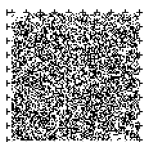


久留米市住生活基本計画

一人ひとりが愛着をもって住み続けたいくなるまちの実現

《平成28年度 見直し版》(案)

久留米市



目 次

| | | |
|------------|---------------------------|----|
| 第1章 | 計画の見直しにあたって | |
| 1 | 計画の目的及び見直しの経緯等 | 1 |
| 2 | 計画期間 | 1 |
| 3 | 計画の位置づけ | 2 |
| 第2章 | 目指すべき将来像 | 3 |
| 第3章 | 住生活をめぐる現状と課題 | |
| 1 | 前期期間の評価及び現状 | 4 |
| 2 | 平成26年市民意識調査の結果 | 7 |
| 3 | 住宅政策に関連する市の計画等 | 8 |
| 4 | 変更後の「住生活基本計画(全国計画)」が示す課題 | 9 |
| 第4章 | 取り組みの視点 | 10 |
| | 「久留米市住生活基本計画」見直し及び後期期間の概要 | 11 |
| 第5章 | 政策目標と基本的な施策 | |
| 目標1 | 多様な住まい方の普及 | 12 |
| 目標2 | 住宅セーフティネット機能の充実 | 14 |
| 目標3 | 消費者保護制度の普及 | 15 |
| 目標4 | 誰もが安心して暮らせる住宅づくり | 16 |
| 目標5 | 多様なニーズに応じた住宅の供給促進 | 17 |
| 目標6 | 住宅整備のストック活用型への転換 | 18 |
| 目標7 | 持続可能な住環境づくり | 19 |
| 目標8 | 郊外住宅団地の住環境の向上 | 20 |
| 目標9 | 良好なまちなみや景観の維持・形成 | 21 |
| | 評価指標 | 22 |
| 第6章 | 計画の実現に向けて | |
| 1 | 市民、事業者等、市の役割分担 | 23 |
| 2 | 国や福岡県及び住宅関連事業者等との連携 | 24 |
| 3 | 庁内の横断的な連携 | 24 |

第1章 計画の見直しにあたって

1 計画の目的及び見直しの経緯等

久留米市では、「住生活基本法」（平成18年法律第61号）の基本理念に基づいて、市民が安心して生活できる住まいづくり・まちづくりを計画的、総合的に推進していくことを目的に、平成23年度から32年度までの10年間を計画期間とする「久留米市住生活基本計画」（以下、「本計画」という。）を策定し、『一人ひとりが愛着をもって住み続けたいくなるまちの実現』を目指すべき将来像としています。

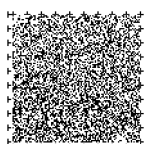
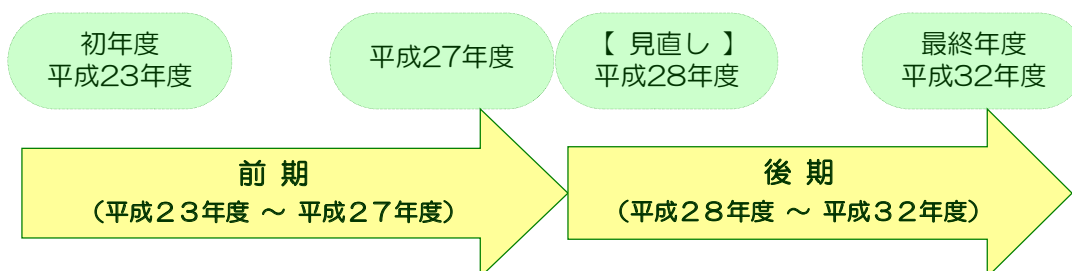
本計画の推進にあたっては、「住宅の質の向上」「住宅市場の環境整備」「住宅セーフティネットの充実」「地域の特性に応じたまちづくり」の4つを基本目標に掲げ、様々な施策を実施するとともに、今後の社会情勢の動向及び施策の効果を踏まえ、概ね5年後に見直しを行うとしていました。

今回の計画見直しでは、本計画の根幹としていた目指すべき将来像はそのままに、計画策定からこれまでの間の「久留米市新総合計画第3次基本計画」や「久留米市キラリ創生総合戦略」の策定、「住生活基本計画（全国計画）」の変更及び空き家の増加など住宅政策を取り巻く環境の変化等を踏まえ、久留米市における住宅政策の方向性を示します。

2 計画期間

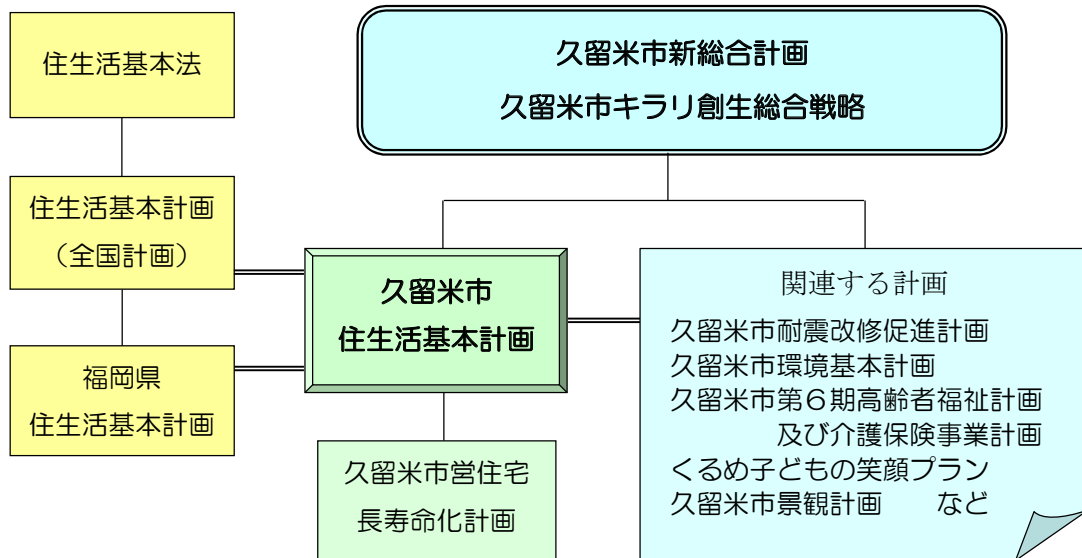
本計画は、平成23年度から平成32年度までの10か年計画であることから、見直し後から平成32年度までを計画の後期期間とします。

