

福岡市高齢者居住安定確保計画

(2018～2025年度)

概要版



福岡市



はじめに

1 背景と目的

高齢化が進み、特に単身高齢者や高齢夫婦のみ世帯、要介護・要支援の高齢者等が増加している中、高齢者の住まいを取りまく環境の変化に的確に対応し、住宅関連施策と福祉関連施策の一体的な取組みを総合的かつ計画的に推進することにより、高齢者の居住の安定を確保し、安心して暮らせる地域社会を実現することを目的に、2013年1月に策定した「福岡市高齢者居住安定確保計画」を改定します。

第1章 現状と課題

●現状

○単身高齢世帯：8万世帯
高齢夫婦世帯：5.6万世帯
(2015年)
○2040年には高齢化率31.0%

○一定のバリアフリー化がなされた高齢者のいる世帯の住宅の割合：37.5%
○住まいで困っていること
「バリアフリー化されていない」：25.0%

○民間賃貸住宅において
「高齢者の入居を断る場合がある」
が30.7%

○在宅での生活を希望している
高齢者：48.5% (2016年)

○近所付き合いが少ないと思う
高齢者：44.1% (2016年)
○孤立死する可能性があると考える
高齢者：23.3%

○認知症高齢者数
(2018年) 3.6万人
(2025年) 4.7万人(推計)

●課題

■高齢者向けの多様な住まい(住宅・施設)の確保

・高齢者の身体状況や住まいのニーズが多様化しているため、これらのニーズに応じて選択できる、多様な住まい(住宅・施設)の確保が必要です。

■高齢者の住まいのバリアフリー化

・高齢者の住宅の一定のバリアフリー化率は他の政令市に比べて低く、高齢者が住み慣れた住宅で安心して生活が続けられるよう、住宅のバリアフリー化が必要です。

■高齢者のニーズに合った住まいへの住替え支援

・住まいへのニーズの多様化や高齢者の入居拒否等に対応するため、高齢者が自らのニーズに合った住まいへ円滑に入居するための取組みが必要です。

■高齢者の居宅生活の支援

・高齢者が安心して在宅生活を送るため、在宅生活支援サービスの充実、移動手段の確保、平常時にはお互いの顔が見え、緊急時には助け合えるコミュニティづくりが重要です。また介護人材の確保が急務です。

■地域での包括的支援体制・相談機能の充実

・住み慣れた地域で安心して生活をするため、地域の実情を踏まえた高齢者の生活を支える仕組みづくり、取組み、相談機能の充実・強化が必要です。

■認知症に対する支援

・認知症の高齢者が増えていくと予測されており、認知症の人を社会全体、身近な地域で支えるとともに、介護の人材育成や介護者の負担軽減の取組みが必要です。

2 計画の位置付け

本計画は「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく計画です。住宅施策に関する上位計画である「福岡市住生活基本計画」などの関連計画と連携し、高齢者の居住の安定確保に向けた基本方針を示します。

3 計画期間

2018年度から2025年度の8年間（適宜見直しを行います）

第2章 基本理念と基本目標

高齢化が進展する中、高齢者の身体状況や家族の状況、経済状況等は様々で、高齢者を取り巻く状況は多様化していることから、「高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できる環境づくり」を基本理念とし、次の基本目標を掲げ、取組みを進めます。

●基本理念

高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できる環境づくり

●基本目標

基本目標1 高齢者の心身の状況やニーズに応じた多様な住まいの確保

高齢者が安心して居住できる生活支援サービスが付いた高齢者向け住宅や高齢者向け施設の供給促進、高齢者が居住する住宅のバリアフリー化等を進めることにより、「高齢者の心身の状況やニーズに応じた多様な住まいの確保」を目指します。

基本目標2 高齢者の住まいへの入居支援の充実

多様化する高齢者の心身の状況や住まいへのニーズに沿った情報提供を行うとともに、福岡市居住支援協議会等で実施する入居支援策を進めることにより、「高齢者の住まいへの入居支援の充実」を目指します。

基本目標3 在宅で安心して暮らせる包括的な支援体制の構築

医療、福祉、地域やボランティア団体など高齢者を取り巻く様々な主体が連携し、高齢者のニーズや状態の変化に応じた在宅サービスや住宅支援の提供、身近な相談窓口の充実等を図ることにより、「在宅で安心して暮らせる包括的な支援体制の構築」を目指します。

第3章 高齢者の居住の安定確保に向け

基本目標 1

高齢者の心身の状況やニーズに応じた多様な住まいの確保

基本施策 1 高齢者向け賃貸住宅の供給促進

(1) サービス付き高齢者向け住宅における取組み

サービス付き高齢者向け住宅の広報・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ります。

- サービス付き高齢者向け住宅登録制度
- サービス付き高齢者向け住宅整備事業

(2) セーフティネット住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）における取組み

高齢者、低額所得者、子育て世帯等の増加に対応するため、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を活用し、高齢者が入居しやすい賃貸住宅の登録・供給を促進します。

- セーフティネット住宅登録制度

(3) 市営住宅における取組み

建替や住戸改善の際に全住戸を対象に誰もが生活しやすい住戸にするため、ユニバーサルデザインを導入していきます。

- 高齢者向け市営住宅の供給

基本施策 2 高齢者が居住する既存住宅のバリアフリー化の促進

(1) 身体機能の低下に適切に対応した居住環境の整備に向けた支援

住宅の改造方法や助成制度などに関する相談や費用の助成を行います。また、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。

