



住まいの伝言版

第1巻 第41号（通巻41号）
発行 福岡県ゆとりある住まいづくり協議会

2006年6月12日
コピーして皆さんでお読みください

街なか活性化事業（街なか居住の推進）について

1. 街なか居住推進への取り組み

街なかの再生には、街なかでのふれあいやコミュニティの中心となる街なかに住む人々が担う役割が重要です。

県は街なか再生に向け、街なかのコミュニティやにぎわいを創出する居住環境の整備促進や街なか住宅の質の向上、街なかへの住み替え支援など、街なか居住の推進に取り組みます。

2. 街なか居住ワークショップの開催について

市町村はもとより、TMO、地域協議会、地権者（地主）、NPO等などの多様な主体の取り組みを促し、街なかのコミュニティ形成やにぎわいを創出する魅力ある街なか居住の促進を図るため、「街なか居住ワークショップ」を開催します。

◆事業概要：県、市町村による共同事業（5市町村程度を予定）

- ・街なか居住の現状把握（空家、空地などの街なか居住の現状認識）
- ・街なか居住の魅力の再発見（街なかで住むことの魅力を再発見）
- ・街なか居住ワークショップ（街なか居住推進に必要な取り組み等を検討）

3. 街なか居住推進事業について

優良な街なか住宅の整備費等へ助成を行います。

① 街なか住宅プラン支援事業

街なか居住推進に係る市町村計画（再生ビジョン）の策定や優良な街なか居住推進プロジェクトの企画等への取り組みに対しての助成

◆事業概要：県1/2補助（限度額3,000千円/物件）→市町村、民間事業者等

- a) 街なか居住推進に係る市町村計画（再生ビジョン）の策定に係る経費
- b) 再生ビジョンに位置づけられた街なか居住推進プロジェクトの企画等に関する経費

例) ・街なか居住企画コンペの実施 ・空家活用調査(住替えバンク*1との連携)
・居住サービス等ニーズ調査 ・街なか住宅整備に係る基本構想 など

② 既存ストック活用支援事業

既存の建物の有効活用と空家解消等による街なか居住の推進のため、子育て向けの特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅へ改修する費用に対しての助成



◆事業概要：県 1/3 補助（限度額 500 千円/戸） → 民間事業者

③ にぎわい施設整備支援事業

街なかの居住機能の魅力向上を図るため、にぎわいを形成するための施設（「にぎわい施設」と特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等街なか再生に資する住宅とが併設された利便性の高い住宅の供給に対しての助成

◆事業概要：県 1/3 補助 → 民間事業者

にぎわい施設との一体的整備を行う事業の建築主体工事費（全体の建築工事費から屋内設備工事費及び屋外附帯工事費を除いた額をいう。ただし、他の県の補助の補助対象事業に係る部分を除く。）に 0.15 を乗じて得た費用の 1/3 を補助。

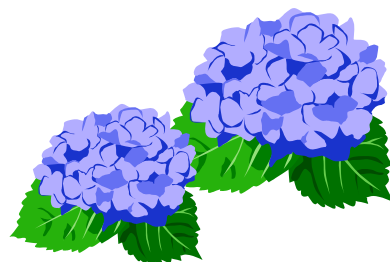
4. 問い合わせ先

福岡県建築都市部住宅課計画係

Tel : 092-643-3732

fax : 092-643-3737

*1 住替えバンク：県が設置した住み替え支援の情報拠点
<http://sumikae-bank.jp/>



知っていますか？ 住宅性能表示制度

※平成18年4月より、防犯に関すること（開口部の進入防止対策）について表示する事項が追加されています。

住宅性能表示制度が、あなたの安心をサポートします。

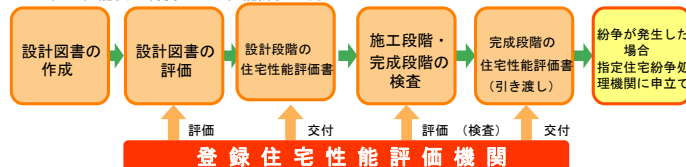
第三者機関の評価が受けられます。

客観的な評価を実施する第三者機関が「登録住宅性能評価機関」として登録されています。登録住宅性能評価機関は、申請に基づき、評価方法基準に従って住宅の性能評価を行い、その結果を住宅性能評価書として交付します。

