



令和6年 第1回 住宅審議会





1. 策定スケジュール
2. 現計画の概要
3. 現計画の振り返り
4. 住宅を取り巻く近年の動向
5. 福岡市の現況
6. 課題整理等
7. 検討の方向性（案）



1. 策定スケジュール
2. 現計画の概要
3. 現計画の振り返り
4. 住宅を取り巻く近年の動向
5. 福岡市の現況
6. 課題整理等
7. 検討の方向性（案）



1. 策定スケジュール



開催	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回	第6回
日時	令和6年9月17日	令和6年11月頃	令和7年1月頃	令和7年度		
検討項目	<ul style="list-style-type: none"> ○現計画の概要 ○現計画の振り返り ○住宅を取り巻く近年の動向 ○福岡市の現況 ○課題整理等 ○検討の方向性 (案) 	<ul style="list-style-type: none"> ○福岡市の住生活の現況及び課題等 ○新計画の方向性骨子 	<ul style="list-style-type: none"> ○新計画の方向性 <ul style="list-style-type: none"> ・基本目標 ・基本方針 ・施策の展開方向 ○主な取り組み施策 ○成果指標 	○改定骨子案	○原案	<ul style="list-style-type: none"> ○パブコメ結果 ○新計画案 ○答申

住宅・土地統計調査
住生活総合調査・拡大調査

第10次福岡市基本計画
との整合

住生活基本計画（全国計画）
の中間見直しの反映



1. 策定スケジュール
- 2. 現計画の概要**
3. 現計画の振り返り
4. 住宅を取り巻く近年の動向
5. 福岡市の現況
6. 課題整理等
7. 検討の方向性（案）



2. 現計画の概要

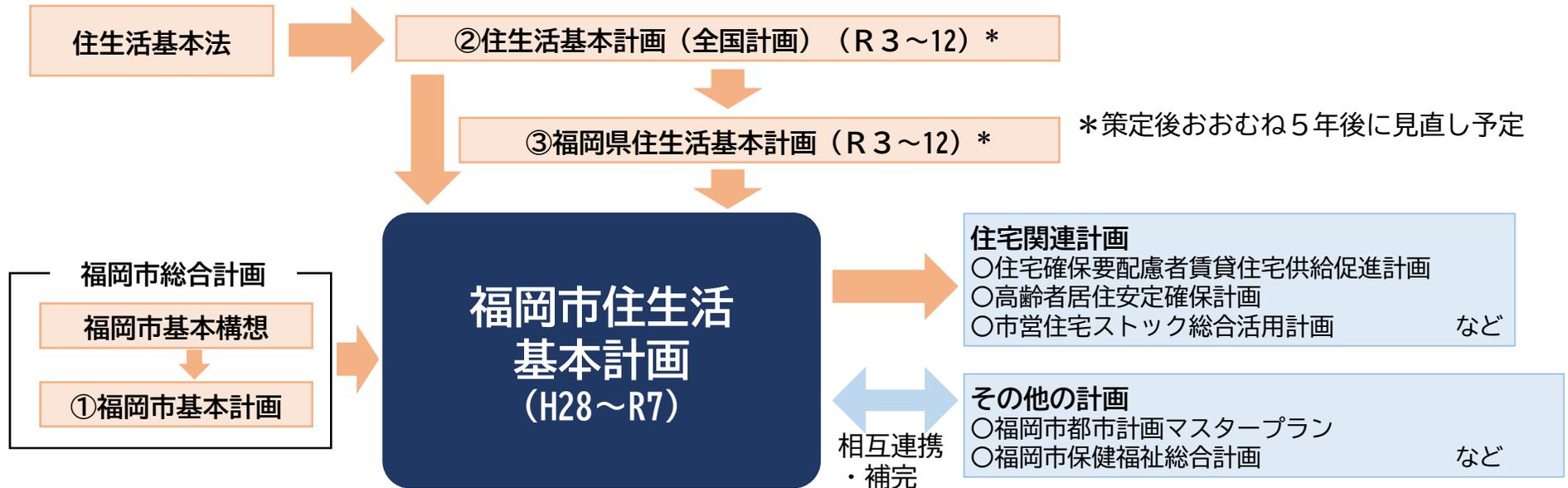


①住生活基本計画とは

住生活基本計画は、住生活に関する将来ビジョンや基本目標を示すとともに、住生活関連施策を総合的・体系的に推進するための計画であり、現計画は平成28年5月に策定している。

計画策定から約8年が経過し、本市の住宅状況や取り巻く社会情勢等に変化が生じていることなどを踏まえ、次期福岡市基本計画の検討に合わせ、住生活基本計画を改定する。

■ 位置づけ



<住生活の定義及び範囲>

『住生活とは…3つの「住」
住宅、住環境、コミュニティ（住民活動）に関わるもの』

- 住宅・住環境等に関係するハード・ソフトの両方を含めたもの
 - コミュニティ※(住民活動)により成り立つもの
 - 「生活」に関わるもの
- ※コミュニティという広い範囲の中からソフト的なもの(住民活動)を追加



2. 現計画の概要

②基本目標・基本方針等

現状及び将来の変化

■人口・世帯構造の変化

- ・将来的な人口減少
- ・高齢化の進行
- ・単身世帯の増加

■住宅事情の変化

- ・世帯数増加を上回る住宅数の増加
- ・既存住宅ストックの老朽化

■コミュニティ・住環境の変化

- ・地域のつながりの希薄化
- ・自治会・町内会の加入率低下

住生活をめぐる課題

■少子・高齢化への対応

1. 高齢者、障がい者、子育て世帯等
みんなが住みやすいすまいの確保
2. 公的賃貸住宅における取り組み

■誇りと愛着のある住環境形成への対応

3. 良質な住宅・良質な住環境の形成

■良好なコミュニティづくり

4. 住生活を支えるコミュニティの形成

■既存住宅ストックへの対応

5. 良好な共同住宅・戸建ストックの形成

【福岡市基本構想・第9次福岡市基本計画】

「住みたい、行きたい、働きたい。」
アジアの交流拠点都市・福岡

《生活の質の向上》
「自立した市民が支え合い心豊かに生きる都市」
「自然と共生する持続可能で生活の質の高い都市」

【住宅関連計画】

- 《住宅関連計画》
 - 市営住宅ストック総合活用計画
 - 高齢者居住安定確保計画
- 《その他関連計画》
 - 都市計画マスタープラン
 - 保健福祉総合計画
 - 子ども総合計画
 - 耐震改修促進計画 等

住生活基本計画(全国計画)

【基本方針：豊かな住生活を 実現するための条件】

- ①安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる**住宅市場の形成**
- ②住宅と周辺環境が相まって形作る、豊かな住生活を支える**生活環境の構築**
- ③自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する**住宅セーフティネットの構築**

【目標】

- 目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える**生活環境構築**
- 目標2 住宅の**適正な管理及び再生**
- 目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される**住宅市場の環境整備**
- 目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の**居住の安定の確保**

福岡県住生活基本計画

【住宅政策の位置づけと視点】

- ①住宅市場重視(住宅セーフティネット)
- ②ストック重視(将来世代への継承)
- ③地球環境への配慮
- ④高齢者等の居住安定確保
- ⑤まちづくりへの貢献

【基本目標】

- 基本目標1 **多様なニーズ**に対応できる住宅市場の環境整備
- 基本目標2 **低炭素社会・循環型社会**に寄与し将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成
- 基本目標3 だれもが安心できる**住宅セーフティネットの充実**
- 基本目標4 地域での豊かな住生活を実感できる**良好な居住環境づくり**
- 基本目標5 住生活に関する理解を深める**住教育**や**消費者保護**の充実

福岡市住生活基本計画

【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

基本目標

1 みんなにやさしい居住環境の形成

- 基本方針1 高齢者・障がいのある人等が住みやすい居住環境の整備
- 基本方針2 子育て世帯が住みやすい居住環境の整備
- 基本方針3 ユニバーサルデザインの理念によるすまいづくり・まちづくりの推進

2 居住の安定の確保

- 基本方針4 住宅困窮者に対する居住支援の充実
- 基本方針5 公的賃貸住宅による居住支援の実施

3 豊かさや安全・安心をそなえた住生活の実現

- 基本方針6 安全で安心な住生活を実現するすまいづくり・まちづくりの推進
- 基本方針7 環境に配慮したすまいづくりの推進
- 基本方針8 住生活を支えるコミュニティの形成促進
- 基本方針9 住み続けられるまちづくりの推進

4 住宅の適正な管理・再生の推進

- 基本方針10 良好な共同住宅ストックの形成に向けた取り組みの推進
- 基本方針11 空き家対策に向けた取り組みの推進

5 活発な住宅市場の形成

- 基本方針12 住宅市場の環境整備

《基本目標実現のために必要な視点》

住生活に関する情報の提供

共働によるまちづくりの推進



1. 策定スケジュール
2. 現計画の概要
- 3. 現計画の振り返り**
4. 住宅を取り巻く近年の動向
5. 福岡市の現況
6. 課題整理等
7. 検討の方向性（案）

① 取組状況

1 みんなにやさしい居住環境の形成
 ~高齢者や障がいのある人、子育て世帯などだれもが安心して暮らせる環境の整備~

基本方針1 高齢者・障がいのある人等が住みやすい居住環境の整備
 基本方針2 子育て世帯が住みやすい居住環境の整備
 基本方針3 ユニバーサルデザインの理念によるすまいづくり・まちづくりの推進

<主な取組状況>

- サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
- バリアフリー化改修等の支援
- 子育て世帯の住替え費助成〔H30~〕
- 市営住宅における子育て世帯の入居促進〔募集枠3割:H30~〕
- 市営住宅におけるユニバーサルデザインの導入推進
 ・車椅子利用者向け住戸の整備拡充〔R5~〕 など

市営住宅 ユニバーサルデザインの導入



子育て世帯住替え費助成制度

民間賃貸住宅へ住替え又は中古住宅購入の方 最大 **25** 万円

助成対象経費合計額の **1/2**

基本額 (子育て世帯) 15 万円	+	多子世帯の場合 上限 5 万円引上げ	+	親世帯との同居又は近居の場合 上限 5 万円引上げ
-------------------------	---	-----------------------	---	------------------------------

多子世帯: 子どもが2人以上いる世帯 ※18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者
親世帯との同居: 子育て世帯・親世帯 両世帯が同居していること
親世帯との近居: 子育て世帯 親世帯 両世帯の住居が直線距離で1.2km以内であること

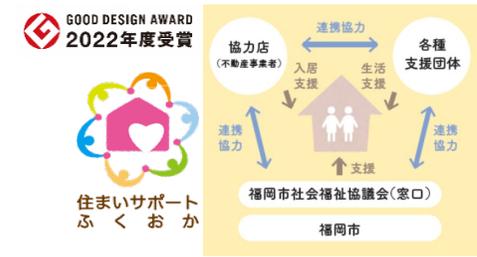
2 居住の安定の確保
 ~重層的な住宅セーフティネットの構築~

基本方針4 住宅困窮者に対する居住支援の充実
 基本方針5 公的賃貸住宅による居住支援の実施

<主な取組状況>

- 高齢者等の入居支援(住まいサポートふくおか)
- セーフティネット住宅の供給促進〔H30計画策定〕
- 市営住宅の効率的・計画的な機能更新
 ・ストック総合活用計画に基づく建替えや改善
- 市営住宅における困窮度に応じた入居者募集
- 市営住宅による被災者支援
- UR賃貸住宅を活用した自立支援〔R5~〕 など

住まいサポートふくおかの仕組み



セーフティネット住宅の取組み

|| 住まいの確保にお困りの方へ ||

セーフティネット住宅のご案内

セーフティネット住宅には補助・助成があります!

