


福井市住宅基本計画

令和5年度(2023)  令和14年度(2032)

第1章 住宅基本計画の目的と位置づけ

本市では、平成 21（2009）年 3 月に「福井市住宅基本計画」を策定し、人口減少、超高齢化社会の到来を見据え、市民一人ひとりが真に豊かさを実感でき全国に誇れる魅力ある住生活を実現するために、住宅・住環境に関する政策の基本目標やそれを達成するための方針・施策を示し取り組んできました。

また、平成 29（2017）年 7 月には、社会情勢の変化や住生活基本計画（全国計画）の見直しに準じた少子高齢化、空き家等の課題へ対応するため本計画の見直しを行い、市民一人ひとりの豊かな住生活を実現するために総合的かつ計画的に住宅政策を推進してきたところです。

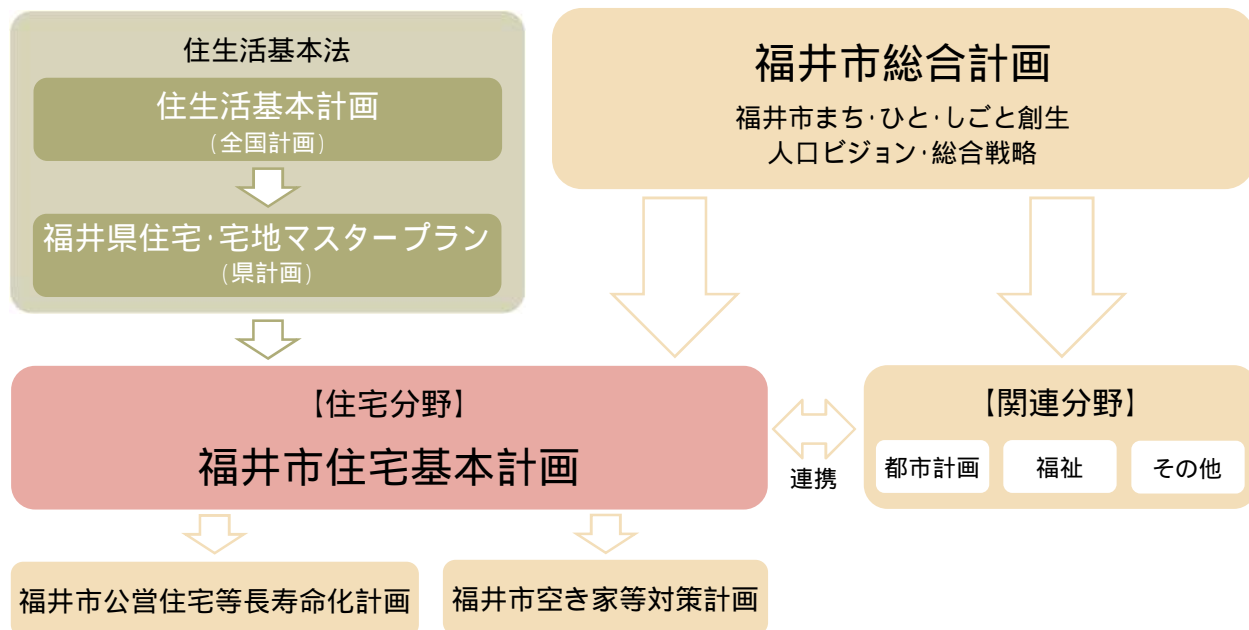
こうした中、新たな日常に対応した生活様式の転換や自然災害の激甚化、2050 年カーボンニュートラルの実現等に対応するため、本計画の上位計画となる住生活基本計画（全国計画）が、令和の新たな時代における住宅政策の指針として、令和 3（2021）年 3 月に、福井県住宅・宅地マスタープラン（県計画）も令和 4（2022）年 3 月に改定されました。

本市においても、このような住宅・住環境を取り巻く状況の変化や国、県における住宅政策の動向等を踏まえ、第八次福井市総合計画及び関連計画との整合を図りつつ、市民一人ひとりの豊かな住生活を実現するための住宅政策を総合的かつ計画的に推進することを目的に、「福井市住宅基本計画」を改定します。

