

福岡県住生活基本計画 素案

(計画期間:令和8(2026)年度～令和17(2035)年度)

(令和8年3月時点案)

福岡県

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ -----	2
1. 計画の目的-----	2
2. 計画の位置づけ-----	3
3. 計画期間-----	6
4. 計画の構成-----	6
第2章 目指すべき住生活のすがたと目標 -----	8
1. 住まい・居住環境を取り巻く現状と課題-----	8
2. 目指すべき住生活のすがた-----	27
3. 住宅政策において重視する視点-----	28
4. 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本目標-----	29
5. 成果指標-----	31
6. 目指すべき住生活のすがたの実現に向けた役割分担-----	33
第3章 目標達成のための施策展開 -----	38
1. 施策の展開-----	41
2. 公営住宅の供給計画-----	74
第4章 重点推進プログラム -----	75
第5章 計画の実現に向けて -----	84
1. 地域類型別の施策展開-----	84
2. 計画の進捗管理-----	94
参考資料 -----	95
住宅と居住者のライフステージ別施策体系-----	95
福岡県住生活基本計画 見直しの経過-----	96
新福岡県住生活基本計画策定検討委員会委員-----	97
県内で活動する主な住宅関連の協議会-----	99
用語解説-----	101

※計画の目的については、全国計画等を踏まえ、現在、再検討を行っています。

第1章 計画の目的と位置づけ

1. 計画の目的

平成 18（2006）年 6 月、本格的な少子高齢化、人口・世帯数減少社会の到来を目前に控え、国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定され、同法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画として、同年 9 月に「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。

本県では、全国計画の策定を受け、平成 18（2006）年度に「福岡県住生活基本計画」（以下「県計画」という。）を策定し、住生活の安定の確保及び向上の視点から様々な施策を展開してきました。

その後、高齢者の急速な増加や住まいの環境負荷低減へのニーズの高まりなど、住まいを取り巻く環境の変化に対応すべく、全国計画の見直しを踏まえ、これまで平成 23（2011）年度、平成 28（2016）年度及び令和 3 年（2021）年度に見直しを行いました。

前回の見直しからおおむね 5 年が経過する中、人口減少・少子高齢化の一層の進展や単身世帯の増加、空き家のさらなる増加、自然災害の頻発・激甚化、人件費や建築資材の価格高騰、カーボンニュートラルの実現に向けた取組、デジタル技術の進展など、本県の住生活を取り巻く社会経済情勢が大きく変化しています。

特に、住宅価格の高騰は新規の住宅取得を困難にしています。また、すでに空き家が増加傾向にある中で、今後、高齢単身世帯の増加に伴い相続発生が見込まれる持ち家が大量に控えており、既存住宅の有効活用は喫緊の課題となっています。加えて、住宅の確保に配慮を要する高齢者や子育て世帯、低額所得者、ひとり親世帯、障がい者、外国人など多様な居住ニーズへの対応、さらには災害に強い住まいと地域づくりなど、セーフティネットの強化や持続可能な住環境の実現に向けた新たな課題も顕在化しています。

さらに、県内においても福岡都市圏に人口や都市機能の集中が顕著であることから、地域の特徴や課題を踏まえた施策や、人生 100 年時代の到来を踏まえ、県民一人ひとりのライフステージや住まいのライフスタイルに応じた住生活の幸福度を高める施策を講じることも求められています。

国においては令和 7（2025）年度に「住生活基本計画（全国計画）」の見直しが行われ、「住まうヒト」、「住まうモノ」、「住まいを支えるプレイヤー」の 3 つの視点から令和 32（2050）年を見据えた 11 の目標を設定し、それぞれ「2050 年に目指す住生活の姿」を示した上で、目標達成のために当面 10 年で取り組む施策の方向性や基本的な施策を示す新たな全国計画が策定されました。

本県においても、国が示す「2050 年に目指す住生活の姿」などを踏まえ、住まいを取り巻く環境の変化に的確に対応し、県民の誰もが安心して豊かに暮らすことのできる持続可能な住生活の実現を目指して、新たな県計画を策定しました。

また、これまで県計画の下位計画として個別に策定していた「福岡県マンション管理適正化推進計画」を包含し、総合的かつ一体的な計画としました。

2. 計画の位置づけ

県計画は、住生活基本法第 17 条第 1 項に基づく都道府県計画であり、全国計画に即し、福岡県総合計画を上位計画として策定しています。

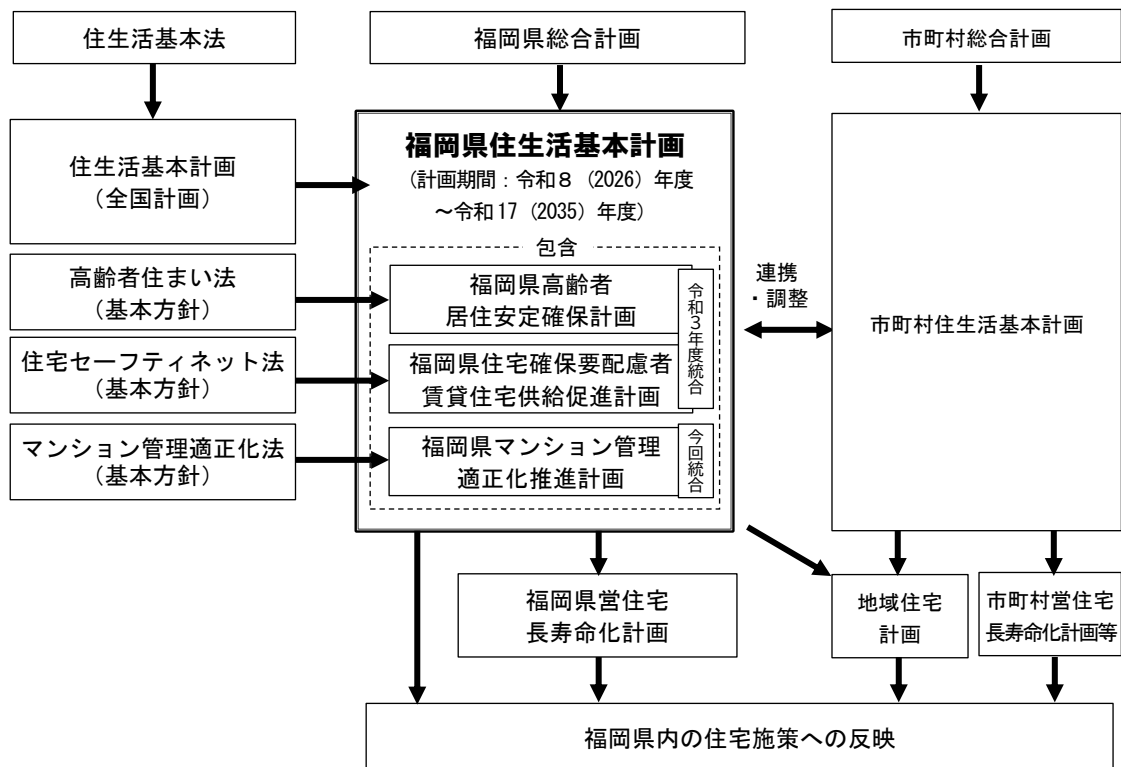
また、県内の市町村が地域の実情に応じた住宅政策を展開する際の指針となるものです。

なお、本計画における、高齢者の居住安定確保に関する部分は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者住まい法」という。）第 4 条に基づく「都道府県高齢者居住安定確保計画」に該当します。

住宅確保要配慮者の居住安定確保に関する部分は、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（以下「住宅セーフティネット法」という。）第 5 条に基づく「都道府県賃貸住宅供給促進計画」に該当します。

マンション管理適正化に関する部分は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）第 3 条の 2 に基づく「マンション管理適正化推進計画」に該当します。

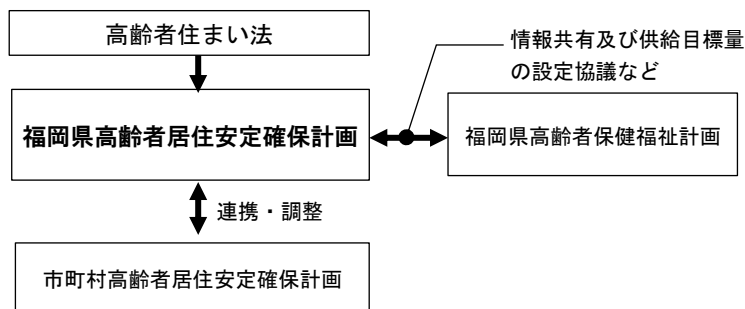
■計画の位置づけ



1 <福岡県高齢者居住安定確保計画について>

2 本計画は、高齢者の福祉・介護施策のマスタープランである「福岡県高齢者保健福祉計画」
3 に基づく各種関連施策との整合を図り、高齢者の住宅等の施策に関して、福祉・介護施策と連
4 携した施策を展開するための計画です。

5 また、本計画は、高齢者向け住まいの供給状況等について地域別に分析し、特徴や課題を示
6 しており、今後、市町村が計画を策定する際の指針となるよう策定しています。

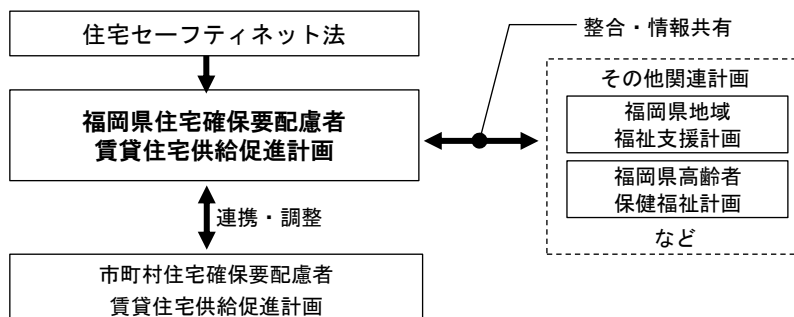


15

16 <福岡県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画について>

17 本計画は、高齢者の居住の安定確保を目的とする「福岡県高齢者居住安定確保計画」、「福岡
18 県地域福祉支援計画」や「福岡県高齢者保健福祉計画」などのその他関連計画とも整合を図り、
19 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に向けた施策を展開するための計画です。

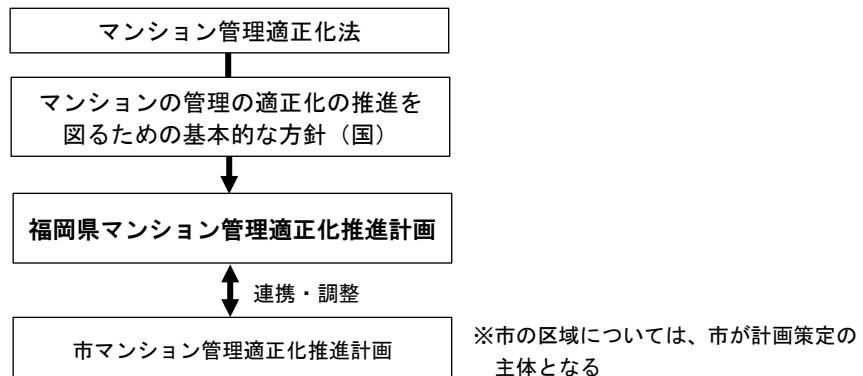
20 また、本計画は、福岡県の地域特性や住宅確保要配慮者を取り巻く状況などから、住宅確保
21 要配慮者の住まいに関する課題を明らかにしており、それぞれの市町村において地域の実情に
22 応じた住宅セーフティネット施策の推進に活用できるよう策定しています。



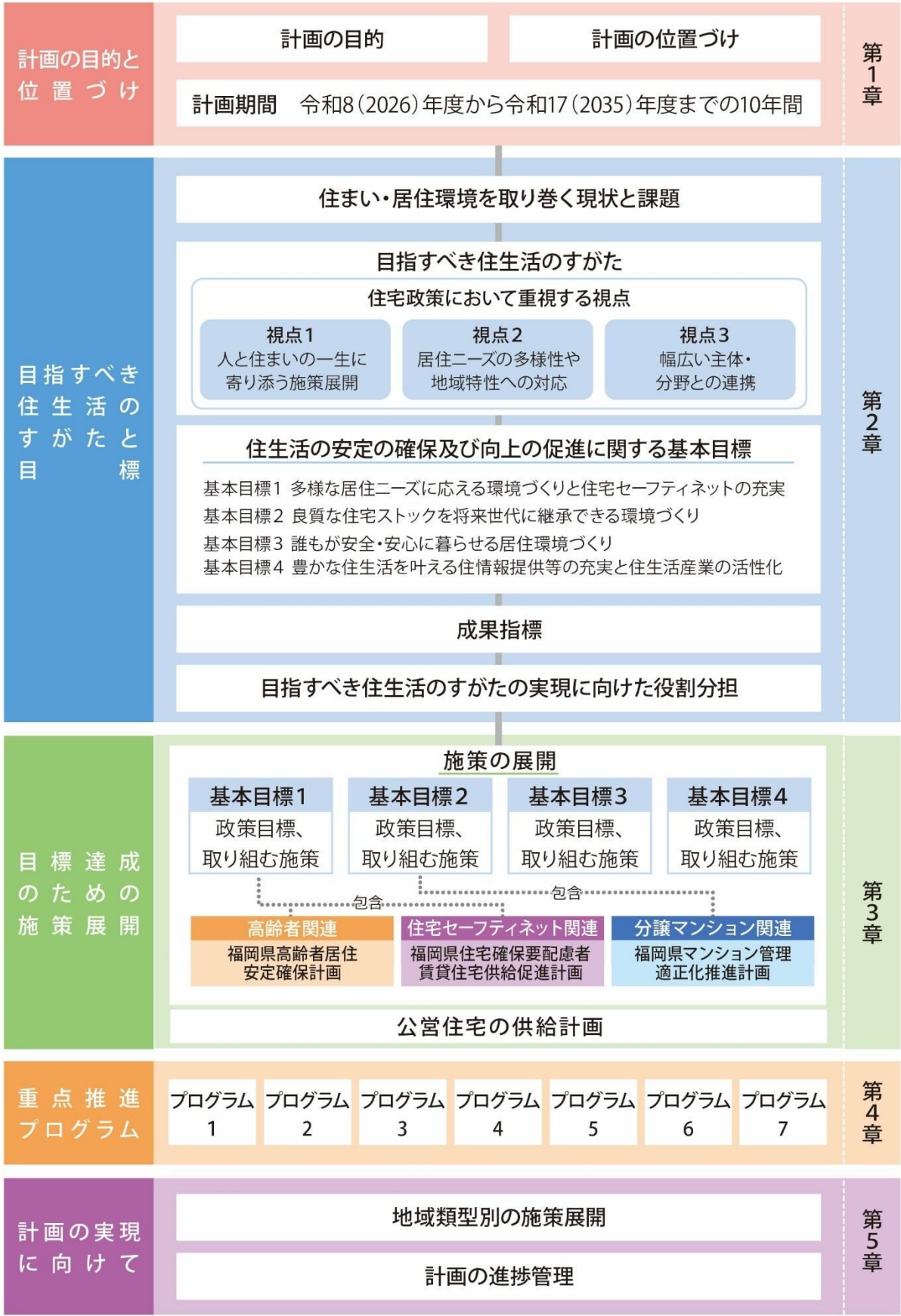
1 <福岡県マンション管理適正化推進計画について>

2 本計画は、分譲マンションが長期にわたって良好な状態で維持・活用され、安心して暮らせ
3 る住環境を確保するため、マンションの管理水準の向上や管理不全の防止、管理組合への支援
4 体制の整備等に向けた施策を展開するための計画です。

5 また、マンション管理適正化法において、マンション管理適正化推進計画の作成主体は、市
6 の区域については市が、町村の区域については都道府県が担うこととされています。そのため、
7 本計画は、本県全域を対象として目指す将来像や基本的な方針を整理するとともに、本県の町
8 村の区域を主な対象として、マンション管理の適正化に関する目標や取り組む施策を定めてい
9 ます。



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36



※人口・世帯数については、令和7年国勢調査結果の公表にあわせて、表現を見直す予定です。

第2章 目指すべき住生活のすがたと目標

本章では、県民、民間事業者、NPO等の多様な主体や行政による住生活の安定の確保及び向上の促進に関する取組の方向性を明確にするため、計画策定の背景となる社会経済情勢の変化や住まい・居住環境を取り巻く現状と課題を整理し、本計画で目指すべき住生活のすがたを示しています。

また、その実現に向け、重視する視点を踏まえて4つの基本目標を掲げ、具体的な施策の展開を示します。さらに、目標達成に向けた多様な主体の役割を定め、計画の総合的かつ柔軟な推進を図ることとしています。

1. 住まい・居住環境を取り巻く現状と課題

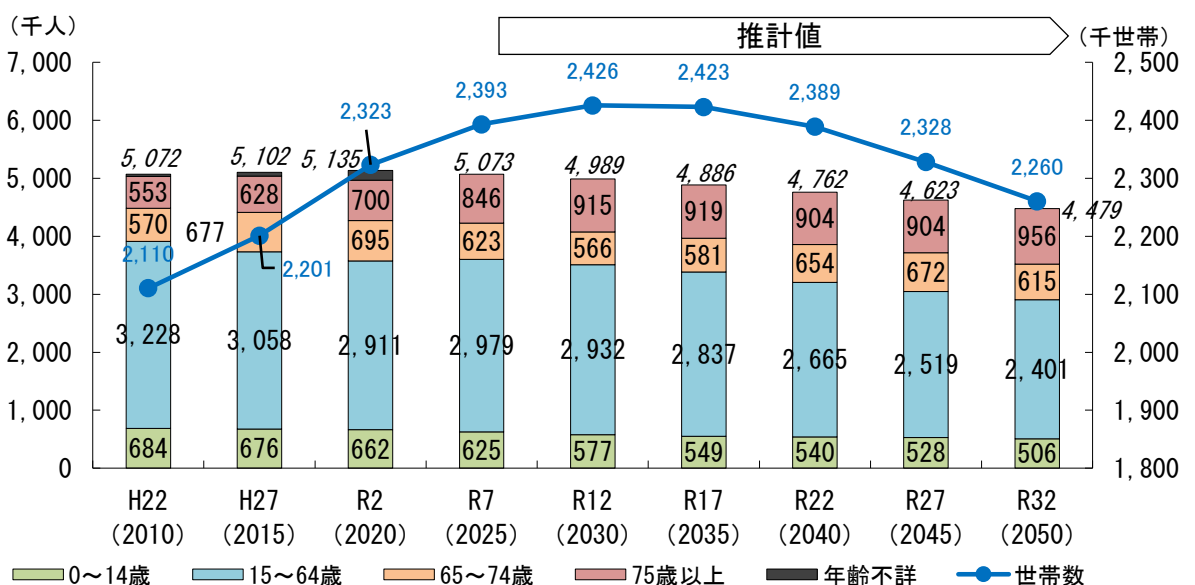
(1) 社会状況の変化

① 世帯数減少社会の到来が目前

本県の人口は令和2(2020)年国勢調査(約514万人)までは増加傾向が続いていましたが、今後は本格的な人口減少社会を迎える見込みです。また、将来推計では令和32(2050)年には約448万人まで減少すると見込まれています。一方、世帯数は本計画期間内の令和12(2030)年の約243万世帯をピークに減少へ転じると見込まれています。

今後は人口や世帯の減少傾向を踏まえ、地域の実情に応じた住まいとまちづくりの取組を進めていくことが求められます。

■ 人口・世帯数の推移と将来推計



資料：令和2年まで国勢調査（総務省）、令和7年以降は日本の地域別将来推計人口（令和5年3月推計/国立社会保障・人口問題研究所）令和6年のみ住民基本台帳（令和6年1月1日）に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（総務省）

1 人口の推移と将来推計を4地域別にみると、福岡地域
 2 以外はすでに減少が始まっており、今後も減少が続くと
 3 見込まれます。福岡地域についても、令和12(2030)
 4 年頃をピークに減少に転じると推計されています。

5 同様に世帯数についても、筑豊地域はすでにゆる
 6 やかな減少が始まっており、北九州地域と筑後地域は近
 7 い将来、減少局面に転じると推計されています。一方、
 8 福岡地域は、しばらくの間、増加傾向が続く見込みです。

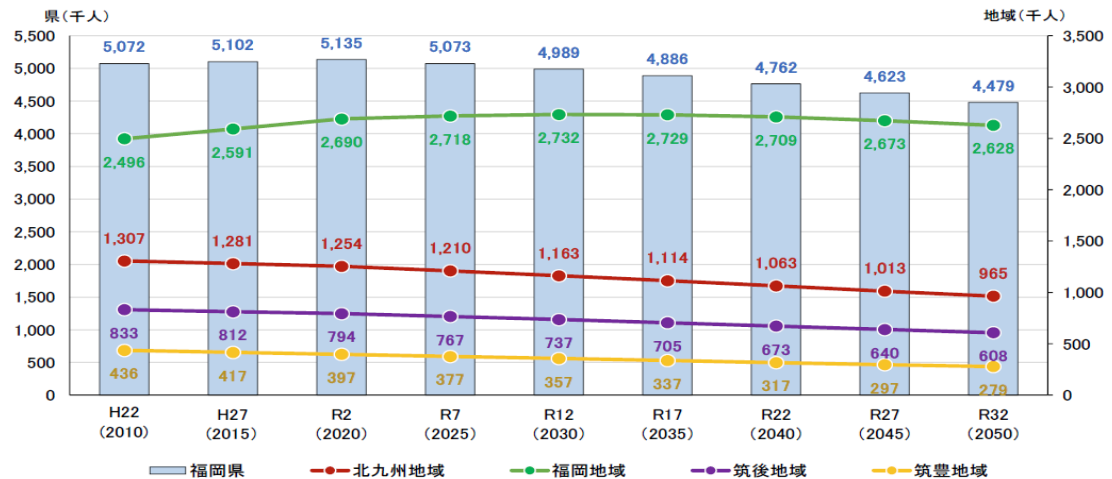
9 このように地域性が大きく異なることについて留意
 10 する必要があります。

■4地域のイメージ



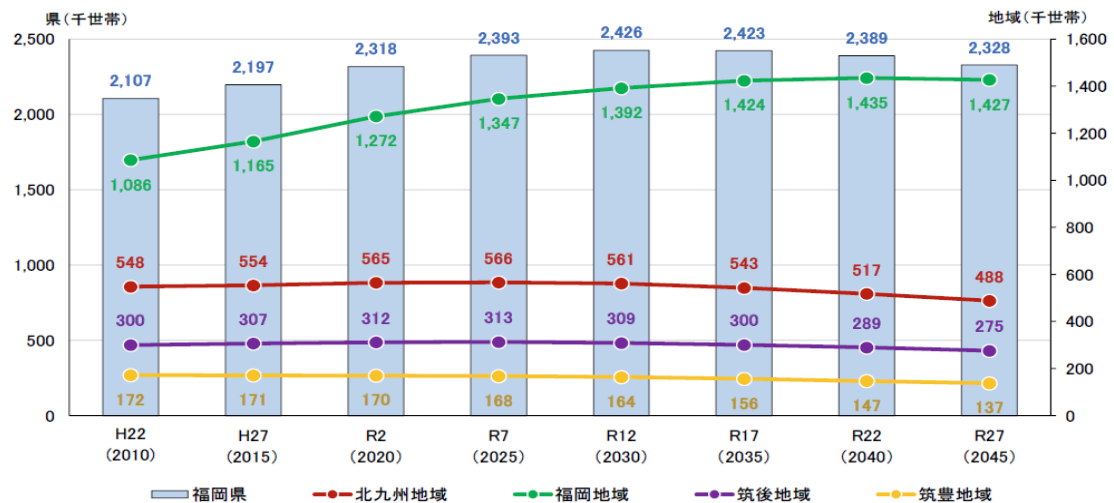
※福岡県の60市町村を、地理的、歴史的、経済的
 特性から「北九州」、「福岡」、「筑後」、「筑豊」の
 4地域に分けています。

■人口の推移と将来推計(4地域別)



資料：令和2年まで国勢調査(総務省)、令和7年以降は日本の地域別将来推計人口(令和5年3月推計/国立社会保障・人口問題研究所)

■世帯数の推移と将来推計(4地域別)



資料：令和2年まで国勢調査(総務省)、令和7年以降は日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(令和6年推計/国立社会保障・人口問題研究所)及び住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(国土技術政策総合研究所)による推計

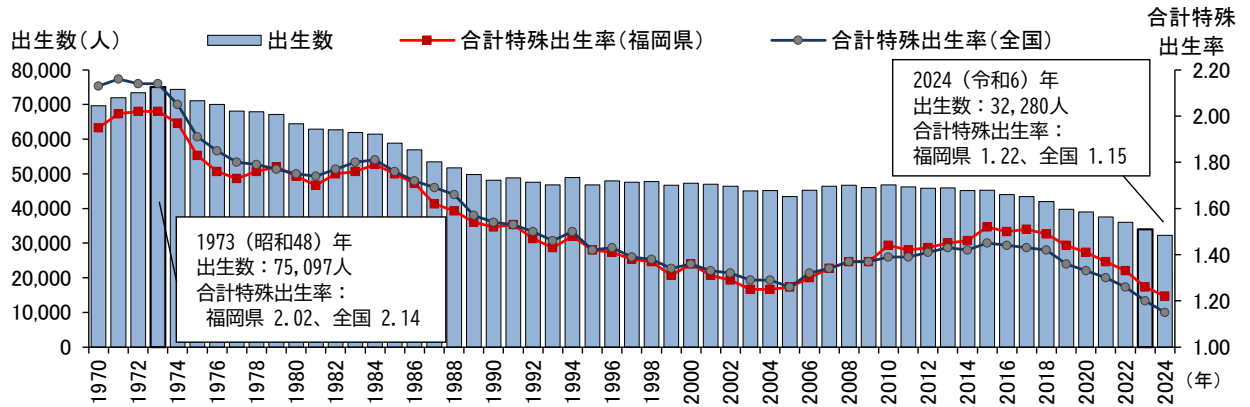
②少子・高齢化のさらなる進行

本県の合計特殊出生率は令和6(2024)年に1.22と過去最低水準で推移しており、出生数も減少を続けています。若年層の未婚化や晩婚化の進行、子育て世帯の減少などにより、将来的な人口減少に歯止めがかからない状況です。

一方で、65歳以上の人口は令和2(2020)年に約140万人となっており、総人口の約28%を占めています。また、将来推計では令和17(2035)年には約31%、令和32(2050)年には約35%に達すると見込まれており、今後も高齢化は確実に進むとみられます。

このため、子育て世帯や高齢者等の住まいに関する支援や地域で安心して暮らし続けることができる環境づくりが求められます。

■合計特殊出生率と出生数の推移[福岡県]

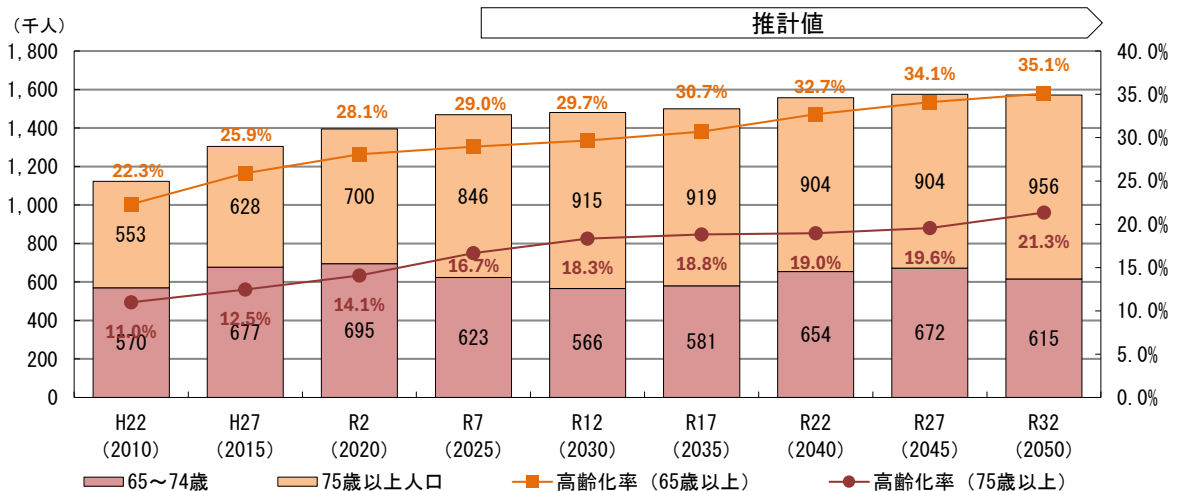


※合計特殊出生率

一人の女性が生涯に産むと思われる子どもの平均数のこと。15歳から49歳までの女性に限定し、年齢ごとの出生率を合計して、一人の女性が生涯何人の子どもを産むかを推計するもの。

資料：人口動態統計(厚生労働省)

■高齢者数・高齢化率の推移と将来推計[福岡県]



資料：令和2年まで国勢調査(総務省)、令和7年以降日本の地域別将来推計人口(令和5年3月推計/国立社会保障・人口問題研究所)

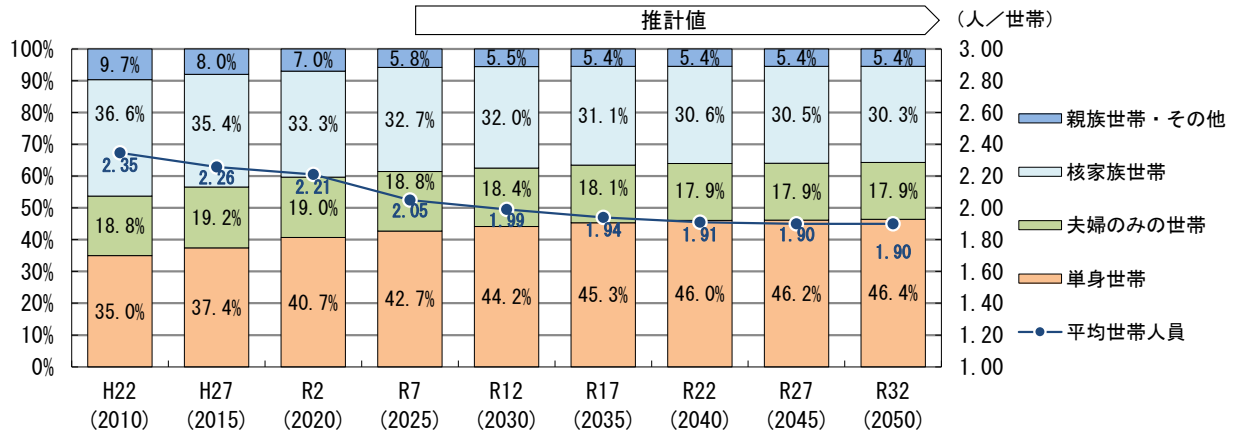
③単身世帯が一層増加

本県では単身世帯の増加が一層進んでいます。令和2(2020)年の国勢調査によると、本県の総世帯数は約232万世帯で、このうち単身世帯は約41%(約94万世帯)を占めています。また、将来推計では令和17(2035)年に約45%、令和32(2050)年には約46%に達すると見込まれており、世帯の約2世帯に1世帯が単身世帯になると考えられます。

特に、高齢単身世帯の増加が顕著であり、65歳以上の一人暮らし高齢者は令和2(2020)年の約29万世帯から、令和32(2050)年には約46万世帯まで増加すると推計されています。

