社会資本総合整備計画（住宅）

※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（平成17年法律第79号）第６条第１項に基づく「地域住宅計画」については別様式を参考とすること

平成28年3月14日

計画の名称	1　福岡県住宅・住環境整備計画（第２期）	地域住宅計画の名称	福岡県全地域 第３期	重点計画の該当	
計画の期間	平成28年度　～　平成32年度　（5年間）	交付対象	福岡県、大牟田市、久留米市、直方市、飯塚市、田川市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、行橋市、豊前市、中間市、小郡市、筑紫野市、春日市、大野城市、宗像市、太宰府市、古賀市、福津市、うきは市、宮若市、嘉麻市、朝倉市、みやま市、糸島市、那珂川町、宇美町、篠栗町、志免町、須恵町、新宮町、久山町、粕屋町、芦屋町、水巻町、岡垣町、遠賀町、小竹町、鞍手町、桂川町、筑前町、東峰村、大刀洗町、大木町、広川町、香春町、添田町、糸田町、川崎町、大任町、赤村、福智町、苅田町、みやこ町、吉富町、上毛町、築上町		
計画の目標					

『低炭素社会・循環型社会に寄与し将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成』
『だれもが安心できる住宅セーフティネットの充実』
『地域での豊かな住生活を実感できる良好な居住環境づくりの実現』
『市街地の狭あいな道路の拡幅等を行うことによる安全で安心できる住まい・まちづくりの実現』

計画の成果目標（定量的指標）

・バリアフリー化公営住宅等の割合
・市が実施する総合計画に関するアンケートの項目（「バリアフリーに配慮された都市機能の整備」）に対する市民の満足度
・街なみ環境整備事業地区における観光客・交流人口の増加
・住宅宅地における住居の増加
・幅員4m以上の道路に接している県内住宅の割合

定量的指標の定義及び算定式

		定量的指標の現況値及び目標値 当初現況値	中間目標値	最終目標値	備考
県内の公営住宅及び改良住宅等（コミュニティー住宅を含む）における住戸のバリアフリー化（手すり設置、段差解消、廊下幅のうち２つ以上）の割合を、県・市町村の調査により算出する。（政令市除く） （バリアフリー化公営住宅等の割合）＝（公営住宅等のバリアフリー化された住戸数）／（公営住宅等の全住戸数）（%）	公営住宅	(H27当初) 29%		(H32末) 33%	
	改良住宅等	(H27当初) 14%		(H32末) 15%	
市が実施したアンケートの調査結果により算出する。 （アンケート調査結果「現況値」）＝（「市民の満足度」）		(H27当初) 3.12		(H28末) 3.13	
市・町による街なみ環境整備事業地区における観光客・交流人口について、県・市・町の調査により算出する。 （街なみ環境整備事業地区における観光客・交流人口の増加）＝（市による住環境整備事業地区の施設利用者数、観光・イベント等来客数）／（現況数）（%）		(H27当初) 100.0%		(H32末) 106.0%	
整備された住宅宅地の住居供給状況により算出する。 （住宅宅地における住居の増加）＝（対象団地における住宅供給戸数）（戸）		(H28当初) 614戸		(H32末) 1340戸	
住宅土地統計調査等の統計データをもとに算出する。 （幅員4m以上の道路に接している県内住宅の割合）＝（幅員4m以上の道路に接している県内住宅数）／（全住宅数）（%）		(H26当初) 61%		(H30末) 64%	

全体事業費	合計（A＋B＋C＋D）	41,647 百万円	A	39,508 百万円 (3,358 百万円)	B	0 百万円	C	2,139 百万円	D	0 百万円	効果促進事業費等の割合 C＋E／（A＋B＋C＋D）	13.2%

※（ ）は内数で提案事業費E

交付対象事業

A　基幹事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名（事業箇所）	事業内容・規模等	事業実施期間（年度） H28	H29	H30	H31	H32	全体事業費（百万円）	個別施設計画策定状況	備考
A-1	住宅	一般	別紙	直／間	県/市町村/民間	地域住宅計画に基づく事業	別紙地域住宅計画のとおり						36,026	策定済	
A-2	住宅	一般	大野城市	直／間	市／民間	大野城市バリアフリー環境整備促進事業	バリアフリー環境の整備						4	－	
A-3	住宅	一般	八女市	直／間	市／民間	福島地区街なみ環境整備事業	街なみ環境の整備・94.2ｈａ						632	－	
A-4	住宅	一般	八女市	直／間	市／民間	黒木地区街なみ環境整備事業	街なみ環境の整備・18.4ｈａ						242	－	
A-5	住宅	一般	大川市	直／間	市／民間	小保・榎津地区街なみ環境整備事業	街なみ環境の整備・15.6ｈａ						356	－	
A-6	住宅	一般	中間市	直／間	市／民間	土手ノ内地区街なみ環境整備事業	街なみ環境の整備・55.9ｈａ						76	－	
A-7	住宅	一般	太宰府市	直／間	市／民間	太宰府地区街なみ環境整備事業	街なみ環境の整備・1394.7ｈａ						784	－	
A-8	住宅	一般	うきは市	直／間	市／民間	吉井地区街なみ環境整備事業	街なみ環境の整備・23.0ｈａ						25	－	
A-9	住宅	一般	うきは市	直／間	市／民間	新川田篭地区街なみ環境整備事業	街なみ環境の整備・145.9ｈａ						28	－	
A-10	住宅	一般	朝倉市	直／間	市／民間	秋月地区街なみ環境整備事業	街なみ環境の整備・87.0ｈａ						225	－	
A-11	住宅	一般	添田町	直／間	町／民間	添田町地区街なみ環境整備事業	街なみ環境の整備・13,210.0ｈａ						435	－	
A-12	住宅	一般	大野城市	直接	市	乙金第二 住宅市街地基盤整備事業	乙金川久保線・L=376m、乙金大池線・L=320m						47	－	
A-13	住宅	一般	市町村	直接	市町村	狭あい道路整備等促進事業	狭あい道路の拡幅等・県内全域						628		
										合計			39,508		

B　関連社会資本整備事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別等	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間（年度） H28	H29	H30	H31	H32	全体事業費（百万円）	備考
												合計			0	

番号	一体的に実施することにより期待される効果	備考

C　効果促進事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別等	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間（年度） H28	H29	H30	H31	H32	全体事業費（百万円）	備考
C-1	住宅	一般	県/市町村	直接	県/市町村/民間	－	公営住宅整備促進事業	地域住宅計画に基づく事業（公営住宅等整備事業）と一体的に行う事業：移転助成、仮住宅借上助成、駐車場整備、宅地造成、用地購入等	福岡県,直方市,飯塚市,田川市,柳川市,筑後市,春日市,うきは市,芦屋町,筑前町,東峰村,大任町,赤村,福智町,みやこ町,吉富町						1,101	
C-2	住宅	一般	県/市町村	直接	県/市町村/民間	－	公営住宅改善促進事業	地域住宅計画に基づく事業（公営住宅等ストック改善事業）と一体的に行う事業：移転助成、仮住宅借上助成、測量試験費等	福岡県,田川市,筑後市,筑紫野市,大野城市,宗像市,太宰府市,古賀市,嘉麻市,那珂川町,宇美町,新宮町,水巻町,福智町						283	
C-3	住宅	一般	県/市町村	直接	市町村	－	地域優良賃貸住宅整備促進事業	地域住宅計画に基づく事業（地域優良賃貸住宅整備事業）と一体的に行う事業：駐車場整備、宅地造成、用地購入等	大刀洗町						170	
C-4	住宅	一般	県/市町村	直／間	県/市町村/民間	－	住宅地区改良事業等促進事業	地域住宅計画に基づく事業（住宅地区改良事業等）と一体的に行う事業：移転助成、仮住宅借上助成、工事監理、測量試験費、民間空き家改修補助等	田川市,中間市,春日市,うきは市,宮若市,宇美町,水巻町,遠賀町,添田町,川崎町,大任町						422	
C-5	住宅	一般	市町村	直／間	市町村/民間	－	街なみ環境整備促進事業	街なみ環境整備事業と一体的に行う事業：イベント・ワークショップの開催、まちづくり団体活動支援、人材育成、有形・無形文化財の調査記録等	八女市,大川市,中間市,太宰府市,うきは市,朝倉市,添田町						163	
												合計			2,139	

