

## はじめに～調査の概要～

「北九州市住生活総合調査」は、市民の住宅に対する満足度、最近の改善状況、今後の改善計画や住まい方の意向など、住生活の実態を把握するために、昭和35年から国土交通省が実施している全国調査に合わせて、北九州市では、昭和48年から5年ごとに票数を拡大し実施しています。

今回の調査は平成25年以来の調査となり、全国では約9万3千世帯(有効回答は約4万7千世帯)、北九州市では8,712世帯(有効回答は4,342世帯、回収率は49.8%)を対象に、平成30年12月1日現在で実施されました。

この調査は、住宅に関する居住者の評価や今後の計画など、主観的データを明らかにすることを主眼としているのが特徴です。

## 1 住宅及び居住環境の評価

### 住宅及び居住環境に対する総合評価

北九州市全体の不満率は21.2%で、平成25年調査の21.1%から0.1ポイント増加し、満足度はわずかに減少。

住宅及び住環境に対する総合評価は、「非常に不満」が2.5%、「多少不満」が18.7%であり、不満率(「非常に不満」と「多少不満」を合わせた率)は21.2%となっています。平成25年調査では、「非常に不満」が3.6%、「多少不満」が17.5%、不満率は21.1%であり、「非常に不満」が1.1ポイント減少、「多少不満」が1.2ポイント増加、不満率は0.1ポイントの増加となっています。

[図-1]

持・借別では、不満率は持家で18.7%、借家で25.8%となっており、借家の方が7.1ポイント上回っています。

平成25年調査では、不満率は持家19.7%、借家23.4%であり、持家で1.0ポイントの減少、借家で2.4ポイントの増加となっています。

[図-2]

図-1 住宅・居住環境に対する総合評価

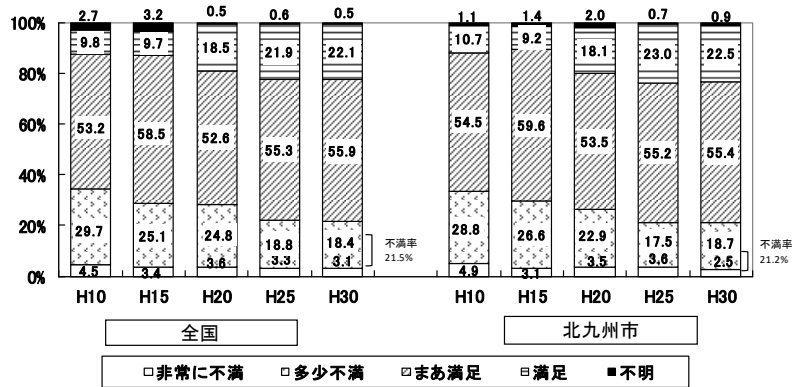
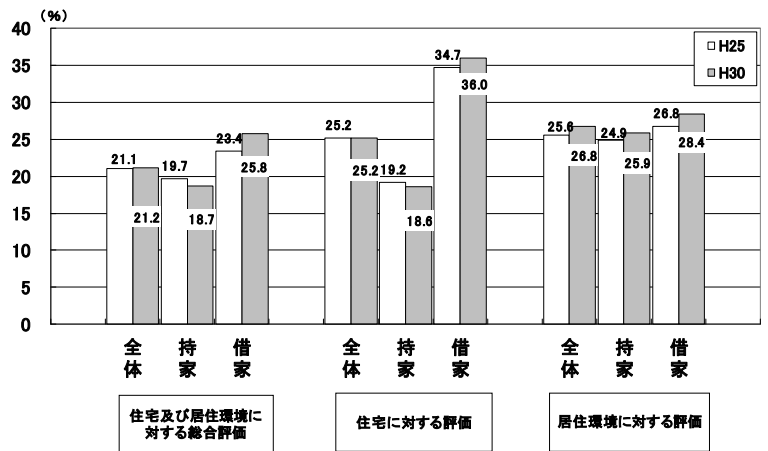


図-2 持・借別住宅・居住環境に対する不満率



### 住宅に対する評価

不満率は25.2%であり、平成25年調査の25.2%から増減はなく、満足度は変化なし。

住宅の各要素に対する不満率が低い項目は、「居間など、主な居住室の採光」(21.1%)、「住宅の広さ・間取り」(21.9%)、「外部からのプライバシーの確保」(25.0%)。

