

福岡市 市営住宅ストック総合活用計画  
【平成28年度～平成37年度】  
(福岡市公営住宅等長寿命化計画)

平成28年6月

福 岡 市  
住 宅 都 市 局

福岡市市営住宅ストック総合活用計画  
【平成28年度～平成37年度】  
(福岡市公営住宅等長寿命化計画)

目次

第1章 計画改定の趣旨と上位計画での位置づけ .....	1
第2章 市営住宅等の状況.....	5
第3章 第2回改定計画の進捗状況と課題 .....	15
第4章 機能更新等の基本方針.....	19
第5章 機能更新等の手法.....	23
第6章 計画期間中の住宅別事業手法と事業目標 .....	27
参考資料 市営住宅ストックの一覧 .....	31

## 第1章 計画改定の趣旨と上位計画での位置づけ

---

## 1-1 計画改定の趣旨

### (1) 計画改定の趣旨

本市では、平成28年3月31日時点において、180住宅、836棟、31,532戸の市営住宅を管理している。

本市の市営住宅は、高度経済成長に伴う人口増加に対応して、昭和40年代から50年代前半にかけて大量に供給した住宅が約14,000戸あり、全ストックの約半数を占めている。

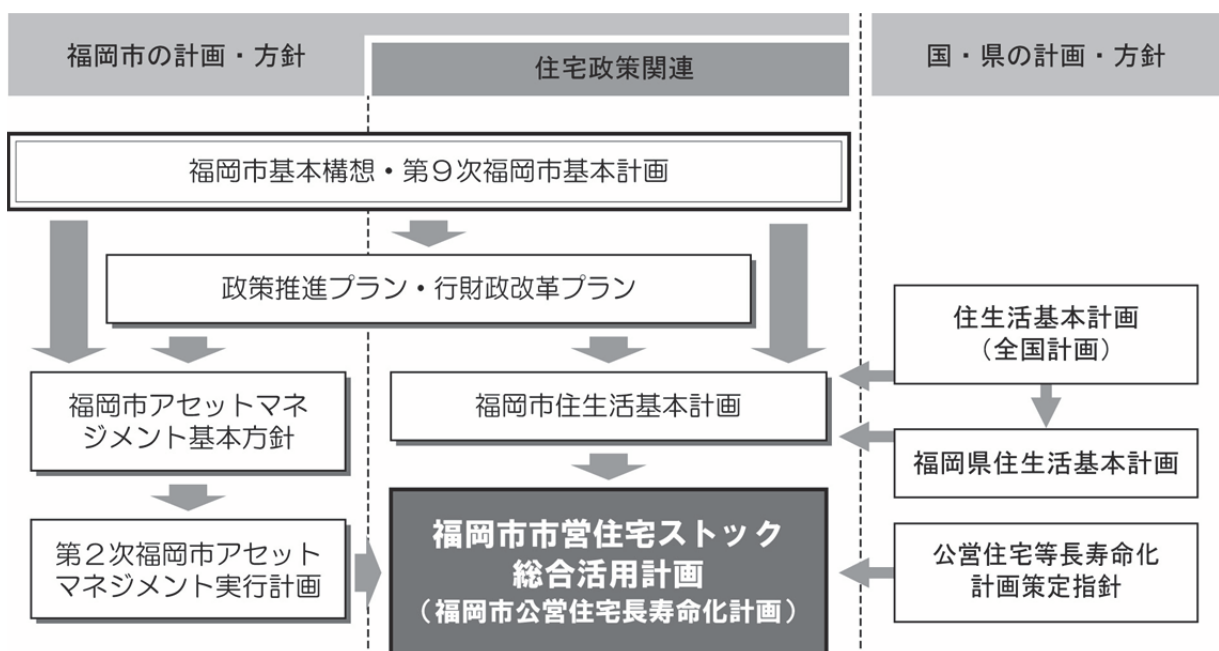
これらの住宅は築後35年を経過し、建物や建築設備の老朽化とともに、入居者の高齢化が急速に進んでいる中で、エレベーターの設置や住戸内のバリアフリー化などに対応していない住戸や、耐震上課題がある住棟などが数多く残されている。

これらの住宅が一斉に更新時期を迎えるに際して、財政負担の軽減や平準化等を図りつつ、課題に対応した適切な住宅の再生が求められることから、市営住宅の効率的かつ的確な機能更新と維持保全を目的に「市営住宅ストック総合活用計画」を平成13年度に策定し、計画期間の前期終了であるおおよそ5カ年経過を目安に、平成17年度に第1回目の改定、平成23年度に第2回目の改定を行い、今回、第3回目の改定を行うものである。

今回の改定に際しては、大量供給したストックの機能更新の平準化とともに、喫緊の課題である高齢化への対応、大規模住宅の再生や耐震化への対応などを重要な検討事項としてとらえて、全面的な改定を行った第2回改定計画の基本方針等を踏襲しつつ、超高齢社会の到来や財政健全化などを反映し、平成28年度から37年度までの10カ年を計画期間として改定を行った。

### (2) 本計画の位置づけ

本計画は、「福岡市住生活基本計画」の下位計画である市営住宅の整備に関する実施計画として位置付けられている。また、本市の公共施設等総合管理計画である「アセットマネジメント基本方針」の市営住宅部門の個別施設計画としても位置付けられている。



## 1-2 上位関連計画での位置づけ

本計画の上位関連計画において、市営住宅の整備について示されている主な事項を以下に示す。

### (1) 《国土交通省 住生活基本計画（全国計画）（H28.3）》

本計画は、平成18年に制定された「住生活基本法」に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るための10年間の計画である。本計画の目標年次は、平成37年度とされている。

#### 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

##### 【基本的な施策】

- 公営住宅、UR 賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進。
- 公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進。

### (2) 《第9次 福岡市基本計画（H24.12）》

本計画は、福岡市基本構想に掲げる都市像の実現に向けた方向性を総合的・体系的に示した10年間の長期計画である。本計画の目標年次は、平成34年度としている。

#### 施策1-1 ユニバーサルデザインの理念によるまちづくり

- すべての人が安全で快適に利用できるバリアフリーのまちづくりを進めます。

#### 施策3-2 安全で快適な生活基盤の整備

- 誰もが安全で安心して暮らせるまちづくりのため、施設の計画的な維持管理に取り組みます。

#### 施策3-3 良質な住宅・住環境の形成

- 耐震性・耐久性などの基本的性能を備えた良質な住宅ストックの形成の推進や、住宅の省エネルギー化など資源循環型の住宅・住環境づくりを推進します。
- また、市営住宅だけでなく、賃貸住宅市場全体でより公平かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築に取り組むとともに、民間事業者などによる高齢者向け住宅の供給などへ支援・誘導を行い、安心して住み続けられる住宅の供給促進を図ります。

#### 施策4-6 ストックの活用による地区の価値や魅力の向上

- 地域・企業・行政などさまざまな主体により、道路や公園などの公共空間を持続的に賢く活用・管理するとともに、官民の連携による高質な空間創出を推進します。

### (3) 《政策推進プラン（H25.6）》

本計画は、基本計画を推進するにあたって、具体的な事業を示した4年間の中期計画である。本計画の目標年次は、平成28年度としている。

- バリアフリーのまちづくりの推進（市営住宅）
- 市営住宅の計画的維持更新
- 良質な住宅、住環境形成の推進
- 公共空間の利活用の推進

(4) 《行財政改革プラン（H25.6）》

本計画は、行政運営の仕組みや手法の見直し、財政健全化の取組みを示す4年間の中期計画である。本計画の目標年次は、平成28年度としている。

**取組2 健全な財政運営**

- 市営住宅用地の有効利用
- 市営住宅ストック総合活用計画の推進

(5) 《福岡市住生活基本計画（H28.6）》

本計画は、福岡市の住生活関連政策を総合的かつ体系的に推進するための計画である。

計画期間は、平成28年度～37年度で、全体的なビジョンとしては25年先を見据えている。

**基本方針1 高齢者・障がいのある人等が住みやすい居住環境の整備**

- 高齢者、障がいのある人、若者、外国人、子育て世帯等の多様な人々が交流しつつ、安心して暮らすことができるように、居住の安定確保に係る取組みを進めます。

**基本方針3 ユニバーサルデザインの理念によるすまいづくり・まちづくりの推進**

- 市営住宅等の公的賃貸住宅や、公共施設等においても、「福岡市福祉のまちづくり条例」や「福岡市バリアフリー基本計画」に基づき、ユニバーサルデザインの理念によるすまいづくり、まちづくりに取り組んでいきます。

**基本方針5 公的賃貸住宅による居住支援の実施**

- 市営住宅は、住宅セーフティネットの中核を担っており、将来にわたって安定的な運営を図る必要があります。そのため、現在、昭和40年代に大量に供給された住宅の老朽化が進行しており、全市的な住宅事情や本市の財政状況を踏まえ、既存ストックを有効活用することを基本として、計画的・効率的な機能更新や維持保全を推進します。更新にあたっては、適正な住戸規模・居住水準を確保するとともに、社会情勢、市民ニーズ、多様なライフスタイルに対応した誰もが住みやすい住宅の供給を推進します。

(6) 《福岡市アセットマネジメント基本方針（H20.9）》

この基本方針は、アセットマネジメントを全庁的に導入するための方向性や取り組むべき内容、推進体制など基本的な枠組みを定め、施設関連投資額の低減や平準化を図りつつ、安全・安心な市有建築物を維持し、良質な公共サービスを持続的に提供することを目的としている。

**【アセットマネジメントの方向性】**

- 既存ストックの有効活用
- 計画的且つ効率的な維持管理への転換
- 財政の健全化
- 市民ニーズや社会的要請への対応
- 説明責任の確保と市民との共働

(7) 福岡市住宅審議会答申

第1期住宅審議会（平成11年度～12年度）において、『低額所得者向け住宅は、民間を含めた住宅市場全体で受け持つことを基本とし、管理戸数は現状程度にとどめ、量の拡大より、改善や建替などのストックの質の向上を経済性に考慮しつつ進めることが必要』と答申されている。

## 第2章 市営住宅等の状況

---

## 2-1 市営住宅を取り巻く状況

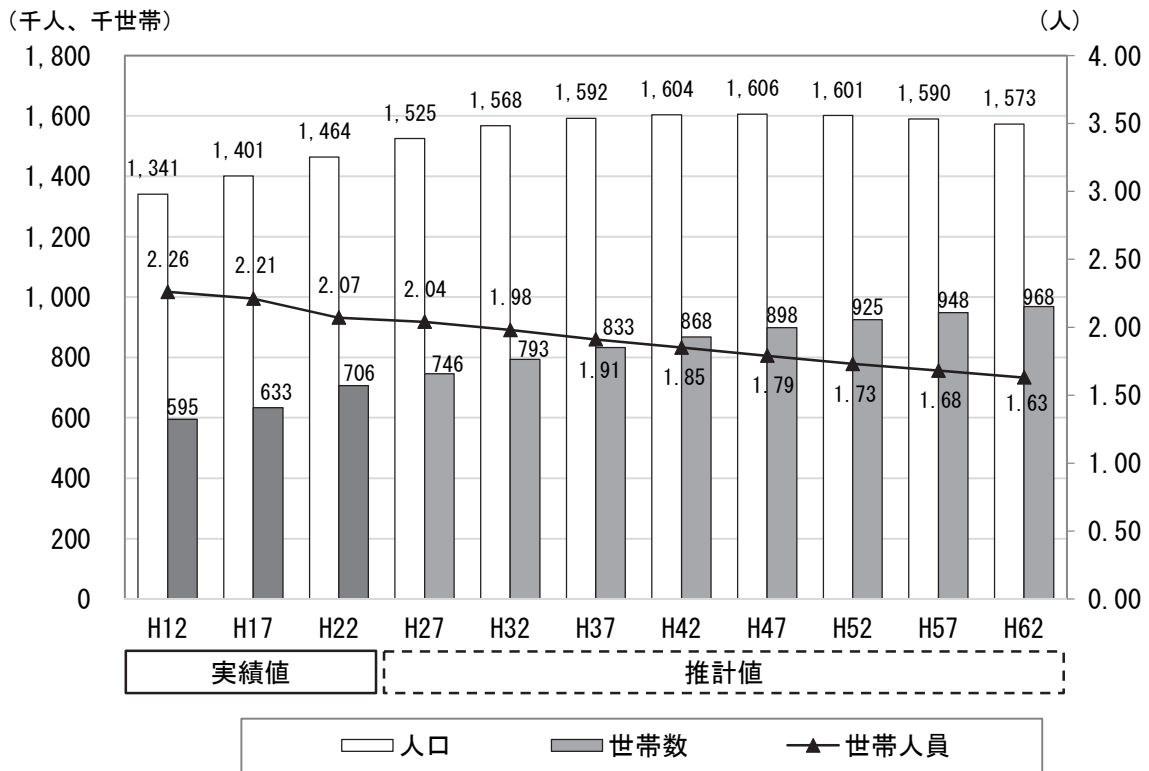
### (1) 人口・世帯の状況

#### ① 総人口・世帯数

本市の総人口は、平成22年現在で146万4千人であり、平成17年時点に比べ5年間で6万3千人（4.5%）増加している。また、平成47年まで増加し続けると予測されており、平成27年国勢調査の速報値では153万人を超え、政令指定都市で5番目となっている。

世帯数は、平成22年現在で70万6千世帯であり、平成27年度においては74万6千世帯に達し、その後も増加傾向が続くと予測されている。

■総人口、世帯数、世帯人員の推移



資料：国勢調査、  
福岡市の将来人口推計（基礎資料）（福岡市総務企画局（平成24年3月））  
※世帯数は、一般世帯数（施設等の世帯を除く）

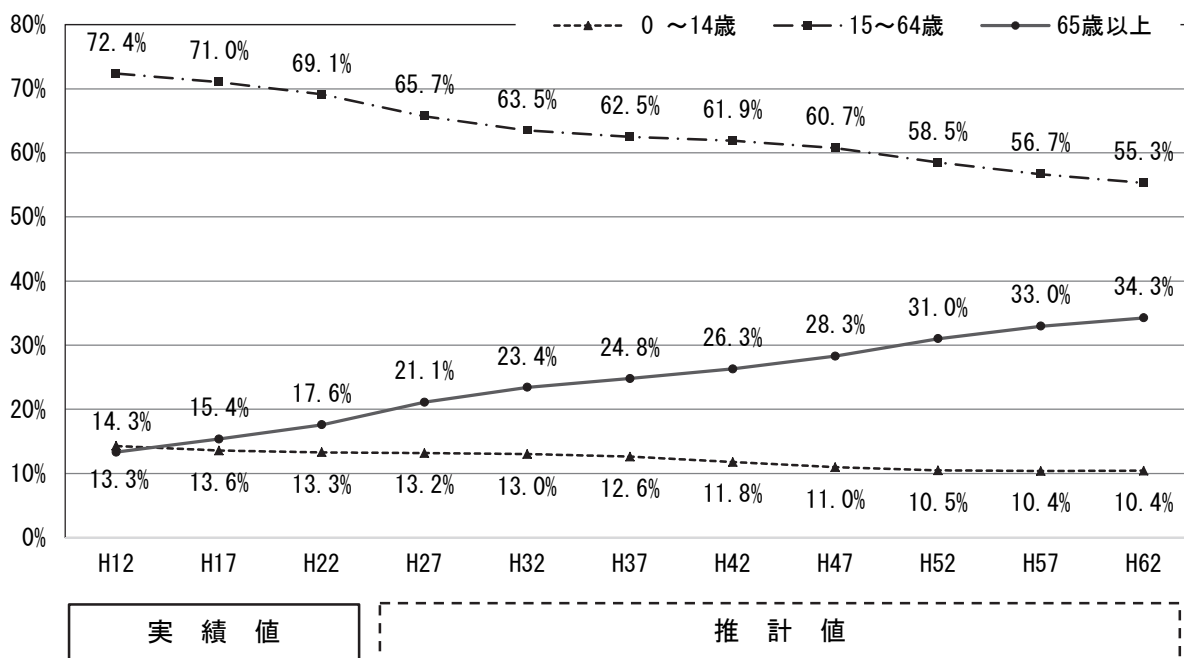


② 高齢者人口・世帯の状況

ア 高齢者人口の推移

本市の65歳以上の高齢者人口の割合は上昇し続けており、平成27年においては21.1%に達し、その後も増加傾向が続くと推計されている。

■高齢化率の推移と将来推計



資料：国勢調査、  
福岡市の将来人口推計（基礎資料）（総務企画局（平成24年3月））

イ 高齢者世帯数の推移

下表から、高齢者世帯は、平成22年には173,640世帯へ増加し、総世帯数に占める割合は24.5%になっている。

同様に、持家に居住する高齢者世帯は、平成22年には111,633世帯に増加するものの、高齢者世帯の持家率は減少し続けており、平成22年には64.3%になっている。

■高齢者世帯数の推移

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
高齢者世帯	67,249	80,878	100,710	124,346	146,734	173,640
高齢者世帯率	15.5%	16.5%	18.5%	20.7%	22.6%	24.5%
うち持家世帯数	46,815	55,954	68,670	83,354	97,898	111,633
持家率	69.6%	69.2%	68.2%	67.0%	66.7%	64.3%
一般世帯数	431,905	483,712	539,488	594,861	632,653	706,428
総世帯数※	433,348	480,915	544,173	599,989	649,138	707,358

資料：国勢調査  
※総世帯数は、一般世帯数と施設等の世帯の合計

(2) 住宅の状況

① 住宅ストックの状況

ア 住宅数

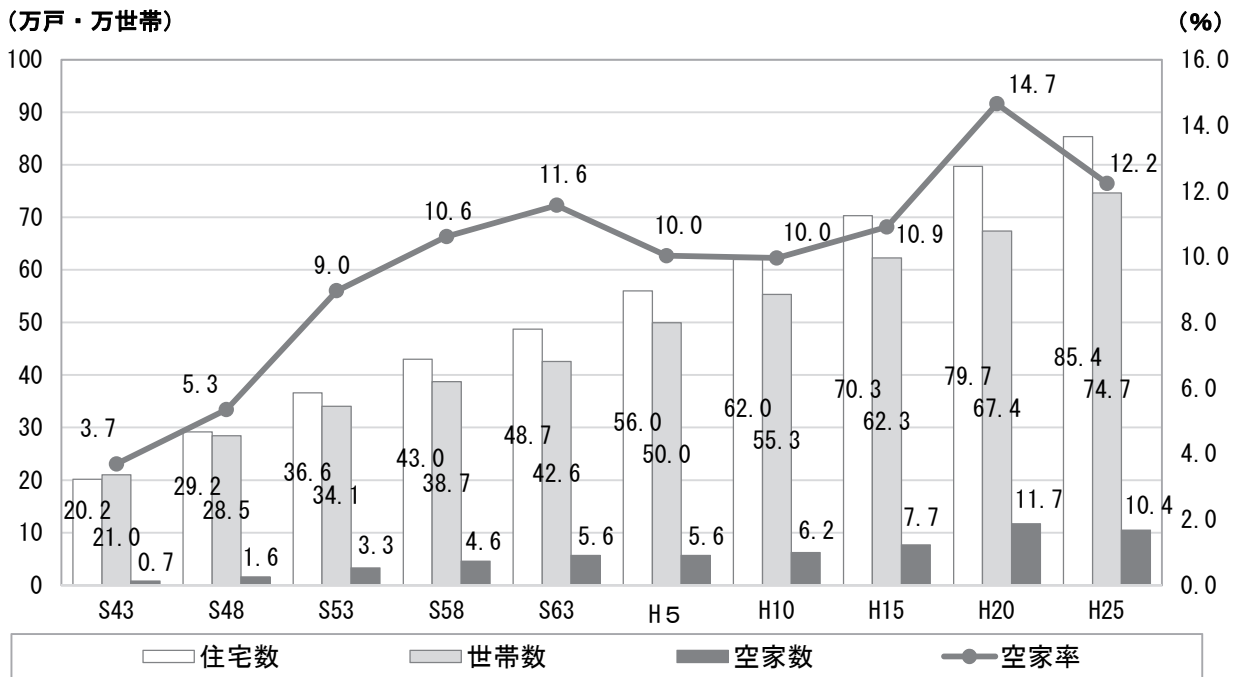
本市の住宅数は、戦後の絶対的住宅難の解消を目指した大量供給の時代を経て、昭和48年には住宅数が世帯数を上回り、数字の上では「一世帯一住宅」が達成された。平成25年の住宅・土地統計調査によると、住宅数は854,040戸であり、平成20年に比べると約57,000戸増加し、世帯数746,560世帯の1.14倍となっている。

イ 空家数

平成25年住宅・土地統計調査では、空家数は104,470戸であり、住宅数854,040戸に対する割合（空家率）は、12.2%で、平成20年の14.7%から5年間で2.5ポイント減少している。

■住宅数・世帯数及び空家数の推移

(万戸・万世帯)



資料：平成5年までは住宅統計調査、平成10年以降は住宅・土地統計調査

## 2-2 市営住宅ストックの概要

## (1) 市営住宅ストックの状況

## ① 市営住宅の管理戸数等

本市の市営住宅の管理戸数は、2016年（平成28年）3月末時点で31,532戸である。また、管理棟数は836棟、管理住宅数は180住宅である。

構造別では、ほぼ全て中層耐火構造または高層であり、中層耐火構造の住戸が管理戸数の約53%、高層住戸が約46%となっている。

住宅種別内訳では、公営住宅の管理戸数が26,560戸・760棟であり、このうち、借上住宅は198戸・11棟である。改良住宅は、4,626戸・69棟であり、その他住宅は346戸・7棟である。

## ■構造別管理戸数・管理棟数・管理住宅数

		管理戸数		管理棟数		管理住宅数	
		実数	割合	実数	割合	実数	割合
低層	木造	9	0.0%	2	0.2%	2	1.1%
	簡耐	24	0.1%	5	0.6%	2	1.1%
	耐火	53	0.2%	7	0.8%	6	3.3%
	中層耐火構造	16,842	53.4%	643	76.9%	118	65.6%
	高層	14,604	46.3%	179	21.4%	80	44.4%
	合計	31,532	100.0%	836	100.0%	180	100.0%

資料：住宅都市局資料

注：管理住宅数は、同じ住宅の中に複数の構造が混在している場合があるため、構造ごとの総和と総計は一致しない。

## ■住宅種別管理戸数・管理棟数・管理住宅数

		管理戸数		管理棟数		管理住宅数	
		実数	割合	実数	割合	実数	割合
公営住宅	借上住宅	198	0.6%	11	1.3%	11	6.1%
	改良住宅	4,626	14.7%	69	8.3%	23	12.8%
その他住宅	再開発住宅	16	0.1%	1	0.1%	1	0.6%
	コミュニティ住宅	140	0.4%	3	0.4%	2	1.1%
	建替促進住宅	190	0.6%	3	0.4%	1	0.6%
	合計	31,532	100.0%	836	100.0%	180	100.0%

資料：住宅都市局資料

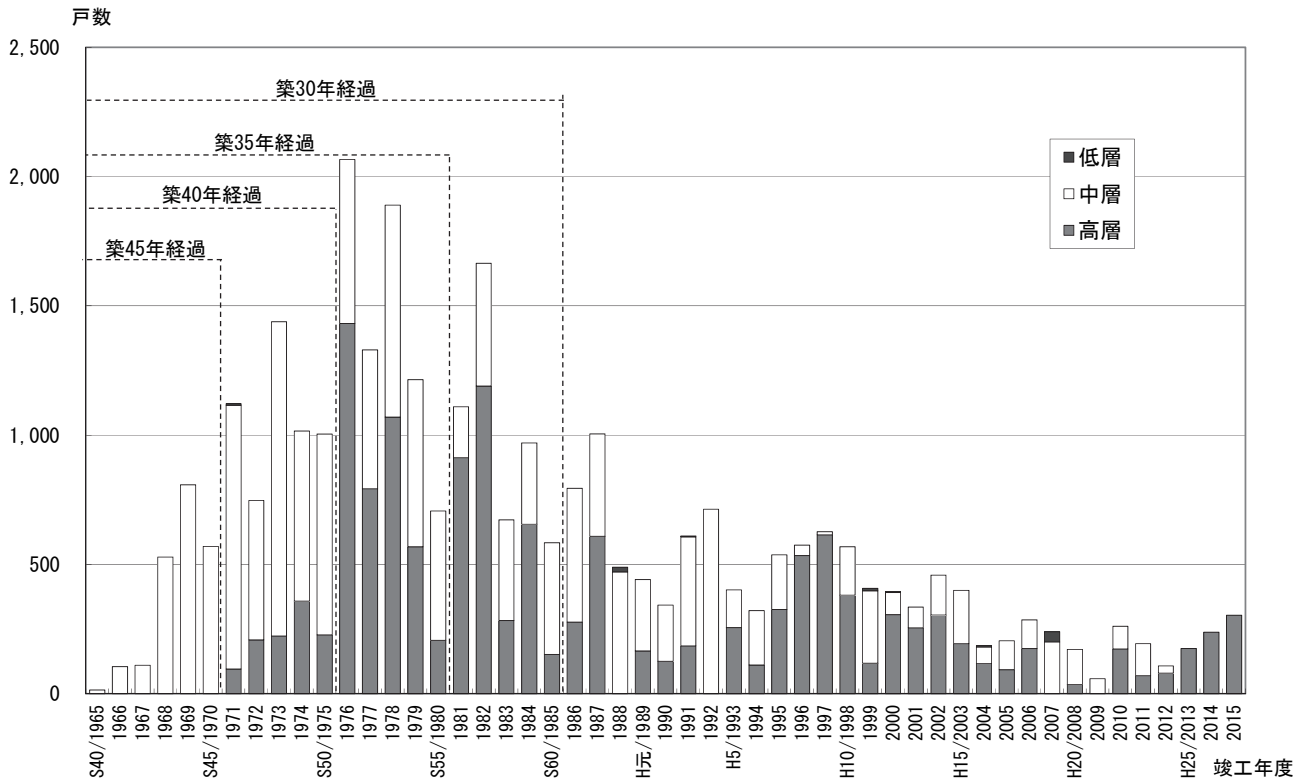
注：管理住宅数は、同じ住宅の中に複数の種別が混在している場合があるため、種別ごとの総和と総計は一致しない。

② 竣工年度・構造別戸数・棟数

竣工年度・構造別戸数の傾向を見ると、1970年度までは中層住戸を約2千戸竣工している。1971年度以降は中層住戸、高層住戸とも供給され、1971年度からの5年間で5千戸以上竣工している。

構造別に細分類した戸数・棟数の傾向を見ると、1960年代後半から1970年代にかけては中層階段室型が大量に竣工され、1970年代後半から1980年代前半は高層が大量に竣工されており、1980年代までは双方の構造が中心である。また、1990年代後半以降は中層廊下型と高層が中心に供給されている。

■竣工年度・構造別戸数



## ■竣工年度・構造別戸数

(単位：戸)

		1965年	1966～	1971～	1976～	1981～	1986～	1991～	1996～	2001～	2006年～	2011年	総計
		度以前	70年度	75年度	80年度	85年度	90年度	95年度	2000年度	05年度	10年度	年度以降	
		築50年	築45年	築40年	築35年	築30年	築25年	築20年	築15年	築10年	築5年	築5年	
		経過	経過	経過	経過	経過	経過	経過	経過	経過	経過	未満	
低層	木造	0	0	0	0	0	0	4	0	5	0	0	9
	簡耐	0	0	6	0	0	18	0	0	0	0	0	24
	耐火	0	0	0	0	0	0	0	14	0	39	0	53
中層 階段室型		15	2,122	4,019	3,047	1,703	1,850	722	0	0	0	0	13,478
	EV有	0	(280)	(1,245)	0	0	0	0	0	0	0	0	(1,525)
中層 廊下型		0	0	190	90	105	29	982	606	616	594	152	3,364
	EV有	0	0	(170)	(90)	(105)	0	(545)	(441)	(567)	(594)	(152)	(2,664)
高層		0	0	1,114	4,071	3,194	1,178	878	1,954	964	384	867	14,604
合計		15	2,122	5,329	7,208	5,002	3,075	2,586	2,574	1,585	1,017	1,019	31,532
		0.05%	6.73%	16.90%	22.86%	15.86%	9.75%	8.20%	8.16%	5.03%	3.23%	3.23%	100.00%
累計		15	2,137	7,466	14,674	19,676	22,751	25,337	27,911	29,496	30,513	31,532	31,532
		0.05%	6.78%	23.68%	46.54%	62.40%	72.15%	80.35%	88.52%	93.54%	96.77%	100.00%	

資料：住宅都市局資料

## ■竣工年度・構造別棟数

(単位：棟)

		1965年	1966～	1971～	1976～	1981～	1986～	1991～	1996～	2001～	2006年～	2011年	総計
		度以前	70年度	75年度	80年度	85年度	90年度	95年度	2000年度	05年度	10年度	年度以降	
		築50年	築45年	築40年	築35年	築30年	築25年	築20年	築15年	築10年	築5年	築5年	
		経過	経過	経過	経過	経過	経過	経過	経過	経過	経過	未満	
低層	木造	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	2
	簡耐	0	0	1	0	0	4	0	0	0	0	0	5
	耐火	0	0	0	0	0	0	0	2	0	5	0	7
中層 階段室型		1	71	122	96	62	96	44	0	0	0	0	492
	EV有	0	(9)	(39)	0	0	0	0	0	0	0	0	(48)
中層 廊下型		0	0	6	2	3	3	51	26	27	28	5	151
	EV有	0	0	(5)	(2)	(3)	0	(25)	(16)	(22)	(28)	(5)	(106)
高層		0	0	10	33	29	11	18	43	18	6	11	179
合計		1	71	139	131	94	114	114	71	46	39	16	836
		0.12%	8.49%	16.63%	15.67%	11.24%	13.64%	13.64%	8.49%	5.50%	4.67%	1.91%	100.00%
累計		1	72	211	342	436	550	664	735	781	820	836	836
		0.12%	8.61%	25.24%	40.91%	52.15%	65.79%	79.43%	87.92%	93.42%	98.09%	100.00%	

資料：住宅都市局資料

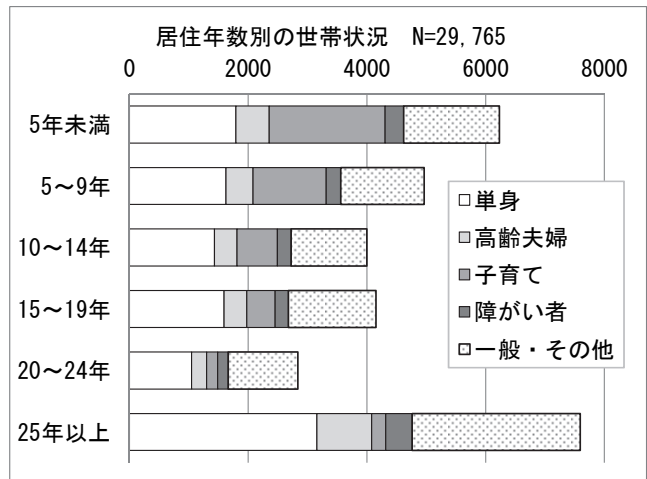
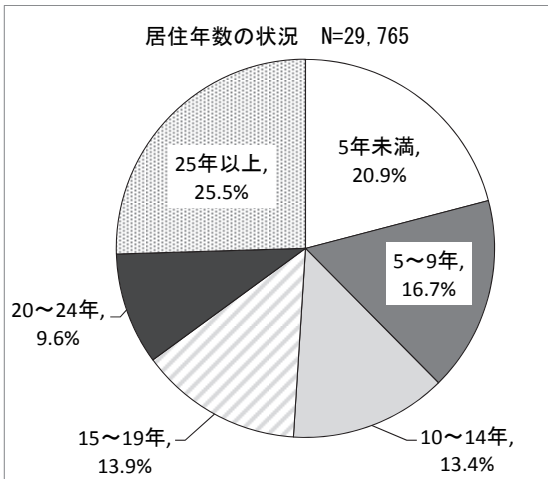
(2) 入居者の状況

① 居住年数別世帯数

平成27年度末時点の居住年数別の世帯数をみると、居住年数15年未満の世帯が半数以上(51.0%)を占める。また、居住年数20年以上の世帯が約1/3(35.1%)となっている。

■家族構成別居住年数別入居世帯数 (世帯数)

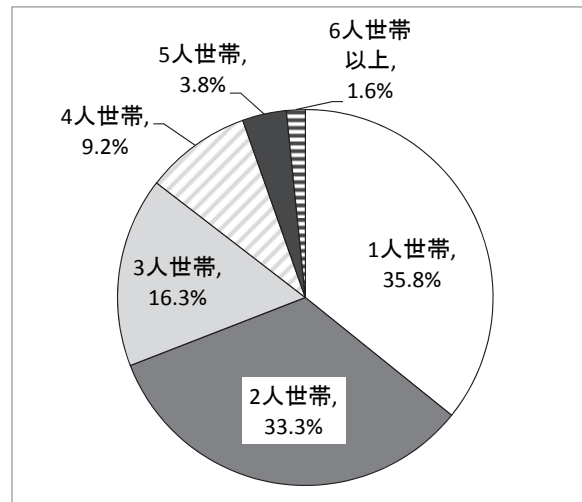
	単身	高齢夫婦	子育て	障がい者	一般・その他	合計	
5年未満	1,793	563	1,950	313	1,612	6,231	20.9%
5～9年	1,628	452	1,234	244	1,404	4,962	16.7%
10～14年	1,432	376	685	229	1,277	3,999	13.4%
15～19年	1,594	383	474	223	1,476	4,150	13.9%
20～24年	1,045	254	187	176	1,172	2,834	9.6%
25年以上	3,159	919	237	445	2,829	7,589	25.5%
合計	10,651	2,947	4,767	1,630	9,770	29,765	
	35.8%	9.9%	16.0%	5.5%	32.8%		100.0%



② 世帯人数別世帯数

世帯人数別世帯数の傾向を見ると、世帯人員が1人または2人の少人数世帯が6割以上(69.1%)を占めており、特に、単身世帯が1/3(35.1%)を占めていることが特徴である。一方、3人以上の世帯は、3割(30.9%)となっている。

世帯人員	平成28年3月31日	
	世帯数	割合
1人世帯	10,651	35.8%
2人世帯	9,919	33.3%
3人世帯	4,864	16.3%
4人世帯	2,721	9.2%
5人世帯	1,129	3.8%
6人世帯以上	481	1.6%
合計	29,765	100.0%

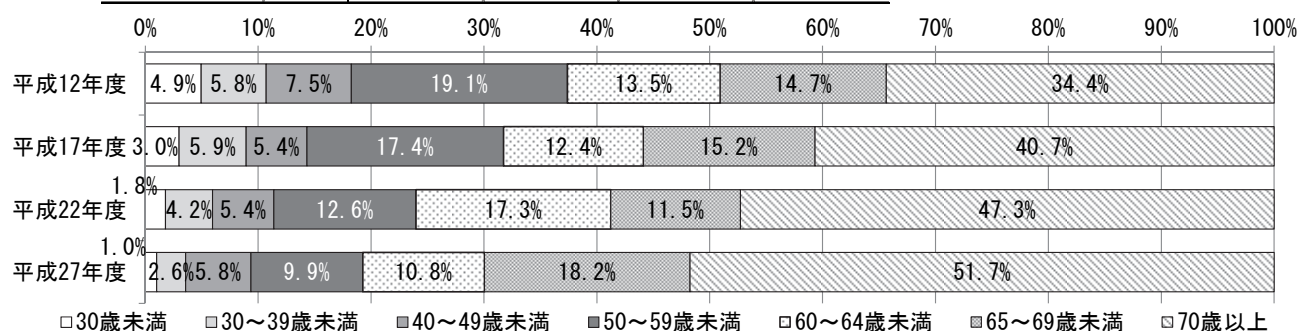


## (3) 単身化・高齢化の状況

## ① 単身世帯の年齢構成

区分		平成12年度	平成17年度	平成22年度	平成27年度
30歳未満	人数	359	263	177	108
	割合	4.9%	3.0%	1.8%	1.0%
30～39歳未満	人数	419	521	412	272
	割合	5.8%	5.9%	4.2%	2.6%
40～49歳未満	人数	548	472	539	614
	割合	7.5%	5.4%	5.4%	5.8%
50～59歳未満	人数	1,392	1,529	1,246	1,056
	割合	19.1%	17.4%	12.6%	9.9%
60～64歳未満	人数	984	1,087	1,709	1,145
	割合	13.5%	12.4%	17.3%	10.8%
65～69歳未満	人数	1,070	1,333	1,137	1,939
	割合	14.7%	15.2%	11.5%	18.2%
70歳以上	人数	2,499	3,570	4,683	5,517
	割合	34.4%	40.7%	47.3%	51.7%
総数		7,271	8,775	9,903	10,651

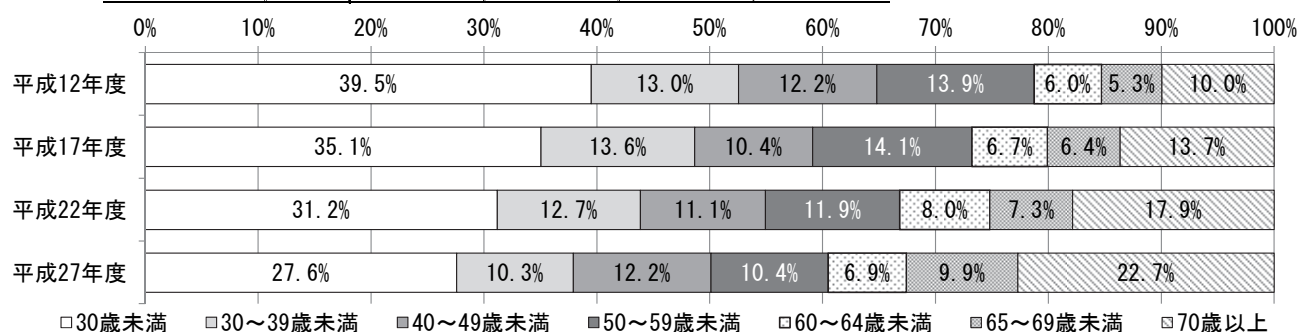
単身世帯のうち、65歳以上の単身者が占める割合は69.9%となる。



## ② 市営住宅全体の年齢構成

区分		平成12年度	平成17年度	平成22年度	平成27年度
30歳未満	人数	31,734	26,761	22,096	17,861
	割合	39.5%	35.1%	31.2%	27.6%
30～39歳未満	人数	10,476	10,389	8,978	6,685
	割合	13.0%	13.6%	12.7%	10.3%
40～49歳未満	人数	9,834	7,966	7,847	7,919
	割合	12.2%	10.4%	11.1%	12.2%
50～59歳未満	人数	11,183	10,777	8,418	6,697
	割合	13.9%	14.1%	11.9%	10.4%
60～64歳未満	人数	4,790	5,085	5,665	4,476
	割合	6.0%	6.7%	8.0%	6.9%
65～69歳未満	人数	4,296	4,919	5,180	6,392
	割合	5.3%	6.4%	7.3%	9.9%
70歳以上	人数	7,996	10,424	12,654	14,736
	割合	10.0%	13.7%	17.9%	22.7%
総数		80,309	76,321	70,838	64,766

入居者全体のうち、65歳以上の高齢者が占める割合(高齢化率)は32.6%となる。







## 第3章 第2回改定計画の進捗状況と課題

---

### 3-1 第2回改定計画の進捗状況

平成23年12月に改定した計画（第2回改定計画）の事業目標量に対する、前期期間末の平成27年度末時点での実績戸数と進捗率は、以下のとおりである。

#### (1) 建替事業及び改善事業

##### ■事業計画における建替及び改善の進捗率

事業		前期目標戸数 (H23~27年度)	後期目標戸数 (H28~32年度)	前期実績戸数	前期進捗率	
建替事業		約1,700戸	約1,800戸	1,350戸	約79%	
改善事業	全面的改善	約330戸	—	332戸	100%	
	個別改善	住戸改善	約1,500戸	約1,600戸	1,475戸	約98%
		耐震改修	約2,600戸	約2,000戸	2,777戸	約106%
	長寿命化改善	屋上防水	約6,300戸	約4,400戸	7,255戸	約115%
		外壁改修	約4,300戸	約3,200戸	4,130戸	約96%

資料：住宅都市局資料

#### (2) 耐震改修事業

耐震改修については、目標以上に耐震化を推進したことにより、計画期間末の平成32年度末の目標値である耐震化率100%に対して、平成28年3月末時点で約94%まで進捗している。

##### ■耐震改修における建替及び改善の進捗率 (住戸数比)

項目	計画期間目標率 (H23~32年度)	前期耐震化率実績
計画期間末の耐震化率	100%	約94%

資料：住宅都市局資料

### 3-2 課題

#### (1) 市営住宅ストックの安全性確保

築後35年を経過した市営住宅が全ストックの約半数を占め、建物や設備の老朽化が一層進展している状況であり、限られた予算・人員を工夫して建替事業の推進を図るとともに、建替対象でない住宅については、住棟だけでなく、設備の安全性も確保する必要がある。

##### ◆地震などに対する安全性の確保

前述の通り、耐震化率は約94%まで進捗しており、今後も、耐震診断で課題があるとされる残りの16棟約1,850戸については、耐震改修と建替事業によって着実に耐震化を進め、できるだけ早期に耐震化を完了させる必要がある。

##### ◆設備の安全性の確保

東日本大震災やエレベーター事故等を踏まえて建築基準法が一部改正され、エレベーターの耐震性・安全性の向上が求められている。既存エレベーターの戸開走行保護装置等の設置率は50%以下の状況であり、使用頻度の多い高層住棟については特に設置を進める必要がある。

##### ■耐震性の状況

管理戸数(平成28年3月末時点)	31,532戸	100.0%
新耐震基準の施行以前に建設	17,092戸	54.2%
課題あり	1,854戸	5.9%
課題なし	高層※	5,202戸 16.5%
	中層・低層	10,036戸 31.8%
新耐震基準以降(S56以降)に建設	14,440戸	45.8%
耐震性あり	29,678戸	94.1%

※耐震改修済の住棟を含む

##### ■建築基準法に対するE Vの対応状況 (単位：台)

	対応済み			未対応			対応率
	高層	中層	計	高層	中層	計	
P波感知器付地震時管制	127	178	305	98	108	206	59.7%
一定の耐震構造※	76	91	167	149	195	344	32.7%
予備電源	94	125	219	131	161	292	42.9%
戸開走行保護装置	74	91	165	151	195	346	32.3%

※09耐震指針、14耐震指針に対応したもの

住宅都市局資料

## (2) 高齢化への対応

市営住宅の入居者においても急激な高齢化の進展がみられ、平成27年度末での高齢化率（65歳以上）は32.6%であり、本市全体の20.5%を12ポイント以上超えている。そのため、機能更新に合わせたバリアフリー化や福祉機能の導入を図るとともに、エレベーターがない住棟の上層階に居住する高齢者等の住み替え促進を図るなど、ソフト面とも連携した取り組みを行っていく必要がある。

### ◆共用部分・共同施設のバリアフリー化の推進

高齢化に対応したバリアフリー化を推進するため、平成24年度から、建替を行わない住宅の共用階段への手すり設置を実施し、平成27年度末に設置が完了した。

今後は、共用部分・共同施設のバリアフリー化をさらに進めるため、共用部分の段差解消や既存集会所の高齢化対応などに取り組む必要がある。

### ◆福祉施策とのさらなる連携による機能導入

大規模住宅においては、地域における福祉拠点等の構築などが求められており、再生にあたっては、福祉施策などとさらに連携して機能導入を図る必要がある。

### ◆エレベーターがない住棟の上層階に居住する高齢者等の住み替え促進

建替や改善事業によりバリアフリー化を推進してきた結果、エレベーターが設置された住棟は59%（戸数比）となったものの、実際に高齢者のすべてがエレベーター設置住棟に入居しておらず、高齢者対応にミスマッチが生じている。

ミスマッチを解消していくためには、ハード面での対応だけでなく、エレベーターがない住棟の上層階に居住する高齢者等の低層階への住み替えを促進するなどのソフト面での対応を図る必要がある。

#### ■高齢化率（平成28年3月）

	居住者数・人口	高齢者数	高齢化率
市営住宅	64,766人	21,128人	32.6%
市全体	1,502,647人	307,754人	20.5%

資料：市営住宅の居住者数及び高齢者数は住宅都市局資料  
市全体の人口及び高齢者数は平成28年住民基本台帳

#### ■エレベーター設置の状況（平成28年3月末）

管理戸数	31,532戸	100.0%
エレベーター設置済住戸	18,793戸	59.6%
高層	14,604戸	—
中層	4,189戸	—
エレベーター未設置住戸	12,739戸	40.4%

資料：住宅都市局資料

#### ■バリアフリー化の状況（平成28年3月末）

管理戸数	31,532戸	100.0%
バリアフリー化された住戸	9,881戸	31.3%
高齢者向け住戸等	1,994戸	—
一般住戸	7,887戸	—
バリアフリー化されていない住戸	21,651戸	68.7%

資料：住宅都市局資料

### (3) さまざまな居住ニーズへの対応

社会情勢の変化、少子高齢化の進展等によって、市営住宅は、住宅セーフティネットの中核としての役割がますます大きくなってきている。そのため、高齢者や障がい者、子育て世帯など、だれもが安心して暮らせる居住環境を確保することが求められている。

#### ◆誰もが安心して暮らせる居住環境の確保

市営住宅の更新に際しては、住宅困窮者の多様化や住宅内コミュニティのバランスに配慮して、様々な世帯に応じた住戸タイプを供給するとともに、ユニバーサルデザインの導入を推進するなど、誰もが安心して暮らせるよう配慮する必要がある。

#### ◆地域のまちづくりの視点に立った大規模住宅の再生

大規模住宅の再生にあたっては、市営住宅を市民の共有の資産として捉え、周辺地域を含めた課題に対応し、まちづくりの視点に立った整備を進める必要がある。

### (4) 経済情勢への対応

大量の市営住宅の更新が必要となっており、限られた財源で必要な事業を行うためには、事業コストの縮減・効率的な事業執行を図る必要がある。

#### ◆事業量の平準化

市営住宅は、昭和50年代前半までに供給された住宅が約14,000戸あり、これらの住宅ストックは、築35年を超え、老朽化が進むとともに設備水準も陳腐化している。

これらの更新には膨大な事業費を要するため、市の財政状況も踏まえて、事業量の平準化に配慮して計画的に事業を進める必要がある。

#### ◆事業コストの縮減

これまでコスト縮減には取り組んできているが、厳しい財政状況の中、限られた財源で必要な事業を行っていくためには、建替や改善等の戸当たり建設費や修繕費等のコストの縮減に、常に取り組んでいく必要がある。

また、建替計画を検討する際には既存の自治会継承などに配慮しつつ、既存入居者の移転数抑制につながる計画とするなど、事業全体のコスト縮減に取り組む必要がある。

#### ◆長寿命化を図ることによるライフサイクルコストの縮減

限られた財源の中で一定量の住宅を良好な状態で維持管理していくためには、住宅を長く使う（長寿命化を図る）ことでライフサイクルコストを縮減することが有効である。

そのためには、外壁改修や屋上防水などを含めた計画修繕の仕様を向上させての修繕周期の延長や、予防保全的な対応を行うことにより、躯体の劣化進行を抑制することが必要である。

#### ◆新たな財源確保

コスト縮減と併せて、新たな財源確保を図り、機能更新の財源に充てる必要があるため、今後も、大規模住宅の建替等に際しては、売却用地の創出に努めるとともに、既存住宅においても土地の利用状況などを調査し、管理上必要のない土地の売却や目的外使用による土地活用など、様々な財源確保について検討を進める必要がある。

## 第4章 機能更新等の基本方針

---

### 4-1 計画期間

- ・平成28年度～平成37年度（10年間）
- ・おおよそ5カ年経過を目安に、社会情勢等を踏まえて機能更新等の基本方針や手法、事業目標を検討し、計画の改定を行う。

### 4-2 目標とする管理戸数

- ・本計画における目標管理戸数は、平成12年度に福岡市住宅審議会で示された、量的拡大からストックの質の向上を重視する「市営住宅の管理戸数の目標は現状程度とする」との答申を踏まえ、現在管理を行っている約32,000戸とする。

### 4-3 基本理念

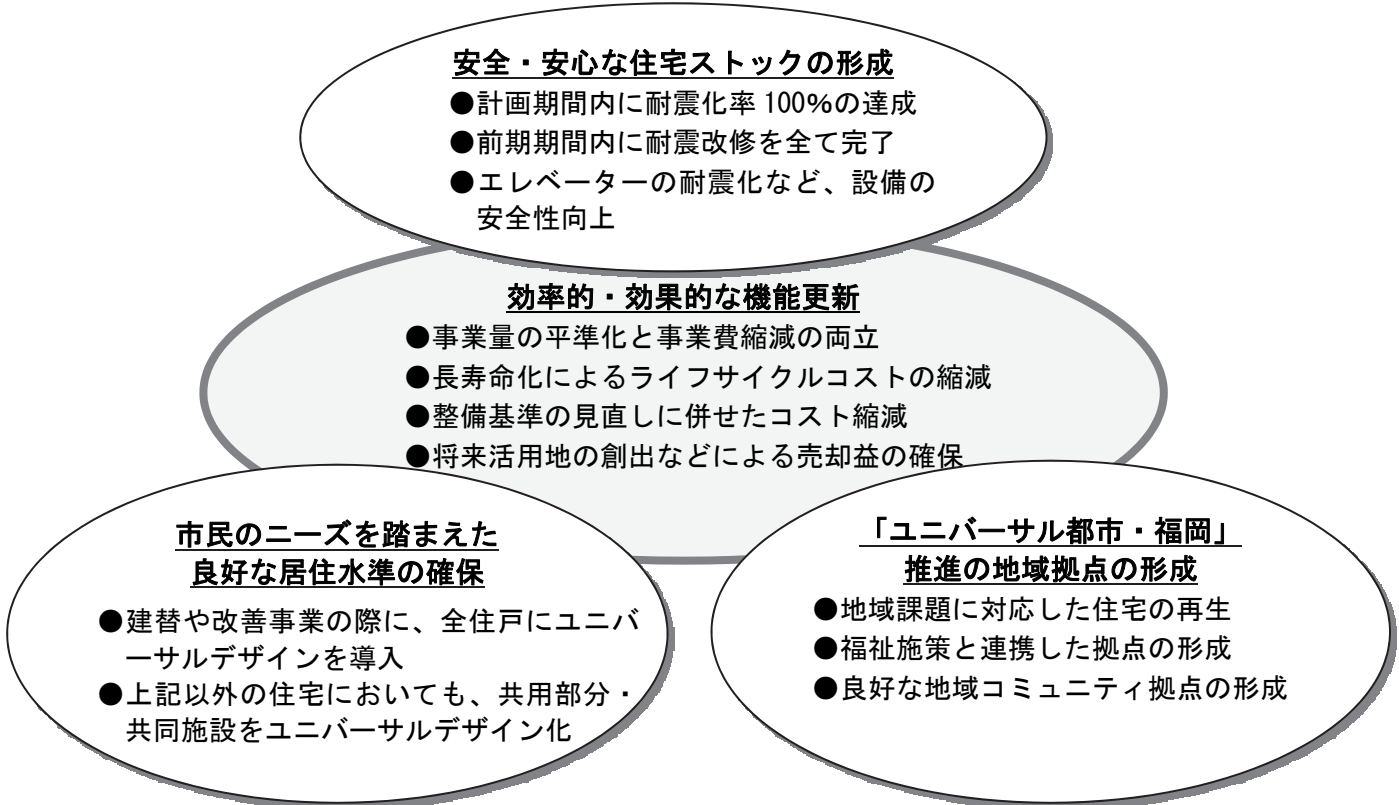
市営住宅は、高齢者を含む住宅困窮者に対して良質、低廉な住宅として供給しながら、将来にわたり安定的な運営をするためには効率的・効果的な機能更新を進める必要がある。

機能更新にあたっては、市営住宅の整備のみの視点にとどまらず、市営住宅を市民が安心して暮らすことのできる共有の資産と捉え、既存ストックの有効活用や長期的な活用を図ることを目指し、基本理念を以下のとおり設定する。

**『時代に即した市営住宅の再生・整備を図りながら  
市民の共有資産として有効に活用』**

### 4-4 基本目標

市営住宅の課題に対応した効率的・効果的な機能更新の実施へ向け以下の基本目標を設定する。



## 4-5 基本方針

### ■機能更新の基本的方向性

- ・機能更新にあたっては、居住水準の劣るものは建替を早期に実施し、一定の居住水準を有するものは長寿命化などにより長期活用を図るなど、大量供給したストックの機能更新を平準化することを基本とする。

### ■機能更新の基本方針

#### 【みんなにやさしい居住環境の形成】

- 超高齢社会の到来や子育て世帯支援などを踏まえ、「市営住宅の基本仕様＝ユニバーサルデザイン」として、整備を進める。
- ・建替や住戸改善の際は、全住戸を対象にユニバーサルデザインを導入するとともに、これらを実施しない既存住宅でも、共用部分や共同施設のバリアフリー化が十分でないものについては、屋外の段差解消などを含めた、ユニバーサルデザイン化を図る。  
※エレベーターの設置されていない住宅のうち、当面、建替事業の対象とならないものについては、高齢者の低層階への住み替えの促進などソフト面での対応を図る。

#### 【安全・安心な住宅ストックの形成】

- 計画期間内に、耐震改修と建替事業により市営住宅の耐震化率を100%とする。
- 今後5年間で耐震改修を全て完了させる。
- 住棟だけでなく、エレベーターの地震対策など、設備の安全性向上を図る。

#### 【大規模な市営住宅の再生とあわせた地域拠点づくり】

- 大規模な市営住宅の建替に際しては、全住戸を対象にユニバーサルデザインを導入するとともに、福祉部局などの関係部局とさらに連携して、高齢化の進展や、良好なコミュニティの形成など周辺地域の課題を踏まえ、高齢者施設、子育て支援施設など福祉施設等を導入し、「ユニバーサル都市・福岡」推進の地域拠点として整備を進める。

