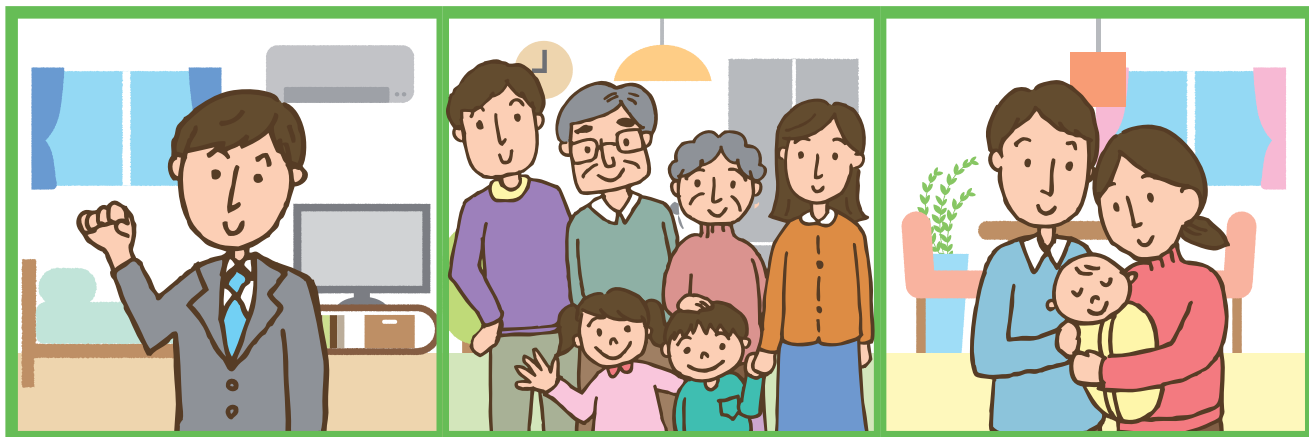


北九州市住生活基本計画

概要版



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—



計画の目的と位置づけ

計画の目的

人口減少・少子高齢化の進行、空き家の増加、自然災害の頻発・激甚化、地球温暖化など、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ます。

計画期間

令和 5 年から令和 14 年度までの概ね 10 年間で計画期間とします。

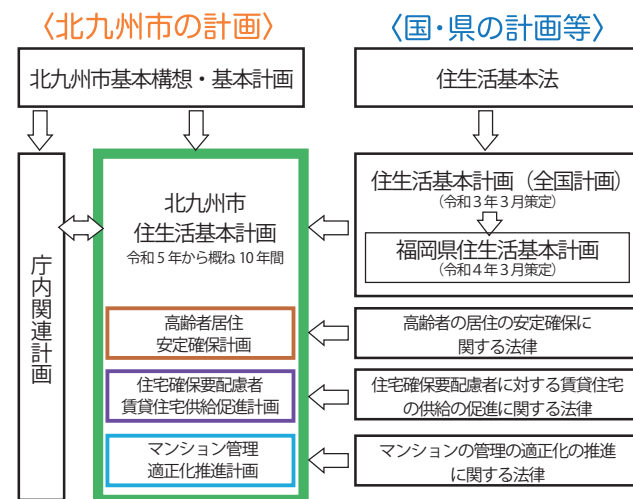
なお、社会経済情勢の変化等に応じて適宜見直しを行います。

計画の位置づけ

北九州市住生活基本計画は、国や福岡県の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。

なお、本計画には北九州市の以下の計画を包含しています。

- ・高齢者居住安定確保計画
- ・住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画
- ・マンション管理適正化推進計画



令和●年●月



住まいを取り巻く現状と課題

ひとに関する課題

- 若者世帯・子育て世帯向けの住まいの確保
- 高齢者の居住の安定確保
- 多様な居住ニーズや定住・移住ニーズへの対応
- 多様な住宅確保要配慮者の居住の安定確保