- 家賃補助 月額最大 **4.5** 万円
- 密着債務保証料等補助 最大 **6** 万円
- 引越し費用助成 最大 **10** 万円

△福岡市

3. 現計画の振り返り

3

豊かさと安全・安心をそなえた住生活の実現

～良質な住宅、良好な住環境、あたたかいコミュニティの形成～

- 基本方針6 安全で安心な住生活を実現するすまいづくり・まちづくりの推進
- 基本方針7 環境に配慮したすまいづくりの推進
- 基本方針8 住生活を支えるコミュニティの形成促進
- 基本方針9 住み続けられるまちづくりの推進

<主な取組状況>

- 住宅の耐震化促進
 - ・市営住宅の耐震化率100%達成 [R6予定]
- 省エネ化・再生可能エネルギー導入の促進
 - ・市営住宅における太陽光パネル試行設置 [R4～]・ZEH化 [R5～]
- 地域によるコミュニティづくりの支援 [R4条例策定]
- 市街化調整区域における定住化促進 など

市営住宅の耐震化



定住化促進等の補助制度

空き家 改修費補助制度



4

住宅の適正な管理・再生の推進

～良好な住宅ストックの将来への継承～

- 基本方針10 良好な共同住宅ストックの形成に向けた取り組みの推進
- 基本方針11 空き家対策に向けた取り組みの推進

<主な取組状況>

- マンションの管理適正化促進 [R4計画策定]
 - ・セミナー開催、マンション管理の手引きの発行
 - ・専門家等の派遣
 - ・マンション管理計画の認定促進 [R4～]
 - ・建替え・長期修繕計画の検討費補助 [R4～]
- 空き家の利活用促進 [R3計画策定]
 - ・専門家等による相談対応(住宅相談コーナー)
 - ・空き家バンクの登録促進 [R2～]
 - ・空き家活用の改修費補助(定住化、地域貢献等) [R4～]
- 放置空き家対策の推進(指導・助言等) など

マンション管理基礎セミナー



5

活発な住宅市場の形成

～多様な居住ニーズに対応した住生活の実現～

- 基本方針12 住宅市場の環境整備

<主な取組状況>

- 専門家等による相談対応(住宅相談コーナー)
- 県や住宅関連団体等との連携
(住宅市場活性化協議会、住宅情報プラザ)
 - ・住まいの健康診断(住宅状況調査)
 - ・リノベーション工事費補助 [県]
 - ・公的住宅や融資・制度等の情報提供
- 空き家の利活用促進 [R3計画策定] 【再掲】 など

相談対応
(住宅相談コーナー)

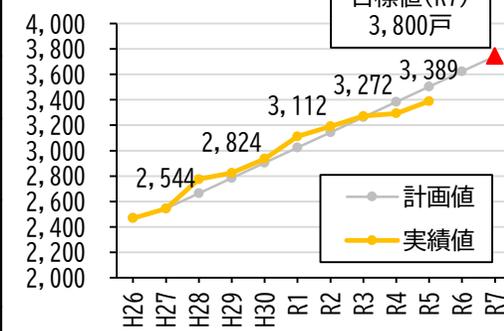


3. 現計画の振り返り

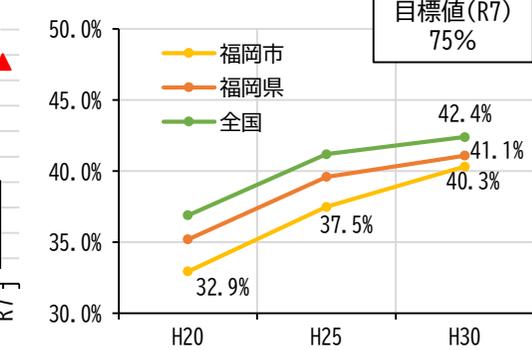
② 成果指標の達成状況

基本目標	指標名称	H28時点 現状値	中間 目標値 (R2)	最新値	目標値 (R7)	出典
1 みんなにやさしい居住環境の形成	■サービス付き高齢者向け住宅供給戸数	2,544戸 (H27)	3,200戸	3,389戸 (R5)	3,800戸	住宅都市局調査
	■子育て世帯が住宅・住環境に満足している割合 (子どもが6歳未満)	76.2% (H25)	80%程度を維持	82.5% (H30)	80%程度を維持	住生活総合調査
	■高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 (2個以上の手すりの設置又は段差解消を満たすもの)	37.5% (H25)	53.0%	40.3% (H30)	75.0%	住宅・土地統計調査
	■共同住宅の共用部分のバリアフリー化率 (道路から玄関まで車いすで通行可能な住棟割合)	23.9% (H25)	30.0%	23.6% (H30)	37.0%	住宅・土地統計調査
2 居住の安定の確保	■高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	3.8% (H26)	3.9%	5.2% (R5)	4.0%	住宅都市局調査
	■住まいサポートふくおかによる賃貸契約成約者数	39世帯 (H27)	200世帯	528世帯 (R5)	360世帯	住宅都市局調査
	■最低居住面積水準未達率	10.2% (H25)	早期に解消	11.1% (H30)	早期に解消	住宅・土地統計調査
3 豊かさや安全・安心をそなえた住生活の実現	■住宅の耐震性の確保 (新耐震基準に適合する住宅ストック比率)	86.6% (H27)	95.0%	93.2% (R4)	概ね解消	住宅・土地統計調査 住宅都市局調査
	■地域活動への参加率 (地域活動に参加したことがある市民の割合)	55.6% (H26)	67.0%	45.7% (R5)	70.0%	総務企画局調査
	■新築戸建て長期優良住宅の割合	31.0% (H26)	35.0%	28.3% (R5)	40.0%	住宅都市局調査
4 住宅の適正な管理・再生の推進	■長期修繕計画を策定している管理組合の割合	83.8% (H23)	87.0%	86.7% (R3)	90.0%	住宅都市局調査
	■戸建て空家 (賃貸用・売却用住宅、別荘等を除く)のうち腐朽・破損のある住宅	2,820戸 (H25)	現状維持	2700戸 (H30)	現状維持	住宅・土地統計調査
5 活発な住宅市場の形成	■既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合 (既存住宅の流通戸数)	14.3% (H25) (2809戸)	17.0% (2900戸)	—	20.0% (3000戸)	住宅・土地統計調査
総括指標	■住んでいる住宅及び住環境に対する満足度	79.6% (H25)	80%程度を維持	82.8% (H30)	80%程度を維持	住生活総合調査

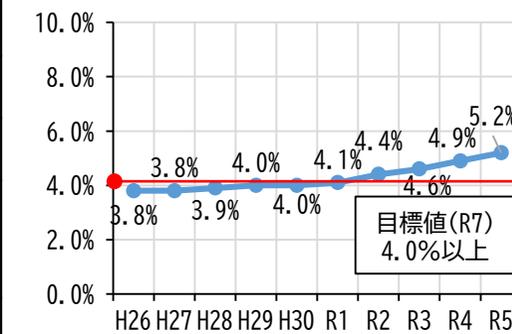
■ サービス付き高齢者向け住宅供給戸数



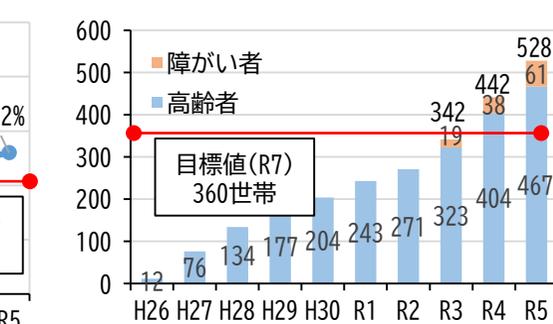
■ 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率



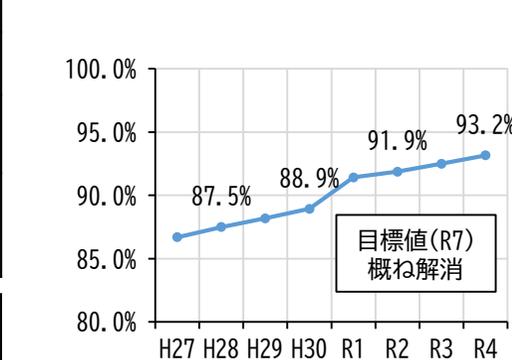
■ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合



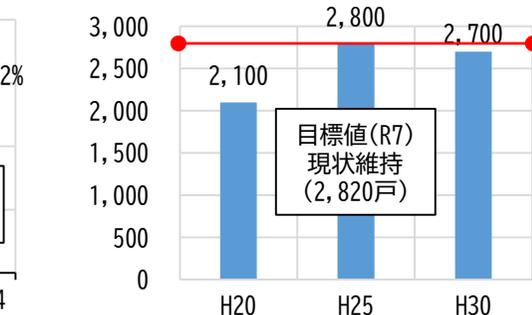
■ 住まいサポートふくおかによる賃貸契約成約者数 (累計)



■ 住宅の耐震性の確保



■ 戸建て空家 (賃貸用・売却用住宅、別荘等を除く)のうち腐朽・破損のある住宅





1. 策定スケジュール
2. 現計画の概要
3. 現計画の振り返り
- 4. 住宅を取り巻く近年の動向**
5. 福岡市の現況
6. 課題整理等
7. 検討の方向性（案）

4. 住宅を取り巻く近年の動向



	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	
背景	SDGs（世界の共通目標）採択（H27） ●熊本地震 ●西日本豪雨			●台風15号・19号 ●コロナ禍		●成長戦略実行計画(Well Being)			●能登半島地震			
住宅関連（国）	●住生活基本計画 ・居住者 ・住宅ストック ・産業・地域					●住生活基本計画 ・社会環境の変化 ・居住者・コミュニティ ・住宅ストック・産業						中間見直し
	<子育て世帯> ●子ども基本法の施行											
	<ユニバーサルデザイン> ●バリアフリー法の改正（ハード・ソフト一体的な取組） ●バリアフリー法の改正（心のバリアフリー）											
	<住宅確保要配慮者> ●改正（計画制度、セーフティネット住宅登録制度の創設等） ●改正（居住サポート住宅、見守り等）											
	<防災> 国土強靱化基本計画(H27)（地震時等に著しく危険な密集市街地の解消） ●災害救助法改正（救助実施市）											
	<環境> ●建省エネ法の施行（登録・適合判定） ●建築物等木材利用促進法の改正（対象拡大等） ●省エネ法の改正（適用拡大、促進区域等）											
	<マンション> ●2050年カーボンニュートラル宣言 ●マンション管理適正化法、マンション建替円滑化法の改正 ●今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ											
	<空家> 空家特措法の制定（H26） ●団地再生の手引き ●空家特措法改正（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											
	住宅関連（福岡市）	第9次福岡市基本計画										次期計画
●福岡市住生活基本計画（H28～R7）										次期計画		
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. 豊かさや安全・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												
<高齢者> ●保健福祉総合計画の策定（H28～R2） ●高齢者居住安定確保計画の改定（H30～R7） ●保健福祉総合計画の策定（R3～R8）												
<子育て世帯> ●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予定（R7～R11）												
<ユニバーサルデザイン> ●バリアフリー基本計画の改定												
<住宅確保要配慮者> ●セーフティネット住宅登録制度 ●補助制度創設 ●賃貸住宅供給促進計画の策定（H31～R7）												
<防災> ●耐震改修促進計画の改定（H29～R7） ●地域強靱化計画の策定（R3～） ●耐震改修促進計画の改定（R3～R7）												
<環境> ●地球温暖化対策実行計画の策定 ●脱炭素社会の実現に向けた福岡市行動宣言 ●地球温暖化対策実行計画の改定（R4～R12）												
<コミュニティ> ●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）												
<空家> ●空家等対策計画の策定（R3～R7）												
<DX> ●DX戦略の策定（R5～R8）												