- 住宅改修・介護予防住宅改修（介護保険）
- 住宅改造相談センター
- 住宅改造助成
- 高齢者・障がいのある人に配慮した住宅の普及・啓発

(2) 市営住宅における居住環境の改善

市営住宅の基本仕様＝ユニバーサルデザインとして整備し、エレベーターのある住棟や低層階への住替え促進等により高齢者の居住環境を改善します。

- ユニバーサルデザインの導入推進
- 高齢者の住替え促進

基本施策 3 高齢者向け施設等の整備

(1) 介護保険事業計画に基づく整備

在宅での生活が困難な高齢者に対して、適切な施設・居住系サービス施設の整備を推進します。

- 介護保険事業計画に基づく居住施設

た具体的な取り組み

基本目標 2

高齢者の住まいへの入居支援の充実

基本施策 1 民間賃貸住宅における高齢者の入居支援

(1) 住宅の情報提供や入居支援

安心して居住することができる住まいを選択できるよう高齢者の住まいに関する情報提供や広報周知に取り組みます。

また、民間賃貸住宅市場においては、住替えが必要な高齢者が、民間賃貸住宅へ円滑に入居するための支援策の充実を図ります。

○民間賃貸住宅事業者のホームページを活用した高齢者向け住宅情報の提供

○高齢者の住まいに関するセミナー等の実施

○「住まいサポートふくおか」

○高齢者世帯住替え助成事業

(2) 居住支援協議会による入居支援策の推進

賃貸住宅事業者、福祉団体、福岡市で構成する「福岡市居住支援協議会」において、高齢者の民間賃貸住宅への円滑入居支援に対する効果的な取り組みを推進します。

○福岡市居住支援協議会

基本施策 2 公的賃貸住宅における高齢者の入居支援

(1) 市営住宅における入居制度

住宅困窮度が高い世帯に対して、定期募集（抽選方式）における優遇制度や「ポイント方式」等を実施しており、今後も住宅に困窮している高齢者世帯等の市営住宅への入居を支援します。

○定期募集（抽選方式）における高齢者世帯の優遇

○随時募集制度における高齢者世帯の優遇

○ポイント方式における高齢者世帯の優遇

(2) 公的賃貸住宅団地内への高齢者福祉施設の誘致等の促進

市営住宅等、公的賃貸住宅団地の土地の有効利用などにより創出した新規機能導入用地等について、高齢者福祉施設等をはじめとした地域課題対応のための施設の誘致等を促進することにより、高齢者が安心して住みやすい居住環境づくりに取り組みます。

○市営住宅の建替えにおける高齢者福祉施設等の誘致

○都市再生機構におけるUR賃貸住宅団地の地域医療福祉拠点化

第3章 高齢者の居住の安定確保に向けた具体的な取り組み

基本目標3

在宅で安心して暮らせる包括的な支援体制の構築

基本施策1 安心して暮らせるための生活基盤づくり

(1) 在宅生活支援施策の充実

高齢者が住み慣れた家庭や地域で安心して暮らせるよう、きめ細かな在宅生活支援サービスを提供します。

- 声の訪問
- 緊急通報システム
- あんしんショートステイ
- おむつサービス

(2) 支え合う地域づくり

住民同士の支え合いの仕組みづくりを支援します。また、多様な主体の支え合い活動への参加や社会福祉法人の地域貢献活動を促進します。

- ふれあいネットワーク
- ふれあいサロン
- 見守り推進プロジェクト
- 社会福祉法人による地域における公益的な取り組みに向けた共働

(3) 移動支援と買い物支援

行政、地域、及び交通事業者の協力と連携のもと、日常生活を支える生活交通の確保を図ります。

- 移送サービス
- 福祉有償運送
- 公共交通バリアフリー化促進事業
- 生活交通支援事業
- 買い物困難者支援モデルの開発

基本施策2 認知症施策の推進

(1) 認知症に関する啓発の推進

認知症の理解を深めるための普及・啓発活動を推進します。

- 認知症普及啓発事業

(2) 介護する人への支援の充実

介護者への支援を充実し、介護者の精神的・身体的負担軽減と認知症の人の生活の質の改善につなげます。

- 認知症カフェ設置促進事業
- 認知症の人の家族介護者支援事業
- 家族介護者支援事業
- 認知症の人の見守りネットワーク事業
- 認知症介護実践者等養成事業
- 認知症施策推進事業

基本施策3 在宅生活を支える介護保険サービス等の提供

(1) 介護予防と生活支援サービスの充実強化

介護予防の普及・啓発を図るとともに、生活支援サービスの提供体制づくりに努めます。

- よかトレ実践ステーションの創出
- 認知症予防教室
- 生活支援ボランティアグループ

(2) 地域密着型サービスの整備

在宅での切れ目ないサービスを提供するため、地域密着型サービスを整備していきます。

- 定期巡回・随時対応型訪問介護看護
- 小規模多機能型居宅介護
- 看護小規模多機能型居宅介護

基本施策4 高齢者総合支援体制づくり

(1) 地域包括ケアの推進

高齢者が住み慣れた地域において、保健(予防)、医療、介護、生活支援、住まい等が一体的に提供される地域包括ケアの構築を進めます。

(2) 地域包括支援センターと各種相談機能の充実

各種相談機能の充実を図るため、研修を充実します。また、高齢者の権利擁護体制を充実する取り組みを進めます。

- いきいきセンターふくおか(地域包括支援センター)
- 介護実習普及センター
- 成年後見制度利用支援事業
- 市民後見人養成事業
- 日常生活自立支援事業

第4章 計画の目標値等

基本目標1 高齢者の心身の状況やニーズに応じた多様な住まいの確保

高齢者人口に対する高齢者向け住まいの割合	現状値 3.8% (2014年度)	▶	目標値 4.8% (2025年度)
サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数	現状値 9,471戸 (2017年度)	▶	目標値 13,700戸 (2025年度)
高齢者の居住する住宅のうち 一定のバリアフリー化が行われた割合	現状値 37.5% (2013年度)	▶	目標値 75.0% (2025年度)

基本目標2 高齢者の住まいへの入居支援の充実

住まいサポートふくおかによる 賃貸借契約成約世帯数(累計数)	現状値 177世帯 (2017年度)	▶	目標値 700世帯 (2025年度)
-----------------------------------	--------------------------	---	--------------------------

基本目標3 在宅で安心して暮らせる包括的な支援体制の構築

地域包括支援センター (いきいきセンターふくおか)の認知度	現状値 46.8% (2013年度)	▶	目標値 60.0% (2025年度)
住み慣れた地域で暮らし続けることができる 高齢者の割合	現状値 71.3% (2019年度)	▶	目標値 増加 (2025年度)

