

# 北九州市

# 住生活基本計画



充実した住まいと生活環境で  
心豊かな暮らしを育み、  
未来につなげるまち 北九州市

—住んでみたい 住みつづけたい ともに住みたい—

令和5年1月  
北九州市





# 目 次

<b>第1章 計画の目的と位置づけ .....</b>	<b>1</b>
1. 計画の目的.....	1
2. 計画期間.....	2
3. 計画の位置づけ .....	2
<b>第2章 住まいを取り巻く現状と課題 .....</b>	<b>3</b>
1. 住まいを取り巻く現状.....	3
(1)ひとに関する現状.....	3
(2)住まいに関する現状 .....	11
(3)居住環境に関する現状.....	21
2. 住まいを取り巻く課題 .....	25
(1)ひとに関する課題.....	25
(2)住まいに関する課題 .....	25
(3)居住環境に関する課題.....	27
<b>第3章 目指すべき将来の住生活像 .....</b>	<b>28</b>
<b>第4章 基本目標と施策 .....</b>	<b>29</b>
1. 基本的な方針.....	29
2. 施策推進のための各主体の役割.....	30
(1)市民、NPO等の役割.....	30
(2)民間事業者の役割.....	30
(3)市の役割.....	30
(4)その他の公的住宅機関の役割.....	31
3. 基本目標と基本施策.....	32
基本目標1:多様な世帯のニーズに対する住まいの充実.....	34
基本施策1. 若者や子育て世帯が安心して暮らせる環境づくり .....	34
基本施策2. 新たな生活様式やDXの進展等に対応した定住・移住の推進 .....	36
基本施策3. 高齢者・障害のある人などが安心して暮らせる環境づくり .....	38
3-1)高齢者・障害のある人などのニーズに対応した多様な住まいの確保 .....	38
3-2)高齢者・障害のある人などが円滑に入居・住み替えできる情報提供や支援の充実 .....	39
3-3)介護サービス等の充実と地域支援体制の強化 .....	40
基本目標2:住宅セーフティネット機能の充実.....	43
基本施策1. 市営住宅の適切なマネジメントの推進 .....	45
基本施策2. 公的賃貸住宅との連携・情報交換.....	46
基本施策3. 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進 .....	47
基本施策4. 居住支援の充実.....	49

基本施策5. 住宅確保要配慮者等が入居する民間賃貸住宅の管理の適正化	51
基本施策6. 被災者などの住宅確保要配慮者への緊急対応	51
基本目標3:良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化	52
基本施策1. 次世代に承継される良質な住宅ストックの形成と循環利用	52
基本施策2. 空き家の適切な管理と利活用の促進	54
基本施策3. マンション管理の適正化の促進	55
3-1)管理組合による主体的な管理運営の促進	55
3-2)地域の社会的資産としてのマンションの持続的な活用	56
3-3)管理組合、地域、関係団体、行政の連携による取組の推進	57
基本施策4. 2050年ゼロカーボンシティ実現に向けた住宅の脱炭素化	59
基本施策5. 住まい・まちづくりに関する情報の提供	60
基本目標4:地域特性に応じた持続可能な住環境の形成	61
基本施策1. 街なか活性化に寄与する住まいづくり	61
基本施策2. 災害に強くコンパクトなまちづくりの推進	63
基本施策3. 地域コミュニティの維持・向上の促進	64
基本施策4. 地域の個性を活かした魅力ある住まいづくり	65
4. 成果指標	66
<b>第5章 重点テーマ</b>	<b>67</b>
重点テーマ1:若者・子育て世帯が暮らしやすい住まいの充実	67
重点テーマ2:住宅の脱炭素化の推進	68
重点テーマ3:空き家対策の総合的な取組	69
重点テーマ4:居住支援協議会と民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化	70
重点テーマ5:市営住宅の適切なマネジメントの推進	71
重点テーマ6:街なか居住を促進する住宅・住宅地の質の向上	72
重点テーマ7:分譲マンションの管理の適正化の推進	73
<b>第6章 計画の実現に向けて</b>	<b>74</b>
<b>参考資料</b>	<b>76</b>
北九州市の魅力	76
(1)くらし	76
(2)安全・安心	77
(3)子育て	77
成果指標の解説	78
北九州市マンション管理適正化指針	83
用語の解説	88
住生活基本計画改定の経緯	96

# 第1章 計画の目的と位置づけ

## 1. 計画の目的

北九州市では、平成21年2月に「市民の住生活の質の向上」を目指した「北九州市住生活基本計画」を策定し、全国計画の改定などに合わせて見直しを行いながら、高齢者向けの住まいの確保や既存住宅の活用促進をはじめ、住生活の安定の確保及び向上の視点から様々な施策を展開してきました。

本市が平成30年度に第2期計画（現計画）を策定して以降、我が国は本格的な人口減少・少子高齢化社会の進行、空き家の増加、急速に進む地球温暖化、気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化、コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の多様化など、住まいを取り巻く環境の変化への対応が今まで以上に求められています。そこで、国は、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて住み替えが可能となるような住宅循環システムの構築とともに、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化や、多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指し、令和3年3月、令和時代における住宅政策の目標を示した新たな住生活基本計画（全国計画）を策定しました。

このような背景を踏まえ、全国計画に即し、かつ、本市の住まいを取り巻く環境の変化に的確に対応するために、住宅や居住環境といったハード整備とソフト施策に総合的に取り組み、「市民の住生活の質」の更なる向上を目指し、「北九州市住生活基本計画」を改定しました。

また、本市において、増加する高齢者をはじめ、多様化する住宅確保要配慮者の住まいの確保や居住支援、増加する老朽化マンション対策について総合的かつ一体的に対応するべく、住生活基本計画にこれまで施策別計画としていた「北九州市高齢者居住安定確保計画」を包含するとともに、「北九州市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」、「北九州市マンション管理適正化推進計画」を新たに策定・包含した計画として策定しました。

### ※「住生活」

「住生活」とは、いわゆる国民生活の三要素である「衣食住」の「住」に係るもので、住宅そのものだけでなく、自然災害に対する安全性やコミュニティの形成など地域における住環境の形成、交通サービスや福祉サービスなどの居住サービスを含んでいます。

## 2. 計画期間

令和5（2023）年から令和14（2032）年度までの概ね10年間を計画期間とします。

住生活基本計画に包含する「北九州市高齢者居住安定確保計画」、「北九州市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」、「北九州市マンション管理適正化推進計画」の計画期間も、住生活基本計画に準じることとします。

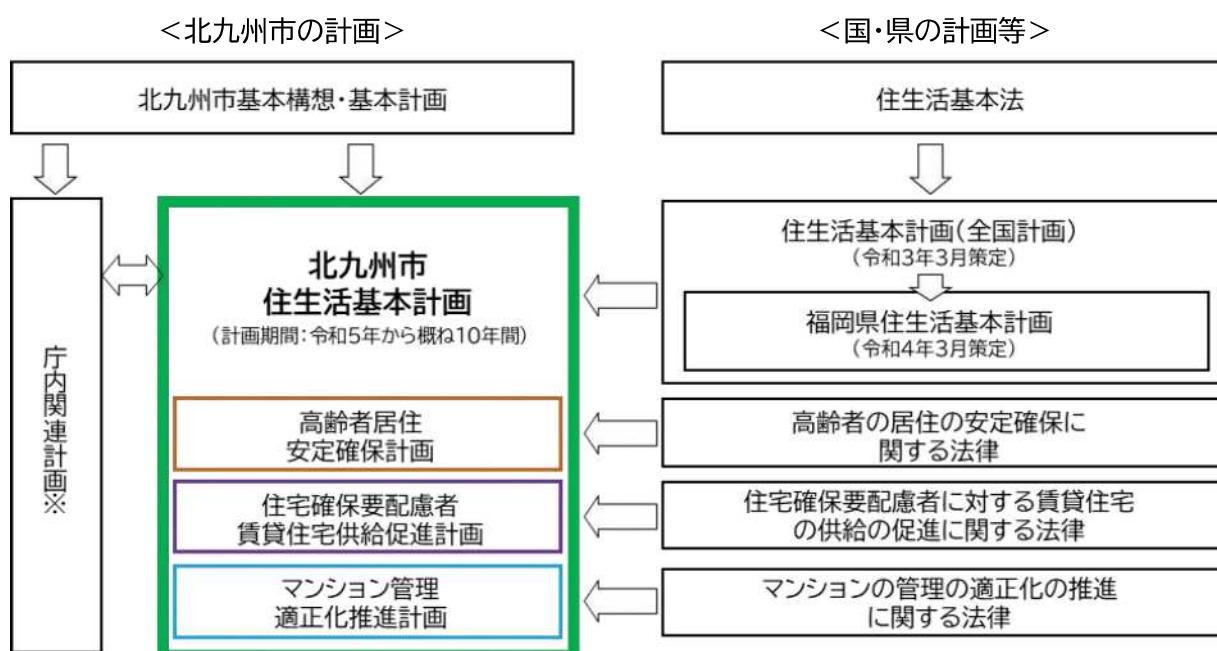
なお、社会経済情勢の変化等に応じて適宜見直しを行います。

## 3. 計画の位置づけ

北九州市住生活基本計画は、北九州市基本構想・基本計画を上位計画とし、住生活基本法に基づく国及び福岡県の住生活基本計画との整合を図りながら、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な政策の方向性を示す計画です。本計画に基づき、本市の住宅政策を総合的、計画的に推進します。

なお、本計画における、高齢者の居住の安定確保に関する部分は高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下、「高齢者住まい法」）に基づく「北九州市高齢者居住安定確保計画」、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する部分は住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下、「住宅セーフティネット法」）に基づく「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」、マンションの管理の適正化に関する部分はマンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく「マンション管理適正化推進計画」に、それぞれ該当するものです。

### ■計画の位置づけ



\*府内関連計画とは、都市計画マスタープラン、まち・ひと・しごと創生総合戦略、公共施設マネジメント実行計画、立地適正化計画、耐震改修促進計画、空家等対策計画、いきいき長寿プラン、障害者支援計画、その他関連計画を示す。

## 第2章 住まいを取り巻く現状と課題

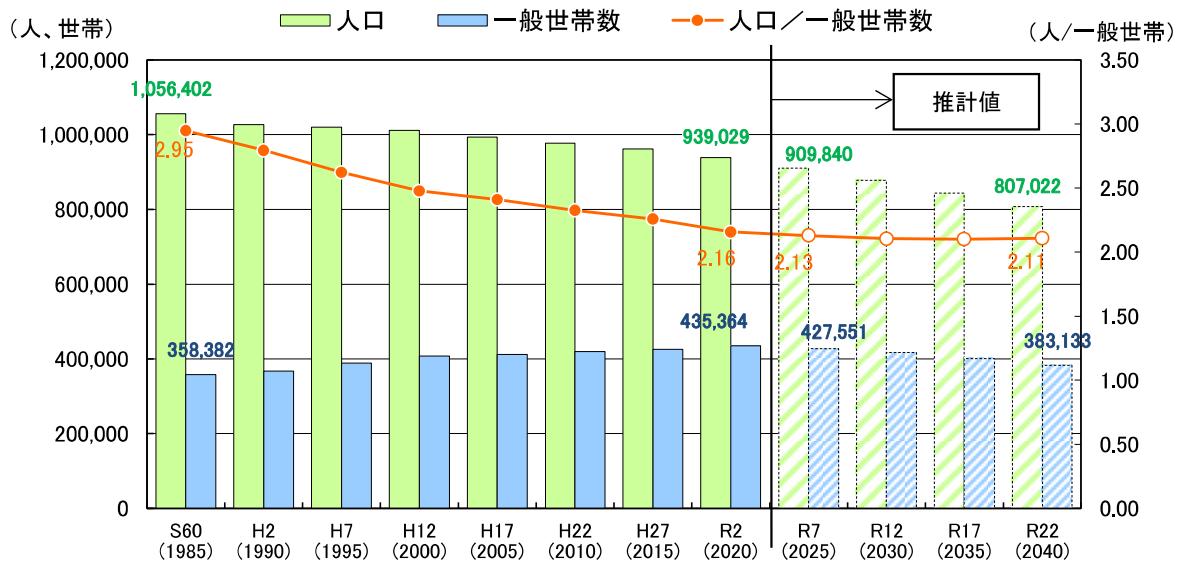
### 1. 住まいを取り巻く現状

#### (1) ひとに関する現状

##### ●人口は減少傾向、世帯数もまもなく減少に転じる見込み

- ・人口は今後も減少が続き、令和 22 年には昭和 60 年より約 25 万人少ない 807,022 人にまで減少すると予測されます。
- ・世帯数は令和 2 年度の 435,364 世帯まで増加しましたが、今後は減少に転じると予測されます。

##### ■人口・世帯数の推移と推計



	一般世帯数(世帯)	人口(人)	参考: 人口／一般世帯数
昭和60年 (1985年)	358,382	1,056,402	2.95
平成2年 (1990年)	367,341	1,026,455	2.79
平成7年 (1995年)	388,741	1,019,598	2.62
平成12年 (2000年)	408,080	1,011,471	2.48
平成17年 (2005年)	412,247	993,525	2.41
平成22年 (2010年)	419,984	976,846	2.33
平成27年 (2015年)	425,544	961,286	2.26
令和2年 (2020年)	435,364	939,029	2.16
令和7年 (2025年)	427,551	909,840	2.13
令和12年 (2030年)	417,099	877,426	2.10
令和17年 (2035年)	401,422	842,929	2.10
令和22年 (2040年)	383,133	807,022	2.11

資料：令和 2 年までの人口・世帯数 : 国勢調査

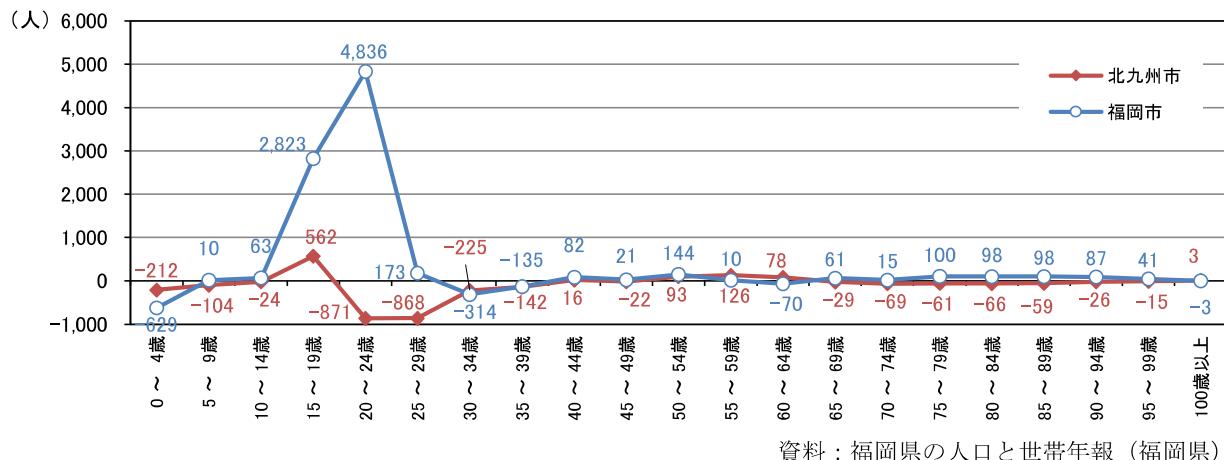
令和 7 年～令和 22 年までの人口 : 国立社会保障・人口問題研究所 (H30 推計)

令和 7 年～令和 22 年までの世帯数 : 世帯主率法による北九州市住宅計画課独自推計

## ●20歳代と30歳代の若者・子育て層で転出超過

- 20歳代と30歳代の若者・子育て層で転出が転入を上回っており、特に20歳代の転出が多くなっています。

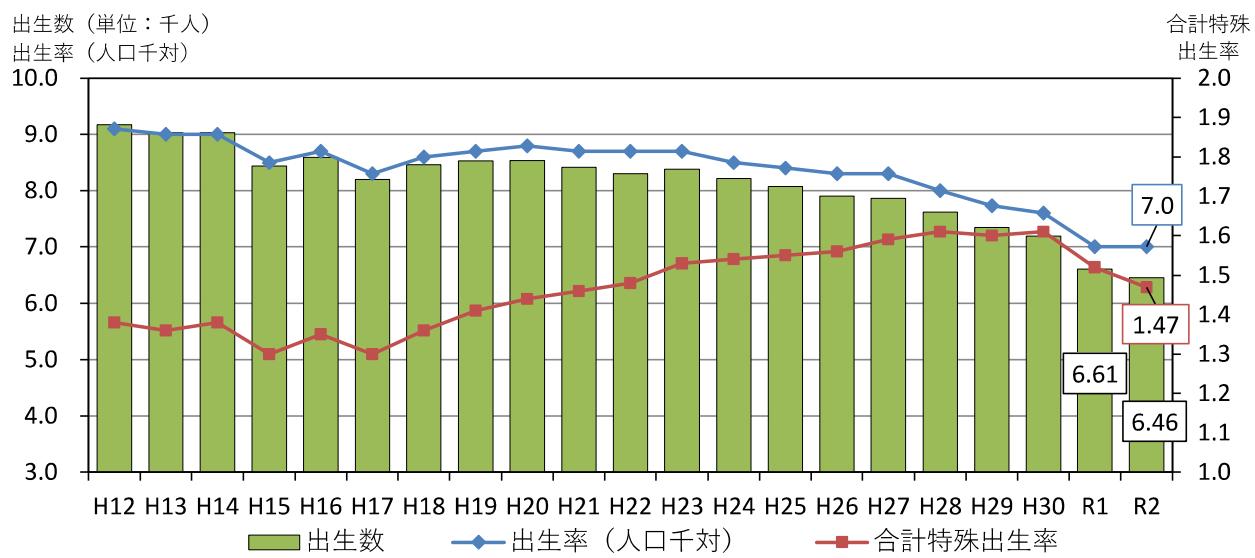
### ■年齢階級別的人口移動 (R2.10~R3.9)



## ●出生数・出生率・合計特殊出生率は減少傾向

- 出生数は減少傾向となっており、令和2年の出生数は6,459人で、前年の6,614人から155人減少しました。
- 出生率及び合計特殊出生率は平成17年までは減少傾向でしたが、平成18年に増加に転じて以降、増加傾向にありました。出生率は平成24年に減少に転じて以降、減少を続け令和2年は7.0、合計特殊出生率は令和元年に減少に転じ、令和2年は1.47となっています。

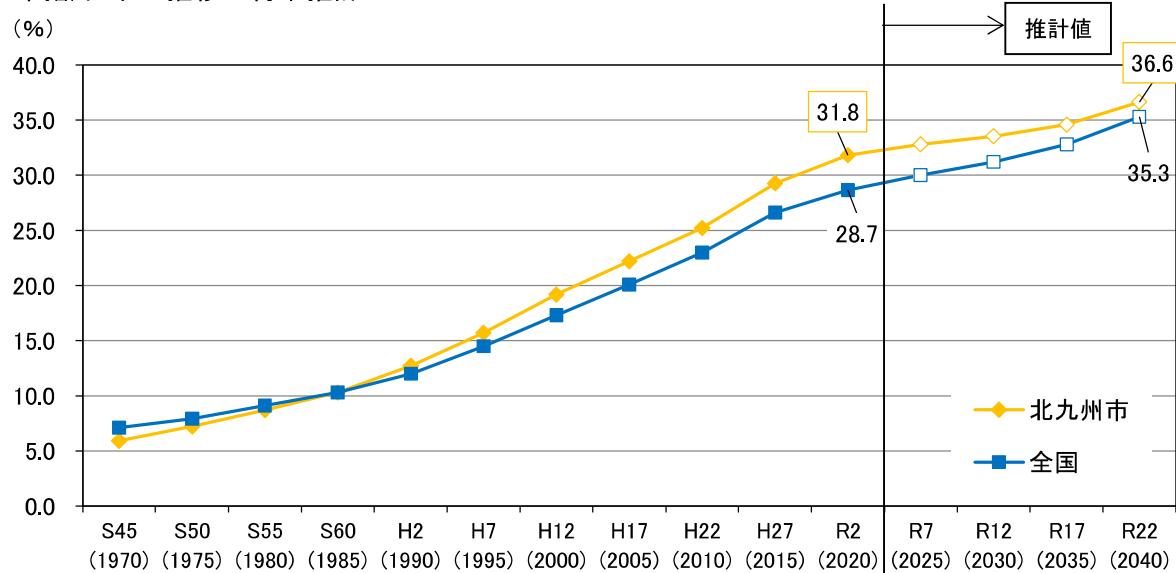
### ■出生数等の推移



## ●全国平均を上回る高齢化率と後期高齢者の増加

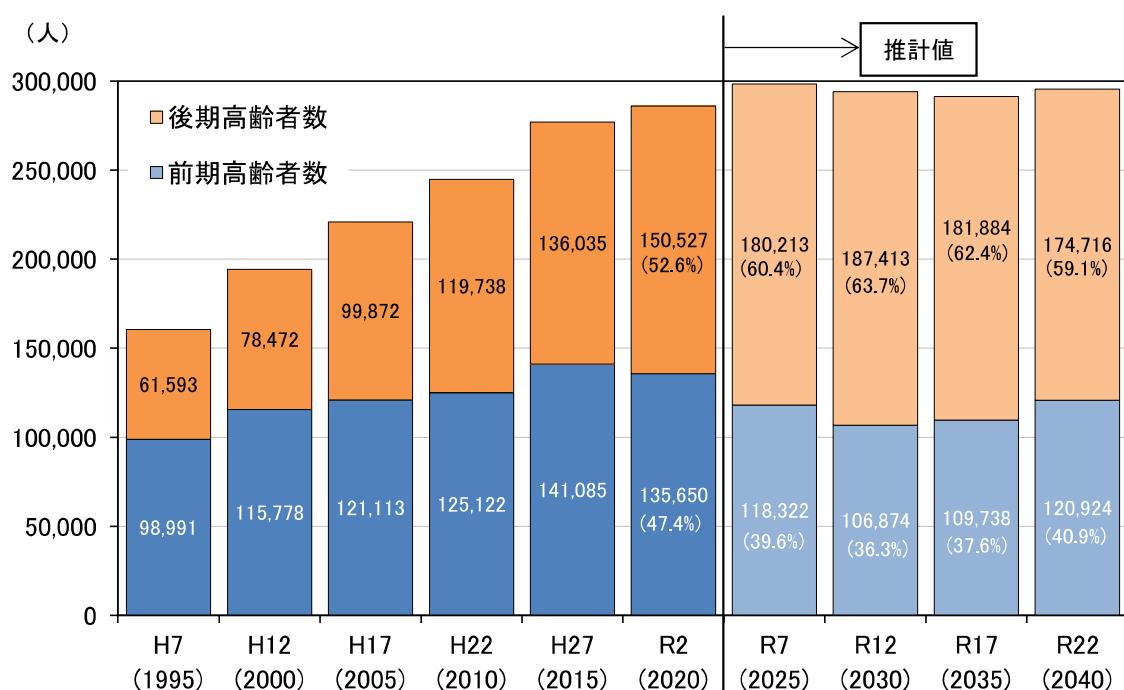
- ・高齢化率は、昭和 60 年を境にして全国平均を上回り、令和 22 年には約 37% に達すると推計されています。
- ・増加傾向にある高齢者数は、令和 7 年以降は横ばいになりますが、75 歳以上の後期高齢者は令和 12 年まで増加を続け、高齢者の約 64% を占めると推計されています。

### ■高齢化率の推移と将来推計



資料：令和 2 年までは国勢調査、令和 7 年以降は日本の将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

### ■前期・後期高齢者人口の推移と将来推計

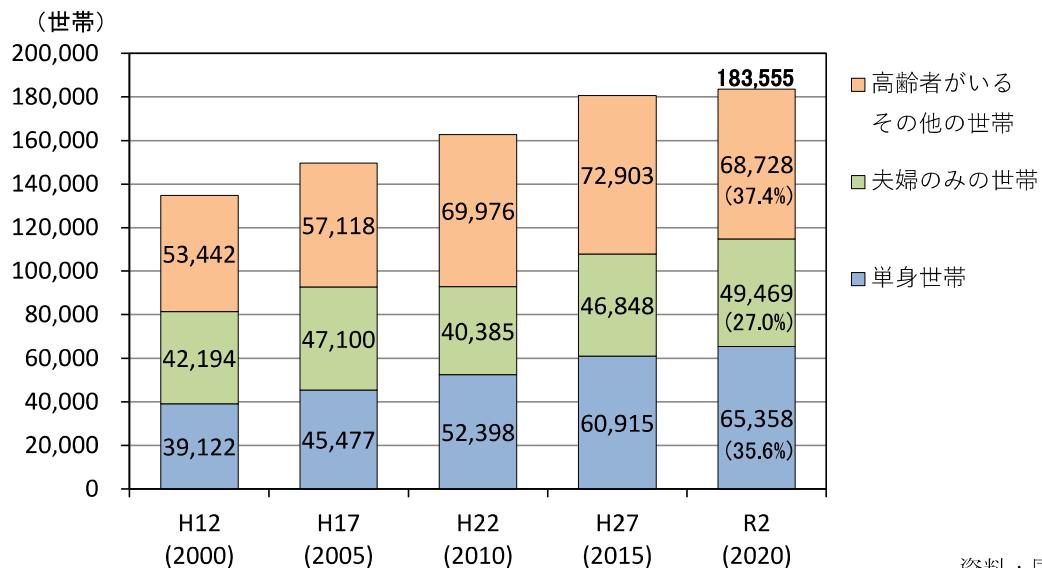


資料：令和 2 年までは国勢調査、令和 7 年以降は日本の将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

## ●高齢者のいる世帯数が増加

- ・高齢化の進行に合わせて高齢者のいる世帯も年々増加しており、特に単身世帯、夫婦のみの世帯数が増加しています。

### ■高齢者のいる世帯の推移

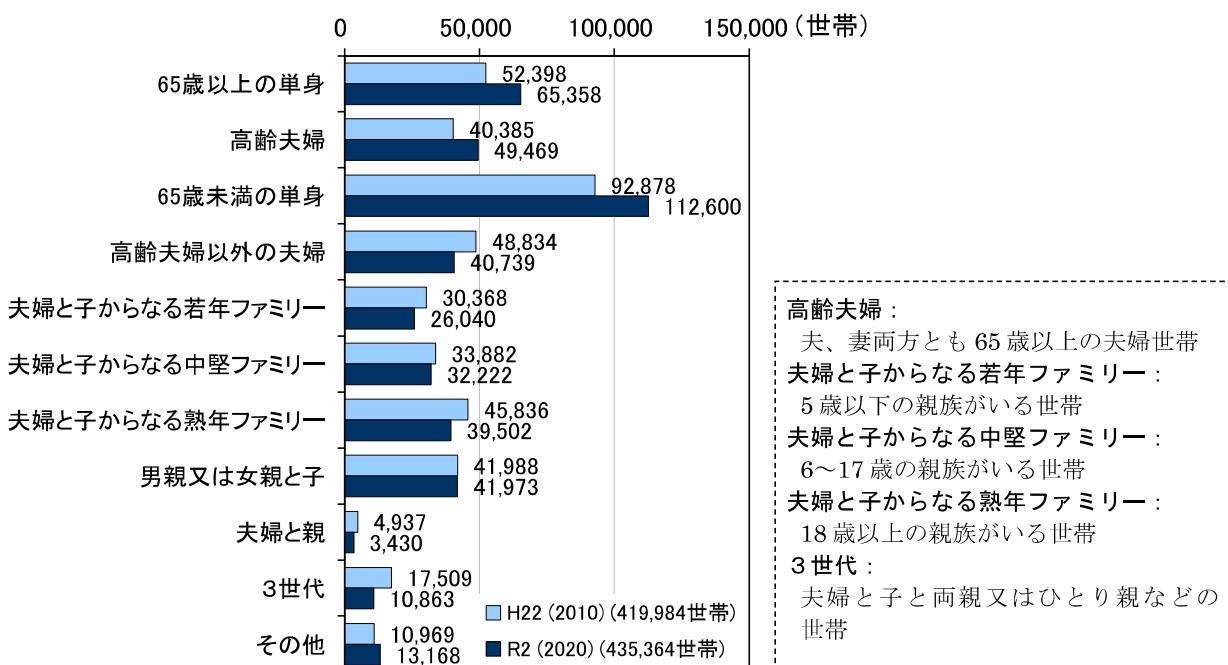


資料：国勢調査

## ●高齢単身世帯や高齢夫婦世帯、65歳未満の単身世帯が増加

- ・平成 22 年から令和 2 年の家族構成別世帯数の変化をみると、単身世帯と高齢夫婦世帯が増加する一方で、夫婦世帯（高齢夫婦以外）や夫婦と子からなるファミリ一世帯などが減少しています。

### ■家族構成別世帯数の推移



資料：国勢調査

## ●住宅確保要配慮者の増加、多様化

- 平成 25 年から平成 30 年にかけて、世帯年収毎の構成比に大きな変化はみられず、年収 200 万円未満の世帯の割合は平成 30 年で 25.2%（96,300 世帯）となっています。

### ■世帯年収の割合の推移

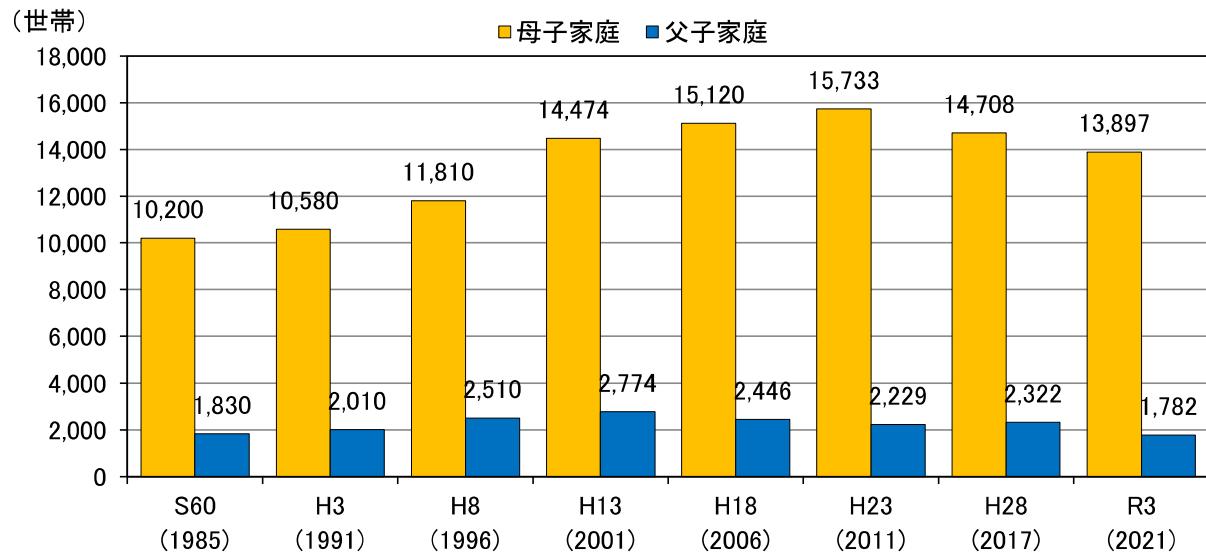


※図中の( )は世帯数

資料：住宅・土地統計調査

- 母子・父子家庭のうち、特に母子家庭は平成 23 年まで増加しましたが、その後減少に転じ、令和 3 年には 13,897 世帯となっています。

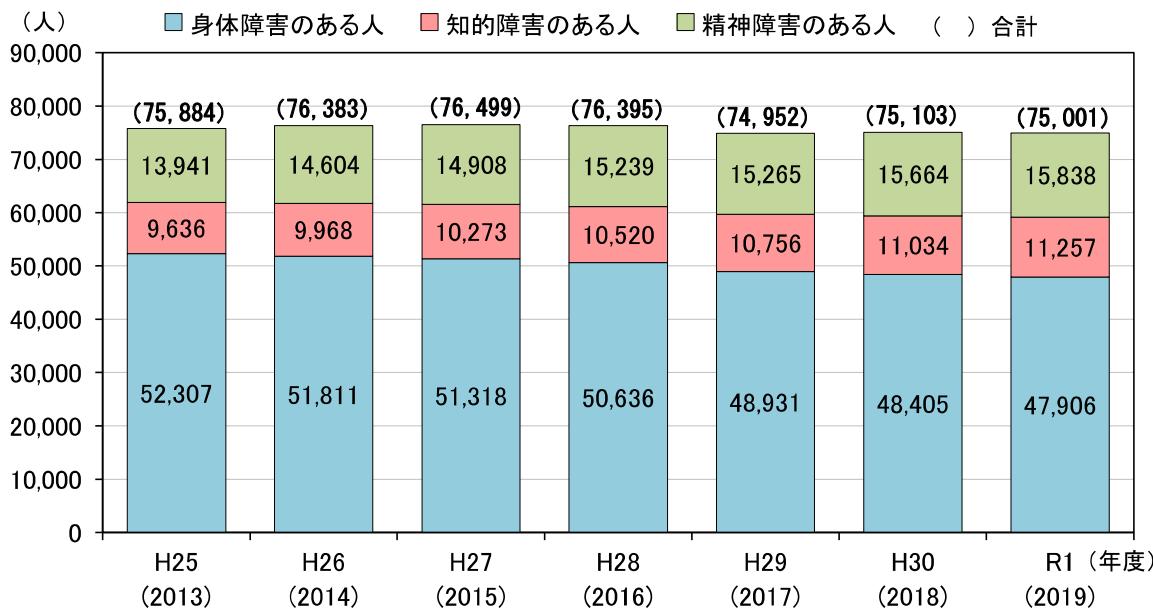
### ■母子家庭・父子家庭世帯数の推移



資料：平成 13 年度・18 年度・23 年度・28 年度北九州市母子世帯等実態調査、  
令和 3 年度ひとり親家庭等実態調査（子ども家庭局子育て支援部子育て支援課）

