

地域住宅計画（第3期）

北九州市地域（第4回変更）

北九州市

平成30年4月

# 地域住宅計画

計画の名称	北九州市地域		
都道府県名	福岡県	作成主体名	北九州市
計画期間	平成 27 年度	～	31 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>

本市では平成21年2月に、平成20年度から概ね10年間を計画期間とする「北九州市住生活基本計画」を策定し、4つの基本目標「多様な世帯のニーズに対する居住支援の充実」「街なかで快適に居住できる住宅供給の促進」「良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化」「住宅セーフティネット機能の充実」を掲げ、住宅政策を総合的・計画的に推進している。

#### 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

- 人口定住や地域活性化のための環境整備
- 少子高齢社会に対応した住まいとまちの形成

#### 基本目標② 街なかで快適に居住できる住宅供給の促進

- 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
- 地域の個性を生かした魅力ある住まいづくり

#### 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

- 長期にわたって循環利用される住宅ストックの形成
- 環境と共生する低炭素な住まいづくりの促進
- 住まい・まちづくりに関する情報の提供

#### 基本目標④ 住宅セーフティネット機能の充実

- 市営住宅の管理の適正化と計画的な整備
- 優良な賃貸住宅の供給促進
- その他の公的賃貸住宅との連携・情報交換
- 民間賃貸住宅への入居の円滑化
- 離職退去者などの住宅困窮者への緊急対応

### <北九州市の現況（平成26年4月1日現在）>

- ・人口は減少している [約100万人（平成17年4月）⇒ 約96万人（平成26年4月）]
- ・高齢化率は全国平均よりも高い [本市：27.2%、全国25.6%]
- ・住宅総数（約49万7千戸）に占める空家の割合は約14.3%
- ・新耐震基準（昭和55年）以前に建てられた住宅は約40% [住宅・土地統計調査（平成20年）]
- ・市営住宅戸数は約3万3千戸 [約42万7千世帯に対し、約7.7%]

## 2. 課題

- 住宅確保要配慮者へのセーフティネットの充実
- 増加する高齢単身世帯などに対する安心・安全な住まいづくり
- 定住人口の確保
- 環境に配慮した住宅・耐震性を備えた住宅など、良質なストックの形成
- 空家などのストックの有効活用
- 街なか居住の促進

### 3. 計画の目標

- 多様な世帯のニーズに対する居住支援の充実
- 街なかで快適に居住できる住宅供給の促進
- 良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化
- 住宅セーフティネット機能の充実

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値		目標値	
				基準年度		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	36%	H20	72%	H31
住環境に対して満足している市民の割合	%	住環境に「満足している」及び「まあ満足している」と答えた市民の割合	66%	H20	67%	H31
新耐震基準を満たす住宅ストック率	%	(耐震性が確保された住宅数) ÷(全住宅数)	84%	H25	93%	H31
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	30%	H25	36%	H31

※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

- |                        |            |               |                   |
|------------------------|------------|---------------|-------------------|
| ○多様な世帯のニーズに対する居住支援の充実  | ■公営住宅等整備事業 | ■地域優良賃貸住宅整備事業 | ■公営住宅等ストック総合改善事業  |
|                        | ■住宅地区改良事業等 | ■優良建築物等整備事業   | ■公的賃貸住宅家賃低廉化事業 など |
| ○街なかで快適に居住できる住宅供給の促進   | ■公営住宅等整備事業 | ■地域優良賃貸住宅整備事業 | ■公的賃貸住宅家賃低廉化事業 など |
| ○良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化 | ■公営住宅等整備事業 | ■地域優良賃貸住宅整備事業 | ■公営住宅等ストック総合改善事業  |
|                        | ■住宅地区改良事業等 | ■優良建築物等整備事業   | ■公的賃貸住宅家賃低廉化事業 など |
| ○住宅セーフティネット機能の充実       | ■公営住宅等整備事業 | ■地域優良賃貸住宅整備事業 | ■公営住宅等ストック総合改善事業  |
|                        | ■住宅地区改良事業等 | ■優良建築物等整備事業   | ■公的賃貸住宅家賃低廉化事業 など |

