

## 参考資料

### 北九州市の魅力

#### (1) くらし

##### 『住みたい田舎（人口 20 万人以上）』 子育て世代・シニア世代部門 第 2 位

- ・『住みたい田舎』ベストランキングの人口 20 万人以上の大きなまちランキングで、子育て世代・シニア世代部門の 2 部門で、第 2 位となっています。（田舎暮らしの本 2022 年版）

##### 家賃が安い 政令指定都市で第 1 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 8,795 円に対し、北九州市は半分以下の 3,756 円となっています。（令和 3 年小売物価統計調査/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 105.3、北九州市は 98.4 となっています。（令和 3 年小売物価統計調査/総務省）

##### 都市公園の割合 政令指定都市第 5 位

- ・市民一人当たりの都市公園の面積は 12.63 m<sup>2</sup>/人で、政令指定都市及び東京特別区を含む 21 都市中 5 位となっており、この数値は全国平均（10.7 m<sup>2</sup>/人）や、政令指定都市平均（6.8 m<sup>2</sup>/人）を上回っています。（北九州市緑の基本計画/2022 年）

##### 水道水が安い 政令指定都市で第 3 位

- ・水道料金は、政令指定都市の中で 3 番目、福岡県内では 1 番目の安さです。5 期にわたる水道拡張工事を経て「渇水に強い北九州市」として、水道水を安定供給しています。（北九州市上下水道局調査/2020 年）

##### 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 41.0 分に対して、北九州市は 24.8 分となっています。（平成 30 年住宅・土地統計調査）

## (2) 安全・安心

### 医療機関が充実

- ・平成 31 年 4 月時点で、市内には 91 の病院と 953 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。(北九州ライフホームページ)

### 刑法犯認知件数減少率 政令指定都市第 1 位

- ・令和元年の 10 万人あたりの刑法犯認知件数の政令指定都市間比較で、第 5 位となっており、平成 14 年の第 10 位から件数が減少し、減少率では政令指定都市で第 1 位となっています。(北九州ライフホームページ)

## (3) 子育て

### 次世代育成環境ランキング 政令指定都市 11 年連続 第 1 位

- ・「小児医療」、「出産環境」、「児童福祉」、「母子父子福祉」の部門で高評価となっています。(2021 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 1 位

- ・令和 2 年の合計特殊出生率は 1.52 で、政令指定都市の中で第 1 位となっています。(令和 2 年大都市比較統計年表)

### 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。(北九州ライフホームページ)

### 充実した保育サービス

- ・待機児童は 11 年連続で 0 人（年度当初）となっています。また、国基準を上回る保育士を配置し、市内全域をカバーする病児保育を確保しています。(北九州ライフホームページ)

## 成果指標の解説

※目標値は計画期間末時点とします。

### 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	：36.7%（平成30年）	→	目標値	：50%
全国の現状値	：42%（平成30年）	→	目標値	：-
福岡県の現状値	：39.2%（平成30年）	→	目標値	：50%（令和12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又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	：42%（平成30年）	→	目標値	：75%
全国の現状値	：42%（平成30年）	→	目標値	：-

#### 関係資料

◇住宅・土地統計調査

### 指標3：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	：4.0%（令和2年）	→	目標値	：4.0%を維持
全国の現状値	：2.5%（平成30年）	→	目標値	：4%（令和12年）
福岡県の現状値	：3.95%（令和2年）	→	目標値	：4%（令和12年）

#### 関係資料

◇建築都市局住宅部住宅計画課

#### 指標 4：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	：-2,152 人（令和 3 年）	→	目標値	：向上
----------	-------------------	---	-----	-----

##### 関係資料

◇推計人口異動状況（北九州市企画調整局総務課）

#### 指標 5：セーフティネット住宅登録戸数

##### 解説

◇住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅のストック状況を示す指標として、セーフティネット住宅として登録した戸数を設定します。

##### 現状値・目標値

北九州市の現状値	：4,954 戸（令和 3 年）	→	目標値	：6,000 戸
福岡県の現状値	：6,903 戸（令和 2 年）	→	目標値	：37,800 戸（令和 12 年）