#### 【効果的・効率的な事業運営】

- 建替や改善事業の着実な実施により事業費の平準化を図るとともに、効率的な建替計画により事業全体のコスト縮減に取り組む。
- 計画修繕（屋上防水、外壁改修など）の確実な実施や修繕仕様の向上により、住宅の長寿命化を推進し、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- 建替・改善や修繕について、整備基準の見直しを行いながら、省エネルギー化などの社会情勢の変化に対応するとともに、コストの縮減を図る。
- 大規模な市営住宅の建替においては、売却用地を創出し、新たな財源確保を図る。





## 第5章 機能更新等の手法

---

---

## 5-1 機能更新等の手法

- ・ 住宅ストックの更新にあたっては、個々の住宅の状況を踏まえて、効率的かつ的確な活用を図る必要がある。
- ・ 機能更新等の手法として、大きく分けて「建替事業」、「改善事業」及び「整理統合」を設定し、耐用年数、設備の老朽度や整備水準、住戸規模、バリアフリー化の程度など、住宅の状況に応じて適切に選定しながら事業を効率的に推進することとする。

### (1) 建替事業

耐震性や安全性に劣る住宅や、住戸面積が狭く洗濯機置き場や洗面所がないなど、設備水準が低い住宅のうち、改善事業では耐久性や居住水準の確保が困難な住宅などにおいては、建替事業を実施する。

### (2) 改善事業

#### ①耐震改修

昭和56年以前に建設された住棟で耐震的な課題を抱えるものについては、耐震壁の増設や耐震スリットの設置、鉄骨筋違やアウトフレームの設置など耐震性向上に向けた改修を実施する。

#### ②住戸改善

避難の安全性が確保され、エレベーターも設置されているが一定の居住水準に達していない住棟を中心として、住戸内バリアフリー化や水回り設備の改善を実施する。(耐震性がない場合は、上記の耐震改修を同時に施工する。)

#### ③EV設置

耐震性や避難の安全性が確保され一定の居住水準のある住棟で、住戸へのアクセスとなるエレベーターが設置されていない片廊下型の中層住棟と部分的改善を実施済みの中層住棟に、エレベーターを設置する。

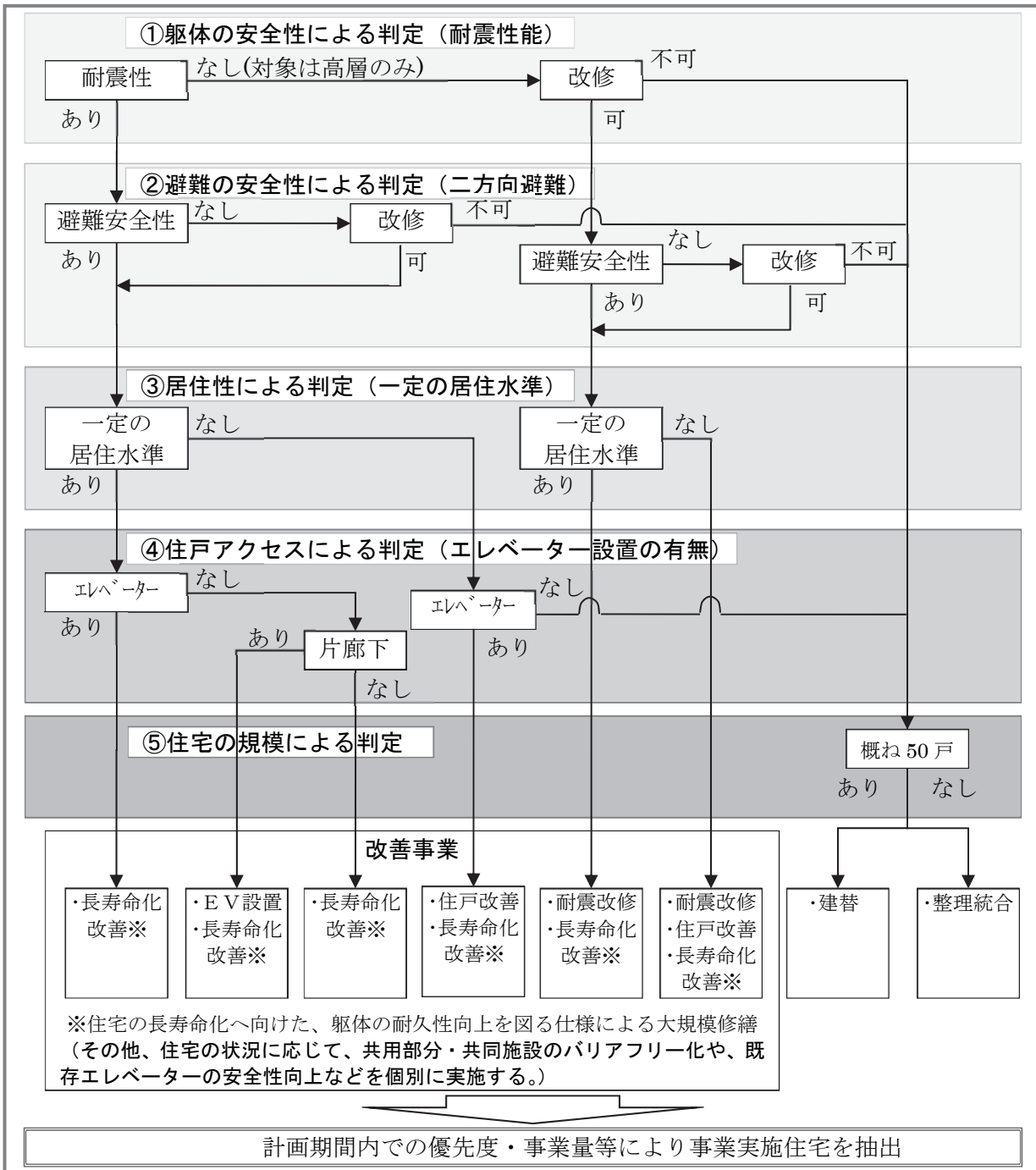
#### ④長寿命化改善

耐震性や避難の安全性、一定の居住水準があり、エレベーターが設置された住棟においては、長寿命化の観点から、躯体の耐久性能向上につながる外壁改修や屋上防水の際は、現行仕様よりグレードアップして実施し、設備配管等についても、従来の材質から耐久性・耐食性に優れた仕様による修繕を実施する。

### (3) 整理統合

小規模住宅(原則として、50戸以下)については、効率的な管理が図りにくいことから、建替が必要なものを対象として、全体管理戸数を維持しつつ周辺の市営住宅との整理統合について検討を行う。

### 5-2 機能更新等の手法選定の流れ



#### 〈参考〉判定基準の考え方

- ① 躯体の安全性による判定  
昭和56年以前に建設された住宅で、平成7年から平成11年にかけて実施された耐震診断による、耐震性の評価により判定
- ② 避難の安全性による判定  
階段室型住棟で2方向避難の確保の有無により判定
- ③ 居住性による判定  
昭和56年以降に建設された住宅で、設備水準が現行水準に近く、風呂釜付き浴槽が設置され、洗濯機防水パンや独立した洗面所を有するなど、一定の居住水準を有するか否かで判定
- ④ 住戸アクセスによる判定  
エレベーター設置の有無によって判定
- ⑤ 住宅規模による判定  
住宅規模が概ね50戸有るか否かで判定

### 5-3 建設年度別の機能更新の考え方

#### <昭和40年代を中心とした中層住宅>

- ・昭和40年代に供給された中層住宅は、老朽化が進行し、狭小な住戸面積に加え、設備水準の陳腐化などの居住水準が著しく低いことから、耐用年数を待たずに建替事業の対象とする。
- ・ただし、全面的改善事業等を実施した住棟は、改善後30年以上活用するものとする。

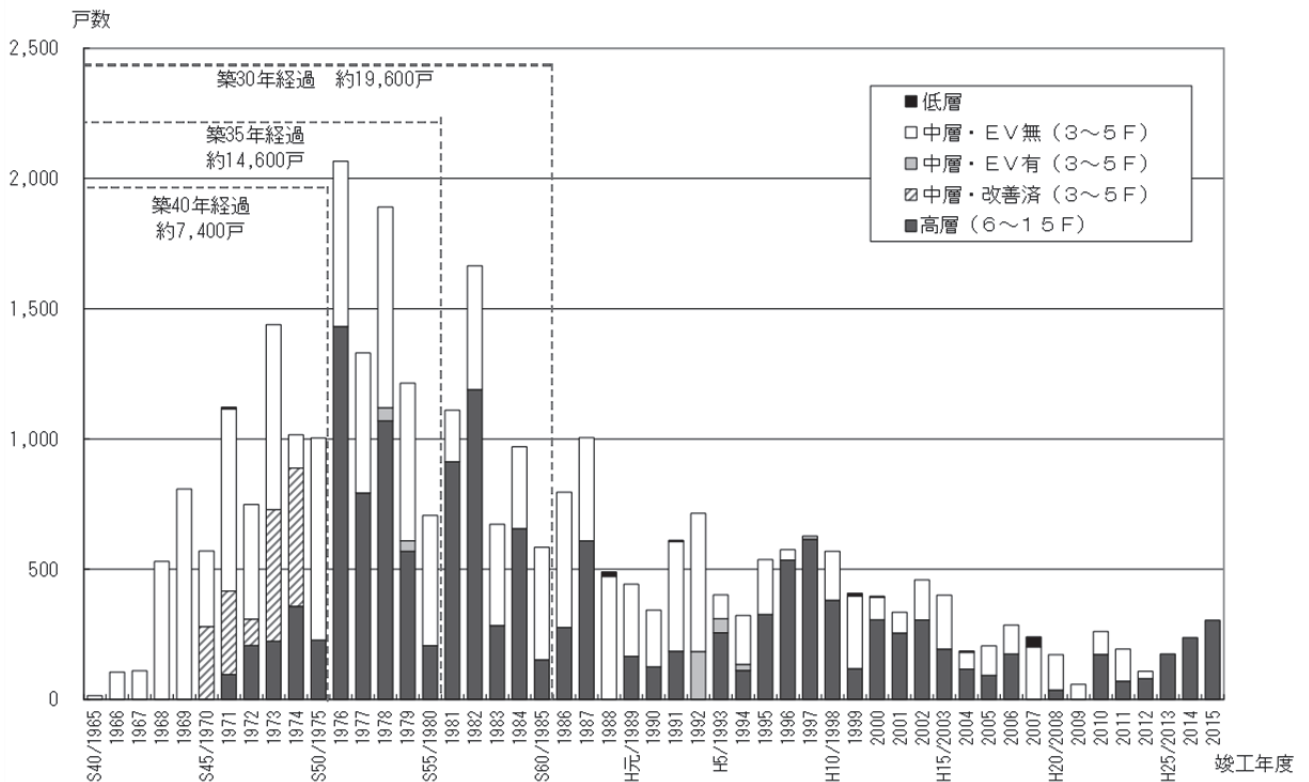
#### <昭和50年代前半を中心とした高層住宅>

- ・エレベーターによる住戸へのアクセスが確保されていることから、住戸内のバリアフリー化や水回り設備を含めた住戸改善を実施し、長期活用を図るものとする。
- ・耐震的に課題のある住棟では耐震改修を実施するが、コストが多大となるものは、総合的な検討を踏まえて整備の方向性を出すものとする。

#### <昭和50年代後半以降の住宅>

- ・この年代の住宅は、新耐震基準で設計され、住戸面積、設備水準は現行の整備水準に近いものであることから、当面は維持保全として計画修繕等を適切に実施し長期活用を図る。

#### 《竣工年度別のストック状況》



#### 《整備水準の推移》

年代	～S40年代	S50年代前半	S50年代後半～S60年代	H2年～
耐震性	旧耐震		新耐震	
住戸面積	30～40㎡	45～50㎡	50～70㎡	40～75㎡
浴槽・風呂釜	浴槽なし・釜なし	浴槽あり・バランス釜		浴槽あり・給湯器
洗濯機置場	なし	置場あり	洗濯機パンあり	
洗面所	なし	あり(浴室)	あり(独立)	
バリアフリー	対応なし			全戸対応
戸数	約6,000	約9,000	約17,000	

## 第6章 計画期間中の住宅別事業手法と事業目標

---

## 6-1 住宅別の事業手法

・計画期間中に、建替事業・改善事業等に着手する住宅は次のとおりである。

## ■建替事業

行政区	前期（平成 28～32 年度）	後期（平成 33～37 年度）
東区	城浜・高松・箱崎ふ頭・馬出浜松・馬出第 2	城浜
博多区	六高・板付・大井・ニュー堅粕（1～3 棟）	板付・ニュー堅粕（1～3 棟）
南区	弥永	弥永
西区	下山門・壱岐	下山門・壱岐・名柄

## ■改善事業

	行政区	前期（平成 28～32 年度）	後期（平成 33～37 年度）	
住戸改善	博多区	板付・ニュー堅粕（4～9 棟）	ニュー堅粕（4～9 棟）・板付南	
	中央区	福浜	—	
	南区	—	桧原	
	城南区	—	中浜町	
	西区	—	福重	
耐震改修	博多区	博多千代・板付・ニュー堅粕	—	
	中央区	福浜	—	
長寿命化改善	屋上防水	東区	香椎浜・原田・和白丘・馬出・唐原・塩浜・八田第 1・馬出東・高美ヶ丘・丸尾・青葉	八田第 2・馬出・ニュー筥松・松崎・筥松三丁目・筥松第 1
		博多区	板付・山王・東浜・新博多・千代一丁目・吉塚一丁目	月隈東・新博多・諸岡・住吉・千代・新和町一丁目・小林町第 3・月隈・空港前・千代大学通
		中央区	福浜・地行・梅光園・平和三丁目	伊崎浦・地行
		南区	寺塚・奥牟田・警弥郷・上警固・老司	塩原・老司・柳瀬・野多目一丁目
		城南区	梅林第 2・梅林第 1	長尾・南片江・別府
		早良区	有田旭町・次郎丸	田村・有田旭町・次郎丸・小田部・四箇・野芥
		西区	今宿青木・石丸	下山門・福重・玄界東・小呂・拾六町・今宿
	外壁改修	東区	八田第 2・大岳・馬出・高美ヶ丘・丸尾・青葉	八田第 2・馬出・ニュー筥松・松崎・筥松三丁目・筥松第 1
		博多区	ニュー堅粕・吉塚・博多千代・千代田・新博多・千代一丁目・吉塚一丁目	月隈東・那珂第一・新博多・諸岡・住吉・千代・新和町一丁目・月隈・小林町第 3・空港前・千代大学通
		中央区	平和三丁目	伊崎浦・地行
		南区	警弥郷・上警固・老司	老司・柳瀬・野多目一丁目
		城南区	梅林第 2・梅林第 1	長尾・南片江・別府
		早良区	原・有田旭町・次郎丸	田村・有田旭町・次郎丸・小田部・四箇・野芥
		西区	—	下山門・玄界東・小呂・拾六町・今宿
E V 設置		耐震性などが確保され一定の居住水準のある住棟で、エレベーターが設置されていない片廊下型の中層住棟と、部分的改善実施済みの中層住棟について、必要に応じエレベーターの設置を実施する。		
共用部分のバリアフリー化、設備改善等		必要に応じて次の改善を行う。 共用部分・共同施設の段差解消、共用部分の鉄部塗装、設備配管等の取替、洗濯機パン設置、E V 改修、風呂釜・浴槽設置 等		

## ■整理統合

『建替が必要であるが小規模な住宅』については、周辺の市営住宅への整理統合についての検討を行う。

## 6-2 事業目標

### (1) 建替・改善事業の計画

建替事業は、計画期間中に年平均事業量 350 戸、計画期間中に約 3,500 戸を整備する。

#### ■建替事業・改善事業の計画戸数（着手ベース）

		計画期間		計	
		前期 (平成 28~32 年度)	後期 (平成 33~37 年度)		
建替事業		約 1,700 戸	約 1,800 戸	約 3,500 戸	
改善事業	住戸改善	約 1,500 戸	約 1,600 戸	約 3,100 戸	
	耐震改修	約 1,240 戸	—	約 1,240 戸	
	化長 改善 寿命	屋上防水	約 4,200 戸	約 4,100 戸	約 8,300 戸
		外壁改修	約 3,000 戸	約 3,500 戸	約 6,500 戸

### (2) 耐震化の整備目標

「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」に則り、耐震改修調査をもとに、平成 19 年度より計画的に耐震改修工事を行った結果、平成 27 年度末現在、耐震上課題のある住棟は 16 棟（約 1,850 戸）であり、大規模な地震に対しても安全性を有する住戸の割合（耐震化率）は約 94% の状況である。

今計画においては、耐震改修と建替事業により計画期間内に、上記の耐震性に課題のある住棟全ての耐震化を図り、期間末の耐震化率を 100% とすることを目標とする。また、耐震改修については、前期期間内に全て完了させることを目標とする。

#### ■耐震化の整備目標

	計画期間
耐震化整備戸数 (期間末の耐震化率)	約 1,850 戸 (100%)

※耐震化率は、市営住宅の全管理戸数に対する耐震性を有する住戸の割合

※耐震化整備戸数のうち、約 1,620 戸が耐震改修の対象（未着手約 1,240 戸）で、約 230 戸が建替事業の対象













# 福岡市高齢者居住安定確保計画

平成 25 年 1 月

福 岡 市



# 計画の策定にあたって

全国的に高齢化が進む中、福岡市においても高齢化は進展しており、特に単身・夫婦のみの高齢者世帯や要介護・要支援の高齢者が増加しています。

このような状況の中、高齢者が安心して暮らせる環境を実現するためには、高齢者個々の状況に応じた住まいを確保するとともに、高齢者が住み慣れた環境において安心して暮らすことができるための支援体制を構築していく必要があります。

福岡市では、平成21年3月に高齢者をはじめとした住宅にお困りの方々が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう支援を行うために、民間賃貸住宅事業者、居住支援団体、市等で構成する「福岡市居住支援協議会」を設立し、まずは高齢者に対する入居支援について取り組んでおります。

今回、高齢者の居住の安定確保に向けて住宅施策と福祉施策が一体となって更に取り組みを進めていくために、「福岡市高齢者居住安定確保計画」を策定いたしました。

今後、この計画をもとに、「高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できる環境づくり」の実現に向けて、取り組みを進めてまいります。

最後に、本計画の策定にあたり、熱心にご議論いただきました「福岡市高齢者居住安定確保計画策定検討委員会」の委員のみなさま、貴重なご意見を寄せていただきました市民、関係団体のみなさまに心より感謝申し上げます。

平成25年1月

福岡市長 高島 宗一郎





# 目 次

はじめに.....	1
1 背景と目的.....	1
2 計画の位置付け.....	2
3 計画期間.....	2
<b>第1章 現状と課題.....</b>	<b>3</b>
1 高齢者の状況.....	3
2 高齢者の住まいに関する状況.....	10
3 高齢者の住まいに関するニーズ.....	18
4 高齢者の見守り等に関する状況.....	24
5 高齢者の居住の安定確保に関する課題.....	26
<b>第2章 基本理念と基本目標.....</b>	<b>28</b>
1 高齢者の居住の安定確保に向けた基本理念.....	28
2 高齢者の居住の安定確保に向けた基本目標.....	28
<b>第3章 高齢者の居住の安定確保に向けた具体的な取組み.....</b>	<b>30</b>
基本目標1 高齢者の心身の状況やニーズに応じた多様な住まいの確保.....	30
1 高齢者向け賃貸住宅や高齢者向け施設等の供給促進.....	30
2 高齢者が居住する既存住宅のバリアフリー化の促進.....	31
基本目標2 高齢者の住まいへの入居支援の充実.....	32
1 民間賃貸住宅における高齢者の入居支援.....	32
2 公的賃貸住宅における高齢者の入居支援.....	33
基本目標3 在宅で安心して暮らせる支援体制の構築.....	34
1 地域包括ケアの推進.....	34
2 高齢者保健福祉施策の総合的な推進.....	34
3 地域生活支援体制の充実.....	37
<b>第4章 計画の目標値等.....</b>	<b>40</b>
1 目標値.....	40
2 福岡市高齢者保健福祉計画における整備目標量または必要見込量等.....	42
<b>第5章 計画の推進と評価.....</b>	<b>43</b>
1 推進体制と各主体の役割.....	43
2 進行状況の評価.....	43
<b>参考資料.....</b>	<b>44</b>
1 政令指定都市の状況.....	44
2 計画策定の経緯.....	49
3 用語説明.....	51
4 問合せ先等一覧.....	53



# はじめに

## 1 背景と目的

全国的に高齢化が進展するとともに、世帯の核家族化が進行し、地域のつながりが希薄になる中、家族や地域とのつながりが薄れた単身高齢者や高齢夫婦世帯、いわゆる孤立化した高齢者が増加しており、こうした高齢者の多くは、日常生活や将来の介護に不安を抱えています。

このような状況を受けて、国は、介護保険法の改正に伴い、基本目標に「孤立化のおそれがある『単身高齢者や高齢夫婦のみの世帯』の生活支援」を追加し、これらの世帯を支えるためのサービスとして、それまでの「家族同居世帯」を標準としたサービスから「単身高齢者や高齢夫婦のみの世帯」を支える「新型サービス3本柱」の普及をめざすこととし、この中でいわゆる「見守り」がついた高齢者向け住宅の普及を掲げています。

高齢者を取り巻く状況の変化は、福岡市においても例外ではなく、高齢化率は平成17年（15.4%）から平成22年（17.6%）までの5年間で2.2ポイント上昇し、高齢化が進んでいます。特に、単身高齢者や高齢夫婦のみ世帯、要介護・要支援の高齢者等が増加しており、近所付き合いが少ないと感じたり、孤立死への不安を感じる高齢者が増加しています。しかし、一方で、介護が必要になっても在宅での生活を希望する高齢者も多いことから、見守りや生活支援サービスが付いた高齢者向け住宅の供給や、高齢者が現に居住する住宅のバリアフリー化等が必要ですが、十分に対応できているとは言えない状況です。

これらの状況に対応するため、住宅関連部局と福祉関連部局が連携して高齢者の「住まい」に関する共通の目標を設定し、高齢者のニーズに沿った施策を展開していくことが重要となります。

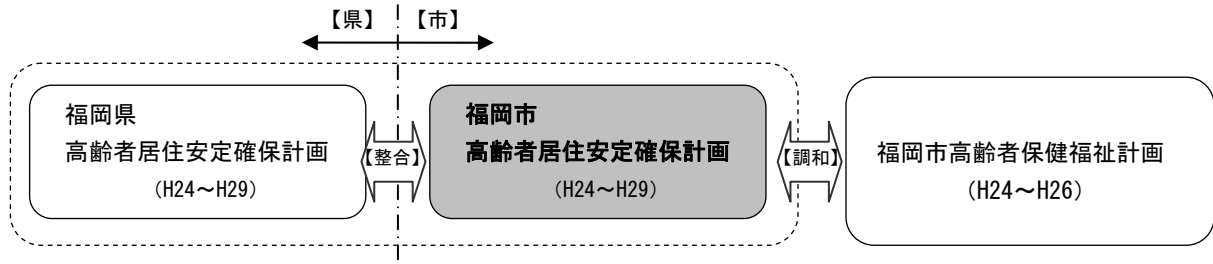
また、福岡市においては、「すべての人を大切にし、すべての人が夢を持ち、活躍できるユニバーサルなまちづくり」を進めるため、ユニバーサルデザインの理念を踏まえたハード・ソフトの両面から施策を推進することとしており、高齢者の「住まい」に関しても、同様に、ハード・ソフトの両面から取組みを進めていくことが必要です。

このため、福岡市では、住宅関連施策と福祉関連施策の一体的な取組みを総合的かつ計画的に推進することにより、高齢者の居住の安定を確保し、安心して暮らせる社会を実現することを目的として、「福岡市高齢者居住安定確保計画」（以下、「本計画」といいます。）を策定します。

## 2 計画の位置付け

本計画は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年4月法律第26号）（通称：高齢者住まい法）」に基づく高齢者居住安定確保計画として策定します。

また、福岡県の「福岡県高齢者居住安定確保計画」、福岡市の高齢者保健福祉施策に関する計画である「福岡市高齢者保健福祉計画」と連携し、福岡市の高齢者の居住の安定確保に向けた基本方針を示すものとします。



## 3 計画期間

本計画の計画期間は、「福岡県高齢者居住安定確保計画（計画期間：平成24年度～平成29年度）」と整合を図り、施策を講じることができるよう、平成24年度から平成29年度までの6年間とします。

なお、国の動向や「福岡市高齢者保健福祉計画（計画期間：平成24年度～平成26年度）」の改定状況等を踏まえ、適宜見直しを行います。



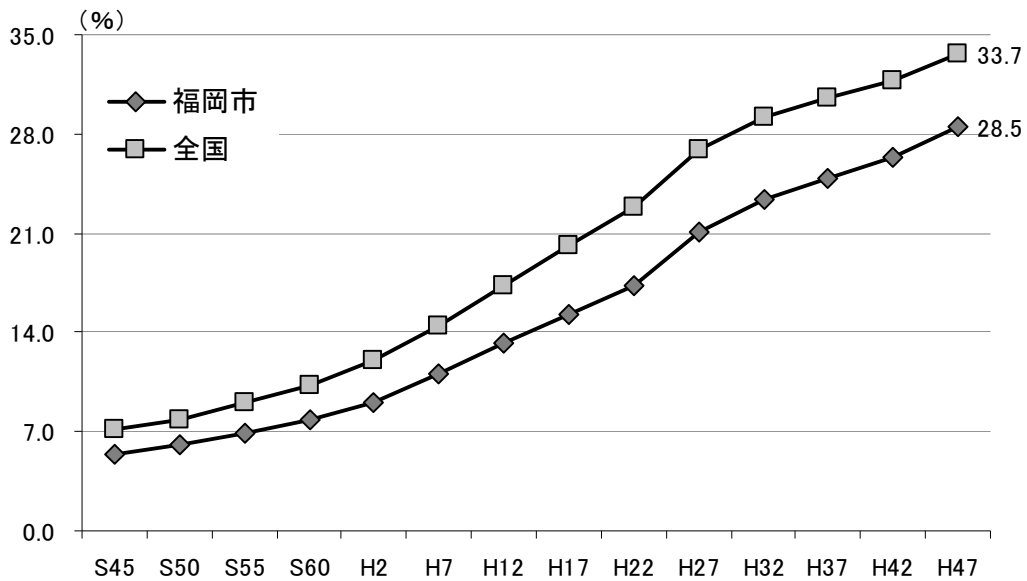
# 第1章 現状と課題

## 1 高齢者の状況

### (1) 高齢化の推移と将来推計

- ・福岡市の高齢化率（総人口に占める65歳以上人口の割合）は、全国平均と比べると低いものの、平成47年には28.5%に達すると推計されています。
- ・特に、75歳以上の後期高齢者の増加が続いており、平成37年には高齢者人口の約56%と、半数以上を後期高齢者が占めると推計されています。

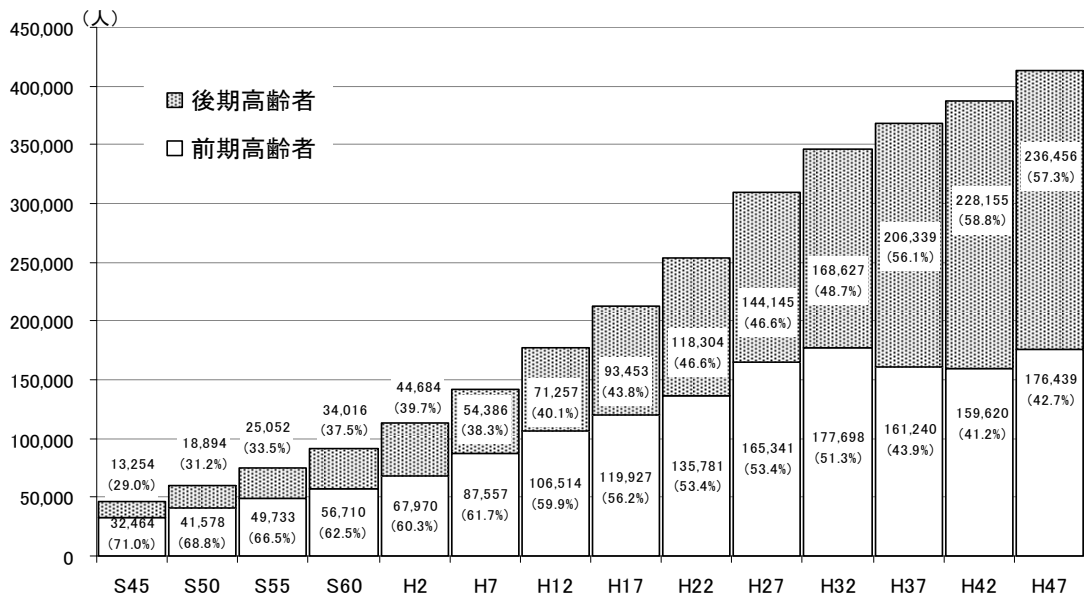
#### ■ 高齢化率の推移と将来推計



資料：平成22年までは国勢調査（総務省）

平成27年以降は「市区町村別将来推計」（国立社会保障・人口問題研究所）

#### ■ 福岡市における前期・後期高齢者の推移と将来推計



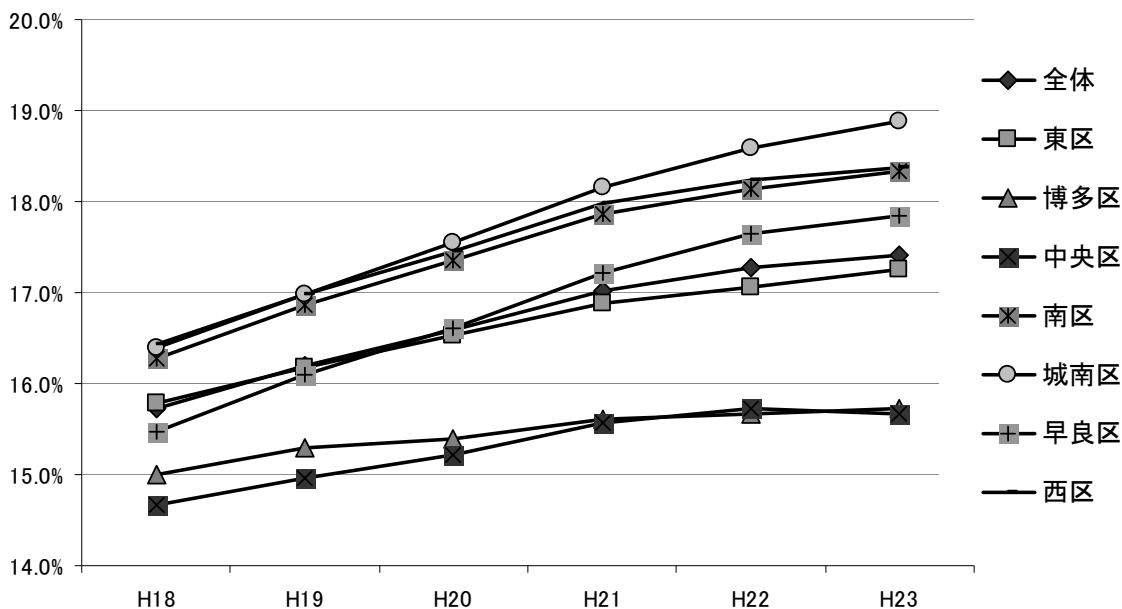
資料：平成22年までは国勢調査（総務省）

平成27年以降は「市区町村別将来推計」（国立社会保障・人口問題研究所）

## (2) 地域別の高齢化の状況

- ・行政区別の高齢化率の推移をみると、すべての行政区において高齢化率は上昇傾向となっています。
- ・特に城南区は平成 23 年で 18.9%と、行政区の中で最も高い高齢化率となっています。

### ■ 行政区別の高齢化率の推移



	H18 年	H19 年	H20 年	H21 年	H22 年	H23 年
総人口	1,380,953	1,393,245	1,403,840	1,416,960	1,428,176	1,443,866
高齢者人口	217,131	225,685	232,783	241,221	246,605	251,391
高齢化率	15.7%	16.2%	16.6%	17.0%	17.3%	17.4%
東区	42,808 15.8%	44,635 16.2%	46,168 16.5%	47,722 16.9%	48,853 17.1%	50,050 17.3%
博多区	28,248 15.0%	29,246 15.3%	30,012 15.4%	31,124 15.6%	31,648 15.7%	32,317 15.7%
中央区	23,678 14.7%	24,473 15.0%	25,132 15.2%	25,895 15.6%	26,410 15.7%	26,820 15.7%
南区	39,913 16.3%	41,315 16.9%	42,506 17.4%	43,971 17.9%	44,797 18.1%	45,474 18.3%
城南区	19,990 16.4%	20,762 17.0%	21,433 17.6%	22,157 18.2%	22,664 18.6%	23,155 18.9%
早良区	32,469 15.5%	33,895 16.1%	35,022 16.6%	36,378 17.2%	37,317 17.6%	38,027 17.8%
西区	30,025 16.4%	31,359 17.0%	32,510 17.5%	33,974 18.0%	34,916 18.2%	35,548 18.4%

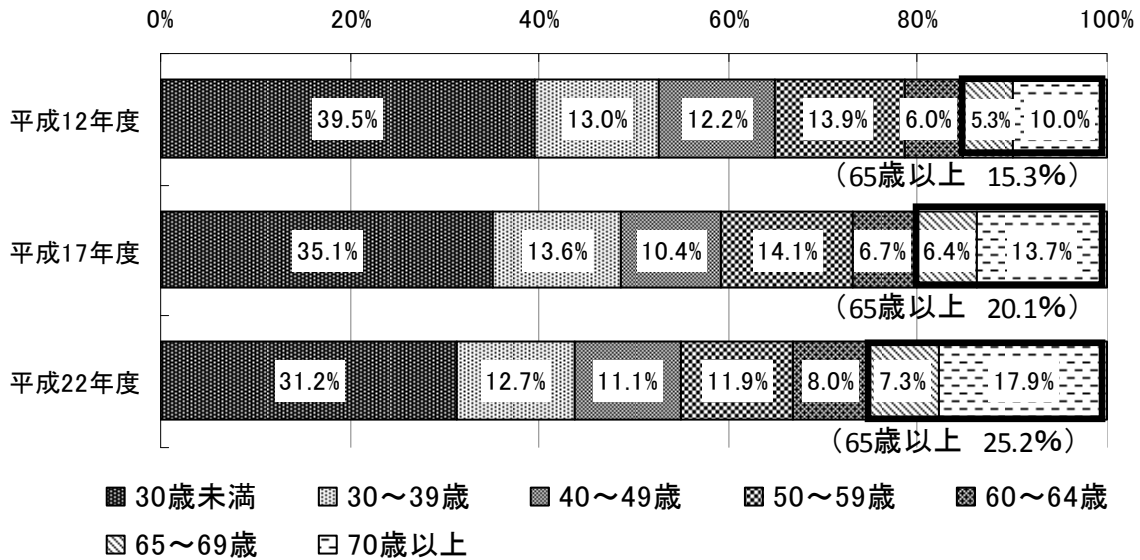
上段: 高齢者人口 下段: 高齢化率

資料: 住民基本台帳登録人口および外国人登録人口の総数 (各年 9 月 30 日現在)

### (3) 市営住宅入居者の高齢化の状況

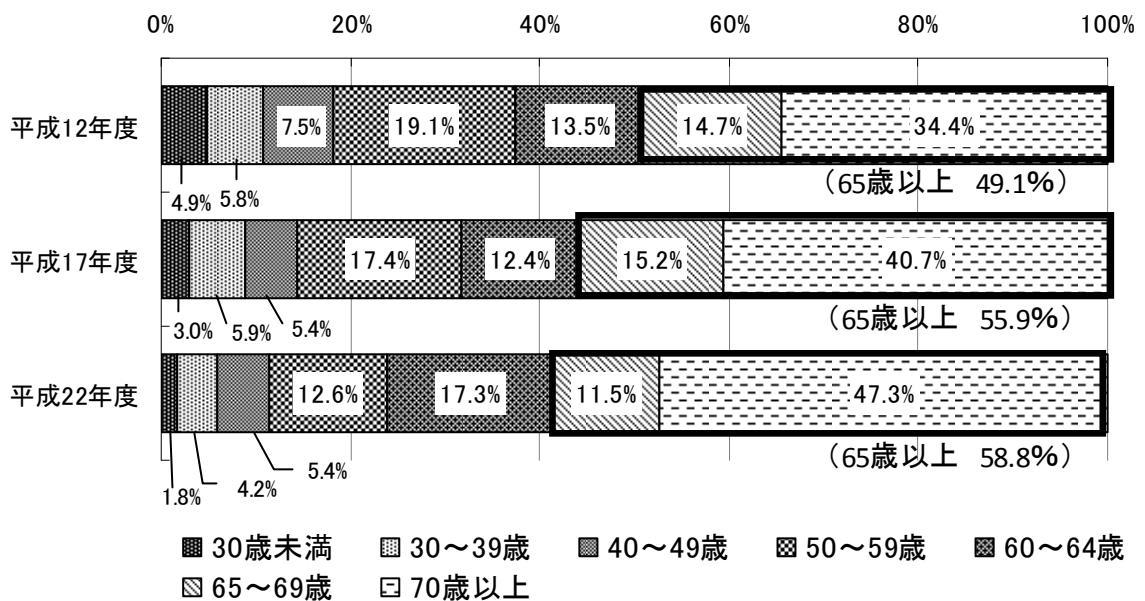
- ・福岡市の市営住宅では、65歳以上の高齢者の割合が増加しています。平成22年度は、市営住宅全体の25.2%が65歳以上となっており、平成12年度の15.3%から約10ポイント増加しています。
- ・また、市営住宅に入居している単身世帯では、特に65歳以上の割合が高く、平成22年度は、単身世帯全体の58.8%を占めています。

■ 市営住宅全体の年齢構成



資料：福岡市住宅都市局

■ 単身世帯の年齢構成

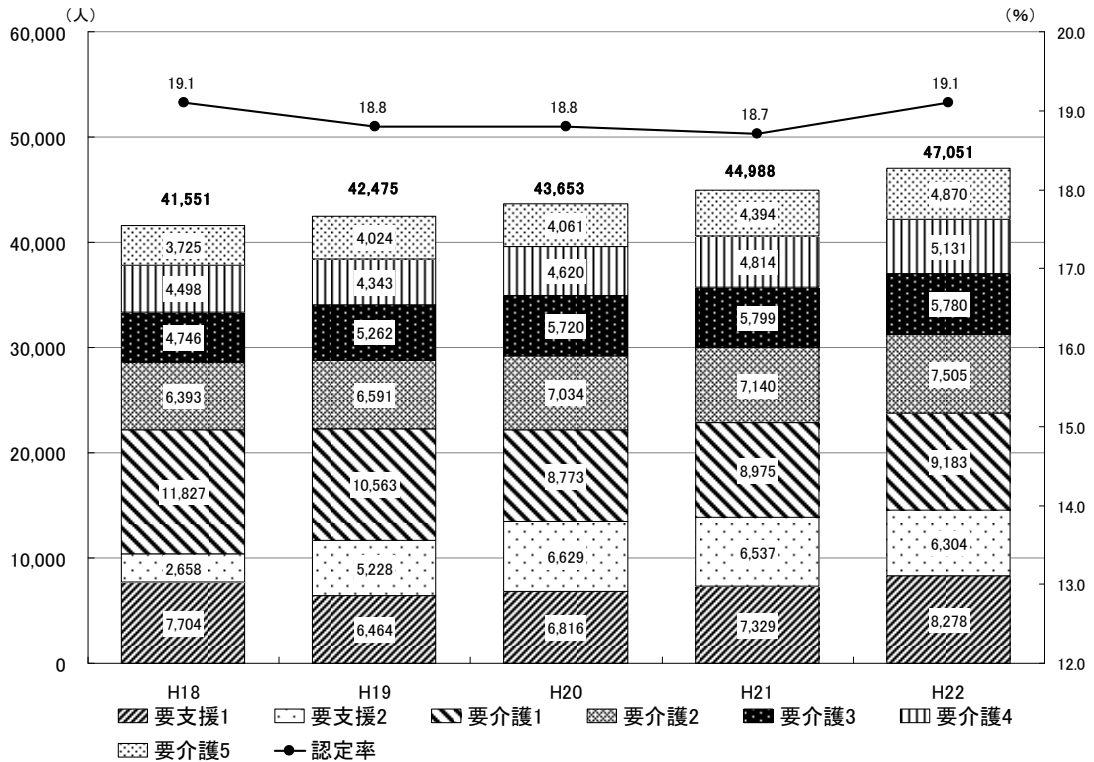


資料：福岡市住宅都市局

#### (4) 要介護認定者数の推移

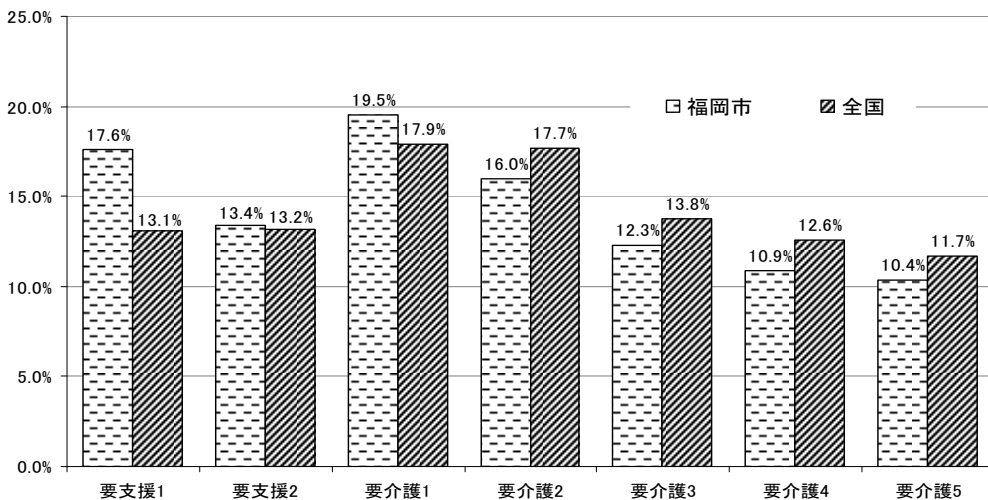
- ・高齢化の進行に伴い、要介護認定者数も年々増加しています。平成 22 年度の要介護認定者数は、47,051 人となっており、平成 18 年度の 41,551 人から、5,500 人増加しています。また、認定率は平成 18 年度以降、ほぼ横ばいで推移しており、平成 22 年度は 19.1% となっています。
- ・要介護認定者の要介護度別の割合をみると、福岡市は要支援 1 や要支援 2、要介護 1 の割合では全国を上回っていますが、要介護 2～5 の割合は全国を下回っています。

##### ■ 要介護認定者数と認定率の推移



資料：福岡市高齢者保健福祉計画（平成 24～26 年度）  
 ※ H18 の要支援 1 には、経過的要介護を含む。

##### ■ 要介護認定者の要介護度別割合・全国との比較（平成 22 年度）



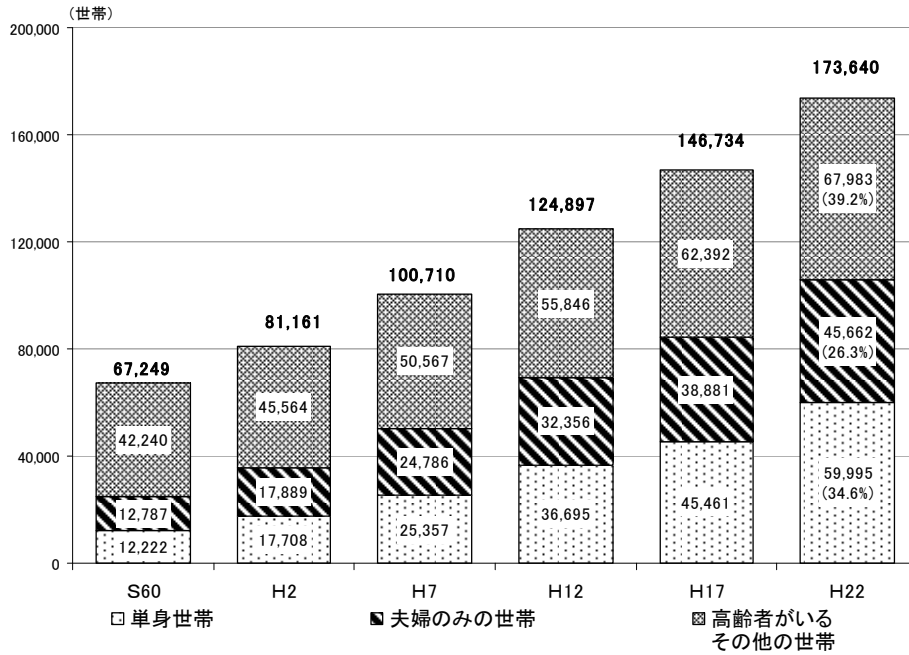
資料：福岡市は「福岡市高齢者保健福祉計画（平成 24～26 年度）」  
 全国は「介護保険事業状況報告（暫定版）（平成 23 年 3 月分）」（厚生労働省）  
 ※全国の要支援 1 には、経過的要介護を含む。



## (5) 高齢者のいる世帯の推移

- ・ 高齢者のいる世帯は年々増加しており、特に単身高齢者や高齢夫婦のみ世帯が増えています。
- ・ 行政区別にみると、平成 22 年は東区が最も多く 33,669 世帯となっていますが、単身世帯については博多区が最も多く 11,512 世帯となっています。

### ■ 高齢者のいる世帯の推移



資料：国勢調査（総務省）

### ■ 行政区別の高齢者のいる世帯(平成 22 年)

	高齢者のいる世帯			
	単身世帯	夫婦のみの世帯	その他の世帯	
福岡市	173,640	59,995	45,662	67,983
	100%	34.6%	26.3%	39.2%
東区	33,669	10,653	9,385	13,631
	100%	31.6%	27.9%	40.5%
博多区	24,643	11,512	4,766	8,365
	100%	46.7%	19.3%	33.9%
中央区	20,643	9,473	4,768	6,402
	100%	45.9%	23.1%	31.0%
南区	30,744	9,892	8,607	12,245
	100%	32.2%	28.0%	39.8%
城南区	15,899	5,275	4,438	6,186
	100%	33.2%	27.9%	38.9%
早良区	25,238	7,467	7,139	10,632
	100%	29.6%	28.3%	42.1%
西区	22,804	5,723	6,559	10,522
	100%	25.1%	28.8%	46.1%

上段：世帯数 下段：構成比

資料：国勢調査（総務省）

※単身世帯は、65歳以上の1人のみの一般世帯

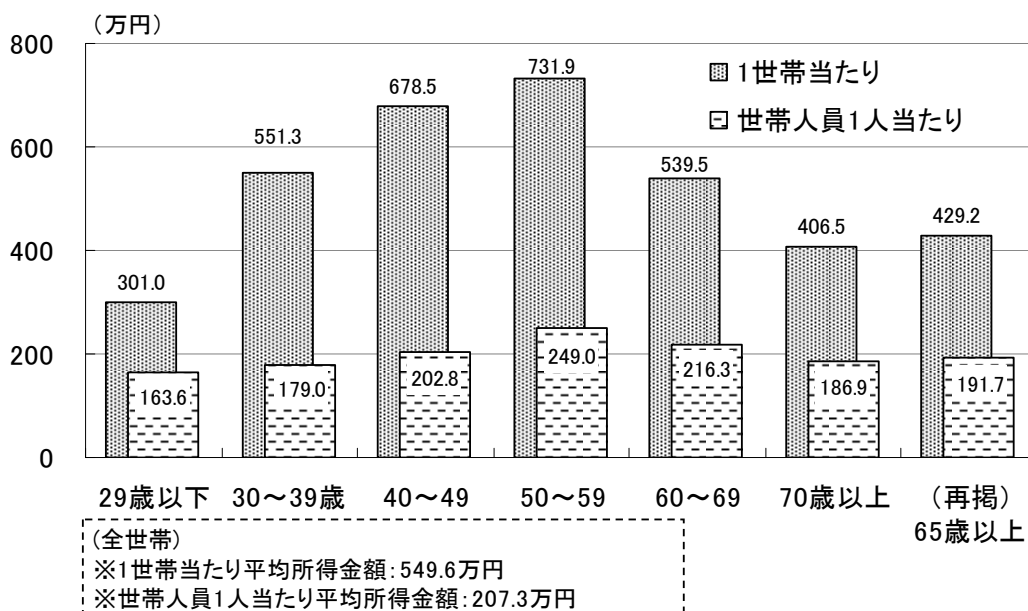
※夫婦のみの世帯は、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯

※高齢者のいる世帯は、H17までは65歳以上親族のいる一般世帯、H22は65歳以上の世帯員のいる世帯

## (6) 高齢者の所得に関する状況

- ・世帯主の年齢階級別に全国の1世帯当たりの平均所得金額をみると、「65歳以上の世帯」では429万2千円となっており、「29歳以下の世帯」よりも高くなっています。
- ・また、全国の世帯人員1人当たりの平均所得金額をみると、「65歳以上の世帯」では191万7千円となっており、39歳以下の世帯よりも高くなっています。

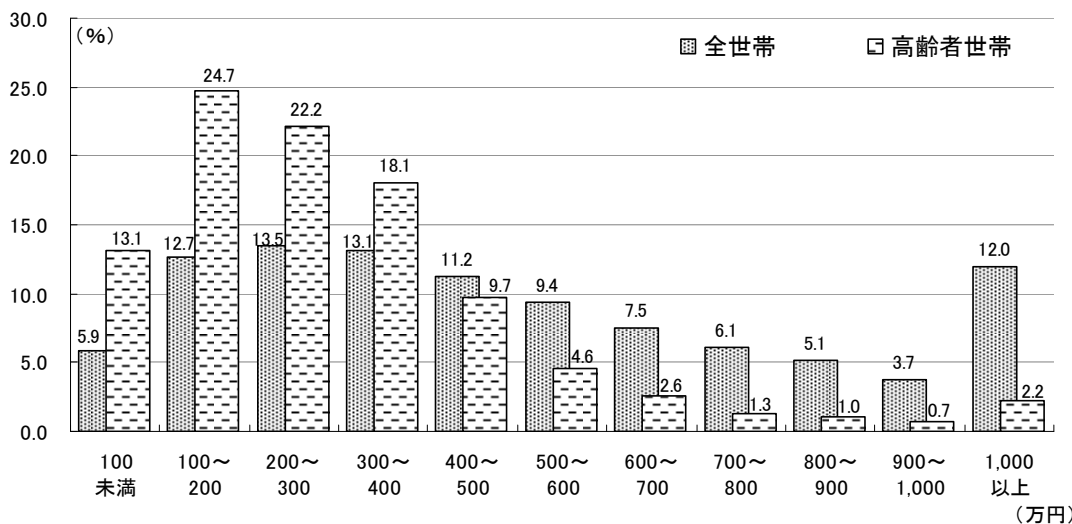
### ■ 世帯主年齢別の1世帯当たり・世帯人員1人当たり平均所得金額（全額）【全国】



資料：平成22年国民生活基礎調査の概況（厚生労働省）

- ・全国の高齢者世帯の所得額割合をみると、「100万円以上～200万円未満」が24.7%と最も多く、次いで「200万円以上～300万円未満」が22.2%、「300万円以上～400万円未満」が18.1%となっています。
- ・全世帯と比較すると、高齢者世帯は400万円未満の割合が高くなっています。

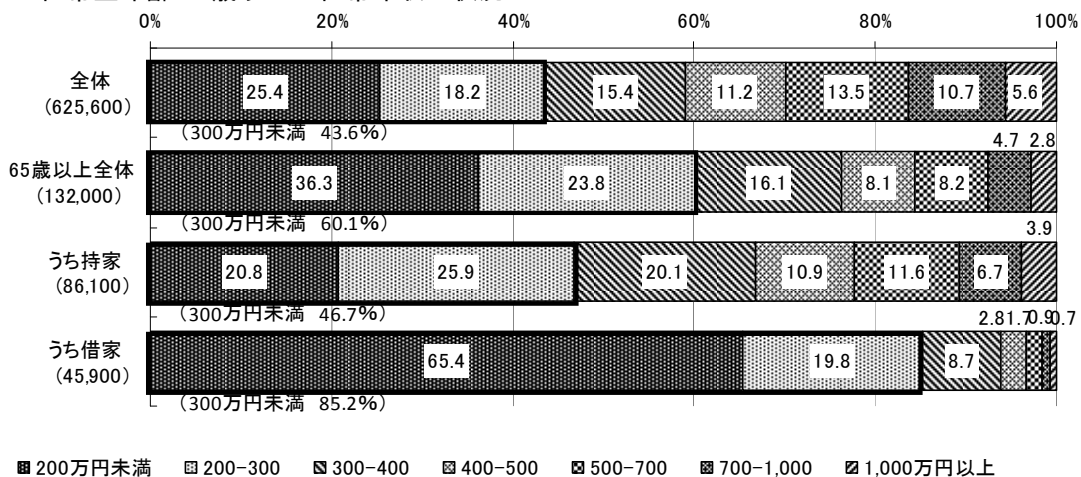
### ■ 全世帯と高齢者世帯の所得額割合【全国】



資料：平成22年国民生活基礎調査（厚生労働省）

- ・福岡市の世帯主年齢 65 歳以上の世帯年収をみると、「200 万円未満」が 36.3%と最も多く、次いで「200 万円以上～300 万円未満」が 23.8%となっており、300 万円未満の世帯が 6 割を超えています。
- ・持家・借家別にみると、300 万円未満の世帯は借家で多く、約 85%を占めています。

