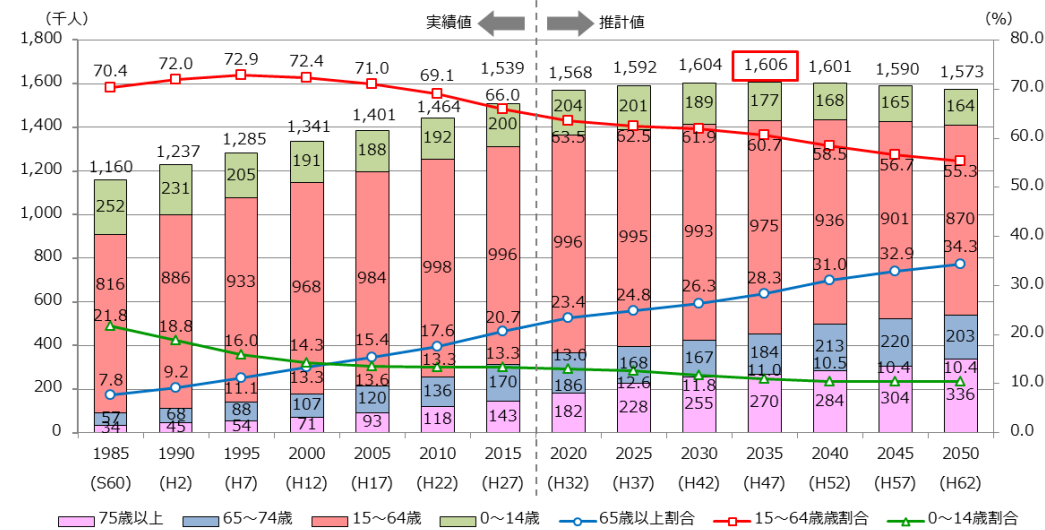


1 福岡市の状況

(1) 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 153 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る。
- 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。
- 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%になると予測される。

■人口・高齢化の推移

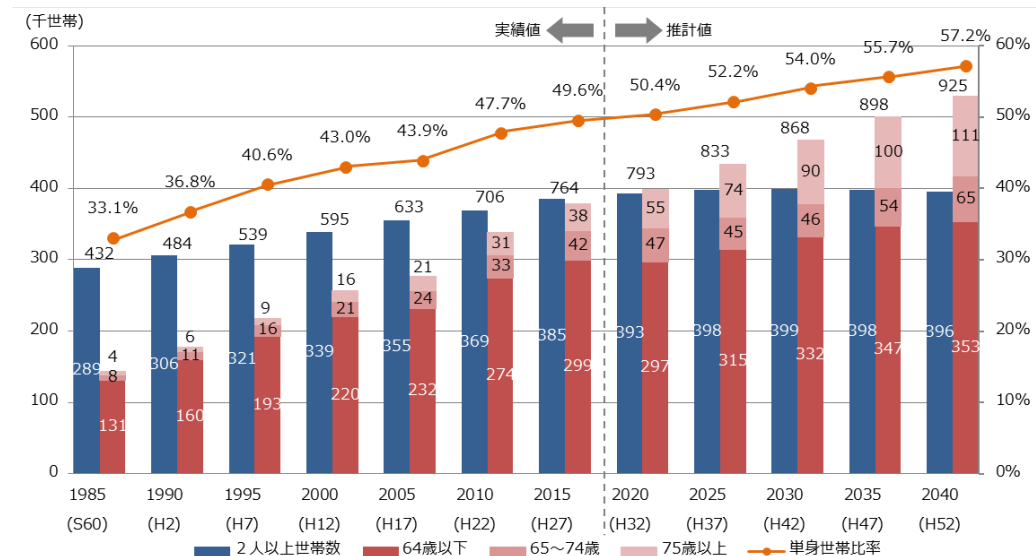


資料：実績値は国勢調査  
推計値は福岡市の将来人口推計

(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 8.1%増加している。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ある。
- 単身世帯の割合は 49.6%となっており、平成 32 年には単身世帯の割合が 50%を超える見込み。
- 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る。

