

# 【市営住宅事業】 経営分析・事業分析報告書

2025年3月  
都市整備局 住宅部  
(住宅計画課・住宅管理課・住宅整備課)

1. 北九州市の市営住宅事業の目的・目標
2. 市営住宅を取り巻く現状
  - 2-1. 市営住宅の概要
  - 2-2. 将来の市営住宅の目標保有戸数の推計
3. 市営住宅の課題と転換の考え方
  - 3-1. [課題1] 住棟の安全性（予防保全への転換）や質の向上
  - 3-2. [課題2] 未利用の建物・土地ストックへの対応
  - 3-3. [課題3] 今後の耐用年数の一斉到来
  - 3-4. これまでの取り組み方針に対する考え方の転換（案）
4. 市営住宅の持続可能な運営実現に向けた取組（打ち手）（案）
  - 4-1. [打ち手1] 安全性・質の向上のための改革
  - 4-2. [打ち手2] ストックの有効活用のための改革
  - 4-3. [打ち手3] 約20,000戸への削減のための改革
5. スケジュール
6. 市営住宅マネジメントに関する有識者懇談会の開催

# 1. 北九州市の市営住宅事業の目的・目標

## 【目的】

### 持続可能な住宅セーフティネットの提供

～これからも安心して、このまちに住み続けられるように～

## 【目標】

- ・セーフティネットの中核である市営住宅の持続可能な運営の実現
- ・実効性のある予算措置により予防保全への転換

## 【KPI①】市営住宅の保有戸数

2024年4月	2055年度末
32,592戸	約20,000戸

- ・世帯数の減少予測等も踏まえ、高齢者等の住宅困窮者に配慮した上で管理戸数を縮減

## 【KPI②】市営住宅の安全性・質の向上

2024年4月		2055年度末
耐震化	98%	100%
バリアフリー化	39%	71%
エレベーター未設置	70%	36%

- ・老朽住棟について、耐用年数、土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)、耐震化困難、入居状況などを踏まえ、外壁落下のリスク、居住誘導区域なども考慮しながら、集約・再配置等を進め、市営住宅の安全性や質の向上を図る

## 2-1. 市営住宅の概要

- ・市営住宅は、**住宅セーフティネットの中心**として、住宅に困窮する低所得者等向けに、国と市が協力して整備し、低廉な家賃で供給
- ・家賃は「**応能応益方式**」により、入居者の収入や規模等に応じて算出
- ・整備等は**国が約半分を助成**
- ・北九州市の市営住宅は、**公営住宅が約85%、改良住宅等が約15%**

管理戸数 32,592戸（R6.4.1時点）

公営住宅 27,663戸	改良住宅等 4,929戸
住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を供給することを目的として、公営住宅法に基づいて建設する住宅	不良住宅が密集する地区の環境の整備改善を目的として、住宅地区改良法に基づいて建設する住宅等

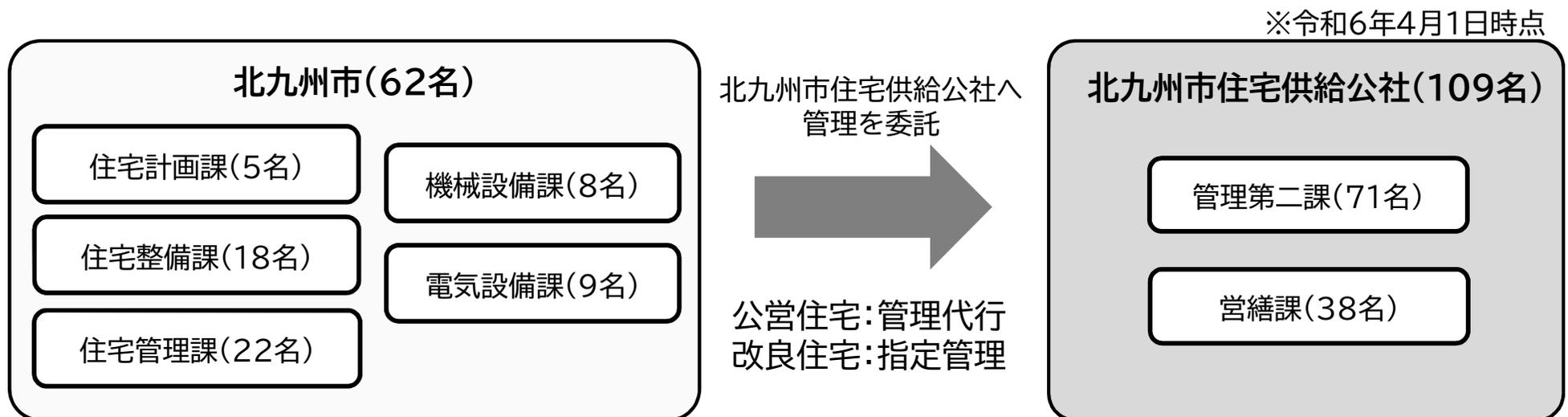
## 2-1. 市営住宅の概要 事業の予算規模および人員体制

- ・建設費や維持管理に要する費用を家賃収入等で賄う仕組み
- ・収支については、単年度を切り出して考えるのではなく、建設から計画的な保全、解体まで全ての経費を長期的なスパンで考えるものである

(参考)令和6年度予算

<b>&lt; 収 入 &gt;</b>			<b>&lt; 支 出 &gt;</b>			<b>&lt; 収 支 &gt;</b>	
住宅使用料など	6,095 百万円	—	整備等経費	1,720 百万円	=	<b>2,925 百万円</b>	
国庫補助	1,600 百万円		維持管理等経費	4,761 百万円			
起債収入	1,711 百万円						
<b>計</b>	<b>9,406 百万円</b>		<b>計</b>	<b>6,481 百万円</b>		収支の差額については、 公債費償還等に充当	

### 人員体制(市営住宅整備・管理に従事)



## 2-1. 市営住宅の概要 市営住宅の収支(決算ベース)

〔億円〕

	分類	主な内容	R元	R2	R3	R4	R5
収入	使用料等	入居者から支払われる費用等 住宅使用料・駐車場使用料 など	68.96	67.90	67.22	63.22	61.19
	国庫支出金		17.30	13.35	17.66	11.84	11.29
	市債		18.70	13.86	7.49	16.62	18.40
支出	建設費等	市営住宅の集約に要する費用 新築工事・解体工事 など	19.22	12.57	9.39	12.26	14.71
	計画修繕費	計画的な修繕に要する費用 外壁改修・浴室天井改修 など	14.84	11.58	14.44	13.27	13.09
	一般管理費	市営住宅の管理に要する費用 小規模修繕・管理事務費 など	37.17	38.15	34.60	36.01	34.98
	小計		71.23	62.30	58.43	61.54	62.78
収支			33.73	32.81	33.94	30.14	28.10

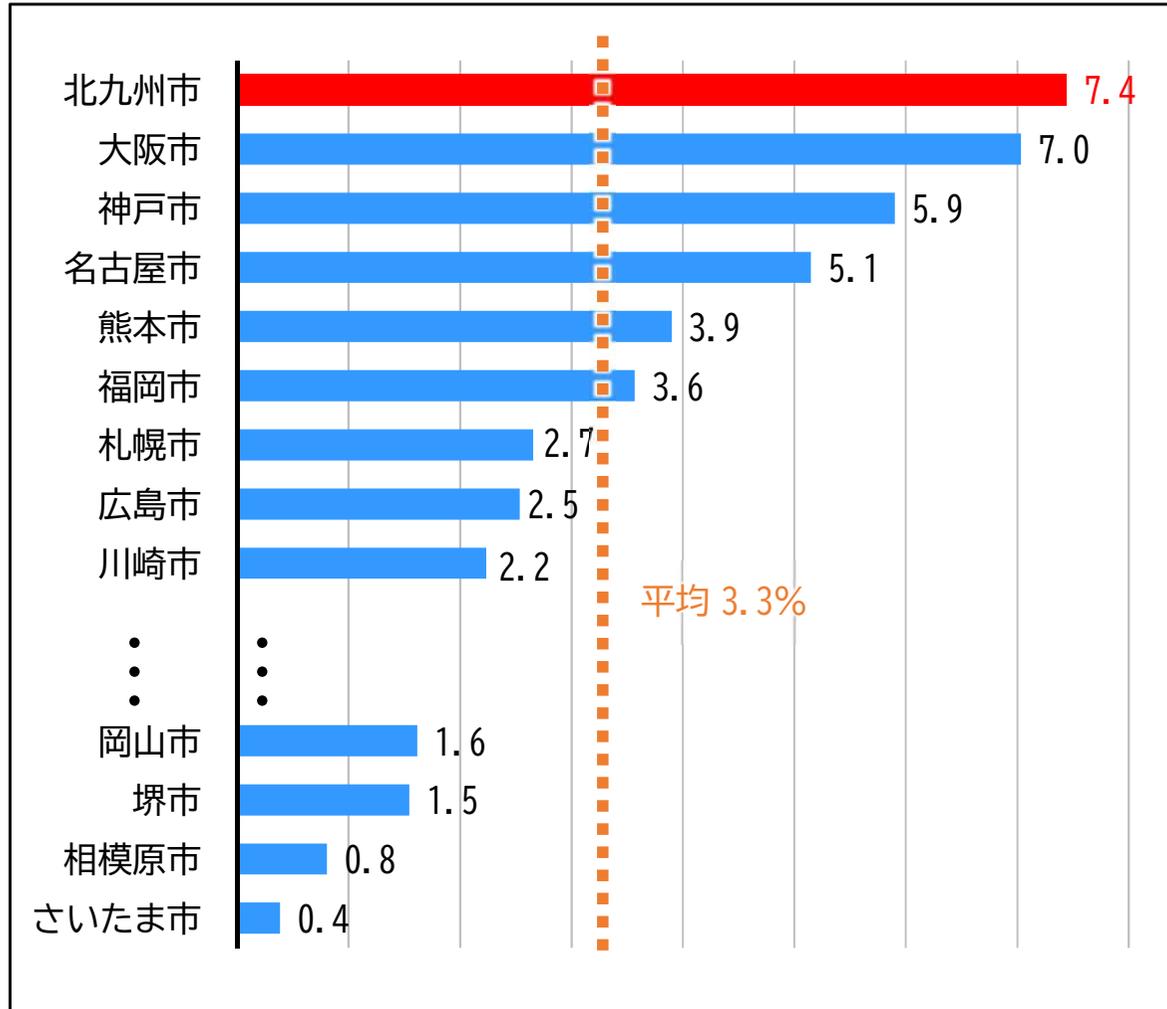
※最終収支の差額については公債費償還等に充当

## 2-1. 市営住宅の概要 市営住宅保有量の政令市比較

### ■市営住宅の世帯比割合は政令市で1位

- ・世帯数に占める割合は7.4%、政令市平均の2倍以上で、政令市の中で最も高い

政令市における世帯数に占める市営住宅の割合(%)



