

## 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、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展開します。
- ・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・効率的な施策を展開します。
- ・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展開します。

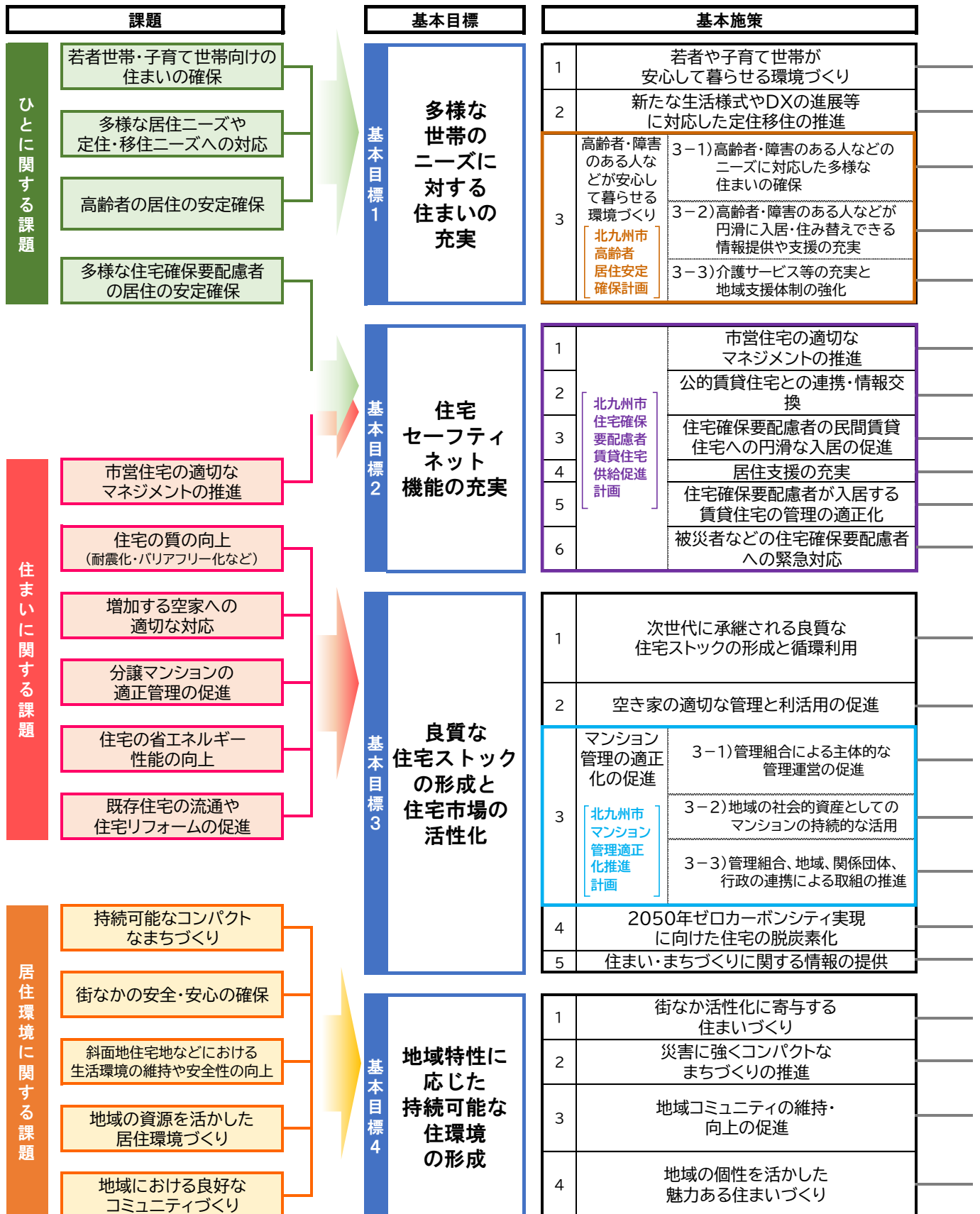
- ・住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進にあたっては、国や県との連携を図り、必要に応じ関連制度の運用や法的な整備などの要望を行います。
- ・都市経営の視点に立ち、公共施設の計画的なマネジメントに取り組むとともに、民間活力を活かした持続可能なまちづくりを目指します。