■世帯と世帯構成の推移



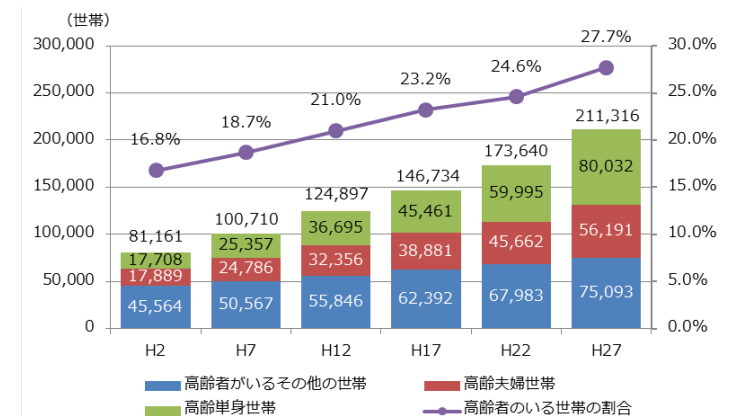
資料：実績値は国勢調査  
推計値は福岡市の将来人口推計

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%となっている。
- 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%となっている。
- 特に高齢単身世帯の増加が著しい。

■高齢者世帯の推移

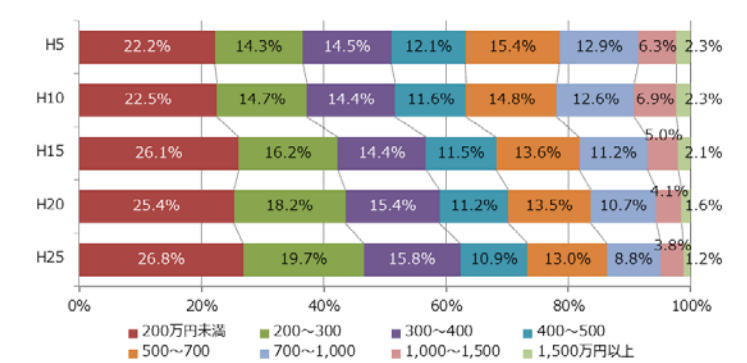


資料：国勢調査

(2) 低額所得者の状況

- 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 年度の全世帯に占める割合は 46.5%となっている。

■収入階級別構成比の推移

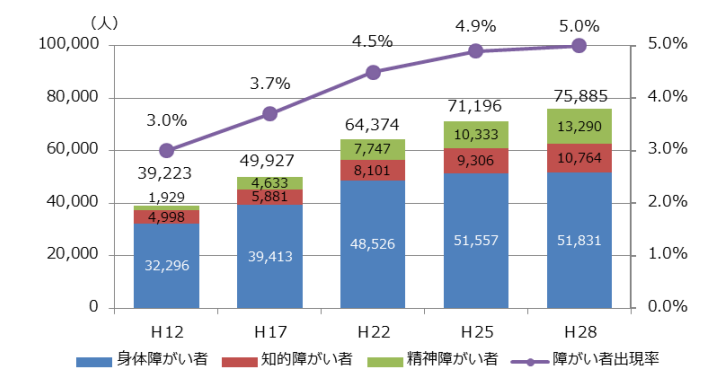


資料：住宅・土地統計調査

(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 75,855 人、人口に対する出現率は 5.0%となっている。

■障がい者の推移

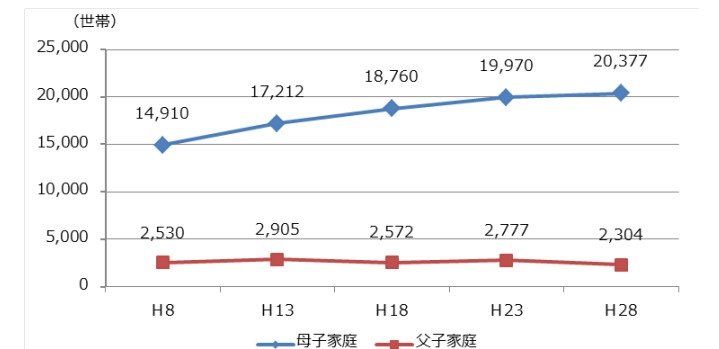


資料：第 5 期 福岡市障がい福祉計画（案）

(4) ひとり親家庭の状況

- 平成 28 年のひとり親家庭は、母子世帯が 20,377 世帯、父子世帯が 2,304 世帯で、ひとり親家庭は 22,681 世帯となっている。
- 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 世帯減少している。

