

# 北九州市住生活基本計画 (第 2 期)

案

平成 3 0 年 3 月

北九州市



---

---

## 目 次

---

<b>1. 計画の目的と位置づけ</b> .....	1
1-1. 計画の目的.....	1
1-2. 計画期間.....	2
1-3. 計画の位置づけ.....	2
<b>2. 住まいを取りまく現状と課題</b> .....	3
2-1. 人口・世帯の現状.....	3
2-2. 住まいの現状.....	12
2-3. まちの現状.....	15
2-4. 課題.....	18
(1) ひとの状況に関する課題.....	18
(2) 住まいの状況に関する課題.....	19
(3) まちの状況に関する課題.....	20
<b>3. 目指すべき将来の住生活像</b> .....	21
<b>4. 今後の施策</b> .....	22
4-1. 施策推進の基本的な方針.....	22
4-2. 施策推進のための各主体の役割.....	23
(1) 市民、NPO等の役割.....	23
(2) 民間事業者の役割.....	23
(3) 市の役割.....	23
4-3. 基本目標と基本施策.....	24
基本目標1：多様な世帯のニーズに対する居住支援の充実.....	26
基本目標2：住宅セーフティネット機能の充実.....	30
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.....	34
基本目標4：地域特性に応じた持続可能な住環境の形成.....	40
4-4. 成果指標.....	43
<b>5. 重点テーマ</b> .....	44
<b>6. 計画の実現に向けて</b> .....	49

<b>参考資料</b> .....	50
○北九州市の魅力.....	50
(1) 暮らし.....	50
(2) 子育て.....	51
(3) 交通 .....	51
○成果指標の解説.....	52
○用語の解説.....	56
○住生活基本計画（第2期）策定の経緯.....	62
(1) 北九州市住生活基本計画（第2期）策定に係る懇談会での検討状況 .....	62
(2) 北九州市住生活基本計画（第2期）策定に係る懇談会構成員名簿.....	63
(3) 計画素案に対する市民意見提出手続実施結果.....	64

---

# 1. 計画の目的と位置づけ

---

## 1-1. 計画の目的 . . . . .

北九州市では、平成 18 年 6 月に制定された「住生活基本法」及び平成 18 年 9 月に策定された「住生活基本計画（全国計画）」（以下、「全国計画」という。）の趣旨を踏まえ、平成 21 年 2 月に「市民の住生活の質の向上」を目指した「北九州市住生活基本計画」を策定しました。

また、平成 23 年 3 月に全国計画が改定されたことから、平成 25 年 11 月に本市の住生活基本計画を改定し、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ました。

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（平成 27 年 10 月）」、空き家等の適切な管理や利活用の促進等を図るための「北九州市空き家等対策計画（平成 28 年 6 月）」、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（平成 28 年 9 月）」など、住宅政策と密接に関連する新たな計画が策定されました。

また、国においても、少子高齢化・人口減少等の課題を正面から受け止めた新たな住宅政策の方向性を提示した、若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現、既存住宅の流通と空き家の利活用の促進による住宅ストック活用型市場への転換加速、住生活産業の活性化をポイントとする新たな全国計画が策定（平成 28 年 3 月）されました。

このような背景を踏まえ、全国計画に即し、かつ、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、「北九州市住生活基本計画（第 2 期）」を策定しました。

※「住生活」  
「住生活」とは、いわゆる国民生活の三要素である「衣食住」の「住」に係るもので、住宅そのものだけでなく、自然災害に対する安全性やコミュニティの形成など地域における住環境の形成、交通サービスや福祉サービスなどの居住サービスを含んでいます。

※元号表記について

元号については、2019 年 5 月 1 日に改元することが決まっていますが、現時点で新元号については未定のため、この計画では、便宜上元号は「平成」表記としています。

## 1-2. 計画期間 . . . . .

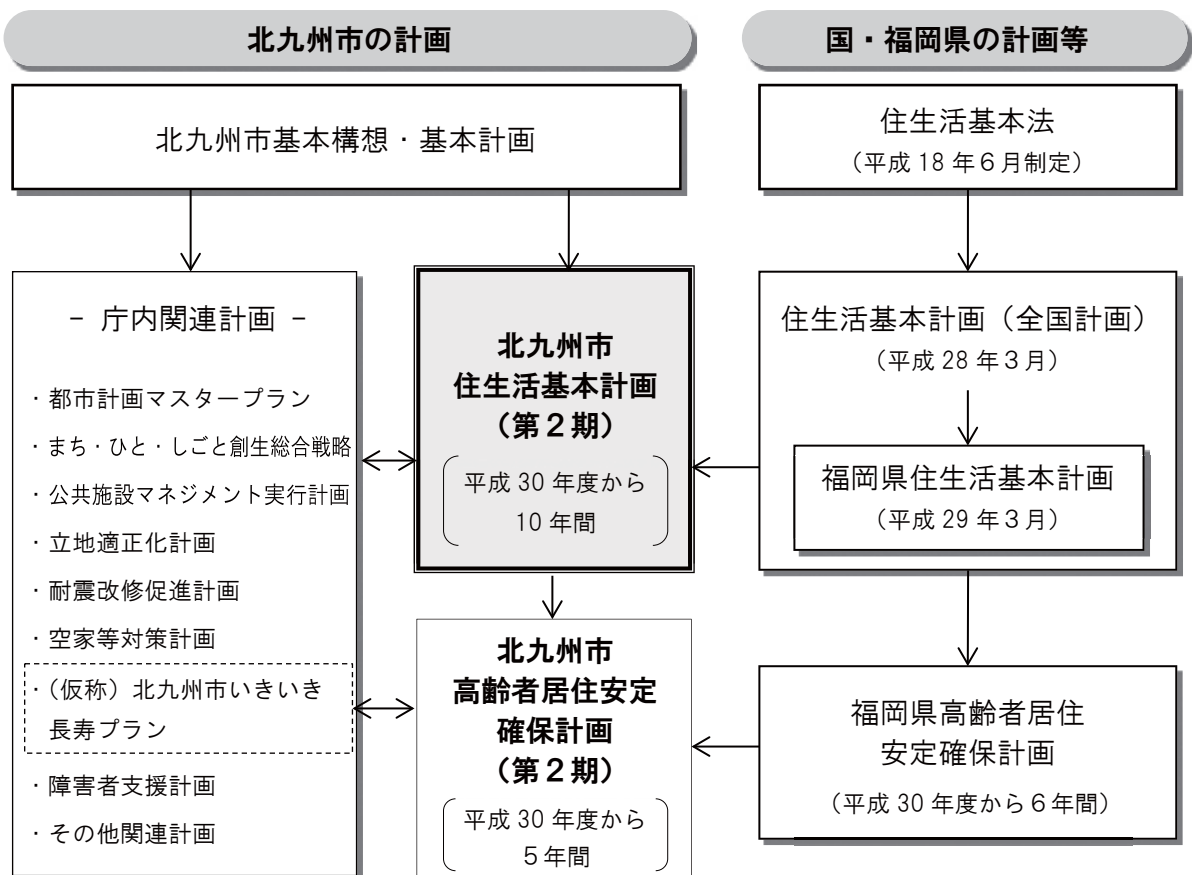
平成 30 年度から平成 39 年（2027 年）度までの 10 年間を計画期間とします。  
なお、社会経済情勢の変化等に応じて適宜見直しを行います。

## 1-3. 計画の位置づけ . . . . .

北九州市住生活基本計画は、北九州市基本構想・基本計画を上位計画とし、住生活基本法に基づき閣議決定された全国計画や全国計画に基づく福岡県住生活基本計画との整合を図りながら、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な政策の方向性を示す計画です。

本計画に基づき、本市の住宅政策を総合的、計画的に推進します。

### ■計画の位置づけ



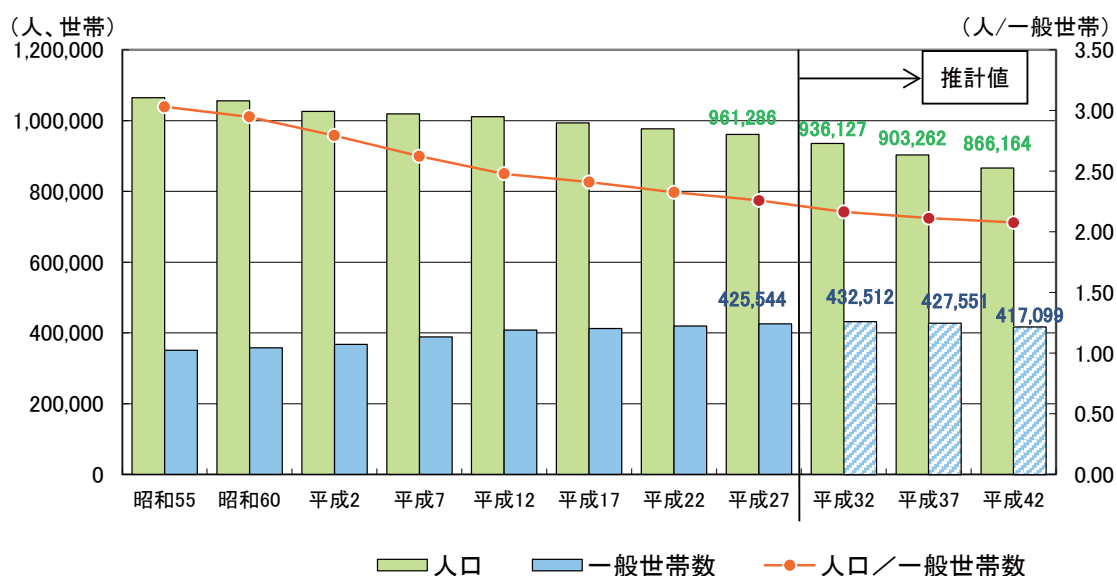
## 2. 住まいを取りまく現状と課題

### 2-1. 人口・世帯の現状 . . . . .

#### 人口は減少が続き、世帯数も将来は減少に転じるとみられる

- ・人口は今後も減少が続き、平成37年（2025年）には昭和60年より約15万人少ない約90万人にまで減少すると予測されます。
- ・平成27年時点で425,544世帯である世帯数は平成32年（2020年）頃まで増加し、その後は減少に転じると予測されます。

#### ■人口・世帯数の推移と将来推計



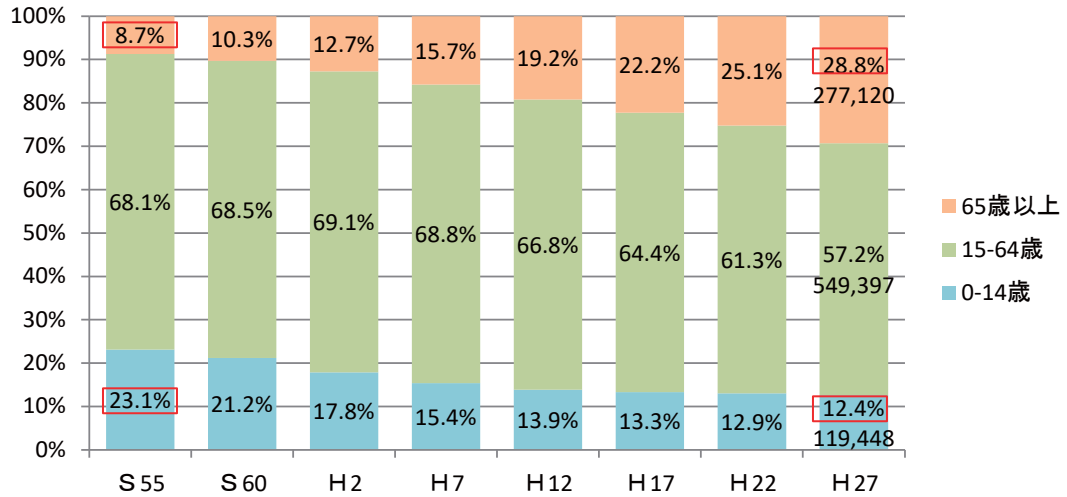
	人口(人)	一般世帯数(世帯)	人口/一般世帯数
昭和55年	1,065,078	349,620	3.05
昭和60年	1,056,402	357,499	2.95
平成2年	1,026,455	363,901	2.82
平成7年	1,019,598	387,666	2.63
平成12年	1,011,471	406,414	2.49
平成17年	993,525	412,247	2.41
平成22年	976,846	419,984	2.33
平成27年	961,286	425,544	2.26
平成32年	936,127	432,512	2.16
平成37年	903,262	427,551	2.11
平成42年	866,164	417,099	2.08

資料：平成27年までの人口・世帯数/国勢調査、  
 平成32年（2020年）～42年（2030年）までの人口/国立社会保障・人口問題研究所、  
 平成32年（2020年）～42年（2030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

## 15歳未満人口の割合が減少し、65歳以上人口の割合が増加

- ・15歳未満の人口の割合が減少する一方で、65歳以上の高齢者の割合が増加しており、少子・高齢化が一層進行しています。

### ■年齢3区分別人口構成比の推移

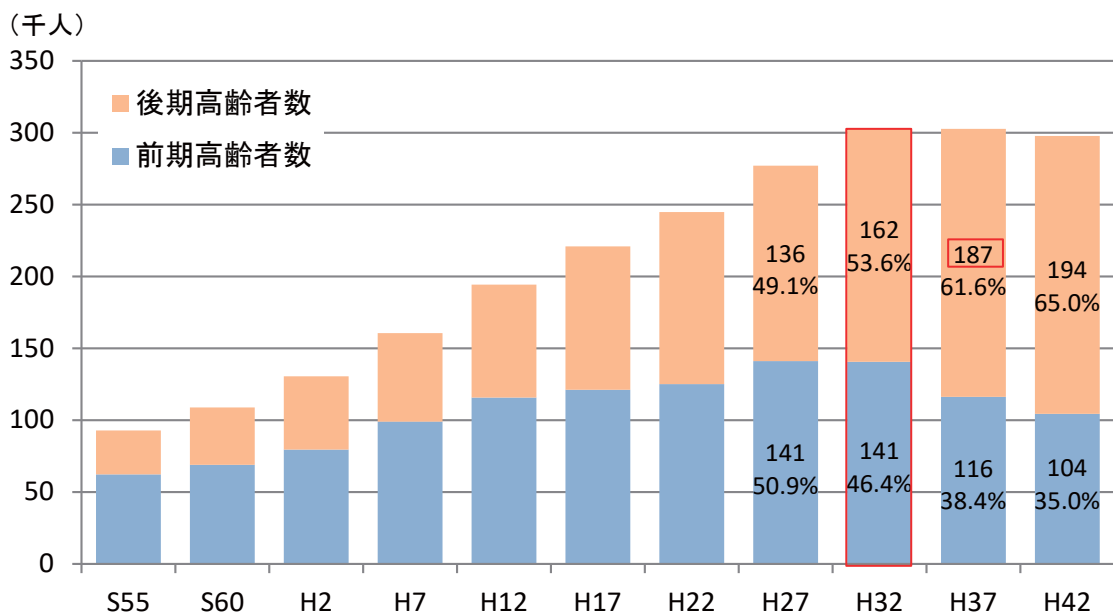


資料：国勢調査

## 今後は75歳以上の後期高齢者数が増加

- ・平成32年（2020年）頃には75歳以上の後期高齢者数が前期高齢者数を上回ると予想され、平成37年（2025年）頃には昭和22～24年生まれの第一次ベビーブーム世代が後期高齢者になり、約19万人に達すると推計されています。

### ■前期・後期高齢者人口の推移と将来推計



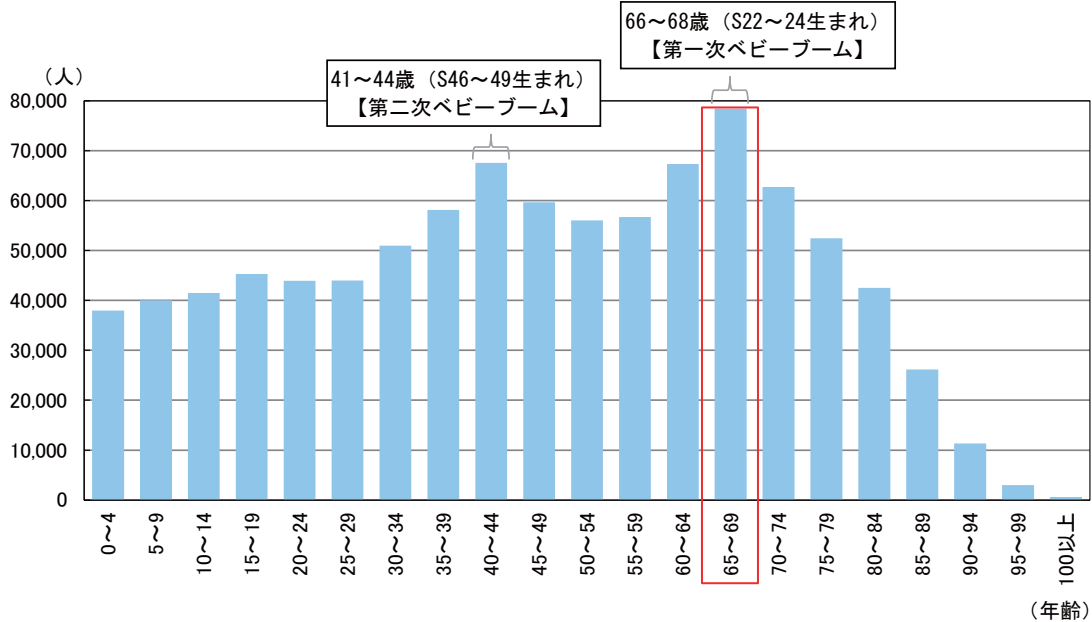
資料：平成27年までは国勢調査、平成32年（2020年）以降は日本の将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）



