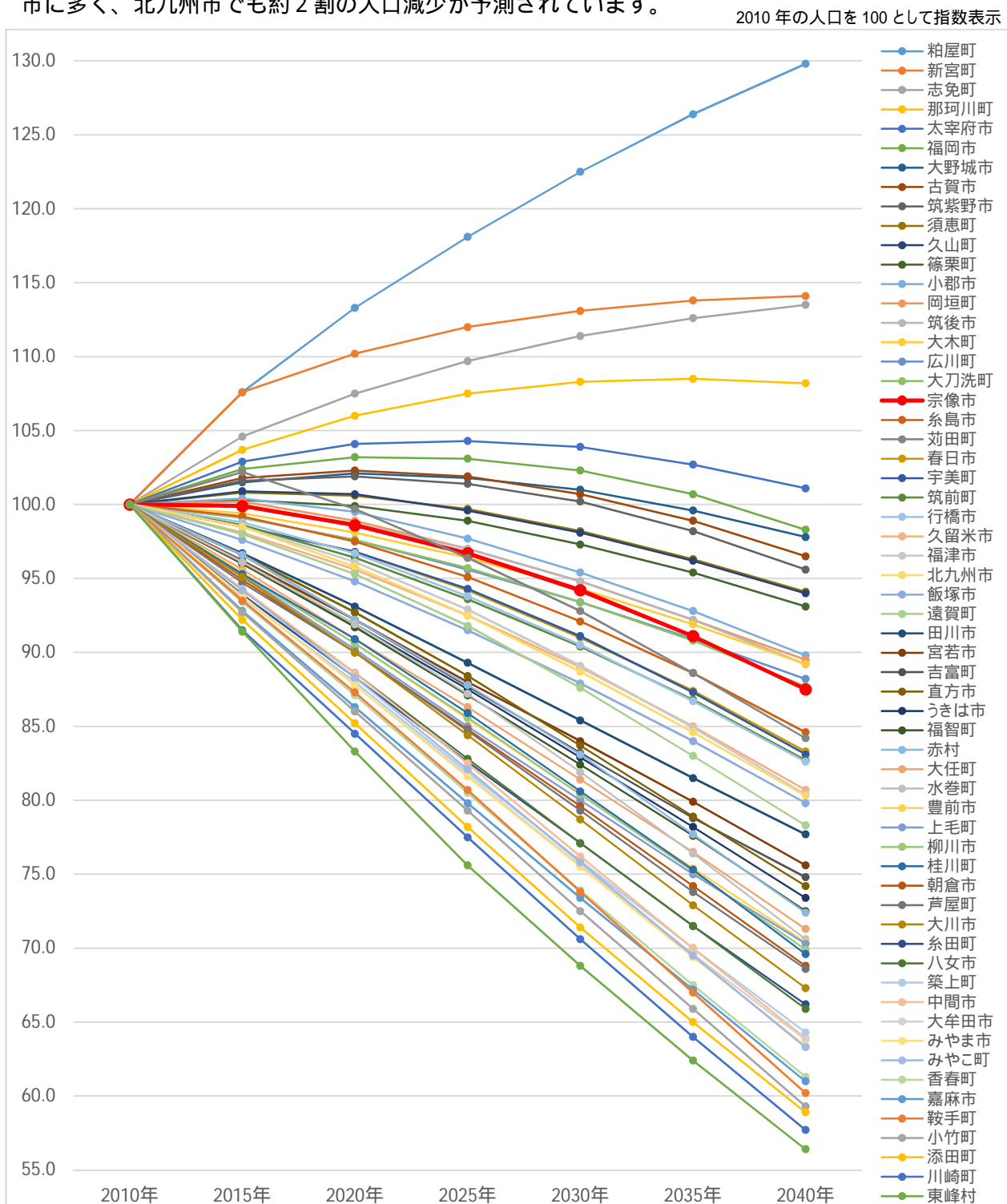


### 3. 将来人口推計について

#### (1) 福岡県内各都市の将来人口推計

図 2-18 は、国立社会保障・人口問題研究所による人口予測を基に、2010年の人口を100として2040年までの5年毎の指数を表示しています。この期間に県内全体的な人口減少が予測されていますが、粕屋町や新宮町、志免町、那珂川町などは今後も人口増加が予測されています。福岡都市圏の各都市では人口があまり減らないと予測されています。

一方で、人口減少が著しいと予測されているのは、筑豊地区、筑後地区、京築地区などの各都市に多く、北九州市でも約2割の人口減少が予測されています。



(図 2-18 福岡県内市町村の人口予測)

(2) 本市と周辺都市の将来人口推計

本市の将来人口は2040年に87.5ポイントと今後1割以上の人口減少が予測されています。また、本予測では少子高齢化の傾向が強まり、生産年齢人口の割合は53.8%にまで減少すると予測されています。

| 総数           | 2010年  | 2015年  | 2020年  | 2025年  | 2030年  | 2035年  | 2040年  |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 推計人口総数(人)    | 95,501 | 95,397 | 94,197 | 92,363 | 89,986 | 87,020 | 83,550 |
| 総人口指数(%)     | 100.0  | 99.9   | 98.6   | 96.7   | 94.2   | 91.1   | 87.5   |
| 年少人口割合(%)    | 13.4   | 13.0   | 12.4   | 11.6   | 11.1   | 10.9   | 10.8   |
| 生産年齢人口割合(%)  | 64.0   | 60.1   | 57.5   | 56.3   | 55.8   | 55.3   | 53.8   |
| 老年人口割合(%)    | 22.5   | 26.9   | 30.1   | 32.1   | 33.1   | 33.8   | 35.4   |
| 75歳以上人口割合(%) | 11.0   | 12.5   | 14.7   | 18.1   | 20.5   | 21.6   | 21.7   |