本計画は、第八次福井市総合計画（令和 3（2021）年策定）を上位計画として、福井市の住宅政策の方向性を示し、総合的かつ計画的に施策を進めるための住宅分野の個別計画として位置づけられます。策定にあたっては、「住生活基本法」及び「住生活基本計画（全国計画及び県計画）」を踏まえながら、関係する各計画との整合性を図ります。

本計画の計画期間は、令和 5（2023）年度から 14（2032）年度までの 10 年間とし、社会情勢の変化等に応じておおむね 5 年を目途に見直しを行います。

計画の位置づけ



カーボンニュートラル

温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いてゼロを達成すること。

第2章 住生活をめぐる現状と課題

現状からみた課題を「ふくらしい住まい」「誰もが満足できる住まい」「住み続けられる住まい」の3つの視点から整理します。

現 状

1) 人口・世帯

- ・人口は、平成7(1995)年をピークに減少。
- ・世帯数は増加、世帯人員は減少し、世帯の小規模化が進行。
- ・高齢者のみの世帯が増加。
- ・20歳代の転出超過が顕著。

2) 住宅・住環境

- ・人口減少に伴い、空き家が増加すると予想。
- ・耐震性やバリアフリー、省エネルギー性能など住宅の質が確保されていない住宅が一定存在。
- ・高経年マンションが増加すると予想。
- ・人口減少、高齢化の進展により、拡散した低密度な市街地となり、都市基盤の維持が困難になると予想。

3) 本市の住まいの特徴

- ・三世帯同居率は、減少しているものの、全国平均を上回る高い水準。
- ・持ち家の割合が約7割。
- ・市街化区域である福井平野は、地震リスク、浸水リスクが高い地域。近年は大雪災害も発生。
- ・自治会加入率は、減少しているものの、同規模の都市の平均より高い水準。

4) 市営住宅

- ・老朽化が進行し、特に古い住宅の設備水準が低い状況。
- ・応募倍率が低下し、空き家も増加。入居世帯数は年々減少。

5) 市民アンケート結果

- ・住宅と周辺環境の満足度は高いものの、住宅の老朽化や買い物等の利便性に不満が高い状況。
- ・在宅勤務や外出自粛により、在宅時間が増加。
- ・約5割が住宅政策をすべて知らない。

課 題

【ふくらしい住まい】の視点

- ふくらしい住まい方の普及促進
- 少子化による人口減少社会への対策
- 地域コミュニティの維持
- 新たな生活様式やDXへの対応

【誰もが安心できる住まい】の視点

- 支援を必要とする人への対応
- 適正な市営住宅の管理
- 若年層の転出超過への対応
- 高齢化社会への対策

【住み続けられる住まい】の視点

- 増加する空き家への対策
- 古く性能が劣る住宅への対策
- 拡散した低密度な市街地からの転換
- 老朽化する分譲マンションへの対策
- 頻発・激甚化する災害への対応

第3章 基本理念と基本目標

第2章で整理した課題に対応するためには、福祉政策や都市政策と連携を強化し、総力を挙げて総合的かつ計画的に住宅政策を推進していくことが重要です。これを踏まえて10年先の将来を見据えた基本理念と課題に対応した3つの基本目標と9つの施策を次のとおり定めます。

課題	基本目標	施策
【ふくいらしい住まい】の視点	1 ふくいらしい魅力的な住環境の推進	1 多世帯での同居や近居の推進【重点】
		2 地域の特長を活かした地域コミュニティの維持
		3 多様な住まい方の普及促進
【誰もが安心できる住まい】の視点	2 誰もが安心して住み続けられる住まいの確保	4 重層的で柔軟な住宅セーフティネットの構築（福祉政策との連携）【重点】
		5 子どもを産み育てやすい住まいづくり（福祉政策との連携）
		6 高齢者、障がい者等が暮らしやすい住まいづくり（福祉政策との連携）
【住み続けられる住まい】の視点	3 次世代に継承できる安全で良質な住宅ストックの形成	7 空き家の状況に応じた適正な管理・除却・利活用の一体的推進【重点】
		8 良質で持続可能な住まいづくり（都市政策・環境政策との連携）
		9 災害に強い住まいづくり

