

住宅・住環境の現状と課題

※資料集 10 について、更新分（黄色部分）のみを抜粋して整理した

目次

【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
- 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 3
- ⑤住まい方の多様化，住まい種類の多様化

【福岡市の特性】

- 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 4
- 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）

【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）
- ②住宅セーフティネット対象の増加・多様化 5
- ③都心居住の推進

《住宅》

- ①防災性の向上（耐震性向上，防火対策充実） 6
- 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） 7
- ③狭小住宅の解消（最低居住水準未満住宅の解消） 8
- ④増加する空家への対応 9
- 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 10
- 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》

- 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..... 11
- ③狭あい道路の拡幅整備推進..... 11
- 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..... 12
- ⑦緑化の推進
- ⑧オールドニュータウンへの対応

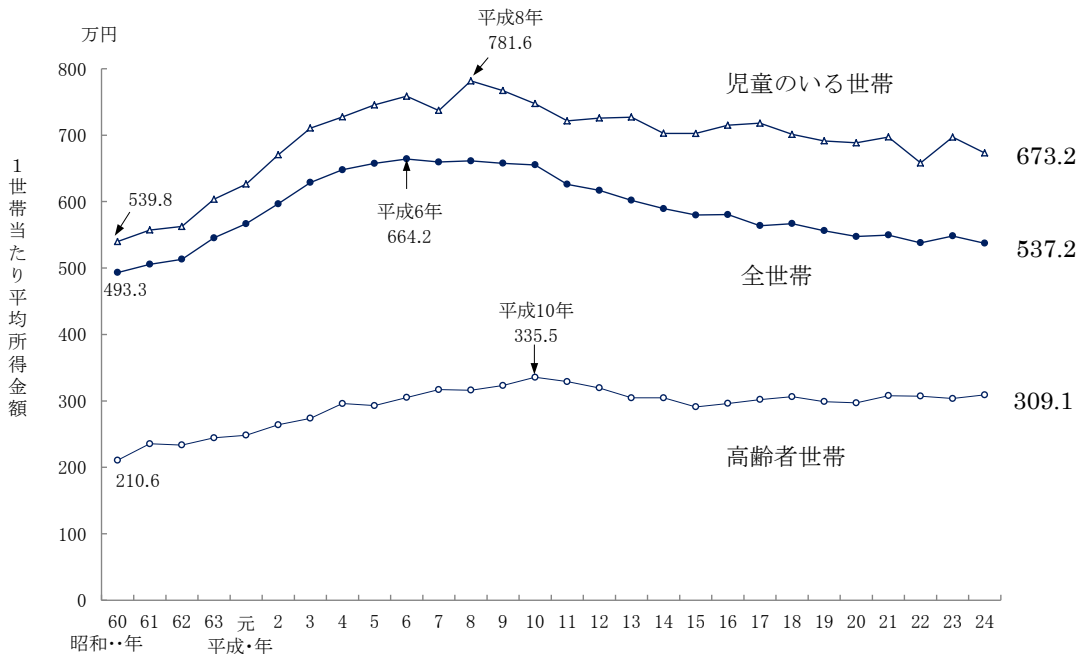
《住宅市場・その他》

- 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..... 14
- 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

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

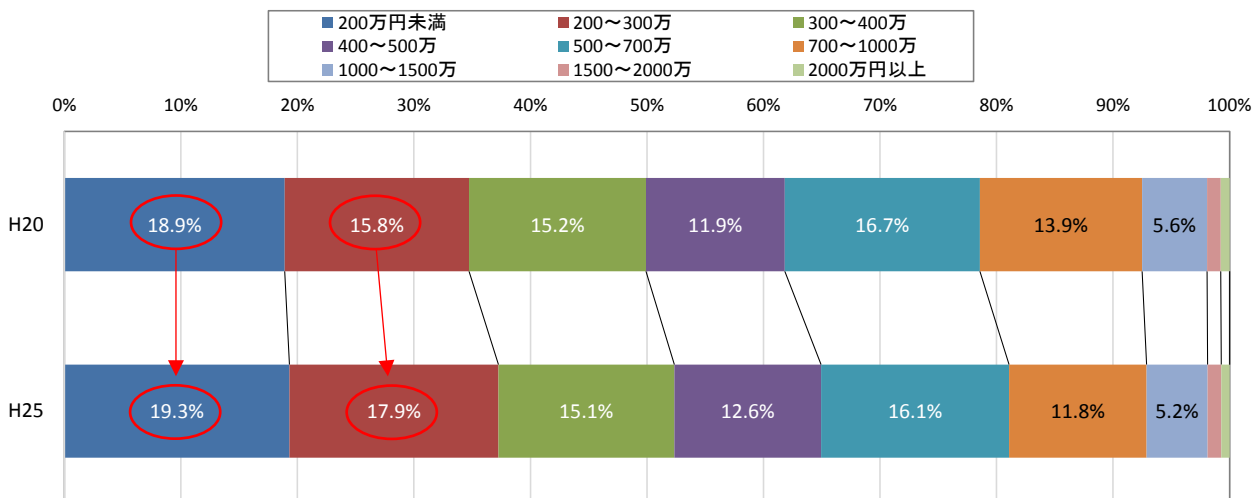


注：1) 平成6年の数値は、兵庫県を除いたものである。
 2) 平成22年の数値は、岩手県、宮城県及び福島県を除いたものである。
 3) 平成23年の数値は、福島県を除いたものである。

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25年は平成20年に比べ「年収200万円未満」「年収200～300万円」の割合が高い。

