

第2章 地域ブロック別の住まいの状況

九州の住まいの状況は、北部九州を中心とするエリアとその他のエリアで大きく異なっています。

このため、第2章では、九州内を、住宅需要圏域に区分した上で、その圏域を、福岡都市圏、北九州都市圏、核都市ブロック、多自然居住ブロックの4つのブロックに分けて、それぞれの住まいの状況を概括します。

< 住宅需要圏域・地域ブロックの考え方 >

住宅需要圏域は、人口10万人以上で昼間人口が夜間人口を上回る母都市14都市への通勤通学人口が500人以上で、在住通勤通学者の5%以上である市町村の範囲を設定し、都市間距離が20km以下の久留米・佐賀を合体し、全13都市圏とした。

これを以下の4つに分類。

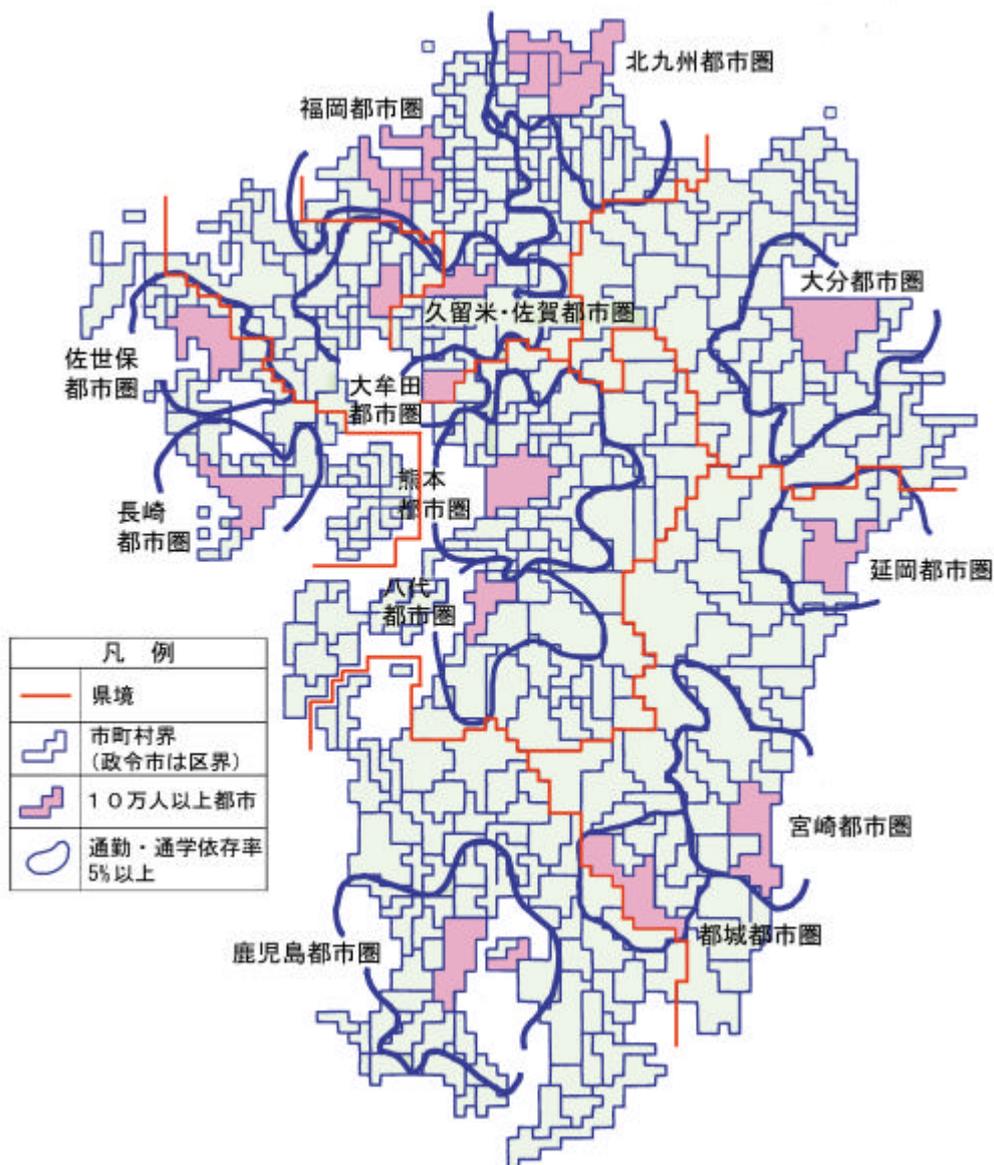
福岡都市圏

北九州都市圏

核都市ブロック（福岡・北九州以外の住宅需要圏）

多自然居住ブロック（住宅需要圏以外の区域）

・住宅需要圏域・地域ブロックの位置図



・地域ブロック別の主要な指標

	市	町	村	H12人口 (千人)	人口 増減率 H12/H7	H12世帯数 (千世帯)	高齢者数 (千人)	高齢率	持家数 (千戸)	公共 借家数 (千戸)	持家率	公共 借家率	
全 国	671	1991	567	126,926	1.1%	46,782	22,005	17.3%	27,905	3,142	59.6%	6.7%	
九 州	84	371	62	13,446 (100%)	0.2%	4,997 (100%)	2,669 (100%)	19.9%	3,023 (100%)	399 (100%)	60.5%	8.0%	
福岡都市圏	11	27	1	2,599 (19.3%)	4.7%	1,030 (20.6%)	378 (14.2%)	14.5%	489 (16.2%)	89 (22.2%)	47.5%	8.6%	
北九州都市圏	5	18	2	1,504 (11.2%)	-1.0%	582 (11.6%)	298 (11.2%)	19.8%	331 (11.0%)	73 (18.4%)	56.9%	12.6%	
核都市ブロック 計	31	149	14	6,390 (47.5%)	0.1%	2,320 (46.4%)	1,250 (46.8%)	19.6%	1,423 (47.1%)	159 (39.8%)	61.3%	6.9%	
核都市ブロック	大牟田都市圏	2	5	—	263	-3.4%	91	65	24.6%	64	8	70.2%	8.5%
	久留米・佐賀都市圏	9	38	3	1,187	-0.3%	382	231	19.4%	254	25	66.4%	6.4%
	長崎都市圏	2	11	—	659	-1.3%	247	122	18.5%	142	19	57.7%	7.7%
	佐世保都市圏	1	12	—	353	-1.3%	125	74	20.9%	79	11	63.2%	8.8%
	熊本市圏	5	26	6	1,227	1.7%	437	232	18.9%	255	31	58.2%	7.0%
	八代都市圏	1	6	3	177	-2.8%	57	41	23.4%	42	2	72.8%	3.9%
	大分都市圏	3	13	2	737	-0.7%	281	139	18.8%	159	17	56.6%	6.1%
	宮崎都市圏	2	10	—	514	1.6%	198	90	17.5%	118	14	59.4%	6.9%
	都城都市圏	1	7	—	227	-0.8%	86	51	22.4%	64	5	74.2%	6.3%
	延岡都市圏	1	4	—	158	-1.5%	58	34	21.3%	38	4	65.8%	7.5%
鹿児島都市圏	4	17	—	888	0.9%	358	171	19.3%	210	23	58.7%	6.5%	
多自然居住ブロック	37	177	45	2,953 (22.0%)	-2.8%	1,065 (21.3%)	744 (27.9%)	25.2%	779 (25.8%)	78 (19.6%)	73.2%	7.3%	

※世帯数は住宅に住む一般世帯

※持家率、公共借家率は住宅に住む一般世帯に対する割合

(国勢調査)

