

地域住宅計画（第5期）

北九州市地域

北九州市

令和7年1月

地域住宅計画

計画の名称	地域住宅計画（第5期）		
都道府県名	福岡県	作成主体名	北九州市
計画期間	令和 7 年度	～	11 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

<北九州市の住宅政策>

本市の住宅政策は、上位計画である「北九州市住生活基本計画」に基づき、高齢者向けの住まいの確保や既存住宅の活用促進をはじめ、住生活の安定の確保及び向上の視点から様々な施策を展開してきた。

その後、女性・若者の定着につながる魅力あるまちづくりを目指した「北九州市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、空き家等の適切な管理や利活用の促進等を図るための「北九州市空家等対策計画」、コンパクトなまちづくりをより一層推進するための「北九州市立地適正化計画」など、住宅政策と密接に関連する新たな計画を策定し、政策を推進してきた。このような背景を踏まえ、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てきた。

現行計画策定後、約5年が経過し、本市の住まいを取り巻く環境も変化しているため、現行の計画を生かしつつ新たな取組を盛り込み、「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」を包含した総合的かつ一体的な計画として、令和5年1月に「北九州市住生活基本計画」を改定し、以下の7項目を重点的に取り組むこととしている。

- 1 若者・子育て世帯が暮らしやすい住まいの充実
- 2 住宅の脱炭素化の推進
- 3 空き家対策の総合的な取組
- 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
- 5 市営住宅の適切なマネジメントの推進
- 6 街なか居住を促進する住宅・住宅地の質の向上
- 7 分譲マンションの管理の適正化の推進

<北九州市の現況（令和6年4月1日現在）>

- ・九州北端に位置し、面積約493km²、人口約91万人。
- ・人口は減少している [約94万人（平成31年4月）⇒ 約91万人（令和6年4月）]
- ・高齢化率は全国平均よりも高い [本市：31.8%、全国28.7%（令和2年）]
- ・住宅総数（約52万戸）に占める空家の割合は約16.0% [（令和5年住宅・土地統計調査）]
- ・新耐震基準以前（昭和56年以前）に建てられた住宅は約23.3% [（令和5年住宅・土地統計調査）]
- ・市営住宅戸数は約3万3千戸 [約43万8千世帯に対し、約7.5%]

2. 課題

- ・特に20歳代、子育て期である30歳代ともに転出超過であり、若年世帯や子育て世帯向けの多様な住まいを確保することが必要である。
- ・高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加しており、数年後には後期高齢者の増加が続くことが予想されるなど、高齢化の一層の進行が見込まれる。
- ・住宅確保要配慮者（低額所得者、ひとり親世帯、高齢者のみの世帯等）が増加しているため、円滑に居住できる仕組みが必要である。
- ・既存住宅の有効活用を図るため、既存住宅の質と魅力を高めるためのリフォームの促進と安心して売買できる環境づくりが必要である。
- ・分譲マンションの適正な管理や維持管理等ができるように、居住者や管理組合の自主的な取組を促進することが必要である。
- ・2050年カーボンニュートラルの実現に向け、断熱性能の向上やZEHなどの省エネ性能の高い住宅の普及促進等の取り組みが必要である。
- ・空き家の放置予防や適正管理、活用のための取組が必要である。
- ・市営住宅の適切な入居管理、計画的な機能更新や長寿命化を進める必要がある。
- ・市営住宅の適切なマネジメントを推進するうえで、民間住宅等の活用が必要である。
- ・生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、街なか居住を促進する必要がある。
- ・斜面地住宅地などでは、空き家の増加による住環境の低下や災害発生時の被害拡大等が懸念されるため、住環境の改善や安全性の向上が必要である。

3. 計画の目標

- ①多様な世帯のニーズに対する住まいの充実
- ②市営住宅の適切なマネジメントの推進
- ③良質な住宅・建築物ストックの形成と住宅・建築物市場の活性化
- ④街なか居住を促進する住宅・住宅地の質の向上