番号	一体的に実施することにより期待される効果	備考
C-1	公営住宅等整備事業と一体的に実施する必要がある上記事業を実施することで、公営住宅等整備事業の円滑化及び推進を図れる。	
C-2	公営住宅等ストック改善事業と一体的に実施する必要がある上記事業を実施することで、公営住宅等ストック改善事業の円滑化及び推進を図れる。	
C-3	地域優良賃貸住宅整備事業と一体的に実施する必要がある上記事業を実施することで、地域優良賃貸住宅整備事業の円滑化及び推進を図れる。	
C-4	住宅地区改良事業等と一体的に実施する必要がある上記事業を実施することで、住宅地区改良事業等の円滑化及び推進を図れる。	
C-5	街なみ環境整備事業と一体的に普及啓発事業等の事業を実施することで、良好な街なみの形成に寄与し、もって観光客数・交流人口の増加に資する。	

D　社会資本整備円滑化地籍整備事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名（事業箇所）	事業内容（面積等）	市町村名	事業実施期間（年度） H28	H29	H30	H31	H32	全体事業費（百万円）	備考
											合計			0	

番号	一体的に実施することにより期待される効果	備考

※ 全体事業費や事業実施期間は計画期間内における数字であるため、必ずしもそれぞれの事業箇所全体の数字と一致しない。
また、予算確保の状況や用地買収の進捗などにより変更が生じるため、整備計画は随時見直しを行っている。

社会資本総合整備計画（住宅）

計画の名称	福岡県住宅・住環境整備計画（第２期）		
計画の期間	平成２８年度　～　平成３２年度（５年間）	交付対象	福岡県 他５８事業主体

【基幹事業】

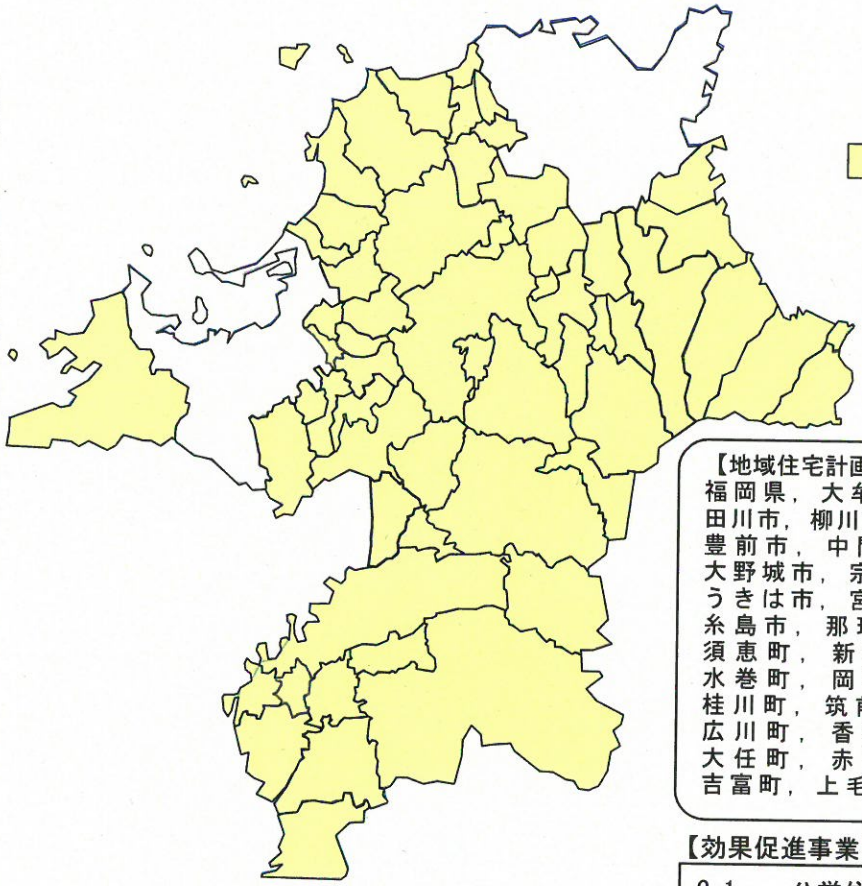
A-1　地域住宅計画に基づく事業

（基幹事業）

- ○公営住宅等整備事業
- ○公営住宅等ストック総合改善事業
- ○地域優良賃貸住宅整備事業
- ○公的賃貸住宅家賃低廉化事業
- ○住宅地区改良事業等

（提案事業）

- ○公営住宅改善関連事業
- ○住宅地区改良事業等関連事業
- ○公的賃貸住宅耐震診断事業
- ○公的賃貸住宅アスベスト調査事業
- ○既存建築物除却事業
- ○その他公的賃貸住宅関連事業
- ○住宅政策関連計画策定等
- ○狭あい道路整備等関連事業
- ○定住促進関連事業
- ○福祉・安全・環境関連事業
- ○住宅情報提供推進事業
- ○快適な住まいづくり推進助成事業



