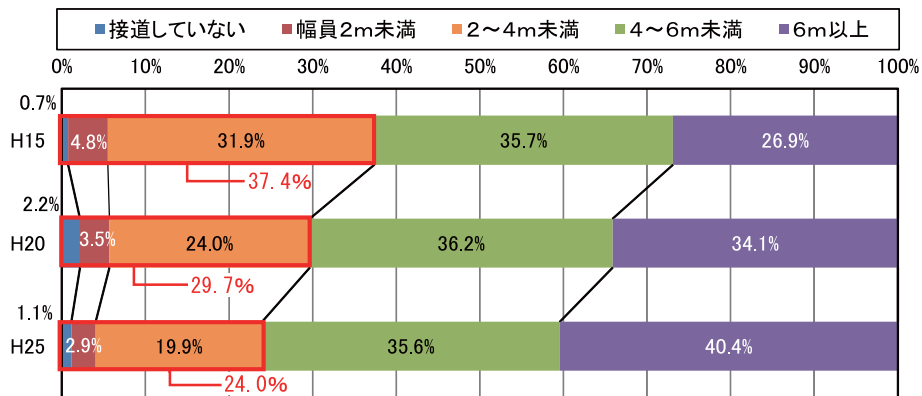


3 住環境

① 接道状況

- 防災等の面から、建築基準法で幅員4m以上の道路に接することが規定されていますが、平成25年の幅員4m以上の道路に接していない敷地の割合は24.0%で、全国の32.4%より低く、平成15年に比べて減少し、接道状況は改善しています。

■ 敷地に接している道路の幅員別割合

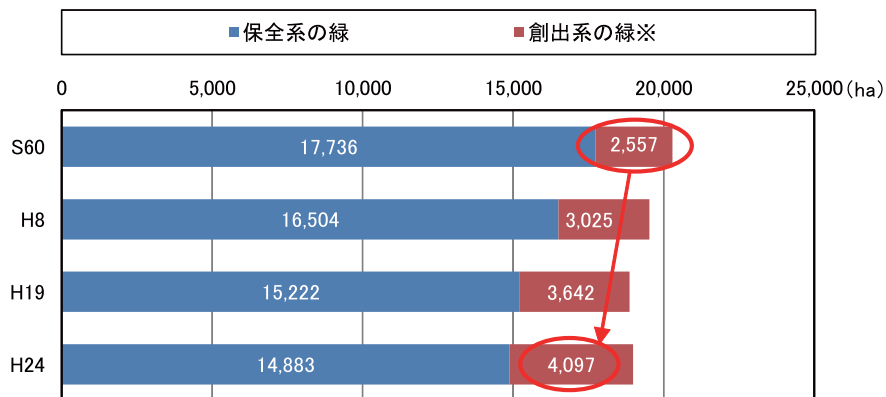


資料：住宅・土地統計調査

② 緑の量

- 緑の基礎調査によると、昭和60年から平成24年の27年間に、全市域の緑の量は約6.5%減少しているものの、創出系の緑の量は1,540ha（60.2%）増加しています。

■ 全市域の緑の量の推移



※ 保全系の緑：森林、農地、河川・水面等
創出系の緑：公園・緑地、道路、公共施設、住宅等

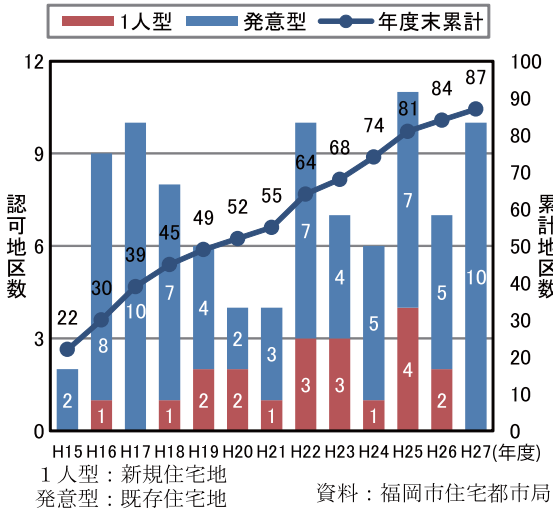
資料：福岡市緑の基礎調査

第2章 住宅・住環境の現状と課題

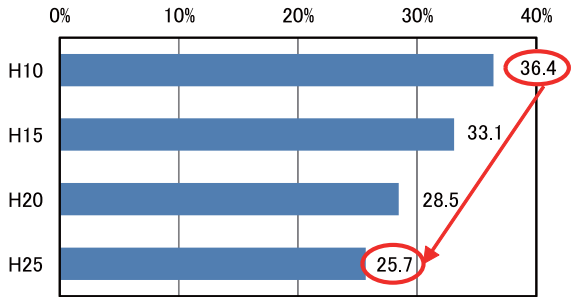
③景観やまちなみ

- 建築協定の認可地区数は着実に増え、平成15年の22地区から27年の87地区になるなど住民主体のまちなみのルールづくりが進んでいます。
- 平成25年住生活総合調査によると、景観に対する不満率は25.7%で、平成10年の36.4%から、10.7ポイント減少しています。