住宅性能評価書には、設計図書の段階の評価結果をまとめたもの（設計住宅性能評価書）と、施工段階と完成段階の検査を経た評価結果をまとめたもの（建設住宅性能評価書）との二種類がありそれぞれ法律に基づくマークが表示されます。

性能評価の料金は、評価機関ごとに独自に定めます。

●住宅性能表示制度による性能評価の流れ



●住宅性能評価書のマーク

設計住宅性能評価のマーク



建設住宅性能評価のマーク



住宅性能評価書の内容を契約に活かします。

住宅性能を
事前に比較することも
できるんだね。



登録住宅性能評価機関が交付した住宅性能評価書やその写しを、新築住宅の請負契約書や販売契約書に添付などすると、住宅性能評価書の記載内容が契約されたものとみなされます。ただし、契約書面で、契約内容から排除することを明記した場合はこの限りではありません。

①注文住宅の場合、設計が終わった段階で、設計住宅性能評価書の内容を請負契約に反映することができます。また、竣工段階で交付される建設住宅性能評価書により性能を確認することもできます。

②完成前分譲住宅の場合、設計住宅性能評価書の内容を売買契約に反映することができます。竣工段階で交付される建設住宅性能評価書により性能を確認することもできます。

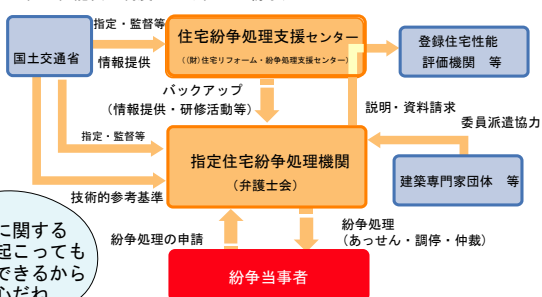
円滑、迅速で、専門的な紛争処理が受けられます。

建設住宅性能評価書が交付された住宅については、指定住宅紛争処理機関（各地の単位弁護士会）に紛争処理を申請することができます。指定住宅紛争処理機関は、裁判によらず住宅の紛争を円滑、迅速に処理するための機関です。建設住宅性能評価書が交付された住宅の紛争であれば、評価書の内容だけでなく、請負契約、売買契約に関する当事者間のすべての紛争の処理を扱います。紛争処理の申請手数料は1件あたり1万円です。



住宅に関する
紛争が起こっても
相談できるから
安心だね。

●住宅性能表示制度による住宅の紛争処理のしくみ



●詳細は次の
ホームページで
ご覧ください。



住まいの情報発信局

<http://www.sumai-info.jp/>

住宅性能表示制度をはじめ、信頼できる住まいの情報はこちらでどうぞアクセスしてください。

国土交通省

<http://www.mlit.go.jp/>

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」コーナー

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/hinkaku/hinkaku.htm>

住宅性能評価機関等連絡協議会

<http://www.hyoka.gr.jp/>

監修 国土交通省住宅局住宅生産課
発行 財団法人 ベターリビング
連絡先 住宅性能評価機関等連絡協議会

電話 03-5253-8111 代表)

