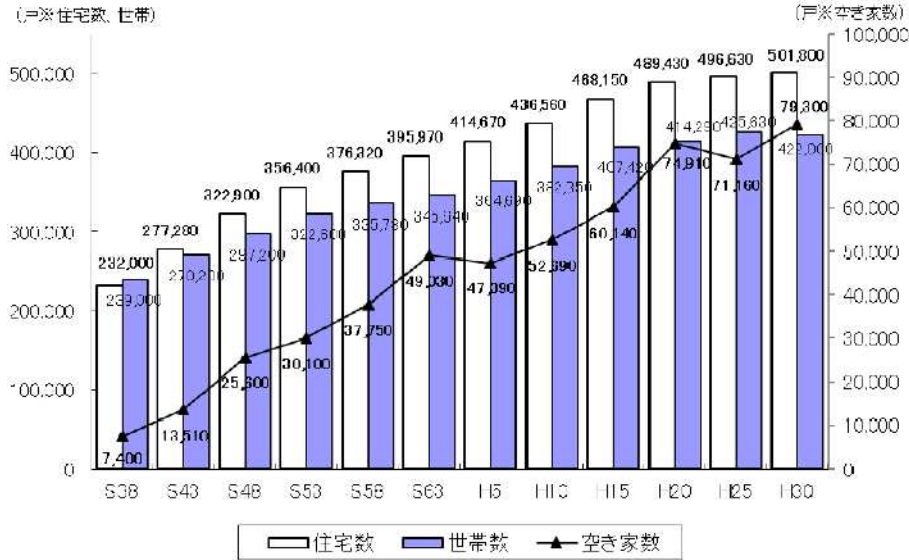


北九州市の住宅事情

1 北九州市の住宅数の推移

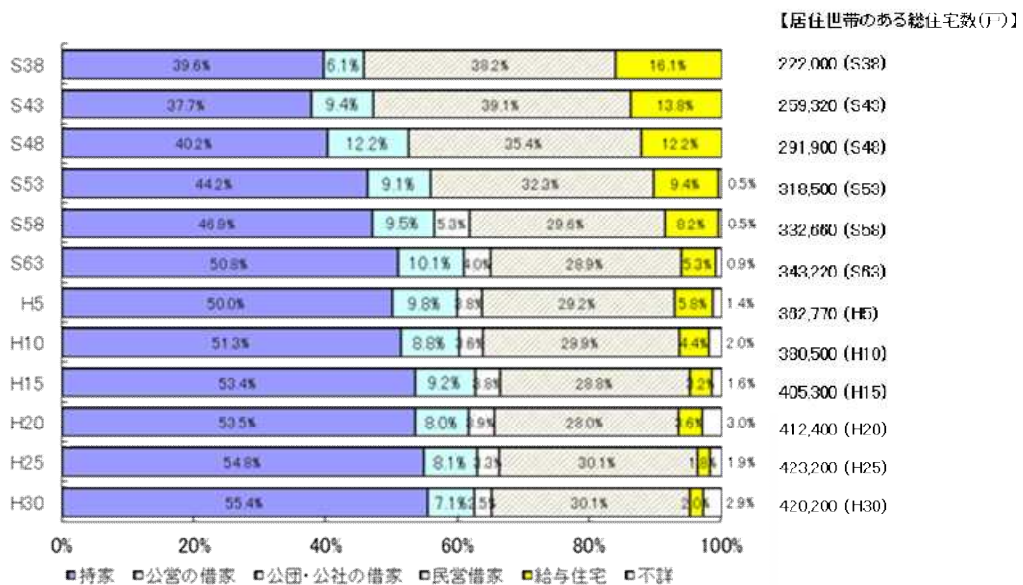
平成30年の住宅数は501,800戸で、そのうち空き家数は79,300戸(15.8%)です。世帯数と住宅数を比較すると、昭和43年から住宅数が世帯数を上回っています。



資料：昭和38～平成5年 住宅統計調査、平成10～30年 住宅・土地統計調査

2 住宅の所有関係の推移

北九州市が発足した昭和38年当時、持家の割合は39.6% (87,900戸)でしたが、平成30年は55.4% (232,500戸)と大きく伸びています。民営借家の割合は昭和38年から昭和43年にかけては40%近くを占めていましたが、その後減少し、近年では約30%で推移しています。