■ 建築協定認可地区数の推移



■ 景観・まちなみに対する不満率※1

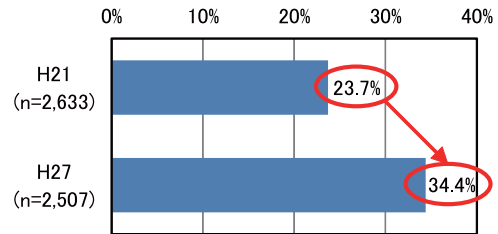


資料：住宅需要実態調査（～H15）、住生活総合調査（H20～）
※1 不満率：非常に不満＋やや不満の割合

④防犯

- 刑法犯認知件数は減少しているものの、人口千人当たりの件数が政令市でワースト上位にあります。
- 地域の主体的な取り組み等の効果により、犯罪の少なさに関する満足度は34.4%で、平成21年の23.7%から10.7ポイント向上しています。

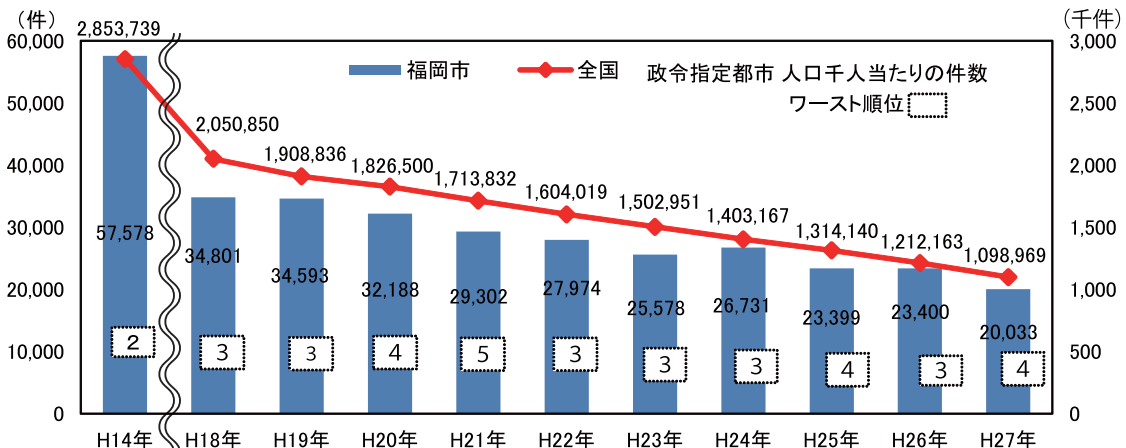
■ 犯罪の少なさに関する満足度※2



資料：市政に関する意識調査

※2 満足度：「満足している」＋「どちらかといえば満足」の割合

■ 刑法犯認知件数の推移

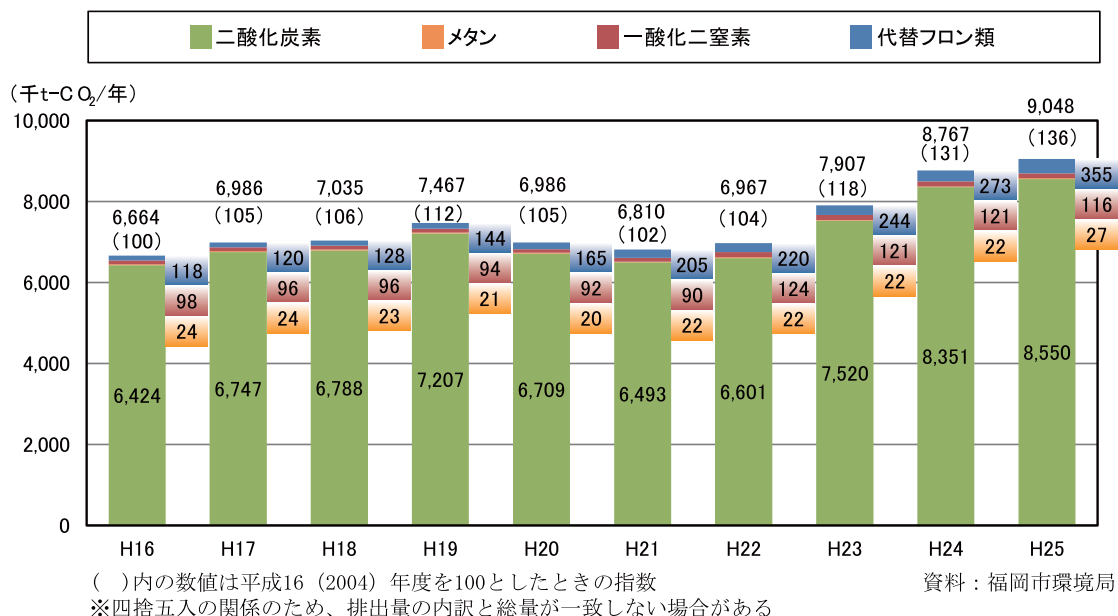


資料：犯罪の発生状況について（市民局）

⑤温室効果ガス総排出量（CO2換算）の推移

- CO2排出削減への取り組みは進められているものの、平成23年以降、温室効果ガス総排出量は増加しています。

