

# 住宅・住環境の現状と課題

## 目 次

<b>【住宅を取り巻く社会・経済情勢の変化】</b> .....	3
①国及び地方公共団体の厳しい財政状況	
②国土基盤の維持管理・更新費の増加	
③平均気温の上昇	
④平均所得金額の減少，経済低迷，所得格差，貧困問題	
⑤住まい方の多様化，住まい種類の多様化	
<b>【福岡市の特性】</b> .....	8
①人口増加傾向（H47 まで）	
②世帯数増加傾向，単身世帯増加傾向	
③転入超過傾向（福岡県，九州・沖縄からの転入超過，三大都市圏への転出超過）	
④外国人居住者増加傾向	
⑤高い借家率	
⑥高い共同住宅率	
⑦アイランドシティ等のプロジェクト地区における住宅供給	
⑧住みやすい都市との国内外の評価	
⑨学生の割合が高い（大学等の立地）	
<b>【福岡市の課題】</b>	
《人口・世帯数》 .....	17
①少子高齢化への対応（高齢単独，高齢夫婦世帯の増加）	
②住宅セーフティネット対象の増加・多様化	
③都心居住の推進	
《住宅》 .....	24
①防災性の向上（耐震性向上，防火対策充実）	
②高齢者・障がいのある人などだれもが安心して暮らせるすまいづくりの推進（ユニバーサルデザイン導入，バリアフリー性能向上）	
③狭小住宅の解消（最低居住水準未満住宅の解消）	
④増加する空家への対応	
⑤マンションの適正な維持・管理の推進	
⑥マンションの建て替えの推進	
⑦環境共生に配慮したすまいづくりの推進	
⑧健康に配慮したすまいづくりの推進	

《住環境・コミュニティ》 .....	31
①コミュニティの再生	
②老朽木造密集市街地等の住宅・住環境改善	
③狭あい道路の拡幅整備推進	
④良好な景観の形成	
⑤既存集落の活力低下	
⑥防犯性の向上	
⑦緑化の推進	
⑧オールドニュータウンへの対応	
《住宅市場・その他》 .....	37
①公共と民間の役割分担と民間誘導	
②中古住宅市場の環境整備・活性化	
③建築紛争増加への対応（日照・通風，まちなみ・景観，居住者のモラル低下・マナー悪化など）	
④情報提供・啓発の推進，相談体制の整備	
⑤消費者保護	
⑥サービス付き高齢者向け住宅	

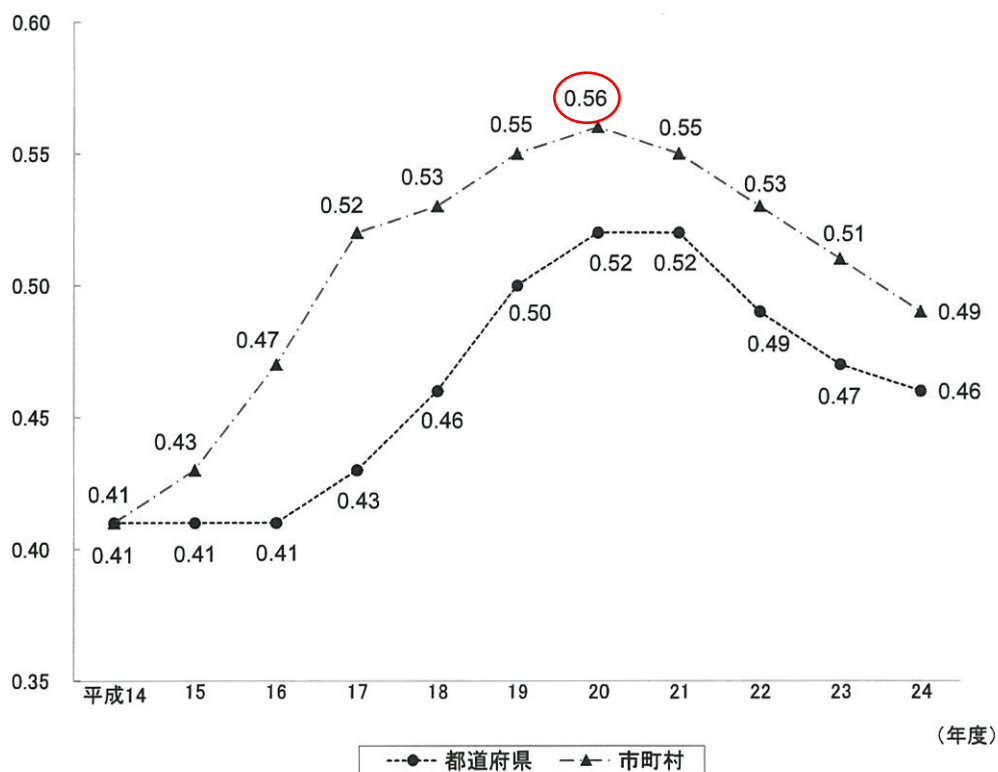
## 【住宅を取り巻く社会・経済情勢の変化】

### ①国及び地方公共団体の厳しい財政状況

- ・平成14年度以降の財政力指数※の推移をみると、全国都道府県は平成20年、市町村は平成21年度以降にそれぞれ減少傾向にある。

※財政力指数：地方公共団体の財政力を示す指数で、基準財政収入額を基準財政需要額で除して得た数。値の過去3年間の平均値。財政力指数が高いほど、普通交付税算定上の留保財源が大きいことになり、財源に余裕があるといえる。

■ 財政力指数の推移



注)数値は単純平均であり，特別区，一部事務組合及び広域連合を含まない

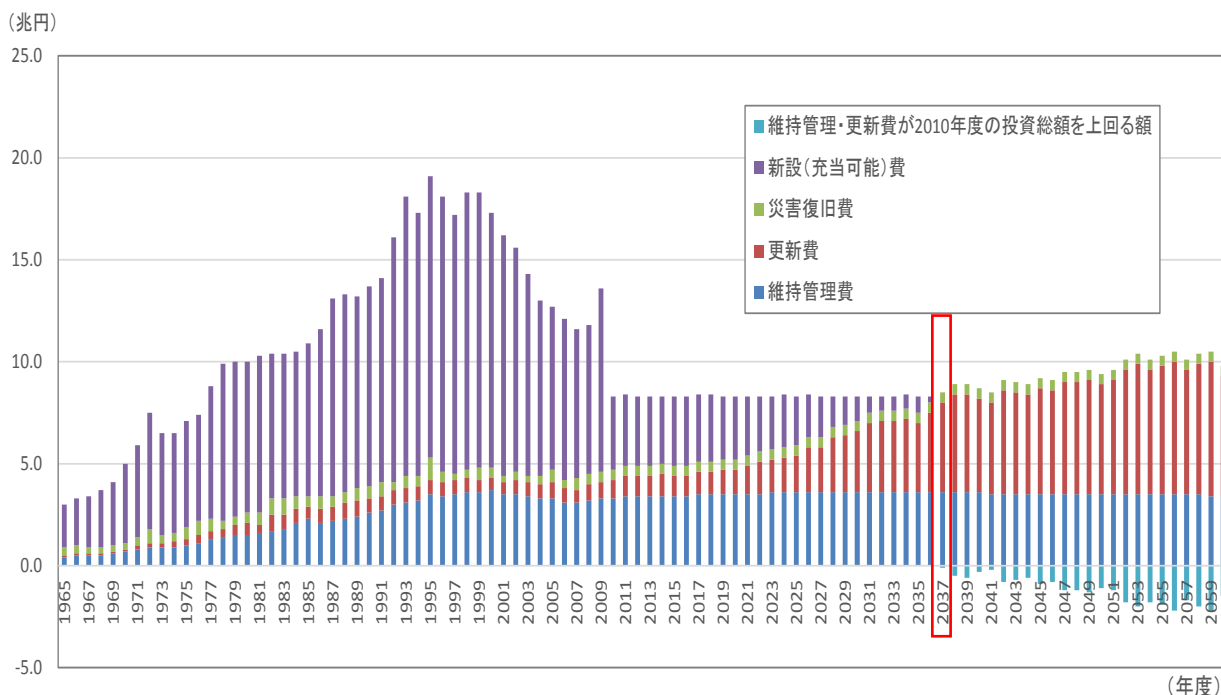
資料：地方公共団体の主要財政指標一覧（平成24年度）

## ②国土基盤の維持管理・更新費の増加

- ・国が国土交通省所管の社会資本\*を対象に過去の投資実績等を基に、2011年度以降の維持管理・更新費を推計している。これによると、2010年度以降投資総額の伸びが対前年度比±0%で、維持管理・更新に従来どおりの費用の支出を継続すると仮定すると、2037年度には維持管理・更新費が投資総額を上回る。
- ・また、2011年度から2060年度までの50年間に必要な更新費（約190兆円）のうち、約30兆円（全体必要額の約16%）の更新ができないと試算している。

\* 道路、港湾、空港、公共賃貸住宅、下水道、都市公園、治水、海岸

### ■ 従来どおりの維持管理・更新をした場合の維持管理・更新費の推計



(注)推計方法について

国土交通省所管の8分野(道路、港湾、空港、公共賃貸住宅、下水道、都市公園、治水、海岸)の直轄・補助・地単事業を対象に、2011年度以降につき次のような設定を行い推計。

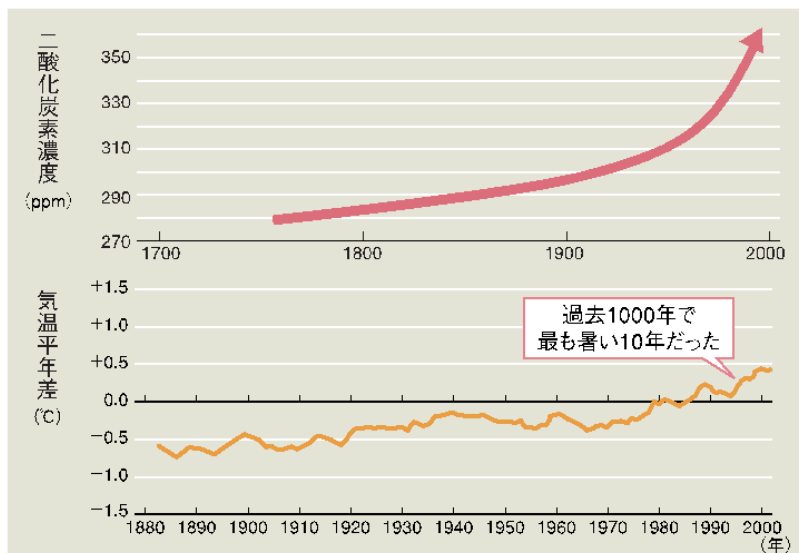
- ・更新費は、耐用年数を経過した後、同一機能で更新すると仮定し、当初新設費を基準に更新費の実態を踏まえて設定。耐用年数は、税法上の耐用年数を示す財務省令を基に、それぞれの施設の更新の実態を踏まえて設定。
- ・維持管理費は、社会資本のストック額との相関に基づき推計。  
(なお、更新費・維持管理費は、近年のコスト縮減の取組み実績を反映)
- ・災害復旧費は、過去の年平均値を設定。
- ・新設(充当可能)費は、投資総額から維持管理費、更新費、災害復旧費を差し引いた額であり、新設需要を示したものではない。
- ・用地費・補償費を含まない。各高速道路会社等の独法等を含まない。  
なお、今後の予算の推移、技術的知見の蓄積等の要因により推計結果は変動しうる。

資料：国土交通白書 2012

### ③平均気温の上昇

- ・ 二酸化炭素の濃度は一貫して上昇しており、21 世紀末までに地球の平均気温はさらに上昇するといわれている。

#### ■ 二酸化炭素濃度の変化と地球気温の上昇

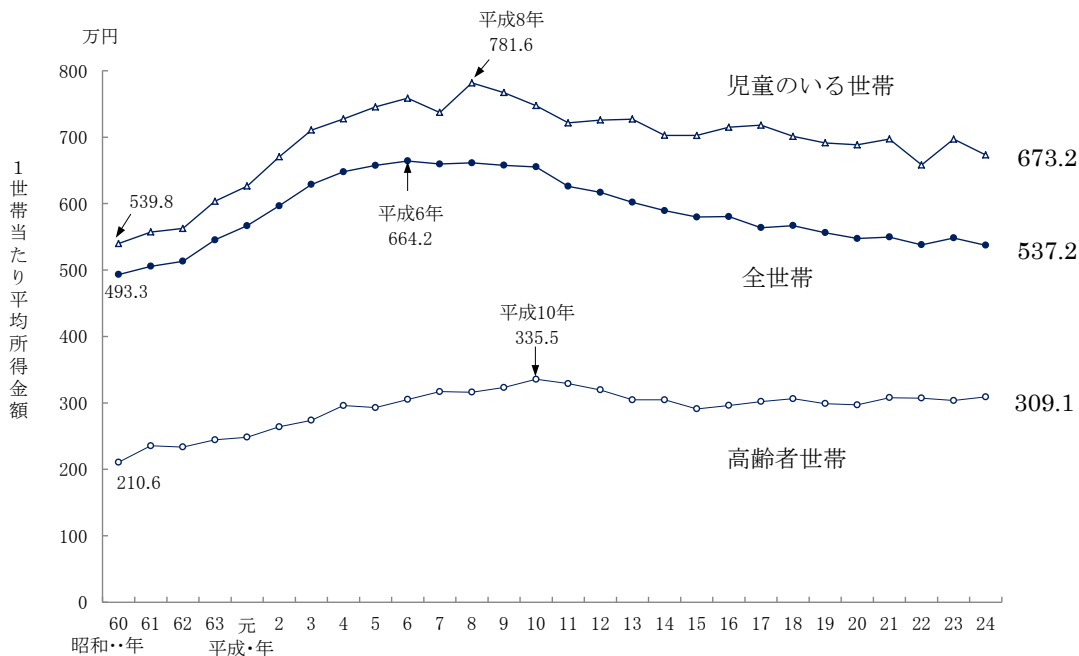


資料：財団法人省エネルギーセンター「かしこい住まい方ガイド」（2005 年 12 月）

#### ④平均所得金額の減少，経済格差，貧困問題

- ・全世帯の平均所得金額は平成6年ごろから減少する傾向が見られる。
- ・平成24年の1世帯当たり平均所得金額は，「全世帯」では537万2千円となっており，「高齢者世帯」では309万1千円，「児童のいる世帯」では673万2千円となっている。

■ 1世帯当たり平均所得金額の年次推移

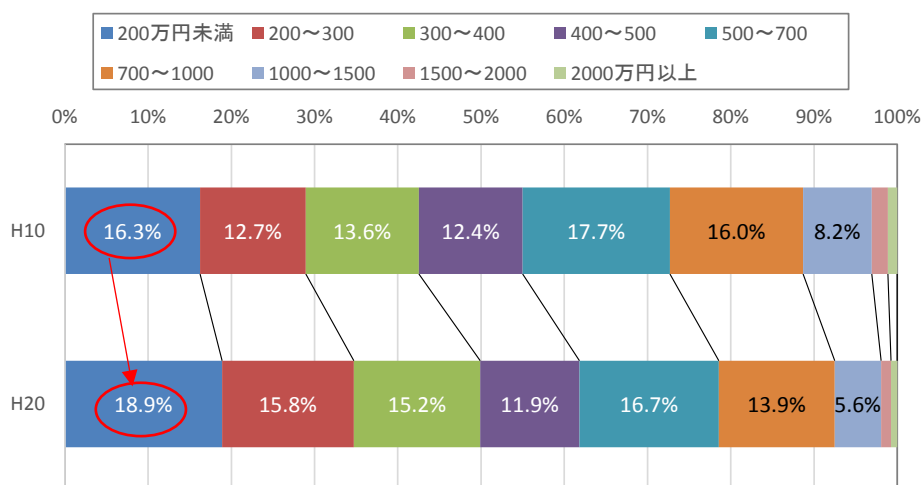


注：1) 平成6年の数値は、兵庫県を除いたものである。  
 2) 平成22年の数値は、岩手県、宮城県及び福島県を除いたものである。  
 3) 平成23年の数値は、福島県を除いたものである。

資料：平成25年国民生活基礎調査の概況

- ・全国の収入階級別世帯数割合の推移をみると，平成20年は平成10年に比べ，年収200万円未満の割合が高い。

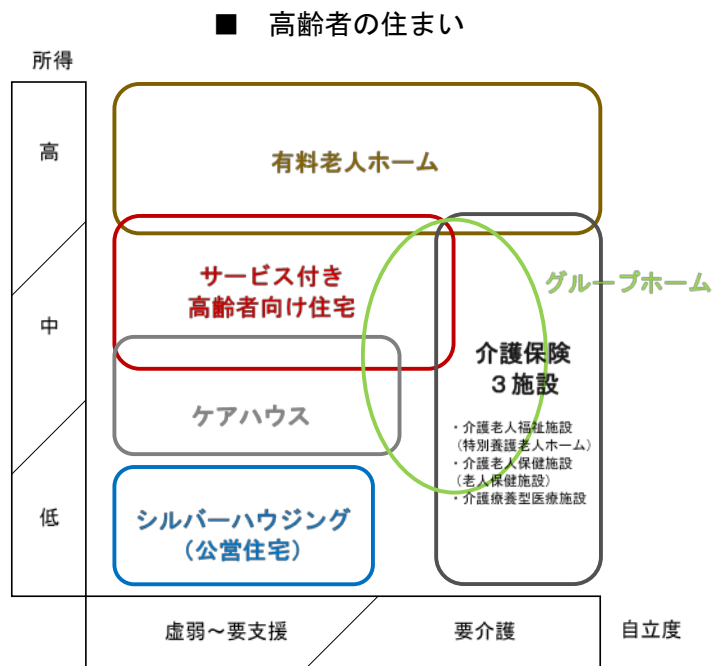
■ 収入階級別構成比(全国・普通世帯)\*収入不詳除く



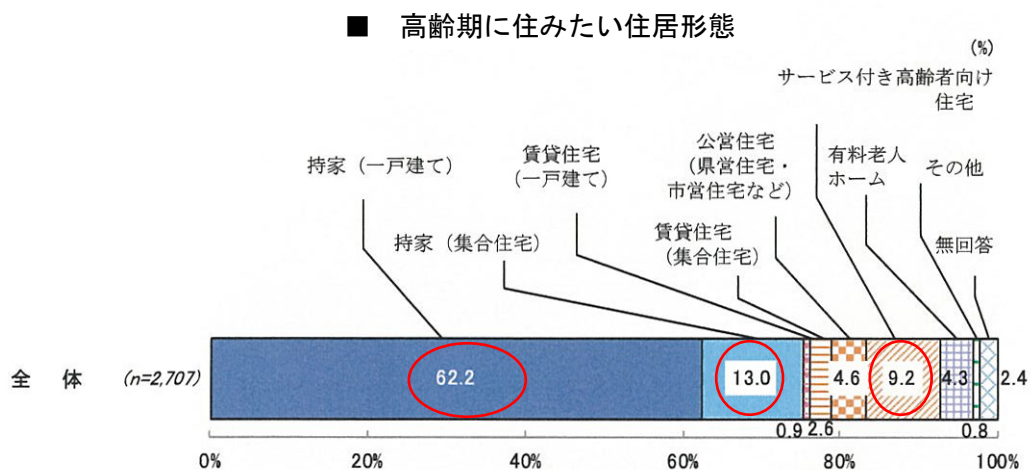
資料：住宅・土地統計調査

## ⑤住まい方の多様化, 住まい種類の多様化

- ・単身の高齢者や、高齢者のみの世帯が急増するなか、高齢者の住まいが多様化している。
- ・高齢者の住まいの意識についても多様化している。平成 25 年度 高齢期に向けた「備え」に関する意識調査結果[概要版]によると、高齢期に住みたい居住形態は「持家（一戸建て）」が 62.2%で最も高く、次いで「持家（集合住宅）」（13.0%）, 「サービス付き高齢者向け住宅」（9.2%）の順となっている。