2 - 1 地域ブロック別の住まいの状況

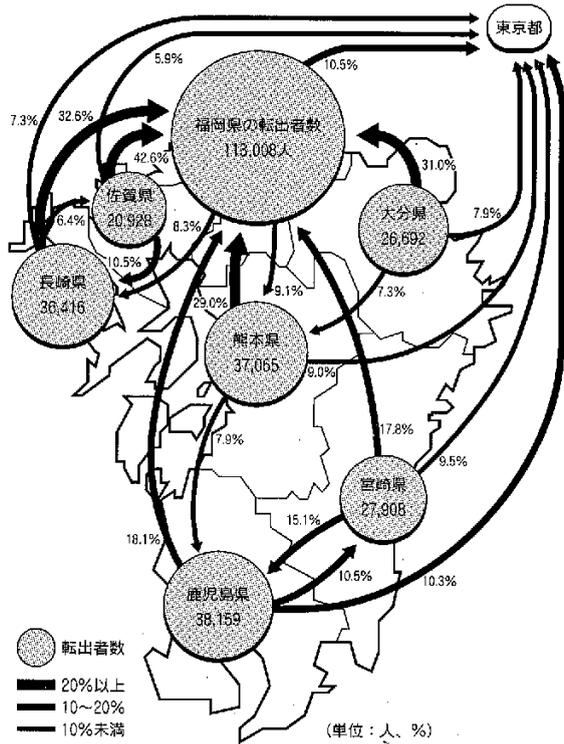
(1) 人口移動

多自然居住ブロックから核都市ブロックへ、さらに北部九州ブロックへの人口移動が顕著。北部九州ブロックは人口ダム役割。

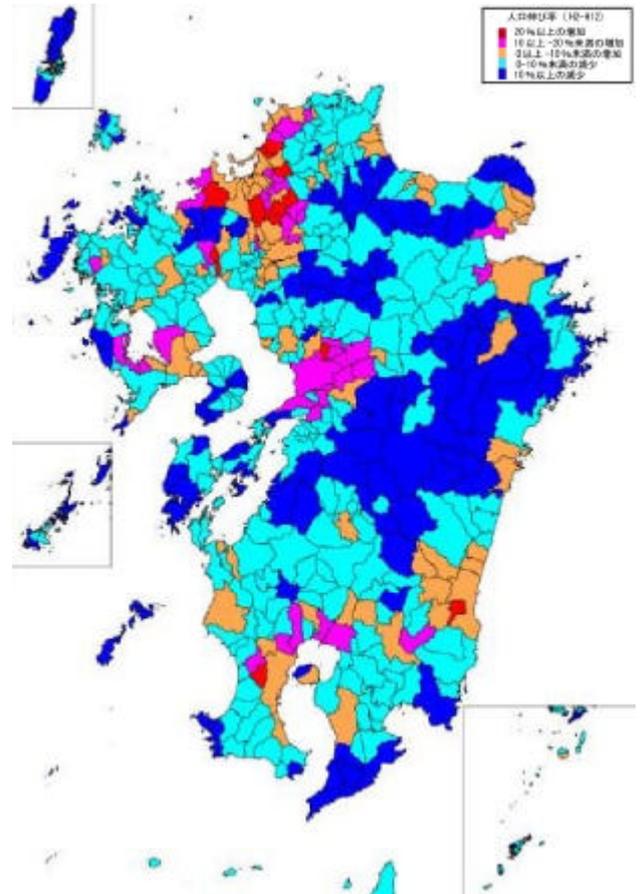
なお、人口移動の後背地となっている多自然居住ブロックでは、人口減少と高齢化が急速に進展。

・九州の人口移動

●福岡に集中する転出者（2000年度）



・市町村別人口増減（1990-2000：住民基本台帳）

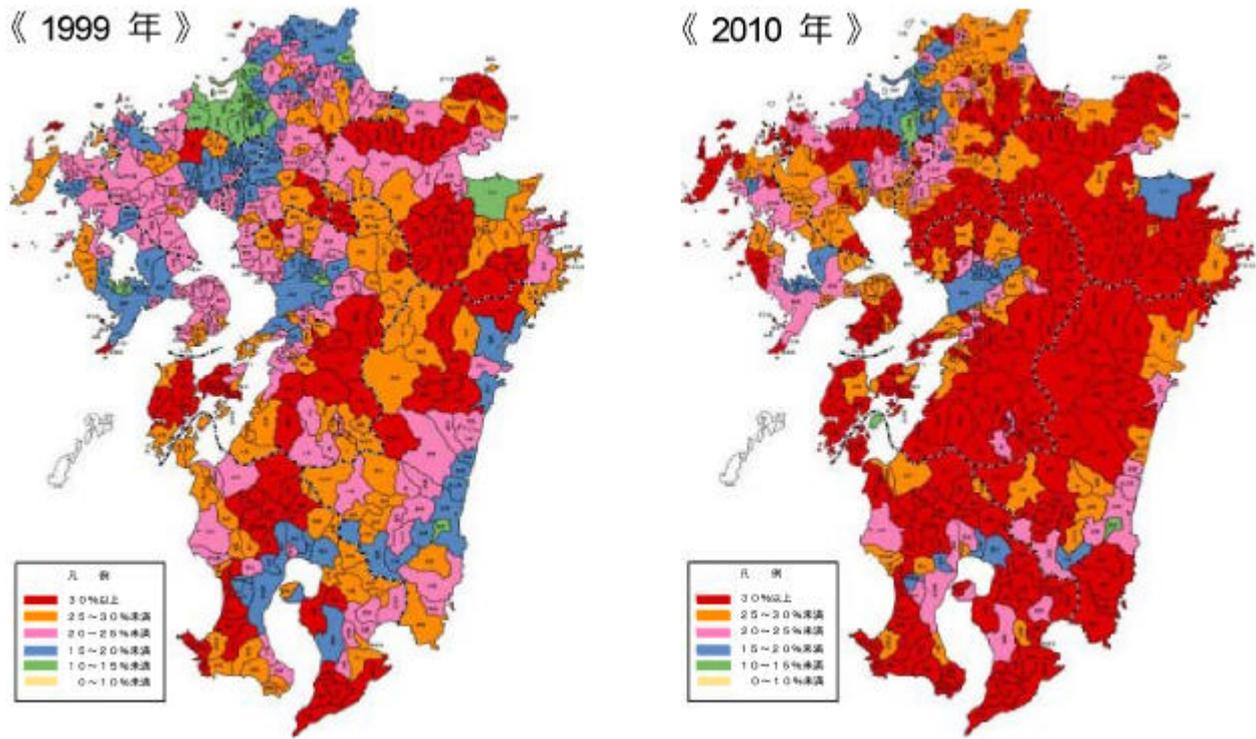


< 出典：九州データ・ブック2002：西日本新聞社 >

< 出典：九州・新長期ビジョン：国土交通省九州地方整備局 >

・市町村別高齢化率の予測

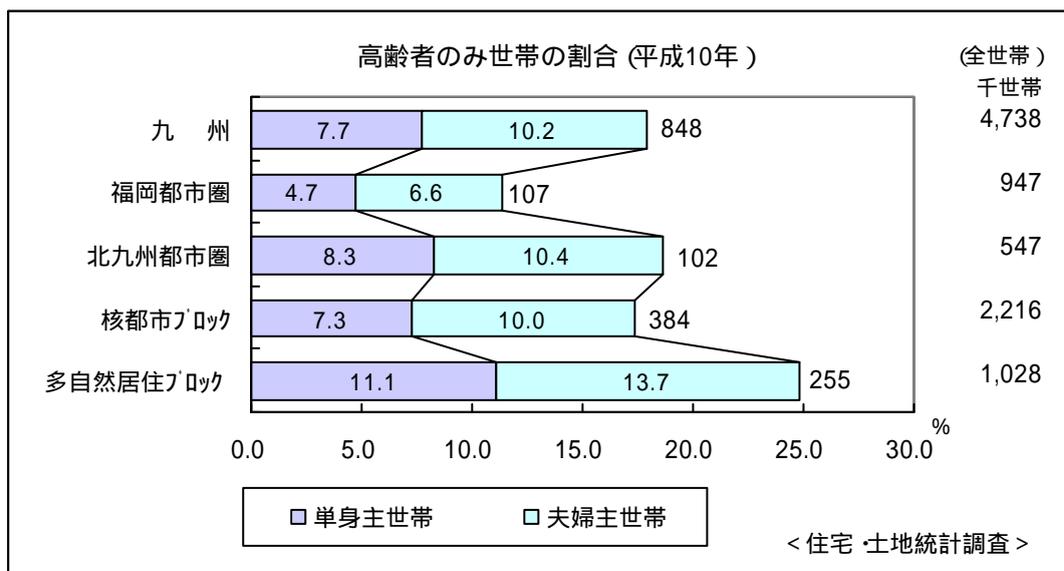
市町村別高齢化率



< 出典：九州経済白書1999：（財）九州経済調査協会 >

・高齢者のみ世帯割合

急速な高齢化の進展のなか、単身・夫婦の高齢者のみの世帯の割合が高く、多自然居住ブロックでは、1 / 4 となっている。



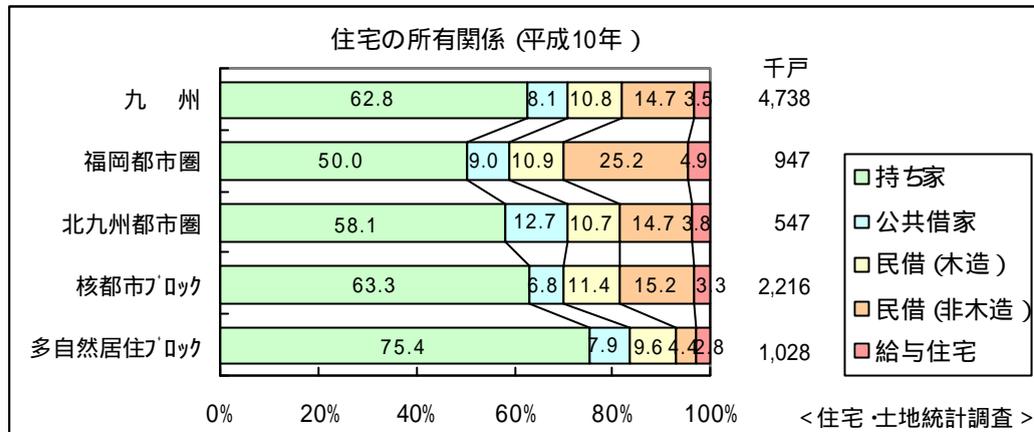
注) 高齢者：本ビジョンでは65歳以上を高齢者としている。(国勢調査、住宅・土地統計調査等と同様)