■ 世帯主年齢 65 歳以上の世帯年収の状況



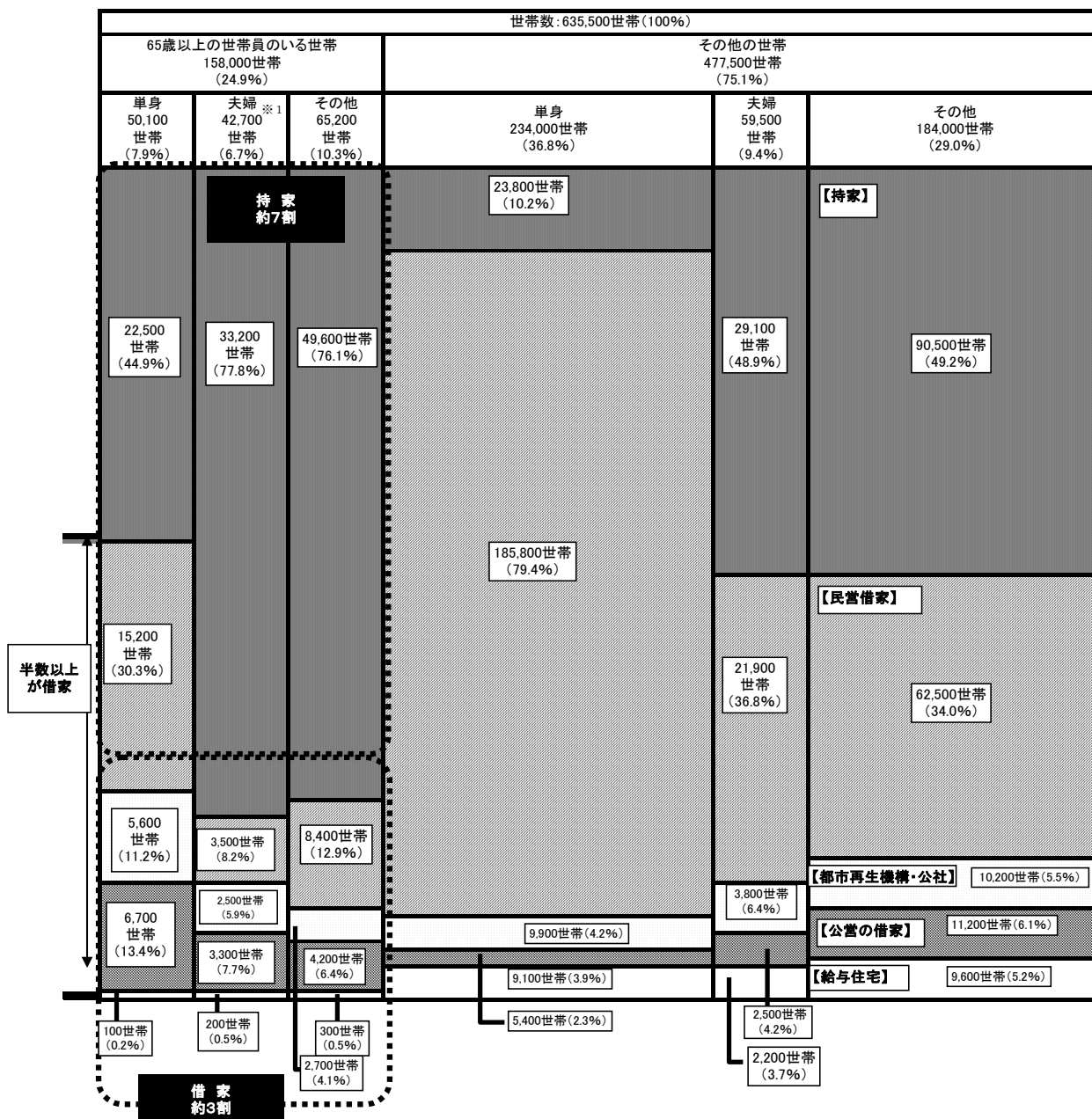
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査（総務省）  
 ※ 世帯の年間収入「不詳」を除く。

## 2 高齢者の住まいに関する状況

### (1) 高齢者のいる世帯の住宅の所有関係

- ・65歳以上の高齢者のいる世帯とその他の世帯を比較すると、65歳以上の高齢者のいる世帯は持家の割合が約7割と高くなっています。
- ・65歳以上の高齢者のいる世帯のうち、単身世帯の住宅の所有関係をみると、持家が約45%、借家が約55%となっており、単身世帯については借家の割合が高くなっています。

#### ■ 高齢者のいる世帯の住宅の所有関係



※同居世帯・住宅以外の建物に居住する世帯・住宅の所有関係が不詳の世帯を除く

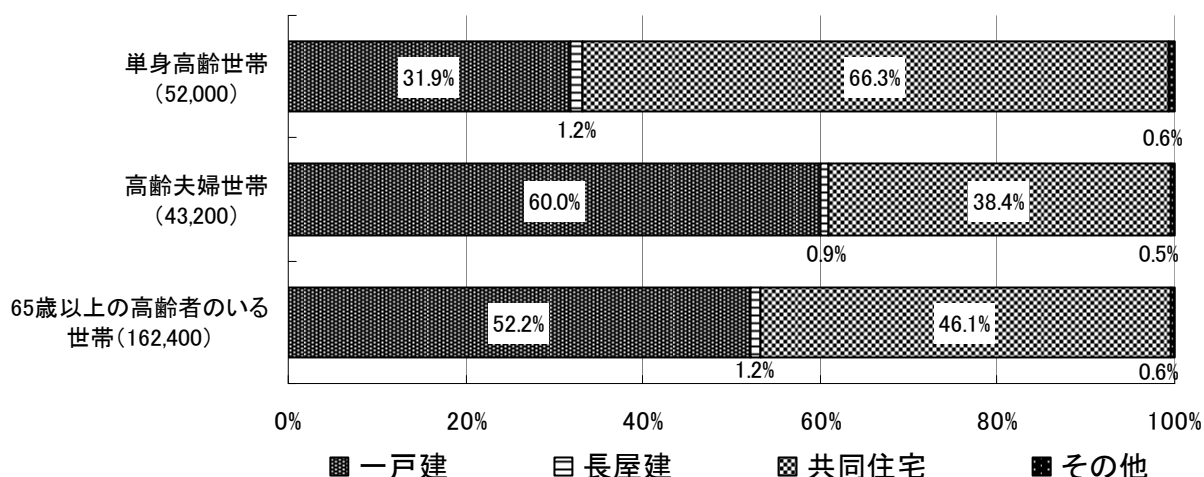
※1 夫婦：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯

資料：平成20年住宅・土地統計調査（総務省）

## (2) 高齢者のいる世帯の住宅の建て方

- ・高齢者のいる世帯の住宅の建て方をみると、単身高齢世帯では共同住宅の割合が高くなっています。
- ・一方、高齢夫婦世帯では、一戸建の割合が高くなっています。
- ・高齢者のいる世帯の住宅の建築の時期をみると、「昭和46年～55年」が28.7%と最も多くなっています。昭和55年以前に建てられた、築後30年以上経過した住宅は47.7%と約半数を占めています。

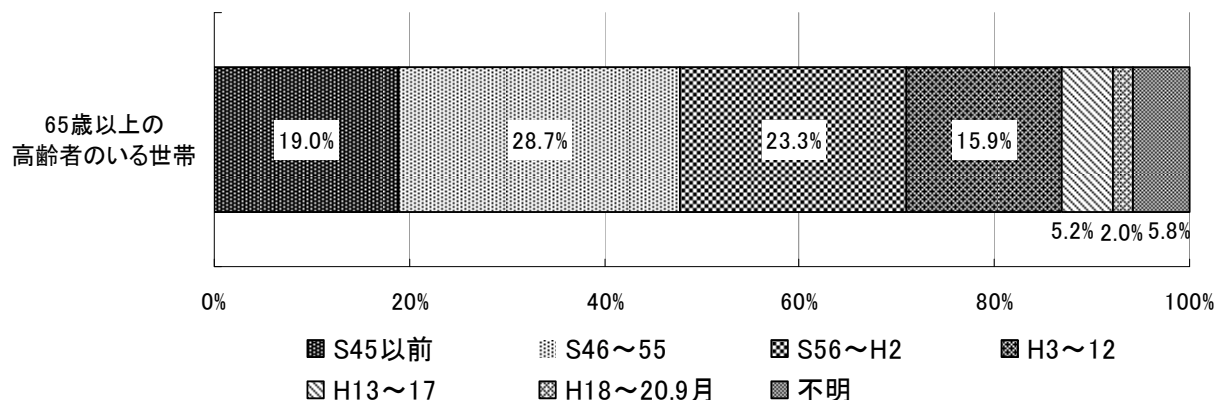
### ■ 高齢者のいる世帯の住宅の建て方



※ここでいう世帯は、「主世帯」。主世帯とは、1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯、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）をいう。

資料：平成20年住宅・土地統計調査（総務省）

### ■ 高齢者のいる世帯の住宅の建築の時期



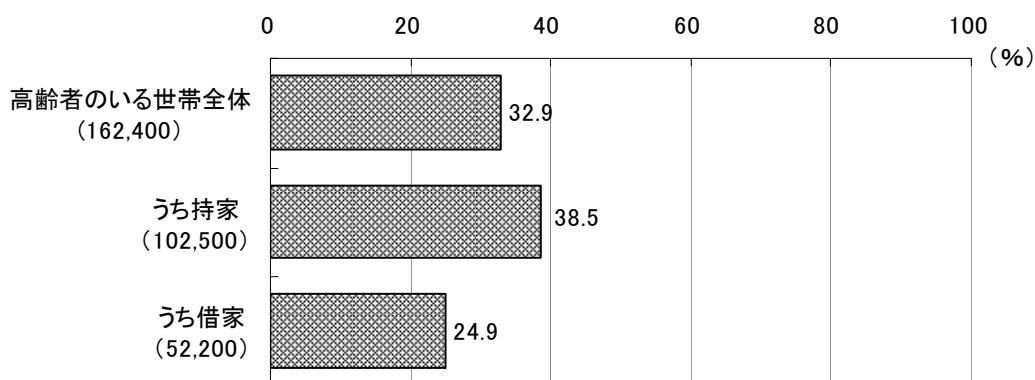
※ここでいう世帯は、「主世帯」。主世帯とは、1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）をいう。

資料：平成20年住宅・土地統計調査（総務省）

### (3) 高齢者のいる世帯の住宅のバリアフリー化の状況

- ・ 高齢者のいる世帯で、一定のバリアフリー化がなされた住宅に居住する世帯の割合は 32.9% となっています。住宅の所有関係別にみると、持家では 38.5%、借家では 24.9% となっており、借家のバリアフリー化が持家と比較して遅れています。
- ・ 住宅の建築時期別にみると、建築時期が古い住宅においてバリアフリー化された住宅の割合が低くなっています。

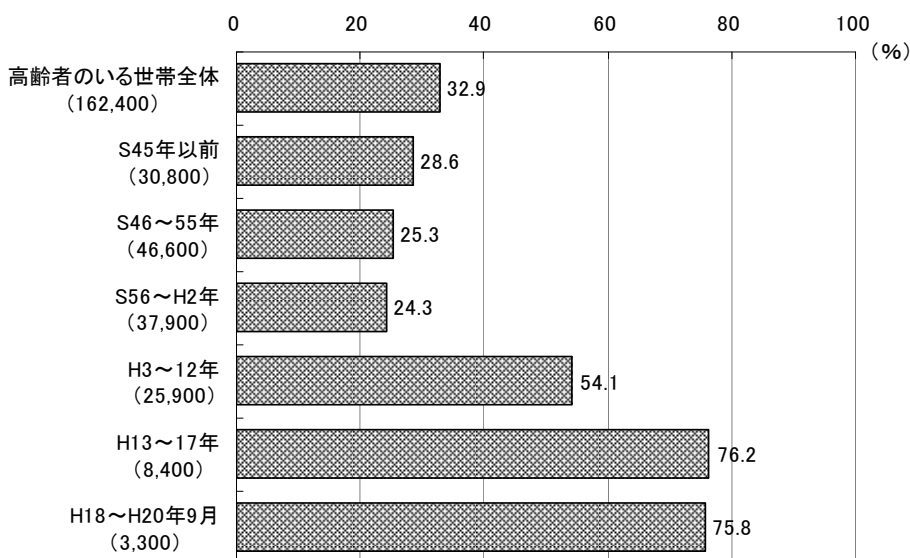
#### ■ 高齢者のいる世帯が居住する住宅における一定のバリアフリー化の状況（所有関係別）



※一定のバリアフリー化とは、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をいう。  
 ※ここでいう世帯は、「主世帯」。主世帯とは、1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯、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）をいう。

資料：平成20年住宅・土地統計調査（総務省）

#### ■ 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の状況（建築時期別）

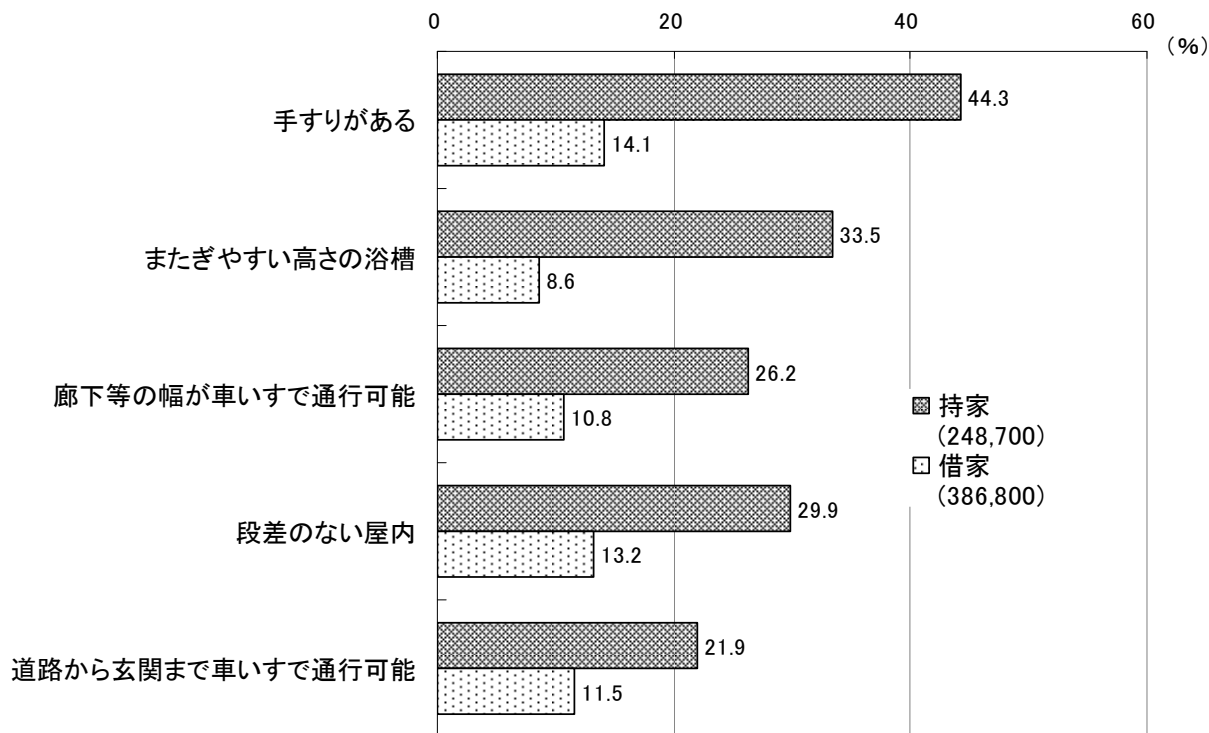


※一定のバリアフリー化とは、2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消に該当するものをいう。  
 ※ここでいう世帯は、「主世帯」。主世帯とは、1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）をいう。

資料：平成20年住宅・土地統計調査（総務省）

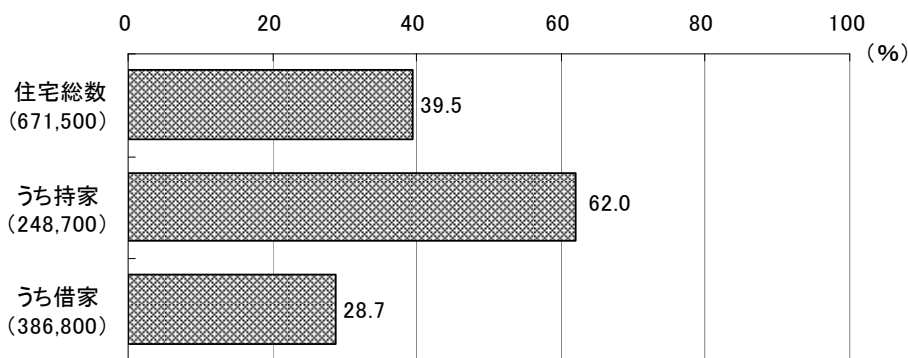
- ・住宅全体における高齢者のための設備の整備状況を所有関係別にみると、持家における高齢者のための設備の整備状況は、「手すりがある」は4割以上となっているものの、「廊下等の幅が車いすで通行可能」や「道路から玄関まで車いすで通行可能」は低くなっています。
- ・借家は持家に比べると、高齢者のための設備を有する割合がかなり低くなっています。

■ 住宅全体における高齢者のための設備の整備状況（所有関係別）



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査（総務省）

■ 住宅全体におけるバリアフリー化の状況（所有関係別）



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査（総務省）

・福岡市においてバリアフリー化がなされた住宅の割合は39.5%となっています。そのうち、持家は62.0%、借家は28.7%となっています。

※ ここでいうバリアフリー化は、高齢者等のための設備（「手すりがある（玄関、トイレ、浴室、脱衣所、廊下、階段、居住室、その他）」「またぎやすい高さの浴槽」「廊下などが車いすで通行可能な幅」「段差のない屋内」「道路から玄関まで車いすで通行可能」）のいずれかに該当するものをいう。

#### (4) 高齢者の住居の移動状況

- 平成 16 年以降、平成 20 年 10 月 1 日までの間に現住居へ入居した単身高齢、高齢夫婦世帯は 9,400 世帯です。そのうち借家から借家に移動した世帯が最も多く、現在借家に住む単身高齢世帯の 13.0%、高齢夫婦世帯の 10.8%を占めています。

■ 単身高齢・高齢夫婦世帯の住居の移動状況（平成 16 年以降現住居に入居した世帯）  
※従前の住居「不詳」を除く

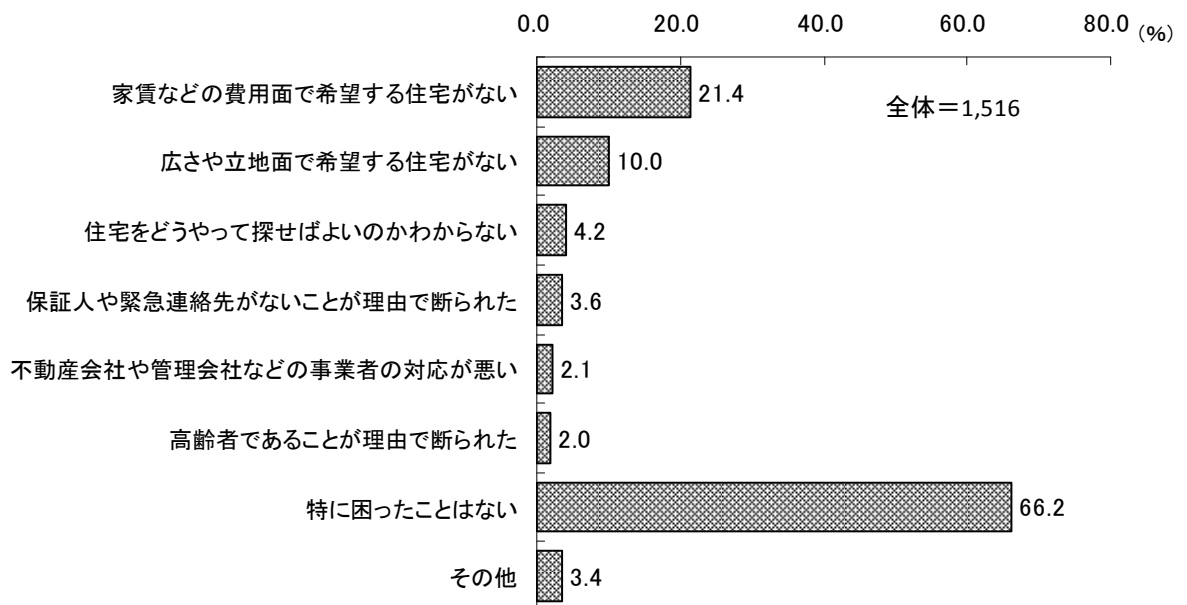
単位：世帯

世帯数		従前の住居					
		移動した世帯計 (9,400 世帯)	持家 (3,300 世帯)	借家 (5,400 世帯)	親族の家 (200 世帯)	その他 (500 世帯)	
現在の住居	単身高齢 (52,000 世帯)	持家 (22,500 世帯)	1,100 (4.9%)	800 (3.6%)	300 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
		借家 (27,700 世帯)	5,300 (19.1%)	1,200 (4.3%)	<b>3,600 (13.0%)</b>	100 (0.4%)	400 (1.4%)
	高齢夫婦 (43,200 世帯)	持家 (33,200 世帯)	1,400 (4.2%)	800 (2.4%)	500 (1.5%)	100 (0.3%)	0 (0.0%)
		借家 (9,300 世帯)	1,600 (17.2%)	500 (5.4%)	<b>1,000 (10.8%)</b>	0 (0.0%)	100 (1.1%)

上段：世帯数 下段：現在の住居形態に占める従前の住居形態の割合  
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査（総務省）

- 平成 22 年度福岡市高齢者実態調査によると、住替えで困った（困っている）ことについて、「特に困ったことはない」との回答が 66.2%と最も高く、次いで、「家賃などの費用面で希望する住宅がない」が 21.4%、「広さや立地面で希望する住宅がない」が 10.0%となっています。

■ 住替えで困った（困っている）こと（複数回答）



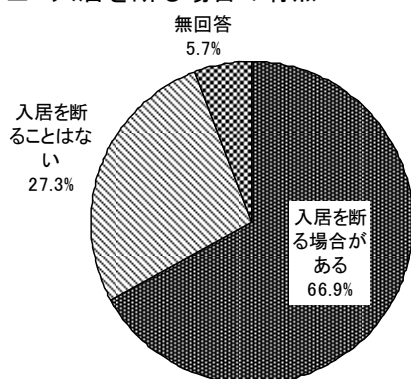
資料：平成 22 年度福岡市高齢者実態調査



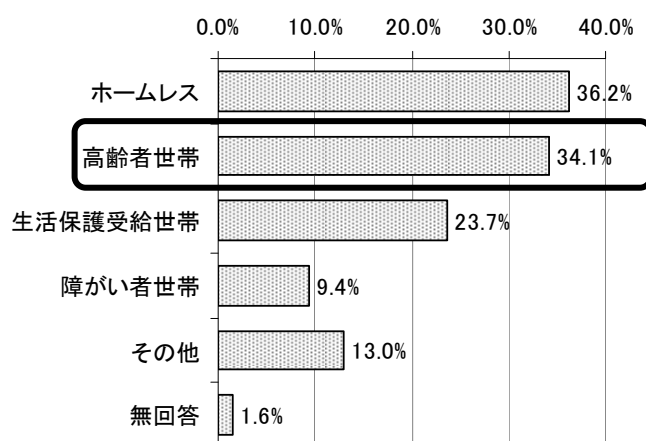
## (5) 民間賃貸住宅における入居制限の状況

- ・福岡市が平成 21 年度に市内の不動産管理会社を対象に行った「民間賃貸住宅の管理等に関するアンケート調査」によると、回答があった事業所のうち、「入居を断る場合がある」と回答している事業者は 66.9%と全体の約 2/3 を占めています。
- ・入居を断る場合、「高齢者世帯」がその対象となっている割合は 34.1%となっており、「ホームレス」の 36.2%に次いで高い割合となっています。
- ・高齢者世帯の入居を断る場合の理由は、「病気や居室内での死亡などへの不安」が 79.4%と最も多く、次いで「火災や事故の発生などへの不安」が 50.4%となっています。

■ 入居を断る場合の有無



■ 入居を断る場合の対象（複数回答）



■ 入居を断る場合の対象別理由（複数回答）

入居制限の理由	高齢者世帯	障がい者世帯	生活保護世帯	ホームレス	その他
家賃の支払いに対する不安	44 (33.6%)	6 (16.7%)	62 (68.1%)	113 (81.3%)	15 (30.0%)
住宅の使用法への不安	6 (4.6%)	13 (36.1%)	14 (15.4%)	34 (24.5%)	9 (18.0%)
ルール違反への不安	5 (3.8%)	1 (2.8%)	29 (31.9%)	72 (51.8%)	8 (16.0%)
近隣住民等とのトラブルに対する不安	15 (11.5%)	18 (50.0%)	27 (29.7%)	67 (48.2%)	10 (20.0%)
病気や居室内での死亡などへの不安	<b>104 (79.4%)</b>	11 (30.6%)	18 (19.8%)	38 (27.3%)	4 (8.0%)
火災や事故の発生などへの不安	<b>66 (50.4%)</b>	13 (36.1%)	14 (15.4%)	31 (22.3%)	2 (4.0%)
連帯保証人や保証人がいないことへの不安	50 (38.2%)	8 (22.2%)	53 (58.2%)	90 (64.7%)	12 (24.0%)
退去時の敷金等のトラブルへの不安	9 (6.9%)	8 (22.2%)	20 (22.0%)	39 (28.1%)	5 (10.0%)
希望に叶う物件探しが困難	2 (1.5%)	12 (33.3%)	3 (3.3%)	2 (1.4%)	2 (4.0%)
その他	3 (2.3%)	— (—)	2 (2.2%)	2 (1.4%)	— (—)
回答事業者数	131	36	91	139	50

上段：実数、下段：割合

資料：福岡市住宅都市局

## (6) 高齢者向けの住まいの供給状況

### ① 高齢者向け施設

	概要	定員数
特別養護老人ホーム (H24. 3. 31 現在)	要介護認定者で、常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることが困難な高齢者が入所し、施設サービス計画に基づき、入浴、食事などの日常生活上の世話などを行うことを目的とした施設	3,994
介護老人保健施設 (H24. 3. 31 現在)	要介護認定者で、医学的管理の下における介護や機能訓練の必要のある高齢者が入所し、施設サービス計画に基づき、看護、医学的管理下での介護、機能訓練などの必要な医療、日常生活上の世話を行うことにより、在宅への復帰を目指して介護サービスを提供することを目的とした施設	2,609
介護療養型医療施設 (H24. 3. 31 現在)	要介護認定者で、療養病床などを持つ病院や診療所の介護保険適用部分に入院する病状が安定期にある長期療養をしている人に対し、施設サービス計画に基づき、医学的管理下での介護などの世話、機能訓練などの必要な医療などを行うことを目的とした施設	944
軽費老人ホーム (A型) (H24. 3. 31 現在)	60歳以上（夫婦の場合、どちらか一方が60歳以上）で、身体的機能の低下や高齢のため、独立した生活を送るには不安がある高齢者が在宅サービスを利用しながら入居生活する施設。車イスを利用しやすい構造など、高齢者に配慮した構造・設備になっている。また、入所者が介護を必要とする状態となった場合には、訪問介護などの在宅サービスを利用して、できる限り自立した生活が送れるよう配慮された施設	200
軽費老人ホーム (ケアハウス) (H24. 3. 31 現在)		1,017
養護老人ホーム (H24. 3. 31 現在)	おおむね65歳以上の高齢者で、環境上の問題があり、かつ経済的に困窮し、在宅での生活が困難な人が入所できる施設	367
生活支援ハウス (H24. 3. 31 現在)	市内に居住する60歳以上の人で、居宅で生活することが困難な高齢者に、生活支援機能、居宅機能および交流機能を総合的に提供する施設	30
認知症高齢者グループホーム (認知症対応型共同生活介護事業所・介護予防認知症対応型共同生活介護事業所) (H24. 3. 31 現在)	要支援2または要介護認定者で認知症の状態にある人が家庭的な雰囲気の中で共同生活をしながら、入浴・排せつ・食事など日常生活上の支援や機能訓練などのサービスを受ける住居	1,494
有料老人ホーム (H24. 3. 31 現在)	高齢者が入居し、入浴、排せつ、もしくは食事の介護、食事の提供またはその他日常生活に必要なサービスが提供される施設	6,382 (住宅型) 2,330 (介護付) 4,052
合 計		17,037

## ② 高齢者向け賃貸住宅の状況

		概要	戸数
民間賃貸住宅 (一部公社住宅を含む)	高齢者円滑入居賃貸住宅 (H23. 10. 19 現在、高専賃、高優賃は含まない)	高齢者の入居を拒まない賃貸住宅で、一定の設備要件や賃貸条件等を満たし登録された住宅	442
	高齢者専用賃貸住宅 (H23. 10. 19 現在、高優賃は含まない) (H23. 10. 20~H24. 3. 31 にサービス付き高齢者向け住宅に登録した住宅は含まない)	高齢者の入居を拒まない「高齢者円滑入居賃貸住宅」のうち、専ら高齢者を賃借人とする賃貸住宅	305
	高齢者向け優良賃貸住宅 (市認定分) (H24. 3. 31 現在) ※入居可能な物件のみ	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、バリアフリー仕様や緊急通報装置の設置など一定の整備基準を満たした高齢者向け賃貸住宅	86
	サービス付き高齢者向け住宅 (H24. 3. 31 現在) ※入居可能な物件のみ	住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面に加え、安否確認や生活相談サービス等を提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を備えた住宅	203
公的賃貸住宅 (機構・市営住宅)	高齢者向け優良賃貸住宅 (UR都市機構供給分) (H24. 3. 31 現在)	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、バリアフリー仕様や緊急通報装置の設置など一定の整備基準を満たした高齢者向け賃貸住宅	827
	高齢者向け市営住宅 (Cレベル) (H24. 3. 31 現在)	市営住宅を高齢者向け仕様で整備(室内段差解消、浴室・便所・共用廊下・共用階段手すり、便所内コンセント、アプローチのスロープ化、給湯機能付き風呂釜、水栓器具、玄関扉のレバーハンドル化、緩勾配の階段、玄関手すり、浴室出入口段差解消、非常警報ブザー(自動解錠システム)、緊急通報システム)	111
	高齢者向け市営住宅 (Bレベル) (H24. 3. 31 現在)	市営住宅を高齢者向け仕様で整備(室内段差解消、浴室・便所・共用廊下・共用階段手すり、便所内コンセント、アプローチのスロープ化、給湯機能付き風呂釜、水栓器具、玄関扉のレバーハンドル化、緩勾配の階段、玄関手すり、浴室出入口段差解消、非常警報ブザー(自動解錠システム))	1,533
合 計			3,507

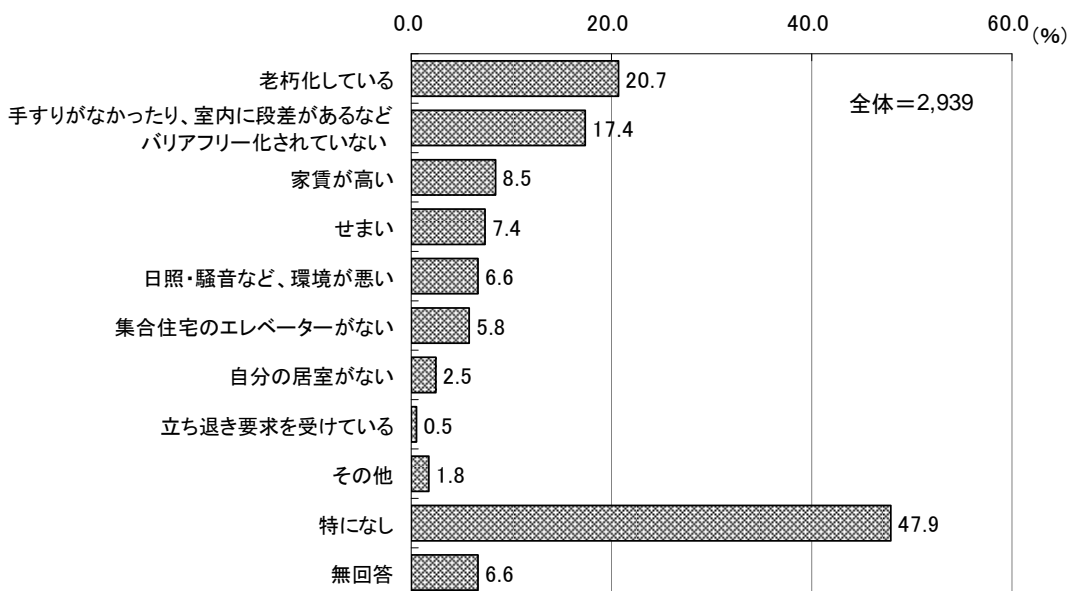
(参考) 高齢者向け市営住宅 (Aレベル) (H24. 3. 31 現在)	市営住宅を高齢者向け仕様で整備(室内段差解消、浴室・便所・共用廊下・共用階段手すり、便所内コンセント、アプローチのスロープ化、給湯機能付き風呂釜、水栓器具、玄関扉のレバーハンドル化、緩勾配の階段)	5,917
--	--	-------

### 3 高齢者の住まいに関するニーズ

#### (1) 住まいで困っていること

- ・平成 22 年度福岡市高齢者実態調査結果によると、全体の約半数は、現在の住まいで「老朽化している」(20.7%)、「バリアフリー化されていない」(17.4%)、「家賃が高い」(8.5%) など、何らかの困ったことを抱えています。

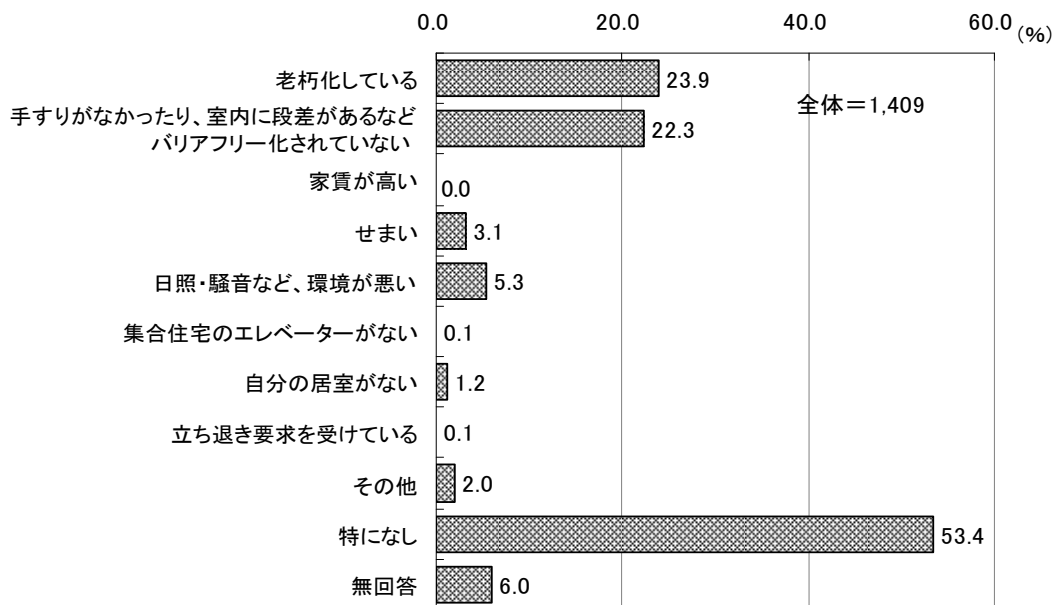
##### ■ 住まいで困っていること【全体】(複数回答)



資料：平成 22 年度福岡市高齢者実態調査

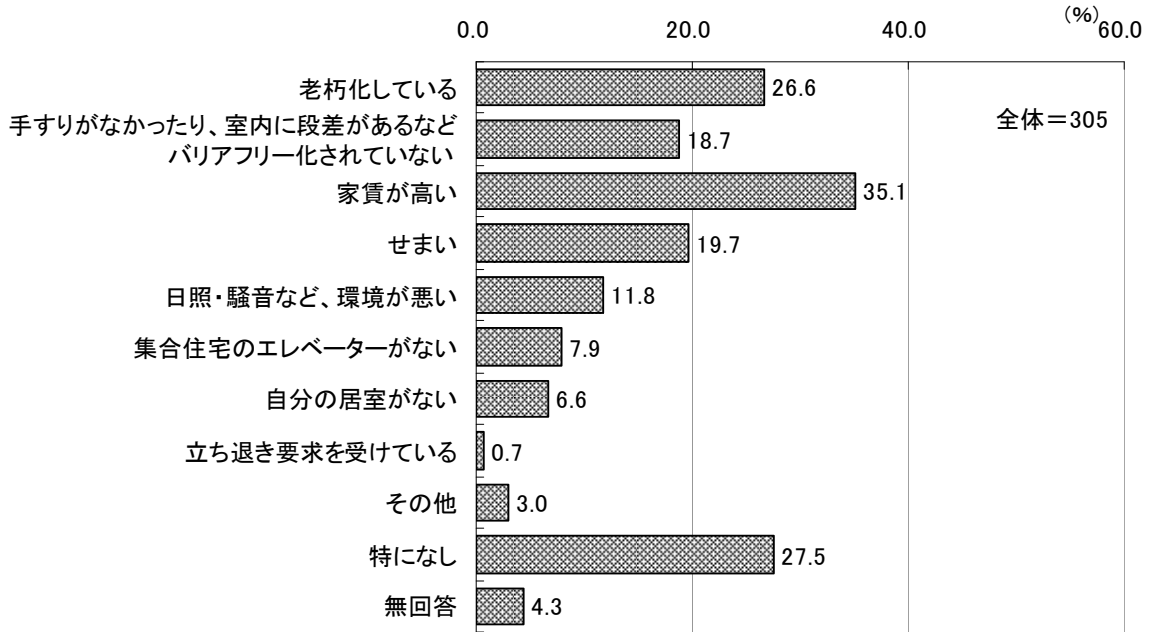
- ・住宅の所有関係別にみると、持家一戸建では「老朽化している」、民間の賃貸マンション、アパートでは「家賃が高い」、市営・県営住宅では「集合住宅のエレベーターがない」の割合が高くなっています。

##### ■ 住まいで困っていること【持家一戸建】(複数回答)



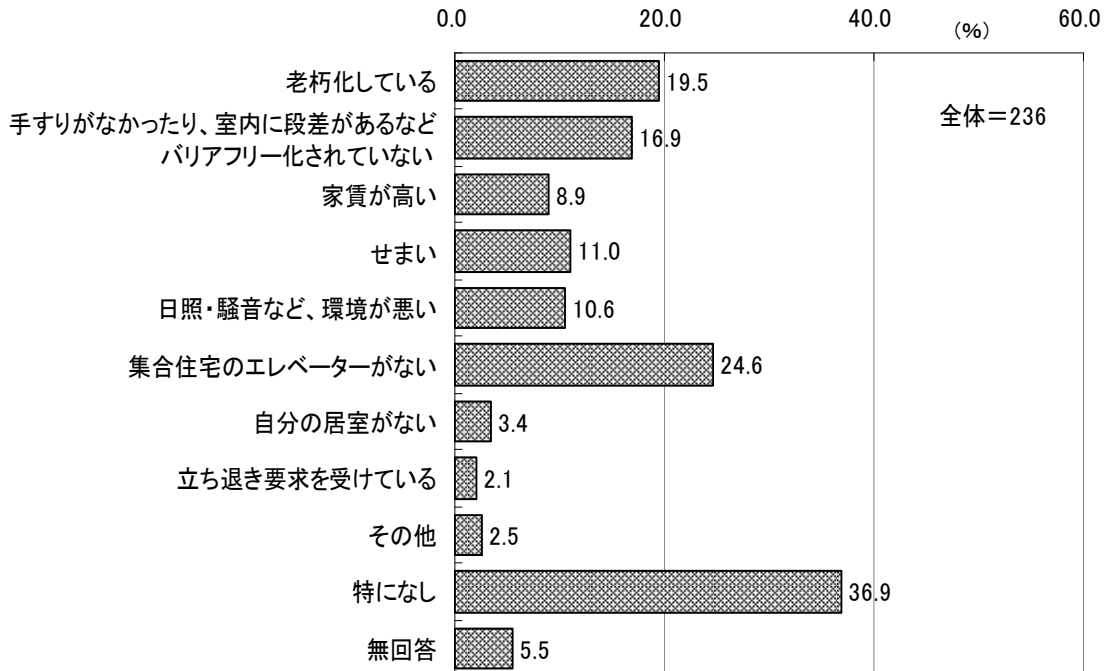
資料：平成 22 年度福岡市高齢者実態調査

■ 住まいで困っていること【民間の賃貸マンション、アパート】（複数回答）



資料：平成 22 年度福岡市高齢者実態調査

■ 住まいで困っていること【市営・県営住宅】（複数回答）

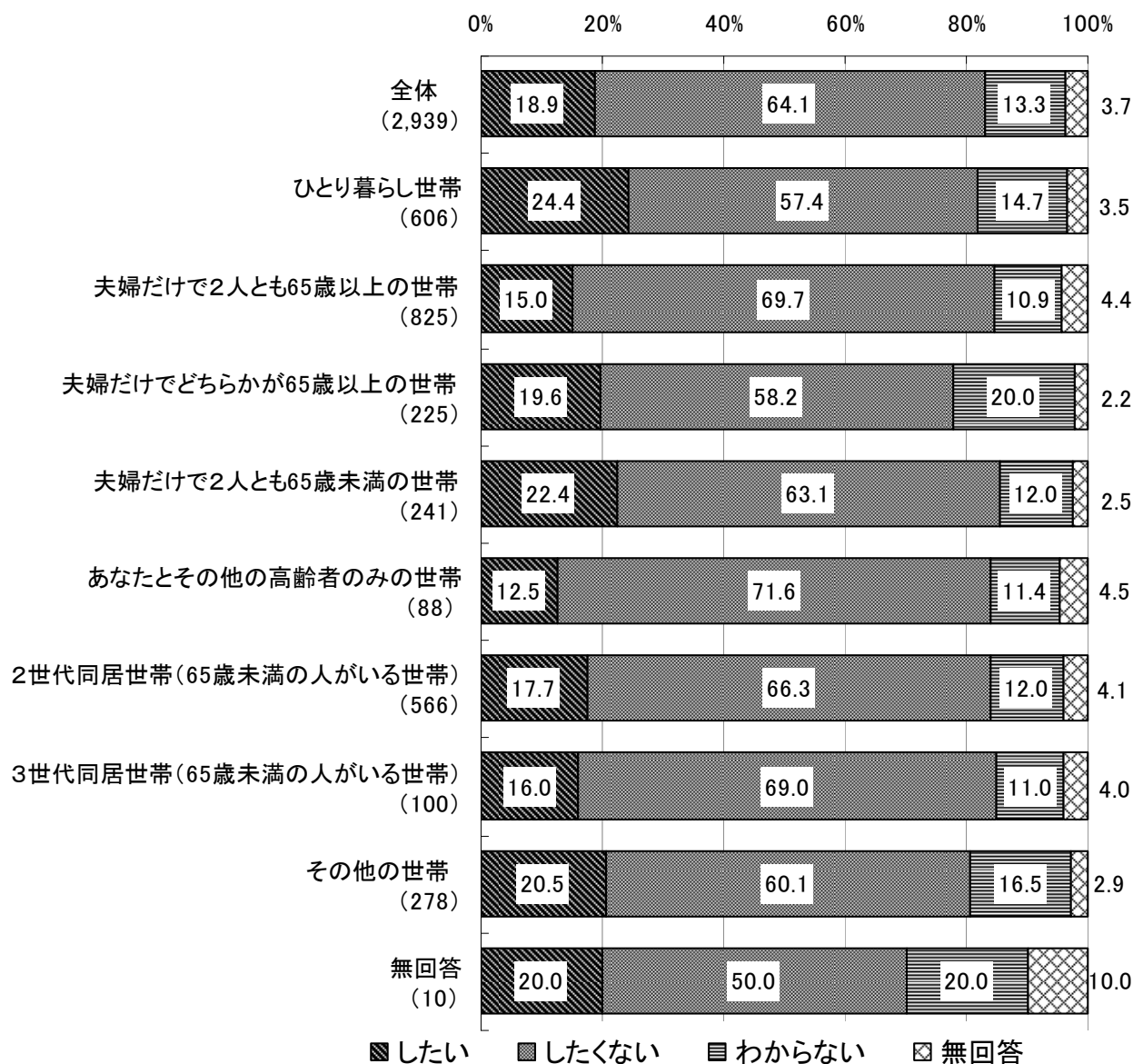


資料：平成 22 年度福岡市高齢者実態調査

## (2) 高齢者の住替え意向

- ・平成 22 年度福岡市高齢者実態調査結果によると、現在の住宅からの住替え意向については、全体では「したくない」が 64.1%で、「したい」は 18.9%となっています。
- ・世帯構成別にみると、ひとり暮らし世帯と夫婦だけで 2 人とも 65 歳未満の世帯では、「したい」の割合がそれぞれ 24.4%、22.4%と他の世帯に比べるとやや高くなっています。

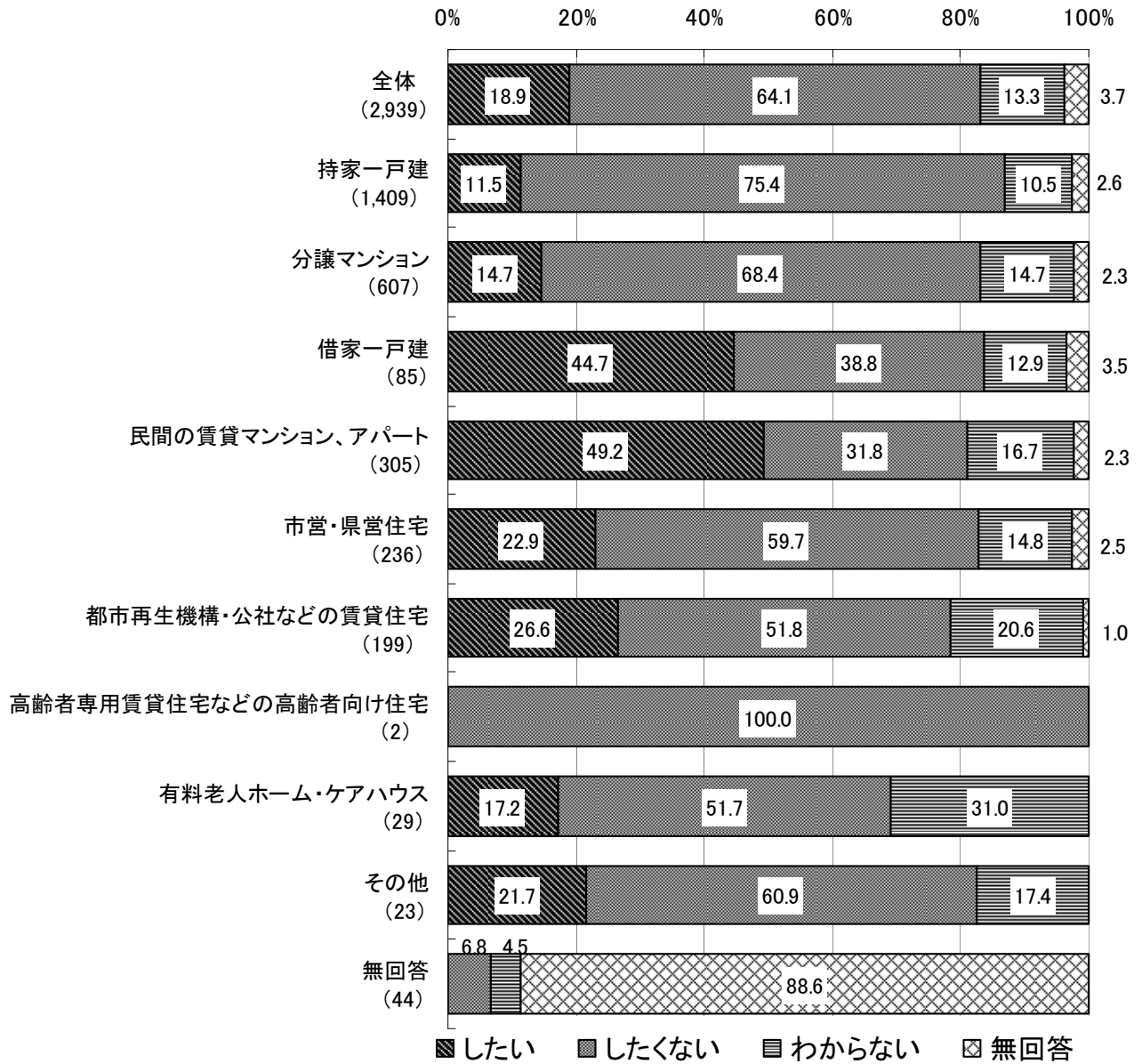
### ■ 住替え意向（世帯構成別）



資料：平成 22 年度福岡市高齢者実態調査

・住居形態別にみると、持家一戸建、分譲マンションでは「したくない」の割合がそれぞれ75.4%、68.4%と特に高くなっていますが、借家一戸建や民間の賃貸マンション、アパートでは「したい」の割合がそれぞれ44.7%、49.2%と他の住居形態よりも高くなっています。

■ 住替え意向（住居形態別）

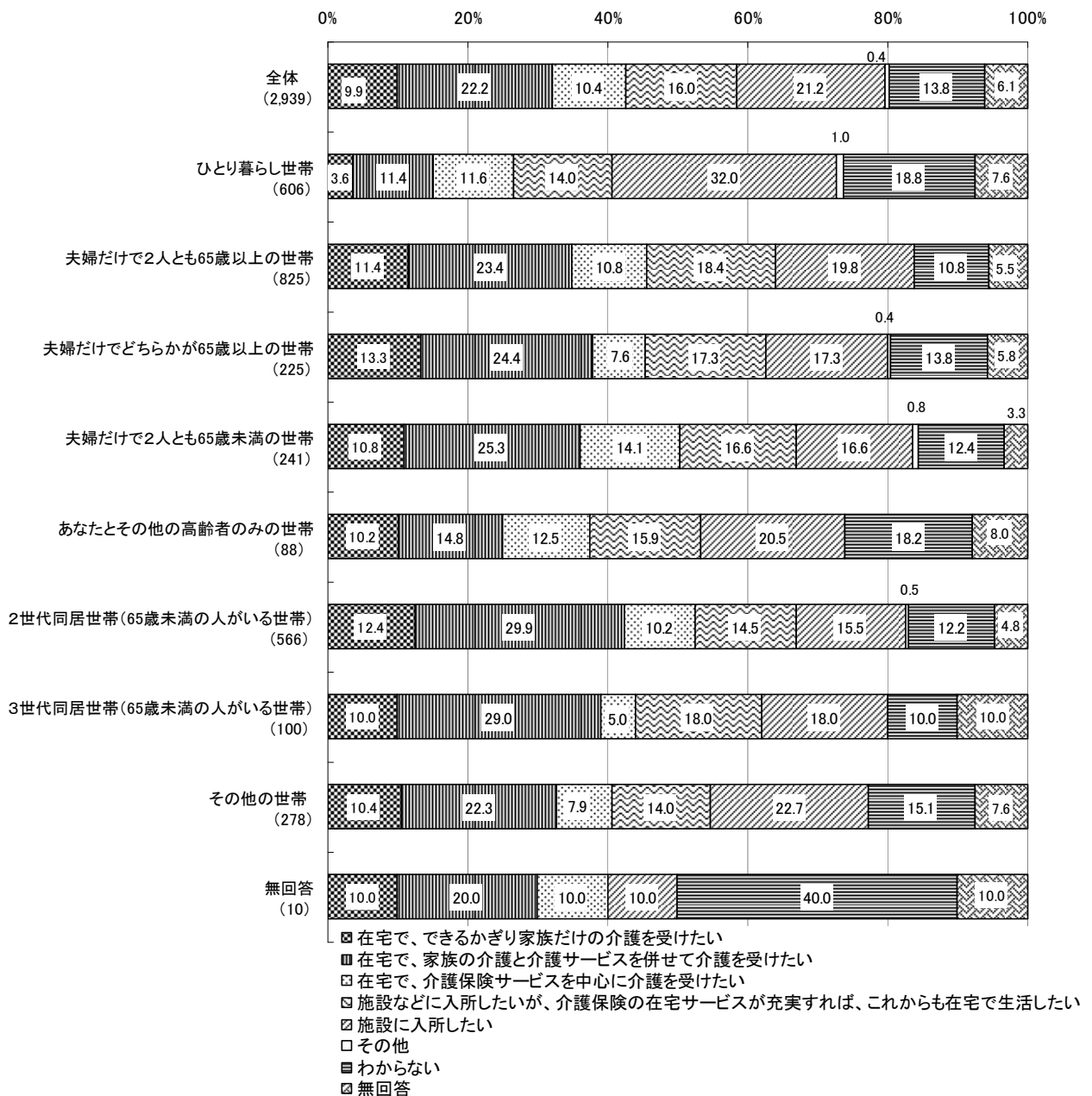


資料：平成22年度福岡市高齢者実態調査

### (3) 今後の介護意向

- ・平成 22 年度福岡市高齢者実態調査結果によると、介護が必要になったときは、「在宅で家族の介護と介護サービスを併せて介護を受けたい」、「施設などに入所したいが、在宅サービスが充実すれば在宅で生活したい」、「在宅で介護サービスを中心に介護を受けたい」、「在宅でできる限り家族の介護を受けたい」を合わせた 58.5%が『在宅で生活したい』と回答しています。それに対し、「施設に入所したい」と考える人は、21.2%にとどまっています。
- ・世帯構成別にみると、ひとり暮らし世帯では「施設に入所したい」と回答した世帯の割合が 32.0%と他の世帯に比べてやや高くなっています。

