

北九州市住生活基本計画（改定素案）に対する 市民意見と本市の考え方

【意見内容】

- 1 計画の趣旨や内容に対する賛意や共感を示す意見 1件
 2 計画の今後の進め方等に対する考えを述べた意見 19件
 3 計画の内容や表現に対して追加や修正を求める意見 6件
 4 その他の意見 7件

【意見の反映結果】

- ① 計画に掲載済み 9件
 ② 計画に追加・修正あり 2件
 ③ 計画に追加・修正なし 22件
 ④ その他 0件

No	項目	市民意見の概要	本市の考え方	意見内容	対応方向
1	計画全般に対する意見 計画の推進	現状と課題の項目について、現状から起きている「具体的問題」が概要の資料内では不明であり、記載されている課題が、本当に取り組む必要があるか疑問だ。	概要に記している「現状と課題」は、現状の統計データから読み取れる具体的課題を大項目として整理したものです。詳しくは本編のP3～P27をご覧ください。 人口減少、少子高齢化が進む本市にとって、若者・子育て世帯の住まいの確保や、高齢者の居住の安定確保等は引き続き取り組むべき課題であり、今後は良質な住宅ストックの形成のため、住宅の脱炭素化、空き家対策、マンション管理の適正化等の新たな取り組み等も必要と考えています。	2	③
2		「行政は計画を策定するのは得意だが、実行し、フォローアップしていくことが苦手だ」と言われることがある。本計画の目標や成果指標を達成するために、具体的にどのような政策を重点的に実行していくかが求められる。	本計画は今後10年間の住宅政策の指針として、4つの基本目標に基づき様々な実施施策に取り組み、18の成果指標で実績や効果を検証しながら進捗を管理していきます。 今回は特に重点的に対応すべきテーマを7項目設定しており、そのうち新規の項目として住宅の脱炭素化、空き家対策、マンション管理の適正化に取り組むこととしています。【P2】	2	③
3	施策に対する意見 現計画の進捗や現状分析	現行の住生活基本計画の検証が必要ではないか。同じ課題に対して効果が低かった対策については新たな対策が必要ではないか。	現行計画の進捗は成果指標で検証しており、14項目の内10項目の指標は令和7年度目標の達成に向け着実に進捗しています。残る4項目の指標※は進捗が緩やかであり、子育て世帯における誘導居住面積水準の達成は、学研都市やボンジョーノに代表される魅力ある住宅・宅地の供給を促進することで、高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化は、賃貸共同住宅のオーナーや不動産業界団体に対する啓発等に取り組むことで目標に向けた取組みを進めていきます。	2	③

No	項目	市民意見の概要	本市の考え方	意見内容	対応方向
4	施策に対する意見 定住・移住の推進	人口動態をプラスにする目標には賛成だが、住宅取得等への補助金のようなインセンティブ策が有効に機能しているのか疑問。民間事業者や市の未利用地の情報公開を広く行い、まず企業誘致を図るべき。その上で企業誘致に伴う住宅支援に注力した方が良いのではないか。	市外からの転入者に対する住宅取得等への補助である「住むなら北九州定住・移住推進事業」は、直近5年間の賃貸、持ち家、社宅の合計で1,350世帯、3,266人が利用しています。利用者は若者世帯が中心で、北九州都市圏外からの移住が約8割を占めています。利用者アンケートでは約7割は制度が転入に影響したと答えており、一定の成果をあげています。また、様々なニーズに対応するため、若い新規就業者の家賃補助や社宅建設支援もメニューとしています。 未利用市有地は、今後も情報を市HPで発信し有効活用を図るとともに、企業誘致部門と連携し、本市への定住・移住の推進を図ります。【P36】	2	①
5		新規入居、既婚・未婚、小倉・黒崎の条件を問わないようなものに対して住宅補助をしてもらいたい。10年以上そのテーマではないか。	本市は地方創生の取り組みで、女性と若者の定着により社会動態プラスを目指しており、定住・移住推進の住宅補助は、この目標に寄与する若者世帯を中心に対象としています。なお、この補助は小倉・黒崎に限らずご利用いただけます。	2	③
6	施策に対する意見 り 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	高齢者や障害のある人等が円滑に入居できる環境整備は必要だと思うが、そこに住み続けるための環境対応や情報提供が少ないと感じている。年齢や病気の進行にあわせて住み続けることができるようになるのを期待している。	高齢者・障害者等のニーズに対応するため、市営住宅のバリアフリー化、民間による高齢者向けの住まいの供給促進、安全・安心で快適に生活できる「すこやか仕様」の普及促進などを行っています。また、「高齢者・障害者住まい探しの協力店」や、障害者基幹相談支援センターによる居住サポート事業等についても、HPや冊子にて情報発信を行うなど、高齢者・障害者等が安心して住み続けられるよう、引き続き取り組んでまいります。【P39, P49】	2	①
7		「地域に根ざした福祉施設の整備等」について、市内のデイケアの数を増やしてもらいたい。また、住居型では、利用者の外出の時間を増やしてあげてもらいたい。	高齢者が支援や介護が必要な状態になってもできるだけ住み慣れた地域で安心して生活が続けられるよう、引き続き、福祉施設の整備を計画的に進めるとともに、在宅サービスの充実に努めてまいります。【P39】	2	③