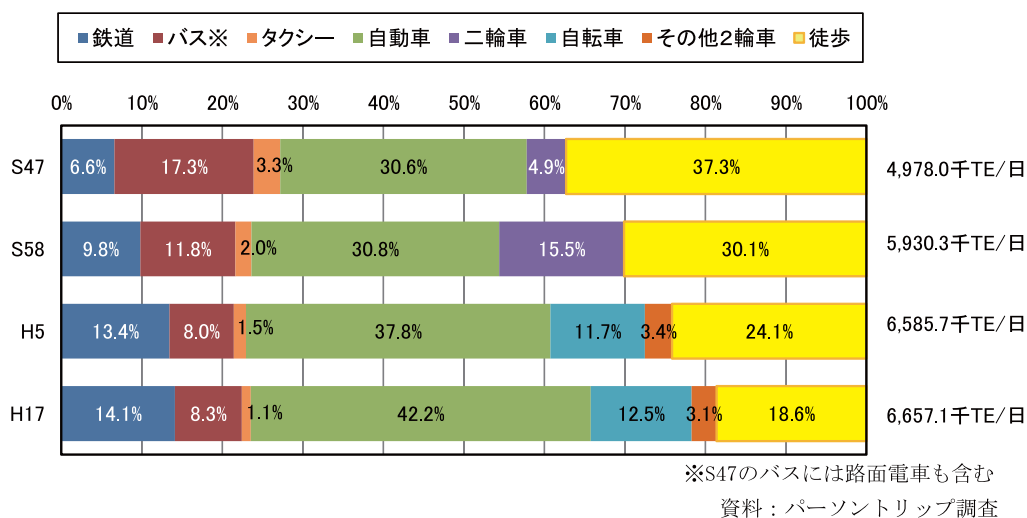
■ 福岡市の温室効果ガス総排出量（CO2換算）の推移



⑥人の動き

- 代表交通手段別構成比の推移をみると、徒歩の割合は減少し、自動車利用の割合が年々増加しています。

■ 代表交通手段別の人の動きの推移

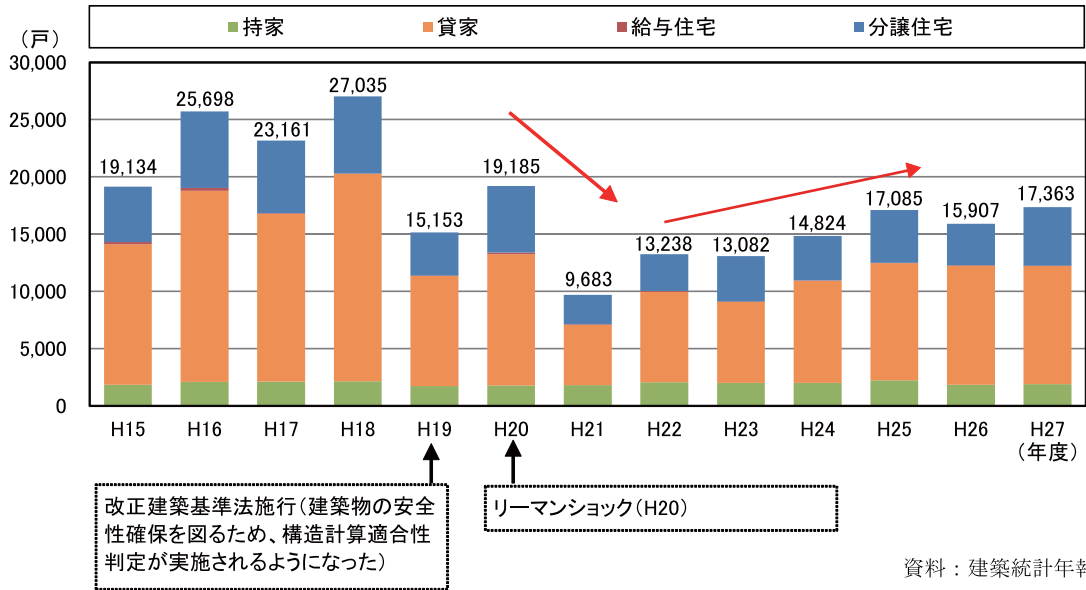


4 住宅市場

①新設住宅着工数の推移

- 新設住宅着工数は平成21年度に9,683戸まで落ち込んだものの、平成22年度以降、回復しています。

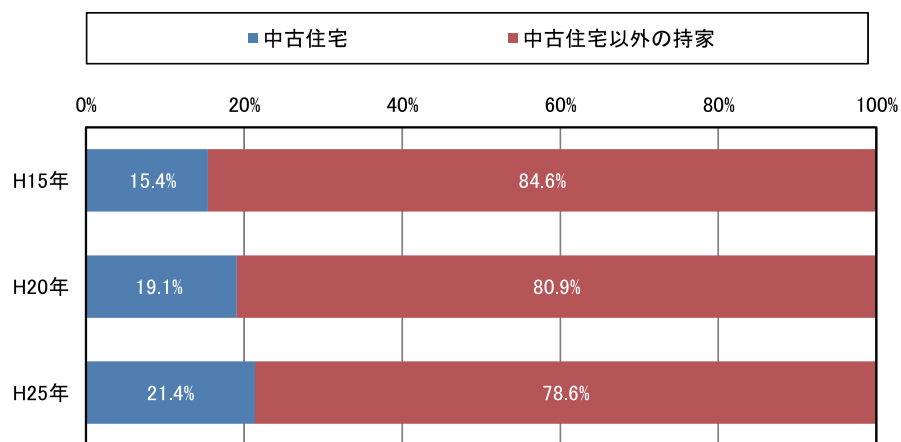
■ 新設住宅着工数の推移（福岡市）



②中古住宅

- 平成25年の持家に占める中古住宅を購入した割合は21.4%で、全国の13.7%よりも高く、平成15年から比較して、増加しています。

■ 持家に占める中古住宅を購入した割合*

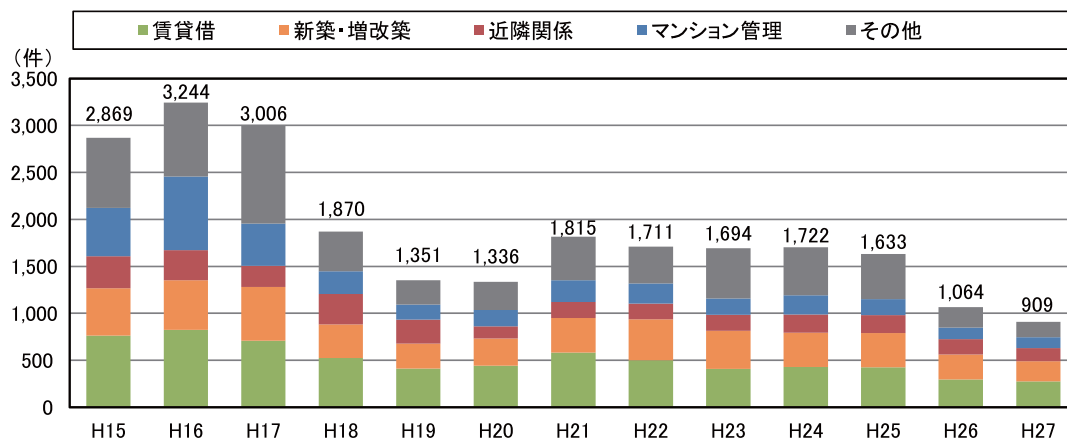


資料：住宅・土地統計調査