■ 収入階級別構成比（全国 普通世帯） ※不詳含まず



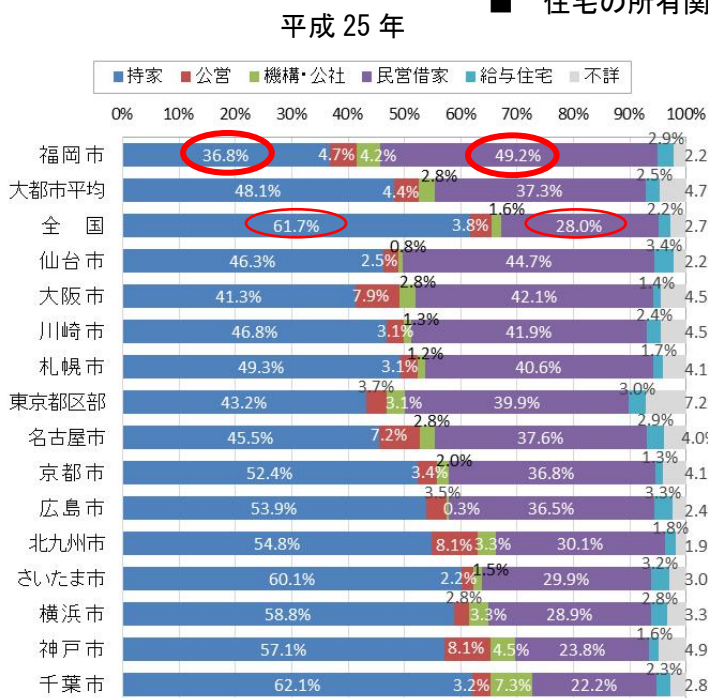
資料：住宅・土地統計調査

(資料集10-P6)

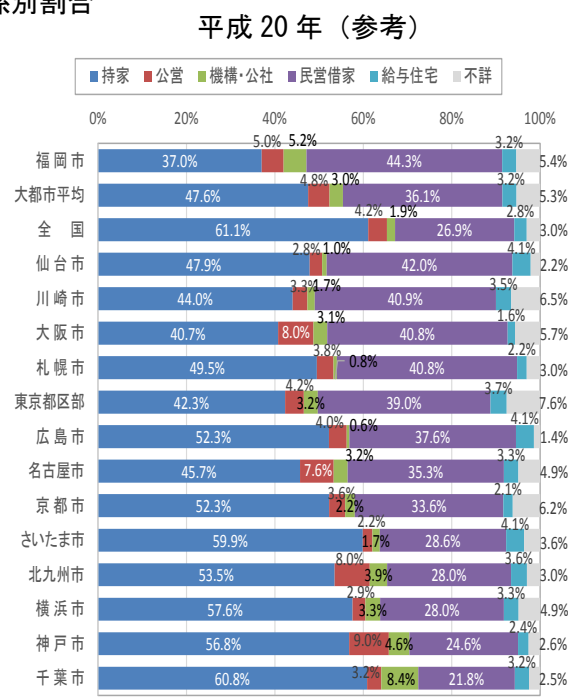
⑤高い借家率

- ・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 36.8%と全国（61.7%）に比べ低く、民営借家の割合は 49.2%で、全国（28.0%）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



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

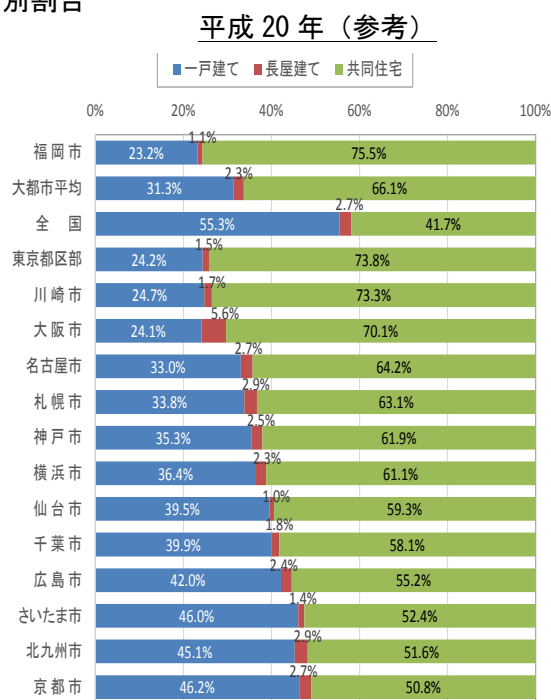
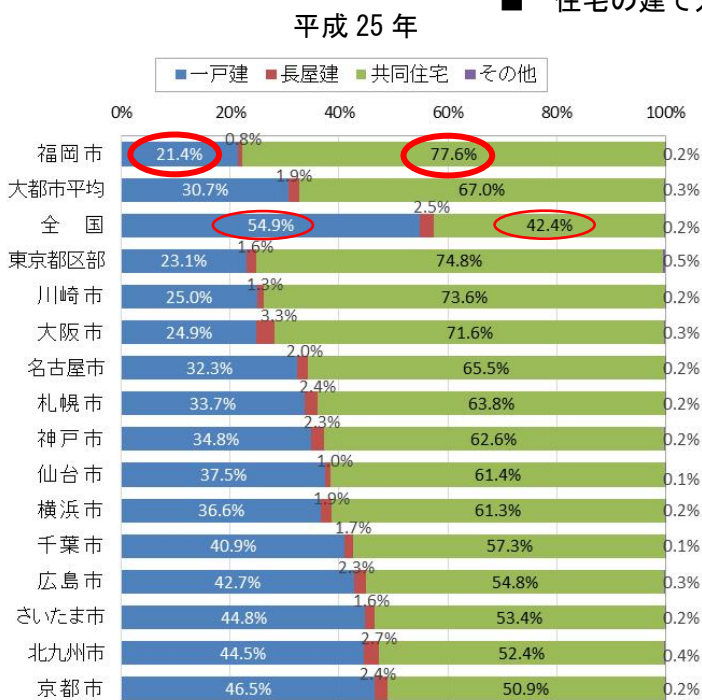


資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

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



資料：平成20年住宅・土地統計調査

(資料集10-P12)

