

熊本市の住宅政策について

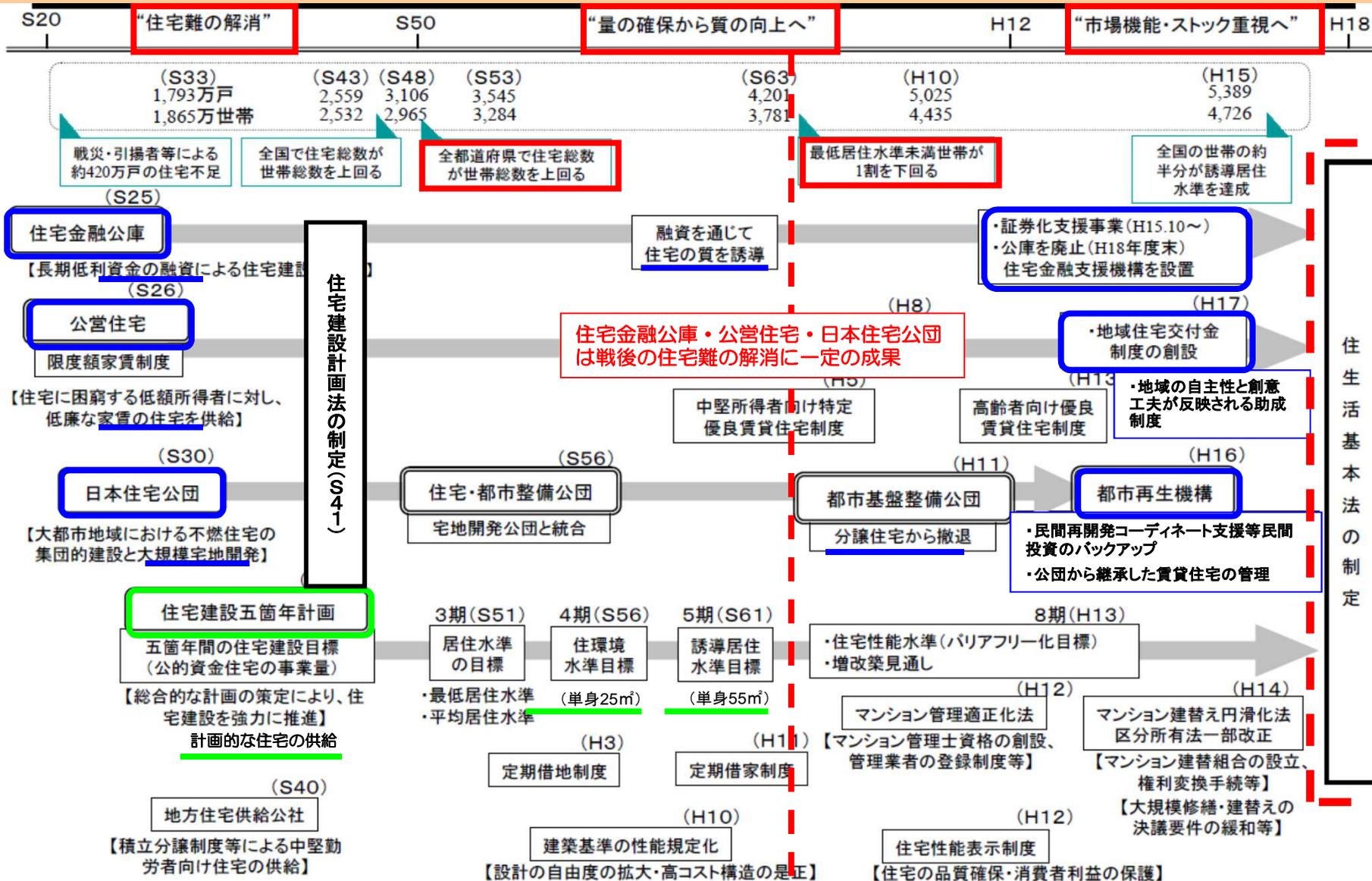
平成25年8月19日

熊本市都市建設局建築計画課

目次

1. 住宅政策の変遷・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1P
2. 住生活基本計画（全国計画）の概要・・・・・・・・ 2P
3. 現行計画（熊本市第2次住宅マスタープラン）・・ 4P
4. 本市の住宅事情と主な関連計画・・・・・・・・・・ 7P

1. 住宅政策の変遷



○課題と今後の対応

- ・依然として低水準の住宅や住環境の改善や居住ニーズと住宅のミスマッチへの対応
- ・人口・世帯減少、超高齢社会を目前にし、住民、事業者、行政が一体となって基本理念を共有し対応するため、平成18年に住生活基本法が制定

2. 住生活基本計画（全国計画）の概要

趣旨

- 住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月19日閣議決定)は、住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定めるもの。
- 旧計画は平成18年度から27年度までの10ヶ年の計画であるが、同計画においておおむね5年毎に見直すこととされており、これに基づき、平成23年3月15日に平成23年度から32年度までを計画期間とした新計画を閣議決定したところ。

改定の主なポイント

- ハード面(広さ等)に加え、ソフト面の充実により住生活を向上。
- 老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進。
- 新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進。

計画の目標と基本的な施策

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の品質・性能の向上や居住環境の整備を図るとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。

①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

- ・耐震診断、耐震改修等の促進
- ・密集市街地の整備 等

(指標)耐震性を有する住宅ストックの比率【79%(H20)→95%(H32)】等

②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

- ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進
- ・公的賃貸住宅団地等における生活支援施設の設置促進 等

平成23年10月より登録制度開始

(指標)高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合【0.9%(H17)→3~5%(H32)】等

③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案

- ・住宅の省エネルギー性能の向上
- ・地域材を活用した住宅の新築・リフォームの促進 等

(指標)省エネ法に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準(平成11年基準)達成率【42%(H22.4-9)→100%(平32)】

④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

300㎡以上の新築住宅等の届出義務化

- ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化
- ・景観計画、景観協定等の普及啓発 等

2. 住生活基本計画（全国計画）の概要

目標2 住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理の促進、特に急増する老朽マンション等の適正な管理と再生を図る。

- ・住宅の維持管理情報の蓄積
- ・マンションの適切な管理・維持修繕の促進等

(指標)25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合
【37%(H20)→70%(H32)】等

平成25年度に国が実態調査を実施予定
本市では平成24年度に実施済

目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

国民一人一人が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を図る。

①既存住宅が円滑に活用される市場の整備

- ・瑕疵担保保険の普及、住宅履歴情報の蓄積の促進
- ・リフォーム事業者に関する情報提供の促進、地域の工務店等のリフォーム技術の向上 等

(指標)既存住宅の流通シェア【14%(平成20年)→25%(平32)】等

②将来にわたり活用される良質なストックの形成

- ・住宅性能表示制度の見直し(評価項目の簡素化)
- ・長期優良住宅制度の見直し(共同住宅の認定基準の合理化)
- ・木材の加工・流通体制の整備、木造住宅の設計・施工に係る人材育成、伝統的な技術の継承・発展 等

(指標)新築住宅における長期優良住宅の割合【8.8%(平21)→20%(平32)】等

③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

- ・長期・固定型住宅ローンの安定供給、税制上の措置
- ・住替え支援の推進 等

目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者(高齢者、障害者、子育て世帯等)に対する、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図る。

- ・公営住宅等の適切な供給
- ・民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する居住支援協議会への支援強化等