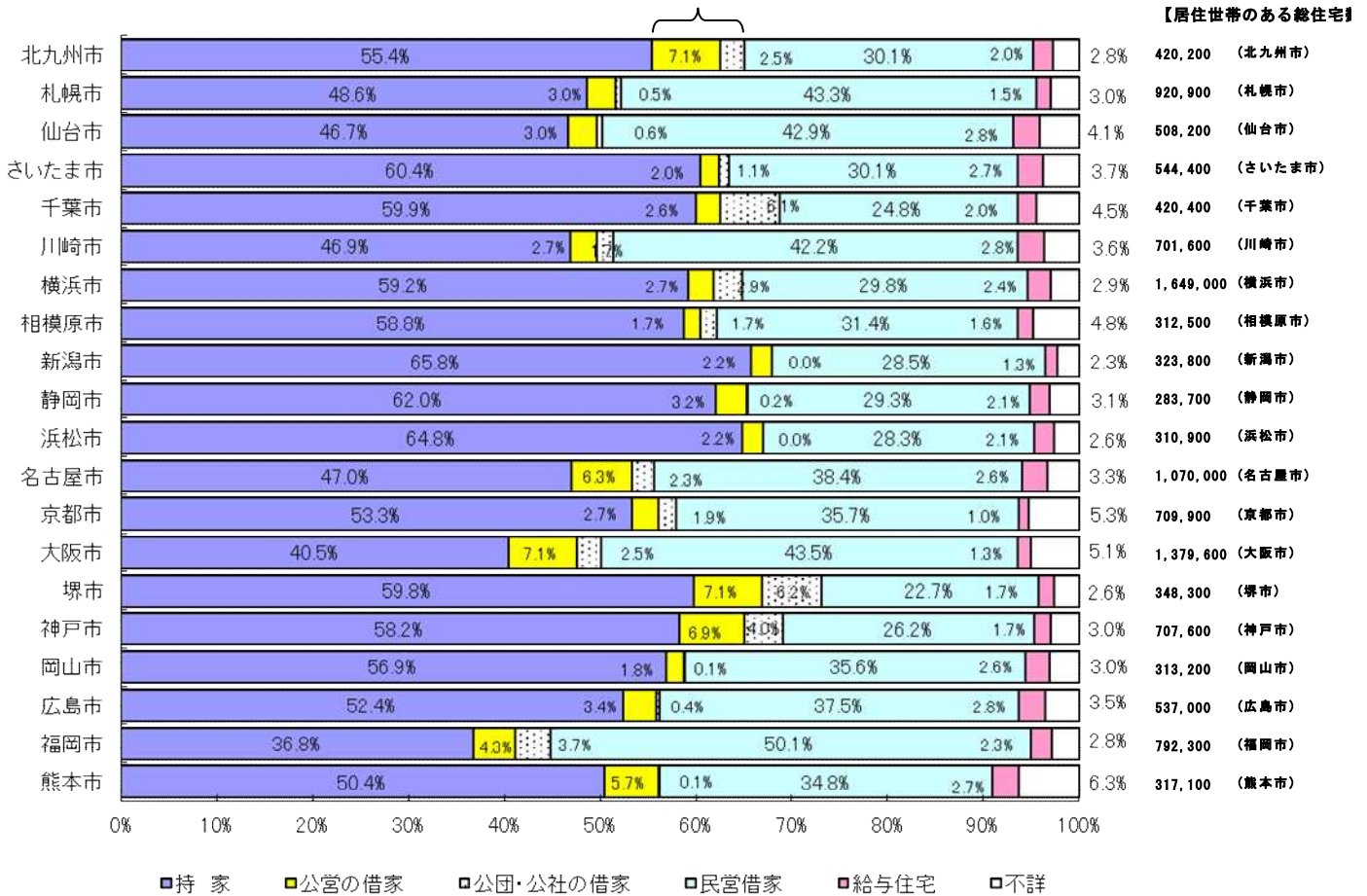
※S38～S48は「公営の借家」、「公団・公社の借家」を、「公営の借家」にまとめている。

資料：昭和38～平成5年 住宅統計調査、平成10～30年 住宅・土地統計調査

3 住宅の所有関係の政令指定都市別比較

政令市別で見ると、北九州市の持家の割合(55.4%)は20政令市中11位、公共賃貸住宅(「公営の借家」、「公団・公社の借家」の合計)の割合は9.6%で、堺市(13.3%)、神戸市(10.9%)に次いで第3位となっています。

(公共賃貸住宅 9.6%)



