自治会・町内会に加入していない理由



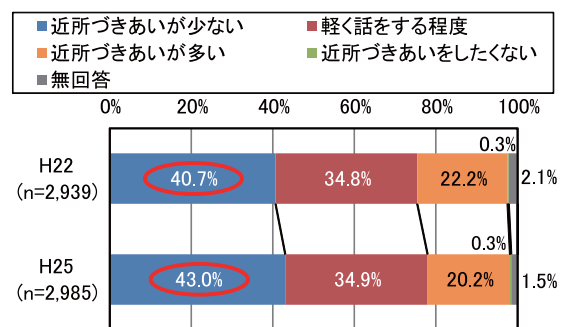
資料：平成26年度市政アンケート調査（n=177）

■ 自治会・町内会の未加入世帯率



資料：自治会・町内会アンケート（平成26年n=1,253）

■ 高齢者の近所づきあい



資料：福岡市高齢者実態調査

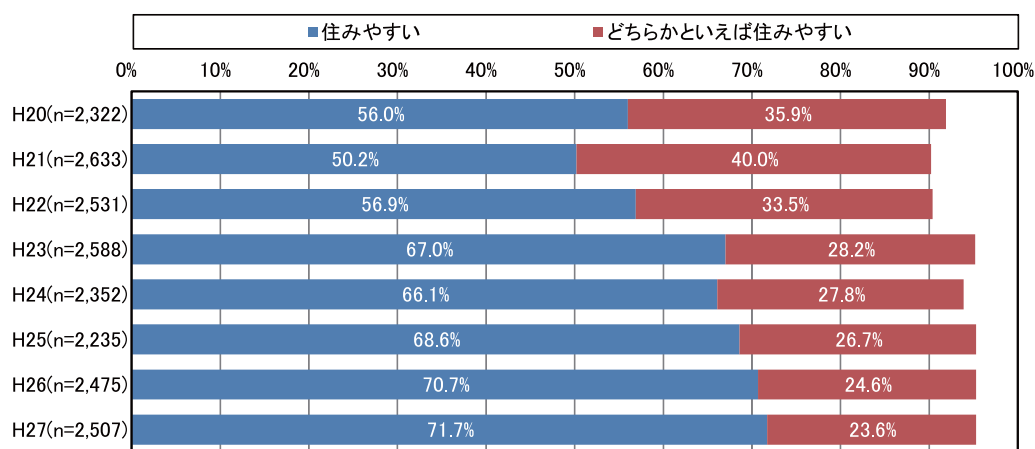
近所づきあいが少ない：「ほとんどつきあいがいい」「道で会えばあいさつする程度」
近所づきあいがいい：「話や訪問しあう人がある」「悩みや困ったときに頼みあうほどの人がある」

6 市民の意識

① 住みやすさ

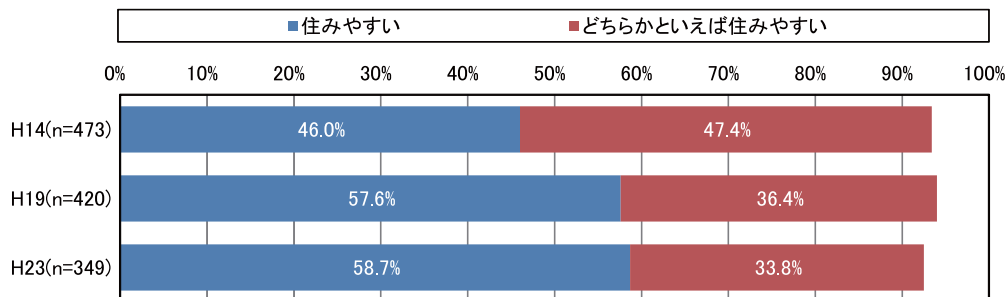
- 「福岡市の住みやすさ」に対する意識の変化を見ると、「住みやすい」の割合が各年度で半数以上を占めており、「どちらかといえば住みやすい」を加えると、各年度で市民・外国籍市民ともに90%以上の人が住みやすいと回答しています。
- 「福岡市の永住意向」に対する意識の変化を見ても、「住み続けたい」「どちらかといえば住み続けたい」と回答している人の割合が各年度で約90%となっています。

福岡市の住みやすさ



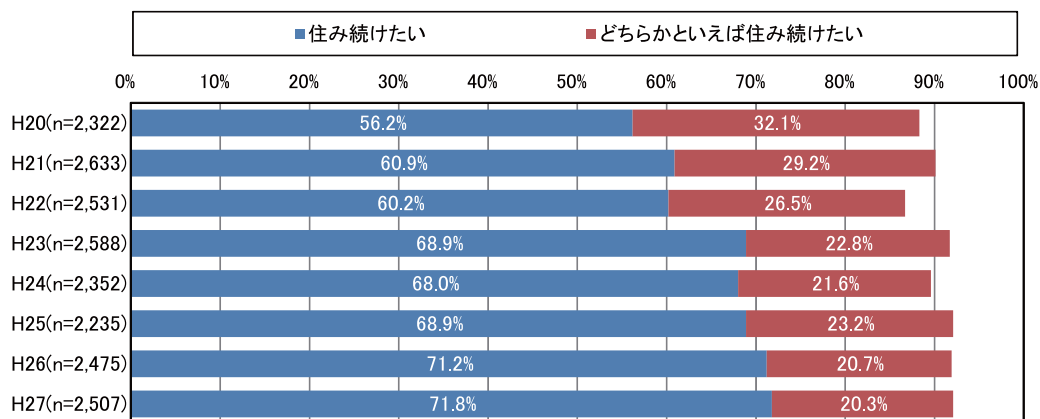
資料: 市政に関する意識調査

福岡市の住みやすさ (外国籍市民)



資料: 外国籍市民アンケート

福岡市の永住意向



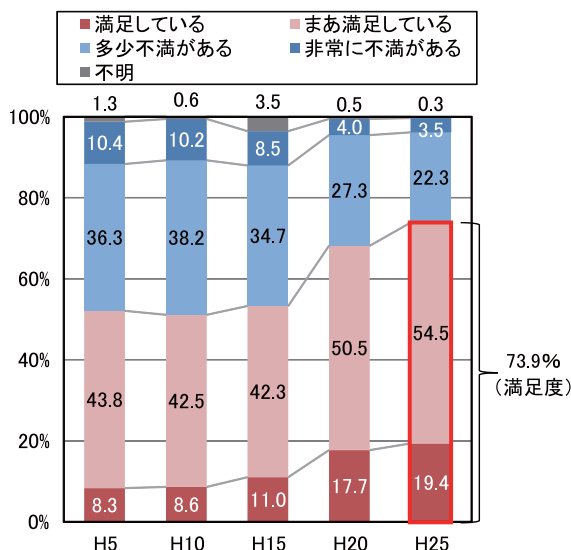
資料: 市政に関する意識調査

第2章 住宅・住環境の現状と課題

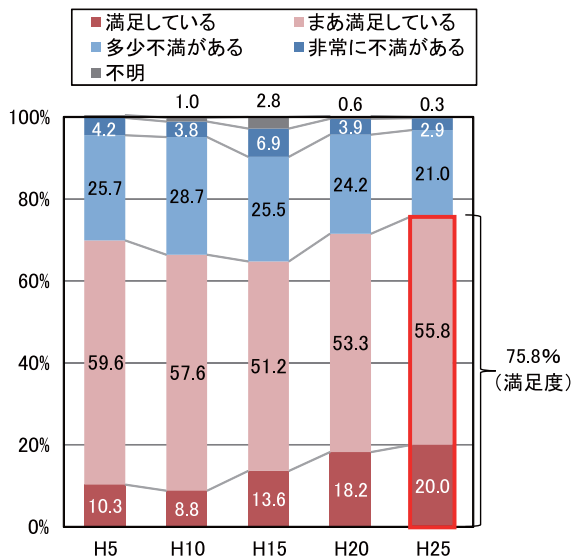
②住宅・住環境の評価

- 平成 25 年住生活総合調査によると、住宅・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」の割合の合計）は、それぞれ 73.9%、75.8%と平成 15 年の 53.3%64.8%から増加しています。
- また、住宅及び住環境に対する総合評価も 79.6%と平成 15 年の 64.9%に比べ満足度が高まっています。

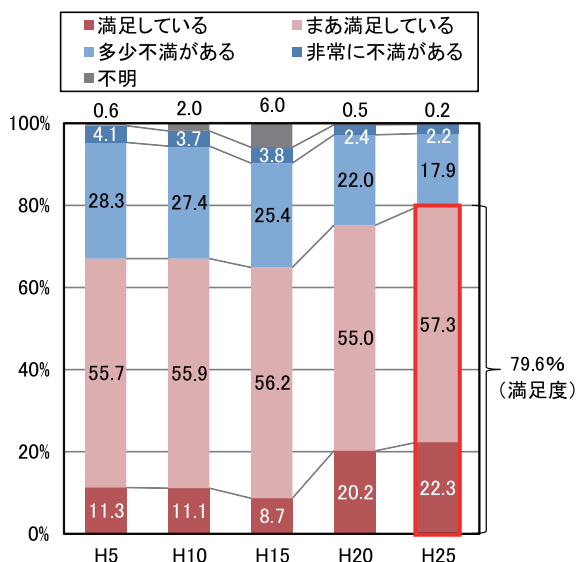
■ 住宅の総合評価（満足度）



■ 住環境の総合評価（満足度）



■ 住宅及び住環境の総合評価（満足度）



資料：住宅需要実態調査（～H15）
住生活総合調査（H20～）

2-2 課題の整理

住生活をめぐる現状を踏まえ、課題を整理します。

1 高齢者、障がい者、子育て世帯等、みんなが住みやすいすまいの確保

①安心して暮らせるすまいの確保

- 社会経済情勢の変化や少子高齢化の進展、外国人居住者の増加、加えて個人の価値観の多様化などに伴い、居住ニーズが高度化・多様化しています。高齢者や障がい者、子育て世帯、外国人などだれもが、各々のニーズに応じて、安全で快適なすまいを確保できることが求められています。
- 今後福岡市においても、少子高齢化が一層進展し、支え手が不足する一方で、高齢単身・夫婦のみの世帯や要介護・要支援などの支援が必要な高齢者が増加する超高齢社会が到来することが予測されています。そのため、超高齢社会を見据え、施策の在り方等の再検討が必要です。
- また、国においては、地域包括ケアのさらなる推進など福祉政策の見直しが進みつつあります。このような国等の検討状況を踏まえ、住宅関連部局と福祉関連部局が連携し、居住を支えるサービスの供給が求められています。
- 少子化に対しては、安心して子育てができる環境の整備を幅広く進めていく必要があり、特に、多子世帯については、適切な広さを持つ住宅の確保が比較的難しいことから、居住に関するサポートの充実が求められています。
- 福岡市は、全国や大都市に比べてバリアフリー化が遅れていることから、さらなるバリアフリー化を推進することが求められます。
- 特に、福岡市は共同住宅率、及び民間借家率が高いことを踏まえ、共同住宅については、住戸内だけでなく、共用部分のバリアフリー化の促進とともに、民間借家所有者に対するバリアフリー化への周知・啓発が求められています。