不満率の高い項目は、「地震時の住宅の安全性」(46.6%)、「高齢者などへの配慮」(45.3%)、「外部からの騒音に対する遮音性」(44.6%)。

住宅に対する評価は、「非常に不満」が2.9%、「多少不満」が22.3%であり、不満率は25.2%となっています。平成25年調査では、「非常に不満」が3.6%、「多少不満」が21.6%、不満率は25.2%であり、「非常に不満」が0.7ポイント減少、「多少不満」が0.7ポイント増加、不満率は増減なしとなっています。〔図-3〕

住宅の個別要素ごとの不満率は「地震時の住宅の安全性」が46.6%で最も高く、次いで、「高齢者などへの配慮」が45.3%、「外部からの騒音に対する遮音性」が44.6%となっています。

比較的不満率の低い項目は、「居間など、主な居住室の採光」(21.1%)、「住宅の広さ・間取り」(21.9%)、「外部からのプライバシーの確保」(25.0%)などです。〔図-4〕

図-3 住宅に対する評価

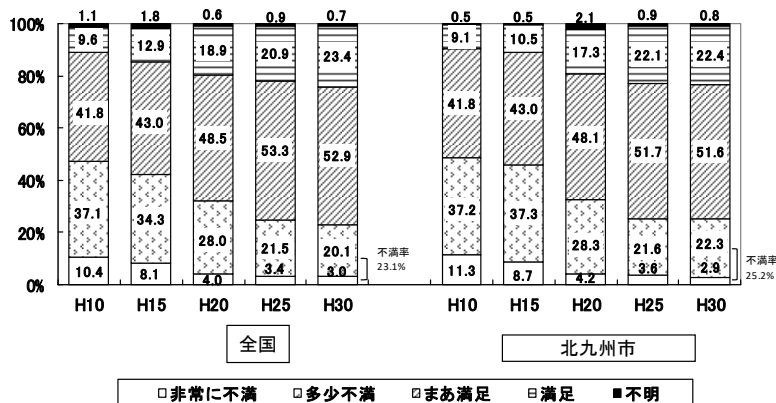
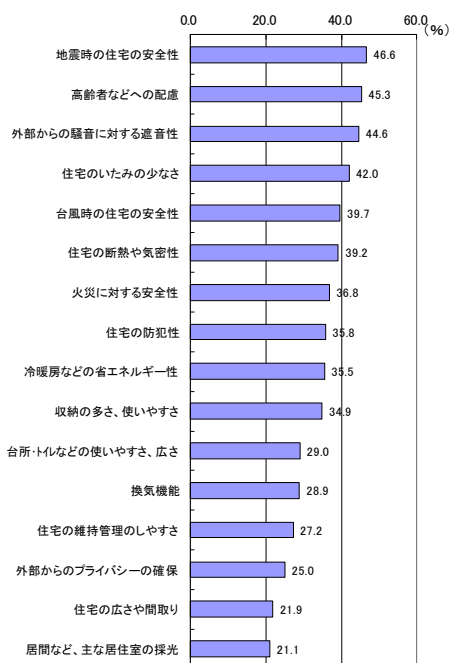


図-4 住宅の個別要素に対する不満率



### 居住環境に対する評価

不満率は26.8%で、平成25年調査の25.6%から1.2ポイント増加し、満足度が下降。

居住環境の各要素に対する不満率の低い項目は、「水害・津波の受けにくさ」(18.7%)、「通勤・通学などの利便」(19.0%)、「福祉・介護等の生活支援サービスの状況」(20.9%)。

不満率が高い項目は、「騒音・大気汚染などの少なさ」(38.1%)、「火災の延焼の防止」(35.7%)、「まわりの道路の歩行時の安全」(35.3%)。

居住環境に対する評価は「非常に不満」が3.4%、「多少不満」が23.4%であり、不満率は26.8%となっています。平成25年調査では「非常に不満」が3.8%、「多少不満」が21.8%、不満率は25.6%であり、「非常に不満」が0.4ポイント減少、「多少不満」が1.6ポイント増加、不満率は1.2ポイントの増加となっています。〔図-5〕

居住環境の個別要素ごとの不満率は「騒音・大気汚染などの少なさ」が38.1%で最も高く、次いで、「火災の延焼の防止」が35.7%、「まわりの道路の歩行時の安全」が35.3%となっています。

比較的不満率の低い項目は、「水害・津波の受けにくさ」(18.7%)、「通勤・通学などの利便」(19.0%)、「福祉・介護等の生活支援サービスの状況」(20.9%)などです。〔図-6〕