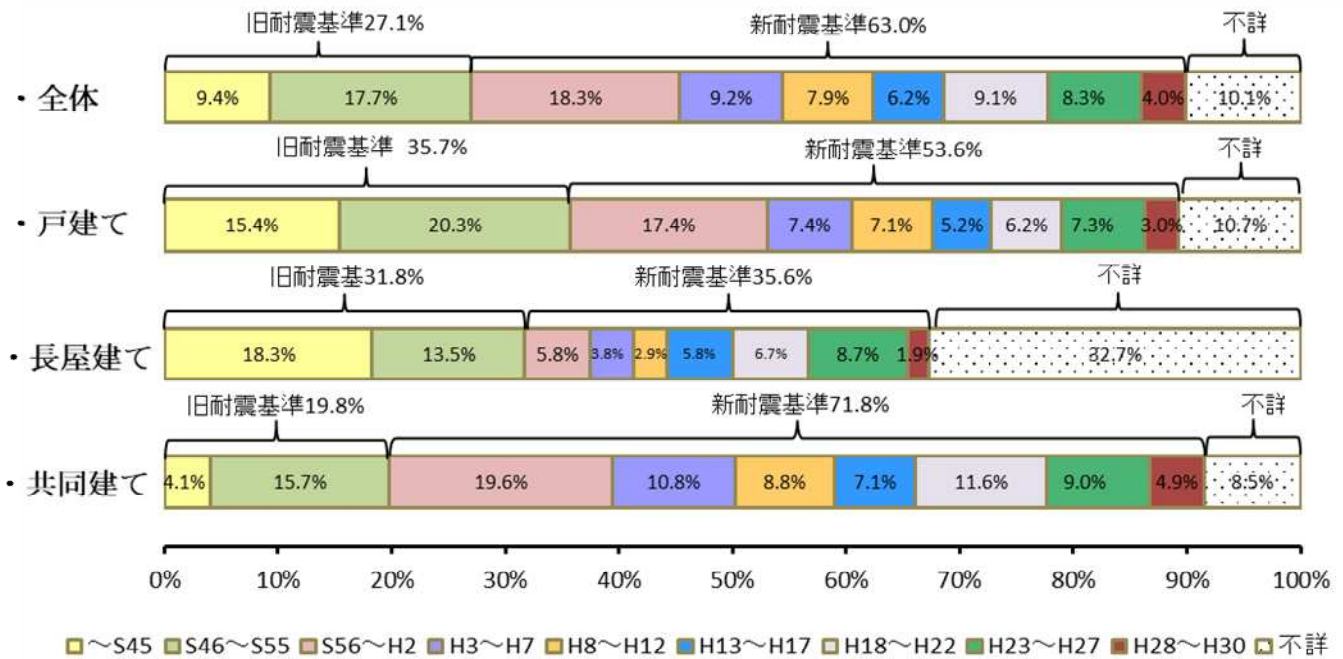
資料：平成30年 住宅・土地統計調査

4 住宅の建築時期別構成比

昭和56年6月に新耐震基準が施行されました。北九州市の住宅全体では、昭和55年以前に建築された築後約40年以上の住宅が27.1%となっています。戸建て及び長屋建て住宅は、築後約40年以上のものが、どちらも30%を超えており、旧耐震基準以前の住宅の割合が共同建てより大きくなっています。

(参考)

平成26年度末の住宅の耐震化率(推計)85.2% (「北九州市耐震改修促進計画」より)



資料：平成30年 住宅・土地統計調査

5 住宅の建て方別住宅数の推移

一戸建は、昭和58年は49.3%でしたが、途中増減があり平成30年では43.5%に減少しています。長屋建は、昭和58年は14.3%でしたが、平成30年には2.5%と大きく減少しています。

一方で、マンションやアパートなどの共同住宅は、昭和58年は35.8%でしたが、平成30年には54.0%と大幅に増加しています。

	S58	S63	H5	H10	H15	H20	H25	H30
居住世帯がある住宅数	332,660	343,220	362,800	380,500	405,320	412,400	423,200	420,300
一戸建	164,030 (49.3%)	173,930 (50.7%)	172,400 (47.5%)	174,700 (45.9%)	190,480 (47.0%)	186,100 (45.1%)	188,500 (44.5%)	182,700 (43.5%)
長屋建	47,630 (14.3%)	32,130 (9.4%)	29,500 (8.1%)	22,900 (6.0%)	16,660 (4.1%)	12,100 (2.9%)	11,500 (2.7%)	10,400 (2.5%)
共同住宅	119,110 (35.8%)	134,640 (39.2%)	158,800 (43.8%)	180,500 (47.4%)	196,980 (48.6%)	212,900 (51.6%)	221,700 (52.4%)	226,800 (54.0%)
その他	1,890 (0.6%)	2,520 (0.7%)	2,100 (0.6%)	2,400 (0.6%)	1,190 (0.3%)	1,300 (0.3%)	1,500 (0.4%)	400 (0.1%)

