

北九州市住生活基本計画 (改定案)

令和4年12月

北九州市

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ	1
1. 計画の目的.....	1
2. 計画期間.....	2
3. 計画の位置づけ	2
第2章 住まいを取り巻く現状と課題	3
1. 住まいを取り巻く現状.....	3
(1)ひとに関する現状.....	3
(2)住まいに関する現状	11
(3)居住環境に関する現状.....	21
2. 住まいを取り巻く課題.....	25
(1)ひとに関する課題.....	25
(2)住まいに関する課題	25
(3)居住環境に関する課題.....	27
第3章 目指すべき将来の住生活像	28
第4章 基本目標と施策	29
1. 基本的な方針.....	29
2. 施策推進のための各主体の役割.....	30
(1)市民、NPO等の役割	30
(2)民間事業者の役割.....	30
(3)市の役割.....	30
(4)その他の公的住宅機関の役割	31
3. 基本目標と基本施策.....	32
基本目標1:多様な世帯のニーズに対する住まいの充実.....	34
基本施策1. 若者や子育て世帯が安心して暮らせる環境づくり	34
基本施策2. 新たな生活様式やDXの進展等に対応した定住・移住の推進	36
基本施策3. 高齢者・障害のある人などが安心して暮らせる環境づくり	38
3-1)高齢者・障害のある人などのニーズに対応した多様な住まいの確保	38
3-2)高齢者・障害のある人などが円滑に入居・住み替えできる情報提供や支援の充実.....	39
3-3)介護サービス等の充実と地域支援体制の強化	40
基本目標2:住宅セーフティネット機能の充実	43
基本施策1. 市営住宅の適切なマネジメントの推進	45
基本施策2. 公的賃貸住宅との連携・情報交換.....	46
基本施策3. 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進	47
基本施策4. 居住支援の充実.....	49

基本施策5. 住宅確保要配慮者等が入居する民間賃貸住宅の管理の適正化.....	51
基本施策6. 被災者などの住宅確保要配慮者への緊急対応	51
基本目標3:良質な住宅ストックの形成と住宅市場の活性化.....	52
基本施策1. 次世代に承継される良質な住宅ストックの形成と循環利用.....	52
基本施策2. 空き家の適切な管理と利活用の促進.....	54
基本施策3. マンション管理の適正化の促進	55
3-1)管理組合による主体的な管理運営の促進.....	55
3-2)地域の社会的資産としてのマンションの持続的な活用	56
3-3)管理組合、地域、関係団体、行政の連携による取組の推進.....	57
基本施策4. 2050年ゼロカーボンシティ実現に向けた住宅の脱炭素化.....	59
基本施策5. 住まい・まちづくりに関する情報の提供.....	60
基本目標4:地域特性に応じた持続可能な住環境の形成.....	61
基本施策1. 街なか活性化に寄与する住まいづくり.....	61
基本施策2. 災害に強くコンパクトなまちづくりの推進.....	63
基本施策3. 地域コミュニティの維持・向上の促進	64
基本施策4. 地域の個性を活かした魅力ある住まいづくり.....	65
4. 成果指標.....	66
第5章 重点テーマ	66
重点テーマ1:若者・子育て世帯が暮らしやすい住まいの充実.....	67
重点テーマ2:住宅の脱炭素化の推進.....	68
重点テーマ3:空き家対策の総合的な取組	69
重点テーマ4:居住支援協議会と民間賃貸住宅を活用した 住宅セーフティネット機能の強化 ..	70
重点テーマ5:市営住宅の適切なマネジメントの推進	71
重点テーマ6:街なか居住を促進する住宅・住宅地の質の向上	72
重点テーマ7:分譲マンションの管理の適正化の推進.....	73
第6章 計画の実現に向けて	74
参考資料.....	76
北九州市の魅力	76
(1)くらし.....	76
(2)安全・安心	77
(3)子育て	77
成果指標の解説.....	78
北九州市マンション管理適正化指針	83
用語の解説.....	88
住生活基本計画改定の経緯	96

第1章 計画の目的と位置づけ

1. 計画の目的

北九州市では、平成21年2月に「市民の住生活の質の向上」を目指した「北九州市住生活基本計画」を策定し、全国計画の改定などに合わせて見直しを行いながら、高齢者向けの住まいの確保や既存住宅の活用促進をはじめ、住生活の安定の確保及び向上の視点から様々な施策を展開してきました。

本市が平成30年度に第2期計画（現計画）を策定して以降、我が国は本格的な人口減少・少子高齢化社会の進行、空き家の増加、急速に進む地球温暖化、気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化、コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の多様化など、住まいをとりまく環境の変化への対応が今まで以上に求められています。そこで、国は、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて住替えが可能となるような住宅循環システムの構築とともに、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化や、多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指し、令和3年3月、令和時代における住宅政策の目標を示した新たな住生活基本計画（全国計画）を策定しました。

このような背景を踏まえ、全国計画に即し、かつ、本市の住まいを取り巻く環境の変化に的確に対応するために、住宅や居住環境といったハード整備とソフト施策に総合的に取り組み、「市民の住生活の質」の更なる向上を目指し、「北九州市住生活基本計画」を改定しました。

また、本市において、増加する高齢者をはじめ、多様化する住宅確保要配慮者の住まいの確保や居住支援、増加する老朽化マンション対策について総合的かつ一体的に対応するべく、住生活基本計画にこれまで施策別計画としていた「北九州市高齢者居住安定確保計画」を包含するとともに、「北九州市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」、「北九州市マンション管理適正化推進計画」を新たに策定・包含した計画として策定しました。

※「住生活」

「住生活」とは、いわゆる国民生活の三要素である「衣食住」の「住」に係るもので、住宅そのものだけでなく、自然災害に対する安全性やコミュニティの形成など地域における住環境の形成、交通サービスや福祉サービスなどの居住サービスを含んでいます。

2. 計画期間

令和5（2023）年から令和14（2032）年度までの概ね10年間を計画期間とします。

住生活基本計画に包含する「北九州市高齢者居住安定確保計画」、「北九州市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」、「北九州市マンション管理適正化推進計画」の計画期間も、住生活基本計画に準じることとします。

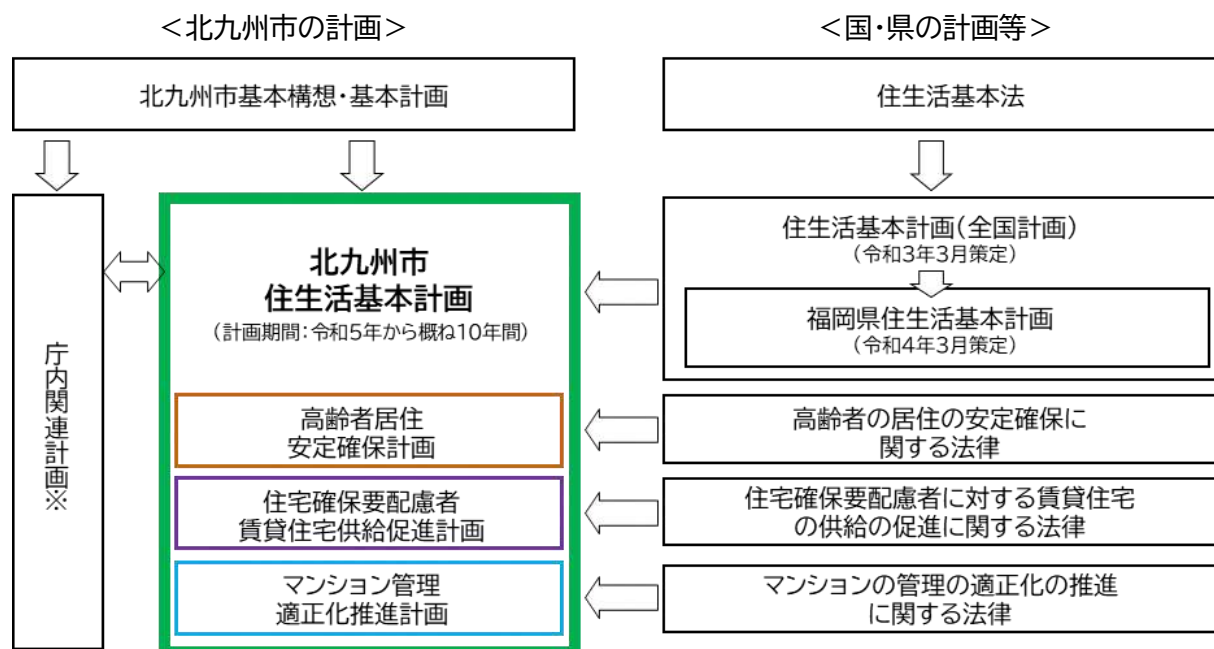
なお、社会経済情勢の変化等に応じて適宜見直しを行います。

3. 計画の位置づけ

北九州市住生活基本計画は、北九州市基本構想・基本計画を上位計画とし、住生活基本法に基づく国及び福岡県の住生活基本計画との整合を図りながら、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な政策の方向性を示す計画です。本計画に基づき、本市の住宅政策を総合的、計画的に推進します。

なお、本計画における、高齢者の居住の安定確保に関する部分は高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下、「高齢者住まい法」）に基づく「北九州市高齢者居住安定確保計画」、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する部分は住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下、「住宅セーフティネット法」）に基づく「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」、マンションの管理の適正化に関する部分はマンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく「マンション管理適正推進計画」に、それぞれ該当するものです。

■計画の位置づけ



※市内関連計画とは、都市計画マスタープラン、まち・ひと・しごと創生総合戦略、公共施設マネジメント実行計画、立地適正化計画、耐震改修促進計画、空家等対策計画、いきいき長寿プラン、障害者支援計画、その他関連計画を示す。

第2章 住まいを取り巻く現状と課題

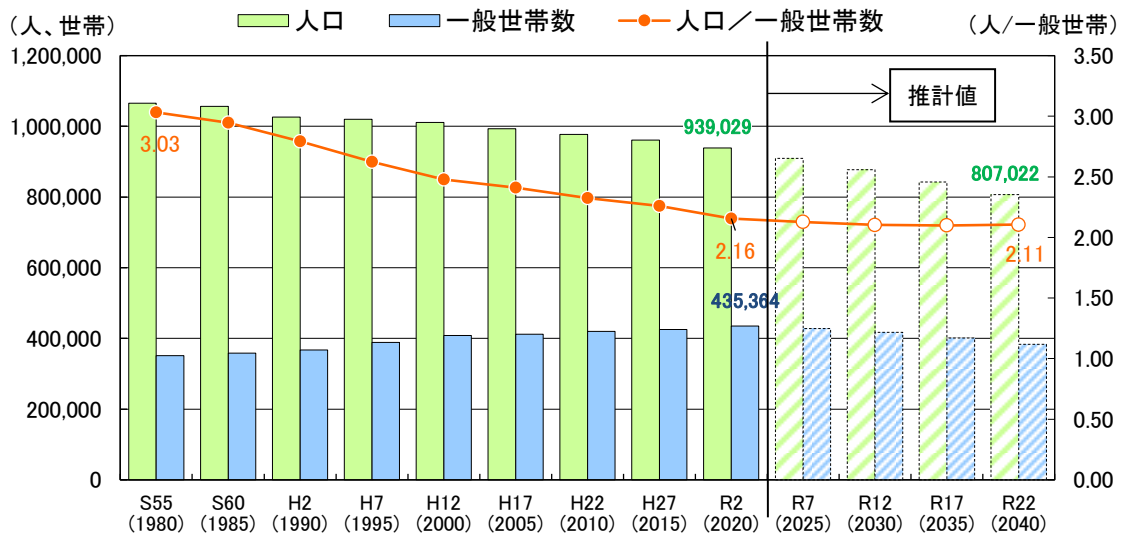
1. 住まいを取り巻く現状

(1) ひとに関する現状

●人口は減少傾向、世帯数もまもなく減少に転じる見込み

- ・人口は今後も減少が続き、令和22年には昭和60年より約25万人少ない807,022人にまで減少すると予測されます。
- ・世帯数は令和2年度の435,364世帯まで増加しましたが、今後は減少に転じると予測されます。

■人口・世帯数の推移と推計



	一般世帯数(世帯)	人口(人)	参考:人口/一般世帯数
昭和60年(1985年)	358,382	1,056,402	2.95
平成2年(1990年)	367,341	1,026,455	2.79
平成7年(1995年)	388,741	1,019,598	2.62
平成12年(2000年)	408,080	1,011,471	2.48
平成17年(2005年)	412,247	993,525	2.41
平成22年(2010年)	419,984	976,846	2.33
平成27年(2015年)	425,544	961,286	2.26
令和2年(2020年)	435,364	939,029	2.16
令和7年(2025年)	427,551	909,840	2.13
令和12年(2030年)	417,099	877,426	2.10
令和17年(2035年)	401,422	842,929	2.10
令和22年(2040年)	383,133	807,022	2.11

資料：令和2年までの人口・世帯数：国勢調査

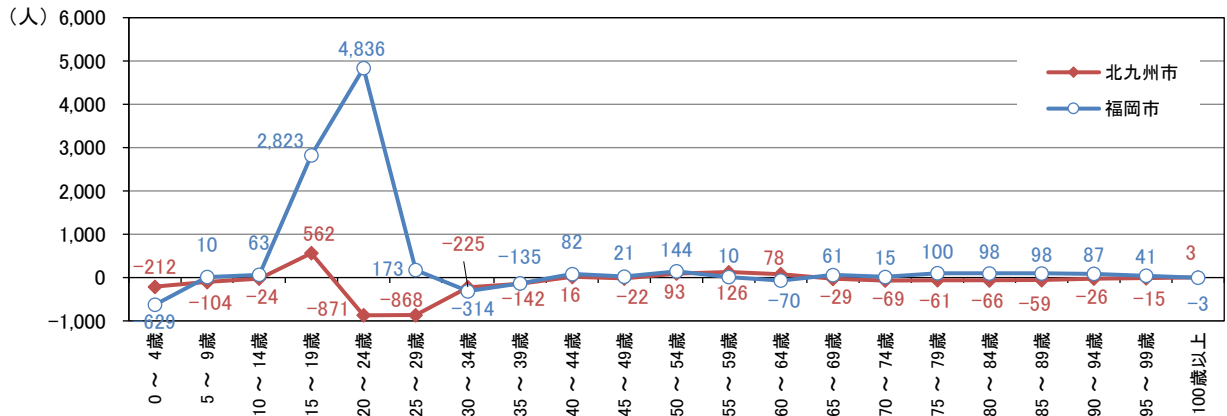
令和7年～令和22年までの人口：国立社会保障・人口問題研究所（H30推計）

令和7年～令和22年までの世帯数：世帯主率法による北九州市住宅計画課独自推計

●20 歳代と 30 歳代の若者・子育て層で転出超過

- ・ 20 歳代と 30 歳代の若者・子育て層で転出が転入を上回っており、特に 20 歳代の転出が多くなっています。

■年齢階級別の人口移動 (R2. 10~R3. 9)