電話 03-5211-0564

○このパンフレットは、平成18年4月現在で施行されている法令に基づき作成しました。

福岡県快適な住まいづくり 推進助成制度



福岡県では県産材を活用し、環境にやさしく、耐久性にも優れた優良な木造住宅の普及促進を図るため、木造住宅を新築又は購入する方に対して、助成金を交付します。

対象者

自ら居住するために、今後、福岡県内で一定の建設基準に適合する住宅を新築・購入する方が対象です。

建設基準

- 耐久性確保に関する基礎要件(公庫住宅等基礎基準第11条)に適合すること
- 一戸建ての木造軸組構造であること
- 使用する木材のうち概ね70%以上を県内加工材の利用すること
- 住宅金融公庫の「省エネルギータイプ」の基準に適合すること
- 以下の①又は②のいずれかに適合すること
 - ① 全ての柱の小径を12cm以上とすること
 - ② 外壁を通気層を設けた構造又は外壁部分の柱に用いる材料は以下のいずれかとする
 - (ア) JAS規格のD1の製材又はこれらの樹種による集成材とすること
 - (イ) 製材又は集成材で、外壁下地材に製材・集成材・構造用合板のいずれかを
用いるとともに軸組に 防腐・防蟻処理がされたもの
- 可変性を確保すること
 - ① 居住室の寸法を基準以上とすること
 - ② 間仕切り壁・居室・階段・廊下のうち2カ所の汎用性を確保すること
- 設備配管の交換容易性を確保すること

助成の内容

福岡県に認定申込をされると 最高限度額 **47万円** の助成が受けられます。

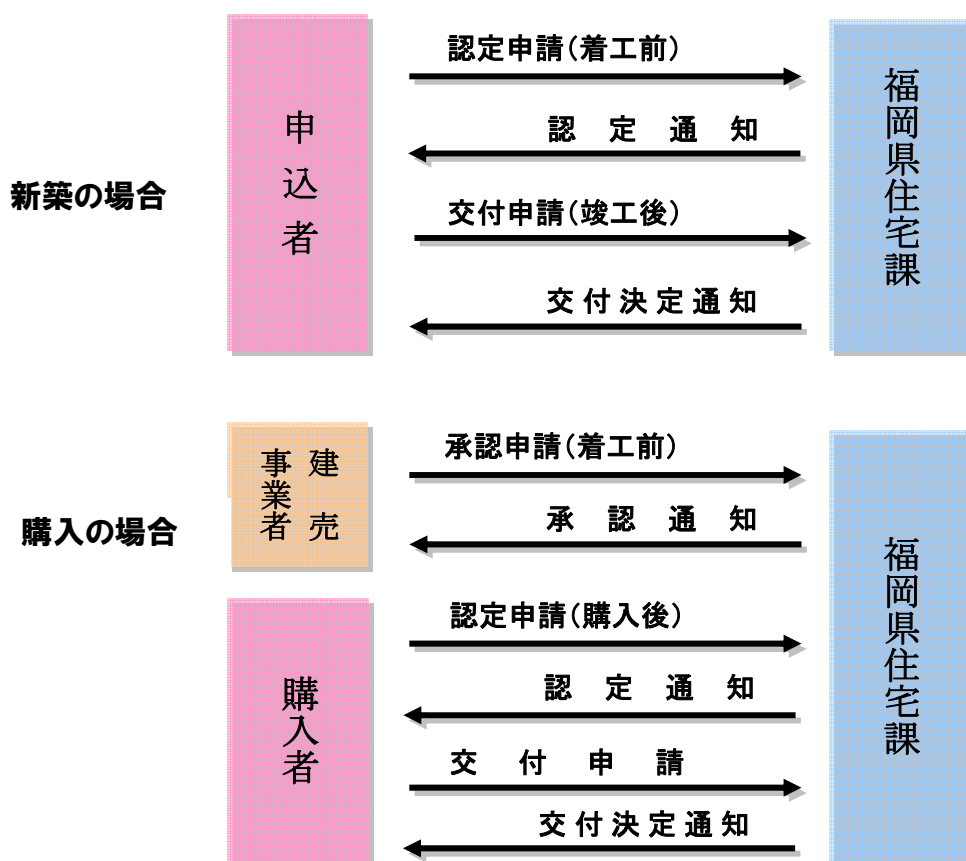
あなたの助成金はいくら? 計算してみよう!!