上段：住宅数 下段：構成比

資料：昭和58～平成5年 住宅統計調査、平成10～30年 住宅・土地統計調査

6 1 住宅当たり延べ面積

1 住宅あたりの延べ面積は、平成 30 年は 81.13 m²です。所有関係別に見ると持家は 105.75 m²、借家は 48.53 m²となっており、持家と借家の間には約 2.2 倍の差があります。

1 住宅当たり延べ面積 (m²/住宅)

	総数	持家	借家	公営の借家	公団・公社の借家	民営借家	給与住宅
H5	77.12	106.60	46.77	48.78	46.30	43.75	58.84
H10	77.82	106.25	46.57	49.55	43.18	44.14	60.02
H15	80.36	107.63	48.03	49.03	46.12	47.18	55.14
H20	81.30	108.72	47.52	48.38	46.25	46.70	53.41
H25	82.39	109.75	47.70	48.64	46.14	47.00	58.34
H30	81.13	105.75	48.53	48.62	47.50	47.93	58.24

資料：昭和 63～平成 5 年 住宅統計調査、平成 10～30 年 住宅・土地統計調査

7 高齢者のいる世帯の住まい

65 歳以上の高齢者のいる世帯は約 18 万世帯で、住宅に住む一般世帯の約 4 割を占める。高齢者のいる世帯は、所有関係別にみると持家が最も多く 132,544 世帯 (72.2%)、公営・都市機構・公社の借家が 24,281 世帯 (13.2%) と続いています。

公営・都市機構・公社の借家では、2 人以下の世帯 (22,166 世帯) が占める割合 (91.3%) が高くなっています。

	世帯数	世帯人数					
		1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
北九州市	435,364	177,958	128,792	65,695	43,736	14,684	4,499
高齢者のいる世帯	183,555 (100.0%)	65,358 (100.0%)	79,313 (100.0%)	26,207 (100.0%)	8,034 (100.0%)	2,857 (100.0%)	1,786 (100.0%)
持家	132,544 (72.2%)	37,538 (57.4%)	62,071 (78.3%)	21,906 (83.6%)	6,909 (86.0%)	2,529 (88.5%)	1,591 (89.1%)
公営・都市機構・ 公社の借家	24,281 (13.2%)	13,547 (20.7%)	8,619 (10.9%)	1,674 (6.4%)	339 (4.2%)	70 (2.5%)	32 (1.8%)
民営借家	24,170 (13.2%)	12,987 (19.9%)	7,719 (9.7%)	2,421 (9.2%)	701 (8.7%)	227 (7.9%)	115 (6.4%)
給与住宅	571 (0.3%)	204 (0.3%)	219 (0.3%)	86 (0.3%)	31 (0.4%)	13 (0.5%)	18 (1.0%)
間借り	1,284 (0.7%)	806 (1.2%)	354 (0.4%)	75 (0.3%)	30 (0.4%)	9 (0.3%)	10 (0.6%)