#### ■ 今後の介護意向（世帯構成別）



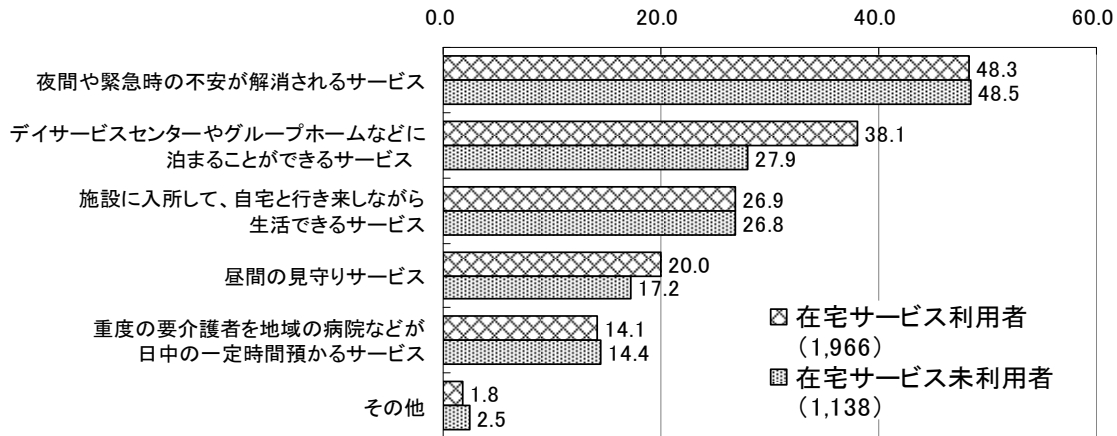
資料：平成 22 年度福岡市高齢者実態調査



#### (4) 在宅で介護を続けるために必要性が高いサービス

・日頃家族の介護を受けている高齢者の介護者に対する調査において、在宅で介護を続けるために必要性が高いサービスは、「夜間や緊急時の不安が解消されるサービス」が、それぞれ、高齢者が、在宅サービス利用、未利用である場合共に、48.3%、48.5%と最も高い割合となっています。

##### ■ 在宅で介護を続けるために必要性が高いサービス（複数回答）

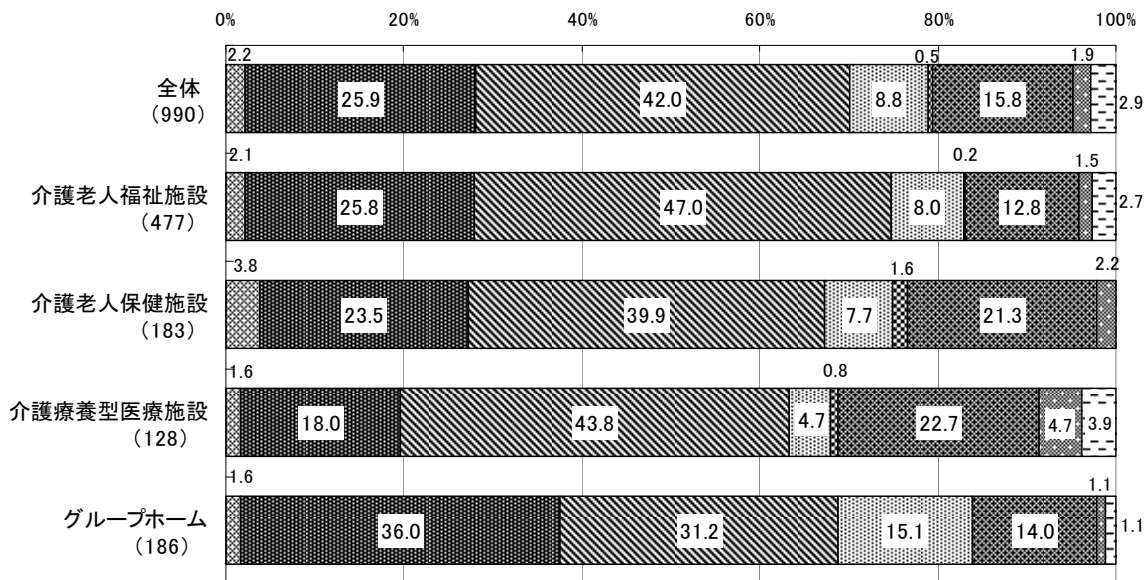


資料：平成 22 年度福岡市高齢者実態調査

#### (5) 施設等を希望した理由

・介護保険施設等サービス利用者が施設等を希望した理由は、「家族の介護では負担が重すぎたから」が 42.0%で最も高くなっています。

##### ■ 施設等を希望した理由



- ▨ 段差があるなど住まいに問題があったから
- ひとり暮らしなど、介護する家族がいなかったから
- ▨ 家族の介護では負担が重すぎたから
- ▨ 日中や夜間に見守りをしてくれる人がいなかったから
- ▨ 在宅サービスより施設等の方が経済的負担が少ないと思ったから
- ▨ 在宅介護より施設等の方が十分な介護が受けられるから
- その他
- 無回答

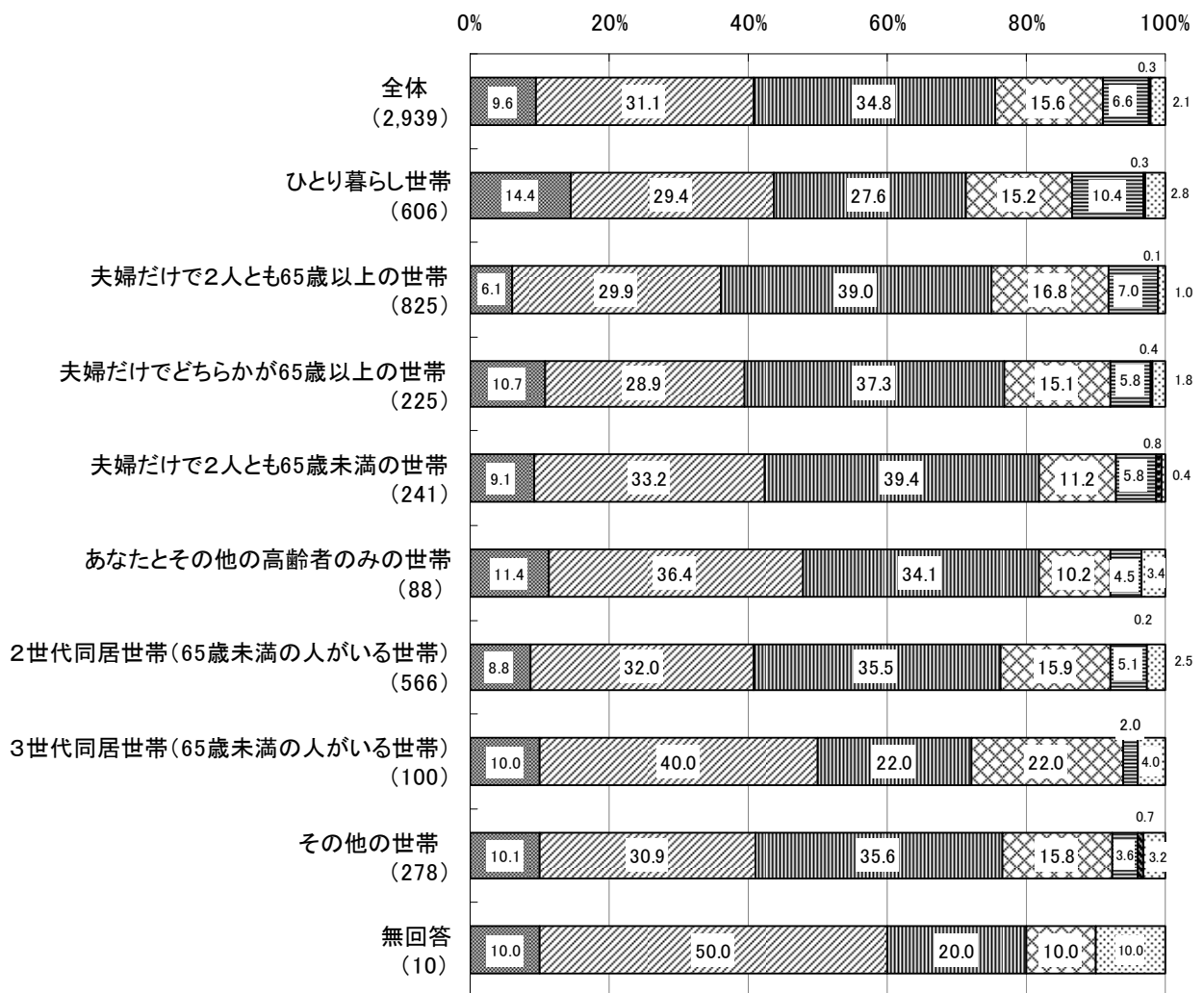
資料：平成 22 年度福岡市高齢者実態調査

## 4 高齢者の見守り等に関する状況

### (1) 近所づきあい

- ・平成 22 年度福岡市高齢者実態調査結果によると、近所の人たちとの交流については、「ほとんどつきあいが無い」(9.6%)と「道で会えばあいさつする程度」(31.1%)を合わせた40.7%の人は、近所づきあいが少ない状況となっています。
- ・一方、「話や訪問しあう人がいる」(15.6%)と「悩みや困ったときに頼みあうほどの人がいる」(6.6%)を合わせた、近所づきあいが多い人は、22.2%となっています。
- ・特に、ひとり暮らし世帯では、「ほとんどつきあいが無い」が14.4%となっており、他の世帯構成よりも高くなっています。

#### ■ 近所づきあい（世帯構成別）



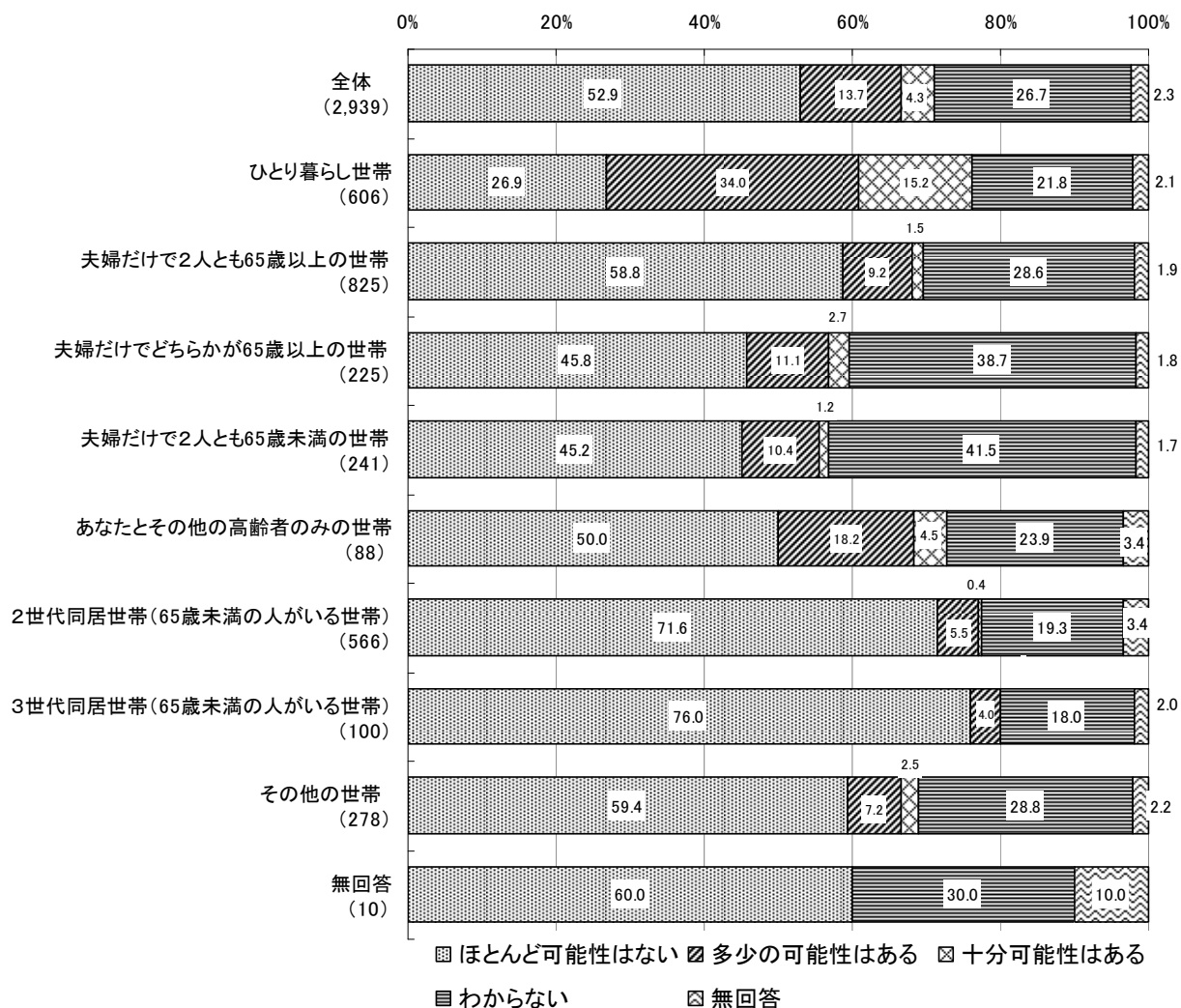
- ほとんどつきあいが無い
- ▨ 道で会えばあいさつする程度
- ▨ 軽く話をする程度
- ▨ 話や訪問しあう人がいる
- ▨ 悩みや困ったときに頼みあうほどの人がいる
- ▨ 近所づきあいをしたくない
- 無回答

資料：平成 22 年度福岡市高齢者実態調査

## (2) 孤立死する可能性

- 平成 22 年度福岡市高齢者実態調査によると、自身が孤立死する可能性は、「ほとんど可能性はない」と考える人が過半数となっているものの、「多少の可能性はある」(13.7%)と「十分可能性はある」(4.3%)を合わせた、『可能性はある』と考える人の割合は、18.0%となっています。
- 中でも、ひとり暮らし世帯では、約 50%の人が、自身が孤立死する『可能性はある』と回答しています。(「多少の可能性はある」(34.0%)、「十分可能性はある」(15.2%))

### ■ 孤立死する可能性（世帯構成別）



資料：平成 22 年度福岡市高齢者実態調査

## 5 高齢者の居住の安定確保に関する課題

### ■ 高齢者向けの住まい（住宅、施設）の確保

福岡市の高齢者人口・世帯数は共に増加傾向となっており、特に、日常生活において配慮が必要な単身高齢者や高齢夫婦世帯、要介護認定者が増加しています。

このような状況の中、高齢者一人ひとりの健康状態や家族の状況、経済状況は様々であり、高齢者の今後の住まいへのニーズも、「現在の住居にそのまま住み続けたい人」、「見守りや生活支援サービスのついた高齢者向け住宅に居住したい人」、「高齢者施設等に入所したい人」など自身の生活状況により多様化しています。今後は、高齢者の個々の状況に応じた多様な住まい（住宅・施設）の確保が求められています。

中でも、約6割の高齢者が、介護が必要になったときでも在宅生活を続けることを希望しているという調査結果もあり（平成22年度福岡市高齢者実態調査）、このように在宅生活を希望する高齢者に対しては、今後、介護が必要となった場合でも、安心して在宅生活を送るために必要な生活支援サービスがついたバリアフリー化された賃貸住宅の供給の必要性が高まることが見込まれますが、現在、これらの住宅は、公共・民間共に十分に供給されている状況とは言えません。

今後、特に、「サービス付き高齢者向け住宅」など、バリアフリー化され、見守りや生活支援サービスのついた高齢者向け賃貸住宅の供給を促進していく必要があります。

### ■ 高齢者の住まいへの入居支援

高齢者の住まいへのニーズは多様化していますが、高齢者が自らのニーズに合った住まいを選択するためには、高齢者の生活状況や身体状況等を踏まえたうえで、適切な支援を行う必要があります。

特に、民間賃貸住宅への入居に関しては、福岡市が不動産管理会社に対して実施したアンケート調査によると、不動産管理会社は、高齢者世帯が民間賃貸住宅に入居するに当たり、「病気や居室内での死亡」や「火災や事故の発生」などへの不安を抱えているため、高齢者世帯は、入居を断られる可能性が高くなっています。

また、高齢者自身も住替えに当たり、「家賃等費用面で希望する住宅がない」等の困ったことを抱えており（平成22年度福岡市高齢者実態調査）、高齢者の民間賃貸住宅への入居は不安定な状況となっています。

こうした状況から、高齢者が自らのニーズに合った住まいへ円滑に入居するための取組みを進める必要があります。

## ■ 高齢者の住まいのバリアフリー化

自身に介護が必要になった場合でも、「在宅で生活したい」と考える高齢者は増加していますが、平成20年住宅・土地統計調査によると福岡市の「高齢者がいる住宅のバリアフリー化率」（「高齢者のいる世帯の住宅で一定のバリアフリー化が行われた住宅の割合」）は、約33%で、全国や他の政令指定都市と比べると低く、高齢者が居住する住まいのバリアフリー化は、まだ十分に進んでいる状況とは言えません。

実際に、高齢者の約半数は現在の住まいにおいて、「老朽化している」、「手すりがない」、「段差がある」など何らかの困ったことを抱えているという調査結果もあります。（平成22年度福岡市高齢者実態調査）

このため、高齢者が安心して住み慣れた住宅で生活をするために、高齢者が居住する住宅のバリアフリー化を進める必要があります。

## ■ 高齢者の居宅生活の支援

単身高齢者や高齢夫婦世帯といった高齢者のみの世帯が増加する中、少子高齢化や核家族化、都市化等により、家庭や地域で高齢者を支える機能が低下し、高齢者の孤立化が社会問題となっています。

そのため、高齢者が安心して居宅生活を送るために、地域による見守り、在宅サービスの充実など、高齢者の居宅生活の支援に向けた取り組みが必要です。

## 第2章 基本理念と基本目標

### 1 高齢者の居住の安定確保に向けた基本理念

#### 基本理念

#### 高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できる環境づくり

高齢化が進展する中、高齢者の身体状況や家族の状況、経済状況等は様々で、高齢者を取り巻く状況は多様化していることから、「高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できる環境づくり」を基本理念とし、基本理念のもとに次の基本目標を掲げ、取組みを進めていきます。

### 2 高齢者の居住の安定確保に向けた基本目標

#### 基本目標 1：高齢者の心身の状況やニーズに応じた多様な住まいの確保

本市の高齢者人口・世帯数は共に増加傾向となっており、特に、日常生活において配慮が必要な単身高齢者や高齢夫婦世帯、要介護認定者が増加しています。

これに伴い、高齢者のための設備や日常生活の見守りや支援を備えた住まい（住宅・施設）を必要とする高齢者も増加し、今後も増加していくことが見込まれますが、介護が必要になった場合でも、高齢者の約6割が、施設への入所ではなく在宅での生活を希望するという調査結果も出ているなど（平成22年度福岡市高齢者実態調査）、高齢者の住まい方に関するニーズは多様化しています。

今後は、多様化する高齢者の心身の状況やニーズに応じた住まい（住宅・施設）を確保していく必要があります。

単身高齢者や高齢夫婦世帯、要介護認定者も安心して居住できる生活支援サービスが付いた高齢者向け住宅や高齢者向け施設の供給促進、また、高齢者が居住する住宅のバリアフリー化等を進めることにより、「高齢者の心身の状況やニーズに応じた多様な住まいの確保」をめざします。

#### 基本目標 2：高齢者の住まいへの入居支援の充実

高齢者が自身のニーズに沿った住まいに入居するためには、高齢者に対して住まいに関する情報を的確に提供するとともに、入居を円滑に進めるための支援が必要です。

多様化する高齢者の心身の状況や住まいへのニーズに沿った情報を提供し、安心して居住することができる住まいを選択できるよう支援するとともに、円滑に入居するための支援策を検討し、「高齢者の住まいへの入居支援の充実」をめざします。

### **基本目標 3 : 在宅で安心して暮らせる支援体制の構築**

高齢者が住み慣れた地域で安心して生活をするには、住まいの確保や入居支援に加え、基本的な生活を確保するための支援や安心の確保を図っていくことが必要です。

地域やボランティア団体等と連携した生活支援、高齢者のニーズや状態の変化に応じた在宅サービスの提供、高齢者や家族、地域における身近な総合相談窓口である「いきいきセンターふくおか（地域包括支援センター）」の相談・支援体制の充実を図ることにより、「在宅で安心して暮らせる支援体制の構築」をめざします。

## 第3章 高齢者の居住の安定確保に向けた具体的な取組み

### 基本目標 1

高齢者の心身の状況やニーズに応じた多様な住まいの確保

## 1 高齢者向け賃貸住宅や高齢者向け施設等の供給促進

### (1) 高齢者向け賃貸住宅の供給

#### ① 市営住宅における取組み

福岡市の市営住宅については、「従来の量的拡大ではなく、ストックの質の向上を重視する『市営住宅の管理戸数の目標は現状程度とする』」との福岡市住宅審議会答申（平成12年8月）を踏まえ、今後、新規の供給は行わず、現在、管理を行っている約32,000戸を維持し、これらの住宅の機能更新を進め、建替や住戸改善の際に全住戸を対象に誰もが生活しやすい住戸にするため、ユニバーサルデザインを導入していきます。

#### ② 民間賃貸住宅における取組み

今後も増加する見込みの高齢者層に対して、安心して生活できるバリアフリー化され対応の整った住宅を提供していくために、民間賃貸住宅の既存ストックの改修も含めて供給を促進していく必要があります。

高齢者住まい法に基づくサービス付き高齢者向け住宅について、国の補助制度を活用した供給促進を図るとともに、サービス付き高齢者向け住宅登録制度の広報・周知に努め、住宅の登録を推進する等、取組みを進めていきます。

また、高齢者世帯など住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空家のある民間賃貸住宅の改修工事に対して国が補助を行う「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の活用を促進し、民間賃貸住宅の既存ストックを活用した取組みについても進めていきます。

#### サービス付き高齢者向け住宅登録制度

高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正により平成23年度に創設された、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して高齢者の生活を支援するサービスを提供する高齢者向けの民間賃貸住宅の登録制度で、構造・設備やサービスなど一定の水準が確保された高齢者向け住宅が供給されることにより、市民が安心して、民間賃貸住宅に居住し、必要なサービスを受けることができるようになります。また、事業者においても、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けることで、当該住宅の行政による周知が図られるほか、建設費の補助や税制上の優遇措置等を受けることができるようになります。

#### サービス付き高齢者向け住宅整備事業

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進策として、サービス付き高齢者向け住宅の登録を前提に、国が事業者に対して直接補助を行う「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」が平成23年度から開始されています。

<補助対象> サービス付き高齢者向け住宅、高齢者生活支援施設

<補助率> ・新築 1/10（上限 住宅：100万円/戸、施設：1,000万円/施設）

・改修 1/3（上限 住宅：100万円/戸、施設：1,000万円/施設）



### 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業（平成 24 年度新規事業）

既存の民間賃貸住宅の質の向上を図るとともに、空家を有効に活用することにより、高齢者世帯など住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るとともに、災害時には機動的な公的利用を可能とする環境を構築するため、住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空家のある民間賃貸住宅の改修工事に要する費用の一部を国が事業者に対して直接補助を行う「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」が平成 24 年度に開始されています。

< 補助対象 > 空家部分または共用部分における「耐震改修工事」「バリアフリー改修工事」または「省エネルギー改修工事」のいずれかを含む工事

< 補助率 > 1 / 3（上限 100 万円/空家）

## (2) 高齢者向け施設等の整備促進

在宅での生活が困難な高齢者に対して、適切な施設・居住系サービスを提供します。特にニーズが高い特別養護老人ホームについては、適正配置と質の確保に努めるとともに、要介護認定者の増加に配慮しながら整備を推進します。

また、今後とも、認知症高齢者の増加が見込まれるため、日常生活圏域における適正配置に留意しながら認知症対応型共同生活介護（グループホーム）の整備を推進します。

なお、これらの施設等の整備に当たっては、在宅サービスと施設サービスのバランスに配慮しながら、特別養護老人ホームをはじめ、様々なニーズに応じた介護基盤の整備に取り組みます。

## 2 高齢者が居住する既存住宅のバリアフリー化の促進

### (1) 身体機能の低下に適切に対応した居住環境の整備に向けた支援

身体機能の低下した高齢者が現に居住する住まいで、自立した生活を送ることができるよう、住宅を改造するための、改造方法や助成制度などに関する相談に応じるとともに、住宅を改造する際の費用の全部または一部を助成します。また、各区保健福祉センターや相談者の自宅、病院などでの訪問相談を実施するなど、住宅改造知識の普及や制度利用の広報に努めます。

#### 住宅改修・介護予防住宅改修（介護保険）

手すりの取り付け、段差の解消などの工事等に改修費を支給します。

#### 住宅改造相談センター

身体機能の低下した高齢者に適するように住宅を改造する場合、改造方法や助成制度などに関する相談や情報の提供を行います。

また、住宅改造相談センターにて、専門の相談員（建築士、介護福祉士、看護師等）が相談に応じます。

#### 住宅改造助成（福岡市独自事業）

介護保険住宅改修費の給付対象となる工事の一部を除く住宅改造について、身体機能の低下した高齢者の自立を促し、介護者の負担を軽減するため、費用の一部を助成します。

## (2) 市営住宅における居住環境の改善

### ① 市営住宅のユニバーサルデザイン化の推進

高齢化の状況を踏まえ、今後はバリアフリー化の考え方を一歩進め、現在の高齢者仕様をベースに、「市営住宅の基本仕様＝ユニバーサルデザイン」として、整備を進めていきます。

市営住宅の機能更新は、財政の平準化や市営住宅の効率的な機能更新を掲げた「市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、計画的に実施しており、建替や住戸改善の際は、全住戸を対象にユニバーサルデザインを導入するとともに、これらを実施しない既存住宅でも、共用部分のバリアフリー化が十分でないものについては、手すりの設置や屋外の段差解消などを含めた、ユニバーサルデザイン化を図ります。

#### 市営住宅ユニバーサルデザイン推進事業（平成24年度新規事業）

既設市営住宅では、高齢者等の安全で安心な居住環境を確保するため、平成24年度から計画的に、既設住棟の共用階段に手すりを設置します。

また、外部から玄関に至る通路の段差を解消するスロープの設置など、ユニバーサルデザインの考え方に基づいた整備を推進します。

### ② 市営住宅における高齢者等の住替え促進

当面、建替や住戸改善事業の対象とならない住宅のうちエレベーターの付いていない住棟の高層階に居住する高齢者に対して、エレベーターが付いている住棟やエレベーターの付いていない住棟の低層階に居住する若年者世帯の協力を得ながら住替えを促進することにより、市営住宅における高齢者の居住環境を改善していきます。

#### 市営住宅高齢者等住替え促進事業（平成24年度新規事業）

生活状況と住戸タイプが適合していない世帯の居住環境を改善し、あわせて、住宅ストック活用の適正化を進めるために、上層階の高齢者世帯、低層階の若年者世帯、間取りに対して入居人数が適合していない世帯等の実態や意向を把握し、協力を求めながら、適切な住宅への住替えを促進します。

## 基本目標 2

### 高齢者の住まいへの入居支援の充実

## 1 民間賃貸住宅における高齢者の入居支援

### (1) 住宅の情報提供や相談体制の充実

#### ① 高齢者住宅相談支援事業による民間賃貸住宅等の情報提供

民間賃貸住宅等を探す高齢者に対して、本人の生活状態や住宅の希望等を聞いたうえで、それぞれの状況に応じた住宅や生活支援サービス等に関する情報を提供していきます。また、必要に応じて契約時等の同行・同席サービス（原則有料）を実施していきます。

#### ② 民間賃貸住宅事業者と連携した高齢者向け住宅の情報提供

高齢者向け住宅の情報を容易に入手できるように、民間賃貸住宅事業者のホームページにおいて、高齢者であることを理由に入居を拒まない住宅である「高齢者入居支援賃貸住宅」の物件を検索できるように設定しています。

## (2) 高齢者の入居阻害要因に対応するための取組み

高齢者の民間賃貸住宅等への入居に当たって阻害要因となっている課題について、福岡市居住支援協議会の中で対応を検討していきます。

### 福岡市居住支援協議会における取組み

住宅困窮者の民間賃貸住宅等への円滑入居を目的として、民間賃貸住宅事業者や居住支援団体、行政で構成する居住支援協議会を平成21年3月に設立し、効果的な居住支援策の検討を行ってきました。

これまで、「高齢者住宅相談支援事業」や、「民間賃貸住宅事業者のホームページを活用した高齢者向け住宅情報の提供」を実施してきていますが、今後は、特に、家賃債務保証制度等をはじめとした保証人のいない高齢者への入居支援策について、検討を行っていきます。

## 2 公的賃貸住宅における高齢者の入居支援

### (1) 市営住宅における入居制度

#### ① 定期募集における高齢者世帯の優遇

市営住宅入居者の定期募集（年4回の抽選方式で決定）の際に、高齢者世帯等の、より困窮度が高い世帯に対し、「倍率優遇方式」（入居申込みの際に抽選番号を多く割り振る）や「戸数枠設定方式」（対象世帯を高齢者・身体障がい者世帯等と限定して公募する）等の優遇制度を実施しています。

#### ② 随時募集制度における高齢者世帯の優遇

高齢者世帯等の世帯属性や住宅困窮の状況等、要件を満たす世帯の入居申込みを随時受け、登録順に入居を決定する制度を実施しています。

#### ③ ポイント方式における高齢者世帯の優遇

定期募集とは別に、住宅の状況（老朽化した、著しく狭い、浴室がない等）についてポイント化し、合計ポイントの高い世帯から優先的に入居を決定する「ポイント方式」（年2回実施）において、高齢者世帯等の世帯属性に応じて優遇する制度を実施しています。

### (2) 公的賃貸住宅団地内へ的高齢者福祉施設等の誘致等の促進

市営住宅等、公的賃貸住宅団地の土地の有効利用などにより創出した新規機能導入用地等について、高齢者福祉施設等をはじめとした地域課題対応のための施設の誘致等を促進することにより、高齢者が安心して住みやすい居住環境づくりを進めていきます。

### UR都市機構における高齢者支援の取組み

UR都市機構が管理する住宅においても、高齢化が進む中で、高齢者支援のため様々な取組みが行われており、バリアフリー化や高齢者向け優良賃貸住宅の供給、高齢者の入居優遇、既存団地内または建替による新規機能導入用地等を活用した高齢者支援施設等の誘致などに取り組んでいます。

特に、土地の有効利用などにより生じた用地や団地内の空き施設や空き店舗等を活用した高齢者支援施設等の誘致については、高齢者の地域における生活拠点として、重要な役割を担うものであり、本市の高齢者の居住の安定確保に大きな役割を果たしています。

高齢者の居住の安定確保のため、本市においても、必要に応じ、UR都市機構と連携していきます。

## 基本目標 3

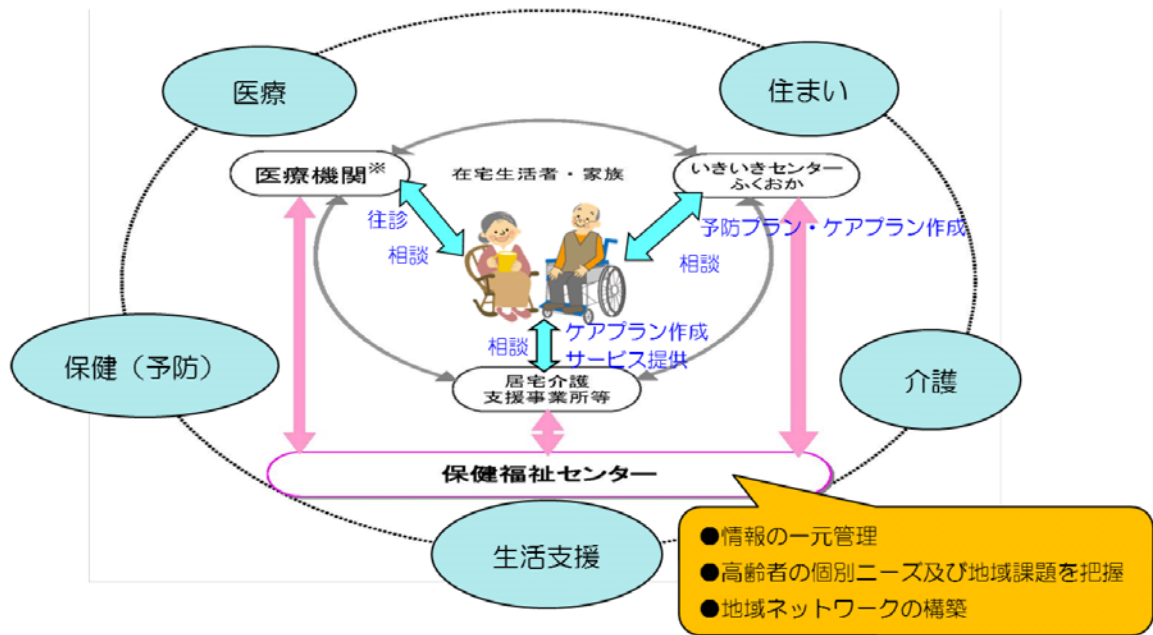
### 在宅で安心して暮らせる支援体制の構築

#### 1 地域包括ケアの推進

要介護度が重度になっても在宅で安心して生活するためには、医療サービスも含めて、保健福祉に関する複数のサービスを適切に組み合わせた支援が必要です。

福岡市では、市民のニーズに応じた保健・医療・介護・福祉サービスを適切にコーディネートするため、福岡型地域包括ケアシステムの構築に取り組みます。

構築に当たっては、各区保健福祉センターが中心となって、いきいきセンターふくおか（地域包括支援センター）や、医療機関、居宅介護支援事業所等の関係者と、十分な連携を図ります。



#### 2 高齢者保健福祉施策の総合的な推進

##### (1) 要援護高齢者の総合支援の充実

介護や医療の需要度が高い高齢者が、いつまでも住み慣れた家庭や地域で生活を続けられるよう、きめ細やかなサービスの基盤整備の充実を図り、安全・安心を確保するための取り組みを推進します。

また、認知症高齢者等がその人らしさを尊重され、安心して生活できるよう、医療と保健、介護、地域が密接に連携しながら地域全体で認知症高齢者等やその家族を支援するネットワークの充実強化を図るとともに、認知症に関する知識の普及啓発を行い、権利擁護の総合的な取り組みを推進します。

##### ① 在宅生活支援の充実

介護や医療の需要度が高い高齢者が住み慣れた家庭や地域で生活を続けられるよう在宅での自立支援や介護者の負担軽減、かかりつけ医等による在宅医療の提供など、きめ細かなサービスの充実を図り、安全・安心を確保するための取り組みを推進します。

また、日常生活用具の給付やおむつ代の助成などにより、高齢者や介護者の負担を軽減し、在宅生活の継続を支援するとともに、介護サービス（介護予防サービス）を必要とする高齢者に対し、適切なサービスの提供を行います。

## 福岡市安心確保のための生活支援事業

高齢者の生活の安心確保や安否確認を目的とした取組みである「緊急通報システム」と「声の訪問」については、平成23年4月から夜間対応型訪問介護と一体的に行う「福岡市安心確保のための生活支援事業」として全市において実施しており、24時間365日の安全・安心の確保のため、積極的に推進していきます。

### 夜間対応型訪問介護

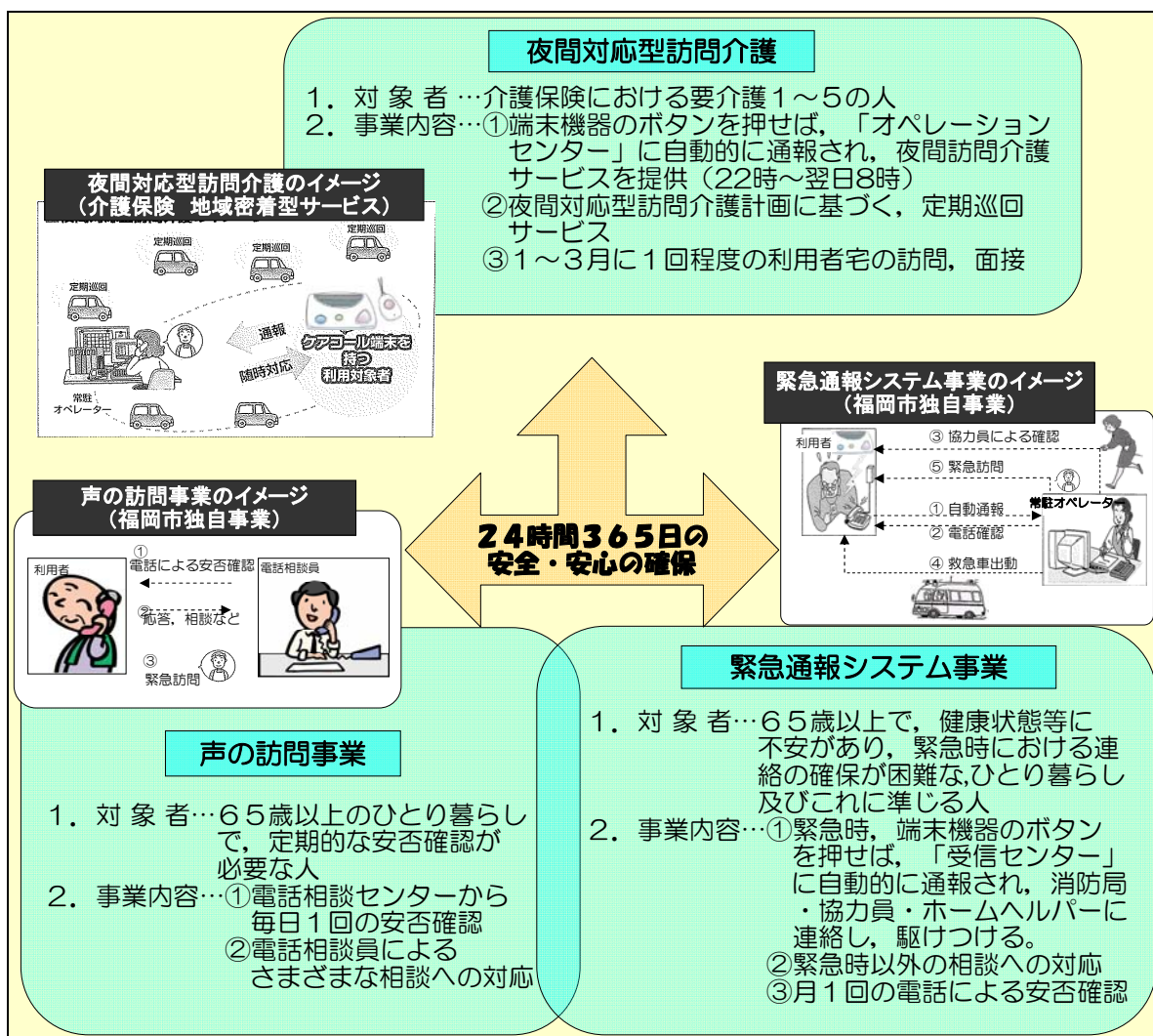
24時間安心して生活できるよう、定期巡回と通報による随時対応を組み合わせる夜間の訪問介護を行います。

### 声の訪問

ひとり暮らしの高齢者に定期的に電話し、相談相手となって安否確認や健康状態を把握するとともに、必要な各種サービスの情報を提供します。

### 緊急通報システム

ひとり暮らしの高齢者等に通報装置を貸与し、高齢者の急病等の緊急時に協力員や訪問介護員（ホームヘルパー）が駆けつけ、または救急車の要請を行います。



### **日常生活用具**

ひとり暮らしの高齢者や寝たきり高齢者がいる世帯に対し、火災警報機、自動消火器、電磁調理器の3品目を給付します。

### **おむつサービス**

在宅の寝たきり高齢者におむつ代の助成を行うことにより、介護負担を軽減し保健衛生の向上を図ります。

## **高齢者の在宅生活を支える主な介護サービス（介護予防サービス）**

### **通所介護・介護予防通所介護**

デイサービスセンターなどで入浴や食事の提供、機能訓練等を日帰りで行います。

### **訪問介護・介護予防訪問介護**

ホームヘルパーが自宅を訪問し、食事や家事の援助を行います。

### **短期入所生活介護・介護予防短期入所生活介護**

特別養護老人ホームや老人短期入所施設に短期間入所し、入浴、排せつおよび食事等の介護その他日常生活上の世話と機能訓練を行います。

### **訪問看護・介護予防訪問看護**

看護師が自宅を訪問し、療養上の世話や診療の補助を行います。

## **② 認知症高齢者の支援体制の充実**

認知症高齢者等が住み慣れた地域で安心して尊厳を保ちながら生活できるよう、医療と保健、介護、地域が相互に密接に連携しながら、地域全体で認知症高齢者等やその家族を支援するネットワークを構築するとともに、認知症に対する正しい理解を進めるための啓発活動を進めるなど、認知症施策の総合的・継続的な推進に努めます。

### **認知症サポーター養成事業**

認知症サポーター(応援者)を養成し、地域住民と共働することで、認知症になっても安心して暮らせる地域づくりを展開します。

- ① 認知症キャラバン・メイト養成研修
- ② 認知症サポーター養成講座

### **徘徊高齢者等ネットワーク事業**

徘徊のある認知症高齢者を地域等とのネットワークを活用し、早期に発見・保護できるよう努めます。

- ① 登録制度
- ② 徘徊高齢者等ネットワーク会議
- ③ 一時保護事業
- ④ GPS検索システム



### ③ 高齢者の権利擁護に向けた総合的な取組み

高齢者が住み慣れた家庭や地域で安心して尊厳を保ちながら生活することができるよう、高齢者の財産を守り、権利の行使を確保し、また、権利の侵害に対しては保護・支援を含めた権利擁護の総合的な取組みを推進します。

判断能力が十分でない要援護高齢者等の権利を擁護するため、日常生活自立支援事業などにより、福祉サービスの利用手続きや日常的な金銭の支払いなどを支援します。

また、身寄りがない認知症高齢者が成年後見人等による支援を受けることができるよう市長申立による支援を行うとともに、関係機関・団体との連携を強化し、成年後見制度の広報・普及を図ります。

特に、成年後見制度等については、制度等の相談から利用に至るまでの支援や手続きが円滑に行われるよう、成年後見に係る相談から申立支援までを一元的に行う相談・支援体制の強化を図るとともに、虐待などの困難事例に成年後見制度が効果的に活用できるシステムづくりを行います。また、市民後見人の育成など、後見活動の新たな担い手の確保に取り組みます。

#### 日常生活自立支援事業

判断能力の低下した高齢者や障がい者等の地域での生活を支援します。

- ① 福祉サービスの利用援助
- ② 日常的な金銭管理
- ③ 書類などの預かりサービス

#### 成年後見制度利用支援事業

認知症高齢者など自分自身の権利を守ることが十分でない人の財産管理や身上監護を支援する制度である成年後見制度の普及のために広報活動を行うとともに、身寄りのない認知症高齢者が成年後見人等による支援を受けることができるよう、市長が後見開始等の申立を行うとともに、必要な場合、申立費用及び後見人等報酬の助成を行います。

- ① 普及啓発事業
- ② 後見開始等の市長申立
- ③ 後見人報酬等助成事業

#### 市民後見人養成事業（平成 24 年度新規事業）

認知症高齢者等の増加に伴う成年後見人の新たな担い手として、弁護士、司法書士、社会福祉士などの専門職ではない市民が、後見人として活動するために必要な養成研修を実施します。

## 3 地域生活支援体制の充実

地域包括支援センターの相談体制の強化や、一層市民に浸透するよう「いきいきセンターふくおか」の愛称を活用した広報活動に努め、地域における身近な総合相談機能の充実を図ります。

また、自治会・町内会等の地域組織や民生委員などが連携した地域の特性に応じたネットワークを形成するための支援や、災害時要援護者の避難体制の整備に努めます。

## (1) いきいきセンターふくおか(地域包括支援センター)における高齢者支援の取組み

いきいきセンターふくおか(地域包括支援センター)の相談機能や地域でのネットワーク機能を強化し、相談体制・支援体制の充実・強化を図ります。

また、「いきいきセンターふくおか」の愛称により一層市民に浸透するよう同センターが高齢者や家族、地域におけるより身近な総合相談窓口であることの周知を図ります。

### いきいきセンターふくおか(地域包括支援センター)

高齢者が住み慣れた地域で、安心してその人らしく暮らし続けることができるよう健康や福祉、介護に関する相談を受け、その人の身体状況に適したアドバイスを行うなど、高齢者が自立した生活を続けることができるよう支援します。

市内に39箇所を設置しており、保健師・社会福祉士・主任ケアマネジャー資格を持つ専門的なスタッフが相談などに応じます。

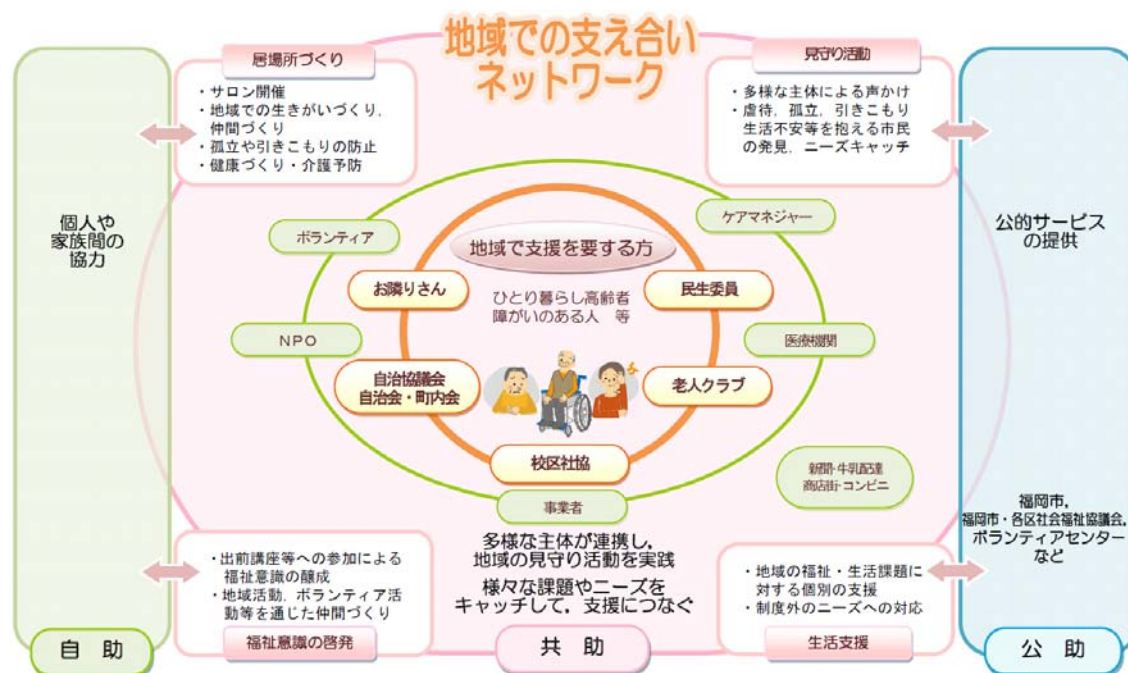
- ① 総合相談支援業務
- ② 介護予防ケアマネジメント業務
- ③ 権利擁護業務
- ④ 包括的・継続的ケアマネジメント支援業務

## (2) 地域における高齢者の日常的な見守り等に向けた取組み (地域ネットワーク体制の構築)

地域で生活する高齢者やその家族をはじめ、認知症高齢者や社会から孤立した高齢者に対する見守り支援が行われるよう、また、福祉避難所の指定など災害時要援護者への対応や、高齢者の犯罪被害、消費者トラブルの防止などに取り組むため、地域住民や民生委員、各種団体などが連携し、地域の中でお互いが支え合い、助け合えるようなネットワークの構築を図ります。

特に、孤立死を防ぐためには、地域社会から孤立化させないことが重要であるため、このネットワーク活動の支援を行うとともに、効果的な施策の検討を行います。

### 【ネットワークの形成イメージ】





### **ふれあいサロン**

ひとり暮らし高齢者などの孤独感の解消や、寝たきり、認知症の予防を図るため、公民館や集会所等で、地域のボランティアとともにレクリエーション活動や健康チェックなどを定期的に行います。

### **ふれあいネットワーク**

高齢者等の支援を要する人が地域で安心して暮らすことができるよう、地域のボランティアが日常的な見守りや買い物、ゴミ出し等の生活支援を行います。

### **安心情報キット配付事業（平成 24 年度新規事業）**

ひとり暮らし高齢者や障がい者など地域での見守りが必要な人に、安心情報キット（「緊急連絡先」や「かかりつけ医」などを記載した用紙と専用容器）を配付します。

配付した安心情報キットは、冷蔵庫に保管してもらい、災害時や緊急時の万一の備えとすることにより、地域で安心して生活していくための一助としてもらいます。

## 第4章 計画の目標値等

本計画における施策を推進するに当たって、以下の目標値等を設定し、検証・評価を行います。

### 1 目標値

#### (1) 高齢者向け住宅の供給

高齢者向け住宅の供給に当たっては、新規の建設だけでなく民間賃貸住宅の空家の改修など既存ストックの活用も含めて供給を促進します。

高齢者向け住宅の供給の目標値としては、市内の高齢者人口に対する高齢者向け住まいの割合を平成32年度に4%とすることを目標とし、そのために年間約660戸の高齢者向けの住まいの供給を促進します。

また、高齢者向けの住まいのうちサービス付き高齢者向け住宅等については、年間約580戸の供給を促進し、平成29年度の供給戸数を約6,100戸とすることを目標とします。

項目	指標	現状値 (H23年度末時点)	中間目標値 (H26年度末時点)	目標値 (H29年度末時点)	備考 (H32年度末時点)
高齢者向け住宅の供給	高齢者人口に対する高齢者向けの住まい <sup>※1</sup> の割合	3.2% (8,035戸)	3.5% (約10,000戸) (約660戸/年)	3.8% <sup>※2</sup> (約12,000戸) (約660戸/年)	4% <sup>※3</sup> (約13,900戸) (約660戸/年)
	サービス付き高齢者向け住宅等 <sup>※4</sup> の供給戸数	2,634戸	約4,400戸 (約580戸/年)	約6,100戸 (約580戸/年)	約7,800戸 (約580戸/年)

※1 国が上記の指標として定めている「高齢者向けの住まい」については、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等（いずれも特定施設を除く）を対象としていることから、本計画における「高齢者向けの住まい」については、少なくとも、一定のバリアフリー化がなされ、かつ緊急通報システムまたはこれに準ずる設備（非常警報ブザー、自動解錠システム等）が備わった住宅等を対象とする。

※2 上記の指標「高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合」の目標値については、住生活基本計画（全国計画）（H23.3、国土交通省）、福岡県住生活基本計画（H24.3）における目標値3～5%（H32）、および福岡県高齢者居住安定確保計画における目標値3%以上（H32）に準じて、本計画における目標値を、3～5%の中間値の4%（H32）と設定した場合、目標年次のH29時点では約3.8%となる。

※3 平成32年度の目標値を4%とした場合、平成32年度で約13,900戸の高齢者向けの住まいの供給が必要になり、平成24年度から平成32年度まで各年平均で年間約660戸の供給が必要になる。

※4 サービス付き高齢者向け住宅等：サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム（住宅型）等

#### 【参考】

##### ■ 高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合

	H23	H26	H29	H32	H24～H32(9年間) 年間平均供給戸数
高齢者人口(65歳以上):A	251,391人	289,200人	316,400人	346,325人	—
高齢者向けの住まい:B	8,035戸	約10,000戸	約12,000戸	約13,900戸	約660戸
B/A	3.2%	3.5%	3.8%	4.0%	—

※H23の高齢者人口は9月末現在の住民基本台帳と外国人登録総数

※H26, H29の高齢者人口は保健福祉局でコーホート要因法を用いて推計した数値

※H32の高齢者人口は国立社会保障・人口問題研究所による推計値

【参考】

■高齢者向けの住まいの内訳

(単位:戸)

	現状値 (H23年度 末時点)	中間目標値 (H26年度 末時点)	目標値 (H29年度 末時点)	備考 (H32年度 末時点)	H24~H32 年間平均 供給戸数
<b>高齢者向けの住まい</b>	<b>8,035</b>	<b>約10,000</b>	<b>約12,000</b>	<b>約13,900</b>	<b>約660</b>
生活支援サービスのついた施設・民間賃貸住宅	4,115	約5,900	約7,600	約9,300	約580
生活支援サービスのついた施設 ( ・養護老人ホーム(特定施設を除く) ・軽費老人ホーム(特定施設を除く) )	1,481	1,481	1,481	1,481	0
生活支援サービスのついた民間賃貸住宅 (サービス付き高齢者向け住宅等) ( ・有料老人ホーム(特定施設を除く) ・サービス付き高齢者向け住宅(特定施設を除く) ・旧サービス付き高齢者専用賃貸住宅 (特定施設、高優良、サービス付き高齢者向け住宅を除く) )	2,634	約4,400	約6,100	約7,800	約580
緊急時対応の設備がついた公的賃貸住宅 ( ・緊急時対応の設備がついた公的賃貸住宅 [市営住宅(高齢者向け仕様)、県公社賃貸住宅] ・高齢者向け優良賃貸住宅[市認定分、UR供給分] (特定施設を除く) )	3,920	約4,100	約4,400	約4,600	約80

※特定施設: 養護・軽費・有料老人ホーム等のうち、一定の基準を満たした施設で、介護保険給付の対象

※生活支援サービスのついた施設のH23、H26の数値: 福岡市高齢者保健福祉計画(H24.3)

※生活支援サービスのついた施設のH29、H32の数値: 暫定的にH26と同数で設定

## (2) 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化の促進

高齢者が安心して住み慣れた住宅で生活を続けるため、持家・借家を含め、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化を促進します。

このため、高齢者の居住する住宅のうち一定のバリアフリー化<sup>※6</sup>が行われた割合を平成32年度に75%とすること、さらには、高齢者の居住する一定のバリアフリー化が行われた住宅のうち高度のバリアフリー化<sup>※7</sup>が行われた割合を平成32年度に25%とすることを目標とします。また、共同住宅のユニバーサルデザイン化<sup>※8</sup>については、その比率を平成32年度に28%とすることを目標とします。

項目	指標	現状値 (H20 時点)	中間目標値 (H25 時点)	目標値 <sup>※5</sup> (H29 時点)	備考 (H32 時点)
高齢者の居住する住宅のバリアフリー化の促進	高齢者の居住する住宅のうち一定のバリアフリー化 <sup>※6</sup> が行われた割合	33%	51%	65%	75%
	高齢者の居住する一定のバリアフリー化が行われた住宅のうち高度のバリアフリー化 <sup>※7</sup> が行われた割合	8%	15%	21%	25%
	共同住宅のユニバーサルデザイン化 <sup>※8</sup>	17%	22%	25%	28%

