

「住宅セーフティネットの今後のあり方について」 ～公営住宅法改正への対応について～

1. 住宅セーフティネットの構築について

- ・住宅困窮者に対する居住の安定の確保のため、市営住宅やその他の公的住宅、民間住宅の住宅事業者がそれぞれの役割を果たし、公共と民間を含めた賃貸住宅市場全体による重層的な対応が必要である。
※中核を担う市営住宅においては、他の賃貸住宅で受け入れが難しい真に住宅に困窮する者に対し、公平かつ確実に住宅が供給できるように取り組んでいく必要がある。
- ・民間賃貸住宅の空家が増加している状況を踏まえ、住宅セーフティネットを更に充実したものとするために、民間賃貸住宅の利用促進を図る必要がある。

2. 地域コミュニティの活性化について

- ・高齢者等が住み慣れた地域で、安全・安心に住み続けられるよう支援することが重要であり、地域コミュニティの維持・活性化に向けた対策や、高齢者等が安全・安心に住み続けることができる仕組みづくりが必要である。
※市営住宅では、福岡市全体より一段と高齢化が進んでいることから、ファミリー世帯の入居促進により、バランスの取れたコミュニティ形成を図るなど、地域コミュニティの維持・活性化に向けた誘導・支援策の検討が必要である。
- ・単身高齢者の増加が見込まれることから、市営住宅の既存ストックの活用や福祉的な配慮の観点から、ハウスシェアリング等の導入や、デイサービスなどの福祉的機能の導入などについて検討する必要がある。

3. 良好な住宅ストックの形成について

- ・市営住宅は、「市営住宅ストック総合活用計画」(H23改定)に基づき、効果的・効率的なストックの建替や改善を推進するとともに、計画的な修繕を確実に実施すること等により、住宅の長寿命化を推進し、将来にわたって安定的な供給を行っていく必要がある。
- ・民間の共同住宅、特に分譲マンションでは、管理組合による的確な維持管理を進めるため、管理組合を運営する人材の育成を図るとともに、管理規約や大規模修繕等のマンション管理に関する相談や情報提供を行うなど、啓発・支援が必要である。
- ・住宅開発等にあたっては、良質な住宅及び良好な住環境の形成を図るため、地域との調和などに十分留意した供給が必要である。



- 福岡市高齢者居住安定確保計画の策定
 - ・保険福祉局との共働による高齢者の居住安定確保に係るプラットフォーム事業
- 福岡市営住宅条例改正による市営住宅の募集要件の拡大・緩和

住宅・住環境の特性と課題

資料集 15

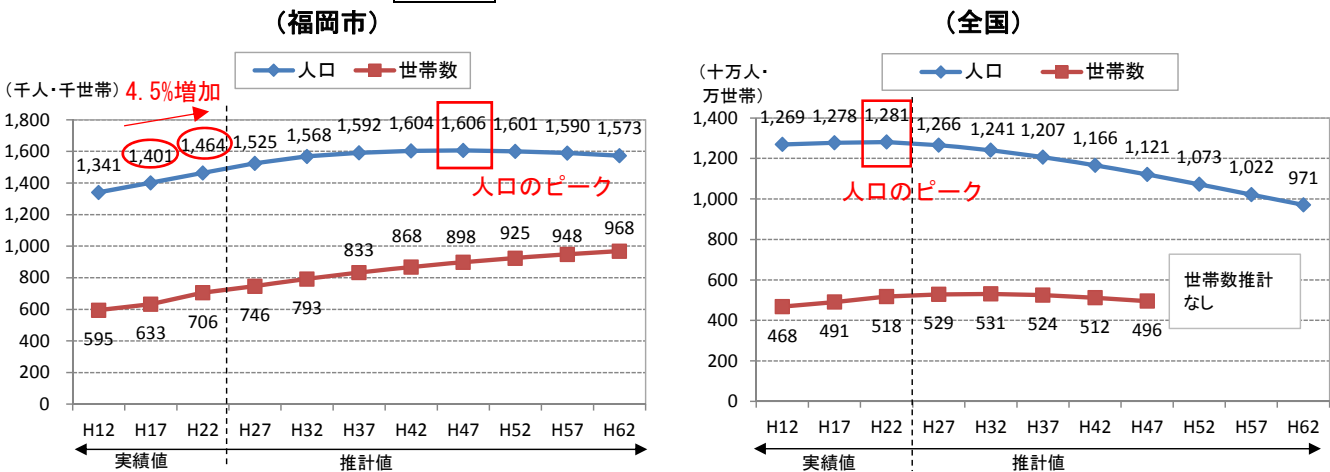
<<人口・世帯・住まい方>>

- 人口は増加しており，平成 47 年頃まで増加傾向が続く見込みである。
- 単身世帯率が高い。
- 外国人居住者が増加傾向にある。
- 全国に比べ，住宅の所有関係では民営借家率が高く，建て方では共同住宅率が高い。

【人口】(図表 1-1~5)

- ・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，大都市で 6 番目となっている。
- ・世帯数は平成 22 年の国勢調査で約 70 万 6 千世帯となっている。
- ・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。一方，世帯数は増加傾向が続くと見込まれている。

図表 1-1 人口・世帯数の推移・将来推計



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

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

図表 1-2 大都市の将来人口予測 (国立社会保障・人口問題研究所推計)

	H22	H27	H32	H37	H42	H47	H52
札幌市	1,913,545	1,933,122	1,920,334	1,889,645	1,844,273	1,784,989	1,711,636
仙台市	1,045,986	1,060,592	1,062,461	1,055,653	1,040,953	1,018,708	988,598
さいたま市	1,222,434	1,245,165	1,248,818	1,240,702	1,223,414	1,198,798	1,168,491
千葉市	961,749	975,928	979,977	966,503	944,742	917,175	886,472
東京都区部	8,945,695	9,084,451	9,061,086	8,973,870	8,829,189	8,634,634	8,395,687
横浜市	3,688,773	3,750,938	3,750,511	3,713,787	3,650,671	3,566,897	3,466,837
川崎市	1,425,512	1,468,329	1,492,321	1,502,615	1,502,960	1,493,964	1,475,587
名古屋市	2,263,894	2,288,845	2,278,104	2,247,647	2,204,182	2,150,631	2,088,107
京都市	1,474,015	1,472,803	1,453,125	1,421,963	1,382,430	1,335,272	1,281,381
大阪市	2,665,314	2,663,783	2,618,842	2,553,167	2,474,447	2,386,625	2,291,714
神戸市	1,544,200	1,551,558	1,533,473	1,501,306	1,459,932	1,411,298	1,356,556
広島市	1,173,843	1,187,858	1,185,799	1,173,164	1,152,734	1,125,744	1,093,410
北九州市	976,846	961,748	936,127	903,262	866,164	826,141	784,162
福岡市	1,463,743	1,498,589	1,510,382	1,509,307	1,497,115	1,473,747	1,439,182

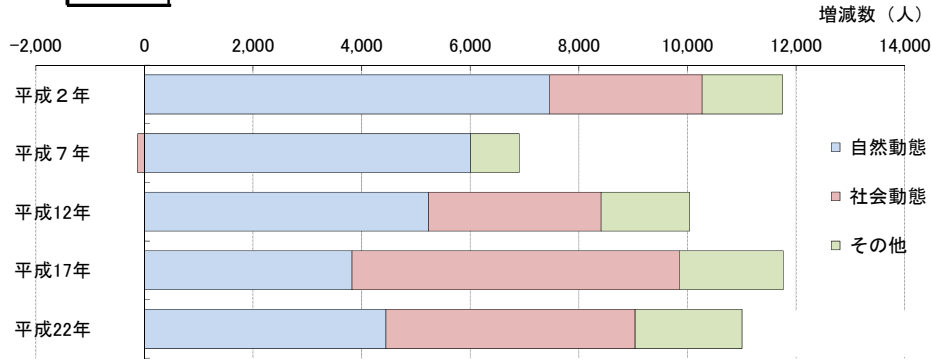
注) 赤枠は人口のピーク時を示す。

注) 「大都市」とは，平成 15 年以前に指定された政令市と定義する (以下同様)

資料：日本の地域別将来推計人口 (国立社会保障・人口問題研究所平成25年3月推計)

- ・本市の人口動態をみると、自然増加（出生数が死亡数を上回る）、社会増加（転入数が転出数を上回る）となっているが、平成2年以降の国勢調査によれば自然増加がやや減少傾向にある反面、社会増加が多くなっている。
- ・平成25年の転入・転出状況をみると、九州・沖縄地方からの「転入－転出」が多い。
- ・年齢別では、転入数は20～24歳が最も多く、「転入－転出」は15～24歳が多い。一方、25～39歳は転出数が転入数を上回っており、0～9歳も同様に転出数が転入数を上回っている。

図表 1-3 人口の自然動態・社会動態の推移（国勢調査）（福岡市）



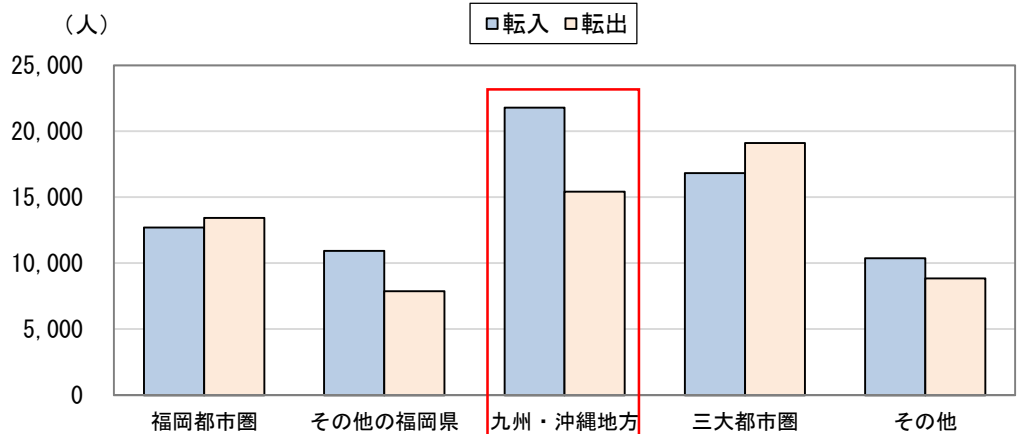
資料：福岡市統計書

図表 1-4 転入・転出の推移（福岡市）

	転入	転出
平成20年	75,837	71,545
平成21年	74,271	69,873
平成22年	72,326	67,782
平成23年	76,085	65,577
平成24年	77,999	67,544
平成25年	80,074	67,939

資料：福岡市統計書

図表 1-5 平成25年の福岡市の転入・転出状況（住民基本台帳）



資料：福岡市統計書

図表 1-6 年齢別人口の転出入状況（福岡市）

		(人)									
		総数	0～4歳	5～9歳	10～14歳	15～19歳	20～24歳	25～29歳	30～34歳	35～39歳	40～44歳
福岡市	常住者	1,463,743	65,740	62,775	63,309	76,635	99,145	105,959	113,411	122,372	105,112
	転入	201,506	5,079	11,183	7,306	16,235	33,573	26,097	24,811	22,120	15,558
	転出	182,970	6,475	11,295	6,754	6,431	17,690	31,428	28,273	23,230	14,923
	転入－転出	18,536	-1,396	-112	552	9,804	15,883	-5,331	-3,462	-1,110	635
		45～49歳	50～54歳	55～59歳	60～64歳	65～69歳	70～74歳	75～79歳	80～84歳	85歳以上	不詳
福岡市	常住者	92,961	86,484	94,013	101,792	74,558	61,223	51,210	35,840	31,254	19,950
	転入	10,419	8,123	6,749	5,153	2,459	1,654	1,601	1,561	1,817	8
	転出	9,466	7,351	6,583	5,346	2,384	1,511	1,274	1,148	1,405	3
	転入－転出	953	772	166	-193	75	143	327	413	412	5

常住者：平成17年10月1日に福岡市内に住んでいて、かつ平成22年10月1日も福岡市内に住んでいる

転入：平成17年10月1日～平成22年10月1日に福岡市へ市外から転入

転出：平成17年10月1日～平成22年10月1日に福岡市から市外へ転出

資料：平成22年国勢調査

【世帯数・単身世帯率】（図表 1-7～12）

- ・福岡市の世帯数は、平成 22 年の国勢調査で約 70 万 6 千世帯となっており、一般世帯に占める単身の世帯の割合は 47.7%となっている。大都市と比べると、東京都区部（49.1%）に次いで高くなっている。
- ・住宅の所有関係別にみると、主世帯総数に占める単身世帯率は 47.1%で、全国（31.3%）に比べ高い。また、民間借家の単身世帯率が 69.2%で、全国（59.8%）に比べ高い。
- ・単身世帯の年齢構成をみると、全国に比べ、15～19 歳や 20～24 歳などの割合が高い。