・・・地域住宅計画 策定主体

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

【効果促進事業】

- C-1　公営住宅整備促進事業
- C-2　公営住宅改善促進事業
- C-3　地域優良賃貸住宅整備促進事業
- C-4　住宅地区改良事業等促進事業

社会資本総合整備計画（住宅）

計画の名称	福岡県住宅・住環境整備計画（第２期）		
計画の期間	平成２８年度　～　平成３２年度（５年間）	交付対象	福岡県 他５８事業主体

【基幹事業】
A-3　福島地区街なみ環境整備事業

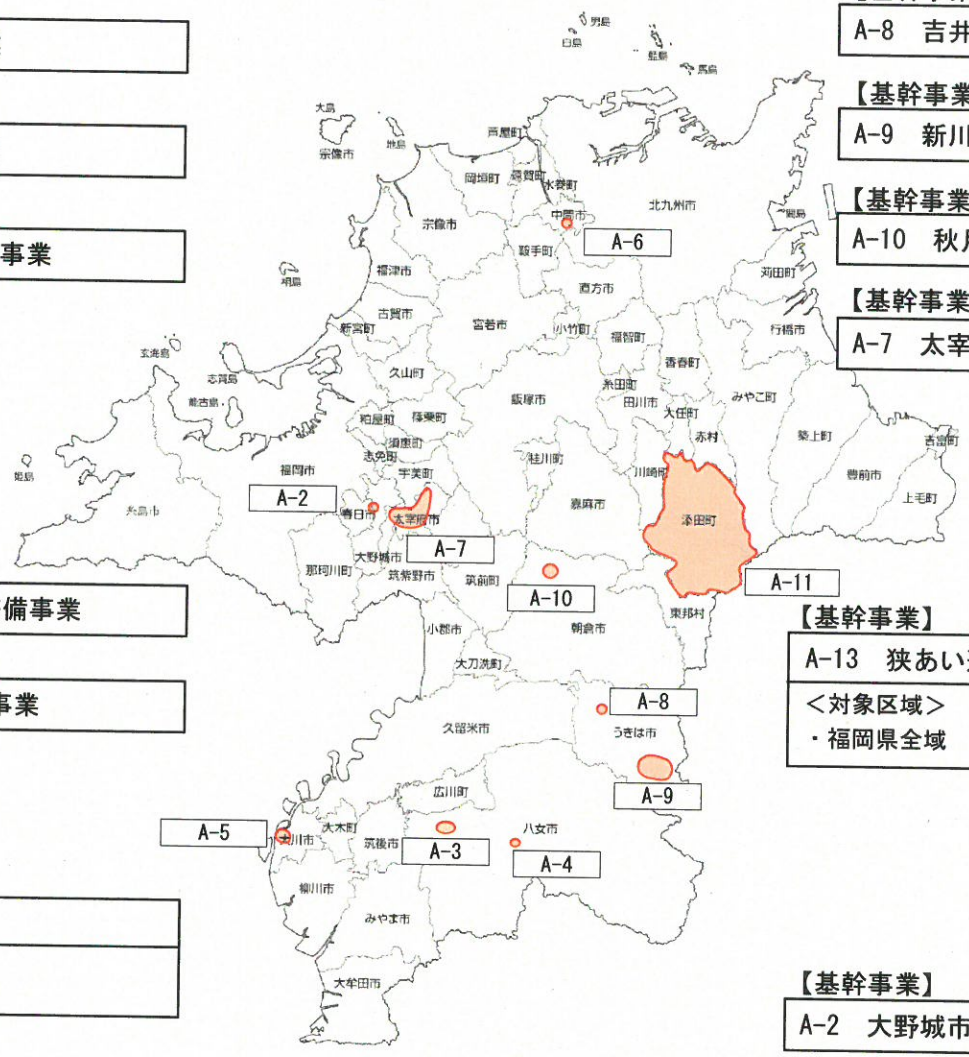
【基幹事業】
A-4　黒木地区街なみ環境整備事業

【基幹事業】
A-6　土手の内地区街なみ環境整備事業

【基幹事業】
A-5　小保・榎津地区街なみ環境整備事業

【基幹事業】
A-11　添田町地区街なみ環境整備事業

【効果促進事業】
C-5　街なみ環境整備促進事業
＜対象区域＞
・福岡県全域



【基幹事業】
A-8　吉井地区街なみ環境整備事業

【基幹事業】
A-9　新川田篭地区街なみ環境整備事業

【基幹事業】
A-10　秋月地区街なみ環境整備事業

【基幹事業】
A-7　太宰府地区街なみ環境整備事業

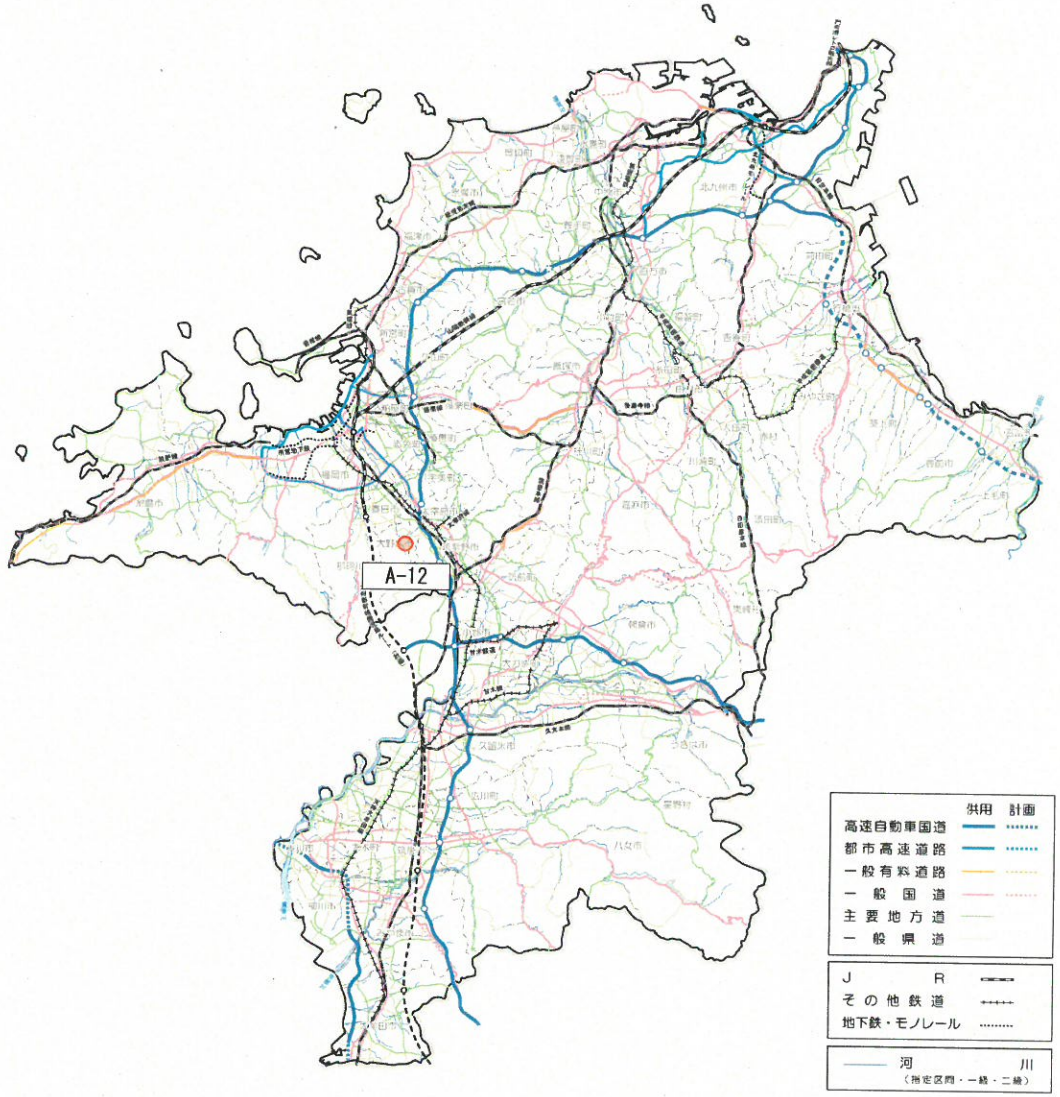
【基幹事業】
A-13　狭あい道路整備等促進事業
＜対象区域＞
・福岡県全域

【基幹事業】
A-2　大野城市バリアフリー環境整備促進事業

社会資本総合整備計画（住宅）

計画の名称	福岡県住宅・住環境整備計画（第２期）		
計画の期間	平成２８年度　～　平成３２年度（５年間）	交付対象	福岡県 他５８事業主体

A-12　乙金第二 住宅市街地基盤整備事業



地域住宅計画

（福岡県全地域　第3期）

（当初）

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

平成28年3月

地域住宅計画

計画の名称	福岡県全地域 第３期

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

計画期間	平成　28　年度　～　32　年度

１．地域の住宅政策の経緯及び現況

対象地域は福岡県全域で、平成２７年１月時点において、人口約５１２万人、世帯数約２３２万世帯である。
対象地域では、明治以降の我が国の工業化において、石炭や鉄を中心に各種の産業が発展し、人口の急増に伴い約１２万戸の公営住宅をはじめとする約２１万戸の公共賃貸住宅のストックが形成され、それらの老朽化が進んでいる。また、大都市部や産炭地域では、古くから住宅地が形成され道路等の公共施設が不足した密集住宅市街地等の住環境上の問題が生じている地域が存在する。さらに、大都市部近郊のニュータウンでは高齢化が進み、世帯のニーズと住宅ストックのミスマッチが生じている。
福岡県及び関係市町村では、これまで県市町村民の住生活の向上に向けて、住生活基本計画等において住宅政策の目標や重点施策等を定め、計画的に住宅施策を展開している。
平成２５年住宅・土地統計調査によると、住宅戸数は約２４９万戸で、世帯数の約１．１５倍の住宅ストックが形成されており、これらストックを有効活用しながら、少子高齢化社会対応等の住宅政策の課題に取り組んでいくことが重要になっている。
このような社会・経済情勢の大きな変化に対応するため、住宅の供給に主眼をおいた施策からストック重視、市場重視の施策に転換しており、現在、民間住宅施策では、中古住宅の流通促進、空き家対策（除却、適正管理、利活用）、定住促進対策、良質な木造住宅の普及、住情報の提供等を行っている。公的住宅施策では、老朽・狭小化した公的賃貸住宅の建替事業、同住宅の福祉対応や居住性向上等に資する改善事業、住宅確保要配慮者の居住安定に資する地域優良賃貸住宅整備事業等を行っている。

２．課題

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

3．計画の目標

『低炭素社会・循環型社会に寄与し将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成』
『だれもが安心できる住宅セーフティネットの充実』
『地域での豊かな住生活を実感できる良好な居住環境づくりの実現』

4．目標を定量化する指標等

指　標	単　位	定　義		従前値	基準年度	目標値	目標年度
1．バリアフリー化公営住宅等の割合	%	県内の公営住宅及び改良住宅等（コミュニティー住宅を含む）における住戸のバリアフリー化（手すり設置、段差解消、廊下幅のうち2つ以上）の割合	公営住宅	29%	27	33%	32
			改良住宅等	14%	27	15%	32
2．県内の住宅における耐震化率	%	県内の住宅における一定の耐震性を有する住宅の割合（従前値及び目標値については、基準年度及び目標年度時点で把握できる最新の住宅・土地統計調査の統計数値（従前値：H25調査、目標値：H30調査）を使用）		83%	28	95%	32
3．除却を推進する区域内における除却すべき不良住宅等の戸数	戸数	除却を推進する区域内における除却すべき不良住宅等の戸数（市町村の目標年間除却戸数による）		271	28	0	32

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5．目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

1-1 公営住宅等整備事業	○老朽・狭小化した公営住宅の居住環境の改善を図るため、公営住宅建替事業等を実施する。
1-2 公営住宅等ストック総合改善事業	○陳腐化した公営住宅の環境改善を図るため、公営住宅ストック総合改善事業等を実施する。
1-3 地域優良賃貸住宅整備事業	○子育て世帯、新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯及び地域の活性化の観点から定住促進に資する世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため地域優良賃貸住宅整備事業を実施する。
1-4 公的賃貸住宅家賃低廉化事業	○公的賃貸住宅家賃低廉化事業を実施する。
1-5 住宅地区改良事業等	○住環境の改善を図るため、住宅地区改良事業等を実施する。 ○居住環境の整備改善及び地域の活性化に資するため、空き家再生等推進事業により、以下の区域の不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却及び活用を推進する。 区域内の空き家戸数39,830戸 飯塚市、田川市、柳川市、大川市、豊前市、大野城市、うきは市、嘉麻市、糸島市、芦屋町、遠賀町、 広川町、築上町

