

# 第2章 現状と課題

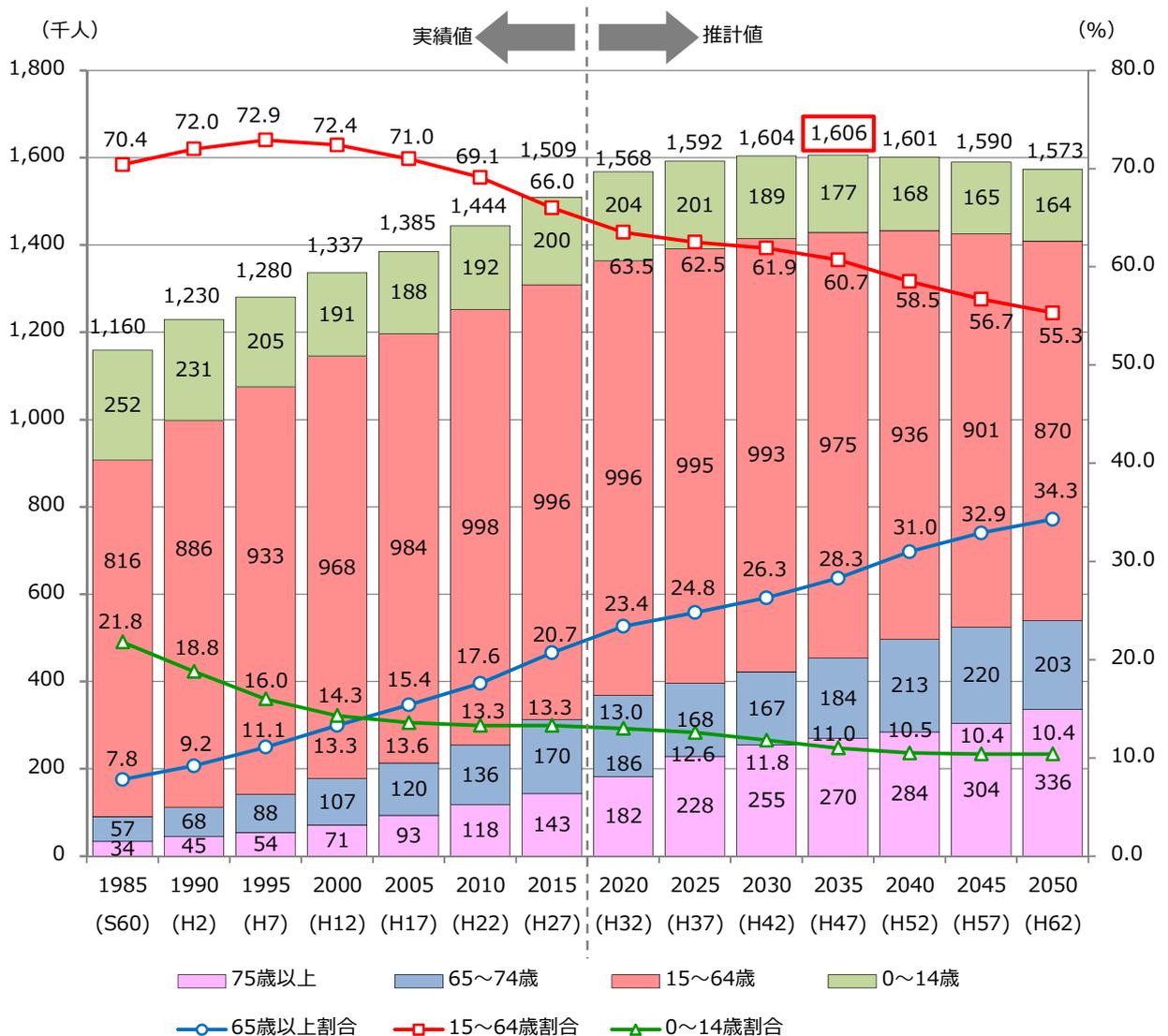
## 1 住宅確保要配慮者の状況

### 1 福岡市の状況

#### 1) 福岡市の人口と高齢化

- ・福岡市の人口は、平成27年の国勢調査では約150万9千人で、今後も増加が続き、平成47年（2035年）には160万6千人でピークを迎えると予測されます。
- ・年齢別人口では、生産年齢人口（15～64歳）の割合が66.0%と前回（平成22年）より3.1ポイント低下しており、今後も減少する見込みです。
- ・高齢化率は20.7%で前回より3.1ポイント上昇しており、今後も高齢化が進み、平成62年には34.3%になると予測されます。

#### ■ 人口・高齢化の推移

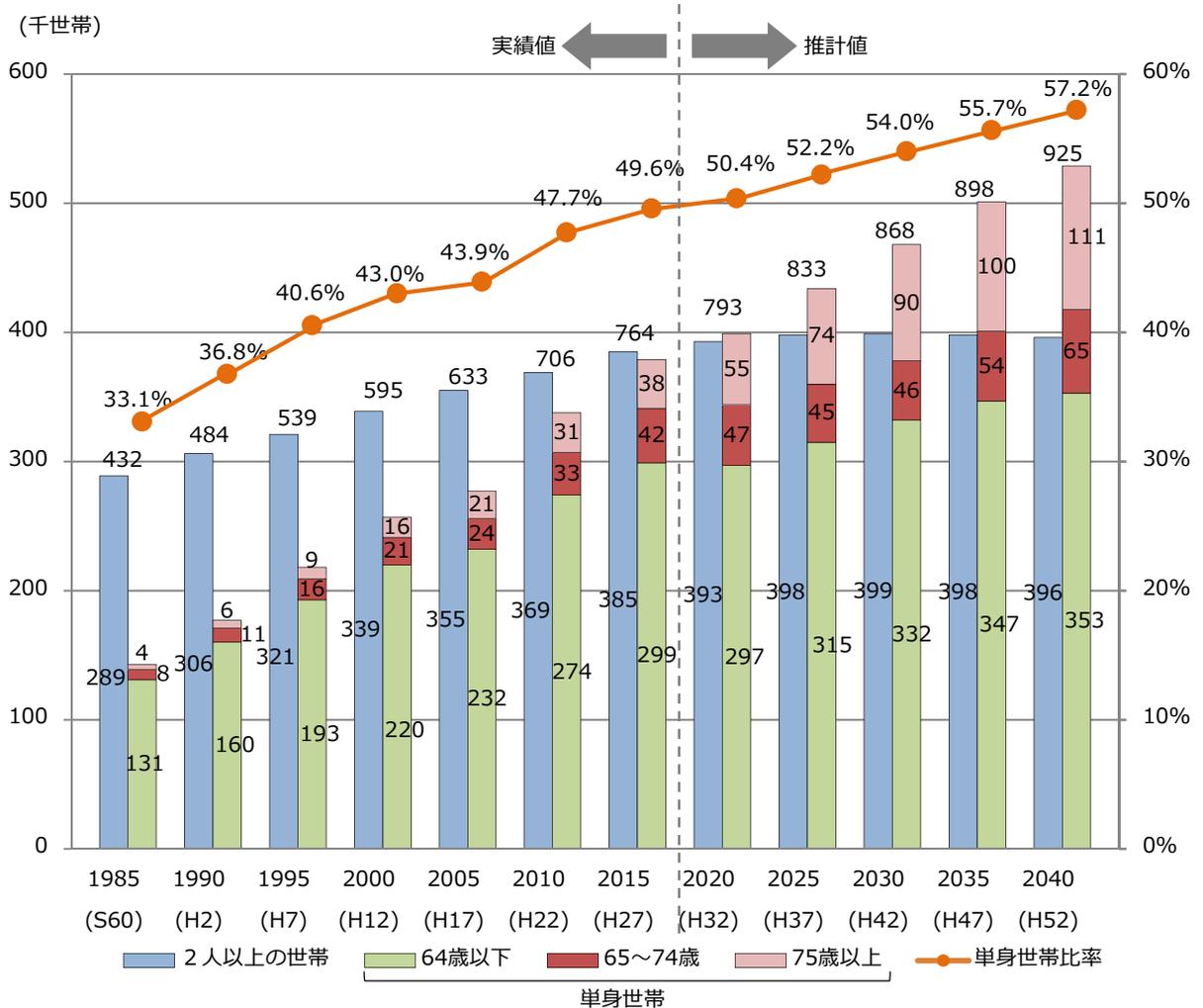


資料：実績値は国勢調査  
推計値は福岡市の将来人口推計

## 2) 世帯数と世帯構成

- ・福岡市の世帯数は、平成27年の国勢調査では約76万4千世帯で、前回より8.2%増加しています。今後も増加が続き、人口増加のピークを過ぎても世帯数は増加する見込みです。
- ・単身世帯の割合は49.6%となっており、平成32年には50%を超える見込みです。
- ・今後は高齢単身世帯が増える見込みで、特に75歳以上の後期高齢者の単身世帯が急増していくことが予測されます。

### ■ 世帯と世帯構成の推移



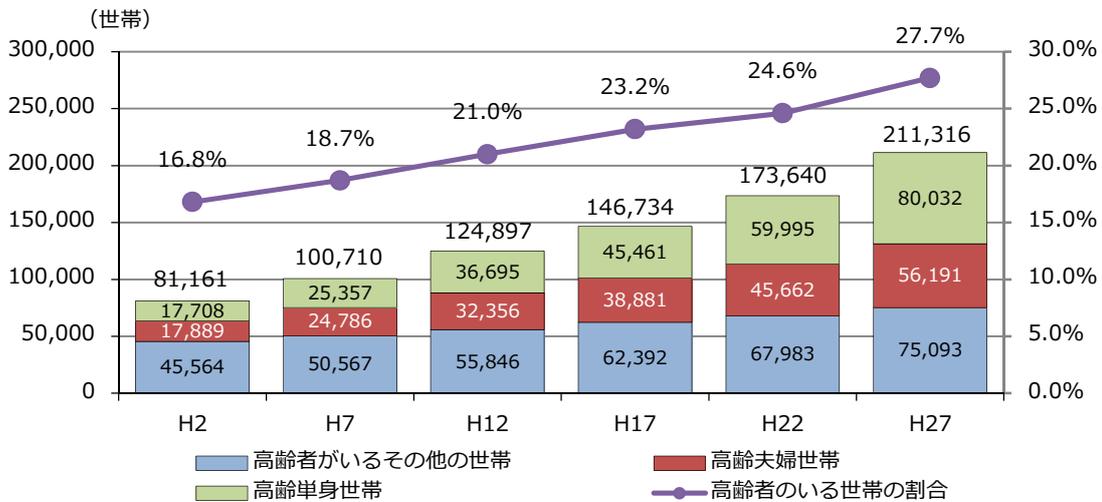
資料：実績値は国勢調査  
推計値は福岡市の将来人口推計

2 住宅確保要配慮者の状況

1) 高齢者世帯の状況

- ・高齢者がいる世帯は年々増加しており、平成27年の全世帯に占める割合は約28%となっています。
- ・高齢者がいる世帯のうち高齢者のみの世帯（高齢夫婦・高齢単身世帯）の割合は約64%となっています。特に高齢単身世帯の増加が著しくなっています。