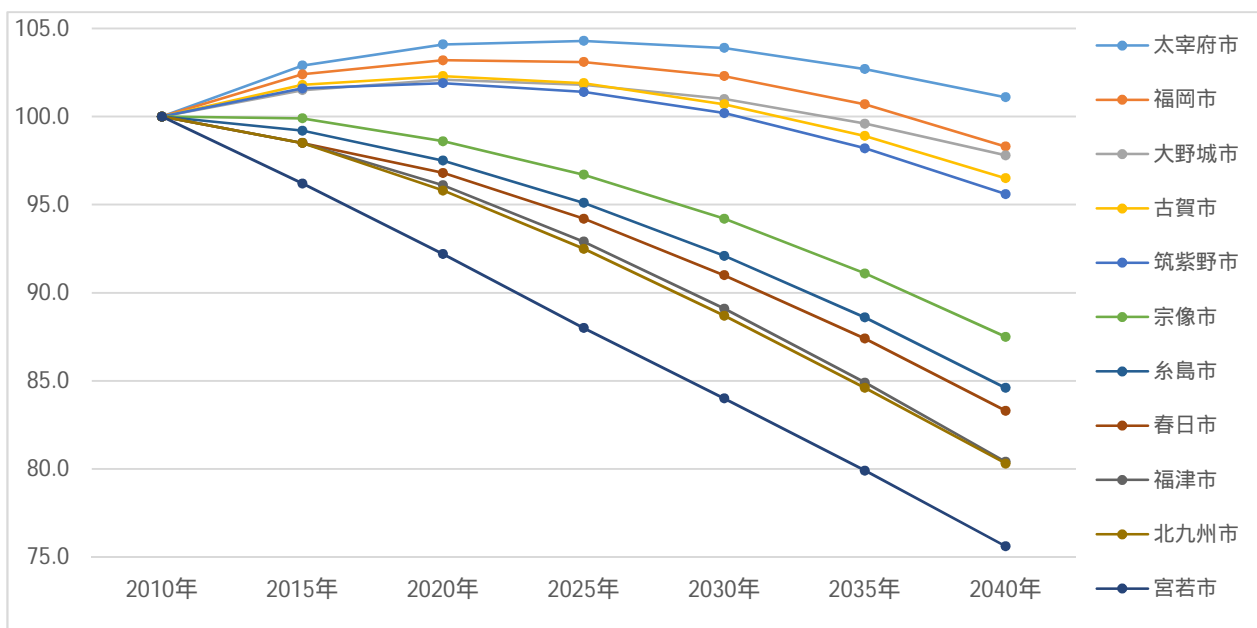
図 2-19 は本市と福岡都市圏各都市等の人口予測を示しています。2040年の人口予測を比較すると、福岡都市圏の中では本市は低位置にあり、人口減少の割合が高いと予測されています。

(単位:人)

(2010年を100として指数表示)

| 自治体  | 人口        |           |           |           |           |           |           | 指数    |       |       |       |       |       |       |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|      | 2010年     | 2015年     | 2020年     | 2025年     | 2030年     | 2035年     | 2040年     | 2010年 | 2015年 | 2020年 | 2025年 | 2030年 | 2035年 | 2040年 |
| 太宰府市 | 70,482    | 72,532    | 73,362    | 73,541    | 73,197    | 72,393    | 71,249    | 100.0 | 102.9 | 104.1 | 104.3 | 103.9 | 102.7 | 101.1 |
| 福岡市  | 1,463,743 | 1,498,589 | 1,510,382 | 1,509,307 | 1,497,115 | 1,473,747 | 1,439,182 | 100.0 | 102.4 | 103.2 | 103.1 | 102.3 | 100.7 | 98.3  |
| 大野城市 | 95,087    | 96,541    | 97,053    | 96,829    | 96,017    | 94,746    | 93,002    | 100.0 | 101.5 | 102.1 | 101.8 | 101.0 | 99.6  | 97.8  |
| 古賀市  | 57,920    | 58,970    | 59,248    | 59,015    | 58,344    | 57,297    | 55,898    | 100.0 | 101.8 | 102.3 | 101.9 | 100.7 | 98.9  | 96.5  |
| 筑紫野市 | 100,172   | 101,812   | 102,099   | 101,562   | 100,340   | 98,405    | 95,774    | 100.0 | 101.6 | 101.9 | 101.4 | 100.2 | 98.2  | 95.6  |
| 宗像市  | 95,501    | 95,397    | 94,197    | 92,363    | 89,986    | 87,020    | 83,550    | 100.0 | 99.9  | 98.6  | 96.7  | 94.2  | 91.1  | 87.5  |
| 糸島市  | 98,435    | 97,665    | 95,985    | 93,620    | 90,702    | 87,262    | 83,311    | 100.0 | 99.2  | 97.5  | 95.1  | 92.1  | 88.6  | 84.6  |
| 春日市  | 106,780   | 105,227   | 103,388   | 100,613   | 97,222    | 93,327    | 88,972    | 100.0 | 98.5  | 96.8  | 94.2  | 91.0  | 87.4  | 83.3  |
| 福津市  | 55,431    | 54,623    | 53,246    | 51,489    | 49,414    | 47,075    | 44,589    | 100.0 | 98.5  | 96.1  | 92.9  | 89.1  | 84.9  | 80.4  |
| 北九州市 | 976,846   | 961,748   | 936,127   | 903,262   | 866,164   | 826,141   | 784,162   | 100.0 | 98.5  | 95.8  | 92.5  | 88.7  | 84.6  | 80.3  |
| 宮若市  | 30,081    | 28,940    | 27,721    | 26,483    | 25,255    | 24,022    | 22,751    | 100.0 | 96.2  | 92.2  | 88.0  | 84.0  | 79.9  | 75.6  |

(2010年を100として指数表示)



(図 2-19 宗像市と近隣都市の人口予測)

図 2-18 及び 2-19 は、平成 25 年 3 月推計 国立社会保障・人口問題研究所資料より作成

### 第三章 住宅市場の動向

#### 1. 本市の住宅の現状について

##### (1) 本市の住宅の概観

本市では、昭和40～50年代にかけて丘陵地を中心に大規模な宅地開発が行われ、その後主に戸建住宅としての宅地開発が引き続き行われてきました。また、北九州市と福岡市の両政令指定都市から約30km圏内に位置する本市は、交通アクセスに恵まれた住宅都市であるとともに、自然、文化、歴史に育まれた住みよい住宅都市として発展してきました。

国が実施した平成25年の住宅土地統計調査結果から、本市における住宅総数は38,120戸あり、持ち家の割合が67.6%を占めています。これは、福岡県平均の53.8%、全国平均の61.7%を上回っています。また、店舗併用住宅は少なく、98.5%が専用住宅です。

| 住宅総数(戸) | 持ち家    |        |      | 専用住宅   |        |        |      | 店舗併用住宅 |       |      |    |
|---------|--------|--------|------|--------|--------|--------|------|--------|-------|------|----|
|         | 持ち家    | 借家     | 不明   | 持ち家    | 借家     | 不明     | 持ち家  | 借家     | 不明    |      |    |
| 38,120  | 25,760 | 11,540 | 820  | 37,550 | 25,760 | 11,540 | 250  | 570    | 560   | 10   | 0  |
| -       | 67.6%  | 30.3%  | 2.2% | 98.5%  | 68.6%  | 30.7%  | 0.6% | 1.5%   | 98.2% | 1.8% | 0% |