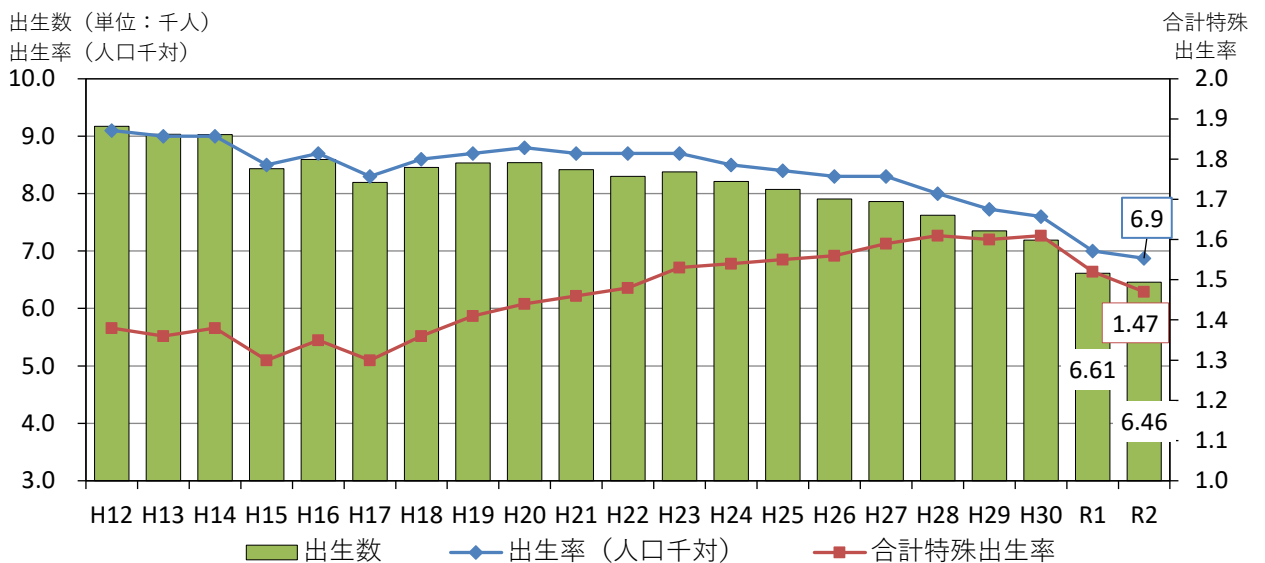


資料：福岡県の人口と世帯年報（福岡県）

●出生数・出生率・合計特殊出生率は減少傾向

- ・ 出生数は減少傾向となっており、令和 2 年の出生数は 6,458 人で、前年の 6,614 人から 156 人減少しました。
- ・ 出生率及び合計特殊出生率は平成 17 年までは減少傾向でしたが、平成 18 年に増加に転じて以降、増加傾向にありました。出生率は平成 24 年に減少に転じて以降、減少を続け令和 2 年は 6.9、合計特殊出生率は令和元年に減少に転じ、令和 2 年は 1.47 となっています。

■出生数等の推移

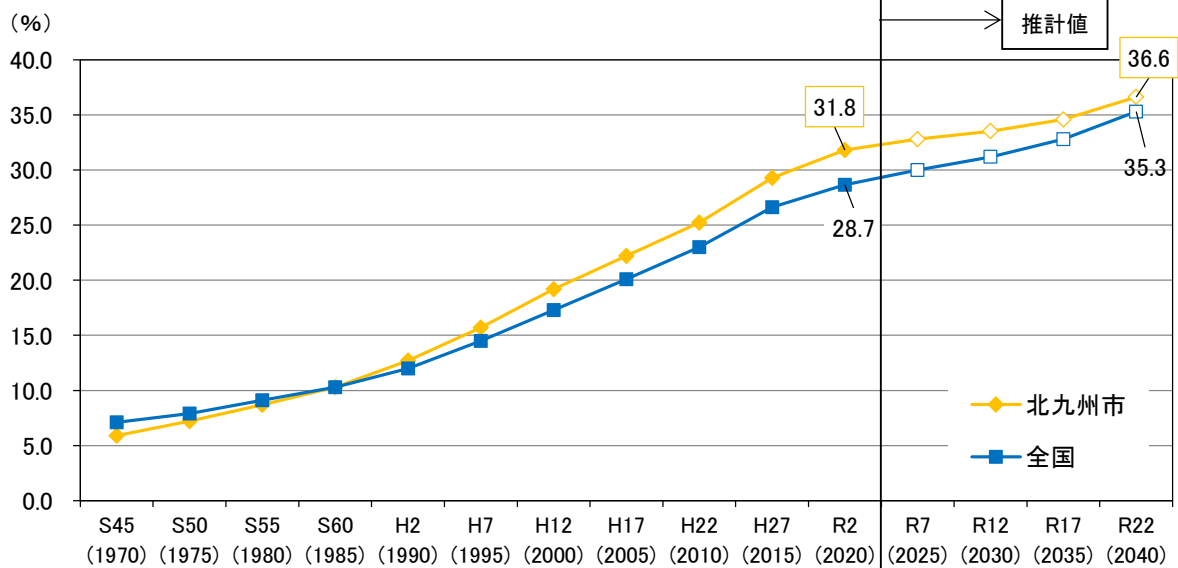


資料：人口動態統計

●全国平均を上回る高齢化率と後期高齢者の増加

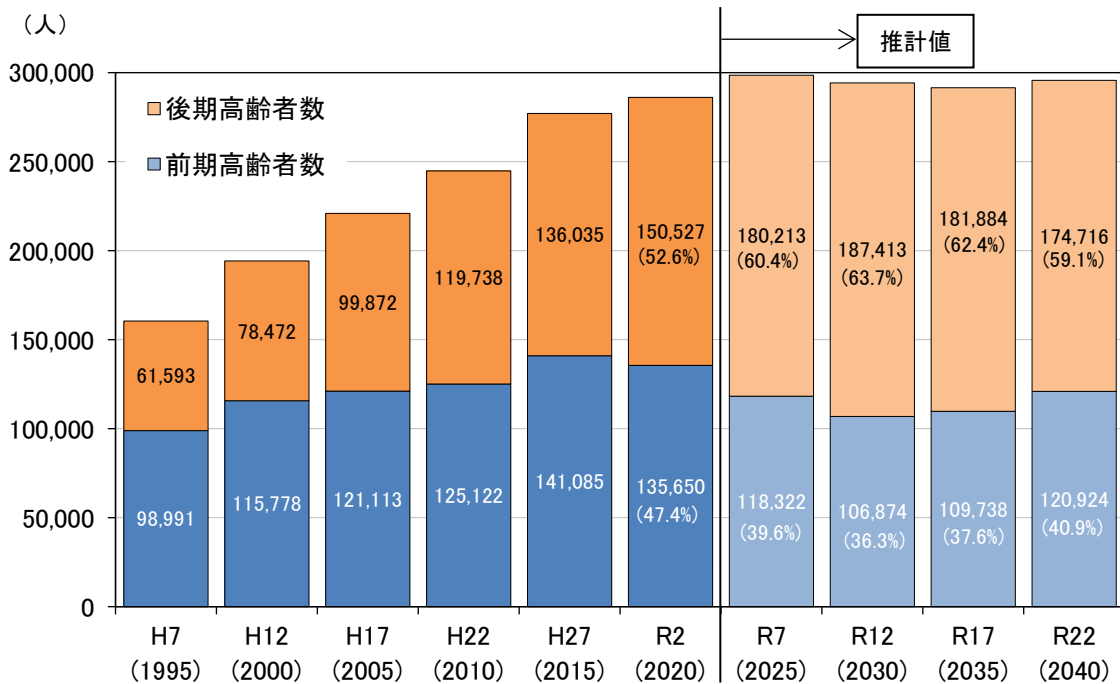
- ・高齢化率は、昭和 60 年を境にして全国平均を上回り、令和 22 年には約 37% に達すると推計されています。
- ・増加傾向にある高齢者数は、令和 7 年以降は横ばいになりますが、75 歳以上の後期高齢者は令和 12 年まで増加を続け、高齢者の約 64% を占めると推計されています。

■高齢化率の推移と将来推計



資料：令和 2 年までは国勢調査、令和 7 年以降は日本の将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

■前期・後期高齢者人口の推移と将来推計

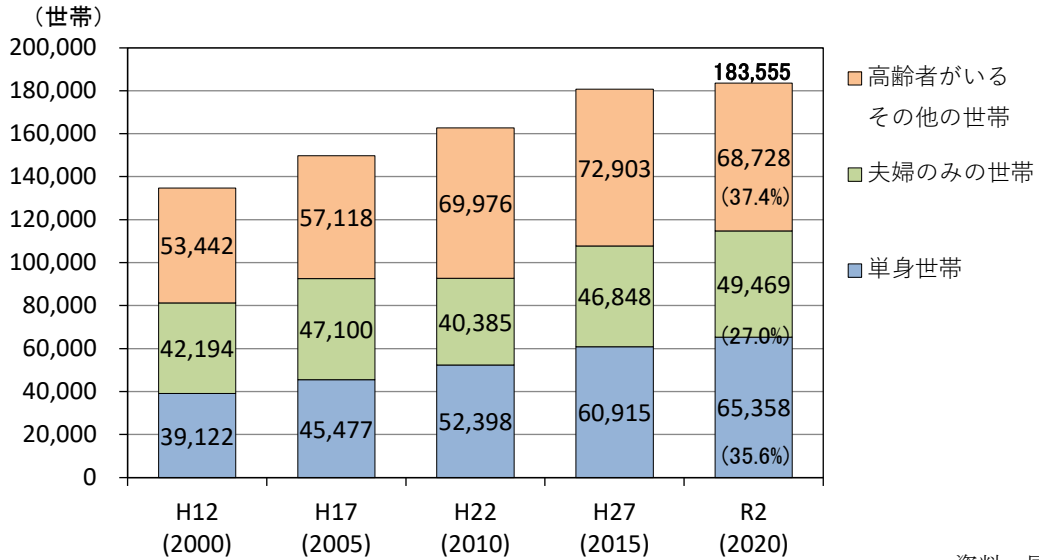


資料：令和 2 年までは国勢調査、令和 7 年以降は日本の将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

●高齢者のいる世帯数が増加

- ・ 高齢化の進行に合わせて高齢者のいる世帯も年々増加しており、特に単身世帯、夫婦のみの世帯数が増加しています。

■高齢者のいる世帯の推移

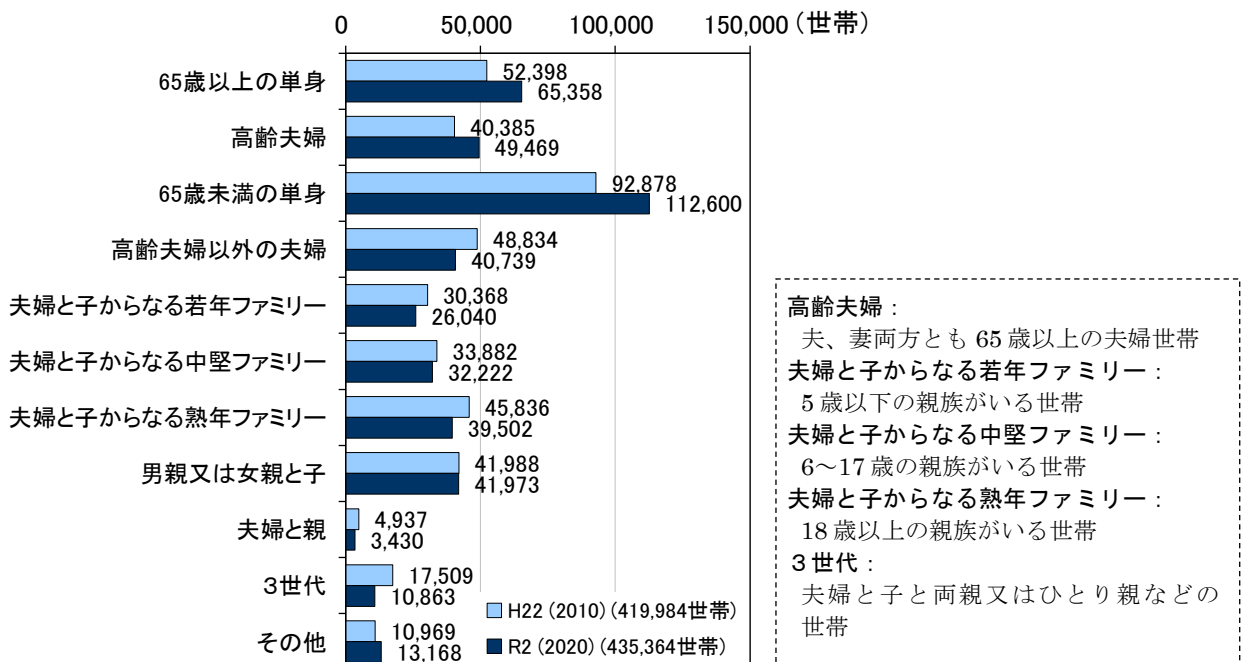


資料：国勢調査

●高齢単身世帯や高齢夫婦世帯、65歳未満の単身世帯が増加

- ・ 平成 22 年から令和 2 年の家族構成別世帯数の変化をみると、単身世帯と高齢夫婦世帯が増加する一方で、夫婦世帯（高齢夫婦以外）や夫婦と子からなるファミリー世帯などが減少しています。