■ひとり親家庭の推移

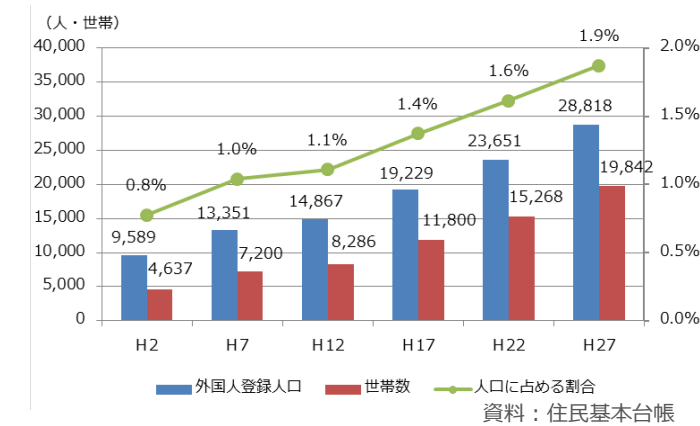


資料：福岡市ひとり親家庭実態調査（H28）

(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 倍となっている。

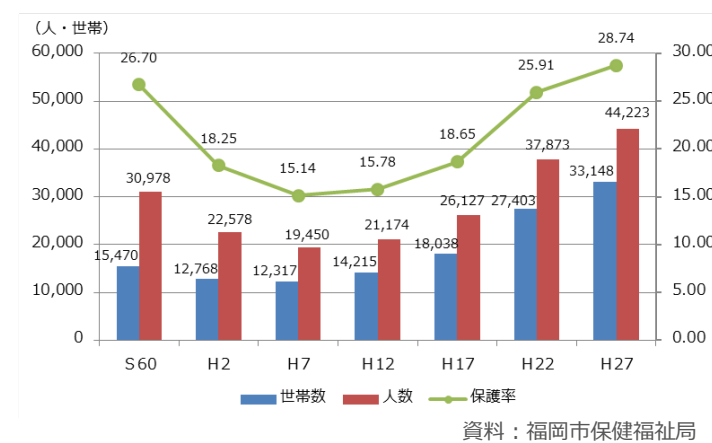
外国人登録数の推移



(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る。

生活保護世帯数の推移

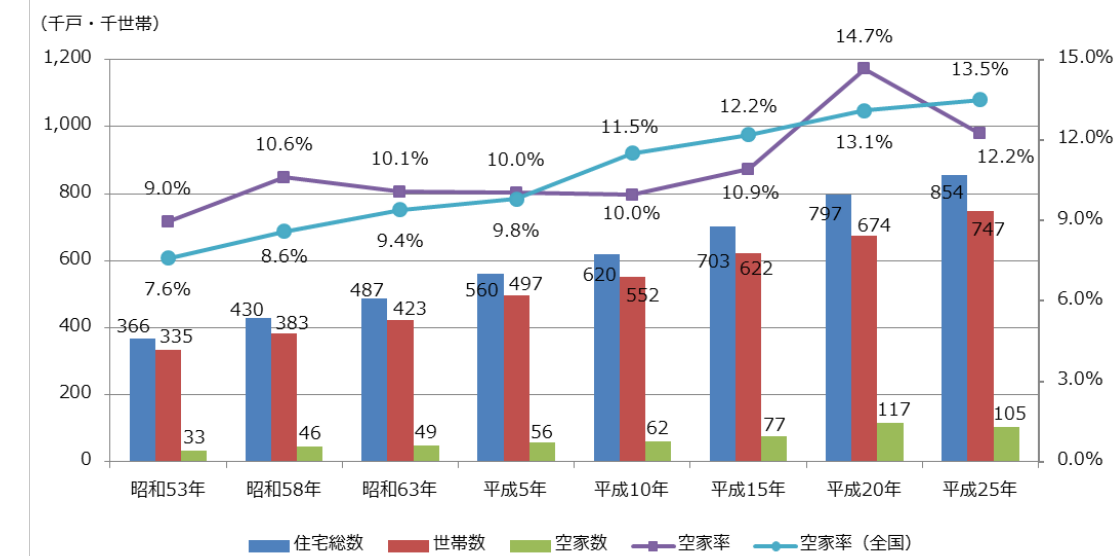


3 福岡市の住宅の状況

(1) 住宅数・空家数の推移

- 福岡市における住宅数は年々増加しており、平成 25 年の住宅数は約 85 万 4 千戸で、世帯数の 1.14 倍となっている。
- 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る。