## 第一次ベビーブーム世代が高齢者となった

- 平成 27 年には、昭和 22～24 年生まれの第一次ベビーブーム世代が全て高齢者となっています。

### ■年齢別人口ピラミッド（平成 27 年）

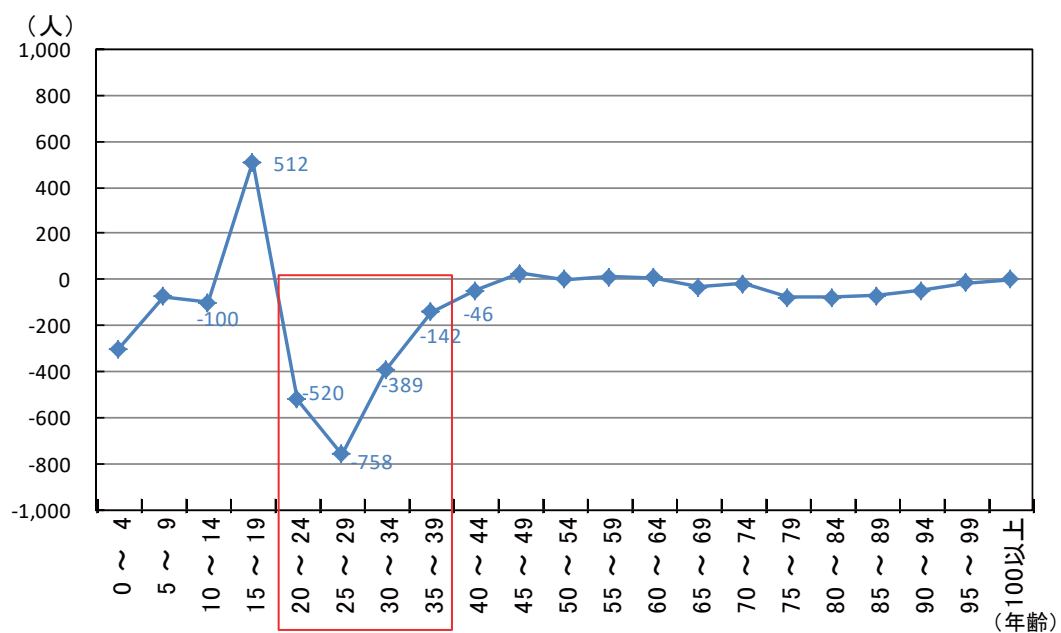


資料：平成 27 年国勢調査

## 特に 20 歳代と 30 歳代の若年・子育て層で転出超過

- 特に 20 歳代で転出が転入を大きく上回っており、子育て期である 30 歳代も転出超過となっています。

### ■年齢階級別の人口異動（北九州市/平成 27 年 10 月～平成 28 年 9 月）

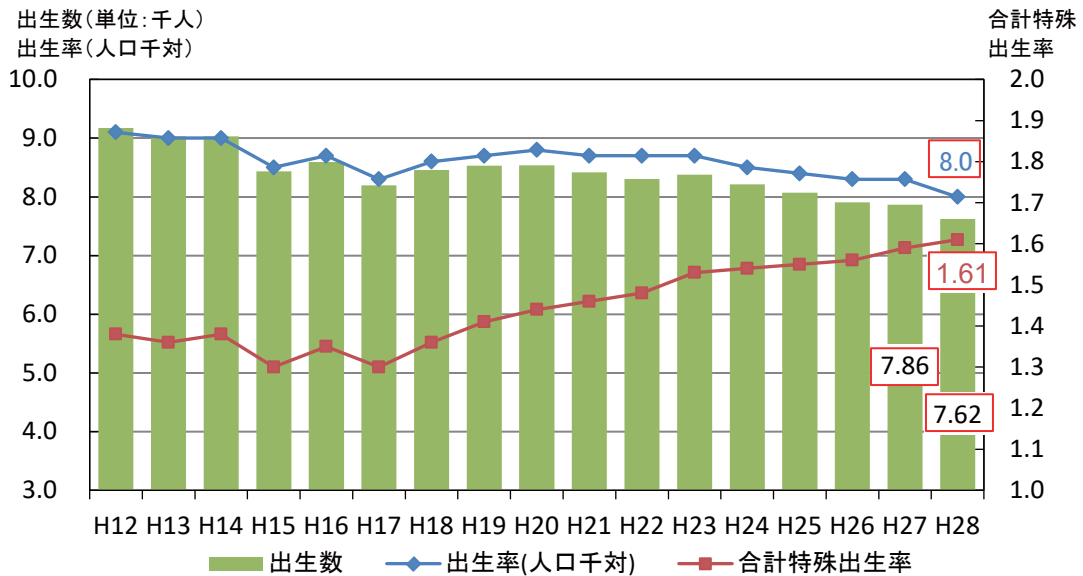


資料：平成 28 年福岡県の人口と世帯年報

## 出生数と出生率は減少傾向、合計特殊出生率は増加傾向

- ・出生数はゆるやかに減少しており、平成28年の出生数は7.62千人で、前年の7.86千人から約240人減少しました。
- ・出生率及び合計特殊出生率は平成17年までは減少が続き、以降は増加に転じていましたが、出生率は平成23年以降減少に転じており、平成28年は8.0となっています。一方、合計特殊出生率は増加傾向で、平成28年は1.61となっています。

### ■出生数、出生率、合計特殊出生率の推移

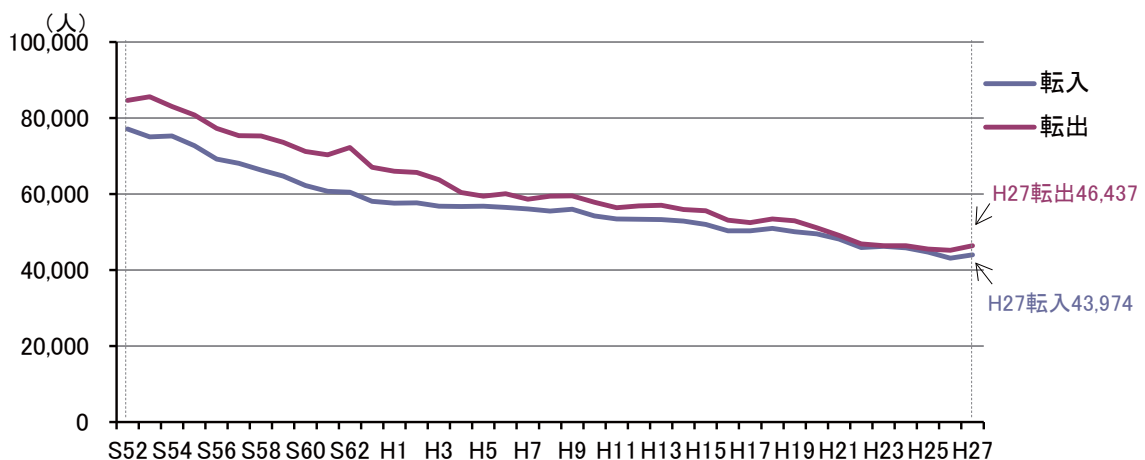


資料：人口動態統計

## 転出超過が続いているが、転出入人口の差（社会減）は減少傾向

- ・転入と転出の差である社会動態は転出超過が続いていますが、転出入人口の差（社会減）は減少傾向にあります。

### ■社会動態の推移

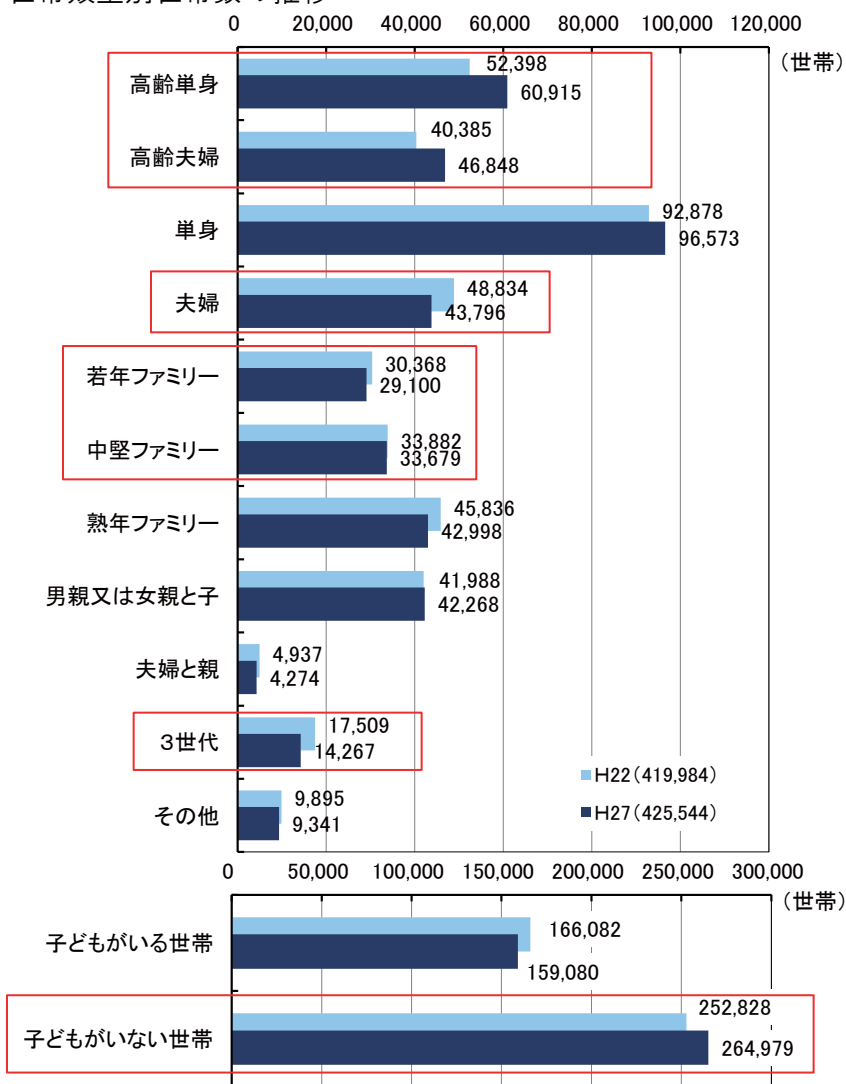


資料：推計人口異動状況（北九州市企画調整局企画課）

## 平成 22 年から平成 27 年にかけて高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加

- 平成 22 年から平成 27 年の家族の世帯類型別世帯数の変化をみると、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯などが増加する一方で、夫婦世帯や 3 世代世帯などが減少しています。
- 平成 22 年から平成 27 年にかけて、17 歳以下の子がいる若年・中堅ファミリー世帯は減少しており、子どもの有無をみると、子どもがいない世帯が増加しています。

### ■ 家族の世帯類型別世帯数の推移



※家族の世帯類型「不詳」を除く

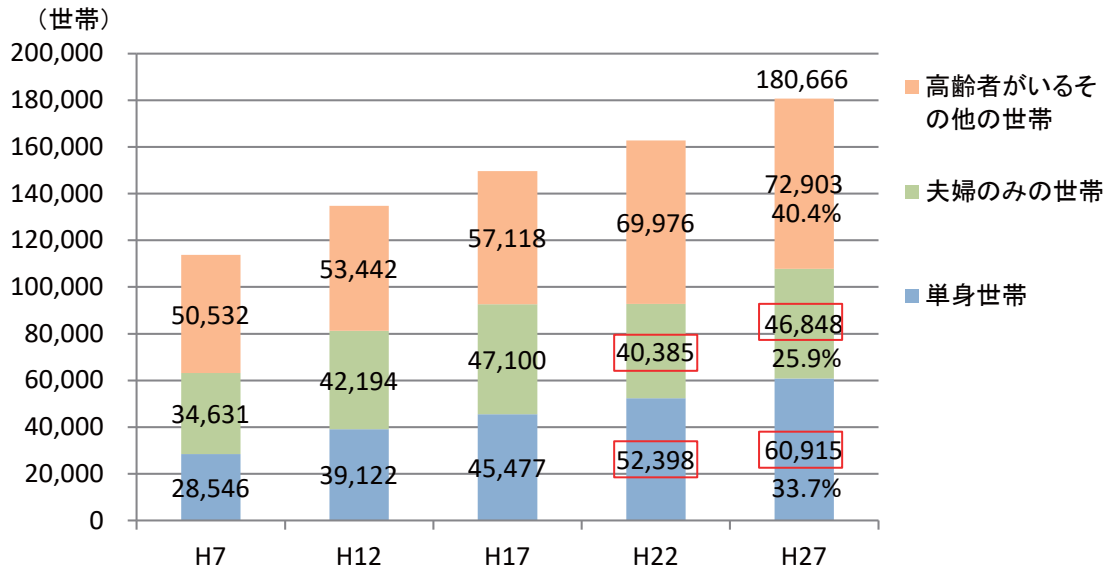
高齢単身	: 65 歳以上の単身世帯
高齢夫婦	: 夫 65 歳以上、妻 65 歳以上の夫婦世帯
単身	: 65 歳未満の単身世帯
夫婦	: 高齢夫婦以外の夫婦世帯
若年ファミリー	: 夫婦と子からなる世帯で 5 歳以下の親族がいる世帯
中堅ファミリー	: 夫婦と子からなる世帯で 6~17 歳の親族がいる世帯
熟年ファミリー	: 夫婦と子からなる世帯で 18 歳以上の親族がいる世帯
3 世代	: 夫婦と子と両親またはひとり親などの世帯

資料：国勢調査

## 高齢者がいる世帯数が増加

- ・高齢化の進行に合わせて高齢者がいる世帯も年々増加しており、特に単身世帯、夫婦のみの世帯数が増加しています。

### ■ 高齢者のいる世帯の推移

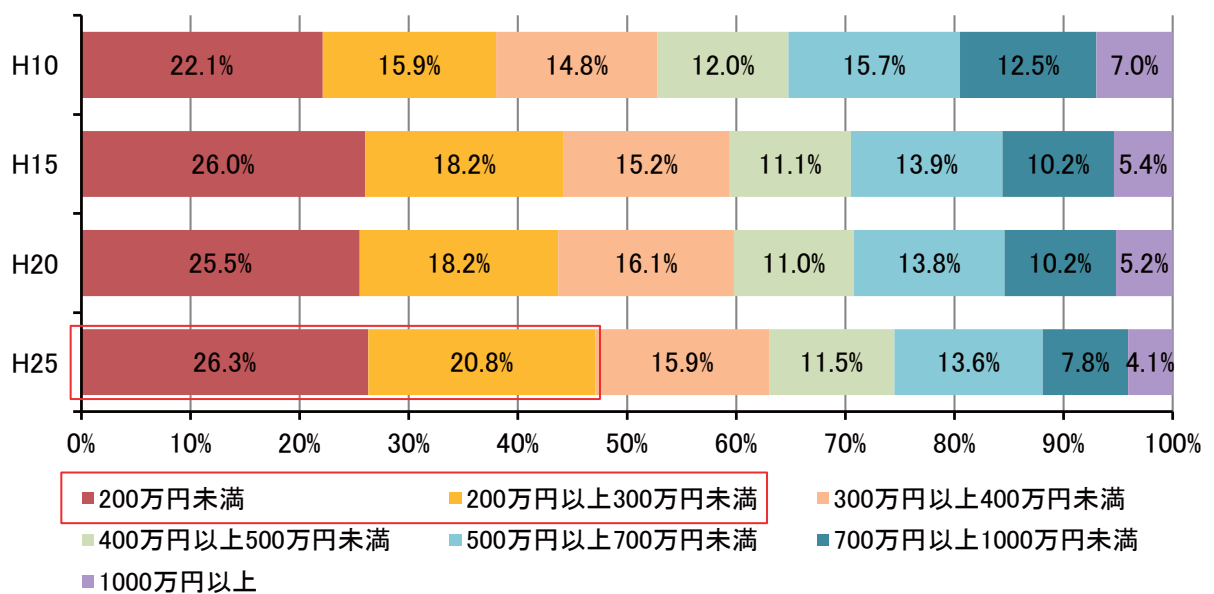


資料：国勢調査

## 世帯年収 300 万円未満世帯の割合が増加

- ・世帯年収 300 万円未満世帯の割合は増加傾向で、平成 25 年は 47.1%（192,100 世帯）となっています。

### ■ 世帯年収の推移

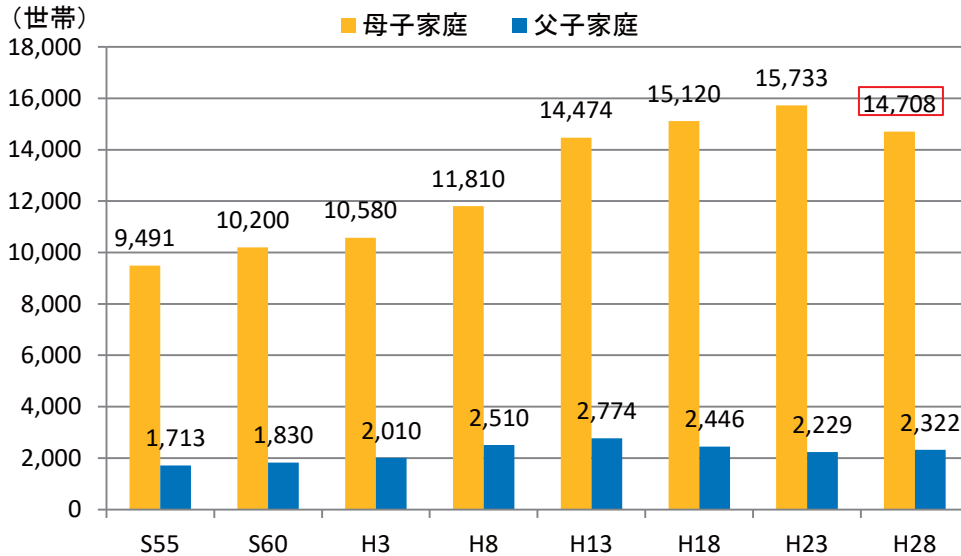


資料：住宅・土地統計調査

## ひとり親世帯（特に母子家庭）が増加

- ひとり親世帯のうち、母子家庭が概ね増加傾向にあり、平成 28 年度は 14,708 世帯となっています。

### ■母子家庭・父子家庭世帯数の推移

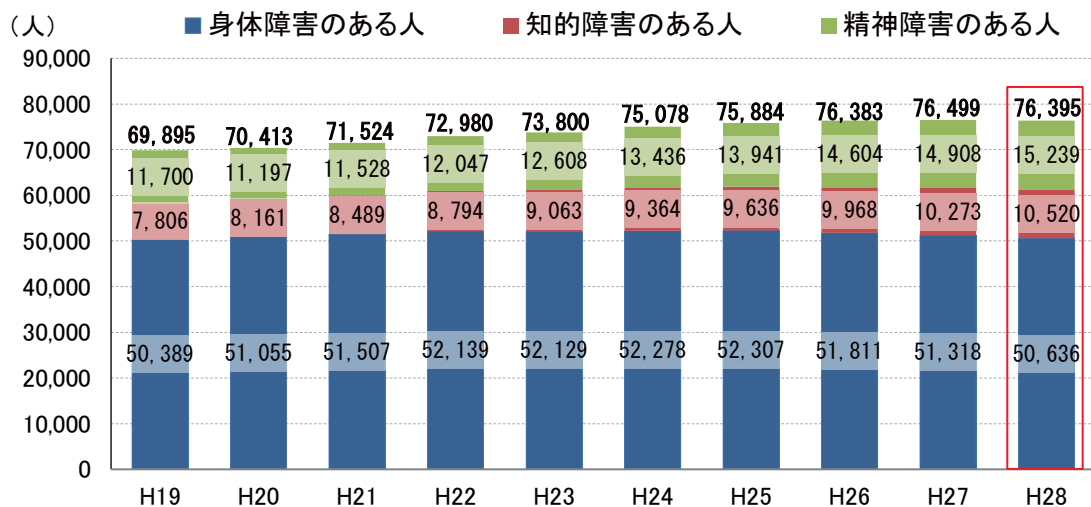


資料：平成 13 年度・18 年度・23 年度北九州市母子家庭等実態調査、  
平成 28 年度北九州市ひとり親家庭等実態調査報告書

## 障害のある人は増加傾向で、平成 28 年度は 76,395 人

- 障害のある人は概ね増加傾向にあり、平成 28 年度は 76,395 人となっています。障害の内容をみると、平成 28 年度は、身体障害のある人が 50,636 人、知的障害のある人が 10,520 人、精神障害のある人が 15,239 人となっています。

### ■障害のある人の数の推移



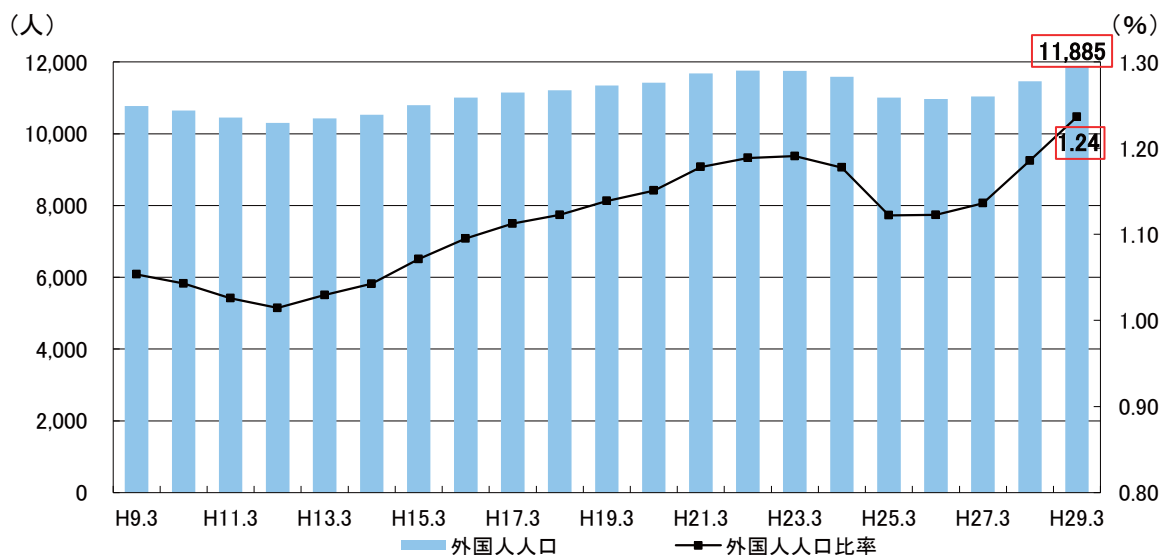
身体障害、知的障害のある人の数：障害者手帳交付数から  
精神障害のある人の数：入院及び公費通院患者数から

