

はじめに

中央省庁の再編に伴って、平成13年1月に九州地方整備局が発足しました。これにより、従来、地方建設局や港湾建設局で行われてきた道路、河川、港湾空港、官庁施設などの直轄事業に加え、地方公共団体等が実施する住宅や都市の整備に関する補助事業、建設業や不動産業などの業行政などを含めた幅広い施策を、地方整備局において実施することとなりました。このように幅広い施策を実施する国の窓口が地域に整備されたメリットを活かし、住宅分野においても、地域に根ざしたきめ細かな施策や、各種の施策と連携した幅広い施策の展開が期待されています。

九州においては、急速な高齢化の進行、社会構造の変化、地理的・歴史的な特性などを踏まえ、互いに協力し、元気にそして安心して暮らせるすまいづくりを進めることが重要です。このため、「九州のすまいビジョン」では、本年4月に策定された「九州・新長期ビジョン」を踏まえ、より具体的で分かりやすく、すまいづくりに関する施策の方向を示すため、管内の住宅事情と課題を把握したうえで、九州において当面重点的に実施すべき施策展開の方向や九州地方整備局の役割についてとりまとめています。これにより、九州地方のすまいづくりの課題や将来像について、地方整備局と地方公共団体などすまいづくりに係わる様々な主体が共通の認識をもち、相互に連携を強化することで、より一層効果的な施策の推進を図ろうとするものです。

なお、平成13年3月に「第八期住宅建設五箇年計画」（平成13年～17年度）が閣議決定され、これに基づき、全国10ブロックの地方住宅建設五箇年計画、都道府県ごとの都道府県住宅建設五箇年計画が作成されています。このビジョンは、特に地方ブロックを対象とする地方住宅建設五箇年計画との連携が重要であり、より長期的な政策の方向性を示すものとなっています。

今後の九州をとりまく社会経済状況の変化、各種長期計画の見直しの動き等を踏まえながら、今後とも不断の見直しを図ってまいります。

平成14年12月

はじめに

第1章 九州地方の住まいの状況

1-1 九州の住宅事情

1-2 公共賃貸住宅の状況

第2章 地域ブロック別の住まいの状況

2-1 地域ブロック別の住まいの状況

2-2
福岡・北九州都市圏の住
まいの特徴

2-3
その他のブロックの住まい
の特徴

第3章 九州地方における住まいを巡る主要な課題

3-1
本格的少子
・高齢社会へ
の直面

3-2
災害等に対
する不安
(密集住宅地
・災害危険住
宅など)

3-3
まちなかの
活力の低下

3-4
見直すべき
九州の魅力

3-5
激変する住
宅の需給構
造

第4章 九州地方における主要な取り組みの方向

<取り組みの方向>

4-1 元気に暮せるすまいづくり
・お年寄りも元気に
・まちなかも元気に
・すまいづくりの担い手も元気に
・九州の魅力を活かして

4-2 安心して暮せるすまいづくり
・安全なすまいづくり
・安心してすまいづくり

4-3 みんなで一緒にすまいづくり
・各主体の取り組みの充実と連携・協調
・各種施策の連携

<九州地方整備局の役割>

情報のプラットフォームとしての役割
先進的取り組み等の制度化・政策提案の役割
モデルプロジェクト等への重点的な支援の役割

第1章 九州地方の住まいの状況

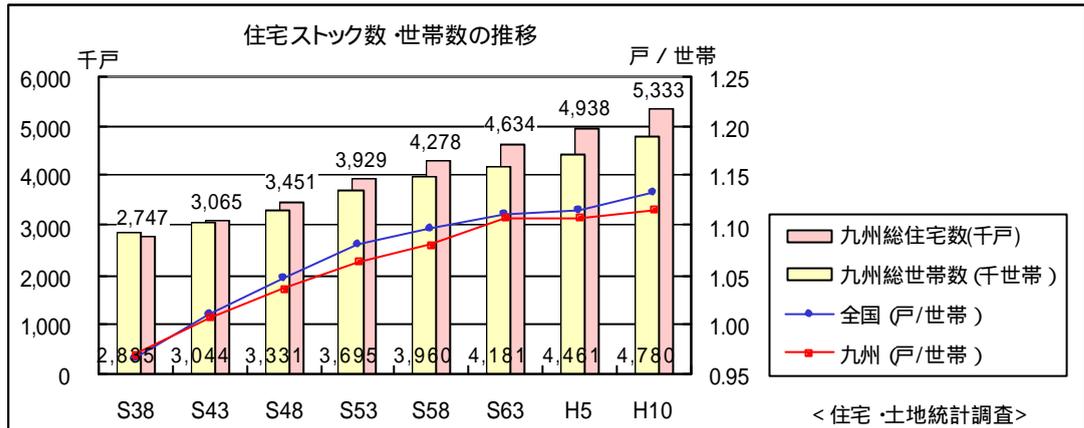
第1章では、九州の住まいの状況について、様々な統計データを用いて全国との比較の中で概括します。

1-1 九州の住宅事情

(1) 住宅及び世帯あたり住宅数

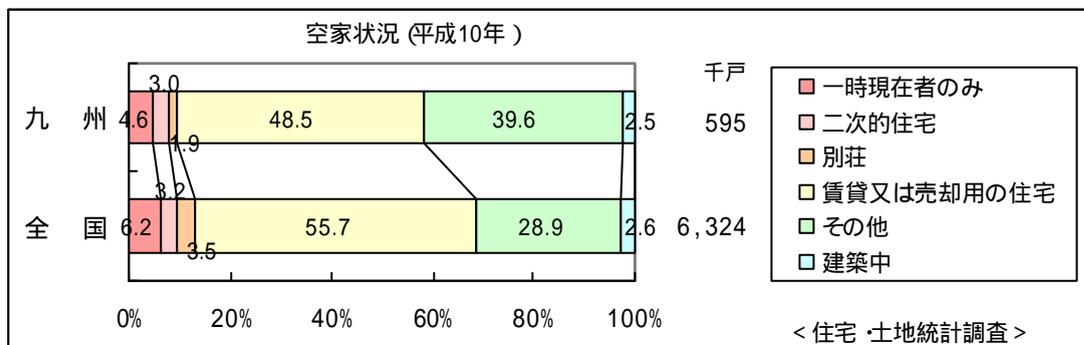
住宅数は533万戸。居住世帯のある住宅数(主世帯数)は474万世帯。
空家率は10.4%。
着工住宅は、経済状況等に応じ変動。