(2) 提案事業の概要

2-1 公営住宅改善関連事業 2-2 住宅地区改良事業等関連事業 2-3 公的賃貸住宅耐震診断事業 2-4 公的賃貸住宅アスベスト調査事業 2-6 その他公的賃貸住宅関連事業	○快適で安心な住まいを供給するため、公的賃貸住宅（公営住宅、地域優良賃貸住宅、改良住宅、単独住宅等）の機能向上に資する事業等を実施する。＜2-1,2,3,4,6駐車場整備、耐震診断等＞ ○空き家の適正管理、利活用及び除却等を促進するための事業を実施する。＜2-2空き家専門相談支援等＞
2-5 既存建築物除却事業 2-8 狭あい道路整備等関連事業 2-10 福祉・安全・環境関連事業	○住みやすい街づくり、住宅環境の向上を図るための事業を実施する。＜2-5老朽建築物除却等、2-8狭あい道路補助、2-10高齢者用緊急通報装置設置補助、防犯灯設置補助等＞
2-7 住宅政策関連計画策定等	○住宅政策の目標の実現に向けた各種計画策定、調査等を実施する。
2-9 定住促進関連事業	○地域の活性化や良好なコミュニティを形成するため、定住を促進する事業を実施する。＜住宅新築購入助成、民間賃貸家賃助成、定住促進住宅整備等＞
2-11 住宅情報提供推進事業	○多様な情報の中から個々のニーズに応じた情報を適切に選択できるよう、住情報を提供するとともに、住宅に関するトラブルやリフォーム等に係る相談を実施する。 ○高齢者等が安心して生活できる住宅の確保を図るため、居住支援協議会による住宅情報提供等に係る事業を実施する。 ○良質な住宅ストックの形成のため、耐震やバリアフリーに関する専門家の派遣事業を実施する。 ○子育てしやすい住環境づくり及び高齢者、子育て世帯等が共に暮らすことができる多世代居住の促進を図るため、若い世帯への住宅支援等に係る事業を実施する。 ○中古住宅市場、リフォーム市場等の活性化を図るため、建物検査、リフォーム、住み替え等に係る事業を実施する。 ○地域住宅産業の育成・活性化及び建築生産近代化を図るため、大工・工務店を対象にした技術研修会等を実施する。 ○省エネ等環境に配慮した住宅の供給を促進するため、民間事業者の意識向上と主体的取組みを促す講演会の開催等を実施する。 ○空き家の適正管理、利活用及び除却等を促進するための事業を実施する。＜空き家利活用補助等＞
2-12 快適な住まいづくり推進助成事業	○地域住宅産業の育成・活性化及び循環型社会の形成を図るため、県産材等を活用した良質な木造住宅等へ助成する。

５．目標を達成するために必要な事業等の概要

(3) 地域優良賃貸住宅の実施について

〈事業の概要〉
・子育て世帯、新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯及び地域の活性化の観点から定住促進に資する世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため地域優良賃貸住宅整備事業を実施する。
・都市再生機構の供給計画に基づく子育て世帯向け住宅を供給する。
〈地域優良賃貸住宅の整備に関する事項〉
・整備を促進すべき地域（政令指定都市及び中核市にあっては独自に定める地域住宅計画等による）
民間、公共、公社供給（子育て支援タイプを含む）：県内全域
機構供給　：現に都市再生機構の存する区域（都市再生機構が今後供給を予定している区域）

・特別な事情のため入居させることが適当と認められる場合
民間、公共、公社供給（子育て支援タイプを含む）
１被災者世帯（地震等災害により住宅に被害を受けた者）
２母子・父子世帯（配偶者のない女子（男子）で現に学生を扶養している者）
３外国人世帯（外国籍を有する者）
４ＤＶ被害者世帯（配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律（平成13年法律第31号）第１条第２項に規定する者）
５被生活保護者世帯（生活保護法（昭和25年法律第144号）第６条第１項に規定する者）
６犯罪被害者世帯（犯罪被害者等基本法（平成16年法律第161号）第２条第２項に規定する者）
７ホームレス世帯（ホームレスの自立の支援等に関する特別措置法（平成14年法律第105号）第２条に規定する者）
８失業者世帯（雇用保険法（昭和49年法律第116号）第４条第１項に規定する者）
９ＵＪＩターン世帯（当該市町村以外から転入する者）※公共供給型に限る

(4) その他（関連事業など）

・福岡県、福岡県内の市町村、住宅金融支援機構九州支店、独立行政法人都市再生機構九州支社、地方住宅供給公社、（一財）福岡県建築住宅センターをもって構成する福岡県地域住宅協議会にて公的賃貸住宅等の整備に関して必要な措置について協議する。
・民間賃貸住宅の活用等により住宅確保要配慮者の居住の安定を図る。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

（金額の単位は百万円）

基幹事業

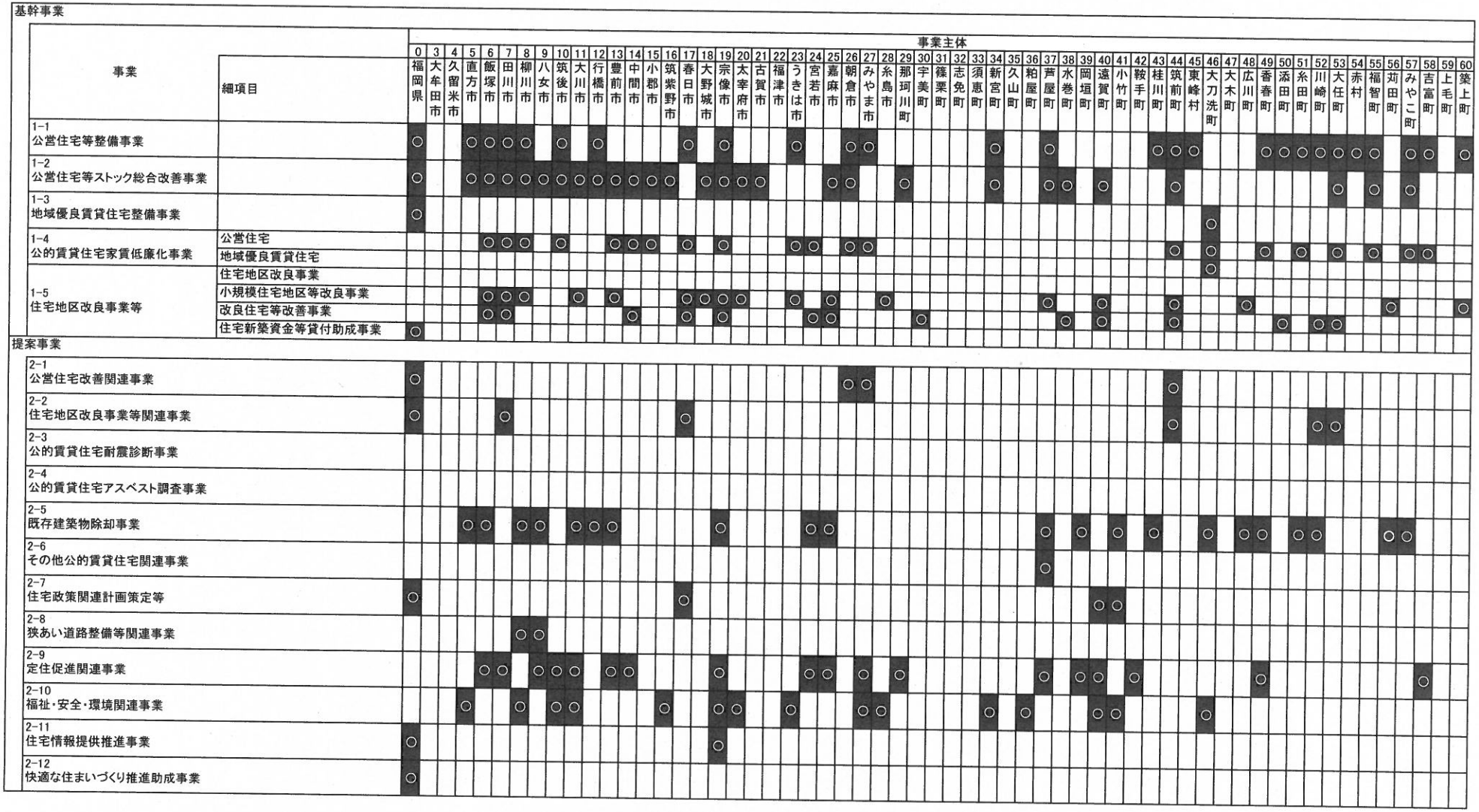
事業	細項目	事業主体	交付期間内事業費	交付金算定対象事業費
1-1 公営住宅等整備事業		福岡県、直方市、飯塚市、田川市、柳川市、筑後市、行橋市、春日市、宗像市、うきは市、朝倉市、みやま市、新宮町、芦屋町、桂川町、筑前町、東峰村、香春町、添田町、糸田町、川崎町、大任町、赤村、福智町、みやこ町、吉富町、築上町	20,159	20,159
1-2 公営住宅等ストック総合改善事業		福岡県、直方市、飯塚市、田川市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、行橋市、豊前市、中間市、小郡市、筑紫野市、大野城市、宗像市、太宰府市、古賀市、嘉麻市、朝倉市、那珂川町、新宮町、芦屋町、水巻町、遠賀町、筑前町、大任町、福智町、みやこ町	3,967	3,967
1-3 地域優良賃貸住宅整備事業		福岡県、大刀洗町	1,383	1,383
1-4 公的賃貸住宅家賃低廉化事業		飯塚市、田川市、柳川市、筑後市、豊前市、中間市、小郡市、春日市、宗像市、うきは市、宮若市、朝倉市、みやま市、筑前町、大刀洗町、香春町、糸田町、大任町、福智町、みやこ町、吉富町	2,595	2,595
1-5 住宅地区改良事業等	住宅地区改良事業	福岡県、飯塚市、田川市、柳川市、大川市、豊前市、中間市、春日市、大野城市、宗像市、太宰府市、うきは市、宮若市、嘉麻市、糸島市、宇美町、芦屋町、水巻町、遠賀町、筑前町、広川町、添田町、川崎町、大任町、苅田町、築上町	0	0
	小規模住宅地区等改良事業		240	240
	改良住宅等改善事業		7,704	9,678
	住宅新築資金等貸付助成事業		1,639	1,639
合計			37,687	39,661