■家族構成別世帯数の推移

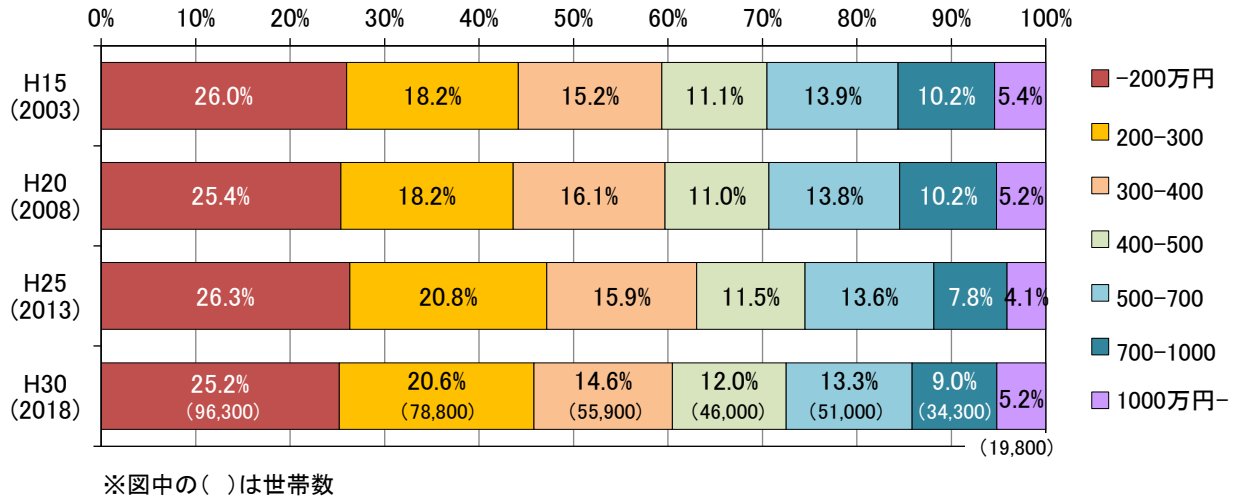


資料：国勢調査

●住宅確保要配慮者の増加、多様化

- ・平成 25 年から平成 30 年にかけて、世帯年収毎の構成比に大きな変化はみられず、年収 200 万円未満の世帯の割合は平成 30 年で 25.2% (96,300 世帯) となっています。

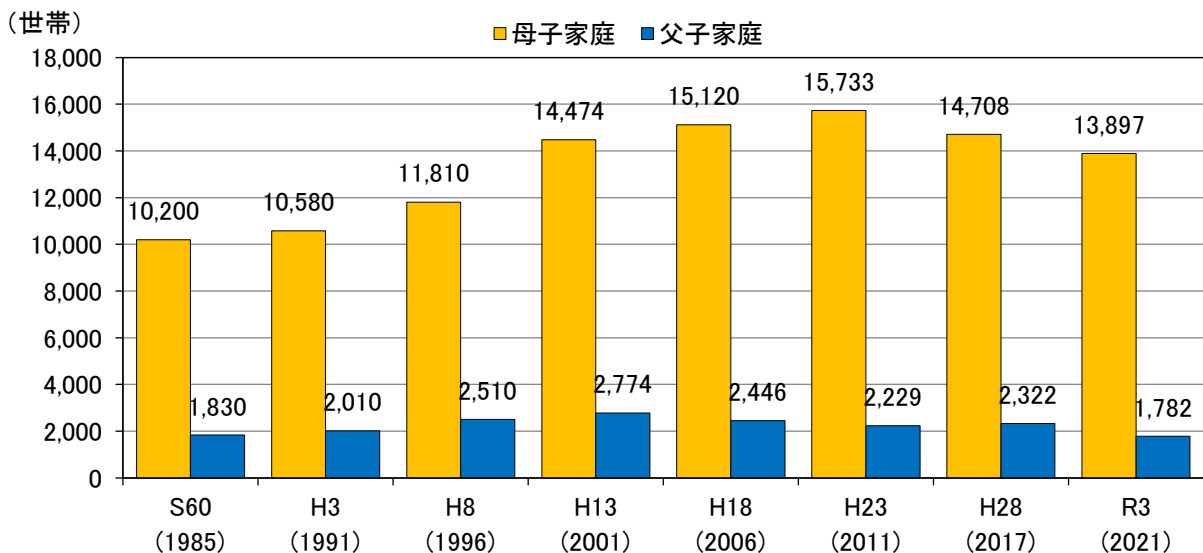
■世帯年収の割合の推移



資料：住宅・土地統計調査

- ・母子・父子家庭のうち、特に母子家庭は平成 23 年まで増加しましたが、その後減少に転じ、令和 3 年には 13,897 世帯となっています。

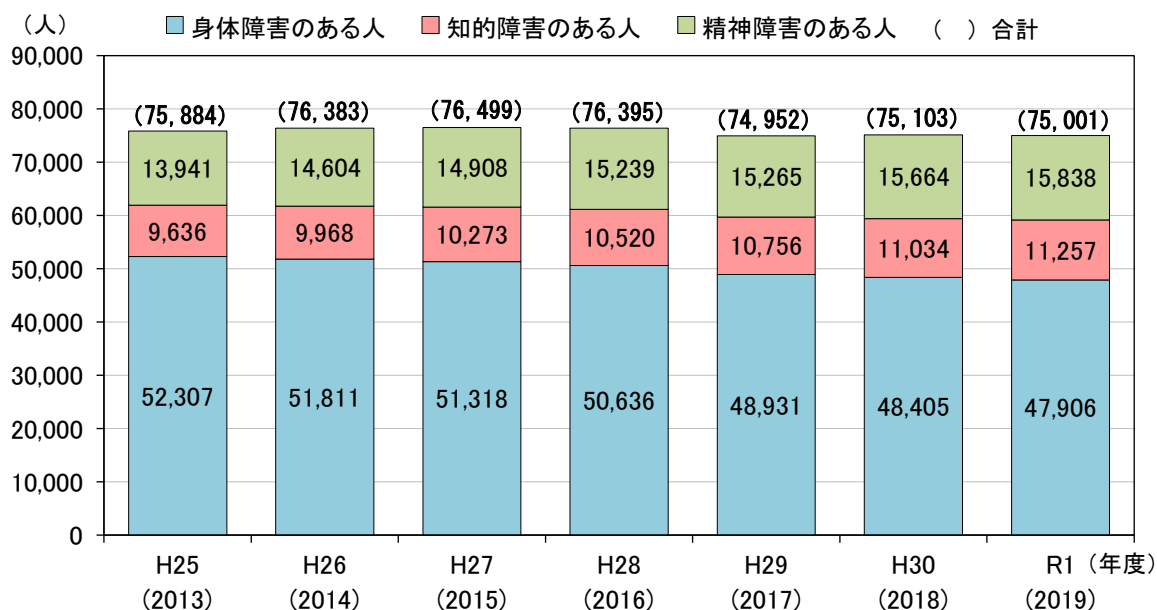
■母子家庭・父子家庭世帯数の推移



資料：平成 13 年度・18 年度・23 年度・28 年度北九州市母子世帯等実態調査、令和 3 年度ひとり親家庭等実態調査（子ども家庭局子育て支援課）

- ・障害のある人の数は概ね横ばいで推移しており、令和元年度は75,001人となっています。障害の種別に見ると、身体障害のある人は減少傾向にあります。知的障害のある人及び精神障害のある人は増加傾向にあります。

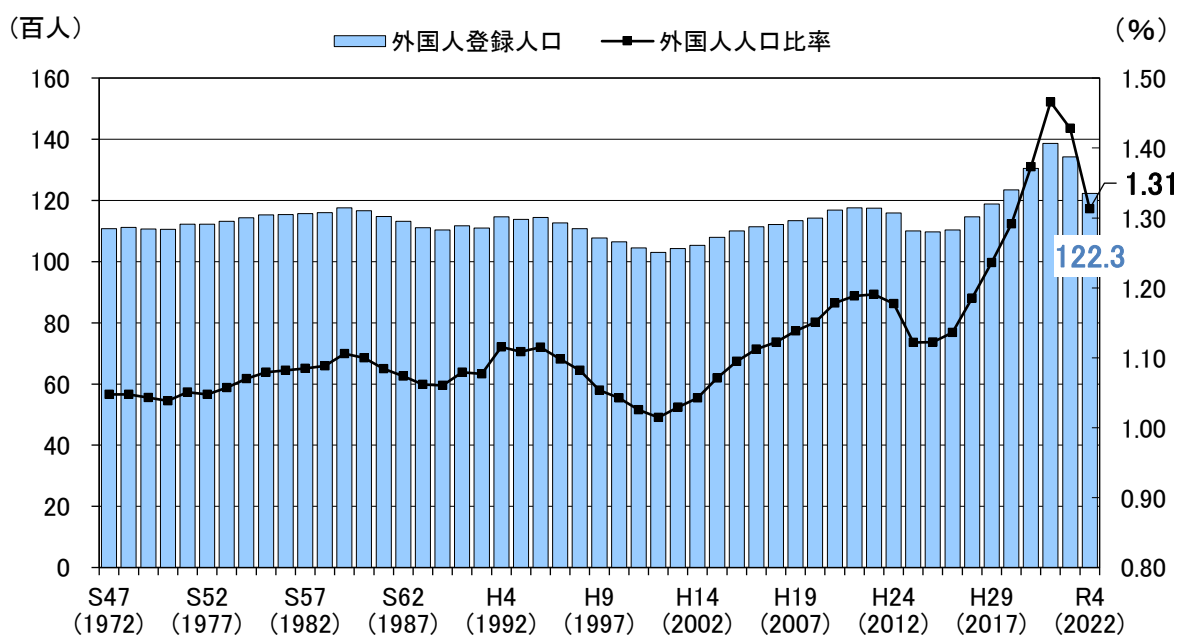
■障害のある人の数の推移



資料：第6期北九州市障害福祉計画及び第2期北九州市障害児福祉計画
(保健福祉局障害福祉部障害福祉企画課)

- ・令和4年3月時点の外国人登録人口は12,230人で、本市人口の1.31%となっています。ここ数年増加で推移していましたが、令和3年以降はコロナ禍により減少に転じています。

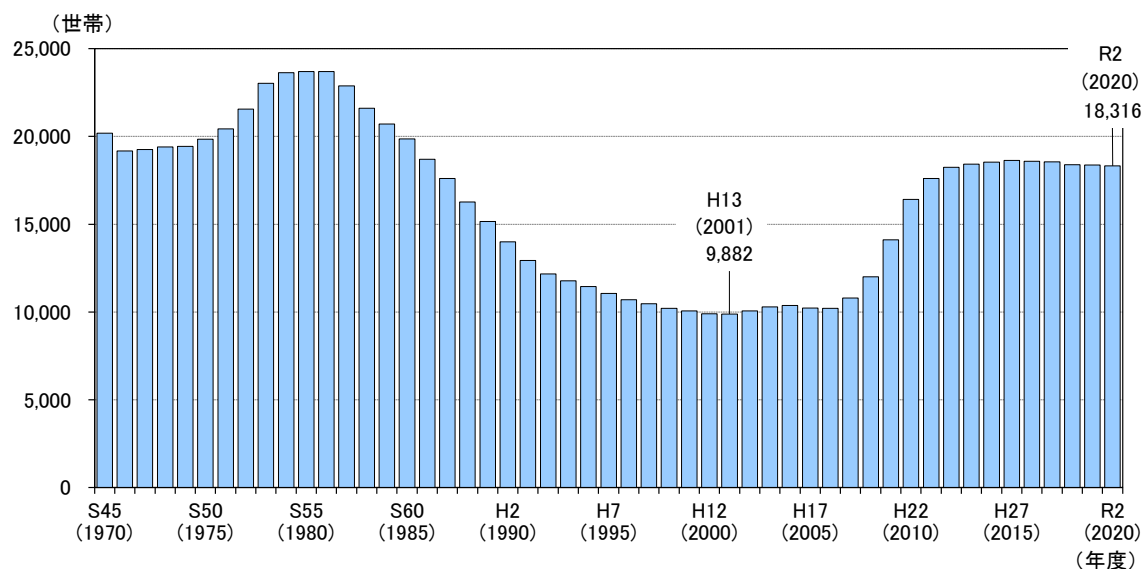
■外国人登録人口の推移



資料：住民基本台帳

- ・本市の生活保護世帯数は、平成 13 年度（9,882 世帯）以降、増加傾向にありましたが、近年は 1.8 万人程度で推移しており、令和 2 年度は 18,313 世帯となっています。

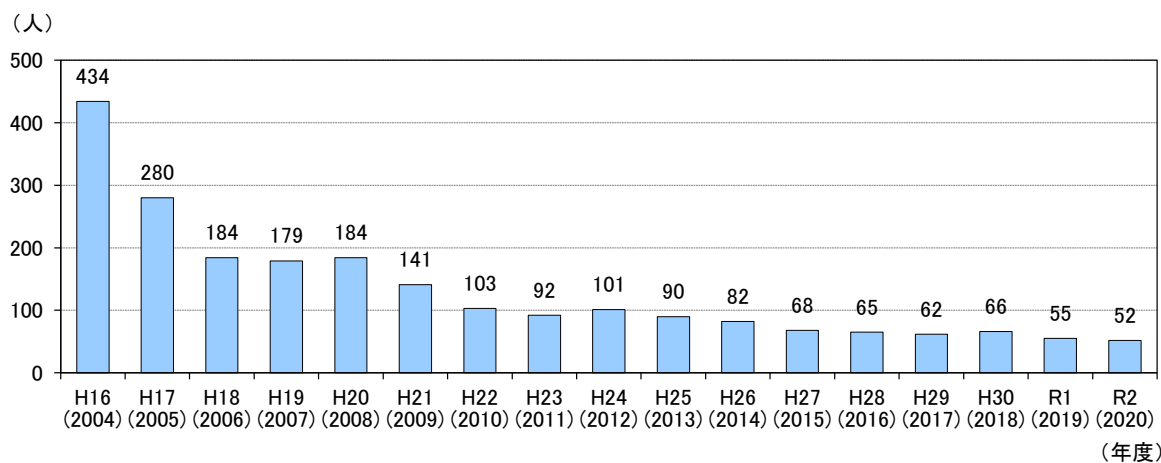
■生活保護世帯数の推移



資料：北九州市の生活保護の状況（保健福祉局総務部保護課）

- ・本市のホームレス数は、自立支援センターの開設（平成 16 年 9 月）等、自立支援施策の実施により、令和 3 年 3 月に実施した実態調査で 52 人となり、平成 16 年 7 月に実施した調査（434 人）から約 1/8 に減少しました。

