

 北九州市公報

発行所
北九州市小倉北区内1番1号
北九州市役所

監 査 公 表

包括外部監査

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する事務の執行について
……（監査公表第14号）… 1

北九州市監査委員

北九州市監査公表第14号

平成31年3月27日

北九州市監査委員	井上勲
同	廣瀬隆明
同	香月耕治
同	河田圭一郎

地方自治法第252条の37第5項の規定に基づき、包括外部監査人から監査の結果に関する報告の提出があったので、同法第252条の38第3項の規定により、別紙のとおり公表する。

平成30年度

包括外部監査結果報告書

-住生活の安定の確保及び向上の促進に関する事務の執行について-

平成31年3月

北九州市包括外部監査人

公認会計士 神尾 康生

目次

第1	監査の概要	1
1	監査の種類	1
2	選定した特定の事件(テーマ)	1
3	特定の事件として選定した理由	1
4	監査の対象	2
(1)	対象部署	2
(2)	対象とした年度	2
5	監査の方法	2
(1)	監査の視点	2
(2)	実施した監査の流れ	2
6	監査の実施者	3
7	利害関係	3
8	略号等	3
第2	監査対象の概要	4
1	市の住環境に関する状況	4
(1)	人口・世帯の状況	4
(2)	まちの現状	6
(3)	住まいの現状	8
(4)	住まいに対する意識	10
2	北九州市基本構想・基本計画	14
(1)	まちづくりの基本的な考え方	14
(2)	暮らしづくり ～質の高い暮らしができるまちをつくる	15
(3)	都市づくり ～便利で快適なまちをつくる	16
(4)	暮らしを彩る ～快適な生活空間の創出と文化・スポーツの振興	18
3	北九州市立地適正化計画	20
(1)	計画策定の概要	20

(2)	これまでの都市づくりの変遷	20
(3)	都市構造上の特性と課題及び目指すべき都市像	21
(4)	市における都市構造形成の基本的な方針	23
(5)	都市機能誘導区域設定の考え方	25
(6)	居住誘導区域設定の考え方	26
(7)	計画遂行に向けた取り組み	28
4	北九州市住生活基本計画	30
(1)	計画の目的と位置づけ	30
(2)	基本目標1 多様な世帯ニーズに対する居住支援の充実	30
(3)	基本目標2 街なかで快適に居住できる住宅供給の促進	33
(4)	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	35
(5)	基本目標4 住宅セーフティネット機能の充実	36
第3	監査の結果(指摘)及び監査の結果に添えて提出する意見	39
1	監査対象の選定理由	39
2	監査の視点	39
3	監査手続の流れ	39
(1)	概要の把握	39
(2)	監査対象とした各所管部署に関する文書等の査閲及び担当者への質問	39
4	監査の結果(指摘)及び意見の概要	40
(1)	監査対象別の監査の結果(指摘)及び意見の件数	40
(2)	監査対象別の監査の結果(指摘)及び意見の項目	40
5	項目別の監査の結果(指摘)及び監査の結果に添えて提出する意見	43
(1)	多様な世帯のニーズに対する居住支援の充実	43
(2)	街なかで快適に居住できる住宅供給の促進	51
(3)	良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化	66
(4)	住宅セーフティネット機能の充実	75

第1 監査の概要

1 監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 に基づく包括外部監査

2 選定した特定の事件（テーマ）

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する事務の執行について

3 特定の事件として選定した理由

市は住まいを取りまく現状として、以下の通り分析している（「北九州市住生活基本計画（第 2 期）」より一部抜粋）。

- ① 人口は今後も減少が続き、平成 37 年には昭和 60 年より約 15 万人少ない約 90 万人に減少する。
- ② 平成 27 年時点で 425,544 世帯である世帯数は平成 32 年頃まで増加し、その後は減少に転じる。
- ③ 平成 25 年の住宅総数は 496,630 戸で、そのうち空き家数は 71,160 戸（14.3%）となっている。
- ④ 世帯数と住宅数を比較すると、昭和 43 年から住宅数が世帯数を上回り、平成 25 年でその差は約 71,000 戸となっている。
- ⑤ 市営住宅 32,801 戸（平成 29 年 4 月 1 日現在）のうち、建設後 30 年以上を経過した住宅は 7 割以上（25,239 戸）を占めており、建替えや改善が急務である。

このような状況下、市では、平成 18 年 6 月に制定された「住生活基本法」及び平成 18 年 9 月に策定された「住生活基本計画（全国計画）」の趣旨を踏まえ、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」を策定している。また、平成 23 年 3 月に住生活基本計画（全国計画）が改定されたことから、平成 25 年 11 月に市の住生活基本計画を改定し、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いる。

また、国においても、少子高齢化・人口減少等の課題を正面から受け止めた新たな住宅政策の方向性を提示した、若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現、既存住宅の流通と空き家の利活用の促進による住宅ストック活用型市場への転換加速、住生活産業の活性化をポイントとする新たな住生活基本計画（全国計画）が策定（平成 28 年 3 月）されている。

なお、これらの背景を踏まえ、市は平成 30 年 4 月に住生活基本計画（全国計画）に即し、かつ、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（第 2 期）」を策定、公表し、平成 30 年度より取り組みを実施しているこ

とから、市民の関心も高い分野であるものと考えられる。

したがって、市の厳しい財政状況の中、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する事務の執行について、法令等に対する合規性、経済性、効率性及び有効性の観点から総合的に検討することは十分に意義があると判断し、包括外部監査のテーマとして選定した。

4 監査の対象

(1) 対象部署

建築都市局及びその他住生活に関する所管部署を対象とした。

(2) 対象とした年度

監査の対象年度は、原則として平成 29 年度とし、必要に応じて、それ以外についても対象とした。

5 監査の方法

(1) 監査の視点

- ① 住生活の安定の確保及び向上の促進に関して、認識されている課題に基づき、有効かつ適切な対応施策が策定されているか。
- ② 各施策に対して適正に予算配分が行われ、施策の目標等に対する進捗管理が行われているか。
- ③ 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する事務の執行が、市民にとっての公平性の観点から合理的かつ適切に行われているか。
- ④ 上記の事務の執行が関係法令、条例、規則等に準拠して適切に実施されているか。
- ⑤ 上記の事務の執行が経済性、効率性及び有効性の観点から、合理的かつ適切に行われているか。

(2) 実施した監査の流れ

ア 概要の把握

- ① 市の組織、人員、財務等について概要を把握するため、北九州市住生活基本計画等の状況及び課題等についての担当者への質問
- ② 監査対象とした建築都市局及びその他住生活に関する所管部署の事務に関する文書等の査閲及び担当者への質問
- ③ 監査対象とした市営住宅等への現場視察

イ 監査の期間

平成 30 年7月 11 日から平成 31 年2月 21 日まで。

なお、詳細は、「第3 3 監査手続の流れ」に記載している。

6 監査の実施者

包括外部監査人	神尾 康生	公認会計士
補助者	三浦 勝	公認会計士
同	小島 智也	公認会計士
同	藤井 晋	弁護士
同	平井 健太郎	公認会計士
同	川名 大哉	公認会計士
同	横田 大斗	公認会計士試験合格者
同	樋口 洸太	公認会計士試験合格者
同	鎌田 三郎	公認会計士試験合格者

7 利害関係

包括外部監査人及び補助者は、包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。

8 略号等

本報告書中、一部の元号については、以下の通り略号を使用している。

略号	元号	凡例
S	昭和	S62=昭和 62 年
H	平成	H12=平成 12 年

また、元号については、2019年5月1日に改元することが決まっているが、2018年12月現在において新元号は未定であるため、本報告書では、便宜上元号は「平成」表記としている。

表中の数値については、単位未満を切り捨てており、合計や差引が合わない場合がある。なお、数値がゼロの場合は「—」とし、単位未満の場合及び計算結果がゼロとなる場合は「0」としている。

引用文、表及び図の下に、出所を記載している。表及び図については、市からの提供資料等を基に包括外部監査人(以下、「監査人」という。)が作成している。

第2 監査対象の概要

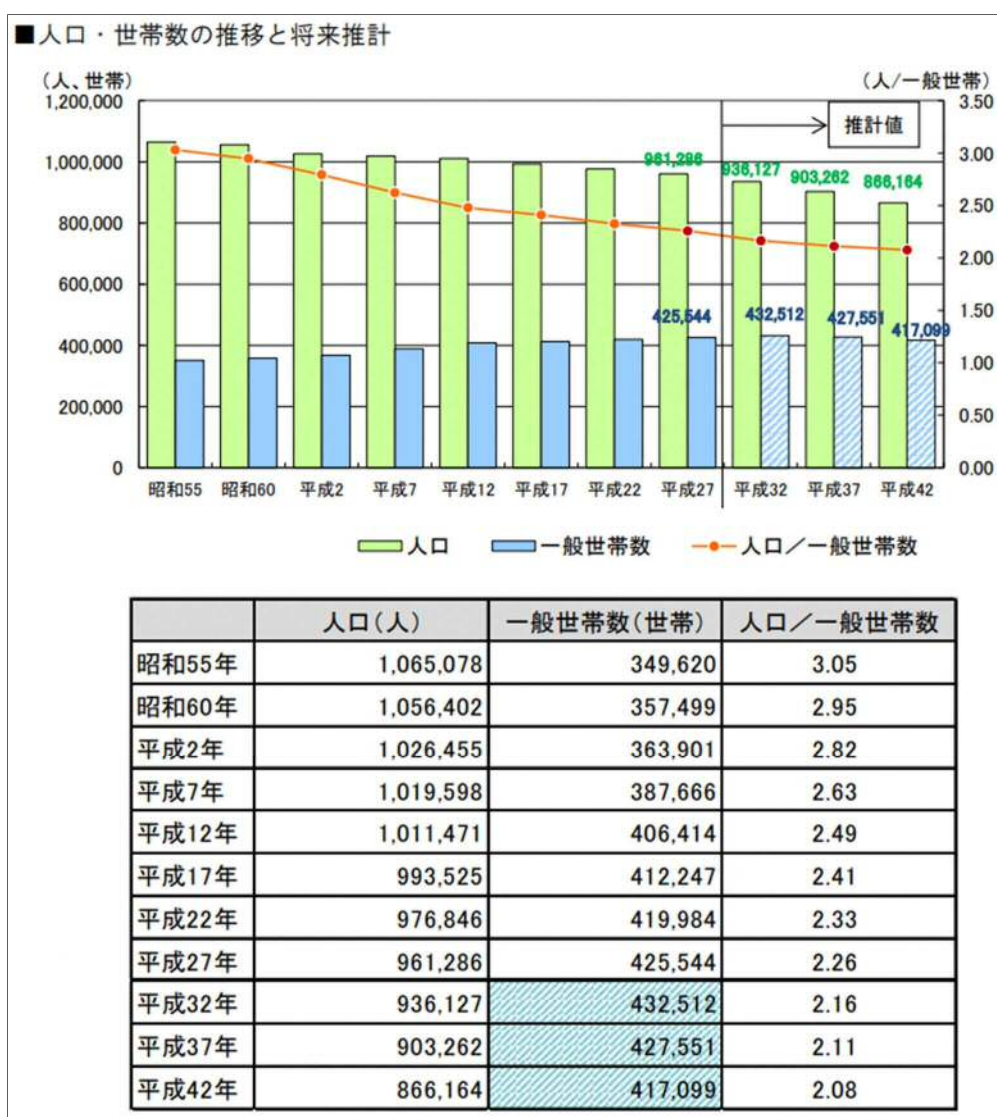
1 市の住環境に関する状況

(1) 人口・世帯の状況

ア 人口・世帯数の推移と推計

市の人口及び世帯数の推移は以下の通りである。市の人口は昭和55年以降減少しており、今後も減少は続くものと推定されている。一方、世帯数は増加を続けており、高齢化の進展に伴う高齢単身世帯、夫婦のみの世帯の増加による影響を受けている。