第5章 計画の推進と評価

1 推進体制と各主体の役割

住宅関連部局と福祉関連部局が連携し施策の展開を図ることとし、必要に応じて国や県と連携を図りながら取り組んでいきます。住宅・福祉関係事業者等に対しては、高齢者のニーズに柔軟に対応できる住まいやサービスを提供するために必要な支援を行います。地域に対しては地域ぐるみで高齢者を支えるために必要な支援を行います。さらに、「福岡市居住支援協議会」において、高齢者の住まいへの入居支援について、情報共有や必要な施策等についての検討を行い、一層の取組みを進めていきます。

2 進捗状況の評価

福岡市保健福祉総合計画及び第7次福岡市介護保険事業計画（2018～2020年度）との整合性を考慮し、基本的に3年毎に第4章に定める目標値の検証と評価を行います。



福岡市

福岡市高齢者居住安定確保計画（2018～2025年度）

編集・発行／福岡市 住宅都市局 住宅部 住宅計画課

〒810 - 8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号
TEL 092-711-4598 FAX 092-733-5589

福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の概要

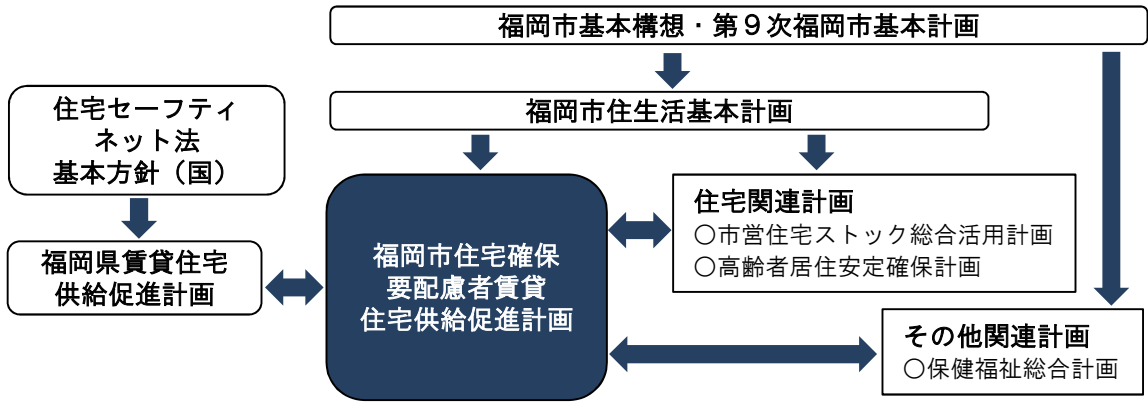
第1章 はじめに

1. 背景と目的

住宅確保要配慮者の住まいに関し、目標や施策等を定め、総合的かつ効果的に施策を展開するための計画として「福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定します。

2. 計画の位置付け

- ・住宅セーフティネット法に規定する市町村賃貸住宅供給促進計画
- ・福岡市の上位計画である「福岡市住生活基本計画」等の内容に基づき、「福岡市高齢者居住安定確保計画」などの関連計画との連携を図ります。



3. 計画期間

2019（平成31）年度～2025（平成37）年度（7カ年）

- ・計画期間は、福岡市住生活基本計画との整合を図り、2025（平成37）年度までとします。
- ・社会情勢の変化や福岡市住生活基本計画など関連計画の見直しなどを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

4. 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者は、セーフティネット法第2条第1項1号から第5号までに定める者及び同法施行規則（平成29年国土交通省令第63号）第3条第1号から第10号までに定める者に加えて、同条第11号の規定に基づき、以下に該当する者としてします。

【法で定められた者】	【規則で定められた者】
・低額所得者 ・被災者（発災後3年以内） ・高齢者 ・障がい者 ・子どもを養育している者	・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被害者 ・北朝鮮拉致被害者 ・犯罪被害者 ・更生保護対象者 ・生活困窮者 ・東日本大震災等の大規模災害の被災者

【福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画で定める者（案）】

- ・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（レズビアン、ゲイ、トランスジェンダー等） ・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

第2章 現状と課題

現 状

（１）住宅確保要配慮者の状況

- ・高齢者がいる世帯は年々増加し、特に高齢単身世帯の増加が著しくなっています。
- ・年収 300 万円未満の世帯や生活保護世帯数は増加を続けています。
- ・障がい者やひとり親世帯、外国人の数は年々増加しています。
- ・適正な住宅を適正な負担で自力での確保が困難とされる要支援世帯は H47 年のピークまで増加します。

（２）住宅確保要配慮者の住まいに関する状況

- ・公営住宅（市営住宅・県営住宅）の管理戸数は、約 36,000 戸で推移しています。
- ・公的賃貸住宅（UR 賃貸住宅・公社賃貸住宅）の管理戸数は、近年、減少傾向にあります。
- ・H25 年の住宅の空き家率は 12.2% となっており、近年増加傾向にあります。
- ・民営借家の約 4 割が延床面積 29 ㎡未満で、そのうちの約 4 割が家賃 4 万円未満/月となっています。

課 題

（１）住宅確保要配慮者の増加・多様化への対応

- ・低額所得者や高齢者、子育て世帯といった住宅確保要配慮者が増加・多様化しており、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るためには、市営住宅を含む公的及び民間をあ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が求められています。

（２）公的賃貸住宅の適正な管理等の推進

- ・市営住宅については、民間賃貸住宅市場で十分に対応できない真の住宅困窮者に対して、適正かつ的確な入居を図る必要があります。
- ・更新時期を迎える大量の市営住宅ストックについては、計画的・効率的な機能更新および長寿命化の推進が求められます。
- ・公的賃貸住宅入居者の高齢化が進んでおり、福祉的な配慮やコミュニティの維持・活性化が求められています。