・住宅ストック数・世帯数の推移

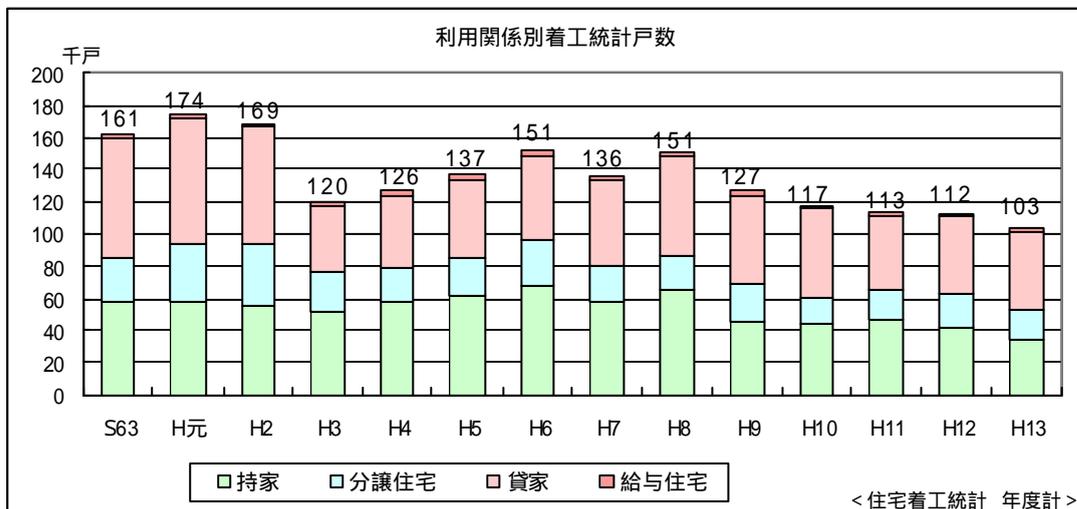


・空家の状況

九州の空家率は10.4%で、全国11.5%に対して低い。空家のうち、市場で流通している賃貸・売却用の住宅は約半数である。



・利用関係別着工住宅戸数

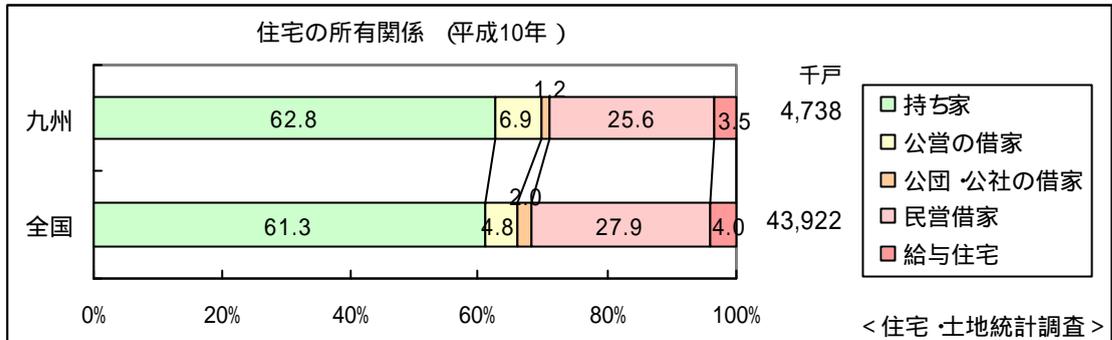


(2) 住宅の所有関係・規模

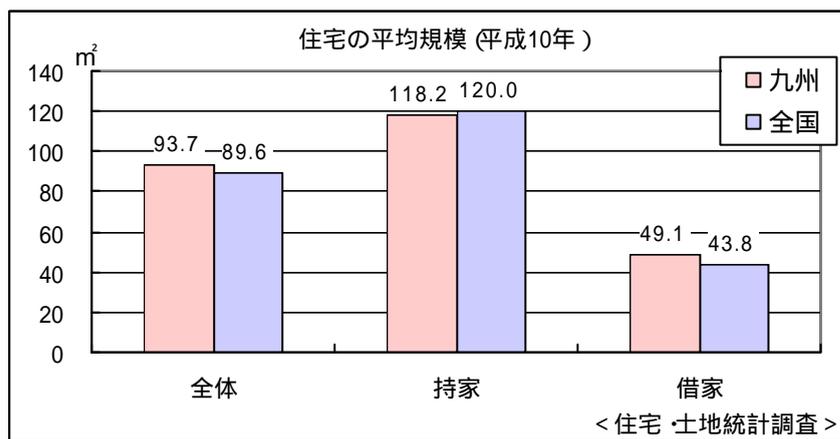
所有関係構成、規模とも全国とほぼ同様の水準。持家：借家の割合は6：4で全国とほぼ同様。

平均的な規模は、持家が118㎡、借家は49㎡。持家系は着実に規模の向上が図られているが、借家系は停滞。

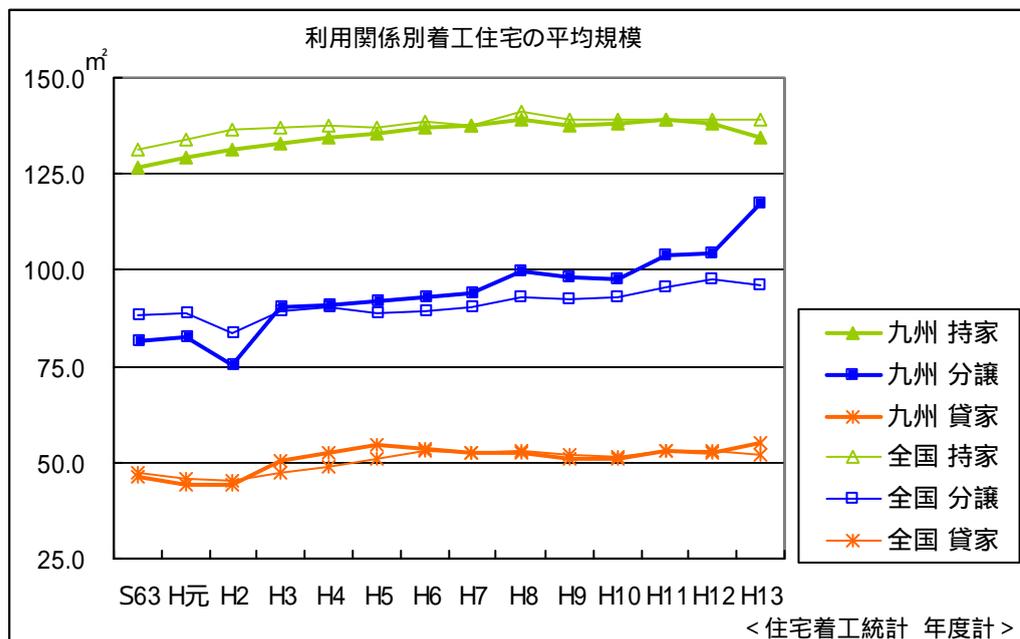
・住宅の所有関係



・住宅の平均規模(九州・全国)



