

第2章 住宅・住環境の現状と課題



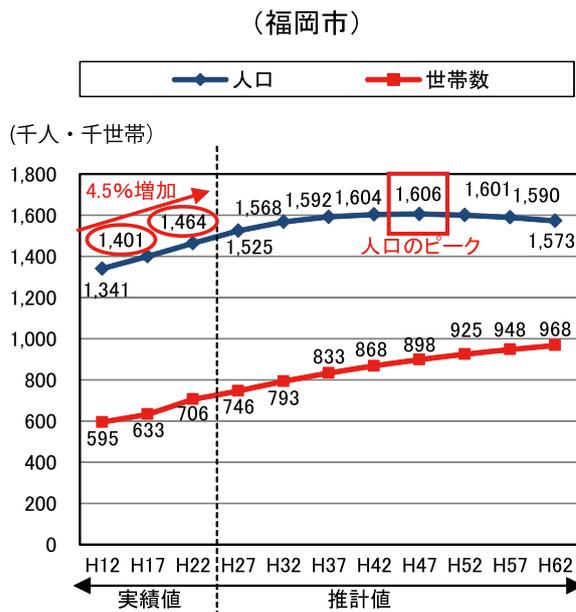
2-1 福岡市の特性と現状

1 人口・世帯・高齢化

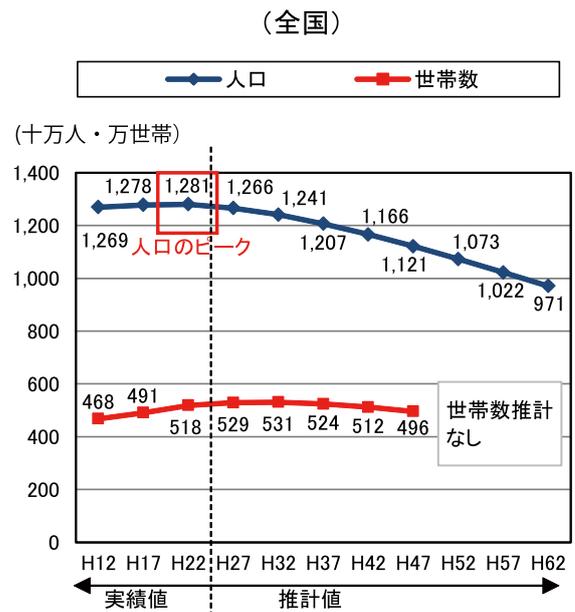
①人口・世帯数の状況

- 福岡市の人口は、平成 22 年の国勢調査で約 146 万 4 千人であり、平成 17 年と比較して、4.5%増加しています。今後減少していくことが見込まれる全国や九州などとは異なり、福岡市の人口は転入超過による社会増が続くことなどから、平成 47 年頃まで増加が見込まれ、平成 42 年には 160 万人を超える見込みです。
- 福岡市の世帯数は平成 22 年の国勢調査で約 70 万 6 千世帯であり、平成 17 年と比較して、11.5%増加しています。今後も一貫して増加が続き、人口増加のピークを過ぎても、世帯数の増加傾向が続くと見込まれています。なお、全国は平成 32 年をピークに世帯数が減少する見込みです。

■ 人口・世帯数の推移



資料：実績値は国勢調査
推計値は福岡市の将来人口推計
(平成 24 年 3 月推計) 福岡市総務企画局

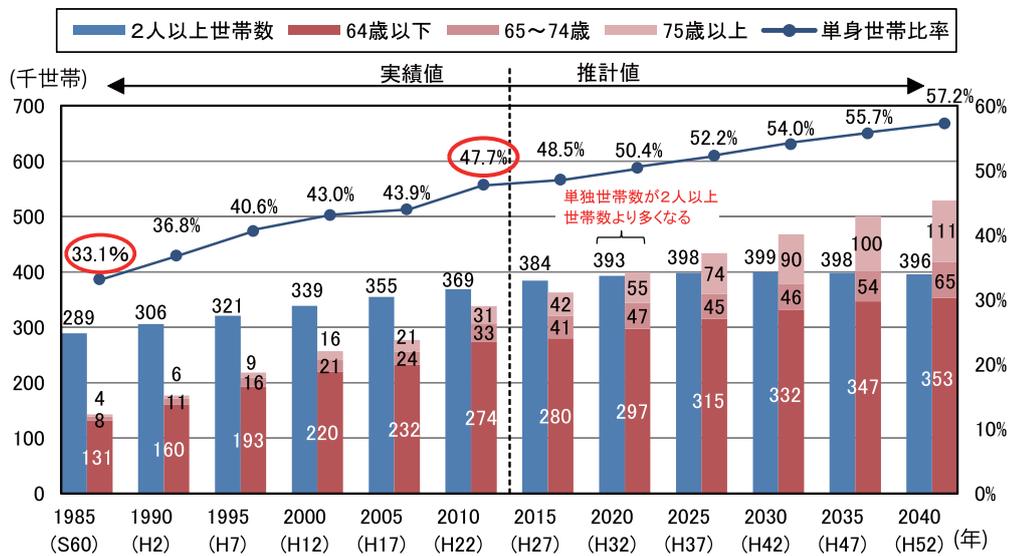


資料：実績値は国勢調査
推計値は日本の将来推計人口 (平成 24 年 1 月推計)
日本の世帯数の将来推計(全国推計) (平成 25 年 1 月推計)
国立社会保障・人口問題研究所

②世帯構成の状況

- 世帯構成の推移をみると、1985年（昭和60年）は単独世帯よりも2人以上の世帯が多く、単独世帯率は33.1%でしたが、2010年（平成22年）に単独世帯は2.4倍に増え、47.7%を占めています。また、2020年（平成32年）には単独世帯が2人以上世帯数を超える見込みです。
- 平成22年の単独世帯の年齢構成は全国に比べ、15～24歳の若年単身が多いものの、将来人口推計によると、高齢者の単独世帯数の増加が顕著となる見込みです。
- 他の大都市と比較してみると、福岡市の単独世帯率は平成22年国勢調査に47.7%で、東京都区部の49.1%に次いで高くなっており、単独世帯の多さが福岡市の特性といえます。

