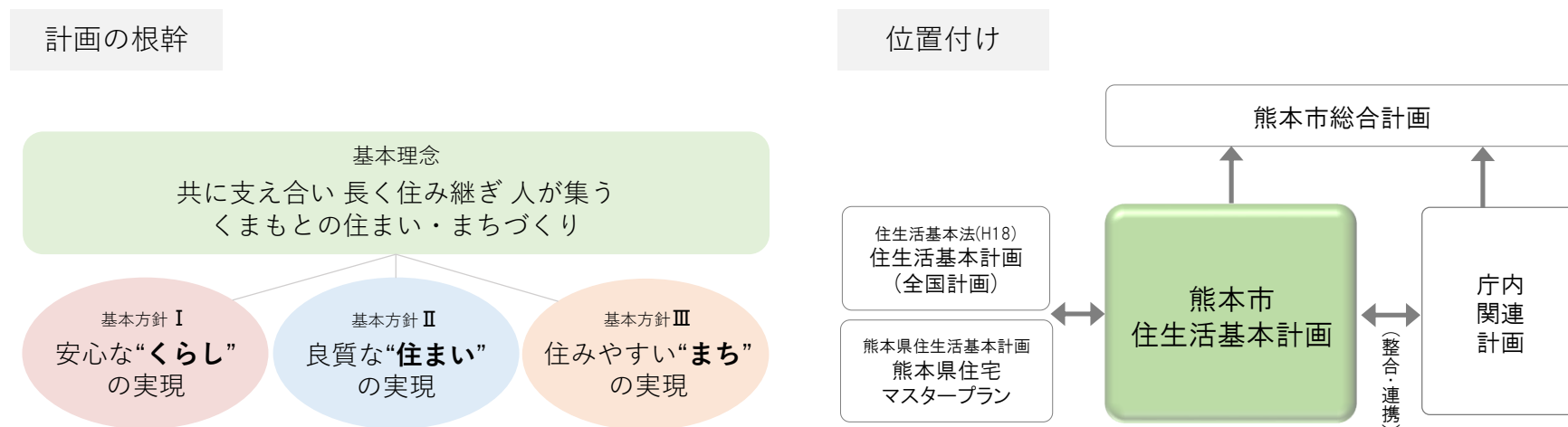


住宅審議会

# 第 2 回 住生活基本計画部会資料

熊本市住生活基本計画素案（案） 及び 成果指標の見直しについて

- ・ 熊本市の住宅政策の基本的な方向性を示すものとして、平成27年3月に策定。
- ・ 基本理念に基づき、3つの基本方針から成り立っている。
- ・ 計画期間は H27（2015）年度～R6（2024）年度の10年間であり  
中間年を目処に社会情勢や国の動向等を踏まえて見直すこととしている。

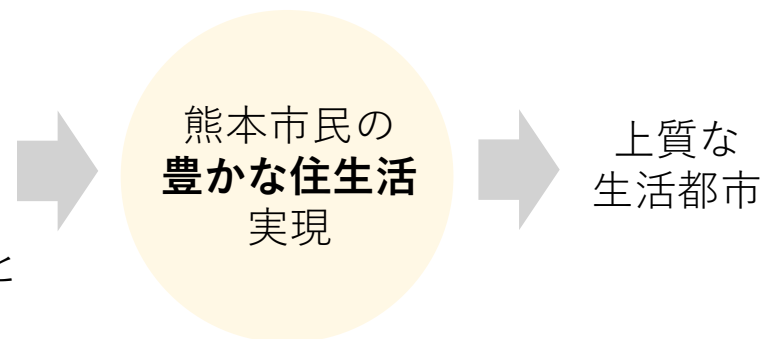


基本理念 “共に支え合い 長く住み継ぎ 人が集う くまもとの住まい・まちづくり”

「おたがいさま」で支え合い、誰もが住まいに困ることのない安心な暮らし。  
また、災害にも強く、いつまでも住み続けることができる良質な住まい。  
そして、暮らしやすく、ずっと住み続けたいくなるまち。  
これらが、互いに結びつくことで生まれる「**豊かな住生活**」を目指します。

#### 計画の目的

- ・ 住宅政策の方向性を示すこと
- ・ 住宅に関する取組みを体系的に示すこと
- ・ 他分野との連携について明らかにすること
- ・ 住宅政策の推進を図る、各主体の役割を示すこと

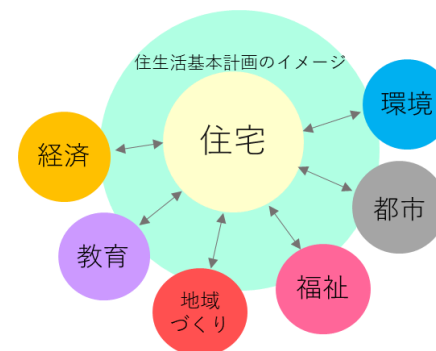


#### 【補足】

- ・ 地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、実施する責務がある※1
- ・ 市町村は、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画を策定し、まちづくり施策、福祉施策等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施することが必要であるとされている。※2

※1：住生活基本法（平成18年法律第61号）第7条（国及び地方公共団体の責務）より

※2：住生活基本計画（全国計画）より



- ・熊本地震を受け、災害に強い住宅や災害時の住宅確保による安心なくらしの重要性について再認識した
- ・その重要性も踏まえつつ、“共に支え合い長く住み継ぎ人が集うくまもとの住まい・まちづくり”を目指し、目標や施策の修正を行う
- ・また、社会情勢や国の動向、SDG s 達成（）の視点等を踏まえる

## 住宅を取り巻く 主な課題



## 課題に対する 主な施策

- ・ 少子高齢化・人口減少の急激な進展
- ・ 低所得者など、住宅確保要配慮者の増加

- ・ 世帯数の減少による、空き家の増加

- ・ 耐震性が不足している建物の安全性確保
- ・ エネルギー消費量の削減

- ・ **熊本地震での教訓**  
(災害時の住まいの確保、災害に強い住宅の確保)

- ・ **セーフティネット住宅（民間）の確保**
- ・ 市営住宅の維持管理 及び 入居機会の拡充等

- ・ **空き家の適切な維持管理の促進**
- ・ **空き家の流通や活用の促進**

- ・ **耐震化・長寿命化**
- ・ **分譲マンション適正管理支援**
- ・ **省エネ化の促進**  
(災害に強い自立・分散型のエネルギーシステムの構築を含む)
- ・ 災害時への備え + **災害時の住まいの確保**