【人口・世帯数の推移と推計】

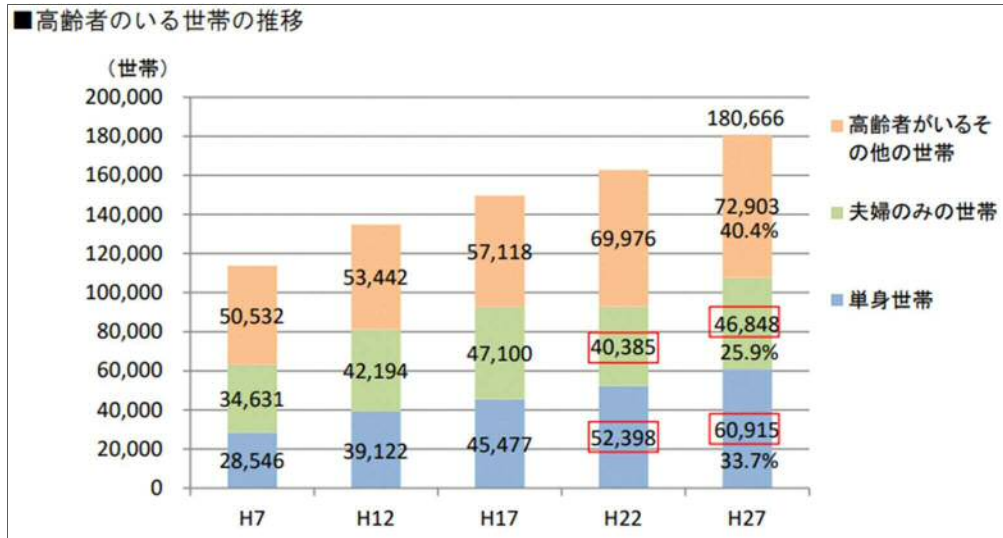


出所:北九州市住生活基本計画(第2期)

ア 高齢者世帯の増加

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る。また、高齢者数の増加は今後も続くものと予測されている。

【高齢者のいる世帯の推移】

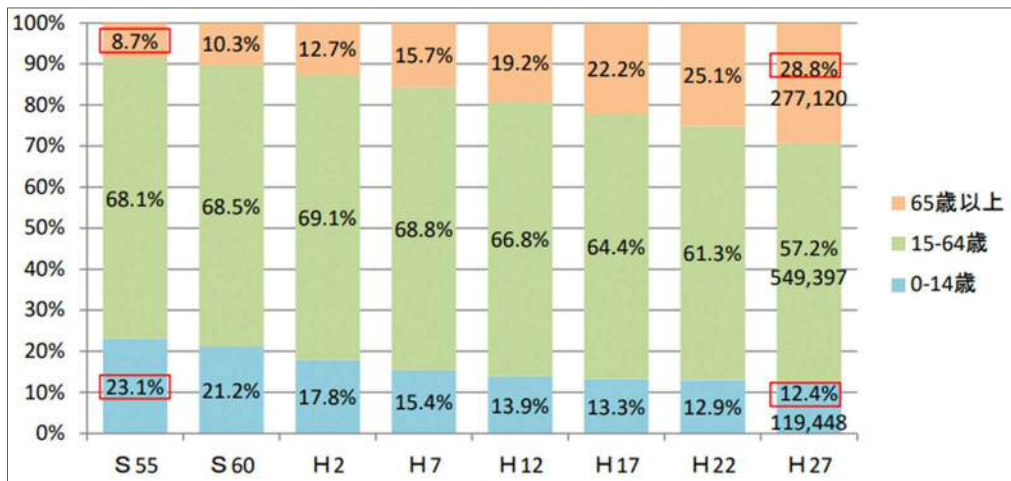


出所：北九州市住生活基本計画（第2期）

イ 高齢化率の上昇

市は平成27年時点で高齢化率28.8%と指定都市の中で最も高い状況にある。

【年齢3区分別人口構成比の推移】



出所：北九州市住生活基本計画（第2期）

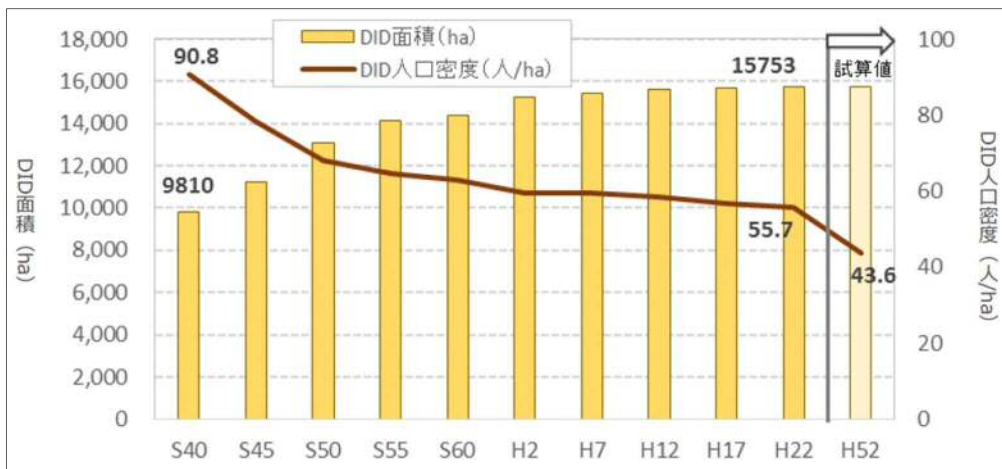
(2) まちの現状

ア DID (人口集中地区) における人口密度

人口集中地区の面積は、昭和 40 年から平成 22 年の間で、約 1.6 倍に拡大した。一方で、人口減少に伴い、人口集中地区内の人口密度は約 91 人/ha から約 56 人/ha に低下している。また、将来動向としても人口減少が更に進み、人口集中地区内の人口密度は、平成 52 年は約 44 人/ha まで低下することが予想されている。

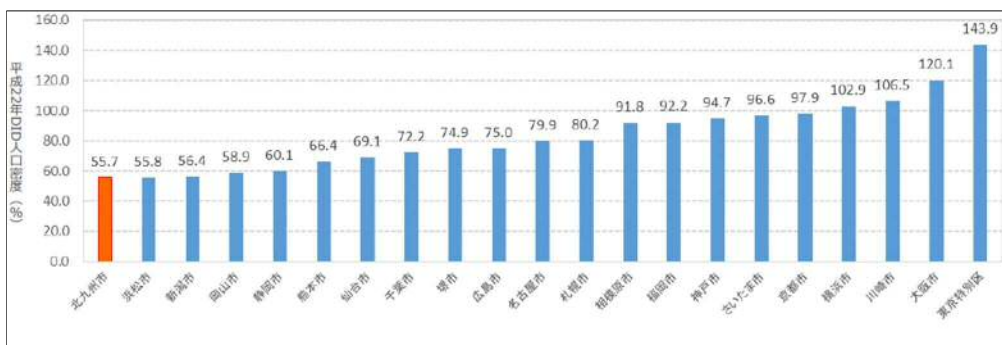
また、人口集中地区内の人口密度が政令指定都市で最低となっていることから、居住構造が他都市に比べ拡散していることが伺える。

【DID の変遷】



出所: 北九州市立地適正化計画

【平成 22 年 DID 人口密度(指定都市比較)】

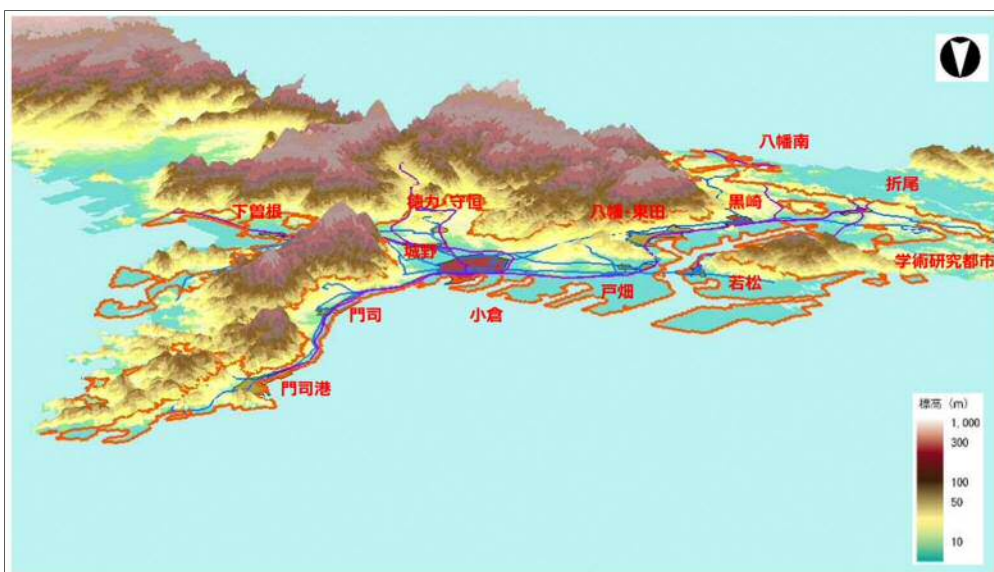


出所: 北九州市立地適正化計画

ア 平坦地が少ない地形について

市は、海と山に近接し、平坦地が少ない地形特性に加え、臨海部は工場などの工業的な土地利用がなされたことから、狭い平坦地を中心に市街地が形成されている。人口が増加していた時代(高度経済成長期)には、臨海部の工業地等と近接し通勤に便利な地域が居住地として選択されたこともあり、八幡東区や門司区、若松区などの斜面地においても市街地が形成された。現在、市街化区域内の斜面地の多くは、宅地造成工事規制区域に指定されている。

【市の鳥瞰図】



出所:北九州市立地適正化計画

(3) 住まいの現状

ア 空き家の増加

市の住宅数及び空き家数の推移は以下の通りである。平成 25 年の住宅総数は 496,630 戸で、そのうち空き家数は 71,160 戸(14.3%)となっている。昭和 43 年時点で約 4.9%だった住宅全体の空き家の割合は平成 25 年時点で約 14.3%となっており、空き家の増加への対応が課題となっている。

【住宅数・世帯数・空き家数の推移】



出所:北九州市住生活基本計画(第2期)

イ 住宅ストックの老朽化

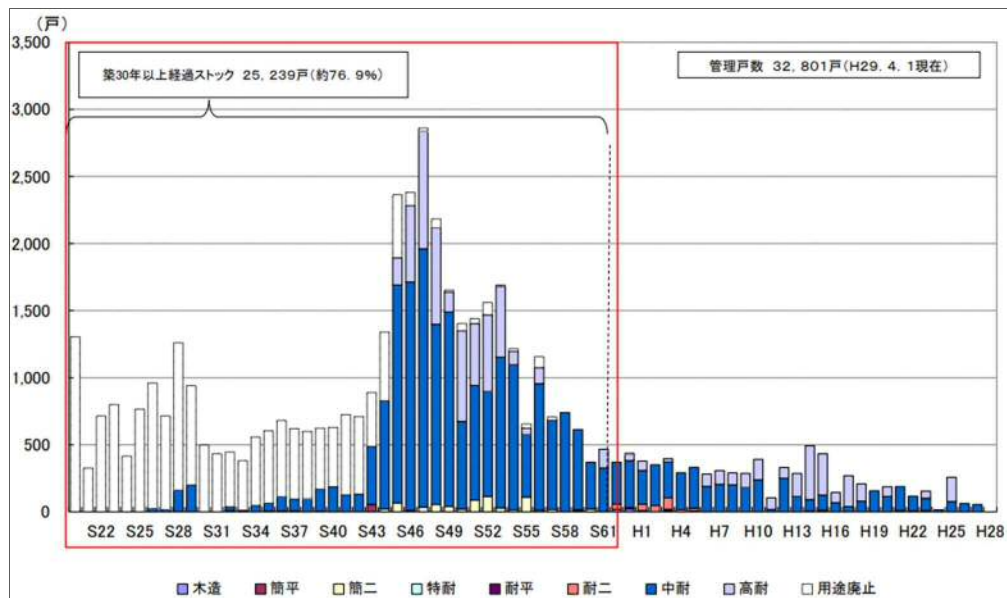
市の住宅における建築時期構成は以下の通りである。新耐震基準が定められた昭和 56 年5月以前に建てられ、37 年以上経過した住宅は 30%を超過している。また、市営住宅 32,801 戸(平成 29 年4月1日現在)のうち、建設後 30 年以上を経過した住宅は7割以上 (25,239 戸)を占めており、建替えや改善が急務となっている。