⇒人口増加や単身世帯の割合の高さなどは、市内に学生数が 1 万人を超える大学、専門学校等が複数あり、九州一円から進学のために福岡に来る学生が多いこと、サービス業などの第 3 次産業の比率が高く、若い世代向けの雇用の場が多いこと、「支店経済都市」の性格が強く、単身赴任等が多いことが影響していると考えられる。

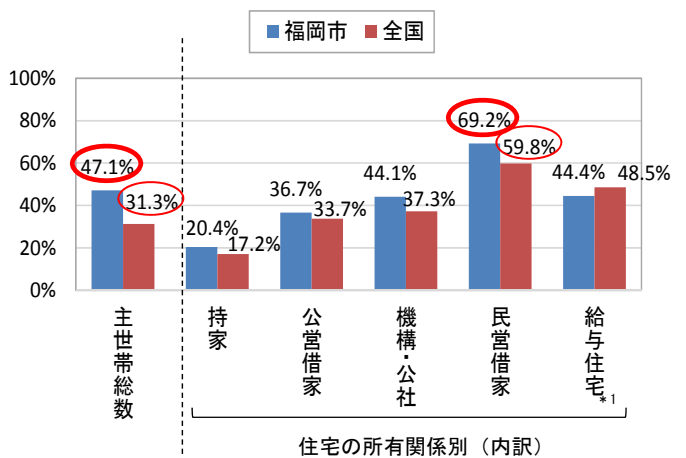
図表 1-7 大都市の単身世帯数・割合（一般世帯）

	総数	単身	割合
1 東京都区部	4,531,864	2,223,510	49.1%
2 福岡市	706,428	337,103	47.7%
3 大阪市	1,311,523	622,010	47.4%
4 京都市	680,634	292,123	42.9%
5 川崎市	660,400	280,630	42.5%
6 名古屋市	1,019,381	414,490	40.7%
7 仙台市	464,640	188,567	40.6%
8 札幌市	884,750	347,932	39.3%
9 神戸市	683,310	252,415	36.9%
10 広島市	512,341	188,813	36.9%
11 北九州市	419,984	145,276	34.6%
12 横浜市	1,573,882	531,213	33.8%
13 千葉市	405,602	131,700	32.5%
14 さいたま市	502,166	158,956	31.7%

資料：平成22年国勢調査

一般世帯：住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構成して住んでいる単身者

図表 1-8 住宅の所有関係別単身世帯率（平成 22 年）

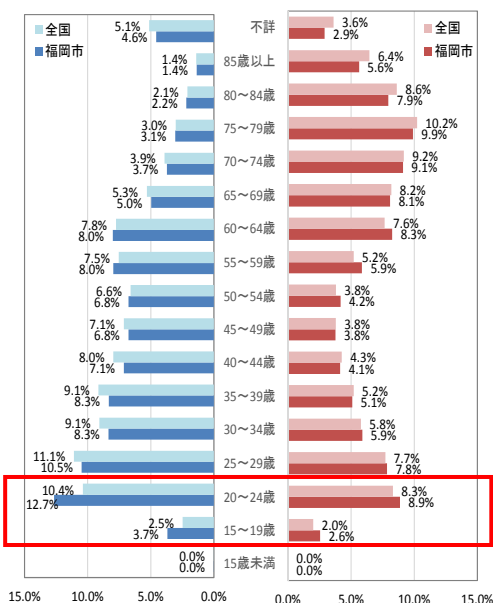


主世帯：1 住宅に 1 世帯が住んでいる場合はその世帯。複数の世帯が 1 住宅に住んでいる場合は、そのうち主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）を「主世帯」とし、他の人は一人一人を「同居世帯」としている

*1 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

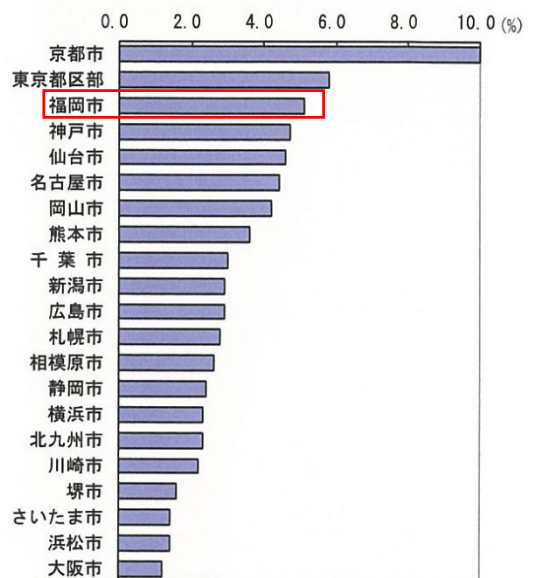
資料：平成 22 年国勢調査

図表 1-9 単身世帯の年齢構成（平成 22 年）



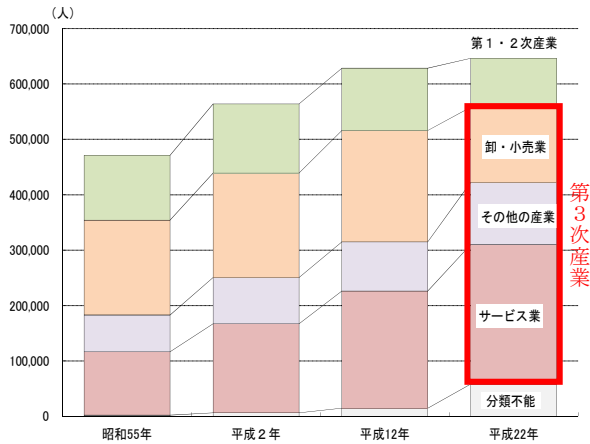
資料：平成 22 年国勢調査

図表 1-10 人口に占める学生の割合



資料：平成 25 年度学校基本調査速報 ふくおかの統計

【図表 1-11】 就業者数の推移（福岡市）
（公務は含まず）



注) 「その他の産業」は第3次産業から卸・小売業、サービス業を除いたものとしている。「分類不能」とは調査票の回答不備などにより分類しえないものなどが含まれる

資料：平成 22 年国勢調査

【図表 1-12】 民営事業所の本所・支所別構成比



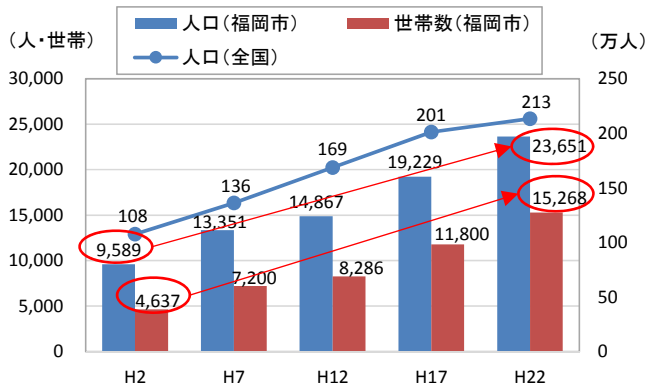
資料：平成 21 年経済センサス基礎調査

(出典：サービス業における高付加価値構造への進化
公益財団法人福岡アジア都市研究所)

【外国人居住者】（図表 1-13～18）

- ・平成 2 年と比べ、平成 22 年の外国人居住人口は約 2.5 倍（全国は約 2.0 倍）、世帯数は約 3 倍となっている。
- ・直近 10 年（平成 13 年から 23 年）で、大都市の外国人の増減率をみると、福岡市は 50.2% で最も高い。
- ・国籍別にみると、中国が最も多く、アジア国籍の割合が高い。全国、東京都区部と比べても中国の割合が高い。

【図表 1-13】 外国人居住人口・世帯数推移



資料：外国人登録人口，住民基本台帳

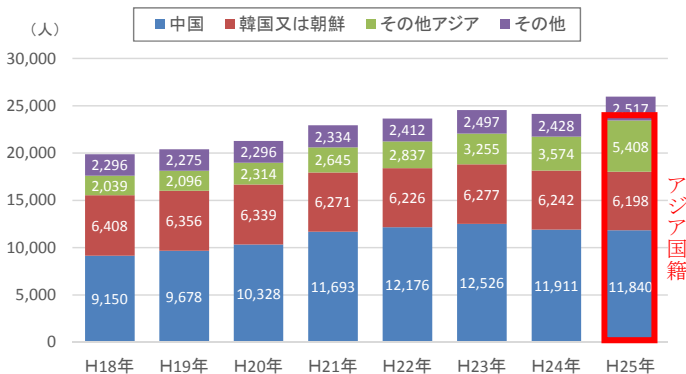
【図表 1-14】 大都市の外国人登録数の推移

	H13	H23	増減率
1 福岡市	16,531	24,828	50.2%
2 千葉市	15,484	21,641	39.8%
3 名古屋市	51,020	66,883	31.1%
4 川崎市	24,026	31,125	29.5%
5 横浜市	60,257	77,295	28.3%
6 東京都区部	276,857	339,448	22.6%
7 札幌市	8,037	9,778	21.7%
8 広島市	14,259	15,941	11.8%
9 北九州市	10,552	11,706	10.9%
10 仙台市	9,269	9,395	1.4%
11 大阪市	120,251	119,241	-0.8%
12 神戸市	44,082	43,705	-0.9%
13 京都市	43,514	41,200	-5.3%