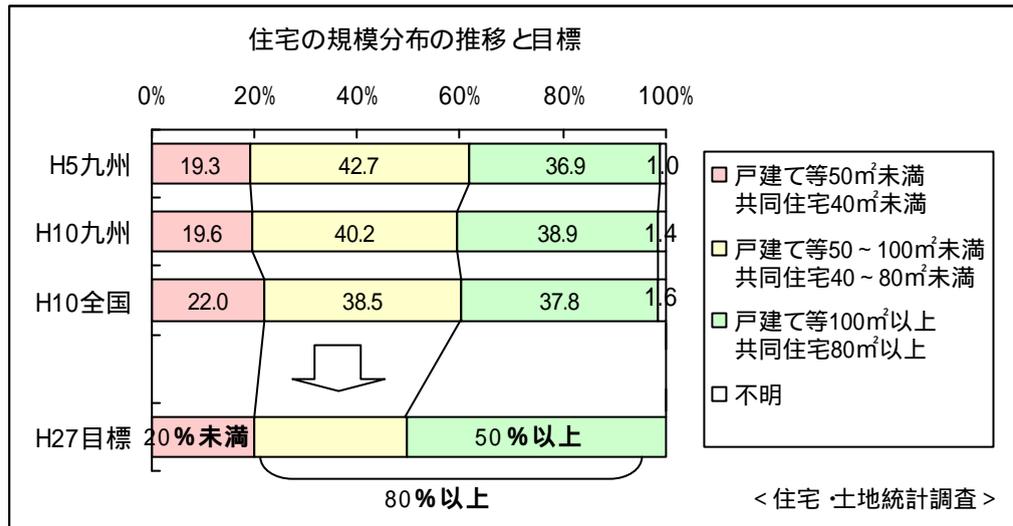
・利用関係別着工住宅の平均規模



< 参考 >

第八期住宅建設五箇年計画における住宅規模の目標
 平成27年度を目途に、住宅ストックを、
 床面積100㎡以上（共同住宅80㎡以上）のものを5割、
 床面積50㎡以上（共同住宅40㎡以上）のものを8割
 と見込むものとする。