(指標)最低居住面積水準未満率【4.3%(H20)→早期に解消】等

本市では、平成23年7月に設立された

3. 現行計画（熊本市第2次住宅マスタープラン）

※平成23年度に計画の見直しを実施済

■ 住宅政策の理念

誰もが暮らしやすい 住み続けたいと感じられる 住まいづくり

■ 住宅政策の課題

- ・住宅の耐震、防犯、健康に配慮した住宅・住環境の形成が求められています。
- ・老朽木造住宅が密集した住宅市街地の対策が必要となっています。
- ・借家における最低居住面積水準未満世帯の解消が必要となっています。
- ・高齢者等が安心して暮らせる住宅や住環境の整備が求められています。
（「高齢者居住安定確保計画」の策定）
- ・適切な情報提供や相談対応が求められています。
- ・中古住宅やリフォーム需要への対応が求められています。
- ・バリアフリー化の促進が求められています。
- ・住まいにおける環境対策が求められています。
- ・中心市街地における街なか居住の推進が求められています。
- ・マンションの円滑な維持管理・建替への対応が求められています。
- ・住宅数が世帯数を上回り、量から質への転換が求められています。
- ・財政状況が厳しい中、行政コストの削減が必要となっています。

3. 現行計画（熊本市第2次住宅マスタープラン）

	【施策】	【具体的な取り組み】
目標Ⅰ 安全で安心できる住まいづくり ■ 住宅・住宅地における安全で安心できる住まいづくりの促進	① 密集市街地の改善に向けた方策の検討 ② 自然災害等に対する防災意識の向上 ③ 民間住宅の耐震診断・改修の促進 ④ 住宅の防火対策の充実 ⑤ ピッキング対策等、住宅の防犯対策の普及促進 ⑥ 住まいの衛生・健康対策等の促進	・密集市街地の現状整理と改善方策の検討 ・住宅・住宅地における市民等への防災意識の普及 ・災害時の避難等についての意識啓発 ・「熊本市災害時要援護者避難支援制度」を活用した災害時の支援 ・耐震診断・改修についての相談体制の整備 ・「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推進 ・住宅用火災警報器の設置促進・普及啓発 ・防犯に配慮した住宅の普及促進 ・カビ、ダニ、シックハウス等、住まいの衛生・健康対策に関する相談対応、意識啓発 ・住まいにおけるアスベスト対策の促進
目標Ⅱ 少子高齢社会に対応した住まいづくり ■ 高齢者・子育て世帯等の居住の支援	① 高齢者向け住宅等の供給 ② 高齢者や障がい者・子育て世帯等に配慮したバリアフリー化の普及促進 ③ 民間住宅のリフォーム等に関する情報の提供等 ④ 高齢者・障がい者世帯等の居住の支援 ⑤ 適切な情報発信と相談への対応	・サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進 ・サービス付き高齢者向け住宅事業登録制度の普及促進 ・「介護保険住宅改修制度」「高齢者及び障害者住宅改修助成事業」の推進 ・賃貸住宅のオーナー等向けの情報提供や意識啓発 ・耐震改修や省エネリフォーム等に合わせたバリアフリー化の促進 ・「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の普及促進 ・（財）リフォーム・紛争処理支援センター「リフォームネット」の相談窓口等の情報提供 ・リフォーム業者の育成 ・居住支援協議会によるあんしん住み替え相談窓口の拡充と入居支援等 ・空家を活用した住み替えの促進 ・「賃貸住宅管理業者登録制度」の普及促進 ・緊急通報システムの普及促進 ・住宅・福祉施設の入居情報の一元的な情報発信 ・県・市の連携による公営住宅等の募集情報等の提供 ・熊本県の「あんしん賃貸支援事業」と連携した情報共有 ・住宅制度と福祉制度に関するわかりやすい情報発信 ・住宅窓口と福祉窓口の連携強化
目標Ⅲ 地域性を活かした住まいづくり ■ 地域特性に応じた「魅力的な住まいづくり」の促進	① 地域の環境に配慮した住宅の普及促進 ② 歴史や自然と調和し都市景観に配慮した街並みづくり ③ 中心市街地における街なか居住の促進 ④ 魅力ある熊本駅周辺の居住環境整備	・住宅地の緑化、地域に応じた温暖化対策、雨水の再利用、地下水の保全の推進 ・雨水流出抑制対策の推進 ・「熊本市みどりの指針」に基づく緑化の推進 ・木造長期優良住宅の普及促進の仕組みづくり ・大規模建築物等の届出制度、景観重要建造物及び景観形成建造物の指定及び助成制度による街並みの保全 ・新町・古町地区の地域住民と協働で町屋の保存活動や町並みルールづくりに向けた勉強会などの実施 ・景観づくり市民団体の認定、景観協定の締結、まちづくりアドバイザーの派遣など ・優良建築物等整備事業の活用による街なか居住の促進 ・マンションの適正な維持管理の誘導、木造住宅等の耐震化の推進（再掲）、空家を活用した住み替えの促進（再掲） ・「植木町街なか居住・街並み形成推進事業」による住宅及び居住環境の質的向上 ・連続立体交差事業や東口駅前広場（完成形）整備及びその他関連事業 ・魅力ある居住環境整備に向けたまちづくりの誘導 ・駅周辺に相応しい都市型住宅の誘導
■ 「市民協働の住まいづくり」の支援	① マンションの適正な維持管理及び円滑な建替の誘導 ② 住まいづくり・まちづくりに関する情報提供 ③ 住民主体のまちづくりの推進	・マンション実態調査の実施 ・関連団体との協働・連携による維持管理対策や円滑な建替の誘導（再掲） ・「住まいの情報発信局」等の活用による情報提供、普及啓発 ・「住まいづくり・まちづくりに関わる住民への情報提供、専門家などの派遣（出前講座等）」 ・「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の普及促進（再掲） ・「賃貸住宅管理業者登録制度」の普及促進（再掲） ・住まいづくりフェアの開催 ・地区計画や建築協定制度等の活用によるまちづくりの推進 ・まちづくりコンサルタント派遣制度の活用によるまちづくり支援

3. 現行計画（熊本市第2次住宅マスタープラン）

市営住宅政策の基本方針

□ 市営住宅における課題

○市営住宅の整備に係る課題

- ・老朽化した市営住宅の建替・改善計画の確立が必要となっています。
- ・市営住宅における安全・安心対策の充実が求められています。
- ・少子高齢化に対応した住宅供給が求められています。

○市営住宅の管理に係る課題

- ・多様化する住宅困窮者への対応が求められています。
- ・入居管理の適正化が必要となっています。
- ・膨大な既存ストックの適正な維持管理・修繕計画の確立が必要になっています。
- ・福祉との連携による市営住宅の活用が求められています。
- ・市営住宅の効率的な管理・運営に民間のノウハウの活用が必要となっています。