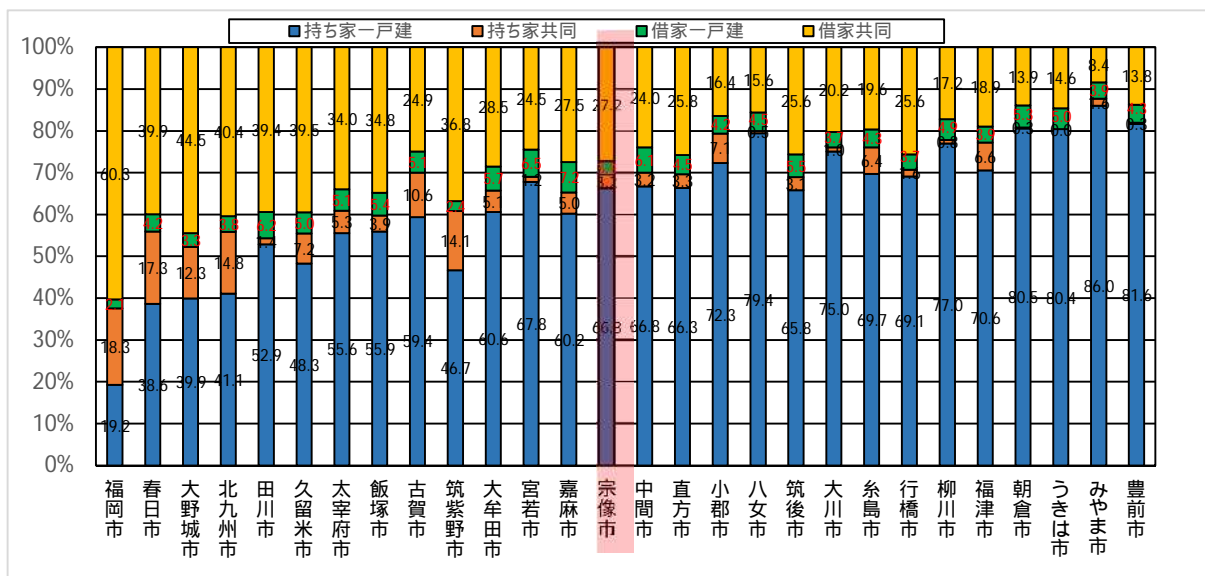
(図3-1 本市住宅の種類)

住宅の建て方についてみると、本市の住宅は一戸建て住宅の割合が比較的高く69.4%を占めています。また、持ち家と借家別の一戸建て住宅、共同住宅の割合等は以下に示すとおりであり、借家のうち民間借家の占める割合が約80%です。なお、共同住宅には、便宜上、長屋住宅等を含めて表示しています。

| 住宅総数(戸) | 持ち家    |        | 借家     |        |       |        | 公営・UR・公社の借家 |        | 民間借家  |      | 給与住宅  |       |       |       |      |       |       |
|---------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|-------------|--------|-------|------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|
|         | 一戸建    | 共同住宅   | 一戸建    | 共同住宅   | 一戸建   | 共同住宅   | 一戸建         | 共同住宅   | 一戸建   | 共同住宅 | 一戸建   | 共同住宅  |       |       |      |       |       |
|         |        |        |        |        |       |        |             |        |       |      |       |       | 一戸建   | 共同住宅  | 一戸建  | 共同住宅  |       |
| 38,120  | 26,460 | 11,660 | 26,320 | 25,080 | 1,240 | 11,550 | 1,250       | 10,310 | 1,770 | 80   | 1,690 | 9,300 | 1,090 | 8,210 | 470  | 80    | 390   |
| -       | 69.4%  | 30.6%  | 69.0%  | 95.3%  | 4.7%  | 30.3%  | 10.8%       | 89.3%  | 15.3% | 4.5% | 95%   | 80.5% | 11.7% | 88.3% | 4.1% | 17.0% | 83.0% |

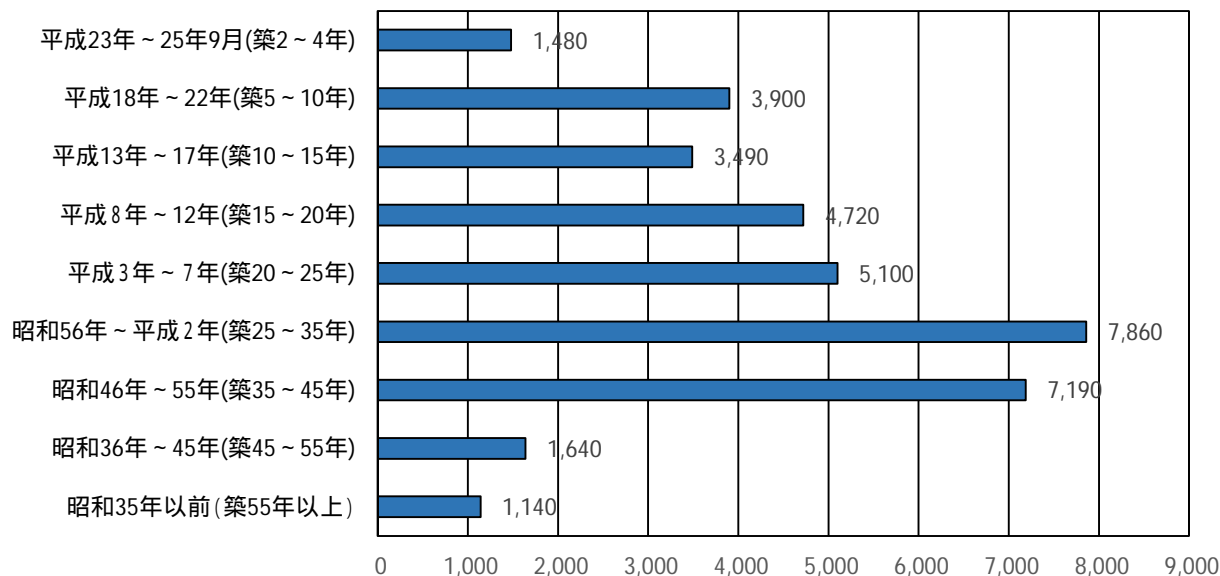
(図3-2 本市住宅の建て方)

