



# 第1回住宅審議会資料の一部更新 (現計画の成果指標・福岡市の現況)

※令和5年住宅・土地統計調査の結果を反映



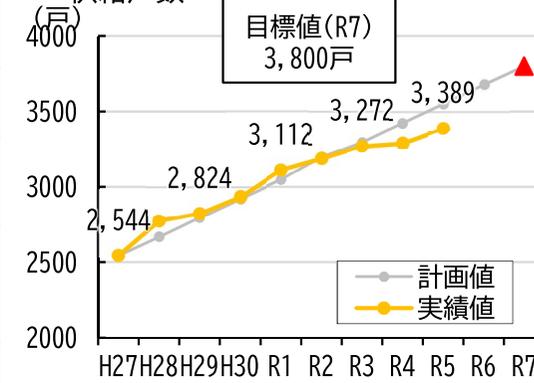
# 3. 現計画の振り返り

## ② 成果指標の達成状況

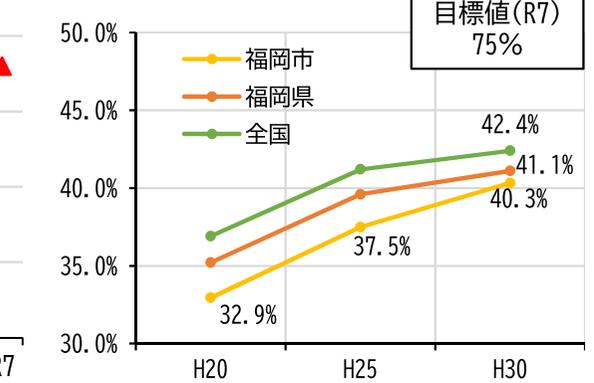
| 基本目標                   | 指標名称   | H28時点<br>現状値         | 中間<br>目標値<br>(R2) | 最新値          | 目標値<br>(R7)    | 出典                   |
|------------------------|--|----------------------|-------------------|--------------|----------------|----------------------|
| 1 みんなにやさしい居住環境の形成      | ■ サービス付き高齢者向け住宅供給戸数                                | 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%             | 24.8% (R5)   | 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             | 10.5% (R5)   | 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<br>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              | 2,700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) (2,809戸) | 17.0% (2,900戸)    | —            | 20.0% (3,000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              |

R5 : 令和5年住宅・土地統計調査等の結果反映

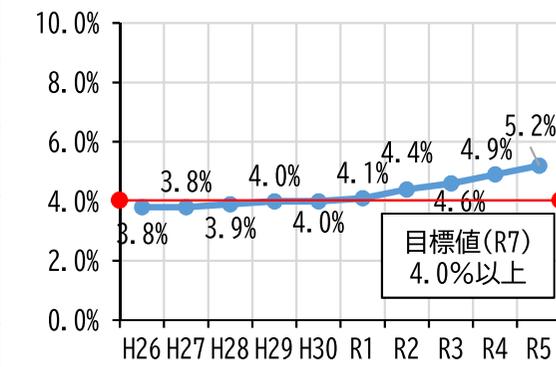
■ サービス付き高齢者向け住宅供給戸数



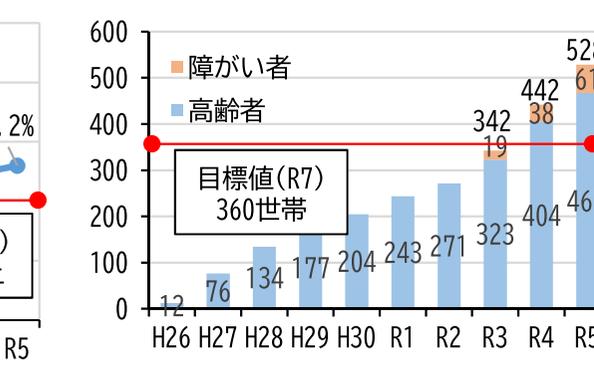
■ 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率



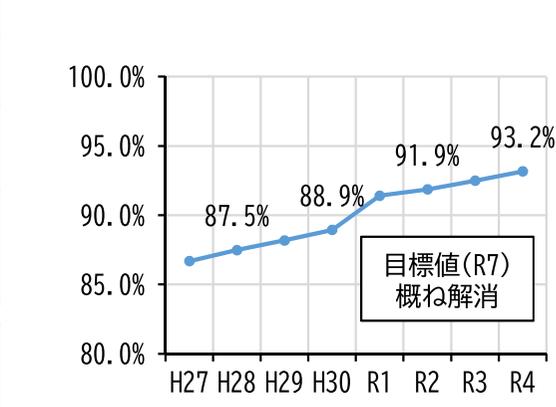
■ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合



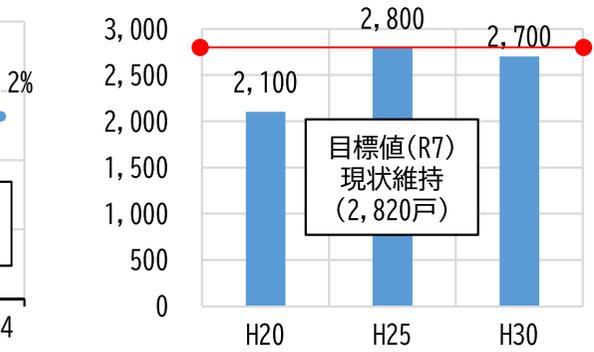
■ 住まいサポートふくおかによる賃貸契約成約者数 (累計)



■ 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

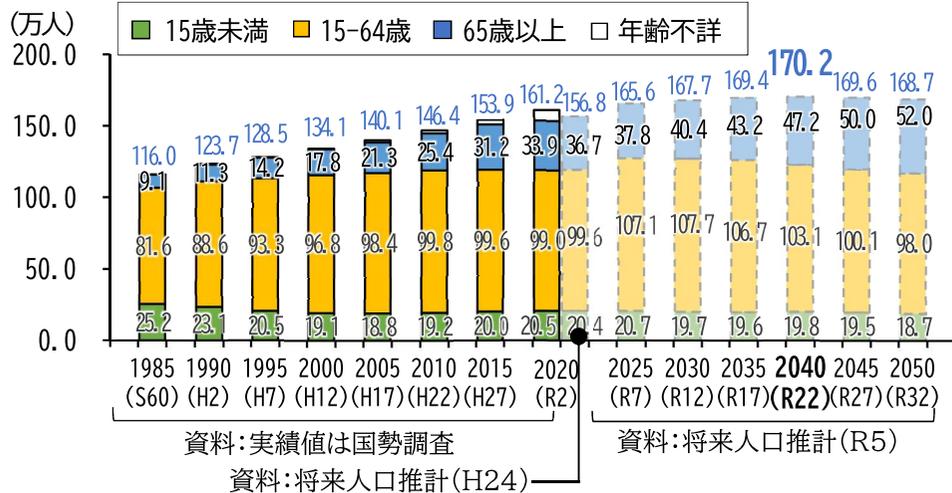


# 5. 福岡市の現況（人口・世帯数）

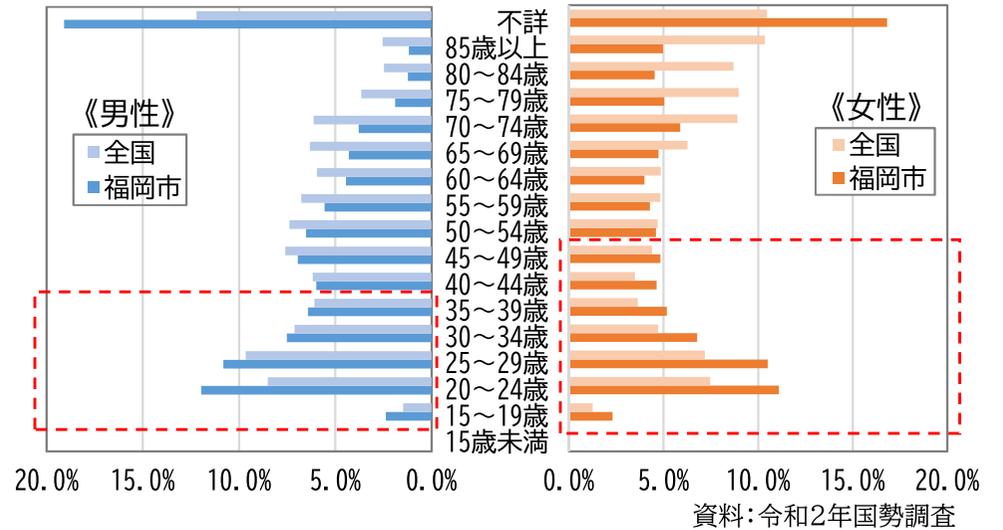
- 人口は、令和5年度の推計によると、令和22年まで増加。  
 （R2時点で、人口は政令市で5番目、人口増加率は政令市で最も高い）  
 若者（15～29歳）の割合は、17.6%で、政令市で最も高い
- 単独世帯の数や割合は、令和5年度の推計によると、少なくとも令和32年まで増加。  
 （R2時点で、単独世帯の割合は52.0%で、政令市で2番目に高い）