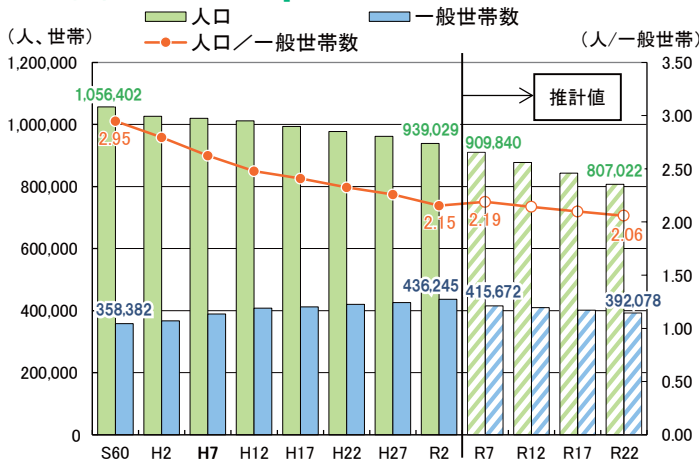
住まいに関する課題

- 市営住宅の適切なマネジメントの推進
- 分譲マンションの管理の適正化の推進
- 住宅の質の向上(耐震化・バリアフリー化など)
- 住宅の省エネルギー性能の向上
- 増加する空き家への適切な対応
- 既存住宅の流通や住宅リフォームの促進

居住環境に関する課題

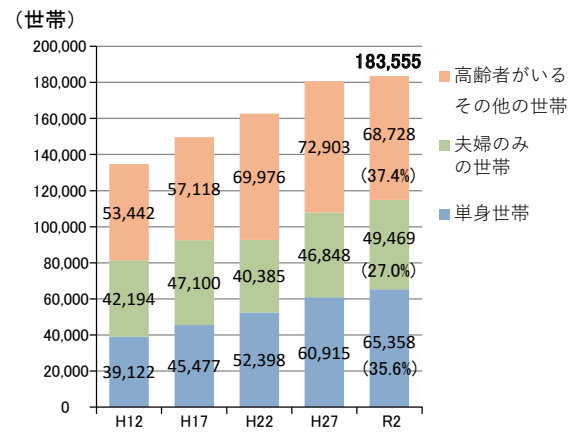
- 持続可能でコンパクトなまちづくり
- 地域の資源を活かした居住環境づくり
- 街なかの安全・安心の確保
- 地域における良好なコミュニティづくり
- 斜面住宅地などにおける生活環境の維持や安全性の向上

[人口・世帯数の推移と推計]



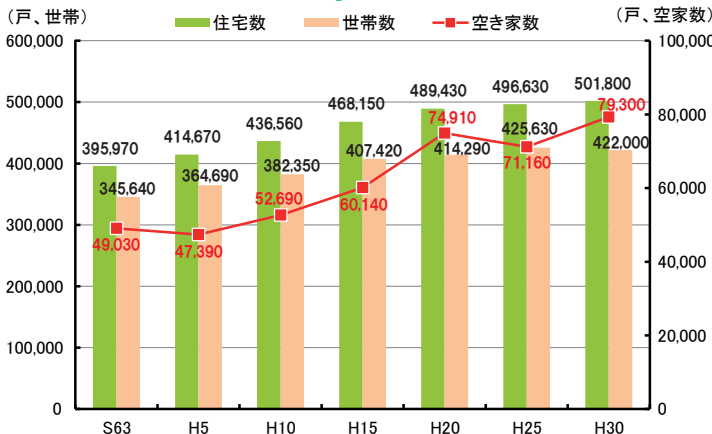
資料：人口/国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所、世帯数/国勢調査、北九州市住宅計画課独自推計

[高齢者がいる世帯の推移]



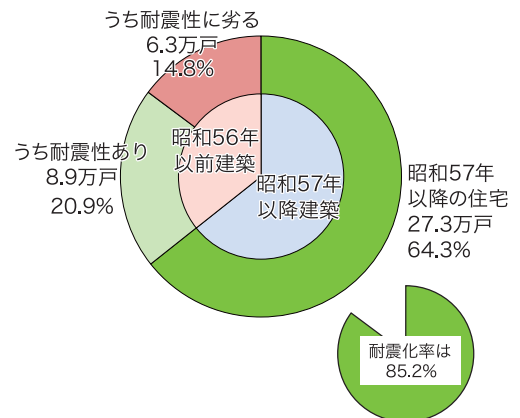
資料：国勢調査

[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

[住宅の耐震化率]



資料：北九州市耐震改修促進計画 (H28.4 改定)



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。

施策推進の基本的な方針

既存ストックの有効活用

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。

定住・移住施策との連携

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。

多様な地域特性への対応

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。

多様な主体・分野との連携

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。



基本目標と基本施策

基本目標 1

多様な世帯のニーズに対する住まいの充実



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。

①若者や子育て世帯が安心して暮らせる環境づくり 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

- ◆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
- ◆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
- ◆Uターン希望者などに対する住生活関連情報の発信・支援

