

# 宗像市住生活基本計画

## 概要版

令和6年3月

宗像市都市整備部建築課

# 目 次

I. 計画の目的と位置づけ	3
1. 改定の背景	3
2. 計画期間	3
3. 計画の位置づけ	3
II. 宗像市の住まいの現状（抄）	4
1. 暮らし、コミュニティにかかる課題	4
2. 住宅地、住まいにかかる課題	5
3. 計画の構成にかかる課題	6
III. 住生活の目標	7
1. 計画の基本理念	7
2. 基本目標	7
IV. 施策への展開	8
基本目標1 魅力的な住環境づくり	8
基本目標2 世代を重ねて住み続けられる住まいづくり	10
基本目標3 多様な世代が支えあう持続可能なコミュニティづくり	12
基本目標4 定住・移住を促進するまちづくり	14
V. 実現化に向けて	16
1. 取り組み主体ごとの役割	16
2. 主要な政策指標	17
3. 宗像市マンション管理適正化推進計画	18

# I. 計画の目的と位置づけ

## 1. 改定の背景

少子高齢社会を迎える中、国民の豊かな住生活を実現するため、国は平成 18 年 6 月に住生活基本法を制定し、これまでの住宅の《量の確保》から住宅を中心とした生活の《質の向上》へと住宅政策を大きく転換しました。これを推進するため、平成 18 年 9 月には住生活基本計画（全国計画）が策定され、福岡県においても平成 19 年 3 月に福岡県住生活基本計画を策定しています。

また、高齢化の一層の進行や地球温暖化などへの対応から、平成 22 年度に全国計画の見直し、平成 23 年度に県計画の見直しが行われています。

さらに増加、多様化が進んでいる低額所得者やひとり親世帯など住宅の確保に配慮を要する人の居住の安定確保や、近年増加が著しい管理不全な空き家への対応、更新時期を迎える分譲マンションの管理の適正化等が求められています。

このような背景を踏まえて、令和 2 年度に全国計画の見直し、令和 3 年度に県計画の見直しが行われました。

宗像市においても平成 25 年 3 月に「宗像市住生活基本計画」を策定し、住生活の安定向上にかかる住宅施策を計画的かつ総合的に推進してきましたが、上記の背景を踏まえ、新たな住生活基本計画（以下「本計画」と称す。）への改定を行います。

## 2. 計画期間

本計画は、令和 5 年度から令和 14 年度までの 10 年間を計画期間とします。

なお、今後の社会情勢の変化や国及び県の住宅施策の動向等を踏まえて、見直しを行うものとします。

## 3. 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法の趣旨に基づき、国及び福岡県の住生活基本計画を踏まえて策定する《市区町村版計画》であるとともに、上位計画である宗像市総合計画の《住生活分野にかかる部門別計画》として位置づけられます。住宅行政に関する本市の最上位計画として、住宅政策を展開する上での指針となるものです。

なお、今回の改定においては、定住化の推進に向けた市の重点的な取組を定める『住んでみたいまち宗像推進計画』と、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」と称す。）に基づく取組を定める『マンション管理適正化推進計画』を統合し、一体的な計画として策定します。

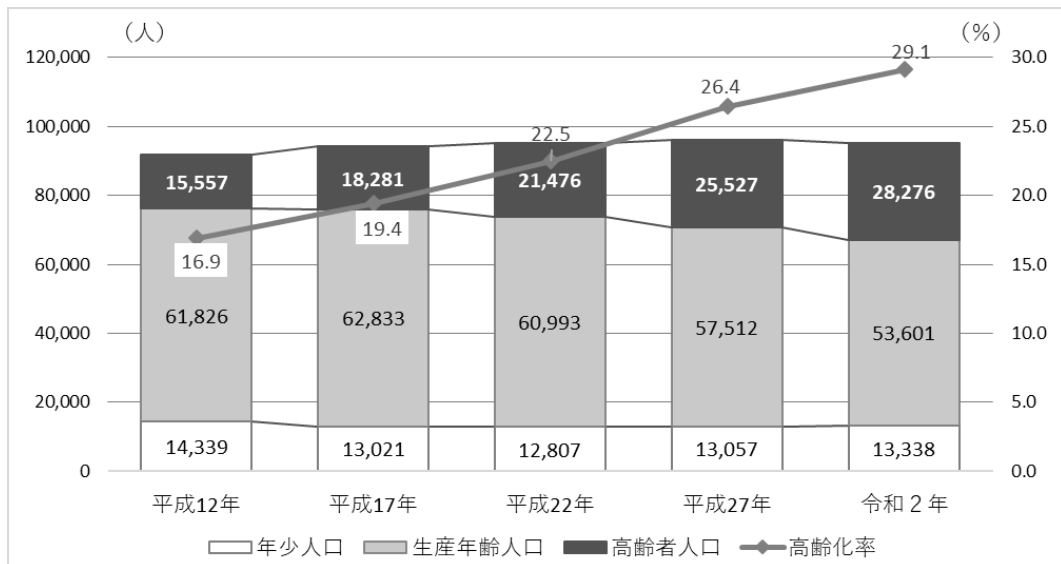
また、宗像市都市計画マスタープランや宗像市環境基本計画、子育てや高齢者・障がい者など福祉にかかる部門別の計画と整合を図るとともに、連携して推進を図るものとします。