No	項目	市民意見の概要	本市の考え方	意見内容	対応方向
8	施策に対する意見 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	相談窓口のワンストップサービスや地域での見守り等の中で、個人情報の取り扱いを懸念している。市のLINE、電話案内はうれしい。	市が事業を行う場合に収集した個人情報は、適切に管理するとともに、事業者等に委託する場合は、事業により知り得た個人情報の漏えい、滅失又は毀損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じています。今後も、相談窓口間の連携等、施策に取り組むうえで、個人情報の取り扱いは十分留意していきます。 また、市による情報発信はLINE等のSNS活用を推進していきます。 【P40】	4	①
9	空き家の利活用促進	空き家を活用して、民間による高齢者向けの住まいや、バザー等に使えるレンタルスペースを設けると良いのではないかと。	本市は、空き家を地域活性化のために活用したい方と空き家を提供したい方とをマッチングする取組を推進しています。その活用例として、グループホーム等の高齢者向けの住まいや、コ・ワーキングスペースの提供等も想定しており、関係者の意向を丁寧に伺いながら個別活用を促進します。 【P54】	2	①
10	マンション管理の適正化の促進	市内の管理組合運営状況の把握について、投資型マンションもしくは、賃貸者が占めているマンションの運営状況の把握はどうなっているのか。投資型マンション等は、理事会運営がほぼ機能していないため管理組合主体の運営は難しいと思う。また、理事長が県外に在住していることもあるため、運営状況の把握は、管理会社の協力も必要ではないか。これらは、管理不全マンションの予備群ではないかと危惧している。	分譲マンションの管理実態の把握はマンション管理適正化を推進していく上で重要と考えています。 今後、管理組合の代表者の連絡先等の把握を進めるとともに、マンション管理に関わる団体と連携を図りながら、実態の把握に努めてまいります。【P56, P57】	2	③
11		理事長は、管理者であるため、管理組合の届出制を義務化して、助言・指導・勧告の判断基準を設けて頂きたい。	管理組合の理事長等の情報については、市からのマンション管理適正化に向けた支援情報等が適切に届くよう、管理組合代表者の連絡先等の一層の把握を進めていきます。 なお、届出制の義務化については、他都市における取り組み状況とその効果を注視してまいります。【P55】	2	③