- 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。

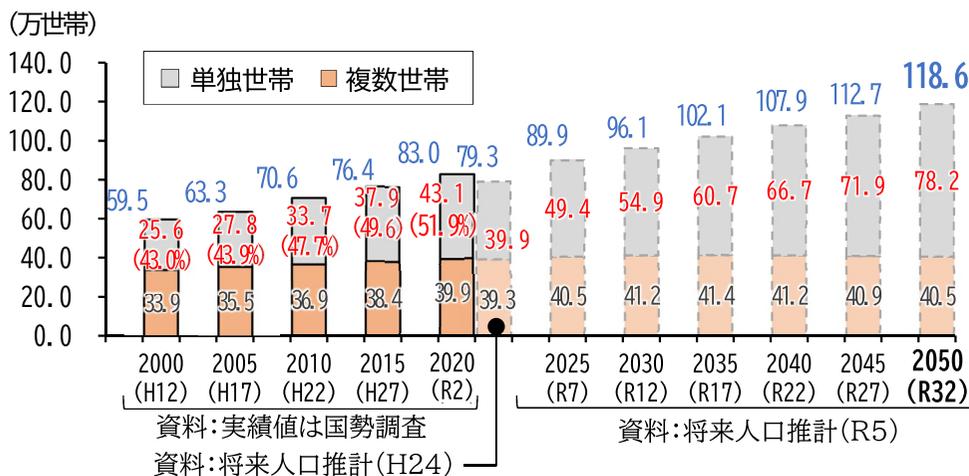
## ◇ 福岡市の人口の推移



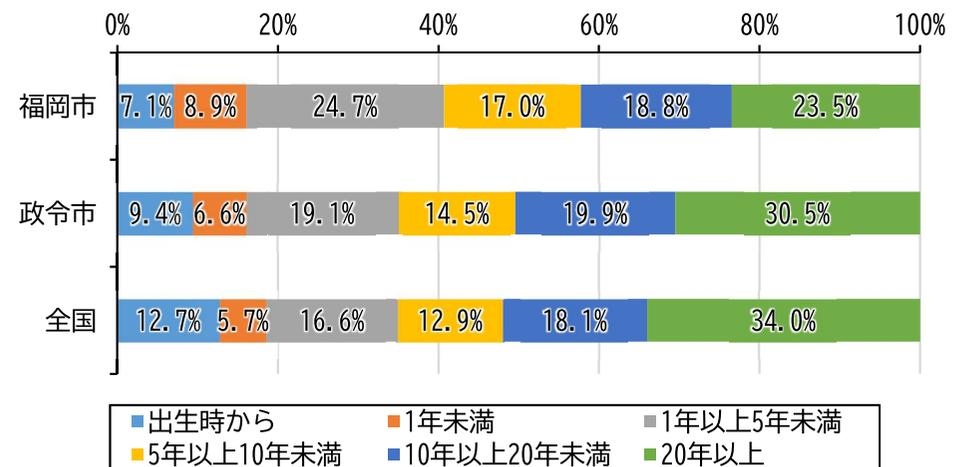
## ◇ 単独世帯の年齢構成（令和2年）



## ◇ 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%)。

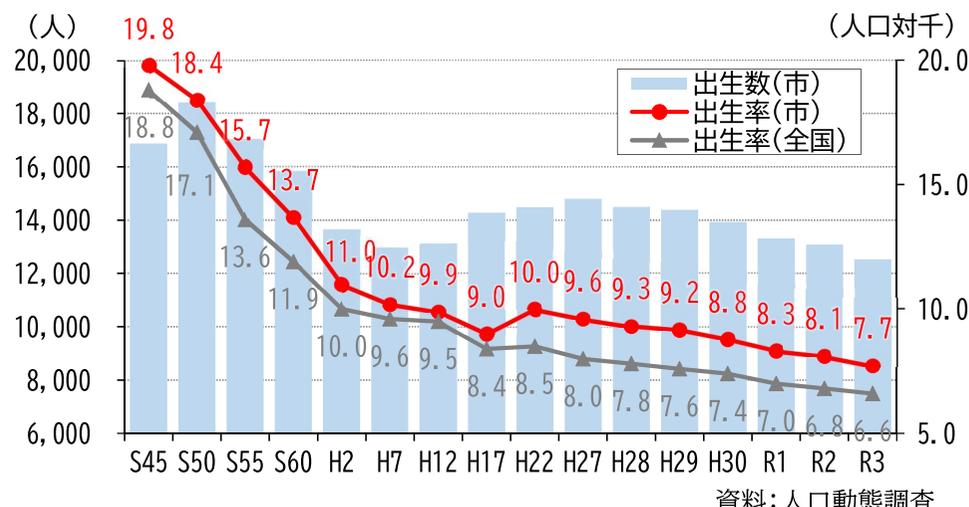
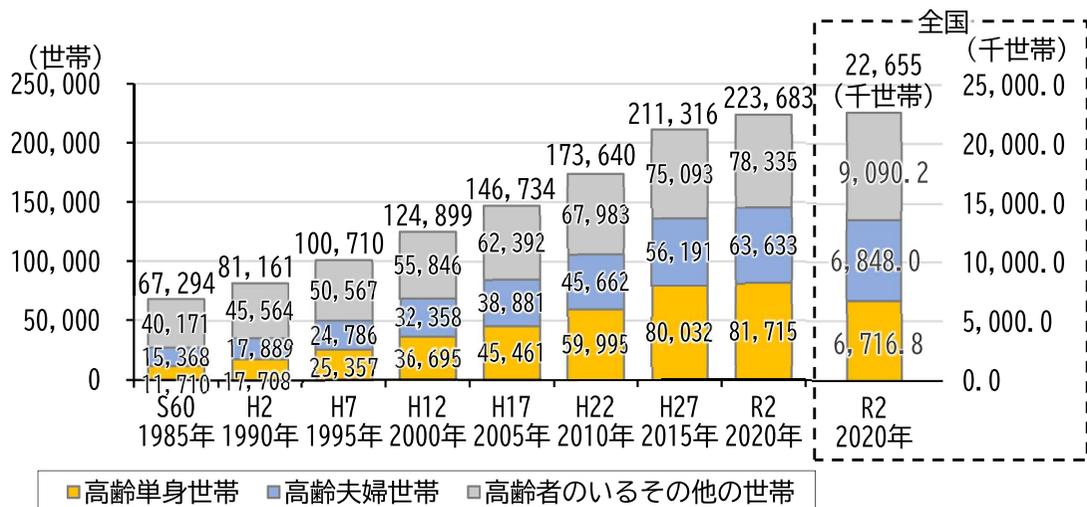
・出生数は、近年減少。出生率も減少しているが、全国に比べて高い割合を維持。

R5 高齢者のいる世帯は、持家の割合が約61%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。

R5 夫婦と子ども(18歳未満)からなる世帯は、借家の割合が5割弱、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。

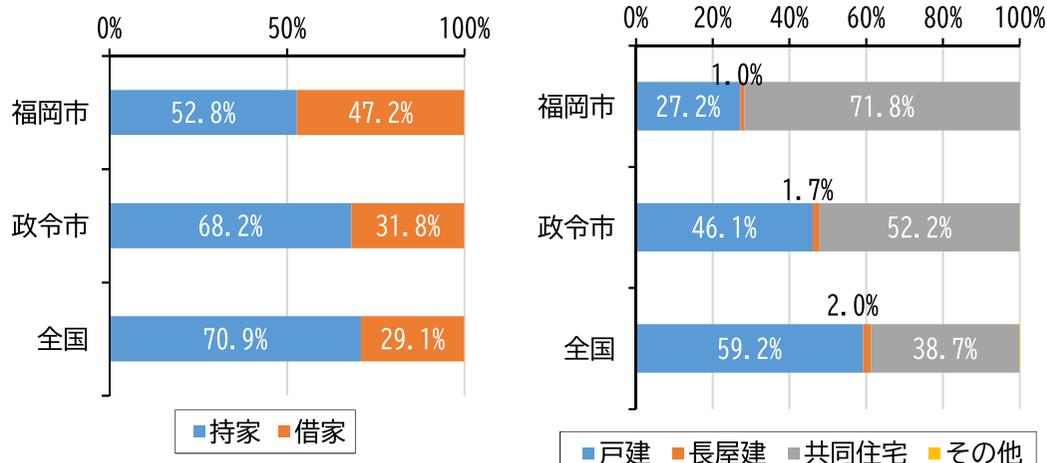
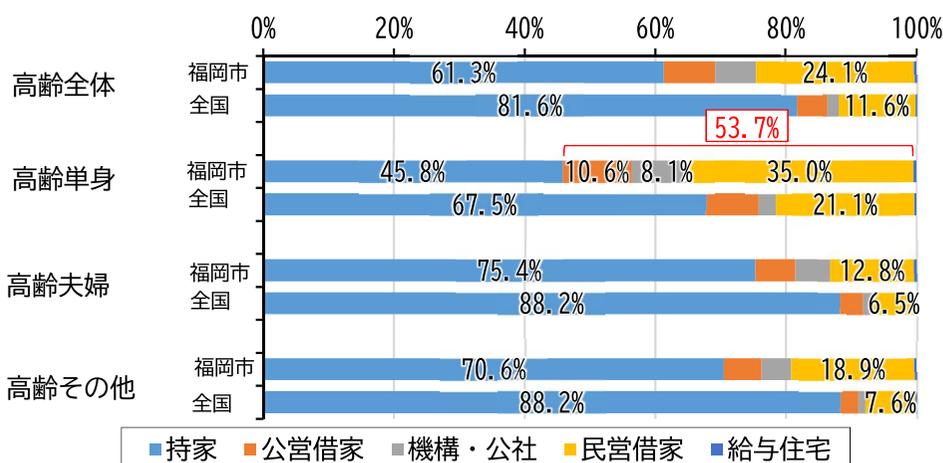
## ◇ 高齢者のいる世帯数の推移

