

## 第2章 住生活の現状と課題



## 第2章 住生活の現状と課題

### 2-1 社会情勢の変化等

- 人々の属性や価値観、経験、文化、背景などの違いを認め、尊重し、活かす、ダイバーシティ（多様性）は、創造性やイノベーションを促進するとともに、持続可能な成長と競争力を高める鍵として認識されるなど、重要性が高まっています。
- 地球温暖化等が要因と考えられる気候変動が世界・各地域で進行し、パリ協定における「21世紀後半に世界全体で温室効果ガス排出を実質ゼロにする」ことを目指して、日本をはじめとする各国で取組みが進められており、脱炭素社会実現への貢献が求められています。
- ネットワークの高速化、AIの進化、クラウド・IoTの普及等により、情報通信技術やデータ活用技術が大きく進歩するなど、デジタル技術が飛躍的に進展しています。今後は、AIの活用を前提としたデータの整備や構築がより一層求められると想定されます。
- 記録的な猛暑、集中豪雨、大型台風が増加傾向にあるなど、気候変動の影響と考えられる自然災害が激甚化・頻発化するとともに、大規模な地震の発生リスクが高まっています。
- 持続可能で豊かな社会を実現するため、住宅や橋・道路などの社会インフラを長持ちさせ有効活用するストック型社会への移行が進んでいます。
- 出生率の低下や平均寿命の延伸等により、少子高齢化が急速に進展しており、全国的には人口の減少が急速に進んでいます。
- 単身世帯や高齢者世帯の増加などの社会構造の変化、個人化の進展、家族や雇用関係の変化等によるつながりの希薄化に加え、コロナ禍による交流の減少などにより、孤独・孤立が深刻化し社会問題となっています。
- コロナ禍を契機とした住まい方や働き方の変化、少子高齢化などの社会構造の変化や、SNSなどの技術革新等に伴い、価値観やライフスタイルの多様化が進んでいます。



年	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	
背景	SDGs(世界の共通目標)採択(H27) パリ協定採択(H27) ●熊本地震 ●西日本豪雨			●台風15号・19号 ●コロナ禍		●能登半島地震 ●成長戦略実行計画(Well Being)					
国 関連	●住生活基本計画(全国計画)H28~ ・子育て世帯や高齢者が安心して暮らせる住生活の実現 ・住宅ストック活用型市場への転換 ・住生活産業の活性化				●住生活基本計画(全国計画)R3~ ・社会環境の変化の視点 ・居住者・コミュニティの視点 ・住宅ストック・産業の視点						
	【子育て世帯】						●こども基本法の施行 ●こども大綱、こども未来戦略の策定 (公営住宅の活用促進等)				
	【ユニバーサルデザイン】			●パリアフリー法の改正(心のパリアフリー) ●パリアフリー法の改正(ハード・ソフト一体的な取組み)							
	【住宅確保要配慮者】										
	【防災】 国土強靭化基本計画(H27) (地震等に著しく危険な密集市街地の解消)	●住宅セーフティネット法改正 (計画制度、セーフティネット住宅登録制度の創設等)		●災害救助法の改正 (救助実施市)			●建築物等木材利用促進法の改正(対象拡大) ●省エネ法の改正(適合義務化、促進区域等)		●住宅セーフティネット法改正 (居住サポート住宅、見守り等)		
	【環境】	●省エネ法の施行(登録・適合判定)		●2050年カーボンニュートラル宣言	●管理適正化法、建替円滑化法の改正 (計画制度、認定制度、助言・指導等)		●省エネ法の改正(適合義務化、促進区域等)				
	【マンション】				●区分所有法、管理適正化法、再生法の改正 (組合決議の円滑化、自治体の権限強化等)						
	【空き家】 空家特措法の制定(H26) (固定資産税情報の内部利用、行政代執行等)				●団地再生の手引きの公表 ●空家特措法の改正 (支援法人制度、促進区域等)						
				【DX】		●デジタル社会の実現に向けた改革の基本方針					
	●福岡市住生活基本計画 H28~R7				1. みんなにやさしい居住環境の形成 2. 居住の安定の確保 3. 豊かさと安全・安心をそなえた住生活の実現 4. 住宅の適正な管理・再生の推進 5. 活発な住宅市場の形成						
市 関連	【高齢者】 ●保健福祉総合計画の改定(H28~R2)				●保健福祉総合計画の改定(R3~R8)						
	【子育て世帯】	●高齢者居住安定確保計画の改定(H30~R7)			●第5次子ども総合計画の策定(R2~R6)	●第6次子ども総合計画の策定(R7~R11)					
	【ユニバーサルデザイン】				●パリアフリー基本計画の改定						
	【住宅確保要配慮者】	●賃貸住宅供給促進計画の策定(H31~R7)									
	【防災】	●セーフティネット住宅登録制度の開始		●セーフティネット住宅補助制度の創設			●地盤強化計画の策定(R3~12)				
	【環境】	●耐震改修促進計画の改定(H29~R7)		●ゼロカーボンシティの表明	●脱炭素社会の実現に向けた福岡市行動宣言 ●地盤強化対策実行計画の改定(R4~R12)						
	【コミュニティ】	●地球温暖化対策実行計画の策定			●福岡市共創による地域コミュニティ活性化条例						
	【マンション】				●マンション管理適正化推進計画の策定(R4~R7)						
	【空き家】			【DX】	●空家等対策計画の策定(R3~R7)	●DX戦略の策定(R5~R8)					

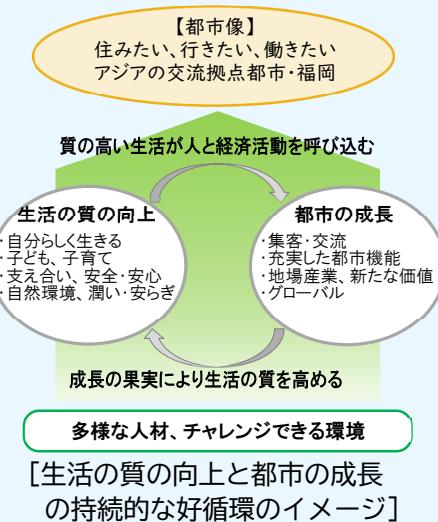
[過去10年間の住宅を取り巻く主な動向]



## コラム 第10次福岡市基本計画

### ◆都市経営の基本戦略

- (1)生活の質の向上と都市の成長の持続的な好循環を創り出す
- (2)多様な人材が育ち、集い、チャレンジできる環境をつくる
- (3)福岡都市圏全体として発展し、広域的な役割を担う



### ◆住生活に関連する主なポイント

<目標1>一人ひとりが心豊かに暮らし、自分らしく輝いている

施策1-1 多様な市民が輝くユニバーサル都市・福岡の推進

<目標2>すべての子ども・若者が夢を描きながら健やかに成長している

施策2-1 社会全体で子どもを見守り、子どもを望む人が安心して  
生み育てられる環境づくり

<目標3>地域の人々がつながり、支え合い、安全・安心に暮らしている

施策3-1 つながりと支え合いの基盤となる地域コミュニティの活性化

施策3-3 安全で快適な生活基盤の整備と災害に強いまちづくり

施策3-4 日常生活における安全・安心の確保と地域福祉の推進

<目標4>人と自然が共生し、身近に潤いと安らぎが感じられる

施策4-1 都市と自然が調和したコンパクトで個性豊かなまちづくり

施策4-2 花や緑などによる潤いや安らぎを感じるまちづくり

施策4-3 持続可能で未来につながる脱炭素社会の実現

<計画推進にあたっての基本的な考え方>

・最先端技術の活用の推進(市民の利便性の向上や業務の効率化)



## コラム 住生活基本計画(全国計画)の中間とりまとめ

住生活基本計画(全国計画)は、計画期間を10年間として策定し、おおむね5年後に見直して、変更を行うこととされています。現在、見直しに向けた検討が行われており、令和7年11月26日に、素案が示されています。

### ◆住生活基本計画(全国計画)の素案(R7.11.26)

	11の項目	2050年に目指す住生活の姿	当面10年間で取り組む施策の方向性
住まうヒト	① 人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備	・高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進 ・高齢期に孤立せず安心できる住環境の充実	・高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備 ・居住サポート住宅・セーフティネット住宅等の普及拡大
	② 若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現	・若年・子育て世帯向けの選択肢の充実 ・子育てしやすい居住環境・サービスの充実	・こどもつながるURの実践と他団地等への展開 ・既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通
	③ 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備	・「気付き」と「つなぎ」の居住支援の定着 ・公的・民間賃貸住宅双方によるセーフティネット機能充実	・居住サポート住宅・セーフティネット住宅等の普及拡大(再掲) ・総合的・包括的な居住支援体制の整備
	④ 過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備	・安心して住宅を取得できる環境の整備 ・質の高い住宅の多世代間での継承	・既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通(再掲) ・頭金支援、住宅ローンの充実
住まうモノ	⑤ 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成	・更新、再生による住宅ストックの質的向上 ・世帯人員減少に対応した住宅の充実	・質向上加速化の支援(耐震、省エネ、パリアリー) ・将来世代に継承する住宅ストックの明確化
	⑥ 住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築	・所有者による維持管理と次世代継承の定着 ・維持管理・収益価値を評価する市場へ転換	・性能・利用価値の査定評価法の普及 ・維持管理・流通の市場環境整備
	⑦ 住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進	・放置空き家等にしない適正管理の定着 ・マンションの適正管理、再生円滑化	・空き家化する前の対策・活用等への支援の充実 ・マンションの計画的な維持管理の推進
	⑧ 持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成	・市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成 ・多様なライフスタイル・交流を支える住環境の充実	・住宅・住宅地の活用にむけた規律と誘導の確立 ・移住・二地域居住等に資する環境整備の推進
住まいを支える プレイヤー	⑨ 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備	・安全な住宅への改修・住替えの推進 ・災害時の住まい確保・生活再建の迅速化	・耐震化・密集市街地の整備改善の促進 ・災害時に備えた関係機関の体制整備の推進
	⑩ 担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展	・安定供給の確保、所有者支援体制の充実 ・2050カーボンニュートラルに向けたライフスタイルカーボン削減	・ビジュアルの策定、DX含む所有者支援サービスの充実 ・ライフスタイルカーボンを意識した住生活産業の推進
	⑪ 国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備	・国による市場の環境整備・誘導・補完の継続 ・地方の分野横断的な住宅行政の実現	・住生活基本計画を通じた政策の推進・検証 ・地方の住宅行政の役割の再構築

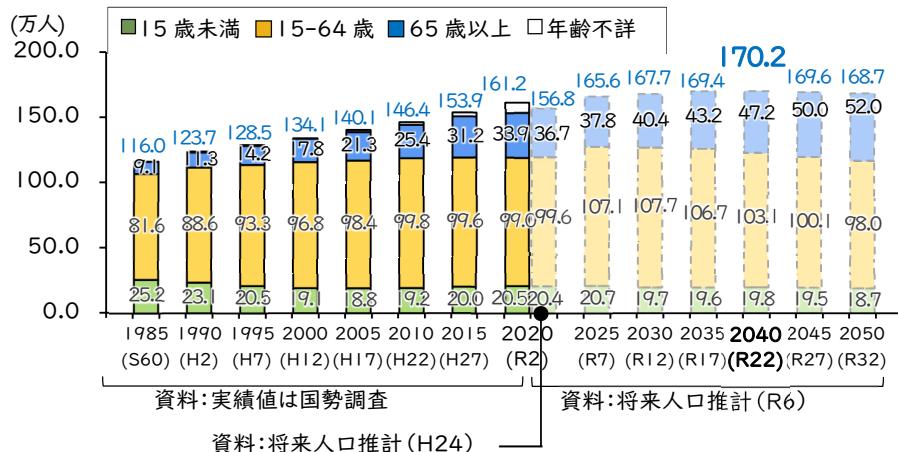
## 2-2 福岡市における住生活の現状

### <人に関すること>

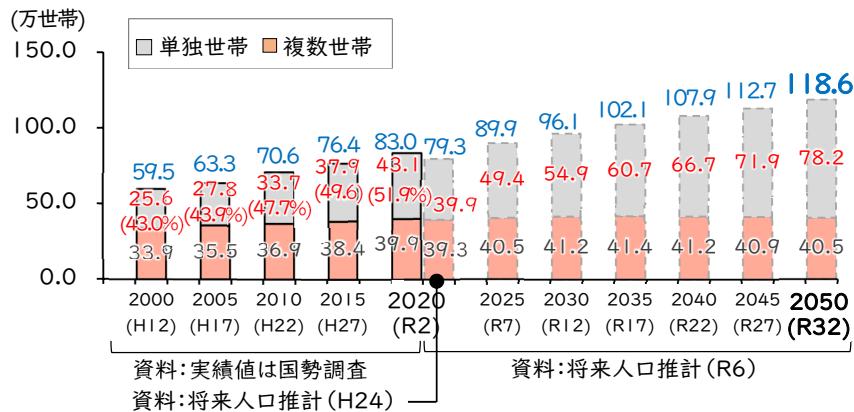
#### (1) 人口・世帯数

- 人口は、令和6年度の推計によると、令和22年まで増加する見込みとなっています。  
令和2年時点で、人口は政令市で5番目、人口増加率は政令市で最も高い状況となっています。  
また、若者(15~29歳)の割合は、17.6%で、政令市で最も高い状況となっています。
- 単独世帯の数や割合は、令和6年度の推計によると、少なくとも令和32年まで増加する見込みとなっています。  
単独世帯の割合は、令和2年時点で51.9%となっており、政令市で2番目に高い状況となっています。

#### ■福岡市の人口の推移と将来推計

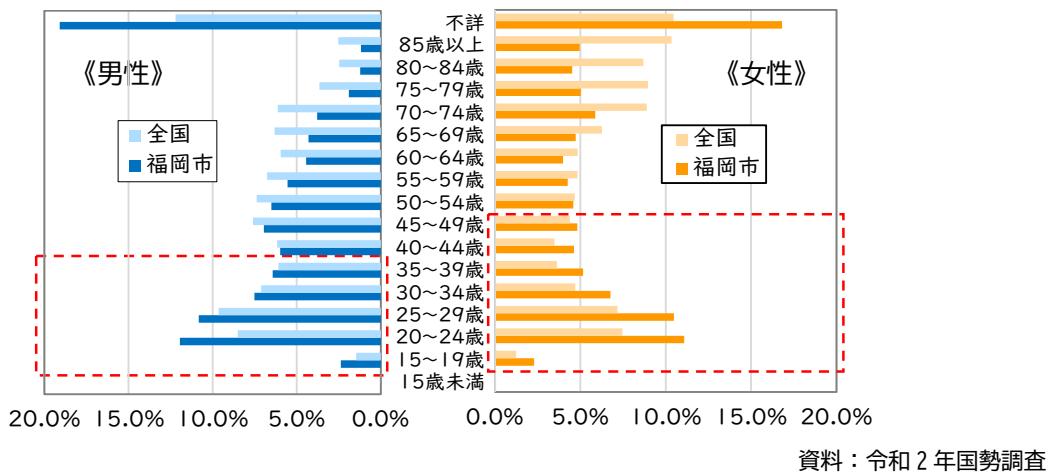


#### ■福岡市の世帯数の推移と将来推計

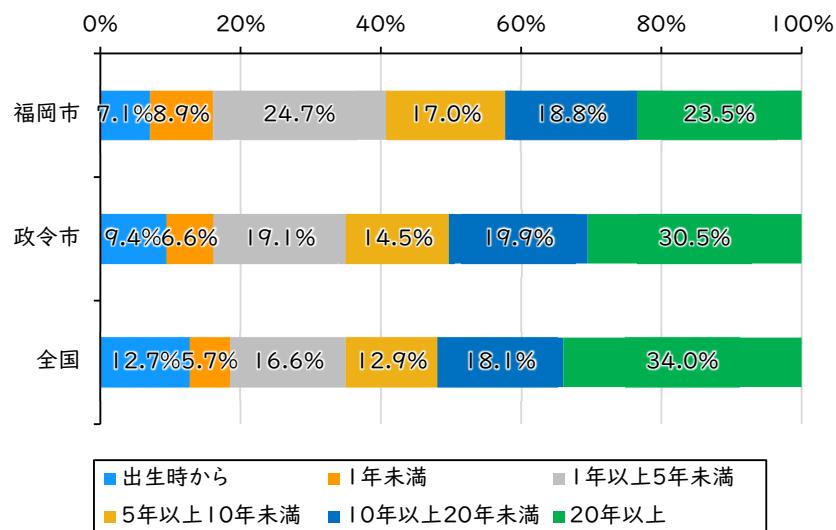


- 単独世帯の年齢構成は、全国に比べて、39歳以下が多く、高齢になるほど少ない状況となっています(令和2年)。
- 居住年数は、政令市平均に比べて、出生時から住み続けている割合が低く、居住年数が長くなるに従い割合が低くなるなど、短い状況となっています(令和2年)。