上段：世帯数 下段：構成比
資料：令和 2 年 国勢調査

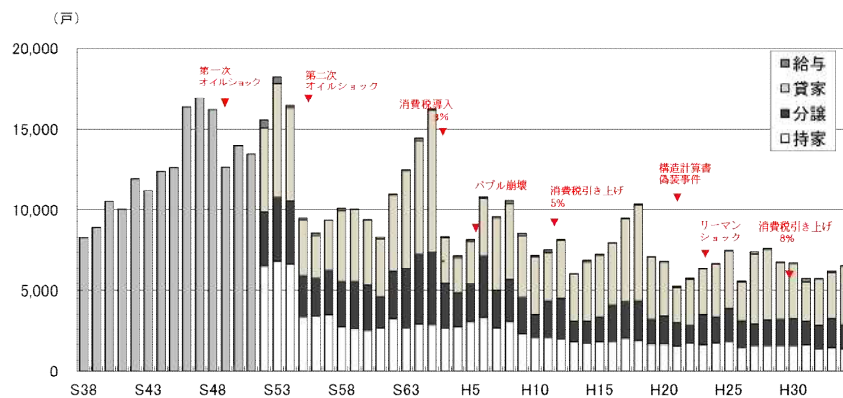
8 新設住宅着工戸数の推移と近年の利用関係別新設住宅着工戸数の推移

新設住宅着工戸数は、市制発足直後（昭和38年度）の約8,000戸から高度経済成長期には順調に増加しました。第一次オイルショックにより一時的に落ち込んだものの、昭和53年度には約18,250戸まで増加しました。しかし、第二次オイルショックの影響で、再び大幅に減少に転じ、昭和61年度までは、概ね9,000戸前後で推移しています。昭和62年度から平成2年度にかけて急激に増加しましたが、バブル崩壊後には前年度の約半分に減少しました。

その後は消費税の引き上げや構造計算書偽装事件、リーマンショック等の影響を受け着工が落ち込む年もあり、平成21年度には市制発足以来の最低水準となりました。

平成26年度には消費税率引き上げ前の駆け込み需要の影響で約5,600戸と落ち込みましたが、平成27年度は相続税の基礎控除が引き下げられ、課税対象者・課税対象額が拡大されたことによる節税対策や、低金利の影響で貸家着工が全体の伸びを牽引し、平成25年度の水準に回復しました。

平成28年度も引き続き貸家の供給が4,000戸超えであったため、2年連続して7,000戸を超え（7,606戸）ましたが、平成29年度は節税対策等により増加していた貸家着工が一段落し、再び着工戸数が7,000戸を下回りました。平成30年度の着工戸数は、前年度から横ばいに推移し、令和元年度の着工戸数は、平成26年度同様、消費税引き上げ等の影響により6,000戸を下回り、令和2年度は、前年度から横ばいで推移しています。令和3年度は、分譲住宅の着工が全体の伸びを牽引し、再び6,000戸を上回っています。令和4年度も引き続き、6,000戸を上回っています。



	S38	S39	S40	S41	S42	S43	S44	S45	S46	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53
合計	8,306	8,886	10,537	10,024	11,892	11,205	12,396	12,594	16,393	16,919	16,216	12,647	14,010		13,478	18,250
持家															6,538	6,817
分譲住宅															3,313	3,952
貸家															5,201	7,031
給与住宅															514	450

	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6
合計	16,475	9,487	8,566	9,366	10,065	10,038	9,395	8,322	10,989	12,477	14,461	16,249	8,353	7,123	8,136	10,814
持家	6,651	3,387	3,449	3,498	2,755	2,601	2,518	2,660	3,266	2,700	2,908	2,873	2,648	2,759	3,072	3,322
分譲住宅	3,899	2,522	2,326	2,775	2,836	2,992	2,838	1,973	2,964	3,642	4,298	4,500	2,799	2,096	2,328	3,812
貸家	5,760	3,422	2,662	3,036	4,324	4,400	4,010	3,557	4,692	6,089	7,111	8,794	2,817	2,181	2,665	3,578
給与住宅	165	156	129	57	150	45	29	132	67	46	144	82	89	87	71	102

	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22
合計	9,568	11,590	8,560	7,168	7,530	8,131	6,081	6,869	7,204	7,946	9,469	10,364	7,100	6,812	5,257	5,808
持家	2,654	3,066	2,298	2,093	2,089	1,978	1,796	1,687	1,809	1,843	2,011	1,878	1,661	1,659	1,514	1,732
分譲住宅	2,363	2,650	2,257	1,405	2,258	2,523	1,307	1,410	1,573	2,241	2,255	2,475	1,579	1,771	1,496	1,100
貸家	4,450	5,691	3,798	3,585	3,003	3,617	2,946	3,697	3,808	3,851	5,136	5,971	3,825	3,344	2,181	2,866
給与住宅	101	183	207	85	180	13	32	75	14	11	67	40	35	38	66	110

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
合計	6,426	6,689	7,475	5,601	7,395	7,606	6,774	6,716	5,775	5,762	6,230	6,573
持家	1,681	1,695	1,831	1,477	1,553	1,569	1,566	1,565	1,591	1,384	1,443	1,343
分譲住宅	1,875	1,675	2,066	1,641	1,384	1,623	1,651	1,697	1,511	1,483	1,830	1,530
貸家	2,867	3,302	3,554	2,424	4,306	4,373	3,546	3,443	2,444	2,870	2,854	3,667
給与住宅	3	17	24	59	152	41	11	11	229	25	103	33

出典：建築着工統計調査(国土交通省)