②住宅困窮者に対する居住支援

- 低額所得者や高齢者、母子家庭などの中には、住宅困窮者が増加しており、民間賃貸住宅においては、入居を制限されるなど、自力で適正な住宅を確保することが難しくなっています。
- このような住宅困窮者の居住の安定確保を図るため、市営住宅だけでなく、多様な主体が連携した賃貸住宅市場全体による重層的な住宅セーフティネットの強化が求められます。

2 公的賃貸住宅における取り組み

- 市営住宅については、築 30 年を経過するものが約 1 万 9 千戸あり、これらが一様に改善や更新の時期を迎えますが、財政状況が厳しい中で、昭和 40～50 年代の大量な市営住宅ストックの更新を一気に図ることは困難であることから、計画的・効率的な機能更新及び長寿命化の推進が求められます。

- ・市営住宅では、民間賃貸住宅市場では十分に対応できない真の住宅困窮者に対して、適正かつ確かな入居を図る必要があります。
- ・公的賃貸住宅では、入居者の高齢化等により、コミュニティの維持・活性化が課題となっています。
- ・公的賃貸住宅の建替えに際しては、高齢化の進展や良好なコミュニティ形成など、周辺地域の課題を踏まえ、福祉機能の導入や周辺環境の改善をさらに進めることが求められます。

3 良質な住宅・良好な住環境の形成

①安全で安心な住宅・住環境の形成

- ・福岡県西方沖地震の経験を踏まえ、住宅等の耐震化が進められてきましたが、まだ住宅の耐震化率の目標に達していない状況であり、耐震性の確保に向けた一層の取り組みが必要です。
- ・災害発生時の避難や消火活動の確保など防災性向上の観点から、住宅の耐震性の向上や不燃化の促進、狭あい道路の拡幅整備など、災害に強いまちづくりに、さらに取り組んでいく必要があります。
- ・防犯については、現在、地域団体等により、パトロール活動など様々な取り組みが行われていますが、地域の安全は地域で守るという防犯意識のもとに、地域防犯活動に主体的に取り組む必要があります。また、犯罪被害を防ぐために、住宅に侵入されやすい環境を減らしていくなど、防犯環境に配慮したまちづくりも重要です。

②良質な住宅の形成

- ・低炭素社会の実現に向け、近年、国においては省エネ基準の見直しが続けられています。家庭部門からのCO₂排出割合が高い福岡市では、このような状況を踏まえ、今後さらに、住宅の省エネルギー性能の向上等を促進していく必要があります。
- ・緑化は蒸散作用などにより、暑熱環境を緩和するため有効ですが、福岡市の緑は昭和60年から平成24年までの27年間で約6.5%減少していることから、緑化率を定める地区計画や屋上・壁面緑化助成制度の活用など、より良い住環境の形成に向けたさらなる緑化の推進が求められます。
- ・また、シックハウスやアスベスト等への配慮も求められており、環境や健康などに配慮された良質な住宅ストックの形成が求められています。

③良好な住環境の形成

- ・高齢社会の到来や将来の人口減少社会を見据え、特に、農山漁村地域などでは、人口減少や高齢化がいち早く進んでおり、地域活力の維持、地域コミュニティ等の地域活力の低下が懸念されています。また、人口減少による公共交通の減便等、利便性が低下している郊外も見受けられます。このような状況を踏まえ、日常生活圏の維持・形成を図ることが求められます。
- ・福岡市では、地区計画や建築協定などによる良好な景観形成や住環境の保全・形成が進められてきました。住みやすさや住環境の良さが都市の魅力につながっており、まちなみのルールづくりなど、住民自らが住環境を保全・形成する取り組みをさらに推進していくことが求められます。

4 住生活を支えるコミュニティの形成

- 地域住民の高齢化・単身化が進み、地域のつながりの希薄化や、隣近所との交流の機会が減少する中で、高齢者の孤立死や孤独死などの問題に対応していくためには、地域における「支え合い」「助け合い」などの共助の醸成が求められます。
- 子どもが、安全に、そして健やかに成長していくためには、地域の住民やコミュニティなど、様々な人たちが、子どもと子育て家庭に関わり支え、見守っていくことが重要であり、地域全体で子どもを育む環境づくりを進めていく必要があります。
- 福岡市は共同住宅に居住している世帯の割合が高くなっていますが、特に共同住宅においては、居住者間のコミュニケーション不足や、自治会・町内会の加入率低下がより顕著になっていることから、共同住宅居住者については、コミュニティの形成支援が求められます。
- また、外国人居住が増える中、生活習慣の違いや言葉の問題から、入居マナーなど近隣とのトラブルが発生しています。そのため、外国人と既存コミュニティとの交流を促進し、外国人にとっても住みやすいまちづくりを推進することが求められます。

5 良好な共同住宅・戸建ストックの形成

①分譲マンションの維持管理

- 福岡市は他の大都市や全国の平均と比べ共同住宅の割合が高く、持家の約半数は共同住宅となっており、築 30 年を超える建替えや大規模修繕等の必要なマンションは、今後も増加することが見込まれます。
- この様な中で、区分所有者の高齢化や建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用に不安のある管理組合が多い現状にあります。そのため、マンション管理組合による的確な維持管理が行われるように、管理組合の人材育成やマンション管理に関する相談・情報提供などの支援が求められます。
- また、管理組合の円滑な運営と適正な維持管理のためには、区分所有者の管理への関心や居住者間のコミュニケーションの形成が重要だと考えられ、日常的なコミュニティの形成への支援が求められます。

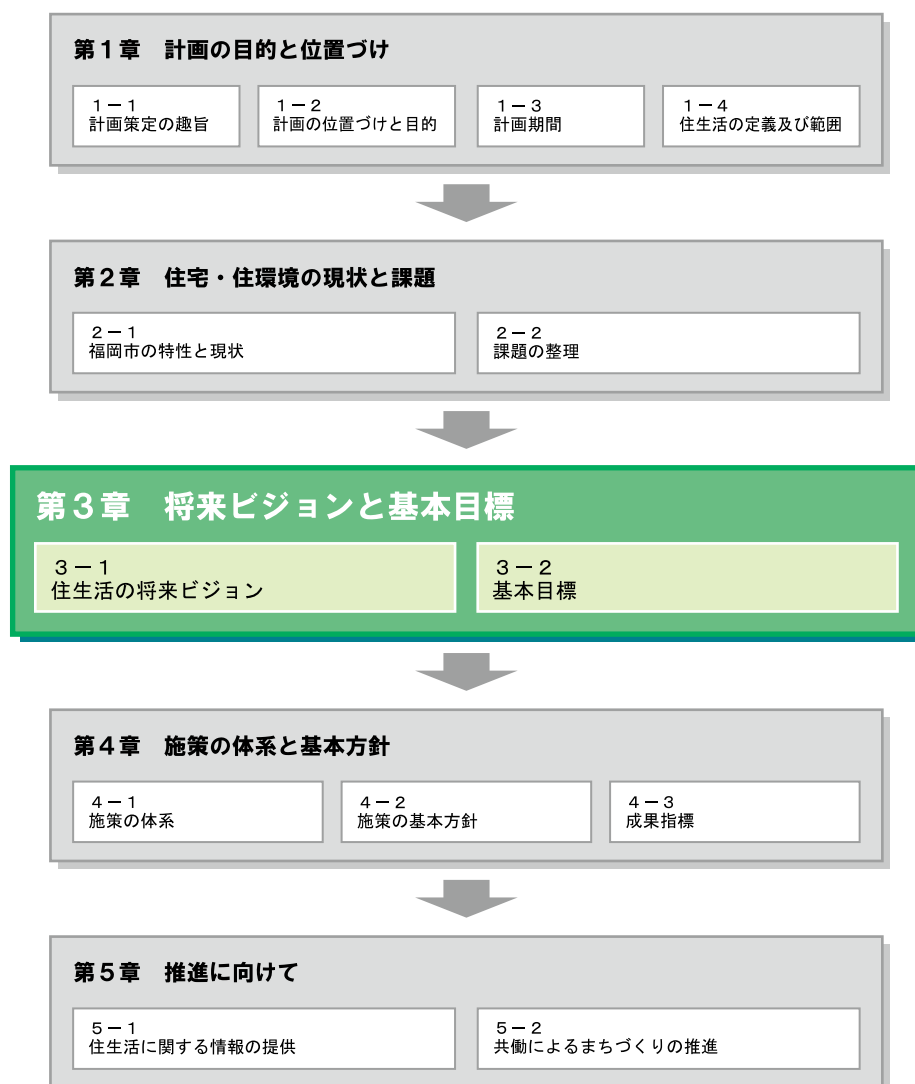
②戸建住宅等の空家対策

- 近年、全国的に空家が増加しており、福岡市では、適正な管理が行われていない空家等（以下「放置空家」という）に対する周辺住民からの通報・苦情が増加傾向にあります。
- 放置空家については、その発生する要因は多様であるため、住宅の状況に応じて細やかな対応が必要であるとともに、発生を防止するため、建物所有者の管理意識向上の啓発など、適正な管理誘導が求められます。

③住宅市場の活性化

- 多様化・高度化する市民の居住ニーズに的確に対応するには、市民が無理のない負担でニーズに応じたすまいが確保できるように、新築・既存ともに住宅流通市場の環境整備と活性化が求められます。
- また、専門的知識や経験の少ない消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意し、市場における法令遵守の徹底、モラルの醸成を図る必要があります。

第3章 将来ビジョンと基本目標



第3章 将来ビジョンと基本目標

3-1 住生活の将来ビジョン

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・第9次福岡市基本計画の都市像を踏まえ、「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。