資料：「高齢者住宅政策について 平成 22 年 8 月 30 日 国土交通省」を参考に作成



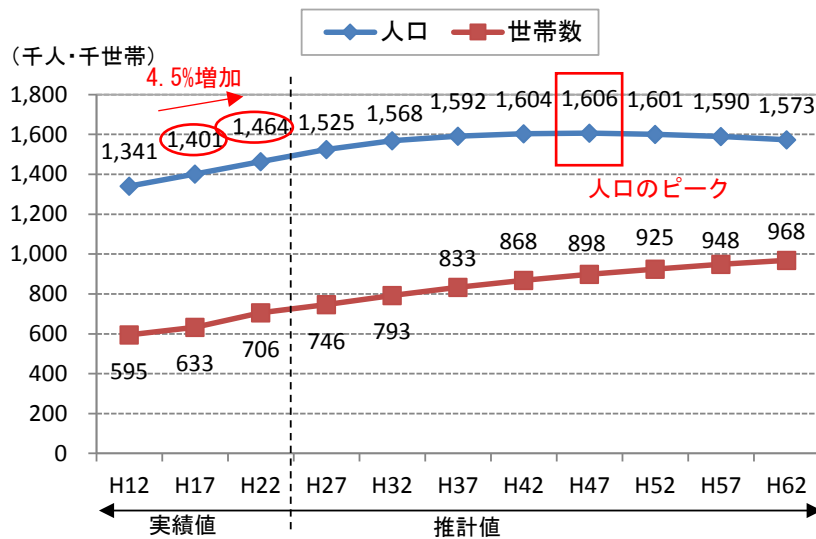
資料：平成 25 年度 高齢期に向けた「備え」に関する意識調査結果[概要版]

## 【福岡市の特性】

### ①人口増加傾向(平成 47 年まで)

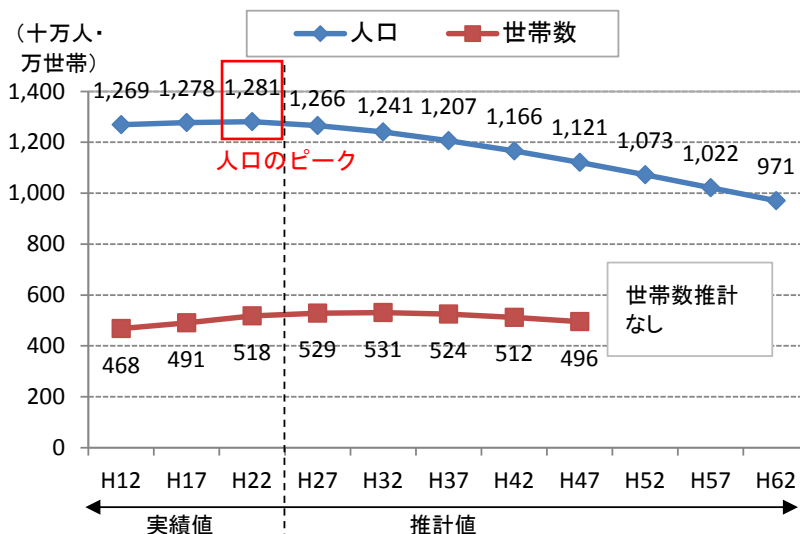
- ・福岡市の人口は、平成 22 年の国勢調査で約 146 万 4 千人となっており、平成 17 年の 140 万 1 千人と比較して、6 万 3 千人 (4.5%) 増加している。また、平成 25 年 5 月には、150 万人を超え、政令指定都市で 6 番目となっている。
- ・福岡市の将来人口推計 (平成 24 年 3 月推計) によると、人口は平成 47 年頃にピークを迎える見込みであるが、全国では平成 22 年をピークに減少する見込みである。

#### ■人口・世帯数の推移・将来推計 (福岡市)



資料：国勢調査，福岡市の将来人口推計（基礎資料）  
（平成 24 年 3 月推計）福岡市総務企画局企画調整部

#### ■人口・世帯数の推移・将来推計 (全国)

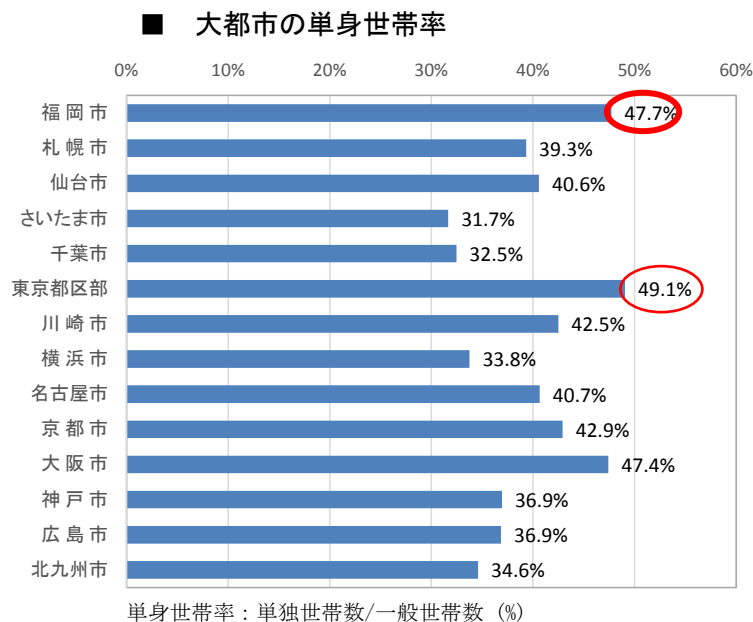
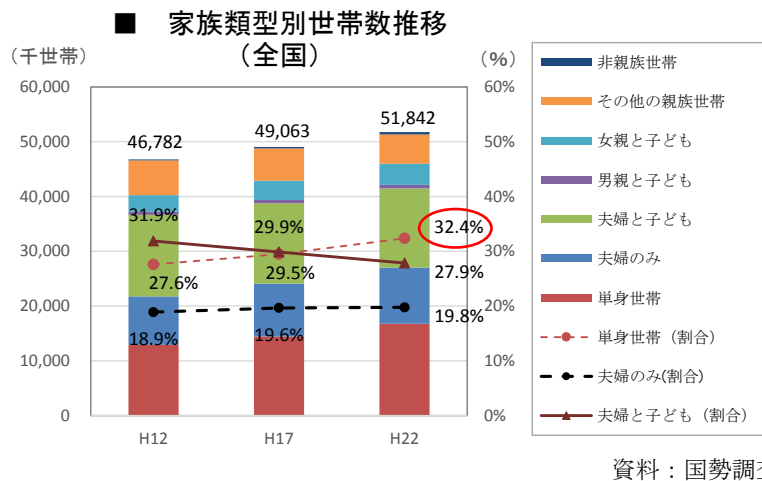
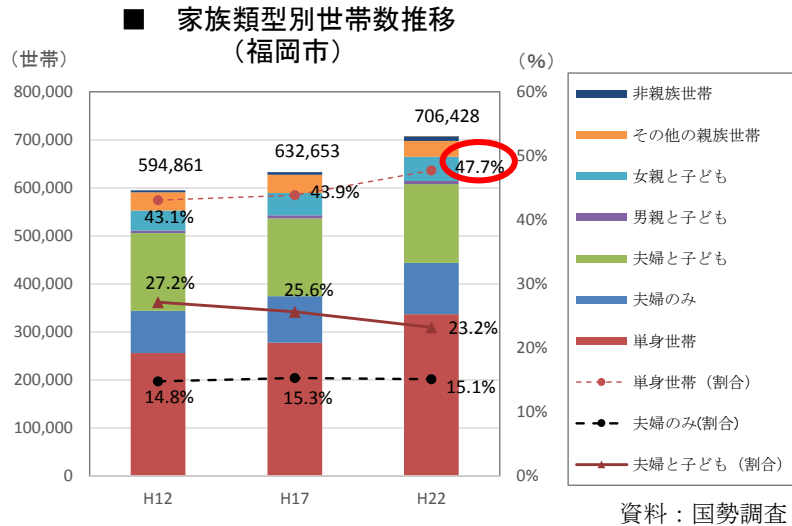


資料：国勢調査，日本の将来推計人口（平成 24 年 1 月推計）  
日本の世帯数の将来推計（全国推計）（平成 25 年 1 月推計）  
国立社会保障・人口問題研究所



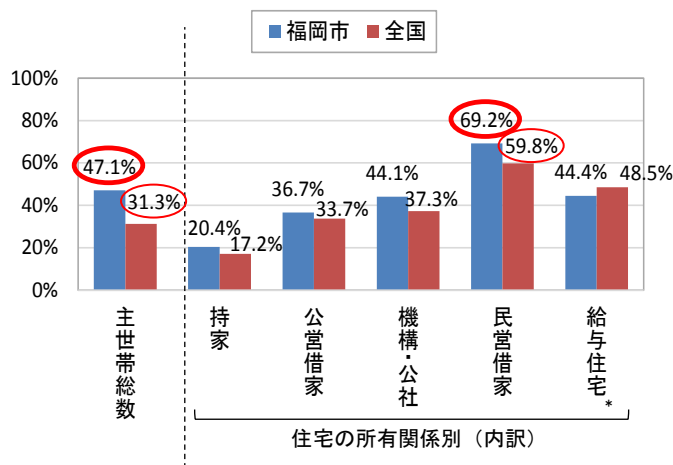
## ②世帯数増加傾向、単身世帯増加傾向

- ・福岡市の世帯数は平成 62 年まで、増加傾向が続く見込みとなっている。（前頁図参照）
- ・福岡市の単身世帯の割合は 47.7%で、全国（32.4%）に比べ高い。
- ・他の大都市と比べると、東京都区部に次いで高い単身世帯率となっている。



- ・平成 22 年の主世帯総数の単身世帯率は 47.1%で、全国（31.3%）に比べ高い。
- ・住宅の所有関係別にみると、民営借家の単身世帯率が 69.2%で、全国（59.8%）に比べ高い。

#### ■ 住宅の所有関係別単身世帯率（平成 22 年）



\* 給与住宅：社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅

資料：平成 22 年国勢調査

#### ③転入超過傾向（福岡県、九州・沖縄からの転入超過、三大都市圏への転出超過）

- ・福岡市の平成 25 年の前住地別転入人口及び転出地別転出人口をみると、転入者 72,646 人、転出者 64,707 人と約 7,900 人の転入超過となっている。
- ・前住地別転入人口及び転出地別転出人口は、福岡都市圏と三大都市圏に対して転出超過となっており、福岡都市圏を除く福岡県内（その他の福岡県）、九州・沖縄地方に対しては転入超過となっている。平成 5 年と比べてもこの傾向は変わっていない。

#### ■ 前住地別転入人口及び転出地別転出人口

	平成 5 年				平成 15 年				平成 25 年				転入-転出
	転入	構成比	転出	構成比	転入	構成比	転出	構成比	転入	構成比	転出	構成比	
福岡都市圏	11,739	15.3%	21,314	27.4%	13,726	17.6%	15,526	21.3%	12,711	17.5%	13,426	20.7%	-715
筑紫地域	5,760	7.5%	9,866	12.7%	6,380	8.2%	6,813	9.3%	5,836	8.0%	5,823	9.0%	13
粕屋地域	3,407	4.4%	5,806	7.5%	4,153	5.3%	5,214	7.1%	4,097	5.6%	4,685	7.2%	-588
宗像地域	1,140	1.5%	2,191	2.8%	1,394	1.8%	1,436	2.0%	1,119	1.5%	1,312	2.0%	-193
糸島地域	1,143	1.5%	3,451	4.4%	1,799	2.3%	2,063	2.8%	1,659	2.3%	1,606	2.5%	53
その他の福岡県	12,335	16.1%	10,358	13.3%	12,187	15.6%	9,432	12.9%	10,942	15.1%	7,883	12.2%	3,059
九州・沖縄地方	25,360	33.0%	19,604	25.2%	24,921	32.0%	19,595	26.8%	21,797	30.0%	15,429	23.8%	6,368
三大都市圏	17,454	22.7%	17,899	23.0%	16,729	21.5%	19,984	27.4%	16,824	23.2%	19,115	29.5%	-2,291
そ の 他	9,848	12.8%	8,656	11.1%	10,403	13.3%	8,455	11.6%	10,372	14.3%	8,854	13.7%	1,518
合 計	76,736	100%	77,831	100%	77,966	100%	72,992	100%	72,646	100%	64,707	100%	7,939

資料：福岡市統計書（市民局総務部政課資料）

※三大都市圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、愛知県、三重県、大阪府、兵庫県の合計

#### ④外国人居住者増加傾向

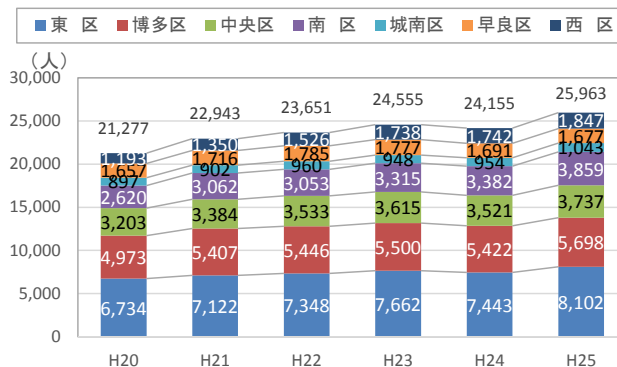
- ・平成2年と比べ、平成22年の外国人居住人口は約2.5倍、世帯数は約3倍となっている。
- ・区別外国人数推移をみると、いずれの区でも増加傾向にある。
- ・町丁別にみると、東区（城浜団地や千早など）や大学が立地する町丁における外国人居住者数が多い。

#### 外国人居住人口・世帯数

	世帯数 (世帯)	対全市(世帯) (%)	人口 (人)	対全市(人口) (%)
H2	4,637	0.9	9,589	0.8
H7	7,200	1.3	13,351	1.0
H12	8,286	1.4	14,867	1.1
H17	11,800	1.8	19,229	1.4
H22	15,268	2.2	23,651	1.6

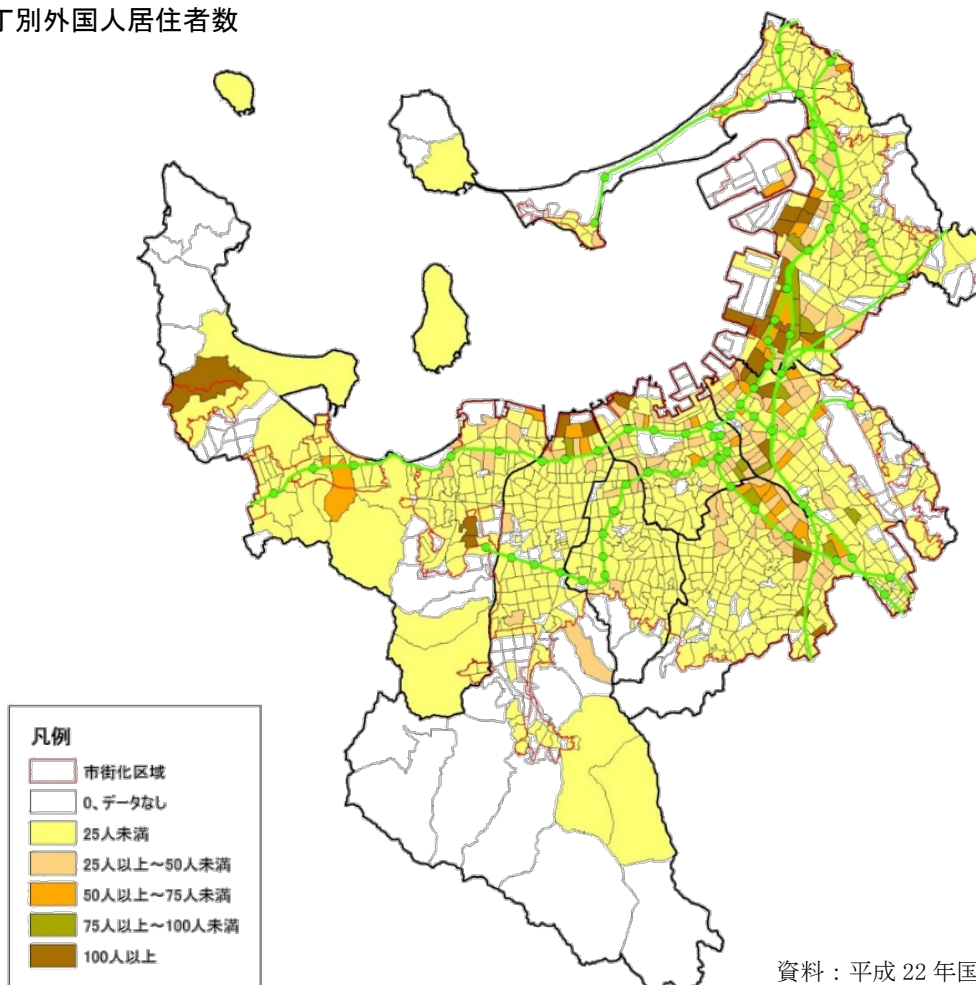
資料：国勢調査

#### 区別外国人数推移



資料：福岡市統計書（市民局総務部区政課資料）

#### 町丁別外国人居住者数

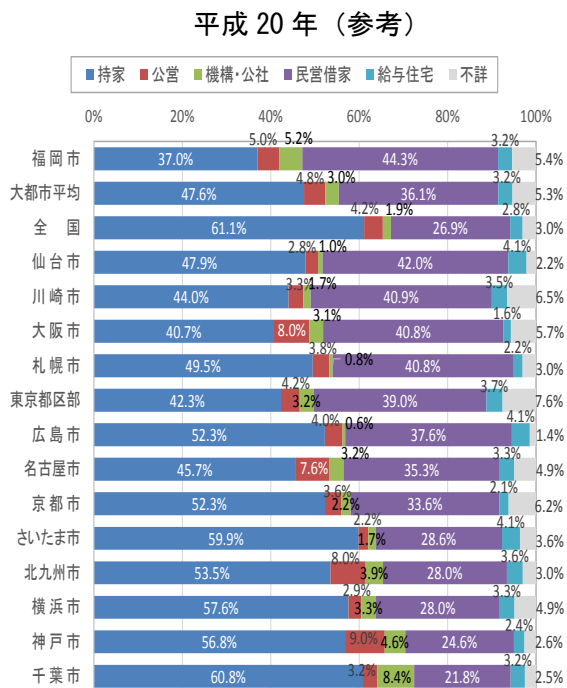
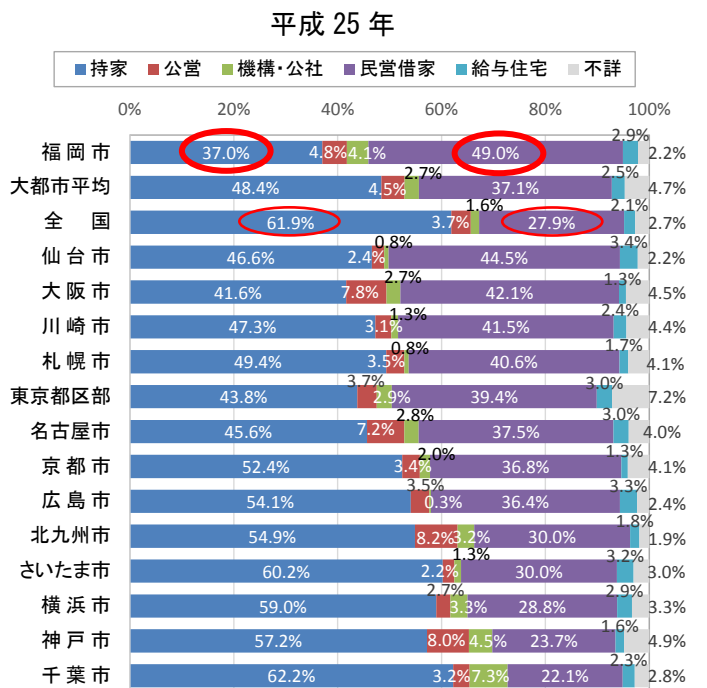