2,706円 × 床面積 m² = A 円 千円未満を切り捨

※最高限度額とAを比べて、少ない方の額 = 円 = あなたの助成金

手続きは

住宅着工前に、添付図書を添えて、県に認定申請書を提出してください。



※ 詳しくは、住宅課ホームページ又は下記にお問い合わせ下さい。

※ 予算の範囲内での助成事業となりますので、助成金交付対象者の認定は先着順とします。

問い合わせ先

福岡県建築都市部住宅課民間住宅係

〒 812-8577 福岡市博多区東公園7-7

TEL 092-643-3731

住宅課ホームページ <http://www.jutaku.pref.fukuoka.jp>



平成17年度「高齢者の安心住み替え」に関する 提案書評価委員会が開催され優秀提案が選考されました

1. 日 時 : 平成 18 年 3 月 23 日 (木) 15:00～
2. 場 所 : 福岡県庁建築都市部入札室
3. 委 員 : 本 茂 社団法人福岡県宅地建物取引業協会事務局長
原 倫夫 福岡中小建設業協同組合専務理事
竹下 輝和 九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築部門教授
三村 保始 福岡県建築都市部長
金子 弘 福岡県建築都市部住宅課長
4. 評価項目 : ①②は評価の必須項目とし、③④⑤はいずれかが一定評価を得られることとする。

評価項目	評価内容
①課題の認識	高齢者は郊外の戸建て持家住宅から利便性の良い都心部への住み替えを希望したり、又若年世帯は子育て期間中広い戸建て賃貸住宅への住み替えを希望したり、従来とは異なった住宅の選択を行ったりしてきているが、そのための環境が熟成されておらず、住み替え等が円滑に行われていない状況であることを認識した提案となっているか
②提案の的確性	高齢者が自身の資産を活用しながら安心して住み替えられる手法について的確な提案がなされているか
③提案の独創性	提案者のオリジナリティーが伺える提案かどうか
④提案の実現性	どこが事業主体であるかなど提案を実施するにあたっての体制が具体的に示されており実現可能か またどのような支援を受ければ実現可能かなど提案実施に向けての課題、条件等がはっきり認識されているか
⑤提案の汎用性	他事業者が提案スキームを実施した場合においても、同様の費用対効果が得られるものかどうか

5. 優秀提案の概要 : (順不同)

提案名称	権利移転型住宅債券に関し、エスクローを活用した証券化により高齢者の安心住み替えを実現するための提案
提案者	ワランティビジネスジャパン (株)
提案概要	◇個人住宅を住宅債券と置き換えることにより、権利移転するときそのオプションに応じた対価を支払う仕組みを提案 ◇既存住宅を賃借人のニーズに応じてリフォームを行い高付加価値で資産価値の上がる住宅を提案するシステムを提案 ◇福岡県あんしん住み替え情報バンクと連携し、住宅債券のエスクローを活用した不動産流動化のシステムを提案
評価ポイント	◇証券化、ファンドによる資金調達など新しい視点から提案されており、独創的で評価できる ◇高齢者が資産を活用して住み替える具体的手法の提案として評価できる ◇資産を証券化し、投資された資金で借り主の希望にあった住宅にリフォームする提案は独創的で評価できる
提案名称	家の長寿命化運動と高齢者の安心住み替えシステム
提案者	NPO 法人グリーンハウジング
提案概要	◇「家の総合相談員」制度を創設し、地元の建設業元従事者による住み替え相談窓口、家の長寿命化運動を実施する組織を提案 ◇目的を達成するための専門家を置き、多岐にわたる問題に対処する仕組みを提案 ◇土地建物買取保証、建物賃貸借管理契約制度の創設
評価ポイント	◇高齢者の住まい方全般の課題について十分把握している ◇地元の人材を活用して、地域単位で日常的な住宅管理や住み替えの相談に対して総合的なサービスができる組織づくりをする提案は独創的で評価できる

