

熊本市 住生活基本計画

概要版

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

平成 27 年度(2015 年度)～平成 36 年度(2024 年度)



計画の概要

背景・目的と現況

本市はこれまで、市営住宅を中心とした住宅セーフティネットの確保に努めてきました。その後、住宅のストックが充足したことで、住宅の量の供給から質の向上へと政策を転換するとともに、安全安心な住まいづくりや少子高齢社会に対応した住まいづくりを進めてきました。

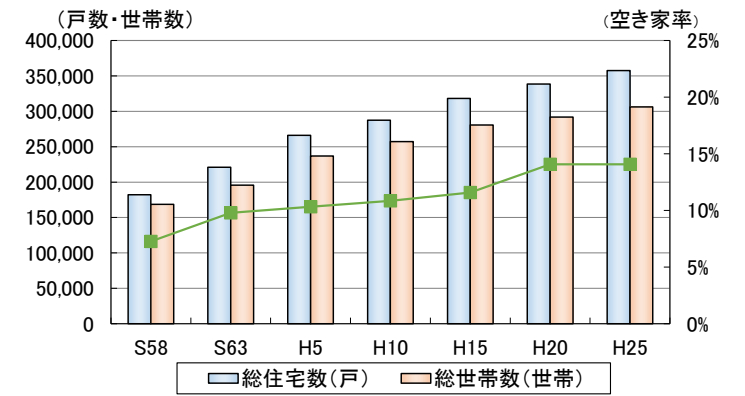
しかしながら、少子高齢社会のさらなる進展や人口減少社会の到来、さらに都市間競争の激化や住環境の整備など、幅広い課題への対策が今後の住宅政策に求められます。

そのため、住宅を取り巻く変化に対応した新たな施策展開を図るため、住生活基本計画を策定します。

～住生活の課題～

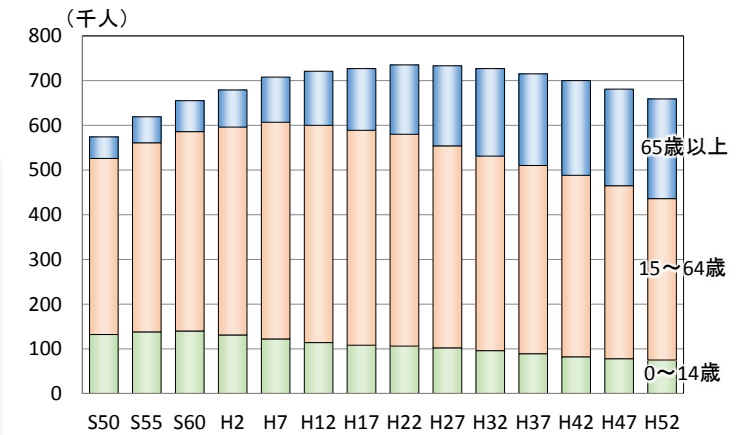
- ・多様化するニーズに応じた住まいの確保
- ・老朽化住宅の増加に伴う住環境の悪化
- ・建物の長寿命化に向けた対策
- ・中古住宅等の市場流通に向けたストック活用の促進
- ・熊本型コンパクトシティに向けた居住促進 など

■熊本市の住宅総数と総世帯数、空き家率の推移



資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査(H20 以前は旧熊本市)