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

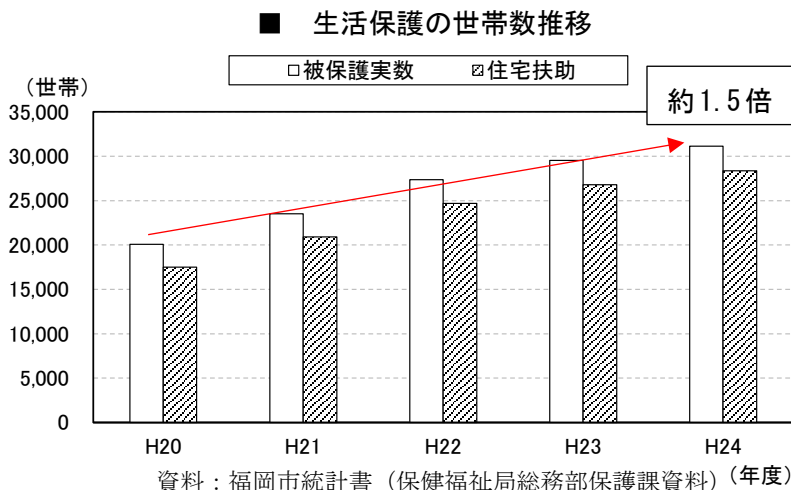
<例示>

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

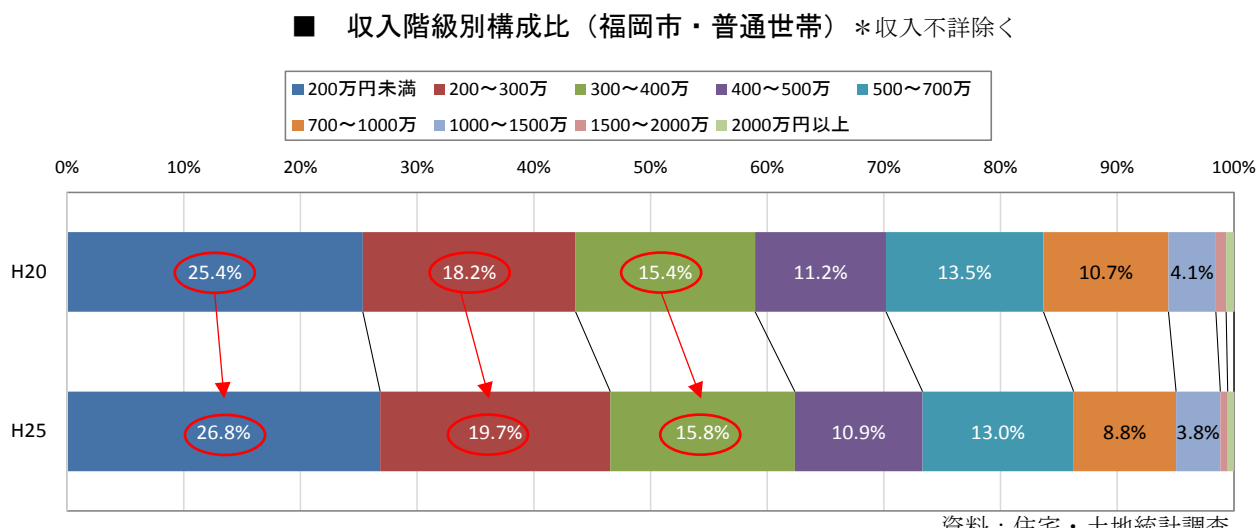
（以上、参考：住宅セーフティネット必携 平成25年度版 P6～7）

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24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。



- ・福岡市の収入階級別世帯数割合の推移をみると、平成25年は平成15年に比べ、年収「200万円未満」「200～300万円」「300～400万円」の割合が高くなっている。

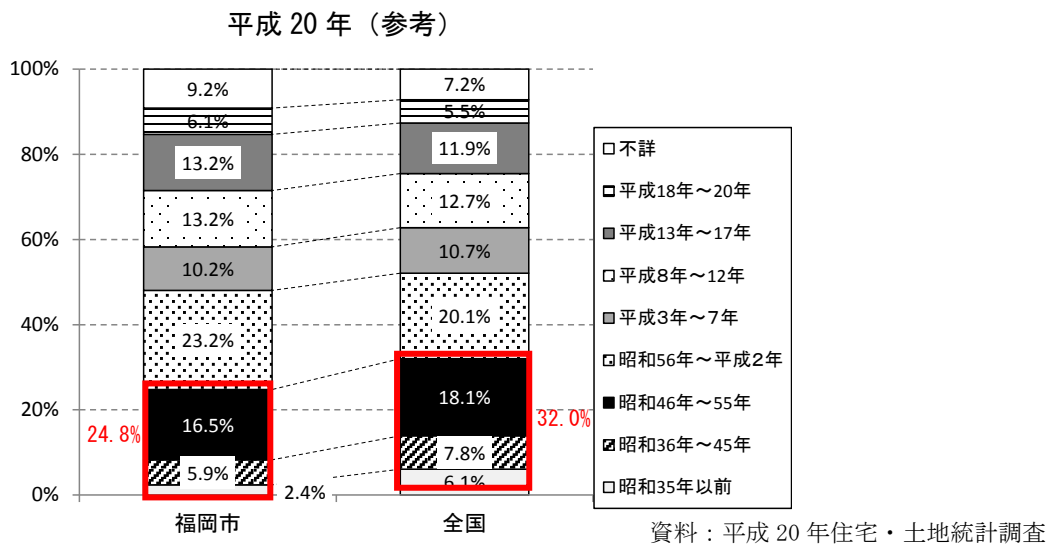
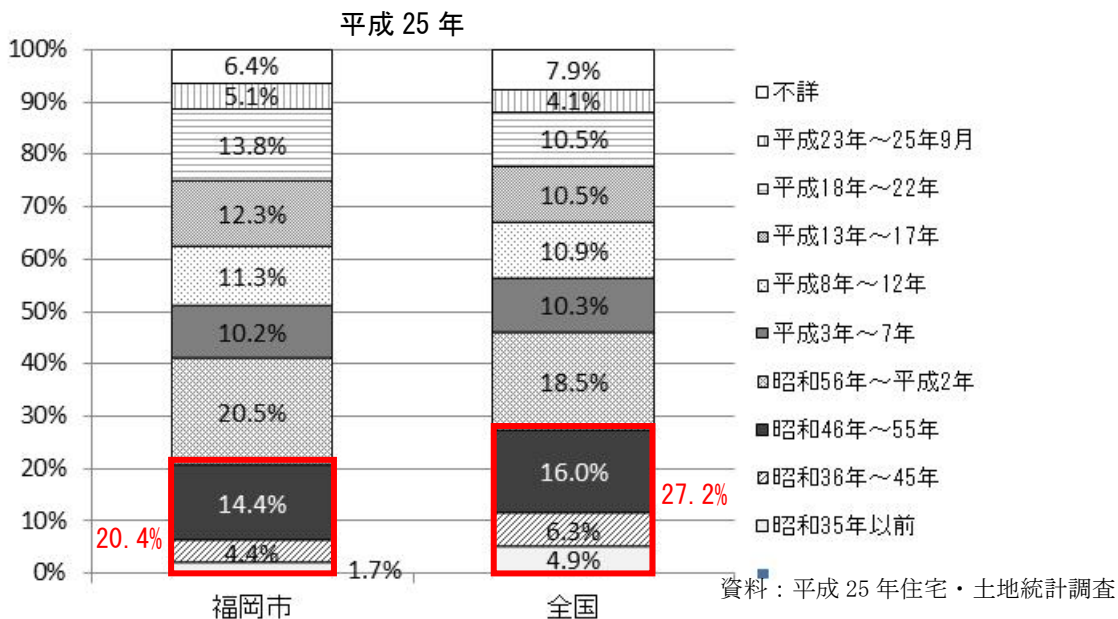