## ◇ 出生数・出生率の推移



## R5 ◇ 高齢者の住まい（所有の関係）

## R5 ◇ 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

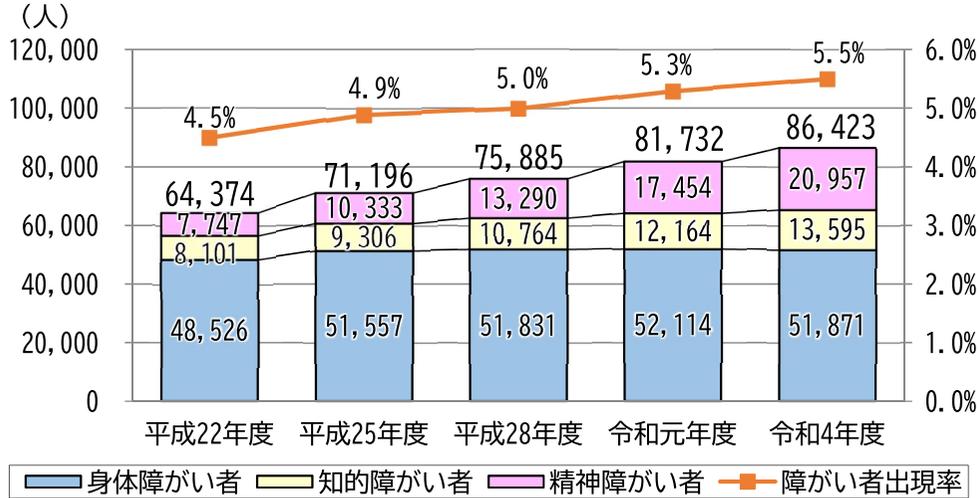


# 5. 福岡市の現況（住宅確保要配慮者）

- ・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。

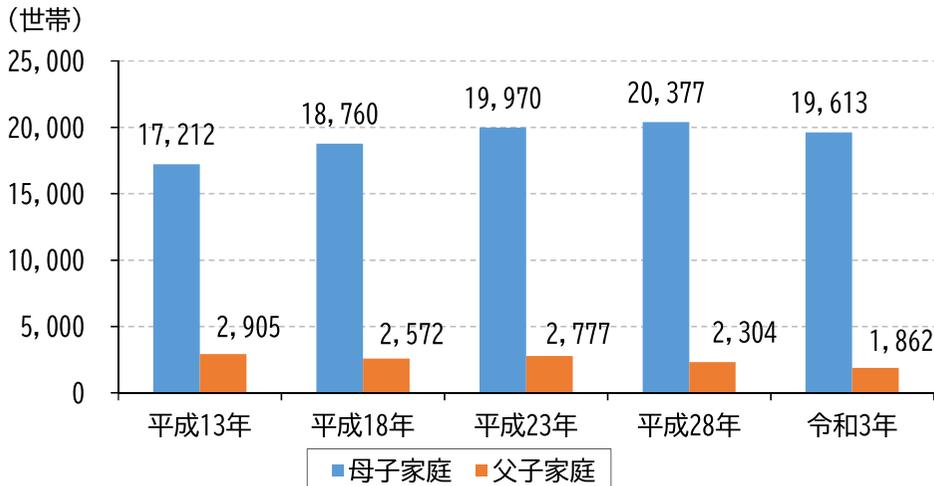
- ・外国人居住者の数は、年々増加し、平成27年の約1.4倍の約4万人。
- ・生活保護世帯の数は、約34,000世帯で、近年横ばい推移。保護率は、約26%で、近年減少傾向。

## ◇ 障がい者数の推移



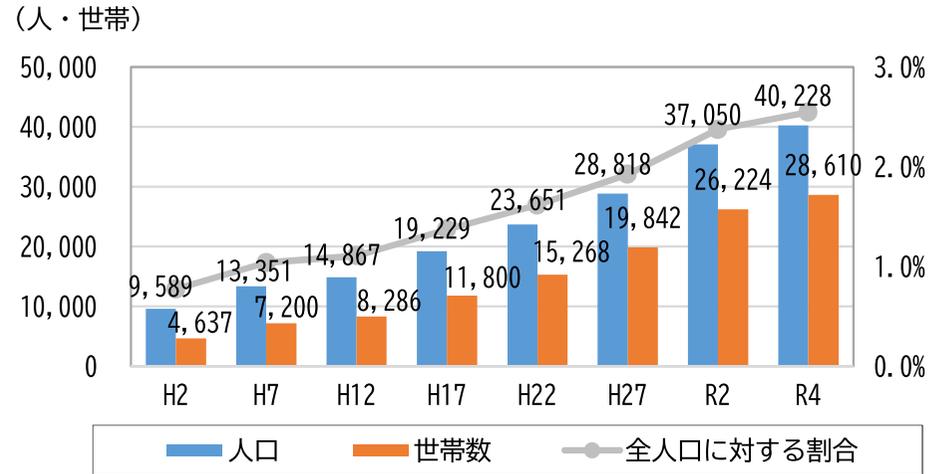
資料：福岡市障がい福祉計画・福岡市障がい児福祉計画

## ◇ 母子家庭・父子家庭世帯の推移



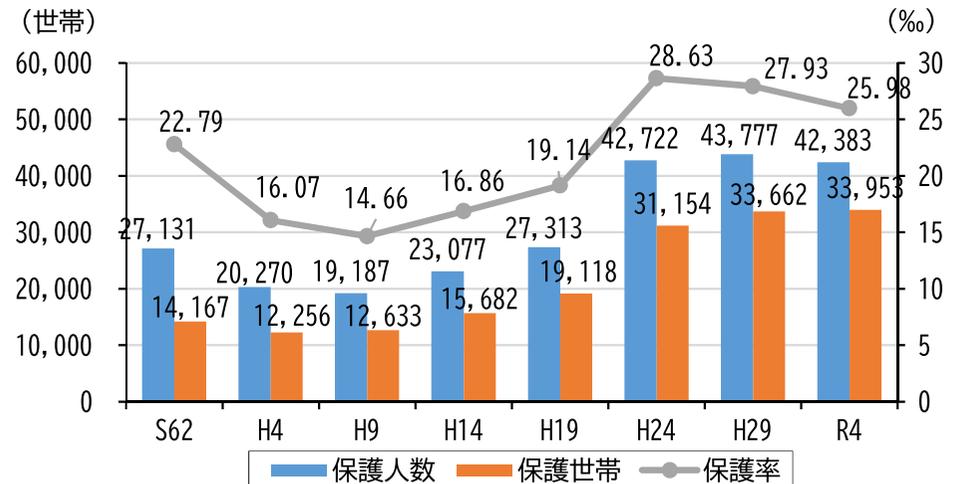
資料：福岡市ひとり親家庭実態調査

## ◇ 外国人居住者数・世帯数の推移



資料：外国人登録人口、住基台帳

## ◇ 生活保護世帯の推移



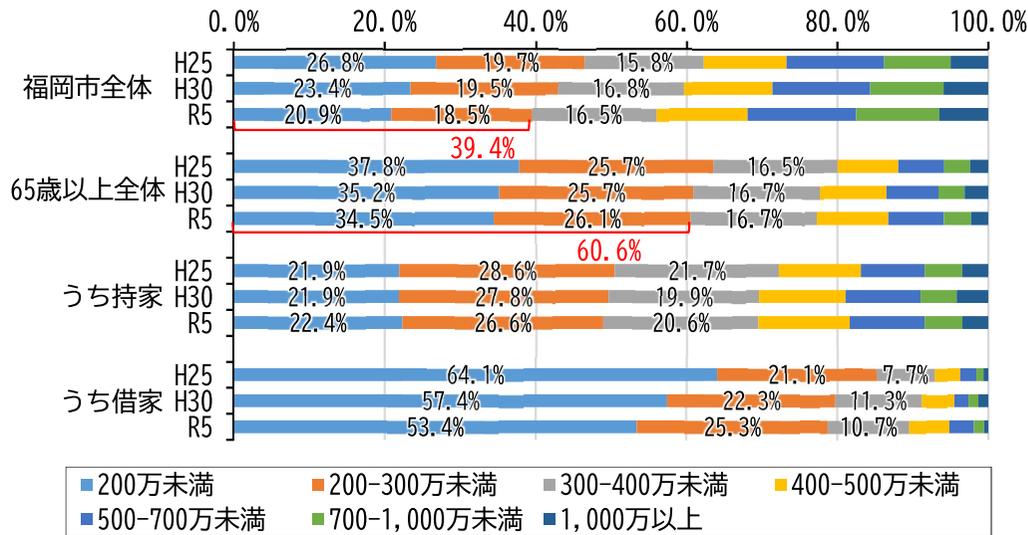
資料：福岡市福祉局

# 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39.4%で、近年、減少傾向。
- ・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。

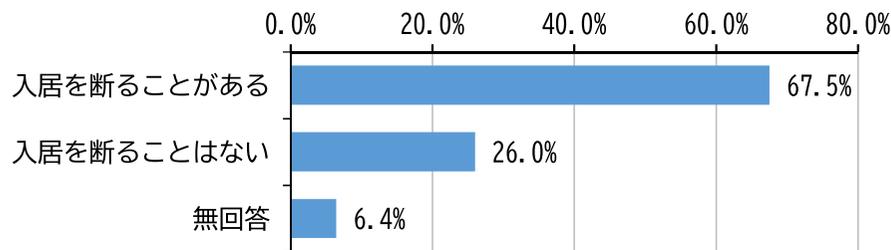
- ・高齢者世帯における入居を断る理由は、「屋内での死亡など」が最も高く、次に「死亡時の残置物処理」の状況。
- ・高齢者世帯の入居制限をとりやめるために必要な居住支援は、「見守り(安否確認)サービス」が最も多い。