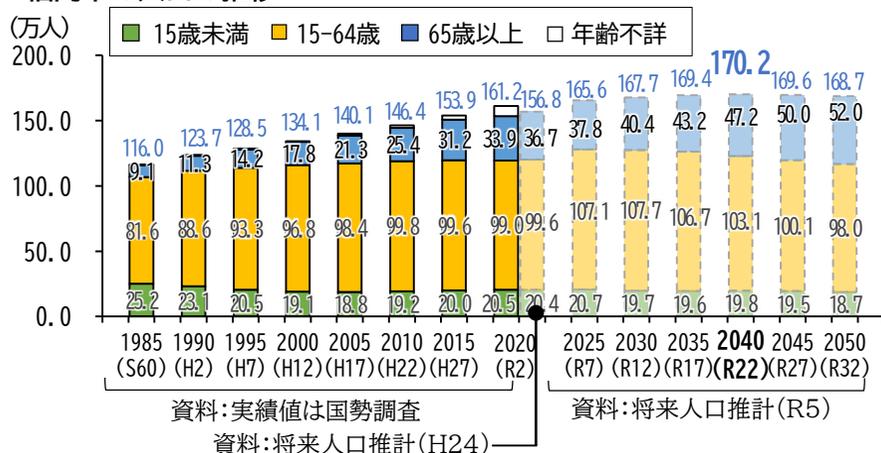
1. 策定スケジュール
2. 現計画の概要
3. 現計画の振り返り
4. 住宅を取り巻く近年の動向
- 5. 福岡市の現況**
6. 課題整理等
7. 検討の方向性（案）

5. 福岡市の現況 (人口・世帯数)

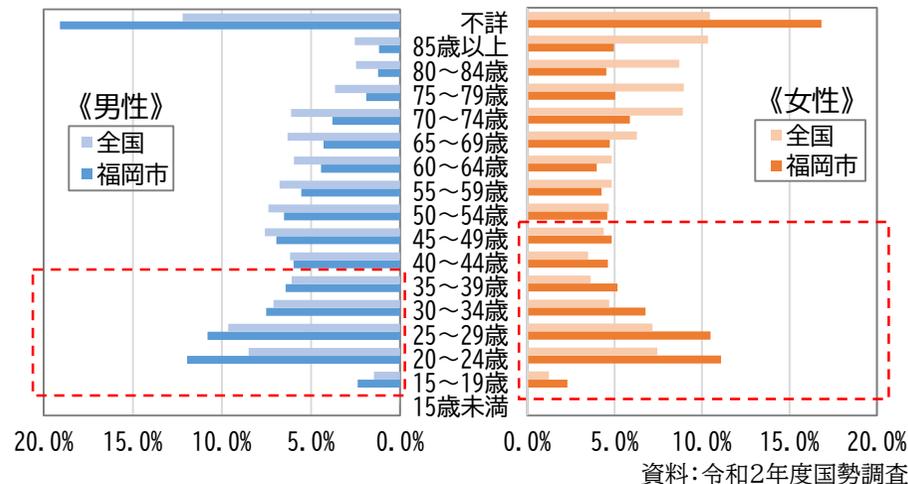
- 人口は、令和5年度の推計によると、令和22年まで増加。
 (R2時点で、人口は政令市で5番目、人口増加率は政令市で最も高い
 若者(15~29歳)の割合は、17.6%で、政令市で最も高い)
- 単独世帯の数や割合は、令和5年度の推計によると、少なくとも
 令和32年まで増加。
 (R2時点で、単独世帯の割合は52.0%で、政令市で2番目に高い)

- 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。
- 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。

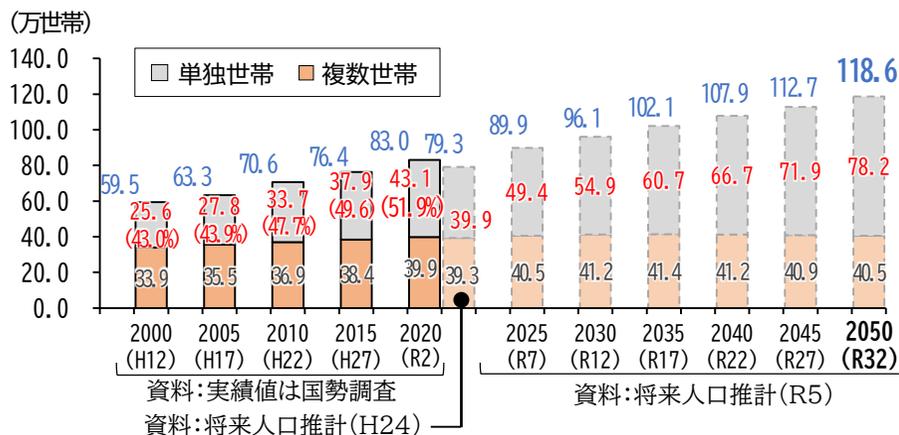
◇ 福岡市の人口の推移



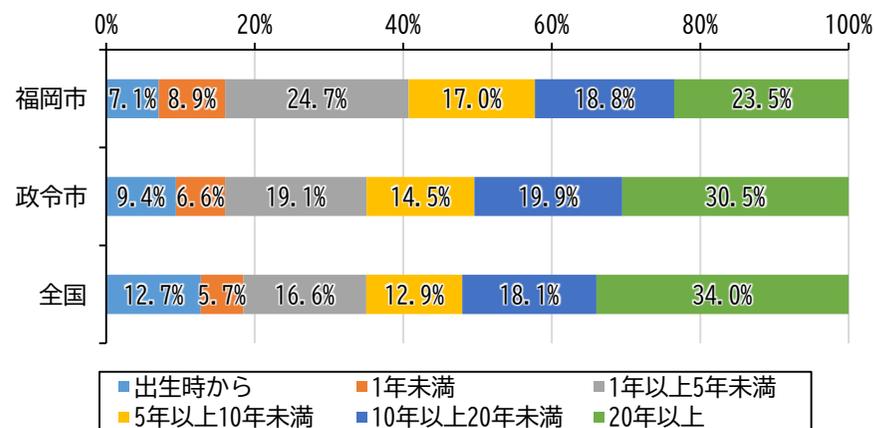
◇ 単独世帯の年齢構成 (令和2年)



◇ 福岡市の世帯数の推移



◇ 居住年数別の割合 (令和2年時点)

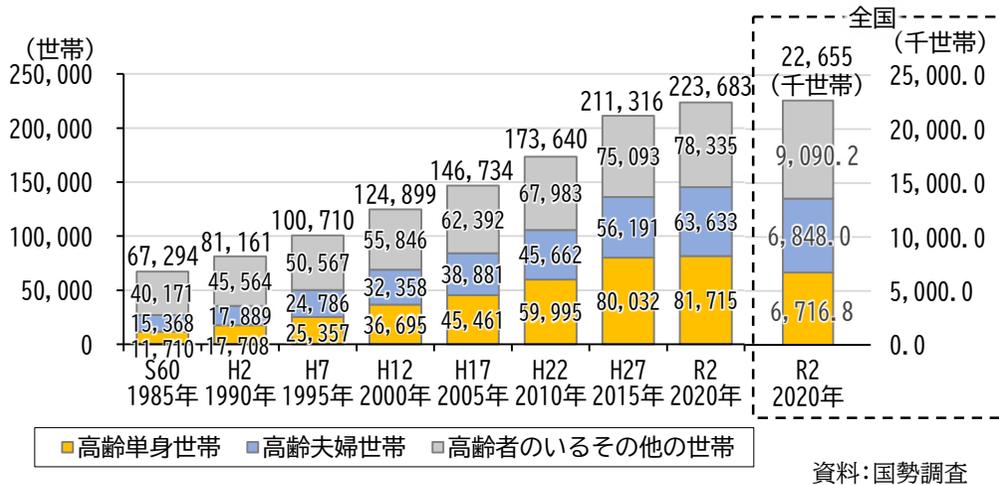


5. 福岡市の現況（高齢者・子育て世帯）

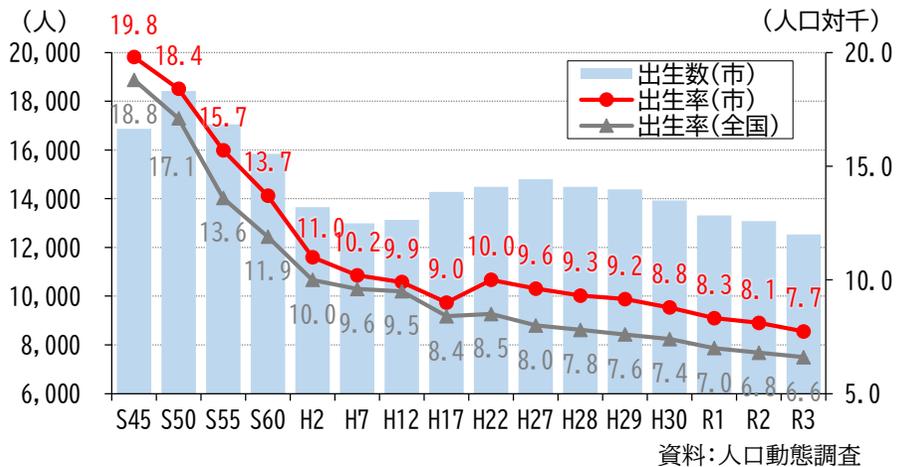
- ・高齢者のいる世帯の数は、年々増加しており、近年、高齢単身世帯が特に増加(世帯に占める割合は、36.5%)。
- ・高齢者のいる世帯は、持家の割合が約62%と高い(全世帯約37%)。高齢者単身世帯は、借家の割合が約54%と高い。

- ・出生数は、近年減少。出生率も減少しているが、全国に比べて高い割合を維持。
- ・夫婦と子ども(18歳未満)からなる世帯は、借家の割合が約5割、共同住宅に住む割合が約7割で、いずれも政令市平均に比べて高い。

