

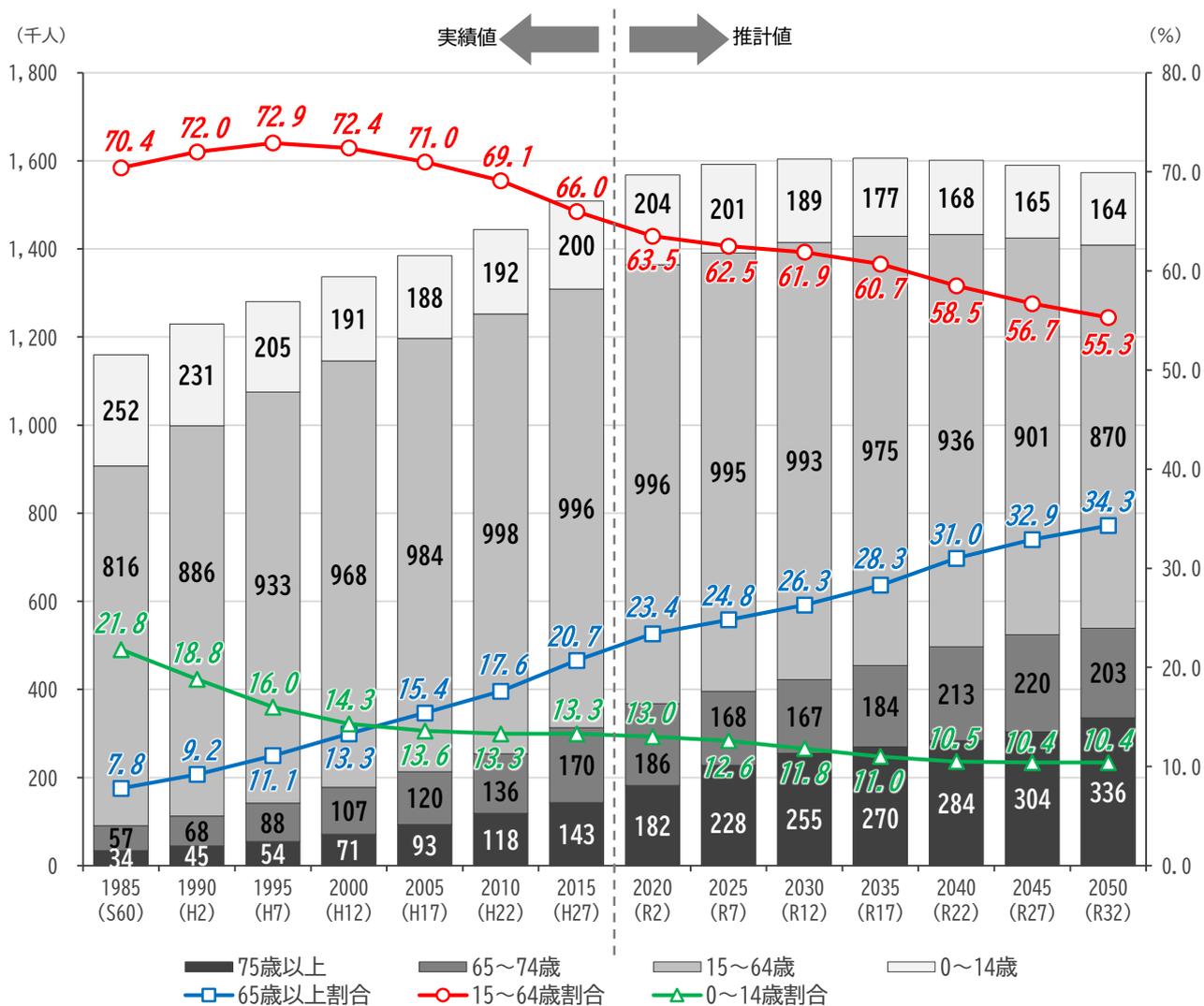
第2章 現状と課題

2-1 人口・世帯の状況

(1) 人口と高齢化

- ・福岡市の人口は、平成27年の国勢調査では約150万9千人で、今後も増加が続き、令和17年(2035年)には160万6千人でピークを迎えると予測されています。
- ・年齢別人口では、生産年齢人口(15~64歳)の割合が、66.0%と前回(平成22年)より3.1ポイント低下しており、今後も減少する見込みです。
- ・高齢化率は20.7%で前回より3.1ポイント上昇しており、今後も高齢化が進み、令和32年(2050年)には34.3%になると予測されています。