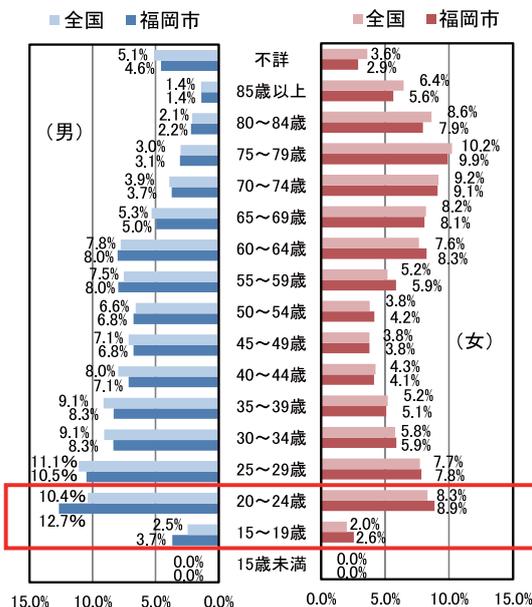
■ 世帯構成の推移



資料：実績値は国勢調査

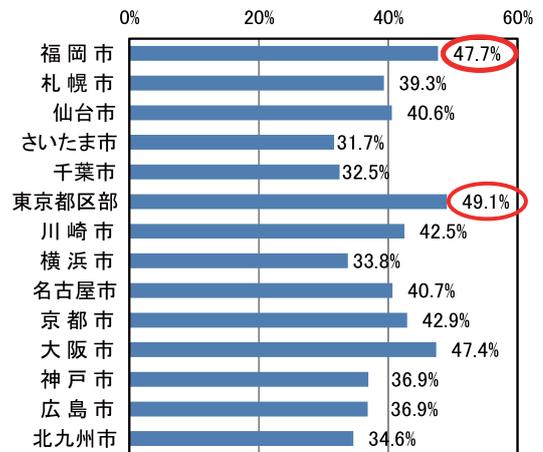
推計値は福岡市の将来人口推計（平成24年3月推計）福岡市総務企画局

■ 単独世帯の年齢構成（平成22年）



資料：平成22年国勢調査

■ 大都市の単独世帯率



単身世帯率：単独世帯数/一般世帯数 (%)

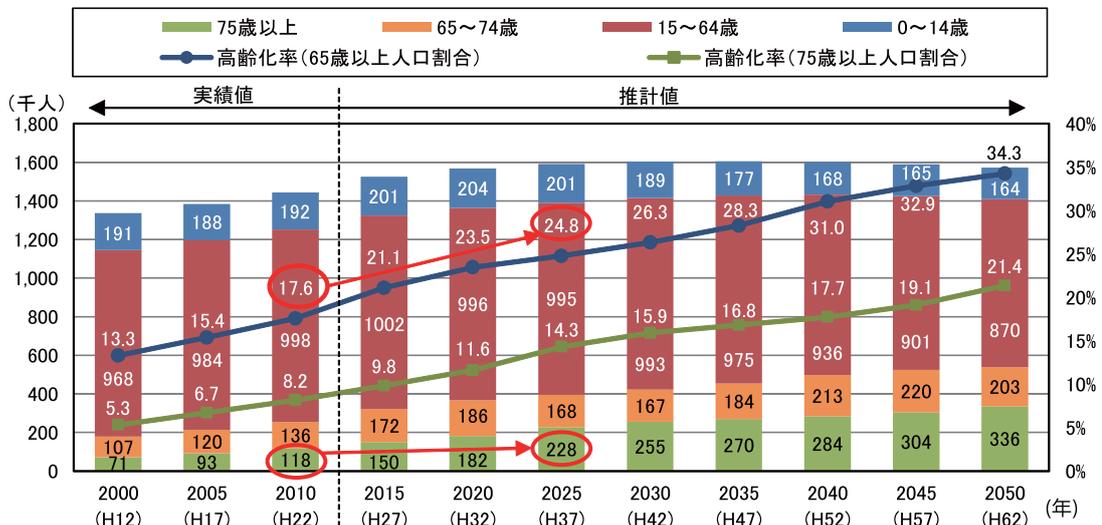
資料：平成22年国勢調査

第2章 住宅・住環境の現状と課題

③高齢化・少子化の状況

- 全国的にも高齢化が進む中、福岡市も一貫して高齢化率は上昇し、2010年(平成22年)の高齢化率は17.6%ですが、2025年(平成37年)には24.8%、2040年(平成52年)は31.0%、その後も高齢化は進み、2050年(平成62年)には34.3%になると予測されており、これまでに経験したことのない超高齢社会が到来します。
- 高齢者のうち、特に、後期高齢者(75歳以上)人口の増加数が大きく、2010年(平成22年)11.8万人から、団塊世代が全て75歳以上となる2025年(平成37年)には、22.8万人と約1.9倍になる見込みです。
- 14歳以下の人口は2020年(平成32年)をピークに減り始め、少子化が進む見込みです。

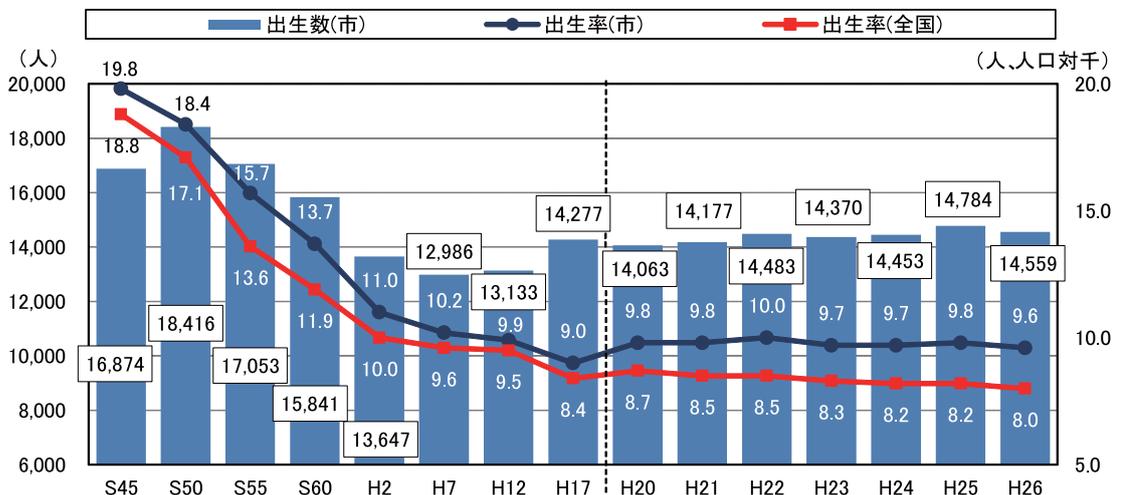
■ 年齢区分別人口と高齢化率の推移・将来推計



資料：実績値は国勢調査
推計値は福岡市の将来人口推計（平成24年3月推計）福岡市総務企画局

- 福岡市の出生数は、平成2年ごろからほぼ13,000人台の横ばいで推移してきましたが、平成20年以降は14,000人台で推移しています。なお、出生率(=人口1,000人あたりの出生数)は全国と比較すると高い状況にあります。