- 障害のある人の数は概ね横ばいで推移しており、令和元年度は 75,001 人となっています。障害の種別にみると、身体障害のある人は減少傾向にありますが、知的障害のある人及び精神障害のある人は増加傾向にあります。

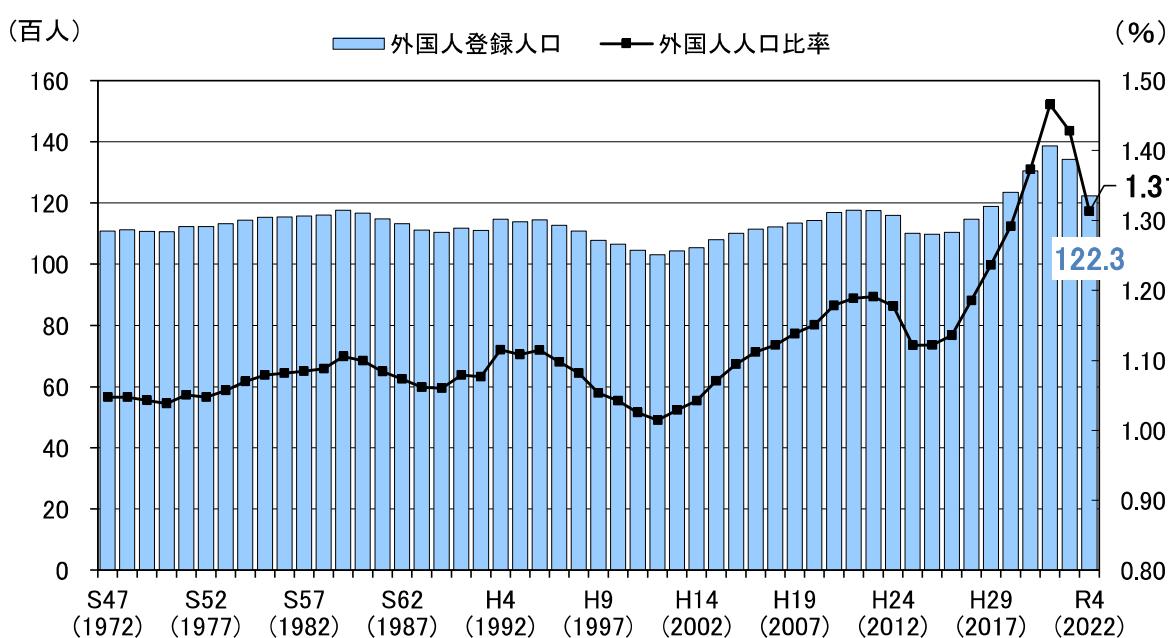
### ■障害のある人の数の推移



資料：第6期北九州市障害福祉計画及び第2期北九州市障害児福祉計画  
(保健福祉局障害福祉部障害福祉企画課)

- 令和4年3月時点の外国人登録人口は12,230人で、本市人口の1.31%となっています。ここ数年増加で推移していましたが、令和3年以降はコロナ禍により減少に転じています。

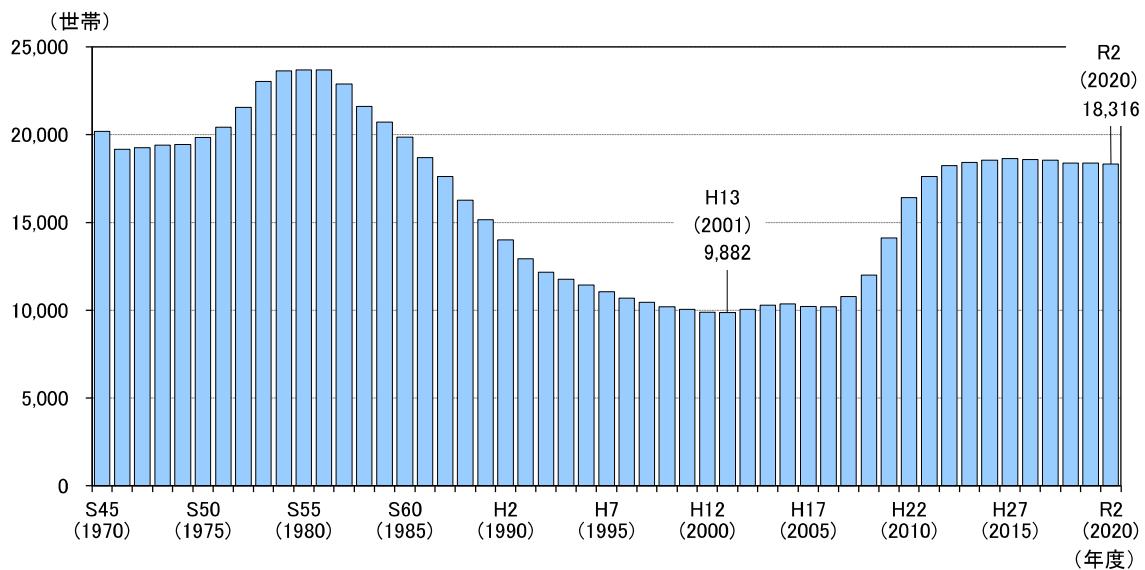
### ■外国人登録人口の推移



資料：住民基本台帳

- 本市の生活保護世帯数は、平成 13 年度（9,882 世帯）以降、増加傾向にありましたが、近年は 1.8 万世帯程度で推移しており、令和 2 年度は 18,316 世帯となってています。

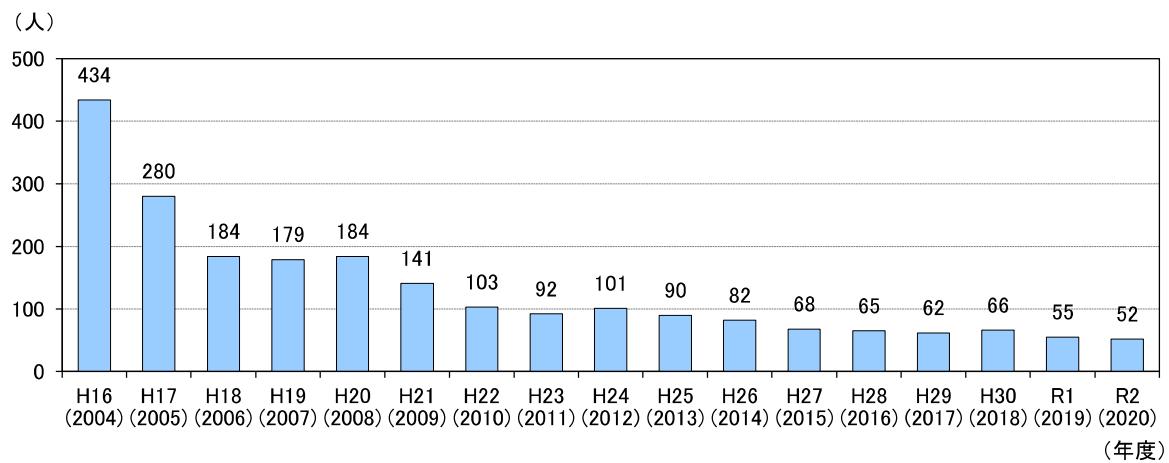
### ■生活保護世帯数の推移



資料：北九州市の生活保護の状況（保健福祉局総務部保護課）

- 本市のホームレス数は、自立支援センターの開設（平成 16 年 9 月）等、自立支援施策の実施により、令和 3 年 3 月に実施した実態調査で 52 人となり、平成 16 年 7 月に実施した調査（434 人）から約 1/8 に減少しました。

### ■ホームレス数の推移



資料：ホームレス自立支援対策（保健福祉局地域福祉部地域福祉推進課）

## ●コロナ禍を契機とした生活様式の変化

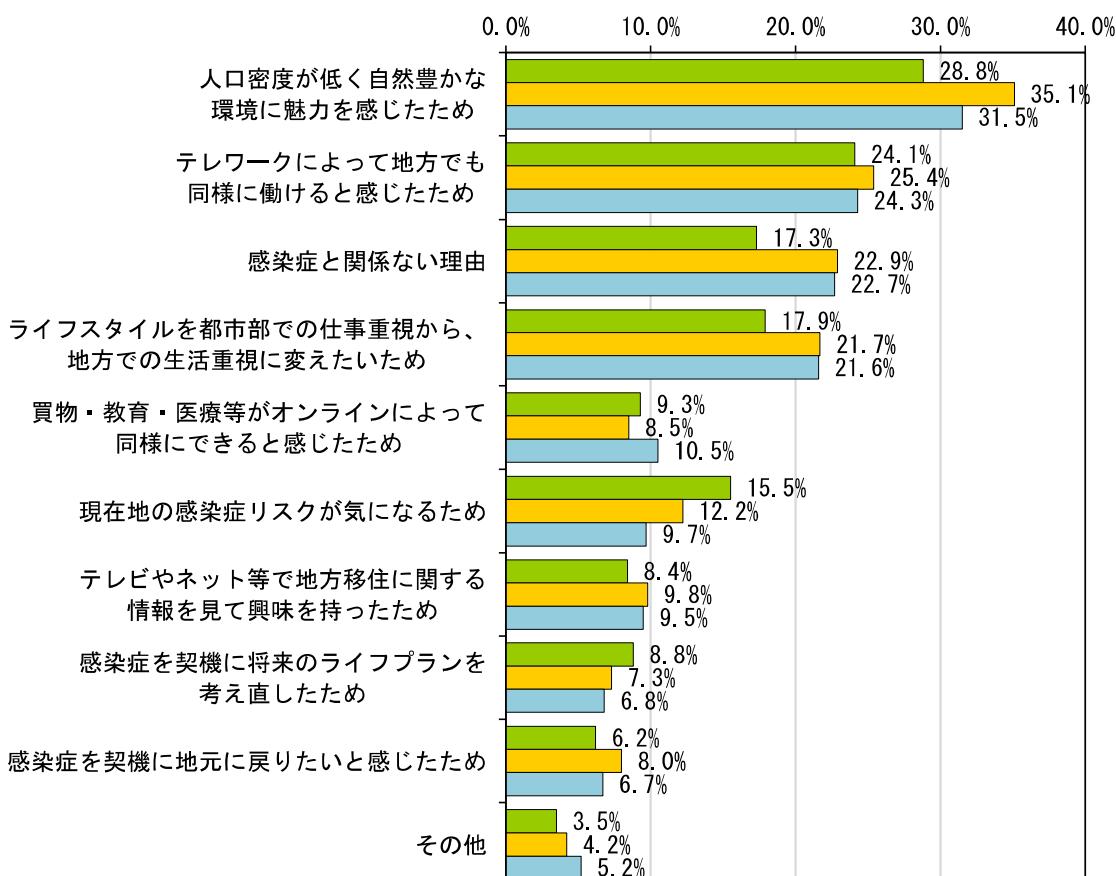
- ・新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新しい生活様式」であるテレワークやオンライン授業などが普及し、住まいで過ごす時間が増えています。
- ・こうした変化により、「新しい生活様式」に対応した住まいの普及や、勤務場所に縛られないライフスタイルへの転換による地方移住への関心が高まっています。

### ■日常生活を営む上での基本的生活様式（「新しい生活様式」の実践例より抜粋）



資料：厚生労働省ホームページ

### ■地方移住への関心理由（東京圏在住で地方移住に関心がある人）



※「特にない」と回答した人の割合は、

R2年12月は20.0%、R3年4-5月は  
9.5%、R3年9-10月は10.2%

■ R2 (2020) 年12月 ■ R3 (2021) 年4-5月 ■ R3 (2021) 年9-10月

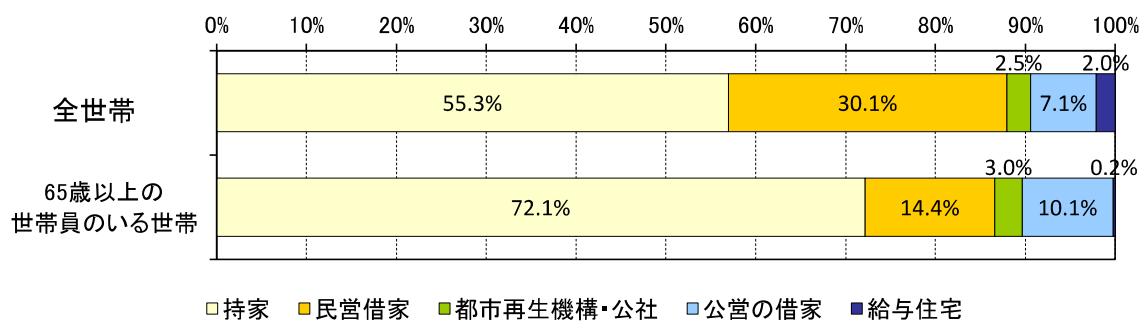
資料：新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査（内閣府）

## (2) 住まいに関する現状

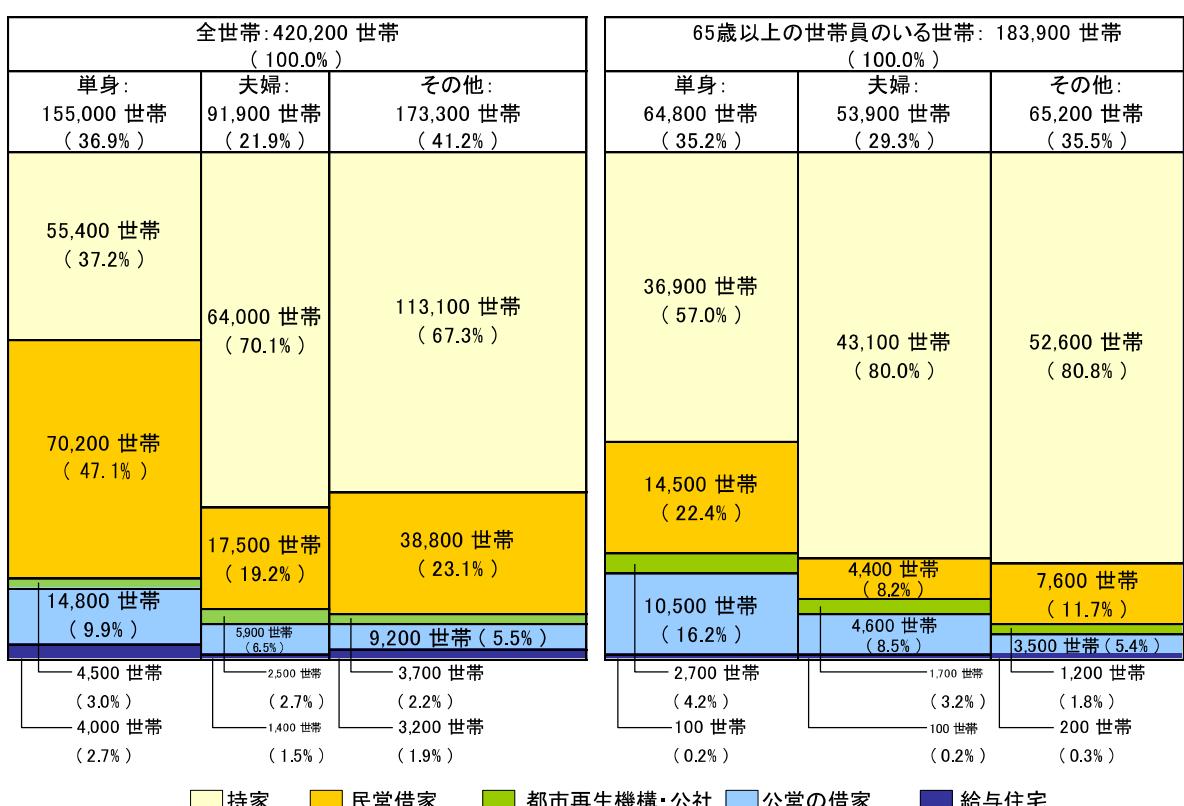
- 全世帯の住宅所有関係は約6割が持家である一方、単身者の6割は借家
- 高齢者のいる世帯は7割が持家である一方、単身者の約4割は借家

- ・本市の住宅所有関係は持家が中心で、全42万世帯のうち23.3万世帯（約55%）を占めますが、単身者は借家が多く15.5万世帯のうち9.4万世帯（約61%）は借家となっています。
- ・65歳以上の高齢者のいる世帯では、全世帯に比べ、持家の割合が高く、18.4万世帯のうち13.3万世帯（約72%）を占めますが、全世帯同様、単身者は借家が多く、6.5万世帯のうち2.8万世帯（約43%）は借家となっています。

### ■全世帯及び65歳以上の高齢者のいる世帯の住宅の所有関係



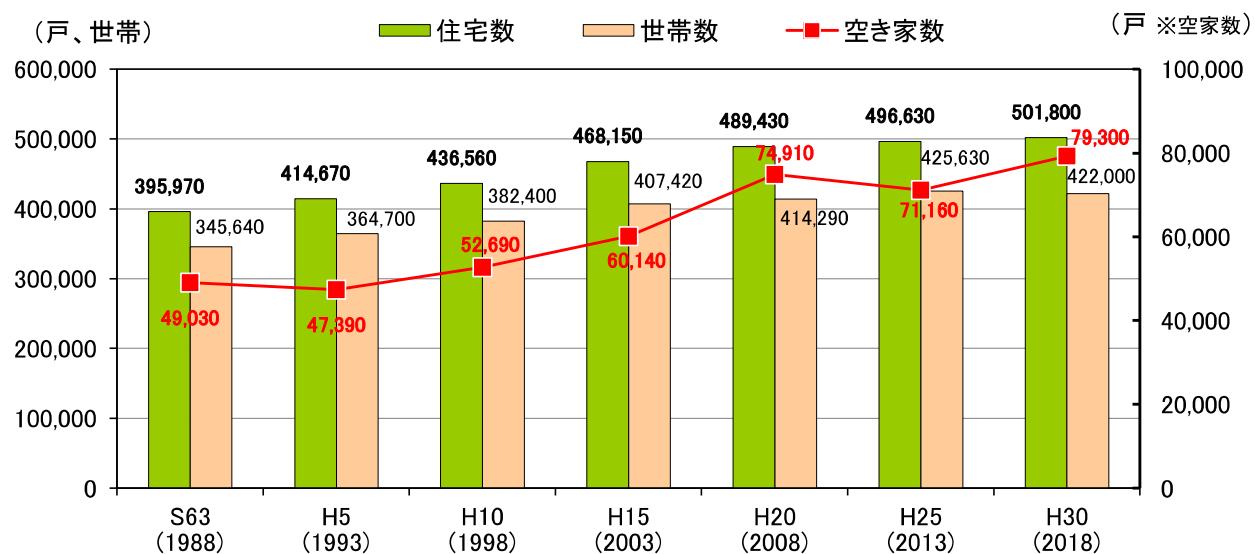
### ■全世帯及び65歳以上の高齢者のいる世帯の住宅の所有関係



## ●空き家の3割が「利用目的のない空き家」

- 昭和43年から住宅数が世帯数を上回り、平成30年の住宅総数は501,800戸で、そのうち空き家数は79,300戸（15.8%）です。
- 空き家79,300戸のうち、賃貸用などの利用目的がない空き家である「その他の住宅」が26,200戸で約3割を占め、そのうち「腐朽・破損なし」は18,700戸で三分の2を占めます。

### ■住宅数・世帯数・空き家数の推移



資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

### ■種類別空き家数

	住宅 総数	空き家数(戸)※( )は総数に占める割合					
		総数	空き家率	二次的 の住宅	賃貸用 の住宅	売却用 の住宅	その他 の住宅
平成25(2013)年(a)	496,600	71,200	14.3%	900 (1.3%)	38,900 (54.6%)	3,400 (4.8%)	27,900 (39.2%)
平成30(2018)年(b)	501,800	79,300	15.8%	600 (0.8%)	45,600 (57.5%)	6,900 (8.7%)	26,200 (33.0%)
腐朽・破損あり		17,600		100 (0.6%)	8,600 (48.9%)	1,400 (8.0%)	7,500 (42.6%)
腐朽・破損なし		61,700		500 (0.8%)	37,000 (60.0%)	5,500 (8.9%)	18,700 (30.3%)
(b)-(a)	5,200	8,100	1.5ポイント	▲ 300	6,700	3,500	▲ 1,700

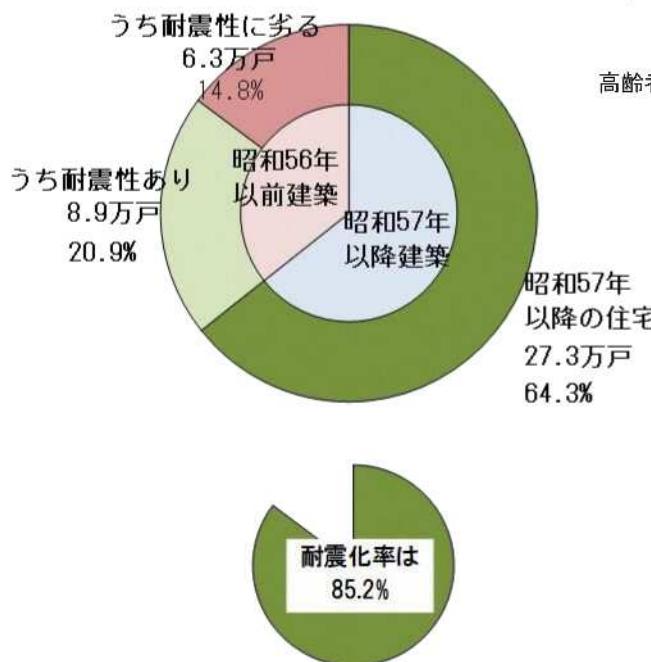
※その他住宅：空き家のうち、利用目的がある住宅（二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅）以外の住宅。

資料：住宅・土地統計調査

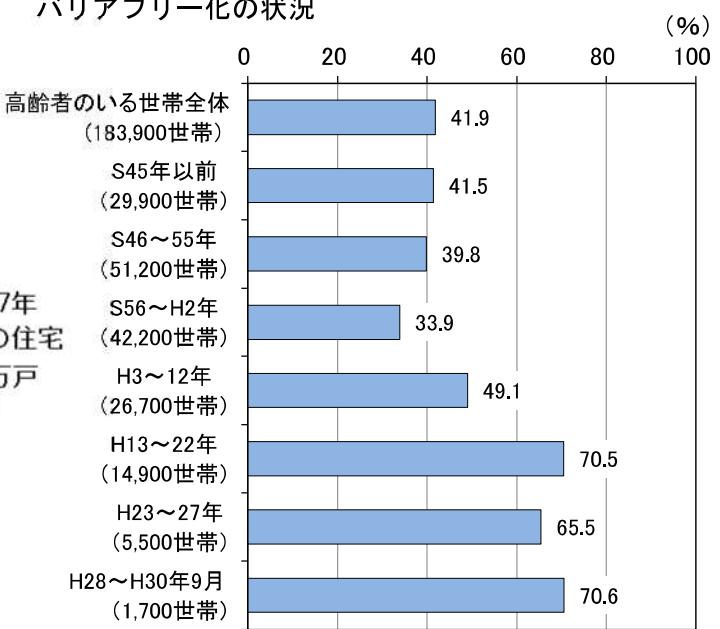
## ●古い住宅の耐震化やバリアフリー化は低調

- 昭和 56 年以前に建った住宅のうち耐震性に劣る住宅は 14.8% を占めています。
- 高齢者いる世帯の多くは平成 2 年以前に建った住宅に住んでおり、こうした住宅のバリアフリー化率は 4 割前後と低い状況にあります。

### ■耐震性のある住宅ストックの割合



### ■高齢者いる世帯の建築時期別のバリアフリー化の状況



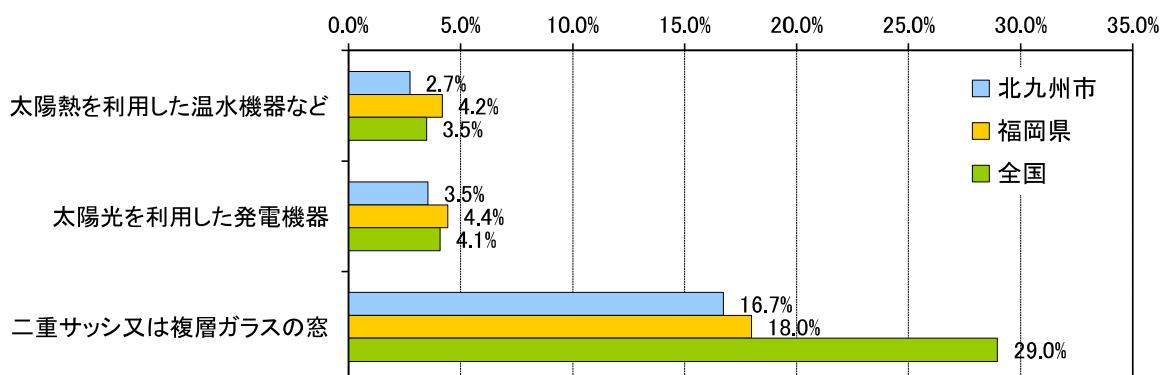
資料：北九州市耐震改修促進計画（平成 28 年 4 月改定）

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

## ●太陽光利用など住宅の省エネ化は低調

- 太陽熱を利用した温水機器や太陽光を利用した発電機器、二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置といった省エネ設備機器等の導入が進んでいません。
- 特に二重サッシ等は、全国に比べて本市や福岡県では普及が進んでいません。

### ■省エネ設備機器等の設置状況（住宅総数に占める割合）



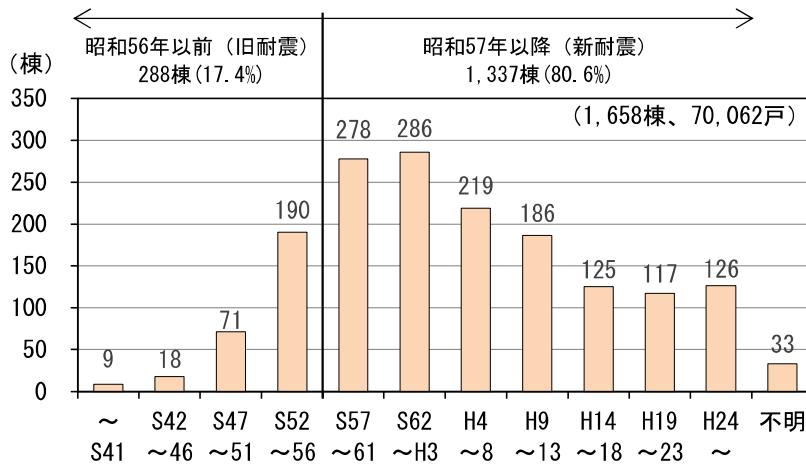
資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

## ●高経年分譲マンションの増加

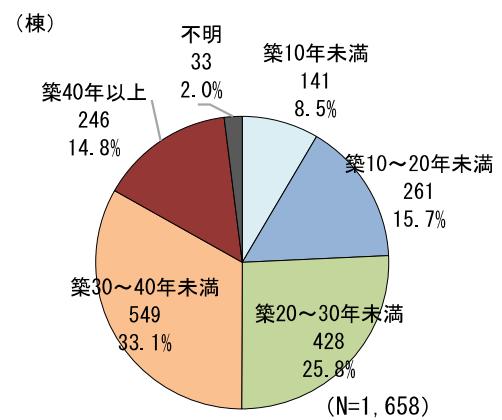
- 本市が把握している分譲マンションは、令和2年度で1,658棟 70,062戸となっています。
- 空室がないマンションが約半数で、平成26年度と比較すると、令和2年度は6ポイント減少しています。
- 居住者の最も多い年齢層は、65歳以上の高齢層が約4割となっており、平成26年度と令和2年度を比較すると増加傾向にあります。

### ■分譲マンションストックの状況

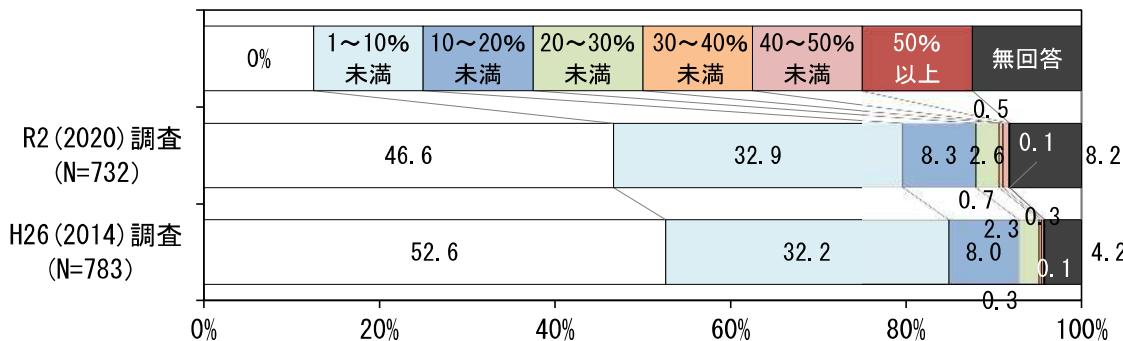
(建設年時期別棟数)



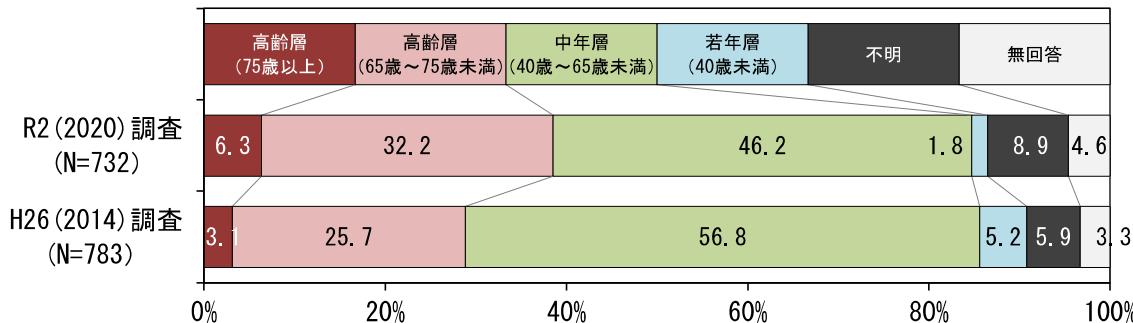
(築年別棟数の割合)



### ■空室の割合



### ■居住者の最も多い年齢層の割合



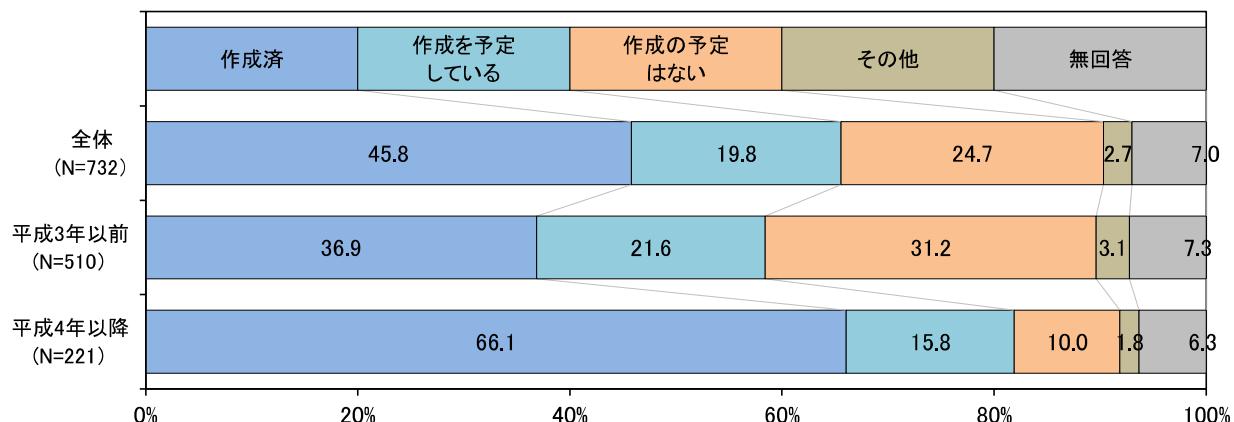
資料：令和2年度分譲マンション実態調査（建築都市局住宅部住宅計画課）

## ●建物の経年劣化などへの対応の遅れ

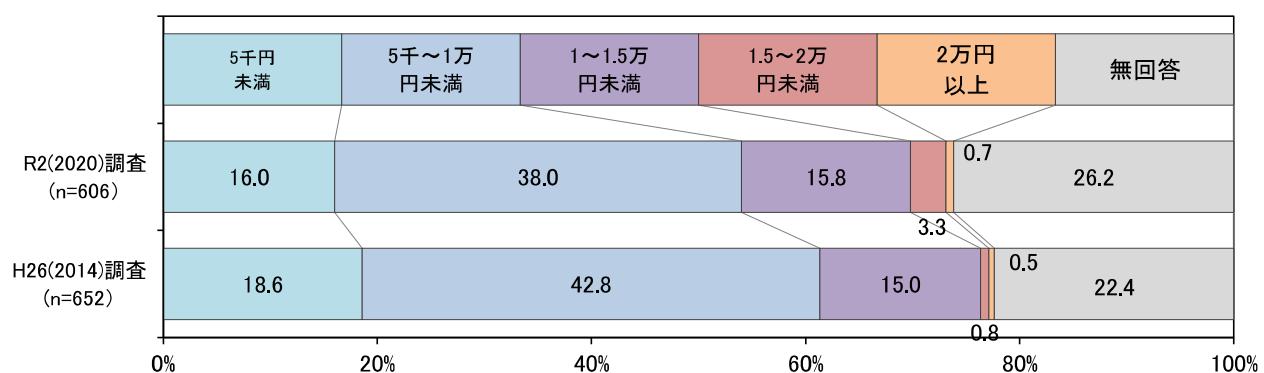
- ・長期修繕計画の策定予定のないマンションは、平成3年以前に建設されたマンションで多くなっています。
- ・「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和3年9月改定 国土交通省）」では、修繕積立金の目安は月額15,000円程度※ですが、10,000円未満のマンションが54%あることから、計画的な修繕の実施が困難になることが懸念されます。
- ・「管理組合運営上の将来不安なこと」は、「区分所有者の高齢化」が73.8%で最も高く、次いで「役員のなり手不足」が51.2%となっています。これらの項目は平成26年度調査でも高い割合を占めています。
- ・災害時等の対策は、「特に防災対策・準備はしていない」が40.6%と最も高くなっています。