（資料集10-P21）

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。

■ 建築時期別住宅割合（住宅総数）



・新耐震基準以前の持家のうち，平成21年以降に耐震改修工事を実施している住宅の割合は2.4%（全国2.8%）となっている。なお、平成20年前回調査の実施している住宅の割合は4.3%である。

■ 建て方別 持家における平成21年以降における耐震改修工事の実施状況

	持家 総数	うち平成55 年以前		長屋建て	共同住宅	その他
		一戸建て	うち平成55 年以前			
福岡市	274,000	139,900	67,300	1,100	132,200	800
耐震改修工 事をした (B)	3,800	3,300	1,600	0	400	0
割合 (B/A)	1.4%	2.4%	2.4%	0.0%	0.3%	0.0%
全国	32,165,800	26,301,900	10,322,000	308,500	5,466,900	88,600
耐震改修工 事をした (B)	691,000	665,400	292,600	6,700	16,200	2,700
割合 (B/A)	2.1%	2.5%	2.8%	2.2%	0.3%	3.0%

資料：平成25年住宅・土地統計調査

(資料集10-P24)

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25年の「高齢者等のための設備がある」住宅の割合は45.1%で、全国(50.9%)に比べ低く、他の大都市と比べると仙台市(44.5%)、京都市(44.9%)に次いで低くなっている。
- ・また、「道路から玄関まで車いすで通行可能」住宅の割合は20.2%で大都市と比べて最も高く、これは、共同住宅の多い福岡市の住宅事情によると考えられる。

■ 高齢者等のための設備の状況

	高齢者のための設備がある	手すり	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
福岡市	45.1%	27.7%	18.0%	17.8%	21.5%	20.2%
札幌市	45.4%	34.2%	16.0%	14.9%	21.1%	12.4%
仙台市	44.5%	33.0%	20.2%	16.3%	20.7%	12.5%
さいたま市	53.1%	41.4%	24.4%	17.3%	26.1%	14.4%
千葉市	51.4%	38.8%	24.9%	19.8%	25.4%	14.9%
東京都区部	46.1%	33.0%	19.5%	17.3%	23.1%	18.4%
横浜市	49.2%	36.9%	22.2%	17.5%	24.4%	15.1%
川崎市	45.4%	32.6%	20.8%	17.5%	24.4%	16.9%
相模原市	46.2%	35.1%	19.8%	13.8%	20.9%	11.2%
新潟市	51.0%	41.3%	21.2%	16.2%	21.0%	8.1%
静岡市	51.6%	42.8%	20.6%	14.0%	22.1%	9.1%
浜松市	51.9%	42.9%	19.9%	15.1%	22.5%	9.9%
名古屋市	48.5%	35.3%	19.2%	17.1%	22.1%	17.7%
京都市	44.9%	35.4%	15.2%	12.8%	16.9%	12.7%
大阪市	47.0%	34.8%	17.1%	17.3%	19.8%	19.6%
堺市	51.4%	41.9%	19.8%	15.4%	21.9%	13.7%
神戸市	55.3%	43.6%	23.8%	21.3%	25.7%	19.5%
岡山市	47.7%	38.9%	18.5%	14.5%	19.0%	10.5%
広島市	48.0%	35.9%	20.4%	16.7%	22.5%	13.8%
北九州市	50.3%	39.3%	21.3%	15.7%	20.9%	12.6%
大都市平均	47.8%	35.5%	19.8%	16.9%	22.4%	16.1%
全国	50.9%	40.8%	20.7%	16.2%	21.4%	12.4%

資料：平成25年住宅・土地統計調査

- ・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49.5%で、全国(53.3%)と同様に高い。

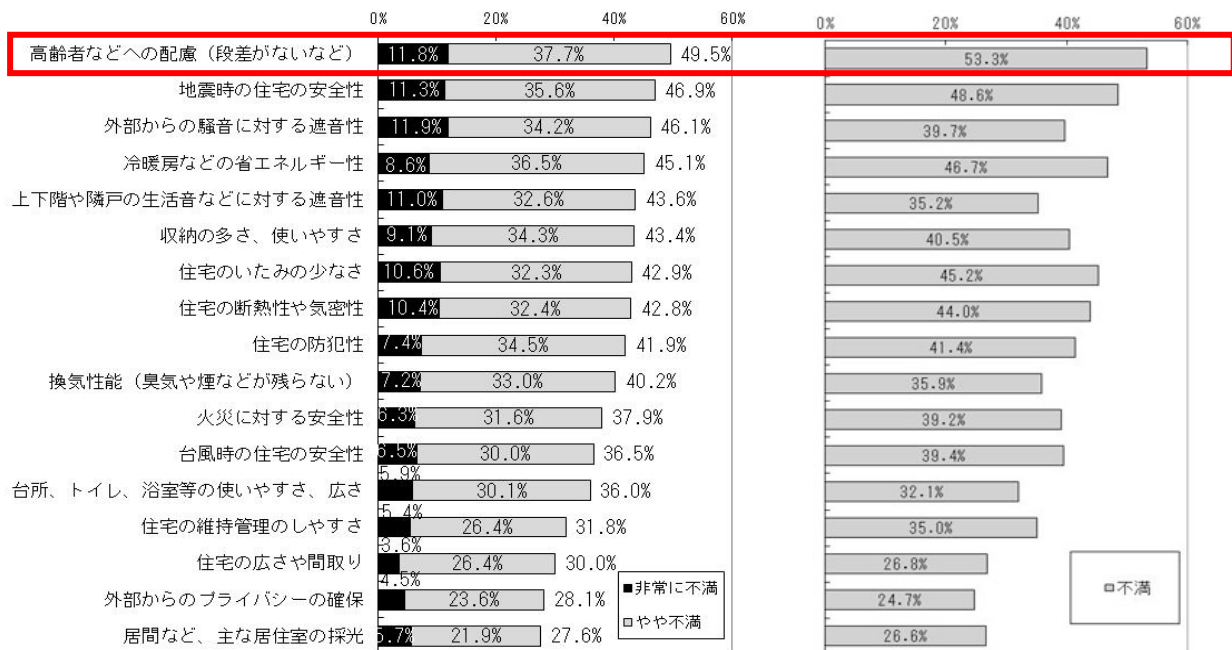
■ 住宅の各要素に対する評価(不満率*)