■ 出生数・出生率の推移

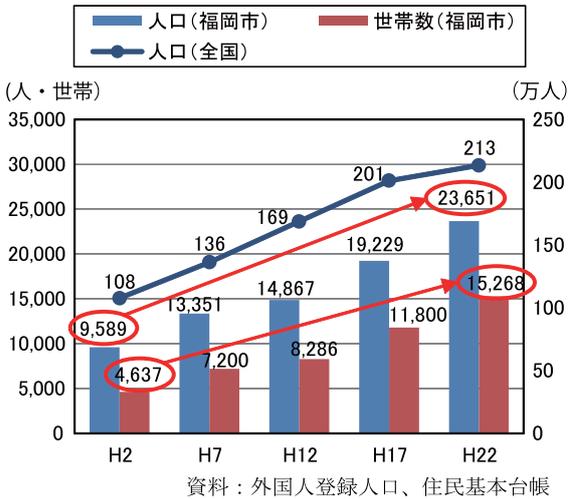


資料：人口動態調査

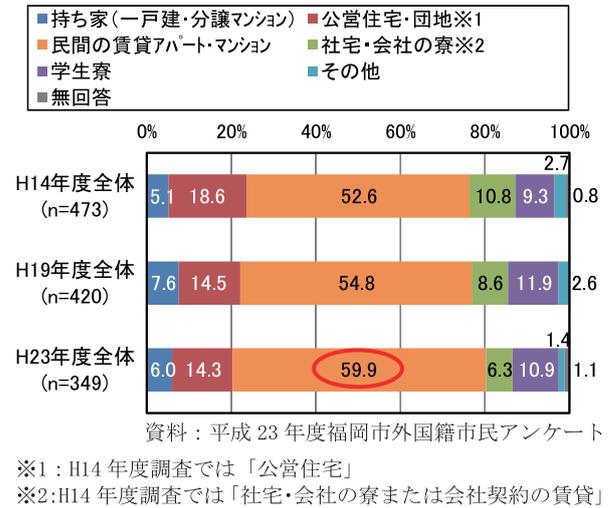
④外国人居住者の状況

- 平成 22 年の外国人居住人口は平成 2 年と比べ、約 2.5 倍（全国は約 2.0 倍）、世帯数は約 3 倍となっています。
- 外国人の半数以上は民間賃貸住宅に住んでいます。

■ 外国人居住人口・世帯数推移

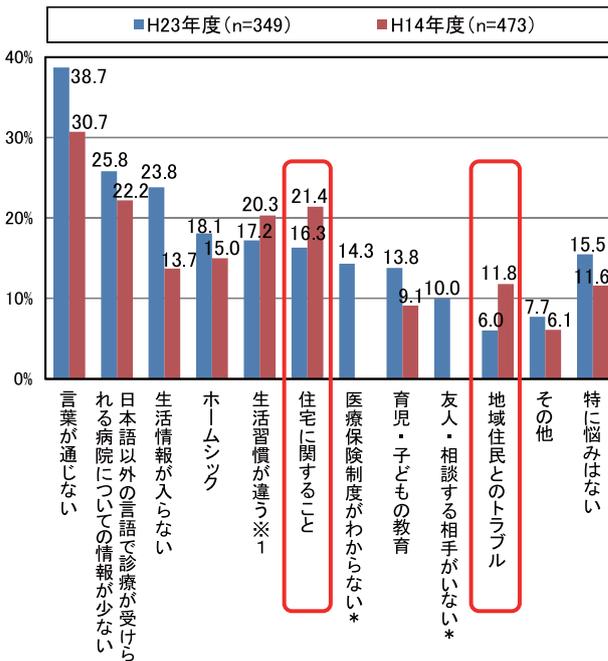


■ 外国人の住居形態

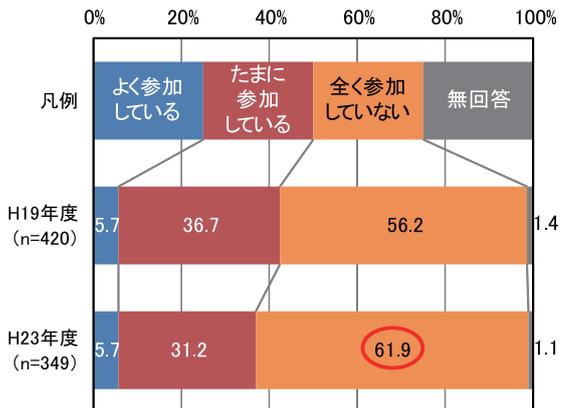


- 福岡市外国籍市民アンケートによると、「住宅に関すること」や「地域住民とのトラブル」が日常生活での悩みの一つとなっています。
- また、地域への行事参加率は低くなっています。

■ 日常生活での悩み



■ 地域や団地・マンション単位での行事への参加状況



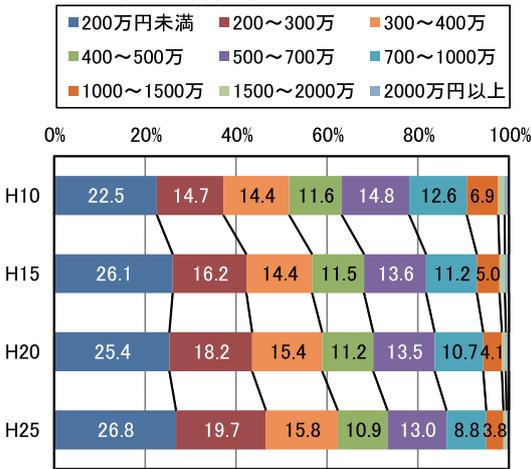
第2章 住宅・住環境の現状と課題

⑤住宅困窮者^{※1}の状況

- 世帯年収の状況を見ると、年収 200 万円未満や 200 ～ 300 万円未満の低額所得世帯が増加しています。(世帯数、構成比ともに増加)
- 身体・知的障がい児・者数(手帳所持者数)、現住所が福岡市にある精神障がい者数は年々増加しており、人口に占める障がい者の割合(=出現率)も増加しています。
- 母子家庭の世帯数が年々増加しています。また、母子家庭の年収は父子家庭の半分程度と低くなっています。

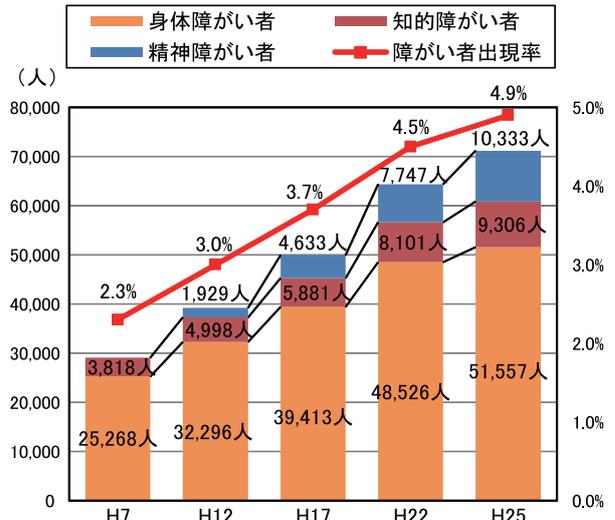
■ 収入階級別構成比推移 (普通世帯)

※収入不詳除く



資料：住宅・土地統計調査

■ 障がい児・者数及び人口に占める割合の推移



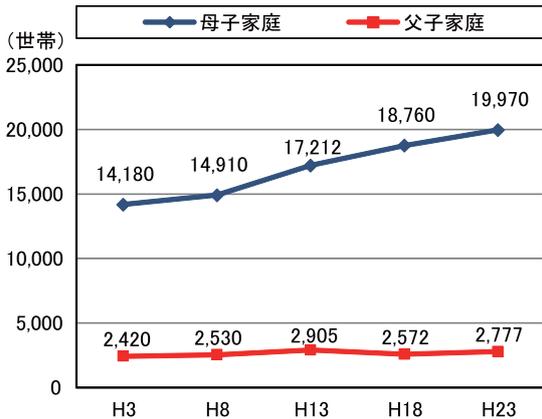
※平成17年度調査までの統計は手帳未取得者を含んでいたため、未取得者を除外して再計算を行っている。