第4章 具体的な取組

また、基本目標および施策を実現するため、各施策に対応した具体的な取組と成果指標を次のとおり示します。

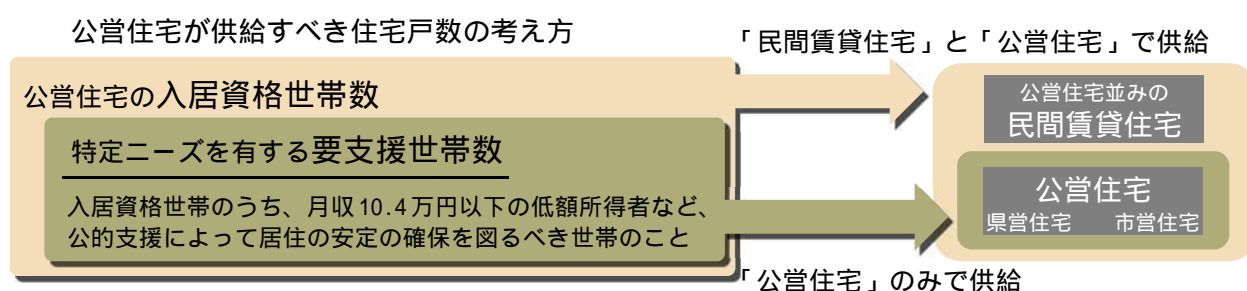
具体的な取組		成果指標	
多世帯同居・近居のための住まいづくりを支援します 多世帯同居・近居における親世帯・子世帯のメリットを情報発信します 多世帯同居・近居のための住み替え費用への支援の導入に取り組みます	多世帯同居・近居率		
	現状値	目標値	
	45.6% (R4)	40.0%以上を維持 (R14)	
多様な世代がつながる地域コミュニティを目指します 移住・定住を支援します 地域交流拠点の整備を支援します	空き家情報バンク登録件数		
	現状値	目標値	
	269件 (R3)	320件 (R9)	
DXの進展等に対応した新しい住まい方の普及を促進します 多様な住まい方の普及を促進します ふくいの伝統的民家の継承を支援します	多様な住まい方の普及率		
	現状値	目標値	
	3.3% (R4)	5.0% (R14)	
居住の安定に配慮が必要な方の住宅確保を支援します 重層的な住宅セーフティネットの充実を図ります 市営住宅を適切に管理します	居住支援における福祉との連携回数		
	現状値	目標値	
	1回/年 (R4)	6回/年 (R14)	
子育て世帯の暮らしを支える支援体制の充実を図ります 子育て世帯の住まいにおける経済的負担を減らします 安心して子育てできる住まいづくりのポイントを周知します	子育て世帯向け住宅相談会の開催回数		
	現状値	目標値	
	未実施 (R4)	3回/年 (R14)	
高齢者や障がい者等の暮らしを支える支援体制の充実を図ります 高齢者や障がい者等が自宅で住み続けられる住まいづくりを支援します 高齢者向け住宅の量の確保と質の向上を図ります	高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率		
	現状値	目標値	
	46.2% (H30)	55.0% (R14)	
空き家の発生の予防に取り組みます 空き家等の適正な管理を促進し、利活用に取り組みます 老朽危険空き家の除却を促進します	空き家等の増加率		
	現状値	目標値	
	13.8% (R4)	10.0%に抑える (R9)	
ゼロカーボンシティの実現に向けた取組を進めます 居住誘導区域内への定住を推進します 分譲マンションの適正な管理を促進するため、実態を把握します	省エネルギー対策率		
	現状値	目標値	
	37.8% (H30)	50.0% (R14)	
地震に強い住まいづくりを推進します 防災・減災に配慮した住まいづくりを推進します 被災時における住まいの支援を行います	住宅の耐震化率		
	現状値	目標値	
	85.4% (R2)	90.0% (R7)	

第5章 市営住宅の今後の方針について

重層的な住宅セーフティネットの核となる市営住宅の今後の方針については、公営住宅の将来需要推計を行い必要となる住宅戸数を踏まえたうえで目標管理戸数を設定し、市営住宅の供給方針と整備方針を定めます。