これらの調査結果をもとに、「持ち家一戸建て住宅」、「持ち家共同住宅」、「借家一戸建て住宅」、「借家共同住宅」の4種に分類し、図3-3で県内28市の比較をしています。本市では、持ち家一戸建て住宅の割合が66.3%と最も高くなっています。また、分譲マンションなどの持ち家共同住宅の比率は、福岡都市圏の中では最も低い3.2%です。借家一戸建て住宅の割合は、福岡市、筑紫野市、大野城市に次いで4番目に低い3.3%となっています。



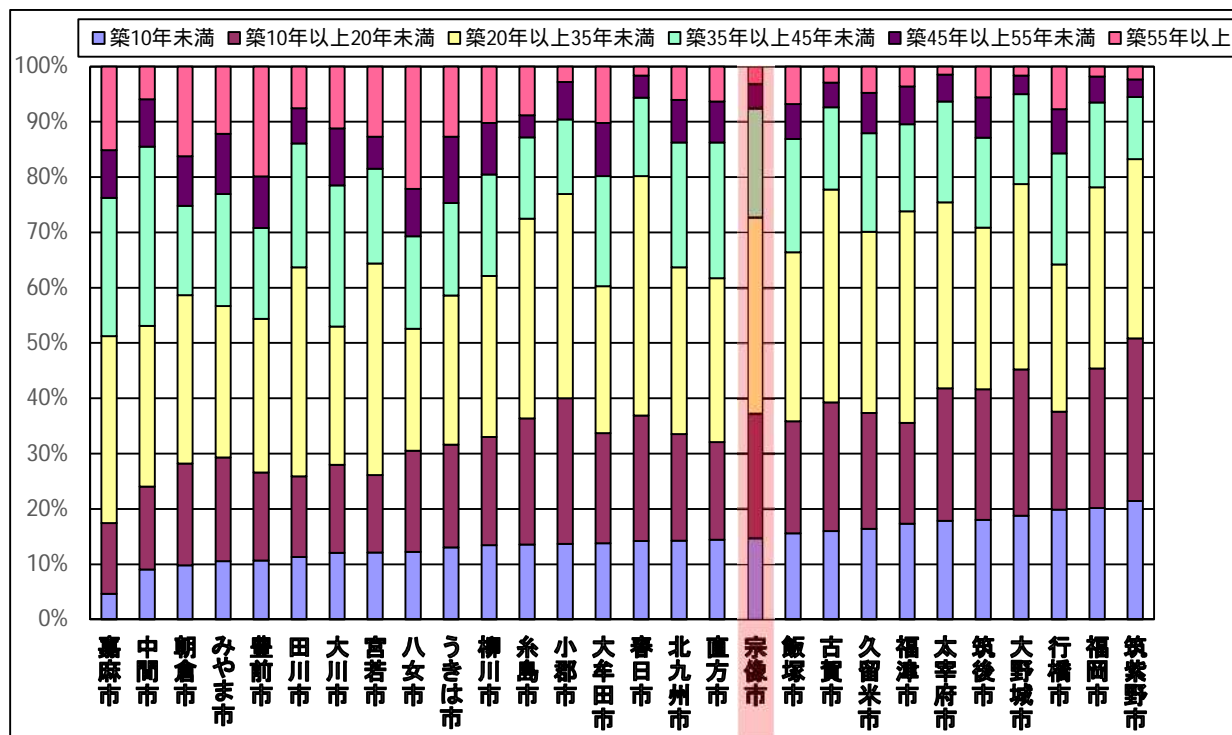
(図3-3 県内28市の持ち家・借家別の住宅の建て方)

図 3-4 は、本市の住宅を築年数毎に示しており、建築後 25 年以上の住宅が 48.8% を占め、建築後 35 年以上の住宅は 27.2% を占めています。今後は住宅の老朽化がさらに進展すると推測されます。



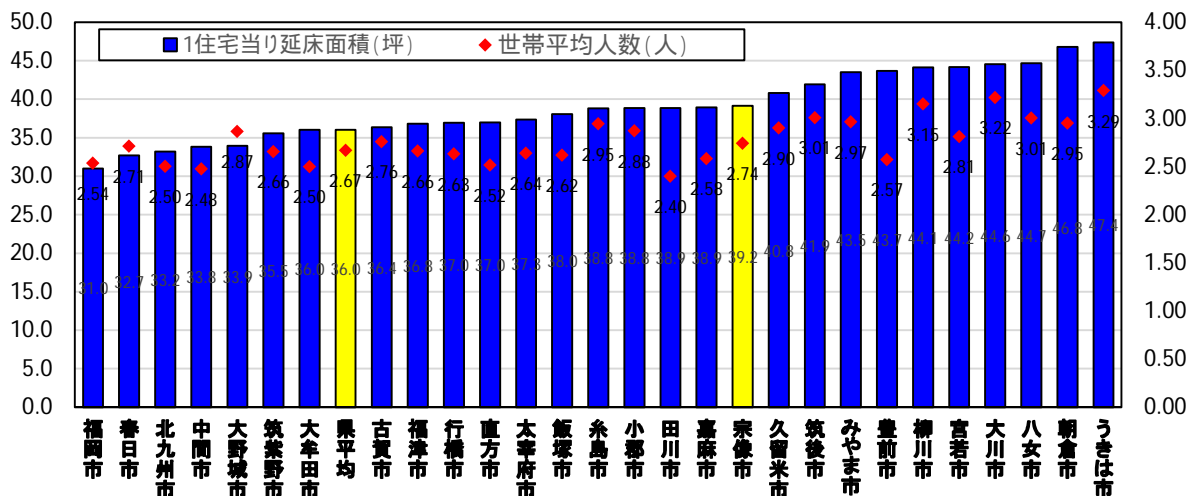
(図 3-4 本市住宅の築年数別の戸数)

図 3-5 は、県内 28 市の住宅築年数の割合を示しており、築 10 年未満の割合が高い順から右に位置しています。本市の築 10 年未満の住宅の割合は 14.7%、築 20 年未満の住宅の割合は 37.2% となっており、比較的新しい住宅の割合が高い状況です。また、古い住宅の割合をみると、築 45 年以上の住宅の割合が 7.6% と県内 28 市の中で 6 番目に低い状況ですが今後は急激に建築後 45 年を経過する住宅が増えてくると予測されます。



(図 3-5 県内市町村別の住宅建築年数の割合)

県内 28 市の持ち家住宅の 1 住宅当り延べ床面積を比較すると、本市では一戸建住宅と共同住宅を含めて 39.2 坪であり、県平均の 36.0 坪を大きく上回っています。県内他市と比較しても、住宅の延べ床面積は比較的広い方に分類されます。