No	項目	市民意見の概要	本市の考え方	意見内容	対応方向
12	施策に対する意見 マンション管理の適正化の促進	<p>築30年を超えた頃からマンションの給排水管の漏水事故が増えている。それに伴い、マンションの火災保険料は年々高くなってきている。今後、火災保険に加入できないマンションもあるかもしれない。高経年マンションが適切に維持管理され、再生もしくは建替え（敷地売却）等の話し合いを行うためには、確かな情報と専門的団体の活用、組合内のコミュニティ形成が必要になると考えている。</p>	<p>マンション管理の主体は、管理組合であり、適正に管理を行い、資産価値を保全していくためには、区分所有者の主体的な取り組みが重要です。</p> <p>本市では管理組合の自主的な管理を支援するため、関係団体と連携し、マンション管理士による無料相談やマンション管理士派遣事業等を実施するとともに、毎年、マンション管理の手引きの配布や各種支援制度の周知を図っています。また、ホームページでも情報発信を行っています。</p> <p>これらの事業の活用を促すことにより、高経年マンションの再生に向けた協議等が円滑に進むとともに、管理組合内のコミュニティの形成が図られるよう、今後も支援してまいります。【P55, P57】</p>	4	③
13		<p>北九州市の管理計画認定制度の独自基準である孤独・孤立の防止に向けた見守り、声掛け等の活動は、将来の管理不全マンションの予防につながると期待している。</p>	<p>本市のマンション管理計画認定制度の認定に係る独自基準は、①マンションを含めた地域コミュニティの維持・形成の促進、②マンションの防災力向上による周辺地域の安全・安心な住環境の確保の観点から設けています。</p> <p>管理計画認定制度創設後は、マンション管理の適正化に加え、これらの目的も達成されるよう、制度の活用促進に向け、周知等を行ってまいります。【P58】</p>	1	①
14		<p>築49年のマンションに住んでいるが、建設当時から現在まで自主管理をしている。先人たちが積極的にマンション管理に取り組んできたおかげで第3回の大修繕から次の目標に向かっている。高齢の区分所有者が亡くなっても売買が成立し新たに生まれ変わっている。30年、50年後のため私たちがもう少し頑張ってメンテナンスをし、安心安全なマンションとして次の世代にバトンタッチしたい。</p>	<p>マンション管理の適正化を促進するため、マンション管理適正化推進計画に基づき、管理組合の主体的な取組に対する支援を今後も行ってまいります。【P55】</p>	4	①

No	項目	市民意見の概要	本市の考え方	意見内容	対応方向
15	施策に対する意見 マンション管理の適正化の促進	居住者が誰もいないと思われる老朽化したマンションや社宅があると思うが、市全体のまちづくりとして、撤去を促進するなど、市が関与できればよいと思う。	建物の管理の主体は、所有者であり、適正に管理を行い、資産価値を保全していくためには、所有者の主体的な取り組みが重要です。 市としては、安全で安心な居住環境の形成を図ることは重要な取り組みと考えており、所有者に対し、適切な維持管理、活用、老朽化した建物の除去等について、助言・指導等を行ってまいります。 【P56】	2	③
16		最近の新築マンションの修繕積立金が入居当初は安く設定されていると感じる。入居しやすくするためと考えるが、適切に管理していくために、修繕計画や必要金額をあらかじめ提示する必要があると思う。	マンションを適切に維持・管理していくためには、修繕積立金の金額等について長期的な見通しを持つことが重要です。 現在、国が修繕積立金の目安を提示しており、市のホームページでも情報提供を行っています。 また、事業者は、新築時の修繕積立の設定金額を事前に提示しており、近年は購入者の意識も高まり、購入者側が説明を求めることもあると聞いています。 今後も、修繕積立の必要性や具体的な金額等について市のホームページ等で情報提供を図ってまいります。【P56】	2	③
17		北九州市のマンションは、築30～40年のものが棟数、戸数ともに最も多く、全体の3割。築40年以上は約15%を占め、居住する自分のマンションの40年後を想像すると、とても心配である。 住生活基本計画のマンションに関する部分を、自分が居住するマンションの皆さんに伝えたいが、実際のマンション居住者は、自分のマンションの資産価値を高めるために何をすべきかイメージがわからないのが現状だと思う。	マンション管理の主体は管理組合であり、適正に管理を行い、資産価値を保全していくために、管理組合を構成する区分所有者等の主体的な取り組み重要です。 本市は、これまでもマンション管理の手引き等で周知を図ってきましたが、今回、マンション管理適正化推進計画の中で「マンション管理適正化指針」を定め、その中で、「管理組合が留意すべき事項」としてまとめています。今後もこれらの内容について周知・啓発を進めてまいります。【P56】	4	③