注)H13は「さいたま市」データなし

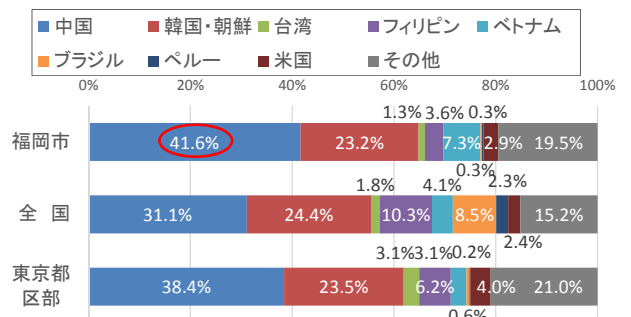
資料：大都市比較統計年表

【図表 1-15】 国籍別外国人数の推移（福岡市）



資料：福岡市統計書（市民局総務部区政課）

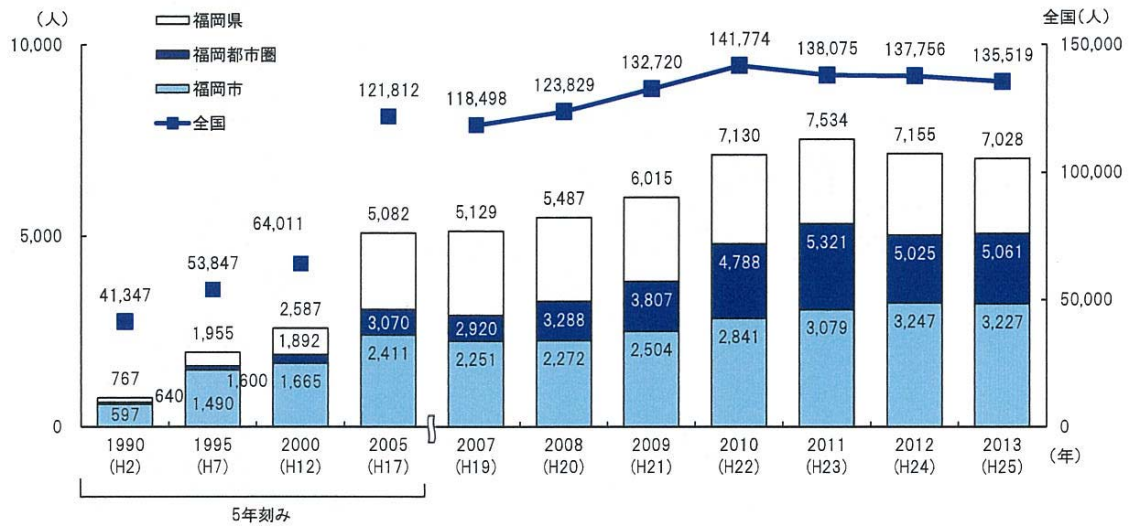
【図表 1-16】 国籍・地域別割合
（平成 26 年 6 月末現在）



資料：在留外国人統計（法務省）

- ・平成2年と比べ、平成22年の留学生の数は約4.8倍となっている。
- ・就労目的の外国人は微増傾向にある。

図表 1-17 留学生の数

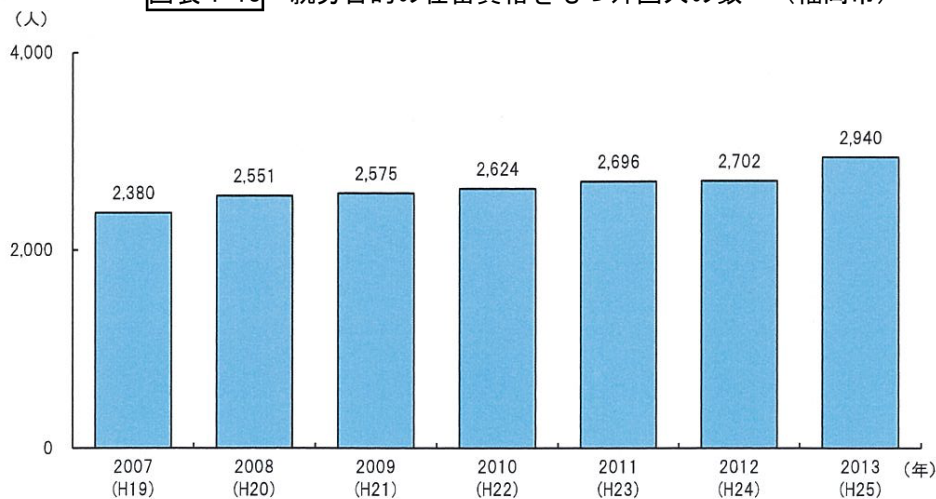


資料：福岡地域留学生交流推進協議会

資料：数字でわかる福岡市のいま（分野別編）2014年9月 福岡市

* 文部科学省が関係省庁と連携し、平成20年に「留学生30万人計画」を掲げ、2020年を目途に30万人の留学生受入れを目指している

図表 1-18 就労目的の在留資格をもつ外国人の数（福岡市）



資料：2011年以前は「外国人登録台帳」、2012年以降は「住民基本台帳」

就労目的の在留資格：教授、芸術、宗教、報道、投資・経営、法律・会計業務、医療、研究、教育、技術、人文知識・国際業務、企業内転勤、興業、技能。

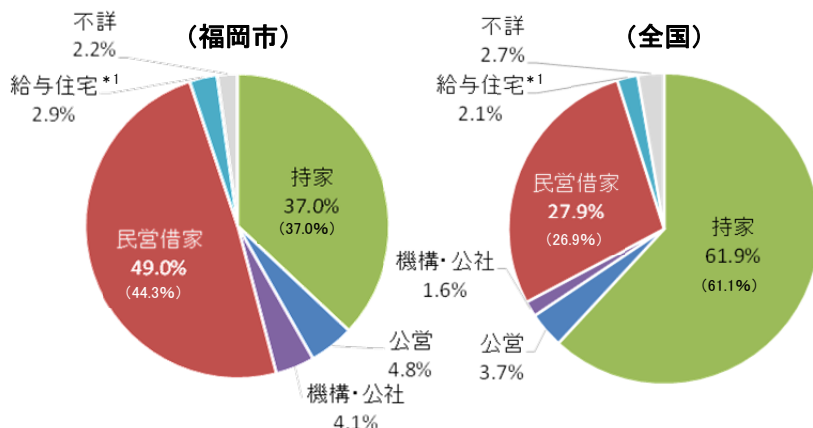
資料：数字でわかる福岡市のいま（分野別編）2014年9月 福岡市

【住宅】（図表 1-19～28）

- ・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。
- ・単身世帯住宅所有関係別の年齢構成をみると、単身世帯の 70.8%は民営借家に居住しており、その
うち 26.5%は 25 歳未満である。
- ・男女別に民営借家・単身世帯の年齢構成の推移をみると、25 歳未満は減少している一方で、他の年
齢はいずれも増加しており、特に 25～39 歳の女性が増加している。

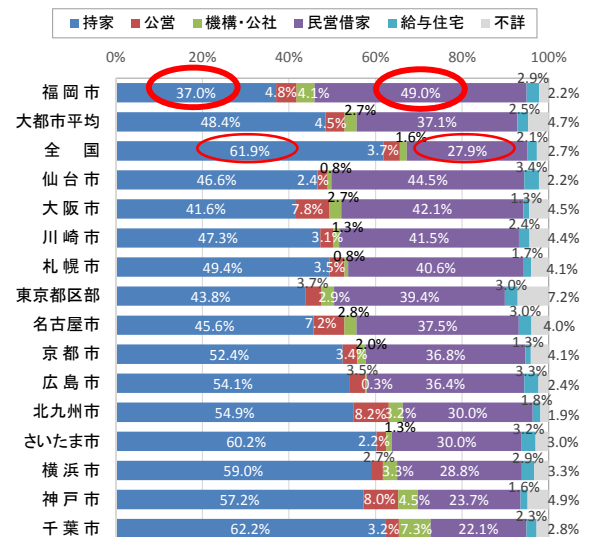
⇒民営借家の割合の高さは、人口移動が多く（図表 1-5）、特に学生など単身世帯が多いこと（図表 1-7, 9）や支店経済都市であるため（図表 1-12）、単身赴任や通勤族などの借家需要が多く、貸家の着工が多い（図表 5-5）ことが影響していると考えられる。
⇒若年層の流入が減少したことは、景気の悪化により新規就労が減ったことが影響しているが、本市の婚姻率の低さや晩婚化の問題により、一度本市の民営借家に居住し、そのまま単身で居住している一定の世帯があると考えられるため、コミュニティや福祉関連政策との連携が図れないと、将来、孤独死をはじめとした様々な課題が生じるおそれがある。

図表 1-19 住宅の所有関係別割合



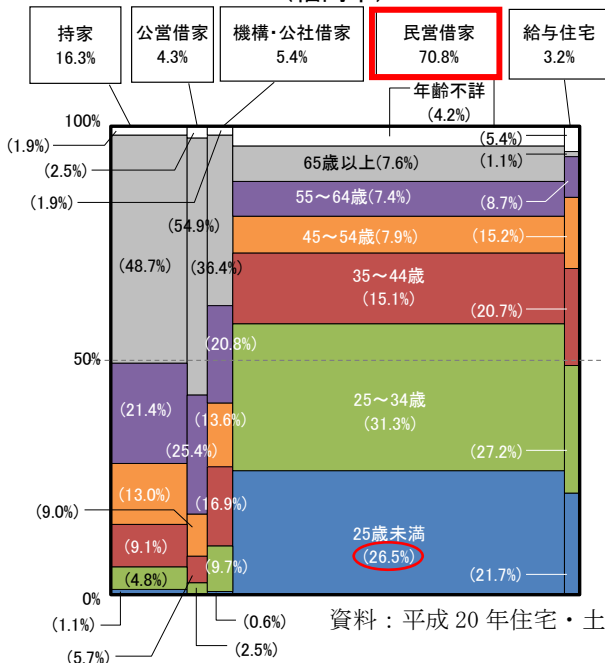
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（速報集計）※

図表 1-20 住宅の所有関係別割合（全国及び大都市）



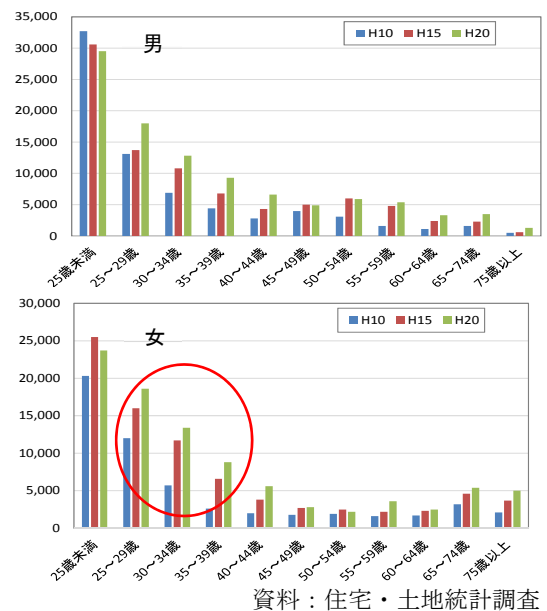
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（速報集計）

図表 1-21 単身世帯住宅所有関係別年齢構成（福岡市）



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

図表 1-22 男女別民営借家・単身世帯の年齢構成（福岡市）

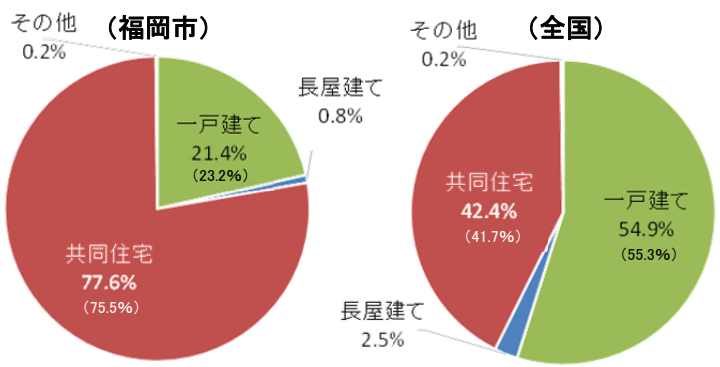


資料：住宅・土地統計調査

- ・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。
- ・持借別に、住宅の建て方別割合をみると、持家では約半数が共同建、借家ではほとんどが共同建となっている。
- ・昭和 58 年の世帯数と共同住宅数を 1 とした場合の倍率推移をみると、世帯数が昭和 58 年の約 2 倍に増加しているのに対し、共同住宅数は約 2.9 倍に増加している。（全国は世帯数が 1.5 倍に対し、共同住宅数が 2.4 倍に増加）
- ・今後住み替えるとしたら、「一戸建・長屋建」がよいと考える世帯は 38.7%で全国（70.0%）と比べ低く、「共同住宅」がよいと考える世帯は 22.2%で、全国（0.7%）に比べ多い。
- ・今後住み替える立地条件では、全国（20.0%）に比べ、「街中や都市の中心街」と考える世帯が 25.1%と高く、「郊外」がよいと考える世帯は全国（26.1%）に比べ、20.2%と低くなっている。

⇒共同住宅の割合の高さは、借家が多いこと（図表 1-19）だけでなく、持家における共同建ての多さが影響している。これは、都心部における地価の高さや急激な人口増加（世帯数の伸び）により、共同建てのストック数が増加したことだけでなく、福岡市が街中や都市の中心街が立地条件として好まれていることや、福岡市においては一戸建ての価格が高いことが影響していると考えられる。

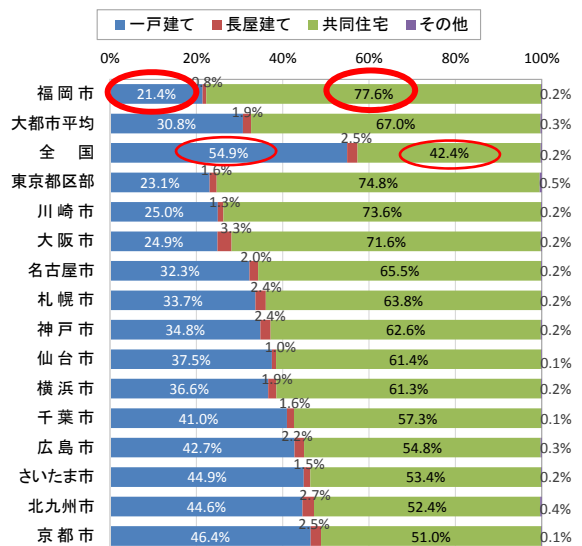
図表 1-23 住宅の建て方別割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（速報集計）※