※精神障害者保健福祉手帳は、平成7年10月から開始。

7年度は未集計

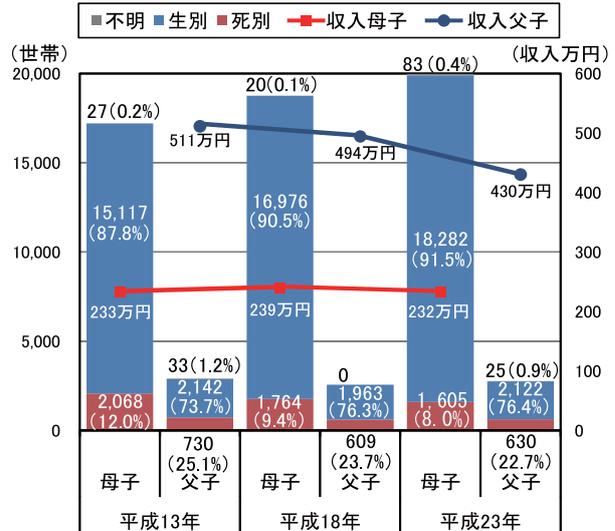
資料：第4期 福岡市障がい福祉計画(答申)(平成27年2月)

■ 母子家庭、父子家庭^{※2}の世帯数推移



資料：福岡市ひとり親家庭実態調査(平成23年度)

■ 母子家庭、父子家庭^{※2}の原因別世帯数(推計)

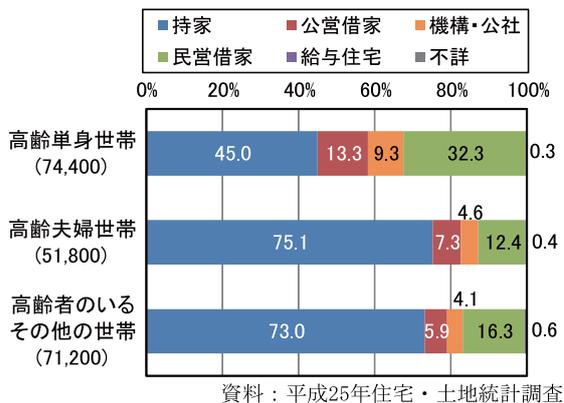


※1住宅困窮者:低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、DV被害者、外国人、ホームレス等のうち、自力では適正な水準の住宅の確保が困難な者

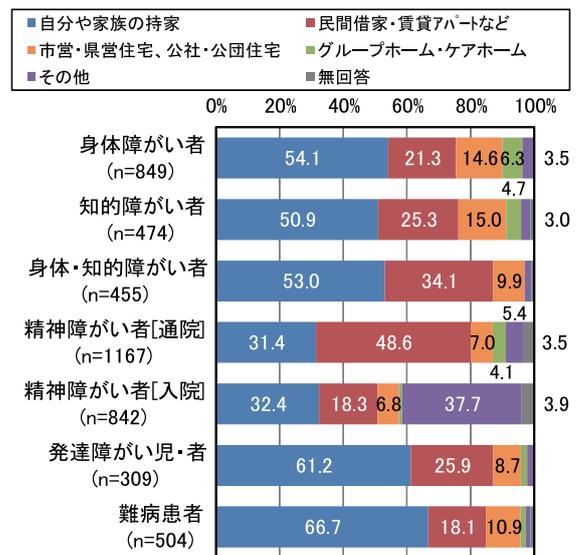
※2母子(父子)家庭:現に20歳未満の子ども(養子、継子を含む)を扶養する「配偶者のいない女子(男子)と子どもからなる世帯」。母子(父子)以外に同居家族があっても、これを満たせば母子(父子)家庭としている

- 高齢単身世帯の半数以上は借家に居住しています。
- 精神障がい者を除く障がいは「自分や家族の持ち家」割合が 50%以上と高いものの、精神障がい者（通院）は「民営借家やアパートマンション等」の割合が 48.6%と高くなっています。
- 父子家庭は「自分や家族の持ち家」が半数を占めますが、母子家庭は「自分や家族の持ち家」が約 30%にとどまり、民間借家が半数を占めています。
- 高齢者世帯は民間賃貸住宅で入居を断られる対象となりやすい状況にあります。