■ 人口と高齢化の推移

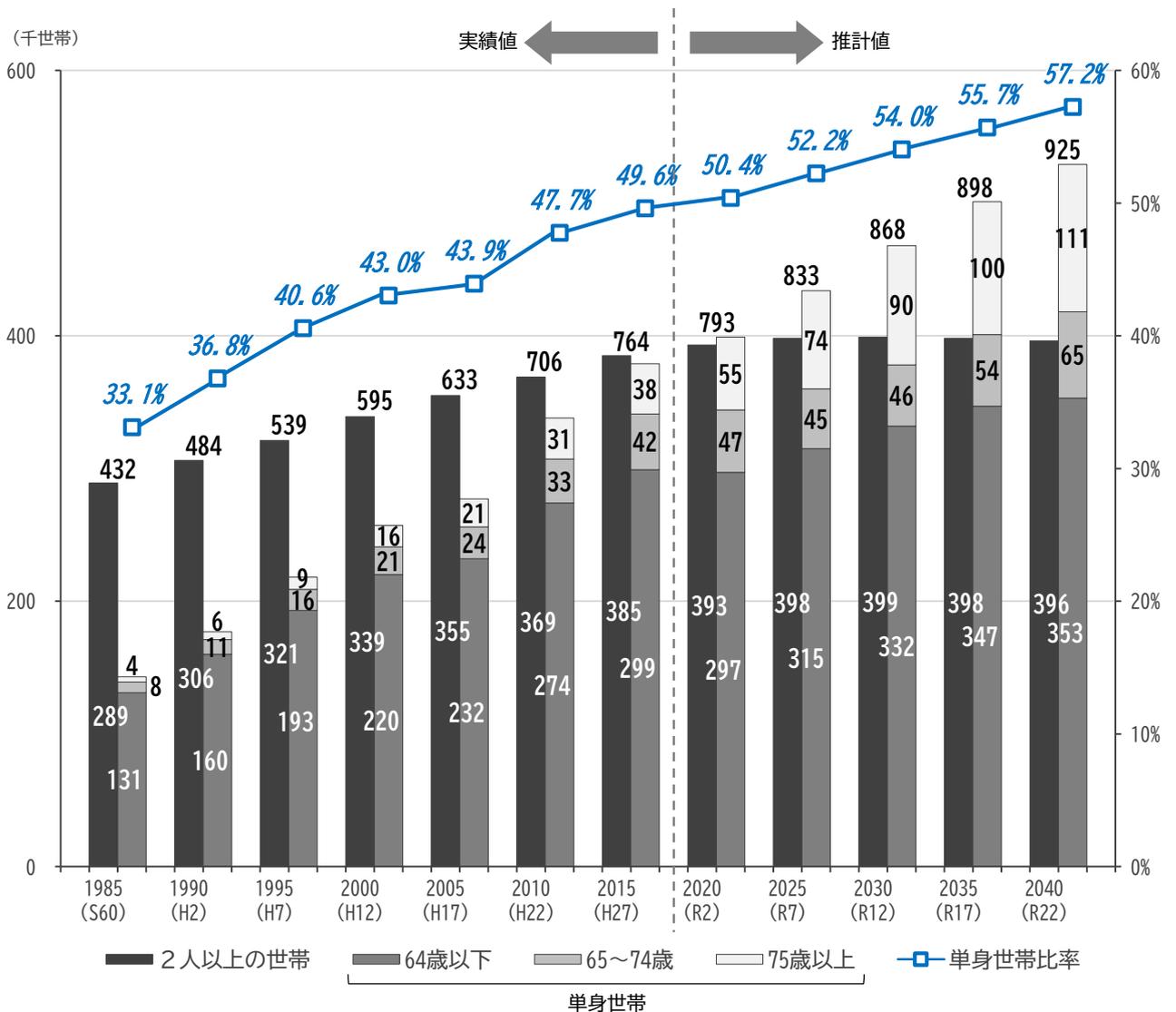


資料：実績値は国勢調査
推計値は福岡市の将来人口推計

(2) 世帯数と世帯構成

- ・福岡市の世帯数は、平成 27 年の国勢調査では約 76 万 4 千世帯で、前回より 5 万 8 世帯増加しています。今後も増加が続き、人口増加のピークを過ぎても世帯数は増加すると予測されています。
- ・単身世帯の割合は 49.6% となっており、令和 17 年には 55% を超えると予測されています。
- ・今後は高齢単身世帯が増加する見込みで、特に 75 歳以上の後期高齢者の単身世帯が急増していくことが予測されています。

■ 世帯数と世帯構成の推移



資料：実績値は国勢調査
推計値は福岡市の将来人口推計

2-2 空き家の状況

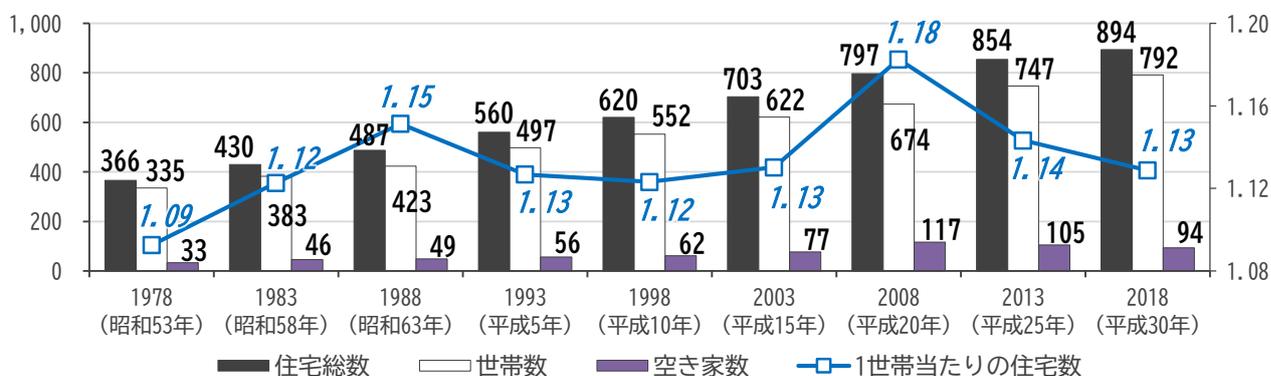
(注) 各項目の戸数は、端数処理の関係から、内訳の計と合計が一致しない場合があります。