■ホームレス数の推移



資料：北九州市ホームレス自立支援実施計画（第 4 次）（保健福祉局地域福祉部地域福祉推進課）

●コロナ禍を契機とした生活様式の変化

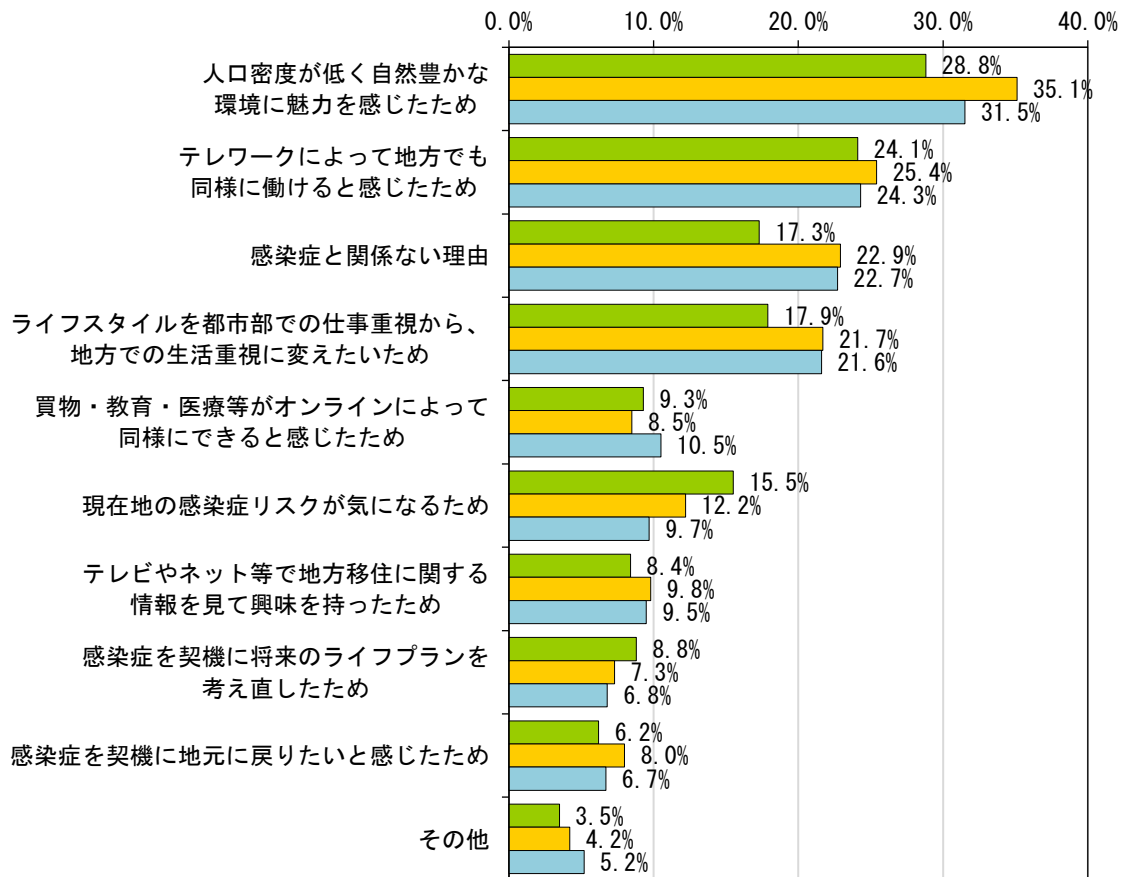
- ・新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新しい生活様式」であるテレワークやオンライン授業などが普及し、住まいで過ごす時間が増えています。
- ・こうした変化により、「新しい生活様式」に対応した住まいの普及や、勤務場所に縛られないライフスタイルへの転換による地方移住への関心が高まっています。

■日常生活を営む上での基本的な生活様式（「新しい生活様式」の実践例より抜粋）



資料：厚生労働省ホームページ

■地方移住への関心理由（東京圏在住で地方移住に関心がある人）



※「特になし」と回答した人の割合は、

R2年12月は20.0%、R3年4-5月は

9.5%、R3年9-10月は10.2%

■ R2 (2020) 年12月 ■ R3 (2021) 年4-5月 ■ R3 (2021) 年9-10月

資料：新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査（内閣府）

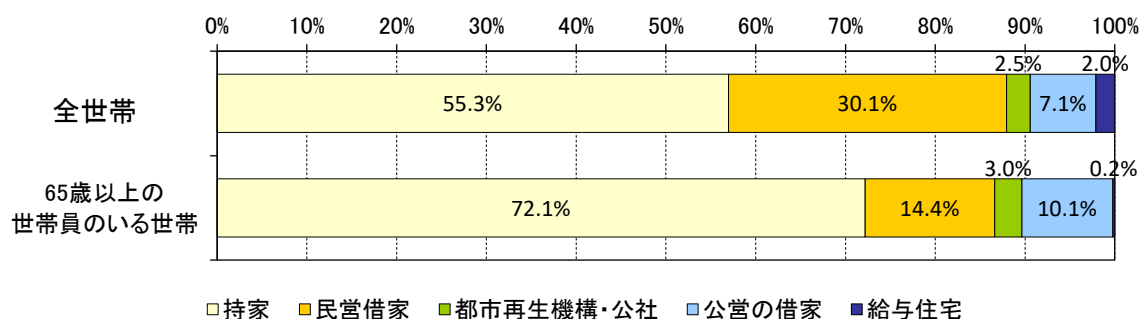
(2) 住まいに関する現状

●全世帯の住宅所有関係は約6割が持家である一方、単身者の6割は借家

●高齢者のいる世帯は7割が持家である一方、単身者の約4割は借家

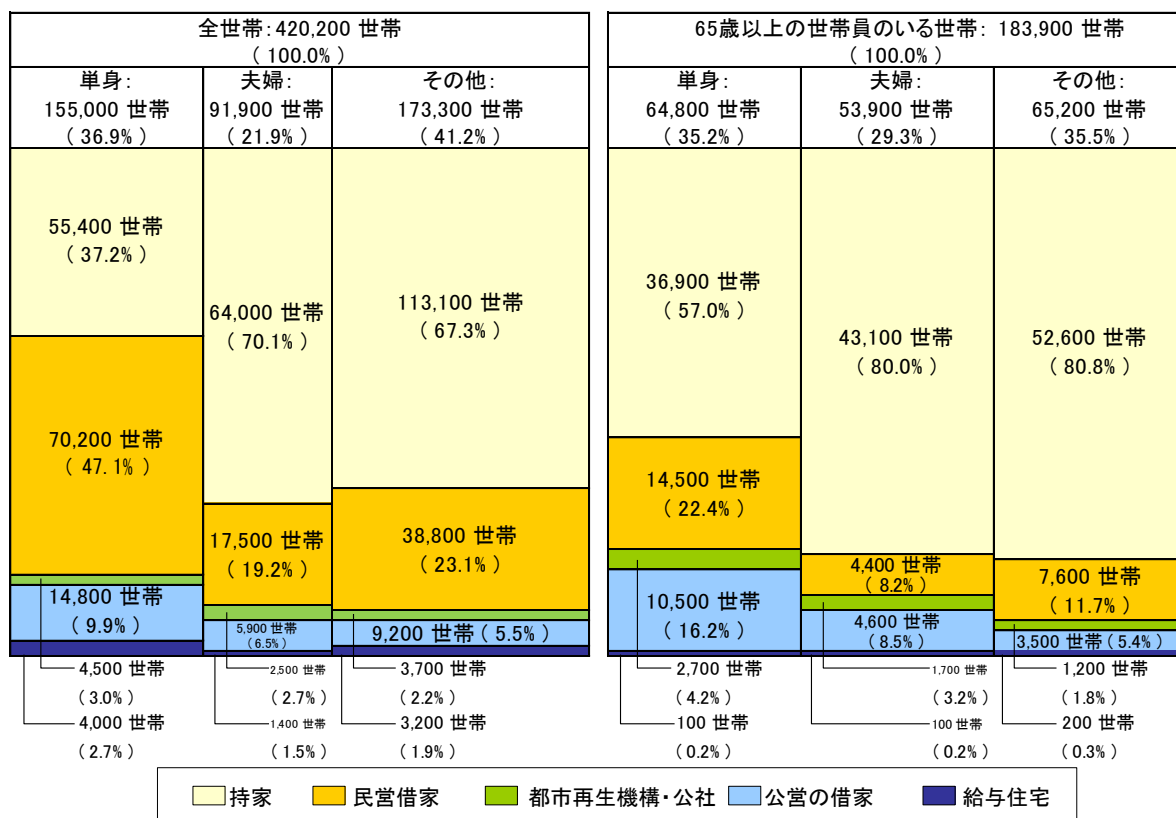
- ・本市の住宅所有関係は持家が中心で、全42万世帯のうち23.3万世帯（約55%）を占めますが、単身者は借家が多く15.5万世帯のうち9.4万世帯（約61%）は借家となっています。
- ・65歳以上の高齢者のいる世帯では、全世帯に比べ、持家の割合が高く、18.4万世帯のうち13.3万世帯（約72%）を占めますが、全世帯同様、単身者は借家が多く、6.5万世帯のうち2.8万世帯（約43%）は借家となっています。

■全世帯及び65歳以上の高齢者のいる世帯の住宅の所有関係



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

■全世帯及び65歳以上の高齢者のいる世帯の住宅の所有関係

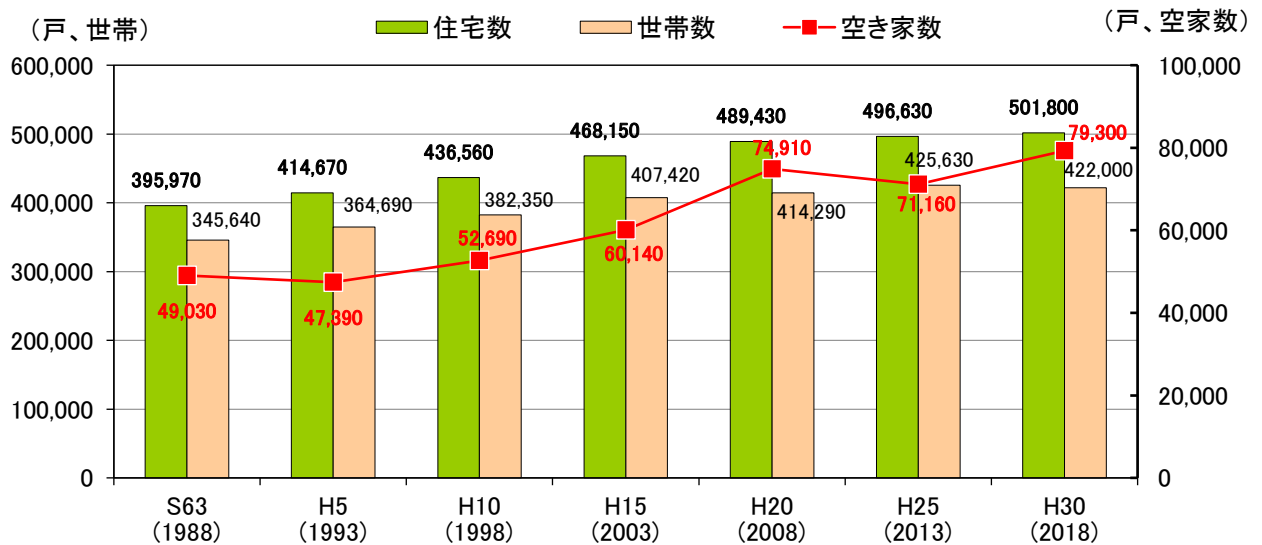


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

●空き家の3割が「利用目的のない空き家」

- ・昭和43年から住宅数が世帯数を上回り、平成30年の住宅総数は501,800戸で、そのうち空き家数は79,300戸（15.8%）です。
- ・空き家79,300戸のうち、賃貸用などの利用目的がない空き家である「その他の住宅」が26,200戸で約3割を占め、そのうち「腐朽・破損なし」は18,700戸で3分の2を占めます。

■住宅数・世帯数・空き家数の推移



資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

■種類別空き家数

	住宅 総数	空き家数(戸) ※()は総数に占める割合					
		総数	空き家率	二次的 住宅	賃貸用 の住宅	売却用 の住宅	その他 の住宅
平成25(2013)年(a)	496,600	71,200	14.3%	900 (1.3%)	38,900 (54.6%)	3,400 (4.8%)	27,900 (39.2%)
平成30(2018)年(b)	501,800	79,300	15.8%	600 (0.8%)	45,600 (57.5%)	6,900 (8.7%)	26,200 (33.0%)
腐朽・破損あり		17,600		100 (0.6%)	8,600 (48.9%)	1,400 (8.0%)	7,500 (42.6%)
腐朽・破損なし		61,700		500 (0.8%)	37,000 (60.0%)	5,500 (8.9%)	18,700 (30.3%)
(b)-(a)	5,200	8,100	1.5ポイント	▲ 300	6,700	3,500	▲ 1,700

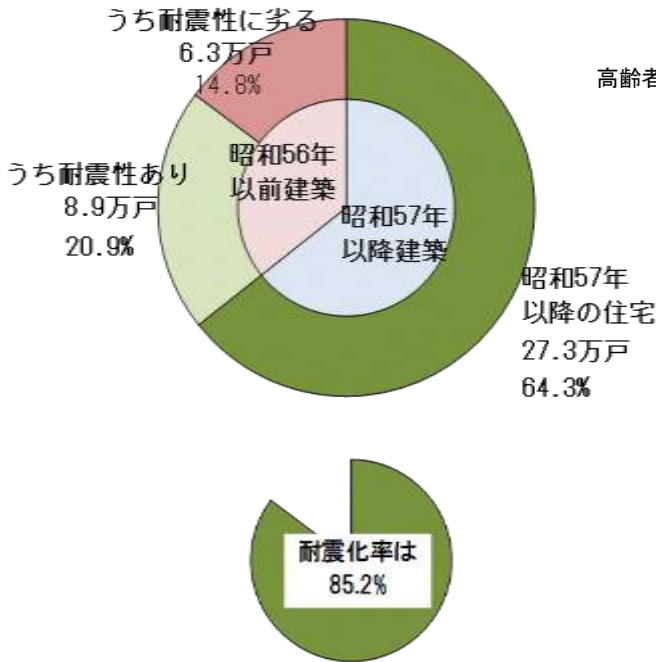
※その他住宅：空き家のうち、利用目的がある住宅（二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅）以外の住宅。