 ※持家として取得した中古住宅数÷持家で算出

③住宅相談、紛争相談等の状況

- 福岡市の住宅相談コーナーでは、平成 18 年以降相談受付件数は大きく減少し、年間 2,000 件以内となっています。
- 相談内容のうち多いものは、高齢のため入居を断られるといった「賃貸借」に関するもので、次いで住宅のための資金計画やバリアフリー改修といった「新築・増改築」などに関するものとなっています。

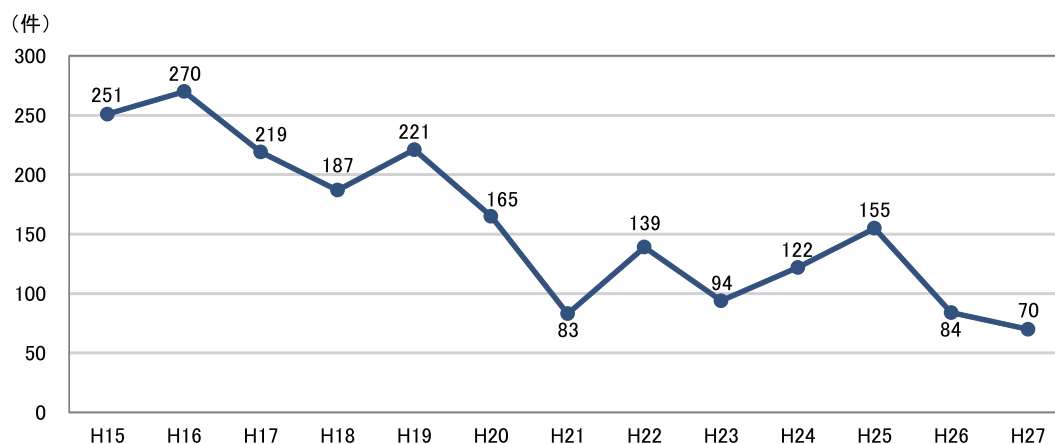
■ 福岡市住宅相談コーナー相談件数推移



資料：住宅都市局事業概要

- 開発・建築調整課による「紛争・苦情等相談件数」についても、平成 20 年以降、年間件数は 200 件以下で推移しています。

■ 建築紛争・苦情等相談件数の推移



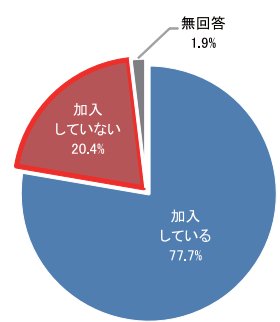
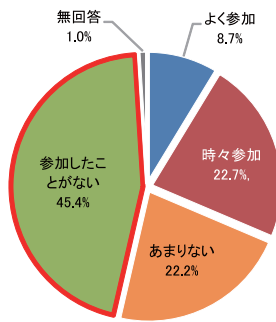
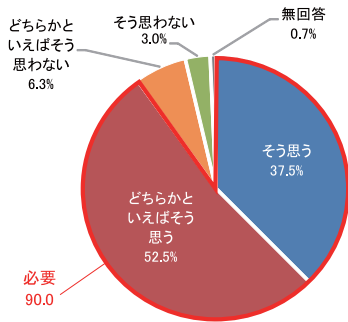
資料：住宅都市局事業概要