・住宅の規模分布の推移と目標

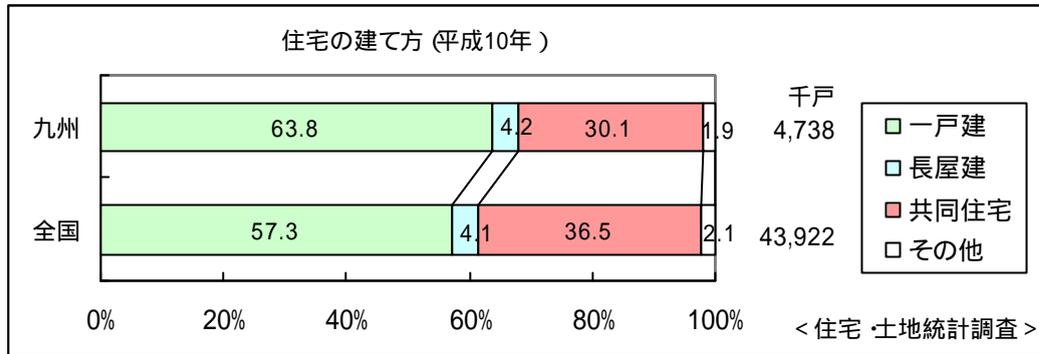


今後、ファミリー向けである100㎡以上の戸建、80㎡以上の共同住宅ストックの割合の向上が課題。

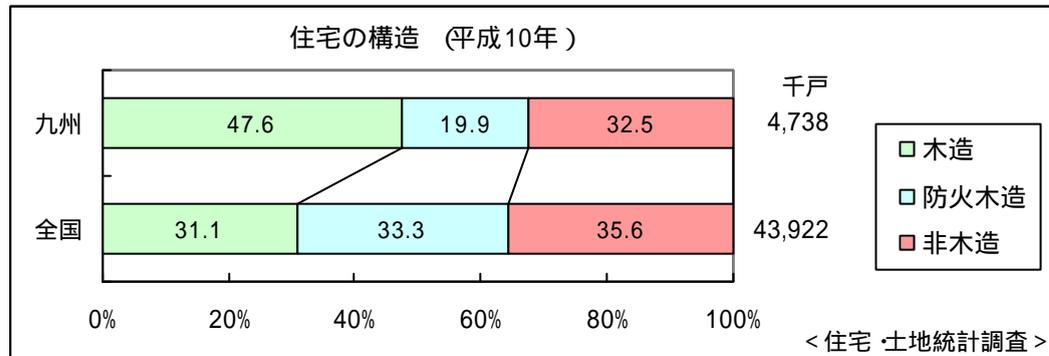
(3) 住宅の建て方・構造・建築時期

建て方は、2 / 3が一戸建て、構造は2 / 3が木造。建築時期は、1 / 4が昭和45年以前で、30年以上を経過。

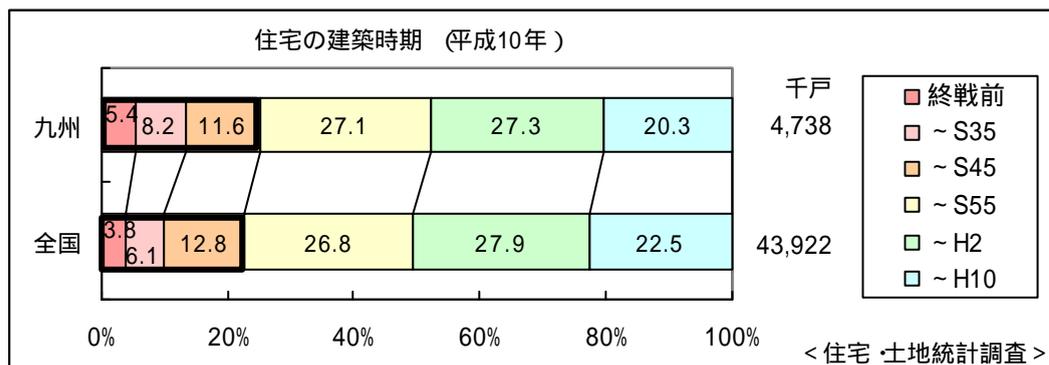
・住宅の建て方



・住宅の構造



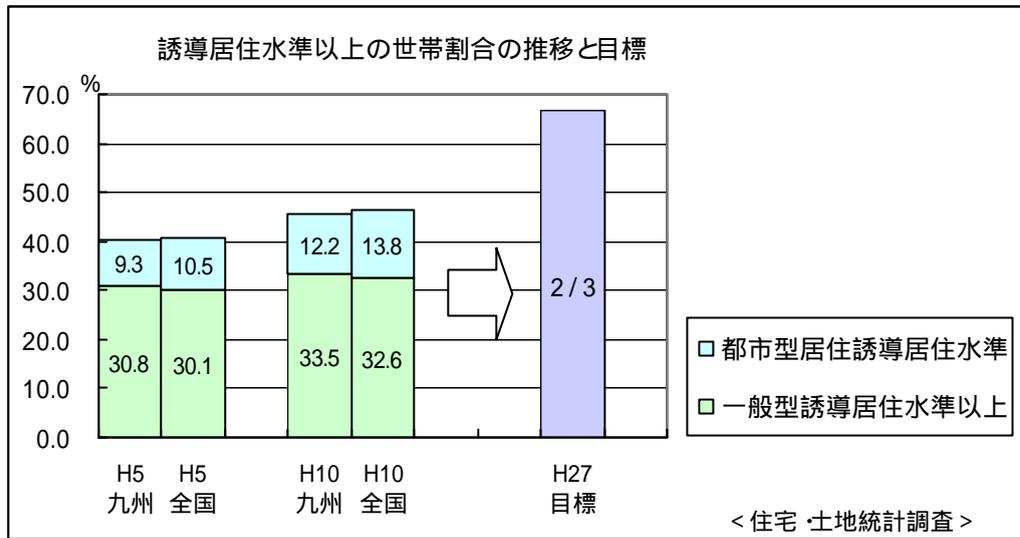
・住宅の建築時期



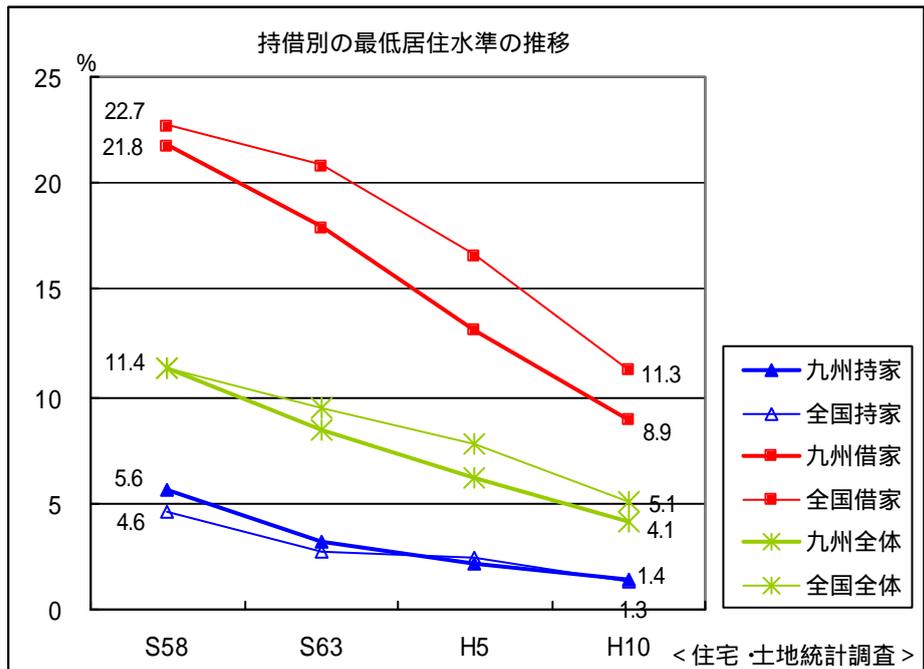
(4) 居住水準

居住水準は着実に向上。借家の居住水準の向上が課題。

・ 誘導居住水準以上の世帯割合の推移と目標



・ 持借別の最低居住水準の推移



< 参考 >

第八期住宅建設五箇年計画における居住水準確保の目標

誘導居住水準については、平成27年度を目途に全国で2 / 3の世帯が確保。また、平成22年度を目途にすべての都市圏で半数の世帯が確保。

最低居住水準については、大都市地域の借家居住世帯を重点に水準未済世帯を解消。

< 参考：住宅建設五箇年計画における居住水準 >

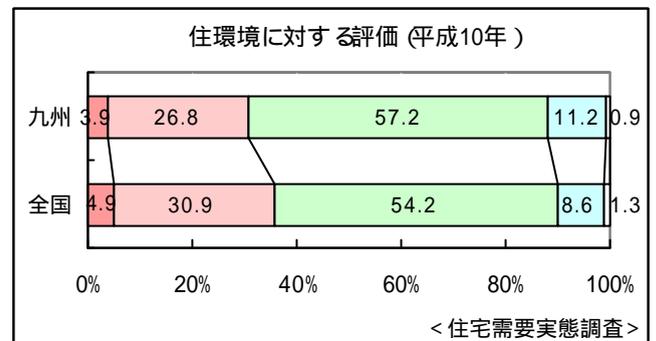
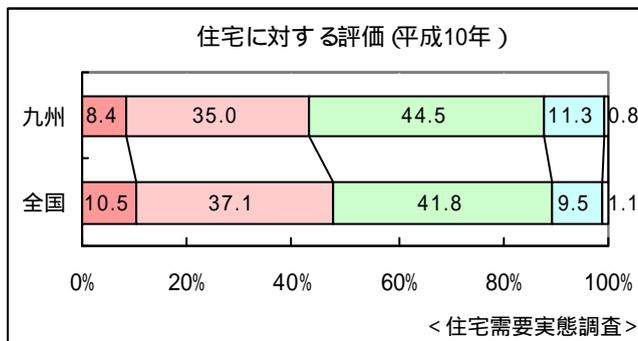
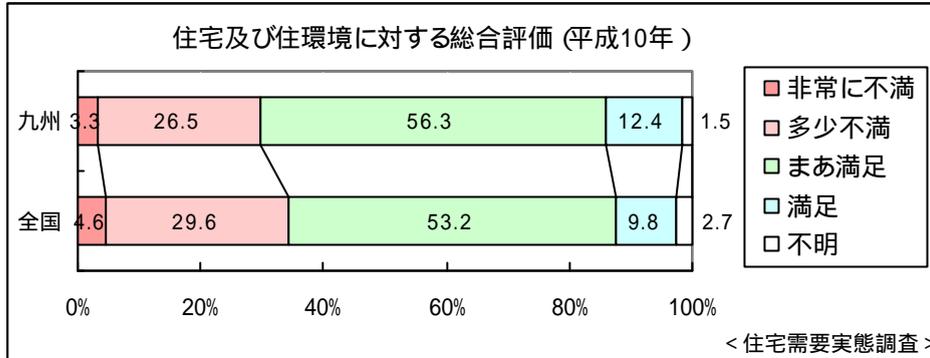
1. 居住水準

項目	水準のレベル	最低居住水準	誘導居住水準	
考え方		健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準	住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針となる水準	
			都市居住型	一般型
			都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定	都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定
		住戸専用面積	住戸専用面積	住戸専用面積
1人 (中高齢単身)		18 m ² (25 m ²)	37 m ² (43 m ²)	50 m ² (55 m ²)
2人		29 m ²	55 m ²	72 m ²
3人		39 m ²	75 m ²	98 m ²
4人		50 m ²	91 m ²	123 m ²
5人 (高齢単身含む)		56 m ²	104 m ² (122 m ²)	141 m ² (158 m ²)
6人 (高齢夫婦含む)		66 m ²	112 m ² (129 m ²)	147 m ² (164 m ²)