※「月額15,000円」は、国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和3年9月）」に示される20階未満の5,000m<sup>2</sup>から10,000m<sup>2</sup>の目安の平均値と本市が実施した分譲マンション実態調査で把握したマンションの平均住戸面積を基に算出。

## ■長期修繕計画の作成状況

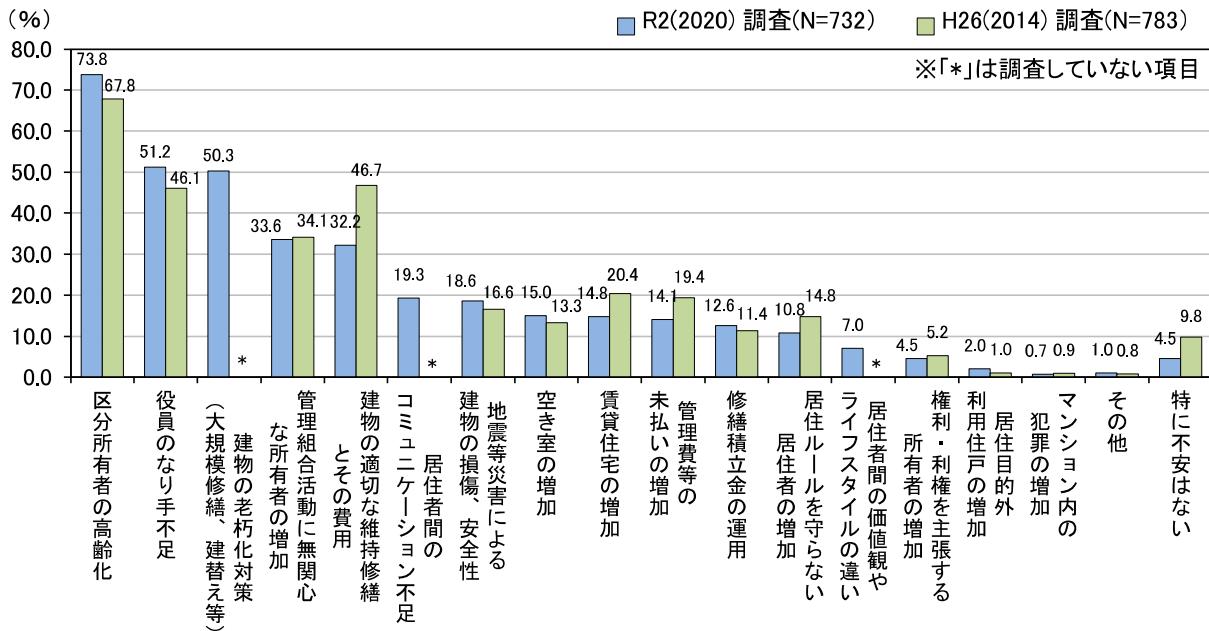


## ■1戸あたりの修繕積立金（月額）

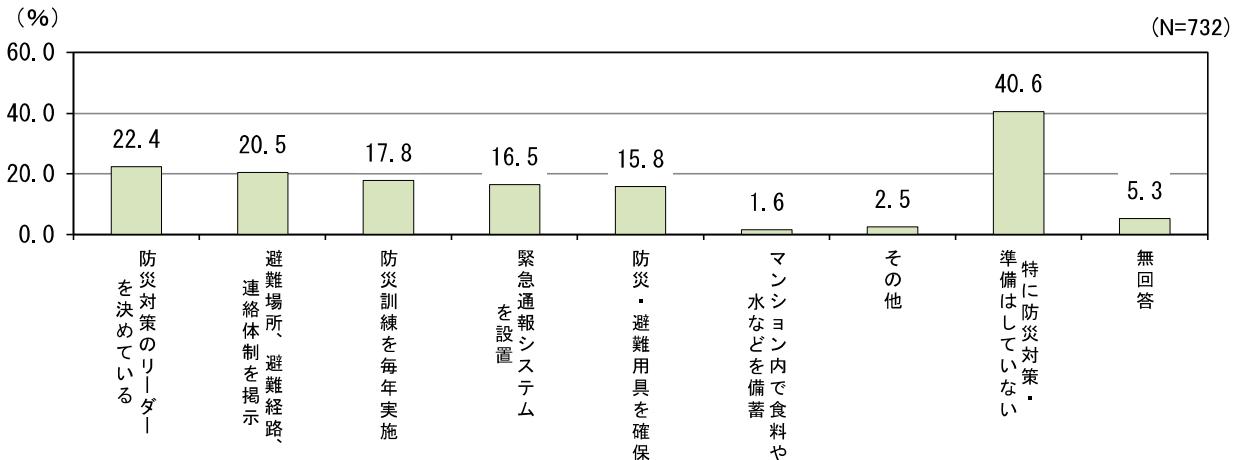


資料：令和2年度分譲マンション実態調査（建築都市局住宅部住宅計画課）

## ■管理組合運営上の将来不安なこと（複数回答）



## ■災害時等の対策（複数回答）

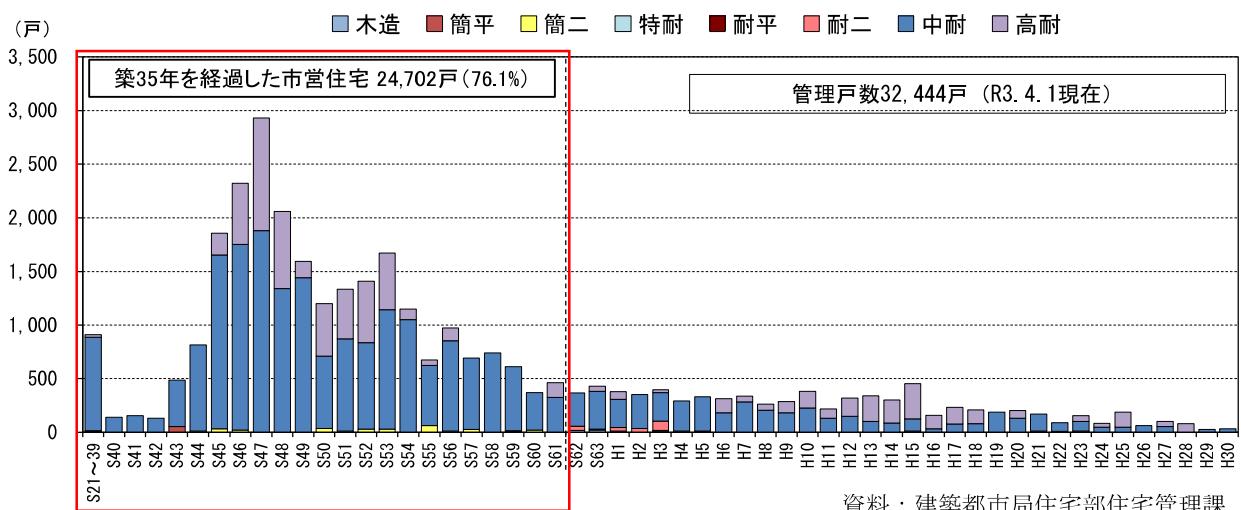


資料：令和2年度分譲マンション実態調査（建築都市局住宅部住宅計画課）

## ●今後一斉に改善や更新時期を迎える公的賃貸住宅

- 本市の市営住宅は 32,444 戸（R3.4.1 時点）あり、世帯数に占める割合 7.4%は政令市平均の 2 倍以上で、政令市の中で最も高くなっています。
- 築 35 年を経過した市営住宅が 75% 以上を占め、建替えや改善が急務となっています。

### ■市営住宅の建設年度別ストックの状況



## ●セーフティネット住宅の登録数は市内に 4,954 戸

- 住宅セーフティネット法に基づく「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）」は、令和 4 年 3 月時点で 4,954 戸が登録されています。
- 世帯数に占める割合は、全国及び福岡県と同程度です。

### ■セーフティネット住宅の登録状況

令和 4 年 3 月

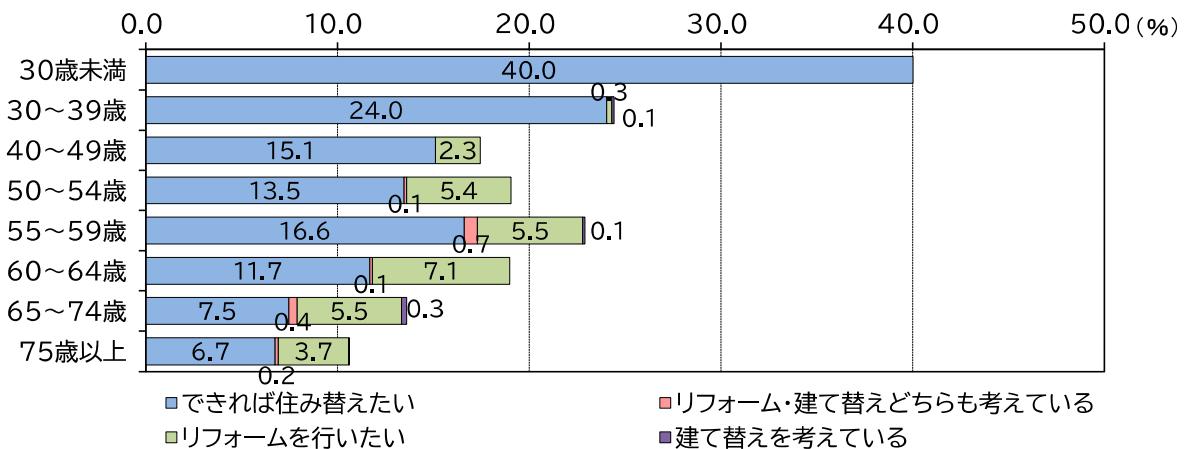
	セーフティネット 住宅登録数	世帯数割合
北九州市	4,954 戸	1.14%
全国	734,218 戸	1.23%
福岡県	29,394 戸	1.19%

資料：建築都市局住宅部住宅計画課

## ●世帯主の年齢が高いほど、住み替え意向が減り、リフォーム意向が増える

- ・世帯主（家計主）の年齢別では、全体としては住み替え・改善意向は高齢化に伴って減少しますが、反面、リフォームを行う意向が増加しています。

### ■家計主の年齢別住み替え・改善意向（直近5年）

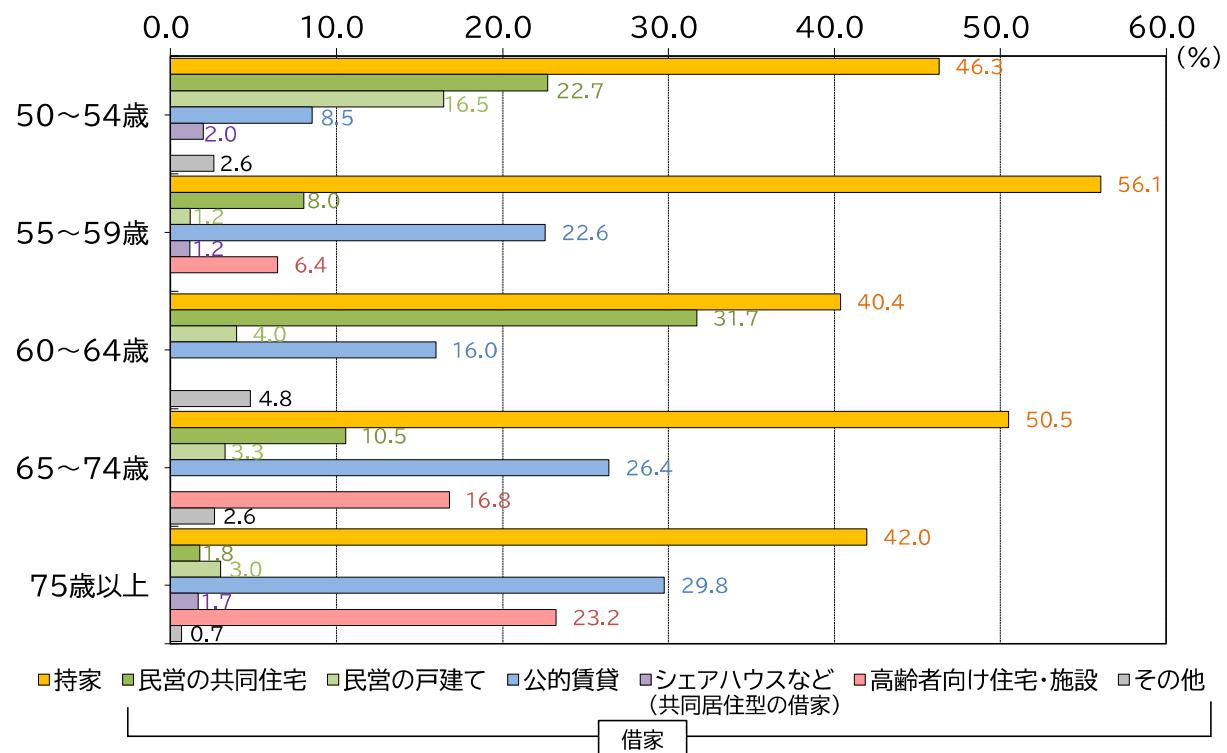


資料：平成30年北九州市住生活総合調査

## ●後期高齢者は、住み替え後の居住形態に高齢者向け施設を希望する割合が高い

- ・家計主の年齢別での今後5年以内の住み替え後の居住形態の意向をみると、75歳以上（後期高齢者）の世帯の住み替え先では、「高齢者向け住宅・施設」を希望する割合が高くなっています。

### ■高齢期における今後5年以内の住み替え後の居住形態の意向（複数回答）

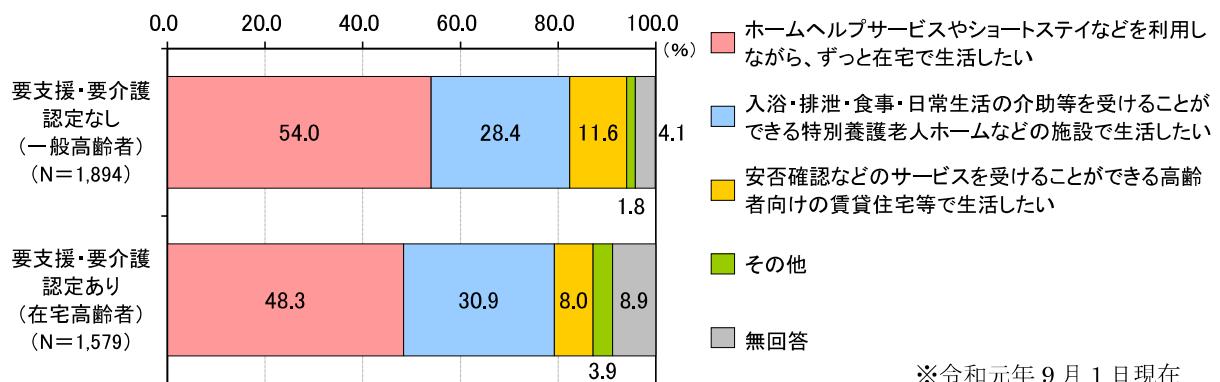


資料：平成30年北九州市住生活総合調査

## ●高齢者の約半数が在宅での生活を希望している

- ・高齢者の介護が必要になったときに希望する生活場所としては、「ホームヘルプサービスやショートステイなどを利用しながら、ずっと在宅で生活したい」が最も多く、次いで「入浴・排泄・食事・日常生活の介助等を受けることができる特別養護老人ホームなどの施設で生活したい」となっています。
- ・この傾向は、現在要介護・要支援認定がある・なしに関わらず概ね同じです。

### ■65歳以上の高齢者の介護が必要になったときに希望する生活場所

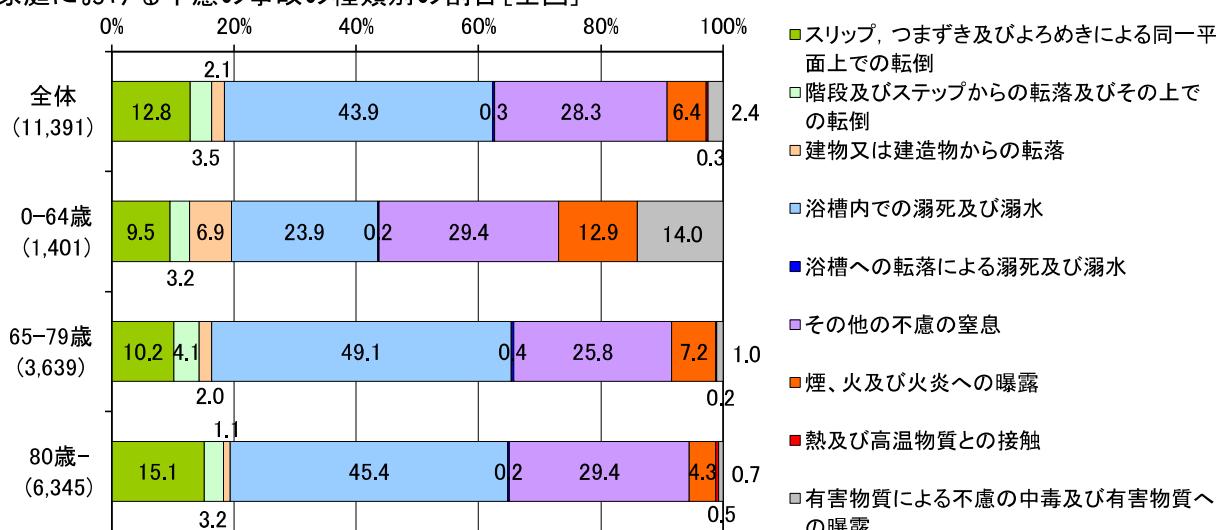


資料：令和元年度北九州市高齢者等実態調査（保健福祉局地域福祉部長寿社会対策課）

## ●高齢者は64歳以下に比べて、「転倒」や「浴槽での溺死・溺水」の割合が高い

- ・家庭における不慮の事故の種類をみると、高齢者は64歳以下に比べ、「スリップ、つまずき及びよろめきによる同一平面上での転倒」や「浴槽内での溺死及び溺水」の割合が高くなっています。
- ・浴槽での溺死については、65歳以上で最も多い事故となっており、住宅内の温度差を小さくするなどのヒートショック対策が必要になっています。

### ■家庭における不慮の事故の種類別の割合[全国]

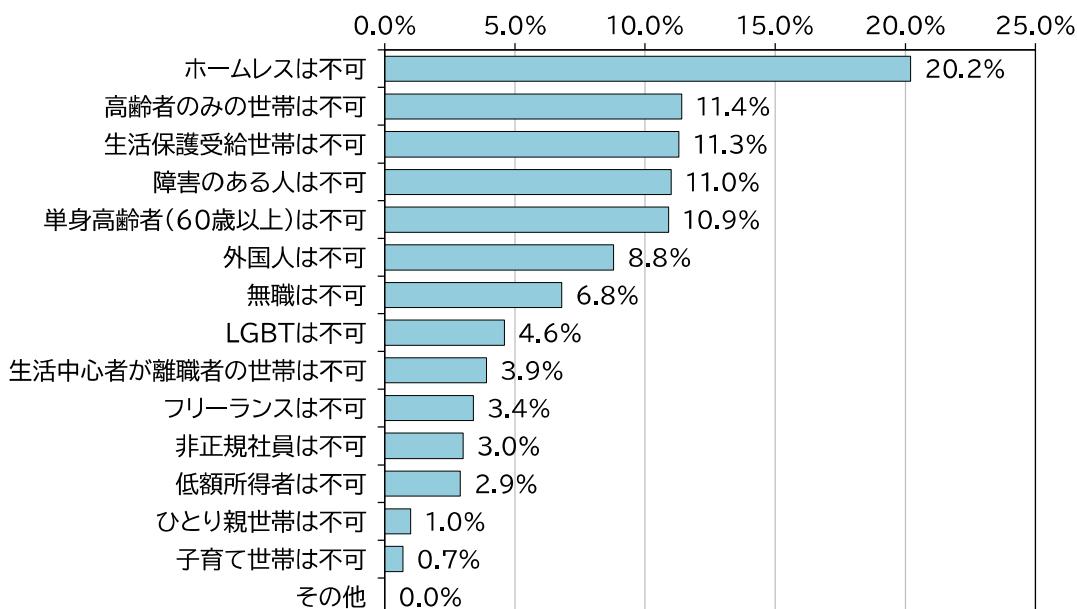


資料：令和2年人口動態統計

## ●住宅確保要配慮者は民間賃貸住宅において入居敬遠されやすい

- ・民間賃貸住宅において、高齢者のみの世帯や生活保護受給世帯、外国人などの住宅確保要配慮者は入居を敬遠されやすくなっています。
- ・入居を敬遠される理由として最も多いのは、高齢者世帯は「孤独死など」、障害のある人のいる世帯と子育て世帯は「近隣住民との協調性」、低所得世帯とひとり親世帯は「家賃の支払い」、外国人世帯は「異なる習慣や言語」への不安となっています。

### ■住宅確保要配慮者に対する賃貸人による入居敬遠の状況 [全国] (複数回答)



資料：公財）日本賃貸住宅管理協会（平成30年度）家賃債務保証会社の実態調査報告書

### ■住宅確保要配慮者に対する入居敬遠の理由 [全国]

世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由 (複数回答)		必要な支援策(複数回答) ●50%以上 ○40~49% □30~39%						
	制限している	条件付きで制限している	第1位 (%)	第2位 (%)	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯	5%	39%	孤独死などの不安(82%)	保証人がいない、保証会社の審査に通らない(43%)	○(49%)	◎(49%)	●(61%)			●(61%)	
高齢者のみの世帯	3%	35%	孤独死などの不安(60%)	保証人がいない(46%)	○(32%)	◎(48%)	●(58%)				●(50%)
障害のある人のいる世帯	4%	35%	近隣住民との協調性に不安(52%)	衛生面や火災等の不安(28%)	○(42%)	○(32%)	●(60%)	◎(48%)			
低所得世帯	7%	42%	家賃の支払いに不安(69%)	保証会社の審査に通らない(54%)	○(37%)	●(61%)	○(31%)	○(38%)	○(37%)		
ひとり親世帯	1%	14%	家賃の支払いに不安(50%)	保証会社の審査に通らない(42%)	○(37%)	●(52%)	○(42%)	○(35%)			
子育て世帯	1%	9%	近隣住民との協調性に不安(40%)	家賃の支払いに不安(34%)	○(38%)	◎(43%)	○(33%)	○(47%)			
外国人世帯	10%	48%	異なる習慣や言語への不安(68%)	近隣住民との協調性に不安(59%)	○(43%)	◎(45%)	○(44%)	●(76%)			

資料：住宅確保要配慮者の居住に関する実態把握及び継続的な居住支援活動等の手法に関する

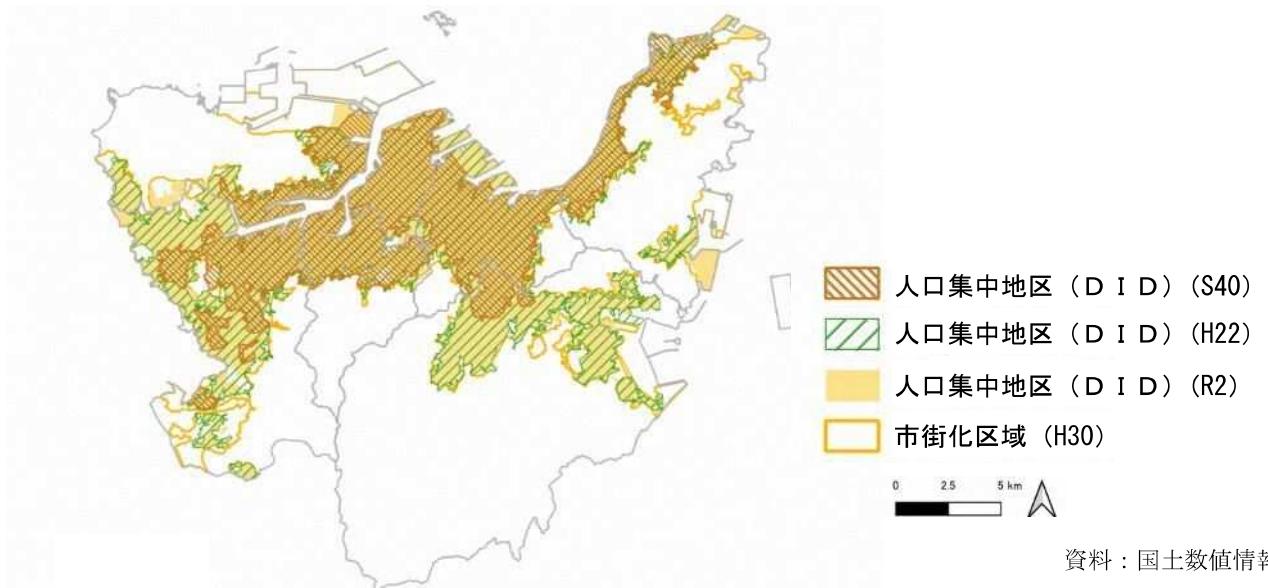
調査・検討業務報告書（令和2年3月）（国土交通省）

### (3) 居住環境に関する現状

#### ●既成市街地の人口密度の更なる低下

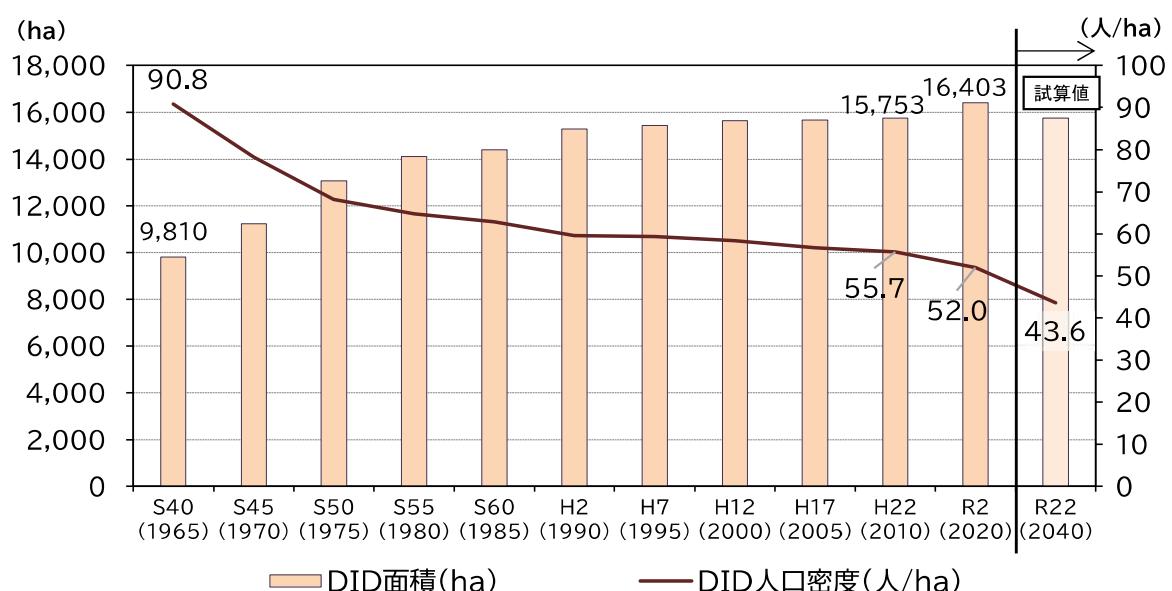
- 人口集中地区（DID）の面積は、昭和 40 年から令和 2 年の約 55 年間で約 1.7 倍に拡大しています。一方、人口減少に伴い DID 地区内の人口密度は約 91 人/ha から約 52 人/ha に低下しています。将来的に人口減少が進んだ場合、DID 地区内人口密度は更に低下することが見込まれます。

#### ■人口集中地区（DID）の変遷（昭和 40 年から令和 2 年までの約 55 年間での変化）



資料：国土数値情報

#### ■（参考）人口集中地区（DID）の面積と人口密度の推移



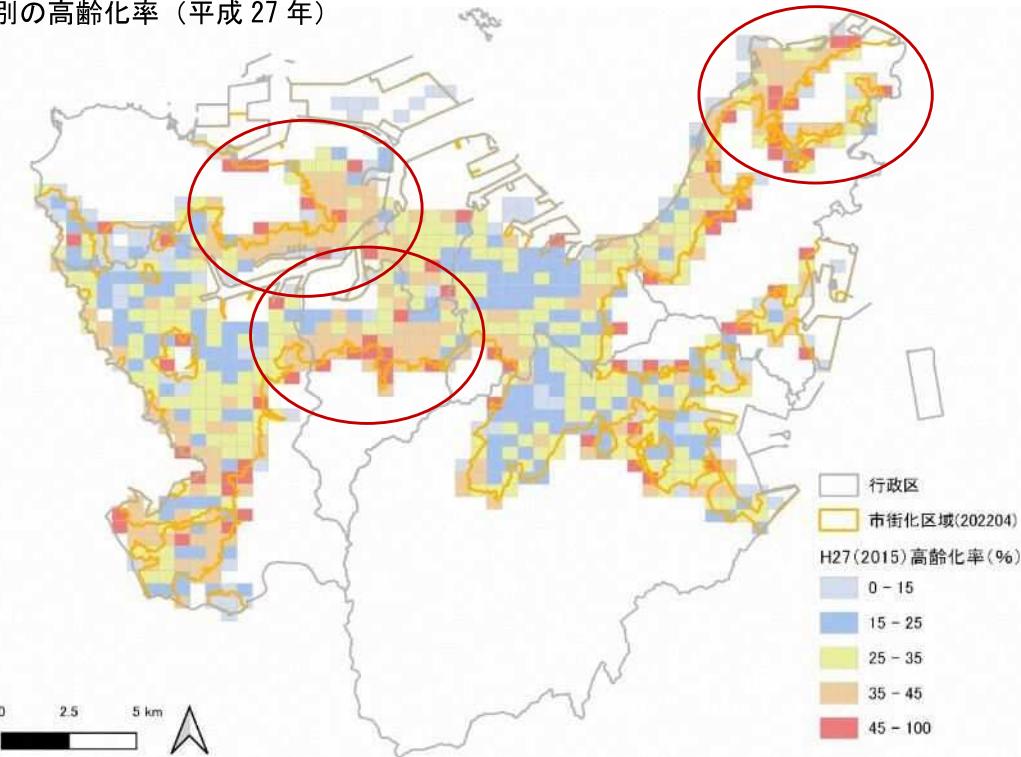
※令和 22 年（2040 年） DID 人口密度は、平成 22 年の DID 面積が令和 22 年（2040 年）においても一定と仮定し、人口を国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）」をもとに、北九州市にて試算。

