

# 福島市住宅マスタープラン



令和3年3月  
福島市



2021-2030 FUKUSHIMA

# 目次

<b>第1章 福島市住宅マスタープランの目的</b> .....	<b>1</b>
1-1 住宅マスタープランの目的と位置づけ .....	1
(1) 住宅マスタープラン見直しの背景 .....	1
(2) 住宅マスタープランの目的 .....	1
(3) 住宅マスタープランの位置づけ .....	2
(4) 計画の期間 .....	2
<b>第2章 住まいの現状と課題</b> .....	<b>3</b>
2-1 住まいの現状と課題 .....	3
(1) 人口と世帯の現状 .....	3
(2) 住宅ストックの現状 .....	9
(3) まちづくりに関する現状 .....	15
(4) 住宅セーフティネットの現状 .....	18
(5) 市営住宅の現状 .....	20
2-2 住まいに関する意識（アンケート調査結果） .....	25
(1) アンケート調査の概要 .....	25
(2) 調査結果報告の基本的な事項 .....	25
(3) 回答者の属性 .....	26
(4) 調査結果〈今の住まいや暮らしについて〉 .....	31
(5) 調査結果〈今後の住まいや暮らしについて〉 .....	37
(6) 調査結果〈空き家対策や街なか居住について〉 .....	43
<b>第3章 住宅政策の基本理念と目標</b> .....	<b>47</b>
3-1 住宅政策の基本理念 .....	47
3-2 基本目標 .....	48
<b>第4章 住宅施策の展開</b> .....	<b>49</b>
4-1 施策体系 .....	49
4-2 推進施策 .....	53
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 ....	53
(1) 若年世代が定着し安心して子育てができる住環境 .....	53
(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 .....	55
(3) 環境に配慮した良質な住まい .....	56

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 .....	58
(1) 住宅リフォームの促進と既存住宅の流通促進 .....	58
(2) 空き家の発生予防と適正な維持管理 .....	59
(3) 良質な空き家の利活用 .....	60
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 .....	62
(1) 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保 .....	62
(2) 市営住宅の管理・供給 .....	62
(3) 大規模災害時における住まいの確保 .....	63
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 .....	64
(1) コンパクトなまちづくり .....	64
(2) 地域特性を踏まえた住環境 .....	65
(3) 災害に強い居住空間 .....	66

## **第5章 市営住宅の管理・供給等の方向性 .....** 68

5-1 市営住宅の管理目標戸数 .....	68
5-2 市営住宅の入居管理の考え方 .....	69
(1) 少子高齢化への対応 .....	69
(2) 多様なニーズへの対応と公平な管理 .....	69
5-3 市営住宅の維持管理の考え方 .....	70
(1) 市営住宅維持管理方針 .....	70
(2) 少子高齢化への対応 .....	71
(3) 借上市営住宅の契約終了後の対応 .....	71
5-4 市営住宅の建替えの考え方 .....	72
5-5 優先度が高い団地の建替え等の方向性 .....	73

## **第6章 計画の実現に向けて .....** 75

6-1 市民、各種団体・事業者、市の役割 .....	75
(1) 市民に求められる役割 .....	75
(2) 各種団体・事業者に求められる役割 .....	75
(3) 市の役割 .....	75
6-2 施策の推進体制 .....	76
(1) 市民、各種団体・事業者等との連携 .....	76
(2) 国、県との連携 .....	76
(3) 庁内連携 .....	76
(4) 計画の進行管理 .....	76

**6-3 成果指標 ..... 77**

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 .... 77

(1) 住宅のバリアフリー化率 ..... 77

(2) 新設住宅における認定長期優良住宅の比率..... 77

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 ..... 78

(1) リフォーム実施率..... 78

(2) 空き家バンクに登録された空き家の利活用数..... 78

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 ..... 78

(1) 最低居住面積水準未済世帯率..... 78

(2) 市営住宅の一定のバリアフリー化率 ..... 79

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 ..... 79

(1) 新耐震基準不適合率..... 79

(2) 住宅用火災警報器の設置率 ..... 79

**参考資料..... 80**

**1 計画策定の体制 ..... 80**

(1) 福島市住宅マスタープラン策定委員会 ..... 80

(2) 福島市住宅マスタープラン庁内検討委員会..... 82

# 第1章 福島市住宅マスタープランの目的

## 1-1 住宅マスタープランの目的と位置づけ

### (1) 住宅マスタープラン見直しの背景

#### ① 住宅政策の転換

2006（平成 18）年 6 月、本格的な少子高齢化社会、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、それまでの住宅政策の基本であった住宅建設計画法が廃止され、新しく住生活基本法が制定されました。

これにより、住宅政策は「量」から「質」への大きな方針転換がなされ、既存ストックの重視、民間市場の重視、福祉やまちづくりとの連携、地域の実情を踏まえたきめ細かな対応などが基本的な方針として示されました。

これに基づき、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、住生活基本計画（全国計画）（最終改定：2016（平成 28）年 3 月）や福島県住生活基本計画（最終改定：2016（平成 28）年 11 月）が定められ、これらを基本にさまざまな住宅政策が展開されています。

#### ② 住宅マスタープランの見直し

本市においては、2001（平成 13）年 3 月に福島市住宅マスタープランを策定し、その後、住生活基本法の制定、福島市と飯野町の合併、社会経済情勢の変化等を踏まえて 2009（平成 21）年 2 月に計画の見直しを行いました。

その後、2011（平成 23）年 3 月には東日本大震災が発生、社会情勢も大きく変化するなかで、住生活基本計画（全国計画）、福島県住生活基本計画の見直しが行われ、本市においても震災を乗り越え、住まいへの夢や希望を実現できるよう、2015（平成 27）年 3 月住宅マスタープランの見直しを行いました。

今般、計画期間が令和 2 年度で終了することから、少子高齢化、人口減少社会において持続可能な住宅政策を推進するため、新たな住宅マスタープランを策定することとしました。

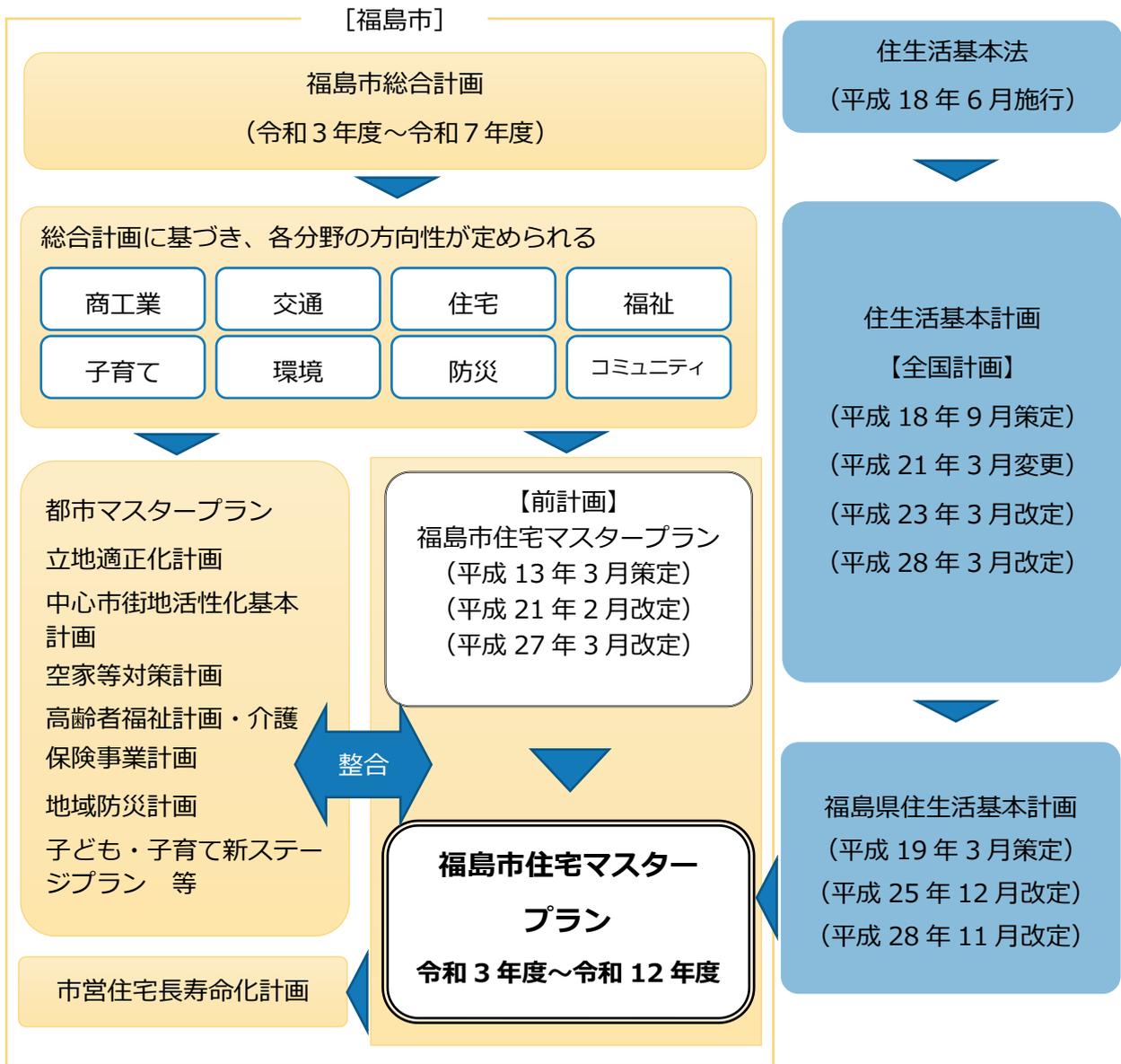
### (2) 住宅マスタープランの目的

住宅は、個人の生活の基盤であると同時に、それぞれの地域や都市をかたちづくる基本的な要素であり、住まいづくりは、本市が進めている「市民との共創のまちづくり」の理念に基づき、市、市民、各種団体・事業者などがそれぞれの立場から協力しながら取り組む必要があります。

住宅マスタープランの目的は、本市のこれからの住宅政策の基本理念や方向性を明らかにし、市、市民、各種団体・事業者などが目標の共有化を図り、住宅・住環境整備の指針とすることにあります。

### (3) 住宅マスタープランの位置づけ

福島市住宅マスタープランは、上位計画である「福島市総合計画」の住宅分野の個別計画として「本市の目指すべき将来のまちの姿」の実現を目指すものです。また、本市の住宅政策を総合的に推進するための基本計画であり、策定に当たっては、都市計画等の関連計画との連携・整合を図るとともに、住生活基本法及びそれに基づく国・県の住生活基本計画との整合を図り、本市の住生活基本計画としても位置づけられるものです。



図表 1-1 福島市住宅マスタープランの位置づけ

### (4) 計画の期間

本計画の期間は、2021（令和3）年度から2030（令和12）年度の10年間としますが、社会情勢の変化、福島市総合計画や住生活基本計画（全国計画）、福島県住生活基本計画等の上位計画の見直し等を踏まえ、概ね5年後に見直しを行うものとします。

## 第2章 住まいの現状と課題

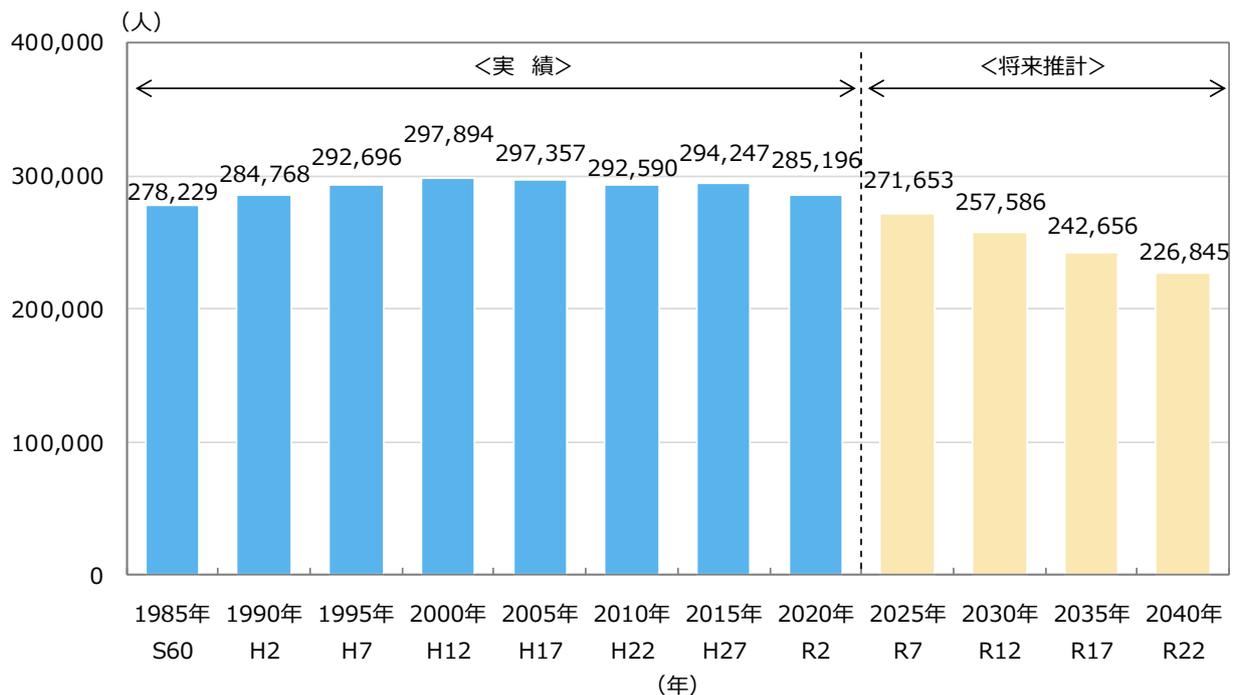
### 2-1 住まいの現状と課題

#### (1) 人口と世帯の現状

##### ① 人口の推移

本市の人口は、2020（令和2）年10月1日現在285,196人であり、2000（平成12）年頃のピーク時人口に比べて約1万3千人の減少となっています。

計画の目標年度である2030（令和12）年には約25万8千人程度に減少すると推計され、長期的に人口減少傾向となることが見込まれています。



〔資料：国勢調査（2015（平成27）年まで）、福島市推計人口（2020（令和2）年）、福島市人口ビジョン（2025（令和7）年以降）〕

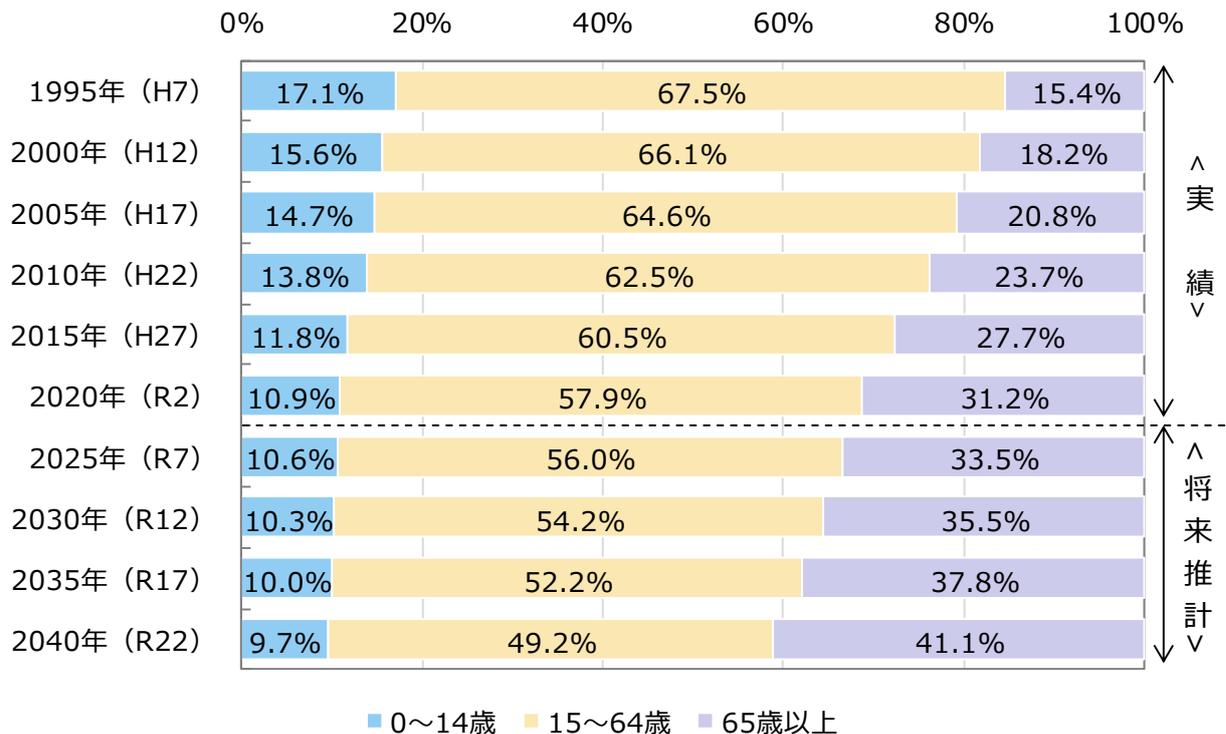
※2005（平成17）年以前の人口には、旧飯野町を含みます。

図表 2-1 人口の推移と将来推計

## ② 少子・高齢化の状況

本市の人口構成は、2020（令和 2）年現在、0～14 歳が 10.9%、15～64 歳が 57.9%、65 歳以上が 31.2%となっており、少子・高齢化が進行しています。

将来推計においても、今後より一層の少子・高齢化が予想されており、2030（令和 12）年には高齢者人口が 35%を超え、15 歳未満人口は約 10%まで減少することが推計されています。



〔資料：国勢調査（2015（平成 27）年まで）、福島市推計人口（2020（令和 2）年）、福島市人口ビジョン（2025（令和 7）年以降）〕

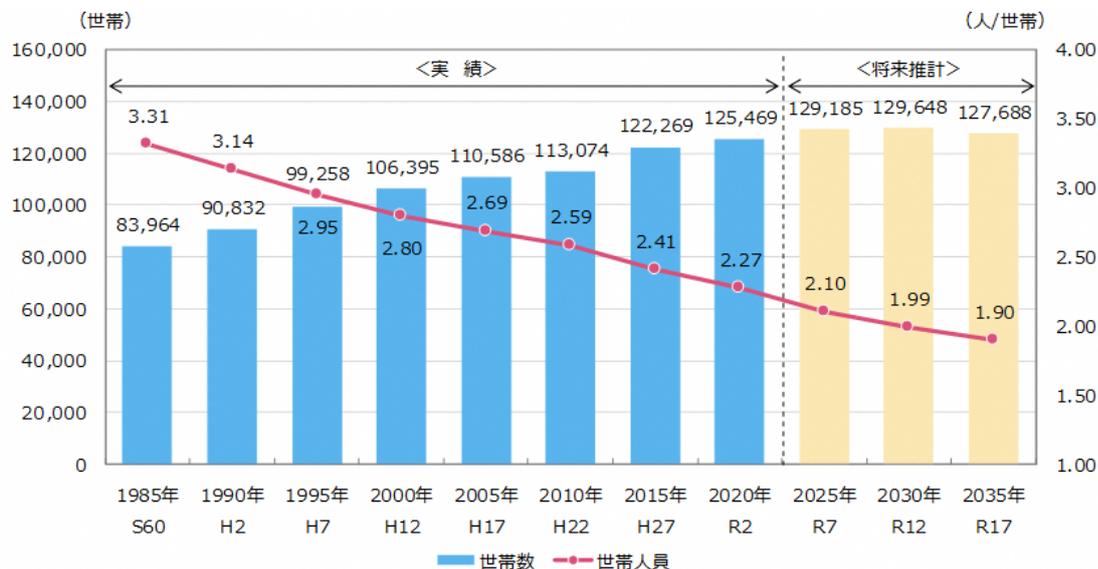
※2005（平成 17）年以前の人口構成には、旧飯野町を含みます。

図表 2-2 年齢 3 区分別人口割合の推移

### ③ 世帯数の推移

本市の世帯数は、2020（令和2）年10月1日現在約12万5千世帯となっていますが、将来的に減少に転じる見込みです。

世帯人員は減少傾向にあり、2020（令和2）年現在で2.27人ですが、2030（令和12）年には1.99人になる見込みです。

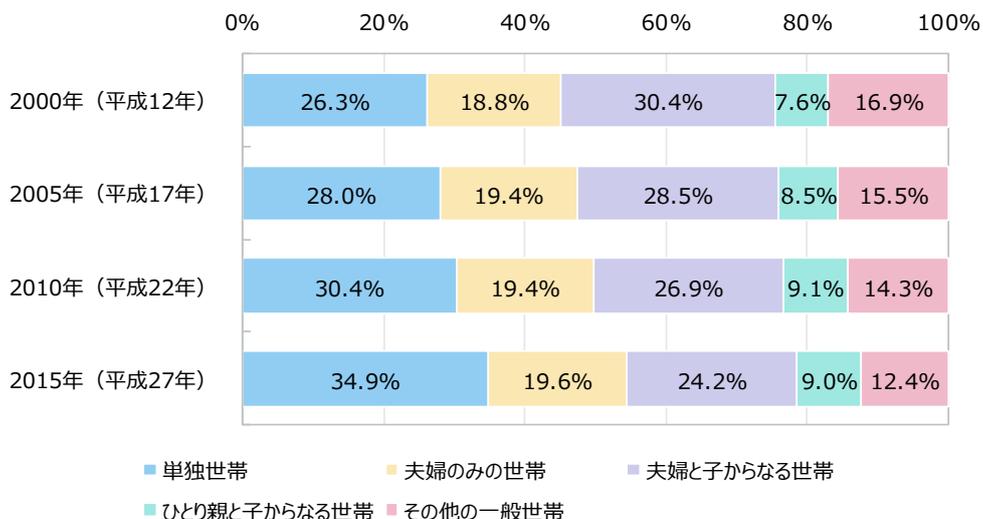


〔資料：国勢調査（2015（平成27）年まで）、福島市推計人口（2020（令和2）年）、福島市人口ビジョン等に基づく推計（2025（令和7）年以降）〕  
 ※2005（平成17）年以前の世帯数には、旧飯野町を含みます。

図表 2-3 世帯数の推移

2015（平成27）年現在、世帯構成は「単独世帯」の34.9%が最も多く、次いで「夫婦と子からなる世帯」の24.2%、「夫婦のみの世帯」の19.6%となっています。2010（平成22）年以降、単独世帯が最も多い世帯構成となっています。

また、増加傾向となっているのは、「単独世帯」と「夫婦のみの世帯」であり、「夫婦と子からなる世帯」は減少傾向となっています。



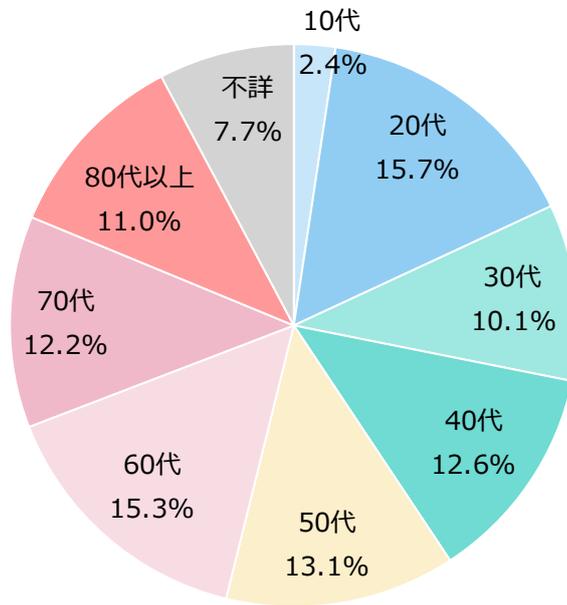
〔資料：国勢調査〕

※2005（平成17）年以前の世帯構成には、旧飯野町を含みます。

図表 2-4 世帯構成比の推移

2015（平成 27）年現在の単独世帯は、「20 代」の 15.7%が最も多く、次いで「60 代」の 15.3%、「50 代」の 13.1%となっています。

単独世帯の約 4 割は、「60 代以上」となっています。



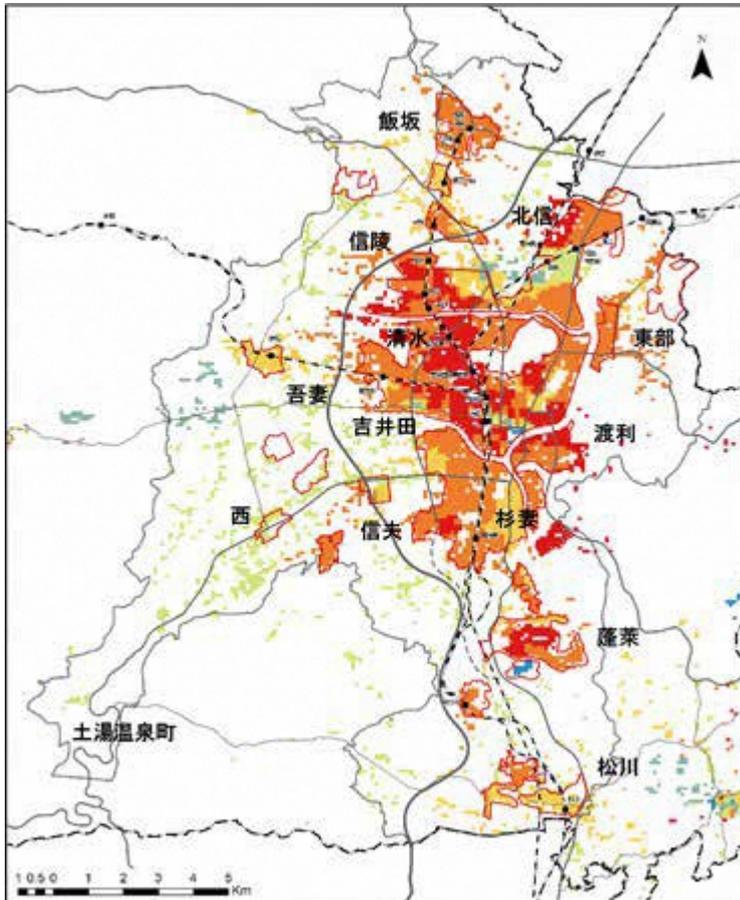
〔資料：国勢調査（2015（平成 27）年）〕

図表 2-5 単独世帯の構成比

#### ④ 市全体での将来人口分布

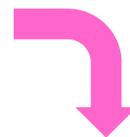
2040（令和22）年の将来人口分布は、2010（平成22年）と比較して、市街化区域内も農村集落も全体的に密度が低くなることが予測されています。

2010年（平成22年）



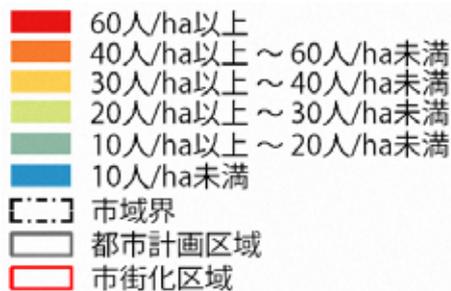
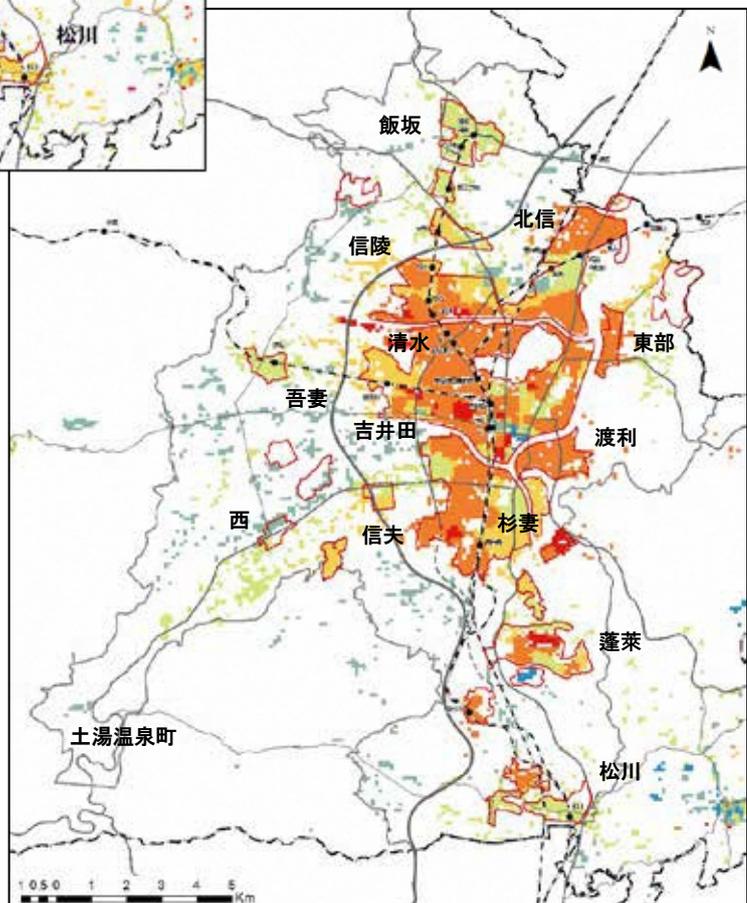
- 40人/ha以上の人口集積の高いメッシュ※は概ね市街化区域に含まれています。
- 将来的には市全域で減少する推計です。

※ 同じ面積のマス目を単位とした集計区分（本計画では100m四方の地域メッシュを使用）



30年後

2040年（令和22年）



2010（平成22）年 人口（人）	292,590
2040（令和22）年 人口（人）	226,623
増減 （2040-2010年）	-65,967
増減率	-22.5%

図表 2-6 将来人口分布（資料：福島市立地適正化計画 資料編（平成 31.3））

### 【人口と世帯の現状からみた課題】

少子高齢化により、長期的には人口も世帯数も減少すると予測され、若年世代が定着し安心して子育てができる住環境づくりや年齢に合わせた住宅リフォーム等が課題となります。