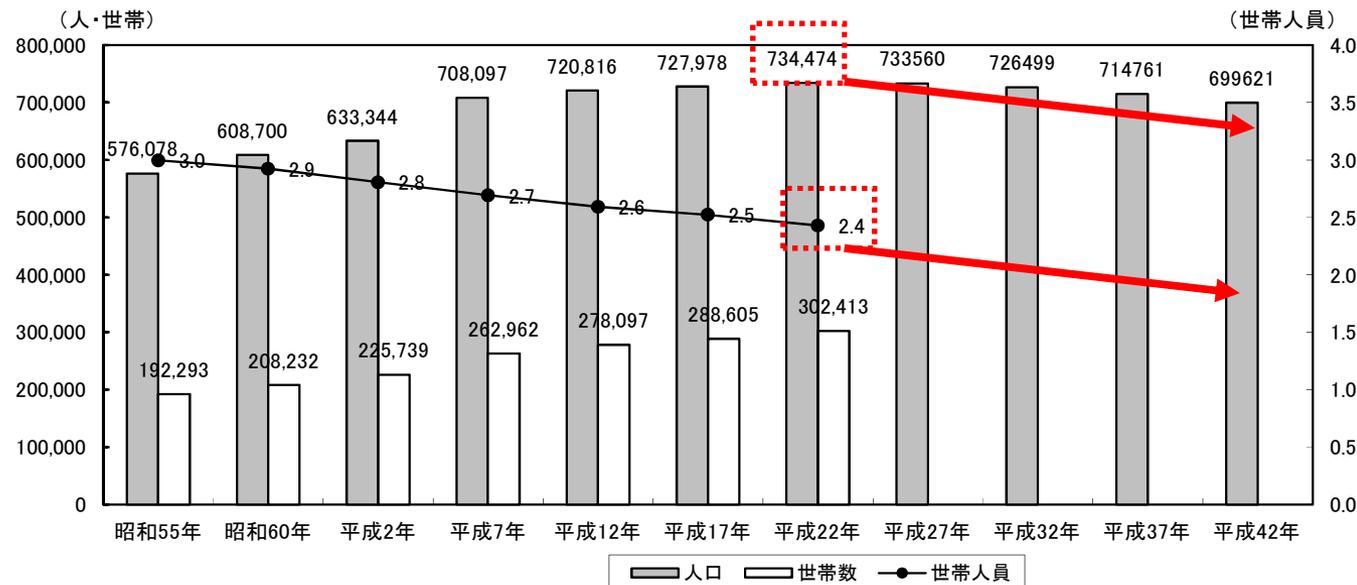
■ 市営住宅政策の基本方針

膨大な既存住宅ストックを有効活用し、住宅に困窮する世帯への的確な対応を行うために、既存ストックの適正な維持管理、建替・改善等の計画を確立するとともに、入居管理の適正化を図る等して、「ストック重視・管理重視の政策への転換」を図ります。

「建設中心から、ストック重視・管理重視の政策へ」

4. 本市の住宅事情と主な関連計画

■熊本市の人口・総世帯数の推移



人口は、平成22年をピークに人口減少が予測されており、右肩下がりである。

また、世帯人員も減少傾向にある。

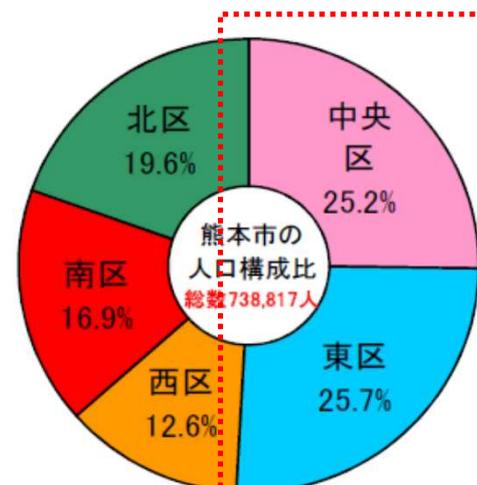
資料：国勢調査（～H22）、国立社会保障・人口問題研究所（H27～）

■熊本市の現在の人口（平成25年6月時点）

※現在の人口は微増している状態にある

区分	面積 km ²	世帯数 世帯	人口			人口密度 (人/km ²)	対前月増減		対前年同月増減			
			総数 人	男 人	女 人		世帯数 世帯	人口 人	世帯数 世帯	人口 人	率	
											世帯	人口
平成25年3月	389.54	309,708	738,575	346,128	392,447	1,896	51	Δ 3	3,312	1,950	0.26	
平成25年4月	389.54	309,890	737,294	345,293	392,001	1,893	182	Δ 1,281	3,720	2,933	0.40	
平成25年5月	389.54	311,519	738,656	346,127	392,529	1,896	1,629	1,362	3,318	1,655	0.22	
平成25年6月	389.54	311,815	738,817	346,145	392,672	1,897	296	161	3,320	1,606	0.22	
中央区	25.46	94,667	186,079	86,099	99,980	7,309	50	0	817	931	0.50	
中東区	50.07	77,449	189,876	89,552	100,324	3,792	76	68	1,004	814	0.43	
西南区	88.80	38,291	92,986	43,410	49,576	1,047	47	24	186	Δ 376	Δ 0.40	
南区	109.86	46,034	125,134	58,566	66,568	1,139	98	86	1,035	1,097	0.88	
北区	115.35	55,374	144,742	68,518	76,224	1,255	25	Δ 17	278	Δ 860	Δ 0.59	