都市名	管理戸数 (a)	世帯数 (X)	a/X
札幌市	26,486	997,411	2.7%
仙台市	11,746	545,461	2.2%
さいたま市	2,492	643,592	0.4%
千葉市	6,787	470,570	1.4%
川崎市	17,425	779,004	2.2%
横浜市	31,266	1,807,344	1.7%
相模原市	2,794	346,325	0.8%
新潟市	6,165	349,561	1.8%
静岡市	6,776	302,928	2.2%
浜松市	5,671	332,081	1.7%
名古屋市	59,855	1,162,340	5.1%
京都市	22,625	746,014	3.0%
大阪市	108,636	1,545,010	7.0%
堺市	5,758	372,480	1.5%
神戸市	44,053	746,543	5.9%
岡山市	5,501	340,187	1.6%
広島市	14,302	563,696	2.5%
<b>北九州市</b>	<b>32,592</b>	<b>437,816</b>	<b>7.4%</b>
福岡市	31,309	877,520	3.6%
熊本市	13,226	339,217	3.9%
平均			3.3%

出典：(a) 「令和6年公的住宅建設実績等に関する調査」 横浜市  
(X) 「大都市推計人口」 (令和6年4月1日時点)

## 2-1. 市営住宅の概要 耐震化やバリアフリー化、エレベータ設置状況

### ■ 耐震化

- ・旧耐震基準でできた建物のうち、昭和40年代以降に整備されたものについて順次耐震改修工事を実施
- ・現在の耐震化率は**97.8%**(集約建替廃止予定を除く)

令和6年4月1日現在

市営住宅管理戸数 32,592戸 (1,394棟)				
耐震化率算定対象戸数 31,306戸 (1,262棟)				対象外 (集約建替廃止予定) 1,286戸 (132棟)
新耐震 10,831戸 (580棟)	旧耐震			
	耐震性能あり 10,078戸 (363棟)	補強済 9,699戸 (301棟)	未 698戸 (18棟)	

2.2%

### ■ バリアフリー化

- ・現在のバリアフリー化率は**39%**
- ・平成3年度以降に建設された住戸は、3階建以上はEV付などバリアフリー化対応済
- ・既存住戸は、すこやか改善事業や特目住宅改良工事により、バリアフリー化を推進

### ■ エレベータ設置状況

- ・設置率 高層は100% 中層は約7%

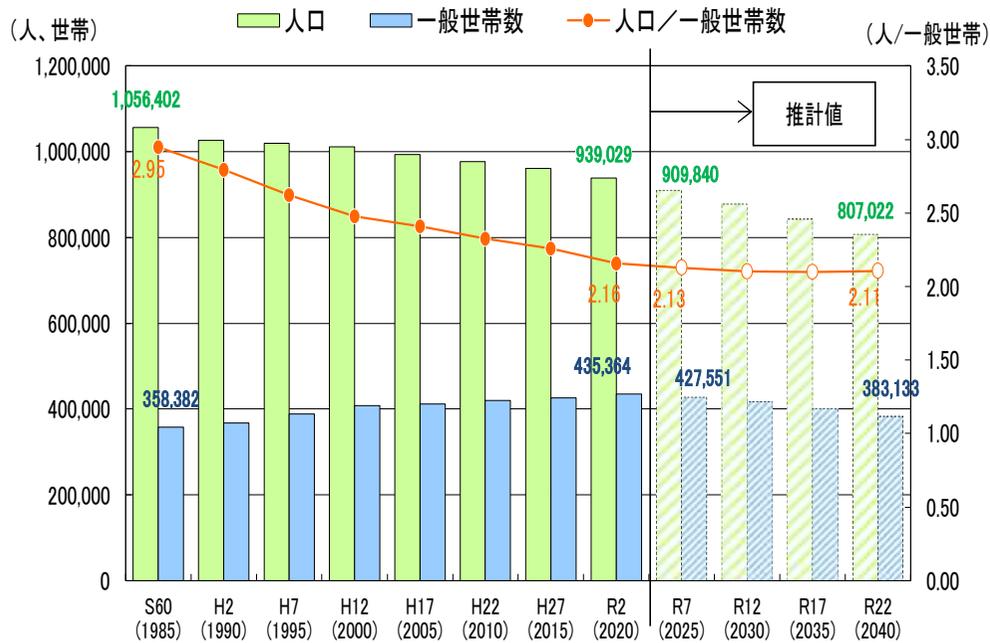
	合計					
			EV有		EV無	
低層住棟 (1,2階建)	1,394棟 32,592戸	164棟	717戸 (2.2%)	0棟	0戸 (0%)	717戸 (100%)
中層住棟 (3~5階建)		1,112棟	24,066戸 (73.8%)	82棟	1,751戸 (7.3%)	22,315戸 (92.7%)
高層住棟 (6階建以上)		118棟	7,809戸 (24%)	118棟	7,809戸 (100%)	0戸 (0%)

## 2-1. 市営住宅の概要 人口・世帯数の推移

### ■人口は減少傾向、世帯数もまもなく減少に転じる見込み

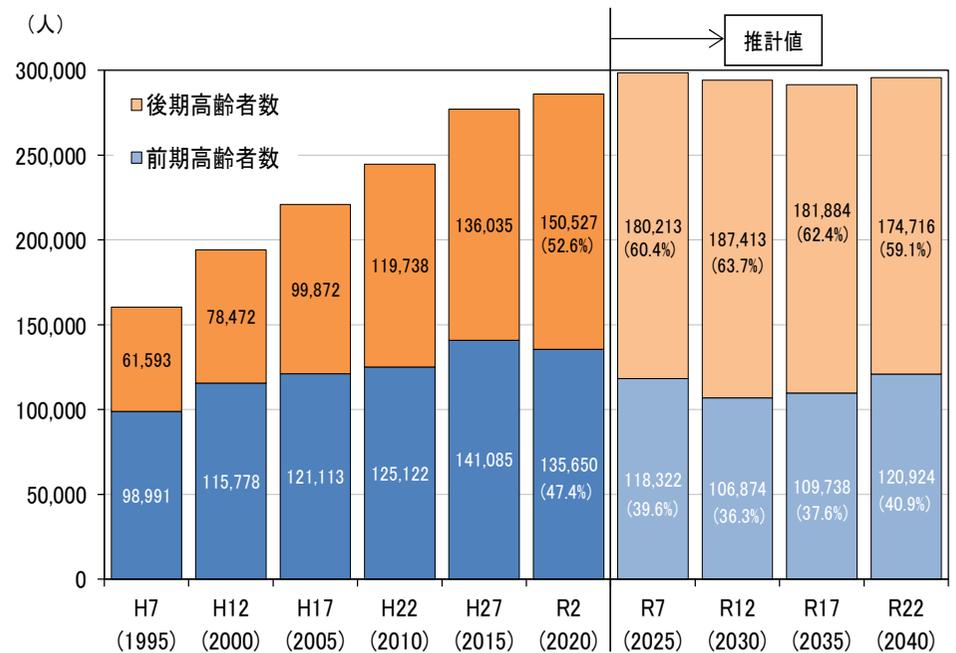
- ・人口は今後も減少が続き、令和22年には昭和60年より約25万人少ない807,022人まで減少すると予測される
- ・世帯数は令和2年度の435,364世帯まで増加したが、今後は減少に転じると予測される
- ・増加傾向にある高齢者は、令和7年以降は横ばいになるが、75歳以上の後期高齢者は令和12年まで増加を続け、高齢者の約64%を占めると推計される

人口・世帯数の推移と推計



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

前期・後期高齢者人口の推移と将来推計

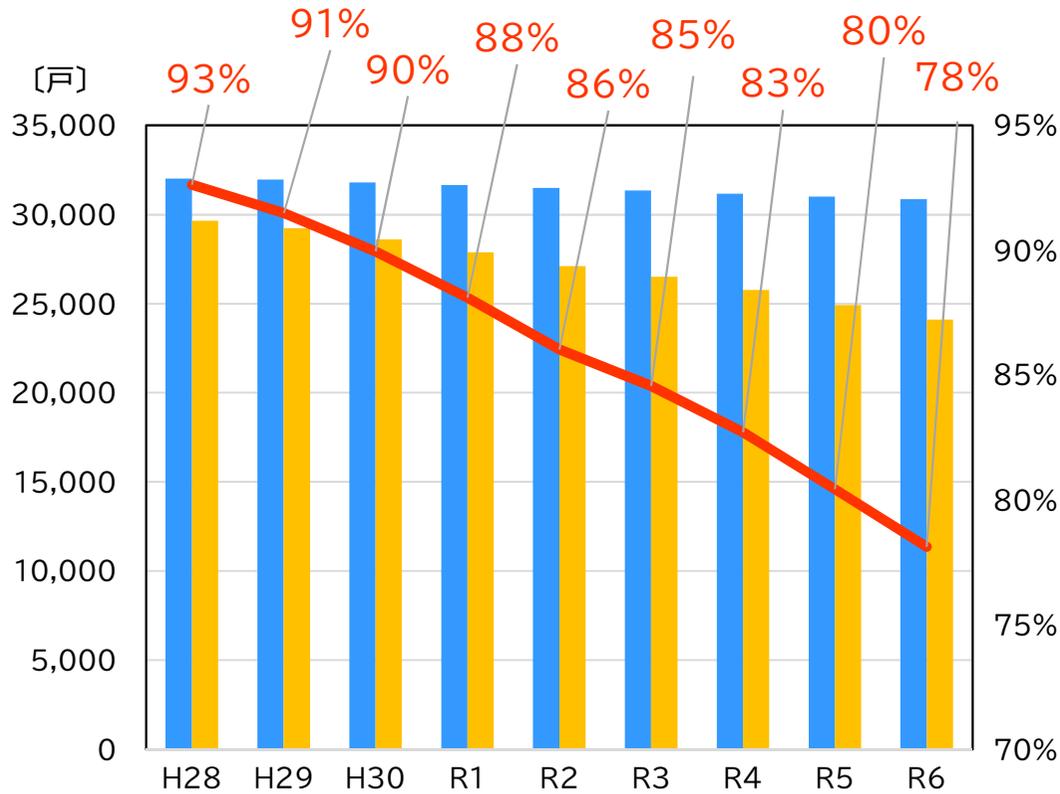


資料：令和2年までに国勢調査、令和7年以降は日本の将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

## 2-1. 市営住宅の概要 近年の市営住宅の入居率と応募倍率

- ・入居世帯数は年々減少、直近の入居率は78%(24,106戸)、一方で定期募集の応募倍率は8.6倍
- ・応募倍率が約50～100倍の高い団地がある一方で、公募しても応募のない団地もある
- ・利便性が高く満室の団地がある一方で、郊外や上層階の住戸は敬遠され入居率が低い団地もある