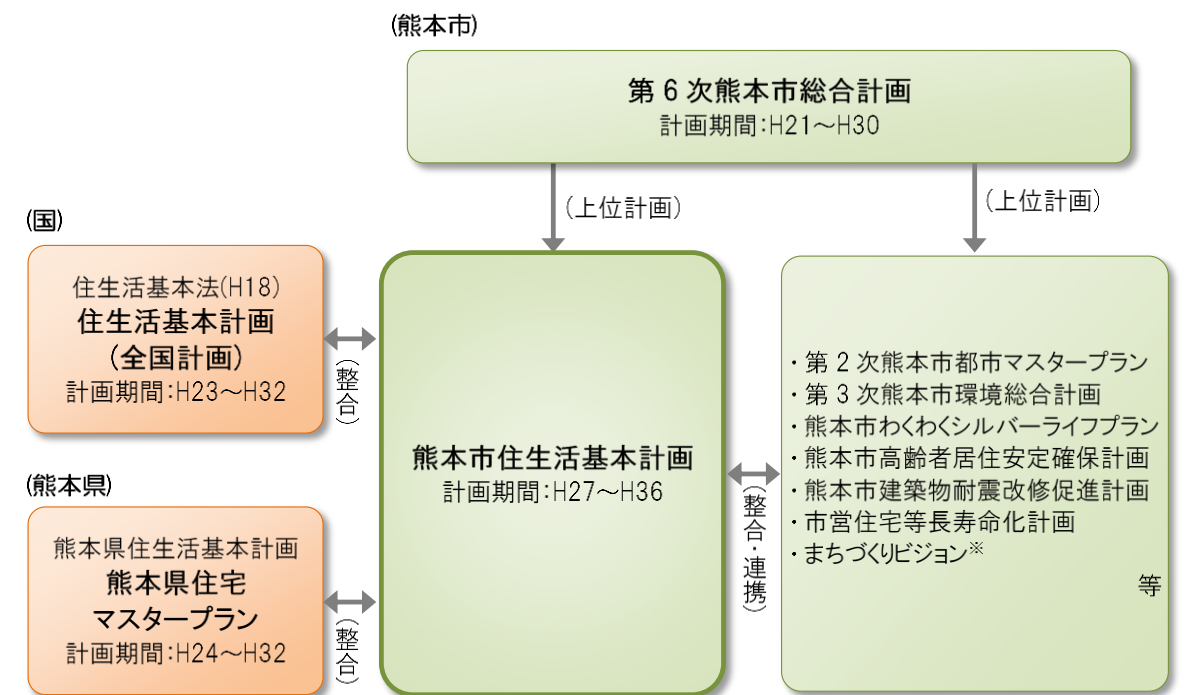
■熊本市の年齢別人口推計



※合併前を含んだ現在の熊本市域の人口推計

資料：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所(H25.3 推計)

計画の位置づけ



計画期間

平成 27 年度(2015 年度)～平成 36 年度(2024 年度)

施策の推進

I
安心な暮らしの実現

1 多様なニーズに対応した住まいの確保

1-1 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

1-2 市営住宅のさらなる運用の適正化による住宅セーフティネットの確保

2 誰もが安心して心豊かに暮らせる環境の実現

2-1 共に支え合い、助け合うコミュニティ活動の促進

2-2 暮らしの安心を高める支援体制の促進

3 安心の暮らしを守る体制づくり

3-1 緊急時に備えた暮らしの支援

3-2 緊急時に備えた住宅の確保

4 誰にでも届く暮らしの情報発信

4-1 多様なニーズに対応した適切で効果的な情報発信

4-2 人を支える地域や事業者等への効果的な情報提供と啓発

II
良質な住まいの実現

1 住宅の質的向上による豊かな居住の実現

1-1 新築における質的向上の促進

1-2 良質な既存住宅整備の促進

2 経年住宅の良好な状態の維持に向けた適切な対応

2-1 居住者が現に存する経年住宅への適切な管理の促進

2-2 居住者が現に存していない経年住宅への適切な対処

3 計画的な維持管理による住宅ストックの長寿命化

3-1 戸建て住宅の維持管理の促進

3-2 市営住宅等の適切な維持管理の実施

3-3 民間集合住宅(分譲・賃貸)の維持管理の促進

4 既存住宅の良質なストック形成と有効な市場流通

4-1 良好なストック形成に向けた仕組みづくり

4-2 中古住宅等市場の流通促進に向けた環境整備

5 住宅についての意識啓発や知識の向上

5-1 市民に対する意識啓発の推進と情報発信の実施

5-2 事業者に対する効果的な情報提供の実施

5-3 地域や教育現場を活用した住まいに関する意識啓発の推進

III
住みやすいまちの実現

1 熊本型コンパクトシティに向けたまちづくり

1-1 居住促進エリアにおける居住機能の誘導

1-2 生活拠点におけるコミュニティの維持・活性化

2 住環境を向上させるまちづくりの推進

2-1 低炭素まちづくりの推進による住環境の向上

2-2 防災・防犯まちづくりの推進による住環境の向上

2-3 歴史・景観まちづくりの推進による住環境の向上

2-4 地域コミュニティの維持に向けた地域活動の促進

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共有

3-1 熊本市への定住を促進するための適切で効果的な情報発信

3-2 市民協働によるまちづくり推進に向けた情報共有

3-3 まちづくりに関する民間事業者との情報共有

取組み紹介

- ・ 民間住宅ストックを活用した住宅セーフティネット支援
- ・ 熊本市居住支援協議会や各種相談窓口と連携した相談支援体制等の充実
- ・ 災害時における住まいの支援体制の構築
- ・ 熊本市居住支援協議会と連携した賃貸住宅オーナー等への意識啓発