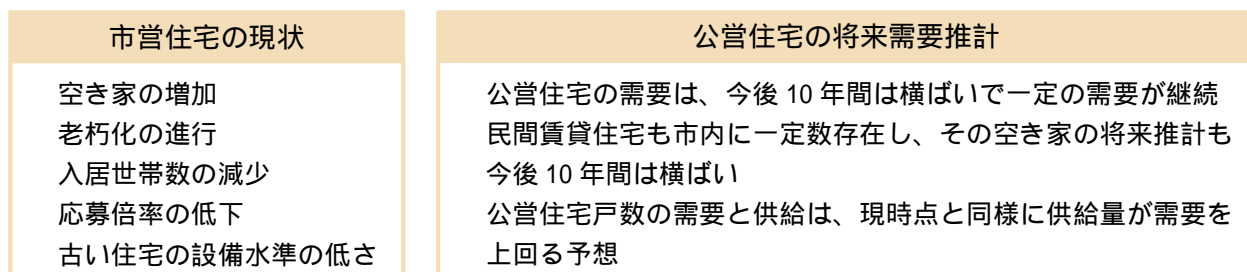
1 公営住宅の将来需要推計と今後の目標管理戸数について

需要推計の結果、今後10年間は公営住宅の需要（公営住宅の入居資格世帯数のうち特定ニーズを有する要支援世帯数）を上回る供給量（県営住宅と市営住宅の管理戸数）があることから、今後は市営住宅の管理戸数を削減し、令和14（2032）年度における目標管理戸数を約1,620戸に設定します。



2 市営住宅の今後の供給方針について

市営住宅の現状と公営住宅の将来需要推計結果を参考に、市営住宅の今後の供給方針を定めます。



市営住宅の今後の供給方針

将来推計において、市営住宅は中長期的に供給量が需要を上回る傾向が続くと予想されることから、**老朽住宅を計画的に用途廃止しつつ、一定数の既存ストックを良好に維持管理し続ける必要がある**と考えられます。また、**民間賃貸住宅の空き家が市内に一定数存在し続ける現状を踏まえ、民間賃貸住宅の活用を検討し、将来的な需要の変化を見極めながら目標管理戸数を確保する必要があります。**

耐用年数が経過した簡易耐火構造等の住宅は、「用途廃止」します。
優良な既存ストックについては、外壁・屋上・設備等の改善を行い「長寿命化」を進め、設備水準が低く耐用年限が近いストックは修繕等を基本とした「維持保全」を進めます。
民間賃貸住宅を公営住宅として借上げる制度の導入を検討します。
中長期的には、管理戸数を削減するとともに、**民間賃貸住宅の借上げ制度の運用実績を見極めながら、耐震性が不足する団地の整備方針の検討を進めます。**

3 市営住宅の整備方針について

今後の市営住宅の供給方針を踏まえ整備方針を定めます。

【整備方針 1】計画的な老朽住宅の解消（用途廃止）

- ・耐用年数が経過した簡易耐火構造の住宅（簡平・簡二）や、耐震性に劣り空き家率が高く需要がない住宅は、安全性や集約化などの観点から、計画的な用途廃止を進めます。
- ・用途廃止となる住宅については、入居者の意向を調査したうえで、移転先住戸の円滑な確保を図ります。

【整備方針 2】既存ストックの長寿命化・維持保全

- ・浴室やエレベーターが設置されている優良な既存ストックについては、各住宅の状況を踏まえた上で、長寿命化や省エネに資する改善工事（外壁改善、屋上断熱防水等）を実施し、今後も継続して必要となる市営住宅の一定数の需要に対応するとともに、ゼロカーボンシティ実現に向けた役割の一端を担っていきます。
- ・昭和 40 年代までの既存ストックの中でも、設備水準が低く耐用年数までの残り期間が短いものは費用対効果を期待できないことから、修繕等を基本とした維持保全を進めます。
- ・廊下や階段等の共用部分や集会所については、入居者の高齢化が進行していることから、バリアフリー改善（手すりやスロープ設置等）について検討していきます。

【整備方針 3】民間賃貸住宅の市営住宅借上げ制度の試験運用を開始

- ・本市で建設・運営する直営の市営住宅に加えて、公営住宅法で定められた民間賃貸住宅の借上げ制度について、3年後の本格運用を目標として課題を整理するとともに、早期の試験的な運用を開始します。
- ・直営の市営住宅を直接建設する方式では、一時的に多額の建設費が生じ、一度、建設すると管理戸数を減らすことが難しいため、民間賃貸住宅の借上げ制度を活用して、市営住宅の総戸数を柔軟に調整できるか試験運用において検討していきます。