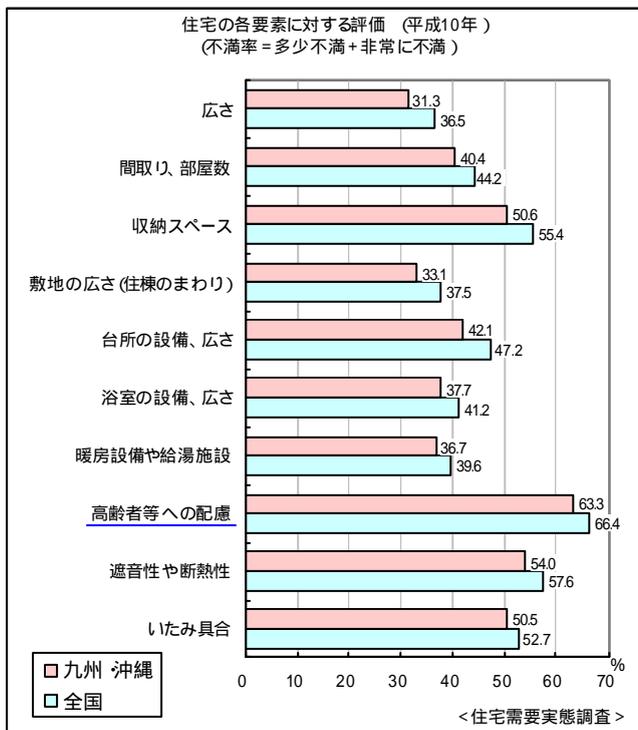
(5) 住宅・住環境に対する評価

住宅・住環境に対する評価は、全国と比べて若干高い。
 高齢者への配慮や公園等への近接性などにやや不満が高い傾向。

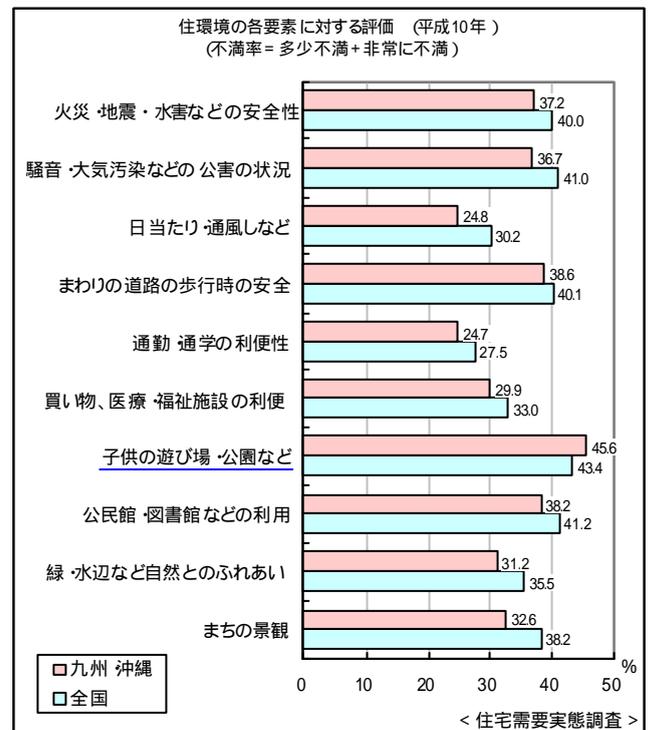
・住宅及び住環境の総合評価



・住宅の各要素に対する不満



・住環境の各要素に関する不満



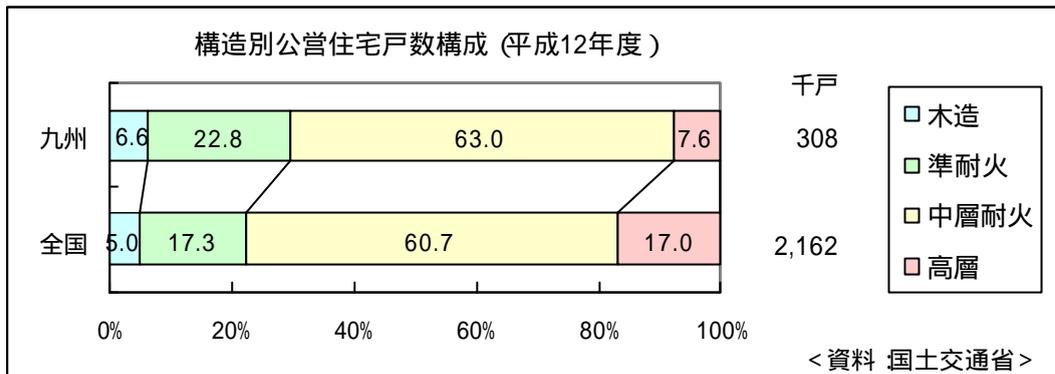
1 - 2 公共賃貸住宅の状況

(1) 公営住宅のストックの状況

公営住宅ストックは約31万戸(全国の14%)。規模が狭小で老朽化したものが多く、1/4で建替時期が到来。

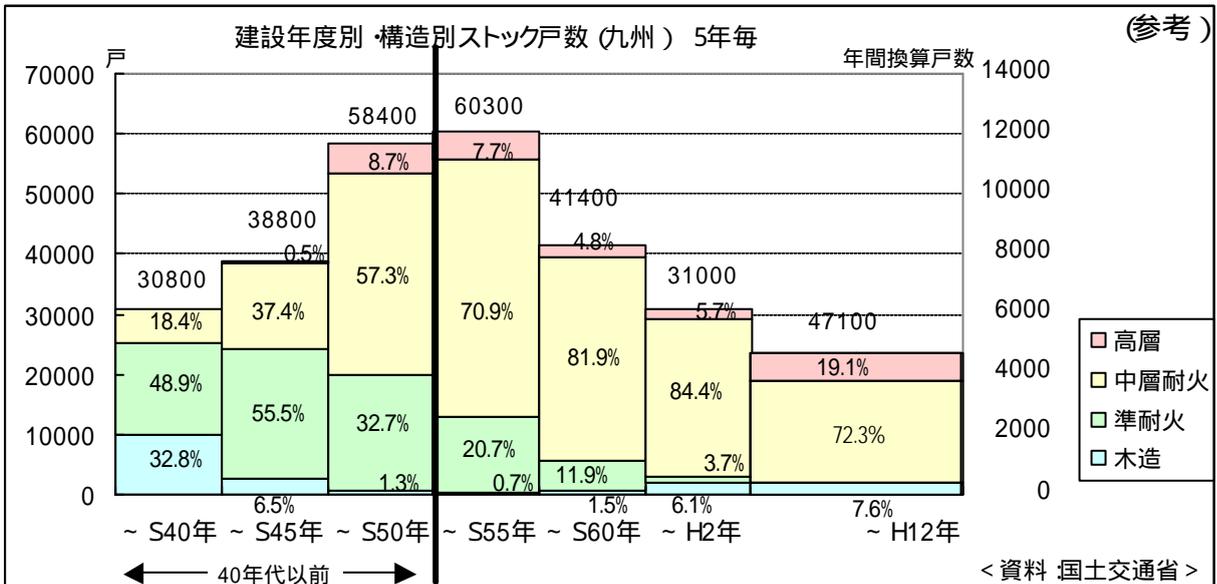
・構造別公営住宅戸数構成

木造・準耐火構造の住宅が3割近くを占め、その多くが老朽化するとともに、規模が狭小となっている。



・建設年度別・構造別ストック戸数

今後10年で建設後35年(耐用年数:耐火構造の場合70年の1/2)を経過する昭和40年代に建設された公営住宅が多数存在。