(1) 住宅総数・世帯総数・空き家数

- ・福岡市における住宅総数は年々増加しており、平成30年の住宅総数は約89万4千戸で、世帯数の1.13倍となっています。
- ・平成30年の空き家数は約9万4千戸で、平成20年以降減少傾向にありますが、長期的に見ると、全体的に増加傾向にあります。

■ 住宅総数・世帯数・空き家数の推移

(千戸・千世帯)

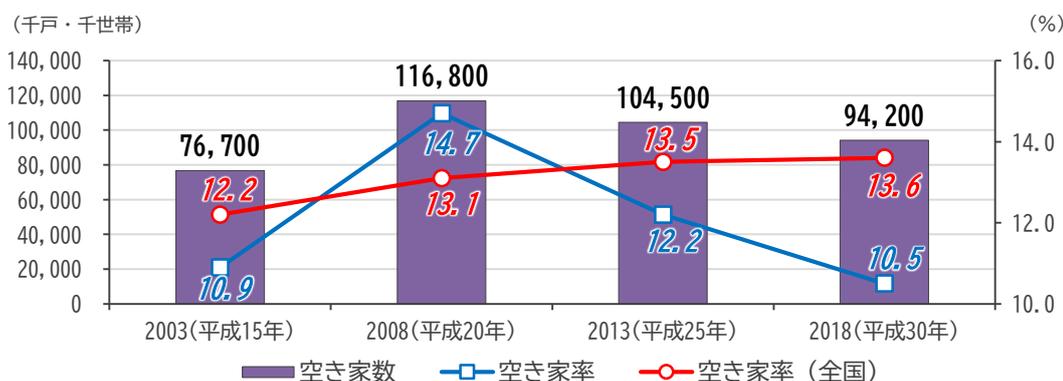


資料：住宅・土地統計調査

(2) 空き家数・空き家率

- ・平成30年の空き家数は94,200戸で、平成20年より22,600戸減少しています。
- ・平成30年の空き家率は10.5%で、平成20年より4.2ポイント減少しており、増加傾向にある全国(13.6%)と比較すると低い状況となっています。

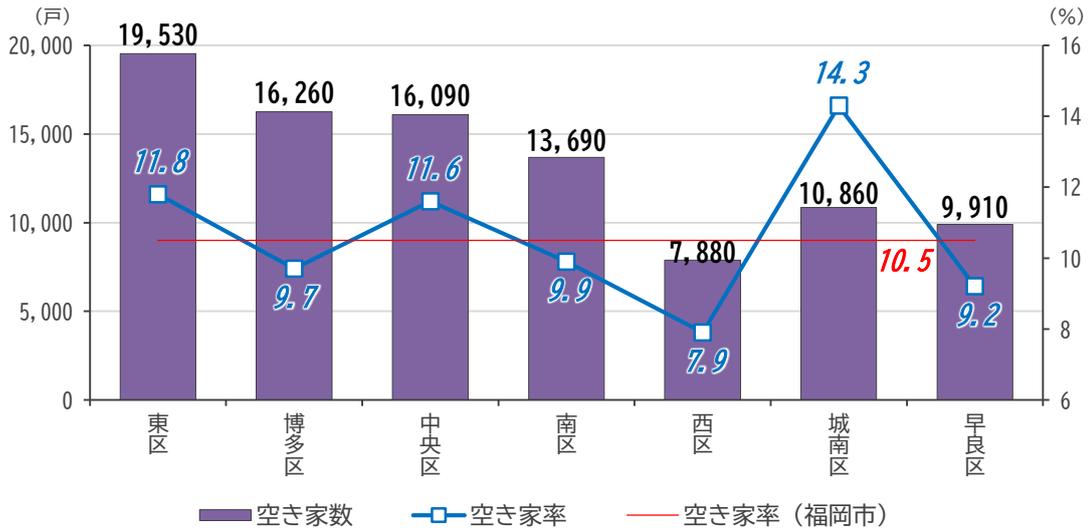
■ 空き家数・空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

- ・平成30年の空き家数・空き家率を区別に比較すると、空き家数は東区が最も多く、空き家率は城南区が最も高くなっています。なお、西区が空き家数・空き家率ともに最も低い値となっています。