図-5 居住環境に対する評価

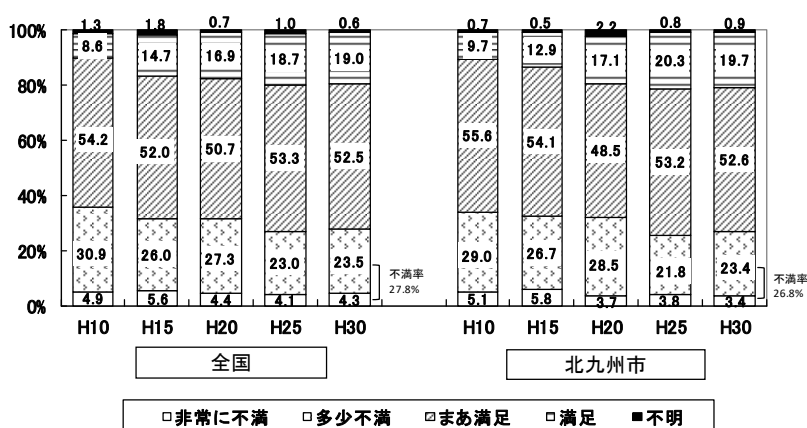
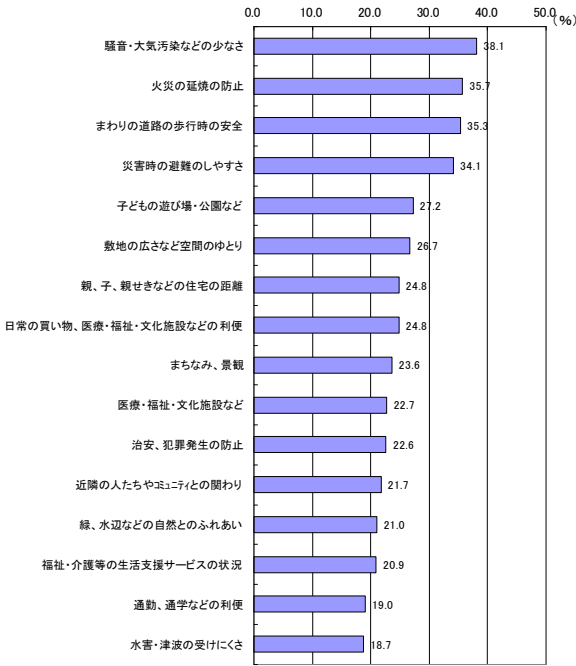


図-6 居住環境の個別要素に対する不満率



住宅及び居住環境に関して重要と思う点は、「治安」(40.2%)が最も多く、次いで、「日常の買い物などの利便」(39.1%)、「日当たり」(31.3%)となっています。

重要と思う点として選択率が低い項目は、「子どもの遊び場、子育て支援サービス」(5.6%)、「親・子・親せきとの距離」(6.8%)、「省エネ性」(7.9%)となっています。

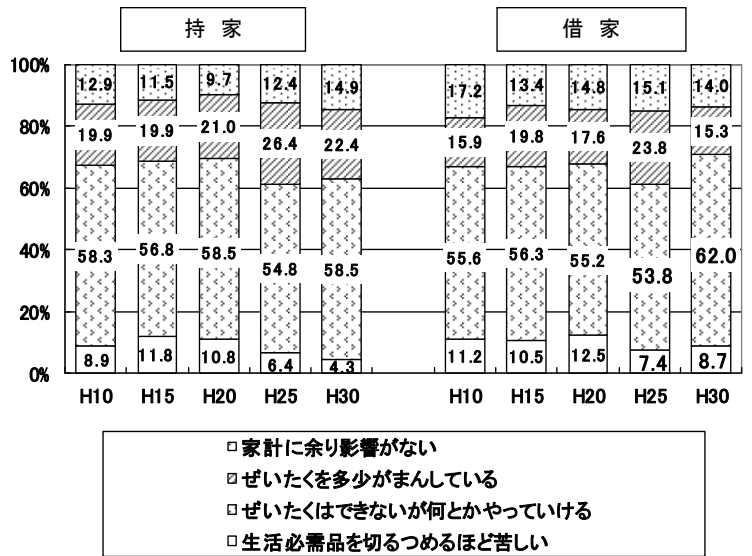
**住居費負担に対する評価**

住宅ローン・家賃など住居費の負担に対する評価は、「家計への影響が大きい」とする世帯の割合が62.8%と相変わらず高い。

住宅ローンのある持家の住居費負担に対する評価は、「家計への影響が大きい」が62.8%(「生活必需品を切りつめるほど苦しい」4.3%+「ぜいたくはできないが何とかやっつけていける」58.5%)、「家計への影響が少ない」が37.3%(「ぜいたくを多少がまんしている」22.4%+「家計に余り影響がない」14.9%)となっており、平成25年調査では、それぞれ61.2%、38.8%であったことから、「家計への影響が大きい」とする世帯が増加し、「家計への影響が少ない」とする世帯は減少しています。