なお、今後の社会経済情勢の動向や住生活を取り巻く環境に大きな変化が生じた場合、又は、上位計画の施策の方向性等に齟齬が生じ整合性が確保できなくなる可能性がある場合には、必要に応じ計画の見直しを行います。



3 計画の位置づけ

本計画は「久留米市新総合計画」を上位計画とし、国及び福岡県の「住生活基本計画」等との連携を図り、久留米市全体の住宅施策に関する指針とします。



また、「久留米市キラリ創生総合戦略」では、「住み続けたいと思う市民の割合を高める」という基本目標が設定されており、本計画においても当該目標の達成に資するよう取り組みを進めます。

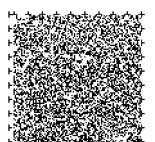
久留米市キラリ創生総合戦略（抄）

第3章 創生総合戦略 ～政策事業～

4. 安心な暮らしを守る

- 基本目標 …… 住み続けたいと思う市民の割合を高める
- 数値目標

| 指標 | 現状値 | 目標値 |
|----------------|-----------------|-----------------|
| 住み続けたいと思う市民の割合 | 平成26年度 75.4% | 平成31年度 80.0% |



第2章 目指すべき将来像

目指すべき住生活の将来像

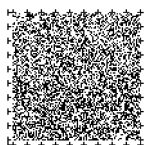
『一人ひとりが愛着をもって住み続けたいくなるまちの実現』

住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間です。また、都市やまちなみの重要な構成要素であり、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもあります。

国の「住生活基本法」では、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を、総合的かつ計画的に推進することが謳われており、地域の特性に応じた施策を通して住宅の質や住環境を向上させることにより、市民が愛着をもって住み続けたいくなることが、久留米市全体の持続的な発展と安定に繋がるものであるといえ、目指すべき住生活の将来像を『一人ひとりが愛着をもって住み続けたいくなるまちの実現』とします。

目指すべき将来像の実現に向け、前期期間における取り組みの状況や、市民意識調査の結果などから見えてくる課題について次章以降で整理するとともに、基本的な施策を示します。

なお、計画の推進にあたっては、行政のみならず、市民、住まいづくりに関わる民間事業者等をはじめとする様々な関係者が、連携・協働して取り組むこととします。



第3章 住生活をめぐる現状と課題

1 前期期間の評価及び現状

久留米市住生活基本計画の前期期間（平成23年度から平成27年度）における取り組みの状況や統計結果等をもとに、前期期間の評価及び現状を以下のとおり整理します。

(1) 住宅の質の向上

「木造住宅耐震改修助成事業」、「住宅リフォーム助成事業」等による支援や「住まいづくりの手引き」等による啓発等の取り組みにより、質の向上を図ることで、住宅における耐震性、省エネ性、バリアフリーなどの住宅性能は向上するとともに、安全で質の高い、良質な住宅ストックは増加していると言えるため、今後はその住宅を長く使うためのメンテナンスや、家族構成の変化に応じて間取り等を容易に改修できる住宅の普及を進める必要があります。一方で高齢者はバリアフリー化されていない住宅に住んでいる傾向がみられるなど、引き続き安全で安心して暮らせる住宅づくりを促進していく必要があります。

- ・ 住宅の耐震化率 【 79.1 %（平成21） ⇒ 81.9 %（平成26）】

資料：市都市建設部建築指導課

- ・ 住宅の省エネルギー設備等の設置割合（二重サッシ又は複層ガラスの窓）
【 11.7 %（平成20） ⇒ 16.7 %（平成25）】

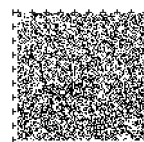
- ・ 住宅のバリアフリー化率 【 46.9 %（平成20） ⇒ 51.1 %（平成25）】

- ・ 高齢者がいる住宅のバリアフリー化率
【 35.6 %（平成20） ⇒ 42.3 %（平成25）】

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

(2) 住宅市場の環境整備

総務省が実施した「平成25年住宅・土地統計調査」の結果をみると、久留米市における空き家の総数は減少しておりますが、賃貸や売却用等以外の「その他空き家」の数は増加しており、「その他空き家」が管理され



ず放置されると、周辺住民に対して防災、衛生、景観等の生活環境に影響を及ぼすことが懸念されるため、活用されていない空き家を中古住宅として流通させる「空き家情報バンク」の取組みを実施しておりますが、登録件数は少ない状況です。空き家の放置等を防ぐためにも、住宅の状態が良いうちに空き家を流通に乗せるための仕組みを充実、活性化させるとともに、安心して取引ができるように消費者保護の取組みを進める必要があります。