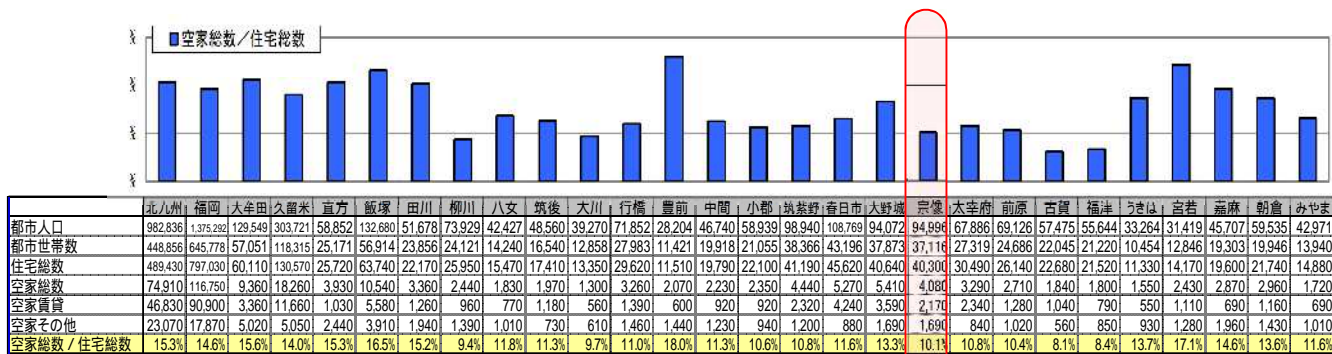


(図 3-6 県内 28 市の持ち家住宅当り延べ床面積)

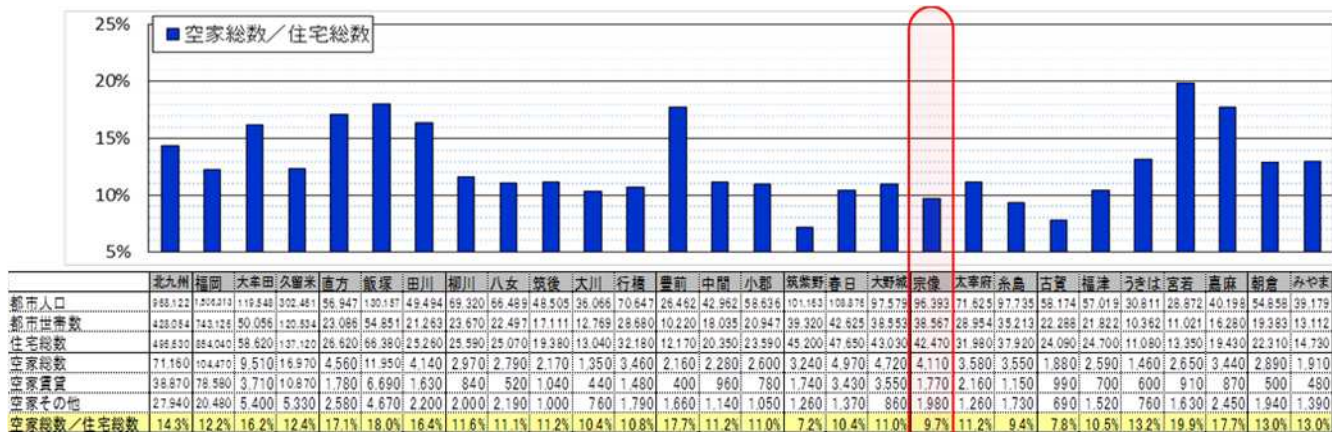
図 3-1 から 3-6 は平成 25 年住宅土地統計調査資料より作成

(2) 空き家に関する現状

図 3-7 は、総務省の住宅土地統計調査による各都市の空き家の現状です。本市では住宅総数に占める空き家総数の割合（空き家率）が 9.7%と筑紫野市、古賀市、糸島市に次いで 4 番目に低い数値となっています。また前回調査の平成 20 年の空き家率 10.1%から改善しています。共同住宅等の空き家が減少し、一戸建て住宅等の空き家が増加している状況です。