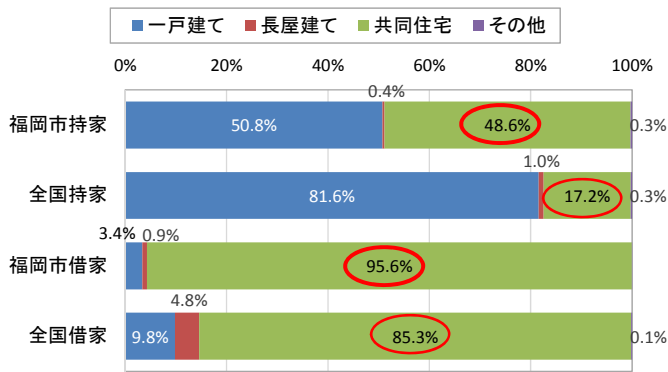
※ 住宅・土地統計調査のデータについては、平成 25 年住宅・土地統計調査（速報集計）で公表されている項目は速報値を掲載し、それ以外は平成 20 年値としている。（平成 25 年確報値は平成 27 年 2 月末公表予定）
なお、速報値の場合、比較の参考として、平成 20 年値を（ ）で掲載している。

図表 1-24 住宅の建て方別割合（全国及び大都市）



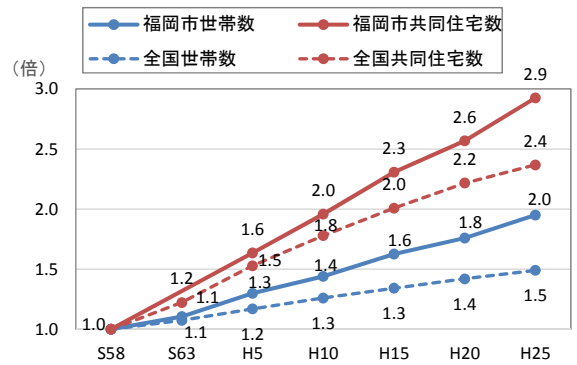
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（速報集計）

図表 1-25 持借別住宅の建て方別割合



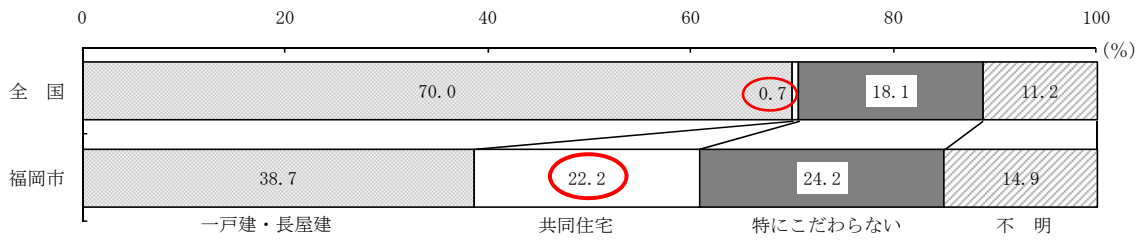
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（速報集計）

図表 1-26 世帯数と共同建住宅数の倍率推移 (S58 を 1 とした場合)



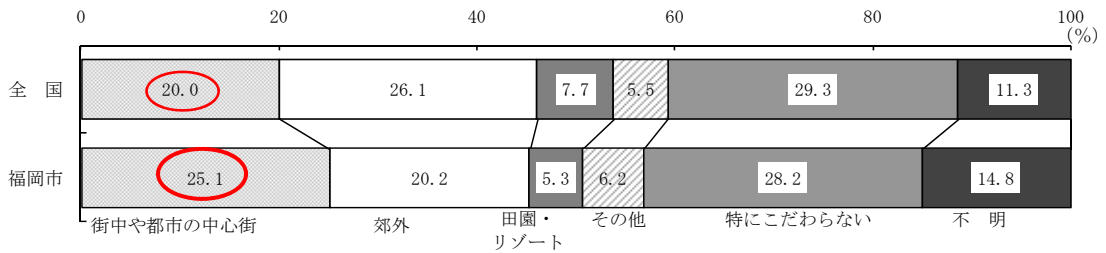
資料：住宅・土地統計調査

図表 1-27 今後の住まいの建て方



資料：平成 20 年住生活総合調査

図表 1-28 今後の住まいの立地条件



資料：平成 20 年住生活総合調査

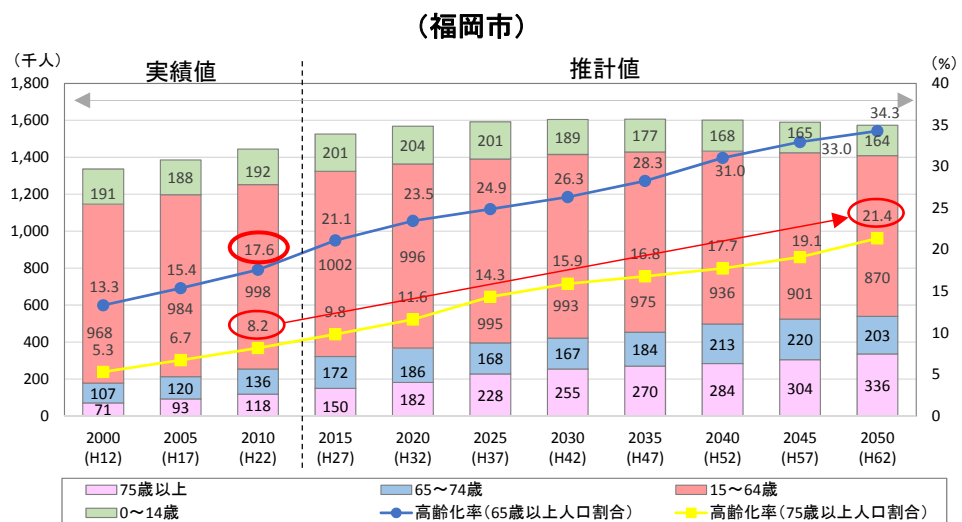
<<高齢化の状況>>

- 全国に比べ高齢化率は低いものの、少子高齢化が進む見込みである。
- 75歳以上の後期高齢者の人口増加が進む見込みである。
- 高齢単身世帯の割合が高い。

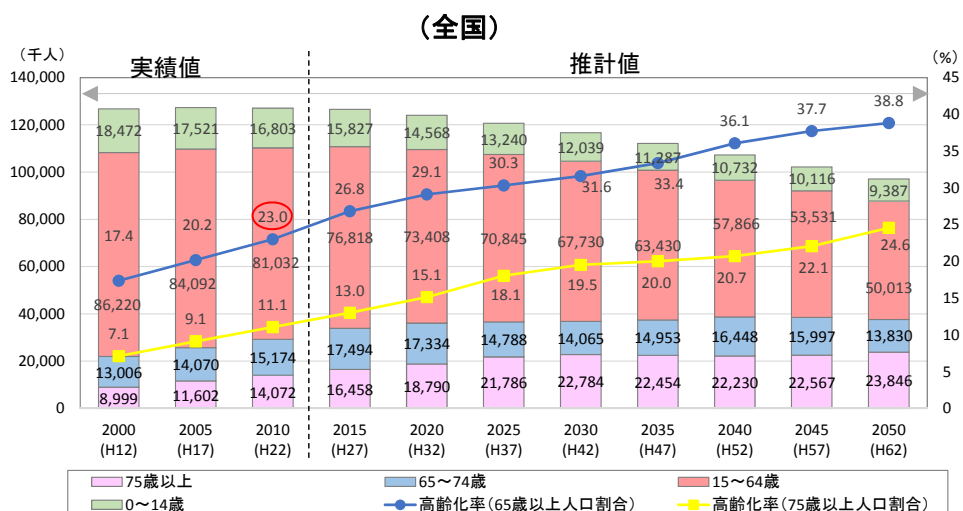
【高齢化率】（図表 2-1～2）

- ・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。また、生産年齢人口（15～64 歳）の減少が進む見込みである。

【図表 2-1】 年齢区分別人口と高齢化率の推移・将来推計



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



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

・他の大都市と比較して、高齢化率は17.6%と低い。

⇒高齢化率の低さは、人口が増加していく中において、15～24歳の若い年代の転入が多いこと（図表1-6）等が影響していると考えられる。

図表 2-2 大都市の年齢3区分別人口割合（65歳以上人口割合の高い順）

	15歳未満	割合 (%)	15～64歳	割合 (%)	65歳以上	割合 (%)
北九州市	126 391	13.0	599 183	61.7	244 860	25.2
神戸市	194 963	12.7	980 959	64.1	354 218	23.1
京都市	171 090	11.9	935 200	65.1	330 047	23.0
大阪市	308 093	11.7	1 734 432	65.7	598 835	22.7
千葉市	123 972	13.3	606 496	65.3	198 850	21.4
名古屋	289 642	13.0	1 463 977	65.8	471 879	21.2
札幌市	224 212	11.7	1 292 313	67.7	391 796	20.5
東京都区部	946 290	10.8	6 061 805	69.0	1 771 978	20.2
横浜市	486 262	13.3	2 440 385	66.6	736 216	20.1
広島市	167 793	14.5	755 983	65.5	231 145	20.0
さいたま市	166 926	13.8	813 060	67.0	233 564	19.2
仙台市	136 832	13.3	703 379	68.2	191 722	18.6
福岡市	191 824	13.3	997 884	69.1	254 085	17.6
川崎市	185 571	13.1	988 540	70.0	237 298	16.8

資料：平成22年国勢調査

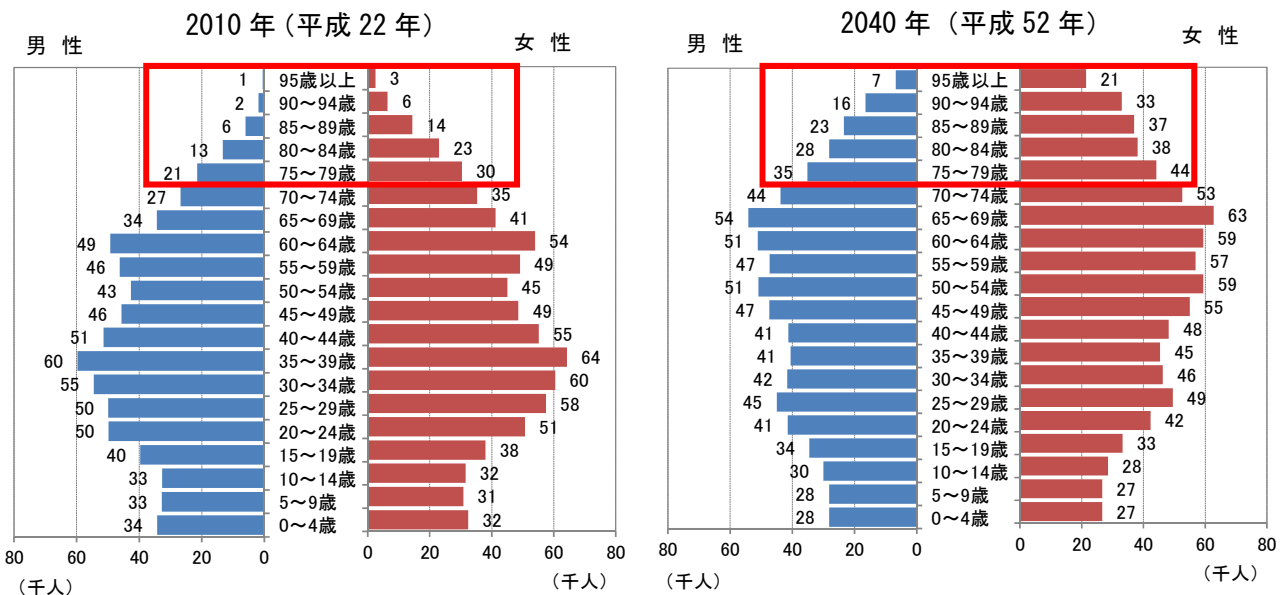
※川崎市については、東京都心への通勤が便利で、若いファミリー世帯向けのマンション等の供給が盛んである。これらの世帯の転入などにより、高齢化率が低くなっている

【人口ピラミッド】（図表 2-3）

・2010年と2040年の5歳階級年齢別人口ピラミッドをみると、男女とも75歳以上の後期高齢者（特に女性）が増える見込みである。

⇒2010年時点では、高齢化率は低いものの、団塊の世代が今後、後期高齢者に仲間入りしていくことに加え、女性の方が平均寿命は長いことから、単身の女性後期高齢者が特に増えると考えられる。