#### **(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、市と連携をし、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
◆UI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に対する補助や広報	◆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	
◆地域優良賃貸住宅の適切な管理	◆都市再生機構、福岡県、福岡県住宅供給公社との情報交換
◆北九州市住宅供給公社との連携・情報交換	
◆セーフティネット住宅の普及に向けた取組の推進	◆登録事業者に対する指導監督
◆セーフティネット住宅の登録基準の強化・緩和	
◆居住支援体制の構築・充実	◆住宅扶助費の代理納付等の周知
◆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	◆空き家の除却等の促進
◆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基準の構築と普及促進
◆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、だれ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案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、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、既存ストック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まちなかの住宅等にすみ替えられるよう、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

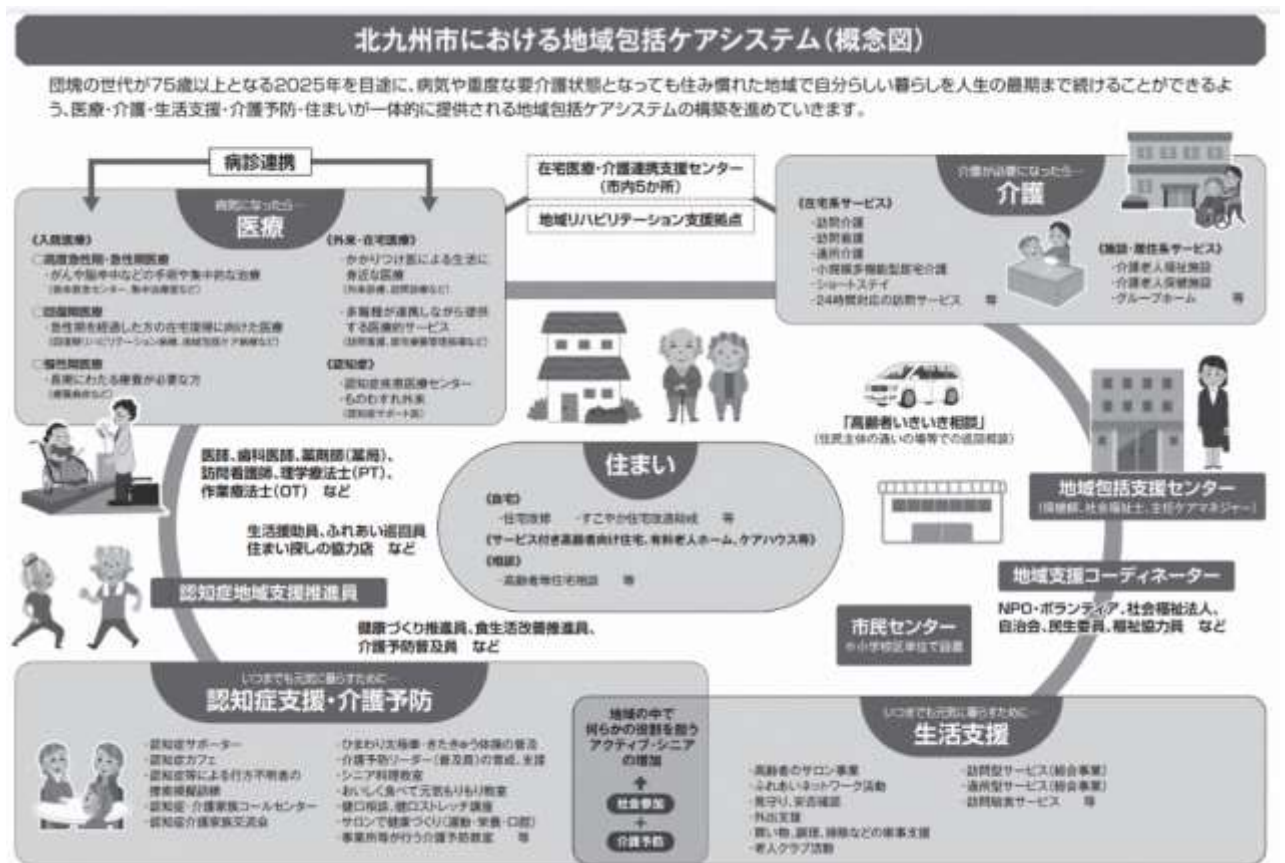
#### ◆地域の見守り合い、支え合いの支援

- ・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：第二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けるよう、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めます。
- ・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

