

# 福島市住宅マスタープランの概要

## 1.住宅マスタープラン策定の背景・目的・計画期間

### 1-1.背景

○住宅政策の「量」から「質」への転換及び現住宅マスタープランの見直し時期であること

### 1-2.目的

○住宅政策の基本理念や方向性を市民、事業者等と共有し、住宅・住環境整備の指針とすること

### 1-3.計画期間

○令和3(2021)年度～令和12(2030)年度の10年間 ※社会情勢等の変化を踏まえ概ね5年後に見直し

## 2.住まいの現状からみた課題

### 視点1:人口・世帯

○人口、世帯数は減少予測、若年世代が定着し子育てしやすい住環境、年齢に合わせたリフォーム等が必要

○コンパクトなまちづくりを推進するとともに、空き家等の利活用などにより移住・定住の促進が必要

○安心した生活を送ることができるよう地域での見守りやコミュニティ活動の促進が必要

### 視点2:住宅ストック

○住宅ストック数は増加傾向、空き家が増加していくと予測され、空き家対策が必要

○旧耐震基準の住宅が2割以上、高齢者等のための設備がない家も多く、耐震化やバリアフリー化が必要

○地域が持つ自然や風土と調和した住環境の形成、地震等に強く環境に配慮した住まいづくりが必要

### 視点3:まちづくり

○立地適正化計画や中心市街地活性化基本計画等との連携のもと、まちなか居住の促進が必要

○激甚化する自然災害発生時の被害軽減など住環境の面から防災性の向上にかかる取り組みが必要

○子どもを安心して産み育てやすい環境の充実、自然や地域の資源を活かした二地域居住などの検討が必要

### 視点4:住宅セーフティネット

○住宅セーフティネットを必要とする方へ市営住宅を引き続き供給することが必要

○住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録や入居支援にかかる取り組みが必要

### 視点5:市営住宅

○既存ストックの長寿命化とライフサイクルコストの平準化を図ることが必要

○バリアフリー化等ニーズに合わせた住戸の整備、改修が必要

○住宅確保要配慮者に市営住宅が適切に供給されるよう、公平で適正な管理が必要

## 3.住宅政策の基本理念

○少子高齢化の進行、住まい方・暮らし方の多様化、激甚化する自然災害など、社会情勢は急速に変化

○すべての人々が安心して暮らすことができる持続可能な住宅政策が必要

### 基本理念

少子高齢化、人口減少社会において、だれもが安心して住み続けられる持続可能な住まいづくり

## 4.住宅政策の展開

基本目標	施策の方向	主な推進施策
基本目標Ⅰ 住み慣れた地域で 安心して 暮らすことができる 良質な住まいづくり	(1)若年世代が定着し安心して子育てができる住環境	子育て世帯のニーズを踏まえた住宅の供給、子育てしやすい環境の充実 など
	(2)高齢者や障がい者等が自立して安全安心に暮らせる住環境	高齢者等の状況に応じた住まいの確保 など
	(3)環境に配慮した良質な住まい	環境に配慮した良質な住まいづくりの促進 など

基本目標	施策の方向	主な推進施策
基本目標Ⅱ 民間と連携した 既存住宅の流通と 空き家の利活用促進	(1)住宅リフォームの促進と既存住宅の流通促進	住宅リフォームの促進、既存住宅の流通促進
	(2)空き家の発生予防と適正な維持管理	空き家の把握及び発生予防、空き家の適正な維持管理
	(3)良質な空き家の利活用	空き家バンクによる空き家の利活用、移住・定住促進に向けた空き家の利活用
基本目標Ⅲ だれもが 安定した生活を 送ることができる 住まいの確保	(1)住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	ニーズに応じた市営住宅の整備、セーフティネット住宅等を活用した入居支援
	(2)市営住宅の管理・供給	市営住宅の適正な管理、市営住宅の長寿命化の推進、建替えの検討
	(3)大規模災害時における住まいの確保	災害発生時の住まいの供給、支援
基本目標Ⅳ 地域の特性を 踏まえた住環境と 災害に強い居住空間 の形成	(1)コンパクトなまちづくり	街なか居住の推進
	(2)地域特性を踏まえた住環境	地域特性を踏まえた住環境の形成、大規模住宅団地の持続可能な住環境の形成など
	(3)災害に強い居住空間	地震等の災害に強い住まいづくりの促進、既成市街地における安全な住環境の確保