■ 高齢者世帯の推移

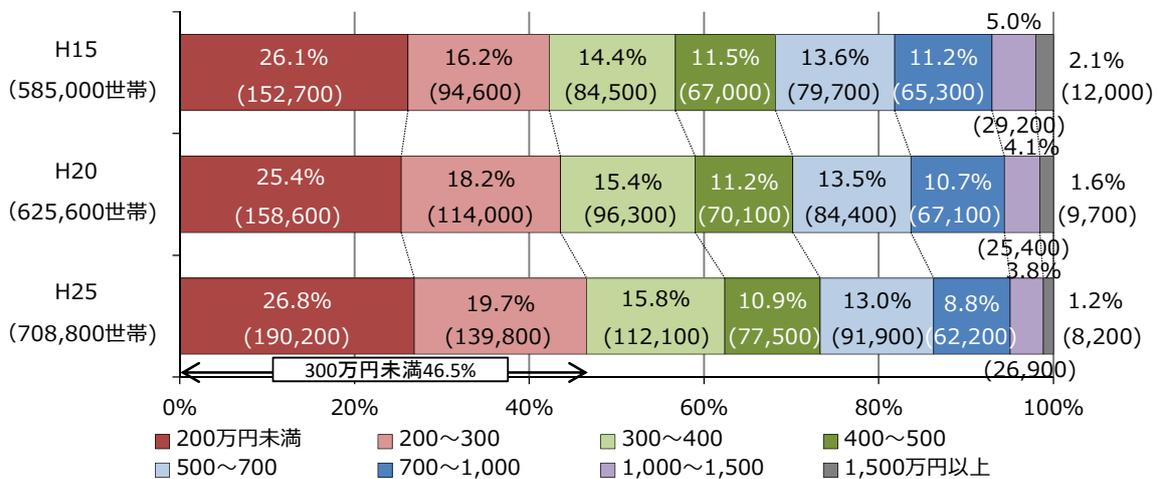


資料：国勢調査

2) 所得状況の推移

- ・普通世帯の年収状況とみると、年収300万円未満の世帯が増加しており、平成25年の全世帯に占める割合は46.5%となっています。

■ 収入階級別構成比の推移

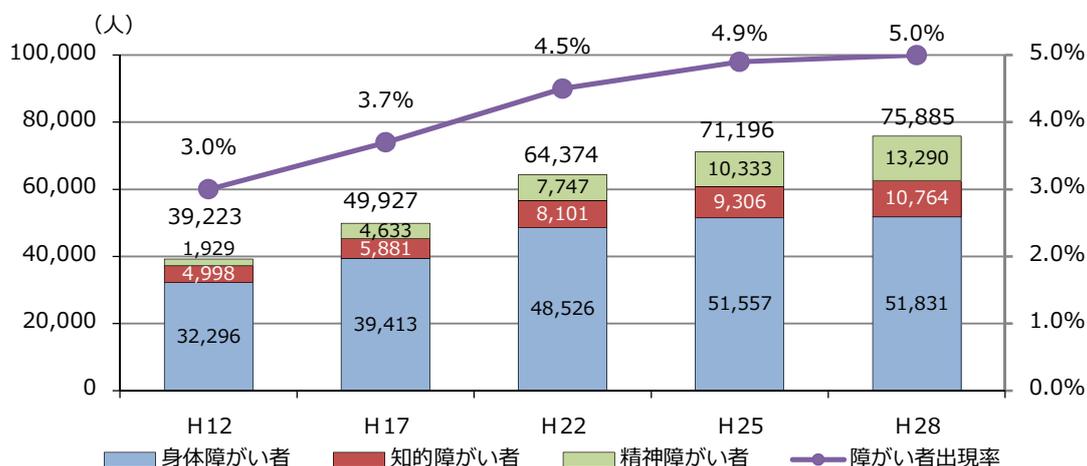


資料：住宅・土地統計調査

### 3) 障がい者の状況

- ・障がい児・者の手帳所持者数は年々増加しており、平成28年で75,885人、人口に対する出現率は5.0%となっています。

#### ■ 障がい者の推移

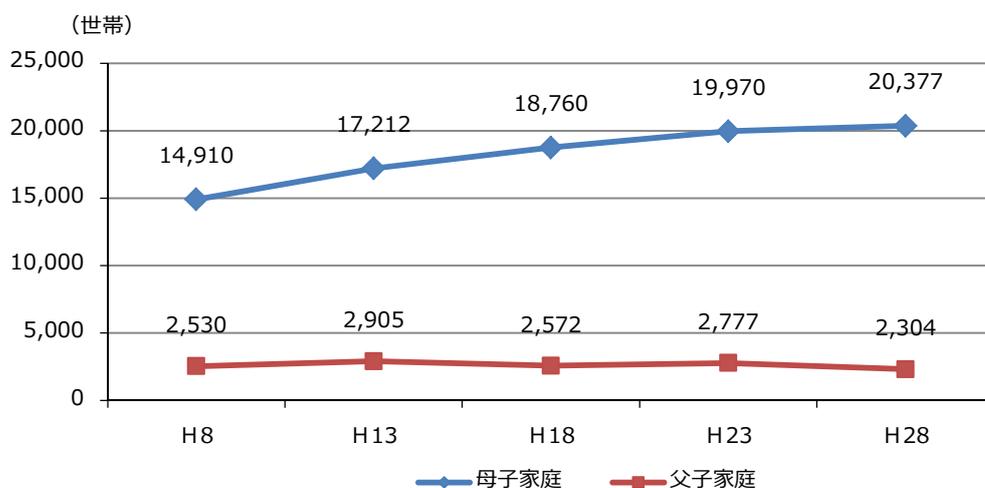


資料：第5期 福岡市障がい福祉計画

### 4) ひとり親家庭の状況

- ・平成28年のひとり親家庭は推計で、母子家庭が20,377世帯、父子家庭が2,304世帯で、ひとり親家庭は22,681世帯となっています。
- ・平成23年と比較すると、母子家庭は407世帯増加し、父子家庭は473世帯減少しています。