※構成比の約半数



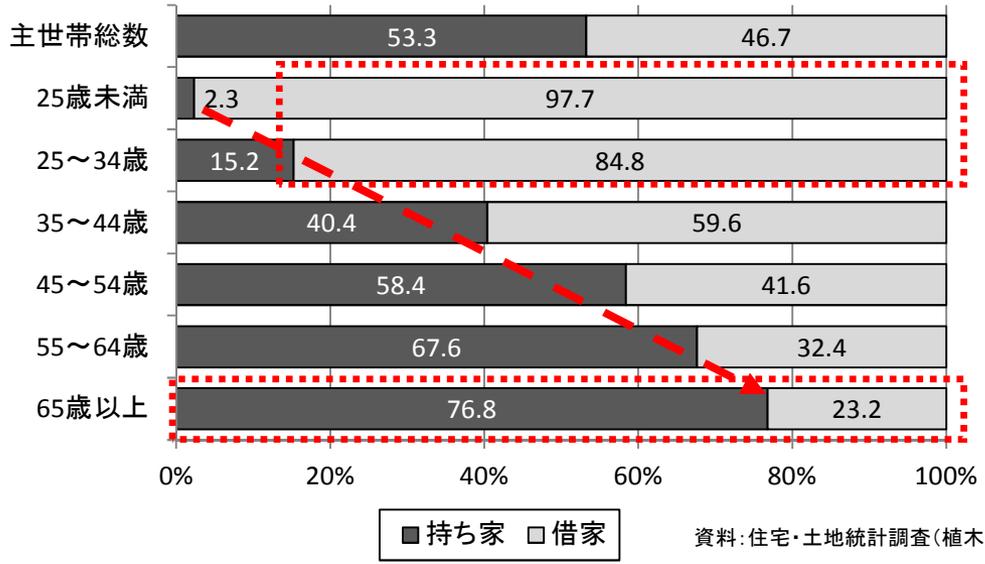
資料：熊本市統計課

4. 本市の住宅事情と主な関連計画

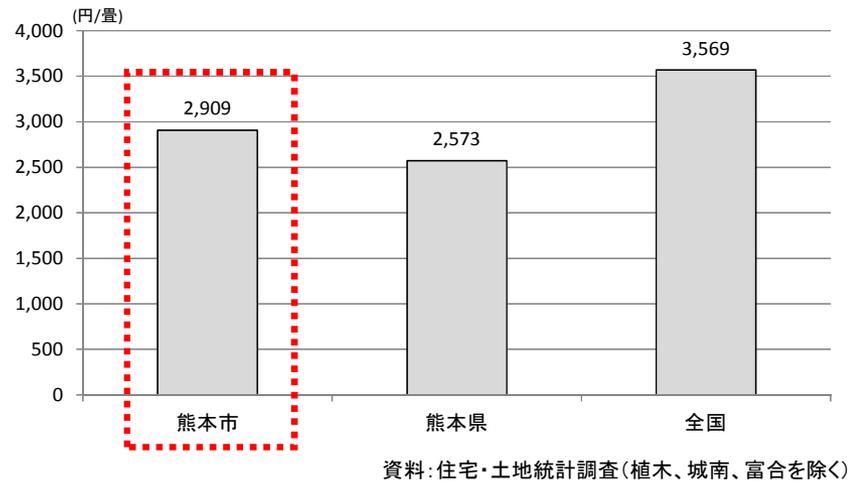
建物所有・収入・家賃

■世帯主年齢別所有関係別世帯割合

※世代に応じた適切な居住支援の検討が必要

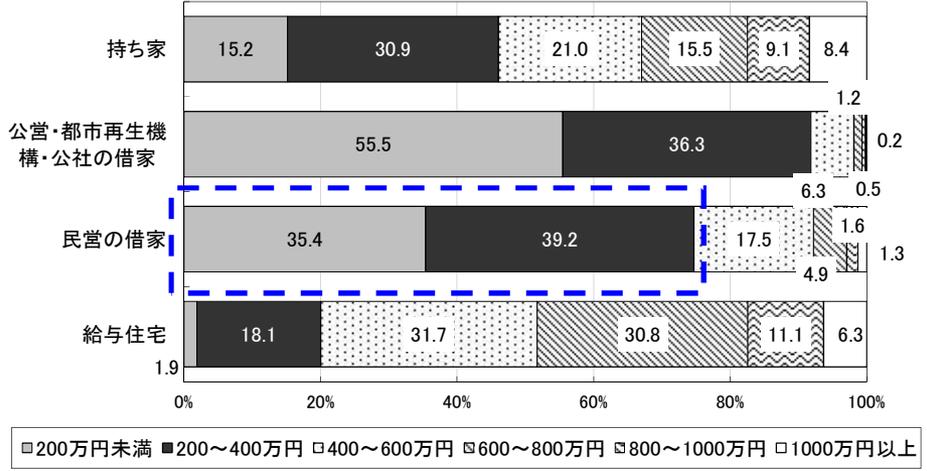


■民営借家の1畳当たりの家賃



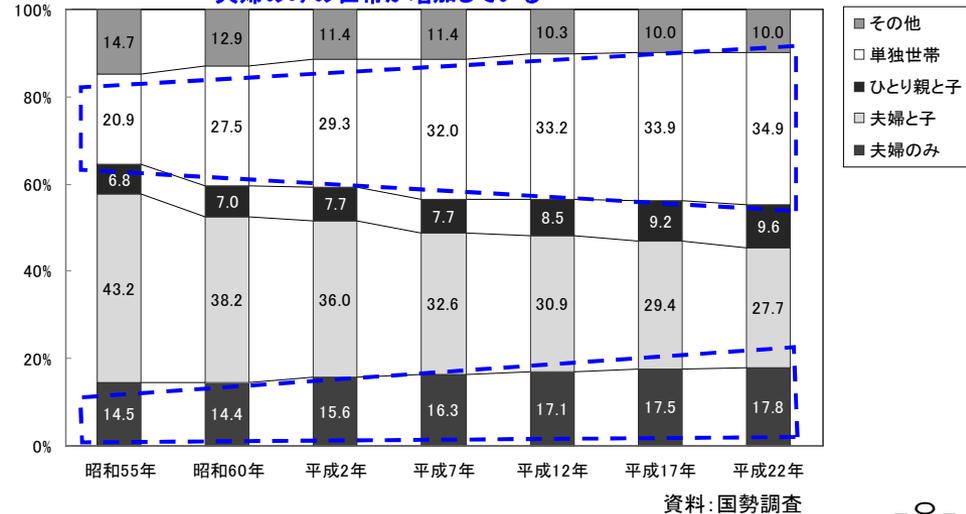
■所有関係別世帯の年間収入別世帯割合

※民営借家世帯の世帯主収入は400万円以下が75%を占める



■熊本市の家族構成の変化

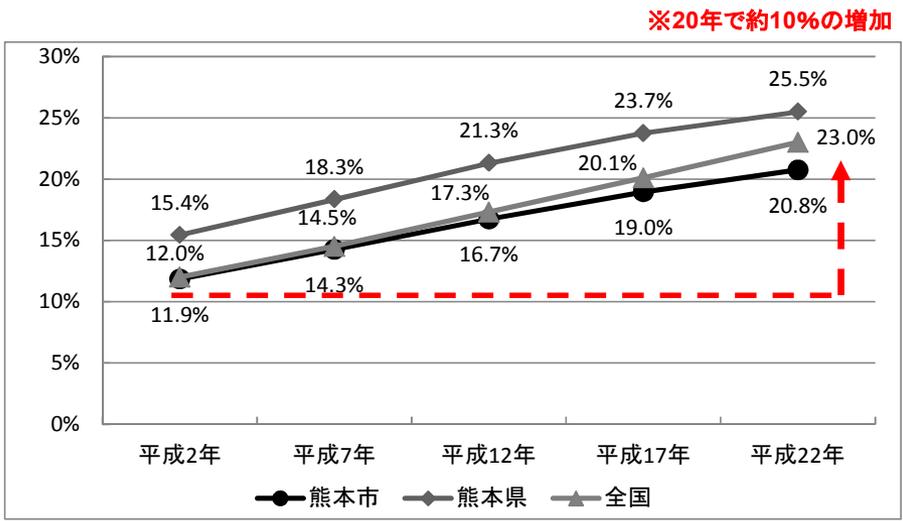
※昭和30年を境に世帯人員の減少し、核家族化の進展として単独世帯や夫婦のみの世帯が増加している