・近年の九州における公営住宅供給実績

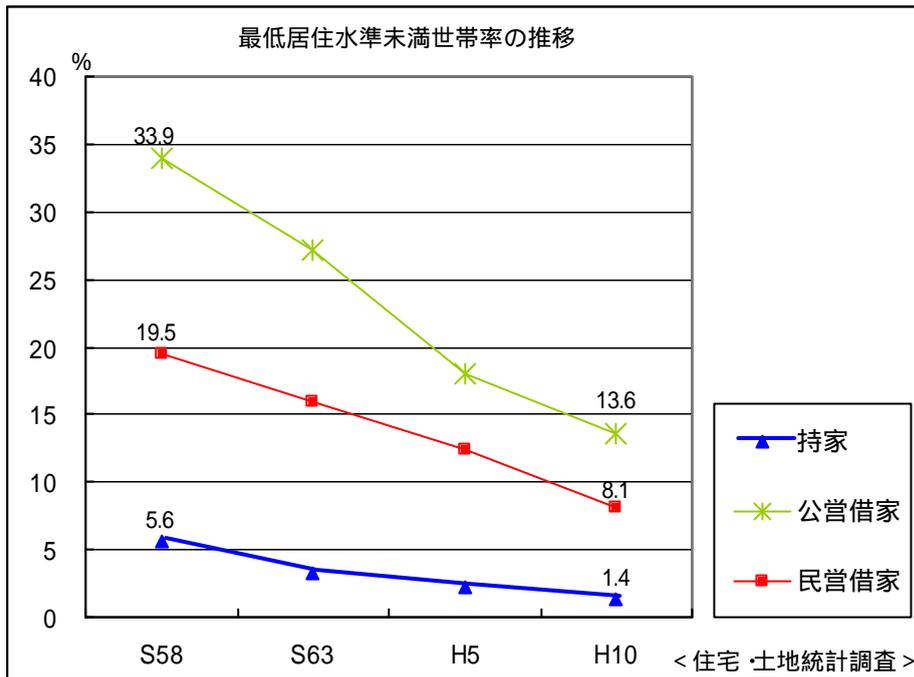
(単位: 戸)

	H 8	H 9	H 1 0	H 1 1	H 1 2	合計
整備戸数	5,060	3,652	4,896	4,643	3,965	22,216
うち建替	3,649	2,700	3,510	3,438	2,870	16,167

<資料: 国土交通省>

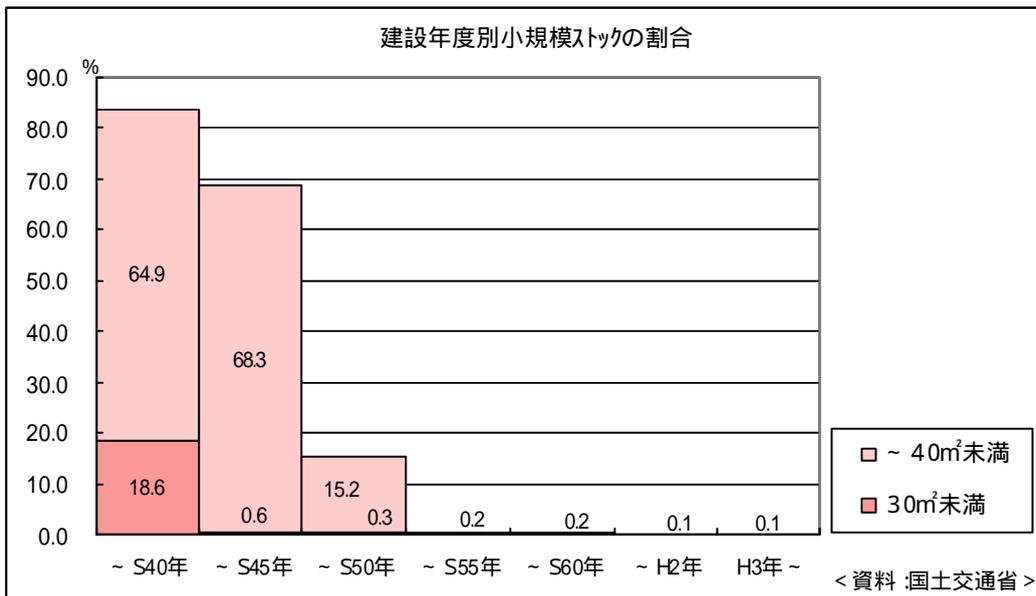
・最低居住水準未済世帯率の推移

公営住宅の建替の進展等により急速に減少しているが、依然として高い。



・建設年度別小規模ストックの割合

40㎡に満たない小規模ストックは、その大半が昭和40年代以前に建設されたものである。



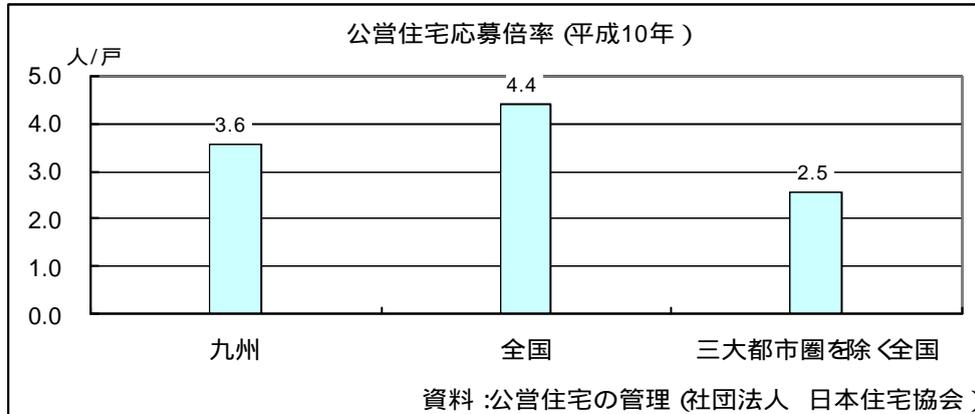
世帯人員	最低居住水準
	健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準 (住戸専有面積)
2人	29㎡
3人	39㎡
4人	50㎡