### ■単独世帯の年齢構成



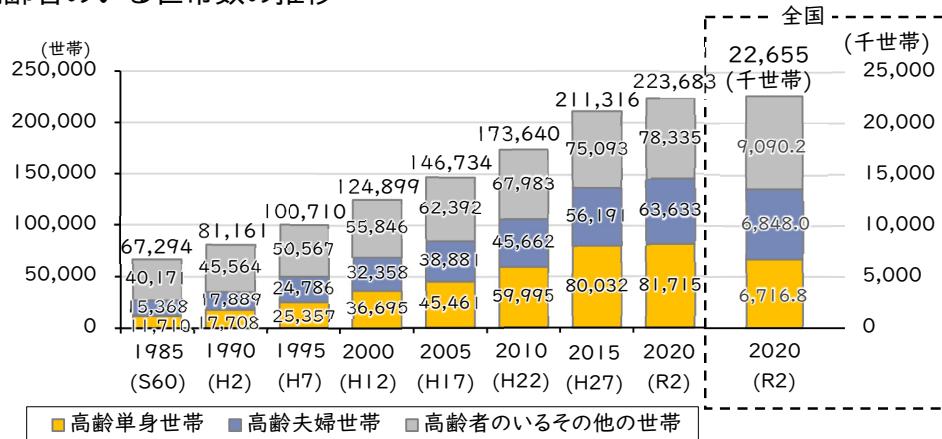
### ■居住年数別の割合



## (2) 高齢者世帯

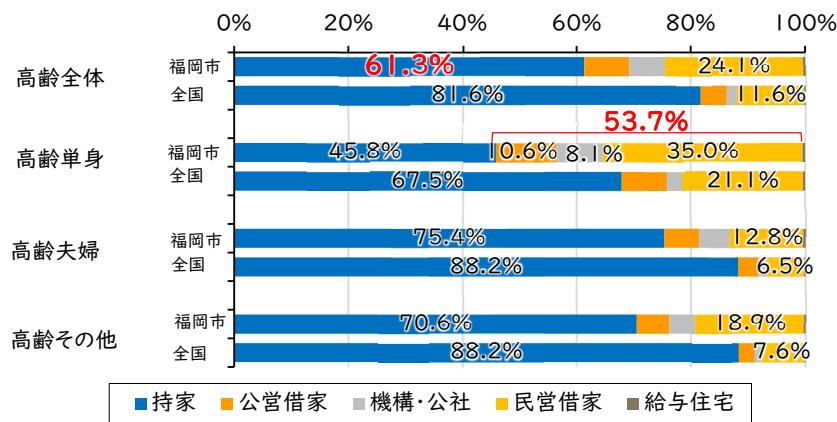
- 高齢者のいる世帯の数は、年々増加しており、近年、単身高齢者世帯が特に増加しています(令和2年)。  
高齢者のいる世帯に占める単身高齢者世帯の割合は、36.5%となっています。
- 高齢者のいる世帯は、持家の割合が約61%(全世帯約37%)と高い状況となっています(令和5年)。  
単身高齢者世帯は、借家の割合が約54%と高い状況となっています。

### ■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（所有の関係）

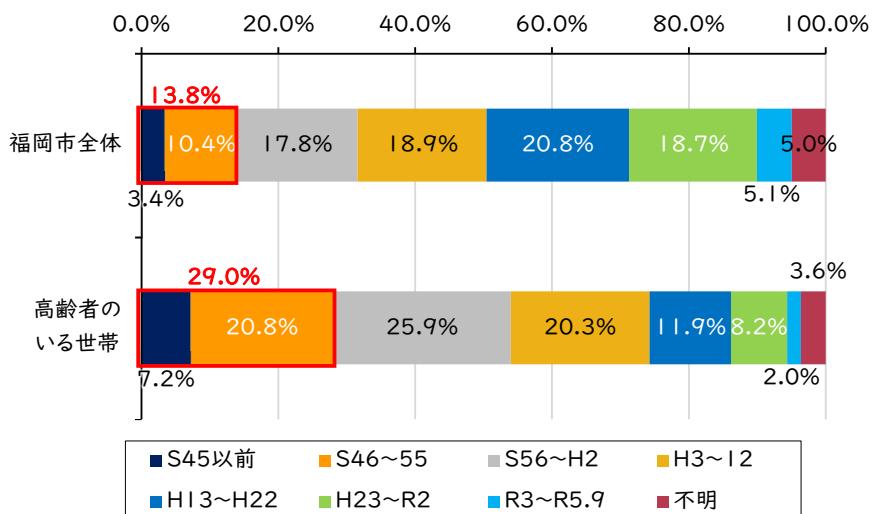


資料：令和5年住宅・土地統計調査



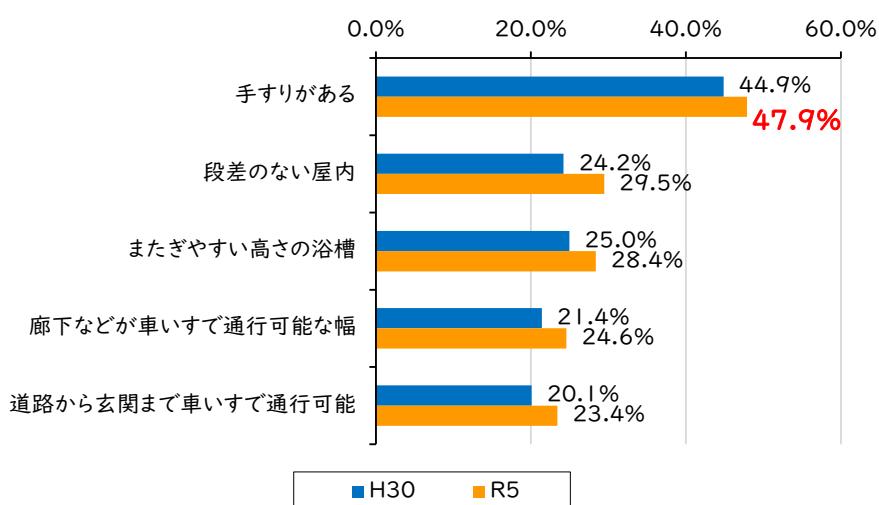
- 高齢者のいる世帯は、住宅の建築時期が昭和 55 年以前（旧耐震基準）である割合が 29.0%と全世帯に比べて高い状況となっています（令和5年）。
- 高齢者のための設備は、手すりが 47.9%と最も多く、次に段差のない屋内、またぎやすい高さの浴槽の順に多い状況となっています（令和 5 年）。

### ■高齢者のいる世帯の住宅の建築時期



資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

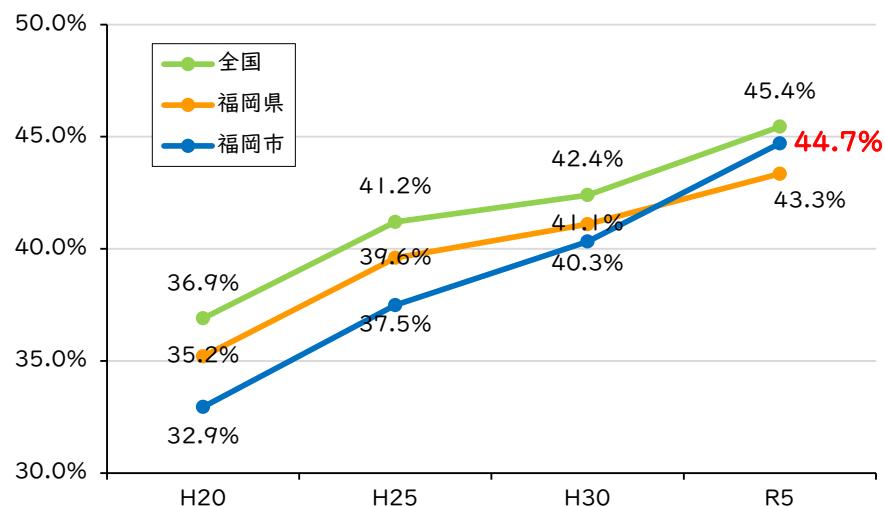
### ■高齢者のいる世帯における高齢者ための設備の整備状況



資料：住宅・土地統計調査

- 高齢者のいる世帯の一定のバリアフリー化率は、44.7%と増加傾向で、全国や福岡県と比較して、増加率が高い状況となっています（令和5年）。

### ■高齢者のいる世帯における一定のバリアフリー化率 ※一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消



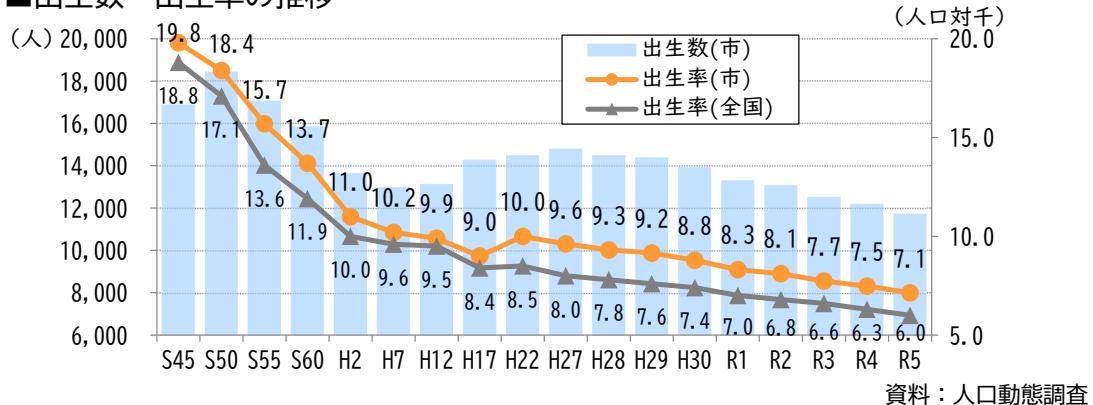
資料：住宅・土地統計調査



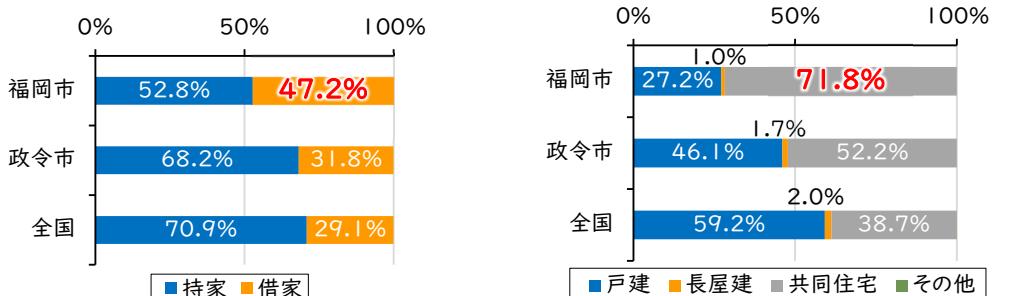
### (3) 子育て世帯

- 出生数は、近年減少しています。出生率も低下していますが、全国に比べて高い割合を維持しています。
- 夫婦と子ども（18歳未満）からなる世帯は、令和5年時点では借家の割合が5割弱、共同住宅に住む割合が約7割となっており、いずれも政令市平均に比べて高い状況となっています。
- 夫婦のいる世帯（子どもあり）における共働きの世帯数は、年々増加しており、夫・妻のいずれかが非就業の世帯の約1.9倍となっています（令和2年）。

#### ■出生数・出生率の推移

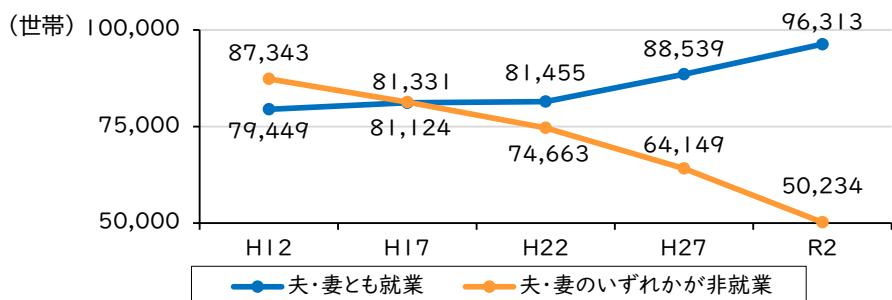


#### ■子育て世帯（夫婦と子ども（18歳未満）からなる世帯）の住まい (所有の関係・住宅種類別構成比)



資料：令和5年住宅・土地統計調査

#### ■夫婦のいる世帯（子どもあり）の就業状況



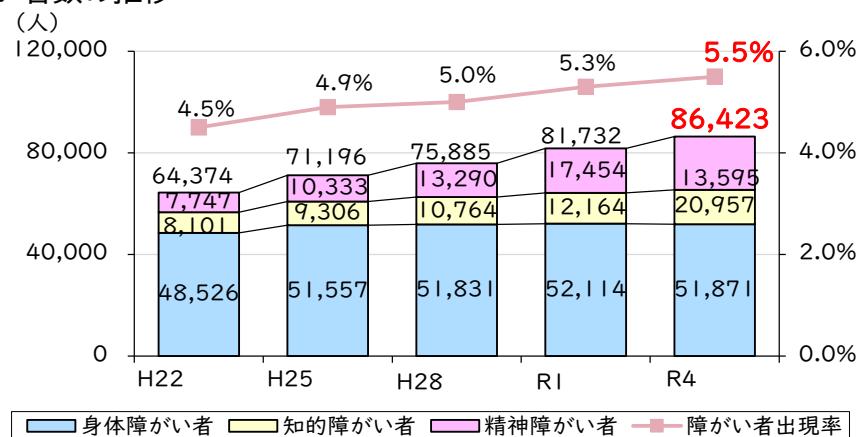
資料：国勢調査



#### (4) 住宅確保要配慮者

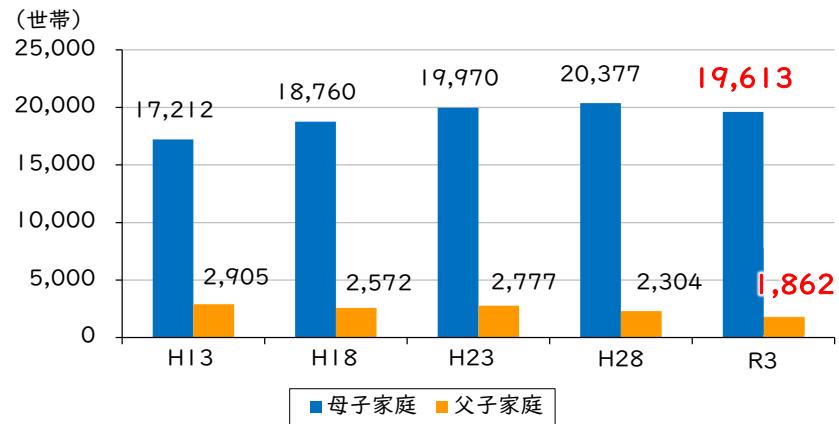
- 障がいのある人の数は、年々増加しており、令和4年度時点で約 86,000 人、出現率は 5.5% となっています。また、近年、精神障がい者の伸び率が高い状況となっています。
- 母子家庭の世帯数は約 19,600 世帯で、近年横ばいで推移しており、父子家庭の世帯数は約 1,900 世帯で、年々減少しています（令和 3 年）。