(図 3-7 平成 20 年空き家の状況) 平成 20 年住宅土地統計調査資料より作成



(図 3-8 平成 25 年空き家の状況) 平成 25 年住宅土地統計調査資料より作成

## 2. 住宅開発の動向について

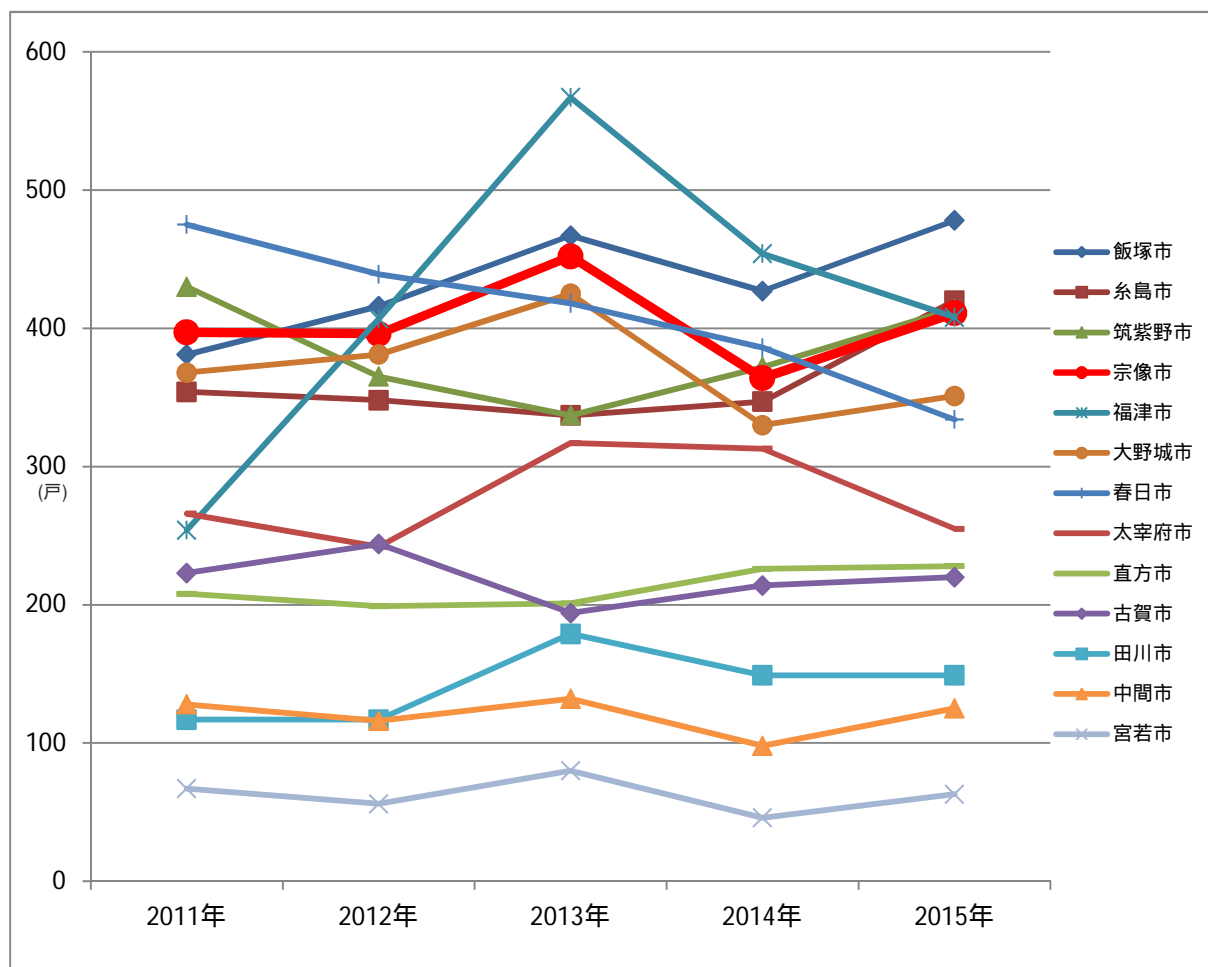
### (1) 新築住宅の着工動向

2015年の1年間に、本市の住宅建築着工数が411棟ありました。過去5年は、1年間の着工数は400棟前後で推移しており、近隣都市と比較すれば高い位置にあります。しかし、福岡市に近接する糟屋郡では全体的に着工件数が伸びており、また、2010年以降は、これに加えて古賀市、福津市でも新規戸建て住宅地の開発が活発に行われています。

(単位:棟・㎡)

|      | 2011年 |        | 2012年 |        | 2013年 |        | 2014年 |        | 2015年 |        |
|------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|
|      | 棟数    | 床面積計   | 棟数    | 床面積計   | 棟数    | 床面積計   | 棟数    | 床面積計   | 棟数    | 床面積計   |
| 飯塚市  | 381   | 64,723 | 416   | 74,951 | 467   | 94,357 | 427   | 72,199 | 478   | 88,613 |
| 糸島市  | 354   | 42,650 | 348   | 48,483 | 337   | 43,461 | 347   | 44,257 | 420   | 63,222 |
| 筑紫野市 | 430   | 67,114 | 365   | 61,175 | 337   | 64,106 | 372   | 62,286 | 414   | 61,174 |
| 宗像市  | 397   | 58,658 | 396   | 55,298 | 452   | 62,700 | 364   | 46,322 | 411   | 60,019 |
| 福津市  | 254   | 48,066 | 407   | 56,003 | 567   | 91,505 | 454   | 84,410 | 408   | 72,568 |
| 大野城市 | 368   | 60,870 | 381   | 59,054 | 425   | 75,662 | 330   | 48,154 | 351   | 57,192 |
| 春日市  | 475   | 67,746 | 439   | 77,239 | 418   | 80,125 | 386   | 66,188 | 334   | 49,571 |
| 太宰府市 | 266   | 39,613 | 242   | 38,299 | 317   | 43,274 | 313   | 41,527 | 255   | 33,392 |
| 直方市  | 208   | 28,987 | 199   | 28,283 | 201   | 26,919 | 226   | 32,416 | 228   | 32,125 |
| 古賀市  | 223   | 26,584 | 244   | 32,686 | 194   | 25,295 | 214   | 29,061 | 220   | 31,086 |
| 田川市  | 117   | 20,073 | 117   | 19,211 | 179   | 25,632 | 149   | 19,925 | 149   | 25,416 |
| 中間市  | 128   | 19,048 | 116   | 17,716 | 132   | 16,037 | 98    | 12,087 | 125   | 17,051 |
| 宮若市  | 67    | 7,759  | 56    | 7,052  | 80    | 10,808 | 46    | 5,659  | 63    | 7,531  |

建築着工数には居住専用建築物の棟数が含まれるため共同住宅も1棟としてカウントします

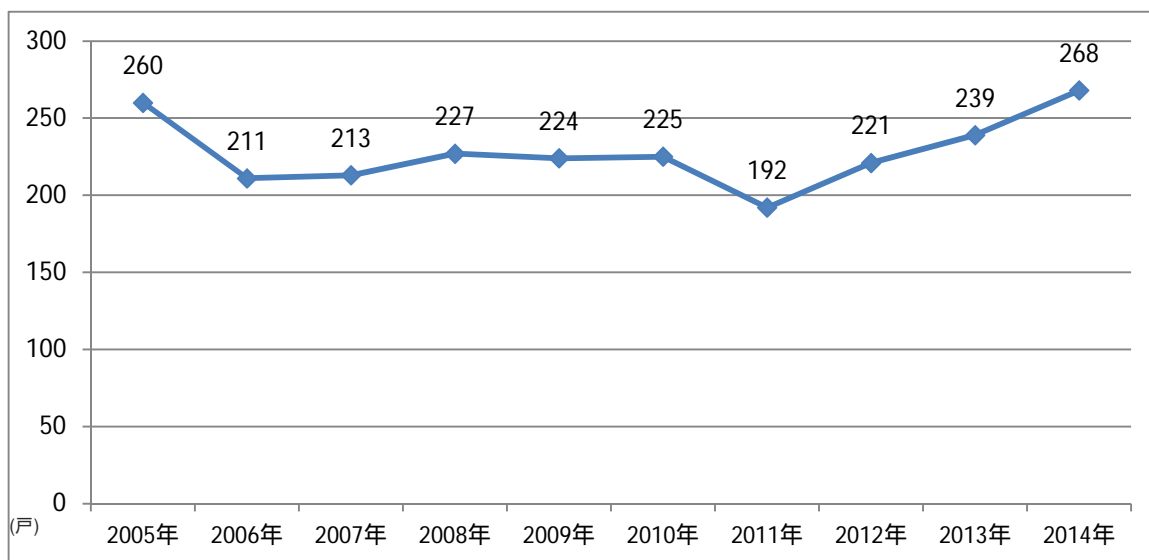


(図 3-9 宗像市と近隣都市の新築戸建て住宅着工件数)