(福岡市)

(全国)

■住宅の各要素に対する評価(不満率) (福岡市)

■住宅の各要素に対する評価(不満率 全国 速報値)



* 不満率：非常に不満＋やや不満の割合

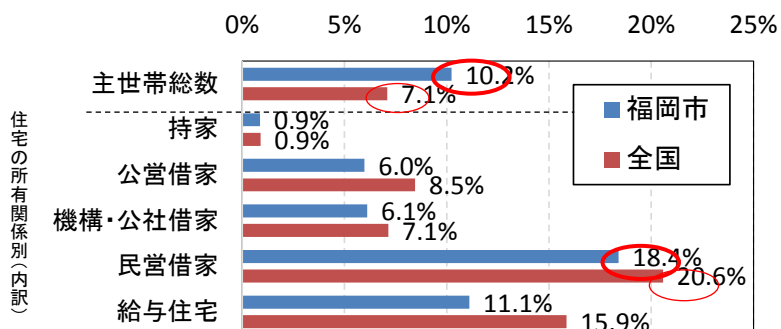
資料：平成25年住生活総合調査

(資料集10-P25)

③狭小住宅の解消（最低居住水準未済住宅の解消）

- ・平成 25 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 18.4%で、全国（20.6%）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 10.2%で、全国（7.1%）に比べ高い。
- ・世帯人員・持借別に最低居住面積水準未済世帯率をみると、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済世帯率(住宅所有関係別)

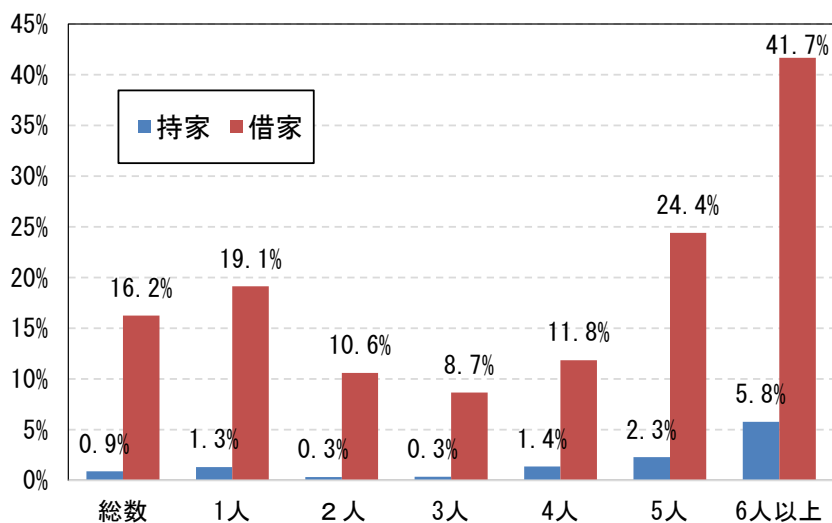


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

*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済別世帯率



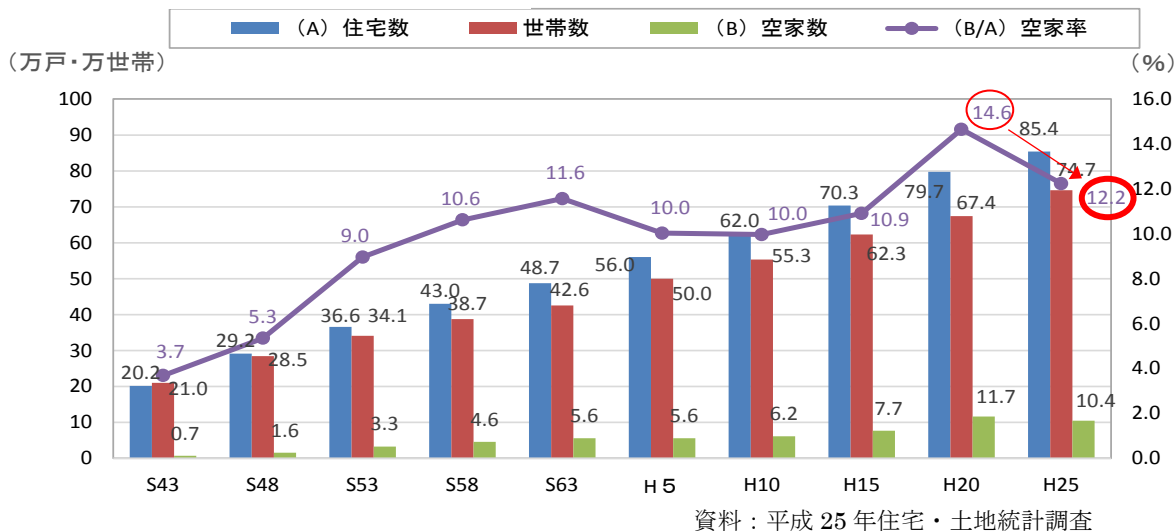
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(資料集10-P26)

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 67.3%で大都市平均（70.2%）に比べやや低く、全国（56.7%）に比べ高くなっている。
- ・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 17.6%に増加している。