## R5 ◇ 所得状況の推移



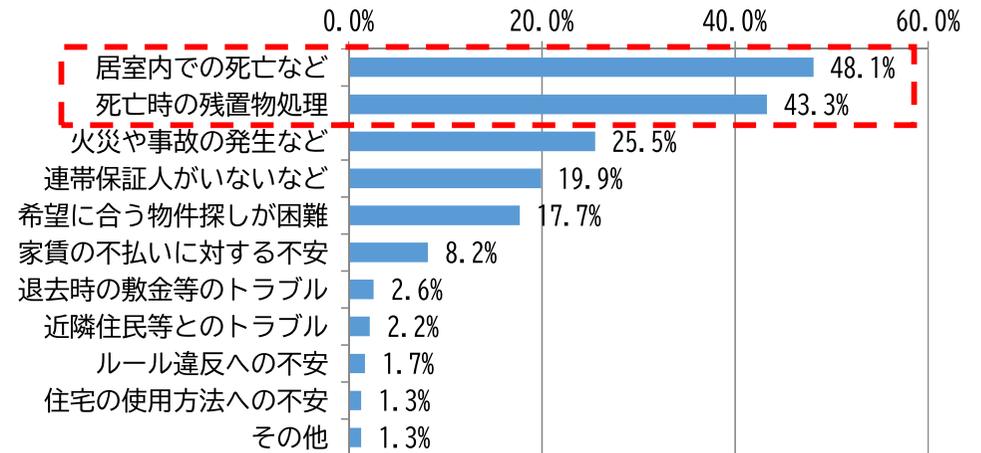
資料：住宅・土地統計調査

## ◇ 入居制限の有無



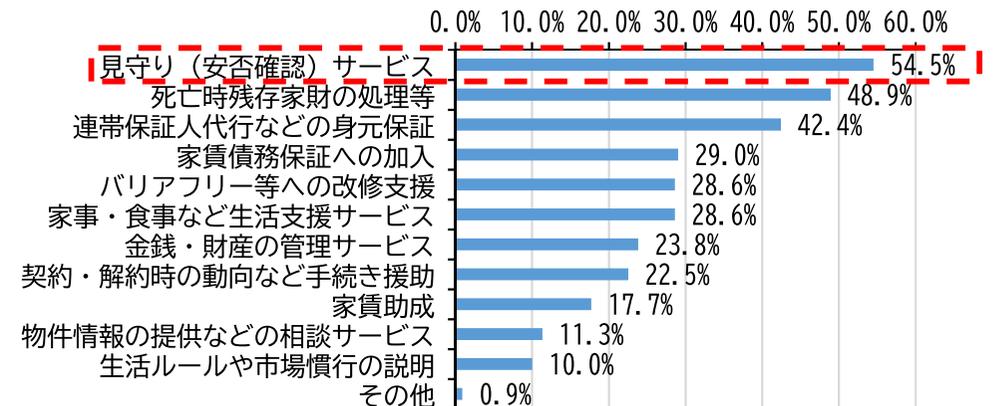
資料：民間賃貸住宅事業者に対するアンケート調査(H28)

## ◇ 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)

## ◇ 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）



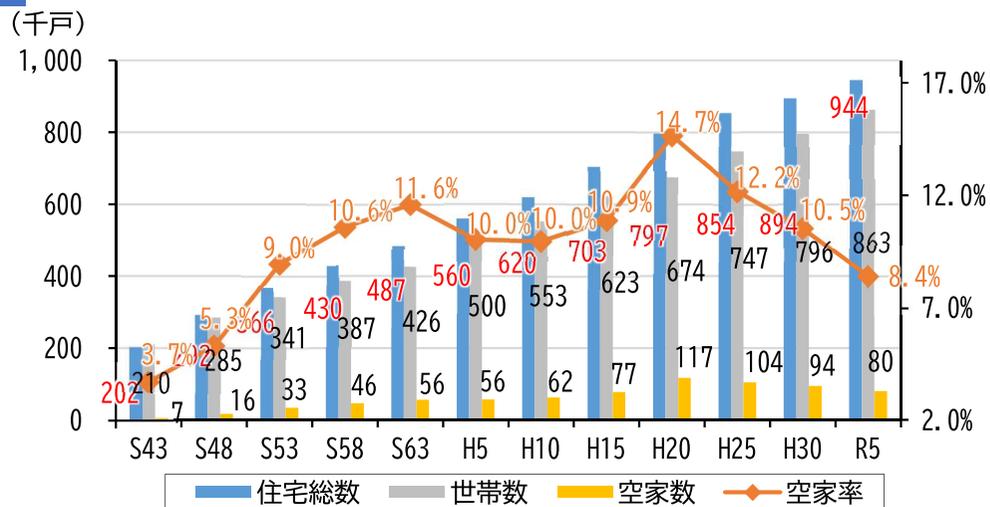
資料：民間賃貸住宅事業者に対するアンケート調査(H28)

# 5. 福岡市の現況（住宅ストック）

- R5 ・住宅総数は、約94万戸で、世帯数の増加に合わせて年々増加。
- R5 ・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年よりも減少。  
(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)

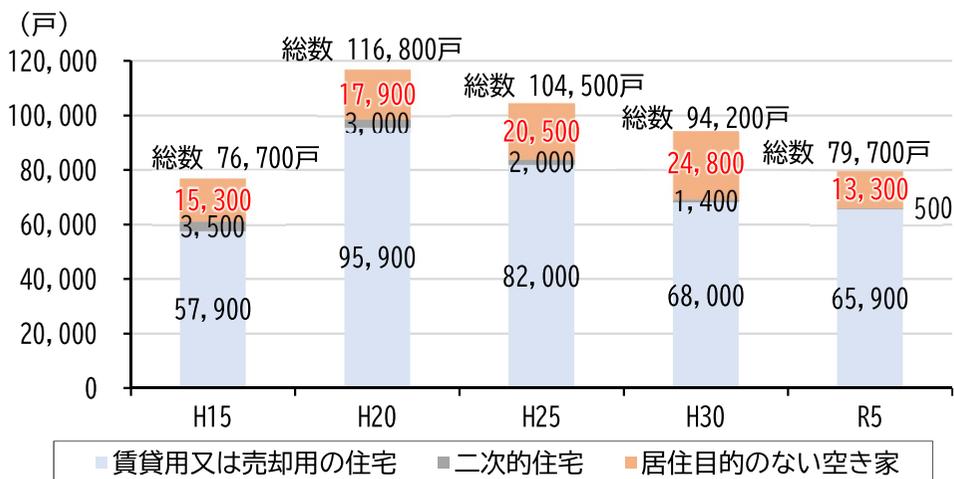
- R5 ・住宅数は、平成15年から令和5年にかけて、一戸建てが約1.7万戸増加し、共同住宅は約22.1万戸増加。
- R5 ・共同住宅の割合は、79.0%で、政令市平均に比べて高い。
- R5 ・民営借家の割合は、49.5%で、政令市平均に比べて高い。  
(共同住宅の割合と民営借家の割合は、政令市で最も高い)