#### ■ 障がい者数の推移



資料：福岡市福祉局

#### ■ 母子家庭・父子家庭世帯の推移

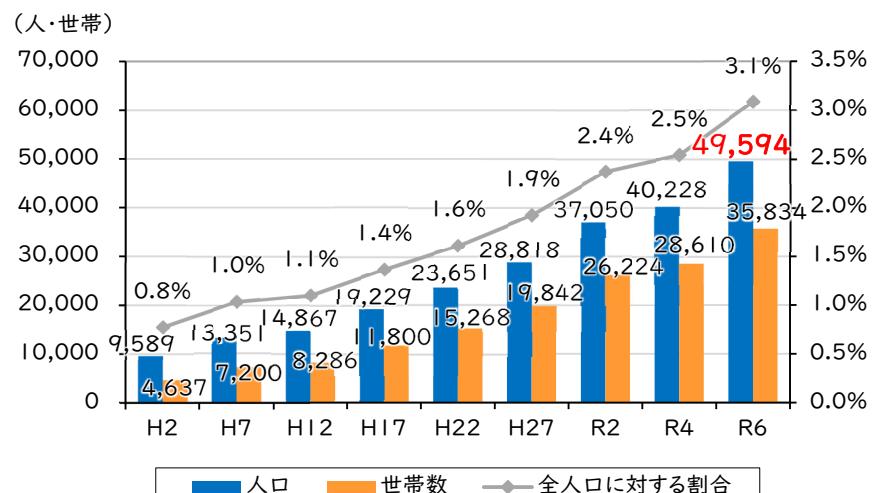


資料：福岡市ひとり親家庭実態調査



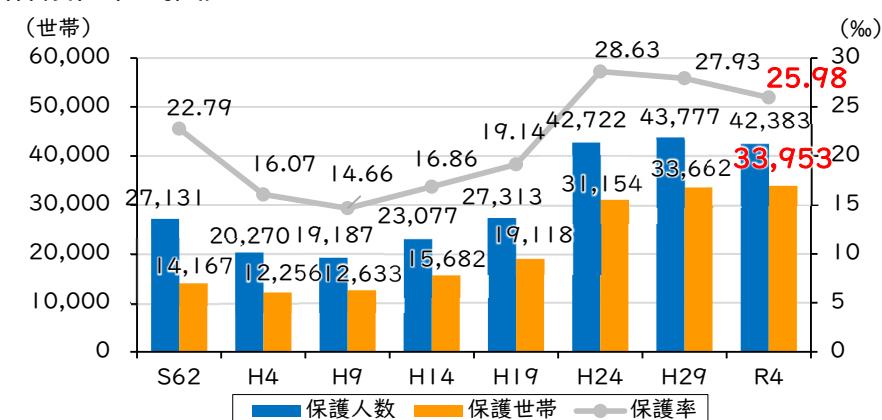
- 外国人居住者の数は、年々増加しており、令和6年時点で、平成27年の約1.7倍の約5万人となっています。
- 生活保護世帯の数は、令和4年時点で約34,000世帯となっており、近年は横ばいで推移しています。保護率は、約26%で、近年減少傾向となっています。

### ■外国人居住者数・世帯数の推移



資料：外国人登録人口、住民基本台帳

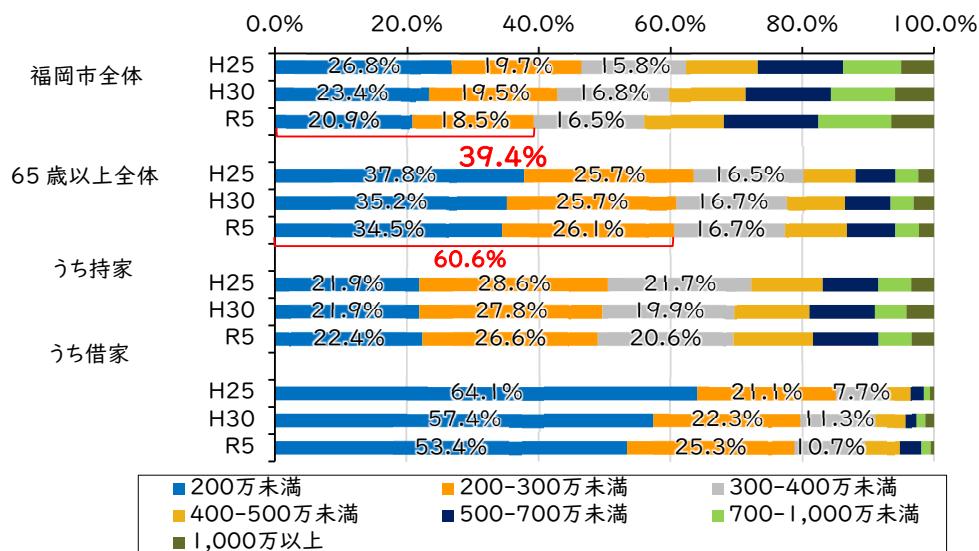
### ■生活保護世帯の推移



資料：福岡市福祉局

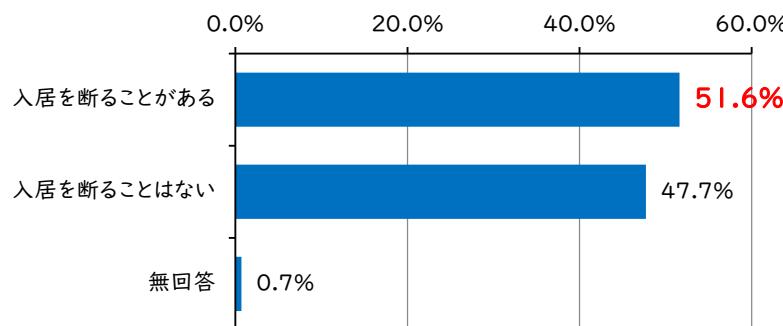
- 年収が300万円未満の世帯の割合は、39.4%で、近年、減少傾向となっています（令和5年）。
- 民間賃貸事業者へのアンケートによると、約52%が入居を断ることがある状況となっています（令和2年）。

## ■所得状況の推移



資料：住宅・土地統計調査

## ■入居制限の有無 ※福岡県内

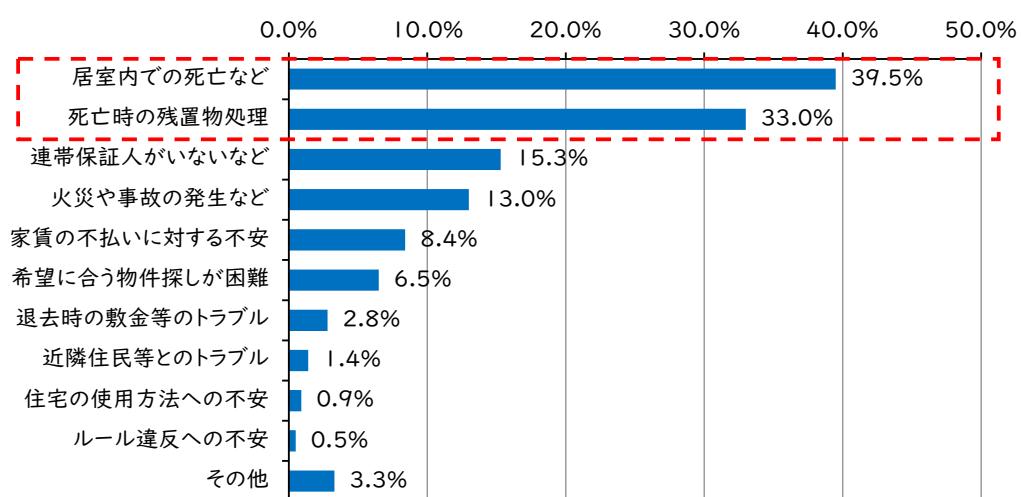


資料：民間賃貸住宅の管理等に関するアンケート調査（福岡県建築住宅センターR2.10）



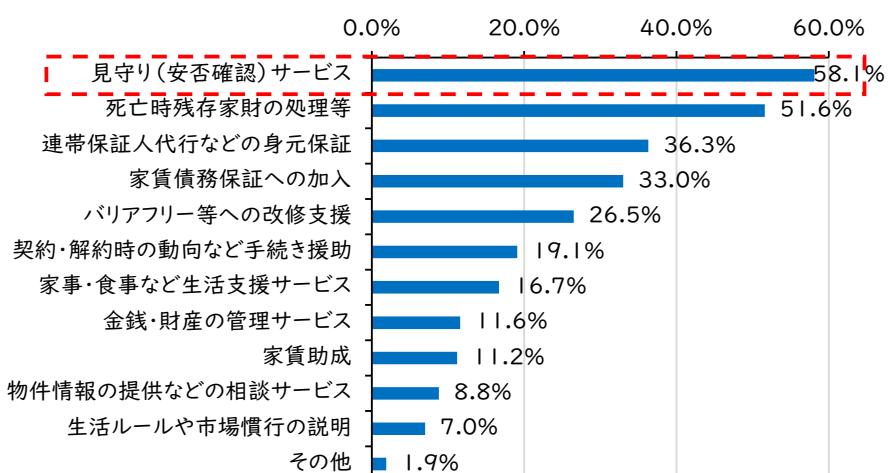
- 民間賃貸事業者へのアンケートによると、高齢者世帯の入居を断る理由は、「屋内での死亡など」が最も多く、次に「死亡時の残置物処理」で、この2項目が特に多い状況となっています（令和2年）。
- 同じくアンケートによると、高齢者世帯の入居制限を取りやめるために必要な居住支援は、「見守り（安否確認）サービス」が最も多い状況となっています（令和2年）。

### ■高齢者の入居を断る理由（複数回答）※福岡県内



資料：民間賃貸住宅の管理等に関するアンケート調査（福岡県建築住宅センターR2.10）

### ■高齢者世帯入居制限を取りやめるために必要な居住支援策（複数回答）※福岡県内



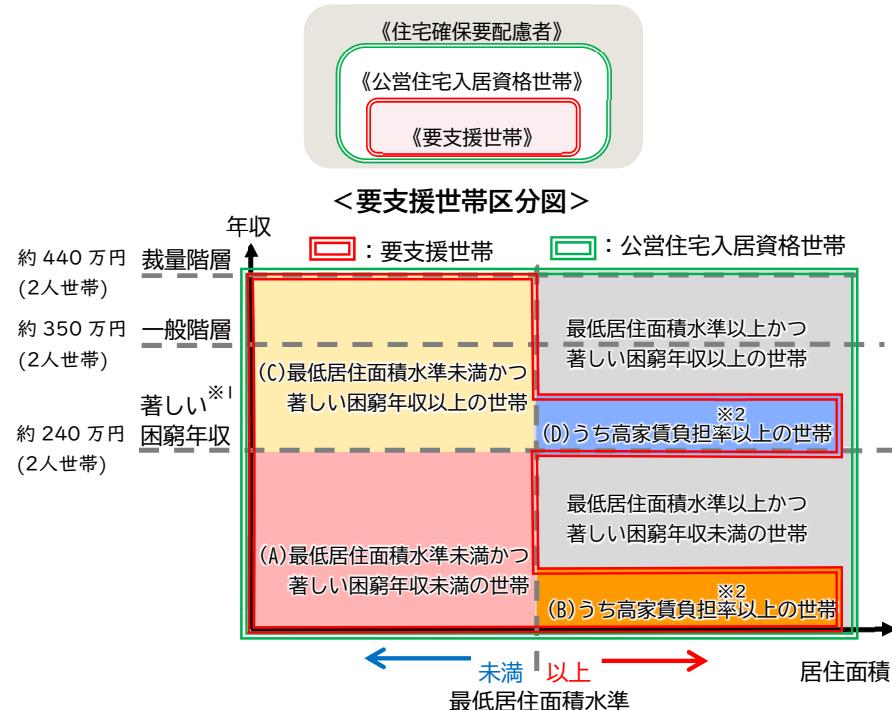
資料：民間賃貸住宅の管理等に関するアンケート調査（福岡県建築住宅センターR2.10）

## (5)要支援世帯

### ■公営住宅等による要支援世帯の考え方（国総研：住宅確保要配慮者世帯推計支援プログラム）

- 住宅確保要配慮者のうち、賃貸市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが難しく、より住宅に困窮する世帯として公的支援が必要とされる世帯を要支援世帯として位置づけます。
- 要支援世帯は、下図のように公営住宅以外の借家に居住する公営住宅入居資格世帯のうち、年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から住宅困窮状況を4つに区分して算定しています。

＜住宅確保要配慮者と要支援世帯の関係図＞



※1 著しい困窮年収：適正な家賃負担の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収に満たない世帯

(著しい困窮年収水準) = (民営借家の平均家賃) × (最低居住面積水準) ÷ (地域別家賃負担限度率)

※2 高家賃負担率：年収 200 万未満世帯の平均家賃負担率以上の家賃負担をしている世帯  
(約 35.0%)

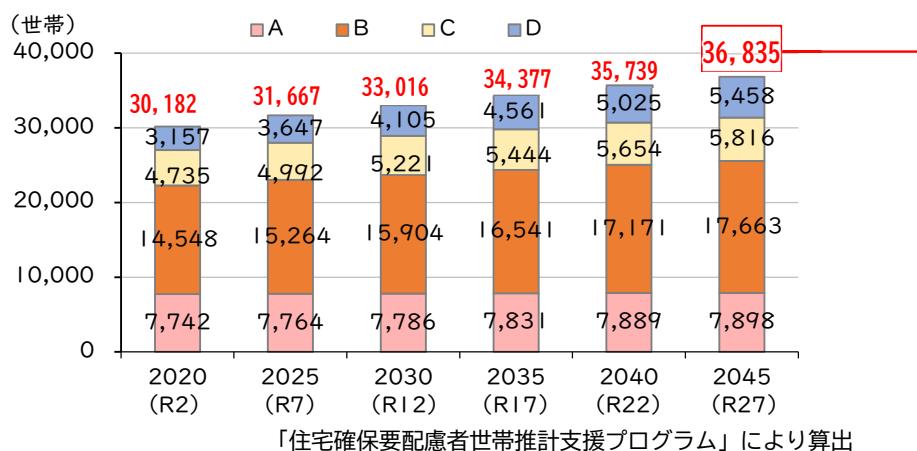
### ■低廉な家賃かつ一定の質の民間賃貸住宅及びUR・公社住宅数の算定の考え方（国交省指針\*）

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	
低廉な家賃	生活保護の住宅扶助費	36,000	43,000	47,000	47,000	47,000	50,000	56,000
一定の質	最低居住面積水準	25 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	66.5 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>
新耐震基準	昭和 56 年(新耐震基準制定)以降の住宅							



- 要支援世帯は、年々増加する見込みとなっています。
- 令和 27 年度末の要支援世帯については、公営住宅や民間住宅ストック等で対応が可能な見込みとなっています。

## ■要支援世帯数の推計



## ■受け皿となる住宅の数

※令和 5 年時点の公営住宅の数と国交省指針（左記\*）により算定した民間賃貸住宅の数  
(家賃や面積等の把握が可能な民間賃貸住宅のみ算定)