資料：平成22年国勢調査

## ⑤高い借家率

- ・平成 25 年の住宅の所有関係別割合をみると、持家の割合が 37.0%と全国（61.9%）に比べ低く、民営借家の割合は 49.0%で、全国（27.9%）に比べ高い。
- ・大都市と比較すると、民営借家の割合は最も高く、持家の割合は最も低い。

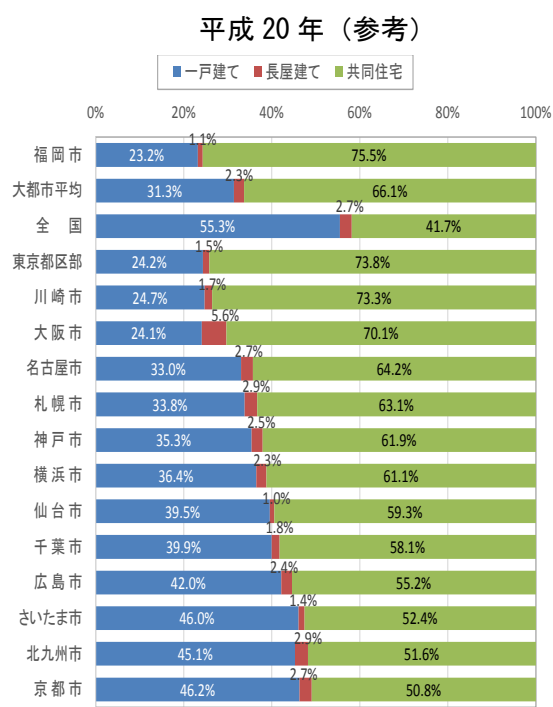
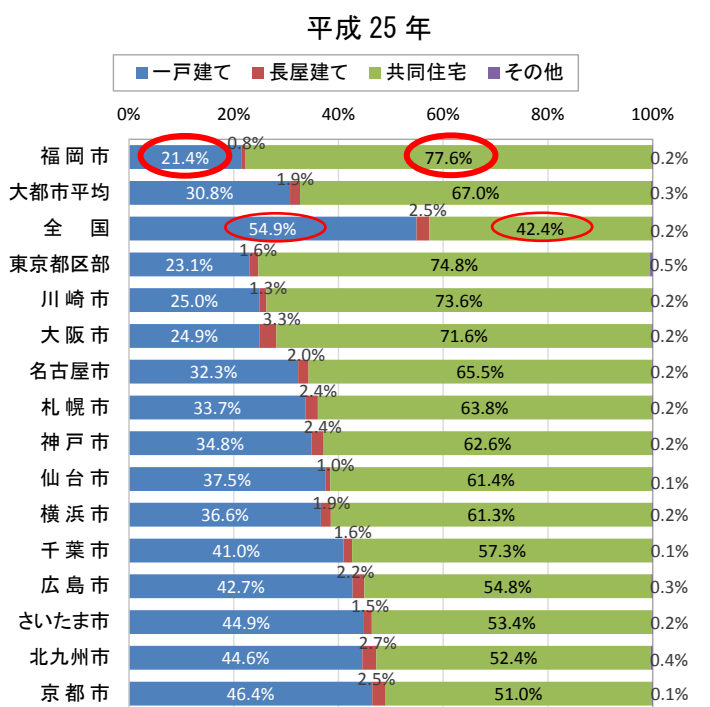
### ■ 住宅の所有関係別割合



## ⑥高い共同住宅率

- ・平成 25 年の住宅の建て方別割合をみると、一戸建ての割合が 21.4%と全国（54.9%）に比べ低く、共同住宅の割合が 77.6%で、全国（42.4%）に比べ高い。
- ・大都市と比較すると、共同住宅の割合は最も高い。

### ■ 住宅の建て方別割合



## ⑦アイランドシティ等のプロジェクト地区における住宅供給

- ・福岡市の重点事業及び近年の主な住環境整備プロジェクトをみると、アイランドシティにおける新たな住宅市街地形成のほか、土地区画整理事業や生活道路の拡幅などがある。

### ■ 福岡市の重点事業

地区名	概要
都市再生の推進	都心部における民間建築物等の更新期を捉え、地域や民間活力を活かして計画的な機能更新を促進することにより、官民一体となって都心部の機能強化と魅力づくりを推進
アイランドシティ整備事業	快適な居住環境の形成、関連道路や交通ネットワークの整備など、都市基盤施設の整備を推進。住宅市街地総合整備事業、まちづくりエリアの都市基盤施設の整備など
香椎駅周辺土地区画整理事業	本市東部の広域拠点として、土地区画整理事業を促進 ・事業内容：都市計画道路、駅前広場、街区公園 ・事業期間：平成 11 年～30 年
九州大学移転跡地のまちづくり	箱崎、六本松地区の移転跡地に、地域拠点にふさわしい良好な市街地の形成を図るため、計画的なまちづくりを推進 ・箱崎地区：平成 25 年～跡地利用計画の検討 ・六本松地区：平成 25 年～基盤整備開始

資料：政策推進プランの概要「3 主な重点事業」から抜粋（平成 25 年 6 月）

### ■ 近年の主な住環境整備プロジェクト

地区名	概要
香椎・臨海東地区	アイランドシティ市街地住宅整備 約 370.5ha
大浜地区	重点整備地区約 7.5ha、道路・街区公園整備、大浜河畔道再整備、改良住宅建設等
春吉二丁目地区	重点地区約 2.9ha、生活道路の拡幅整備

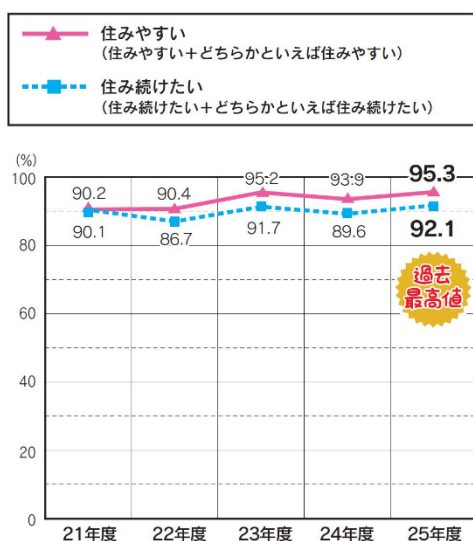
資料：福岡市住宅都市局事業概要（平成 26 年度）

## ⑧住みやすい都市との国内外の評価

- ・平成 25 年の市政に関する意識調査では、福岡市を住みやすいとする市民が 95.3%，住み続けたいとする市民が 92.1%となっている。
- ・福岡市の住宅に対する総合評価（満足度）は、全国、福岡県と同程度で、住環境に対する総合評価（満足度）は全国、福岡県に比べ高い。
- ・海外の情報誌による住みやすい都市ランキングや国内の住みたい街ランキングにおいても、福岡市は上位にある。

### ■ 市政に関する意識調査

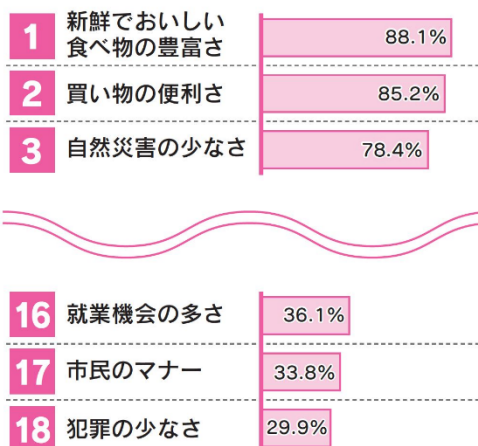
#### 『住みやすい』、『住み続けたい』（過去5年間）



資料：ふくおかボイス（平成 25 年度市政に関する意識調査）

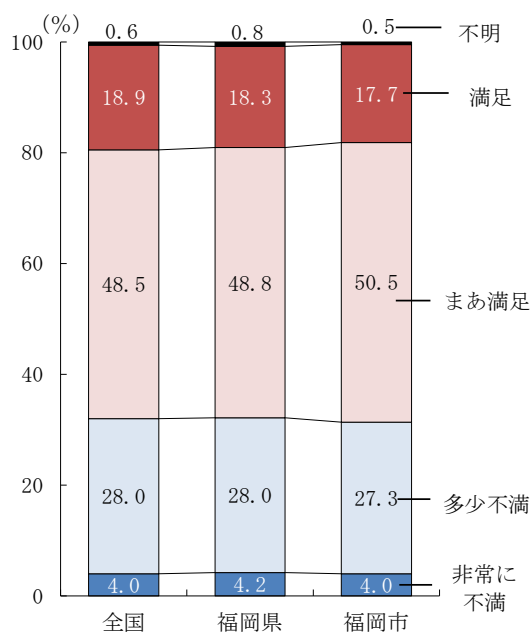
#### 都市環境の満足度

満足度（満足+どちらかといえば満足）



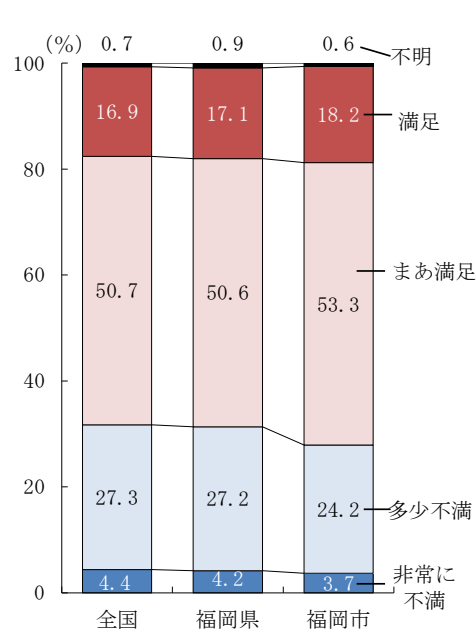
全体(N=2,235)

### ■ 住宅に対する総合評価（満足度） （平成 20 年）



資料：平成 20 年住生活総合調査

### ■ 住環境に対する総合評価（満足度） （平成 20 年）



資料：平成 20 年住生活総合調査



## ■ 2014 年度世界で最も住みやすい 25 の都市ランキング（英グローバル情報誌モノクル）

順位／都市名（昨年順位）／国名

1 位／コペンハーゲン（1）／デンマーク

2 位／東京（4）／日本

3 位／メルボルン（2）／オーストラリア

4 位／ストックホルム（7）／スウェーデン

5 位／ヘルシンキ（3）／フィンランド

6 位／ウィーン（5）／オーストリア

7 位／チューリッヒ（6）／スイス

8 位／ミュンヘン（8）／ドイツ

9 位／京都（13）／日本

10 位／福岡（12）／日本 ～以下、略

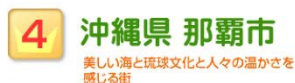
本ランキングは、都市の経済面や社会面、機能面のみならず、毎日の暮らしやすさや人々に幸せをもたらす都市であるかどうかを、MONOCLE が設定した指標をベースに評価したもの。犯罪率、医療制度、公立学校、景気、公共交通網といったもののほか、緑地スペースの広さ、文化への取り組み、日照時間、電気自動車の充電スポットの数、新規ビジネスの立ち上げやすさといった項目も指標となる。2014 年は新しく“自由主義か規律を重んじるか”という指標も加わった。

資料：http://bizmakoto.jp/makoto/articles/1406/18/news115.html

## ■ 住みたい街ランキング（【生活ガイド.com】）



【生活ガイド.com】が2005、2007、2010、2012年に行った会員対象の投票を集計した結果をランキングしたもの。住民意識チャートは近所づきあい、愛着、交通の便利さ、スーパーや店の充実、安全、街なみや雰囲気 の6項目。



オシャレなお店が多い賑わいのあるエリアと古都の落ち着いた歴史あるエリアが共存する街です。



大阪に続く関西第2位の都市、神戸。港町ならではの雰囲気と上質な洋菓子店が多い街です。



移住したい場所No.1。のんびりとした時間が流れる、美しい海と自然が素晴らしい街です。



くだおれの街大阪。安くて美味しい食べ物と笑いと人のパワーに活気を感じる街です。



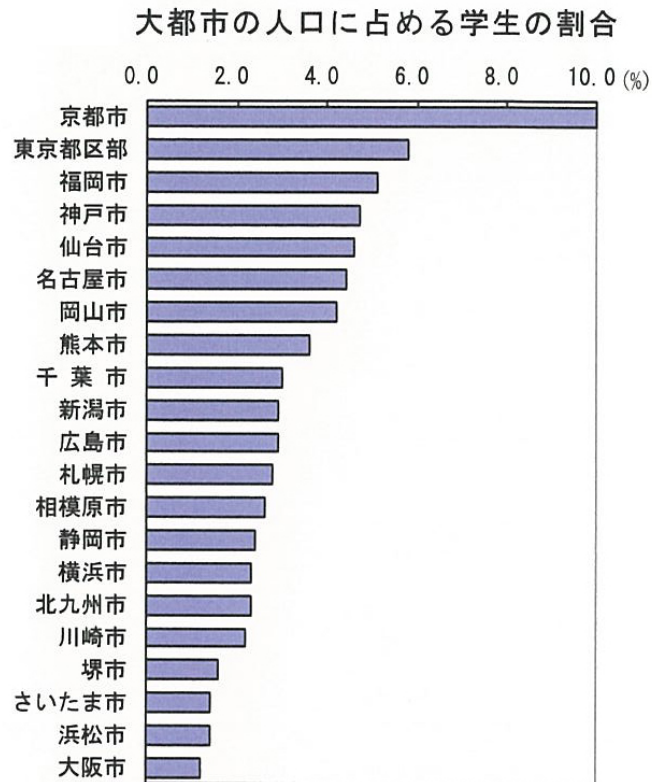
九州最大の都市。九州新幹線全線開通に伴い博多駅に新たな駅ビルがオープン。いま活気ある街です。



資料：http://www.seikatsu-guide.com/area-national\_rank/

### ⑨学生の割合が高い（大学等の立地）

- ・21 大都市の大学及び短期大学の各都市の推計人口に占める学生数の割合を見ると、京都市が10.0%で最も高く、次いで東京都区部が5.8%，福岡市が5.1%と第3位となっており、「学生の多い都市」といえる。



資料：ふくおかの統計（平成25年11月号特集）平成25年度学校基本調査速報結果



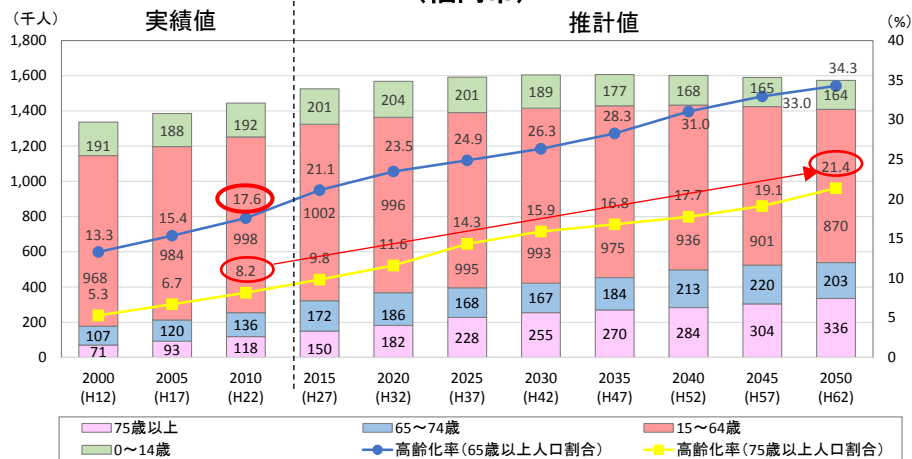
## 【福岡市の課題】

### 《人口・世帯数》

#### ① 少子高齢化への対応（高齢単独，高齢夫婦世帯の増加）

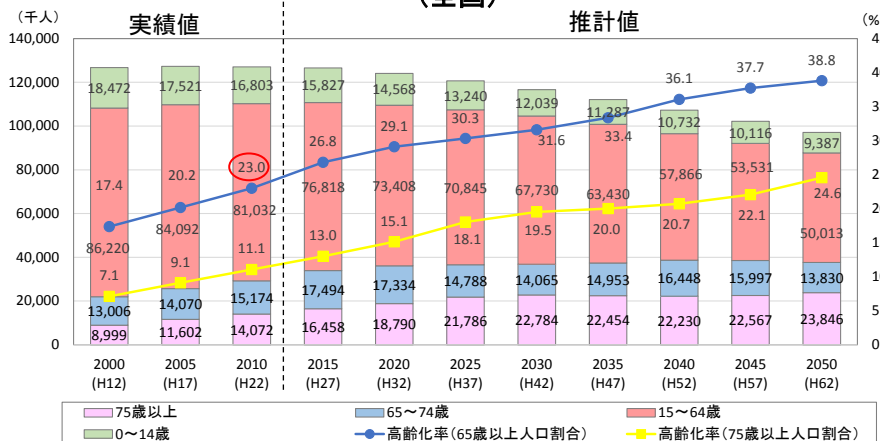
- ・平成22年の高齢化率（65歳以上人口比率）は17.6%で、全国（23.0%）に比べ低い。
- ・福岡市の将来人口推計（平成24年3月推計）によると、少子高齢化が進行し、高齢者のうち、75歳以上（後期高齢者）の人口増加が進む見込みである。

■ 年齢区分別人口と高齢化率の推移・将来推計  
(福岡市)