など

■熊本市居住支援協議会「あんしん住み替え相談窓口」



取組み紹介

- ・ 長期にわたって使用できる住宅(長期優良住宅)の普及
- ・ 「熊本市建築物耐震改修促進計画」に基づいた支援制度の活用等による耐震化の促進
- ・ 所有者等への管理意識を促すための「熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例」の周知
- ・ 住宅の適正な維持管理の意識啓発
- ・ マンション相談会や専門家派遣事業等の実施
- ・ 住宅履歴情報の仕組みづくりと普及促進
- ・ 「住まいのホームページ」の充実と積極的な活用
- ・ 各種団体と連携した住教育の推進

など

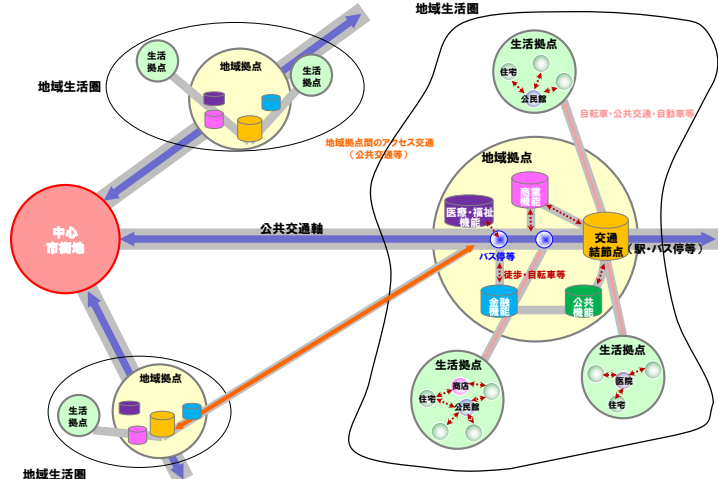


取組み紹介

- ・ 熊本市の街・エリア(地域情報)・住宅情報が一体となった情報発信
- ・ 居住促進エリアにおける居住促進に対する空き家活用等の実施
- ・ 環境教育の推進
- ・ 防犯に配慮した住まいについての意識啓発
- ・ 歴史や城下町の風情が感じられる町並みづくりの推進

など

■熊本型コンパクトシティの全体イメージ



市営住宅に関する取組み

基本方針

市営住宅の供給については、市営住宅の有効活用を図る観点から「市営住宅等長寿命化計画」に基づき、建替や維持管理(改善・修繕)を基本とした整備を行うことを基本的な方針とします。

また、ストックを有効活用し、真に住宅に困窮する世帯への的確な対応を図るために、家賃滞納者等への対策など、入居管理のさらなる適正化に取り組みます。

具体的な取組み

- (1) 市営住宅の整備
- 「市営住宅等長寿命化計画」に基づく計画的な建替事業の推進
 - 自然災害や火災時の一時的な避難が可能な空地・広場の確保
 - 計画的なバリアフリーの推進
 - 計画的な省エネルギー化の推進

■シルバーハウジングと福祉施設の合築事例
熊本市楠団地「夢もやい館」

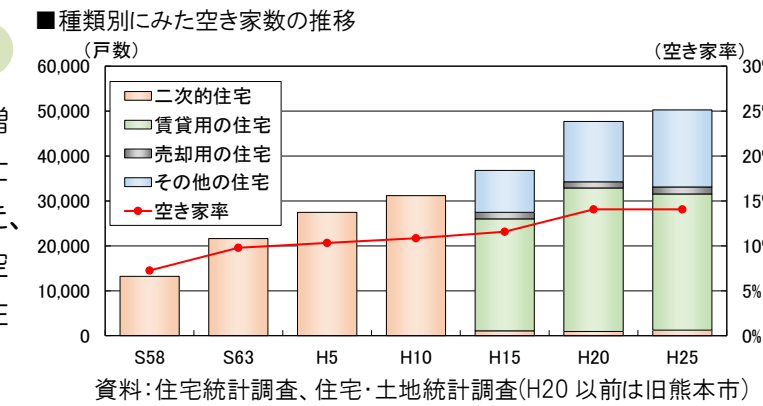


- (2) 市営住宅の管理
- 定期募集回数増による入居機会の拡大
 - 家賃滞納対策の強化による収納率の向上
 - エレベーターのない団地への入居募集時の階数指定による入居率の向上
 - シルバーハウジングに入居する高齢者等に対し福祉施策と連携した生活指導、相談などの支援