No	項目	市民意見の概要	本市の考え方	意見内容	対応方向
18	施策に対する意見 マンション管理の適正化の促進	<p>北九州市にはマンションに関する様々な支援施策があり、情報提供や相談対応、特に専門的支援は心強いものだと思うが、利用状況はどうなのか。</p> <p>支援を利用するマンションはまだ改善の余地があると思うが、何もしないマンションが大半だと思う中で、マンション管理の適正化に関する管理運営状況の把握目標が、令和14年に80%を達成されることを願う。</p>	<p>本市では、関係団体と連携し、マンション管理士による管理・運営に関する無料相談や、マンション管理士派遣事業を実施するとともに、マンション管理の手引きの配布等の支援を行っています。</p> <p>各種支援制度については、年に1度、市内の全分譲マンションへのダイレクトメールを送付や、市HP等により周知を図っており、利用件数は増加傾向にあります。</p> <p>今後は、管理運営状況の把握目標の達成に向けて、管理組合代表者の連絡先等の一層の把握を進め、今後増加が見込まれる管理不全マンションについては、訪問調査等による実態把握を行ってまいります。</p> <p>管理不全の状態が確認された場合は、例えば関係団体と連携して伴走型による助言・指導を行うことなども含めて、関係団体と意見交換を行っています。【P55, P56】</p>	2	③
19		<p>住生活基本計画の改定に係る懇談会の委員等に、分譲マンションの区分所有者は何人いるのか。マンションの問題は居住しないとわからないことが多いと思う。市内の分譲マンションには切実な事例（EVが無いマンションで高齢者の外出等が困難、資金不足で建物の保全が困難）もある。また、委員に社会福祉協議会や弁護士がいないが、相続放棄等の法的な問題については弁護士との連携が重要だ。横展開した連携強化をお願いしたい。</p>	<p>北九州市住生活基本計画改定に係る懇談会は、都市、住宅・建築、高齢者・障害者、子育て支援、脱炭素、住宅事業者、不動産事業者、マンションなど10名の有識者で構成され、マンションも含め住生活に関する様々なテーマの意見を聴取しております。</p> <p>本計画の推進には、広範な分野との連携により、施策の効果的な実現に向けた検討や仕組みづくりが必要なことから、これまで以上に各分野の関係者と緊密な連携・協働を図ります。【P74】</p>	4	③

No	項目	市民意見の概要	本市の考え方	意見内容	対応方向
20	施策に対する意見 マンション管理の適正化の促進	北九州市が把握している分譲マンションの棟数、戸数はいつのデータか。分譲マンションの棟数を確認するため、地図作成会社、不動産データバンク、マンションディベロッパー等からの情報収集を検討してもらいたい。	本市が把握している分譲マンションのデータは、平成26年に実施した実態調査の際に、固定資産税情報などをもとに集計し、その後は建築確認台帳や刊行物等により随時更新しています。 今後も、市の関係部局や関係団体等の協力や情報も得ながら、情報の把握に努めてまいります。 【P56, P57】	4	③
21		マンションに対する他の行政の取組（マンション管理支援班の設立や管理組合の管理者等の届け出の条例化など）も参考として、管理不全マンションの確認並びに救済取組を検討し、導入してもらいたい。マンションの危機は周囲の住環境も損なうため、早急な対策をお願いしたい。	マンション管理の主体は管理組合であり、適正に管理を行い、資産価値を保全していくために、管理組合を構成する区分所有者等の主体的な取り組み重要です。 管理不全マンションの確認については、管理組合代表者の連絡先等の一層の把握を進めるとともに、訪問調査等による実態把握に努めていきます。救済策については、伴走型による助言・指導を行うこと等も含めて、どのような支援が有効なのか、関係団体とも意見交換を行っているところです。 今後、他都市の取組状況等も参考にしながら検討してまいります。 【P57】	2	③