図表 2-3 人口ピラミッド（福岡市）



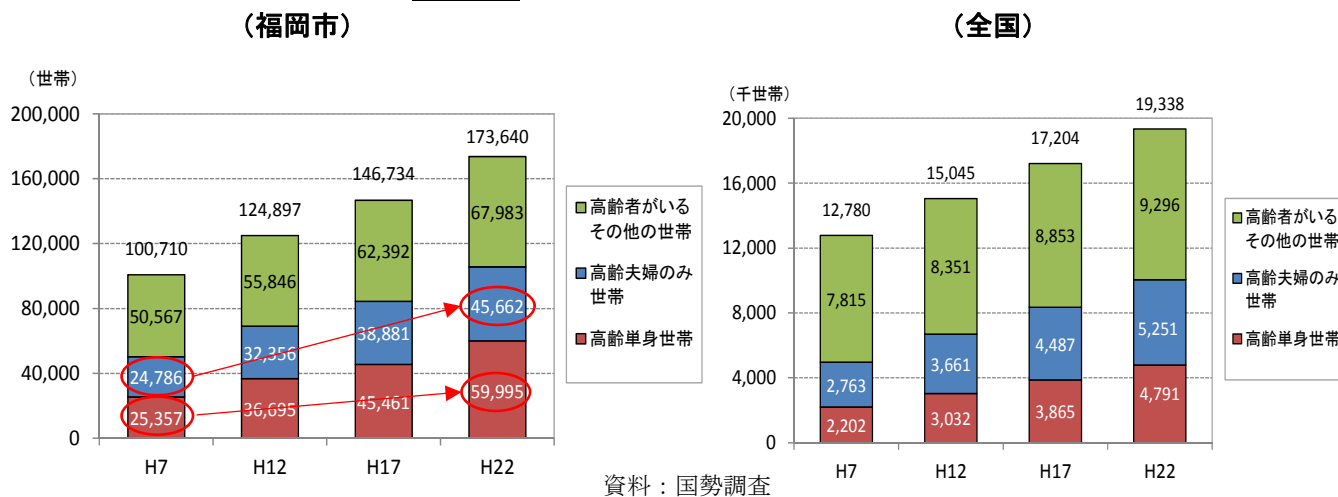
資料：国勢調査

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

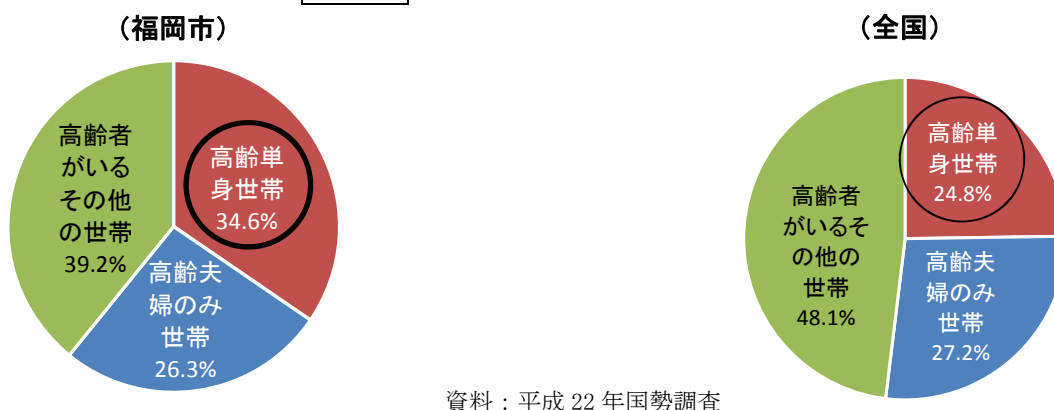
【高齢者のいる世帯】（図表 2-4～6）

- ・ 高齢者のいる世帯の推移を平成 7 年と平成 22 年で比較すると、高齢単身世帯は 25,357 世帯から 59,995 世帯に 34,638 世帯増加しており、高齢夫婦のみ世帯は 24,786 世帯から 45,662 世帯に 20,876 世帯増加している。
- ・ なお、平成 22 年は、全国（24.8%）に比べ、高齢単身世帯の割合は 34.6%となっており、他の大都市と比較すると 4 番目に高くなっている。

図表 2-4 高齢者のいる世帯の推移



図表 2-5 高齢者のいる世帯の内訳



図表 2-6 大都市の高齢者のいる世帯の内訳

順位	都市名	高齢単身世帯	高齢夫婦のみ世帯	高齢者がいるその他の世帯
1	大阪市	41.1%	23.9%	35.0%
2	東京都区部	36.5%	24.6%	39.0%
3	神戸市	34.7%	29.7%	35.6%
4	福岡市	34.6%	26.3%	39.2%
5	北九州市	32.2%	29.5%	38.3%
6	札幌市	31.6%	32.0%	36.4%
7	京都市	31.5%	27.4%	41.1%
8	広島市	29.8%	32.1%	38.1%
9	川崎市	29.2%	27.2%	43.6%
10	名古屋市	28.5%	30.7%	40.8%
11	横浜市	27.1%	31.0%	42.0%
12	千葉市	25.2%	32.2%	42.6%
13	仙台市	24.0%	28.1%	47.9%
14	さいたま市	23.8%	29.3%	46.9%

資料：平成 22 年国勢調査

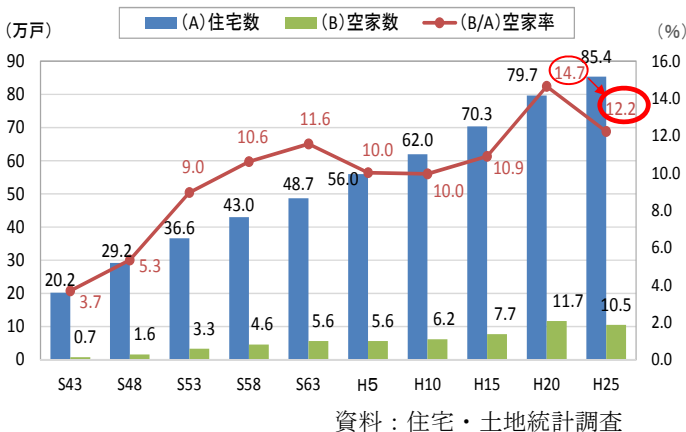
<<住宅>>

- 平成 25 年調査では、空家数・空家率ともに減少、空家に占める「その他の住宅」の割合は 19.6%。
- 民営借家の最低居住面積水準未満世帯の割合が高い。
- 住宅の約 2 割が新耐震基準前（昭和 55 年以前）に建てられている。
- 高齢者等のための設備のある住宅の割合が低く、高齢者等への配慮に対する不満率が高い。
- 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全国より低い。

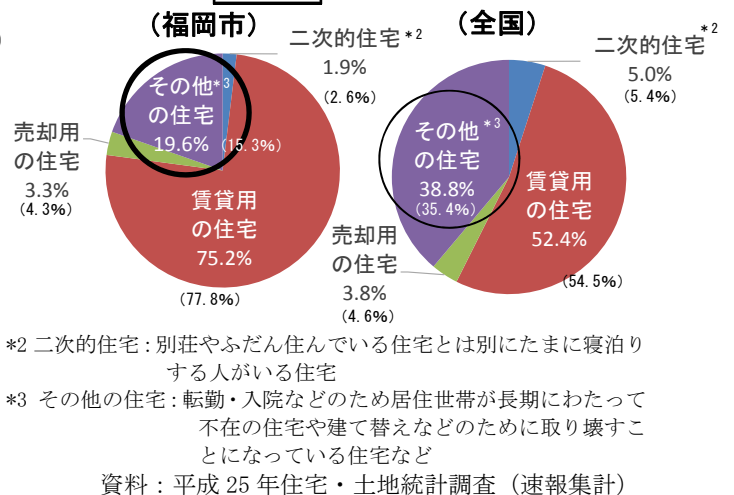
【空家】（図表 3-1～5）

- ・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、賃貸用の住宅が 75.2%で、全国（52.4%）と比べ高い。なお、その他の住宅の割合は、19.6%（全国 38.8%）である。
- ・空家の内訳を平成 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。
- ・他の大都市と比較して、空家率は中位であるが、賃貸用の空家の割合が川崎市に次いで高くなっている。その他の住宅の割合は、川崎市、東京都区部に次いで低い。
- ・住宅の建て方別では、空家数は共同住宅が多い。
- ・空家の腐朽・破損状況をみると、空家の種類別では、腐朽・破損ありの数は賃貸用が多いが、割合はその他の住宅が高い。建て方別では、腐朽・破損ありの数は共同住宅が多いが、割合は一戸建や長屋建てが高い。

図表 3-1 住宅数・空家数・空家率の推移（福岡市）



図表 3-2 空家の内訳



図表 3-3 大都市の空家率と空家の内訳（その他の割合が高い順）

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

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（速報集計）

図表 3-4 建て方別空家率（福岡市）

	①居住世帯のある住宅総数	②空家数	空家率 ②/(①+②)
総数	671,500	116,800	14.8%
一戸建	155,600	9,800	5.9%
長屋建	7,200	1,500	17.2%
共同住宅	507,100	105,200	17.2%
その他	1,600	200	11.1%

資料：平成20年住宅・土地統計調査

図表 3-5 空家の種類・建て方別 腐朽・破損状況（福岡市）

	総数	腐朽・破損あり	割合
空家総数	116,800	22,800	19.5%
賃貸用	90,900	17,000	18.7%
売却用の住宅	5,000	600	12.0%
その他の住宅	17,900	4,900	27.4%

資料：平成20年住宅・土地統計調査

	総数	腐朽・破損あり	割合
空家総数	116,800	22,800	19.5%
一戸建	9,800	3,000	30.6%
長屋建	1,500	600	40.0%
共同住宅	105,200	19,100	18.2%
その他	200	0	0.0%

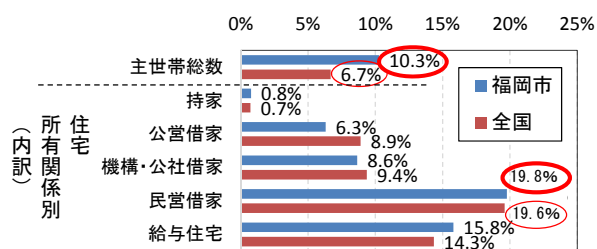
資料：平成20年住宅・土地統計調査

【居住水準】（図表 3-6～10）

- ・平成 20 年の最低居住面積水準未済世帯を所有関係別にみると、民営借家が 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済世帯の割合は 10.3%で、全国（6.7%）に比べ高い。
- ・借家の 1 住宅当たりの延べ面積の推移をみると、42 m²前後で推移しており、持家の半分以下の広さである。
- ・建て方別でみると、特に共同住宅において 1 住宅当たりの延べ床面積は 20～29 m²の住宅が最も多い。また、民営借家において 29 m²以下の住宅の割合が高くなっている。

⇒民営借家の最低居住面積水準未済世帯の割合の高さは、単身世帯向けのワンルーム等の狭い住宅が多く供給されていることが影響していると考えられる。

【図表 3-6】 最低居住面積水準*4 未済世帯率（住宅所有関係別）



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

*4 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

【図表 3-7】 大都市の最低居住面積水準*4 未済世帯率

順位	市区町村	最低居住面積水準未済世帯率 (%)
1	特別区部	16.1%
2	大阪市	15.3%
3	川崎市	14.5%
4	京都市	10.7%
5	福岡市	10.3%
6	広島市	10.2%
7	名古屋市	9.2%
8	横浜市	7.5%
9	仙台市	7.4%
10	札幌市	6.7%
11	千葉市	6.4%
12	北九州市	6.2%
13	さいたま市	6.2%
14	神戸市	5.5%

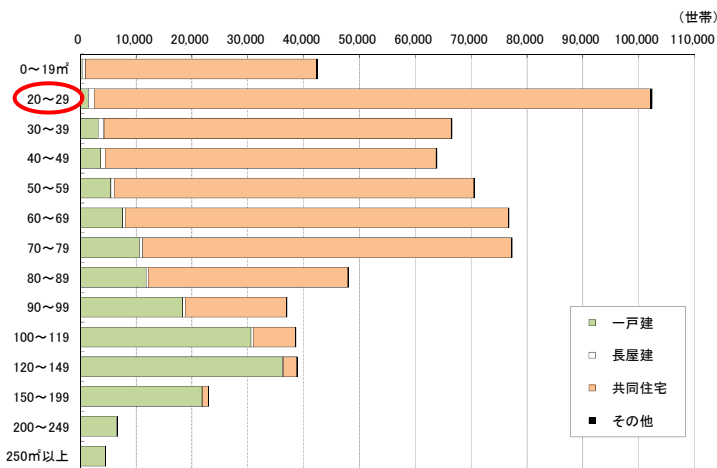
資料：平成20年住宅・土地統計調査

【図表 3-8】 持家・借家別の 1 住宅当たりの延べ面積の推移（福岡市）

	1 住宅当り延べ面積 (m ²)							
	昭和48年	昭和53年	昭和58年	昭和63年	平成 5 年	平成10年	平成15年	平成20年
総数	61.72	61.88	66.02	65.52	66.55	65.27	66.16	65.57
持家	93.70	96.34	101.58	103.81	106.57	104.16	102.99	102.62
借家	41.74	41.35	43.42	42.82	43.06	41.16	42.20	41.75