#### ■ ひとり親家庭の推移（推計）

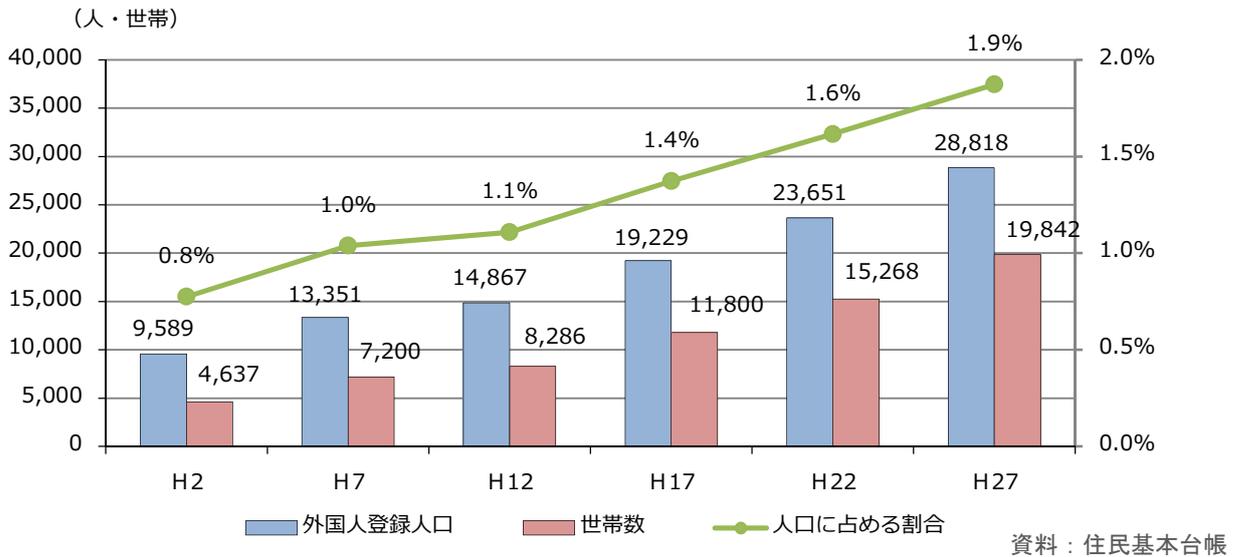


資料：福岡市ひとり親家庭実態調査

### 5) 外国人の状況

・外国人の数は年々増加しており、平成27年の外国人数は28,818人で、平成2年の約3倍となっています。

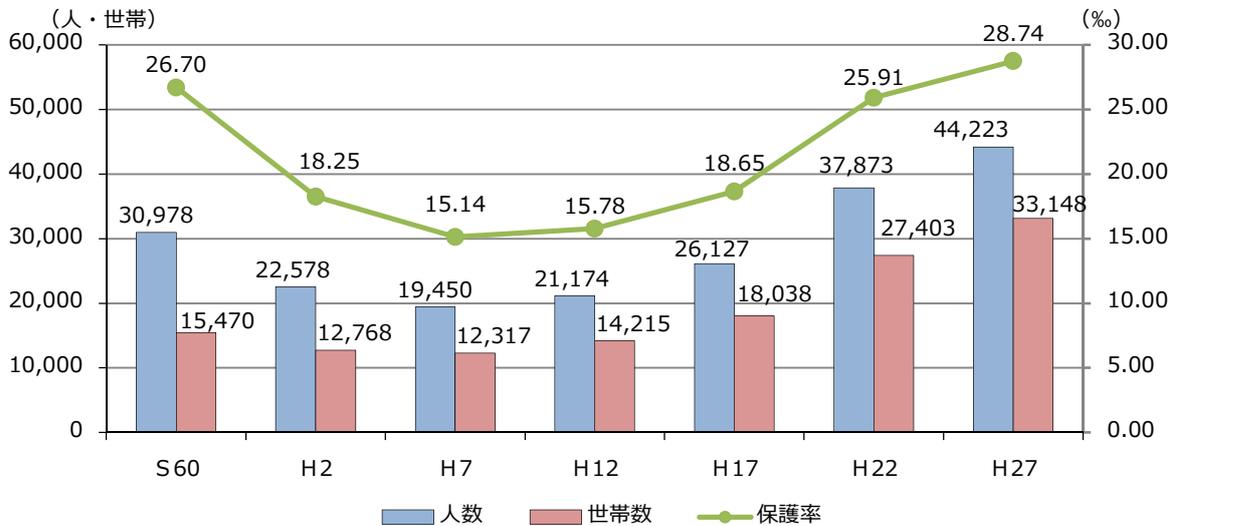
#### 外国人登録数の推移



### 6) 生活保護世帯の状況

・平成7年度以降、生活保護世帯数は増加を続けており、平成27年度で33,148世帯と20年間で20,831世帯の増となっています。

#### 生活保護世帯数の推移

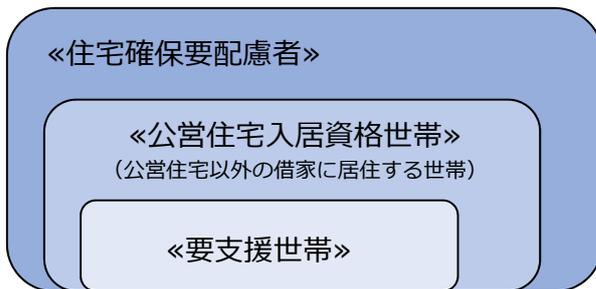


### 3 要支援世帯の状況

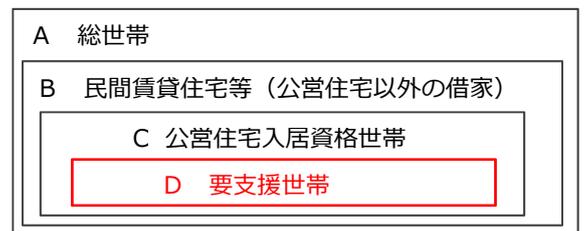
#### 1) 要支援世帯の位置づけ

- ・住宅確保要配慮者のなかで、賃貸住宅市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが難しく、より住宅に困窮する世帯として公的支援が必要とされる世帯を、要支援世帯と位置づけます。
- ・要支援世帯は、下図のように公営住宅以外の借家に居住する公営住宅入居資格世帯のうち、年収・居住面積水準・家賃負担率の住宅困窮状況により4つに区分して算出しています。

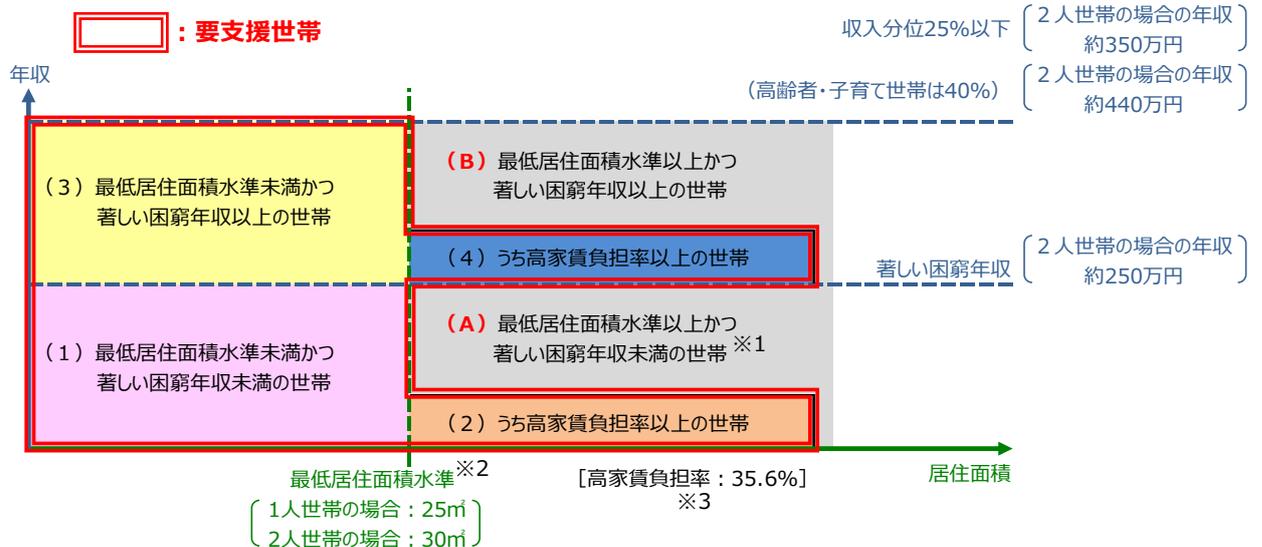
#### ■ 住宅確保要配慮者と要支援世帯の関係図



#### ■ 要支援世帯の位置づけのイメージ



#### ■ 要支援世帯区分図



※ 図中の年収、高家賃負担率は、国土交通省「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」により算出

※1 著しい困窮年収未滿の世帯：最低居住面積水準の以上の民間賃貸住宅を適切な家賃負担割合で確保することが著しく困難な年収未滿の世帯

$$\begin{aligned}
 &[\text{著しい困窮年収} = (\text{民間借家の平均家賃}) \times (\text{最低居住面積水準面積}) \div (\text{地域別家賃負担限度率})] \\
 &(\text{例}) \text{ 2人世帯の場合} = 1,383 \text{ 円}/\text{m}^2 \cdot \text{月} \times 30 \text{ m}^2 \times 12 \text{ 月} \div 19.4\% \\
 &= 2,566,391 \text{ 円}
 \end{aligned}$$

※2 最低居住面積水準：住生活基本法に基づき、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として住生活基本計画（全国計画）で定める基準

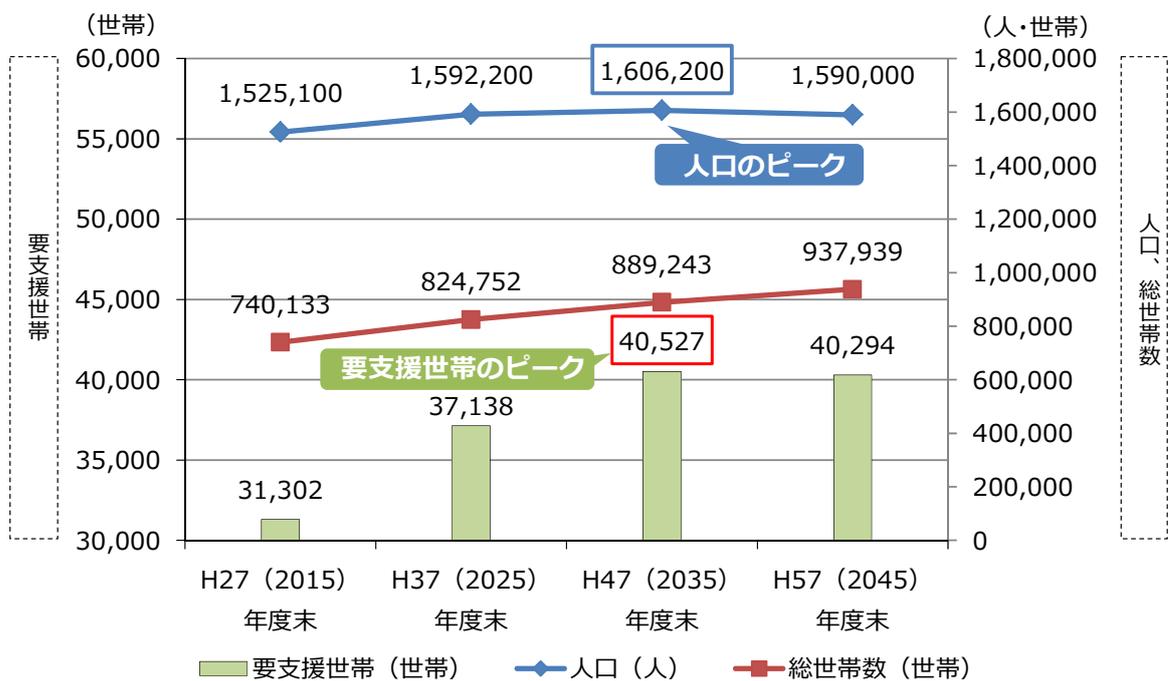
$$[\text{単身者} : 25 \text{ m}^2, \text{ 2人以上の世帯} : 10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員} + 10 \text{ m}^2 \text{ (2人} : 30 \text{ m}^2, \text{ 3人} : 40 \text{ m}^2)]$$

※3 高家賃負担率：年収 200 万円以下の世帯のうち、民間借家居住世帯における平均家賃負担率

## 2) 要支援世帯の推計

- ・国土交通省が提供している「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」により、要支援世帯を算出したところ、平成27年時点で、総世帯数740,133世帯に対し、要支援世帯は31,302世帯となっています。
- ・また、将来の要支援世帯を推計したところ、平成37年では37,138世帯になると見込まれ、その後も増加傾向にあり、平成47年をピークに減少していくと見込まれています。