市全体の人口減少にともない大規模住宅団地、農村集落地域の人口の密度も低くなり、また、高齢化が進むことにより、地域コミュニティの維持も課題となります。

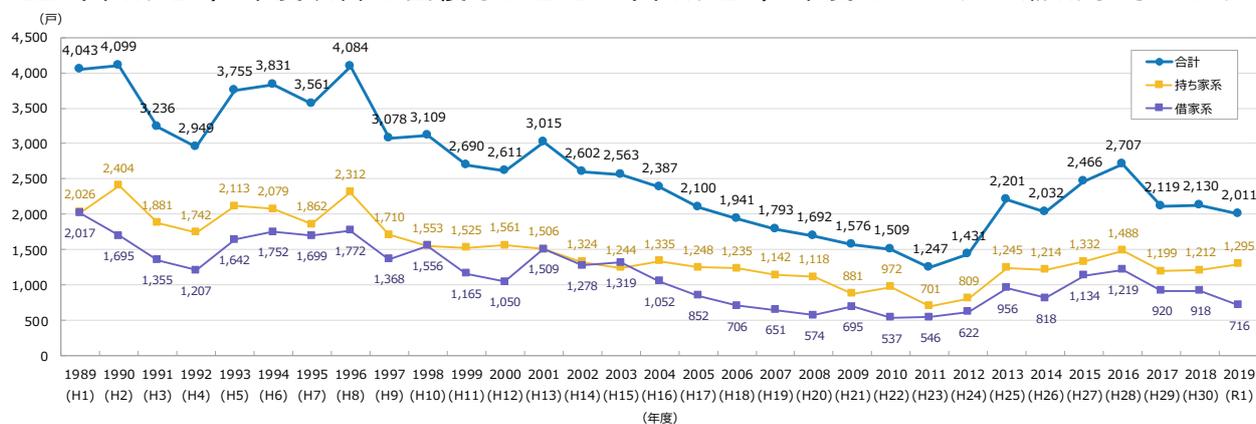
このため、豊かな自然環境や地域の資源を活かしながら、コンパクトなまちづくりを推進するとともに、住まいの循環利用や空き家等の利活用などにより本市への移住・定住等を促していくことが求められます。

また、誰もが地域で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となります。

## (2) 住宅ストックの現状

### ① 新設住宅着工動向

新設住宅着工戸数は1996（平成8）年度の4,084戸から長期的に低減傾向となっていました。近年では、東日本大震災の影響と考えられますが、2011（平成23）年度に1,247戸まで落ち込んだ後、2012（平成24）年度以降は回復し、2016（平成28）年度をピークに漸減しています。



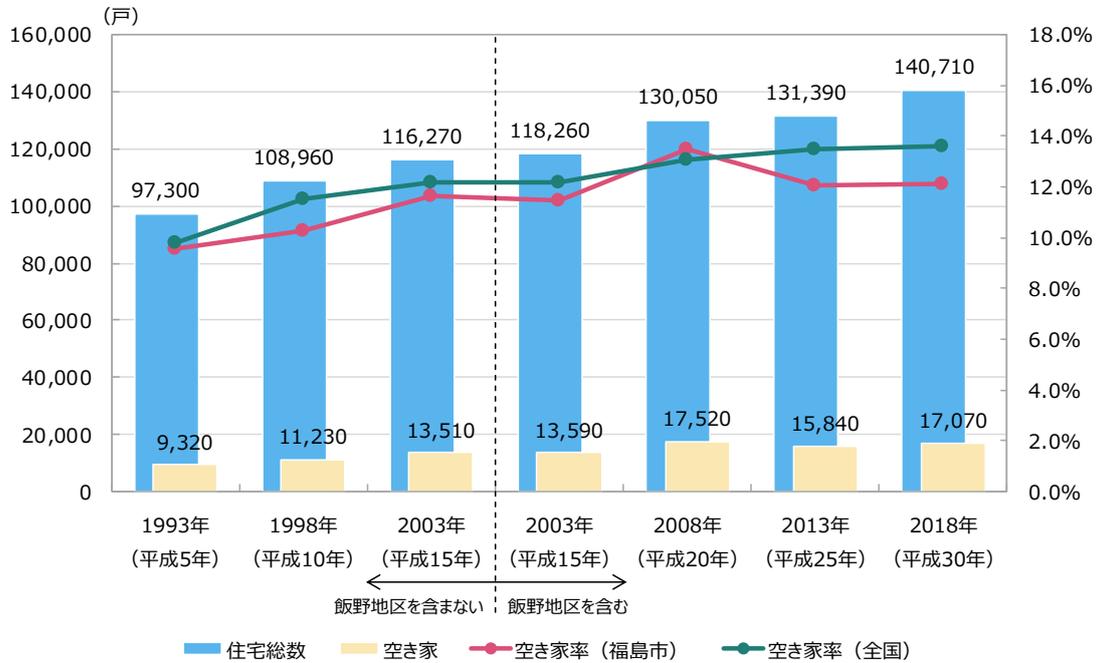
〔資料：福島市〕

図表 2-7 新設住宅着工戸数の推移

## ② 住宅ストックの推移

2018（平成 30）年現在の住宅ストック総数は 140,710 戸であり、そのうち空き家が 17,070 戸となっています。

空き家数は、東日本大震災の影響等による一時的なものであると推測されますが、2013（平成 25）年に一時減少し、その後再び増加傾向にあります。

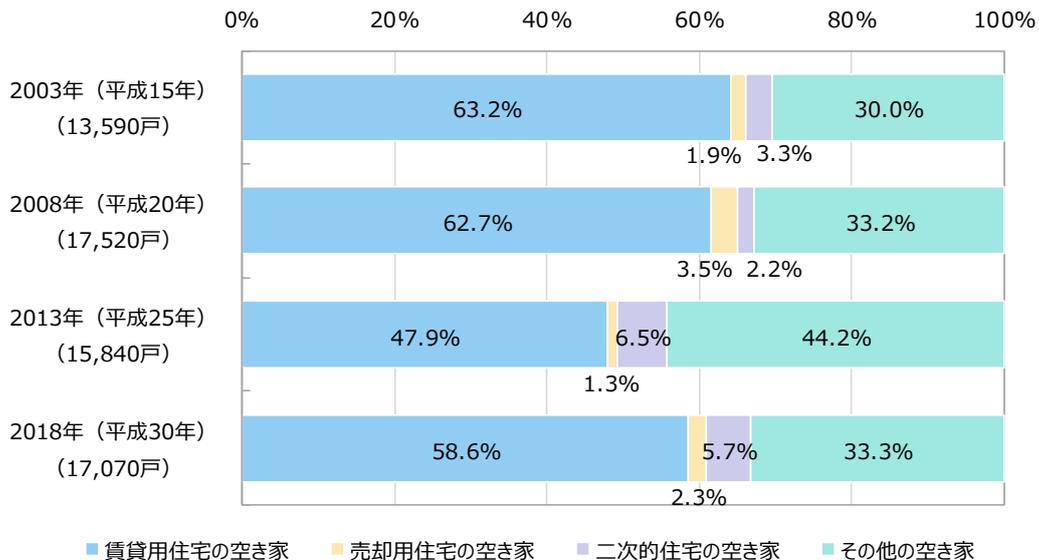


〔資料：住宅・土地統計調査〕

図表 2-8 住宅ストック数の推移

また、空き家の内訳は賃貸用住宅の空き家が 58.6%を占め、続いて、売却用住宅と二次的住宅<sup>※</sup>の空き家を除くその他の空き家が 33.3%となっています。

その他の空き家は市場で流通していないことから、放置されている可能性も考えられます。



〔資料：住宅・土地統計調査〕

図表 2-9 空き家の種類別構成比の推移

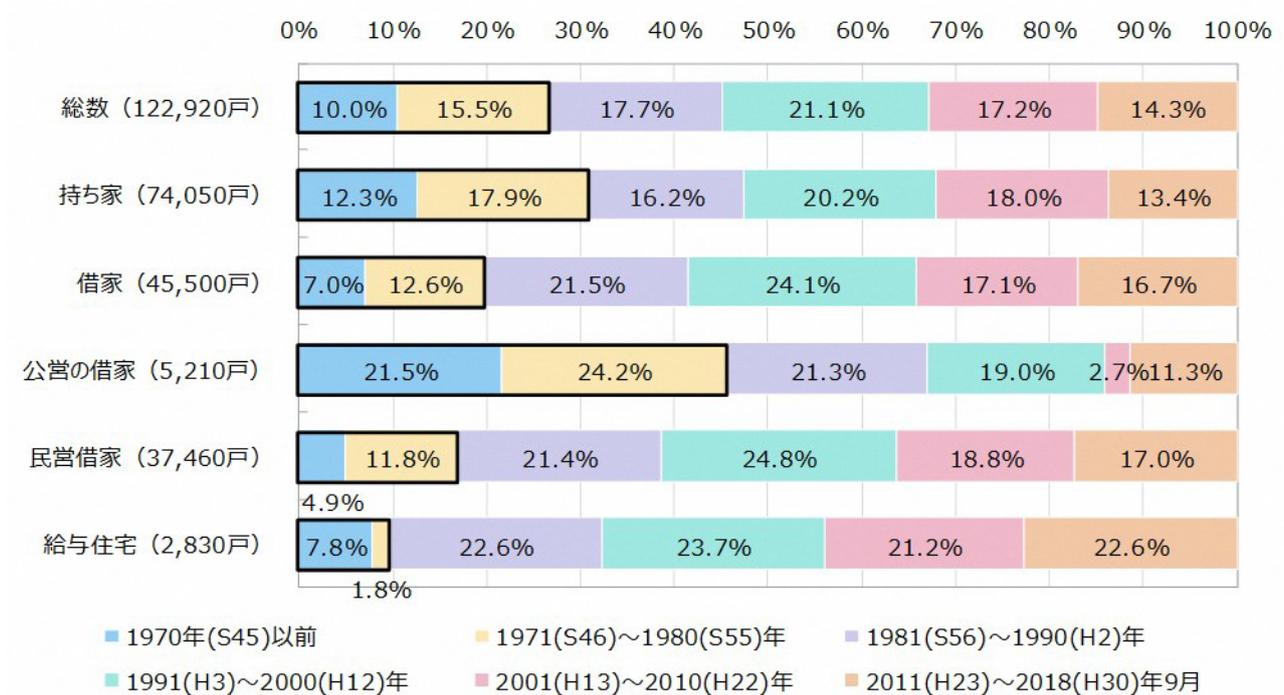
※二次的住宅…週末や休暇の際に避暑や避寒、保養などを目的として使われる別荘や、残業などで遅くなったときに寝泊まりする家のように、普段は人が住んでいない住宅のこと。

### ③ 住宅の建築時期

2018（平成 30）年現在の住宅の建築時期をみると、1980（昭和 55）年以前に建築された住宅は持ち家の 30.2%、借家の 19.6%を占めています。これらの住宅は、1981（昭和 56）年 6 月の新耐震基準施行前に建築されていることから、十分な耐震性が確保されていない可能性があります。

なお、持ち家については、1970（昭和 45）年以前の住宅が 12.3%存在しており、比較的更新サイクルが長い一方、借家、特に民営借家においては、更新サイクルが短く、1991（平成 3）年以降に建築された住宅が約 6 割を占めています。

また、公営の借家は、1980（昭和 55）年以前に建築された住宅が 45.7%と高くなっており、老朽化が進んでいます。



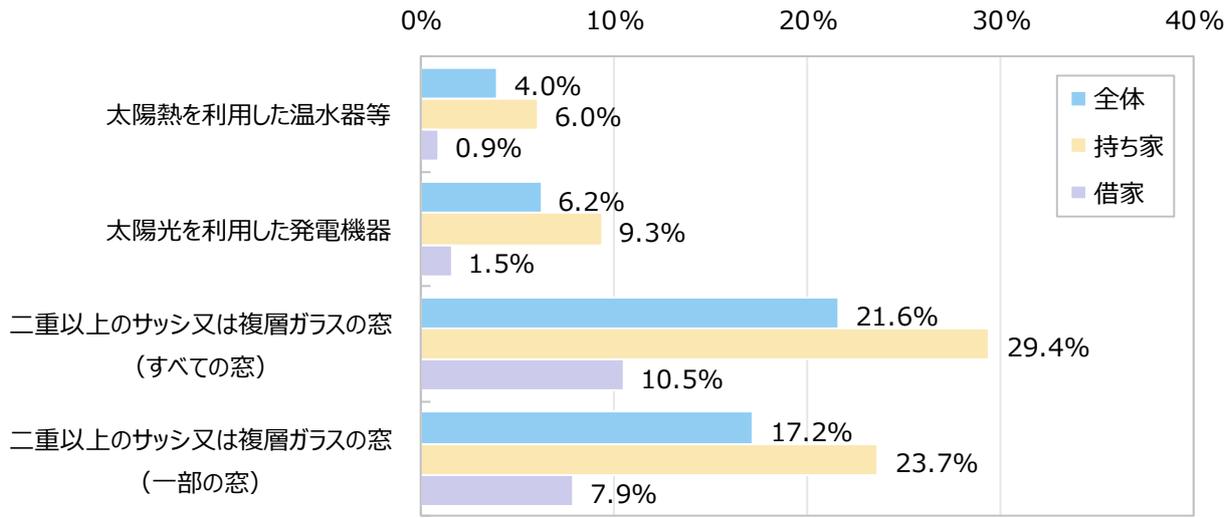
〔資料：住宅・土地統計調査（2018（平成 30）年）〕

図表 2-10 所有関係別建築時期別構成比

#### ④ 省エネルギー設備の設置状況

2018（平成30）年現在の省エネルギー設備の設置状況は、太陽熱を利用した温水機器等の設置率が4.0%、太陽光を利用した発電機器の設置率が6.2%、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓の設置率はすべての窓に設置している住宅が21.6%、一部の窓と合わせると38.8%となっています。

太陽光を利用した発電機器が大きく普及し、2013（平成25）年の4,820戸の約1.5倍の住宅にあたる7,620戸に普及しています。また、太陽熱を利用した温水機器等、二重サッシ又は複層ガラスの窓も増加傾向にあります。



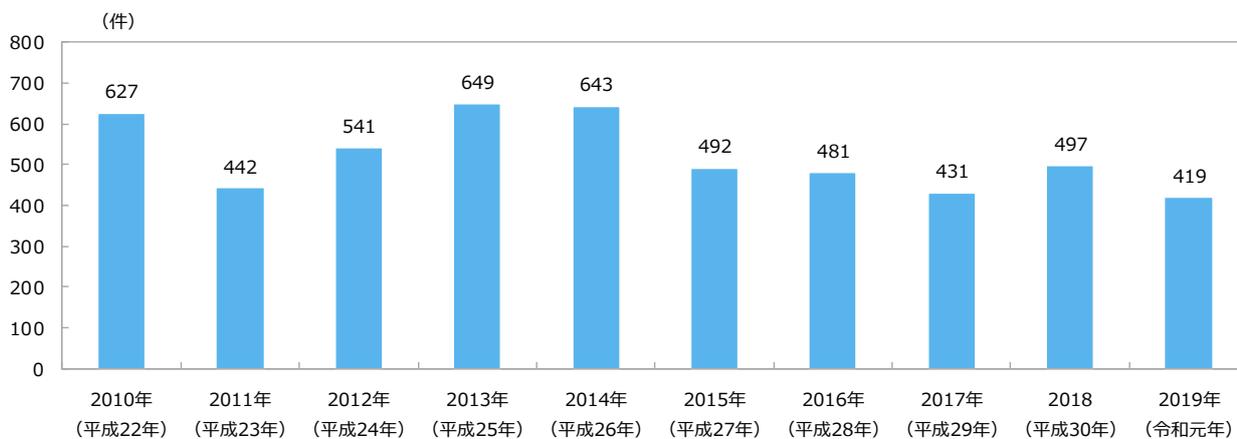
単位：戸

			住宅総数	太陽熱を利用した温水器等	太陽光を利用した発電機器	二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓		
						計	すべての窓	一部の窓
実数	全体	2018 (H30)	122,920	4,860	7,620	47,660	26,550	21,110
		2013 (H25)	114,690	3,940	4,820	38,300	19,370	18,930
	持ち家	2018 (H30)	74,050	4,460	6,920	39,310	21,790	17,520
		2013 (H25)	67,020	3,630	4,130	31,740	16,280	15,460
	借家	2018 (H30)	45,500	400	700	8,340	4,760	3,580
		2013 (H25)	46,110	310	690	6,560	3,090	3,470
割合	全体	2018 (H30)		4.0%	6.2%	38.8%	21.6%	17.2%
		2013 (H25)		3.4%	4.2%	33.4%	16.9%	16.5%
	持ち家	2018 (H30)		6.0%	9.3%	53.1%	29.4%	23.7%
		2013 (H25)		5.4%	6.2%	47.4%	24.3%	23.1%
	借家	2018 (H30)		0.9%	1.5%	18.3%	10.5%	7.9%
		2013 (H25)		0.7%	1.5%	14.2%	6.7%	7.5%

〔資料：住宅・土地統計調査（2018（平成30）年）〕

図表 2-11 省エネルギー設備の設置率

なお、本市が実施している住宅用太陽光発電システム設置助成件数の推移は、2011（平成 23）年以降 3 年連続増加、2015（平成 27）年以降は、年間約 400～500 件で推移しています。



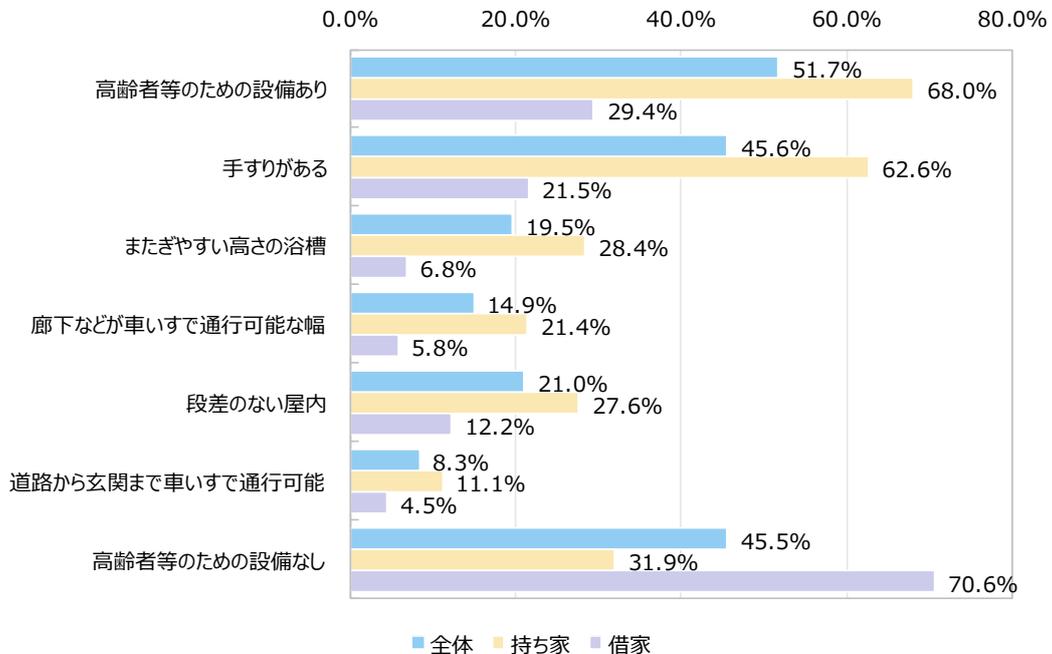
〔資料：福島市〕

図表 2-12 太陽光発電システム設置助成件数

### ⑤ バリアフリー化の状況

2018（平成 30）年現在、高齢者等のための設備については、51.7%の住宅が何らかの設備を設置しています。その内容は、「手すりがある」は 45.6%、「またぎやすい高さの浴槽」は 19.5%、「段差のない屋内」は 21.0%などとなっています。

なお、45.5%の住宅は高齢者等のための設備がない状況です。



※持ち家、借家は専用住宅のみ

〔資料：住宅・土地統計調査（2018（平成 30）年）〕

図表 2-13 高齢者等のための設備の状況

#### 【住宅ストックの現状からみた課題】

住宅ストック数は増加傾向にあり、人口と世帯数の減少が進むと、空き家も増加していくと予測されることから、空き家対策が求められます。

持ち家は、旧耐震基準で建築された住宅が 2 割以上あり、また、高齢者等のための設備がない家も多いことから、住宅の耐震化やバリアフリー化などのリフォームが必要になっています。

住まいは都市の基本要素であり、住宅整備にあたっては、地域が持つ豊かな自然環境や歴史風土と調和した良好な住環境の形成を図るとともに、地震等に強く環境に配慮した住まいづくりを進める必要があります。

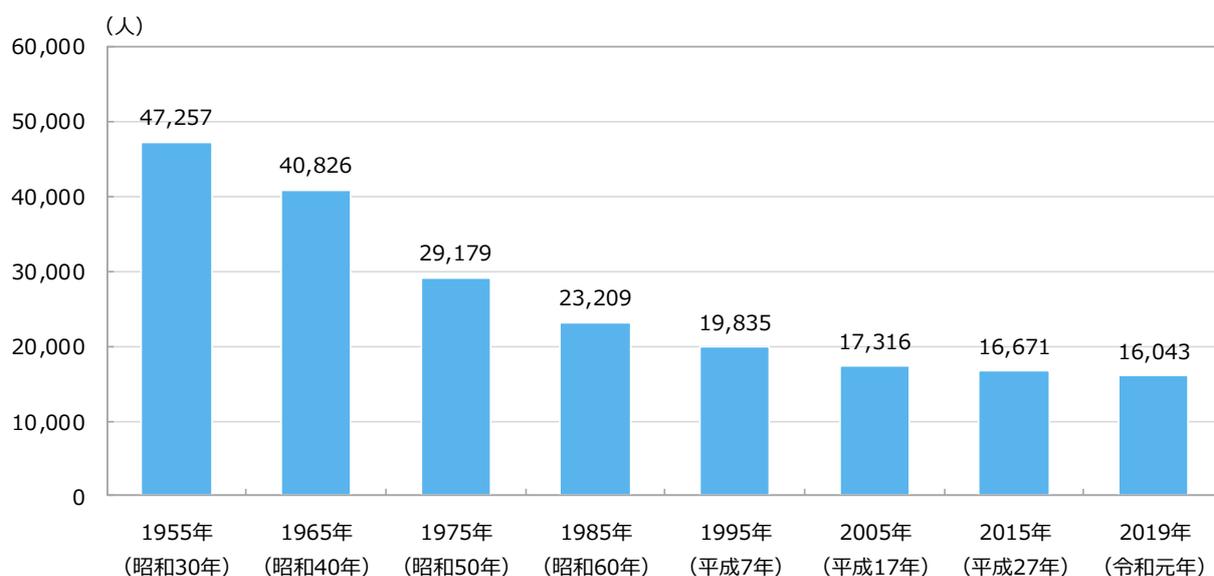
### (3) まちづくりに関する現状

#### ① 中心市街地の居住状況

中心市街地の人口が年々減少するなか、居住人口の回復を図るため、本市では借上市営住宅の供給や優良建築物等整備事業などを進めています。さらに、立地適正化計画では、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを目指し、都市機能区域と居住推奨区域を定め、街なかへの居住を促進しています。

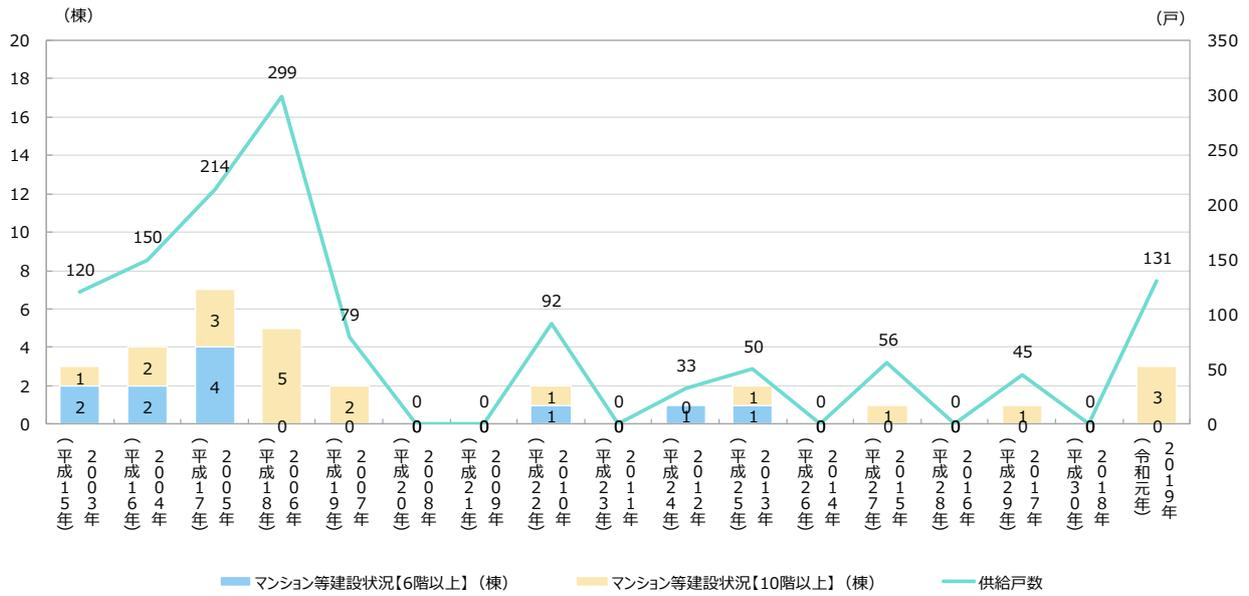
なお、中心市街地の立地を活かした、民間事業者によるマンションの建設件数は、近年ほぼ横ばいとなっています。

また、中心市街地の年齢3区分の人口割合をみると、市全体と比べ中心市街地は少子化が進行しています。



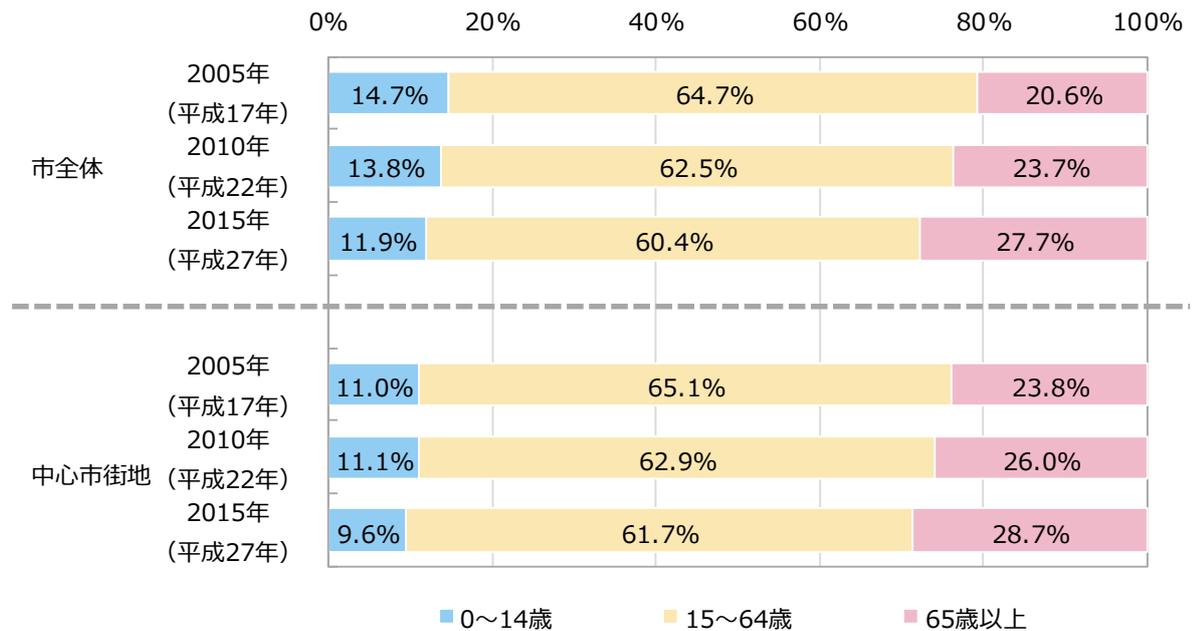
〔資料：国勢調査（1995（平成7）年まで）、住民基本台帳（2005（平成17）年以降）〕

図表 2-14 中心市街地の人口の推移



〔資料：福島市〕

図表 2-15 マンション等の新築状況



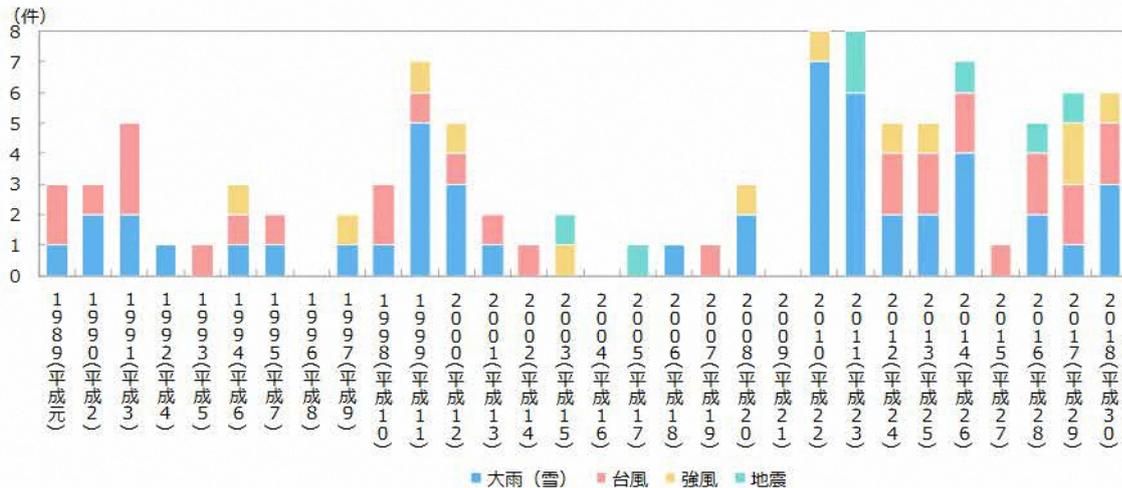
〔資料：国勢調査〕

図表 2-16 市全体と中心市街地の年齢3区分人口割合

## ② 既成市街地の安全確保

既成市街地においては、築年数が古い木造住宅が多く、また道路も狭い、オープンスペースが不足しているなど、災害時における住民の安全性が十分確保されているとはいえない状況も見受けられます。

また、大雨や地震発生時に土砂災害の危険がある場所や河川氾濫時に浸水するおそれがある地域に居住地が形成されているところもあり、頻発化、激甚化する昨今の自然災害発生時において安全性の確保が求められます。



〔参考：福島市地域防災計画資料編〕

図表 2-17 平成元年～30年の本市自然災害発生状況

## ③ 大規模住宅団地と農村集落地域

開発後年数が経過した大規模住宅団地では、入居当時のファミリー世帯中心の入居階層や入居時期がほぼ同じという特徴があり、最近では若い世帯の流入が少ないため、地域全体の高齢化が進んでいます。