■ 住宅数・世帯数・空家率の推移



■ 大都市の空家

平成 25 年

	空き家率	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%	59.8%	1.8%	34.5%
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%
川崎市	10.4%	0.8%	76.2%	5.6%	17.3%
横浜市	10.1%	1.5%	63.1%	5.9%	29.5%
名古屋市	13.2%	1.5%	69.1%	4.8%	24.7%
京都市	14.0%	4.7%	51.5%	4.3%	39.5%
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	12.3%	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

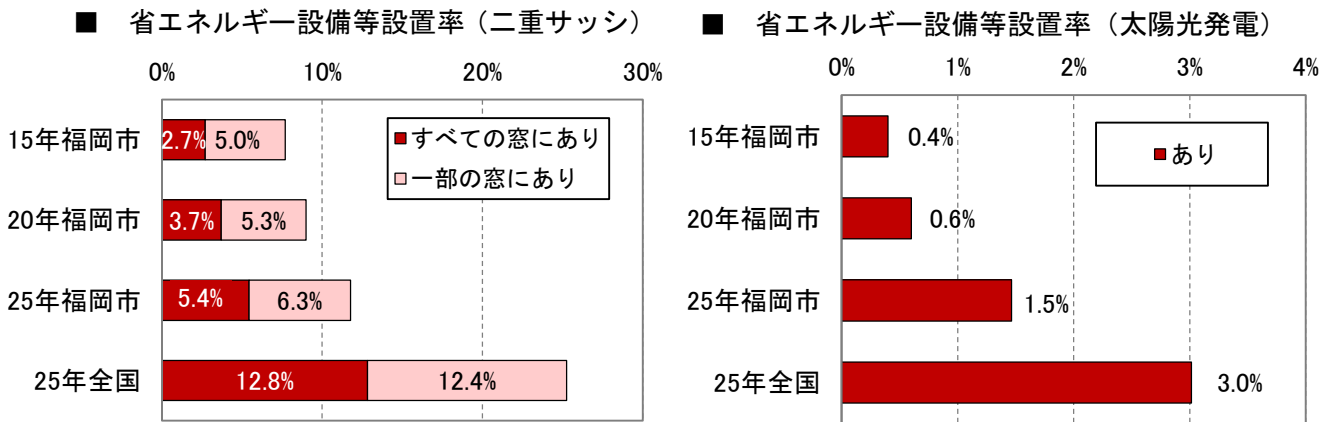
平成 20 年 (参考)

	空き家率	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%
川崎市	10.1%	1.3%	69.6%	8.2%	20.9%
横浜市	9.7%	1.6%	60.0%	6.7%	31.7%
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

⑦環境共生に配慮したすまいづくりの推進

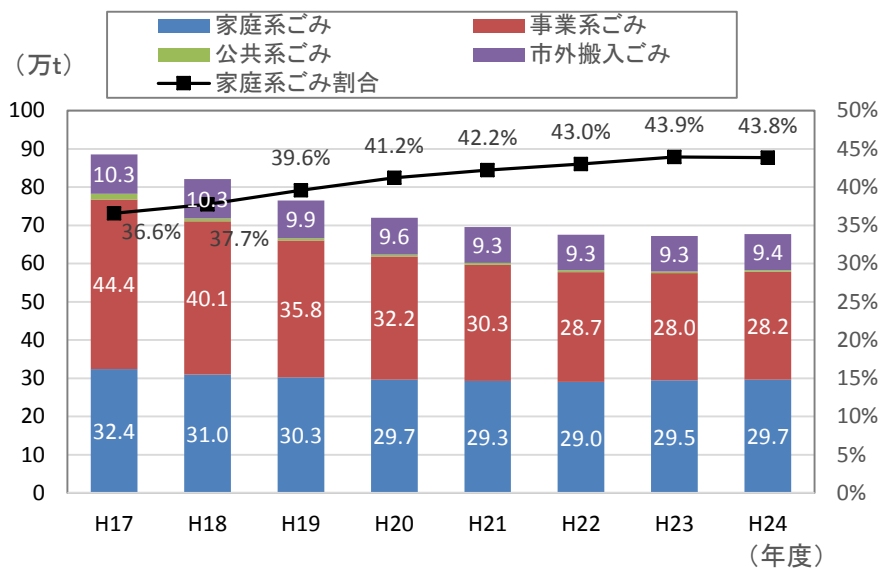
- ・平成 25 年の二重サッシ，太陽光発電の設置率ともに，平成 15 年と比較して増えているものの，全国に比べ設置率は低い。



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）

（資料集10-P29）

②老朽住宅密集市街地等の住宅・住環境改善

- ・平成 25 年の所有関係別建築時期別「腐朽あり」住宅数の状況を見ると、「腐朽あり」の住宅は、借家で高く 10.9%となっており、借家の中では民営借家（木造）で高い（21.8%）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

	持家 総数	腐朽あり			腐朽ありの割合		
		計	S45年以前	S55年以前	計	S45年以前	S55年以前
総数	744,740	67,090	8,910	28,160	9.0%	13.3%	42.0%
持家	274,050	15,580	3,660	8,420	5.7%	23.5%	54.0%
借家	454,460	49,750	5,260	19,760	10.9%	10.6%	39.7%
民営借家（木造）	48,080	10,490	1,580	3,470	21.8%	15.1%	33.1%
民営借家（非木）	318,600	24,940	940	5,150	7.8%	3.8%	20.6%
公営借家	35,100	8,610	640	6,720	24.5%	7.4%	78.0%
公社・機構	31,120	3,790	1,770	3,340	12.2%	46.7%	88.1%
給与住宅	21,560	1,910	320	1,070	8.9%	16.8%	56.0%