### ■ 要支援世帯の推計



資料：国土交通省「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」により算出

## 2 住宅確保要配慮者の住まいに関する状況

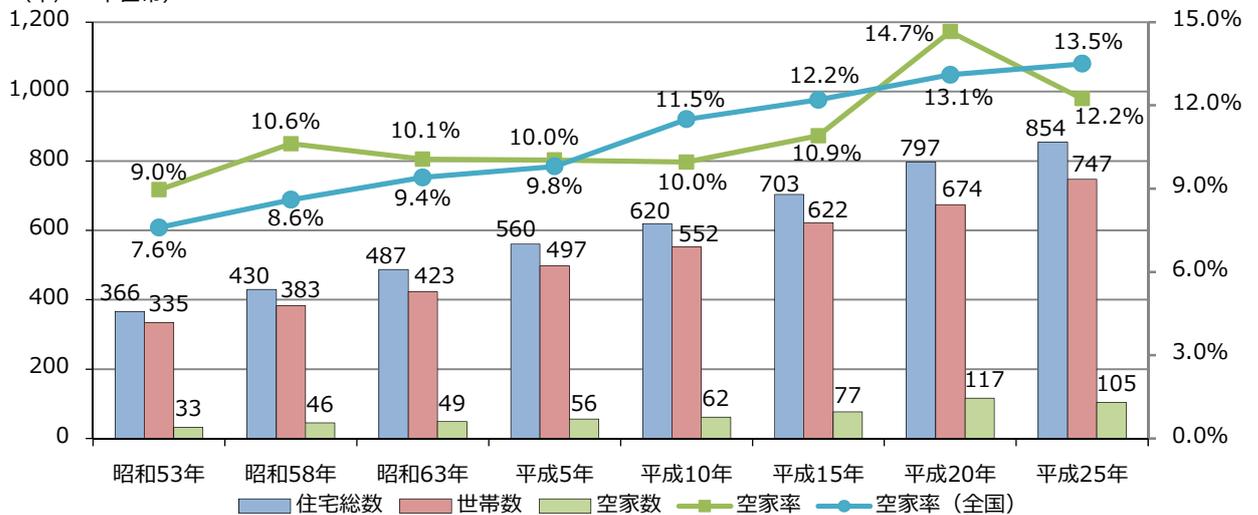
### 1 福岡市の住宅の状況

#### 1) 住宅総数・空家数の推移

- ・福岡市における住宅総数は年々増加しており、平成25年の住宅総数は約85万4千戸で、世帯数の1.14倍となっています。
- ・平成25年の空家数は約10万5千戸で空家率は12.2%となっており、全国（13.5%）と比較すると低い状況となっていますが、全体的に増加傾向にあります。

#### ■ 住宅総数・空家数の推移

(千戸・千世帯)

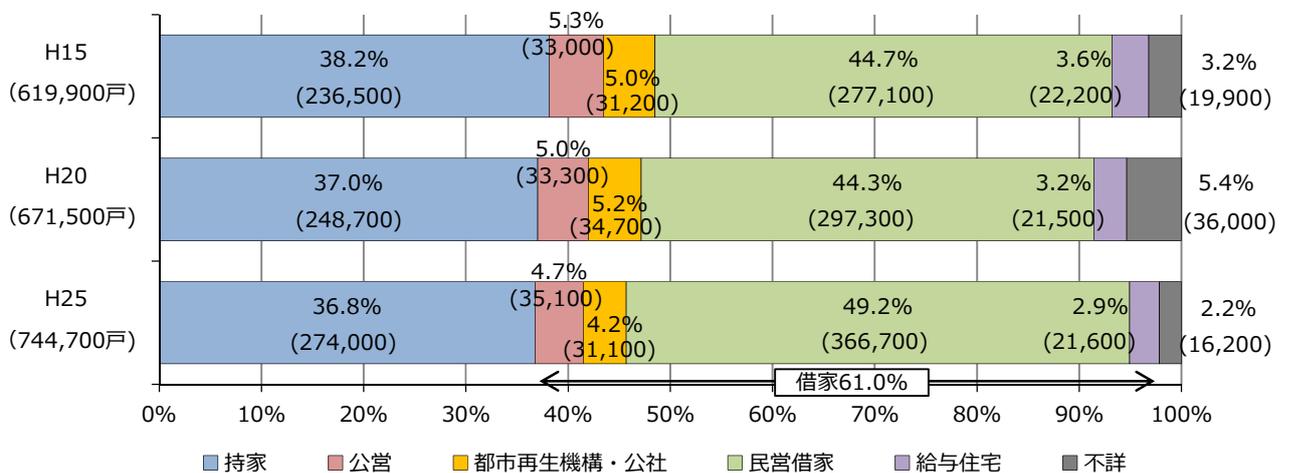


資料：住宅・土地統計調査

#### 2) 住宅の所有関係

- ・平成25年の住宅の所有関係は、持家の割合が36.8%、借家の割合が61.0%となっています。
- ・民営借家の割合は増加しており、平成25年は全体の49.2%となっています。

#### ■ 住宅の所有関係の推移

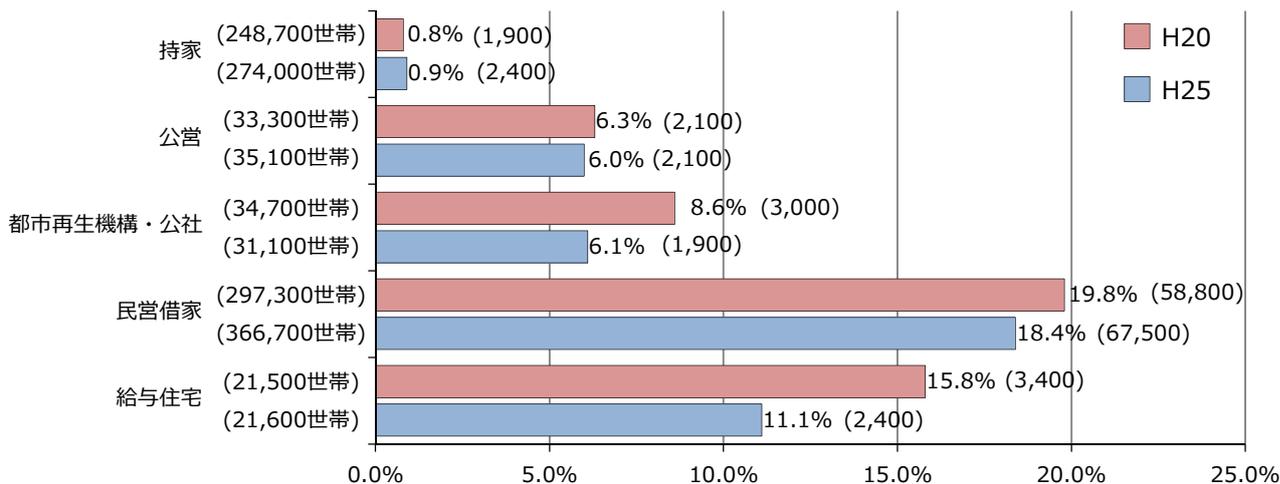


資料：住宅・土地統計調査

### 3) 住宅の居住水準

- ・平成 25 年の最低居住面積水準未満世帯の割合は、住宅の所有関係に関わらず、平成 20 年と比較して概ね改善しています。
- ・平成 25 年の最低居住面積水準未満世帯の割合は、民営借家で最も高く 18.4%、次いで給与住宅の 11.1%となっています。

■ 最低居住面積水準未満世帯の割合

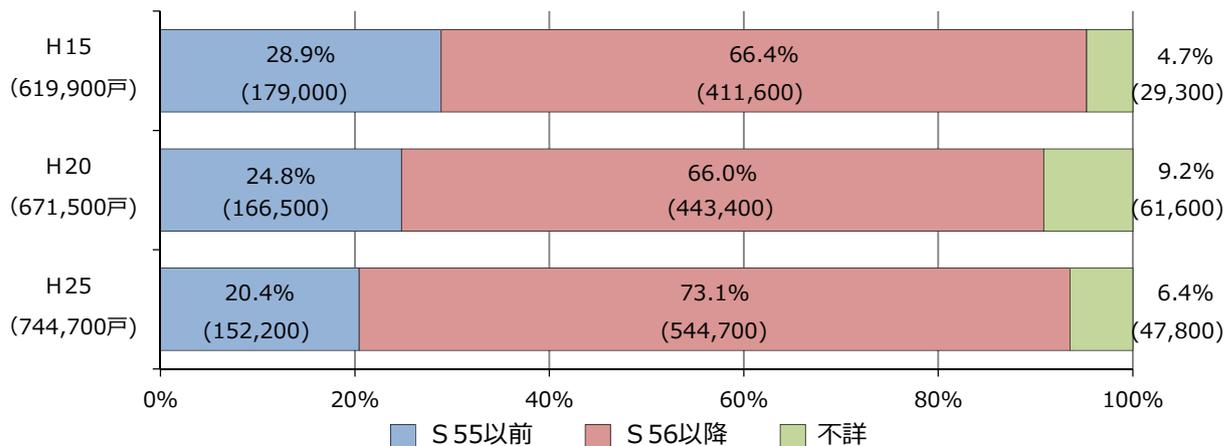


資料：住宅・土地統計調査

### 4) 住宅の建築時期

- ・昭和 55 年以前（新耐震基準\*以前）の割合は年々減少しており、平成 25 年は 20.4%となっています。

■ 住宅の建築時期の推移



資料：住宅・土地統計調査

※ 新耐震基準：建築物の設計において適用される地震に対する構造の基準で、1981（昭和 56）年 6 月 1 日以降の建築確認において適用されている基準

## 2 公的賃貸住宅の状況

### 1) 公営住宅の状況

・公営住宅（市営住宅・県営住宅）の管理戸数は、約 36,000 戸で推移しています。

■ 市営住宅・県営住宅の管理戸数の実績 (戸)

	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
市営住宅	31,756	31,710	31,766	31,859	31,661	31,591	31,678	31,532	31,663
県営住宅	4,384	4,379	4,379	4,344	4,369	4,363	4,259	4,214	4,313
合計	36,140	36,089	36,145	36,203	36,030	35,954	35,937	35,746	35,976