市営住宅における入居率の推移  
(政策空き住戸※1を除く)



■ 管理戸数(戸) ■ 入居戸数(戸) — 入居率

※1政策空き住戸とは、建替事業により公募を停止した住戸や事故室等の合計

入居募集(入居倍率)

募集方法	募集概要	募集月	倍率等 (R5年度)									
定期募集	空家募集 ・抽選で入居者決定 ・多数回落選者は優遇措置あり	年6回 (偶数月)	8.6倍									
	住宅困窮者募集 ・より住宅困窮度の高い者 (高齢者、障害者、母子・父子、 多子、DV被害者)を対象 ・点数選考により入居者決定 ・空家募集との重複 申込可	年4回 (6,8,10,2月)	<table border="1"> <tr> <td>障害者</td> <td>1.4倍</td> </tr> <tr> <td>年長者</td> <td>6.8倍</td> </tr> <tr> <td>母子・父子</td> <td>1.5倍</td> </tr> <tr> <td>多子</td> <td>0.3倍</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3.7倍</td> </tr> </table>	障害者	1.4倍	年長者	6.8倍	母子・父子	1.5倍	多子	0.3倍	合計
障害者	1.4倍											
年長者	6.8倍											
母子・父子	1.5倍											
多子	0.3倍											
合計	3.7倍											
先着順募集	・定期募集で申込みがなかった 住宅の中から募集 ・先着順で入居者を決定	年3回 (7,11,3月)	募集:60戸 入居:24戸									
常時募集	・応募が少ない3団地(白野江、 田野浦第二、大池)について、 常時入居申込を受付	常時受付	受付:12戸 入居:1戸									

## 2-1. 市営住宅の概要 北九州市の借家の家賃比較と市営住宅の入居者及び申込状況

### 借家世帯の3.3㎡当たりの家賃比較

〔円〕

公的住宅			民営借家
市営住宅	県営住宅	都市再生機構	
1,054	1,148	2,492	3,782

資料：小物物価統計調査

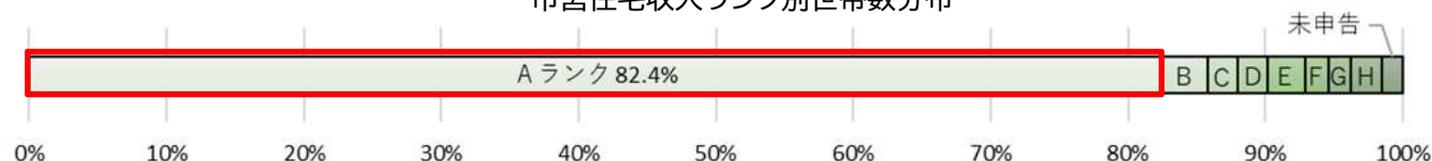
### 市営住宅の家賃、入居者の状況、申込理由

- ・市営住宅は収入に応じて家賃が決まる**応能応益方式**
- ・北九州市の場合、**入居者の82.4% (約19,000世帯)**が最も低い**Aランク(0~10%)**の収入分位 **Aランクの平均家賃17,783円(市営住宅全体の平均家賃20,305円)**
- ・**居住年数は10年未満が31%**である一方、**30年以上が28%**
- ・**高齢化率50.3%**、**高齢者のみ世帯の割合は55.8%**
- ・申込者の約7割が60歳以上の高齢者
- ・**申込理由の殆どが、民間賃貸住宅の家賃負担の厳しさ、階段などがつらい等**

居住年数別の入居状況

居住年数	入居者戸数	割合
5年未満	3,612	15%
5年以上10年未満	3,840	16%
10年以上15年未満	3,227	13%
15年以上20年未満	2,726	11%
20年以上25年未満	1,984	8%
25年以上30年未満	2,064	9%
30年以上	6,653	28%

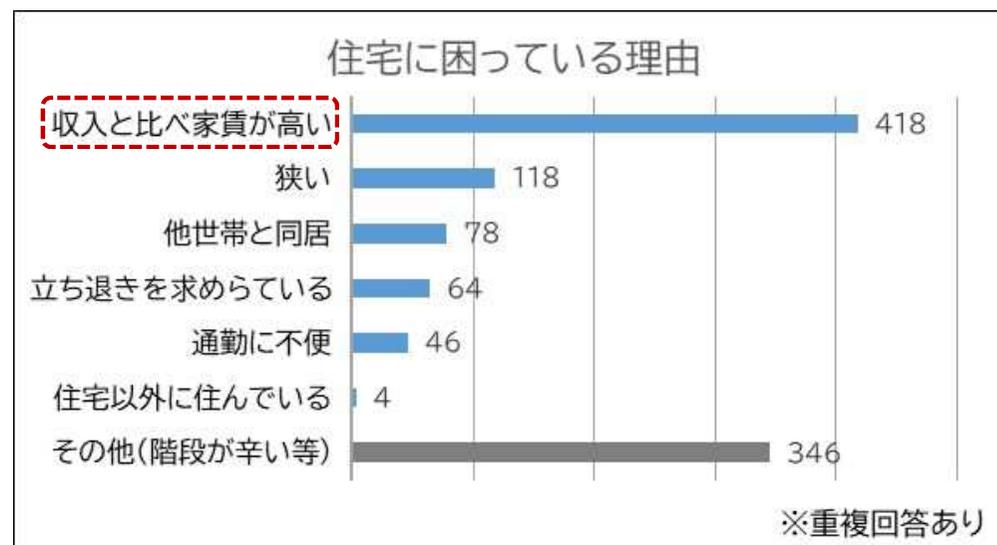
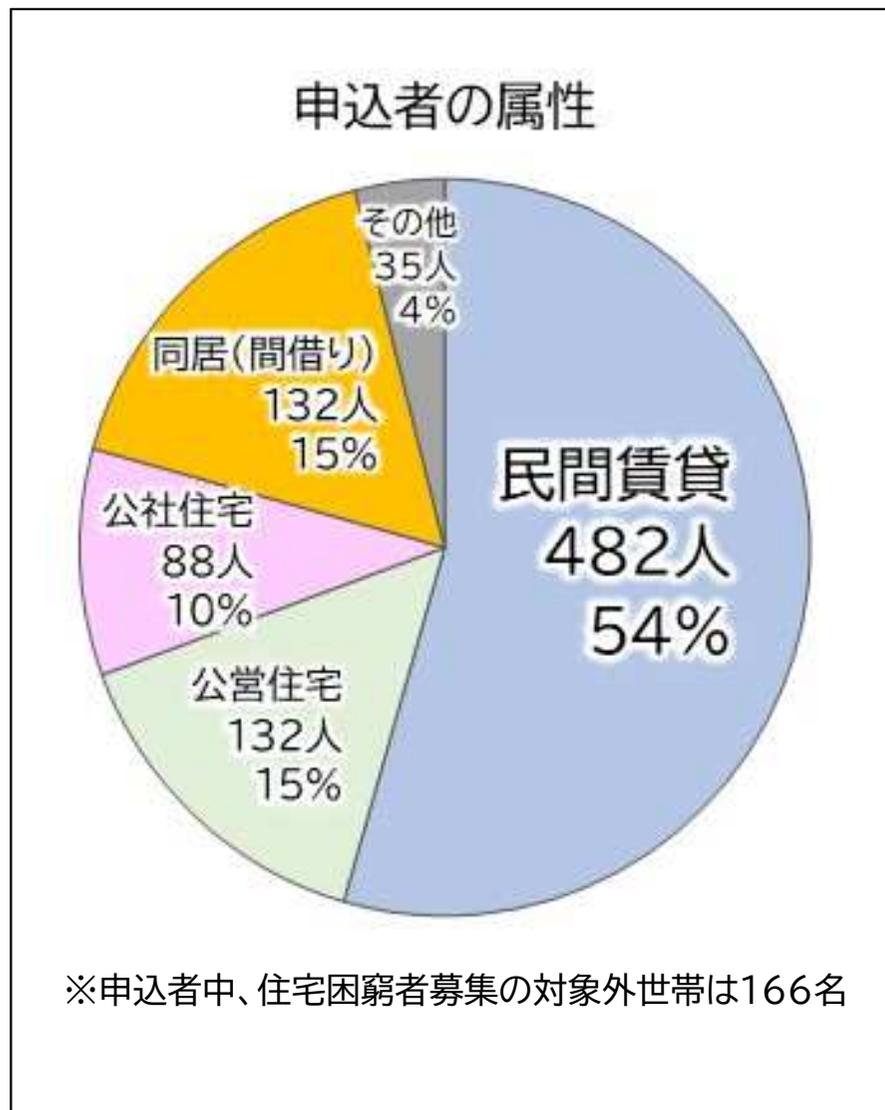
市営住宅収入ランク別世帯数分布