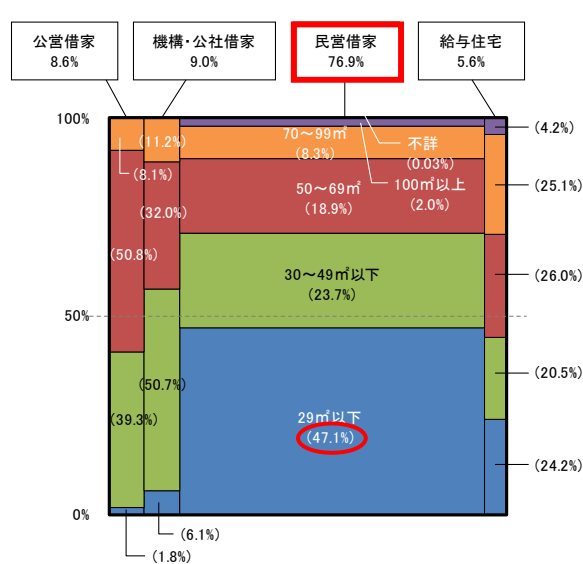
資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

【図表 3-9】 住宅の建て方別延べ面積別世帯数（福岡市）



資料：平成 22 年国勢調査

【図表 3-10】 住宅の所有関係別の 1 住宅当たりの延べ床面積別割合（福岡市）



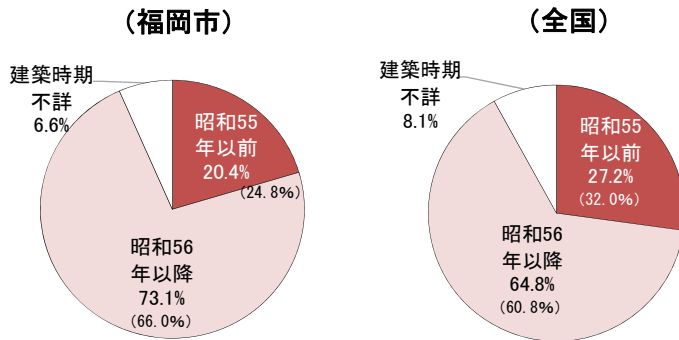
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

【耐震】（図表 3-11～15）

- ・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。

⇒耐震改修が進まない理由として、費用の負担、工事期間中のわずらわしさ、情報不足や関心の低さなどが考えられる。マンションでは、さらに居住者の合意形成の難しさがあると考えられる。

図表 3-11 建築時期別住宅割



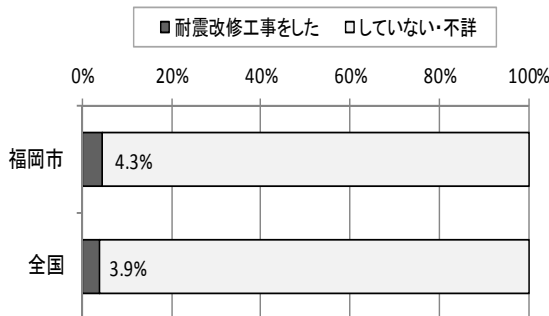
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（速報集計）

図表 3-12 大都市の昭和 55 年以前の住宅の割合

順位	都市	S55年以前 (%)
1	北九州市	32.6%
2	千葉市	29.4%
3	京都市	27.0%
4	名古屋市	25.5%
5	広島市	25.0%
6	大阪市	24.7%
7	神戸市	23.7%
8	特別区部	21.3%
9	横浜市	21.2%
10	福岡市	20.4%
11	仙台市	18.0%
12	さいたま市	17.4%
13	札幌市	16.9%
14	川崎市	16.6%

資料：H25住宅・土地統計調査（速報集計）

図表 3-13 耐震改修工事の実施状況（昭和 55 年以前の持家）



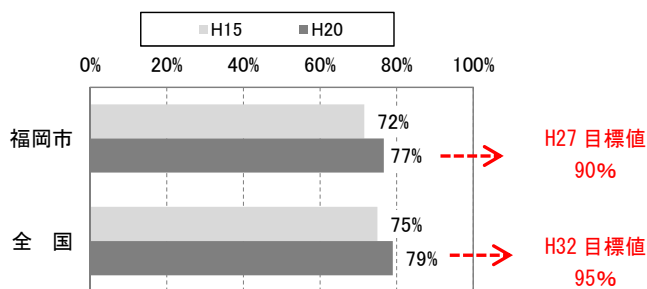
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

図表 3-14 大都市の耐震工事の実施状況（昭和 55 年以前の持家）

順位	都市	S55年以前持家のうち耐震改修工事をした割合 (%)
1	仙台市	8.5%
2	神戸市	6.9%
3	名古屋市	6.0%
4	横浜市	5.3%
5	さいたま市	4.8%
6	川崎市	4.8%
7	広島市	4.4%
8	福岡市	4.3%
9	特別区部	4.0%
10	千葉市	3.8%
11	京都市	3.6%
12	大阪市	3.5%
13	北九州市	3.4%
14	札幌市	3.0%

資料：平成20年住宅・土地統計調査

図表 3-15 住宅の耐震化率



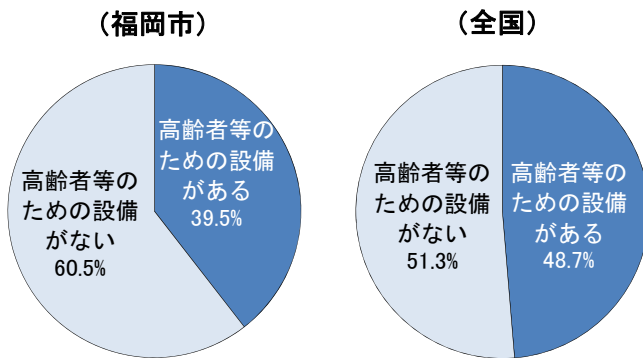
耐震化率：住宅・土地統計調査より耐震性のある住宅の割合を推計

【高齢者等のための設備】（図表 3-16～18）

- ・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%）に比べ低い。また、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%と最も高い。
- ・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を所有関係別にみると、持家に比べ借家のバリアフリー化が遅れている。

⇒高齢者等のための設備がある住宅の割合の低さは、全国と比較して借家の割合が高く（図表 1-19）、借家のバリアフリー化がオーナーの意思によるため、問題意識として持家と比べ切実でないことから、バリアフリー化が遅れていることが影響していると考えられる。

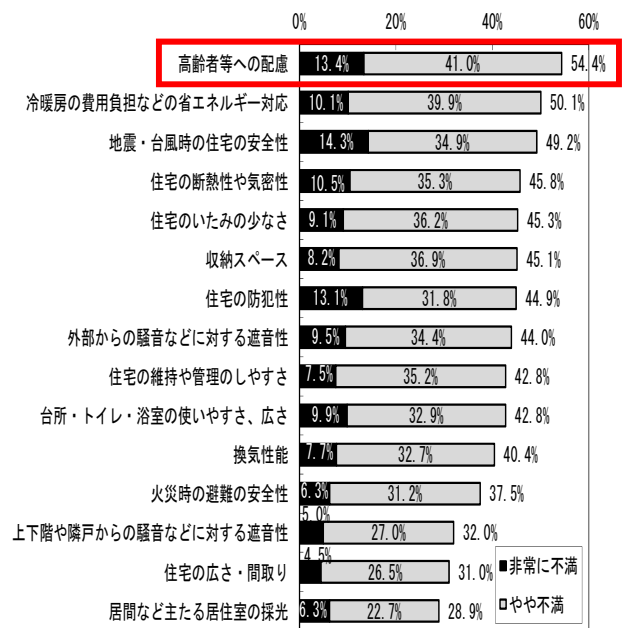
図表 3-16 高齢者等のための設備^{*5} の状況



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

*5 高齢者等のための設備：階段や廊下の手すりの設置、屋内の段差の解消、浴室の工事、トイレの工事など

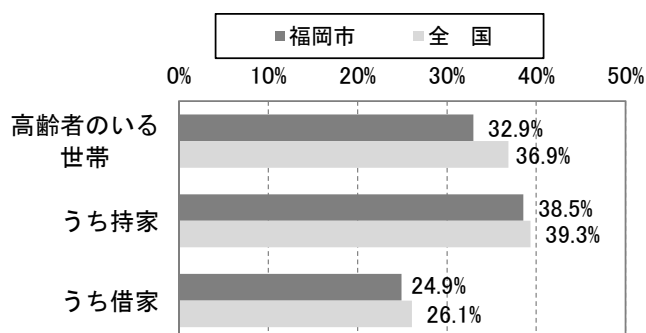
図表 3-17 住宅の各要素に対する評価（不満率^{*6}）（福岡市）



*6 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

図表 3-18 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



一定のバリアフリー化：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

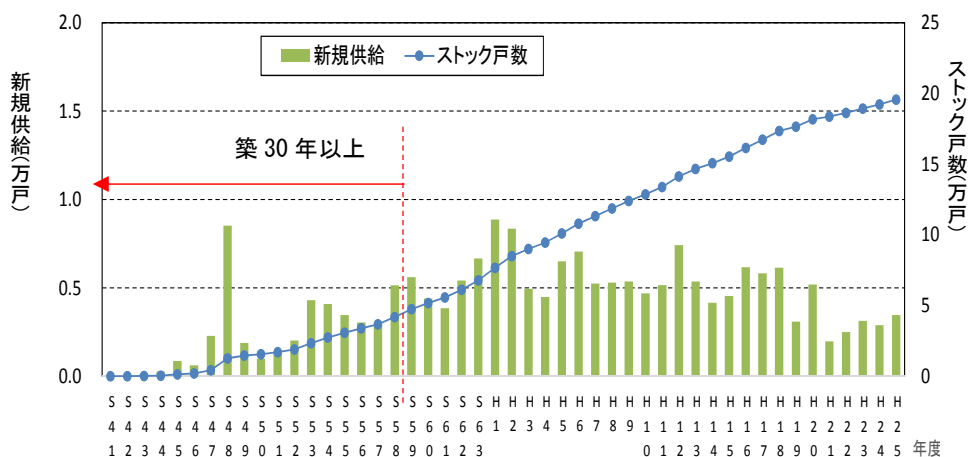
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

【分譲マンション】（図表 3-19～22）

- ・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。
- ・区別で見ると、共同住宅（借家を含む）の割合は中央区、博多区が多い。
- ・分譲マンションの長期修繕計画の策定状況について、平成 23 年福岡市マンション管理組合実態調査によると「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%である。なお、平成 25 年マンション総合調査によると、全国では「作成済」は 89.0%となっている。

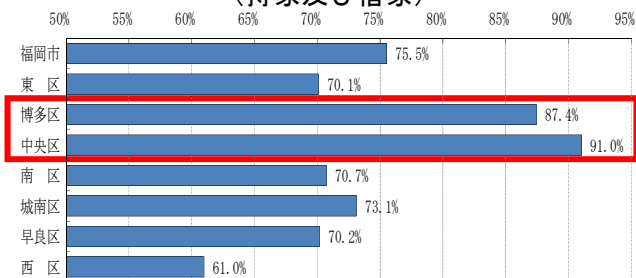
⇒長期修繕計画の作成について国交省からガイドライン等が示される以前に竣工した建築時期が古いマンションにおいては、賃貸化等により管理組合の合意形成が難しいため「未作成」の割合が高くなっていると考えられる。