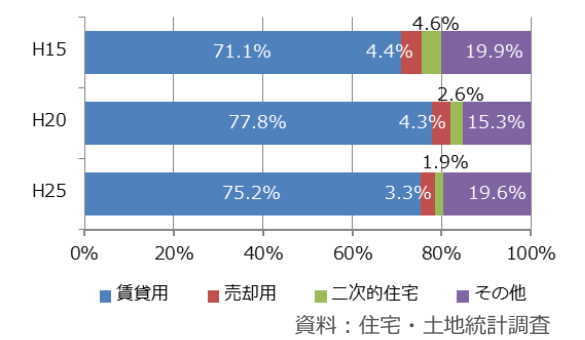
住宅数・空家数の推移



(2) 空家の状況

- 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、平成 20 年と比較すると 2.6 ポイント減少している。

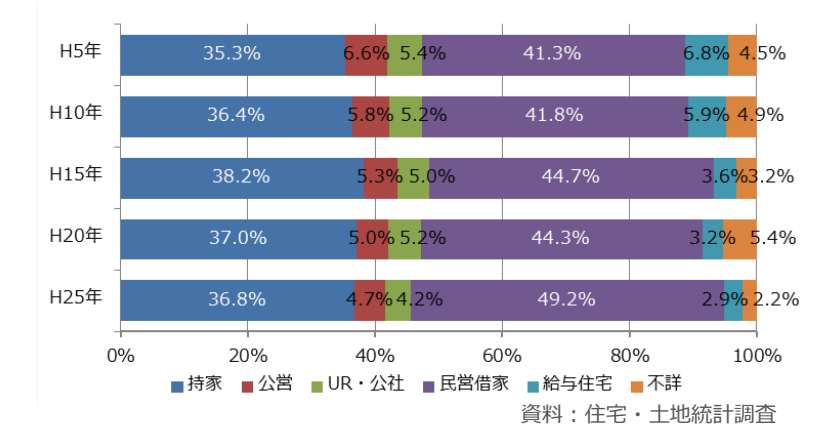
空家の内訳の推移



(3) 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%となっている。
- 民営借家の割合は増加しており、平成 25 年は全体の 49.2%となっている。

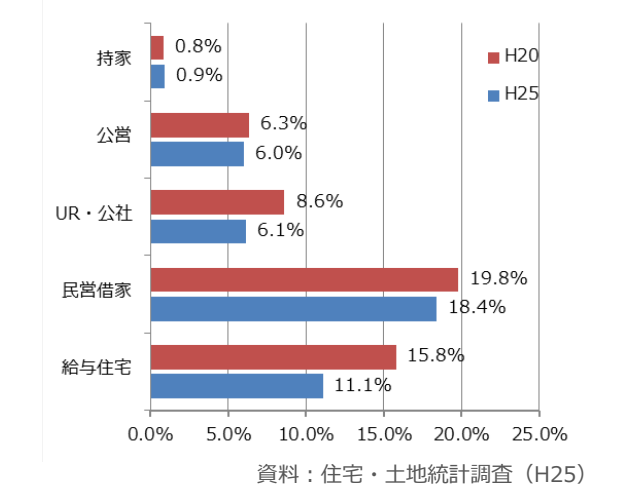
住宅の所有関係の推移



(4) 住宅の居住面積水準

- 平成 25 年の最低居住面積水準未済世帯の割合は、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る。
- 平成 25 年の最低居住面積水準未済世帯の割合は、民営借家で最も高く 18.4%，次いで給与住宅の 11.1%となっている。