なお、将来ビジョンの達成時期は、概ね25年先を見据えます。

福岡市基本構想・ 第9次福岡市基本計画

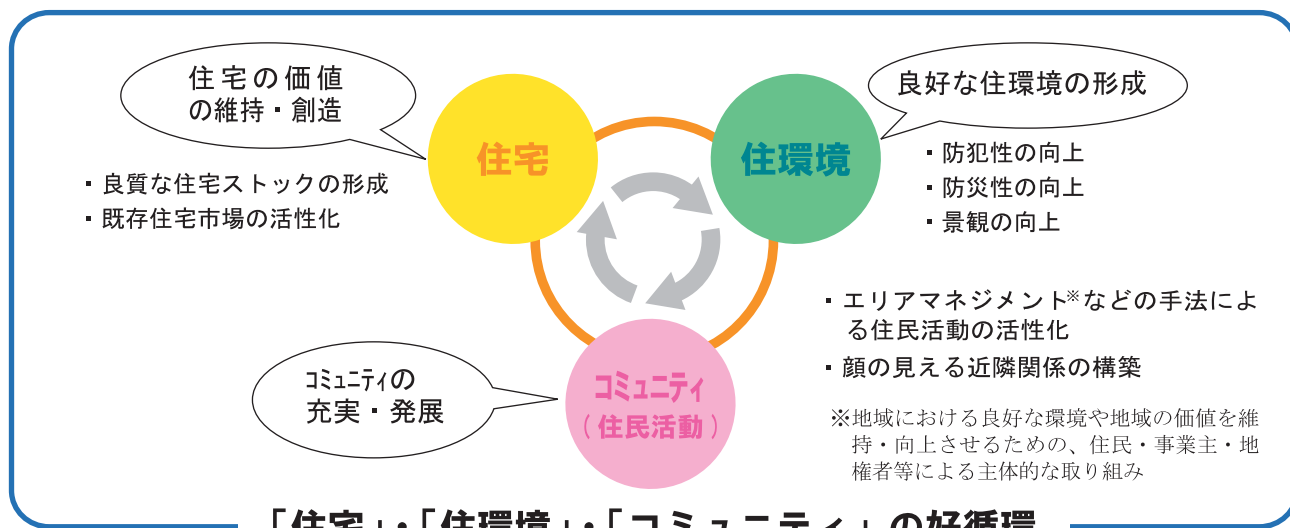
住みたい、行きたい、働きたい。
アジアの交流拠点都市・福岡

「住みたい」
の実現

「住みたい」とは…

「やさしい居住環境があるから住みたい…」「安全・安心に暮らせる環境があるから住みたい…」「あたたかいコミュニティがあるから住みたい…」など多種多様な「住」のニーズ

そのためには



「住宅」・「住環境」・「コミュニティ」の好循環

福岡市住生活基本計画の将来ビジョン

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

3-2 基本目標

住生活をめぐる課題、上位計画等、将来ビジョンを踏まえ、福岡市住生活基本計画の基本目標を下図のとおり設定します。

現状及び将来の変化

■人口・世帯構造の変化

- ・将来的な人口減少
- ・高齢化の進行
- ・単身世帯の増加

■住宅事情の変化

- ・世帯数増加を上回る住宅数の増加
- ・既存住宅ストックの老朽化

■コミュニティ・住環境の変化

- ・地域のつながりの希薄化
- ・自治会・町内会の加入率低下

福岡市上位・関連計画

【福岡市基本構想・

第9次福岡市基本計画】

「住みたい、行きたい、働きたい。
アジアの交流拠点都市・福岡」

《生活の質の向上》

「自立した市民が支え合い心豊かに生きる都市」

「自然と共生する持続可能で生活の質の高い都市」

住生活をめぐる課題

■少子・高齢化への対応

1. 高齢者、障がい者、子育て世帯等、みんなが住みやすいすまいの確保

- ①安心して暮らせるすまいの確保 **1 2**
- ②住宅困窮者に対する居住支援 **2**

2. 公的賃貸住宅における取り組み **1 2**

■誇りと愛着のある住環境形成への対応

3. 良質な住宅・良好な住環境の形成

- ①安全で安心な住宅・住環境の形成 **3**
- ②良質な住宅の形成 **3**
- ③良好な住環境の形成 **3**

■良好なコミュニティづくり

4. 住生活を支えるコミュニティの形成 **3**

■既存住宅ストックへの対応

5. 良好な共同住宅・戸建ストックの形成

- ①分譲マンションの維持管理 **4**
- ②戸建住宅等の空家対策 **5**
- ③住宅市場の活性化 **5**

住生活基本計画（全国計画）

【基本方針：豊かな住生活を実現するための条件】

- ①国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場の形成 **5**
- ②住生活の安心を支えるサービスが提供され、美しい街並み・景観が形成されるなど、住宅と周辺環境が相まって形作る、豊かな住生活を支える生活環境の構築 **3**
- ③市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットの構築 **2**

【基本方針：横断的視点】

- ①ストック重視の施策展開 **3 4 5**
- ②市場重視の施策展開 **5**
- ③効果的・効率的な施策展開 **1 3**
- ④豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開 **3**
- ⑤地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開 **7**

【目標】

- 目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築 **1 3**
- 目標2 住宅の適正な管理及び再生 **4**
- 目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 **5 6**
- 目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 **2 6**

注）文末の**1**～**5**は基本目標との関係を示す

【関連計画】

《住宅関連計画》

- 福岡市市営住宅ストック総合活用計画
- 福岡市高齢者居住安定確保計画

《その他関連計画》

- 福岡市都市計画マスタープラン
- 福岡市保健福祉総合計画
- 第4次福岡市子ども総合計画
- 福岡市耐震改修促進計画 等

福岡県住生活基本計画

【住宅政策の位置づけと視点】

- ①住宅市場重視（住宅セーフティネットを確保した住宅市場の整備）**2 5**
- ②ストック重視（良質なストックの将来世代への継承）**3 4 5**
- ③地球環境への配慮（低炭素社会、循環型社会の実現に向けた住宅政策）**3**
- ④高齢者等の居住安定確保（高齢者等が地域で安心して暮らせる住まいとサービスの提供）**1**
- ⑤まちづくりへの貢献（豊かな地域社会を形成する住宅政策）**3**

【基本目標】

- 基本目標 1
多様なニーズに対応できる住宅市場の環境整備 **5**
- 基本目標 2
低炭素社会・循環型社会に寄与し将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成 **3**
- 基本目標 3
だれもが安心できる住宅セーフティネットの充実 **2**
- 基本目標 4
地域での豊かな住生活を実感できる良好な居住環境づくり **3 4**
- 基本目標 5
住生活に関する理解を深める住教育や消費者保護の充実 **6**

福岡市住生活基本計画

【将来ビジョン】

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

「住宅」・「住環境」・「コミュニティ」の
好循環により、「住みたい」を実現する

基本目標

1

みんなにやさしい居住環境の形成

～高齢者や障がいのある人、子育て世帯などだれもが安心して暮らせる環境の整備～

2

居住の安定の確保

～重層的な住宅セーフティネットの構築～

3

豊かさと安全・安心をそなえた住生活の実現

～良質な住宅、良好な住環境、あたたかいコミュニティの形成～

4

住宅の適正な管理・再生の推進

～良好な住宅ストックの将来への継承～

5

活発な住宅市場の形成

～多様な居住ニーズに対応した住生活の実現～

＜基本目標実現のために必要な視点
（全体を支えるベースとなる視点）＞

住生活に関する情報の提供

共働によるまちづくりの推進

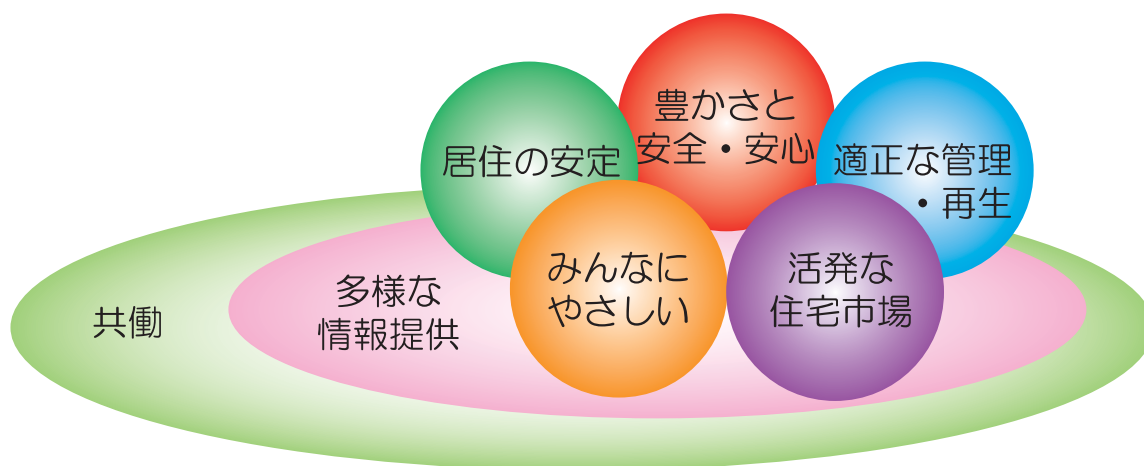
基本目標及び基本目標を実現するために必要な視点

《基本目標》

1	みんなにやさしい居住環境の形成 ～高齢者や障がいのある人、子育て世帯などだれもが安心して暮らせる環境の整備～
ユニバーサルデザインの導入等により、より暮らしやすい住宅の整備を進めるとともに、住生活を支える多様なサービス・サポートの充実、地域包括ケアの推進による高齢者の在宅生活を支える仕組みの構築など、高齢者や障がいのある人、子育て世帯、外国人など「みんなにやさしい居住環境の形成」を進めます。	
2	居住の安定の確保 ～重層的な住宅セーフティネットの構築～
高齢者、障がいのある人、子育て世帯、低額所得者、被災者、外国人など住宅の確保に配慮が必要な市民の「居住の安定の確保」を図るために、公的主体と民間事業者、NPO等が連携した重層的な住宅セーフティネットの構築を進めます。	
3	豊かさや安全・安心をそなえた住生活の実現 ～良質な住宅、良好な住環境、あたたかいコミュニティの形成～
災害に強い、防犯性が高い、環境にやさしいなど「豊かさや安全・安心をそなえた住生活の実現」を進めるために、良質な住宅、良好な住環境の形成を進めるとともに、その形成を図る上で不可欠なあたたかいコミュニティの形成を促進します。	
4	住宅の適正な管理・再生の推進 ～良好な住宅ストックの将来への継承～
建設後、相当な年数が経過している戸建住宅やマンションなどに対して「適正な管理・再生」を行うことで、良好な住宅ストックの将来への継承を進めます。	
5	活発な住宅市場の形成 ～多様な居住ニーズに対応した住生活の実現～
市民が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じた住宅を選択できるように、住宅流通市場、住宅リフォーム市場などの環境整備を進め、行政と民間事業者の共働により、「活発な住宅市場の形成」を進めます。	

