

ち い き じ ゆ う た く け い か く
地域住宅計画

ふくおか けん ぜん ち い き だい き
(福岡県全地域 第4期)

(第2回変更)

ふくおか けん おおむたし くるめし のおがたし いいづかし たがわし やながわし やめし ちくごし おおかわし ゆく
福岡県、大牟田市、久留米市、直方市、飯塚市、田川市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、行
はしし ぶぜんし なかまし おごおりし ちくしのし かすがし おおのじょうし むなかたし だざいふし こがし ふく
橋市、豊前市、中間市、小郡市、筑紫野市、春日市、大野城市、宗像市、太宰府市、古賀市、福
つし うきはし みやわかし かまし あさくらし みやまし いとしまし なかがわし うみまち ささぐりまち しめ
津市、うきは市、宮若市、嘉麻市、朝倉市、みやま市、糸島市、那珂川市、宇美町、篠栗町、志
まち すえまち しんぐうまち ひさやままち かすやまち あしやまち みずまきまち おかがきまち おんがちょう こたけまち くらてまち
免町、須恵町、新宮町、久山町、粕屋町、芦屋町、水巻町、岡垣町、遠賀町、小竹町、鞍手町、
けいせんまち ちくぜんまち とうほうむら たちあらいまち おおきまち ひろかわまち かわらまち そえだまち いとだまち かわさきまち おおとうまち
桂川町、筑前町、東峰村、大刀洗町、大木町、広川町、香春町、添田町、糸田町、川崎町、大任
町、赤村、福智町、苅田町、みやこ町、吉富町、上毛町、築上町

令和5年3月

地域住宅計画

計画の名称 福岡県全地域 第4期

都道府県名	福岡県	作成主体名	福岡県、大牟田市、久留米市、直方市、飯塚市、田川市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、行橋市、豊前市、中間市、小郡市、筑紫野市、春日市、大野城市、宗像市、太宰府市、古賀市、福津市、うきは市、宮若市、嘉麻市、朝倉市、みやま市、糸島市、那珂川市、宇美町、篠栗町、志免町、須恵町、新宮町、久山町、粕屋町、芦屋町、水巻町、岡垣町、遠賀町、小竹町、鞍手町、桂川町、筑前町、東峰村、大刀洗町、大木町、広川町、香春町、添田町、糸田町、川崎町、大任町、赤村、福智町、苅田町、みやこ町、吉富町、上毛町、築上町
-------	-----	-------	--

計画期間 令和 3年度 ~ 令和 7年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

対象地域は福岡県全域で、令和2年9月時点において、人口約511万人、世帯数約233万世帯である。

対象地域では、明治以降の我が国の工業化において、石炭や鉄を中心に各種の産業が発展し、人口の急増に伴い約11万5千戸の公営住宅をはじめとする公共賃貸住宅のストックが形成され、それらの老朽化が進んでいる。また、大都市部や産炭地域では、古くから住宅地が形成され道路等の公共施設が不足した密集住宅市街地等の住環境上の問題が生じている地域が存在する。さらに、大都市部近郊のニュータウンでは高齢化が進み、世帯のニーズと住宅ストックのミスマッチが生じている。

福岡県及び関係市町村では、これまで県市町村の住生活の向上に向けて、住生活基本計画等において住宅政策の目標や重点施策等を定め、計画的に住宅施策を展開している。

平成30年住宅・土地統計調査によると、住宅戸数は約258万戸で、世帯数の約1.1倍の住宅ストックが形成されており、これらストックを有効活用しながら、少子高齢化社会対応等の住宅政策の課題に取り組んでいくことが重要になっている。

このような社会・経済情勢の大きな変化に対応するため、住宅の供給に主眼をおいた施策からストック重視、市場重視の施策に転換しており、現在、民間住宅施策では、中古住宅の流通促進、空き家対策（除却、適正管理、利活用）、定住促進対策、良質な木造住宅の普及、住情報の提供等を行っている。公的住宅施策では、老朽・狭小化した公的賃貸住宅の建替事業、同住宅の福祉対応や居住性向上等に資する改善事業、住宅確保要配慮者の居住安定に資する地域優良賃貸住宅整備事業等を行っている。