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

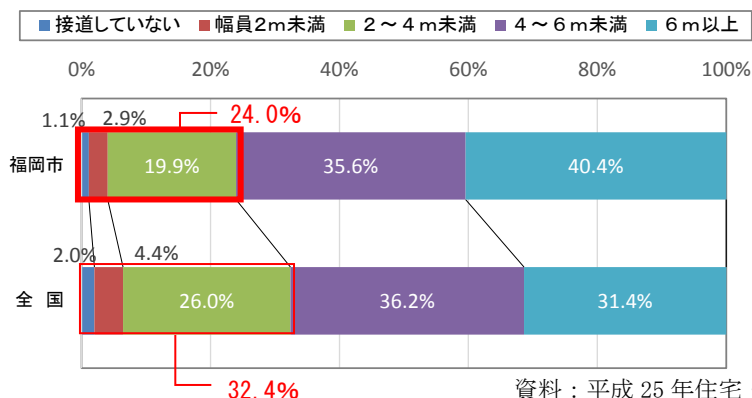
（資料集10-P32）

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、24.0%（全国 32.4%）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」

■ 敷地に接している道路の幅員別割合



資料：平成 25 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		予定後退 用地延長 (m)	道路整備完了延長		登記完了
			手法	件		件	(m)	
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

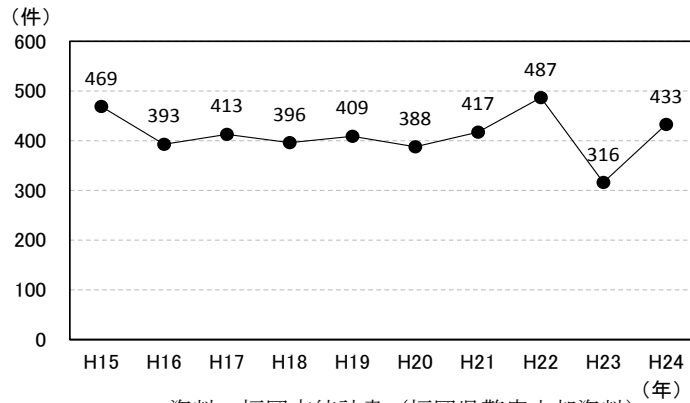
資料：住宅都市局事業概要（平成 26 年度）

（資料集10-P32）

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（50.0%）と同様に最も高く、50.4%となっている。
- ・「騒音、大気汚染などの少なさ」の不満率は43.6%で、全国（30.9%）に比べ高い。

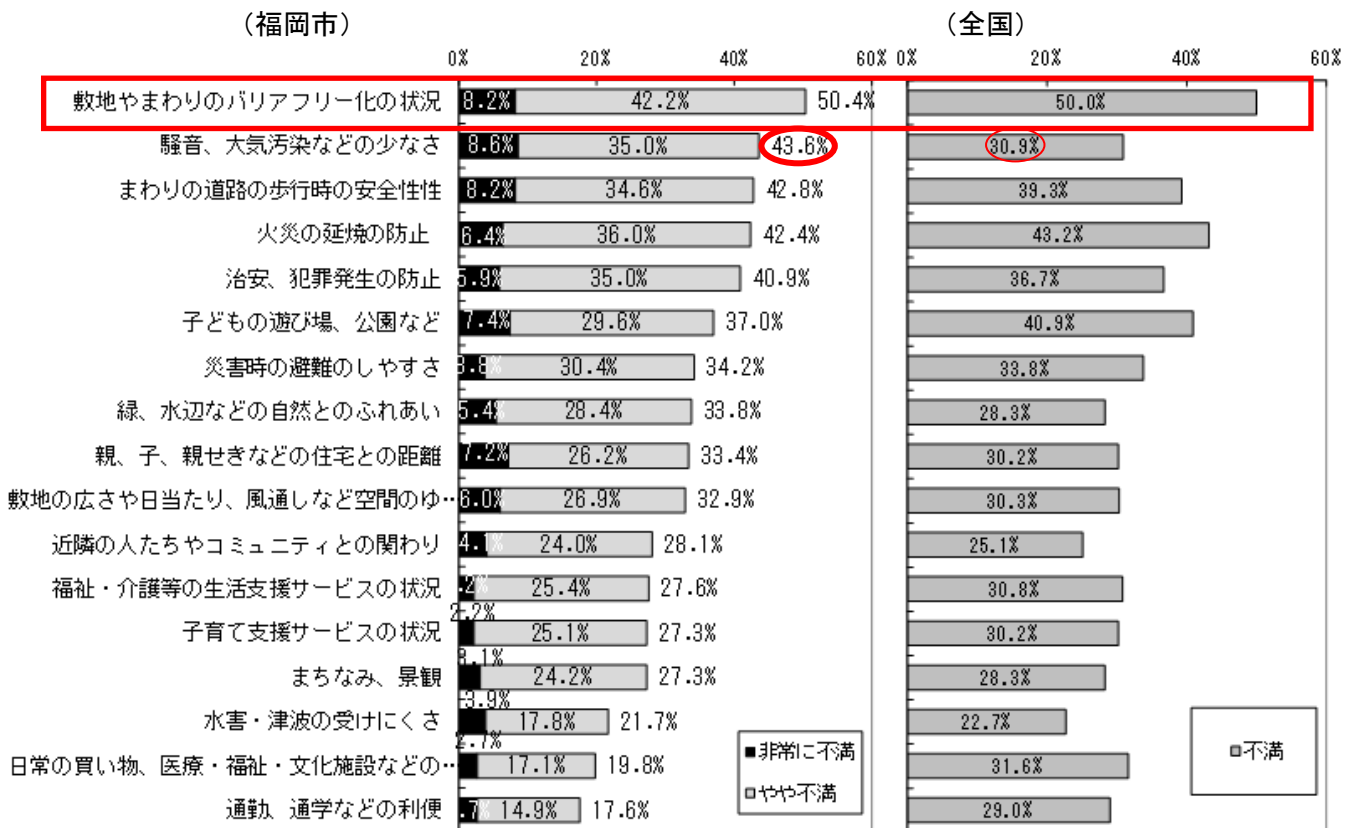
■ 住居侵入件数推移



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）は、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」が全国（50.0%）と同様に最も高く、50.4%となっている。
- ・「騒音、大気汚染などの少なさ」の不満率は43.6%で、全国（30.9%）に比べ高い。