※各年度末現在の管理戸数

※県営住宅については、福岡市内にある県営住宅の管理戸数

資料：福岡市住宅都市局

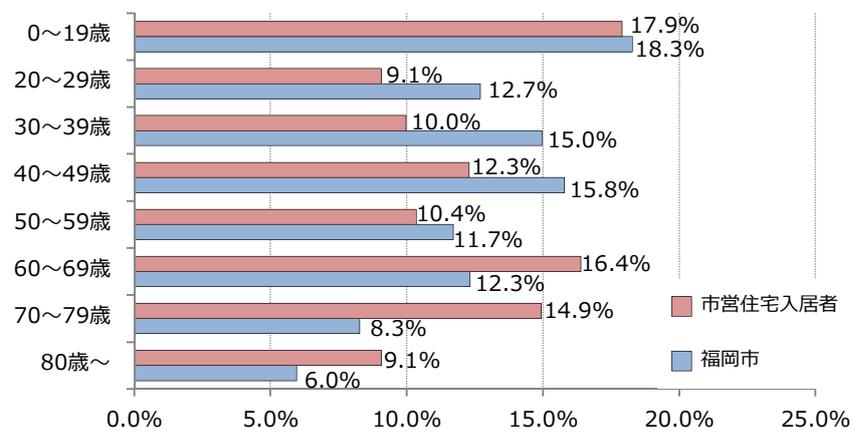
### 2) 市営住宅の状況

#### ① 入居者の状況

・市営住宅の入居者の年齢構成をみると、福岡市全体に比べ 60 歳以上の割合が高く、20～49 歳の割合が低くなっています。

■ 年齢構成

	市営住宅入居者		福岡市	
	人数 (人)	割合	人口 (人)	割合
0～19歳	11,370	17.9%	277,244	18.3%
20～29歳	5,760	9.1%	192,500	12.7%
30～39歳	6,338	10.0%	227,003	15.0%
40～49歳	7,802	12.3%	239,369	15.8%
50～59歳	6,576	10.4%	177,553	11.7%
60～69歳	10,417	16.4%	186,796	12.3%
70～79歳	9,494	14.9%	125,437	8.3%
80歳～	5,763	9.1%	90,322	6.0%
合計	63,520	100.0%	1,516,224	100.0%

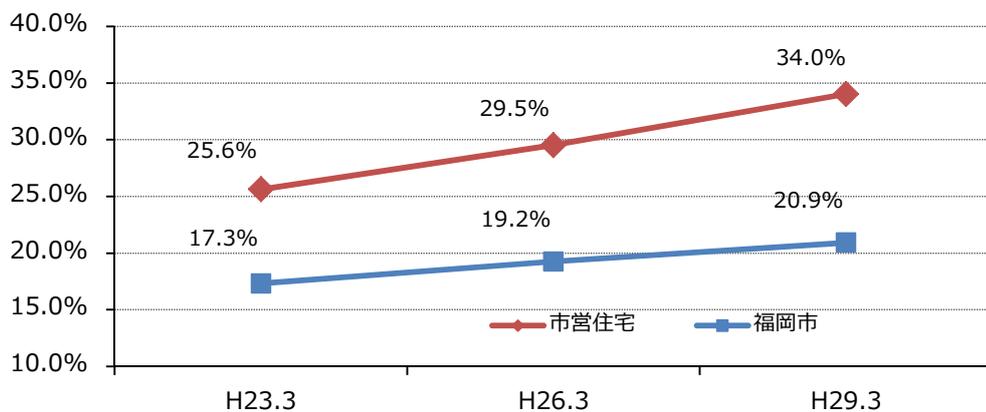


資料：福岡市住宅都市局

- ・市営住宅の高齢化率は、福岡市全体に比べ非常に高く、また増加率も高くなっています。

■ 高齢化率

	H23.3		H26.3		H29.3	
	市営住宅	福岡市	市営住宅	福岡市	市営住宅	福岡市
全人口（人）	69,732	1,433,419	66,883	1,474,999	63,520	1,516,224
65歳以上（人）	17,875	248,244	19,745	283,926	21,610	317,256
高齢化率	25.6%	17.3%	29.5%	19.2%	34.0%	20.9%



資料：福岡市住宅都市局

② 入居者の収入の状況

- ・市営住宅入居者の収入は、収入階層1に該当する世帯が約24千世帯で、全体の約8割を占めています。

■ 入居者の収入状況

収入階層	収入分位	政令月収※	年収	入居世帯数	割合
1	～10%	～10.4万円	～292万円	23,889世帯	80.9%
2	～15%	～12.3万円	～324万円	1,106世帯	3.7%
3	～20%	～13.9万円	～357万円	776世帯	2.6%
4	～25%	～15.8万円	～389万円	762世帯	2.6%
5	～32.5%	～18.6万円	～438万円	798世帯	2.7%
6	～40%	～21.4万円	～489万円	582世帯	2.0%
7	～50%	～25.9万円	～565万円	611世帯	2.1%
8	50%～	25.9万円～	565万円～	880世帯	3.0%
未申告	—	—	—	118世帯	0.4%
合計	—	—	—	29,522世帯	100.0%

※年収は3人世帯の場合の参考額を記載

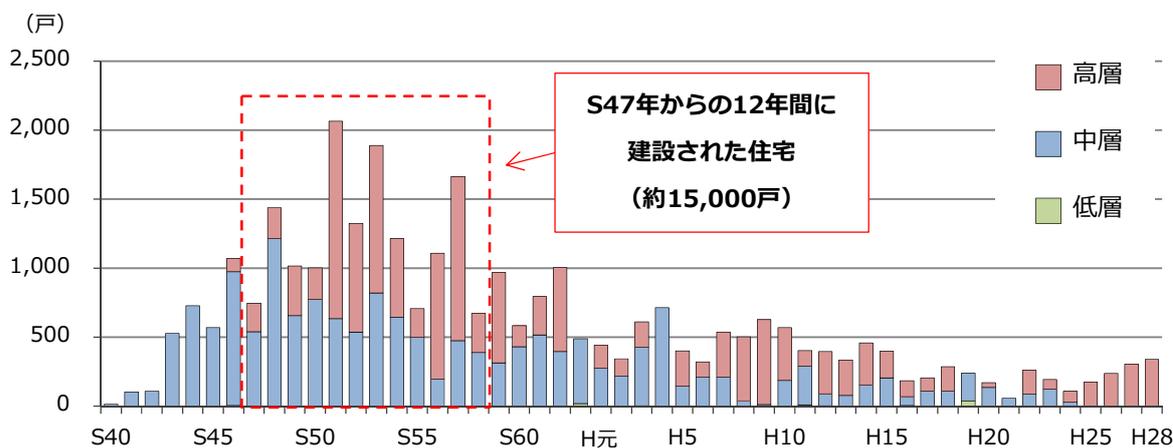
資料：福岡市住宅都市局

※ 政令月収：公営住宅に入居するための収入基準として政令で定められた収入のことで、年間総所得金額から扶養控除等の額を控除した後の月平均額

### ③ 市営住宅のストックの状況

- ・昭和 40～50 年代に建設され築 30 年以上経過した住宅が約 15,000 戸あり、これらが一斉に改善や建替えなどの更新時期を迎えることとなります。

#### ■ 建設年度別管理戸数



### 3) 公的賃貸住宅の状況

- ・公的賃貸住宅（都市再生機構賃貸住宅・公社賃貸住宅）の管理戸数は、近年、減少傾向にあります。

#### ■ 都市再生機構賃貸住宅・公社賃貸住宅の管理戸数の実績

	(戸)									
	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	
都市再生機構賃貸住宅	30,640	30,560	30,454	30,034	29,936	29,842	29,838	29,510	29,154	
公社賃貸住宅	4,139	4,079	4,079	4,079	4,079	4,079	4,035	4,035	3,961	
合計	34,779	34,639	34,533	34,113	34,015	33,921	33,873	33,545	33,115	