資料：北九州市立地適正化計画（R2 は国土数値情報）

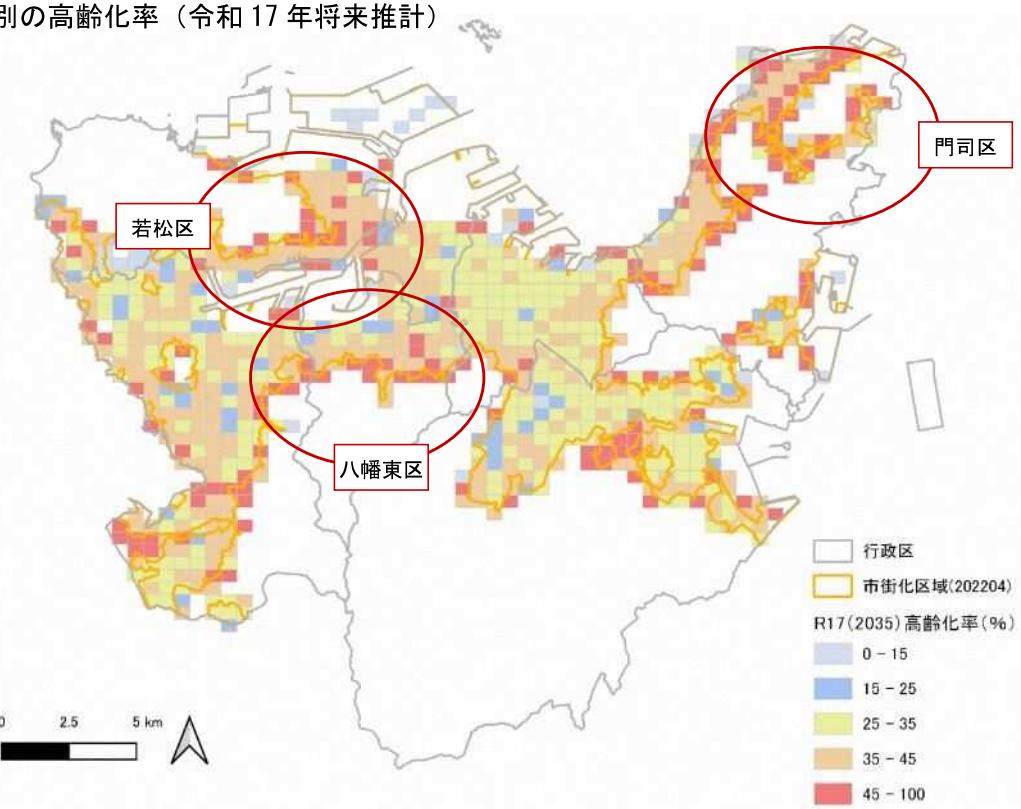
## ●今後、斜面地などで更に高齢化が進行

- 将来の高齢化率を地区別にみると、八幡東区、若松区東部、門司区北部などの斜面住宅地などで高齢化率が上昇すると予測されています。

### ■地区別の高齢化率（平成 27 年）



### ■地区別の高齢化率（令和 17 年将来推計）



資料：国土数値情報（国勢調査（H27）、500m メッシュ別将来推計人口データ（R17）（H29 国政局推計））

## ●豪雨災害が激甚化、頻発化

- 福岡県内では、これまでに福岡県西方沖地震（平成17年3月発生）や平成29年7月九州北部豪雨、令和2年7月豪雨など次々に発生する災害により、大きな被害が発生しています。
- 本市でも平成30年7月豪雨で土砂災害が発生し、死者の発生や多くの住宅の被害など、甚大な影響を受けました。

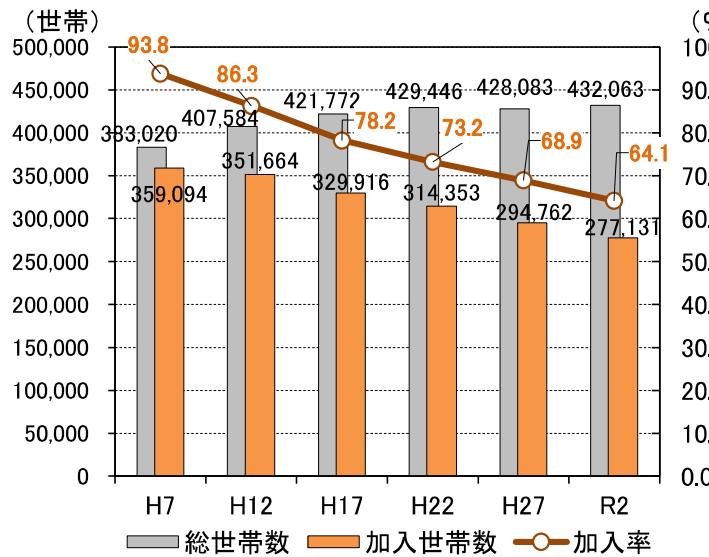
### ■本市における土砂災害による被害



## ●自治会の加入率が著しく低下

- 自治会加入率は平成7年以降、低下を続けており、令和2年で64.1%と、平成7年から約30ポイント低下しています。
- 加入していない主な理由としては、「加入を勧められたことがない」、「住んでいるマンション等の集合住宅そのものが加入していない」、「加入しなくても日常生活に支障がない」、「役員になりたくない」、「活動や運営の状況がわからない」が挙げられます。

### ■自治会加入率の推移



### ■自治会・町内会に加入していない理由

理由	割合
1位 加入を勧められたことがない	31.8%
2位 住んでいるマンション等の集合住宅そのものが加入していない	30.3%
3位 加入しなくても日常生活に支障がない	30.3%
4位 役員になりたくない	26.5%
5位 活動や運営の状況がわからない	26.1%

※総世帯は、4月1日現在の推計人口統計

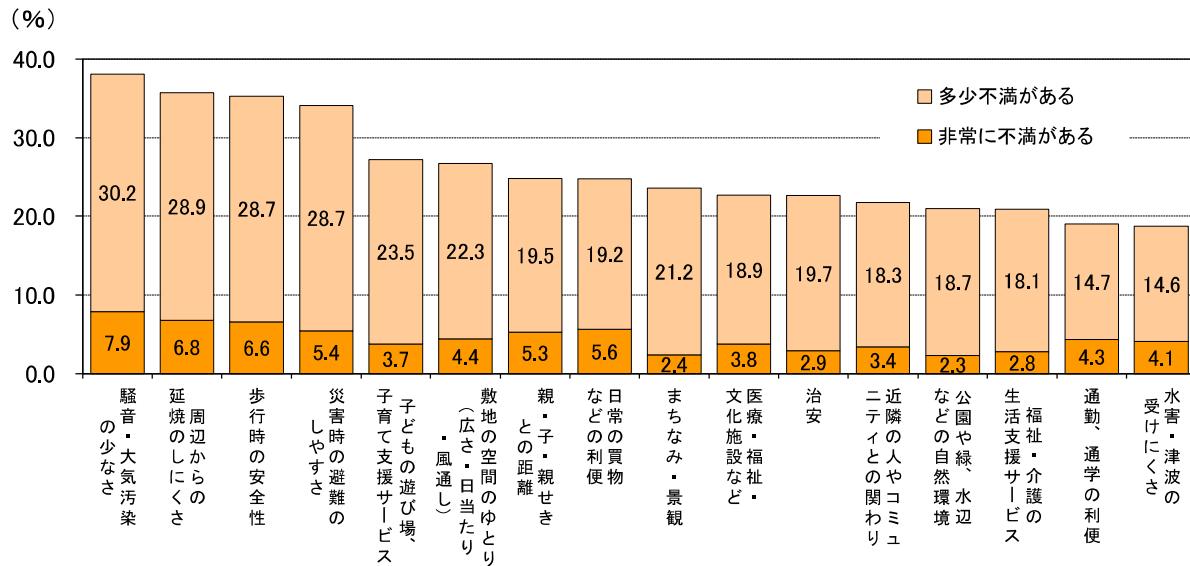
※加入世帯数は、市政連絡事務世帯数

資料：市民文化スポーツ局地域・人づくり部地域振興課

## ●居住環境に対する不満率で高いのは騒音や延焼など安全面

- ・住環境の各要素に対する不満率（「多少不満がある」と「非常に不満がある」の割合の合計）をみると、「騒音・大気汚染の少なさ」が38.1%と最も高くなっています。次いで、「周辺からの延焼のしにくさ」が35.7%、「歩行時の安全性」が35.3%となっています。

### ■住環境の各要素に対する不満率



資料：平成30年北九州市住生活総合調査

## 2. 住まいを取り巻く課題

### (1) ひとに関する課題

#### ○若者・子育て世帯向けの住まいの確保

本市では 20 歳代から 30 歳代の若者・子育て世帯が転出超過となっています。

そのため、物価や家賃の安さ、医療機関や子育て環境の充実など魅力ある生活環境を活かしながら、若者・子育て世帯向けの多様な住まいを確保するとともに、安心して子育てできる環境づくりを進めが必要です。

#### ○多様な居住ニーズや定住・移住ニーズへの対応

本市の地方創生に向け、引き続き、定住・移住希望者の視点に立った住宅、教育、雇用等の総合的な環境整備に取り組むことが必要です。また、コロナ禍に対応した「新しい生活様式」の実践に伴い、テレワークやオンライン授業など住まいで過ごす時間が増える傾向にあり、あわせて、働く場所にとらわれないライフスタイルなど、多様なニーズへ対応していくことが求められます。

#### ○高齢者の居住の安定確保

高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加しており、また、令和 12 年（2030 年）頃まで後期高齢者の増加が続くことが予想されるなど、今後も一層の高齢化が見込まれます。

そのため、高齢者が住み慣れた地域でいつまでも安心して暮らせる住まいづくりや環境づくりを進めが必要です。

#### ○多様な住宅確保要配慮者の居住の安定確保

低額所得者、高齢者、障害のある人、母子・父子家庭等、経済面や信用面で適切な住宅を確保することが難しく、配慮が必要な方（住宅確保要配慮者）が増加しています。

このため、公共と民間が役割分担しながら、こうした市民が適切な水準の住宅を円滑に確保し、安定した住生活を送れる仕組みづくりが必要です。

### (2) 住まいに関する課題

#### ○市営住宅の適切なマネジメントの推進

市営住宅を真に住宅に困窮する世帯に対してより多くの入居機会を提供できるよう、適切な入居管理を進める必要があります。

また、市営住宅は建設後 35 年以上を経過した住宅が全体の 75% 以上を占めていることから、計画的かつ効率的に機能更新や長寿命化を進める必要があります。

## ○住宅の質の向上（耐震化・バリアフリー化など）

住宅は量的には充足していますが、面積水準や耐震性、バリアフリー化などの点で、質や安全・安心な住まいとして課題のある住宅ストックも多く残っています。

今ある住宅ストックを有効活用するためにも、これらの改修を促し、住宅の質を向上させることが必要です。

## ○増加する空き家への適切な対応

人口減少や高齢化に伴い、今後も空き家の増加が見込まれます。空き家が放置されると、防災、衛生、景観等の周辺環境に悪影響を及ぼすことが懸念されます。

そのため、放置されている空き家に対する適切な管理や、積極的な利活用の取組を促進することが必要です。

## ○分譲マンションの管理の適正化の推進

マンションは土地利用の高度化の進展に伴い、都市部を中心に持家として定着している主要な居住形態である一方、一つの建物を複数人が区分所有しているため、建物を維持管理していく上で、様々な課題を有しています。

今後、老朽化した分譲マンションが増加し、居住者の高齢化や空室の増加などにより、管理組合活動の維持が困難になることが懸念されます。

そのため、市内の分譲マンションの実態把握を進めるとともに、適正な管理や維持管理、大規模改修や建替え等が進むように、居住者や管理組合の自主的な取組を促進することが必要です。

## ○住宅の省エネルギー性能の向上

我が国では 2050 年カーボンニュートラルの実現に向け、様々な分野で脱炭素の取組が加速しています。

2025（令和 7）年に全建築物での建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく省エネルギー基準（以下、「省エネ基準」）への適合義務化や 2030 年までに行われる予定となっている ZEH 水準への引き上げを控え、住宅分野においては、断熱性能の向上や ZEH などの省エネ性能の高い住宅の普及促進などに取り組む必要があります。

## ○既存住宅の流通や住宅リフォームの促進

既存住宅が社会的資産として評価され、一層の有効活用が図られるためには、既存住宅の質と魅力を高めるリフォームの促進と適切な維持管理、良質な既存住宅を安心して選択し売買できる環境づくりが必要です。

### (3) 居住環境に関する課題

#### ○持続可能でコンパクトなまちづくり

公共交通や生活利便施設が整っている既成市街地でも、今後、人口密度の低下が予測されることから、日常生活が不便になる世帯の増加や地域活力の低下などが懸念されます。

生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、街なかの人口密度を維持させることが必要です。

#### ○街なかの安全・安心の確保

市民は住環境の状況について、「騒音・大気汚染の少なさ」、「周辺からの延焼のしにくさ」、「歩行時の安全性」、「災害時の避難のしやすさ」などについて不満を感じています。

そのため、防犯・防災・交通安全対策などによる身近な地域の安全・安心の確保が必要です。

#### ○斜面住宅地などにおける生活環境の維持や安全性の向上

斜面住宅地などでは空き家も多く見られることから住環境の低下が懸念されます。また、豪雨などによる土砂災害の被害を受けやすい場所であることも多く、災害発生時の被害拡大なども懸念されます。

そのため、空き家の適切な管理や除却、居住誘導等により、住環境の改善や安全性の向上が必要です。

#### ○地域の資源を活かした居住環境づくり

市民が地域に誇りと愛着を感じることにより定住意識やコミュニティ意識が高まり、地域に関わる市民が増えることで生活環境の維持・向上が図られると考えられます。

そのため、地域の特性を活かした景観づくり、地域が主体となったまちづくりへの支援などによる居住環境づくりが必要です。

#### ○地域における良好なコミュニティづくり

少子高齢化が進行する地域では、地域活動の担い手の高齢化や人材不足などにより地域活力の低下やコミュニティの弱体化が懸念されます。

見守りや被災時の支え合いをはじめ、魅力ある地域づくりにはコミュニティの役割が重要であることから、地域が主体となったまちづくりを支援することが必要です。

## 第3章 目指すべき将来の住生活像

充実した住まいと生活環境で 心豊かな暮らしを育み、

### 未来につなげるまち 北九州市

—住んでみたい・住みつづけたい・ともに住みたい—

住宅は、憩い、安らぎ、人を育てるなど人生の多くの時間を過ごす欠くことのできない生活基盤であるとともに、人々の社会生活や地域コミュニティの活動を支える拠点でもあります。また、まちやまちなみの重要な構成要素でもあり、安全、環境、文化等の地域環境と大きく関連しています。このことからも、住宅は単に個人の資産ということだけではなく、市全体の持続的な発展と安定につながる重要な役割を担っています。

こうした住宅の役割を踏まえつつ、本市の魅力ある資源を活かしながら、多様なニーズに応える住宅の提供や市民が安心して暮らせる地域コミュニティづくりなどの取組により、「充実した住まいと生活環境で心豊かな暮らしを育み、未来につなげるまち 北九州市」の実現を目指します。

また、目指すべき将来の住生活像の実現を図ることで、「住んでみたい」、「住みつづけたい」、「ともに住みたい」と思うことができるまちとなります。

#### 住んでみたい

- 今は北九州市に住んでいない人たちが、北九州市に魅力を感じて、北九州市で生活を始め、そこで生活を続けられるようなまちへ。

#### 住みつづけたい

- 今現在、北九州市内に住んでいる子どもから高齢者まですべての人たちが、自分たちの居住環境に自信と誇りをもって、これからも生活できるようなまちへ。

#### ともに住みたい

- 「向こう三軒両隣」のような、様々な年代や多様な人たちが、ともに支え合い暮らしていきたいと思える、人の輪が広がる温かいまちへ。

# 第4章 基本目標と施策

## 1. 基本的な方針

施策推進の横断的な視点として以下の4つの方針を重視します。

### ■既存ストックの有効活用

住宅数が量的には充足し、環境問題や資源・エネルギー問題が深刻化するなかで、「住宅をつくっては壊す」スタイルでは持続可能な社会の実現は困難であることから、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック重視の社会へ向かう必要があります。

そのため、住宅が世代を超えて利用される「社会的資産」となるよう、『既存ストックの有効活用』を重視した施策を展開します。

### ■多様な地域特性への対応

本市の住宅地は、大きくは、街なか、斜面地、郊外、山間部などに分かれ、市街地形成の経緯や地形条件、生活利便性などが地域によって異なるため、住宅・住環境に関する課題も様々です。

そのため、地域固有の課題に的確に応えることができる『多様な地域特性への対応』を重視した施策を展開します。

### ■定住・移住施策との連携

本市の地方創生には、女性と若者の定着などにより社会動態をプラスにすることを基本方針に掲げており、「北九州市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では「北九州市への新しいひとの流れをつくる」ことなどを位置づけています。

そのため、住宅政策においても関連部署などと調整を図りながら、『定住・移住施策との連携』を重視した施策を展開します。

### ■多様な主体・分野との連携

施策の実施においては、住宅分野だけでなく、福祉をはじめとした各施策分野との連携が重要です。また、地域社会を支えるコミュニティ形成の担い手となる市民や市場において主要な役割を担う住宅関連事業者等の民間事業者、地域の多様な課題に対して柔軟に対応できるNPO等の主体的な取組との連携が重要です。

市民、地域、住宅関連事業者、行政等が適切に役割分担しながら、効果的・効率的に取り組めるよう、『多様な主体・分野との連携』を重視した施策を展開します。

## 2. 施策推進のための各主体の役割

### (1) 市民、NPO等の役割

- ・本市の目指す住生活像を実現するためには、行政や民間事業者の取組だけでなく、市民一人ひとりの取組が不可欠です。住宅は個人の資産であるため、所有者の責任で適切に維持管理していく必要がありますが、社会的性格を持つことも十分に理解し、住宅や住環境の質の向上に努めることが求められます。
- ・各自が地域社会を支える良好なコミュニティ形成の担い手となり、地域活動への参画などを通じて、自らが住みよい地域づくりに努めることが求められます。
- ・住まい・まちづくりに関わるNPOや関係団体等は、専門性や市民ニーズの反映等において、積極的な参画が望まれます。

### (2) 民間事業者の役割

#### ①住宅関連事業者

- ・住宅という商品を直接扱う最も重要な責任を有していることを自覚しながら、設計・工事・販売・管理の各段階において、住宅の品質や性能を確保することが求められます。
- ・市民に対する情報提供や相談等の実施、既存住宅市場の活性化等にあたっては、住宅関連事業者が重要な役割を担うことから、行政と連携・協働することが求められます。

#### ②福祉関係事業者

- ・多様なニーズへの対応が必要な高齢者、障害のある人、子育て世帯等が地域で安心して住み続けることができるよう、質が確保された適切なサービスを提供することが求められます。
- ・多様なニーズに対応するには福祉関連事業者が重要な役割を担うことから、行政と連携・協働することが求められます。

### (3) 市の役割

- ・多様な居住ニーズに的確に対応するため、住宅・住環境整備、公営住宅などの供給・管理をはじめとする住宅確保要配慮者の居住の安定確保、相談体制や情報提供の充実など、地域の住宅事情の実態や地域の特性を踏まえた細やかな施策を開します。
- ・都市計画や環境、福祉、子育て等の関係分野と連携し、市として総合的に取り組むとともに、民間事業者との連携により効果的・効率的な施策を開します。
- ・市民や民間事業者などの住まいづくりに係る活動等を支援するなど、協働に基づいた施策を開します。

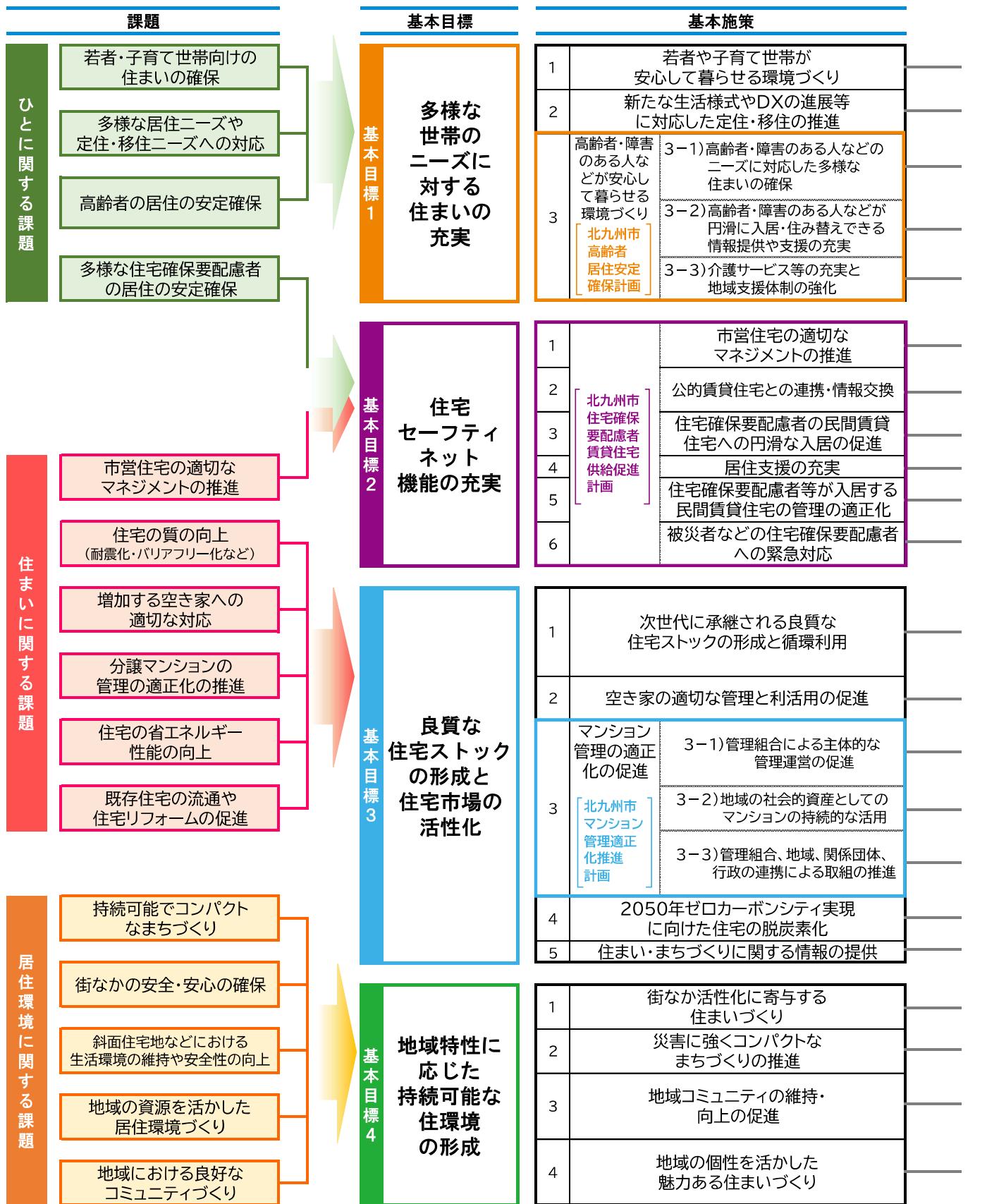
- ・住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進にあたっては、国や県との連携を図り、必要に応じ関連制度の運用や法的な整備などの要望を行います。
- ・都市経営の視点に立ち、公共施設の計画的なマネジメントに取り組むとともに、民間活力を活かした持続可能なまちづくりを目指します。

#### (4) その他の公的住宅機関の役割

- ・住宅供給公社、都市再生機構、住宅金融支援機構などの公的住宅機関は、北九州市における良質な住まいづくりを共に進めてきました。今後も市と連携し、様々な住宅政策の課題解決に取り組むことが求められます。
- ・北九州市住宅供給公社は、所有する賃貸住宅を活用し、若者・子育て世帯の定住支援や住宅確保要配慮者に対するセーフティネットとなる住宅を提供するとともに、空き家活用の推進等、市の住宅政策の課題解決のモデルとしての役割を担っています。今後も市と連携し、住宅施策の一翼としての役割を担っていくことが求められます。

### 3. 基本目標と基本施策

本市が抱える課題を解決しながら、目指すべき住生活像の実現に向けて、4つの基本目標を設定し、基本目標ごとに取り組む施策を示します。



## 実施施策

◆子育て世帯にやさしい住まいづくりの普及促進	◆子育てしやすい住環境の形成とまちづくり
◆若者・子育て世帯への賃貸住宅の入居支援	◆同居・近居の促進や多世代共生の住まいづくり
◆市外からの移住世帯に対する良質な住宅の取得・入居支援	◆市内居住者などの定住促進
◆UTターン希望者などに対する住生活関連情報の発信・支援	◆シェアハウス等の新たな居住ニーズに対応した住まい方の研究
◆民間による高齢者向けの住まいの供給と活用	◆市営住宅における入居機会の確保等
◆バリアフリー化や断熱化等の健康な住まいづくりの促進	◆地域に根ざした福祉施設の整備等
◆市営住宅のバリアフリー化や高齢者向け市営住宅(ふれあいむら)の整備	
◆住まいに関する的確な情報提供	
◆多様な相談ニーズへの対応	
◆地域の見守り合い、支え合いの支援	◆在宅生活を支援するサービスの充実
◆地域包括支援センターを中心とした相談と支援体制の充実	◆安心して外出できる環境づくり

◆市営住宅の入居・管理の適正化	
◆市営住宅の計画的な集約・再配置や保全管理	◆都市再生機構、福岡県、福岡県住宅供給公社との情報交換
◆地域優良賃貸住宅の適切な管理	
◆北九州市住宅供給公社との連携・情報交換	◆登録事業者に対する指導監督
◆セーフティネット住宅の普及に向けた取組の推進	
◆セーフティネット住宅の登録基準の強化・緩和	◆住宅扶助費の代理納付等の周知
◆居住支援体制の構築・充実	
◆民間賃貸住宅の適正管理の促進	
◆賃貸人への啓発及び情報提供	
◆公的賃貸住宅等を活用した一時入居への支援	
◆応急仮設住宅提供に向けた体制整備	

◆長期優良住宅等の普及	◆防犯・防火対策の普及啓発
◆耐震診断や耐震改修の促進	◆計画的な維持管理の促進
◆既存住宅のバリアフリー化の促進	◆既存住宅を安心して取引できる環境整備
◆既存住宅のリフォームの促進	
◆空き家の適切な管理の促進と情報提供・相談体制の充実	◆空き家の利活用の促進
◆老朽空き家の除却等の促進	
◆管理組合の主体的な取組に対する支援	◆管理組合の管理運営状況の把握
◆相談体制の充実	◆管理適正化指針に基づく助言・指導
◆「北九州市マンション管理適正化指針」の周知・啓発	
◆管理計画認定制度の運用・周知	
◆管理計画認定制度を補完する支援メニューの検討	
◆関係団体との連携強化	◆マンションの防災力の向上
◆各主体間のネットワークの構築	◆孤独・孤立の防止に向けた見守り・声かけの促進
◆地域コミュニティ維持・形成の促進	
◆市営住宅における脱炭素化の推進	◆民間住宅における北九州市独自の健康省エネ住宅推奨基準(戸建て)の構築と普及促進
◆民間住宅や建築物における省エネ化の推進	◆住生活の脱炭素化に向けた市民への意識啓発
◆住情報提供及び住宅相談体制などの充実	◆消費者保護の推進

◆街なかにおける良質な住宅の供給促進	◆質の高い住宅・住宅地の供給促進
◆街なかの良質な住宅の取得や賃借の支援	
◆災害に強いまちづくりの推進	
◆街なかの安全・安心な住環境づくり	
◆地域、市民活動団体、大学等の多様な活動主体の協働・連携による地域づくりの推進	◆大規模な公的賃貸住宅団地の活性化
◆既存住宅の他用途への転活用の促進による地域コミュニティの強化	◆郊外住宅団地の再生の検討
◆多様な手法を活用した良好な街並みの形成	◆住宅地の緑化の促進
◆長期的な景観ビジョンにもとづく住まいづくり	◆ボランティアなどによる居住環境の維持向上
◆景観に関する情報発信や支援	

## 基本目標1：多様な世帯のニーズに対する住まいの充実

本市は、まち・ひと・しごと創生総合戦略において、「女性と若者の定着などにより社会動態をプラスに」することを基本方針に掲げ、北九州市へ新しい人の流れをつくることを目標にしています。また、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機に、暮らし方や働き方が大きく変化したことにより、ゆとりある地方への移住が注目されるようになりました。一方、更なる少子高齢化、価値観の多様化などに伴い、誰もがライフスタイルに応じて、安全で快適な住まいを確保できる環境も求められています。

このため、地方創生や子育て支援、企業誘致との連携、新たな生活様式やDXの進展等に対応した定住・移住の推進、高齢者や障害のある人等が安心して暮らせる環境づくりにより、多様な世帯のニーズに対応していきます。

### 基本施策1．若者や子育て世帯が安心して暮らせる環境づくり

#### 実施施策

##### ◆子育て世帯にやさしい住まいづくりの普及促進

- ・安全や健康への配慮はもとより、子育てや家事負担を軽減する間取りや設備、広い収納、ワークスペースの確保等の工夫がなされ子育てに配慮された住宅の普及を促進します。
- ・駅に近接するなど利便性重視の共働き世帯や子育て世帯等に配慮し、街なかで快適に居住できる住宅の供給を促進します。
- ・若者や子育て世帯が、ライフスタイル等の居住ニーズの変化に応じた住宅を確保できるよう、既存住宅に関する情報提供を行うとともに、空き家を取得し、自らが居住するためのリノベーションを促進します。

##### ◆若者・子育て世帯への賃貸住宅の入居支援

- ・新婚世帯や多子世帯の負担軽減のため、市営住宅の定期募集において優先的な取扱いを行うとともに、多様な世代のコミュニティの形成を図ります。
- ・市住宅供給公社賃貸住宅等を活用し、若年・子育て世帯のニーズに応じた住宅供給の取組を行います。
- ・空き家等を活用した子育て世帯等の入居を拒まない住宅確保要配慮者向け住宅の供給を促進します。
- ・若年の新婚世帯や多子世帯が市外から転入する場合、新生活を開始する若年単身者がUIターン応援企業等に就職するために転入又は転居する場合に、一定の条件を満たす賃貸住宅への入居を支援します。

## ◆子育てしやすい住環境の形成とまちづくり

- ・子育てしやすい住環境を形成するため、一定規模の住宅供給を行う場合に、生活利便施設や地域で利用できる緑地等の整備を促進します。
- ・宅地造成等による地域の児童数の変動などを踏まえた、適正な教育・保育の提供に努めます。
- ・身近な地域で子育てを支える取組を進めます。
- ・子育て世帯が安全に安心して子どもを遊ばせることができるよう、地域住民と協働で、既存公園の適切な改善・維持管理を進めます。
- ・魅力的で良好な住宅地を形成するため、地区計画や建築協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等に取り組みます。

## ◆同居・近居の促進や多世代共生の住まいづくり

- ・子育て支援や女性の活躍、働きやすい環境づくりに加え、高齢者の見守り・介護等のニーズも踏まえ、市営住宅の親子近居募集や、住宅取得等の支援により同居・近居を促進します。また、市有地等を活用した民間住宅供給を行う場合は、同居・近居などに配慮した住まいづくりを推進します。
- ・高齢者の見守り・介護や子育て支援などの視点から、不動産関係団体、建築関係団体等と連携し、多世代同居・近居のための住宅の取得や既存住宅のリフォーム等に関する支援制度の普及を行います。
- ・子育て世帯や高齢者、障害のある人等、様々な世帯が安全・安心に暮らせるよう、地域における防災・防犯や、快適な居住環境の維持が重要であり、住宅事業者団体、不動産関係団体等と協力して、自治会等の地域活動への参加を促進します。
- ・居住者相互のコミュニティ活動などによる互助的な生活支援を確保するため、市営住宅など公的賃貸住宅の建替え時などに生活支援機能等の導入を検討するなど、多世代共生の住まいづくりを推進します。

## 基本施策2. 新たな生活様式やDXの進展等に対応した定住・移住の推進

### 実施施策

#### ◆市外からの移住世帯に対する良質な住宅の取得・入居支援

- 市外への住宅情報の発信やPR活動の強化、インセンティブ策の検討などを行い、市外からの転入を促進します。
- 市外からの転入を促進するため、一定の条件を満たす場合に、転入者に対して街なかにある持家の取得や賃貸住宅への入居を支援します。また、この支援制度により持家を取得した方に対し、住宅金融支援機構と連携し、住宅ローン「フラット35」の借入金利を一定期間引き下げます。
- 首都圏のIT企業等が本市にサテライトオフィス設置を検討する際に支援を行うとともに、こうした制度の活用により本市でテレワークを行う転入世帯等に対し、街なかの賃貸住宅への入居を支援します。
- 市内企業の社宅建設を支援するとともに、街なかの民間賃貸住宅や市住宅供給公社の賃貸住宅の空き家を企業が社宅として活用できる制度の周知等を図ります。また、企業移転に伴い若年従業員が転入する場合、一定の賃貸住宅への入居を支援します。

#### ◆U.Iターン希望者などに対する住生活関連情報の発信・支援

- 転入世帯が安心して市内に居住できるよう、住宅のほか、仕事・福祉・医療・教育などの生活関連情報を発信します。
- 関東や関西など大都市の居住者や近隣市町村の居住者など、それぞれのニーズを捉えた情報発信を官民が協働して実施します。
- 本市の住みやすさと都市イメージのギャップを埋めるための継続的な広報活動などを実施します。
- 首都圏から本市への新しい人の流れをつくるとともに、若者から中高年齢者、外国人等、誰もが積極的に社会に参加し、誰もが生き生きとした生活が送れるよう、それぞれの希望に応じた就業支援や雇用の創出、産業の活性化を図ります。
- 北九州市での暮らしを実感してもらうため、ゲストハウスや特区民泊施設を活用し、ワーケーションやリモートワーク等も行える「お試し居住」施設を設け、若者・子育て層等のより幅広い層の利用を呼び込みます。
- 北九州市への移住や暮らしの情報を市外の方向けにPRする移住応援公式サイト「北九州ライフ」において、北九州市の魅力や住宅情報の発信、移住・定住に伴う支援制度を幅広く発信します。
- 高齢者世帯等の入居に協力的な不動産事業者等について、「高齢者・障害者住まい探しの協力店」として登録し、高齢者世帯等に対してホームページやリーフレットを用いて不動産事業者に関する情報提供を行います。

## ◆市内居住者などの定住促進

- ・地元就職等を支援するため、新卒者の就業前後における住宅確保を支援します。
- ・市内居住者のライフステージ・ライフスタイルに応じた住宅改善・住み替えニーズに対する支援などの充実を図り、今後も安心して市内で住み続けることができる環境づくりに努めます。

## ◆シェアハウス等の新たな居住ニーズに対応した住まい方の研究

- ・都市部での暮らしや郊外での暮らしなど、希望に応じた多様な住まいや住まいづくりに関する情報提供等に取り組みます。
- ・シェアハウス（親族ではない複数の人が共同で生活する賃貸住宅）、コレクティブハウス等、新しい居住ニーズに対応した国や民間等の取組について研究します。

