

## 市営住宅事業における今後の基本的な考え方(案)

市営住宅については、世帯数の減少予測等に基づく管理戸数の縮減を図るため、計画的な維持管理を行い、老朽化した住宅は最小限の集約建替を行うとともに、耐用年数を経過する市営住宅の保有戸数の最適化を順次進めています。

令和6年度は、同年3月に策定した北九州市政変革推進プランに基づき、事業クラスターの1つである市営住宅事業の経営分析・事業分析を実施しました。

令和7年度は、有識者懇談会を開催し、そのご意見も踏まえながら、市営住宅事業における今後の基本的な考え方(案)を取りまとめました。

### 1. 有識者懇談会の開催 資料1

今後の市営住宅事業について、都市政策や住宅・福祉の学識経験者、建築や不動産関係、権利擁護の有識者などからなる「持続可能な市営住宅事業の推進に関する懇談会」を令和7年度に設置し、計3回の懇談会を開催

### 2. 基本的な考え方(案) 資料2

- ① 安全性・利便性・質の向上に向けた取組
- ② 空き住戸の有効活用や公民連携、用途廃止の取組
- ③ 保有戸数の最適化に向けた取組

### 3. 令和8年度の新たな取組など

- ・ 新 持続可能な住宅セーフティネット・住まい環境改善モデル事業
- ・ 新 市営住宅活性化促進事業
- ・ 公民連携によるセーフティネット住宅供給促進事業
- ・ 市営住宅計画保全事業

## 持続可能な市営住宅事業の推進に関する有識者懇談会の開催

### ■開催時期と内容

時 期	内 容
令和7年 7月 9日	第1回懇談会 [意見交換] ・市営住宅の安全性・質の向上に向けた取組 ・既存住棟の将来世代に向けた改修や建替による質の向上
8月27日	第2回懇談会 [意見交換] ・空き住戸の有効活用や公民連携のプロジェクト、用途廃止など ・入居者の円滑な移転の取組
11月12日	第3回懇談会 [意見交換] ・懇談会でのご意見を踏まえた基本的な考え方(案)

### ■構成委員

(敬称略:五十音順)

役職等	氏名	分野
西南女学院大学 福祉学科 教授	今村 浩司	福祉
(公社)福岡県宅地建物取引業協会北九州支部 女性部長	河邊 政恵	不動産
福岡県弁護士会北九州部会	窪田 弥生	権利擁護
九州大学大学院 人間環境学研究院 都市・建築学部門 准教授	○志賀 勉	住宅
九州工業大学 建設社会工学科 国土デザインコース 3年	杉田 彩華	学生
(公社)福岡県建築士会北九州地域会幹事・レディース委員会副委員長	中川 由夏	建築
北九州住宅産業協議会 副会長	中屋敷 善太郎	建築
北九州市立大学 地域戦略研究所 教授	◎南 博	都市政策

◎：座長 ○座長代理

### ■懇談会の意見

懇談会では全体的に、市の基本的な考え方(案)に肯定的なご意見をいただいた。

なお、特に以下の点は意見を踏まえ対応を検討

- ①民間の視点では、入居率が低いものを最初に廃止しようとする  
⇒対応：住棟の活用方針に、各団地の立地や老朽化に加え、入居率などの状況も勘案しながら最適化を検討
- ②市営住宅から民間賃貸住宅（セーフティネット専用住宅）へ移転する場合に、一律20年間ではなく、対象世帯の状況を踏まえた家賃補助の期間を設けてはどうか  
⇒対応：一律20年間ではなく、対象者のバックグラウンドに応じた期間に見直しを検討
- ③市営住宅の入居者に早めに廃止時期を示していくと準備ができるのではないかと  
⇒対応：集約対象団地を精査した上で、早期に入居者へ周知を図る

# 市営住宅事業における今後の基本的な考え方(案)

～ 持続可能な市営住宅事業の推進に関する有識者懇談会での議論を受けて ～

※社会経済情勢や各団地の老朽化状況などを踏まえ、柔軟に見直す

資料2

**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

**現状** R7.4.1現在  
・管理戸数 32,650戸 378団地 1,392棟  
・入居戸数 23,258戸 (入居率78%) ※政策空き家を除く  
・高齢化率 51.3%

**主な課題**  
・建物の老朽化が進むとともに、令和20年(2038年)頃から大量に法定耐用年数(70年)が到来  
・外壁改修等は、厳しい財政状況の中、不具合が発生後の事後保全に留まる  
・エレベーターの無い中層住宅が約7割を占め、設備や間取り等が現在のライフスタイルに合致しておらず、また上層階は空き住戸が増加傾向  
・高齢化率が高く、コミュニティ活動の維持が困難な団地が増加傾向  
・集約後の住棟や跡地の活用

## 基本的な考え方(案)

### ①安全性・利便性・質の向上に向けた取組

安全性・利便性を踏まえ、2055年度末時点の保有住棟を選定した上で  
・まちなかへの集約による利便性の向上(原則、居住誘導区域内へ集約)  
・快適な居住空間の実現に向けた質の向上(既存棟改修(バリアフリー、リノベーション等)や建替等)  
・安全に住み続けられる市営住宅の維持継続(予防保全に向けた外壁改修の合理化) など

### ②空き住戸の有効活用や公民連携、用途廃止に向けた取組

・空き住戸の有効活用や地域コミュニティの活性化による入居者負担軽減(目的外使用の拡充)  
・住宅確保要配慮者の居住の安定性確保(民間による廃止住棟や空き住戸の有効活用)  
・まちのリニューアルによる地域活性化への展開(公民連携等で民間へ跡地売却等)  
・地域環境に配慮した活用困難な物件の保全(順次解体を進め、跡地は適切に維持管理) など

### ③保有戸数の最適化に向けた取組

・入居者の移転の受け皿・生活の場の確保(民間賃貸住宅への家賃補助等)  
・市営住宅の保有戸数の最適化をすることで、持続可能にしサービス水準を高める など

## 令和8年度の新たな取組など

- ・**新** 持続可能な住宅セーフティネット・住まい環境改善プログラム事業  
大規模団地における、リノベーションを活用した団地内集約の検討・試行
- ・**新** 市営住宅活性化促進事業  
応募の見込めないエレベーターのない4、5階の住戸などについて、目的外使用の拡充により、学校や企業等に貸出しを行い、居住環境の安定や地域コミュニティの活性化、入居率の向上を図る
- ・ 公民連携によるセーフティネット住宅供給促進事業  
市営住宅の跡地を活用し、公民連携により、まちのリニューアルを図る
- ・ 市営住宅計画保全事業  
予防保全への転換に向けて、住棟の活用方針に応じた外壁改修工事の推進(令和7年度から着手済)