

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

令和6年1月11日

計画の名称	一人ひとりが愛着をもって住み続けたいまちの実現（第3期）				地域住宅計画の名称	久留米市地域（第3期）					重点計画の該当																																						
計画の期間	令和3年度～令和7年度（5年間）				交付対象	久留米市																																											
計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> 住宅セーフティネットが充実した住まいづくり 良質な住宅ストック・住環境の形成による安全・安心な住まいづくり 																																																
計画の成果目標（定量的指標）	①バリアフリー対応した公営住宅、改良住宅、単独住宅の合計（以下、市営住宅等）の割合 ②賃貸・売却用等以外の「その他空き家」の数																																																
定量的指標の定義及び算定式	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" rowspan="2"></th> <th colspan="5">定量的指標の現況値及び目標値</th> <th rowspan="2">備考</th> </tr> <tr> <th colspan="2">当初現況値</th> <th colspan="3">最終目標値</th> </tr> <tr> <td rowspan="2">①バリアフリー対応した市営住宅等の割合：浴室・トイレの手すり設置、居室内の段差解消した市営住宅等の管理戸数から算出（バリアフリー対応市営住宅等の割合）＝（バリアフリー対応市営住宅等戸数）／（市営住宅等の管理戸数）</td> <td></td> <td>(R3当初)</td> <td colspan="3">(R7末)</td> <td rowspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>34%</td> <td colspan="3">37%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">②住宅・土地統計調査における空き家数のうち「その他の住宅」の数 住宅・土地統計調査の実績値より算出</td> <td></td> <td>(R3当初)</td> <td colspan="3">(R7末)</td> <td rowspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>5,530戸</td> <td colspan="3">5,820戸</td> </tr> </table>														定量的指標の現況値及び目標値					備考	当初現況値		最終目標値			①バリアフリー対応した市営住宅等の割合：浴室・トイレの手すり設置、居室内の段差解消した市営住宅等の管理戸数から算出（バリアフリー対応市営住宅等の割合）＝（バリアフリー対応市営住宅等戸数）／（市営住宅等の管理戸数）		(R3当初)	(R7末)					34%	37%			②住宅・土地統計調査における空き家数のうち「その他の住宅」の数 住宅・土地統計調査の実績値より算出		(R3当初)	(R7末)					5,530戸	5,820戸		
		定量的指標の現況値及び目標値					備考																																										
		当初現況値		最終目標値																																													
①バリアフリー対応した市営住宅等の割合：浴室・トイレの手すり設置、居室内の段差解消した市営住宅等の管理戸数から算出（バリアフリー対応市営住宅等の割合）＝（バリアフリー対応市営住宅等戸数）／（市営住宅等の管理戸数）		(R3当初)	(R7末)																																														
		34%	37%																																														
②住宅・土地統計調査における空き家数のうち「その他の住宅」の数 住宅・土地統計調査の実績値より算出		(R3当初)	(R7末)																																														
		5,530戸	5,820戸																																														
全体事業費	合計 (A+B+C+D)	3531 百万円	A	3466 百万円 (623百万円)	B	0 百万円	C	65 百万円	D	0 百万円	効果促進事業費の割合 C+E/(A+B+C+D)	19.5%																																					
※（ ）は内数で提案事業費E																																																	
交付対象事業																																																	
A1 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 (延長・面積等)	事業実施期間 (年度)					全体事業費 (百万円)	費用便益比	個別施設計画 策定状況	備考																																	
A-1	住宅	一般	別紙	直/間	市/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	R3	R4	R5	R6	R7	3,229																																				
A-2	住宅	一般	久留米市	直接	市	狭あい道路整備等促進事業	狭あい道路の拡幅等・市内全域						237																																				
合計													3,466																																				
B 関連社会資本整備事業（該当なし）																																																	
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 (延長・面積等)	事業実施期間 (年度)					全体事業費 (百万円)	費用便益比	個別施設計画 策定状況	備考																																	
合計													0																																				
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	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	事業実施期間 (年度)					全体事業費 (百万円)	備考																																			
C-1	住宅	一般	久留米市	直接	市	公営住宅等整備促進事業	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、駐車場整備、集約元の老朽化した市営住宅の解体工事等						35																																				
C-2	住宅	一般	久留米市	直接	市	公営住宅等改善促進事業	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：測量試験費等						20																																				
C-3	住宅	一般	久留米市	直接	市	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：測量試験費等						10																																				
合計													65																																				
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が図られる。																																																
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が図られる。																																																
C-3	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が図られる。																																																
D 社会資本整備円滑化地籍整備事業（該当なし）																																																	
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 港湾・地区名	事業実施期間 (年度)					全体事業費 (百万円)	備考																																		
合計																																																	