## 2-1. 市営住宅の概要 市営住宅における空き家入居者募集の状況

令和6年2月募集(抽選※1) 計885人

※1 公開抽選を行い、当選を決定



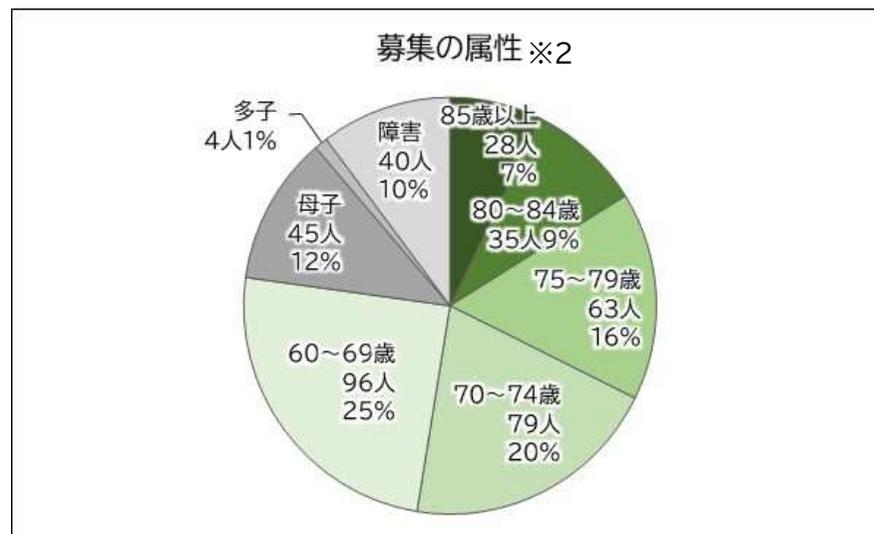
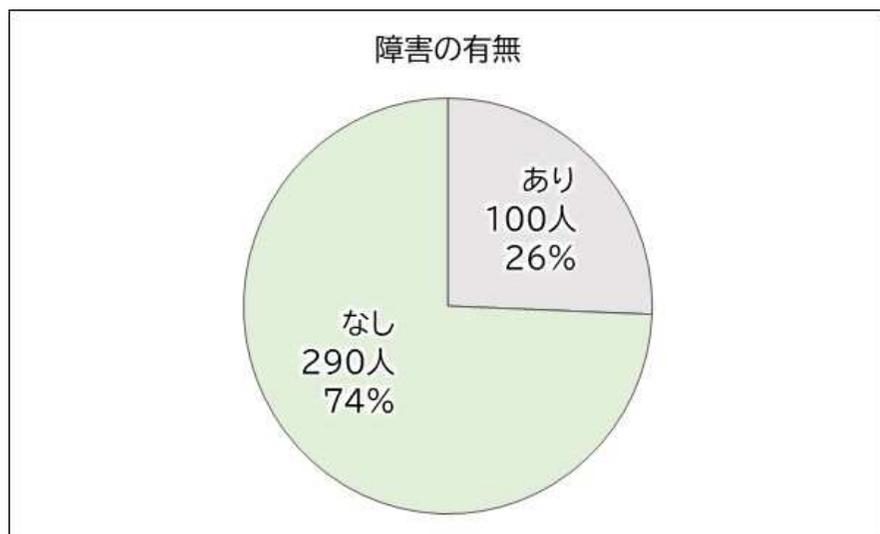
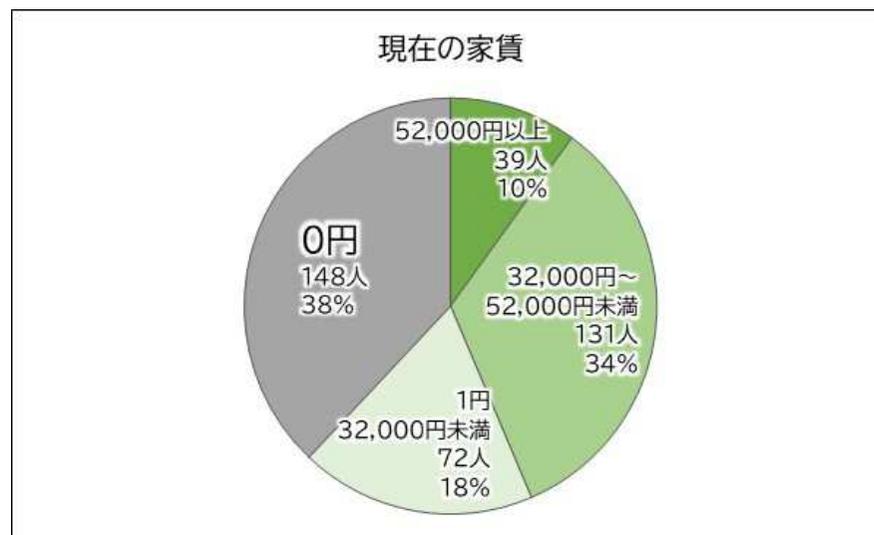
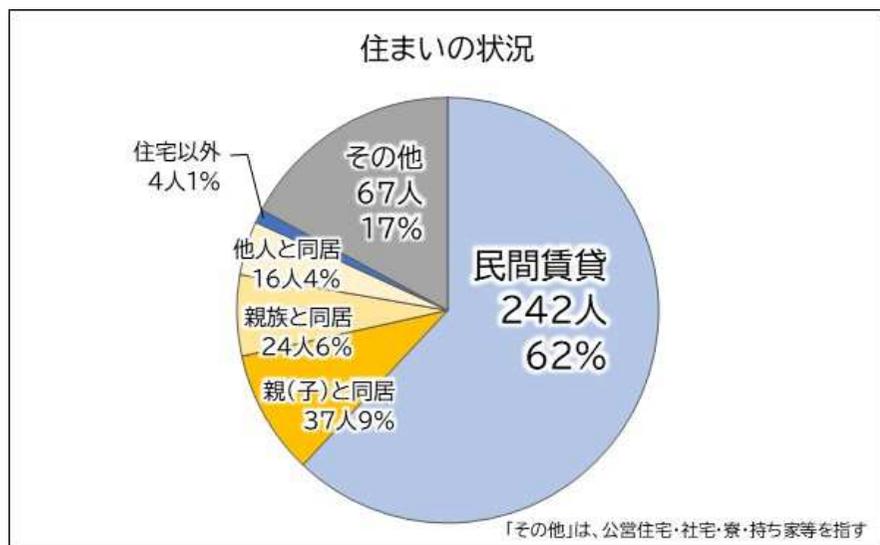
### ポイント

申込者は民間賃貸が約半数、収入に比べ家賃が高いことが申込理由で多く、60歳以上の高齢者が多い

## 2-1. 市営住宅の概要 市営住宅における住宅困窮者募集の状況

令和6年2月募集(点数選考※1) 計390人

※1 住宅困窮度申告書を採点し、当選を決定



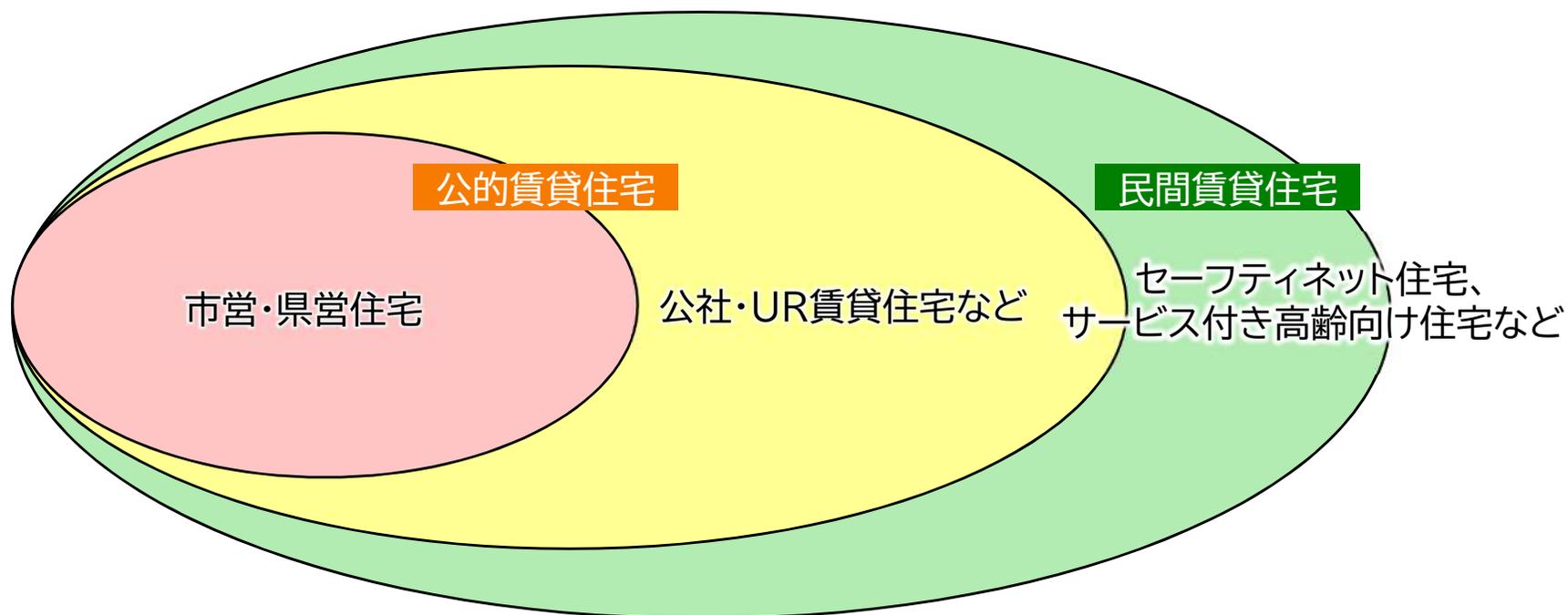
### ポイント

募集の属性※2には中には ➡ 立ち退きを求められている : 23人 (6%)  
 DV・犯罪被害者 : 3人 (1%) なども含まれる

## 2-2. 将来の市営住宅の目標保有戸数の推計 住宅セーフティネットの考え方

市営住宅は住宅セーフティネットの中心としての役割を果たしつつ、公的賃貸住宅との連携や民間賃貸住宅の活用により住宅セーフティネット機能を確保

### 住宅セーフティネット機能の全体像



## 2-2. 将来の市営住宅の目標保有戸数の推計 公共施設マネジメント実行計画(H28.2策定)と進捗状況

- ・世帯数の減少予測等も踏まえ、高齢者等の住宅困窮世帯に配慮した上で、  
**2055年(R37)の市営住宅の保有戸数を2万戸程度(38%減)、延べ面積は約31%に縮減**