## 基本施策3．高齢者・障害のある人などが安心して暮らせる環境づくり

基本施策3のうち、高齢者に係る部分は、本市の高齢者を取り巻く環境の変化に的確に対応するため、住宅施策と福祉施策が連携して、高齢者の多様なニーズにかなった住まいやサービスが選択できる環境を形成するとともに、高齢者の住まいやサービスの質の向上を目指すものとして、高齢者住まい法に基づく「北九州市高齢者居住安定確保計画」として定めます。

### 高齢者向け住まいの供給目標

- ・住生活基本計画の成果指標2「高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率」、成果指標3「高齢者人口に対する高齢者向け住まいの割合」、成果指標7「市営住宅におけるバリアフリー化住宅の供給率」は、高齢者居住安定確保計画の成果指標に位置づけます。

#### 3－1) 高齢者・障害のある人などのニーズに対応した多様な住まいの確保

##### 実施施策

###### ◆民間による高齢者向けの住まいの供給と活用

- ・サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の広報に努めるとともに、有料老人ホームの整備状況等を勘査しながら供給を促進します。供給にあたっては、生活利便性の高い地域への整備を誘導します。また、サービスの質を確保するため、必要に応じ、住宅部局と福祉部局が連携して立入検査等の指導監督を行うとともに、事業者による適切な管理を促すための情報提供等を行います。
- ・これまでに整備された「高齢者向け優良賃貸住宅」が有効活用されるよう、広報や家賃補助等の支援により入居率向上を目指します。また、適正な管理が行われるよう事業者に対する指導・監督を実施していきます。

###### ◆バリアフリー化や断熱化等の健康な住まいづくりの促進

- ・全ての人にとって、安全で安心して快適に生活できる仕様の「すこやか住宅」の普及を促進します。
- ・介護を必要とする高齢者や障害のある人の住宅をすこやか仕様に改造（バリアフリー化）する場合に、費用の全部又は一部を助成します。また、安全で快適な住宅への改造を担う地元事業者を育成するため、研修会等を開催し、技術力、提案力の向上を図ります。
- ・障害のある人の日常生活上の便宜を図るために、日常生活用具の給付又は用具の設置に必要な住宅改修に対する支援を行うとともに、重度障害のある人等がいる世帯に対し、住宅を改修するための経費の一部を助成します。

- ・国や県の住宅リフォームに関する補助制度や税の優遇等を市としても広報し、住宅のバリアフリー化の促進を図ります。
- ・断熱性能が低い住宅は、冬の暖房時の部屋間の温度差が大きく、ヒートショックのリスクが高いことから、住宅の断熱化等を推進します。

### ◆市営住宅のバリアフリー化や高齢者向け市営住宅（ふれあいむら）の整備

- ・市営住宅の建替えに際しては、全住戸を対象に誰もが生活しやすいものにするために、バリアフリー化を図ります。
- ・既設市営住宅においては、床段差の解消、手すりの設置、浅型の浴槽の設置等、高齢者などに配慮した仕様（すこやか仕様）とする改善工事を行い、既存スタッフの有効活用を図ります。
- ・福祉施設と連携して、生活援助員を派遣し、日常生活相談や緊急時の対応等を行う高齢者向け市営住宅（ふれあいむら）を各区で1箇所整備します。

### ◆市営住宅における入居機会の確保等

- ・市営住宅の入居募集において高齢者や障害のある人等向けの募集枠を確保し、居住の安定を図ります。
- ・高齢者世帯の低層階等への住み替えや高齢単身者の入居機会の拡大について、円滑に進めるための方法を研究します。

### ◆地域に根ざした福祉施設の整備等

- ・介護が必要になっても、できるだけ住み慣れた地域で安心して生活できるよう、高齢者数の中長期的な見込み、既存施設の整備状況、在宅と施設のバランス、待機者の状況等を踏まえ、特別養護老人ホームやグループホーム等の計画的な整備を進めます。
- ・障害のある人の地域における居住の場の一つとして、日常生活上の介護や相談援助等を受けながら共同生活するグループホームの整備を促進するとともに、重度障害のある人にも対応した体制の充実を図ります。

## 3－2) 高齢者・障害のある人などが円滑に入居・住み替えできる情報提供や支援の充実

### 実施施策

#### ◆住まいに関する的確な情報提供

- ・多様な住まいに関する情報をわかりやすくまとめ、発信するとともに、「高齢者のすまいガイド」等の冊子を区役所、市民センター、地域包括支援センター等でも配布します。
- ・増改築やリフォーム、住宅取引などでトラブルになりやすい事項に関する情報の的確な発信に努めます。
- ・高齢者等が持家を資産として運用し、生活資金や住み替え資金を確保しながら、

設備が整った住宅や便利が良い街なかの住宅等に住み替えられるよう、リバースモーゲージ制度等の様々な情報を提供していきます。

- ・高齢者が安心して賃貸住宅に住み続けられるよう、生きている限り賃貸借契約が存続する「終身建物賃貸借制度」の普及を図ります。
- ・障害のある人の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するために、賃貸人、障害のある人双方に対する情報提供等の支援を行います。また、一般住宅への入居が困難な障害のある人に対して、入居支援や地域の支援体制に係る調整等を行い、障害のある人の地域生活を支援します。

### ◆多様な相談ニーズへの対応

- ・多様化する住まいの相談に対し、専門相談員による一般相談、弁護士による法律相談、宅地建物取引業協会による相談、マンション管理士による相談、建築士による住まいの安全・耐震に関する相談のワンストップ窓口を開設し、的確な助言や情報提供を行います。
- ・空き家の活用や管理等について、高齢者等からの相談に総合的に応じる窓口を開設し、的確な助言や情報提供を行います。
- ・各区役所において、介護を必要とする高齢者の住まいの改良に関する一般的な相談や、高齢者仕様の住宅建築などに関する専門的な相談に応じ、在宅生活を支援します。
- ・多様な住まいの相談窓口間の連携について、DXの観点から検討します。

## 3－3) 介護サービス等の充実と地域支援体制の強化

### 実施施策

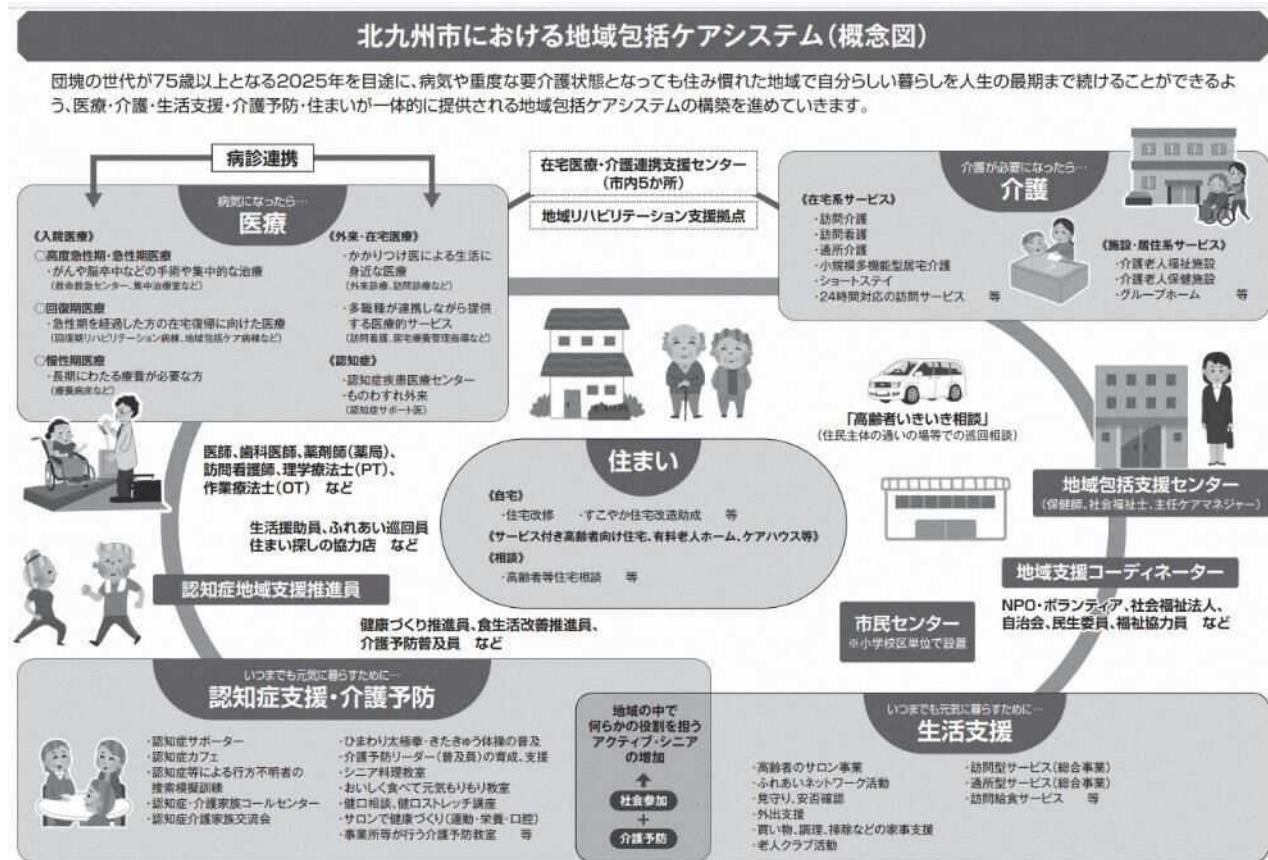
#### ◆地域の見守り合い、支え合いの支援

- ・地域での見守りや支援の必要な高齢者等に対応するため、「いのちをつなぐネットワーク事業」による地域全体で「見つける」、「つなげる」、「見守る」取組を推進し、市民と接する機会のある企業や地域団体、民生委員や福祉協力員等の地域での見守りのネットワークの充実と強化を支援します。
- ・高齢者をはじめ誰もが地域の見守りの担い手となるよう、啓発に取り組むとともに、地域でのボランティアや住民組織の活動など地域の支え合いの大切さや必要性の周知を図ります。
- ・市営住宅においては、「ふれあい巡回員」が65歳以上の単身者を訪問し、抱えている悩みへの助言などを行うとともに、今後は入居者相互の見守り合いや支え合いを進めるため、多様な世代の入居によるソーシャルミックスの促進について検討します。

## ◆地域包括支援センターを中心とした相談と支援体制の充実

- ・高齢者ができる限り住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、地域包括支援センターを中心に、保健・医療・福祉・介護・地域関係者が連携し、誰もが気軽に相談できる体制づくりを進めます。
- ・高齢者が持つ能力に応じ、その人の生きがいや自己実現を図り、生活の質を高める支援ができるよう、地域包括支援センターをはじめ地域の医療・介護従事者等が協力して取り組める環境づくりを推進します。
- ・相談内容が複雑かつ多様化するとともに、相談者の生活パターンも多様化していることから、区役所内の相談窓口が連携し、包括的な支援体制の構築を進めます。また、相談のアクセスポイントの拡充やアウトリーチの支援等により相談体制の更なる充実に取り組みます。

### ■北九州市における地域包括ケアシステム（概念図）



出典：第2次北九州市いきいき長寿プラン（保健福祉局長寿社会対策課）

## ◆在宅生活を支援するサービスの充実

- ・高齢者の自立支援と尊厳の保持を基本に、高齢者ができる限り住み慣れた地域で安心して生活していくよう、小規模多機能型居宅介護や定期巡回・随時対応型訪問介護看護等の介護保険の在宅サービスの充実を図ります。
- ・企業やNPO、ボランティアなど多様な主体によるサービスの充実を図り、「介護予防・日常生活支援総合事業」を通じ、身体の状態、生活の状況に合わせて、より適切なサービスを選択することで生活機能の維持・向上を図ります。また、身近な地域において、介護予防に継続して取り組めるよう事業間連携を図り、仲間づくりや地域活動へつなぐなど、自立支援に向けた支援を行います。
- ・住み慣れた地域において自立した日常生活を送れるよう、居宅において日常生活を営むのに支障のある障害のある人等に対し、その障害の程度や生活環境等に応じ、ホームヘルパーを派遣し、必要なサービスを提供します。

## ◆安心して外出できる環境づくり

- ・高齢者等が安心して外出できるよう、公共交通や交通事業者を補完するNPO・ボランティア団体の活動、地域の支え合いといった様々な主体の連携による移動手段の確保に向けた取組を支援します。
- ・定期的な関係団体との意見交換や公共施設周辺の現地点検を実施し、歩行者が安心して歩行できるように歩道等の整備に努めるなど、バリアフリー化の推進に取り組みます。
- ・少子高齢化や都市化の進行に伴い、日々の買物が不便になった地域の高齢者など「買物弱者」の課題解決に取り組む地域活動を支援します。

## 基本目標2：住宅セーフティネット機能の充実

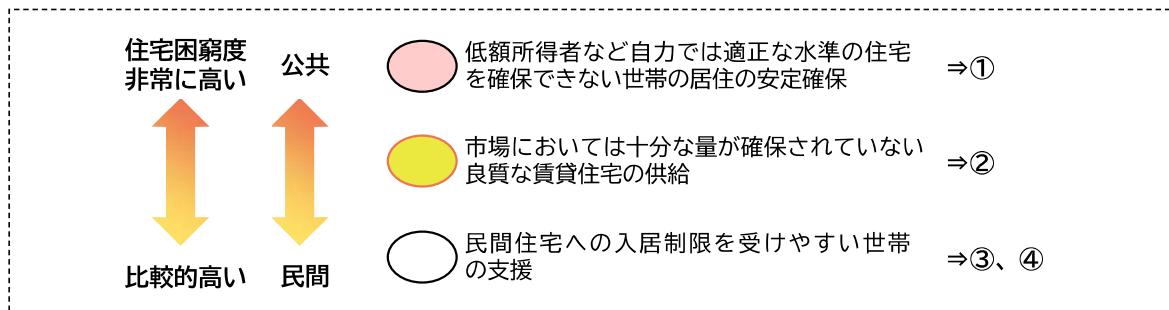
高齢者や障害のある人、ひとり親世帯等は、市場において自力で適正な水準の住まいを確保しにくい状況があり、こうした住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ることが重要です。

このため、住宅セーフティネットの中心的な役割を担う市営住宅は、低額所得者はもとより、DV（ドメスティック・バイオレンス）・犯罪被害者、離職者や大規模災害の被災者などの多様な住宅確保要配慮者に対して的確に供給する必要があります。

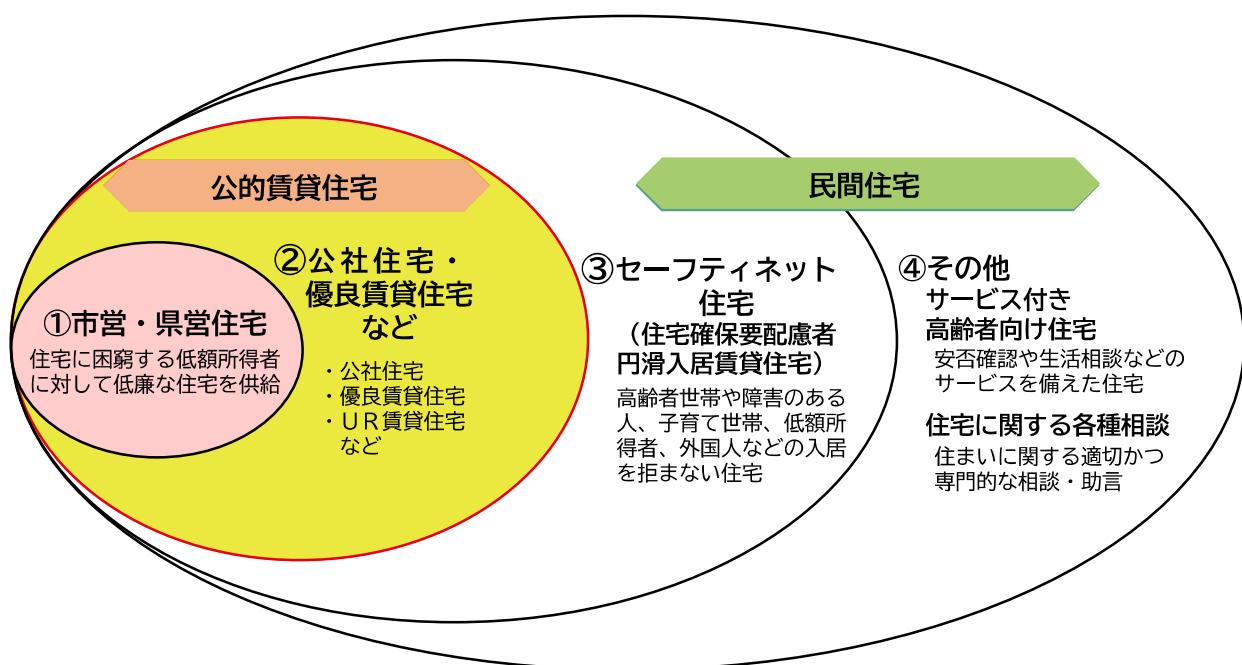
一方、厳しい財政状況の中で住宅確保要配慮者のニーズに対応するためには、市営住宅を適切にマネジメントしつつ、公的賃貸住宅との連携や民間賃貸住宅の活用による重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット機能を充実させる必要があります。

基本目標2に掲げる基本施策は、これらの課題に対応するため、多様な事業主体がそれぞれの役割を担い、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進を図るための計画を示すもので、住宅セーフティネット法に基づく「北九州市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」として定めます。

※住宅セーフティネットとは、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図る以下の施策の体系。



■北九州市における住宅セーフティネット機能の全体像



## 住宅確保要配慮者の範囲

「北九州市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」で対象とする「住宅確保要配慮者」は、貸主の選択の幅を広げるとともに、借主の多様なニーズに応えるため、住宅セーフティネット法及び同法施行規則に定められる者に加え、本計画で定める以下のいずれかに該当する者とします。

- ・海外からの引揚者
- ・新婚世帯
- ・原子爆弾被爆者
- ・戦傷病者
- ・児童養護施設等退所者
- ・L G B T（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）
- ・U I J 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
- ・市営住宅移転対象者（収入超過者<sup>1</sup>及び高額所得者<sup>2</sup>等を除く）

### ■住宅セーフティネット法第2条第1項で定める住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者（発災後3年以内）、高齢者、障害のある人、子ども（高校生相当以下）を養育している者

### ■住宅セーフティネット法施行規則第3条で定める住宅確保要配慮者

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、犯罪被害者等、更生保護対象者、生活困窮者、東日本大震災その他の著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者

## 供給目標

住宅確保要配慮者が円滑に入居できる住まいの供給目標を以下のとおり設定します。

### ●公営・公的賃貸住宅の供給

- ・「福岡県住生活基本計画」を踏まえ、公的賃貸住宅の供給主体と連携し、公営・公的賃貸住宅を公平かつ的確に供給します。

### ●セーフティネット住宅の供給目標

- ・セーフティネット住宅（民間賃貸住宅）の登録戸数は、令和12年度までに6,000戸を目標とし「住生活基本計画」及び「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」の成果指標に位置づけます。

<sup>1</sup> 市営住宅に引き続き3年以上居住し、公営住宅法施行令第8条第1項で定める基準を超える収入がある世帯

<sup>2</sup> 市営住宅（公営住宅）の入居期間が5年以上で、最近2年間引き続き条例で定める基準（認定月額31万3千円）を超える収入のある者

## 基本施策1. 市営住宅の適切なマネジメントの推進

### 実施施策

#### ◆市営住宅の入居・管理の適正化

- ・市営住宅ストックの有効活用を図るため、高額所得者や滞納の解消に応じない入居者に対して住戸の明渡請求を積極的に行い、適正入居に努めます。また、入居承継の対象範囲について検討を進めます。
- ・入居者募集において、住宅に困窮する度合いが高い低額所得者、高齢者、障害のある人や、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯などに対し、住宅困窮事情をきめ細かく反映した優先入居を実施します。
- ・高齢化する市営住宅団地のコミュニティの維持形成に資するため、新婚世帯の募集戸数を一定程度確保します。
- ・65歳以上の高齢単身者を巡回している「ふれあい巡回員」が、高齢者の安否確認や閉じこもりの防止に努めるとともに、消防、福祉などの関係機関と情報交換を行ながら、地域の見守り機能の強化を図ります。
- ・市営住宅の管理の一層の効率化と入居者のサービス向上を図るため、管理代行制度と指定管理者制度の、それぞれの長所を活かした管理運営方法を検討します。
- ・市営住宅の空き家期間の短縮を図るため、募集回数や募集割れ住戸の斡旋方法の見直しを行い、住戸の効率的な利用を推進します。
- ・新婚世帯や多子世帯の負担軽減のため、市営住宅の定期募集において優先的な取り扱いを行うとともに、多様な世代のコミュニティの形成を図ります。
- ・市営住宅の入居要件に、若年単身者などの新たな要件を加え、団地や地域の活性化につながる取組を実施します。

#### ◆市営住宅の計画的な集約・再配置や保全管理

- ・北九州市公共施設マネジメント実行計画に基づき、市営住宅の集約・再配置を進めるとともに、耐震改修などの計画的な修繕や改善による長寿命化に取り組み、既存ストックの有効活用を図ります。
- ・市営住宅の集会所などを活用した高齢者の生活支援や子育てサービスの提供など、団地や地域の活性化につながる取組について検討します。
- ・市営住宅の集約建替えにおける従前居住者の移転先として、既存市営住宅の有効活用に加え、民間住宅（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅）の活用を検討します。

## 基本施策2. 公的賃貸住宅との連携・情報交換

### 実施施策

#### ◆地域優良賃貸住宅の適切な管理

- ・高齢者世帯、障害のある人がいる世帯、子育て世帯など、地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯向け地域優良賃貸住宅（一般型・高齢者型）の適正な管理を促進します。

#### ◆北九州市住宅供給公社との連携・情報交換

- ・ストックの有効活用及び持続可能なサービス提供のため、適切な維持管理を行うとともに、建替え及び集約化なども視野に入れ、必要に応じて、活用計画の見直しを行います。
- ・比較的新しく生活利便性の高い環境にも関わらず、入居率の低下がみられる団地について、若い世代のライフスタイルに合わせたリノベーションを実施します。
- ・若者・子育て世帯の定住促進や住宅セーフティネット機能の補完などの取組を行い、市の住宅政策の一翼として、連携を図っていきます。

#### ◆都市再生機構、福岡県、福岡県住宅供給公社との情報交換

- ・本市内における福岡県、福岡県住宅供給公社などが供給した公的賃貸住宅や民間で整備した優良賃貸住宅についても、適宜、運営主体と情報交換や連携を図っていきます。

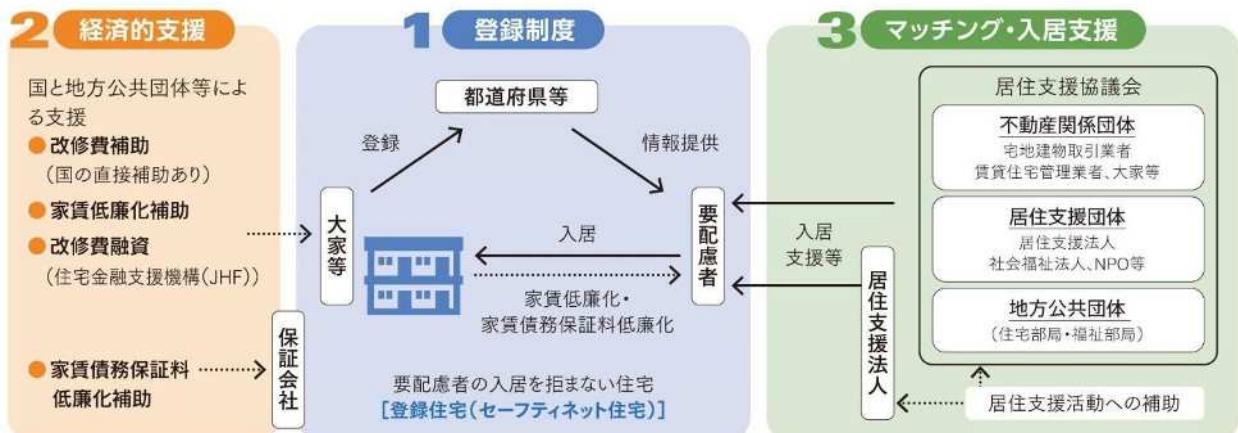
## 基本施策3. 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

### 実施施策

#### ◆セーフティネット住宅の普及に向けた取組の推進

- 不動産関係団体等を通じて、民間賃貸住宅の貸主に対し、セーフティネット住宅の登録制度の内容や国等による補助、住宅金融支援機構による改修への融資などの周知を行い、登録制度への理解と登録の促進を図ります。
- セーフティネット住宅については、専用の検索・閲覧・申請サイト「セーフティネット住宅情報提供システム」に加え、リーフレットや本市が実施する住宅相談等を通じて、入居を希望する住宅確保要配慮者に情報提供します。
- 空き家バンク等の情報を活用し、空き家所有者等に対してセーフティネット住宅の登録の働きかけを行うとともに、必要な情報提供及び支援を実施します。
- 住宅確保要配慮者が円滑に家賃債務保証を利用できるよう、適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として、一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録する「家賃債務保証業者登録制度」について、不動産関係団体等と連携し、貸主・借主に対し、周知を図ります。
- 住宅確保要配慮者の入居促進のため、家賃滞納や残置物処理といった不安に対応した居住支援サービスについて、関係団体等と連携し、必要なサービスを安心して選択できる仕組みを検討するとともに、認知度の向上や周知を図ります。

#### ■セーフティネット住宅の概要



資料：パンフレット「民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度をご活用ください」(国土交通省)

## ◆セーフティネット住宅の登録基準の強化・緩和

- 市内の空き家等を最大限有効活用するとともに、住宅確保要配慮者の多様なニーズに応えるため、住宅セーフティネット法施行規則第16条に基づき、既存住宅の場合の登録に係る規模の基準を次のとおり計画で定めます。

### ■セーフティネット住宅の規模の基準

タイプ	登録基準	【緩和部分】 平成17（2005）年度 以前に着工した物件
一般住宅	25 m <sup>2</sup> 以上	18 m <sup>2</sup> 以上
台所、収納設備及び浴室（又はシャワー室）が共用である一般住宅	18 m <sup>2</sup> 以上	13 m <sup>2</sup> 以上
共同居住型賃貸住宅※ <sup>1</sup> (シェアハウス)	専用居室面積：9 m <sup>2</sup> 以上 住宅全体の面積 ：15 m <sup>2</sup> ×A+10 m <sup>2</sup> 以上※ <sup>2</sup>	専用居室面積：7 m <sup>2</sup> 以上 住宅全体の面積 ：13 m <sup>2</sup> ×A+10 m <sup>2</sup> 以上※ <sup>2</sup>
ひとり親世帯向け 共同居住型賃貸住宅	専用居室面積：12 m <sup>2</sup> 以上 住宅全体の面積：15 m <sup>2</sup> ×B+22 m <sup>2</sup> ×C+10 m <sup>2</sup> 以上※ <sup>2</sup>	

※1 共同居住型賃貸住宅とは、居間、食堂、台所、浴室（又はシャワー室）、洗面設備、便所、洗濯場、玄関等が共同利用の住宅を指す。

※2 Aは共同居住型賃貸住宅の入居可能者数、Bはひとり親世帯を除く入居可能者数、Cはひとり親世帯の入居可能世帯数であり、B及びCの合計を2以上とする。

## ◆登録事業者に対する指導監督

- セーフティネット住宅の適切な管理を促進するため、「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」（国土交通省）等を活用し、住宅確保要配慮者の入居について、登録事業者への普及啓発を図ります。
- 住宅セーフティネット法に基づき、必要に応じ、登録事業者に対して、セーフティネット住宅の管理の状況に関する報告を求め、登録基準に適合しないと認める場合に必要な措置を取るよう指示するなど、適切に指導監督を行います。

## 基本施策4. 居住支援の充実

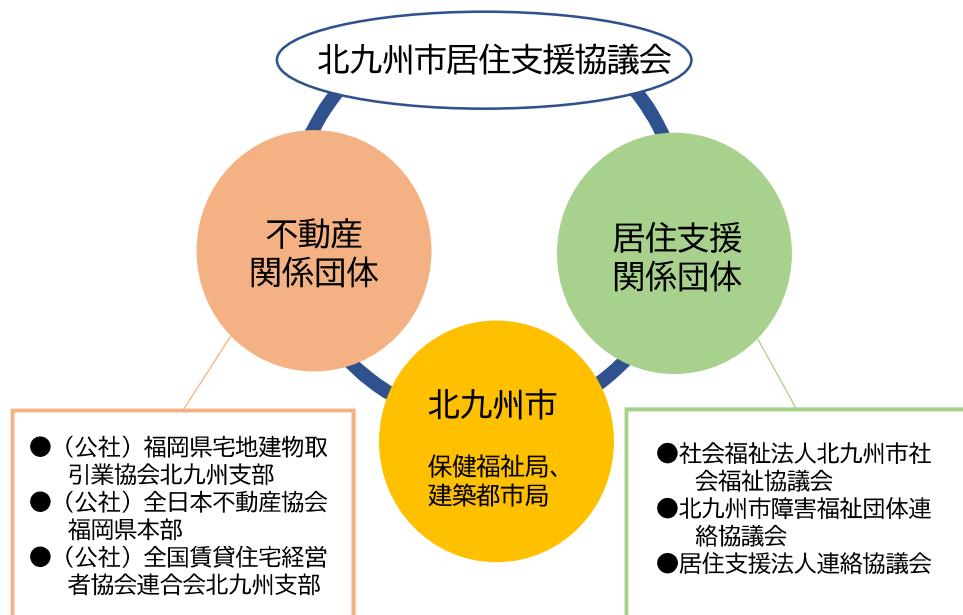
### 実施施策

#### ◆居住支援体制の構築・充実

##### [居住支援協議会等による入居支援]

- ・北九州市、不動産関係団体、居住支援団体が連携して設置した「北九州市居住支援協議会」において、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居支援策等を協議し、課題や実情等を踏まえながら、必要な支援を実施していきます。
- ・福岡県が指定する居住支援法人による取組について、ホームページ等による情報提供を行うことにより、周知を図ります。
- ・高齢者世帯や障害のある人の入居に協力的な不動産事業者等を「高齢者・障害者住まい探しの協力店」として登録し、高齢者世帯等に対してホームページへの掲載や各区役所などでのリーフレット配布などにより不動産事業者に関する情報提供を行います。

##### ■北九州市居住支援協議会の構成

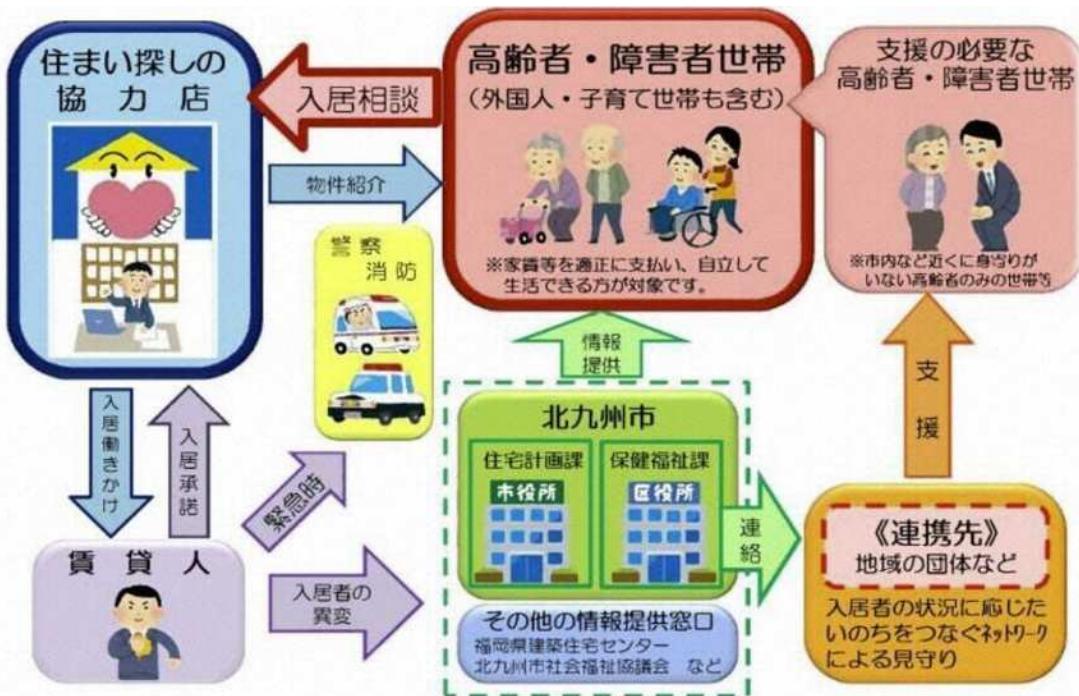


##### [住まいの情報提供や支援の充実]

- ・民間賃貸住宅の借主と貸主双方の不安の軽減を図るため、居住支援法人と不動産関係団体等との連携を図り、居住支援の充実に努めます。
- ・借家に居住する住宅確保要配慮者の住宅困窮状況の把握に努めながら、民間賃貸住宅に居住する住宅確保要配慮者への支援のあり方を検討します。
- ・留学生等の外国人が円滑に入居できるよう教育機関や経済団体、不動産事業者、行政等が連携し、様々な不安に対するサポート体制づくりを検討します。