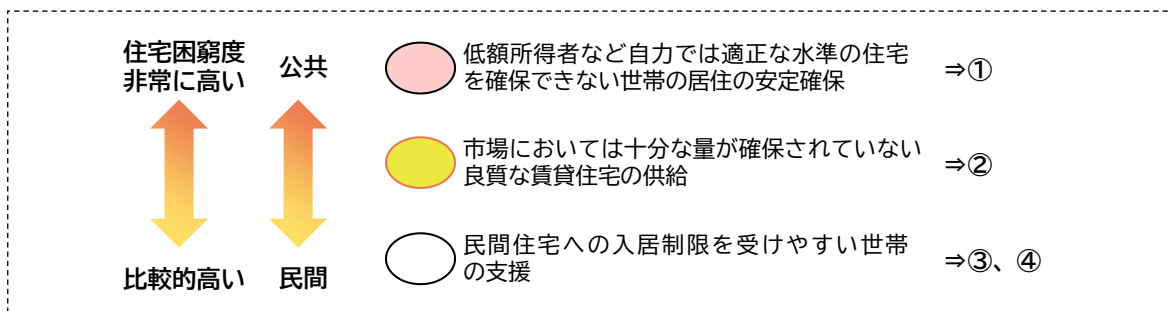
高齢者や障害のある人、ひとり親世帯等は、市場において自力で適正な水準の住まいを確保しにくい状況があり、こうした住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ることが重要です。

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、低額所得者のもとより、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。

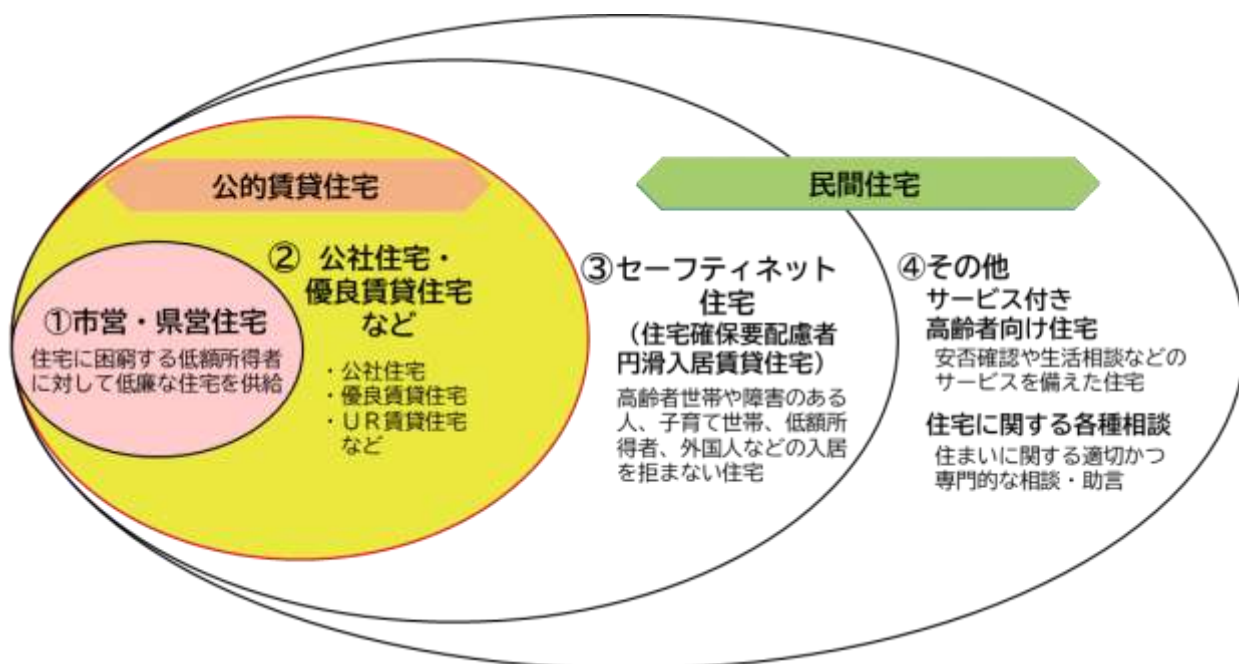
一方、厳しい財政状況の中で住宅確保要配慮者のニーズに対応するためには、市営住宅を適切にマネジメントしつつ、公的賃貸住宅との連携や民間賃貸住宅の活用による重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット機能を充実させる必要があります。