見直しの方向性を踏まえ、以下の点について修正・加筆を行う

▼ 現計画の構成

序 章

第 1 章 住生活の課題

第 2 章 基本的な考え方 ●

基本理念

共に支え合い 長く住み継ぎ 人が集う  
くまもとの住まい・まちづくり

基本方針

- I 安心な“暮らし”の実現
- II 良質な“住まい”の実現
- III 住みやすい“まち”の実現

第 3 章 施策の推進 ●

分野別施策・成果指標

第 4 章 計画の実現に向けて

第 5 章 市営住宅に関する取組み ●

第 6 章 空き家対策方針

ポイント①

- ・ 計画の方向性を明示するため、  
基本方針説明文の修正を行う

ポイント②

前期計画の検証を踏まえ修正

ポイント③

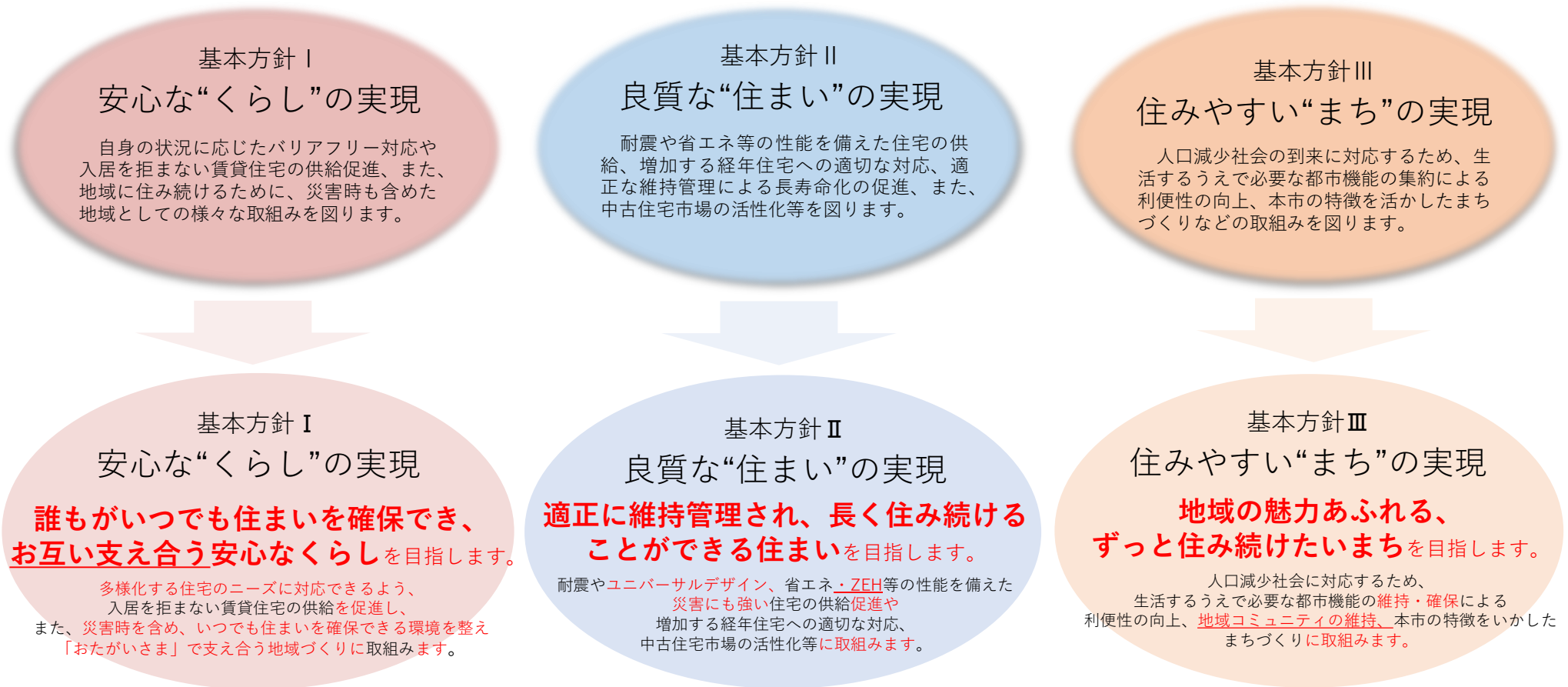
熊本地震の影響や近年の社会情勢、  
本市の新たな施策等の反映

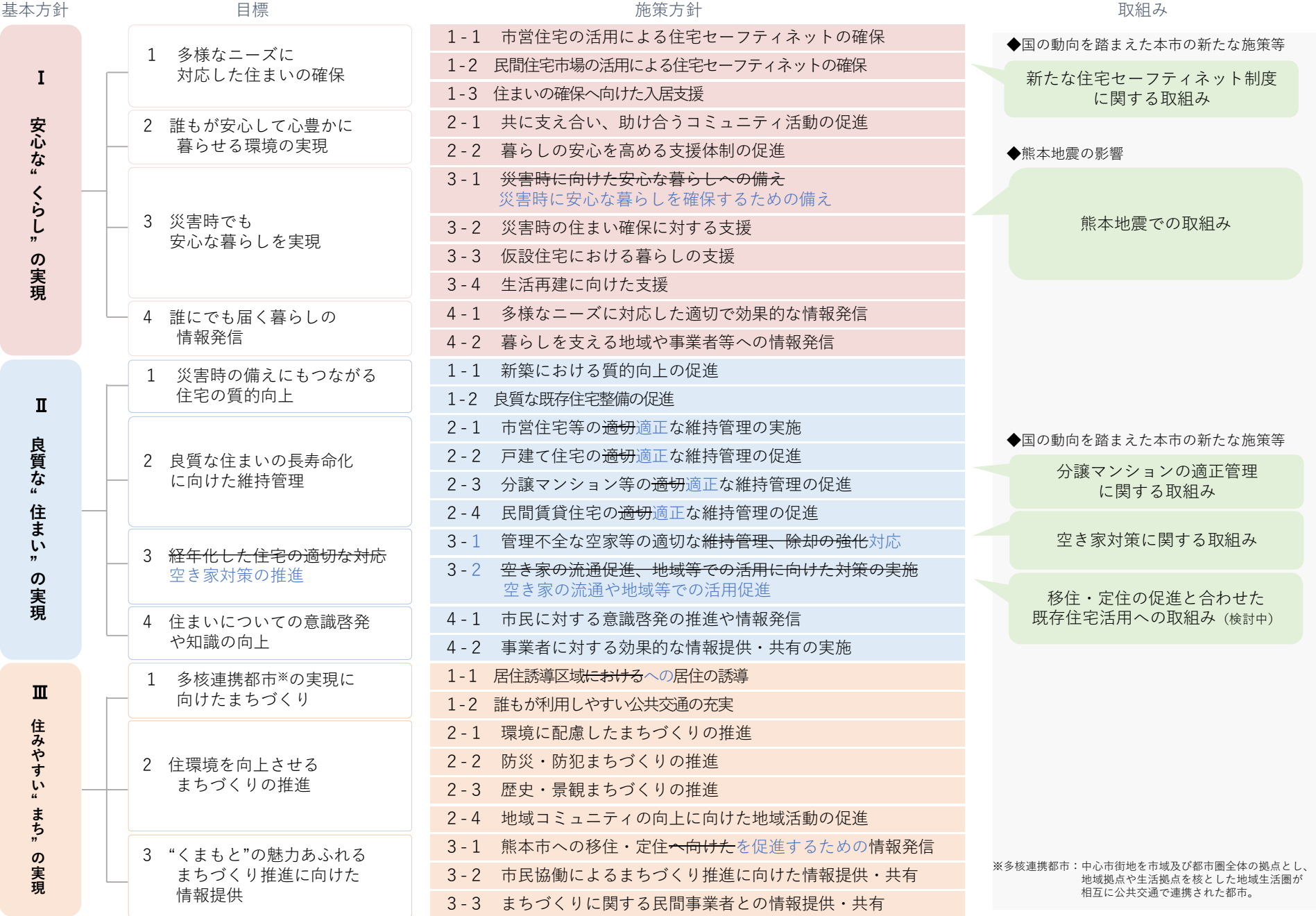
ポイント④

施策の推進に関わる住宅政策を追加掲載する

計画の方向性を分かりやすく表現するため、基本方針説明文の修正を行う

※朱書き = 変更点  
※下 線 = 本会での意見を踏まえた変更点





施策の推進に関わる住宅政策について掲載

▼ 現計画の目次

序 章

第 1 章 住生活の課題

第 2 章 基本的な考え方

第 3 章 施策の推進

第 4 章 計画の実現に向けて