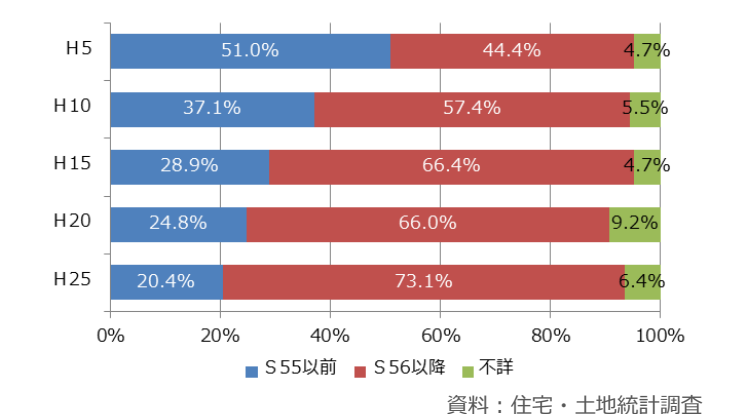
最低居住面積水準未済世帯の割合



(5) 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%となっている。

住宅の建築時期の推移



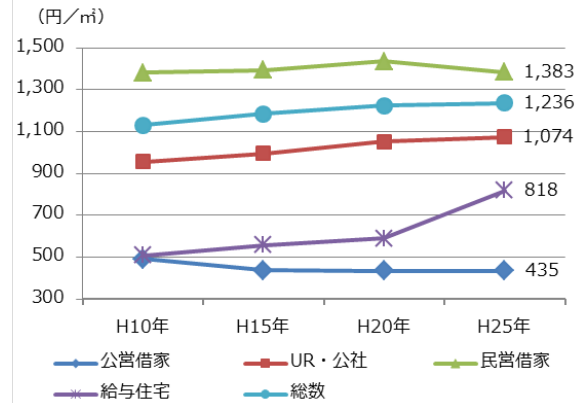
4 民間賃貸住宅の状況

(1) 民間賃貸住宅のストックの状況

① 家賃の状況

- 平成25年の民間借家の1㎡当たり家賃は、約1,400円程度で、公営借家の約3倍となっている。
- 1住宅当たり家賃では、民間借家の家賃は公営借家の約2.5倍となっている。

■借家の所有別延べ面積1㎡当たり家賃



資料：住宅・土地統計調査

■借家の家賃

	1住宅当たり延べ面積	延べ面積1㎡当たり家賃	1住宅当たり家賃
公営借家	51.03 ㎡/戸	435 円/㎡	22,198 円/戸
UR・公社	49.38 ㎡/戸	1,074 円/㎡	53,034 円/戸
民間借家	40.82 ㎡/戸	1,383 円/㎡	56,454 円/戸
給与住宅	52.96 ㎡/戸	818 円/㎡	43,321 円/戸

資料：住宅・土地統計調査 (H25)

② 民間借家の面積別家賃の状況

- 平成25年の民間借家の家賃を見ると、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%)となっている。
- 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%)となっている。
- 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る。

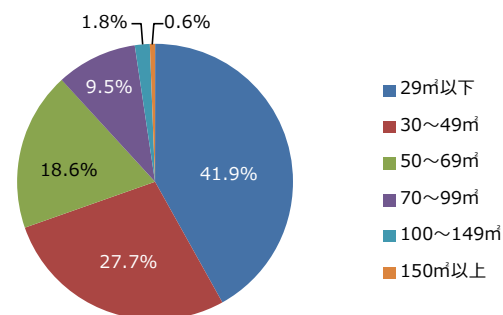
■民間借家の面積別家賃

	総数	5,000未満	5,000~10,000	10,000~20,000	20,000~30,000	30,000~40,000	40,000~50,000	50,000~70,000	70,000~100,000	100,000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	

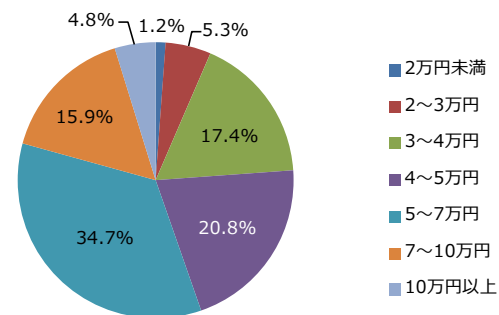
※家賃0円を除く

資料：住宅・土地統計調査 (H25)