第2章 住宅・住環境の現状と課題

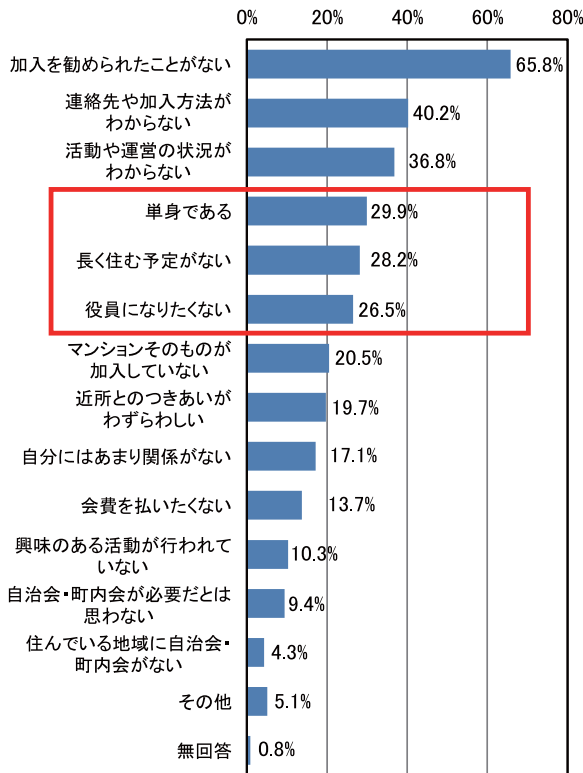
5 コミュニティ

- 平成 26 年度市政アンケート調査によると、自治会・町内会の必要性は認識されているものの、「地域活動に参加したことがない」や「自治会・町内会に加入していない」などの現状が見受けられます。自治会・町内会に加入していない理由としては、「単身である」、「マンションそのものが加入していない」、「長く住む予定がない」なども多く、福岡市の特性が現れています。
- 平成 26 年自治会・町内会アンケートによると、自治会・町内会の未加入世帯率は集合住宅のワンルームタイプ、ファミリータイプ賃貸で高くなっています。
- 地域住民の高齢化・単身化が進む中で、近所づきあいの少ない高齢者の割合が増加しています。

■ 地域を住みやすくするための自治会・町内会の必要性 ■ 地域活動への参加状況 ■ 自治会・町内会の加入状況

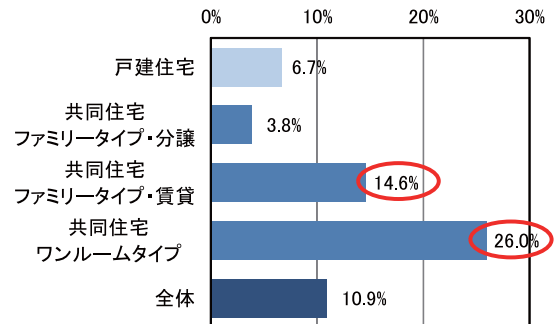


■ 自治会・町内会に加入していない理由



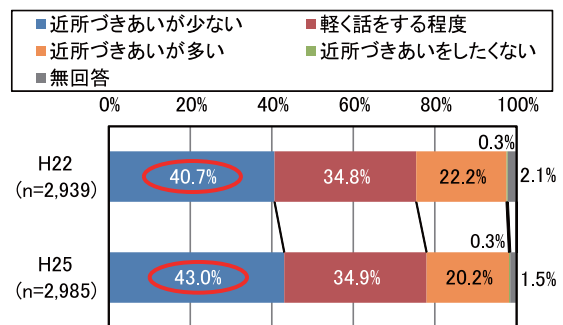
資料：平成26年度市政アンケート調査 (n=177)

■ 自治会・町内会の未加入世帯率



資料：自治会・町内会アンケート (平成26年n=1, 253)

■ 高齢者の近所づきあい



資料：福岡市高齢者実態調査

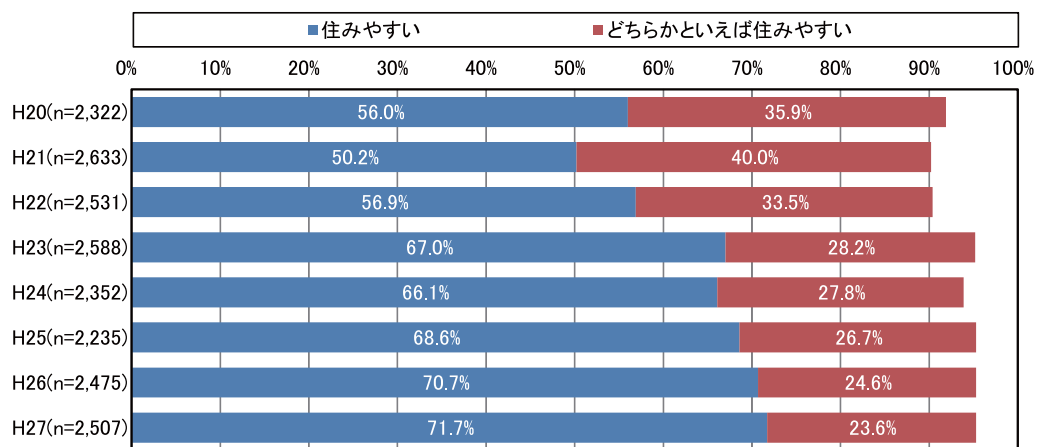
近所づきあいが少ない：「ほとんどつきあいが無い」+「道で会えばあいさつする程度」
 近所づきあいが多い：「話や訪問しあう人がいる」+「悩みや困ったときに頼みあうほどの人がいる」