公営住宅		低廉な家賃かつ一定の質の民間賃貸住宅
市営	31,309 戸	
県営	4,160 戸	43,460 戸

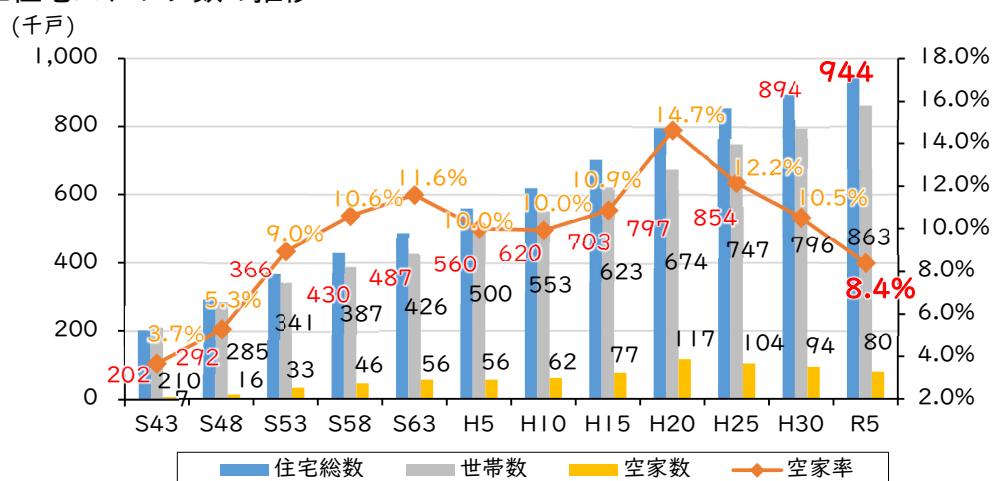
受け皿となる住宅数　要支援世帯数  
→ 78,929 戸 > 36,835 世帯

## <住まい・居住環境に関すること>

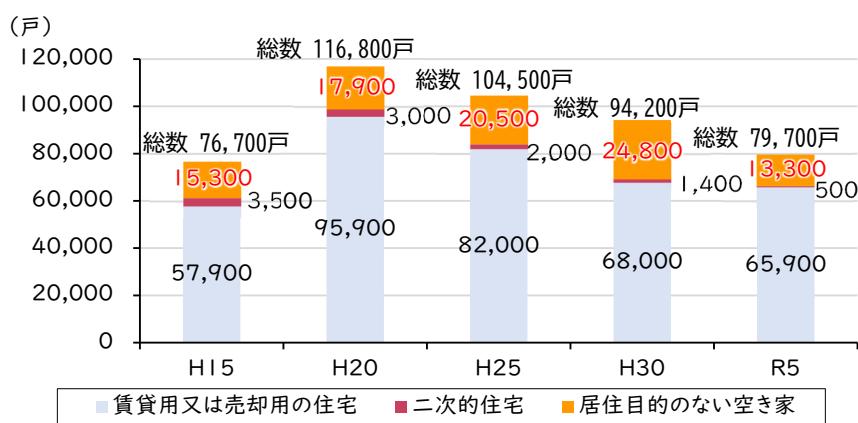
### (1) 住宅ストック

- 住宅総数は、令和 5 年時点で約 94 万戸となっており、世帯数の増加に合わせて年々増加しています。
- 近年、空き家数と空き家率は減少し、居住目的のない空き家数も平成 30 年に比べて減少しています（令和 5 年）。
- 空き家率 8.4% は政令市で 2 番目に低く、居住目的のない空き家率 1.4% は政令市で最も低い状況となっています。

#### ■住宅ストック数の推移

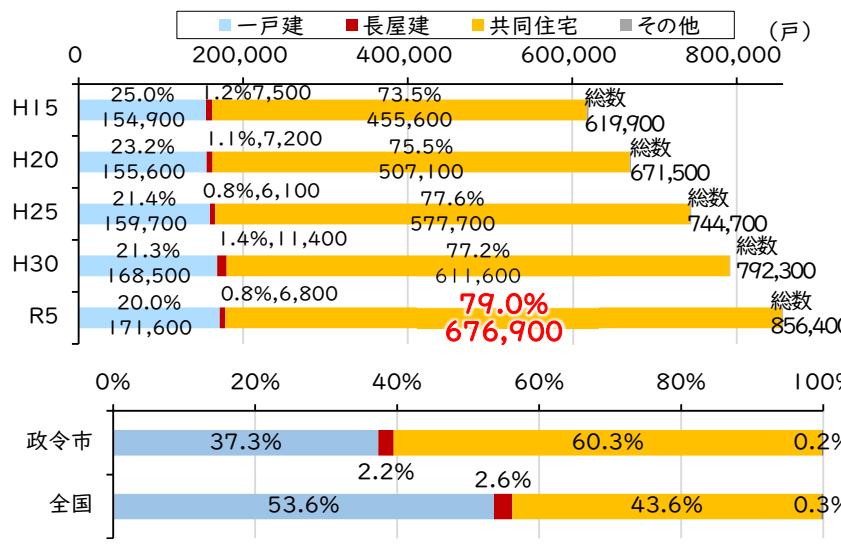


#### ■空き家の内訳



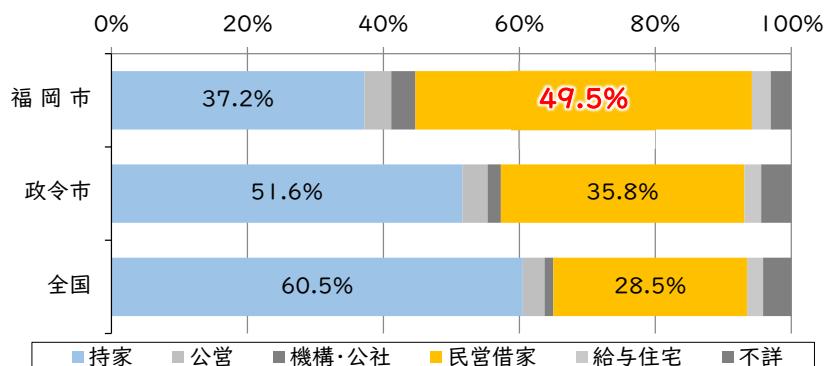
- 住宅数は、平成 15 年から令和 5 年にかけて、一戸建てが約 1.7 万戸増加し、共同住宅は約 22.1 万戸増加しています。
- 令和 5 年時点で、共同住宅の割合は 79.0%、民営借家の割合は 49.5%で、ともに政令市平均に比べて高い状況となっています（ともに政令市で最も高い状況）。

### ■住宅種類別構成比



資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

### ■住宅所有別構成比

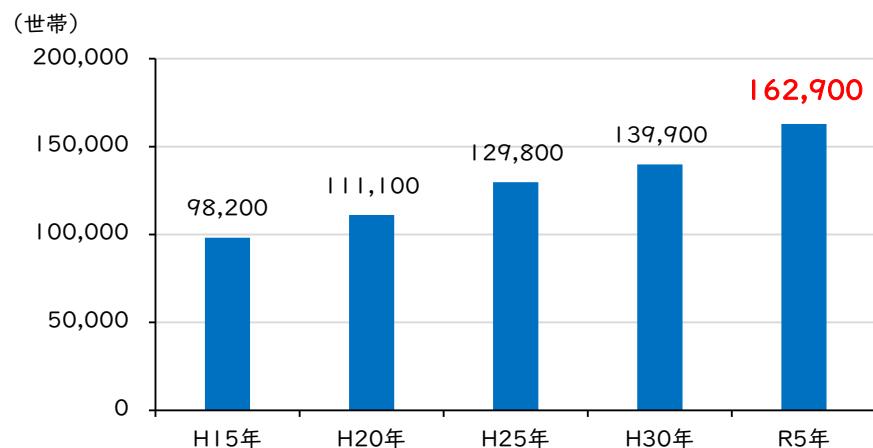


資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

## (2) 分譲マンション

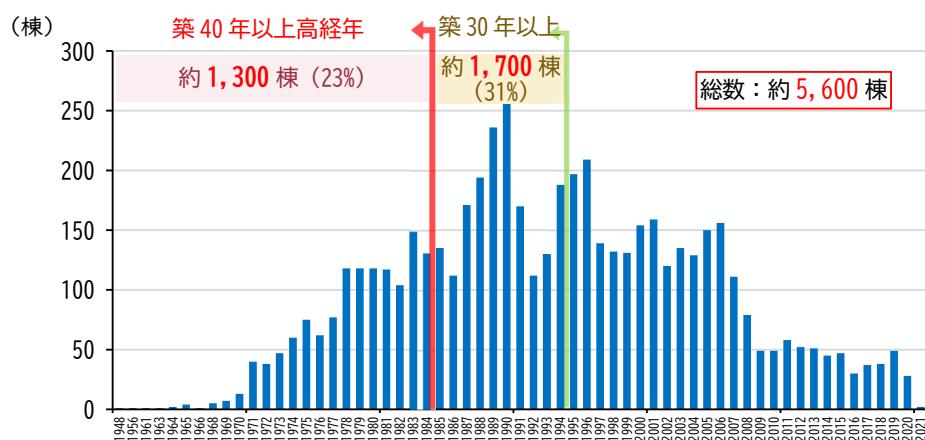
- 居住世帯のある分譲マンションの数は、令和5年時点で約16万戸となっています。
- 分譲マンションは、令和3年度時点で約5,600棟となっています（政令市で3番目に多い状況）。
- 築40年以上の高経年マンションは、令和6年度末時点で約1,300棟となっており、10年後に約3,000棟に増加する見込みとなっています。

### ■分譲マンション（3階以上）の居住世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査

### ■分譲マンションの棟数と築年数

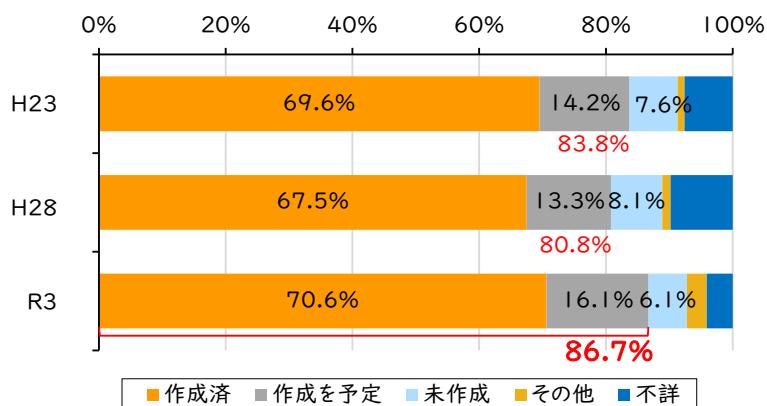


資料：住宅都市みどり局



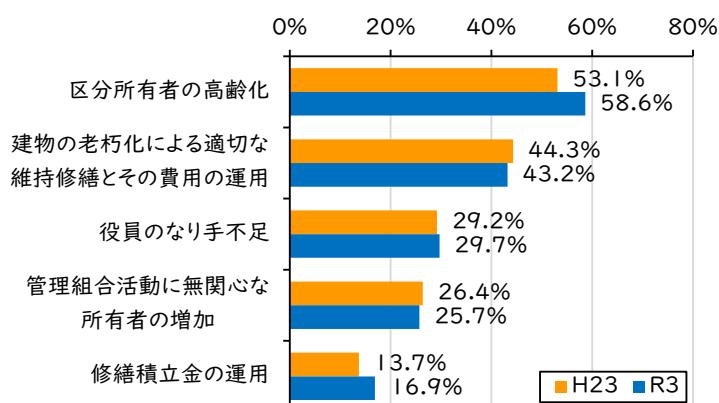
- マンション管理組合実態調査によると、長期修繕計画の作成状況は、「作成済」と「作成を予定」の合計が86.7%で増加しています（令和3年度）。
- 同じく実態調査によると、管理組合運営上の将来不安なことは、「区分所有者の高齢化」が最も多く、次に「建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用」が多い状況となっています（令和3年度）。

### ■長期修繕計画の作成状況



資料：福岡市マンション管理組合実態調査

### ■管理組合運営上の将来不安なこと（上位5位のみ）



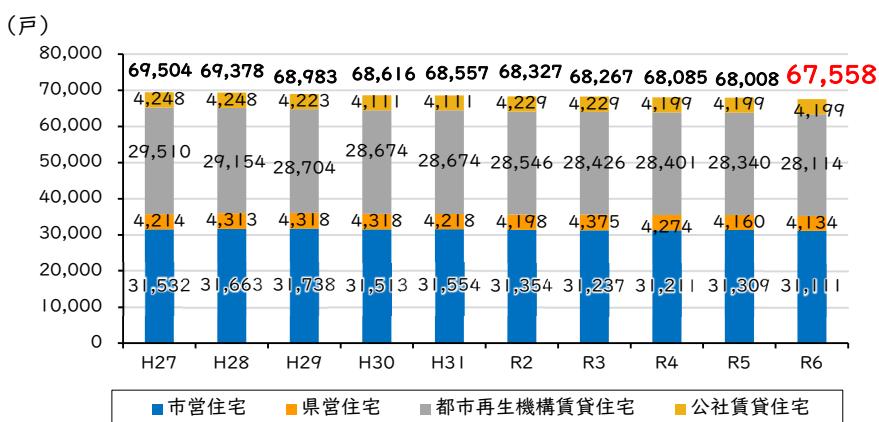
資料：福岡市マンション管理組合実態調査



### (3) 賃貸市場

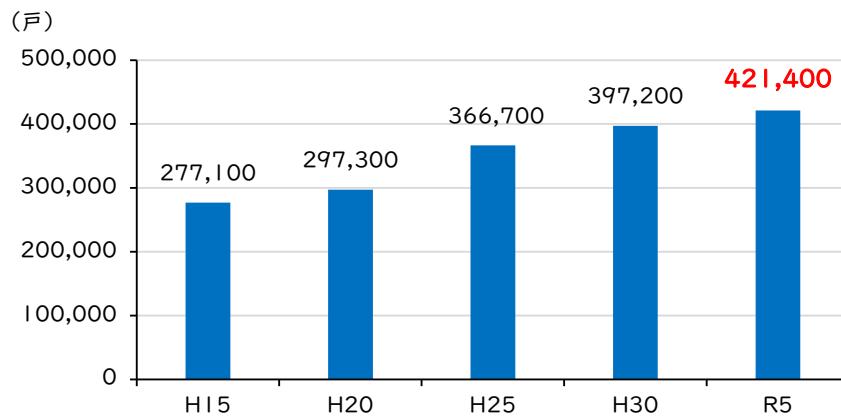
- 公的賃貸住宅の数は、令和 6 年度末時点で約 68,000 戸となっており、近年、横ばいで推移しています。なかでも、市営住宅と UR 賃貸住宅の割合が高い状況となっています。
- 居住世帯のある民営借家の戸数は、令和 5 年時点で約 42 万戸となっており、年々増加しています。