## Ⅱ. 宗像市の住まいの現状（抄）

### 1. 暮らし、コミュニティにかかる課題

- 年齢構成の変化にともなう住宅地としての活力低下を抑制する必要がある。
- 市内での居住継続にあたって、高齢期の生活の安全・安心や住みやすさ、買い物や通勤に際しての公共交通の利用のしやすさを高める必要がある。
- 若年層の転出超過を抑制するとともに、人口集積地である首都圏や近畿圏などの大都市圏からの転入を促進する必要がある。
- 離島の地域コミュニティを維持していく必要がある。

■（参考）年齢3区分別人口の推移



資料：国勢調査

■（参考）年齢階層別の転出人口

(単位：人)

年齢	転出数	年齢	転出数
0～4歳	426	50～54歳	341
5～9歳	501	55～59歳	296
10～14歳	162	60～64歳	255
15～19歳	412	65～69歳	230
20～24歳	1,424	70～74歳	199
25～29歳	1,773	75～79歳	127
30～34歳	1,369	80～84歳	150
35～39歳	980	85～89歳	197
40～44歳	592	90～94歳	120
45～49歳	481	95歳以上	59
		総数	10,094

資料：令和2年国勢調査

■（参考）年齢階層別の転入人口

(単位：人)

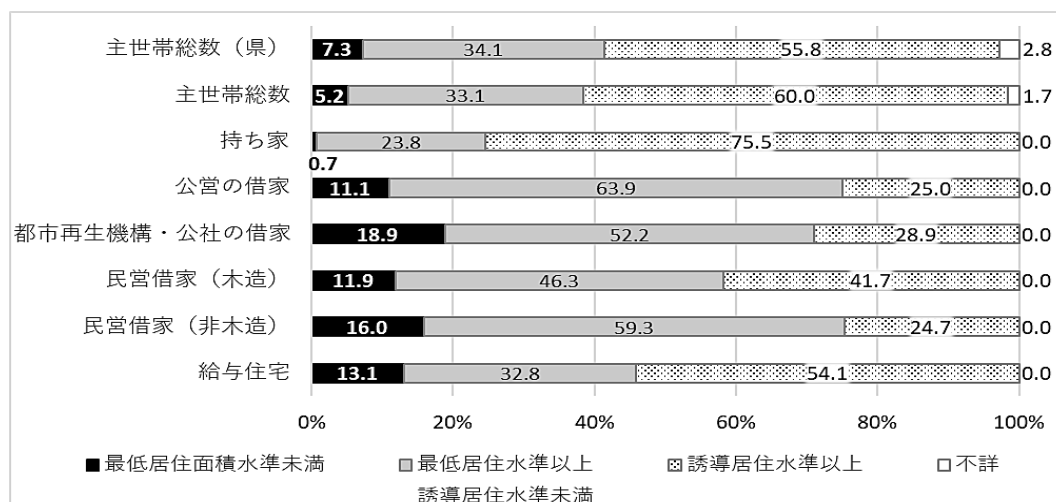
年齢	転入数	年齢	転入数
0～4歳	490	50～54歳	325
5～9歳	683	55～59歳	297
10～14歳	297	60～64歳	340
15～19歳	778	65～69歳	261
20～24歳	1,451	70～74歳	177
25～29歳	1,208	75～79歳	88
30～34歳	1,446	80～84歳	114
35～39歳	1,167	85～89歳	130
40～44歳	700	90～94歳	105
45～49歳	456	95歳以上	30
		総数	10,543

資料：令和2年国勢調査

## 2. 住宅地、住まいにかかる課題

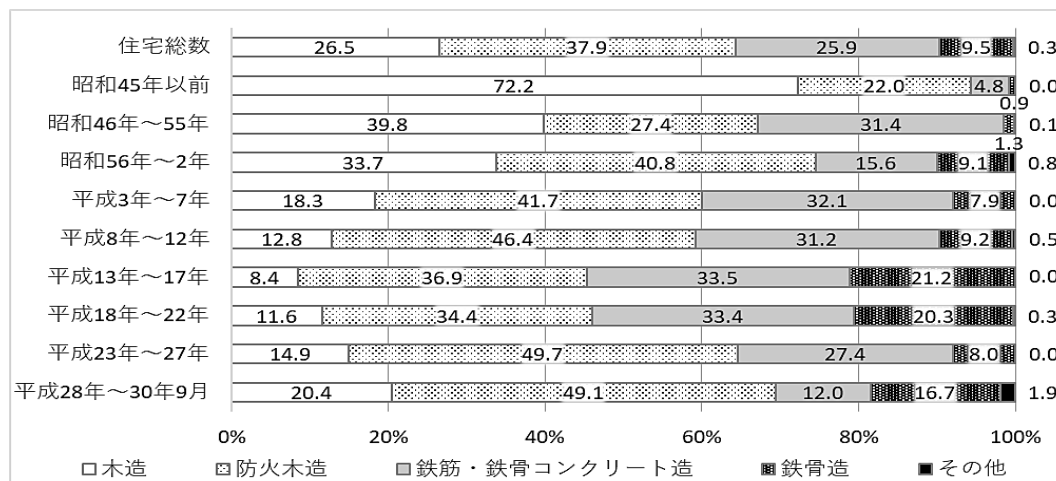
- 引き続き空き家・空き部屋の抑制に努める必要がある。
- 空き家・空き地の有効活用を進める必要がある。
- 地震や大雨・台風の発生に備え、危険宅地や住宅の安全性について情報共有を進める必要がある。
- 住宅の耐震性を高める必要がある。
- 住宅の内部や周辺におけるバリアフリー化を進める必要がある。
- 断熱性や冷暖房の効率を高める住まいの省エネルギー化を進める必要がある。
- 借家で暮らす高齢者や子育て世帯の居住の安定を図る必要がある。

