

# 社会資本総合整備計画(地域住宅支援)

ちいきじゆうたくけいかく きたきゆうしゅうしちいき だい かいへんこう  
地域住宅計画 北九州市地域 (第11回変更)

きたきゆうしゅうし  
北九州市

平成23年3月

# 地域住宅計画

計画の名称	北九州市地域		
都道府県名	福岡県	作成主体名	北九州市
計画期間	平成 17 年度	~	22 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

北九州市（北九州市地域）の人口は約100万人、世帯数は約42万世帯（平成17年4月1日現在）である。市内の住宅総数は約46万8千戸（平成15年住宅・土地統計調査）、年間の新設住宅着工戸数は約7千9百戸（平成16年度）である。

本市では、平成15年10月に、今後概ね10年間の住宅政策の指針となる「北九州市住宅マスタープラン」を策定し、「少子高齢社会に対応した街なかの再生」、「官民の連携による高品質な住まいづくりとストックの有効活用」の2つを基本施策に、以下の住宅政策を展開している。

若年世帯の市内定住を促進し、活力ある街づくりを推進するため、地域優良賃貸住宅（一般型）の供給促進や家賃減額補助、市営住宅の優先入居、住宅取得にかかる融資・支援などの施策を実施

高齢者や障害者等が地域の中で安心して生活できるよう、市営住宅のバリアフリー化を進めるとともに、民間住宅に対する各種融資・助成制度や民間事業者の育成により、すべての人にやさしい住まい（すこやか住宅）づくりを推進

街なかでの高質な都市型住宅の供給と快適な居住環境の整備を推進するとともに、利便性の高い街なかでの居住を誘導・支援するため、面整備による住宅市街地整備や定期借地権付住宅など低廉で良質な分譲住宅の建設を促進。また、住宅取得にかかる資金融資や助成、地域優良賃貸住宅制度による建設費補助や家賃減額補助など居住費負担軽減を行い、街なかへの住宅供給、入居支援を実施

循環型社会に対応した住まいづくりとして、環境共生住宅の普及等を推進。また、市営住宅においてシックハウス対策や建設廃棄物のリサイクル等を推進  
住宅産業の振興支援として、住宅供給公社と民間の共同分譲住宅の供給や輸入住宅等の普及に取り組むとともに、住情報交流やインターネットを活用した住情報提供体制の構築などを推進

既存ストックの有効活用を図るため、住宅リフォームにかかる助成や融資を実施するとともに、市営住宅の計画的かつ適切な整備や維持管理を実施  
市民に対する住まいやまちづくりに関する情報の提供や発信、相談などの住情報交流を推進

## 2. 課題

急速に進む少子高齢化への的確な対応

郊外への人口分散による街なかの空洞化に対し、街なかへの人口呼び戻しや、既存の社会資本を活かしながら街なかの再生

環境負荷の少ない循環型社会の構築の視点からの住宅政策における取り組み

住宅困窮者等の社会的弱者に対し、的確にセーフティネットとして機能するよう、官民の適切な役割分担のもと、公的賃貸住宅を中心に、福祉との連携を図るなど、居住環境や居住サービスを含めた総合的な視点からの住宅政策の展開

住宅に関する多様化する市民ニーズや相談に対して、的確に対応できる官民の連携した取り組み

市営住宅は昭和40年代以前に建設したストックが約半数を占め、バリアフリー対応状況も未整備であることから、その建替え・改善（ストック活用）  
耐震対応など、安心安全のまちづくりの推進

### 3 . 計画の目標

全ての市民が安心して快適に住むことができる住まいづくり、街づくりを推進する。

少子高齢化への対応、居住水準の向上等市民ニーズに対応した良質な住空間の形成及びその情報の提供を図る。

市営住宅を中心とした公的賃貸住宅の連携により、住宅のセーフティネット機能の一層の向上を図る。

### 4 . 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値	基準年度	目標年度
適切な居住水準の確保	%	借家世帯の最低居住水準未済世帯率 (住宅・土地統計調査)	7.3%	6.0%	H15	H22
住宅のバリアフリー化	%	手すりの設置、段差の解消、廊下幅の確保 のうち1つ以上を満たす住戸率 (住宅需要実態調査)	24.8%	26.8%	H15	H22
市営住宅のバリアフリー化	%	市営住宅の高齢者仕様住戸率(着工ベース)	19.9%	24.0%	H16	H22