資料：国勢調査，福岡市の将来人口推計（基礎資料）（平成24年3月推計）福岡市総務企画局企画調整部

#### (全国)

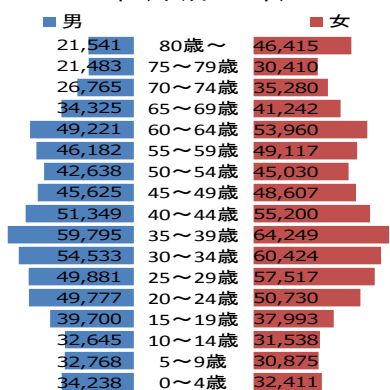


資料：国勢調査，日本の将来推計人口（平成24年1月推計）国立社会保障・人口問題研究所

- ・2010年と2040年の5歳階級年齢別人口ピラミッドをみると、45歳未満の人口が減り、45歳以上の人口が増える見込みである。

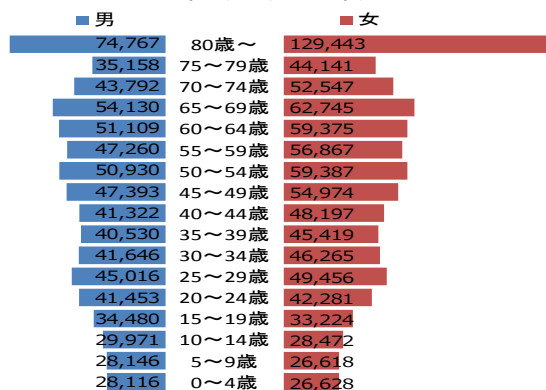
## ■ 人口ピラミッド

2010年（平成22年）



資料：国勢調査

2040年（平成52年）



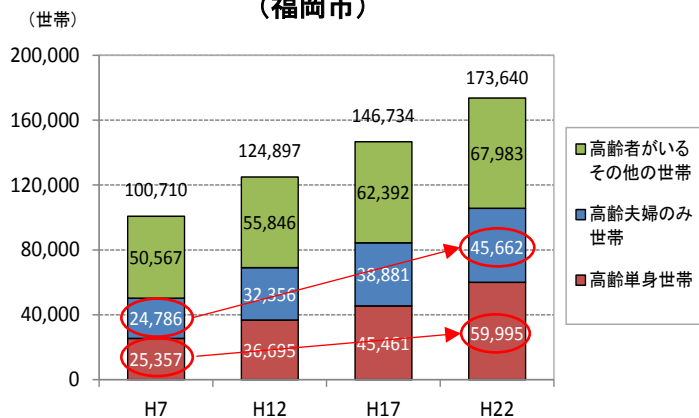
資料：福岡市の将来人口推計（基礎資料）

（平成24年3月推計）福岡市総務企画局企画調整部

- ・高齢者のいる世帯の推移をみると、平成7年以降は、全国と同様に、高齢単身世帯や高齢夫婦のみ世帯が増加している。
- ・平成22年は、全国（24.8%）に比べ、高齢単身世帯の割合（34.6%）が高い。

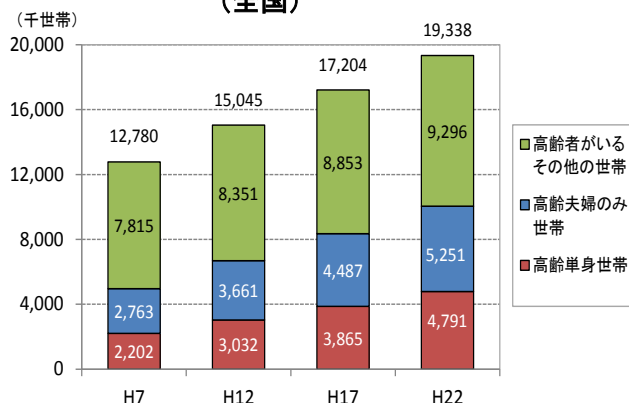
## ■ 高齢者のいる世帯の推移

（福岡市）



資料：国勢調査

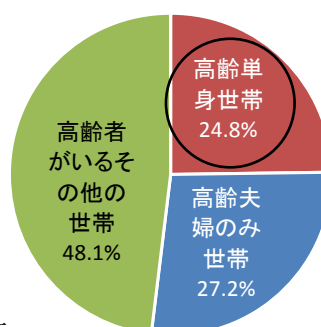
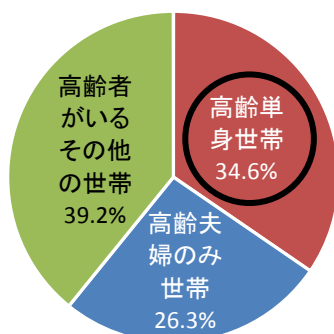
（全国）



（福岡市）

## ■ 高齢者のいる世帯の内訳

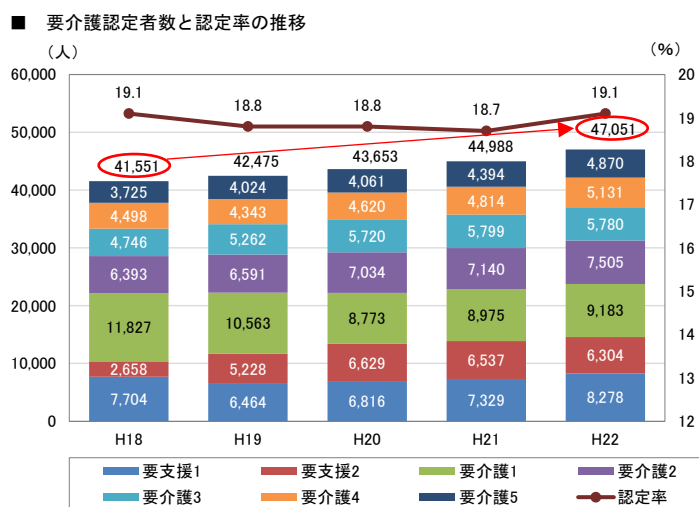
（全国）



資料：平成22年国勢調査

- ・平成18年以降、認定率（要介護認定者数÷介護保険被保険者数）は横ばいで推移しているものの、要介護認定者数は増加している。

## ■ 要介護認定者数と認定率の推移



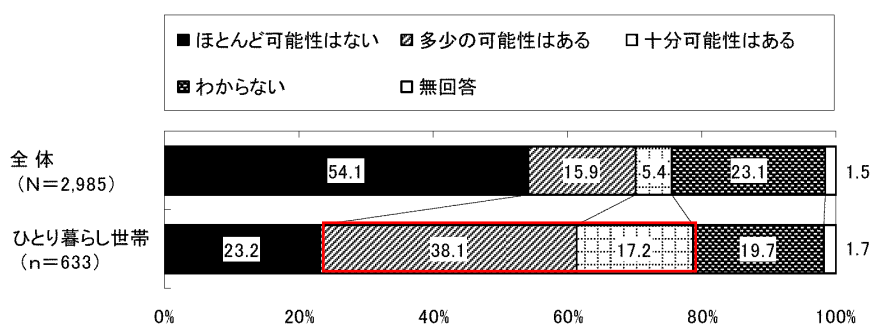
資料：福岡市高齢者保健福祉計画（平成24～26年度）

※H18の要支援1には、経過的要介護を含む。

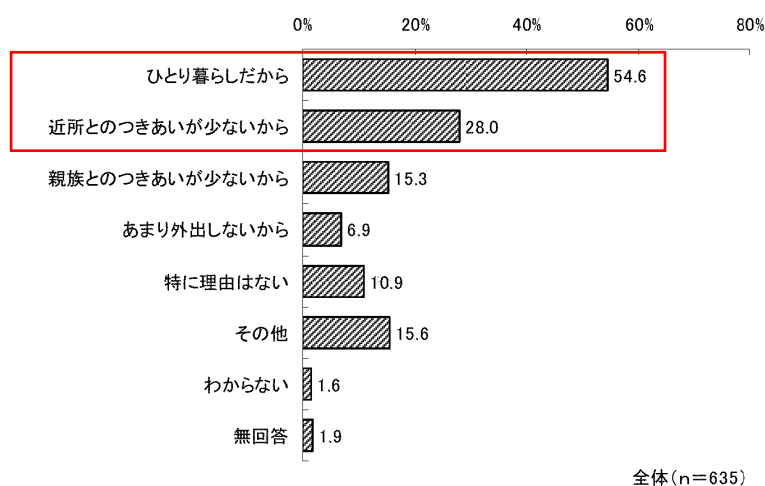
認定率：要介護認定者数÷介護保険被保険者数（%）

- ・平成 25 年福岡市高齢者実態調査報告書【概要版】によると、ひとり暮らし世帯は全体と比べ、孤立死への不安が高くなっている。孤立死する可能性がある理由は、「ひとり暮らしだから」の回答が高く、次いで「近所とのつきあいが少ないから」となっている。
- ・孤立死の防止策としては、「ご近所の見守り」や「行政が提供する福祉サービス」が望まれている。

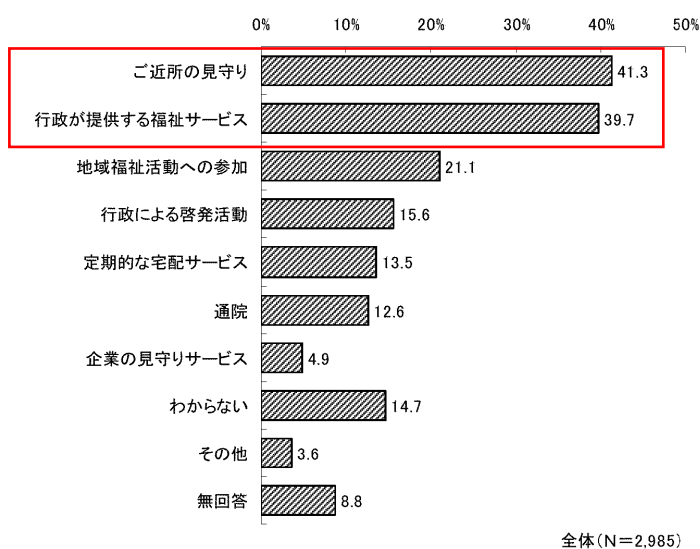
### ■ 孤立死する可能性



### ■ 孤立死する可能性がある理由



### ■ 孤立死の防止策



資料：平成 25 年度福岡市高齢者実態調査報告書【概要版】

## ②住宅セーフティネット対象（住宅確保要配慮者）の増加・多様化

- ・住宅セーフティネット法によると、住宅確保要配慮者は下記のように定義されている。

(1) 高齢者、障害者等の居住に適したバリアフリー化された賃貸住宅又は子育てに適したゆとりある面積を有する賃貸住宅等の住宅確保要配慮者の属性に応じた適切な規模、構造等を有する賃貸住宅が民間賃貸住宅市場において家賃滞納や紛争発生への不安等から住宅確保要配慮者の入居が制限される場合があること、家賃を負担するために必要な収入が十分でないこと等の民間賃貸住宅市場において適切な規模、構造等の賃貸住宅を確保することを困難にする特別な事情を有する者

(2) 災害等によって自らが居住する住宅を失った等の特別な事情により適切な規模、構造等の賃貸住宅を確保することについて高い緊急性を有する者

<例示>

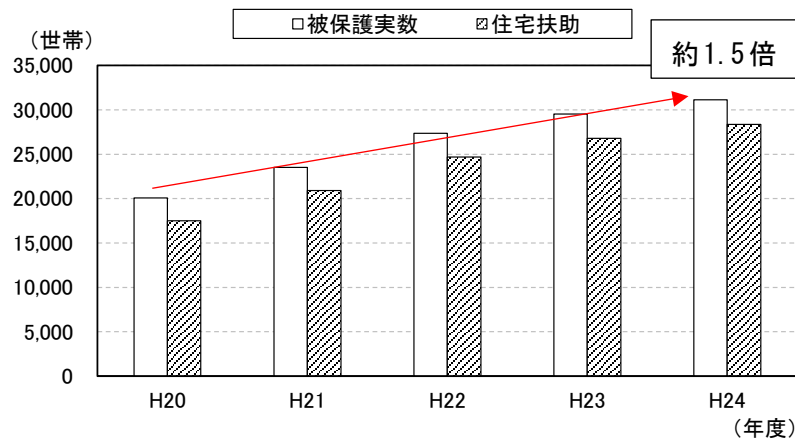
低額所得者、被災者、高齢者、身体障害者（身体障害者補助犬使用者を含む）、知的障害者、精神障害者、母子家庭等の子どもを育成する家庭のほか、外国人、中国残留邦人、海外からの引揚者、ホームレス、被生活保護者、失業者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、ハンセン病療養所入所者等、犯罪被害者、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者等

（以上、参考：住宅セーフティネット必携 平成25年度版 P6～7）

ここでは、上記例示のうち、低額所得者、身体障害者、知的障害者、精神障害者、母子世帯等について、整理する。

- ・平成25年の被保護世帯数（実数）は、平成20年の約1.5倍に増加している。

### ■ 生活保護の世帯数推移

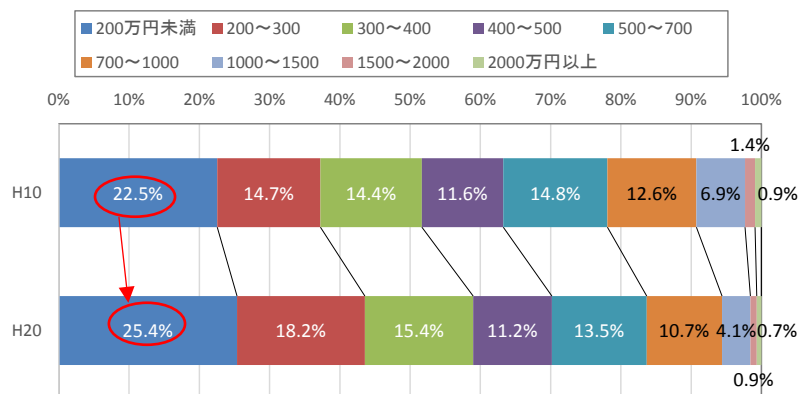


資料：福岡市統計書（保健福祉局総務部保護課資料）

- ・収入階級別世帯数割合の推移をみると、平成20年は平成10年に比べ、年収200万円未満の割合が高い。

### ■ 収入階級別構成比（福岡市・普通世帯）

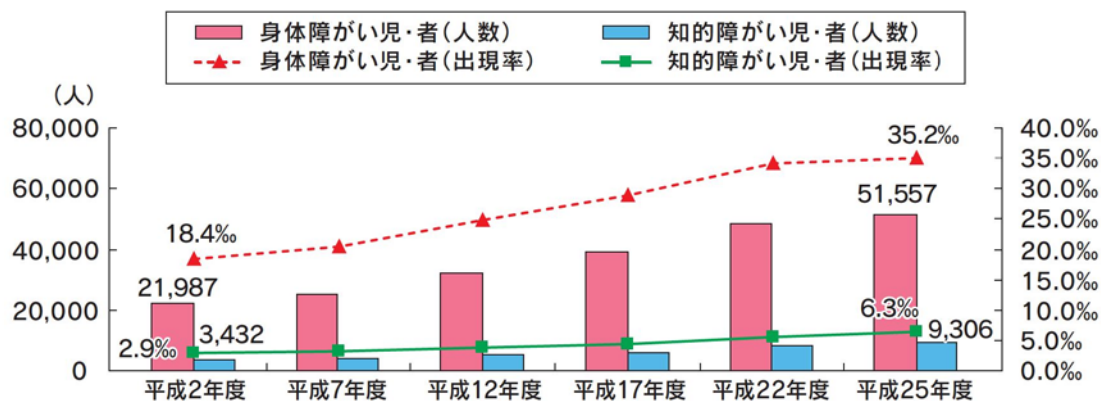
\*収入不詳除く



資料：住宅・土地統計調査

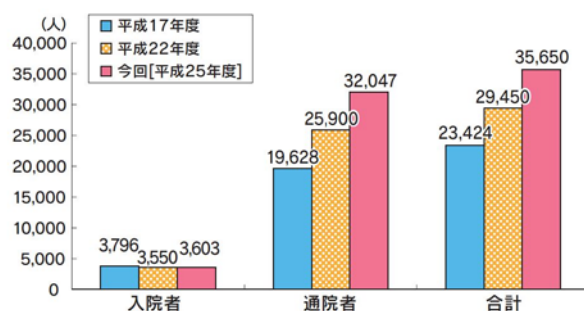
- ・身体・知的障がい児・者数（手帳所持者数）、現住所が福岡市にある精神障がい者数は年々増加している。