また、農村集落地域においては、市全体と比較し、少子・高齢化の進行がはやく、地域コミュニティの低下も懸念されます。

### 【まちづくりに関する現状からみた課題】

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に、多様なニーズにあった住宅供給や既存住宅の活用などを図り、都市機能の集積している街なかへの居住を促進する取り組みが必要です。また、少子化への対応として、核家族化が進むなかにあっても子どもを安心して産み育てやすい環境の充実も求められます。

さらに、安全・安心な住環境の形成に向け、道路、下水道等の都市基盤整備とあわせて、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となります。

同時に、高齢化が進む地域の再生を図るため、豊かな自然や地域の資源を活用しながら、二地域居住<sup>\*</sup>や新たな居住の可能性の検討が求められます。

<sup>\*</sup>二地域居住…都市住民が農山漁村などの地域にも同時に生活拠点を持つ暮らし方

#### (4) 住宅セーフティネットの現状

##### ① 最低居住面積水準の確保

本市では、6.5%（7,960世帯）が最低居住面積水準<sup>※</sup>を満たしていません。

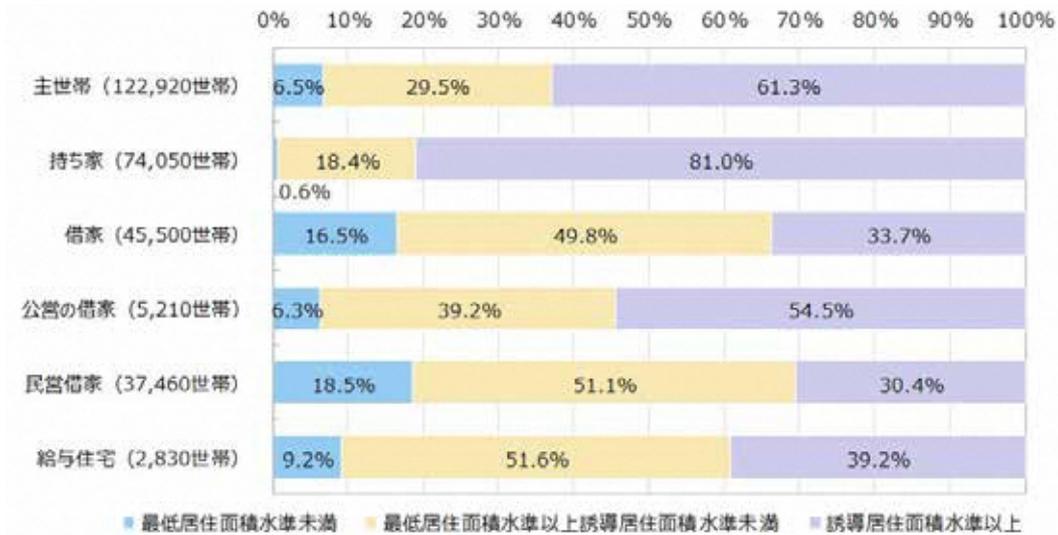
所有関係別にみると、持ち家世帯ではほぼ全ての世帯が最低居住面積水準以上となっているものの、借家では16.5%が最低居住面積水準未達の住宅に住んでいます。

世帯人員数別にみると、65歳未満の単身世帯では最低居住面積水準未達の割合が10%を超えており、多人数世帯でも最低居住面積水準の割合が比較的高くなっています。

※最低居住面積水準…最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準です。その面積（住戸専用面積・壁芯）は以下のとおりです。

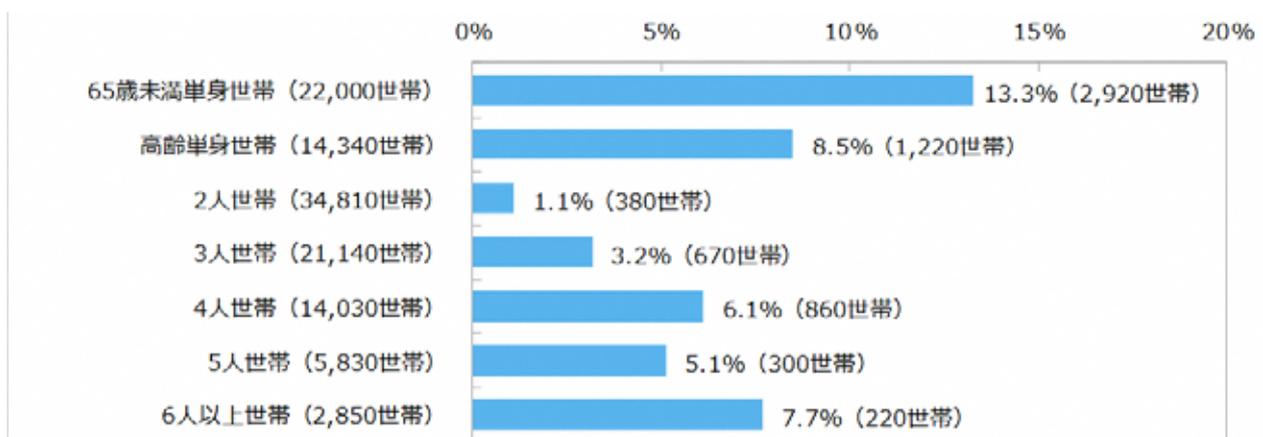
(1) 単身者 25㎡

(2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡



〔資料：住宅・土地統計調査（2018（平成30）年）〕

図表 2-18 所有関係別居住面積水準の状況



※グラフ右側の値は、それぞれの総数に占める最低居住面積水準未達世帯の割合及び世帯数を示しています。

※単身世帯については、65歳未満と高齢の内訳を示す都合上2人世帯以上とは異なる調査結果を使用しています。住宅・土地統計調査は、母集団から標本を抽出して調査し、それから母集団の性質を統計学的に推定する標本調査であることから、グラフの世帯の合計と本文中の7,960世帯とは一致しません。

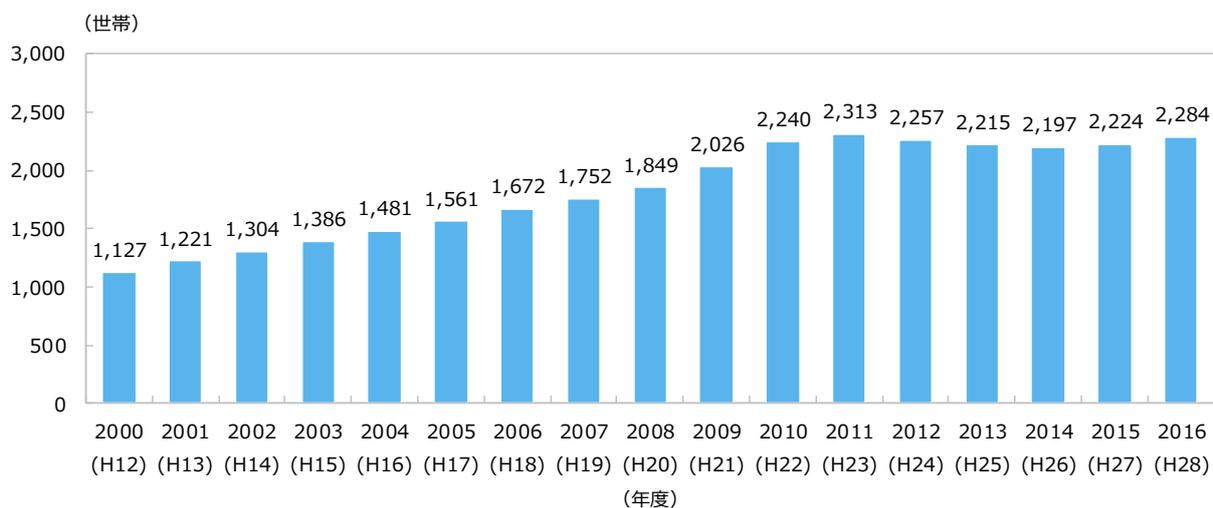
〔資料：住宅・土地統計調査（2018（平成30）年）〕

図表 2-19 世帯人員数別最低居住面積水準未達率、世帯数

## ② 住宅確保要配慮者への支援

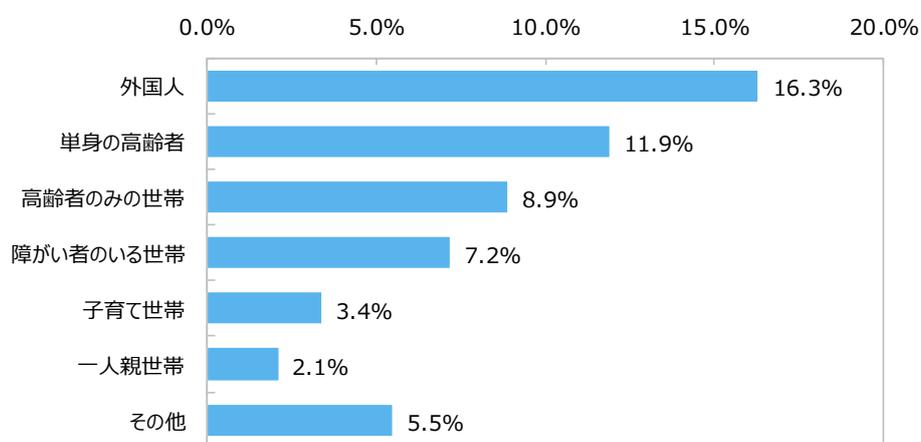
「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」では、住宅セーフティネットの対象者を「低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者」と定義しています。

この対象者と考えられる、生活保護世帯数は2016（平成28）年度に2,284世帯と2010（平成22）年以降横ばいで推移しています。



〔資料：福島市統計書〕

図表 2-20 生活保護世帯数の推移



〔資料：家賃債務保証会社の実態調査報告書（2014（平成26）年度、（公財）日本賃貸住宅管理協会）〕

図表 2-21 民営借家の入居制限の状況（全国）

### 【住宅セーフティネットの現状からみた課題】

住宅セーフティネットを必要とする方が安心して住宅を確保できるよう、市営住宅を引き続き供給するとともに、民間賃貸住宅では、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯等に対する入居制限が行われているとの調査結果もあることから、入居を拒まない住宅の登録や入居支援に取り組む必要があります。

## (5) 市営住宅の現状

### ① 市営住宅ストックの現状

2020（令和2）年10月1日現在、56団地、4,187戸の市営住宅がありますが、建設後30年を超えるストックが3,496戸と8割を超え老朽化が進んでいます。なかでも、木造とブロック造の市営住宅の多くは、面積が小さく、設備水準も低いうえ、法定耐用年数（木造30年、ブロック造45年）を迎えていることから、適切な維持管理が困難になっています。

鉄筋コンクリート造でも昭和30～40年代に建設されたものは、外壁や屋上防水の劣化、給水設備の老朽化など、大規模な改修工事が必要な状態となっています。

なお、令和2年10月1日現在、4,187戸のうち2,872戸が入居中です。

	公営住宅	改良住宅	特別市営住宅	第三種市営住宅	子育て定住支援賃貸住宅	地域優良賃貸住宅	計
市営住宅	3,725	320	97	5	20	20	4,187

図表 2-22 本市の市営住宅ストック

〔資料：福島市（令和2年10月1日現在）〕

（参考）市営住宅の分類

#### ①公営住宅

公営住宅法に基づき供給されたもの。民間事業者が建設したものを借上げるものもある。住宅に困窮する低額所得者等を対象としている。

#### ②改良住宅

住宅地区改良法に基づき供給されたもの。戦後の引揚者のための住宅として建設された経過がある。

#### ③特別市営住宅（特定公共賃貸住宅）

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき供給されたもの。中堅所得層を対象としている。

#### ④第三種市営住宅

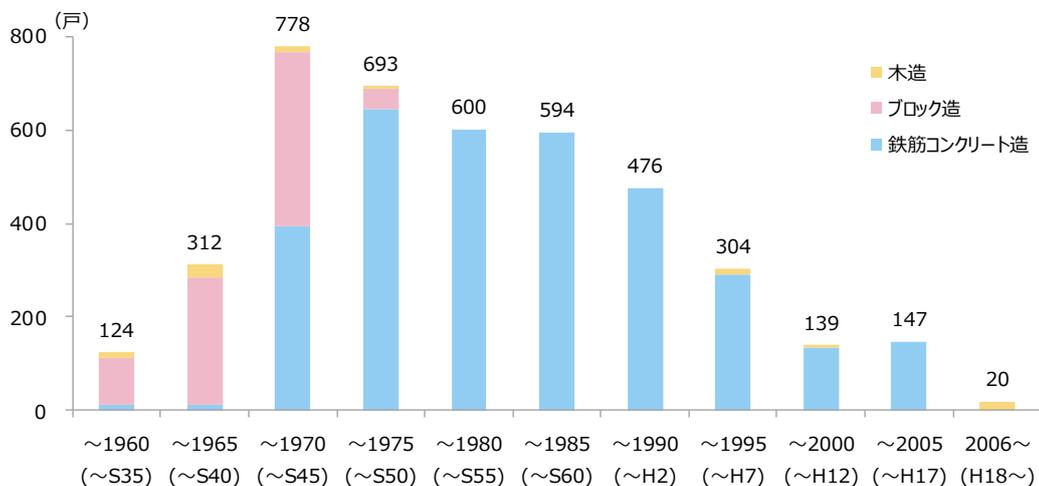
旧教員住宅を引き受けたもので、法令や制度等によらないもの。旧飯野町で管理していたもの。

#### ⑤子育て定住支援賃貸住宅

市外等に避難している子育て世帯が帰還し、定住できるような支援を目的とするもの。

#### ⑥地域優良賃貸住宅

地域優良賃貸住宅制度に基づき供給されたもの。子育て世帯等居住の確保に特に配慮が必要な世帯を対象としている。



〔資料：福島市（令和2年10月1日現在）〕

図表 2-23 建築時期別市営住宅ストックの状況

## (参考) 市営住宅一覧

No.	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	間 取								備考		
						1K	1DK	2K	2K+ 店等	2DK	2LDK	3K	3DK		3LDK	4DK
1	中央	S34~45	RC造3~6階	8	257	5		237	10			5				改良245戸
2	清風荘	S27	ブロック造2階	2	16					16						
3	春日町若草荘	H11	RC造5階	1	24					16			8			シルバー16戸
4	春日町	S47	ブロック造2階	1	4			4								
5	入江町A P	S28	ブロック造2階	2	16					16						
	入江町	S46・H8	RC造5,7階	3	116	10		80				5	7	14		特賃15戸 改良75戸
6	所窪	S54・H1・H2	RC造4~7階	4	132						2		93	30	7	特賃24戸
	野田町	H7	RC造4,10階	2	80		18						16	46		特賃25戸
8	大豆塚	H4	RC造9階	2	60					4			56			
9	平ヶ森	S44~46	RC造5階	3	80			50				30				
10	泉	H10	RC造4階	1	25					6			19			
11	曲松	S62~63	RC造4階	3	56					7			46		3	
12	南沢又	H6・9	RC造4,6階	3	87					19			28	40		シルバー15戸
13	清水が丘	H4	RC造4階	2	40								40			
14	北沢又	S61~H3	RC造3,4階	15	312					23			279		10	
15	大下	S63~H1	RC造4階	3	56					5			48		3	
16	砂入	H3	RC造4階	1	16								16			
17	下釜	S34~39	ブロック造1,2階 RC造3階	38	175			105		43		27				
18	瀬上	S36~38	ブロック造1階	15	60			60								
19	北信	S42・44・45	ブロック造1階 RC造5階	14	111			45		50		16				
20	宮代(樋ノ口)	S43	ブロック造1階	15	75			65				10				
	宮代(上川原)	S44	ブロック造1階	8	40			40								
21	笹谷	S39~43	ブロック造1,2階 RC造4階	39	241			84		117		40				
22	荒井	S45・46	ブロック造1,2階	16	91			30		31		30				
23	土湯	H4	木造2階	1	8						4		4			
24	蓬萊第一	S46~48	RC造5階	6	200			60				140				
25	蓬萊第二	S48~50	RC造5階 ブロック造1階	12	324			30				294				
26	蓬萊第三	S51	RC造5階	3	100							100				
27	蓬萊第四	S52・55	RC造5階	6	190							160	30			
28	月崎	S40	ブロック造1階	4	16			16								
29	平野	S34	木造1階	5	5			5								
30	けやきの村	S47	ブロック造2階	1	6		6									
31	天王原	H5	RC造8階	1	32										32	
32	信夫(上の台)	S36	木造1階	3	3			3								
	信夫(竹ノ内)	S36	木造1階	3	3			3								
33	鎌古屋	S36・39	木造1階	16	16							16				
34	北萱場	S42・44	ブロック造1階	8	32			32								
35	杉ノ上	S36・39・42	木造1階	6	6							6				
36	遠原	S36	木造1階	1	1							1				
37	先達	S53・54	RC造5階	6	190								190			
38	桜町	S54	RC造5階	1	30								30			
39	陳光	S55	RC造5階	2	50								50			

No.	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	間 取								備考		
						1K	1DK	2K	2K+ 店等	2DK	2LDK	3K	3DK		3LDK	4DK
40	由添	S56～58	RC造4,5階	11	308								308			
41	嶽駒	S58・59	RC造3,4階	8	120								120			
42	川前	S58・59	RC造3,4階	4	66								66			
43	川前第二	S60	RC造3,4階	6	100								100			
44	曾根田町(借上)	H15	RC造7階	1	25					18			7		借上市営住宅	
45	早稲町(借上)	H15	RC造10階	1	40					32			8		借上市営住宅	
46	中町(借上)	H15	RC造10階	1	40					26			14		借上市営住宅	
47	新町(借上)	H16	RC造9階	1	18								18		借上市営住宅	
48	御山町	H13	RC造6階	1	24					7			17		特賃23戸	
49	町畑中央	H7・8	木造2階	5	10								10		特賃10戸	
50	町畑	S34	木造1階	7	7			7								
51	和台	S44	木造1階	12	12			12								
52	経壇	S47	木造1階	3	3						3					
53	田端	S48	木造1階	1	1									1		
54	北小戸明利	S47	木造1階	1	1									1		
55	町庭坂第一	H26	木造2階	2	10								10			
56	町庭坂第二	H26	木造2階	2	10								10			
小計				354	4,187	15	24	978	10	353	89	883	1554	256	25	(令和2年10月1日現在)
合計						4,187										

※RC造…鉄筋コンクリート造

## ② 入居者世帯の収入状況

公営住宅の入居申込が可能な所得月額の上限は、一般世帯の原則階層（Ⅰ～Ⅳ）で収入分位25%に相当する15.8万円以下、高齢者、障がい者等の裁量階層（Ⅴ～Ⅵ）で収入分位40%に相当する21.4万円以下と定められています。

本市の公営住宅入居世帯は、収入Ⅰ分位に相当する10.4万円以下が約8割を占め、その内、約半数が収入の無い世帯となっています。

収入分位	所得月額	世帯数・比率	
Ⅰ	104千円	1,950	75.8%
Ⅱ	123千円	129	5.0%
Ⅲ	139千円	82	3.2%
Ⅳ	158千円	74	2.9%
Ⅴ	186千円	101	3.9%
Ⅵ	214千円	56	2.2%
Ⅶ	259千円	78	3.0%
Ⅷ	313千円	72	2.8%
未申告者		32	1.2%
計		2,574	100%

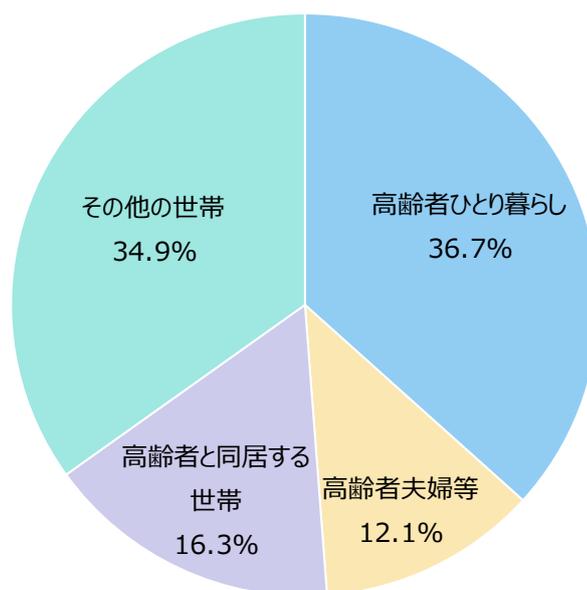
〔資料：福島市（令和2年10月1日現在）〕

図表 2-24 公営住宅入居者の収入状況

### ③ 入居者世帯の構成

市営住宅入居世帯のうち、高齢者世帯は、高齢者ひとり暮らしが 36.7%、高齢夫婦世帯（2人以上の高齢者のみの世帯）が 12.1%、高齢者と同居する世帯が 16.3%となっており、入居世帯の約 6 割が高齢者のいる世帯となっています。

高齢者にとっては、階段の上り下りは大きな負担となっており、日常生活や介護サービスの利用などにも支障をきたしています。また、高齢者の増加により、団地の維持管理やコミュニティに重要な自治会の活動にも支障が生じています。



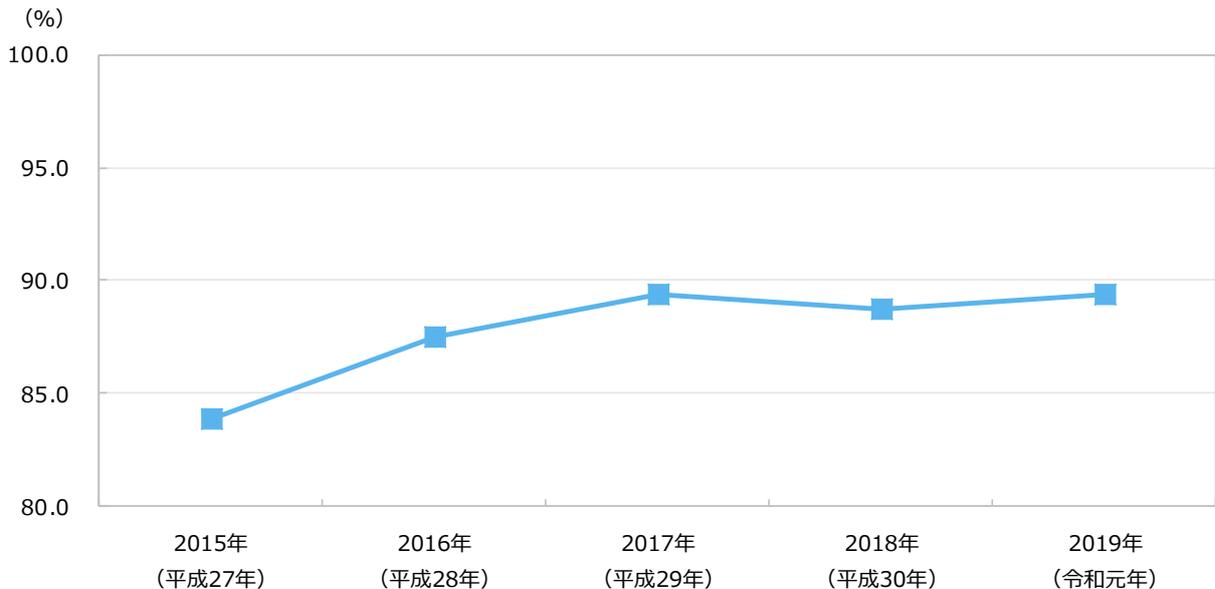
〔資料：福島市（令和2年10月1日現在）〕

図表 2-25 市営住宅の高齢者世帯の状況

#### ④ 市の財政状況

2019（令和元）年度決算における経常収支比率<sup>※</sup>は、2018（平成30）年度に比べ0.7%上昇して89.4%となり、財政の硬直化が懸念されます。今後も、公共施設等の管理や建替えに要する経費に充てられる財源の確保は、非常に厳しいものとなることを見込まれます。

※経常収支比率…経常的経費のために、経常一般財源がどれだけ充当されたかを示す比率で、通常、財政構造の弾力性を示す指標として、比率が低いほど弾力性があるとされており、この比率が高くなると、臨時的経費に回せる資金が少なくなるため、その財政構造は弾力性を失いつつあると考えられています。



〔資料：福島市〕

図表 2-26 経常収支比率の推移

#### 【市営住宅の現状からみた課題】

市営住宅の適正な維持管理や計画的な修繕により、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です。

また、老朽化により市営住宅を建替える場合には、現在の入居者を含め将来的な需要を推計し、地域バランスも考慮しながら、効果的な事業手法で行うことが求められます。

入居者は年々高齢化していることから、バリアフリー化等ニーズに合わせた住戸の整備、改修とともに、地域コミュニティの維持も必要となります。

さらに、住宅の確保に配慮を要する世帯に市営住宅が適切に供給されるよう、公平で適正な管理を行うことが必要です。

## 2-2 住まいに関する意識（アンケート調査結果）

### （1）アンケート調査の概要

#### ①調査対象

2020（令和2）年6月30日時点で市内に住所のある満18歳以上90歳未満の男女2,000人

#### ②抽出方法

年齢（10歳区分）、性別、地区居住人数按分を考慮した無作為抽出方法により抽出

#### ③調査方法

郵送配布・郵送回収

#### ④調査時期（回答期間）

2020（令和2）年8月7日～9月4日

#### ⑤回収状況

配布数 (A)	回収数 (B)	回収率 (C) B/A
2,000 票	921 票	46.1%

### （2）調査結果報告の基本的な事項

○比率は百分率（%）で表し、小数点以下第2位を四捨五入して算出しています。そのため、回答の合計比率は100%にならない場合があります。

○基数となる回答者数は、“n=〇〇”として掲載し、比率はnを100%として算出しています。

○単一選択の設問の集計結果は、円グラフまたは横棒グラフで示しています。

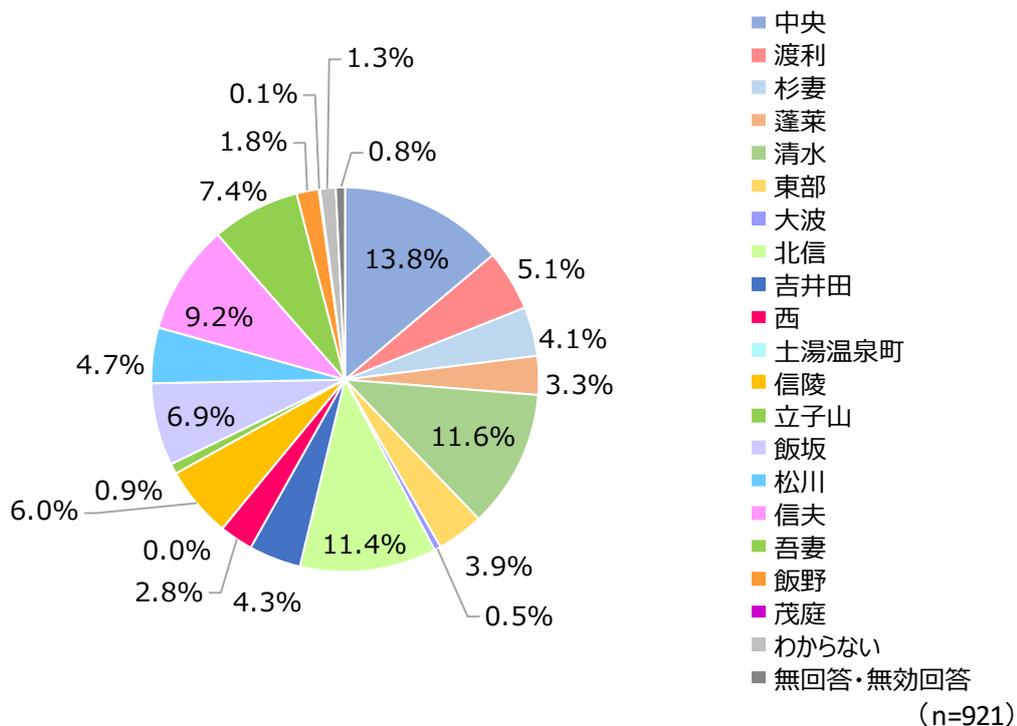
○複数選択が可能な設問の集計結果は、回答の合計比率が100%を超える場合があるため、横棒グラフ付きの表で示しています。