提案事業

事業	事業主体	交付期間内事業費	交付金算定対象事業費
2-1 公営住宅改善関連事業	福岡県、朝倉市、みやま市、筑前町	763	763
2-2 住宅地区改良事業等関連事業	福岡県、田川市、春日市、筑前町、川崎町、大任町	6	6
2-3 公的賃貸住宅耐震診断事業		0	0
2-4 公的賃貸住宅アスベスト調査事業		0	0
2-5 既存建築物除却事業	直方市、飯塚市、柳川市、八女市、大川市、行橋市、豊前市、宗像市、宮若市、嘉麻市、芦屋町、岡垣町、小竹町、桂川町、大刀洗町、広川町、香春町、糸田町、川崎町、苅田町、みやこ町	222	222
2-6 その他公的賃貸住宅関連事業	芦屋町	168	168
2-7 住宅政策関連計画策定等	福岡県、春日市、遠賀町、小竹町	77	77
2-8 狭あい道路整備等関連事業	柳川市、八女市	26	26
2-9 定住促進関連事業	飯塚市、田川市、八女市、筑後市、大川市、豊前市、中間市、宗像市、宮若市、嘉麻市、みやま市、那珂川町、芦屋町、岡垣町、遠賀町、鞍手町、香春町、吉富町	1,471	1,471
2-10 福祉・安全・環境関連事業	直方市、柳川市、筑後市、大川市、筑紫野市、宗像市、太宰府市、うきは市、みやま市、糸島市、新宮町、粕屋町、遠賀町、小竹町、大刀洗町	311	311
2-11 住宅情報提供推進事業	福岡県、宗像市	126	126
2-12 快適な住まいづくり推進助成事業	福岡県	187	187
合計		3,358	3,358

※交付期間内事業費、交付金算定対象事業費は概算事業費

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等（参考資料：事業主体別一覧）



７．法第６条第６項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

８．法第６条第７項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

【配慮入居者】
　地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等を推進するため、入居者を確保することができない特定優良賃貸住宅のストックを有効活用し、１又は２のいずれかに定める住宅の確保に特に配慮を要する者（配慮入居者）への入居を認める。
　この場合同居親族要件、所得による要件は問わない。
１．特定優良賃貸住宅制度において特定入居資格、または優先入居資格に該当する者
２．以下のいずれかに該当する者
　①子育て世帯（18歳未満の同居する児童がいる世帯）
　②一定の収入はあるものの、各種控除を受け所得要件が下回る者
　③親子で隣居を希望する者
　④最低居住水準未満世帯の入居者
　⑤法人契約（入居者との連名契約に限る）で入居する者
　⑥マンション等の建替え等のために一時的な仮住居を必要とする者
　⑦マンションの建替えの円滑化等に関する法律第102条の規定による勧告に係るマンションの賃借人
【賃貸に関する事項】
　配慮入居者に対して、福岡県が平成18年度までに認定を行った特定優良賃貸住宅及び平成18年度までに指定都市等により認定され福岡県住宅供給公社が建設した特定優良賃貸住宅の空家を賃貸する。

８－２．法第６条第７項又は地域優良賃貸住宅制度要綱第１８条の規定に基づく配慮入居者及び地域優良賃貸住宅（一般型）の賃貸に関する事項

【配慮入居者】

地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等を推進するため、入居者を確保することができない地域優良賃貸住宅のストックを有効活用し、住宅の確保に特に配慮を要する者（配慮入居者）への入居を認める。

この場合同居親族要件（①は除く）、所得による要件（①は除く）は問わない。

①親族同居世帯（所得月額０円～４８７，０００円）
②子育て世帯（同居者に18歳未満の者又は妊娠している者がいる世帯）
③新婚世帯（配偶者（事実婚及び予定者を含む）を得て5年以内の者）
④高齢者世帯
⑤障害者等世帯
⑥母子・父子世帯
⑦外国人世帯
⑧DV被害者世帯
⑨親子で隣居を希望する者
⑩最低居住水準未満世帯の入居者
⑪マンション等の建替え等のために一時的な仮住居を必要とする者
⑫マンションの建替えの円滑化等に関する法律第102条の規定による勧告に係るマンションの賃借人
⑬公営住宅の収入超過者である者
⑭災害、不良住宅の撤去等により、住宅を必要とする者
⑮公営住宅法第２条第１１号に規定する公営住宅建替事業による公営住宅の撤去により住宅を必要とする者
⑯都市計画事業等に伴う住宅の除去により住宅を必要とする者
⑰収用認定事業者等の執行に伴う住宅の除去により住宅を必要とする者

【賃貸に関する事項】

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

９．その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

・既存ストックを活用した効率的な公的賃貸住宅供給促進を図るため、特定優良賃貸住宅等の用途を廃止し、高齢者向け優良賃貸住宅として使用する場合、高齢者向け優良賃貸住宅の加齢対応構造部分に係る基準を緩和する。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。

交付限度額算出シート　【計画の名称：福岡県住宅・住環境整備計画（第２期）　都道府県名：福岡県 】

■ 社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第Ⅲ編 15-(1) 2. に掲げる式による交付限度額（交付限度額１）

＜Step0＞

START

（単位：百万円）

		交付金算定対象事業費 A	K	B
基幹事業		18540.89	14127.98	
	公営住宅等整備事業	13166.26		
	地域優良賃貸住宅整備事業	1383.48		
	公営住宅ストック総合改善事業	3966.617		
	市街地再開発事業			
	優良建築物等整備事業			
	住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
	都心共同住宅供給事業			
	住宅市街地基盤整備事業			
	住宅・建築物安全ストック形成事業			
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	24.53	2570.059	
	住宅地区改良事業等		11557.92	
	災害公営住宅家賃低廉化事業			
提案事業				3357.611