※5 上記の各指標の目標値については、住生活基本計画(全国計画)(H23.3、国土交通省)および福岡県住生活基本計画(H24.3)、「共同住宅のユニバーサルデザイン化」のみにおけるH32時点の目標値に準じた値としている。上記の各指標は5年毎に行われる住宅土地統計調査(総務省)において確認が可能であるため、現状値としては直近の調査時のH20時点の数値を採用しており、中間目標値の年次としては次回調査時のH25時点としている。目標値(H29)および中間目標値(H25)については、H20時点からH32時点まで各年同じ割合で上昇するものとして設定している。

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

※7 高度のバリアフリー化: 2か所以上の手すり設置、屋内の段差解消、車いすで通行可能な廊下幅のいずれにも該当

※8 共同住宅のユニバーサルデザイン化: 共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子で通行可能な住宅の割合

## 2 福岡市高齢者保健福祉計画における整備目標量または必要見込量等

高齢者向け施設等の整備促進、身体機能の低下に適切に対応した居住環境の整備に向けた支援、要援護高齢者の総合支援の充実、ならびに地域生活支援体制の充実を図るための主な取組みに対する、福岡市高齢者保健福祉計画（H24. 3 策定、計画期間：H24 年度～H26 年度）における整備目標量または必要見込量等は、以下のとおりです。

項目	指標	現状値または見込値（H23）	整備目標量または必要見込量等（H26）
高齢者向け施設等の整備促進	介護老人福祉施設 (地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護を含む)	3,994 人	5,100 人分
	介護老人保健施設	2,609 人	2,610 人分
	認知症対応型共同生活介護	1,620 人	1,872 人
	介護専用型特定施設 (地域密着型特定施設を含む)	47 人	47 人
身体機能の低下に適切に対応した居住環境の整備に向けた支援	住宅改造相談事業 (延べ利用者数)	2,821	2,821
	住宅改修	227 件/月	274 件/月
	介護予防住宅改修	188 件/月	230 件/月
要援護高齢者の総合支援の充実	夜間対応型訪問介護	50 人/月	70 人/月
	声の訪問事業（実利用者数）	496	525
	緊急通報システム事業 (実利用者数)	5,439	5,943
	おむつサービス事業 (実利用者数)	2,707	3,846
	通所介護	91,779 回/月	119,313 回/月
	介護予防通所介護	3,530 人/月	4,320 人/月
	訪問介護	135,360 時間/月	144,004 時間/月
	介護予防訪問介護	6,270 人/月	7,670 人/月
	短期入所生活介護 ・介護予防短期入所生活介護	15,918 日/月	17,056 日/月
	訪問看護	14,690 回/月	17,489 回/月
	介護予防訪問看護	1,599 回/月	2,052 回/月
	徘徊高齢者等ネットワーク事業 (検索システム事業) (実利用者数)	116	116
	成年後見制度利用支援事業 (市長申立件数)	38	62
地域生活支援体制の充実	いきいきセンターふくおか運営 (設置箇所数)	39	39

## 第5章 計画の推進と評価

### 1 推進体制と各主体の役割

本計画の推進に当たっては、本市の住宅関連部局と福祉関連部局がこれまで以上に緊密に連携し、本計画に基づく共通の方針の下で施策の展開を図ることとし、必要に応じて国や県と連携を図りながら取り組んでいきます。

その際、住宅・福祉関係事業者等に対しては、高齢者の居住の安定確保に向けて高齢者のニーズに柔軟に対応できる住まいやサービスを提供するために必要な支援、また、地域に対しては、高齢者が地域で安心して暮らすことができる環境づくりのためには、地域に居住する一人ひとりが意識を持つとともに、地域ぐるみで高齢者を支えることが必要となるため、そのために必要な支援を行っていきます。

さらに、民間賃貸住宅事業者団体、公的賃貸住宅事業者、居住支援団体、福岡市で構成する「福岡市居住支援協議会」において、高齢者の住まいへの入居支援について、情報共有や必要な施策等についての検討を行い、一層の取組みを進めていきます。

### 2 進行状況の評価

計画の進行状況を確認するため、福岡市高齢者保健福祉計画との整合性を考慮し、基本的に3年ごとに第4章に定める目標値の検証と評価を行うとともに、国の制度・事業の動向、福岡県高齢者居住安定確保計画との整合性を確認し、適宜必要な見直しを行います。

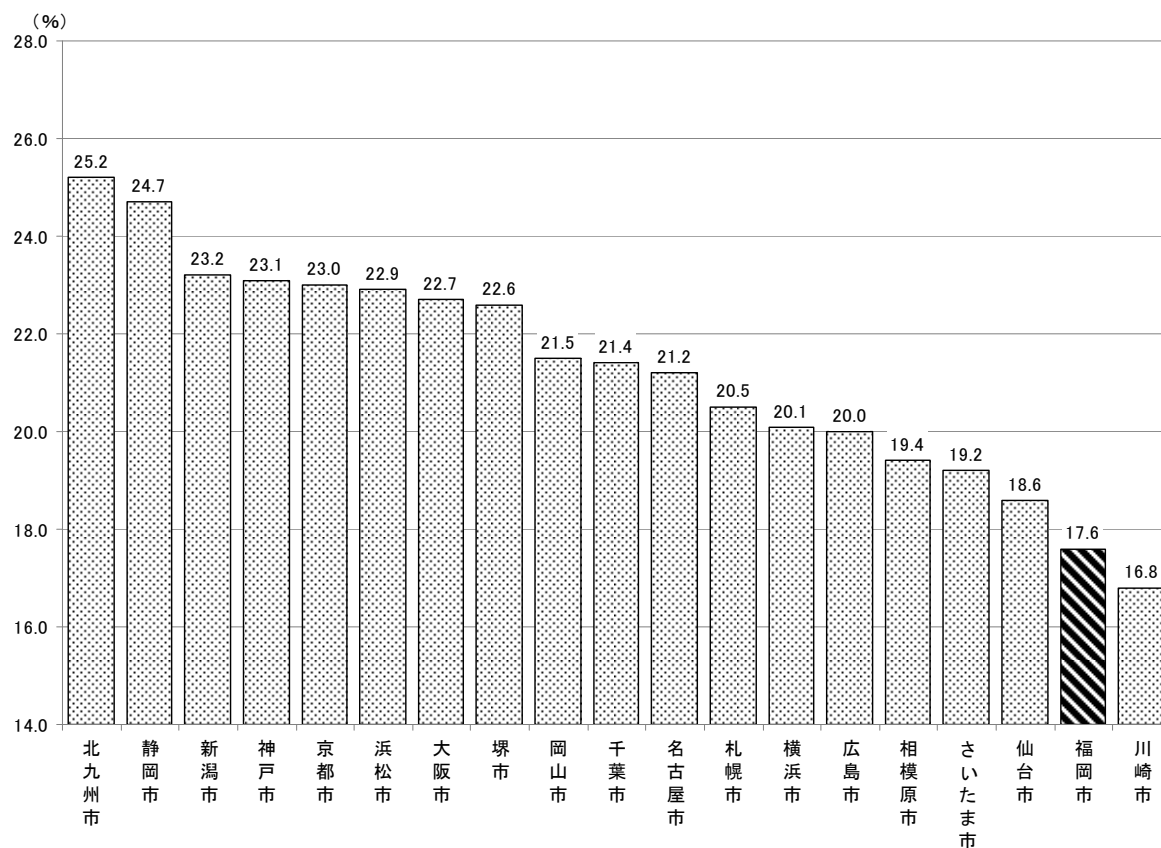
# 参考資料

## 1 政令指定都市の状況

### (1) 高齢化の状況

・平成 22 年時点の福岡市の高齢化率は 17.6%と政令指定都市の中で 2 番目に低くなっています。

#### ■ 高齢化率



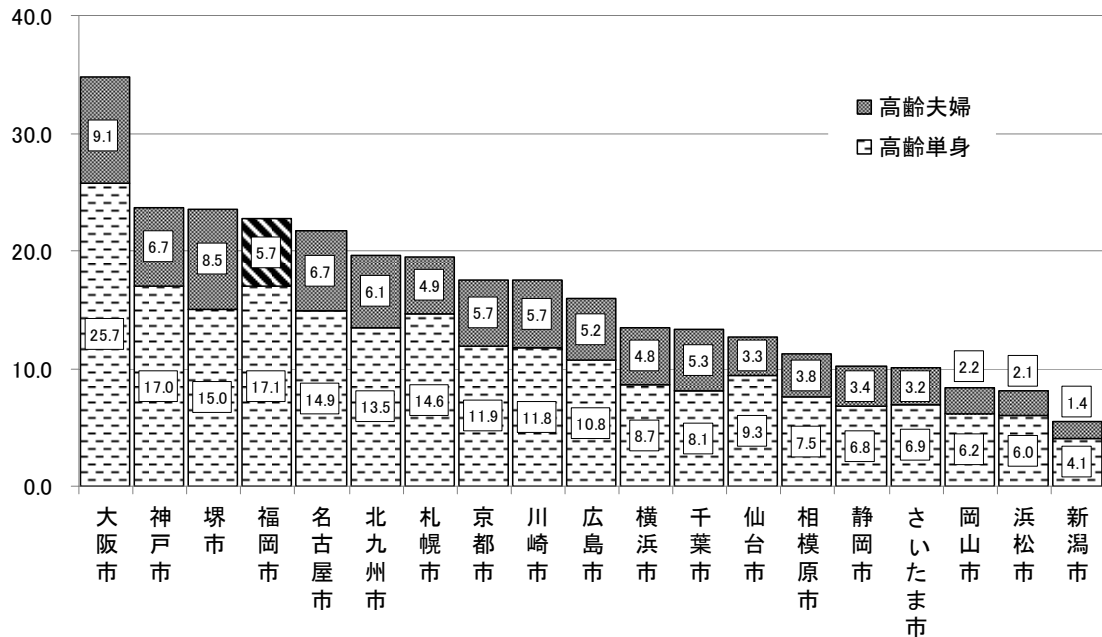
資料:平成 22 年国勢調査(総務省)

※ 高齢化率を算出するに当たっては、分母となる人口総数から、年齢不詳を除外して算出している。

## (2) 借家に住む高齢单身・高齢夫婦世帯

- ・平成20年時点の福岡市の高齢者のいる世帯のうち借家に住む高齢单身・高齢夫婦世帯の割合は合わせて22.8%であり、政令指定都市の中でも4番目に高くなっています。

■ 高齢者のいる世帯のうち借家に住む高齢单身・高齢夫婦世帯の割合



	高齢者のいる世帯数(世帯)		高齢者のいる世帯のうち、借家に住む高齢单身・高齢夫婦世帯の割合(%)			
	借家		合計	高齢单身	高齢夫婦	
	高齢单身	高齢夫婦				
札幌市	238,900	34,900	11,600	19.5	14.6	4.9
仙台市	119,800	11,200	4,000	12.7	9.3	3.3
さいたま市	136,700	9,400	4,400	10.1	6.9	3.2
千葉市	111,400	9,000	5,900	13.4	8.1	5.3
横浜市	447,900	38,800	21,500	13.5	8.7	4.8
川崎市	134,500	15,900	7,700	17.5	11.8	5.7
相模原市	84,380	6,350	3,180	11.3	7.5	3.8
新潟市	108,000	4,400	1,500	5.5	4.1	1.4
静岡市	106,800	7,300	3,600	10.2	6.8	3.4
浜松市	108,200	6,500	2,300	8.1	6.0	2.1
名古屋市	277,200	41,400	18,600	21.6	14.9	6.7
京都市	195,900	23,300	11,100	17.6	11.9	5.7
大阪市	408,200	104,900	37,200	34.8	25.7	9.1
堺市	112,400	16,900	9,500	23.5	15.0	8.5
神戸市	232,400	39,500	15,600	23.7	17.0	6.7
岡山市	89,320	5,530	1,960	8.4	6.2	2.2
広島市	137,600	14,800	7,100	15.9	10.8	5.2
北九州市	163,000	22,000	9,900	19.6	13.5	6.1
福岡市	162,400	27,700	9,300	22.8	17.1	5.7

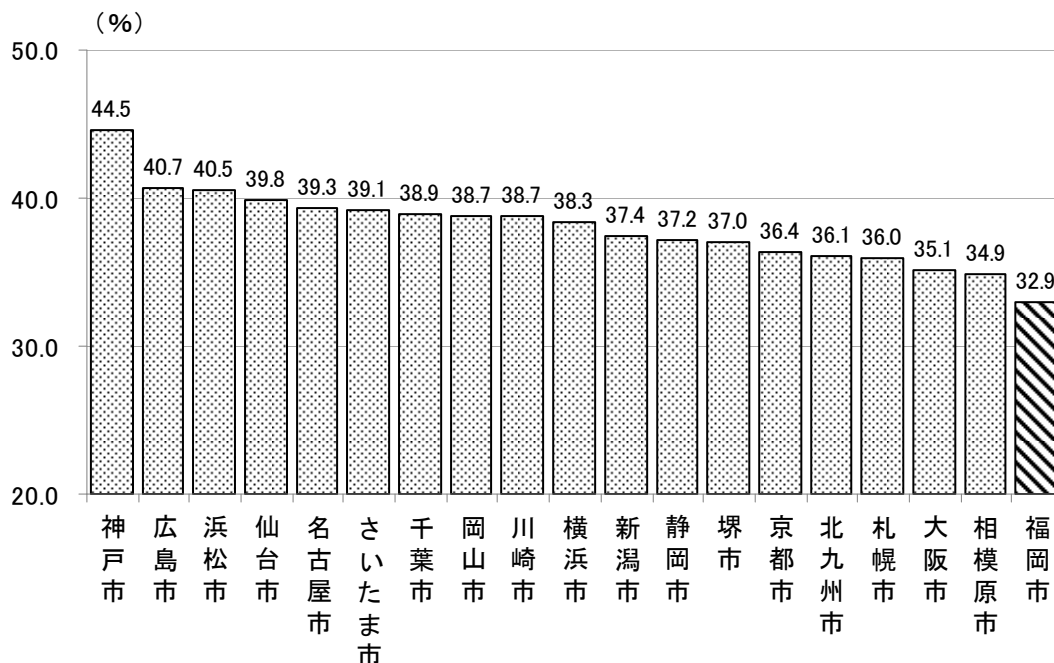
資料：平成20年住宅・土地統計調査（総務省）

※ここでいう世帯は「主世帯」。主世帯とは、1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯、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）をいう。

### (3) 高齢者のいる世帯のバリアフリー化の状況

・平成20年時点の高齢者のいる世帯の住宅で一定のバリアフリー化がなされた住宅の割合をみると、福岡市は32.9%となっており、政令指定都市の中で最も低くなっています。

#### ■ 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の状況



	65歳以上の世帯員のいる世帯数(世帯)	一定のバリアフリー化(世帯)	一定のバリアフリー化の割合(%)
札幌市	238,900	86,000	36.0
仙台市	119,800	47,700	39.8
さいたま市	136,700	53,500	39.1
千葉市	111,400	43,300	38.9
横浜市	447,900	171,600	38.3
川崎市	134,500	52,100	38.7
相模原市	84,380	29,450	34.9
新潟市	108,000	40,400	37.4
静岡市	106,800	39,700	37.2
浜松市	108,200	43,800	40.5
名古屋市	277,200	108,900	39.3
京都市	195,900	71,300	36.4
大阪市	408,200	143,300	35.1
堺市	112,400	41,600	37.0
神戸市	232,400	103,500	44.5
岡山市	89,320	34,600	38.7
広島市	137,600	56,000	40.7
北九州市	163,000	58,900	36.1
福岡市	162,400	53,500	32.9

資料：平成20年住宅・土地統計調査（総務省）

※一定のバリアフリー化とは、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をいう。

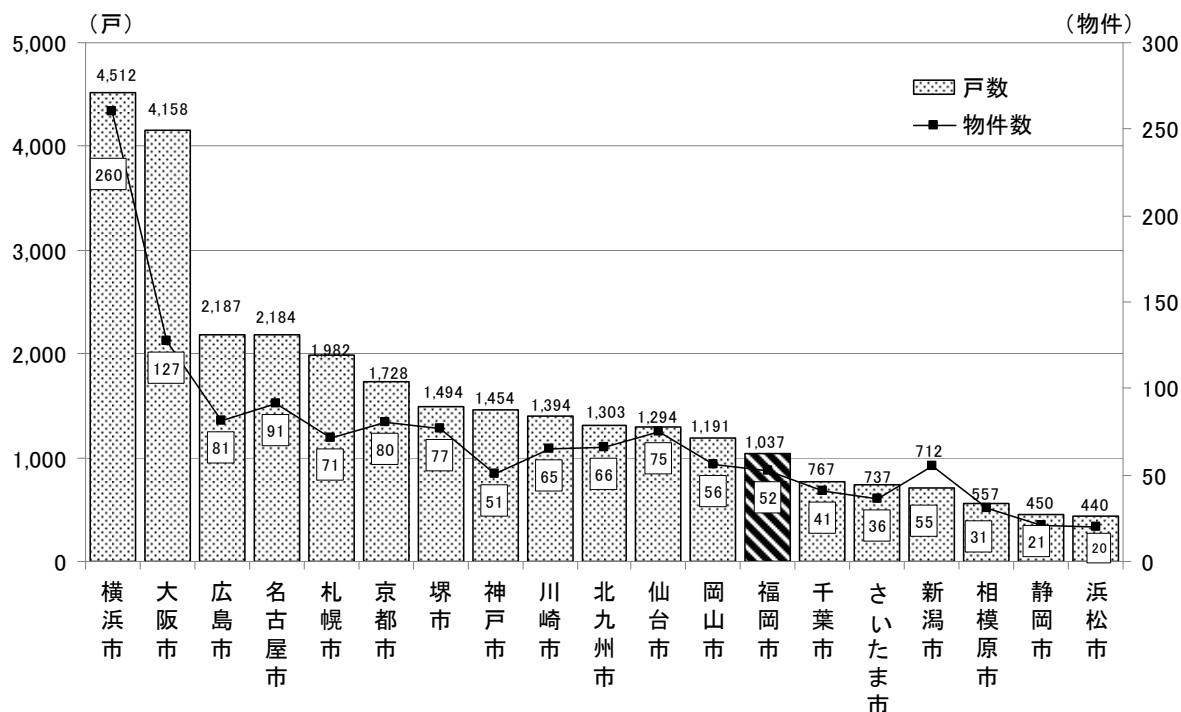
※ここでいう世帯は「主世帯」。主世帯とは、1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）をいう。



#### (4) 高齢者円滑入居賃貸住宅の供給状況

・平成23年10月時点における福岡市の高齢者円滑入居賃貸住宅の供給状況は、52物件、1,037戸であり、政令指定都市の中で7番目に少ない戸数となっています。

##### ■ 高齢者円滑入居賃貸住宅の物件数・戸数



	物件数	戸数
札幌市	71	1,982
仙台市	75	1,294
さいたま市	36	737
千葉市	41	767
横浜市	260	4,512
川崎市	65	1,394
相模原市	31	557
新潟市	55	712
静岡市	21	450
浜松市	20	440
名古屋市	91	2,184
京都市	80	1,728
大阪市	127	4,158
堺市	77	1,494
神戸市	51	1,454
岡山市	56	1,191
広島市	81	2,187
北九州市	66	1,303
福岡市	52	1,037

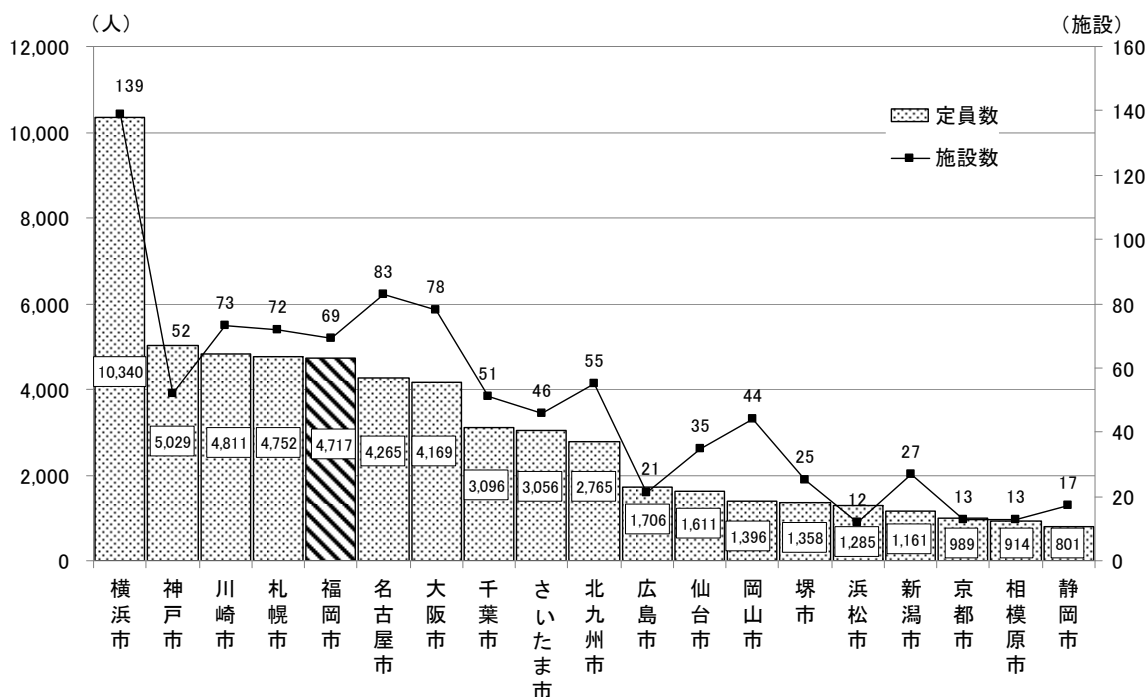
資料：(財) 高齢者住宅財団ホームページ内

「高齢者円滑入居賃貸住宅登録情報検索サイト」(平成23年10月19日時点)

## (5) 有料老人ホームの供給状況

・平成22年度時点における福岡市の有料老人ホームの供給状況は、69施設、定員数は4,717人であり、政令指定都市の中で5番目に多い定員数となっています。

### ■ 有料老人ホームの施設数・定員数



	施設数	定員数
札幌市	72	4,752
仙台市	35	1,611
さいたま市	46	3,056
千葉市	51	3,096
横浜市	139	10,340
川崎市	73	4,811
相模原市	13	914
新潟市	7	1,161
静岡市	17	801
浜松市	12	1,285
名古屋市	83	4,265
京都市	13	989
大阪市	78	4,169
堺市	25	1,358
神戸市	52	5,029
岡山市	44	1,396
広島市	21	1,706
北九州市	55	2,765
福岡市	69	4,717

資料：平成22年度社会福祉施設等調査結果（厚生労働省）

## 2 計画策定の経緯

### (1) 計画策定の経緯

日 程	検討委員会等での審議及び報告内容、その他事務の流れ
平成23年8月17日	■福岡市高齢者居住安定確保計画策定検討委員会（準備会） ・福岡市高齢者居住安定確保計画策定検討委員会設置
平成23年9月2日	◇福岡市住宅審議会報告
平成23年10月4日	■第1回福岡市高齢者居住安定確保計画策定検討委員会 ・高齢者の居住に係る現状と課題の把握
平成23年12月26日	■第2回福岡市高齢者居住安定確保計画策定検討委員会 ・論点整理、目標及び目標達成に向けた施策の検討
平成24年2月1日	◇福岡市住宅審議会報告
平成24年2月7日	■第3回福岡市高齢者居住安定確保計画策定検討委員会 ・計画骨子の検討
平成24年3月26日	■第4回福岡市高齢者居住安定確保計画策定検討委員会 ・計画(素案)の検討
平成24年6月27日	◇市議会常任委員会報告
平成24年6月29日	◇福岡市住宅審議会報告
平成24年7月31日	■第5回福岡市高齢者居住安定確保計画策定検討委員会 ・計画(原案)の検討
平成24年8月23日	◇福岡市住宅審議会報告
平成24年9月19日	◇市議会常任委員会報告
平成24年9月24日 ～10月23日	◇パブリック・コメント手続きによる市民意見募集
平成24年11月13日	■第6回福岡市高齢者居住安定確保計画策定検討委員会 ・計画(最終案)の検討、決定
平成24年11月26日	◇福岡市住宅審議会報告
平成24年12月19日	◇市議会常任委員会報告
平成25年1月22日	■計画策定

## (2) 福岡市高齢者居住安定確保計画策定検討委員会委員名簿

(平成 25 年 1 月 22 日現在)

敬称略、五十音順 (任期：平成 23 年 8 月 17 日～平成 25 年 1 月 22 日まで)

氏名	職名	備考
志賀 勉	九州大学大学院人間環境学研究院講師	委員長
澁田 英敏	近畿大学九州短期大学生生活福祉情報科准教授	
丸尾 好幸	(社) 福岡県宅地建物取引業協会 事務局長	平成24年 2 月29日まで
中田 敏夫		平成24年 3 月 1 日から
中原 啓智	福岡市老人福祉施設協議会 事務局	
新徳 重昭	(社) 福岡市社会福祉協議会 事務局長	平成24年 3 月31日まで
福本 研一		平成24年 4 月 1 日から
矢嶋 賢一	(独)都市再生機構 九州支社	住まいサポート業務部 企画チーム チームリーダー
宮竹 義昭		住宅経営部 ストック活用・ウェルフェアチームリーダー
矢羽多 昭生	(社) 福岡県社会福祉士会 理事	

## (3) パブリック・コメント手続きによる市民意見募集

- ・ 募集期間：平成24年 9 月24日 (月)～平成24年10月23日 (火)
- ・ 実施方法：計画案を情報公開室、情報プラザ、各区役所市民相談室、入部・今宿出張所、住宅都市局住宅計画課において閲覧及び配付するとともに、福岡市ホームページに掲載し、郵送、ファクシミリ、電子メール及び配付場所への持参により意見を受け付けた。
- ・ 回答方法：配布場所での書面受取り、郵送、ファクシミリ、電子メール等
- ・ 意見提出者数：3名 (個人：2名、団体：1団体)  
(提出方法：郵送1、ファクシミリ1、電子メール1)
- ・ 意見件数：5件

### 3 用語説明

#### あ行

- ・ **いきいきセンターふくおか（地域包括支援センター）**

高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるよう、健康や福祉、介護などに関する相談を受けたり、その人の身体状況に適したアドバイスを行うなど、高齢者の自立した生活を支援する。

市内に39センター設置されており、保健師・社会福祉士・主任ケアマネジャーが相談などに対応する。

#### か行

- ・ **ケアマネジャー（介護支援専門員）**

要介護者の自立支援や家族など介護者の介護負担軽減のための必要な援助に関する専門的知識・技術を有する人。

要介護者や家族の依頼を受けて、その心身の状況や置かれている環境、要介護者や家族の希望を勘案して、介護サービス計画を作成するとともに、その介護サービス計画に基づいて介護サービス事業者との連絡調整などの支援を行う。

- ・ **孤立死**

孤立死の明確な定義はないが、内閣府の高齢社会白書では、「誰にも看取られることなく息を引き取り、その後、相当期間放置される（悲惨な）状況」を孤立死としている。

- ・ **居住支援協議会**

住宅確保要配慮者等に対する情報の提供や住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な事項について協議するため、地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理事業者、住宅確保要配慮者によって構成された協議会組織。「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」第10条第1項に規定されている。

- ・ **居宅介護支援事業所**

ケアマネジャー（介護支援専門員）を配置し、居宅サービス計画、居宅サービス事業者との連絡調整や介護保険施設への紹介等の居宅介護支援サービスを行うもので、県等の指定を受けた事業者。

#### さ行

- ・ **住宅確保要配慮者**

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する人

- ・ **成年後見制度**

判断力が衰えたり、認知症高齢者など自分自身の権利を守ることが十分でない人の財産管理や身上監護を行う制度

#### た行

- ・ **地域包括ケア**

高齢者が可能な限り住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、医療、介護、保健（予防）、住まい、生活支援サービスが連携し、包括的に支援を行っていくという考え方。

## な行

### ・日常生活圏域

介護保険事業計画において、住民が日常生活を営んでいる地域として、地理的条件、人口、その他の社会的条件、介護給付等対象サービスを提供するための施設の整備の状況やその他の条件を総合的に勘案して市町村が定める区域のこと。

### ・認知症

脳の器質的な障がいによって、知的機能が持続的に低下し、日常生活や社会生活に支障をきたした状態。

## は行

### ・バリアフリー

高齢者や障がいのある人などが社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを取り除く（フリー）こと。段差の解消などの物理的なバリアをはじめ、社会的、制度的、心理的な障壁など、すべての障壁を除去するという考え方。

## や行

### ・家賃債務保証制度

賃貸住宅の契約に当たり、保証人の確保が難しい場合に、民間保証機関などに、費用（保証料）を支払うことで一定期間の家賃債務保証を行う制度

### ・ユニバーサルデザイン

あらかじめ、障がいの有無や年齢、性別を問わず、すべての人が自由に、快適に利用でき、行動できるような思いやりあふれる配慮を、まちづくりやものづくりなどのあらゆる場面で行っていこうという考え方。

## 4 問合せ先等一覧

### (1) 施策および問合せ先（平成 25 年 1 月 22 日現在）

#### 基本目標 1 高齢者の心身の状況やニーズに応じた多様な住まいの確保

施策	問合せ先	掲載頁
サービス付き高齢者向け住宅登録制度	住宅都市局住宅計画課 TEL:092-711-4279、FAX:092-733-5589	30頁
サービス付き高齢者向け住宅整備事業	サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局 東京都文京区本郷 1-28-10 本郷 TK ビル 5 階 TEL:03-5805-2971、FAX:03-5805-2978 電子メールアドレス: info@serkorei.jp ※問い合わせについては、原則として、電子メールあるいはファックス	30頁
民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業	民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業実施支援室 東京都中央区日本橋 1-5-3 日本橋西川ビル 5 階 TEL 03-6214-5690 / FAX 03-6214-5899	31頁
住宅改修・介護予防住宅改修（介護保険）	〈制度についての問合せ先〉 保健福祉局介護保険課 TEL:092-733-5452、FAX:092-726-3328	31頁
住宅改造相談センター	住宅改造相談センター 福岡市中央区荒戸3丁目3-39 市民福祉プラザ3階 TEL:092-731-3511、FAX:092-731-5361 〈制度についての問合せ先〉 保健福祉局地域福祉課 TEL:092-733-5346、FAX:092-733-5587	31頁
住宅改造助成（福岡市独自事業）	〈制度についての問合せ先〉 保健福祉局地域福祉課 TEL:092-733-5346、FAX:092-733-5587	31頁
市営住宅のユニバーサルデザイン化推進	〈市営住宅のユニバーサルデザイン化推進について〉 住宅都市局住宅計画課 TEL:092-711-4279、FAX:092-733-5589 〈市営住宅ユニバーサルデザイン推進事業について〉 住宅都市局建替・改善課 TEL:092-711-4547、FAX:092-711-4597	32頁
市営住宅高齢者等住替え促進事業	住宅都市局住宅管理課 福岡市博多区店屋町4-1 TEL:092-283-1313、FAX:092-271-2556	32頁

#### 基本目標 2 高齢者の住まいへの入居支援の充実

施策	問合せ先	掲載頁
福岡市高齢者住宅相談支援事業	福岡市社会福祉協議会 あんしん生活支援センター 福岡市中央区荒戸3丁目3-39 市民福祉プラザ4階 TEL:092-751-4338、FAX:092-751-1509 〈制度についての問合せ先〉 住宅都市局住宅計画課 TEL:092-711-4279、FAX:092-733-5589	32頁
福岡市居住支援協議会	住宅都市局住宅計画課 TEL:092-711-4279、FAX:092-733-5589	33頁

### 基本目標3 在宅で安心して暮らせる支援体制の構築

施策	問合せ先	掲載頁
夜間対応型訪問介護	〈制度についての問合せ先〉 保健福祉局介護保険課 TEL:092-733-5452、FAX:092-726-3328 保健福祉局高齢者施設支援課 TEL:092-711-4257、FAX:092-733-5587	35頁
声の訪問	〈制度についての問合せ先〉 保健福祉局地域福祉課 TEL:092-733-5346、FAX:092-733-5587	35頁
緊急通報システム	〈制度についての問合せ先〉 保健福祉局地域福祉課 TEL:092-733-5346、FAX:092-733-5587	35頁
日常生活用具	〈制度についての問合せ先〉 保健福祉局地域福祉課 TEL:092-733-5346、FAX:092-733-5587	36頁
おむつサービス	〈制度についての問合せ先〉 保健福祉局地域福祉課 TEL:092-733-5346、FAX:092-733-5587	36頁
通所介護・介護予防通所介護	〈制度についての問合せ先〉 保健福祉局介護保険課 TEL:092-733-5452、FAX:092-726-3328 保健福祉局高齢者施設支援課 TEL:092-711-4257、FAX:092-733-5587	36頁
訪問介護・介護予防訪問介護	〈制度についての問合せ先〉 保健福祉局介護保険課 TEL:092-733-5452、FAX:092-726-3328 保健福祉局高齢者施設支援課 TEL:092-711-4257、FAX:092-733-5587	36頁
短期入所生活介護・介護予防短期入所生活介護	〈制度についての問合せ先〉 保健福祉局介護保険課 TEL:092-733-5452、FAX:092-726-3328 保健福祉局高齢者施設支援課 TEL:092-711-4257、FAX:092-733-5587	36頁
訪問看護・介護予防訪問看護	〈制度についての問合せ先〉 保健福祉局介護保険課 TEL:092-733-5452、FAX:092-726-3328 保健福祉局高齢者施設支援課 TEL:092-711-4257、FAX:092-733-5587	36頁
認知症サポーター養成事業	〈制度についての問合せ先〉 保健福祉局地域保健課 TEL:092-711-4373、FAX:092-733-5587	36頁
徘徊高齢者等ネットワーク事業	〈制度についての問合せ先〉 保健福祉局地域保健課 TEL:092-711-4373、FAX:092-733-5587	36頁
日常生活自立支援事業	福岡市社会福祉協議会 あんしん生活支援センター 福岡市中央区荒戸3丁目3-39 市民福祉プラザ4階 TEL:092-751-4338、FAX:092-751-1509	37頁
成年後見制度利用支援事業	〈制度についての問合せ先〉 保健福祉局地域保健課 TEL:092-711-4373、FAX:092-733-5587	37頁



施 策	問合せ先	掲載頁
市民後見人養成事業	〈制度についての問合せ先〉 保健福祉局地域福祉課 TEL:092-733-5346、FAX:092-733-5587	37 頁
いきいきセンターふくおか(地域包括支援センター)	〈制度についての問合せ先〉 保健福祉局地域保健課 TEL:092-711-4373、FAX:092-733-5587	38 頁
ふれあいサロン	〈制度についての問合せ先〉 福岡市社会福祉協議会 地域福祉課 福岡市中央区荒戸3丁目3-39 市民福祉プラザ4階 TEL:092-720-5356、FAX:092-713-0778	39 頁
ふれあいネットワーク	〈制度についての問合せ先〉 福岡市社会福祉協議会 地域福祉課 福岡市中央区荒戸3丁目3-39 市民福祉プラザ4階 TEL:092-720-5356、FAX:092-713-0778	39 頁
安心情報キット配付事業	〈制度についての問合せ先〉 保健福祉局地域福祉課 TEL:092-733-5346、FAX:092-733-5587	39 頁

## (2) 各区福祉・介護保険課、地域保健福祉課等連絡先一覧

区	所属名	所在地	電話	F A X
東区	福祉・介護保険課	東区箱崎 2-54-1 東区役所	645-1071	631-2191
	地域保健福祉課	東区箱崎 2-54-27 東区保健福祉センター	645-1086	631-2295
博多区	福祉・介護保険課	博多区博多駅前 2-19-24 大博センタービル内	419-1078	441-1455
	地域保健福祉課	博多区保健福祉センター	419-1098	441-0057
中央区	福祉・介護保険課	中央区大名 2-5-31 中央区役所	718-1145	771-4955
	地域保健福祉課	中央区舞鶴 2-5-1 あいれふ内 中央区保健福祉センター	718-1109	734-1690
南区	福祉・介護保険課	南区塩原 3-25-3 南区保健福祉センター	559-5127	512-8811
	地域保健福祉課		559-5131	512-8811
城南区	福祉・介護保険課	城南区鳥飼 6-1-1 城南区役所	833-4102	822-2133
	地域保健福祉課		833-4111	822-2133
早良区	福祉・介護保険課	早良区百道 2-1-1 早良区役所	833-4352	831-5723
	地域保健福祉課		833-4361	846-8428
	入部出張所 保険・福祉係	早良区東入部 2-14-8	804-2014	803-0924
西区	福祉・介護保険課	西区内浜 1-4-1 西区役所	895-7063	881-5874
	地域保健福祉課	西区内浜 1-4-7 西区保健福祉センター	895-7077	891-9894
	西部出張所 保険年金係	西区大字女原 607 番地 1	806-9432	806-6811

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録促進策として、登録住宅への改修費補助や入居者の負担軽減のための家賃等低廉化補助制度が創設された。

1 住宅確保要配慮者向け住宅の改修費に係る支援

登録住宅に対する改修費補助（補助を受けた住宅は専用住宅化：**住宅確保要配慮者専用賃貸住宅**）

補助対象工事	バリアフリー改修工事，耐震改修工事，間取り変更工事，用途変更工事，居住支援協議会等が必要と認める工事等
補助率・補助限度額	<p>&lt;事業主体&gt; 大家等</p> <p>&lt;補助率等&gt;</p> <p>【補助金の場合】（国の直接補助：H31年度まで） 国 1 / 3（補助限度額：国 50 万円 / 戸）</p> <p>【交付金の場合】（地方公共団体が実施する場合の間接補助） 国 1 / 3 + 地方 1 / 3（補助限度額：国 50 万円 / 戸）</p> <p>耐震改修工事，間取り変更工事または用途変更工事を含む場合，補助限度額を 50 万円 / 戸加算</p>
入居者要件等	<p>【入居対象者】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て・新婚世帯，高齢者世帯，障がい者等世帯，外国人世帯等</li> <li>・低額所得者（収入分位 25%以下） 交付金の場合は収入分位 70%以下 等</li> </ul> <p>【補助要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・要配慮者専用住宅としての管理期間が 10 年以上 等</li> </ul> <p>【家賃】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・近傍同種の住宅の家賃額と均衡を失しない額（交付金）</li> <li>・公営住宅の家賃水準（福岡市：54,500 円）以下（補助金）</li> </ul>

2 住宅確保要配慮者向け住宅の家賃対策に係る支援

住宅確保要配慮者専用賃貸住宅に低額所得世帯が入居する場合，家賃等の低廉化に対して補助

補助対象	家賃低廉化に要する費用	家賃債務保証料の低廉化に要する費用
補助率・補助限度額	<p>&lt;事業主体&gt; 【家賃】大家等 【保証料】家賃債務保証会社等</p> <p>&lt;補助率等&gt;</p> <p>【家賃】 国 1 / 2 + 地方 1 / 2（補助限度額：国 2 万円 / 戸・月）</p> <p>【保証料】 国 1 / 2 + 地方 1 / 2（補助限度額：国 3 万円 / 戸）</p> <p>家賃と保証に係る支援は，合計して 24 万円 / 戸・年を限度として併用可能</p>	
入居者要件等	<p>【補助対象世帯】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・収入分位 25%以下の世帯 生活保護（住宅扶助）及び生活困窮者自立支援制度（住宅確保給付金）の受給世帯を除く</li> </ul> <p>【家賃低廉化の支援期間】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸単位：管理開始から 10 年間 国費の総額が 10 年間分（240 万円）の範囲内で 20 年以内まで延長可能</li> <li>・入居者単位：新婚世帯 3 年，子育て世帯 6 年  その他の世帯は住戸単位の要件のみ</li> </ul> <p>【家賃低廉化の補助事業要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同一世帯に 3 年を超えて家賃低廉化を行う場合，<u>居住支援協議会等が 3 年毎に家賃低廉化の継続必要性の審査を行うこと</u> 等</li> </ul> <p>【家賃低廉化前の家賃】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>近傍同種の住宅の家賃額と均衡を失しない額</u></li> </ul>	

# 福岡市の住宅事情

福岡市

住宅計画課



## 目 次

<b>1 . 人口・世帯の状況.....</b>	<b>1</b>
( 1 ) 人口・世帯の動向.....	1
人口・世帯数の推移と将来推計 .....	1
年齢別人口構成.....	2
( 2 ) 世帯の状況 .....	3
世帯人員 .....	3
家族構成 .....	4
世帯の年収.....	6
<b>2 . 住宅確保要配慮者の状況.....</b>	<b>8</b>
高齢者世帯.....	8
低額所得世帯 .....	10
障がい者 .....	11
母子・父子世帯.....	12
外国人.....	13
DV被害者.....	14
生活保護世帯 .....	14
ホームレス.....	15
<b>3 . 住宅の状況 .....</b>	<b>16</b>
住宅数と空家数.....	16
住宅の所有関係.....	17
住宅の建て方 .....	17
住宅の建築時期.....	18
居住面積水準 .....	18
バリアフリー化の状況 .....	19
<b>4 . 単独（単身）世帯の状況.....</b>	<b>21</b>
単独世帯数の推移と推計.....	21
単独世帯の年齢構成.....	22
単独世帯の年収.....	23
単独世帯の住宅の所有関係 .....	24
単独世帯の借家の家賃 .....	25

<b>5 . 民間賃貸住宅の状況 .....</b>	<b>26</b>
( 1 ) 民間賃貸住宅ストックの状況.....	26
民営借家の広さ .....	26
民営借家の建築時期.....	26
民営借家の家賃.....	27
( 2 ) 民間賃貸住宅入居者の状況 .....	29
世帯人員 .....	29
世帯主年齢.....	30
世帯の年収.....	30
居住面積水準 .....	32
( 3 ) 民間賃貸住宅の流通状況.....	33
住宅の広さ .....	33
住宅の建築時期.....	35
<b>6 . 市営住宅の状況 .....</b>	<b>36</b>
( 1 ) 市営住宅の管理戸数 .....	36
種別管理戸数 .....	36
竣工年度別管理戸数.....	36
( 2 ) 市営住宅の入居制度 .....	37
入居者資格.....	37
入居者選考制度.....	37
応募倍率と辞退の状況 .....	38
( 3 ) 入居者の状況.....	40
年齢構成 .....	40
入居者人数.....	41
居住年数 .....	41
入居世帯の収入階層、収入超過者、高額所得者.....	42

# 1. 人口・世帯の状況

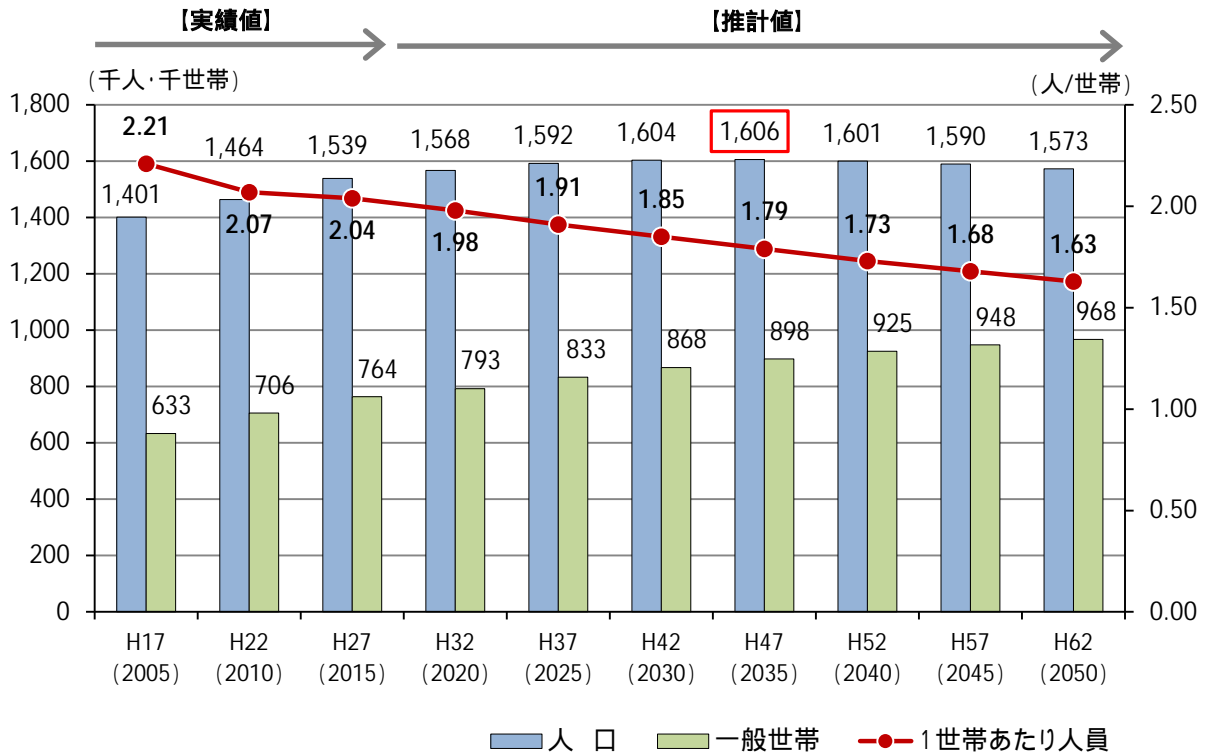
## (1) 人口・世帯の動向

### 人口・世帯数の推移と将来推計

人口のピークは平成 47 (2035) 年頃、世帯数は今後も一貫して増加

- ・本市の人口は、平成 32 (2020) 年頃まで増加を続け、以後は緩やかに推移し、平成 42 (2030) 年には 160 万人を超えて、平成 47 (2035) 年頃にピークを迎えるものとみられる。
- ・一般世帯数は人口がピークを迎える平成 47 (2035) 年以降も増加を続け、平成 62 (2050) 年頃に約 97 万世帯に達するとみられる。

### 人口・世帯数の推移と将来推計



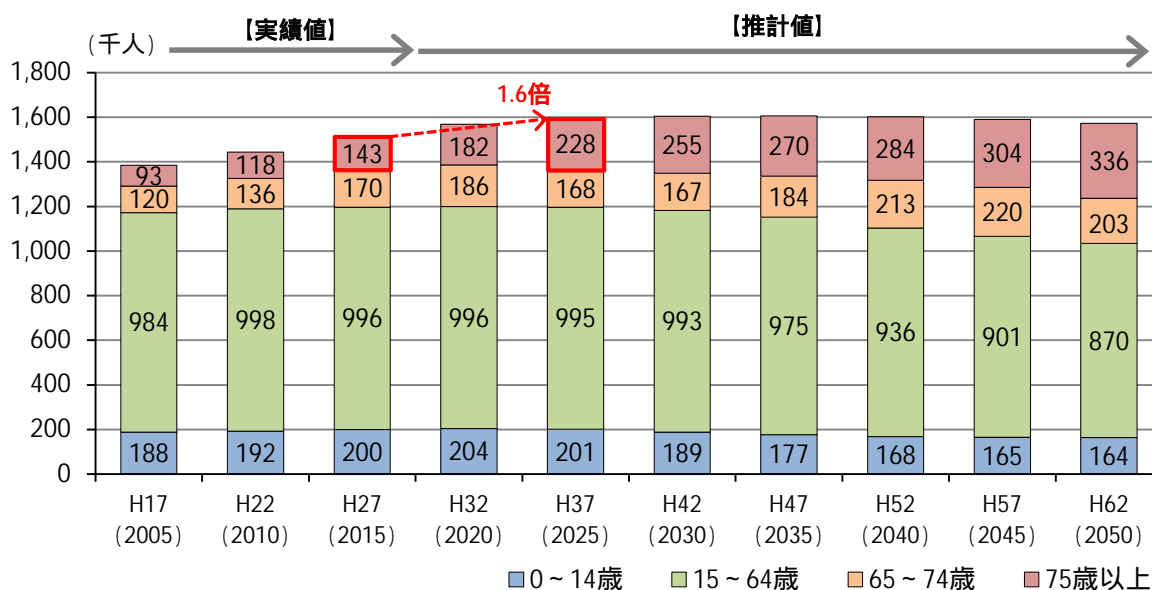
資料：実績値は国勢調査、推計値は福岡市の将来人口推計（H24.3）福岡市総務企画局

## 年齢別人口構成

### 14歳以下人口のピークは平成32(2020)年頃、高齢者数は今後も増加

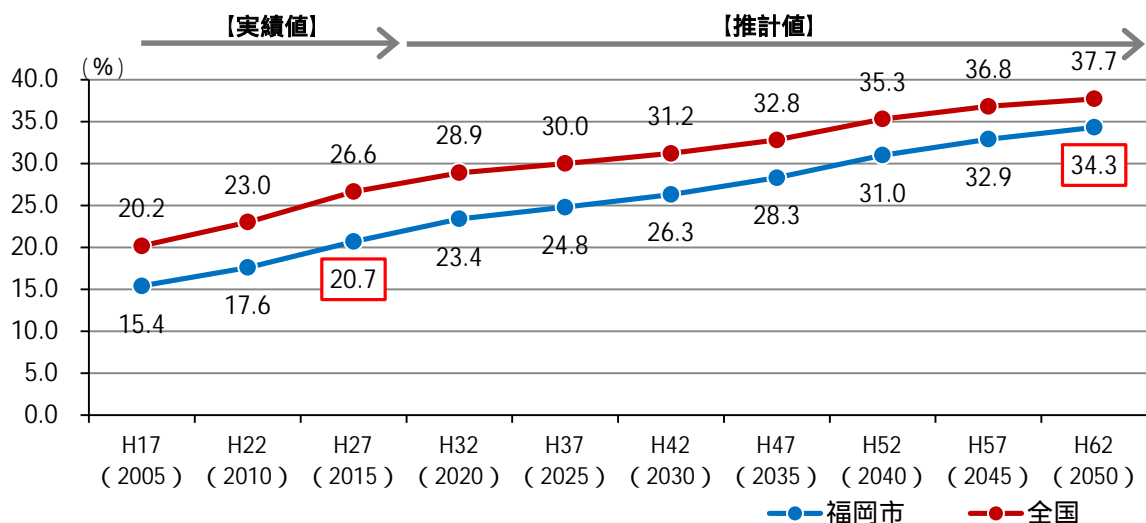
- ・14歳以下の人口は、平成32(2020)年頃をピークに減り始め、少子化が進む見込みである。
- ・高齢者のうち、特に後期高齢者(75歳以上)人口の増加数が大きく、平成27(2015)年の143千人から、団塊世代が全て75歳以上となる平成37(2025)年には228千人と約1.6倍になる見込みである。
- ・平成27(2015)年の高齢化率は20.7%で、平成22(2010)年より3.1ポイント上昇しており、今後も高齢化が進み、平成62(2050)年には34.3%になる見込みである。

### 年齢区分別人口の推移と将来推計



資料：実績値は国勢調査、推計値は福岡市の将来人口推計（H24.3）福岡市総務企画局

### 高齢化率の推移と将来推計



資料：実績値は国勢調査、福岡市の推計値は福岡市の将来人口推計（H24.3）福岡市総務企画局  
全国の推計値は日本の将来推計人口（平成29年推計）国立社会保障・人口問題研究所



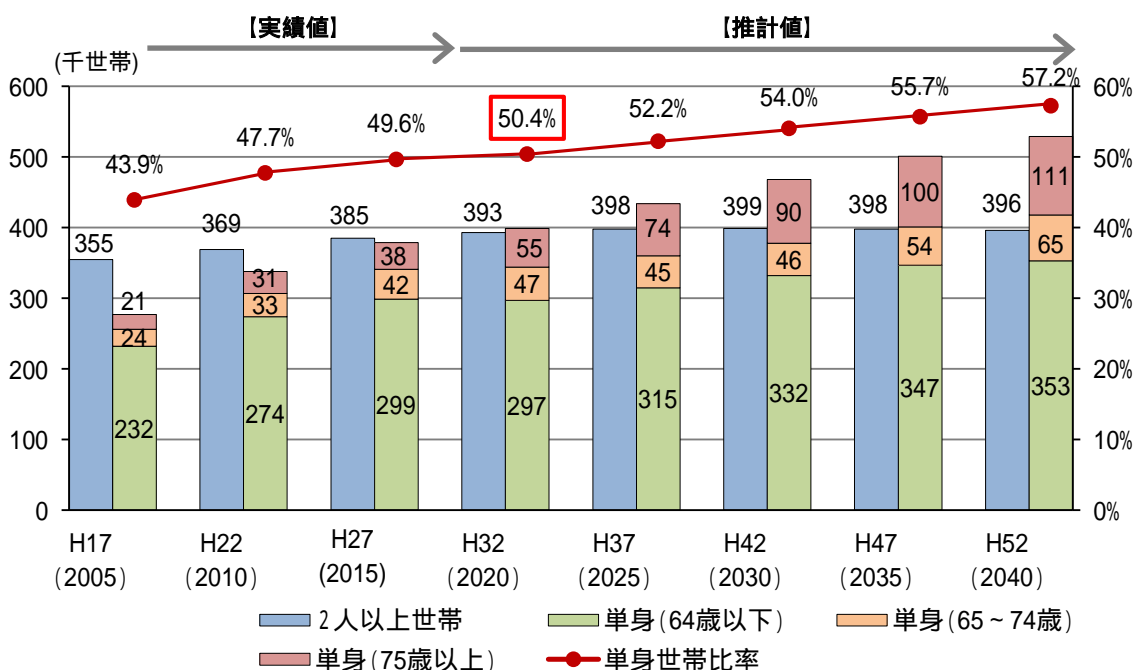
## (2) 世帯の状況

### 世帯人員

平成 32 (2020) 年には単独世帯数が 2 人以上世帯数を超える見込み

- ・世帯構成の推移をみると、単独世帯率は増加傾向で、平成 27 (2015) 年は 49.6% となっている。
- ・平成 32 (2020) 年には、単独世帯数が 2 人以上世帯数を超える見込みである。