資料：北九州市障害者支援計画

## 外国人人口は平成 29 年 3 月末時点で 11,885 人

- ・平成 29 年 3 月末時点の住民基本台帳に登録されている外国人人口は 11,885 人で、本市の人口の 1.24%となっています。
- ・区別の外国人数をみると、平成 29 年 3 月末時点では、小倉北区が 4,273 人と最も多く、次いで、八幡西区の 2,846 人となっています。

### 外国人人口の推移



※平成 24 年 6 月までは「旧外国人登録人口」、同年 7 月以降は「住民基本台帳による登録人口」。改正住民基本台帳法（平成 24 年 7 月 9 日施行）において外国人登録制度が廃止されたことにより、外国人登録制度では登録対象となっていた「在留期間 3 ヶ月以下の外国人」や「短期滞在の外国人」等は、住民基本台帳法では対象外となっています。

資料：登録人口（北九州市企画調整局企画課）

### 外国人人口の推移（区別及び市全体）

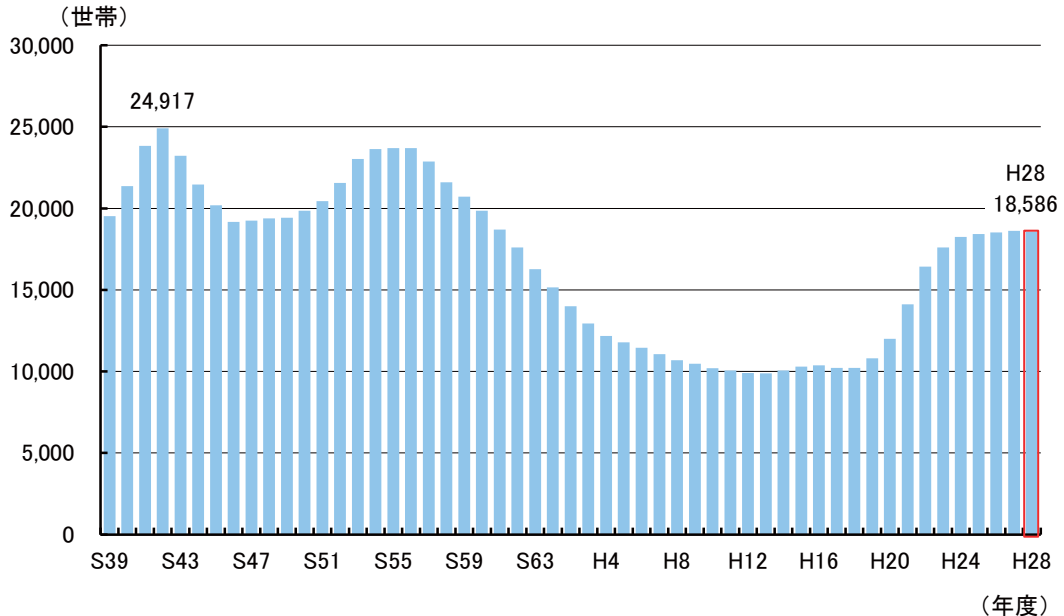
	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月	平成29年3月
門司区	875	851	833	831	847
小倉北区	3,825	3,948	3,980	4,098	4,273
小倉南区	1,258	1,236	1,247	1,305	1,378
若松区	980	935	985	1,120	1,093
八幡東区	747	669	673	673	701
八幡西区	2,605	2,599	2,605	2,712	2,846
戸畑区	719	733	717	723	747
市全体	11,009	10,971	11,040	11,462	11,885

資料：北九州市企画調整局国際政策課

## 生活保護世帯は横ばいで推移

- 生活保護世帯数は、平成 20 年秋のリーマンショック以降の景気・雇用情勢の悪化により増加傾向にありましたが、ここ数年は横ばいで推移しています。

### ■生活保護世帯数の推移

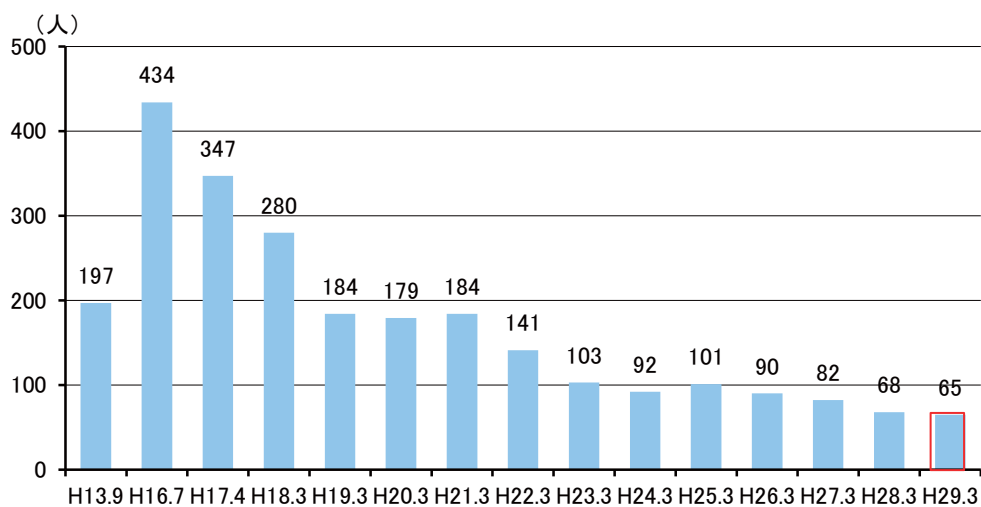


資料：北九州市保健福祉局保護課

## 各種施策の実施によりホームレスは減少傾向

- 本市のホームレス数は、平成 16 年 9 月の自立支援センター設置以来減少を続けてきましたが、平成 19 年頃から減少傾向は鈍化し、横ばい状態で推移してきました。平成 20 年秋のリーマンショック以降の景気・雇用状況の悪化により、一時は増加に転じましたが、各種施策の実施により再び減少傾向になっています。

### ■ホームレス数の推移



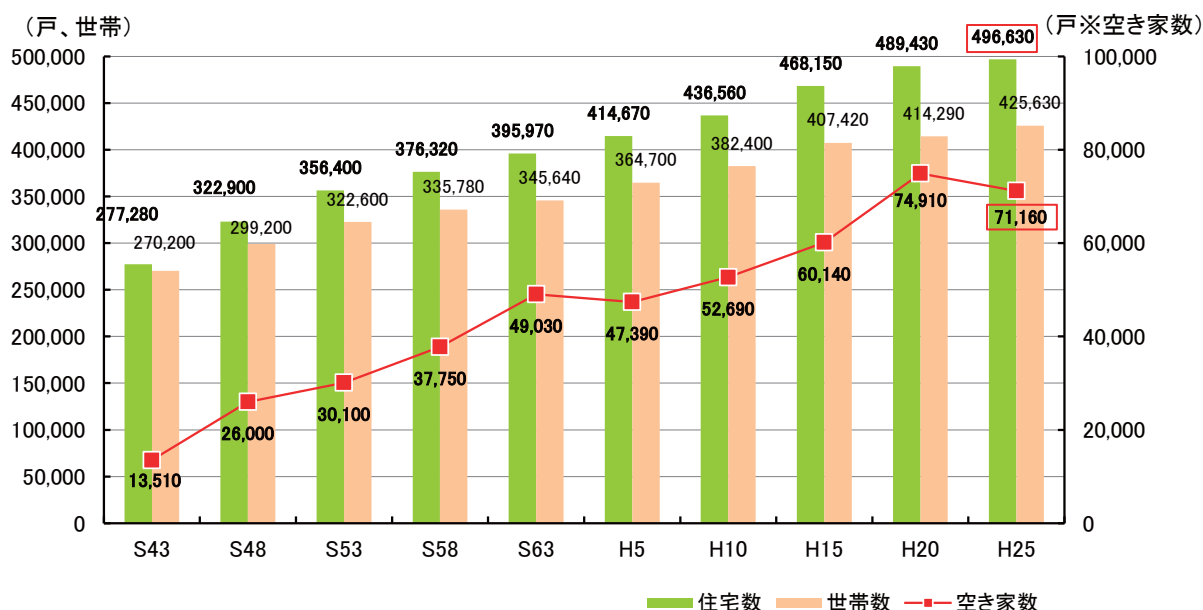
資料：北九州市保健福祉局地域福祉推進課

## 2-2. 住まいの現状 . . . . .

### 住宅数は世帯数を上回り、空き家が増加

- ・平成 25 年の住宅総数は 496,630 戸で、そのうち空き家数は 71,160 戸（14.3%）です。世帯数と住宅数を比較すると、昭和 43 年から住宅数が世帯数を上回り、平成 25 年でその差は約 71,000 戸となっています。

#### ■住宅数・世帯数・空き家数の推移



資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

### 「利用目的のない」空き家が増加

- ・空き家のうち「二次的住宅（別荘など）」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」以外の空き家である「その他の住宅（利用目的のない空き家）」が、平成 20～25 年の 5 年間で 4,870 戸（23,070 戸→27,940 戸）増加しています。

#### ■老朽・破損の有無別空き家の種類

	(戸)				
	総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
H25	71,160	910	38,870	3,450	27,940
うち腐朽・破損あり	21,010	200	10,500	640	9,670
うち腐朽・破損なし	50,150	710	28,370	2,810	18,260
H20	74,910	1,070	46,830	3,940	23,070

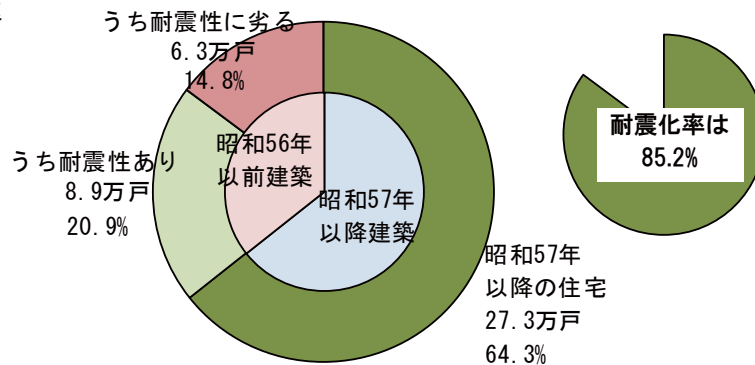
資料：住宅・土地統計調査



## 住宅全体の耐震化率は85.2%

- ・平成25年の住宅・土地統計調査をもとに推計した平成26年度末時点の住宅の耐震化率は85.2%となっています。

### ■住宅の耐震化率



資料：北九州市耐震改修促進計画（H28.4改定）

## 昭和55年以前建築の持家の耐震工事実施割合は1.4%

- ・持家の中で耐震工事をした住宅の割合をみると、昭和55年以前（新耐震基準以前）に建てられた持家80,800戸に対して耐震工事を実施したのは1,100戸（1.4%）にとどまっています。

### ■建築時期別の持家の耐震工事の実施状況

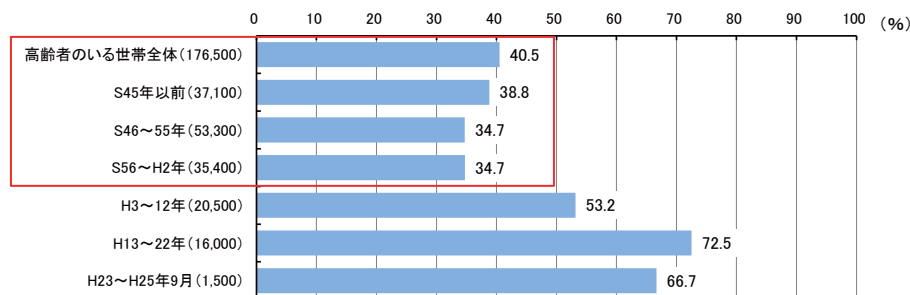
	総数	(戸)									
		昭和55年以前	S35年以前	S36年～45年	S46年～55年	S56年～H2年	H3年～7年	H8年～12年	H13年～17年	H18年～22年	H23年～25年9月
持家数	221,600	80,800	16,200	17,000	47,600	48,300	21,400	22,700	18,400	21,600	8,400
耐震工事をした戸数	2,900	1,100	200	300	600	500	100	100	200	300	600
耐震工事をした戸数の割合	1.3%	1.4%	1.2%	1.8%	1.3%	1.0%	0.5%	0.4%	1.1%	1.4%	7.1%

資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

## バリアフリー化された住宅の割合は建築時期が古いほど低下

- ・高齢者のいる世帯の住宅を建築時期別にみると、建築時期が古い住宅ほどバリアフリー化された住宅の割合が低くなっています。
- ・平成3年～平成12年にバリアフリー化が伸びているのは、平成7年に長寿社会対応住宅設計指針が策定され、平成8年から住宅金融公庫（現：住宅金融支援機構）の融資基準に導入されたことが影響していると考えられます。

### ■高齢者のいる世帯の住宅の一定のバリアフリー化の状況（建築時期別）

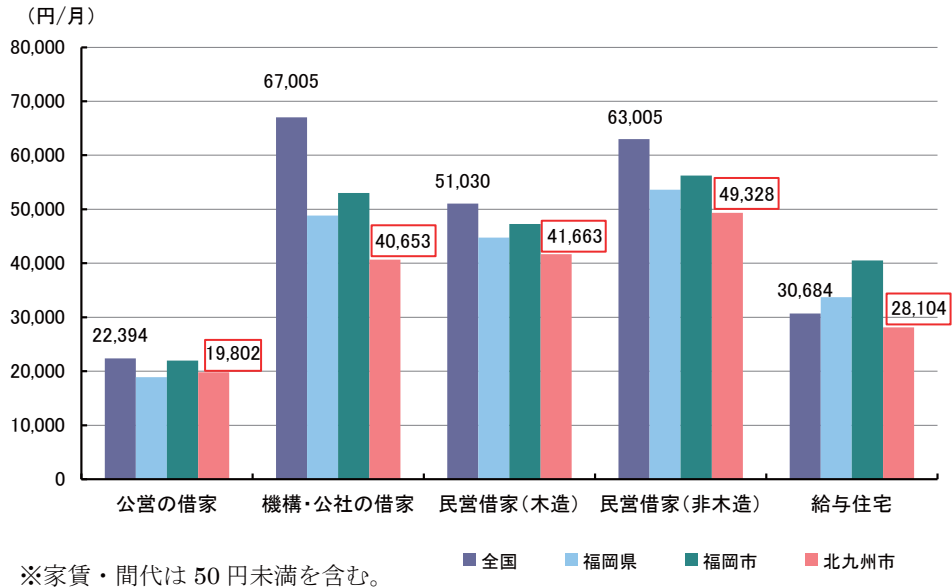


資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

## 借家の平均家賃は全国平均や県平均よりも比較的低廉

- ・本市の借家の平均家賃は、全国や福岡県平均に比べ低くなっています。

### 借家の平均家賃の比較

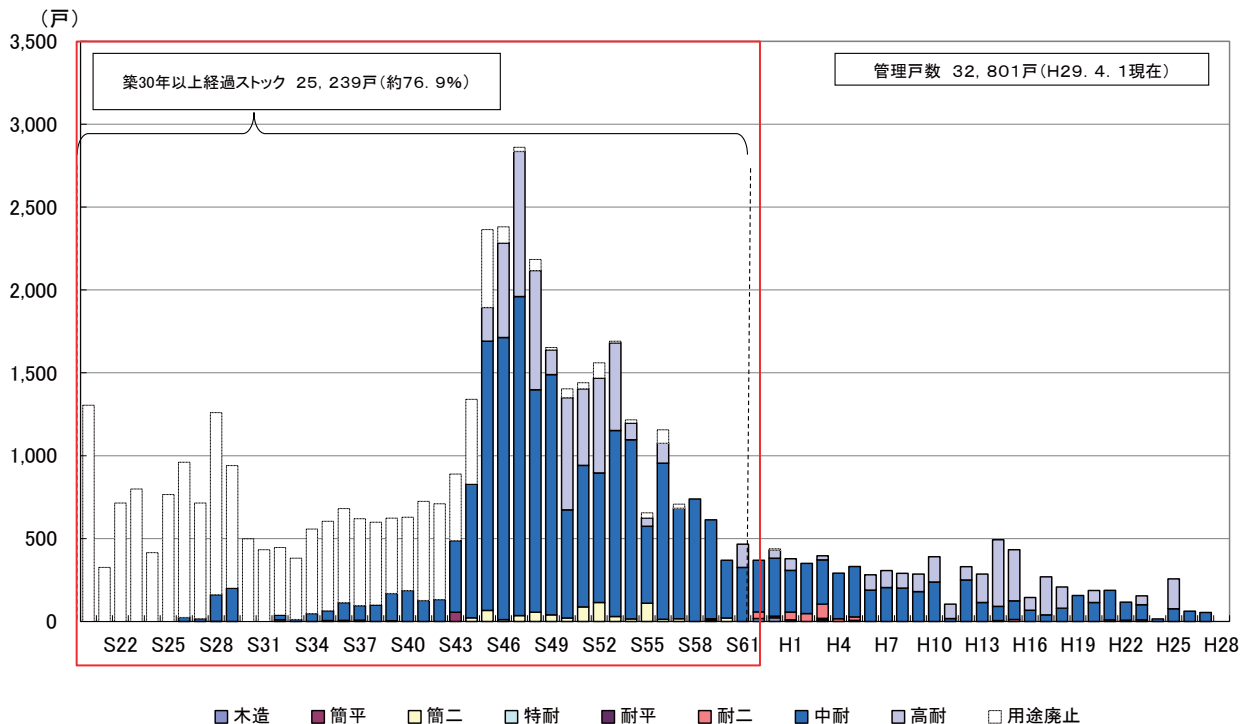


資料：住宅・土地統計調査（平成25年）

## 市営住宅の7割以上は築30年以上を経過

- ・本市の市営住宅32,801戸（平成29年4月1日現在）のうち、建設後30年以上を経過した住宅は7割以上（25,239戸）を占めており、建替や改善が急務となっています。

### 建設年度別ストックの状況



資料：北九州市建築都市局住宅管理課

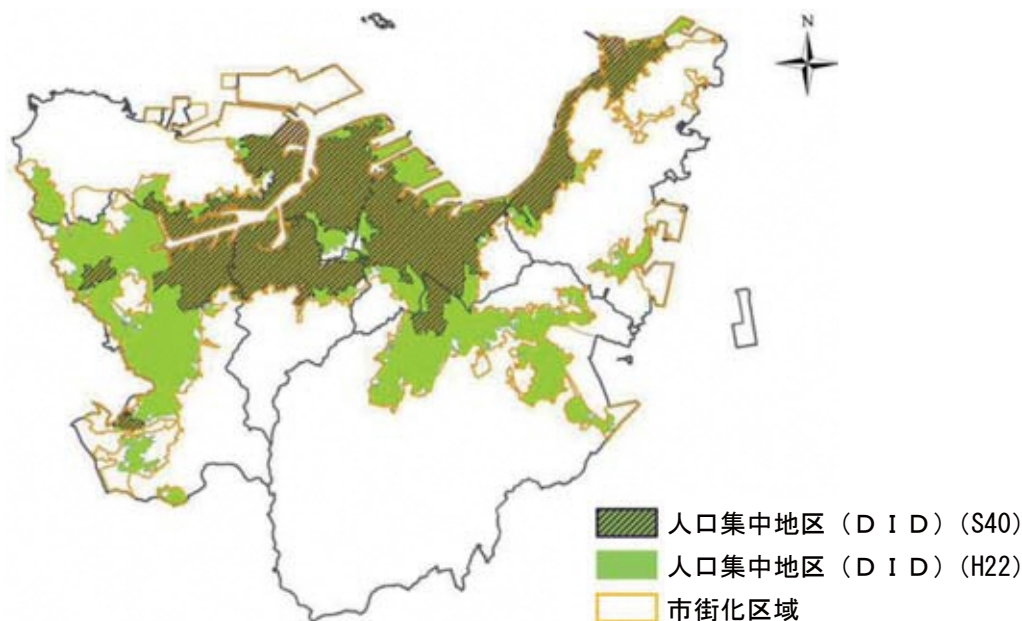
## 2-3. まちの現状 . . . . .