資料：住宅・土地統計調査

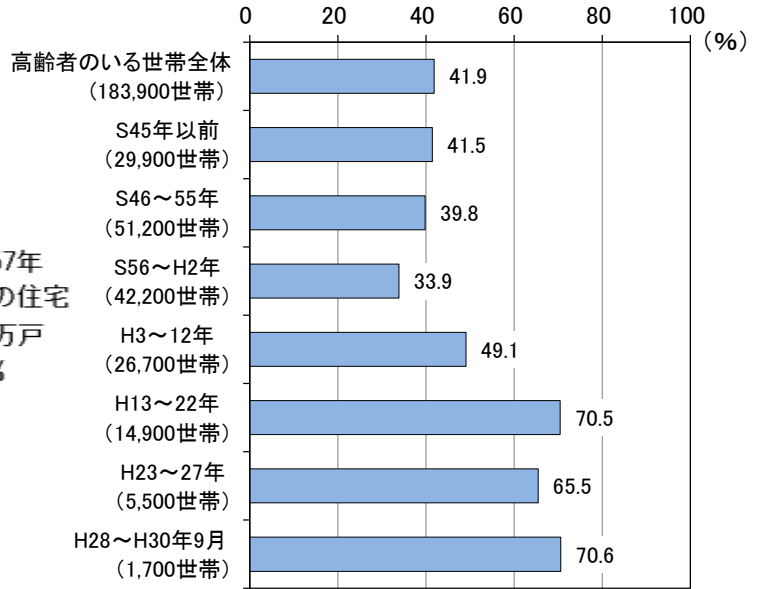
●古い住宅の耐震化やバリアフリー化は低調

- ・昭和56年以前に建った住宅のうち耐震性に劣る住宅は14.8%を占めています。
- ・高齢者のいる世帯の多くは平成2年以前に建った住宅に住んでおり、こうした住宅のバリアフリー化率は4割前後と低い状況にあります。

■耐震性のある住宅ストックの割合



■高齢者のいる世帯の建築時期別のバリアフリー化の状況



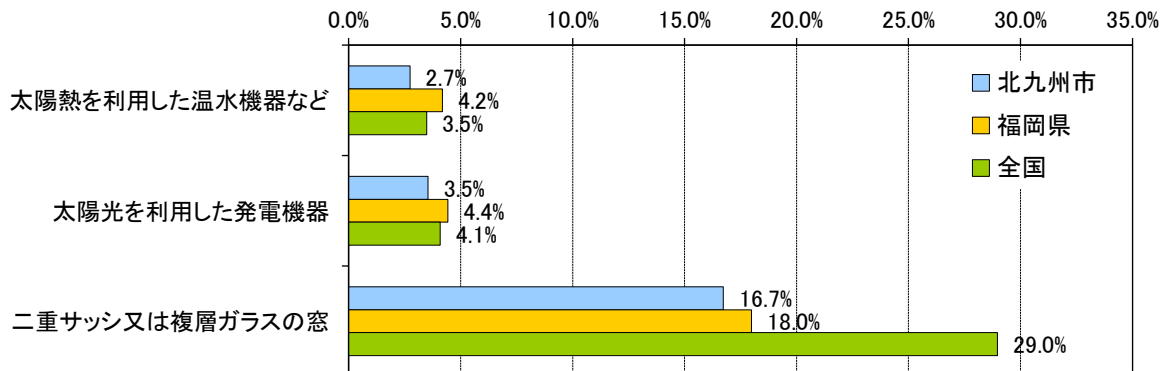
資料：北九州市耐震改修促進計画（平成28年4月改定）

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

●太陽光利用など住宅の省エネ化は低調

- ・太陽熱を利用した温水機器や太陽光を利用した発電機器、二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置といった省エネ設備機器等の導入が進んでいません。
- ・特に二重サッシ等は、全国に比べて本市や福岡県では普及が進んでいません。

■省エネ設備機器等の設置状況（住宅総数に占める割合）



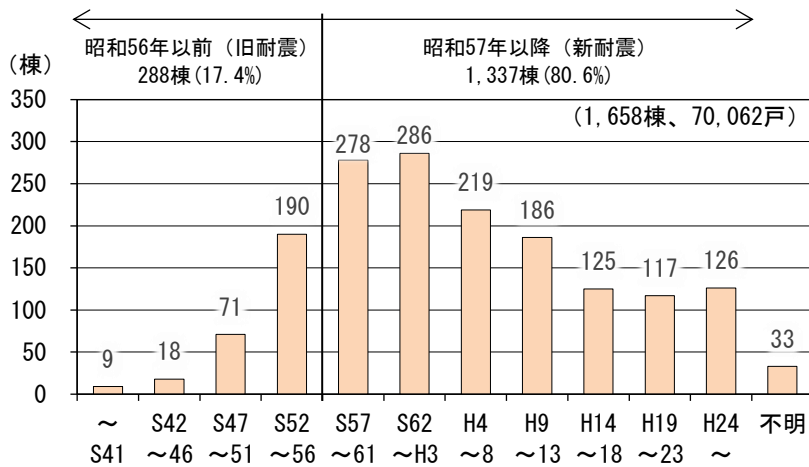
資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

●高経年分譲マンションの増加

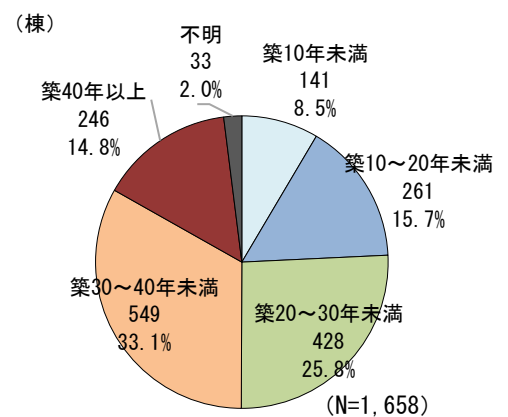
- ・本市が把握している分譲マンションは、令和2年度で1,658棟70,062戸となっています。
- ・空室がないマンションが約半数で、平成26年度と比較すると、令和2年度は6ポイント減少しています。
- ・居住者の最も多い年齢層は、65歳以上の高齢層が約4割となっており、平成26年度と令和2年度を比較すると増加傾向にあります。

■分譲マンションストックの状況

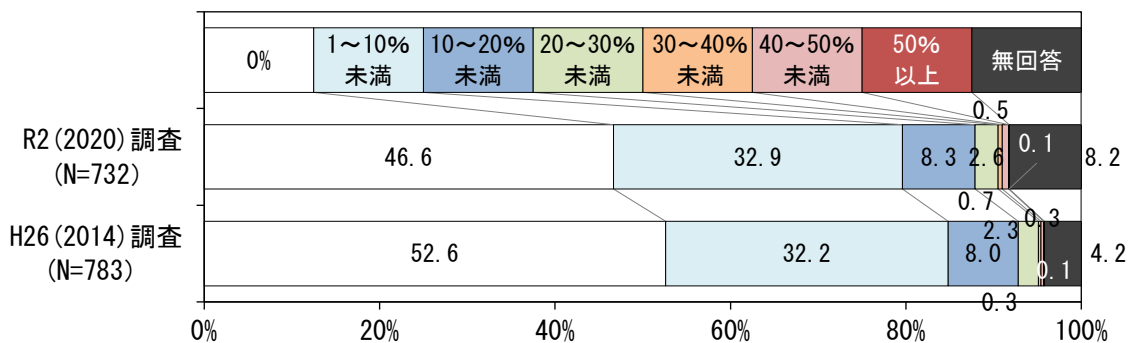
(建設年時期別棟数)



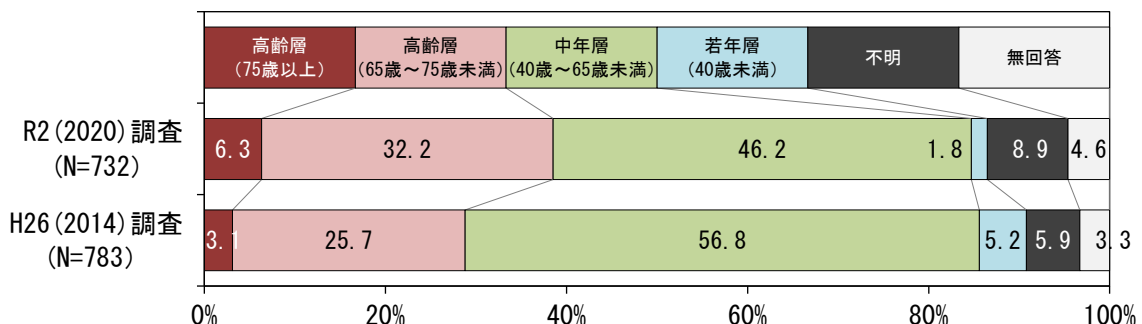
(築年別棟数の割合)



■空室の割合



■居住者の最も多い年齢層の割合



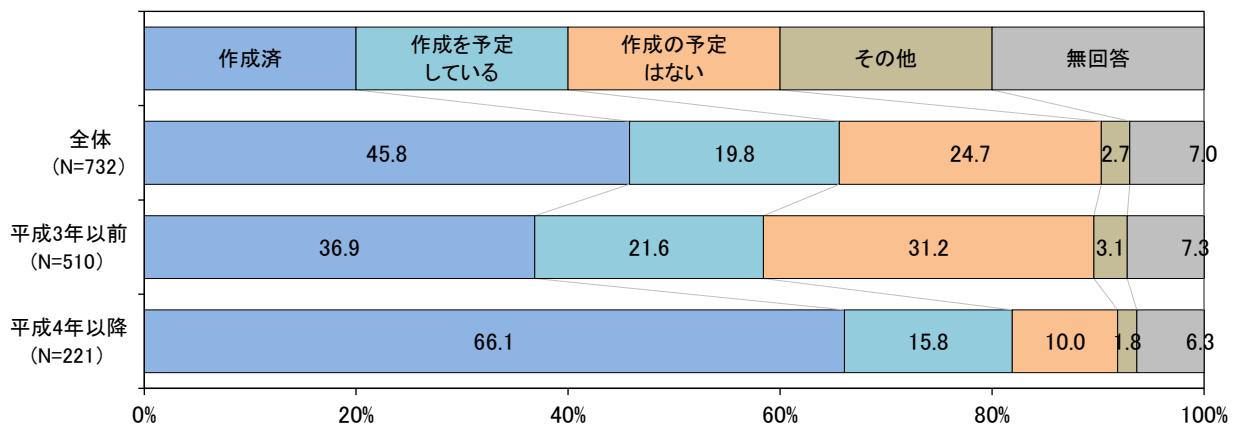
資料：令和2年度分譲マンション実態調査（建築都市局住宅部住宅計画課）

●建物の経年劣化などへの対応の遅れ

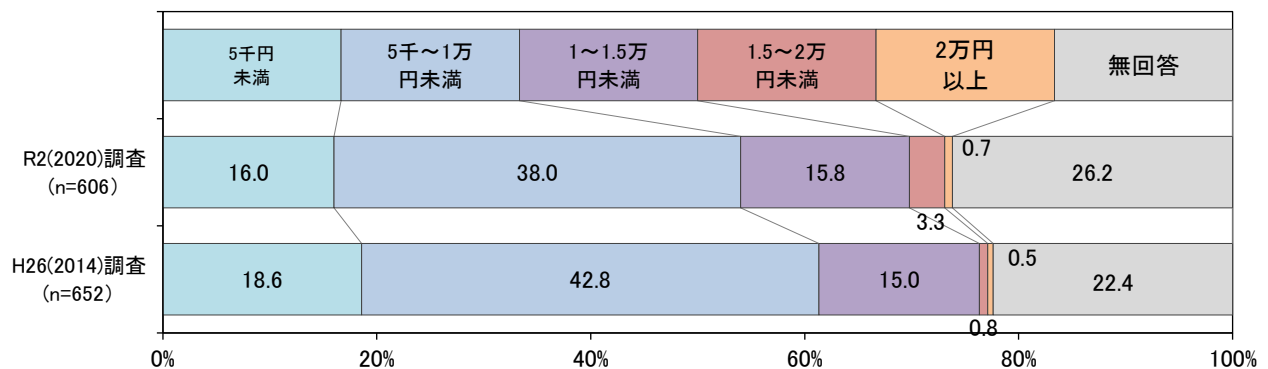
- ・長期修繕計画の策定予定のないマンションは、平成3年以前に建設されたマンションで多くなっています。
- ・「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和3年9月改定 国土交通省）」では、修繕積立金の目安は月額15,000円程度*ですが、10,000円未満のマンションが54%あることから、計画的な修繕の実施が困難になることが懸念されます。
- ・「管理組合運営上の将来不安なこと」は、「区分所有者の高齢化」が73.8%で最も高く、次いで「役員のなり手不足」が51.2%となっています。これらの項目は平成26年度調査でも高い割合を占めています。
- ・災害時等の対策は、「特に防災対策・準備はしていない」が40.6%と最も高くなっています。

*「月額15,000円」は、国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和3年9月）」に示される20階未満の5,000㎡から10,000㎡の目安の平均値と本市が実施した分譲マンション実態調査で把握したマンションの平均住戸面積を基に算出。