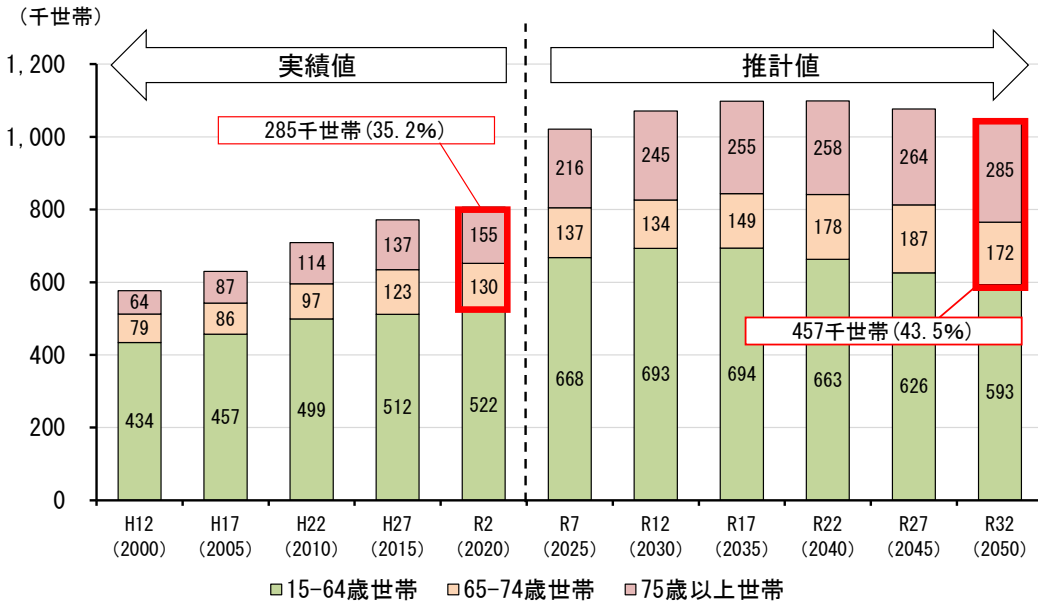
このため、単身世帯が安心して暮らせる住まいの確保や居住支援や地域の見守りなどの充実が求められます。

■世帯数構成比の推移と将来推計[福岡県]



資料：令和2年まで国勢調査(総務省)、令和7年以降日本の世帯数の将来推計(都道府県集計)(2024年推計/国立社会保障・人口問題研究所)

■年齢別単身世帯数の推移[福岡県]



資料：令和2年まで国勢調査(総務省)、令和7年以降日本の世帯数の将来推計(都道府県集計)(2024年推計/国立社会保障・人口問題研究所)

④非正規雇用労働者は微増傾向

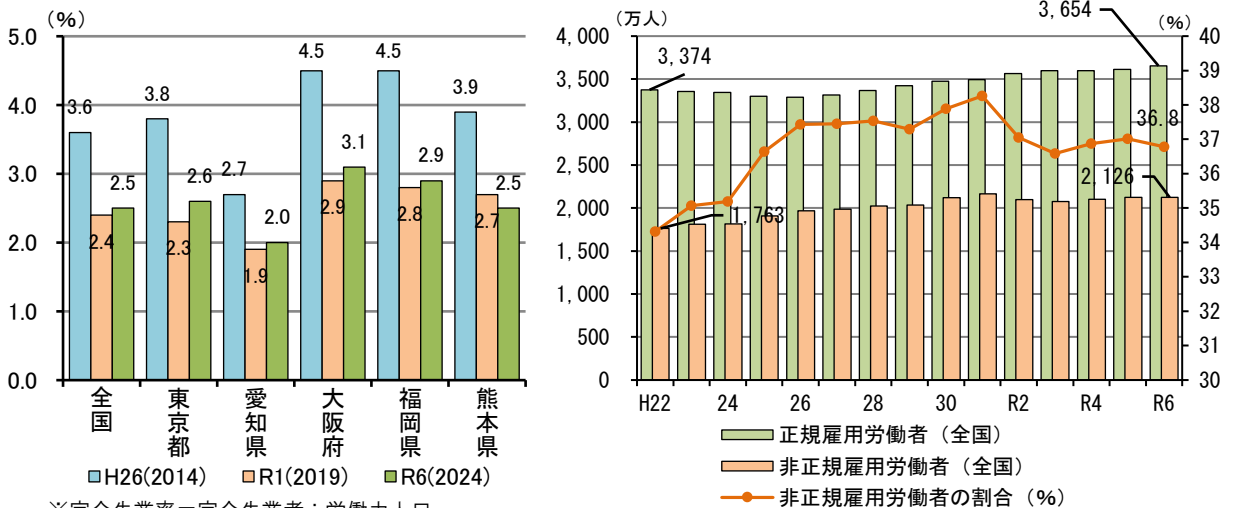
本県の完全失業率は、全国と同様に近年減少傾向にあります(令和6(2024)年時点で2.9%)、雇用が不安定かつ賃金の低い非正規雇用労働者数は全国的に微増傾向にあります。

一方、一世帯当たりの平均所得金額は、全世帯では平成6(1994)年の約664万円をピークに減少傾向にあり、令和5(2023)年は約536万円となっています。

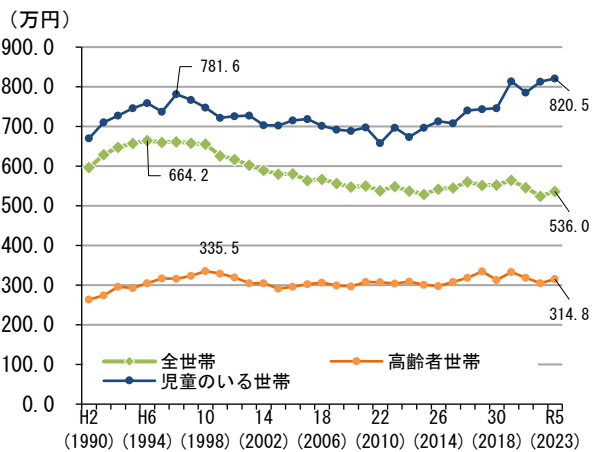
また、住宅の一次取得者層である30歳代の平均年収は、平成20(2008)年のリーマン・ショックにより減少しましたが、最近は増加傾向にあり令和5(2023)年は35~39歳男性が約556万円、女性が約345万円となっています。

雇用の状況は改善されつつありますが、非正規雇用労働者は微増傾向にあるなど、今後も引き続き、経済的に不安定な世帯の住まいの確保が求められます。

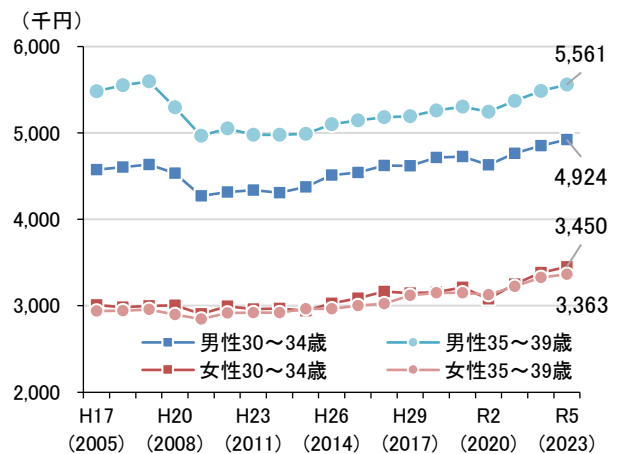
■完全失業率の推移(左)と非正規雇用労働者の割合[全国](右)



■一世帯当たりの平均所得金額の推移[全国]



■30歳代の平均年収推移[全国]



※平成26年以降は新たな復元推計手法により作成

資料：国民生活基礎調査

資料：民間給与実態統計調査(国税庁)

⑤住宅確保要配慮者の増加・多様化と整備が進む居住支援体制

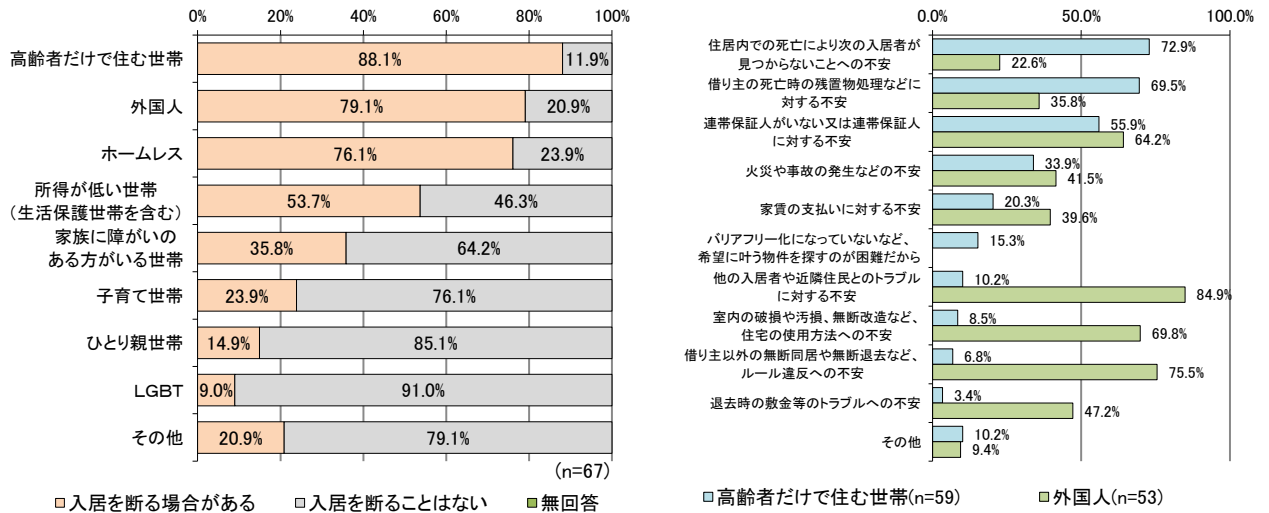
高齢者や障がい者、子育て世帯、低所得者、外国人など、住宅の確保に配慮が必要な方（以下、「住宅確保要配慮者」）は年々増加しています。特に、高齢単身世帯の増加や、非正規雇用者・低所得世帯の拡大により、安定した住まいの確保が難しい層が増えています。

民間賃貸住宅では、高齢者や外国人などに対する入居拒否や保証人確保の困難などが依然として課題となっており、居住支援の必要性が高まっています。

また、居住支援法人の指定は大阪府、兵庫県について3番目（令和7（2025）年3月末時点）に多いものの、居住支援協議会の設立は10協議会（令和7（2025）年12月末時点）と必ずしも十分とは言えない状況です。

このため、住宅確保要配慮者の状況に合わせた居住支援体制の充実が求められます。

■宅建取引業者による入居敬遠の有無（左）と敬遠の理由（敬遠する割合が上位の高齢者・外国人）（右）

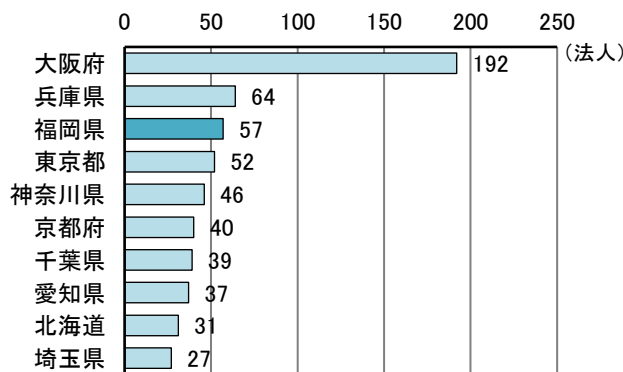


※回答が得られた137事業者のうち、世帯によって入居を断ることがあると回答した67事業者について集計。

※回答が得られた137事業者のうち、高齢者だけで住む世帯の入居を断ることがある59事業者、外国人の入居を断ることがある53事業者について集計。

資料：令和7年度民間賃貸住宅への円滑な入居等に関するアンケート調査（福岡県）

■居住支援法人の指定法人数（上位10都道府県）



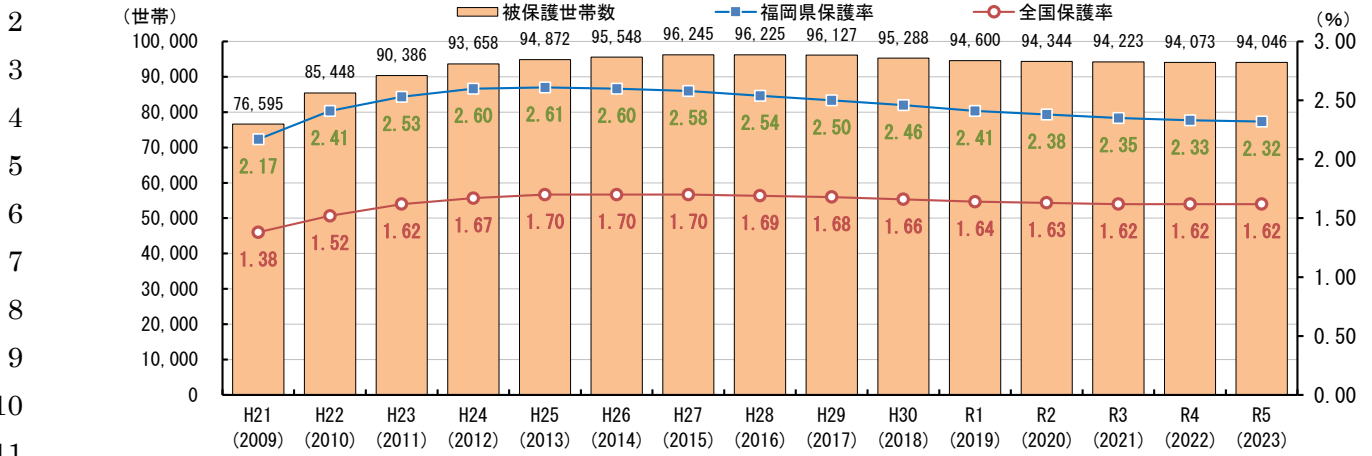
資料：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律等について【自治体職員向け】

■県内の市町村居住支援協議会

市町村	人口	設立年月
北九州市	約91万人	H24.11
福岡市	約161万人	H21.3
中間市	約3.9万人	R3.3
大牟田市	約10万人	H25.6
うきは市	約2.7万人	H30.7
直鞍地区	約10万人	R3.11
久留米市	約30万人	R4.3
豊前市	約2.6万人	R7.11
遠賀町	約1.9万人	R7.11
粕屋中部3町	約8.9万人	R7.12

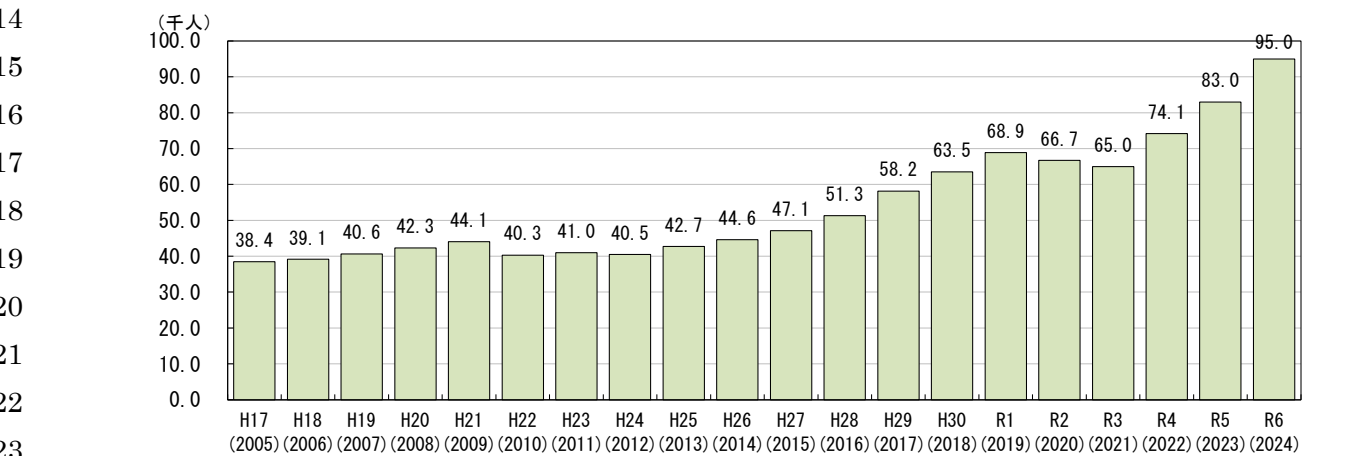
資料：庁内資料、人口は住民基本台帳（R7.1）

1 ■生活保護受給世帯の推移



資料：福祉労働部保護・援護課（福岡県）

13 ■外国人の推移



資料：人口移動調査（福岡県）

⑥頻発する自然災害リスクに対応した住宅・住宅地の備え

本県では、これまでに福岡県西方沖地震（平成 17（2005）年 3 月発生）や平成 29（2017）年 7 月九州北部豪雨、令和 2（2020）年 7 月豪雨など次々に発生する災害により、大きな被害が発生しています。

さらに、平成 28（2016）年熊本地震や令和 6（2024）年の能登半島地震では、特に旧耐震基準の木造住宅の被害が顕著で、また、新耐震基準導入以降の木造住宅でも、接合部の仕様等が明確化された平成 12（2000）年までの間に建てられた住宅で倒壊が生じるなど多くの被害が発生しました。

今後、地震・津波や気候変動による風水害・土砂災害のリスクが増大することを踏まえると、住宅・住宅地における防災・減災に関する一層の取組が求められます。

■近年発生した福岡県内での豪雨災害

災害名	被害状況				
	全壊	半壊	一部損壊	床上浸水	床下浸水
平成29年九州北部豪雨	287	822	39	22	598
平成30年7月豪雨	15	222	164	952	2,294
令和元年8月の前線に伴う豪雨	3		4	124	362
令和2年7月豪雨	14	992	977	681	1,920
令和3年8月の大雨	8	57	41	561	2,621
令和5年7月豪雨	5	最新値を確認中		1,129	2,311
令和7年8月6日からの大雨※	1	最新値を確認中		42	119

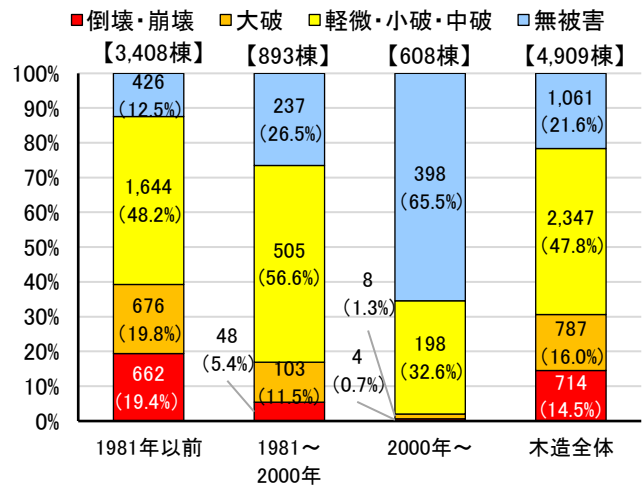
資料：庁内資料、内閣府

■福岡県内での豪雨災害の例(令和5年7月豪雨)



資料：久留米市

■令和6年能登半島地震による木造住宅の被害(建築時期別)



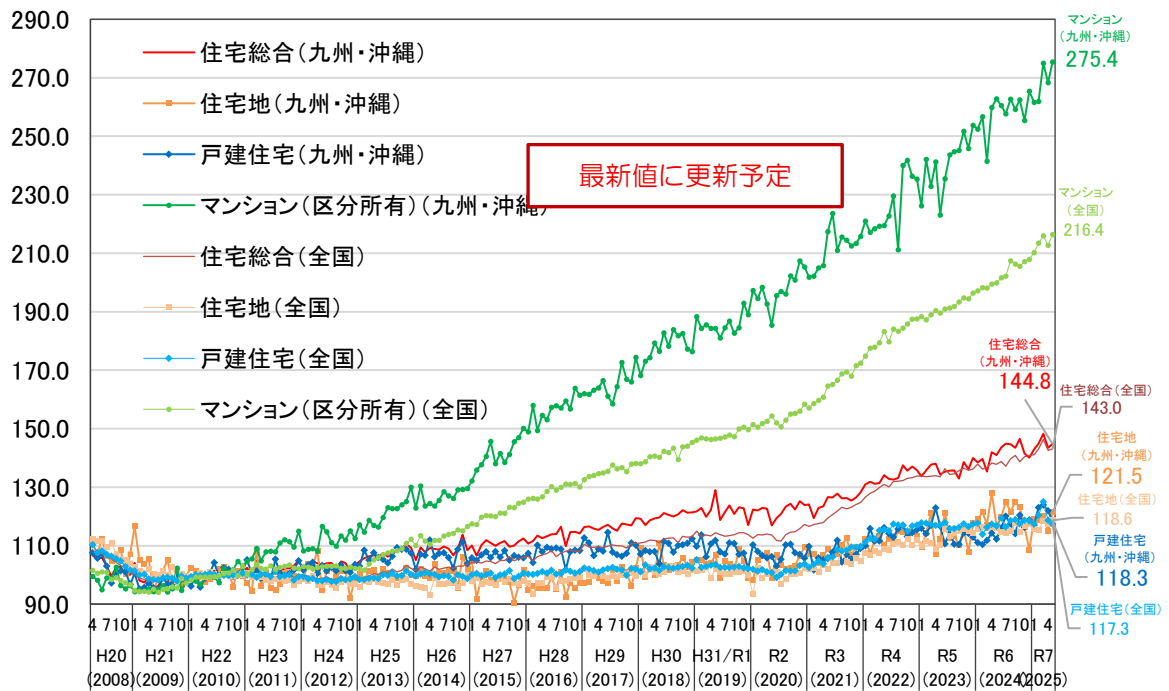
資料：令和6年能登半島地震における建築物構造被害の原因分析を行う委員会 最終とりまとめ R7.12

⑦住宅価格の高騰

近年、建築資材の高騰や労務費の上昇の影響などにより、住宅価格は上昇傾向となっ
ています。不動産の取引価格の動向を指数化した「不動産価格指数」をみると、平成 22 (2010) 年平
均を 100 とした場合に、九州・沖縄地方は全国と同様、不動産価格指数は上昇しており、特に
「マンション(区分所有)」については、令和 7 (2025) 年 5 月時点で 275.4 と、全国 (216.4)
よりも高い不動産価格指数となっています。

そのため、既存住宅の有効活用などにより、誰もが過度な経済的負担を感じることなく、ニ
ーズに合った住まいを選択できる環境が求められます。

■不動産価格指数(住宅)の推移(全国及び九州・沖縄)(令和 7 年 5 月分・季節調整値)



資料：不動産価格指数(住宅)(国土交通省)

1 (2) 住まい・居住環境の状況

2 ①世帯数を上回る住宅ストック

3 県内の住宅ストックは増加が続き、世帯数を上回る状況が続いています。本県の令和5(2023)

4 年の住宅総数は約270万戸で、世帯数約237万世帯を大きく上回っています。また、新設住宅

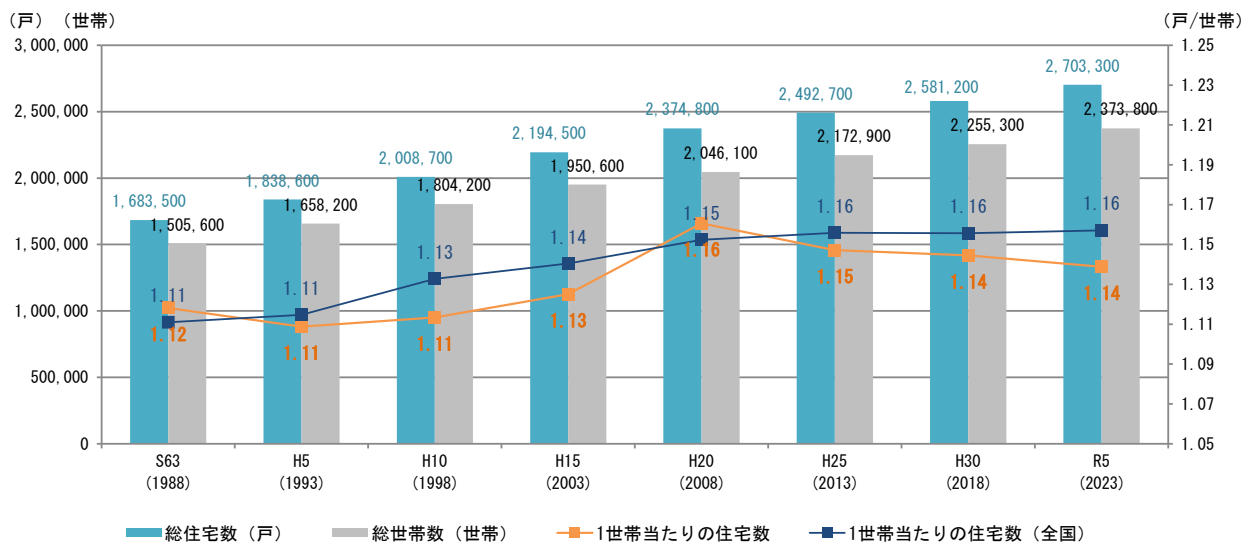
5 は減少傾向にあるものの年間約4万戸が供給されていることから、住宅ストックの余剰はさら

6 に進行しています。

7 一方、既存住宅の老朽化や空き家の増加が課題となっているため、さらなる既存住宅の有効

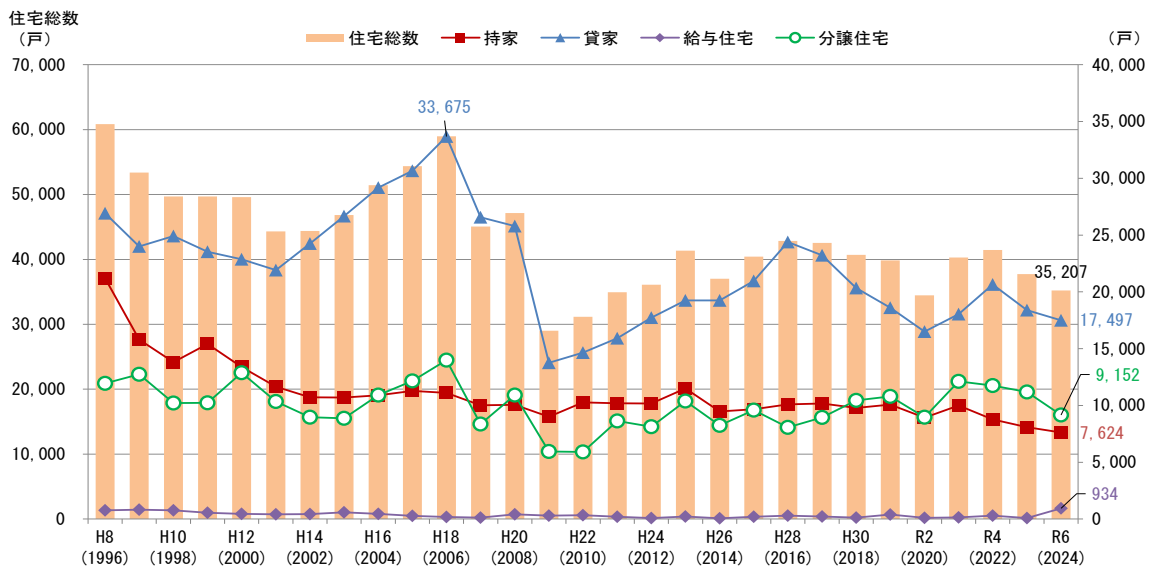
8 活用やリフォームの促進などストック型社会に対応した取組が求められます。

10 ■住宅数・世帯数の推移



資料：平成5年まで住宅統計調査、平成10年以降は住宅・土地統計調査（総務省）

24 ■新設着工住宅数の推移



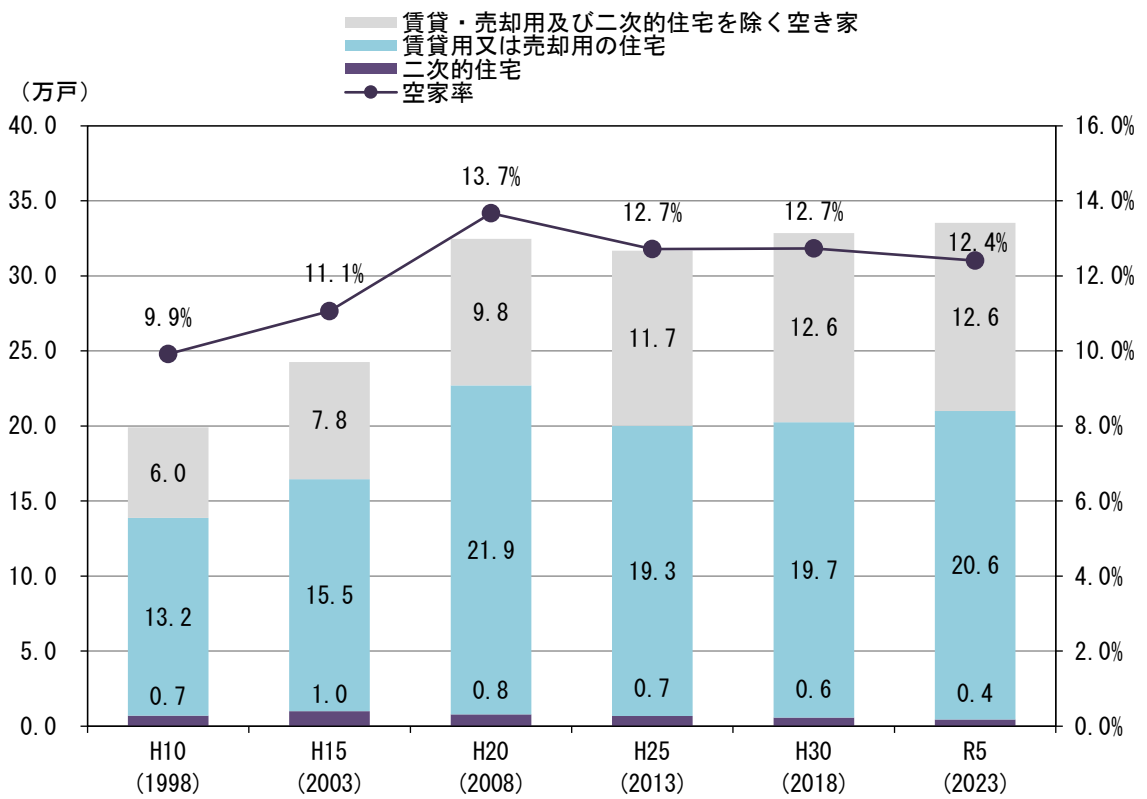
資料：福岡県統計年鑑、建築動態統計調査（国土交通省）

②活用されない空き家は増加傾向

本県の令和5(2023)年の空き家数は約34万戸、空き家率は12.4%となっています。特に、使用目的のない空き家(賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家)は増加傾向にあることから、老朽化や景観悪化、防災上の危険などが懸念されています。