## R5 ◇ 住宅ストック数の推移



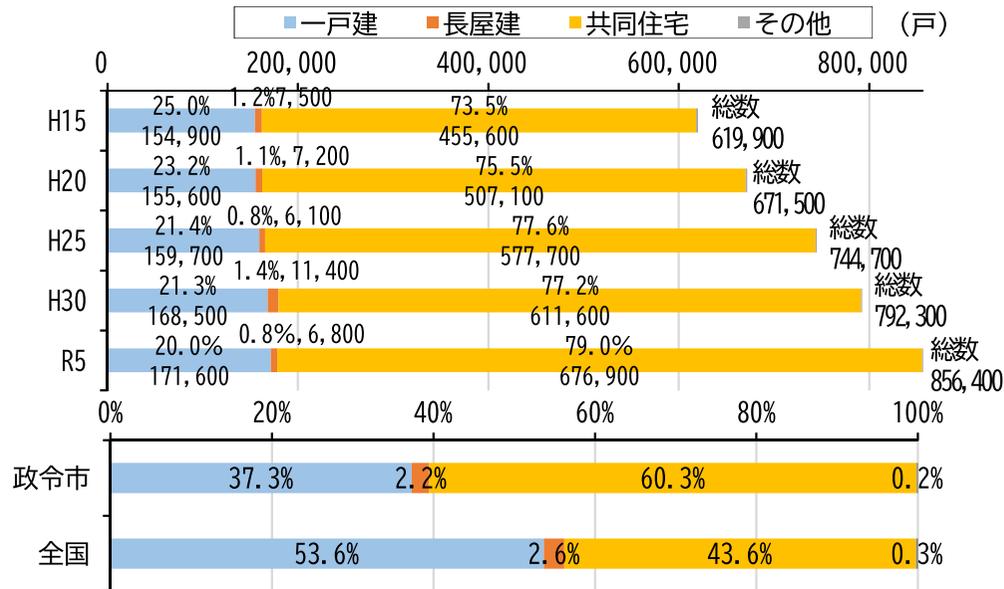
資料：住宅・土地統計調査

## R5 ◇ 空き家の内訳



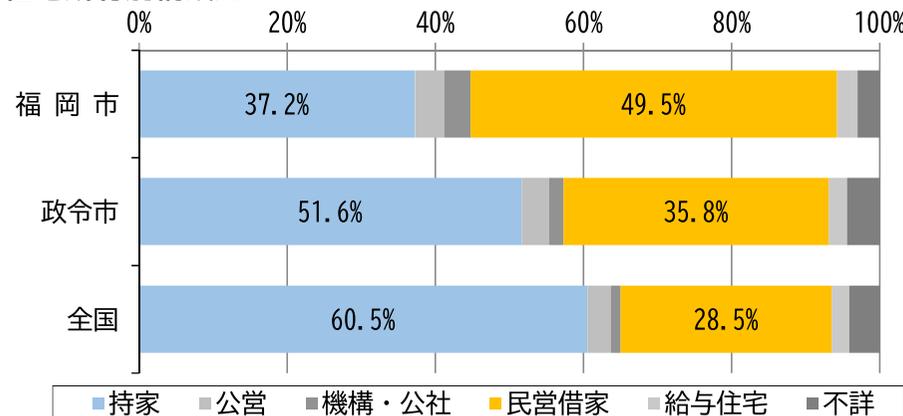
資料：住宅・土地統計調査

## R5 ◇ 住宅種類別構成比



資料：住宅・土地統計調査

## R5 ◇ 住宅所有別構成比

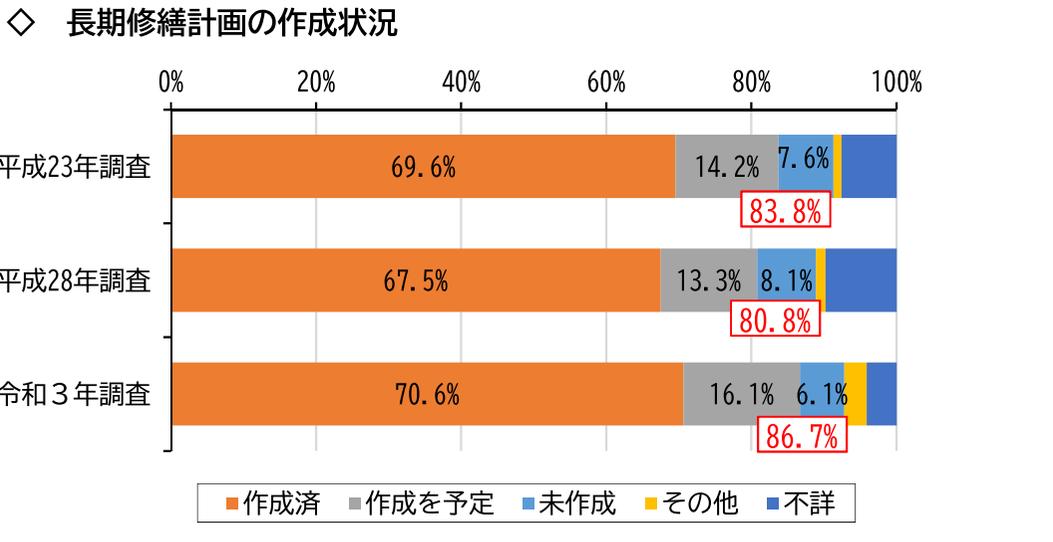
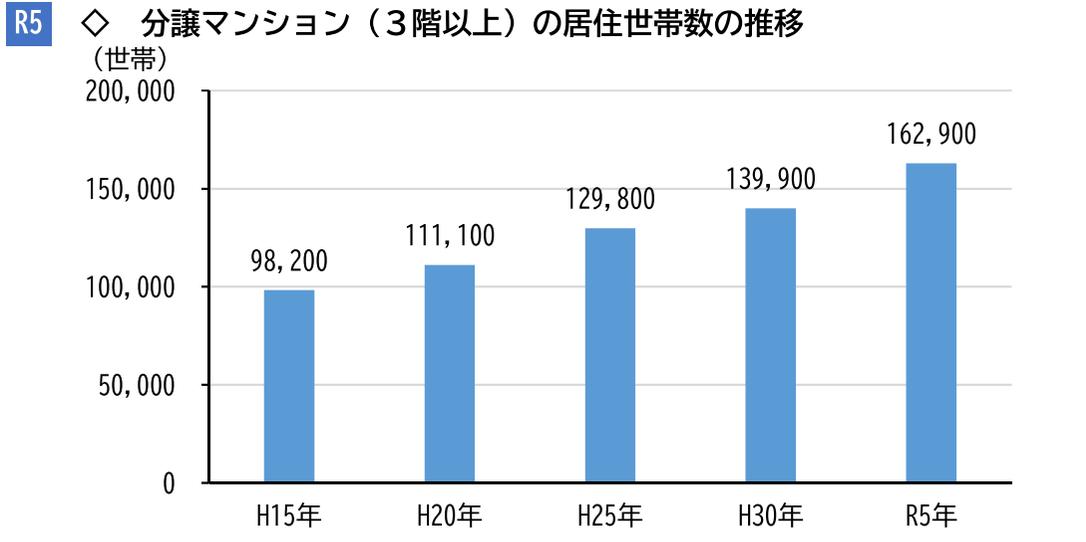


資料：令和5年住宅・土地統計調査

# 5. 福岡市の現況（マンション）

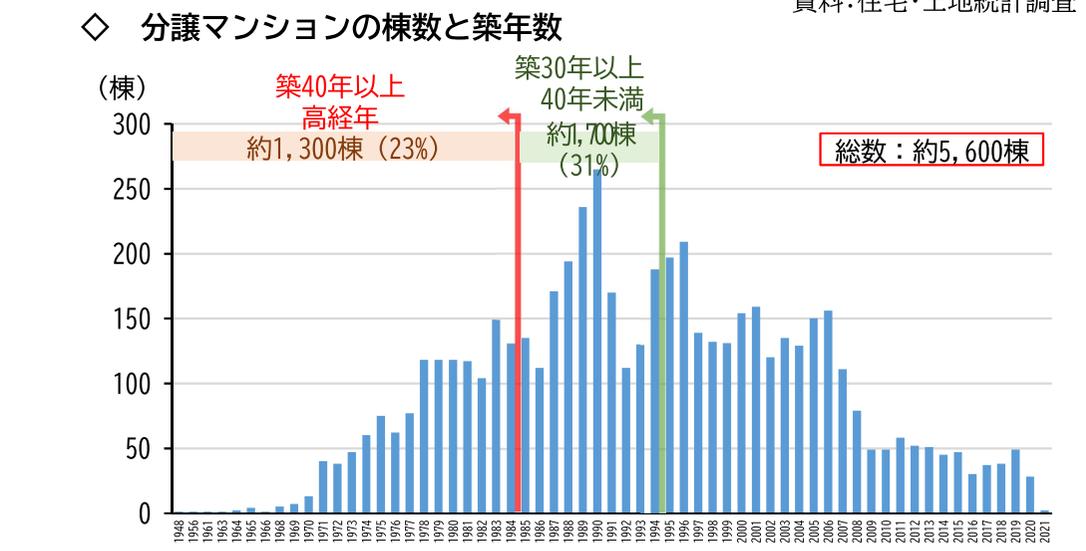
**R5**・居住世帯のある分譲マンションの戸数は、約16万戸。  
 ・分譲マンションの棟数は、約5,600棟。（政令市で3番目に多い）  
 ・築40年以上の高経年マンションの数は、約1,300棟で、10年後に約3,000棟に増加する見込み。