※ 各年度末現在の管理戸数

資料：福岡市住宅都市局

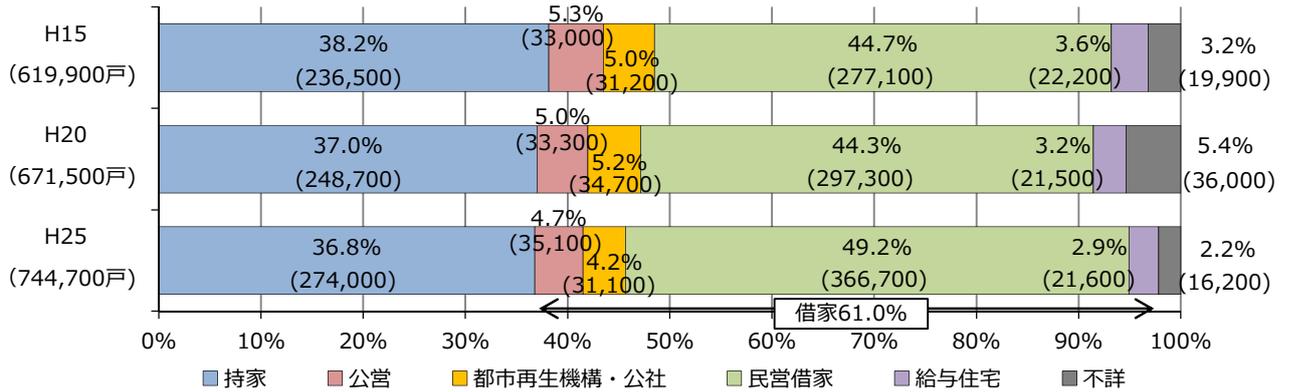
3 民間賃貸住宅の状況

1) 民間賃貸住宅の戸数と空家率

① 民間賃貸住宅の戸数

・民間借家の割合は増加しており、平成25年の民間借家の戸数は366,700戸で、割合が49.2%となっています。

■ 住宅の所有関係の推移（再掲）

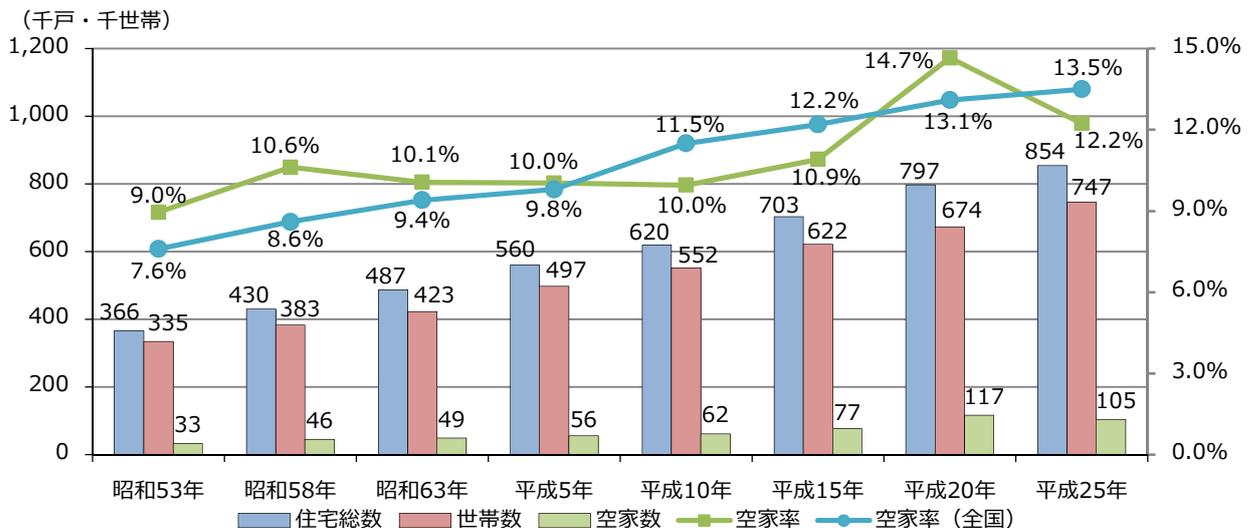


資料：住宅・土地統計調査

② 空家率の推移

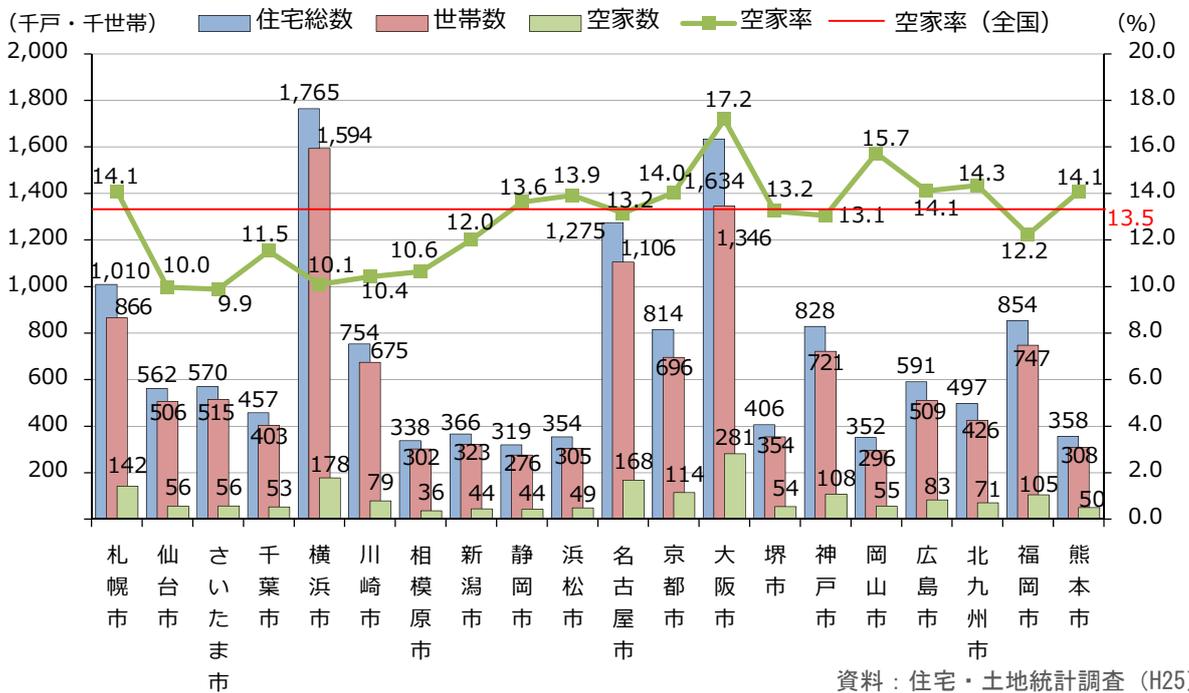
- ・平成25年の空家率は12.2%となっており、全国（13.5%）と比較すると低い状況となっていますが、全体的に増加傾向にあります。
- ・平成25年の政令市の空家率では、最も高いのは、大阪市の17.2%となっており、福岡市の空家率（12.2%）は政令市（20都市）の中で低い方から7番目となっています。
- ・平成25年の空家の内訳をみると、賃貸用の空家が75.2%を占めており、全国（52.4%）及び政令市（64.0%）と比較しても高く、流通している空家が多い状況にあります。

■ 住宅総数・空家数の推移（再掲）

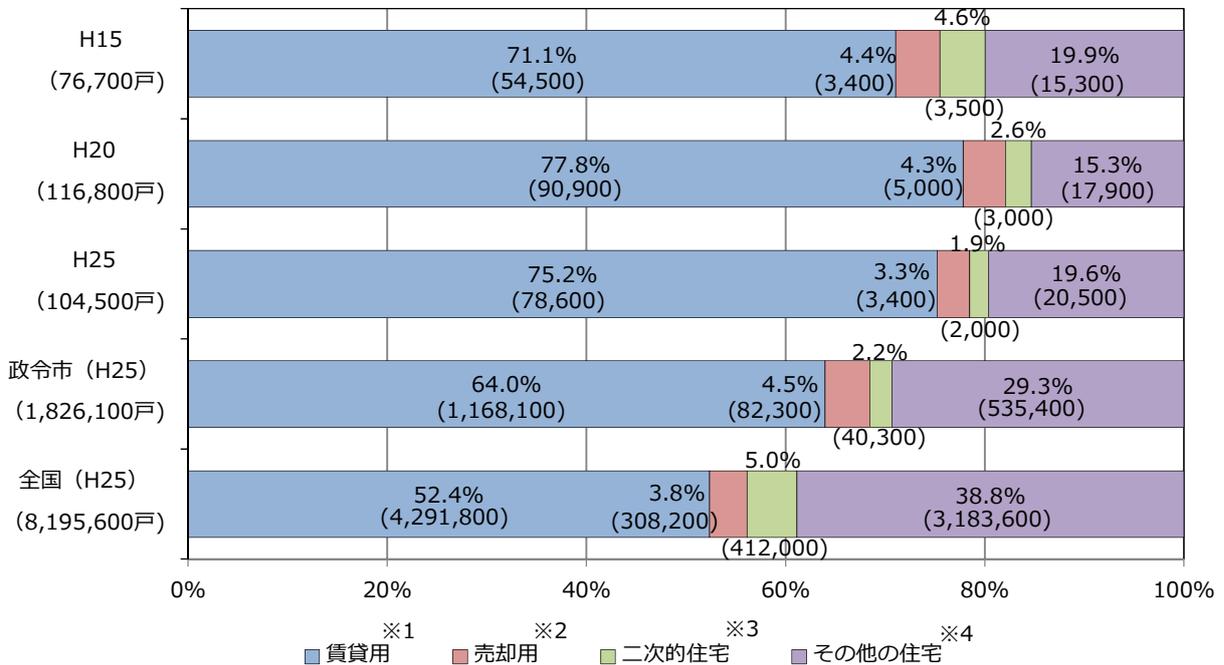


資料：住宅・土地統計調査

■ 平成 25 年 政令市の住宅総数・空家数



■ 空家の内訳の推移



- ※1 賃貸用：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ※2 売却用：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ※3 二次的住宅：別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅）及びその他（ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）
- ※4 その他の住宅：前述以外の人が住んでいない住宅で、例えば、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

2) 面積別家賃の状況

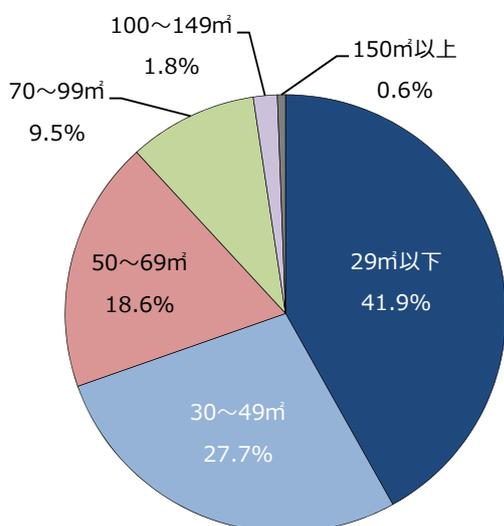
- ・平成25年の民営借家の家賃をみると、2万円未満の住宅が約4,100戸(1.2%)、2~3万円未満の住宅が約1万9千戸(5.3%)、5~7万円未満が最も多く、約12万3千戸(34.7%)となっています。
- ・面積では、29㎡以下が最も多く約15万3千戸(41.9%)、次いで、30~49㎡以下の約10万1千戸(27.7%)となっています。
- ・面積別家賃では、面積30~49㎡以下で家賃5~7万円未満の住宅が最も多く約4万7千戸、次いで、面積29㎡以下で家賃3~4万円未満の住宅約4万6千戸となっています。