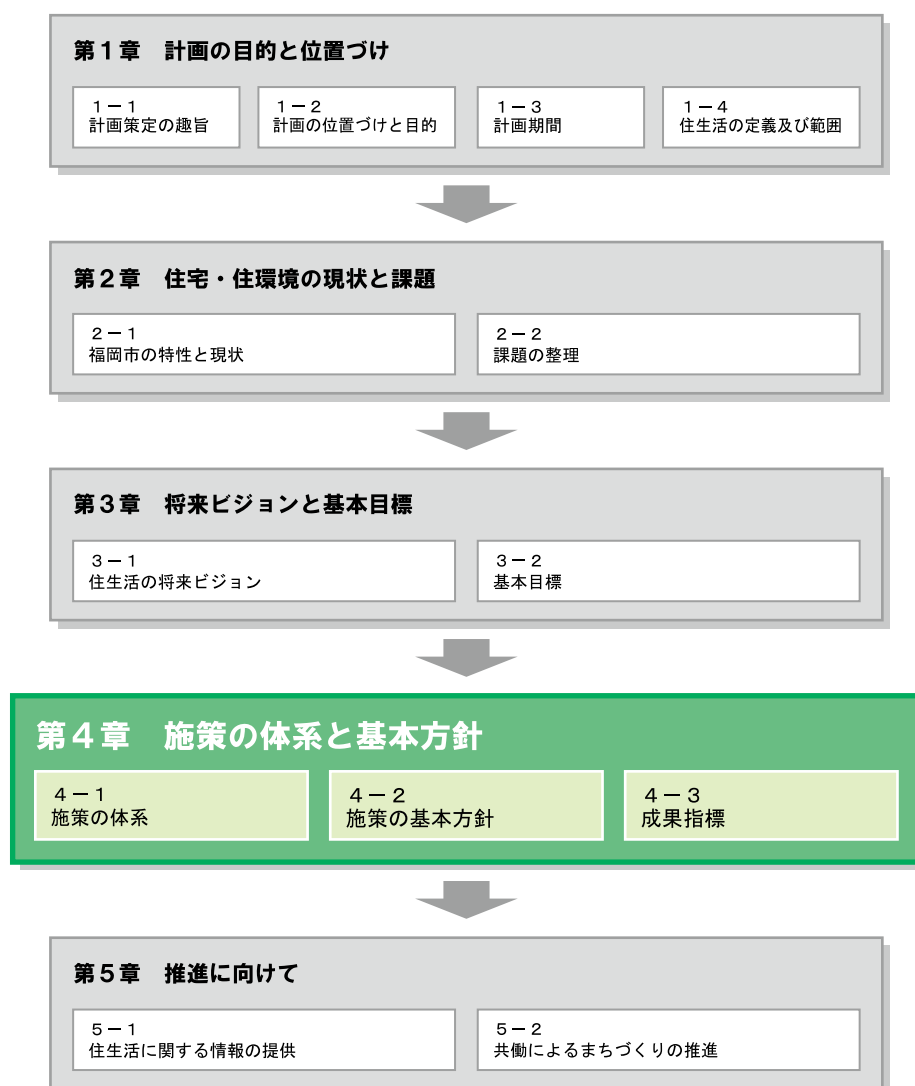
《基本目標実現のために必要な視点（全体を支えるベースとなる視点）》

	住生活に関する情報の提供
	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的確な提供を進めます。
	共働によるまちづくりの推進
	「住みたいまち福岡」を実現するために、市民、民間事業者、NPO等、福岡市、その他の公的主体など、それぞれの役割分担を明確にし、住生活に関わるすべての主体の「共働」によるまちづくりを進めます。



【基本目標 イメージ図】

第4章 施策の体系と基本方針



第4章 施策の体系と基本方針

4-1 施策の体系

基本目標		施策の基本方針
1	みんなにやさしい居住環境の形成 ～高齢者や障がいのある人、子育て世帯などだれもが安心して暮らせる環境の整備～	【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
		【基本方針2】 子育て世帯が住みやすい居住環境の整備
		【基本方針3】 ユニバーサルデザインの理念によるすまいづくり・まちづくりの推進
2	居住の安定の確保 ～重層的な住宅セーフティネットの構築～	【基本方針4】 住宅困窮者に対する居住支援の充実
		【基本方針5】 公的賃貸住宅による居住支援の実施
3	豊かさと安全・安心をそなえた住生活の実現 ～良質な住宅、良好な住環境、あたたかいコミュニティの形成～	【基本方針6】 安全で安心な住生活を実現するすまいづくり・まちづくりの推進
		【基本方針7】 環境に配慮したすまいづくりの推進
		【基本方針8】 住生活を支えるコミュニティの形成促進
		【基本方針9】 住み続けられるまちづくりの推進
4	住宅の適正な管理・再生の推進 ～良好な住宅ストックの将来への継承～	【基本方針10】 良好な共同住宅ストックの形成に向けた取り組みの推進
		【基本方針11】 空家対策に向けた取り組みの推進
5	活発な住宅市場の形成 ～多様な居住ニーズに対応した住生活の実現～	【基本方針12】 住宅市場の環境整備

施策の展開方向
(1) 高齢者・障がいのある人等が安心して居住できる住宅の確保
(2) 住生活を支える多様なサービス・サポートの提供
(3) プロジェクト地区等における先導的なすまい・まちづくり
(1) 子育て世帯に配慮した良質な住宅等の確保
(2) 子育て環境の整備
(1) 公的賃貸住宅、公共施設等におけるユニバーサルデザインの導入
(2) 民間住宅におけるユニバーサルデザインの導入促進
(1) 様々な主体による居住支援体制の構築
(2) 住宅困窮内容に応じた居住支援の充実
(3) 迅速かつ的確な被災者支援の実施
(1) 市営住宅の効率的・計画的な更新
(2) 市営住宅の適切な管理・運営
(3) 公的賃貸住宅との連携強化
(1) 防災性の高いすまい・まちづくりの推進
(2) 防災等に関する地域等の取り組みの促進
(3) 災害リスクを踏まえたすまい方などの普及啓発
(4) 防犯性の高いすまい・まちづくりの促進
(5) 安全安心な住宅の確保
(1) 環境に配慮した住宅整備の誘導
(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
(1) コミュニティ形成の促進
(2) 住民主体のまちづくりルール策定への支援
(1) 快適に暮らせる日常生活圏の維持・形成の推進
(1) 共同住宅の適切な維持管理の促進
(2) マンションの円滑な建替えに対する支援
(1) 空家の適正管理や利活用の推進
(1) 既存住宅の流通とリフォーム市場の活性化促進
(2) 住宅市場におけるルール・仕組みの普及・支援

4-2 施策の基本方針

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

1 高齢者・障がいのある人等が安心して居住できる住宅の確保

高齢者・障がいのある人等が住み慣れた地域で、自立し、安心して快適に暮らせるために、高齢者・障がいのある人向け住宅や生活支援サービスの提供など福祉施策と連携した住宅の供給を進めます。

特に、高齢者に対しては、居住の安定を確保し安心して暮らせる社会の実現を図るため、住宅部局と福祉部局が連携して策定した「福岡市高齢者居住安定確保計画」に基づき、高齢者の心身の状況やニーズに応じた多様なすまいの確保や高齢者のすまいへの入居支援等の取り組みを促進します。



主な取り組み施策

- サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
 - 高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づくサービス付き高齢者向け住宅について、その広報・周知を推進し、国の補助制度を活用した民間事業者等による供給促進を図るとともに、適正に管理運営されるよう指導・監督を行います。
 - また、サービス付き高齢者向け住宅が高齢者等の安心居住の地域拠点となるよう、適正な立地への誘導や生活支援機能の拡充などについて検討し取り組みます。
- 既存住宅のバリアフリー化改修等の支援
 - 高齢者等が住み慣れた住宅で自立した生活ができるように、住宅をバリアフリー化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、身体機能が低下した高齢者等がいる世帯が住宅を改造する際の費用の全部又は一部を助成します。
- 高齢者・障がいのある人に配慮した住宅の普及・啓発
 - バリアフリーなどのすまいづくりのポイントをまとめた「すまいづくりの手引き」などを通して、高齢者・障がいのある人に配慮した住宅の普及・啓発を進めます。
- 市営住宅による高齢者の入居支援
 - 市営住宅入居者の定期募集の際に、高齢者世帯等のより住宅困窮度が高い世帯に対して、「倍率優遇方式」「戸数枠設定方式」「ポイント方式」による優遇制度を実施しており、今後も住宅に困窮している高齢者世帯の適切な市営住宅への入居を支援します。

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、若者、外国人、子育て世帯等の多様な人々が交流しつつ、安心して暮らすことができるように、居住の安定確保に係る取り組みを進めます。

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。

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みます。

また、外国人については、多言語版の福岡市生活ガイド等の配布や外国人相談等を実施するとともに、外国人相談や外国人向けの契約書雛形の作成等を行っている民間支援団体や宅建協会等と連携しながら、外国人に対する居住サポートの充実を進めます。

主な取り組み施策

●市営住宅建替えによる高齢者福祉施設等の誘致

- 地域において福祉施設や医療施設、子育て支援施設等の整備を進めるため、市営住宅の建替えを契機に、建替えにあわせて確保した将来活用地を活用しながら、地域課題対応のための施設の誘致を検討し、地域拠点づくりの実現を図ります。

●地域包括ケアの推進

- 高齢者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、医療・介護・予防・すまい・生活支援が一体的に切れ目なく提供される地域包括ケアシステムの構築に取り組みます。

●市営住宅における外国人入居者のサポート

- 市営住宅では、外国人入居者に対して、言葉や生活習慣の違いによるトラブルを防ぐための外国人向けDVDや、入居者が行う手続き等の案内や、共同生活において必要となるマナー等を記載した「リビングノート」の外国語版（英語、中国語、韓国語）を配付するなど生活のサポートを進めます。