#### ■公的賃貸住宅の戸数



資料：住宅都市みどり局

#### ■居住世帯のある民営借家の戸数

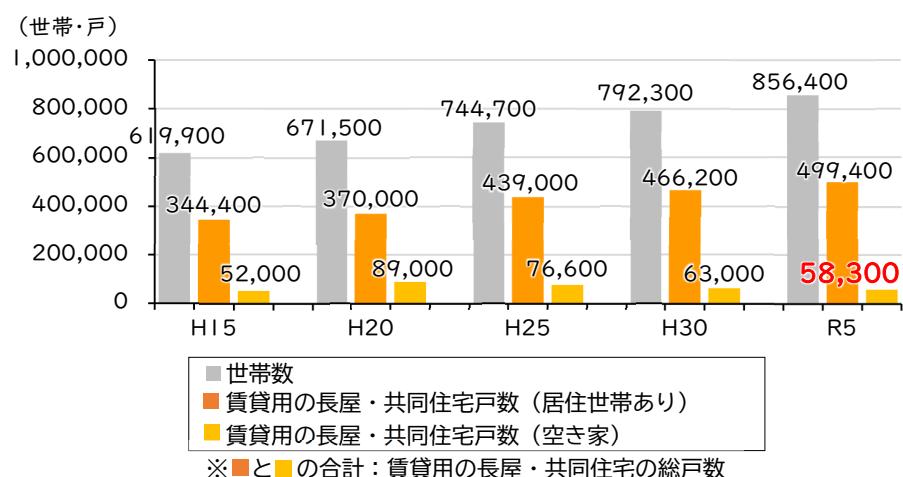


資料：住宅・土地統計調査



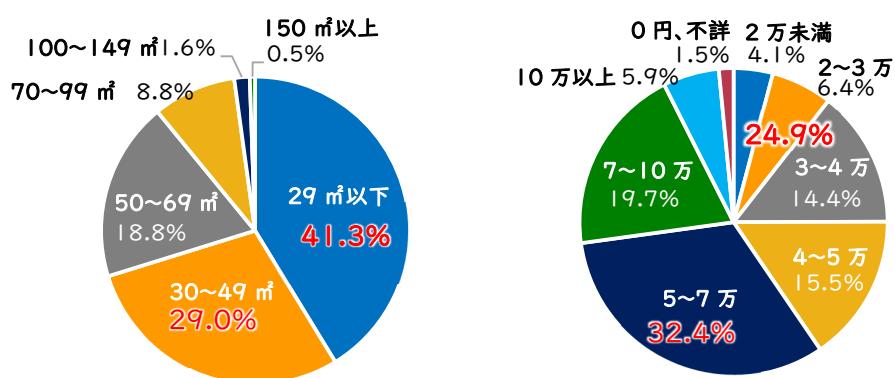
- 賃貸用の長屋・共同住宅の数は、世帯数の増加に合わせて年々増加しており、そのうち空き家は、令和5年時点で約58,000戸となっています。
- 民間借家の面積は、29m<sup>2</sup>以下が41.3%、30~49m<sup>2</sup>が29.0%を占めています（令和5年）。
- 民間借家の家賃は、家賃5~7万円の割合が32.4%、4万円未満の住宅が24.9%を占めています（令和5年）。

## ■賃貸用の長屋・共同住宅の戸数の推移



資料：住宅・土地統計調査

## ■民営借家の面積別・家賃別割合

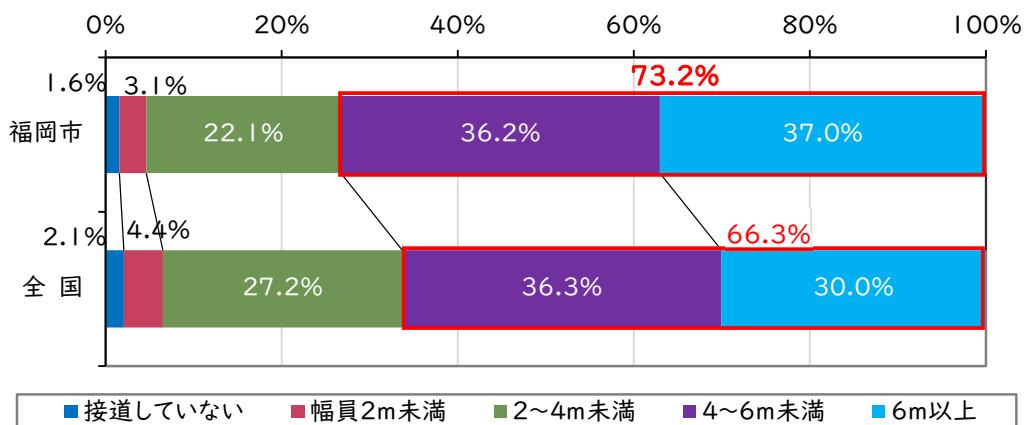


資料：令和5年住宅・土地統計調査

#### (4) 住環境

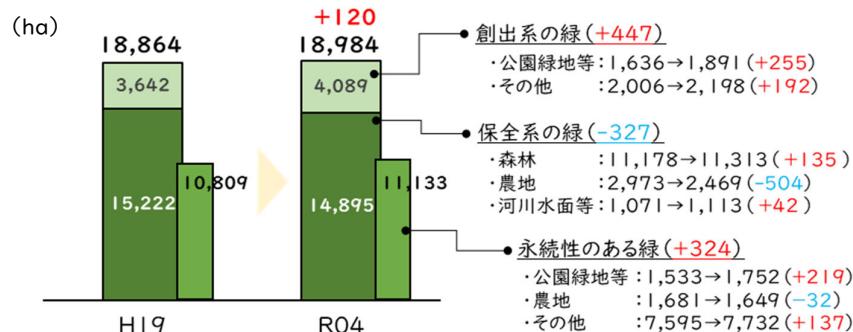
- 幅員4m以上の道路に接している割合は、令和5年時点で73.2%（全国66.3%）となっています。
- 全市域における緑の面積は、農地などの「保全系の緑」が減少しましたが、公園などの「創出系の緑」が増加したこと、全体で120ha増加しています（令和4年）。

#### ■敷地に接している道路の幅員別接道状況の割合



資料：令和5年住宅・土地統計調査

#### ■全市域における緑の面積

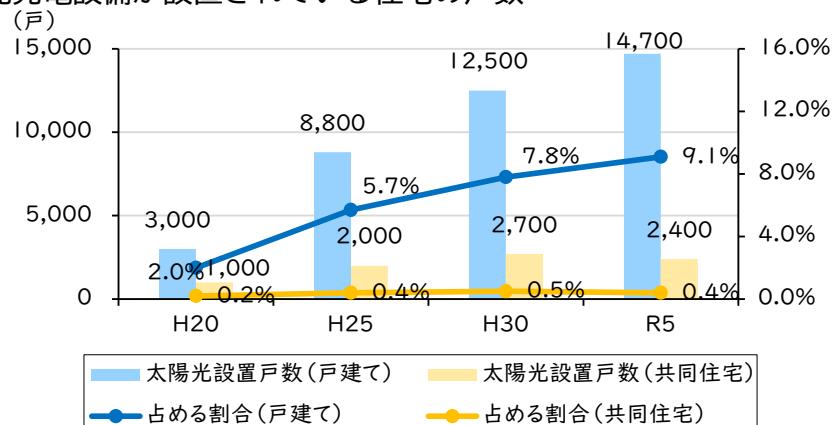


資料：福岡市緑の基礎調査



- 太陽光発電設備の設置割合は、戸建て住宅とマンション等の共同住宅のいずれも増加傾向で、戸建て住宅は平成 20 年の約 5 倍に増加しています（令和 5 年）。

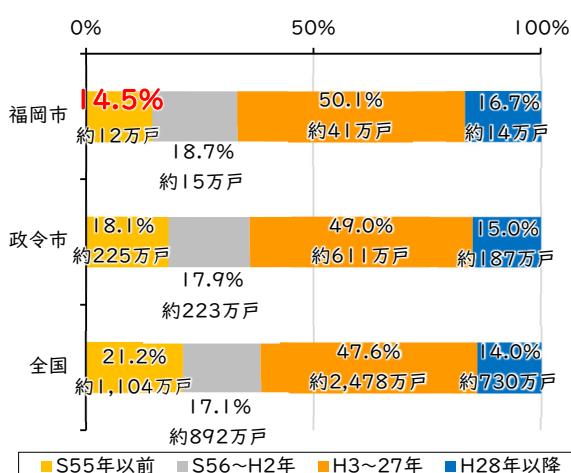
### ■太陽光発電設備が設置されている住宅の戸数



資料：住宅・土地統計調査

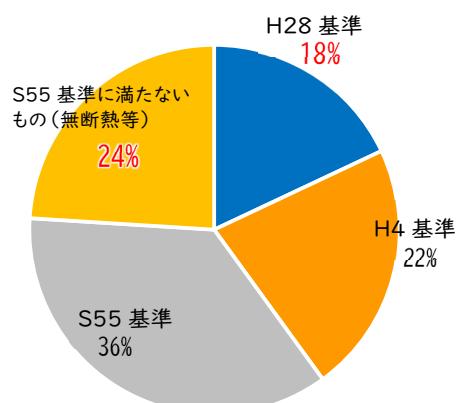
- 福岡市において、昭和 55 年以前に建築された住宅ストックの割合は、14.5%で全国・政令市に比べて低い状況となっています。
- 全国の住宅ストックにおいて、最新の省エネ基準に適合している住宅は、令和 4 年推計で約 18%、無断熱の住宅は約 24%と推計されています。

### ■住宅ストックの建築時期別の割合



資料：令和 5 年住宅・土地資料統計調査

### ■全国の住宅ストックの断熱性能（令和 4 年推計）（断熱改修を考慮）



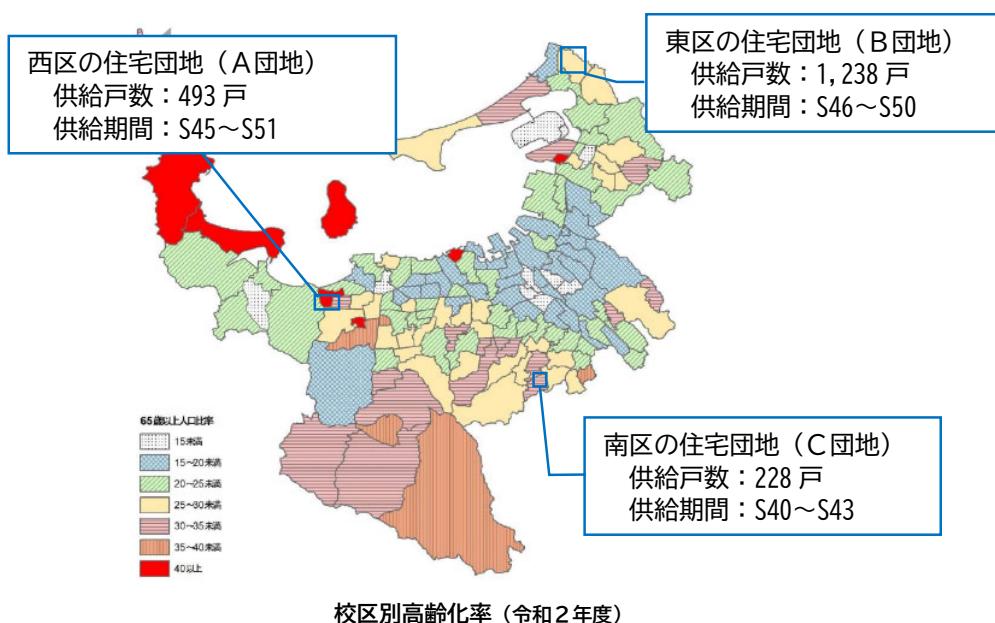
資料：国土交通省  
(国土交通省調査によるストックの性能別分布を基に、  
平成 30 年住宅土地統計調査による改修件数及び事業者アンケート等による新築住宅の省エネ基準適合率を反映して推計)



### 【市内の住宅団地における抽出調査】

- 抽出調査を実施した3団地は、いずれも、高齢化率が全市平均よりも増加し、人口は若干減少していますが、世帯数は横ばいの状況となっています。
- 高齢化率の増加は、分譲時 20~40 代と想定される層が高齢者になったことによるものですが、層の人口は令和 2 年までの 20 年間で 6 割程度に減少しています。
- また、令和 2 年までの 20 年間で、0~14 歳の年少人口は増加又は横ばいであることや、増加している年齢層もあることなどから、居住者の入れ替わりが生じていると想定されます。

### ■住宅団地の概要 ※統計データにより範囲・戸数や人口動向の把握が可能な戸建て団地を抽出



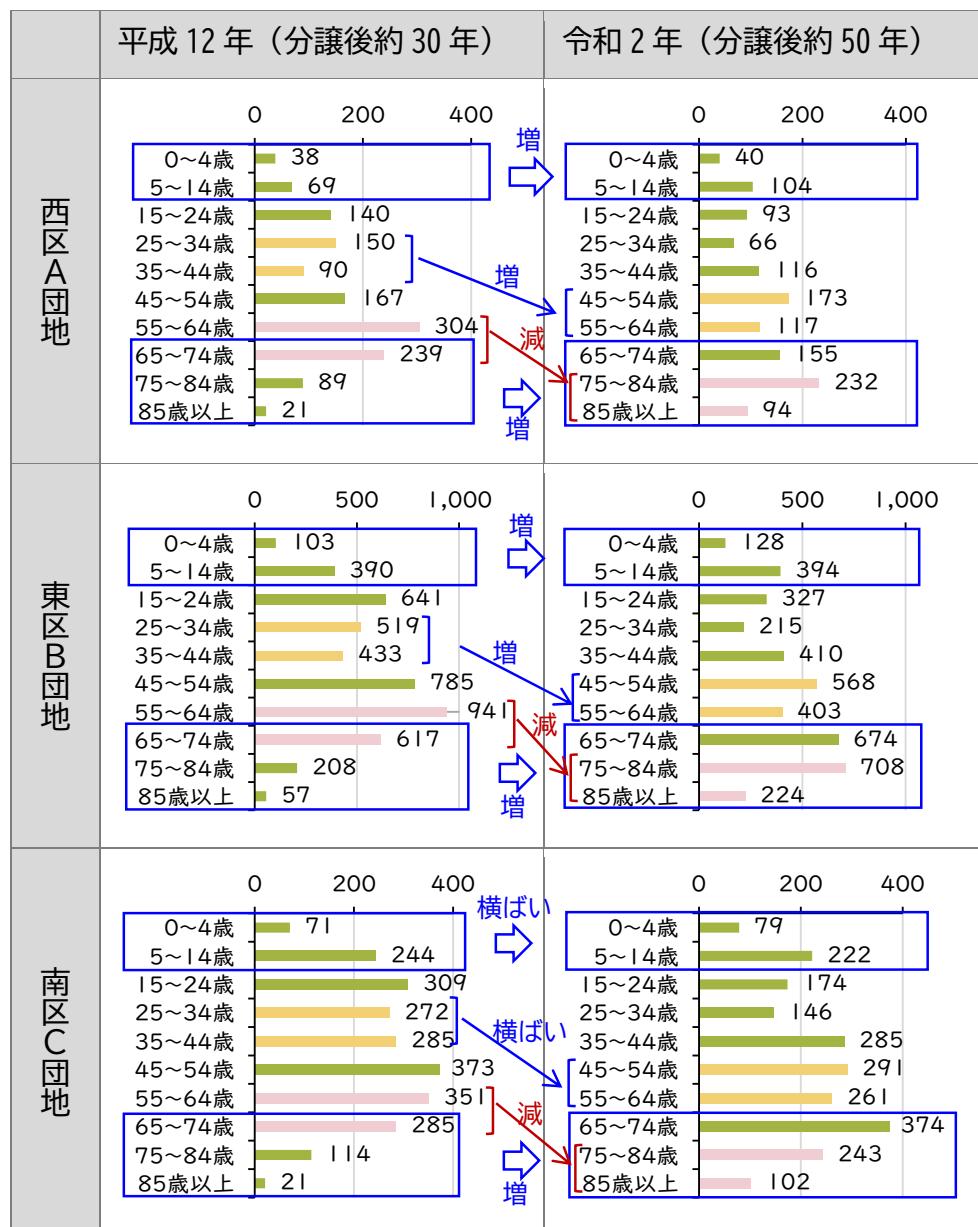
### ■住宅団地の人口及び世帯数の推移 ※町丁目による集計のため一部団地外含む

	人口		世帯数		高齢化率	
	H12	R2	H12	R2	H12	R2
西区A団地	1,307	1,200	488	477	26.7%	40.4%
東区B団地	4,694	4,073	1,656	1,646	18.8%	39.6%
南区C団地	2,326	2,191	831	897	18.1%	33.0%