##### 関係資料

◇建築都市局住宅部住宅計画課

#### 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の世帯率を設定します。

##### 現状値・目標値

北九州市の現状値	：4.5%（平成 30 年）	→	目標値	：早期に解消
全国の現状値	：4.0%（平成 30 年）	→	目標値	：－
福岡県の現状値	：4.4%（平成 30 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	：37%（令和 2 年）	→	目標値	：48%
----------	--------------	---	-----	------

##### 関係資料

◇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	：14.8%（平成 26 年）	→	目標値	：おおむね解消
全国の現状値	：13%（平成 30 年）	→	目標値	：おおむね解消（令和 12 年）
福岡県の現状値	：10.4%（平成 30 年）	→	目標値	：おおむね解消（令和 12 年）

### 関係資料

◇北九州市耐震改修促進計画

## 指標 9：認定長期優良住宅のストック数

### 解説

◇住宅の質の状況を示す指標として、認定長期優良住宅のストック数を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	：11,206 戸（令和 3 年）	→	目標値	：21,000 戸
全国の現状値	：113 万戸（令和元年）	→	目標値	：約 250 万戸（令和 12 年）
福岡県の現状値	：47,383 戸（令和元年）	→	目標値	：約 105,000 戸（令和 12 年）

### 関係資料

◇建築都市局指導部建築指導課

## 指標 10：新築住宅における Z E H<sup>ゼッチ</sup>普及率

### 解説

◇新築住宅における断熱性能向上を示す指標として、新築住宅における Z E H 普及率を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	：－	→	目標値	：100%
----------	----	---	-----	-------

### 関係資料

◇北九州市地球温暖化対策実行計画

## 指標 11：賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数

### 解説

◇空き家対策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	：26,200 戸（平成 30 年）	→	目標値	：31,000 戸程度に抑える
全国の現状値	：349 万戸（平成 30 年）	→	目標値	：400 万戸程度におさえる（令和 12 年）
福岡県の現状値	：12.6 万戸（平成 30 年）	→	目標値	：15 万戸程度におさえる（令和 12 年）

### 関係資料

◇住宅・土地統計調査

## 指標 12：除却等がなされた管理不全空き家数

### 解説

◇空き家対策の取組状況を示す指標として、概ね10年間の累計で市の取組により除却等がなされた管理不全空き家数を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	：1,771 件 (平成26年～令和3年)	→	目標値	：2,000 件 (10年間の累計)
全国の現状値	：9万物件 (平成27年～令和2年)	→	目標値	：約20万物件 (令和3～12年)
福岡県の現状値	：3,724 戸 (平成27年～令和元年)	→	目標値	：約8,300 戸 (令和3年度から10年間)

### 関係資料

◇建築都市局都市再生推進部空き家活用推進課

## 指標 13：マンション管理組合の管理運営状況の把握率

### 解説

◇分譲マンションの管理状況を示す指標として、管理組合の管理運営状況の把握率を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	：47% (令和2年)	→	目標値	：80%
----------	-------------	---	-----	------

### 関係資料

◇令和2年度分譲マンション実態調査 (建築都市局住宅部住宅計画課)

## 指標 14：マンション管理士派遣事業、マンション管理規約適正性診断事業の利用件数

### 解説

◇分譲マンションの管理の適正化の状況を示す指標として、マンション管理士派遣事業、マンション管理規約適正性診断事業の利用件数を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	：派遣 6 件 規約適正性診断 11 件 (令和3年)	→	目標値	：派遣 20 件 規約適正性診断 30 件
----------	-----------------------------------	---	-----	--------------------------

### 関係資料

◇建築都市局住宅部住宅計画課

## 指標 15：北九州市マンション管理適正化指針の認知度

◇分譲マンションの管理の適正化の状況を示す指標として、北九州市マンション管理適正化指針の認知度を設定します。

### 現状値・目標値

北九州市の現状値	：— (令和4年)	→	目標値	：80%
----------	-----------	---	-----	------

### 指標 16：長期修繕計画（30 年以上）に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合

◇分譲マンションの管理の適正化の状況を示す指標として、長期修繕計画（30 年以上）に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を設定します。

#### 現状値・目標値

北九州市の現状値	[参考]	→	目標値	: 75%
	・長期修繕計画作成済 45.8%（令和 2 年）			
	・修繕積立金の徴収 82.8%（令和 2 年）			

#### 関係資料

◇建築都市局住宅部住宅計画課

### 指標 17：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 9 月 30 日時点の人口を、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	: 84.7%（令和 3 年）	→	目標値	: 向上
----------	-----------------	---	-----	------