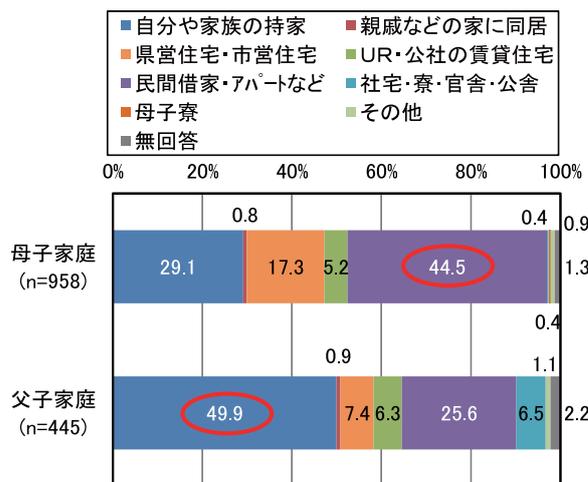
■ 高齢者の住まい



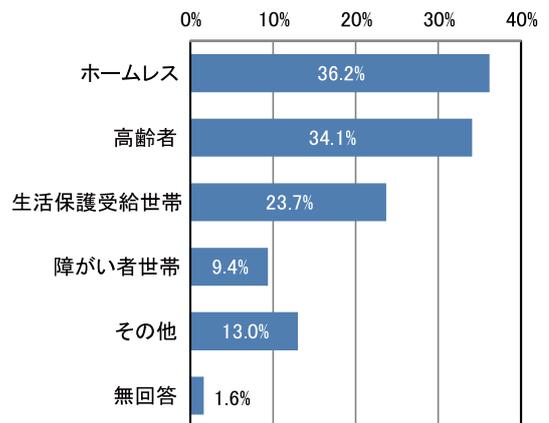
■ 障がい者の住まい



■ 母子家庭・父子家庭の住まい



■ 入居を断る対象（複数回答）

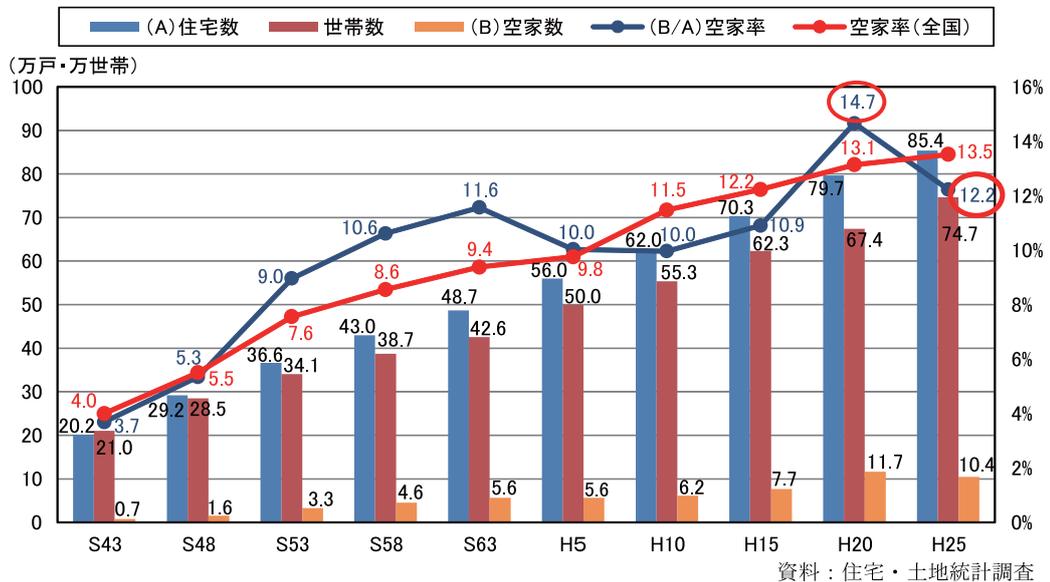


2 住宅

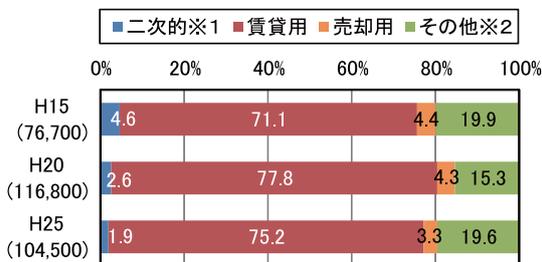
①住宅数と空家

- 住宅数、世帯数ともに年間にして1万戸・世帯以上の増加を続けており、平成25年の住宅数は約85.4万戸、世帯数は74.7万世帯となっています。
- 平成25年の空家数は約10万4千戸、空家率は12.2%（全国13.5%）で、平成20年の14.7%に比べ減少しています。
- 空家の内訳を平成20年と比べると、賃貸用の住宅及び売却用の住宅の割合はともに減少しているのに対し、その他の住宅（＝市場に流通していない空家）の割合は15.3%から19.6%に増加しています。
- 放置空家（廃屋）の通報・苦情件数は平成20年以降、増加傾向にあります。

■ 住宅数・世帯数・空家数・空家率の推移（福岡市）



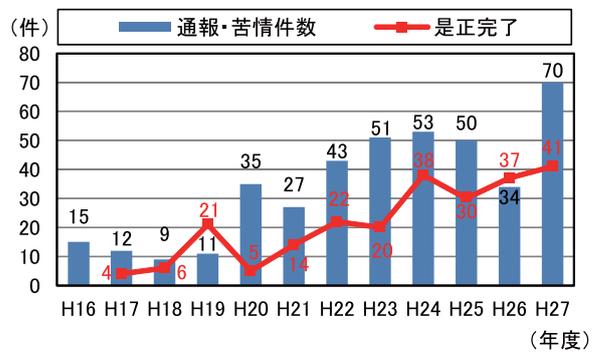
■ 空家の内訳



※1 二次的住宅：別荘やふだん住んでいる住宅とは別にたまに寝泊りする人がいる住宅

※2 その他の住宅：転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

■ 放置空家（廃屋）の通報・苦情件数と是正※3完了件数推移（住宅都市局所管分）



※3 是正：危険防止のための解体や修繕

②住宅の建て方

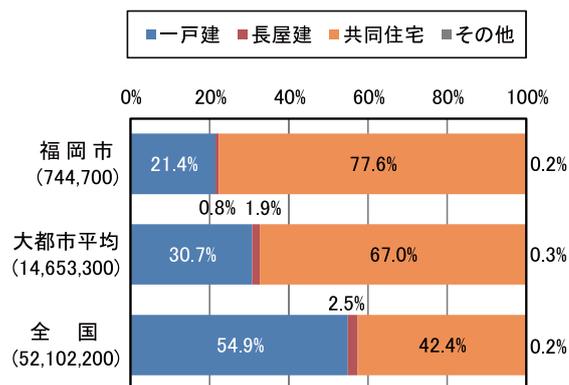
- 住宅の建て方別割合の推移をみると、共同住宅は増加しており、平成 25 年の全体のうち共同住宅の占める割合は 77.6%となっています。
- 共同住宅率を全国と比較すると、福岡市の 77.6%に対して、全国は 42.4%、大都市※平均は 67%であり、福岡市は全国的にも共同住宅率の高い状況となっています。

■ 住宅の建て方別割合の推移



資料：住宅・土地統計調査

■ 住宅の建て方別割合

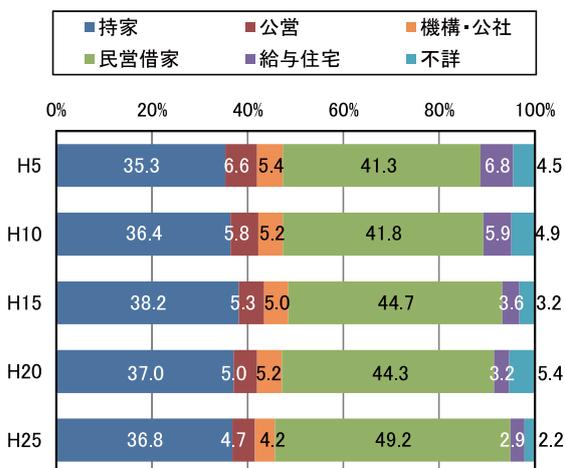


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

③住宅の所有関係

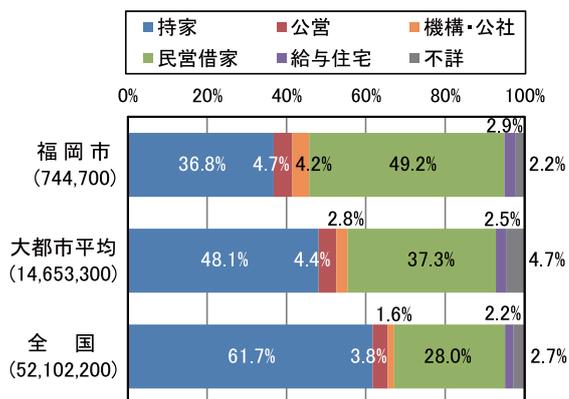
- 福岡市全体でみると、持家の割合が 36.8%、借家の割合が 61.0%と借家の割合が高くなっています。
- 住宅の所有関係別割合の推移をみると、民営借家は増加しており、平成 25 年の民営借家の割合は 49.2%となっています。
- 民営借家率を全国と比較すると、福岡市の 49.2%に対して、全国は 28%、大都市※平均は 37.3%であり、福岡市は全国的にも民営借家率の高い状況となっています。