単独世帯数と 2 人以上世帯数の推移と将来推計



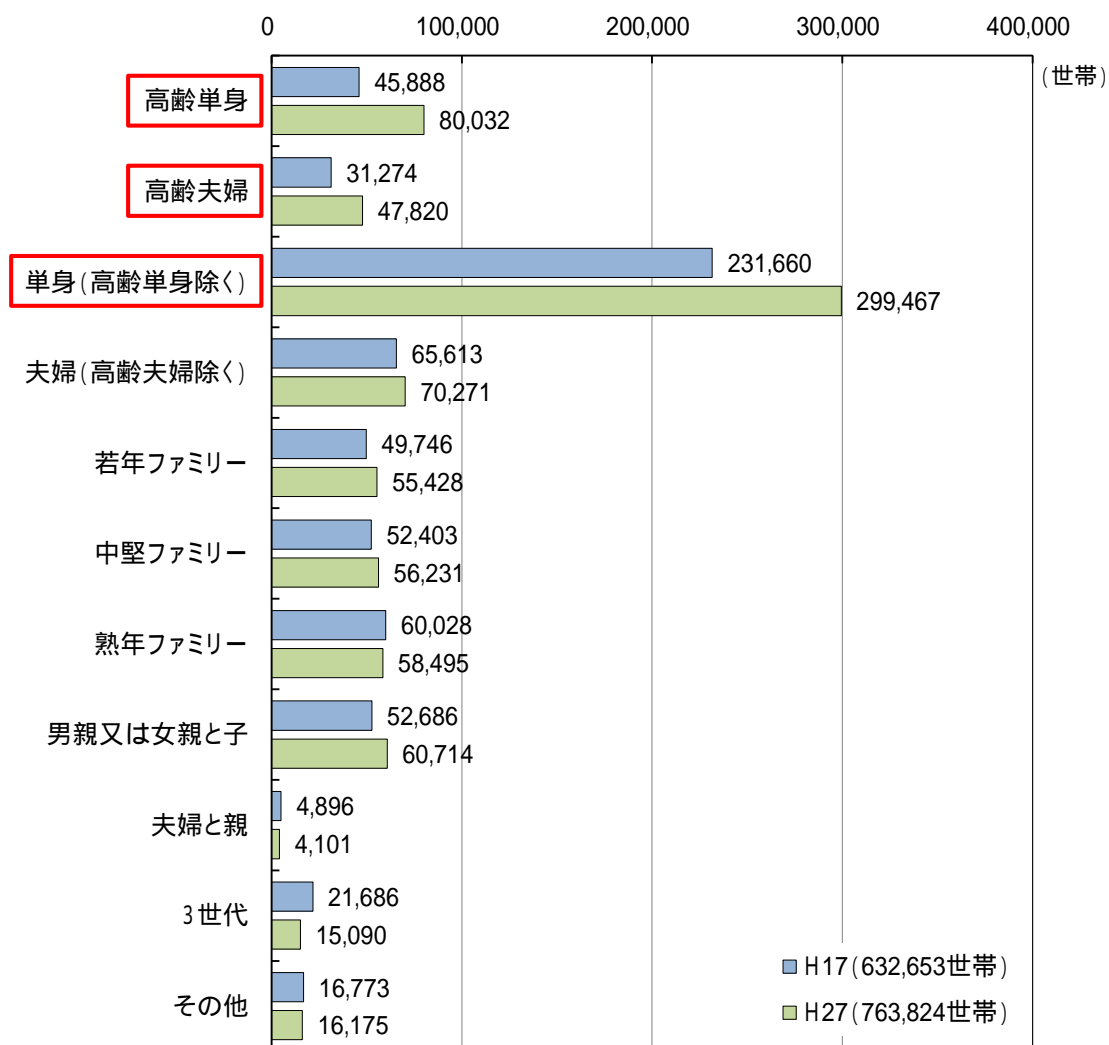
資料：実績値は国勢調査、推計値は福岡市の将来人口推計（H24.3）福岡市総務企画局

## 家族構成

### 「単身（高齢单身除く）」「高齢单身」「高齢夫婦」が大きく増加

- ・ 家族構成別の世帯数の推移をみると、平成 17 年から平成 27 年の 10 年間で大きく増加したのは、「単身（高齢单身除く）」、「高齢单身」、「高齢夫婦」である。
- ・ 一方で、「3 世代」は約 6.6 千世帯ほど減少している。

家族構成別世帯数の推移（平成 17 年から平成 27 年の 10 年間）

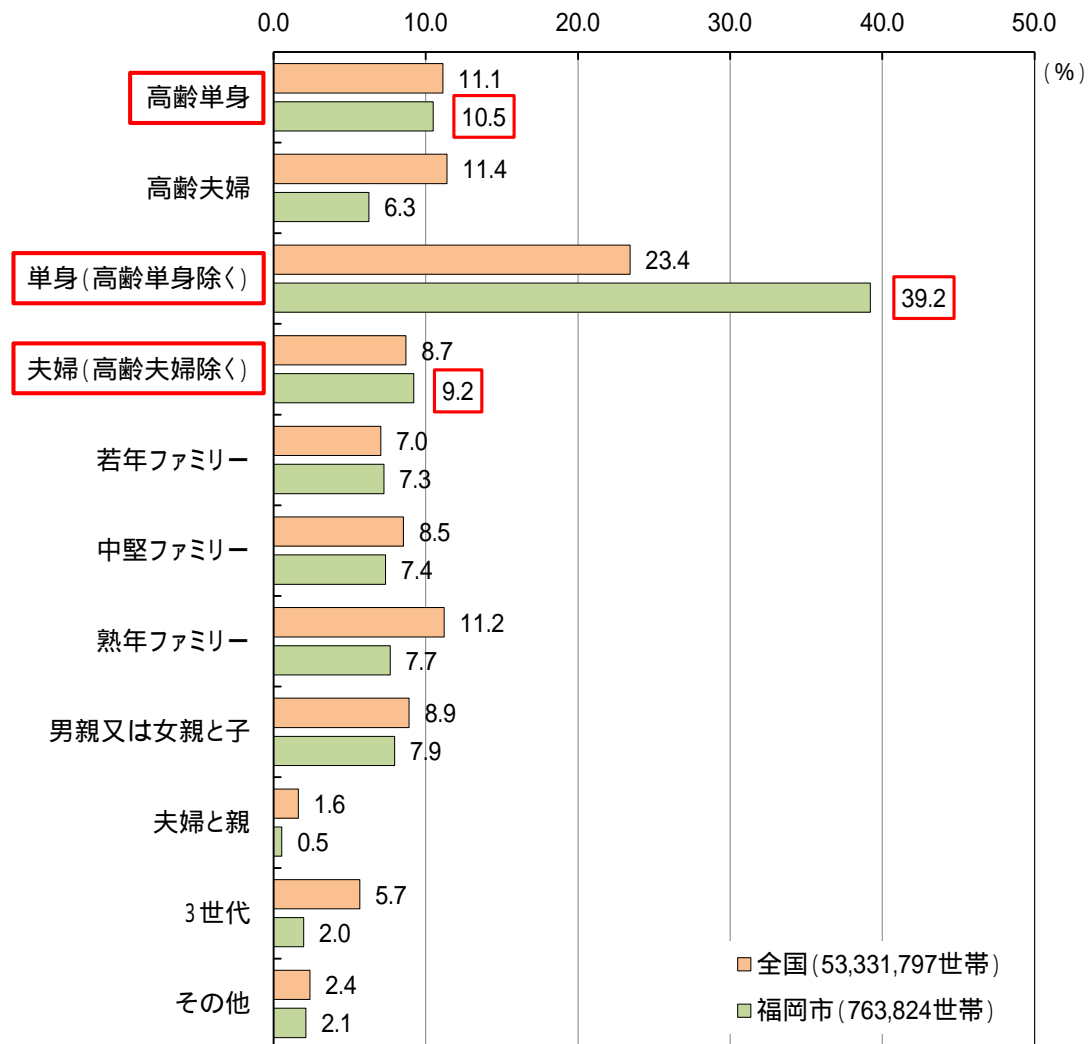


高齢单身	: 65 歳以上の単身世帯
高齢夫婦	: 夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦
単身（高齢单身除く）	: 65 歳未満の単身世帯
夫婦（高齢夫婦除く）	: 高齢夫婦以外の夫婦世帯
若年ファミリー	: 夫婦と子からなる世帯で 5 歳以下の親族がいる世帯
中堅ファミリー	: 夫婦と子からなる世帯で 6～17 歳の親族がいる世帯
熟年ファミリー	: 夫婦と子からなる世帯で 18 歳以上の親族がいる世帯
3 世代	: 夫婦と子と両親又は片親の世帯

資料：国勢調査

- ・平成 27 年の家族構成別世帯数の割合をみると、「単身（高齡単身除く）」が 39.2%で最も高く、次いで「高齡単身」（10.5%）、「夫婦（高齡夫婦除く）」（9.2%）となっている。
- ・全国と比較すると、福岡市の「単身（高齡単身除く）」の割合が全国の割合を 15.8 ポイント上回っている。

家族構成別世帯数の割合



- 高齡単身 : 65 歳以上の単身世帯
- 高齡夫婦 : 夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦
- 単身（高齡単身除く） : 65 歳未満の単身世帯
- 夫婦（高齡夫婦除く） : 高齡夫婦以外の夫婦世帯
- 若年ファミリー : 夫婦と子からなる世帯で 5 歳以下の親族がいる世帯
- 中堅ファミリー : 夫婦と子からなる世帯で 6～17 歳の親族がいる世帯
- 熟年ファミリー : 夫婦と子からなる世帯で 18 歳以上の親族がいる世帯
- 3 世代 : 夫婦と子と両親又は片親の世帯

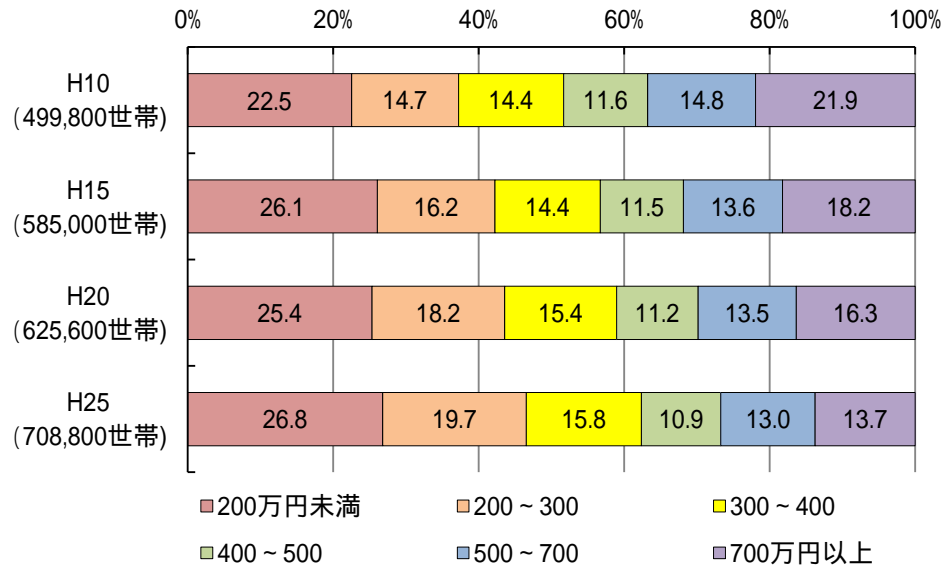
資料：平成 27 年国勢調査

## 世帯の年収

年収 300 万円未満の割合は、市全体で 46.5%、25 歳未満や 65 歳以上で割合が高い

- ・世帯の年収の推移をみると、「200 万円未満」や「200～300 万円未満」の世帯が増加している。
- ・平成 25 年についてみると、市全体では「200 万円未満」が 26.8%で最も高く、次いで「200～300 万円未満」が 19.7%で、300 万円未満の世帯が 46.5%となっている。
- ・世帯主年齢別にみると、25 歳未満と 65 歳以上で 300 万円未満の割合が高い。

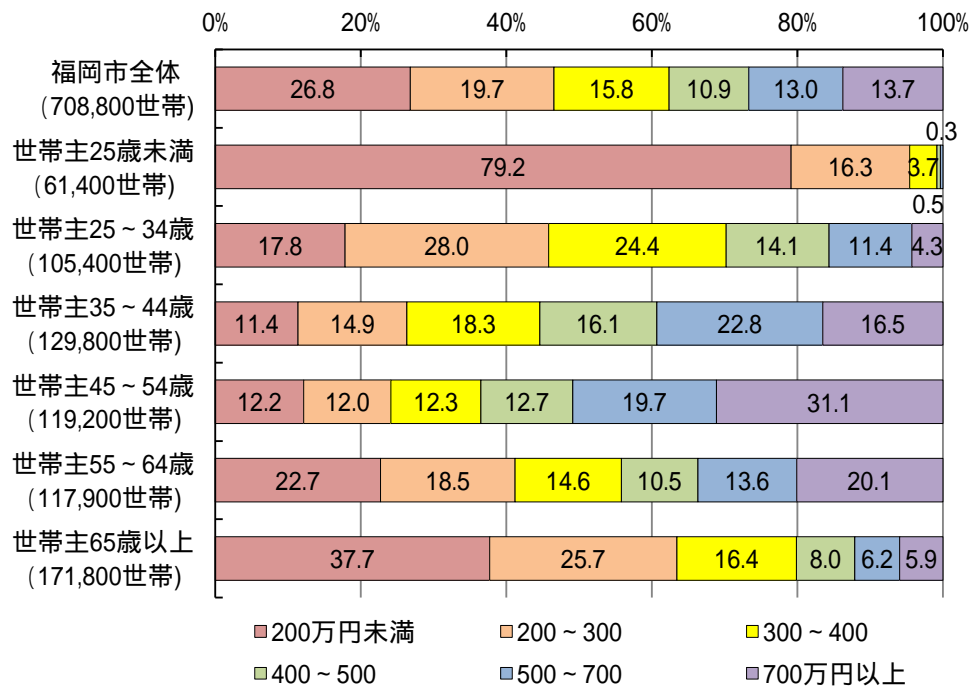
### 世帯の年収の推移



世帯の年収が「不詳」であるものを除いて集計

資料：住宅・土地統計調査

### 世帯主年齢別の世帯の年収

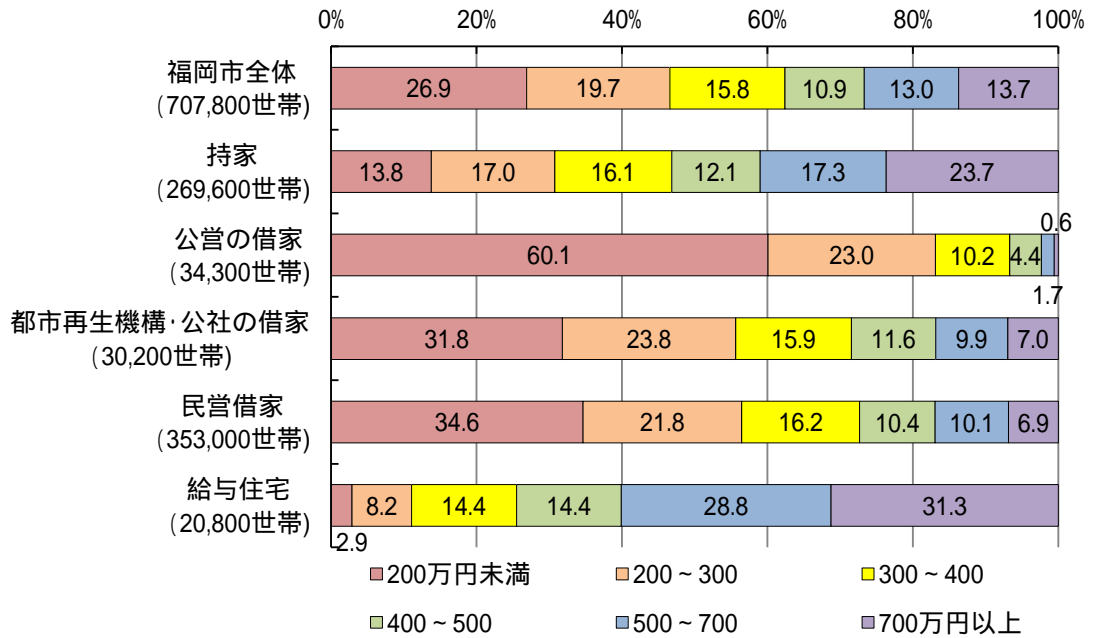


世帯の年収が「不詳」であるものを除いて集計

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

- ・住宅の所有関係別にみると、公営の借家は「200万円未満」の割合が高く約6割を占めている。民営の借家と都市再生機構・公社の借家についてはほぼ同様の割合となっており、300万円未満の世帯がそれぞれ55.6%、56.4%となっている。

住宅の所有関係別の世帯の年収



世帯の年収が「不詳」であるものを除いて集計

資料：平成25年住宅・土地統計調査

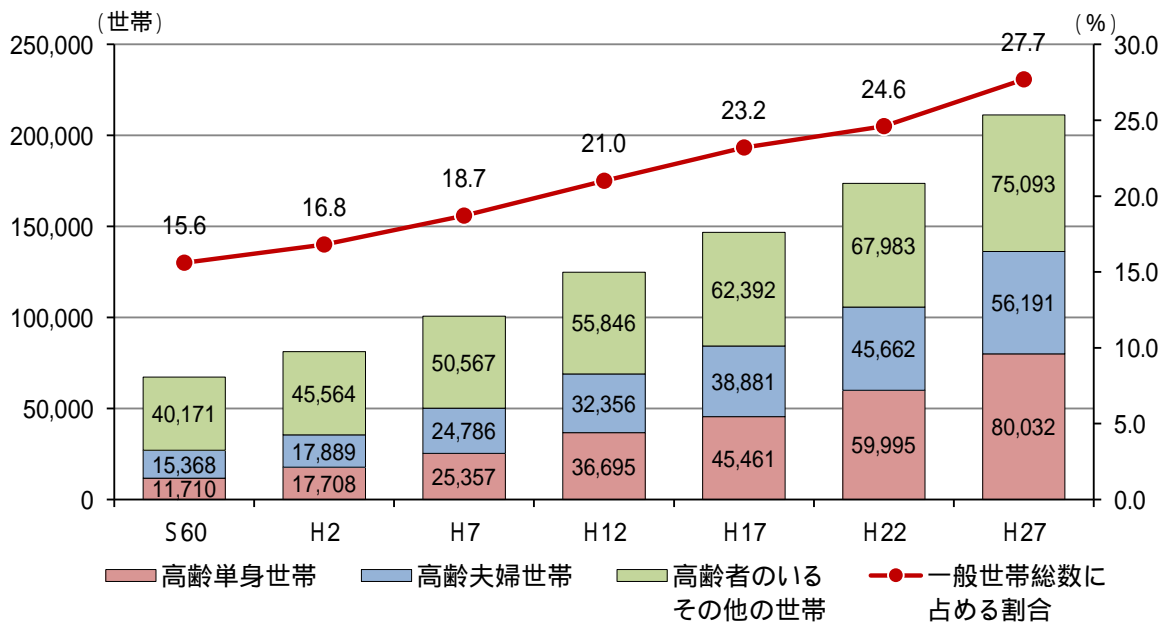
## 2. 住宅確保要配慮者の状況

### 高齢者世帯

平成 27 年の高齢単身世帯は約 8 万世帯、高齢夫婦世帯は約 5.6 万世帯

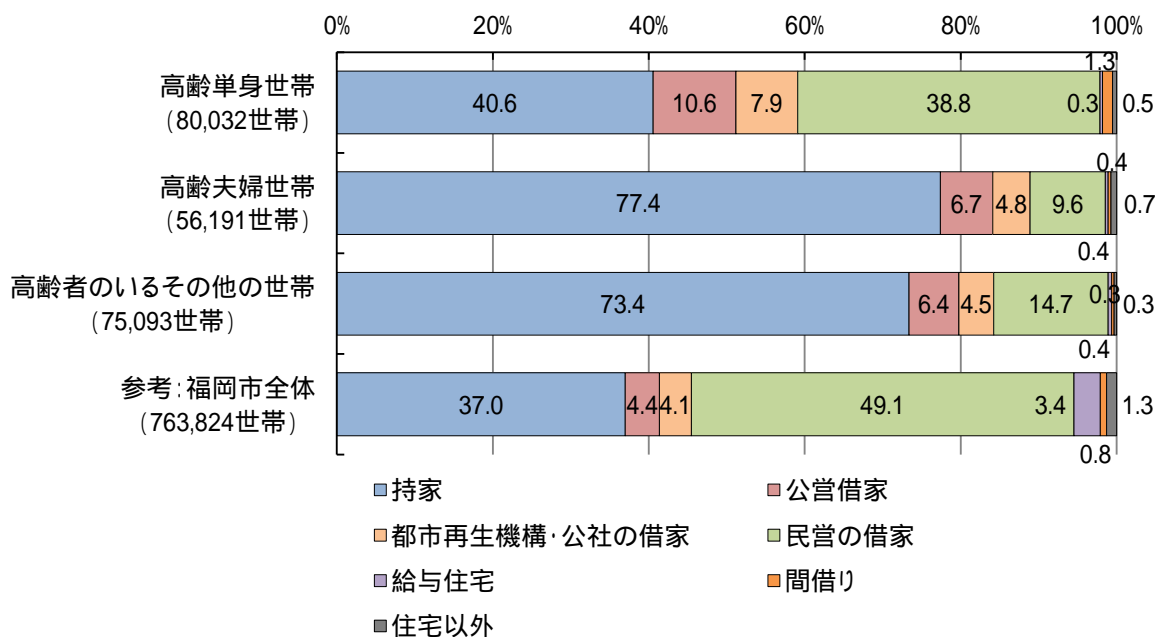
- ・ 高齢単身世帯は平成 7 年から平成 27 年の 20 年間で 54,675 世帯増加し 80,032 世帯に、高齢夫婦世帯は 31,405 世帯増加し 56,191 世帯となっている。
- ・ 高齢単身世帯は他の高齢者のいる世帯に比べて民間の借家の割合が高い。

高齢者のいる世帯数の推移



資料：国勢調査

高齢者のいる世帯の住まい

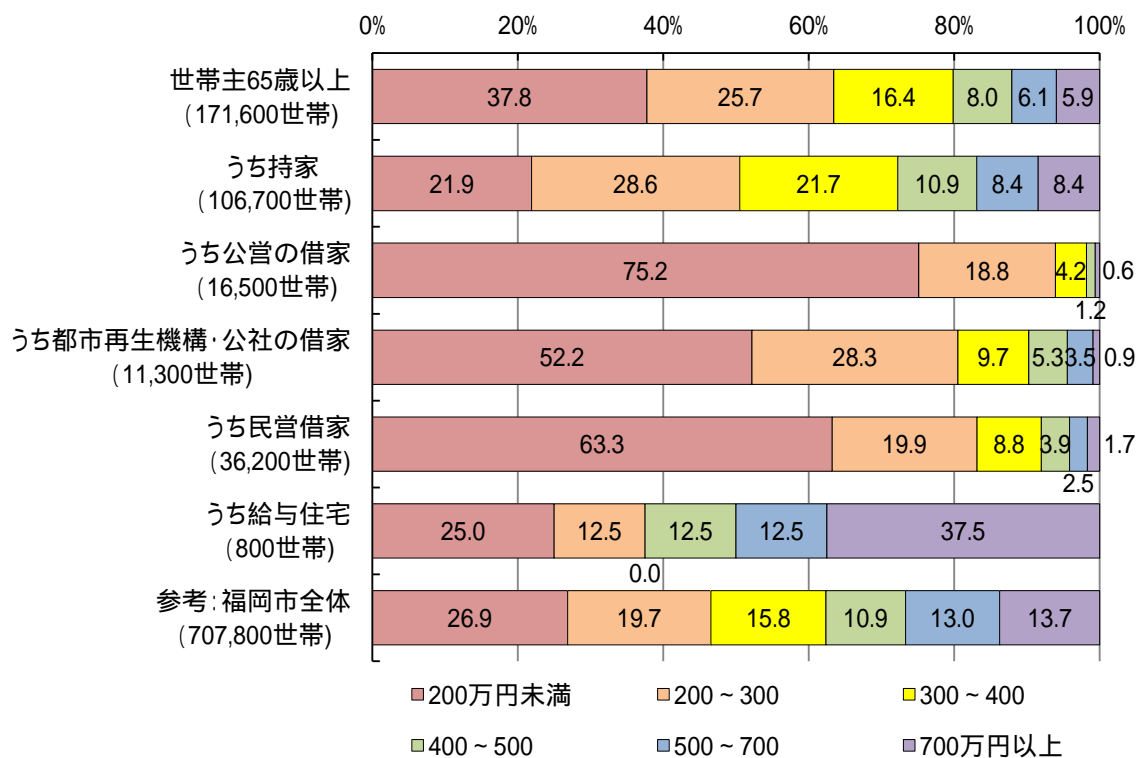


資料：平成 27 年国勢調査

**年収 300 万円未満の割合は、持家は約 5 割、公営の借家や民間借家は 8 割以上**

- ・世帯主年齢 65 歳以上の世帯の年収をみると、「200 万円未満」が 37.8%で最も高く、次いで「200～300 万円未満」が 25.7%となっており、300 万円未満では 63.5%を占めている。
- ・住宅の所有関係別にみると、公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民間借家では、「300 万円未満」が 8 割以上となっている。また、持家でも約 5 割を占めている。

世帯主年齢 65 歳以上の世帯の年収



世帯の年収が「不詳」であるものを除いて集計

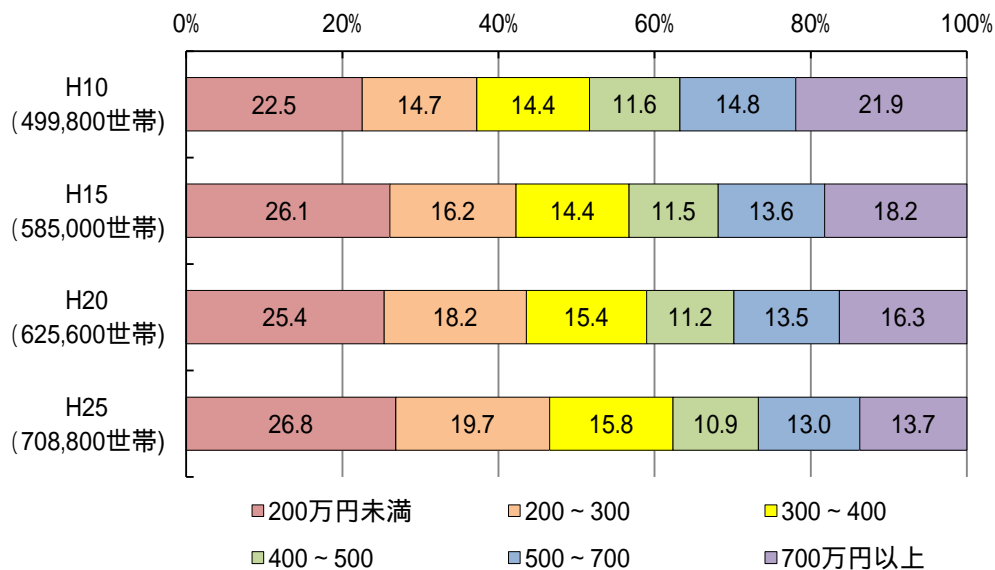
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

## 低額所得世帯

### 年収 300 万円未満の世帯の割合が増加傾向

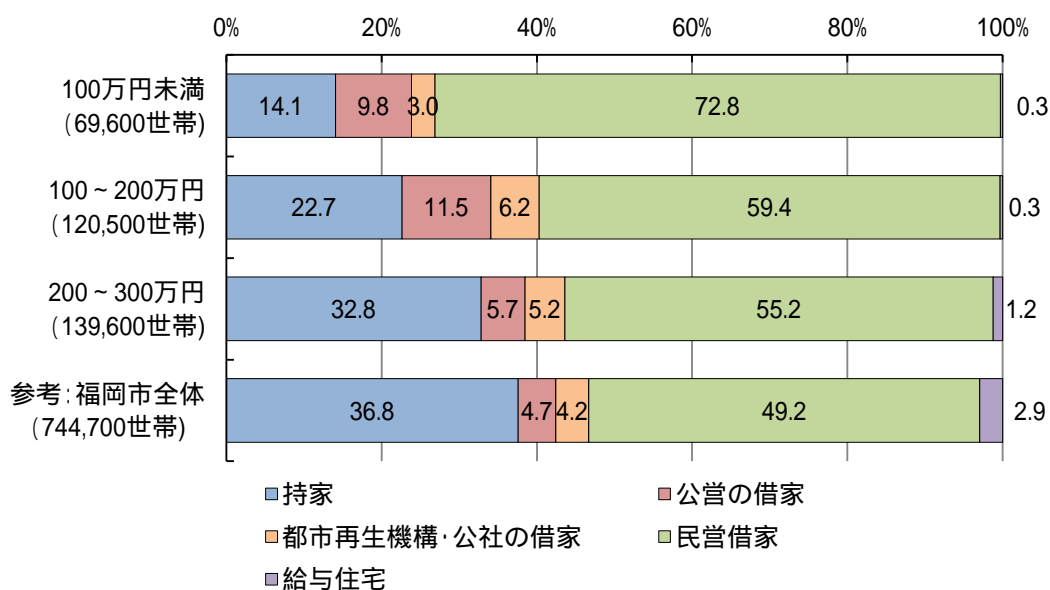
- ・世帯の年収の推移をみると、「200 万円未満」や「200～300 万円未満」の世帯が増加している。
- ・年収 300 万円未満世帯の住宅の所有関係についてみると、年収が低くなるにつれて「民営借家」の割合が高くなり、年収 100 万円未満では 72.8%となっている。

#### 世帯の年収の推移



資料：住宅・土地統計調査

#### 年収 300 万円未満世帯の住宅の所有関係



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

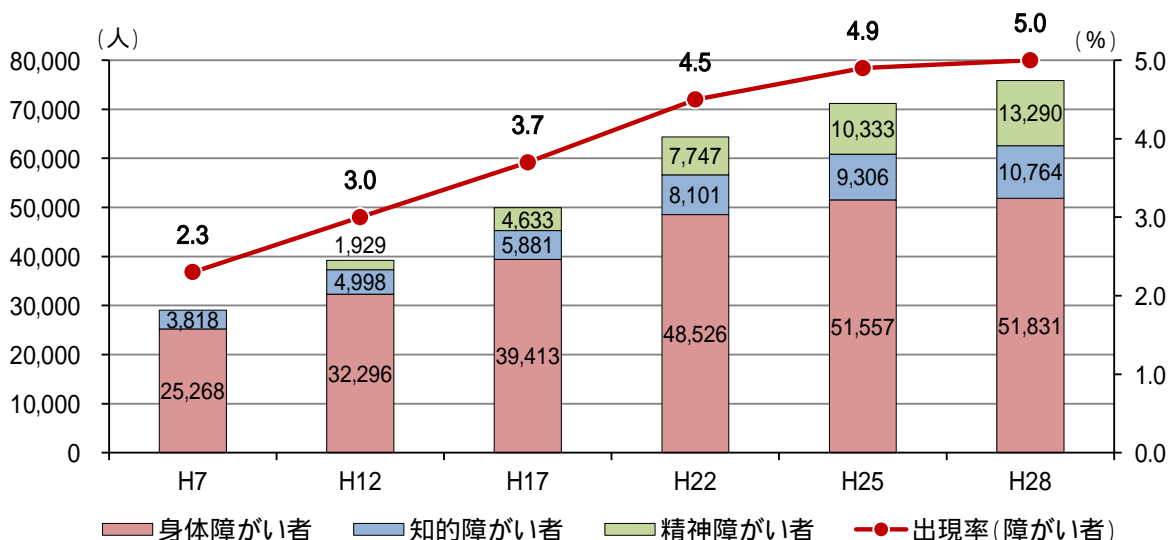


## 障がい者

障がい児・者の手帳所持者数は増加傾向で、平成 28 年は 75,855 人

- ・障がい児・者の手帳所持者数は、平成 28 年で 75,855 人、人口に対する出現率は 5.0% となっており、いずれも増加傾向である。
- ・精神障がい者を除く障がい者は「自分や家族の持ち家」の割合が約 5 割以上と高いものの、精神障がい者（通院）は「民間借家や賃貸アパートなど」の割合が 45.5% と高い。

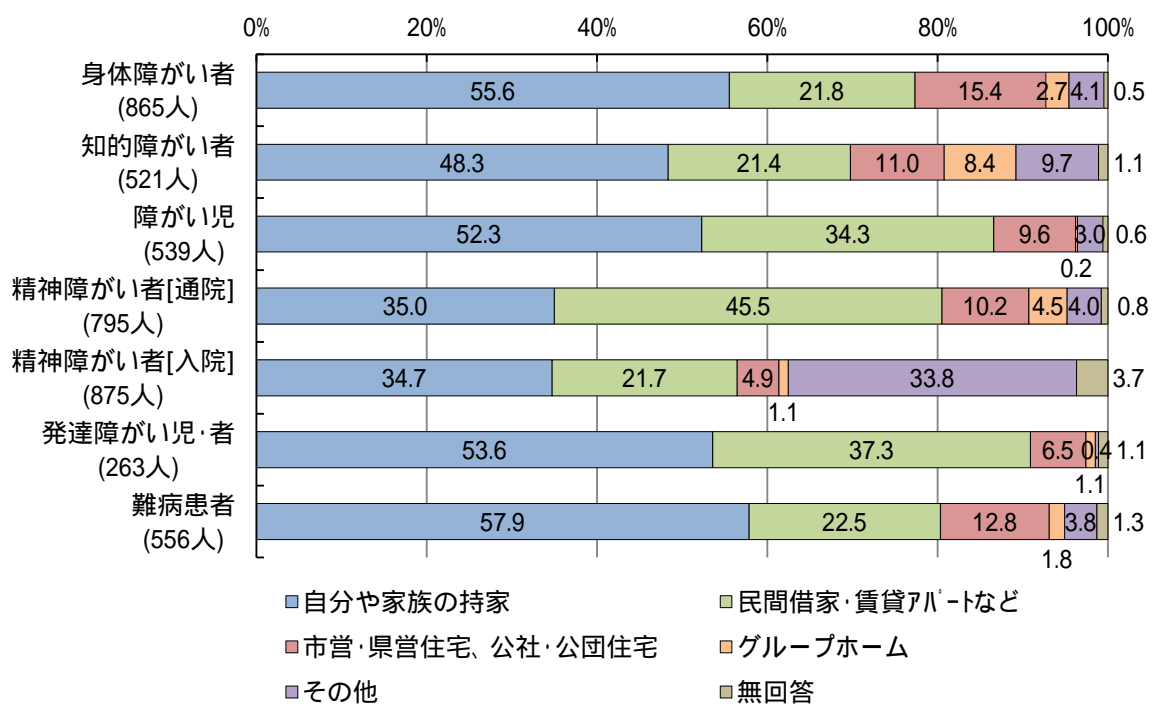
障がい児・者数の推移



平成 17 年度調査までの統計は手帳未所持者を含んでいたため、未所持者を除外して再集計を実施  
精神障害者保健福祉手帳は平成 7 年 10 月から開始のため、平成 7 年度は未集計

資料：第 5 期福岡市障がい者福祉計画（案）

障がい者の住まい



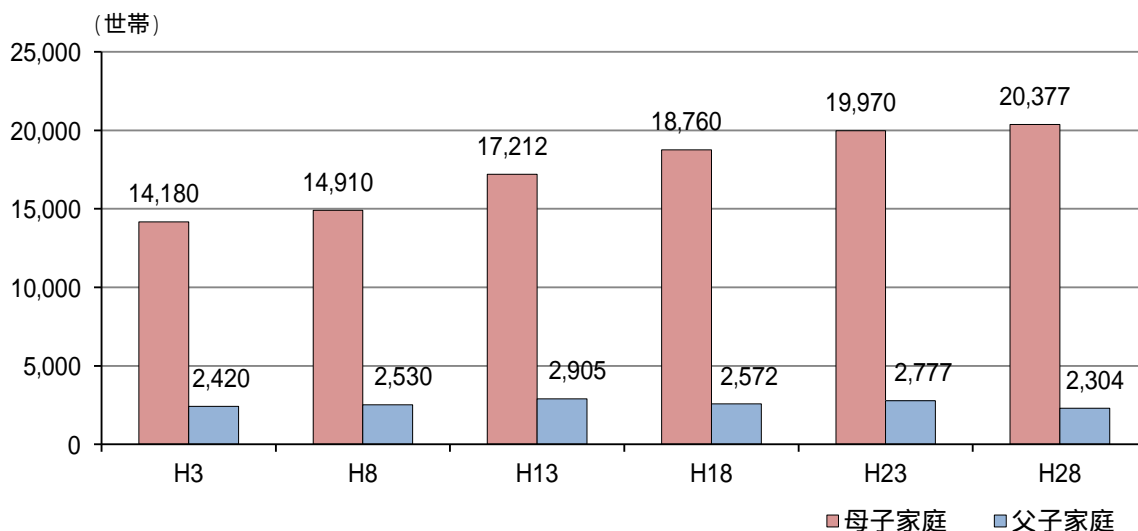
資料：福岡市障がい児・者等実態調査報告書（平成 29 年 3 月）

## 母子・父子世帯

### 母子家庭が増加傾向で、母子家庭の住まいの約46%が「民間借家・アパートなど」

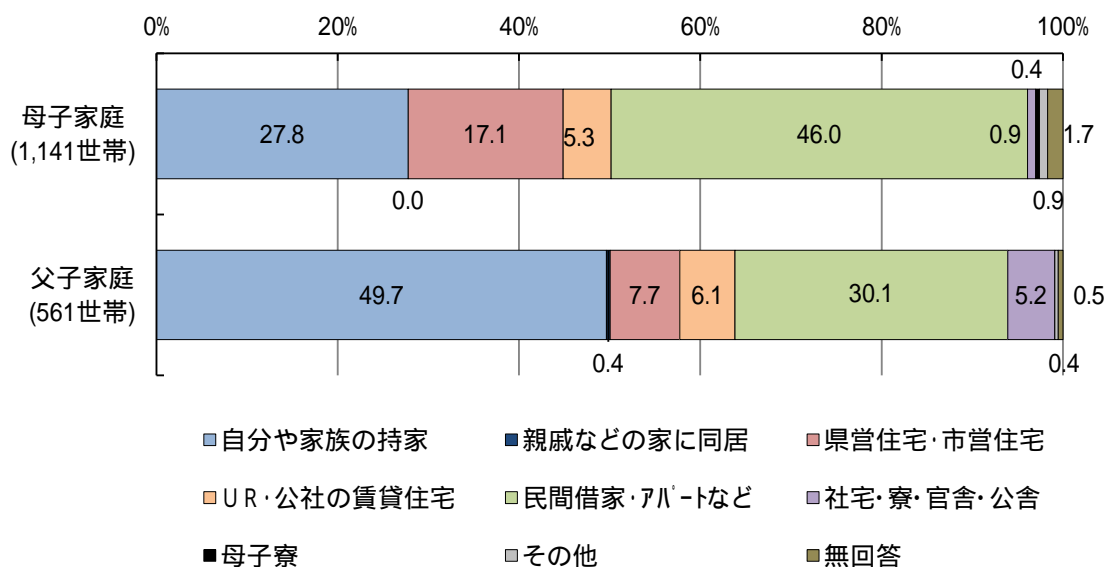
- ・平成28年の母子家庭は20,377世帯、父子世帯は2,304世帯で、合わせて22,681世帯となっている。
- ・平成23年と比較すると、母子家庭は407世帯増加、父子世帯は473世帯減少している。
- ・母子家庭の住まいについてみると、「民間借家・アパートなど」が46.0%で最も高い。一方で、父子家庭は「自分や家族の持家」が49.7%で最も高い。

### 母子家庭・父子家庭の世帯数の推移



資料：福岡市ひとり親家庭実態調査結果（平成28年度版）

### 母子家庭・父子家庭の住まい



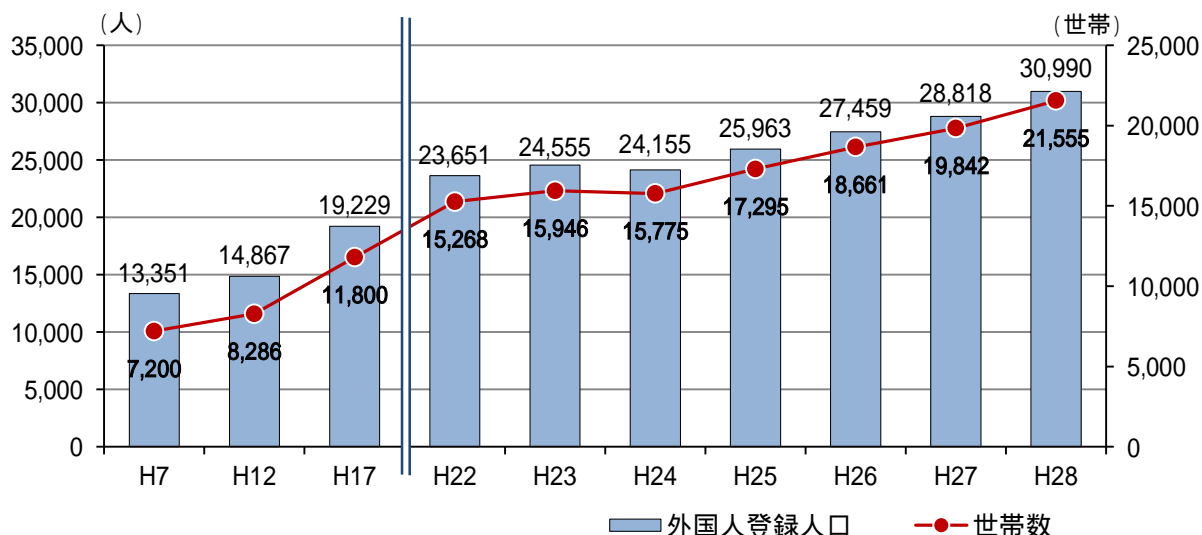
資料：福岡市ひとり親家庭実態調査結果（平成28年度版）

## 外国人

外国人は増加傾向で、外国人の住まいの約 6 割は「民間の賃貸アパート・マンション」

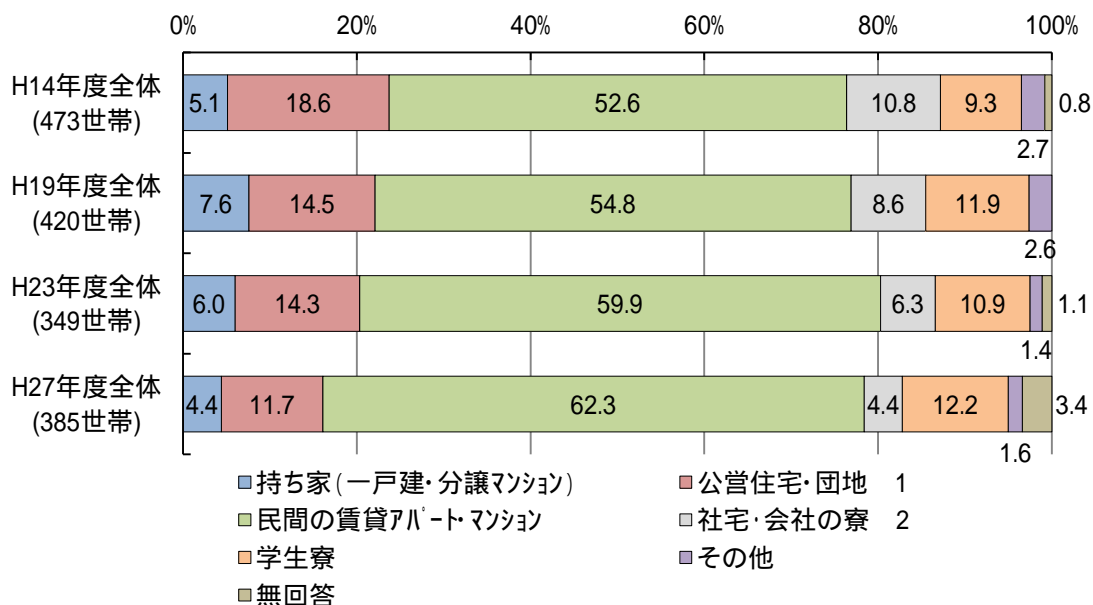
- ・平成 28 年の外国人数は 30,990 人、世帯数は 21,555 世帯で、いずれも増加傾向である。
- ・外国人の住まいについてみると、「民間の賃貸アパート・マンション」が 62.3% で最も高く、次いで「学生寮」(12.2%)、「公営住宅・団地」(11.7%) となっている。

外国人居住人口及び世帯数の推移



資料：住民基本台帳

外国人の住まい



1：H14年度調査では「公営住宅」

2：H14年度調査では「社宅・会社の寮または会社契約の賃貸」

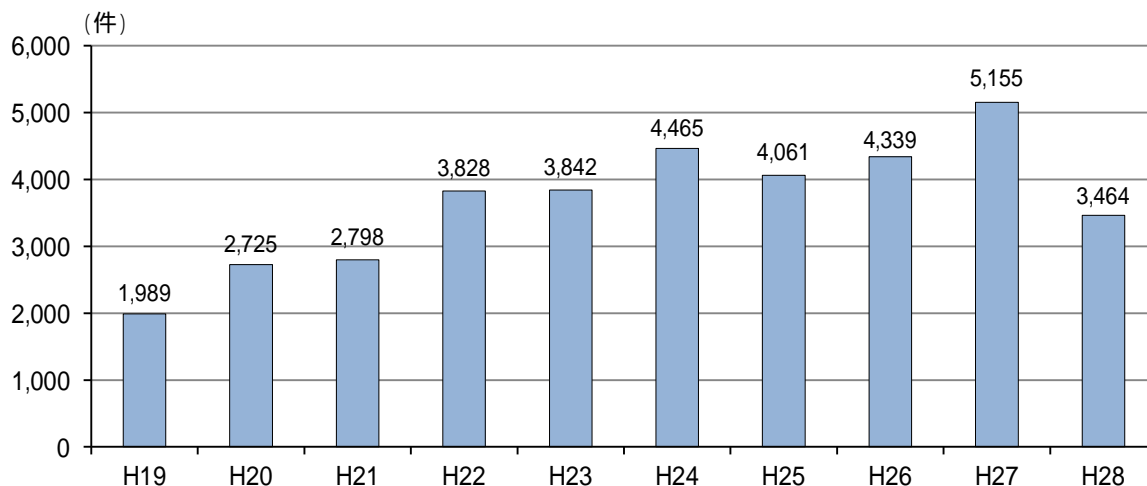
資料：平成 27 年度福岡市外国籍市民アンケート報告書

## D V 被害者

### D V 相談件数は概ね 4 千件前後で推移

- ・ D V 相談件数は平成 27 年に 5,155 件となったが、概ね 4 千件前後で推移している。

D V 相談件数の推移



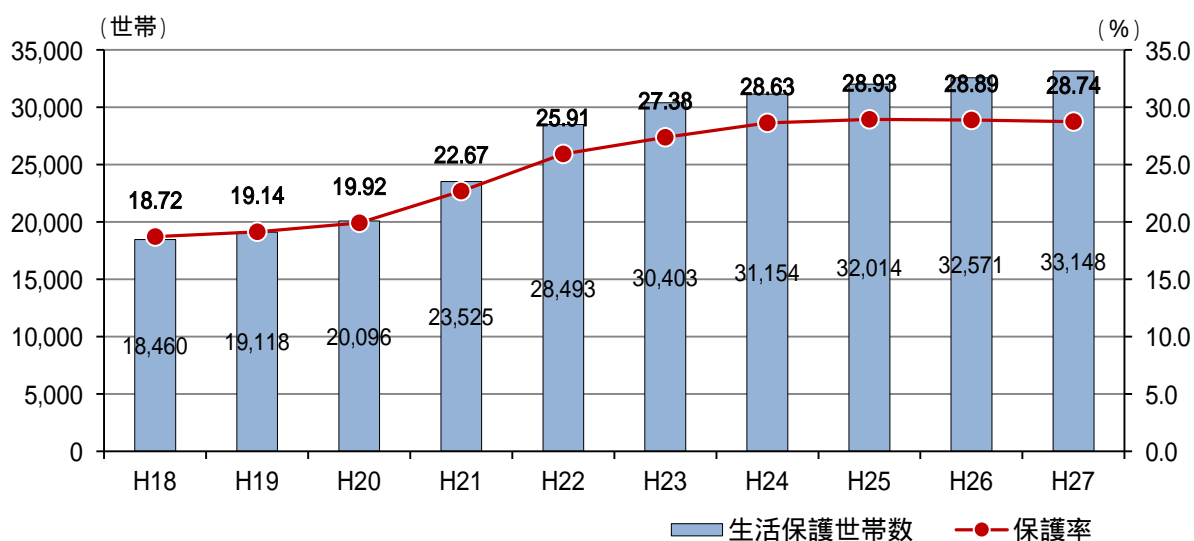
資料：福岡市市民局・こども未来局

## 生活保護世帯

### 平成 27 年の生活保護世帯数は 33,148 世帯

- ・ 平成 27 年の生活保護世帯数は 33,148 世帯で、近年は約 3.1 万～3.3 万世帯で推移している。

生活保護世帯数の推移



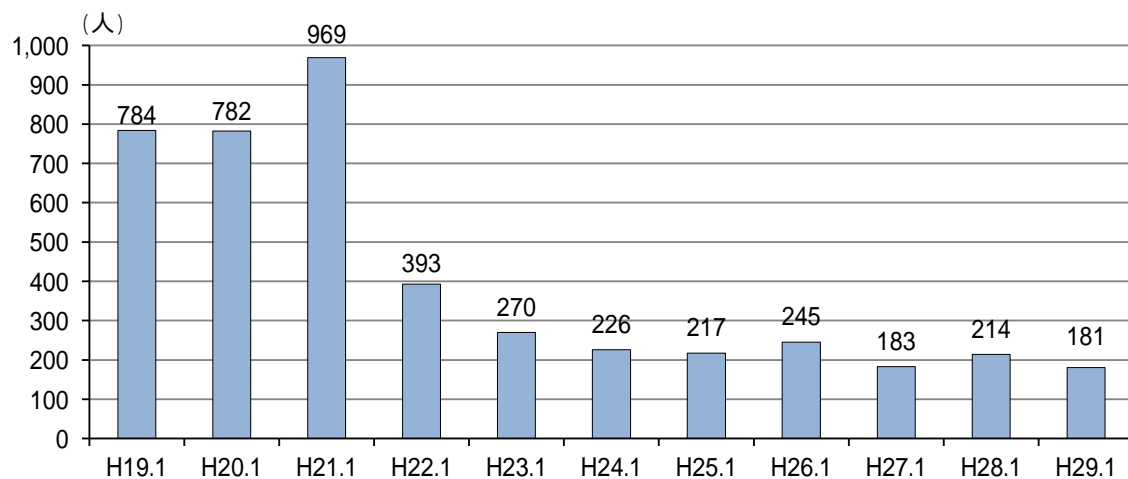
資料：福岡市の生活保護（統計集）

## ホームレス

平成 29 年のホームレスは 181 人で、近年は 200 人前後で推移

- ・市内のホームレス数は平成 21 年には約千人みられたが、近年は概ね 200 人前後で推移しており、平成 29 年は 181 人となっている。

ホームレス数の推移



資料：ホームレスの実態に関する全国調査（厚生労働省）

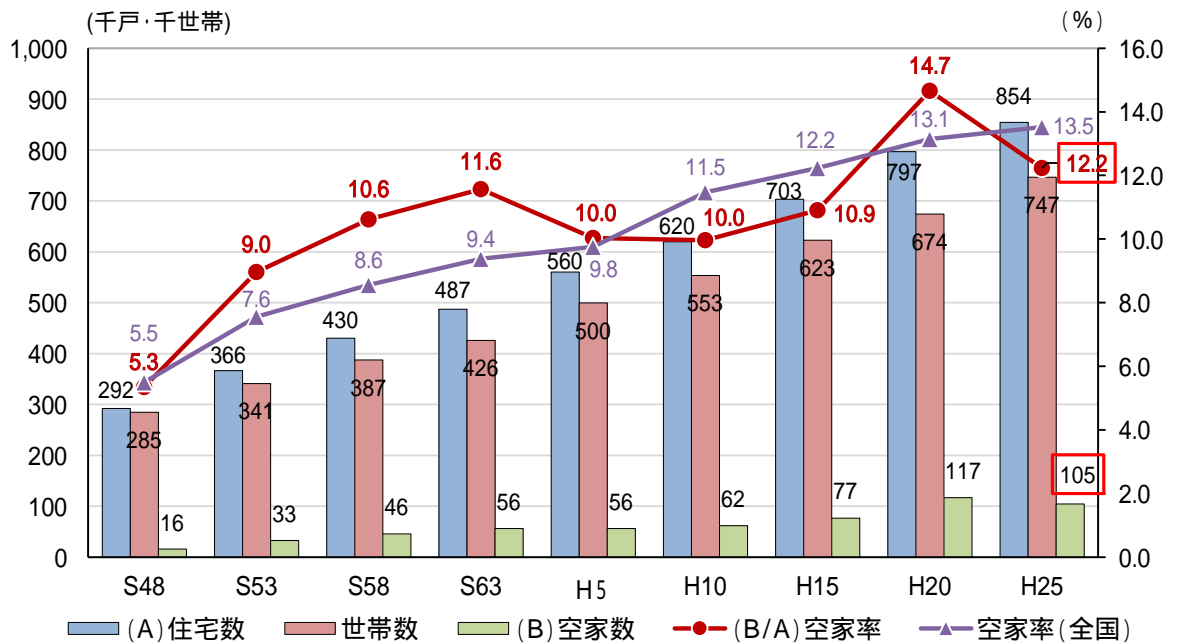
### 3. 住宅の状況

#### 住宅数と空家数

平成 25 年の住宅数は約 854 千戸、空家数は約 105 千戸、空家率は 12.2%

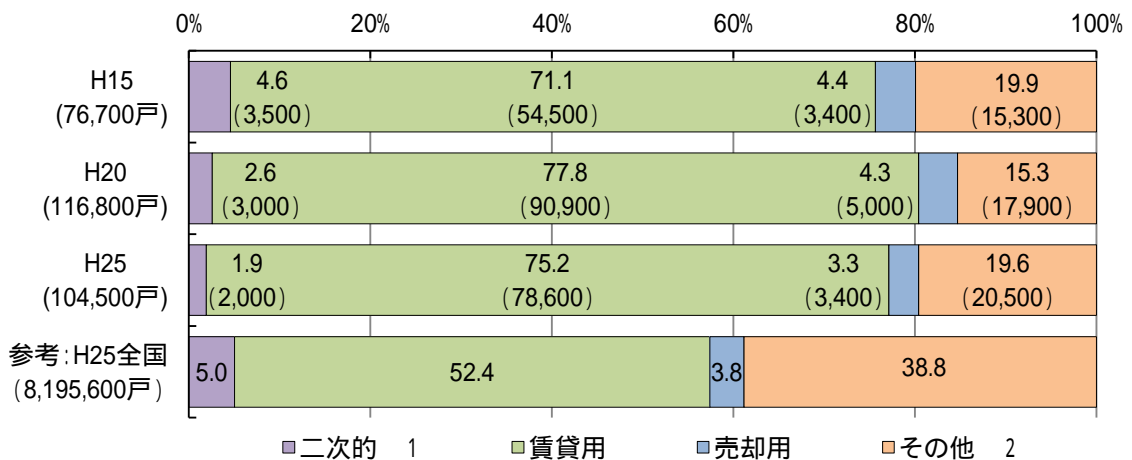
- ・住宅数、世帯数ともに年間にして1万戸・世帯以上の増加が続いており、平成 25 年の住宅数は約 854 千戸、世帯数は 747 千世帯となっている。
- ・平成 25 年の空家数は約 105 千戸、空家率は 12.2%で、空家の内訳をみると「賃貸用の空家」が約 75%となっている。また、「その他の住宅（市場に流通していない空家）」の戸数と割合がともに増加している。