このため、官民が連携し、利活用や除却の促進、管理の適正化などを通じて、地域の安全と資産価値の維持を図ることが求められます。

■空き家の種類別の空き家数の推移



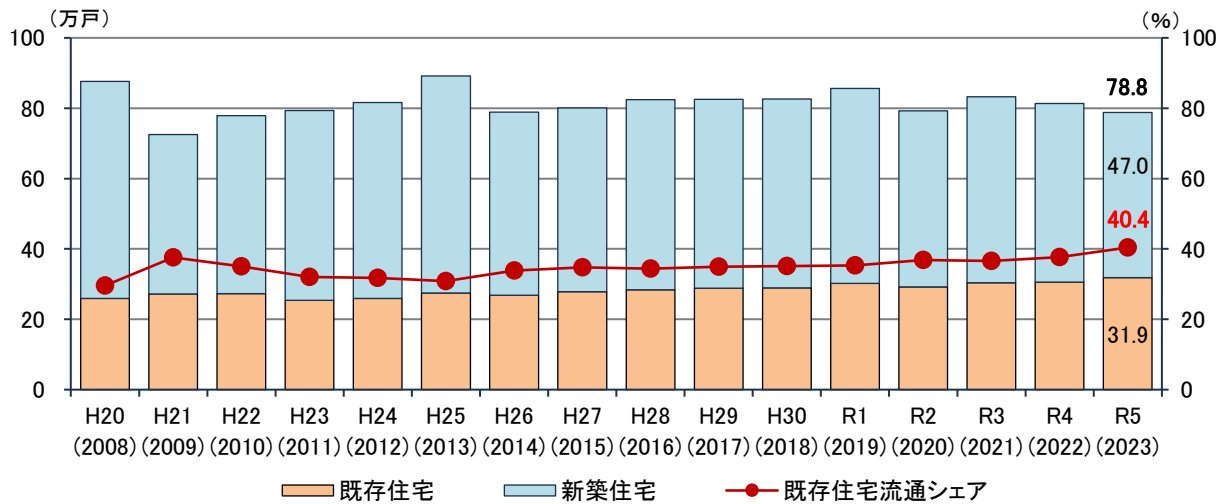
資料：平成5年まで住宅統計調査、平成10年以降は住宅・土地統計調査(総務省)

③既存住宅市場及びリフォーム市場のさらなる活性化

我が国では新築住宅が減少傾向にある一方で、既存住宅は少しずつ増加しており、令和5(2023)年は全住宅流通量(既存住宅流通量と新設住宅着工数の合計)の40.4%となっています。また本県の住宅のリフォーム・リニューアル工事の受注高は、平成30(2018)年度以降、増加傾向にあり、令和6(2024)年は約1,700億円となっています。平成29(2017)年に比べて約1.2倍となっています。建設費や土地価格の上昇により新築住宅の価格が高止まりしていることから、比較的価格の安い既存住宅を購入・リフォームして住むニーズは高まると考えられます。

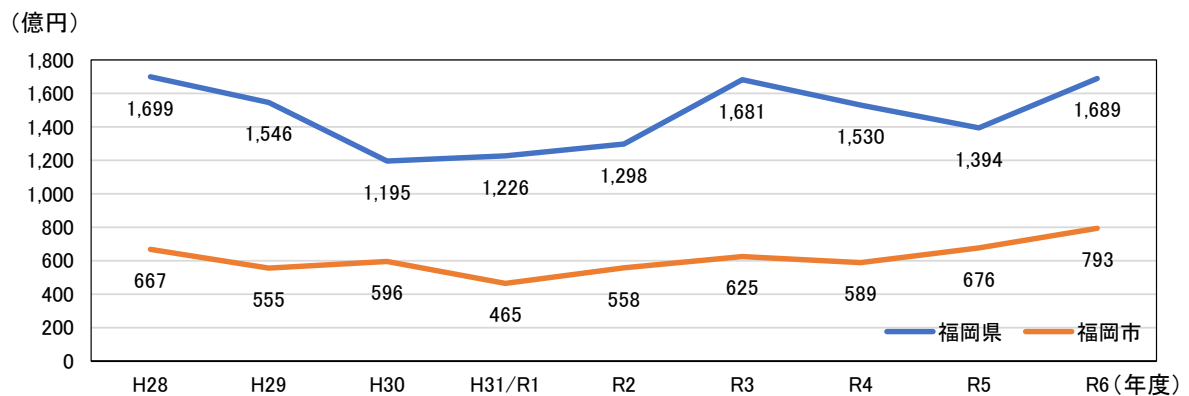
良質な住宅を長く使用する社会を構築するためには、既存住宅市場及び住宅リフォーム市場のさらなる活性化が求められます。

■既存住宅流通シェア(戸建て住宅+マンション)の推移[全国]



資料：社会資本整備審議会住宅地分科会資料_第6回住宅地分科会(国土交通省)

■住宅のリフォーム・リニューアル工事受注高の推移



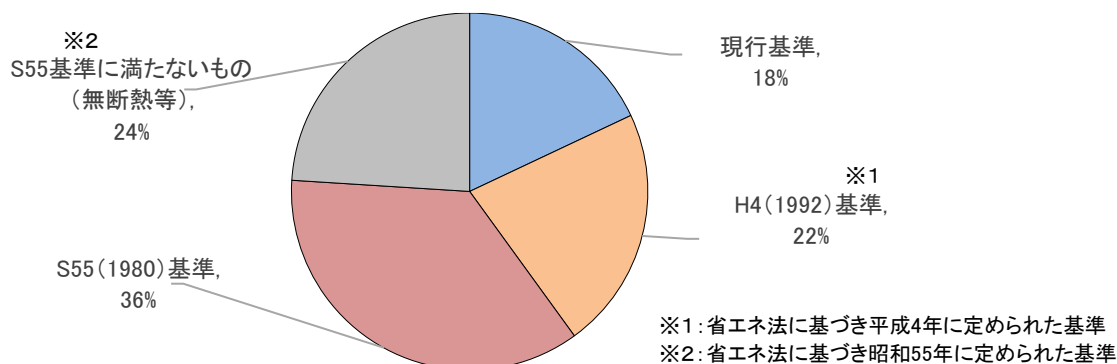
資料：建築物リフォーム・リニューアル調査(国土交通省)

④急がれる住宅全体における省エネルギー性能の向上

地球温暖化対策やエネルギー価格の高騰を背景に、住宅の省エネ化への関心が高まっています。国では、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、省エネ基準の適合義務化やZEHの普及促進などが進められています。県内でも、省エネ性能の高い新築住宅の建設や省エネルギー設備の設置が進むなど、住まいの省エネ化に取り組む動きが広がっていますが、既存住宅の多くは十分な断熱性能を備えておらず、改修費用の負担等が課題となっています。

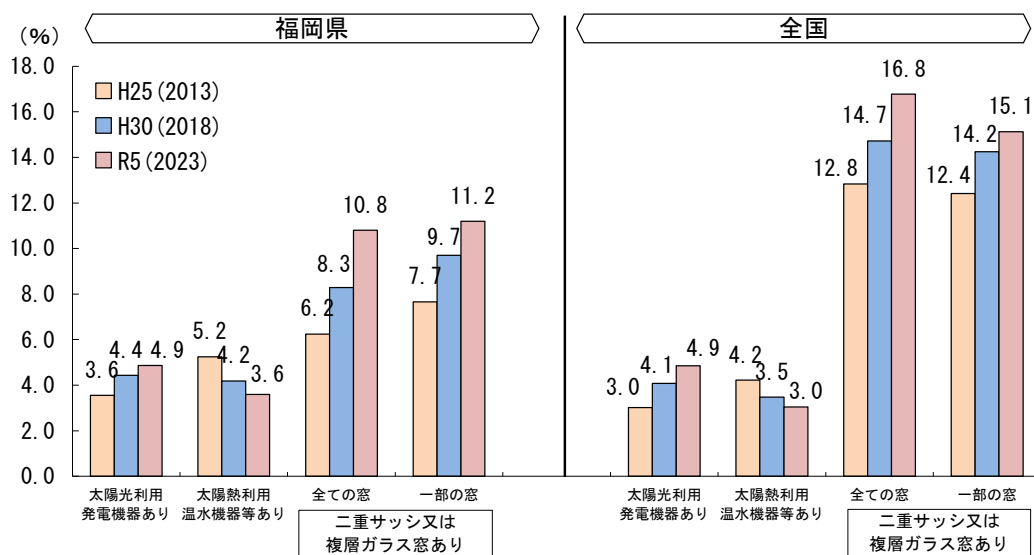
今後は既存住宅を含めた住宅の省エネルギー性能の向上を促進し、快適で環境にやさしい住まいづくりを進めることが求められます。

■住宅ストック（約5,400万戸）の断熱性能[全国]



資料：令和6年度住宅の長寿命化リフォームシンポジウム資料（国土交通省）

■省エネルギー設備の設置状況の推移



資料：エネルギー消費統計 都道府県別エネルギー消費統計（経済産業省）

⑤引き続き求められる住まいの安全性の向上

本県の耐震化率は令和5（2023）年時点で約92%と、着実に住宅の耐震化は進んでいます。しかしながら、耐震化率は地域によって差がみられます。

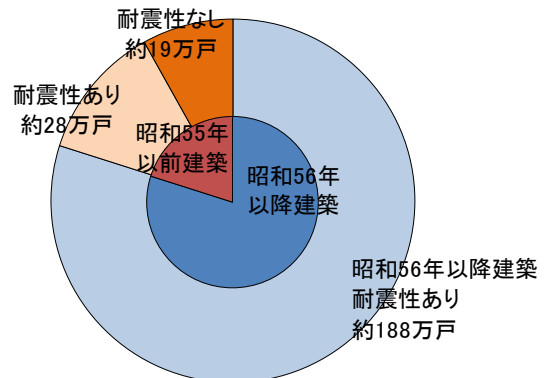
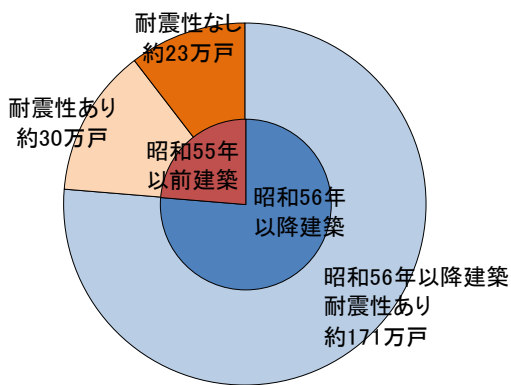
本県における想定地震については、令和7（2025）年10月に本県の「地震に関する防災アセスメント調査結果」を公表しており、前回調査と比べ、県内の建物被害の想定が大幅に増加する結果となっています。

そのため、いつ起きるか分からない地震に備え、引き続き、県全体の耐震化率の向上に取り組むことが求められます。

■住宅ストックの耐震化率の推移

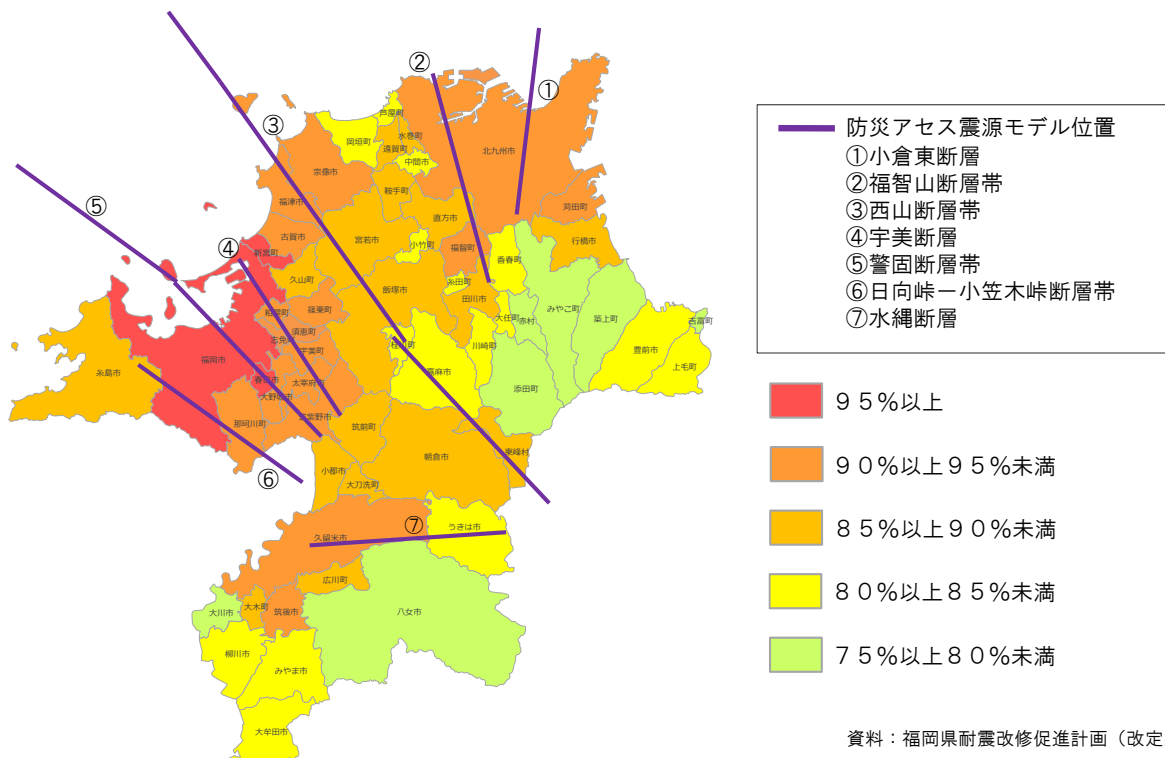
【平成30（2018）年】…耐震化率：約90%

【令和5（2023）年】…耐震化率：約92%



資料：住宅・土地統計調査（総務省）より福岡県作成

■県内市町村の住宅の耐震化率【令和5（2023）年】



資料：福岡県耐震改修促進計画（改定案 R8.3）

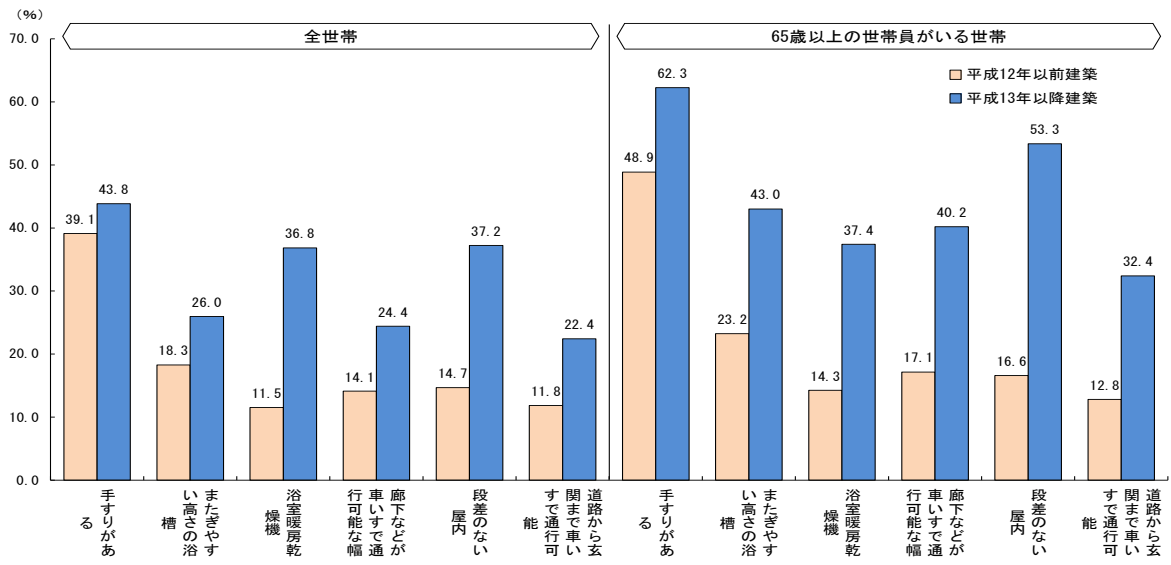
⑥引き続き求められる高齢者の住まいの確保

本県では今後も高齢者の増加が続き、令和 32（2050）年には高齢化率が約 35%（約 157 万人）になるとみられていますが、高齢者がいる世帯の住宅は室内の段差解消など高齢者への配慮が十分とは言えない状況です。

また、生活支援や介護サービスが付いた高齢者向けの住まい（戸数）は、令和 6（2024）年度末で高齢者人口に対する割合で 4.37%となっていますが、県内の 15 圏域でみると割合にばらつきがみられます。

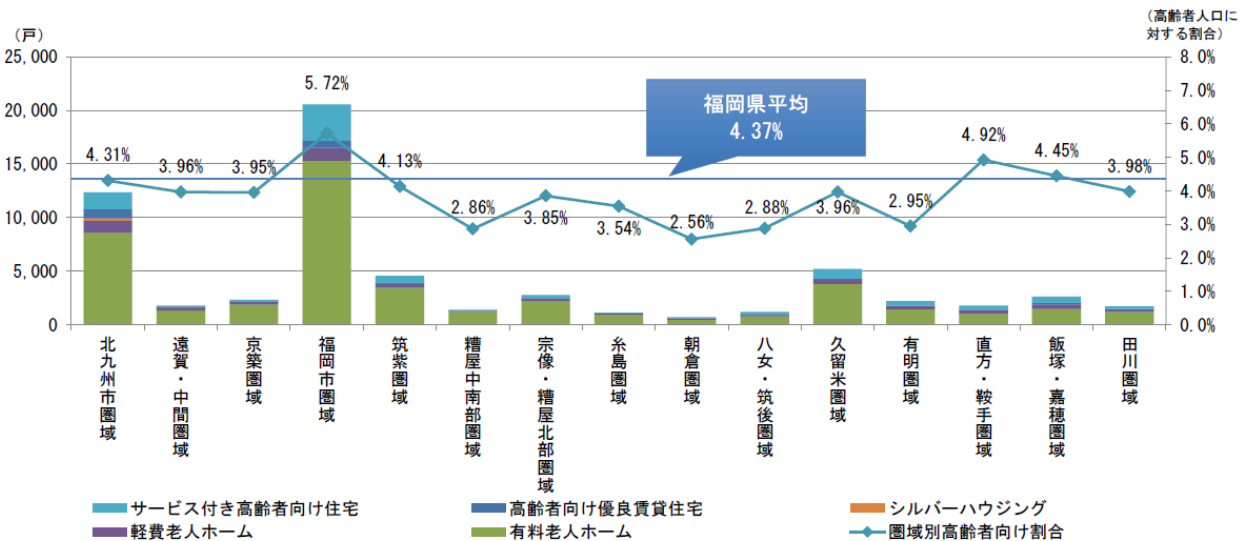
このため、高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けることができる住まいの確保が求められます。

■高齢者のための設備の設置状況



資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

■高齢者向けの住まいの数と高齢者人口に対する割合（15 圏域別）（令和 6（2024）年度末時点）

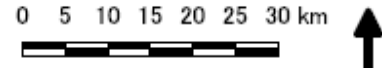
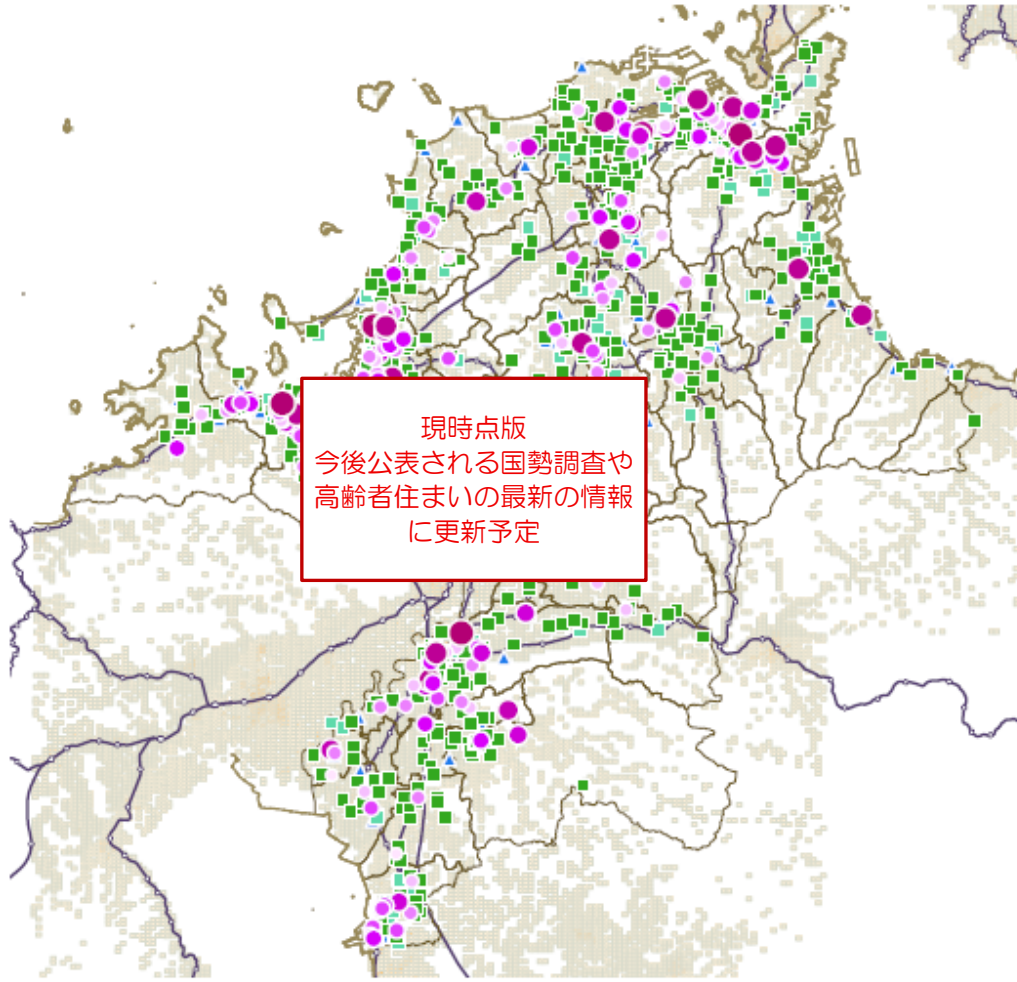


※高齢者（65歳以上）人口はR7年4月1日時点

資料：福岡県データ

1 ■高齢者向け住まいの地域別ストック状況

2
3
4
5
6
7
8
9



凡例

サービス付き高齢者向け住宅2025.12

- 0 - 10 戸未満
- 10 - 20 戸未満
- 20 - 30 戸未満
- 30 - 40 戸未満
- 40 - 50 戸未満
- 50 - 60 戸未満
- 60 - 70 戸未満
- 70 - 100 戸未満
- 100 戸以上

- ▲ 軽費老人ホーム
- 有料老人ホーム(介護付)
- 有料老人ホーム(住宅型)
- 市町村界

65歳以上人口(R2国勢調査)

- 0 - 200人
- 201 - 400人
- 401 - 600人
- 601 - 800人
- 801 - 1000人
- 1001 - 1200人
- 1201 - 1400人
- 1401 - 1600人
- 1601 - 1800人
- 1801 - 2000人
- 2001 - 5000人

⑦住宅確保要配慮者の状況に応じた住まいの確保

令和7（2025）年4月現在の県内の公営住宅の管理戸数は約11万3千戸で、うち県営住宅は約2.8万戸、政令市営住宅は約5.4万戸、一般市町村営住宅は約3.1万戸となっています。また、令和2（2020）年4月の管理戸数と比較すると、県全体では5年間で約2千戸の減少となっています。

一方で、民間賃貸住宅への入居を拒まれる傾向にある住宅確保要配慮者は今後も増加が見込まれることから、居住支援法人等が入居中のサポートを行う賃貸住宅（居住サポート住宅）の供給促進など、住宅確保要配慮者が安心して居住できる環境の整備を推進することを目的として、改正住宅セーフティネット法が令和7（2025）年に施行されました。

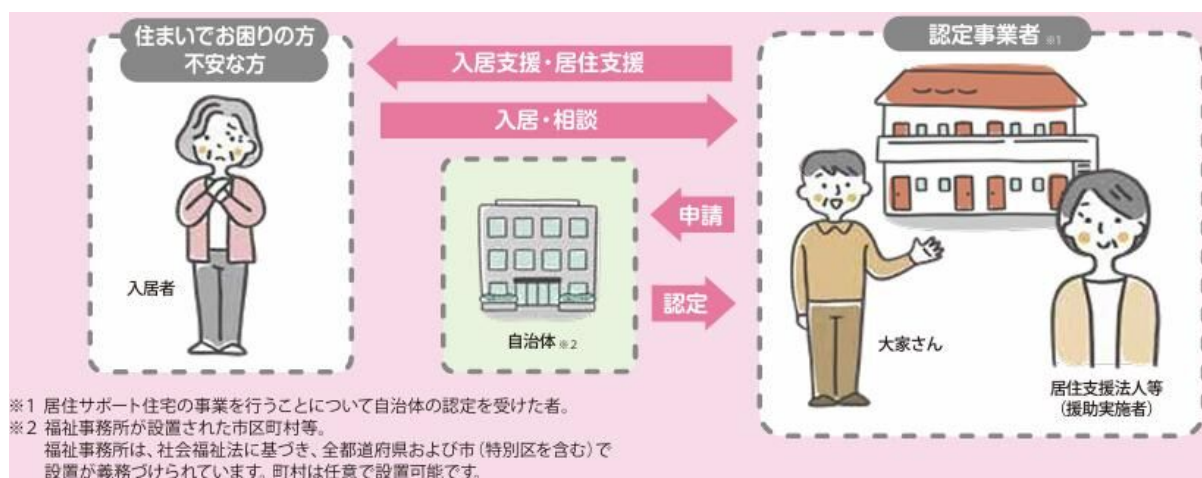
今後は、住宅の確保に配慮や支援が必要な世帯の動向を踏まえながら、公共と民間で住まいを的確に供給することが求められます。

■県内の公営住宅管理戸数（令和7（2025）年4月1日時点）

	合計			
		県営	政令市営	一般市町村営
県全体	113,201 100%	28,374 25.1%	54,109 47.8%	30,718 27.1%
福岡地域	37,343 100%	8,083 21.6%	26,387 70.7%	2,873 7.7%
北九州地域	40,970 100%	7,536 18.4%	27,722 67.7%	5,712 13.9%
筑後地域	15,408 100%	6,564 42.6%		8,844 57.4%
筑豊地域	19,480 100%	6,191 31.8%		13,289 68.2%

資料：庁内資料

■居住サポート住宅の概要



資料：国土交通省

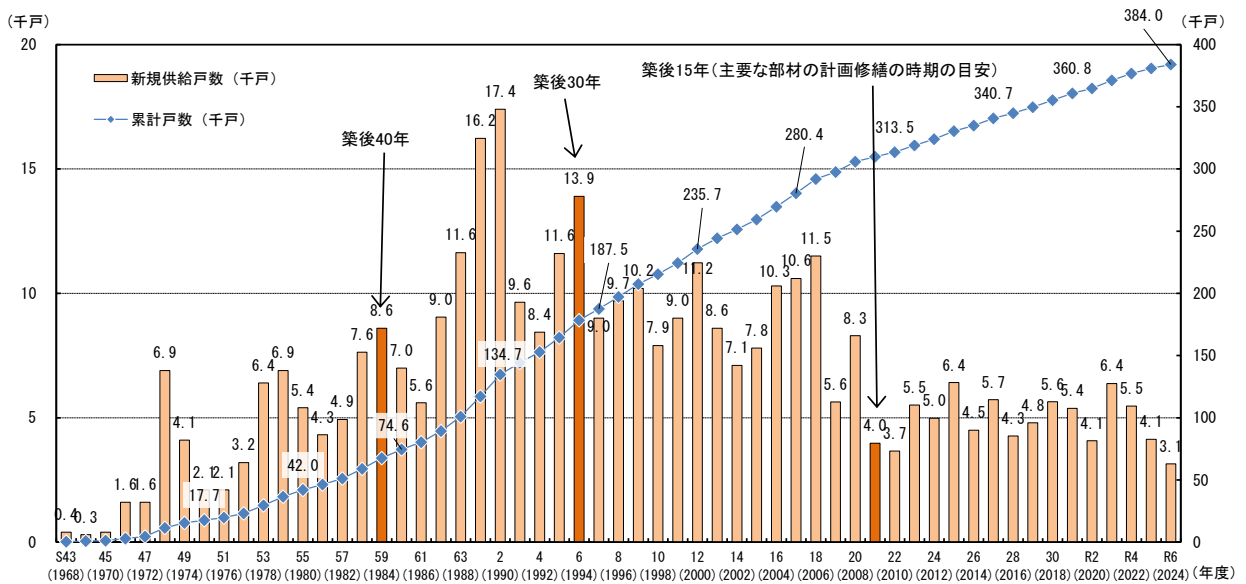
⑧老朽化が進むマンションの増加への対応

令和 6（2024）年時点で築 40 年以上の分譲マンションは約 6.6 万戸あるとみられ、このまま供給が続けば、令和 11（2029）年には 11.5 万戸、令和 21（2039）年には 22.2 万戸まで増加すると見込まれます。（※解体による滅失、建替えを無視した場合）

また、建物の老朽化に加え、今後は区分所有者の高齢化や管理組合の担い手不足などにより、適切な維持管理が難しくなることも懸念されます。

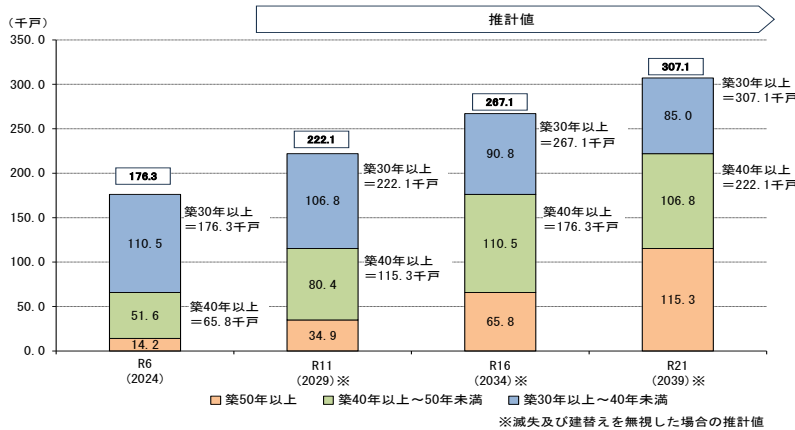
マンションは一つの建物を多くの人が区分所有しており、意思決定の難しさや権利関係の複雑さなどから管理に関して特有の課題があることを踏まえ、管理組合の主体的で適切な管理に対する支援、長期的な視点を持った管理や円滑な再生の促進などを通じて、マンションの管理の適正化を図ることが求められます。