【建築時期別住宅構成比】

建築時期	～S55	S56～H25	不詳	総計
住宅件数	138,810	243,340	41,050	423,200
割合	32.8%	57.5%	9.7%	-

出所:平成 25 年北九州市住宅・土地統計調査

【市営住宅の建設年度別ストックの状況】



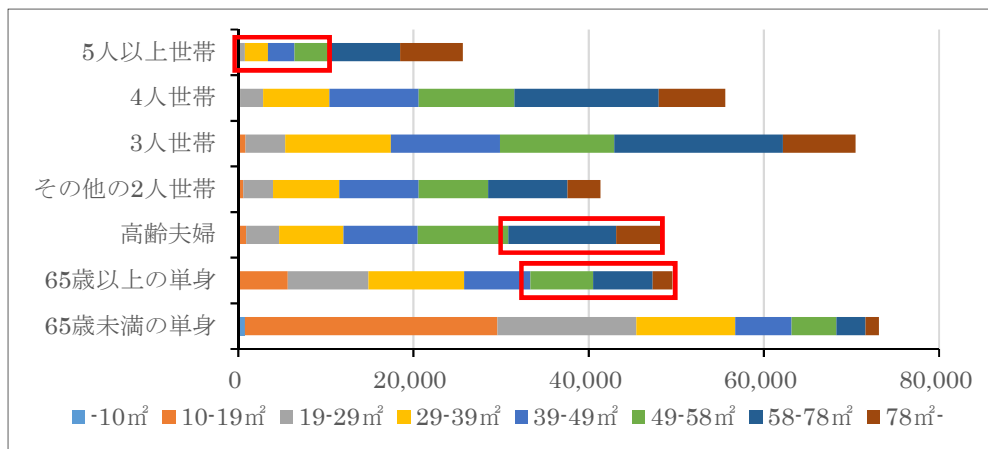
出所:北九州市住生活基本計画(第2期)

ウ 住宅の広さと世帯人数の不均衡

市の世帯人数別の居住室床面積別世帯数は以下の通りである。図表中赤枠で示している通り、居住室面積 58 m²未満の住宅に住む5人以上世帯が約 10,700 世帯であるのに対し、居住室面積 58 m²以上の住宅に住む高齢夫婦世帯は約 18,200 世帯、居住室面積 49 m²以上の住宅に住む高齢単身者世帯が約 16,700 世帯と、住宅の広さと世帯人数が釣り合いな状況が生じていることがわかる。

平成 25 年の住宅・土地統計調査によると、最低居住水準未満世帯の割合は、昭和 53 年時点の 20%超から、平成 25 年には 4.9%と大きく減少している。なお、最低居住水準未満世帯とは、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を示している。

【世帯人員別の居住室床面積別世帯数】



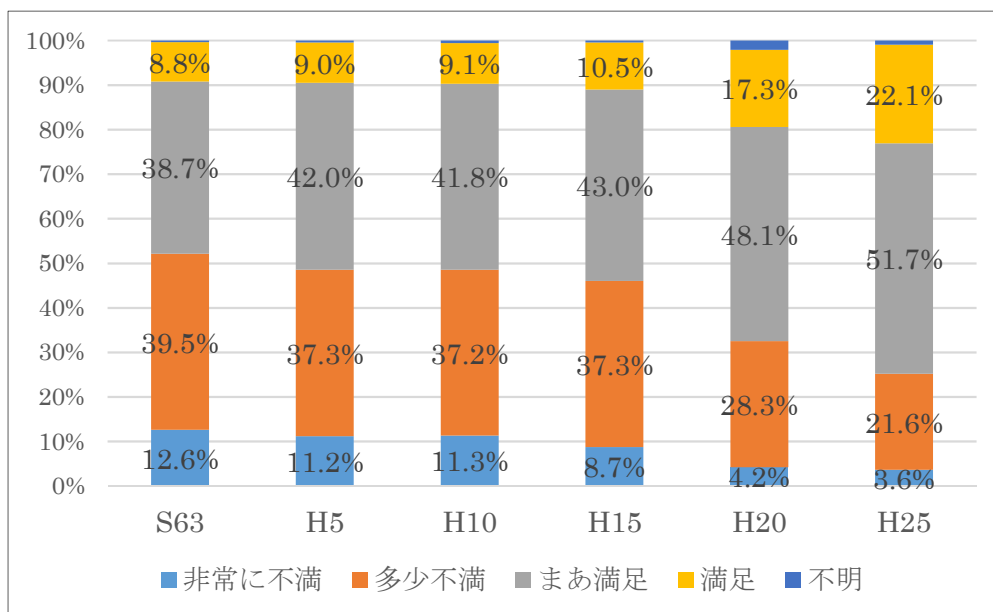
出所:平成 20 年北九州市住宅・土地統計調査

(4) 住まいに対する意識

ア 住宅に対する評価

市民の住宅に対する評価は以下の通りである。昭和 63 年時点での「非常に不満がある」及び「多少不満がある」を合わせた不満率をみると、52.1%と高水準であったが、平成 25 年時点では 25.2%と、およそ半分まで低下しており、住宅に対する不満は解消されつつある。住宅の各要素に対する不満率を見ると、高齢者等への配慮が最も高くなっている。

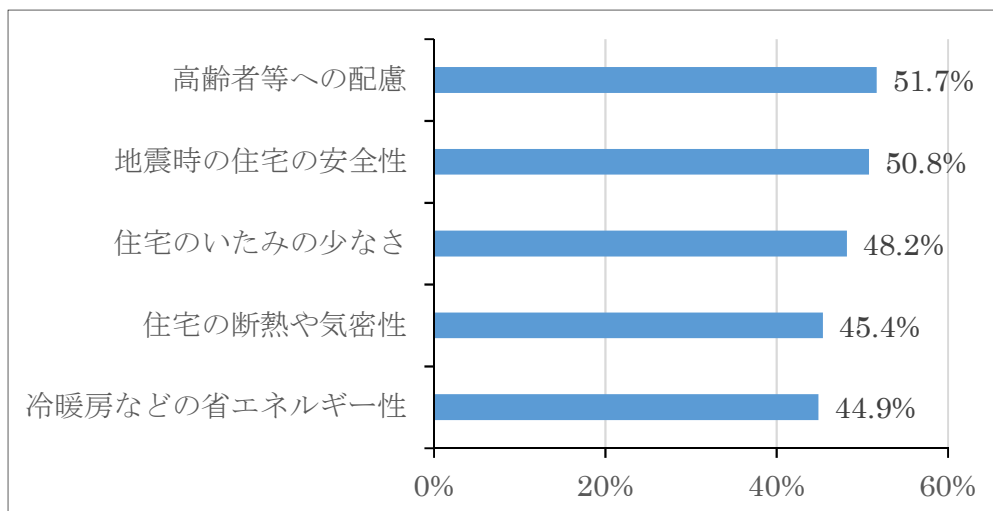
【住宅に対する評価の推移】



出所:北九州市住宅需要実態調査(平成 15 年まで)

北九州市住生活総合調査(平成 20 年以降)

【住宅の個別要素に対する不満率 上位5要素】

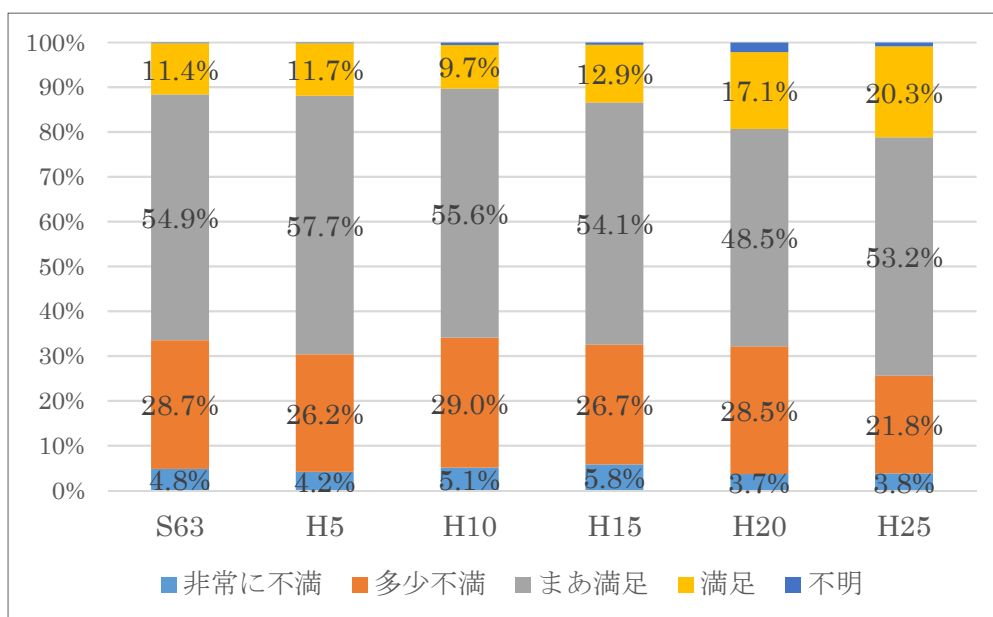


出所:平成 25 年北九州市住生活総合調査

イ 住環境に対する評価

市民の住環境に対する評価は以下の通りである。住環境に対する評価は昭和 63 年の不満率 33.5%から平成 25 年の 25.6%と、7.9 ポイント減少している。また、平成 25 年の不満率の要素としては、敷地やまわりのバリアフリー化の状況、火災の延焼の防止及びまわりの道路の歩行時の安全に対する不満が高い割合となっていることがわかる。

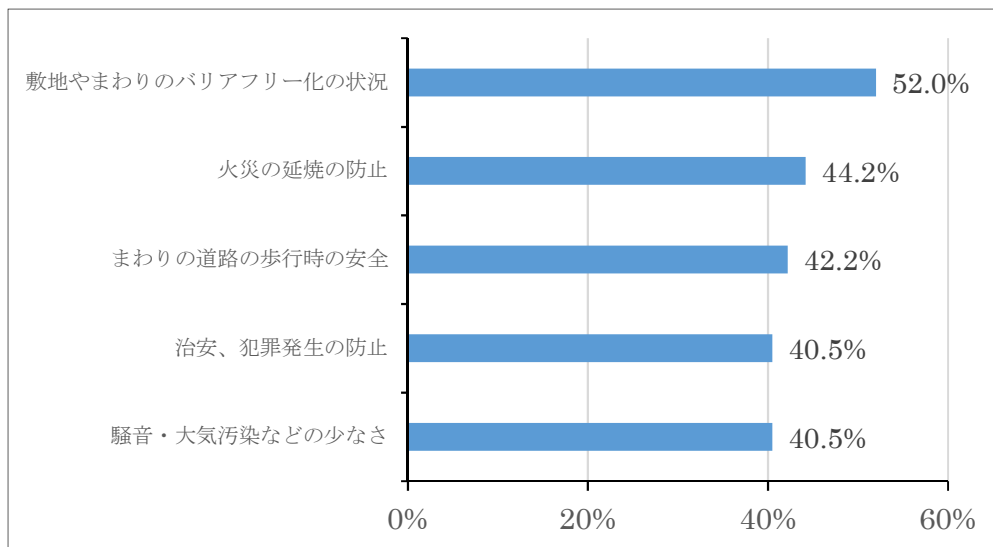
【住環境に対する評価の推移】



出所:北九州市住宅需要実態調査(平成 15 年まで)

北九州市住生活総合調査(平成 20 年以降)