図表 3-19 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（福岡市）



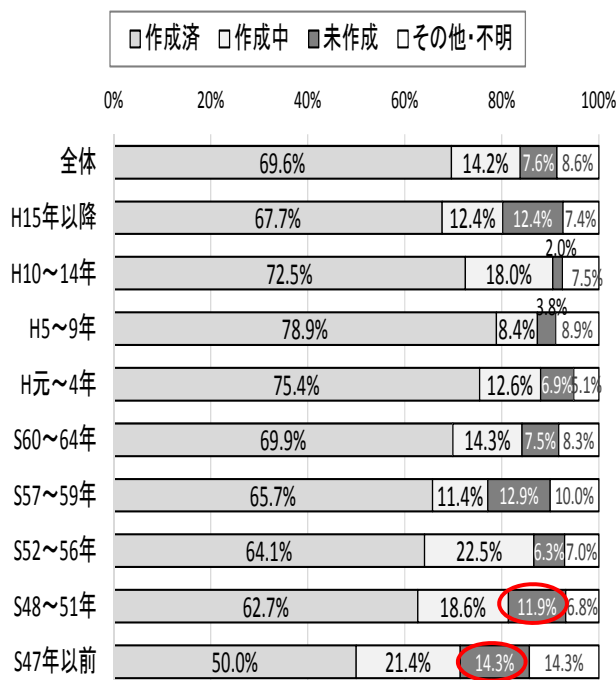
資料：建築着工統計

図表 3-20 区別の共同住宅の割合（福岡市）
（持家及び借家）



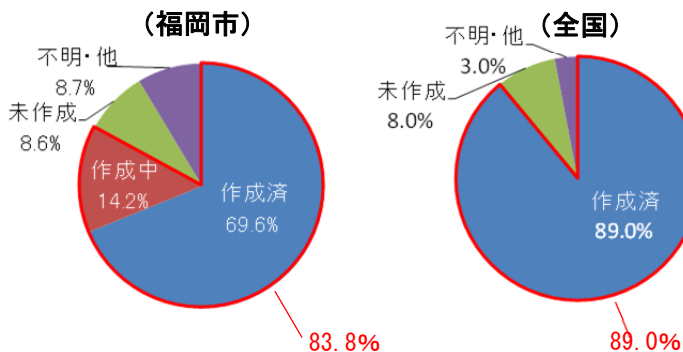
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

図表 3-21 分譲マンションにおける
長期修繕計画の作成状況
（建築時期別）（福岡市）



資料：平成 23 年福岡市マンション管理組合実態調査

図表 3-22 分譲マンションにおける
長期修繕計画の作成状況
（福岡市）



資料：平成 23 年福岡市マンション管理組合実態調査

資料：平成 25 年マンション総合調査

注)平成 25 年マンション総合調査は、全国単位での集計であり、福岡市分で集計されていないため、福岡市独自の調査結果と比較している。

<<住環境・コミュニティ>>

- 幅員 4 m以上の道路に接していない敷地は約 3 割。
- 住宅地の緑被率は、全市域において 18.3%。
- 敷地やまわりのバリアフリー化の状況や治安・犯罪発生防止に対する不満率が高い。
- 地域活動への参加率は約 3 割、自治会・町内会の加入率は 8 割弱。

【敷地に接している道路の幅員】（図表 4-1～2）

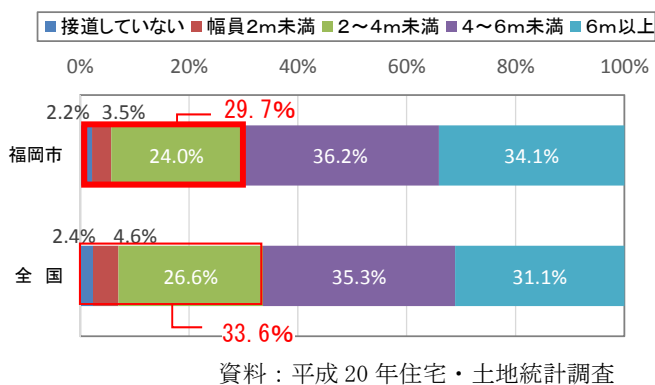
- ・幅員 4 m以上の道路※に接していない敷地の割合は、29.7%（全国 33.6%）となっている。

※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」

【緑被率】（図表 4-3）

- ・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。

図表 4-1 敷地に接している道路の幅員別割合

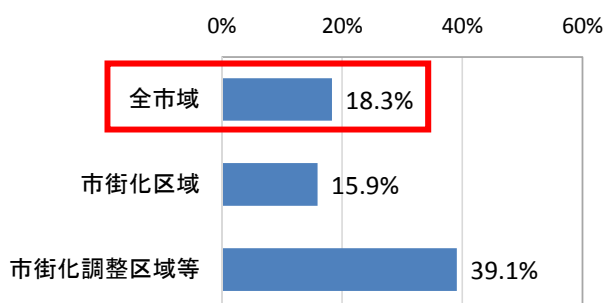


図表 4-2 大都市の未接道の住宅の割合

順位	都市	4m以上の道路に接していない敷地の割合
1	広島市	33.1%
2	北九州市	32.8%
3	京都市	31.4%
4	横浜市	30.5%
5	特別区部	30.3%
6	福岡市	29.7%
7	川崎市	29.5%
8	神戸市	27.8%
9	さいたま市	26.3%
10	大阪市	24.3%
11	仙台市	21.8%
12	千葉市	21.7%
13	名古屋市	12.6%
14	札幌市	4.4%

資料：平成20年住宅・土地統計調査

図表 4-3 住宅地の緑被率*6（平成 19 年）（福岡市）



*6 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

【住環境の各要素に対する評価】（図表 4-4）

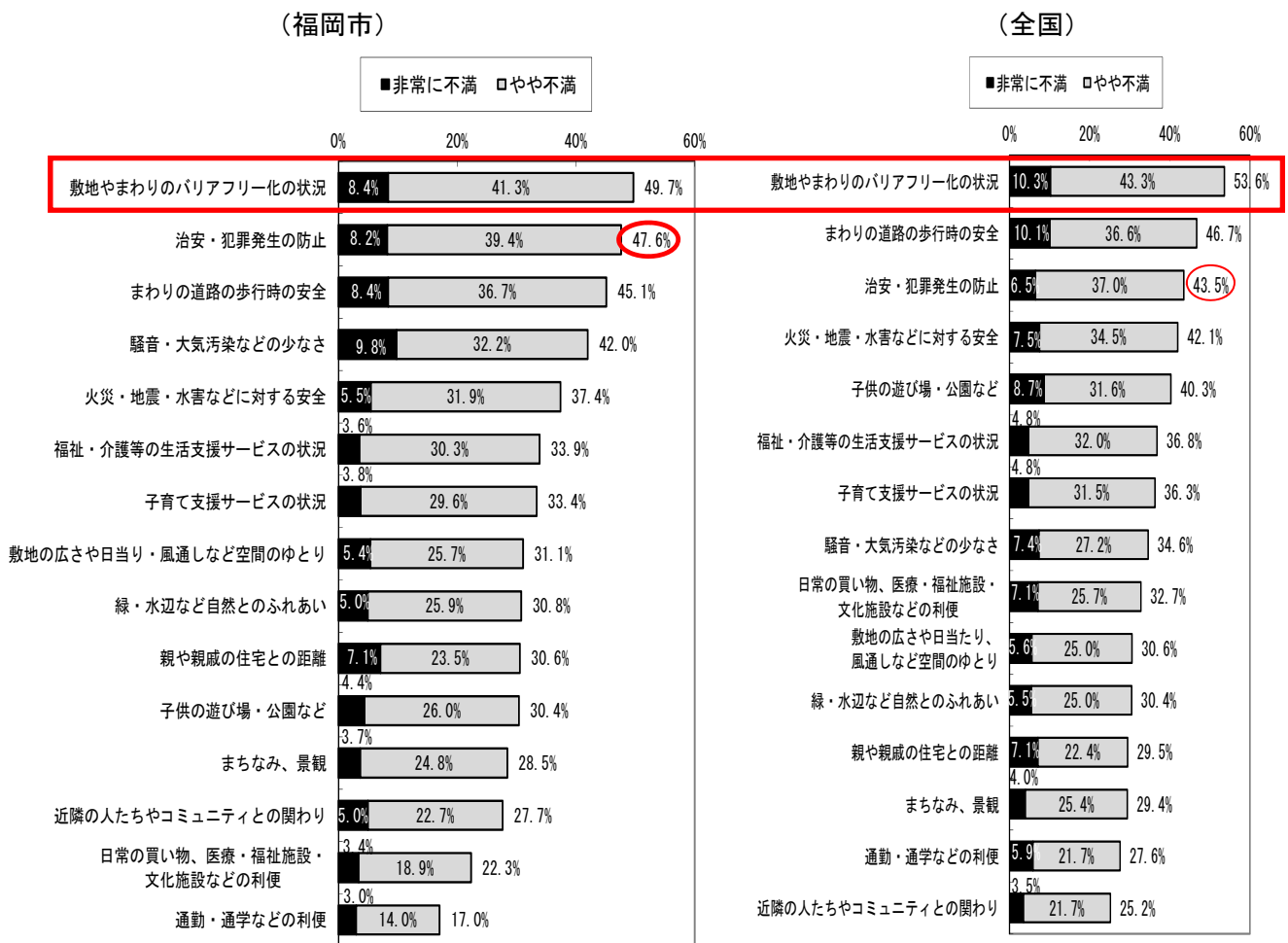
・住環境の各要素に対する評価（不満率）は、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」が全国（53.6%）と同様に最も高く、49.7%となっている。

⇒「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」の不満率の高さは、持家の割合や一戸建ての割合が低く（図表 1-19, 23）、借家や共同住宅においては、個人での改善が困難なことが影響していると考えられる。

・「治安・犯罪発生の防止」の不満率は47.6%で、全国（43.5%）に比べ高い。

⇒「治安・犯罪発生の防止」の不満率の高さは、地域コミュニティの希薄化や、刑法犯認知件数が多いことなどが影響しているとして考えられる。

図表 4-4 住環境の各要素に対する評価（不満率*7）

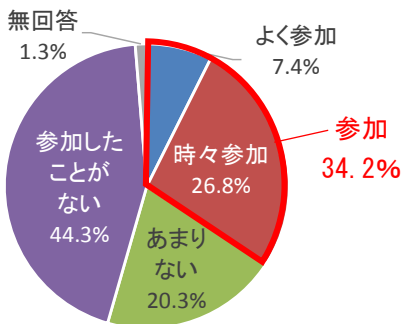


*7 不満率：非常に不満＋やや不満の割合 資料：平成 20 年住生活総合調査

【地域活動】（図表 4-5～4-7）

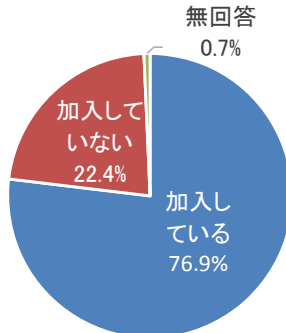
- ・ 地域活動の参加状況は、「参加（よく参加+時々参加）」は 34.2%となっている。
- ・ 自治会の加入状況は、「加入していない」が 22.4%あり、その理由として「加入を勧められたことがない」、「活動や運営の状況がわからない」、「連絡先や加入方法がわからない」の順に多いものの、「単身である」、「マンションそのものが加入していない」、「長く住む予定がない」が続いており、単身者や転勤者が多い福岡市の特性を表した結果となっている。