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（北九州市高齢者居住安定確保計画）

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

- ◆民間による高齢者向けの住まいの供給と活用
- ◆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

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

- ◆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

3) 介護サービス等の充実と地域支援体制の強化

- ◆地域の見守り合い、支え合いの支援
- ◆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

基本目標 2

住宅セーフティネット機能の充実

（北九州市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画）



市営住宅の適切なマネジメントをはじめ、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の充実に向け、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ります。

①市営住宅の適切なマネジメントの推進

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

②公的賃貸住宅との連携・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

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

- ◆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

④居住支援の充実

- ◆居住支援体制の構築・充実
- ◆住宅扶助費の代理納付の周知

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

- ◆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

⑥被災者などの住宅確保要配慮者への緊急対応

- ◆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

主な成果指標

※目標値は計画期間末時点とします。

子育て世帯における
誘導居住面積水準達成率
現状値：36.7% (H30)
目標値：50%

高齢者人口に対する高齢者向けの
住まい^{*1}の割合
現状値：4.0% (R2)
目標値：4.0%を維持

市営住宅における
バリアフリー化住宅の供給率
現状値：37% (R2)
目標値：48%

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
現状値：14.8% (H26)
目標値：おおむね解消

認定長期優良住宅のストック数
現状値：11,206戸 (R3)
目標値：21,000戸



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

良質な住宅ストックの形成と循環利用、住宅の脱炭素化、空き家の利活用・除却、マンション管理の適正化などにより、良質な住宅ストックを形成していきます。

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

- ◆長期優良住宅等の普及
- ◆耐震診断や耐震改修の促進

②空き家の適切な管理と利活用の促進

- ◆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

③マンション管理の適正化の促進(北九州市マンション管理適正化推進計画)

1) 管理組合による主体的な管理運営の促進

- ◆管理組合の主体的な取組に対する支援
- ◆相談体制の充実

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

- ◆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

3) 管理組合、地域、関係団体、行政の連携による取組の推進

- ◆関係団体との連携強化
- ◆各主体間のネットワークの構築

④2050年ゼロカーボンシティ実現に向けた住宅の脱炭素化

- ◆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(戸建て)基準の構築と普及促進

⑤住まい・まちづくりに関する情報の提供

- ◆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

基本目標 4 地域特性に応じた持続可能な住環境の形成



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。

①街なか活性化に寄与する住まいづくり

- ◆街なかにおける良質な住宅の供給促進
- ◆街なかの良質な住宅の取得や賃借の支援

②災害に強くコンパクトなまちづくりの推進

- ◆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

③地域コミュニティの維持・向上の促進

- ◆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

④地域の個性を活かした魅力ある住まいづくり

- ◆多様な手法を活用した良好な街並みの形成
- ◆長期的な景観ビジョンにもとづく住まいづくり

新築住宅におけるZEH普及率

現状値：－
目標値：100%

賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数

現状値：26,200戸(H30)
目標値：31,000戸程度に抑える

※1：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

マンション管理組合の管理運営状況の把握率

現状値：47% (R2)
目標値：80%

全人口に占める街なか居住人口の割合※2

現状値：84.7% (R3)
目標値：向上

※2：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



重点テーマ

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

関連する基本目標

若者・子育て世帯が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。

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



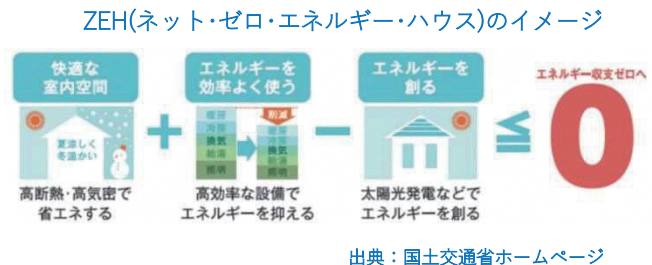
重点テーマ2 住宅の脱炭素化の推進

関連する基本目標

ゼロカーボンシティの実現のため、市民生活に身近な住宅における温室効果ガス削減などが求められていることから、「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。