■ 住宅の所有関係別割合の推移



資料：住宅・土地統計調査

■ 住宅の所有関係別割合



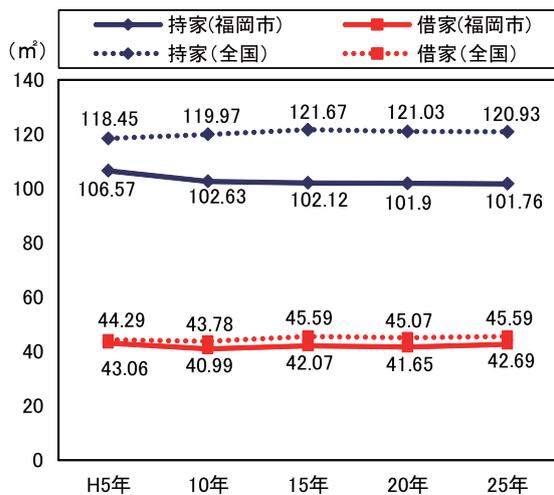
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

※ 大都市：札幌市、仙台市、千葉市、さいたま市、東京都区部、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市

④住宅の規模と居住面積水準

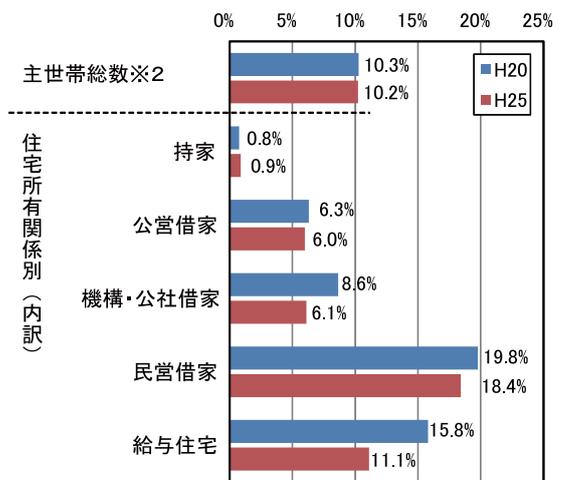
- 1住宅当たりの延べ面積の推移をみると、借家は42㎡前後で推移しており、持家の半分以上の広さになっており、全国よりも狭い傾向にあります。
- 平成25年の主世帯における最低居住面積水準未達世帯の割合は10.2%で、平成20年に比べ、0.1ポイント改善しています。住宅所有関係別にみると、福岡市の中で最も居住世帯が多い民営借家の割合が19.8%から18.4%に下がっていますが、持家・その他の賃貸住宅に比べると高い割合となっています。

■ 持家・借家別の1住宅当たりの延べ面積の推移



資料：住宅・土地統計調査

■ 最低居住面積水準※1未達世帯率 (住宅所有関係別)



資料：住宅・土地統計調査

※1 最低居住面積水準：

世帯人員に応じて健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

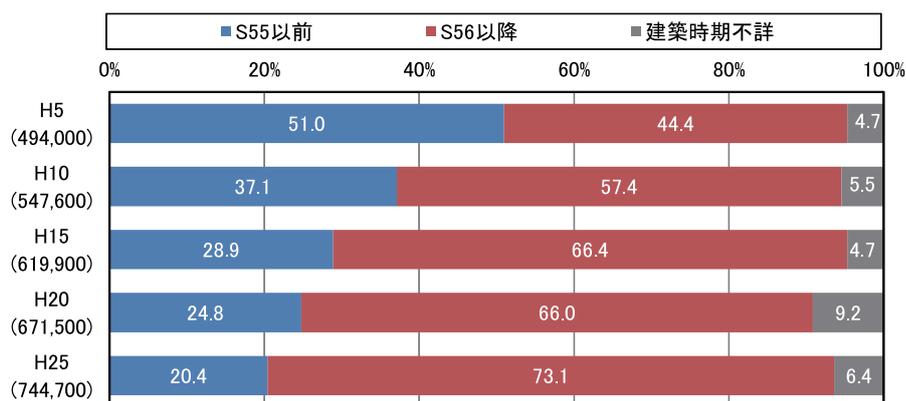
※2 主世帯：

1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）を「主世帯」という。

⑤耐震性

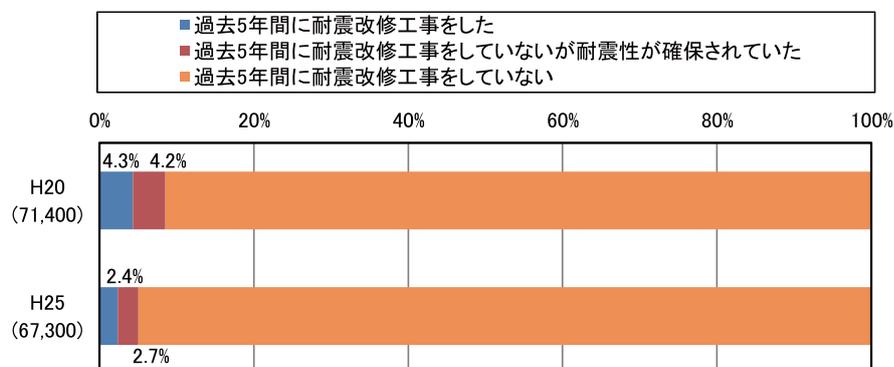
- 新耐震基準以前（昭和55年以前）の住宅の割合は減少しており、平成25年は20.4%（約15.2万戸）となっています。
- 新耐震基準以前の持家（約6.7万戸）のうち、過去5年間に耐震改修工事を実施した住宅の割合は2.4%、耐震改修工事をしていないが耐震診断をして耐震性が確保されていた住宅の割合は2.7%となっています。

■ 建築時期別住宅の割合推移



資料：住宅・土地統計調査

■ 耐震改修工事の実施状況（昭和55年以前の持家）

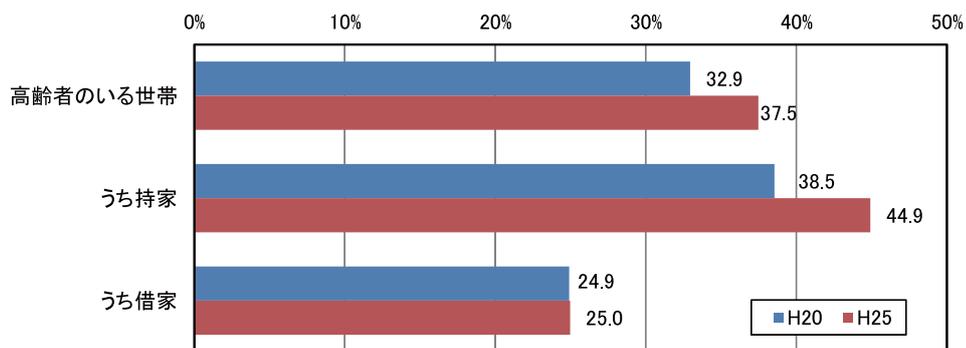


資料：住宅・土地統計調査

⑥バリアフリー化の状況

- 平成 25 年の高齢者のいる世帯が居住する住宅における一定のバリアフリー化率※は 37.5%で平成 20 年の 32.9%と比べて 4.6 ポイント増加しています。しかし、全国の 41.2%に比べると、バリアフリー化が遅れている状況です。これは、福岡市の特性として、共同住宅率と借家率が高いことが要因の1つと考えられます。
- 所有関係別にみると、持家 44.9%に比べ、借家は 25.0%とバリアフリー化が遅れています。
- 平成 25 年住生活総合調査によると、住宅の各要素に対する不満率では「高齢者等への配慮」が 49.5%と最も高くなっています。
- 平成 25 年福岡市高齢者実態調査によると、「高齢者がすまいで困っていること」については、「老朽化している」の 20.4%に次いで、「バリアフリー化されていない」の 15.9%が多くなっています。