#### 関係資料

◇建築都市局住宅部住宅計画課

### 指標 18：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	: 72.3%（平成 30 年）	→	目標値	: 向上
福岡県の現状値	: 72.2%（平成 30 年）	→	目標値	: 80%（令和 12 年）

#### 関係資料

◇北九州市住生活総合調査

# 北九州市マンション管理適正化指針

## 1. 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところです。このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とすることが重要です。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要です。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要があります。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要があります。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要です。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられますが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要です。

## 2. マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

### (1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものです。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要があります。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関であり、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要があります。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要があります。

### (2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要があります。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要です。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラ



ブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要です。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要です。

### (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要です。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要です。

### (4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要があります。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要があります。

### (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要です。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要があります。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要があります。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要です。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要です。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要です。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましいです。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要があります。

### (6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要がありますが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要です。

### (7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、災害時の緊急連絡体制の整備、防災備蓄品の確保、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要です。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要です。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要があります。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えありません。

### (8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要です。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要です。

管理組合は、平常時における連絡に加え、災害時等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行うことが重要です。

あわせて、マンションは建物の構造上、外部から閉鎖的な空間が多く、隣戸との関係性も希薄になりやすいことから、管理組合は、緊急時の避難等に支援が必要となる者の把握に努めるとともに、居住者の孤独・孤立の防止に向けた日常的な見守りを行う等、適切な配慮をすることが重要です。

また、管理組合の役員は一定の任期で新たに選任され、代表の連絡先が定期的に変更されることが多い状況です。行政や関係団体、事業者等からの情報提供を受け取りやすい環境とするため、管理組合専用のポストや連絡先（メールアドレス等）を整備することが求められます。

なお、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要があります。

## 3. マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要です。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要があります。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持

を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要があります。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要です。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要です。

#### 4. マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要です。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要があります。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化を図られるよう努める必要があります。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要があります。

#### 「助言・指導及び勧告を行う際の判断基準の目安」－指針別表1

マンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が順守されていない場合とする。

##### ■助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

##### 1. 管理組合の運営

- (1)管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- (2)集会を年に一回以上開催すること

##### 2. 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

##### 3. 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

##### 4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

## 「管理計画の認定の基準」－指針別表 2

マンション管理適正化法第5条の4及び北九州市マンション管理適正化指針に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

### ■管理計画の認定の基準

#### 1. 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること
- (2) 監事が選任されていること
- (3) 集会が年一回以上開催されていること

#### 2. 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること
- (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること

#### 3. 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一分以内であること

#### 4. 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- (2) 長期修繕計画の作成又は見直しが七年以内に行われていること
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること
- (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

#### 5. その他

- (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 北九州市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること
- (3) 地域活動への積極的参画又は協力や、孤独・孤立の防止に向けた見守り・声かけ等の活動により、周辺地域又はマンションの居住環境の維持・向上に努めていること
- (4) 防災計画の作成や防災訓練等、防災に向けた取組みを実施していること

## あ行

### アウトリーチ

手を差し伸べること。援助が必要であるにもかかわらず、自発的に申し出をしない方に対して、積極的に働きかけて支援の実現を目指すこと。訪問支援。

### 空き家

空家等対策の推進に関する特別措置法では、居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物のこと。住宅・土地統計調査での空き家は、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し、二次的住宅（別荘等）、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅から成る。

### 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。

### 新しい生活様式

新型コロナウイルス感染拡大から自身や周辺の方を守るため、日常生活に取り入れる生活様式。基本的な生活様式等（マスク着用、手指消毒、3密回避）や、働き方の新しいスタイルとして、テレワークやオンライン会議等が実践例として示されている。

### いのちをつなぐネットワーク

住民と行政の力を結集し、地域における既存のネットワークや見守りの仕組みを結びつけ、セーフティネットの網の目を細かくしていくことによって、高齢者のみならず、支援を必要としている人が社会的に孤立することがないように地域全体で見守り、必要なサービスなどにつなげていくための取組。

### インスペクション（建物状況調査）

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、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。

### SDGs（エス・ディー・ジーズ）

Sustainable Development Goalsの略。2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のこと。17のゴール・169のターゲットから構成されている。