6 市民の意識

① 住みやすさ

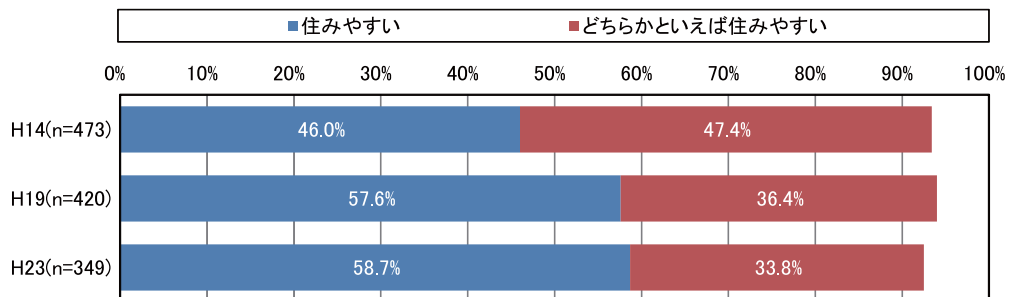
- 「福岡市の住みやすさ」に対する意識の変化を見ると、「住みやすい」の割合が各年度で半数以上を占めており、「どちらかといえば住みやすい」を加えると、各年度で市民・外国籍市民ともに90%以上の人が住みやすいと回答しています。
- 「福岡市の永住意向」に対する意識の変化を見ても、「住み続けたい」「どちらかといえば住み続けたい」と回答している人の割合が各年度で約90%となっています。

■ 福岡市の住みやすさ



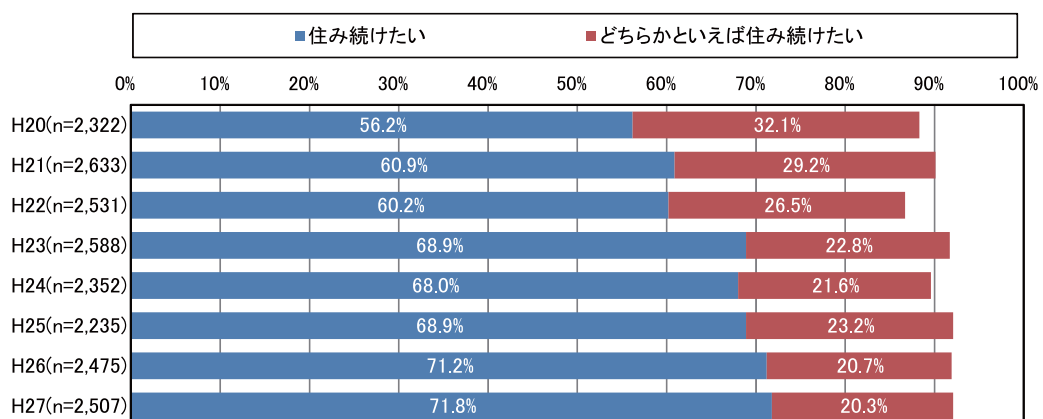
資料: 市政に関する意識調査

■ 福岡市の住みやすさ (外国籍市民)