3 プロジェクト地区等における先導的なすまい・まちづくり

九大跡地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・住環境整備を計画的に進めるとともに、高齢者や障がい者などが安心して住めるまちづくり、環境と共生するまちづくり、情報化社会に対応するまちづくり、国際化社会に対応するまちづくりなど、先導性をもち、みんなにやさしく、豊かさを実感できる魅力あるすまい・まちづくりに取り組みます。

また、グローバル創業都市に向けた取り組みを進めており、グローバルビジネスの担い手として福岡でビジネスを進めてもらうために、グローバル人材とその家族も含めた暮らしの利便性、医療環境、教育環境を整えるための機能誘導、日常生活に必要な情報などの支援を行うなど、誰もが住みやすく活動しやすいまちづくりを進めます。

主な取り組み施策

●九州大学箱崎キャンパス跡地のまちづくり

- 福岡市東部の地域拠点としてふさわしい市街地を形成するため、回遊性や交通利便性、防災性の向上につながるような都市基盤整備を進めると同時に、交通アクセスの良さなど高い利便性を生かし、安全・安心・快適で健やかに暮らすことのできるまちづくりを推進します。

●職住近接型の高質な住宅等の整備の促進

- 外国人も創業・ビジネスがしやすい生活環境の形成に向けて、職住近接型の高質な住宅等の整備に資する、「都心や副都心などの拠点性に高い地域での開発」や、「地域と共働した取り組みを行う開発」等に対して、住宅の容積率緩和などの支援を行います。

基本方針

2

子育て世帯が住みやすい居住環境の整備

1 子育て世帯に配慮した良質な住宅の確保

子育て世帯が安心して生活するためには、良質な住宅を確保することが重要です。

しかし地域によっては、家賃が高額であるなど、子育て世帯が適切な住宅を確保しづらい状況もあります。子育て世帯が良質な住宅に居住し、快適で利便性の高い生活を送ることができるよう、子育て世帯に配慮した住宅の確保を促進します。また、子育て世帯が適切な負担で良質な住宅に居住できるよう、国の補助事業の活用など様々な支援策について、調査・検討を進めます。

主な取り組み施策

●市営住宅における子育て世帯の入居支援

- 市営住宅では、子育て期において、適切な住居費の負担により良質な住宅が確保されるよう、子育て世帯の倍率優遇や募集枠を確保した公募を行うなど、子育て世帯の入居を支援します。
- また、子育て世帯を対象とした期限付き入居制度等の導入について、モデル実施の状況を踏まえながら検討を進めます。

●「住宅確保要配慮者*あんしん居住推進事業」の推進

- 国が平成27年に創設した、住宅に困窮している低所得の子育て世帯等に対して、空家を活用し一定の質が確保された賃貸住宅を供給する「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の広報・周知を推進し、子育て世帯などの住宅の確保を図ります。

※住宅確保要配慮者：

住宅セーフティネット法で、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者を「住宅確保要配慮者」と定義している。

2 子育て環境の整備

身近な地域において、乳幼児の親子や子どもたちが集い、安全に活動することができる場を確保します。また、子どもや子ども連れの人、妊産婦などが安心して外出できるよう、ユニバーサルデザインの理念に基づいた施設整備を進めるなど、子育て環境の充実に向けた整備を誘導します。



主な取り組み施策

●公園等の整備・改善

- 子どもたちが安全に安心して遊び、活動するためには、身近な街区公園や、近隣・地区公園などの比較的規模の大きな公園など、様々な利用を想定した公園の確保が必要です。新規開発に併せた公園整備を進めるとともに、既存の公園の改善を進め、子育て環境の充実を図ります。

●総合設計制度を活用した子育て支援施設の整備促進

- 福岡市総合設計制度では、一定の子育て支援施設の整備に対して容積率加算の特例を設けており、この制度の活用による、子育て支援施設の整備促進を図ります。

ユニバーサルデザインの理念によるすまいづくり・まちづくりの推進

1 公的賃貸住宅、公共施設等におけるユニバーサルデザインの導入

ユニバーサル都市・福岡とは、ユニバーサルデザインの理念に基づいた誰もが思いやりを持ち、すべての人にやさしいまちのことであり、福岡市は、みんながやさしい、みんなにやさしいユニバーサル都市・福岡をまちづくりの目標像として掲げ、市政の柱の一つとして推進しています。

ユニバーサルデザインとは、年齢、性別、能力、背景などにかかわらず、できるだけ多くの人が自由に快適に利用でき、行動できるように、ものづくり、情報、サービスやまちづくりなどあらゆる場面で、あらかじめ、思いやりのある配慮を行うという考え方で、ユニバーサル都市・福岡の根幹となる概念です。

市営住宅等の公的賃貸住宅や、公共施設等においても、「福岡市福祉のまちづくり条例」や「福岡市バリアフリー基本計画」に基づき、ユニバーサルデザインの理念によるすまいづくり、まちづくりに取り組みます。

◇ユニバーサル都市・福岡の実現イメージ



主な取り組み施策

- 市営住宅におけるユニバーサルデザインの導入推進
 - 市営住宅の建替え・改善では、従来から行っている室内外の段差解消やE V設置などのバリアフリー化に加え、玄関等への手すりの設置、水栓のレバー化など誰もが暮らしやすい住宅を目指して、ユニバーサルデザインの導入を推進します。

2 民間住宅におけるユニバーサルデザインの導入促進

民間住宅についても、ユニバーサルデザインの理念に基づき、ユニバーサルデザインやバリアフリーの導入に向けて、市民や関連事業者への普及・啓発を推進します。

主な取り組み施策

- 高齢者・障がいのある人に配慮した住宅の普及・啓発（再掲）
 - バリアフリーなどのすまいづくりのポイントをまとめた「すまいづくりの手引き」などを通して、高齢者・障がいのある人に配慮した住宅の普及・啓発を進めます。
- 福岡市福祉のまちづくり条例によるバリアフリー化の促進
 - 一定規模以上の共同住宅等の新設や改修を行う際に、「福岡市福祉のまちづくり条例」に基づく整備基準に適合させることにより、バリアフリー化を進めます。



1 様々な主体による居住支援体制の構築

行政と公的・民間賃貸住宅事業者、NPO等の民間支援団体などの連携により、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、DV被害者、外国人、ホームレス等のうち、自力では適正な水準の住宅の確保が困難な者（以下「住宅困窮者」という。）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に、居住支援の充実を図ります。

主な取り組み施策

●住宅困窮者の居住支援体制の強化

- 民間賃貸住宅を活用した住宅困窮者の円滑入居支援策の効果的な推進を図るために、民間賃貸住宅事業者、福祉団体、福岡市等で構成する「福岡市居住支援協議会」を平成21年3月に設立しており、今後とも、当協議会の体制強化を進め、住宅困窮者の円滑入居支援に対するより効果的な取り組みを推進します。

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。特に、市場において適正な居住水準の住宅を確保できない住宅困窮者に対しては、公的賃貸住宅を中心とした対応が必要です。

民間賃貸住宅市場においては、高齢者等が、家賃滞納に対する不安や身寄りがないことによる緊急時の対応への不安などの理由により、入居を拒まれるケースが見られることから、住宅困窮者が、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。

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、市営住宅のあり方及び民間賃貸住宅の活用等を踏まえた住宅困窮者への住宅供給施策について、調査・検討を進めます。

主な取り組み施策

●高齢者の民間賃貸住宅への入居支援

- 緊急連絡先や保証人が確保できない高齢者に対して、登録した「支援団体」が実施する見守りや死後事務等の入居支援サービスをコーディネートし、入居に協力する不動産会社である「協力店」への紹介を行う事業「住まいサポートふくおか」を実施し、高齢者の住み替えを支援します。

●市営住宅による住宅困窮者への入居支援

- 市営住宅入居者の定期募集の際に、高齢者世帯や子育て世帯等のより住宅困窮度が高い世帯に対して、「倍率優遇方式」「戸数枠設定方式」「ポイント方式」による優遇制度や、DV被害者等のより困窮している世帯に対応した随時募集制度を実施しており、今後も住宅に困窮している世帯への適切な市営住宅への入居を支援します。

●「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の推進（再掲）

- 国が平成 27 年に創設した、住宅に困窮している低所得の高齢者や障がい者、子育て世帯に対して、空家を活用し一定の質が確保された賃貸住宅を供給する「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の広報・周知を推進し、高齢者の住宅の確保を図ります。



3 迅速かつ的確な被災者支援の実施

地震、洪水、火災などの災害が発生し、被災者向けの一時的な居住先の確保が必要となった場合には、迅速な対応を進められるよう民間事業者等と連携するとともに、被災者向け住宅の確保を行うなど被災者に対する迅速かつ的確な支援を実施します。

主な取り組み施策

●市営住宅による被災者支援の実施

- 震災等によって居住が困難になった方々に市営住宅の一時使用を行っております。今後も、大規模災害が発生した場合、被災者に対する迅速な支援を実施します。

1 市営住宅の効率的・計画的な更新

市営住宅は、住宅セーフティネットの中核を担っており、将来にわたって安定的な運営を図る必要があります。そのため、現在、昭和 40 年代に大量に供給された住宅の老朽化が進行しており、全市的な住宅事情や本市の財政状況を踏まえ、既存ストックを有効活用することを基本として、計画的・効率的な機能更新や維持保全を推進します。更新にあたっては、適正な住戸規模・居住水準を確保するとともに、社会情勢、市民ニーズ、多様なライフスタイルに対応した誰もが住みやすい住宅の供給を推進します。

市営住宅の建替えにあたっては、ユニバーサルデザインを導入するとともに、バランスのとれたコミュニティ形成のため、多様な世帯の入居を促す取り組みを推進します。大規模団地の建替えでは、周辺地域を含めた課題に対応した機能の導入を図るなど、まちづくりの視点に立った整備を進めます。