■（参考）所有関係別居住面積水準の状況



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

■（参考）構造別住宅数の年代別の割合



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

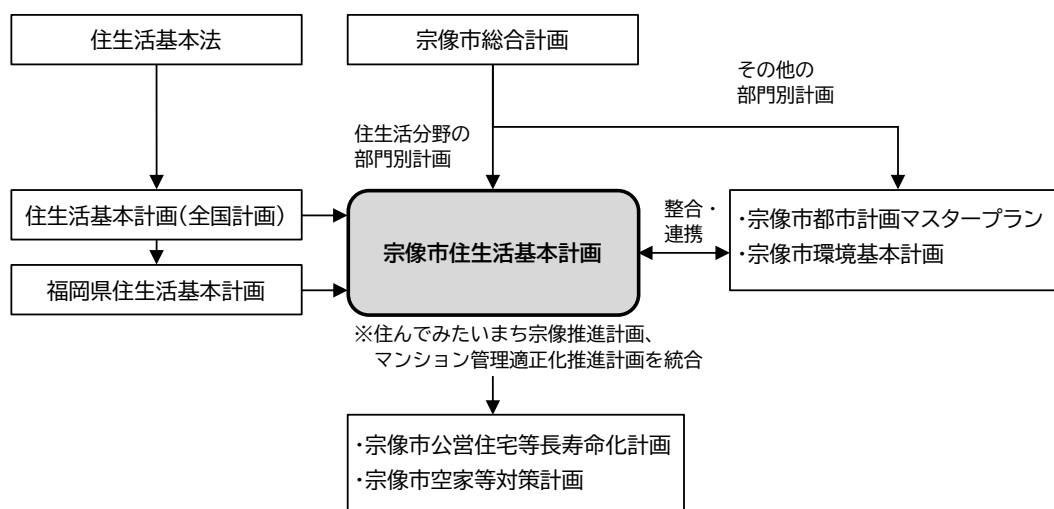
### 3. 計画の構成にかかる課題

- 住生活基本計画（全国計画）の平成 28 年改定、令和 3 年改定で新たに盛り込まれた住生活の視点を反映する必要がある。
- 前回計画の実施状況を反映し、新たな施策体系として再編するとともに、社会情勢の変化と上位・関連計画で掲げる目標に整合した指標および目標値を定める必要がある。
- 定住促進にかかる「住んでみたいまち宗像推進計画」の取り組みを整理し、住生活基本計画の体系と指標を整理する必要がある。

#### ■（参考）住生活基本計画(全国計画)の主な改定ポイント

平成 28 年改定	まち・ひと・しごと創生を受けて《結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯の居住の安定》、《急増する空き家の活用・除却》、《住生活産業の成長》が新たな目標として掲げられた。
令和 3 年改定	アフターコロナを見すえた《社会環境の変化》への対応が新たな視点として示された。
	《「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現》と《頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保》が新たな目標として掲げられた。
	市区町村における取り組みに関して《地域防災計画等に基づくハード・ソフト合わせた住まいの出水対策》、《居住支援協議会の設立》、《管理不全空き家の除却等》にかかる数値指標が設定された。