■民間借家の延べ面積の割合



■民間借家の家賃の割合



(2) 民間賃貸住宅の流通状況

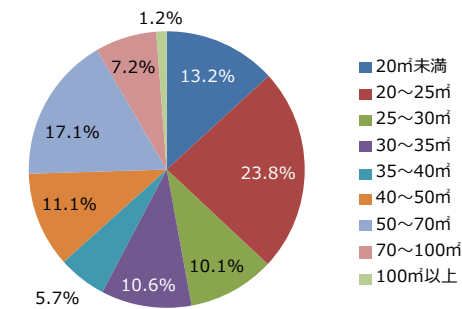
福岡市の市場に流通している民間賃貸住宅の情報を、インターネットにより約1万4千件(14,001件)収集し分析を行った。

- 20~25㎡未満の住宅が最も多く約3,300戸、次いで50~70㎡未満が約2,400戸となっている。
- 家賃では3~4万円未満が最も多く約2,800戸、次いで4~5万円未満、5~6万円未満となっている。
- 面積別家賃では、面積20~25㎡未満で家賃3~4万円未満の住宅が最も多く約1,300戸となっている。

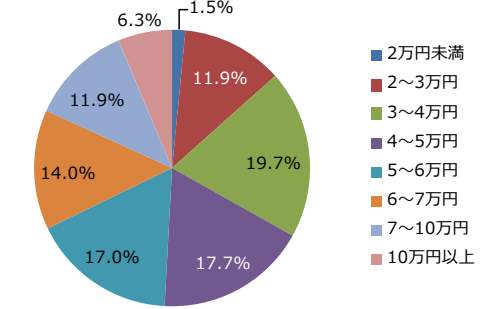
■流通する民間賃貸住宅の面積別家賃

	2万円未満	2~3万円	3~4万円	4~5万円	5~6万円	6~7万円	7~10万円	10万円以上	計
20㎡未満	173	835	683	139	8	10	1		1,849
20~25㎡	41	711	1,269	850	379	63	14		3,327
25~30㎡	3	103	487	477	233	97	20		1,420
30~35㎡		7	178	355	425	368	150	1	1,484
35~40㎡		4	80	199	233	208	66	4	794
40~50㎡		2	58	332	453	369	315	30	1,559
50~70㎡			4	131	628	706	694	227	2,390
70~100㎡					15	135	372	484	1,006
100㎡以上						1	30	141	172
計	217	1,662	2,759	2,483	2,374	1,957	1,662	887	14,001

■民間賃貸住宅の延べ面積の割合



■民間賃貸住宅の家賃の割合



1 市営住宅の管理戸数 (H29年3月31日現在)

(1) 種別管理戸数

	公営住宅	改良住宅	その他の住宅	合計
住宅数	150	22	4	176
棟数	756	69	7	832
戸数	26,691	4,626	346	31,663

(2) 区別・構造別管理戸数

区分	東区	博多区	中央区	南区	城南区	早良区	西区	合計
低層	0	0	0	0	0	35	51	86
中層	5,078	1,003	465	2,304	442	2,252	5,169	16,713
高層	3,209	6,487	1,960	598	820	356	1,434	14,864
合計	8,287	7,490	2,425	2,902	1,262	2,643	6,654	31,663

※低層には木造平屋、簡易2階を含む。

2 市営住宅の入居制度

(1) 入居者選考制度

① 一般公募

ア 抽選方式 (定期募集) 年4回 (5月, 8月, 11月, 3月) 実施

<優遇制度>

○ 倍率優遇方式 (複数の抽選番号を付与)

多回数申込世帯, ひとり親世帯, 高齢者世帯, 心身障がい者世帯, 子育て (乳幼児) 世帯, 犯罪・DV 被害者世帯

○ 戸数枠設定方式 (募集対象世帯を限定)