### 既成市街地の人口密度のさらなる低下

- ・人口集中地区（D I D）の面積は、昭和 40 年から平成 22 年の約 45 年間で約 1.6 倍に拡大しています。一方で、人口減少に伴いD I D地区内の人口密度は約 91 人/ha から約 56 人/ha に低下\*しています。将来的に人口減少が進んだ場合、さらにD I D地区内人口密度は低下が見込まれています。

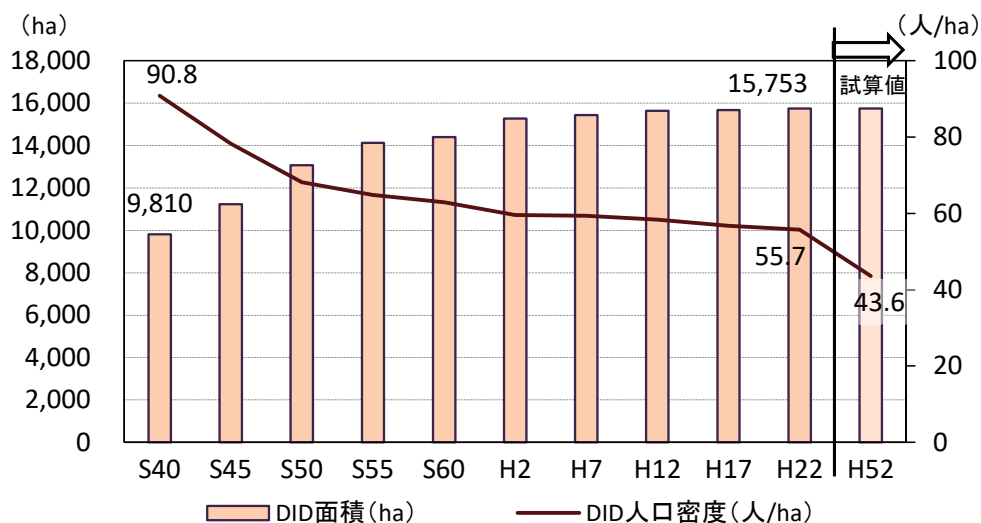
※昭和 40 年から平成 22 年までの約 45 年間での変化。

### ■人口集中地区（D I D）の変遷



資料：北九州市立地適正化計画

### ■人口集中地区（D I D）の面積と人口密度の推移



※平成 52 年（2040 年）DID 人口密度は、面積を平成 22 年 DID 面積が平成 52 年（2040 年）においても一定と仮定し、人口を国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）」をもとに、北九州市にて試算。

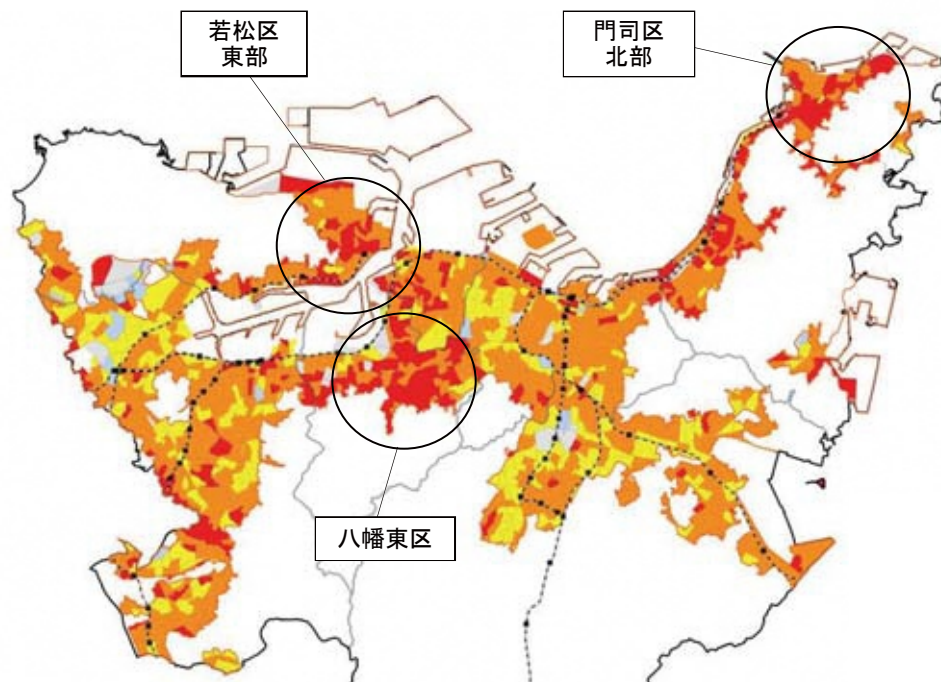
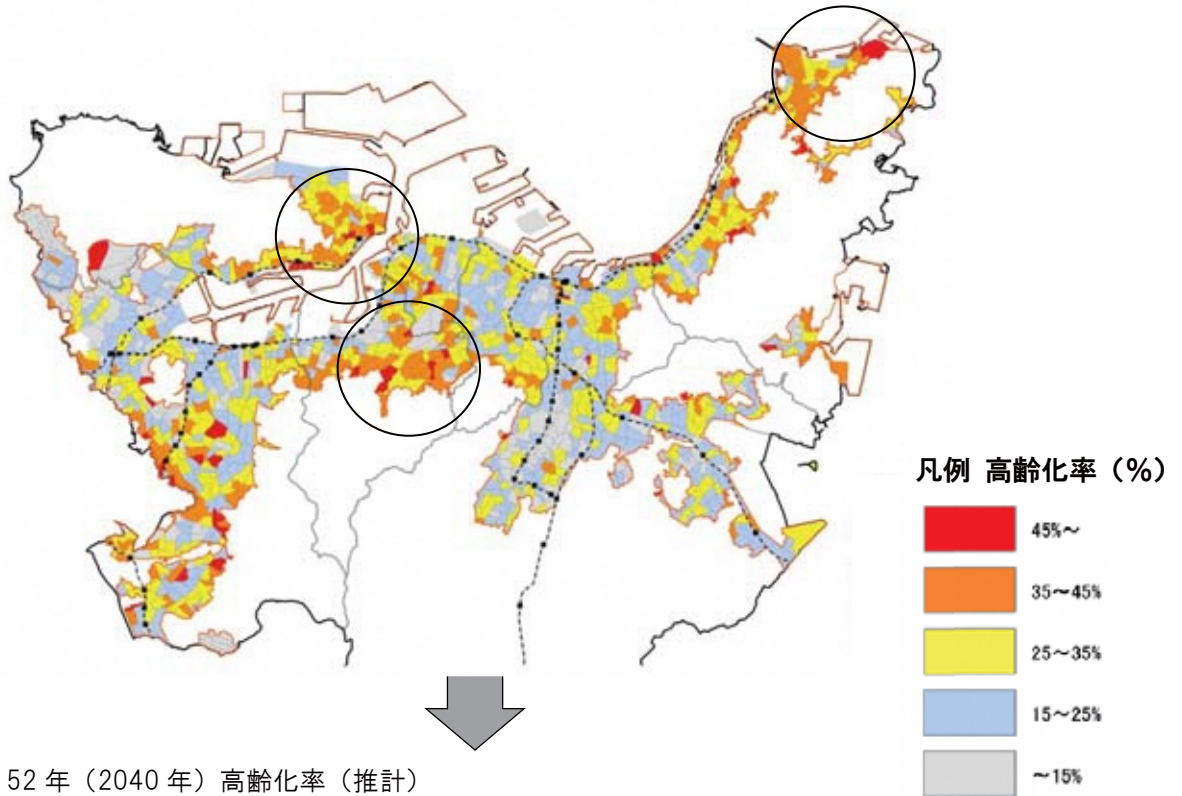
資料：北九州市立地適正化計画

## 今後、斜面地などで高齢化が進行

- ・平成 22 年と平成 52 年（2040 年）（推計）の高齢化率を地区別にみると、八幡東区、若松区東部、門司区北部の斜面地などで高齢化率が高くなっています。

### ■地区別の高齢化率

平成 22 年高齢化率

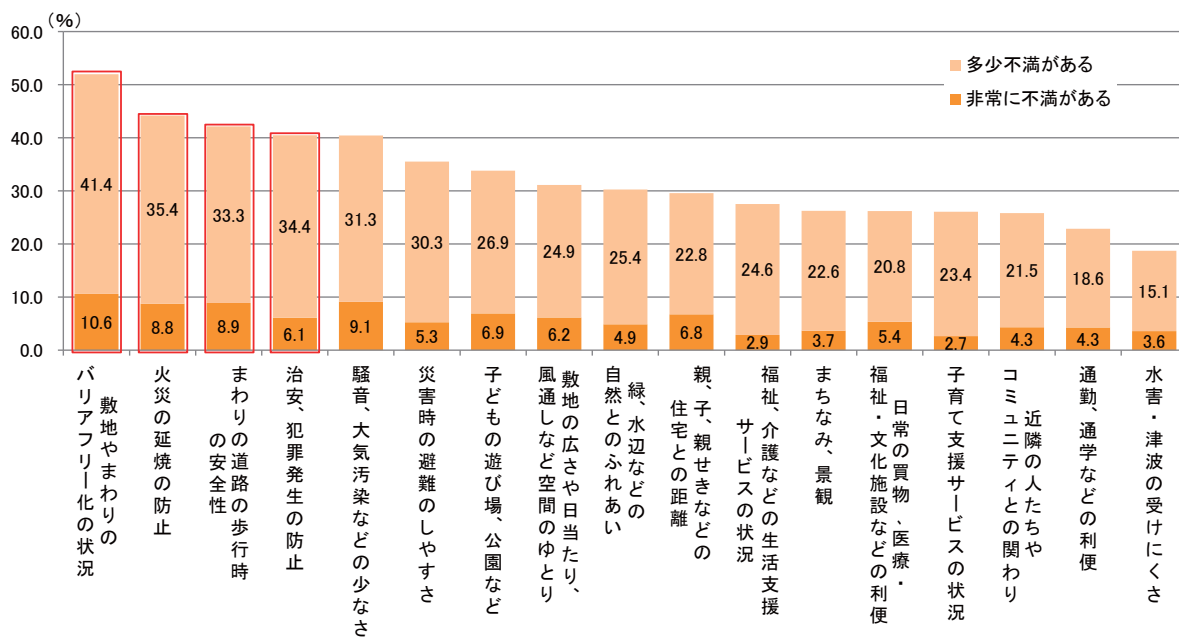


資料：北九州市立地適正化計画

## 「周辺のバリアフリー化」「火災の延焼防止」「治安、犯罪発生の防止」などに不満

- ・住環境に対する不満率をみると、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」が52.0%と最も高く、次いで、「火災の延焼の防止（44.2%）」、「まわりの道路の歩行時の安全性（42.2%）」、「治安、犯罪発生の防止（40.5%）」となっています。

### ■住環境の各要素に対する不満率



資料：住生活総合調査（平成25年）

## 2-4. 課題 . . . . .

### (1) ひとの状況に関する課題

#### ○定住・移住ニーズへの対応

本市の地方創生のためには「新しいひとの流れをつくる」ことが重要です。  
引き続き、定住・移住希望者の視点に立った住宅、教育、雇用等の総合的な環境整備に取り組む必要があります。

#### ○若年世帯・子育て世帯向けの住まいの確保

本市では特に 20 歳代で転出超過が多く、子育て期である 30 歳代も転出超過となっています。  
そのため、物価や家賃の安さ、医療機関の充実など魅力ある生活環境を活かしながら、若年世帯や子育て世帯向けの多様な住まいを確保するとともに、安心して子育てできる環境づくりを進める必要があります。

#### ○高齢者の居住の安定確保

高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加しており、また、平成 37 年（2025 年）頃には第一次ベビーブーム世代が後期高齢者になるなど、今後も高齢化の一層の進行が見込まれます。  
そのため、高齢者が住み慣れた地域でいつまでも安心して暮らせる住まいづくりや環境づくりを進める必要があります。

#### ○多様な住宅確保要配慮者の居住の安定確保

生活保護世帯数はここ数年は横ばいで推移しています。一方、年収 300 万円未満の世帯の比率は増加しています。また、高齢者のみの世帯やひとり親世帯も増加しており、経済面や社会的信用面などで適切な住宅の確保が困難になっている世帯が増加しています。  
そのため、公共と民間が役割分担しながら、住宅確保要配慮者が円滑に居住できる仕組みづくりが必要です。

#### ○地域における良好なコミュニティづくり

少子高齢化が進行する地域では、地域活動の担い手の高齢化や人材不足などにより地域活力の低下やコミュニティの弱体化が懸念されます。  
見守りや被災時の支え合いをはじめ、魅力ある地域づくりにはコミュニティの役割が重要であることから、地域が主体となったまちづくりを支援することが必要です。

## (2) 住まいの状況に関する課題

### ○耐震化・バリアフリー化・環境対策等の促進

住宅は量的には充足していますが、面積水準や耐震性、省エネルギー性能、バリアフリー化などの点で、質や安全・安心な住まいとして課題のある住宅ストックも多く残っています。

今ある住宅ストックを有効活用するためにも、これらの改修を促し、性能水準を改善・向上させる必要があります。

### ○既存住宅の流通や住宅リフォームの促進

既存ストックの有効活用を進めるためには、既存住宅の適切な維持管理と循環利用できる仕組みが重要であり、本市では「北九州市空き家バンク」で空き家情報を提供しています。

既存住宅の一層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良質な既存住宅を安心して選択し売買できる環境づくりが必要です。

### ○分譲マンションの適正な運営や維持管理

老朽化した分譲マンションが今後増加していくことが予想されます。また、居住者の高齢化や分譲マンションの賃貸化などにより、管理組合活動の維持が困難になることが懸念されます。

そのため、分譲マンションの適正な運営や維持管理、大規模改修や建替等が進むように、マンション管理等に関する情報提供や管理組合への支援等を進める必要があります。

### ○増加する空き家等への対応

人口減少や高齢化、核家族化等の進行に伴い、今後も空き家の増加が見込まれます。適切な管理が行われないうまま放置されると、空き家は衛生・景観等の面で周辺の住民に悪影響を及ぼします。

そのため、増加する空き家の適正管理や空き家化の予防のための取り組みが必要です。また、市場に出ていない空き家については、所有者への働きかけなどにより活用を促すことも必要です。

### ○市営住宅の適切な管理と有効活用

市営住宅を真に住宅に困窮する世帯に対してより多くの入居機会を提供できるよう、適切な入居管理を進める必要があります。

また、市営住宅は建設後30年以上を経過した住宅が全体の約7割以上(約2万5千戸)を占めていることから、計画的かつ効率的に機能更新や長寿命化を進める必要があります。

### **(3) まちの状況に関する課題**

#### **○コンパクトなまちづくり（街なか居住の促進）**

公共交通や生活利便施設が整っている既成市街地でも、今後、人口密度の低下が予測されることから、日常生活が不便になる世帯の増加や地域活力の低下などが懸念されます。

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、街なかの人口密度を維持させることが必要です。

#### **○街なかの安全・安心の確保**

市民は住環境の状況について、「周辺のバリアフリー化」「火災の延焼防止」「道路の歩行時の安全性」「治安、犯罪発生防止」などについて不満を感じています。

そのため、防犯・防災・交通安全対策などによる身近な地域の安全・安心の確保が必要です。

#### **○斜面地や郊外住宅団地における居住支援**

斜面地や郊外部に開発された住宅団地では居住者の高齢化が進行しており、空き家の発生や団地内店舗の撤退なども見られることから生活環境の低下が懸念されます。

そのため、地域が主体となったまちづくり活動への支援や、空き家・空き地の適切な維持管理や有効活用などによる生活環境の維持・向上が必要です。

#### **○まちの資源を活かした居住環境づくり**

市民が地域に誇りと愛着を感じるにより定住意識やコミュニティ意識が高まり、地域に関わる市民が増えることで生活環境の維持・向上が図られると考えられます。

そのため、地域の特性を活かした景観づくり、地域が主体となったまちづくりへの支援などによる居住環境づくりが必要です。



---

## 3. 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・住みつづけたい・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り組みにより、「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」「住みつづけたい」「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。

#### 住みつづけたい

- ・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。

---

## 4. 今後の施策

---

### 4-1. 施策推進の基本的な方針 . . . . .

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等の主体的な取組み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。

## 4-2. 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みだけでなく、市民一人ひとりの取組みが不可欠です。住宅は個人の資産のみならず、社会的性格も持つことを十分に理解して行動す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、専門性の発揮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。