○文中、グラフ中の選択肢は、一部簡略化して表現している箇所があります。

### (3) 回答者の属性

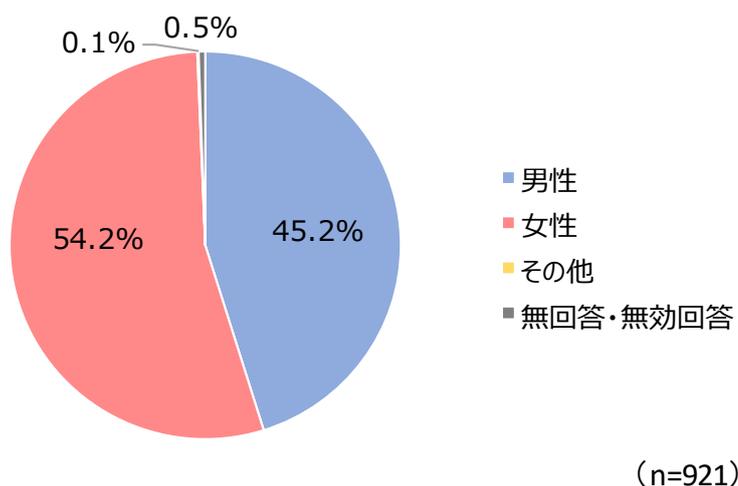
#### ①お住まいの支所管内

「中央（本庁）」が13.8%と最も高く、次いで「清水」（11.6%）となっています。



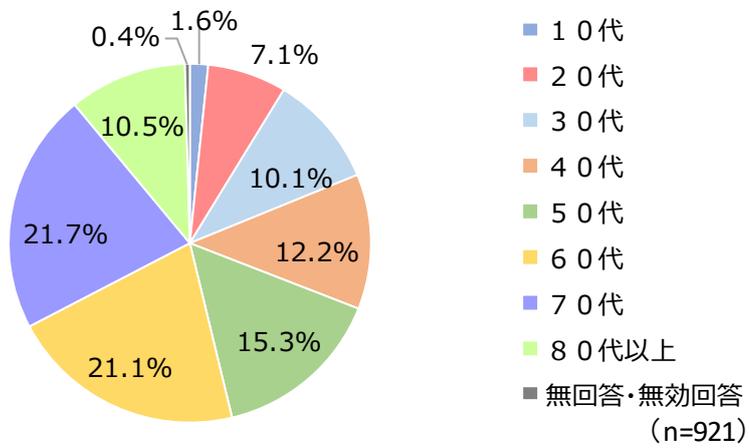
#### ②性別

「男性」が45.2%、「女性」が54.2%とどちらも半数程度となっています。



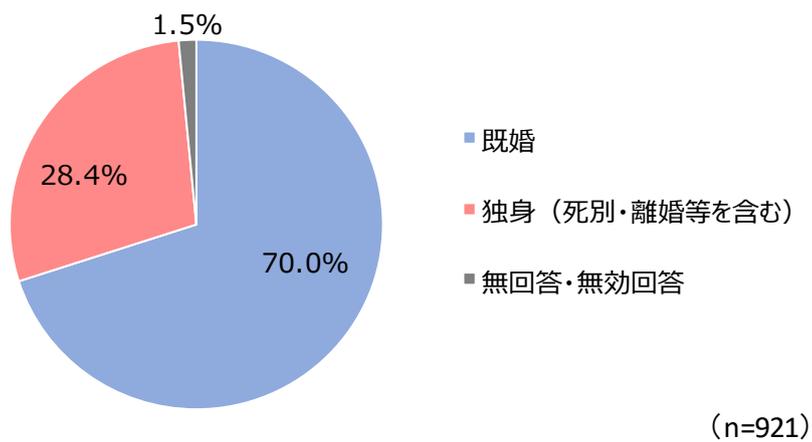
### ③年齢

「10～20代」は10%未満と低く、「30～50代」が10%台、「60～70代」が20%台、「80代以上」が10.5%となっています。



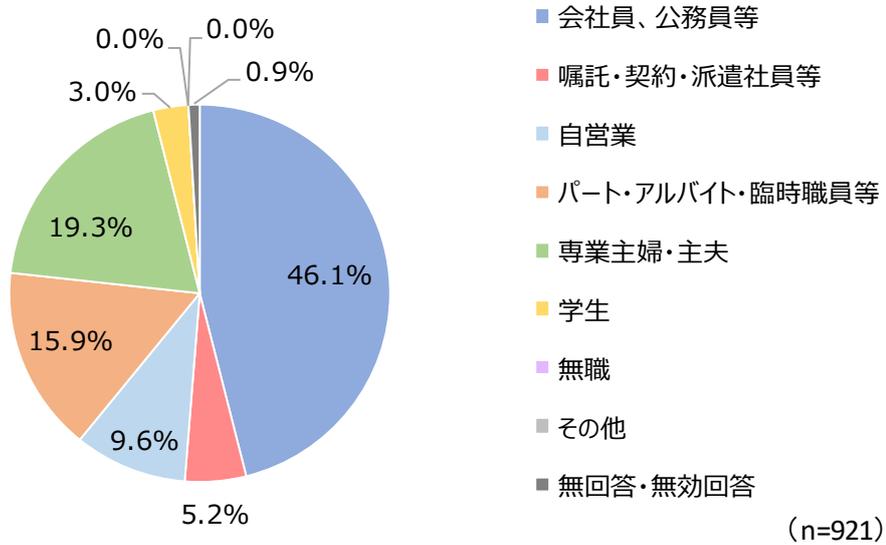
### ④婚姻状況

「既婚」が70.0%、「独身（死別・離婚等を含む）」が28.4%となっています。



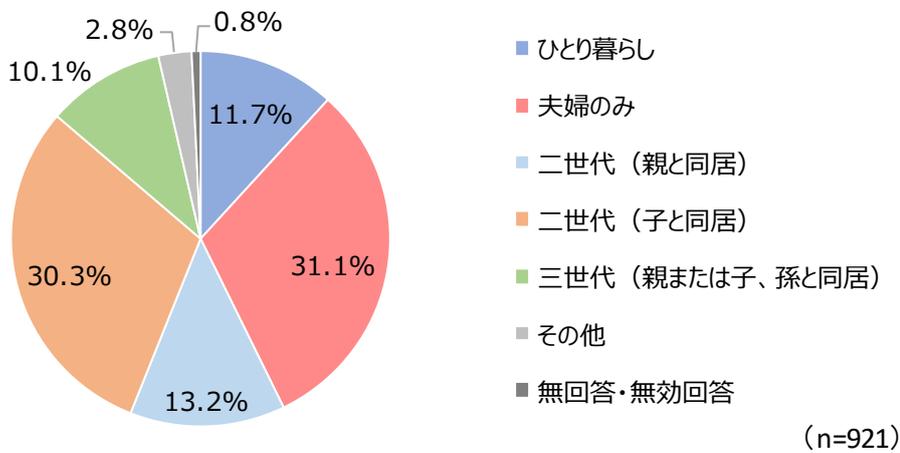
## ⑤職業

「会社員、公務員等」が46.1%、次いで「専業主婦・主夫」が19.3%となっています。



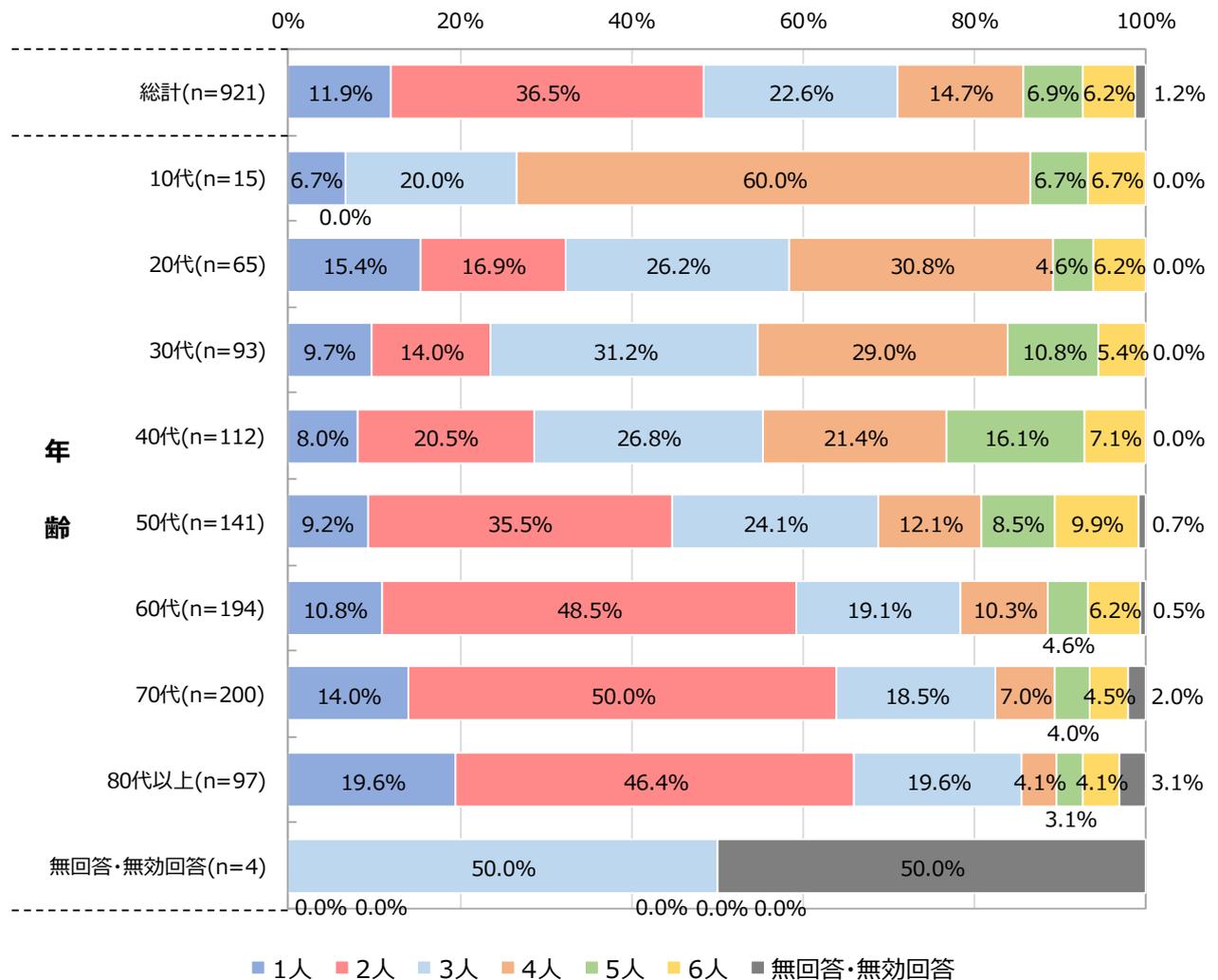
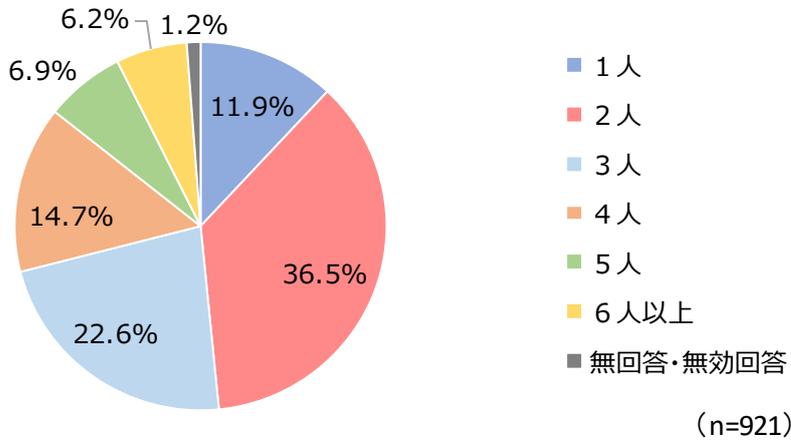
## ⑥家族構成

「夫婦のみ」が31.1%と最も高く、次いで「二世世代（子と同居）」が30.3%、「二世世代（親と同居）」が13.2%となっています。



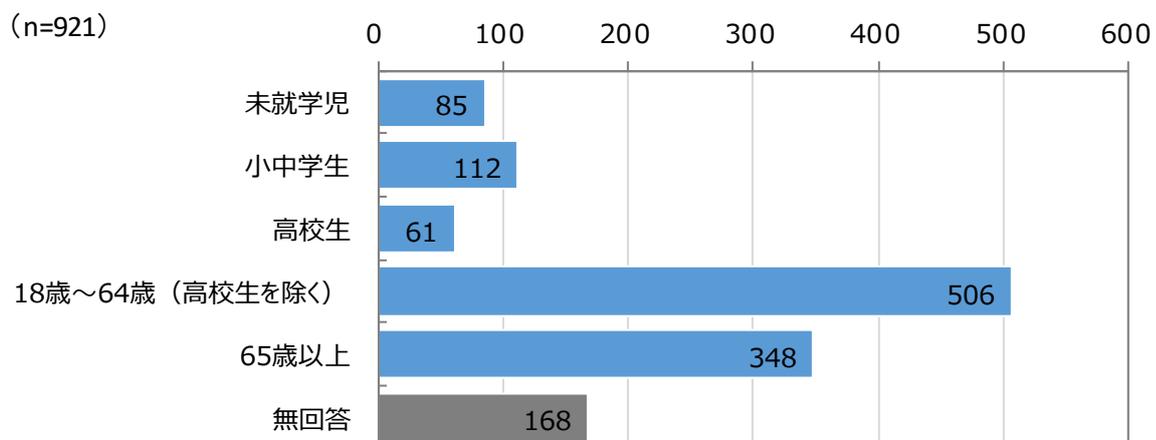
### ⑦同居家族の人数

「2人」が36.5%、「3人」が22.6%となっています。



### ⑧同居家族の状況

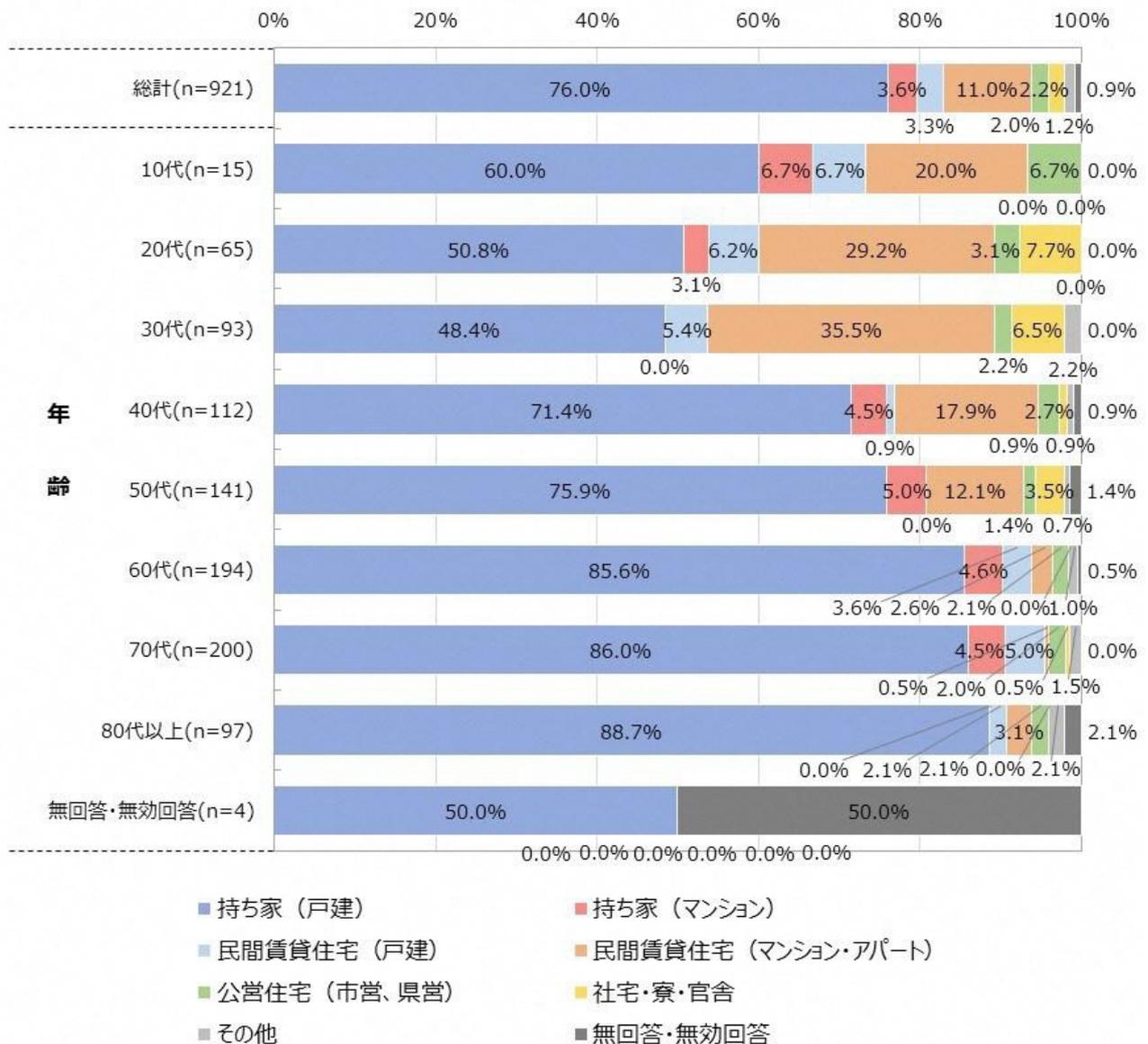
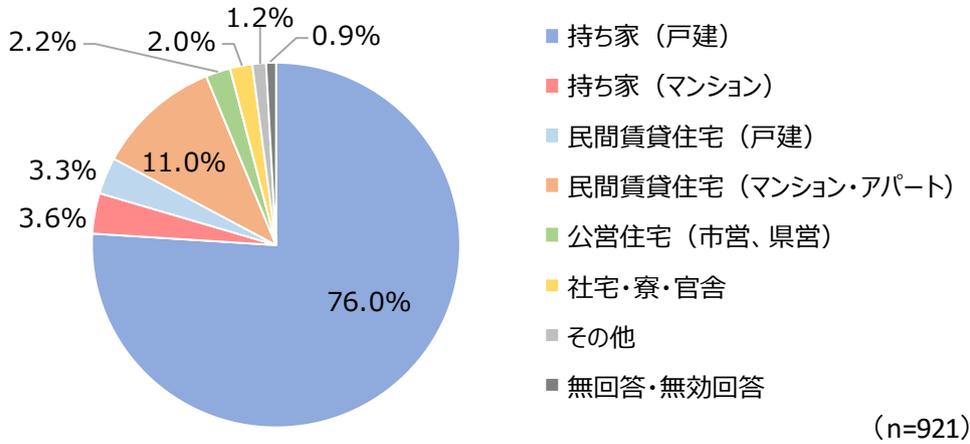
「18歳～64歳（高校生を除く）」が506件、「65歳以上」が348件となっています。



(4) 調査結果<今の住まいや暮らしについて>

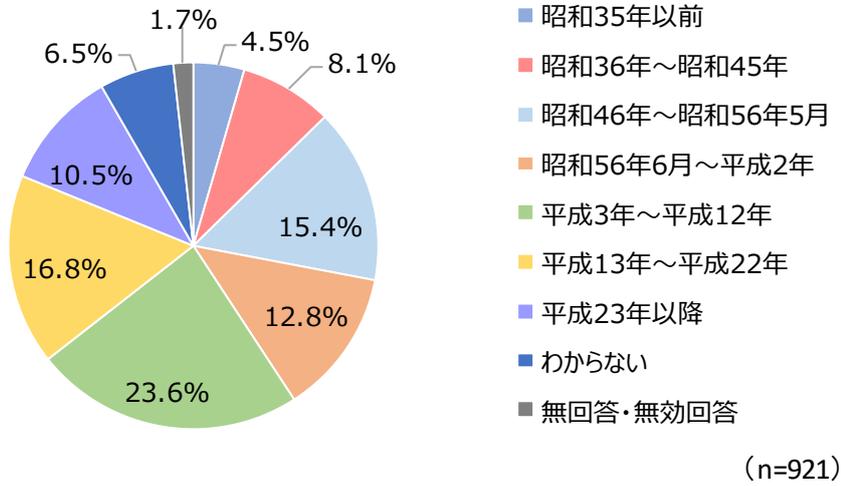
①住宅の種類

「持ち家（戸建）」が76.0%と最も高く、次いで「民間賃貸住宅（マンション・アパート）」（11.0%）、「持ち家（マンション）」（3.6%）となっています。



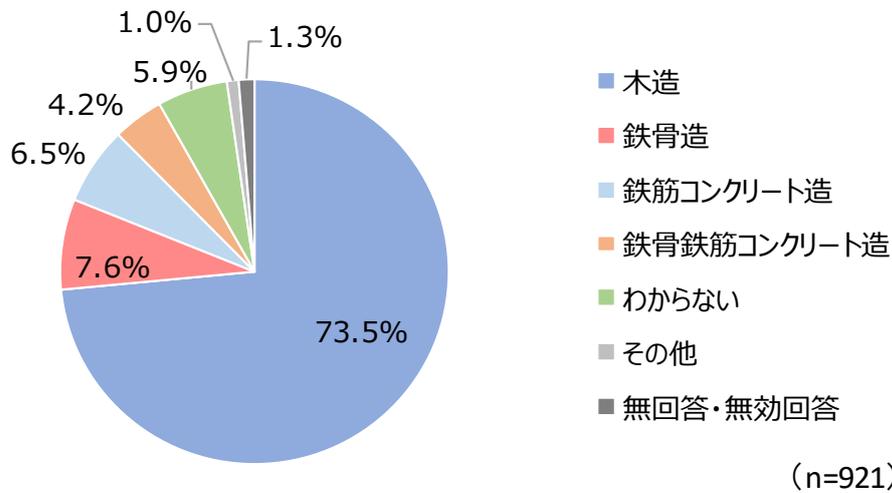
## ②主たる部分の建築時期

「平成3年～平成12年」が23.6%と最も高く、次いで「平成13年～平成22年」(16.8%)となっています。なお、旧耐震基準である昭和56年5月以前に建築された建物は28%となっています。



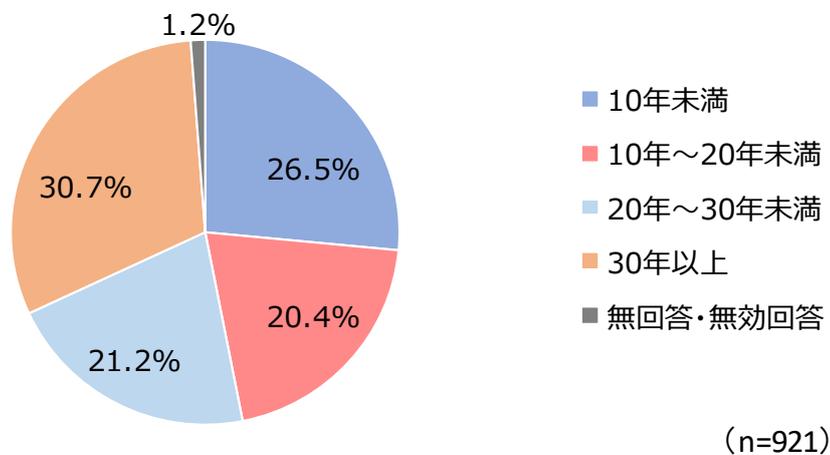
### ③主たる部分の構造

「木造」が73.5%と最も高く、次いで「鉄骨造」(7.6%)となっています。



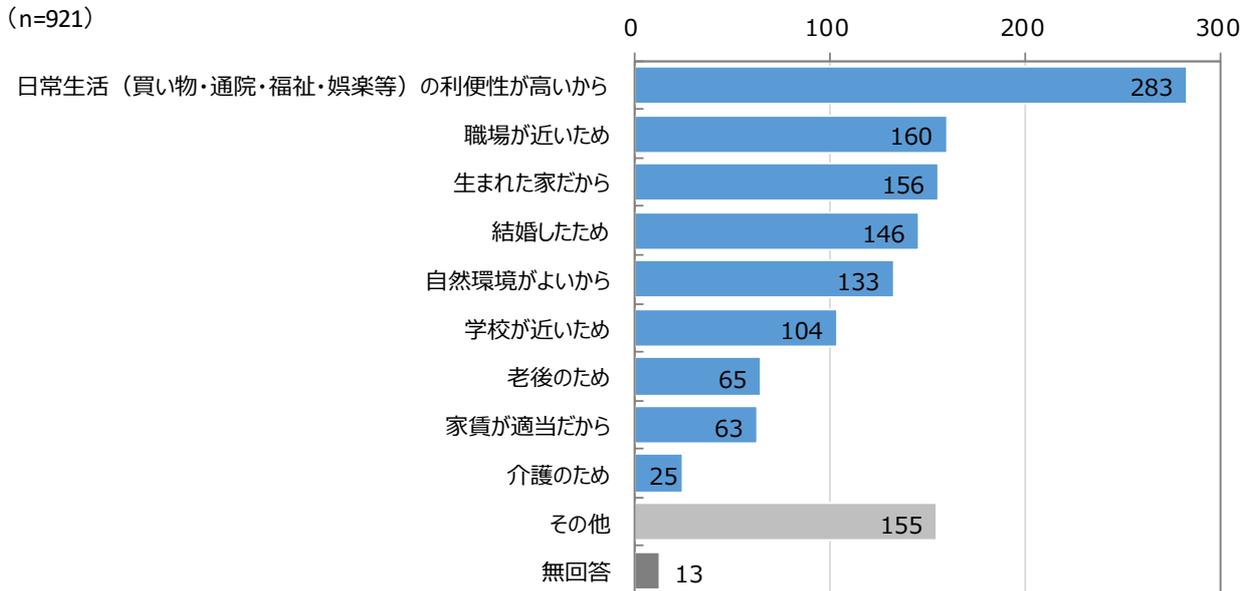
### ④居住年数

「30年以上」が30.7%と最も高く、次いで「10年未満」(26.5%)、「20年～30年未満」(21.2%)となっています。



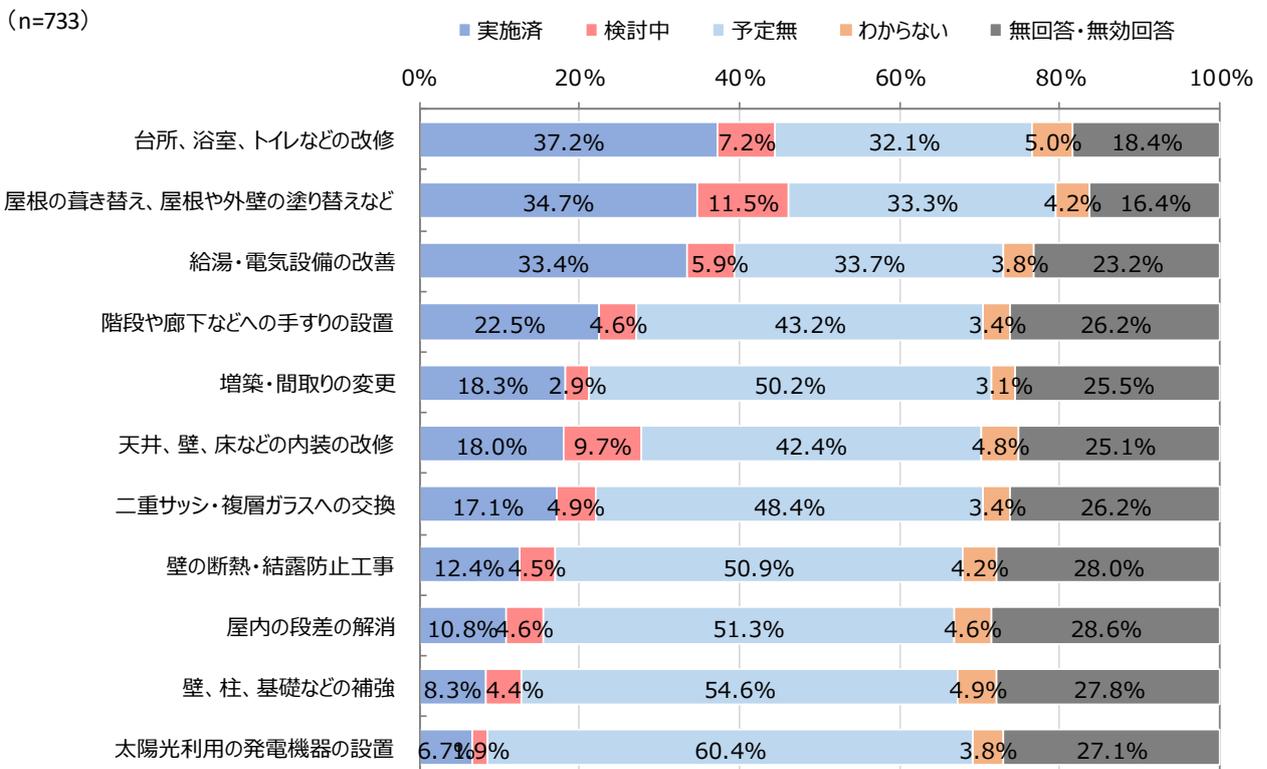
### ⑤今のお住まいを選んだ理由

「日常生活（買い物・通院・福祉・娯楽等）の利便性が高いから」が283件と最も高く、次いで「職場が近いため」（160件）、「生まれた家だから」（156件）となっています。



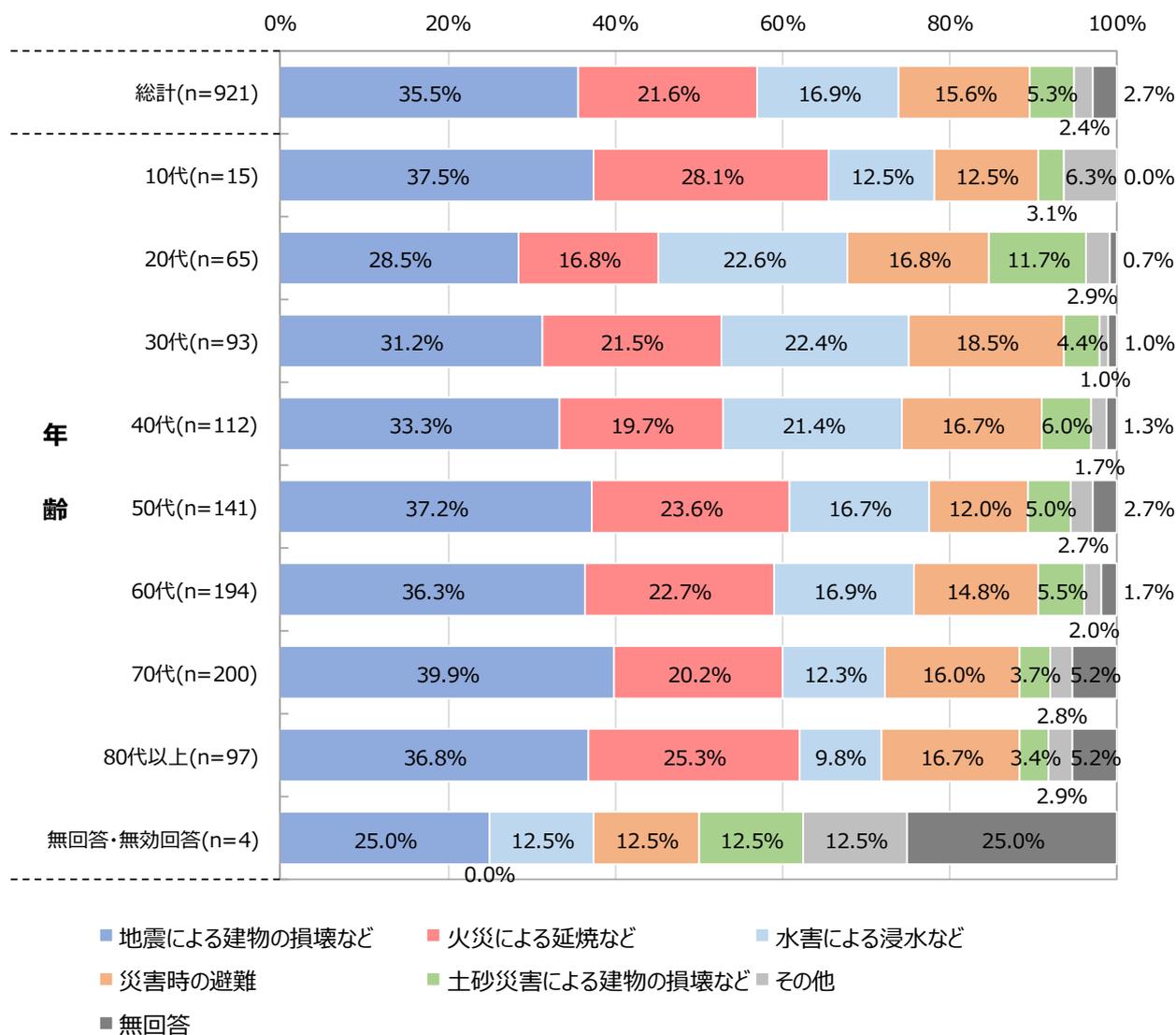
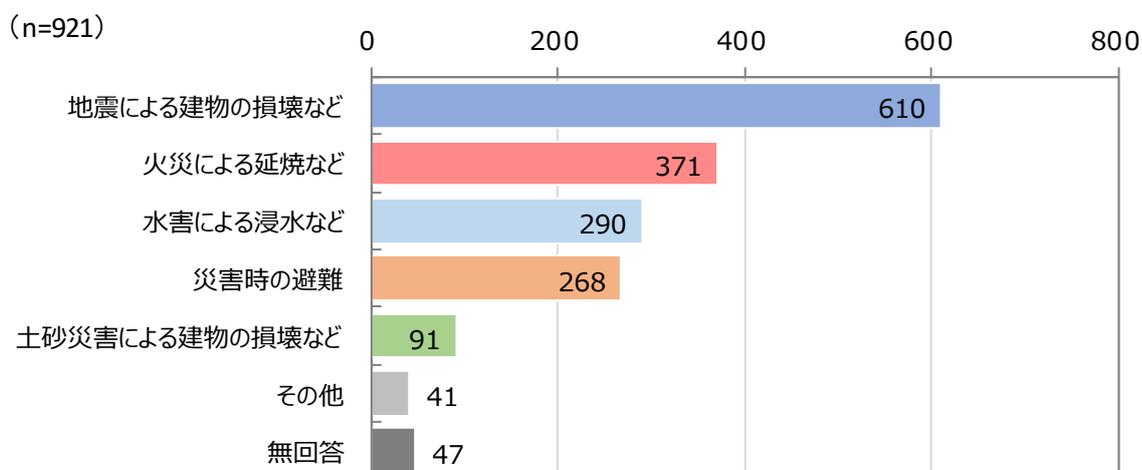
### ⑥リフォームの実施状況（持ち家以外（賃貸住宅や公営住宅等）にお住まいの方を除く）