また、既存住宅流通市場の中で様々なニーズに対応した良質な住まいの選択が出来るよう、住宅のリフォーム等を促進するとともに、既存住宅の流通やライフステージに応じた住み替えについても更に促進していく必要があります。

- ・ 空き家総数 【 18,260 戸（平成20） ⇒ 16,970 戸（平成25）】
 - ・ 賃貸や売却用等以外の「その他空き家」数
【 5,050 戸（平成20） ⇒ 5,330 戸（平成25）】
- 資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

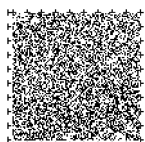
(3) 住宅セーフティネットの充実

前期期間における市営住宅の供給目標は達成（目標値 1,300戸、実績値 1,374戸）していますが、住宅確保要配慮者の居住の安定確保のためにも、民間賃貸住宅を含めた住宅市場全体での住宅セーフティネットの充実と、相談体制の強化を図る必要があります。

なお、市営住宅については、老朽化した住宅の建替えを進め、老朽木造住宅の解消、バリアフリー化率の向上、多様な世帯に応じた型別供給（2DK、2LDK、3LDK等）への対応など、安全安心な居住環境の整備と住宅の質の向上に努めました。

- ・ 市営木造老朽住宅の数 【 475 戸（平成23） ⇒ 67 戸（平成27）】
- ・ バリアフリー対応市営住宅の供給率
【 15.1 %（平成23） ⇒ 30.6 %（平成27）】

資料：市都市建設部住宅政策課



(4) 地域の特性に応じたまちづくり

街なか（中心市街地）では、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業により、狭小宅地の解消や土地の高度利用が進んでおり、また地域優良賃貸住宅の供給が図られるなど、人口は増加し、居住機能の強化は図られています。一方、郊外住宅団地では、住環境の向上に取り組んできましたが、駐車場の整備による住環境改善など市営住宅において実施したものが多く、地域全体での取り組みに見直す必要があります。

さらに、各地域における安全安心な住環境への取り組みについては、様々な世代や世帯が安全に暮らせるような、活力あるコミュニティづくりを引き続き図っていく必要があります。

- ・街なかの人口 【 13,987 人（平成23） ⇒ 15,455 人（平成27）】
資料：市都市建設部まちなか整備課
- ・郊外住宅団地（モデル地域：青峰校区）の人口
【 3,878 人（平成23） ⇒ 3,440 人（平成27）】
- ・郊外住宅団地（モデル地域：青峰校区）の高齢化率
【 26.8 %（平成23） ⇒ 35.9 %（平成27）】
資料：住民基本台帳月報（各年4月1日時点）

前期期間の実施状況からみた課題

基本目標1：住宅の質の向上

- 住宅の耐震化
- 高齢者が自立して暮らせる住宅の普及
- 間取りや設備などを柔軟に変えられる長く使われる住宅の普及
- 高齢者が住む古い住宅のバリアフリー
- 戸建て住宅のメンテナンスの普及

基本目標2：住宅市場の環境整備

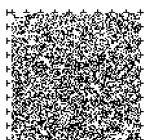
- 中古住宅ニーズの需要の喚起
- 消費者保護
- ライフステージに応じた住替えの促進

基本目標3：住宅セーフティネットの充実

- 住宅確保要配慮者等の円滑入居
- 相談体制の充実

基本目標4：地域の特性に応じたまちづくり

- 郊外住宅団地の方向性検討
- 地域優良賃貸住宅制度運用の見直し
- 居住環境としての町並みや景観のとらえ方
- 高齢化した地域への支援



2 平成26年市民意識調査の結果

(1) 調査項目の結果

・街なか居住

「街なか（中心市街地）に住みたい」・・・・・・・・・・ 28.3%

街なかに住みたいと思っている人は約3割。20歳代男女と50歳代女性で街なかへの居住意向が高くなっています。

・高齢になったときに必要な住環境

「買い物の利便性」・・・・・・・・・・ 74.8%

「医療機関に近い」・・・・・・・・・・ 61.7%

「交通の利便性（歩いて暮らせる）」・・・・・・・・・・ 42.1%

高齢になったときに必要な住環境1位は「買い物の利便性」。次いで「医療機関に近い」「交通の利便性」と日ごろの生活の便利さに関わるものが上位になっています。

性別、年齢別では「買い物の利便性」は50歳代女性、「交通の利便性」は20歳代女性が比較的高く、「医療機関に近い」は60歳以上の年齢層で高くなっています。

・今後必要な住宅施策

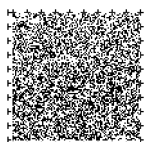
「暮らしやすい住環境（上下水道、道路など）の整備」・・・ 38.6%

「高齢者・障害者などが住んでいる住宅を
バリアフリーにするための支援」・・・・・・・・・・ 32.7%

「人口の減少や高齢化が進行している地区への
居住を進めるための取り組み」・・・・・・・・・・ 28.1%

暮らしやすい住環境の整備への要望が約4割で最も高くなっています。年齢別では「高齢者・障害者などが住んでいる住宅をバリアフリーにするための支援」では年齢が上がるほど高くなっています。