第 5 章 市営住宅に関する取組み

第 6 章 空き家対策方針

▼ 見直し後の目次（案）

序 章

第 1 章 住生活の課題

第 2 章 基本的な考え方

第 3 章 施策の展開

第 4 章 施策の推進に関わる住宅政策

第 1 節 市営住宅の供給及び入居適正化  
(熊本市市営住宅長寿命化計画の概要 等)

第 2 節 住宅確保要配慮者へ向けた賃貸住宅の供給促進  
(熊本市住宅確保配慮者賃貸住宅供給促進計画)

第 3 節 高齢者の居住の安定確保  
(熊本市高齢者居住安定確保計画)

第 4 節 総合的な空き家対策の推進  
(熊本市空家等対策計画の概要)

第 5 節 建築物の耐震化の推進  
(熊本市建築物耐震改修促進計画の概要)

第 5 章 計画の実現に向けて

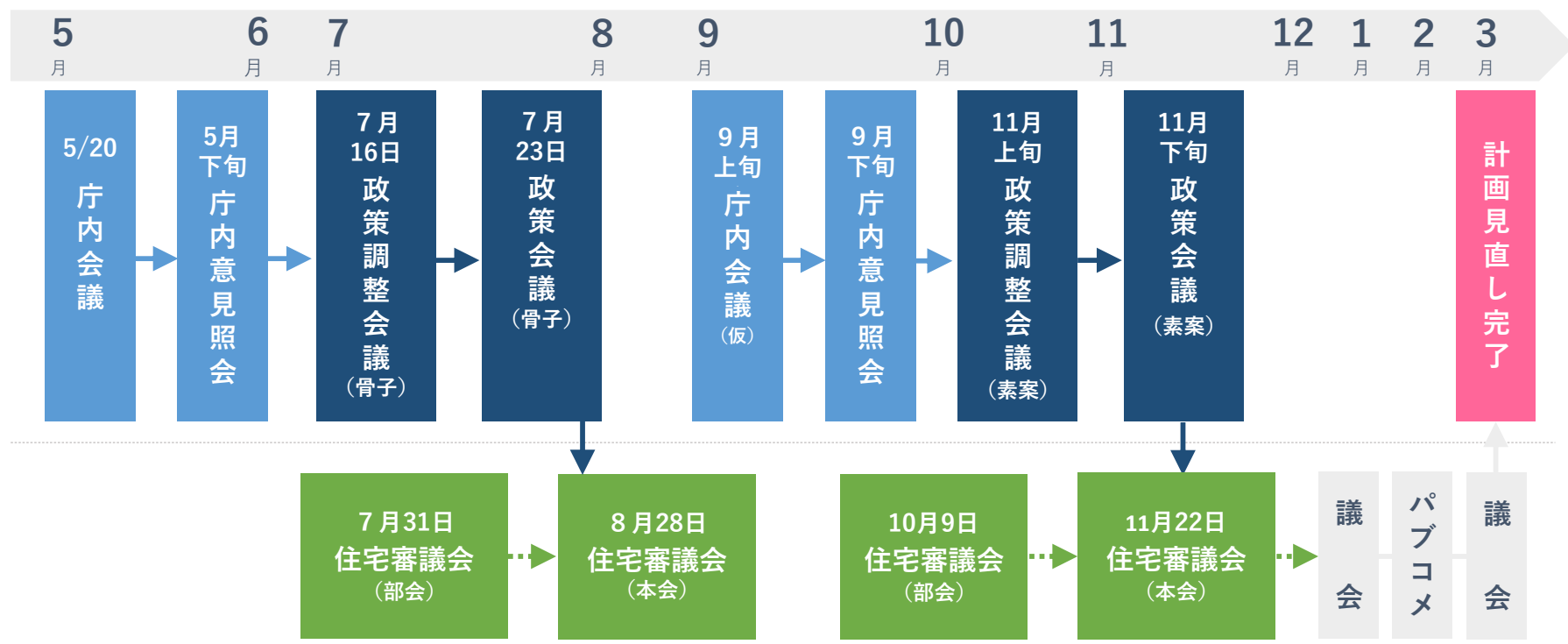
※各計画の策定状況

- 熊本市市営住宅等長寿命化計画：H30年度改訂済
- 熊本市賃貸住宅供給促進計画：今年度新規策定
- 熊本市高齢者居住安定確保計画：今年度改訂
- 熊本市空家等対策計画：H30年度策定
- 熊本市建築物耐震改修促進計画：H29年度改訂済



5. 見直しの進め方 及び 今後のスケジュール

- ・ 庁内会議・意見照会で庁内の横断的な連携を図る
- ・ 附属機関である住宅審議会（学識経験者や市民公募等で構成）に諮る
- ・ 民間団体関係者との会議やグループヒアリング等でも意見を伺い、計画に反映させていく予定