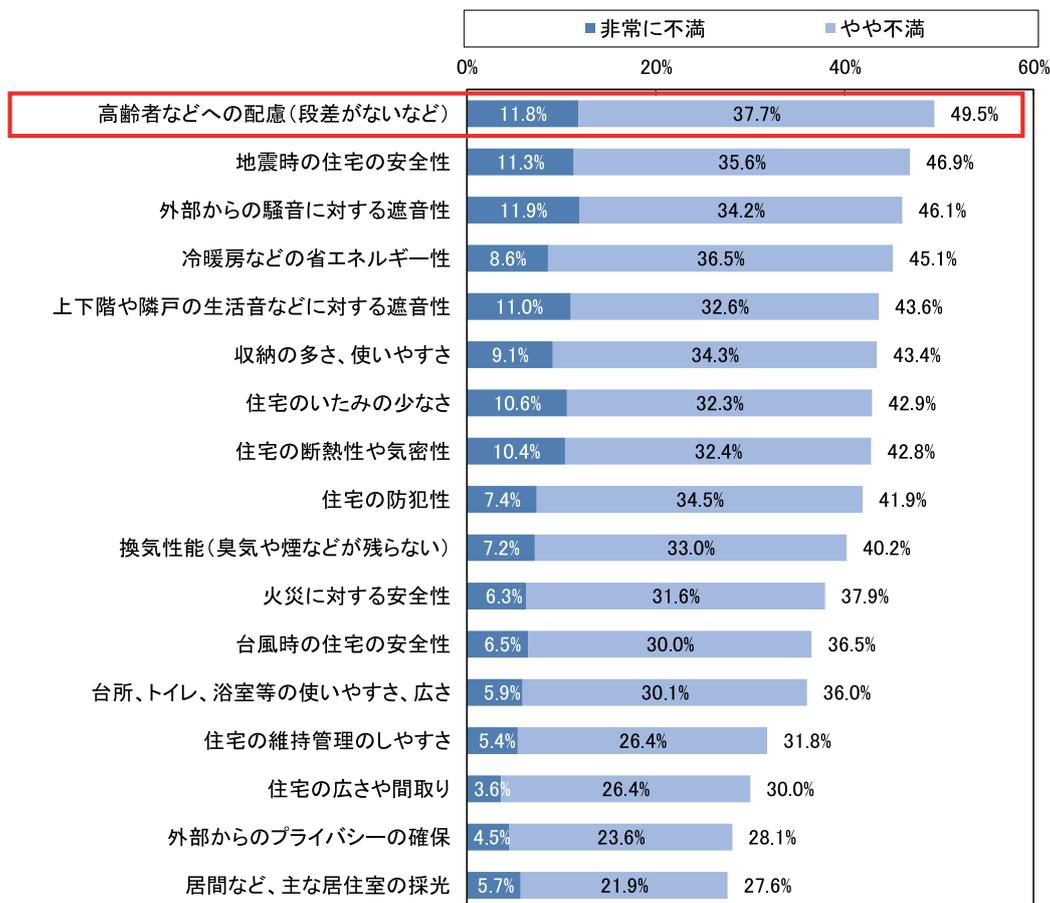
- 高齢者のいる世帯（H20:162,400世帯、H25:197,400世帯）が居住する住宅における一定のバリアフリー化※の状況



※一定のバリアフリー化：
2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消に該当するもの

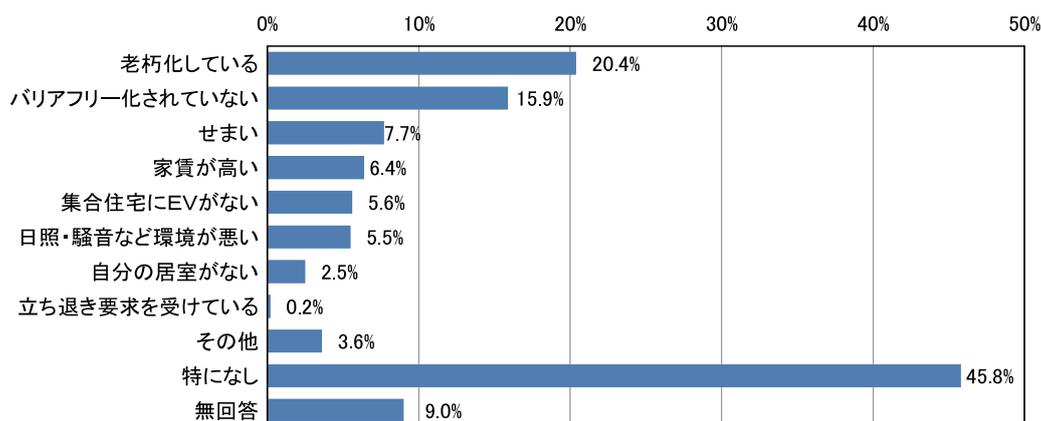
資料：住宅・土地統計調査

■ 住宅の各要素に対する評価（不満率）（福岡市）



資料：平成25年住生活総合調査

■ 高齢者がすまいで困っていること（n=2,985）



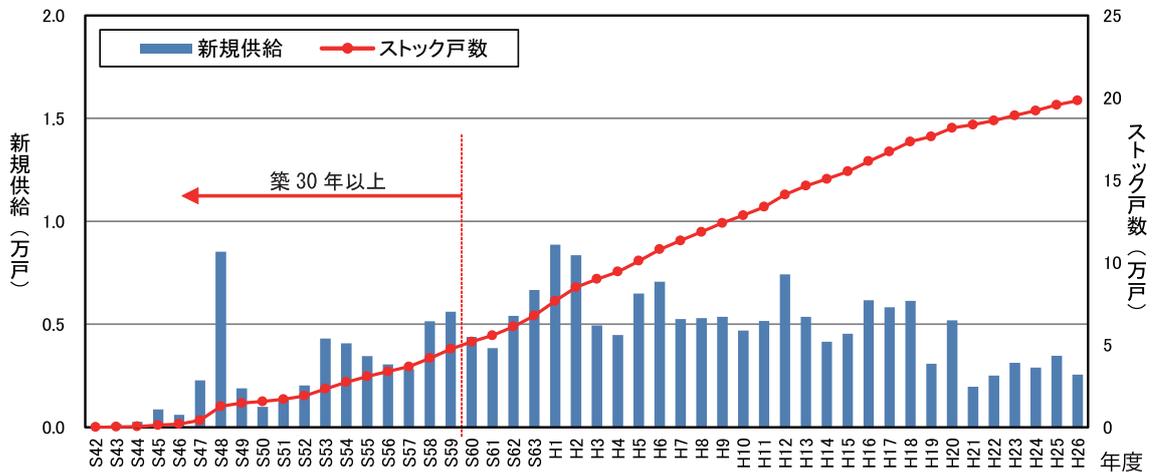
資料：平成25年福岡市高齢者実態調査

第2章 住宅・住環境の現状と課題

⑦分譲マンション

- 分譲マンション数（3階建以上）は、平成26年度末現在、昭和42年度以降の累計戸数が約19.8万戸で、築後30年以上経過したものは約4.7万戸、全体の約2割を占めています。
- 平成23年福岡市マンション管理組合実態調査によると、分譲マンションの長期修繕計画を「作成済・作成中」の管理組合が83.8%となっています。なお、平成25年マンション総合調査によると、全国では「作成済」は89.0%となっています。
- 平成23年福岡市マンション管理組合実態調査によると、管理組合の運営において必要なことは「円滑な居住者間のコミュニケーションの形成」が38.4%と高くなっています。また、将来的に「区分所有者の高齢化」や「建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用」について不安と感じる管理組合の割合が53.1%、44.3%と高くなっています。