借家における家賃負担に対する評価は、「家計への影響が大きい」が70.7%、「家計への影響が少ない」が29.3%となっています。〔図-7〕

図-7 住居費負担に対する評価



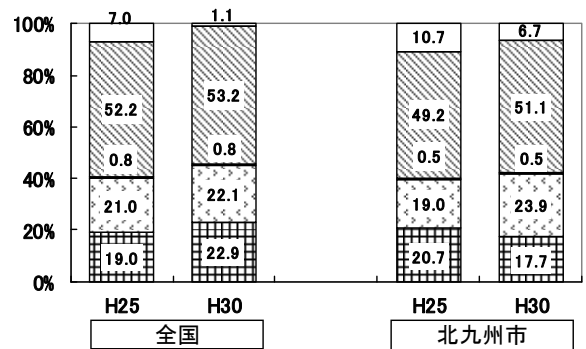
**2 最近5年間の居住状況の変化**

最近5年間で、住み替え・建て替え・リフォームのいずれかを行った世帯は全世帯の42.1%、に増加し、特にリフォームが増加。「何もしなかった」世帯は全世帯の51.1%。

最近5年間に「住み替えた」世帯が17.7%「リフォームした」世帯が23.9%、「建て替えた」世帯が0.5%となっています。また、最近5年間で住み替え・建て替え、リフォームのいずれも行わなかった世帯は51.1%となっています。

平成25年調査では、「住み替えた」20.7%、「リフォームした」19.0%、「建て替えた」0.5%であり、それぞれ、3.0ポイント減少、4.9ポイント増加、増減なしとなっています。〔図-8〕

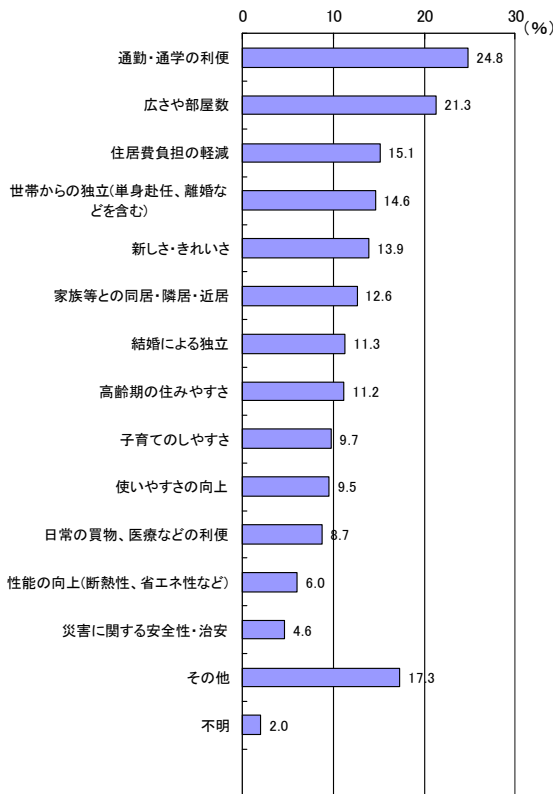
図-8 最近5年間の住み替え・改善の状況



■住み替えた □リフォームした ■建て替えた □何もしなかった □不明

最近5年間に実施した住み替えの主な目的は、「通勤・通学の利便」が24.8%と最も多く、次いで「広さや部屋数」が21.3%となっています。〔図-9〕

図-9 最近5年間に実施した住み替えの主な目的



変化に要した費用の平均を見ると、「新築戸建て」が3,794万円と最も高く、次いで「新築共同住宅」が3,315万円、「持家」が2,755万円、「中古戸建て」が1,923万円となっています。

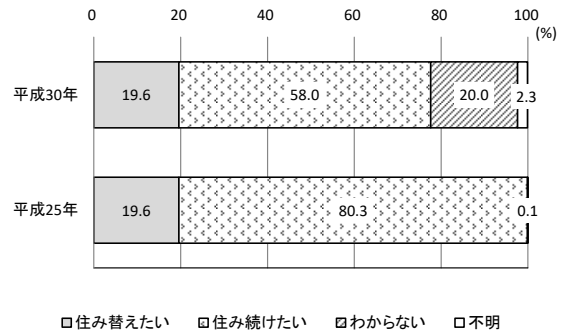
### 3 今後の住まい方の意向

「今後の住み替え意向」については、「住み替えたい」とする世帯は19.6%。

今後の住み替え意向については、「住み替えたい」とする世帯は19.6%となっています。平成25年調査では、19.6%であり、増減はありませんでした。〔図-10〕

※平成25年調査では、「考えている」と「考えていない(現住所に住み続ける)」の選択肢でしたが、平成30年調査では、「住み替えたい」と「住み続けたい」に変更しました。