「台所、浴室、トイレなどの改修」が37.2%と最も高く、次いで「屋根の葺き替え、屋根や外壁の塗り替えなど」（34.7%）、「給湯・電気設備の改善」（33.4%）となっています。



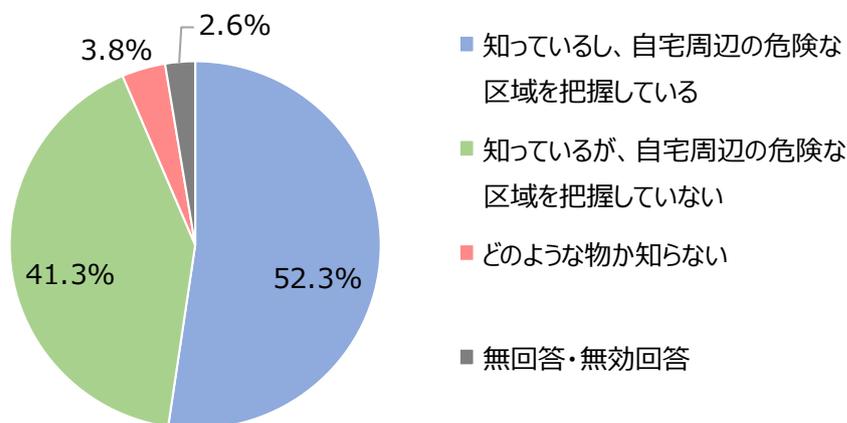
### ⑦災害時に不安に感じること

「地震による建物の損壊など」が610件と最も多く、次いで「火災による延焼など」(371件)、「水害による浸水など」(290件)となっています。

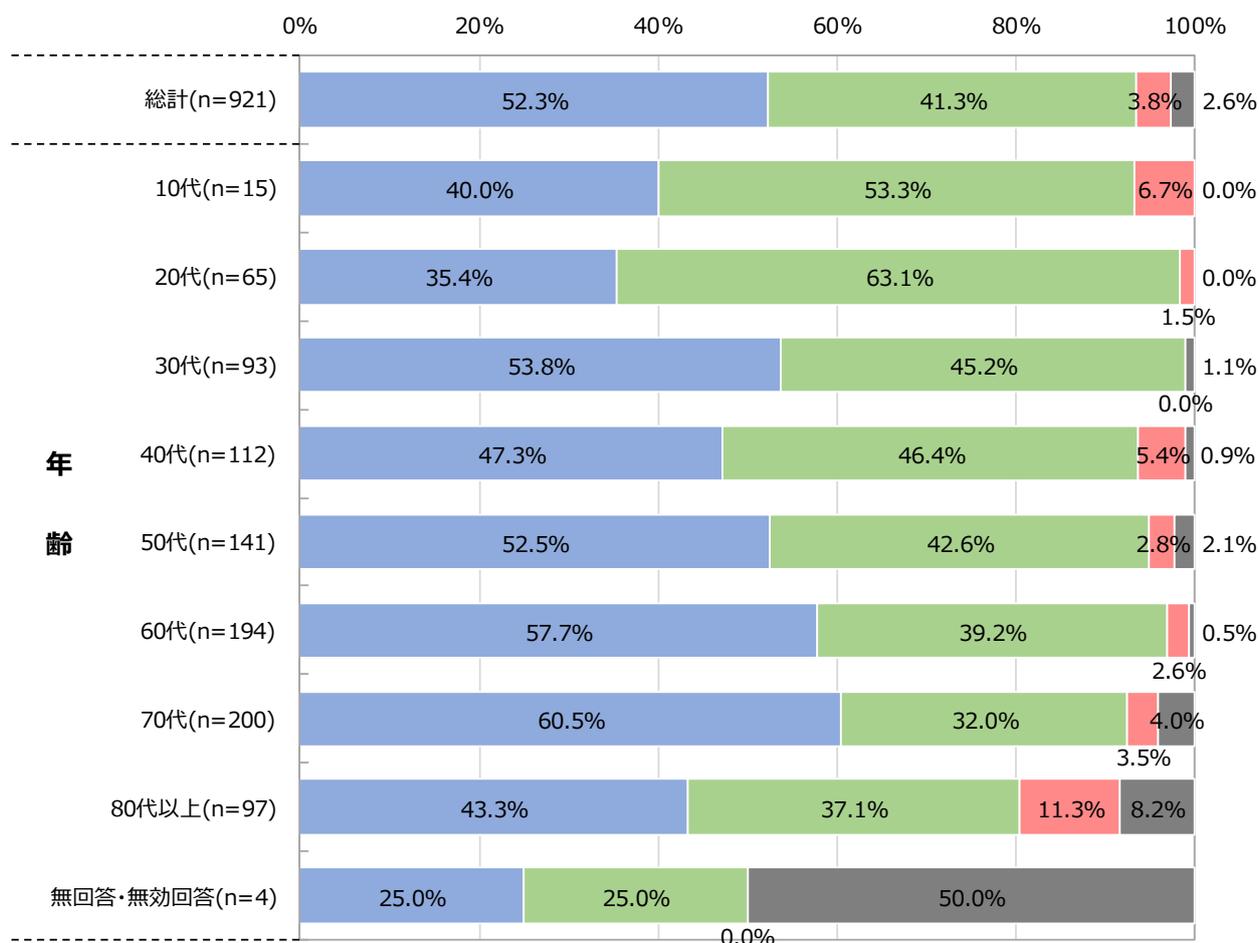


### ⑧ハザードマップの認知状況

「知っているし、自宅周辺の危険な区域を把握している」が52.3%と最も高く、次いで「知っているが、自宅周辺の危険な区域を把握していない」（41.3%）、「どのような物か知らない」（3.8%）となっています。



(n=921)

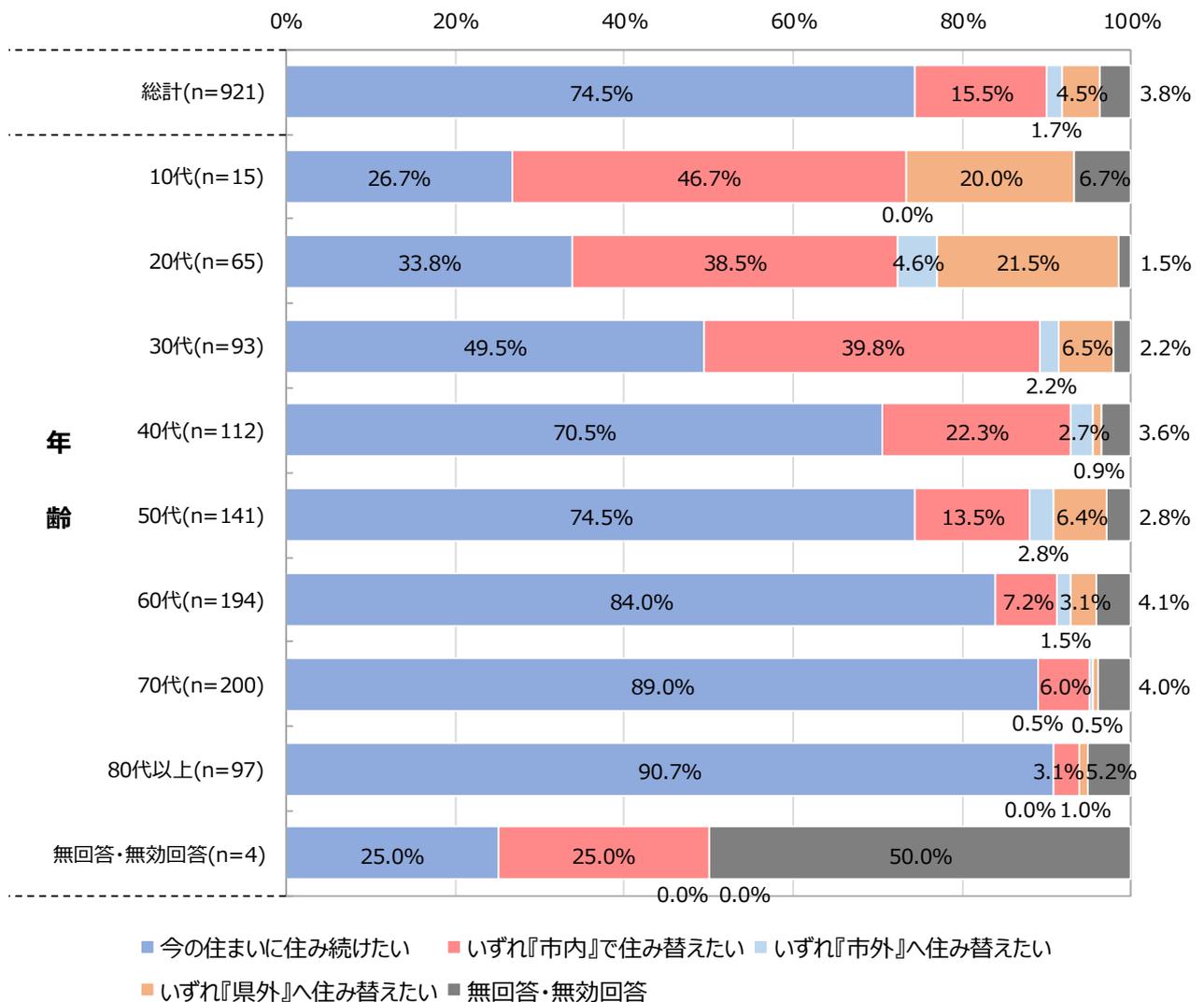
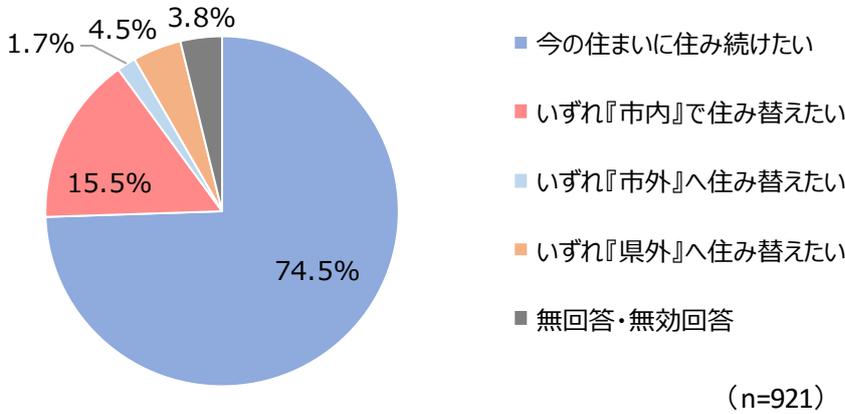


- 知っているし、自宅周辺の危険な区域を把握している
- 知っているが、自宅周辺の危険な区域を把握していない
- どのような物か知らない
- 無回答・無効回答

(5) 調査結果<今後の住まいや暮らしについて>

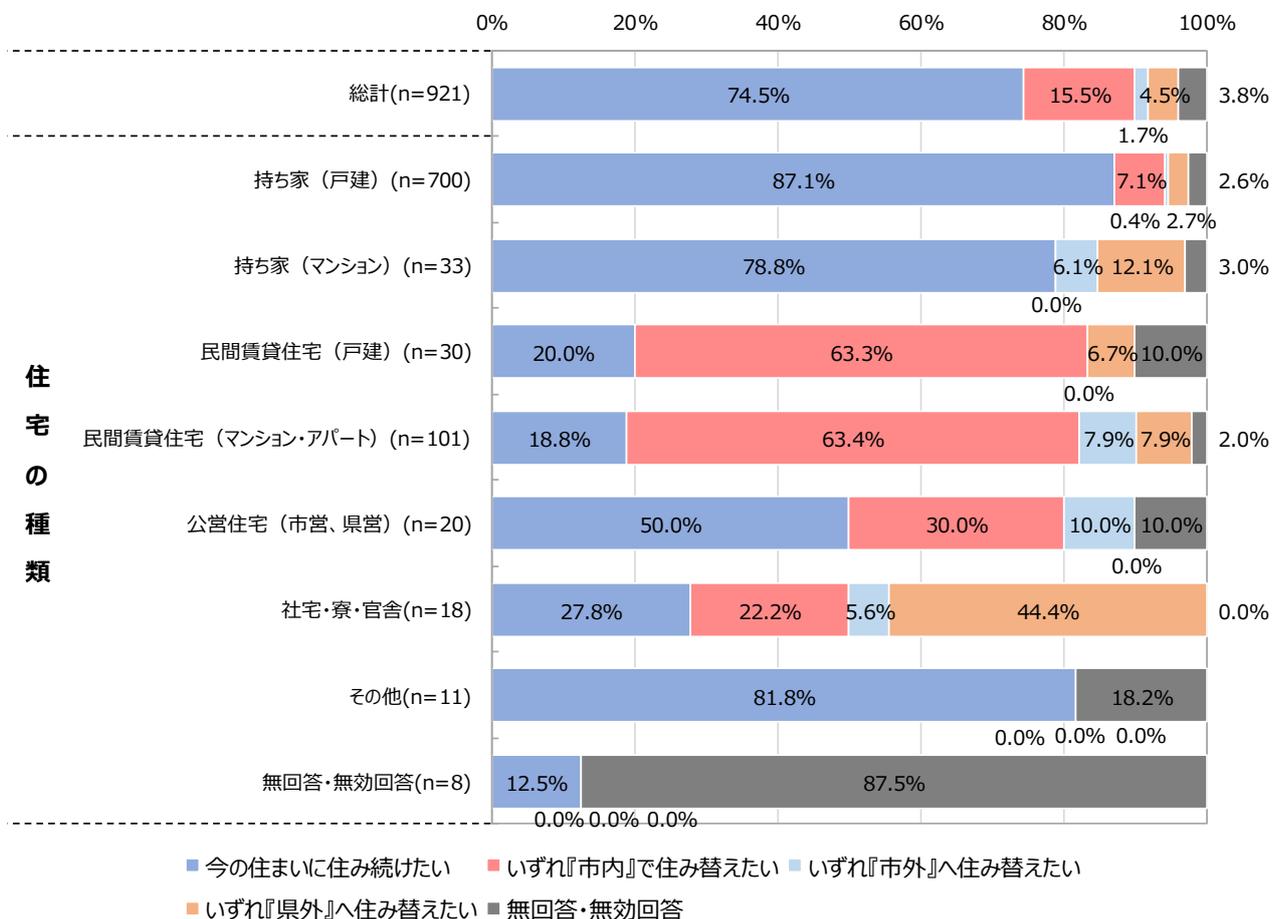
① 定住意向

「今の住まいに住み続けたい」が74.5%と最も高く、次いで「いずれ『市内』で住み替えたい」(15.5%)となっています。



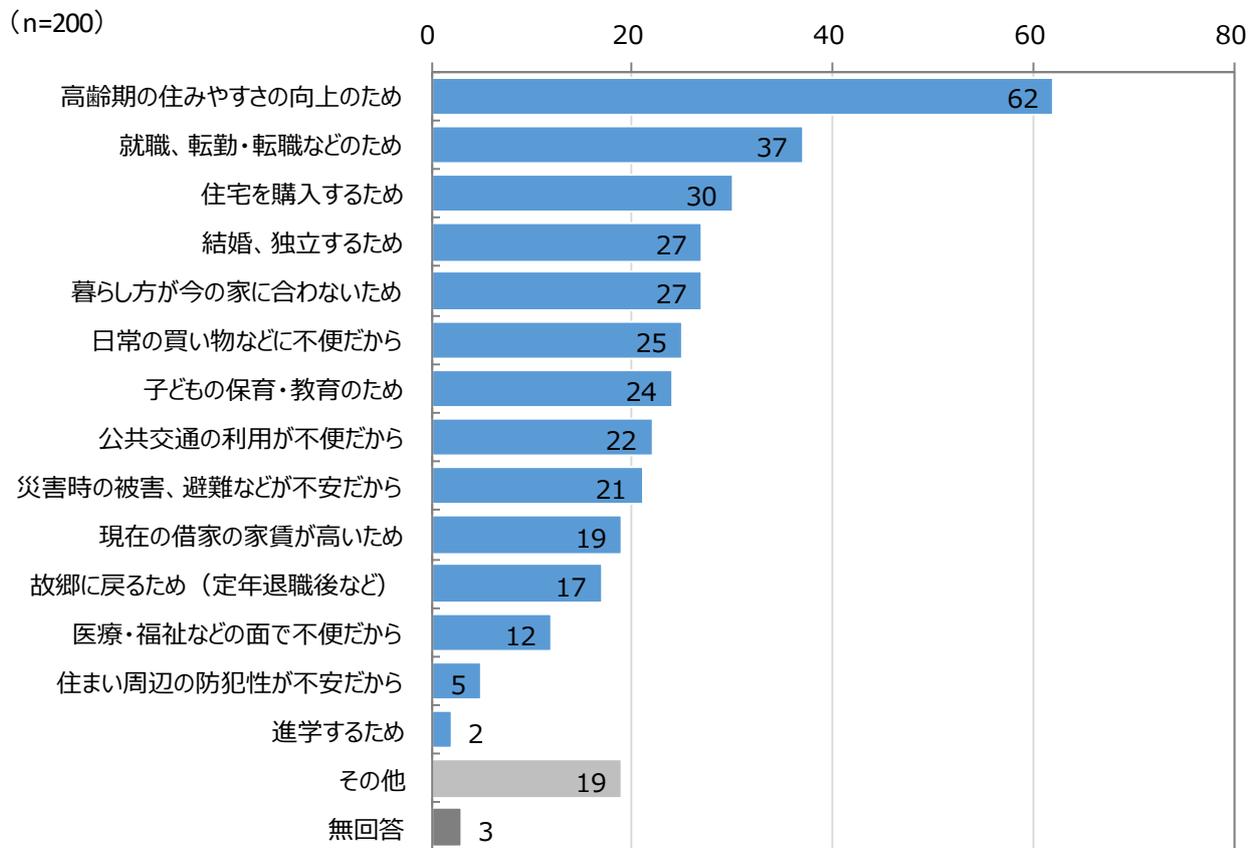
定住意向について「住宅の種類別」に見ると、「持ち家」にお住まいの方は「今の住まいに住み続けたい」が70%以上を占めています。

一方で「民間賃貸住宅」にお住まいの方のうち、約60%が「いずれ『市内』で住み替えたい」と回答しています。



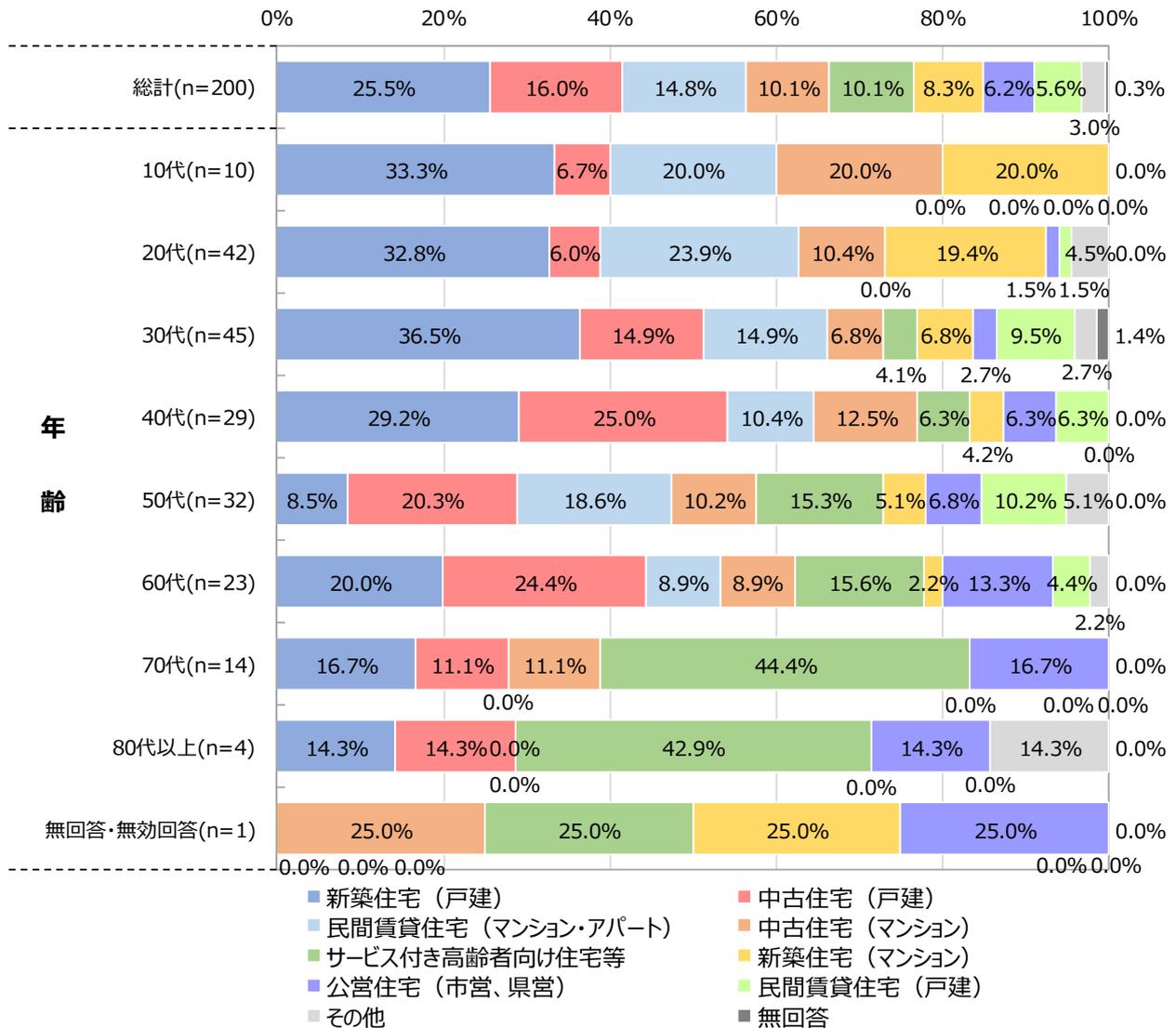
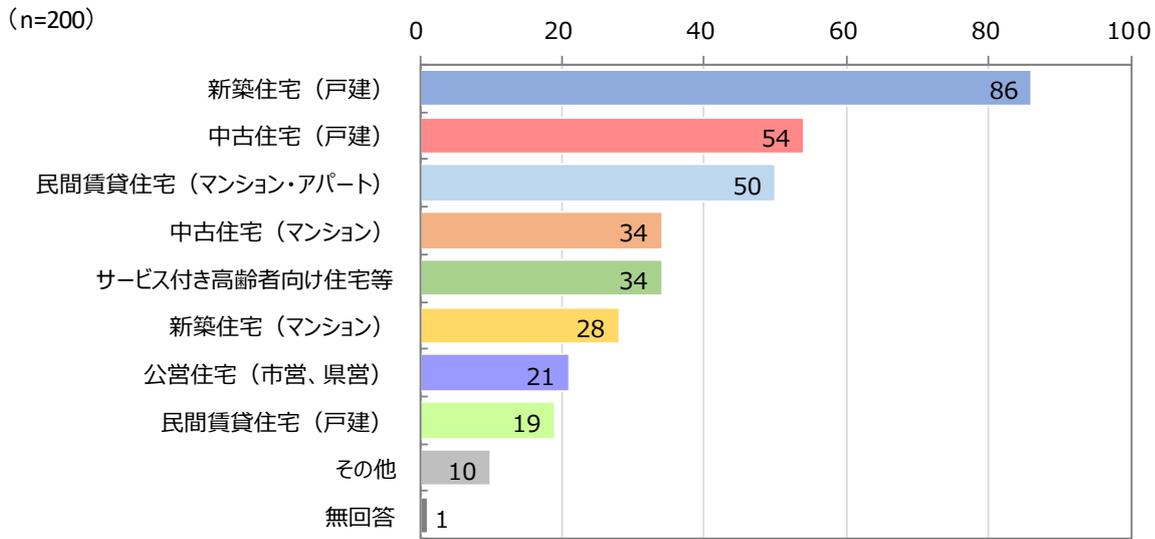
## ②住み替えたい理由（①で「住み続けたい」と回答した方以外の200人の回答）

「高齢期の住みやすさの向上のため」が62件と最も多く、次いで「就職、転勤・転職などのため」（37件）、「住宅を購入するため」（30件）となっています。



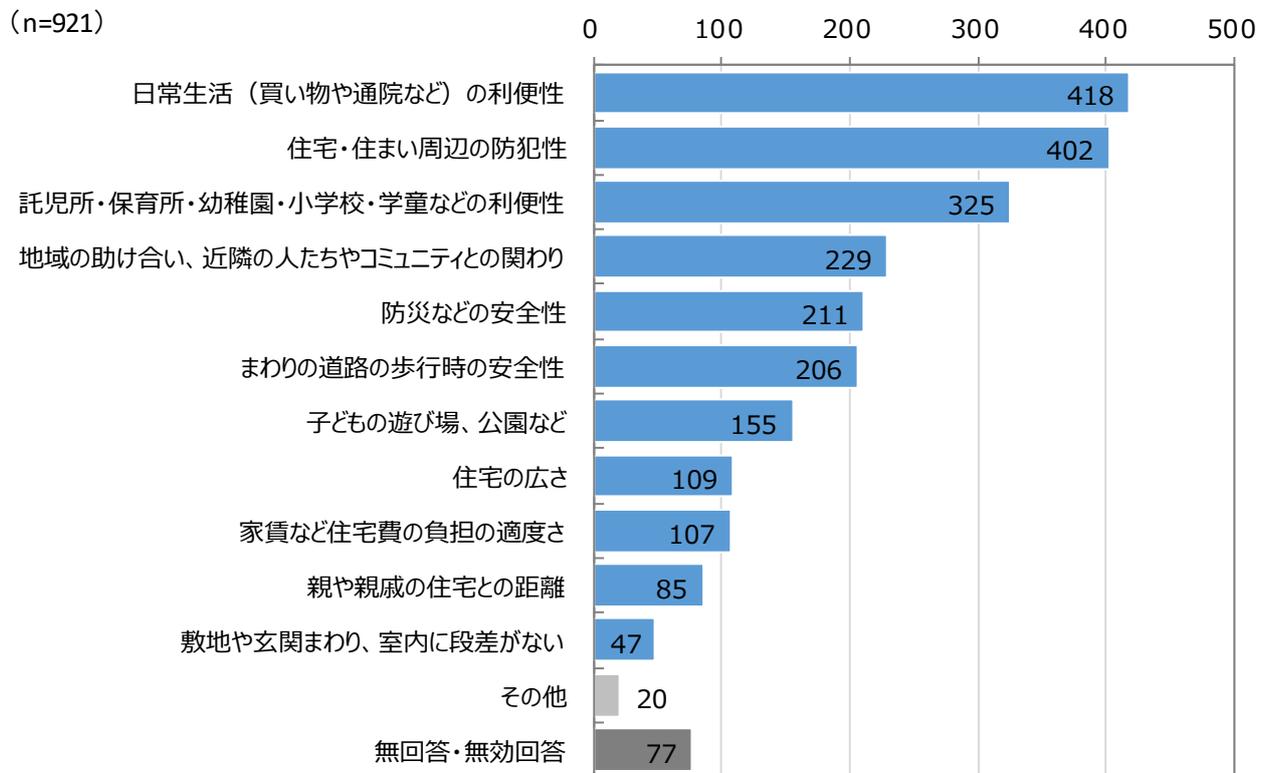
### ③希望する住宅タイプ（①で「住み続けたい」と回答した方以外の200人の回答）