（３）民間賃貸住宅の有効活用（住宅確保要配慮者向け住宅の確保）

- ・住宅確保要配慮者が増加・多様化している中で、既存公営住宅の建替えなど機能更新に取り組んでいることから、公営住宅の管理戸数は現状程度で推移しています。一方で、民間の空き家は増加しており、中には活用可能なものが多く存在します。このような民間の住宅ストックも有効に活用しながら、住宅確保要配慮者向け住宅の確保に取り組むことが求められています。

（４）住宅確保要配慮者への居住支援

- ・家賃滞納や孤独死、事故、騒音等への不安から住宅確保要配慮者の入居に対して入居制限が見受けられるなど住宅確保要配慮者が自力で適正な住宅を確保することが難しい状況があることから、住宅確保要配慮者が、自らのニーズにあった住まいへ円滑に入居し、住み続けられるよう支援に取り組む必要があります。
- ・住宅確保要配慮者の困窮内容に応じた支援について、行政や民間事業者、福祉団体等が連携し、住まいに関する情報提供や相談、地域における見守り等の入居・生活支援に取り組むなど、更なる居住支援体制の充実が求められています。

<<基本目標>>

住宅確保要配慮者に対する居住の安定の確保

～重層的な住宅セーフティネットの構築～

高齢者や障がい者，子育て世帯，低額所得者，被災者，外国人などの住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため，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目指します。



施策の基本方針			施策の展開方向	主な取り組み施策
1	住宅確保要配慮者の住まいの確保	1-1 公的賃貸住宅における取り組み	(1) 市営住宅の効率的・計画的な更新	● 市営住宅の効率的・計画的な機能更新の推進
			(2) 市営住宅の適切な管理・運営	● 市営住宅への適正入居推進 ● 真に住宅に困窮している世帯への支援検討
			(3) 公的賃貸住宅との連携強化	● 公的主体等との連携促進
		1-2 民間賃貸住宅における取り組み	(1) セーフティネット住宅の供給促進	● セーフティネット住宅の登録面積基準の緩和 ● セーフティネット住宅への改修費補助の検討
			(2) セーフティネット住宅の適切な管理・運営	● 賃貸住宅の契約や入退去等に関する相談等の対応
2	住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実	(1) 居住支援体制の構築	(1) 居住支援体制の構築	● 福岡市居住支援協議会の充実 ● 居住支援法人との連携の検討
			(2) 住宅困窮内容に応じた居住支援の充実	● 市営住宅における居住支援 ● 高齢者の民間賃貸住宅への入居支援 ● 住宅扶助費の代理納付の周知 ● 要支援世帯に対する家賃低廉化補助等の検討
		(3) 被災者支援の実施	(3) 被災者支援の実施	● 市営住宅をはじめとする公的住宅による被災者支援の実施

第5章 計画の推進に向けて

1 各主体の役割と連携

住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する施策を推進するためには、福岡市をはじめ、公的及び民間賃貸住宅事業者、居住支援団体等がそれぞれの役割を果たすとともに、関係者間の密接な連携を構築し、相互に協力しながら取組みを進めることが不可欠です。

2 成果指標

	指標名称	現状値	目標値 (2025 年)
1	セーフティネット住宅の登録数	0 戸 (2018 年)	3,300 戸
2	住まいサポートふくおかによる 賃貸契約成約者数	177 世帯 (2017 年)	360 世帯

福岡市空家等対策計画の概要

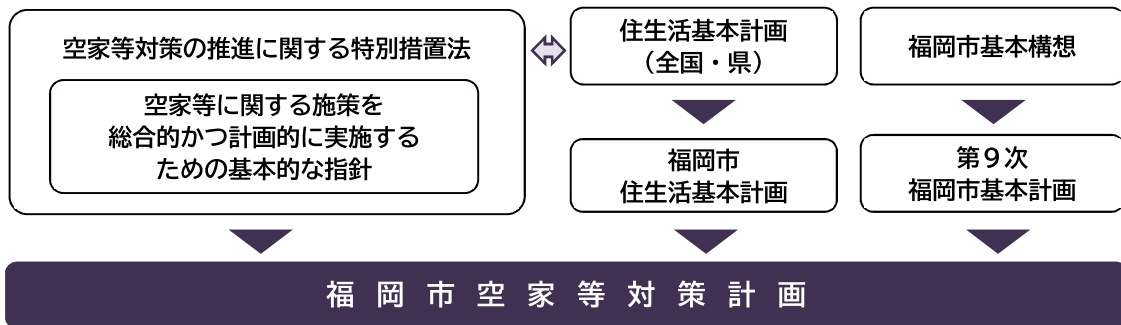
第1章 目的と位置づけ

1. 背景と目的

空き家の発生予防や適正管理・利活用の促進などの幅広い観点から、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため「福岡市空家等対策計画」を策定します。

2. 位置づけ

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」
- ・「国の基本的な指針」に即し、住宅施策の上位計画「福岡市住生活基本計画」の内容を踏まえ策定



3. 計画期間

2021（令和3）年度から2025（令和7）年度

- ・社会情勢の変化や福岡市住生活基本計画の見直し等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

第2章 現状と課題

現状	・高齢者は年々増加し、特に高齢単身世帯の増加が著しくなっています。 ・空き家数、空き家率は平成20年以降減少傾向にありますが、長期的に見ると、全体的に増加傾向にあります。特に、不動産市場に流通しておらず、長期間放置されると管理不全な空家等に繋がる恐れのある「その他の住宅」が一貫して増加しています。 ・一戸建の空き家のうち「その他の住宅」の割合は73.4%と非常に高くなっています。
----	---

課題	（1）所有者等に関する課題 ・空き家の所有者又は管理者が適切に維持管理していく重要性を十分理解することが必要であり、そのために必要な情報提供や相談支援などを実施することにより、当事者意識の醸成を図ることが求められます。
	（2）利活用に関する課題 ・人が居住しない住宅は腐朽・破損の進行が速いため、早期の段階からの利活用を促す取り組みが求められます。 ・それぞれの空家等が抱える課題を解決することで、売却、賃貸さらには、近年社会的ニーズが高まっている地域活用など様々な活用手法を検討できることから、各種専門家や関係団体との連携による支援体制の構築が求められます。
	（3）放置空家等に関する課題 ・特に倒壊等保安上危険、衛生上有害な状態などの空家等に対しては、法律や条例に基づき適切に対応していく必要があります。 ・空家等問題は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害など多岐にわたるため、適切に対応していくことができるよう関係部署の連携が求められます。