### ■ 身体・知的障がい児・者数（手帳所持者数）の推移



資料：福岡市障がい児・者等実態調査報告書概要版（平成 26 年 3 月）

### ■ 現住所が福岡市にある精神障がい者数の推移

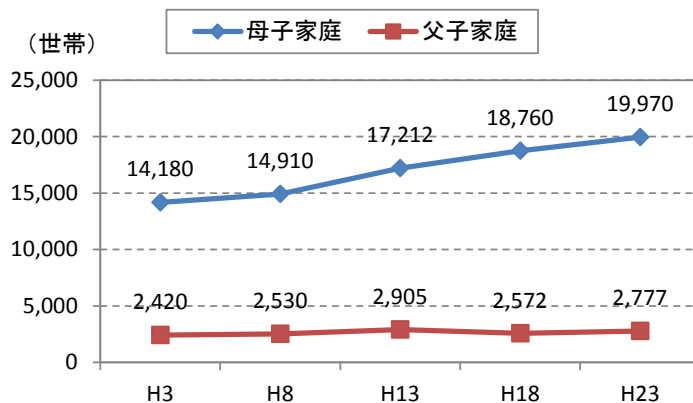


※平成17年度調査は一次調査で現住所を特定していないため、二次調査結果をもとに現住所が福岡市にある精神障がい者数を推計している。

資料：福岡市障がい児・者等実態調査報告書概要版（平成 26 年 3 月）

- ・母子家庭の世帯数は年々増加している。

### ■ 母子家庭、父子家庭の世帯数推移

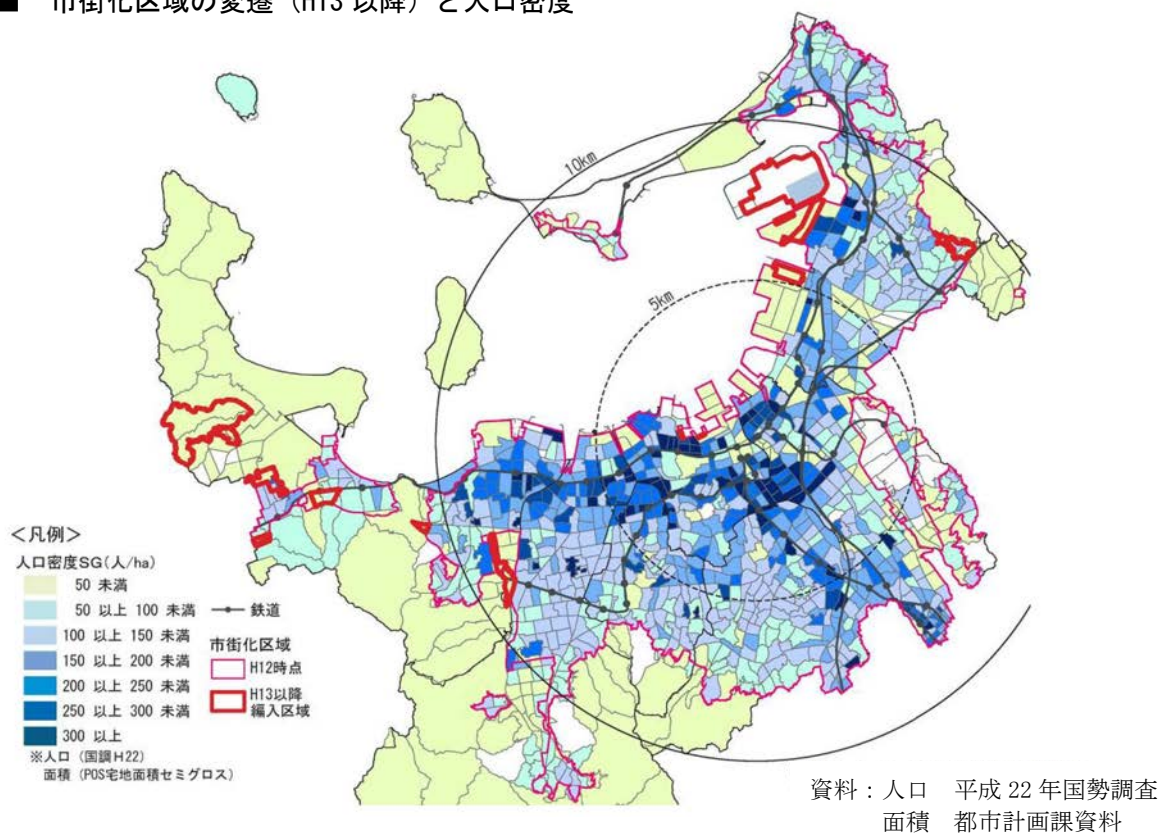


資料：福岡市ひとり親家庭実態調査結果概要版（平成 23 年度）

### ③都心居住の推進

- ・都心部で人口密度の低い地域が見られる。

#### ■ 市街化区域の変遷（H13以降）と人口密度



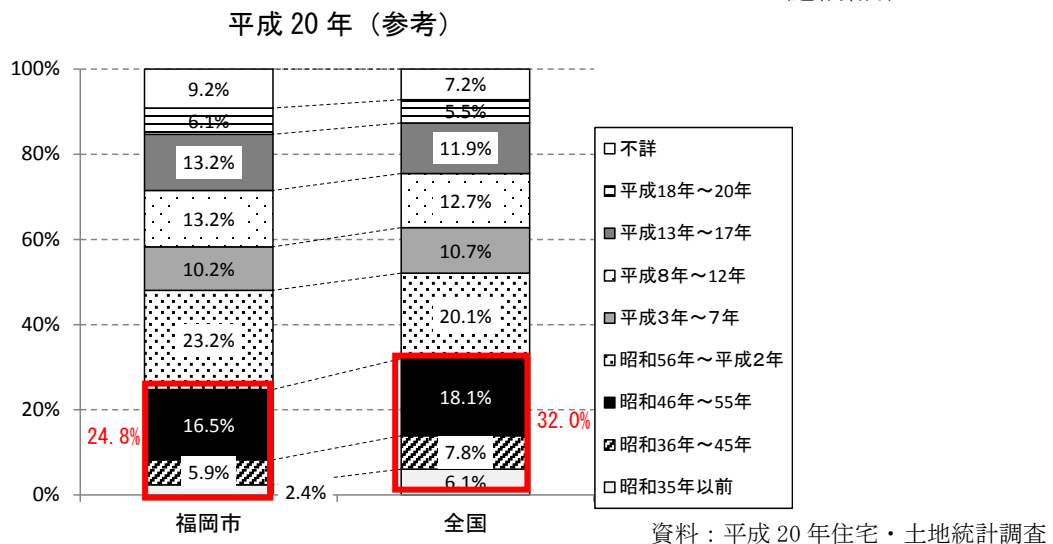
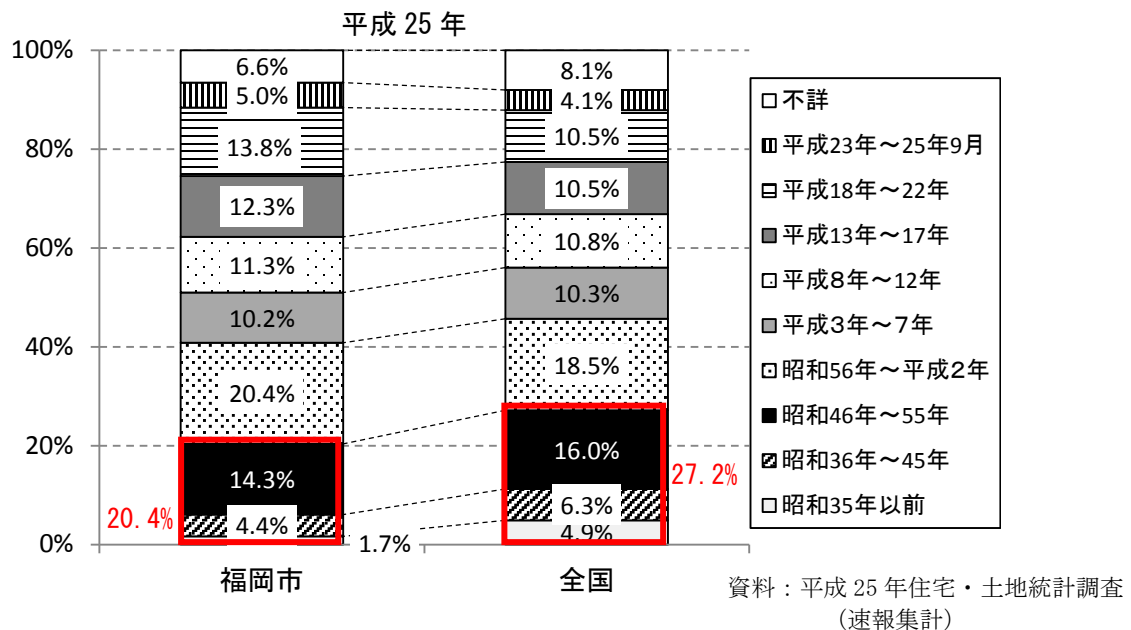


## 《住宅》

### ①防災性の向上（耐震性向上，防火対策充実）

- ・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20.4%（全国27.2%）となっている。
- ・新耐震基準以前の持家のうち，耐震改修工事を実施している住宅の割合は4.3%（全国3.9%）となっている。

#### ■ 建築時期別住宅割合（住宅総数）



#### ■ 建て方別 持家における耐震改修工事の実施状況

		持家総数		一戸建て		長屋建て		共同住宅		その他	
			うち昭和55年以前		うち昭和55年以前						
福岡市	総数(A)	248,700	71,400	133,800	53,800	2,200	111,700	1,000			
	耐震改修工事をした(B)	6,700	3,100	6,400	2,900	0	300	0			
	割合(B/A)	2.7%	4.3%	4.8%	5.4%	0.0%	0.3%	0.0%			
全国	総数(A)	30,316,100	11,277,200	25,186,900	10,148,700	363,800	4,676,700	88,600			
	耐震改修工事をした(B)	1,068,200	438,900	1,032,700	422,900	13,800	17,800	3,900			
	割合(B/A)	3.5%	3.9%	4.1%	4.2%	3.8%	0.4%	4.4%			

資料：平成20年住宅・土地統計調査



## ②高齢者・障がいのある人などだれもが安心して暮らせるすまいづくりの推進（ユニバーサルデザイン導入、バリアフリー性能向上）

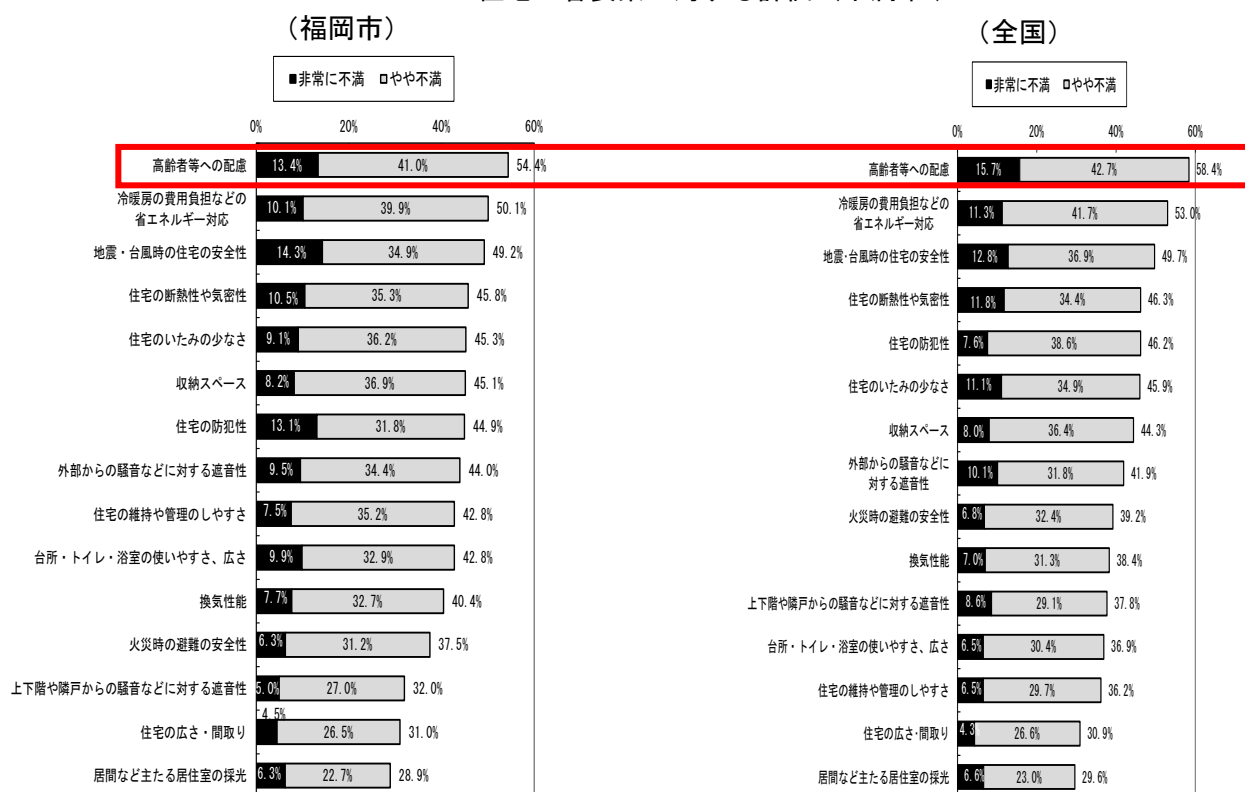
- ・平成 20 年の高齢者等のための設備がある住宅の割合は 39.5%で、全国（48.7%）に比べ低く、他の大都市と比べ最も低い。
- ・住宅の各要素に対する評価（不満率）は「高齢者等への配慮」が 54.4%で、全国（58.4%）と同様に高い。

### ■ 高齢者等のための設備の状況

	高齢等のための設備がある	手すり	跨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
福岡市	39.5%	24.5%	17.3%	15.9%	18.7%	14.7%
札幌市	42.0%	29.8%	18.2%	13.5%	20.9%	12.0%
仙台市	42.9%	30.7%	23.1%	16.7%	19.8%	13.0%
さいたま市	49.5%	37.0%	24.9%	16.7%	23.3%	13.6%
千葉市	49.0%	36.1%	26.9%	18.0%	24.4%	13.9%
東京都区部	43.6%	30.0%	19.8%	15.8%	20.7%	17.3%
川崎市	41.6%	29.4%	20.3%	15.4%	22.1%	15.1%
横浜市	46.9%	33.8%	23.5%	16.9%	23.1%	14.1%
相模原市	42.5%	31.4%	21.2%	13.7%	19.1%	10.8%
新潟市	47.9%	37.1%	24.0%	16.1%	18.8%	7.8%
静岡市	46.6%	36.5%	23.1%	14.3%	20.0%	9.5%
浜松市	48.1%	37.5%	22.1%	14.9%	21.7%	9.9%
名古屋市	45.6%	31.9%	20.4%	16.7%	20.5%	15.6%
京都市	42.7%	32.1%	17.9%	13.7%	16.4%	7.8%
大阪市	48.2%	34.5%	18.4%	19.1%	18.9%	20.0%
堺市	50.2%	39.9%	22.8%	15.0%	19.8%	13.5%
神戸市	54.9%	42.1%	26.7%	21.1%	25.3%	19.2%
岡山市	43.5%	34.2%	20.5%	13.8%	17.2%	9.8%
広島市	46.4%	32.5%	21.8%	16.8%	21.1%	14.3%
北九州市	48.4%	34.4%	24.4%	17.0%	20.3%	13.8%
全国	48.7%	37.3%	22.9%	16.1%	20.0%	12.4%

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

### ■ 住宅の各要素に対する評価（不満率\*）



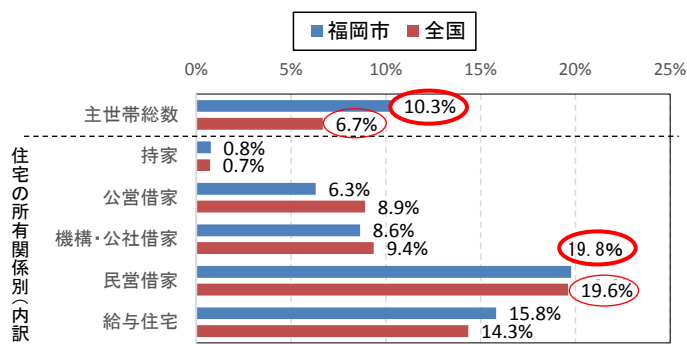
\* 不満率：非常に不満＋やや不満の割合

資料：平成 20 年住生活総合調査

### ③狭小住宅の解消（最低居住水準未満住宅の解消）

- ・平成 20 年の最低居住面積水準未満世帯を所有関係別にみると、民間借家が 19.8%で、全国（19.6%）と同様に最も高い。
- ・主世帯総数の最低居住面積水準未満世帯の割合は 10.3%で、全国（6.7%）に比べ高い。
- ・世帯人員・持借別に最低居住面積水準未満世帯率をみると、6 人以上の借家で最も高く、次いで 1 人の借家で高くなっている。

#### ■ 最低居住面積水準\*未満世帯率（住宅所有関係別）

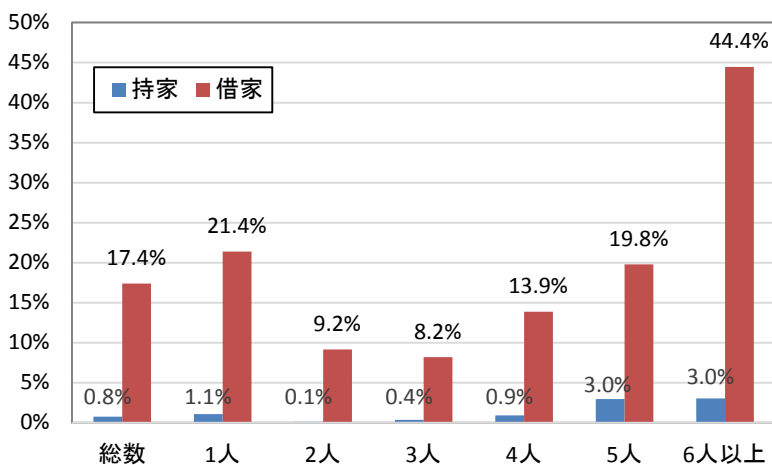


資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

\*最低居住面積水準：世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。住宅・土地統計調査においては、原則として住宅の延べ面積と設備状況から、居住面積水準を確保しているかどうかを、次の条件から判定している。

1. 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。10 平方メートル×世帯人員+10 平方メートル
2. 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。
  - 1) 29 歳以下の単身者で、専用の台所があり、居住室の畳数が「4.5 畳」以上
  - 2) 29 歳以下の単身者で、共用の台所があり、居住室の畳数が「6.0 畳」以上
  - 3) 30 歳以上の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「25 平方メートル」以上

#### ■ 世帯人員・持借別最低居住面積水準未満別世帯率

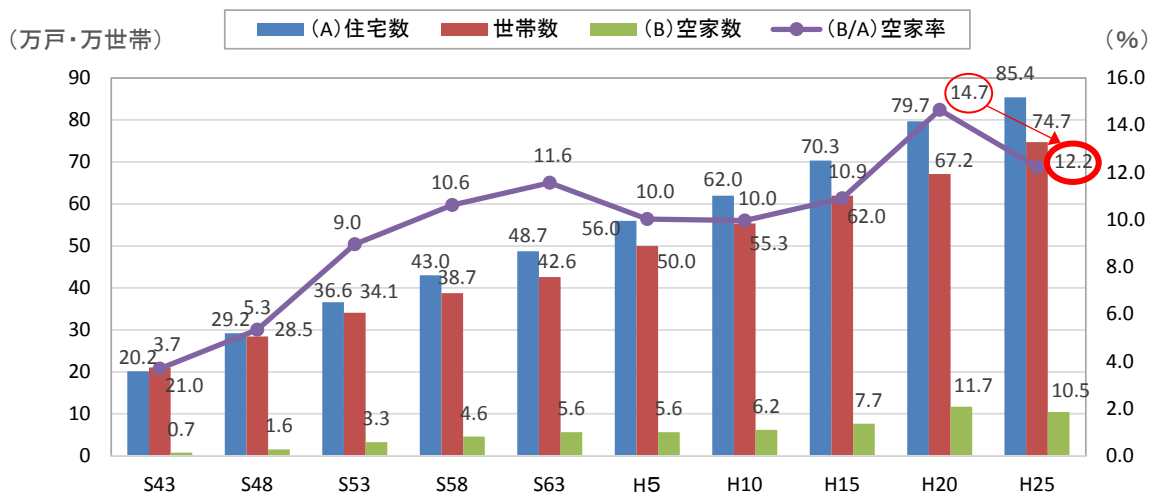


資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

#### ④増加する空家への対応

- ・平成 25 年の空家数は約 10 万 5 千戸、空家率は 12.2% (全国 13.5%) で、平成 20 年(14.7%) に比べ減少している。
- ・空家の内訳をみると、賃貸用が 75.2%で全国 (52.4%)，大都市平均 (67.1%) に比べ高い。平成 20 年と比べると、賃貸用の住宅及び売却用の住宅の割合はともに減少しているのに対し、その他の住宅の割合は 15.3%から 19.6%に増加している。

#### ■ 住宅数・世帯数・空家率の推移



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（速報集計）

#### ■ 大都市の空家

##### 平成 25 年

	空家率	空家の内訳(構成比)			
		二次的	賃貸用	売却用	その他
福岡市	12.2%	1.9%	75.2%	3.3%	19.6%
札幌市	14.1%	2.0%	73.4%	4.2%	20.4%
仙台市	10.0%	4.1%	59.7%	1.8%	34.4%
さいたま市	9.9%	2.0%	64.8%	5.2%	28.1%
千葉市	11.5%	1.3%	63.9%	4.9%	29.8%
東京都区部	11.2%	1.4%	72.4%	6.9%	19.3%
横浜市	10.1%	1.5%	63.1%	5.9%	29.5%
川崎市	10.4%	0.8%	76.3%	5.6%	17.3%
名古屋市	13.2%	1.5%	69.1%	4.8%	24.7%
京都市	14.0%	4.7%	51.6%	4.3%	39.4%
大阪市	17.2%	1.8%	67.6%	4.4%	26.2%
神戸市	13.1%	3.7%	54.3%	7.7%	34.4%
広島市	14.1%	2.0%	60.4%	3.6%	34.1%
北九州市	14.3%	1.3%	54.6%	4.8%	39.2%
大都市平均	12.4%	1.9%	67.1%	5.4%	25.6%
全国	13.5%	5.0%	52.4%	3.8%	38.8%