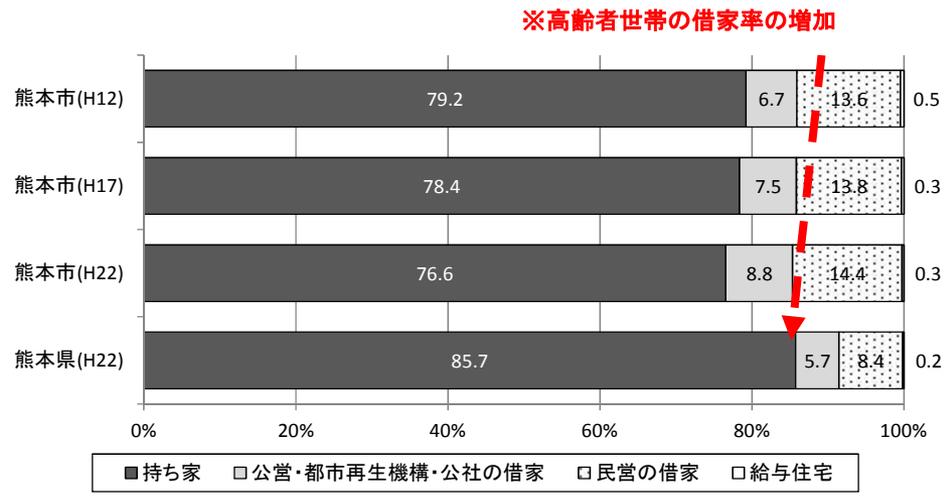
4. 本市の住宅事情と主な関連計画

高齢者・子育て世代

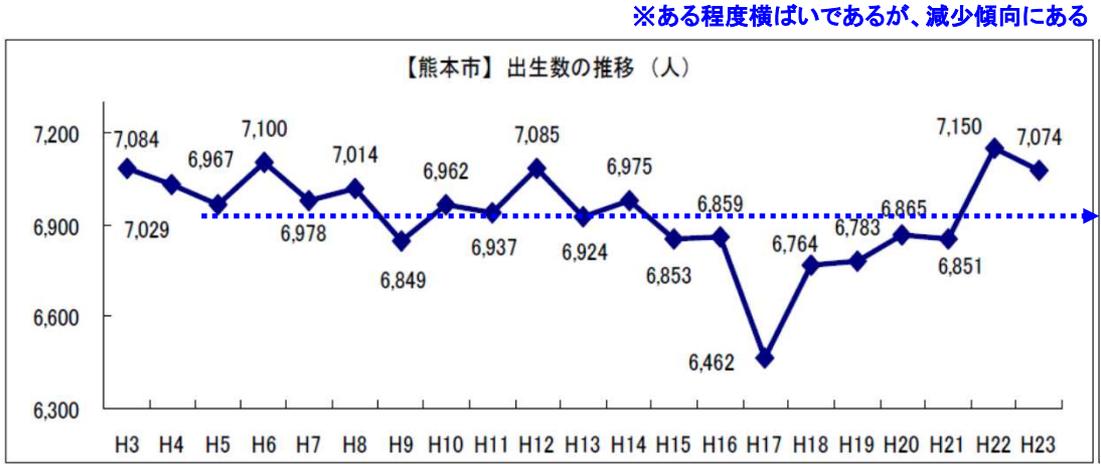
■高齢化率の推移



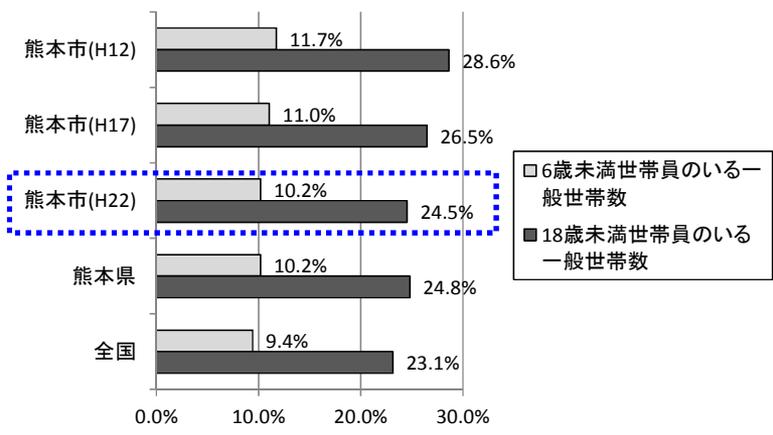
■所有関係別の高齢者世帯割合



■出生数の推移（熊本市）



■6歳または18歳未満の世帯員の有無別世帯割合



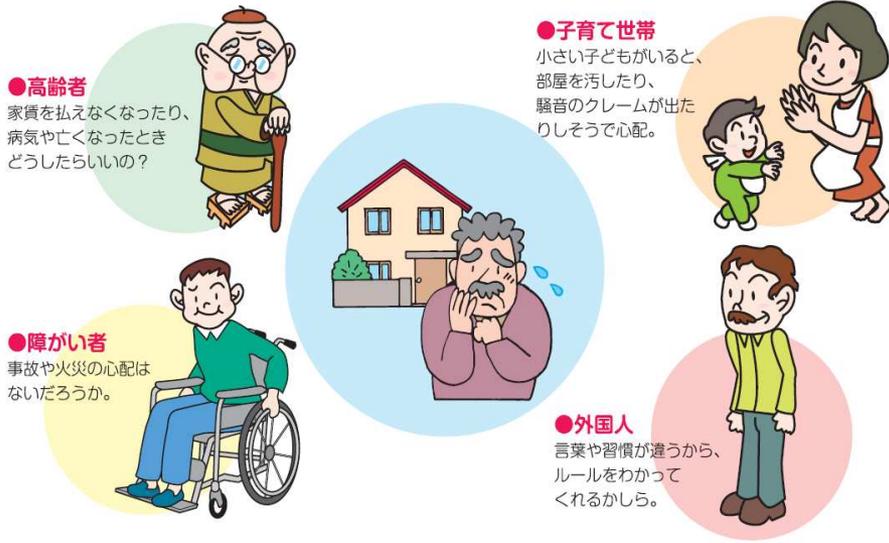
4. 本市の住宅事情と主な関連計画

H23.7 熊本市居住支援協議会の設立

住宅確保要配慮者を取り巻く主な課題と解決へ向けて

- 1 空きがない公営住宅と空き家が増える民間賃貸住宅等
→既存ストック（空き家）の有効利活用
- 2 入居を拒まれる実態と居住のミスマッチが生じている
→円滑な入居促進のための環境づくり、適切な情報提供
- 3 居住ニーズの多様化と様々な住まいの情報の一元化
→住まいの相談窓口の設置と住まいの相談員の育成
- 4 公営住宅、サービス付き高齢者向け住宅等に入居できない
→低額所得者向けの住まいの確保と情報提供

行政（住宅部局と福祉部局）だけでなく、不動産関係団体、居住支援団体との連携が必要！

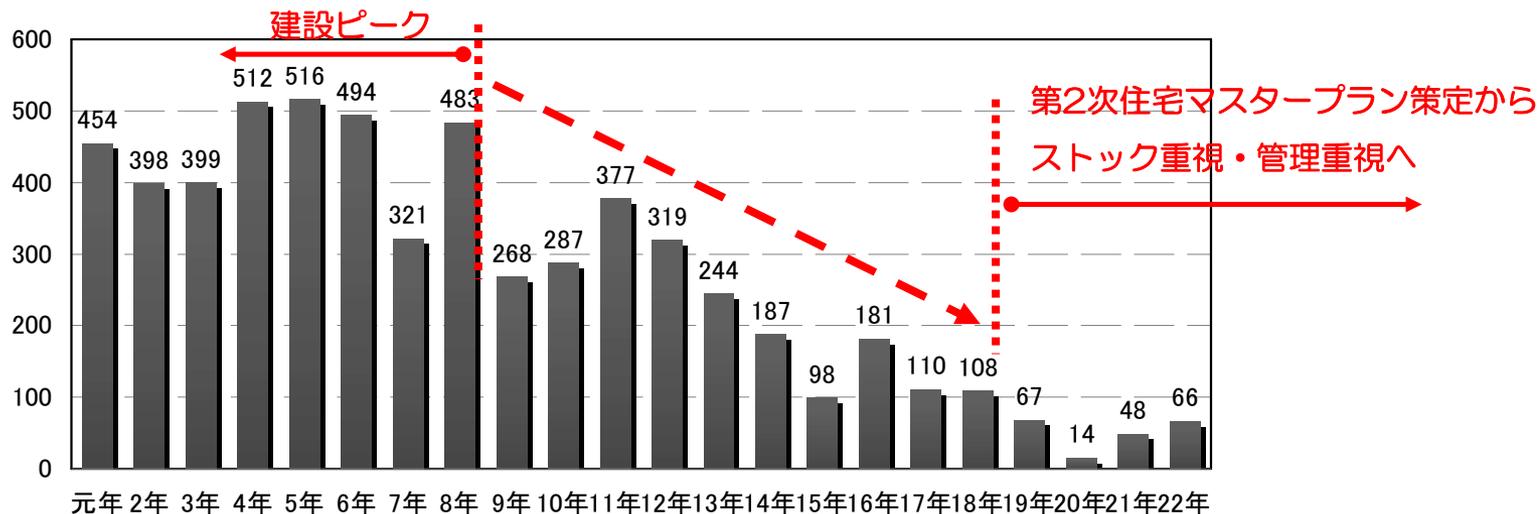


設立後～現在の取り組み

- ① 情報提供事業
 - Saflanetあんしん住み替え支援サイトの更新・改善
 - 会報誌の発行
 - オーナー向けセミナー・市民向けシンポジウムの開催
- ② 相談窓口事業
 - 電話相談・出張相談
 - 相談会の開催
 - 相談員育成講座の開催
 - 登録物件の調査
 - 九州北部豪雨における相談窓口
- ③ 入居支援事業
 - 持家活用入居支援事業