・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。

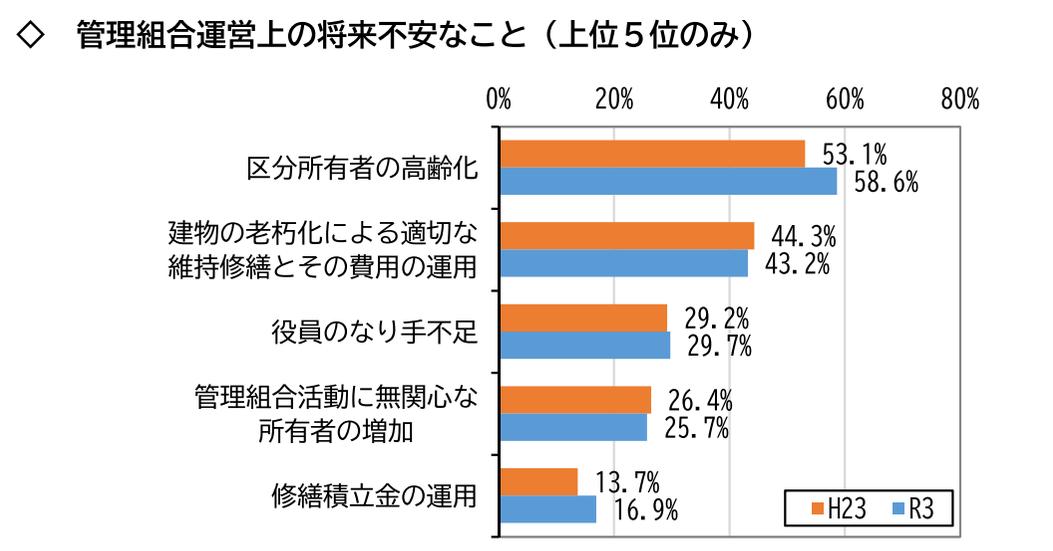


資料：住宅・土地統計調査

資料：福岡市マンション管理組合実態調査



資料：住宅都市局



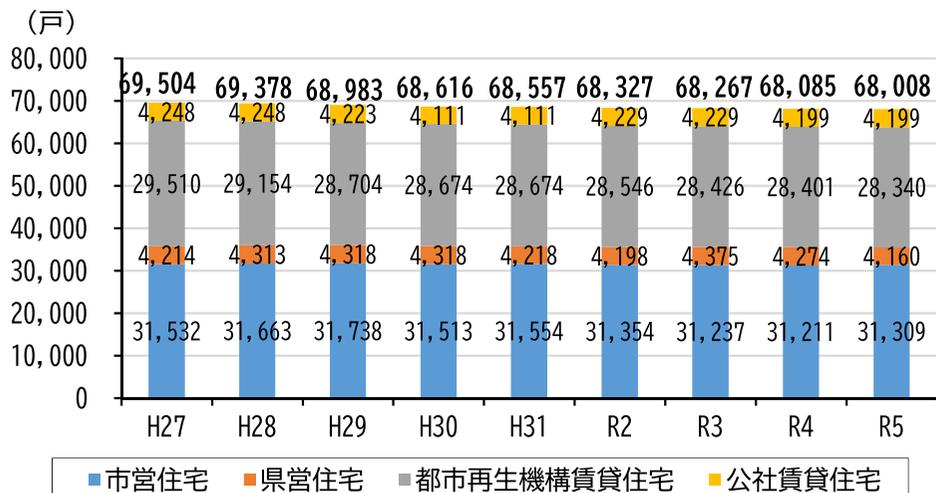
資料：福岡市マンション管理組合実態調査

# 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。

R5 民営借家の戸数は、約42万戸で、年々増加。

## ◇ 公的賃貸住宅の戸数

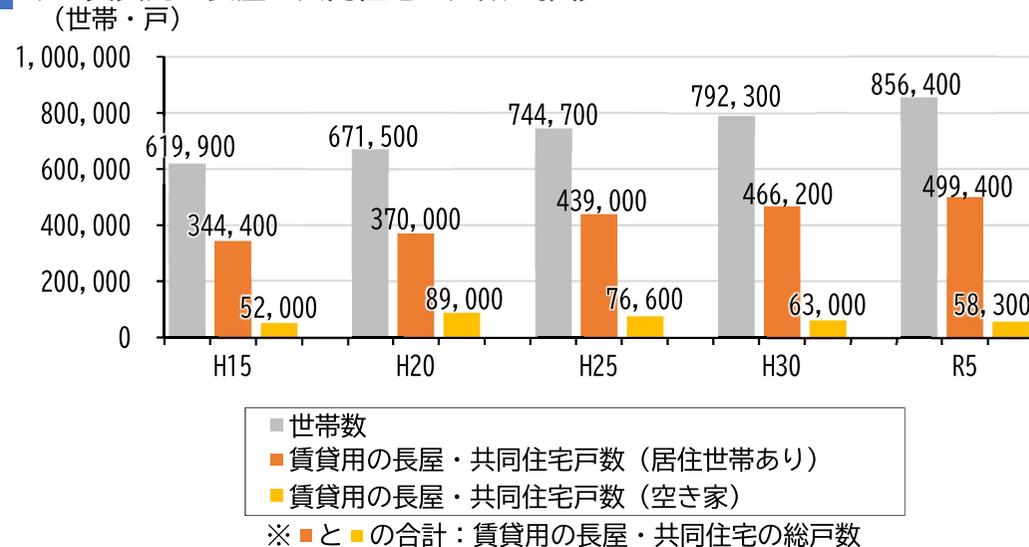


資料：住宅都市局

R5 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58,300戸ある状況。

R5 民営借家の面積は、29㎡以下が41.3%、30～49㎡が29.0%の状況。  
民営借家の家賃は、家賃5～7万円の割合が32.4%、4万円未満の割合が24.9%の状況。

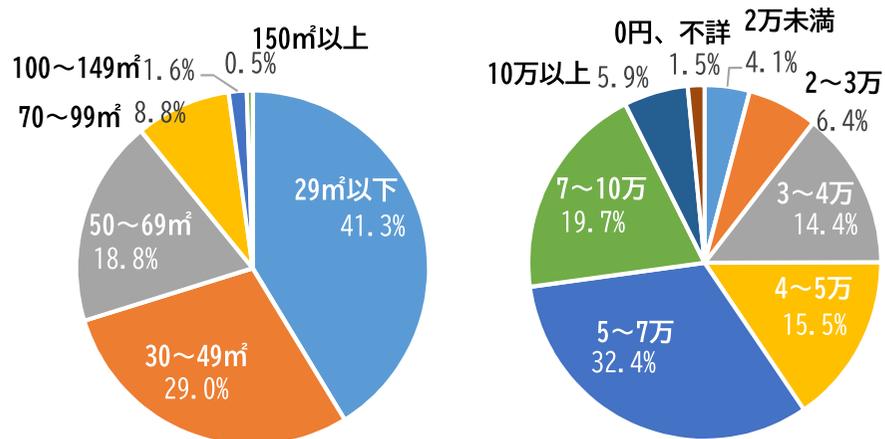
## ◇ 賃貸用の長屋・共同住宅の戸数の推移



※ ■と■の合計：賃貸用の長屋・共同住宅の総戸数

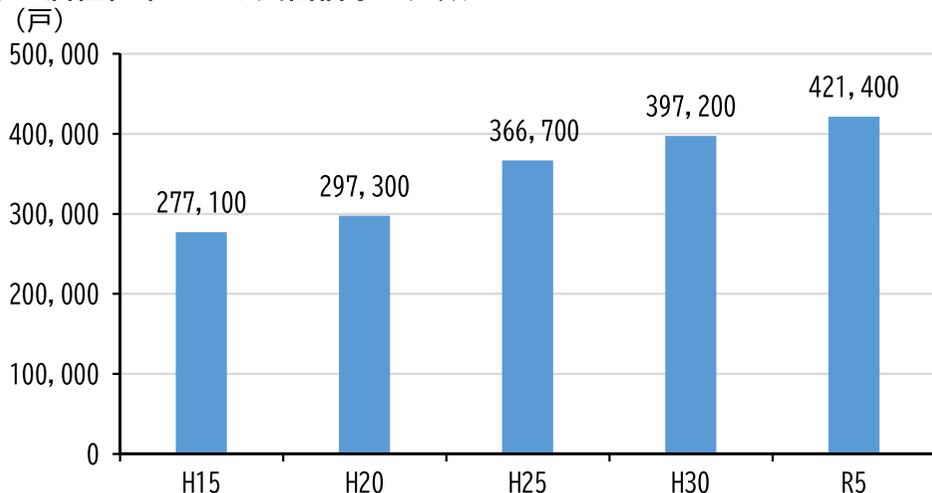
資料：住宅・土地統計調査

## ◇ 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

## ◇ 居住世帯のある民営借家の戸数



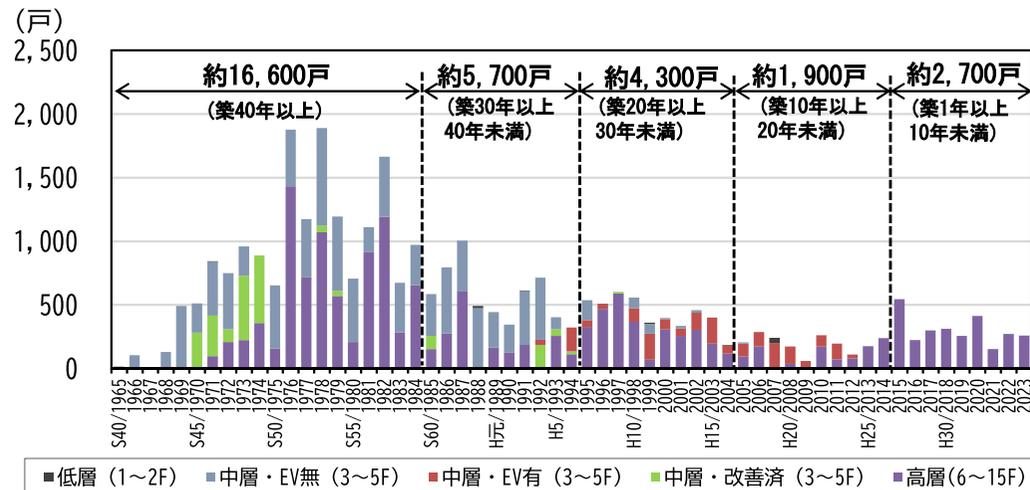
資料：住宅・土地統計調査

# 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

## ◇ 募集制度

|         |   |
|---------|---|
| ① 一般公募  | <b>ア 抽選方式（定期募集）</b> 年4回（5月、8月、11月、2月）実施<br><優遇制度><br>○ 倍率優遇方式（複数の抽選番号を付与）<br>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<br>○ 戸数枠設定方式（募集対象世帯を限定）<br>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 |
|         | <b>イ ポイント方式（定期募集）</b> 年2回（6月、12月）実施<br>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  |
|         | <b>ウ 随時募集</b><br>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、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<br>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<br>オ 離職退去者宅の一時的使用 等  |