【整備方針 4】需要変化に応じた整備手法の検討

- ・耐震性が不足する団地の整備方針については、耐震補強及び全面改善、民間活力を活用した整備手法（PPP / PFI）による建替え又は用途廃止などによる整備が考えられますが、民間賃貸住宅借上げ試験運用の結果を踏まえて、直営と借上げを合わせて必要な市営住宅の管理戸数を見極め、どの整備手法が最も適しているかを検討した上で整備手法を選択していきます。

簡平・簡二

簡易耐火構造の平屋建て・2階建ての略。簡易耐火構造とは準耐火構造の旧名称のこと。

PPP

Public Private Partnership の略で、官民連携事業の総称。PFI 以外にも、指定管理者等の制度の導入、包括的民間委託、民間事業者への公有地の貸出しなどを含む。

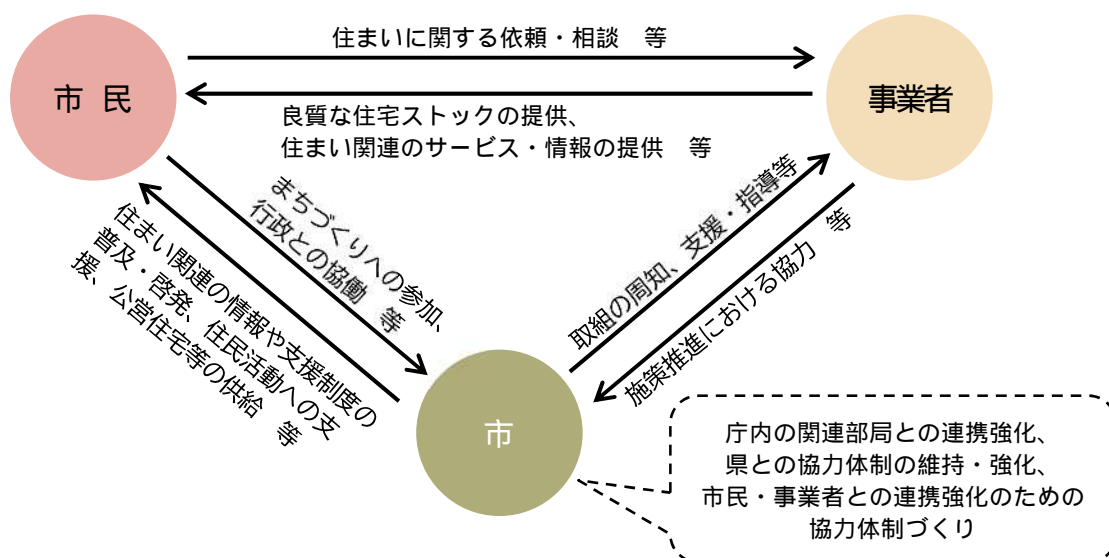
PFI

Private Finance Initiative の略で、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法のこと。

第6章 施策の総合的かつ計画的な推進に向けて

1 市民参加の促進と事業者との協力体制づくり

住宅政策を総合的に推進していくためには、市（行政）のみならず、市民、事業者など住まいに関わるすべての人が相互に連携して進めていく必要があります。例えば、福祉の専門職向けの講習会や情報提供など、市民や各事業者、団体への情報発信の手段を工夫し本計画の周知を図るとともに、継続的な情報発信による住宅政策の認知度向上を図り、市民の積極的な参加・協力と事業者との連携や協力体制づくりを推進します。



2 福祉政策や都市政策との連携強化

庁内における推進体制を強化するために、関連部局（福祉政策や都市政策）と横断的に情報共有等を行い、情報の一元化に努めます。

3 統計調査の充実等

施策の効果を的確に分析・評価し、新たな施策の企画・立案に反映させるため、住宅ストックの現状や住宅市場の状況等を継続的に把握しデータの充実を図ります。また、継続的に市民アンケート調査を行い、市民の動向や地域特性等を把握します。

4 評価の実施と計画の見直し

施策の実施状況を毎年度とりまとめ、成果指標を用いて施策の効果について定期的に分析評価を行います。また、社会情勢の変化等に応じて5年を目途に計画の見直しを行います。

福井市住宅基本計画 - 概要版 -

発行 令和5年3月

発行者 福井市建設部建築事務所住宅政策課 〒910-8511 福井市大手3丁目10番1号
TEL : 0776-20-5571 / FAX : 0776-20-5573 / E-mail : jutaku@city.fukui.lg.jp