※住宅審議会（H25～）とは  
本市の附属機関であり、住宅政策に関する重要事項について調査審議する目的で設立。学識者・地域住宅産業・建築士・金融関係・地域・福祉・環境など、各部門から委員を選出し、現在15名で構成。

# 成果指標の見直しについて

6. 成果指標の見直しについて

青文字：目標値には達していないが、数値が伸びているもの    赤文字：基準値から減少しているもの

|       | 成果指標                     | 基準値（年度）       | 検証値              | 目標値（年度）      | 根拠                   |
|-------|--------------------------|---------------|------------------|--------------|----------------------|
| 全体    | 良好な居住環境が保たれていると感じる市民の割合  | 57%（H25）      | 63.1%（H30）       | 65%（H30）     | 市民アンケート調査            |
|       | 住まいのホームページアクセス件数         | 5000件/年（H25）  | 14,423件/年（H30）   | 6000件/年（H36） | 建築政策課調べ              |
| 基本方針Ⅰ | 住宅セーフティネットに関わる民間住宅の登録物件数 | 650件（H25）     | 582件（H30）        | 950件（H36）    | 熊本市居住支援協議会調べ         |
|       | 65歳以上の元気な高齢者の割合          | 79.05%（H25）   | 78.15%（H30）      | 79.5%（H30）   | 高齢福祉課調べ              |
|       | 施設入所から地域生活に移行した障がいのある人の数 | 325人（H25）     | 364人（H30）        | 400人（H30）    | 障がい保健福祉課調べ           |
|       | 子育てが楽しいと感じる市民の割合         | 82.4%（H25）    | 89%（H30）         | 90%（H30）     | 市民アンケート調査            |
|       | 自主防災クラブ世帯結成率             | 67.1%（H25）    | 79.8%（H30）       | 85%（H30）     | 危機管理防災総室調べ           |
|       | 過去1年間に地域活動に参加した市民の割合     | 47.7%（H25）    | 41.2%（H30）       | 60%（H30）     | 市民アンケート調査            |
| 基本方針Ⅱ | 新築住宅における認定長期優良住宅の割合      | 9%（H25）       | 9.2%（H30）        | 20%（H36）     | 建築指導課調べ              |
|       | リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 | 3.2%（H25）     | 調査結果<br>未発表      | 6%（H36）      | 住宅・土地統計調査<br>住生活総合調査 |
|       | 滅失住宅の平均築後年数              | 約34年（H25）     |                  | 約40年（H36）    | 住宅・土地統計調査            |
|       | 住宅の滅失率                   | 7.4%（H25）     | ↓                | 6%（H36）      | 住宅・土地統計調査            |
|       | 住宅の腐朽・破損率                | 12.4%（H25）    | 2019.9月頃<br>公表予定 | 現状維持（H36）    | 住宅・土地統計調査            |
|       | 既存住宅の流通シェア               | 10.8%（H25）    |                  | 25%（H36）     | 住宅・土地統計調査            |
|       | 住まいに満足していると感じる市民の割合      | 57.9%（H26）    | 60.6%（H30）       | 65%（H36）     | 市民アンケート調査            |
| 基本方針Ⅲ | 居住促進エリア内の人口密度            | 61.8人/ha（H22） | 60.5人/ha（H30）    | 現状維持（H36）    | 国勢調査                 |
|       | 良好なまち並みづくりに取り組んでいる地区数    | 48地区（H25）     | 62地区（H30仮）       | 60地区（H36）    | 各所管課調べ               |
|       | 便利で住みやすいと感じる市民の割合        | 38.2%（H25）    | 42.4%（H30）       | 50%（H30）     | 市民アンケート調査            |
|       | 自主防災クラブ世帯結成率（再掲）         | 67.1%（H25）    | 79.8%（H30）       | 85%（H30）     | 危機管理防災総室調べ           |
|       | 過去1年間に地域活動に参加した市民の割合（再掲） | 47.7%（H25）    | 41.2%（H30）       | 60%（H30）     | 市民アンケート調査            |

- ・ 目標値がH30のものや、目標値に達したものがある
- ・ 第4章に記載する住宅政策の目標値（各計画の成果指標など）を盛り込む必要がある
- ・ 後期計画において、成果指標を定量的な指標等に見直す必要があるとの意見（庁内）
- ・ 施策方針毎または基本方針毎に指標を設定する意見もある（庁内）