空き家対策方針

背景

今後の人口減少や高齢化を考えると、空き家はさらに増加することが予想されます。空き家を円滑に流通させる仕組みの構築や流通していない空き家の積極的な活用、また、除却支援や適正管理の促進等、今後、ますます増加する空き家に対して適切な対策を講じることにより、良好な居住環境を形成することを目指します。



5つの基本方針と取組み方針

＜基本方針＞			＜取組み方針＞		
空き家化の予防	①予防	空き家の発生を抑制するため、居住している段階から空き家にならないように意識付けを行い、適正な維持管理を求めます	②建替促進	新住居を取得する際の従前住居の除却促進等により、空き家の発生を抑制します	
	③市場流通化		④居住支援	空き家の質的向上や信頼性の確保等により、空き家の円滑な市場流通化を促進します	
空き家流通の促進	④居住支援	市場に流通している良質な住宅の情報を住宅確保要配慮者や居住希望者の多様なニーズに発信し、空き家への居住を支援します	⑤適正管理	管理不全となる空き家の増加を防ぐため、良好な状態を維持していくための適切な管理を促進します	
	⑤適正管理		⑥利活用	地域の需要にあわせて他の用途に転用することや除却後の跡地活用も含め、地域活性化に向けた、空き家の有効活用を促進します	
地域の資源として活用	⑥利活用	地域の需要にあわせて他の用途に転用することや除却後の跡地活用も含め、地域活性化に向けた、空き家の有効活用を促進します	⑦住環境の向上に向けた除却	住環境の向上に資するための除却の支援を検討する必要があります。特に、危険な状態となった空き家については除却を促進します	
空き家の除却	⑦住環境の向上に向けた除却				

成果指標

分類	成果指標	基準値(年度)	目標値(年度)
全体に係る指標	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)	65%(H30)
	住まいのホームページアクセス件数	5000 件/年(H25)	6000 件/年(H36)
安心な“暮らし”の実現	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)	950 件(H36)
	65 歳以上の元気な高齢者の割合	79.05%(H25)	79.5%(H30)
	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)	400 人(H30)
	子育てが楽しいと感じる市民の割合	82.4%(H25)	90%(H30)
	自主防災クラブ世帯結成率	67.1%(H25)	85%(H30)
	過去 1 年間に地域活動に参加した市民の割合	47.7%(H25)	60%(H30)
良質な“住まい”の実現	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	9.0%(H25)	20%(H36)
	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)	6.0%(H36)
	滅失住宅の平均築後年数	約 34 年(H25)	約 40 年(H36)
	住宅の滅失率	7.4%(H25)	6.0%(H36)
	住宅の腐朽・破損率	12.4%(H25)	現状維持(H36)
	既存住宅の流通シェア	10.8%(H25)	25%(H36)
	住まいに満足していると感じる市民の割合	57.9%(H26)	65%(H36)
住みやすい“まち”の実現	居住促進エリア内の人口密度	61.8 人/ha(H22)	現状維持(H36)
	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)	60 地区(H36)
	便利で住みやすいと感じる市民の割合	38.2%(H25)	50%(H30)
	自主防災クラブ世帯結成率(再掲)	67.1%(H25)	85%(H30)
	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)	60%(H30)

分類	成果指標	基準値(年度)	目標値(年度)
市営住宅に係る指標	市営住宅のバリアフリー化率	28.6%(H25)	32.4%(H36)
	市営住宅家賃収納率	86.1%(H25)	95.0%(H36)

分類		成果指標	基準値(年度)	目標値(年度)
空き家対策に係る指標	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(再掲)	57%(H25)	65%(H30)
	空き家化の予防	住宅の腐朽・破損率(居住中)	9.8%(H25)	現状維持(H36)
	空き家流通の促進	住宅セーフティネットに関わる民間住宅の登録物件数(再掲)	650 件(H25)	950 件(H36)
		既存住宅の流通シェア(再掲)	10.8%(H25)	25%(H36)
	空き家の維持管理	住宅の腐朽・破損率(空き家)	27.9%(H25)	現状維持(H36)
	地域の資源として活用	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)	60%(H30)
		良好なまち並みづくりに取り組んでいる地区数(空き家)	0 地区(H25)	5 地区(H36)
	空き家の除却	空き家率	14.1%(H25)	現状維持(H36)

