

市営住宅の有効活用とマネジメントについて

1. 市営住宅のマネジメント計画と実績

- ・住宅に困窮する低額所得者向けに市営住宅を提供

(1) 現状及び課題

- ・市営住宅：378団地 1,392棟 32,650戸、高齢化率：51.3%（R7.4.1時点）
- ・市営住宅は、公共施設の総延床面積の約38%を占め、世帯数に占める割合は政令市で1番多い
- ・管理戸数約33,000戸のうち、S45年(1970年)からの10年間に建設されたものが半数以上を占め、R20年(2038年)頃から一斉に耐用年数の70年が到来

(2) マネジメント計画の推進

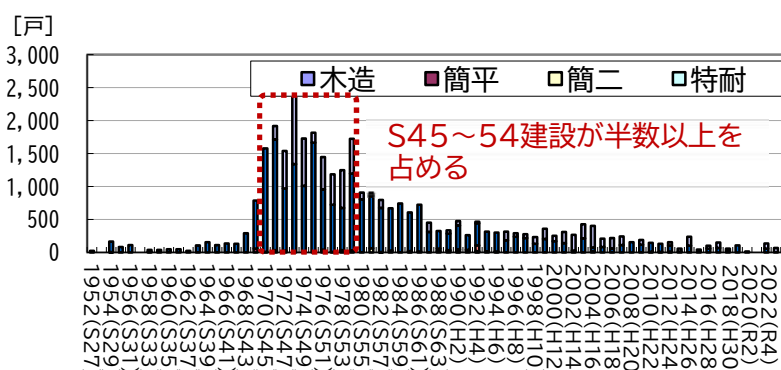
【取組み】

北九州市では、H28年2月に策定した「北九州市公共施設マネジメント実行計画」に基づき、

- ・高齢者等の住宅困窮世帯に配慮しつつ、世帯数の減少予測等に合わせ管理戸数を縮減
- ・既存住宅は耐用年数まで活用し、利便性が高いもの等は、少なくとも80年は活用するよう長寿命化工事を実施
- ・R20年頃からの大幅な戸数減に対しては、民間住宅の活用等により官民合わせてサービス水準を維持
- ・建替えは最小限とし、耐用年数を経過した市営住宅の順次廃止
- ・集約・再配置等に伴う余剰地は、まちづくりの視点を取り入れながら民間売却等により利活用

を推進

市営住宅の建設実績と管理戸数



市営住宅保有戸数と削減率の推移予定

	保有戸数	戸数削減率	延床面積削減率
現状 (H28)	約32,900	—	—
10年後 (R8)	約32,300	2%	1%
20年後 (R18)	約31,800	3%	3%
25年後 (R23)	約30,800	7%	6%
30年後 (R28)	約24,000	28%	22%
40年後 (R38)	約20,000	38%	31%

(3) 実績

- ・〔H28年4月〕405団地 32,922戸 ⇒ 〔R7年4月〕378団地 32,650戸
H28年から9年間で、▲27団地 ▲272戸、機能廃止込みで▲792戸(戸数削減率2.4%)
- ・集約再配置等に伴う余剰地は、民間売却等で住宅や特養、幼稚園、デイサービス等に利活用 (H7年度～R6年度)9.4ha、36億円

2. 市営住宅整備事業・管理事業の主な取組み

(1) 建替え

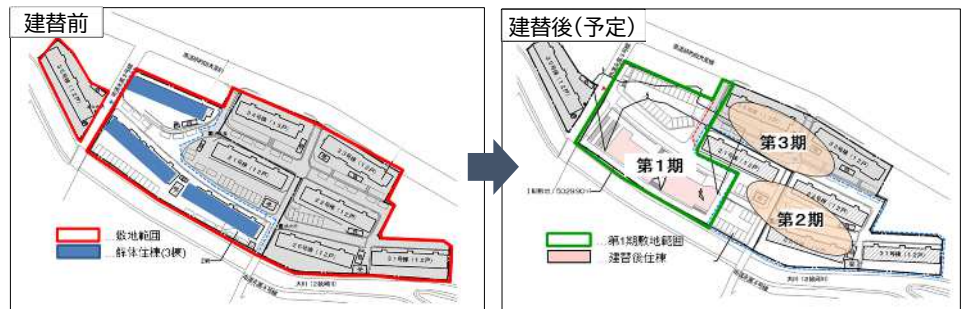
- ・北九州市では、老朽住宅の建替えの際に集約・再配置を推進

【事例：永黒団地市営住宅整備事業】

- ・老朽化した門司区の永黒団地、永黒第一団地、緑ヶ丘団地を永黒団地に集約再配置
- ・デザインビルド(設計施工一括発注方式)の試行的取組を実施
- ・ZEH水準で整備
- ・市営住宅の屋根を活用した自家消費型太陽光発電・PPA(屋根貸し)等事業を実施
- ・移転先は、既存市営住宅に加え、民間賃貸住宅を試行的に活用

〈永黒団地の建替概要〉

3 団地 26 棟 479 戸	
永黒	: 10 棟 121 戸
永黒第一	: 6 棟 200 戸
緑ヶ丘	: 10 棟 158 戸
↓	
1 団地 3 棟 185 戸予定	
第 1 期	: 1 棟 70 戸
第 2～3 期	: 2 棟 115 戸(予定)