指標を見直し、整理したい

### 目的

本市の住宅政策について、目指すべき目標を客観的な指標を用いて示し、市民に対する説明責任の向上を図ること

### 評価

中間年を目処に、統計データ及び市民アンケート等により評価を実施  
達成状況や関連計画等の改訂状況を踏まえ、必要に応じて見直す

### 基本的な 考え方

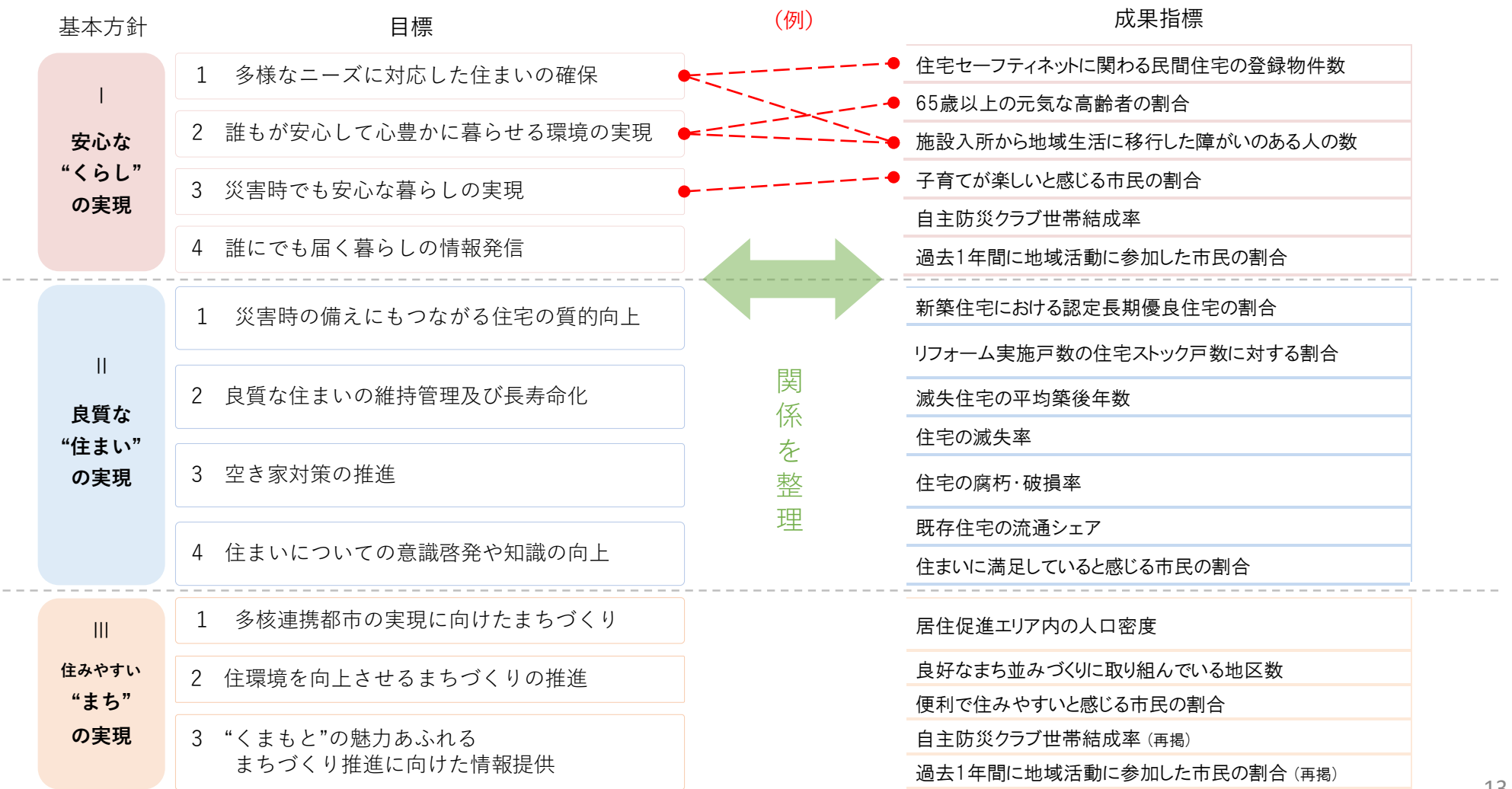
- ・ 施策の推進により、効果があるもの
- ・ 個別事業の成果指標でないもの
- ・ モニタリング（評価）が複雑でないもの
- ・ 上位計画や関連計画と整合が図れるもの
- ・ 原則、統計データやアンケート等による数値目標（定量・定性指標）であること

### 設定方法

- ・ 目標毎に定量的な検証指標を設定
- ・ 基本方針毎に、定量的・定性的な成果指標を設定

8. 成果指標見直しの方針（具体的な作業イメージ）

- ・ 目標と指標の関係を示し、設定した目標に対する指標として適切かどうか整理する
- ・ 目標との関連性が弱いものについては、指標の見直しを検討



9. 目標と指標の関係

▼成果指標の値が向上した場合、目標達成に近づくかどうかを基準に判断  
●—●：関連が強いもの    ●—●：関連が弱いもの    ●—●：関連はあるが、指標として適切でないと感じているもの



10. 新たな検証指標（案）

朱書き：見直し時に新たに設定したもの

▶ 素案（案） P.45

| 目標    |                                  | 検証指標名                      | 基準値               | 目標値              | 指標の根拠<br>（検証方法） |
|-------|----------------------------------|----------------------------|-------------------|------------------|-----------------|
| 全体    |                                  | 良好な居住環境が保たれていると感じる市民の割合    | 79.8%<br>(H30)    |                  | 7総市民アンケート       |
|       |                                  | 健やかでいきいきと暮らしていると感じる市民の割合   | 47.4%<br>(H30)    |                  | 7総市民アンケート       |
| 基本方針Ⅰ | 目標1 多様なニーズに対応した住まいの確保            | 住宅セーフティネットに関わる民間賃貸住宅の登録物件数 | 582件<br>(H30)     | 950件<br>(R6)     | 居住支援協議会、住宅政策課調べ |
|       | 目標2 誰もが安心して心豊かに暮らせる環境の実現         | 住民主体の高齢者の通いの場の数            | 689箇所<br>(H30)    | 776箇所<br>(R5)    | 7総の成果指標         |
|       | 目標3 災害時でも安心な暮らしを実現               | 自主防災クラブ世帯結成率               | 79.8%<br>(H30)    | 100%<br>(R5)     | 7総の成果指標         |
|       | 目標4 誰にでも届く暮らしの情報発信               | 暮らしに関するホームページへのアクセス件数      | 14,423件<br>(H30)  | 6,000件<br>(R6)   | 住宅政策課調べ         |
| 基本方針Ⅱ |                                  | 住まいに満足していると感じる市民の割合        | 60.6%<br>(H30)    |                  | 7総市民アンケート       |
|       | 目標1 災害時の備えにもつなげる住宅の質的向上          | 新築住宅における認定長期優良住宅の割合        | 9.2%<br>(H30)     | 20%<br>(R6)      | 住宅政策課調べ         |
|       | 目標2 良質な住まいの長寿命化に向けた維持管理          | 滅失住宅の平均築後年数                |                   | 約40年<br>(R6)     | 住宅土地統計調査        |
|       | 目標3 経年化した住宅の適切な対応                | 住宅の腐朽・破損率                  | 9.0%<br>(H30)     | 12.4%<br>(R6)    | 住宅土地統計調査        |
|       | 目標4 住まいについての意識啓発や知識の向上           | 住まいに関する情報提供の場の創出           | 57回<br>(H30)      | 37回<br>(R5)      | 7総の成果指標         |
| 基本方針Ⅲ |                                  | 本市に住み続けたいと感じる市民の割合         | 74.9%<br>(H30)    |                  | 7総市民アンケート       |
|       | 目標1 多核連携都市の実現に向けたまちづくり           | 居住誘導区域内の人口密度               | 60.5人/ha<br>(H30) | 60.7人/ha<br>(R6) | 立地適正化計画         |
|       | 目標2 住環境を向上させるまちづくりの推進            | まちづくりセンター地域担当職員の地域での活動件数   | 17,229件<br>(H29)  | 11,400件<br>(R5)  | 7総の成果指標         |
|       | 目標3 ”くまもと”の魅力あふれるまちづくり推進に向けた情報提供 | 過去1年間に地域活動に参加した市民の割合       | 41.2%<br>(H30)    | 32%<br>(R5)      | 7総の成果指標         |