「人口の減少や高齢化が進行している地区への居住を進めるための取り組み」では約3割と高く郊外、且つ年齢が上がるほど高くなっています。



(2) 調査結果からみた課題

「高齢期の住環境」の結果をみると、必要とされている商業施設、医療機関及び交通機関がある、利便性の高いエリアへの居住を勧める必要があります。

「今後必要な住宅施策」の「高齢者・障害者などが住んでいる住宅をバリアフリーにするための支援」については、年齢が上がるほど高くなっていることから、バリアフリーがされていない住宅に住んでいる高齢者や高齢期に入る前の世代に対するバリアフリーの普及啓発が求められています。

また、「人口の減少や高齢化が進行している地区への居住を進めるための取り組み」については、郊外で高齢者のニーズが高くなっており、郊外人口の世代バランスを図る取り組み等が求められています。

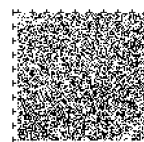
平成26年市民意識調査の結果からみた課題

- ◆利便性の高いエリアへの居住の推進
- ◆バリアフリーがなされていない住宅に住んでいる高齢者や高齢期に入る前の世代に対する、バリアフリーの普及啓発
- ◆人口の減少や高齢化が進行している地区への居住を進めるための取り組み

3 住宅政策に関連する市の計画等

久留米市では、平成27年10月に「まち・ひと・しごと創生法」に基づき、今後5年間の目標や施策の基本的方向・具体的な施策をまとめた「久留米市キラリ創生総合戦略（久留米市まち・ひと・しごと創生総合戦略）」を策定し、中でも移住定住（人口の維持）を課題として掲げています。

また、市の都市計画に関する基本的な方針である「都市計画マスタープラン」では、居住、商業、業務、教育、文化などの多様な機能がコンパクトにまとまった生活圏の形成を目指し、中心拠点、地域生活拠点等を核としたエリアへの居住の推進を掲げています。



さらには、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行による特定空き家の除却やその他空き家の活用、並びに厚生労働省や国土交通省が進める地域包括ケアシステムの構築などの課題を整理する必要があります。

住宅政策に関連する市の計画等からみた課題

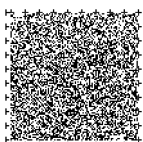
- キラリ創生総合戦略（人口減少と超高齢社会対策）
 - ・移住・定住施策（人口の維持）
- 中心拠点、地域生活拠点を核としたエリアへの居住の推進
- 空き家対策
 - ・空き家の利活用と除却
 - ・中古住宅の需要の喚起
- 地域包括ケアシステムの構築
 - ・住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができる地域づくり

4 変更後の「住生活基本計画(全国計画)」が示す課題

平成27年度に変更が行われた住生活基本計画（全国計画）において示された課題については、久留米市においても取り組むべき課題とします。

住生活基本計画(全国計画)の中で市が取り組むべき課題

- ▼少子高齢化・人口減少の急速な進展。
 - ・人口減少と少子高齢化
 - ・地方圏の人口減少と継続・増大する大都市圏への人口流出
 - ・生活保護受給世帯の状況
- ▼世帯数の減少により空き家がさらに増加
- ▼地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下
- ▼少子高齢化と人口減少が、住宅政策上の諸問題の根本的な要因
- ▼リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ
- ▼マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれ



第4章 取り組みの視点

前期期間においては、「住宅の質の向上」「住宅市場の環境整備」「住宅セーフティネットの充実」「地域の特性に応じたまちづくり」という、4つの基本目標を掲げて取り組みを進めてまいりました。

今回の見直しに当たっては、全面的に変更された「住生活基本計画(全国計画)」の基本的方針を踏まえ、前章で抽出した課題を整理し、本計画の目指すべき将来像の実現に向け、『ひと』『住まい』『地域』の3つの視点を持って取り組みの体系化を行います。

ひと

『ひと』の視点に立ち、家族形態に応じたニーズ、ライフステージに応じたニーズなど、多様なニーズに応じた住まいを選択、確保できる環境の実現、高齢者、障害者など住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保などを中心に取り組みます。

さらに、若年・子育て世帯、移住希望者に向けた新たな施策に取り組みます。

住まい

『住まい』のあり方を考え、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使うこと」などを中心に取り組みます。

さらに、若年・子育て世帯などに焦点を当てた居住環境づくりやリフォーム・リノベーションによる空き家の再生などの新たな施策に取り組みます。

地域

『地域』における住環境の向上を図るため、住宅そのもののみならず、地域のコミュニティ、交通の利便性、福祉サービス等の維持・向上及び自然環境・歴史的資源等を活かした良好な住環境の維持・形成を目的とした施策などを中心に取り組みます。

さらに、エリアマネジメントの手法を取り入れた地域の一体的な住環境・付加価値の向上に向けた新たな施策に取り組みます。

住生活基本計画(全国計画) 基本的方針【抄】

《3つの視点から8つの目標を設定》

①「居住者からの視点」

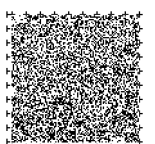
- 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