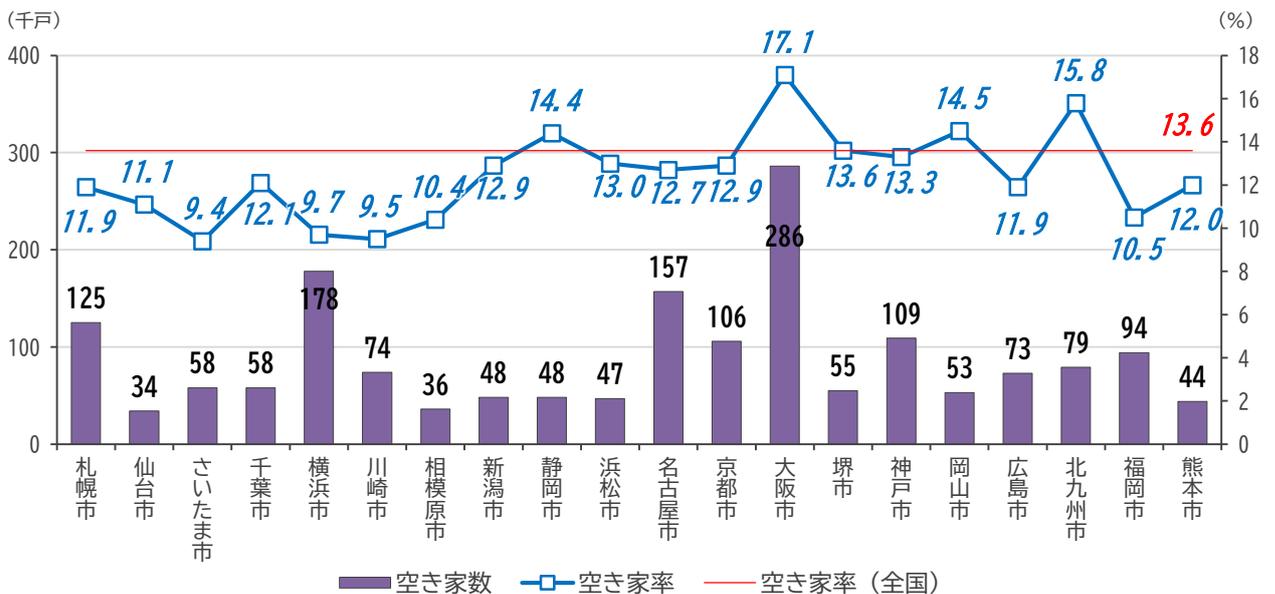
■ 区別の空き家数・空き家率



資料：住宅・土地統計調査 (H30)

- ・平成30年の政令市の空き家率では、最も高いのが大阪市の17.1%となっており、福岡市の空き家率(10.5%)は政令市(20都市)の中で、低い方から5番目となっています。

■ 政令市の空き家数・空き家率

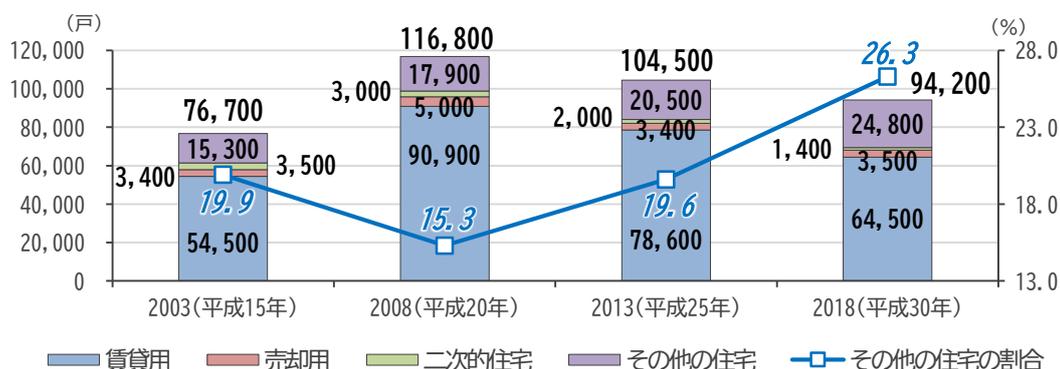


資料：住宅・土地統計調査 (H30)

(3) 空き家の内訳・その他の住宅の割合

- ・平成30年の空き家数94,200戸のうち、「賃貸用」が64,500戸、「その他の住宅」が24,800戸を占めています。
- ・空き家数は平成20年以降減少傾向にあります。しかし、「その他の住宅」は一貫して増加しており、「その他の住宅」の割合は26.3%、平成20年より11ポイント増加しています。

■ 空き家の内訳・その他の住宅の割合の推移

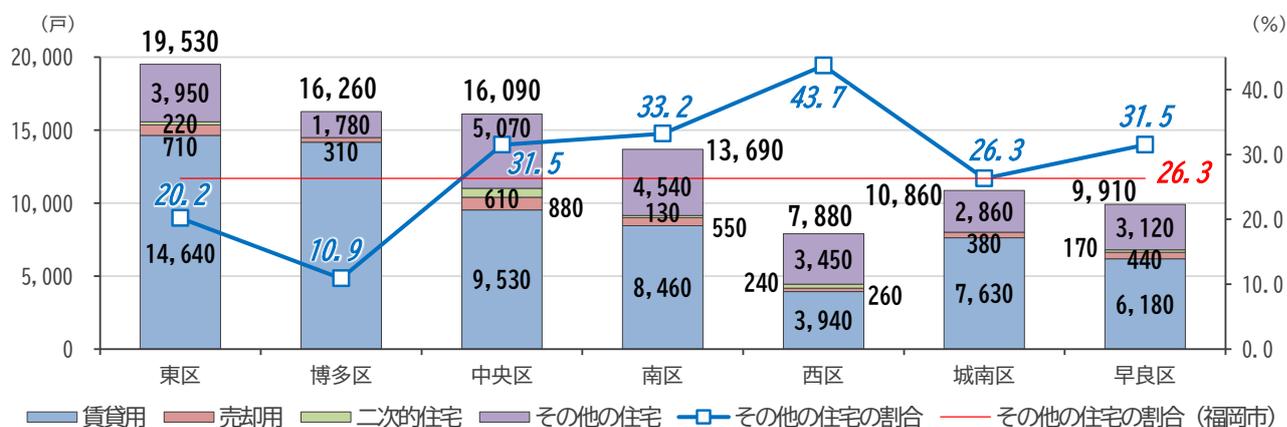


資料：住宅・土地統計調査

- ※1 賃貸用：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ※2 売却用：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ※3 二次的住宅：別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅）及びその他（ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）
- ※4 その他の住宅：前述以外の人が住んでいない住宅で、例えば、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

- ・平成30年の空き家の内訳・その他の住宅の割合を区別に比較すると、「賃貸用」が多い東区と博多区が、「その他の住宅」の割合も低くなっており、西区では、空き家数が最も少ないですが、「その他の住宅」の割合が43.7%と、他区に比べ突出して高い状況にあります。