■分譲マンションストックの推移



資料：福岡県作成資料（H21 まで）、建築着工統計調査（H22～R6、国土交通省）

■築 30、40、50 年以上の分譲マンションの予測



資料：福岡県による推計

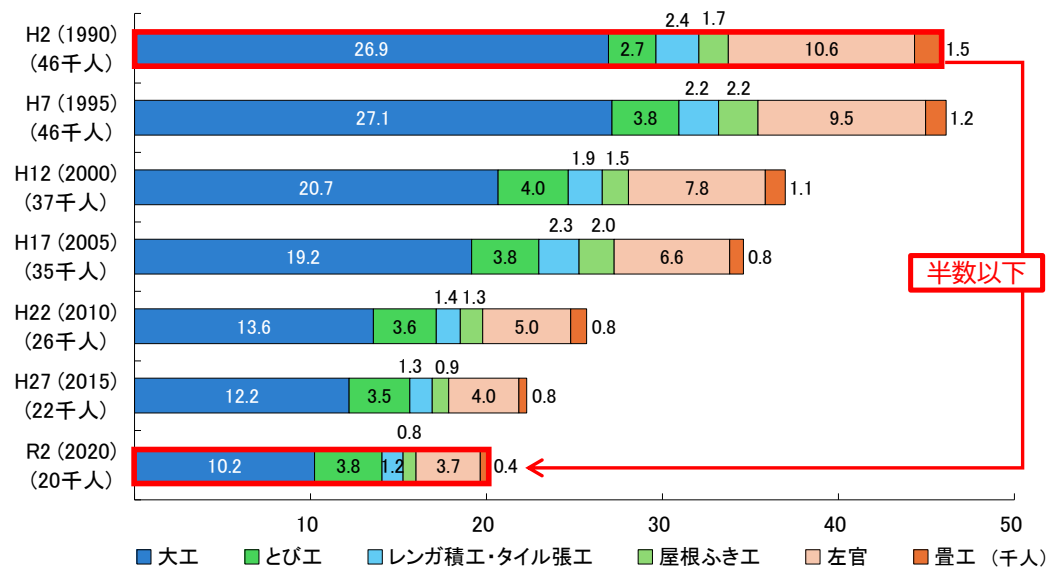
⑨住まいづくりの担い手である建設従事者が大きく減少

我が国の建設業就業者の高齢化が進行しています。特に中小工務店や地域の大工職人の減少は、木造住宅の建設やリフォームの質の確保に影響を及ぼすことが懸念されます。

本県でも同様の傾向がみられ、建設業従事者は半減し、高齢化が進んでいます。特に木造建築の大工や左官など熟練技能者の確保が課題です。

今後は、技能者の育成・継承支援、地域建設業の経営基盤の強化、建設現場の魅力向上を図るとともに、デジタル化や生産性向上を支援する仕組みづくりが求められます。

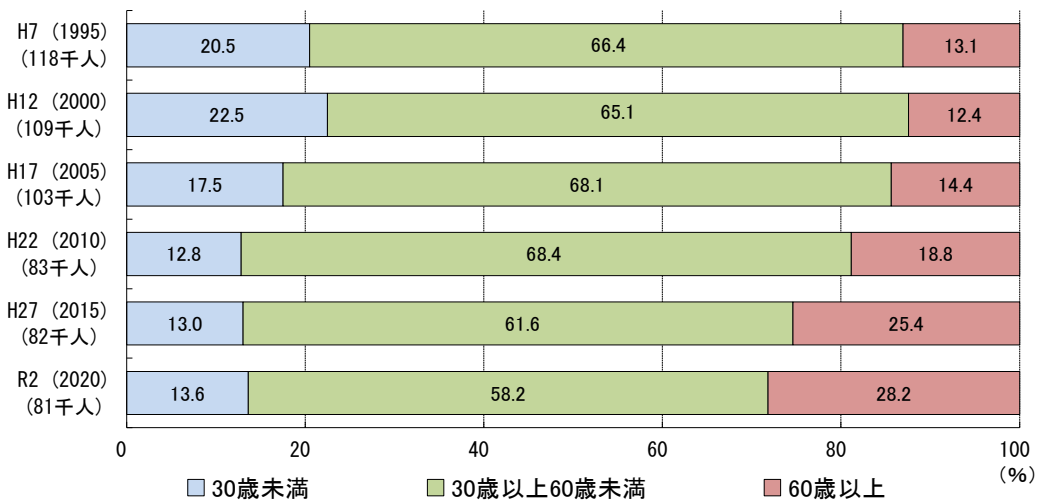
■建設業従事者の推移



※職業（小分類）「建設作業員」のうち、土木作業員、鉄道線路工事業者、その他の建設作業員を除く

資料：国勢調査（総務省）

■年齢別建設業従事者数（全従事者）の割合の推移



資料：国勢調査（総務省）

2. 目指すべき住生活のすがた

共に支えあい 安心して暮らせる 魅力豊かな住生活

県民の暮らしを豊かなものにするためには、人生の大半を過ごす欠くことのできない住まいが、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできる空間であり続けるとともに、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点としての役割を果たすことが求められます。

また、県民が暮らす地域社会を豊かなものにするためには、地域の歴史、文化、自然環境などの地域資源や良好なコミュニティを生かした居住環境の維持・向上が重要となります。

近年の人口減少や少子高齢化、単身世帯の増加、今後の世帯数減少の見込みなど社会構造の変化を踏まえると、県民をはじめとする多様な主体が連携し、支え合いながら地域で共生できる環境づくりが求められます。

また、激甚化する豪雨・地震などの自然災害に備え、安全で安心して暮らせる住まいや居住環境を選択できる環境づくり、高齢者や障がいのある人などすべての県民が安心して生活できる居住支援の充実が求められます。

さらに、県民の多様なライフスタイルや新たな居住ニーズに応じた住まいの選択、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた省エネルギー化などといった住まいの性能の向上に加え、県民の住生活に対するリテラシー向上など、持続可能な住まい・居住環境づくりを通し、住生活の質や魅力の向上を図ることが重要です。

これらを踏まえ、国の住生活基本計画（全国計画）において示された「2050年に目指す住生活の姿」との整合を図りつつ、「共に支えあい 安心して暮らせる 魅力豊かな住生活」を目指すべき住生活のすがたとし、県民のライフステージや住まいのライフサイクルの各段階に応じて、ニーズに合った住まいの選択や性能向上、安心して暮らすためのサービスの利用が容易にできるよう、行政、県民、住宅関連事業者など多様な主体が連携・協働して住生活の質の向上に取り組みます。

3. 住宅政策において重視する視点

目指すべき住生活のすがたを実現するため、次の3つの視点を重視し、具体的な施策を総合的・計画的に展開していきます。

視点1 人と住まいの一生に寄り添う施策展開

人が生まれてから高齢期を迎えるまで、また、住まいの建設から維持・管理、更新、活用、除却に至るまでの「人と住まいの一生」の各段階において、居住ニーズや必要とされる支援は多様に変化します。

そのため、県民がライフステージの各段階で必要な情報や支援を適切に選択できるとともに、住まいのライフサイクルの変化にも対応できるよう、持ち家であれば、住宅の取得、管理、改修、活用、除却、賃貸であればライフステージの変化に合わせた住まいへの住み替えを見据えた切れ目のない施策の展開が重要です。

このため、本計画では、「人と住まいの一生に寄り添う施策展開」を重視します。

視点2 居住ニーズの多様性や地域特性への対応

住まいに対するニーズは、家族構成や健康状態、収入状況だけでなく、住宅の建て方や築年数、立地環境など住宅の状況によっても様々です。近年は、働き方や価値観の変化に伴い、住まいに求められる役割や住まい方も一層多様化しています。

このため、ライフスタイルやライフステージ、居住地などに応じた多様な居住ニーズに対応し、県民が自らに適した住まいを選択できる環境づくりを進めることが重要です。あわせて、住宅確保要配慮者の増加や属性の多様化に対応するため、公共と民間が連携した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図り、今後の社会経済情勢の変化にも対応できる取組が重要です。

このため、本計画では、「居住ニーズの多様性や地域特性への対応」を重視します。

視点3 幅広い主体・分野との連携

高齢化の一層の進行や社会経済情勢の変化に伴い、県民の住まいに対するニーズは多様化・高度化しており、これらに的確に対応していくためには、住宅分野にとどまらず、福祉、医療、防災、地域振興など、住まいを取り巻く幅広い分野の関係者が連携して取り組むことが重要です。

また、本県は都市部から中山間地域まで多様な地域で構成されており、それぞれの地域特性や課題に応じた住まいづくりや居住支援が求められます。そのため、地域の住宅事情に精通した事業者や、地域住民に身近な自治会・NPO・各種団体などが、それぞれの役割を踏まえながら主体的に関わるのが不可欠です。

このため、本計画では、行政、民間事業者、地域団体等が相互に連携・協働する「幅広い主体・分野との連携」を重視します。

4. 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本目標

「共に支えあい 安心して暮らせる 魅力豊かな住生活」の実現に向け、重視する3つの視点を踏まえ、県民、民間事業者やNPO等の多様な主体や行政等が取り組む際の共通の目標として、4つの基本目標を定めます。

基本目標1 多様な居住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

住まい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、子どもから高齢者、単身世帯から家族世帯など、様々なライフステージやライフスタイルに応じて安心して生活できる住まいを確保できることが重要です。

このため、子育てしやすい居住環境づくりや高齢者が安全に暮らせる住まいの確保や住宅確保要配慮者が適切な住宅を円滑に確保できる環境づくりなどにより「多様な居住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」を目指します。



基本目標2 良質な住宅ストックを将来世代に継承できる環境づくり

ストック型社会が本格化する中、住宅を社会全体の資産として大切に維持し、将来世代へ継承できる環境づくりが重要となっています。加えて、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー化など住宅の環境性能の高める取組が一層求められています。

このため、既存住宅の適切な維持・管理や質の向上、省エネ改修の普及に加え、既存住宅が流通しやすい環境づくり、立地や状態に合わせた空き家対策などにより「良質な住宅ストックを将来世代に継承できる環境づくり」を目指します。



基本目標3 誰もが安全・安心に暮らせる居住環境づくり

県民が安全に安心して暮らし続けるためには、住宅・住宅地の安全性が確保されることはもとより、暮らしやすさにつながる生活利便性、愛着の持てる豊かな居住環境が確保されていることが重要です。また、災害時の助け合いなど、地域の住民や多様な主体が支え合う地域コミュニティの役割も重要です。

このため、住宅や既成市街地の安全・安心な住環境の整備、多様な世帯・世代が共に暮らせる地域コミュニティの活性化などにより「誰もが安全・安心に暮らせる居住環境づくり」を目指します。

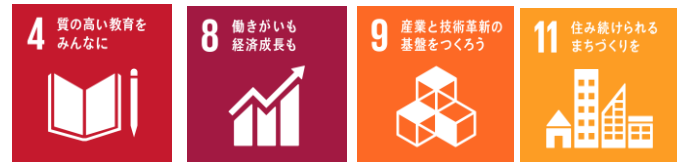


基本目標 4 豊かな住生活を叶える住情報提供等の充実と住生活産業の活性化

県民が自らの居住ニーズに応じた住まいを選択し、安心して暮らし続けるためには、自治体や事業者が正確で分かりやすい住情報を提供し、県民自身が適切に判断できる住生活リテラシー（県民一人ひとりがより良い住まいの選択と判断ができる能力）の向上が重要です。また、住宅の取引やリフォームの経験の少ない県民が、トラブルを未然に防ぐことができる相談体制の充実も求められます。

一方、県内の地域住宅産業では、技術者の高齢化や後継者不足が進み、担い手確保が課題となっています。働き方や暮らし方が変化する中で、多様なニーズに対応した提案力やサービス提供の強化も必要です。

このため、適時・適切な住情報の提供と相談体制の充実、担い手の育成などにより「豊かな住生活を叶える住情報提供等の充実と住生活産業の活性化」を目指します。



持続可能な開発目標との対応について

SDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）は、平成 27 年（2015）年の国連サミットにおいてすべての加盟国が合意した「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」の中で掲げられた「誰一人取り残さない」持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の目標です。経済・社会・環境の 3 つの側面から捉えることのできる 17 のゴールと 169 のターゲットから構成されています。

SDGs がゴール・ターゲットとする少子高齢化や省エネ・省資源化などの課題は、本計画における重要な課題とも多く重なります。

よって、本計画においても SDGs との対応を整理した上で、施策を推進していきます。

■SDGs が掲げる 17 のゴール



5. 成果指標

目指すべき住生活のすがたの実現に向けた基本目標の主な事項について、その達成状況を県民、民間事業者やNPO等の多様な主体や行政等が定量的に測定できるよう成果指標を設定します。

また、成果指標に加え、各基本目標の達成に関連する事業の進捗状況などを確認するために観測指標を設定します。そのため、観測指標は目標値を設定していません。

基本目標1 多様な居住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

(成果指標)

項目		現状値	目標値 [令和17(2035)年]
住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保	●セーフティネット住宅の登録戸数	39,723戸[R8.2]	検討中
	●居住サポート住宅の認定戸数	75戸[R8.2]	
	●居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	63.4%[R8.2]※	
高齢者の多様なニーズに対応した適切な住まいの確保	●高齢期の暮らしを支える住宅の数	62,414戸[R7.3]	

※人口は住民基本台帳令和7(2025)年1月1日時点の値

(観測指標)

項目			
多様な居住ニーズに対応した住まいを選択できる環境整備	●県営住宅の新婚・子育て世帯優先入居の募集戸数	年度平均	225戸[R3~R7]
		現状値	216戸[R7]
住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保	●居住支援法人の支援により賃貸住宅入居に至った件数	現状値	調査中

基本目標2 良質な住宅ストックを将来世代に継承できる環境づくり

(成果指標)

項目		現状値	目標値 [令和17(2035)年]
環境に配慮した住まいづくりの促進	●省エネルギー対策(二重サッシまたは複層ガラス)を講じた住宅の割合	22.0%[R5]	検討中
既存住宅の流通促進	●既存住宅の流通シェア	15.4%[R5]	
空き家の管理・活用・除却の促進	●住宅総数に占める「利用目的のない空き家」の割合 (参考)利用目的のない空き家数:125,500戸[R5]	4.6%[R5]	
マンション管理の適正化等の促進	●マンション管理計画認定の取得件数	73件[R8.2]	

(観測指標)

項目			
既存住宅の流通促進	●住まいの健康診断累計件数	年度平均	255件[H23~R7.2]
		現状値	332件[R7]
	●「住まいの健康診断」応援宣言事業者数	現状値	999事業者[R8.2]
空き家の管理・活用・除却の促進	●県内に存在する特定空き家数	現状値	204戸[R7.3]

基本目標3 誰もが安全・安心に暮らせる居住環境づくり

(成果指標)

項目		現状値	目標値 [令和17(2035)年]
さらなる耐震化の促進	●新耐震基準(昭和56(1981)年基準)が求める耐震性能を有しない住宅ストックの比率	8.1%[R5]	検討中
	●耐震性が不十分な住宅の除却の支援に取り組む市町村	45市町村[R7]	

(観測指標)

項目			
さらなる耐震化の促進	●耐震診断アドバイザー派遣制度の利用件数	年度平均	210件[R3~R7]
		現状値	163件[R7]※R8.2時点
	●被災建築物応急危険度判定士の登録者数	現状値	2,121人[R7.3]

基本目標4 豊かな住生活を叶える住情報提供等の充実と住生活産業の活性化

(成果指標)

項目		現状値	目標値 [令和17(2035)年]
適切に選択・判断するための住生活リテラシーの向上	●生涯あんしん住宅を活用した学校の年間来場者数	730人[R6]	検討中
	●県民を対象とした住情報を提供するセミナー・イベントの年間参加者数	9,367人[R7]	

(観測指標)

項目		現状値	
適切に選択・判断するための住生活リテラシーの向上	●住宅相談窓口における年間相談件数	年度平均	1,952件[R3~R6]
		現状値	1,600件[R6]
県民の住生活を豊かにする住宅関連事業者の育成	●県内の建設業の従業者数	現状値	20,000人[R2] (参考)22,280人 [H27]

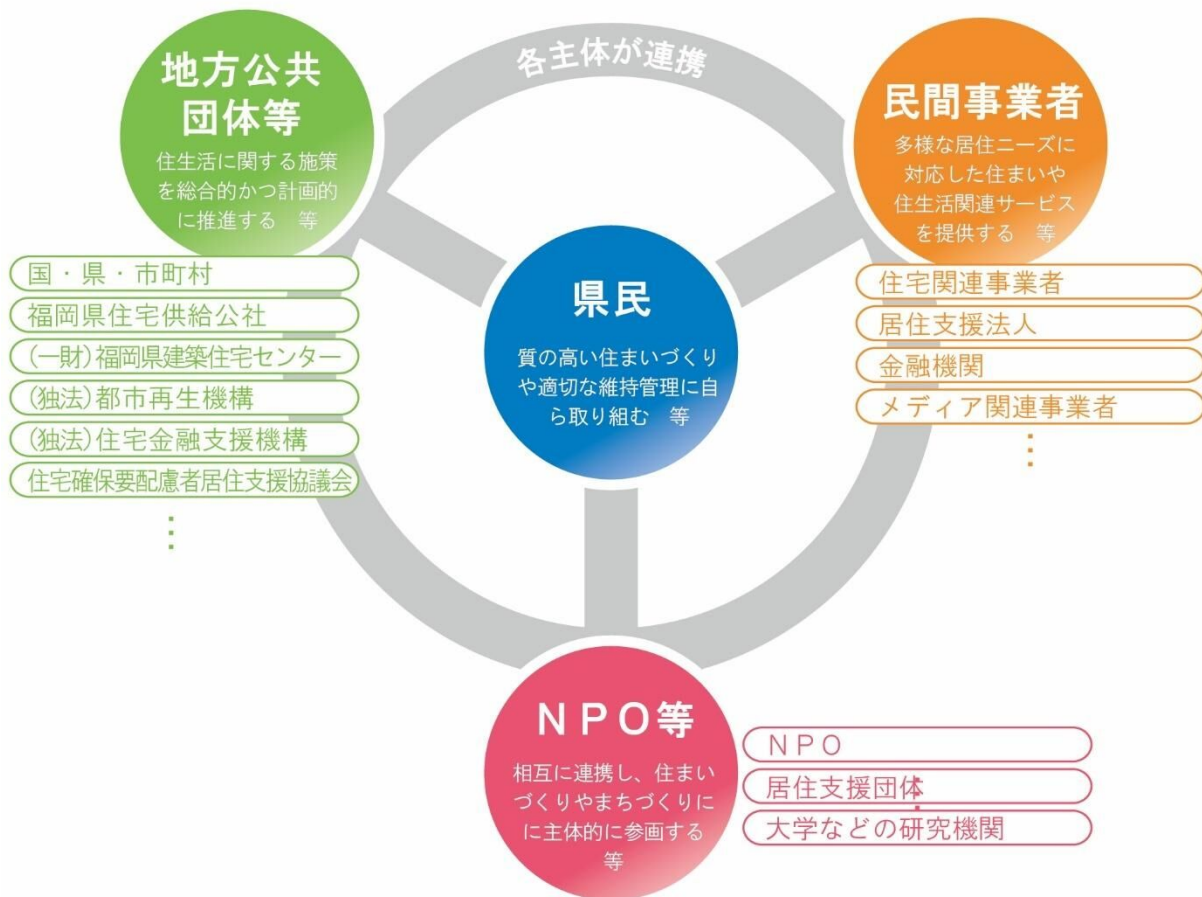
6. 目指すべき住生活のすがたの実現に向けた役割分担

目指すべき住生活のすがたを実現するためには、各主体がそれぞれの役割を自覚するだけでなく、お互いに連携し、効果的かつ円滑に施策を実施していくことが重要です。

また、連携にあたっては、民間事業者等や地方公共団体等が連携して協議会等を組織し、住生活の向上に向け積極的な活動も行われており、その活動の成果が広く県民に提供されるとともに、社会経済情勢の変化や地域固有の課題に柔軟に対応していくことが期待されます。

以上を踏まえ、県のみならず、市町村、民間事業者や県民等の各主体の役割を示します。

■各主体の連携



1 (1) 県民の役割

2 本計画が目指す住生活のすがたを実現するためには、行政や民間事業者の取組に加え、県民一
3 人ひとりの主体的な行動と参画が不可欠です。県民は、住まいが個人の財産であると同時に、地
4 域や社会全体で共有される重要なストックであることを認識し、住宅の性能や価値を踏まえた選
5 択や、適切な維持管理・更新に自ら取り組むことが求められます。

6 特に、マンションなどの共同住宅においては、建物の老朽化や管理不全が課題となる中、区分
7 所有者が管理の重要性を理解し、管理組合活動への参画や合意形成に主体的に関わる必要
8 があります。

9 また、人口減少や高齢化が進行する中で、県民一人ひとりが地域コミュニティの担い手として、
10 防災・見守り・まちづくり活動などに関心を持ち、自治会・町内会等への参画を通じて、持続可
11 能で住み良い地域づくりに努めることが重要です。

12 特に、災害時においては、自助（自分自身の身の安全を守る）、共助（地域やコミュニティとい
13 った周囲の人たちが協力して助け合う）、そして公助（公的機関による救助・援助）が一体となっ
14 て機能することで、被害を最小限に抑え、早期復旧へと繋がります。そのためにも、地域の住民
15 や多様な主体が支え合う地域コミュニティの役割が、平時からの連携強化と、有事の際の円滑な
16 助け合いの要として一層重要になります。

17 18 19 (2) 民間事業者の役割

20 民間事業者は、県民の多様なライフスタイルや居住ニーズに応じた住まいや住生活関連サービ
21 スを提供する重要な役割を担っています。住宅の質や長期的な価値を重視した住宅の供給や管理、
22 リフォーム等の実施のみならず、既存住宅の流通やリフォーム市場の活性化、マンションの適切
23 な維持管理への支援、住まいづくりを支える金融商品の提供など、ストック型社会に対応した事
24 業活動を推進することが重要です。

25 さらに、住宅の取得や賃貸、管理に関する分かりやすい情報提供や丁寧な説明を通じて、県民
26 の住生活リテラシーの向上に寄与するとともに、行政や関係団体と連携し、住宅確保要配慮者へ
27 の対応や居住支援など、社会的要請にも積極的に応えることが期待されます。

28 29 ①住宅関連事業者の役割

- 30 ・良質な住まいの供給及び既存住宅の質の向上
- 31 ・消費者にとって安全で安心できる住宅関連サービスの提供
- 32 ・住まいに関する適切な情報の発信
- 33 ・公正な取引やコストの縮減等
- 34 ・住宅関連事業者相互の連携強化
- 35 ・関係法令の遵守など、企業コンプライアンスの向上 など

1 ②居住支援法人の役割

- 2 ・賃貸住宅への入居支援
3 ・見守りなどの生活支援サービスの提供 など
4

5 ③金融機関の役割

- 6 ・住宅取得者への融資
7 ・既存住宅の売買、リフォーム、解体などに係る金融商品の充実
8 ・「住まいの健康診断」住宅ローン、ふくおか型長期優良住宅ローンの普及 など
9

10 ④メディア関連事業者の役割

- 11 ・住宅関連事業者、地方公共団体等と連携した情報発信 など
12
13

14 **(3) 地方公共団体等の役割**

15 地方公共団体は、地域の実情を踏まえ、住生活に関する施策を総合的かつ計画的に推進する中
16 心的な役割を担います。人口減少や高齢化、住宅ストックの老朽化などの課題に対応するため、
17 福祉、防災、まちづくり等の関連施策と連携し、地域に応じた取組を進めることが重要です。

18 また、公営住宅の適切な管理・活用や空き家対策、民間賃貸住宅の活用を含めた住宅確保要配
19 慮者への支援など、住まいのセーフティネット機能の確保が求められます。特に、市町村におい
20 ては、居住支援協議会の運営等を通じ、関係機関と連携した地域の居住支援体制の構築を進める
21 ことが必要です。

22 さらに、防災・減災や住宅の省エネルギー化、住生活リテラシーの向上など、関係団体と連携
23 しながら、持続可能で安心して暮らせる住生活の実現に取り組むことが期待されます。
24

25 ①国の役割

- 26 ・全国的な見地からの住宅政策の立案
27 ・法や制度の基本的な制度的枠組みの構築 など
28

29 ②県の役割

- 30 ・広域的な住まい・居住環境に係る計画策定、施策の実施や調整
31 ・モデル的事業の実施等の先導的役割
32 ・市町村が進める地域に根ざした住宅政策・居住支援施策への支援
33 ・住宅関連事業者との連携強化による市場の環境整備
34 ・広域的な観点から対応が必要な住宅確保要配慮者等への対応
35 ・総合的な住情報提供の充実 など
36

37 ③市町村の役割

- 38 ・人口・世帯数の動向、空き家の実態、高齢者の居住状況、住宅市街地の現状などについて
39 の問題や課題の認識を踏まえた、地域の特性に根ざした市町村計画の策定と施策の実施
40 ・街なかや郊外住宅団地の再生などのまちづくりと連携した住宅施策の展開
41 ・福祉施策などと連携した住宅確保要配慮者等への対応や居住支援体制づくり
42 ・地域住民のニーズに的確に応える住情報提供や相談体制づくり
43 ・地域の住宅関連事業者や地域住民団体、ボランティア団体などとの連携体制づくり など

- 1 ④福岡県住宅供給公社の役割
- 2 ・先導的プロジェクトの実施など住宅政策の補完
- 3 ・既存の賃貸住宅を活用した多様な住宅確保要配慮者への対応
- 4 ・子育て世帯及び高齢者向けなどの良質な住まいの供給
- 5 ・まちづくりへの積極的な参画 など
- 6
- 7
- 8
- 9 ⑤（一財）福岡県建築住宅センターの役割
- 10 ・住宅市場の環境整備など住宅政策の補完
- 11 ・住まいの安全性の確保など良質な社会資産の形成への貢献
- 12 ・的確な住情報提供及び住まいに関する相談への対応
- 13 ・事業者研修及び調査研究等による住宅産業の振興 など
- 14
- 15 ⑥（独法）都市再生機構の役割
- 16 ・公的賃貸住宅としてのセーフティネット機能の強化
- 17 ・地域の住宅政策への的確な対応
- 18 ・ストックの再生・再編による良質な住宅ストックの形成、地域の多機能拠点の整備
- 19 ・子育て世帯及び高齢者世帯などの多様な世代の安心居住 など
- 20
- 21 ⑦（独法）住宅金融支援機構の役割
- 22 ・住宅金融による地域の住宅施策の支援
- 23 ・「【フラット35】（全期間固定金利の住宅ローン）」による子育て世代等の住宅取得支援、
- 24 既存住宅の取得支援、省エネ性能の高い住宅・長期優良住宅等の良質な住宅の取得支援
- 25 ・「【リ・バース60】（リバースモーゲージ型住宅ローン）」による高齢者の住生活関連資金
- 26 の供給支援（住み替え・改修）
- 27 ・「グリーンリフォームローン」による既存住宅の省エネ改修支援
- 28 ・「マンション共用部分リフォーム融資等」による高経年マンションの建替・改修支援
- 29 ・「特定買取再販ローン保険」による買取再販事業者向け資金の供給支援 など
- 30
- 31 ⑧住宅確保要配慮者居住支援協議会の役割
- 32 （福岡県居住支援協議会）
- 33 ・県内の居住支援協議会相互の調整
- 34 ・市町村の居住支援協議会設置に向けた支援 など
- 35 （市町村居住支援協議会）
- 36 ・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への入居に関する相談対応
- 37 ・住宅情報等のサービスの実施
- 38 ・多様な住宅確保要配慮者に対応できる体制整備（福祉分野等との連携） など
- 39

1 (4) NPOや居住支援団体、大学などの研究機関等の役割

2 地域ごとに異なる多様な課題に柔軟に対応していくためには、自治会・町内会などの地域住民
3 団体をはじめ、NPO、ボランティア団体、居住支援団体等が、それぞれの特性や強みを生かし
4 ながら相互に連携し、住まいづくりやまちづくり活動に主体的に参画することが重要です。

5 特に、住宅確保要配慮者の居住の安定に向けては、入居支援や見守り、生活支援などを担う居
6 住支援団体の役割が一層高まっており、地域に根ざした継続的な支援が求められます。

7 また、大学などの研究機関に所属する多様な分野の専門家は、調査研究や知見の提供を通じて、
8 地方公共団体や民間事業者等が行う住生活施策や取組に対し、助言・指導・技術的支援を行うな
9 ど、豊かな住生活の実現を支える役割が期待されます。

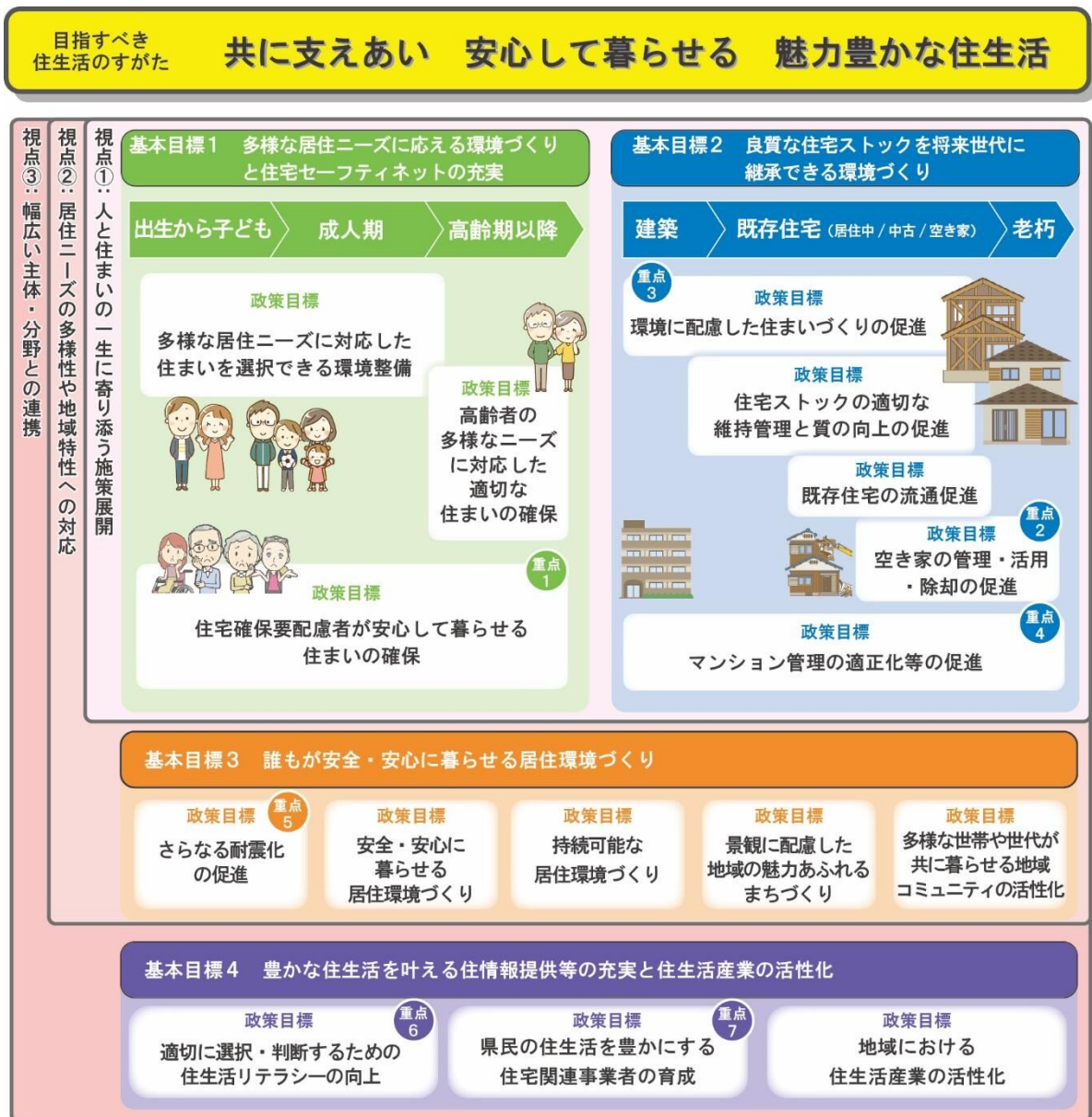
10
11
12

第3章 目標達成のための施策展開

本章では、目指すべき住生活のすがたの実現に向けて、基本目標を計画的かつ着実に達成するために、基本目標ごとに政策目標を定め、具体的に取り組む施策を示します。

これらの施策を展開する上では都市計画や福祉分野などの各分野との連携を図りつつ、県民や市町村、民間事業者などの幅広い主体と協力して進めていきます。また、人と住まいのその時々
のライフステージ・ライフサイクルに沿った必要な施策を実施し、県民に寄り添う住宅施策の展開を図っていきます。