(2)住宅の所有関係・規模

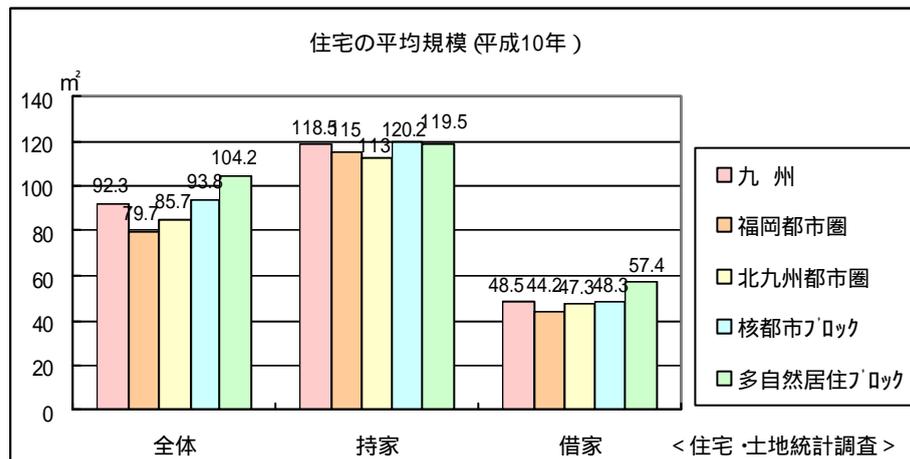
大都市ほど、持ち家が少なく、規模が小さい傾向。

・住宅の所有関係

持家の割合は福岡都市圏では1/2、多自然居住ブロックでは3/4。福岡都市圏では、非木造民借家の割合が1/4と大きい。

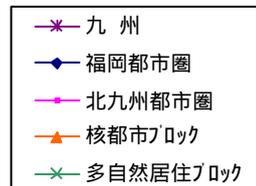
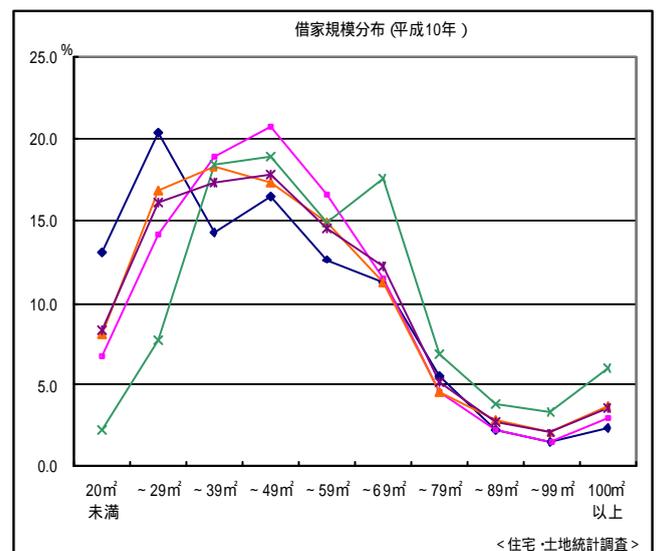
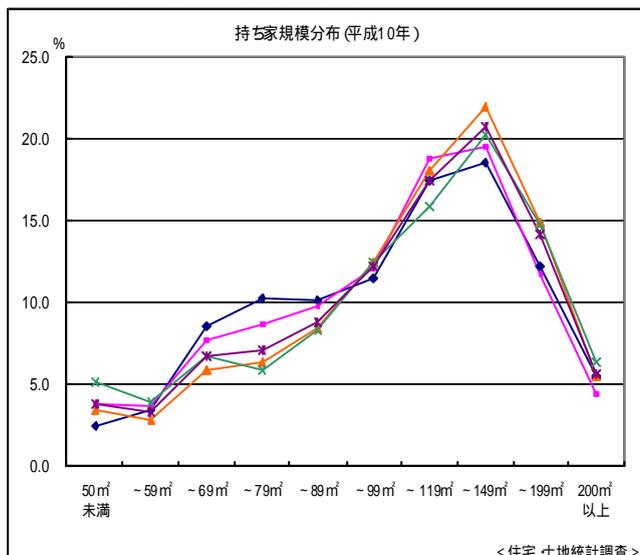


・住宅の平均規模 (平成10年)