「新築住宅（戸建）」が86件と最も多く、次いで「中古住宅（戸建）」（54件）、「民間賃貸住宅（マンション・アパート）」（50件）となっています。



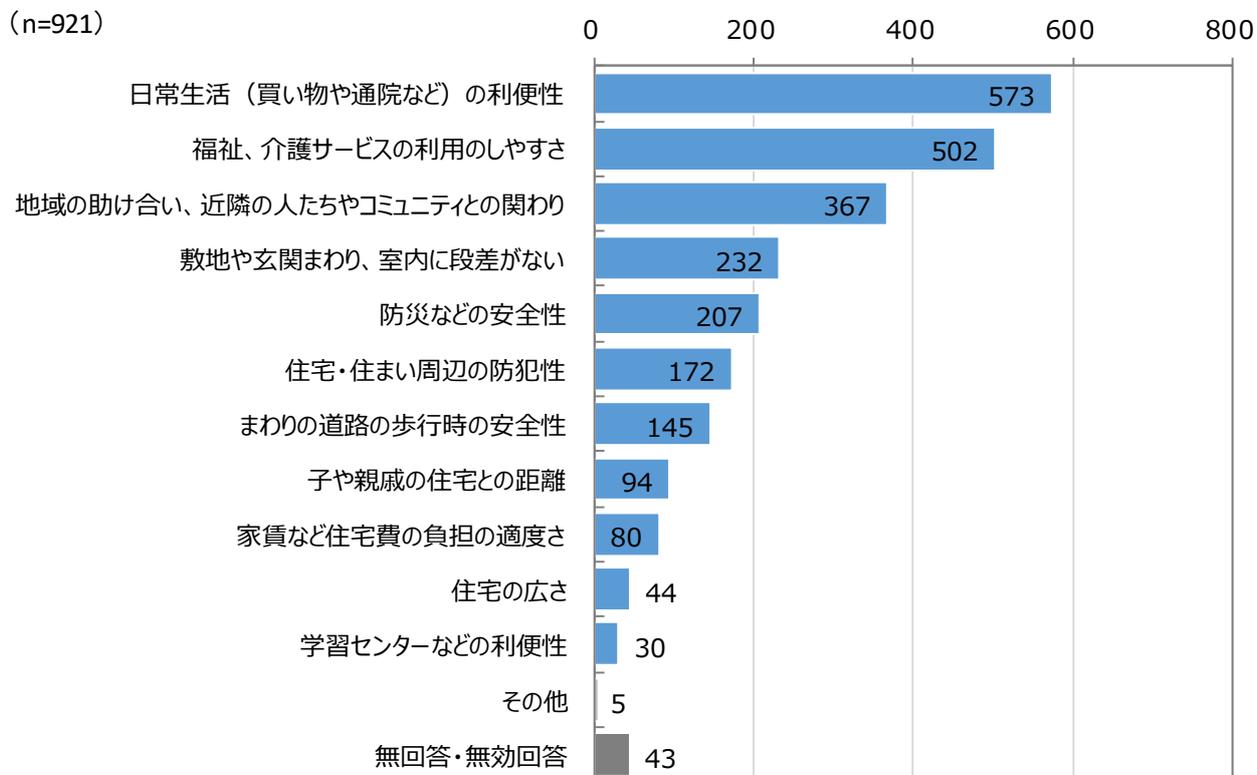
#### ④安心して子育てをしていくために、住まいや住宅まわりの環境に対して特に重要だと思うこと

「日常生活（買い物や通院など）の利便性」が418件と最も多く、次いで「住宅・住まい周辺の防犯性」（402件）、「託児所・保育所・幼稚園・小学校・学童などの利便性」（325件）となっています。



### ⑤高齢者が安心して暮らしていくために、住まいや住宅まわりの環境に対して特に重要だと思うこと

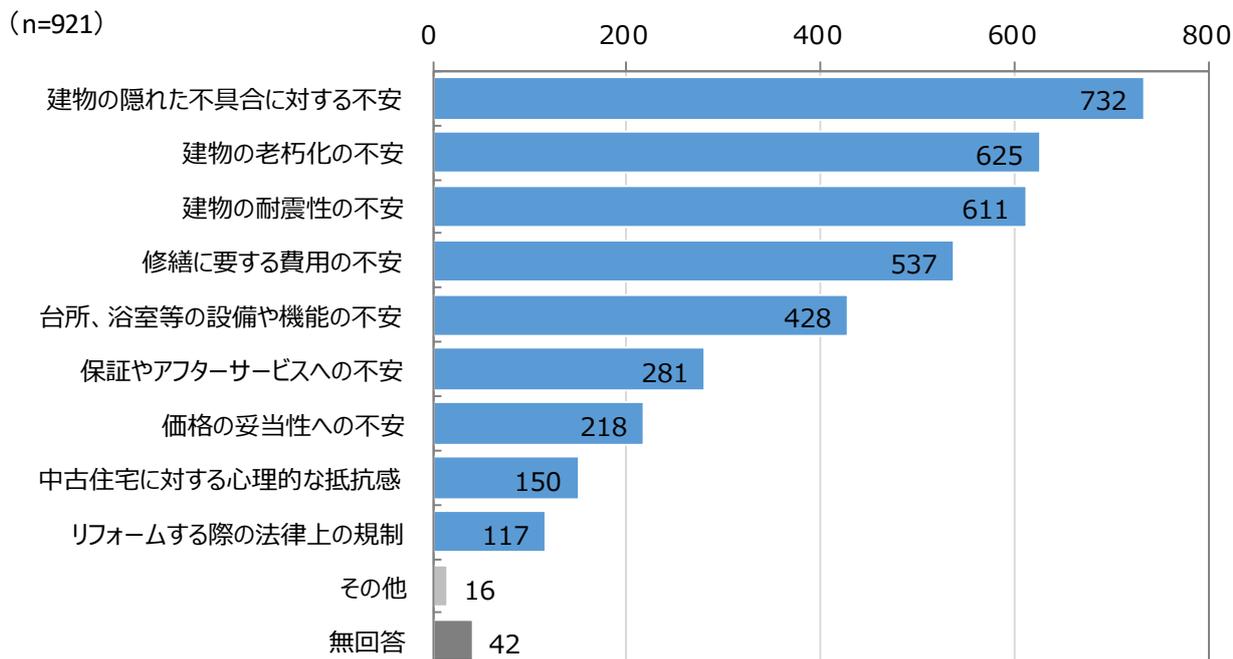
「日常生活（買い物や通院など）の利便性」が 573 件と最も多く、次いで「福祉、介護サービスの利用のしやすさ」（502 件）、「地域の助け合い、近隣の人たちやコミュニティとの関わり」（367 件）となっています。



### ⑥中古住宅取得に対する懸念

「建物の隠れた不具合に対する不安」が 732 件と最も多く、次いで「建物の老朽化の不安」（625 件）、「建物の耐震性の不安」（611 件）となっています。

建物の不具合や老朽化による不安を払拭させる取り組みが必要と考えられます。

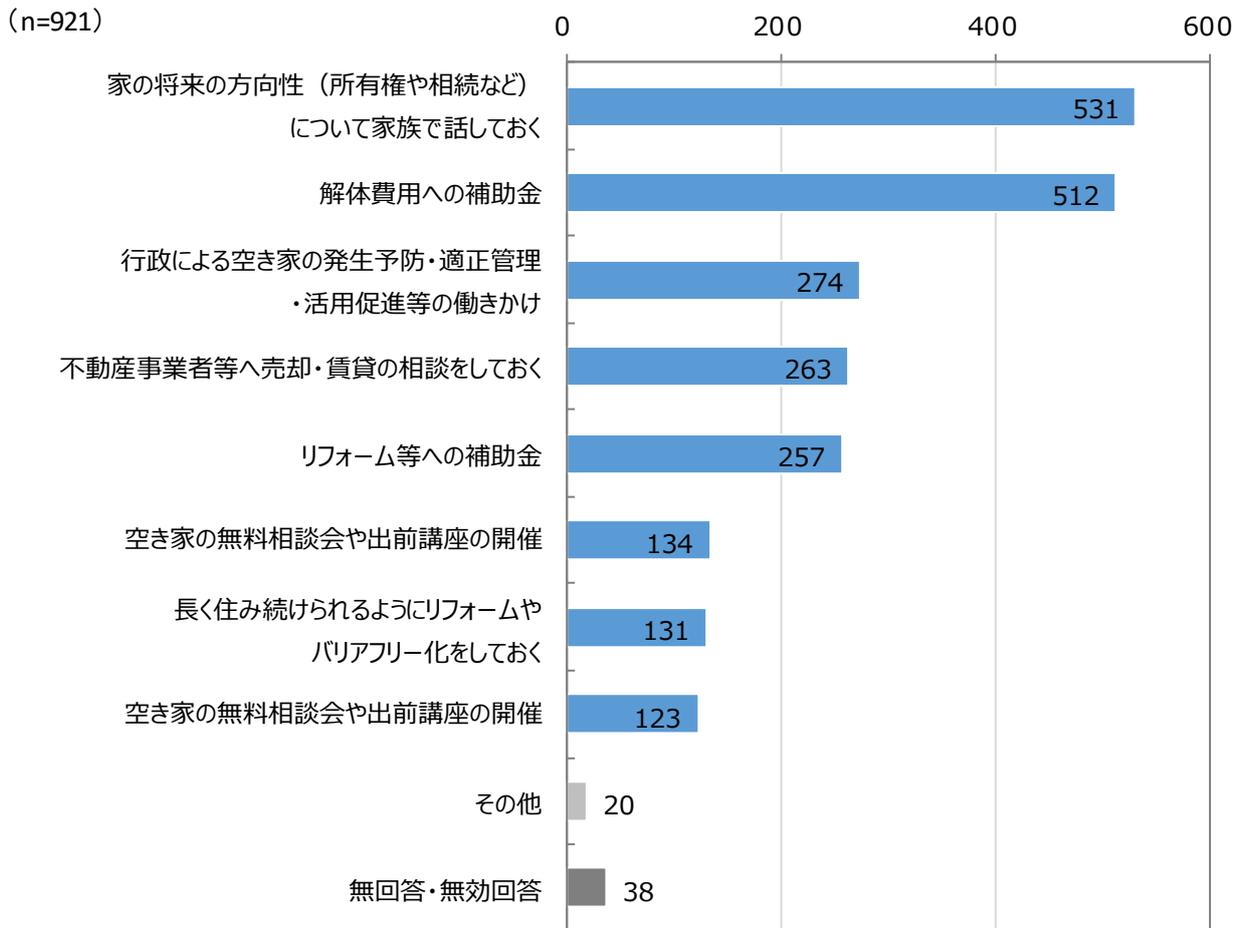


(6) 調査結果<空き家対策や街なか居住について>

①管理不全空き家の発生予防対策

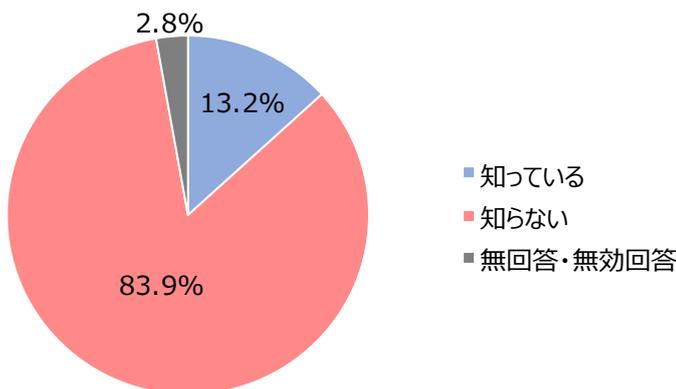
「家の将来の方向性（所有権や相続など）について家族で話しておく」が531件と最も多く、次いで「解体費用への補助金」（512件）、「行政による空き家の発生予防・適正管理・活用促進等の働きかけ」（274件）となっています。

所有者等への働きかけといった意識向上だけではなく、解体やリフォームへの補助など、働きかけと補助両面からの取り組みが必要と考えられます。



②「福島市空き家バンク」の認知度

「知らない」が83.9%、「知っている」が13.2%という状況です。

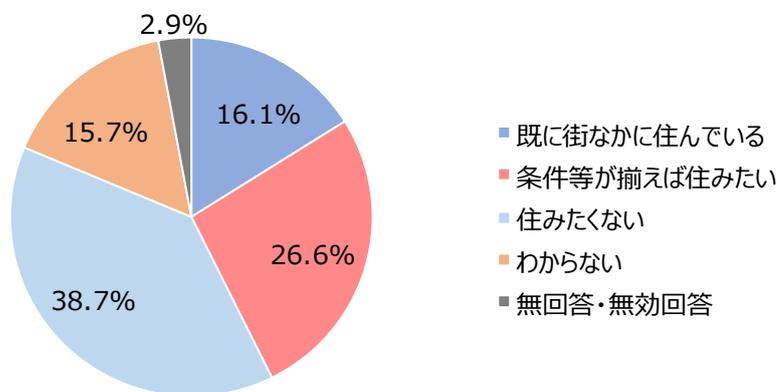


(n=921)

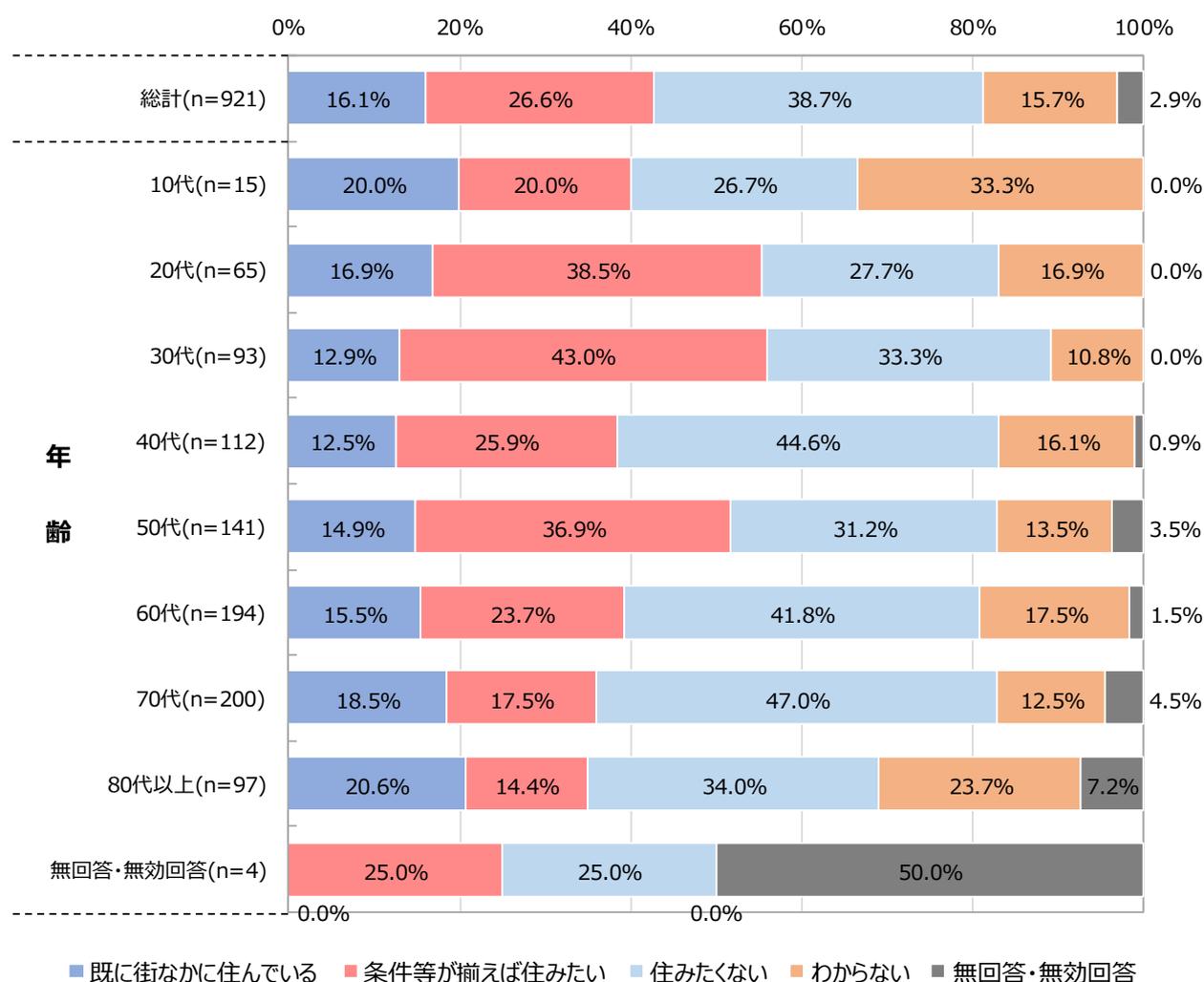
### ③街なか（福島駅周辺の日常生活の利便性が高い地域など）への居住意向

「既に街なかに住んでいる」が16.1%、「条件等が揃えば住みたい」が26.6%、「住みたくない」が38.7%となっています。

街なか居住を推進していくためには、ニーズに合った施策の展開が有効であると考えられます。

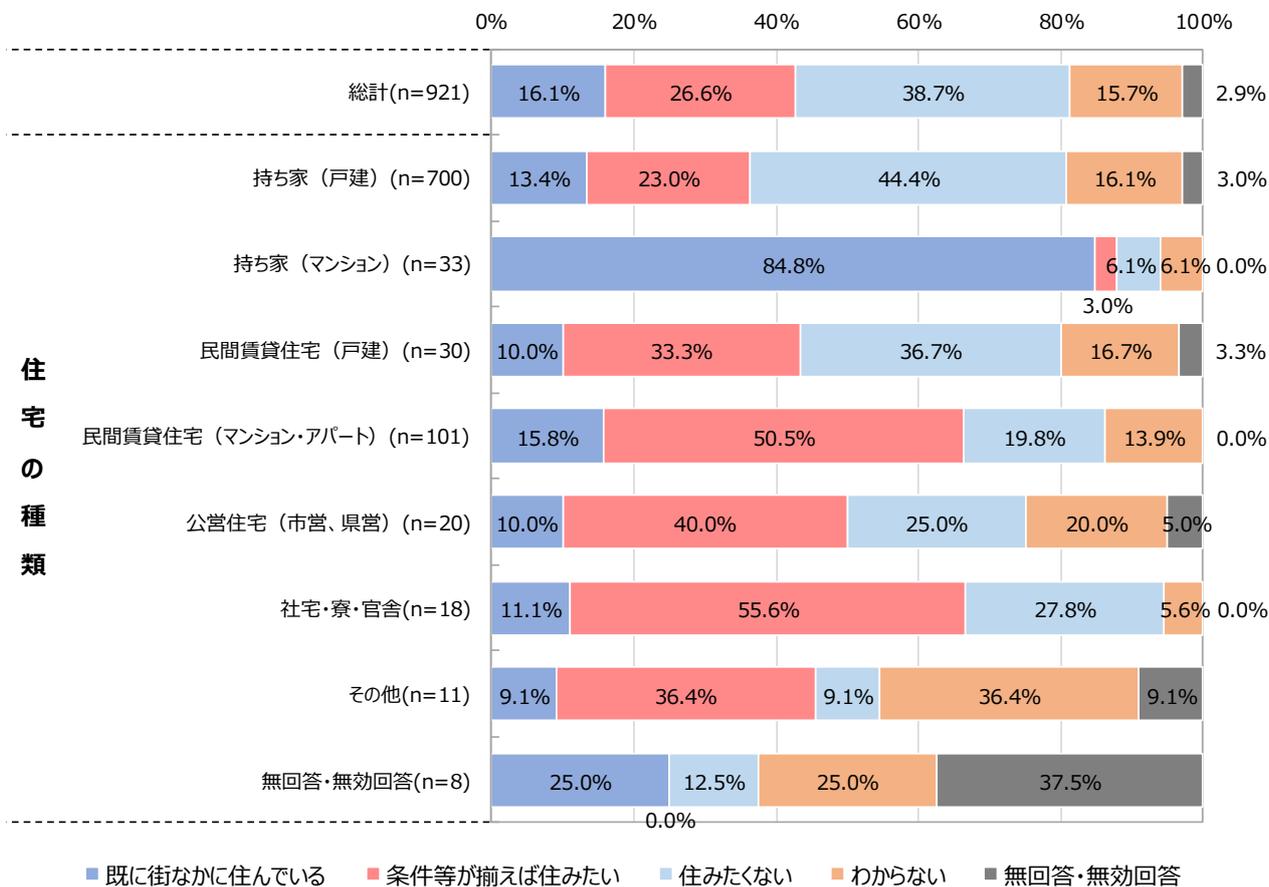


(n=921)



街なかへの居留意向について「住宅の種類別」に見ると、「条件等が揃えば住みたい」を選択する方が40%以上を占める住宅の種類は、「民間賃貸住宅（マンション・アパート）」や「公営住宅」、「社宅・寮・官舎」となっています。

一方、「住みたくない」は、「持ち家(戸建)」や「民間賃貸住宅(戸建)」にお住まいの方が比較的多く選択しています。

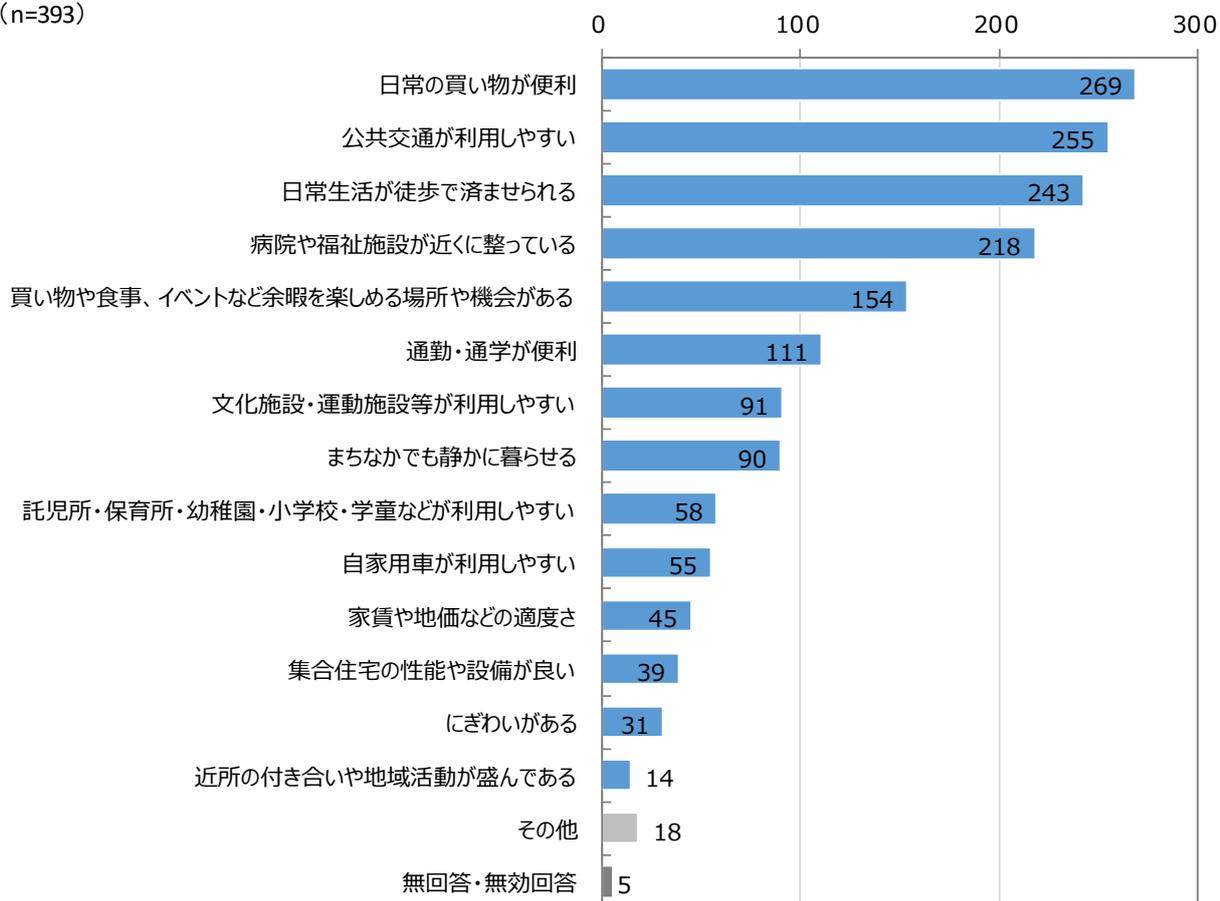


**④街なか居住の理由（③で「既に街なかに住んでいる」または「条件等が揃えば住みたい」と回答した方のみ）**

「日常の買い物が便利」が269件と最も多く、次いで「公共交通が利用しやすい」（255件）、「日常生活が徒歩で済ませられる」（243件）となっています。

「買い物」と「移動」が街なか居住の魅力となっている状況です。

(n=393)



## 第3章 住宅政策の基本理念と目標

### 3-1 住宅政策の基本理念

# 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

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、持続可能な社会に向けた取り組みなど、社会情勢は急速に変化を続けています。

本市ではこれらの変化に対応していくための住まいの対策として、若者や子育て世帯、高齢者世帯などすべての人々が安心して暮らすことができる住宅・住環境を実現するための住宅政策が必要と考えています。住まいづくりとは住宅だけでなく、住環境を含むものであり、まちづくりにもつながっていくものです。

そこで、福島市住宅マスタープランにおいては、「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」を基本理念に定め、だれもが安心して福島市に住み続けたいと感じられる住まいづくりの実現を目指すものとします。

## 3-2 基本目標

第2章にあげられた課題を踏まえ、住宅政策の基本理念を実現するため、4つの基本的な目標を定めます。

### 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

本市では、少子高齢化、世帯規模縮小の一層の進行が予測されており、住宅政策においてもこれらへの対策が必要となっています。また、地球温暖化対策として、住宅分野でも環境負荷軽減など自然環境へ配慮した良質な住宅が求められています。

そのため、若年代が定着し子育てしやすい住環境や高齢者が住み慣れた地域で自立して暮らすことができる住環境の整備、さらには環境に配慮した良質な住宅づくりへの支援などを進めることで、住み慣れた地域で安全安心に暮らすことができる良質な住まいづくりを目指します。

### 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

本市では、人口減少が進む一方で住宅総数は増加しており、空き家の増加も見込まれます。管理されずに放置された空き家は、倒壊や衛生上有害となるおそれがあり、周辺の住環境に悪影響を及ぼすこともあることから、空き家の発生を抑制し、良質な空き家は利活用を促進していくことが求められます。また、人口減少が進むなか、移住・定住施策と連携して空き家の利活用に取り組むことも考えられます。

そのため、民間と連携し既存住宅の流通を図りながら、空き家の発生予防や適正管理に取り組むとともに、空き家バンク<sup>\*</sup>を通じた空き家の利活用を促進します。

### 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

低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯など、住宅の確保に配慮を要する方が安心して生活を送ることができるよう住宅セーフティネットの確保が求められています。住宅セーフティネットの根幹である市営住宅は老朽化が進んでいることから、計画的な修繕や建替えが必要となっています。また、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間のセーフティネット住宅の活用も求められています。

そのため、民間や福祉部局等との連携のもと、住宅確保要配慮者の円滑な入居を図りながら、既存ストックの有効活用、計画的な建替えにより必要な市営住宅の供給量を維持し、また、災害時における住宅確保や住宅復旧などを進めることで、だれもが安心して安定した生活を送ることができる住宅の確保を目指します。

### 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

少子高齢化、人口減少が進行し市街地が低密度化していくと、まちの活力低下や地域コミュニティの衰退が懸念されます。本市は県都として良好な住宅地が広がる一方、気候風土を活かした農業が盛んな地域や個性豊かな温泉地など四季を通した魅力があり、地域の特性を踏まえた住まいづくりも期待されています。また、毎年のように全国各地で地震や自然災害が起きているなか、甚大な被害も発生しており、住まいや暮らしへの対策が必要とされています。

そのため、地域の特性を活かしながら、街なかへの居住を推進するとともに、激甚化、頻発化する災害に強い居住空間づくりに取り組むなど、地域の特性を踏まえた住環境の形成を目指します。

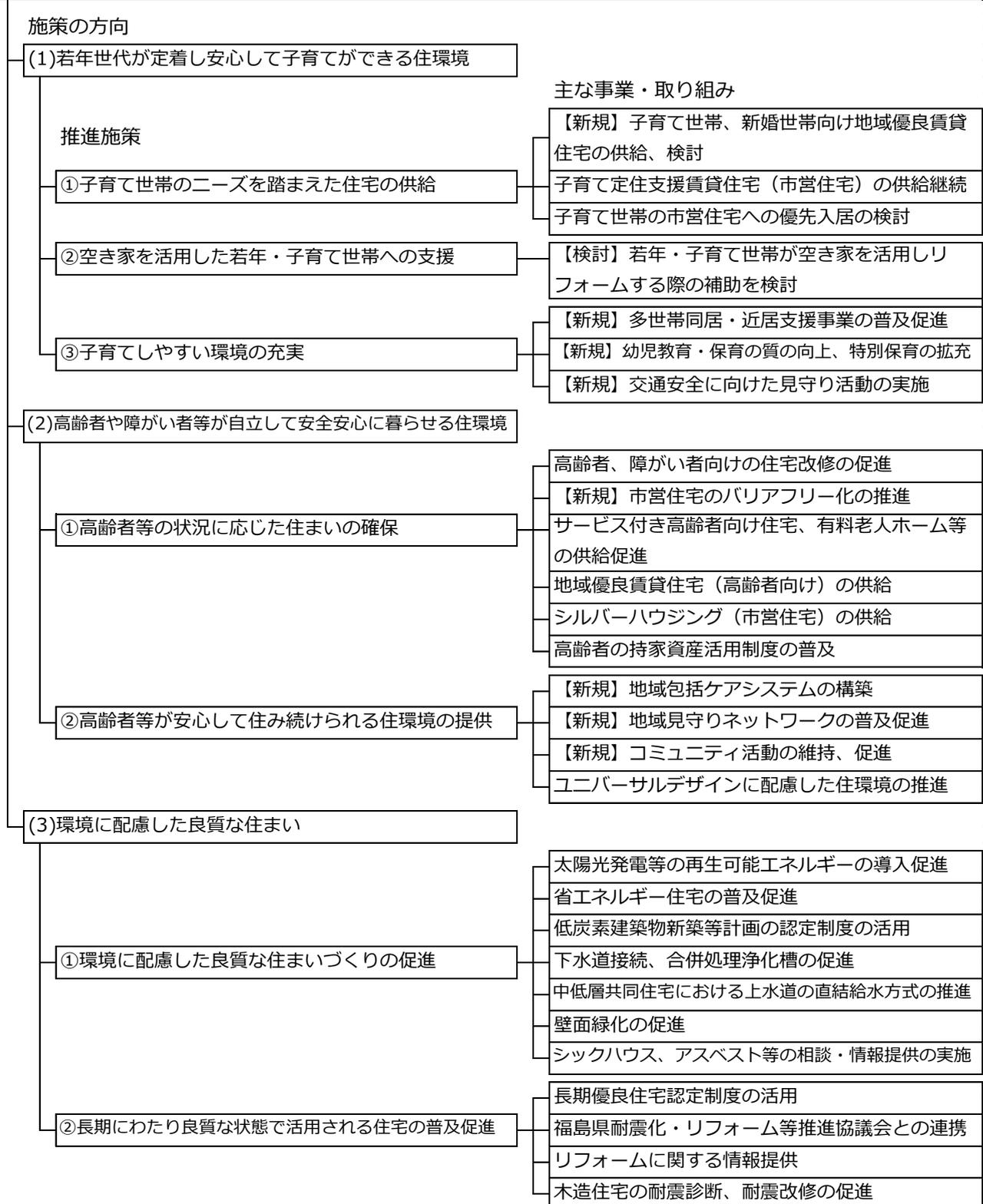
<sup>\*</sup>空き家バンク…一戸建て空き家を売りたい・貸したいと考えている所有者から提供された情報を集約し、空き家を買いたい・借りたいと考えている希望者に紹介する制度