福岡市空家等対策計画の概要

第3章 空家等対策に向けた基本的な方針

第4章 具体的な施策

《基本理念》

安全で安心して住み続けられるまち福岡
～良質な住宅・良好な住環境の形成～

基本方針		施策の展開方向	具体的な施策
1	空家等の適切な管理の促進	(1) 市民意識の啓発	● セミナー・出前講座の実施 ● 空き家に関する総合パンフレットの作成・配布
		(2) 専門家と連携した相談体制の構築	● 空き家に関する相談等への対応
2	空家等及び跡地の活用促進	(1) 既存住宅の流通とリフォーム市場の活性化促進	● 空き家バンク制度の活用 ● 長期優良住宅等の普及促進 ● 住宅耐震改修への支援 ● 住宅関連事業者等との連携した取組み ● 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度の周知・活用
		(2) 空き家の多様な活用方策の検討・実施	● 空き家の多様な活用に係る支援策の調査・検討 ● 社会貢献型空き家バンク制度の普及促進 ● セーフティネット住宅の登録促進 ● 子育て世帯への住替え支援
3	放置空家等に対する対策の推進	(1) 放置空家等の所有者等への助言・指導（解消に向けた取組み）	● 管理不全空家等への措置 ● 特定空家等への措置

《対象とする空家等の地区及び種類》

地区：福岡市全域

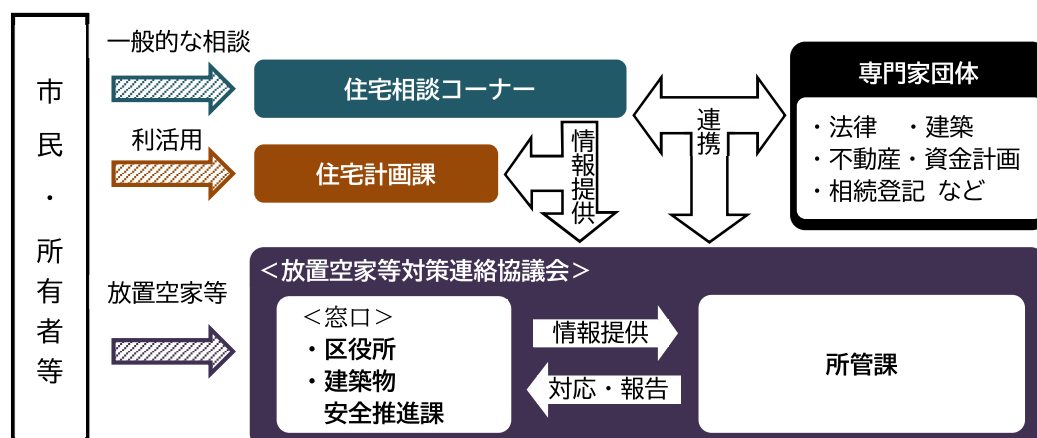
種類：法第2条第1項に規定する「空家等※」

※空家等

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地で、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

第5章 空家等に関する相談への対応及び実施体制

市民又は地域から空き家に関する相談を受け付ける相談窓口を設置し、関係部署や専門家団体との連携により、情報共有を図りながら対応します。



福岡市マンション管理適正化推進計画の概要

1. 計画の目的と位置づけ

計画策定の目的

福岡市の分譲マンション戸数は居住世帯のある住宅の約 17.9% [H30 住宅・土地統計調査] を占めており、一般的な居住形態となっている。一つの建物を多くの人が区分所有するマンションは、維持管理していくうえで多くの課題を有しており、今後、建設後相当の期間が経過した高経年マンションが増えていくことから、管理の適正化の推進を図るため、国が定める「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（以下、「基本方針」という。）に基づき、「福岡市マンション管理適正化推進計画」を策定する。

計画の位置づけ・期間

- ・「福岡市住生活基本計画」や、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」及び、同法に基づく「基本方針」を踏まえた計画
- ・令和4年度～令和7年度まで（4年間） ※必要に応じて、適宜見直し予定