■長期修繕計画の作成状況

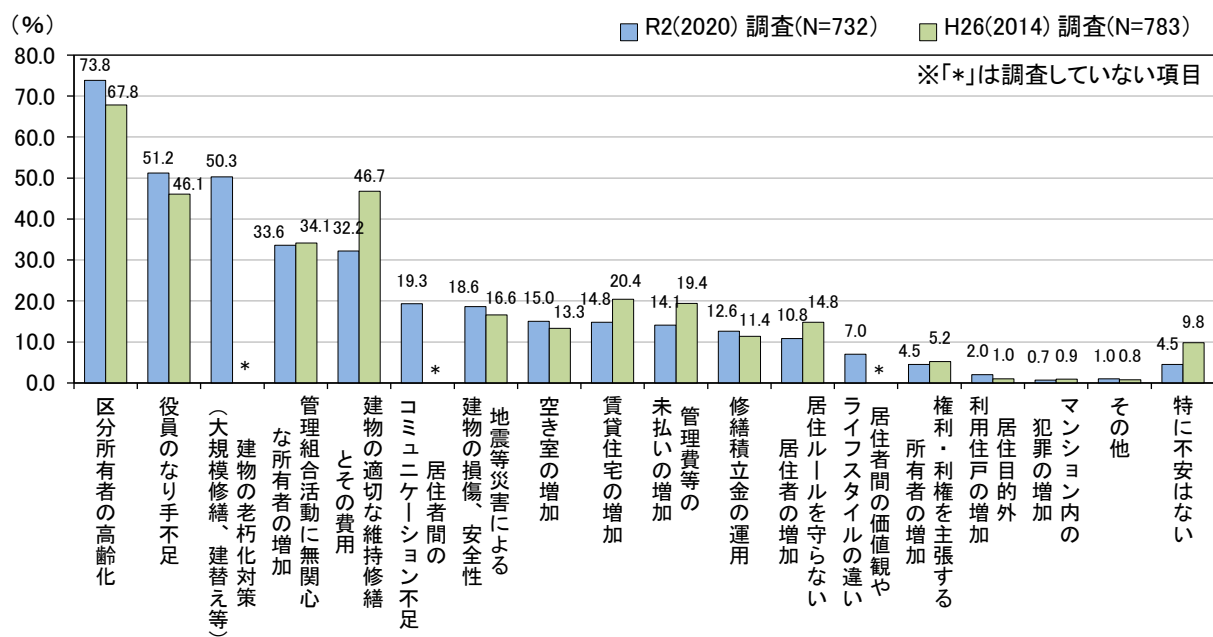


■1戸あたりの修繕積立金（月額）

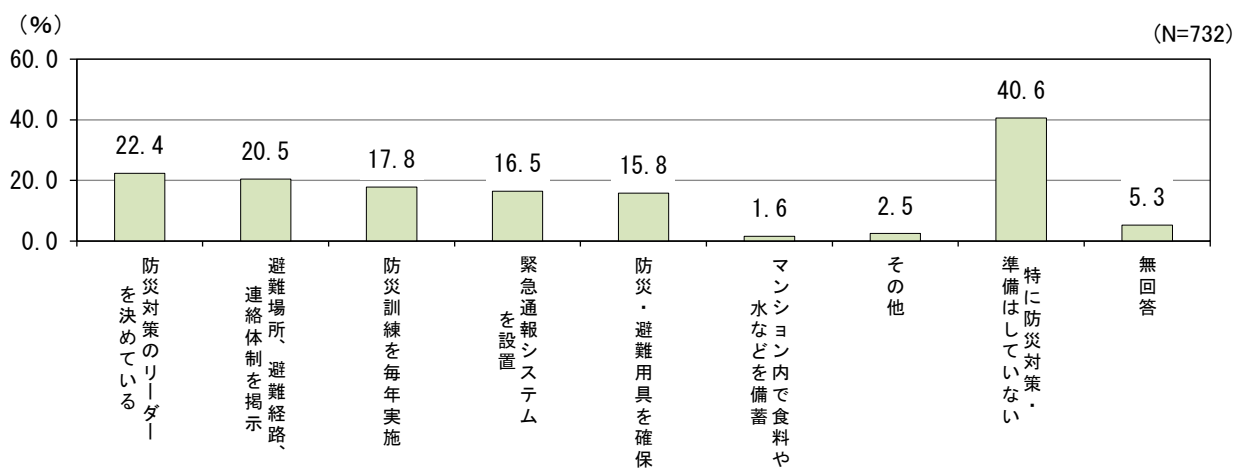


資料：分譲マンション実態調査（建築都市局住宅部住宅計画課）

■管理組合運営上の将来不安なこと（複数回答）



■災害時等の対策（複数回答）

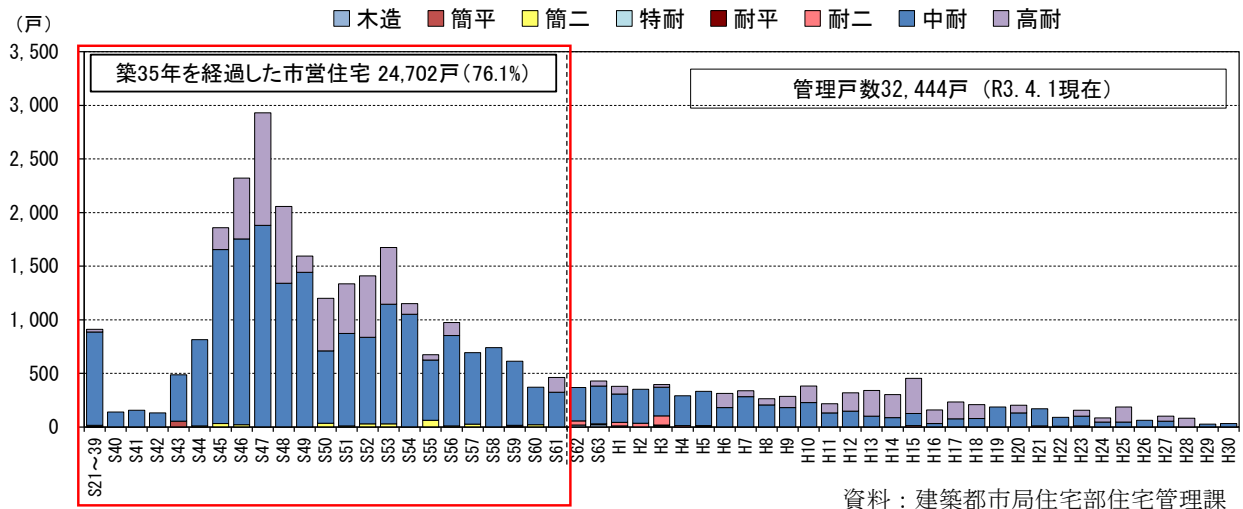


資料：分譲マンション実態調査（建築都市局住宅部住宅計画課）

●今後一斉に改善や更新時期を迎える公的賃貸住宅

- ・本市の市営住宅は 32,444 戸（R3.4.1 時点）あり、世帯数に占める割合 7.4%は政令市平均の 2 倍以上で、政令市の中で最も高くなっています。
- ・築 35 年を経過した市営住宅が 75%以上を占め、建替や改善が急務となっています。

■市営住宅の建設年度別ストックの状況



●セーフティネット住宅の登録数は市内に 4,954 戸

- ・住宅セーフティネット法に基づく「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）」は、令和 4 年 3 月時点で 4,954 戸が登録されています。
- ・世帯数に占める割合は、全国及び福岡県と同程度です。

■セーフティネット住宅の登録状況

令和 4 年 3 月

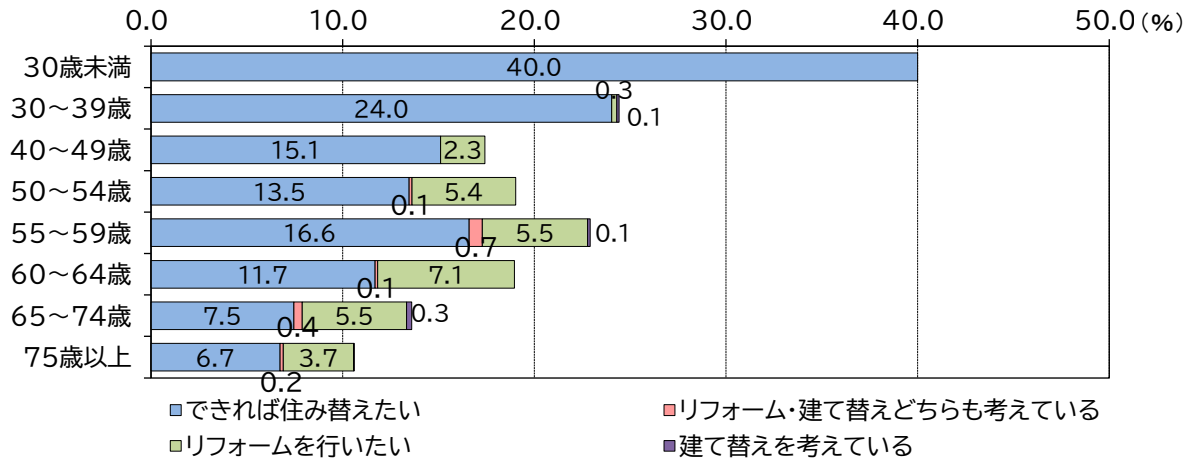
	セーフティネット 住宅登録数	世帯数割合
北九州市	4,954 戸	1.14%
全国	734,218 戸	1.23%
福岡県	29,394 戸	1.19%

資料：建築都市局住宅部住宅計画課

●世帯主の年齢が高いほど、住み替え意向が減り、リフォーム意向が増える

- ・世帯主（家計主）の年齢別では、全体としては住み替え・改善意向は高齢化に伴って減少しますが、反面、リフォームを行う意向が増加しています。

■家計主の年齢別住み替え・改善意向（直近5年）

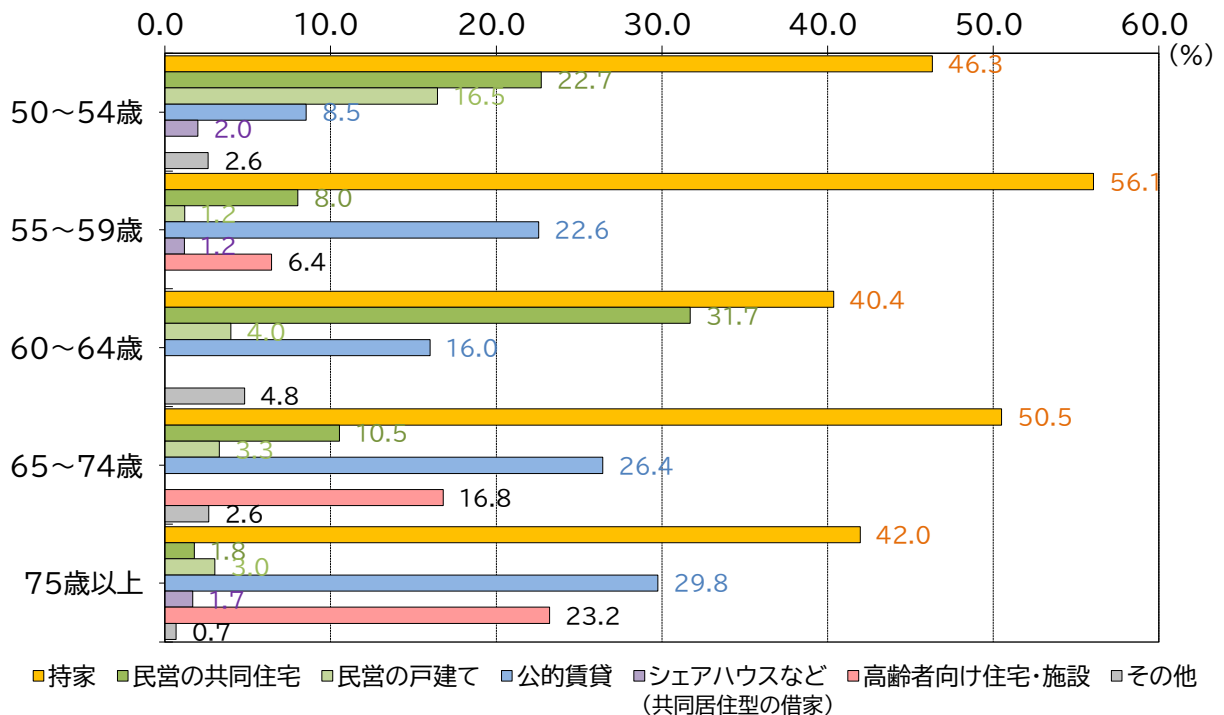


資料：平成30年北九州市住生活総合調査

●後期高齢者は、住み替え後の居住形態に高齢者向け施設を希望する割合が高い

- ・家計主の年齢別での今後5年以内の住み替え後の居住形態の意向をみると、75歳以上（後期高齢者）の世帯の住み替え先では、「高齢者向け住宅・施設」を希望する割合が高くなっています。

■高齢期における今後5年以内の住み替え後の居住形態の意向（複数回答）

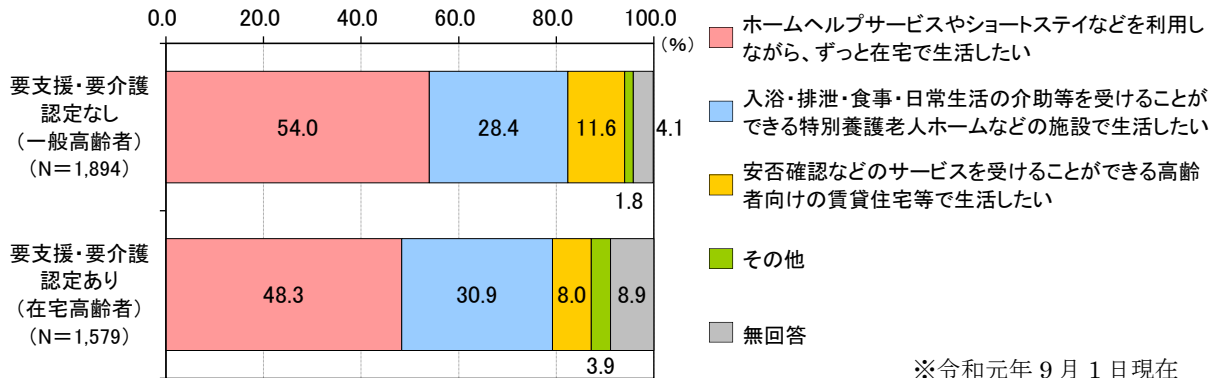


資料：平成30年北九州市住生活総合調査

●高齢者の約半数が在宅での生活を希望している

- ・高齢者の介護が必要になったときに希望する生活場所としては、「ホームヘルプサービスやショートステイなどを利用しながら、ずっと在宅で生活したい」が最も多く、次いで「入浴・排泄・食事・日常生活の介助等を受けることができる特別養護老人ホームなどの施設で生活したい」となっています。
- ・この傾向は、現在要介護・要支援認定がある・なしに関わらず概ね同じです。