これらの事　　業をKに含める場合には、補助金の場合の国費と変

これらの事業は補助金の場合の国費と変わらないように

	国費（β）
都市・地域再生緊急促進事業	

都市・地域再生緊急促進事業の補助対象等について（平成21年1月27日付け都市・地域整備局長・住宅局長通知）に基づいて、国費（補助額）

<Step0>
事業別に交付金算定対象事業費A、K、B都市・地域再生緊急促進事業の国費を記

9/10×（A＋B）＋K　と　10/9×A＋K　のいずれか少ない額　×1/2＋β　16.918　百万円

交付限度額1

■地域住宅特別措置法施行規則第５条第１項の規定による交付限度額（交付限度額２）

＜Step１＞

（単位：戸）

	住宅の種類 i	住宅の種類 ii	構造	北海道特別地区	北海道一般地区	特別地区	大都市地区	多雪寒冷地区	奄美地区	一般地区	小計
N２	地域住宅計画に基づき地方公共団体が新たに整備する住宅	①公営住宅	超高層								0
			一般								0
		②住宅地区改良事業等	超高層								0
			一般								0
		③その他の住宅	超高層								0
			一般								0
N１	(1)計画期間終了の日までに耐用年限の２分の１を経過している公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層								0
			一般							31570	31570
		②住宅地区改良事業等	超高層								0
			一般								0
		③その他の住宅	超高層								0
			一般								0
	(2)必要な耐震性能が確保されていないと認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層								0
			一般								0
		②住宅地区改良事業等	超高層								0
			一般								0
		③その他の住宅	超高層								0
			一般								0
	(3)その他の事由により住宅としての機能が相当程度低下していると認められる公的賃貸住宅等	①公営住宅	超高層								0
			一般								0
		②住宅地区改良事業等	超高層								0
			一般								0
		③その他の住宅	超高層								0
			一般								0

<Step1>
住宅の種類別に戸数を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。

（N１＋N２）×Ch×0.5　452.082　百万円

Step1による算出結果が交付限度額1を下回る場合は、Step2へ

＜Step２＞

施設の種別		規模（単位）	用地費（千円／単位）	区域内の建築物の戸数（戸）	補償費（千円／単位）	単位当たり整備費（千円／単位）	Cn
(1)道路・公園・緑地・広場 〔㎡〕	下記以外				0	23	0
					0	23	0
					0	23	0
					0	23	0
	住宅地区改良事業等				0	23	0
					0	23	0
					0	23	0
(2)下水道 〔㎡〕						3.6	0
						3.6	0
						3.6	0
						3.6	0
(3)-1 河川 〔m〕 整備費						3,700	0
						3,700	0
						3,700	0
(3)-2 河川 〔m^2〕 用地補償費					0		0
					0		0
					0		0
(4)-1 調整池 〔m^3〕 整備費						140	0
						140	0
						140	0
(4)-2 調整池 〔m^2〕 用地補償費					0		0
					0		0
					0		0
(5)再開発・優建 〔㎡〕						132	0
(6)電線共同溝等 〔m〕						680	0
(7)人工地盤 〔㎡〕						5,300	0

<Step2>
施設別に必要事項を記入し、交付限度額1を超えた時点で終了可能。

施設整備の実施に要する費用	0	千円
大規模な構造物等に係る補正額		千円

{（N１＋N２）×Ch＋ΣCn}　×0.5　452.082　百万円

■交付限度額（交付限度額１と交付限度額２のいずれか少ない額）

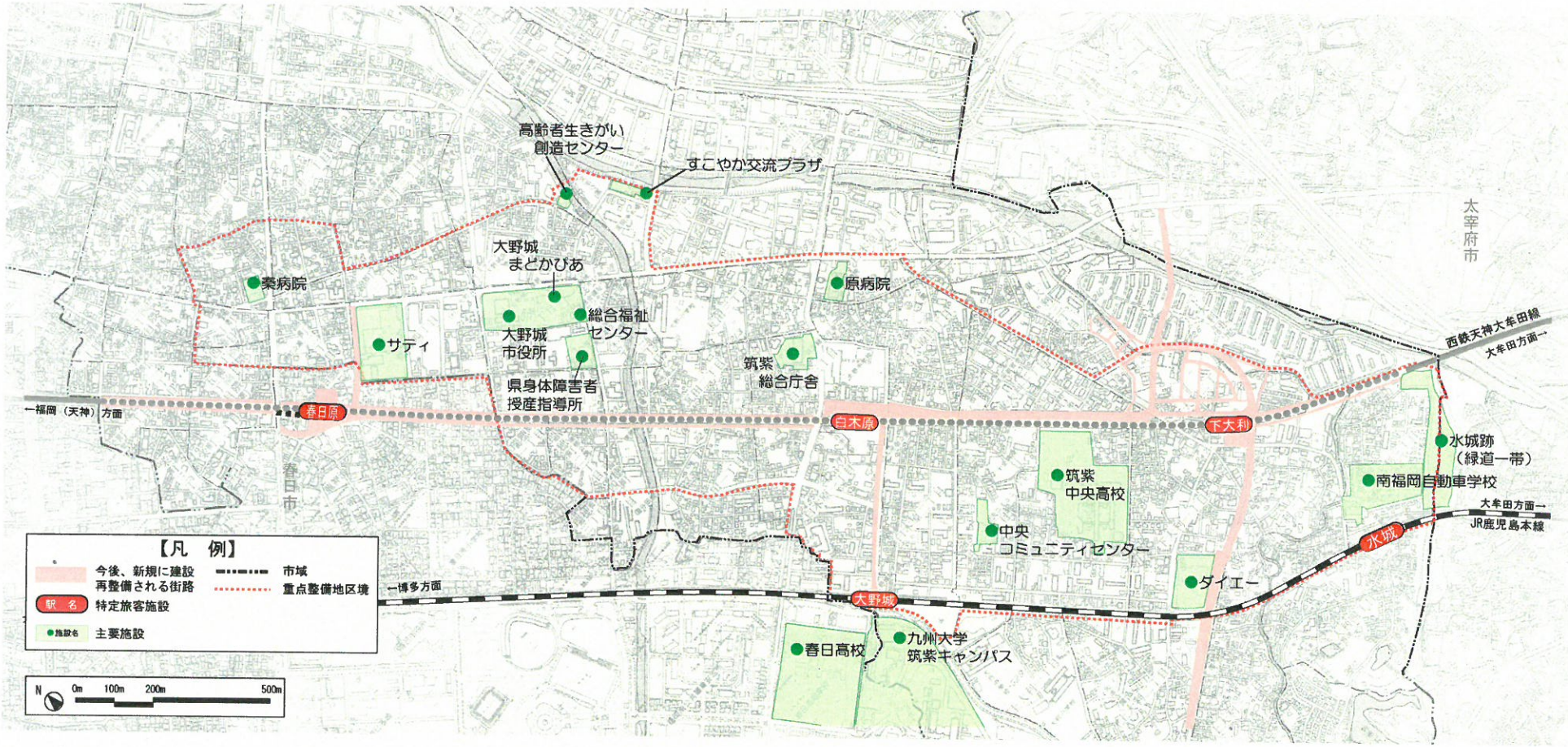
交付限度額（交付限度額１と交付限度額２のいずれか少ない額）　16.918　百万円

社会資本総合整備計画（地域住宅支援）

計画の名称	福岡県住宅・住環境整備計画（第２期）（大野城市中心地区バリアフリー環境整備促進事業）		
計画の期間	平成 28 年度～平成 32 年度(5 年間)	交付対象	福岡県大野城市