第4章については、章の初めに第3章との関係を示すこととする。

|     |       | 第4章                            |                       |             |              |            |
|-----|-------|--------------------------------|-----------------------|-------------|--------------|------------|
|     |       | 第1節                            | 第2節                   | 第3節         | 第4節          | 第5節        |
| 目標  |       | 市営住宅の供給及び入居適正化                 | 住宅確保要配慮者へ向けた賃貸住宅の供給促進 | 高齢者の居住の安定確保 | 総合的な空き家対策の推進 | 建築物の耐震化の推進 |
| 第3章 | 基本方針Ⅰ | 1 多様なニーズに対応した住まいの確保            | ★                     | ★           | ★            |            |
|     |       | 2 誰もが安心して心豊かに暮らせる環境の実現         |                       | ★           | ★            |            |
|     |       | 3 災害時でも安心な暮らしを実現               |                       |             |              |            |
|     |       | 4 誰にでも届く暮らしの情報発信               |                       |             |              |            |
|     | 基本方針Ⅱ | 1 災害時の備えにもつながる住宅の質的向上          |                       |             |              | ★          |
|     |       | 2 良質な住まいの長寿命化に向けた維持管理          | ★                     | ★           | ★            |            |
|     |       | 3 空き家対策の推進                     |                       |             | ★            |            |
|     |       | 4 住まいについての意識啓発や知識の向上           |                       |             |              |            |
|     | 基本方針Ⅲ | 1 多核連携都市の実現に向けたまちづくり           |                       |             |              |            |
|     |       | 2 住環境を向上させるまちづくりの推進            |                       |             | ★            | ★          |
|     |       | 3 "くまもと"の魅力あふれるまちづくり推進に向けた情報提供 |                       |             |              |            |



# 検証指標と 目標ごとの施策方針について

P.24  
-25

住宅に困窮する低額所得者等に対して、住宅セーフティネットの根幹を担う市営住宅を提供します。また、住宅確保要配慮者の多様なニーズに対応するため、市営住宅だけでなく民間賃貸住宅等も活用した重層的な住宅セーフティネット機能の充実を図ります。さらに、民間賃貸住宅への入居を拒まれるなど居住に課題を抱える方への入居支援を行う等、誰もが円滑に住まいを確保することができる環境を目指します。

#### 施策方針 1-1：市営住宅の活用による住宅セーフティネットの確保

市営住宅は、低額所得者や高齢者、障がいのある方など、真に住宅に困窮する世帯の居住の安定を図るためのセーフティネットの根幹としての役割を担っています。こういった方々に対して適切に市営住宅の提供ができるよう、入居時の厳正な入居者資格の審査や、収入超過者の退去誘導に取り組むなど、適正な管理・運営に取り組みます。

#### 施策方針 1-2：民間住宅市場の活用による住宅セーフティネットの確保

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等、住宅確保要配慮者の多様な住まいのニーズに対する受け皿として、市場における豊富な民間賃貸住宅ストックの活用を促進し、重層的な住宅セーフティネットの確保に努めます。

#### 施策方針 1-3：住まいの確保へ向けた入居支援

希望する団地に空きが無いなどにより市営住宅への入居が難しい方や、家賃滞納等への不安から民間賃貸住宅で入居を拒まれる方など、様々な理由により住まいの確保に課題を抱える方がスムーズに住まいを確保できるよう入居支援を行います。



P.26

高齢者や障がいのある方等は、ひとり暮らしで介護状態になった時など自分だけで解決できない様々な問題を抱えることが考えられます。そういった方々も住み慣れた住まいや地域で安心して暮らせるよう、世代間や社会とのつながり等、「おたがいさま」で支え合うコミュニティの形成を促進します。また、併せて行政や民間事業者等による支援を行い、誰もが安心して心豊かに暮らせる環境を目指します。

#### 施策方針 2-1：共に支え合い、助け合うコミュニティ活動の促進

誰もが住み慣れた住まいや地域で安心して暮らし続けるためには、地域に暮らす住民同士が日頃から顔の見える関係を築くことが必要です。そこで、子どもから高齢者まで様々な世代間の交流や障がいのある方の社会交流の促進など、「おたがいさま」で支え合い、助け合う地域コミュニティの活動を促進します。

#### 施策方針 2-2：暮らしの安心を高める支援体制の促進

誰もが住み慣れた住まいや地域で安心して暮らすことが出来るよう、地域住民や保健・医療・福祉・介護に関する専門機関などが連携して支えていく地域包括ケアシステムの強化や必要な住宅改修など、暮らしの安心を高める支援体制の充実を図ります。

P.27  
-28

災害発生時には、住まいを失った方の居場所を迅速に確保することが必要です。今後いつ起こるか分からない災害の発生に備え、地域の避難支援体制の充実や市民の防災意識啓発、行政と民間団体との連携体制の強化等を行います。また、災害発生時には仮住まいの確保や仮設住宅における暮らしの支援など、生活再建に向け各々の状況に寄り添った支援を行い、災害時でも安心な暮らしを目指します。

#### 施策方針 3-1：災害時に安心な暮らしを確保するための備え

災害時にも市民が「おたがいさま」の心で互いに支え助け合い、安心して暮らすことが出来るよう、市民・地域・行政それぞれが災害に対応する力を向上させるための取組みを行い、企業等も含めた災害時の連携の強化を図ります。

#### 施策方針 3-2：災害時の住まい確保に対する支援

災害による家屋の倒壊や損壊で居住できなくなった被災者が早期に住まいを確保できるよう、民間団体と連携した仮設住宅の提供など、一時的な住まいの確保へ向けた支援を行います。

#### 施策方針 3-3：仮設住宅における暮らしの支援

避難所等から応急仮設住宅等に住まいを移した後も、孤立することなく心身ともに健康に暮らせるよう、入居者が集うことのできるスペースを確保するとともに、新たなコミュニティの中で生活する入居者の見守りや生活・健康相談、戸別訪問の実施など、被災者一人ひとりの状況に応じたきめ細かな支援を行います。

#### 施策方針 3-4：生活再建に向けた支援

被災者が一日も早く安心して自立的な暮らしを取り戻すことができるよう、住まいの確保支援や心のケア等、生活再建に向けた総合的な自立支援に取り組めます。



P.29

誰もが安心して暮らすことができるよう、住まいや福祉サービス等の暮らしに関する情報を、そこで暮らす市民や市民を支える地域や事業者等に着実に届くよう、適切で効果的な情報発信を目指します。

#### 施策方針 4-1：多様なニーズに対応した適切で効果的な情報発信

近年、インターネット等の普及により、行政や市民の情報発信・収集力が飛躍的に向上していることから、ホームページやSNS等を積極的に活用するとともに発信する情報内容の充実を図ります。また、情報を取得する媒体の違いに限らず、誰もが暮らしに関する情報を取得することが出来るよう、セミナーや相談会、相談窓口などを活用した情報提供を強化するなど、適切で効果的な情報発信を行います。