■施策展開の見取り図



■基本目標別の施策体系

	基本目標	政策目標	取り組む施策
目指すべき住生活のすがた	<p>1</p> <p>多様な居住ニーズに対応した住宅セーフティネットにできる環境づくりと充実</p>	<p>(1) 多様な居住ニーズに対応した住まいを選択できる環境整備</p> <p>(2) 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保</p> <p>福岡県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画 ※一部、福岡県高齢者居住安定確保計画の内容を含む</p> <p>(3) 高齢者の多様なニーズに対応した適切な住まいの確保</p> <p>福岡県高齢者居住安定確保計画</p>	<p>① 子育てしやすい住まいづくりの促進</p> <p>② 公的賃貸住宅への入居支援</p> <p>③ 移住・定住の促進</p> <p>① 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給促進と適正管理</p> <p>② 住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅の確保と適正管理の促進</p> <p>③ 住まいと福祉が一体となって取り組む入居・居住支援の充実</p> <p>① 良質な高齢者向けの住まいの供給促進</p> <p>② 高齢者向けの住まい・住み替えに関する情報提供</p> <p>③ 高齢者になっても安心して住み続けられる地域づくり</p>
共に支えあい 安心して暮らせる 魅力豊かな住生活	<p>2</p> <p>良質な住宅ストックを将来世代に継承できる環境づくり</p>	<p>(1) 環境に配慮した住まいづくりの促進</p> <p>(2) 住宅ストックの適切な維持管理と質の向上の促進</p> <p>(3) 既存住宅の流通促進</p> <p>(4) 空き家の管理・活用・除却の促進</p> <p>(5) マンション管理の適正化等の促進</p> <p>福岡県マンション管理適正化推進計画</p>	<p>① 新築住宅の省エネルギー性能の向上</p> <p>② 既存住宅の省エネルギー性能の向上</p> <p>③ 県産木材等を活用した木造住宅等の普及</p> <p>① 所有者等による計画的な維持管理の促進</p> <p>② 既存住宅のリフォーム・リノベーションの促進</p> <p>① 民間事業者等と連携した既存住宅の流通促進</p> <p>② インスペクション（建物状況調査）の普及</p> <p>③ 若い世代への資産の継承の促進</p> <p>① 空き家の早期相続・適正管理・利活用の促進</p> <p>② 空き家情報の発信やマッチングの促進</p> <p>③ 不良な空き家の除却の促進</p> <p>① 管理組合による主体的かつ持続的な管理運営の促進</p> <p>② 長期的な視点に立った適切な維持・修繕の促進</p> <p>③ 安全・安心な居住環境の形成促進</p>

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32

3 誰もが安全・安心に暮らせる居住環境づくり	(1) さらなる耐震化の促進	① 住宅の耐震化の促進
		② 住宅の耐震化を支える環境づくり
	(2) 安全・安心に暮らせる居住環境づくり	① ハザードマップによる情報提供と活用促進
		② 安全・安心に住み続けられる市街地等の環境整備の推進
		③ 防犯性に配慮した住まいの普及
	(3) 持続可能な居住環境づくり	① 持続可能な都市づくりに向けた施策との連携
		② 住宅団地の居住機能向上の促進
	(4) 景観に配慮した地域の魅力あふれるまちづくり	① 住民参加の美しいまちづくりの推進
		② ゆとりとうるおいのある良好な住宅地の形成の促進
	(5) 多様な世帯や世代が共に暮らせる地域コミュニティの活性化	① 地域で共に支え合うコミュニティ活動の促進
② コミュニティ活性化を促進する担い手の育成		

4 住生活豊かな住生活の充実と住生活産業の活性化	(1) 適切に選択・判断するための住生活リテラシーの向上	① 住生活リテラシーの向上につながる幅広い住情報の提供
		② 相談機能の充実
	(2) 県民の住生活を豊かにする住宅関連事業者の育成	① 豊かな住生活を支える住宅建設・改修の担い手の育成
		② 関係業法に基づく住宅関連事業者への指導
	(3) 地域における住生活産業の活性化	① 住生活サービスに関する情報提供
		② 住生活産業の連携の促進

1. 施策の展開



基本目標 1 多様な居住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

(1) 多様な居住ニーズに対応した住まいを選択できる環境整備

本県の合計特殊出生率は令和6（2024）年時点で1.22と、人口が維持される水準を大きく下回る状況が続いており、人口減少の大きな要因となっています。少子化傾向は今後も続くことが予想されており、少子化対策の一環として、若い世代が仕事と子育てを両立し、安心して出産、子育てができる住まい・居住環境づくりが求められています。

また、居住ニーズは、子育て世帯や高齢者世帯などの家族構成によって異なるだけでなく、都市部や中山間地域など地域特性によっても多様です。さらに、近年は、都市部から地方への移住を選択する人が増加しており、本県への移住に関する相談も増えていることから、ライフステージや地域特性、居住ニーズの変化に対応した住まいを選択できる環境づくりを進める必要があります。

【取り組む施策】

①子育てしやすい住まいづくりの促進

- ・安心して子育てができるよう、子育て世帯が求める住まい質を確保するために必要なリノベーションを支援します。
- ・世代間で助け合いながら安心して子育てができるよう、子育て世帯が親世帯との同居の際に必要なリノベーションを支援します。

②公的賃貸住宅への入居支援

- ・子育て世帯の居住の安定を図るため、公営住宅における優先入居枠等により、公的賃貸住宅への入居を支援します。

③移住・定住の促進

- ・空き家等を活用した多様な住まい方を選択できるよう、県ホームページやパンフレットなどにより、二地域居住やUIJターン、田舎暮らしなどに関する情報提供に取り組みます。
- ・市町村が行う地域定住施策や地域振興施策との連携による公共賃貸住宅等の活用や、市町村空き家バンクの普及と充実や県版空き家バンクの利用促進などに取り組みます。

1 (2) 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保
2 (福岡県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画)

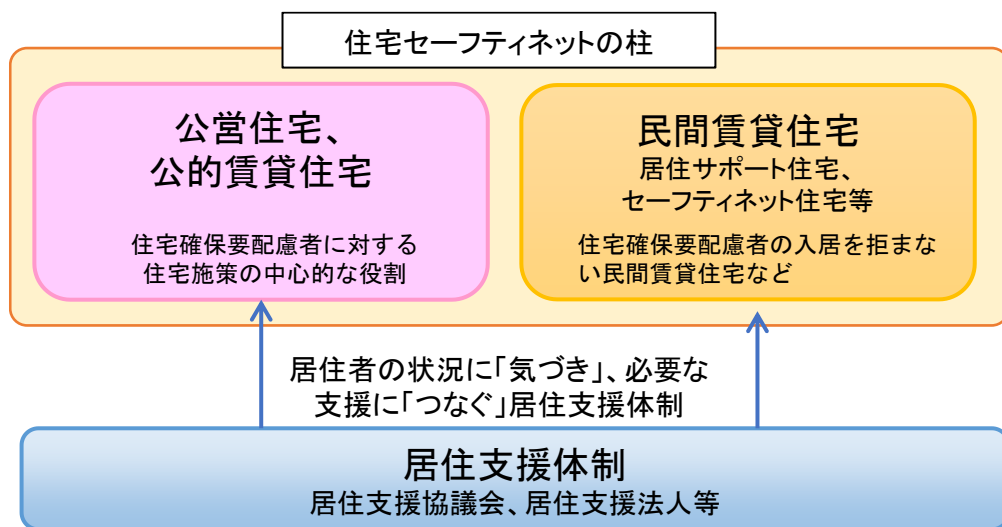
3 市場において自力で適正な水準の住まいを確保しにくい住宅確保要配慮者は増加、多様化して
4 おり、引き続き、居住の安定確保に取り組むことが求められます。

5 このため、住宅セーフティネットの中心的な役割を担う公共賃貸住宅のみならず、民間賃貸住
6 宅も合わせた賃貸住宅市場全体において、住宅セーフティネットの構築を図るとともに、居住者
7 の状況に気づき、必要な支援につなぐ居住支援体制の充実を図ることが重要となります。

8 本節は、これらの課題に対応するため、多様な事業主体がそれぞれの役割を担い、住宅確保要
9 配慮者に対する賃貸住宅の供給促進を図るための計画を示すもので、住宅セーフティネット法に
10 基づく「福岡県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」として位置付けるものです。

11 ※ **高** は、高齢者居住安定確保計画における高齢者に対する施策を兼ねるものであることを
12 表しています。

13
14 ■住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネット及び居住支援体制のイメージ



1 **【住宅確保要配慮者の範囲】**

2 本計画で対象とする「住宅確保要配慮者」は、貸主の選択の幅を広げるとともに、借主の多
3 様なニーズに応えるため、住宅セーフティネット法及び同法施行規則に定められる者に加え、
4 同規則第3条第13号の規定に基づき、以下のいずれかに該当する者とします。

- 5
- 6 ・海外からの引揚者
 - 7 ・新婚世帯
 - 8 ・原子爆弾被爆者
 - 9 ・戦傷病者
 - 10 ・児童養護施設等退所者
 - 11 ・LGBT（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）
 - 12 ・UIJターンによる転入者
 - 13 ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

14

15 **（住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者）**

16 低額所得者／被災者（発災後3年以内）／高齢者／障がいのある人／子ども（高校生相当
17 以下）を養育している者

18 **（住宅セーフティネット法施行規則で定める住宅確保要配慮者）**

19 外国人／中国残留邦人／児童虐待を受けた者／ハンセン病療養所入所者／DV被害者／北
20 朝鮮拉致被害者／犯罪被害者等／更生保護対象者／刑の執行等のため刑事施設に収容され
21 ていた者等／困難な問題を抱える女性／生活困窮者／東日本大震災その他の著しく異常か
22 つ激甚な非常災害による被災者

1 **【住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標】**

2 住宅確保要配慮者が円滑に入居できる住まいの供給目標を以下のとおり設定します。

3
4 ①公営住宅の供給目標

- 5 ・公営住宅の供給目標（空き家募集、新設及び建替え等の戸数の合計）は、本章の「2. 公
6 営住宅の供給計画」のとおり、令和 8（2026）年度から令和 17（2035）年度までの 10 年
7 間で●●戸を目指します。

8

	目標 (令和 8 (2026) 年度から令和 17 (2035) 年度までの 10 年間)
公営住宅	戸

9
10 ②セーフティネット住宅の供給目標

- 11 ・住宅セーフティネット法第 8 条に基づくセーフティネット住宅は、令和 17（2035）年度ま
12 までに●●戸（累計）の登録を目指します。

	目標 (令和 17 (2035) 年度までの累計登録数)
セーフティネット住宅 (民間賃貸住宅)	戸

13 ※戸建住宅は 1 棟を 1 戸、共同居住型は 1 部屋を 1 戸と換算

14
15 ③居住サポート住宅の供給目標

- 16 ・住宅セーフティネット法第 40 条に基づく居住サポート住宅は、令和 17（2035）年度まで
17 に●●戸（累計）の認定を目指します。

	目標 (令和 17 (2035) 年度までの認定戸数)
居住サポート住宅	戸

新規追加

1 【取り組む施策】

2 ①住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給促進と適正管理

3 1) 公営住宅の適切な供給と適正管理

高

- 4 ・住宅確保要配慮者が、安心して住み続けられる居住環境を確保するため、地域の住宅事情
5 や今後の人口・世帯構成の変化、入居者の身体状況等を把握した上で、公営住宅の計画的
6 な建替えや長寿命化に向けた改善、耐震化・省エネ化・バリアフリー化等の性能向上を推
7 進します。また、民間事業者のノウハウ活用（PPP/PFI）等を通じて、社会的資産である
8 公営住宅ストックの適切な整備・管理と有効活用を図ります。
- 9 ・公営住宅では、多様化する住宅確保要配慮者が入居できるよう、優先入居等の適切な運用
10 に取り組みます。
- 11 ・公営住宅の空き住戸の有効活用を図るため、地域課題に対応した柔軟な活用策について居
12 住支援法人等と連携して検討します。
- 13 ・公営住宅の適正な管理運営を図るため、管理業務の効率化や入居者のニーズに応じたきめ
14 細やかなサービスの提供について、今後も継続して検討を行います。

15 2) 地域優良賃貸住宅の適切な管理

高

- 16 ・高齢者世帯、障がいのある人がいる世帯、子育て世帯など、地域における居住の安定に特に配慮
17 が必要な世帯向け地域優良賃貸住宅（一般型・高齢者型）の適正な管理を促進します。

18 3) 住宅供給公社や都市再生機構等の賃貸住宅との連携

高

- 19 ・県、市町村、住宅供給公社や都市再生機構が連携した住宅セーフティネットの構築に取り
20 組みます。
- 21 ・多世代が支え合い孤立することのない居住環境の形成を図るため、地域医療福祉拠点化に
22 取り組んでいる団地を中心に、医療・福祉施設等の導入を促進します
- 23 ・高齢者世帯や子育て世帯等の生活利便性の向上や、多世代が支え合い住み慣れた地域で安
24 心して暮らし続けられる地域拠点の形成を図るため、公的賃貸住宅団地の建替え等にあわ
25 せて、子育て支援施設や福祉施設、生活利便施設などの導入を促進します

高

26 4) 大規模災害後の住宅確保の支援

高

- 27 ・大規模災害後の復旧・復興過程において、被災者のために必要となる公共賃貸住宅や応急
28 仮設住宅（賃貸型・建設型）を一時的な避難場所として迅速に提供します。
- 29 ・大規模災害時に、住宅確保要配慮者が迅速かつ正確な情報を得られるよう、市町村及び関
30 係団体との連携による相談窓口を設置し、被災者向けの住まいに関する情報を提供しま
31 す。

②住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅の確保と適正管理の促進

1) 居住サポート住宅・セーフティネット住宅の普及に向けた取組の推進

高

・住宅確保要配慮者が円滑に入居できる民間賃貸住宅の確保につながるよう、市町村や不動産関係団体、居住支援法人等と連携し、改修費補助や融資制度等の経済的支援がある「セーフティネット住宅」の登録や、居住支援法人等が日常の安否確認・見守りを行う「居住サポート住宅」の認定制度について周知啓発を図ります。

- 7
- ・居住サポート住宅及びセーフティネット住宅については、専用の検索・閲覧・申請サイト「居住サポート住宅情報提供システム」、「セーフティネット住宅情報提供システム」に加え、市町村等が実施する住宅相談や、入居あっせん等を通じて、入居を希望する住宅確保要配慮者に情報提供します。
 - ・空き家対策の実施主体である市町村に対し、空き家バンク等の情報を活用し、空き家所有者等に対して認定制度及び登録制度の有効活用を働きかける上で必要な情報提供及び支援を実施します。

2) 居住サポート住宅・セーフティネット住宅の認定・登録基準の強化・緩和

- ・県内の空き家等を最大限有効活用するとともに、住宅確保要配慮者の多様なニーズに応えるため、住宅セーフティネット法施行規則第14条他にに基づき、既存住宅の場合の登録に係る規模の基準を次のとおり緩和します。
- ・市町村は住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画を策定することにより、地域の民間賃貸住宅ストックの状況等を踏まえ、認定・登録基準を強化及び緩和することができることから、実情に応じた基準となるよう、市町村に対して必要な情報提供等を行います。

■居住サポート住宅・セーフティネット住宅の規模の基準

タイプ	新築住宅	既存住宅
一般住宅	25 m ² 以上	18 m ² 以上
台所、収納設備及び浴室（又はシャワー室）が共用である一般住宅	18 m ² 以上	13 m ² 以上
共同居住型賃貸住宅 [※] （シェアハウス）	専用居室面積：9 m ² 以上 住宅全体の面積 ：15 m ² ×A +10 m ² 以上	専用居室面積：7 m ² 以上 住宅全体の面積 ：13 m ² ×A +10 m ² 以上
ひとり親世帯向け 共同居住型賃貸住宅	専用居室面積：12 m ² 以上 （ただし、住宅全体の面積が（15×B+24×C+10）m ² 以上の場合、 10 m ² 以上） 住宅全体の面積：15 m ² ×B+22 m ² ×C+10 m ² 以上 （ただし、B≥1かつC≥1もしくはB=0かつC≥2）	

※共同居住型賃貸住宅：居間、食堂、台所、浴室（又はシャワー室）、洗面設備、便所、洗濯場、玄関等が共同利用の住宅

※Aは、共同居住型賃貸住宅の入居可能者数（A≥2）、Bはひとり親世帯を除く入居可能者数、Cはひとり親世帯の入居可能世帯数。

1 3) 認定・登録事業者に対する指導監督

- 2 ・居住サポート住宅及びセーフティネット住宅の適切な管理を促進するため、「大家さん向け
3 住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」（国土交通省）等を活用し、住宅確保要配慮者の
4 入居を敬遠することがないように、認定・登録事業者への普及啓発を図ります。
5 ・住宅セーフティネット法に基づき、必要に応じ、認定・登録事業者に対して、居住サポー
6 ト住宅及びセーフティネット住宅の管理の状況に関する報告を求め、認定・登録基準に適
7 合しないと認める場合には、是正措置の実施を指示するなど、適切な指導監督を行いま
8 す。

9
10 4) 賃貸住宅の適正管理の促進

- 11 ・賃貸住宅の適正な管理を促進するため、計画的に修繕が実施されるよう必要な情報提供を
12 行います。
13 ・バリアフリーや耐震化、断熱性の向上等の改修工事に活用可能な居住サポート住宅やセー
14 フティネット住宅（専用住宅）の改修工事費補助に関する周知を行います。

15
16
17 ③住まいと福祉が一体となって取り組む入居・居住支援の充実

18 1) 県居住支援協議会の取組の推進

- 19 **高** ・住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう、空き家の活用や県居住支援協
20 議会による情報提供の充実、住宅確保要配慮者の入居に対する家賃の金銭的保証や緊急時
21 対応に対する家主の不安解消など円滑入居に向けた環境整備を促進します。

- 22 **高** ・県居住支援協議会は、県及び市町村、公的賃貸住宅を管理する者、宅地建物取引業者、社
23 会福祉協議会、居住支援法人等で構成し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入
24 居の促進等に関し、関係者との連携を図ります。

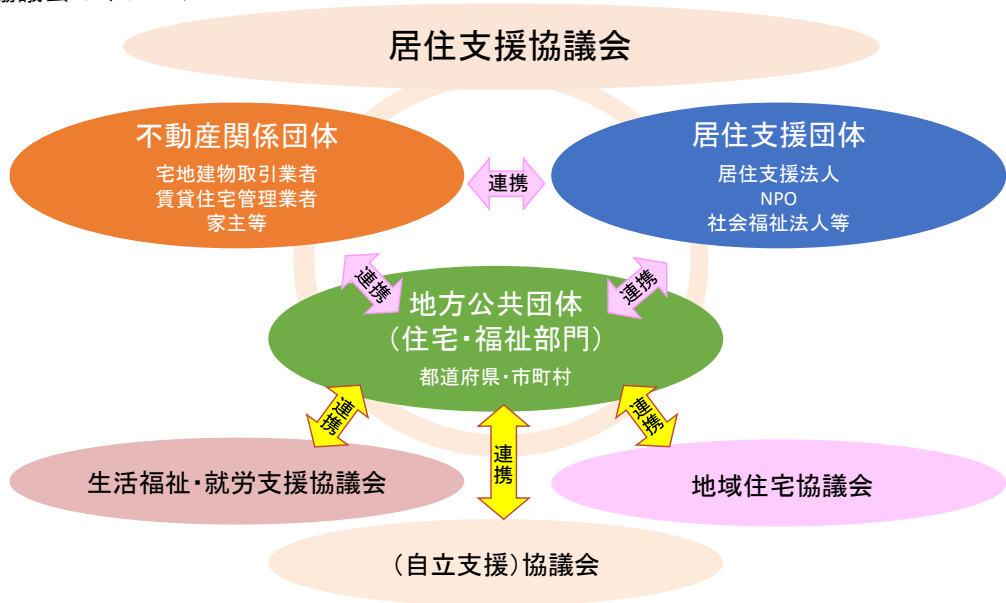
- 25 **高** ・市町村が地域の実情に合わせた相談対応体制を構築できるよう、県居住支援協議会との緊
26 密な連携を働きかけるとともに、居住支援協議会の設立・運営に必要な情報提供や助言を
27 行います。

- 28 ・単独で居住支援協議会の設立が困難な市町村が居住支援体制を構築できるよう、近隣市町
29 村と連携した広域的な協議会の設立や活動を促進します。

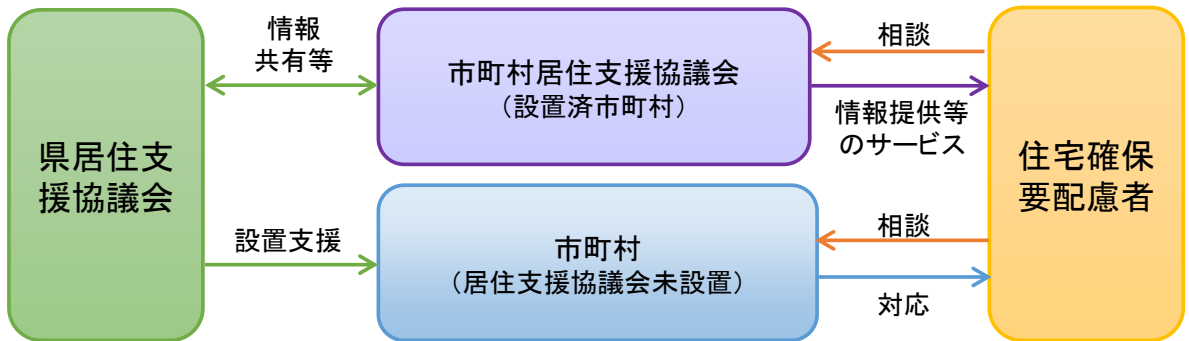
- 30 ・地域包括ケアシステムの充実、さらには、地域共生社会の実現に向け、各分野が抱える課
31 題を共有し、地域づくりや政策形成につなげていけるよう、幅広い関係団体と各市町村の
32 居住支援協議会等^{*}との積極的な連携を促進します。
33

34 ^{*}居住支援協議会等とは、住宅確保要配慮者からの住まいの確保や生活支援に関する相談に対し、円滑に居住支
35 援を提供することができる連携した団体のこと、また、同等の機能を有する連携体制のこと

1 ■居住支援協議会のイメージ



17 ■居住支援協議会の役割分担のイメージ



1 2) 居住支援サービスの充実

- 2 ・入居支援や生活支援を行うNPO法人等を住宅セーフティネット法に基づく居住支援法人
3 として指定し、住まい探し等の入居支援や見守り等の生活支援などの取組を促進し、民間
4 賃貸住宅の借主と貸主双方の不安の軽減を図ります。
5 ・居住支援法人の公正かつ適確な支援業務の実施を確保するため、住宅セーフティネット法
6 に基づき、必要に応じ、居住支援法人に対する報告徴収、検査の実施、監督命令などの指
7 導監督等を適切に行います。

8
9 3) 住宅扶助費の代理納付の促進

- 10 ・住宅セーフティネット法に基づく居住サポート住宅及びセーフティネット住宅に入居する
11 生活保護受給者等の住宅扶助及び共益費は、原則、代理納付が適用されることなど制度の
12 運用が適切かつ円滑に行われるよう、生活保護の実施機関への制度の周知に努めます。

13
14 4) 賃貸人への啓発、情報提供

- 15 ・民間賃貸住宅において、住宅確保要配慮者が年齢や障がい、国籍等の理由によって入居が
16 敬遠されることがないように、不動産業者や貸主に対し、リーフレットの作成や講習会の実
17 施等を通じて、セーフティネット制度やその他関係法令の周知を図るとともに、居住支援
18 法人との連携や住宅登録を促します。
19 ・安心して家賃債務保証業者を選ぶことができるよう、一定の要件を満たす家賃債務保証業
20 者や居住支援法人を国土交通大臣が認定する「認定家賃債務保証業者制度」等について、
21 不動産関係団体等と連携し、貸主・借主に対し、周知を図ります。
22 ・民間賃貸住宅は、築年数の経過とともに、市場での競争力が低下し、空き家が増加する傾
23 向があることから、計画的な維持管理や改修等について、所有者や事業者に対して情報提
24 供や意識啓発に取り組みます。

1 **(3) 高齢者の多様なニーズに対応した適切な住まいの確保**
2 **(福岡県高齢者居住安定確保計画)**

3 高齢化の進展に伴い、医療・介護サービスや生活支援サービスなどを必要とする高齢者は、今
4 後さらに増加することが見込まれます。

5 このため、住み慣れた地域で生活したいという高齢者の希望に応えるためには、医療や介護を
6 高齢者一人ひとりの状態やニーズに応じて適切に提供することが必要になります。また、介護が
7 必要な状態にならないよう、身体機能を維持・改善するための予防や自立した生活を支えるため
8 の生活支援、安心して生活できる住まいを提供することも重要です。

9 本節は、これらの課題に対応するため、住宅施策と福祉施策の一体的な取組を推進し、高齢者
10 の居住の安定を確保するための計画を示すものであり、高齢者住まい法に基づく「福岡県高齢者
11 居住安定確保計画」として位置づけるものです。なお、本節では、高齢者の住まいや暮らしに関
12 連する施策について、住宅と福祉の両方の視点から取り組む施策を示しています。

13 ※高齢者のうち、住宅確保要配慮者に関する取組は(2)住宅確保要配慮者が安心して暮らせ
14 る住まいの確保(福岡県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画)に掲載しています。

15
16 **【高齢者向けの住まいの整備目標】**

17 成果指標「高齢期の暮らしを支える住宅の数」を、令和17(2035)年度に●●戸にすることを
18 目標としています。その達成のため、年間約●●戸程度の高齢者向けの住まいの整備を促進する
19 ことを目標とします。

20

高齢期の暮らしを支える住宅の名称	現況整備数 (令和6(2024)年度末時点)	目標整備数 (各年)
有料老人ホーム	45,068 人	約●●戸/年
軽費老人ホーム	5,615 人	
シルバーハウジング	288 戸	
地域優良賃貸住宅(高齢者型)等	2,069 戸	
サービス付き高齢者向け住宅	9,374 戸	

21 ※有料老人ホーム、軽費老人ホームは1人を1戸と換算

22
23
24
25
26
27
28
29
30

1 **【取り組む施策】**

2 ①良質な高齢者向けの住まいの供給促進

3 1) 良質なサービス付き高齢者向け住宅の供給促進

- 4 ・住宅関連事業者や医療法人、社会福祉法人、NPO等に対し、サービス付き高齢者向け住
5 宅の補助、融資制度、税制等について情報を提供し、供給や登録を促進します。
6 ・サービス付き高齢者向け住宅の管理や生活支援サービスに関して指導監督を行います。
7 ・住宅やサービスの質の向上と高齢者の居住の安定のためにサービス付き高齢者向け住宅の
8 経営が安定し、継続的に事業が行われるよう、事業者への情報提供を行います。

9
10 2) 福岡県住宅供給公社住宅における高齢者向け住まいの供給及び適正管理の促進

- 11 ・福岡県住宅供給公社住宅においても高齢者向けの住まいの提供及び適正管理を行うことと
12 し、管理する住宅の住宅のバリアフリー化に加え、高齢者向け優良賃貸住宅やサービス付
13 き高齢者向け住宅の供給とその適正な管理を促進します。

14
15 3) 介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）や居住系サービス施設の供給促進

- 16 ・介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）等については、福岡県高齢者保健福祉計画に基
17 づく整備を進めます。
18 ・介護付き有料老人ホーム、認知症対応型共同生活介護（認知症高齢者グループホーム）等
19 については、市町村等の介護保険事業計画及び県の高齢者保健福祉計画に基づき、整備を
20 進めます。

1 4) 既存住宅のバリアフリー化・温熱環境改善の促進

- 2 ・要介護高齢者等が在宅で生活を継続できるよう、介護保険制度による住宅改修支援制度
3 や、「福岡県高齢者等在宅生活支援（住みよか）事業」の周知を図ります。
4 ・研修会などを通じ、リフォーム工事の担い手である地域に密着した事業者等の技術力、提
5 案力の向上を図ります。
6 ・高齢者に配慮した住まいについて、バリアフリーや温熱環境に配慮したリフォーム事例な
7 どを展示する本県独自のモデル住宅「生涯あんしん住宅」を活用した情報提供などによ
8 り、住宅のバリアフリー化を促進します。
9 ・古い民間賃貸住宅のバリアフリー化が特に遅れており、十分に安全性が確保されていると
10 は言えないことから、バリアフリー改修工事、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の
11 補助や融資制度等についての情報提供を行い、バリアフリー化を促進します。
12 ・公営住宅や公社賃貸住宅についても、高齢者世帯をはじめ、誰もが安全・安心に暮らせる
13 よう、バリアフリー化を推進します。

14
15 ②高齢者向けの住まい・住み替えに関する情報提供

16 1) 高齢者向けの住まい・住み替えに関する情報の提供

- 17 ・高齢者やその家族、介護者などが円滑に入手できるよう、高齢者向けの賃貸住宅や老人福
18 祉施設等の情報、介護サービスなどに関する情報提供の充実を図ります。
19 ・高齢者の住まいに関する分かりやすいパンフレット等を作成し、県、市町村関係窓口、地
20 域包括支援センターなどに設置します。
21 ・「生涯あんしん住宅」を活用し、高齢者に配慮した住まいに関する情報提供を行います。
22 ・高齢者の住まいや家賃債務保証等に関する情報を提供する機関を活用し、高齢者の円滑入
23 居を推進します。
24 ・高齢期に必要な資金や世帯構成の変化等に応じた住まいを確保できるよう、住宅や土地を
25 所有する高齢者に対して、リバースモーゲージなどの住宅資産の活用や、住み替え等に関
26 する情報提供を行います。

27
28 ③高齢者になっても安心して住み続けられる地域づくり

- 29 ・県民が高齢者になっても、住み慣れた地域で安心して住み続けることができるよう、福岡
30 県高齢者保健福祉計画に基づき、市町村と連携し、医療・介護・予防・住まい・生活支援
31 といったサービスを切れ目なく一体的に提供する「地域包括ケアシステム」の構築及び深
32 化・推進を図ります。



基本目標2 良質な住宅ストックを将来世代に継承できる環境づくり

(1) 環境に配慮した住まいづくりの促進

良質な住宅ストックを将来世代に継承していくためには、新築住宅だけでなく、既存住宅も含めた住宅全体で住宅の質を高めていくことが重要です。

特に、気候変動が顕在化する中、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、新築住宅については建築基準法の改正により、求められる省エネルギー性能が引き上げられており、今後もより高い性能への適合が求められる見込みです。

一方で、既存住宅の中には、断熱性能や設備機器などの省エネルギー性能が十分でないものも多く、機能回復のためのリフォーム等に合わせた省エネ性能の向上を誘導することが重要です。

そのため、より省エネルギー性能の高い住宅の普及などにより、住宅ストック全体として省エネルギー性能の向上を促進する必要があります。

【取り組む施策】

①新築住宅の省エネルギー性能の向上

- ・新築住宅を建設・購入する際に、省エネルギー性能の高い住宅を選択できるよう、住宅性能表示制度や長期優良住宅、省エネ性能表示制度の普及を図ります。
- ・新築住宅における高い省エネルギー性能の確保を促進するため、工務店や設計士向けのセミナー等を通じ、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に関連する制度の周知を行います。
- ・ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）やLCCM（ライフサイクルカーボンマイナス）住宅等のより省エネルギー性能の高い住宅に関する情報が消費者に認知されるよう、断熱性能向上による健康・経済的メリットなどについて、パンフレット等を通じてわかりやすく情報発信を行います。