2. 課題

- 老朽・狭小化し居住環境が悪化した公営住宅及び改良住宅は、計画的に建替及び改善事業を実施しているが、昭和40～50年代に大量に建設された居住環境の改善が必要な中層耐火構造の住宅が、一気に更新時期を迎えることから、効率的かつ継続的な更新等を進め事業の平準化を図る必要がある。
- 高齢化が進みコミュニティ等が低下している大規模な公的賃貸住宅において、居住機能の集約化や生活支援施設の併設を通じて団地の再生を推進する必要がある。
- 公営住宅の入居に関しては、収入超過者、高額所得者、地位承継による長期入居者、高い応募倍率など公営住宅に入居している世帯と入居を希望している世帯との間に不公平感が生じている。また、高齢者の単身又は二人世帯の割合が高くなっており、団地内でのコミュニティ活動等に支障が生じているため、これらに対する対策が必要である。
- 不良住宅が集合すること等により生活環境の整備が進んでいない住宅市街地において、住環境の改善を図るため、住宅市街地全体として一体的な整備をする必要がある。
- 不良住宅及び空き家住宅の集積が居住環境や地域の活性化を阻害しているため、不良住宅の除却、空き家住宅の適正管理と利活用を推進していく必要がある。
- 住宅政策の実効性をより高めるため、住宅部局と福祉部局の連携のほか、地方自治体間の連携を推進する必要がある。
- 人口減少社会を迎え地域間の格差が生じている。人口減少地域においては定住促進、居住環境の向上等の対策が必要である。
- 高齢化に対応するための住宅のバリアフリー化や耐震性の向上が十分でないため、住宅の大半を占める持ち家も含めて促進する必要がある。
- 既存ストックを活用しつつ居住水準の向上を図る観点から、住み替え支援等による世帯と住宅ストックのミスマッチの解消、中古住宅の流通促進、住宅性能表示制度の普及促進、住宅リフォームの支援、更新時期を迎える民間マンションの大規模改修や建替に関する情報提供などの施策推進が必要である。
- 少子化の進行に対して、子育てしやすい住環境づくりが必要である。

3. 計画の目標

『多様なニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実』
『将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成』
『地域での豊かな住生活を実感できる良好な居住環境づくり』
『住情報提供や消費者利益の擁護の充実と住生活産業等の活性化』

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	目標年度
1. バリアフリー化公営住宅等の割合	%	県内の公営住宅及び改良住宅等（コミュニティー住宅を含む）における住戸のバリアフリー化（手すり設置、段差解消、廊下幅のうち2つ以上）の割合	公営住宅	36%	R3	41%	R7
			改良住宅等	16%	R3	18%	R7
2. 県内の住宅における耐震化率	%	県内の住宅における一定の耐震性を有する住宅の割合（従前値及び目標値については、基準年度及び目標年度時点で把握できる最新の住宅・土地統計調査の統計数値を使用（従前値：H30調査、目標値：R5調査）を使用）		90%	R3	100%	R7
3. 居住環境に対する満足率	%	福岡県住生活総合調査における居住環境に対する満足率（従前値及び目標値については、基準年度及び目標年度時点で把握できる最新の調査結果を使用（従前値：H30調査、目標値：R5調査）を使用）		72%	R3	80%	R7
4. 住宅相談の年間件数	件	（一財）福岡県建築住宅センターで行う住宅相談の年間相談件数		1991件	R3	3000件	R7