■65歳以上の高齢者の介護が必要になったときに希望する生活場所



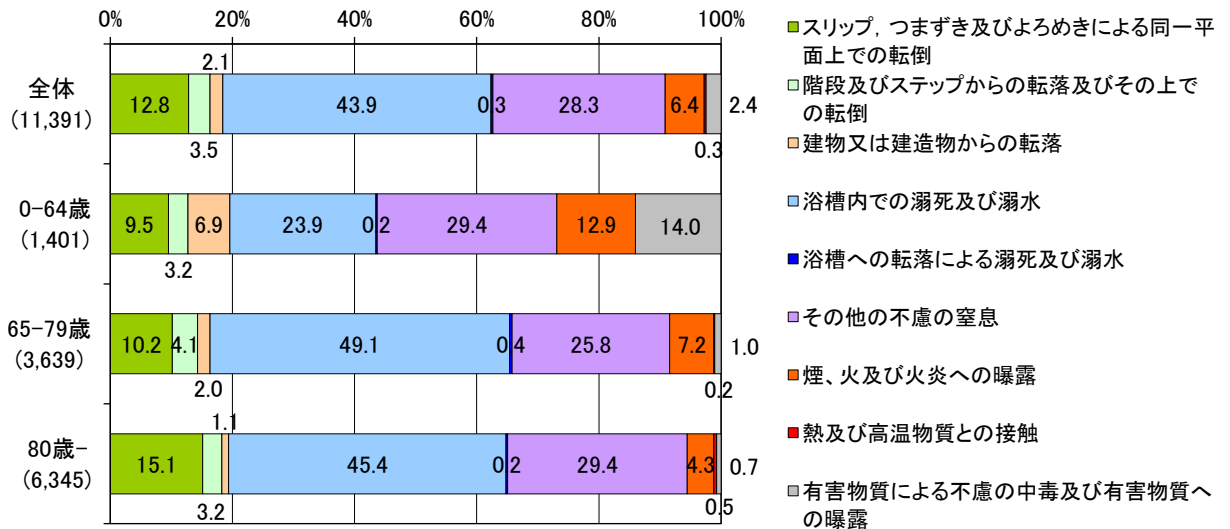
※令和元年9月1日現在

資料：令和元年度北九州市高齢者等実態調査（保健福祉局地域福祉部長寿社会対策課）

●高齢者は64歳以下に比べて、「転倒」や「浴槽での溺死・溺水」の割合が高い

- ・家庭における不慮の事故の種類をみると、高齢者は64歳以下に比べ、「スリップ、つまずき及びよろめきによる同一平面上での転倒」や「浴槽内での溺死及び溺水」の割合が高くなっています。
- ・浴槽での溺死については、65歳以上で最も多い事故となっており、住宅内の温度差を小さくするなどのヒートショック対策が必要になっています。

■家庭における不慮の事故の種類別の割合[全国]

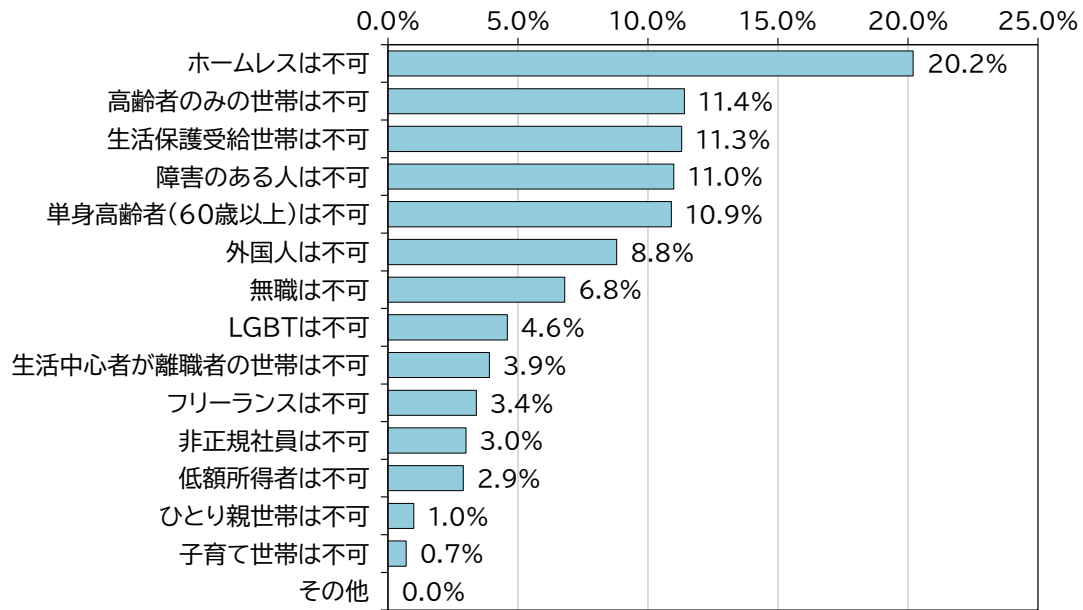


資料：令和2年人口動態統計

●住宅確保要配慮者は民間賃貸住宅において入居敬遠されやすい

- ・民間賃貸住宅において、高齢者のみの世帯や生活保護受給世帯、外国人などの住宅確保要配慮者は入居を敬遠されやすくなっています。
- ・入居を敬遠される理由として最も多いのは、高齢者世帯は「孤独死など」、障害のある人のいる世帯と子育て世帯は「近隣住民との協調性」、低所得世帯とひとり親世帯は「家賃の支払い」、外国人世帯は「異なる習慣や言語」への不安となっています。

■住宅確保要配慮者に対する賃貸人による入居敬遠の状況 [全国] (複数回答)



資料：公財) 日本賃貸住宅管理協会 (平成 30 年度) 家賃債務保証会社の実態調査報告書

■住宅確保要配慮者に対する入居敬遠の理由 [全国]

世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由 (複数回答)		必要な支援策(複数回答) ●50%以上 ◎40~49% ○30~39%						
	制限している	条件付きで制限している	第1位 (%)	第2位 (%)	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯	5%	39%	孤独死などの不安(82%)	保証人がいない、保証会社の審査に通らない(43%)		◎(49%)		●(61%)			●(61%)
高齢者のみの世帯	3%	35%	孤独死などの不安(60%)	保証人がいない(46%)	○(32%)	◎(48%)		●(58%)			●(50%)
障害のある人のいる世帯	4%	35%	近隣住民との協調性に不安(52%)	衛生面や火災等の不安(28%)	◎(42%)	○(32%)		●(60%)	◎(48%)		
低所得世帯	7%	42%	家賃の支払いに不安(69%)	保証会社の審査に通らない(54%)	○(37%)	●(61%)		○(31%)	○(38%)	○(37%)	
ひとり親世帯	1%	14%	家賃の支払いに不安(50%)	保証会社の審査に通らない(42%)	○(37%)	●(52%)		◎(42%)	○(35%)		
子育て世帯	1%	9%	近隣住民との協調性に不安(40%)	家賃の支払いに不安(34%)	○(38%)	◎(43%)		○(33%)	◎(47%)		
外国人世帯	10%	48%	異なる習慣や言語への不安(68%)	近隣住民との協調性に不安(59%)	◎(43%)	◎(45%)	◎(44%)		●(76%)		

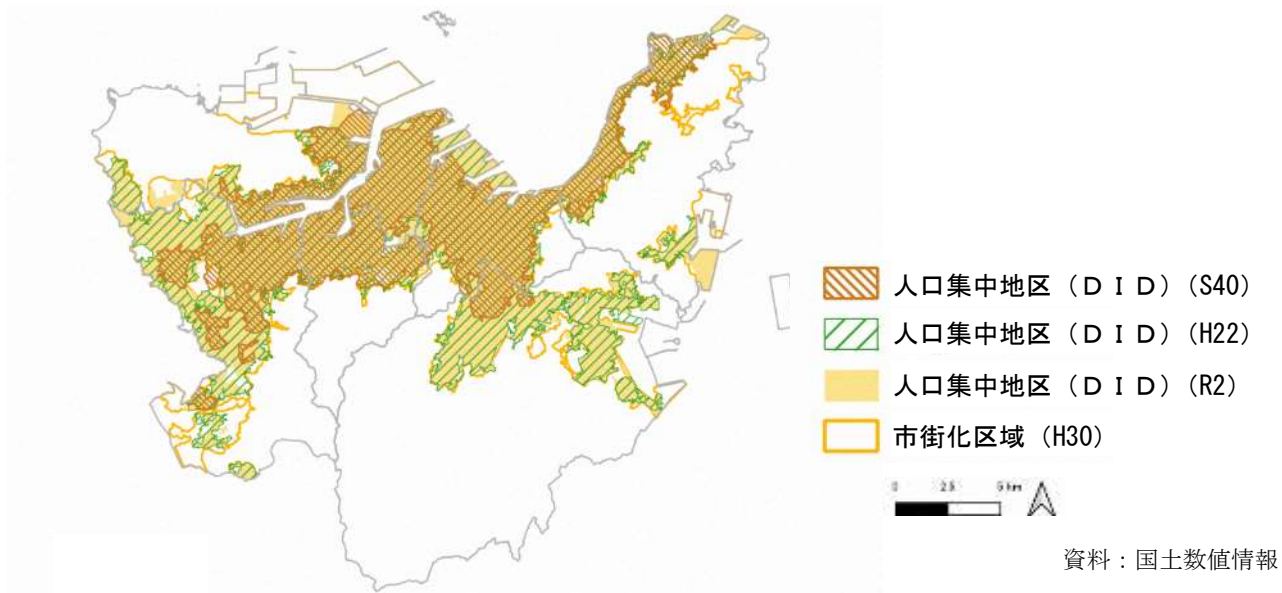
資料：住宅確保要配慮者の居住に関する実態把握及び継続的な居住支援活動等の手法に関する調査・検討業務報告書 (令和 2 年 3 月) (国土交通省)

(3) 居住環境に関する現状

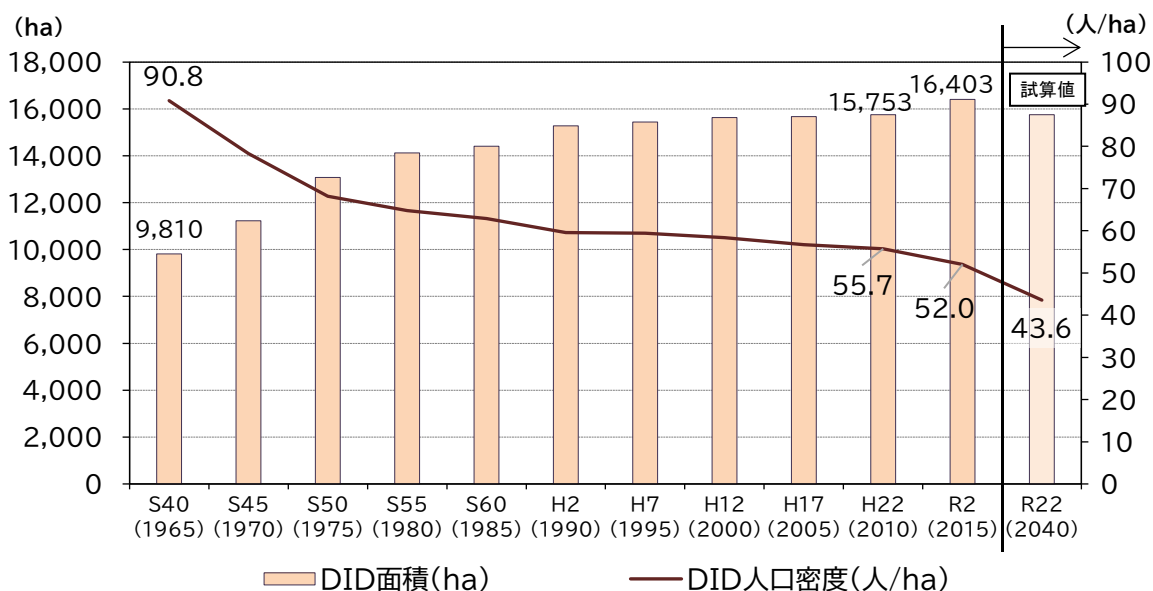
●既成市街地の人口密度の更なる低下

- ・人口集中地区（DID）の面積は、昭和40年から令和2年の約55年間で約1.7倍に拡大しています。一方、人口減少に伴いDID地区内の人口密度は約91人/haから約52人/haに低下しています。将来的に人口減少が進んだ場合、DID地区内人口密度は更に低下することが見込まれます。

■人口集中地区（DID）の変遷（昭和40年から令和2年までの約55年間での変化）



■（参考）人口集中地区（DID）の面積と人口密度の推移



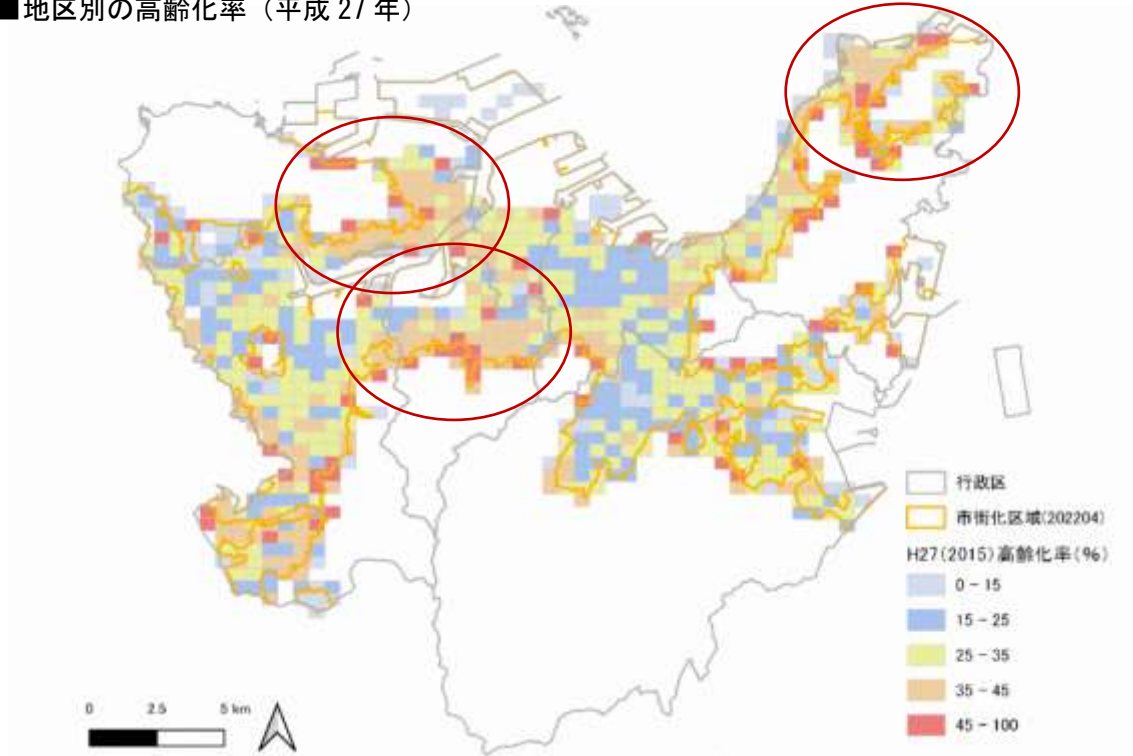
※令和22年（2040年）DID人口密度は、平成22年のDID面積が令和22年（2040年）においても一定と仮定し、人口を国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」をもとに、北九州市にて試算。