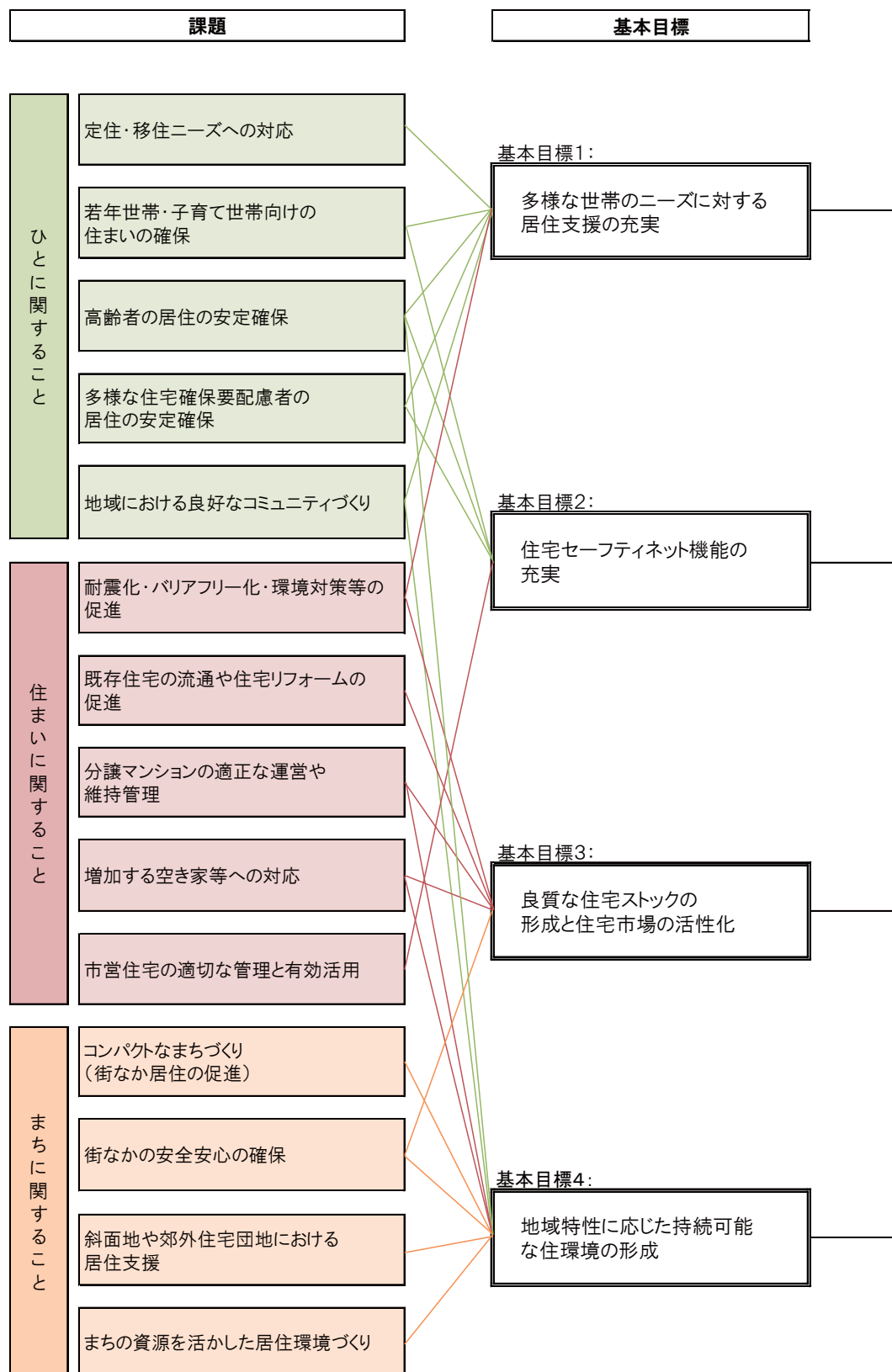
### (3) 市の役割

- ・地域の多様な居住ニーズに的確に対応するための住宅・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ことで効果的・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。

### 4-3. 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。

■基本目標と施策の体系図



基本施策	実施施策
①若年・子育て世帯が安心して暮らせる環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆子育てにやさしい住まいづくりの普及促進</li> <li>◆既存住宅や空き家等を活用した若年・子育て世帯向けの良質な賃貸住宅の供給促進</li> <li>◆子育て世帯の住生活の安定を支える子育て支援サービス等の充実</li> </ul>
②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	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆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</li> <li>◆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</li> <li>◆介護サービス・障害福祉サービス等の充実と地域支援体制の強化</li> <li>◆地域包括支援センターを中心とした身近な地域での相談と支援体制の充実</li> </ul>
③多世代で支え合う環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆子育て世帯、高齢者などの多世代共生の住まいづくり</li> <li>◆多世代同居や近居の促進</li> </ul>
④新しいひとの流れをつくる環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆市外からの転入世帯に対する良質な住宅の取得・入居支援</li> <li>◆Uターン希望者などに対する住生活関連情報の発信</li> <li>◆北九州市版生涯活躍のまちモデルの検討</li> <li>◆市内居住者などの定住促進</li> <li>◆多様な住まい方の普及</li> </ul>
①市営住宅の適切なマネジメントの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆市営住宅の入居・管理の適正化</li> <li>◆市営住宅の計画的な集約・再配置や保全管理</li> </ul>
②公的賃貸住宅との連携・情報交換	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆公的賃貸住宅の運営主体間の連携強化</li> </ul>
③民間賃貸住宅等を活用した居住支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆居住支援協議会等による住宅確保要配慮者への支援</li> <li>◆家主の不安解消に向けた取組みの普及</li> <li>◆相談体制の確立</li> </ul>
④ホームレス等が安心して暮らせる環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ホームレス等が円滑に入居できる住まいの情報提供や支援の充実</li> </ul>
⑤被災者などの住宅確保要配慮者への緊急対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆公的賃貸住宅等を活用した一時入居への支援</li> <li>◆応急仮設住宅提供に向けた体制整備</li> </ul>
①次世代に承継される良質な住宅ストックの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆長期優良住宅等の普及</li> <li>◆耐震診断や耐震改修の促進</li> <li>◆既存住宅のバリアフリー化の促進</li> <li>◆既存住宅のリフォームの促進</li> <li>◆防犯・防火対策の普及啓発</li> <li>◆計画的な維持管理の促進</li> <li>◆分譲マンションの適切な維持管理の促進</li> </ul>
②長期にわたって循環利用される住宅市場の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆既存住宅を安心して取引できる仕組みの普及啓発</li> </ul>
③空き家の利活用・除却の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆空き家等の適正な管理と利活用の促進</li> <li>◆老朽空き家対策の促進</li> </ul>
④環境と共生する低炭素な住まいづくりの促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆環境への負荷を低減する住まいづくりの普及</li> <li>◆再資源化の促進による循環型の住まいづくりの普及</li> <li>◆環境にやさしい住まい方に関する学習機会や情報の提供</li> </ul>
⑤住まい・まちづくりに関する情報の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆住情報提供及び住宅相談体制などの充実</li> <li>◆消費者保護の推進</li> </ul>
①街なか活性化に寄与する住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆街なかにおける良質な住宅の供給促進</li> <li>◆街なかの良質な住宅の取得や賃借の支援</li> <li>◆質の高い住宅・住宅地の供給促進</li> </ul>
②安全・安心に住み続けることができるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆街なかの安全・安心な住環境づくり</li> <li>◆防犯性の高いまちづくり</li> </ul>
③地域コミュニティの維持・向上の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆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</li> <li>◆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</li> <li>◆大規模な公的賃貸住宅団地の活性化</li> <li>◆郊外住宅団地の再生の検討</li> </ul>
④地域の個性を活かした魅力ある住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆多様な手法を活用した良好な街並みの形成</li> <li>◆長期的な景観ビジョンにもとづく住まいづくり</li> <li>◆景観に関する情報発信や支援</li> <li>◆住宅地の緑化の促進</li> <li>◆ボランティアなどによる居住環境の維持向上</li> </ul>

## 基本目標 1：多様な世帯のニーズに対する居住支援の充実

社会情勢の変化や少子高齢化の進展、個人の価値観の多様化などに伴い、居住ニーズが高度化・多様化しています。高齢者や障害のある人、子育て世帯、外国人、市外からの転入者など誰もが、各々のライフスタイルに応じて、安全で快適な住まいを確保することが求められています。

そのため、若年・子育て世帯をはじめ、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、市外からの転入世帯に対する住宅の取得支援をはじめとする新しいひとの流れをつくる環境づくりなどにより、多様な世帯のニーズに対する居住支援の充実を図ります。

### 【基本施策】

#### ①若年・子育て世帯が安心して暮らせる環境づくり

##### 〈実施施策〉

##### ◆子育てにやさしい住まいづくりの普及促進

- ・子育てをするうえでは、安全や健康への配慮はもとより、子育てや家事の負担を和らげる工夫も求められることから、子育てに配慮された住宅の普及促進を図ります。

##### ◆既存住宅や空き家等を活用した若年・子育て世帯向けの良質な賃貸住宅の供給促進

- ・街なかで若年・子育て世帯が快適に居住できる良質な住宅の供給を促進します。
- ・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みを行います。
- ・良質な民間賃貸住宅や既存住宅を活用し、若年・子育て世帯が円滑に入居できる取組みについて研究します。
- ・世帯人数や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、子育て世帯などに対し、新築に比べて安価な既存住宅に関する情報提供を行います。
- ・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。

### ◆子育て世帯の住生活の安定を支える子育て支援サービス等の充実

- ・子育てしやすい居住環境の形成を図るため、良質な住宅の整備と併せて子育て支援施設等の設置を誘導する方策を研究します。
- ・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みを進めます。
- ・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。

## ②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

### 〈実施施策〉

#### ◆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

- ・高齢者が住み慣れた地域で暮らせるよう、福祉サービス等と連携したサービス付き高齢者向け住宅の供給など、高齢者のニーズに対応した多様な住まいを確保します。
- ・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。
- ・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。
- ・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貸与、及び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。
- ・市営住宅を新たに整備する際にはバリアフリー対応を原則とするとともに、既存の市営住宅のバリアフリー化改修を推進します。

#### ◆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

- ・高齢期の多様な住み替えニーズに対応できるよう、高齢者向けの住宅・施設や住み替えに関する情報提供や支援の充実を図ります。
- ・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。

#### ◆介護サービス・障害福祉サービス等の充実と地域支援体制の強化

- ・高齢者・障害のある人の在宅生活を支援するサービスの提供や多様な見守りの充実などにより、介護サービス・障害福祉サービス等の充実と地域支援体制の強化を図ります。

#### ◆地域包括支援センターを中心とした身近な地域での相談と支援体制の充実

- ・高齢者の複雑かつ多様化する相談に適切に対応するため、地域包括支援センターの機能強化・相談体制の更なる充実を図ります。
- ・高齢者等が身近な地域で気軽に相談できるように、地域包括支援センター職員が市民センター等を巡回して相談を受けるなど、重層的な相談支援体制づくりを進めます。
- ・地域包括支援センターで地域ケア会議を開催し、事例から地域に共通する課題を発見・把握して、会議を積み重ねる中で地域関係者等とのネットワークを構築しながら、課題解決や自立支援につなげていきます。
- ・地域福祉をはじめとする様々な地域活動の場のあり方について検討します。

### ③多世代で支え合う環境づくり

#### 〈実施施策〉

#### ◆子育て世帯、高齢者などの多世代共生の住まいづくり

- ・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。

#### ◆多世代同居や近居の促進

- ・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制度の普及や支援の検討を行います。

### ④新しいひとの流れをつくる環境づくり

#### 〈実施施策〉

#### ◆市外からの転入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。
- ・市内における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。



#### ◆UIターン希望者などに対する住生活関連情報の発信

- ・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。

#### ◆北九州市版生涯活躍のまちモデルの検討

- ・「北九州市版生涯活躍のまち」の構築に向け、本市の魅力発信や、首都圏等のアクティブシニアの「定住・移住の促進」を行い、地域経済の活性化を図ります。
- ・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。

#### ◆多様な住まい方の普及

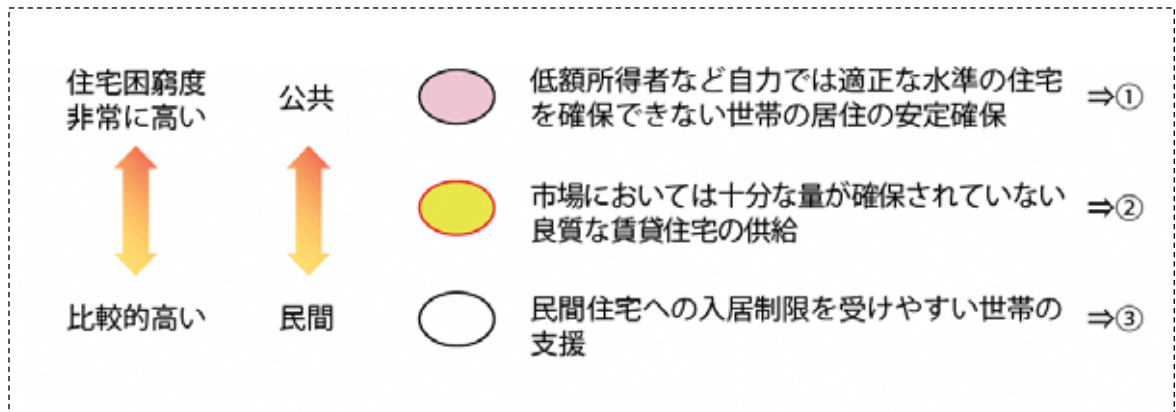
- ・都市部での暮らしや郊外での暮らしなど、希望に応じた多様な住まいや住まいづくりに関する情報提供等に取り組みます。

## 基本目標 2 : 住宅セーフティネット機能の充実

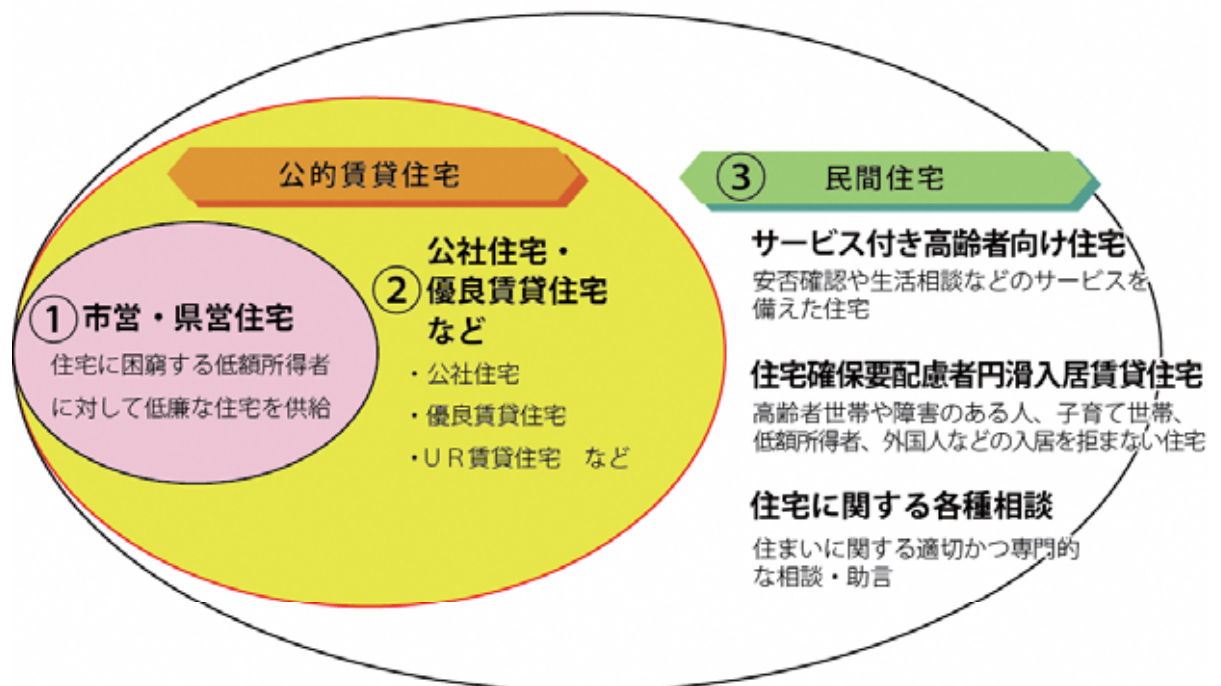
高齢化の進行や厳しい社会経済情勢等を背景に、住宅確保要配慮者の多様化が進んでいることから、世帯の状況に応じた住宅を円滑に確保できる環境づくりが重要です。

そのため、市営住宅の適切なマネジメント、公的賃貸住宅との連携、民間賃貸住宅を活用した居住支援などにより、住宅セーフティネット機能の充実を図ります。

※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



## 【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、入居承継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、住宅の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、施設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。

#### ◆市営住宅の計画的な集約・再配置や保全管理

- ・市営住宅については、北九州市公共施設マネジメント実行計画に基づき、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みについて検討します。

## ② 公的賃貸住宅との連携・情報交換

### ＜実施施策＞

#### ◆ 公的賃貸住宅の運営主体間の連携強化

##### 北九州市住宅供給公社

- ・ 建築時期が古い老朽化した団地について、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。

##### 都市再生機構、福岡県、福岡県住宅供給公社

- ・ 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。

## ③ 民間賃貸住宅等を活用した居住支援

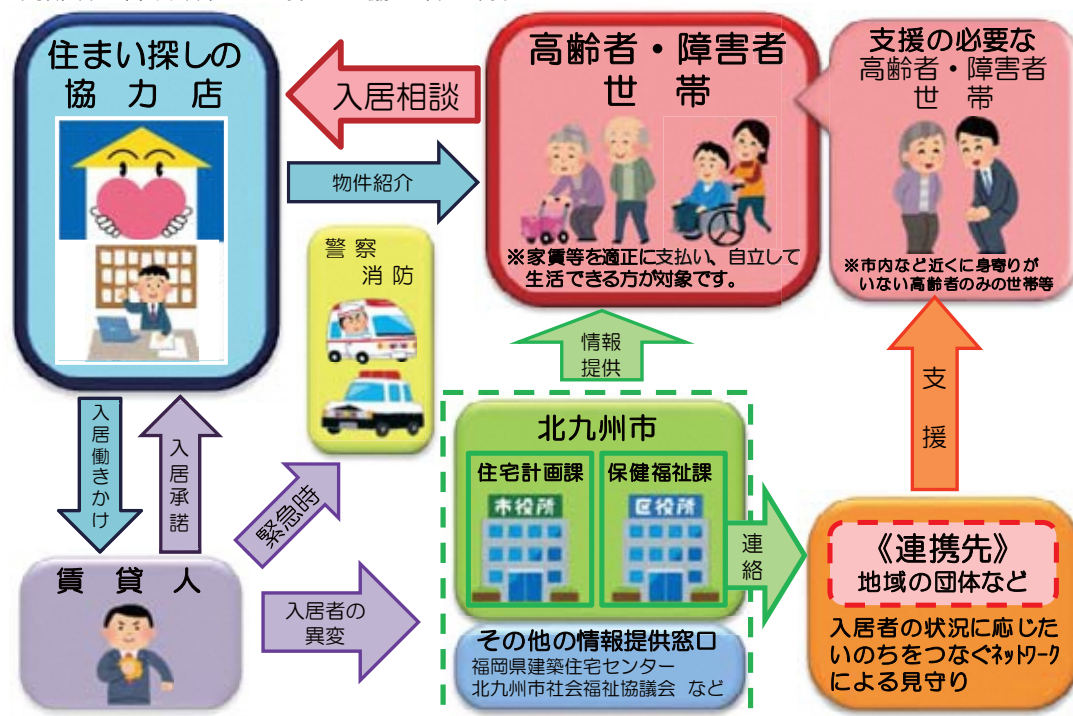
### ＜実施施策＞

#### ◆ 居住支援協議会等による住宅確保要配慮者への支援

- ・ 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。

\*「高齢者世帯や障害のある人」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となる方を含みます。）が対象です。

#### ■ 高齢者・障害者住まい探しの協力店 制度のイメージ



資料：住宅計画課

- ・高齢者世帯や障害のある人、子育て世帯、外国人などの入居を拒まない住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録の促進と情報提供を進めます。
- ・福岡県が指定する居住支援法人による取組みについて、ホームページによる情報提供を行うなど、居住支援協議会等との連携を図っていきます。
- ・居住支援サービス事業者等と連携を図り、生活支援サービスや見守り（安否確認）サービス等の提供を検討します。
- ・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。

#### ◆家主の不安解消に向けた取組みの普及

- ・高齢者世帯や障害のある人、子育て世帯、外国人など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国に登録している家賃債務保証会社等の情報提供を行います。

#### ◆相談体制の確立

- ・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。

### ④ホームレス等が安心して暮らせる環境づくり

#### 〈実施施策〉

#### ◆ホームレス等が円滑に入居できる住まいの情報提供や支援の充実

- ・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、また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。

### ⑤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、不動産関連団体と連携し、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。

#### ◆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、応急仮設住宅建設候補地の検討や供給マニュアルの整備など、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、既存住宅の質の改善、既存住宅を再度利用できる環境づくり、住宅の適切な更新と質の確保などが重要です。