提案名称	住替え支援機関と市町村との連携による高齢者住宅の活用プロジェクト
提案者	(株) よかネット
提案概要	◇住宅個々の物件に対するリフォームの提案、借り上げ料の提示、住み替え先の提案など企画提案を行う仕組みを提案 ◇定期借家制度を活用し、市町村が借り上げる仕組みの提案 ◇リフォームを実施しながら住宅を借り上げる仕組みの提案
評価ポイント	◇高齢者、若年世帯それぞれの住み替え意向や、住み替えが円滑に行われない課題を十分把握している ◇住替え支援をコーディネートする機関（公社やNPO等）がリフォームを含めた住み替え提案を行い、自治体が借り上げる仕組みの提案は、独創的で評価できる ◇どの自治体でも取り組める提案であり、汎用性が高い点が評価できる



国家プロジェクト

大工育成塾第5期生塾生募集



本塾の特色

○次代を担う大工職人育成を目的とし、塾生が集合して行う講義と受入工務店の指導棟梁の下で「現場修行」（個別実技指導）による研修を行います。

○国土交通省が支援する国家プロジェクトです。

塾生が集合して行う「教室講義」と、受入工務店の指導棟梁による個別の「現場修行」を通じて、大工に必要な知識と技能・技術の両面の研修を行い、次代を担う大工職人を育成します。

○教室講義は、

- ・体系的に組まれた授業では、伝統的な木造住宅に関する技術・技能の理論を学ぶことができます。
- ・豊富な経験と知識を持つ一流の講師陣が指導します。

○現場修行

- ・伝統的な木造住宅の現場での実践的な技術指導により伝統的な木造住宅に関する技術・技能が着実に習得できます。
- ・経験豊かな指導棟梁が個別に実技指導を行います。

目的

我が国の職人文化・もの作り文化が生んだ木造軸組住宅は、気候風土に適合した形態や仕様、融通性に富んだ間取りや空間構成、家族が互いに気づかいながら暮らす住まい方を促す仕組み、長寿命化のための補修や増改築の容易さ、釣り合いのとれた衣装の美しさ等々、優れた特徴を数多く有しています。その長所を現代の住まいに活かしていくことが、良好な住宅の生産と固有の文化の継承を図る上で必要不可欠です。

しかしながら、伝統的な木造軸組住宅の担い手である高度な技術・技能を持った大工職人は、数の減少及び高齢化が進み、技術・技能の継承が困難になりつつあります。

このため、伝統工法を活かした木造住宅の生産体制を再構築するとともに、我が国の職人文化・もの作り文化の再興を担う人材を育成するため、（財）住宅産業研修財団が、国庫補助を受ける国家的プロジェクトとして大工育成塾を開設し、良質な木造軸組住宅づくりを担う木工職人の育成に取り組むものです。

■研修概要

①教室講義（塾生が集合して講義を受講）

- ・日本の住まいの歴史と今後の展望
- ・職人学（職人の歴史、心構え、ものの見方等）
- ・伝統的な木造軸組住宅の技能理論（木割、規矩術、墨付け等）等

②現場修行（各工務店の現場等で、棟梁から個別に実技指導を受ける。）

- ・道具の手入れの仕方と使い方
- ・伝統的な木造軸組住宅の木工事の実技等

3年間で研修の全課程を修了

■後期塾生の募集について

①塾生の要件

- ・木造軸組住宅に関する技術・技能の継承を担う大工を志す者で、下記の全てに該当する者（性別は問わない。）
- ・高校卒業以上又は同等と認められた者
- ・平成19年3月末時点で原則として満22歳以下（ただし、23歳以上でも審査により入塾を認められる場合があります。）
- ・木造軸組住宅の木工事の実務経験がない者または実務経験が2年以下の者
- ・健康であること
- ・未成年者の場合は、親が入塾に同意していること。