資料: 外国籍市民アンケート

■ 福岡市の永住意向



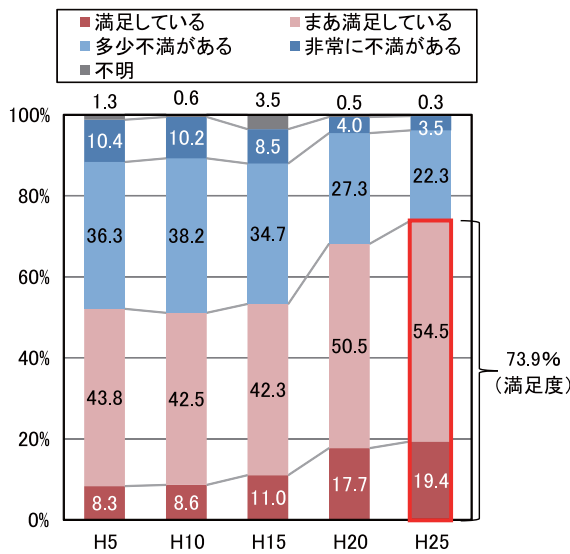
資料: 市政に関する意識調査

第2章 住宅・住環境の現状と課題

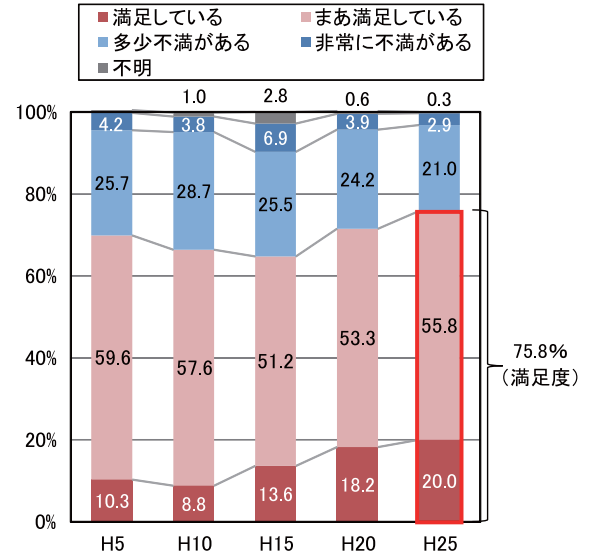
②住宅・住環境の評価

- 平成 25 年住生活総合調査によると、住宅・住環境に対する満足度（「満足している」と「まあ満足している」の割合の合計）は、それぞれ 73.9%、75.8%と平成 15 年の 53.3%64.8%から増加しています。
- また、住宅及び住環境に対する総合評価も 79.6%と平成 15 年の 64.9%に比べ満足度が高まっています。

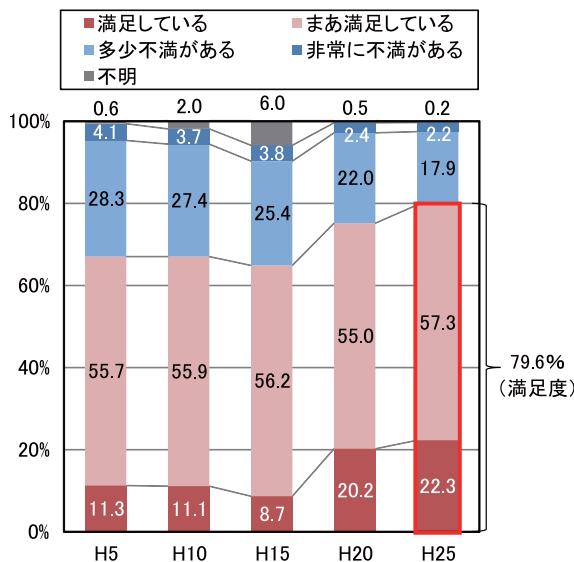
■ 住宅の総合評価（満足度）



■ 住環境の総合評価（満足度）



■ 住宅及び住環境の総合評価（満足度）



資料：住宅需要実態調査（～H15）
住生活総合調査（H20～）

2-2 課題の整理

住生活をめぐる現状を踏まえ、課題を整理します。

1 高齢者、障がい者、子育て世帯等、みんなが住みやすいすまいの確保

①安心して暮らせるすまいの確保

- 社会経済情勢の変化や少子高齢化の進展、外国人居住者の増加、加えて個人の価値観の多様化などに伴い、居住ニーズが高度化・多様化しています。高齢者や障がい者、子育て世帯、外国人などだれもが、各々のニーズに応じて、安全で快適なすまいを確保できることが求められています。
- 今後福岡市においても、少子高齢化が一層進展し、支え手が不足する一方で、高齢単身・夫婦のみの世帯や要介護・要支援などの支援が必要な高齢者が増加する超高齢社会が到来することが予測されています。そのため、超高齢社会を見据え、施策の在り方等の再検討が必要です。
- また、国においては、地域包括ケアのさらなる推進など福祉政策の見直しが進みつつあります。このような国等の検討状況を踏まえ、住宅関連部局と福祉関連部局が連携し、居住を支えるサービスの供給が求められています。
- 少子化に対しては、安心して子育てができる環境の整備を幅広く進めていく必要があり、特に、多子世帯については、適切な広さを持つ住宅の確保が比較的難しいことから、居住に関するサポートの充実が求められています。
- 福岡市は、全国や大都市に比べてバリアフリー化が遅れていることから、さらなるバリアフリー化を推進することが求められます。
- 特に、福岡市は共同住宅率、及び民間借家率が高いことを踏まえ、共同住宅については、住戸内だけでなく、共用部分のバリアフリー化の促進とともに、民間借家所有者に対するバリアフリー化への周知・啓発が求められています。

②住宅困窮者に対する居住支援

- 低額所得者や高齢者、母子家庭などの中には、住宅困窮者が増加しており、民間賃貸住宅においては、入居を制限されるなど、自力で適正な住宅を確保することが難しくなっています。
- このような住宅困窮者の居住の安定確保を図るため、市営住宅だけでなく、多様な主体が連携した賃貸住宅市場全体による重層的な住宅セーフティネットの強化が求められます。

2 公的賃貸住宅における取り組み

- 市営住宅については、築30年を経過するものが約1万9千戸あり、これらが一様に改善や更新の時期を迎えますが、財政状況が厳しい中で、昭和40～50年代の大量な市営住宅ストックの更新を一気に図ることは困難であることから、計画的・効率的な機能更新及び長寿命化の推進が求められます。