図表 4-5 地域活動への参加状況（福岡市）

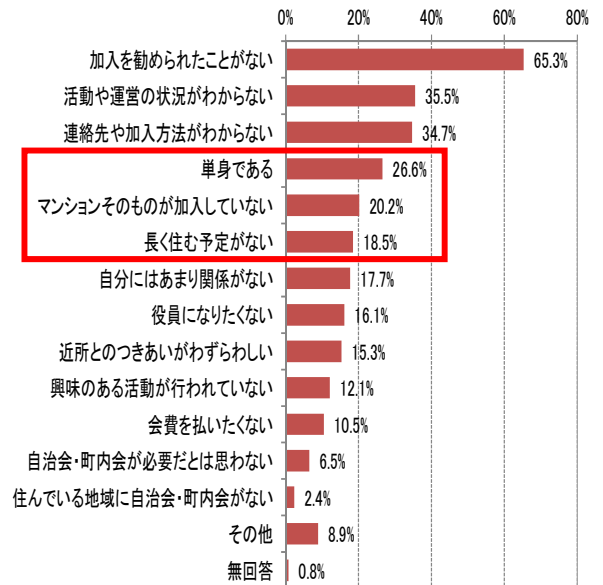


資料：平成 24 年度市政アンケート調査報告書

図表 4-6 自治会・町内会の加入状況（福岡市）



図表 4-7 自治会・町内会に加入していない理由（福岡市）



資料：平成 24 年度市政アンケート調査報告書

<<住宅市場・その他>>

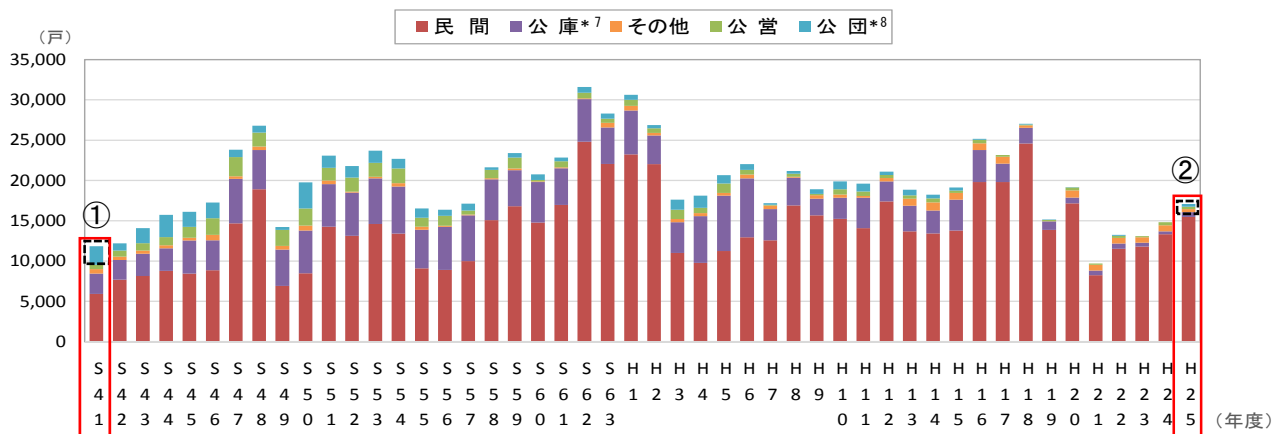
- 新設住宅の9割以上は民間による着工。
- 全持家に占める中古住宅の割合は全国より高い。
- 新設住宅着工数は回復傾向にある。

【資金別新設住宅着工】（図表 5-1～2）

- ・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。

⇒高度経済成長期に伴う人口増加に対して、公営・公団による大量な住宅着工が住宅ストックの形成に寄与していたが、住宅着工は民間主体に変わっており、良好な住宅ストック・住環境の形成のためには、民間事業者の果たす役割が以前にも増して大きくなっている。

図表 5-1 資金別新設住宅着工数推移（福岡市）

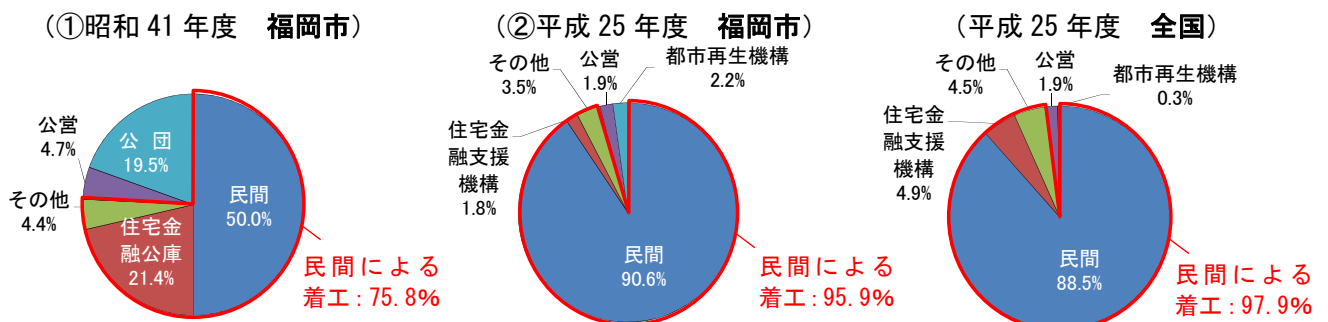


*7 公庫：住宅金融支援機構を含む *8 公団：都市再生機構を含む

資料：建築統計年報

注) 図中の番号は下図の円グラフと対応している

図表 5-2 資金別新設住宅着工割合

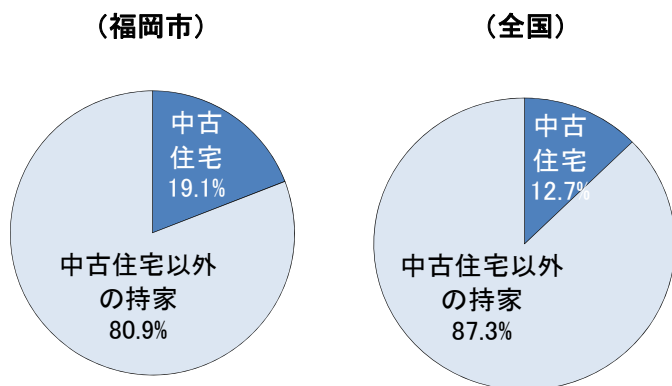


資料：建築統計年報

【中古住宅】（図表 5-3～4）

・平成 20 年の持家に占める中古住宅を購入した割合は 19.1%（全国 12.7%）となっている。

図表 5-3 持家に占める中古住宅を購入した割合*9



*9 平成 20 年住宅・土地統計調査より
持家として取得した中古住宅数÷持家で算出

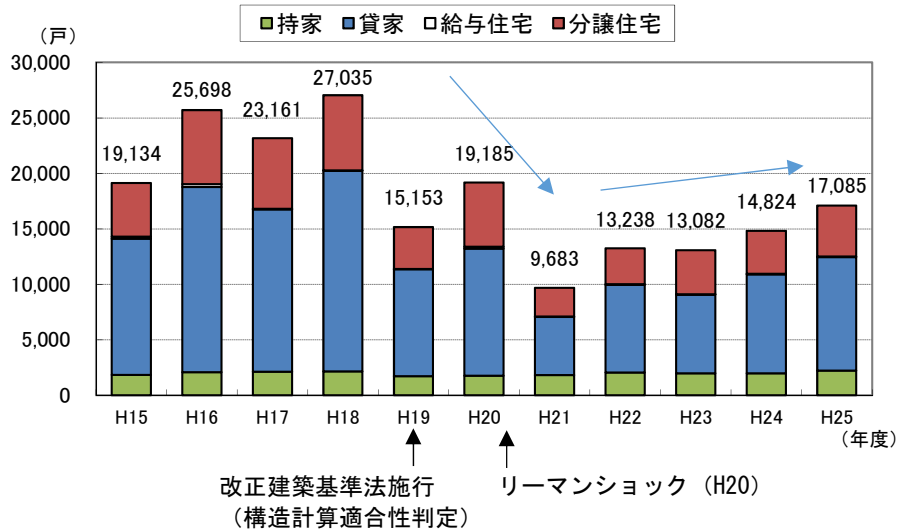
図表 5-4 大都市の持家に占める中古住宅を購入した割合*9

順位		持家に占める中古住宅を購入した割合
1	大阪市	25.7%
2	京都市	25.1%
3	神戸市	24.5%
4	横浜市	20.6%
5	特別区部	19.5%
6	福岡市	19.1%
7	北九州市	18.4%
8	川崎市	18.4%
9	札幌市	18.3%
10	千葉市	16.6%
11	名古屋	15.9%
12	広島市	15.4%
13	仙台市	14.1%
14	さいたま市	13.2%

【新設住宅着工数の推移】（図表 5-5～6）

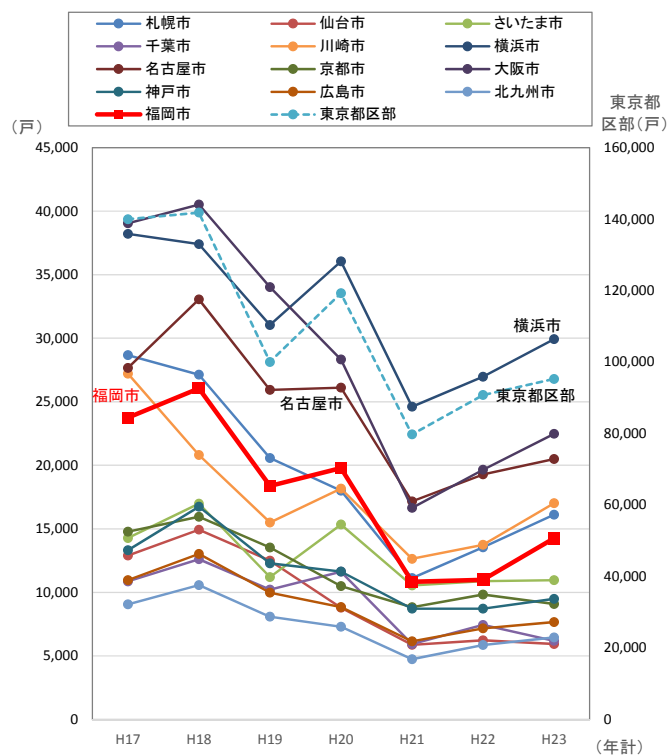
・新設住宅着工数は平成 21 年度に 9,683 戸まで落ち込んだが、平成 22 年度以降、回復しており、おおよそ他の大都市と同様の推移となっている。

図表 5-5 新設住宅着工数の推移（福岡市）



資料：建築統計年報

図表 5-6 大都市の新設住宅着工戸数の推移



資料：大都市統計年表

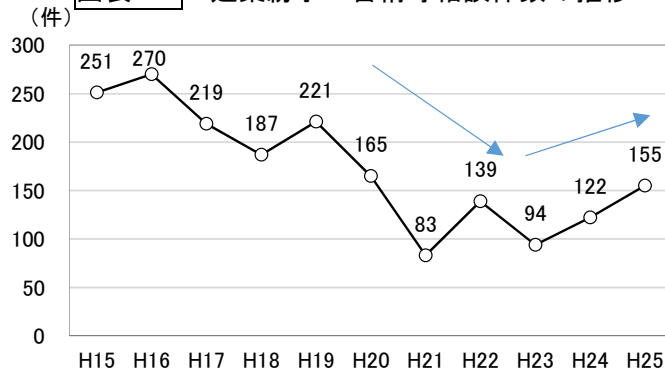
【建築紛争・苦情等相談件数】（図表 5-7）

・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。

【住宅相談件数】（図表 5-8～9）

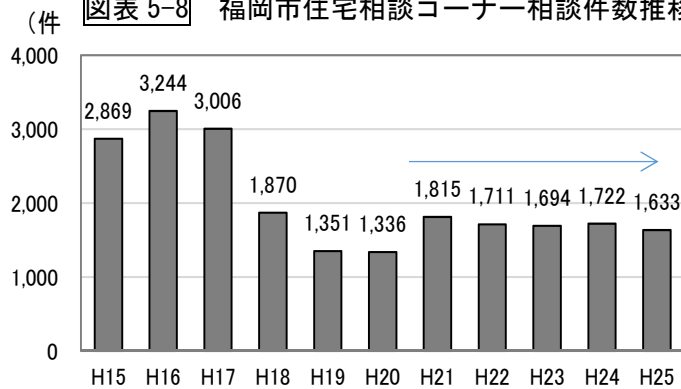
・福岡市住宅相談コーナーにおける相談件数は、平成 21 年以降、年間 1,700 件前後で推移している。
 ・相談内容については、新築・増改築、賃貸借に関するものが多い。

図表 5-7 建築紛争・苦情等相談件数の推移（福岡市）



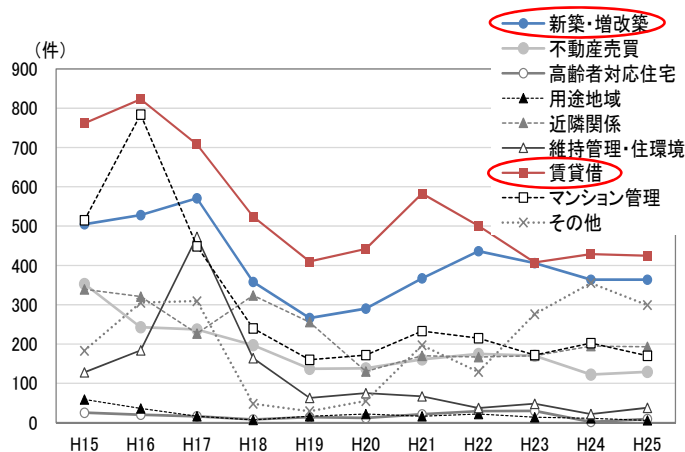
資料：住宅都市局事業概要（平成 26 年度）

図表 5-8 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）

図表 5-9 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）