入塾申込期限

18年7月31日（月）

②募集人数

各年度100名

③入塾費用（塾生負担額）

（1）授業料

第1年次50万円

第2年次40万円

第3年次30万円

（2）その他

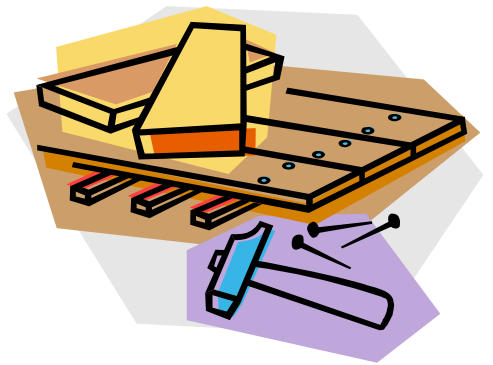
教科書は財団より支給されます。

別途、当塾指定の大工道具一式を購入してもらいます。それ以外の道具については、各受入工務店及び指導棟梁の指示に従って下さい。

■実技研修を実施する工務店について

①工務店の要件

大工を志す塾生を受入、責任を持って住宅建設現場で実技指導をおこなっていただける工務店で、下記の全てに該当するもの



- ・工務店経営や建築技術に関する研修の受講等により、経営能力及び技術能力の確保・向上に努めている工務店であること
- ・徒弟制度による修行経験など豊かな実務経験を有し、木造軸組住宅の工事に関する指導力と人格・見識に優れた棟梁を、社員または外注専属として有すること
- ・伝統的な木造軸組住宅の工事に関する実技指導に適した住宅建設現場を有すること
- ・安全管理に努めている工務店であること

②実技研修費の支給

受入工務店には実技指導に必要となる費用（実技研修費）を支給します。

③塾生一人あたりの支給額

第1年次 100万円

第2年次 90万円

第3年次 80万円

お問い合わせ先

東京都千代田区霞が関 3-2-4 霞山ビル 8F

（財）住宅産業研修財団 FAX.03-3508-4777

お問い合わせは FAX でお願いします

大工育成塾の詳細については（財）住宅産業研修財団のホームページをご覧ください。

ホームページURL <http://www.hic.or.jp/daiku/>

第2回 平成18年度 国土交通大臣賞

住まいのまちなみコンクール

応募の対象となる住宅地

- ①適切な維持管理により、良好な景観が形成されている戸建を中心とした住宅地とします。
- ②おおむね5年以上の維持管理活動が行われている住宅地で、おおむね30戸を超える集団とします。
- ③伝統的建造物群などの歴史的なまちなみは除きます。

応募期間

平成18年6月1日～8月31日

応募者の資格

①地域の維持管理活動を行っている団体であること。

たとえば町内会、自治会、管理組合、建築協定に基づく運営委員会、地域NPOなどです。

②法人格の有無は問いませんが、活動の根拠となる規約などが文書化されていること。

提出図書

応募にあたっては、以下の図書を作成の上、ファイルに綴じて提出してください。提出された応募図書は返却致しません。また著作権は応募者に帰属しますが雑誌書籍等での発表掲載の権利は主催者が保有できるものとします。

①様式1応募書

②様式2活動調書

③案内図・対象地区の区域図…A3用紙1枚にレイアウトしてください。

④現況写真…A3用紙3枚以内にレイアウトしてください。(地図に撮影位置を記入)

※応募図書の様式はホームページからダウンロードしてください。応募は上記①～④までの応募図書に上記①～④をデータ化したものを添付して、ご提出下さい。

<http://www.machinami.or.jp>

選考のポイント

①美しくアメニティの高い住まいのまちなみ景観が形成されていること。

②多人数によるまちなみの維持管理活動が行われていること。

③建築協定などまちなみのルールが合意されていることが望ましい。

※選考段階で問合わせをすることや現地調査を行うことがあります。

維持管理活動の支援

①受賞者は維持管理活動に関する調査費(活動費を含む)を、主催者から受託することができます。

②維持管理活動に関する報告書を提出していただきます。

(提出していただいた報告書は公開します。)