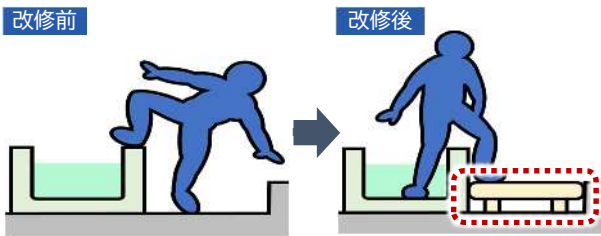


(2) 既存市営住宅の機能向上・改善

① すこやか改善事業

- ・対象住戸は、S40年～H2年までに建設された1階・2階及びEVのある住棟
- ・H8年度から既存市営住宅について、高齢者に配慮した浴槽の設置、床段差の解消、手摺の設置(玄関、浴室、便所の3ヶ所)のバリアフリー化を推進

〈浴槽のまたぎ高さの解消〉



〈床段差の解消〉



② 計画保全事業(外壁等長寿命化)

- ・市営住宅の外壁コンクリート落下等を未然に予防するとともに、計画的な保全を図るため、外壁改修工事による長寿命化を実施

③ 耐震改修事業

- ・H20年度より、主に S40 年代に建設された旧耐震基準の住棟を対象に実施
- ※耐震化率:98%(R6年度末時点)

〈外壁改修〉(改修前)



(改修後)



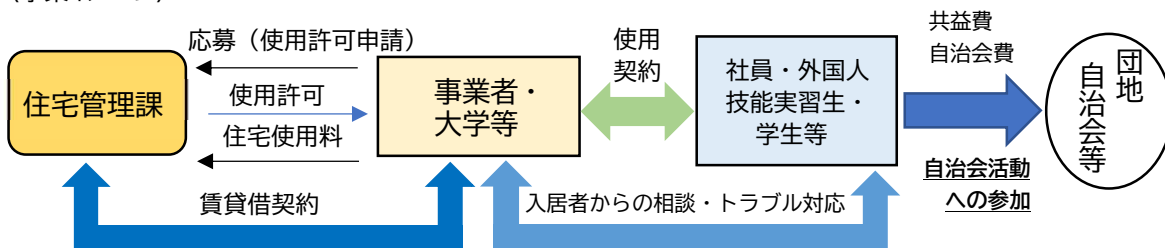
〈耐震改修〉(改修後)



(3) 空き住戸の有効活用(目的外使用の対象者の拡大)

- ・目的外使用は、本来の入居対象者の入居を阻害しないなど一定の条件の元で可能
- ・目的外使用許可の従前の対象は、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
- ・R7年7月からは、従来の取組みに加えて、郊外やエレベーターのない団地の上層階の住戸を対象に、学生や企業の寮、社宅など実施可能なものから着手
- ・試行実施として、R7年9月から若松区で外国人技能実習生向けとして企業に貸し出し
- ・入居にあたり、自治会への加入と清掃活動など地域行事への参加を要件
- ・入居前に、本人と受入れ企業、団地入居者、自治会関係者との顔合わせを実施

〈事業イメージ〉



4. 今後の取組

- ・市営住宅は、住宅セーフティネットの中心として、今後も住宅困窮者に適切に提供していくため、持続可能な運営の実現に向けた取組みを推進
- ・R7年度は、今後の市営住宅マネジメント計画の取組み方針などについて、都市政策や住宅・福祉の学識経験者、建築や不動産関係、権利擁護の有識者による懇談会を設置して意見を伺い、R8年度以降の取組み方針を定める予定

令和7年5月22日
建設建築委員会資料
都市整備局住宅管理課

北九州市営住宅の空き住戸の有効活用について

北九州市の市営住宅においては、まちなかの利便性の良い団地やエレベーター付きの団地では高い応募倍率となっている反面、郊外の団地やエレベーターのない団地の高層階においては、募集割れとなる事例が生じている。

本来の入居対象者の応募が見込めない市営住宅の空き住戸の有効活用を図るため、目的外使用の対象を拡充し、今後、学生や企業の寮、社宅などで実現可能なものから、順次使用を可能とする。

市営住宅の空き住戸を活用し、北九州市内に住む人の居住環境安定確保と併せて、地域経済とコミュニティの活性化を図るものである。

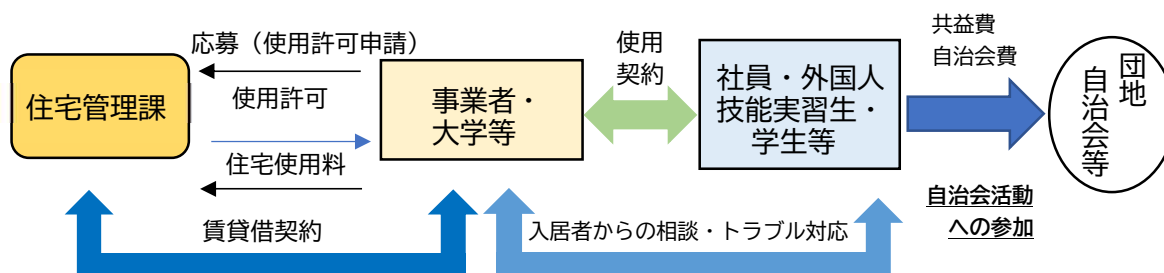
1 対象団地・対象住戸・使用料等

直近で募集割れしているエレベーター無し住棟の4，5階を提供予定

使用料は近隣の民間賃貸住宅と同程度以下の額を設定

2 入居可能期間 入居日から令和8年3月31日まで（年度更新。延長可）

3 事業イメージ



4 入居の主な要件

- ・使用許可の決定を受けた事業者・大学等に使用を許可
事業者・大学は所属する社員・外国人技能実習生・学生等に貸し出しを行う
- ・地域の自治会等に参加し、地域活動に積極的に参加すること。

5 実施時期

令和7年7月（予定）