## 第4章 住宅施策の展開

### 4-1 施策体系

基本理念の実現に向け、基本目標に対応した施策の方向を以下の通り設定します。

#### 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



## 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

### 施策の方向

#### (1)住宅リフォームの促進と既存住宅の流通促進

##### 推進施策

##### ①住宅リフォームの促進

##### 主な事業・取り組み

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)

##### ②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

##### ①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

##### ②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

##### ①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

##### ②移住・定住促進に向けた空き家の利活用

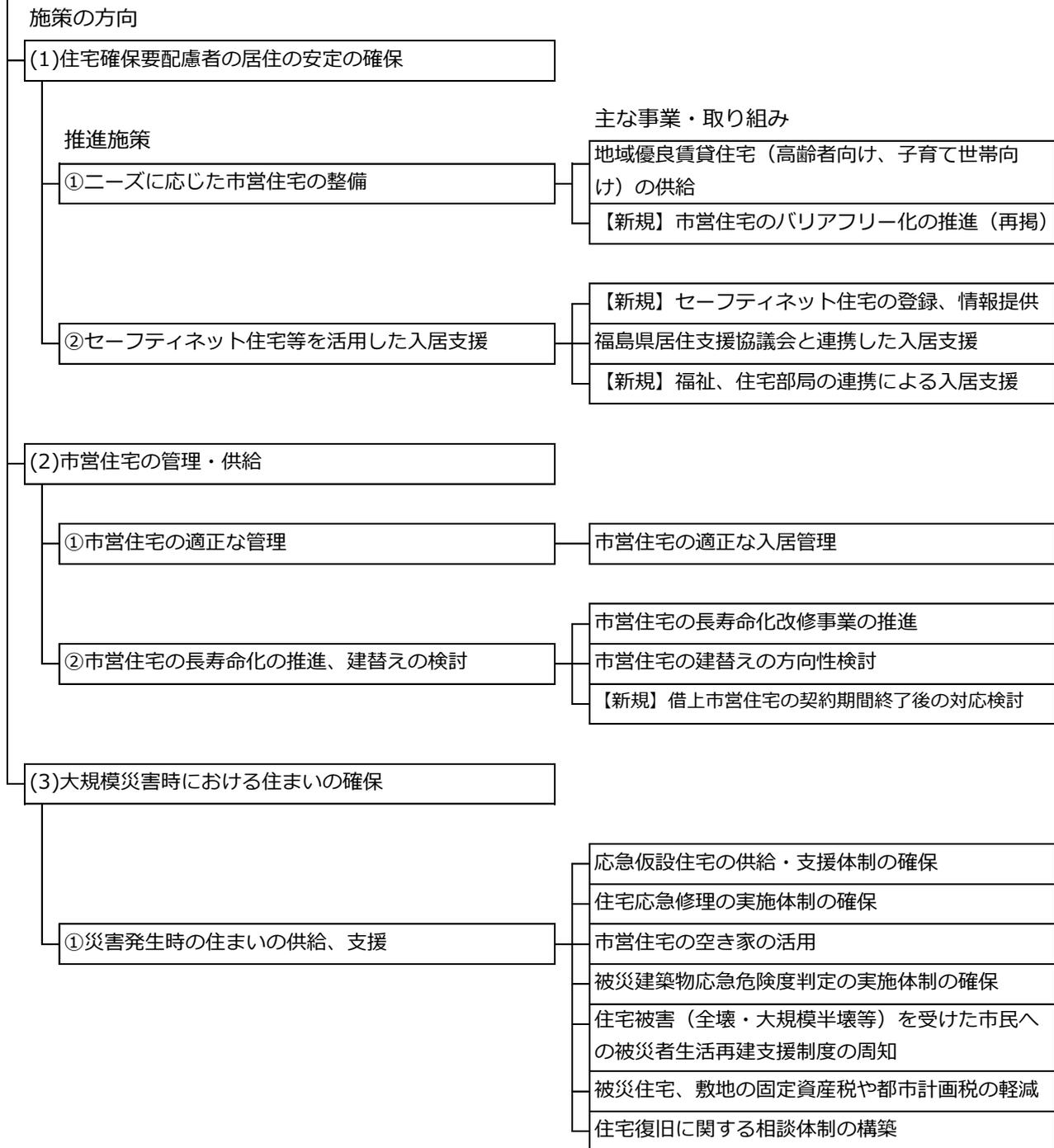
【検討】移住・定住希望者向け移住体験施設としての空き家の利活用の検討

【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)

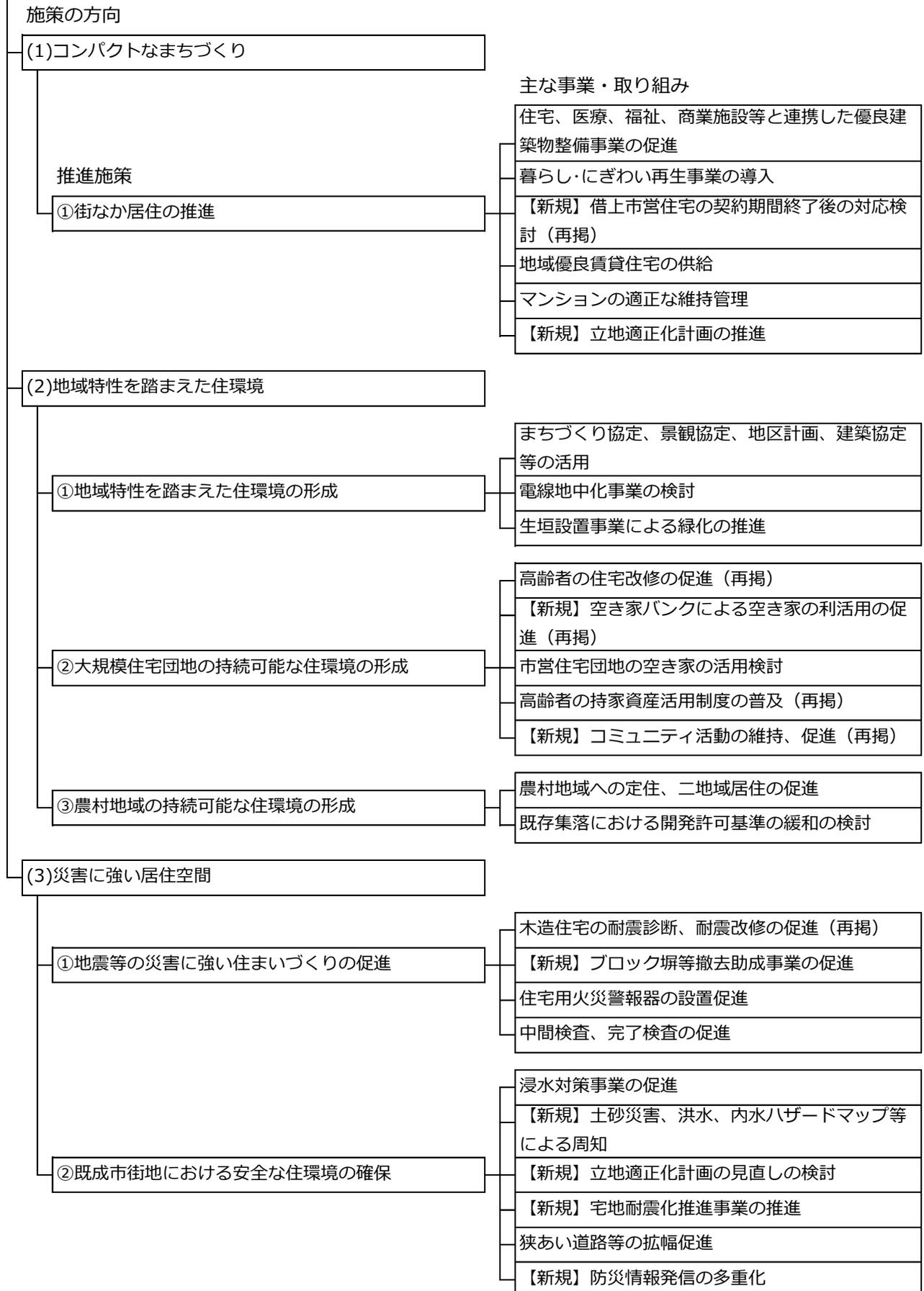
【検討】移住・定住者が空き家を活用しリフォームする際の補助を検討

【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



## 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



## 4-2 推進施策

※主な事業・取り組み欄の【新規】、【検討】の説明

- ①【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）
- ②【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

#### ①子育て世帯のニーズを踏まえた住宅の供給

安心して子育てができるよう、子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅等の整備、供給などに取り組みます。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・【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	子育て世帯に対して低廉で良質な住宅を供給することを目的に、市営住宅等による地域優良賃貸住宅を供給します。 また、新婚世帯向けの住宅供給についても検討します。	住宅政策課
・子育て定住支援賃貸住宅（市営住宅）の供給継続	東日本大震災により市外に避難されている子育て世帯が「ふるさと福島」へ戻るための一助となる子育て定住支援賃貸住宅（市営住宅）の供給を継続します。	住宅政策課
・子育て世帯の市営住宅への優先入居の検討	市営住宅の入居者を募集する際に、対象となる子育て世帯について、その他の世帯とは別枠で募集するなど、子育て世帯が入居しやすくなる制度を検討します。	住宅政策課

#### ②空き家を活用した若年・子育て世帯への支援

増加傾向にある空き家を若年・子育て世帯が活用する場合の支援を検討します。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・【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	若年・子育て世帯が空き家バンク※を活用し取得した空き家をリフォームする際の補助の導入を検討します。	住宅政策課

※空き家バンク…一戸建て空き家を売りたい・貸したいと考えている所有者から提供された情報を集約し、空き家を買いたい・借りたいと考えている希望者に紹介する制度

### ③子育てしやすい環境の充実

世代間の支え合いによる子育て環境の充実を図るとともに、ライフスタイルに合わせた子育てしやすい住環境の整備を進めます。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・【新規】多世帯同居・近居支援事業の普及促進	福島市内で新たに多世帯同居または近居するために住宅を取得した方を対象にした住宅購入・リフォームの補助事業の普及促進に取り組みます。	定住交流課
・【新規】幼児教育・保育の質の向上、特別保育の拡充	安心して子育てできるよう、幼児教育・保育施設及び放課後児童クラブの供給量を確保し、待機児童をゼロにし維持するとともに、保育の質の向上を図ります。 また、多様化する保育ニーズに対応できる一時預かり等の特別保育の拡充を図ります。	幼稚園・保育課 こども政策課
・【新規】交通安全に向けた見守り活動の実施	子どもが事故に遭わないよう、交通教育専門員を配置し、子どもの通学時の見守りを実施します。 また、地域で活動する様々な団体や国、警察、自治体、地域住民等が互いに連携を強化し、交通安全活動を行うように努めます。	生活課

## (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

### ① 高齢者等の状況に応じた住まいの確保

加齢等により身体機能が低下した場合でも、できるだけ自宅で自立した生活を継続できるよう、高齢者や障がい者に対応した住宅改修（バリアフリー改修）を促進します。

また、福祉施策との連携のもとサービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、シルバーハウジング（市営住宅）など高齢者向け住宅の確保に努めます。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・高齢者、障がい者向けの住宅改修の促進	高齢者や障がいのある方が安全で自立した生活が送れるように、手すりの取り付け、段差の解消など家の中でよく使う箇所の改修費の助成を行い、住宅改修を促進します。	長寿福祉課 障がい福祉課
・【新規】市営住宅のバリアフリー化の推進	高齢者や障がい者に対応したバリアフリー改修を進め、誰もが安心して暮らせる居住環境づくりを図ります。	住宅政策課
・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	民間事業者の申請に基づきサービス付き高齢者向け住宅を登録し、高齢者が自分にあった住まいの選択が可能となるよう、その住宅の情報を広く提供します。（住宅政策課） 介護付有料老人ホーム（特定施設入居者生活介護事業所）について、計画的に施設整備を図ります。 また、公平性の確保のため、公募により施設整備運営を希望する法人等を募集します。（長寿福祉課）	住宅政策課 長寿福祉課
・地域優良賃貸住宅（高齢者向け）の供給	居住の安定に特に配慮が必要な高齢者世帯に対し、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成等などにより供給を継続します。	住宅政策課
・シルバーハウジング（市営住宅）の供給	高齢者世帯向けの設備の設置と生活援助員が配置された市営住宅の供給を継続します。	住宅政策課
・高齢者の持家資産活用制度 <sup>*</sup> の普及	ライフステージに応じた住み替えの円滑化を図るため、持家資産活用制度の周知を図ります。	住宅政策課

※持家資産活用制度…自宅を担保に生活資金や住宅購入・リフォーム資金等を借入れ、債務者が亡くなった時に自宅を処分し借入金を返済するリバースモーゲージなどのこと

## ②高齢者等が安心して住み続けられる住環境の提供

住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができる住環境の構築を目指します。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・【新規】地域包括ケアシステムの構築	高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを営むことができるよう、医療・介護・介護予防・住まい・生活支援が包括的に確保される体制を構築します。	長寿福祉課
・【新規】地域見守りネットワークの普及促進	団体、事業者による日常活動での見守りにより、高齢者、子どもなどの住民の異変の早期発見、早期対応に向けた連絡体制を構築します。	長寿福祉課
・【新規】コミュニティ活動の維持、促進	地域の自主的な活動に対し支援を行うとともに、住民が共に助け合い安心して住めるコミュニティ活動の維持、促進に努めます。	地域共創課
・ユニバーサルデザインに配慮した住環境の推進	すべての人にとって、利用しやすいデザイン等を取り入れた住環境を推進します。	関係各課

## (3) 環境に配慮した良質な住まい

### ①環境に配慮した良質な住まいづくりの促進

原子力に依存しない社会づくりに向け、太陽光発電などの再生可能エネルギーを活用した住まいや省エネルギー型の住まいなど環境への負荷の少ない住まいづくりを促進します。

また、住宅建材から放出される化学物質によるシックハウスやアスベスト含有建材の使用などに関する相談・情報提供を行っていきます。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入促進	脱炭素社会の実現に向け脱炭素住宅の整備を促進し、再生可能エネルギーの最大限の導入を目指すため、住宅用太陽光発電システム等の普及を進めます。	環境課
・省エネルギー住宅の普及促進	建物の高断熱化を進め、省エネルギー機器や高効率機器の導入等を進めます。	環境課
・低炭素建築物新築等計画の認定制度の活用	二酸化炭素の排出を抑制するための措置が講じられている建築物の認定を行うことにより、都市の低炭素化に配慮した住宅の普及を促進します。	住宅政策課
・下水道接続、合併処理浄化槽の促進	下水道地域において臨戸訪問による普及活動や広報を行うとともに、それ以外の地域では合併処理浄化槽の設置補助により普及促進を図ることで、住環境の向上や河川などの水質保全に努めます。	下水道総務課

・中低層共同住宅における上水道の直結給水方式の推進	中低層階の共同住宅について、配水池からの位置エネルギーを活用した直結給水方式を推進することで、電力の消費量の低減を図ります。	水道局給水課
・壁面緑化の促進	植物による緑のカーテンの普及啓発に努めます。	環境課
・シックハウス、アスベスト等の相談・情報提供の実施	シックハウスが疑われる相談に対して対策の情報提供等を行います。(保健所衛生課) 新築時の基準や増改築時の対応について相談や情報提供を行います。(開発建築指導課) アスベスト含有建築物の解体によりアスベストが周囲に飛散したり、不法な処理が行われることが無いよう、適切な調査、除去、処分にかかる指導を行います。(環境課)	保健所衛生課 開発建築指導課 環境課

## ②長期にわたり良質な状態で活用される住宅の普及促進

良好な状態で長く住み続けられる住まいづくりや省エネルギー性、快適性に優れた住宅リフォーム等を通じて、環境負荷の低減を図り、良質な住まいづくりを促進します。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・長期優良住宅認定制度の活用	住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、また劣化対策や省エネルギー性等の基準を満たすことで環境への負荷を低減する「長期優良住宅」の認定を通じて、環境に配慮した良質な住まいづくりを促進します。	住宅政策課
・福島県耐震化・リフォーム等推進協議会との連携	福島県耐震化・リフォーム等推進協議会と連携したリフォームの相談体制を確保します。	住宅政策課
・リフォームに関する情報提供	住宅改修に関する補助制度等の周知を図ります。	住宅政策課
・木造住宅の耐震診断、耐震改修の促進	木造住宅の耐震診断、耐震改修助成事業により、既存住宅の質の向上を図るとともに、住宅の耐震化を促進します。	住宅政策課

## 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

#### ① 住宅リフォームの促進

住まい方・暮らし方の変化に伴う居住ニーズの多様化に対応し、住宅ストックをより長く使い続けるためには住まいのリフォームが有効です。市民が安心してリフォームを行い、住まいの品質及び性能の向上を図れるよう、リフォームに関する情報提供等に努めます。

また、高齢者等に対応した住宅への改修助成事業や木造住宅の耐震診断・改修助成事業等により、既存住宅の質の向上を目指します。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・福島県耐震化・リフォーム等推進協議会との連携（再掲）	福島県耐震化・リフォーム等推進協議会と連携したリフォームの相談体制を確保します。	住宅政策課
・リフォームに関する情報提供（再掲）	住宅改修に関する補助制度等の周知を図ります。	住宅政策課
・木造住宅の耐震診断、耐震改修の促進（再掲）	木造住宅の耐震診断、耐震改修助成事業により、既存住宅の質の向上を図るとともに、住宅の耐震化を促進します。	住宅政策課
・高齢者、障がい者向けの住宅改修の促進（再掲）	高齢者や障がいのある方が安全で自立した生活が送れるように、手すりの取り付け、段差の解消など家の中でよく使う箇所の改修費の助成を行い、住宅改修を促進します。	長寿福祉課 障がい福祉課
・【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）	若年・子育て世帯が空き家バンクを活用し取得した空き家をリフォームする際の補助の導入を検討します。	住宅政策課
・【新規】多世帯同居・近居支援事業の普及促進（再掲）	福島市内で新たに多世帯同居または近居するために住宅を取得した方を対象にした住宅購入・リフォームの補助事業の普及促進に取り組みます。	定住交流課

## ②既存住宅の流通促進

既存（中古）住宅の取得に対する不安の解消に向けて、住宅の状態について正確な情報を得られるよう、調査や保険、表示制度などの普及を図ります。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・【新規】インスペクション（建物状況調査等）の普及促進	既存住宅の状況を専門家が調査し、安心して購入できる制度を普及・推進することにより、既存住宅の流通を促進します。	住宅政策課
・【新規】安心R住宅の普及促進	専門家の検査の結果、構造上の不具合・雨漏りが認められず、リフォームを実施しているか、またはリフォームプランが付いている「安心R住宅」の周知を図ります。	住宅政策課
・既存住宅売買瑕疵保険※の普及促進	売主・買主が安心して取引できるよう、既存住宅売買瑕疵保険の周知を図ります。	住宅政策課
・住宅性能表示制度、住宅履歴情報制度の普及促進	「構造の安定」「劣化の軽減」「温熱環境」など住宅性能を統一された表示ルールで比較できる「住宅性能表示制度」の周知を図ります。また、どのような点検、修繕、リフォームが実施されたかなどの記録を保存した「住宅履歴情報制度」の周知を図ります。	住宅政策課

※既存住宅売買瑕疵保険…既存住宅を販売した売主が基本構造部分の不具合について買主に対して負う瑕疵担保責任を確実に履行するために加入する保険

## (2) 空き家の発生予防と適正な維持管理

### ①空き家の把握及び発生予防

関係団体等と連携して空き家の把握に努めるとともに、空き家の発生を予防する取り組みを進めます。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・【新規】空き家調査や関係団体等と連携した空き家の把握	空き家調査を行い、また関係団体と連携した相談体制を構築することにより、空き家の把握、関係機関との情報共有に取り組みます。	住宅政策課
・空き家情報データベースの運用	空き家情報をデータベース化し一元管理を行うことにより、対応の迅速化及び関係機関との情報共有を推進します。	住宅政策課
・【新規】空き家の発生予防に向けた取り組み	講習会やセミナー等を通じて啓発を行い、空き家の発生予防を推進します。	住宅政策課

## ②空き家の適正な維持管理

管理が行き届かない空き家の所有者等に対し、適正な管理や改善等を求めます。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・【新規】管理不全空き家への助言、指導等	管理不全空き家の所有者等に対し、適正管理の依頼や情報提供を行い、改善されない場合は、段階的に必要な措置を行います。	住宅政策課
・【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	関係団体と連携した空き家の無料合同相談会を実施し、専門的な知見によるアドバイスを行うことにより、適正な維持管理を推進します。	住宅政策課
・【検討】管理不全空き家を解体する際の補助の検討	管理不全空き家の所有者等が空き家を解体する際の補助の導入を検討します。	住宅政策課

## (3) 良質な空き家の利活用

### ①空き家バンク<sup>※</sup>による空き家の利活用

利活用が期待される良質な空き家については、空き家バンクによる利活用を促進します。本市では空き家に付随する農地の取得要件を緩和しており、農地付き空き家の流通促進にも取り組みます。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・【新規】空き家バンクによる空き家の利活用の促進	不動産団体と連携して空き家バンクによる流通を促進することにより、管理不全空き家の発生抑制を図ります。	住宅政策課
・【新規】農地付き空き家の流通促進	空き家バンクに掲載する農地付き空き家の流通促進に取り組みます。	住宅政策課 農業委員会

※空き家バンク…一戸建て空き家を売りたい・貸したいと考えている所有者から提供された情報を集約し、空き家を買いたい・借りたいと考えている希望者に紹介する制度

## ②移住・定住促進に向けた空き家の利活用

人口減少が進行するなか、移住・定住施策と連携した空き家の利活用を図ります。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・【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	本市での暮らしを体験できるU I Jターン ※希望者向け移住体験施設として、空き家の利活用を検討します。	定住交流課 住宅政策課
・【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）	若年・子育て世帯が空き家バンクを活用し取得した空き家をリフォームする際の補助の導入を検討します。	住宅政策課
・【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	移住・定住者が空き家バンクを活用し取得した空き家をリフォームする際の補助の導入を検討します。	定住交流課 住宅政策課
・【新規】移住・定住者向け市営住宅の提供	本来の市営住宅の入居を阻害しない範囲においてU I Jターン者等に市営住宅を提供し地域の活性化を図ります。	定住交流課 住宅政策課

※U I Jターン…以下3つの総称

Uターンは、地方から都市に移住した後、再び元の地方へ移住すること

Iターンは、出身地の都市とは別の地方へ移住すること

Jターンは、地方から都市へ移住した後、地方近くの中規模都市へ移住すること

## 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

#### ① ニーズに応じた市営住宅の整備

住宅セーフティネットとして重要な役割を担っている市営住宅について、高齢者や障がい者、子育て世帯等それぞれのニーズに合った住戸の整備に努めます。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・地域優良賃貸住宅（高齢者向け、子育て世帯向け）の供給	高齢者向けはバリアフリー仕様や緊急通報装置の設置、子育て世帯向けは防音壁や二重サッシなどの整備により、住みやすい住戸を提供します。	住宅政策課
・【新規】市営住宅のバリアフリー化の推進（再掲）	高齢者や障がい者等に対応したバリアフリー改修を進め、誰もが安心して暮らせる居住環境づくりを図ります。	住宅政策課

#### ② セーフティネット住宅等を活用した入居支援

高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間のセーフティネット住宅の登録を進め、関係機関等と連携した入居支援に取り組みます。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・【新規】セーフティネット住宅の登録、情報提供	住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を登録し、その住宅の情報を住宅確保要配慮者等に広く提供します。	住宅政策課
・福島県居住支援協議会と連携した入居支援	福島県居住支援協議会と連携し住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進します。	住宅政策課
・【新規】福祉、住宅部局の連携による入居支援	福祉、住宅部局の連携のもと住宅確保要配慮者の入居支援に取り組みます。	生活福祉課 長寿福祉課 住宅政策課

### (2) 市営住宅の管理・供給

#### ① 市営住宅の適正な管理

住宅確保要配慮者に市営住宅が適切に供給されるよう、適正な入居管理を行いながら、必要な市営住宅の供給量を確保します。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・市営住宅の適正な入居管理	限られた市営住宅ストックを住宅確保要配慮者へ供給するため、公平で適正な入居管理を行います。	住宅政策課

## ②市営住宅の長寿命化の推進、建替えの検討

老朽化が進む市営住宅については、既存ストックの計画的な維持管理により長寿命化を図ります。また、建替え等が必要な市営住宅は、建替事業の方向性などについて検討を進めます。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・市営住宅の長寿命化改修事業の推進	全面改善、個別改善、維持保全等の手法の判定を行いながら、最も効率的なストックの活用を図ります。	住宅政策課
・市営住宅の建替えの方向性検討	耐用年数の超過、建物の安全性の確保等の観点から、建替えを含めた方向性の検討を行います。	住宅政策課
・【新規】借上市営住宅の契約期間終了後の対応検討	借上げ期間終了後の供給について、既存の民間賃貸住宅の活用など幅広い供給方法について検討します。	住宅政策課

## (3) 大規模災害時における住まいの確保

### ①災害発生時の住まいの供給、支援

大規模な災害が発生した際、住まいを失った被災者等に対して、関係機関と連携し迅速な住まいの供給、復旧を支援できる体制を確保します。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・応急仮設住宅の供給・支援体制の確保	災害によって住宅を失った方に対し、応急仮設住宅を供給・支援する体制を確保します。	住宅政策課
・住宅応急修理の実施体制の確保	災害のため住宅が半壊等し、自らの資力では修理を行うことができない方に対し、応急修理を実施する体制を確保します。	住宅政策課 開発建築指導課
・市営住宅の空き家の活用	災害により住宅を失った方に対し、市営住宅の空き住戸を一時的に提供します。	住宅政策課
・被災建築物応急危険度判定の実施体制の確保	判定活動に備え、判定資格の取得を推進します。	開発建築指導課
・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	市ホームページや窓口でのチラシ配布等を通じて、被災者の生活再建支援に関する制度を周知します。	地域福祉課
・被災住宅、敷地の固定資産税や都市計画税の軽減	被災状況に応じ、軽減等を適切に対応することにより、居住の安定を図ります。	資産税課
・住宅復旧に関する相談体制の構築	関係機関と連携し、行政と民間が一体となって相談に応じることができる相談窓口を確保します。	開発建築指導課

## 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

#### ① 街なか居住の推進

人口減少社会における持続可能な都市経営を推進するため「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりに取り組んでおり、街なか居住の推進を図ります。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・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	民間の建築活動の適切な誘導により、市街地環境の向上と良質な市街地住宅の確保を推進するため支援等を行います。	市街地整備課
・暮らし・にぎわい再生事業の導入	中心市街地において、公益施設や賑わい空間施設を含む建築物の整備等を支援することにより、いきいきと生活できる街なかとして再生を図ります。	市街地整備課
・【新規】借上市営住宅の契約期間終了後の対応検討（再掲）	借上げ期間終了後の供給について、既存の民間賃貸住宅の活用など幅広い供給方法について検討します。	住宅政策課
・地域優良賃貸住宅の供給	居住の安定に特に配慮が必要な子育て及び高齢者世帯に対し、居住環境の良好な賃貸住宅を供給します。	住宅政策課
・マンションの適正な維持管理	マンション管理の専門知識を有し管理組合等からの相談に応じる「マンション管理士」の周知等を図り、適正な維持管理を促進します。	住宅政策課
・【新規】立地適正化計画の推進	将来にわたり持続可能なまちづくりを推進するため、居住や医療、福祉、商業などの都市の生活を支える機能の立地を駅などの利便性の高いエリアへ計画的に緩やかに誘導していきます。 なお、中心市街地においては、広域地域を対象とした質の高いサービスを提供する高次都市機能施設についても、維持・誘導していきます。	都市計画課

## (2) 地域特性を踏まえた住環境

### ① 地域特性を踏まえた住環境の形成

地域住民との共創により、まちづくり協定、景観協定、地区計画、建築協定等を活用しながら、本市の恵まれた自然環境や歴史風土を活かし、地域の特性を踏まえた住環境の形成を図ります。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・まちづくり協定、景観協定、地区計画、建築協定等の活用	自然環境、歴史、伝統、文化など一体的に整備・保全を図るべき地区について、地区のルールを定め、地域住民の意向を反映しつつ、地区の特性に相応しい住環境の整備・保全や良好な景観形成を図ります。	都市計画課 開発建築指導課
・電線地中化事業の検討	都市の防災力向上により、情報通信ネットワークの安全性確保、良好な都市景観形成、安全で快適な歩行空間の確保を目的として、関係事業者と調整しまちづくりと整合をとりながら、整備について検討していきます。	道路保全課 道路建設課
・生垣設置事業による緑化の推進	緑豊かなまちづくりの推進と地震によるブロック塀等の倒壊による災害を防ぐことを目的として進めている生垣を設置する場合の補助事業により、緑化の推進を図ります。	公園緑地課

### ② 大規模住宅団地の持続可能な住環境の形成

開発後年月が経過した大規模住宅団地は、人口減少と高齢化が同時に進行しているため、高齢者の住環境整備とともに、空き家の利活用等住宅ストックの循環利用を促進します。また、コミュニティ活動を支える取り組みを進めます。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・高齢者の住宅改修の促進（再掲）	高齢者が安全で自立した生活が送れるように、手すりの取り付け、段差の解消など家の中でよく使う箇所の改修費の助成を行い、住宅改修を促進します。	長寿福祉課
・【新規】空き家バンクによる空き家の利活用の促進（再掲）	不動産団体と連携して空き家バンクによる流通を促進することにより、管理不全空き家の発生抑制を図ります。	住宅政策課
・市営住宅団地の空き家の活用検討	本来の市営住宅の入居を阻害しない範囲において、地域活性化や定住促進等を目的に空き家の活用を図ります。	住宅政策課
・高齢者の持家資産活用制度の普及（再掲）	ライフステージに応じた住み替えの円滑化を図るため、持家資産活用制度の周知を図ります。	住宅政策課
・【新規】コミュニティ活動の維持、促進（再掲）	地域の自主的な活動に対し支援を行うとともに、住民が共に助け合い安心して住めるコミュニティ活動の維持、促進に努めます。	地域共創課