<住宅・土地統計調査>

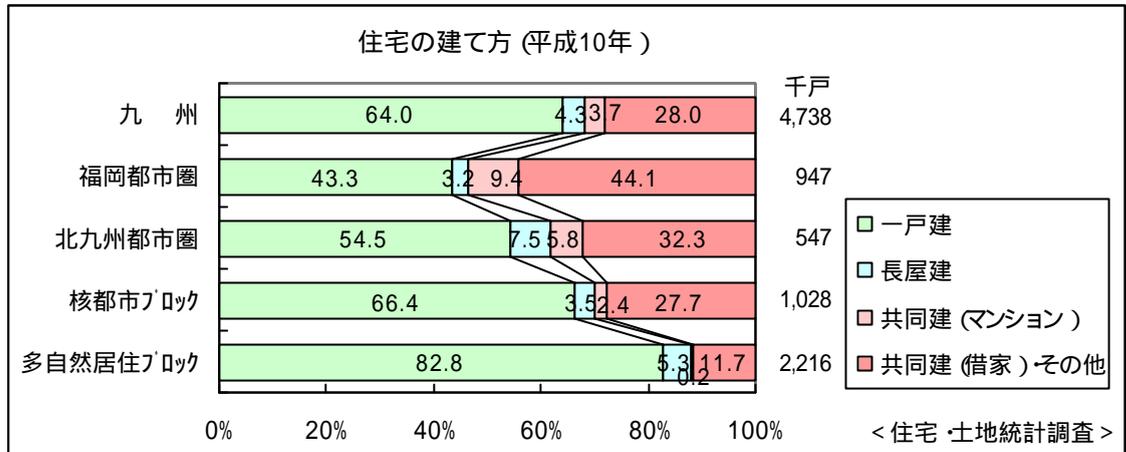
・住宅の規模分布



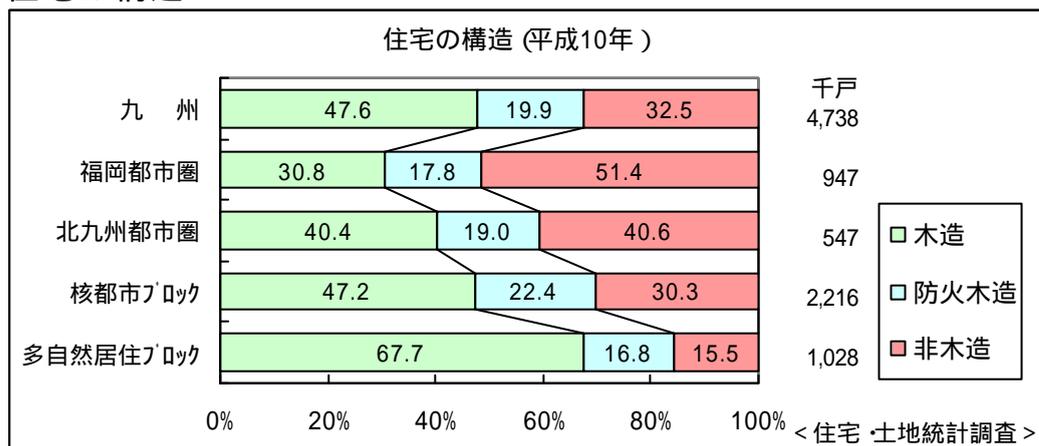
(3) 住宅の建て方・構造・建築時期

大都市ほど、戸建、木造が少なく、建築時期は新しいものが多い。

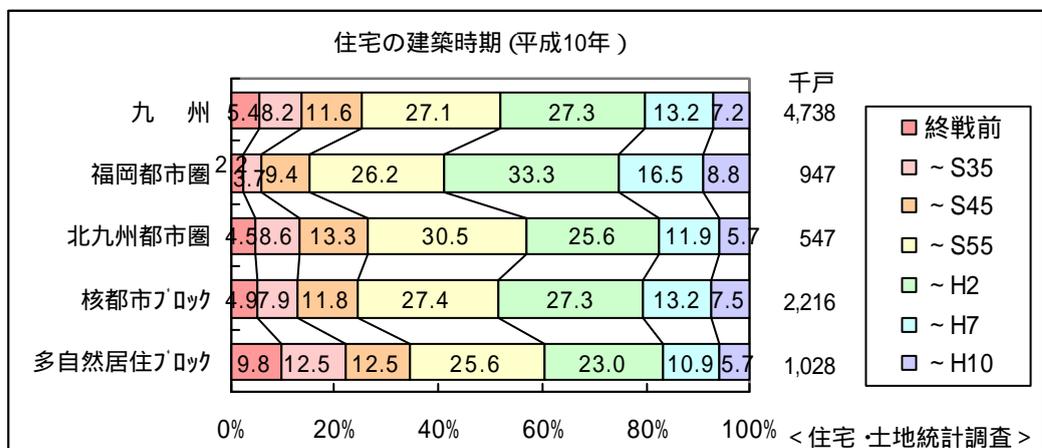
・住宅の建て方



・住宅の構造



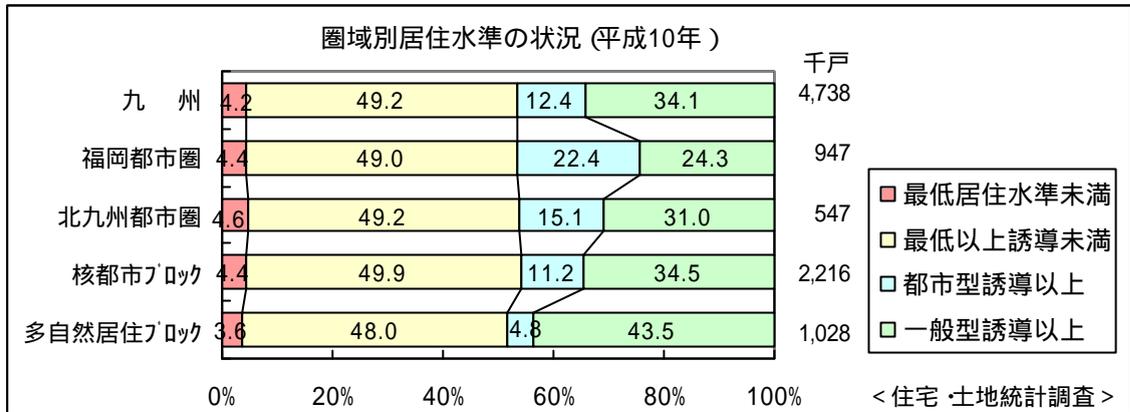
・住宅の建築時期



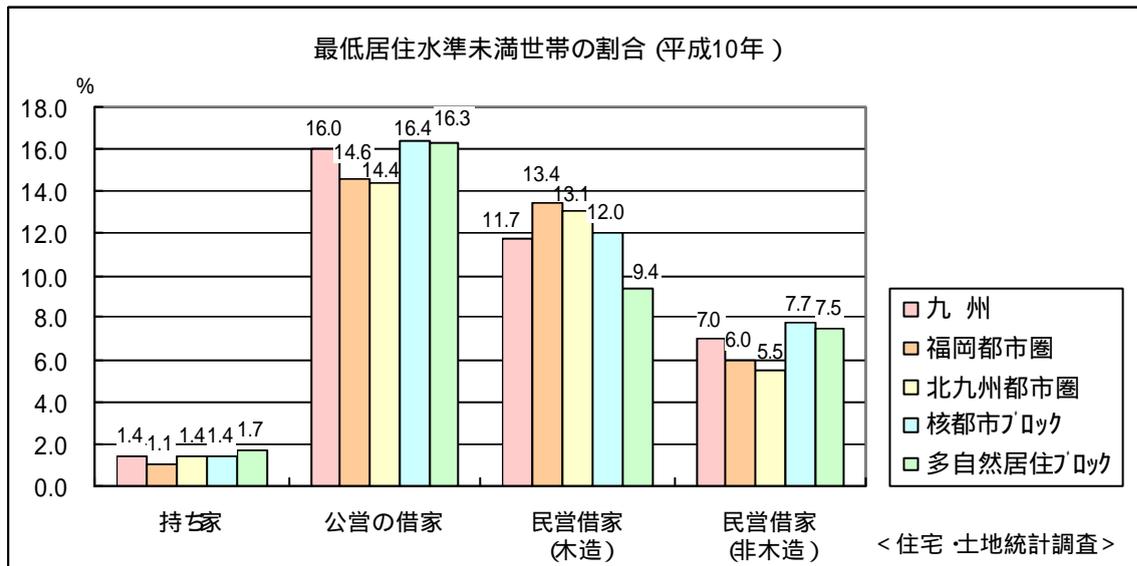
(4) 居住水準

最低居住水準や誘導居住水準に満たない世帯の割合は、各ブロックではほぼ同様。

・居住水準の状況



・最低居住水準未滿世帯の割合

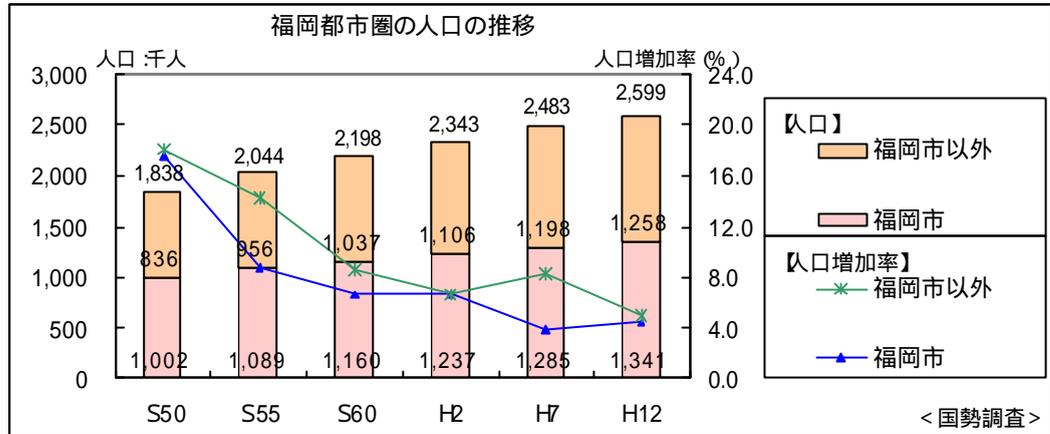


2 - 2 福岡・北九州都市圏の住まいの特徴

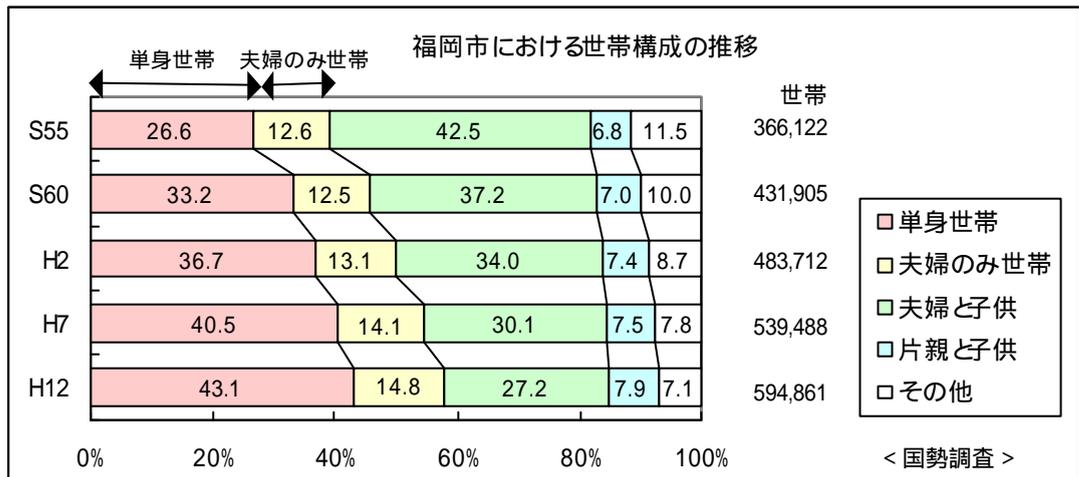
(1) 人口・世帯の状況（福岡都市圏）

福岡都市圏では 人口の伸びは鈍化。中心部では、単身世帯の割合が増加。

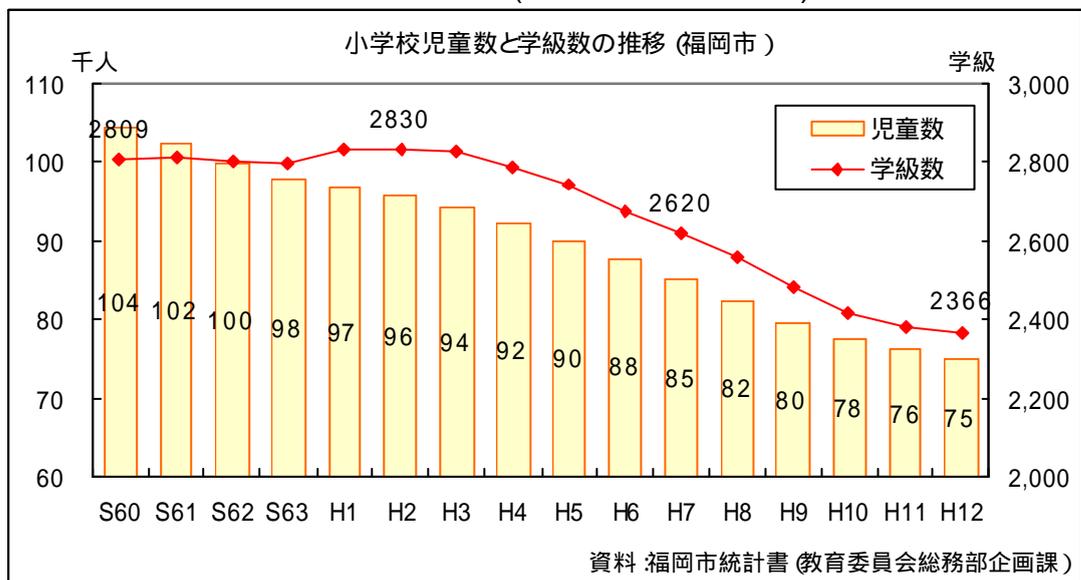
・ 福岡都市圏の人口の推移



・ 福岡市における世帯構成の推移