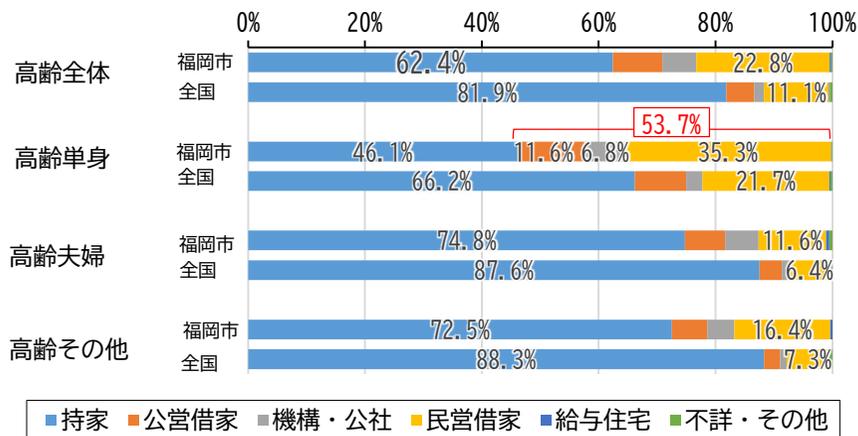
◇ 高齢者のいる世帯数の推移



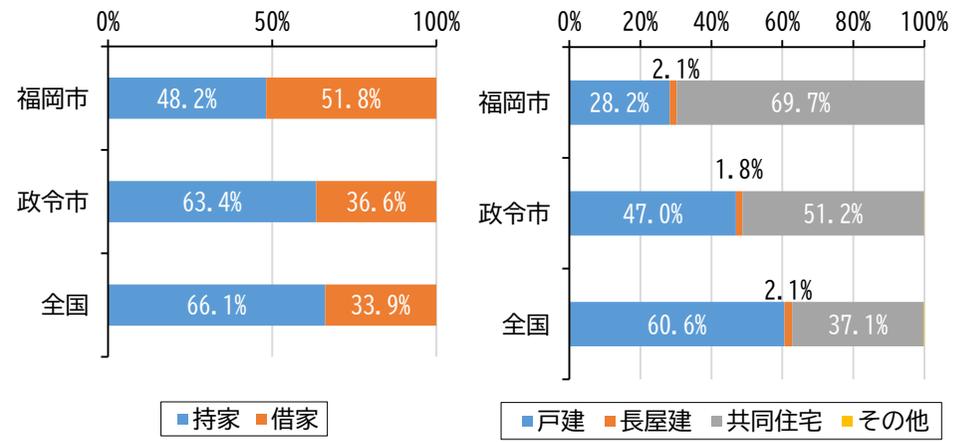
◇ 出生数・出生率の推移



◇ 高齢者の住まい（所有の関係）



◇ 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

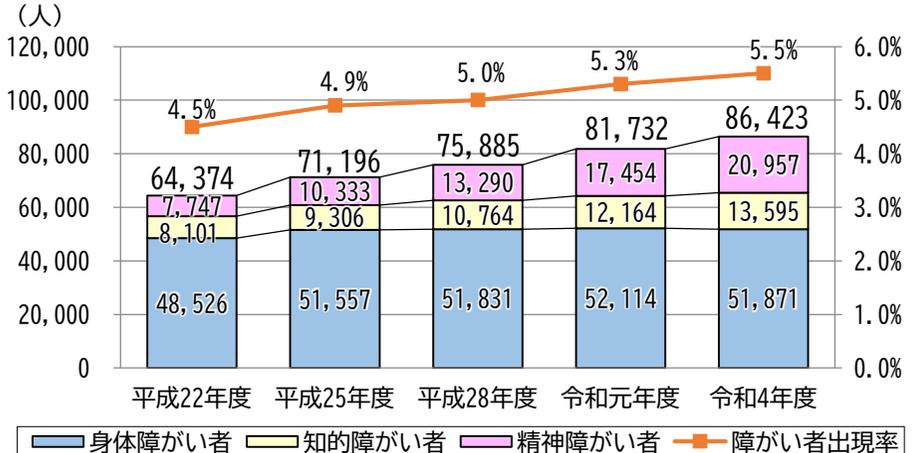


5. 福岡市の現況（住宅確保要配慮者）

- ・障がいのある人の数は、年々増加し、約86,000人。出現率は5.5%。近年、精神障がい者の伸び率が高い。
- ・母子家庭の世帯数は、約19,600人で、近年横ばいで推移。
- ・父子家庭の世帯数は、約1,900人で、年々減少。

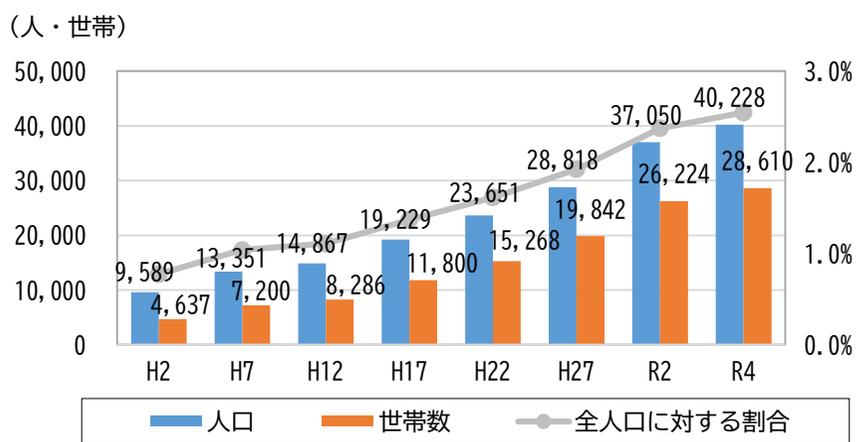
- ・外国人居住者の数は、年々増加し、平成27年の約1.4倍の約4万人。
- ・生活保護世帯の数は、約34,000世帯で、近年横ばい推移。保護率は、約26%で、近年減少傾向。

◇ 障がい者数の推移



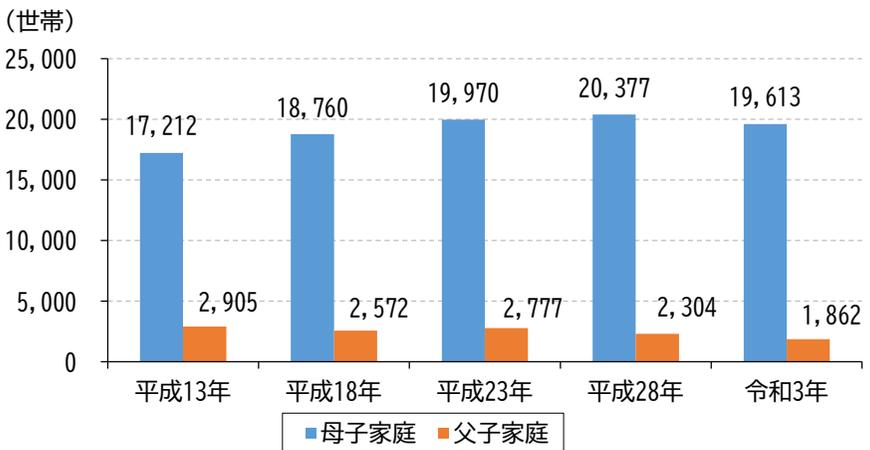
資料：福岡市障がい福祉計画・福岡市障がい児福祉計画

◇ 外国人居住者数・世帯数の推移



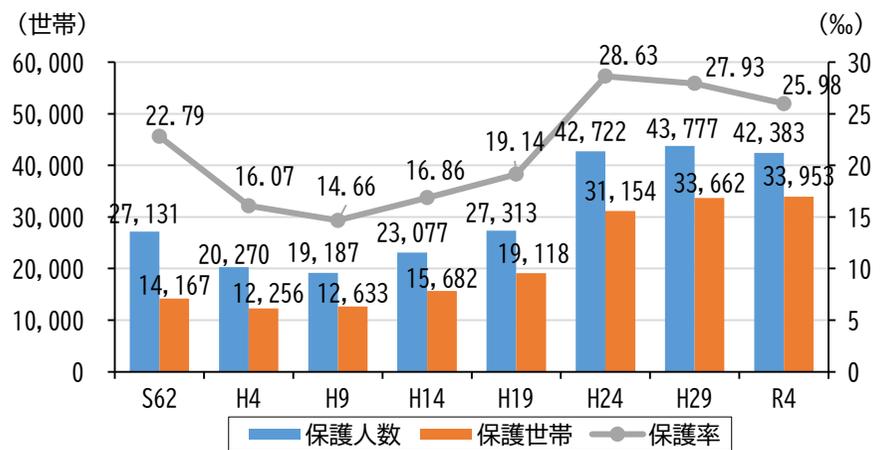
資料：外国人登録人口、住基台帳

◇ 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

◇ 生活保護世帯の推移



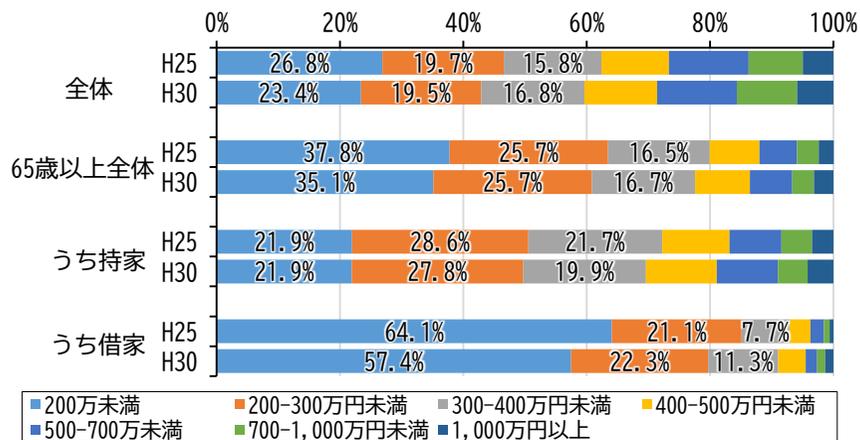
資料：福岡市福祉局

5. 福岡市の現況（住宅確保要配慮者）

- ・300万円未満の世帯の割合は42.9%で、5年前よりも減少。
- ・民間賃貸事業者へのアンケートによると、約68%が入居を断ることがある状況。

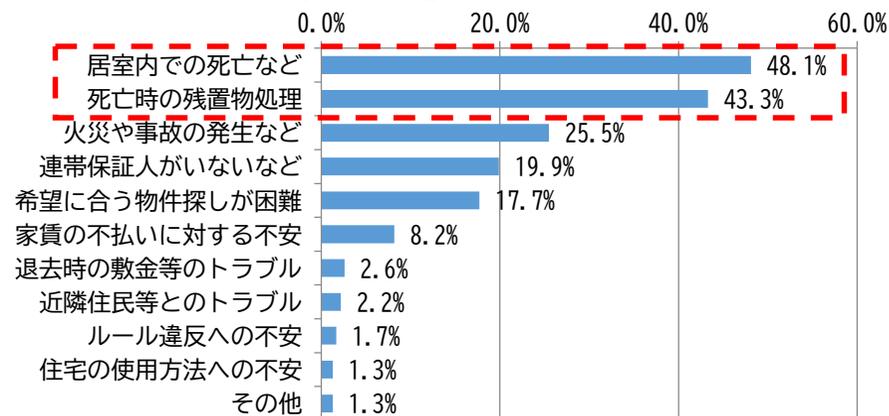
- ・高齢者世帯における入居を断る理由は、「屋内での死亡など」が最も高く、次に「死亡時の残置物処理」の状況。
- ・高齢者世帯の入居制限をとりやめるために必要な居住支援は、「見守り(安否確認)サービス」が最も多い。

◇ 所得状況の推移



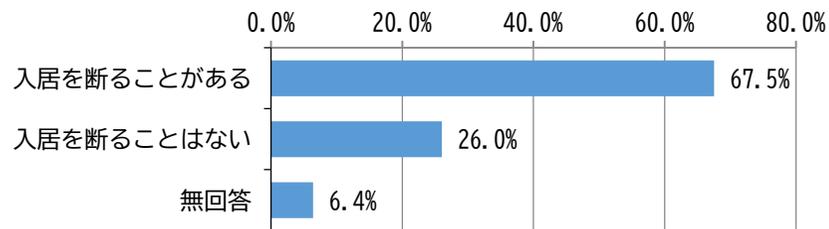
資料:住宅・土地統計調査

◇ 高齢者を入居を断る理由（複数回答）



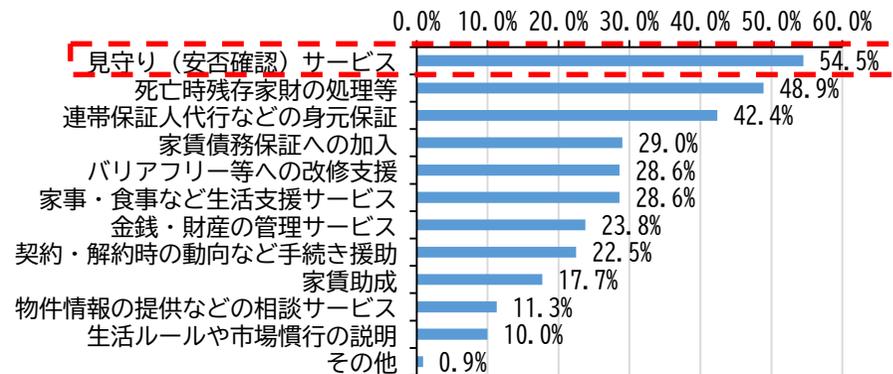
資料:民間賃貸住宅事業者に対するアンケート調査(H28)