#### ■（参考）本計画の位置づけ



## Ⅲ. 住生活の目標

### 1. 計画の基本理念

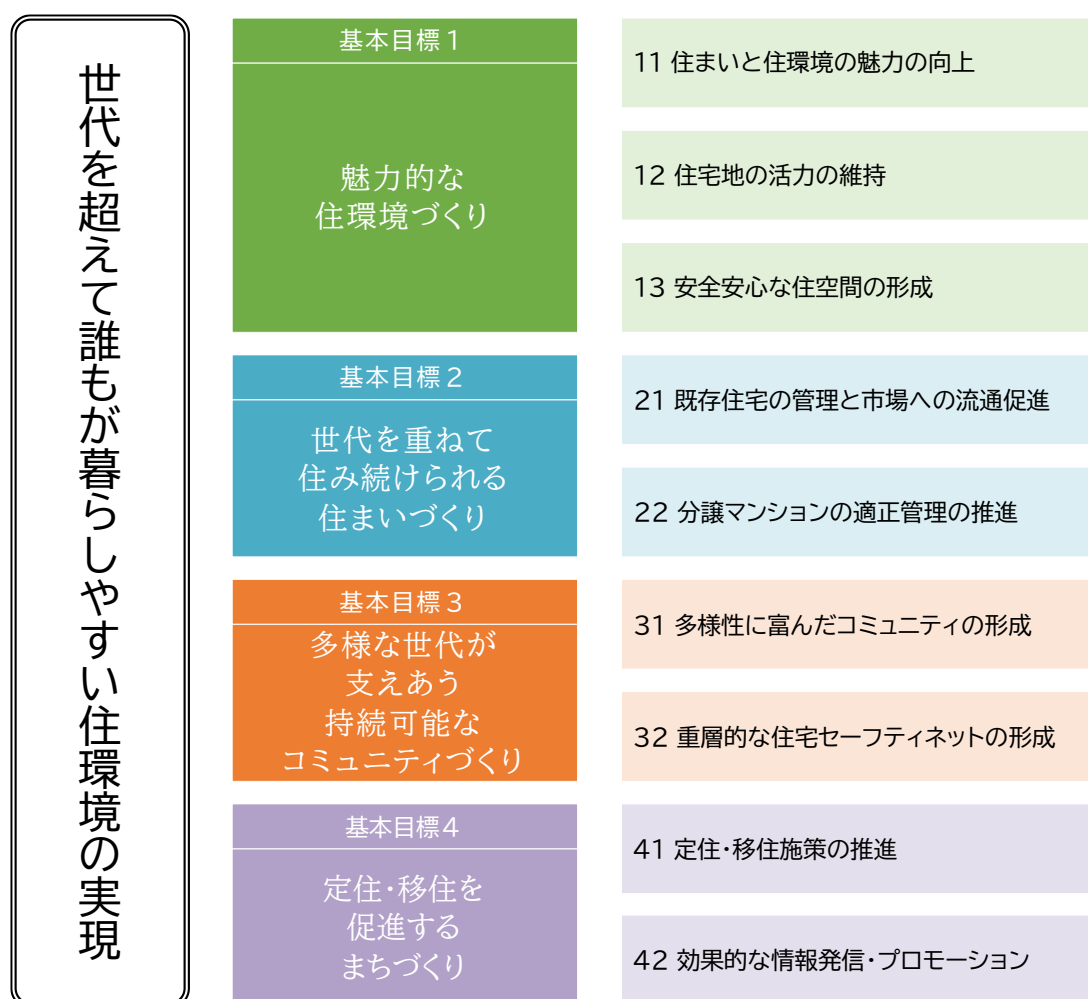
今回の改訂においては、第2次宗像市総合計画の基本方針として掲げる《安全で安心なまちを基盤として展開する「まちの成長」と「まちの成熟」》を念頭に、住生活基本法の理念である《住まいと暮らしの安定の向上》の視点で計画を策定します。

次代の宗像市を支える子育て世代を暮らしやすいまちなかに誘導することで住宅地の活力を維持しながら、多様な世代の共生を推進することで持続可能なまちづくりを展開することを主軸とし、そのために必要となる住まいの魅力の向上、住宅地の安全性の確保、安心を支える協働体制の構築とサービスの展開を推進します。

以上の考えに基づき、本計画の基本理念を「世代を超えて誰もが暮らしやすい住環境の実現」と定めます。

### 2. 基本目標

〈居住誘導とまちづくり〉〈住宅ストックの継承〉〈暮らしの安心〉〈定住・移住の促進〉の視点から、施策の分野ごとに4つの基本目標を設定します。



## IV. 施策への展開

### 基本目標 1 魅力的な住環境づくり

～住まい・住宅地の魅力と安全の向上による良質な暮らしの実現～

本市では平成 30 年 4 月に策定した「宗像市立地適正化計画」において、生活サービスやコミュニティの持続可能性に配慮し人口密度を維持する居住誘導区域を定めていますが、人口の誘導を図っていくためにはこれら区域において良質な住宅が供給されることが重要です。国連における SDGs の採択により住宅ストックの環境性能の向上が期限をもった目標値として掲げられるようになり、本市においても令和 3 年 10 月に「ゼロカーボンシティ」を宣言して 2050 年までの二酸化炭素排出量実質ゼロを目指すなど、持続可能な住まいづくりへの転換が喫緊の課題となっています。

また、本市の住宅地は低層住宅がまちなみの大部分を形成していますが、唐津街道赤間宿・原町における歴史的まちなみや漁村・島しょ部エリアの集落景観など、自然と生活の調和する宗像市の住文化に根ざした景観の保全・継承も大きな課題です。高度成長期に開発された戸建て住宅団地における空き家・空き地の増加は景観の悪化にとどまらない治安・防犯上のリスクも生じさせています。景観計画と景観条例に基づく規制・誘導とあわせ、地域住民が一体となった取り組みが重要です。

一方で、災害の頻発化・激甚化が進むことで、住宅地における土砂災害・浸水被害のリスクや、下水・排水施設の更新などの課題が顕在化しつつあります。防災にかかるマンパワーが減少する中で、応援・受援のネットワークとあわせ、持続可能な災害への応急体制の構築が急務となっています。