資料：北九州市立地適正化計画（R2は国土数値情報）

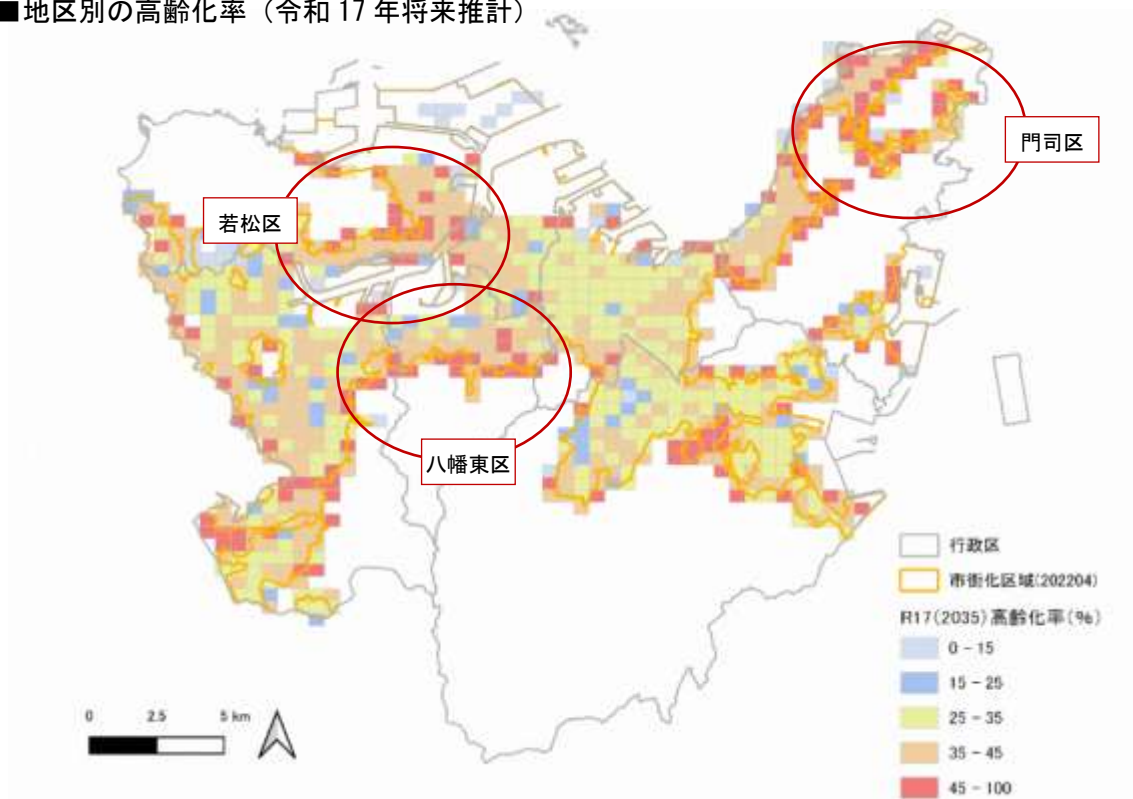
●今後、斜面地などで更に高齢化が進行

- ・将来の高齢化率を地区別にみると、八幡東区、若松区東部、門司区北部などの斜面住宅地などで高齢化率が上昇すると予測されています。

■地区別の高齢化率（平成 27 年）



■地区別の高齢化率（令和 17 年将来推計）



資料：国土数値情報（国勢調査（H27）、500m メッシュ別将来推計人口データ（R17）（H29 国政局推計）

●豪雨災害が激甚化、頻発化

- ・福岡県内では、これまでに福岡県西方沖地震（平成 17 年 3 月発生）や平成 29 年 7 月九州北部豪雨、令和 2 年 7 月豪雨など次々に発生する災害により、大きな被害が発生しています。
- ・本市でも平成 30 年 7 月豪雨で土砂災害が発生し、死者の発生や多くの住宅の被害など、甚大な影響を受けました。

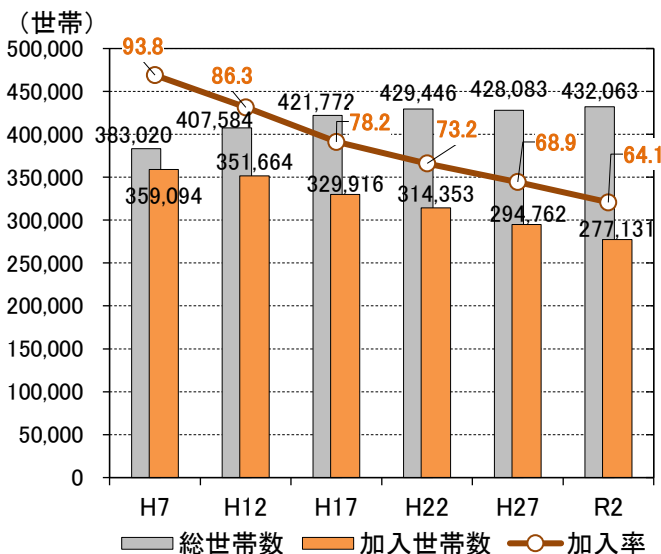
■本市における土砂災害による被害



●自治会の加入率が著しく低下

- ・自治会加入率は平成 7 年以降、低下を続けており、令和 2 年で 64.1%と、平成 7 年から約 30 ポイント低下しています。
- ・加入していない主な理由としては、「加入を勧められたことがない」、「住んでいるマンション等の集合住宅そのものが加入していない」、「加入しなくても日常生活に支障がない」、「役員になりたくない」、「活動や運営の状況がわからない」が挙げられます。

■自治会加入率の推移



■自治会・町内会に加入していない理由

(複数回答)

理由	割合 (%)
1位 加入を勧められたことがない	31.8%
2位 住んでいるマンション等の集合住宅そのものが加入していない	30.3%
3位 加入しなくても日常生活に支障がない	30.3%
4位 役員になりたくない	26.5%
5位 活動や運営の状況がわからない	26.1%

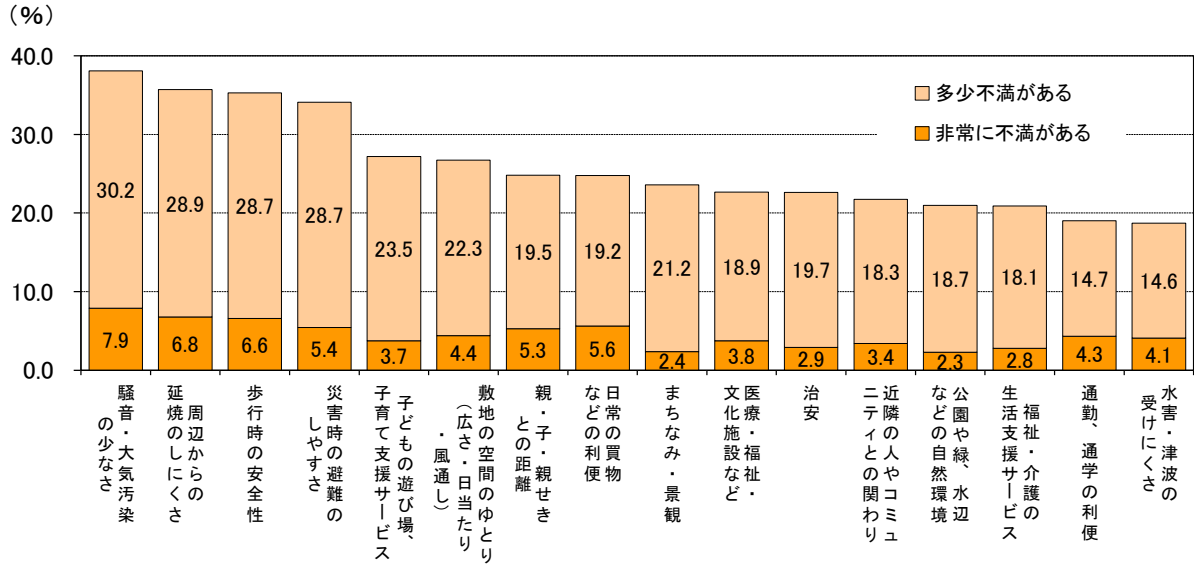
※総世帯は、4月1日現在の推計人口統計
 ※加入世帯数は、市政連絡事務世帯数

資料：市民文化スポーツ局地域・人づくり部地域振興課

●居住環境に対する不満率で高いのは騒音や延焼など安全面

- ・住環境の各要素に対する不満率（「多少不満がある」と「非常に不満がある」の割合の合計）をみると、「騒音・大気汚染の少なさ」が38.1%と最も高くなっています。次いで、「周辺からの延焼のしにくさ」が35.7%、「歩行時の安全性」が35.3%となっています。

■住環境の各要素に対する不満率



資料：平成30年北九州市住生活総合調査

2. 住まいを取り巻く課題

(1) ひとに関する課題

○若者・子育て世帯向けの住まいの確保

本市では20歳代から30歳代の若者・子育て世帯が転出超過となっています。そのため、物価や家賃の安さ、医療機関や子育て環境の充実など魅力ある生活環境を活かしながら、若者・子育て世帯向けの多様な住まいを確保するとともに、安心して子育てできる環境づくりを進める必要があります。

○多様な居住ニーズや定住・移住ニーズへの対応

本市の地方創生に向け、引き続き、定住・移住希望者の視点に立った住宅、教育、雇用等の総合的な環境整備に取り組む必要があります。また、コロナ禍に対応した「新しい生活様式」の実践に伴い、テレワークやオンライン授業など住まいで過ごす時間が増える傾向にあり、また、働く場所にとらわれないライフスタイルなど、多様なニーズへ対応していくことが求められます。

○高齢者の居住の安定確保

高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加しており、また、令和12年(2030年)頃まで後期高齢者の増加が続くことが予想されるなど、今後も一層の高齢化が見込まれます。

そのため、高齢者が住み慣れた地域でいつまでも安心して暮らせる住まいづくりや環境づくりを進める必要があります。

○多様な住宅確保要配慮者の居住の安定確保

低額所得者、高齢者、障害のある人、母子・父子家庭等、経済面や信用面で適切な住宅を確保することが難しく、配慮が必要な方(住宅確保要配慮者)が増加しています。

このため、公共と民間が役割分担しながら、こうした市民が適切な水準の住宅を円滑に確保し、安定した住生活を送れる仕組みづくりが必要です。

(2) 住まいに関する課題

○市営住宅の適切なマネジメントの推進

市営住宅を真に住宅に困窮する世帯に対してより多くの入居機会を提供できるよう、適切な入居管理を進める必要があります。

また、市営住宅は建設後35年以上を経過した住宅が全体の75%以上を占めていることから、計画的かつ効率的に機能更新や長寿命化を進める必要があります。

○住宅の質の向上（耐震化・バリアフリー化など）

住宅は量的には充足していますが、面積水準や耐震性、バリアフリー化などの点で、質や安全・安心な住まいとして課題のある住宅ストックも多く残っています。

今ある住宅ストックを有効活用するためにも、これらの改修を促し、住宅の質を向上させることが必要です。

○増加する空き家への適切な対応

人口減少や高齢化に伴い、今後も空き家の増加が見込まれます。空き家が放置されると、防災、衛生、景観等の周辺環境に悪影響を及ぼすことが懸念されます。

そのため、放置されている空き家に対する適切な管理や、積極的な利活用の取組を促進することが必要です。

○分譲マンションの管理の適正化の推進

マンションは土地利用の高度化の進展に伴い、都市部を中心に持家として定着している主要な居住形態である一方、一つの建物を複数人が区分所有しているため、建物を維持管理していく上で、様々な課題を有しています。

今後、老朽化した分譲マンションが増加し、居住者の高齢化や空室の増加などにより、管理組合活動の維持が困難になることが懸念されます。

そのため、市内の分譲マンションの実態把握を進めるとともに、適正な管理や維持管理、大規模改修や建替等が進むように、居住者や管理組合の自主的な取組を促進することが必要です。

○住宅の省エネルギー性能の向上

我が国では 2050 年カーボンニュートラルに向け、様々な分野で脱炭素の取組が加速しています。

2025（令和 7）年に全建築物での建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく省エネルギー基準（以下、省エネ基準）への適合義務化や 2030 年までに行われる予定となっている Z E H^{ゼッチ}水準への引き上げを控え、住宅分野においては、断熱性能の向上や Z E H などの省エネ性能の高い住宅の普及促進などに取り組むことが必要です。

○既存住宅の流通や住宅リフォームの促進

既存住宅が社会的資産として評価され、一層の有効活用が図られるためには、既存住宅の質と魅力を高めるリフォームの促進と適切な維持管理、良質な既存住宅を安心して選択し売買できる環境づくりが必要です。

(3) 居住環境に関する課題

○持続可能でコンパクトなまちづくり

公共交通や生活利便施設が整っている既成市街地でも、今後、人口密度の低下が予測されることから、日常生活が不便になる世帯の増加や地域活力の低下などが懸念されます。

生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、街なかの人口密度を維持させることが必要です。

○街なかの安全・安心の確保

市民は住環境の状況について、「騒音・大気汚染の少なさ」、「周辺からの延焼のしにくさ」、「歩行時の安全性」、「災害時の避難のしやすさ」などについて不満を感じています。

そのため、防犯・防災・交通安全対策などによる身近な地域の安全・安心の確保が必要です。

○斜面住宅地などにおける生活環境の維持や安全性の向上

斜面住宅地などでは空き家も多く見られることから住環境の低下が懸念されます。また、豪雨などによる土砂災害の被害を受けやすい場所であることも多く、災害発生時の被害拡大なども懸念されます。

そのため、空き家の適切な管理や除却、居住誘導等により、住環境の改善や安全性の向上が必要です。

○地域の資源を活かした居住環境づくり

市民が地域に誇りと愛着を感じることで定住意識やコミュニティ意識が高まり、地域に関わる市民が増えることで生活環境の維持・向上が図られると考えられます。

そのため、地域の特性を活かした景観づくり、地域が主体となったまちづくりへの支援などによる居住環境づくりが必要です。

○地域における良好なコミュニティづくり

少子高齢化が進行する地域では、地域活動の担い手の高齢化や人材不足などにより地域活力の低下やコミュニティの弱体化が懸念されます。

見守りや被災時の支え合いをはじめ、魅力ある地域づくりにはコミュニティの役割が重要であることから、地域が主体となったまちづくりを支援することが必要です。