	保有戸数	戸数削減率	延床面積削減率
H28 (2016)	約32,900戸		
10年後(2025)	約32,300戸	2%	1%
20年後(2035)	約31,800戸	3%	3%
25年後(2040)	約30,800戸	7%	6%
30年後(2045)	約24,000戸	28%	22%
40年後(2055)	<b>約20,000戸</b>	<b>38%</b>	<b>31%</b>

H28～R5(2023)まで(8年間)の削減実績

	団地数	棟数	戸数
H28	405団地	1,514棟	32,922戸
R6.4 現時点 (機能廃止込み)	363団地	1,338棟	32,281戸
削減量	▲42団地 (▲10.4%)	▲176棟 (▲11.6%)	▲641戸 (▲1.9%)

### 《マネジメントの取組方針》

- ・既存住棟は長寿化により、耐用年数まで活用し、利便性や居住性の高いものについては、法定耐用年数を超えて少なくとも80年は活用する
- ・令和20(2038)年頃からの老朽化による大幅な戸数減に対しては、空き家など民間住宅を活用することなどにより、必要なサービス水準を維持する
- ・今後の集約建替えは、最小限のものとし、耐用年数を経過する市営住宅の廃止を順次進める
- ・集約・再配置などに伴い生じた用地は、民間売却などにより積極的な利活用を図る

## 2-2. 将来の市営住宅の目標保有戸数の推計（2055年度末時点の目標（約20,000戸）の検証）

### ①住宅確保要配慮世帯数推計プログラム(ストック推計)を活用する理由

- ・当該プログラムは、国が中長期的な需要をもとに、公営住宅等の必要管理戸数を推計するために開発
  - ・なお、高齢者や障がい者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者に対して、そのうち**市営住宅対象階層の方々の収入分位別での住宅困窮状況などに関する現状把握及び将来推計は、福祉の統計からは算出困難**
- ※市営住宅の原則階層：収入分位 0～25% 裁量階層：収入分位25～40%（高齢者、障害者、子育て世帯等）

### ②ストック推計の概要

将来の著しい困窮年収未満の世帯数推計

- … 公営住宅の施策対象のうち、自力では最低居住水準面積を達成することが著しく困難な年収である世帯を国のプログラムを元に推計

例) 夫婦+子1人の場合：  $40\text{m}^2 \times 1,200\text{円/m}^2 \times 12\text{ヵ月} \div 20\% = 288\text{万円/年}$   
(10歳) 最低居住水準面積 年間民間家賃 家賃負担率 著しい困窮年収

市営住宅 施策対象世帯

- … ・市営住宅以外の公的賃貸住宅(県営住宅および市、県公社・UR)及び民間の低家賃ストックでカバーする世帯を除く
- ・裁量階層(高齢者、障がい者、子育て等)世帯を加算

2055年度末時点の市営住宅 必要保有戸数

- … **約20,000戸**

〔課題1-(1)〕

○外壁改修等は、不具合が発生してから修繕する**事後保全**に留まる

- ・R6.4時点で、予定周期で改修ができていない**積み残し**が**106棟(2,260戸)**
- ・近年、人的被害はないものの**外壁落下**が多発
  - ・R5:**22件**
  - ・R6:**18件**

➡従来の改修サイクルで予防保全を実施するためには、**多額の改修費用が必要**

効率的な改修工事による維持保全へ転換が求められる

〔課題1-(2)〕

○社会経済情勢やニーズの変化等に対応した住宅を供給し、市営住宅の持続可能な運営を実現していくためには、**バリアフリー化等の推進により、質の向上も必要**

## 3-2. [課題2] 未利用の建物・土地ストックへの対応

### [課題2-(1)]

○集約後の住棟の除却・敷地の売却の遅れによる**周辺環境への悪影響**



### [課題2-(2)]

○入居率の低い住棟

(1) 立地が不便 (2) 築年数が古い (3) 中層住棟(EV無し)の上層階 等

○入居者の高齢化による地域コミュニティの活動の衰退

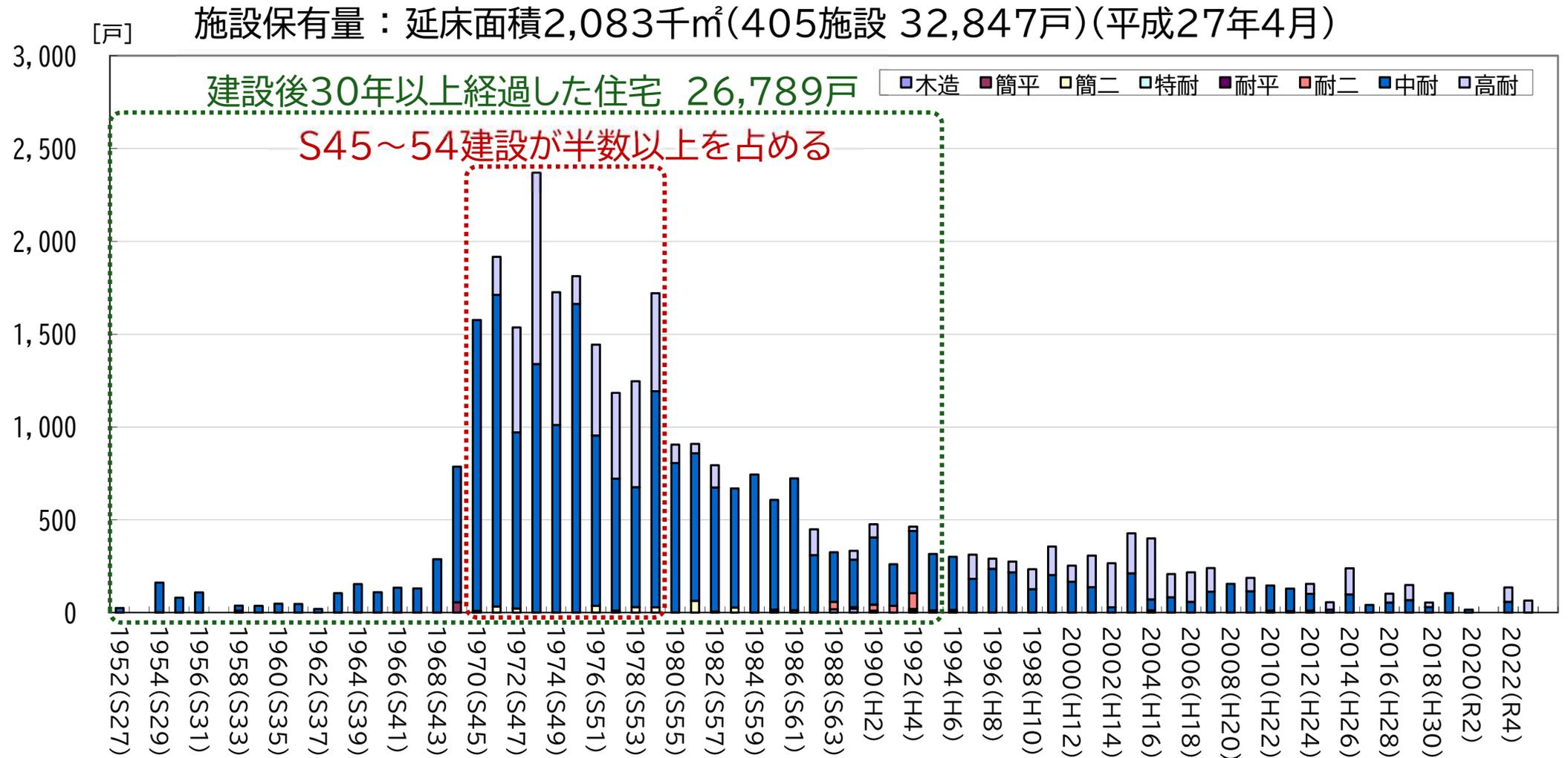
➡ 廃止までの期間は、できる限り既存ストックの**有効活用**を図るとともに**地域コミュニティの活性化**を図る必要あり

### 3-3. [課題3] 今後の耐用年数の一斉到来

- ・北九州市が保有する**公共施設の総延床面積の約38%**を占める
- ・市営住宅の管理戸数約33,000戸のうち、**昭和45年(1970年)からの10年間に建設されたものが約18,000戸で、全体の半数以上**

[課題3]

○令和20年(2038年)頃から大量に法定耐用年数の70年が到来



### 3-4. これまでの取り組み方針に対する考え方の転換(案)

#### これまで（住棟や入居者の高齢化が課題）

- 1 (1) 維持保全は**外壁落下等**の不具合が発生してからの対応(**事後保全**)  
(2) 耐震性や省エネ性能、バリアフリー対応などの性能が不十分なものが多数
- 2 (1) 入居者の高齢化による地域コミュニティの衰退  
(2) 入居率の低い住棟や、集約後に除却が必要な建物が現存
- 3 既存住宅は原則、耐用年数(70年)まで活用

#### 転換

#### これから（住棟や市住跡地の付加価値を向上）

- 1 (1) **予防保全**※1へ向けた外壁改修による**安全性の向上**  
※1予防保全とは、劣化等が起因となる事故を防ぐために定期的な点検やメンテナンスを行い、安全な状態に保つこと。  
これにより、長期的なコスト削減と安全性向上が期待できる。  
(2) 既存住棟の**将来世代**に向けた改修(バリアフリー化など)や  
建替による**質の向上**
- 2 (1) 空き住戸の**有効活用**による**住宅セーフティネットの充実**や  
**地域コミュニティの活性化**  
(2) **プロポーザル方式の跡地売却**による、**まちのリニューアル**
- 3 市営住宅の持続的な運営に向け、保有戸数を適正化  
➡**スピードという観点を重視**しつつ取り組む

- ・ 耐震、外壁、バリアフリー化等の改修 を計画的に実施する

※ 新築の場合は対応済

### 打ち手1

[1-(1)] ▶ 外壁改修の最適化(予防保全への転換)