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



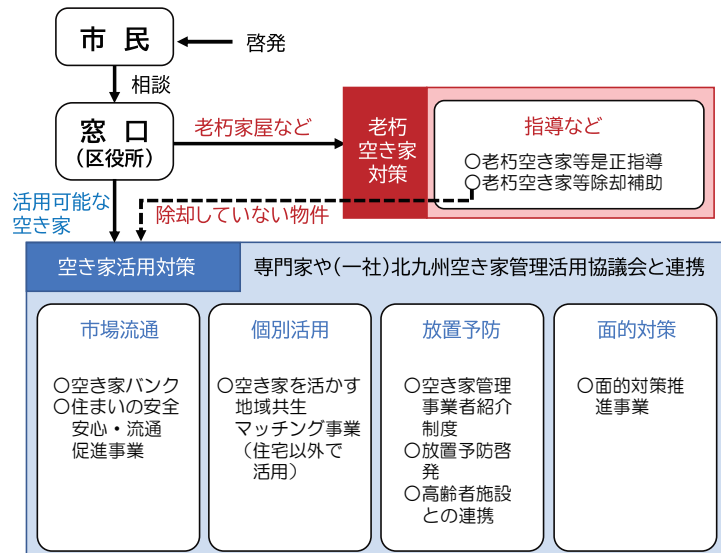
重点テーマ3 空き家対策の総合的な取組

関連する基本目標

今後も増加が予想される空き家への対応として、空き家の適切な管理や利活用など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。

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



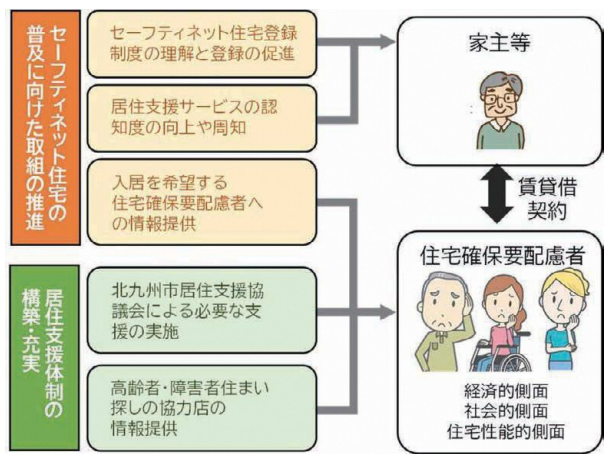
重点テーマ4 居住支援協議会と民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化

関連する基本目標 

多様化する住宅確保要配慮者への対応は重要であり、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。

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



重点テーマ5 市営住宅の適切なマネジメントの推進


関連する基本目標 

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。

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

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

関連する基本目標 

コンパクトなまちづくりの実現に向けて、今後も街なかを活性化する取組が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。

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
- ◆街なかの良質な住宅の取得や賃借の支援
- ◆質の高い住宅・住宅地の供給促進

モデルプロジェクト再配置計画（大里地域）



重点テーマ7 分譲マンションの管理の適正化の推進

関連する基本目標 

老朽化や管理組合の担い手不足などの課題を抱えた高経年マンションの今後の増加に対応するため、マンションの維持管理の適正化が重要となることから、「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。

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
- ◆管理適正化指針に基づく助言・指導
- ◆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

この頁は、住生活基本計画に包含する3つの計画の概要です。

北九州市高齢者居住安定確保計画

住生活基本計画の基本目標1「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」は、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、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく「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

	現状値	目標値
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%
高齢者人口に対する高齢者向けの住まい※の割合	4.0% (R2)	4.0%を維持
市営住宅におけるバリアフリー化住宅の供給率	37% (R2)	48%

※「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

■ 基本施策・実施施策

- 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
 - ◆ 民間による高齢者向けの住まいの供給と活用
 - ◆ バリアフリー化や断熱化等の健康な住まいづくりに対する補助や広報
 - ◆ 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
 - ◆ 市営住宅における入居機会の確保等
 - ◆ 地域に根ざした福祉施設の整備等
- 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
 - ◆ 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
- ③ 介護サービス等の充実と地域支援体制の強化
 - ◆ 地域の見守り合い、支え合いの支援
 - ◆ 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
 - ◆ 在宅生活を支援するサービスの充実
 - ◆ 安心して外出できる環境づくり

北九州市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

住生活基本計画の基本目標2は、市営住宅の的確な供給、公的賃貸住宅との連携、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の充実のため、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ものとして、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。

■ 住宅確保要配慮者の範囲

法令で定められた者	低額所得者、被災者、高齢者、障害のある人、子どもを養育している者、外国人等
本計画で定める者	新婚世帯、児童養護施設等退所者、LGBT、U I J ターンによる転入者、海外からの引揚者、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（収入超過者及び高額所得者を除く）

■ 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）	6,000 戸
--------------------	---------

■基本施策

- ①市営住宅をはじめとする公的賃貸住宅の供給の促進
- ②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
- ③居住支援の充実
- ④住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

[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 ² 以上	18 m ² 以上

※一般住宅のほか、「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」、「共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）」、「ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅」のタイプについても、登録基準と基準の緩和を定めています。