【居住環境の個別要素に対する不満率 上位 5 要素】

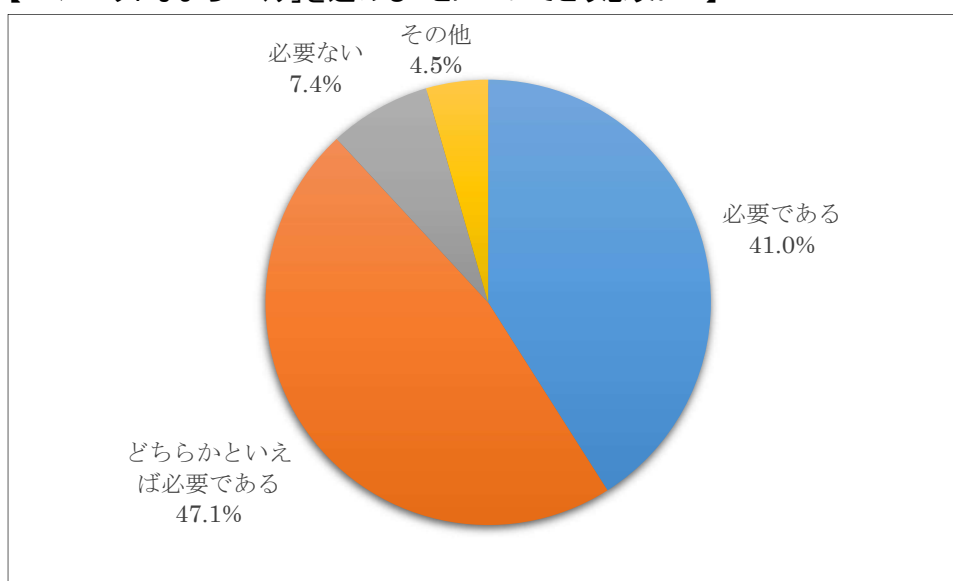


出所:平成 25 年北九州市住生活総合調査

ウ コンパクトなまちづくりに関する意識

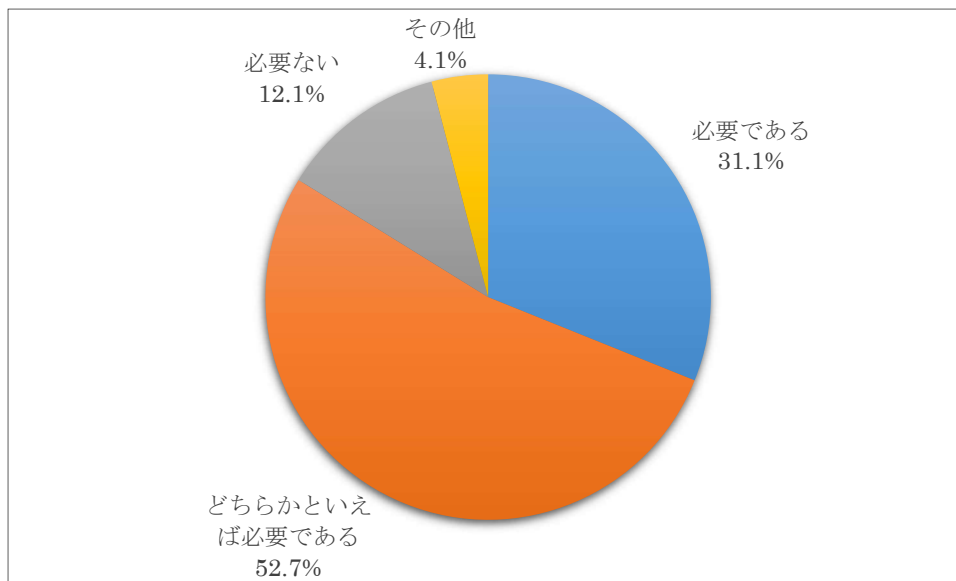
コンパクトなまちづくりに関する意識調査の結果は以下の通りである。コンパクトなまちづくりを進めることに対する調査では、「必要である」または「どちらかといえば必要である」と回答した割合が 88.1%となっている。また、一定の人口の集積を保っていく区域を設定することに対する調査では 83.8%の人が「必要である」または「どちらかといえば必要である」と回答している。

【「コンパクトなまちづくり」を進めることについてどう思うか？】



出所:人口減少・超高齢化社会を見据えたコンパクトなまちづくり 市民意識調査

【「一定の人口の集積を保っていく区域」を設定することについてどう思うか？】



出所:平成 27 年度市民意識調査

「人口減少・超高齢化社会を見据えたコンパクトなまちづくり」

2 北九州市基本構想・基本計画

(1) まちづくりの基本的な考え方

北九州市基本構想・基本計画の策定理由は以下の通りである。

21世紀に入り、超高齢・少子化や地球環境問題の深刻化、アジア諸国の台頭、地方分権の議論などが進み、時代環境は大きく変化しています。こうした時代が求める課題への対応を図り、新しいまちづくりを進めるため、2020年度(平成32年度)に向けて、市の基本構想である「元気発進！北九州」プランを策定しました。

出所:北九州市基本構想・基本計画

市は、新しいまちづくりの目標として、「人と文化を育み、世界につながる、環境と技術のまち」を掲げている。「住んでみたい、住み続けたい」と思わせるような、住生活の向上を意識している。

北九州市基本構想

第3章 まちづくりの基本的な考え方

1 まちづくりの目標

これまでの歴史のなかで培ってきた人や文化、環境、技術など、まちの「たから」を活かし、市民一人ひとりの幸せとまちの未来を、みんなで力を合わせて築いていきます。

すべての市民が人権を尊重され、自らの持つ力を発揮し活躍できるとともに、地域文化を育みながら心豊かに暮らせるまちをめざします。

また、産業技術や環境技術の集積、アジアとの交流の歴史などを活かしながら、環境と産業が調和した低炭素社会づくりに挑戦し、世界と交流するまちをめざします。

夢と希望にあふれた未来のため、市民がまちに自信と誇りを持ち、住んでいる市民はもちろん訪れた人も、「住んでみたい、住み続けたい」と思えるまちを実現していきます。

出所:北九州市基本構想・基本計画

また、上記目標を達成するため、4つの基本方針を示している。

北九州市基本構想

第3章 まちづくりの基本的な考え方

2 基本方針

(1) 人づくり ～多様な人材が輝くまちをつくる

- (2) 暮らしづくり ～質の高い暮らしができるまちをつくる
- (3) 産業づくり ～元気で人が集まるまちをつくる
- (4) 都市づくり ～便利で快適なまちをつくる

出所:北九州市基本構想・基本計画

基本方針に基づき、まちづくりの具体的な取り組みは7つの柱に沿って進められる。

北九州市基本構想

第4章 まちづくりの取り組みの柱

- 1 人を育てる ～子育て・教育日本一と創造性あふれる人材の輩出
- 2 きずなを結ぶ ～健康で安全・安心な暮らしの実現
- 3 暮らしを彩る ～快適な生活空間の創出と文化・スポーツの振興
- 4 いきいきと働く ～競争力のある産業振興と豊かな雇用創出
- 5 街を支える ～都市基盤の強化と国際物流拠点の形成
- 6 環境を未来に引き継ぐ ～市民・企業・行政が共につくる「世界の環境首都」
- 7 アジアの中で成長する ～アジア諸都市との交流・協力と広域連携

出所:北九州市基本構想・基本計画

北九州市基本構想・基本計画は、市のまちづくりの理念や都市の方向性を明らかにした基本構想を実現するため、基本的な施策の考え方や施策の体系をまとめたもので、目標年度を平成32年度に設定している。この計画は社会経済環境の変化や、施策の進捗状況、市民意識などを踏まえて、おおむね5年間で内容を見直し、必要に応じて変更するものである。

(2) 暮らしづくり ～質の高い暮らしができるまちをつくる

少子高齢化の進展に応じた、質の高い暮らしづくりに取り組むために、日常生活を送るうえで必要な一定の生活環境の維持を図るとともに、特に高齢者が過半数を超える地域におけるコミュニティの維持への対策が必要であると考えている。

具体的には以下の施策が講じられている。

北九州市基本計画

第4章 暮らしづくり ～質の高い暮らしができるまちをつくる

- 1 質の高い日常生活圏の創出
 - (1) 日常生活に必要な諸機能の維持
 - (2) 多世代居住のまちづくり
 - (3) 住生活の質を向上させるための環境整備

- | |
|---|
| (4) 市民の移動手手段の確保
(5) 安全・安心なまちづくり
(6) 生涯を通じた健康づくり
(7) 生活に根づき、誇れる文化・スポーツの振興 |
|---|

出所:北九州市基本構想・基本計画

また、住生活の質の向上に関しては、北九州市基本構想・基本計画において以下 5 つの施策について言及している。

- ① 子どもから高齢者まで、誰もが安心して住み続けられるように、多様な世帯のニーズに応じた良質な住宅の取得・改善などの環境整備を進める。
- ② 生活利便性の高い「街なか」居住を推進するため、良質な住宅の供給や定住支援を行うとともに、魅力的な住宅市街地の再整備や良好な街並み・景観の形成を図る。
- ③ 世代を超えて長く住み続けられる居心地の良い住宅やCO₂(二酸化炭素)排出量の削減等に資する環境にやさしい住宅など、質の高い社会資本となる住宅ストックの形成と活用を図る。
- ④ 良質な住宅を確保することが困難な市民が安心して暮らせるように、公的住宅や民間活力を活用した住宅セーフティネット機能の充実を図る。
- ⑤ 斜面地に住む高齢者などに対しては、安全で快適な生活が営めるような環境づくりに取り組む。

(3) 都市づくり ～便利で快適なまちをつくる

市内には生活支援施設の集積度が高い「生活支援拠点」が分散的に存在しており、この生活支援拠点は、生活機能のほか、交通結節機能や業務機能などの多様な都市機能も有している。

超高齢・人口減少社会を迎えるなか、都市の活力の維持・向上や行政の効率化、環境負荷の低減などの視点から、生活支援拠点が分散的に存在するといった市の特色を活かしたコンパクトシティ(集約型都市)の形成が重要であると言える。

【北九州市の主な生活支援拠点】



出所:北九州市基本構想・基本計画

たとえ、現時点で生活支援拠点として十分であっても、超高齢・人口減少社会の進展に伴う活力の減退や都市機能の低下により、便利で快適な日常生活の維持が困難になる恐れがあるため、利便性の整った拠点の充実を図っていく。具体的には以下の通りである。

北九州市基本計画

第6章 都市づくり ～便利で快適なまちをつくる

2 生活支援拠点の充実

(1) 既存ストックの利活用

生活支援拠点では、既にある各種の都市基盤・施設を上手に利活用しながら、新しい時代にふさわしい都市機能を補強していきます。また、生活支援拠点の集客型公共施設については、区の枠を越えて相互に利用し、施設の効率性を高めていきます。

(2) 地域色豊かな拠点づくり

それぞれの生活支援拠点では、これまで培われてきた歴史や文化、地域の特色を踏まえた個性的なまちづくりを進めます。こうした地域色豊かな拠点づくりにより、各拠点間の相互補完機能を高め、さらには都市全体としての多様な魅力づくりを進め、本市全体の吸引力の拡大をめざします。

(3) 「街なか」居住の推進

「街なか」に居住する生活者が増えると、まちににぎわいが生まれるとともに、商業施設やサービス施設が維持・発展できることから、「街なか」への居住を中長期的に促進します。これにより、郊外部の環境負荷の増大や拡散的な公共投資を防ぎ、経営資源の効率化を進めます。

(4) 将来的な拠点の形成

今後は、既存の生活支援拠点の維持に重点を置き、いたずらに「街なか」を拡大することは避ける必要がありますが、将来、生活の利便性が高まる地域については、民間活力を中心とした、住宅や業務機能、生活支援機能の集積を検討します。

出所:北九州市基本構想・基本計画

(4) 暮らしを彩る ～快適な生活空間の創出と文化・スポーツの振興

ライフスタイルや価値観の多様化を受けて、高齢者や障害のある人、外国人も含め、誰もが安心して、快適に暮らせるまちづくりをユニバーサルデザインの観点から進めることが大切である。また、住まいの質を高めるため、市外からも転居者を誘引する魅力ある居住空間をつくるとともに、斜面地に居住する高齢者などが安全で快適に生活できる環境づくりについて検討していく必要もある。