基本理念と3つの方針

基本理念と3つの方針

共に支え合い 長く住み継ぎ 人が集う
くまもの住まい・まちづくり

基本方針Ⅰ

安心な“くらし”の実現

自身の状況に応じたバリアフリー対応や入居を拒まない賃貸住宅の供給促進、また、地域に住み続けるために、災害時も含めた地域としての様々な取組みを図ります。

基本方針Ⅱ

良質な“住まい”の実現

耐震や省エネ等の性能を備えた住宅の供給、増加する経年住宅への適切な対応、適正な維持管理による長寿命化の促進、また、中古住宅市場の活性化等を図ります。

基本方針Ⅲ

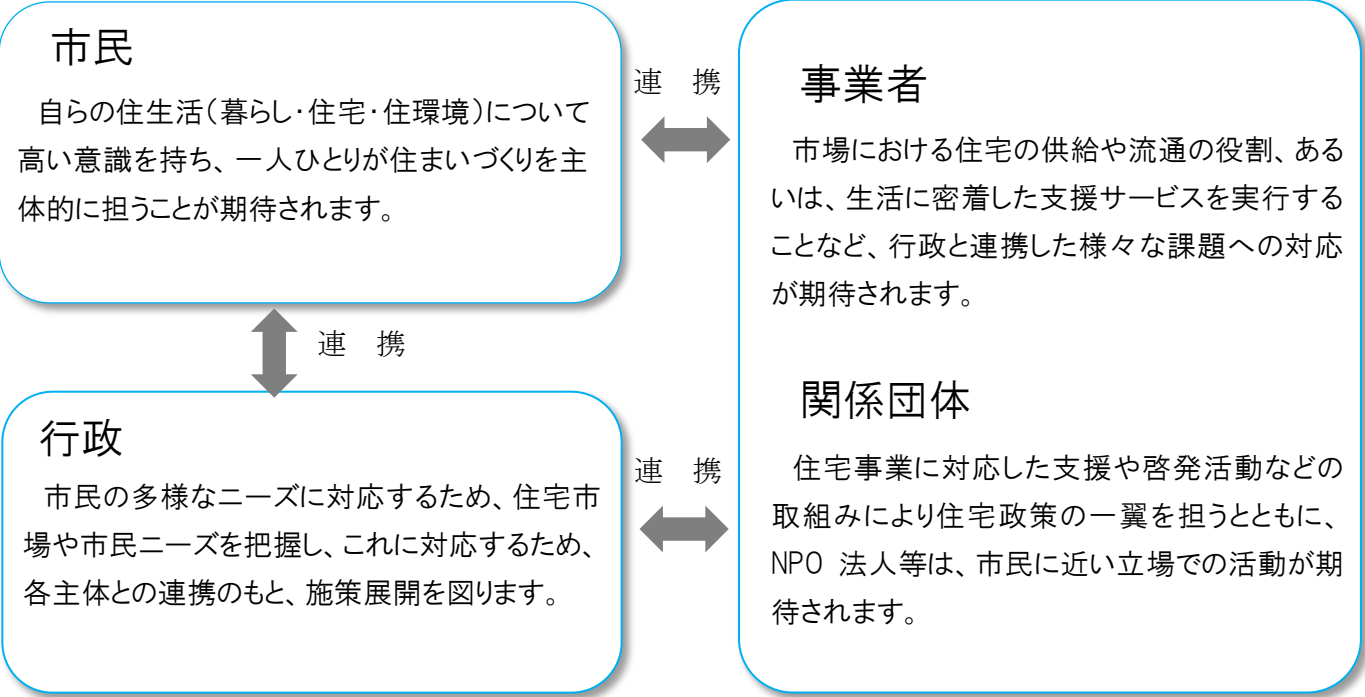
住みやすい“まち”の実現

人口減少社会の到来に対応するため、生活するうえで必要な都市機能の集約による利便性の向上、本市の特徴を活かしたまちづくりなどの取組みを図ります。



計画の推進

この計画を実効性のあるものとして推進していくため、行政をはじめ、市民や事業者、関係団体などの各主体との協働により進めるとともに、事業の進行管理、評価による検証を行い、広く市民に周知しながら施策を推進します。また、「熊本市住宅審議会」等での審議を踏まえて、施策の進行における必要な検討を行います。



熊本市住生活基本計画(概要版)

平成27年3月

編集・発行 熊本市 都市建設局 建築計画課
〒860-8601 熊本市中央区手取本町1番1号
TEL 096-328-2438(直通) FAX 096-359-6978
URL <http://www.city.kumamoto.jp/>
E-mail kenchikukeikaku@city.kumamoto.lg.jp