これらの課題を踏まえ、基本目標 1 《魅力的な住環境づくり》の実現にあたっては、**住まいと住環境の魅力の向上と住宅地の活力の維持、そして安全安心な住空間の形成**を念頭に施策展開を図るものとします。

#### 基本施策 1-1 住まいと住環境の魅力の向上

秩序とゆとりを実現した現在の土地利用にも配慮しながら、土地や住宅が取得しやすいきめ細かな土地利用の検討を引き続き進めるとともに、都市機能の集積や拠点づくり、地域公共交通のあり方の検討などと連動し、まちなかにおける住生活の魅力の向上に努めます。

また、高い安全性や省エネルギー性を備えた、安心して子育てできる住宅が長期にわたり良好な状態で維持されるよう、認定長期優良住宅や認定低炭素住宅など良質な住宅の供給に向けた制度の活用促進を図るとともに、定住化に向けた新築住宅の取得支援を検討します。



#### 【個別施策】

- 111 立地適正化計画に基づく居住誘導の推進
- 112 まちなかの空き家・空き地の活用
- 113 リフォームに関する情報提供・活用、相談体制の充実
- 114 省エネ住宅の普及促進
- 115 利便性の良い駅周辺の中高層住宅における都市的ライフスタイルの提案
- 116 デザイナーズハウスなど意匠性に富む洗練された住宅計画の提案

### 基本施策 1-2 住宅地の活力の維持

良好なまちなみの形成に向け、住宅地の景観に配慮した土地利用の推進を図るとともに、地域住民の合意形成による地区計画や建築協定など自主的なルールづくりの制度を活用し、既成住宅地の景観形成を引き続き支援します。

また、住宅地の安全・風紀にかかる取り組みとして、防災や生活ルールに関する情報について積極的な発信と新住民への周知に努めるとともに、民間事業者と連携した防犯対策の推進を図ります。空き家の発生抑制、適正管理については宗像市空家等対策計画に基づく取り組みを進めます。

#### 【個別施策】

- 121 地区計画・建築協定による住民主体のまちづくりの支援
- 122 空き家等情報の実態把握と発生抑制のための所有者等への支援
- 123 宗像市空き家・空き地バンク制度の充実
- 124 空き家管理代行サービス制度の充実
- 125 地域の住民や事業者による空き家・空き地の活用促進

### 基本施策 1-3 安全安心な住空間の形成

住まいの安全性を向上するため、宗像市耐震改修促進計画に基づき耐震診断の実施や住宅耐震改修工事への支援を引き続き行うとともに、大阪北部地震等でも見られたブロック塀の倒壊被害を抑制するため、平成 31 年 4 月から開始した撤去費の補助制度について活用促進を図ります。

また、地域の総合的な防災力を向上するため、災害リスクのある地域での住宅建設を抑制するとともに、防災にかかるマンパワーの確保、地域の安全情報や危険宅地に関する情報を迅速に手に入れられるハザードマップの使いやすさ向上などに取り組みます。

#### 【個別施策】

- 131 住宅耐震改修工事費補助制度の活用促進
- 132 ブロック塀等撤去費補助制度の活用促進
- 133 空き家等情報の実態把握と発生抑制のための所有者等への支援 122 再掲
- 134 老朽空き家等除却促進事業補助金の活用促進
- 135 住マイむなかたとの協働による住宅防犯診断の実施と防犯リフォームの促進
- 136 防災講座の開催や地区防災計画の策定等への支援
- 137 防災士や消防団など地域の防災を担う人材の育成
- 138 ハザードマップの周知、高機能化

## 基本目標 2 世代を重ねて住み続けられる住まいづくり

### ～ライフステージに応じた住み替えを実現する既存住宅の市場形成～

団塊の世代が後期高齢者へと移行し、ライフステージの変化に応じた住宅のリフォーム・リノベーション市場の拡大が続いています。一方で、国際的な脱炭素の枠組みに基づく新たな省エネ性能基準の制定や、紛争に端を発するエネルギー情勢の不安定化などにより省エネルギーへの意識がかつてなく高まるなど、新築・既存住宅とも家選びの基準に変化が起きています。

また、地域での居住やコミュニティを維持しながら低負担で住み替えを実現する方法として、既存マンションと一戸建ての居住世帯をマッチングするなどの新たな取り組みが注目を集めるなど、新たな既存住宅の需要が発生しはじめています。

一方で、入居者の高齢化や近年の建設費高騰により、分譲マンションの適切な管理や大規模修繕が困難となることが懸念されています。国もマンション管理適正化法の施行を受け、地方公共団体による管理計画の認定制度を創設するなど、マンション管理の適正化が課題となっています。

これらの課題を踏まえ、基本目標2《世代を重ねて住み続けられる住まいづくり》の実現にあたっては、**既存住宅の管理と市場への流通促進と分譲マンションの適正管理の推進**を念頭に施策展開を図るものとします。

### 基本施策 2-1 既存住宅の管理と市場への流通促進

安全かつ快適に長く暮らせる住宅ストックの形成に向け、既存住宅のリフォーム支援とあわせて購入・古家建替の補助を行い、住宅取得の負担を軽減します。住マイむなかたと協働して専門家による既存住宅のインスペクション（建物状況調査）を受けられる制度を推進するとともに、省エネルギー化やバリアフリー化などの手法や性能表示制度、優遇税制などの情報提供により既存住宅の性能向上を図ります。