資料：国勢調査



## ■住宅団地の年齢別人口の推移 ※町丁目による集計のため一部団地外含む

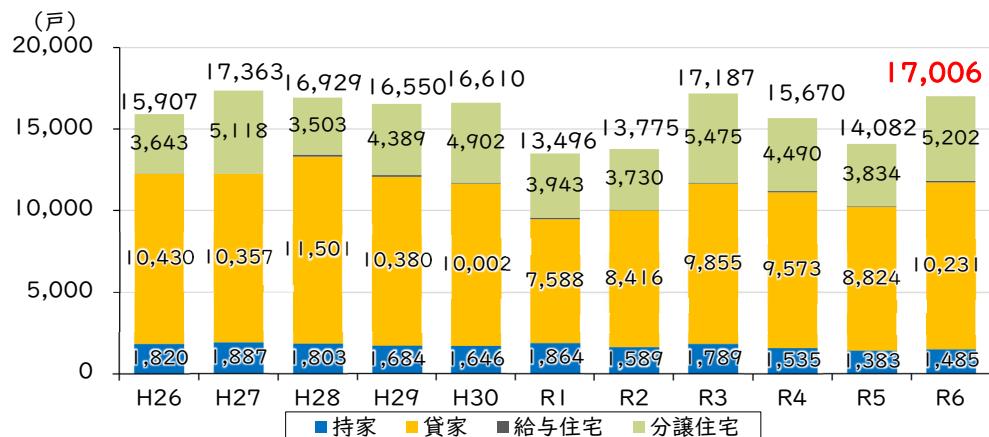


資料：国勢調査

## (5) 住宅市場

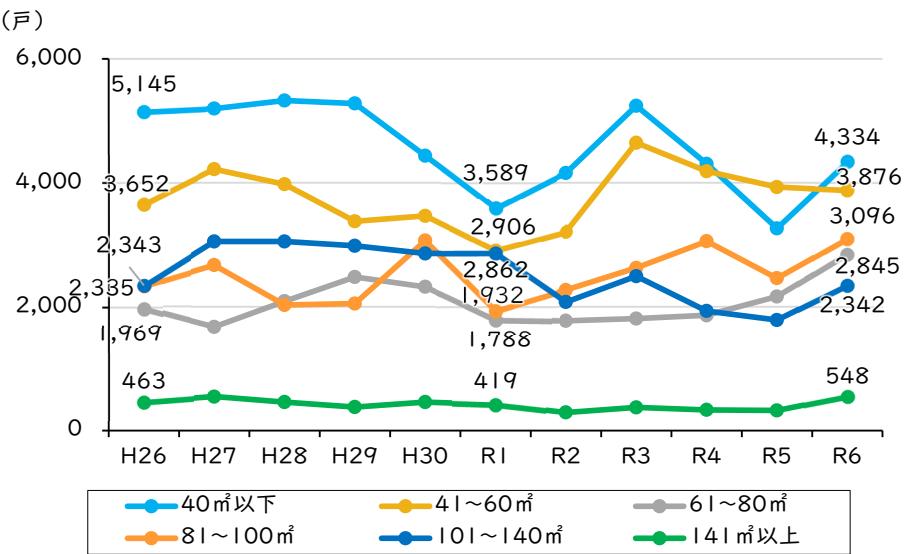
- 新築住宅の着工数は、令和 6 年度時点で約 17,000 戸となっており、近年、横ばいで推移しています。また、新築着工戸数に占める貸家の割合が高い状況となっています。
- 新築住宅の面積は、近年、61~100 m<sup>2</sup>が増加しています。割合は、60 m<sup>2</sup>以下が高い状況です（令和 6 年度）。

### ■所有別新築着工統計



資料：建築行政年報

### ■面積別着工統計

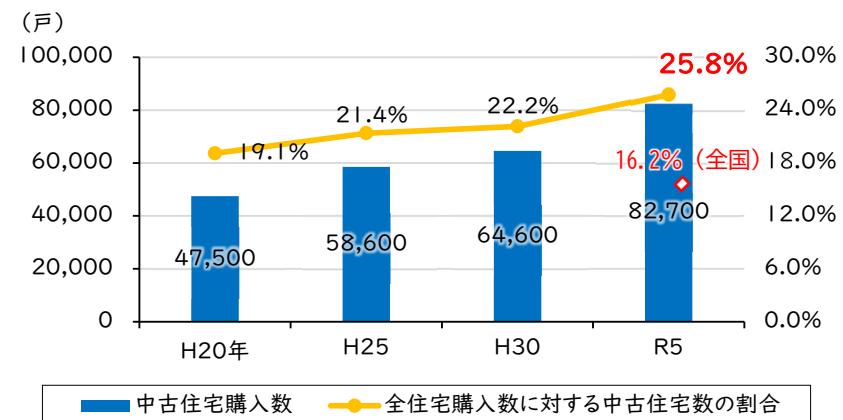


資料：建築行政年報



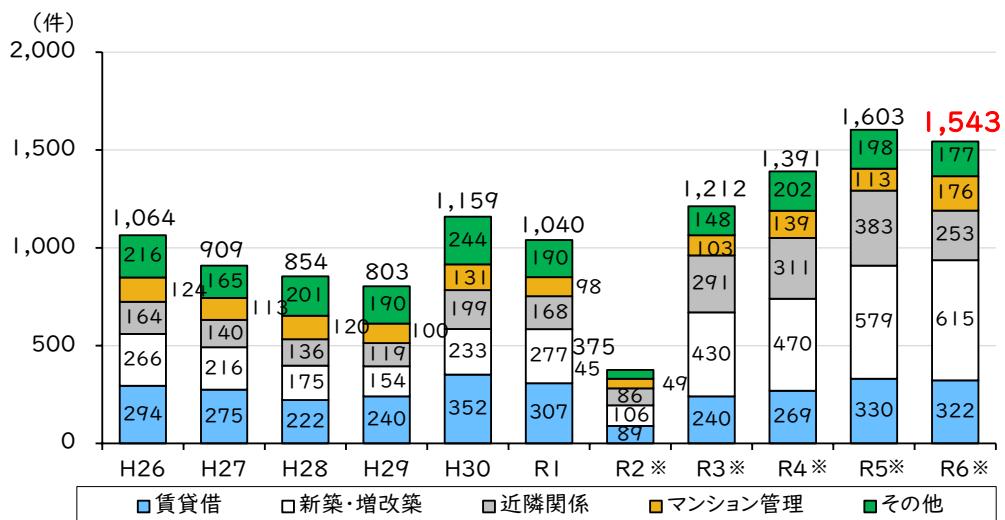
- 中古住宅購入数は、増加傾向となっています。また、住宅購入数に占める中古住宅の割合も、増加傾向で、令和5年時点で25.8%（全国16.2%）となっています。
- 住宅相談コーナーの相談件数は、令和6年度時点で約1,500件となっており、コロナ禍で一時減少しましたが、コロナ前よりも増加しています。

### ■中古住宅の購入数及び中古住宅購入率の推移



資料：住宅・土地統計調査

### ■福岡市住宅相談コーナーにおける相談数の推移



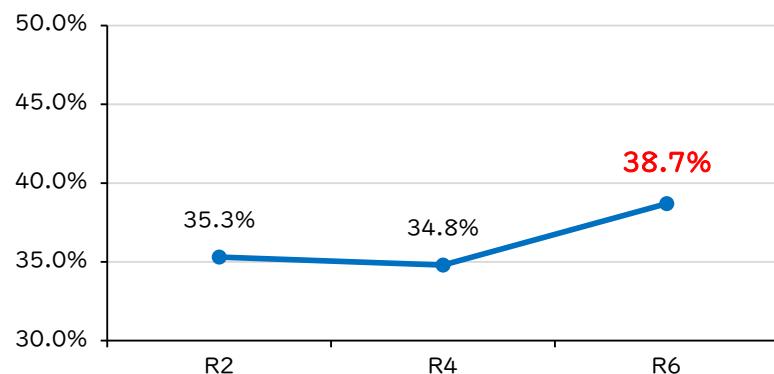
※ R2～R6の空き家（譲渡所得特別控除（3,000万控除））の相談件数除く

資料：住宅都市みどり局

## (6) コミュニティ

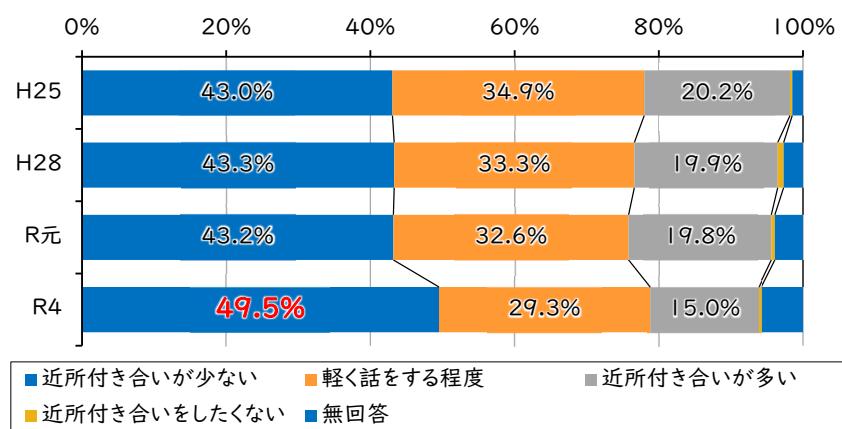
- 市政に関する意識調査によると、地域活動への参加率は 38.7%で、令和6年度は若干増加しています。
- 高齢者実態調査によると、高齢者の近所付き合いは、「近所付き合いが少ない」高齢者の割合が約5割に増加し、「近所付き合いが多い」高齢者の割合は減少しています（令和4年）。

### ■地域活動への参加率（過去1年に地域活動に参加したことがある市民の割合）



資料：市政に関する意識調査

### ■高齢者の近所付き合い



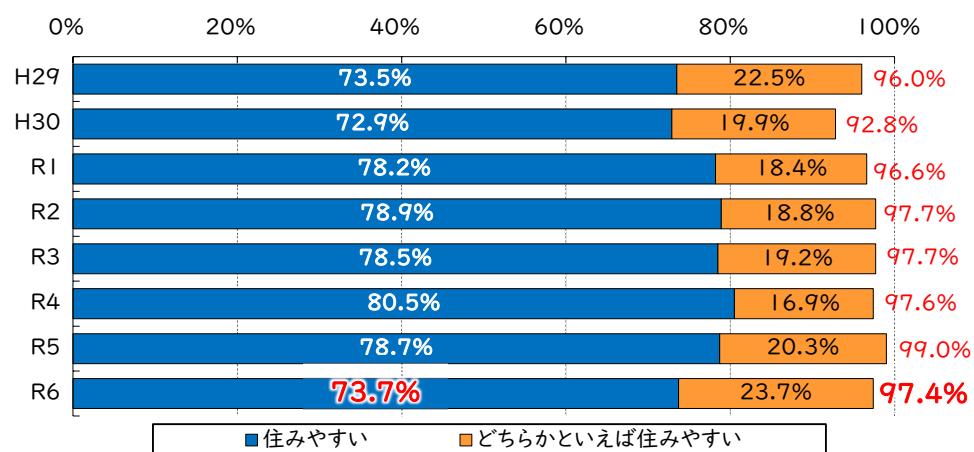
資料：福岡市高齢者実態調査



## (7) 市民意識

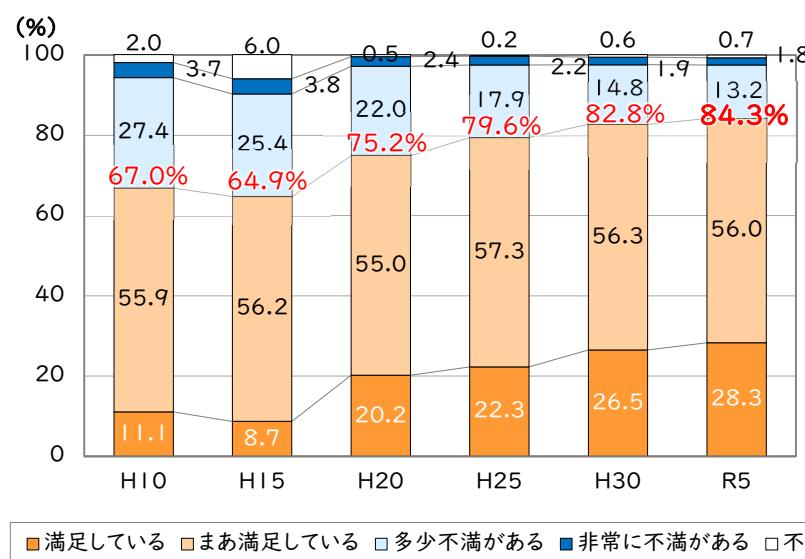
- 市政に関する意識調査によると、福岡市の住みやすさに対する意識は、「住みやすい」の割合が7割を超えており、「どちらかといえば住みやすい」を加えると97.4%の状況となっています(令和6年度)。
- 住生活総合調査によると、住宅や住環境に対する満足度(「満足している」と「まあ満足している」の合計)は、84.3%の状況となっています(令和5年)。

### ■福岡市の住みやすさ



資料：市政に関する意識調査

### ■住宅及び住環境の総合評価(満足度)

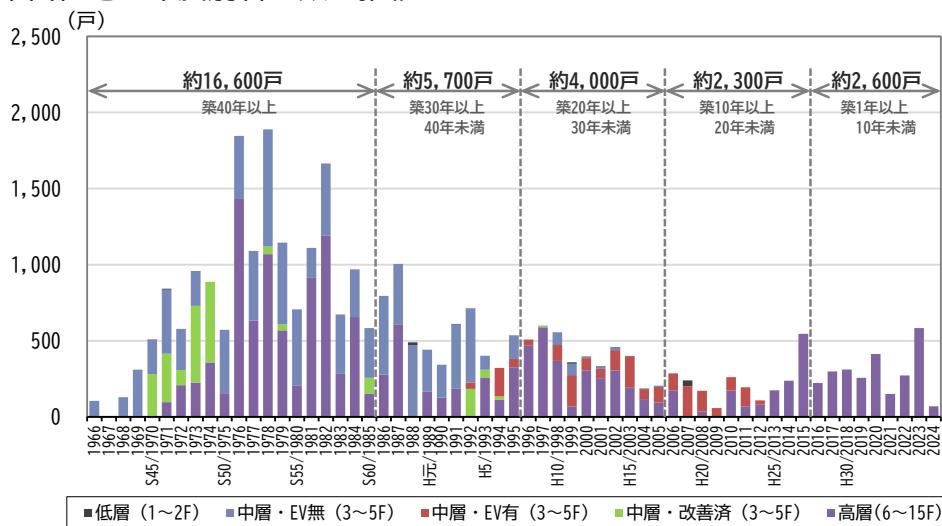


資料：住生活総合調査

## <市営住宅に関するここと>

- 市営住宅の管理戸数は、令和6年度末時点で約31,000戸となっており、約半数が築40年以上となっています。  
人口1人あたりに占める割合は、政令市のうち5番目に多い状況となっています。
- 市営住宅の募集は、抽選方式による定期募集に加え、ポイント方式や随時募集など、困難度を考慮した対応を実施しています。

### ■市営住宅の年度別着工数の推移



資料：住宅都市みどり局

### ■市営住宅の募集制度

① 一般 公募	ア 抽選方式（定期募集） 年4回(5月、8月、11月、2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 ○ 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、若年夫婦世帯、単身者世帯、 高齢者・身体障がい者世帯、車いす使用者世帯 等
	イ ポイント方式（定期募集） 年2回(6月、12月)実施 住宅の老朽度など複数の項目を数値化し、ポイントの高い世帯から優先的に入居を決定
	ウ 隨時募集 多回数申込みや住宅困窮世帯の状況など、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、対象住宅に空家が生じた段階で受付順に 入居を決定
② 公募外 入居	ア 公共事業による入居 イ 災害等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)被害者の一時使用 エ 犯罪被害者等の一時使用 オ 離職退去者の一時的使用 等