そのため、既存住宅のリフォームの促進をはじめとする次世代に承継される良質な住宅ストックの形成、長期にわたって循環利用される住宅市場の形成、住まい・まちづくりに関する情報の提供などにより、良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化を図ります。

### 【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

##### ＜実施施策＞

##### ◆長期優良住宅等の普及

- ・長期優良住宅の普及に向け、長期優良住宅の認定を行うとともに、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的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

- ・ライフスタイルやライフステージの変化に応じた住まいづくりを進め、長期にわたり有効活用できるよう、既存住宅のリフォームを促進します。
- ・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みを支援します。

#### ◆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。
- ・住宅の防火安全性能を向上させるために、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の防火対策に関する情報提供を積極的に行います。

#### ◆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。

#### ◆分譲マンションの適切な維持管理の促進

- ・適正な維持管理と計画的な修繕等が進められるよう、「マンションの管理の適正化に関する指針」や「マンション管理の手引き」などの情報提供を進めます。
- ・大規模修繕や建て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。

## ②長期にわたって循環利用される住宅市場の形成

### 〈実施施策〉

#### ◆既存住宅を安心して取引できる仕組みの普及啓発

- ・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みを進めます。
- ・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。
- ・市内の民間賃貸住宅の空き家利用を促進するため、官民連携により、物件情報の発信を行います。
- ・安心して既存住宅の購入ができるよう、購入後に欠陥が見つかった場合に補修費用が支払われる「既存住宅売買かし保険」等の保証制度の普及を図ります。

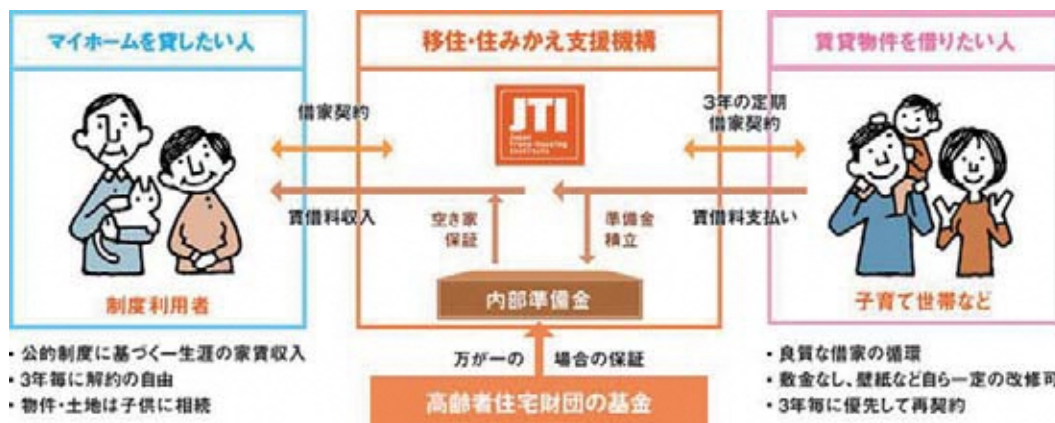
## ③空き家の利活用・除却の促進

### 〈実施施策〉

#### ◆空き家等の適正な管理と利活用の促進

- ・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活用したい方とをマッチングすることにより、既存住宅の流通促進を図ります。
- ・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仕組みづくりを検討します。
- ・高齢者世帯や子育て世帯などのさまざまなライフステージに応じた住み替えニーズに応え、既存住宅の循環利用を促進するため、一般社団法人移住・住みかえ支援機構が行うマイホーム借上げ制度の普及啓発を行い、空き家となった持家の活用や住み替えを促進します。

#### ■マイホーム借上げ制度のイメージ



資料：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構



- ・団塊の世代が退職する中で、持家を活用して生活資金・住み替え資金を確保しつつ、設備が整い利便性の高い住宅に住み替えたいというニーズが高まることから、北九州市社会福祉協議会のリバースモーゲージ制度（不動産担保型生活資金）などの周知を図るとともに、このような高齢者の住み替え支援について研究します。
- ・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を作成するなど、所有者等への意識啓発など適切な管理等を促します。加えて、出前講演やセミナーの開催等により、地域住民の空き家等に関する意識啓発に努めます。

#### ◆老朽空き家対策の促進

- ・老朽化した空き家の所有者に対しては、空き家等対策に関するチラシの送付等により意識啓発を図るとともに、老朽空き家等除却促進事業等を活用した所有者自身による適切な対策の実施を促進します。
- ・空き家を除却後の跡地についても、地滑り等の適切な対策や繁茂する草の除草などの適切な管理を継続することが求められるため、継続的な情報提供により、管理意識の啓発を図ります。

### ④環境と共生する低炭素な住まいづくりの促進

#### 〈実施施策〉

#### ◆環境への負荷を低減する住まいづくりの普及

- ・環境にやさしい良質な住まいづくりを推進するため、エコ住宅や創エネ・省エネ設備の設置、エネルギーマネジメントによるエネルギー利用の最適化等を促進します。
- ・住宅の断熱化は、環境面だけでなく健康面にも効果的であることから、市民や事業者に対し断熱化等の必要性について情報提供を進めるとともに、エコリフォームに対する支援など、環境にやさしい住まいの普及促進に努めます。
- ・北九州エコハウス等を活用したエコライフ講座の実施など、環境を機軸としたまちづくりに協働体制で取り組み、うるおいのある都市空間の形成を進めるとともに、市民に情報発信し、環境共生のまちづくりの普及啓発を図ります。
- ・住宅・建築物に係る省エネルギー対策を強化するため、一定規模以上の建築物について、適切な省エネ措置を講じるよう指導していきます。
- ・低炭素住宅の普及に向け、低炭素建築物の認定を行うとともに、低炭素住宅の建築に関する知識の普及及び情報提供に努めます。
- ・建築主の環境に対する自主的な取組みを促し、環境に配慮した建築物の整備が促進されるよう、北九州市建築物総合環境性能評価制度（CASBEE）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、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。

#### ◆再資源化の促進による循環型の住まいづくりの普及

- ・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を促進するため、業界団体への広報・啓発活動を推進します。

#### ◆環境にやさしい住まい方に関する学習機会や情報の提供

- ・家庭から排出される二酸化炭素排出量の削減を目的に、環境家計簿やてたんポイント（エコポイント制度）等を活用し、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。
- ・普段の暮らしの中で、エコライフを実践できるよう、環境学習サポーターなどの協力を得ながら情報交換や学習機会を提供します。
- ・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みを進めます。

### 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

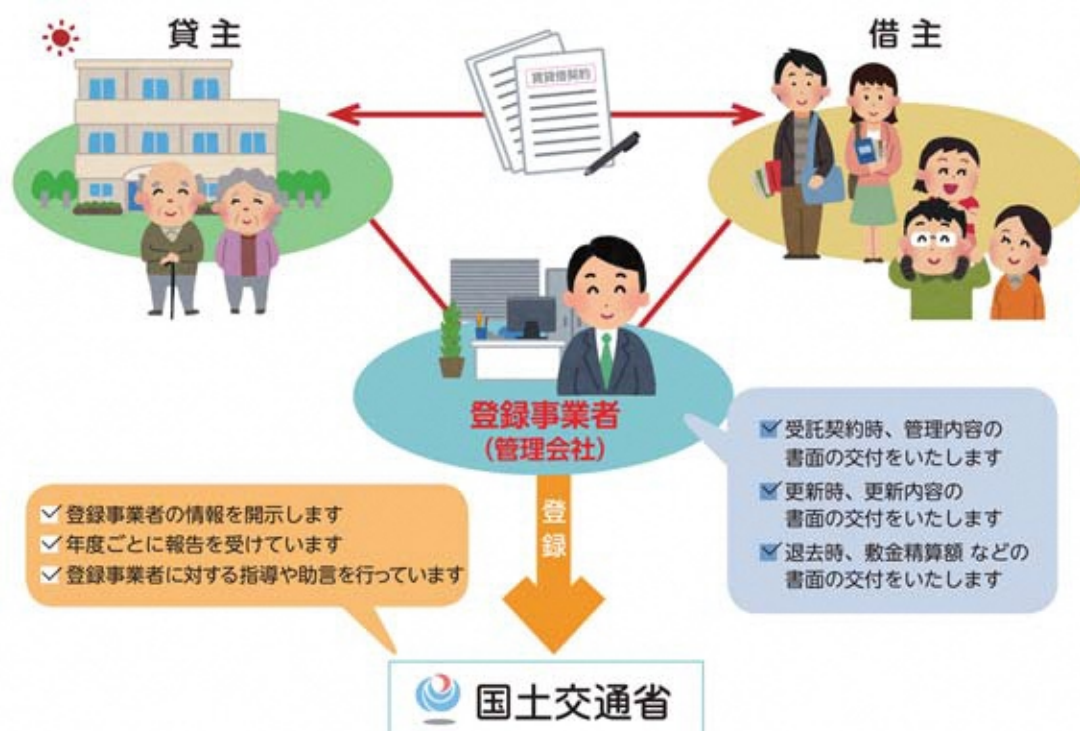
- ・民間事業者などと連携し、住まいの環境に関する先進的な取組みの情報提供及び普及に取り組みます。
- ・市民が住まいに関する情報の入手や専門的な相談が気軽にでき、得られた知識や情報のもと、自らが住宅の質の維持・向上に努めることができるよう、住情報提供及び住宅相談体制などの充実を図ります。
- ・高齢者や障害のある人の住まいの改良に関する相談や住宅建築などに関する専門的な相談に応じ、在宅生活を支援します。

#### ◆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また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、住情報の的確な発信に努めます。
- ・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、賃貸人及び借借人の利益の保護を図ります。

■賃貸住宅管理業者登録制度



資料：国土交通省

## 基本目標 4 : 地域特性に応じた持続可能な住環境の形成

住み慣れた地域に住み続けるには、街なか、郊外、斜面地などの地域固有の住まいの課題に対して的確に答えていくことが重要です。

そのため、街なか活性化に寄与する住まいづくり、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。
- ・ 老朽化した市営住宅の集約・再配置などに伴い生じた用地は、まちづくりの視点を取り入れながら、民間売却や貸し付けなどにより、積極的な利活用を図ります。
- ・ 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。

##### ◆街なかの良質な住宅の取得や賃借の支援

- ・ 市民や一定の条件を満たす市外からの転入者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。
- ・ 都心部において、共同住宅や商業施設、都市計画道路などを一体的に整備することで、街なか居住の促進、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。

## ②安全・安心に住み続けることができるまちづくり

### 〈実施施策〉

#### ◆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。

#### ◆防犯性の高いまちづくり

- ・地域住民による自主防犯組織「生活安全パトロール隊」の活動支援など、自主防犯活動を促進します。

## 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みの担い手の育成と取組みへの支援のあり方を検討します。
- ・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みなど、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

- ・UR徳力・志徳団地において、住み慣れた地域で住み続けることができる地域医療福祉拠点として、「自治会等との連携による高齢者支援体制の強化」「コミュニティ活動拠点の設置等」「医療・福祉機能サービスの拡充」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。

## 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みを活用し、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みを支援し、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、専門家による花植えに関する講習や種の配布などを行います。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、水と緑の基金を財源とした緑のまちづくりの助成を充実します。

#### ◆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。

## 4-4. 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みを進めるため、「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。

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 (H25)	38% (H37)
	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 (H25)	41% (H37)
	指標3	サービス付き高齢者向け住宅の累計登録戸数 (H28)	1,282戸 (H37)
	指標4	高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合 (H28)	3.7% (H37)
	指標5	社会異動による年間人口動態 (H27)	-2,463人 (H37)
基本目標2	指標6	最低居住面積水準未達の世帯率 (H25)	4.9% 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 (H28)	33% (H37)
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 (H25)	15% (H37)
	指標9	新築住宅における年間認定長期優良住宅の割合 (H28)	11.5% (H37)
	指標10	住宅ストック戸数に対するリフォーム戸数の割合 (H25)	3.7% (H37)
	指標11	既存住宅の年間流通戸数 (H25)	約2,000戸 (H37)
	指標12	賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数 (H25)	27,900戸 (H37)
基本目標4	指標13	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 (H29.9.30)	84% (H37)
	指標14	住環境に対して満足している市民の割合 (H25)	74% (H37)

※各指標の解説については、参考資料のp 52～55をご参照ください。

## 5. 重点テーマ

本計画では、目指すべき将来の住生活像と基本目標の実現に向け、社会経済情勢の変化や住生活に対するニーズに優先的に対応すべき施策を「重点テーマ」として位置づけ、行政や市民、民間事業者などの多様な主体との協働のもと取り組みます。

### 重点テーマ1：若年・子育て世帯に対する居住環境の充実

市民が子どもを安心して生み育てられるよう、総合的な子育て支援が必要となります。若年・子育て世帯の住宅では、住宅の広さが不十分な世帯がいるほか、親世帯との同居・近居に対する一定のニーズが見られるなど、若年・子育て世帯が安心して暮らすことのできる居住環境の充実が求められていることから、「若年・子育て世帯に対する居住環境の充実」を重点テーマとして位置づけます。

#### 重点テーマに関連する実施施策

- ◆既存住宅や空き家等を活用した若年・子育て世帯向けの良質な賃貸住宅の供給促進
- ◆子育て世帯の住生活の安定を支える子育て支援サービス等の充実
- ◆多世代同居や近居の促進

#### 重点テーマに関連する具体的な取組み（抜粋）

	 持家	<b>住むなら北九州 定住・移住推進事業</b> (定住・移住促進支援メニュー) ・住宅の購入・建設にかかる費用の一部を助成します
	 借家	<b>住むなら北九州 定住・移住推進事業</b> (子育て・転入応援メニュー) (新生活応援メニュー) ・子育て世帯や新婚世帯、新卒者等に対し、家賃等の一部を助成します
		<b>北九州市営住宅における優遇制度</b> (新婚世帯、子育て(多子)世帯向け)
	 生活環境	<b>地域コミュニティの空き家等を活用した多世代交流サロンなどの普及促進</b> ・空き家・空き店舗等を利用して行う「サロン」などの多世代交流の取組みについて、運営主体等と連携しながら、その普及促進に努めます



## 重点テーマ2：既存住宅の質の向上と空き家の利活用の促進

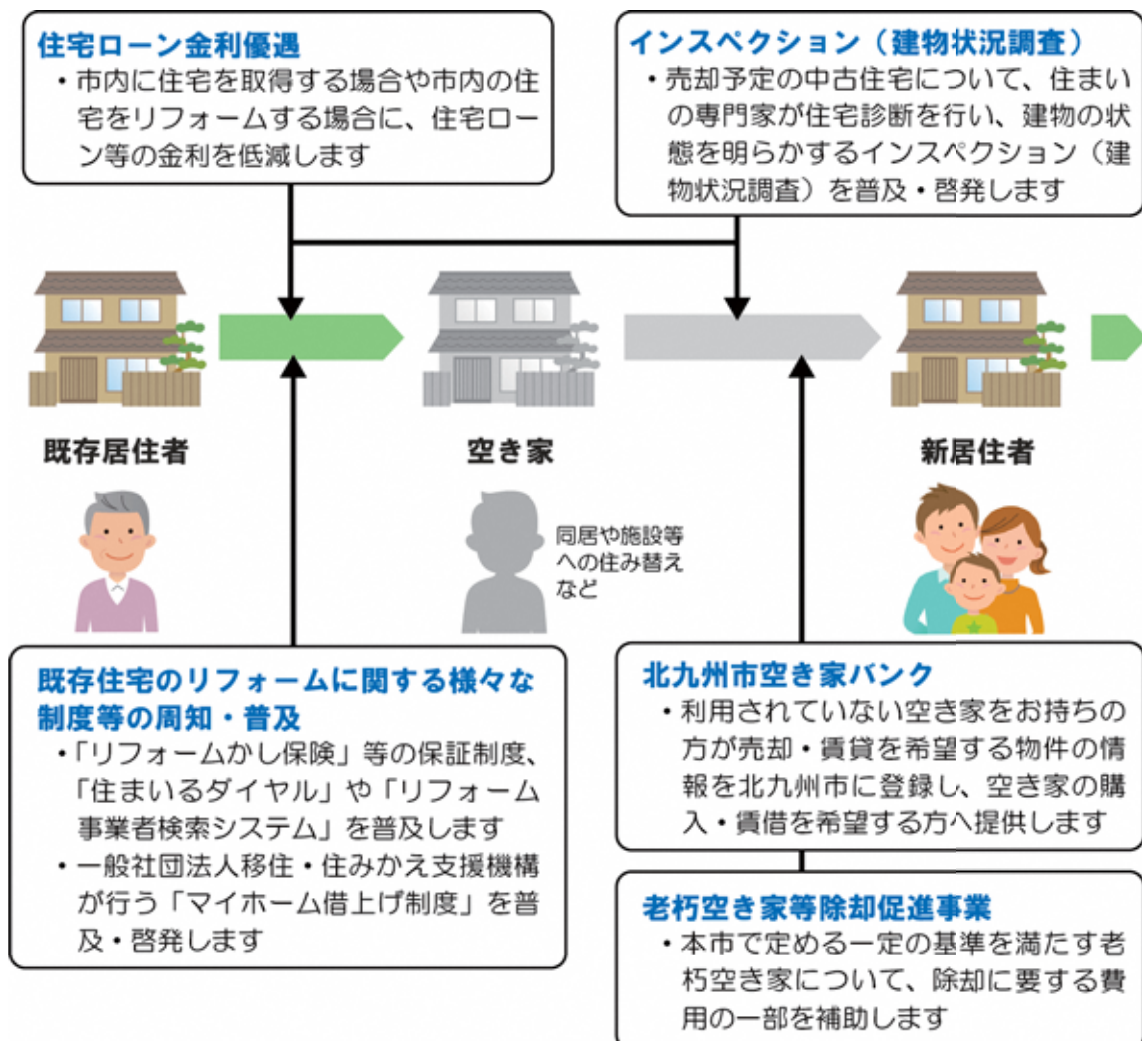
住宅数が量的には充足し、環境問題や資源・エネルギー問題が深刻化するなかで、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック重視の社会へ転換していく必要がありますが、新築志向の高さや既存住宅購入への不安などを背景に、既存住宅の流通は活発とは言えない状況です。また、今後、持家に居住するひとり暮らしの高齢者などが、子どもとの同居や施設への入所等で住み替えをすることによる空き家の増加が懸念されます。

既存住宅を安心して取引できる環境づくりや、空き家の発生を抑制することなどが求められることから、「既存住宅の質の向上と空き家の利活用の促進」を重点テーマとして位置づけます。