北九州市マンション管理適正化推進計画

住生活基本計画の基本目標3「基本施策3. マンションの管理の適正化の促進」は、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マンションの再生に向けた取組の強化を目指すものとして、マンションの管理の適正化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（一部抜粋）

	現状値	目標値
マンション管理組合の管理運営状況の把握率	47%（R2）	80%
北九州市マンション管理適正化指針の認知度	—	80%

■基本施策

- ①管理組合による主体的な管理運営の促進
- 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
- ③管理組合、地域、関係団体、行政の連携による取組の推進

■マンション管理適正化指針に基づく管理計画の認定基準（一部抜粋）

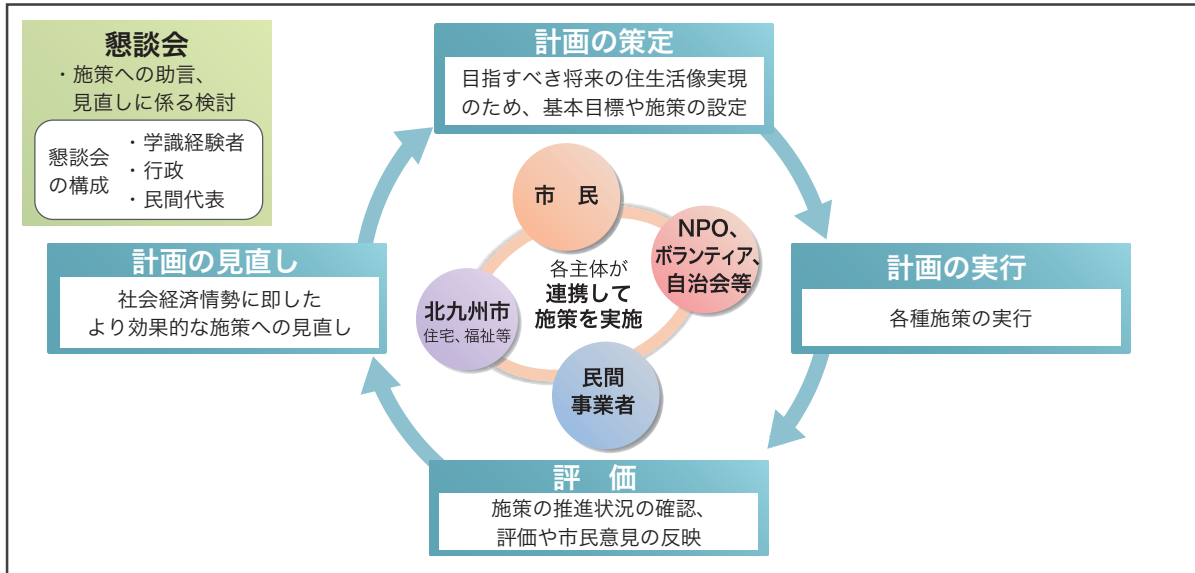
管理組合の運営	・管理者等が定められていること ・集会が年一回以上開催されていること
管理規約	・管理規約が作成されていること
管理組合の経理	・管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること ・修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の二割以内であること
長期修繕計画の作成及び見直し等	・計画の内容及び修繕積立金額について集会にて決議されていること ・作成または見直しが七年以内に行われていること
その他	・組合員名簿、居住者名簿を備え、一年に一回以上は内容の確認を行っていること ・地域活動への積極的参画又は協力や、孤独・孤立の防止に向けた見守り・声かけ等の活動により、周辺地域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 ・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



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、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。



『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ゴールを掲げ、施策を推進します。

基本目標 1	多様な世帯のニーズに対する住まいの充実	3 気候変動に起因する健康被害を減らす	5 ジェンダー平等を促進する	8 働きがいも経済成長も	11 住み続けられるまちづくりを
基本目標 2	住宅セーフティネット機能の充実	1 貧困をなくす	3 気候変動に起因する健康被害を減らす	10 人や国の不平等をなくす	16 平和と公正をすべての人に
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	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに	9 産業と雇用創出を促進する	12 つくる責任 つかう責任	13 気候変動に具体的な対策を
基本目標 4	地域特性に応じた持続可能な住環境の形成	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	15 陸の豊かさも守ろう	

計画の詳しい内容は下記の市HPをご覧ください

北九州市 建築都市局
住宅部 住宅計画課

〒803-8501 北九州市小倉北区城内1-1
電話:093-582-2592 FAX:093-582-2694
電子メール:toshi-juutakukeikaku@city.kitakyushu.lg.jp

QRコード
余白