#### 住宅数・空家数・空家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

#### 空家の内訳の推移



- 1 二次的（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まりする人がいる住宅
- 2 その他（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

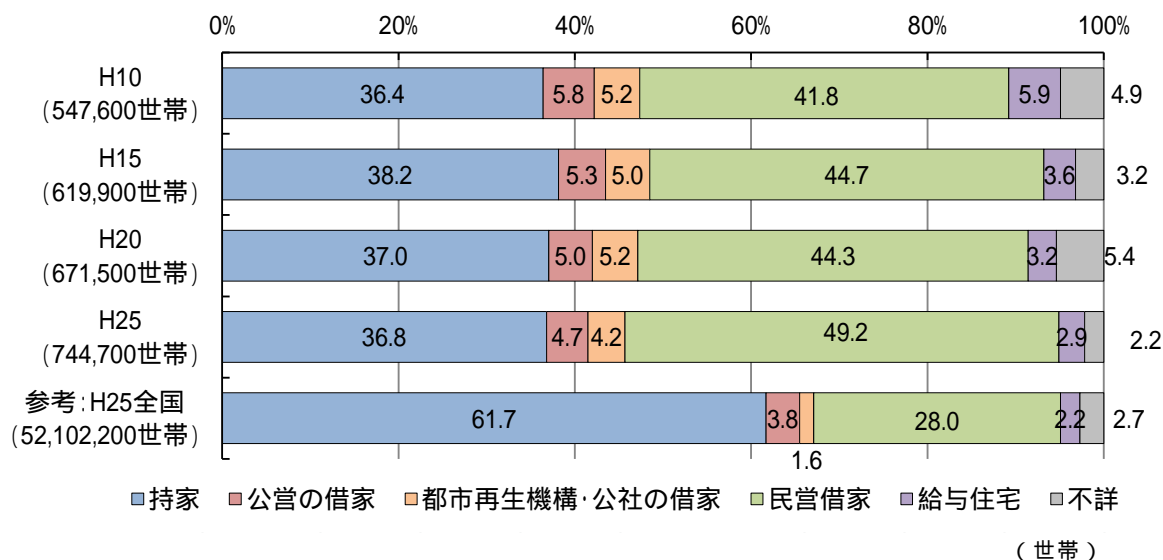
資料：住宅・土地統計調査

## 住宅の所有関係

### ◆ 賃貸借家の割合が増加傾向で、平成 25 年は 49.2%

- ・平成 25 年は、持家の割合が 36.8%、借家の割合が 61.0%と借家の割合が高い。
- ・所有関係の推移をみると、賃貸借家が増加しており、平成 25 年の賃貸借家の割合は 49.2%となっている。

#### 住宅の所有関係の推移



	総数	持家	公営の借家	都市再生機構・公社の借家	賃貸借家	給与住宅	不詳
平成25年	744,700	274,000	35,100	31,100	366,700	21,600	16,200

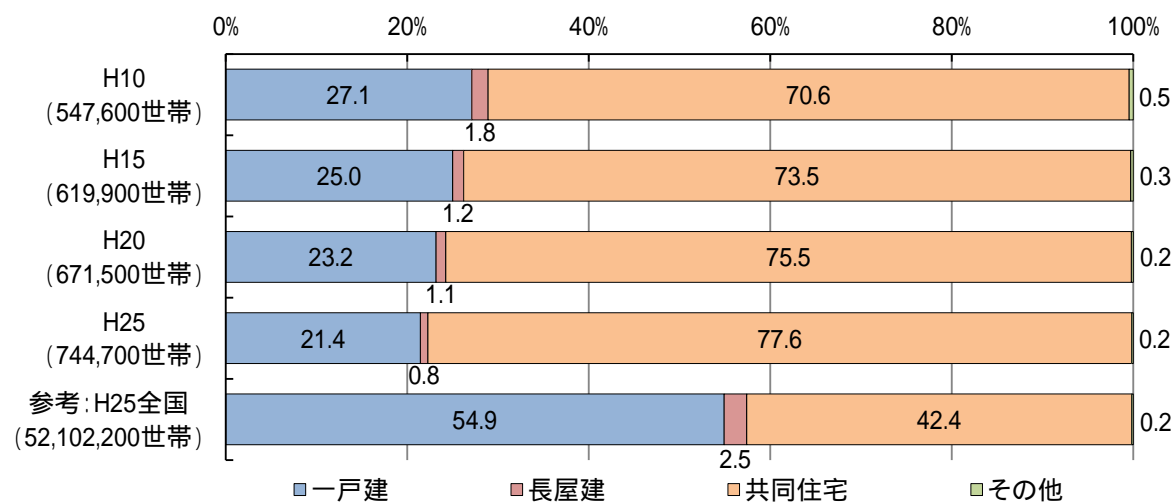
資料：住宅・土地統計調査

## 住宅の建て方

### ◆ 共同住宅の割合が増加傾向で、平成 25 年は 77.6%

- ・建て方の推移をみると、共同住宅は増加しており、平成 25 年の共同住宅の割合は 77.6%となっている。

#### 住宅の建て方の推移



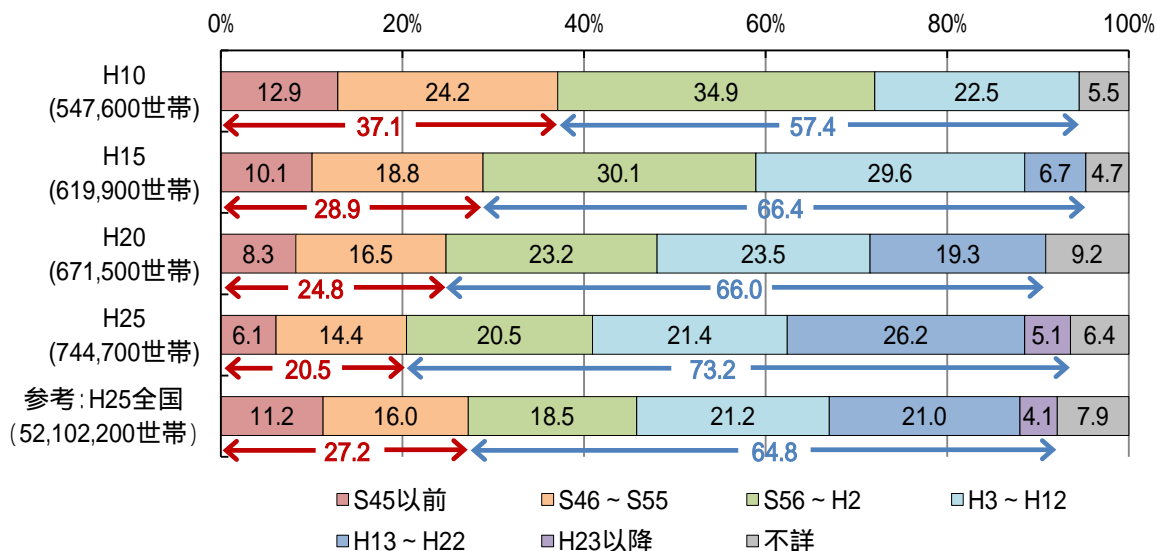
資料：住宅・土地統計調査

## 住宅の建築時期

**新耐震基準以前（昭和 55 年以前）の住宅の割合は減少し、平成 25 年は 20.5%**

- ・ 建築時期が古い住宅の割合は減少しており、平成 25 年の新耐震基準以前（昭和 55 年以前）の住宅の割合は 20.5%となっている。

住宅の建築時期の推移



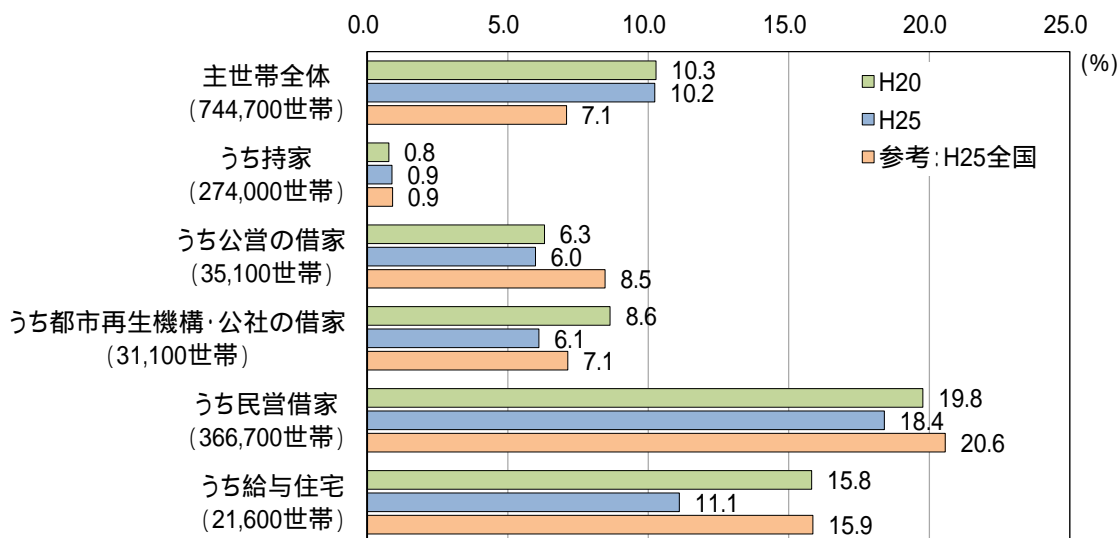
資料：住宅・土地統計調査

## 居住面積水準

**平成 25 年の最低居住面積水準未達世帯の割合は 10.2%、民間借家は 18.4%**

- ・ 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 年に比べて 0.1 ポイント改善している。
- ・ 最も居住世帯が多い民間借家についてみると、最低居住面積水準未達世帯の割合は 19.8%から 18.4%に下がっているが、その他の住宅に比べて高い割合となっている。

最低居住面積水準未達世帯の割合



資料：住宅・土地統計調査

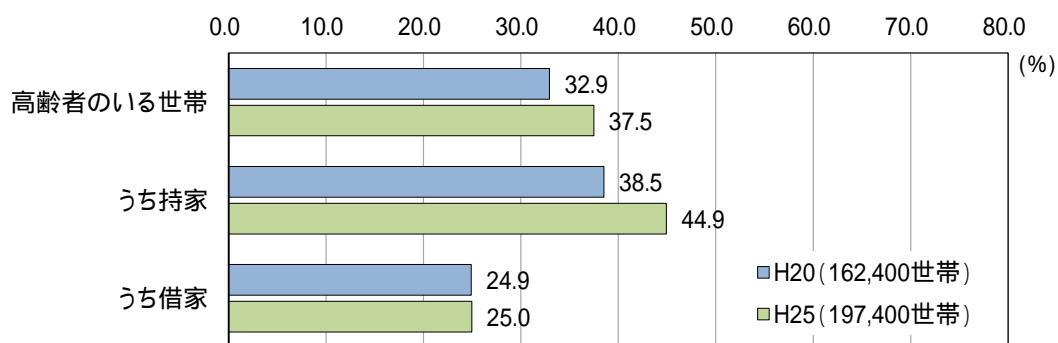


## バリアフリー化の状況

**持家に比べて借家のバリアフリー化が遅れている（持家 44.9%、借家 25.0%）**

- ・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る。
- ・所有関係別にみると、持家に比べて借家は 25.0%とバリアフリー化が遅れている。

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の状況（所有関係別）

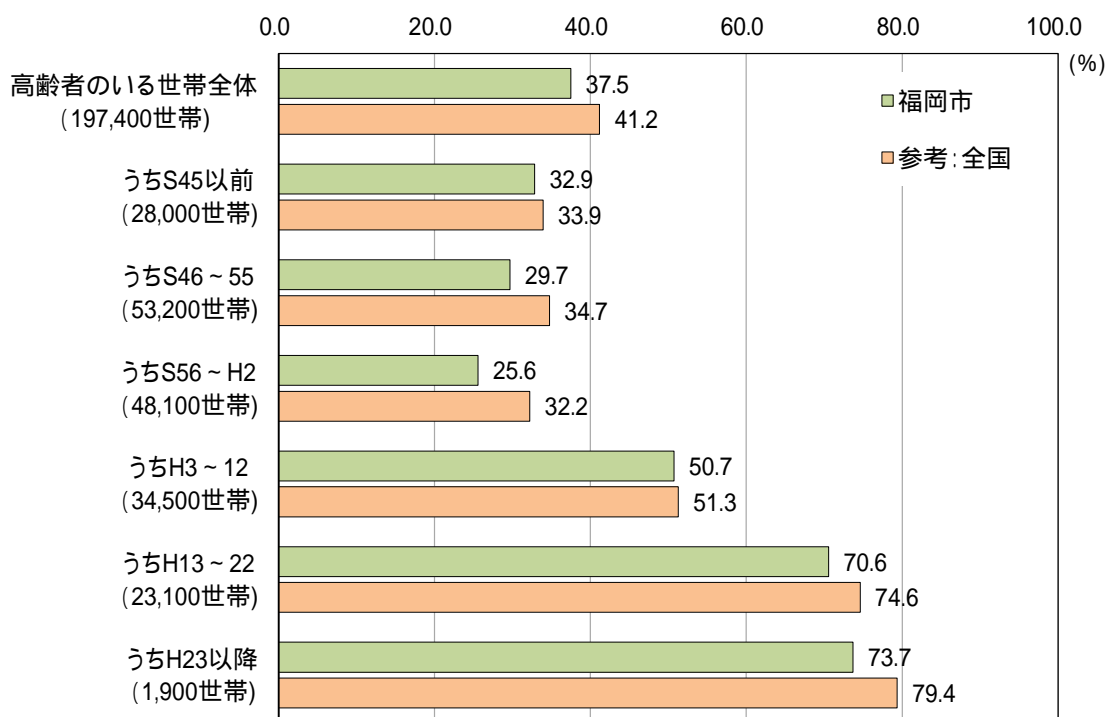


一定のバリアフリー化とは、2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消に該当するもの

資料：住宅・土地統計調査

- ・建築時期別にみると、平成 2 年以前の住宅のバリアフリー化が遅れている。

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の状況（建築時期別）

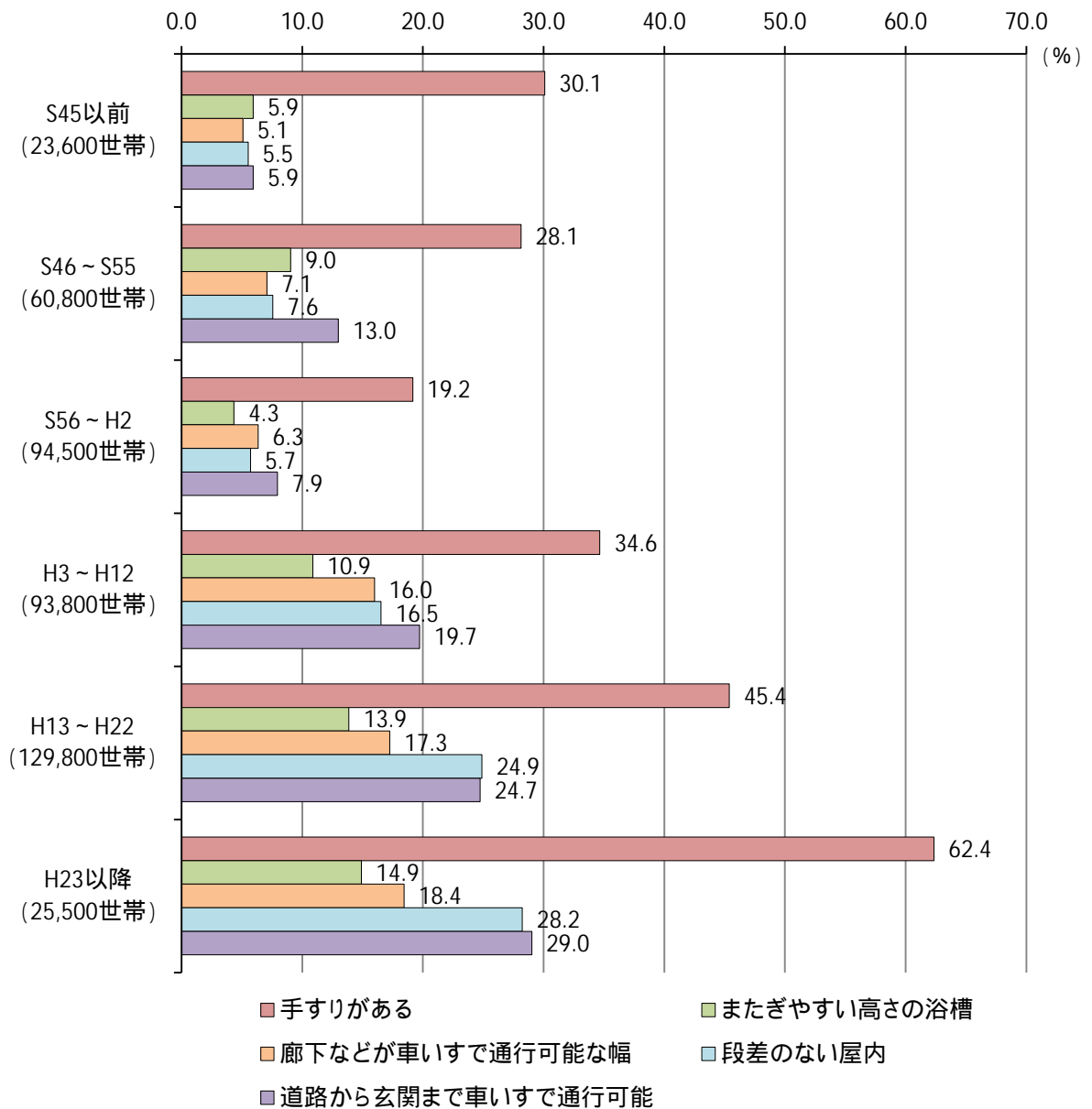


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

**バリアフリー化が進んでいるのは「手すり」、遅れているのは「またぎやすい高さの浴槽」**

- ・借家のバリアフリー化の状況を建築時期別にみると、建築時期が古いほど高齢者のための設備が整備されていない住宅が多く、特に平成2年以前では整備率が低い。
- ・高齢者のための設備の内容別にみると、手すりについては他の項目に比べて整備率が高い。一方で、「またぎやすい高さの浴槽」については、平成23年以降に建築されたものでも約15%の整備率にとどまっている。

建築時期別の借家のバリアフリー化の状況



資料：平成25年住宅・土地統計調査

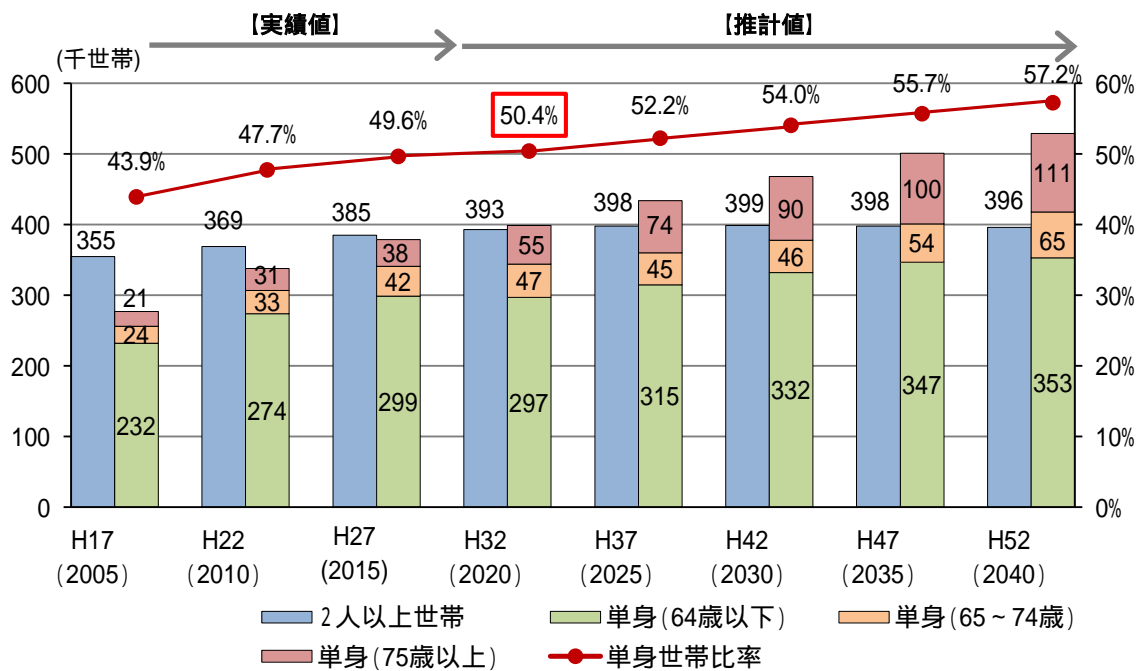
## 4 . 単独（単身）世帯の状況

### 単独世帯数の推移と推計

#### 平成 32（2020）年には単独世帯数が 2 人以上世帯数を超える見込み

- ・世帯構成の推移をみると、単独世帯率は増加傾向で、平成 27（2015）年は 49.6%となっている。
- ・平成 32（2020）年には、単独世帯数が 2 人以上世帯数を上回る見込みである。
- ・平成 27 年の単独世帯は 379,499 世帯で、うち男性は 183,820 世帯（48.4%）、女性は 195,679 世帯（51.6%）である。64 歳以下の単独世帯は男性の割合が高いが、65 歳以上の単独世帯は女性の割合が高い。

#### 単独世帯数と 2 人以上世帯数の推移と将来推計



資料：実績値は国勢調査、推計値は福岡市の将来人口推計（H24.3）福岡市総務企画局

#### 平成 27 年の単独世帯の男女別の内訳

	(世帯)		
	福岡市	男性	女性
64歳以下	299,467 100%	159,326 53.2%	140,141 46.8%
65～74歳	41,982 100%	16,207 38.6%	25,775 61.4%
75歳以上	38,050 100%	8,287 21.8%	29,763 78.2%
合計	379,499 100%	183,820 48.4%	195,679 51.6%

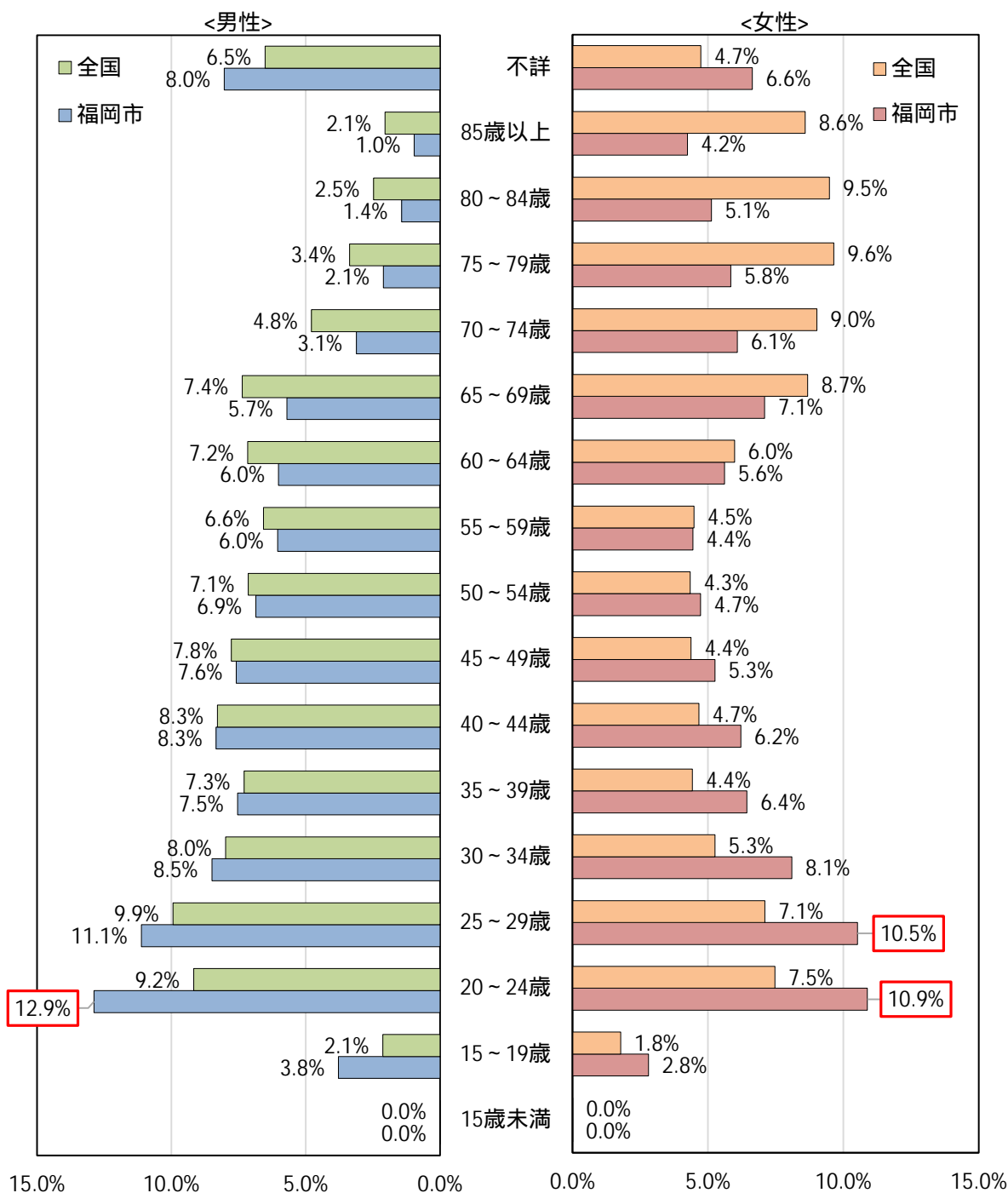
資料：平成 27 年国勢調査

## 単独世帯の年齢構成

全国に比べて単独世帯の割合が高いのは、男性「20～24歳」、女性「20～29歳」

- ・単独世帯の年齢構成をみると、全国に比べて割合が高いのは、男性は「20～24歳」、女性は「20～24歳」「25～29歳」となっている。

平成27年の単独世帯の年齢構成（男女別の構成比）



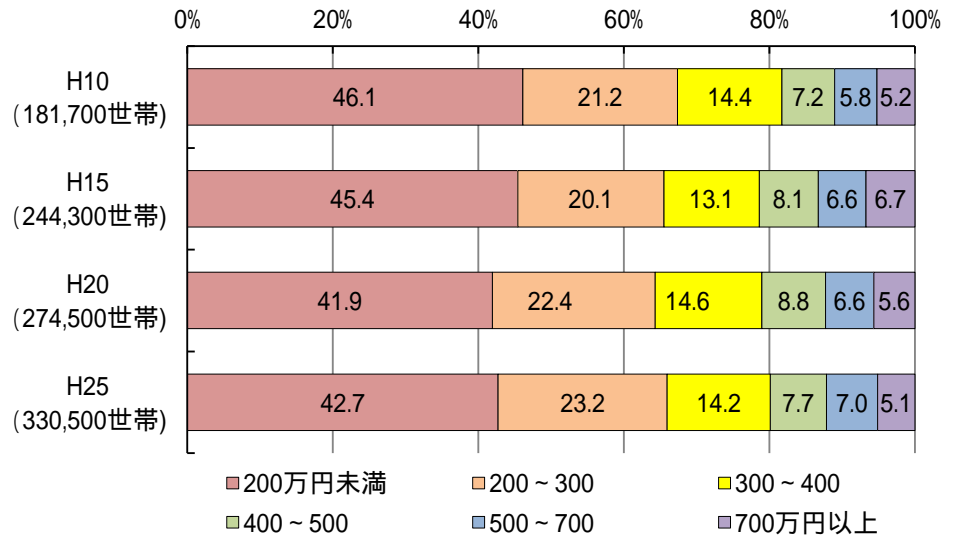
資料：平成27年国勢調査

## 単独世帯の年収

### 単独世帯は年収 300 万円未満の世帯が約 65%

- ・平成 25 年の年収についてみると、「200 万円未満」が 42.7%で最も高く、次いで「200～300 万円未満」が 23.2%で、300 万円未満の世帯が 65.9%となっている。
- ・世帯の年収の推移をみると、平成 10 年から平成 25 年にかけて概ね同様の割合で推移している。
- ・単独世帯のうち世帯数が多い民間借家についてみると、「200 万円未満」が 43.8%で最も高く、次いで「200～300 万円未満」が 23.8%で、300 万円未満の世帯が 67.6%となっている。

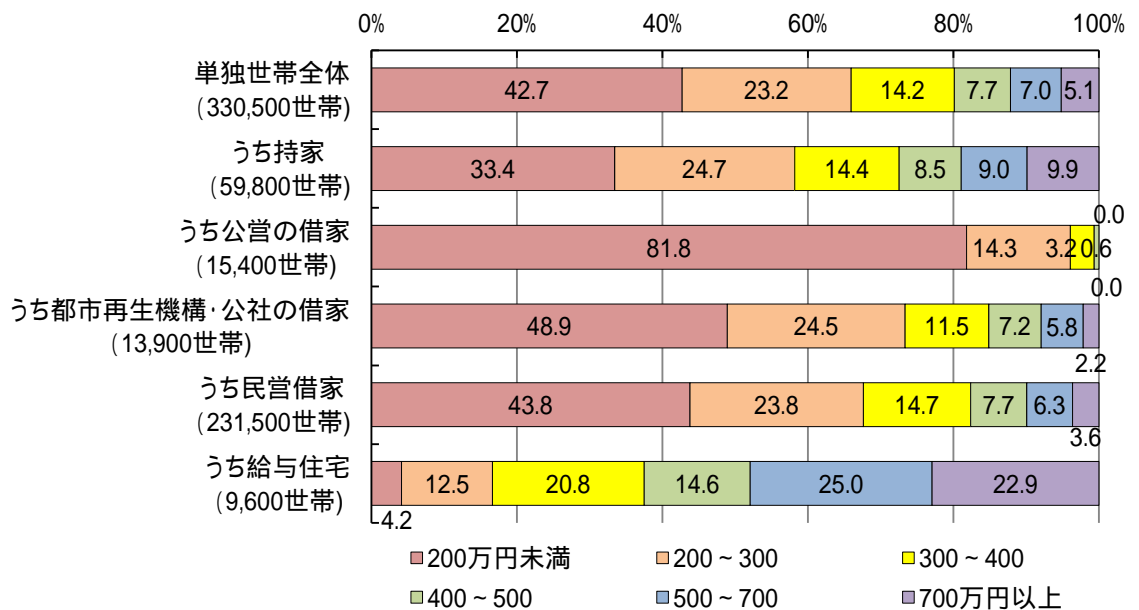
### 世帯の年収の推移



世帯の年収が「不詳」であるものを除いて集計

資料：住宅・土地統計調査

### 住宅の所有関係別の世帯の年収



世帯の年収が「不詳」であるものを除いて集計

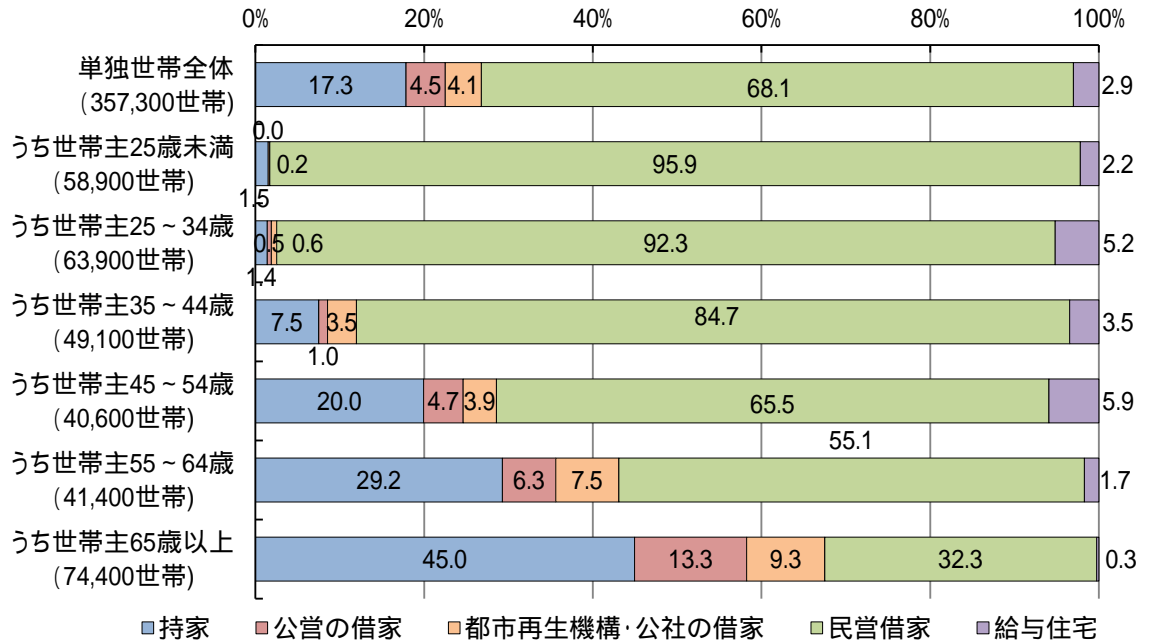
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

## 単独世帯の住宅の所有関係

### 単独世帯の世帯主 34 歳以下は、9 割以上が民間借家に居住

- ・世帯主年齢別にみると、世帯主年齢が若いほど民間借家の割合が高く、世帯主年齢 34 歳以下の 9 割以上は民間借家となっている。
- ・一方、高齢になるほど持家の割合が高くなるが、公営の借家の割合も高くなる傾向がみられる。

世帯主年齢別の住宅の所有関係

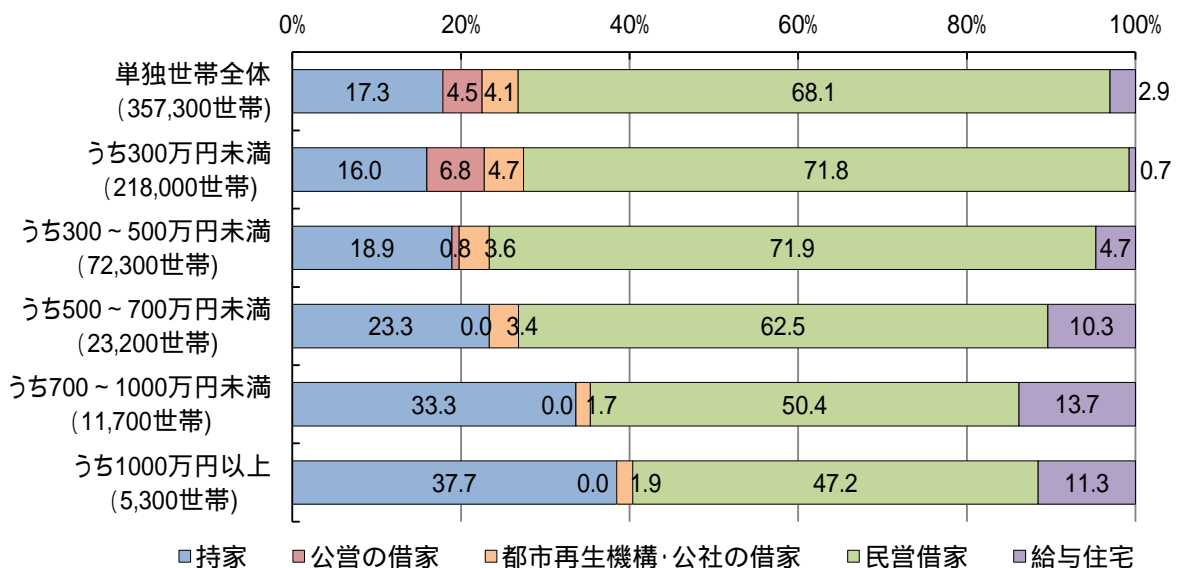


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

### 単独世帯の年収 500 万円未満は、約 7 割が民間借家に居住

- ・年収別にみると、年収が少ないほど民間借家の割合が高く、年収「300～500 万円未満」で 71.9%、年収「300 万円未満」で 71.8%となっている。

世帯の年収別の住宅の所有関係



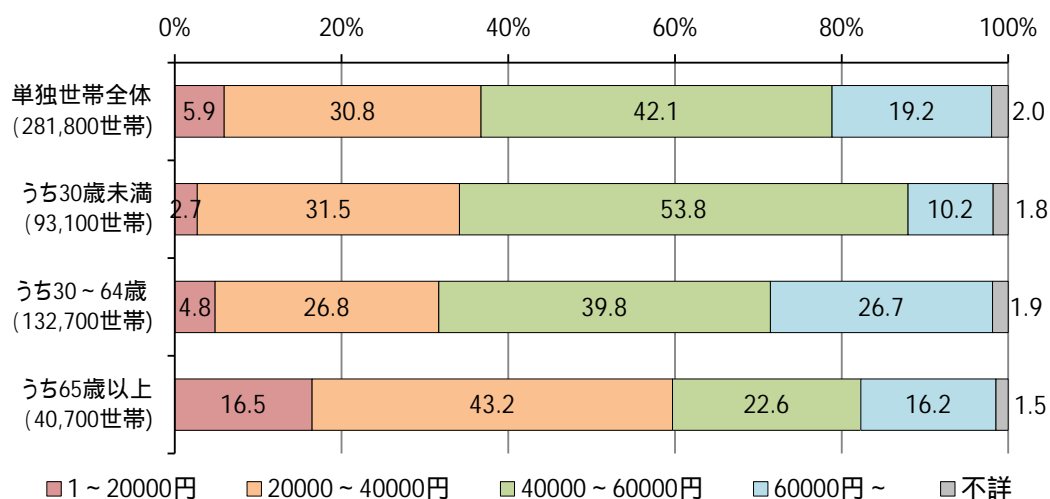
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

## 単独世帯の借家の家賃

単独世帯全体では4～6万円が多いが、65歳以上は2～4万円が多い

- ・借家に居住する単独世帯の家賃をみると、「4～6万円」が42.1%で最も高く、次いで「2～4万円」で30.8%となっている。
- ・年齢別にみると、30歳未満及び30～64歳は「4～6万円」が最も高いが、65歳以上は「2～4万円」が最も高く、年齢が高くなるほど低家賃の借家に居住している。

年齢別の借家の家賃【家賃0円を除く】 借家世帯



資料：平成25年住宅・土地統計調査

## 5 . 民間賃貸住宅の状況

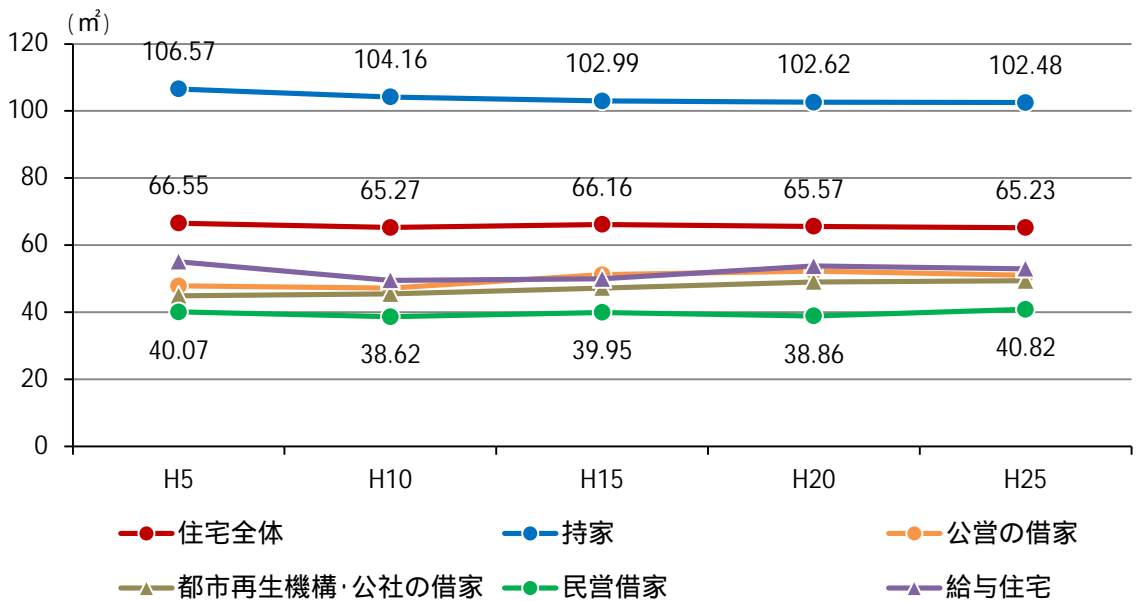
### ( 1 ) 民間賃貸住宅ストックの状況

#### 民間借家の広さ

民間借家の1住宅当たり延べ床面積は約40㎡で推移

・民間借家の1住宅当たり延べ床面積は他の借家よりも小さく、約40㎡前後で推移している。

1住宅当たり延べ面積の推移



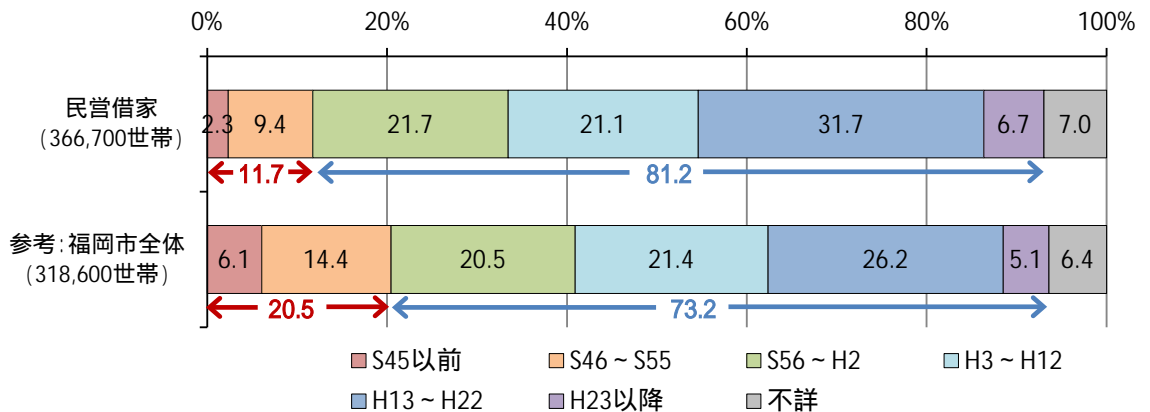
資料：住宅・土地統計調査

#### 民間借家の建築時期

新耐震基準以前（昭和55年以前）の民間借家の割合は11.7%（平成25年）

・平成25年における新耐震基準以前（昭和55年以前）の民間借家の割合は11.7%で、市全体と比較すると8.8ポイント低くなっている。

建築時期別の割合



資料：平成25年住宅・土地統計調査

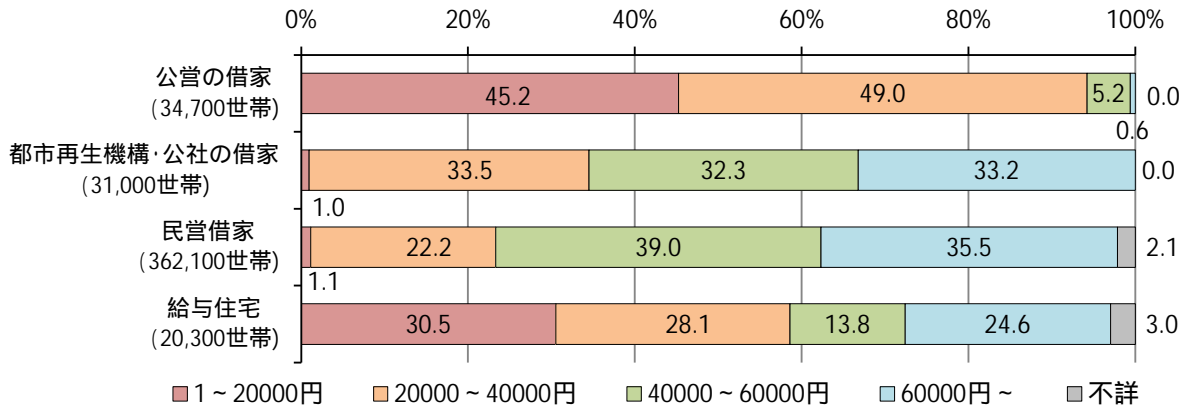


## 民営借家の家賃

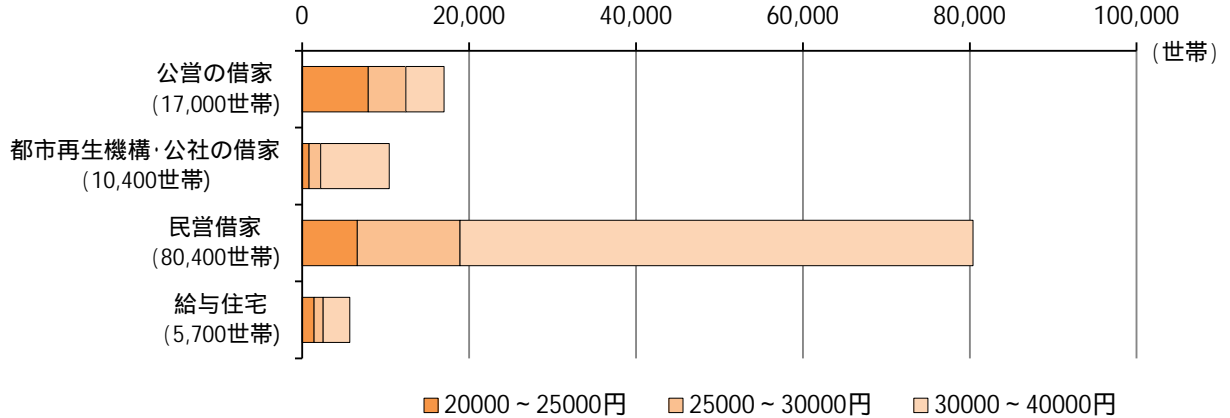
家賃は4～6万円、6万円以上の割合が高い

- ・民営借家を家賃別にみると、「40,000～60,000円」が39.0%で最も高く、次いで「60,000円以上」で35.5%となっている。
- ・家賃「20,000～40,000円未満」の民営借家で多いのは「30,000～40,000円」で、61,500世帯となっている。

家賃別の借家世帯の割合（専用住宅）【家賃0円を除く】



家賃別の借家世帯数（専用住宅） 20,000～40,000円以下を抽出



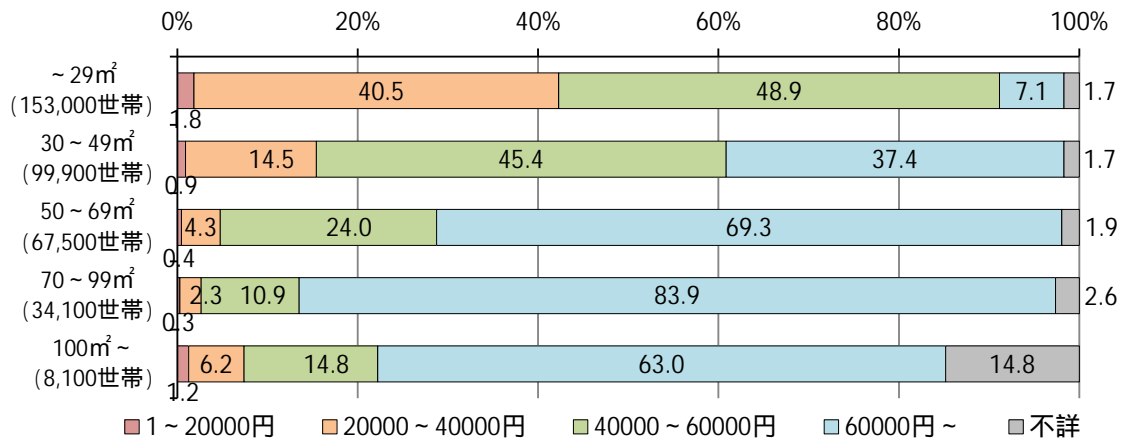
	総数	0円	(世帯)									
			1～5000円	5000～10000円	10000～15000円	15000～20000円	20000～25000円	25000～30000円	30000～40000円	40000～60000円	60000円～	不詳
公営の借家	35,100	400	700	2,200	4,100	8,700	7,900	4,500	4,600	1,800	200	0
都市再生機構・公社の借家	31,100	0	0	0	0	300	800	1,400	8,200	10,000	10,300	0
民営借家	365,700	3,300	100	700	1,300	2,000	6,600	12,300	61,500	141,200	128,700	7,700
給与住宅	21,500	1,400	200	1,700	2,500	1,800	1,400	1,100	3,200	2,800	5,000	600

資料：平成25年住宅・土地統計調査

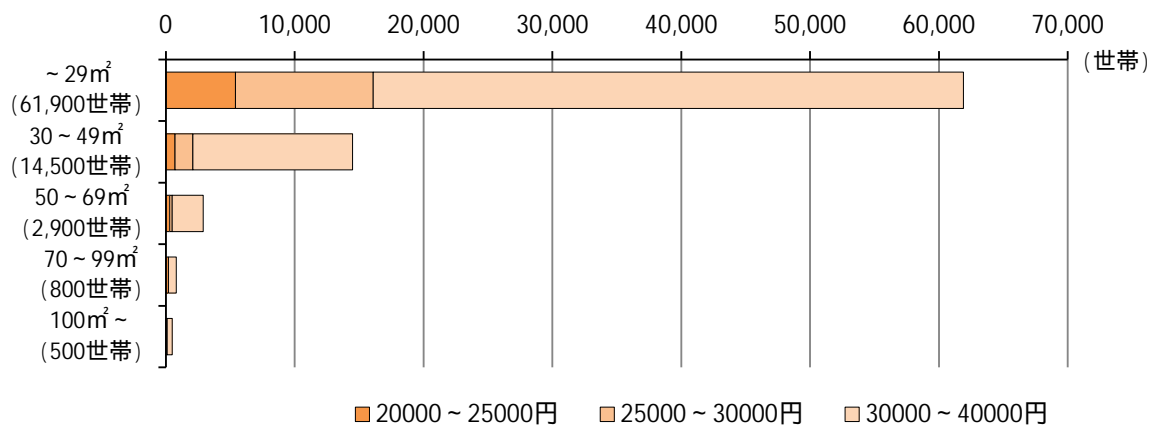
**面積 29 m<sup>2</sup>以下・面積 30～49 m<sup>2</sup>は、家賃 4～6 万円の割合が高い**

- ・ 民間借家を延べ面積別家賃別にみると、延べ面積「29 m<sup>2</sup>以下」や「30～49 m<sup>2</sup>」では家賃「40,000～60,000 円」の割合が最も高い。同様に延べ面積「50 m<sup>2</sup>以上」になると、家賃「60,000 円以上」の割合が最も高くなる。
- ・ 家賃「20,000～40,000 円未満」の民間借家で多いのは、延べ面積「29 m<sup>2</sup>以下」の家賃「30,000～40,000 円」で 45,800 世帯となっている。

延べ面積別家賃別の民間借家世帯の割合（専用住宅）【家賃 0 円を除く】



延べ面積別家賃別の民間借家世帯数（専用住宅） 20,000～40,000 円以下を抽出



	総数	(世帯)										
		0円	1～5000円	5000～10000円	10000～15000円	15000～20000円	20000～25000円	25000～30000円	30000～40000円	40000～60000円	60000円～	不詳
民間借家(専用住宅)総数	365,700	3,200	100	700	1,300	2,000	6,600	12,300	61,600	141,200	128,800	7,700
～29m <sup>2</sup>	153,300	300	100	300	900	1,500	5,400	10,700	45,800	74,800	10,900	2,600
30～49m <sup>2</sup>	101,300	1,500	0	300	200	400	700	1,400	12,400	45,400	37,400	1,700
50～69m <sup>2</sup>	68,000	600	0	100	100	100	300	200	2,400	16,200	46,800	1,300
70～99m <sup>2</sup>	34,600	400	0	0	100	0	200	0	600	3,700	28,600	900
100m <sup>2</sup> ～	8,600	400	0	0	100	0	0	100	400	1,200	5,100	1,200