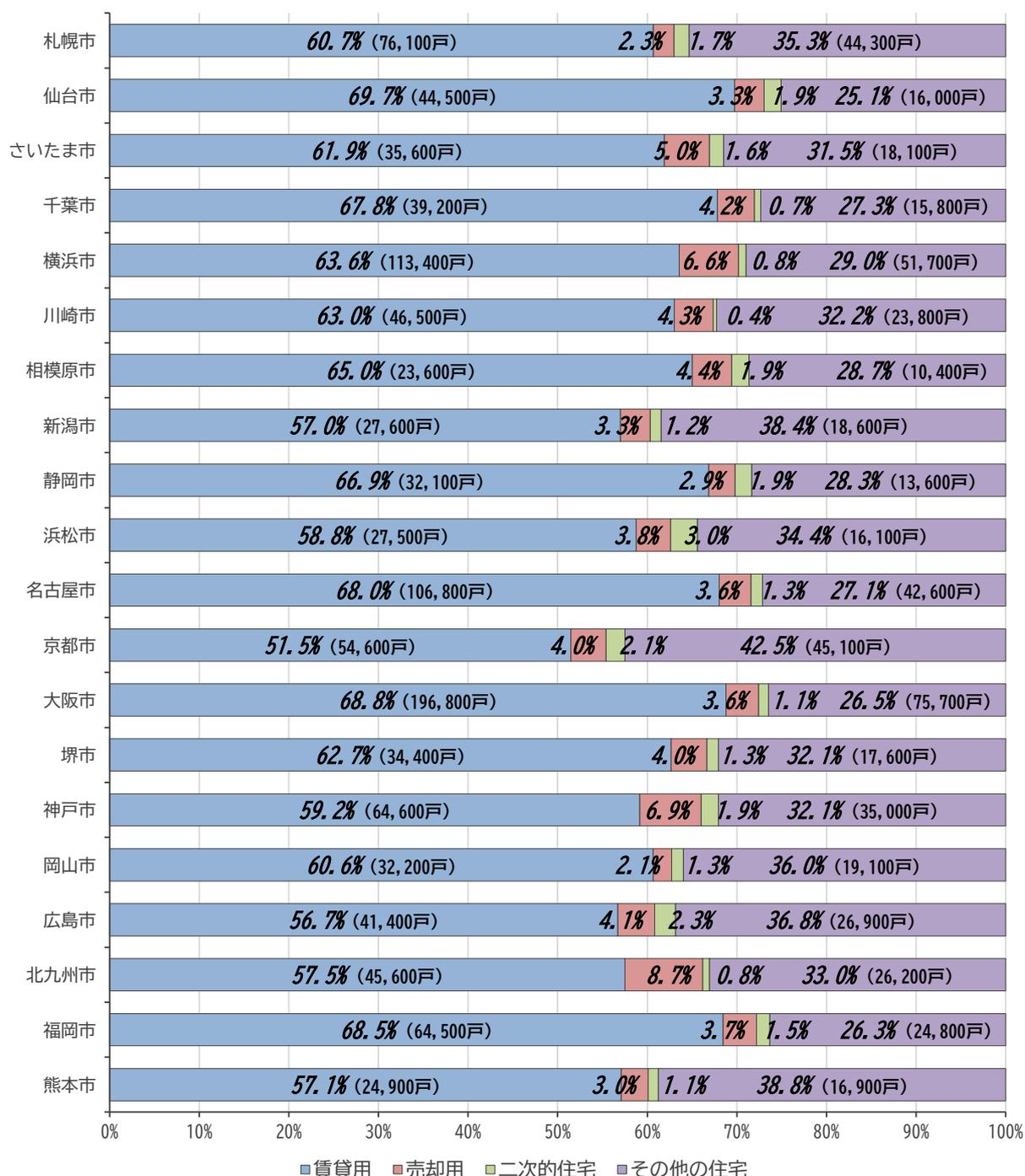
■ 区別の空き家の内訳・その他の住宅の割合



資料：住宅・土地統計調査 (H30)

- ・本市の空き家の内訳は、住宅市場に流通していると想定される「賃貸用」及び「売却用」の住宅が、全体の72.2%を占めています。
- ・一方で、住宅市場に流通しておらず、長期間放置されると管理不全空家等に繋がる恐れのある「その他の住宅」の割合は26.3%で、仙台市に次いで低い値となっています。

■ 政令市の空き家の内訳

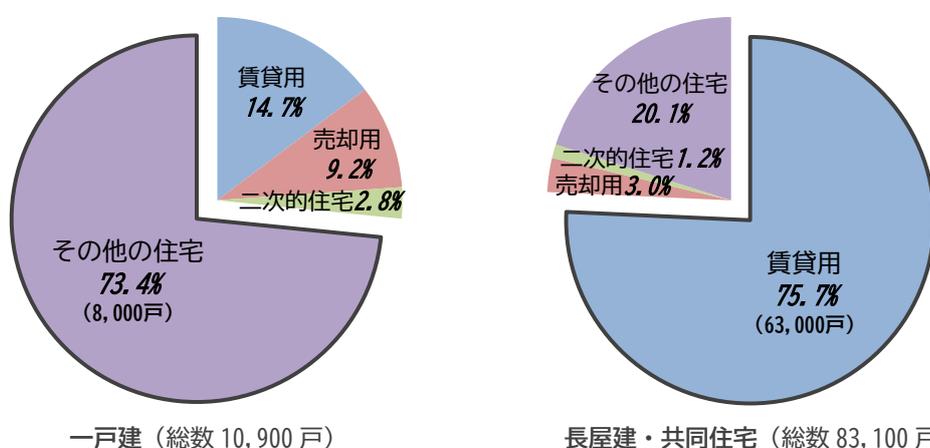


資料：住宅・土地統計調査（H30）

(4) 建て方別の空き家の内訳

- ・ 一戸建ての空き家は総数が 10,900 戸であり、長屋建・共同住宅の 83,100 戸に比べて少ない状況ですが、不動産市場に流通していない「その他の住宅」の割合が 73.4%と非常に高くなっています。
- ・ 一方で、長屋建・共同住宅は「賃貸用」が 75.7%を占めており、不動産市場に流通している空き家が多くなっています。