現状及び今後の課題としては、都市公園などの生活関連施設の数、他都市に比べても充実しているものの、質や使いやすさという視点からみると課題が多いと認識している点、また、長い海岸線に恵まれているが、その大半は物流や民間企業の活動の場として利用されており、市民が身近に利用できる海岸線は多くないという点があげられる。質の高い生活環境を創出するためには、水や緑にふれることができる身近な空間や「街なか」をつくり、市民のモラル・マナーの向上を図る必要があると考えられる。

課題に対応した、具体的な取り組みとして、彩りのあるまちづくり、うるおいのある空間づくり、生活基盤の充実という 3 つの方針を打ち出しており、それぞれの詳細については以下の通りである。

北九州市基本計画

Ⅲ 暮らしを彩る ～快適な生活空間の創出と文化・スポーツの振興

1 快適に暮らせる身近な生活空間づくり

(1) 彩りのあるまちづくり

年齢や性別、障害の有無、国籍にかかわらず誰もが快適に、地域に愛着を持って生活できる質の高い住環境づくりを、幅広い市民の参画により進めます。

(2) うるおいのある空間づくり

市民が日常的に憩い、活動し、交流する公園を整備し、花と緑があふれ

る空間づくりを進めるとともに、風格のある都市景観づくり、水際線づくりや農山村風景づくりなどを進め、暮らしにうるおいを与える空間をつくります。

(3) 生活基盤の充実

生活に必要不可欠な水道や下水道、身近な道路などの基盤の質を高め、安心して快適に生活できる環境を整えます。

出所:北九州市基本構想・基本計画

また、上記の方針を受けて、以下の通り施策を打ち出している。

北九州市基本計画

Ⅲ 暮らしを彩る ～快適な生活空間の創出と文化・スポーツの振興

1 快適に暮らせる身近な生活空間づくり

(1) 彩りのあるまちづくり

- ① 快適な住環境の形成
- ② 定住促進や地域活性化のための環境づくり
- ③ まち美化活動の拡充
- ④ 市民のモラル・マナーの向上

(2) うるおいのある空間づくり

- ① 魅力ある生活空間づくり
- ② 風格のある都市景観づくり
- ③ 市民に親しまれる水際線・農山村風景づくり

(3) 生活基盤の充実

- ① 安全で安定しておいしく飲める水道の整備
- ② 安心して通行できる身近な道路の整備
- ③ 快適で良質な生活環境をつくる下水道の整備
- ④ 高度情報社会への対応

出所:北九州市基本構想・基本計画

上記の「快適な住環境の形成」において、良好な住宅整備を進めると共に、空き家について所有者に適正管理を促すための取り組みを進めるとともに次の世代に住み継ぐ仕組みづくり等の検討を行う旨が記載されている。

3 北九州市立地適正化計画

(1) 計画策定の概要

北九州市立地適正化計画の策定趣旨は以下の通りである。

1 計画策定の趣旨

本市は、今後、急速な人口減少と超高齢化により、住宅市街地の低密度化、地域活力の低下が進み、厳しい財政状況下では、市民生活を支えるサービスの提供が困難になることが想定されます。このような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、商業・医療・福祉施設等や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりを進めていくことの必要性が高まっています。

国においては、今後の人口急減等を見据え、都市のコンパクト化を推進するため、平成 26 年8月に、都市再生特別措置法が改正され、都市計画マスタープランの一部とみなされる「立地適正化計画」が制度化されました。



本市は、平成 15 年 11 月に策定した北九州市都市計画マスタープランにおいて、街なか居住など都市計画の基本的な方針を明確にし、諸施策を総合的に展開してきましたが、上記のような状況を踏まえ、コンパクトなまちづくりをより一層推進するため、「立地適正化計画」を策定するものです。

出所:北九州市立地適正化計画

(2) これまでの都市づくりの変遷

市は、五市合併以降、高度成長を背景とした人口増に備え、多核都市を基本として、各地域の均衡ある発展を目指し、全市の比較的均質な生活環境の整備を実現してきた。昭和 63 年以降は、百万都市として大都市らしい、都心、副都心の形成を図ることとし、小倉地区を都心、黒崎地区を副都心と位置づけるとともに、市内各地域拠点の特性に応じ、均衡に配慮した集中型都市づくりに転換した。その後、平成 15 年度に策定した都市計画マスタープランや平成 20 年に策定した北九州市基本構想・基本計画「元気発進!北九州」プランにおいて、「街なか重視のまちづくり」と「環境配慮型の都市づくり」を目指すことを明言している。

【都市づくりの変遷】

		上位計画等	まちづくりの方向性
昭和38年	1963	北九州市建設計画	～多核都市をテーマとした、各地域の格差是正による均衡ある発展～ ・将来の人口増に伴う住宅需要に備え、郊外部における住宅地開発が必要
昭和40年	1965	北九州市長期総合計画・基本計画	
昭和41年	1966	実施計画	
昭和46年	1971	中期計画	
昭和49年	1974	北九州市基本構想・長期構想	
昭和50年	1975	新中期計画 (将来予測人口:約120～130万人)	
昭和55年	1980	新・新中期計画	
昭和60年	1985	さわやか北九州プラン	
昭和63年	1988	北九州市ルネッサンス構想	
平成元年	1989	第一次実施計画 (2005年目標 105万人)	～均衡に配慮した集中型都市づくりへの転換～ ・都心(小倉)、副都心(黒崎)を中心 ・交通結節点等の地域中心核の育成・強化 ・量的充実から質的充実にむけた住環境整備 ・ウォーターフロントを生かしたまちづくり
平成6年	1994	第二次実施計画	
平成11年	1999	第三次実施計画	
平成15年	2003	北九州市都市計画マスタープラン (概ね20年後目標)	
平成17年	2005	まちづくり推進計画2010	
平成20年	2008	「元気発進!北九州」プラン 目標年次:平成32年	
平成25年	2013	基本計画変更	
			～「街なか」を重視したまちづくり～ ・街なかに多くの人が住み、様々な人が安心して暮らせるまち ・市街地の拡大を抑制 ・拠点地区における都市機能の強化 ～環境配慮型の都市づくり～

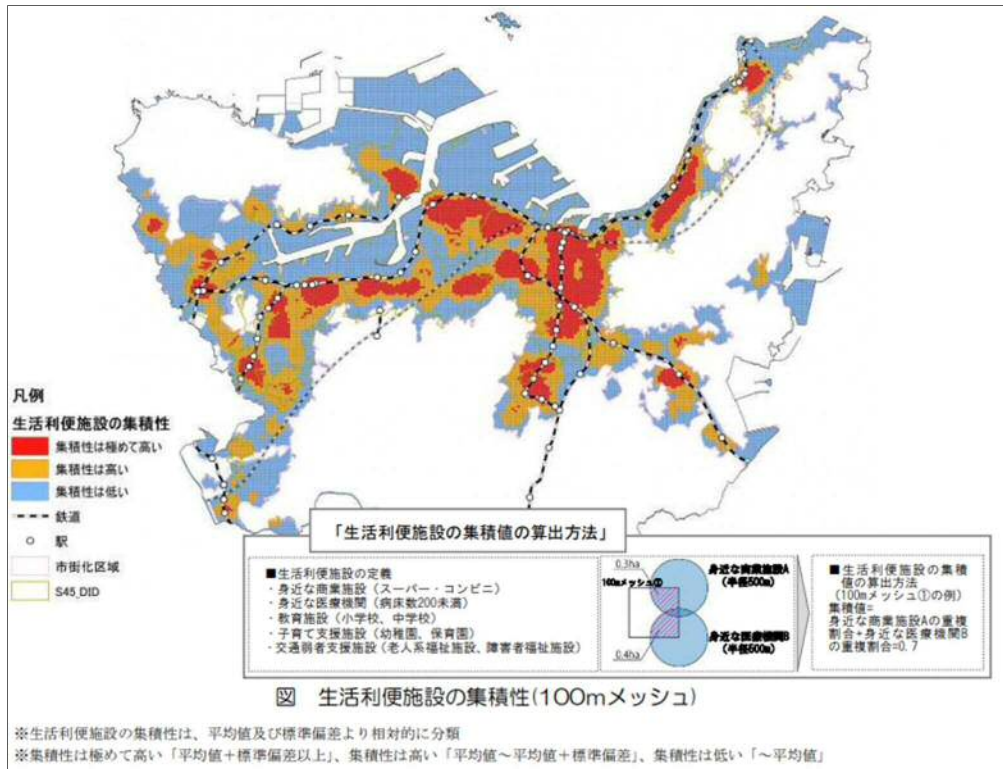
出所:北九州市立地適正化計画

(3) 都市構造上の特性と課題及び目指すべき都市像

ア 市の都市構造の特性

市の都市の地形、土地利用、都市交通の現状等を見ると、都市構造上の特性として、市街地の拡大が進んでいるものの、公共交通の利便性が高い旧市街地に人口や生活利便施設が集積しており、複数の拠点が存在していることが挙げられる。

【都市機能の集積】



出所:北九州市立地適正化計画

地域・拠点の形成については以下のように記載されている。

- 4 都市構造上の特性と課題及び目指すべき都市像
- 4-1 本市の都市構造の特性
- ① 主要な公共交通軸に沿って高密度に形成された既成市街地と薄く広がった郊外部
 - ② 階層をもった複数の拠点が存在
 - ③ 公共交通の利便性が高いものの、自動車依存も進行
 - ④ 旧来からの市街地を中心に、人口、生活利便施設が集積し、公共交通が特に便利な地域が形成
 - ⑤ 産業の受け皿は市街地から離れた地区に存在

出所:北九州市立地適正化計画

イ 市における都市構造上の課題と対応

市は、人口減少に伴う都市構造への影響など、市の都市の現状等を踏まえ、都市構造上の課題とその対応の方向性を整理している。それらを踏まえ、既存の複数の拠点の機能や、交通利便性を生かしつつ、住宅や生活利便施設がコンパクトに集約した都市構造を目指していく必要があると記載している。

【都市の課題と対応】

課題	対応
地域活力の低下	・生活利便性の高い区域への居住誘導による人口密度の維持 ・人口減少に対応した生活サービス施設の適切な再配置
拠点機能の低下	・拠点への都市機能の誘導
公共交通の衰退	・公共交通による移動の促進、利便性の向上、ネットワークの維持・存続 ・公共交通軸周辺への居住の誘導
財政への影響	・持続可能な都市経営のための行政コストのマネジメント
災害に対する不安感の増大	・斜面地から生活利便性の高い平地へ居住を誘導

出所：北九州市立地適正化計画

(4) 市における都市構造形成の基本的な方針

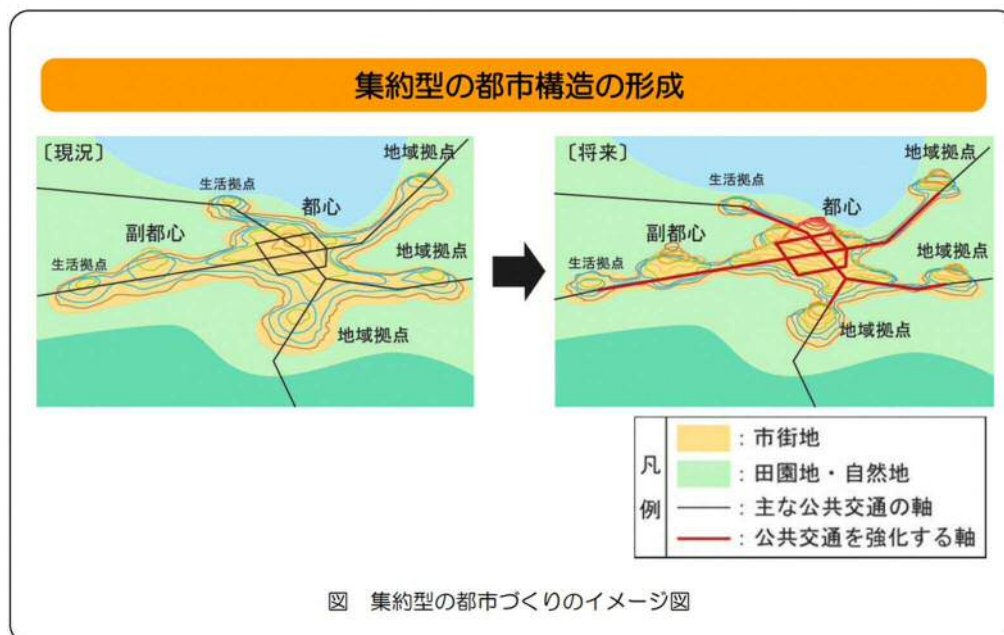
ア 集約型の都市構造の形成

生活利便性や賑わいが確保され、持続的な都市経営が可能な都市であるためには、都市機能や人口の一定の集積が必要となる。しかしながら、市の人口が減少基調にあることから、その集積は全市的に低下していくことが想定される。