◇ 入居制限の有無



資料:民間賃貸住宅事業者に対するアンケート調査(H28)

◇ 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策（複数回答）



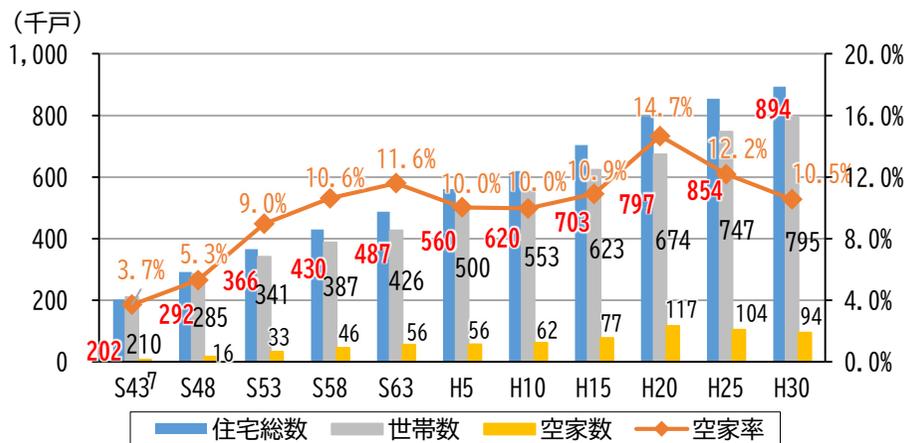
資料:民間賃貸住宅事業者に対するアンケート調査(H28)

5. 福岡市の現況（住宅ストック）

- ・住宅総数は、約89万戸で、世帯数の増加に合わせて年々増加。
- ・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は増加。（空き家率10.5%は政令市で5番目に低く、居住目的のない空き家率2.8%は政令市で最も低い）

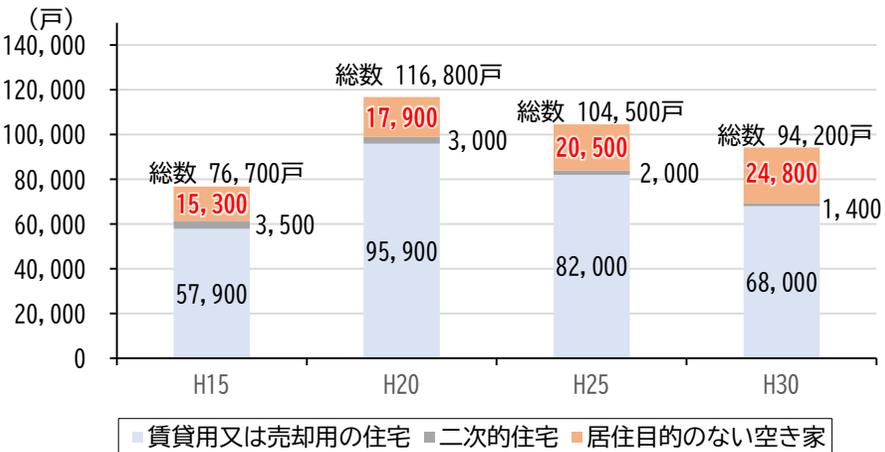
- ・住宅数は、平成15年から平成30年にかけて、一戸建てが約1.3万戸増加し、共同住宅は約15.6万戸増加。
- ・共同住宅の割合は、77.2%で、政令市平均に比べて高い。
- ・民営借家の割合は、50.1%で、政令市平均に比べて高い。（共同住宅の割合と民営借家の割合は、政令市で最も高い）

◇ 住宅ストック数の推移



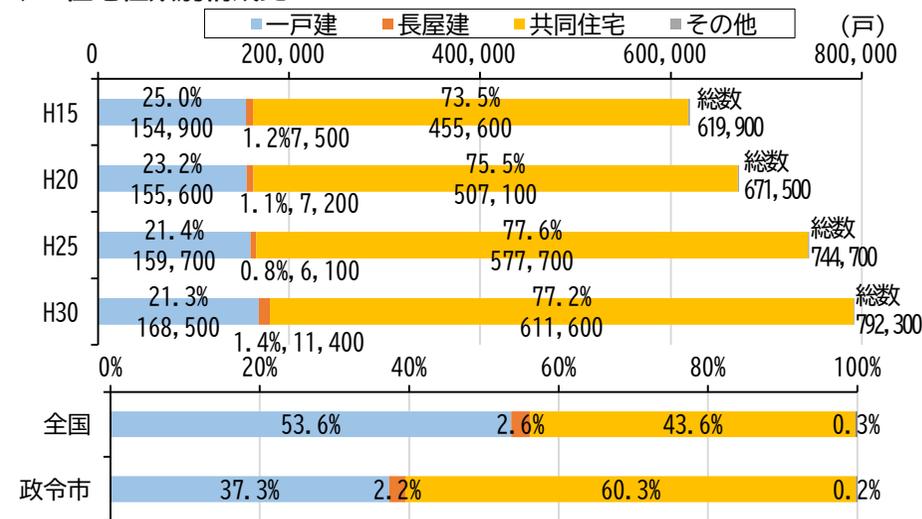
資料：住宅・土地統計調査

◇ 空き家の内訳



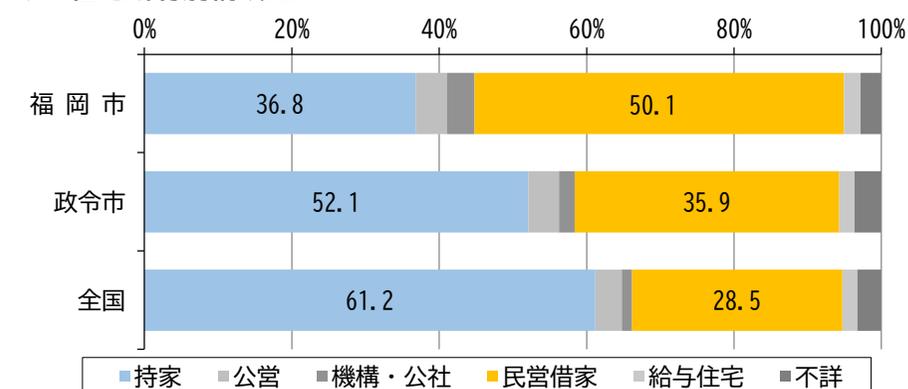
資料：住宅・土地統計調査

◇ 住宅種類別構成比



資料：住宅・土地統計調査

◇ 住宅所有別構成比



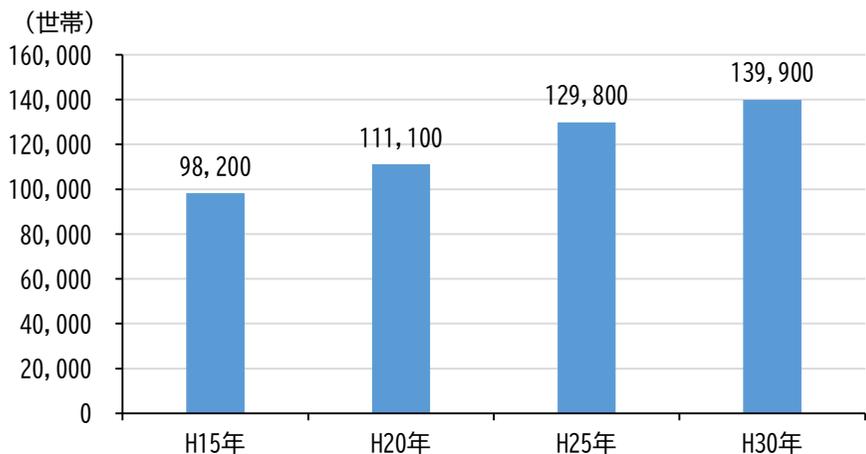
資料：平成30年住宅・土地統計調査

5. 福岡市の現況（マンション）

- ・居住世帯のある分譲マンションの戸数は、約14万戸。
- ・分譲マンションの棟数は、約5,600棟。（政令市で3番目に多い）
- ・築40年以上の高経年マンションの数は、約1,300棟で、10年後に約3,000棟に増加する見込み。

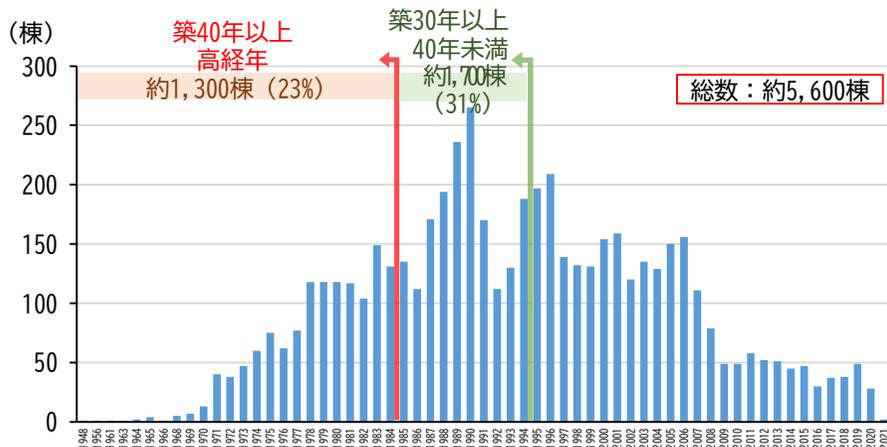
- ・長期修繕計画の作成状況は、「作成済」や「作成を予定」の合計が86.7%で増加。
- ・管理組合運営上の将来不安なことは、「区分所有者の高齢化」や「建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用」が多い。