②「住宅ストックからの視点」

- 目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標6 急増する空き家の活用・除却の促進

③「産業・地域からの視点」

- 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標8 住宅地の魅力の維持・向上



目指すべき住生活の将来像 『一人ひとりが愛着をもって住み続けたいまちの実現』

課題の整理

●前期期間の実施状況からみた課題

- 耐震化の推進
- バリアフリーの推進
- 多様な居住ニーズの実現
- 既存住宅の流通促進
- 住宅確保要配慮者の居住安定
- 郊外住宅団地等の再生

◆H26市民意識調査の結果からみた課題

- 高齢期の住環境
- 地域の高齢化

■住宅政策に関連する市の計画等

- キラリ創生総合戦略
- 空き家対策
- 都市計画マスタープラン
- 地域包括ケアシステム

▼変更後の全国計画の中で市が取り組むべき課題

- 若年・子育て世帯
- 高齢者
- 空き家
- 既存住宅の流通

全国計画の変更を踏まえ「人」「住宅」「地域」の視点で整理

人の視点

前期期間の実施状況からみた課題

- ライフステージに応じた住替えの促進 ●中古住宅の需要の喚起
- 高齢者が自立して暮らせる住宅の普及 ●地域優良賃貸住宅制度運用の見直し
- 相談体制の充実 ●住宅確保要配慮者等の円滑入居 ●消費者保護

H26年市民意識調査の結果からみた課題

- ◆利便性の高いエリアへの居住の推進
- ◆バリアフリーがされていない住宅に住んでいる高齢者や高齢期に入る前の世代に対するバリアフリーの普及啓発

住宅政策に関連する市の計画等からみた課題

- キラリ創生総合戦略（人口減少と超高齢社会対策）
- ・移住・定住施策（人口の維持）
- 空き家対策
- ・中古住宅の需要の喚起
- 地域包括ケアシステム
- ・住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができる地域づくり

変更後の全国計画の中で市が取り組むべき課題

- ▼少子高齢化・人口減少の急速な進展。
- ・地方圏の人口減少と継続・増大する大都市圏への人口流出
- ・生活保護受給世帯の状況
- ▼少子高齢化と人口減少が、住宅政策上の諸問題の根本的な要因

住宅の視点

前期期間の実施状況からみた課題

- 住宅の耐震化 ●高齢者が住む古い住宅のバリアフリー ●中古住宅の需要の喚起
- 高齢者が自立して暮らせる住宅の普及 ●戸建て住宅のメンテナンスの普及
- 間取りや設備などを柔軟に変えることのできる長く使われる住宅の普及

H26年市民意識調査の結果からみた課題

- ◆利便性の高いエリアへの居住の推進
- ◆バリアフリーがされていない住宅に住んでいる高齢者や高齢期に入る前の世代に対するバリアフリーの普及啓発

住宅政策に関連する市の計画等からみた課題

- 地域包括ケアシステム
- ・住み慣れた地域で、最期まで自分らしい暮らしを続けることができる住宅の確保
- 空き家対策
- ・空き家の利活用と除却

変更後の全国計画の中で市が取り組むべき課題

- ▼世帯数の減少により空き家がさらに増加
- ▼リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ
- ▼マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面の課題が顕在化するおそれ

地域の視点

前期期間の実施状況からみた課題

- 高齢化した地域への支援 ●郊外住宅団地の方向性検討
- 居住環境としての町並みや景観のとらえ方

H26年市民意識調査の結果からみた課題

- ◆人口の減少や高齢化が進行している地区への居住を進めるための取り組み

住宅政策に関連する市の計画等からみた課題

- キラリ創生総合戦略（人口減少と超高齢社会対策）
- ・移住・定住施策（人口の維持）
- 中心拠点、地域生活拠点等を核としたエリアへの居住の推進
- 地域包括ケアシステム
- ・住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができる地域づくり

変更後の全国計画の中で市が取り組むべき課題

- ▼地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下

取り組みの視点

ひと

住まい

地域

課題を解決し「目指すべき住生活将来像」の実現に向けて

政策目標

目標1 多様な住まい方の普及

- ライフステージやライフスタイルに応じた住み替えの普及
- 空き家などの住宅ストックの有効活用
- 住宅に関する相談窓口の連携強化

目標2 住宅セーフティネット機能の充実

- 市営住宅の適切な運営
- 高齢者、障害者、子育て世帯等が安心して入居できる環境の整備

目標3 消費者保護制度の普及

- 不動産取引に関するリスクの解消

目標4 誰もが安心して暮らせる住宅づくり

- 災害や環境などに配慮した住宅の普及
- ユニバーサルデザインの視点を持った住宅内の安全確保

目標5 多様なニーズに応じた住宅の供給促進

- 既存住宅のリフォームやリノベーションによる多様性の実現
- 高齢者、障害者、子育て世帯向け住宅の整備

目標6 住宅整備のストック活用型への転換

- 長期間にわたって使用可能な住宅の蓄積
- 適切な維持管理等による住宅の長寿命化
- 空き家を含む住宅ストックの再生

目標7 持続可能な住環境づくり

- 中心拠点、地域生活拠点等を核としたエリアへの居住の推進
- 安全安心な住環境整備の推進
- 地域包括ケアシステムを支える住環境整備の推進

目標8 郊外住宅団地の住環境の向上

- 高齢化が進んだ郊外住宅団地におけるモデル的施策の実施
- 市営住宅の利便性向上

目標9 良好なまちなみや景観の維持・形成

- 自然や歴史、都市景観を活かしたまちなみの形成
- 空き家を地域資源として活用したまちなみの形成

第5章 政策目標と基本的な施策

目標1 多様な住まい方の普及

ライフステージやライフスタイルに応じた住み替えを促すとともに、既存住宅流通市場の活性化を含め、空き家などの住宅ストックの有効活用を図りながら、移住・定住希望者に向けた支援も行います。