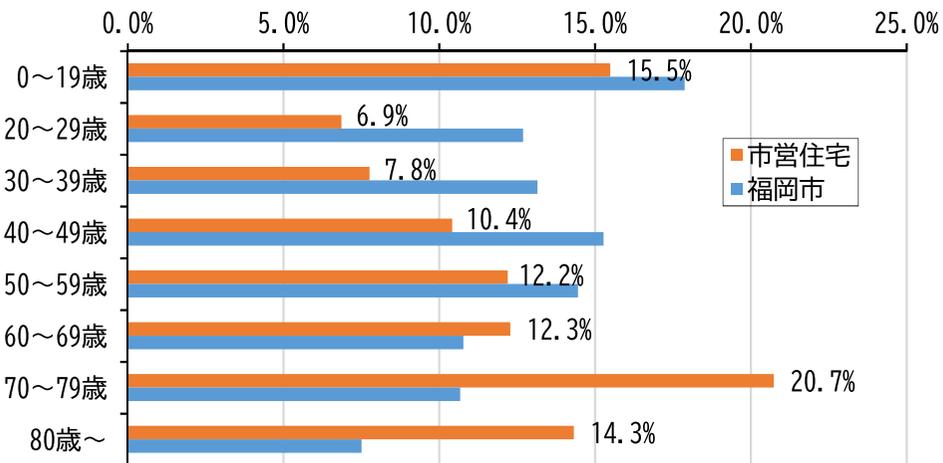
資料：住宅都市局

## ◇ 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

## ◇ 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



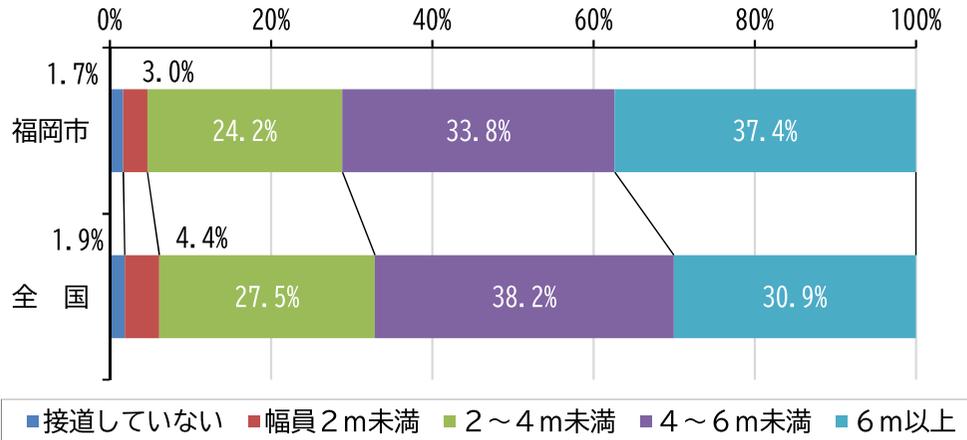
# 5. 福岡市の現況（住環境）



R5：令和5年住宅・土地統計調査等の結果反映

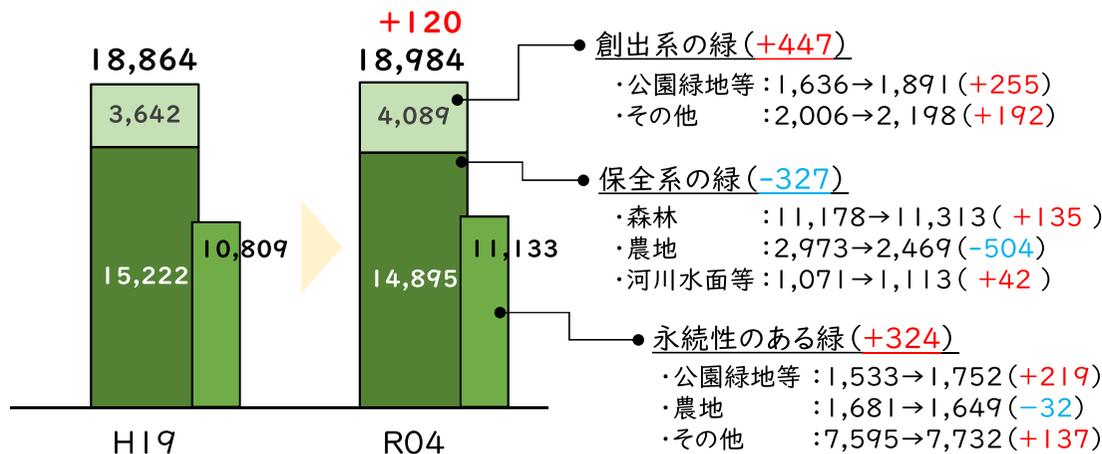
- ・幅員4m以上の道路に接している割合は、71.2%（全国69.1%）。
- ・全市域における緑の面積は、農地などの「保全系の緑」が減少したが、公園などの「創出系の緑」が増加したことで、全体で120ha増加。

### ◇ 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

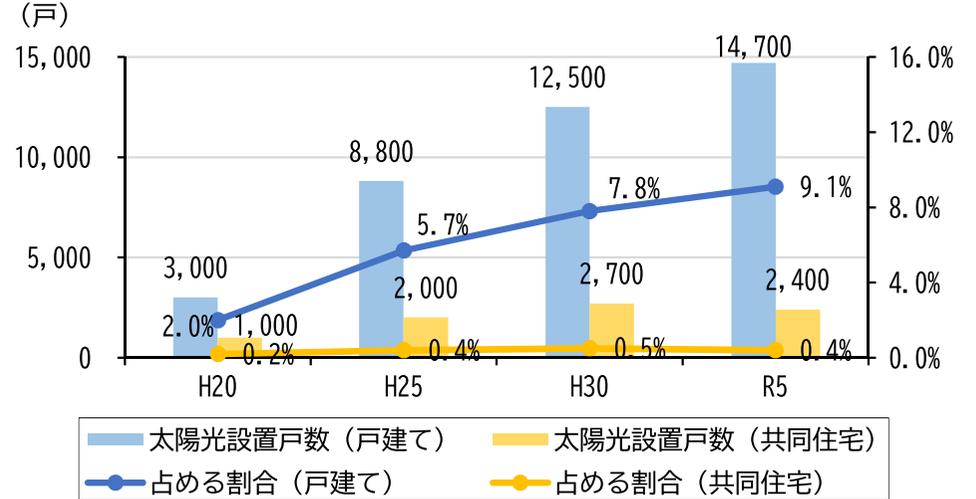
### ◇ 全市域における緑の面積



資料：福岡市緑の基礎調査

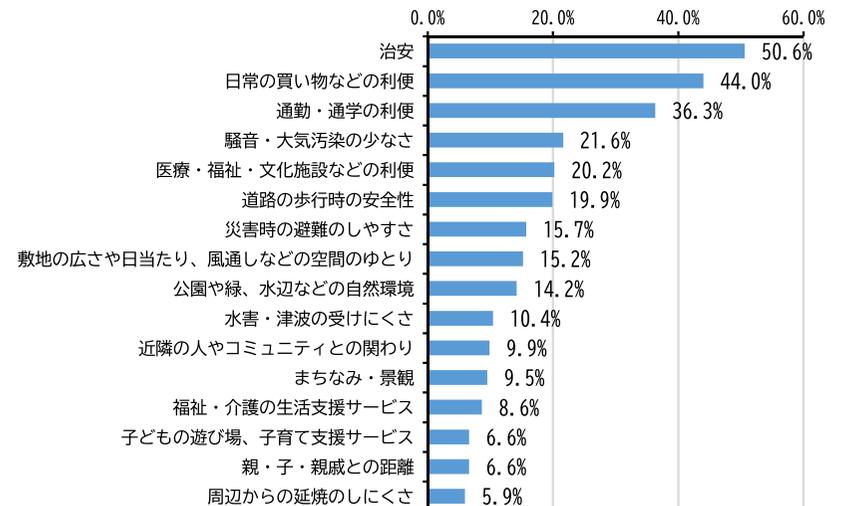
- R5・太陽光発電設備の設置割合は、戸建て住宅は増加傾向で、平成20年の約5倍に増加。
- ・住宅のまわりの環境について重視する点は、「治安」、「日常の買い物などの利便」、「通勤・通学の利便」が多い。

### R5 ◇ 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

### ◇ 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

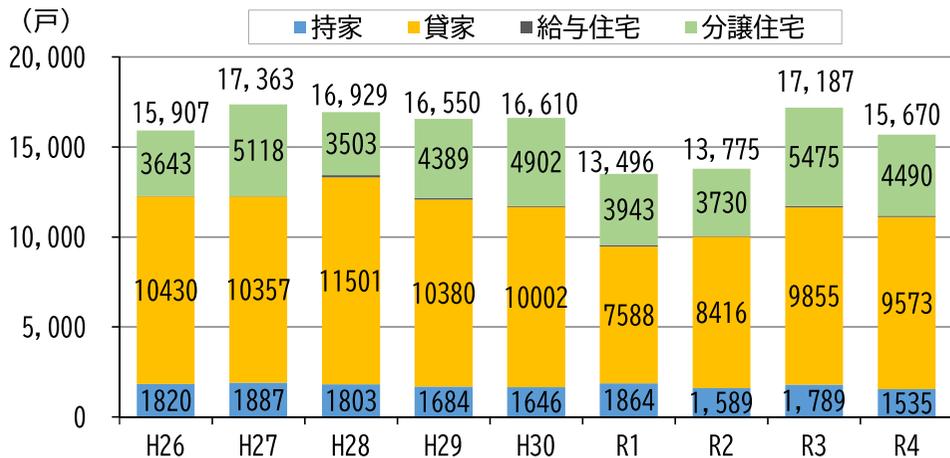
# 5. 福岡市の現況（住宅市場）

R5：令和5年住宅・土地統計調査等の結果反映

- ・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。

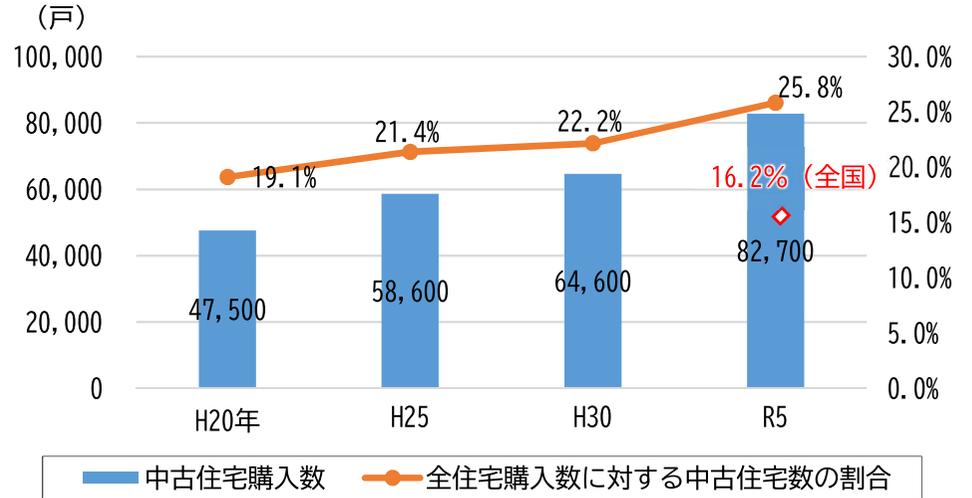
- R5・中古住宅購入数は増加傾向。また、持家に占める中古住宅を購入した割合も、25.8%(全国16.2%)で、増加傾向。
- R5・住宅相談コーナーの相談件数は、約1,600件で、コロナ禍で一時減少したが、コロナ前よりも増加。