また、宗像市空家等対策計画に基づく空家等の利活用を推進するとともに、住宅の維持管理が困難になった高齢単身者や高齢夫婦世帯と低廉で広さがある住宅を必要とするファミリー世帯とのマッチングを図るなど、市場での流通を促進します。

#### 【個別施策】

- 211 既存住宅の活用を図る住宅取得支援
- 212 リフォームに関する情報提供・活用、相談体制の充実 **113再掲**
- 213 住宅性能表示制度・省エネ性能表示制度の普及促進
- 214 福岡県住宅流通促進事業（住まいの健康診断書付住宅）の活用促進
- 215 居住支援法人や管理事業者と連携した住み替えマッチングの支援
- 216 宗像市空き家・空き地バンク制度の充実 **123再掲**

## 基本施策 2-2 分譲マンションの適正管理の推進

分譲マンションの適正管理を担う管理組合の活動を支援するため、市としてのマンション管理適正化推進計画を策定します。また、マンション管理の実態調査を継続的に実施するとともに、管理組合組織の運営サポートや長期修繕計画の作成の支援を行います。住宅の維持修繕や管理運営への支援にあたっては、住マイむなかたやマンション管理センター等との連携を強化し、マンション管理や修繕に携わる地域の事業者や団体との情報交換に努めます。

また、コミュニティを維持した住み替えを推進するため、居住支援法人や管理事業者と連携しながら、世帯ごとの事情にあわせた《戸建て・マンション間の住み替え》をサポートする仕組みを検討するなど、エリアマネジメントの視点に立ったストックの流動性向上を図ります。

### 【個別施策】

- |   |
|---|
| 221 宗像市マンション管理適正化推進計画の推進                                |
| 222 分譲マンション管理状況の継続的な把握                                  |
| 223 居住支援法人や管理事業者と連携した住み替えマッチングの支援 <a href="#">215再掲</a> |
| 224 住マイむなかた・マンション管理センター等との連携強化                          |
| 225 マンション管理士の派遣   |
| 226 マンション管理セミナー、相談会の実施                                  |

## 基本目標3 多様な世代が支えあう持続可能なコミュニティづくり

### ～多世代・多文化の共生と暮らしの安心を支える支援体制の強化～

宗像市ではまちなかへの居住誘導を推進していますが、同時に島しょ部や中山間地域における持続可能な生活の維持にも取り組む必要があります。地方創生によりU I Jターンなどの地方移住や二地域居住の機運が高まるとともに、インバウンド需要が地方における民泊のニーズを掘り起こし法改正につながるなど、人口減少地域で存在感を増しつつある新住民や外部からの来訪者との共生は今後の大きな課題です。

支援を必要とする人の暮らしにも多様化が進んでおり、ひとり親や高齢者・障がい者などさまざまな事情を抱える住宅確保要配慮者が安心して暮らせるよう、年齢や身体の状態に適した住まいの確保や、子育てや介護の時期を迎えて親世帯との近居を望む世帯への対応など、それぞれの暮らしや働きかたに寄りそった住環境を形成することが重要です。

また、市内では中堅所得者向けのUR賃貸が住宅セーフティネットの一部を担っていますが、低所得者層を中心とする住宅確保要配慮者の居住安定には、県・市の保有する公営住宅の適切な維持管理と、需要の変動に即した供給戸数の確保が重要です。

これらの課題を踏まえ、基本目標3《多様な世代が支えあう持続可能なコミュニティづくり》の実現にあたっては、**多様性に富んだコミュニティの形成と重層的な住宅セーフティネットの形成**を念頭に施策展開を図るものとします。

### 基本施策 3-1 多様性に富んだコミュニティの形成

子育て世代とリタイア世代、地元で生まれ育った人と他の地域から転入・訪問してくる人、農林漁業とICT技術、豊かな自然と利便性などが共存する持続可能で多様性に富んだコミュニティの形成に向け、地域の住宅ストックも活用しながら、それぞれの多様なライフスタイルに応じた住まいの創出に努めるとともに、新住民の住宅の取得を支援します。

また、子育て世代と地域の高齢者が楽しく交流できる居場所づくりや、都市部・観光地で増加しているシェアハウス・ドミトリーなどの共同生活に関するニーズの把握、新住民への防災や生活ルールに関する情報の周知、UR都市機構が取り組むミクストコミュニティ推進との連携などにより、子育てしやすい環境づくりとあわせ、多世代・多文化が共生するコミュニティづくりに取り組みます。

#### 【個別施策】

- 311 市内居住者の定着を図る支援
- 312 UR都市機構との協働の推進
- 313 若年層の住まいや住空間の共有化に関するニーズの把握
- 314 貸家リフォーム支援制度の検討

## 基本施策 3-2 重層的な住宅セーフティネットの形成

官民による重層的な住宅セーフティネットの形成に向け、セーフティネット住宅の供給を促進するとともに、住宅確保要配慮者の実情に即した居住支援を行うため、居住支援法人との連携を強化しながら、市独自もしくは周辺自治体と連携した居住支援協議会の設立を検討します。