計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

### (1) 基幹事業の概要

全ての市民が安心して快適に住むことができる住まいづくり・街づくりの推進  
公営住宅整備事業 地域優良賃貸住宅整備事業 特定優良賃貸住宅供給支援事業 高齢者向け優良賃貸住宅供給支援事業  
公営住宅ストック総合改善事業 優良建築物等整備事業 住宅地区改良事業等 など

少子高齢化への対応・居住水準の向上等市民ニーズに対応した良質な住空間の形成及びその情報提供  
公営住宅整備事業 地域優良賃貸住宅整備事業 特定優良賃貸住宅供給支援事業 高齢者向け優良賃貸住宅供給支援事業  
公営住宅ストック総合改善事業 優良建築物等整備事業 住宅地区改良事業 など

住宅のセーフティネット機能の一層の強化  
公営住宅整備事業 地域優良賃貸住宅整備事業 特定優良賃貸住宅供給支援事業 高齢者向け優良賃貸住宅供給支援事業  
公営住宅ストック総合改善事業 公的賃貸住宅家賃低廉化事業 住宅地区改良事業 など

#### < 地域優良賃貸住宅の整備に関する事項 >

##### ・整備を促進すべき地域

民間供給：人口減少が著しい市街地や企業の進出等に伴う市内転入の受皿など対策が必要な地域として市長が定める区域（一般型）

民間供給：北九州市全域（高齢者型）

公社供給：北九州市全域（一般型・高齢者型）

機構供給：現に都市再生機構賃貸住宅の存する区域（都市再生機構が今後高齢者型の供給を予定している区域に限る）（高齢者型）

##### ・特別な事情のため入居させることが適当と認められる世帯（一般型）

市外から転入するもの

婚姻後1年未満又は婚姻予定日前3月以内のもの

世帯主の年齢が39歳以下のもの

地方公共団体の区域内に現に居住し、かつ人口減少地域の住宅に入居するもの

### (2) 提案事業の概要

全ての市民が安心して快適に住むことができる住まいづくり・街づくりの推進  
公営住宅等整備関連事業 公営住宅等関連事業推進事業 市営住宅機能向上事業  
市営住宅耐震診断等事業 市営住宅供給促進関連調査 木造住宅耐震改修工事費補助事業 など

少子高齢化への対応・居住水準の向上等市民ニーズに対応した良質な住空間の形成及びその情報提供  
公営住宅等整備関連事業 公営住宅等関連事業推進事業 市営住宅機能向上事業 市営住宅供給促進関連調査  
優良賃貸住宅安定供給支援事業 北九州市住まい支援事業 北九州定住促進支援事業 戸畑C街区整備事業 など

住宅のセーフティネット機能の一層の強化  
公営住宅等整備関連事業 公営住宅等関連事業推進事業 市営住宅機能向上事業  
市営住宅耐震診断等事業 市営住宅相談事業 市営住宅供給促進関連調査 離職退去者向け住宅供給事業 など

### (3) その他（関連事業など）

#### [関連事業]

- ・戸畑C街区整備事業（シルバーハウジング（ふれあいむら）、特定優良賃貸住宅）
- ・まちづくり交付金（天神町地区・小嶺地区）
- ・住宅市街地総合整備事業[密集市街地整備型]（丸山地区、長浜地区）
- ・住宅市街地総合整備事業[拠点開発型]（八幡高見地区、大里本町地区）
- ・すこやか住宅改造助成事業
- ・住宅・建築物耐震改修等事業