図-10 今後の住み替え意向



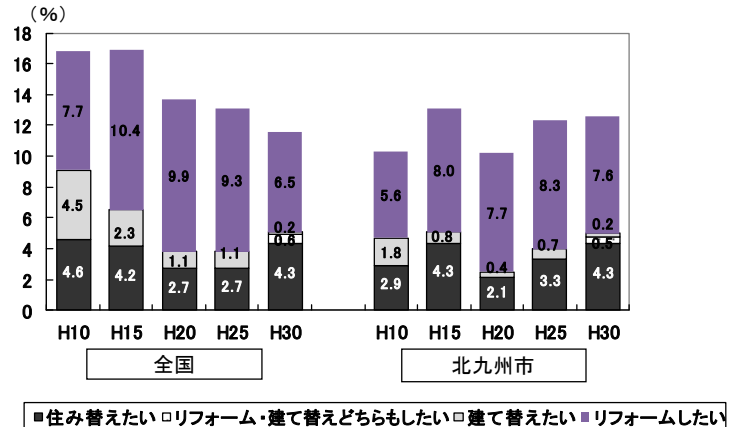
#### 今後5年以内における住み替え・改善意向

住み替え・改善意向のある世帯は17.6%で、平成25年調査より0.8ポイント増加。

住み替え・改善意向の内容としては「住み替えたい」が12.4%、「リフォーム・建て替えどちらもしたい」が0.3%、「建て替えたい」が0.1%、「リフォームしたい」が4.8%。

住み替え・改善の意向についてみると、「意向がある」持ち家世帯は12.6%で、平成25年調査よりも0.3ポイント増加しています。〔図-11〕

図-11 今後5年以内の住み替え・改善意向(持ち家)



持・借別では、「意向がある」世帯の割合は、持家が12.6%、借家が26.4%となっており、借家の方が13.8ポイント高くなっています。

今後5年以内に住み替え・改善の意向がある世帯において、その目的をみると、住み替えの主な目的は、「広さや部屋数」が39.0%、改善の主な目的は「きれいにする(傷みを直す)」が80.0%と最も多くなっています。〔図-12〕〔図-13〕

図-12 今後5年以内の住み替えの主な目的

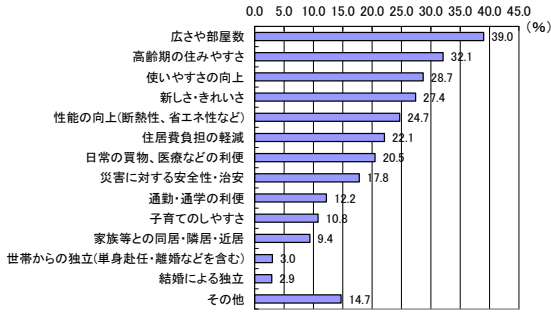
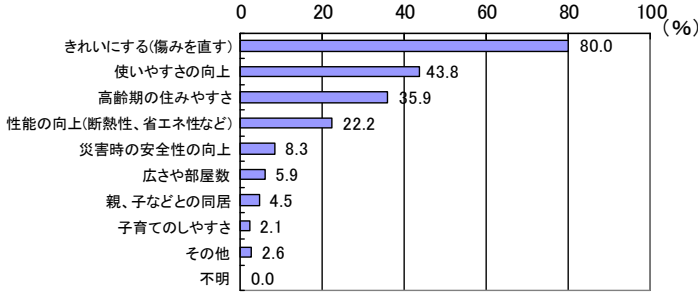