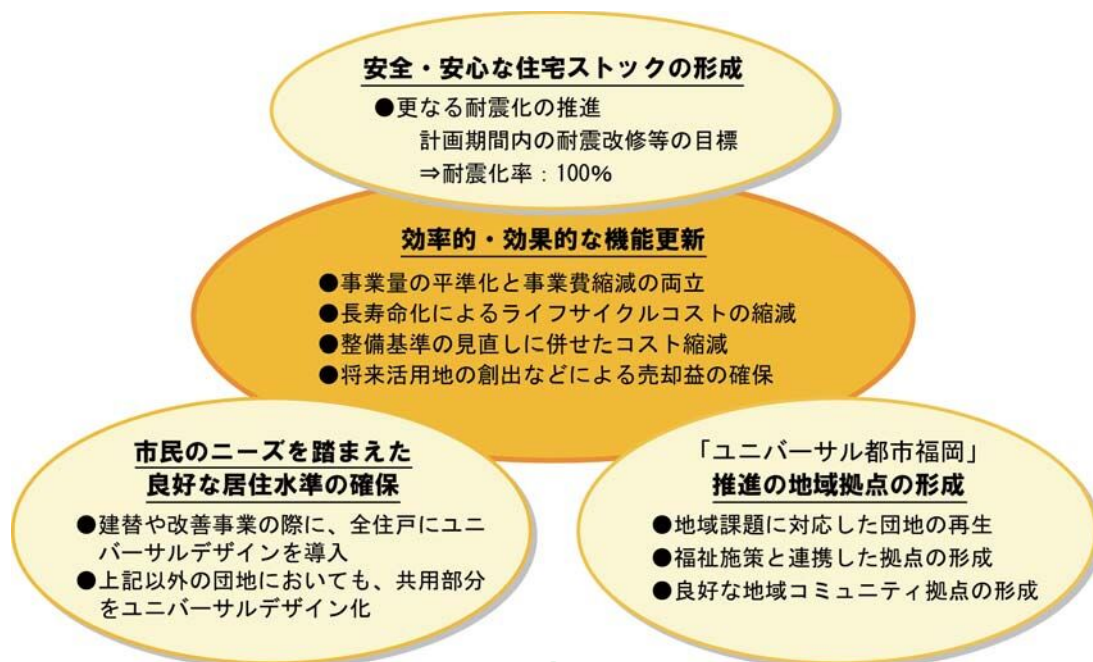
既存住宅については、バリアフリー化による居住水準の改善、耐震化の推進による安全性の向上、計画的な修繕の実施による住宅の延命化等を図り、ストックの有効活用や長期的な活用を推進します。

主な取り組み施策

●市営住宅の効率的・計画的な機能更新の推進

- 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として、「市営住宅ストック総合活用計画」を策定しており、今後も、同計画に基づき、建替事業や、耐震改修、住戸改善、エレベーター設置などの改善事業を計画的に進めます。

◇「市営住宅ストック総合活用計画」の基本目標



2 市営住宅の適切な管理・運営

住宅困窮者に対して公正かつ的確な市営住宅の入居に努めるとともに、継続的かつ安定的な管理、効率的な運営を図ります。

主な取り組み施策

●市営住宅への適正入居促進

- 福岡市では、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。

●公平・公正な入居制度への検討

- 真に住宅に困窮している世帯に公平性を持って対応するためには、住宅の流動性を高める必要があるため、期限付き入居制度等の導入について検討を進めます。
- その他、定期募集（抽選方式）における入居辞退等の課題に対応した制度について検討を進めます。



3 公的賃貸住宅との連携強化

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。

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、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。

主な取り組み施策

●公的主体等との連携促進

- 公的賃貸住宅に関する事業等を推進するため、福岡県内の公的賃貸住宅事業者で構成する「福岡県地域住宅協議会」や、高齢者などの住宅困窮者に対する対応するため、市や住宅関連事業者、福祉団体で構成する「福岡市居住支援協議会」などの協議会等を通じて、様々な課題や施策に関する情報共有するとともに、相互連携を図りながら取り組みます。

1 防災性の高いすまい・まちづくりの推進

耐震性能は、生命・財産の安全性を確保する上で、住宅に求められる重要な性能であり、福岡市では、平成 17 年 3 月 20 日に発生した福岡県西方沖地震の経験を踏まえ、地震による人的・経済的被害を軽減するためには、建築物の耐震化が不可欠であるという認識の下、現在に至るまで様々な耐震化促進のための支援策を実施しています。また、密集市街地については、面的な住環境改善と住宅の不燃化等を促進しています。

市民が安心して暮らせるように、地震などの災害に強い安全なすまいづくり・まちづくりの取り組みを進めます。

主な取り組み施策

●計画的な耐震化の促進

- 「災害に強く、安全で安心して暮らせる都市」を目指し、総合的かつ計画的に建築物の耐震化を促進するために策定された「福岡市耐震改修促進計画」に基づき、既存住宅の耐震診断や耐震改修への支援など、住宅の耐震対策に取り組みます。

●春吉 2 丁目地区密集住宅市街地整備の推進

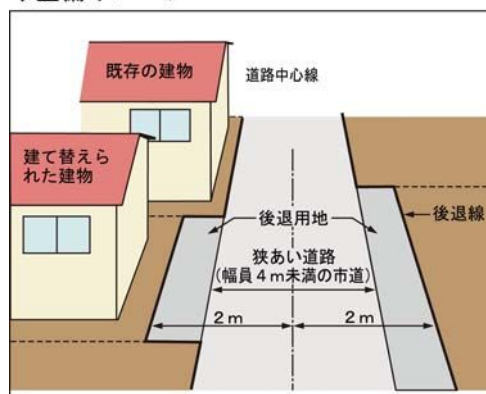
- 春吉 2 丁目地区では、住宅市街地総合整備事業により、狭隘道路の拡幅やオープンスペースの創出などにより居住環境の改善を推進します。

●狭あい道路拡幅整備事業の推進

- 災害時における避難や救助活動、居住環境上の課題となる狭あい道路の改善を図るため、幅員が 4 メートル未満の市道に接し、建築基準法上の後退義務がある敷地を対象に、市民等による市への後退用地の寄付や支障となる門や堀等の移設への助成を行う「福岡市狭あい道路拡幅整備事業」を推進し、安全で良好な道路空間の確保を図ります。



◇整備イメージ



2 防災等に関する地域等の取り組みの促進

自主防災組織の活動や地域における災害時要援護者への避難支援の取り組みなど、防災に関する地域住民等の身近な取り組みを支援します。

また、大規模な災害の発生などに備え、「自助」「共助」「公助」それぞれの力を高めるとともに、大規模災害発生時には、行政はもとより、企業や自治組織、ボランティアなど、多様な主体による防災活動が行われるとともに、互いに連携し、十分な力を発揮できるような災害対応体制を構築するための取り組みを進めます。

主な取り組み施策

- 自主防災組織への防災訓練等の活動支援
 - 地域がより活発に自主防災組織の活動に取り組むことができるよう、活動物資の提供や各種訓練などの実施支援、防災講演会や自主防災組織リーダー研修会の開催などを行います。
- 災害時要援護者の避難支援体制の構築
 - 地域の支援組織により災害時要援護者の避難支援に取り組むことができるよう、災害時要援護者の名簿の作成・提供や先進的な活動事例の紹介などを行います。

3 災害リスクを踏まえたすまい方などの普及啓発

災害時の情報提供だけでなく、平常時から災害に関するリスク等の情報を市民に的確に提供することにより、防災意識と防災知識の向上を図ります。

主な取り組み施策

- 揺れやすさマップの活用
 - 地震が発生した場合の自分が暮らす地域の震度を確認し、建物の耐震化の必要性を理解していただくために「揺れやすさマップ」を作成しています。このマップを活用して啓発を進めることにより、市民等による建物の耐震化を促進します。
- ハザードマップの活用促進
 - 市民等の防災の知識が深まるとともに、防災意識や避難の心構えが向上することで、災害時に適切な避難行動ができるよう、各種ハザードマップの作成・提供を行います。また、ハザードマップの活用促進に向けた取り組みを進めます。

4 防犯性の高いすまい・まちづくりの促進

空き巣など住宅侵入窃盗による被害等を防止するため、住宅の防犯性の向上のための情報提供等を行うとともに、地域における防犯のまちづくりを促進します。

主な取り組み施策

●住宅の防犯性の向上のための情報提供等

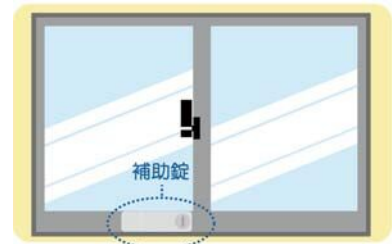
- 「福岡市犯罪のない安全で住みよいまちづくり推進条例」に基づき「犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針」を示し、住宅の防犯性の向上のための情報の提供等を行います。

●地域防犯活動の支援

- 市民等が地域の実情及び特性に応じた地域防犯活動に取り組むことができるよう、情報の提供、助言その他必要な支援を行います。

●地域における防犯体制の強化

- 犯罪の抑止効果や犯罪発生時の犯人の特定及び検挙に効果のある街頭防犯カメラの設置促進を図るため、自治協議会、自治会・町内会等が設置する街頭防犯カメラの設置費用の一部を補助し、設置を促進します。また、ランニングコストの低減のために、防犯灯のLED化を進めます。



5 安全安心な住宅の確保

住宅等について安心安全なストックの形成・維持を図るため、「建築物安全安心実施計画」に基づき、建築物の安全性の確保に向けた取り組みを進めます。

主な取り組み施策

●新築、増改築等に係る建築確認審査等の徹底

- 迅速かつ的確な建築確認審査の徹底、中間検査・完了検査の徹底等により建築規制の実効性を高めます。

●違反建築物対策の徹底

- 違反建築の防止に関する周知の徹底を図るため、全国的に実施される違反建築物防止週間等を活用し、パンフレット等を利用した周知、建築パトロール等を実施し、その未然防止を図るとともに、早期発見及び是正に努めます。

1 環境に配慮した住宅整備の誘導

住宅は、エネルギー消費や建設廃棄物の発生などにより環境に対して大きな負荷を与えているため、省エネルギーにととまらず再生可能エネルギーやエネルギーマネジメントシステムなどの導入・活用の推進により、効率的にエネルギーを利用することが求められています。また、暑熱環境を緩和するために緑化は有効であり、全市域の緑の量の減少に対し、住宅敷地内の緑化が求められています。

このように地球規模で進行している地球温暖化などの環境問題や、シックハウス、アスベスト等の問題に対応するため、省エネルギー・省資源に配慮した住宅や健康的なすまいなど環境に配慮されたすまいづくりを誘導します。