(2) 公営住宅の応募倍率

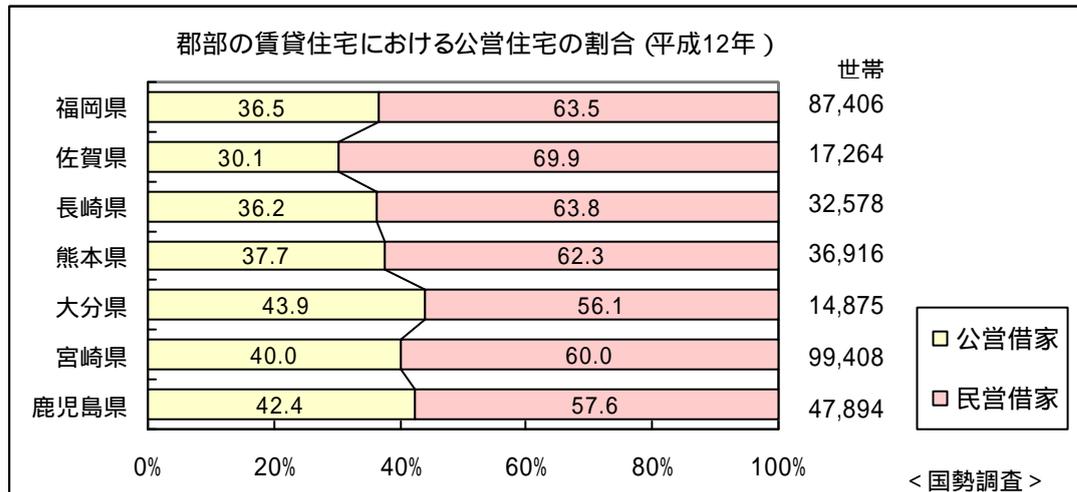
公営住宅の応募倍率は平均で3.6倍。郡部においては賃貸住宅に占める公営住宅の割合が高く、特に過疎地域等では定住対策として大きな期待。

・ 公営住宅応募倍率

応募倍率は、全国平均より低いが、三大都市圏を除く全国より高い。



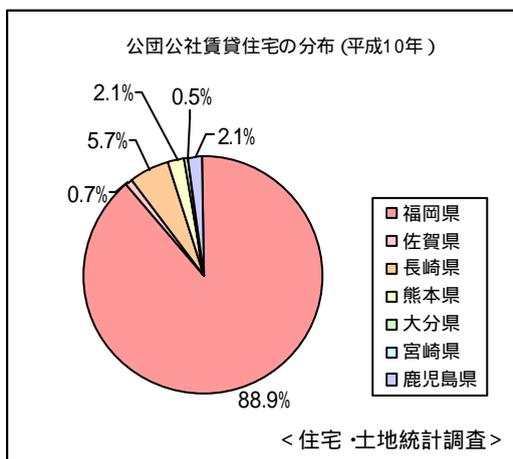
・ 郡部の賃貸住宅ストックにおける公営住宅の割合



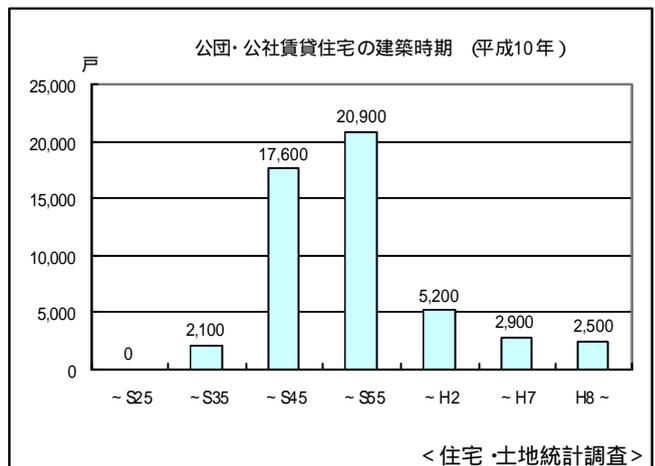
(3) 公団・公社住宅のストックの状況

公団・公社賃貸住宅は、ほとんどが福岡・北九州都市圏に立地。これらにおいても、ストックの老朽化が進行。

・ 公団・公社賃貸住宅の分布

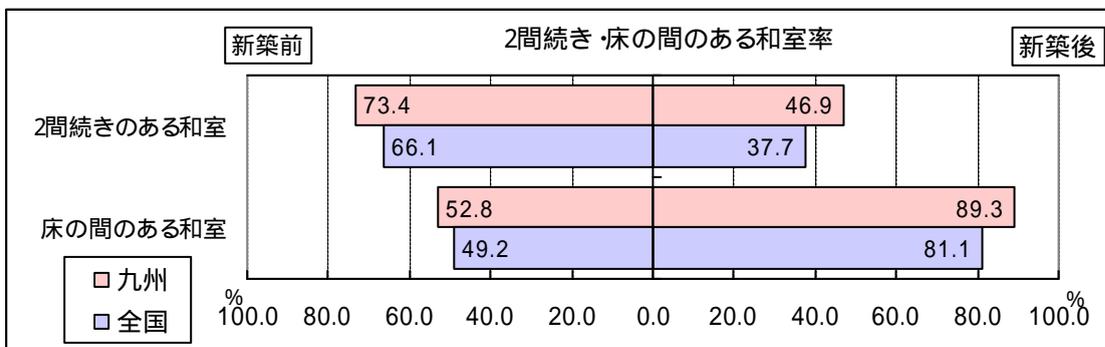
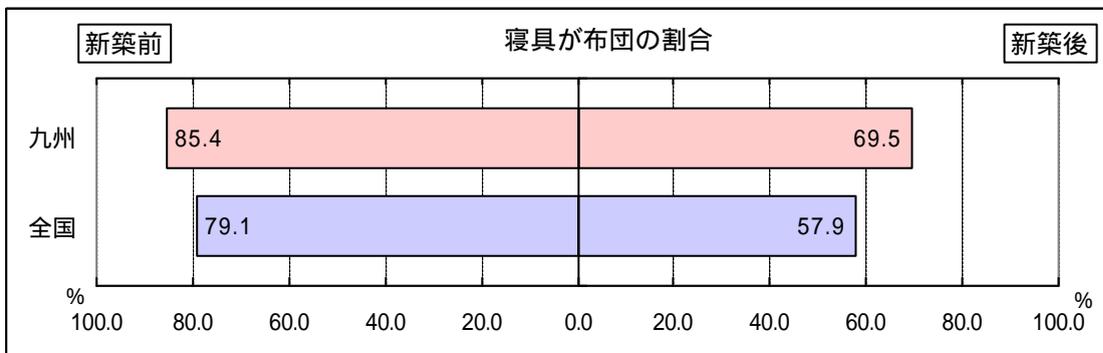
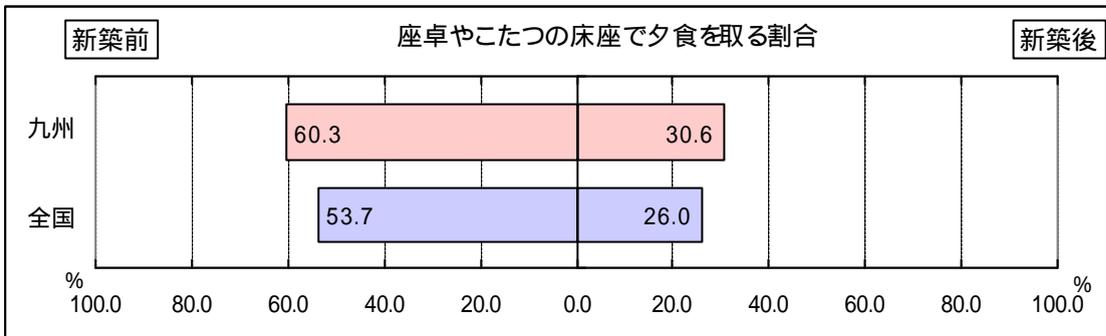
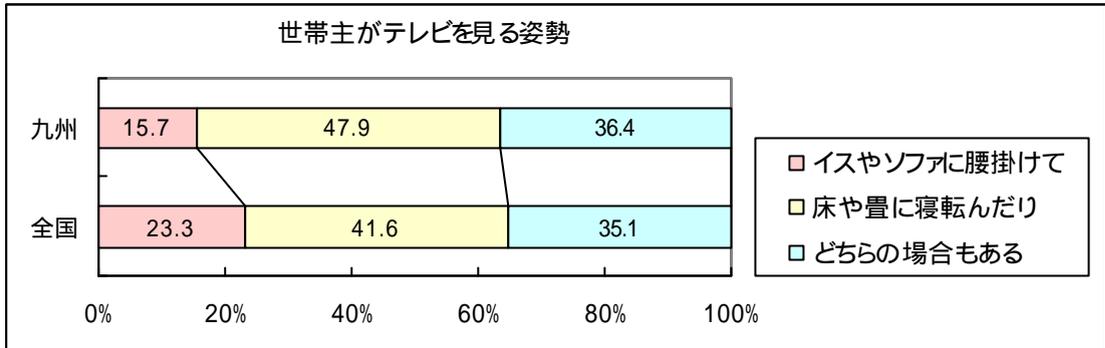