バリアフリー環境整備促進事業

（大野城市中心地区）



街なみ環境整備方針説明書

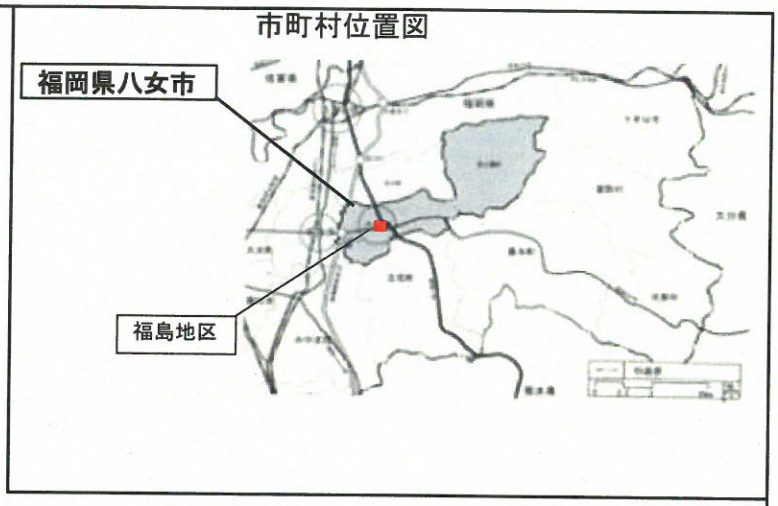
都道府県名	福岡県	市町村名	八女市	区域名	福島

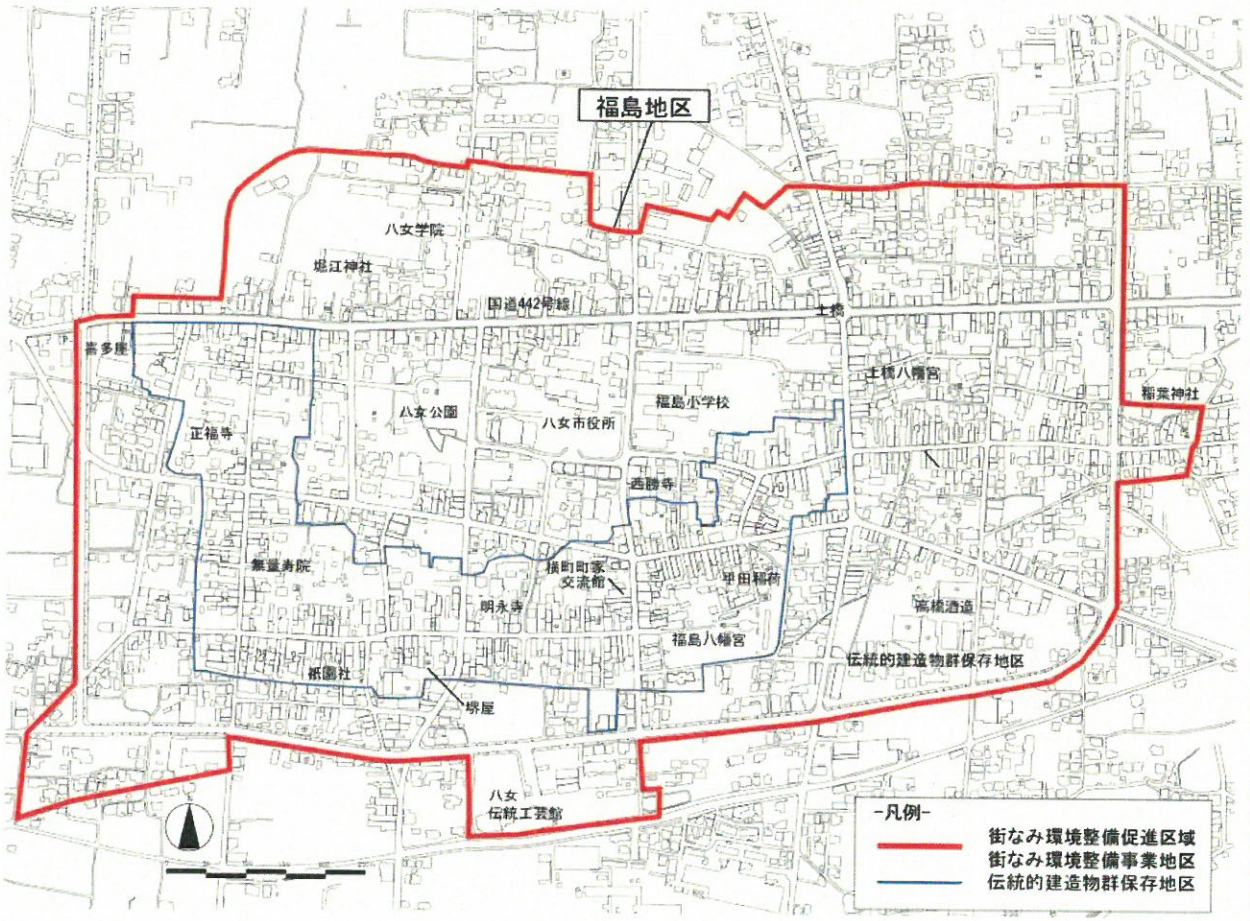
区域現況	区域の概況	八女市中心部に位置する福島区域は、福島城の城下町として発達、廃城後は旧城内に住民が移住し町並みが形成された。八女地方の物資の集散地として、あるいは仏壇・提灯等の伝統工芸の生産地として栄えた。町家は土蔵造りで商家的な色彩と職人的な色彩とを併せ持つ、独自の景観を有している。さらに、背後の旧外堀水路や神社仏閣などの緑地あるいは、それに繋がる路地の構成など、それらが一体となった奥行きのあるたたずまいに特徴があり、明治大正時代の洋風建築がほとんど無い町並みとなっていることも特徴的で、瓦屋根、漆喰塗壁町家。木造町家の連なる純和風の伝統的町家と言える。 区域内旧往還沿いは、江戸期、明治期、大正期の建物が１３０棟（妻入り町家と平入り町家約半々）ほど残っている。しかし、時代の流れにより近代的な建物に変わったり、平成３年の台風で屋根など傷みがひどくなっていて、建て替えが加速している。さらに高齢者世帯が多くなっていて、空き家及び空き地が目立ちはじめている。
	道路の現況	区域内の道路は、公共施設が集積した中心市街地ということもあり、幹線道路及びそれからのサービス道路網がほぼ格子状に整備されている。　旧往還の現行道路幅員は６ｍから８ｍとなっており、交通量は現状では少なく、主に商業業務のサービス道路のほか比較的安全な生活道路としても機能している。また居住を伴う街区や商店街が構成された街区では、生活道路としての性格も強く、幅員４ｍ前後の細街路が直角に入り込んでいる。また、旧往還の伝統的な街路具要素としては“札の辻”とよばれていた鍵折れ部の制札場跡や寺院への参道口、町家の門口に祀られた恵比寿祠などがあり、独特の景観を有している。
	公園等の現況	区域内に、八女市の中心部の顔となる“八女公園”があり、当敷地は旧福島城の本丸及び内堀の掘割の跡であり、それらのイメージを取り入れた公園整備が現在進行中である。しかし、公園及び緑地等のオープンスペースは少ない。現状では、神社仏閣の境内の緑地が、密集した町家の町並みの裏の貴重なオープンスペースとなっている。 外堀、中堀、内堀と三重に廻らされた旧福島城の堀の内、比較的その跡を伝えているのが外堀水路である。現在堀の石積みはほとんど残存していないが、用水路時代の丁寧な玉石護岸が全域にわたって残されており、景観資源として重要である。
	地区住民のまちづくり活動の概要	福島地区の住民が主体となり「八女・本町筋を愛する会」「八女ふるさと塾」「NPO法人 八女文化振興機構」が発足した。伝統的町並みを市民の大切な財産として守りながら、八女のまちづくりに取り組み、文化的・経済的にも豊かな生活環境を造り上げようと日常活動を推進している。 主な活動として、町家まつり、八女白壁ギャラリーなどのイベントやハゼ並木づくり、花にあふれた街づくり、町家の空き家の情報収集と店舗等への空家斡旋などを通じ、地元住民の理解と意識の向上が計られている。地元住民が積極的にまちづくりに関与し、八女市の中でも特にまちづくり活動が活発である。

<table>
<tr><td rowspan="5">区域の整備に関する基本計画</td><td colspan="2">整備の目標</td><td>伝統的町並みを復元・保存し、旧往還沿いの町並みやその中心的存在である堺屋（古い町家を市が保存整備した旧木下家）、伝統工芸館、民俗資料館などと外堀の水路との連携を積極的に図り、やすらぎと潤いのある町並みの整備を推進する。具体的には、旧往還道、遊歩道、水路、地区施設（町家を活用した集会所等）、小公園の整備と伝統的町家を江戸初期から昭和初期のそれぞれの良さを生かし、伝統的建造物の保存手法で修理・修景を行い、八女福島の町並みを活かした文化的まちづくりを推進することを目標とする。併せて防災施設・設備の充実、伝統的な建造物の修理修景による耐震耐火性能の回復等の防災まちづくりの展開を図る</td></tr>
<tr><td colspan="2">整備の時期</td><td>平成５年度に街なみ環境整備事業方針を策定したが、平成６年度から平成３０年度までの期間で地区施設整備、生活環境施設整備、地区防災施設並びに街なみ整備助成（町家の修復・修景）事業を完了する。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">地区施設等の整備に関する基本事項</td><td>通路等</td><td>旧往還道は道路両端から1m前後の拡幅部分を平面舗装として、旧往還道の幅員と連続性を視認できるように景観整備を行う。街角案内板、進入案内板等八女地域の伝統素材を使ったサイン計画を実施する。
街灯はスケール的に軒あかり程度の規模でデザインを含めて伝統的町並みに調和するものにする。</td></tr>
<tr><td>小公園等</td><td>旧往還沿いの修景を必要とする空き地等を町並みの連続性を壊さない街角広場（ポケットパーク）の整備を行う。
旧往還沿いの公共駐車場を含む公共施設については、生垣等を含む外壁修景を行う。</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>旧掘割水路網は遊歩道と一体化した水路整備を伝統的護岸手法（玉石、八女石）により行い、市民の親水空間として活用を考慮する。
旧往還沿いの空き町家を修復・修景を積極的に行い、町並みの拠点施設の役割を持たせ、地区集会所としての活用を図る。店舗等の看板、街路灯、ゴミステーションを伝統的町並みに調和するよう修景を行う。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅等の整備に関する基本事項</td><td>住　宅</td><td>住宅等の整備に関しては、「八女市伝統的町並み景観整備規則」に基づく「八女福島のまちづくり協定書」（まちづくり協定）に従い、伝統的建造物を修復・修景し、それ以外の住宅等については新築・増築・改築、大規模な模様替えに際し、伝統的町並みにふさわしい形態、意匠として修景し、周囲の景観との調和を図る。なお、その際、建築基準法との整合性について十分考慮する。</td></tr>
<tr><td>敷　地</td><td>敷地内の空地は、植栽するように努めるとともに、道路に面する囲障は「まちづくり協定」に従い、生け垣や白壁瓦塀により外構修景を誘導し、伝統的町並みと調和するよう景観の保全を図るものとする。
公共施設等については、生け垣等を含む外塀の修景等を行う。</td></tr>
</table>

