新福岡県住生活基本計画の策定について

背景事情

居住者・住宅・居住環境を取り巻く現状

居住者の状況

- ・人口は令和2(2020)年頃から減少、世帯数は令和12 (2030)年頃から減少に転じる見込み。
- ・少子・高齢化は一層進み、令和32 (2050) 年の高齢化率は35.1%まで上昇。
- ・単身世帯の割合は40.7% (令和2年)で今後も増加し、特に高齢単身世帯は令和2年から令和32 (2050)年にかけて約1.6倍増となる見込み。
- ・全国的に、中古ニーズの増加や働き方の多様化な ど、ライフスタイル、**住まいや住まい方に対する価値 観が多様化**。
- ・住宅確保要配慮者(低額所得者、高齢者、障がいのある人、外国人など)が多様化。
- ・公営住宅等での対応が必要な世帯(**要支援世帯**)は 長期的にみると**減少の見込み**。

住宅・住宅地の状況

- ・活用されていない空き家は直近20年で4.8万戸増加。
- ・最終エネルギー消費のうち、業務・家庭部門の割合は 上昇(2007年:33.3%→2022年:38.6%)。
- ・住宅価格が上昇傾向で、直近10年で建設費は約1.4倍 に増加。
- ・全国の**既存住宅の流通シェア**は直近5年は35~40% 程度で推移。リフォームなど全国の**既存住宅ストック** に対する投資は平成29年から約1.2倍増加。
- ・マンションの老朽化(令和6年度末時点で築40年以上のストックが約7万戸)や居住者の高齢化(全国で世帯主年齢60歳以上が53.7%)が進行。
- ・人口減少、高齢化等が**集落機能の維持等**に大きく影響。 プレイヤーの状況
- ・建設従業者数は直近30年で半数以下まで減少。
- ·居住支援法人は 56 法人を登録(令和 7 年 7 月時点)。

地域別の特徴(「北九州地域」、「福岡地域」、「筑後地域」、「筑豊地域」の4地域別の特徴) ■県全体より高い ■県全体より低い

	県全体	北九州地域	福岡地域	筑後地域	筑豊地域
人口(住民基本台帳 [R7.1.1])	508.7万人(減)**	122.4万人(減)*	269.8万人(増)*	77.6万人(減)*	38.9万人(減)*
世帯数(住民基本台帳 [R7.1.1])	257.1万世帯(増)*	64.2万世帯(増)*	134.4万世帯(増)*	35.9万世帯(増)**	20.3万世帯 增*
高齢化率(国勢調査 [R2])	28.1%	32.3%	23.7%	32.0%	35.6%
単身割合(国勢調査 [R2])	40.7%	38.9%	44.2%	32.1%	36.3%
高齢単身割合(同上)	12.3%	15.0%	10.0%	12.7%	18.9%
空き家率(住宅・土地統計調査 [R5])	12.4%	15.8%	8.7%	15.7%	19.7%
「その他の空き家」割合(同上)	4.6%	6.0%	2.2%	7.7%	10.1%
公営の借家率(同上)	4.6%	6.3%	3.1%	3.8%	12.0%

※前年同日からの増減

現行計画の実施状況からみた課題(主に重点推進プログラムについて)

基本目標 1. 多様な居住ニーズに応える環境づくりと 住宅セーフティネットの充実

- ○住宅確保要配慮者が安心して暮らせる賃貸住 宅の普及促進と居住支援体制の整備が必要
- ○若年世帯・子育て世帯が子育てをしやすい既 存住宅の取得に係る支援を行い、住宅資産の 継承を促す取組が必要
- ○地域ごとの住宅確保要配慮者の将来予測を踏まえた公的賃貸住宅の供給が必要

基本目標3.地域での豊かな住生活を実感できる 魅力的な居住環境づくり

- ○空き家や公的賃貸住宅の空き室を活用した地域コミュニティの拠点づくりや多世代が交流できる環境整備が必要
- ○世帯数減少社会の到来を迎え、持続可能で魅力ある居住環境づくりが必要

基本目標 2. 良質な住宅ストックを将来世代に 継承できる環境づくり

- ○インスペクションの普及促進など安心して既存 住宅が取引される市場環境の整備が必要
- ○木造戸建て住宅の耐震化やマンションの長寿命 化・再生の円滑化を促進する取組が必要
- ○官民のさらなる連携による空き家の発生予防・ 適正管理・活用・処分の総合的な取組が必要

基本目標 4. 豊かな住生活を叶える住情報提供等の 充実と住生活産業の活性化

- ○県民それぞれの暮らし・住まいを充実させる ための住教育の場や情報の提供が必要
- ○住まいづくりの担い手である大工等の住宅建 設技能者の育成や技術力向上を取組が必要

法令等の制定・改正

- ・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の一部を改正する法律 (改正住宅セーフティネット法) (令和7年10月施行)
- ・脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律 (令和7年4月施行)
- ・空家等対策特別措置法(令和5年12月13日施行)

ほか

福岡県住生活基本計画(令和8年度~17年度)の見直しにおいて議論いただきたい事項

1. 長期的な視点に関すること

①長期的な将来予測を踏まえた福岡県の住生活の姿について

2. 住宅ストック・住宅市場に関すること

- ①既存住宅を売買しやすい環境づくりについて
- ②空き家の適切な維持管理と利活用について
- ③将来世代に良質な資産として継承できる住まい づくりについて
- ④カーボンニュートラルの実現に向けた住宅の 省エネ性能向上について
- ⑤持続可能な居住環境づくり(まちづくり、コミュニティなど) について
- ⑥防災や減災など安全な居住環境について
- 【⑦柔軟な働き方や住まい方など価値観の多様化 ■ について
- 8住まいづくり・居住環境づくりの担い手について

3. 居住の安定・向上に関すること

- ①子育てしやすい住まいや居住環境について
- ②今後も増加する高齢世帯の住まいや居住環境に ついて
- ③住宅確保要配慮者が安心して暮らすために必要 な支援等について
- ④今後の世帯数等の将来予測を踏まえた適切な公 営住宅の供給について

両部会共通

- ⑤柔軟な働き方や住まい方など価値観の多様化に ついて
- ⑥住まいづくり・居住環境づくりの担い手について

全国計画の見直し状況を踏まえ、随時、県計画への反映内容を検討予定

全国計画 検討の方向性

・社会資本整備審議会住宅宅地分科会 <住生活基本計画(全国)中間とりまとめ(素案)>

「住まうヒト」の視点

- ①人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する 住生活を実現できる環境整備
- ②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる 社会の実現
- ③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住 支援体制の整備
- ④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備

「住まうモノ」の視点

- ⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成
- ⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築
- ②住宅の誕生から終末期まで切れ目のない適切な管理・ 再生・活用・除却の一体的推進
- ⑧持続可能で魅力ある住環境の形成
- ⑨頻発・激甚化する災害に備えた安全な住環境の整備

「住まいを支えるプレイヤー」の視点

⑩担い手の確保・育成や国際展開を通じた住生活産業の発展 ⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備