③活動費については、まちなみのルールづくりなど、維持管理の向上に関するソフトな費用に充当してください。

④受賞決定後、受賞者と調査内容を協議の上速やかに契約を行います。

発表

平成18年11月発表。

その他

国土交通大臣賞の授賞式は、平成19年6月の「まちづくり月間」の行事として行われます。

●応募図書送付先・連絡先

(財)住宅生産振興財団内住まいのまちなみ景観委員会事務局

担当 : 阿部・石川

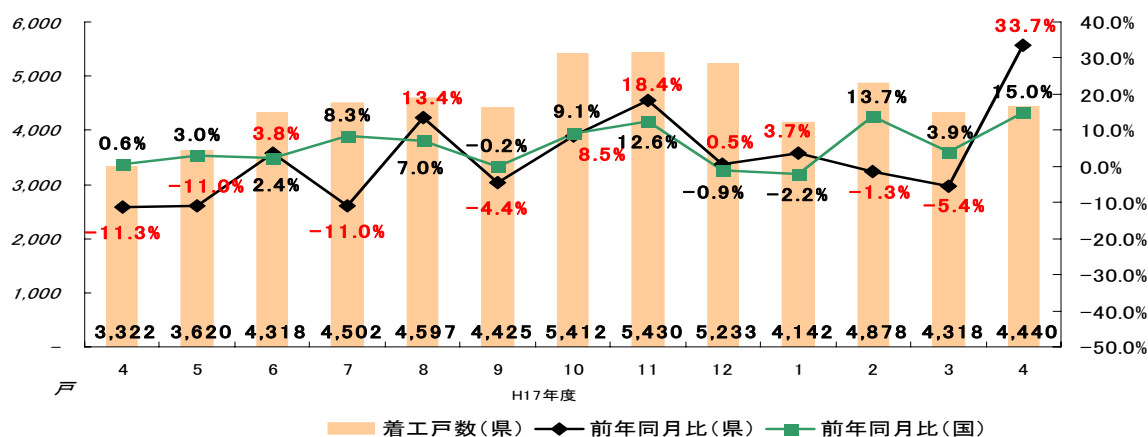
〒105-0001 東京都港区虎ノ円 1-21-19 秀和第2 虎ノ円ビル 7 階

TEL.03-3580-8811

FAX.03-3580-9422



平成18年度4月新設住宅着工統計

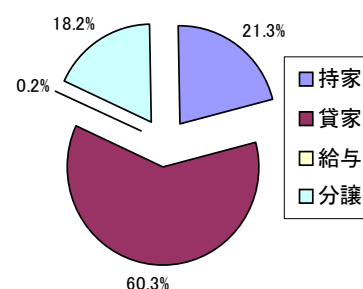


平成18年4月の新設着工戸数

福岡県の4月の着工統計は、総新設住宅戸数は 4,440 戸、前年同月比で 33.7%上回り、平成 18 年 1 月以来の増加となりました。

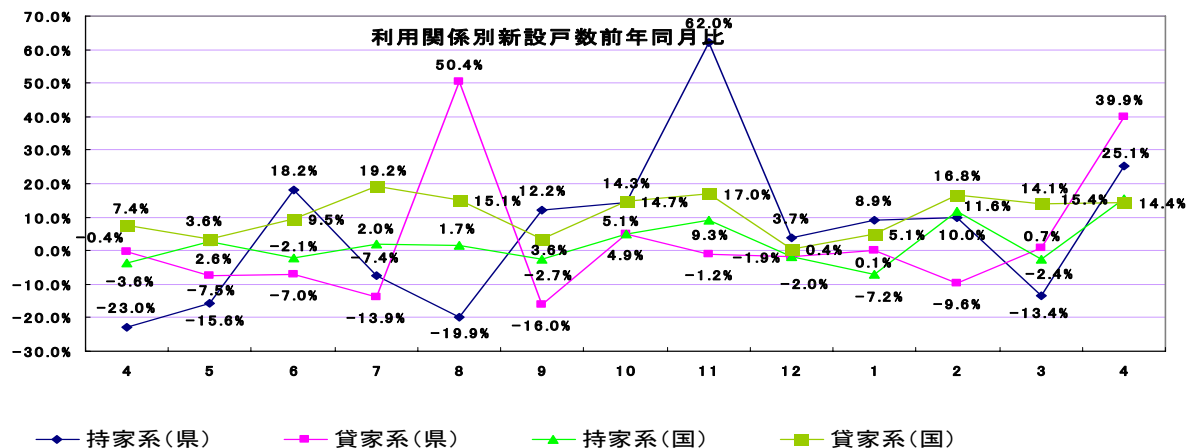
利用関係別では、持ち家系(持家と分譲住宅を足したもの)は 1,752 戸、前年同月比で 25.1%と上回り大幅増加となりました。貸家系(貸家と給与住宅を足したもの)は 2,688 戸、前年同月比で 39.9%上回り、持ち家系同様に大幅増加となりました。利用関係別割合では、持ち家が 21.3%、貸家が 60.3%、分譲が 18.2%で、貸家が全体の 6 割以上を占めています。