二次的住宅：別荘やふだん住んでいる住宅とは別にたまに寝泊りする人がいる住宅  
 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て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：平成 25 年住宅・土地統計調査（速報集計）

##### 平成 20 年（参考）

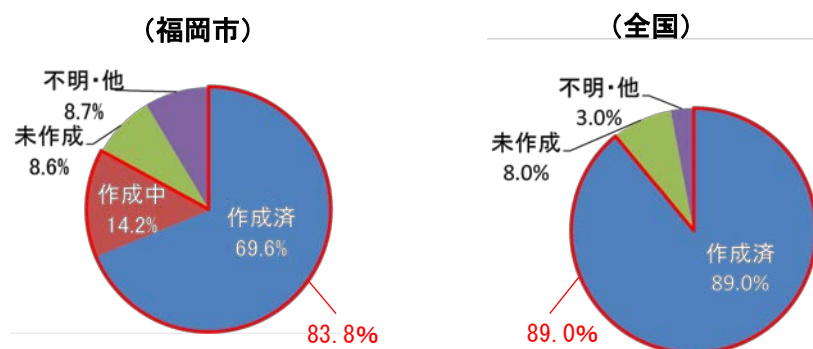
	空家率	空家の内訳(構成比)			
		二次的	賃貸用	売却用	その他
福岡市	14.7%	2.6%	77.8%	4.3%	15.3%
札幌市	13.8%	2.0%	79.4%	6.3%	12.2%
仙台市	15.3%	1.5%	73.7%	3.6%	21.2%
さいたま市	10.8%	1.4%	62.3%	10.3%	26.0%
千葉市	12.6%	2.4%	62.2%	12.2%	23.2%
東京都区部	11.3%	2.1%	65.1%	7.3%	25.6%
横浜市	9.7%	1.6%	60.0%	6.7%	31.7%
川崎市	10.1%	1.3%	69.6%	8.2%	20.9%
名古屋市	13.2%	1.9%	67.4%	3.5%	27.2%
京都市	14.1%	6.5%	52.0%	6.6%	34.7%
大阪市	16.7%	2.5%	64.2%	6.1%	27.2%
神戸市	13.5%	2.8%	57.0%	6.7%	33.6%
広島市	13.7%	6.6%	59.3%	3.5%	30.5%
北九州市	15.3%	1.5%	62.5%	5.2%	30.8%
大都市平均	12.7%	2.5%	65.3%	6.4%	25.8%
全国	13.1%	5.4%	54.5%	4.6%	35.4%

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

## ⑤ マンションの適正な維持・管理の推進

- ・平成 23 年の「長期修繕計画の作成済み・作成予定」の分譲マンション管理組合の割合は 83.8%で、全国（89.0%）に比べ低い。

### ■ 分譲マンションにおける長期修繕計画の作成状況



### ■ 分譲マンション管理組合の状況

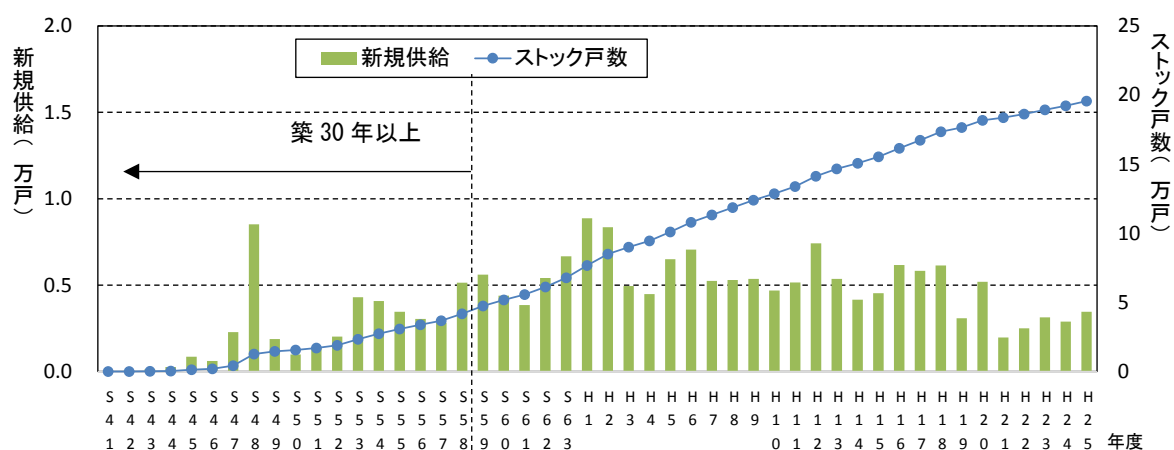
	H23福岡市	H25全国
長期修繕計画の作成済・作成予定の組合	83.8%	89.0%
大規模修繕を行ったことがある組合	62.5%	69.8%
建替についてまったく検討していない組合	78.2%	56.5%

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

## ⑥ マンションの建て替えの推進

- ・分譲マンション数（3 階建以上）は、平成 25 年度末現在、約 19.6 万戸で、築後 30 年以上経過したものは約 4.2 万戸で、全体の約 2 割を占める。

### ■ 分譲マンション（3 階建以上）の新規供給とストック戸数の推移

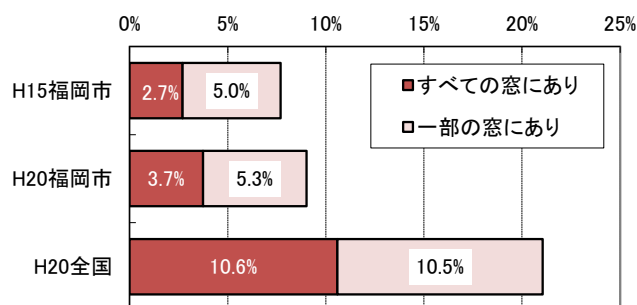


資料：建築着工統計

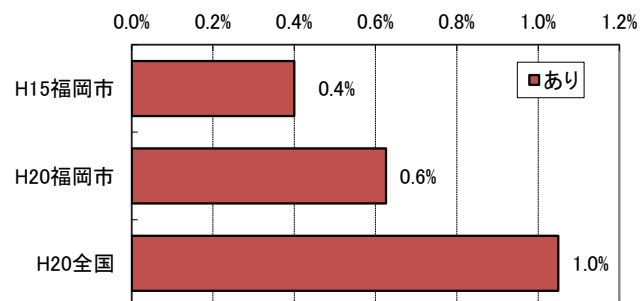
## ⑦環境共生に配慮したすまいづくりの推進

- ・平成 20 年の二重サッシ，太陽光発電の設置率ともに，平成 15 年と比較して増えているものの，全国に比べ設置率は低い。

### ■ 省エネルギー設備等設置率（二重サッシ）



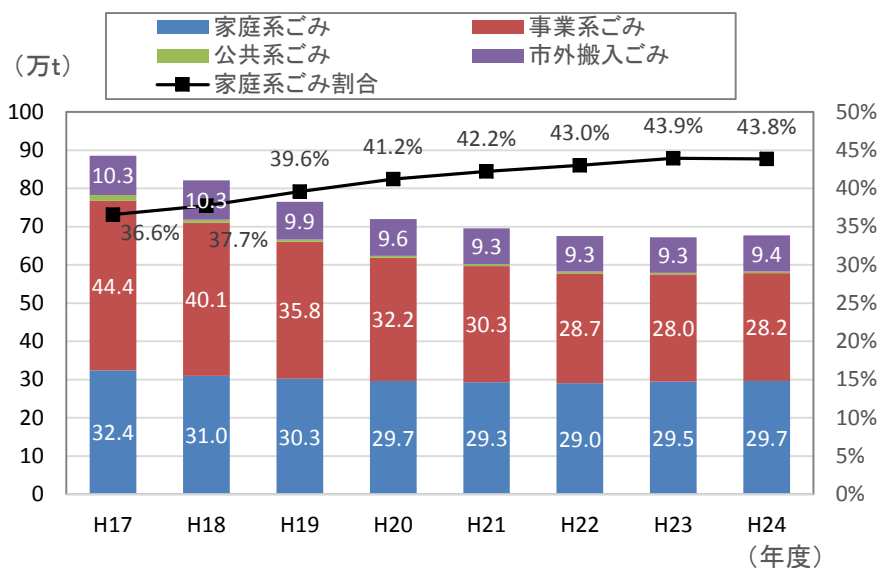
### ■ 省エネルギー設備等設置率（太陽光発電）



資料：住宅・土地統計調査

- ・ごみ収集・搬入量（形態別）の推移をみると，事業系ごみは減少しているのに対し，家庭系ごみは横ばいで推移しており，家庭系ごみの割合は増加している。

### ■ ごみ収集・搬入量（形態別）の推移

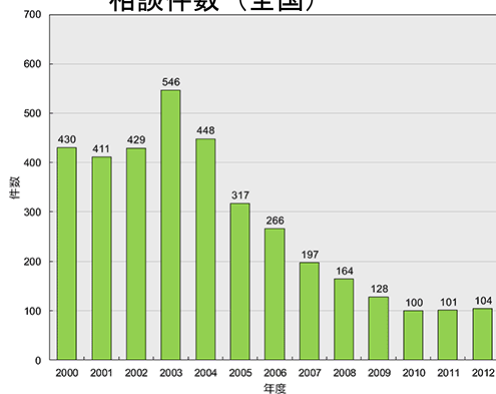


資料：ふくおかの環境・廃棄物データ集（平成 25 年度）

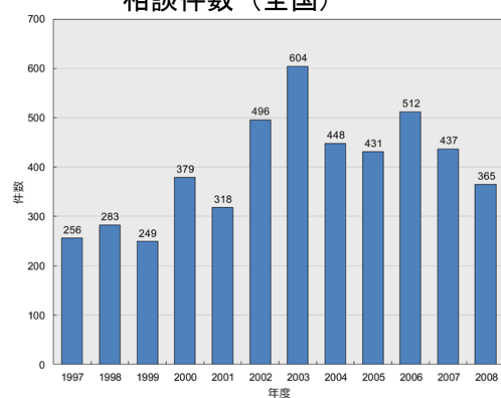
## ⑧健康に配慮したすまいづくりの推進

- ・住宅紛争処理支援センターに寄せられているシックハウスに関する全国の相談件数をみると、2003年の546件をピークに急激に減少し、近年は年間100件程度で推移している。また、独立行政法人国民生活センターに寄せられたシックハウスに関する全国の相談件数も減少傾向にある。
- ・福岡市消費生活センターでは、転居・家具購入をきっかけとする体調不良相談に対して、ホルムアルデヒド簡易測定器の貸出を行っており、厚労省指針値を上回るホルムアルデヒドの検出数は年間10件未満で推移している。

■ 住宅紛争処理支援センターに寄せられたシックハウスに関する相談件数（全国）



■ 国民生活センターに寄せられたシックハウスに関する相談件数（全国）



資料：http://www.jvma.jp/column3.html

■ 転居・家具購入をきっかけとする体調不良相談件数推移（福岡市）

	H22	H23	H24	H25
相談件数	12	22	14	6
上記のうち、厚労省指針値*を上回るホルムアルデヒド検出	4	7	8	2

\*室内空気濃度 0.08ppm

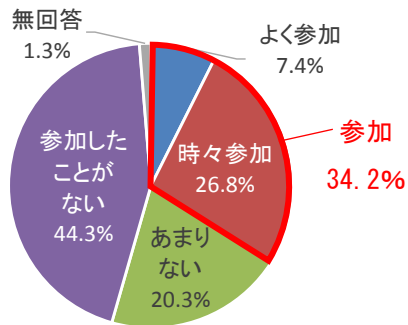
資料：平成26年度事業概要（福岡市消費生活センター）

## 《住環境・コミュニティ》

### ①コミュニティの再生

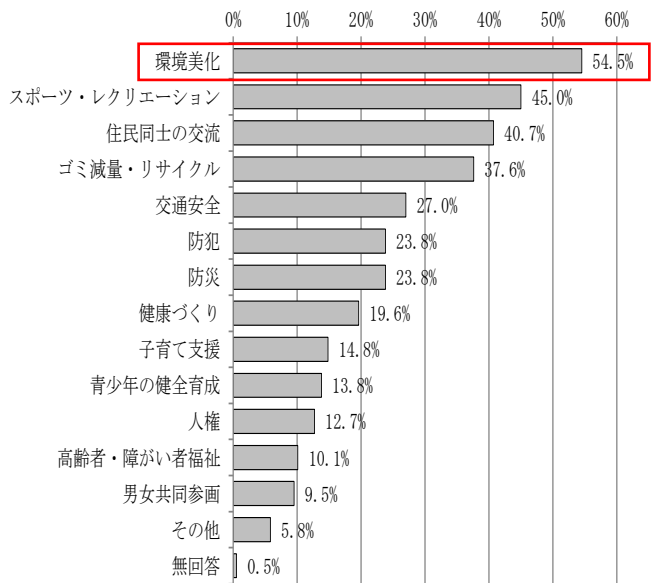
- ・地域活動の参加状況は、「参加（よく参加＋時々参加）」は34.2%となっている。
- ・参加した活動内容をみると、「環境美化」が54.5%で最も高い。
- ・自治会の加入状況は、「加入していない」が22.4%あり、その理由として「加入を勧められたことがない」、「活動や運営の状況がわからない」、「連絡先や加入方法がわからない」の順に多いものの、「単身である」、「マンションそのものが加入していない」、「長く住む予定がない」が続いており、福岡市の特性を表した結果となっている。

#### ■ 地域活動への参加状況



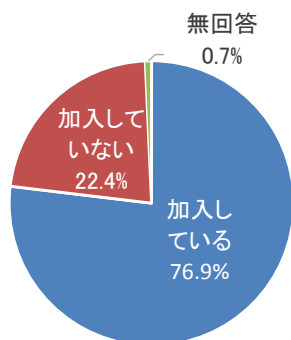
資料：平成24年度市政アンケート調査報告書

#### ■ 参加した活動内容

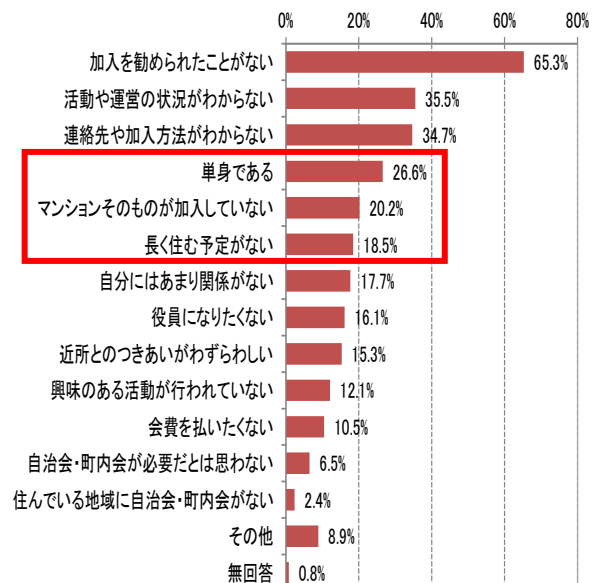


資料：平成24年度市政アンケート調査報告書

#### ■ 自治会・町内会の加入状況



#### ■ 自治会・町内会に加入していない理由



資料：平成24年度市政アンケート調査報告書

## ②老朽住宅密集市街地等の住宅・住環境改善

- ・平成 20 年の所有関係別建築時期別「腐朽あり」住宅数の状況をみると、「腐朽あり」の住宅は、借家で高く 10.6%となっており、借家の中では民営借家（木造）で高い（21.4%）傾向が見られる。

### ■ 所有関係別建築時期別「腐朽あり」住宅数の状況

	住宅 総数	計	腐朽あり		計	腐朽ありの割合	
			S 45年以前	S 55年以前		S 45年以前	S 55年以前
総 数	671,450	59,550	5,280	12,780	8.9%	33.0%	23.1%
持 家	248,720	14,340	2,270	4,440	5.8%	23.2%	19.2%
借 家	386,820	40,810	3,010	8,330	10.6%	48.2%	25.8%
民営借家（木造）	46,290	9,920	970	2,580	21.4%	45.3%	41.2%
民営借家（非木）	250,980	21,120	720	2,260	8.4%	35.3%	30.8%
公営借家	33,340	5,830	230	1,060	17.5%	100.0%	29.3%
公社・公団	34,720	2,160	980	1,720	6.2%	71.0%	14.3%
給与住宅	21,500	1,780	110	710	8.3%	23.9%	24.1%

借家の内訳

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

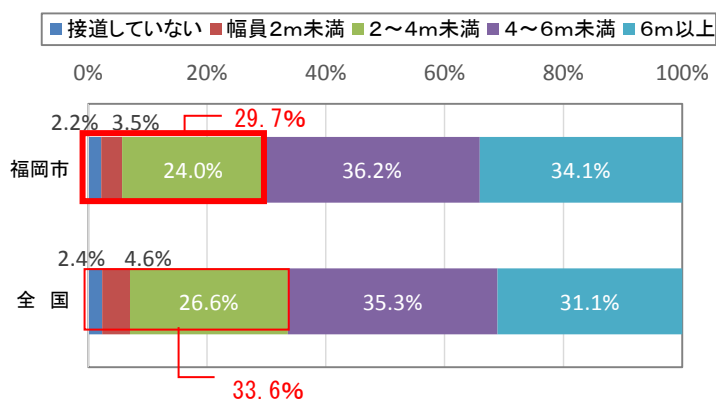
## ③狭あい道路の拡幅整備推進

- ・幅員 4 m以上の道路\*に接していない敷地の割合は、29.7%（全国 33.6%）となっている。

\*幅員 4 m以上の道路：建築基準法第 42 条に規定される建築基準法上の「道路」

- ・狭あい道路拡幅事業の実績をみると、平成 25 年度までの合計で、道路整備完了が 552 件となっている。

### ■ 敷地に接している道路の幅員別割合



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

### ■ 狭あい道路拡幅整備事業の実績

年度	事前協議 申出書 提出数	事前協議 確認書 締結数	事業手法	件	予定後退 用地延長 (m)	道路整備完了延長 件	(m)	登記完了
H20迄	362	287	寄付	264	5,544.20	214	4,633.42	168
			自主管理	23	373.10	19	335.77	-
			合計	287	5,917.30	233	4,969.19	168
H21	68	61	寄付	60	1,294.40	51	1,089.00	67
			自主管理	1	13.30	4	65.00	-
			合計	61	1,307.70	55	1,154.00	67
H22	84	67	寄付	67	1,244.30	52	1,220.90	51
			自主管理	0	0.00	4	65.90	-
			合計	67	1,244.30	56	1,286.80	51
H23	67	50	寄付	48	921.40	57	1,087.90	68
			自主管理	2	27.30	1	14.30	-
			合計	50	948.70	58	1,102.20	68
H24	46	40	寄付	39	848.80	36	655.00	46
			自主管理	1	8.60	2	20.60	-
			合計	40	857.40	38	675.60	46
H25	64	47	寄付	47	834.60	60	1,034.10	54
			自主管理	0	0.00	0	0.00	-
			合計	47	834.60	60	1,034.10	54
計	691	552	寄付	525	10,687.70	470	9,720.32	454
			自主管理	27	422.30	30	501.57	-
			合計	552	11,110.00	500	10,221.89	454