4. 本市の住宅事情と主な関連計画

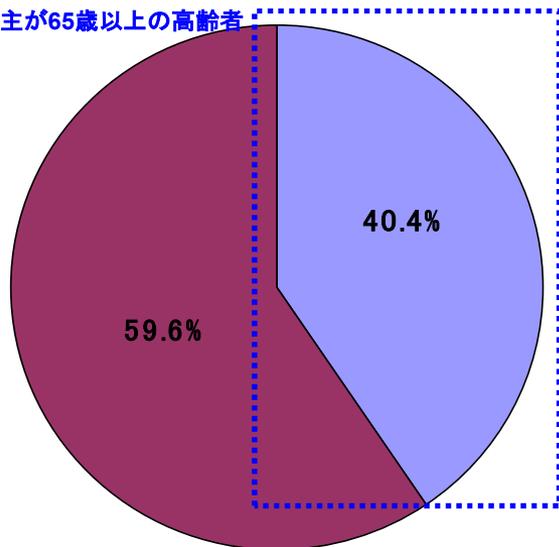
■市営住宅の建設戸数（改良住宅、特優賃、特高賃含む）



資料：熊本市住宅課

■市営住宅における高齢者の世帯主率

※約4割が世帯主が65歳以上の高齢者



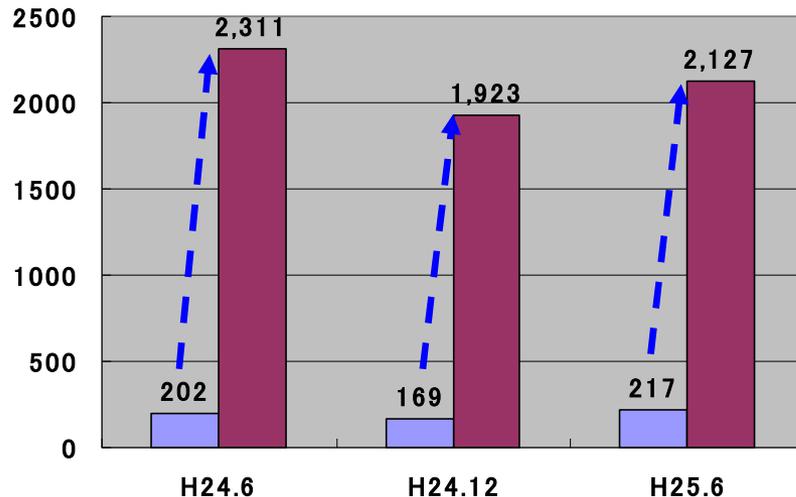
■ 65歳以上の世帯主数 ■ その他の世帯主数

資料：熊本市住宅課

■市営住宅の募集状況と応募状況

(世帯・人)

※ほぼ10倍の入居倍率



■ 募集状況 ■ 応募状況

資料：熊本市住宅課

4. 本市の住宅事情と主な関連計画

九州北部豪雨災害被災者支援

2012.7.12九州北部豪雨発生

被災者の住み替え相談に対応するとともに、熊本市の支援制度を紹介

【場所】北区役所龍田出張所

【日時】平成24年7月17日～8月12日

9：00～17：00

【民間との連携】熊本市居住支援協議会・全国賃貸住宅経営者協会

平成24年7月17日～7月28日まで

罹災状況

	棟	世帯	人
全壊	84	104	241
半壊	113	132	338
床上	150	180	494
床下	354	363	1,076
一部損壊	1	1	4
合計	702	780	2,153



対応状況等

	相談件数	申込件数	入居 (修理完了)
市営住宅	54件	31件	5件
市特定優良 賃貸住宅	3件	3件	3件
民間賃貸住宅 借上げ	91件	64件	64件
被災住宅 応急修理	78件	40件	40件

■ 市営住宅の提供

熊本市営住宅及び熊本市特定優良賃貸住宅の一時的な提供

(対象) 家屋が全壊・半壊された方 (入居期間) 原則3ヶ月以内

■ 被災住宅の応急修理

台所、トイレ等日常生活に必要不可欠な最小限の応急修理

(対象) 自ら修理する資力がなく、家屋が全壊・半壊された方

(上限額) 1世帯あたり52万円

■ 民間賃貸住宅借上げ制度による住宅の提供

熊本市が民間賃貸住宅を借り上げ、一定期間無償で提供する

(対象) 家屋が全壊・取り壊し前提の半壊の方

(入居期間) 原則1年で、最長2年

(家賃) 6万円/月以内 (5人以上なら9万円以内)