#### 施策方針 4-2：暮らしを支える地域や事業者等への情報発信

誰もが安心して暮らすためには、行政の支援だけでなく、地域や民間事業者等の支えが必要不可欠です。そのため、地域や事業者等へ、行政の支援制度等の情報発信を行います。



P.31

災害に強い住宅や高齢化社会に対応した住宅の整備、地球温暖化等の環境対策など、様々な問題解決に向け、住宅の質的向上を目指します。

#### 施策方針 1-1：新築における質的向上の促進

従来の「つくっては壊す」スクラップ&ビルド型の社会から、「いいものをつくって、きちんと手入れをして長く大切に使う」ストック活用型の社会への転換を加速させ、住宅が資産として次の世代に承継されていく新たな流れ（住宅循環システム）の創出や二酸化炭素排出量の削減による地球温暖化の抑制を目指し、新築住宅における質的向上を促進します。

## 施策方針 1-2：良質な既存住宅整備の促進

**○住宅の耐震性の向上促進**

地震による被害の軽減を図り、市民の生命、身体及び財産を保護するため、住宅の耐震性の向上を目指します。

**○高齢者や障がいのある方の世帯等に配慮した住宅のバリアフリー化等の普及促進**

転落や転倒など、自宅での事故を防ぎ、高齢者や障がい者の世帯等が住み慣れた家で安全に生活することができるよう、バリアフリー化や在宅介護に備えた改修を促進します。

**○住宅の省エネ対策の促進**

地球温暖化対策の推進や災害に強い自立・分散型のエネルギーシステムの構築、さらにはヒートショック防止など健康にも配慮した住宅を目指し、住宅における省エネルギー化を促進します。

**○住宅の衛生、健康対策等の促進**

カビ、ダニ、シックハウスやアスベスト飛散による健康被害を防止するため、住宅における衛生、健康対策を促進します。

**○住宅の防火対策の促進**

火災による死傷者の大半が住宅火災によるものであること等から、住宅用火災警報器の設置が義務化されていますが、本市の設置率は平成30年(2019年)6月1日時点で80.5%となっています。住宅火災を早期に発見し、逃げ遅れ等による犠牲者を減らすため、住宅用火災警報器のさらなる設置促進に取り組めます。



- P.33 高度成長期からバブル期に多数建設された市営住宅やマンション等の住宅の老朽化が進むことが懸念されます。これらの住宅においても良好な状態を維持するため、適切かつ計画的な維持管理を促進し、住宅の長寿命化を目指します。

#### 施策方針 2-1：市営住宅等の適正な維持管理の実施

本市の市営住宅は、昭和40年代から50年代に供給した住宅が全ストックの約4割を占めており、これらの住宅は建物や設備の老朽化、現水準バリアフリー未対応等の住戸が多く存在している状況です。今後も市営住宅が住宅セーフティネットとしての役割を全うできるよう、管理戸数の適正化と長期活用を図り、財政負担の軽減とともに適切な市営住宅の維持管理を行います。

#### 施策方針 2-2：戸建て住宅の適正な維持管理の促進

適正に維持管理されていない住宅は、老朽化が進み、部材の飛散や倒壊、雑草・樹木の繁茂により近隣や道路利用者に被害を及ぼすことや防災性・防犯性の低下など、住環境の悪化を引き起こす可能性があります。特に空き家の場合は、腐朽・破損率が高く、そのような状況に陥りやすいことから、より長く快適に住み続けるため、また、良好な住環境を守るため、空き家問題の発生や管理不全の抑制等、住宅の適正な維持管理を促進します。





### 施策方針 2-3：分譲マンション等の適正な維持管理の促進

平成29年(2017年)3月末時点の推計で、熊本市内には分譲マンションが約35,000戸、約750棟あり、そのうち約80棟が旧耐震マンションです。また、令和9年(2027年)までの今後10年間で築30年を超えるマンションが全体の約6割を超えることになります。国の「マンションの管理の適正化に関する指針」によると、分譲マンションでは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観による意思決定の難しさなどから、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しているとされており、適正に管理されない状況に陥りやすいことが考えられます。そこで、管理不全マンションの発生を防ぎ、良質な住まいの長寿命化を目指すため、分譲マンション等の適正な維持管理を促進・支援します。

### 施策方針 2-4：民間賃貸住宅の適正な維持管理の促進

平成30年度(2018年度)の住宅・土地統計調査によると、熊本市の約3.5割の方が民間賃貸住宅に居住しており、そのうち築30年を経過する住宅が31,400戸と、民間賃貸住宅でも建物の高経年化が進んでいることがうかがえます。民間賃貸住宅は、住宅確保要配慮者のためのセーフティネット住宅として、また、災害時の仮設住宅として大きな役割を果たすことから、民間賃貸住宅での適切な維持管理を促進します。



- P.35 管理の担い手がいない管理不全の空家等による住環境の悪化を防ぐため、空家等対策計画に基づき総合的かつ計画的に対策を行い、良好な居住環境を目指します。

#### 施策方針 3-1：管理不全な空家等の適切な対応

平成30年度(2018年度)に実施した空家等の実態調査の結果から、約100件の空家等が老朽度・危険度が高い状態であることが分かりました。今後、人口や世帯数の減少が進むとさらに空家等が増加し、老朽危険家屋も増加することが予想されます。そのような管理不全な空家等による居住環境の悪化を防ぐため、空家等の適切な維持管理や除却を促します。

#### 施策方針 3-2：空き家の流通や地域等での活用促進

平成30年度(2018年度)に実施した実態調査で確認できた空家等のうち、約9割が比較的損傷が少なく、利活用できる可能性の高い空家等であることが分かりました。また、同年に実施した空家等の所有者の意識調査から、空家の今後の取り扱いについては空家等の売却や解体後の土地の活用、賃貸として活用したい方が多いことも分かりました。そのような空家等の現状と所有者のニーズから、今後増加が懸念される空家等による居住環境の悪化を防ぐため、空き家の流通を促進します。



- P.36 良質な住まいの実現に向けて、市民や事業者一人ひとりが高い意識を持つことが必要です。そのため、市民に対する意識啓発や事業者への情報提供により、良質な住まいの実現を目指します。

#### 施策方針 4-1：市民に対する意識啓発の推進や情報発信

良質な住まいの実現には、所有者や居住者が、地球温暖化や空家問題、高齢化対策など、住まいに関する問題を認識し、解決に向け取り組もうとする意識が必要不可欠です。

市民の住まいに関する意識の向上を目指し、市民に住宅、住環境、住まい方等について考える機会を広く提供するため、様々な年代に対して情報提供を行います。

#### 施策方針 4-2：事業者に対する効果的な情報提供・共有の実施

住宅の提供や流通を直接支える主体となる事業者に対し、各種助成制度の活用など、住宅の質の向上に関する知識について情報提供・共有を行います。

P.38

今後、人口減少・超高齢社会の到来により、商業や公共交通などの日常生活サービス機能の維持が困難になることが予測されます。このため、居住誘導区域への居住の誘導や都市機能の維持・確保、生活拠点をつなぐ公共交通の充実を図り、持続可能で誰もが移動しやすく暮らしやすいまち「多核連携都市」を目指します。