1 ②既存住宅の省エネルギー性能の向上

- 2 ・既存住宅の省エネルギー性能の向上につながるよう、木造戸建て住宅の耐震改修工事に合
3 わせた省エネ改修に対して助成を行うとともに、国の助成等に関する情報提供を行いま
4 す。
5 ・既存住宅の省エネ改修を促進するため、事業者に対する技術講習会等を通じて、改修による省
6 エネルギー効果や助成等に関する情報提供を行います。
7 ・既存住宅購入希望者が住宅の省エネルギー性能を客観的に確認できるよう、住宅性能表示
8 制度や長期優良住宅、省エネ性能表示制度の普及を図ります。

9

10

11 ③県産木材等を活用した木造住宅等の普及

- 12 ・木材は他の材料と比較して加工に要する消費エネルギーが少なく、また、再生可能である
13 など環境に優しい素材であるため、林業部局や環境部局と連携して、地産地消の家など県
14 産木材等を活用した木造住宅や内装材の木質化の普及に取り組みます。

15

16

1 (2) 住宅ストックの適切な維持管理と質の向上の促進

2 良質な住宅ストックを将来世代に継承していくためには、日常的な点検をはじめ、適切な維持
3 管理を行うとともに、適時適切なリフォームにより、品質や性能を維持・向上していくことが重
4 要です。

5 しかし、既存住宅の中には、間取りや設備などが近年の世帯構成の変化や居住ニーズの多様化
6 に十分に対応できていないものもあり、円滑な流通を妨げる要因の一つになっています。

7 このため、住宅の所有者による計画的な維持管理の促進を図るとともに、ライフスタイルの変
8 化に対応したリフォームが円滑に行われるよう、各種制度や事業者に関する情報提供などの環境
9 整備が求められています。

10 11 【取り組む施策】

12 ①所有者等による計画的な維持管理の促進

- 13 ・インスペクション（建物状況調査）やわが家の履歴書の活用など、県民や事業者による計
14 画的な維持管理の必要性について、県民への周知・啓発を図ります。
- 15 ・民間賃貸住宅は、築年数の経過とともに、市場での競争力が低下し、空き家が増加する傾
16 向があることから、計画的な維持管理や改修等について、所有者や事業者に対して情報提
17 供や意識啓発に取り組みます。

18 19 ②既存住宅のリフォーム・リノベーションの促進

- 20 ・消費者に選択される質の高い既存住宅が増えるよう、各種補助・税制優遇制度など、リフ
21 ォーム・リノベーションに関する情報提供を行います。
- 22 ・空き住戸が多くなった古い民間賃貸住宅ストックの再生を促進できるよう、リノベーショ
23 ンの事例等に関する情報提供に努めます。

1 (3) 既存住宅の流通促進

2 我が国の既存住宅流通量は、令和5（2023）年で全住宅流通量の40.4%と、欧米諸国と比べて
3 低い水準が続いています。

4 一方で、住宅ストックの量的な充足や、新築住宅の価格の高騰、地球環境への負荷の低減とい
5 った観点からも、既存住宅市場は重要な市場として位置付けられており、その健全な発展が望ま
6 れています。

7 このため、円滑に住宅ストックを次の世代へ引き継いでいけるよう、民間事業者等と連携し、
8 インスペクション（建物状況調査）の普及などを通じて、消費者が安心して既存住宅の取引を行
9 うことができる環境整備を進めます。

11 【取り組む施策】

12 ①民間事業者等と連携した既存住宅の流通促進

- 13 ・既存住宅の流通促進を図るため、民間事業者や市町村等との連携を強化するとともに、地域
14 の事業者を中心とした仕組みづくりを検討します
- 15 ・消費者が安心して既存住宅を取引できるよう、インスペクション（建物状況調査）や住宅
16 瑕疵担保責任保険などの既存住宅の取引に関する制度等について情報提供の充実を図りま
17 す。

19 ②インスペクション（建物状況調査）の普及

- 20 ・県民が安心して既存住宅を売買できるように、宅地建物取引業者等と連携した取引時にお
21 けるインスペクション（建物状況調査）の活用を促進します。
- 22 ・適切な調査業務を行えるよう、調査人の人材育成や調査の質の確保・向上を進めます。
- 23 ・客観性や中立性等が確保された公正な調査の普及を図り、調査制度の信頼性の確保に努め
24 ます。

26 ③若い世代への資産の継承の促進

- 27 ・既存住宅が若年世帯や子育て世帯などの若い世代へ資産として円滑に継承されるよう、既
28 存住宅の取得やその改修に係る費用負担軽減などの支援に取り組みます。
- 29 ・既存住宅の安心な資産継承を後押しできるよう、住宅瑕疵担保責任保険や住宅性能表示な
30 ど各種制度の普及、定着を図ります。

1 **(4) 空き家の管理・活用・除却の促進**

2 人口減少の進展に伴い、空き家は年々増加しています。空き家の中には、適切な管理が行われ
3 ない結果、周辺環境の安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害など、地域に悪影響を及ぼし
4 ているものがあります。今後、世帯数が減少に転じれば、空き家はさらに増加することが予想さ
5 れ、問題は一層深刻化することが懸念されます。

6 このため、適切な相続などによる空き家の発生予防を促進するとともに、立地や状態の良い空
7 き家については、空き家情報の発信などを通じて適正管理・利活用を促進する必要があります。
8 あわせて、周辺に悪影響を及ぼすおそれがあるなど、利活用の見込みのない空き家については、
9 除却の促進を図るなど、空き家の増加抑制に向けた取組を総合的に進める必要があります。

10
11 **【取り組む施策】**

12 ①空き家の早期相続・適正管理・利活用の促進

- 13 ・市町村、民間事業者等と連携し、空き家の早期相続や適正管理、利活用の促進に向け、県
14 民への意識啓発や「空き家活用サポートセンター」における相談体制の充実を図ります。
15 ・他用途への転換や、複数空き家の一体的活用などを含めたリノベーション等による空き家
16 活用の取組に対する支援とその普及に向けて取り組めます。

1 ②空き家情報の発信やマッチングの促進

- 2 ・所有する空き家の売却や賃貸を考えている物件を登録し、購入・賃貸入居の希望者に情報
3 を提供する市町村空き家バンクの普及を進めるとともに、市町村の空き家バンクの情報を
4 集約し、各地の魅力や移住者への支援策などの情報とあわせて発信する県版空き家バンク
5 の利用を促進します。
- 6 ・「空き家活用サポートセンター」の活用により、各種専門事業者と連携した空き家所有者と
7 購入・賃貸入居希望者のマッチングを促進します。
- 8 ・中山間地域などの関係人口の増加や地域経済・コミュニティの活性化につながるよう、市
9 町村と連携して、空き家を地域資源と位置づけ、移住・定住や多拠点暮らしの住宅などと
10 して活用する取組を検討します、

11
12
13 ③利活用の見込みのない空き家の除却の促進

- 14 ・防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家については、「空家等対策の推進に
15 関する特別措置法」などを活用した除却を支援します。
- 16 ・特定空家及び管理不全空家の解消に向け、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づ
17 く助言・指導、勧告などの措置が適切かつ円滑に行われるよう、市町村に対し、技術的な
18 支援・助言を行います。
- 19 ・利活用の見込みのない空き家の除却促進を図るため、空き家所有者に対して、除却に係る
20 税制上の特例措置や市町村による除却支援等に関する情報提供を行います。

1 (5) マンション管理の適正化等の促進

2 (福岡県マンション管理適正化推進計画)

3 分譲マンションは、今後、修繕や建替え等の時期を迎えるストックが急増すると見込まれます
4 が、計画的な維持管理が行われないと、区分所有者自らの居住環境のみならず、周辺の居住環境
5 に悪影響を及ぼすことが懸念されます。

6 また、マンションの更新は、合意形成や資金確保の難しさなど、戸建て住宅の更新とは異なる
7 問題を抱えています。令和7年(2025)度のマンション管理適正化法などの関係法の改正によ
8 り、建替え及び建替え以外の再生に関する決議要件が引き下げられるなど、マンションの再生を
9 後押しする仕組みの構築が進んでいます。

10 このため、管理組合によるマンションの管理の適正化の促進ならびに、マンションの円滑な再
11 生に向けた情報提供などの取組が求められます。

12
13 【マンション管理適正化の推進に関する目標】

14 本県のマンション管理の適正化に向けた成果指標を以下のとおり設定します。

15
16 ①成果指標

- 17 ・本県のマンション管理計画認定の取得件数の目標は、令和8(2026)年度から令和17
18 (2035)年度までの10年間で●●組合を目指します。

	目標 (令和8(2026)年度から令和17(2035)年度までの10年間)
マンション管理計画 認定の取得件数	組合

19
20 ②観測指標

- 21 ・成果指標に加え、各基本目標の達成に関連する事業の進捗状況などを確認するために観測
22 指標を設定します。そのため、観測指標は目標値を設定していません。

	現状値(令和7(2025)年度)
30年以上の長期修繕計画に基づく 修繕積立金額を設定している管理組合の割合	21.4%
防災対策を実施している管理組合の割合	66.7%
管理組合専用ポストの設置率	93.5%

23
24
25
26
27
28

1 **【マンション管理適正化推進計画の対象区域】**

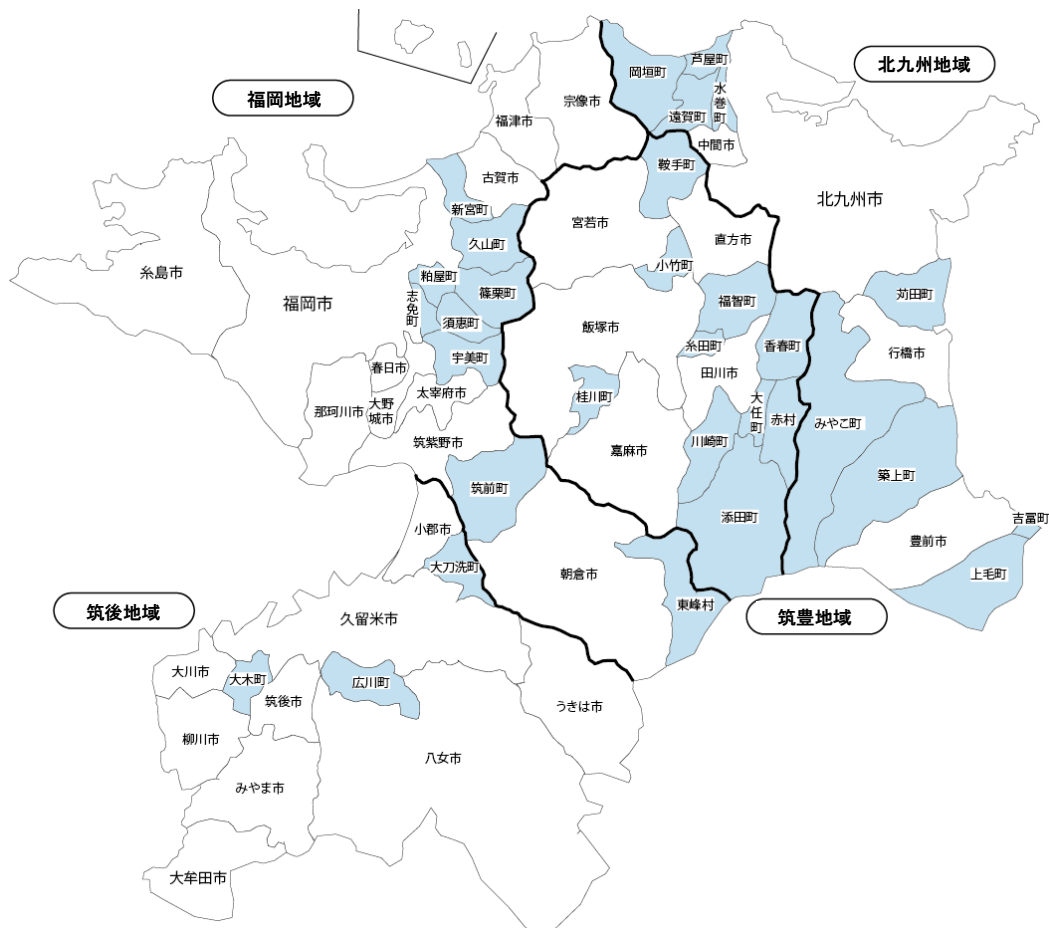
2 マンション管理適正化法において、マンション管理適正化推進計画の作成主体は、市の区域に
3 ついては市が、町村の区域については都道府県が担うこととされています。

4 そのため、本計画では、本県全域を対象とした基本的な方針を整理するとともに、本県の町村
5 の区域を主な対象とするマンション管理の適正化に関する施策を定めます。

6
7 **■対象区域の考え方**

内容	対象
基本的な方針	県全域
マンション管理の適正化に関する施策	町村の区域

8
9 **■マンション管理の適正化に関する施策の対象（全町村）**



1 【マンション管理適正化に向けた基本的な方針】

2 本県のマンションの管理の適正化に向け、政令市や市を含めた本県全体の方針を次のとおり定
3 めます。

4 ①市町村等による実態調査等を通じた管理の実態の把握

5 マンション管理の適正化のためには、市の区域については市が、町村の区域については県が
6 主体となって区域内のマンションの管理状況を把握することが重要です。管理状況の把握とし
7 て、アンケート調査や訪問調査、条例による届出制度など様々な手法が考えられます。

8 よって、市町村等の状況にあった手法により、継続的に管理状況を把握することとします。
9

10 ②長期的な視点を持った管理の促進

11 マンションを管理する上で、将来的な修繕などを見据え、あらかじめどのような管理を行う
12 か計画しておくことが重要となります。

13 よって、管理計画の予備認定の活用促進や長期優良住宅の認定取得促進など、分譲事業者
14 に対して制度を周知するとともに、購入希望者や区分所有者等への意識啓発などより、長期的な
15 視点を持った管理の促進を図ることとします。
16

17 ③管理組合の主体的で適切な管理の支援

18 マンションの管理には、法律や建築など専門的な知識を必要とする機会が多く、管理組合の
19 主体的な管理には、自治体や専門家、関係団体による支援が欠かせません。

20 そのため、マンション管理士や各種関係団体と連携する体制づくりなどにより管理組合の主
21 体的で適切な管理を支援することとします。
22

23 ④円滑な再生の促進

24 建物の老朽化などにより維持・修繕等が見込めない、災害に対する安全性の向上等を実現す
25 るなどの理由で、建替え等の再生を選択するマンションも今後出てくることが考えられます。
26 マンションの再生にあたっては、区分所有者間の合意形成など様々な課題があることから、マ
27 ンションの状況に応じた再生手法等を選択できるよう、マンション再生の円滑化に資する制度
28 などについて周知を図ることとします。
29

1 【取り組む施策】

2 ①管理組合による主体的かつ持続的な管理運営の促進

3 1) 管理計画認定制度の運用及び普及啓発

- 4 ・マンション管理適正化法に基づき、町村の区域を対象として、マンション管理組合が作成
5 する管理計画の認定を行い、認定したマンションを福岡県ホームページにて公表します。
6 なお、福岡県が「福岡県マンション管理適正化指針」（●●参照）に設けた基準に基づき、
7 適正と認められる管理計画に対して認定を行います。
- 8 ・管理組合が円滑に管理計画認定の申請ができるよう、セミナーやパンフレットなどにより
9 制度の周知を図るとともに、マンション管理士による手続きの支援などに取り組みます。
- 10 ・新規の管理計画認定を促進するとともに、管理計画認定を取得した後も、管理計画に基づ
11 き適切な管理が行われるよう、福岡県ホームページ等で、5年毎に更新が必要であることな
12 ど、制度に関する周知を図ります。
- 13 ・関係団体と連携し、管理計画認定を受けたマンションが市場で適正に評価される仕組みに
14 ついて検討します。
- 15 ・マンション管理適正化法第5条の8に基づき、必要に応じ、管理認定を受けたマンション
16 の管理の状況について報告を求めるとともに、同法第5条の9に基づく必要な措置の命令
17 や、同法第5条の20に基づく認定の取り消しを行います。

18 2) 管理組合による適切な管理運営への支援

- 19 ・管理組合の自律的運営による適正な管理を支援するため、マンションの管理に必要な知
20 識・情報等を提供し、相談等に対応できるマンション管理士の派遣に取り組みます。
- 21 ・管理組合の担い手不足となった場合にも適正な管理が行えるよう、区分所有者以外の第三
22 者を選任して理事会運営を支援する外部専門家を活用した管理に関する情報提供を行いま
23 す。
- 24 ・マンション管理士会等と連携し、マンション管理に関する無料相談会を継続的に開催する
25 など、相談体制の充実を図ります。
- 26 ・マンションの管理運営や維持保全等に関連するセミナーの開催、管理規約の適正性診断な
27 ど、関係団体と連携した取組を進めます。
- 28 ・管理組合間の情報交換や課題の共有・解決に向けたネットワークづくりを促すため、関係
29 団体と連携し、マンションの管理運営や維持保全等に関連するセミナーにあわせた管理組
30 合交流会を開催します。

1 3) 市町村との連携促進

- 2 ・市域のマンションの管理の適正化促進に向け、市による「マンション管理適正化推進計
3 画」の策定が進むよう、本県独自の市向けの計画作成ガイドラインを活用し、市計画の策
4 定を働きかけます。
5 ・市町村によるマンション管理の適正化の取組を推進するため、市町村の担当者と、情報提
6 供や課題共有、意見交換を行う場を設けます。

7
8 4) 管理の状況の把握

- 9 ・マンションの管理状況を把握するため、町村と連携し、町村の区域を対象とする実態調査
10 を定期的に実施します。

11
12 ②長期的な視点に立った適切な維持・修繕の促進

13 1) 管理組合による予防保全に向けた取組の支援

14 [管理組合等への情報提供等]

- 15 ・区分所有者、管理組合、管理業者やマンション供給業者に対して、関係団体や他自治体と
16 共同で発行する「マンション管理の手引き」を活用するなど、長期修繕計画の策定や計画
17 的な維持管理や修繕、建替えに関する情報提供や意識啓発に取り組みます。
18 ・管理組合が大規模修繕工事を安心して実施できるよう、「マンション管理の手引き」を通じ
19 て大規模修繕の進め方や施工業者の選定方法を紹介するとともに、関係団体と連携して情
20 報提供を行います。
21 ・マンションの計画的な修繕を支援する住宅金融支援機構による金融商品や長期修繕計画検
22 討のための支援ツールなどについて周知を図ります。
23 ・管理組合が自治体等からの情報を円滑に受け取れるよう、市町村が実施する管理組合専用
24 ポストの設置促進策に対する支援を検討します。

25 [分譲事業者等への啓発]

- 26 ・管理組合設立前に分譲事業者により管理計画の認定を行う「予備認定」や、長期優良住宅
27 制度の利用など、分譲事業者等に対する意識啓発を図ります。

1 2) 助言・指導の実施

- 2 ・マンション管理適正化法第5条の2に基づき、必要に応じて、福岡県マンション管理適正
3 化指針（●●参照）に即した助言・指導、財産管理制度の申し立て等を実施します。

4
5 3) マンションの円滑な再生の促進

- 6 ・マンションの円滑な再生にあたっては、区分所有者間の合意形成など様々な課題があるこ
7 とから、改修、建替え、敷地売却などの様々な再生手法の中から、マンションの状況に応
8 じた手法を選択できるよう、マンション再生の円滑化に資する制度などについて周知を図
9 ります。
10 ・マンションの再生等の円滑化に関する法律に基づき、要除却等の認定を受けたマンション
11 に対して、必要な指導・助言等を行います。

12
13
14 ③安全・安心な居住環境の形成促進

15 1) マンションの防災力の向上

- 16 ・防災力向上に向け、管理組合による防災マニュアルの作成、自主防災組織の結成、物資の
17 備蓄などの防災対策の必要性について、情報提供等を行います。
18 ・耐震性能が不足するマンションについては、福岡県建築物耐震改修促進計画に基づき、適
19 切な指導や普及啓発などにより、耐震化を促進します。

20
21 2) 良好なコミュニティ形成の促進

- 22 ・円滑な管理組合運営、日常的なトラブル防止、防災・防犯などの観点から、管理組合の居
23 住者間の良好な関係づくり、自治会等の地域コミュニティとの連携などを促進します。

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33



基本目標3 誰もが安全・安心に暮らせる居住環境づくり

(1) さらなる耐震化の促進

近年、地震や豪雨災害などの災害が頻発化しています。災害発生時に人命を守ることはもとより、倒壊等により周辺へ被害を及ぼさないよう、旧耐震基準の住宅については、耐震性の向上や老朽化した住宅の早期除却が求められます。

また、平成 28 (2016) 年熊本地震や令和 6 (2024) 年能登半島地震においては、旧耐震基準による建築物に加え、新耐震基準であっても、接合部等の規定が明確化される以前の在来軸組工法の木造住宅でも倒壊等の被害が見られことから、平成 12 (2000) 年までの間に建てられた新耐震基準の住宅についても、耐震性の確認が求められます。

【取り組む施策】

①住宅の耐震化の促進

- ・福岡県建築物耐震改修促進計画に基づき、耐震診断アドバイザーの派遣などにより、住宅の耐震診断・耐震改修を支援するとともに、老朽化した住宅の除却を促進します。
- ・住宅所有者の耐震化に関する理解が進むよう、市町村と民間事業者団体が連携して行う普及啓発チラシの作成・配布やセミナー・住宅相談等を通じて、住宅の耐震化に関する情報提供に努めます
- ・昭和 56 (1981) 年から平成 12 (2000) 年までに建築された木造住宅の耐震性能の検証が進むよう、(一財) 日本建築防災協会がとりまとめた「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法 (新耐震木造住宅検証法)」の周知を図ります。

②住宅の耐震化を支える環境づくり

- ・耐震改修に資する人材確保を図るため、講習会等の実施により耐震診断アドバイザーや耐震改修事業者の育成を進めます。
- ・各市町村の住宅の耐震化率や「地震に関する防災アセスメント調査報告書」の被害想定状況を踏まえ、福岡県建築物耐震改修促進計画に基づき、耐震化の進んでいない地域や被害リスクの高い地域を対象とした取組を検討します。

1 (2) 安全・安心に暮らせる居住環境づくり

2 いつ起こるか分からない自然災害に備えるため、木造住宅が密集した災害危険度が高い地域や、
3 道路や公園などが未整備な地域などについて、面的な住環境改善などにより、災害に強い居住環
4 境の形成を進めていくことが必要です。

5 あわせて、災害の想定区域や避難場所などが示されたハザードマップの周知を図り、県民一人
6 ひとりが適切な行動をとることができるよう意識啓発を行うことが重要です。

7 また、本県においては、令和6（2024）年の1年間で951件（認知件数、福岡県警）の住宅対
8 象侵入盗（空き巣等）が発生していることから、住まいへの侵入を防ぐ防犯性の高い住宅・住宅
9 地づくりも重要です。

10 安全・安心な暮らしは、豊かな住生活を実現するための基盤となることから、防災・減災対策
11 や防犯対策により、居住環境のさらなる安全性の向上に取り組む必要があります。

12 13 【取り組む施策】

14 ①ハザードマップによる情報提供と活用促進

- 15 ・安全で安心な居住環境の選択や迅速な避難行動、防災対策の実施を促すため、ハザードマ
16 ップポータルサイト（国土交通省）や福岡県防災ホームページを通じ、各種ハザードマッ
17 プに関する情報提供を進めます。

18 19 ②安全・安心に住み続けられる市街地等の環境整備の推進

- 20 ・住宅が密集して災害危険度が高い地域や、道路や公園などが未整備な地域においては、住
21 宅市街地総合整備事業や住宅地区改良事業等を活用し、安全・安心に住み続けられる居住
22 環境の形成を推進します。
- 23 ・都市計画の視点を踏まえ、持続可能な都市構造への転換に向け、面的対策など都市部の空
24 き家対策について検討します。

25 26 ③防犯性に配慮した住まいの普及

- 27 ・住まいについて、犯罪の防止に配慮した構造、設備等に関する基準、居住者の安全を確保
28 するための管理対策等に関する基準等を示した防犯環境指針の普及を図ります。
- 29 ・NPO法人福岡県防犯設備士協会と連携し、「セキュリティ・マンション・アパート（防犯
30 性の高い賃貸集合住宅）認定制度」及び「セキュリティ・ホーム（防犯性の高い戸建住
31 宅）認定制度」の普及を図ります。

1 **(3) 持続可能な居住環境づくり**

2 人口減少社会の進展により、農山村地域だけでなく、既存の市街地の人口減少が進み、空き家・
3 空き地の増加や人口密度の低下による生活利便施設の撤退、コミュニティの維持が困難になるな
4 ど、様々な問題の発生が懸念されます。

5 このため、持続可能な都市づくりに向けた各種施策と連携を図りつつ、住宅団地をはじめとす
6 る住宅地の居住機能の向上と再生の促進することにより、まちや地域の機能が維持された持続可
7 能な居住環境づくりを進めていく必要があります。

8
9 **【取り組む施策】**

10 ①持続可能な都市づくりに向けた施策との連携

11 ・「福岡県都市計画基本方針」の趣旨を踏まえ、市町村の都市計画マスタープランや立地適正
12 化計画による居住誘導施策等と連携しながら、拠点と公共交通軸沿線への都市機能や居住
13 機能の集積を図り、人口減少下における居住環境の維持・向上を目指します。

14
15 ②住宅団地の居住機能向上の促進

16 ・公的賃貸住宅団地においては、建替え等にあわせて、団地及びその周辺の高齢者世帯・子
17 育て世帯等の生活利便性を向上させる子育て支援施設、福祉施設、生活利便施設などの導
18 入を推進します。

19 ・郊外住宅団地においては、地域に身近な市町村が主体的に関わり、若年世帯をはじめとす
20 る転入者の定住などにより、地域の再生を促進するとともに、地域の拠点形成のため、空
21 き家等を活用した高齢者世帯・子育て世帯向けの施設等の普及を図ります。

1 (4) 景観に配慮した地域の魅力あふれるまちづくり

2 人々が今住んでいる場所やこれから住みたいと思う場所で住み続けていくためには、居住環境
3 の利便性や安全性の向上だけではなく、身近な生活環境が豊かであり、愛着を持ちながら、安心
4 して暮らせることが重要です。なかでも、良好な景観は豊かな生活環境を構成する欠かせない要
5 素であり、歴史や文化とこれらに根差した暮らしの営みなどによって地域ごとに築き上げてきた
6 魅力的な景観を次世代に継承していくことが求められます。

7 このため、市町村や地域住民などとの協働により、景観に配慮した美しいまちづくりを進める
8 とともに、地域の特性や魅力を生かした良好な街並みの形成を通じて、身近な生活環境の豊かさ
9 の向上を図る必要があります。

10 11 【取り組む施策】

12 ①住民参加の美しいまちづくりの推進

- 13 ・美しいまちづくりの取組が進むよう、まちづくりの主体である住民、NPOや市町村等と
14 の協働、連携を図りながら、建築協定、景観計画、地区計画等の活用を促します。
- 15 ・美しいまちづくりに向けた居住環境づくりを促進するため、優れた景観の形成に資する建
16 築物の表彰やまちづくり専門家の派遣等の支援を行います。

17 18 ②ゆとりとうるおいのある良好な住宅地の形成の促進

- 19 ・地域の魅力向上につながる取組の一環として、歴史的街なみや文化的景観等の保全など、
20 良好な景観形成が進むよう、街なみ環境整備事業など景観づくりに資する整備事業の活用
21 を促します。
- 22 ・住環境の整備改善が必要な住宅地がゆとりとうるおいある良好な住宅地となるよう、街な
23 み環境整備事業など各種住環境整備事業の活用を促します。

24

1 (5) 多様な世帯や世代が共に暮らせる地域コミュニティの活性化

2 人口減少が進む街なかや、高齢化が進む郊外住宅団地等においては、地域活力の低下や住民相
3 互の連帯感の希薄化が懸念されています。しかし、高齢者単身世帯の見守りや、災害時の助け合
4 いなど、身近な地域課題に対処する上で、日常生活を支える地域コミュニティの役割の重要性は
5 増しています。

6 このため、多様な世帯や世代が地域で相互に支え合い、安心して暮らし続けることができるよ
7 う、地域コミュニティ活動の促進や担い手の育成などの取組が必要です。

8 9 【取り組む施策】

10 ①地域で共に支え合うコミュニティ活動の促進

- 11 ・子育てしやすい環境づくりや高齢者等が安心して地域で暮らせるコミュニティ形成を進め
12 るため、地域にある活動団体やNPO等による子どもや高齢者の見守りや生活支援等の取
13 組を促進します。
- 14 ・子育てや介護を地域で支え合って安心して住み続けられるよう、多様な居住者、居住形態
15 に応じた多世代居住のまちづくり・コミュニティ形成を促進します。

16 17 ②コミュニティ活性化を促進する担い手の育成

- 18 ・地域コミュニティの活性化を促進する担い手が、まちづくりに関する知識の習得等ができ
19 るよう、安全・安心まちづくりアドバイザーや福岡県まちづくり専門家派遣制度等を活用
20 し、活動への助言等を行います。
- 21 ・サロンや共同菜園等の交流スペースづくりや住民同士の交流イベント開催などを行う事業
22 者やNPO等による地域コミュニティ活性化に関する取組を促進します。

23

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36



基本目標 4 豊かな住生活を叶える住情報提供等の充実と住生活産業の活性化

(1) 適切に選択・判断するための住生活リテラシーの向上

住まいづくりの主役である居住者の状況や住宅の状態によって、必要な情報が異なります。

また、ライフスタイルの変化などにより居住ニーズが多様化する中で、市場で提供される様々な情報を県民が主体的に収集・選択し、自らのニーズに合った住まいの選択をできる能力（住生活リテラシー）の重要性が増しています。

さらに、消費者から住まいの取引等におけるトラブルや多様な制度等に関する相談が寄せられており、住宅瑕疵担保責任保険など消費者利益の擁護に関する法や制度が消費者まで十分に伝わっていない状況がみられます。

このため、住宅の計画から維持管理、既存住宅の取得やリフォーム、賃貸住宅の入退去など、住宅に関連する多様な情報をわかりやすく提供するとともに、県民が住生活に関する知識を学ぶ機会を提供することが必要です。

【取り組む施策】

①住生活リテラシーの向上につながる幅広い住情報の提供

- ・消費者が相談先や各種制度等の必要な情報をスムーズに入手できるよう、住生活に関連する多様な情報のプラットフォームを（一財）福岡県建築住宅センター等の関係団体と連携しながら充実させます。
- ・安全・安心な住まいや環境に配慮した快適な住まい、地産地消の住宅などについて、「生涯あんしん住宅」を活用した総合的な情報提供を進めます。
- ・多様な住情報の中から必要な情報を選び、理解できるよう、また、既存住宅を含めた幅広い選択肢の中から自らに合った住まいを適切に選択できるよう、セミナーやイベント等を通じて県民に対する住情報提供に取り組みます。
- ・県民が主体的に地域の良好な居住環境づくりに取り組むことができるよう、建築協定、緑地協定の各種制度や、地域コミュニティ活性化などに関する情報提供を進めます。
- ・子どもから大人までが住生活に関する正しい知識を身に付けることができるよう、学校教育における住教育の取組や、住教育の推進に取り組む団体と連携した一般消費者向けのセミナー等での普及啓発を検討します。