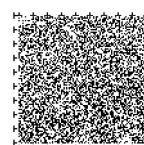
また、住宅に関する相談窓口の連携を強化し、活用しやすい体制づくりを行います。

(1) ライフステージやライフスタイルに応じた住み替えの普及

- 家族において世代間で助け合いながら子や孫を育てることができる居住環境づくりを支援するなど、三世代同居・近居を促進します。
- 住み替えに関する相談体制を整備するとともに、住み替えにあたっては住宅資産の活用を啓発します。
- 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯向けに供給されている「地域優良賃貸住宅」など、世帯状況に応じた住宅についての情報を周知します。
- 住み替え希望者へ、暮らし体験や地域住民との交流の機会を提供するため、空き家を活用したお試しハウスの整備などに取り組みます。

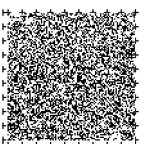
(2) 空き家などの住宅ストックの有効活用

- 空き家の利活用、中古住宅の流通を促すため、「久留米市空き家情報バンク」制度を広く周知します。
- 中古住宅を取得してリフォームする方に、支援を行います。
- 福岡県が実施する「リノベーション推進事業補助金」など、中古住宅購入者に対する支援策を周知します。



(3) 住宅に関する相談窓口の連携強化

- 空き家所有者に対する相談体制などを整備して、現在設置している「住まいの相談窓口」を拡充するとともに、既存の相談窓口や民間団体などとの連携を強化し、活用しやすい体制を構築します。
- バリアフリーや耐震改修工事を検討している方に助言を行う、福岡県建築住宅センターの「住まいの安心リフォームアドバイザー派遣制度」の活用を促進します。
- 高齢者世帯等が安心して相談できる場として、福岡県、福岡県住宅供給公社、民間の介護事業者と共同運営する、「くらしおん住まいと暮らしの相談室」の活用を促進します。



目標2 住宅セーフティネット機能の充実

市営住宅は、住宅セーフティネットの重要な施策のひとつとして位置づけられており、その管理・運営については、入居者に応じた適切な対応が必要です。

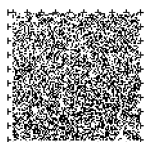
また、少子高齢化の進展に伴い、民間賃貸住宅を含めた住宅市場全体での住宅セーフティネットを充実させることが必要であり、家賃債務保証等のソフト面での取組みを充実させることで、高齢者、障害者、子育て世帯等が安心して入居できる環境を整備する必要があります。

(1) 市営住宅の適切な運営

- 募集戸数については、人口、世帯数、民間賃貸住宅の供給数や空室状況などを基に設定するとともに、適宜状況に応じた見直しを行います。
- 住宅セーフティネットの機能強化のため、高齢者、障害者、DV被害者等の住宅に困窮している世帯を対象に、入居機会の拡大を図ります。
- 子育て世帯の居住支援のために、「特定公共賃貸住宅」を活用します。
- 「久留米市営住宅長寿命化計画」を見直し、中長期的な視点を持ち、型別供給の割合を見直すなどして、市営住宅の改修や建替えを行います。
- 指定管理者制度の導入など、入居者へのサービス向上と管理の効率化を図ります。

(2) 高齢者、障害者、子育て世帯等が安心して入居できる環境の整備

- 民間事業者による、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯向けの「地域優良賃貸住宅」の整備を支援し、市営住宅とともに重層的な住宅セーフティネットを構築します。
- 公的な家賃債務保証制度の活用を促進するなど、高齢者、障害者、子育て世帯等の賃貸住宅への入居を支援します。
- 低所得の高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯に向けて供給される「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」を活用した民間賃貸住宅の情報を広く周知します。

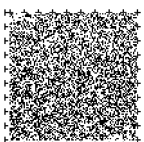


目標3 消費者保護制度の普及

住宅の取得や改修等は、一生を通じて通常何度も経験するものではなく、また、トラブル防止のためには、専門的知識を必要とする場合が多いことから、消費者保護を図る必要があります。

(1) 不動産取引に関するリスクの解消

- 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」等に基づき、新築住宅への10年間の瑕疵担保責任が履行されることで、消費者の保護が確保されるよう、啓発に努めます。
- 当事者がともに安心して取引を行えるよう、福岡県の「住まいの健康診断」の活用を促進します。
- 購入前の不安の解消や購入後のトラブルの解決のための相談窓口を広く周知、案内することにより、不安解消による取引の活性化、また、トラブルの事前回避や消費者保護を図ります。



目標4 誰もが安心して暮らせる住宅づくり

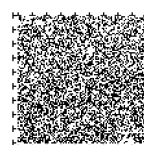
地震や台風などの災害に対する住宅の安全性の向上を目的とした改修を促進するとともに、低炭素型の住まいづくりを促進し、良質な住宅ストックの形成を推進します。また、住宅のバリアフリー化により、転倒などの事故防止を図り、住宅内の安全の確保を推進します。

(1) 災害や環境などに配慮した住宅の普及

- 地震による倒壊などの被害から市民の生命、身体及び財産を保護するため「久留米市耐震改修促進計画」に則して、耐震診断や耐震改修を総合的かつ計画的に推進します。
- 「久留米市環境基本計画」に基づき、新築やリフォームなどの際に、断熱性向上に資する製品を利用するなど、省エネを考えた低炭素型の住まいづくりを促進します。

(2) ユニバーサルデザインの視点を持った住宅内の安全の確保

- 住宅内の設備等について、高齢者や障害者をはじめとしたすべての人が安全で快適に利用できるデザインを用いたユニバーサルデザインが普及するよう、情報提供を行います。
- 手すりの設置や段差の解消など、住宅のバリアフリー化を支援します。