- ・ホームレス等を自立支援センターにおいて支援し、関係団体等との連携・協力要請を行って、賃貸住宅に関する情報提供に努めます。
- ・ホームレス等の賃貸住宅への入居に際して必要となる保証人確保について支援します。
- ・離職等で住居を失った又は失うおそれの高い人に対し、一定期間、家賃相当額を支給するなど、生活の土台となる住居確保を支援します。
- ・高齢者の住まいに関する情報を分かりやすくまとめた「高齢者のすまいガイド」を、区役所や市民センター、地域包括支援センターなどで配布します。
- ・生活支援サービスや家財処分などの居住支援サービスを提供する福祉団体や事業者等の情報提供を進めます。
- ・自立した生活を送ることが困難な低額所得高齢者を対象に、可能な限り安定的・継続的に地域での居住を可能とする支援のあり方について検討します。

#### ■高齢者・障害者住まい探しの協力店紹介制度のイメージ



※「高齢者世帯や障害者世帯」は、家賃等を適正に支払い、自立して日常生活を営むことができる方（在宅のサービス等を受けることによって自立することが可能になる方を含みます。）が対象です。

#### ◆住宅扶助費の代理納付等の周知

- ・セーフティネット住宅に入居する生活保護受給者等の住宅扶助及び共益費は、原則、代理納付が適用されることなど制度の運用が適切かつ円滑に行われるよう、生活保護の実施機関への制度の周知に努めます。

## 基本施策5．住宅確保要配慮者等が入居する民間賃貸住宅の管理の適正化

### 実施施策

#### ◆民間賃貸住宅の適正管理の促進

- ・民間賃貸住宅の適正な管理を促進するため、計画的に修繕が実施されるよう必要な情報提供を行います。
- ・バリアフリー化や耐震化、断熱性の向上等の改修工事に活用可能なセーフティネット住宅（専用住宅）の改修工事費補助に関する周知を行います。
- ・多様化する住まいに関する相談に対して適切かつ専門的な助言を行うため、専門相談員による一般相談や弁護士による法律相談の窓口を引き続き開設するなど、利用しやすい相談体制の確立に努めます。

#### ◆賃貸人への啓発及び情報提供

- ・民間賃貸住宅において、住宅確保要配慮者が年齢や障害、国籍等の理由によって入居が敬遠されることがないよう、不動産事業者や貸主に対し、リーフレットの作成や講習会の実施等を通じて、セーフティネット制度の周知を図るとともに、居住支援法人との連携や住宅の登録を促します。
- ・賃貸借に関する紛争を未然に防止できるよう、ホームページ等により「賃貸住宅住まいの手引き」の普及を図ります。
- ・今後、世帯数の減少に伴い、古い民間賃貸住宅等から空き家・空き室が増加していくと考えられることから、計画的な維持管理が行われるよう、所有者や事業者に対して、情報提供や意識啓発に取り組みます。

## 基本施策6．被災者などの住宅確保要配慮者への緊急対応

### 実施施策

#### ◆公的賃貸住宅等を活用した一時入居への支援

- ・大規模災害等により一時避難が必要となった被災者などの住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、市営住宅や住宅供給公社の賃貸住宅を提供するとともに、不動産関係団体と連携し、民間住宅の活用等についても的確な情報提供を行います。
- ・水害や火災等の災害による被災者に対し、居住の安定を確保するため、市営住宅等の活用を図ります。
- ・経済情勢の激変等による離職や国際紛争などの予期せぬ事態により住居を失った又は失うおそれの高い人に対し、市営住宅等の提供を行うなど、住宅確保を支援します。

#### ◆応急仮設住宅提供に向けた体制整備

- ・大規模災害等が発生した場合に備え、協定締結団体との情報交換や応急仮設住宅建設候補地の検討など、福岡県等の関係機関と連携して供給体制を整備します。

## 基本目標3：良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化

住宅が世代を超えて利用される「社会的資産」となるには、新築・既存住宅の質を更に高め、適切に維持・管理し、大切に使い続けることが求められます。

また、地球温暖化に伴う気候変動の影響により災害が頻発・激甚化しているといわれています。災害による被害を最小限に抑えるため一日も早い脱炭素社会の実現が求められており、市民の生活基盤である住宅でも、更なる取組が必要です。

一方、市内には空き家が急増しており、また、分譲マンションでも、老朽化や居住者の高齢化などにより管理不全に陥るケースが懸念されます。

このため、良質な住宅ストックの形成と循環利用、空き家の適切な管理と利活用の促進、マンション管理の適正化の促進、ゼロカーボンシティ実現に向けた住宅の脱炭素化などにより、良質な住宅ストックを形成していきます。

### 基本施策1．次世代に承継される良質な住宅ストックの形成と循環利用

#### 実施施策

##### ◆長期優良住宅等の普及

- ・長期にわたり良好な状態で使用できる住宅を普及するため、新築住宅等における長期優良住宅の認定を行うとともに、構造・設備や維持保全について一定基準を満たす既存住宅の認定も行います。
- ・長期優良住宅の建築及び維持保全に関する知識の普及及び情報提供に努めます。

##### ◆耐震診断や耐震改修の促進

- ・建物の耐震化を促進するため、建築基準法の規定の緩和や特例措置を受けることができる認定など、耐震改修促進法に基づく各種認定制度の普及を図ります。
- ・耐震診断や耐震改修工事に要する費用の一部を補助することにより耐震改修を促進します。
- ・相談窓口の設置や耐震改修セミナーの実施、パンフレットなどによる広報、地域に根ざした専門技術者の養成などにより、防災に関する意識啓発や知識の普及を図ります。

##### ◆既存住宅のバリアフリー化の促進

- ・高齢社会の進展を踏まえ、NPO法人すこやか住宅推進協議会と連携した「すこやか住宅」の改造助成・普及活動により、高齢者、障害のある人の住まいのバリアフリー化を促進します。
- ・既存市営住宅に住む高齢者などが安全かつ快適に暮らせるよう、すこやか改善事業により、高齢者などに配慮した仕様とする改善工事を進めます。

## ◆既存住宅のリフォームの促進

- ・住宅を長期にわたり有効活用できるよう、ライフスタイルやライフステージの変化に応じたリフォームをはじめ、ライフサイクル CO<sub>2</sub> の削減を目的とした省エネ改修など既存住宅の改修等を促進します。
- ・国や県、民間金融機関などと連携し、様々なリフォーム支援施策が活用されるよう周知を図り、良質な住宅ストックの形成と活用を促進します。
- ・安心してリフォームを依頼できるよう、リフォーム後に瑕疵があった場合に補修等を担保する「リフォームかし保険」等の保証制度やリフォームに関するトラブル、工事の見積書に対する無料相談を実施している「住まいのダイヤル」、「リフォーム事業者検索システム」の普及を図ります。
- ・福岡県と連携して、良質な住宅ストックの形成や安心してリフォームできる住宅市場の誘導に関する業界の取組を支援します。

## ◆防犯・防火対策の普及啓発

- ・「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」などを活用し、住宅や住宅地の防犯性能の向上に関する普及啓発を図ります。
- ・住宅防火対策として、住宅用火災警報器の普及啓発を図るとともに、防炎品や消火器などに関する情報提供を積極的に行います。
- ・地域住民による自主防犯組織「生活安全パトロール隊」の活動支援や「ながら見守り活動」の推進、防犯カメラの整備など、自主防犯活動を促進します。

## ◆計画的な維持管理の促進

- ・賃貸住宅の所有者及び管理者に対し、長期修繕計画の策定や定期的な修繕の実施など、ストックの適切な維持管理を促します。

## ◆既存住宅を安心して取引できる環境整備

- ・市内の既存住宅や空き家などの流通促進を図るため、住宅関連事業者にとどまらず、福祉医療や金融、保険業界等とも連携し取組を進めます。

## 基本施策2. 空き家の適切な管理と利活用の促進

### 実施施策

#### ◆空き家の適切な管理の促進と情報提供・相談体制の充実

- 空き家等に関する総合的な情報を掲載したリーフレットや固定資産税納税通知へのチラシ同封等により、空き家所有者に適切な管理を促すとともに、活用や除却等に係る様々な支援制度を発信します。加えて、出前講演やセミナーの開催等により、市民等の空き家等に関する意識啓発に努めます。
- 空き家及び空き地の適切な管理を促進し、快適に暮らせる安全・安心な住環境を実現するため、空き家等の管理サービス（外観の点検、家屋の風通し、雨漏りの確認、除草など）を提供する民間事業者の情報を市に登録し、市民に情報提供します。
- 高齢者が施設に入所したまま留守宅が放置され、空き家になる状況を防ぎ、適切な管理、流通・活用等の対策を推進するため、入所段階で、市がケアマネジャーと連携して、本人や家族へ啓発を行います。
- 空き家に関する市民の様々な相談に応じるため、身近な区役所で一般相談を受け付けるとともに、市役所に総合相談窓口を設け、空き家発生の未然防止、適切な管理、流通・活用等に関する相談体制を整えます。より専門的な相談等については、福岡県空き家活用サポートセンターや専門家団体と連携して対応します。

#### ◆老朽空き家の除却等の促進

- 空き家等対策の推進に関する特別措置法や条例に基づき、老朽空き家等への対策が適切に行われるようには正指導を行います。
- 市民の安全で安心な居住環境の形成を図るため、家屋の除却に要する費用の一部を補助することにより、倒壊や部材の落下のおそれがあるなど老朽空き家等の除却を促進します。

#### ◆空き家の利活用の促進

- 不動産事業者と連携し、空き家の売買や賃貸を希望する方と仲介を希望する事業者とを引き合わせることにより、空き家の流通促進を図ります。
- 若者や子育て世帯等による空き家のリノベーション工事への助成など支援事業の周知・活用を推進し、住宅ストックの質の向上に取り組みます。
- 空き家を地域活性化のために活用することを希望する方と空き家を提供したい方とをマッチングする取組を推進し、個別活用を図ります。
- 高齢者等が持家を資産として運用し、生活資金や住み替え資金を確保しながら、設備が整った住宅や便利が良い街なかの住宅等に住み替えられるよう、リバースモーゲージ制度等の様々な情報を提供していきます。
- 街なかにおいて、民間事業者や地元と連携し、敷地が狭く利活用できない空き家を、隣接する空き家や空き地とまとめることで流通しやすい宅地とし、民間事業者による建替え等を促進します。

## 基本施策3．マンション管理の適正化の促進

基本施策3は、今後、建設後相当の期間（40年以上）が経過した（以下、「高経年」）マンションの増加が見込まれる中、居住者の高齢化や建物の老朽化の進行などにより、管理不全化し、周囲へ悪影響を及ぼす危険なマンションの増加を防止するため、維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化を目指し、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく「北九州市マンション管理適正化推進計画」として定めます。

### 管理適正化に関する目標

- ・住生活基本計画の成果指標 13 「マンション管理組合の管理運営状況の把握率」、成果指標 14 「マンション管理士派遣事業、マンション管理規約適正性診断事業の利用件数」、成果指標 15 「北九州市マンション管理適正化指針の認知度」、成果指標 16 「長期修繕計画（30年以上）に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合」は、マンション管理適正化推進計画の成果指標に位置づけます。

### 3－1) 管理組合による主体的な管理運営の促進

#### 実施施策

##### ◆管理組合の主体的な取組に対する支援

- ・管理組合の主体的な取組を支援するため、マンション管理士派遣事業、マンション管理規約適正性診断事業に加え、新たな支援制度について検討します。
- ・マンション管理に関する法律や国のガイドライン、市や関係機関の行う支援メニューをはじめ、自主的な取組に有益な情報の周知を図るため、市政だよりやホームページの内容等を充実させます。
- ・SNSの活用といった新たな情報発信の方法を検討していくとともに、市と管理組合の双方向の情報共有の仕組みを構築していきます。
- ・市や関係機関からの情報発信を円滑に行うため、管理組合の代表者情報の登録等についても検討を行っていきます。

##### ◆相談体制の充実

- ・管理組合による管理運営上の諸問題に対する相談体制の充実を図るとともに、「マンション管理の手引き」などの自主的な管理運営に有益な情報提供を進めます。
- ・管理計画認定制度の活用促進や認定事務の円滑化を図るための事前相談を実施します。
- ・大規模修繕や建替えが円滑に行われるよう、マンション管理士の活用や専門的な相談などを行います。

## ◆「北九州市マンション管理適正化指針」の周知・啓発

- ・マンション管理適正化法では、「管理組合は市の定める指針に留意し、適正に管理するよう自ら努めること」とされていることから、適正な維持管理と計画的な修繕が進められるよう、マンション管理適正化推進計画の中で定めている「北九州市マンション管理適正化指針」の周知・啓発を図ります。
- ・関係団体が実施しているマンション管理に関するセミナーや相談会等の場を活用して、「北九州市マンション管理適正化指針」の周知・啓発を行っていきます。

## ◆管理組合の管理運営状況の把握

- ・市内の分譲マンションの管理運営状況を適切に把握し、管理不全のおそれのあるマンションや支援が必要なマンションを早期に把握するため、定期的にマンション管理の状況に関するアンケート調査（以下、「実態調査」）を実施します。
- ・実態調査の集計結果を公開することにより、管理組合に対する啓発を行っていきます。
- ・実態調査への回答が得られず、管理実態が把握できていないマンションについては、訪問による追加調査等を通じて実態把握に努めていきます。
- ・実態調査と併せて、建築基準法に基づく特定建築物の定期報告の情報を活用し、更なる管理状況の把握に向けた取組を行っていきます。

## ◆管理適正化指針に基づく助言・指導

- ・「北九州市マンション管理適正化指針」に基づき、実態調査の結果等により管理不全のおそれがあるマンションに対して助言・指導に取り組みます。

### 3－2) 地域の社会的資産としてのマンションの持続的な活用

#### 実施施策

## ◆管理計画認定制度の運用・周知

- ・地域の社会的資産であるマンションを可能な限り長く活用していくためには、ハード面からもマンションを適切に維持・管理していくことが大切です。今後、高経年のマンションが急激に増加する見込みであることも踏まえ、長期修繕計画や修繕積立金の金額等について長期的な見通しを持ち、適正な管理運営を行っている管理組合を評価する仕組みとして新たに「管理計画認定制度」を創設します。
- ・「管理計画認定制度」の認定を受けることにより、対象マンションの資産価値の向上が期待されることから、制度の活用促進を図ることで、マンション管理の適正化を進めています。
- ・管理計画認定制度の運用にあたっては、認定申請前に事前相談を実施するととも

に、マンション管理士等による事前確認を促すことにより、管理組合の負担軽減や認定事務の円滑化を図ります。

- ・管理計画認定制度に係る認定事務を迅速かつ効果的に行うため、マンション管理適正化法に基づく指定認定事務支援法人への一部事務の委託について検討します。

### ◆管理計画認定制度を補完する支援メニューの検討

- ・管理計画認定制度と並行して、実態調査の結果等に基づき、管理運営に関する支援が必要な管理組合に対する支援メニューを検討します。
- ・住宅金融支援機構と連携し、平均的な大規模修繕工事費用や修繕積立金の負担額等の試算や、修繕積立金の見直しに活用可能な「マンションライフサイクルシミュレーション」を行い、その結果を踏まえ、「マンションすまい・る債」、「マンション共用部分リフォーム融資」の活用を提案するといった一体型の無料相談窓口の設置を検討します。

## 3－3) 管理組合、地域、関係団体、行政の連携による取組の推進

### 実施施策

#### ◆関係団体との連携強化

- ・管理組合、地域、関係団体、行政はそれぞれの役割を認識し、相互に連携を図りながらマンション管理の適正化に向けた取組を進めます。
- ・マンション管理適正化対策を効果的・効率的に行っていくため、「(仮称) マンション管理適正化対策連絡協議会」を設置し、関係機関との連携強化を図ります。

#### ◆各主体間のネットワークの構築

- ・管理組合の代表者等の情報を登録する仕組みなどの検討を行い、管理組合、地域、関係団体、行政のネットワーク構築を目指します。
- ・管理組合、地域、関係団体とのネットワークを活用し、管理組合の管理運営状況を適時・適切に把握するとともに、管理組合のニーズを踏まえた事業を展開していきます。

#### ◆地域コミュニティ維持・形成の促進

- ・マンション居住者も地域コミュニティの一員であり、良好な地域コミュニティの維持・形成のため、マンション居住者の自治会等の地域活動への参加や協力の促進に取り組みます。
- ・関係部署と連携し、地域コミュニティの維持・形成に資する情報の発信を行う体制を検討します。

## ◆マンションの防災力の向上

- ・マンションの防災力の向上は周辺地域の安全・安心な住環境の確保にもつながることから、マンションにおける防災・減災に関する知識の普及、防災意識の啓発の取組を進めていきます。

## ◆孤独・孤立の防止に向けた見守り・声かけの促進

- ・マンションは建物の構造上、周囲から閉鎖的になっており、居住者の孤立を招く可能性が高くなることから、管理組合が主体となって行うマンション内の見守り・声かけ等の促進に取り組みます。

## 基本施策4. 2050年ゼロカーボンシティ実現に向けた住宅の脱炭素化

### 実施施策

#### ◆市営住宅における脱炭素化の推進

- ・市営住宅において脱炭素化に率先して取り組むため、建替えの際、ZEH水準による整備を行い、省エネ・創エネ措置を講じます。また、既存市営住宅の省エネ改修についても検討します。
- ・市営住宅未利用地を活用し、民間活力による太陽光発電設備等の設置可能性を検討します。

#### ◆民間住宅や建築物における省エネ化の推進

- ・市民や事業者に向け、国や県等の省エネ住宅に係る支援制度について市のホームページ等でも情報提供します。
- ・住宅・建築物の省エネルギー対策を強化するため、一定の建築物について、適切な省エネ措置を講じるよう指導します。
- ・建築主の自主的な取組により、環境に配慮した建築物の整備が進むよう、低炭素建築物の認定や、CASBEE 北九州（北九州市建築物総合環境性能評価制度）を推進します。
- ・環境に配慮した良質な共同住宅の建設を促進するため、太陽光発電設備や燃料電池設備、自然冷媒を用いたヒートポンプ、蓄熱システムなど環境負荷低減の観点から必要な設備を各住戸に設けた共同住宅に対し、容積率制限の緩和を行います。
- ・住宅から出る建設資材のリサイクルとリサイクル建材の利用により、再資源化の促進による循環型住まいづくりの普及のため、業界団体への広報・啓発を推進します。

#### ◆民間住宅における北九州市独自の健康省エネ住宅推奨基準（戸建て）の構築と普及促進

- ・2050年までに市内の住宅ストック平均でZEHを目指し、現行の省エネ基準より断熱性能を高めた省エネ住宅の新築や改修での普及を促進します。
- ・ZEHよりも高い気密性能・断熱性能や、太陽光発電設備の設置により、冬のヒートショック防止、夏の熱中症防止等の健康面や、電気代等を含めたトータルコスト面のメリットが見込める高性能な戸建住宅（新築）の推奨基準を構築し、あわせて具体的なモデル（仕様）を提示し、普及を推進していきます。
- ・市独自の健康省エネ住宅推奨基準等を満たした住宅の供給を促進するため、地元事業者等への技術力向上研修を開催するなどの取組を行います。

#### ◆住生活の脱炭素化に向けた市民への意識啓発

- ・住宅の脱炭素化による消費者に対する健康面、コスト面、環境面のメリットをわかりやすくまとめたリーフレット等を作成し、情報提供します。
- ・ポータルサイトによる情報発信、企業・団体と連携したセミナーやイベントの開催、環境家計簿の活用、環境配慮行動に対するポイント付与によるアクションの見える化により、快適で質の高い「脱炭素型ライフスタイル」を市民自らが選択できるよう後押しします。
- ・北九州エコハウスや北九州環境ミュージアムにおける、エコライフ講座や、体験型環境学習プログラムの実施により、市民への情報発信や学習機会の提供を行うとともに、環境にやさしいライフスタイルを推進するための啓発を行います。
- ・未来を担う子ども達への環境学習や市民の環境への関心を高める取組を進めます。

## 基本施策5. 住まい・まちづくりに関する情報の提供

### 実施施策

#### ◆住情報提供及び住宅相談体制などの充実

- ・市民が住まいに関する情報の入手や専門的な相談が気軽にでき、得られた知識や情報のもと、自らが住宅の質の維持・向上に努めることができるように、住情報提供及び住宅相談体制などの充実を図ります。
- ・高齢者や障害のある人の住まいの改修に関する相談や住宅建築などに関する専門的な相談に応じ、在宅生活を支援します。
- ・既存住宅に対する不安を払拭し、市民が安心して売買できるよう、国などと連携した住宅に関する性能表示制度や宅建事業者等と連携した取引時におけるインスペクション（建物状況調査）などの普及・啓発を図るとともに、活用を促進します。

#### ◆消費者保護の推進

- ・住宅の買主や発注者の利益の保護を図るため、新築住宅の売主などに保証金の供託又は保険への加入を義務づける住宅瑕疵担保履行法に関する情報提供を進めます。
- ・既存住宅の取引、住宅の新築・リフォームなどでトラブルになりやすい事項に関する情報提供など、住情報の的確な提供に努めます。
- ・既存住宅の購入後やリフォーム工事後に欠陥が見つかった場合に保険で補修費用が支払われる「既存住宅売買かし保険」や「リフォームかし保険」等の保証制度の普及を図ります。
- ・弁護士などの専門家と連携しながら、住宅に関するさまざまな問題に対応できる相談体制の充実などにより消費者の保護に取り組みます。
- ・高齢者からリフォームなどに関する苦情相談があった場合、相談者の特性（認知症など）に留意して対応するほか、必要に応じて家族に対して成年後見制度等を案内するなど、以後の被害予防措置を講じます。
- ・一定の資格者による重要な事項の説明や書面の交付、賃貸人に対する定期的な管理事務の報告義務などが定められた賃貸住宅管理業者登録制度の普及促進により、賃貸人及び賃借人の利益の保護を図ります。

## 基本目標4：地域特性に応じた持続可能な住環境の形成

市民が心豊かな暮らしを育むためには、個々の住宅の質だけではなく、周辺環境やコミュニティにも配慮するとともに、街なか、郊外、斜面地などの地域固有の課題に対して的確に応えていくことが重要です。また、地球温暖化に伴う気候変動により頻発・激甚化する自然災害への対応も必要です。

そのため、街なか活性化に寄与する住まいづくり、災害に強くコンパクトなまちづくりの推進、地域コミュニティの維持・向上の促進、地域の個性を活かした魅力ある住まいづくりなどにより、地域特性に応じた持続可能な住環境の形成を図ります。

### 基本施策1. 街なか活性化に寄与する住まいづくり

#### 実施施策

##### ◆街なかにおける良質な住宅の供給促進

- ・ 良好な街並みの形成や市街地環境の整備・改善を行うため、敷地の有効利用を図る建築物と公開空地などを一体的に整備し、街なかにおける周辺環境に配慮した良質な住宅等の供給を促進します。
- ・ 利便性の高い街なかにおいて、土地の高度利用による良質な高層住宅の建設を促進するため、総合設計制度などを活用し、市街地の整備改善に資する総合的な配慮がなされた建築物に対し、容積率制限などの緩和を行います。
- ・ 市営住宅等の廃止・集約により生じた余剰地は、まちづくりの観点から積極的な有効活用を図ります。また、地域の活性化に寄与するよう適切な条件を設定しつつ、民間売却を基本とし、必要に応じて良好な住宅の供給を促進します。
- ・ 立地適正化計画に基づき、居住誘導区域内において、「街なか活性化に寄与する住まいづくり」、「まちづくりと一体となった住まいづくり」、「総合的な住み替え施策の推進」、「都心・副都心、地域拠点の活性化」を進めます。
- ・ 小倉地区、黒崎地区において、建物の建替えに併せて、人や企業を引き込むことで街なか活性化を図るため、補助事業の新設・拡充や各種規制（容積率、駐車場設置要件等）の緩和を行い、民間開発の誘導と企業誘致や街なか居住の促進を重点的に図ります。

##### ◆街なかの良質な住宅の取得や賃借の支援

- ・ 一定の条件を満たす市外からの転入者や市民が街なかで快適に暮らせるよう、良質な住宅の取得や賃借を支援します。

## ◆質の高い住宅・住宅地の供給促進

- 既成市街地に居住する人口の定住及び都市機能が集積した市街地を形成するため、住宅を中心とした拠点開発が期待できる地区において、住宅、公共施設などの整備を総合的に行います。
- 街なかにおいて、共同住宅や商業・業務施設、道路・公園などの公共施設を一体的に整備することで、街なか居住の促進や賑わいの創出、防災機能の向上、良好な都市環境の形成を図り、地域を再生、活性化します。

## 基本施策2. 災害に強くコンパクトなまちづくりの推進

### 実施施策

#### ◆災害に強いまちづくりの推進

- ・人口減少下においても地域の活力を維持増進し、都市を持続可能なものとするため、居住機能や都市機能の誘導を図る地域の安全を確保しつつ都市のコンパクト化を進めます。
- ・地球温暖化に伴う気候変動の影響と考えられる頻発・激甚化する自然災害へ対応するため、立地適正化計画に防災指針を位置づけ、災害に強いまちづくりと併せて都市のコンパクト化を進めます。
- ・災害リスクの高い地域等において、住宅・宅地開発が拡がらないように市街化調整区域への見直しに取り組み、災害に強くコンパクトなまちづくりを進めます。
- ・土砂災害などから市民の生命や財産を守るため、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、がけ条例適用区域等に建つ危険な住宅の除却及び移転等に要する経費の一部を補助します。
- ・地震によりブロック塀等が倒壊し、市民の身体や生命に危害を加えることがないよう、危険なブロック塀等の除却工事を行う場合に補助を行います。
- ・大規模災害等により一時避難が必要となった被災者などの居住の安定を確保するため、市営住宅等の一時入居や応急仮設住宅の供給体制を平時から整備します。

#### ◆街なかの安全・安心な住環境づくり

- ・居住環境や災害対応に課題を抱える住宅地などについては、地区の特性に応じた対策の検討を進めます。
- ・密集した市街地において、市民の理解と協力を得ながら、防災性に優れた安全な住宅市街地の形成と居住環境の向上を図ります。

## 基本施策3. 地域コミュニティの維持・向上の促進

### 実施施策

#### ◆地域、市民活動団体、大学等の多様な活動主体の協働・連携による地域づくりの推進

- ・地域団体、市民活動団体、企業、大学など、多様な活動主体の協働・連携により、暮らしやすい地域づくりを進めます。
- ・地域コミュニティの活性化、地域福祉、地域防災、空き家・空き地の管理など、身近な地域の魅力づくりや課題解決の取組の担い手の育成と取組への支援のあり方を検討します。
- ・地域住民による自主防犯組織「生活安全パトロール隊」の活動支援や「ながら見守り活動」の推進、防犯カメラの整備など、自主防犯活動を促進します。
- ・共同住宅の多い地域では、情報提供などにより、共同住宅居住者の自治会・町内会への加入促進を図ります。

#### ◆既存住宅の他用途への転活用による地域コミュニティの強化

- ・交流拠点や高齢者・子育て支援施設など、住宅以外の用途への転換を含めた柔軟な空き家の活用のあり方について検討します。
- ・遊休不動産の再生による都市型ビジネスを集積する取組など、リノベーションによるまちづくりを促進します。

#### ◆大規模な公的賃貸住宅団地の活性化

- ・高度経済成長期に開発された北九州モノレール沿線の公的住宅団地等において、市、都市再生機構、交通事業者が連携して、公共交通の利便性を活かし、定住促進等に取り組み、持続可能なまちづくりを推進します。
- ・UR 賃貸住宅の徳力団地、志徳団地において、多様な世代が生き生きと住み続けることができる地域医療福祉拠点として、自治会や地域関係者等との連携による高齢者支援体制の強化やミクストコミュニティ形成の推進等に関係機関が連携して取り組みます。

#### ◆郊外住宅団地の再生の検討

- ・郊外住宅団地の既存の地域資源の活用策などについて研究します。

## 基本施策4. 地域の個性を活かした魅力ある住まいづくり

### 実施施策

#### ◆多様な手法を活用した良好な街並みの形成

- ・住宅地の良好な街並みを維持・形成するため、市民が参画する地区計画・建築協定・景観協定などの地区のルールづくりの仕組みの積極的な活用を推進します。

#### ◆長期的な景観ビジョンにもとづく住まいづくり

- ・地域の美しい景観づくりを先導するため、公的助成を受ける共同住宅の供給に景観アドバイザー制度を活用するなど、景観施策と連携し、住宅の形態、色彩、外構などのデザインと周辺の街並みの調和を促進します。

#### ◆景観に関する情報発信や支援

- ・北九州市都市景観賞など景観を高める取組を活用し、魅力的な住まいづくりや住環境の保全に対する市民意識の高揚を図り、個性的で魅力ある住宅地の景観の向上を促進します。
- ・地区計画等策定市民支援事業や景観アドバイザー制度を活用し、市民が主体となったまちづくりや景観づくりの取組を支援し、地域の景観を構成する住宅デザインの質の向上を図ります。

#### ◆住宅地の緑化の促進

- ・快適な居住環境をつくるため、地域住民の合意によって協定を締結し、住宅地の緑化を推進します。
- ・住宅地における花のまちづくりを進めるため、公有地や公共性の高い民有地に設置された市民花壇への花苗等の助成や専門家による花植えに関する講習や種の配布などを行います。また、都市景観の向上と市民の緑化に関する意欲を高めるため、緑のまちづくりを進めます。

#### ◆ボランティアなどによる居住環境の維持向上

- ・地域における居住環境の維持向上を図るため、ボランティア団体などによる道路や公園、河川の美化活動を支援していきます。

## 4. 成果指標

市民や住宅関連事業者などと目標達成に向けて協働の取組を進めるため、「基本目標」の達成状況を評価する成果指標を次のように定めます。

※目標値は原則計画期間末時点とします。

No	成果指標	現状値	目標値
基本目標1	指標1 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	36.7% (H30)	50%
	指標2 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	42% (H30)	75%
	指標3 高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合	4.0% (R2)	4%を維持
	指標4 社会異動による年間人口動態	-2,152人 (R3)	向上
基本目標2	指標5 セーフティネット住宅登録戸数	4,954戸 (R3)	6,000戸
	指標6 最低居住面積水準未満の世帯率	4.5% (H30)	早期に解消
	指標7 市営住宅におけるバリアフリー化住宅の供給率	37% (R2)	48%
基本目標3	指標8 新耐震基準が求める耐震性能を有しない住宅ストック比率	14.8% (H26)	おおむね解消
	指標9 認定長期優良住宅のストック数	11,206戸 (R3)	21,000戸
	指標10 新築住宅におけるZEH水準の住宅の普及率	- (-)	100%
	指標11 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数	26,200戸 (H30)	31,000戸 程度に抑える
基本目標4	指標12 除却等がなされた管理不全空き家数	1,771件 (H26～R3)	2,000件
	指標13 マンション管理組合の管理運営状況の把握率	47% (R2)	80%
	指標14 マンション管理士派遣事業、マンション管理規約適正性診断事業の利用件数	派遣6件、 規約適正性診断11件 (R3)	派遣20件、 規約適正性診断30件
	指標15 北九州市マンション管理適正化指針の認知度	- (R4)	80%
	指標16 長期修繕計画(30年以上)に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合	[参考] 長期修繕計画作成済45.8% 修繕積立金の徴収 82.8% (R2)	75%
	指標17 全人口に占める街なか居住人口の割合※ ※集計は、街なかである居住誘導区域を含む町丁目内の 人口を、住民基本台帳をもとに算出	84.7% (R3)	向上
	指標18 住環境に対して満足している市民の割合	72.3% (H30)	向上

※各指標の解説については、参考資料の p 78～82 をご参照ください。

## 第5章 重点テーマ

本計画では、目指すべき将来の住生活像と基本目標の実現に向け、社会経済情勢の変化や住生活に対するニーズに優先的に対応すべき施策を「重点テーマ」として位置づけ、行政や市民、民間事業者などの多様な主体との協働のもと取り組みます。

### 重点テーマ1：若者・子育て世帯が暮らしやすい住まいの充実

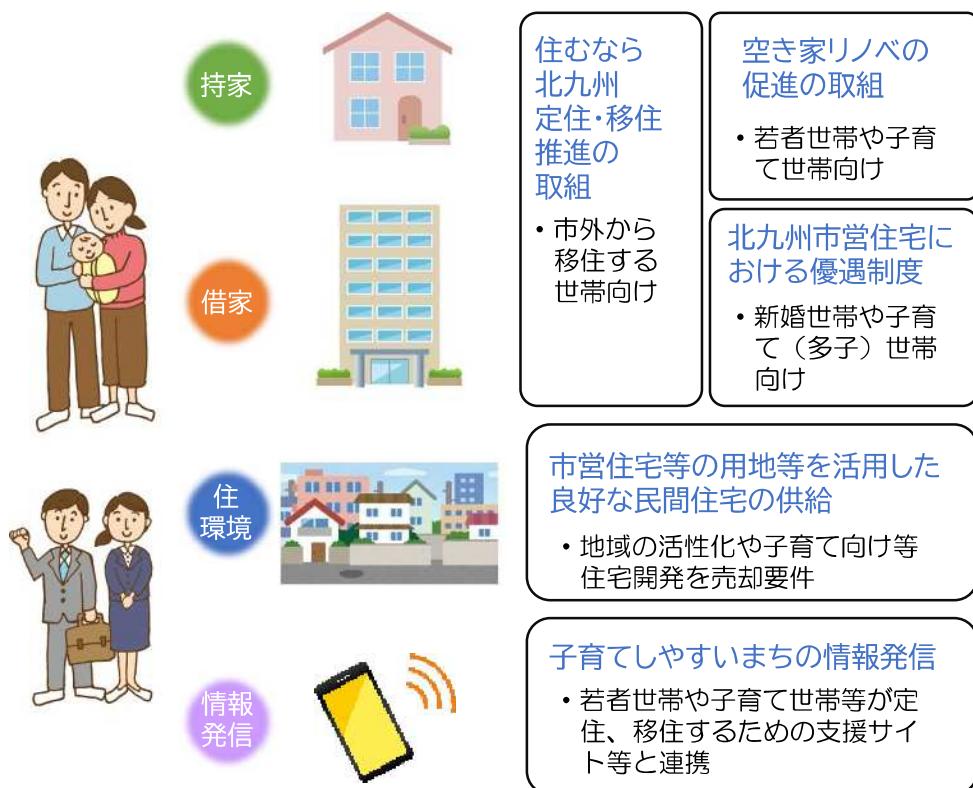
市民が子どもを安心して生み育てられるよう、総合的な子育て支援が必要となります。また、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機に、「新しい生活様式」を取り入れた暮らし方や、働き方が大きく変化したことにより、地方移住への関心が高まり、本市へ移住する若者・子育て世帯も増えています。