#### ■SDGsにおいて掲げられている17のゴール



## 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。

## お試し居住

北九州市外在住で本市への移住を希望する方を対象に、ゲストハウス等を一定の条件で提供し、本市での生活を体験してもらうことで具体的なイメージを持ってもらい、移住促進を図るもの。

## か行

### カーボンニュートラル

二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、植林、森林管理などによる吸収量を差し引いて、合計を実質的にゼロにすること。

### 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・学べるつくりとなっている。

## 北九州ライフ

北九州市への移住や暮らしの情報を市外の方に向けてPRするための移住応援公式サイト。気軽に問合せができる相談フォームや、移住に関連するパンフレットや暮らしの情報などをまとめている。

## キャスビー（建築環境総合性能評価システム）

Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency の略で、通称キャスビー。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。

## 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。

## 区分所有者

区分所有権を有する者をいう。区分所有権は、一棟の建物に構造上区分された数個の部分（住居、店舗など）があるときに、その部分の所有権のことをいう。

## 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。なお、公営住宅に引き続き 3 年以上入居しており、施行令で定める基準を超える収入を有する人のことは収入超過者といい、公営住宅を明け渡す努力義務がある。

## 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

高齢者住まい法に基づき、高齢者が状況に応じて適切な住まいを選択できるよう、住宅施策と福祉施策が連携して、居住の安定確保を図る計画。

## 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。

## コレクティブハウス

主として複数の世帯が集約的な生活を営むための、個別の住戸と住人全員が使える共有スペースを両方兼ね備える集合住宅を指す事が多い。風呂、トイレ、キッチンなどは個々の住戸に備え付けられているなど、シェアハウスと比較して個々の住宅の独立度が高いものを指す。

## さ行

## 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。

## 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 ㎡

(2) 2 人以上の世帯  $10 \text{ ㎡} \times \text{世帯人数} + 10 \text{ ㎡}$

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、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の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

## サテライトオフィス

企業または団体の本拠から離れた所に設置されたオフィスのこと。

## 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りる住宅を整備し、様々な事情で住宅に困窮する人に、市が低廉な家賃で供給する住宅。公営住宅のほか、改良住宅等がある。

## 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。なお、出生と死亡による人口増減を自然動態という。

## 終身建物賃貸借制度

借家人が生きている限り存続し、死亡時に終了する相続のない一代限りの借家契約を結ぶことができる制度。

## 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。

## 修繕積立金〔マンション〕

将来予想される、マンションの外壁や屋根、エレベーター等の共用部分の修繕に必要となる多額の費用を、長期間にわたり計画的に積み立てる費用のこと。

## 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及び施行規則において定められている、低額所得者、被災者、高齢者、障害のある人、18歳未満の子どもを養育している家庭、外国人など、住宅の確保に特に配慮を必要とする者。また、規則第3条第11号の規定に基づき、市の住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画で範囲を追加して定めることができる。

## 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅）

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、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。

## 住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、賃貸住宅の供給の促進に関する施策を総合的かつ効果的に推進する計画。

## 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。

## 住宅供給公社

国及び地方公共団体の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体としてその役割を果たすために、地方住宅供給公社法に基づき設立された法人のこと。公社賃貸住宅の管理のほか、公営住宅等の管理代行業務等や、地域の住宅・まちづくりを行っている。

## 住宅金融支援機構

民間金融機関による住宅の建設等に必要な資金の融通支援、環境の変化に対応した良質な住



宅の建設等に必要な資金の調達等に関する情報提供、災害復興建築物の建設等に必要な資金の貸付けにより、国民生活の安定と社会福祉の増進を目的とした独立行政法人のこと。

## 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、身体状況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。

## 住宅扶助費

生活保護の扶助の1つ。家賃や地代のほかに、転居が必要になった場合の敷金、家屋の修繕費用などが支給されるもの。

## 省エネ基準

この計画では住宅の省エネルギー基準のことを指す。住宅の省エネルギー基準は、窓や外壁等の熱性能基準と設備等の一次エネルギー消費量基準により評価される。

## 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。

## 世帯主率法

国立社会保障・人口問題研究所の「日本の世帯数の将来推計」で用いられている世帯数の推計方法。世帯数は世帯主数に等しいことを利用して、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることにより世帯数を求める。