No	項目	市民意見の概要	本市の考え方	意見内容	対応方向
22	施策に対する意見 住宅の脱炭素化の推進	民間住宅における北九州市独自の健康省エネ住宅基準（戸建て）の構築と普及促進について、冬は冷え込むため、エコポイント制にしたら利用者がいるのではないか。	2025年には住宅を含む全ての新築等で現行省エネ基準（等級4）への適合が義務化されます。また、国は遅くとも2030年までに、新築住宅においてZEH水準の省エネ性能（等級5）を確保するとしており、その実現に向け、ZEH整備費に対する補助制度等を充実させています。市は、こうした国の制度を積極的にPRするとともに、独自の推奨基準により健康やコスト面の効果も周知しつつ、地元事業者の技術力向上等に取り組み、まずは2030年の目標を達成したいと考えています。【P59, P66】	2	①
23		新築住宅におけるZEH普及率の目標100%は、市民への意識啓発や地元事業者への技術力向上だけでは、目標達成の道筋が見えない。再生可能エネルギー等の設備初期投資の負担軽減や設備基準の義務化等が必要ではないか。		2	③
24		新築住宅におけるZEH普及率の目標値が100%について、再生可能エネルギー等の導入には主に太陽光発電が想定されるが、例えば、商業地域等の隣接建築物の影となり受光できない新築住宅にも太陽光発電設備の導入を推奨するのか。		再生可能エネルギー等の導入は、太陽光だけでなく、風力やバイオマスなど、多様な電力を調達する事業者との契約も考えられます。そのため、太陽光発電設備を一律に推奨するのではなく、個々の状況に応じ、健康・コストパフォーマンス・脱炭素のメリットをバランスよく享受できることが重要と考えています。 なお、ZEHには省エネと創エネの両方の取り組みが必要ですが、国は遅くとも2030年までに、新築住宅においてZEH水準の省エネ性能を確保するとしています。本計画の成果指標も同じ考え方であり、ご意見を踏まえ、成果指標の表現を「ZEH普及率」から「ZEH水準の住宅の普及率」に修正します。 【P59, P66, P80】	4

No	項目	市民意見の概要	本市の考え方	意見内容	対応方向
25	施策に対する意見 住宅の脱炭素化の推進	<p>住宅の脱炭素化について「当面新築戸建て住宅を対象とし、その成果を踏まえ、共同住宅及び既存住宅における取組を検討していきます」とある。住宅の断熱は化石燃料使用を抑えCO2排出を削減するための有効な手段であり、共同住宅と既存住宅も、後回しにすることなく、新築戸建て住宅と並行して断熱化を推進してもらいたい。</p>	<p>戸建て住宅は、共同住宅よりも外壁等の割合が大きいため省エネ性能が低く、市内の供給シェアが大きいことから、優先して取組めます。共同住宅はその成果を踏まえ、取組を検討することとしていますが、市営住宅は先行してZEH水準で整備し、効果を検証します。既存住宅は量が多く、その断熱化は重要ですが、新築よりも技術力が必要なため、まず新築を対象とした技術力向上を図ります。当面、既存住宅の省エネ改修は、市の空き家リノベ補助の活用や国県等による省エネ改修補助のPRにより促進していきます。【P68】</p>	3	③
26		<p>住宅の脱炭素化の推進について、独自基準よりもさらに高い等級7を推奨基準として推進してほしい。また、太陽光発電設備設置の義務化、太陽熱温水器設置の推進、エコキュートの昼間運転を呼びかけてもらいたい。</p>	<p>本市の推奨基準（案）は、本市の気候条件を考慮し、健康・コスト・脱炭素のメリットをバランスよく享受できるよう検討しており、UA値は0.40前後を想定しています。</p>		
27		<p>北九州市健康省エネ住宅推奨基準（戸建て）は、UA値0.40前後が推奨されているが、欧米同等で素晴らしい。しかし、とっとり健康省エネ住宅性能基準の推奨レベルはUA値0.34であり、同水準を掲げてもらいたい。</p>	<p>太陽光発電設備等は重要ですが、本来設置者が電気代を含めたトータルコスト面でメリットを享受できるものです。このため、一律の義務化ではなく、太陽光発電設備の設置も含めた推奨基準の具体的なモデル提示により、正しい理解と普及啓発を図ります。また、エコキュートの昼間利用は、関東で取り組みが始まっており、太陽光発電の活用等において有効だと認識しています。普及啓発については、電力事業者や製造メーカー等の動向を踏まえながら、今後検討してまいります。【P68】</p>	3	③
28		<p>住宅の脱炭素化の推進の説明に「太陽光発電設備等の設置」や「太陽光発電などでエネルギーを創る」とある。これを具体化する実施施策として「新築住宅屋根上への太陽光発電設備ないし太陽熱温水器の設置義務化」を入れていただきたい。</p>			