◇ 分譲マンション（3階以上）の居住世帯数の推移



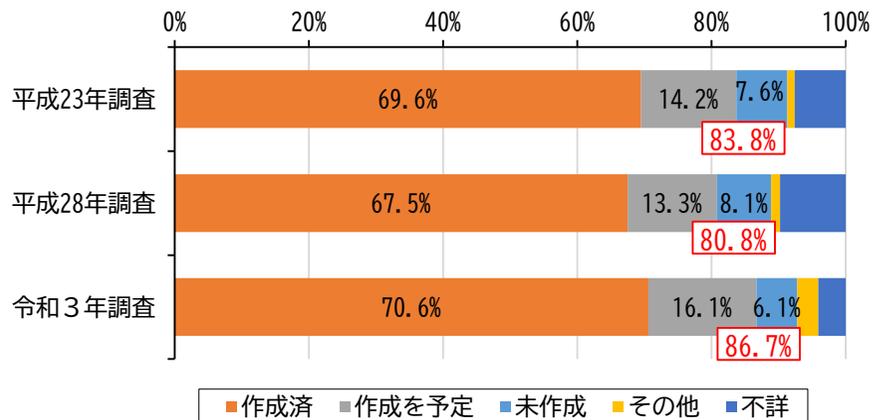
資料：住宅・土地統計調査

◇ 分譲マンションの棟数と築年数



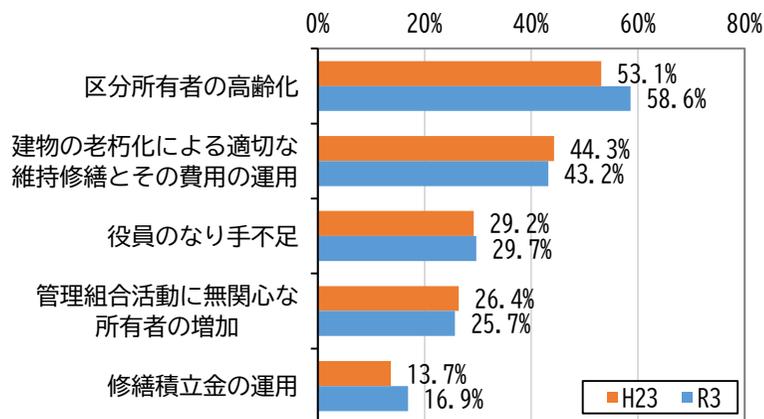
資料：住宅都市局

◇ 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）

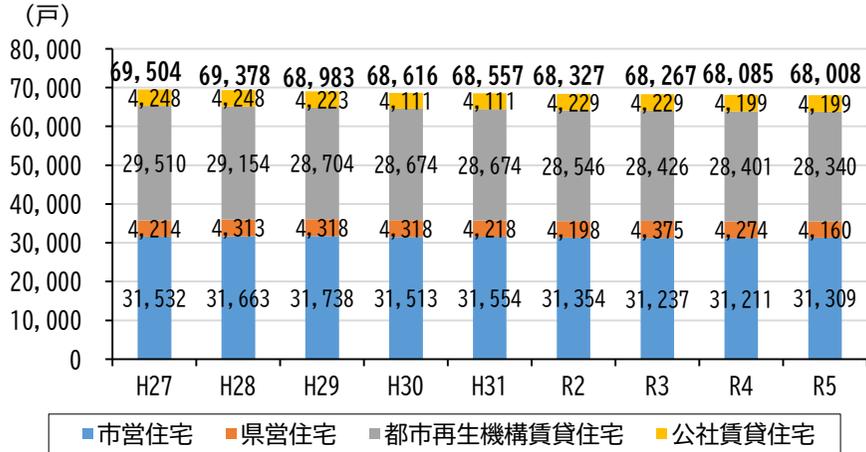


資料：福岡市マンション管理組合実態調査

5. 福岡市の現況（賃貸市場）

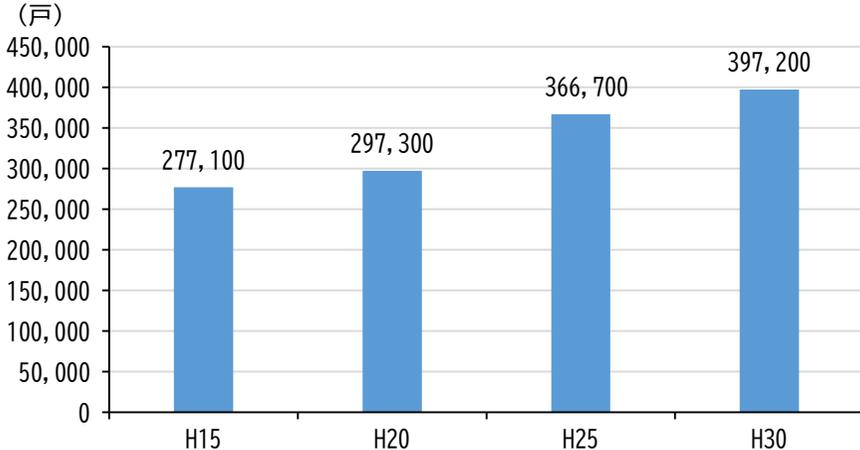
- ・公的賃貸住宅の数は、約68,000戸で、近年、横ばいで推移。なかでも、市営住宅とUR賃貸住宅の割合が高い状況。
- ・民間借家の戸数は、約40万戸で、年々増加。

◇ 公的賃貸住宅の戸数



資料：住宅都市局

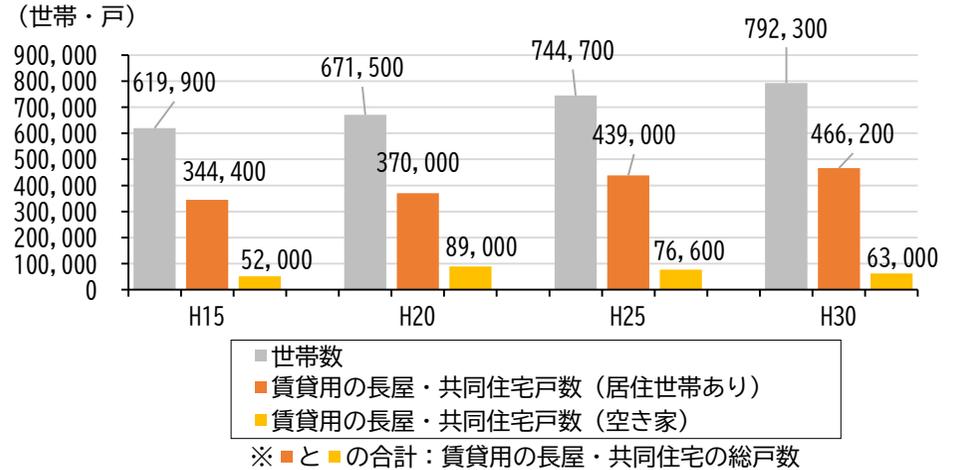
◇ 居住世帯のある民間借家の戸数



資料：住宅・土地統計調査

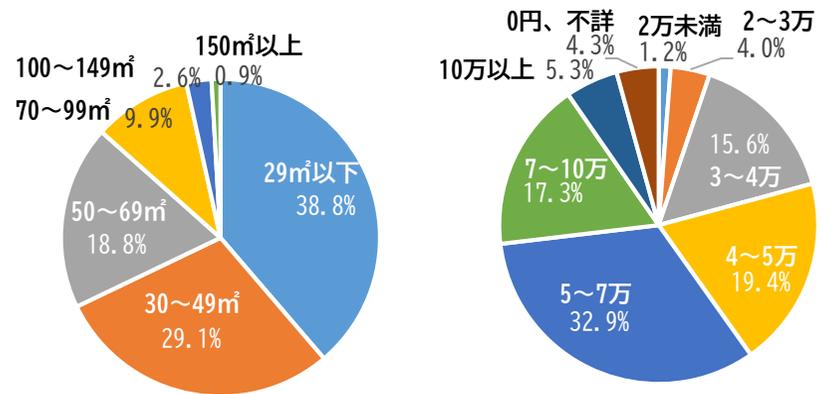
- ・賃貸用の長屋・共同住宅の数は、世帯数の増加に合わせて年々増加しており、そのうち空き家は、約63,000戸ある状況。
- ・民間借家の面積は、29㎡以下が38.8%、30～49㎡が29.1%の状況。
- ・民間借家の家賃は、家賃5～7万円の割合が32.9%、4万円未満の住宅が20.8%の状況。

◇ 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

◇ 民間借家の面積別・家賃別割合



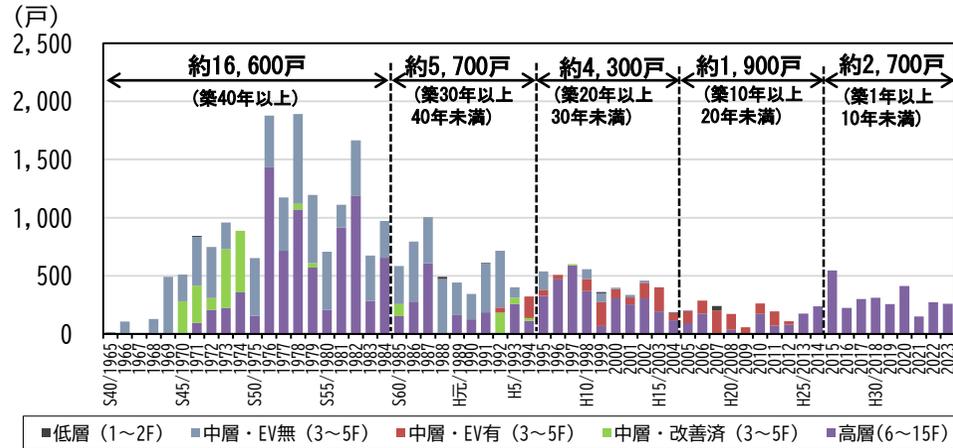
資料：平成30年 住宅・土地統計調査

5. 福岡市の現況（市営住宅）

- ・市営住宅の管理戸数は、約31,000戸で、約半数が築40年以上の状況。（人口1人あたりに占める割合は政令市のうち5番目）
- ・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、困窮度を考慮した対応を実施。

- ・応募倍率は、近年、約9倍前後で推移。また、辞退率は約2割。
- ・入居者の年齢別割合は、60歳未満は、全市に比べて少ない。（市営住宅の高齢化率は、年々増加し、41.7%（全市22.3%））

◇ 年度別着工数推移



資料：住宅都市局

◇ 募集倍率・辞退率

	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
募集戸数	927	924	1,014	1,076	1,035
応募者数	10,044	9,122	8,982	9,843	9,759
倍率	10.8	9.9	8.9	9.1	9.4
辞退率	17.6%	22.2%	22.2%	19.6%	24.6%

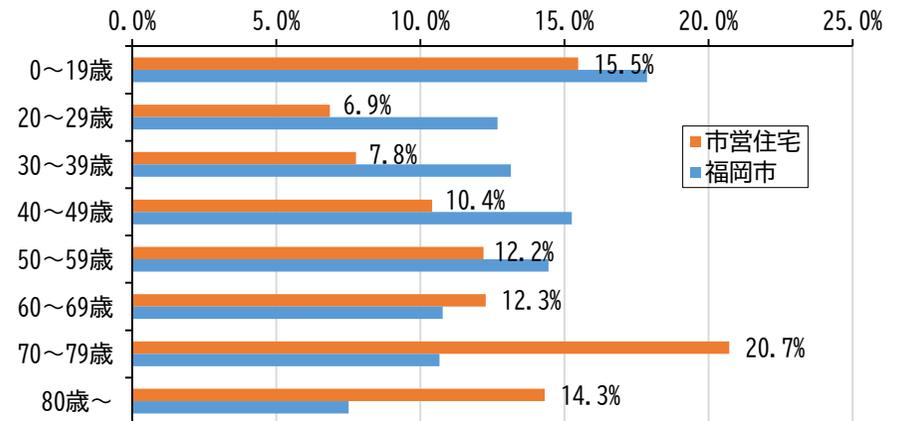
資料：住宅都市局

◇ 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、新婚世帯、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 随時募集 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 離職退去者宅の一時的使用 等

資料：住宅都市局

◇ 市営住宅入居者の年齢構成（令和5年度末）

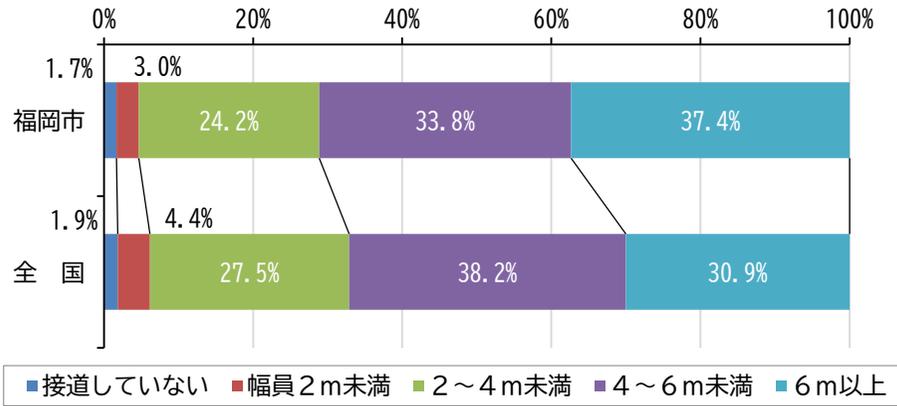


資料：住宅都市局、住民基本台帳

5. 福岡市の現況（住環境）

- ・幅員4m以上の道路に接している割合は、71.2%（全国69.1%）。
- ・全市域における緑の面積は、農地などの「保全系の緑」が減少したが、公園などの「創出系の緑」が増加したことで、全体で120ha増加。