※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

1-1 公営住宅等整備事業	○老朽・狭小化した公営住宅の居住環境の改善を図るため、公営住宅建替事業等を実施する。
1-2 公営住宅等ストック総合改善事業	○陳腐化した公営住宅の環境改善を図るため、公営住宅ストック総合改善事業等を実施する。
1-3 地域優良賃貸住宅整備事業	○子育て世帯、新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯及び地域の活性化の観点から定住促進に資する世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため地域優良賃貸住宅整備事業を実施する。 中間市（中鶴地区）の費用便益比（B/C）=0.9299
1-4 公的賃貸住宅家賃低廉化事業	○公的賃貸住宅家賃低廉化事業を実施する。
1-5 住宅地区改良事業等	○住環境の改善を図るため、住宅地区改良事業等を実施する。 ○居住環境の整備改善及び地域の活性化に資するため、空き家再生等推進事業により、以下の区域の不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却及び活用を推進する。 区域内の空き家戸数62,075戸 飯塚市、田川市、柳川市、八女市、大川市、行橋市、豊前市、中間市、大野城市、宗像市、うきは市、宮若市、嘉麻市、朝倉市、みやま市、糸島市、芦屋町、遠賀町、鞍手町、大木町、広川町、香春町、上毛町、築上町
1-6 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業	○住宅確保要配慮者専用賃貸住宅を供給するため、住宅確保要配慮者賃貸住宅改修事業を実施する。
1-7 災害公営住宅家賃低廉化事業	○災害公営住宅家賃低廉化事業を実施する。
1-8 住宅・建築物省エネ改修推進事業	○カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物ストックの省エネ化を推進するため、既存の住宅・建築物の省エネ改修を促進する。

(2) 提案事業の概要

2-1 公営住宅改善関連事業	○快適で安心な住まいを供給するため、公営住宅の機能向上に資する事業等を実施する。
2-2 住宅地区改良事業等関連事業	○快適で安心な住まいを供給するため、改良住宅の機能向上に資する事業等を実施する。
2-3 公的賃貸住宅アスベスト調査事業	○公的賃貸住宅（公営住宅、地域優良賃貸住宅、改良住宅、単独住宅等）においてアスベスト含有の可能性がある建材に対する分析調査を実施する。
2-4 既存建築物除却事業	○老朽化等により周辺の住環境に悪影響がある場合に、既存の公的賃貸住宅（公営住宅、地域優良賃貸住宅、改良住宅、単独住宅等）及び民間建築物の除却を実施する。
2-5 その他公的賃貸住宅関連事業	○快適で安心な住まいを供給するため、地域優良賃貸住宅、単独住宅等の機能向上に資する事業等を実施する。
2-6 住宅政策関連計画策定等	○住宅政策の目標の実現に向けた各種計画策定、調査等を実施する。
2-7 定住促進関連事業	○地域の活性化や良好なコミュニティを形成するため、定住を促進する事業（住宅新築購入助成等）を実施する。
2-8 福祉・安全・環境関連事業	○住みやすい街づくり、住環境の向上を図るために高齢者等用の緊急通報装置設置の補助等を実施する。 ○環境に配慮した住まいを供給するため、省エネ性能の向上に資する事業等を実施する。
2-9 災害対応関連事業	○公的賃貸住宅の災害対応に伴う測量試験、工事の実施や、浸水被害を軽減するため宅地嵩上げ補助事業等を実施する。
2-10 住宅情報提供推進事業	○多様な情報の中から個々のニーズに応じた情報を適切に選択できるように、住情報を提供するとともに、住宅に関するトラブルやリフォーム等に係る相談を実施する。 ○高齢者等が安心して生活できる住宅の確保を図るため、居住支援協議会による住宅情報提供等に係る事業を実施する。 ○良質な住宅ストックの形成のため、耐震やバリアフリーに関する専門家の派遣事業を実施する。 ○子育てしやすい住環境づくり及び高齢者、子育て世帯等が共に暮らすことができる多世代居住の促進を図るため、若い世帯への住宅支援等に係る事業を実施する。 ○中古住宅市場、リフォーム市場等の活性化を図るため、建物検査、リフォーム、住み替え等に係る事業を実施する。 ○地域住宅産業の育成・活性化及び建築生産近代化を図るため、大工・工務店を対象にした技術研修会等を実施する。 ○省エネ等環境に配慮した住宅の供給を促進するため、民間事業者の意識向上と主体的取組みを促す講演会の開催等を実施する。 ○空き家の適正管理、利活用及び除却等を促進するための事業を実施する。〈空き家利活用補助等〉 ○マンション管理適正化を推進するための事業を実施する。
2-11 ふくおか県産材家づくり推進事業	○地域住宅産業の育成・活性化及び循環型社会の形成を図るため、県産材等を活用した良質な木造住宅等へ助成する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(3) 地域優良賃貸住宅の実施について