(仲介手数料) 家賃の0.5か月分以内

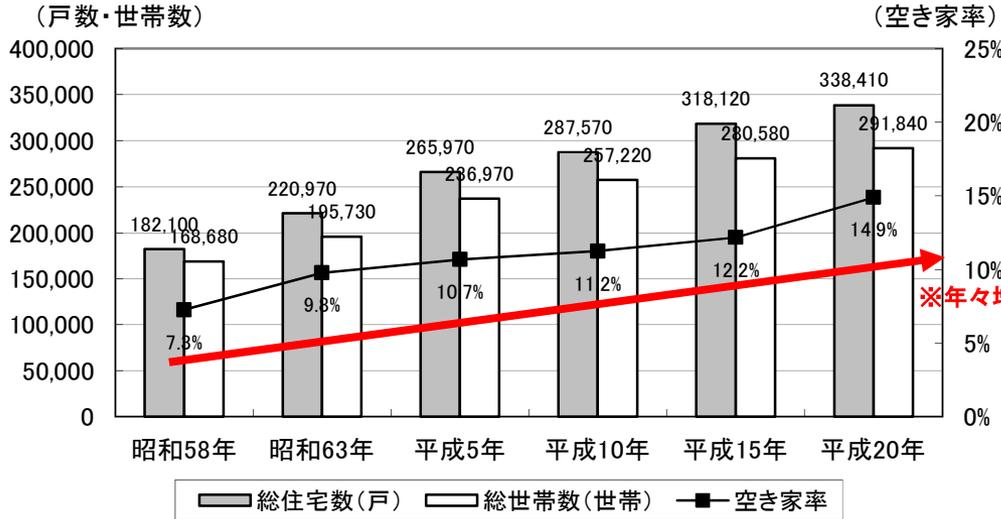
(敷金) 2ヶ月分以内

(火災保険等損害保険料) 1万円/年



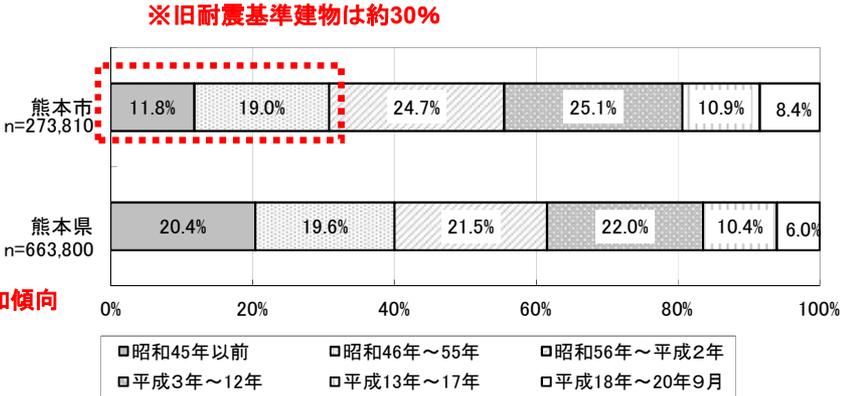
4. 本市の住宅事情と主な関連計画

■総住宅数及び総世帯数、空き家数の推移



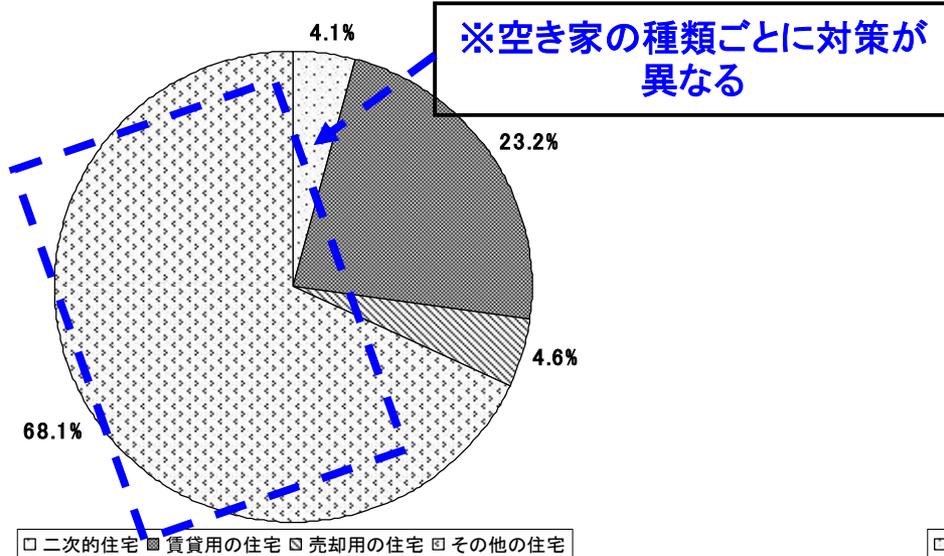
資料:住宅・土地統計調査(富合除く)

■建築時期別住宅数



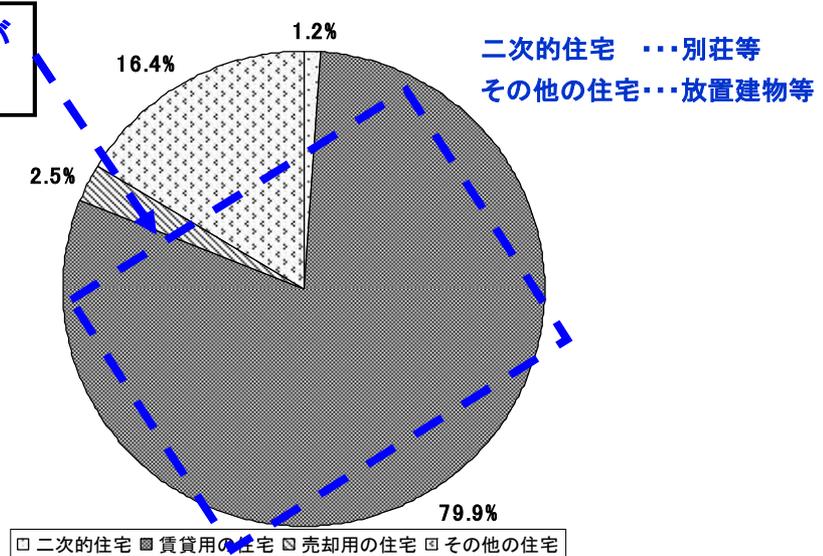
資料:住宅・土地統計調査(富合除く)

■戸建ての空き家の種類



資料:住宅・土地統計調査(富合除く)

■長屋・共同住宅・その他の空き家の種類



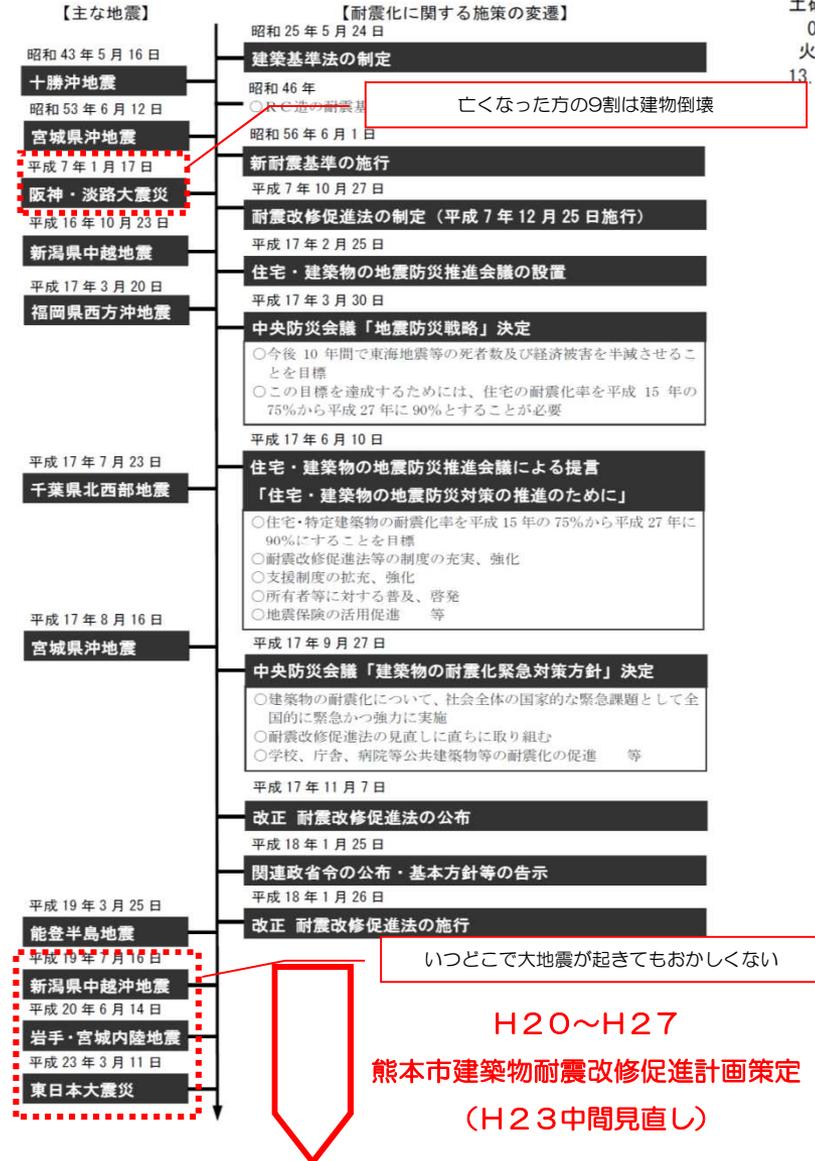
資料:住宅・土地統計調査(富合除く)