## 5.市営住宅の管理・供給等の方向性

### 5-1.管理目標戸数

○令和12年度 市営住宅管理目標戸数 3,260戸

### 5-2.入居管理

○少子高齢化や多様なニーズへの対応と公平な入居管理

### 5-3.維持管理

○適正管理・早期修繕により長寿命化を図りながら、既存ストックを有効に活用

### 5-4.建替え

○立地状況、需要、地域的なバランス、優先度等から総合的に判断し計画的に建替事業を推進

### 5-5.優先度が高い団地の建替え等の方向性

○下釜団地(老朽化、入居率減少、洪水ハザードマップにおける指定)⇒用途廃止を含めた再検討

○泉団地西棟(借地、建設中断、洪水ハザードマップにおける指定)⇒建設中止を含めた再検討

○中央団地(老朽化、子育て・高齢者ニーズ未対応、街なか居住推進)⇒民間活力導入を含めた建替え検討、福島県沖地震により被害を受けた棟の解体

## 6.計画の実現に向けて

### 6-1.市民、事業者、市の役割

○共創のまちづくりの観点に立ち、市民、事業者、行政等がそれぞれの役割のもと互いに連携・協力

### 6-2.推進体制

○市民、事業者、国・県等と連携しながら、庁内の組織横断的な施策を展開

<成果指標>

No.	指標	目標値	No.	指標	目標値
1	住宅のバリアフリー化率	60%	5	最低居住面積水準未満世帯率	早期解消
2	新設住宅における認定長期優良住宅の比率	20%	6	市営住宅の一定のバリアフリー化率	35.5%
3	リフォーム実施率	7%	7	新耐震基準不適合率	概ね解消
4	空き家バンクに登録された空き家の利活用数	128件	8	住宅用火災警報器の設置率	100%

○福島市住宅マスタープラン 施策体系 ※【新規】…新たにマスタープランに掲載するもの（従来から実施している事業も含む）、【検討】…マスタープランの計画期間（令和3～12年度）内に検討するもの