### 重点テーマに関連する実施施策

- ◆既存住宅のリフォームの促進
- ◆既存住宅を安心して取引できる仕組みの普及啓発
- ◆空き家等の適正な管理と利活用の促進
- ◆老朽空き家対策の促進

### 重点テーマに関連する具体的な取組み（抜粋）



## 重点テーマ3：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

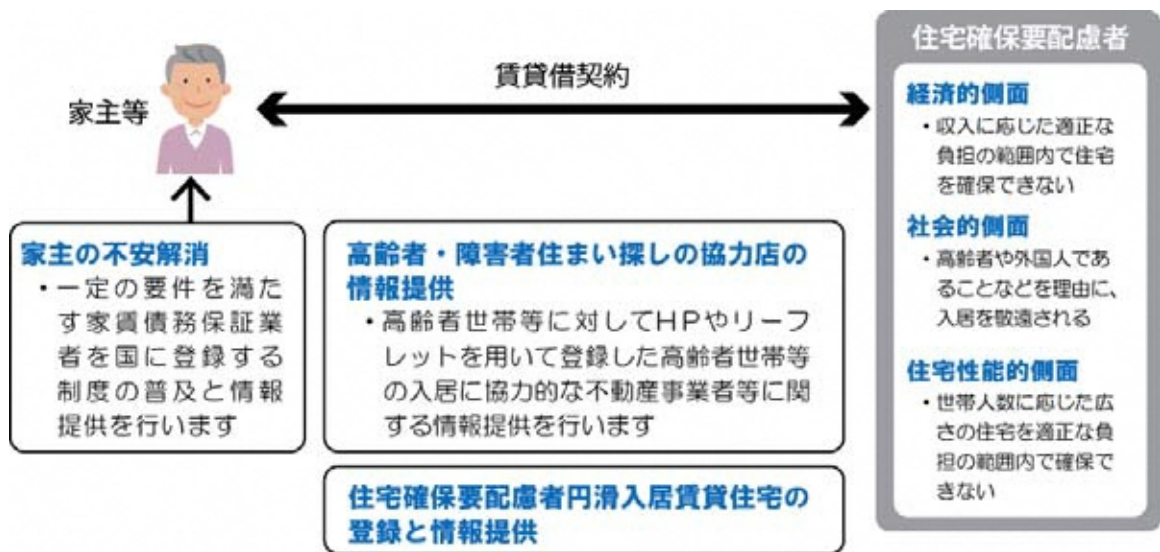
住宅確保要配慮者は、低所得などの経済的側面だけでなく、社会的側面（もしもの時の保証人が確保できないなど）や、住宅性能的側面（ライフスタイルに応じた広さの住宅を確保できないなど）が要因となって安定した居住の確保が困難になる傾向があり、今後も増加が見込まれます。

このような多様化する住宅確保要配慮者への対応は引き続き重要であり、公共と民間が役割分担や連携しながら、ハード・ソフトの両面から居住の安定確保を進める必要があることから、「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」を重点テーマとして位置づけます。

### 重点テーマに関連する実施施策

- ◆居住支援協議会等による住宅確保要配慮者への支援
- ◆家主の不安解消に向けた取組みの普及
- ◆相談体制の確立

### 重点テーマに関連する具体的な取組み（抜粋）



#### ■北九州市居住支援協議会とは

※法に基づき、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対し、民間賃貸住宅の円滑な入居の促進に関して情報の提供等の必要な措置について協議することを目的に組織する協議会で、北九州市は、平成24年11月に設立。



資料：国土交通省資料

## 重点テーマ4：市営住宅の適切なマネジメントの推進

本市の住宅セーフティネットの中核を担う市営住宅は、昭和45年から10年間に建設されたストックが全体の半数以上を占めており、今後、一斉に更新時期を迎えることとなります。今後は、北九州市公共施設マネジメント実行計画に基づき、世帯数の減少予測等に合わせ、市営住宅の管理戸数を縮減することとしています。

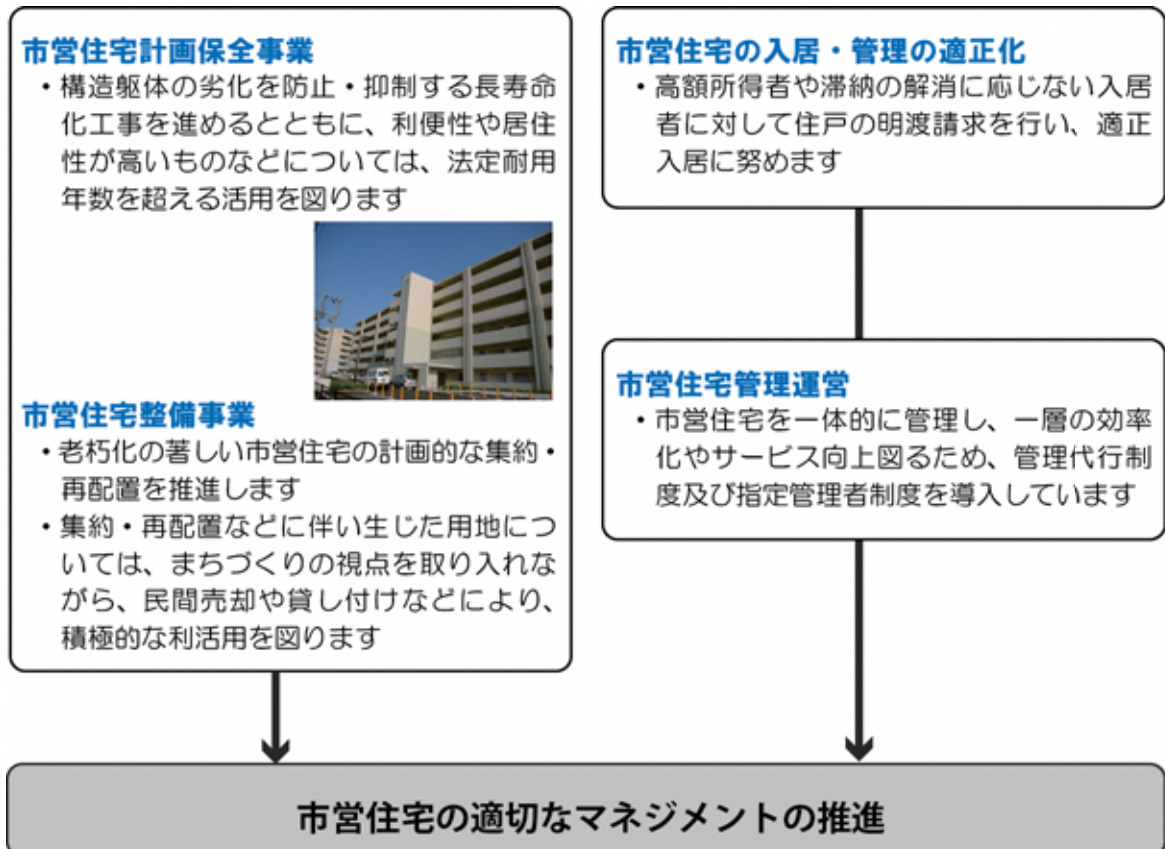
縮減にあたっては、民間住宅へ入居することが困難な高齢者世帯や障害のある人のいる世帯等に対する募集や、現在入居している世帯の住み替え等について、配慮しながら取組みを進めます。

厳しい財政状況下において、市営住宅を真に住宅に困窮する低額所得者等に適切に供給していくためには、老朽化した市営住宅の計画的な集約・再配置を推進するとともに、建物の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげる必要があることから、「市営住宅の適切なマネジメントの推進」を重点テーマとして位置づけます。

### 重点テーマに関連する実施施策

- ◆市営住宅の入居・管理の適正化
- ◆市営住宅の計画的な集約・再配置や保安全管理

### 重点テーマに関連する具体的な取組み（抜粋）



## 重点テーマ5：街なか居住を促進する住宅・住宅地の質の向上

「北九州市立地適正化計画」では、多くの人が住み、便利で暮らしやすい環境が保たれ、今後、居住の誘導、都市基盤の整備等を図っていく地域を「街なか」と位置づけています。

住宅分野においても「街なか居住」を重要な施策の一つとして位置づけ、住宅の取得支援をはじめとして様々な取組みを展開しています。今後は、「街なか」を活性化する取組みが重要となることから、「街なか居住を促進する住宅・住宅地の質の向上」を重点テーマとして位置づけます。

### 重点テーマに関連する実施施策

- ◆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

### 重点テーマに関連する具体的な取組み例

#### 小倉駅南口東地区市街地再開発事業

本市の玄関口である小倉駅の小倉城口にふさわしい都市機能の集積と土地の高度利用を図るため、都市計画道路博労町線と住宅・業務・商業・駐車場を備えた再開発ビルとを一体的に整備し、魅力ある空間の形成を目指します。



#### 折尾地区総合整備事業

鉄道により市街地が複雑に分断され、まちの一体化や回遊性が阻害され、かつ、道路も狭く、密集した住宅地が広がる折尾地区において、地域分断の解消や交通の円滑化、交通結節機能の強化に併せて駅南側の住環境の改善を図ります。

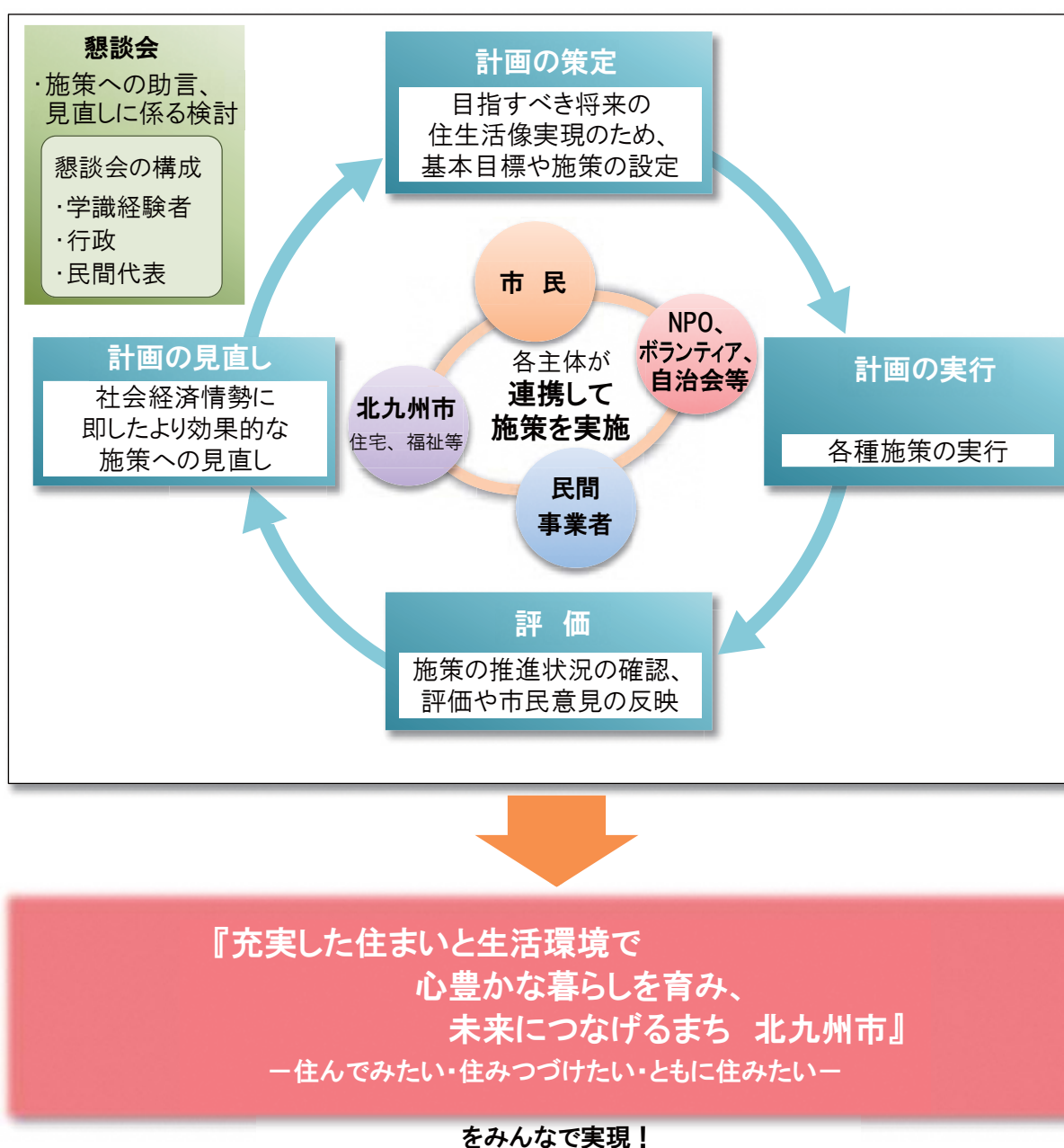


## 6. 計画の実現に向けて

本計画の総合的かつ計画的な推進には、広範な分野（都市計画、福祉・医療、環境、産業など）との連携による、施策の効果的な実施に向けた検討や仕組みづくりが必要なことから、これまで以上に緊密な連携・協働を図ります。

また、計画の実効性を高めるため、施策の推進状況の確認、評価などを行うにあたっては、学識経験者や民間団体代表（高齢者、子育て、住宅関連事業者など）、行政からなる懇談会を開催し、住宅施策への助言や、必要に応じて計画の見直しに係る検討を行うこととします。

### ■計画の実現に向けて



## 参考資料

### ○北九州市の魅力 . . . . .

#### (1) くらし

##### 『住みたい田舎（大きなまち）』 総合部門・シニア世代部門 第1位

- ・『住みたい田舎』ベストランキングの人口 10 万人以上の大きなまちランキングで、総合部門・シニア世代部門の2部門で、第1位となっています。（田舎暮らしの本 H30.2 号）

##### 次世代育成環境ランキング 政令指定都市6年連続 第1位

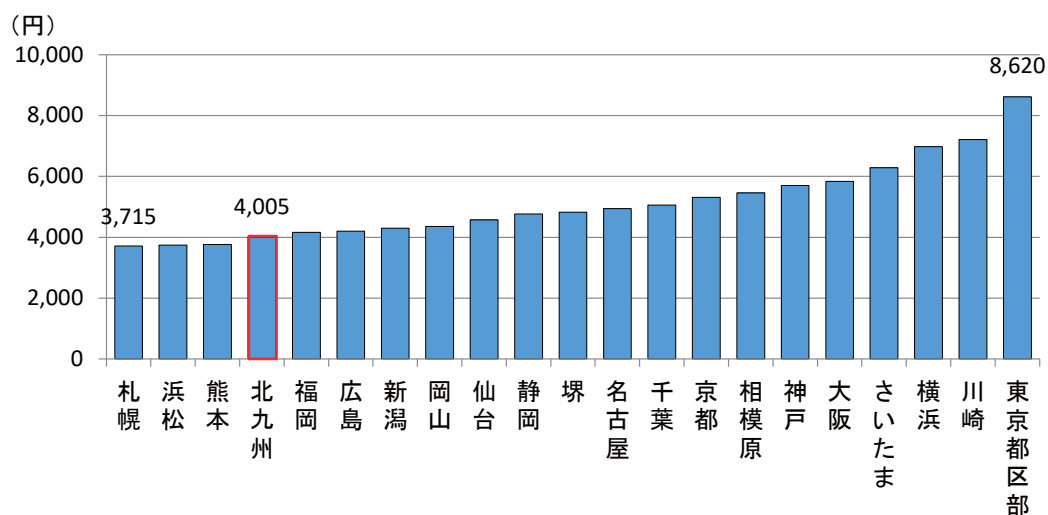
- ・「小児医療」「出産環境」「乳幼児保育」「母子父子福祉」「児童養護」の部門で高評価となっています。（2016 年度 NPO 法人エガリテ大手前）

##### 合計特殊出生率 政令指定都市 第2位

- ・平成 27 年の合計特殊出生率は 1.59 で、政令指定都市の中で第2位となっています。（平成 27 年大都市比較統計年表）

##### 家賃が安い…大都市で第4位

- ・1 か月 1 坪あたりの民営賃貸住宅の家賃は、東京都区部 8,620 円に対し、北九州市は半分以下の 4,005 円となっています。（平成 28 年度小売物価統計調査/総務省）



##### 物価が安い 政令指定都市で第1位

- ・物価の全国平均を 100 とすると、東京都区部 106.1、横浜市 104.8、北九州市は 97.1 となっています。（平成 26 年平均消費者物価地域差指数/総務省）

## 医療機関が充実

- ・平成 28 年 4 月時点で、市内には 90 の病院と 960 の一般診療所があります。人口 10 万人当たりの病床数は、病院と診療所ともに政令指定都市の中で第 2 位となっています。（北九州市定住・移住ガイドブック）

## 救急医療も充実…要請から病院到着まで大都市で 2 番目の速さ

- ・医療機関と連携を強化し受け入れ体制の整備にも積極的に取組み、平成 27 年には 119 番の受信から病院到着までの時間は 28.5 分と、大都市で 2 番目の早さとなっています。（北九州市定住・移住ガイドブック）

## (2) 子育て

### 24 時間 365 日小児救急医療の充実

- ・24 時間 365 日の小児救急を実施している小児救急センターをはじめ、夜間・休日の小児救急体制が充実しています。（北九州市定住・移住ガイドブック）

### 全国初！女性の“はたらく”を応援

- ・女性の就業相談やキャリアアップ、子育てとの両立などについて、ワンストップで総合的な支援を行う「ウーマンワークカフェ北九州」を平成 28 年 5 月にオープンしています。（北九州市定住・移住ガイドブック）

## (3) 交通

### 通勤時間が短い

- ・鉄道、バス、モノレールなど公共交通機関の整備により、東京の平均的な通勤時間、片道 41.3 分に対して、北九州市は 24.4 分となっています。（北九州市定住・移住ガイドブック）

### 自動車での移動が便利

- ・自動車専用道路の交通網が充実しており、10 分以内に都市高速道路などの出入口に到着できるエリアの人口カバー率が 100%となっています。（北九州市定住・移住ガイドブック）

## ○成果指標の解説 . . . . .

### 指標 1：子育て世帯における誘導居住面積水準達成率

#### 解説

◇子育て世帯が安心して暮らせる住生活の状況を示す指標として、子育て世帯（18歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率を設定します。

#### 現状値・目標値

北九州市の現状値	：38%（平成25年）	→	目標値	：50%（平成37年）
全国の現状値	：42%（平成25年）	→	目標値	：50%（平成37年）
福岡県の現状値	：39%（平成25年）	→	目標値	：50%（平成37年）

#### 関係資料

◇住宅・土地統計調査

### 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

#### 解説

◇高齢化に対応した住宅ストックの状況を示す指標として、高齢者が居住する住宅のうち、一定のバリアフリー化がなされた住宅戸数の割合を設定します。

※一定のバリアフリー化とは、2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消等が該当します。

#### 現状値・目標値

北九州市の現状値	：41%（平成25年）	→	目標値	：75%（平成37年）
全国の現状値	：41%（平成25年）	→	目標値	：75%（平成37年）

#### 関係資料

◇住宅・土地統計調査

### 指標 3：サービス付き高齢者向け住宅の累計登録戸数

#### 解説

◇高齢社会に対応した住宅ストックの状況を示す指標として、高齢者の暮らしを支援する安否確認や生活相談などのサービスのついたバリアフリー住宅である「サービス付き高齢者向け住宅」の累計登録戸数を設定します。

※サービス付き高齢者向け住宅については、民間事業者による有料老人ホームの整備状況及び高齢者の多様な住まい方のニーズ等を勘案しながら、下記の目標値を上限に供給の促進を図ります。

#### 現状値・目標値

北九州市の現状値	：1,282戸（平成28年）	→	目標値	：約2,800戸（平成37年）
----------	----------------	---	-----	-----------------

#### 関係資料

◇北九州市建築都市局住宅部住宅計画課



## 指標 4：高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合

### 解説

◇高齢化に対応した住宅ストックの状況を示す指標として、見守り等のサービスが必要となる高齢者に対する高齢者向けの住まいの割合を設定します。

※本指標における「高齢者向けの住まい」とは、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者向け市営住宅のことです。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	： 3.7%（平成 28 年）	→	目標値	： 4%（平成 37 年）
全国の現状値	： 2.1%（平成 26 年）	→	目標値	： 4%（平成 37 年）
福岡県の現状値	： 3.6%（平成 27 年）	→	目標値	： 4%（平成 37 年）

### 関係資料

◇北九州市建築都市局住宅部住宅計画課

## 指標 5：社会異動による年間人口動態

### 解説

◇良質な住宅供給や取得支援による人口定着状況を示す指標として、社会異動による年間人口動態を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	： -2,463 人（平成 27 年）	→	目標値	： 向上（平成 37 年）
----------	---------------------	---	-----	---------------