平成18年4月利用関係別割合(県)

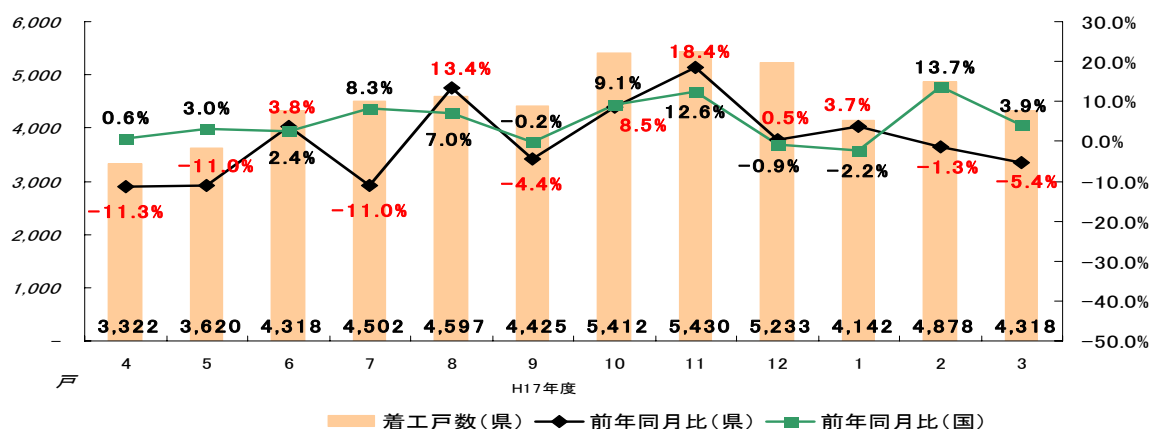


一方、全国の 4 月の着工統計では、総新設住宅戸数は 111,260 戸、前年同月比で 15.0%上回りました。

利用関係別では、持ち家系 66,611 戸、前年同月比で 15.4%上回り、貸家系 14.4 戸、前年度比で 14.4%上回りました。



平成17年度新設住宅着工統計



平成17年度の新設着工戸数

福岡県の17年度の着工統計は、総新設住宅戸数は54,197戸、前年度比で0.4%上回り、3年連続の増加となりました。

利用関係別では、持ち家系（持家と分譲住宅を足したもの）は23,510戸、前年度比で2.6%の増加となっています。貸家系（貸家と給与住宅を足したもの）は30,687戸、前年度比で-1.3%減少となっています。

利用関係別割合では、持ち家が20.7%、貸家が56.1%、分譲が22.7%で、貸家が全体の5割以上を占めています。

一方、全国の統計では、平成17年度の総新設住宅戸数は1,249,366戸、前年度比で4.7%上回り3年連続の増加となりました。

利用関係別では、持ち家系722,852戸、前年度比で0.9%との増加、貸家系526,514戸、前年度比で10.4%増加しました。

平成17年度利用関係割合(県)