基本目標	施策の方向	主な推進施策	主な事業・取り組み
基本目標Ⅰ 住み慣れた地域で 安心して 暮らすことができる 良質な住まいづくり	(1)若年世代が定着し安心して子育てができる住環境	子育て世帯のニーズを踏まえた住宅の供給	・【新規】子育て世帯、新婚世帯向け地域優良賃貸住宅の供給、検討 ・子育て定住支援賃貸住宅（市営住宅）の供給継続 ・子育て世帯の市営住宅への優先入居の検討
		空き家を活用した若年・子育て世帯への支援	・【検討】若年・子育て世帯が空き家を活用しリフォームする際の補助を検討
		子育てしやすい環境の充実	・【新規】多世帯同居・近居支援事業の普及促進 ・【新規】幼児教育・保育の質の向上、特別保育の拡充 ・【新規】交通安全に向けた見守り活動の実施
	(2)高齢者や障がい者等が自立して安全安心に暮らせる住環境	高齢者等の状況に応じた住まいの確保	・高齢者、障がい者向けの住宅改修の促進 ・【新規】市営住宅のバリアフリー化の推進 ・サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム等の供給促進 ・地域優良賃貸住宅（高齢者向け）の供給 ・シルバーハウジング（市営住宅）の供給 ・高齢者の持家資産活用制度の普及
		高齢者等が安心して住み続けられる住環境の提供	・【新規】地域包括ケアシステムの構築 ・【新規】地域見守りネットワークの普及促進 ・【新規】コミュニティ活動の維持、促進 ・ユニバーサルデザインに配慮した住環境の推進
	(3)環境に配慮した良質な住まい	環境に配慮した良質な住まいづくりの促進	・太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入促進 ・省エネルギー住宅の普及促進 ・低炭素建築物新築等計画の認定制度の活用 ・下水道接続、合併処理浄化槽の促進 ・中低層共同住宅における上水道の直結給水方式の推進 ・壁面緑化の促進 ・シックハウス、アスベスト等の相談・情報提供の実施
長期にわたり良質な状態で活用される住宅の普及促進		・長期優良住宅認定制度の活用 ・福島県耐震化・リフォーム等推進協議会との連携 ・リフォームに関する情報提供 ・木造住宅の耐震診断、耐震改修の促進	
基本目標Ⅱ 民間と連携した 既存住宅の流通と 空き家の利活用促進	(1)住宅リフォームの促進と既存住宅の流通促進	住宅リフォームの促進	・福島県耐震化・リフォーム等推進協議会との連携（再掲） ・リフォームに関する情報提供（再掲） ・木造住宅の耐震診断、耐震改修の促進（再掲） ・高齢者、障がい者向けの住宅改修の促進（再掲） ・【検討】若年・子育て世帯が空き家を活用しリフォームする際の補助を検討（再掲） ・【新規】多世帯同居・近居支援事業の普及促進（再掲）
		既存住宅の流通促進	・【新規】インスペクション（建物状況調査等）の普及促進 ・【新規】安心R住宅の普及促進 ・既存住宅売買瑕疵保険の普及促進 ・住宅性能表示制度、住宅履歴情報制度の普及促進
	(2)空き家の発生予防と適正な維持管理	空き家の把握及び発生予防	・【新規】空き家調査や関係団体等と連携した空き家の把握 ・空き家情報データベースの運用 ・【新規】空き家の発生予防に向けた取り組み
		空き家の適正な維持管理	・【新規】管理不全空き家への助言、指導等 ・【新規】空き家の無料相談会を通じた適正な維持管理の推進 ・【検討】管理不全空き家を解体する際の補助の検討
	(3)良質な空き家の利活用	空き家バンクによる空き家の利活用	・【新規】空き家バンクによる空き家の利活用の促進 ・【新規】農地付き空き家の流通促進
		移住・定住促進に向けた空き家の利活用	・【検討】移住・定住希望者向け移住体験施設としての空き家の利活用の検討 ・【検討】若年・子育て世帯が空き家を活用しリフォームする際の補助を検討（再掲） ・【検討】移住・定住者が空き家を活用しリフォームする際の補助を検討 ・【新規】移住・定住者向け市営住宅の提供
基本目標Ⅲ だれもが 安定した生活を送ることができる 住まいの確保	(1)住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	ニーズに応じた市営住宅の整備	・地域優良賃貸住宅制度（高齢者向け、子育て世帯向け）の供給 ・【新規】市営住宅のバリアフリー化の推進（再掲）
		セーフティネット住宅等を活用した入居支援	・【新規】セーフティネット住宅の登録、情報提供 ・福島県居住支援協議会と連携した入居支援 ・【新規】福祉、住宅部局の連携による入居支援
	(2)市営住宅の管理・供給	市営住宅の適正な管理	・市営住宅の適正な入居管理
		市営住宅の長寿命化の推進、建替えの検討	・市営住宅の長寿命化改修事業の推進 ・市営住宅の建替えの方向性検討 ・【新規】借上市営住宅の契約期間終了後の対応検討
(3)大規模災害時における住まいの確保	災害発生時の住まいの供給、支援	・応急仮設住宅の供給・支援体制の確保 ・住宅応急修理の実施体制の確保 ・市営住宅の空き家の活用 ・被災建築物応急危険度判定の実施体制の確保 ・住宅被害（全壊・大規模半壊等）を受けた市民への被災者生活再建支援制度の周知 ・被災住宅、敷地の固定資産税や都市計画税の軽減 ・住宅復旧に関する相談体制の構築	
基本目標Ⅳ 地域の特性を 踏まえた住環境と 災害に強い居住空間 の形成	(1)コンパクトなまちづくり	街なか居住の推進	・住宅、医療、福祉、商業施設等と連携した優良建築物整備事業の促進 ・暮らし・にぎわい再生事業の導入 ・【新規】借上市営住宅の契約期間終了後の対応検討（再掲） ・地域優良賃貸住宅の供給 ・マンションの適正な維持管理 ・【新規】立地適正化計画の推進
	(2)地域特性を踏まえた住環境	地域特性を踏まえた住環境の形成	・まちづくり協定、景観協定、地区計画、建築協定等の活用 ・電線地中化事業の検討 ・生垣設置事業による緑化の推進
		大規模住宅団地の持続可能な住環境の形成	・高齢者の住宅改修の促進（再掲） ・【新規】空き家バンクによる空き家の利活用の促進（再掲） ・市営住宅団地の空き家の活用検討 ・高齢者の持家資産活用制度の普及（再掲） ・【新規】コミュニティ活動の維持、促進（再掲）
		農村地域の持続可能な住環境の形成	・農村地域への定住、二地域居住の促進 ・既存集落における開発許可基準の緩和の検討
	(3)災害に強い居住空間	地震等の災害に強い住まいづくりの促進	・木造住宅の耐震診断、耐震改修の促進（再掲） ・【新規】ブロック塀等撤去助成事業の促進 ・住宅用火災警報器の設置促進 ・中間検査、完了検査の促進
		既成市街地における安全な住環境の確保	・浸水対策事業の促進 ・【新規】土砂災害、洪水、内水ハザードマップ等による周知 ・【新規】立地適正化計画の見直しの検討 ・【新規】宅地耐震化推進事業の推進 ・狭あい道路等の拡幅促進 ・【新規】防災情報発信の多重化