図-13 今後5年以内の改善の主な目的

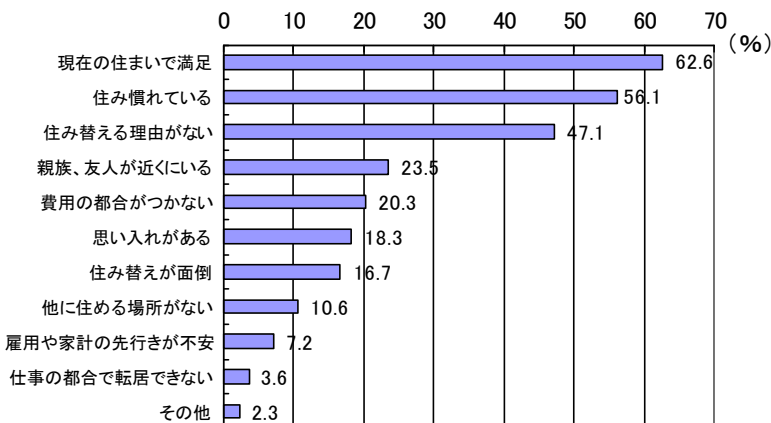


今後5年以内のリフォーム意向を持つ世帯の考えている工事内容は、「外装・内装の更新・改善」が64.8%、「設備の更新・改善」が58.6%、「段差の解消・手すりの設置」が24.6%となっています。

今後5年以内に住み替え・改善意向を持つ世帯の課題については「資金・収入等の不足」が50.3%、「希望エリアの物件が不足」が27.7%、「予算の範囲で気に入る物件がない」が27.2%と多くなっています。

今後の住み替え意向のない理由としては、「現在の住まいに満足しているから」が62.6%と最も多く、次いで、「住み慣れている」が56.1%、「住み替える理由がない」が47.1%となっています。〔図-14〕

図-14 今後の住み替え意向のない理由



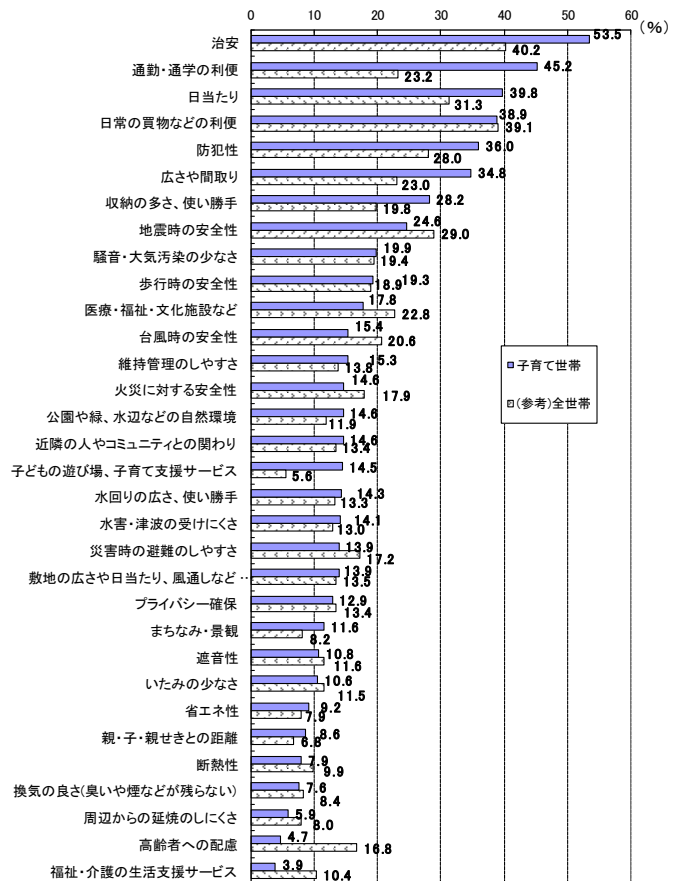
#### 4 家族構成別に見た住宅及び居住環境の評価と住み替え・改善意向

##### 子育て世代の住まい方

子育て世帯が考える住宅及び居住環境に関して子育てのために最も重要と思う項目は、「治安」(53.5%)、「通勤・通学の利便」(45.2%)、「日当たり」(39.8%)。

住宅及び居住環境に関して子育てのために最も重要と思う項目を見ると、平成30年は「治安」(53.5%)、「通勤・通学の利便」(45.2%)、「日当たり」(39.8%)の順になっています。〔図-15〕

図-15 子育てのために最も重要と思う項目



長子の年齢別に今後5年以内の住み替え・改善意向を見ると、長子の年齢が低い世帯ほど住み替え意向を持つ割合が大きくなっており、長子が5歳以下の世帯は31.7%、6～11歳の世帯は10.2%、12～17歳の世帯は8.1%、18歳以上の世帯は9.4%となっています。