#### 施策方針 1-1：居住誘導区域への居住の誘導

家族構成の変化やライフスタイルの多様化に伴い、市民は様々な居住地を選択しています。しかし、拡大した市街地のまま人口が減少した場合、今まで身近に利用できた商業・医療等の都市機能や公共交通等の日常生活に必要な機能が失われ、現在の暮らしやすさが損なわれてしまいます。

将来においても現在のように暮らしやすいまちを実現するためには、持続可能で誰もが移動しやすく暮らしやすい「多核連携都市」を形成することが必要です。

このことから、「多核連携都市」の実現を目指し、公共交通の利便性が高い地域（居住誘導区域）への居住の誘導に取り組みます。

#### 施策方針 1-2：誰もが利用しやすい公共交通の充実

「多核連携都市」の実現を目指し、公共交通ネットワークの充実を目指します。

P.39  
-40

本市は、「森の都」と称される豊かな緑、約74万人市民の水道水源を賄う清らかな地下水、さらには、日本三名城の一つである熊本城をはじめとした歴史や景観など、生活環境として良好な資源を有しています。これらの特性を最大限活かすとともに、地域の安全で快適な暮らしを目指し、地域コミュニティの維持・向上や防災・防犯に向けたまちづくりを推進することで、住環境の向上を目指します。

### 施策方針 2-1：環境に配慮したまちづくりの推進

本市は、「日本一の地下水都市」「森の都」と呼ばれるほど豊かな自然や居住環境に恵まれており、自然環境の保全が必要です。また、地球温暖化対策のため、温室効果ガスの大部分を占めるエネルギー起源である二酸化炭素排出量の削減などが求められています。良好な居住環境を未来に引き継ぐため、環境に配慮した低炭素社会への転換を促進します。

### 施策方針 2-2：防災・防犯まちづくりの推進

#### ○防災対策に優れたまちづくり

老朽化した木造住宅が密集した地域では、火災発生時に延焼する恐れがあるため、老朽家屋等の適切な管理が必要です。また、災害時の避難や救助、物資供給等の応急活動のために緊急輸送道路沿道建築物の耐震化も必要です。さらには、災害時に住民自らの力で命を守れるよう、地域防災力の向上を図るため、地域で想定される危険箇所や避難場所等を把握することができる地域版ハザードマップの作成など、様々な視点から、防災対策に優れたまちづくりを推進します。

#### ○防犯対策に優れたまちづくり

熊本県内の住宅を対象とした侵入盗は年々減少傾向にあるものの平成30年(2018年)で266件発生しています。こうした侵入盗による被害を防ぐため、防犯対策に優れたまちづくりを推進します。

P.41  
-42

本市は、「森の都」と称される豊かな緑、約74万人市民の水道水源を賄う清らかな地下水、さらには、日本三名城の一つである熊本城をはじめとした歴史や景観など、生活環境として良好な資源を有しています。これらの特性を最大限活かすとともに、地域の安全で快適な暮らしを目指し、地域コミュニティの維持・向上や防災・防犯に向けたまちづくりを推進することで、住環境の向上を目指します。

### 施策方針 2-3：歴史・景観まちづくりの推進

まちの中心部にそびえる勇壮な熊本城や城下町の町並み、昔から変わらない立田山の緑や白川の流れなど、本市ではこれまで熊本らしい良好な景観の保全に努めてきました。

良好な景観を形成することは、快適な住環境をつくり、都市の個性と文化を創出するとともに、地域に対する誇りと愛着をはぐくむことにつながります。また、良好な景観形成による本市の魅力向上により、観光や交流を促進することが期待され、地域活動や経済活動の活性化を導く力となっていくため、熊本らしい街並みの保全と創造を図ります。

### 施策方針 2-4：地域コミュニティの向上に向けた地域活動の促進

本市は、政令指定都市の中でも町内自治会加入率が非常に高く、住民によるコミュニティ活動や校区単位の健康づくり活動、災害時のボランティア活動が行われるなど、高い地域力が発揮されています。

しかし、今後急速に進行する人口減少や少子高齢化、単身世帯の増加等により、地域における人と人とのつながりが希薄化し、これまで地域コミュニティが担ってきた子育て・防犯・防災等の相互扶助機能が低下するなど様々な問題が懸念されます。また、新しい居住者が多く存在する地域など、地域コミュニティが希薄化している地域もあります。

今後も住民主体の「おたがいさま」で支え合う地域コミュニティによる住みやすいまちを目指し、地域活動を促進します。

P.43

経済のグローバル化の進展等により都市間競争が激しさを増す中、若い世代を中心に大都市圏への人口流出などが懸念されています。そこで、本市の魅力をより多くの人に発信し、居住地として選択してもらうため、適切で効果的な情報発信を目指します。

また、市民や民間事業者へまちづくりに関する情報提供・共有を行い、住民主体のまちづくりを支援し、地域の魅力あふれるまちを目指します。

#### 施策方針 3-1：熊本市への移住・定住を促進するための情報発信

本市における人口の社会動態について、総務省住民基本台帳人口移動報告によると、平成26年(2014年)から転出超過が続いており、平成29年(2017年)においては4年ぶりに転入超過に転じましたが、翌年の平成30年(2018年)には再び転出超過となっています。

また、熊本地震後の強い復旧復興需要及び少子高齢化と若年層を中心とする生産年齢人口の県外への流出や、転入者の減少などから、これまで経験したことのない労働力不足（人手不足）に直面しています。将来にわたって活力ある社会を維持していくためには、熊本市への移住・定住を促進し、人口流出を抑制していくことが必要です。そのため、住まいや本市の魅力、仕事・教育・文化・福祉面等、住生活に関する情報を発信し、移住・定住を促進します。



## 施策方針3-2：市民協働によるまちづくり推進に向けた情報提供・共有

住みやすい“まち”の実現には、市民が今以上に地域に目を向け、自らが主体となり、地域の中でつながり互いに支え合う自主自立のまちづくりが必要です。また、行政は、積極的に地域に飛び込み課題や市民の意見、要望などを的確に把握し、市民とともに解決を図ることが求められます。

まちづくりの主役である市民と行政が連携し、住みやすい“まち”を実現するため、住まいづくり・まちづくりに関する情報提供・共有を図ります。

## 施策方針3-3：まちづくりに関する民間事業者との情報提供・共有

地域コミュニティの一員である民間事業者等の専門的な知識や特性を活用し、地域のまちづくりを効果的に推進するため、行政や地域、民間事業者で情報の共有を図ります。