資料：住宅都市みどり局



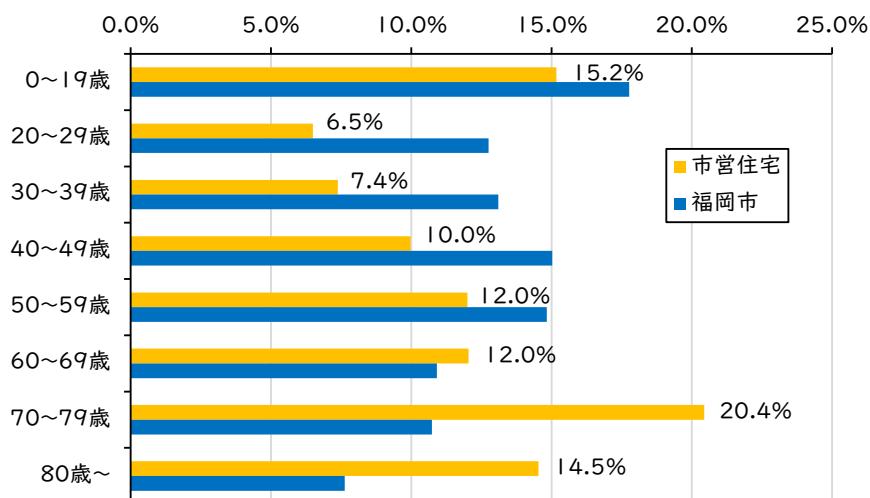
- この10年間でみると、市営住宅の募集戸数は増えていますが、応募者数は減っているため、応募倍率は減少傾向で、近年は約9倍で推移している状況となっています。応募倍率は、政令市で8番目に高い状況となっています(令和6年度)。
- 市営住宅の入居者の年齢別割合は、60歳未満は、全市の人口構成と比べて少ない状況となっています。
- 入居者の高齢化率は、年々増加しており、令和6年度末時点では42.2%（全市22.3%）となっています。

### ■市営住宅の募集倍率・辞退率の推移

	H27	H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4	R5	R6
募集戸数	945	920	920	960	927	924	1,014	1,076	1,035	1,095
応募者数	12,105	10,701	10,523	10,064	10,044	9,122	8,982	9,843	9,759	11,438
倍率	12.8	11.6	11.4	10.5	10.8	9.9	8.9	9.1	9.4	10.4

資料：住宅都市みどり局

### ■市営住宅の入居者の年齢構成（令和6年度末）

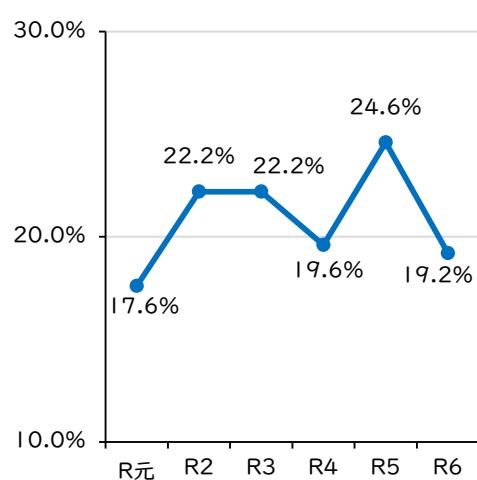


資料：住宅都市みどり局、住民基本台帳



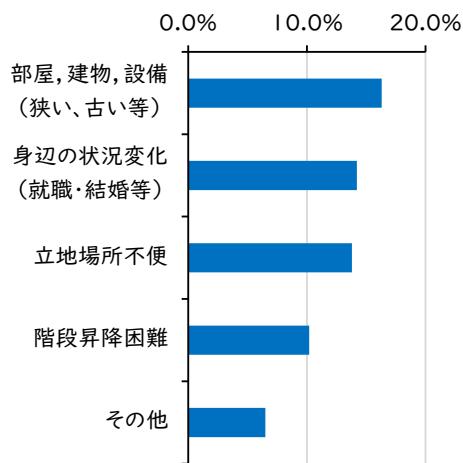
- 市営住宅の辞退率は、令和6年度時点では19.2%となっており、前年度に比べて減少しています。  
辞退理由は、「部屋が狭い・建物や設備が古い」、「身辺の状況変化」、「立地場所不便」が多い状況となっています。
- 市営住宅の空き家率は、10%程度で推移しており、エレベーターのない4、5階の住戸は、空き家率が20%程度の状況となっています。  
空き家率は、政令市で最も低い状況となっています（令和6年度）。

### ■市営住宅の辞退率の推移



資料：住宅都市みどり局

### ■過去5か年辞退理由（上位5つ）



資料：住宅都市みどり局

### ■市営住宅のEVの有無及び階数別の空き家率

	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度
空き家率	9.7%	10.5%	11.6%	11.7%
EV有	7.5%	8.5%	9.2%	9.6%
EV無	13.8%	14.4%	16.4%	16.2%
5階	20.5%	20.7%	23.3%	22.2%
4階	16.3%	17.0%	19.4%	20.1%
3階	13.4%	14.1%	15.7%	15.2%
2階	11.2%	11.1%	13.4%	13.7%
1階	9.9%	11.5%	12.8%	12.3%

資料：住宅都市みどり局



## <主な市民意見>

### (1) みんなでつくる福岡市の将来計画プロジェクト

次期基本計画の策定に向けた検討を進めるにあたり、次代を担う子どもたちや若者をはじめ、幅広い市民等から意見を募集するもの。

#### ◆実施期間

令和5年4月25日～10月31日（ワークショップ等については11月末まで）

#### ◆実施内容

- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| (1)オンラインアンケート      | (5)ゲームを活用した取組み |
| (2)メールや郵送等による意見の受付 | (6)小中学校での意見募集  |
| (3)外国からの来訪者へのアンケート | (7)有識者インタビュー   |
| (4)ワークショップ         | (8)民間主導の取組み    |

#### ◆オンラインアンケートの結果概要

①あなたにとっての幸せな未来のために特に大切なこと（回答件数8,242件）

「健康的な生活」「仕事・働き方」「住む場所」「思いやり・多様性」「身近な自然」などの15項目の中から幸せな未来のために大切な項目を選択し（複数回答可）、選択した項目について満足度を回答

**「住みたい場所に住めること」については、選択割合62.4%、満足度は73.1%**

②福岡市や自分自身の未来についての自由記述意見（述べ3,315件）

ユニバーサルデザイン、健康、福祉	504件
子ども、教育	652件
文化芸術、スポーツ	160件
地域コミュニティ	86件
防災、都市基盤	161件
防犯、モラル・マナー	155件

環境、自然	158件
交通	445件
経済振興、都心部	299件
国際	59件
その他	636件

#### ○自由記述意見の主な内容（住生活に関連がある項目のみ記載）

分類	主な意見
ユニバーサルデザイン、健康、福祉	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆多様な人が自分らしく生きられるためのまちづくり（20代以下・南区）</li> <li>◆自由に選択ができる福岡市（70代以上・城南区）</li> <li>◆1人でがんばって生活している人にも優しい福岡（30代・城南区）</li> <li>◆歩道の段差をなくし、自転車やベビーカー、車椅子でも安心に（50代・中央区）</li> <li>◆老後でも安心して暮らせる福岡市（40代・西区）</li> <li>◆高齢者になった時に生活できる場所の選択肢がたくさん持てること（40代・西区）</li> </ul>
子ども、教育	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆子育て支援の所得制限を無くしてほしい（30代・早良区）</li> <li>◆安心して子育てと仕事が両立できる環境（20代以下・南区）</li> <li>◆子どもたちがのびのび遊べるところがほしい（60代・東区）</li> <li>◆子どもが大人になった時も住み続けて結婚子育てをしたいと思えるまち（20代以下・早良区）</li> </ul>
地域コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆コミュニティでお互い声をかけ合い困った時にすぐ助け合えるようなまち（40代・南区）</li> <li>◆高齢者や子育て世帯が孤立せず、安心して暮らせる地域コミュニティ（50代・西区）</li> </ul>
防災、都市基盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆災害・有事に備えるまちづくり（50代・中央区）</li> <li>◆独り身の高齢者が安心して住める住居（50代・東区）</li> <li>◆住みたいところに安価で安心して住める（40代・南区）</li> </ul>
防犯、モラル・マナー	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆犯罪や事故が少ない安心して住めるまち（60代・西区）</li> </ul>
環境、自然	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆再生可能エネルギーやEVの推進（20代以下・城南区）</li> <li>◆花や緑に溢れたまち（50代・南区）</li> </ul>
交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆市内隔々、交通の不便さの不平等を少しくなくしていく福岡市（70代以上・東区）</li> </ul>
国際	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆世界の人々が来てよかった、住んでみたいと思えるまち（40代・中央区）</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆デジタル技術の活用で、さまざま便利で生産性の高い社会（50代・城南区）</li> <li>◆必要な人が必要な情報を受け取りやすい環境（40代・中央区）</li> <li>◆美しい建物を建て並べ、緑豊かな街並みを誇るまちづくり（60代・早良区）</li> <li>◆大好きな福岡市。老若男女住み良いまちであり続けていてほしい（50代・城南区）</li> </ul>



## (2) 令和5年 住生活総合調査

世帯の住宅及び居住環境に対する評価、住み替え・改善意向の有無と内容、住み替え・改善の実態等を把握することにより、住宅政策の基礎的資料を得ることを目的とするもの。

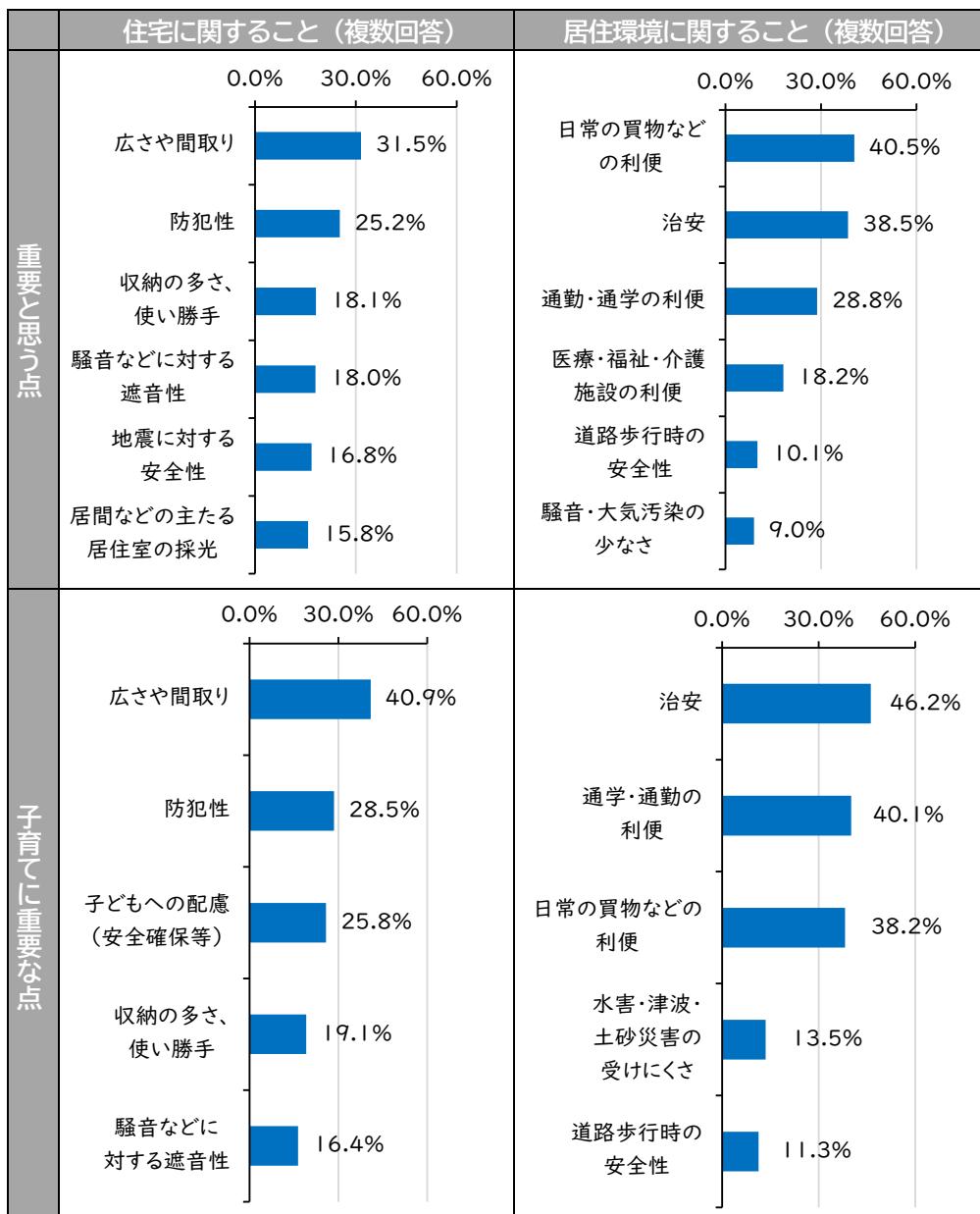
### ◆基準となる期日実施期間

令和5年12月1日現在

### ◆対象

住宅等に居住している世帯

- 住宅において重要なことは、「広さや間取り」、「防犯性」が多い状況となっています。
- 居住環境において重要なことは、「日常の買物などの利便」、「治安」、「通勤・通学の利便」が多い状況となっています。
- 子育てに重要な点は、全世帯に比べて安全性や利便性に関する項目の割合が高い状況となっています。



### (3) 令和4年度 福岡市高齢者実態調査

高齢者などの保健福祉に関するニーズ・意識などを把握することにより、「介護保険事業計画」の策定に必要な基礎データを収集・分析するとともに、本市の高齢者福祉施策の向上に資することを目的とするもの。

#### ◆基準となる期日実施期間

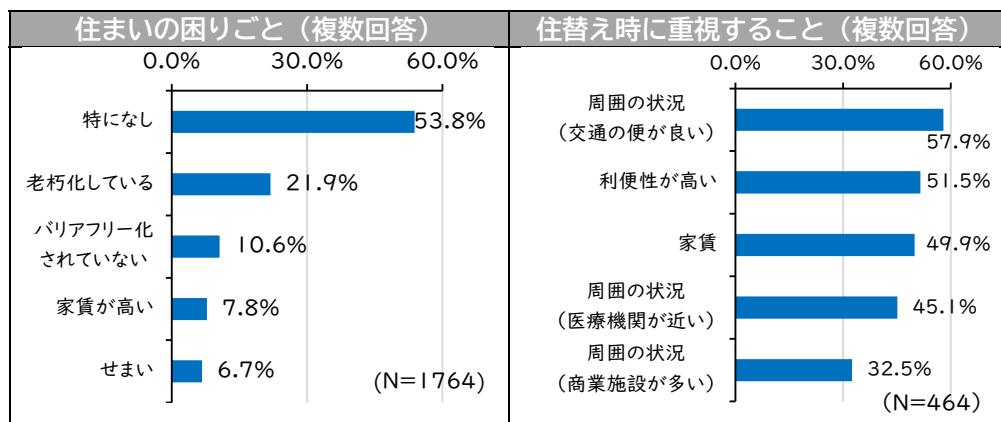
令和4年10月時点

#### ◆対象

高齢者

○高齢者の住まいの困りごとについては、「特になし」が5割強で最も多く、次に「老朽化している」が多い状況となっています。

○住替え時に重視することは、「周囲の状況（交通の便が良い）」が最も多く、次に「利便性が高い」、「家賃」の順に多い状況となっています。



### (4) 令和3年度 福岡市外国籍市民アンケート

滞在期間5年未満の、特に支援が必要である外国籍市民に対して、生活環境への評価、日常生活の実態、教育・子育てについての悩みなどを洗い出すとともに、在住外国人施策の効果検証と、今後の戦略的な施策展開に活用するための基礎資料を得ることを目的とするもの。