■ 建て方別の空き家の内訳

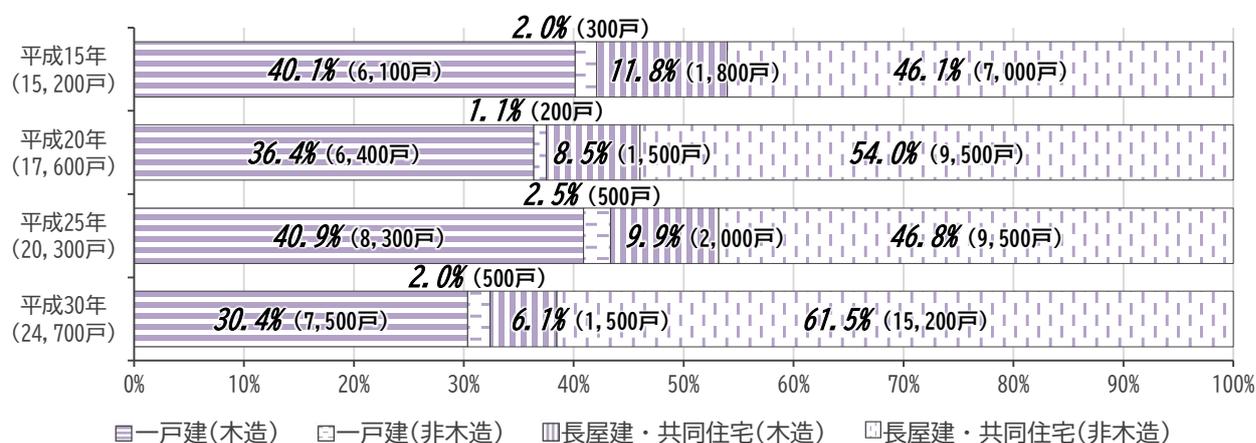


資料：住宅・土地統計調査 (H30)

(5) 建て方別のその他の住宅の割合

- ・ 平成 30 年の「その他の住宅」に占める一戸建ての割合は 32.4%で、平成 15 年より 9.7 ポイント減少している一方で、長屋建・共同住宅(非木造)が平成 15 年より 15.4 ポイント増加しており、「その他の住宅」に占める割合も 61.5%と急激に上昇しています。