交付金の執行状況

(単位:百万円)

	R3	R4	R5	R6	R7
配分額 (a)	216	295	122		
計画別流用 増△減額 (b)	0	0	0		
交付額 (c=a+b)	216	295	122		
前年度からの繰越額 (d)	0	0	0		
支払済額 (e)	216	295	122		
翌年度繰越額 (f)	0	0	0		
うち未契約繰越額 (g)	0	0	0		
不用額 (h = c+d-e-f)	0	0	0		
未契約繰越+不用率 (h = (g+h)/(c+d))	0	0	0		
未契約繰越+不用率が10%を超えている場合その理由					

※ 令和3年度以降の各年度の決算額を記載。

地域住宅計画(第2回変更)

久留米市地域(第3期)

久留米市

令和6年1月

地域住宅計画

計画の名称	久留米市地域（第3期）		
都道府県名	福岡県	作成主体名	久留米市
計画期間	令和 3 年度	～	7 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は、福岡県南西部の中核都市で、市の北東部から西部にかけて九州一の大河・筑後川が貫流し、筑後川に沿って南側を東西に耳納山、高良山、明星山などの山々が連なっており令和3年1月時点において、人口約30万5千人、世帯数約13万世帯である。

当該地域においては、靴やゴム産業を中心に発展してきたまちであり、現在の住宅戸数は約13万7千戸で、世帯数の約1.06倍、約4300戸の公営住宅、そのうち約3900戸の市営住宅のストックが形成され、これらのストックを有効活用しながら、少子高齢社会対応等の住宅政策の課題に対応していくことが重要になっている。また、郊外のニュータウンにおいて高齢化が進み、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。

本市では、これからの市民の住生活の向上に向けて、久留米市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。

現在の社会・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を図っている。民間住宅施策としては耐震化の促進支援、住宅リフォーム助成、老朽危険家屋等の除却促進支援等を行っており、公的住宅施策としては、老朽住宅の解消や高齢者などが安心して生活できるため建替え、安全性や居住性の向上を目指した改善、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の供給等を行っている。

2. 課題

【市営住宅】

○耐用年数を超過した木造および簡易耐火構造の市営住宅について、計画的に解消を図る必要がある。

○不足する駐車場の整備を図る必要がある。

【民間住宅】

○老朽化により周辺の住環境を悪化させている建築物について、除却する必要がある。

○住宅性能表示制度の普及促進、住宅リフォームの支援、分譲マンションの管理意識の向上と管理組合の円滑かつ適正な運営などの推進が必要である。

○空き家の数が増加傾向にあり、周辺の住環境悪化や、地域コミュニティの衰退が顕著であり、対策が必要である。

3. 計画の目標

『住宅セーフティネットが充実した住まいづくり』

『良質な住宅ストック・住環境の形成による安全・安心な住まいづくり』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値		
			基準年度	目標年度	目標年度	目標年度
バリアフリー対応市営住宅の割合	%	管理戸数に対するバリアフリー対応住宅戸数の割合(浴室・トイレの手すり設置、居室内の段差解消)	34%	3	37%	7
「その他空き家」の数	戸数	住宅・土地統計調査の実績値より算出	5530戸	3	5820戸	7

※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

公営住宅等整備事業	○老朽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。
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。
住宅地区改良事業等(改善事業)	○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。
空き家再生等推進事業	○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。 対象区域:久留米市全域 対象区域の空き家戸数20,910戸 (※ 平成30年 住宅・土地統計調査結果から引用)
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。