【位置図】

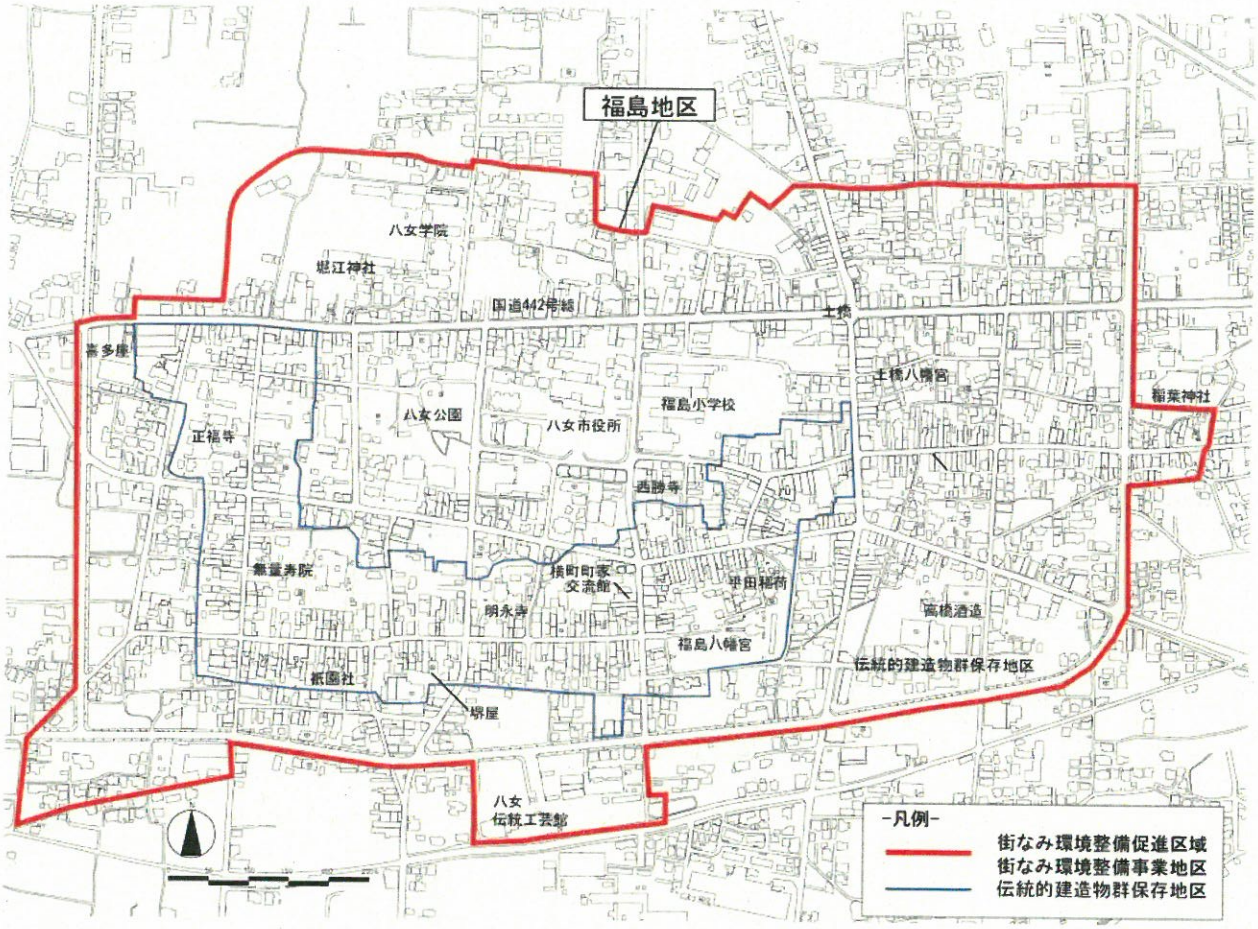
区域名または地区名	福島地区

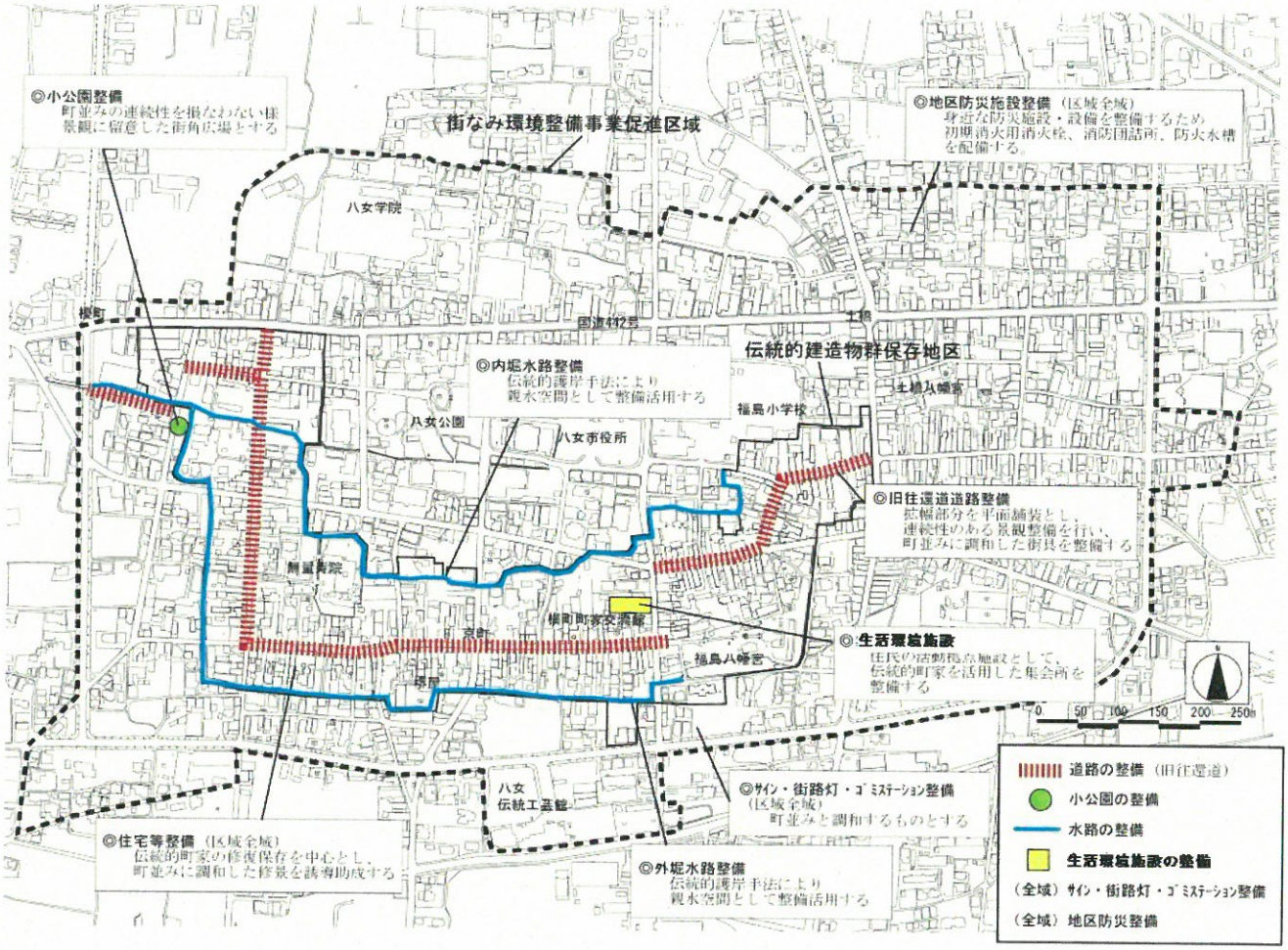




【区域図】

区域名又は地区名	福島地区



【整備方針図】

地区名	福島地区