- 市営住宅では、民間賃貸住宅市場では十分に対応できない真の住宅困窮者に対して、適正かつ確かな入居を図る必要があります。
- 公的賃貸住宅では、入居者の高齢化等により、コミュニティの維持・活性化が課題となっています。
- 公的賃貸住宅の建替えに際しては、高齢化の進展や良好なコミュニティ形成など、周辺地域の課題を踏まえ、福祉機能の導入や周辺環境の改善をさらに進めることが求められます。

3 良質な住宅・良好な住環境の形成

①安全で安心な住宅・住環境の形成

- 福岡県西方沖地震の経験を踏まえ、住宅等の耐震化が進められてきましたが、まだ住宅の耐震化率の目標に達していない状況であり、耐震性の確保に向けた一層の取り組みが必要です。
- 災害発生時の避難や消火活動の確保など防災性向上の観点から、住宅の耐震性の向上や不燃化の促進、狭あい道路の拡幅整備など、災害に強いまちづくりに、さらに取り組んでいく必要があります。
- 防犯については、現在、地域団体等により、パトロール活動など様々な取り組みが行われていますが、地域の安全は地域で守るという防犯意識のもとに、地域防犯活動に主体的に取り組む必要があります。また、犯罪被害を防ぐために、住宅に侵入されやすい環境を減らしていくなど、防犯環境に配慮したまちづくりも重要です。

②良質な住宅の形成

- 低炭素社会の実現に向け、近年、国においては省エネ基準の見直しが続けられています。家庭部門からのCO₂排出割合が高い福岡市では、このような状況を踏まえ、今後さらに、住宅の省エネルギー性能の向上等を促進していく必要があります。
- 緑化は蒸散作用などにより、暑熱環境を緩和するため有効ですが、福岡市の緑は昭和60年から平成24年までの27年間で約6.5%減少していることから、緑化率を定める地区計画や屋上・壁面緑化助成制度の活用など、より良い住環境の形成に向けたさらなる緑化の推進が求められます。
- また、シックハウスやアスベスト等への配慮も求められており、環境や健康などに配慮された良質な住宅ストックの形成が求められています。

③良好な住環境の形成

- 高齢社会の到来や将来の人口減少社会を見据え、特に、農山漁村地域などでは、人口減少や高齢化がいち早く進んでおり、地域活力の維持、地域コミュニティ等の地域活力の低下が懸念されています。また、人口減少による公共交通の減便等、利便性が低下している郊外も見受けられます。このような状況を踏まえ、日常生活圏の維持・形成を図ることが求められます。
- 福岡市では、地区計画や建築協定などによる良好な景観形成や住環境の保全・形成が進められてきました。住みやすさや住環境の良さが都市の魅力につながっており、まちなみのルールづくりなど、住民自らが住環境を保全・形成する取り組みをさらに推進していくことが求められます。

4 住生活を支えるコミュニティの形成

- 地域住民の高齢化・単身化が進み、地域のつながりの希薄化や、隣近所との交流の機会が減少する中で、高齢者の孤立死や孤独死などの問題に対応していくためには、地域における「支え合い」「助け合い」などの共助の醸成が求められます。
- 子どもが、安全に、そして健やかに成長していくためには、地域の住民やコミュニティなど、様々な人たちが、子どもと子育て家庭に関わり支え、見守っていくことが重要であり、地域全体で子どもを育む環境づくりを進めていく必要があります。
- 福岡市は共同住宅に居住している世帯の割合が高くなってはいますが、特に共同住宅においては、居住者間のコミュニケーション不足や、自治会・町内会の加入率低下がより顕著になっていることから、共同住宅居住者については、コミュニティの形成支援が求められます。
- また、外国人居住が増える中、生活習慣の違いや言葉の問題から、入居マナーなど近隣とのトラブルが発生しています。そのため、外国人と既存コミュニティとの交流を促進し、外国人にとっても住みやすいまちづくりを推進することが求められます。

5 良好な共同住宅・戸建ストックの形成

①分譲マンションの維持管理

- 福岡市は他の大都市や全国の平均と比べ共同住宅の割合が高く、持家の約半数は共同住宅となっており、築 30 年を超える建替えや大規模修繕等の必要なマンションは、今後も増加することが見込まれます。
- この様な中で、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不安のある管理組合が多い現状にあります。そのため、マンション管理組合による的確な維持管理が行われるように、管理組合の人材育成やマンション管理に関する相談・情報提供などの支援が求められます。
- また、管理組合の円滑な運営と適正な維持管理のためには、区分所有者の管理への関心や居住者間のコミュニケーションの形成が重要だと考えられ、日常的なコミュニティの形成への支援が求められます。

②戸建住宅等の空家対策

- 近年、全国的に空家が増加しており、福岡市では、適正な管理が行われていない空家等（以下「放置空家」という）に対する周辺住民からの通報・苦情が増加傾向にあります。
- 放置空家については、その発生する要因は多様であるため、住宅の状況に応じて細やかな対応が必要であるとともに、発生を防止するため、建物所有者の管理意識向上の啓発など、適正な管理誘導が求められます。

③住宅市場の活性化

- 多様化・高度化する市民の居住ニーズに的確に対応するには、市民が無理のない負担でニーズに応じたすまいが確保できるように、新築・既存ともに住宅流通市場の環境整備と活性化が求められます。
- また、専門的知識や経験の少ない消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意し、市場における法令遵守の徹底、モラルの醸成を図る必要があります。