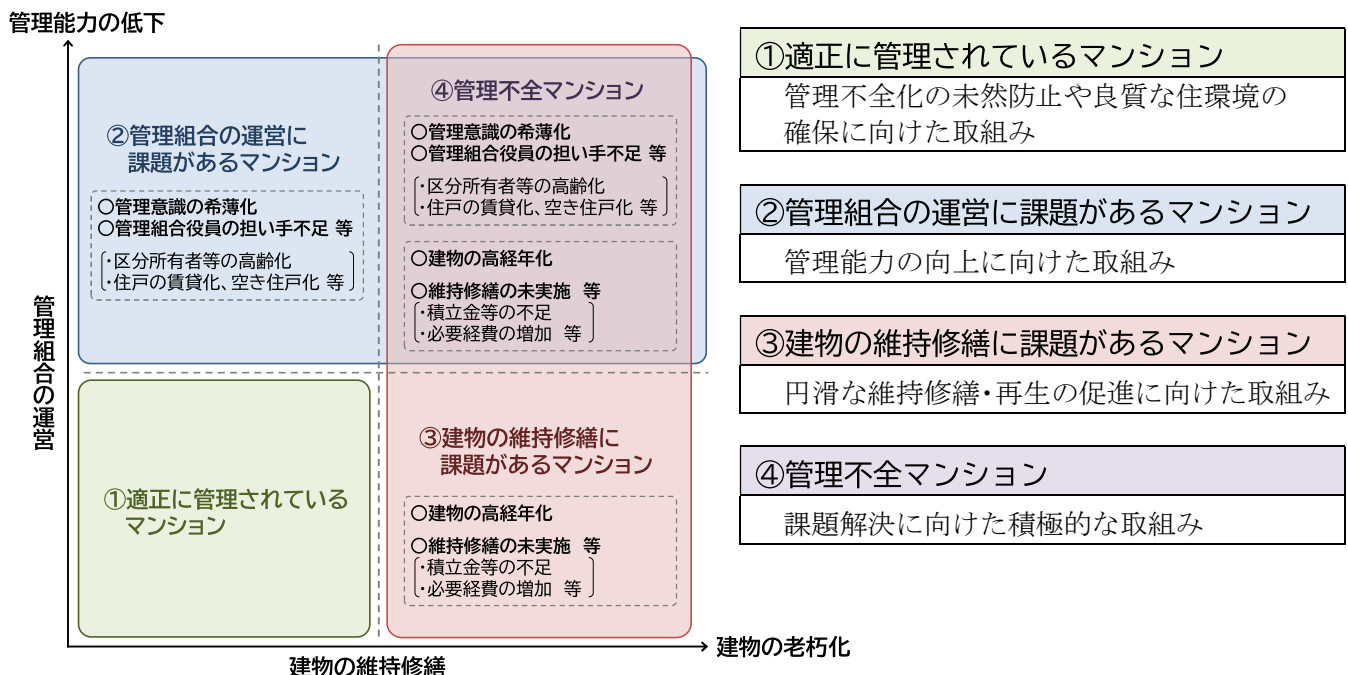
2. マンション管理を取り巻く現状と課題

現状	・分譲マンションストック数は、平成15年の約11.6万戸から平成30年の約16.6万戸と、約5万戸増加している。（住宅・土地統計調査より推計） ・管理組合が抱える将来の不安として、「区分所有者の高齢化」が58.6%、次いで、「建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用」が43.2%である。（管理組合アンケートより）
課題	（1）管理組合の管理能力の低下とその解消・未然防止に向けた対応 区分所有者等の管理意識の希薄化や管理組合役員の担い手不足等による管理能力の低下 （2）建物の老朽化とその解消・未然防止に向けた対応 建物の高経年化や修繕の未実施等によるマンションの老朽化 （3）良質な住環境の確保に向けた対応 安全・安心・快適な住生活を過ごすための良質な住環境の確保

3. マンション管理適正化の推進に関する基本理念

（マンションの管理状況の分類モデル図）

（管理状況に応じた取組み方針）



福岡市マンション管理適正化推進計画の概要

4. マンション管理適正化に関する目標

基本目標

基本目標１：自主的かつ適正な管理組合の運営の促進

区分所有者等による自主的かつ適正なマンション管理組合の運営の促進に向け、管理組合の運営状況に応じて、管理計画認定制度の運用や、法に基づく助言、指導等の実施、専門家による支援体制の充実、福岡市マンション管理支援機構や関係団体と連携した適切な管理組合運営の促進等に取り組む。

基本目標２：良質なマンションの維持修繕の促進

区分所有者等による良質なマンションの維持修繕の促進のため、建物の維持修繕の状況に応じて、管理組合等への補助制度の周知や、マンションの質の向上、専門家による支援体制の充実、福岡市マンション管理支援機構や関係団体と連携した適切なマンションの維持修繕の促進等に取り組む。

基本目標３：安全・安心・快適な住生活を支える良質な住環境の確保

安全・安心・快適な住生活を過ごすための良質な住環境の確保に向け、防災力の向上・良好なコミュニティ形成の促進に取り組む。

指標・目標値

	指標	住生活基本計画		現状値 (R 3)	目標値 (R 7)	出典
		策定時点 現状値	中間 目標値 (R 2)			
基本目標１：自主的かつ適正な管理組合の運営の促進						
1	年に１回以上の総会を開催している管理組合の割合	—	—	97.9%	現状値 以上	住宅都市局調査
2	管理規約を作成している管理組合の割合	—	—	98.2%	現状値 以上	住宅都市局調査
3	管理費及び修繕積立金を区分経理している管理組合の割合	—	—	93.3%	現状値 以上	住宅都市局調査
4	管理組合専用ポスの設置率	—	—	91.2%	95%	住宅都市局調査
基本目標２：良質なマンションの維持修繕の促進						
5	マンションの耐震性の確保	90.6% (H27)	95.0%	95.2%	概ね確保	H30 住宅・土地統計調査を基に推計
6	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%	86.7%	90%	住宅都市局調査
7	30 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合	—	—	11.2%	43%	住宅都市局調査
基本目標３：安全・安心・快適な住生活を支える良質な住環境の確保						
8	災害対策を実施している管理組合の割合	—	—	58.0%	67%	住宅都市局調査
9	高齢者支援を実施している管理組合の割合	—	—	25.6%	27%	住宅都市局調査