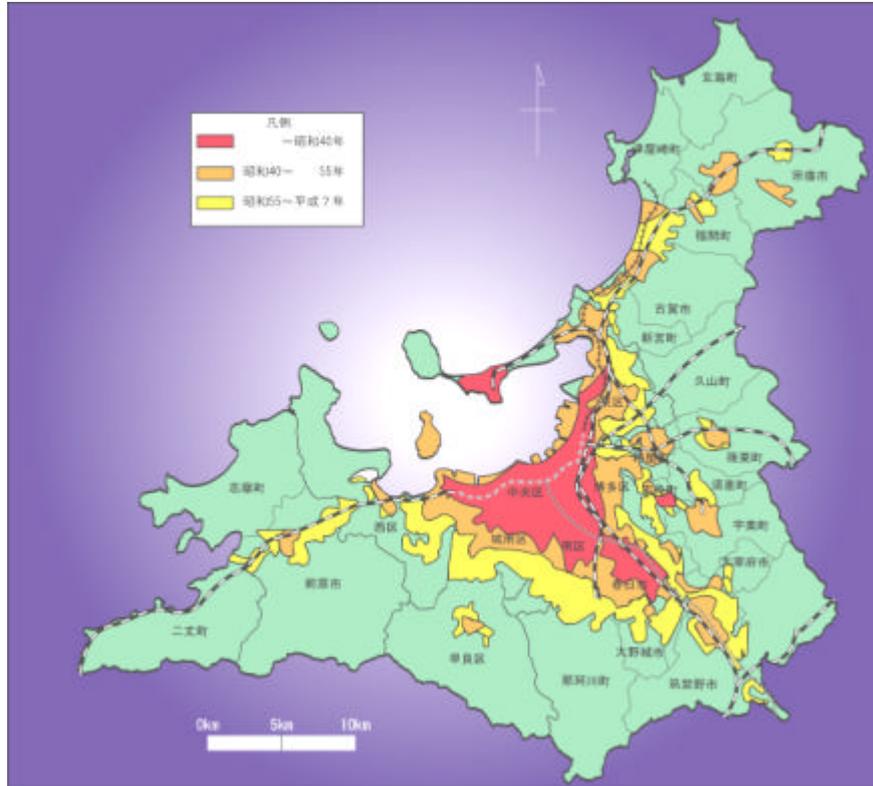
・ 小学校児童数及び学級数の推移 (福岡市 S60-H12)



(2) 福岡都市圏の動向

昭和30～40年代に、市街地が大きく拡大。居住者の年齢層が偏り、急激な高齢化や公益施設のアンバランスなどが問題。近年は人口の都心回帰傾向。

・福岡都市圏のD I Dの推移



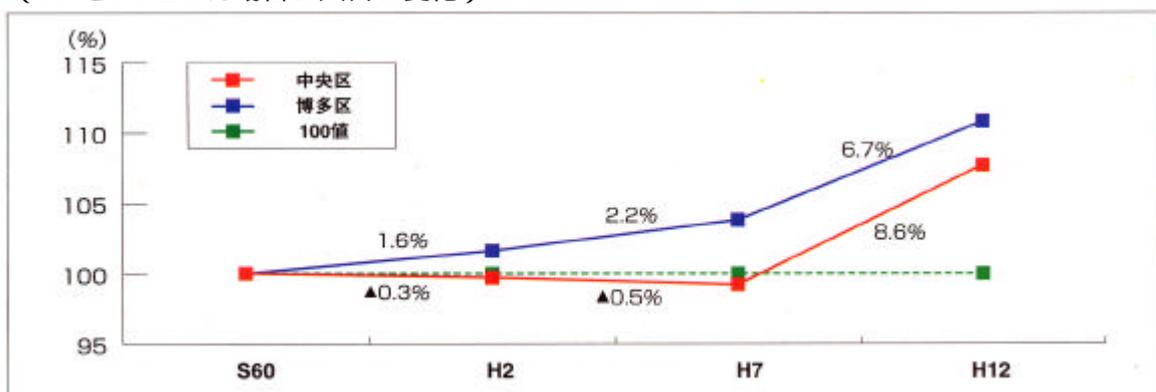
<資料：福岡市>

・中央区・博多区の人口動向

		S60	H2	H7	H12	S60～H2	H2～7	H7～12
人口	市全体	1,160,440	1,237,062	1,284,795	1,341,470	6.6%	3.9%	4.4%
	中央区	140,707	140,291	139,596	151,602	-0.3%	-0.5%	8.6%
	博多区	163,062	165,631	169,319	180,722	1.6%	2.2%	6.7%
世帯数	市全体	433,348	490,915	544,145	599,989	13.3%	10.8%	10.3%
	中央区	62,257	67,424	72,571	83,326	8.3%	7.6%	14.8%
	博多区	65,263	71,916	80,215	91,266	10.2%	11.5%	13.8%

(’00 国勢調査)

(S60を100とした場合の人口の変化)