## ゼッチ ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

通称、ゼッチ。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと。

## 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

### 地域包括支援センター

高齢者が住み慣れた地域で生活を続けられるよう、高齢者の保健・医療・福祉に関する幅広い相談に応じ、必要な助言や支援を行う総合相談窓口。保健師、社会福祉士、主任ケアマネジャーといった専門スタッフが相談に応じている。

### 地域優良賃貸住宅

北九州市の認定・補助を受けて建設された民間等の賃貸住宅で、高齢者世帯、子育て世帯等地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯向けの住宅のこと。一般型と高齢者型がある。

## 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。

## D X

Digital Transformation の略。環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革すること。

## テレワーク

ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。在宅勤務、モバイルワーク、施設利用型勤務等の形態がある。

## 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。

## 二次的住宅

別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅）及びその他（残業で遅くなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊まりする人がいる住宅）のこと。

## は行

### ヒートショック

入浴前後等の急激な温度変化によって血圧が上下し、心臓や血管の疾患が起こること。この血圧の乱高下に伴い、脳内出血や大動脈解離、心筋梗塞、脳梗塞などが起きることがある。

### 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。

## ふれあい巡回員〔市営住宅〕

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者のこと。

## ま行

## 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。

## まち・ひと・しごと創生総合戦略

国が、東京一極集中の是正、若い世代の就労・結婚・子育ての希望の実現、地域の特性に即した地域課題の解決の3つの視点を基本に魅力ある地方の創生を目指すなか、北九州市は、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目指して「北九州市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定した。

### マンション管理士

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第30条第1項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識を持って、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者。

### マンション管理適正化推進計画

マンション管理適正化法に基づき、マンションの管理の適正化の推進やマンションにおける良好な居住環境の確保を図る計画。

## 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㎡
- ②2人以上の世帯  $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$

#### (2)都市居住型誘導居住面積水準

- ①単身者 40㎡
- ②2人以上の世帯  $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

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、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の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。

### 立地適正化計画

概ね20年後の将来を見据え、まちづくりの基本的な方針のほか、居住を誘導する「居住誘導区域」、医療、商業等の都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」などを定め、居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導や都市機能の誘導・集約に関する施策について記載した計画。

### 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。

## **リバースモーゲージ**

借り手（高齢者）が自らの持ち家に継続居住しながら、その住宅を担保として生活資金を借り入れ、死亡時にその住居を売却することにより借入金を清算する制度。

## **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。

## 住生活基本計画改定の経緯

### ○北九州市住生活基本計画改定に係る懇談会での検討状況

住生活基本計画の改訂にあたり、学識経験者、民間、行政からなる「北九州市住生活基本計画策定に係る懇談会」を令和4年度に設置し、計3回の懇談会を開催しました。

#### ■北九州市住生活基本計画改定に係る懇談会での検討状況

時 期	内 容
令和4年 4月19日(火)	<b>第1回懇談会</b> [主な議題] ○北九州市住生活基本計画の改定について ○地方創生と連携した地方・移住の強化 ○住宅セーフティネットによる居住支援の充実
令和4年 6月17日(金)	<b>第2回懇談会</b> [主な議題] ○ゼロカーボンシティ実現に向けたゼロエネルギー住宅の供給体制づくり ○空き家対策の総合的な取組
令和4年 7月29日(金)	<b>第3回懇談会</b> [主な議題] ○マンション管理の適正化と高経年マンション対策の強化 ○住生活基本計画 改定素案の検討

### ○北九州市住生活基本計画改定に係る懇談会構成員名簿 (敬称略,五十音順)

役職等	氏 名
北九州市立大学国際環境工学部 建築デザイン学科 准教授	安藤 真太郎
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
高齢社会をよくする北九州女性の会 理事	城田 泰子
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
北九州住宅産業協議会 会長	中屋敷 善三
北九州市障害福祉団体連絡協議会 会長	林 芳江
一般社団法人福岡県マンション管理士会 理事長	藤野 雅子
公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会 北九州支部長	藤原 一行
北九州市立大学 地域戦略研究所 教授	南 博 ※座長
北九州市立大学大学院 国際環境工学研究科 環境工学専攻	森 友里歌

## ○計画素案に対する市民意見提出手続実施結果

<今後作成>