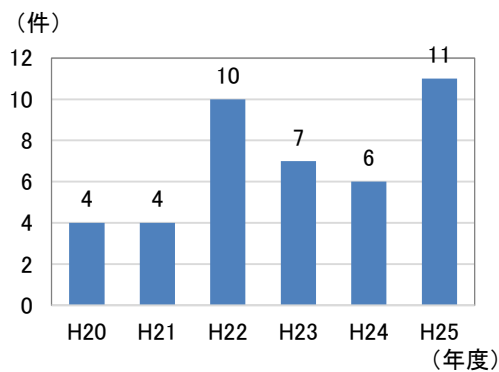
資料：住宅都市局事業概要（平成 26 年度）



#### ④良好な景観の形成

- ・平成 20 年度以降の建築協定の認可地区は 10 件前後で推移している。

##### ■ 建築協定の認可状況

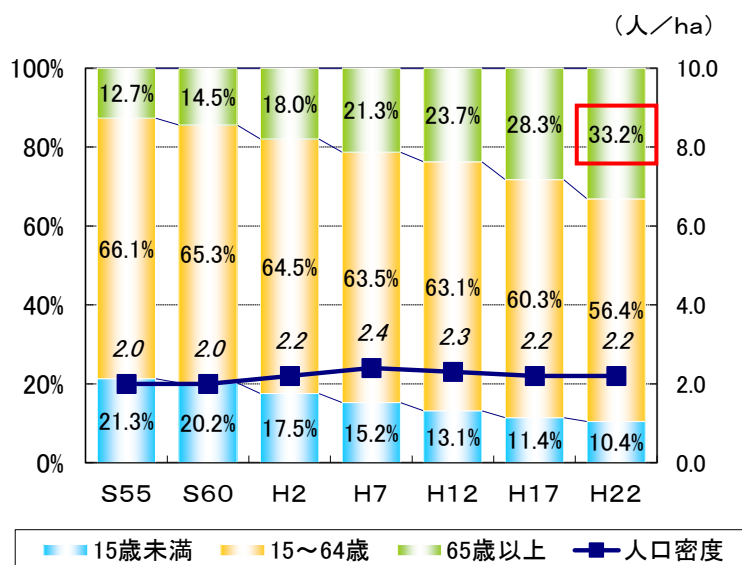


資料：住宅都市局事業概要（平成 26 年度）

#### ⑤既存集落の活力低下

- ・市街化調整区域では，65 歳以上の割合が高く， 3 割を超えている。

##### ■ 市街化調整区域の人口密度と人口構成の推移

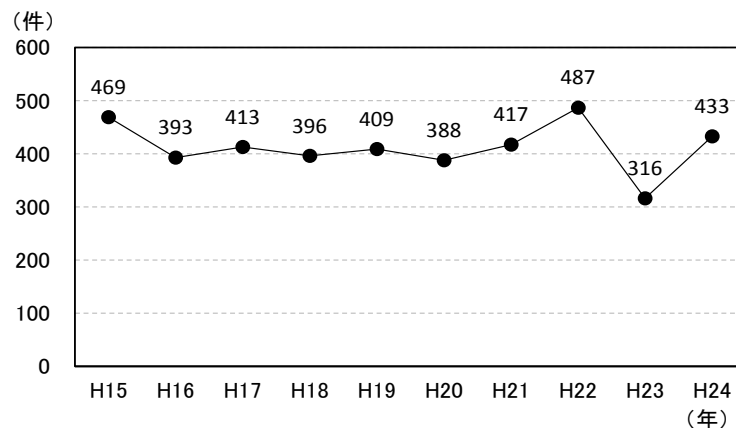


資料：国勢調査，都市計画年報，都市計画基礎調査

## ⑥防犯性の向上

- ・住居侵入件数は 400 件前後で推移している。
- ・住環境の各要素に対する評価（不満率）は、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」が全国（53.6%）と同様に最も高く、49.7%となっている。
- ・「治安・犯罪発生防止」の不満率は 47.6%で、全国（43.5%）に比べ高い。

■ 住居侵入件数推移

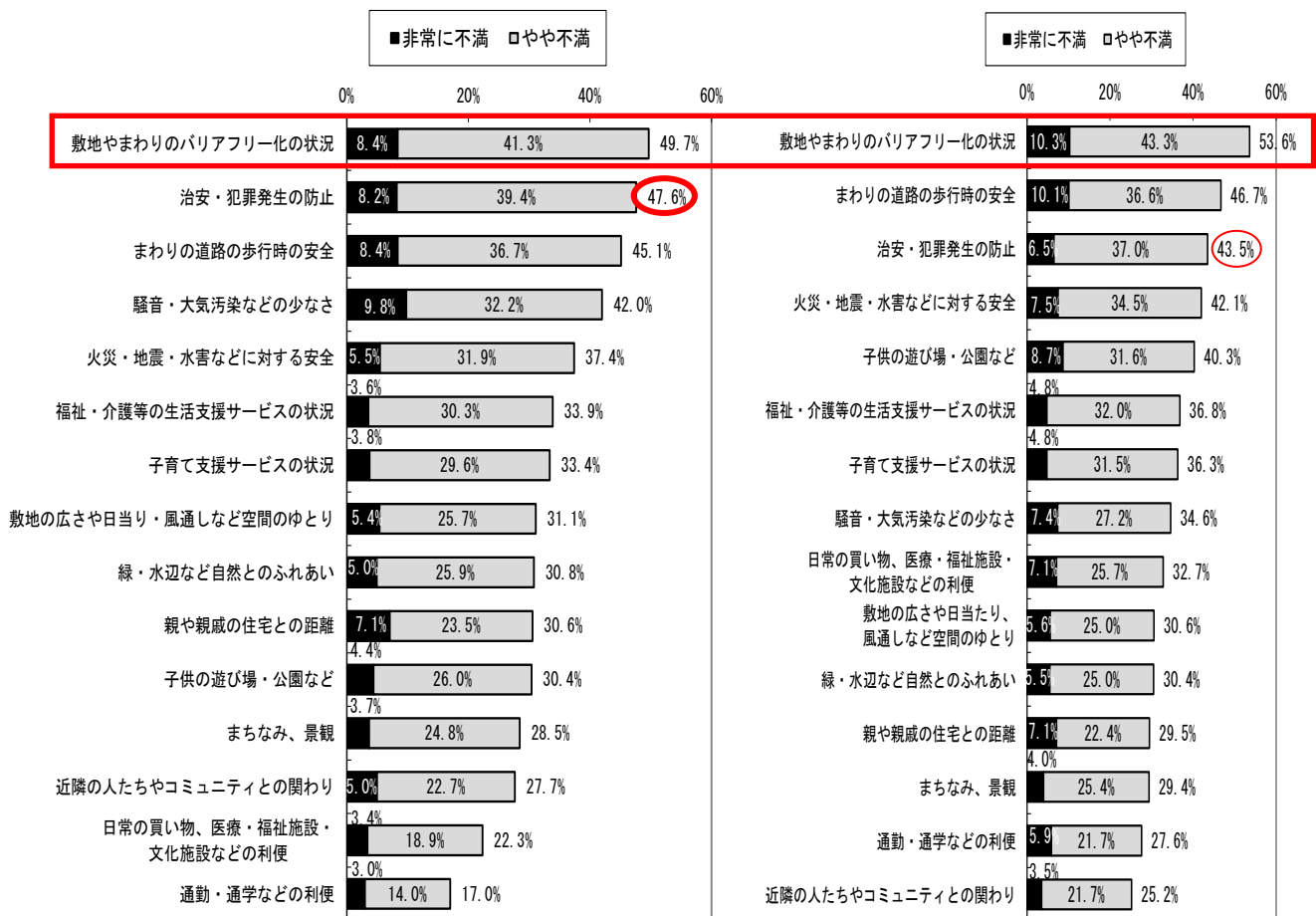


資料：福岡市統計書（福岡県警察本部資料）

■ 住環境の各要素に対する評価（不満率\*）

（福岡市）

（全国）



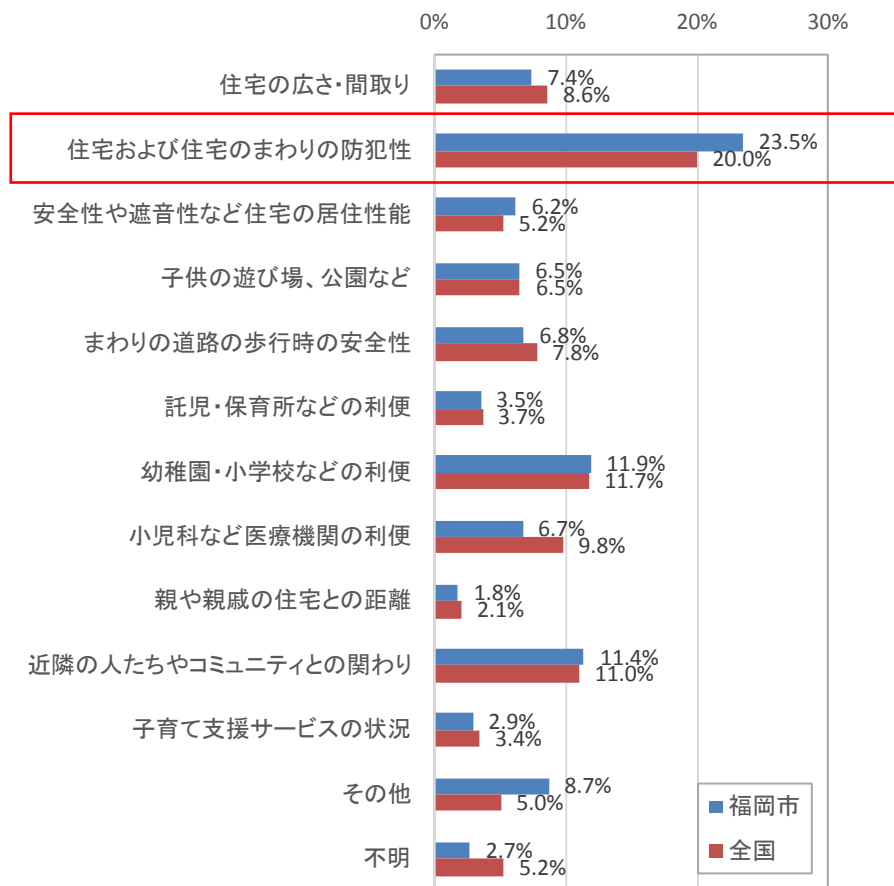
\* 不満率：非常に不満＋やや不満の割合

資料：平成 20 年住生活総合調査

資料：平成 20 年住生活総合調査

- ・子育てにおいて住宅や住環境で重要と思う要素をみると、「住宅および住宅のまわりの防犯性」(23.5%) が最も高く、全国 (20.0%) よりも高い。

## ■ 子育てにおいて重要な要素



資料：平成 20 年住生活総合調査

## ⑦緑化の推進

- ・「新・緑の基本計画」における民有地における住宅地の緑被率の平成 32 年の目標値は 18.6% であるが、平成 19 年においては、18.3%となっている。

■保全系の緑・創出系の緑の面積及び緑被率（平成 19 年）

区分		全市域				市街化区域				市街化調整区域等				公共地・民有地の区分
		敷地面積 (ha)	緑被面積 (ha)	緑被率 (%)	構成比 (%)	敷地面積 (ha)	緑被面積 (ha)	緑被率 (%)	構成比 (%)	敷地面積 (ha)	緑被面積 (ha)	緑被率 (%)	構成比 (%)	
保全系の緑	森林	11,178.0	11,178.0	100.0	59.3	214.0	214.0	100.0	6.6	10,964.0	10,964.0	100.0	70.2	約 1/3 は国・ 県・市有林、約 2/3 は民有林
	農地	3,015.0	2,972.7	98.6	15.8	449.0	443.3	98.7	13.7	2,566.0	2,529.4	98.6	16.2	民有
	河川・ 水面 等	1,071.0	1,071.0	100.0	5.7	570.0	570.0	100.0	17.6	501.0	501.0	100.0	3.2	公共
	小計	15,264.0	15,221.7	99.7	80.7	1,233.0	1,227.3	99.5	37.9	14,031.0	13,994.4	99.7	89.6	—
創出系の緑	公園・ 緑地 等	1,636.0	1,636.0	100.0	8.7	629.0	629.0	100.0	19.4	1,007.0	1,007.0	100.0	6.4	公共
	道路	3,471.0	110.1	3.2	0.6	2,718.0	91.9	3.4	2.8	753.0	18.2	2.4	0.1	公共
	公共公益 施設	2,634.0	530.9	20.2	2.8	1,870.0	261.0	14.0	8.1	764.0	270.0	35.3	1.7	公共
	住宅地	6,717.0	1,226.4	18.3	6.5	6,026.0	956.5	15.9	29.5	691.0	269.9	39.1	1.7	民有
	商業・ 業務地	1,549.0	94.7	6.1	0.5	1,391.0	53.6	3.9	1.7	158.0	41.1	26.0	0.3	民有
	工業地	489.0	36.3	7.4	0.2	396.0	19.8	5.0	0.6	93.0	16.5	17.8	0.1	民有
	小計	16,496.0	3,634.4	22.0	19.3	13,030.0	2,011.8	15.4	62.1	3,466.0	1,622.7	46.8	10.4	—
その他	2,300.0	7.6	0.3	0.0	1,388.0	2.2	0.2	0.1	912.0	5.4	0.6	0.0	—	
合計		34,060.0	18,863.7	55.4	100.0	15,651.0	3,241.2	20.7	100.0	18,409.0	15,622.5	84.9	100.0	—

(注) 土地利用区別の緑被面積は、衛星画像による計測結果および都市計画基礎調査(H19)による。

(注) 緑被地のとらえ方：樹林地、農地、河川水辺、公園緑地は、当該土地利用全体を緑被地とし、緑被面積に計上する。

住宅地：国土交通省所管の都市計画基礎調査における土地利用区分（住宅地・商業地・工業地）のうち主に住宅（作業所併用共同住宅を含む）の用途に用いられる宅地

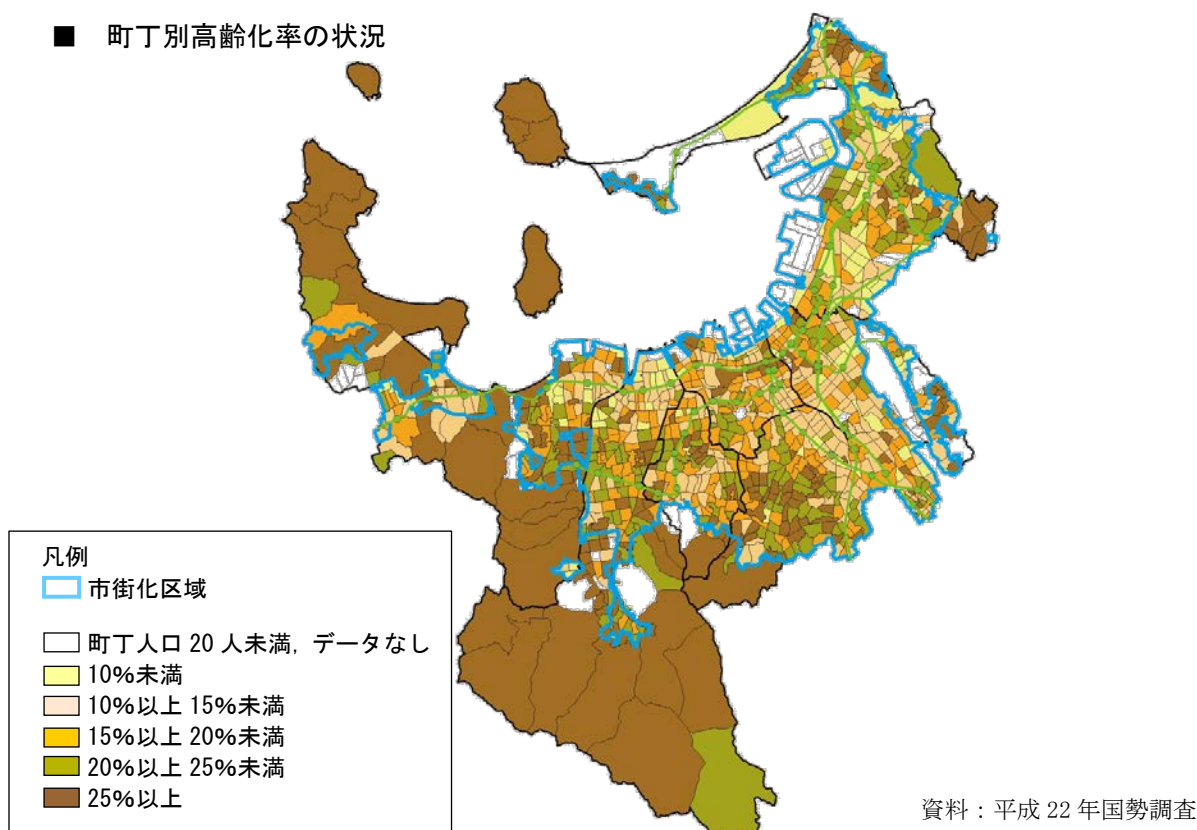
緑被率：緑被地面積÷敷地面積

資料：福岡市新・緑の基本計画（平成 21 年 5 月）

## ⑧オールドニュータウンへの対応

- ・郊外の戸建住宅地では高齢化率が高くなっている。

■ 町丁別高齢化率の状況

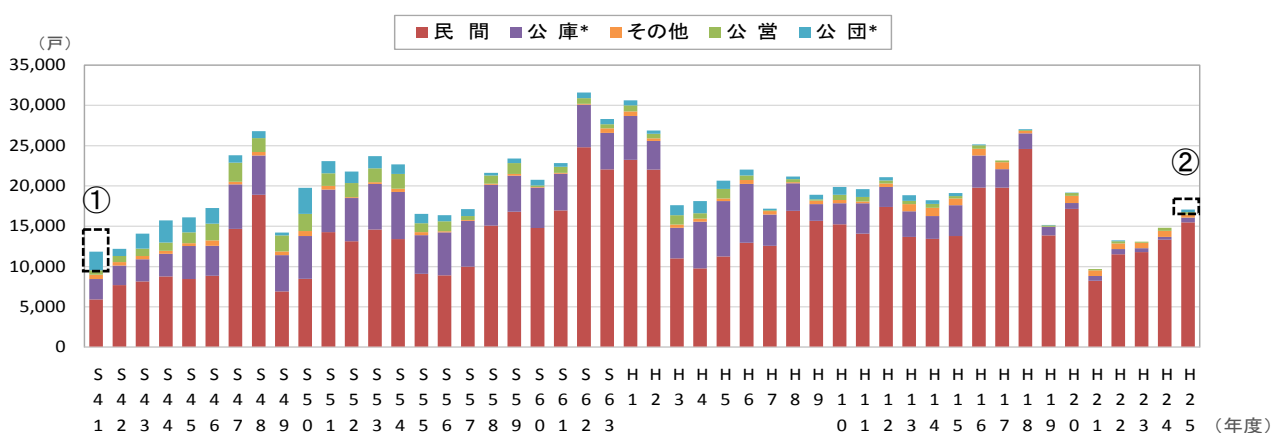


## 《住宅市場・その他》

### ①公共と民間の役割分担と民間誘導

- ・公共（公営＋公団）の新設住宅着工数は、昭和41年度から昭和54年度頃まで概ね3,000戸前後で推移していたが、その後減少し、平成25年度には、約700戸となっている。
- ・資金別新設住宅着工割合において、昭和41年度の民間（公共以外）は75.8%であったが、平成25年度の民間（住宅金融支援機構・その他を含む）は95.9%で全国（97.9%）と同程度となっている。
- ・新設住宅着工数は平成21年度に9,683戸まで落ち込んだが、平成22年度以降、回復している。