### 関係資料

◇推計人口異動状況（北九州市企画調整局企画課）

## 指標 6：最低居住面積水準未達の世帯率

### 解説

◇世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅面積確保の達成状況の指標として、最低居住面積水準未達世帯数の割合を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	： 4.9%（平成 25 年）	→	目標値	： 早期に解消
全国の現状値	： 4.2%（平成 25 年）	→	目標値	： 早期に解消
福岡県の現状値	： 4.4%（平成 25 年）	→	目標値	： 早期に解消

### 関係資料

◇住宅・土地統計調査

## 指標 7：市営住宅におけるバリアフリー化住宅の供給率

### 解説

◇市営住宅における少子高齢化対応状況を示す指標として、市営住宅のバリアフリー化住宅の供給率を設定します。

※市営住宅におけるバリアフリー化住宅とは、段差解消、手すりの設置、浴室の改善のうち、1つ以上を行っている住宅をいいます。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	：33%（平成 28 年）	→	目標値	：42%（平成 37 年）
----------	---------------	---	-----	---------------

### 関係資料

◇北九州市建築都市局住宅部住宅整備課・住宅管理課

## 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

### 解説

◇大規模な地震時等に対する住宅の安全性を示す指標として、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を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	：15%（平成 25 年）	→	目標値	：おおむね解消（平成 37 年）
全国の現状値	：18%（平成 25 年）	→	目標値	：おおむね解消（平成 37 年）
福岡県の現状値	：17%（平成 25 年）	→	目標値	：おおむね解消（平成 37 年）

### 関係資料

◇北九州市耐震改修促進計画

## 指標 9：新築住宅における年間認定長期優良住宅の割合

### 解説

◇新築住宅の質の状況を示す指標として、新築住宅における年間認定長期優良住宅の割合を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	：11.5%（平成 28 年）	→	目標値	：20%（平成 37 年）
全国の現状値	：11.3%（平成 26 年）	→	目標値	：20%（平成 37 年）
福岡県の現状値	：10.2%（平成 27 年）	→	目標値	：20%（平成 37 年）

### 関係資料

◇北九州市建築都市局指導部建築指導課

## 指標 10：住宅ストック戸数に対するリフォーム戸数の割合

### 解説

◇長く大切に使われている住宅の状況を示す指標として、全住宅のうち、リフォームを実施した住宅戸数の割合を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	：3.7%（平成 25 年）	→	目標値	：6.0%（平成 37 年）
福岡県の現状値	：3.5%（平成 25 年）	→	目標値	：6.0%（平成 37 年）

### 関係資料

◇住宅・土地統計調査

## 指標 11：既存住宅の年間流通戸数

### 解説

◇住宅の循環利用の状況を示す指標として、既存住宅の流通戸数（年間）を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	：約 2,000 戸（平成 25 年）	→	目標値	：約 4,000 戸（平成 37 年）
福岡県の現状値	：約 8,000 戸（平成 25 年）	→	目標値	：約 16,000 戸（平成 37 年）

### 関係資料

◇住宅・土地統計調査

## 指標 12：賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数

### 解説

◇空き家対策の地域の取組状況を示す指標として、賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	：27,900 戸（平成 25 年）	→	目標値	：35,000 戸程度に抑える（平成 37 年）
全国の現状値	：318 万戸（平成 25 年）	→	目標値	：400 万戸程度におさえる（平成 37 年）
福岡県の現状値	：11.7 万戸（平成 25 年）	→	目標値	：14.7 万戸程度（平成 37 年）

### 関係資料

◇住宅・土地統計調査

## 指標 13：全人口に占める街なか居住人口の割合

### 解説

◇良質な住宅供給や取得支援による街なかの人口定着状況を示す指標として、全人口に占める街なか居住人口の割合を設定します。

※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。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	：84%（H29.9.30）	→	目標値	：向上（平成 37 年）
----------	----------------	---	-----	--------------

### 関係資料

◇北九州市建築都市局住宅部住宅計画課

## 指標 14：住環境に対して満足している市民の割合

### 解説

◇現在の住宅周辺の治安・道路・防災・自然・景観・生活利便などに対する市民意識を示す指標として、住環境に対して満足している市民の割合を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	：74%（平成 25 年）	→	目標値	：向上（平成 37 年）
福岡県の現状値	：73%（平成 25 年）	→	目標値	：80%（平成 37 年）

### 関係資料

◇北九州市住生活総合調査

## ○用語の解説

### あ行

#### 空き家

概ね年間を通して居住その他の使用がなされていない住宅。

なお、住宅・土地統計調査での空き家とは、居住世帯のない住宅のうち、昼間だけ使用されているような一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除く住宅のことを指す。

#### 空家等対策の推進に関する特別措置法

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを鑑み、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めている。平成27年5月に全面施行された。

#### インスペクション（建物状況調査）

専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象、不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

#### NPO（民間非営利組織）

Non Profit Organization の略。民間非営利組織。利益を得て配当することを目的とする企業に対し、NPOは、社会的な使命を達成することを目的としており、利益があがっても構成員に分配しないで、団体の活動目的を達成するための費用に充てる。一般に、法人格の有無や法人格の種類（NPO法人、社団法人、財団法人、社会福祉法人、協同組合など。時には実態としては非営利の活動を行う営利法人も含む）を問わず、民間の立場で、社会的なサービスを提供したり、社会問題を解決するために活動する団体を指す。

#### エネルギーマネジメント

電気、熱、ガスなどのエネルギーの見える化や設備の最適運用などを実現することで、HEMS（Home Energy Management System）やBEMS（Building Energy Management System）などがある。

#### 応急仮設住宅

災害のために住家が滅失した被災者のうち、自らの資力では住宅を確保することができない人に対し、一時的な居住の安定を図るために仮設で設ける住宅のこと。

### か行

#### 管理代行制度

地方公共団体又は地方住宅供給公社が、公営住宅又は共同施設について、一団の住宅施設として適切かつ効率的な管理を図るため、その事業主体に代わって管理等を行うことができる制度のこと。

#### 既存住宅売買かし保険

中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度。事業者が保険へ加入するためには、中古住宅の基本的な性能について第三者による検査を受け、合格することが必要。検査の実施により、中古住宅の購入を予定している買主にとって、安心が確認された住宅の取得が可能となる。後日、売買された中古住宅において、構造耐力上主要な部分あるいは雨水の浸入を防止する部分に欠陥が見つかった場合、補修費用等の保険金が事業者（事業者が倒産等の場合は買主）に支払われる。

#### 北九州エコハウス

環境省の「21世紀環境共生型住宅のモデル整備による建設促進事業」を活用して北九州市環境ミュージアムの敷地内に平成22年に建設された木造2階建てモデルハウス。環境に配慮した技術や住まい方について、感じて・学べるづくりとなっている。

## CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency の略。産・官・学協働プロジェクトにより開発された建築物の環境性能を総合的に評価するための手法のこと。

### 行政指導

行政上の義務が履行されない場合に、行政が市民に対して強制力を伴わない形で一定の行動を求めることを指す。

### 居住支援協議会

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、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を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を協議することを目的に設立される協議会をいう。

### 居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、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、居住を緩やかに誘導する区域。

### 近居

住宅は異なるものの日常的な往来ができる範囲に居住すること。

### 景観アドバイザー制度

良好で質の高い都市景観の形成を推進するため、建築物等の設計計画や事業実施に関して、景観に係る専門家が助言・指導を行う制度。

### 景観協定

景観法に基づき、景観計画区域内の一団の土地について、当該区域に応じた良好な景観の形成を図るため、土地所有者等の全員の合意により、良好な景観の形成に関する協定を締結することができる制度。

## 建築協定

住宅地の環境や商店街の利便性などを維持・増進するために、区域内の土地所有者や借地権者などが、自主的にその全員の合意に基づいて定める協定。建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備に関する基準について定めることができる。

## 公営住宅

国と地方公共団体が協力し、建設、買い取り又は借上げにより供給を行い、住宅に困窮する低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で「公営住宅法」の規定による国の補助によるもの。

## 高額所得者（公営住宅）

公営住宅に引き続き5年以上入居しており、最近2年間引き続き公営住宅法施行令で定める基準を超える高額の収入を有する人のこと。公営住宅の明け渡し義務がある。

## 合計特殊出生率

一人の女性が生涯に何人の子どもを生むかを示す値。

## 公的賃貸住宅

公的主体が自ら供給し、又はその関与のもとで供給される賃貸住宅。公共賃貸住宅のほか、高齢者向け優良賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅がある。

## 高齢者居住安定確保計画

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、高齢者向けの住宅や施設の整備及び高齢者向けサービスの提供の両面における高齢者の居住の安定確保を実現するための方策を示す計画。

## 高齢者向け優良賃貸住宅

北九州市の認定を受けて建設された高齢者向け賃貸共同住宅。床段差の解消や手すりの設置などバリアフリーに配慮するとともに、緊急通報装置などを備えている。認定された物件には入居者への家賃補助がある。

## さ行

### 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準のこと。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住生活基本計画（全国計画）の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に以下のとおり定められている。

(1) 単身者 25 m<sup>2</sup>

(2) 2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

### サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定を確保することを目的として、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、国土交通省・厚生労働省の共管で創設された登録制度により都道府県・政令市・中核市へ登録された住宅。バリアフリー構造等を有し、見守りや生活相談などの高齢者を支援するサービスを提供する住宅。

### 市営住宅

国と市が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、様々な事情で住

宅に困窮する人に、低廉な家賃で公営住宅などを供給している。

### 指定管理者制度

公の施設の管理を、市議会の議決を経て指定された民間事業者を含む幅広い団体（指定管理者）に委ねることができる制度のこと。

### 社会動態

転入と転出による人口の増減のこと。

### 住生活基本法

住生活基本法は、「国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定確保及び向上の推進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画その他の基本となる事項」を定めており、平成18年6月に公布・施行された。住宅に関する初の基本法で、豊かな住生活を実現するための基本理念が示されている。

### 住宅確保要配慮者

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律で、低額所得者、被災者、高齢者、障害のある人、18歳未満の子どもを育成する家庭、その他、外国人など住宅の確保に特に配慮を必要とする者と定められている。

### 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅

民間賃貸住宅の空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、賃貸人が、都道府県、政令市及び中核市に登録した住宅のこと。

### 住宅瑕疵担保履行法

住宅瑕疵担保履行法（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）は、保険や供託により売主や請負人の資力を確保し、買主や発注者が安心して住宅を取得できることを目的に定められた。

### 住宅性能表示制度

住宅品質確保促進法に基づき、国土交通大臣が定めた住宅性能表示基準に基づき、新築

の一戸建てやマンションの基本的な性能を比較、判断する制度。基準の主な項目は、構造の安全、火災時の安全、劣化の軽減、温熱環境など大きく9項目に分かれており、評価は指定住宅性能評価機関が行う。

### 住宅セーフティネット

住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体の状態等に適した住宅を確保できるような様々な仕組みのこと。平成19年7月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（通称：住宅セーフティネット法）が施行された。

### 収入超過者（公営住宅）

公営住宅に引き続き3年以上入居しており、公営住宅法施行令で定める基準を超える収入を有する人のこと。公営住宅を明け渡すよう努力する義務がある。

### 新耐震基準

建築基準法（昭和56年6月1日施行分）に基づく耐震基準。以前の耐震基準と区別するために「新耐震基準」と呼ばれており、現在の建物はこの新耐震基準に沿って建てられている。

### ストック

ある時期までに建築・整備され、地域に蓄積された既存住宅。新規供給と対比する意味で用いる。

### 住まいるダイヤル

国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口で、中立公正な立場から、相談業務を行っている。

### 成年後見制度

精神上的の障害等によって判断能力が十分ではない認知症高齢者・知的障害者・精神障害者を保護するための制度。成年後見人等が本人の利益を考えながら、本人を代理して契約などの法律行為等を行うことによって、本人

を保護・支援する法定後見制度と、本人が十分な判断能力があるうちに、将来、判断能力が不十分な状態になった場合に備えて、あらかじめ自らが選んだ代理人に、自分の生活、療養看護や財産管理に関する事務について代理権を与える契約を結んでおく任意後見制度がある。

### 総合設計制度

一定の要件を満たす建築物について、計画を総合的に判断して市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により、容積率制限や道路斜線制限等の高さ制限を緩和することのできる制度のこと。

## た行

### 地区計画

それぞれの地区の特性に応じたきめ細かい環境整備を行っていくために、地区住民などの合意に基づいて都市計画として定める計画。計画内容としては、地区内の道路、公園の配置や建築物の用途、大きさ、デザインを定める。また、一定の条件のもとに、容積率制限や斜線制限を緩和することもできる。

### 長期修繕計画

将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するもの。計画期間、推定修繕工事項目、修繕周期、推定修繕工事費、収支計画等を含み、これらに基づき修繕積立金を設定する。

### 長期優良住宅

住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減するとともに、建て替えにかかる費用の削減によって国民の住宅に対する負担を軽減し、より豊かで、より優しい暮らしへの転換を図ることを目的に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成20年12月に成立した。法律においては、

長期優良住宅とは、構造及び設備が長期使用構造等であるものとされている。

### D I D地区（人口集中地区）

Densely Inhabited District の略。市区町村の境域内において、原則として人口密度の高い基本単位区（原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上）が隣接し、かつ、その隣接した基本単位区内の人口が5,000人以上となる地域。

### 同居

同一の住宅に居住すること。

### 都市型ビジネス

デザイン、コンサルタント、メディア、サブカルチャー、製造・販売、都市観光といった多様な業種から構成され、都市の中で展開されるビジネスのかたちを指す。

### 都市再生機構（UR）

都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じてこれらの都市の再生を図るとともに、都市基盤整備公団から承継した賃貸住宅等の管理等に関する業務を行うことにより、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、もって都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的とする独立行政法人のこと。

## は行

### ヒートポンプ

少ない投入エネルギーで、空気中などから熱をかき集めて、大きな熱エネルギーとして利用する技術のこと。

### ふれあい巡回

市営住宅に必要な管理業務を行いながら、市営住宅に居住する高齢単身者を対象に、定期的な訪問を行い、住宅関係手続や安否確認、福祉・生活上の悩み相談先の助言を行うこと。

## ま行

### マイホーム借上げ制度

一般社団法人移住・住みかえ支援機構が実施。50歳以上の人が所有する住宅を最長で終身にわたって借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するもの。これにより自宅を売却することなく住み替えや老後の資金として活用することができる。また、子育て世帯などは、敷金・礼金が不要であるなど、優良な住宅を低廉な家賃で借りることができる。

### 街なか居住

街なかに居住すること。「街なか」とは、多様なサービスが集積し、自動車を使わなくても暮らせる居住の場であり、地域の伝統・歴史を継承し、文化や雇用等を創出する場のこと。本市では、北九州市都市計画マスタープランで街なかを居住誘導区域と定めている。

## や行

### 家賃債務保証制度

高齢者世帯、障害のある人のいる世帯、子育て世帯及び外国人が、賃貸住宅に入居する際の家賃債務などを保証し、連帯保証人の役割を担うことで、賃貸住宅への入居を支援する制度のこと。

### Uターン

大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称のこと。Uターンは出身地に戻る形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態を指す。出身地の近くの地方都市に移住するJターンという形態もある。

### 誘導居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）で定められたもので、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心



及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

(1)一般型誘導居住面積水準

- ①単身者 55 m<sup>2</sup>
- ②2人以上の世帯 25 m<sup>2</sup>×世帯人数+25 m<sup>2</sup>

(2)都市居住型誘導居住面積水準

- ①単身者 40 m<sup>2</sup>
- ②2人以上の世帯 20 m<sup>2</sup>×世帯人数+15 m<sup>2</sup>

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

## ら行

### ライフステージ

人の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期などに区切った、それぞれの段階。

### リフォームかし保険

リフォーム時の検査と保証がセットになった保険制度。事業者が保険へ加入することにより、加入した事業者が行うリフォーム工事に対して、施工中や工事完了後に第三者検査員による現場検査が行われる。工事完了後に欠陥が見つかった場合には、補修費用等が、事業者（事業者が倒産等の場合は発注者）に支払われる。

### リノベーション

今あるものを活かしながら、必要に応じ時代に適した在り方に変えて、新しい機能を付与すること。

## ○住生活基本計画（第2期）策定の経緯 . . . . .

### （1）北九州市住生活基本計画（第2期）策定に係る懇談会での検討状況

住生活基本計画（第2期）の策定にあたり、学識経験者、民間、行政からなる「北九州市住生活基本計画（第2期）策定に係る懇談会」を平成29年度に設置し、計5回の懇談会を開催しました。

#### ■北九州市住生活基本計画（第2期）策定に係る懇談会での検討状況

時 期	内 容
平成29年 7月19日（水）	<b>第1回懇談会</b> [主な議題] ○北九州市住生活基本計画（第2期）等の策定について ・ 現行の北九州市住生活基本計画等の概要と進捗状況 ・ 住生活基本計画（全国計画）及び福岡県住生活基本計画の概要 ・ 北九州市の住まいを取り巻く現状と課題及び主な論点整理
平成29年 8月4日（金）	<b>第2回懇談会</b> [主な議題] ○北九州市住生活基本計画（第2期）について ・ 目指すべき将来の住生活像及び基本目標と基本施策、実施施策
平成29年 10月12日（木）	<b>第3回懇談会</b> [主な議題] ○北九州市住生活基本計画（第2期）について ・ 基本目標と基本施策、実施施策 ○北九州市高齢者居住安定確保計画（第2期）について ・ 高齢者の居住の安定確保に係る課題 ・ 高齢者の居住安定確保のための目標と施策
平成29年 11月13日（月）	<b>第4回懇談会</b> [主な議題] ○北九州市住生活基本計画（第2期）【素案】について ○北九州市高齢者居住安定確保計画（第2期）【素案】について
平成30年 2月7日（水）	<b>第5回懇談会</b> [主な議題] ○北九州市住生活基本計画（第2期）【素案】に対するパブリックコメントの実施結果について ○北九州市高齢者居住安定確保計画（第2期）【素案】に対するパブリックコメントの実施結果について

## (2) 北九州市住生活基本計画（第2期）策定に係る懇談会構成員名簿

役 職	氏 名	専門分野等
北九州市立大学 国際環境工学部 建築デザイン学科	麻生 菜摘	学生
西南女学院大学 保健福祉学部 福祉学科 准教授	今村 浩司	福祉
公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会 北九州支部	河邊 政恵	不動産
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 ※副座長	住宅・都市
高齢社会をよくする北九州女性の会 理事	城田 泰子	高齢者・福祉
北九州住宅産業協議会	中島 伸一郎	建設・不動産
NPO 法人北九州子育て・親育ち エンパワメントセンターBee 代表理事	中村 雄美子	子育て・福祉
北九州市立大学 地域戦略研究所 教授	南 博 ※座長	都市政策・ 地域活性化

### (3) 計画素案に対する市民意見提出手続実施結果

#### 1. 実施期間

平成29年12月15日から平成30年1月15日まで

#### 2. 意見提出状況

- (1) 提出者 8人
- (2) 提出意見数 35件
- (3) 提出方法
  - ア 持参 3人
  - イ 電子メール 5人

#### 3. 市民意見の内容（項目別）

項目		件数
1	計画全般に対する意見	10
2	現状に対する意見	3
3	施策に対する意見	20
4	重点テーマに対する意見	1
5	成果指標に対する意見	1

#### 4. 計画への反映状況

項目		件数
1	計画に掲載済み	7
2	追加・修正あり	2
3	追加・修正なし	26

---

## 北九州市住生活基本計画（第2期）

北九州市建築都市局  
住宅部住宅計画課

〒803-8501 北九州市小倉北区城内1-1

電話：093-582-2592

FAX：093-582-2694

電子メール：[toshi-juutakukeikaku@city.kitakyushu.lg.jp](mailto:toshi-juutakukeikaku@city.kitakyushu.lg.jp)