⇒住棟の活用期間に応じた維持管理を行う

[1-(2)] ▶ 民間ストックや既存市営住宅を活用しつつ、不足分は、耐震性やバリアフリー化などが十分でない住棟について、最小限の集約建替を実施

⇒安全性・質を確保

## 4-1. [打ち手1] 安全性・質の向上のための改革

### 市営住宅の団地・住棟活用方針を踏まえた、外壁改修工事にかかる総事業費の低廉化

#### 従来の考え方での外壁改修シミュレーション

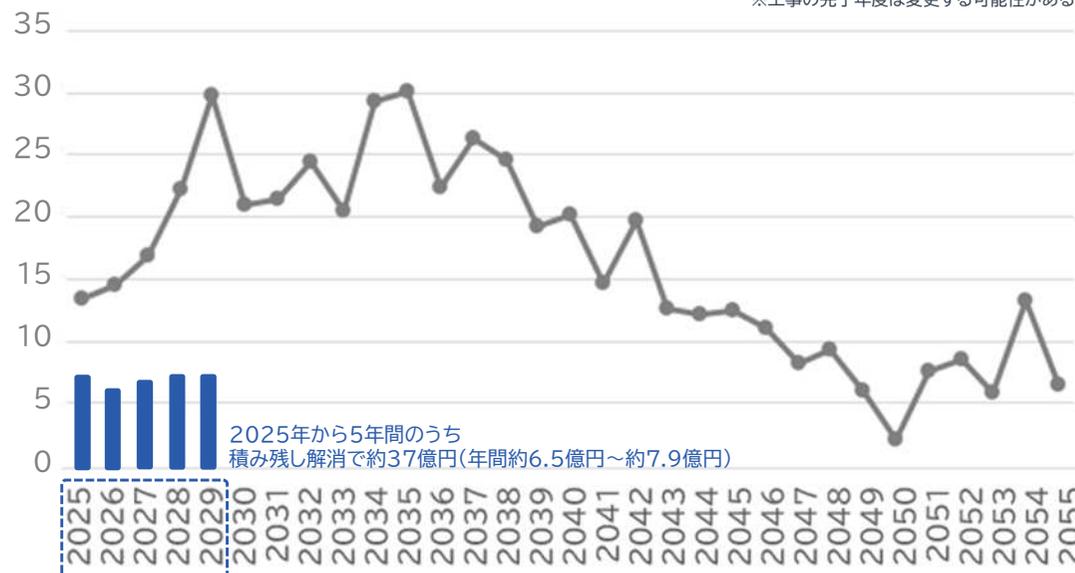
建設後20年もしくは30年周期で全面改修を実施

種別		改修 サイクル	10 年 目	20 年 目	30 年 目	40 年 目	50 年 目	60 年 目	70 年 目
高層	モルタル	20年		全面改修		全面改修		全面改修	
	打放し	30年			全面改修			全面改修	
中層	モルタル				全面改修			全面改修	
	打放し				全面改修			全面改修	

[億円]

#### 外壁改修工事の事業費

※工事費は令和6年度時点での単価で作成  
(将来の物価高騰は考慮しない)  
※将来の建替え後の住棟は除く  
※工事の完了年度は変更する可能性がある



30年間の事業費 **約506億円**  
年間**2億円～30億円**(平均16.4億円)

#### 方針

- ・ 住棟毎の活用方針に基づき、用途廃止時期を踏まえた改修方法の合理化
- ・ 中層の打放し仕上げ住棟について、計画的な部分改修により改修時期分散化と事業費低廉化

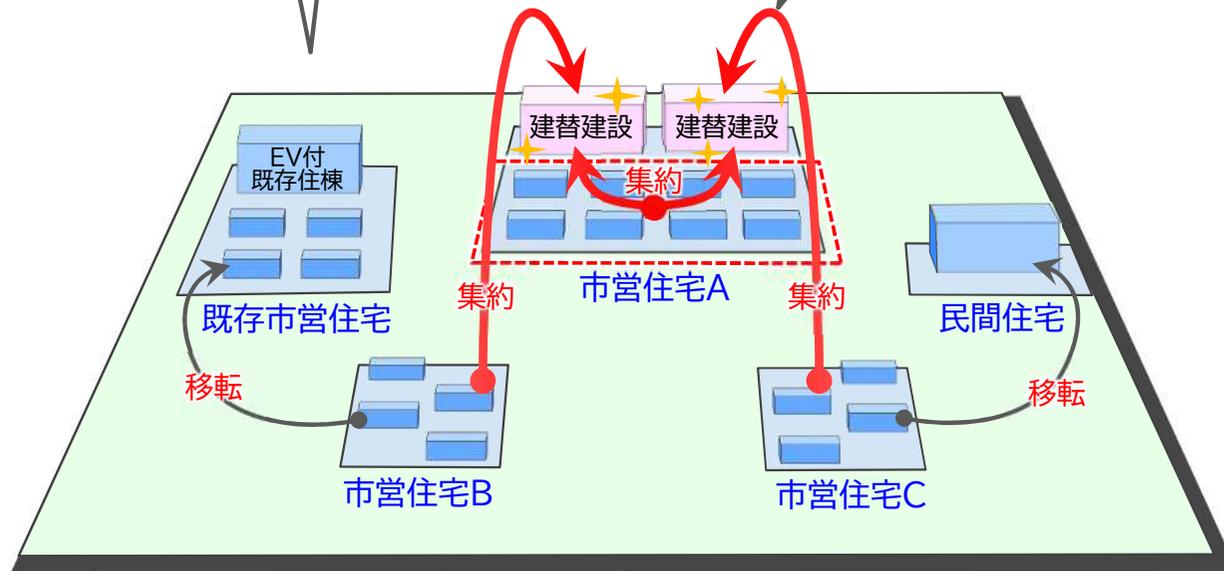
## 4-1. [打ち手1-(2)] ▶ 既存住棟の将来世代に向けた改修や建替えによる質の向上

既存住棟は

【計画的に維持管理】  
予防保全としての外壁改修、  
バリアフリー化など

建替え後の住棟は

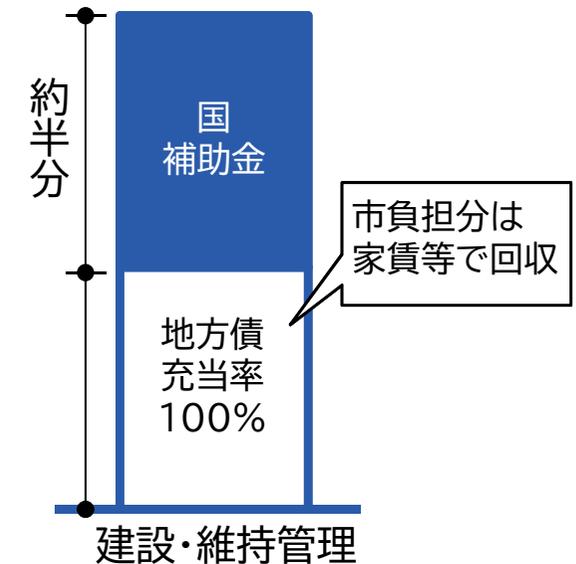
★【暮らしやすくリニューアル】★  
耐震性有、EV有、レッドゾーン外  
バリアフリー性能有、断熱性能向上など



※居住誘導区域内への集約を原則とする

・家賃収入により、耐用年数まで活用  
することでコストを回収

市営住宅の建設や維持管理費は  
国の補助が約半分、市負担は  
起債対象と手厚い



## 4-1. [打ち手1-(2)] ▶ 最小限必要な建替え戸数の検討

○市営住宅以外の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅、既存市営住宅を最大限活用することで  
2055年度末に約2万戸を実現

民間住宅等	ステップ1	市営住宅以外の公的賃貸住宅(県営、県・市公社、UR)や民間賃貸住宅を活用		
		① 一定の条件を満たす市営住宅の代替となる 低廉な家賃の住宅活用 (約11,200戸を想定)	県営住宅 県・市公社住宅、 UR住宅 民間賃貸住宅	家賃 4万円 未満
市営住宅	ステップ2	既存市営住宅の空き住戸の積極的活用		
		③ 耐用年数 未到来	EV有	
		④ 耐用年数 到来	EV無	・耐用年数経過10年未満 ・立地バランスや安全性に問題なし
	ステップ3	市営住宅の直接供給(建替え) ・2055年度末以降に耐用年数を迎える住棟入居者の移転先確保のためにも 一定数の建替えは必要		

### 方針

大量の耐用年数到来に対応するため、民間住宅等を効果的に一定期間活用

### 民間による活用が見込まれる

- ・市営住宅廃止後の敷地や建物の積極的な売却・サブリース
  - ・入居率の低い空き住戸の活用
- に取り組む

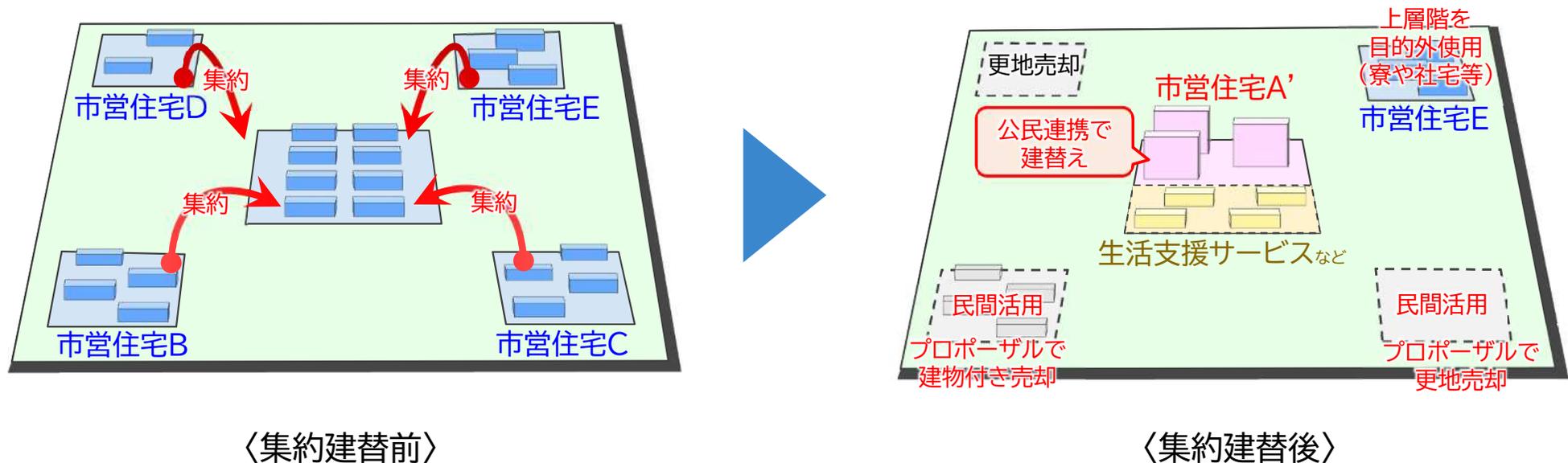
#### 打ち手2

- [2-(1)] ▶ 市営住宅跡の敷地や建物は、まちづくりの視点を取り入れながら、早期に民間へ建物付き売却やサブリース
- [2-(2)] ▶ 入居率は低いニーズがある空き住戸は、本来の入居対象者以外にも柔軟に賃借  
⇒ 居住の安定、入居率向上、地域コミュニティの活性化、使用料収入の確保