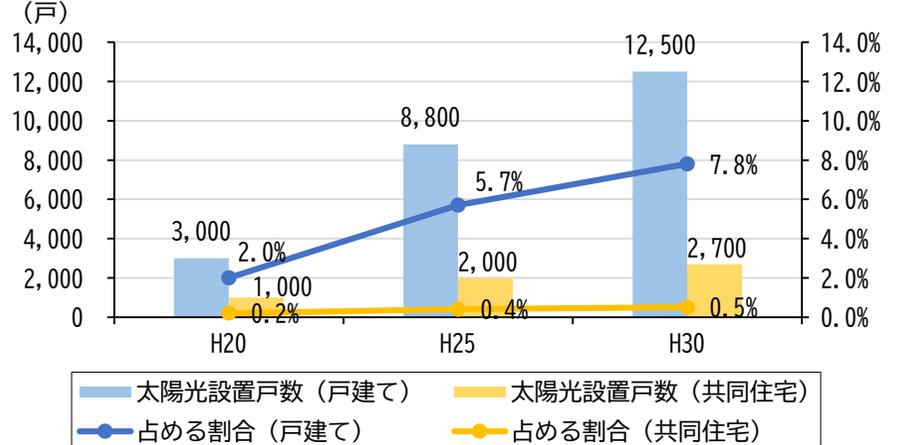
◇ 敷地に接している道路の幅員別接道状況の割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査

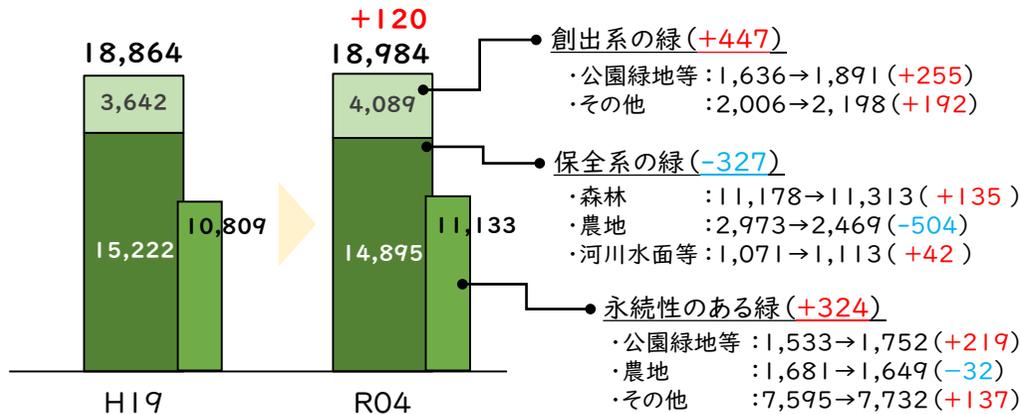
- ・太陽光発電設備の設置割合は、戸建て住宅とマンション等の共同住宅のいずれも増加傾向で、戸建て住宅は平成20年の約4倍に増加。
- ・住宅のまわりの環境について重視する点は、「治安」、「日常の買い物などの利便」、「通勤・通学の利便」が多い。

◇ 太陽光発電設備が設置されている住宅の戸数



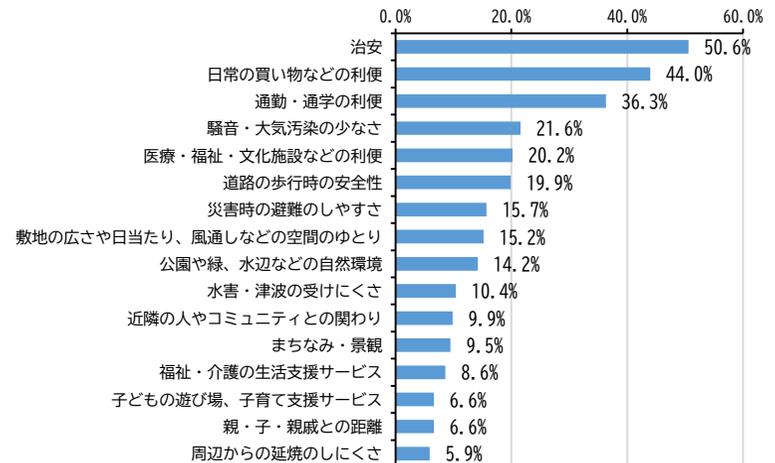
資料：住宅・土地統計調査

◇ 全市域における緑の面積



資料：福岡市緑の基礎調査

◇ 住宅のまわりの環境について重視する点（複数回答）



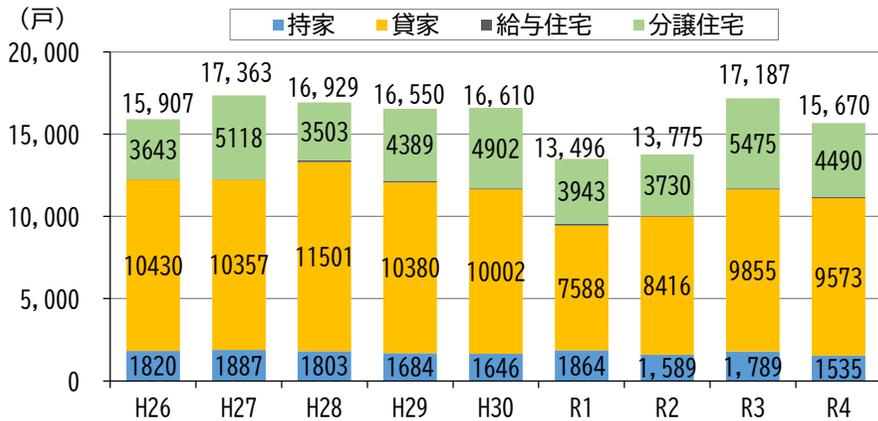
資料：平成30年住生活総合調査

5. 福岡市の現況（住宅市場）

- ・新築住宅の着工数は、15,670戸で、近年、横ばいで推移。また、借家の割合が高い。
- ・新築住宅の面積は、近年、41～60㎡及び81～100㎡が増加。割合は、60㎡以下や81～100㎡が高い。

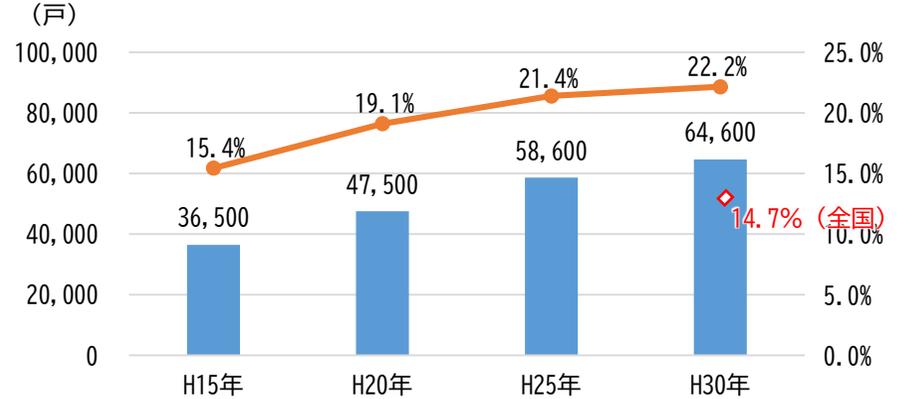
- ・中古住宅購入数は増加傾向。また、持家に占める中古住宅を購入した割合も、22.2%(全国14.7%)で、増加傾向。
- ・住宅相談コーナーの相談件数は、約1,400件で、コロナ禍で一時減少したが、コロナ前よりも増加。