また、需要の変動に即した公営住宅の実質稼働戸数の確保に努めつつ、市営住宅のライフサイクルコストの低減と事業費の平準化を図ることを目的として、公営住宅等長寿命化計画に基づく市営住宅ストックの計画的な更新および長寿命化対策を推進します。

### 【個別施策】

- |                                   |
|-----------------------------------|
| 321 居住支援法人との連携強化と居住支援協議会の設置に向けた検討 |
| 322 セーフティネット住宅登録制度と住宅改修補助の活用促進    |
| 323 高齢者・障がい者の住宅改造の周知・支援           |
| 324 市営住宅の適切な供給                    |
| 325 市営住宅の計画的な建替・改修・修繕             |

## 基本目標4 定住・移住を促進するまちづくり

### ～持続可能なまちづくりのための定住促進と情報の発信～

本市では、令和2年6月に策定した「第3次住んでみたいまち宗像推進計画」に基づき、定住人口の増加に向けた施策を推進してきた成果もあり、転入超過の状態が続いていますが、若年層の転出が多い状況です。国立社会保障・人口問題研究所の令和5年将来推計人口においては、本市の総人口は長期にわたって減少し、高齢化も更に進行する見込みとなっています。今後、自治体としての持続可能性を維持するためにも、定住・移住の促進に向けた取り組みをより一層強化していく必要があります。

また、新型コロナウイルス感染症の流行は、ICT技術の進展と相まって従来のライフスタイルを大きく変化させました。都会に住み働く若者を呼び寄せるためにも、多様なライフスタイルに対応したまちづくりが求められます。

一方、SNS等の拡大により若年世代を中心に情報の入手経路や手法は大きく変化しており、情報発信の手法と内容の精査が重要になっています。グローバル化の進展や外国人技能実習制度の見直しにより、地方を訪れたり従業したりする外国人もさらなる増加が見込まれることから、多様性に配慮した効果的な情報発信が必要です。

これらの課題を踏まえ、基本目標4《定住・移住を促進するまちづくり》の実現にあたっては、**定住・移住施策の推進と効果的な情報発信・プロモーション**を念頭に施策展開を図るものとします。

### 基本施策 4-1 定住・移住施策の推進

若者が将来にわたり宗像で暮らせる見通しを立てられるよう、居住や就労に対する支援に取り組みます。

また、首都圏や近畿圏などで暮らす人に対し、希望のライフスタイルを実現する移住ができるよう積極的な提案を行うとともに、宗像や近隣で生まれ育った人が「戻ってきたい」と思えるまちづくりを通してU I Jターンを促進します。

#### 【個別施策】

- 411 市内居住者の定着を図る支援 **311再掲**
- 412 既存住宅の活用を図る住宅取得支援 **211再掲**
- 413 多様なライフスタイルに対応した定住・移住の推進
- 414 市内への移住者や就職者に対するインセンティブ策の検討
- 415 県外からの移住支援事業の推進



## 基本施策 4-2 効果的な情報発信・プロモーション

広報紙や市ホームページなど従来の媒体も含め発信チャンネルを多元化するとともに、多言語対応を推進し、住生活にかかる情報アクセシビリティを高めます。SNSなどのコミュニケーションの場も活用しながら、住情報の総合案内体制の充実に努めます。

また、本市の魅力や様々な取組みを広く発信するとともに、「子育て世代に選ばれる都市イメージ」の確立に向け、市のホームページ等におけるシティプロモーションの推進とあわせ、新たな暮らしのスタートを支援する市のPRポイントがターゲットへ確実に届く手法を引き続き検討し、宗像で暮らし過ごすことに魅力を感じる“共感人口”の拡大により定住につなげる取組みを進めます。

### 【個別施策】

- |   |
|---|
| 421 多媒体展開・多様性に配慮した住情報の発信  |
| 422 住情報の総合案内体制の充実   |
| 423 住宅取得に関する相談窓口の活用促進   |
| 424 リフォームに関する情報提供・活用、相談体制の充実 <span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">113 再掲</span> |
| 425 住宅取得セミナー等の実施検討  |
| 426 暮らしや子育て情報等の一元的な提供   |
| 427 多様なライフスタイルに対応したプロモーション  |
| 428 地方移住を検討する東京圏・県外居住者のニーズを捉えた情報発信  |

## V. 実現化に向けて

### 1. 取り組み主体ごとの役割

NPOなどの「新しい公共」を担う活動の拡大や産官学の連携にかかる制度の充実など、多様な主体で地域を支える仕組みが広がりつつあります。本市ではこれまでも市内の大学やUR都市機構、地元の住宅産業に関わる事業者との連携に取り組んでいますが、より広い視点での住環境整備に向けた積極的な連携の促進が望まれます。

また、将来にわたり必要なまちの基盤を維持し、住生活にかかる公共サービスを安定的に提供していくためには、市の健全な財政運営とあわせ、さまざまな形で地域にかかわる主体が合意に基づいてそれぞれの役割を果たしていくことが重要です。