〈事業の概要〉

- ・子育て世帯、新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯及び地域の活性化の観点から定住促進に資する世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため地域優良賃貸住宅整備事業を実施する。
- ・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。

〈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（政令指定都市及び中核市にあっては独自に定める地域住宅計画等による）
民間、公共、公社供給（子育て支援タイプを含む）：県内全域
機構供給：現に都市再生機構の存する区域（都市再生機構が今後供給を予定している区域）
- ・特別な事情のため入居させることが適当と認められる場合
民間、公共、公社供給（子育て支援タイプを含む）
 - 1 被災者世帯（地震等災害により住宅に被害を受けた者）
 - 2 母子・父子世帯（配偶者のない女子（男子）で現に学生を扶養している者）
 - 3 外国人世帯（外国籍を有する者）
 - 4 DV被害者世帯（配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律（平成13年法律第31号）第1条第2項に規定する者）
 - 5 被生活保護者世帯（生活保護法（昭和25年法律第144号）第6条第1項に規定する者）
 - 6 犯罪被害者世帯（犯罪被害者等基本法（平成16年法律第161号）第2条第2項に規定する者）
 - 7 ホームレス世帯（ホームレスの自立の支援等に関する特別措置法（平成14年法律第105号）第2条に規定する者）
 - 8 失業者世帯（雇用保険法（昭和49年法律第116号）第4条第1項に規定する者）
 - 9 UJIターン世帯（当該市町村以外から転入する者）※公共供給型に限る

(4) その他（関連事業など）

- ・福岡県、福岡県内の市町村、住宅金融支援機構九州支店、独立行政法人都市再生機構九州支社、地方住宅供給公社、（一財）福岡県建築住宅センターをもって構成する福岡県地域住宅協議会にて公的賃貸住宅等の整備に関して必要な措置について協議する。
- ・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。
- ・福岡県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		事業主体	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費	
事業	細項目				
1-1	公営住宅等整備事業	福岡県、大牟田市、直方市、飯塚市、田川市、八女市、筑後市、行橋市、春日市、うきは市、宮若市、嘉麻市、朝倉市、新宮町、粕屋町、芦屋町、水巻町、遠賀町、小竹町、鞍手町、桂川町、香春町、添田町、糸田町、川崎町、大任町、赤村、福智町、苅田町、みやこ町、上毛町	29,522	29,522	
1-2	公営住宅等ストック総合改善事業	福岡県、大牟田市、直方市、飯塚市、田川市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、行橋市、豊前市、中間市、筑紫野市、大野城市、宗像市、古賀市、宮若市、嘉麻市、朝倉市、みやま市、糸島市、那珂川市、新宮町、粕屋町、芦屋町、水巻町、岡垣町、鞍手町、桂川町、筑前町、東峰村、広川町、糸田町、川崎町、大任町、赤村、福智町、苅田町、みやこ町、吉富町、築上町	18,845	18,845	
1-3	地域優良賃貸住宅整備事業	福岡県	0	0	
1-4	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	飯塚市、田川市、柳川市、筑後市、中間市、春日市、宗像市、うきは市、宮若市、朝倉市、みやま市、新宮町、芦屋町、桂川町、筑前町、大刀洗町、香春町、糸田町、大任町、福智町、みやこ町、吉富町	748	748	
1-5	住宅地区改良事業等	住宅地区改良事業	0	0	
		小規模住宅地区等改良事業	福岡県、大牟田市、直方市、飯塚市、田川市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、行橋市、豊前市、中間市、筑紫野市、春日市、大野城市、福津市、うきは市、宮若市、嘉麻市、朝倉市、みやま市、糸島市、宇美町、篠栗町、粕屋町、芦屋町、水巻町、岡垣町、遠賀町、鞍手町、桂川町、筑前町、大刀洗町、大木町、広川町、香春町、添田町、糸田町、川崎町、大任町、福智町、苅田町、築上町	692	692
		改良住宅等改善事業	8,907	10,773	
		住宅新築資金等貸付助成事業	994	994	
1-6	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業	福岡県	0	0	
1-7	災害公営住宅家賃低廉化事業	朝倉市	25	25	
1-8	住宅・建築物省エネ改修推進事業	田川市	1	1	
合計			59,707	61,573	
提案事業		事業主体	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費	
事業					
2-1	公営住宅改善関連事業	福岡県、大牟田市、八女市、筑後市、小郡市、新宮町、芦屋町、吉富町	1,153	1,153	
2-2	住宅地区改良事業等関連事業	福岡県、大牟田市、田川市、岡垣町、大任町	13	13	
2-3	公的賃貸住宅アスベスト調査事業	中間市、宮若市、嘉麻市、朝倉市、芦屋町、鞍手町、苅田町	662	662	
2-4	既存建築物除却事業	大牟田市、直方市、飯塚市、田川市、柳川市、八女市、大川市、行橋市、豊前市、中間市、宮若市、嘉麻市、朝倉市、みやま市、芦屋町、水巻町、岡垣町、小竹町、鞍手町、東峰村、広川町、香春町、添田町、川崎町、苅田町、みやこ町、上毛町	840	840	
2-5	その他の公的賃貸住宅関連事業	豊前市、芦屋町	129	129	
2-6	住宅政策関連計画策定等	福岡県、直方市、田川市、筑後市、福津市、宮若市、篠栗町、粕屋町、小竹町、糸田町、大任町	156	156	
2-7	定住促進関連事業	直方市、飯塚市、八女市、筑後市、大川市、豊前市、中間市、宗像市、宮若市、嘉麻市、みやま市、那珂川市、芦屋町、水巻町、岡垣町、遠賀町、鞍手町、香春町、福智町、吉富町	1,563	1,563	
2-8	福祉・安全・環境関連事業	直方市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、筑紫野市、宗像市、太宰府市、うきは市、みやま市、糸島市、新宮町、粕屋町、遠賀町、小竹町、大刀洗町	90	90	
2-9	災害対応関連事業	朝倉市	77	77	
2-10	住宅情報提供推進事業	福岡県、宗像市、那珂川市	591	591	
2-11	ふくおか県産材家づくり推進事業	福岡県	98	98	
合計			5,372	5,372	