若者・子育て世帯は、ライフスタイルの変化や子育ての段階、親世帯との同居・近居等により求める住宅が異なるなど、安心して暮らすことのできる居住環境の充実が求められていることから、「若者・子育て世帯が暮らしやすい住まいの充実」を重点テーマとして位置づけます。

#### 重点テーマに関連する実施施策

- ◆市外からの移住世帯に対する良質な住宅の取得・入居支援
- ◆子育て世帯にやさしい住まいづくりの普及促進
- ◆若者・子育て世帯への賃貸住宅の入居支援
- ◆子育てしやすい住環境の形成とまちづくり
- ◆同居・近居の促進や多世代共生の住まいづくり など

#### 重点テーマに関連する具体的な取組（抜粋）



## 重点テーマ2：住宅の脱炭素化の推進

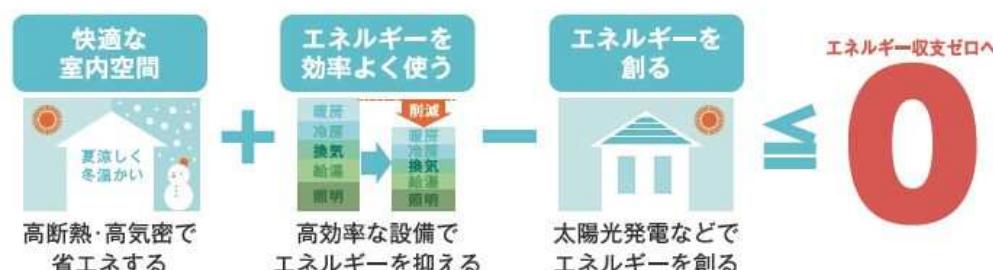
ゼロカーボンシティ実現のためには、住宅の新規供給やストックの大部分を占める民間住宅の脱炭素化が不可欠です。2050年までに市内の住宅ストック平均でZEHを実現するため、現段階から住宅の省エネ性能を高めていく必要があります。住宅の高気密・高断熱化や太陽光発電設備等の設置は、冬のヒートショック防止、夏の熱中症防止等の健康面や、電気代等を含めたトータルコスト面のメリットも見込まれることから、健康、コスト、環境に効果のある「住宅の脱炭素化の推進」を重点テーマとして位置づけます。

なお、このテーマは、当面新築戸建て住宅を対象とし、その成果を踏まえ、共同住宅及び既存住宅における取組を検討していきます。

### 重点テーマに関連する実施施策

- ◆市営住宅における脱炭素化の推進
- ◆民間住宅や建築物における省エネ化の推進
- ◆民間住宅における北九州市独自の健康省エネ住宅推奨基準（戸建て）の構築と普及促進
- ◆住生活の脱炭素化に向けた市民への意識啓発

### ゼッヂ ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）のイメージ



出典：国土交通省ホームページ

### 北九州市独自の健康省エネ住宅推奨基準（案）

#### 戸建て住宅の省エネ基準比較（本市を含む6地域）

断熱等級	等級4 H11年基準	等級5 ZEH	等級6	北九州市 健康省エネ 住宅基準※3	等級7
U <sub>A</sub> 値※1	2025年義務基準 <b>0.87</b>	2030年までに義務化予定 <b>0.60</b>	<b>0.46</b>	<b>0.40 前後</b>	<b>0.26</b>
BEI※2	<b>1.00</b>	<b>0.80</b>	<b>0.70</b>	<b>0.65 前後</b>	<b>0.60</b>

冬季：寒い ← → 暖かい  
夏季：暑い ← → 涼しい

※1 断熱性能を示す指標。住宅の内部から床、外壁、屋根（天井）や開口部などを通過して外部へ逃げる熱量を外皮全体で平均した値で、値が小さいほど熱が逃げにくく断熱性能が高い

※2 省エネ性能を示す指標。省エネ法の省エネ基準に基づいた一次エネルギー消費量のこと、BEIが小さいほど建築物の省エネ性能が高い

※3 等級6、7の基準をふまえ、北九州市の健康省エネ住宅推奨基準におけるC値※4は1.0以下となることを基準とする

※4 気密性能を示す指標。外部建具や壁と床の取り合い部などにある隙間の合計を延床面積で除した値で、値が小さいほど隙間が少ない

## 重点テーマ3：空き家対策の総合的な取組

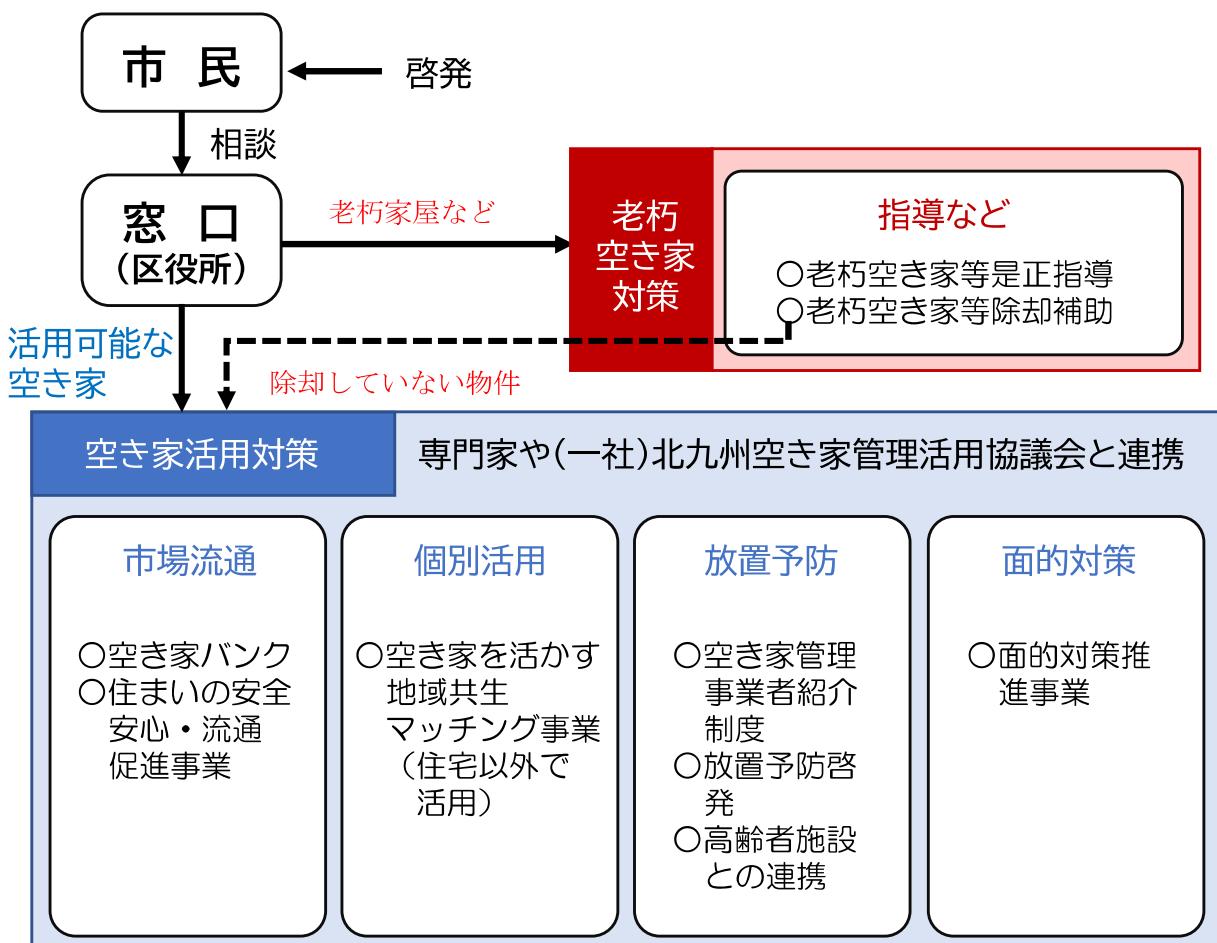
本市では、増加を続ける空き家の対応として、空き家の所有者に適切な管理を促すとともに、倒壊や部材の落下のおそれがある老朽化した空き家の是正指導を行う老朽空き家対策や、利便性等の立地の良い空き家や老朽化していない良好な空き家の流通促進を図る活用対策など、空き家の状況に応じた取組を進めています。

住宅数が世帯数を上回っており、今後も、人口減少や高齢化の進行に伴い、空き家数は増加することが見込まれ、引き続き効果的で持続的な取組が求められることから、「空き家対策の総合的な取組」を重点テーマとして位置づけます。

### 重点テーマに関連する実施施策

- ◆空き家の適切な管理の促進と情報提供・相談体制の充実
- ◆老朽空き家の除却等の促進
- ◆空き家の利活用の促進

### 重点テーマに関連する具体的な取組（抜粋）



## 重点テーマ4：居住支援協議会と民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化

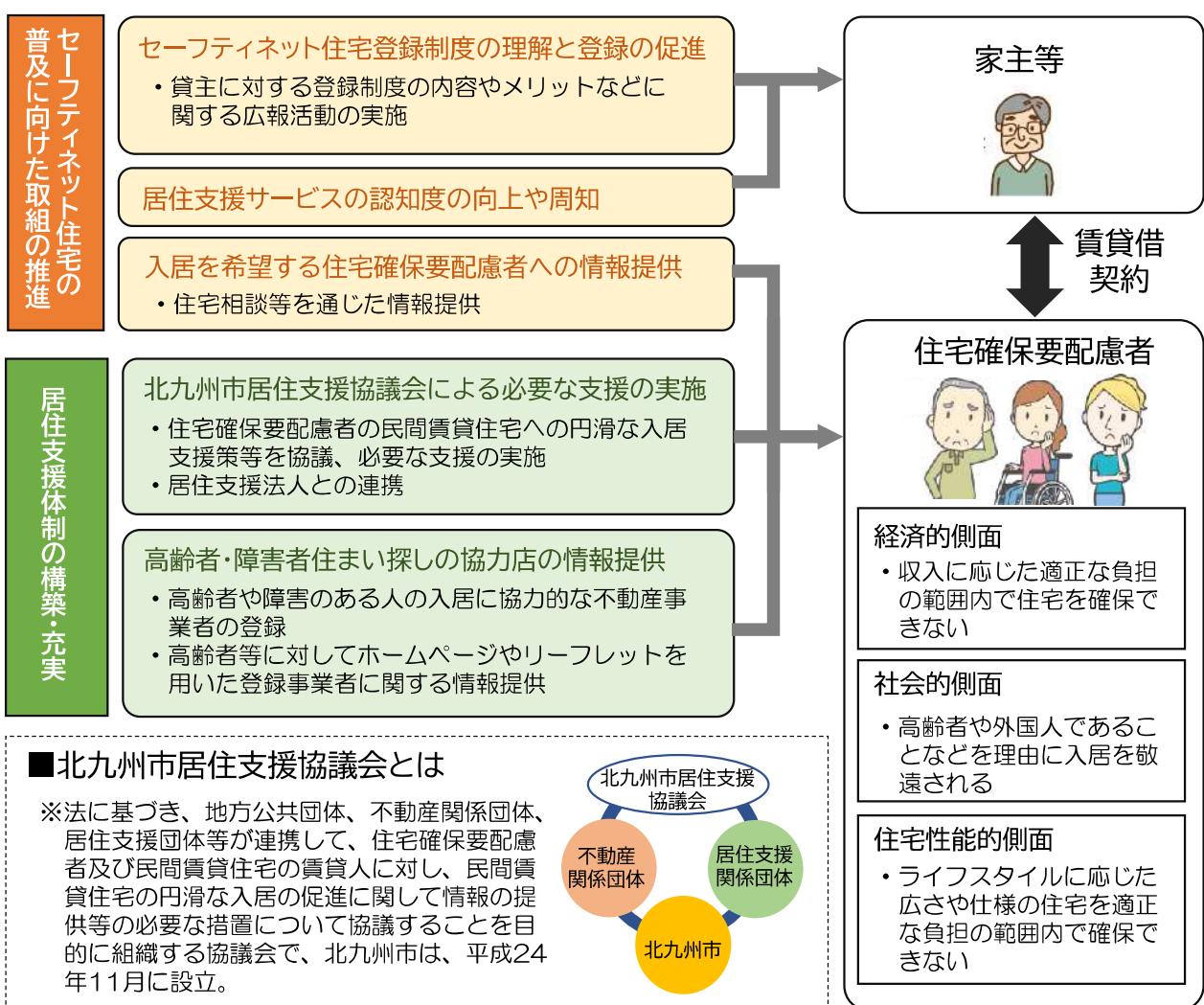
住宅確保要配慮者は、低所得などの経済的側面だけでなく、社会的側面（高齢者や外国人であることなどを理由に入居を敬遠されるなど）や、住宅性能的側面（ライフスタイルに応じた広さや仕様の住宅を確保できないなど）が要因となって安定した居住の確保が困難になる傾向があり、今後も増加する可能性があります。

多様な住宅確保要配慮者の増加に対応することは引き続き重要であり、公共と民間が役割分担や連携しながら、ハード・ソフトの両面から居住の安定確保を進める必要があることから、「居住支援協議会と民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化」を重点テーマとして位置づけます。

### 重点テーマに関連する実施施策

- ◆セーフティネット住宅の普及に向けた取組の推進
- ◆居住支援体制の構築・充実 など

### 重点テーマに関連する具体的な取組（抜粋）



## 重点テーマ5：市営住宅の適切なマネジメントの推進

本市の住宅セーフティネットの中核を担う市営住宅は、昭和45年から10年間に建設されたストックが全体の半数以上を占めており、今後、一斉に更新時期を迎えることとなります。今後は、北九州市公共施設マネジメント実行計画に基づき、世帯数の減少予測等に合わせ、市営住宅の管理戸数を縮減することとしています。

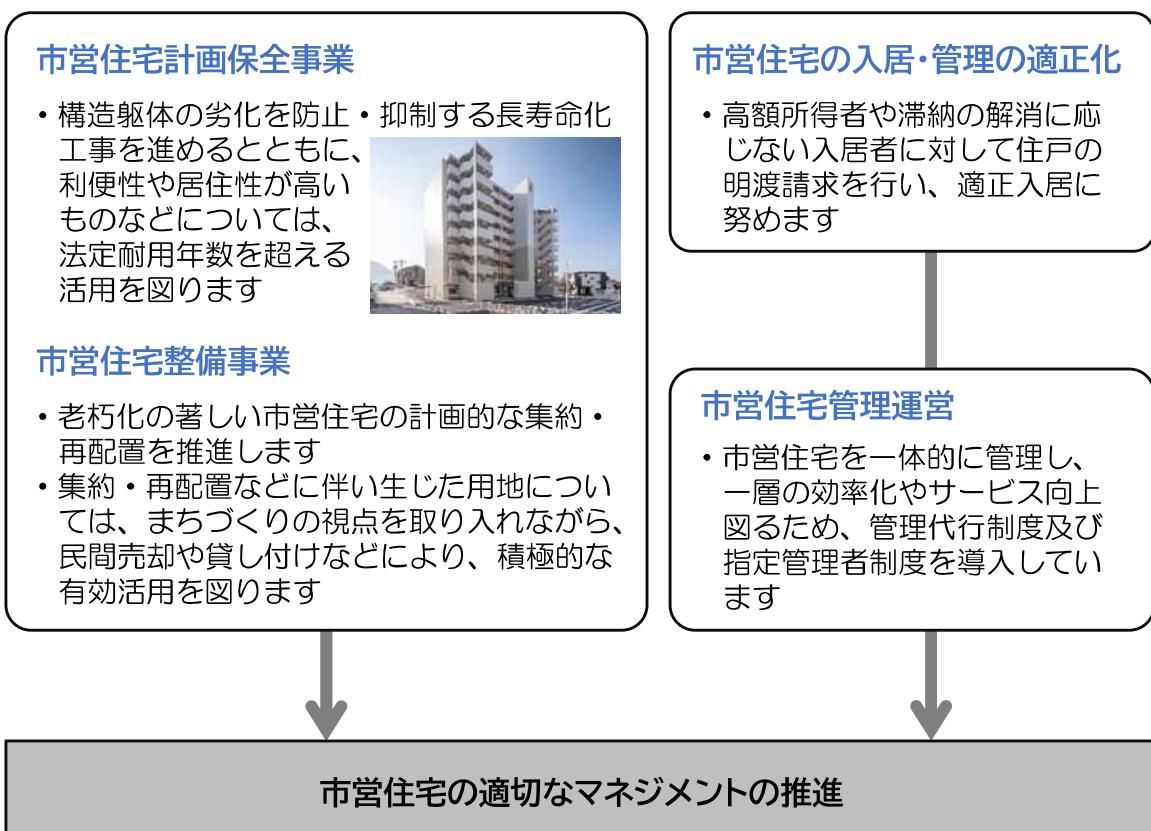
縮減にあたっては、民間住宅へ入居することが困難な高齢者世帯や障害のある人のいる世帯等に対する募集や、現在入居している世帯の住み替え等について、配慮しながら取組を進めます。また、民間住宅や住宅供給公社等の公的賃貸住宅を移転受け皿として活用することも検討していきます。

さらには、厳しい財政状況下において、市営住宅を真に住宅に困窮する低額所得者等に適切に供給していくため、老朽化した市営住宅の計画的な集約・再配置を推進するとともに、建物の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげる必要があることから、「市営住宅の適切なマネジメントの推進」を重点テーマとして位置づけます。

### 重点テーマに関連する実施施策

- ◆市営住宅の入居・管理の適正化
- ◆市営住宅の計画的な集約・再配置や保全管理 など

### 重点テーマに関連する具体的な取組（抜粋）



## 重点テーマ6：街なか居住を促進する住宅・住宅地の質の向上

「北九州市立地適正化計画」では、多くの人が住み、便利で暮らしやすい環境が保たれ、今後、居住の誘導、都市基盤の整備等を図っていく地域を「街なか」と位置づけています。

人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されたコンパクトなまちづくりの実現が必要であり、住宅分野においても「街なか居住」を重要な施策の一つとして位置づけ、住宅の取得支援や市街地再開発など様々な取組を展開してきました。今後も街なか居住の促進がより一層重要となることから、「街なか居住を促進する住宅・住宅地の質の向上」を重点テーマとして位置づけます。

### 重点テーマに関連する実施施策

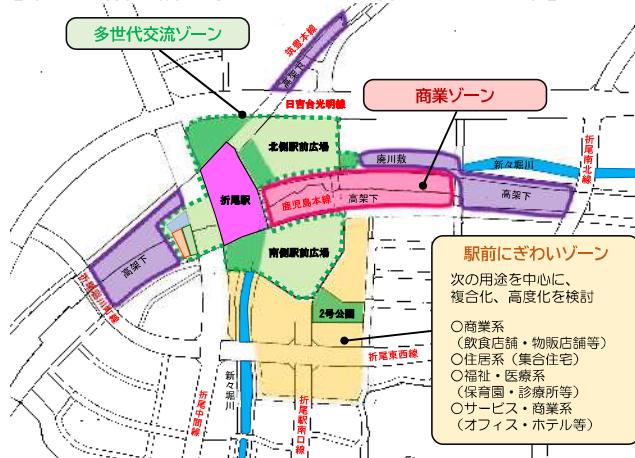
- ◆街なかにおける良質な住宅の供給促進
- ◆質の高い住宅・住宅地の供給促進 など

### 重点テーマに関連する具体的な取組（抜粋）

#### 折尾地区総合整備事業

鉄道により市街地が複雑に分断され、まちの一体化や回遊性が阻害され、かつ、道路も狭く、密集した住宅地が広がる折尾地区において、鉄道高架化による地域分断の解消や、駅・駅前広場の整備による交通結節点機能の向上、土地区画整理による駅南側の住環境の改善を図ります。

#### [市の目指す折尾駅周辺の土地活用イメージ案]



#### 東折尾地区市有地開発事業

JR陣原駅南口の市有地について、民間開発により「あんしん」「にぎわい」「やすらぎ」を生み出し、「街なか」発展拠点となる、「駅前《医・商・住》複合施設」を実現します。



※上記はイメージであり、実際とは異なる場合があります。

#### モデルプロジェクト再配置計画（大里地域）

門司競輪場跡地（大里地域）で実施しているモデルプロジェクトの「居住ゾーン」において、民間の「自然と調和のとれた街づくり」により魅力的な公園や居住空間を創出します。



## 重点テーマ7：分譲マンションの管理の適正化の推進

マンションは都市部を中心に定着している重要な居住形態となっています。

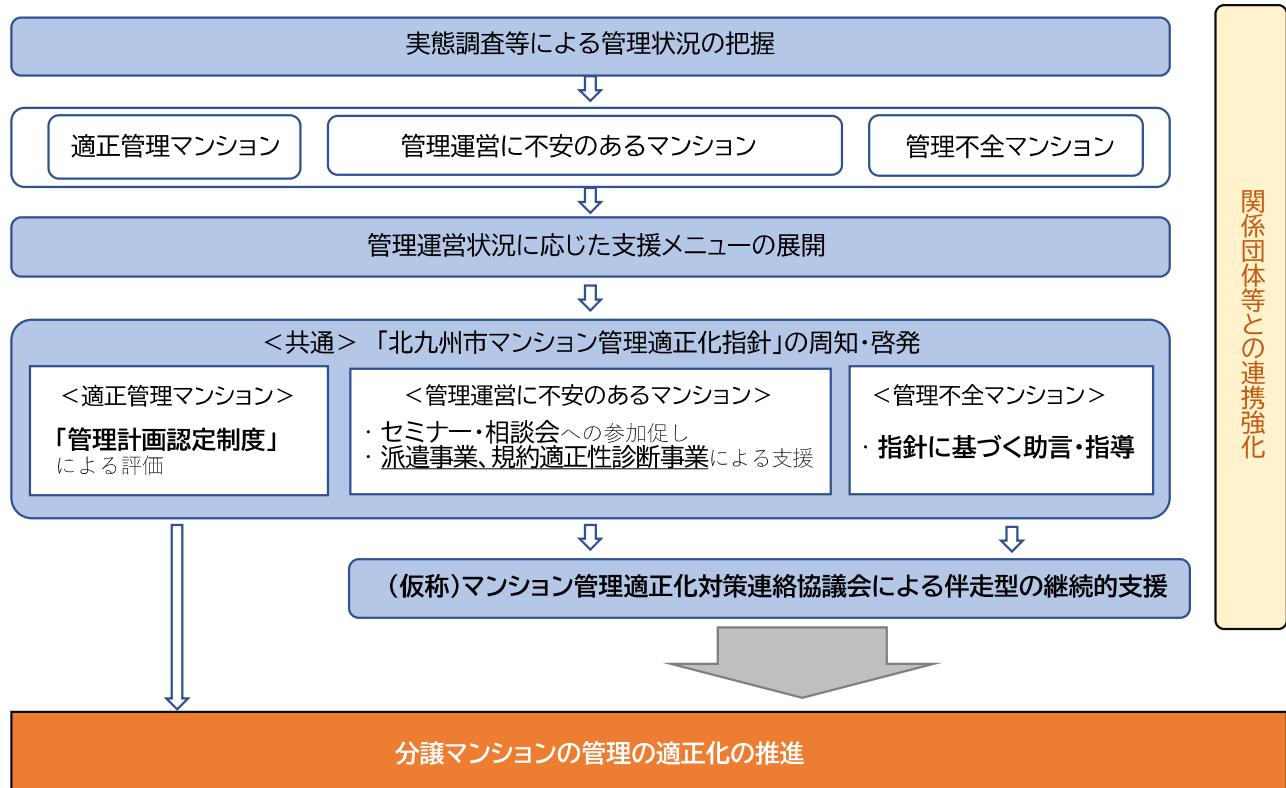
今後、建設後相当の期間を経過したマンションが急増していくことが見込まれます。管理能力の低下や建物の老朽化の進行により、適正な管理がなされないまま放置されると、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落等による居住者や近隣住民の生命・身体に危害を及ぼす、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせる等深刻な問題を引き起こす可能性があります。

こうした背景から、「分譲マンションの管理の適正化の推進」を重点テーマとして位置づけます。

#### 重点テーマに関連する実施施策

- ◆管理組合の主体的な取組に対する支援
  - ◆管理組合の管理運営状況の把握
  - ◆管理計画認定制度の運用・周知など

#### 重点テーマに関連する具体的な取組（抜粋）

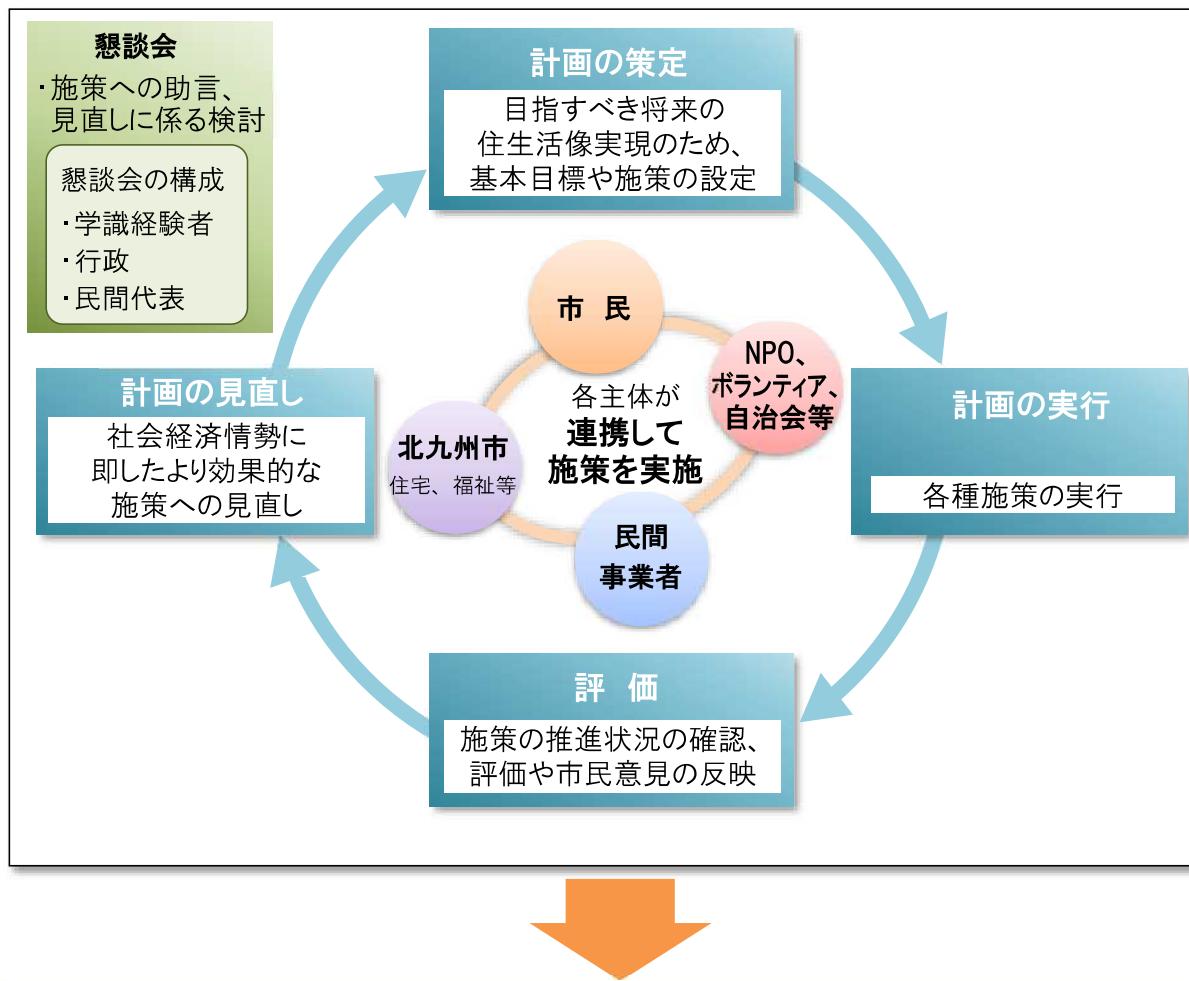


## 第6章 計画の実現に向けて

本計画の総合的かつ計画的な推進には、広範な分野（都市計画、福祉・医療、環境、産業など）との連携による、施策の効果的な実施に向けた検討や仕組みづくりが必要なことから、これまで以上に緊密な連携・協働を図ります。

また、計画の実効性を高めるため、施策の推進状況の確認、評価などを行うにあたっては、学識経験者や民間団体代表（高齢者、子育て、住宅関連事業者など）、行政からなる懇談会を開催し、住宅施策への助言や、必要に応じて計画の見直しに係る検討を行うこととします。

### ■計画の実現に向けて



『充実した住まいと生活環境で  
心豊かな暮らしを育み、  
未来につなげるまち 北九州市』  
—住んでみたい・住みつづけたい・ともに住みたい—

**をみんなで実現！**

## 北九州市住生活基本計画が目指すSDGsのゴール

SDGsは、「誰一人取り残さない」持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の目標です。北九州市住生活基本計画も各基本目標にSDGsのゴールを掲げ、施策を推進します。

### ■基本目標とSDGsが掲げるゴールとの関連

住生活基本計画に掲げる基本目標	SDGsのゴール			
基本目標1 多様な世帯のニーズに対する 住まいの充実				
基本目標2 住宅セーフティネット機能の充実				
基本目標3 良質な住宅ストックの形成と 住宅市場の活性化				
基本目標4 地域特性に応じた持続可能な 住環境の形成				

※SDGs (Sustainable Development Goals:持続可能な開発目標) は、平成27年(2015)年の国連サミットにおいてすべての加盟国が合意した「持続可能な開発のための2030アジェンダ」の中で掲げられた「誰一人取り残さない」持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の目標であり、17のゴールと169のターゲットで構成されています。

※各ゴール：1 貧困をなくそう／3 すべての人に健康と福祉を／5 ジェンダー平等を実現しよう／7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに／8 働きがいも経済成長も／9 産業と技術革新の基盤をつくろう／10 人や国の不平等をなくそう／11 住み続けられるまちづくりを／12 つくる責任 つかう責任／13 気候変動に具体的な対策を／15 陸の豊かさも守ろう／16 平和と公正をすべての人に

## 参考資料

### 北九州市の魅力

#### (1) くらし

##### 『住みたい田舎（人口 20 万人以上）』 子育て世代・シニア世代部門 第2位

- ・『住みたい田舎』 ベストランディングの人口 20 万人以上の大きなまちランキングで、子育て世代・シニア世代部門の 2 部門で、第 2 位となっています。（田舎暮らしの本 2022 年版）

##### 家賃が安い 政令指定都市で第1位

- ・1か月 1坪あたりの民営賃貸住宅の家賃は、東京都区部 8,795 円に対し、北九州市は半分以下の 3,756 円となっています。（令和 3 年小売物価統計調査/総務省）

##### 物価が安い 政令指定都市で第1位

- ・物価の全国平均を 100 とすると、東京都区部 105.3、北九州市は 98.4 となっています。（令和 3 年小売物価統計調査/総務省）

##### 都市公園の割合 政令指定都市で第5位

- ・市民一人当たりの都市公園の面積は  $12.63 \text{ m}^2/\text{人}$  で、政令指定都市及び東京特別区を含む 21 都市中 5 位となっており、この数値は全国平均 ( $10.7 \text{ m}^2/\text{人}$ ) や、政令指定都市平均 ( $6.8 \text{ m}^2/\text{人}$ ) を上回っています。（北九州市緑の基本計画/2022 年）

##### 水道水が安い 政令指定都市で第3位

- ・水道料金は、政令指定都市の中で 3 番目、福岡県内では 1 番目の安さです。5 期にわたる水道拡張工事を経て「渴水に強い北九州市」として、水道水を安定供給しています。（北九州市上下水道局調査/2020 年）

##### 通勤時間が短い

- ・鉄道、バス、モノレールなど公共交通機関の整備により、東京の平均的な通勤時間、片道 41.0 分に対して、北九州市は 24.8 分となっています。（平成 30 年住宅・土地統計調査）

## (2) 安全・安心

### 医療機関が充実

- 平成 31 年 4 月時点で、市内には 91 の病院と 953 の一般診療所があります。人口 10 万人当たりの病床数は、病院と診療所ともに政令指定都市の中で第 2 位となっています。(北九州ライフホームページ)