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
高齢者向けバリアフリー住宅の割合	%	(高齢者のための設備がある住宅数※) ÷(高齢者がいる世帯数) ※2ヶ所以上の手すりの設置または屋内の段差解消がされている住宅	42%	H30	75%	R14
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	%	(誘導居住面積水準を達成している子育て世帯)÷(総世帯数)	36.7%	H30	50%	R14
市営住宅のバリアフリー化住宅の供給率	%	(市営住宅のバリアフリー化住宅※) ÷(市営住宅総数) ※段差解消、手すり設置、浴室の改善のうち、1つ以上を行っている住宅	37%	R2	48%	R14
賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数	戸	推計値35,400戸 300~400戸/年の対策を行い、31,000戸程度に抑制	26,200戸	H30	31,000戸程度に抑制	R14
全人口に占める街なか居住人口の割合	%	(街なか※居住人口)÷(全人口) ※街なか: 居住誘導区域を含む町丁目	84.7%	R3	向上	R14
マンション管理組合の管理運営状況の把握率	%	(分譲マンション届出制度(仮)の届出数)/(市内の分譲マンション管理組合数)(%)	47%	R2	80%	R14
公共建築物のZEB化進捗率(市有建築物のCO ₂ 排出量)	%	市有建築物すべてのエネルギーの使用に伴って発生する二酸化炭素排出量の総和	100.0%	R5	82.2%	R11

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

- 公営住宅等整備事業
 - ・ 市営住宅の整備等を推進する。
- 公営住宅等ストック総合改善事業
 - ・ 公営住宅において、長寿命化やバリアフリー化、環境改善、安全性確保等の機能強化を図る。
- 住宅地区改良事業等
 - ・ 改良住宅において、長寿命化やバリアフリー化、環境改善、安全性確保等の機能強化を図る。
- 優良建築物等整備事業
 - ・ 市街地環境の改善や、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化や高度化等に寄与する優良建築物等の整備を促進する。
- 公的賃貸住宅家賃低廉化事業
 - ・ 高齢者向け優良賃貸住宅の入居者に対して家賃補助を行う。
- 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業
 - ・ 子育て世帯を対象とする住宅確保要配慮者専用賃貸住宅に対して改修費を補助する。

(2) 提案事業の概要

- 市内定住等活性化事業
 - ・ 本市への移住を強力に推進するため、市外から移住する世帯等に対し、一定の要件を満たす街なかの住宅を取得又は賃借する費用の一部を補助する。
- 良質住宅ストック形成推進事業
 - ・ 建築・医療・福祉等の関係者が連携し、民間住宅における高齢者配慮住宅（すこやか住宅）に関する研修会やセミナーの開催、情報誌の発行等を行う。
- 住宅政策推進事業
 - ・ 各事業を推進する上で必要な調査等を実施する。また、多様化する住まいに関する適切・専門的な情報を提供するため、住宅窓口相談や出張相談を行うとともに、弁護士やマンション管理士、宅建など専門家による相談や、住宅の脱炭素化推進のための地元事業者向けの研修会等を実施する。
- 住宅・住環境整備関連調査等
 - ・ 住生活総合調査を実施する。
- 空き家対策事業
 - ・ 安全で安心な居住環境を形成するため、老朽化した空き家等の除去費用の一部を補助する。
- 空き家等活用推進事業
 - ・ 空家特措法の改正に伴い、空家等対策計画の改定や新たに盛り込まれた空家対策に取り組む。
 - ・ 空き家の増加を抑制するため、空き家情報を入手し、活用希望者等への橋渡しを行う。また、空き家バンクの運営やセミナー・相談会を開催する。
- 空き家等流通促進事業
 - ・ 空き家の増加を抑制するため、空き家のリノベーション工事に要する費用の一部を補助する。
- マンション管理適正化推進事業
 - ・ 分譲マンションについて、管理適正化の推進を目的に管理組合の主体的な取組に対する支援事業を実施する。
 - ・ 実態調査等により管理状況を把握し、国のガイドラインに基づく助言・指導等の実施によりマンションの管理不全化を防止する。
- 市有建築物の脱炭素化事業
 - ・ 脱炭素に寄与するだけでなく、室内環境の質を向上できるよう公共建築物のZEB化を進める。

(3) 効果促進事業の概要

■ 公営住宅等整備推進事業

- ・ 市営住宅の整備等に伴う関連事業

■ 住宅セーフティネット機能向上事業

- ・ 市営住宅に入居する単身高齢者が抱える悩みの聞き取りや相談先の助言などを行い孤立死や引きこもりを防止するため、ふれあい巡回員による訪問を行う。
- ・ 高齢化が進む入居者の利便性向上を図るため、市営住宅管理システムの更新を行う。

■ 空き家対策事業

- ・ 倒壊のおそれがあるなどの危険な空き家の除却、空き家の放置予防や適正管理、活用を促進するため、パンフレット等を作成し、建物所有者等への補助事業周知及び地域へ空き家対策に係る啓発を行う。