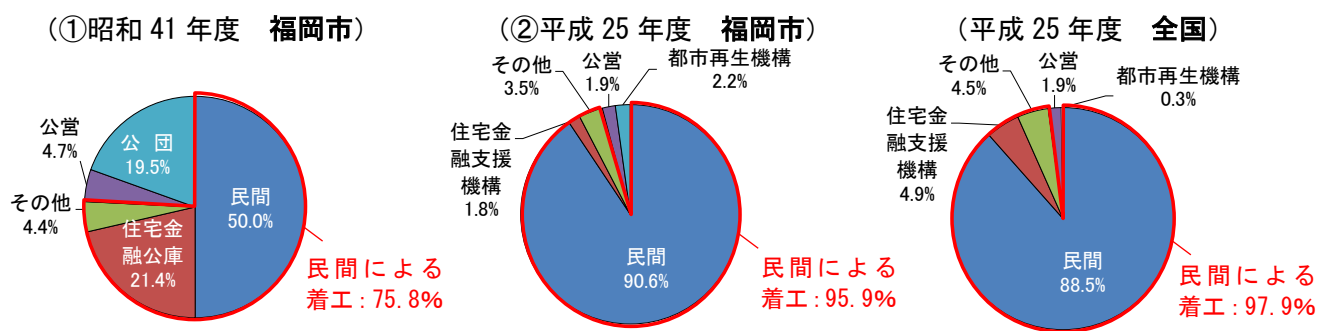
### ■ 資金別新設住宅着工数推移（福岡市）



\* 公庫：住宅金融支援機構を含む、公団：都市再生機構を含む

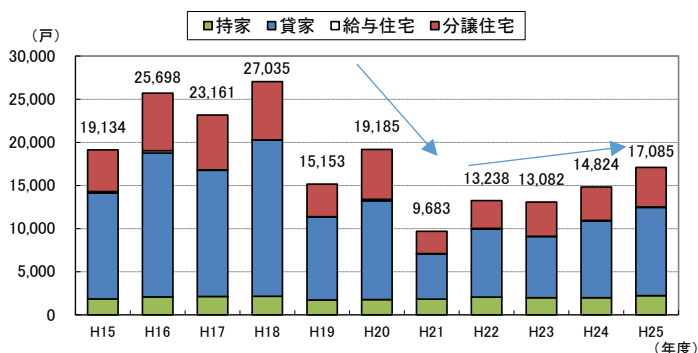
資料：建築統計年報

### ■ 資金別新設住宅着工割合



資料：建築統計年報

### ■ 新設住宅着工数の推移



資料：建築統計年報

## ②中古住宅市場の環境整備・活性化

- ・平成 20 年の全持家に占める中古住宅の割合は 19.1%（全国 12.7%）となっている。

### ■ 持家に占める中古住宅の割合\*



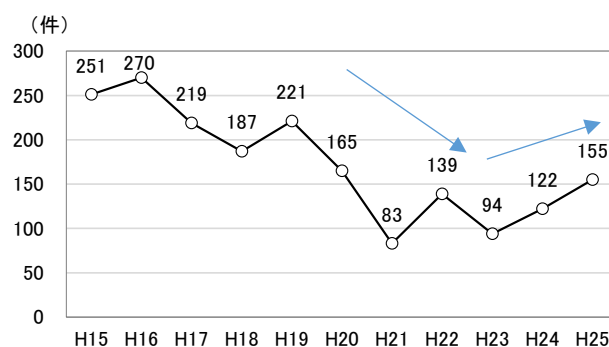
\* 持家として取得した中古住宅数÷持家で算出

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

## ③建築紛争増加への対応

- ・建築紛争・苦情等相談件数は減少傾向にあったが、近年、増加に転じている。

### ■ 建築紛争・苦情等相談件数の推移



資料：住宅都市局事業概要（平成 26 年度）

### ■ 条例等に基づく手続き・協議件数

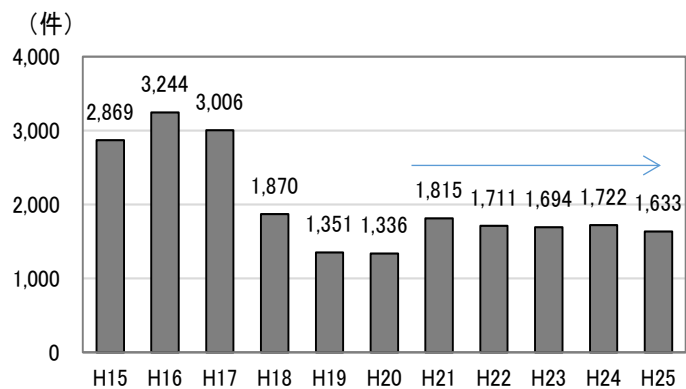
年度	標識設置の 報告件数	事前説明の 報告件数	ワンルーム形式集合 建築物の事前協議件数	特定集合住宅の自動車保管 場所の設置計画協議件数
16	824	549	382	463
17	846	593	381	483
18	690	550	280	464
19	718	428	377	346
20	452	317	269	251
21	336	201	176	175
22	443	275	242	240
23	459	288	203	238
24	555	360	232	279
25	528	347	260	292

資料：住宅都市局事業概要（平成 26 年度）

#### ④情報提供・啓発の推進，相談体制の整備

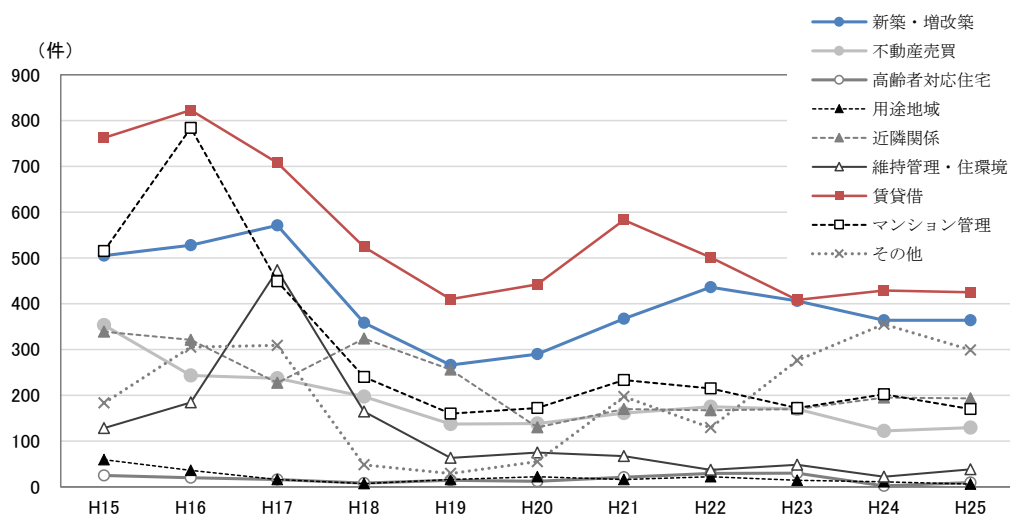
- ・住宅相談件数は平成 21 年以降，年間 1,700 件前後で推移している。
- ・住宅相談件数を内容別にみると，新築・増改築，賃貸借に関する相談が多い。

##### ■ 福岡市住宅相談コーナー相談件数推移



資料：住宅都市局事業概要（平成 26 年度）

##### ■ 福岡市住宅相談コーナー内容別相談件数の推移



資料：住宅都市局事業概要（平成 26 年度）

## ⑤消費者保護

- ・平成 25 年度の商品分類別相談件数ランキングをみると、「不動産貸借」が第 2 位、「工事・建築」が第 7 位となっている。「工事・建築」については、新築やリフォーム工事契約後、工事内容（施工不良など）、価格、事業者の説明に納得がいけないとの相談が寄せられている。また、無料点検などと言って高齢者宅を訪問し、必要のない工事を強引に勧められたという相談も多数寄せられた。

### ■ 商品分類別相談件数ランキング

(件数)

順位	商品分類	25 年度	24 年度	23 年度	22 年度	21 年度
1 (主な 内訳)	デジタルコンテンツ (アダルト情報サイト) (出会い系サイト)	1,826 (951) (186)	① 1,996 (870) (246)	① 2,015 (1,176) (315)	① 1,792 (1,058) (320)	① 1,554 (677) (353)
2	不動産貸借	1,189	② 1,147	② 1,271	② 1,344	② 1,469
3	商品一般	553	④ 388	④ 400	④ 572	④ 404
4	フリーローン・サラ金	469	③ 700	③ 911	③ 1,333	③ 1,100
5	エステティックサービス	370	⑤ 337	⑥ 269	⑦ 247	⑩ 192
6	健康食品	366	⑫ 158	－ 92	⑳ 100	－ 90
7	工事・建築	324	⑥ 329	⑤ 320	⑤ 270	⑥ 241
8	インターネット接続回線	318	⑦ 262	⑥ 269	⑩ 200	⑫ 163
9	携帯電話サービス	260	⑧ 260	⑩ 207	⑪ 179	⑦ 220
10	四輪自動車	240	⑩ 225	⑨ 224	⑧ 225	⑤ 246

○の数字は各年度における順位(「-」は 20 位以下)

資料：平成 26 年度事業概要（福岡市消費生活センター）

## ⑥サービス付高齢者向け住宅

- ・サービス付高齢者向け住宅は供給目標量を年間約 580 戸と設定している。

### ア 概要

バリアフリー等の構造・設備や安否確認等の高齢者の生活を支援するサービスなど一定の基準を満たす、サービス付き高齢者向け住宅の登録を推進するとともに、登録を前提とする国の建設補助制度等を事業者に対して広報・周知することにより、供給促進を図るもの。

#### (ア) 登録基準

- ・住宅の規模（面積原則 25 m<sup>2</sup>以上）、構造（バリアフリー義務付け等）
- ・サービス提供（安否確認、生活相談は必須）
- ・賃貸借契約等の居住の安定が図られた契約、前払家賃等の保全措置等

#### (イ) 登録事業者の義務

- ・登録事項の情報開示、入居者に対する契約前の説明等

#### (ウ) 行政による指導監督

- ・報告徴収、立入検査、指示等

### イ 実績

#### ◆登録数 (H26.3 月末現在)

年度	件数(棟数)	戸数
23	12	559
24	29	1,318
25	13	575
計	54	2,452

### ウ 供給目標

年間 約 580 戸（「福岡市高齢者居住安定確保計画」における目標値）

資料：住宅都市局事業概要（平成 26 年度）



# 市営住宅の状況

## 1 市営住宅の種別管理戸数

表 1 市営住宅の種別管理戸数（平成 26 年 3 月末現在）

	公営住宅			改良住宅		その他の住宅	合計
	一般公営 (うち借上公営)	旧地域 改善向	外国人向	一般改良	旧地域 改善向		
住宅数	119 (11)	39	3	12	8	4	185
棟数	711 (11)	60	11	36	30	7	855
戸数	24, 847	1, 710	265	1, 362	3, 061	346	31, 591

## 2 市営住宅の入居制度

### (1) 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

### (2) 入居制度

① 一般公募	ア 定期募集・抽選方式 年 4 回（5 月、8 月、11 月、2 月）、公開抽選 ＜優遇制度＞ ○倍率優遇 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、多回数申込者世帯に、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 子育て（中学生以下）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、車椅子使用者世帯、新婚世帯を対象に、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） 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に住宅を提供
	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、要件を満たす世帯の申込みを随時受け、資格審査会で審査後、登録を行い、対象住宅に空き家が出た場合に入居
②目的外一時使用 随時受付 ⇒ 即時に提供可能 ア 災害被災者 イ DV（配偶者等からの暴力）被害者 ウ 犯罪被害者 エ 離職退去者	

困窮度・緊急度

### ③その他

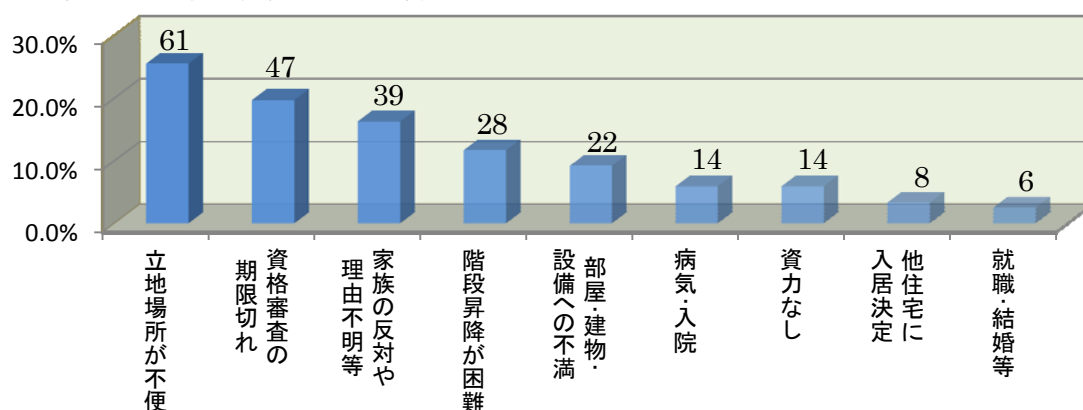
- ア 公共事業の施行に伴い住宅を失う者の優先入居（公募外）
- イ 旧地域改善向住宅等への優先入居（対象者を限定した公募）

表2 定期募集・抽選方式の募集倍率等

	H 2 2	H 2 3	H 2 4	H 2 5
募集戸数	941	962	1,017	906
申込者数	16,682	15,164	14,657	13,461
応募倍率	17.73	15.76	14.41	14.86
辞退件数	143	211	239	－
辞退率	15.20%	21.93%	23.50%	－

※辞退件数には補欠繰上者の辞退を含む。

図1 辞退理由の割合と件数（平成24年度）



○全辞退件数は239件。

○最も多い辞退理由は「立地場所が不便」で約26%、次が「資格審査の期限切れ」で約20%。

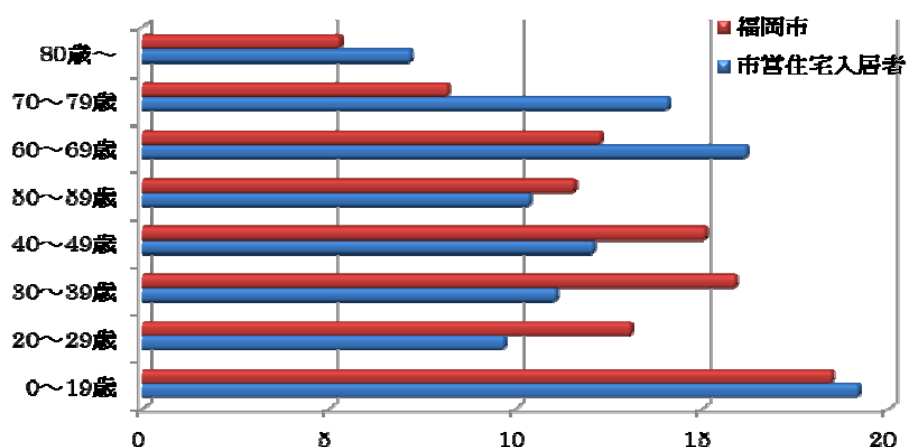
### 3 入居者の年齢構成

○市営住宅の入居者の年齢構成は、福岡市全体に比べ60歳以上の割合が大きく、20～50歳の割合が少ない。

表3 市営住宅の年齢構成（平成26年3月末現在）

	入居者		福岡市全体	
	人数	割合	人数	割合
0～19歳	12,798	(19.1%)	272,222	(18.4%)
20～29歳	6,505	(9.7%)	193,967	(13.2%)
30～39歳	7,409	(11.1%)	235,003	(15.9%)
40～49歳	8,099	(12.1%)	222,254	(15.1%)
50～59歳	6,927	(10.4%)	171,058	(11.6%)
60～69歳	10,866	(16.2%)	181,282	(12.3%)
70～79歳	9,431	(14.1%)	120,371	(8.2%)
80歳～	4,848	(7.3%)	78,842	(5.3%)
合計	66,883	(100.0%)	1,474,999	(100.0%)

図2 市営住宅の年齢構成（平成26年3月末現在）



○市営住宅は、入居制度において高齢者世帯を優遇していること等により、65 歳以上の高齢化率は、平成 21 年は 24.4%、平成 26 年は 29.5%となっており、福岡市全体（平成 21 年 16.9%、平成 26 年 19.2%）と比較して高齢化が進んでいる。

図3 市営住宅における高齢化率の推移

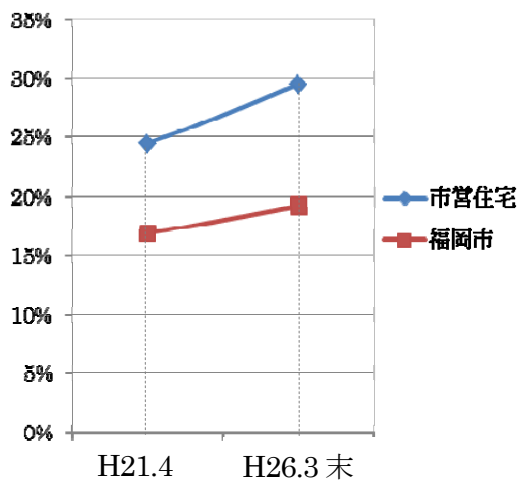


表4 市営住宅における高齢化率の推移

	H21. 4		H26. 3末	
	市営住宅	福岡市	市営住宅	福岡市
全人口	72, 102	1, 411, 750	66, 883	1, 474, 999
65歳以上	17, 624	238, 256	19, 745	283, 926
高齢化率	24. 4%	16. 9%	29. 5%	19. 2%

#### 4 市営住宅の入居基準と入居世帯の状況

○市営住宅の入居基準と入居世帯の状況については、収入分位 1 の世帯が全体の約 80%を占めている。

表5 市営住宅の入居基準と入居世帯の状況（平成 25 年度）

収入分位	政令月収 (諸控除後の月収額合計)	入居世帯数	構成比
1 (0-10%)	～ 104, 000円	23, 859	79. 4%
2 (10-15%)	104, 001円 ～ 123, 000円	1, 149	3. 8%
3 (15-20%)	123, 001円 ～ 139, 000円	837	2. 8%
4 (20-25%)	139, 001円 ～ 158, 000円	826	2. 7%
5 (25-32. 5%)	158, 001円 ～ 186, 000円	900	3. 0%
6 (32. 5-40%)	186, 001円 ～ 214, 000円	621	2. 1%
7 (40-50%)	214, 001円 ～ 259, 000円	678	2. 3%
8 (50%-)	259, 001円 ～	1, 032	3. 4%
未申告	—	143	0. 5%
合計	—	30, 045	100. 0%

## 5 市営住宅の状況

○市営住宅は、昭和40～50年代に約16千戸建設されており、これらの住宅が今後一斉に更新時期を迎える。

図4 市営住宅ストック概況（竣工年度・構造別戸数）