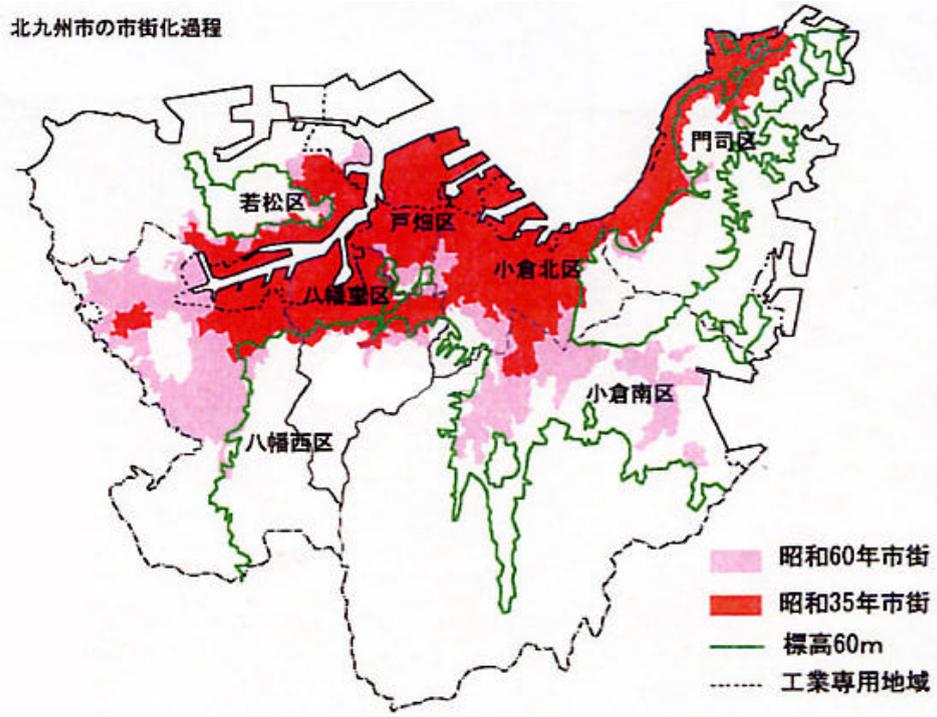


<都市基盤整備公団「福岡市における借家需要調査報告書」>

(3) 北九州市の動向

北九州都市圏では、産業構造の転換等により、都市内に低未利用地が発生。

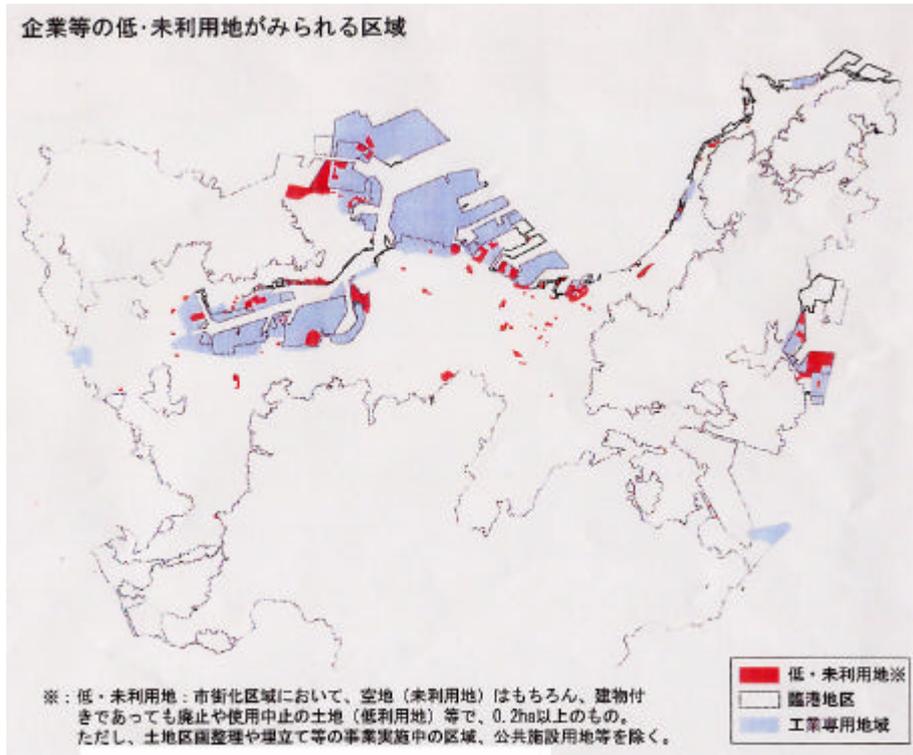
・北九州市のD I Dの推移 (S 35- S 60)