### ③農村地域の持続可能な住環境の形成

農村集落地域については過疎化が進行しており、農業や観光等との連携を図りながら、地域の活性化のため、新たな居住の可能性を検討します。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・農村地域への定住、二地域居住*の促進	都市住民の多様なライフスタイルを実現するとともに地域活性化を図るため、農村地域への定住、二地域居住を促進します。	定住交流課
・既存集落における開発許可基準の緩和の検討	地区計画や開発許可基準により、優良な農地や優れた自然の保全など、適正な土地利用の誘導を行い既存集落（コミュニティ）の維持再生を図ります。 なお、農家住宅等から一般専用住宅への用途変更については、包括承認基準*により既存集落や地域コミュニティの維持を図ります。	都市計画課 開発建築指導課

※二地域居住…都市住民が農山漁村などの地域にも同時に生活拠点を持つ暮らし方

※包括承認基準…定型的で形式的審査で判断できるものについて、手続きの合理化、迅速化を図ることを目的として定めた基準

## (3) 災害に強い居住空間

### ①地震等の災害に強い住まいづくりの促進

耐震性が確保され地震に強く、長く住み続けられる安全安心な住まいづくりや住宅火災から人命と財産を守る取り組みを推進します。

また、建築基準法に基づく検査の実施を通じて安全な住まいづくりを促進します。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・木造住宅の耐震診断、耐震改修の促進（再掲）	木造住宅の耐震診断、耐震改修助成事業により、既存住宅の質の向上を図るとともに、住宅の耐震化を促進します。	住宅政策課
・【新規】ブロック塀等撤去助成事業の促進	倒壊のおそれのあるブロック塀や石塀などの撤去に対し助成を行い、避難路等の安全確保を促進します。	開発建築指導課
・住宅用火災警報器の設置促進	消防本部、消防署、分署、出張所に「住宅用火災警報器なんでも相談窓口」を開設し、共同購入案内や高齢者世帯の取り付け支援などにより設置を促進します。	消防本部予防課
・中間検査、完了検査の促進	構造規定など建築基準法への適合が担保された住まいづくりを促進します。	開発建築指導課

## ②既成市街地における安全な住環境の確保

激甚化、頻発化する自然災害等に備え、居住地域の災害リスクの対応に取り組み、災害に強い住環境の形成を図ります。

主な事業・取り組み	内容	担当課
・浸水対策事業の促進	地域の優先順位などを総合的に判断しながら、排水路等の整備を行い、浸水被害の軽減に努めます。(下水道建設課) 多発する台風や豪雨に備え、河川・排水路の内水排除対策について、浸水常襲箇所には排水ポンプを設置し、浸水被害の軽減に努めます。また、河川等の浚渫により流下能力の確保に努め、適切な維持管理により大雨等に備えます。(河川課)	下水道建設課 河川課
・【新規】土砂災害、洪水、内水ハザードマップ等による周知	令和2年度に内水ハザードマップを新たに作成・配布し、各支所毎に地元説明会を開催しました。(下水道建設課) 各種ハザードマップの活用法について、町内会・学校等への出前講座を開催し、平時からの災害に対する準備の啓発を行います。(河川課)	下水道建設課 河川課
・【新規】立地適正化計画の見直しの検討	頻発・激甚化する自然災害に対応し、安全で安心して住める減災・防災型のまちづくりを目指すため、居住推奨区域及び都市機能区域の見直しを検討します。	都市計画課
・【新規】宅地耐震化推進事業の推進	大規模盛土造成地内において、区域の特定、地下水などの有無の調査、優先度評価の実施、対策工事の検討を行い、自然災害に強いまちづくりを推進します。	開発建築指導課
・狭あい道路等の拡幅促進	災害時被害を軽減し、避難路を確保、応急対策を迅速に行うことができる居住環境を整えることを目的として、狭あい道路の拡幅促進を図ります。	道路建設課
・【新規】防災情報発信の多重化	屋外スピーカー、戸別受信機、スマホアプリなど複数の手段で災害情報を発信することにより、防災力の強化を図ります。	危機管理室

## 第5章 市営住宅の管理・供給等の方向性

### 5-1 市営住宅の管理目標戸数

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者等に対し低廉な家賃で供給されるものとして、本市においては県営住宅と市営住宅がその役割を担っています。

本市には56の市営住宅団地がありますが、少子高齢化、人口減少社会の到来、社会情勢の変化に伴い住戸の必要数は減少していくものと考えられ、適正な管理目標戸数の設定が求められます。

将来の市営住宅のストック量を推計するにあたっては、公営住宅だけではなく、低廉な家賃で供給される民間賃貸住宅も考慮する必要があります。住宅の確保に配慮を要する世帯を推計<sup>※</sup>し、県営住宅、市営住宅、低廉な家賃の民間賃貸住宅等のストック量から算定すると、令和12年時点の公営住宅の余剰戸数は1,195戸と推計されます。

市内の公営住宅の管理戸数における市営住宅が占める割合は約70%（県営住宅1,784戸、市営住宅4,090戸<sup>※</sup>特定公共賃貸住宅等を除く）であることから、本市においては830戸程度（余剰戸数1,195戸×70%=836戸）の住戸削減が必要であると考えられます。

したがって、現在の管理戸数4,090戸から830戸を差し引いた3,260戸を令和12年度における管理目標戸数と設定します。<sup>※</sup>特定公共賃貸住宅（特別市営住宅）を除く。

**令和12年度 市営住宅管理目標戸数 3,260戸**

市営住宅長寿命化計画において「用途廃止」としている団地については、計画的な廃止に向けた対応を進めるとともに、既存ストックの需給のミスマッチの解消に努めながら、将来的に建替えを必要とする団地は、需要に応じた戸数に削減するなど最適な管理目標戸数となるよう取り組んでいきます。

※住宅の確保に配慮を要する世帯を推計…

「国土交通省公営住宅等長寿命化計画策定指針 ストック推計プログラム」による推計

## 5-2 市営住宅の入居管理の考え方

限られた市営住宅ストックをできるだけ多くの住宅の確保に配慮を要する世帯へ供給し、また、居住者のニーズに対応していくためには、入居管理を適正に行うことが重要となります。

### (1) 少子高齢化への対応

- ・子育て世帯を支援するため、優先入居を検討します。
- ・高齢者の身体状況の変化に対応し自立した生活が継続できるように、団地内での住み替えを支援します。
- ・団地自治会の支援、団地の集会所の活用等を通じて、地域とのコミュニティ形成を促進します。

### (2) 多様なニーズへの対応と公平な管理

- ・世帯構成に応じた住戸タイプへの入居を図ります。
- ・共同生活意識の啓発を図ります。
- ・家賃滞納への取り組みや収納率向上対策を強化します。
- ・収入超過者への退去指導や高額所得者に対する明け渡し請求等について、引き続き積極的に取り組みます。
- ・災害発生時において、住宅確保が困難になった方に対し、市営住宅の空室を提供します。

### 5-3 市営住宅の維持管理の考え方

少子高齢化、人口減少社会における本市の厳しい財政状況のなか、老朽化し更新期を迎える大量の市営住宅をすべて建替えることは困難であり、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し必要な市営住宅の供給量を確保していきます。

なお、長寿命化のための修繕等の具体的な実施方針や内容については、公共施設等総合管理計画の個別計画である市営住宅長寿命化計画において定めます。

#### (1) 市営住宅維持管理方針

市営住宅の維持管理にあたっては、以下の基本方針をもとに進めていきます。

##### ①耐用年数別基本方針

ア) 法定耐用年数（木造 30 年、ブロック造 45 年、鉄筋コンクリート造 70 年）が経過していない団地

・外壁改修や屋上防水、給排水設備改修工事等を計画的に行い、できるだけ長期間にわたり使用する。

〈主な改修工事〉…主に鉄筋コンクリート造の団地

##### 【外壁改修工事】

老朽化が進む中層住宅では外壁のひびわれ等により、モルタル等の落下の危険性や建物本体の短命化のおそれが生じているため、外壁を改修する。

##### 【屋上防水改修工事】

建物の長寿命化を図るために、10 年以上経過している屋上の防水施工を改修する。

##### 【給排水設備改修工事】

老朽化している給排水設備の改修を図る。

##### 【下水道接続工事】

団地周辺の下水道整備の状況により随時、下水道への切り替えを図る。

##### 【バリアフリー化工事】

入居者の高齢化や子育て世代に対応するため、需要の高い中層住宅の中から、エレベーター設置の優先度について検討し、計画的な設置を図る。

また、生活負担軽減を目的とした住戸内等の手すりの設置にも努める。

・耐用年数は残っていても、老朽化等により空き家が目立つ団地については、入居者を集約し、効率的な維持管理を図ることも検討する。

・自動車社会に対応し、団地によっては敷地内における駐車場の整備も必要となっているため、敷地の形状や緊急車両の進入路確保にも配慮し、入居者との合意形成を図りながら、駐車場整備を検討する。

#### イ) 法定耐用年数が経過した団地

・耐用年数を超過した団地は用途廃止、または建替えを検討するが、木造やブロック造等の多くは、住戸面積が小さく設備水準も低いうえ、老朽化も著しいため、原則として耐用年数を超えたものから用途廃止とする。また、敷地規模が小さい団地も用途廃止とする。

ただし、立地、需要等から判断し、また、地域バランス的にも存続が必要と判断される団地は、設備改善を図りながら引き続き管理し、建替えについても検討していく。

## ②立地区域別の基本方針

### ア) 市街化区域に立地する団地

- ・利便性が高く需要が見込まれる団地は建替え、改修等により活用していく。

### イ) 市街化調整区域等に立地する団地

- ・市街化調整区域や都市計画区域外の老朽化団地については、市街化を推進すべき地域ではないため、原則として用途廃止とする。

## (2) 少子高齢化への対応

今後も少子高齢化、人口減少が進行していくと予測されることから、若年世代の定着に向け子育て世帯のニーズに合った市営住宅を供給していくとともに、高齢者や障がい者に対応したバリアフリー改修を進め、ユニバーサルデザインにも配慮した市営住宅を整備していきます。

## (3) 借上市営住宅の契約終了後の対応

市が直接建設する方式に代え、民間が建設した住宅を市が借上げる借上市営住宅は、初期投資が少ないことから集中的な整備が図られ、曾根田町、早稲町、中町、新町に4団地123戸を建設し、街なか居住の推進に効果がありました。

これらの借上市営住宅は、令和5年度から7年度にかけて、いずれも借上げ期間が終了することから、今後の対応を検討します。

## 5-4 市営住宅の建替えの考え方

市営住宅長寿命化計画において「用途廃止」と判定している団地については、今後建替えは行わず、将来的に適正な市営住宅の管理戸数となるよう努めていきます。

ただし、老朽化等が進んだ団地で、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建替えが必要なものについては、計画的に建替事業を進めていきます。

なお、建替えにあたっては、以下の考え方をもとにその方向性を決定していきます。

＜建替えにおける考え方＞

### ①立地

立地適正化計画等の考え方を踏まえ、コンパクトなまちづくり、街なか居住に資する団地の配置を検討する。また、需要、地域的なバランス等を考慮しながら、自然災害発生時にも安全安心な立地を検討する。

### ②機能

大規模団地の建替えにあたっては、子育て世帯や高齢者の生活を支援する施設等との複合化を検討する。また、他団地との集約化等の検討を行いながら、適正な管理戸数となるよう計画していくとともに、余剰敷地の有効活用を検討する。

### ③ニーズへの対応

子育て世帯、高齢者、障がい者等多様な世代が入居できるよう、それぞれのニーズに合った住戸や機能となるよう検討する。

### ④事業手法

効率的、効果的な事業手法となるよう、民間活力の導入を検討していく。

### ⑤入居者への配慮

建替え時には、現入居者への十分な事前説明を行うとともに、入居者負担の軽減を図ることを検討していく。

## 5-5 優先度が高い団地の建替え等の方向性

市営住宅ストックの活用にあたっては、「建替」「全面改善」「個別改善」「維持保全」「用途廃止」等の手法があり、住棟・団地ごとにその判定を行います。以下、以下の3団地については、本マスタープランの計画期間内に優先的に活用を推進、検討していく必要があることから、その方向性を示します。

団地名	現況及び優先的に推進、検討を行う必要性	方向性
<p>1.下釜団地</p>  <p>建設年度 昭和 34～39 年度</p>	<p>下釜団地は老朽化のため平成9年度から新規の入居を停止しており、入居率も減少している。</p> <p>また、当地域は洪水ハザードマップで「特に早期水平避難が必要な区域」に指定されており、過去に水害があったエリアである。</p> <p>経過年数、立地状況、市営住宅全体の管理目標戸数等を踏まえ、「集約」としている当該団地の活用のあり方を再検討する必要がある。</p>	<p>入居者等に丁寧な説明を行い、今後の意向を確認しながら、用途廃止を含めたあり方を検討する。</p> <p>なお、入居者に高齢者が多いことから、福祉的観点から入居者負担の軽減を図ることなども併せて検討する。</p>
<p>2.泉団地 (西棟)</p> 	<p>泉団地の東棟は平成10年度に建設（建替）されたが、西棟については用地が確保されているものの建設は中断している。</p> <p>また、当地域は、洪水ハザードマップで「特に早期水平避難が必要な区域」に指定されているエリアである。</p> <p>令和元年度包括外部監査で「西棟の建替えを実施するか否かについて、先送りにせず決定すべきである」との指摘、「借地上の建替えは、地代負担が発生するため、経済合理性の観点から、借地上の建替えは慎重に決定することが望ましい」との意見があった。</p> <p>立地状況、地域バランス、市営住宅全体の管理目標戸数等を踏まえ、「継続建替え」としている当該団地の活用のあり方を再検討する必要がある。</p>	<p>地権者等関係者に丁寧な説明を行いながら、計画中止も含めたあり方を検討する。</p>

<p>3.中央団地</p>  <p>建設年度 昭和 34～45 年度</p>	<p>中央団地は経年劣化等による老朽化が進んでおり、平成 21 年度から新規の入居を停止している。</p> <p>また、建物にエレベーターがなく、子育て世代や高齢者のニーズに対応できていない。</p> <p>少子高齢化に対応した居住ニーズへの対応、街なか居住推進の観点から、「現地建替」としている当団地について、民間活力の導入も含めた早期事業着手を検討する必要がある。</p>	<p>入居者等に丁寧な説明を行い、今後の意向を確認しながら、早期事業着手に向け検討を進める。</p> <p>また、福島県沖地震により被害を受けた7号棟については、安全性の確保のため早期の解体を行う。</p> <p>なお、入居者に高齢者が多いことから、検討を進めるにあたっては、福祉的観点から入居者負担の軽減を図ることなども併せて検討する。</p>
---	--	---

## 第6章 計画の実現に向けて

住宅マスタープランの実現に向けて、市民との共創のまちづくりの観点に立ち、市民、各種団体・事業者、行政等がそれぞれの役割のもと、お互いに連携・協力し魅力ある住まいづくりに取り組むことが必要です。

### 6-1 市民、各種団体・事業者、市の役割

#### (1) 市民に求められる役割

市民が居住している住宅は、生活の場であるだけでなく、まちを形成するうえでの重要な社会的資産でもあります。一人ひとりが地域社会の一員であり、地域の住まいづくり・まちづくりに積極的に貢献する役割が期待されます。

そのため、耐震改修やライフステージに応じた住宅改修をはじめ、環境にも配慮した住宅の質や性能等の向上に努めるとともに、子育て世帯や高齢者世帯等を地域で支えるという視点からも、地域コミュニティに関わり地域に根ざした豊かな住生活の実現に努めていくことが求められます。

#### (2) 各種団体・事業者に求められる役割

NPO等各種団体は、市民や住宅関連事業者に対し、良質な住まいづくりや住宅の維持・管理、まちづくり活動に関する情報提供等を行うとともに、市民と行政との橋渡し役としての役割が期待されています。

そのため、地域住民や行政との良好なパートナーシップのもと、少子高齢化、人口減少社会におけるさまざまなニーズに対応した居住支援や持続可能なまちづくり等、住まいづくり・まちづくり施策に密接に関連する取り組みが望まれています。

また、住宅関連事業者等の民間事業者は、民間住宅市場において主要な役割を担っており、住まいづくり・まちづくりにも大きく関わる立場にあります。

そのため、住宅の安全性、品質・性能の確保について重要な責任を有していることを認識し、良質な住宅の設計、建設、維持・管理、賃貸等のサービスの提供、正確かつ適切な情報の提供を行うとともに、公正な取引等を通じて、健全な住宅市場を形成する役割が期待されています。

さらに、地域の資源や人材を活用し、景観や環境にも配慮した住まいづくりを推進することが望まれています。

#### (3) 市の役割

市は、住宅マスタープランの基本理念である「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」の実現に向け、市民に身近な基礎自治体として、都市計画、福祉、環境、防災などの多様な部門と連携しながら住宅政策を推進する役割を担っています。

そのため、近隣市町村や県、各種団体・事業者との連携・協力のもとに、市民に対する住まいの情報提供・相談体制の充実を図ります。また、民間住宅市場において自力で適切な住宅の確保が困難な低所得者等の居住の安定の確保のため、市営住宅の供給等により住宅セーフティネットの確保を図ります。

さらに、住宅関連事業者等の民間事業者に対しては、市民が安心して住宅を確保できるよう、各種制度の展開、施策による誘導、情報提供等を行うことにより、良好な住環境の整備を促進します。

## 6-2 施策の推進体制

本計画の実現に向けて、市民、各種団体・事業者、国・県等と連携しさまざまな施策を推進するとともに、施策の効果的な実現を図るため、計画の進行管理を行っていきます。

### (1) 市民、各種団体・事業者等との連携

本計画は、住まいに関する多方面のさまざまな課題を整理し、総合的な施策展開の方向を示したものです。本計画における施策を推進するためには、行政のみならず、市民、各種団体・事業者等との連携・協力体制が必要です。

また、施策の推進にあたり、専門的な立場からの意見を反映するため、大学等をはじめとした関係団体との連携も求められます。

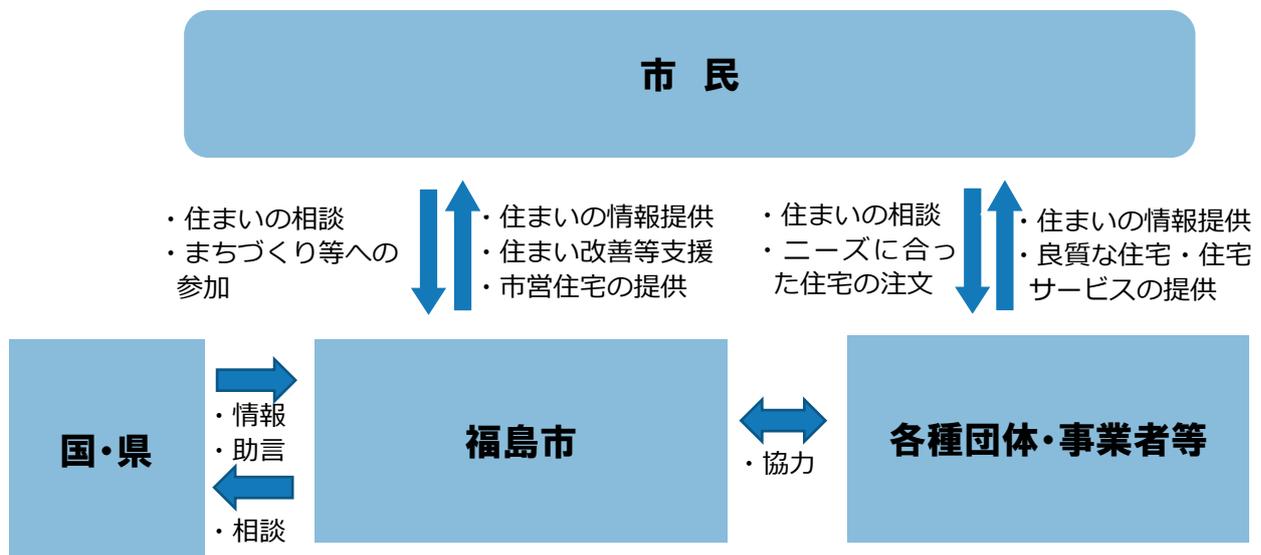
### (2) 国、県との連携

住生活基本法や国の住生活基本計画は、わが国の住宅政策の基本をなすものであることから、随時、法改正や計画の内容等を把握し、本市の住宅政策に反映していきます。

また、県との連携を一層推進し、それぞれの役割分担のもと効果的で効率的な施策の展開を図ります。

### (3) 庁内連携

本計画の実施にあたっては、担当部局が個別に対応するのではなく、都市計画、福祉、環境、防災等関連部局との連携を一層強化しながら、組織横断的に計画の実現に向けた施策を展開していきます。



図表 6-1 市民、各種団体・事業者等、行政の役割

### (4) 計画の進行管理

社会経済情勢や市民ニーズの変化に的確に対応し、計画の効果的な実現を図るため、地域の状況、住生活等に関する基礎的データを随時把握し、定期的な施策の検証を行い、必要な見直しを行いながら、関係者が一丸となった取り組みを行います。

### 6-3 成果指標

施策の成果や進捗状況を把握するため、基本目標に対する成果指標を次の通り設定します。

なお、計画の最終年度は2030（令和12）年度ですが、一部の指標については、統計データの都合上、2028（令和10）年度の住宅関連調査等により成果を検証するものとします。

#### 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）住宅のバリアフリー化率

###### 設定指標

高齢者等へ配慮した設備がある住宅の比率

現状値	目標値
2018（平成30）年 <b>51.7%</b>	2028（令和10）年 <b>60%</b>

###### 指標設定の考え方

高齢者等が安心して暮らすことができる住まいづくりをはかるものとして、「手すりがある、またぎやすい高さの浴槽、廊下などの幅が車いすで通行可能、段差のない屋内、道路から玄関まで車いすで通行可能」のいずれかを満たす住宅の割合を指標に設定します。（住宅・土地統計調査）

##### （2）新設住宅における認定長期優良住宅<sup>\*</sup>の比率

###### 設定指標

新設住宅着工数に占める認定長期優良住宅の比率

現状値	目標値
2019（令和元）年 <b>18.2%</b>	2030（令和12）年 <b>20%</b>

###### 指標設定の考え方

長く住み続けられ環境に配慮した良質な住まいづくりをはかるものとして、長期優良住宅の認定割合を指標に設定します。

※長期優良住宅…長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅。劣化対策や省エネルギー性などの認定基準がある。

## 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) リフォーム実施率

#### 設定指標

増改築または改修工事を行った持家住宅の比率

現状値	目標値
2014（平成26）年 ～2018（平成30）年 平均 5.7%	2028（令和10）年 7%

#### 指標設定の考え方

既存ストックの有効活用をはかるものとして、住宅に必要なリフォーム実施した割合を指標に設定します。（住宅・土地統計調査）

### (2) 空き家バンクに登録された空き家の利活用数

#### 設定指標

福島市空き家バンクに登録された空き家が売却、賃貸された数

現状値	目標値
2019（令和元）年 1件	2030（令和12）年 128件

#### 指標設定の考え方

市内の空き家の発生抑制状況をはかるものとして、空き家バンクに登録された空き家の売却、賃貸の利活用数を指標に設定します。

## 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) 最低居住面積水準※未満世帯率

#### 設定指標

最低居住面積水準に満たない世帯の比率

現状値	目標値
2018（平成30）年 6.5%	2028（令和10）年 早期解消

#### 指標設定の考え方

健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積の確保をはかるものとして、最低居住面積水準に満たない世帯の割合を指標として設定します。（住宅・土地統計調査）

※最低居住面積水準…世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

その面積（住戸専用面積・壁芯）は以下のとおり。

- ① 単身者 25㎡
- ② 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

## (2) 市営住宅の一定のバリアフリー化率

### 設定指標

高齢者等へ配慮した設備がある市営住宅の比率

現状値	目標値
2019 (令和元) 年 <b>12.5%</b>	2030 (令和 12) 年 <b>35.5%</b>

### 指標設定の考え方

誰もが暮らしやすい居住環境をはかるものとして、2 箇所以上に手すり設置、または屋内に段差がない住戸の割合を指標に設定します。

## 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) 新耐震基準不適合率

#### 設定指標

新耐震基準（昭和 56 年 6 月基準）が求める耐震性を有しない住宅の比率

現状値	目標値
2018 (平成 30) 年 <b>17.0%</b>	2028 (令和 10) 年 <b>概ね解消</b>

#### 指標設定の考え方

地震に対する安全性の向上をはかるものとして、新耐震基準が求める耐震性を有しない住宅の割合を指標に設定します。(住宅・土地統計調査)

### (2) 住宅用火災警報器の設置率

#### 設定指標

住宅用火災警報器を設置している住宅の比率

現状値	目標値
2019 (令和元) 年 <b>設置率<sup>※</sup>79%</b> <b>条例適合率<sup>※</sup>54%</b>	2030 (令和 12) 年 <b>設置率 100%</b> <b>条例適合率 100%</b>

#### 指標設定の考え方

住宅防火対策の強化をはかるものとして、住宅用火災警報器の設置率を指標として設定します。

※設置率…市火災予防条例で設置が義務付けられている住宅の部分のうち、1 箇所以上設置されている世帯（自動火災報知設備等の設置により住宅用火災警報器の設置が免除される世帯を含む）の全世帯に占める割合

※条例適合率…市火災予防条例で設置が義務付けられている住宅の部分全てに設置されている世帯（同上）の全世帯に占める割合

## 参考資料

### 1 計画策定の体制

#### (1) 福島市住宅マスタープラン策定委員会

○福島市住宅マスタープラン策定委員会 設置要綱

(設置)

第1条 本市の住宅政策を総合的に推進するための基本計画となる福島市住宅マスタープラン（以下、「プラン」という。）を策定するにあたり、有識者等の意見を反映させるため、策定委員会（以下、「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について検討を行う。

- (1) プランの策定に関すること。
- (2) その他委員会が必要と認めること。

(組織等)

第3条 委員会は、委員7名以内で組織する。

- 2 委員は、学識経験者等の中から市長が委嘱する。
- 3 委員の任期は、委嘱の日からプラン策定の日までとする。

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 2 委員長は、委員会を代表し会務を総理する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときはその職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集し、委員長が会議の議長となる。ただし、最初に開催される委員会に限り、市長が招集するものとする。

- 2 委員長は、必要に応じ、会議に委員以外の者の出席を求めることができる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、都市政策部住宅政策課が行う。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は別に定める。

附則

- 1 この要綱は、令和2年4月10日から施行する。
- 2 この要綱は、プラン策定の日をもってその効力を失う。

○福島市住宅マスタープラン策定委員会 委員名簿

(敬称略・順不同)

区分	氏名	役職名	備考
学識経験者	西田 奈保子	国立大学法人福島大学 准教授	委員長
建 築	佐藤 玲子	公益社団法人福島県建築士会福島支部 理事	副委員長
福 祉	三浦 辰夫	社会福祉法人福島市社会福祉協議会 常務理事	
子 育 て	山田 和江	福島市学童クラブ連絡協議会 会長	
まちづくり	後藤 忠久	福島商工会議所 副会頭	
民間住宅	加納 武志	公益社団法人福島県宅地建物取引業協会福島支部 支部長	
公 募	渡邊 圭	大学生	

## (2) 福島市住宅マスタープラン庁内検討委員会

### ○福島市住宅マスタープラン庁内検討委員会 設置要綱

#### (設置)

第1条 本市の住宅政策を総合的に推進するための基本計画となる福島市住宅マスタープラン（以下、「プラン」という。）を策定するにあたり、必要な調査検討及び庁内の意見を調整するため、福島市住宅マスタープラン庁内検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

#### (所掌事務)

第2条 委員会はプラン策定のため、次に掲げる事務を行う。

- (1) 調査検討及び庁内の意見調整に関すること。
- (2) その他プランの策定に関して必要なこと。

#### (組織)

第3条 委員会は、別表第1に掲げる職にある者をもって組織する。

- 2 委員会に委員長を置き、山本副市長をもって充てる。
- 3 委員会に副委員長を置き、都市政策部長をもって充てる。

#### (委員長)

第4条 委員長は、委員会を代表し会務を総理する。

- 2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときはその職務を代理する。

#### (会議)

第5条 委員会の会議は委員長が招集し、委員長が会議の議長となる。

- 2 委員長が必要と認めるときは、会議に関係職員の出席を求め、意見等を聞くことができるものとする。

#### (幹事会)

第6条 委員会に付すべき事案の調整及び検討を行うため幹事会を置く。

- 2 幹事会は、別表第2に掲げる職にある者をもって組織する。
- 3 幹事会に幹事長を置き、都市政策部次長をもって充てる。
- 4 幹事会に副幹事長を置き、住宅政策課長をもって充てる。
- 5 幹事会の会議は幹事長が招集し、幹事長が会議の議長となる。
- 6 副幹事長は、幹事長を補佐し、幹事長に事故あるとき又は幹事長が欠けたときはその職務を代理する。
- 7 幹事会が必要と認めるときは、会議に関係職員の出席を求め、意見等を聞くことができるものとする。

#### (ワーキンググループ)

第7条 プラン策定にあたり調査研究を行うため、幹事会にワーキンググループを置くことができる。

2 ワーキンググループは、別表第2に掲げる所属の長の推薦のあった者をもって組織する。

3 ワーキンググループは幹事長が招集し、幹事長が会議の議長となる。

(庶務)

第8条 委員会、幹事会及びワーキンググループの庶務は、都市政策部住宅政策課が行う。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は別に定める。

附則

1 この要綱は、令和2年5月14日から施行する。

2 この要綱は、プランの策定完了をもってその効力を失う。

附則

1 この要綱は、令和2年5月20日から施行する。

別表第1 (第3条関係)

山本副市長
政策調整部長
総務部長
財務部長
市民・文化スポーツ部長
環境部長
健康福祉部長
こども未来部長
建設部長
都市政策部長
水道局長
消防長

別表第2 (第6条関係)

政策調整部	地域協働課長
総務部	危機管理室次長
財務部	財政課長
	資産税課長
	財産マネジメント推進課長

市民・文化スポーツ部	生活課長 定住交流課長
環境部	環境課長
健康福祉部	地域福祉課長 生活福祉課長 障がい福祉課長 長寿福祉課長 保健所衛生課長
こども未来部	こども政策課長
建設部	道路保全課長 道路建設課長 河川課長
都市政策部	都市政策部次長 都市計画課長 交通政策課長 開発建築指導課長 公園緑地課長 市街地整備課長 住宅政策課長 下水道総務課長 下水道建設課長
水道局	水道総務課長
消防本部	消防総務課長 予防課長



# 福島市住宅マスタープラン

---

令和3年3月

発行：福島市都市政策部住宅政策課

〒960-8601 福島市五老内町3番1号

TEL：024-525-3757

FAX：024-533-0026

Mail：[k-juu@mail.city.fukushima.fukushima.jp](mailto:k-juu@mail.city.fukushima.fukushima.jp)

# 福島市住宅マスタープラン

発行：令和3年3月／福島市