1 ②相談機能の充実

- 2 ・住宅の取引、賃貸借契約においてトラブルを未然に防ぐため、(一財)福岡県建築住宅セン
3 ター等の関係団体と連携した情報提供の充実を図ります。
- 4 ・消費者利益の擁護を図るため、弁護士などの各種専門家と連携し、住まいに関わる広範な
5 問題などに対応できる相談体制の充実等に取り組みます。
- 6 ・住宅リフォーム等による消費者被害が依然として後を絶たないことから、(公財)住宅リフ
7 ォーム・紛争処理支援センターなどの公的な相談機関との連携、市町村における住宅相談
8 窓口の設置促進に努めます。

9

10

11

12

1 **(2) 県民の住生活を豊かにする住宅関連事業者の育成**

2 県民の多様な居住ニーズに応えた質の高い住宅ストックを供給し、将来世代に継承していくた
3 めには、建設やリフォームに携わる住宅生産者や地域工務店など、住まいづくりの担い手の確保
4 や技術力の確保・向上が重要です。

5 特に、地域に根差した工務店においては、技術者の高齢化や後継者不足が進む中で、これまで
6 蓄積してきた技術の継承に加え、省エネルギー性能をはじめとする、今後の住宅に求められる性
7 能の確保に関する知識や技術の習得が求められています。

8 このため、住宅の建設・改修の担い手の育成や地域工務店の持続的な発展を図るため、情報提
9 供や技術的支援、人材育成に向けた取組が必要です。

10
11 **【取り組む施策】**

12 ①豊かな住生活を支える住宅建設・改修の担い手の育成

- 13 ・地域に密着した住宅生産者の技術力向上や、リフォーム・リノベーションに精通した担い
14 手の育成を図るため、設計者や技能者を対象とした技術講習会や研修会を実施するととも
15 に、技術者の育成を行う各団体等との連携に努めます。
16 ・建設業の魅力を発信できるよう、行政や関係団体と連携して開催する「住まいるフェア福
17 岡」での体験学習やその他関係部署が行う見学会等を通じた情報提供を進めます。

18
19
20 ②関係業法に基づく住宅関連事業者への指導

- 21 ・住まいに関する取引をめぐるトラブルが依然として見受けられることから、宅地建物取引
22 業法や建設業法等に基づく指導を徹底し、安心して住まいを選択・取得できる環境づくり
23 を進めます。

1 **(3) 地域における住生活産業の活性化**

2 県民がそれぞれの価値観やライフスタイルに応じて豊かな住生活を享受できるようにするた
3 めには、住宅の取得や維持管理、住み替え、次の世代への継承など、住生活上の様々なシーンに
4 おいて、関係する住宅関連事業者やサービス提供事業者が地域において健全に発展し、相互の連
5 携が図られることが重要です。

6 特に、高齢者や住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るには、住宅関連事業者のみならず、
7 福祉関連団体や支援機関などと連携した包括的な居住支援の取組が求められます。

8 このため、民間事業者等の連携を促進し、住生活に関わる多様なサービスを享受しやすい環境
9 整備を進めるとともに、住生活産業の活性化を図る必要があります。

10
11 **【取り組む施策】**

12 ①住生活サービスに関する情報提供

- 13 ・多様化・高度化する居住ニーズに対応できるよう、住生活を取り巻く民間事業者等の連携
14 の強化を図りながら、住生活サービスに関する情報提供を行います。

15
16 ②住生活産業の連携の促進

- 17 ・居住ニーズに柔軟に対応できるよう、事業者間の連携を促進し、生活の利便性の向上と産
18 業の活性化に努めます。
- 19 ・居住支援法人が地域において住宅確保要配慮者への居住支援の役割を持続して担っていけ
20 るよう、市町村や社会福祉協議会等の公的機関及び賃貸住宅の大家や管理会社などとの連
21 携を図ります。
- 22 ・既存住宅市場活性化のため、住宅関連事業者及び金融機関などが住宅ストックの活用に連
23 携して取り組みます。

2. 公営住宅の供給計画

公営住宅は、市場において自力で適正な水準の住宅を確保することが困難な住宅確保要配慮者の居住の安定確保のために供給されており、他の公的賃貸住宅はその供給を補完してきました。このように公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅は、住宅セーフティネット機能の中心的役割を担っています。

住宅確保要配慮者は多様化するとともに、増加傾向にあり、今後も住宅セーフティネット機能の重要性は一層高まることを見込まれることから、引き続き、公営住宅が果たす役割は大きいと考えられます。

しかし、高度経済成長期に建設した多くの公営住宅が更新時期を迎えており、厳しい財政事情の中で、既存ストックの適切な維持管理及び更新を進めることが課題となっています。

このため、県営住宅については、「福岡県営住宅長寿命化計画」に基づき、適切な整備・改善を進めるとともに、市町村営住宅と連携し、それぞれの役割を果たしながら、公営住宅の安定供給に取り組みます。

令和7(2025)年度末現在、本県における公的賃貸住宅は、県及び市町村の公営住宅が約11万3千戸、都市再生機構賃貸住宅が●●戸、住宅供給公社賃貸住宅などの公的機関が管理する住宅が●●戸(改良住宅、特定優良賃貸住宅等の自治体が管理する住宅を含む。)、また、地域優良賃貸住宅(特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅を含む。)のような公的な関与のある民間賃貸住宅が●●戸あります。これらを合わせると●●万戸となります。

また、セーフティネット住宅は令和7(2025)年度末時点で●●戸となっています。

本計画では、計画期間中の住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るため、公的賃貸住宅及びセーフティネット住宅のストック状況を勘案し、空き家募集等により新たな世帯が入居できる戸数並びに建替え事業による従前居住者用の戸数を以下のとおり設定します。

●新規入居可能戸数 戸

空き家募集等により新たな世帯が入居できる戸数

●建替え改善戸数 戸

建替え事業により居住環境を改善する従前居住者用の戸数

住生活基本法第17条第2項第5号の規定に基づく公営住宅の供給の目標量は、上記を合計した 戸とします。

なお、公営住宅の供給は、今後の経済財政状況、各事業の進捗状況等を勘案しつつ行います。

第4章 重点推進プログラム

本県では、「共に支えあい 安心して暮らせる 魅力豊かな住生活」を目指すべき住生活のすがたとして、3つの視点、4つの基本目標を定め、住生活を取り巻くあらゆる課題に対して、総合的、重層的に施策を講じていきます。

その中でも、早期（おおむね5年以内）に集中して実施する施策を「重点推進プログラム」と位置づけ、多様な主体との協働により重点的に推進します。

■基本目標との対応

		第2章 目指すべき住生活のすがたと目標 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本目標			
		基本目標 1	基本目標 2	基本目標 3	基本目標 4
		多様な居住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	境づくり 来世代に継承できる環境 良質な住宅ストックを将来世代に継承できる環境	誰もが安全・安心に暮らせる居住環境づくり	豊かな住生活を叶える 住生活産業の活性化
第4章 重点 推進 プログラム	①住宅確保要配慮者の居住支援体制の充実	●		●	
	②空き家の発生予防・適正管理・活用・処分の総合的な取組の推進	●	●	●	
	③住まいの省エネルギー性能向上に資する支援の充実		●	●	●
	④マンションの管理の適正化に向けた取組の推進		●		●
	⑤住宅・住宅地の災害時の安全性向上	●	●	●	
	⑥豊かな住生活を実現するための住生活リテラシーの向上	●	●		●
	⑦住まいの担い手の確保・育成				●

重点推進プログラム1 住宅確保要配慮者の居住支援体制の充実

■重点推進プログラム設定の背景

高齢単身世帯や外国人の増加、持家率の低下により、賃貸住宅への入居に対するニーズが高まることが予測されます。しかし、住宅所有者などの賃貸人側には、家賃滞納や孤独死のリスク、生活マナーでのトラブルなど、入居後の不安が大きく、住宅確保要配慮者への入居拒否感が依然として高い状況にあります。

このため、住宅確保要配慮者が円滑に賃貸住宅へ入居できる環境を整備できるよう、居住支援法人等のサポートに加え、居住サポート住宅の認定やセーフティネット住宅の登録の促進など多様な住まいの確保が必要です。

また、住宅確保要配慮者の多様化に対応するため、地域の実情に応じた柔軟かつ質の高い支援体制の構築が必要です。

■施策内容

①居住支援法人による支援の充実と住宅確保要配慮者向けの住まいの確保

- ・居住支援法人の支援の質の向上と運営の安定化を図るため、法人間の支援活動や財政基盤の強化、業務の効率化などに関する情報共有や勉強会を開催できる体制づくりを支援します。
- ・地域の実情に応じた支援体制が構築しやすいよう、指定された居住支援法人の業務地域や支援内容をまとめたポータルサイトにより、県民や市町村に対してわかりやすく情報を発信します。
- ・居住サポート住宅の認定促進を図るため、居住支援協議会や不動産関係団体などを通じ、住宅確保要配慮者および民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報提供に取り組みます。また、認定可能な住宅の掘り起こしについても、市町村と連携して取り組みます。
- ・民間賃貸住宅の大家の不安軽減を図るとともに、居住支援法人が民間賃貸住宅を活用しやすい環境づくりを進めるため、住宅の所有者や不動産事業者が居住支援法人とマッチングしやすい仕組み・機会を検討します。

②市町村による居住支援体制構築及び持続的運営に向けた支援

- ・市町村に対し、居住支援協議会設立の必要性や他自治体の成功事例を共有するとともに、既存の生活困窮者への支援体制の活用や、単独での設立が難しい場合には広域的な協議会設立を促すなど、市町村の実情に応じた居住支援体制の構築を支援します。
- ・市町村居住支援協議会の安定的な運営に向け、運営する上での問題点などを明確化し、課題解決につなげることができるよう、福岡県居住支援協議会において、市町村協議会の現状把握や、好事例等の情報提供を行うとともに、居住支援を円滑に進めるために必要な支援について検討します。

重点推進プログラム2 空き家の発生予防・適正管理・活用・処分の総合的な取組の推進

■重点推進プログラム設定の背景

県内の世帯数は令和 12（2030）年頃から減少に転じると推計されていることに加え、高齢単身世帯の増加に伴い、既存の空き家に加えて相続の発生が見込まれる住宅も増えることが想定されます。また、資材価格高騰に伴う建築費の上昇などにより、住宅の価格が上昇傾向にあることから、既存住宅の市場での役割が今まで以上に重要となっています。

このため、住宅の維持管理の重要性に関する啓発から既存住宅の流通、老朽化した住宅の更新に至るまで、住宅ストック活用に関する取組を今まで以上に進めていくことが必要です。

なかでも、活用可能な空き家を既存住宅市場に流通させるためには、早期相続による空き家の発生予防や、適正管理、利活用を促進する取組とともに、利活用の見込みのない空き家については除却を促進する取組を一体的に進めていくことが必要です。

■施策内容

①「福岡県空き家活用サポートセンター」の利用促進

- ・専門知識を有する相談員が、空き家の所有者などに対する相談対応から、その活用や処分の具体的な提案、さらには専門事業者とのマッチングまでをワンストップを行う「福岡県空き家活用サポートセンター（愛称：イエカツ）」のさらなる利用促進を図るため、関係団体や市町村の空き家バンクなどとの連携を強化します。
- ・空き家の所有者などに対して活用や処分に関する能動的な働きかけを行うため、市町村が実施する空き家実態調査などで得られた空き家の詳しい情報を、市町村とイエカツとの間で共有する仕組みについて検討します。

②既存住宅の流通促進

- ・既存住宅の流通促進を図るため、市町村と連携し、地域内の活用可能な空き家を抽出して、所有者の相続などの手続を支援するとともに、買取再販事業者による買い取りを促進し、若年世帯や子育て世帯にとって魅力的で、無理なく取得できる住まいの選択肢を提供する環境づくりを検討します。
- ・既存住宅のインスペクションの質の向上のため、関係団体と連携し、調査を実施する人材の確保・育成に取り組むとともに、調査業務のDX化などの取組を検討します。

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19

③空き家を活用した子育て支援、移住・定住等の促進

・活用可能な空き家の掘り起こしから、これらを活用し、子育て世帯の住宅確保や県内の地方都市への移住・定住につなげる支援までを一連の施策として取り組みます。

④利活用の見込みのない空き家に対する市町村の取組への支援

・活用される可能性の低い空き家が放置され、老朽化することなどにより、防災・衛生・景観等への悪影響を及ぼすことがないよう、市町村と構成する「福岡県空家対策連絡協議会」において、所有者など対して早めの除却を促す方策について検討します。

・周辺に悪影響を及ぼす老朽化した空き家に対し、市町村が「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき適切に対応できるよう、実務講習会などを通じて市町村を支援します。

重点推進プログラム3 住まいの省エネルギー性能向上に資する支援の充実

■重点推進プログラム設定の背景

2050年カーボンニュートラル実現に向け、令和7(2025)年からは全ての新築住宅で省エネ基準への適合が義務化されるなど、近年、関連法制度の見直しが多岐にわたって進んでいます。

一方、既存住宅においては、断熱性能が低い住宅が多いにもかかわらず、省エネ改修は進んでいません。その背景には、省エネ改修の多くが居住しながらの工事となる点や、光熱費削減や健康面への好影響など省エネ改修の効果や必要性に対する所有者の理解不足といった要因があります。

このため、省エネルギー性能の高い住宅の普及及び既存住宅の省エネ改修の促進に向け、地域の住宅産業を担う中小工務店が、消費者に対して省エネルギー性能の向上をしっかりと提案していけるよう、新たな制度への理解を深め、技術力を向上させることにつながる取組が必要です。

■施策内容

①住まいづくりの担い手である地域工務店等への情報提供

- ・既存住宅のリフォーム工事の際に、あわせて省エネ性能向上のための工事の実施を促すため、地域工務店等に対し、国が実施する各種支援制度や、部分断熱改修の効果や改修の進め方など、提案力向上につながる情報提供に取り組みます。

②高水準の省エネルギー住宅の普及啓発

- ・高水準の省エネルギー住宅の普及を促進するため、「福岡未来づくり住宅プロジェクト」で検証した、ZEH水準を上回る省エネ性能住宅がもたらす光熱費削減効果や温熱環境による健康への好影響などについて、県民や事業者等に対し広く情報を発信します。
- ・「福岡未来づくり住宅プロジェクト」に賛同するハウズビルダーが、新築住宅の取得を検討する県民に対し、高水準の省エネ住宅を提案・受注しやすい環境づくりに取り組みます。

重点推進プログラム4 マンションの管理の適正化に向けた取組の推進

■重点推進プログラム設定の背景

本県に分譲マンションは、都市部を中心として供給が始まり、今後、築40年以上が経過したいわゆる「高経年マンション」が増加することが予想されており、適切な管理が行われないことにより、建物の老朽化などマンションが管理不全に陥るおそれがあります。

また、町村の区域については、築20年以内のこれから大規模修繕を実施していくマンションが多いと考えられますが、物価高騰などの影響等で修繕積立金が不足するなど十分な修繕を行うことができず、外壁の落下などの近隣への危害の発生など周辺環境に対して悪影響を及ぼすおそれがあります。

このため、築年数や立地など様々な条件によってマンションが抱える課題は異なりますが、マンションが管理不全となるのを未然に防げるよう、マンション管理組合の適正な運営、計画的な維持管理の実施を促すとともに、老朽化したマンションの円滑な修繕や再生につなげるための取組が必要です。

■施策内容

①管理組合等による予防保全に向けた情報提供と意識啓発

- ・区分所有者、管理組合、管理業者、およびマンション供給業者に対し、関係団体や他自治体と共同で発行する「マンション管理の手引き」を活用し、適正な長期修繕計画の策定、計画的な維持管理や修繕、さらには再生の手法に関する情報提供と意識啓発に取り組みます。
- ・管理組合が自治体などからの情報を円滑に受け取れるよう、管理組合に対し、管理組合ポスの必要性を啓発するなど、その設置を働きかけます。
- ・マンションの円滑な再生にあたっては、区分所有者間の合意形成など様々な課題があることから、改修、建替え、敷地売却などの様々な再生手法の中から、マンションの状況に応じた手法を選択できるよう、マンション再生の円滑化に資する制度などについて周知を図ります。

②管理計画認定取得促進のための環境づくり

- ・市域のマンション管理の適正化を促進するため、県で作成した「市向けの計画作成ガイドライン」を活用し、「マンション管理適正化推進計画」が未策定の市に対し、市の計画作成と管理計画認定制度の開始を働きかけます。

重点推進プログラム5 住宅・住宅地の災害時の安全性向上

■重点推進プログラム設定の背景

本県において、近年発生した最大の地震は、平成 17（2005）年 3 月 20 日に発生した福岡県西方沖地震ですが、今後、大規模な地震がいつ発生してもおかしくない状況にあります。そのなかで、住宅の耐震化は、所有者等が自ら取り組むべき課題ではあるものの、さらなる耐震化を促進するためには、耐震化への意識が低い所有者への啓発や、耐震改修や除却の負担を軽減するための支援も重要です。

また、近年、全国的に雨の降り方が局地化・集中化・激甚化しており、本県でも、平成 29（2017）年 7 月の九州北部豪雨や令和 2（2020）年 7 月豪雨など、これまでの洪水や土砂災害の想定を超える被害が多く発生しています。

このため、今後、いつ発生するかわからない大規模自然災害に備え、喫緊の課題として、住宅・住宅地の安全性向上に取り組む必要があります。

■施策内容

①既存住宅の耐震化対策の強化

- ・住宅の耐震化を促進するため、耐震診断アドバイザーの派遣や市町村との連携による耐震改修費への補助を行います。
- ・利用者負担なしで耐震診断アドバイザーを派遣する耐震診断無料券をふるさと納税の返礼品として活用し、県外居住者による県内の自宅や親族の家などの耐震化を誘導します。
- ・耐震性のない高経年住宅は、相続後、空き家として放置されることも少なくなく、空き家対策と連携した除却支援が必要です。このため、耐震性のない空き家の所有者（建て替え・住み替え希望者や相続人）や購入した移住者に対し、空き家の除却を支援します。

②災害時における適切かつ迅速な住宅支援

- ・突然訪れる災害時に、慣れない県・市町村担当者が、災害救助法に基づく応急住宅や応急修理等の制度への対応を迫られた際に、迅速かつ的確な対応を支援できるよう、過去の対応実績や詳しい Q & A 等を学習した AI チャット等の活用を検討します。

重点推進プログラム6 豊かな住生活を実現するための住生活リテラシーの向上

■重点推進プログラム設定の背景

一人ひとりの価値観やライフステージ、経済状況が多様化する中で、希望する住まいを選ぶ際や住まいづくりを行う際に必要となる情報や支援も様々です。

このため、誰もが自らの暮らしに合った住まい方を実現するとともに、住まいが長く大切に使われるよう、ライフステージに合った住情報の提供や相談支援の充実、「住生活リテラシー（県民一人ひとりがより良い住まいの選択と判断する能力）」の向上につながる取組が必要です。

■施策内容

①すべての世代を対象とした住生活リテラシーの向上

- ・子どもの頃から住宅の省エネルギーや相続、空き家等に関する知識を身に付け、家族で住まいについて日常的に話し合う機会が増えるよう、「生涯あんしん住宅」を活用した情報発信やテキストの作成など、新たな支援策の検討を行います。
- ・県民が自らの状況にあった適切な情報を得ることができるよう、住宅の取得やリフォーム、賃貸への住み替えなどに対する支援策や注意点をまとめた冊子や国土交通省の「住生活リテラシー・プラットフォーム」などを活用した情報発信を行います。
- ・多様な住情報の中から必要な情報を選び、理解できるよう、また、既存住宅を含めた幅広い選択肢の中から自らに合った住まいを適切に選択できるよう、セミナーやイベント等を通じて県民に対する住情報提供に取り組めます。

■世代などに応じた住情報提供のイメージ

対象の例	住情報提供の内容の例
小学生	住まい全般に関すること(地震につよい住まいづくり、人と地球にやさしい住まいづくりなど)
高校生	賃貸住宅の選び方や必要となる費用(諸経費)、住宅のDIYなど
20歳代から30歳代 (住宅購入前)	賃貸と持ち家、マンションと戸建て住宅、新築住宅と既存住宅など、住宅の建て方や所有関係等の違いによるメリットやデメリット(ライフサイクルコストなど)
50歳代	親の住まい(相続手続きや高齢者向け住宅などの制度)、自身の住まいの改修など(バリアフリーリフォームやDIYなど)

②住まいの相談支援の充実

- ・高齢者や外国人をはじめ、様々な方からの住まいに関する様々な相談に的確に対応するため、住宅相談窓口の充実を図ります。同時に、市町村や関係団体が設置している各種相談窓口との連携も強化します。

重点推進プログラム7 住まいの担い手の確保・育成

■重点推進プログラム設定の背景

近年、建設業界において大工等の住宅建設技能者の不足が顕在化しており、このままでは新築やリフォーム、維持管理のニーズに十分に対応できない状況に陥るおそれがあります。

このため、将来の住宅の安定的な供給や適正な維持管理が進むよう、住宅建設技能者等の住まいづくりに携わる担い手の確保・育成の取組が必要です。

■施策内容

①担い手確保に向けた建設業の魅力発信

- ・若者や女性をターゲットに、将来の職業候補の一つとして建設業に関心をもってもらうため、官民連携の下、PR動画や冊子の配布、セミナーの開催などにより建設業の魅力を発信します。
- ・建設業の業界団体が学校と連携して行う新規就業者の獲得の取組を支援するため、「建設業魅力発信コーディネーター」の派遣を実施します。
- ・幼児・小中学生を対象に、子どもの頃から建設業に興味を持ってもらえるよう、それぞれの年齢層に合わせた建設業のやりがいを楽しく体験することができる子ども向けプログラムを実施します。

1 第5章 計画の実現に向けて

2 1. 地域類型別の施策展開

3 (1) 地域類型別の施策展開の必要性

4 ①住宅・世帯に関する全県の動向予測

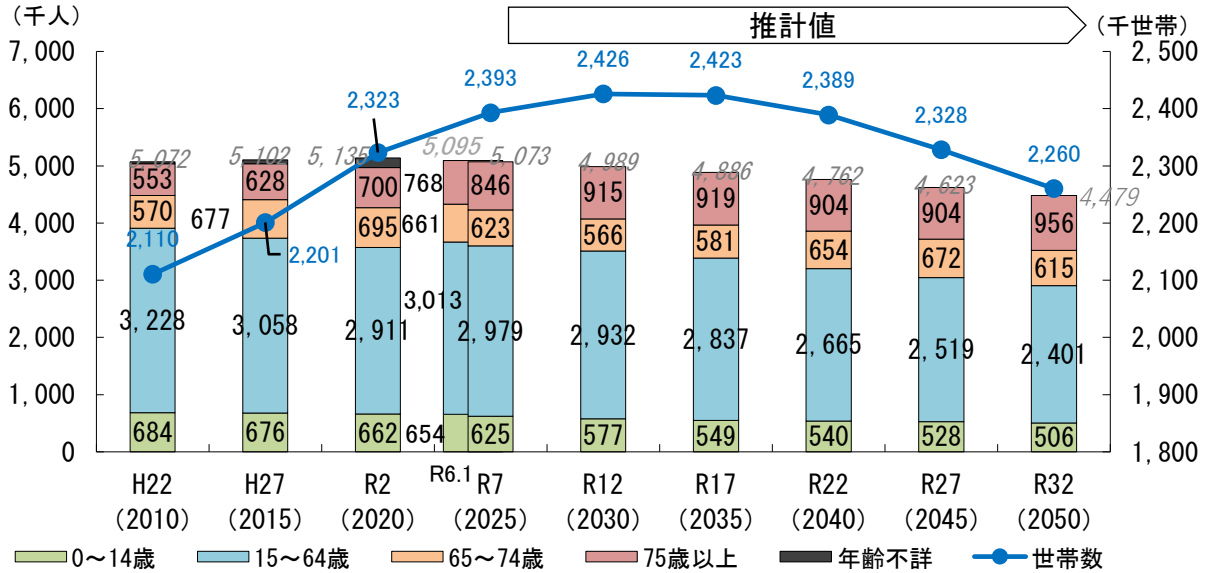
5 本県では、これまで増加傾向にあった住宅需要に密接に関係する世帯数が、令和12(2030)
6 年頃をピークに減少傾向に転じると推計されています。

7 一方で、住宅数は既に世帯数を大きく上回っており、空き家数は増加傾向にあります。今後、
8 持家率の高い高齢者が加齢とともに子ども世帯との同居や施設への入所等により住み替えを
9 行うことで、空き家の一層の増加が懸念されます。

10 なかでも、管理が不十分な空き家が増加することで、周辺の居住環境や地域の価値の低下を
11 招くおそれがあるとともに、住宅の循環利用にもつながらず、建設や解体に伴う環境負荷の増
12 大にもつながります。このため、これまで以上に、既存住宅の有効活用や適切な更新を重視し
13 た住宅政策の推進が重要となります。

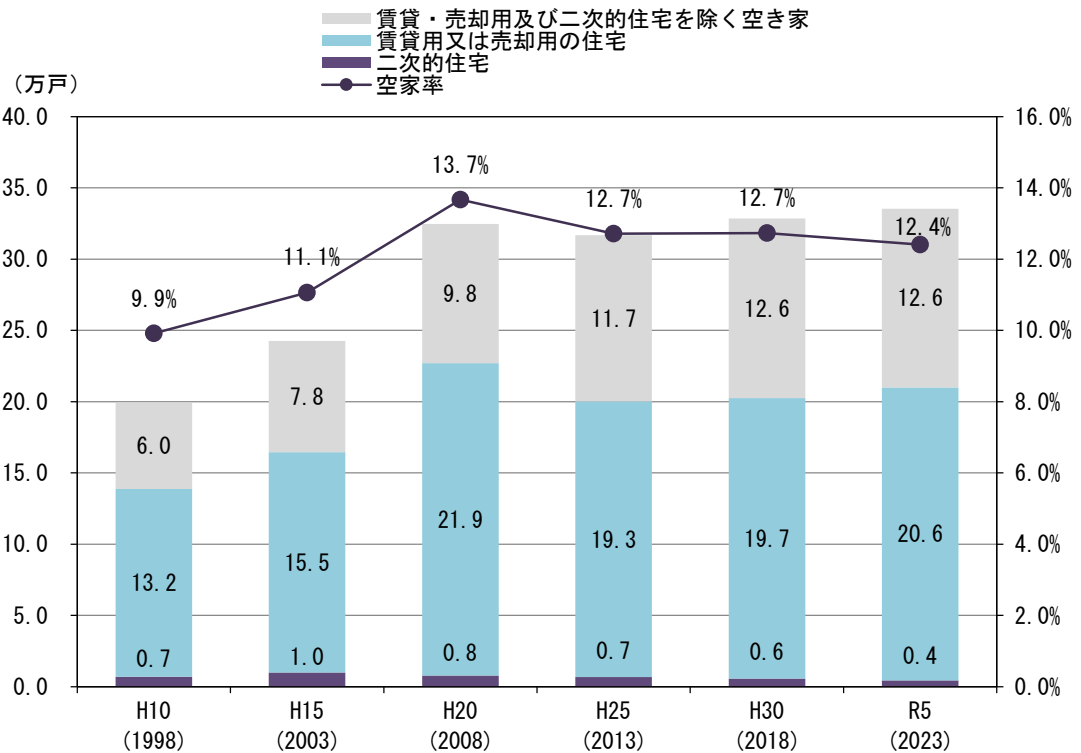
14 そのため、県民一人ひとりのもとより、市町村、住宅関係事業者、行政などの各主体が、そ
15 れぞれの役割を認識し、地域における世帯動向や住宅事情を正しく共有した上で、令和32
16 (2050)年を見据えた住宅施策を連携して推進していくことが不可欠です。

1 ■人口・世帯数の推移と将来推計 [福岡県] (再掲)



資料：令和2年まで国勢調査（総務省）、令和7年以降は日本の地域別将来推計人口（令和5年3月推計/国立社会保障・人口問題研究所）
令和6年のみ住民基本台帳（令和6年1月1日）に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（総務省）

20 ■空き家の種類別の空き家数の推移と内訳 [福岡県] (再掲)



資料：平成5年まで住宅統計調査、平成10年以降は住宅・土地統計調査（総務省）

1 ②住宅・世帯に関する市町村別の動向予測

2 県内市町村の将来の世帯数を推計すると、すでに減少が始まっている市町村が 50%となっ
3 ており、おおむね今後 10 年以内に世帯数が減少する市町村をあわせると、本計画の計画期間
4 内に 75%、令和 32 (2050) 年まで 9 割超の市町村において世帯数が減少することになります。

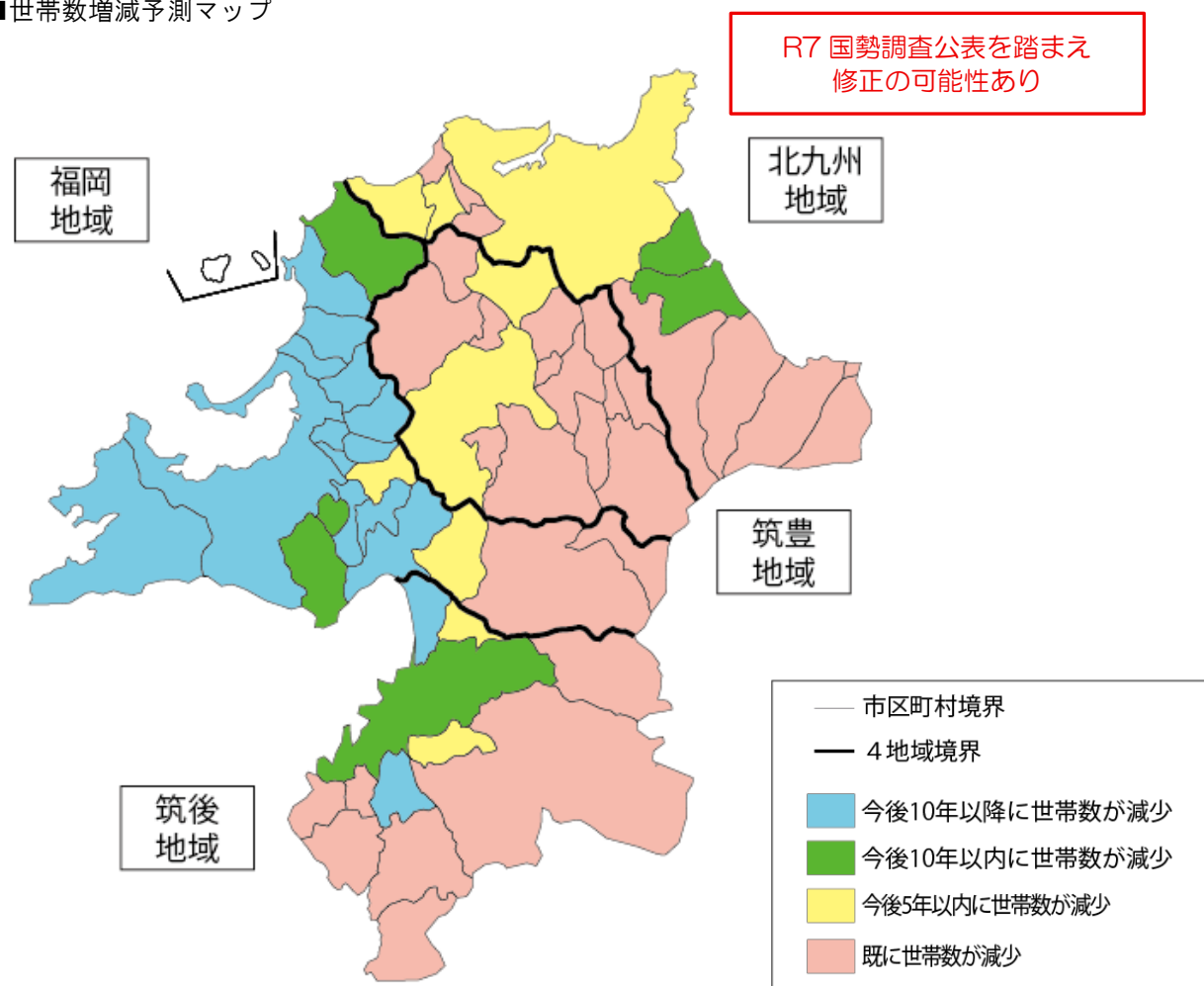
5 また、筑豊地域や北九州地域では、高齢単身世帯の割合が高い市町村が多く、高齢者に関す
6 る状況も市町村によって大きく異なります。