<資料：北九州市建築局>

・北九州都市圏の低未利用地の状況

工業地域周辺や斜面地に工場や社宅等の跡地などの低未利用地（約500ha）が発生している。

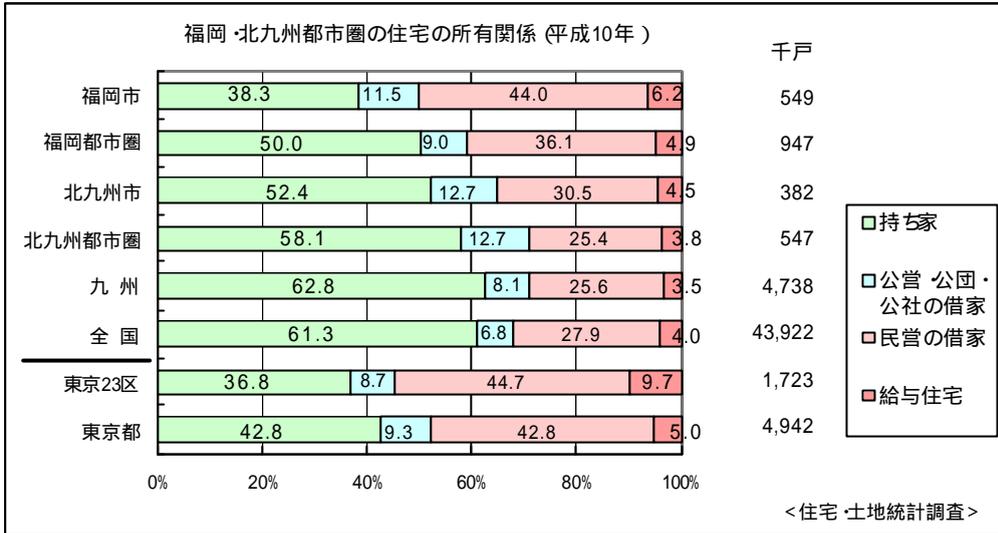


<資料：北九州市建築局>

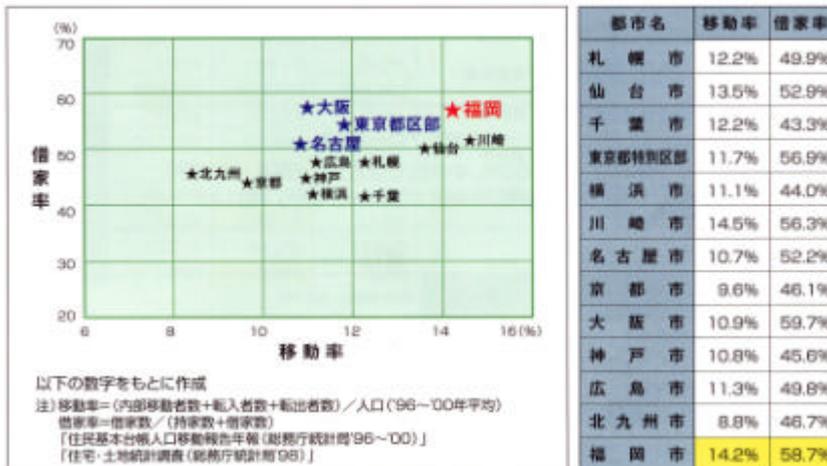
(4) 福岡・北九州都市圏の住宅事情

借家比率が高く、福岡市は東京23区とほぼ同様の水準。
借家率と人口の移動率には正の相関関係が見られ、福岡市は主要都市の中でも最高レベル。

・住宅の所有関係（福岡・北九州都市圏）

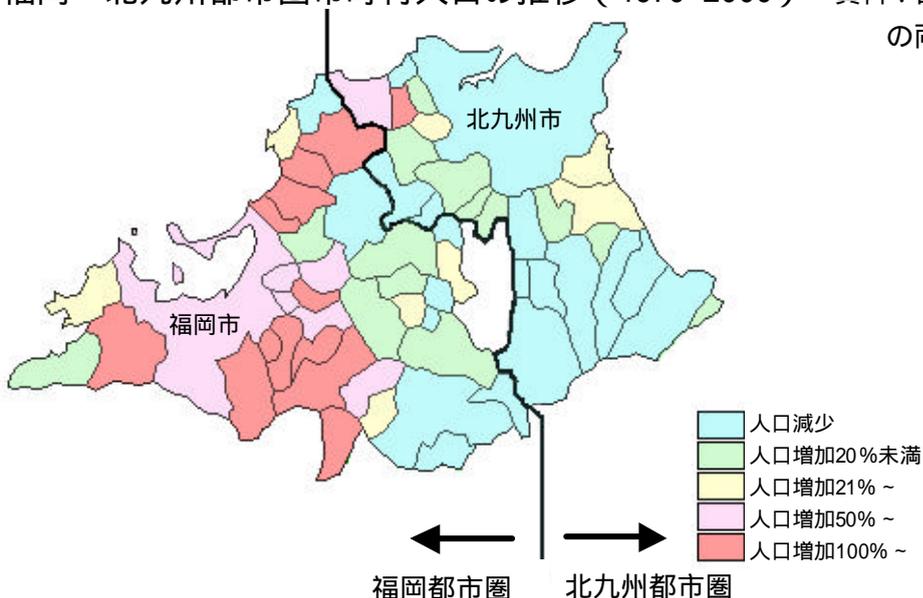


・13大都市の移動率・借家率の相関図



<資料：都市基盤整備公団「福岡市における借家需要調査報告書」>

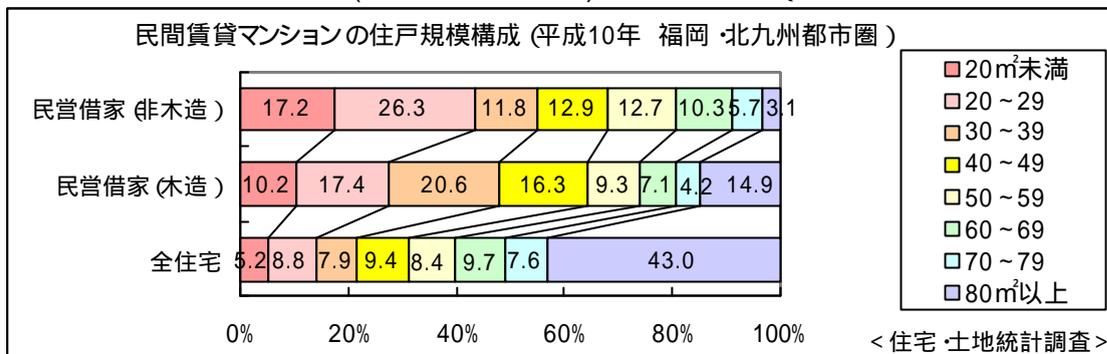
・福岡・北九州都市圏市町村人口の推移（1970-2000）<資料：国勢調査：福岡県内の両都市圏のみ表記>



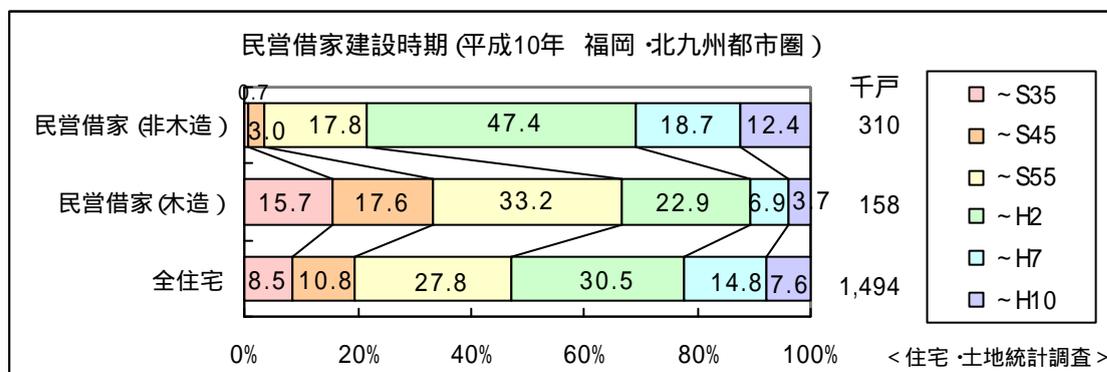
民間賃貸住宅の現状

民間賃貸マンションは、住戸規模の小さいものが中心で、ファミリー向けが少ない。
また、木造の民間借家は更新が進んでいない。

・民間賃貸マンション(民間借家非木造)の規模構成(福岡・北九州都市圏)



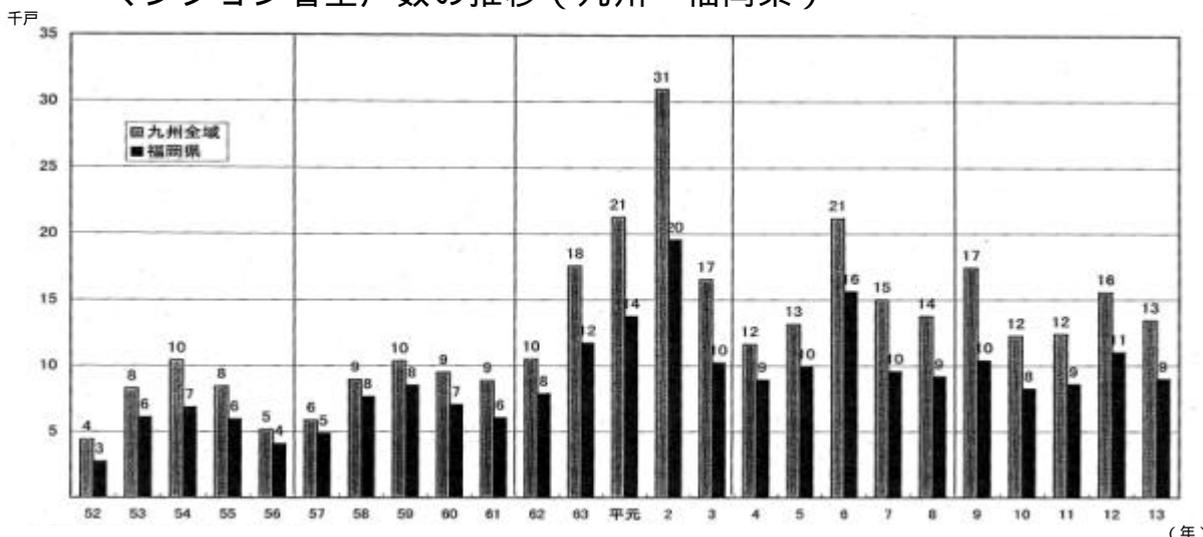
・民間借家の建築時期構成(福岡・北九州都市圏)



分譲マンションの現状

分譲マンションは確実に増加し、福岡市は全国有数のマンション都市。永住意識が高まっており、修繕等の管理の適正化が必要。また、近い将来更新時期を迎えるマンションが急増(築30年以上のマンション1.2千戸、10年後に21.4千戸)。

・マンション着工戸数の推移(九州・福岡県)

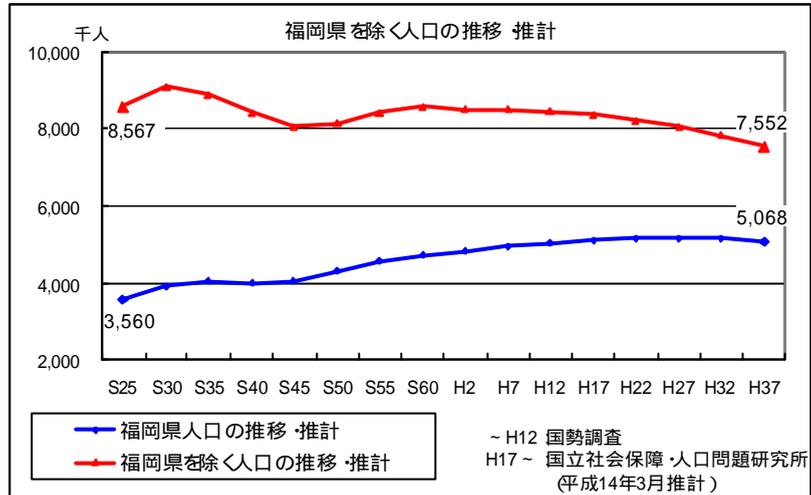


2 - 3 その他のブロックの住まいの特徴

(1) 人口構成の状況

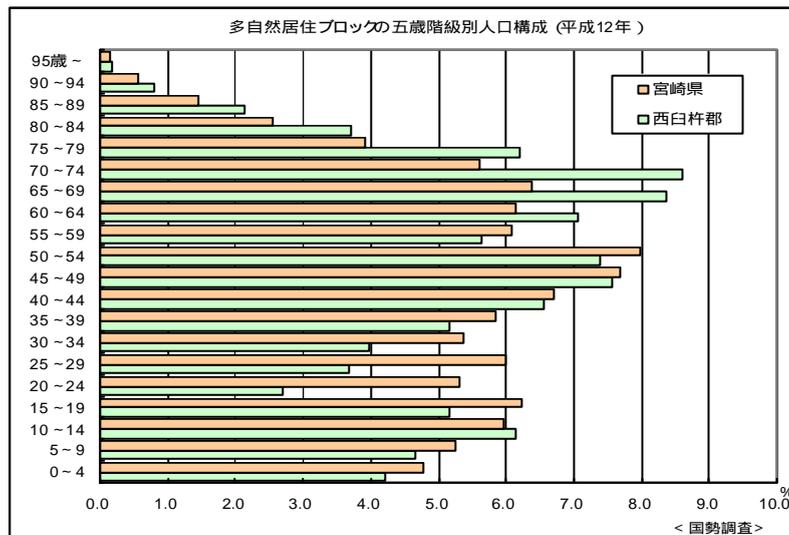
核都市ブロックも、まもなく人口減。多自然居住ブロックでは既に高齢化・過疎化が急速に進行。