■ 建て方別のその他の住宅の割合の推移

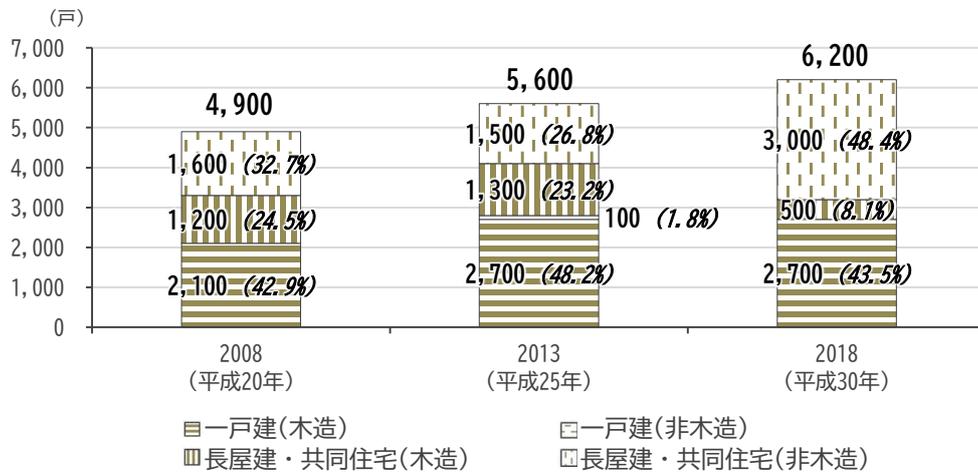


資料：住宅・土地統計調査

(6) 建て方別の腐朽・破損のあるその他の住宅数

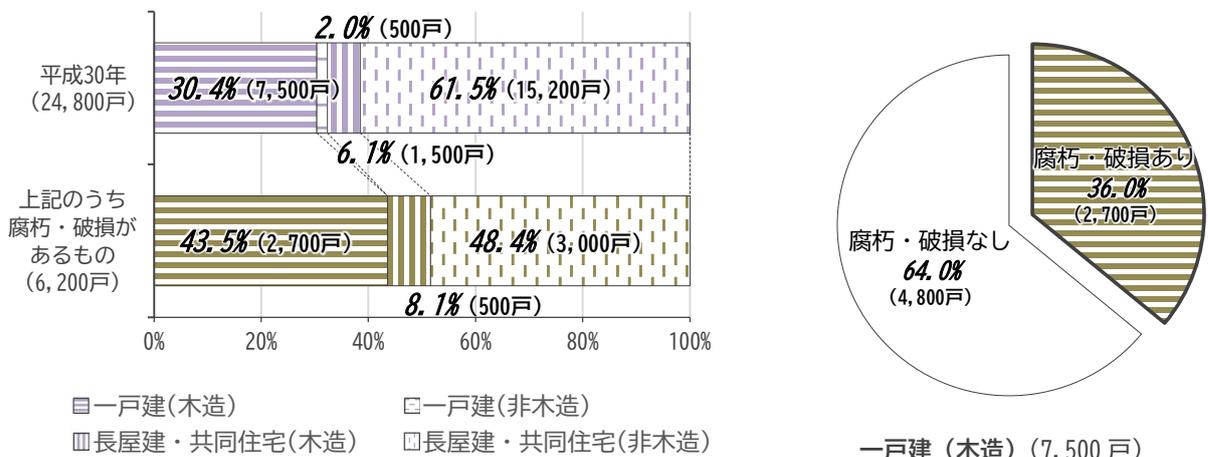
- ・平成30年の腐朽・破損のあるその他の住宅数は6,200戸となっており、平成20年より1,300戸増加しています。
- ・一戸建（木造）は微増傾向ですが、長屋建・共同住宅（非木造）が平成25年より倍となる3,000戸と急増しています。

■ 建て方別の腐朽・破損のあるその他の住宅数の推移



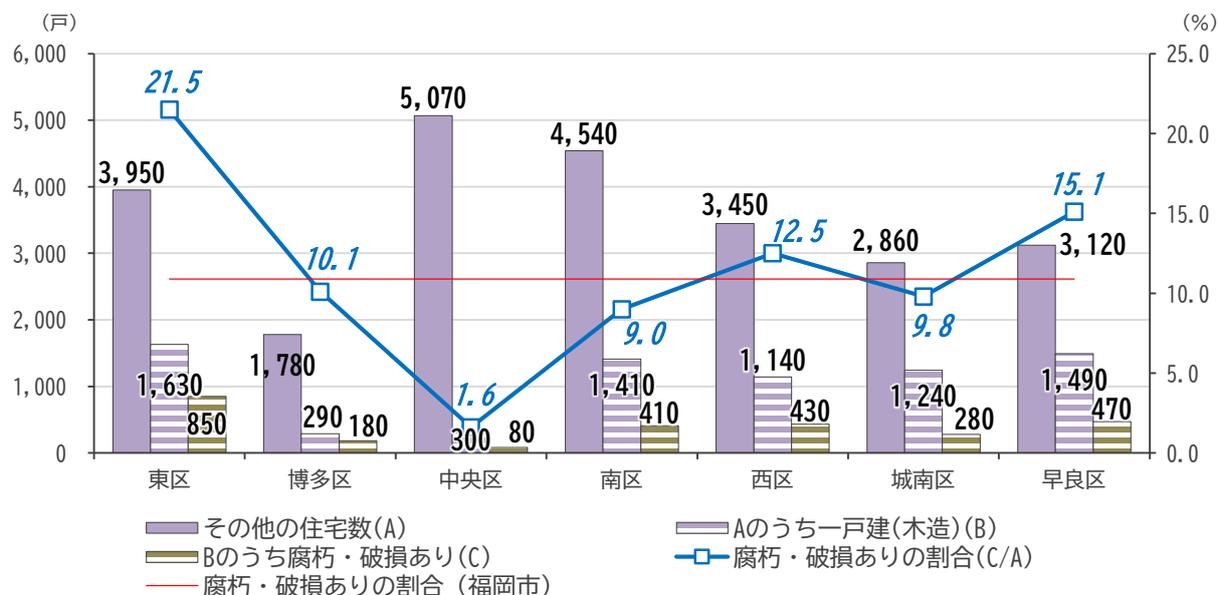
- ・一戸建（木造）の「その他の住宅」に占める割合は30.4%に対して、腐朽・破損のある「その他の住宅」に対する割合は43.5%と高くなっています。
- ・「その他の住宅」の一戸建（木造）についてみると、腐朽・破損ありは2,700戸で、36%となっています。