その影響を最小限度に留めるため、既存ストックの活用や公共交通の維持の視点も踏まえ、既に都市機能や人口が集積している拠点やその周辺の公共交通利便性の高い既成市街地において、その集積の維持・向上を進めていくとしている。

集約型の都市構造の形成が進むことで、街なかにおいても、郊外部においても、誰もが暮らしやすいまちの実現が図られる。

【集約型の都市構造の形成】



出所:北九州市立地適正化計画

イ 集約型の都市構造を形成することによるメリット

市は集約型の都市構造を形成することによるメリットについて以下の通り記載している。

【集約型の都市構造を形成することによるメリット】

4 都市構造上の特性と課題及び目指すべき都市像

4-3.集約型の都市構造を形成することによるメリット

① 高齢者や障害者も健康で暮らしやすい

公共交通の利便性の高い地域に都市機能・居住の誘導を行うことで、誰もが見守りや助け合いの中で暮らすことができ、身近な場所で通院やデイサービスなどが受けられ、地域活動への参加などで外出の機会が増えて、健康の維持も図られることとなります。

② 拠点において賑わいを感じ、楽しめる場が確保される

商業・業務、医療・福祉、行政などの様々な機能が集積することにより、誰もがアクセスしやすい街なかに働き口が確保されやすくなるなど、拠点に人が集まり、賑わいが生まれます。そして、更なる都市機能の集積につながっていきます。

③ 公共交通の利便性が高い

公共交通の利便性が高い場所に居住者が増加すれば、安定した公共交通経営が可能となり、運行本数の増加などのサービスに還元することができま

す。

④ 公共施設がより使いやすくなる

公共施設が複合化・多機能化され、より便利な場所に集約化されることで、行政サービスが効率的に提供され、より利用しやすくなります。

⑤ 安全に暮らせる

災害の危険性のあるハザード区域から街なかへ居住を誘導することで、災害のリスクが低下し、安心・安全に暮らせることができます。また、コミュニティも確保されることから助け合いも可能となります。

出所:北九州市立地適正化計画

ウ 階層構造の拠点の形成

市では、生活利便施設などが集積した地域が複数存在している。その中でも、市内外も含めた広域を対象とするような都市機能が集積している地域(小倉都心・黒崎副都心)や、区役所等の行政区レベルを対象としているような都市機能が集積している地域(地域拠点)などがある。これらの拠点においては、今後とも本市の都市全体のさらなる魅力の向上や活力の維持に向けて、高次の都市機能を維持・集積させ、「街なか」における地域色豊かな各拠点間の相互補完機能を高め、連携していく必要があるとしている。

このため、都心・副都心、地域拠点、既に地域に密着した生活サービスを提供している生活拠点といった階層構造の拠点形成を図ることとし、都心・副都心、地域拠点では今後さらに魅力を備えていくための施策・事業の展開を、生活拠点では生活利便施設等の維持を図ろうとしている。このような方針のもと、都心・副都心、地域拠点において都市機能誘導区域を設定するとともに、これらの拠点を含む街なかにおいて居住誘導区域を設定することを基本とする。

エ 交通網ストックを生かした交通軸の形成

市の公共交通は、市街地全域を概ねカバーし、既成市街地に鉄軌道、頻度の高いバス路線といった幹線軸が既に形成されている。地域公共交通網形成計画において、市内の交通拠点等、相互や隣接周辺地域を結び、高水準のサービスを提供する交流軸を「主要幹線軸」に設定し、「主要幹線軸」を補完し比較的高いサービスを提供する交流軸を「幹線軸」に設定した。このため、居住誘導区域は、これら「幹線軸」沿線に設定することを基本とするなど、公共交通ネットワークを生かしたまちづくりを展開する。

(5) 都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域とは、医療・商業等の都市機能を拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの市民への効率的な提供を図る区域を指す。市では、都心・副都心、地域拠点として位置づけた拠点の中から、都市機能誘導区域を設定している。都市機能誘

導区域・誘導施設設定の基本的な考え方は以下の通りである。

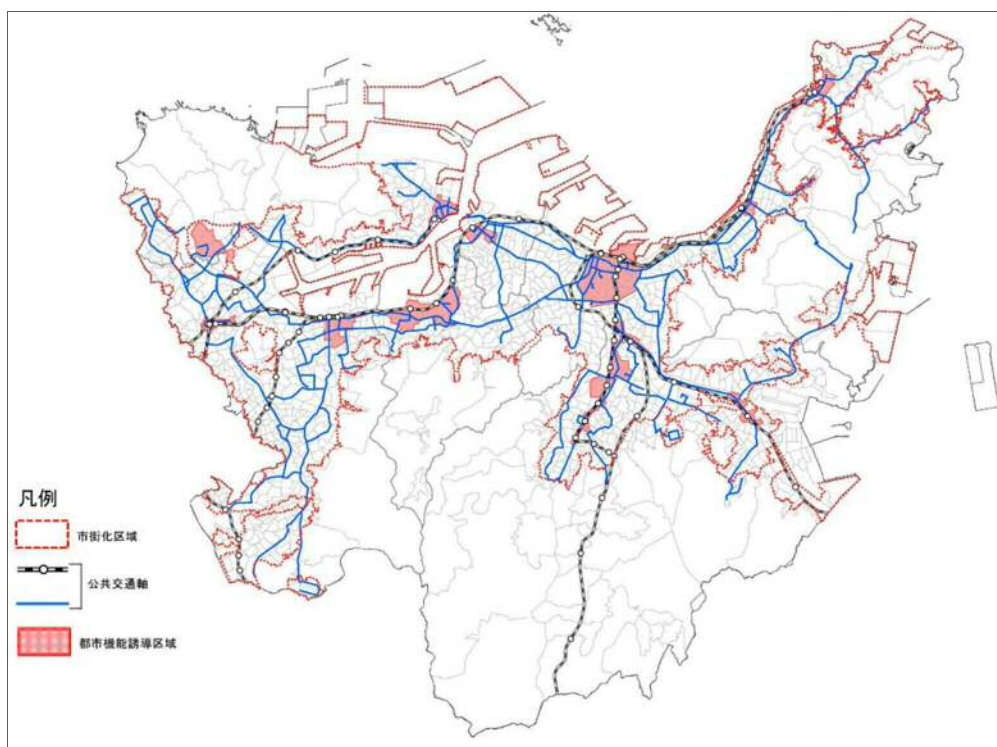
5 都市機能誘導区域及び誘導施設、居住誘導区域

◆区域・誘導施設設定の基本的考え方

- 都市機能誘導区域は、地域拠点のうち12地区において設定します。
- 区域設定においては、北九州都市計画区域マスタープラン(福岡県策定)等との整合を図り、市の関連プロジェクト(城野ゼロ・カーボン先進街区等)を考慮します。
- 誘導施設は、高次の都市機能を誘導するものとして、北九州都市計画区域マスタープランにおける大規模集客施設と同じ施設とすることを基本とします。

出所:北九州市立地適正化計画(概要版)

【都市機能誘導区域】



出所:北九州市立地適正化計画

(6) 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域は、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るよう、居住を緩やかに誘導する区域を指す。

居住誘導区域設定の基本的な考え方は以下の通りである。

5 都市機能誘導区域及び誘導施設、居住誘導区域

◆区域設定の基本的考え方

STEP1:居住誘導区域に「含む区域」

- 都市機能誘導区域
- 公共交通利用圏
- ・鉄軌道駅半径 500m 圏、バス路線(※主要幹線・幹線軸に係るもの)沿線 300m 圏
(高台地区は 100m 圏)
- 良好な居住環境が形成・保全される区域
 - ・土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業開発許可による開発・整備区域であって、5ha 以上の住宅系地区計画が定められた区域

STEP2:居住誘導区域に「含まない区域」

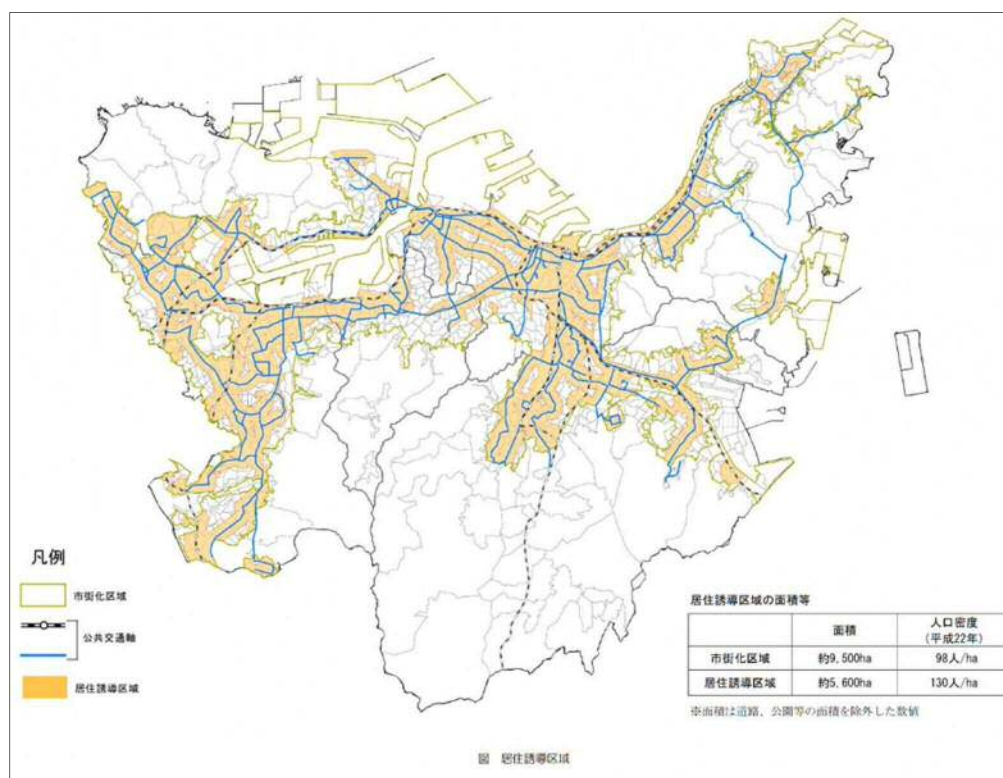
- 市街化調整区域など
- 災害発生の恐れのある区域
 - ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域など
- 法令・条例により住宅の建築が制限されている区域
 - ・工業専用地域など
- 宅地造成工事規制区域(「良好な居住環境が形成・保全される区域」は除く)
- 工業地域のうち工業専用地域又は臨港地区と隣接し、かつ、一体的な土地利用がなされている区域

STEP3:目標値の設定

- 「街なか」になるべく多くの人々がまとまって住むことが、地域の活力の維持・向上や公共交通の維持に資することから、居住誘導区域内の人口密度を指標として目標値を設定します。

出所:北九州市立地適正化計画(概要版)