#### <地域優良賃貸住宅の整備に関する事項>

- 整備を促進すべき地域
  - 民間・公社供給：人口減少が著しい市街地や企業の進出等に伴う市内転入の受皿など対策が必要な地域として市長が定める区域（一般型）
  - 民間・公社供給：北九州市全域（高齢者型）
- 特別な事情のため入居させることが適当と認められる世帯（一般型）
  - 市外から転入するもの
  - 婚姻後1年未満又は婚姻予定日前3月以内のもの
  - 世帯主の年齢が39歳以下のもの
  - 地方公共団体の区域内に現に居住し、かつ人口減少地域の住宅に入居するもの
- その他
  - 都市再生機構の供給計画に基づく子育て世帯向け住宅を供給する。

### (2) 提案事業の概要

- |                        |                   |                |                |
|------------------------|-------------------|----------------|----------------|
| ○多様な世帯のニーズに対する居住支援の充実  | ■市内定住等活性化事業       | ■良質住宅ストック形成事業  | ■住情報提供事業       |
|                        | ■住宅・住環境整備関連調査等 など |                |                |
| ○街なかで快適に居住できる住宅供給の促進   | ■住情報提供事業          | ■住宅・住環境整備関連調査等 | ■公共施設跡地活用事業 など |
| ○良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化 | ■市内定住等活性化事業       | ■良質住宅ストック形成事業  | ■住情報提供事業       |
|                        | ■住宅・住環境整備関連調査等    | ■空き家対策事業 など    |                |
| ○住宅セーフティネット機能の充実       | ■住情報提供事業          | ■住宅・住環境整備関連調査等 | など             |

参考：関連事業

<社会資本整備総合交付金による関連事業>

○基幹事業

■市街地再開発事業

■狭あい道路整備等促進事業 など

■住宅市街地総合整備事業

■街並み環境整備事業

○効果促進事業

■公営住宅等整備推進事業

■市内定住等活性化事業

■公営住宅等機能向上事業

■良質住宅ストック形成推進事業

■住宅セーフティネット機能向上事業

■空き家対策事業 など

<他の事業主体の公的賃貸住宅との協議調整>

計画区域内の都市再生機構、住宅供給公社（福岡県、北九州市）、県営住宅については、福岡県地域住宅協議会にて連絡調整を行い、他の計画（福岡県地域等）との整合性を図るものとする。

<その他>

民間賃貸住宅の活用等により住宅確保要配慮者の居住の安定を図る。

北九州市内の区域においては、空家の住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅への有効活用等を推進する。

## 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	市内全域	北九州市	7,387
地域優良賃貸住宅整備事業	市内全域	北九州市	0
公営住宅等ストック総合改善事業	高齢者向け改善、浴槽等設置事業 等	北九州市	5,753
住宅地区改良事業等	改良住宅等のストック改善 空き家再生等推進事業 等	北九州市	1,455
優良建築物等整備事業	優良再開発型	北九州市	20
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	市内全域	北九州市	793
小 計			15,408
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助成等	北九州市	335
良質住宅ストック形成事業	民間住宅の省エネ化、バリアフリー化等に係る工事費等助成等	北九州市	1,075
住情報提供事業	公的賃貸住宅の情報提供、マンション管理相談等	北九州市	40
住宅・住環境整備関連調査等	各事業を推進する上で必要な調査等の実施	北九州市	70
公共施設跡地活用事業	住宅供給に係る企画・提案募集、既存建物除去	北九州市	220
空き家対策事業	老朽空き家等の除却等	北九州市	160
小 計			1,900
総 計			17,308

## 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最低居住水準未満世帯の入居者
  - ⑤あんしん住替え情報バンクに物件を登録した住み替え希望者
  - ⑥法人契約で入居する者
  - ⑦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
  - ⑧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
  - ⑨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（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。
- ・ 市営住宅において、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。