■ 民営借家の面積別家賃別の戸数

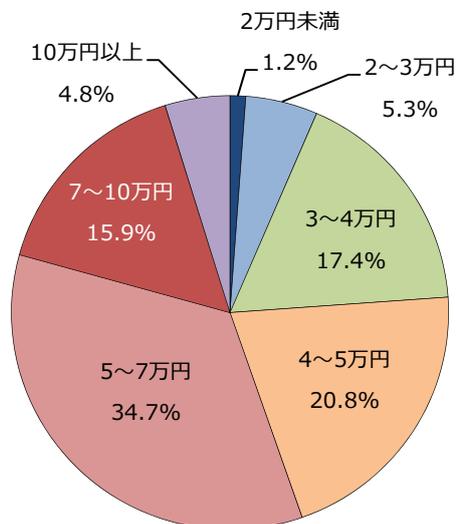
	総数	1か月当たり家賃								
		5千円未満	5千~1万円	1万~2万円	2万~3万円	3万~4万円	4万~5万円	5万~7万円	7万~10万円	10万円以上
29㎡以下	153,300	100	300	2,400	16,100	45,800	44,600	37,600	3,300	200
30~49㎡	101,300	-	300	600	2,100	12,400	21,700	46,600	13,700	800
50~69㎡	68,000	0	100	200	500	2,400	4,600	30,600	22,600	5,200
70~99㎡	34,600	-	0	100	200	600	2,000	6,900	15,100	8,300
100~149㎡	6,400	0	-	100	100	100	600	1,100	1,400	1,800
150㎡以上	2,200	-	-	-	0	300	300	200	300	600
総数	365,700	100	700	3,300	18,900	61,600	73,700	122,900	56,400	17,000
累計				4,100	23,000	84,600	158,300			354,600

※ 家賃0円を除く

■ 民営借家の延べ面積の割合



■ 民営借家の家賃の割合



資料：住宅・土地統計調査（H25）

### 3) 低家賃ストックの状況

- ・ 民営借家のうち、延べ面積が 30 m<sup>2</sup>以上の耐震性能がある住宅で、面積 1 m<sup>2</sup>当たりの家賃が 1,000 円以下の住宅ストックは、約 22,700 戸と推計されます。

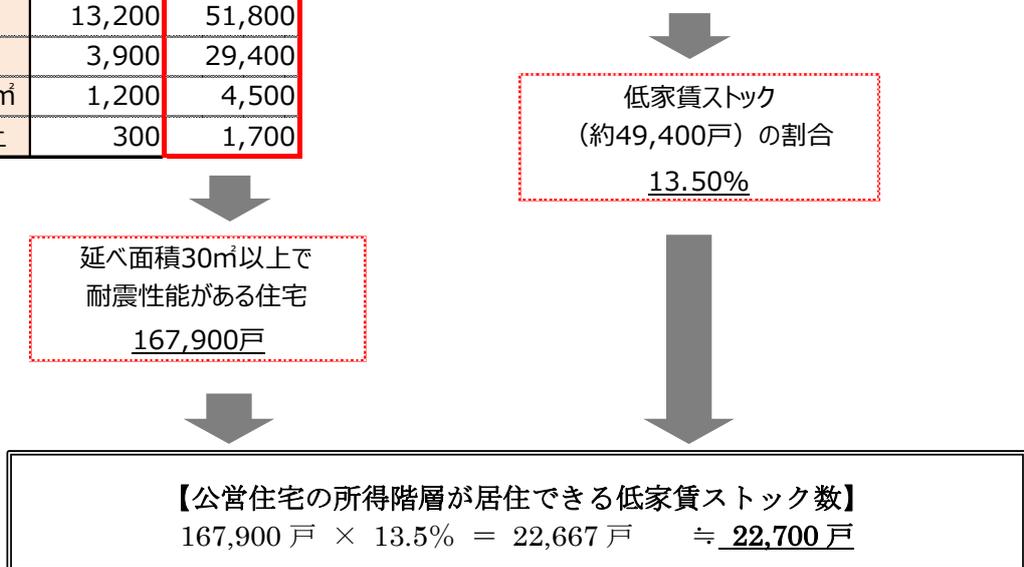
(住宅・土地統計調査 (H25) により算出)

■ 民営借家の建築の時期、延べ面積別住宅数[表 1]

延べ面積	建築の時期	
	S55年以前	S56年以降
29m <sup>2</sup> 以下	9,300	130,000
30~49m <sup>2</sup>	15,100	80,500
50~69m <sup>2</sup>	13,200	51,800
70~99m <sup>2</sup>	3,900	29,400
100~149m <sup>2</sup>	1,200	4,500
150m <sup>2</sup> 以上	300	1,700

■ 民営借家の延べ面積 1 m<sup>2</sup>当たり家賃[表 2]

総数	0円	1~1,000円未満	1,000~2,000円	2,000円以上	不詳
365,700	3,200	49,400	220,100	85,400	7,700
100%	0.9%	13.5%	60.2%	23.4%	2.1%



※ 民営借家の建築時期別、延べ面積別の家賃のデータがないため、S56 年以降に建築された延べ面積 30 m<sup>2</sup>以上の住宅 (表 1) に、民営借家の延べ面積 1 m<sup>2</sup>当たり家賃(1~1,000 円未満)の割合(表 2)を乗じて推計するもの。

#### <参考>

#### ◆公営住宅の所得階層が入居できる家賃

- ・ 収入分位 40%以下の世帯の年収粗収入額 (給与所得, 3人世帯の場合) : 4,835,999 円
  - ・ 地域別家賃負担限度率<sup>※1</sup> : 17.3%
  - ・ 公営住宅の規模係数の基準となる床面積 : 65 m<sup>2</sup>
- ⇒  $4,835,999 \text{ 円} \cdot \text{年} \times 17.3\% \div 12 \text{ 月} \div 65 \text{ m}^2 = 1,073 \text{ 円/m}^2 \approx \mathbf{1,000 \text{ 円/m}^2}$

※1 地域別家賃負担限度率 : 国が定める標準限度率 (全国標準) に市町村立地係数を乗じたもの。

#### ◆生活保護の住宅扶助費 (福岡市)

世帯人員	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
限度額 (円) ※2	36,000	43,000	47,000	47,000	47,000	50,000	56,000
面積水準 (m <sup>2</sup> ) ※3	25	30	40	50	60	70	80
1m <sup>2</sup> 当たり家賃 (円) ※4	1,400	1,400	1,200	900	800	700	700

※2 限度額 : 住宅扶助費 (家賃・間代等) の限度額 (福岡市)

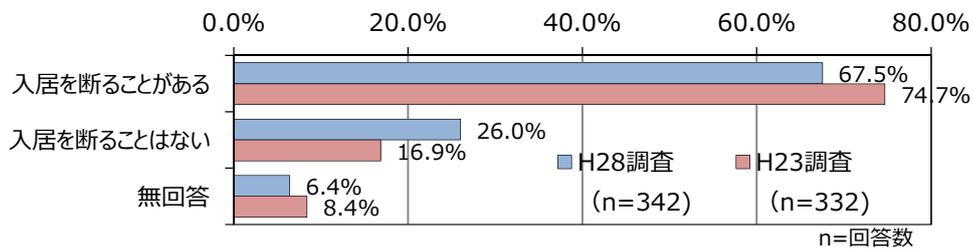
※3 面積水準 : 最低居住面積水準 (住生活基本計画「全国計画」より)

※4 1 m<sup>2</sup>当たり家賃 : 限度額を面積水準で割った場合の参考値。

#### 4) 民間賃貸住宅における入居制限の状況

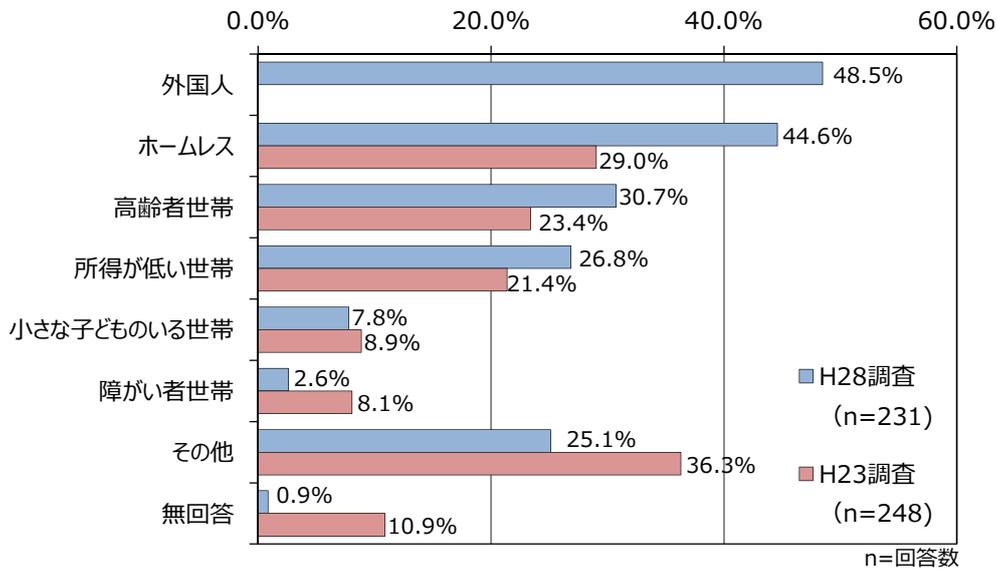
- ・民間賃貸住宅事業者に対するアンケートによると、「世帯によって入居を断る場合があるか」との質問に対し、約68%の事業者が「入居を断ることがある」と回答しています。
- ・前回調査（H23）と比較すると、約7ポイント減少していますが、依然として高い割合となっています。
- ・入居を断ることがある世帯で多いのは、外国人（48.5%）、ホームレス（44.6%）、高齢者世帯（30.7%）、所得が低い世帯（26.8%）となっています。