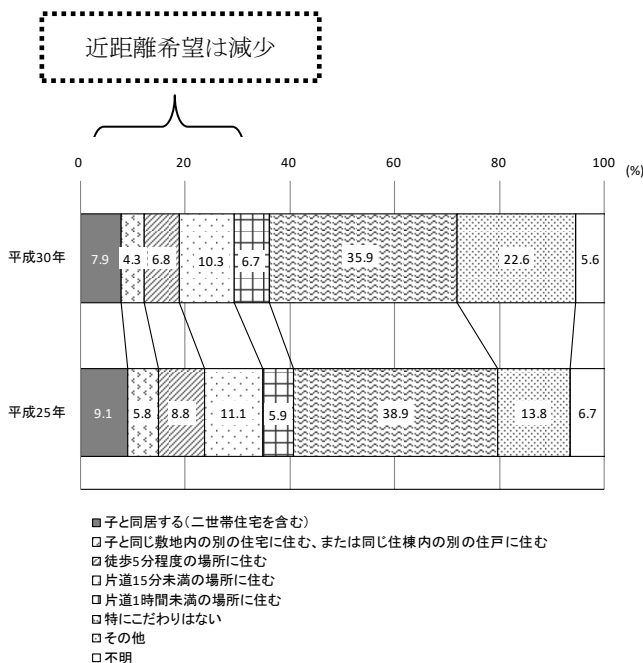
### 高齢期の住まい方

高齢者が考える住宅及び居住環境に関して重要と思う項目は、「日常の買物などの利便」(36.6%)、「治安」(29.6%)、「地震時の安全性」(28.2%)、「医療・福祉・文化施設など」(26.5%)。

高齢者世帯が住宅及び居住環境に関して重要と思う項目は、「日常の買物などの利便」(36.6%)、「治安」(29.6%)、「地震時の安全性」(28.2%)、「医療・福祉・文化施設など」(26.5%)の順になっています。

高齢期における子との住まい方(距離)の希望は、「特にこだわりはない」(35.9%)、「片道15分未満の場所に住む」(10.3%)、「子と同居する(二世帯住宅を含む)」(7.9%)の順になっています。〔図-16〕

図-16 高齢期における子との住まい方



家計主が75歳以上(後期高齢者)の世帯の住み替え先では、「公的賃貸」が52.8%、「高齢者向け住宅・施設」が41.2%など高齢者向け施設を希望する世帯が多くなっています。

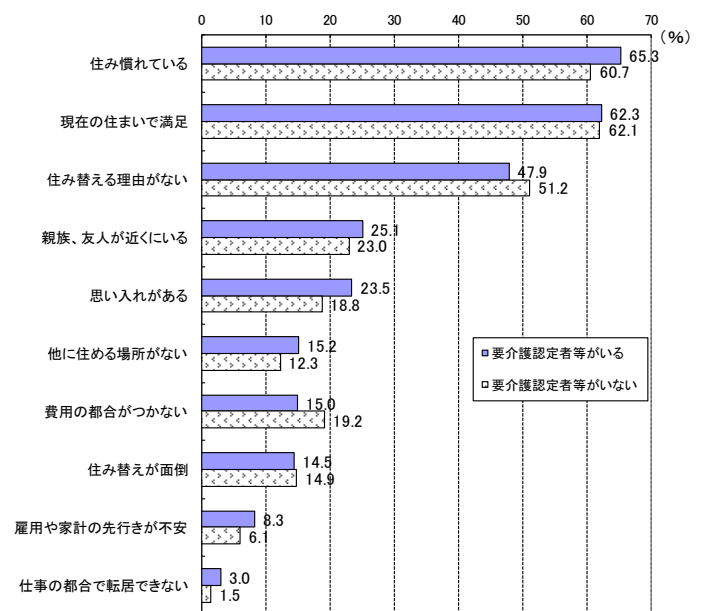
### 要介護者等のいる世帯の住まい方

高齢者のいる世帯における要介護者等の有無別の、住宅及び居住環境に対する総合的な評価に関する不満率は、要介護者がいる世帯が21.9%、いない世帯が24.0%。

高齢者のいる世帯における要介護者等の有無別の、住宅及び居住環境に対する総合的な評価に関する不満率を見ると、要介護者がいる世帯が21.9%、いない世帯が24.0%で、要介護者のいない世帯の方が高くなっています。

要介護者等のいる世帯における住み替え意向がない理由としては、「住み慣れている」(65.3%)、「現在の住まいで満足」(62.3%)、「住み替える理由がない」(47.9%)、「親族、友人が近くにいる」(25.1%)の順になっています。〔図-17〕