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
- ・LGBT（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>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、入居継承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いながら、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促進します。
- ・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

---

- ・建築時期が古い団地について、現在の生活様式を取り入れたリノベーション等や耐震改修、適正な維持管理により、建物の長寿命化を図ります。
- ・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、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。
- ・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。

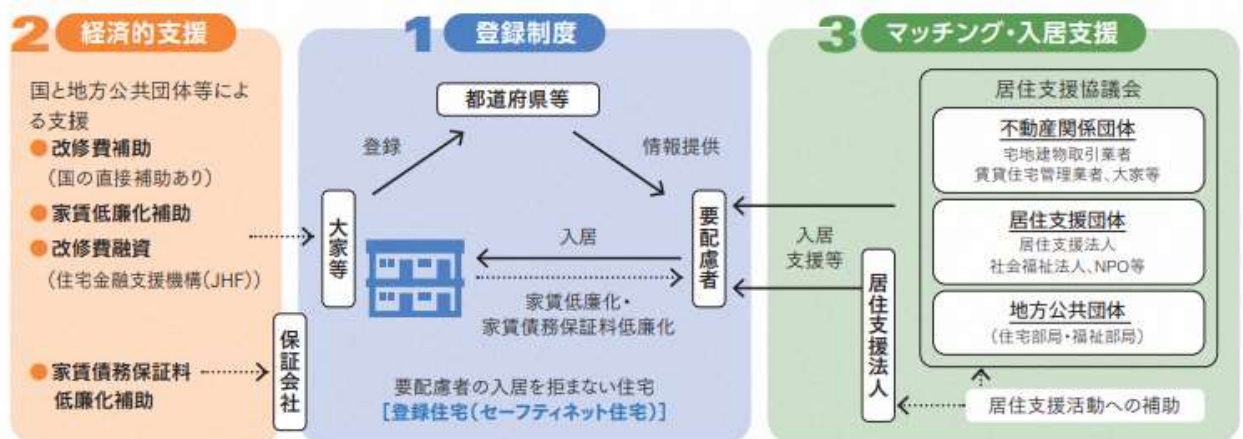
## 基本施策3. 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

### 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など、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15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㎡以上	18㎡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㎡以上	13㎡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㎡以上 住宅全体の面積 ：15㎡×A+10㎡以上※ <sup>2</sup>	専用居室面積：7㎡以上 住宅全体の面積 ：13㎡×A+10㎡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㎡以上 住宅全体の面積：15㎡×B+22㎡×C+10㎡以上※ <sup>2</sup>	