※交付期間内事業費、交付金算定対象事業費は概算事業費

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

8. 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）への入居を認める。

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法人契約（入居者との連名契約に限る）で入居する者
 - ⑥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
 - ⑦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

【賃貸に関する事項】

配慮入居者に対して、福岡県が平成18年度までに認定を行った特定優良賃貸住宅及び平成18年度までに指定都市等により認定され福岡県住宅供給公社が建設した特定優良賃貸住宅の空家を賃貸する。

8-2. 法第6条第7項又は地域優良賃貸住宅制度要綱第17条の規定に基づく配慮入居者及び地域優良賃貸住宅（一般型）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地域優良賃貸住宅のストックを有効活用し、住宅の確保に特に配慮を要する者（配慮入居者）への入居を認める。

この場合同居親族要件（①は除く）、所得による要件（①は除く）は問わない。

- ①親族同居世帯（所得月額0円～487,000円）
- ②子育て世帯（同居者に18歳未満の者又は妊娠している者がいる世帯）
- ③新婚世帯（配偶者（事実婚及び予定者を含む）を得て5年以内の者）
- ④高齢者世帯
- ⑤障害者等世帯
- ⑥母子・父子世帯
- ⑦外国人世帯
- ⑧DV被害者世帯
- ⑨親子で隣居を希望する者
- ⑩最低居住水準未満世帯の入居者
- ⑪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
- ⑫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
- ⑬公営住宅の収入超過者である者
- ⑭災害、不良住宅の撤去等により、住宅を必要とする者
- ⑮公営住宅法第2条第11号に規定する公営住宅建替事業による公営住宅の撤去により住宅を必要とする者
- ⑯都市計画事業等に伴う住宅の除去により住宅を必要とする者
- ⑰収用認定事業者等の執行に伴う住宅の除去により住宅を必要とする者

【賃貸に関する事項】

配慮入居者に対して、福岡県が平成19年度以降に認定を行った地域優良賃貸住宅（一般型）及び平成23年度以降に認定を行った地域優良賃貸住宅の空家を賃貸する。（指定都市等により認定され福岡県住宅供給公社が建設したものを含む。）

9. 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。

「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。