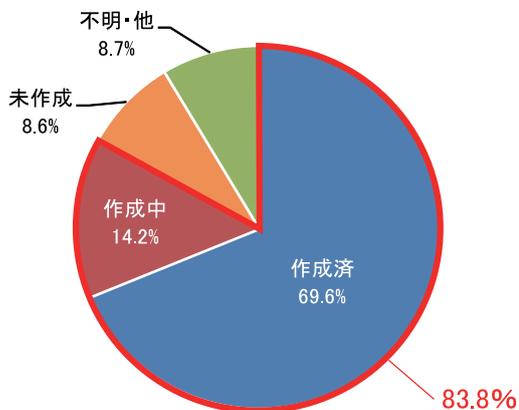
■ 分譲マンション（3階建以上）の新規供給とストック戸数の推移（福岡市）



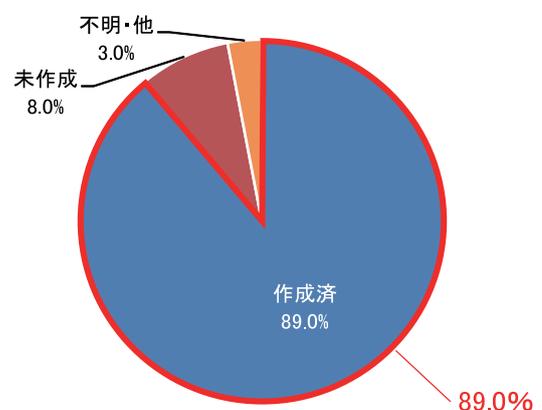
資料：建築着工統計

■ 分譲マンションにおける長期修繕計画の作成状況

（福岡市 n=1,662）



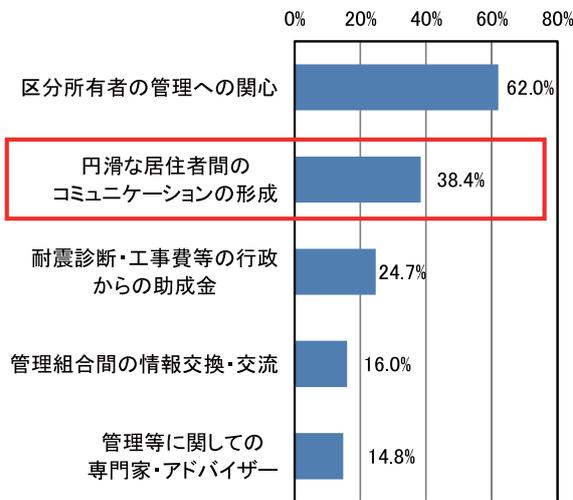
（全国 n=2,324）



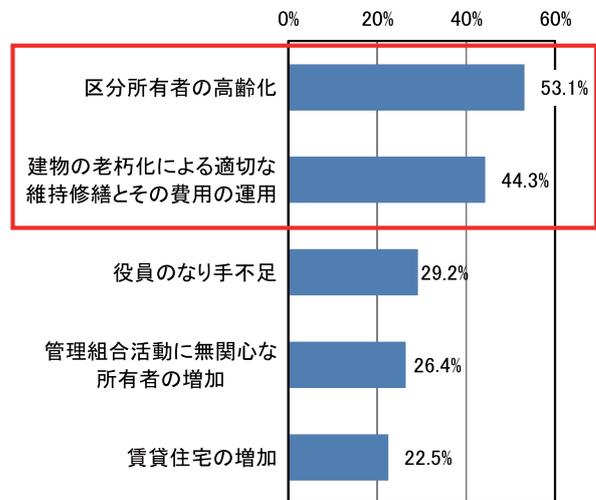
注) 平成25年マンション総合調査は、全国単位での集計であり、福岡市分で集計されていないため、福岡市独自の調査結果と比較している。

資料：平成23年福岡市マンション管理組合実態調査
平成25年マンション総合調査

■ 管理組合運営における維持・管理に必要なこと（上位5位のみ）



■ 管理組合運営上の将来不安なこと（上位5位のみ）



資料：平成23年福岡市マンション管理組合実態調査（n=1,415）

⑧ 公的賃貸住宅の状況

- 福岡市における公的賃貸住宅は、下表のとおり多様な主体によって、供給されていますが、市営住宅とUR都市機構賃貸住宅が高い割合を占めています。
- 市営住宅の応募倍率は14倍前後と高い倍率で推移していますが、近年は多少減少の傾向が見られます。
- また、当選された方のうち立地場所が不便等の理由で、20%前後が辞退されている状況です。
- 市営住宅の竣工年度別ストック数をみると、築年数30年を超える住宅が約2.0万（64%）と多くなっています。

■ 福岡市における公的賃貸住宅

(H28.3末現在)

		運営主体	管理戸数
公営住宅	市営住宅	福岡市	31,532
	県営住宅	福岡県	4,214
公的賃貸住宅 その他の公的賃貸住宅	都市再生機構賃貸住宅※1	UR都市機構	29,510
	特定優良賃貸住宅	民間事業者 市住宅供給公社	608
	高齢者向け優良賃貸住宅	民間事業者	86
	サービス付き高齢者向け住宅	民間事業者	2,784
	福岡市住宅供給公社賃貸住宅※2	市住宅供給公社	137
	福岡県住宅供給公社賃貸住宅※3	県住宅供給公社	4,111

※1 高齢者向け優良賃貸住宅を含む
 ※2 特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅を含む
 ※3 特定優良賃貸住宅を含む

資料：福岡市住宅都市局

■ 定期募集・抽選方式の募集倍率等

	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
募集戸数	848	941	962	1,017	906	919
応募者数	16,764	16,682	15,164	14,657	13,461	13,082
応募倍率	19.8	17.7	15.8	14.4	14.9	14.2
辞退件数	159	143	211	239	282	192
辞退率	18.8	15.2	21.9	23.5	31.1	20.9

※辞退件数には期限切れ、補欠繰上者の辞退を含む
 資料：福岡市住宅都市局

第2章 住宅・住環境の現状と課題

■ 市営住宅の竣工時期別ストック数（平成27年3月末現在）