(2) 提案事業の概要

公営住宅等整備関連事業	耐用年数を超過するなど、老朽化が進んでいる市営住宅の解消のため、移転補償や解体工事を実施する。
公営住宅等改善関連事業	基幹事業の規模要件を満たさない公営住宅の改善工事を実施する。
住宅地区改良事業等関連事業	基幹事業の規模要件を満たさない改良住宅の改善工事を実施する。
既存市営住宅駐車場整備事業	駐車場が整備されていない既存の市営住宅において、駐車場の整備を実施する。
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	特定公共賃貸住宅において、子育て世帯や高齢者世帯に対する家賃の減額を実施する。
民間住宅リフォーム助成事業	民間の住宅において、質の向上に資するリフォーム工事を行う者に対し、工事費の補助を行う。
老朽危険家屋等除却促進事業	老朽化して危険な家屋等の除却を行う者に対し、除却費の補助を行うとともに、放置空き家の未然防止を含めた空き家相談窓口の設置等を行う。
マンション管理適正化事業	マンションの訪問調査及び管理組合等への相談支援を実施する。

(3) その他 (関連事業など)

--

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	事業主体	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
公営住宅等整備事業	久留米市 箇所:津福団地 規模:250戸	99	99
公営住宅等ストック総合改善事業	久留米市 箇所:市内全域 規模:30棟	1,430	1,430
住宅地区改良事業等(改善事業)	久留米市 箇所:市内全域 規模:5棟	293	293
空き家再生等推進事業	久留米市 箇所:市内全域	66	66
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	久留米市 箇所:市内全域 規模:14棟	718	718
合計		2,606	2,606
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
公営住宅等整備関連事業	久留米市 箇所:市内全域	341	341
公営住宅等改善関連事業	久留米市 箇所:市内全域	10	10
住宅地区改良事業等関連事業	久留米市 箇所:市内全域	5	5
既存市営住宅駐車場整備事業	久留米市 箇所:高良内団地	103	103
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	久留米市 箇所:コーポラス浮島	5	5
民間住宅リフォーム助成事業	久留米市 箇所:市内全域	35	35
老朽危険家屋等除却促進事業	久留米市 箇所:市内全域	122	122
マンション管理適正化事業	久留米市 箇所:市内全域	2	2
合計		623	623

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

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8-1. 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）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】

入居者を募集したにもかかわらず、3ヶ月以上空き家である住戸については、認定事業者が市長の承認を得て配慮入居者に賃貸する。

8-2. 法第6条第7項又は地域優良賃貸住宅制度要綱第17の規定に基づく配慮入居者及び地域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（⑰は除く）、所得による要件（⑰は除く）は問わない。

- ①子育て世帯（18歳未満の同居する児童がいる世帯）
- ②高齢者世帯
- ③障害者世帯
- ④母子・父子世帯
- ⑤外国人世帯
- ⑥DV被害者世帯
- ⑦親子で隣接を希望する者
- ⑧最低居住水準未満世帯の入居者
- ⑨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
- ⑩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
- ⑪公営住宅の収入超過者
- ⑫災害、不良住宅の撤去等により、住宅を必要とする者
- ⑬公営住宅法第2条第15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
- ⑭都市計画事業等に伴う住宅の除却により住宅を必要とする者
- ⑮収容認定事業者等の執行に伴う住宅の除却により住宅を必要とする者
- ⑯法人契約（入居者との連名契約に限る）で入居する者
- ⑰親族同居世帯（所得月額が0円～487,000円）

【賃貸に関する事項】

入居者を募集したにもかかわらず、3ヶ月以上空き家である住戸については、認定事業者が市長の承認を得て配慮入居者に賃貸する。

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

- ・老朽化した市営住宅の解消を図ります。
- ・昭和40年代、50年代に整備された、郊外住宅・団地の居住環境の向上を図ります。

「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。

(参考様式3) 参考図面

計画の名称	一人ひとりが愛着をもって住み続けたいまちの実現（第3期）		
計画の期間	令和3年度～令和7年度（5年間）	交付対象	久留米市

番号	要素となる事業名	整備地区	番号	要素となる事業名	整備地区
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 ○改良住宅等改善事業(改善事業) ○空き家再生等推進事業 ○公的賃貸住宅家賃低廉化事業	市内全域			
A-2	狭あい道路整備等促進事業				
C-1	公営住宅等整備促進事業				
C-2	公営住宅等改善促進事業				
C-3	住宅地区改良事業等促進事業				