7 住宅についても同様に、持家率が高い市町村、共同住宅の割合が高い市町村、空き家率が高
8 い市町村など、市町村によって住宅事情も様々です。

9 このため、市町村においては、世帯数減少社会を前提としつつ、市町村内の居住者の状況や
10 住宅事情を踏まえた住宅施策をまちづくりや防災、福祉等の住民生活に深く関わる分野と連携
11 しながら取り組むことが必要です。

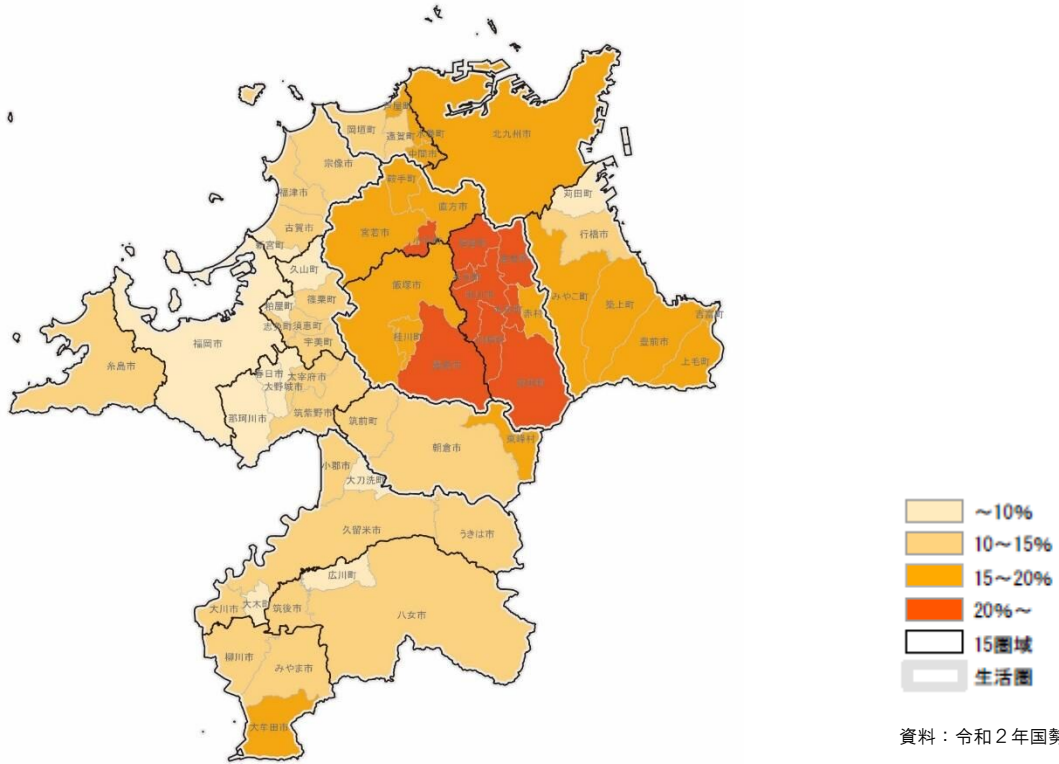
12 ※「(2) 地域類型別の課題と施策の方向性」で住宅施策を例示しますので、市町村の特徴を
13 踏まえて参考にしてください。

14
15 ■世帯数増減予測マップ

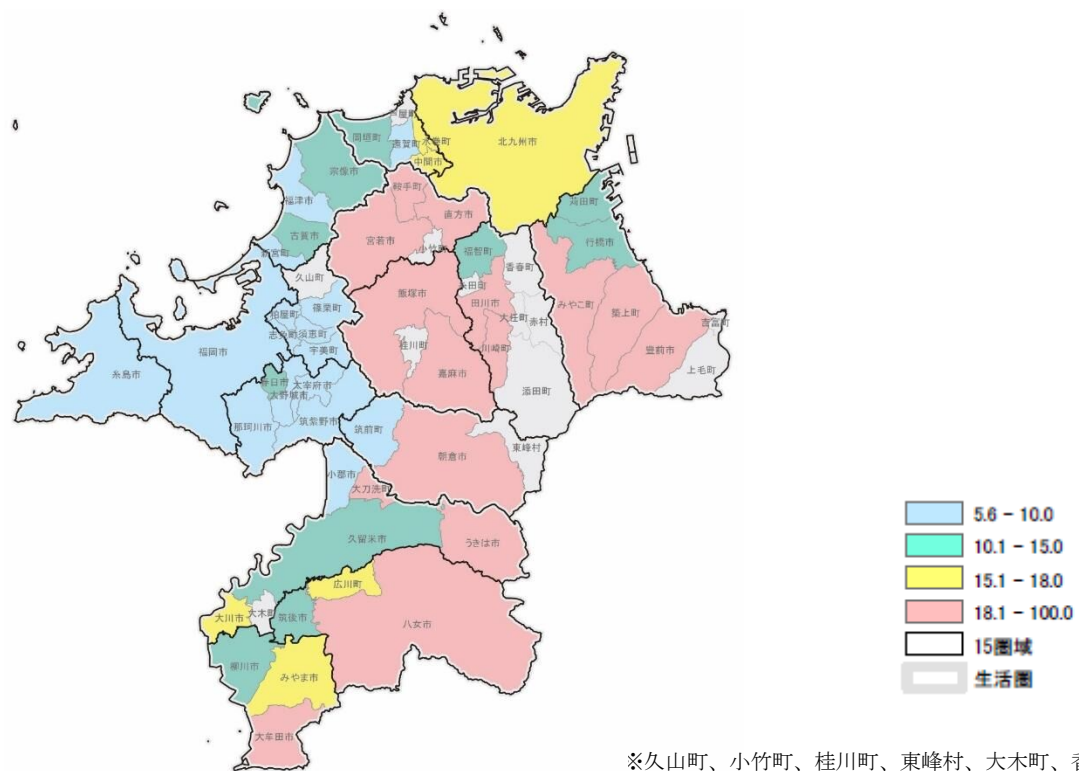


資料：将来の世帯数は住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土技術政策総合研究所）による推計

1 ■市町村別の高齢単身世帯の割合（令和2（2020）年）



20 ■市町村別の空き家の割合（令和5（2023）年）



37 ※久山町、小竹町、桂川町、東峰村、大木町、香春町、
38 添田町、糸田町、大任町、赤村、吉富町、上毛町は非公表
資料：令和5年住宅・土地統計調査（総務省）

1 (2) 地域類型別の課題と施策の方向性

2 ①地域類型別の特徴

3 人口・世帯の動態や住宅の所有関係・建て方、生活利便施設の集積状況、自然環境の特性な
4 ど、住まいを取り巻く状況は地域ごとによって様々であり、抱える住生活の課題が異なること
5 ことから、県内一律ではなく、地域の実情に即した施策展開を行うことが求められます。

6 そこで、地域の成り立ちや住まいの特徴等から、「中心市街地」、「一般市街地」、「郊外住宅
7 地」、「中山間地」の4つの地域に大別し、施策展開の方向を整理します。

8 同様に、地域住民に最も身近な行政主体である市町村においても、地域別の視点を持ち、そ
9 れぞれの地域の魅力や特性を生かしたきめ細やかな施策展開を考慮することが重要です。

10 ■ 4つの地域の特徴

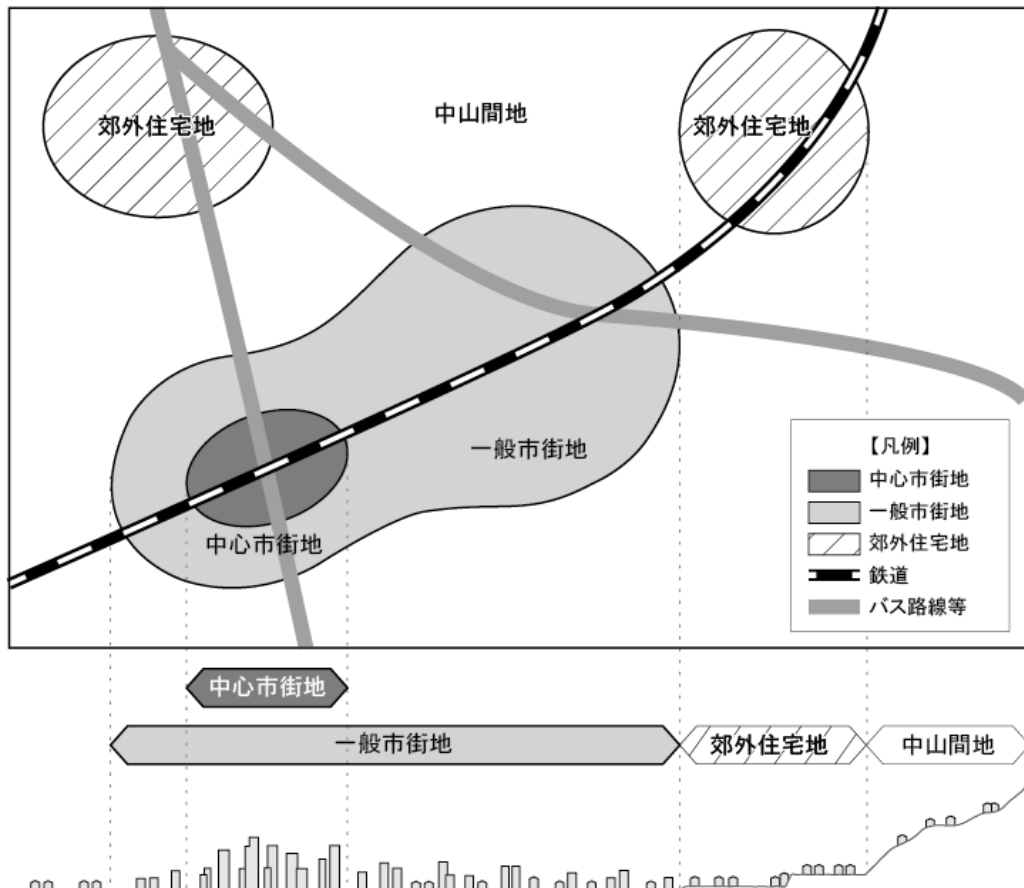
	ア. 中心市街地	イ. 一般市街地
地域の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・商業・業務・行政機能が集積する都市の中心的な地域で、交通や生活の利便性が高い地域です。 ・商業機能の郊外立地が進展してきた一方、近年では中心市街地においても、居住機能や都市機能の再編・集約に向けた取組が進められている地域もあります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地の周辺部に位置し、都市の拡大過程において住宅地として形成されてきた地域です。 ・利便性の高さから、単身世帯やファミリー世帯など様々な人が生活していますが、地域によっては道路基盤が脆弱で、敷地の細分化が進んでいる地域もみられます。 ・子育て世帯から高齢者世帯、単身世帯まで幅広い世帯が居住しており、地域によっては高齢化の進行がみられます。
住まいの特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅（分譲・賃貸）や店舗併用住宅が集積しており、都市機能の高度利用により、住宅が高層化している地域もあります。 ・住宅価格や家賃が上昇している地域では、子育て世帯など多様な世帯が住みにくくなる状況が懸念されます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅、分譲マンションや民間賃貸住宅が混在しています。 ・建設から一定の年数を経過した住宅や分譲マンションも多く、今後は大規模修繕や建替えの時期を迎える住宅の増加が見込まれます。 ・道路基盤が十分でない地域では、災害時の被害拡大が懸念されます。

12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

	ウ. 郊外住宅地	エ. 中山間地
地域の特徴	<ul style="list-style-type: none"> 高度経済成長期に郊外部で計画的に開発された戸建住宅地で、一定規模の住宅が集積しています。 当初は身近な生活便利施設を備えた住宅地として形成されましたが、近年では施設の老朽化や撤退により、日常生活の利便性が低下している地域もみられます。 居住者の高齢化や単身化が進行している地域では、単身高齢者の孤立や地域コミュニティの停滞が懸念されます。 	<ul style="list-style-type: none"> 豊かな自然環境や地域固有の文化・風土を有し、農林業をはじめとする地域産業と暮らしが密接に結び付いてきた地域で、居住者の地縁的な結びつきも強いことが特徴です。 人口減少や高齢化の進行に伴い、地域活動の担い手不足や商店・生活サービス機能の低下が見られるほか、集落や農地・生活インフラの維持が困難な地域もあります。 地形条件等から土砂災害、浸水等のリスクを有する区域も多くみられます。
住まいの特徴	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅を中心とした住宅地であり、多くの住宅が建設から 40～50 年程度を経過しています。 住宅の円滑な相続や、子育て世帯等の定住が進まない場合、空き家の増加や住宅地としての魅力の低下につながるおそれがあります。 	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅が中心で、地域の歴史や風土を反映した伝統的な日本家屋も多くみられます。 築年数の経過した住宅が多く、住宅の質に加え、利便性も高くなく、次の世代への継承が難しい住宅も少なくありません。 高齢者単身の割合も高く、空き家の増加や住宅・集落の維持管理の困難化が懸念されます。 地形条件等から、住宅が点在する地域も多く、災害時の避難や見守など、地域全体での支え合いが重要となっています。

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

■ある市町村における地域類型のイメージ



- 1 ②地域別の課題と住宅施策の方向性
- 2 地域別の特徴を踏まえ、住まいに関する課題とそれに対応する住宅施策の方向性を整理しま
- 3 す。
- 4

ア. 中心市街地	
住まいに関する課題	<p>マンションの適正な管理・再生と災害対応力の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンションの建設が進んでいることから、新規供給段階における管理計画認定制度の普及・活用を図るとともに、高経年マンションにおいて、管理組合による適切な管理運営が行われるよう、情報提供や相談体制の充実が求められます。 ・高経年マンションでは空き住戸の増加や所有者不明住戸等の発生が、管理不全につながるおそれがあります。このため、不明所有者の早期の把握や管理組合の体制の強化など、予防的な取組が求められます。 ・高層マンションでは、災害時の停電や断水等により、高層階の居住者を中心に生活の継続が困難となる場合があります。マンション単位での災害対応力の向上につながるよう、非常用電源や備蓄倉庫の設置など、共用部の防災対策が求められます。 <p>生活利便性を生かした多様な世帯の定住促進と居住環境の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・医療、商業、子育て支援、高齢者向けサービス等の生活利便施設の集積を生かし、住宅と都市機能が身近に利用できる、歩いて暮らせる住環境の形成、中心市街地ならではの居住環境や地域の魅力を高め、住宅ストックの有効活用と定住の促進を図ることが重要です。 <p>既存ストックを生かしたにぎわいづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地の魅力を維持するには、定住人口の回復、交流人口の増加、それらによる地域経済の活性化が重要であるため、空き家等の既存ストックを活用した、店舗、交流・宿泊施設など多様な用途への柔軟な活用を進めることが求められます。
住宅施策の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ●管理組合による主体的かつ持続可能な管理運営の促進 (管理計画認定制度の運用及び普及啓発、管理組合による適切な管理運営への支援) ●長期的な視点に立った適切な維持・修繕の促進 (管理組合による予防保全に向けた取組の支援) ●安全・安心な居住環境の形成促進 (マンションの防災力の向上) ●持続可能な都市づくりに向けた施策との連携 (居住誘導施策等と連携した居住機能の集積) ●空き家の早期相続、適正管理・利活用の促進 (他用途への転換、複数空き家の一体的活用などの取組に対する支援とその普及)

- 5
- 6

イ. 一般市街地	
住まいに関する課題	<p>マンションの適正な管理・再生と災害対応力の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンションの立地が進んでいることから、新規供給段階における管理計画認定制度の周知・活用を図るとともに、高経年マンションにおいて、管理組合による適切な管理運営が行われるよう、情報提供や相談体制の充実が求められます。 ・高経年マンションでは空き住戸の増加や所有者不明住戸の発生が、管理不全につながるおそれがあります。このため、不明所有者の早期の把握や管理組合の体制の強化など、予防的な取組が求められます。 ・高層マンションでは、災害時の停電や断水等により、高層階の居住者を中心に生活の継続が困難となる場合があります。マンション単位での災害対応力の向上につながるよう、非常用電源や備蓄倉庫の設置など、共用部の防災対策が求められます。 <p>民間賃貸住宅ストックの適正管理と有効活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅の需要が高い一方、築年数が比較的浅い物件であっても、設備の老朽化やニーズに合わない間取り等により空き住戸が発生するケースがみられます。こうした状況に陥ることがないように、ストック重視の視点に立ち、民間賃貸住宅の適切な管理や改修を促すことが求められます。 <p>空き家の発生抑制と流通・活用の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者の高齢化や住宅の老朽化の進行により、今後、空き家の増加が懸念されます。空き家の増加は、周辺の居住環境の悪化や地域の価値の低下につながるおそれがあることから、空き家の発生状況や所有者の意向を的確に把握するとともに、適切な管理の促進や流通・活用に向けた取組を進めることが求められます。 <p>住宅市街地の防災性・安全性の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路等の都市基盤が十分に整備されないまま形成された住宅市街地が残っており、災害時の被害拡大が懸念されます。このため、安全性が確保された住宅市街地の形成を図ることができるよう、住民の防災意識の向上に加え、道路や防災空間の確保、住宅の耐震化・更新の促進等が求められます。
住宅施策の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ●管理組合による主体的かつ持続可能な管理運営の促進 ●長期的な視点に立った適切な維持・修繕の促進 ●安全・安心な居住環境の形成促進 ●所有者等による計画的な維持管理の促進 ●既存住宅のリフォーム・リノベーションの促進 (古い民間賃貸住宅ストック再生のためのリノベーション事例等に関する情報提供) ●空き家の早期相続・適正管理・利活用の促進 (「空き家活用サポートセンター」の利用促進) ●ハザードマップによる情報提供と活用促進 (各種ハザードマップの情報提供) ●安全・安心に住み続けられる市街地等の環境整備の推進 (住宅市街地総合整備事業等を活用した安全・安心に住み続けられる居住環境の形成の推進)

ウ. 郊外住宅地	
住まいに関する課題	<p>空き家の発生抑制と住宅地の持続性の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者の高齢化や住宅の老朽化の進行により、今後、空き家の一層の増加が懸念され、居住環境の悪化や地域の価値の低下につながるおそれがあります。そのため、住宅地としての持続性を確保することにつながるよう、空き家の発生状況や所有者の意向を把握するとともに、既存住宅の有効活用の促進に関する取組が求められます。 <p>高齢期にも住み続けられる居住環境と生活支援の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設や公共交通機関の縮小・撤退が懸念されており、買い物や通院など日常生活に支障を来す高齢者の増加を見据え、高齢期にも住み続けられる居住環境と生活支援の充実を図ることができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り体制の充実に加え、生活利便施設や移動手段の確保等の取組が求められます。 <p>多世代の定住を促す環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「居住者の高齢化や単身化」の進行により、地域活動やコミュニティの維持が困難となるおそれがあります。このため、多世代が暮らし続けられる環境づくりを進めるため、子育て世帯が住宅を確保しやすい環境づくりを進めるとともに、空き家等の既存ストックを活用した子育て支援や交流の場の確保、地域活動を支える取組への支援などが求められます。
住宅施策の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家の早期相続・適正管理・利活用の促進 (「空き家活用サポートセンター」の利用促進) ● 空き家情報の発信やマッチングの促進 (「県版空き家バンク」の利用促進) ● 良質な高齢者向けの住まいの供給促進 (既存住宅のバリアフリー化・温熱環境改善の促進) ● 高齢者に対する住まい・住み替えに関する情報提供 (高齢者の住まい・住み替えに関する相談体制の充実) ● 住宅団地の居住機能向上の促進 (地域の拠点形成のため、空き家等を活用した高齢者世帯・子育て世帯向けの施設等の普及) ● 地域で共に支え合うコミュニティ活動の促進 (多様な居住者、居住形態に応じた多世代居住のまちづくり・コミュニティ形成の促進) ● コミュニティ活性化を促進する担い手の育成 (サロン等を行う事業者やNPO等による地域活性化に関する取組の支援)

エ. 中山間地	
住まいに関する課題	<p>地域資源を生かした住宅・集落環境の維持</p> <ul style="list-style-type: none"> ・豊かな自然環境と住宅、農地等が一体となって形成されてきた固有の景観がみられる一方、過疎化や高齢化の進行により、里山や棚田、歴史的な住宅・街並みの維持が困難となるおそれがあります。このため、自然環境や歴史・文化的資源地域などの地域の魅力を将来に継承していくことができるよう、住宅や集落環境の保全・活用を図る取組が求められます。 <p>空き家の適切な管理・活用の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者の高齢化や住宅の継承の停滞により、今後、放置される空き家の増加が懸念されます。このため、相続の促進や活用見込みのない空き家の除却の取組が求められます。 ・活用可能な空き家については、移住希望者への情報提供や住み替え支援、地域による管理・活用の仕組みづくりを進めることが求められます。また、地域特性を生かした柔軟な活用につながるよう、住宅としての利用に加え、体験滞在施設や地域拠点等への転用などを促進する取組も重要です。 <p>高齢者に対する居住支援や住み替え実現の支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過疎化や高齢化の進行により、相互扶助や集落機能の低下が進み、日常生活の維持が困難となるおそれがあります。このため、地域全体で支え合い、高齢者が安心して暮らせる居住環境づくりが求められます。
住宅施策の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ●住民参加の美しいまちづくりの推進 (優れた景観の形成に資する建築物の表彰やまちづくり専門家の派遣等の支援) ●ゆとりとうるおいのある良好な住宅地の形成の促進 (景観づくりに資する整備事業の活用の促進) ●空き家情報の発信やマッチングの促進 (「空き家活用サポートセンター」の活用により、各種専門事業者と連携した空き家所有者と購入・賃貸入居希望者のマッチングの促進) ●移住・定住の促進 (「市町村空き家バンクの普及、県版空き家バンクの利用促進」) ●地域で共に支え合うコミュニティ活動の促進 (地域にある活動団体やNPO等による子どもや高齢者の見守りや生活支援等の取組との連携) ●高齢者に対する住まい・住み替えに関する情報提供 ●高齢者になっても安心して住み続けられる地域づくり

2. 計画の進捗管理

計画の推進にあたっては、各施策の実施状況や達成度を定期的に把握するとともに、成果指標等に基づき、施策の効果について客観的に評価を行います。

その上で、人口動態や住宅市場の動向、災害リスクの高まりなど、社会経済情勢の変化を踏まえ、必要に応じて施策の見直しや改善を行い、PDCAサイクルによる適切な進捗管理に努めます。

また、評価結果については関係者と共有し、計画の実効性の向上につなげていきます。

■計画の進捗管理



1 **参考資料**

2 **住宅と居住者のライフステージ別施策体系**

3

1 **福岡県住生活基本計画 見直しの経過**

2

1 **新福岡県住生活基本計画策定検討委員会委員**

2 **委員会**

氏名	所属
池添 昌幸	福岡大学 工学部建築学科 教授
大月 敏雄 ◎	東京大学大学院 工学系研究科建築学専攻 教授
大庭 知子	九州産業大学 建築都市工学部建築学科 准教授
倉田 康路	西南学院大学 人間科学部社会福祉学科 教授
志賀 勉 ○	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
島原 万丈	株式会社 LIFULL LIFULL HOME' S 総研 所長
豊貞 佳奈子	福岡女子大学 国際文理学部環境科学科 教授
林 真実	消費生活アドバイザー・環境カウンセラー
三好 孝一	公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会 会長
吉村 佑美	公益財団法人九州経済調査協会 調査研究部 研究員

◎印は委員長 ○印は副委員長 50音順 令和7年度末時点

3

4

5 **住宅市場活用部会**

氏名	所属
阿部 吉男	独立行政法人 住宅金融支援機構 九州支店長
池添 昌幸	福岡大学 工学部建築学科 教授
大里 博之	一般社団法人 福岡県木造住宅協会 代表理事
大月 敏雄 ○	東京大学大学院 工学系研究科建築学専攻 教授
小河 善徳	福岡県建築都市部住宅計画課 課長
城戸 康輔	北九州市都市戦略局総務政策部住まい支援室 室長
坂口 隆	公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会 流通促進委員長
島原 万丈	株式会社 LIFULL LIFULL HOME' S 総研 所長
藤野 雅子	一般社団法人 福岡県マンション管理士会 理事長
保田 千速	一般社団法人 ZEH 推進協議会 一般会員
吉原 勝己	NPO法人 福岡ビルストック研究会 理事長
吉本 高広	公益社団法人 福岡県建築士会 会員

○印は部会長 50音順 令和7年度末時点

6

7

1 住宅セーフティネット部会

氏名	所属
家中 真栄	NPO 法人 ママワーク研究所 活動サポーター
上川 正春	福岡市 住宅都市みどり局住宅部住宅計画課 課長
奥田 知志	NPO 法人 抱樸 理事長
小河 善徳	福岡県 建築都市部住宅計画課 課長
倉田 康路	西南学院大学 人間科学部社会福祉学科 教授
高良 学	福岡県 建築都市部県営住宅課 課長
志賀 勉 ○	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
平井 智加香	福岡県 保健医療介護部高齢者地域包括ケア推進課 課長
堀 圭介	社会福祉法人 福岡県社会福祉協議会 事務局長
牧嶋 誠吾	NPO 法人 大牟田ライフサポートセンター 理事長
宮地 弘行	一般社団法人 北九州未来づくりラボ 理事長
山上 剛弘	公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会 賃貸市場整備委員長
山口 伸子	一般社団法人 福岡県建築士事務所協会 理事

2 ○印は部会長 50 音順 令和 7 年度末時点

3

1 県内で活動する主な住宅関連の協議会

3 (協議会一覧 1/3)

協議会名		福岡県ゆとりある住まいづくり協議会	住宅市場活性化協議会
設立年月		平成 10 年 4 月	平成 15 年 11 月
構成団体数		181	19
構成団体	行政	福岡県／県内 50 市町村 (※)	福岡県／北九州市／福岡市
	行政以外	福岡県住宅供給公社／(一財)福岡県建築住宅センター／北九州市住宅供給公社／福岡市住宅供給公社／(独)住宅金融支援機構九州支店／(独)都市再生機構九州支社／建築工事業／設備工事業／識別工事業／設計事務所／その他	福岡県商工会議所連合会／(公社)福岡県宅地建物取引業協会／(公財)日本賃貸住宅管理協会九州ブロック／(一社)福岡県建設業協会／(一社)日本住宅リフォーム産業協会九州支部／(一社)福岡銀行協会／西部ガス(株)／(公社)全日本不動産協会 福岡県本部／(株)不動産中央情報センター／NPO 法人九州定期借地借家権推進機構／(公社)福岡県不動産鑑定士協会／福岡中小建設業協同組合／福岡県建設関連産業協議会／TOTO(株)九州支社／(独)住宅金融支援機構九州支店／(一財)福岡県建築住宅センター
目的		県民の住まいに関する関心を高め、良質な住宅の供給及び良好な居住環境の整備を促進することにより、生活の豊かさを実感できるゆとりある住まいづくりの推進に寄与することを目的とする。	ストック重視・市場重視の観点から、官民が連携し異業種が交流して、中古住宅市場・住宅リフォーム市場の活性化を図り、もって県民の住生活の安定向上に資することを目的とする。
事業内容		住宅整備の促進に関する要望活動、住宅整備に関する調査研究、住生活基本計画等の策定及び施策推進に関する協議・調整等、公的賃貸住宅の募集情報等調査研究・維持管理に関する協議・調整等、功労者表彰、講演会・講習会等による住情報の提供と啓発等、会員相互の研鑽と情報交換、その他	中古住宅管理・流通、住宅リフォーム市場活性化のための施策等の検討、県民等に対する情報提供、方策の調査、研究及び提言に関すること、その他
備考		①民間住宅部会②公的住宅部会	①中古住宅管理・流通活性化部会②住宅リフォーム活性化部会③民間賃貸住宅部会

(令和 2 年度末時点)

1 (協議会一覧 2/3)

協議会名		(一社) 福岡住宅リフォーム協会	福岡県地域住宅協議会
設立年月		平成 19 年 10 月	平成 20 年 9 月
構成団体数		6	67
構成団体	行政	—	福岡県／県内 60 市町村
	行政以外	福岡中小建設業協同組合／(一社) 日本住宅リフォーム産業協会九州支部／TOTO (株) 九州支社／西部ガス(株)／日本木造住宅耐震補強事業者協同組合福岡県支部／(一社) 福岡県木造住宅協会	(独) 住宅金融支援機構九州支店／(独) 都市再生機構九州支社／福岡県住宅供給公社／北九州市住宅供給公社／福岡市住宅供給公社／(一財) 福岡県建築住宅センター
目的		安心して託されるリフォーム市場の実現に向け、住宅リフォーム市場の活性化と信頼性の向上を推進し、県民の住生活の向上に資することを目的とする。	「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」第 5 条第 1 項に基づき、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し必要となるべき措置について協議し、必要に応じて次に掲げる事業を実施することを目的とする。
事業内容		安心してリフォーム工事を依頼できる登録事業者の情報提供、登録事業者の技術力と提案力の向上に関する研修会等の実施、登録事業者相互の研鑽と情報交換、その他	地域住宅計画及び地域住宅計画に基づく事業全般に係る情報提供及び意見・情報交換、地域における住宅施策の推進に資する事業、その他
備考		—	地域住宅計画部会

(令和 2 年度末時点)

2
3

1
2

(協議会一覧 3/3)

協議会名		福岡県居住支援協議会	福岡県空家対策連絡協議会
設立年月		平成 25 年 3 月	平成 27 年 3 月
構成団体数		17	70
構成団体	行政	福岡県／北九州市／福岡市／大牟田市／うきは市	福岡県／県内 60 市町村
	行政以外	(公社) 福岡県宅地建物取引業協会／(公社) 全日本不動産協会福岡県本部／(公財) 日本賃貸住宅管理協会九州ブロック／福岡県居住支援法人連絡協議会／(独) 都市再生機構九州支社／福岡県住宅供給公社／北九州市住宅供給公社／福岡市住宅供給公社／(社福) 福岡県社会福祉協議会／(一財) 福岡県建築住宅センター	(公社) 福岡県宅地建物取引業協会／(公社) 全日本不動産協会福岡県本部／福岡中小建設業協同組合／(一社) 日本住宅リフォーム産業協会九州支部／(公社) 福岡県建築士会／福岡県司法書士会／(一財) 福岡県建築住宅センター／福岡県土地家屋調査士会／福岡県行政書士会／(公社) 福岡県不動産鑑定士協会
目的		低所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資するため、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する必要な協議等を行うことにより、福岡県における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与することを目的とする。	地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、県、市長村及び関係団体が一体となり、空家等の適正管理や利活用の促進等の対策を総合的に推進していくことを目的とする。
事業内容		住宅確保要配慮者等に対する情報提供、協議会の構成団体間や市町村との連携、その他	空家等に関する課題及び情報の共有、空家等の適正な管理及び活用の促進に関する仕組み及び方策の検討、その他
備考		—	作業部会

(令和 2 年度末時点)

3
4
5
6

用語解説