主な取り組み施策

●長期優良住宅等の普及促進

- 住宅を長期にわたり、良好な状態で使用し、また、住宅の建設・解体等により生じる廃棄物を削減することにより、環境への負担を軽減するとともに、建替えに必要な費用を削減することで住宅の取得に要する負担を軽減し、より豊かで、より優しい暮らしへの転換を図る他、再生建材の利用促進、資源節約につながるスケルトン・インフィル住宅の導入、自立循環型住宅の整備など、省エネルギー、省資源に配慮した住宅の普及促進を図ります。

●福岡市建築物環境配慮制度（CASBEE 福岡）の促進

- 環境に与える負荷が比較的大きい大規模な共同住宅を対象に、建築物の環境性能を地域特性を踏まえて総合的に評価し、格付けする手法（CASBEE 福岡）を推進することにより、建築物が環境に与える負荷を低減し、環境にやさしい快適な建物づくりをめざします。



●再生可能エネルギーやエネルギーマネジメントシステムの導入促進

- 住宅への太陽光発電システムや燃料電池、蓄電池等の導入誘導支援策等と併せて、HEMS 等を導入することにより、エネルギーの効率的な利用を促進します。

●緑化の推進

- 住宅の庭木や生垣などの緑は、生活空間に連続的に広がる緑のベースであり、身近な暮らしを潤いのあるものとするために重要な役割を担っています。それらの緑を良好な状態に保ち続けるため、緑に関する情報提供や、緑化の啓発に努めます。また、新たに住宅地を整備する際には、敷地内の緑化を誘導するなど、環境に配慮したすまいづくりを推進します。

●環境・健康に配慮した住宅の普及・啓発

- すまいづくりのポイント等をまとめた「住まいづくりの手引き」などを通して、省エネルギー、シックハウスなど環境や健康に配慮した住宅の普及・啓発を進めます。



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

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。

地域における高齢者等の見守りや、災害への備えなどに関する課題に対しては、地域コミュニティが重要な役割を果たすことが期待されていることから、住民がお互いの顔の見える関係をつくり、多様な世帯や世代がともに暮らせるコミュニティの形成を促進します。

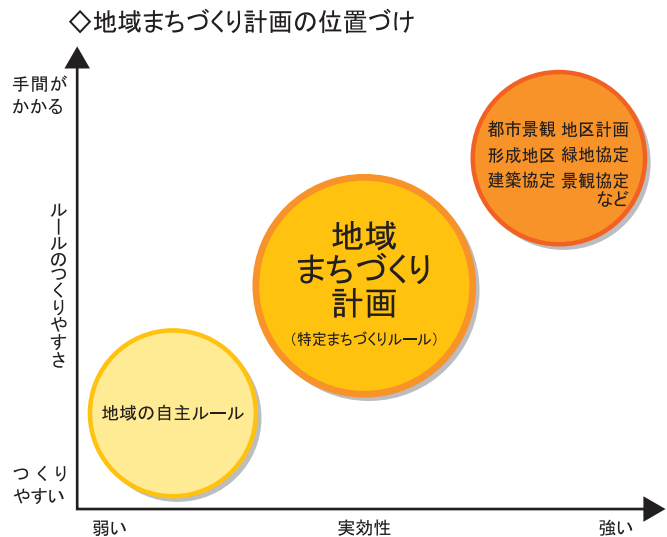
また、コミュニティの充実・発展によって、良好な住環境の形成や住宅の価値の維持・創造に寄与し、さらにコミュニティが充実していくという好循環を目指します。

主な取り組み施策

- **地域によるコミュニティづくりの支援**
 - 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。
- **自治会活動ハンドブックの活用**
 - 自治協議会制度やコミュニティの運営など、さまざまな情報を掲載した「自治会活動ハンドブック」を作成しており、それらを活用した地域コミュニティ活動への支援を実施します。
- **自治会・町内会加入の促進**
 - ホームページやブログなどSNS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。
 - 自治の基礎となる自治会・町内会に対する市民の理解と加入が進むよう、地域コミュニティと連携した取り組みを進めます。
 - 共同住宅の多い地域では、自治会・町内会の加入についての課題があり、事業者等の協力を得るため、共同住宅に関連する団体等との協議の実施や連携・協力等に努めます。
- **地域による見守り活動への支援の実施**
 - 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地域全体で支え合う関係を築くための支援を行います。
- **市営住宅におけるコミュニティ形成の促進**
 - 市営住宅においては、コミュニティを維持・形成していくため、新婚世帯や子育て世帯など多様な世代の入居促進を図り、良好なコミュニティ形成の担い手の確保に努めるとともに、既に居住している住民と新たな住民との交流を促進するための取り組みについて検討を進めます。

2 住民主体のまちづくりルール策定への支援

住み慣れた地域で人々が協調しながら快適に暮らせるように、市民の、すまいづくりやまちづくりに対する関心を高め、地域活動への参加を促すとともに、建築協定、緑地協定、地区計画、景観協定等の活用を誘導します。また、地域住民が主体となった地域まちづくり計画等のまちづくりルール策定や活動等を支援します。



主な取り組み施策

●良好な住環境等の形成促進

- 良好な住環境を形成していくため、用途地域など建築物の制限内容等の周知を図るとともに、地域住民に対して自治協議会やNPO等と連携を図りながら市民等による建築協定や地区計画等を活用したまちなみのルールづくり活動への発意を促します。

●地域まちづくり活動等に対する支援

- 地域住民が主体となった地域まちづくり計画等のまちづくりルールの策定や活動等に対して、地域の特性や熟度に応じて、出前講座の開催、まちづくりアドバイザーやコンサルタント派遣制度の活用、活動費の一部助成など、市民等によるまちづくり活動への支援を行います。

海や山に囲まれた地形的な特徴を生かし、都市的魅力と豊かな自然環境が調和され、各拠点の特性に応じて多様な都市機能が集積し、交通基盤のネットワークにより移動の円滑性が確保された「福岡型のコンパクトな都市」に向けて、まちづくりを進めます。

その中でも市民が日常生活を営んでいる地域では、利便性が高く良好な居住環境の形成や生活交通の確保が求められており、誰もが安心して快適に暮らせる日常生活圏の維持・形成を図ります。

また、人口減少や少子高齢化が進行し、地域活力の低下等による、地域コミュニティの維持・活性化が課題となっている農漁村地域などにおいて、農林漁業や観光などの産業の振興と連携を図りながら、定住化の促進に向け、地域の主体的な取組みを支援します。

主な取り組み施策

●生活交通確保の支援

- バス路線の休廃止に伴い、新たに公共交通空白地となる恐れのある地域において、必要最小限の代替交通の運行支援を行うことで、住民の日常生活を支える生活交通の確保を図ります。
- また、公共交通が不便な地域において、生活交通の確保に向けた地域主体の取り組みに対して、運行内容の検討に係る活動経費を補助するなどの支援を行います。

●定住化促進のための空家等の活用への支援検討

- 農山漁村地域において、地域コミュニティの維持・活性化を図るため、空家の利活用の検討など、定住化促進に係る取組みに対して支援します。

●既存集落などの定住化方策の検討

- 居住人口の回復に向けて、地区計画、開発許可制度の弾力的な運用など、既存集落などにおける定住化方策を検討します。

1 共同住宅の適切な維持管理の促進

福岡市では、共同住宅に居住する世帯が7割を超えており、今後、共同住宅の中で建築後相当の年数を経過した建物が急激に増加することが見込まれることから、適正な維持管理と計画的な修繕等が進められるよう、区分所有者や管理組合等に対する支援に取り組みます。

特にマンションにおいては、区分所有者間の合意形成が難しく、円滑な共同生活を営むための管理組合活動への参加が不可欠であることから、居住者間のコミュニケーションの形成や、管理組合等がマンションに関する情報を受信しやすくする支援策について、調査・検討を進めます。



主な取り組み施策

● 共同住宅の適正な維持管理の促進

- 「マンション管理の手引き」や「賃貸住宅住まいの手引き」などの冊子の配布や、NPO等と連携した相談業務の充実を図り、共同住宅の適正な管理運営及び計画的な修繕等の実施について普及・啓発に努めます。

● 「福岡市マンション管理支援機構」の活動推進

- マンションの管理運営や維持管理など分譲マンションが抱える課題に対応するために、福岡市とマンション管理を支援するNPO団体等が共働で「福岡市マンション管理支援機構」を設立し、適切な情報提供、相談の受け付け、セミナーの開催等などを実施しています。今後も、構成団体相互の連携強化を図るとともに、支援機構の幅広い活動を推進します。

● 管理組合用ポスト設置等の啓発

- マンション管理組合の代表者は固定しておらず、マンション管理に関する市等から情報を受けることが難しくなっているため、管理組合用ポストの設置など情報受信への対応について啓発を行います。

2 マンションの円滑な建替えに対する支援

マンションの建替えについては、資金の確保や、技術的・法律的な専門知識の不足、区分所有者間の意見調整の難しさなどが、将来的に大きな問題になると考えられることから、区分所有者や管理組合等による将来の建替えを見据えた早い段階からの取り組みを醸成し、円滑な建替えを支援します。

主な取り組み施策

- 円滑な建替えに向けた情報提供の実施
 - 建替えを行う準備組織に対し、マンション建替え円滑化法に基づく建替組合の設立や、事業計画の作成に関する相談業務を行うとともに、建替えや大規模修繕などの更新手法を的確に判断するための情報提供を行い、円滑な建替えを支援します。
- マンション建替型総合設計制度の活用支援
 - 耐震性の不足するマンションの建替えを促進するため、平成 27 年 4 月に策定した「マンション建替型総合設計制度」は、法定の空地要件を撤廃するなど、これまでの総合設計制度の適用要件を緩和し、容積率の緩和がより受けやすくなっています。今後この制度の普及と活用支援を図ります。

1 空家の適正管理や利活用の促進

放置空家が防火・防犯・環境等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることなどを背景として、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立しました。福岡市においても、放置空家対策を推進するため、平成 25 年 9 月に「福岡市空家の倒壊等による被害の防止に関する条例」を制定しました。

放置空家については、この法律や条例に基づき、関係部署等と連携しながら、是正指導に取り組むとともに、空家の所有者に対して、適正管理の重要性を周知・啓発に取り組み、放置空家の発生防止に努めます。