図-17 要介護者等のいる世帯における住み替えがない理由



## 5 現住居以外に所有している住宅

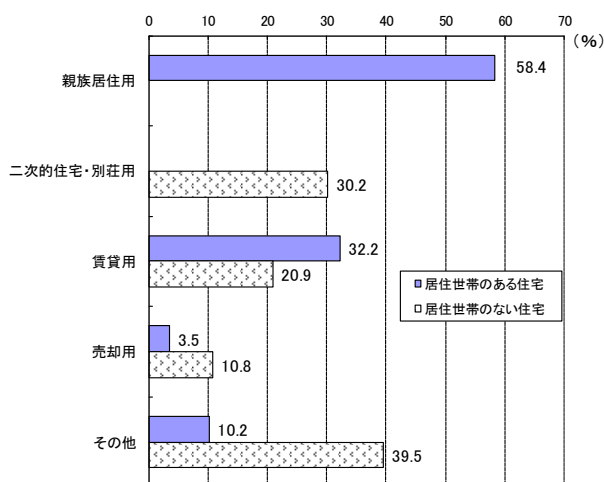
現住居以外に所有している住宅がある世帯の割合は、10.8%。

現住居以外に住宅を「所有している」世帯の割合は、10.8%となっています。

住宅の種類では、居住世帯のある住宅では、「親族居住用」が58.4%と最も多く、次いで「賃貸用」が32.2%、「売却用」が3.5%となっています。

居住世帯のない住宅(空き家)では、「二次的住宅・別荘用」が30.2%、「賃貸用」が20.9%、「売却用」が10.8%となっています。〔図-18〕

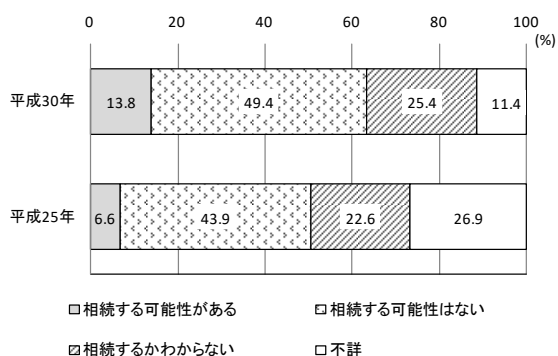
図-18 現住居以外に所有している住宅の種類



今後、住宅を相続する可能性がある世帯は、17.5%。

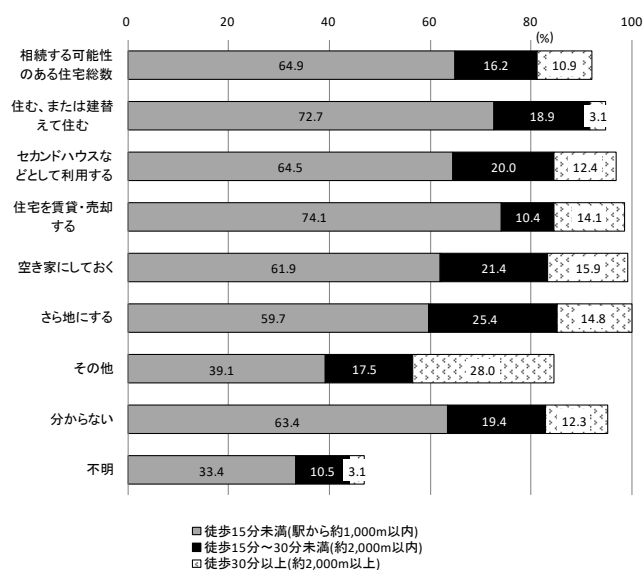
今後の住宅相続の可能性の有無は、可能性がある世帯は17.5%、可能性がない世帯は、51.3%となっています。現住居が持家の世帯について、相続する可能性がある世帯は、19.8%、借家世帯については、13.8%となっています。平成25年調査での、借家世帯における可能性がある世帯は、6.6%となっており、平成30年調査では7.2%増加しています。〔図-19〕

図-19 借家世帯の相続可能性のある住宅の有無



相続する可能性のある住宅の相続後の活用と、最寄りの公共交通機関との関係を見ると、徒歩15分未満(駅から約1,000m以内)では、「住むまたは建替えて住む」が72.7%と最も割合が高くなっています。徒歩30分以上(約2,000m以上)では、「その他」が28.0%と最も高く、次いで「空き家にしておく」が、15.9%となっています。〔図-20〕

図-20 現住居以外に所有している住宅の種類



今後相続の可能性のある住宅の活用について、「分からない」が38.4%と最も多く、次いで「住む、または建替えて住む」が25.4%、「住宅を賃貸・売却する」が21.9%となっています。