福岡市マンション管理適正化推進計画の概要

5. マンション管理適正化の推進を図るための施策

施策体系

基本施策1：自主的かつ適正な管理組合の運営の促進

施策1. 福岡市マンション管理適正化指針及び管理計画認定制度等による適正管理の促進

施策2. 管理組合の運営に関する情報提供・啓発

施策3. 専門家による支援体制の充実

施策4. 関係団体と連携した適切な管理組合運営の促進

施策5. マンション管理組合運営の実態把握及び集計結果の公開

基本施策2：良質なマンションの維持修繕の促進

施策1. 管理組合等への補助制度の周知

施策2. マンションの質の向上に向けた取組み

施策3. マンションの維持修繕に関する情報提供・啓発

施策4. 専門家による支援体制の充実

施策5. 関係団体と連携した適切なマンションの維持修繕の促進

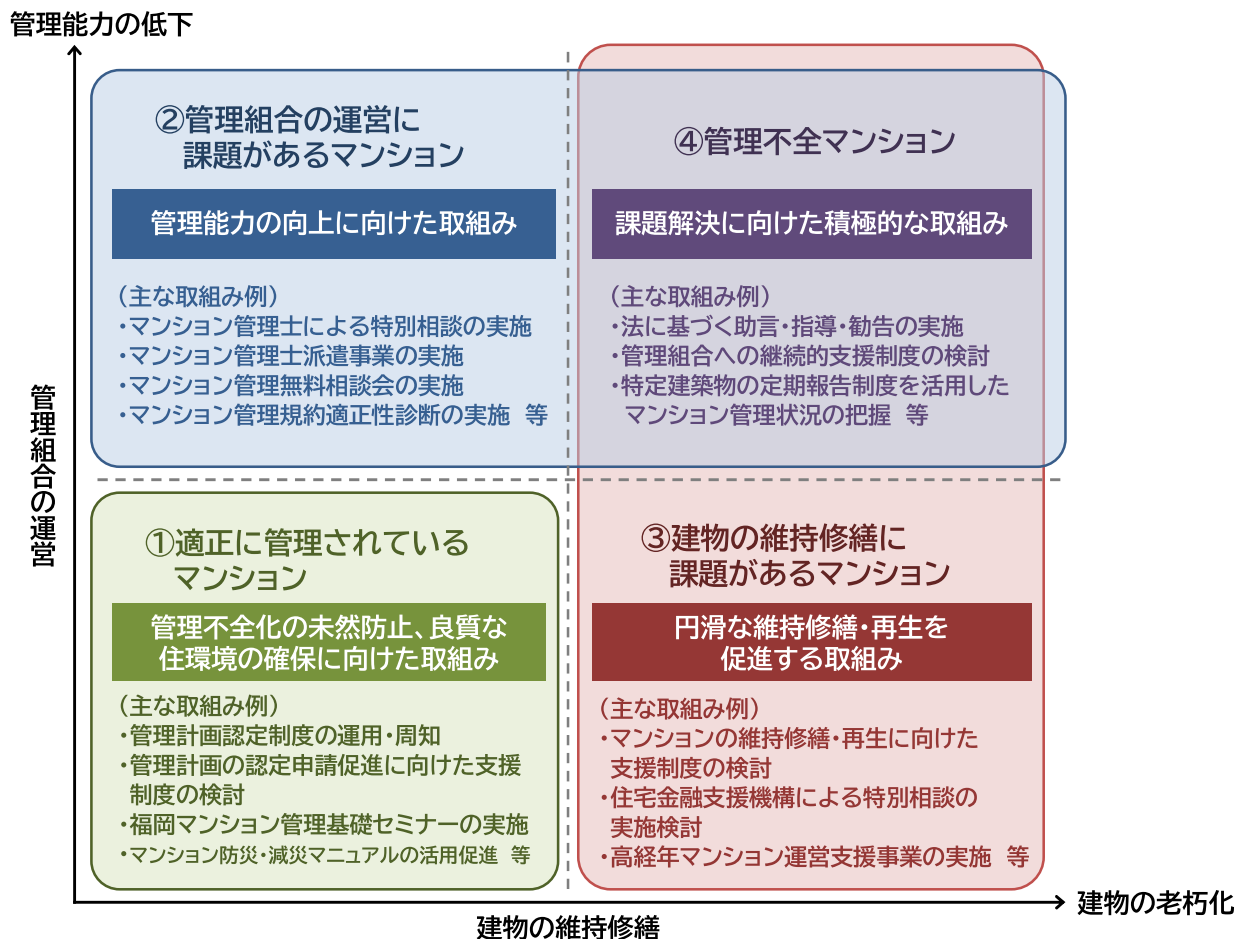
施策6. マンションの維持修繕の実態把握及び集計結果の公開

基本施策3：安全・安心・快適な住生活を支える良質な住環境の確保

施策1. マンションにおける防災力の向上

施策2. 良好なコミュニティ形成の促進

マンションの管理状況に応じた施策展開



福岡市マンション管理適正化推進計画の概要

6. 福岡市マンション管理適正化指針

(赤文字:福岡市追加事項)

管理組合によるマンション管理適正化の基本的方向
(1)管理組合は、長期的な見通しを持って、適正な運営、健全な会計を確保する。 (2)区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を認識し、積極的に運営に参加する。 (3)管理組合は、専門的知識を有する者の支援を得ながら、適切な対応をする。 (4)外部の専門家が、管理者等又は役員に就任する場合は、適正な業務運営を担保する。
管理組合が留意すべき事項
(1)管理組合の運営 ・マンション管理の主体は区分所有者等により構成される管理組合である。 ・管理組合の運営は、民主的なものとする。 ・集会は年に1回以上開催する。 (2)管理規約 管理規約を作成し、必要に応じて改正し、十分周知する。 (3)共用部分の範囲及び管理費用の明確化 ・共用部分は区分所有者等の持ち物であり、管理組合で適正に管理する必要がある。 ・共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図る。 (4)管理組合の経理 管理費及び修繕積立金等を徴収するとともに、明確に区分して経理を行う。 (5)長期修繕計画の作成及び見直し等 ・長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を適正に積み立てる。 ・住戸数、建物の状況に応じて修繕内容、資金計画を定め、十分周知させるとともに、必要に応じて修繕積立金の見直しを検討する。 ・必要に応じ、建替え等を含む将来の方針についても視野に入れて検討する。 (6)発注等の適正化 業者選定に係る透明性確保や利益相反等に注意する。 (7)良好な居住環境の維持及び向上 ・災害時の緊急連絡体制の整備、防災備蓄品の確保等、防災・減災や防犯に取り組む。 ・良好なコミュニティの形成に積極的に取り組む。 ・管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する。 (8)その他配慮すべき事項 ・組合員名簿や居住者名簿、避難時に支援が必要となる居住者の名簿等、生活に必要な名簿を備える。 ・管理組合専用のポストや連絡先(メールアドレス等)を整備する。
区分所有者等が留意すべき事項
・マンションを購入しようとする者は、管理の重要性を認識する。 ・管理組合及び区分所有者等は、購入しようとする者に対する情報提供に配慮する。
管理委託に関する事項
・管理事務を委託する場合は、内容を十分に検討し、管理委託契約を締結する。 ・管理委託契約先を選定する場合には、区分所有者等に情報を公開するとともに、適正な選定がなされるように努める。 ・管理委託契約先が選定されたときは、契約内容を周知するとともに、管理事務の適正化が図られるよう努める。