### 刑法犯認知件数減少率 政令指定都市で第 1 位

- 令和元年の 10 万人あたりの刑法犯認知件数は、政令指定都市間比較で第 5 位となっており、平成 14 年の第 10 位から件数が減少し、減少率では政令指定都市で第 1 位となっています。(北九州ライフホームページ)

## (3) 子育て

### 次世代育成環境ランキング 政令指定都市 11 年連続 第 1 位

- 「小児医療」、「出産環境」、「児童福祉」、「母子父子福祉」の部門で高評価となって います。(2021 年度 NPO 法人エガリテ大手前)

### 合計特殊出生率 政令指定都市で第 1 位

- 令和 2 年の合計特殊出生率は 1.52 で、政令指定都市の中で第 1 位となっています。(令和 2 年大都市比較統計年表)

### 24 時間 365 日小児救急医療の充実

- 24 時間 365 日の小児救急を実施している小児救急センターをはじめ、夜間・休日の小児救急体制が充実しています。(北九州ライフホームページ)

### 充実した保育サービス

- 待機児童は 11 年連続で 0 人(年度当初)となっています。また、国基準を上回る保育士を配置し、市内全域をカバーする病児保育を確保しています。(北九州ライフホームページ)

## 成果指標の解説

※目標値は計画期間末時点とします。

### 指標1：子育て世帯における誘導居住面積水準達成率

#### 解説

◇子育て世帯が安心して暮らせる住生活の状況を示す指標として、子育て世帯（18歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率を設定します。

#### 現状値・目標値

北九州市の現状値	: 36.7% (平成 30 年)	→	目標値	: 50%
全国の現状値	: 42% (平成 30 年)	→	目標値	: -
福岡県の現状値	: 39.2% (平成 30 年)	→	目標値	: 50% (令和 12 年)

#### 関係資料

◇住宅・土地統計調査

### 指標2：高齢者の居住する住宅の一一定のバリアフリー化率

#### 解説

◇高齢化に対応した住宅ストックの状況を示す指標として、高齢者が居住する住宅のうち、一定のバリアフリー化がなされた住宅戸数の割合を設定します。

※一定のバリアフリー化とは、2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消等が該当します。

#### 現状値・目標値

北九州市の現状値	: 42% (平成 30 年)	→	目標値	: 75%
全国の現状値	: 42% (平成 30 年)	→	目標値	: -

#### 関係資料

◇住宅・土地統計調査

### 指標3：高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合

#### 解説

◇高齢化に対応した住宅ストックの状況を示す指標として、見守り等のサービスが必要となる高齢者に対する高齢者向けの住まいの割合を設定します。

※本指標における「高齢者向けの住まい」とは、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者向け市営住宅のことです。

#### 現状値・目標値

北九州市の現状値	: 4.0% (令和 2 年)	→	目標値	: 4% を維持
全国の現状値	: 2.5% (平成 30 年)	→	目標値	: 4% (令和 12 年)
福岡県の現状値	: 3.95% (令和 2 年)	→	目標値	: 4% (令和 12 年)

#### 関係資料

◇建築都市局住宅部住宅計画課

## 指標4：社会異動による年間人口動態

### 解説

◇良質な住宅供給や取得支援による人口定着状況を示す指標として、社会異動による年間人口動態を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	: -2,152人（令和3年）	→	目標値	: 向上
----------	-----------------	---	-----	------

### 関係資料

◇推計人口異動状況（北九州市企画調整局総務課）

## 指標5：セーフティネット住宅登録戸数

### 解説

◇住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅のストック状況を示す指標として、セーフティネット住宅として登録した戸数を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	: 4,954戸（令和3年）	→	目標値	: 6,000戸
----------	----------------	---	-----	----------

福岡県の現状値	: 6,903戸（令和2年）	→	目標値	: 37,800戸（令和12年）
---------	----------------	---	-----	------------------

### 関係資料

◇建築都市局住宅部住宅計画課

## 指標6：最低居住面積水準未満の世帯率

### 解説

◇世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅面積確保の達成状況の指標として、最低居住面積水準未満の世帯率を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	: 4.5%（平成30年）	→	目標値	: 早期に解消
----------	---------------	---	-----	---------

全国の現状値	: 4.0%（平成30年）	→	目標値	: -
--------	---------------	---	-----	-----

福岡県の現状値	: 4.4%（平成30年）	→	目標値	: 早期に解消
---------	---------------	---	-----	---------

### 関係資料

◇住宅・土地統計調査

## 指標7：市営住宅におけるバリアフリー化住宅の供給率

### 解説

◇市営住宅における少子高齢化対応状況を示す指標として、市営住宅のバリアフリー化住宅の供給率を設定します。

※市営住宅におけるバリアフリー化住宅とは、段差解消、手すりの設置、浴室の改善のうち、1つ以上を行っている住宅をいいます。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	: 37%（令和2年）	→	目標値	: 48%
----------	-------------	---	-----	-------

### 関係資料

◇建築都市局住宅部住宅整備課・住宅管理課

**指標 8：新耐震基準が求める耐震性能を有しない住宅ストック比率****解説**

◇大規模な地震時等に対する住宅の安全性を示す指標として、新耐震基準が求める耐震性能を有しない住宅ストック比率を設定します。

**現状値・目標値**

<b>北九州市の現状値</b>	<b>: 14.8% (平成 26 年)</b>	→	<b>目標値</b>	<b>: おおむね解消</b>
全国の現状値	: 13% (平成 30 年)	→	目標値	: おおむね解消 (令和 12 年)
福岡県の現状値	: 10.4% (平成 30 年)	→	目標値	: おおむね解消 (令和 12 年)

**関係資料**

◇北九州市耐震改修促進計画

**指標 9：認定長期優良住宅のストック数****解説**

◇住宅の質の状況を示す指標として、認定長期優良住宅のストック数を設定します。

**現状値・目標値**

<b>北九州市の現状値</b>	<b>: 11,206 戸 (令和 3 年)</b>	→	<b>目標値</b>	<b>: 21,000 戸</b>
全国の現状値	: 113 万戸 (令和元年)	→	目標値	: 約 250 万戸 (令和 12 年)
福岡県の現状値	: 47,383 戸 (令和元年)	→	目標値	: 約 105,000 戸 (令和 12 年)

**関係資料**

◇建築都市局指導部建築指導課

**指標 10：新築住宅におけるゼット水準の住宅の普及率****解説**

◇新築住宅における断熱性能向上を示す指標として、新築住宅における ZEH 水準の住宅の普及率を設定します。

**現状値・目標値**

<b>北九州市の現状値</b>	<b>: —</b>	→	<b>目標値</b>	<b>: 100%</b>
-----------------	------------	---	------------	---------------

**関係資料**

◇北九州市地球温暖化対策実行計画

**指標 11：賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数****解説**

◇空き家対策の取組状況を示す指標として、賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数を設定します。

**現状値・目標値**

<b>北九州市の現状値</b>	<b>: 26,200 戸 (平成 30 年)</b>	→	<b>目標値</b>	<b>: 31,000 戸程度に抑える</b>
全国の現状値	: 349 万戸 (平成 30 年)	→	目標値	: 400 万戸程度におさえる(令和 12 年)
福岡県の現状値	: 12.6 万戸 (平成 30 年)	→	目標値	: 15 万戸程度におさえる (令和 12 年)

**関係資料**

◇住宅・土地統計調査

## 指標 12：除却等がなされた管理不全空き家数

### 解説

◇空き家対策の取組状況を示す指標として、概ね 10 年間の累計で市の取組により除却等がなされた管理不全空き家数を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	: 1,771 件 (平成 26 年～令和 3 年)	→	目標値 : 2,000 件 (10 年間の累計)
全国の現状値	: 9 万物件 (平成 27 年～令和 2 年)	→	目標値 : 約 20 万物件 (令和 3～12 年)
福岡県の現状値	: 3,724 戸 (平成 27 年～令和元年)	→	目標値 : 約 8,300 戸 (令和 3 年度から 10 年間)

### 関係資料

◇建築都市局都市再生推進部空き家活用推進課

## 指標 13：マンション管理組合の管理運営状況の把握率

### 解説

◇分譲マンションの管理状況を示す指標として、管理組合の管理運営状況の把握率を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	: 47% (令和 2 年)	→	目標値 : 80%
----------	----------------	---	-----------

### 関係資料

◇令和 2 年度分譲マンション実態調査（建築都市局住宅部住宅計画課）

## 指標 14：マンション管理士派遣事業、マンション管理規約適正性診断事業の利用件数

### 解説

◇分譲マンションの管理の適正化の状況を示す指標として、マンション管理士派遣事業、マンション管理規約適正性診断事業の利用件数を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	: 派遣 6 件 規約適正性診断 11 件 (令和 3 年)	→	目標値 : 派遣 20 件 規約適正性診断 30 件
----------	--------------------------------------	---	-------------------------------

### 関係資料

◇建築都市局住宅部住宅計画課

## 指標 15：北九州市マンション管理適正化指針の認知度

◇分譲マンションの管理の適正化の状況を示す指標として、北九州市マンション管理適正化指針の認知度を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	: — (令和 4 年)	→	目標値 : 80%
----------	--------------	---	-----------

## 指標 16：長期修繕計画（30 年以上）に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合

◇分譲マンションの管理の適正化の状況を示す指標として、長期修繕計画（30 年以上）に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	[参考]	→	目標値	：75%
	・長期修繕計画作成済			
	45.8%（令和 2 年）			

・修繕積立金の徴収  
82.8%（令和 2 年）

### 関係資料

◇建築都市局住宅部住宅計画課

## 指標 17：全人口に占める街なか居住人口の割合

### 解説

◇良質な住宅供給や取得支援による街なかの人口定着状況を示す指標として、全人口に占める街なか居住人口の割合を設定します。

※集計は、街なかである居住誘導区域を含む町丁目内の 9 月 30 日時点の人口を、住民基本台帳をもとに算出。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	：84.7%（令和 3 年）	→	目標値	：向上
----------	----------------	---	-----	-----

### 関係資料

◇建築都市局住宅部住宅計画課

## 指標 18：住環境に対して満足している市民の割合

### 解説

◇現在の住宅周辺の治安・道路・防災・自然・景観・生活利便などに対する市民意識を示す指標として、住環境に対して満足している市民の割合を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	：72.3%（平成 30 年）	→	目標値	：向上
福岡県の現状値	：72.2%（平成 30 年）	→	目標値	：80%（令和 12 年）

### 関係資料

◇北九州市住生活総合調査

# 北九州市マンション管理適正化指針

## 1. 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところです。このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とすることが重要です。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要です。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要があります。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要があります。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要です。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられますが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要です。

## 2. マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

### (1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものです。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要があります。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関であり、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要があります。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要があります。

### (2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要があります。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要です。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラ

ブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要です。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要です。

### (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、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ことが重要です。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等についてトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要です。

### (4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要があります。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要があります。

### (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るために、適時適切な維持修繕を行うことが重要です。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要があります。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要があります。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることができます。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要です。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要です。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましいです。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要があります。

### (6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要がありますが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要です。

## (7) 良好的な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、災害時の緊急連絡体制の整備、防災備蓄品の確保、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要です。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要です。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要があります。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えありません。

## (8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要です。

複合用途型マンションにあっては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要です。

管理組合は、平常時における連絡に加え、災害時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、1年に1回以上は内容の確認を行うことが重要です。

あわせて、マンションは建物の構造上、外部から閉鎖的な空間が多く、隣戸との関係性も希薄になりやすいことから、管理組合は、緊急時の避難等に支援が必要となる者の把握に努めるとともに、居住者の孤独・孤立の防止に向けた日常的な見守りを行う等、適切な配慮をすることが重要です。

また、管理組合の役員は一定の任期で新たに選任され、代表の連絡先が定期的に変更されることが多い状況です。行政や関係団体、事業者等からの情報提供を受け取りやすい環境とするため、管理組合専用のポストや連絡先（メールアドレス等）を整備することが求められます。

なお、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあたっては、個人情報の保護に関する法律による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要があります。

## 3. マンションの管理の適正化のためにマンションの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、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要です。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要があります。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持

を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要があります。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要です。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要です。

#### 4. マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要です。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要があります。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要があります。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要があります。

#### 「助言・指導及び勧告を行う際の判断基準の目安」－指針別表1

マンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が順守されていない場合とする。

##### ■助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

###### 1. 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- (2) 集会を年に一回以上開催すること

###### 2. 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

###### 3. 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

###### 4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

## 「管理計画の認定の基準」一指針別表2

マンション管理適正化法第5条の4及び北九州市マンション管理適正化指針に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

### ■ 管理計画の認定の基準

#### 1. 管理組合の運営

- (1)管理者等が定められていること
- (2)監事が選任されていること
- (3)集会が年一回以上開催されていること

#### 2. 管理規約

- (1)管理規約が作成されていること
- (2)マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- (3)マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること

#### 3. 管理組合の経理

- (1)管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- (2)修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- (3)直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

#### 4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1)長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- (2)長期修繕計画の作成又は見直しが七年以内に行われていること
- (3)長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること
- (4)長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- (5)長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- (6)長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

#### 5. その他

- (1)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
- (2)北九州市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること
- (3)地域活動への積極的参画又は協力や、孤独・孤立の防止に向けた見守り・声かけ等の活動により、周辺地域又はマンションの居住環境の維持・向上に努めていること
- (4)防災計画の作成や防災訓練等、防災に向けた取組を実施していること

## 用語の解説

### あ行

#### アウトリーチ

手を差しのべること。援助が必要であるにもかかわらず、自発的に申し出をしない方に対して、積極的に働きかけて支援の実現を目指すこと。訪問支援。

#### 空き家

空家等対策の推進に関する特別措置法では、居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物のこと。住宅・土地統計調査での空き家は、居住世帯のない住宅のうち、昼間だけ使用されているような一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除く住宅のことを指し、二次的住宅（別荘等）、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅からなる。

#### 空家等対策の推進に関する特別措置法

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観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を鑑み、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めている。平成27年5月に全面施行された。

#### ■SDGsにおいて掲げられている17のゴール



#### 新しい生活様式

新型コロナウイルス感染拡大から自身や周辺の方を守るため、日常生活に取り入れる生活様式。基本的生活様式等（マスク着用、手指消毒、3密回避）や、働き方の新しいスタイルとして、テレワークやオンライン会議等が実践例として示されている。

#### いのちをつなぐネットワーク

住民と行政の力を結集し、地域における既存のネットワークや見守りの仕組みを結びつけ、セーフティネットの網の目を細かくしていくことによって、高齢者のみならず、支援を必要としている人が社会的に孤立することがないよう地域全体で見守り、必要なサービスなどにつなげていくための取組。

#### インスペクション（建物状況調査）

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象、不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

#### SDGs（エス・ディー・ジーズ）

Sustainable Development Goals の略。2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のこと。17のゴール・169のターゲットから構成されている。

## NPO（民間非営利組織）

Non Profit Organization の略。民間非営利組織。利益を得て配当することを目的とする企業に対し、NPOは、社会的な使命を達成することを目的としており、利益があがっても構成員に分配しないで、団体の活動目的を達成するための費用に充てる。一般に、法人格の有無や法人格の種類（NPO法人、社団法人、財団法人、社会福祉法人、協同組合など。時には実態としては非営利の活動を行う営利法人も含む）を問わず、民間の立場で、社会的なサービスを提供したり、社会問題を解決するために活動する団体を指す。

## お試し居住

北九州市外在住で本市への移住を希望する方を対象に、ゲストハウス等を一定の条件で提供し、本市での生活を体験してもらうことで具体的なイメージを持ってもらい、移住促進を図るもの。

## か行

### カーボンニュートラル

二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、植林、森林管理などによる吸収量を差し引いて、合計を実質的にゼロにすること。

### 管理代行制度

地方公共団体又は地方住宅供給公社が、公営住宅又は共同施設について、一団の住宅施設として適切かつ効率的な管理を図るため、その事業主体に代わって管理等を行うことができる制度のこと。

### 既存住宅売買かし保険

中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度。事業者が保険へ加入するためには、中古住宅の基本的な性能について第三者による検査を受け、合格することが必要。検査の実施により、中古住宅の購入を予定している買主にとって、安心が確認された住宅の取得が可能となる。後日、売買された中古住宅において、構造耐力上主要な部分あるいは雨水の浸入を防止する部分に欠陥が見つかった場合、補修費用等の保険金が事業者（事業者が倒産等の場合は買主）に支払われる。

## 北九州エコハウス

環境省の「21世紀環境共生型住宅のモデル整備による建設促進事業」を活用して北九州市環境ミュージアムの敷地内に平成22年に建設された木造2階建てモデルハウス。環境に配慮した技術や住まい方について、感じて・学べるつくりとなっている。

## 北九州ライフ

北九州市への移住や暮らしの情報を市外の方向けにPRするための移住応援公式サイト。気軽に問合せができる相談フォームや、移住に関連するパンフレットや暮らしの情報などをまとめている。

## キャスビー CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency の略で、通称キャスビー。産・官・学協働プロジェクトにより開発された建築物の環境性能を総合的に評価するための手法のこと。

## 居住支援協議会

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るために、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を協議することを目的に設立される協議会をいう。

## 居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を緩やかに誘導する区域。

## 区分所有者

区分所有権を有する者をいう。区分所有権は、一棟の建物に構造上区分された数個の部分（住居、店舗など）があるときに、その部分の所有権のことをいう。

## 景観アドバイザーリスト

良好で質の高い都市景観の形成を推進するため、建築物等の設計計画や事業実施に関して、景観に係る専門家が助言・指導を行う制度。

## 景観協定

景観法に基づき、景観計画区域内の一団の土地について、当該区域に応じた良好な景観の形成を図るため、土地所有者等の全員の合意により、良好な景観の形成に関する協定を締結することができる制度。

## 建築協定

住宅地の環境や商店街の利便性などを維持・増進するために、区域内の土地所有者や借地権者などが、自主的にその全員の合意に基づいて定める協定。建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備に関する基準について定めることができる。

## 公営住宅

国と地方公共団体が協力し、建設、買い取り又は借上げにより供給を行い、住宅に困窮する低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、公営住宅法の規定による国の補助によるもの。

## 高額所得者〔公営住宅〕

公営住宅に引き続き 5 年以上入居しており、最近 2 年間引き続き公営住宅法施行令で定める基準を超える高額の収入を有する人のこと。公営住宅の明け渡し義務がある。なお、公営住宅に引き続き 3 年以上入居しており、施行令で定める基準を超える収入を有する人のことは収入超過者といい、公営住宅を明け渡す努力義務がある。

## 合計特殊出生率

一人の女性が生涯に何人の子どもを生むかを示す値。

## 公的賃貸住宅

公的主体が自ら供給し、又はその関与のもとで供給される賃貸住宅。公共賃貸住宅のほか、高齢者向け優良賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅がある。

## 高齢者居住安定確保計画

高齢者住まい法に基づき、高齢者が状況に応じて適切な住まいを選択できるよう、住宅施策と福祉施策が連携して、居住の安定確保を図る計画。

## 高齢者向け優良賃貸住宅

北九州市の認定を受けて建設された高齢者向け賃貸共同住宅。床段差の解消や手すりの設置などバリアフリーに配慮するとともに、緊急通報装置などを備えている。認定された物件には入居者への家賃補助がある。

## コレクティブハウス

主として複数の世帯が集合的な生活を営むための、個別の住戸と住人全員が使える共有スペースを両方兼ね備える集合住宅を指す事が多い。風呂、トイレ、キッチンなどは個々の住戸に備え付けられているなど、シェアハウスと比較して個々の住宅の独立度が高いものを指す。

## さ行

### サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定を確保することを目的として、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、国土交通省・厚生労働省の共管で創設された登録制度により都道府県・政令市・中核市へ登録された住宅。バリアフリー構造等を有し、見守りや生活相談などの高齢者を支援するサービスを提供する住宅。

### 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、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のこと。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住生活基本計画（全国計画）の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に以下のとおり定められている。

(1) 単身者  $25\text{ m}^2$

(2) 2 人以上の世帯  $10\text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10\text{ m}^2$

注 1 上記の式における世帯人数は、3 歳未満の者は 0.25 人、3 歳以上 6 歳未満の者は 0.5 人、6 歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が 2 人に満たない場合は 2 人とする。

注 2 世帯人数（注 1 の適用がある場合には適用後の世帯人数）が 4 人を超える場合は、上記の面積から 5% を控除する。

**注3** 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ①単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- ③既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

## サテライトオフィス

企業または団体の本拠から離れた所に設置されたオフィスのこと。

## 市営住宅

国と市が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、様々な事情で住宅に困窮する人に、市が低廉な家賃で供給する住宅。公営住宅のほか、改良住宅等がある。

## 指定管理者制度

公の施設の管理を、市議会の議決を経て指定された民間事業者を含む幅広い団体（指定管理者）に委ねることができる制度のこと。

## 社会動態

転入と転出による人口の増減のこと。なお、出生と死亡による人口増減を自然動態という。

## 終身建物賃貸借制度

借家人が生きている限り存続し、死亡時に終了する相続のない一代限りの借家契約を結ぶことができる制度。

## 住生活基本法

住生活基本法は、「国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定確保及び向上の推進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画その他の基本となる事項」を定めており、平成18年6月に公布・施行された。住宅に関する初の基本法で、豊かな住生活を実現するための基本理念が示されている。

## 修繕積立金【マンション】

将来予想される、マンションの外壁や屋根、エレベーター等の共用部分の修繕に必要となる多額の費用を、長期間にわたり計画的に積み立てる費用のこと。

## 住宅確保要配慮者

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律及び施行規則において定められている、低額所得者、被災者、高齢者、障害のある人、18歳未満の子どもを養育している家庭、外国人など、住宅の確保に特に配慮を必要とする者。また、規則第3条第11号の規定に基づき、市の住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画で範囲を追加して定めることができる。

## 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅

### (セーフティネット住宅)

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、民間賃貸住宅の空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、賃貸人が、都道府県、政令市及び中核市に登録した住宅のこと。

## 住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、賃貸住宅の供給の促進に関する施策を総合的かつ効果的に推進する計画。

## 住宅瑕疵担保履行法

住宅瑕疵担保履行法（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）は、保険や供託により売主や請負人の資力を確保し、買主や発注者が安心して住宅を取得できることを目的に定められた。

## 住宅供給公社

国及び地方公共団体の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体としてその役割を果たすために、地方住宅供給公社法に基づき設立された法人のこと。公社賃貸住宅の管理のほか、公営住宅等の管理代行業務等や、地域の住宅・まちづくりを行っている。

## 住宅金融支援機構

民間金融機関による住宅の建設等に必要な資金の融通支援、環境の変化に対応した良質な住宅の建設等に必要な資金の調達等に関する情報

提供、災害復興建築物の建設等に必要な資金の貸付けにより、国民生活の安定と社会福祉の増進を目的とした独立行政法人のこと。

## 住宅性能表示制度

住宅品質確保促進法に基づき、国土交通大臣が定めた住宅性能表示基準に基づき、新築の一戸建てやマンションの基本的な性能を比較、判断する制度。基準の主な項目は、構造の安全、火災時の安全、劣化の軽減、温熱環境など大きく9項目に分かれており、評価は指定住宅性能評価機関が行う。

## 住宅セーフティネット

住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体の状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組みのこと。平成19年7月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(通称：住宅セーフティネット法)が施行された。

## 住宅扶助費

生活保護の扶助の1つ。家賃や地代のほかに、転居が必要になった場合の敷金、家屋の修繕費用などが支給されるもの。

## 省エネ基準

この計画では住宅の省エネルギー基準のことを目指す。住宅の省エネルギー基準は、窓や外壁等の熱性能基準と設備等の一次エネルギー消費量基準により評価される。

## 新耐震基準

建築基準法(昭和56年6月1日施行分)に基づく耐震基準。以前の耐震基準と区別するために「新耐震基準」と呼ばれており、現在の建物はこの新耐震基準に沿って建てられている。

## ストック

ある時期までに建築・整備され、地域に蓄積された既存住宅。新規供給と対比する意味で用いる。

## 住まいのダイヤル

国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口で、中立公正な立場から、相談業務を行っている。

## 成年後見制度

精神上の障害等によって判断能力が十分ではない認知症高齢者・知的障害者・精神障害者を保護するための制度。成年後見人等が本人の利益を考えながら、本人を代理して契約などの法律行為等をすることによって、本人を保護・支援する法定後見制度と、本人が十分な判断能力があるうちに、将来、判断能力が不十分な状態になった場合に備えて、あらかじめ自らが選んだ代理人に、自分の生活、療養看護や財産管理に関する事務について代理権を与える契約を結んでおく任意後見制度がある。

## 世帯主率法

国立社会保障・人口問題研究所の「日本の世帯数の将来推計」で用いられている世帯数の推計方法。世帯数は世帯主数に等しいことを利用して、人口に世帯主率(人口に占める世帯主数の割合)を乗じることにより世帯数を求める。

## ゼッヂ ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)

通称、ゼッヂ。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと。

## 総合設計制度

一定の要件を満たす建築物について、計画を総合的に判断して市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により、容積率制限や道路斜線制限等の高さ制限を緩和することのできる制度のこと。

## た行

### 地域包括支援センター

高齢者が住み慣れた地域で生活を続けられるよう、高齢者の保健・医療・福祉に関する幅広い相談に応じ、必要な助言や支援を行う総合相談窓口。保健師、社会福祉士、主任ケアマネジャーといった専門スタッフが相談に応じている。

### 地域優良賃貸住宅

北九州市の認定・補助を受けて建設された民間等の賃貸住宅で、高齢者世帯、子育て世帯等地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯向けの住宅のこと。一般型と高齢者型がある。

## 地区計画

それぞれの地区の特性に応じたきめ細かい環境整備を行っていくために、地区住民などの合意に基づいて都市計画として定める計画。計画内容としては、地区内の道路、公園の配置や建築物の用途、大きさ、デザインを定める。また、一定の条件のもとに、容積率制限や斜線制限を緩和することもできる。

## 長期修繕計画

将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するもの。計画期間、推定修繕工事項目、修繕周期、推定修繕工事費、収支計画等を含み、これらに基づき修繕積立金を設定する。

## 長期優良住宅

住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減するとともに、建替えにかかる費用の削減によって国民の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ことを目的に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成20年12月に成立した。法律においては、長期優良住宅とは、構造及び設備が長期使用構造等であるものとされている。

## DID地区（人口集中地区）

Densely Inhabited District の略。市区町村の境界内において、原則として人口密度の高い基本単位区（原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上）が隣接し、かつ、その隣接した基本単位区内の人口が5,000人以上となる地域。

## DX

Digital Transformation の略。環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革すること。

## テレワーク

ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。在宅勤務、モバイルワーク、施設利用型勤務等の形態がある。

## 都市型ビジネス

デザイン、コンサルタント、メディア、サブカルチャー、製造・販売、都市観光といった多様な業種から構成され、都市の中で展開されるビジネスのかたちを指す。

## 都市再生機構（UR都市機構）

都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じてこれらの都市の再生を図るとともに、都市基盤整備公団から承継した賃貸住宅等の管理等に関する業務を行うことにより、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、もって都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的とする独立行政法人のこと。

## な行

### 二次的住宅

別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅）及びその他（残業で遅くなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊まりする人がいる住宅）のこと。

## は行

### ヒートショック

入浴前後等の急激な温度変化によって血圧が上下し、心臓や血管の疾患が起こること。この血圧の乱高下に伴い、脳内出血や大動脈解離、心筋梗塞、脳梗塞などが起きることがある。

### ヒートポンプ

少ない投入エネルギーで、空気中などから熱をかき集めて、大きな熱エネルギーとして利用する技術のこと。

## ふれあい巡回員【市営住宅】

市営住宅の必要な管理業務を行いながら、市営住宅に居住する高齢単身者を対象に、定期的な訪問を行い、住宅関係手続や安否確認、福祉・生活上の悩み相談先の助言を行う者のこと。

## ま行

### 街なか居住

街なかに居住すること。「街なか」とは、多様なサービスが集積し、自動車を使わなくても暮らせる居住の場であり、地域の伝統・歴史を

継承し、文化や雇用等を創出する場のこと。本市では、北九州市都市計画マスタープランで街なかを居住誘導区域と定めている。

## まち・ひと・しごと創生総合戦略

国が、東京一極集中の是正、若い世代の就労・結婚・子育ての希望の実現、地域の特性に即した地域課題の解決の3つの視点を基本に魅力ある地方の創生を目指すなか、北九州市は、女性と若者の定着などにより社会動態をプラスにすることを目指して「北九州市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定した。

## マンション管理士

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第30条第1項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識を持って、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者。

## マンション管理適正化推進計画

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、マンションの管理の適正化の推進やマンションにおける良好な居住環境の確保を図る計画。

## や行

### 家賃債務保証制度

高齢者世帯、障害のある人のいる世帯、子育て世帯及び外国人が、賃貸住宅に入居する際の家賃債務などを保証し、連帯保証人の役割を担うことで、賃貸住宅への入居を支援する制度のこと。

### U I ターン

大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称のこと。Uターンは出身地に戻る形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態を指す。出身地の近くの地方都市に移住するJターンという形態もある。

### 誘導居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）で定められたもので、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する

水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

#### (1)一般型誘導居住面積水準

- ①単身者 55 m<sup>2</sup>
- ②2人以上の世帯 25 m<sup>2</sup>×世帯人数+25 m<sup>2</sup>

#### (2)都市居住型誘導居住面積水準

- ①単身者 40 m<sup>2</sup>
- ②2人以上の世帯 20 m<sup>2</sup>×世帯人数+15 m<sup>2</sup>

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

①単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

## ら行

### ライフステージ

人の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期などに区切った、それぞれの段階。

### 立地適正化計画

概ね20年後の将来を見据え、まちづくりの基本的な方針のほか、居住を誘導する「居住誘導区域」、医療、商業等の都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」などを定め、居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導や都市機能の誘導・集約に関する施策について記載した計画。

## リノベーション

今あるものを活かしながら、必要に応じ時代に適した在り方に変えて、新しい機能を付与すること。

## リバースモーゲージ

借り手（高齢者）が自らの持家に継続居住しながら、その住宅を担保として生活資金を借り入れ、死亡時にその住居を売却することにより借入金を清算する制度。

## リフォームかし保険

リフォーム時の検査と保証がセットになった保険制度。事業者が保険へ加入することにより、加入した事業者が行うリフォーム工事に対して、施工中や工事完了後に第三者検査員による現場検査が行われる。工事完了後に欠陥が見つかった場合には、補修費用等が、事業者（事業者が倒産等の場合は発注者）に支払われる。

## 住生活基本計画改定の経緯

### ○北九州市住生活基本計画改定に係る懇談会での検討状況

住生活基本計画の改定にあたり、学識経験者、民間、行政からなる「北九州市住生活基本計画改定に係る懇談会」を令和4年度に設置し、計3回の懇談会を開催しました。

#### ■北九州市住生活基本計画改定に係る懇談会での検討状況

時 期	内 容
令和4年 4月19日(火)	<b>第1回懇談会</b> <b>[主な議題]</b> ○北九州市住生活基本計画の改定について ○地方創生と連携した定住・移住の強化 ○住宅セーフティネットによる居住支援の充実
令和4年 6月17日(金)	<b>第2回懇談会</b> <b>[主な議題]</b> ○ゼロカーボンシティ実現に向けたゼロエネルギー住宅の供給体制づくり ○空き家対策の総合的な取組
令和4年 7月29日(金)	<b>第3回懇談会</b> <b>[主な議題]</b> ○マンション管理の適正化と高経年マンション対策の強化 ○住生活基本計画 改定素案の検討

### ○北九州市住生活基本計画改定に係る懇談会構成員名簿 (敬称略,五十音順)

役職等	氏 名
北九州市立大学国際環境工学部 建築デザイン学科 准教授	安藤 真太朗
九州大学大学院 人間環境学研究院 都市・建築学部門 准教授	志賀 勉 ※副座長
高齢社会をよくする北九州女性の会 理事	城田 泰子
NPO 法人北九州子育ち・親育ち エンパワメントセンターBee 代表理事	中村 雄美子
北九州住宅産業協議会 会長	中屋敷 善三
北九州市障害福祉団体連絡協議会 会長	林 芳江
一般社団法人福岡県マンション管理士会 理事長	藤野 雅子
公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会 北九州支部長	藤原 一行
北九州市立大学 地域戦略研究所 教授	南 博 ※座長
北九州市立大学大学院 国際環境工学研究科 環境工学専攻	森 友里歌

## ○計画素案に対する市民意見提出手続実施結果

### 1. 実施期間

令和4年10月11日から令和4年11月11日まで

### 2. 意見提出状況

- |           |     |
|-----------|-----|
| (1) 提出者   | 13人 |
| (2) 提出意見数 | 33件 |
| (3) 提出方法  |     |
| ア 持参      | 5人  |
| イ 電子メール   | 8人  |

### 3. 市民意見の内容（項目別）

項目		件 数
1	計画全般に対する意見	3
2	施策に対する意見	30

### 4. 計画への反映状況

項目		件 数
1	計画に掲載済み	9
2	追加・修正あり	2
3	追加・修正なし	22



## 北九州市住生活基本計画

北九州市都市戦略局総務政策部住まい支援室  
〒803-8501 北九州市小倉北区城内1-1  
電話：093-582-2288 FAX：093-582-2503  
電子メール：[toshi-shien@city.kitakyushu.lg.jp](mailto:toshi-shien@city.kitakyushu.lg.jp)