参考：その他の基幹事業

■ 街なみ環境整備事業

■ 住宅・建築物安全ストック形成事業

■ 住宅・建築物省エネ改修推進事業

(4) 公的賃貸住宅家賃対策調整補助金に係る事業の概要

■ 市営住宅集約建替えにおける民間住宅等活用モデル事業

- ・ 市営住宅集約建替えにおいて住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として登録された民間賃貸住宅及び公的賃貸住宅（以下「民間住宅等」という。）を移転受け皿として活用するにあたり、円滑な移転が図られるよう、受け皿となる民間住宅等に対する家賃及び家賃債務保証料等の一部を補助する。

対象地域：北九州市

対象団地：永黒団地（門司区）、永黒第一団地（門司区）、緑ヶ丘団地（門司区）

対象者：対象団地の従前居住者

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業			
事業	事業内容・規模等	事業主体	交付期間内
			事業費
公営住宅等整備事業	市営住宅の整備等	北九州市	7,380
公営住宅等ストック総合改善事業	既存団地の改善(公営)	北九州市	14,855
住宅地区改良事業等	既存団地の改善(改良)	北九州市	2,555
優良建築物等整備事業	優良再開発型 等	北九州市	0
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	高齢者向け優良賃貸住宅への家賃低廉化	北九州市	333
小計			25,123
提案事業			
事業	事業内容・規模等	事業主体	交付期間内
			事業費
市内定住等活性化事業	市外転入者への住宅取得費補助 等	北九州市	334
良質住宅ストック形成推進事業	すこやか住宅普及	北九州市	18
住宅政策推進事業	各事業を推進する上で必要な調査の実施、住宅相談、住情報提供 等	北九州市	160
マンション管理適正化推進事業	マンションの管理適正化	北九州市	55
住宅・住環境整備関連調査等	住生活総合調査	北九州市	19
空き家対策事業	老朽空き家等の除却に対する助成	北九州市	158
空き家等活用推進事業	空き家予防・管理・活用	北九州市	128
空き家等流通促進事業	空き家のリノベーションに対する助成	北九州市	130
市有建築物の脱炭素化事業	市有建築物ZEB化に向けた指針等策定	北九州市	24
小計			1,026
効果促進事業			
事業	事業内容・規模等	事業主体	交付期間内
			事業費
公営住宅等整備推進事業	市営住宅の整備等に伴う関連事業	北九州市	88
住宅セーフティネット機能向上事業	ふれあい巡回員、市営住宅管理システムの更新	北九州市	397
空き家対策事業	啓発事業	北九州市	9
小計			494
総計			26,643
公的賃貸住宅家賃対策調整補助金に係る事業			
事業	事業内容・規模等	事業主体	交付期間内
			事業費
市営住宅集約建替えにおける民間住宅等活用モデル事業	民間賃貸住宅等への移転に対する家賃等補助	北九州市	5
計			5

7. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅、地域優良賃貸住宅（一般型）の賃貸に関する事項

【配慮入居者】

地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等を推進するため、入居者を確保することができない特定優良賃貸住宅及び地域優良賃貸住宅（一般型）のストックを有効活用し、1又は2のいずれかに定める住宅の確保に特に配慮を要する者（配慮入居者）の入居を認める。

この場合同居親族要件、所得による要件は問わない。

1. 特定優良賃貸住宅制度、地域優良賃貸住宅制度（一般型）において特定入居資格、または優先入居資格に該当する者
2. 以下のいずれかに該当する者
 - ①子育て世帯（18歳未満の同居する児童がいる世帯）
 - ②一定の収入はあるものの、各種控除を受け所得要件が下回る者
 - ③親子で隣居を希望する者
 - ④最低居住面積水準未満世帯の入居者
 - ⑤法人契約で入居する者
 - ⑥マンション等の建替え等のために一時的な仮住居を必要とする者
 - ⑦マンションの建替えの円滑化等に関する法律第102条の規定による勧告に係るマンションの賃借人
 - ⑧市外から転入する者

【賃貸に関する事項】

配慮入居者に対して、北九州市が認定を行った特定優良賃貸住宅及び地域優良賃貸住宅（一般型）（ただし、福岡県住宅供給公社が建設した特定優良賃貸住宅を除く）の空家を賃貸する。

8. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

- ・ 既存ストックを活用した効率的な公的賃貸住宅供給の促進を図るため、特定優良賃貸住宅等の用途を廃止し、高齢者向け優良賃貸住宅として使用する場合、高齢者向け優良賃貸住宅の加齢対応構造部分に係る基準を緩和する。
- ・ 既存住宅において、世帯人数と居住規模のミスマッチの解消や管理の効率化、事業の推進を図るための住み替えを促進する。
- ・ 市営住宅建替えの際に、敷地の高度利用や非現地建替え等により、創出した用地を活用し、まちづくりの視点から、民間活力を活用しつつ、公共施設や道路の整備などを推進する。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。