■ 住環境の各要素に対する評価（不満率*）



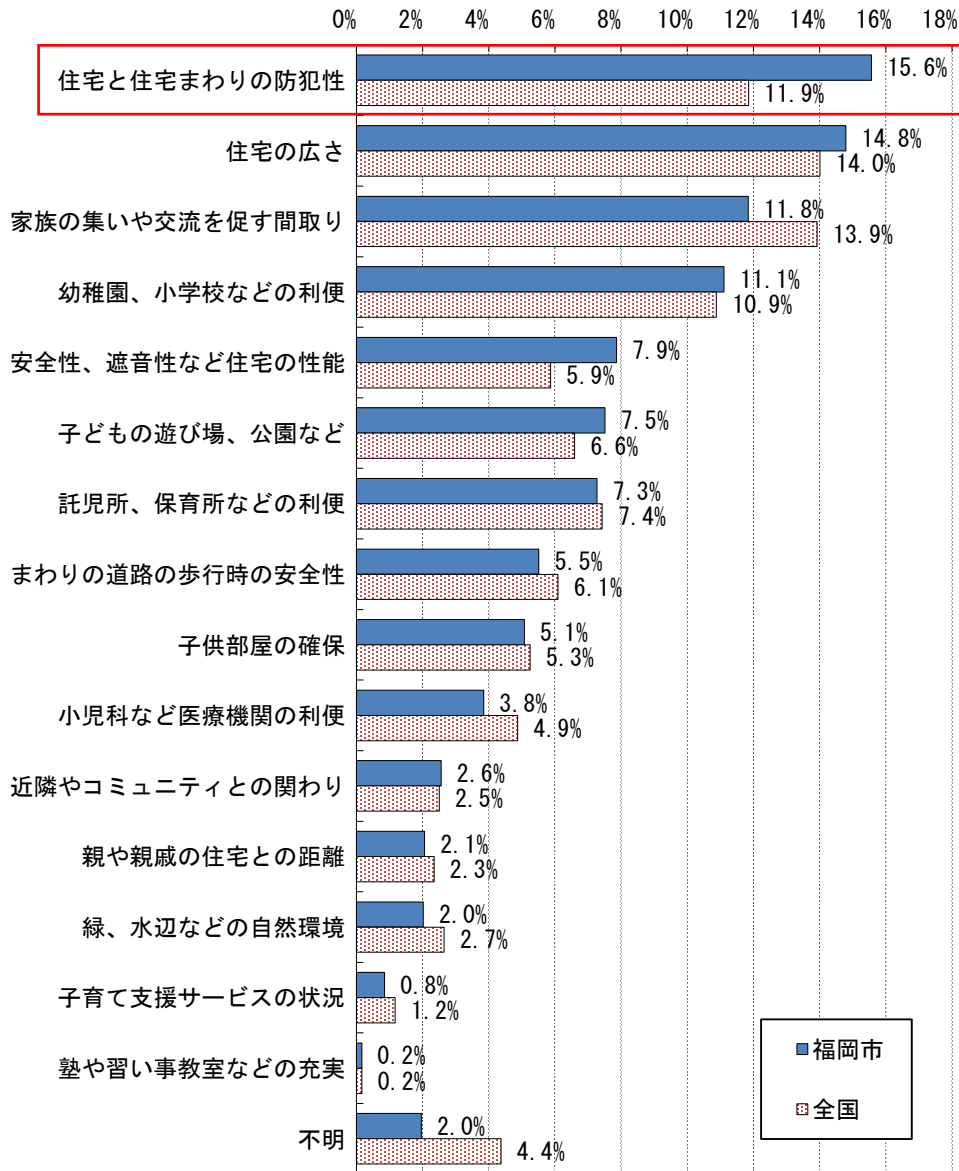
* 不満率：非常に不満+やや不満の割合

資料：平成25年住生活総合調査

(資料集10-P34)

- ・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」(15.6%)が最も高く、全国(11.9%)を約4ポイント上回っている。
- ・次いで、「住宅の広さ」14.8%「家族の集いや交流を促す間取り」11.8%と続いており、上位3項目は、順位は違うものの全国と同じとなっている。

■ 子育てにおいて重要な要素（第1位）



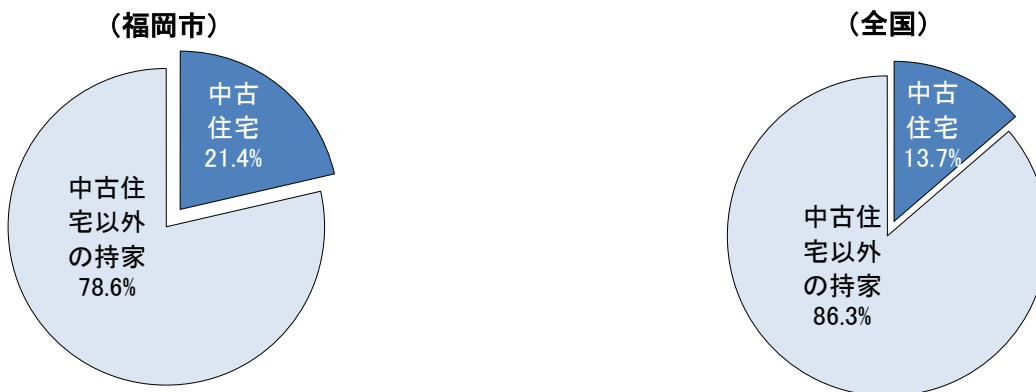
資料：平成25年住生活総合調査

(資料集10-P35)

②中古住宅市場の環境整備・活性化

・平成 25 年の全持家に占める中古住宅の割合は 21.4%（全国 13.7%）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

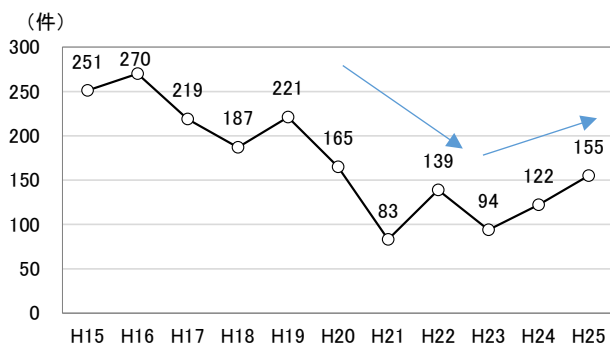
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(資料集10-P38)

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）

(資料集10-P38)