本計画の推進にあたり、市外に居住する土地・建物所有者、不動産・賃貸事業者などの意向・動向の把握に努め、住生活の課題解決に参画する機会を確保することとあわせて、従来の地縁組織との役割分担だけでなく、宗像市に興味や関心を抱き、まちづくりや生活支援などに取り組む「志縁者」や団体等の活動との連携を強化し、より広範な連携を進められる《協働のプラットフォーム》づくりに取り組みます。

#### (1) 市民の役割

バリアフリーや省エネ、安全性に配慮した住まいづくりとあわせて、まちなみの保全や快適な住環境づくりなど、まちづくりのルールへの配慮が期待されます。

また、地域の子どもや高齢者、外国人、旅行者などと積極的に交流し、宗像市の暮らしの魅力について情報発信することも、次世代の宗像市の姿をともに考える上で重要な役割となります。

#### (2) 事業者の役割

宗像市のまちづくり・住宅政策を理解し、良質で多様な住宅や宅地を適正に供給することで、良好な居住環境の形成に貢献することが期待されます。

また、住民への情報提供を積極的に行うとともに、市の関連部局と意見交換を行うことも、協働の推進にあたって重要な役割となります。

#### (3) 宗像市の役割

地域のまちづくりの主体として、国の制度等も積極的に活用しながら住まいと暮らしの施策の着実な推進を図りつつ、市独自の住まいづくり・まちづくりへの取組についても継続的な検討を行います。

また、市内での部門横断的な調整に努めるとともに、県・他市町村、民間事業者との連携を促進します。



## 2. 主要な政策指標

施策の成果や達成状況が把握できるよう、進行管理のための指標と目標値を定めます。

### ■住生活の向上に関する指標

指標名	根拠データ	現況値	R9 目標値 (中間)	R14 目標値 (最終)
宗像市に住み続けたいと回答している人の割合	市民アンケート	74% (R4) <sup>1</sup>	76%	80%
宗像市は住みやすいと回答している人の割合	市民アンケート	83% (R4)	85%	88%

### ■施策の達成状況に関する指標

指標名	根拠データ	現況値	R9目標値 (中間)	R14目標値 (最終)
日の里・自由ヶ丘地区の人口密度	市データ	55.9 人/ha(R4)	50.3 以上 人/ha	50.3 以上 人/ha
市内の空き家率	市データ	4.7% (R4)	4.7%	4.7%
住宅の耐震化率	市データ	80.3% (R2)	90%	96%
支援制度を活用して市内に居住した人の数	市データ	478 人 (R4)	次期人口ビジョンの将来人口推計を基に設定します	
30 年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	市データ	調査中	50%	100%
市内のセーフティネット登録住宅数	国データ	917戸 (R5)	1,000戸	1,100戸
20 年以内に長寿命化改善を実施した市営住宅の戸数	市データ	115 戸 (R5)	135戸	135戸
住マイむなかたへの「住宅相談」の件数	民間データ	515件 (R4)	600 件	700 件

<sup>1</sup> 令和 4 年市民アンケートで「あなたは、現在の住宅に今後も住み続ける予定ですか」の設問に対し「今後も住み続けたい」と回答した人の割合。令和 6 年アンケート以降に設問の表現を見直す予定。

### 3. 宗像市マンション管理適正化推進計画

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」と称す。）の令和2年6月改定により、市による管理不全マンションへの助言、指導及び勧告、マンションの管理計画の認定が可能となったことを受け、ここに「宗像市マンション管理適正化推進計画」を定めます。

#### (1) マンションの管理の適正化に関する目標

令和5年8月末時点で本市には46棟の分譲マンションが立地しており、そのうち築20年を超えるマンションは32棟1,528戸となっています。

令和5年9月に実施したアンケートでは、対象32棟のうち長期修繕計画の作成状況が把握できたマンションは全体の22%、また、回答のあった管理組合のうち長期修繕計画を作成済みもしくは作成予定、ないし検討中と回答した割合は50%でした。

本計画を推進することにより、令和9年度末において「長期修繕計画の有無が確認できた築20年以上分譲マンションの割合」を100%まで引き上げるとともに、令和14年度末において「30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合」を100%とすることを目指します。

#### (2) マンションの管理の状況を把握するために構ずる措置に関する事項

令和5年アンケートで回答が得られなかった管理組合について引き続き調査を実施するとともに、後述する見直し時期にあわせて管理組合に対する定期的な実態調査を実施します。

#### (3) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定事務を実施します。また、必要に応じて、後述のマンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。

なお、実態調査等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討します。

#### (4) 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

宗像市マンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

#### (5) マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、市窓口・広報紙やホームページ等を通じて、普及・啓発を進めます。

#### (6) 計画期間

宗像市住生活基本計画と連携した施策の展開を念頭に、令和5年度から令和14年度までの10年間を計画期間とします。なお、今後の社会情勢の変化や国・県の住宅施策の動向等を踏まえて、見直しを行うものとします。

#### (7) その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

福岡県と連携し、マンション管理に関する必要な情報を入手するとともに県内市町村と意見交換を行うなどにより、マンション管理の適正化を推進していきます。