・福岡県を除く人口の推移・推計



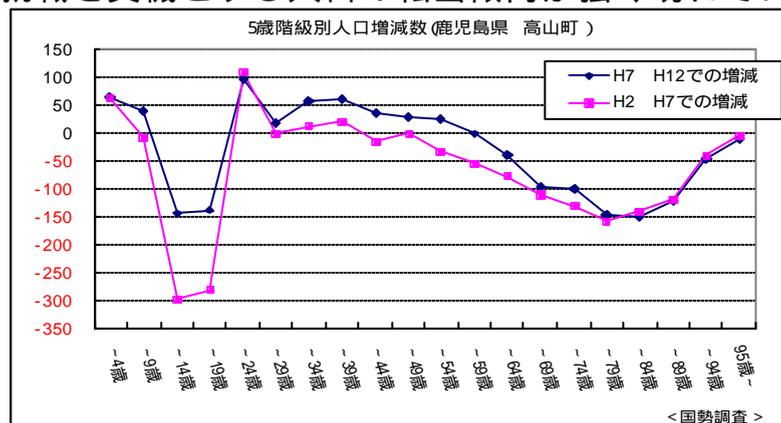
・多自然居住ブロックの五歳階級別人口構成（宮崎県の例）

高齢人口が突出し、若年労働力が非常に少ない状況にある。



・五歳階級別人口増減数

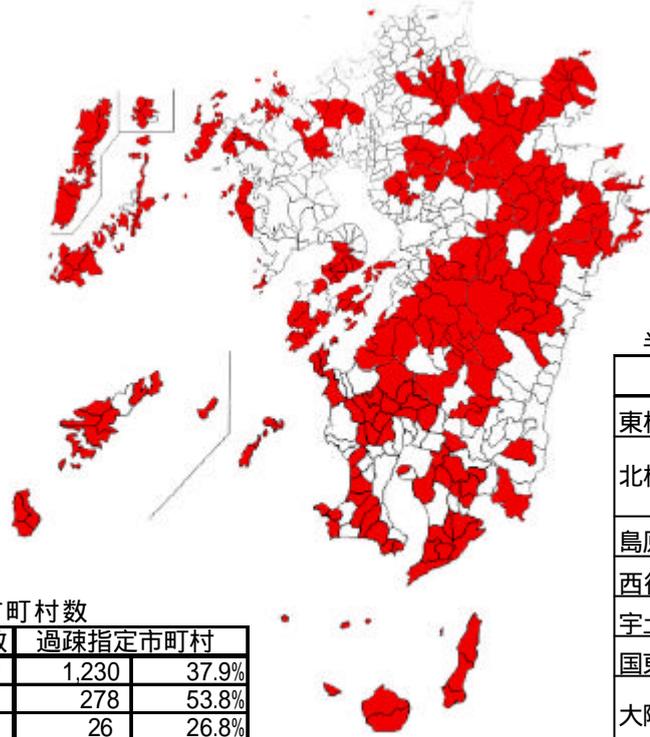
就学や就職を契機とする人口の転出傾向が強く現れている。



(2) 多自然居住ブロックの地理的特性

島嶼、半島等が多く、ほとんどの市町村が過疎地域に指定。

・九州の過疎地域指定状況



過疎地域指定市町村数

	市町村数	過疎指定市町村	
全国	3,249	1,230	37.9%
九州	517	278	53.8%
福岡県	97	26	26.8%
佐賀県	49	14	28.6%
長崎県	79	45	57.0%
熊本県	94	54	57.4%
大分県	58	45	77.6%
宮崎県	44	22	50.0%
鹿児島県	96	72	75.0%

< 資料：総務省 自治行政局 過疎対策室 >

・離島振興法

離島振興対策実施地域

県	地域	島	市	町	村
福岡県	1	8	2	3	1
佐賀県	1	7	1	3	
長崎県	8	55	4	29	1
熊本県	1	6		4	
大分県	2	7	2	2	1
宮崎県	2	3	2	1	
鹿児島県	7	19	2	6	6
九州計	22	105	13	48	9
	28.9%	39.8%	39.3%		
全国	76	264	52	100	26

< 資料：国土交通省 都市・地域整備局 >

< 九州・新長期ビジョン：国土交通省九州地方整備局 >

半島振興対策実施地域

名称	県	市	町	村
東松浦郡	佐賀県	1	4	
北松浦郡	佐賀県	1		
	長崎県	3	9	
島原	長崎県	1	17	
西彼杵	長崎県		9	
宇土・天草	熊本県	3	14	
国東	大分県	2	8	1
大隅	宮崎県	1	1	
	鹿児島県	3	18	
薩摩	鹿児島県	4	17	
九州計 8地域		19	97	1
		31.0%		
全国 23地域		51	281	46

< 資料：国土交通省 都市・地域整備局 >

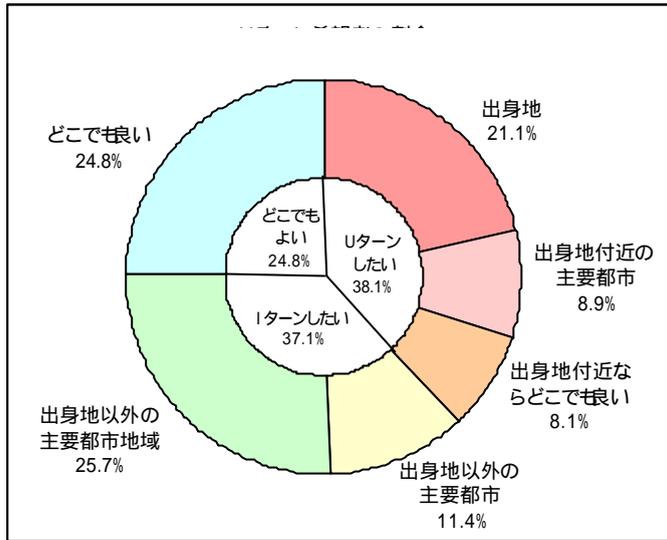
・九州の離島分布状況



(3) 多自然居住ブロック等での居住に対する意識（I J Uターンの希望）

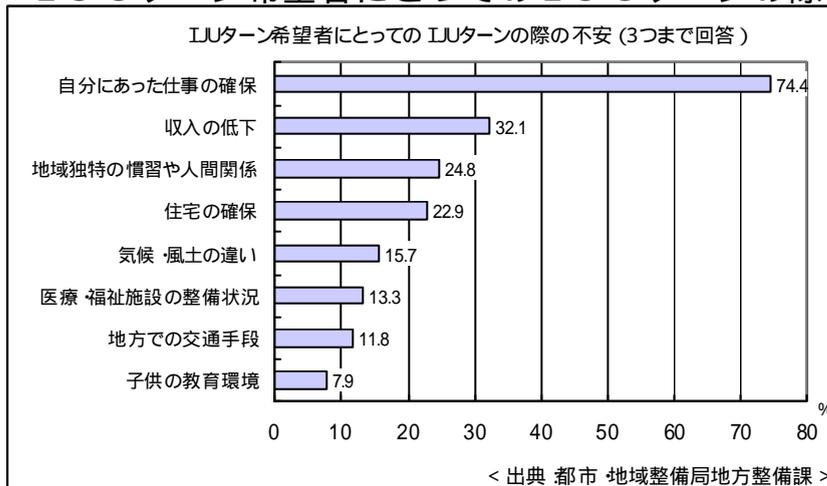
I J Uターンへの潜在的需要者の3 / 4 が仕事の確保に不安。

・ I J Uターン希望者の意識



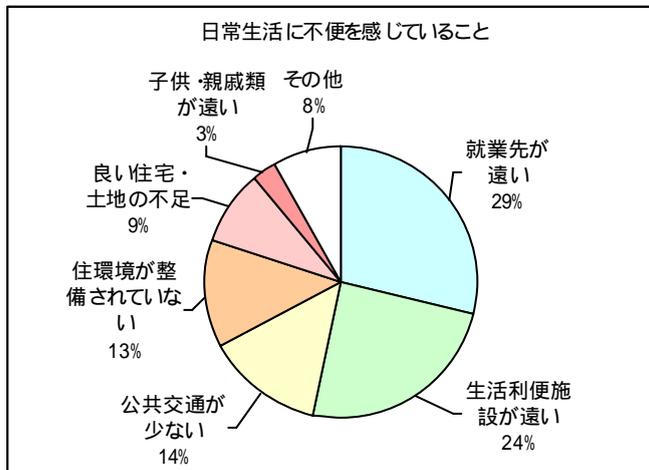
< 出典：国土交通省都市・地域整備局地方整備課 >

・ I J Uターン希望者にとってのI J Uターンの際の不安



< 出典：都市 地域整備局地方整備課 >

・ 多自然居住ブロックの居住者の意識（佐賀県富士町の例）



< 佐賀県富士町住宅マスタープラン 平成13年 >