目標5 多様なニーズに応じた住宅の供給促進

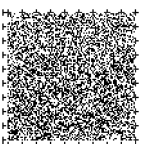
ライフステージやライフスタイルに応じた住み替えを促すため、新築住宅での供給のみならず、良質な中古住宅の供給を図ります。また、高齢者、障害者、子育て世帯等向けの住宅整備を促進することで、多様なニーズに対応した住宅ストックを形成します。

(1) 既存住宅のリフォームやリノベーションによる多様性の実現

- 色々な居住形態を求めている人に対するリフォームやリノベーションの支援や、様々な手法が普及するような情報を発信します。

(2) 高齢者、障害者、子育て世帯等向け住宅の整備

- 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯向けに、居住環境が良好な「地域優良賃貸住宅」の整備を促進するとともに、高齢者が安心できる住まいを確保するため、「サービス付き高齢者向け住宅」の整備を促進します。
- 子育てしやすい仕様に整備されたマンションなどの共同住宅を、子育て支援住宅として認定する仕組みづくりを行います。



目標6 住宅整備のストック活用型への転換

住宅は建築から年月が経てば経つほど、住宅の劣化と合わせて価値が低下するため、管理とリフォームを適切に実施し、価値の低下を抑え、次の世代へ継承できる住まいづくりの普及に向けた情報発信を行うとともに、リフォームやリノベーションにより既存住宅ストックを再生し、良質な住宅ストックの形成を図ります。

なお、市内のマンションについては、適時適切な修繕の実施を促進することで、良質な住宅ストックの形成を図ります。

(1) 長期間にわたって使用可能な住宅の蓄積

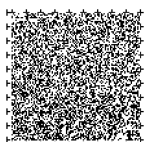
- ライフステージやライフスタイルの変化に応じて間取りの変更が可能な構造など、数世代にわたって住み続けることが可能な住宅の普及のための情報提供を行います。

(2) 適切な維持管理等による住宅の長寿命化

- 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられ、適正に維持管理することにより、長く利用できる「長期優良住宅」に係る制度の普及を促進します。
- 分譲マンションの管理組合を対象にしたセミナー等を開催するなど、長期的に利用できるよう適切な維持管理の啓発に努めます。
- 民間賃貸住宅の修繕計画の策定や修繕費用の積み立てに対する意識啓発のための情報提供を行います。

(3) 空き家を含む住宅ストックの再生

- リフォームやリノベーションによる新たな付加価値のある住宅の再生を推進するとともに、一部の空き家については地域の交流の場として活用するなど、住宅以外の用途へ活用します。
- 老朽化が著しく活用することが困難な空き家等については、除却を促進することで、住環境の改善を図るとともに、除却後の跡地について、有効活用を促進します。



目標7 持続可能な住環境づくり

これからの人口減少、超高齢社会を見据え、将来にわたって持続可能な都市構造への転換を図りながら、交通、買い物、医療、教育等に関して、居住者の利便性や防犯性を向上させ、どの世代も安心して暮らすことができる住環境の維持向上を推進します。

(1) 中心拠点、地域生活拠点等を核としたエリアへの居住の推進

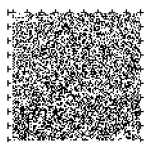
- 比較的利便性が高い中心拠点や地域生活拠点等を核としたエリアへの居住の誘導や、住宅の建設を促す取り組みを検討します。併せて、郊外部等の既存集落における住環境の維持に努めます。

(2) 安全安心な住環境整備の推進

- 地域コミュニティや各種の自主防犯団体の活動支援や、地域との連携・協働による防犯灯の整備、街頭防犯カメラの増設など、セーフコミュニティ活動を推進し、安全安心な住環境の向上を図ります。
- 「くるめ子どもの笑顔プラン」に基づき、地域での子育て支援活動を促進するなど、子どもたちが安心して楽しく過ごせる安全な地域づくりを推進します。

(3) 地域包括ケアシステムを支える住環境整備の推進

- 生活の基盤であり、安心して暮らせる住宅を、世帯の状況に応じ確保できるように支援することで、可能な限り住み慣れた地域で生活を継続することができる住環境の整備に努めます。
- 「サービス付き高齢者向け住宅」の整備促進等に当たっては、地域の高齢者人口や、公共交通機関をはじめとする様々なサービスを利用しやすい立地などを勘案し、その効果的な配置に取り組みます。



目標8 郊外住宅団地の住環境の向上

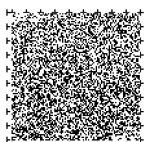
昭和40年代に整備された郊外住宅団地（ニュータウン）において、高齢化の進展や人口減少に伴い、地域のコミュニティが希薄化するなど、住環境の質の低下が懸念されるため、若年層を呼び込む取り組みや生活支援サービスの提供が図られる取り組みなどを行う必要があります。

(1) 高齢化が進んだ郊外住宅団地におけるモデル的施策の実施

- 子育て世帯等の若年層を呼び込むなど、地域と協働してコミュニティ活動の維持、促進を図ります。
- 地域コミュニティ組織、民間団体、行政等が連携するなどして、高齢者、障害者、子育て世帯等が安心して暮らせる支援策の充実を図ります。
- 市営住宅の空き部屋等を活用し、コミュニティ活動の拠点となる施設等を身近に設置するなど、活動を促進する環境づくりに努めます。