## ◇ 所有別新築着工統計



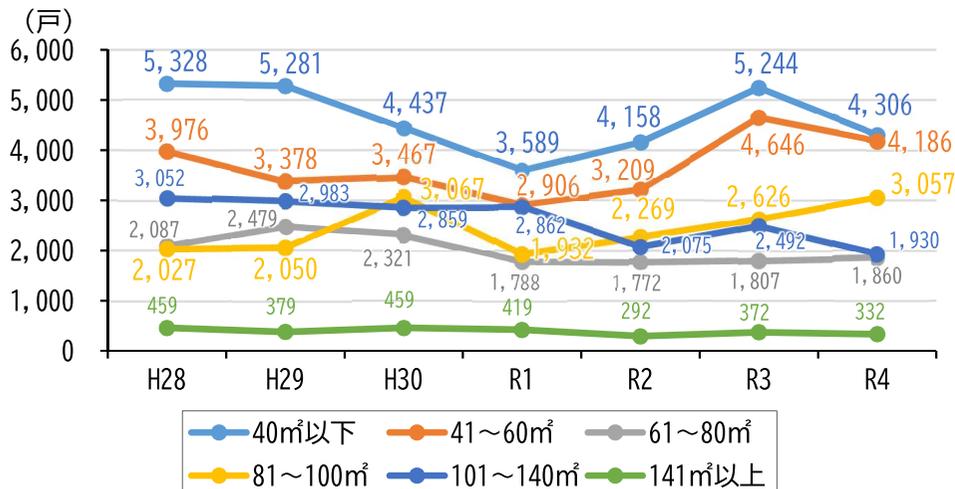
資料：建築行政年報

## R5 ◇ 中古住宅の購入数及び中古住宅購入率の推移



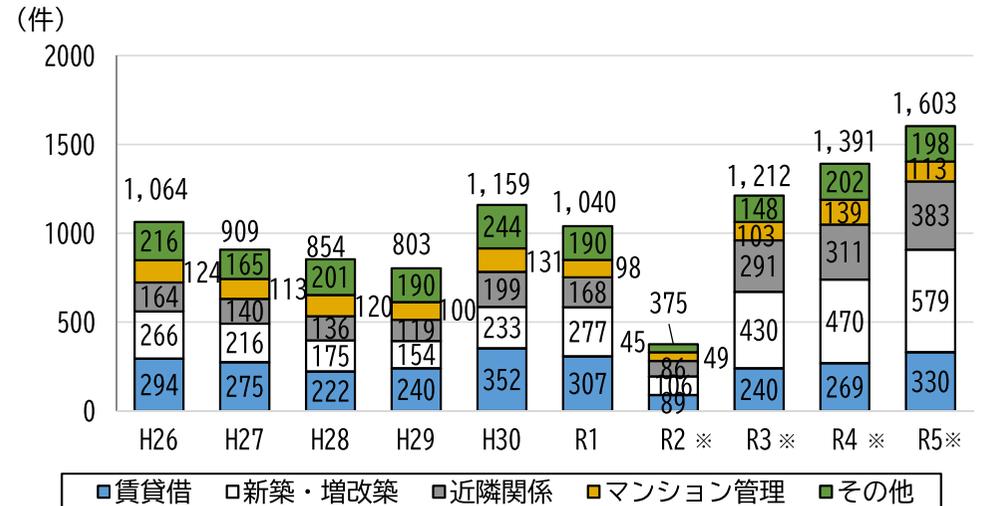
資料：住宅・土地統計調査

## ◇ 面積別着工統計



資料：建築行政年報

## R5 ◇ 福岡市住宅相談コーナーにおける相談数の推移

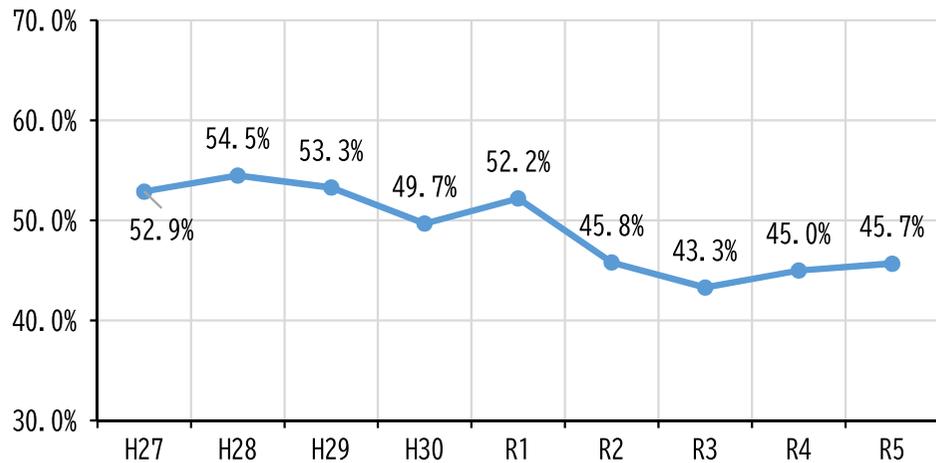


※ R2～R4の空き家(譲渡所得特別控除(3,000万控除))の相談件数除く 資料：住宅都市局

# 5. 福岡市の現況（コミュニティ・市民意識）

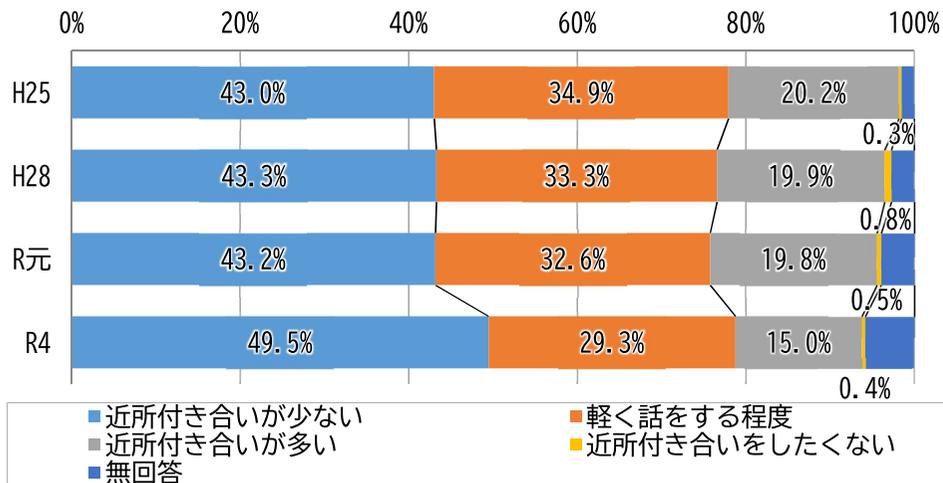
- ・地域活動への参加率は、45.7%で、コロナ禍で一時減少したが、令和4年度以降は若干の増加傾向。
- ・高齢者の近所付き合いは、近所付き合いが少ない高齢者の割合が約5割に増加し、近所付き合いが多い割合は減少。

## ◇ 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

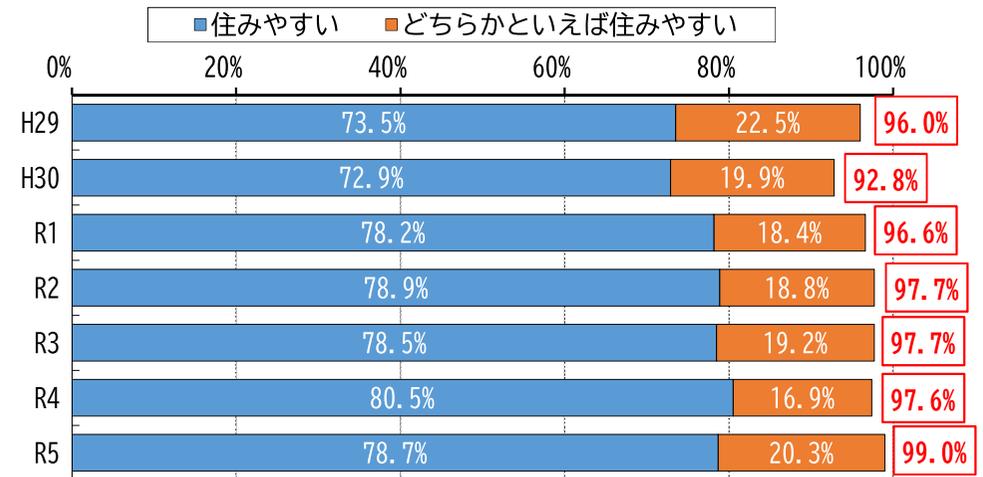
## ◇ 高齢者の近所付き合い



資料: 福岡市高齢者実態調査

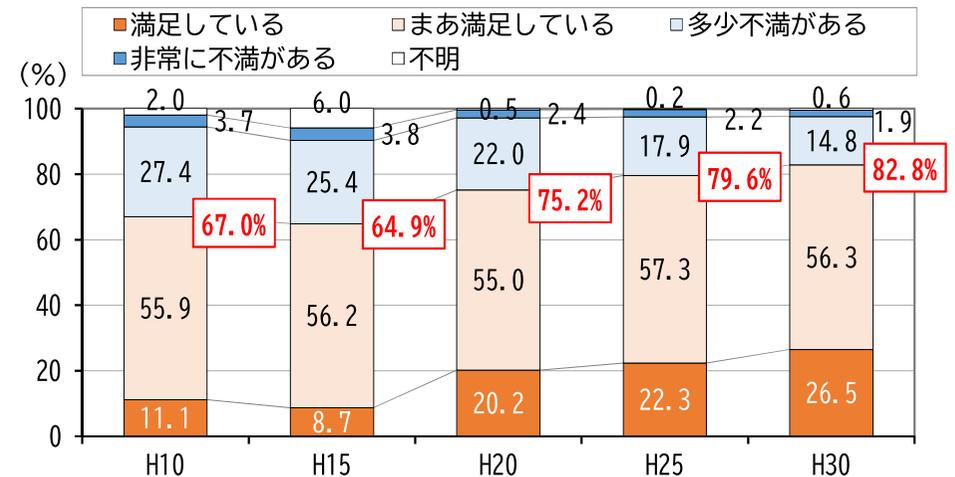
- ・福岡市の住みやすさに対する意識は、「住みやすい」の割合が7割を超えており、「どちらかといえば住みやすい」を加えると99.0%の状況。
- ・住宅や住環境に対する満足度（「満足している」と「まあ満足している」の合計）は、82.8%の状況。

## ◇ 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