##### ■ 入居制限の有無



資料：民間賃貸住宅事業者に対するアンケート調査（福岡市）

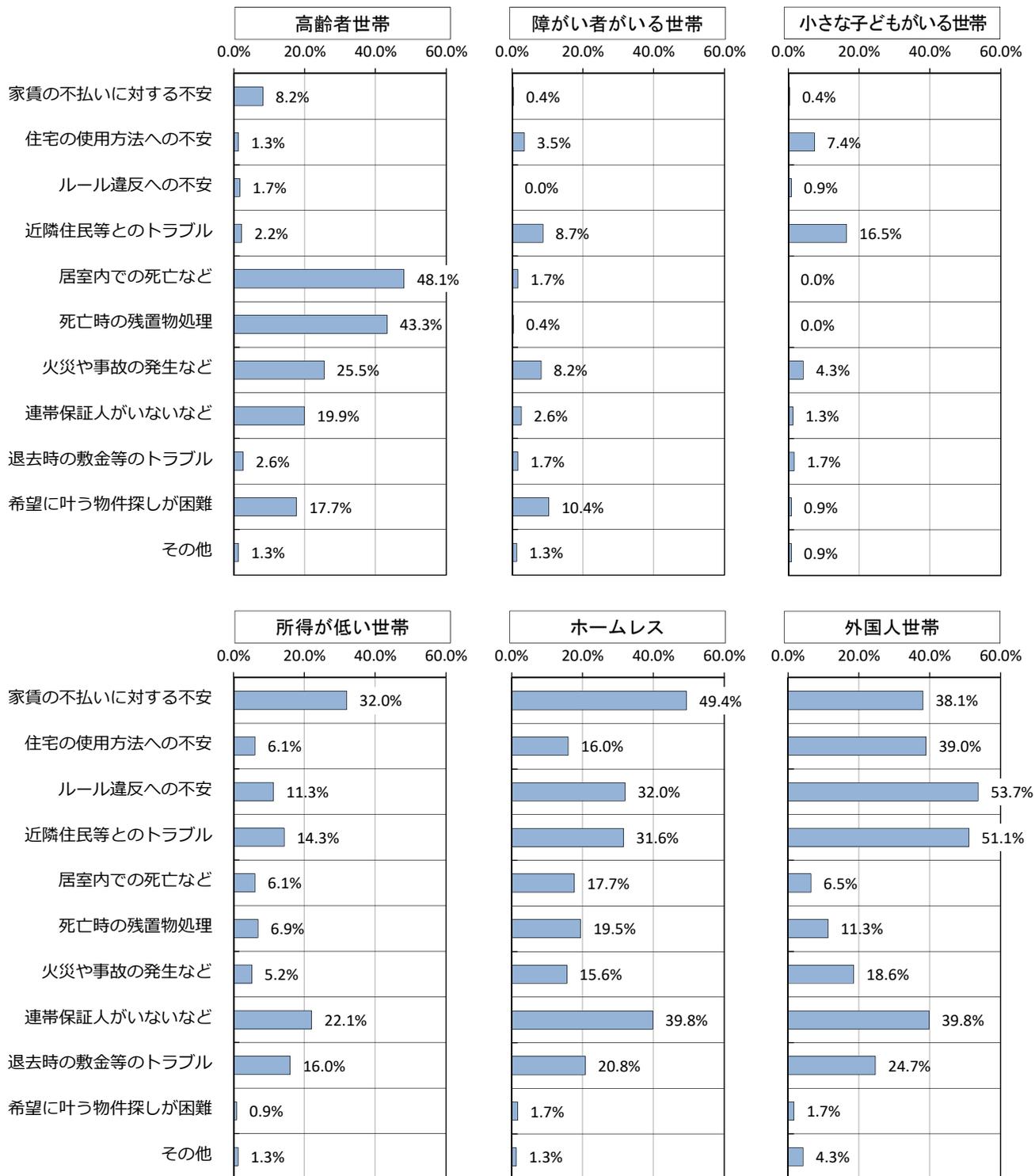
##### ■ 入居を制限することのある世帯（複数回答）



資料：民間賃貸住宅事業者に対するアンケート調査（福岡市）

・入居を断る理由は、世帯の属性により異なり、高齢者世帯では「居室内での死亡など」、「死亡時の残置物処理」が多くなっており、所得が低い世帯やホームレス、外国人世帯では「家賃の不払いに対する不安」や「連帯保証人がいないなど」が多くなっています。

■ 入居を断る理由（複数回答）



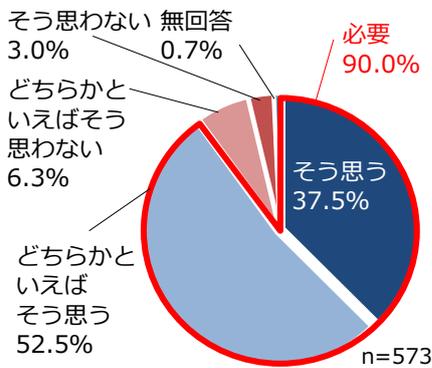
n=231

資料：民間賃貸住宅事業者に対するアンケート調査（H28 福岡市）

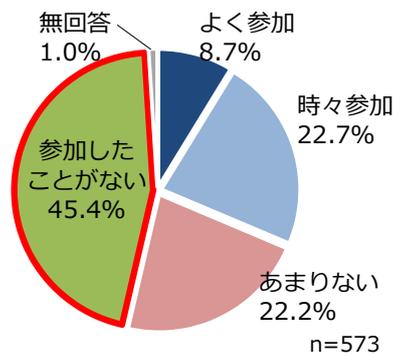
### 5) コミュニティ

- 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。

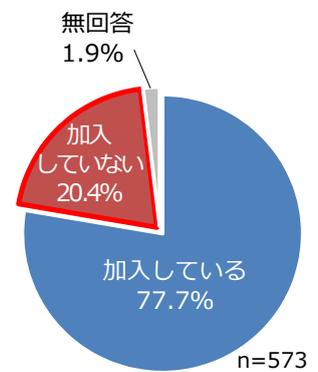
■ 地域を住みやすくするための自治会・町内会の必要性



■ 地域活動への参加状況

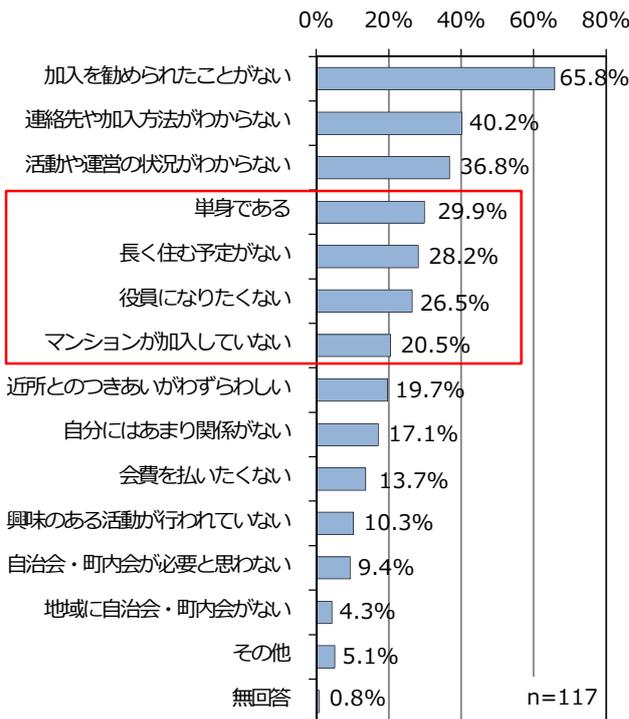


■ 自治会・町内会の加入状況



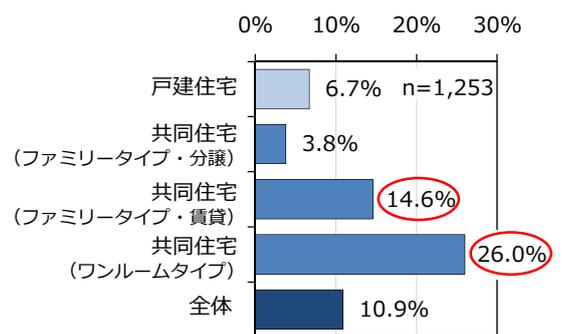
資料：市政アンケート調査（H26 福岡市）

■ 自治会・町内会に加入していない理由



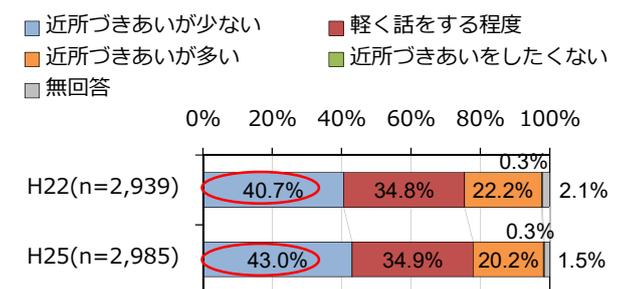
資料：市政アンケート調査（H26 福岡市）

■ 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（H26 福岡市）

■ 高齢者の近所づきあい



資料：福岡市高齢者実態調査

### 3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する課題

住宅確保要配慮者や賃貸住宅の現状を踏まえ、課題を整理します。

#### 1 住宅確保要配慮者の増加・多様化への対応

- ・低額所得者や高齢者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者が増加・多様化しており、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。
- ・住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、市営住宅を含む公的及び民間をあわせた賃貸住宅市場全体による重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの機能強化が求められています。

#### 2 公的賃貸住宅の適正な管理等の推進

- ・市営住宅については、民間賃貸住宅市場で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。
- ・更新時期を迎える大量の市営住宅ストックについては、計画的・効率的な機能更新および長寿命化の推進が求められます。
- ・公的賃貸住宅入居者の高齢化が進んでおり、福祉的な配慮やコミュニティの維持・活性化が求められています。
- ・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 民間賃貸住宅の有効活用（住宅確保要配慮者向け住宅の確保）

- ・住宅確保要配慮者が増加・多様化している中で、既存公営住宅の建替えなど機能更新に取り組んでいることから、公営住宅の管理戸数は現状程度で推移しています。一方で、民間の空家は増加しており、中には活用可能なものが多く存在します。このような民間の住宅ストックも有効に活用しながら、住宅確保要配慮者向け住宅の確保に取り組むことが求められています。

#### 4 住宅確保要配慮者への居住支援

- ・家賃滞納や孤立死、事故、騒音等への不安から住宅確保要配慮者の入居に対して拒否感を持つ民間賃貸住宅事業者もいます。また、多子世帯の中には、適切な広さを持つ住宅の確保が難しい世帯がいるなど住宅確保要配慮者が自力で適正な住宅を確保することが難しい状況があります。そのため住宅確保要配慮者が、自らのニーズにあった住まいへ円滑に入居し、住み続けられるよう支援に取り組む必要があります。
- ・住宅確保要配慮者の困窮内容に応じた支援について、行政や民間事業者、福祉団体等が連携し、住まいに関する情報提供や相談、地域における見守り等の入居・生活支援に取り組むなど、更なる居住支援体制の充実が求められています。