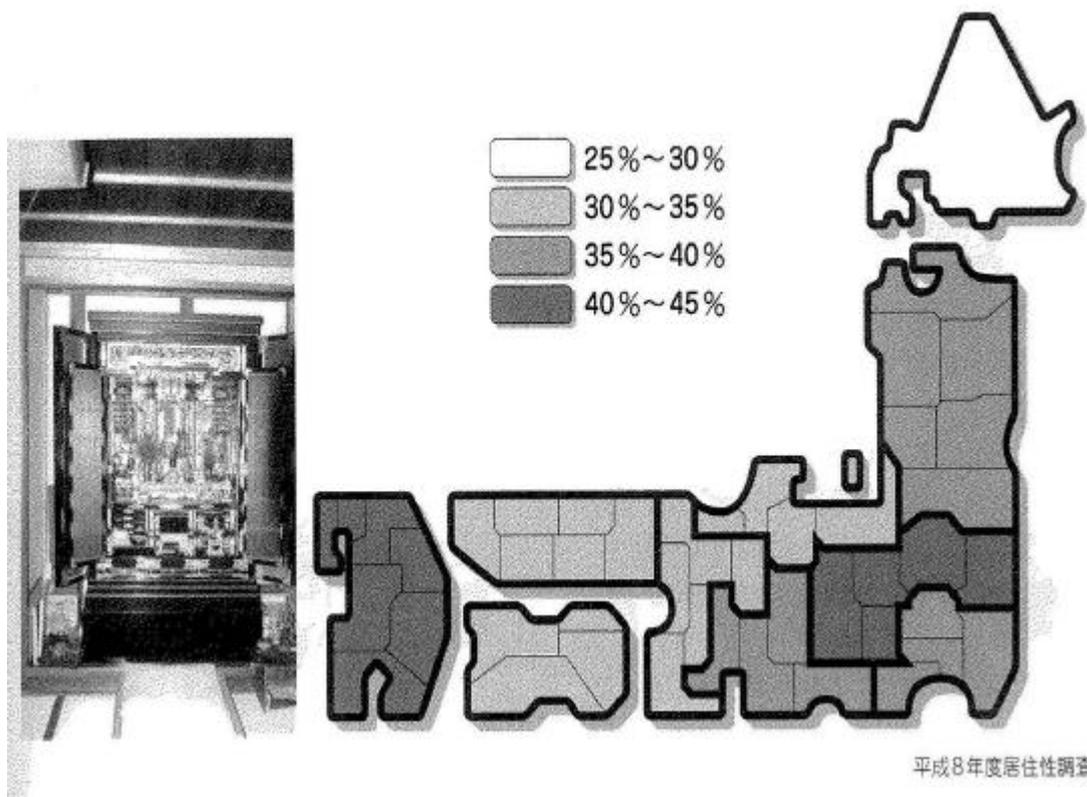
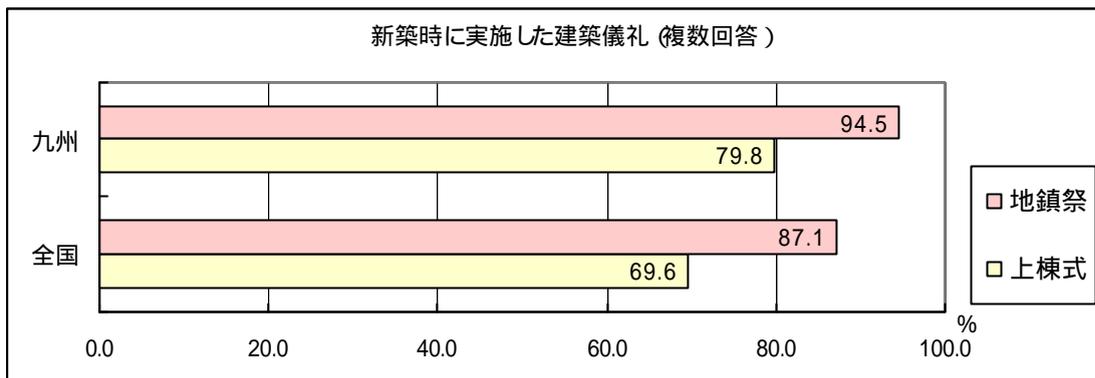
・ 公団・公社賃貸住宅の建築時期



<トピックス>

・ここでは、住宅金融公庫の調査データをもとに少し違った視点から、九州の生活スタイルの特徴を見てみます。





出典:「公庫データから見えてくる日本の住まい方」
住宅金融公庫 監修 豊かな住生活を考える会 編集