◇ 所有別新築着工統計



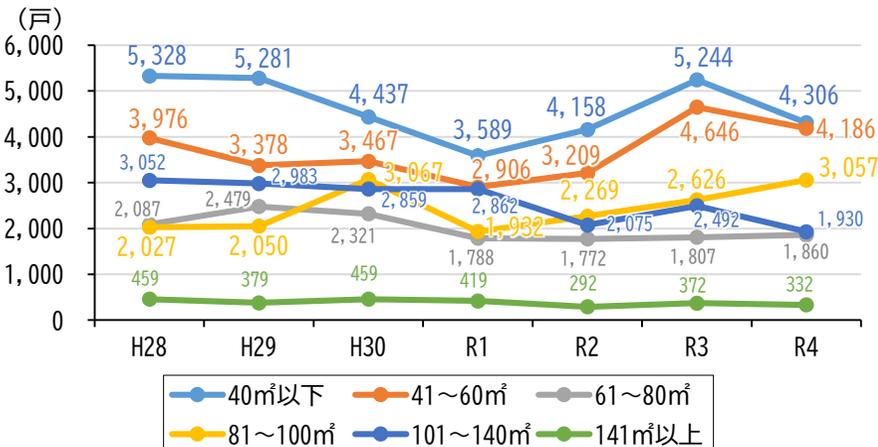
資料：建築行政年報

◇ 中古住宅の購入数及び中古住宅購入率の推移



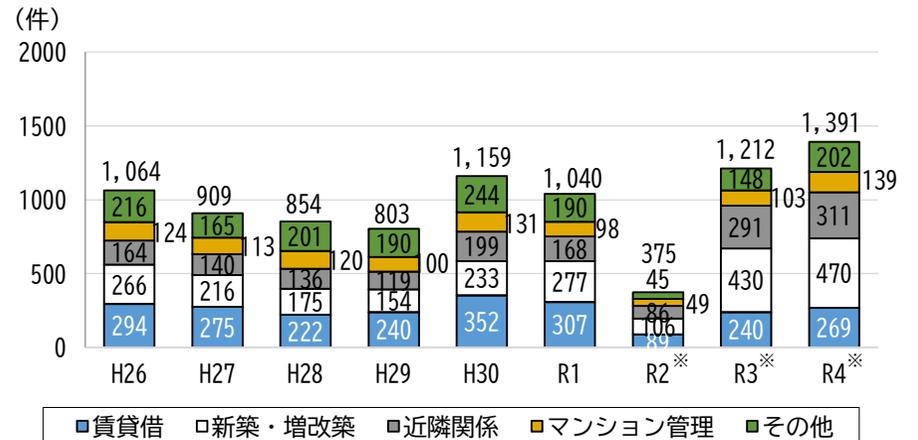
資料：住宅・土地統計調査

◇ 面積別着工統計



資料：建築行政年報

◇ 福岡市住宅相談コーナーにおける相談数の推移



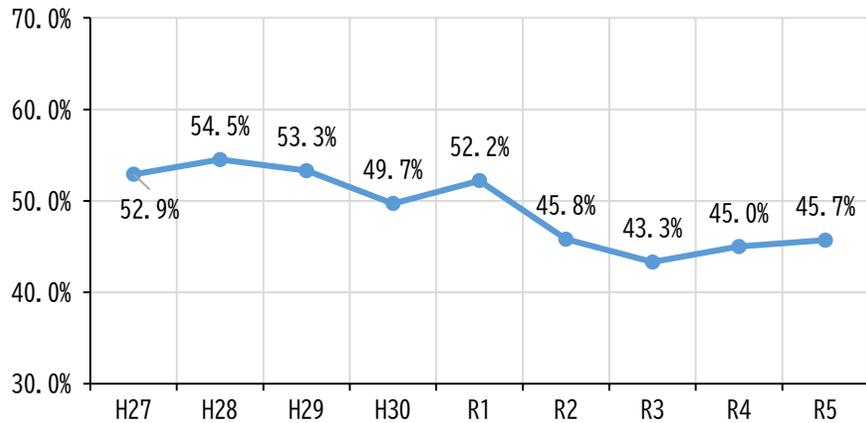
※ R2～R4の空き家譲渡所得特別控除(3,000万控除)の相談件数除く

資料：住宅都市局

5. 福岡市の現況（コミュニティ・市民意識）

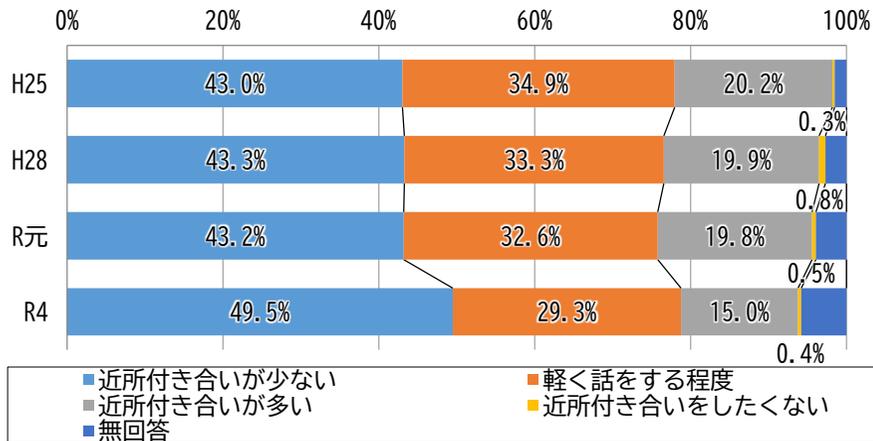
- ・地域活動への参加率は、45.7%で、コロナ禍で一時減少したが、令和4年度以降は若干の増加傾向。
- ・高齢者の近所付き合いは、近所付き合いが少ない高齢者の割合が約5割に増加し、近所付き合いが多い割合は減少。

◇ 地域活動への参加率（地域活動に参加したことがある市民の割合）



資料：市政アンケート調査

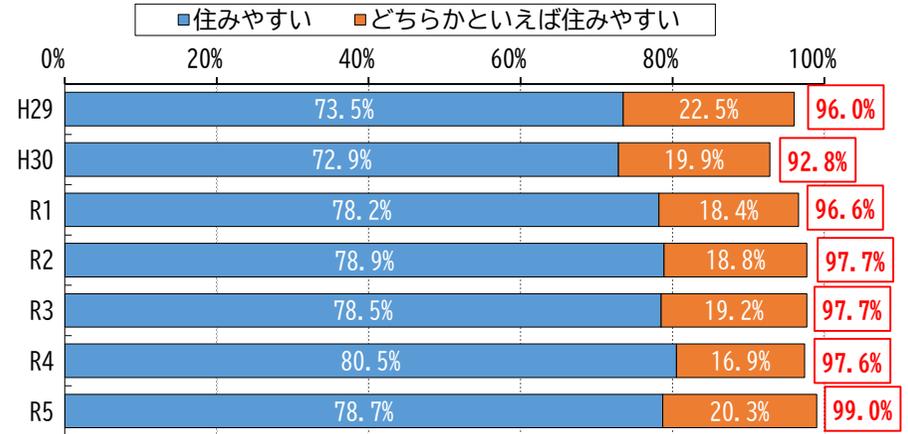
◇ 高齢者の近所付き合い



資料：福岡市高齢者実態調査

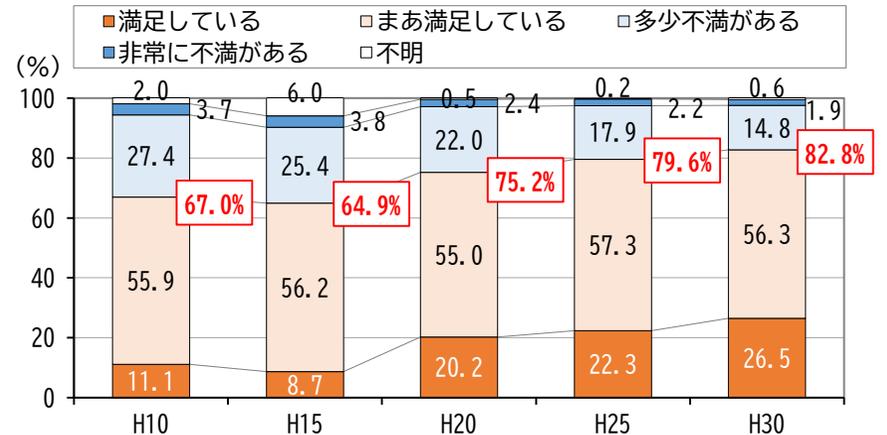
- ・福岡市の住みやすさに対する意識は、「住みやすい」の割合が7割を超えており、「どちらかといえば住みやすい」を加えると99.0%の状況。
- ・住宅や住環境に対する満足度（「満足している」と「まあ満足している」の合計）は、82.8%の状況。

◇ 福岡市の住みやすさ



資料：市政アンケート調査

◇ 住宅及び住環境の総合評価（満足度）



資料：住生活総合調査



1. 策定スケジュール
2. 現計画の概要
3. 現計画の振り返り
4. 住宅を取り巻く近年の動向
5. 福岡市の現況
- 6. 課題整理等**
7. 検討の方向性（案）

社会情勢の変化等

- SDGsの実現、Well-beingの向上
- **ダイバーシティ（多様性）**の重要性の高まり
- 自然災害の激甚化・頻発化
- **脱炭素社会**に向けた社会的要請
- **デジタル技術**の飛躍的な進化
- **ストック型社会**への移行
- **少子高齢化**の急速な進展
- **孤独・孤立**の社会問題化
- コロナ禍等を契機とした**価値観・ライフスタイルの多様化**
- 多様な主体との**連携・共働**の拡大 など

課題認識

人に関すること

- 増加・多様化する**住宅確保要配慮者**
- **子育てしやすい居住環境**の確保
- 増加する**高齢単身世帯**への住生活支援 など

住まい・居住環境等

- **高齢者等**の入居への**貸主の不安感**の軽減
- **分譲マンション**の**老朽化**や**居住者の高齢化**
- **世帯数を上回る住宅ストック**の有効活用
- **住宅性能**の向上（耐震性能、省エネ化、バリアフリー化など）
- **既存住宅流通**の促進
- 希薄化・孤独化する**地域コミュニティ** など

市営住宅

- 半数以上が高経年である**市営住宅**の**効率的な維持更新**
- **高齢化が進む入居者・団地コミュニティ** など

第10次福岡市基本計画(原案)※R6.9時点

<住生活に関する主なポイント>

- 分野別目標 施策**
 - ・多様な市民が輝く**ユニバーサル都市・福岡の推進**
 - ・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**
 - ・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**
 - ・**安全で快適な生活基盤の整備と災害に強いまちづくり**
 - ・日常生活における安全・安心の確保と**地域福祉の推進**
 - ・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
 - ・花や緑などによる潤いや安らぎを感じるまちづくり
 - ・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）

住宅関連計画

- 高齢者居住安定確保計画（H30～R7）**
※高齢者の居住の安定確保の基本方針（サ高住、老人ホームなど）
- 住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（H31～R7）**
※住宅確保要配慮者の居住の安定確保の基本方針（セーフティネット住宅など）
- 空家等対策計画（R3～7）**
※空家等に関する施策の推進に向けた計画（管理、利活用、放置空き家など）
- マンション管理適正化推進計画（R4～7）**
※マンション管理の適正化の推進に向けた計画（管理組合の運営・維持修繕の支援など）
- 市営住宅ストック総合活用計画（R3～12）**
※建替や改善等の対象や年次等を示す実行計画

- :住生活基本計画と一体化し、
◎市の施策の方向性をわかりやすく示す
◎総合的かつ一体的に施策を推進
- :引き続き、本計画を踏まえ、別途定める

住生活基本計画（全国計画）（R3～R12）

- 目標1. 「新たな日常」、DXの進展等
- 目標2. 安全な住宅・住宅地の形成
- 目標3. 子どもを産み育てやすい住まい
- 目標4. 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等
- 目標5. セーフティネットの構築の整備
- 目標6. 住宅循環システムの構築等
- 目標7. 空き家の管理・除却・利活用
- 目標8. 住生活産業の発展

福岡県住生活基本計画（R3～R12）

- 目標1. 多様なニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実
- 目標2. 良質な住宅ストックを将来世代に継承できる環境づくり
- 目標3. 地域での豊かな住生活を実感できる魅力的な居住環境づくり
- 目標4. 豊かな住生活を叶える住情報提供等の充実と住生活産業の活性化



1. 策定スケジュール
2. 現計画の概要
3. 現計画の振り返り
4. 住宅を取り巻く近年の動向
5. 福岡市の現況
6. 課題整理等
7. 検討の方向性（案）



7. 検討の方向性（案）



福岡市の現況や社会情勢の変化、上位計画等を踏まえるとともに、福岡市の将来ビジョンの実現に向けては長期的に取り組む必要があることから、これまでの流れを踏襲し、基本目標や基本方針は維持しながら、取り組んでいく。

また、住宅の確保に配慮が必要な方にしっかり対応するとともに、「ダイバーシティ（多様性）」、「脱炭素社会の実現」、「DXの推進」を「横断的な視点」と位置付けて、具体的な施策の検討を進めていく。

現計画の基本目標等

基本目標		基本方針	
1	みんなにやさしい居住環境の形成	1	高齢者・障がいのある人等が住みやすい居住環境の整備
		2	子育て世帯が住みやすい居住環境の整備
		3	ユニバーサルデザインの理念によるすまいづくり・まちづくりの推進
2	居住の安定の確保	4	住宅困窮者に対する居住支援の充実
		5	公的賃貸住宅による居住支援の実施
3	豊かさや安全・安心をそなえた住生活の実現	6	安全で安心な住生活を実現するすまいづくり・まちづくりの推進
		7	環境に配慮したすまいづくりの推進
		8	住生活を支えるコミュニティの形成促進
4	住宅の適正な管理・再生の推進	9	住み続けられるまちづくりの推進
		10	良好な共同住宅ストックの形成に向けた取り組みの推進
5	活発な住宅市場の形成	11	空き家対策に向けた取り組みの推進
		12	住宅市場の環境整備

改定の方向性（案）

基本目標		基本方針		横断的な視点		
1	みんなにやさしい居住環境の形成	1	高齢者・障がいのある人等が住みやすい居住環境の整備 ＜高齢者居住安定確保計画＞	ダ イ バ ー シ テ ィ （ 多 様 性 ）	脱 炭 素 社 会 の 推 進	D X の 推 進
		2	子育て世帯が住みやすい居住環境の整備			
		3	ユニバーサルデザインの理念によるすまいづくり・まちづくりの推進			
2	住宅セーフティネットの充実 ＜住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画＞	4	住宅確保要配慮者の住まいの確保			
		5	住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実			
3	豊かさや安全・安心をそなえた住生活の実現	6	安全で安心な住生活を実現するすまいづくり・まちづくりの推進			
		7	環境に配慮したすまいづくりの推進			
		8	住生活を支えるコミュニティの形成促進			
4	良質な住宅ストックの将来への継承	9	住み続けられるまちづくりの推進			
		10	良好な共同住宅ストックの形成に向けた取り組みの推進 ＜マンション管理適正化推進計画＞			
5	活発な住宅市場の形成	11	空き家対策に向けた取り組みの推進 ＜空家等対策計画＞			
		12	住宅市場の環境整備			