## 4-2. [打ち手2-(1)・(2)] ▶ 公民連携による市営住宅の有効活用やまちのリニューアルの取組

民間による市営住宅の活用が見込まれる場合

- ① 居住サポート住宅として活用  
用途廃止予定や、申し込みのない市営住宅の空室を有効利用
- ② 目的外使用の対象者を拡大  
申し込みのない空き住戸を、学生・企業の寮や社宅等として活用
- ③ まちのリニューアルへの展開
  - ・**公民連携**による集約建替え  
ハード(構造、設備)+ソフト(生活支援サービス等)の一体型供給
  - ・まちづくりの視点を取り入れ、**プロポーザル方式**で市営住宅跡地を有効活用



## 4-2. [打ち手2-(1)・(2)] ▶ 居住支援法人等と連携した市営住宅の活用 (居住サポート住宅制度等の活用)

### 国の動向

#### R6.6月 住宅セーフティネット法の改正【公布】

- ・単身高齢者の増加等に伴う賃貸住宅ニーズの高まり
- ・**単身高齢者などに対する大家の拒否感**
- ・賃貸住宅の空き家が増加
- ・地域の**居住支援の担い手**の増加

#### 居住支援法人とは

- ・高齢者などの住宅確保要配慮者に対して、家賃債務保証の提供、住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援を行う法人（都道府県が指定）
- ・北九州市内は14法人が指定済

#### 『**居住サポート住宅**』認定制度を創設

居住支援法人等が要配慮者ニーズに応じて、**安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ**を行う『**居住サポート住宅**』の供給を促進

#### 居住サポート住宅のイメージ

ICT等による**安否確認**  
(例)人感センサー

福祉サービス  
(例)困窮者自立支援、  
介護 など



訪問等による  
**見守り**

福祉サービス  
へのつなぎ

居住支援法人等

#### R7.10月 居住サポート住宅制度の施行開始(予定)

国土交通省と厚生労働省等が共同・連携して施行  
【居住サポート住宅の供給目標】  
法施行後10年間で10万戸

### 北九州市における居住支援法人等と連携した市営住宅活用(案)

居住サポート住宅等としての活用を条件に居住支援法人等に建物付き売却やサブリースを行うことを検討

- 【効果】
- ・民間活力による住宅セーフティネット機能の充実
  - ・市営住宅の管理戸数削減、経費節減(除却費等)、売却益の利活用



## 4-2. [打ち手2-(1)・(2)] ▶ 市営住宅の空き住戸の有効活用による地域コミュニティの活性化

- ・中層住棟(EV無し)の上層階などの、申し込みのない**空き住戸**は、**目的外使用**による**積極的な活用**を検討

### 現在行っている目的外使用許可

被災者、離職退職者、DV被害者、犯罪被害者向け一時入居 など

### 対象者拡大の案

- ・学生や企業の寮、社宅
- ・居住サポート住宅 など

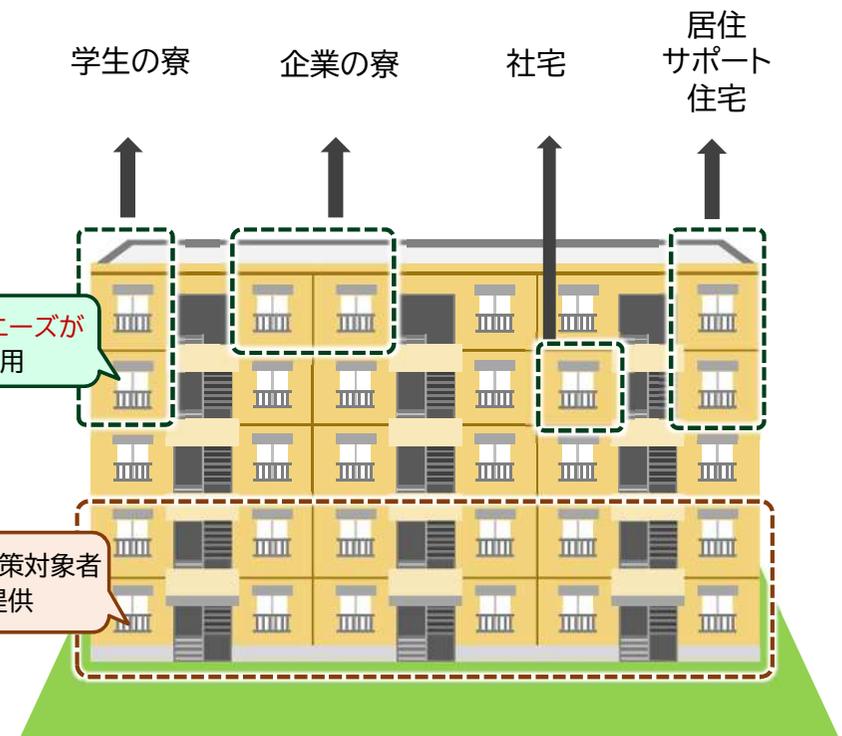
※実施可能なものから着手

### 効果

- ・居住の安定の確保
- ・地域コミュニティの活性化
- ・既存ストックの有効活用  
(使用料収入の増)

目的外使用により、ニーズが低い上層階を有効活用

下層階は、本来の施策対象者(市営住宅)向けに提供



### ○スピードという観点を重視しつつ用途廃止の推進

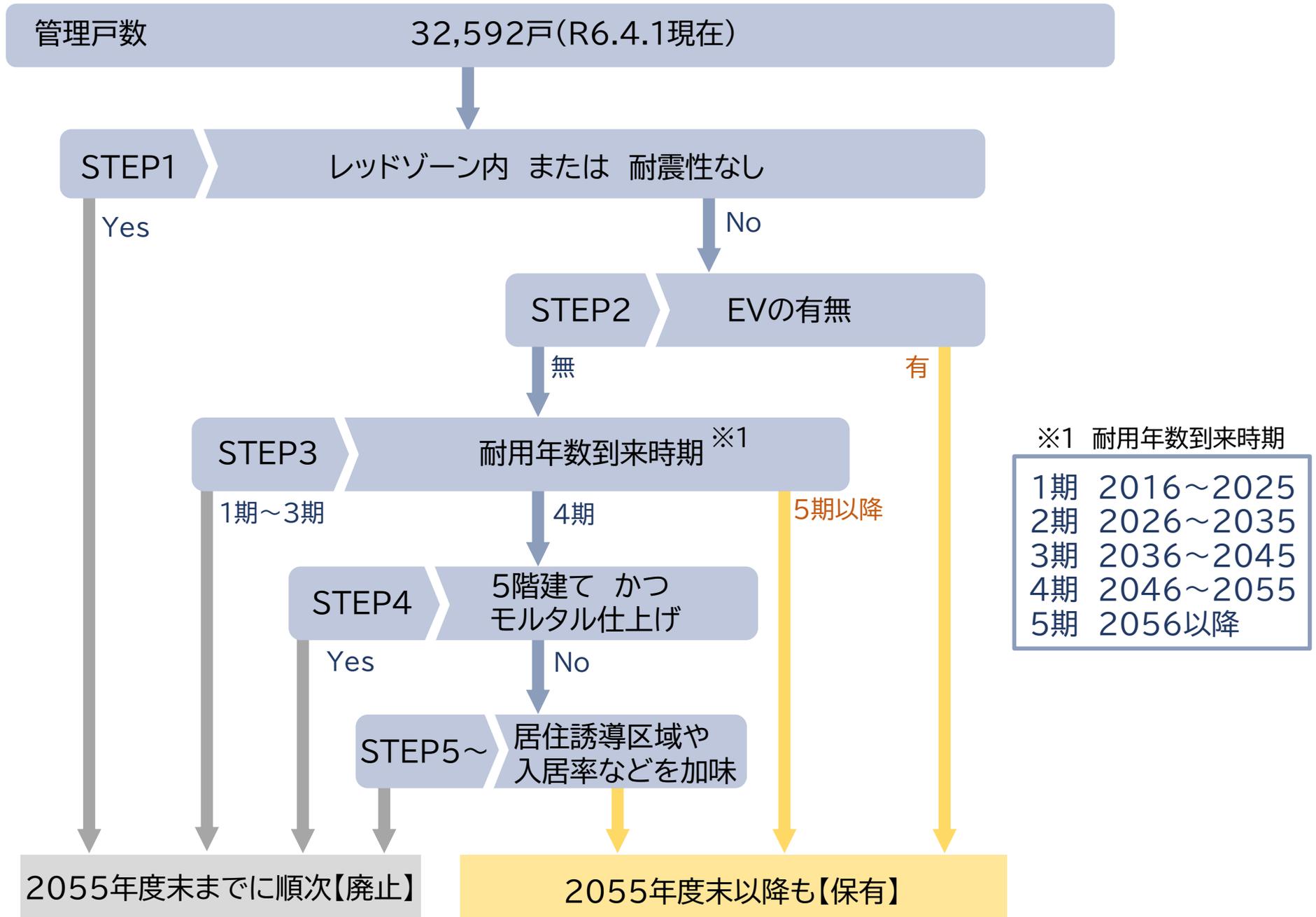
- ・住棟ごとの活用方針を策定した上で、  
懸念(移転先の確保と入居者のスムーズな移転、事業費・マンパワーの増大等)  
の軽減に取り組む