(2) 市営住宅の利便性向上

- 郊外団地の住環境改善のため、市営住宅のスリム化に伴う余剰地について、高齢者世帯や子育て世帯のために有効活用します。



目標9 良好なまちなみや景観の維持・形成

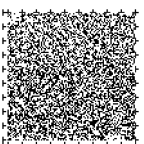
豊かな自然環境や貴重な歴史的資源等の保全、活用を図りながら、良好な住環境を維持・形成するための取り組みが必要です。

(1) 自然や歴史、都市景観を活かしたまちなみの形成

- 地区計画の策定、緑地協定や建築協定の締結等の制度に関する情報について周知を行うなど、地域性を活かした良好な住宅地の維持・形成の啓発に努めます。
- 関係法令や「久留米市景観計画」などの計画に基づき、周辺のまちなみと調和した住宅の整備や緑化の推進、景観に配慮した公共施設、歴史景観を活かしたまちづくりの推進等により、良好な景観形成を促進します。

(2) 空き家を地域資源として活用したまちなみの形成

- 空き住宅や空き店舗等を活用して地域の新しい価値やまちなみの形成に取り組む活動を促進し、住環境の向上を図ります。



【 評価指標 】

| 指標 | 現状値 | 目標値 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 「その他空き家」の数 | 平成25年度 5,330戸 | 平成30年度 6,000戸 |
| 急増する空き家の抑制に資する取り組みの効果を示す指標として設定します。 | | |

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

| 指標 | 現状値 | 目標値 |
|---|------------------|----------------------------------|
| 募集した市営住宅の数 | 平成27年度 120戸/年 | 平成28～32年度 130戸/年 (650戸/5年) |
| 居住の安定確保を図るべき世帯に対する住宅供給の効果を示す指標として設定します。 | | |

資料：市都市建設部住宅政策課

| 指標 | 現状値 | 目標値 |
|---|-----------------|-----------------|
| 高齢者が居住している住宅のうち 一定のバリアフリー化が なされた住宅の割合 | 平成25年度 42.3% | 平成30年度 59.3% |
| 住宅内における安全・安心の確保に資する取り組みの効果を示す指標として設定します。 ※一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差の解消 | | |

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

| 指標 | 現状値 | 目標値 |
|--|-------------------|-------------------|
| リフォーム等が施された 住宅の数 | 平成25年度 20,000戸 | 平成30年度 21,840戸 |
| 既存住宅ストックの質の向上に資する取り組みの効果を示す指標として設定します。 | | |

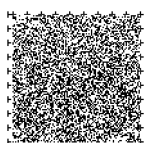
資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

| 指標 | 現状値 | 目標値 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| 持ち家として取得された 中古住宅の数 | 平成25年度 7,740戸 | 平成30年度 8,570戸 |
| 中古住宅の流通促進に資する取り組みの効果を示す指標として設定します。 | | |

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

| 指標 | 現状値 | 目標値 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| 郊外住宅団地の居住環境向上に 取り組む地域の数 | 平成23～27年度 1地域 | 平成28～32年度 3地域 |
| 郊外住宅団地の活性化、住環境の向上を示す指標として設定します。 | | |

資料：市都市建設部住宅政策課



第6章 計画の実現に向けて

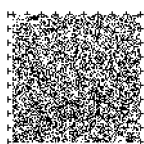
市民、住まいづくりに関わる民間事業者、行政等、あらゆる主体がそれぞれの役割を果たし、協働しながら計画の実現に向けて取り組んでいくため、本計画の実現に向けての推進のあり方を示します。

1 市民、事業者等、市の役割分担

市民、事業者、行政などが、それぞれの役割を認識し、お互い連携しながら、「一人ひとりが愛着をもって住み続けたい」まちづくりを進めていくことが重要になります。

以下に市民、事業者等、市の役割を示します。

| | |
|---------|--|
| 市民の役割 | 市民は、住まい・まちづくりの主役としての役割を担っています。そのため、市民一人一人は、まず、住まい・まちづくりに関心を持つことが大切であり、市や事業者等との協働のもとで、まちづくりやコミュニティ活動に主体的に取り組む、本市の魅力ある住まい・まちづくりに参画することとします。 |
| 事業者等の役割 | 住まい・まちづくりに関連する事業者や関連団体等は、住宅市場に携わる立場として、専門性や技術力を活かし、良質で多様な住宅・宅地を供給するよう努めるとともに、市民への情報提供や相談などを主体的に実践していく役割を担っています。そのため、市や市民との協働のもとで積極的に施策に参画することとします。 |
| 市の役割 | 市は、本市の地域特性や市民ニーズ、社会経済情勢の動きなどを的確に把握し、適切に進行管理を行うことにより、本計画を実現化していく役割を担っています。そのため、国や福岡県等との協力体制の下で、様々な分野との連携を図りながら、市民や事業者等の取り組みを促進するために、支援や補完を行います。 |



2 国や福岡県及び住宅関連事業者等との連携

住宅施策の実効性を高めていくためには、国や福岡県及び住宅関連事業者との連携を強化し、それぞれの役割分担を発揮していくことが重要です。そのため、国や福岡県及び住宅関連事業者と密に情報交換を行うなど連携しながら施策の推進に取り組めます。

3 庁内の横断的な連携

施策の推進に当たっては、住宅施策のみを単独に考えるのではなくて、福祉施策、子育て施策、環境施策やコミュニティ施策など様々な分野との綿密な連携が必要不可欠であるため、庁内の横断的な連携により、総合的な施策の推進に努めます。