子育て (中学生以下) 世帯, 新婚世帯, 単身者世帯, 高齢単身者・身体障がい単身者世帯, 高齢者・身体障がい者世帯, 親子ペア世帯, 車いす世帯

<全体の応募状況>

	平成26年度	平成27年度	平成28年度
募集戸数	919戸	945戸	920戸
応募者数	13,082件	12,105件	10,701件
応募倍率	14.24倍	12.81倍	11.63倍
辞退者	204件	194件	178件
辞退率	22.20%	20.53%	19.35%

イ ポイント方式 (定期募集) 年2回 (6月, 12月) 実施 あっせん件数: 21件 (H28)

○ 住宅の老朽度など複数の項目を数値化し, ポイントの高い世帯から優先的に入居を決定

ウ 随時募集 あっせん件数: 50件 (H28)

○ 多回数申込みや住宅困窮世帯の状況など, 特別の要件を満たす世帯の入居申込みを随時受け, 資格審査会で審査を行い, 対象空家に空家が生じた段階で受付順に入居を決定

② 公募外による市営住宅への入居

ア 公共事業による入居 イ 災害等による一時使用及び本入居

ウ DV (配偶者からの暴力) 被害者の一時使用 エ 犯罪被害者等の一時使用

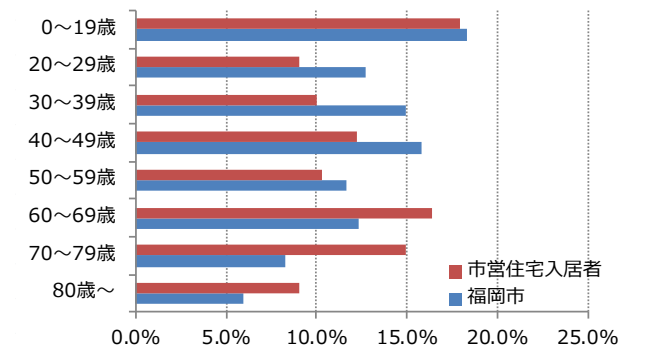
オ 離職退去者の一時使用 カ 旧地域改善向 (同和向) 住宅への優先入居

3 入居者の状況 (H29年3月31日現在)

(1) 年齢構成

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歳の割合が低い。

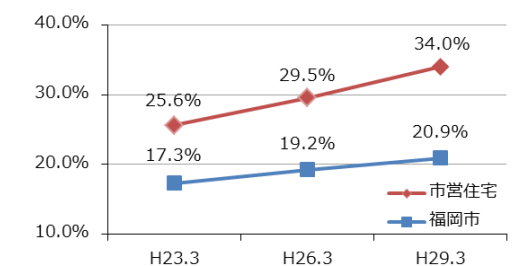
	市営住宅入居者		福岡市	
	人数	割合	人口	割合
0~19歳	11,370人	17.9%	277,244人	18.3%
20~29歳	5,760人	9.1%	192,500人	12.7%
30~39歳	6,338人	10.0%	227,003人	15.0%
40~49歳	7,802人	12.3%	239,369人	15.8%
50~59歳	6,576人	10.4%	177,553人	11.7%
60~69歳	10,417人	16.4%	186,796人	12.3%
70~79歳	9,494人	14.9%	125,437人	8.3%
80歳~	5,763人	9.1%	90,322人	6.0%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



(2) 高齢化率

市営住宅の高齢化率は, 福岡市全体に比べ非常に高く, また増加率も高い。

	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	69,732	1,433,419	66,883	1,474,999	63,520	1,516,224
65歳以上	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%



4 入居者の収入の状況 (H29年度)

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割を占める。

収入階層	収入分位	政令月収	年収 (3人世帯)	入居世帯数	割合
1	~10%	~104,000円	~292万円	23,889世帯	80.9%
2	~15%	~123,000円	~324万円	1,106世帯	3.7%
3	~20%	~139,000円	~357万円	776世帯	2.6%
4	~25%	~158,000円	~389万円	762世帯	2.6%
5	~32.5%	~186,000円	~438万円	798世帯	2.7%
6	~40%	~214,000円	~489万円	582世帯	2.0%
7	~50%	~259,000円	~565万円	611世帯	2.1%
8	50%~	259,000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%

5 市営住宅のストックの状況

昭和40~50年代に建設された住宅約16,000戸が, 一斉に更新時期を迎えている。