【居住誘導区域】



出所:北九州市立地適正化計画

(7) 計画遂行に向けた取り組み

都市機能誘導区域においては、200万都市圏の中心都市にふさわしい、多くの人びとが集う、にぎわいのある拠点形成に向け、高次の都市機能の誘導・集約、公共施設の再構築等に取り組む。

居住誘導区域においては、魅力的な住まいづくりや、居住促進、拠点を含めた「街なか」エリアの活性化等に取り組むとともに、交通結節機能の強化や幹線バス路線の高機能化等により、公共交通の確保を図る。

また、居住誘導区域外においては人口密度が低下することが想定されるため、人口減少していく中であっても、これまでどおりの生活や地域活動が維持できるよう、地域住民の交通手段の確保や市民センターの存続など地域活力の維持等を図ることにより、可能な限り住み慣れた地域で生活できるよう取り組みを行う。

これらの取り組みを一体的に行うことで、主要な公共交通軸に沿って高密度に市街地が形成され、交通の利便性が高い拠点地区を中心に、住宅や生活利便施設がコンパクトに集約した都市構造の形成を目指している。

【計画遂行に向けた取り組みの体系等】

		北九州市が行う施策	その他国等が行う施策
居住誘導区域	都市機能誘導区域	<p>都市機能誘導区域で講じる施策</p> <p>方向性1 街なか活性化に寄与する都市機能の誘導・集約</p> <p>方向性2 選択と集中の観点からの公共施設の再構築</p>	<p>国等の支援制度</p> <p>(1)金融上の支援制度</p> <p>(2)税制上の支援制度</p> <p>(3)財政上の支援制度</p>
	居住誘導区域	<p>居住誘導区域で講じる施策</p> <p>方向性1 街なか活性化に寄与する住まいづくり</p> <p>方向性2 まちづくりと一体となった住まいづくり</p> <p>方向性3 総合的な住み替え施策の推進</p> <p>方向性4 都心・副都心、地域拠点の活性化</p>	
居住誘導区域外		<p>居住誘導区域外の対応</p> <p>方向性1 居住誘導区域外における地域住民の交通手段の確保</p> <p>方向性2 地域活力の維持・向上</p>	

出所:北九州市立地適正化計画

4 北九州市住生活基本計画

(1) 計画の目的と位置づけ

本格的な少子高齢化社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、平成 18 年6月に制定された住生活基本法に掲げられた基本理念や基本施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画として、平成 18 年9月に住生活基本計画(全国計画)が策定された。これに対応し、市は、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、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いる。

また、少子高齢化への的確な対応、住まいの分野における環境負荷低減への対応が重要課題となったことから、既存住宅の活用や高齢者向けの住まいの確保、低炭素社会に寄与する住まいづくりや暮らしの豊かさを拓げる生活環境などを重視し、更なる「市民の住生活の質の向上」を目指し、平成 25 年度に「北九州市住生活基本計画」を見直した。

本計画は、平成 28 年3月に策定された国の住生活基本計画(全国計画)や平成 29 年3月に策定された福岡県住生活基本計画及び北九州市基本構想・基本計画を上位計画とし、市の住宅政策を総合的、計画的に推進する計画である。

なお、本計画において、市は「住生活」を以下の通り定めている。

1. 計画の目的と位置づけ

(1) 計画の目的

「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。

出所:北九州市住生活基本計画(第1期)

(2) 基本目標 1 多様な世帯ニーズに対する居住支援の充実

ア 基本目標

市は、北九州市住生活基本計画における基本目標の一つとして、以下を設定している。

4. 今後の施策

4-3.基本目標と基本施策

基本目標1 多様な世帯ニーズに対する居住支援の充実

子供から高齢者まで、だれもが安心して安全に住み続けられるように、住宅のバリアフリー化の促進などによる良質な住まいづくりに加え、高齢者、障害のある人、子育て世帯などの自立した生活の支援を民間団体と連携して行います。また、市内の魅力ある住宅や暮らしに関する情報発信を行い市外からの転入促

イ 基本施策1 人口定住や地域活性化のための環境整備

上記基本目標を達成するための基本施策として、「住んでみたい・住み続けたい・もう一度住みたい」人たちを増やすために、多様な主体のニーズに応じた情報提供や良質な住まいの取得・改善などの環境整備を行うこととしている。具体的な実施施策としては以下の通りである。

(ア) 転入促進に向けた環境整備

A) 市外からの転入世帯に対する良質な住宅の取得・入居支援

- ① 一定の条件を満たす市外からの転入者の定住を促進するため、民間事業者と連携して、良質な住宅の取得を支援する。
- ② 市外からの転入を促進するため、優良な賃貸住宅に入居する転入者が一定の条件を満たす場合の家賃補助を行う。
- ③ 良好な住宅供給及び居住環境の形成を図るため、土地区画整理事業などにより質の高い基盤整備を行うこと、市外への住宅情報発信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の促進を行う。

B) UJI ターン希望者などに対する的確な住宅及び生活関連情報の発信

- ① 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支援などを実施する。
- ② 転入世帯が安心して市内に居住できるよう、定住促進ポータルサイト「UImy北九州倶楽部」により、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する。
- ③ 関東や関西などの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とらえた情報発信を官民により共同で実施する。

(イ) 市内居住者向けの環境整備

A) 市内居住者の定住促進

- ① 市内居住者の定住促進に係る施策として、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る。
- ② 良好な住宅供給及び居住環境の形成を図るため、土地区画整理事業などにより質の高い基盤整備を進める。

(ウ) 誘致企業向けの環境整備

A) 誘致企業の社員の定住促進

- ① 誘致企業の社員の定住促進に係る施策として、市内への定住を促進するため、誘致企業社員への良質な賃貸住宅の供給や住宅取得の支援を行う。

ウ 基本施策2 少子高齢社会に対応した住まいとまちの形成

上記基本目標を達成するための基本施策として、子供を生み育て、働き、安心して老後を迎えられように、住まいや生活インフラを整えるとともに、地域コミュニティの活性化を図り、長期的に持続可能なまちを形成することとしている。具体的な実施施策については以下の通りである。

(ア) 高齢社会における住生活の支援

高齢者が安心して暮らせる住まいの確保として、住宅部局と福祉部局が連携する「北九州市高齢者居住安定確保計画」に基づいて、介護・福祉サービス等と連携したサービス付き高齢者向け住宅の供給など、高齢者向けの多様な住宅供給を促進することとしている。

なお、北九州市高齢者居住安定確保計画とは、高齢化が進展するなか、高齢者の身体状況や家族の状態、経済状況などは様々で、多様化したライフスタイルに応じて、地域で安心して住み続けることができる社会を目指し、3つの基本方針を掲げ、住宅施策と福祉施策の一体的な取り組みを総合的かつ計画的に推進するものであり、以下が基本方針となる。

- ① 基本方針1 高齢者のニーズを踏まえた住まいの確保
- ② 基本方針2 高齢者向けの住まいに関する情報提供と円滑に入居できる環境
- ③ 基本方針3 介護サービス等の充実と地域支援体制の強化

(イ) 少子社会における住生活の支援

少子社会における住生活を支援するために、市は「住まいのあんしん」「サービス(一時預かりなど)のあんしん」「地域で支え合うあんしん(交流・コミュニティ)」に焦点をあて、以下の通り施策を定めている。

- ① 子育てにやさしい住まいづくりの普及促進
- ② 子育て世帯向けの良質な賃貸住宅の供給促進
- ③ 子育て世帯の住生活の安定を支える民間活動への協力・支援
- ④ 安心して生み育てることができる環境づくり
- ⑤ 子育て、高齢世帯などの多世代共生の住まいづくり

(3) 基本目標2 街なかで快適に居住できる住宅供給の促進

ア 基本目標

市は、北九州市住生活基本計画における基本目標の一つとして、以下を設定している。

4. 今後の施策

4-3. 基本目標と基本施策

基本目標2 街なかで快適に居住できる住宅供給の促進

住宅市街地の総合的な整備や市街地再開発などを活用し、良質な住まいの供給と居住環境の整備を進め、良好な街並みや景観の形成を図り、生活利便性の高い“街なか居住”を促進します。

出所：北九州市住生活基本計画（第1期）

イ 基本施策1 街なか活性化に寄与する住まいづくり

上記基本目標達成のための基本施策として、多様な都市機能が集積し、住み、働き、訪れる人が交流する「賑わいのあるまち」「魅力あるまち」づくりに向け、高齢者や子育て世帯などを含む街なか生活者が暮らしやすい生活基盤の確保や優良な住宅の供給促進により街なか居住の促進を図ることとしている。具体的な実施施策は以下の通りである。

(ア) 街なか居住に資する住宅の供給

街なかにおける優良な住宅の供給促進として、居住者相互のコミュニティ活動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と福祉施設の一体的整備や、多様な世帯が入居する良質な賃貸住宅の整備を支援し、多世代共生の住まいづくりを推進する。

(イ) 街なかでの住まいの取得支援

街なかでの優良な住まいの取得支援のため、市民や一定の条件を満たす市外からの転入者が街なかで快適に暮らせるよう、良質な住宅の取得を促進する施策を民間事業者と連携して実施する。

ウ 基本施策2 まちづくりと一体となった住まいづくり

上記基本目標達成のための基本施策として、街なかで快適に居住できる住まいの供給と居住環境の整備を一体的に推進するため、多様な面整備の手法を活用し、住宅市街地の整備・公共交通の利便性の向上、良好な道路空間の確保などに配慮したまちづくりを進めることとしている。具体的な施策は以下の通りである。

(ア) 質の高い住まいづくり

- ① 既成市街地に居住する人口の回復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う。
- ② 都心部において、共同住宅や商業施設、都市計画道路などを一体的に整備することで、街なか居住の促進、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、活性化する。

(イ) 街なかの安全安心づくり

- ① 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る。
- ② 鉄道により市街地が複雑に分断され、町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、折尾地区総合整備事業により、住環境の完全などを図る。
- ③ 地域住民による自主防犯組織「生活安全パトロール隊」の活動支援など、自主防犯活動を促進する。

エ 基本施策3 地域の個性を生かした魅力ある住まいづくり

上記基本目標達成のための基本施策として、市が持つ恵まれた自然やものづくりのまちとして発展した歴史などと調和した個性が輝く魅力あるまちづくりを進めるため、都市計画や景観施策と連携しつつ、地域住民との協議により魅力ある住まいづくりを促進することとしている。具体的な施策は以下の通りである。

(ア) 地域の個性を生かした街並みづくり

- ① 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を積極的に活用する。
- ② 地域性を生かした住まいづくりを促進し、良好な住宅地を形成するため、住宅事業者と共同して総合住宅展を開催し、さまざまな形式のモデル住宅やモデル的街並みを提案していく。
- ③ 長期的景観ビジョンにもとづく住まいづくりにあたり、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、周辺の街並みと調和する住宅の形態、色彩、外構などのデザインを目指す。

(イ) 市民主体の魅力ある住まい・まちづくり

- ① 北九州市都市景観賞など景観を高める取り組みを活用し、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する。
- ② 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り組みを支援し、地域の景観を構成する住宅のデザインの質の向上を図る。
- ③ ボランティアなどによる居住環境の維持向上のために、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く。

(4) 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

ア 基本目標

市は、北九州市住生活基本計画における基本目標の一つとして、以下を設定している。

4. 今後の施策

4-3. 基本目標と基本施策

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

世代を超えて長く住み続けられる居心地の良い住まいや CO2 排出量の削減などに資する環境にやさしい住まいなど、世界の環境首都を目指す住まいづくりを推進し、質の高い社会資産となる住宅ストックの形成と活用を図ります。

出所:北九州市住生活基本計画(第1期)

イ 基本施策1 長期にわたって循環利用される住宅ストックの形成

次世代に継承できる良質な住宅ストックの形成に向け、耐久性や耐震性などの性能が確保され、高度化・多様化した居住ニーズに応えながら、さまざまな人々によって循環利用される住宅の供給を促進することとしている。また、住宅の資産価値が超長期にわたって維持されるよう、居住者による管理体制の充実などソフト面での対応も含めた適切な維持管理やリフォームを促進する。具体的な施策は以下の通りである。