■ 建て方別のその他の住宅の割合、腐朽・破損割合及び一戸建（木造）の腐朽・破損割合



・平成30年の「その他の住宅」に対する一戸建（木造）の腐朽・破損の割合は、東区、早良区、西区といった郊外部で高くなっています。

■ 区別のその他の住宅のうち腐朽・破損のある一戸建（木造）数及び腐朽・破損の割合

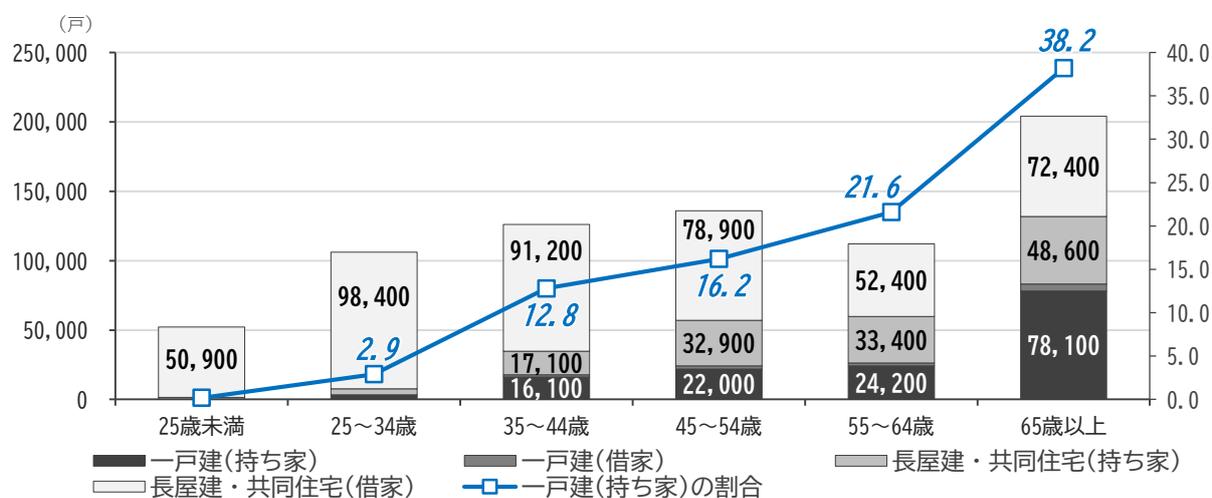


資料：住宅・土地統計調査（H30）

(7) 世帯主の年齢別の住宅の種類別の割合

・平成30年の65歳以上の一戸建（持ち家）の割合は38.2%となっており、他の年齢よりも特に高くなっています。また、年齢が上がるにつれて、一戸建（持ち家）の割合は高くなっています。

■ 世帯主の年齢別の住宅の種類別の割合



資料：住宅・土地統計調査（H30）

2-3 福岡市空家等実態調査

(1) 調査の概要

(1) 調査の目的

本調査は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている可能性があることから、その実態を把握するため、現地調査を行いました。

(2) 調査の対象とする空家等

市内に所在する主に一戸建ての住宅及び集合住宅（全戸入居のないもの）等で、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地とします。（ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するもの、賃貸や販売用の空家等は除く。）

(3) 調査区域・期間

市内全域を平成 29 年度から令和元年度の 3 か年で実施

(4) 調査方法

現地調査（外観調査）において、下記の内容を確認し、空家等か否かを判断しました。

- ① 表札・名札・看板がない、② 郵便受けにチラシや DM が大量に溜まっている
- ③ 電気メーターが停止している、④ プロパンガスボンベが撤去されている
- ⑤ カーテンがない、⑥ 雑草・立木が繁茂している、⑦ ゴミの投棄・堆積がある

更に、不良度を判定する際に有用となる情報（建物や工作物等の破損の有無、管理状態等）を整理しました。

(2) 調査結果

福岡市全体で、9,122 戸の空家等を確認しました。空家等の件数が最も多いのは東区で、次いで南区、博多区、早良区、西区、城南区、中央区の順でした。

また、空家等の危険度を条例に基づき判定したところ、建物の損傷はない、又は、損傷が僅かな A ランク判定の空家等は、各年度とも各区で多数を占めています。C ランクに判定された空家等は、東区 12 件、博多区 5 件、西区 1 件の合計 18 件でした。

なお、危険度の判定におけるランクの区分は下記のとおりです。

A ランク：建物の損傷はない、又は、損傷が僅かで簡易な修繕が必要

B ランク：一部に損傷があり、修繕が必要

C ランク：主要構造部等に著しい損傷があり、大規模な修繕や状況によっては除却等が必要

■ 各区の危険度判定結果の集計

危険度判定 ランク	空家等数							合計
	東区	博多区	中央区	南区	城南区	早良区	西区	
A	2,532	1,256	560	1,794	777	1,000	830	8,749
B	87	90	41	35	19	30	53	355
C	12	5	0	0	0	0	1	18
合計	2,631	1,351	601	1,829	796	1,030	884	9,122

2-4 空家等に関する課題

(1) 所有者等に関する課題

- ・多くの空き家は、相続が原因で発生していると想定されますが、権利関係が未整理、相続登記ができていない、遠隔地に居住しているなどの様々な理由から長期間放置され、周辺に悪影響を及ぼす場合があります。
- ・これらの課題に対しては、所有者等が適切に維持管理していく重要性を十分理解することが必要であり、そのために必要な情報提供や相談支援などを実施することにより、当事者意識の醸成を図ることが求められます。

(2) 利活用に関する課題

- ・人が居住しない住宅は腐朽・破損の進行が速く、売却や賃貸など不動産市場への流通が困難となる傾向があることから、早期の段階からの利活用を促す取り組みが求められます。
- ・空き家の利活用にあたっては、それぞれの空き家が抱える課題を解決することで、売却、賃貸さらには、近年社会的ニーズが高まっている地域活用など様々な活用手法を検討できることから、各種専門家や関係団体との連携による支援体制の構築が求められます。
- ・住宅の性能や維持管理が不十分である場合、利活用を図ることが困難となるため、住宅の品質・性能の確保や長寿命化の推進による良質な住宅ストックの形成を図ることが求められます。

(3) 放置空家等に関する課題

- ・空家等が放置されると、防災上や衛生上などの問題を生じさせ、周辺に悪影響を及ぼす場合があることから、空家等の所有者等に対して適正な管理に向けた注意喚起が必要です。特に倒壊等保安上危険、衛生上有害な状態などの空家等に対しては、法や条例に基づき適切に対応していく必要があります。
- ・空家等問題は、防災防犯・安全・環境・景観の阻害など多岐にわたるため、適切に対応していくことができるよう関係部署の連携が求められます。

2-5 社会情勢の変化

空き家を利活用の余地のある地域の資産として捉え、福祉施設や地域交流施設などへ活用することに関して、社会的ニーズが高まっています。