※<sup>1</sup> 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。

※<sup>2</sup> 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

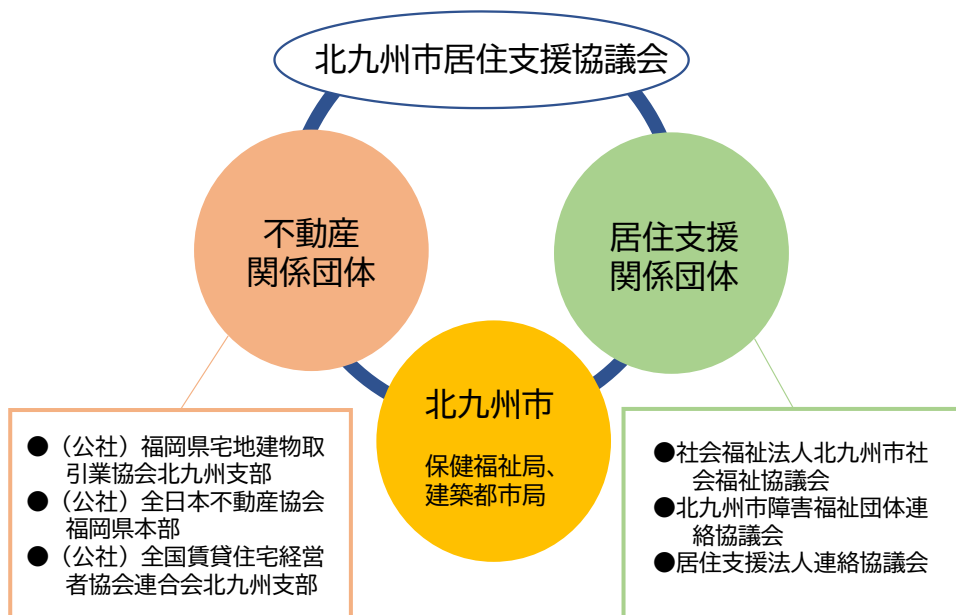
### 実施施策

#### ◆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

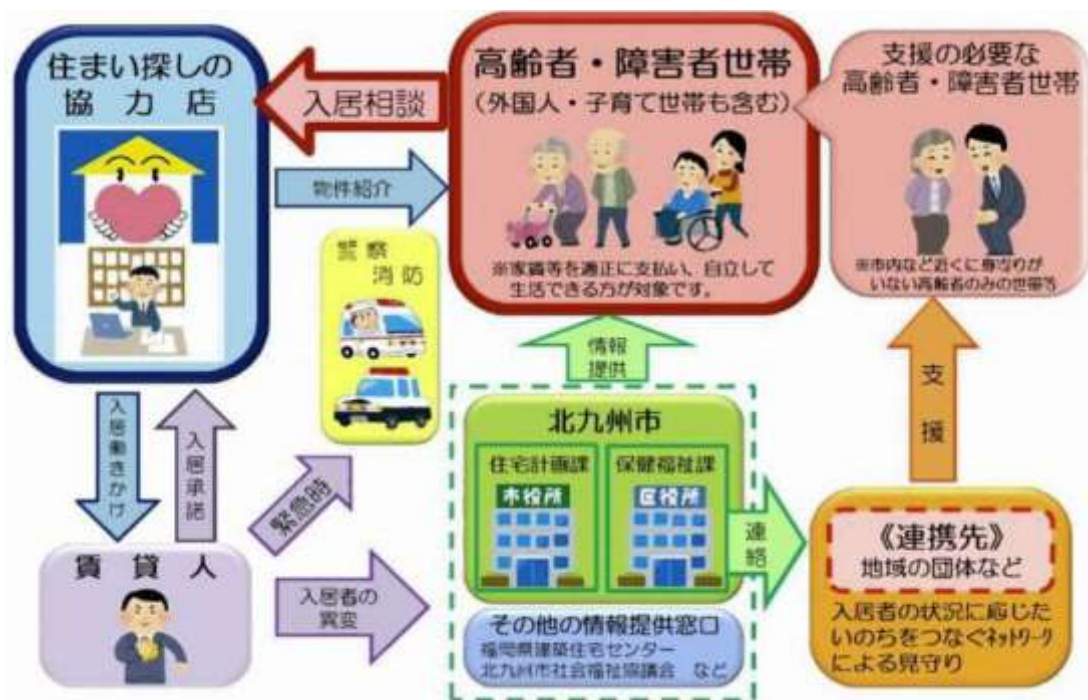


##### [住まいの情報提供や支援の充実]

- ・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に、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化・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「住まいるダイヤル」、「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、防災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是正指導を行います。
- ・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」という）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付けます。

#### 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を認識してもらうため、市政だよりやホームページの内容等の充実を図ります。
- ・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きます。
- ・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ていくこととします。
- ・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での見守り・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、<sup>ゼッチ</sup>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、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。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付け、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に、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の促進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などを行います。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)	4.0%を維持
	指標4	社会異動による年間人口動態	-2152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達の世帯率	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
	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	47.0% (R2)	80.0%
	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、 規約適正診断11件 (R3)	派遣20件、 規約適正診断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)	80.0%
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)	75.0%	
基本目標4	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。