#### ◆基準となる期日実施期間

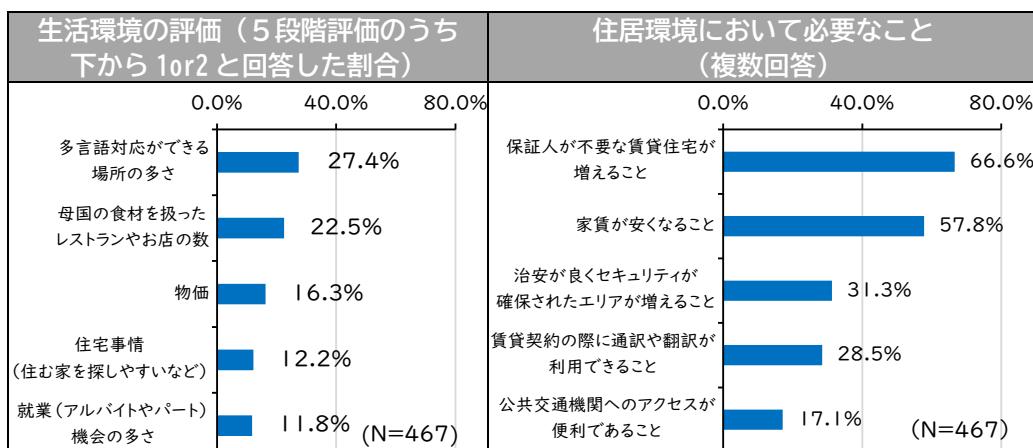
令和3年11月1日～22日

#### ◆対象

滞在期間5年未満の外国人

○外国人が住宅事情に関して低評価をしている割合は、1割強の状況となっています。

○住居環境において必要なことは、「保証人が不要な賃貸住宅が増えること」が6割強で最も多く、次に「家賃が安くなること」が多い状況となっています。



## (5) 令和3年度 マンション管理組合実態調査

分譲マンションの管理実態や課題等を把握とともに、その課題解決に向けた支援策の検討資料を得ることを目的とするもの。

### ◆基準となる期日実施期間

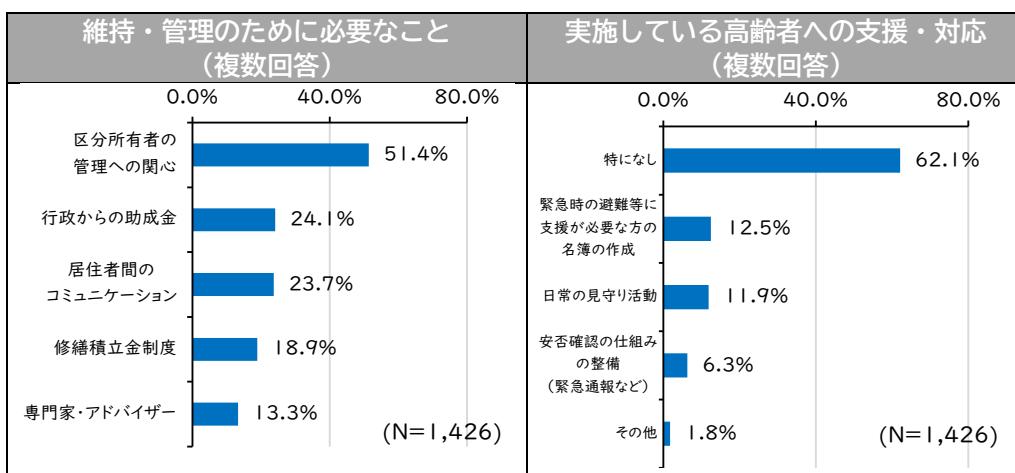
令和3年6月1日～31日

### ◆対象

市が把握している3階建て以上の分譲マンションの管理組合

○維持・管理に必要なことは、「区分所有者の管理への関心」が5割強で最も多く、次に「行政からの助成金」、「居住者間のコミュニケーション」の順に多い状況となっています。

○高齢者への支援については、「特になし」が6割強で最も多く、次に「避難要支援者名簿の作成」、「日常の見守り活動」が1割強の状況となっています。



## (6) 民間賃貸住宅の管理等に関するアンケート調査(福岡県内)

民間賃貸住宅への入居及び入居後の管理に携わる県内事業者に対し、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への入居時の対応や住宅確保要配慮者の入居のために必要な居住支援策などについて把握することを目的とするもの。

### ◆基準となる期日実施期間

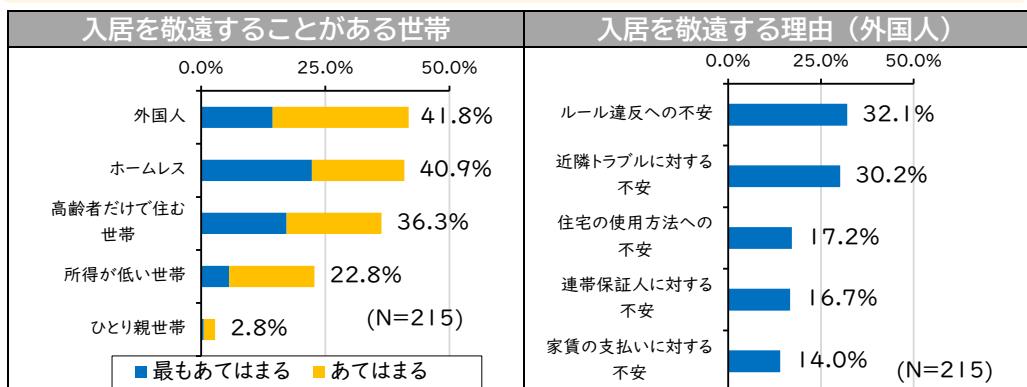
令和2年10月～11月

### ◆対象

福岡県宅地建物取引業協会会員、全日本不動産協会会員

○貸主が入居を敬遠することがある世帯は、「外国人」が最も多く、次に「ホームレス」、「高齢者だけで住む世帯」の順に多い状況となっています。

○外国人の入居を敬遠する理由は、「ルール違反への不安」が最も多く、次に「近隣トラブルに対する不安」が多い状況となっています。



## 2-3 福岡市における住生活の課題

福岡市は、全国的に人口減少が進む中で、人口・世帯数が増加し続けており、人口増加率や若者の割合が高い特徴があります。一方で、単独世帯の割合が高く、居住年数は比較的短い状況にあります。

住まいに関しては、共同住宅や民営借家の割合が高く、分譲マンションも多い特徴があります。また、不動産流通が活発で、空き家率は低い水準にあります。

市民意識調査では、福岡市を「住みやすい」「どちらかといえば住みやすい」と回答した割合が97%に達し、住宅および住環境の満足度も8割を超えていました。

こうした背景から、福岡市は、若者が多く、元気なまち、住みやすいまちとして国内外から高く評価されていますが、住生活の現状を踏まえると、以下の課題があります。

### <人に関すること>

- ・流入人口が多いことから、単身高齢者、障がい者、ひとり親世帯、外国人など、住宅確保要配慮者が増加・多様化しており、住宅セーフティネットの充実を図る必要があります。
- ・共働き世帯やひとり親世帯の増加など、家族構成が多様化しており、子どもの成長や多様な居住ニーズに対応した、子育てしやすい居住環境の確保を図る必要があります。
- ・今後特に増加が見込まれる単身高齢者世帯に対して、多様な主体や、福祉施策との連携により、入居から退去まで切れ目のない支援を図る必要があります。

### <住まい・居住環境に関すること>

- ・高齢者等の賃貸住宅への入居において、入居後の課題への不安等から貸主が入居を断るケースがあります。今後単身高齢者世帯の増加が見込まれることから、貸主の不安感を軽減し、安心して賃貸できる市場環境の整備を図る必要があります。
- ・分譲マンションでは、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行し、管理組合の意思決定が困難になるなどの課題が顕在化しています。今後、高経年マンションが増加していくことを踏まえ、市内のマンションの管理運営状況の把握をより一層進め、その実態を踏まえ、維持管理の適正化や円滑な再生の促進に取り組む必要があります。
- ・不動産流通が活発に行われているため、空き家の数や割合は減少傾向にありますが、郊外を中心に一定数の空き家が見られるため、これらを利活用の余地がある地域の資産として捉え、有効活用を図る必要があります。
- ・既存住宅には耐震性能、省エネ性能、バリアフリー化などが不十分なものがあり、特に割合の高い民営借家では、これらの性能向上が進みにくい状況です。豊かさと安全・安心をそなえた住生活を実現するため、住宅の性能向上を促進する必要があります。
- ・不動産流通は活発に行われていますが、良質な住宅を長く利用する社会の構築に向け、住宅ストックの良好な維持管理や質の向上とともに、既存住宅の流通をさらに促進する必要があります。
- ・見守りや災害時などの支え合いの基盤となる地域コミュニティは、単独世帯や流入人口、共同住宅が多いことなどから、市民の関心が低下し、希薄化や孤立化が進んでいるため、良好な地域コミュニティの形成に取り組む必要があります。



## <市営住宅に関するここと>

- ・市営住宅は管理戸数の半数以上が築40年以上の高経年であり、居住環境の維持と長期安定的な供給を図るため、効率的・計画的な機能更新や維持保全が必要です。
- ・市営住宅では、市全体と比べて入居者の高齢化が急速に進んでおり、自治会活動の担い手の確保や孤立化防止などのため、新婚世帯や子育て世帯などの多様な世帯の入居を促進し、団地コミュニティの活性化に取り組む必要があります。



## 第3章 住宅政策の方向性



# 第3章 住宅政策の方向性

## 3-1 将来ビジョン

福岡市住生活基本計画は、住生活をめぐる課題や福岡市基本構想の都市像を踏まえ、「住みたい」の実現を図るための計画とします。

そのためには、身近な住生活を良くすること、すなわち、隣近所とのコミュニティ（助け合い・見守りなど）の充実・発展が必要不可欠です。コミュニティの充実・発展は良好な住環境の形成や住宅の価値・創造の好循環に寄与すると考えられます。

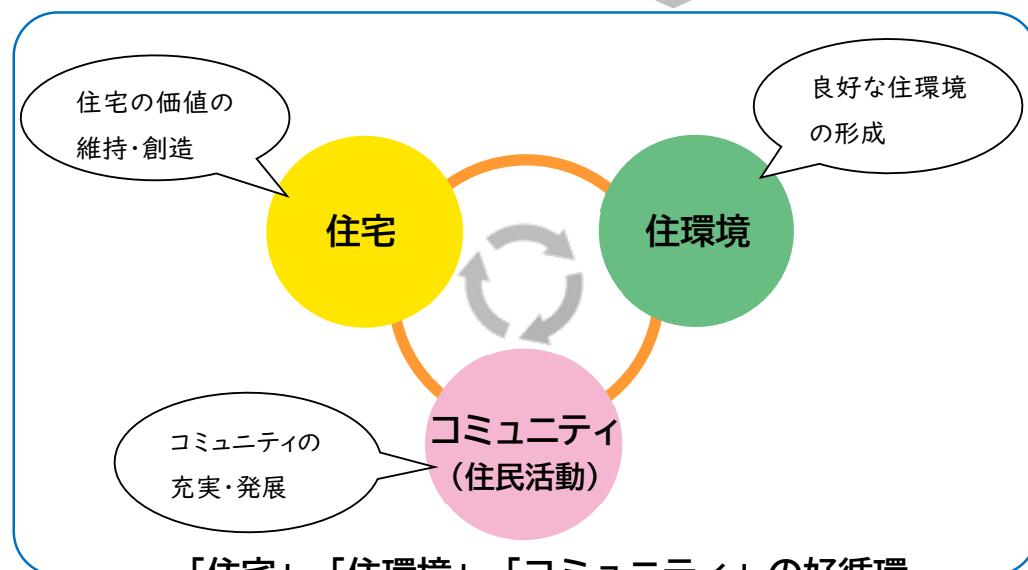
住宅・住環境・コミュニティの好循環によって、豊かな住生活が営まれる都市を目指し、「住みたい、住み続けたい、住み続けられる。豊かな住生活都市・福岡」を将来ビジョンとして設定します。

### 福岡市基本構想

住みたい、行きたい、働きたい  
アジアの交流拠点都市・福岡

「住みたい」の  
実現

そのためには



福岡市住生活基本計画の将来ビジョン

住みたい、住み続けたい、住み続けられる。  
豊かな住生活都市・福岡



## 3-2 基本目標と横断的な視点

将来ビジョンの実現に向け、住生活の現状と課題や上位計画等を踏まえ、基本目標を以下の通り定めます。

### (1) 基本目標

**1**

#### みんなにやさしい居住環境の形成

安心して暮らせる住まいづくりやライフステージに応じた支援の充実などにより、高齢者世帯や子育て世帯が住みやすい居住環境の整備を進めるとともに、すべての人にやさしいまちの実現をめざし、ユニバーサルデザインの理念による住まいづくりやまちづくりを進めます。

**2**

#### 住宅セーフティネットの充実

市営住宅を中核としつつ賃貸市場全体で住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保を図るとともに、多様な主体や福祉施策との連携により、入居から退去まで切れ目のない支援を図るなど、住宅セーフティネットの充実を進めます。

**3**

#### 豊かさと安全・安心をそなえた住生活の実現

安全・安心な住生活の実現に向けた災害に強く防犯性の高い住まいづくりやまちづくり、脱炭素社会の実現に資する環境に配慮した住まいの整備、住生活を支えるコミュニティの形成を促進するとともに、地域の魅力・特性に応じた取組みにより、住み続けられる居住環境づくりを進めます。

**4**

#### 良質な住宅ストックの将来への継承

良質な住宅ストックを将来に継承するため、マンションの管理適正化や再生への支援など、良好なマンションの形成に向けた取組みを進めるとともに、空き家化の予防や多様な利活用など、空き家対策に取り組みます。

**5**

#### 活発な住宅市場の形成

既存住宅の流通やリフォーム市場の活性化を促進するとともに、住まいや住替えに関する情報提供・相談体制の充実を図るなど、住宅市場の環境整備を進めます。



## (2) 横断的な視点

住生活の現状と課題や第 10 次福岡市基本計画等を踏まえ、豊かな住生活の実現に向け、住宅の確保に配慮が必要な方にしっかりと対応するとともに、「ダイバーシティ(多様性)」、「脱炭素社会の実現」、「DXの推進」の3つを横断的な視点として設定し、施策の展開方向に反映します。

### ① ダイバーシティ（多様性）

ダイバーシティ(Diversity)とは、多様性を意味し、年齢や性別、国籍、人種、宗教、価値観、障がいの有無といった様々な属性をもった人々が、地域・社会の中で共存・共生している状態を指しています。

福岡市では、誰もが思いやりをもち、年齢や性の違い、国籍、障がいの有無などに問わらず、すべての人にやさしいまちの実現をめざし、ソフト・ハードの両面から取り組んでいます。

### ② 脱炭素社会の実現

脱炭素社会とは、地球温暖化の主な原因となる温室効果ガスの排出量「実質ゼロ」を目指す社会のことです。「排出実質ゼロ」とは、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、植林、森林管理などによる吸収量を差し引き、実質的にゼロにすることを指しています。

福岡市では、2040年度温室効果ガス排出量実質ゼロを目指し、脱炭素社会の実現にチャレンジすることを表明しており、住まいや設備のエネルギー効率の向上や長期活用、再生可能エネルギーの導入、脱炭素型交通の促進、緑化や木材利用の促進などに取り組んでいます。

### ③ DXの推進

DX とは、デジタル・トランスフォーメーション(Digital Transformation)の略称で、ICT の浸透が人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させることを指しています。

福岡市では、AI や IoT をはじめとするデジタル技術やデータの積極的な活用により、手続き等の利便性向上や日常生活等の課題解決、地域活動・経済活動の活性化や行政事務の効率化などに取り組んでいます。