#### [他の事業主体の公的賃貸住宅との協議調整]

- ・計画区域内の都市再生機構、住宅供給公社（福岡県、北九州市）、県営住宅については、福岡県地域住宅協議会にて連絡調整を行い、他の計画（福岡県地域等）との整合性を図るものとする。

## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

### 基幹事業

事業	細項目	事業主体	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
公営住宅整備事業		北九州市	8,743	8,743
地域優良賃貸住宅整備事業		北九州市	277	277
特定優良賃貸住宅供給促進事業		北九州市	410	410
高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業		北九州市	271	271
公営住宅ストック総合改善事業		北九州市	2,791	2,791
優良建築物等整備事業		北九州市	266	266
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		北九州市	700	700
住宅地区改良事業等	改良住宅等改善事業	北九州市	579	579
合計			14,037	14,037

### 提案事業(地域住宅推進支援事業)

事業	細項目	事業主体	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
公営住宅等整備関連事業		北九州市	340	340
公営住宅等関連事業推進事業		北九州市	354	354
住生活総合調査		北九州市	18	18
市営住宅機能向上事業		北九州市	1,015	1,015
市営住宅耐震診断等事業		北九州市	66	66
市営住宅相談事業		北九州市	246	246
市営住宅供給促進関連調査		北九州市	17	17
優良賃貸住宅安定供給支援事業		北九州市	40	40
北九州市住まい支援事業		北九州市	223	223
北九州市定住促進支援事業		北九州市	5	5
戸畑C街区整備事業		北九州市	728	728
木造住宅耐震改修工事費補助事業		北九州市	8	8
離職退去者向け住宅供給事業		北九州市	1	1
合計			3,061	3,061

### (参考)関連事業

事業	事業主体
戸畑C街区整備事業(ふれあいむら)	北九州市
戸畑C街区整備事業(特優賃)	北九州市
まちづくり交付金(天神町地区、小嶺地区)	北九州市
住宅市街地総合整備事業[密集市街地整備型](丸山地区、長浜地区)	北九州市
住宅市街地総合整備事業[拠点開発型](八幡高見地区、大里本町地区)	北九州市
すこやか住宅改造助成事業	北九州市
住宅・建築物耐震改修等促進事業	北九州市

## 7. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

### 【配慮入居者】

地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等を推進するため、入居者を確保することができない特定優良賃貸住宅のストックを有効活用し、1又は2のいずれかに定める住宅の確保に特に配慮を要する者（配慮入居者）の入居を認める。

この場合同居親族要件、所得による要件は問わない。

1. 特定優良賃貸住宅制度において特定入居資格、または優先入居資格に該当する者
2. 以下のいずれかに該当する者
  - 子育て世帯（18歳未満の同居する児童がいる世帯）
  - 一定の収入はあるものの、各種控除を受け所得要件が下回る者
  - 親子で隣居を希望する者
  - 最低居住水準未満世帯の入居者
  - あんしん住替え情報バンクに物件を登録した住み替え希望者
  - 法人契約（入居者との連名契約に限る）で入居する者
  - マンション等の建替え等のために一時的な仮住居を必要とする者
  - マンションの建替えの円滑化等に関する法律第102条の規定による勧告に係るマンションの賃借人
  - 市外から転入する者

### 【賃貸に関する事項】

配慮入居者に対して、北九州市が認定を行った特定優良賃貸住宅（ただし、福岡県住宅供給公社が建設した特定優良賃貸住宅を除く）の空家を賃貸する。

## 8. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

- ・ 既存ストックを活用した効率的な公的賃貸住宅供給の促進を図るため、特定優良賃貸住宅等の用途を廃止し、高齢者向け優良賃貸住宅として使用する場合、高齢者向け優良賃貸住宅の加齢対応構造部分に係る基準を緩和する。
- ・ 市営住宅において、世帯人数と居住規模のミスマッチの解消や管理の効率化、事業の推進を図るための住み替えを促進する。
- ・ 市営住宅建替えの際に、敷地の高度利用や非現地建替え等により、創出した用地を活用し、まちづくりの視点から、民間活力を活用しつつ、公共施設や道路の整備などを推進する。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。