#### 打ち手3

- 3-(1) ▶ 安全性・利便性等を踏まえた住棟の活用方針の策定
- 3-(2) ▶ 2055年度までに廃止する住棟は、**早期募集停止**を実施
- 3-(3) ▶ 移転先として、既存市営住宅や**民間ストックを積極的に活用**

## 4-3. [打ち手3-(1)] ▶ 安全性・利便性等を踏まえた住棟の活用方針の策定

### ■2055年度末以降も保有する住棟の選定



## 4-3. [打ち手3-(3)] ▶ 家賃補助による民間ストックの活用

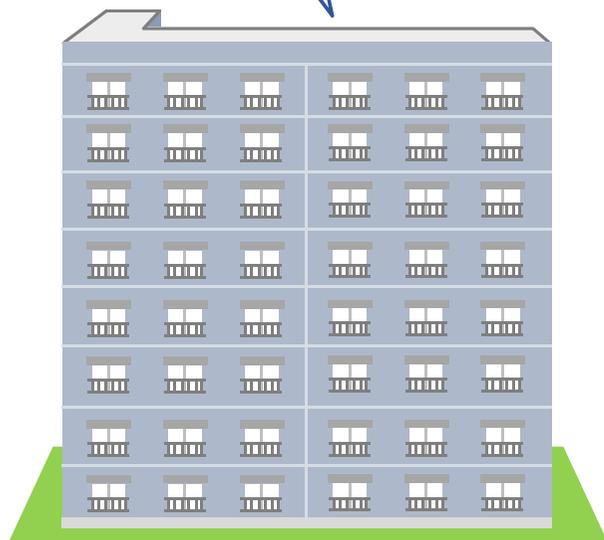
- ・市営住宅の集約建替え時に民間賃貸住宅(セーフティネット専用住宅)へ 移転する場合、家賃の一部を20年間補助(R5から試行)

※SN(セーフティネット)住宅・・・高齢者などの入居を拒まない民間住宅専用住宅・・・SN住宅のうち、高齢者等の住宅確保要配慮者専用賃貸住宅

### 家賃補助額

- ・家賃補助 : 4万円/戸・月
  - ・家賃債務補助: 6万円/戸
- 483千円/年

※補助はセーフティネット(SN)専用住宅化が要件、住宅確保要配慮者以外の入居不可



民間賃貸住宅

### 効果

- ・市営住宅の地域偏在を解消
- ・初期投資の低減
- ・空き室の家賃を負担する必要がない
- ・民間住宅への段階的移行を実現
- ・街なかの住戸活用が可能
- ・税収増の可能性

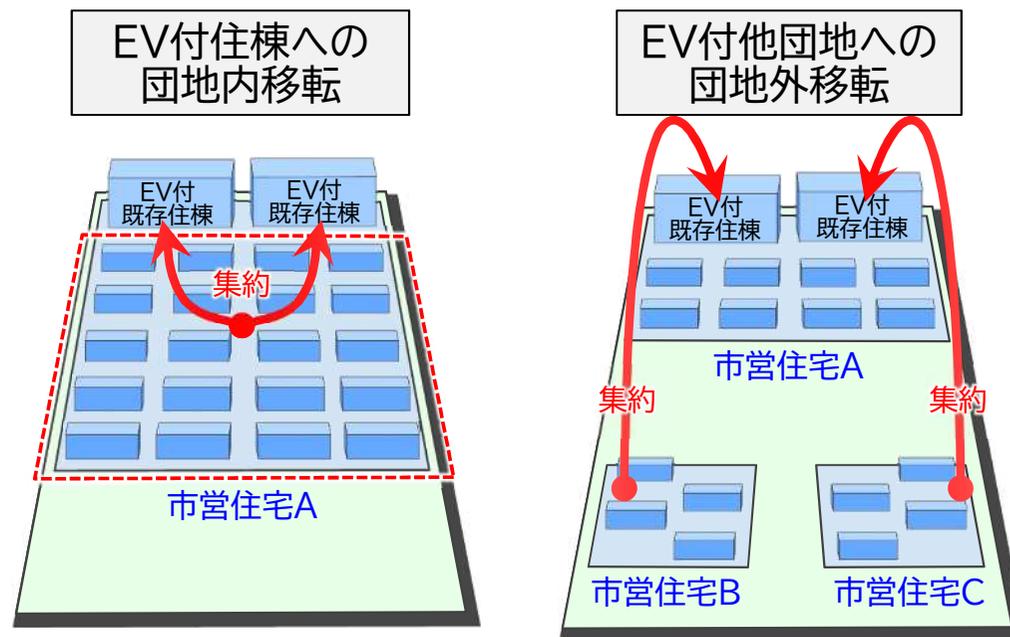
### 懸念

- ・高齢者などの入居に対し、**大家は一定の拒否感**
- ・SN専用住宅の**登録戸数が伸びず、空き室も僅か**
  - ・登録戸数は約5,800戸、うち空き室は(約300戸)
  - ・専用住宅10戸程度
  - ・登録要件の床面積25㎡以上・耐震性有等のほか、家賃補助には、住戸面積に応じた家賃限度額以下などの要件あり
- ・家賃補助分の市負担コストは回収不可のため、**大量な活用は、膨大な費用が必要**
- ・市場にある**低廉な民間空き家の把握が困難**

## 4-3. [打ち手3-(3)] ▶ 既存市営住宅の活用

- ▶ 利便性や居住性の良い住棟は長寿命化し、耐用年数を超えて活用

**例** 立地が良い住棟、EV付住棟 等



など

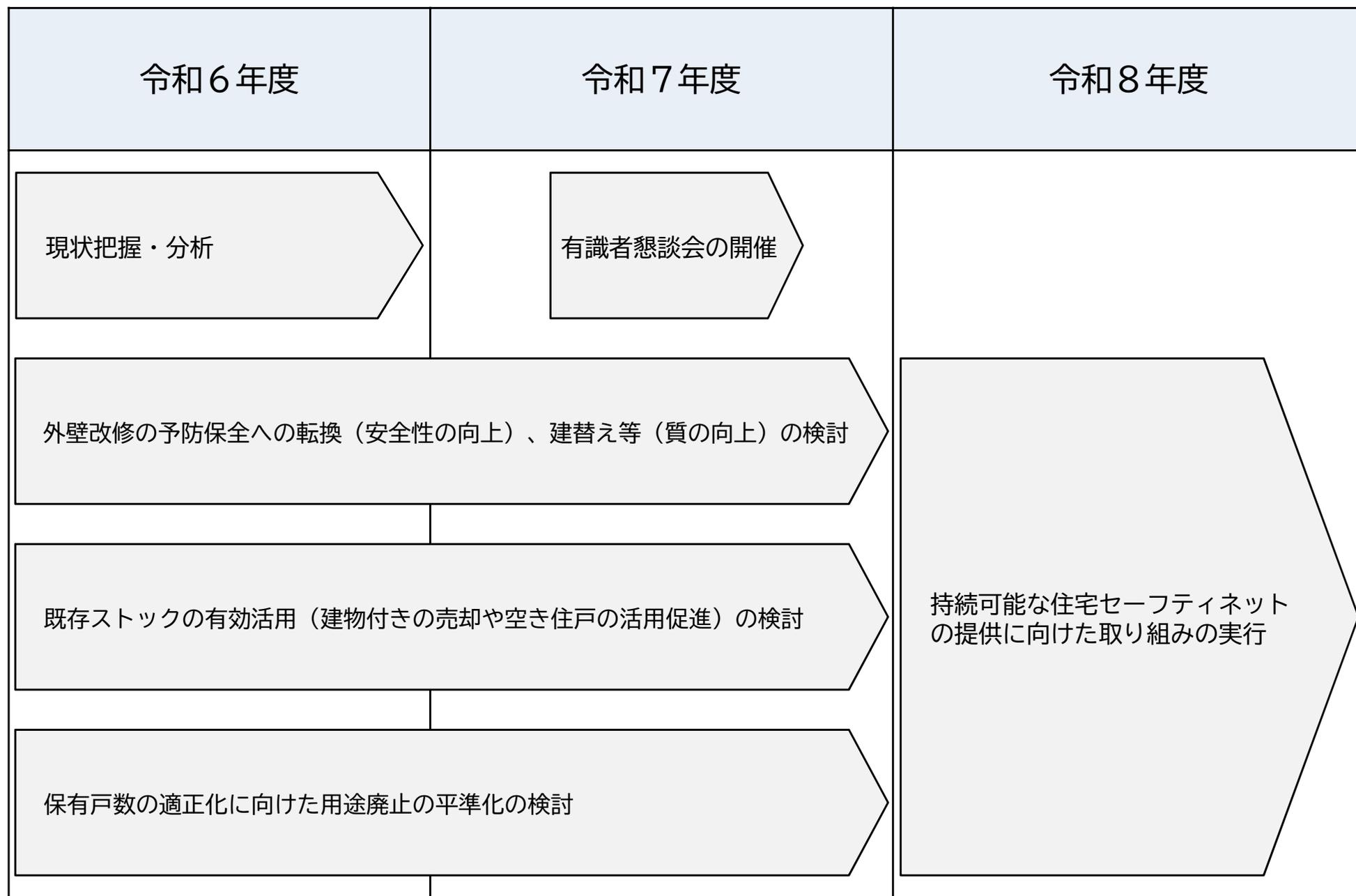
### 効果

- ・事業期間が短い
- ・既存ストックを有効活用できる

### 懸念

- ・耐用年数を超えての長寿命化工事が必須
- ・ストックに限りがある
- ・地域偏在がある

## 5 .スケジュール



### ■ 持続可能な市営住宅事業の推進に関する懇談会(仮称)

今後の市営住宅マネジメント計画の取組方針などについて、有識者による懇談会を設置し、意見を伺う

人 数：8名程度

構成委員：都市政策や住宅・福祉の学識経験者、建築や不動産関係、権利擁護の有識者など