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

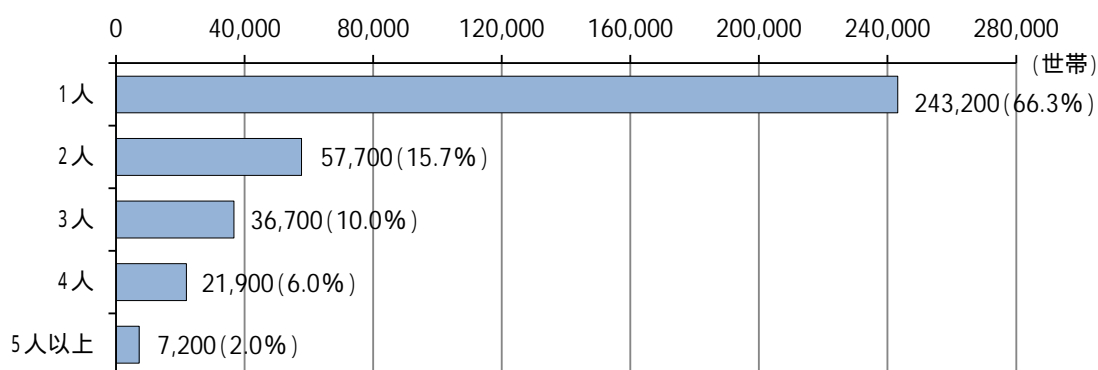
## (2) 民間賃貸住宅入居者の状況

### 世帯人員

1人世帯が約24万世帯で最も多く、うち世帯主年齢34歳以下が約5割を占める

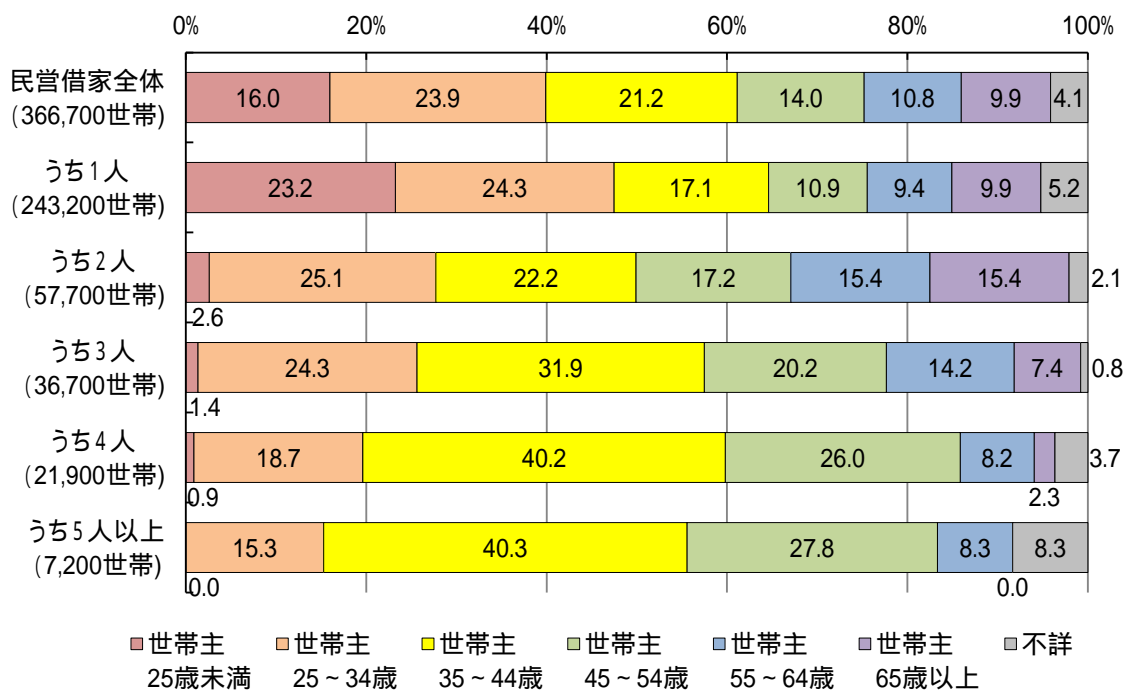
- ・ 民営借家の世帯人員をみると、1人が最も多く243,200世帯、次いで2人(57,700世帯)となっている。
- ・ 最も世帯数が多い1人世帯の世帯主年齢をみると、「25～34歳」が24.3%で最も高く、次いで「25歳未満」(23.2%)となっている。また、「65歳以上」は約1割となっている。

世帯人員別の世帯数



資料：平成25年住宅・土地統計調査

世帯人員別世帯主年齢別の世帯数



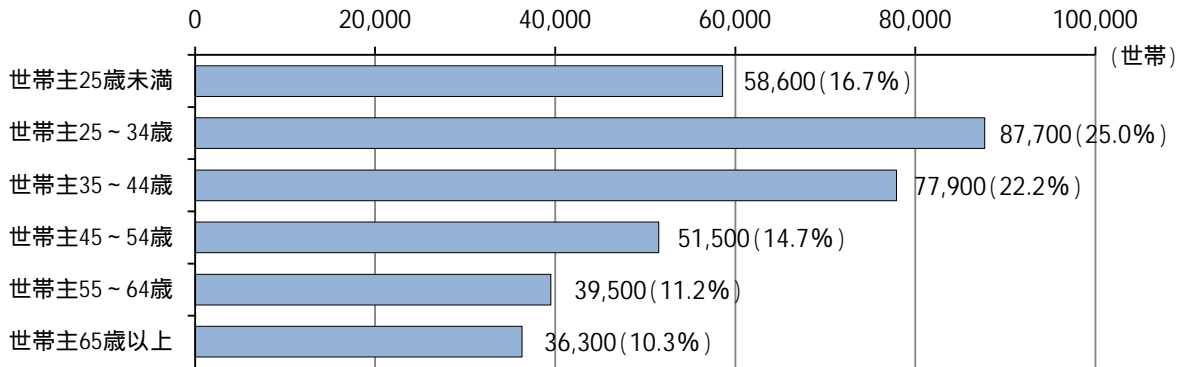
資料：平成25年住宅・土地統計調査

## 世帯主年齢

### 民営借家には世帯主年齢「25～34歳」「35～44歳」が多い

- ・民営借家の世帯主年齢をみると、「25～34歳」（87,700世帯）や「35～44歳」（77,900世帯）が多い。
- ・「65歳以上」は36,300世帯となっている。

世帯主年齢別の世帯数



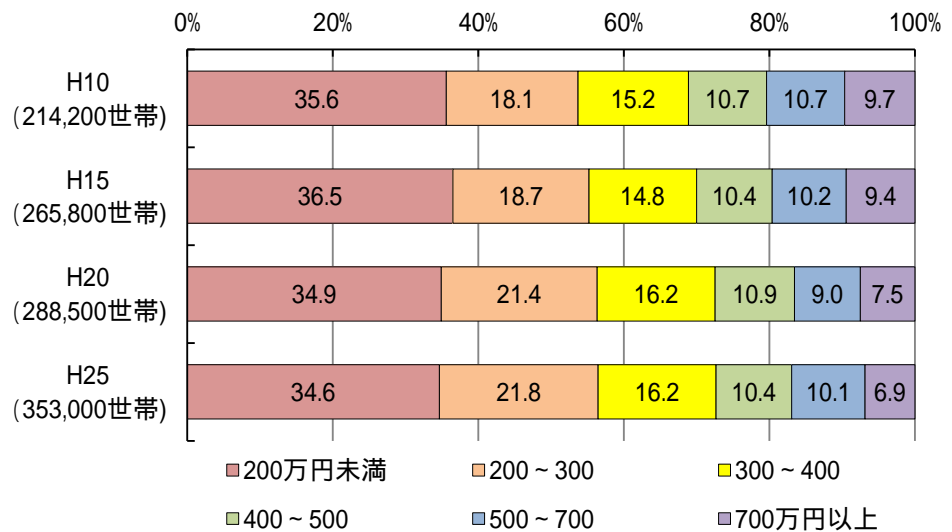
資料：平成25年住宅・土地統計調査

## 世帯の年収

### 年収300万円未満の割合は民営借家全体で54.4%、25歳未満や65歳以上で割合が高い

- ・民営借家の世帯の年収の推移をみると、「200万円未満」の割合は微減傾向、「200～300万円未満」の割合は微増傾向で、「300万円未満」でみると微増傾向である。
- ・平成25年の民営借家全体では「200万円未満」が33.4%で最も高く、「300万円未満」では54.4%となっている。
- ・世帯主年齢別にみると、25歳未満と65歳以上で「300万円未満」の割合が高い。

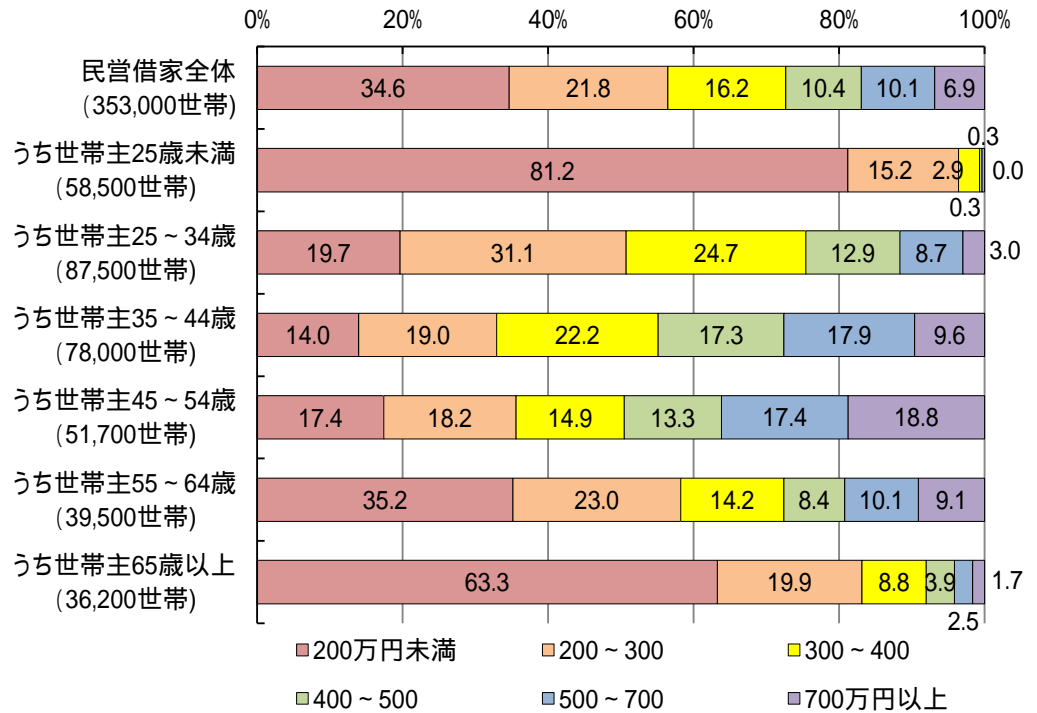
世帯の年収の推移



世帯の年収が「不詳」であるものを除いて集計

資料：住宅・土地統計調査

世帯主年齢別の世帯の年収



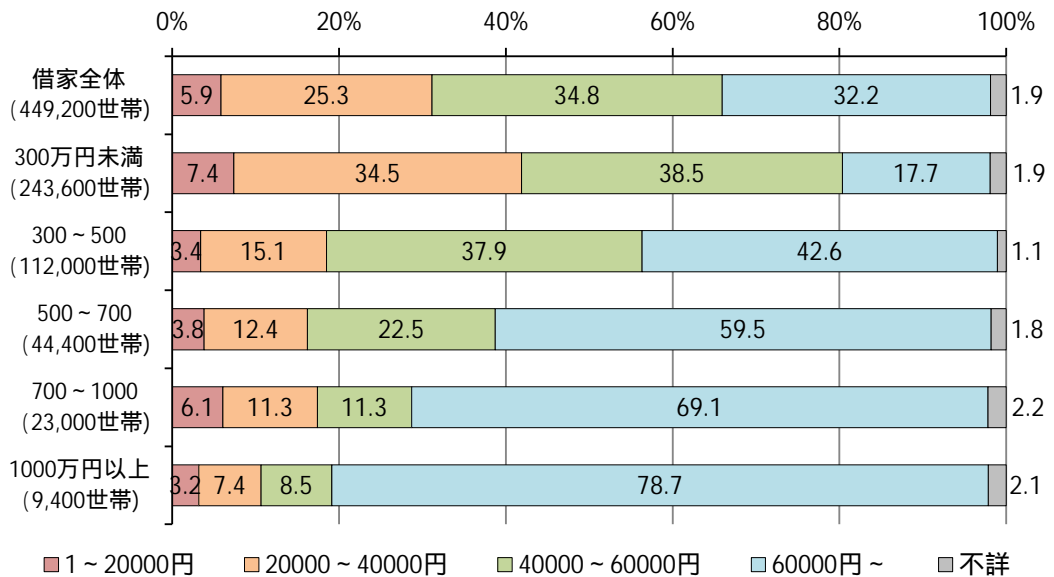
世帯の年収が「不詳」であるものを除いて集計

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

年収 300 万円未満の借家世帯の家賃は 4～6 万円、2～4 万円が多い

・借家世帯の年収と家賃の状況を見ると、年収「300 万円未満」の世帯では「40,000～60,000 円」が 38.5%で最も高く、次いで「20,000～40,000 円」で 34.5%となっている。年収「300～500 万円未満」の世帯では「60,000 円以上」が 42.6%で最も高く、次いで、「40,000～60,000 円」が 37.9%となっている。

家賃別の世帯の年収【家賃 0 円を除く】 借家世帯



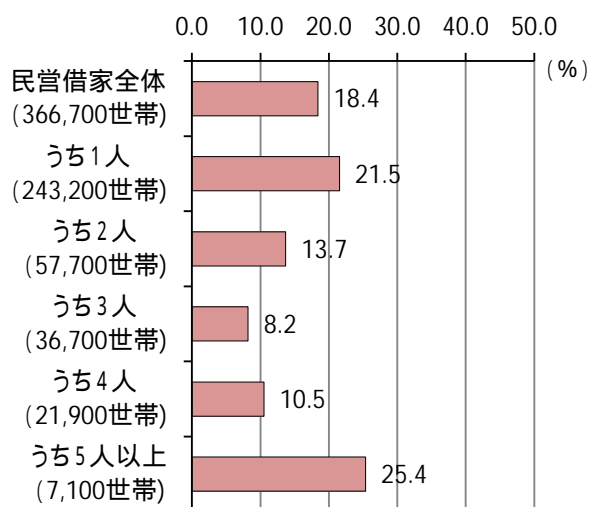
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

## 居住面積水準

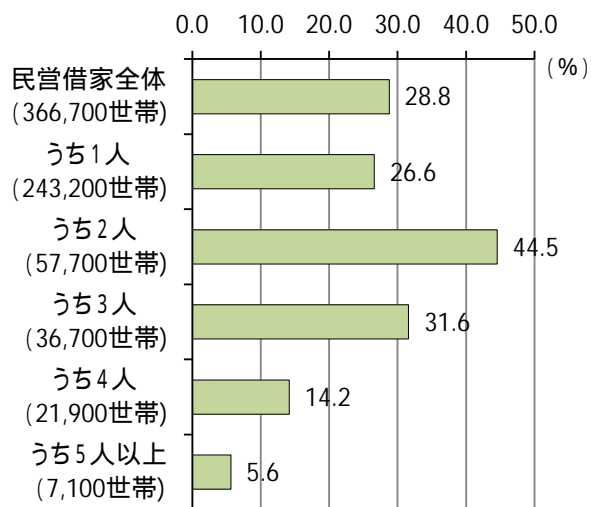
**最低居住面積水準未満世帯の割合は 18.4%、5 人以上世帯では 25.4%**

- ・平成 25 年の民間借家における最低居住面積水準未満世帯の割合は 18.4%である。1 人以上の世帯と 5 人以上の世帯で最低居住面積水準未満世帯の割合が高くなっており、それぞれ 21.5%、25.4%となっている。
- ・平成 25 年の民間借家における誘導居住面積水準以上の世帯の割合は 28.8%である。世帯人数が多くなるにつれその割合が低くなる傾向にあり、2 人世帯では 44.5%であるが、5 人以上世帯では 5.6%にとどまっている。

最低居住面積水準未満世帯の割合



誘導居住面積水準以上世帯の割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

### (3) 民間賃貸住宅の流通状況

- ・平成 28 年 11 月 1 日時点で空家募集を行っている福岡市内の民間賃貸住宅の中から、「ふれんず」(福岡県宅地建物取引業協会)でインターネットに公開しているすべての物件を整理した。
- ・平成 28 年 11 月 1 日時点の福岡市全体での物件数 14,001 戸について集計を行った。

#### 住宅の広さ

「住戸面積 25 m<sup>2</sup>以上」かつ「家賃 6 万円未満」は、約 4,400 戸 (約 32%)

- ・住戸面積では、「20~25 m<sup>2</sup>」が 23.8%で最も高く、次いで「50~70 m<sup>2</sup>」(17.1%)、「20 m<sup>2</sup>未満」(13.2%)となっている。
- ・家賃では、「3~4 万円未満」が 19.7%で最も高く、次いで「4~5 万円未満」(17.7%)、「5~6 万円未満」(17.0%)となっている。

#### 住戸面積別家賃別の住戸数と割合

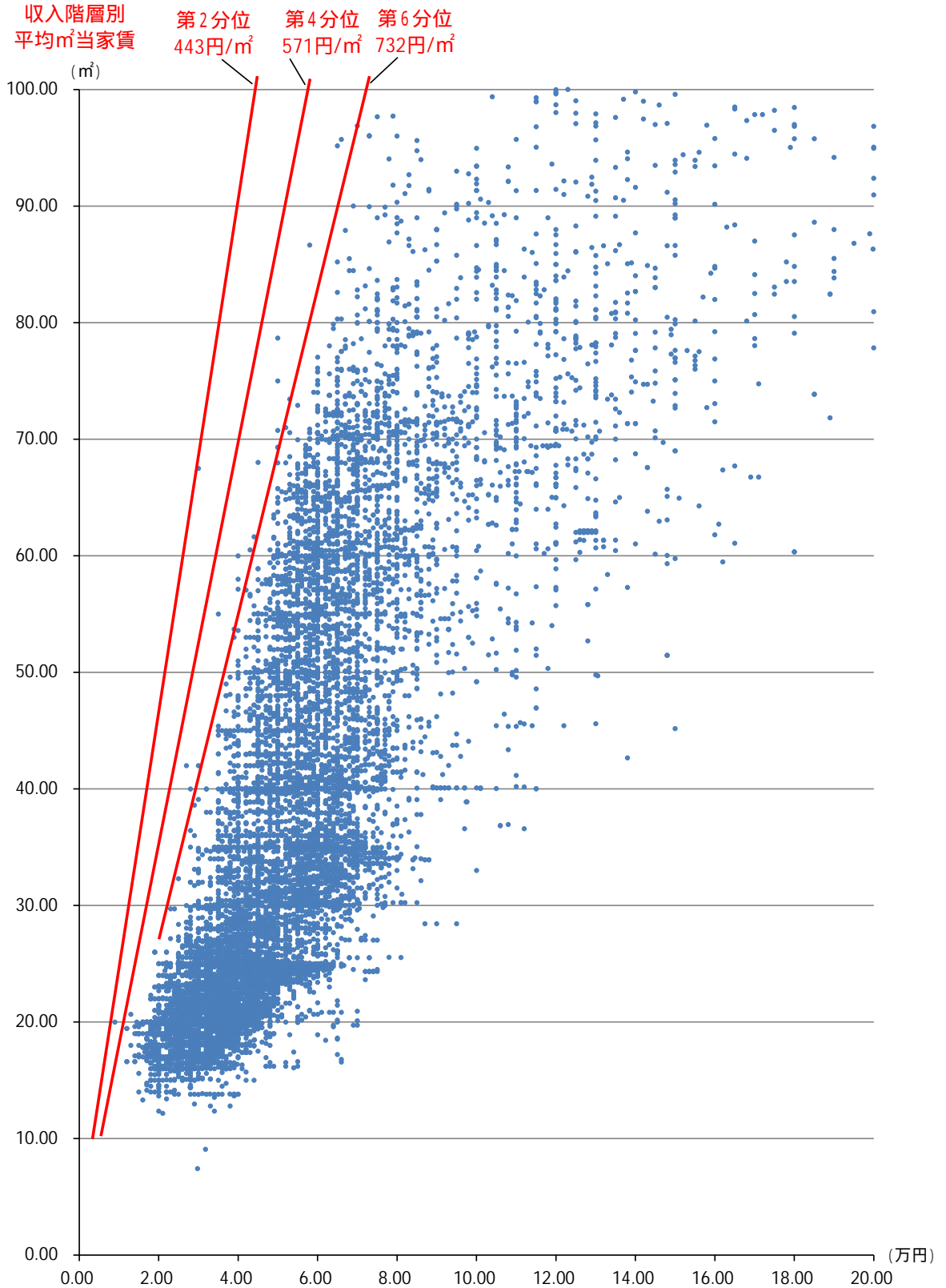
	2万円未満	2~3万円未満	3~4万円未満	4~5万円未満	5~6万円未満	6~7万円未満	7~10万円未満	10万円以上	計
20m <sup>2</sup> 未満	173	835	683	139	8	10	1		1,849
20~25m <sup>2</sup>	41	711	1,269	850	379	63	14		3,327
25~30m <sup>2</sup>	3	103	487	477	233	97	20		1,420
30~35m <sup>2</sup>		7	178	355	425	368	150	1	1,484
35~40m <sup>2</sup>		4	80	199	233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

	2万円未満	2~3万円未満	3~4万円未満	4~5万円未満	5~6万円未満	6~7万円未満	7~10万円未満	10万円以上	計
20m <sup>2</sup> 未満	1.2%	6.0%	4.9%	1.0%	0.1%	0.1%	0.0%		13.2%
20~25m <sup>2</sup>	0.3%	5.1%	9.1%	6.1%	2.7%	0.4%	0.1%		23.8%
25~30m <sup>2</sup>	0.0%	0.7%	3.5%	3.4%	1.7%	0.7%	0.1%		10.1%
30~35m <sup>2</sup>		0.0%	1.3%	2.5%	3.0%	2.6%	1.1%	0.0%	10.6%
35~40m <sup>2</sup>		0.0%	0.6%	1.4%	1.7%	1.5%	0.5%	0.0%	5.7%
40~50m <sup>2</sup>		0.0%	0.4%	2.4%	3.2%	2.6%	2.2%	0.2%	11.1%
50~70m <sup>2</sup>			0.0%	0.9%	4.5%	5.0%	5.0%	1.6%	17.1%
70~100m <sup>2</sup>					0.1%	1.0%	2.7%	3.5%	7.2%
100m <sup>2</sup> 以上						0.0%	0.2%	1.0%	1.2%
計	1.5%	11.9%	19.7%	17.7%	17.0%	14.0%	11.9%	6.3%	100.0%

資料：住宅計画課

- ・家賃と住戸面積の関係を散布図にすると下図のとおりである。市営住宅の収入階層別の平均 $\text{m}^2$ 当たり家賃（第2分位、第4分位、第6分位）と比較すると、民間賃貸住宅の方が総じて $\text{m}^2$ 当たり家賃が高くなっている。

家賃と住戸面積の関係及び市営住宅 $\text{m}^2$ 当家賃との比較



資料：住宅計画課



## 住宅の建築時期

約 6 割の物件が「1982～2001年」建築で、1981以前は13%

- ・建築時期では、「1982～1991年」が31.1%で最も高く、次いで「1992～2001年」(30.8%)となっている。
- ・旧耐震基準である1981年以前は13.0%となっている。

### 建築時期別家賃別の住戸数と割合

	2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満	6～7万円未満	7～10万円未満	10万円以上	計
～1981年	25	192	369	379	374	233	198	49	1,819
1982～1991年	169	1,018	1,136	642	558	386	340	103	4,352
1992～2001年	23	444	1,007	966	584	505	481	299	4,309
2002～2006年		8	191	282	386	314	219	136	1,536
2007～2011年			49	139	255	221	160	138	962
2012年以降			7	75	217	298	264	162	1,023
計	217	1,662	2,759	2,483	2,374	1,957	1,662	887	14,001

	2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満	6～7万円未満	7～10万円未満	10万円以上	計
～1981年	0.2%	1.4%	2.6%	2.7%	2.7%	1.7%	1.4%	0.3%	13.0%
1982～1991年	1.2%	7.3%	8.1%	4.6%	4.0%	2.8%	2.4%	0.7%	31.1%
1992～2001年	0.2%	3.2%	7.2%	6.9%	4.2%	3.6%	3.4%	2.1%	30.8%
2002～2006年		0.1%	1.4%	2.0%	2.8%	2.2%	1.6%	1.0%	11.0%
2007～2011年			0.3%	1.0%	1.8%	1.6%	1.1%	1.0%	6.9%
2012年以降			0.0%	0.5%	1.5%	2.1%	1.9%	1.2%	7.3%
計	1.5%	11.9%	19.7%	17.7%	17.0%	14.0%	11.9%	6.3%	100.0%

資料：住宅計画課

## 6 . 市営住宅の状況

### ( 1 ) 市営住宅の管理戸数

#### 種別管理戸数

・平成 29 年 3 月 31 日時点の市営住宅管理戸数は 31,663 戸である。そのうち、公営住宅は 26,691 戸、改良住宅は 4,626 戸、その他の住宅は 346 戸となっている。

種別管理戸数（平成 29 年 3 月 31 日）

	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

区別・構造別管理戸数（平成 29 年 3 月 31 日）

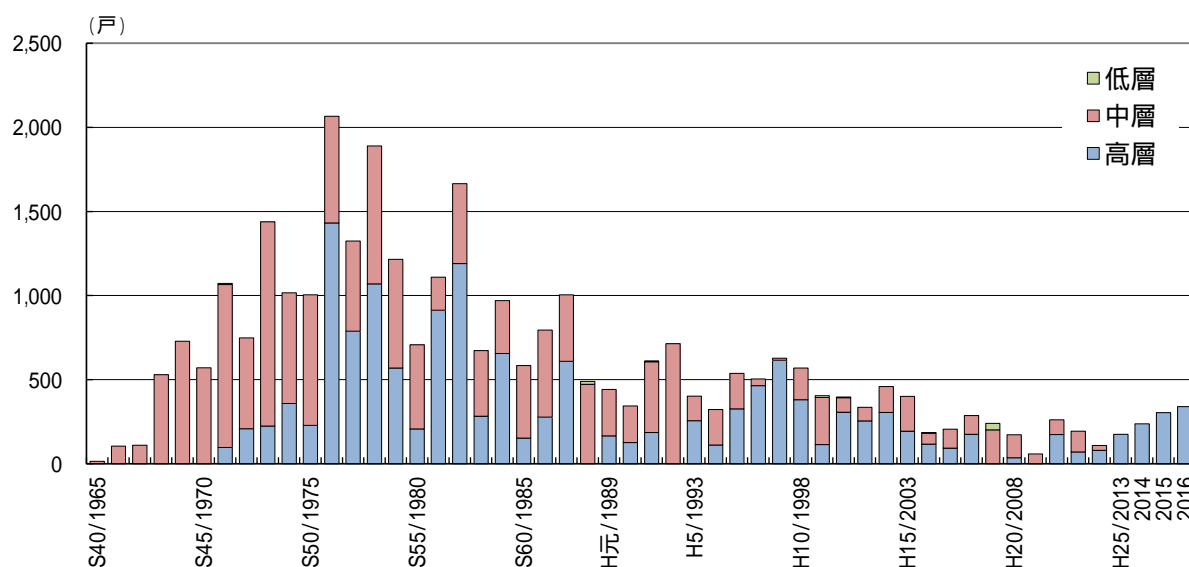
区分	東区	博多区	中央区	南区	城南区	早良区	西区	合計
低層	0	0	0	0	0	35	51	86
中層	5,078	1,003	465	2,304	442	2,252	5,169	16,713
高層	3,209	6,487	1,960	598	820	356	1,434	14,864
合計	8,287	7,490	2,425	2,902	1,262	2,643	6,654	31,663

資料：福岡市住宅都市局

#### 竣工年度別管理戸数

・昭和 40～50 年代に約 19,000 戸が建設されており、これらの住宅が今後一斉に更新時期を迎える。

竣工年度別管理戸数（平成 29 年 3 月 31 日）



資料：福岡市住宅都市局

## (2) 市営住宅の入居制度

### 入居者資格

- 1) 申込者本人が福岡市内に住んでいるか、勤務していること
- 2) 現に同居し、又は同居しようとする親族があること 単身入居の例外あり
- 3) 収入基準（入居者及び同居する親族の諸控除後の月収額合計が 158,000 円以下等）を満たすこと
- 4) 現に住宅に困窮していること
- 5) 入居者及び同居する親族が暴力団員でないこと

### 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）

- ・多回数申込者世帯、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 被害者世帯に当選確率が高くなるように複数の抽選番号を付与

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、車いす使用者世帯を対象に、それぞれ募集戸数を確保

##### イ 定期募集・ポイント方式

- ・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、ポイントが高い世帯から優先的に入居を決定

##### ウ 随時募集

- ・多回数申込みや住宅に困窮する世帯の状況など、特別の要件を満たす世帯の入居申込みを随時受け付け、資格審査会で審査を行い、対象住宅に空家が出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. 災害時による市営住宅の一時使用及び本入居

ウ. DV（配偶者からの暴力）被害者への一時使用

エ. 犯罪被害者等の一時使用

オ. 離職退去者宅の一時使用

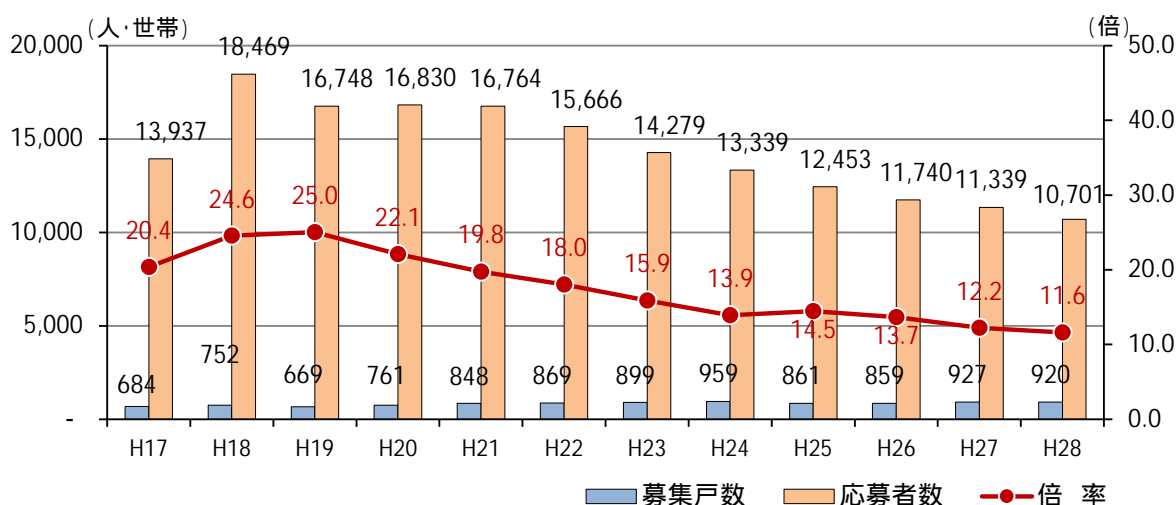
カ. 旧地域改善向（同和向）住宅への優先入居

## 応募倍率と辞退の状況

### 応募倍率は約 12～14 倍の高い水準で推移

- ・市営住宅の応募倍率は減少傾向ではあるが、約 12～14 倍の高い水準で推移している。
- ・募集対象世帯を限定した戸数枠設定方式の区分毎に応募倍率をみると、子育て（中学生以下）世帯は約 3～4 倍、新婚世帯は約 2～3 倍、車いす使用者世帯は約 3～4 倍となっている。一方で、高齢単身者世帯は約 30～40 倍、単身者世帯は約 10～20 倍と特に高い倍率となっている。

### 応募倍率の推移



### 区分毎の応募倍率の推移

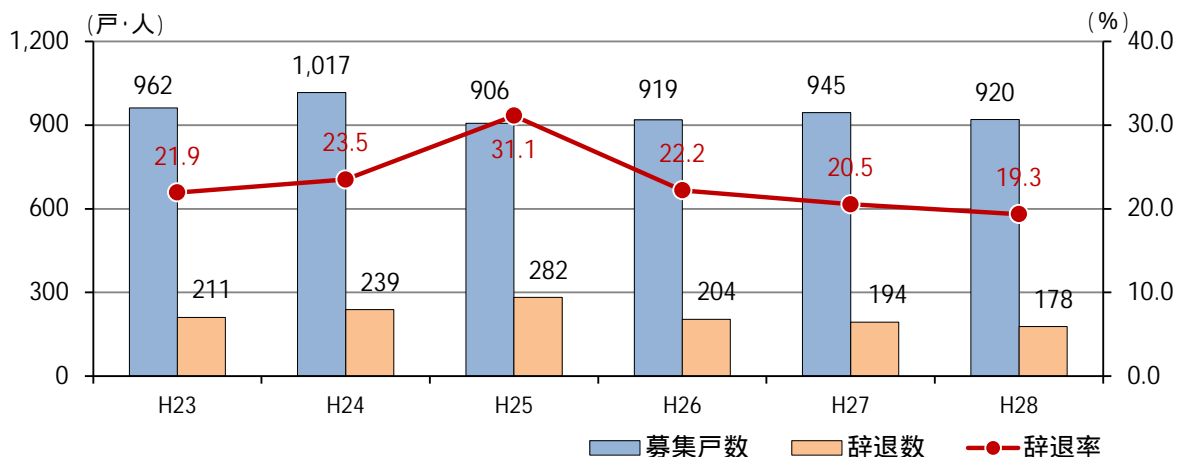
	平成25年度 (第1～4回)			平成26年度 (第1～4回)			平成27年度 (第1～4回)			平成28年度 (第1～4回)		
	募集戸数	応募者数	倍率	募集戸数	応募者数	倍率	募集戸数	応募者数	倍率	募集戸数	応募者数	倍率
一般	520	8,968	17.2	525	8,997	17.1	550	7,996	14.5	492	7,060	14.3
子育て (期限付) (中学生以下)	-	-	0.0	-	-	0.0	8	71	8.9	0	0	0.0
子育て (中学生以下)	89	373	4.2	108	378	3.5	111	280	2.5	99	266	2.7
新婚	33	113	3.4	50	112	2.2	58	131	2.3	43	82	1.9
高齢者	14	72	5.1	20	55	2.8	34	105	3.1	20	62	3.1
高齢 単身者	56	2,075	37.1	58	1,681	29.0	40	1,571	39.3	47	1,530	32.6
車椅子	4	13	3.3	5	20	4.0	6	22	3.7	3	12	4.0
単身者	120	1,306	10.9	91	1,401	15.4	79	1,515	19.2	150	1,230	8.2
その他	70	541	7.7	62	438	7.1	59	414	7.0	66	459	7.0
合計	906	13,461	14.9	919	13,082	14.2	945	12,105	12.8	920	10,701	11.6

資料：福岡市住宅都市局

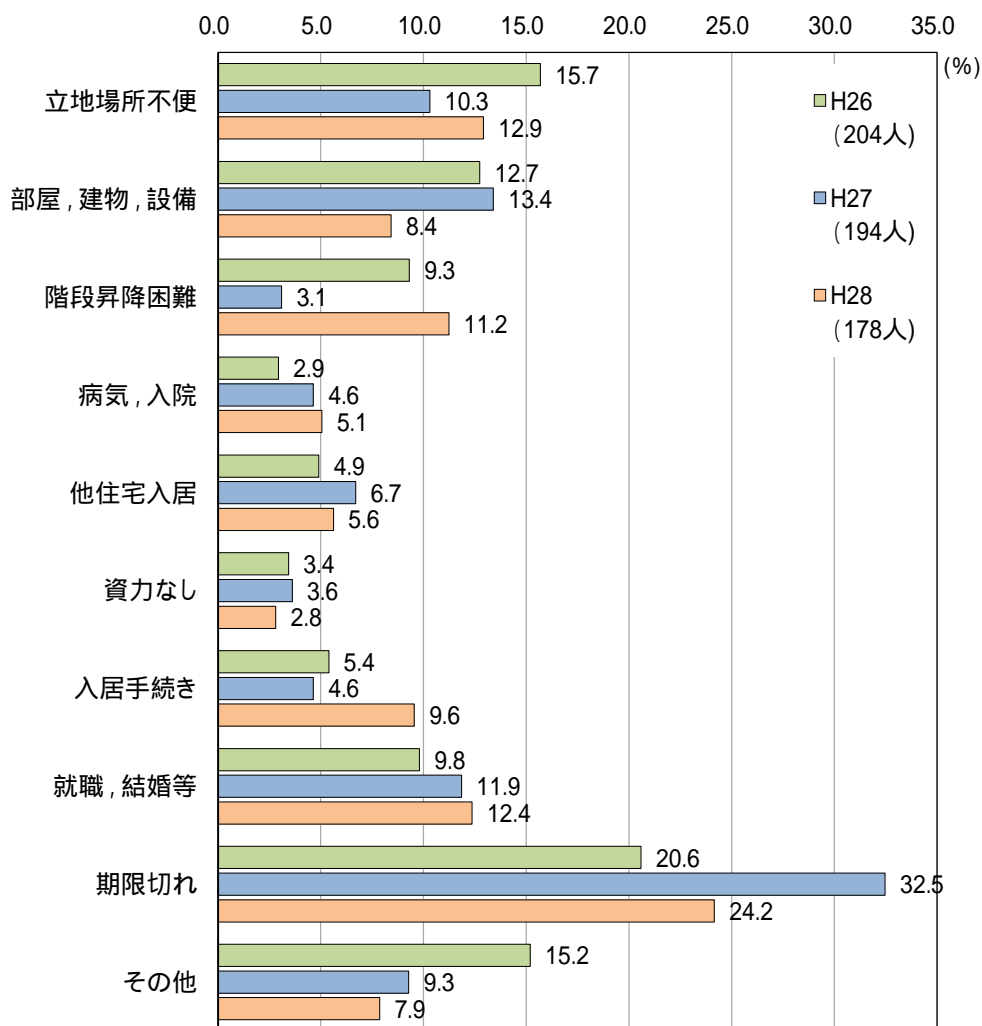
## 近年の辞退率は 20%前後で推移

- ・ 当選したものの何らかの理由で辞退した人の割合は、20%前後となっている。
- ・ 辞退者の理由については、「資格審査の期限切れ」や「立地場所が不便」などの割合が高い。

### 募集戸数・辞退数・辞退率の推移



### 辞退者の理由



資料：福岡市住宅都市局

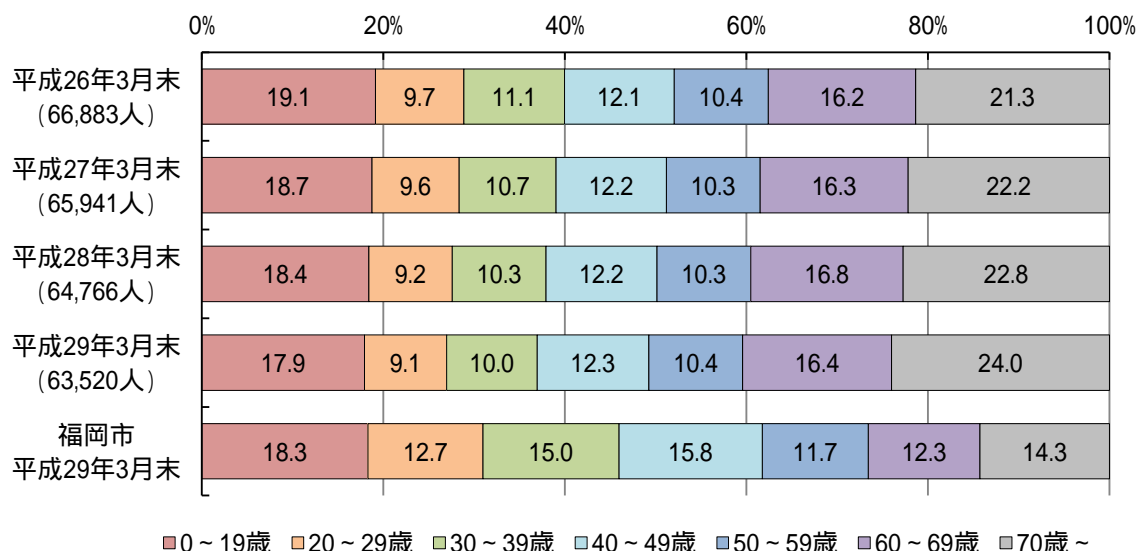
### (3) 入居者の状況

#### 年齢構成

**市営住宅は全市に比較して60歳以上の割合が高く、20～40歳代の割合が低い**

- ・市営住宅入居者の年齢構成をみると、福岡市全体に比べて60歳以上の割合が高く、20～49歳の割合が低い。

#### 年齢別の入居者の推移

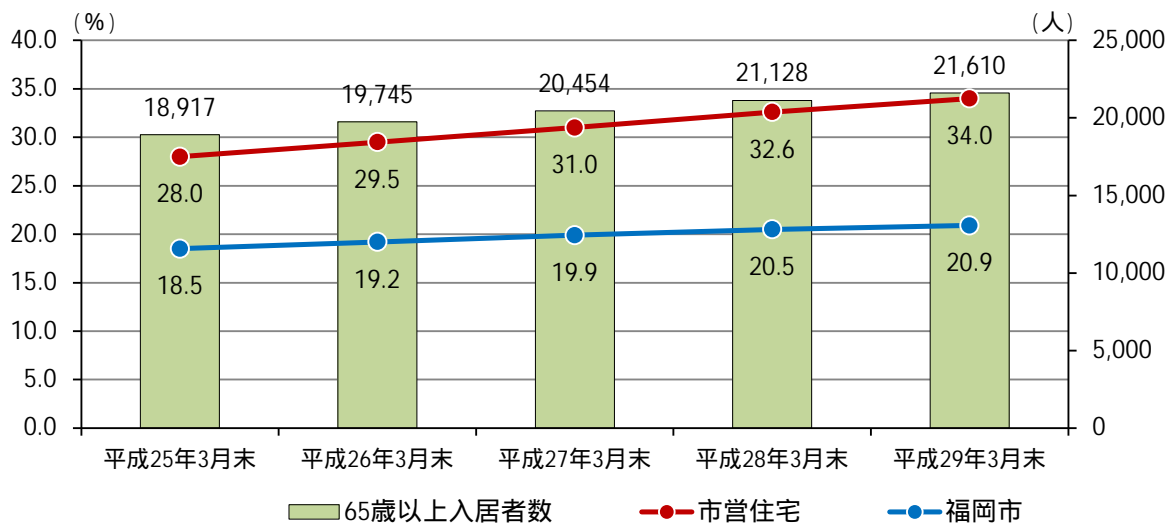


資料：福岡市住宅都市局

**市営住宅の高齢化率は全市に比較して非常に高く、平成29年3月で34.0%**

- ・市営住宅入居者の高齢化率は福岡市全体に比べて非常に高く、また増加率も高い。

#### 入居者の高齢化率の推移



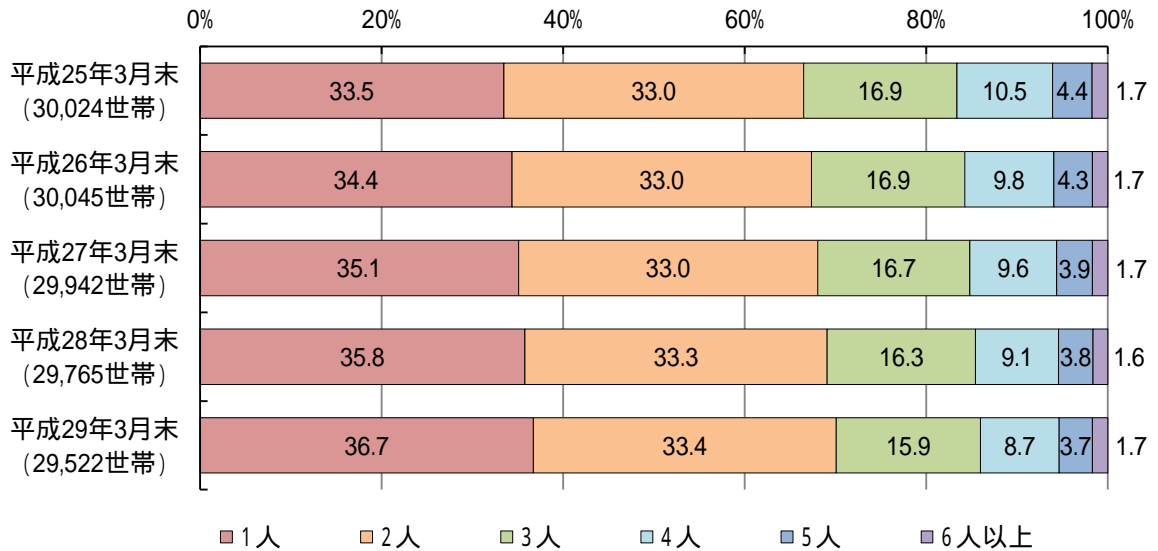
資料：福岡市住宅都市局

## 入居者人数

### 2人以下の世帯が約7割

- ・市営住宅入居世帯の入居者人数についてみると、「1人」が36.7%で最も高く、次いで「2人」が33.4%となっており、2人以下で約7割を占める。

入居者人数別の世帯数の推移



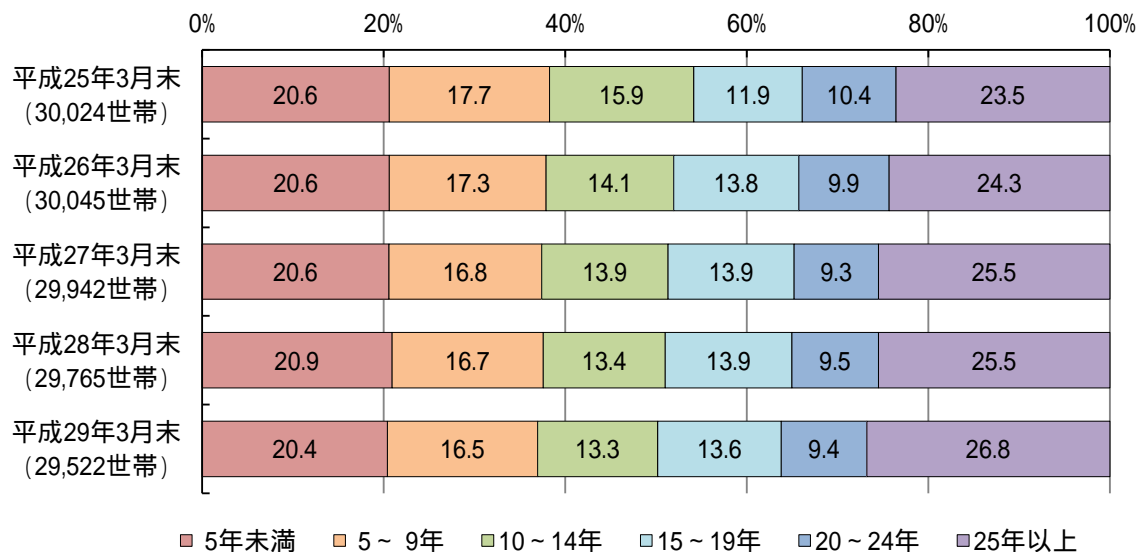
資料：福岡市住宅都市局

## 居住年数

### 居住年数 25年以上が最も高く 26.8%

- ・市営住宅入居世帯の居住年数についてみると、「25年以上」が最も高く26.8%、次いで「5年未満」が20.4%となっている。

居住年数別の世帯数の推移



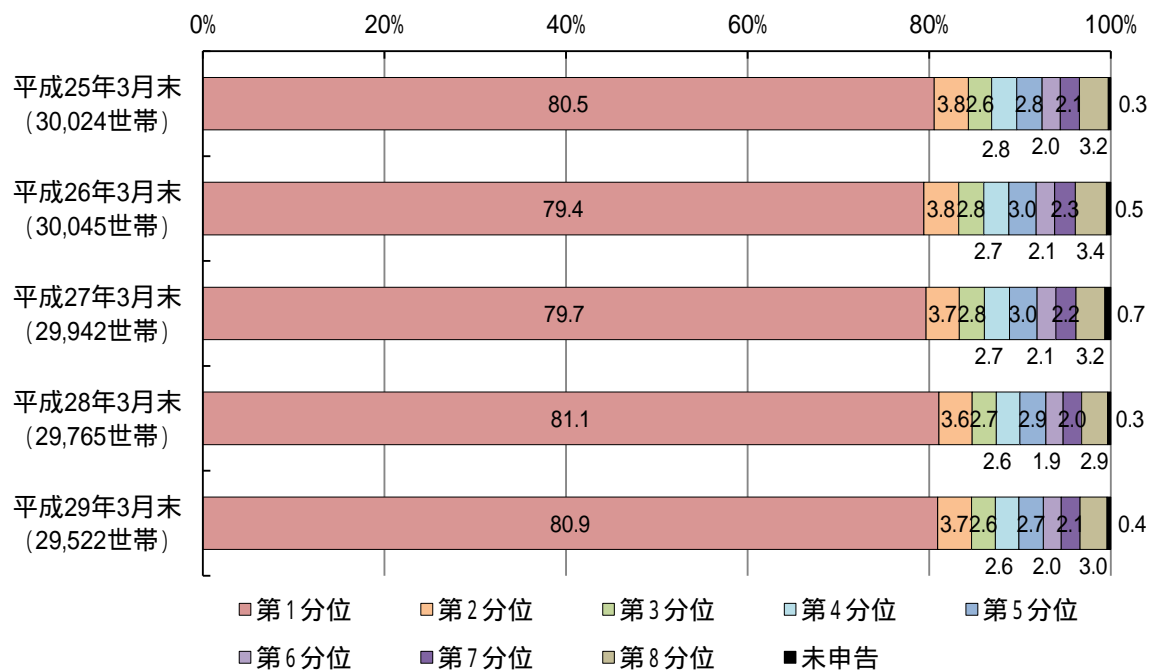
資料：福岡市住宅都市局

## 入居世帯の収入階層、収入超過者、高額所得者

### 第1分位が全体の約8割(約24,000世帯)

- ・市営住宅入居者の収入階層は、第1分位に該当する世帯が約24,000世帯で、全体の約8割を占めている。
- ・収入超過者と高額所得者のうち、収入超過者は近年増加が続いており、平成29年3月末で約1,900世帯となっている。

収入階層別の入居世帯の推移

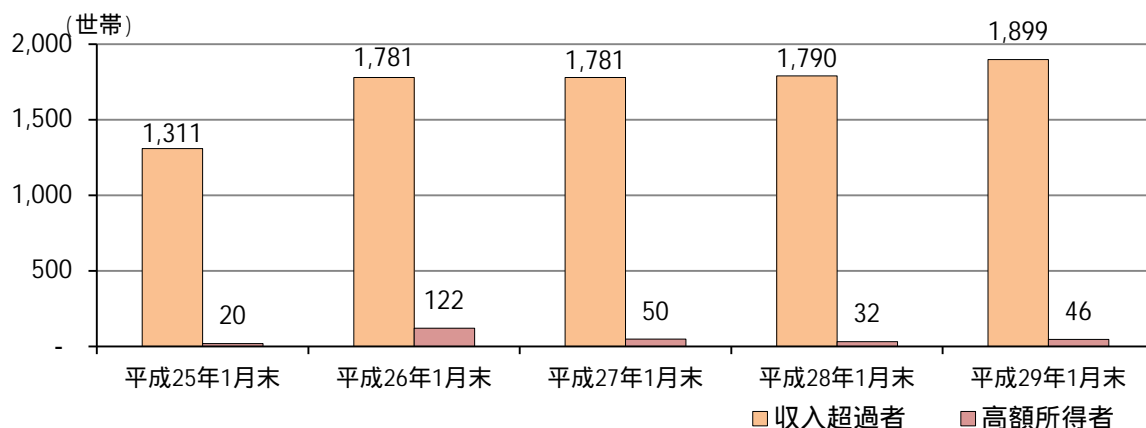


収入階層	収入分位	政令月収	年収 (3人世帯の場合)	入居世帯数 (平成29年3月末)	割合
第1分位	～10%	～104,000円	～292万円	23,889	80.9%
第2分位	～15%	～123,000円	～324万円	1,106	3.7%
第3分位	～20%	～139,000円	～357万円	776	2.6%
第4分位	～25%	～158,000円	～389万円	762	2.6%
第5分位	～32.5%	～186,000円	～438万円	798	2.7%
第6分位	～40%	～214,000円	～489万円	582	2.0%
第7分位	～50%	～259,000円	～565万円	611	2.1%
第8分位	50%～	259,000円～	565万円～	880	3.0%
未申告	-	-	-	118	0.4%
計	-	-	-	29,522	100%

資料：福岡市住宅都市局



## 収入超過者・高額所得者の推移



収入超過者とは、公営住宅に引き続き3年以上居住し、政令で定める基準を超える収入がある者をいい、住宅の明渡し義務を負う。

高額所得者とは、公営住宅に引き続き5年以上居住し、最近2年間の収入が政令で定める基準を超える者をいい、住宅の明渡し義務を負う。

資料：福岡市住宅都市局

参考：年金所得者及び給与所得者の年間収入早見表

### 年金所得者の年間収入早見表

(円)

階層	月収額	世帯の人数				
		単身	2人	3人	4人	5人
本来階層	158,000	3,028,015	3,534,682	4,041,349	4,495,308	4,942,367
(1～4階層)	以下	以下	以下	以下	以下	以下
裁量階層	214,000	3,924,015	4,391,778	4,838,837	5,285,896	5,732,955
(5～6階層)	以下	以下	以下	以下	以下	以下

### 給与所得者の年間収入早見表

(円)

階層	月収額	世帯の人数				
		単身	2人	3人	4人	5人
本来階層	158,000	2,967,999	3,511,999	3,995,999	4,471,999	4,947,999
(1～4階層)	以下	以下	以下	以下	以下	以下
裁量階層	214,000	3,887,999	4,363,999	4,835,999	5,311,999	5,787,999
(5～6階層)	以下	以下	以下	以下	以下	以下