建築着工統計調査より作成

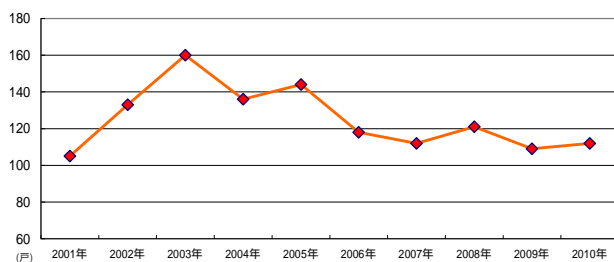
(2) 中古住宅の取引動向

本市では、一年間に概ね200件を超える中古住宅の取引があります。

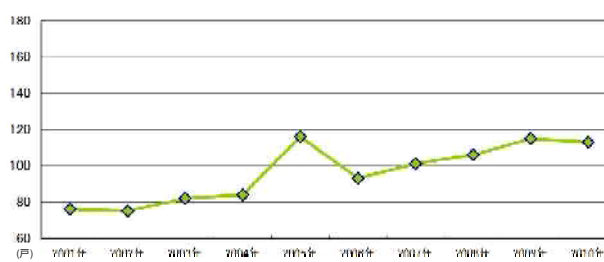


(図 3-10 本市の中古住宅取引件数の推移)

また、2001年から2010年における取引のあった時点での住宅の築年数が20年を経過しているか否かで分類すると、20年を経過した物件の売買が近年は増加傾向にあります。

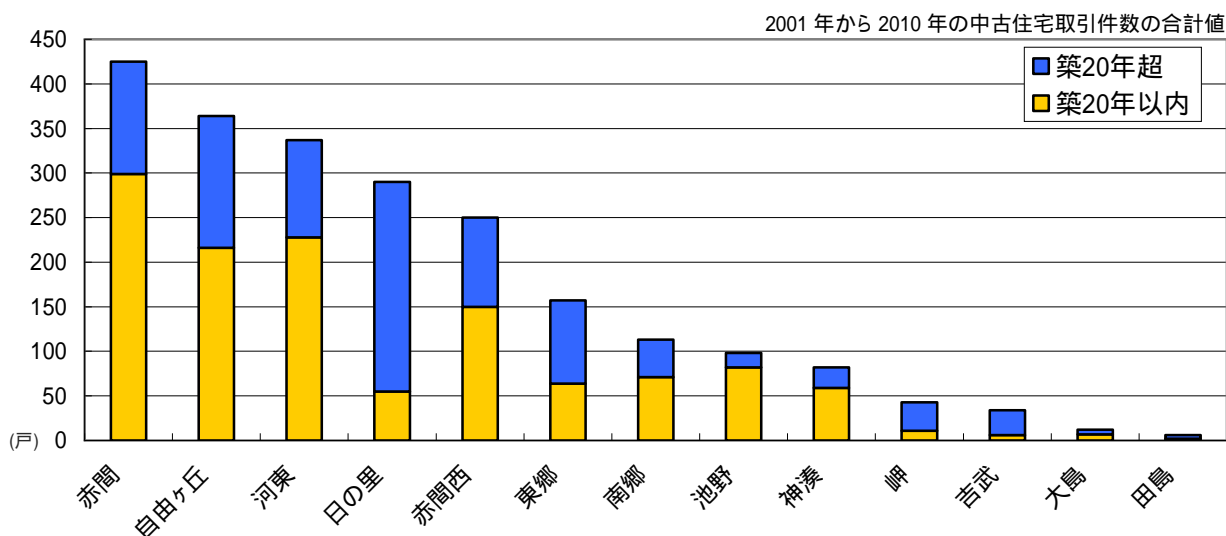


(図 3-11 築20年以下の中古住宅取引件数の推移)



(図 3-12 築20年超の中古住宅取引件数の推移)

地区別には、赤間地区の取引件数が最も多く、自由ヶ丘、河東、日の里、赤間西と続いています。また、日の里では、特に築20年を経過した物件の取引が多い状況です。



(図 3-13 市内地区別の中古住宅取引件数)