No	項目	市民意見の概要	本市の考え方	意見内容	対応方向
29	施策に対する意見 住宅の脱炭素化の推進	「戸建て住宅の省エネ基準比較」(68頁下)に「寒い 暖かい」とある。これは、「断熱・省エネ基準が高いほど冬は暖かい」ことを意味する。これに加え「断熱・省エネ基準が高いほど夏は涼しい」ことも重要ではないか。断熱性能が高いほど、外の熱が住宅内に入りにくくエアコンの電力消費量は少なくて済むため、「夏は暑い 涼しい」も加えていただきたい。	ご意見を踏まえ、断熱・省エネ基準が高いほど、冬季は暖かく、夏季は涼しいという表現を、挿絵に追補します。【P68】	3	②
30	住まい・まちづくりに関する情報の提供	「消費者保護の推進」に、所有している住宅を売却後、リースで同じ住宅に住み続けられるハウス・リースバックの内容を追加してはどうか。	住宅のリースバックは、近年、高齢者世帯を中心に住替え、建替え資金の確保等のため、取引が増加しています。既存住宅の活用等に繋がる一方、消費者の理解が不十分なまま契約を締結し、トラブルとなる事例もあります。こうした状況を踏まえ、国はリースバックの留意点等をガイドブックにまとめて公表しており、「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、住情報の的確な提供に努める」中で適切な普及を進めます。【P39, P60】	3	①
31	の災害に強くコンパクトなまちづくりの推進	基本目標4 地域特性に応じた持続可能な住環境の形成の「災害に強くコンパクトなまちづくりの推進」において、側溝を現状の2倍の深さの物に代えていくことで、市中氾濫を防ぐ手だてとしたらどうか。	近年、頻発・激甚化する自然災害に対して、災害に強いまちづくりが求められています。 大雨時などの浸水対策は、雨水整備基準に基づき、計画的に側溝や雨水管など排水施設の新設や改良を進めています。 排水施設は、地形や雨水の流れ、既存の側溝や雨水管などの排水能力を考慮して必要な大きさを検討し、効果的な整備を行っています。また、想定外の大雨などに備え、警戒や避難の情報を適切に発信するなどソフト対策にも取り組んでいます。 今後も関係部局で連携し、災害に強いまちづくりに取り組んでいきます。	2	③

No	項目	市民意見の概要	本市の考え方	意見内容	対応方向
32	施策に対する意見 災害に強くコンパクトなまちづくりの推進	<p>今後10年間という短い期間で本当に全てに取り組めるのかなと思うくらい盛り沢山の計画で素晴らしいと思った。</p> <p>北九州市の住宅地は、急峻な場所に建つところもあり、生活しづらく、空き家が増えている。災害や犯罪の少ない街にするため、コンパクトシティの推進は必要だと考える。各部署で連携し、根気強く取り組んでもらいたい。</p>	<p>災害に強くコンパクトなまちづくりの推進を図るため、新たな居住地としての住宅・宅地開発の抑制や、より安全安心な地域への居住誘導等に取り組んでいきます。</p> <p>本計画では、特に空き家の適切な管理や除却の取り組み等を推進することとしており、関連計画とも連携し、災害に強くコンパクトなまちづくりを推進していきます。【P27, P63】</p>	2	③
33		<p>街なかにおける良質な住宅の供給促進について、折尾にも力を入れてほしい。線路跡である折尾1丁目、2丁目から出張所にかけて、歩行者が優しく通り抜けられるようにしてほしい。</p> <p>また、折尾地区総合整備事業について、市民に幅広くアンケートやSNSで意見を求めた方が、街の防犯や賑わいにつながりそうだ。</p>	<p>折尾地区では、地域の課題を総合的に解決し、「学園都市や学術研究都市の玄関口」にふさわしい地域拠点として再構築するため、折尾地区総合整備事業を進めています。</p> <p>事業ではこれまで地域のまちづくり団体など地域の皆様のご意見を伺いながら事業を進めてきました。</p> <p>今後も頂いたご意見などを参考にしながら、住みやすく、魅力的で、にぎわいのあるまちづくりの実現に向け、地域の皆様とともに取り組んでまいります。【P72】</p>	2	①