住宅関連計画の成果指標の達成状況

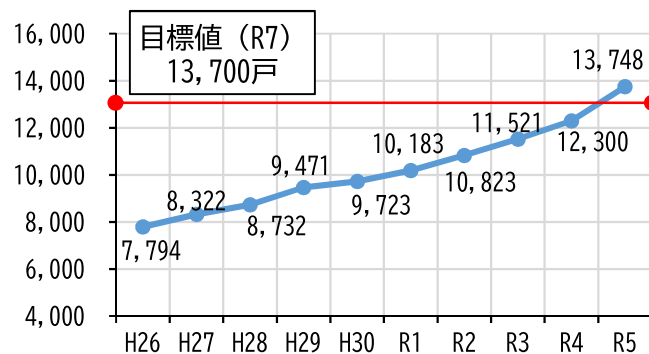
福岡市高齢者居住安定確保計画（2018～2025年度）

指標	2018年時点 現状値	中間目標値	最新値	目標値	出典
高齢者人口に対する高齢者向け住まいの割合	3.8% (2014年度)	3.9% (2020年度)	5.2% (2023年度)	4.8% (2025年度)	住宅都市局調査
サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数 (サ高住・住宅型有料老人ホーム)	9,471戸 (2017年度)	11,208戸 (2020年度)	13,748戸 (2023年度)	13,700戸 (2025年度)	住宅都市局調査
高齢者の居住する住宅のうち一定の バリアフリー化が行われた割合	37.5% (2013年度)	53.0% (2020年度)	40.3% (2018年度)	75.0% (2025年度)	住宅・土地統計調査

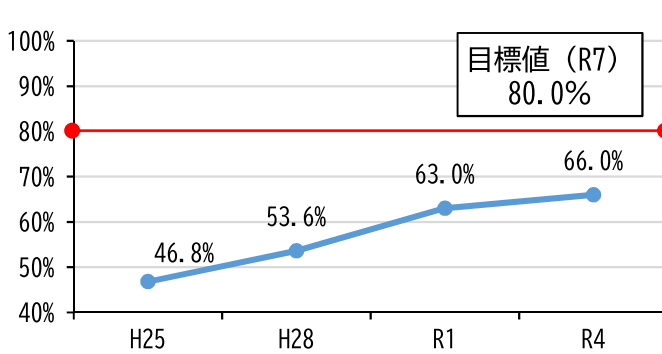
指標	2018年時点 現状値	中間目標値	最新値	目標値	出典
住まいサポートふくおかによる賃貸借契約 成約世帯数（累計）	177世帯 (2017年度)	200世帯 (2020年度)	528世帯 (2023年度)	700世帯 (2025年度)	住宅都市局調査

指標	2018年時点 現状値	中間目標値	最新値	目標値	出典
いきいきセンター福岡の認知度	46.8% (2013年度)	60.0% (2019年度)	66.0% (2022年度)	80.0% (2025年度)	高齢者実態調査
住み慣れた地域で暮らし続けることができる 高齢者の割合	71.3% (2019年度)	増加 (2020年度)	75.6% (2022年度)	増加 (2025年度)	高齢者実態調査

■ サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数



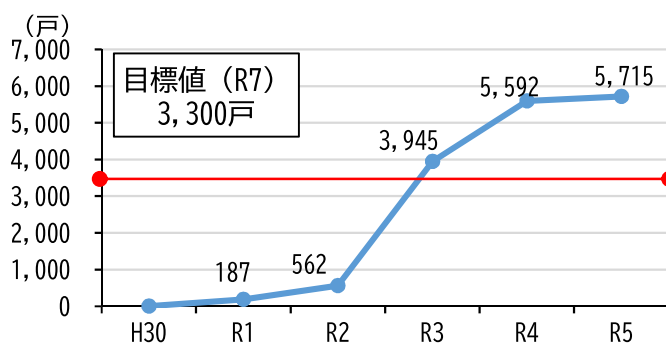
■ いきいきセンター福岡の認知度



福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（2019～2025年度）

	指標名称	2019年時点 現状値	最新値	目標値	出典
1	セーフティネット住宅の登録数	0戸 (2018年度)	5,715戸 (2023年度)	3,300戸 (2025年度)	住宅都市局調査
2	住まいサポートふくおかによる賃貸 契約成約者数	177世帯 (2017年度)	528世帯 (2023年度)	360世帯 (2025年度)	住宅都市局調査

■ セーフティネット住宅の登録数



福岡市空家等対策計画（R3～R7）

※成果指標なし

福岡市マンション管理適正化推進計画（R4～R7）

指標		住生活基本計画		R 3 現状値	最新値	目標値 (R7)	出典
		策定時点 現状値	中間 目標値 (R2)				
基本目標 1：自主的かつ適正な管理組合の運営の促進							
1	年に 1 回以上の総会を開催している 管理組合の割合	—	—	97. 9%	97. 9% (R3)	現状値以上	住宅都市局調査
2	管理規約を作成している管理組合の割合	—	—	98. 2%	98. 2% (R3)	現状値以上	住宅都市局調査
3	管理費及び修繕積立金を区分経理してい る管理組合の割合	—	—	93. 3%	93. 3% (R3)	現状値以上	住宅都市局調査
4	管理組合専用ポストの設置率	—	—	91. 2%	91. 2% (R3)	95%	住宅都市局調査
基本目標 2：良質なマンションの維持修繕の促進							
5	マンションの耐震性の確保	90. 6% (H27)	95. 0%	95. 2%	96. 5% (R4)	概ね確保	H30住宅・土地総 計調査を基に推計
6	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%	86. 7%	86. 7% (R3)	90%	住宅都市局調査
7	30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積 立金額を設定している管理組合の割合	—	—	11. 2%	11. 2% (R3)	43%	住宅都市局調査
基本目標 3：安全・安心・快適な住生活を支える良質な住環境の確保							
8	災害対策を実施している管理組合の割合	—	—	58. 0%	58. 0% (R3)	67%	住宅都市局調査
9	高齢者支援を実施している管理組合の割合	—	—	25. 6%	25. 6% (R3)	27%	住宅都市局調査