宗像市独自調査より作成

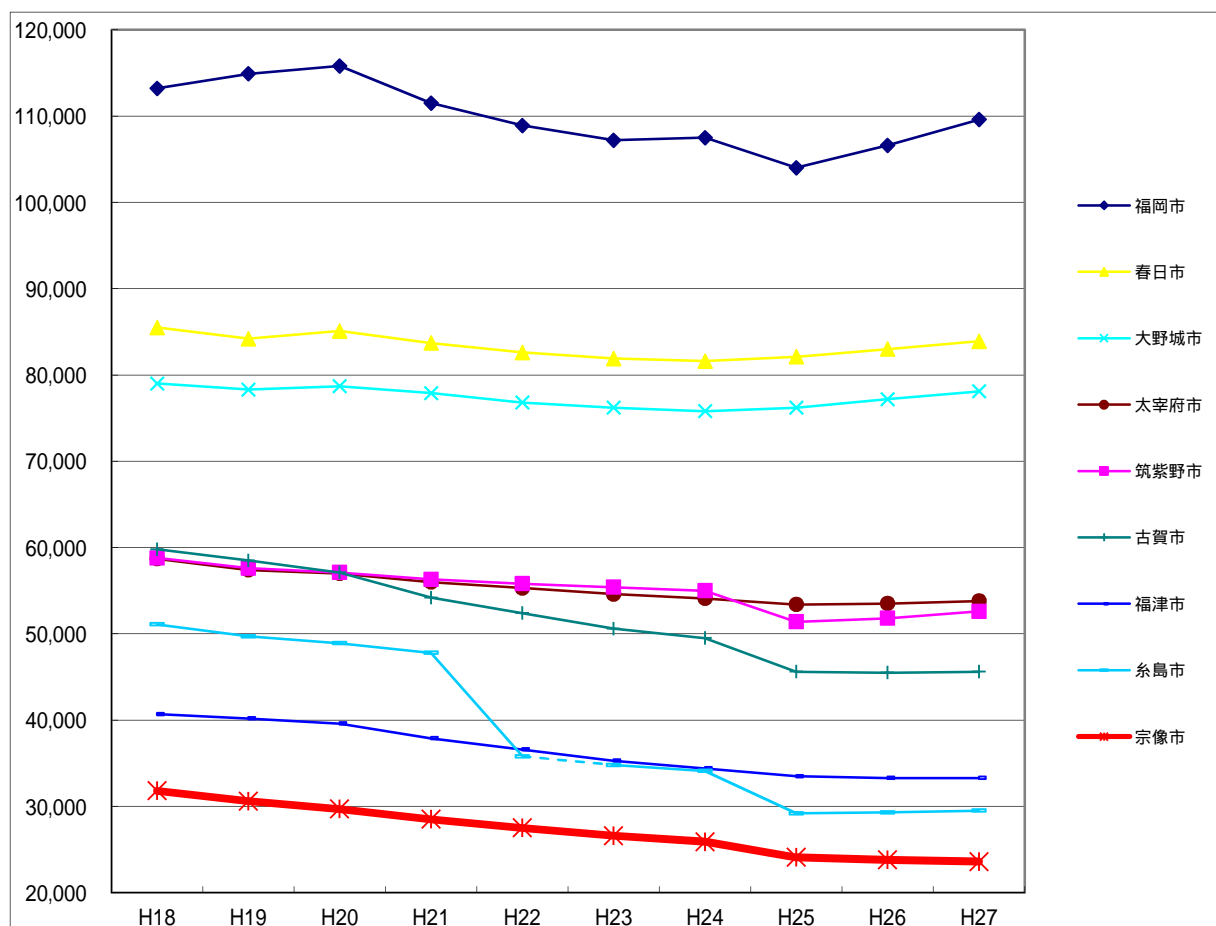
### (3) 地価の動向

図3-14は、平成18年から27年の福岡県地価調査の結果から、福岡都市圏各都市の住宅地価の平均値を示しています。平成27年の本市住宅地の平均地価は、23,600円(㎡あたり)で最も安価であり、県内の平均値44,200円(㎡あたり)を大きく下回っています。また、平成18年以降は概ね地価が下落してきましたが、平成24年以降は各都市で下げ止まりの傾向がみられており、本市でも平成27年時点でようやく横ばいに近くなってきました。

| 市区町村名      | 地点数       | 価格(各年の7月1日現在の価格/1平方メートル当たり/100円未満切捨て) 前年より上昇した場合は青の網掛け |               |               |               |               |               |               |               |               |               | H18年を基準にした下落率 |
|------------|-----------|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|            |           | H18  | H19           | H20           | H21           | H22           | H23           | H24           | H25           | H26           | H27           |               |
| 福岡市        | 102       | 113,200  | 114,900       | 115,800       | 111,500       | 108,900       | 107,200       | 107,500       | 104,000       | 106,600       | 109,600       | -3.2%         |
| 東区         | 20        | 83,800   | 83,800        | 83,300        | 79,600        | 77,200        | 74,700        | 73,500        | 71,600        | 72,600        | 73,200        | -12.6%        |
| 博多区        | 6         | 116,300  | 117,300       | 117,600       | 112,800       | 109,300       | 107,000       | 105,500       | 105,500       | 106,500       | 108,700       | -6.5%         |
| 中央区        | 6         | 167,200  | 180,000       | 183,800       | 172,000       | 166,500       | 165,400       | 166,300       | 171,200       | 178,800       | 187,300       | 12.0%         |
| 南区         | 19        | 110,000  | 111,400       | 112,900       | 109,500       | 107,400       | 105,600       | 105,200       | 107,000       | 108,900       | 111,000       | 0.9%          |
| 西区         | 18        | 89,200   | 89,100        | 89,100        | 87,100        | 85,200        | 83,800        | 84,200        | 69,700        | 70,700        | 72,100        | -19.2%        |
| 城南区        | 13        | 126,700  | 128,500       | 129,300       | 124,500       | 120,200       | 118,100       | 117,000       | 118,000       | 120,600       | 124,900       | -1.4%         |
| 早良区        | 20        | 134,700  | 136,700       | 138,400       | 133,700       | 132,000       | 131,600       | 135,300       | 134,900       | 139,800       | 145,700       | 8.2%          |
| 筑紫野市       | 10        | 58,800   | 57,600        | 57,100        | 56,300        | 55,800        | 55,400        | 55,000        | 51,400        | 51,800        | 52,600        | -10.5%        |
| 春日市        | 9         | 85,500   | 84,200        | 85,100        | 83,700        | 82,600        | 81,900        | 81,600        | 82,100        | 83,000        | 83,900        | -1.9%         |
| 大野城市       | 9         | 79,000   | 78,300        | 78,700        | 77,900        | 76,800        | 76,200        | 75,800        | 76,200        | 77,200        | 78,100        | -1.1%         |
| <b>宗像市</b> | <b>20</b> | <b>31,800</b>  | <b>30,600</b> | <b>29,700</b> | <b>28,500</b> | <b>27,500</b> | <b>26,600</b> | <b>25,900</b> | <b>24,100</b> | <b>23,800</b> | <b>23,600</b> | <b>-25.8%</b> |
| 太宰府市       | 10        | 58,700   | 57,400        | 57,000        | 56,000        | 55,300        | 54,600        | 54,100        | 53,400        | 53,500        | 53,800        | -8.3%         |
| 古賀市        | 6         | 59,800   | 58,500        | 57,100        | 54,200        | 52,400        | 50,600        | 49,500        | 45,600        | 45,500        | 45,600        | -23.7%        |
| 福津市        | 11        | 40,700   | 40,200        | 39,600        | 37,900        | 36,600        | 35,300        | 34,400        | 33,500        | 33,300        | 33,300        | -18.2%        |
| 糸島市        | 19        | 51,100   | 49,700        | 48,900        | 47,800        | 35,800        | 34,800        | 34,100        | 29,200        | 29,300        | 29,500        | -             |

糸島市のH18～H21までは前原市の数値を採用

(図3-14 県内各都市の住宅地価の比較)



(図3-15 本市と近隣都市の地価の比較)



#### (4) 周辺都市の住宅開発の動向

図 3-16 は、福岡市東区から北九州市八幡西区までの地域の戸建て住宅開発の動向を示しています。本市では新規住宅開発が周辺都市と比較して低迷している状況です。くりえいと北土地区画整理事業の後に 50 区画を超える新たな住宅開発は行われていません。一方で、JR 鹿児島本線と国道 3 号の間に位置するなど交通利便性の高い場所で、福岡市や新宮町、古賀市、福津市では開発が進んできました。近年は、その中で、新宮町では開発された住宅の分譲がほとんど終わっている状況です。



(図 3-16 本市と近隣都市の住宅開発等の状況)  
宗像市独自のヒアリング調査等より作成