(ア) 長寿命化に資する住まいづくり

- ① 長期優良住宅の普及
- ② 住宅性能表示制度の普及

(イ) 安全性の高い住まいづくり

- ① 耐震診断や耐震改修の促進
- ② 防犯・防火対策の普及啓発
- ③ 老朽空家などの解消への取り組みの実施
- ④ 住宅のバリアフリー化の促進

(ウ) 既存ストックの有効活用

- ① 中古住宅や空き家などの流通促進
- ② 安全安心なリフォームの促進
- ③ 分譲マンション等の適切な維持管理と情報提供の促進

ウ 基本施策2 環境と共生する低炭素な住まいづくりの促進

地球環境問題がクローズアップされ、環境にやさしい住生活が求められていることから、住宅の整備、使用・維持管理、解体の各段階における省エネルギー性の向上はもとより、資源の有効利用、自然エネルギーの活用、住意識の向上などにより環境負荷の低減を図る。具体的な施策は以下の通りである。

(ア) 環境性能の高い住まいづくり

- ① 環境への負荷を低減する住まいづくりの普及
- ② 環境に配慮した住宅・建築物の普及促進

(イ) 資源を大切に作る住まいづくり

- ① 再資源化の促進による循環型の住まいづくりの普及

(ウ) 住民主体の環境にやさしい住まいづくり

- ① 環境家計簿などの活用によるエコライフの普及啓発
- ② 環境にやさしい住まい方に関する学習機会や情報の提供

エ 基本施策3 住まい・まちづくりに関する情報の提供

市民が住宅市場を通じて、自らのニーズや状況に応じて適切な住宅や居住環境を安心して選択できる環境づくりが必要である。そのため、市民が必要としている情報や相談体制の充実を図る。具体的な施策は以下の通りである。

(ア) ニーズに応じた多様な情報提供

- ① 住情報提供及び住宅相談体制などの充実

(イ) 住宅選択時などの安心感確保

- ① 消費者保護の推進

(5) 基本目標4 住宅セーフティネット機能の充実

ア 基本目標

市は、北九州市住生活基本計画における基本目標の一つとして、以下を設定している。

4. 今後の施策

4-3. 基本目標と基本施策

基本目標4 住宅セーフティネット機能の充実

良質な住宅を確保することが困難な市民が安心して暮らせるように、公的住宅や民間活力を活用した住宅セーフティネット機能の充実を図ります。また、各

種団体や行政などが連携しながら、住宅に関する市民相談に総合的に対応する住まいのネットワークづくりを図ります。

出所：北九州市住生活基本計画（第1期）

なお、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の確保を図る以下の施策の体系であるとしている。

- ① 自力では適正な水準の住宅を確保できない世帯の居住の安定の確保
- ② 市場においては十分な量が確保されていない良質な賃貸住宅の供給
- ③ 民間住宅への入居制限を受けやすい世帯の支援

イ 基本施策 1 市営住宅の管理の適正化と計画的な整備

市場において自力では適正な水準の住宅を確保できない市民に、健康で文化的な生活を営むに足る低廉な家賃の市営住宅を供給する。市営住宅については、住宅セーフティネットの中核と位置づけ、管理の適正化と計画的な整備を推進する。

(ア) 市営住宅の入居・管理の適正化

- ① 入居の適正化
- ② 地域コミュニティの維持形成と見守り機能の強化
- ③ 施設管理の適正化

(イ) 市営住宅の計画的な整備

市営住宅再配置計画に基づき、老朽住宅の計画的な建替えや統廃合により、街なか居住を促進するとともに、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る。

ウ 基本施策 2 公的賃貸住宅との連携・情報交換

(ア) 北九州市住宅供給公社

建築時期が古い団地は老朽化が進むとともに、住宅設備も現在の生活様式に合わなくなっているため、耐震改修や適正な維持管理により、建物の長寿命化を図るとともに、居住者のニーズを的確に反映させた間取りの変更やバリアフリー化等のリフォームを行う。

(イ) 都市再生機構、福岡県、福岡県住宅供給公社など

都市再生機構は社会構造や事業環境の変化に対応し、経営の健全性を確保するため、「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」に基づき、順次、市内の一部の団地において老朽化などの事情により廃止する「用途転換」、団地内の住棟を集約して余剰地を生み出す「団地再生」に着手する。また、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についても、地域住宅協議会などを活用して調整や情報交

換を行う。

エ 基本施策3 優良な賃貸住宅の供給・活用促進

ファミリーや高齢者向けの賃貸住宅の不足に対応し、多様な世帯が快適に暮らせるよう、民間活力による賃貸住宅の供給・活用を促進する。

- ① ファミリー向けの優良な賃貸住宅の活用促進
- ② サービス付き高齢者向け住宅の登録促進
- ③ 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業の活用促進
- ④ 高齢者向けの優良な賃貸住宅の活用促進

オ 基本施策4 民間賃貸住宅への入居の円滑化

高齢者、障害のある人、子育て世帯など、民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい人（住宅確保要配慮者）の居住の安定の確保について、居住支援協議会などによる支援を行う。

(ア) 居住支援協議会等による住宅確保要配慮者への支援

不動産関係団体や福祉関係団体、北九州市からなる居住支援協議会の場を活用し、各団体と連携を強化しながら住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居や居住を支援する。

(イ) 家賃債務保証制度の利用促進

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯の入居を敬遠しないものとして、財団法人高齢者住宅財団と家賃債務保証制度の利用に関する基本約定書を締結した賃貸住宅に関する情報提供を行い、家賃不払いなどに関する賃貸人の不安の解消を図る。

(ウ) 相談体制の確立

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る。

カ 基本施策5 被災者や離職退去者などの住宅確保用配慮者への緊急対応

震災等で住宅を失った被災者や社会経済情勢の急激な変化に伴う解雇などにより発生する離職退去者などの住宅確保用配慮者が一時的な居住の場を確保できるよう、必要な対策・支援などに迅速に取り組む。

第3 監査の結果（指摘）及び監査の結果に添えて提出する意見

1 監査対象の選定理由

「第2 監査対象の概要」を踏まえて、建築都市局及びその他住生活に関する所管部署を対象とした。

2 監査の視点

「第1 監査の概要 5監査の方法(1)監査の視点」に記載した監査要点について、監査を実施した。

3 監査手続の流れ

(1) 概要の把握

公表されている市の住生活に関する計画、条例、及び助成金に関する情報等を閲覧した。また、市の住生活に関する概要を把握するために、住生活の概要について整理した資料を入手し、建築都市局及びその他住生活に関する所管部署から概要の説明を受けるとともに、住生活に関する状況及び課題について担当者へ質問を行った。

(2) 監査対象とした各所管部署に関する文書等の査閲及び担当者への質問

監査対象とした各所管部署に関する文書等を査閲し、各所管部署の住生活との関係を把握した上で、担当者に質問を実施し、住生活について監査の視点に基づいて検討した。所管部署への往査等は以下の通り実施した。

【文書等の査閲及び質問の実施状況】

実施期日 (平成 30 年)	対象部署等	調査対象
7月 11 日	建築都市局	(全体概要把握のための予備調査)
8月6日～8月9日	建築都市局・ 子ども家庭局	資料の査閲及び質問の実施
8月 23 日～8月 24 日	建築都市局	同上
10月2日～10月3日	建築都市局	住宅供給公社の往査
10月 10 日	建築都市局	市営住宅の現場視察

4 監査の結果（指摘）及び意見の概要

「2 監査の視点」に基づいて実施した監査の結果（指摘）及び意見の概要は、以下の通りである。

なお、詳細については、「5 項目別の監査の結果（指摘）及び監査の結果に添えて提出する意見」で述べる。「監査の結果（指摘）」は、主として合規性の観点からの指摘事項であり、「監査の意見」は指摘事項には該当しないが、必要性並びに経済性、効率性及び有効性の観点から、監査人が必要と認めて述べる見解である。

(1) 監査対象別の監査の結果（指摘）及び意見の件数

監査対象別の監査の結果（指摘）及び意見の件数は以下の通りである。

【監査対象別の監査の結果（指摘）及び意見の件数】

対象項目	結果（指摘）	意見
(1) 多様な世帯のニーズに対する居住支援の充実	—	4件
(2) 街なかで快適に居住できる住宅供給の促進	—	6件
(3) 良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化	—	6件
(4) 住宅セーフティネット機能の充実	1件	16件
合計	1件	32件

(2) 監査対象別の監査の結果（指摘）及び意見の項目

監査対象別の監査の結果（指摘）及び意見の項目は、以下の通りである。なお、監査の結果（指摘）に関し、合規性の観点から特に指摘すべき事項が発見されなかった場合、「該当なし」としている。

【監査対象別の監査の結果（指摘）及び意見の項目】

監査対象、結果（指摘）及び意見の項目		担当課	ページ
(1) 多様な世帯のニーズに対する居住支援の充実			43
指摘	該当なし		43
意見	(ア) 最低居住面積水準未満世帯割合について	住宅計画課	43
	(イ) 外遊び(プレイパーク)の周知について	子ども家庭局 総務企画課	45
	(ウ) 子育てに関する評価指標について	住宅計画課	46
	(エ) 市営住宅における需給のアンマッチについて	住宅管理課	48

監査対象、結果(指摘)及び意見の項目		担当課	ページ
(2) 街なかで快適に居住できる住宅供給の促進			51
指摘	該当なし		51
意見	(ア) 実施施策に対する評価指標について	住宅計画課	51
	(イ) 北九州市都市景観賞の開催等で選定された景観の活用について	都市景観課	54
	(ウ) 誘導区域外の建築等を誘導区域へ促す仕組みについて	都市計画課	56
	(エ) 市営住宅建替えにおける集約について	住宅整備課	60
	(オ) 借上公営住宅について	住宅整備課	62
	(カ) 老朽空き家を除却した跡地の用途について	監察指導課	64
(3) 良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化			66
指摘	該当なし		66
意見	(ア) マイホーム借上げ制度を利用した空き家の解消について	空き家活用推進室	66
	(イ) 空き家の危険度を判定する際の判定表について	監察指導課	67
	(ウ) 老朽空き家等除却促進事業における判定シートのマニュアルについて	監察指導課	69
	(エ) 老朽空き家等除却促進事業の補助申請時期について	監察指導課	71
	(オ) 老朽空き家等除却促進事業における所得制限の設定について	監察指導課	72
	(カ) 防犯に関する市の管理状況について	住宅計画課	73
(4) 住宅セーフティネット機能の充実			75
指摘	(ア) 市営住宅入居者の年次収入申告について	住宅管理課	75
意見	(ア) 市営住宅家賃滞納者への措置について	住宅管理課	80
	(イ) 福岡県営住宅との関係性について	住宅管理課	81
	(ウ) 市営住宅における収入超過者の取り扱いについて	住宅管理課	83
	(エ) 市営住宅家賃の口座振替率について	住宅管理課	85

監査対象、結果(指摘)及び意見の項目		担当課	ページ
(4) 住宅セーフティネット機能の充実			
意見	(オ) 新たに建設された市営住宅の間取りについて	住宅整備課	86
	(カ) 市営住宅における団地別の収支管理について	住宅管理課	89
	(キ) 市営住宅家賃滞納者に対する対応指針について	住宅管理課	93
	(ク) 収入申告書未提出の入居者に関する分析について	住宅管理課	97
	(ケ) 市営住宅の鍵の管理について	住宅管理課	98
	(コ) 市営住宅に入居する留学生に対する在留資格の確認作業について	住宅管理課	100
	(サ) 市営住宅入居者における連帯保証人情報のアップデートについて	住宅管理課	102
	(シ) 市営住宅入居者に対するアンケートについて	住宅管理課	104
	(ス) 市営住宅の共有スペースにおける清掃状況について	住宅管理課	105
	(セ) 広大な土地の有効活用の検討及び移転交渉の実施について	住宅整備課	113
	(ソ) 市営住宅に関する修繕について	住宅管理課	115
	(タ) 市営住宅の住民による改築について	住宅管理課	116