また、空家の利活用等については、空家所有者に対する情報提供や相談業務の充実を図るとともに、既存住宅市場の流通促進等について検討し取り組みます。

主な取り組み施策

● 放置空家対策の推進

- 放置空家は、建物の老朽化による危険性はもとより、多に亘って周辺に悪影響を及ぼすことから、関係局・区で構成される「廃屋対策連絡会議」において情報共有や調整を図りながら、その対応に取り組みます。
- 周辺に悪影響を及ぼす放置空家については、関係局と連携しながら、所有者等に対して助言・指導を進めます。また、再三の指導にも従わず、緊急性の高いものについては、法令や条例に基づき勧告や公表などの措置を行っていきます。



● 空家等対策の推進に関する特別措置法の活用

- 特措法により固定資産税情報の内部利用が可能になったことから、所有者の特定ができるようになり、今まで対応できなかった物件について所有者を特定し、助言・指導等を進めます。

● 空家の利活用等に対する取り組み

- 放置空家となる前の空家については、既存住宅市場に流通させ利活用が図れるよう、福岡県や住宅関連事業者等で構成する「住宅市場活性化協議会」や「空家対策連絡協議会」において、検討し取り組みます。

基本方針 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

近年のリフォーム需要の高まりや地球環境への負荷低減への観点などから、既存住宅市場やリフォーム市場の環境整備と活性化が求められています。そのため、良質な住宅ストックを流通させるとともに、居住ニーズに応じた適切なリフォームを安心して実施できるようにするため、既存住宅の品質・性能、住宅関連事業者等に関する情報提供や、相談業務の一層の充実を図ります。

また、公的団体や住宅関連事業者等との連携を強化して、住宅市場の活性化について、検討し取り組みます。

主な取り組み施策

●長期優良住宅等の普及促進（再掲）

- 住宅を長期にわたり、良質な状態で使用することによって、環境への負担を軽減するとともに、建替えに係る費用の削減によって住宅に対する負担を軽減し、より豊かでより優しい暮らしへの転換を図るほか、再生建材の利用促進、住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の削減、資源節約につながるスケルトン・インフィル住宅の導入、自立循環型住宅の整備など省エネルギーや省資源に配慮した住宅の普及促進を図ります。

●住宅関連事業者等との連携した取り組み

- 福岡県や住宅関連事業者等で構成する「住宅市場活性化協議会」では、既存住宅の管理・流通、住宅リフォーム市場の活性化を図るため、消費者等への情報提供や既存住宅の検査制度等の施策検討を行い、取り組みます。

2 住宅市場におけるルール・仕組みの普及・支援

民間住宅市場における適正な賃貸借契約や瑕疵保証等のルール、仕組みの普及を支援し、賃貸住宅の退去や既存住宅の売買におけるトラブルの未然防止を図ります。

主な取り組み施策

●多様な住宅に関する相談等への対応

- 「福岡市住宅相談コーナー」を設置し、建てる・借りる・リフォームするなど、住宅に関する様々な相談等に応じるとともに、弁護士、建築士、マンション管理士などの専門家によるきめ細やかな対応を行い、相談業務の強化と情報の一元的な提供を図ります。



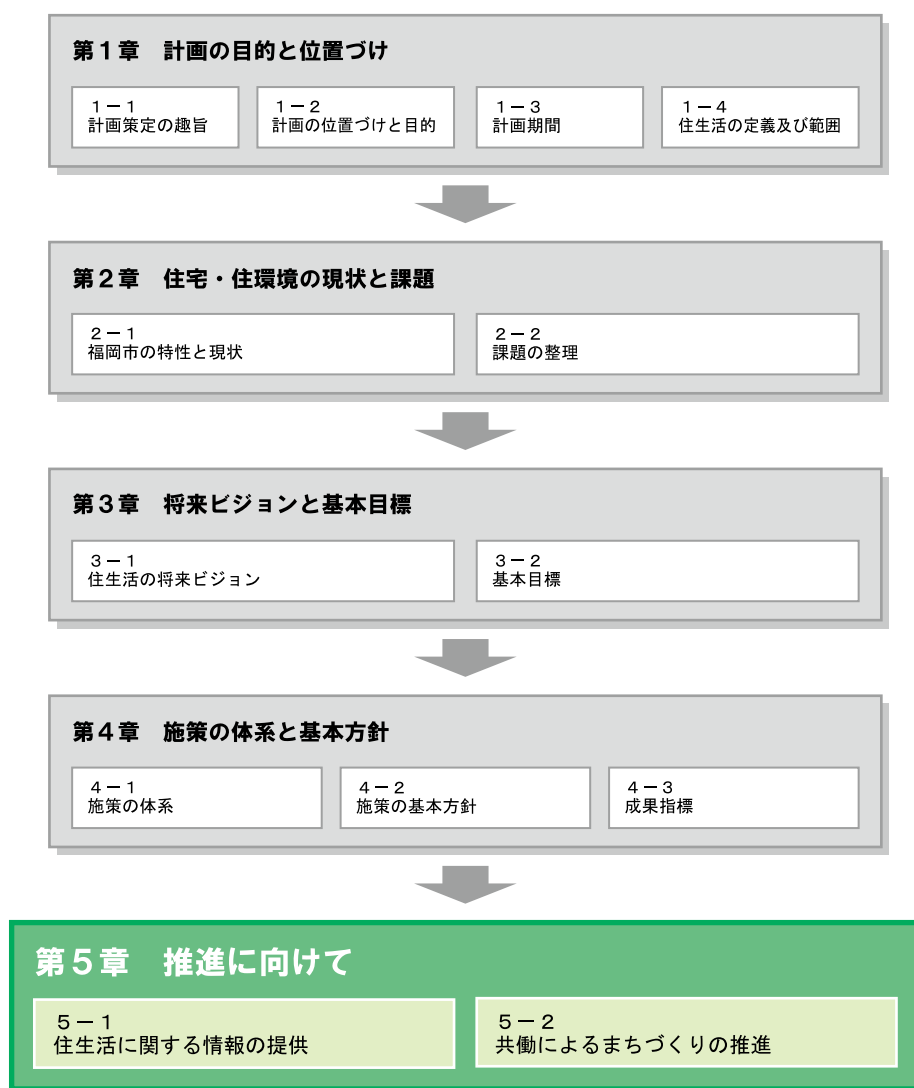
4-3 成果指標

目指すべき住生活の将来像の実現に向けた基本目標の達成状況について、定量的・客観的に把握するための指標を下表のように定めます。

基本目標		指標名称	現状値	中間目標値 (H32)	目標値 (H37)	出典
1	みんなに やさしい 居住環境 の形成	■サービス付き高齢者向け住宅 供給戸数	2,544 戸 (H27)	3,200 戸	3,800 戸	住宅都市局調査
		■子育て世帯が住宅・住環境 に満足している割合 (子どもが6歳未満)	76.2% (H25)	80%程度を 維持	80%程度を 維持	住生活総合調査
		■高齢者の居住する住宅の一定 のバリアフリー化率 (2個以上の手すりの設置 又は段差解消を満たすもの)	37.5% (H25)	53.0%	75.0%	住宅・土地統計調査
		■共同住宅の共用部分のバリア フリー化率 (道路から玄関まで車いすで 通行可能な住棟割合)	23.9% (H25)	30.0%	37.0%	住宅・土地統計調査
2	居住の 安定の 確保	■高齢者人口に対する高齢者 向け住宅の割合	3.8% (H26)	3.9%	4.0%	住宅都市局調査
		■住まいサポートふくおかに よる賃貸契約成約者数	39 世帯 (H27)	200 世帯	360 世帯	保健福祉局調査 (事業を開始してから の延べ成約者数)
		■最低居住面積水準未満率	10.2% (H25)	早期に解消	早期に解消	住宅・土地統計調査
3	豊かさ と安全・ 安心を そなえた 住生活の 実現	■住宅の耐震性の確保 (新耐震基準に適合する住宅 ストック比率)	86.6% (H27)	95.0%	概ね解消	住宅・土地統計調査
		■地域活動への参加率 (地域活動に参加したことが ある市民の割合)	55.6% (H26)	67.0%	70.0%	総務企画局「基本 計画の成果指標に 関する意識調査」
		■新築戸建て長期優良住宅の 割合	31.0% (H26)	35.0%	40.0%	住宅都市局調査
4	住宅の 適正な 管理・ 再生の 推進	■長期修繕計画を策定している 管理組合の割合	83.8% (H23)	87.0%	90.0%	住宅都市局調査
		■戸建て空家(賃貸用・売却用 住宅、別荘等を除く)のうち 腐朽・破損のある住宅	2,820 戸 (H25)	現状維持	現状維持	住宅・土地統計調査
5	活発な 住宅市場 の形成	■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(既存住宅の流通戸数)	14.3% (H25) (2,809 戸)	17.0% (2,900 戸)	20.0% (3,000 戸)	住宅・土地統計調査

総括指標	■住んでいる住宅及び住環境 に対する満足度	79.6% (H25)	80%程度を 維持	80%程度を 維持	住生活総合調査
------	--------------------------	----------------	--------------	--------------	---------

第5章 推進に向けて



5-1 住生活に関する情報の提供

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。

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的確な提供を進めます。

1 住情報提供と住宅相談の充実

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。

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、維持管理のほか、住宅の売買や資金計画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。

2 人材育成や啓発へ向けた情報提供等の推進

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ます。

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。

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。

3 情報提供のネットワーク化

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、住宅金融支援機構、住宅供給公社などの公的団体、不動産事業者など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。

5-2 共働によるまちづくりの推進

「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。

1 市民の役割

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、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。また、市民一人ひとりは、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積極的に参加していくことが望まれます。

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はなく、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。

2 自治協議会やNPO等の役割

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、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。

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。

3 民間事業者の役割

住宅関連の民間事業者は、安全で快適な住宅の設計・施工・販売・賃貸、適切な維持・管理サービスの提供など、住宅市場において重要な役割が求められています。また、居住者や地域の交流を促す交流空間の創出・運用に努めるとともに、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。

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、地域で長く大切に使い続けられる住宅の供給に努める必要があります。

4 福岡市の役割

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、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ます。

また、施策の推進にあたっては、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ます。

5 その他の公的主体の役割

都市再生機構や住宅供給公社などの公的主体は、それぞれの役割に応じて、市などと相互に連携した効果的な施策展開を図ることが望まれています。また、公的住宅に関する情報発信や相談対応など市と協働して取り組み、市民のサービスの向上や効率化に努めます。

特に、福岡市住宅供給公社は、市営住宅の管理運営において重要な役割を担っており、福岡市と連携を図りながら、適切な役割分担のもと、市営住宅の更なる適正で効率的な運営管理やサービス向上に努めます。