4. 本市の住宅事情と主な関連計画

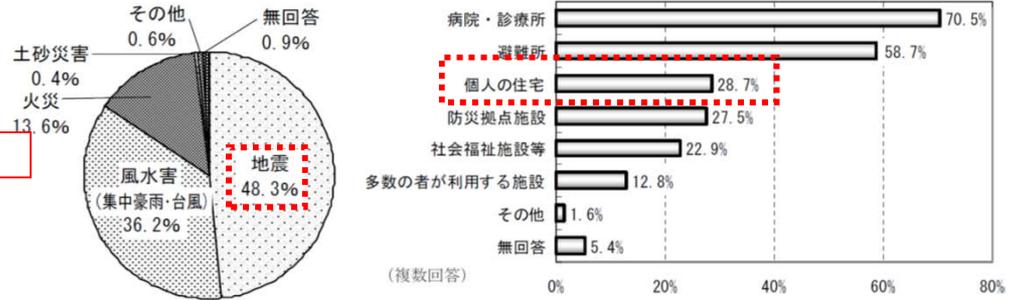
熊本市建築物耐震改修促進計画

我が国の主な地震と耐震化に関する施策の変遷

図 1 我が国の主な地震と耐震化に関する施策の変遷



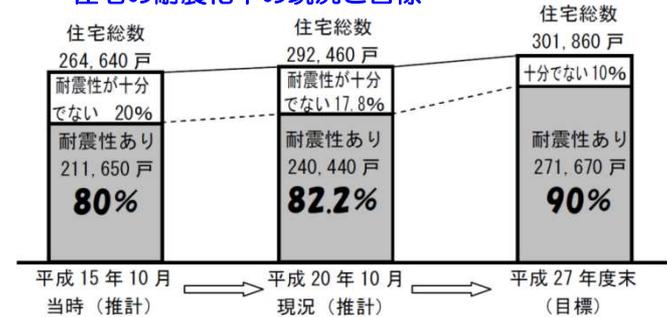
住民アンケート（不安を感じる災害・優先的に耐震化を進めてほしい施設）



熊本市における耐震化の現況

種別	耐震性あり					総計 F=A+E	耐震化率 A/F
	S56.6.1 以降		S56.5.31 以前				
	A= B+C+D	B	改修実績 C	推計 D	E		
住宅総数	H15 211,650 戸 H20 240,440 戸	176,570 戸 201,120 戸	4,390 戸 5,500 戸	30,690 戸 33,820 戸	52,990 戸 52,030 戸	264,640 戸 292,470 戸	80.0% 82.2%
戸建木造住宅	H15 73,540 戸 H20 88,430 戸	62,740 戸 76,860 戸	4,000 戸 4,890 戸	6,800 戸 6,680 戸	45,840 戸 44,060 戸	119,370 戸 132,490 戸	61.6% 66.7%
その他共同住宅等*	H15 138,120 戸 H20 152,000 戸	113,840 戸 124,260 戸	390 戸 600 戸	23,890 戸 27,140 戸	7,150 戸 7,970 戸	145,270 戸 159,970 戸	95.1% 95.0%

住宅の耐震化率の現況と目標



建築物の耐震化を促進するための支援

- H20~熊本市戸建木造住宅耐震診断事業
- H21~熊本市戸建木造住宅耐震改修事業
- H20~熊本市緊急輸送道路沿建築物耐震診断事業

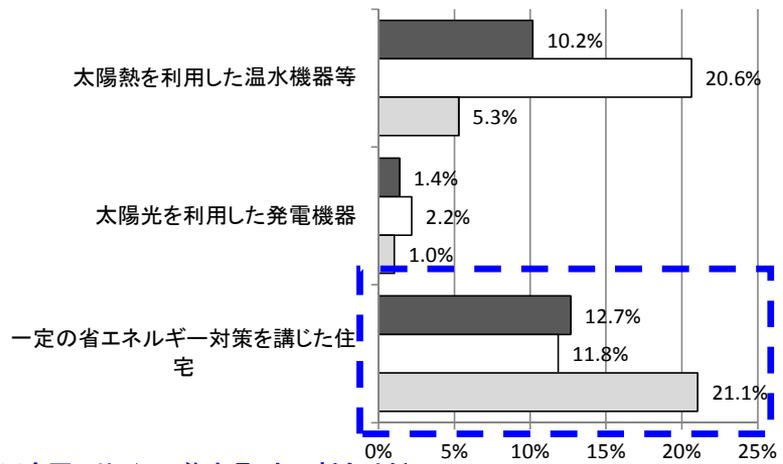
4. 本市の住宅事情と主な関連計画

分類	1970～	1980～	1990～	2000～	2010～
省エネ法に基づく規制		・1979年～ 省エネ法(努力義務)			
				・2003年～ (届出義務) {2000㎡以上の非住宅建築物の建築}	
				・2006年～ (届出義務の拡大) {2,000㎡以上の住宅の建築} {2,000㎡以上の住宅・建築物の大規模改修等}	
		・1980年～ 省エネ基準(S55年基準)			・2009年～ (住宅トップランナー制度の導入) {住宅事業建築主(150戸/年以上)が新築する戸建住宅}
			・1992年～ H4年基準(強化) ・1993年～ H5年基準(強化)	・1999年～ H11年基準(強化)	・2010年～ (届出義務の拡大) {300㎡以上の住宅・建築物の建築}
					・2012年～ 省エネ基準(改正予定:一次エネルギー消費量基準)

●一定規模以上の住宅・建築物の新築等の際に、外壁や窓の断熱性や空調設備等の効率に関する基準(省エネ基準)を満たすよう努力を求め、都道府県等への届出を義務づけている。(著しく不十分な場合、指示・命令・公表・罰則等)

- ・平成20年の法改正において、届出義務の対象を拡大(2,000㎡以上の住宅・建築物→300㎡以上の住宅・建築物)。
- ・省エネ基準を、断熱仕様等による基準から、エネルギー消費量という分かりやすい指標による基準に見直す予定。

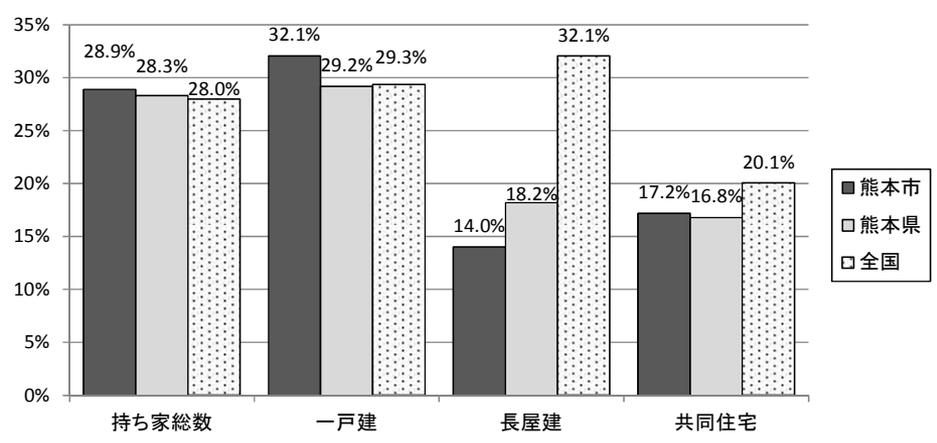
■省エネルギー設備等の状況



※全国に比べて、熊本県・市の割合は低い

資料:住宅・土地統計調査(富合除く)

■リフォーム工事を行った持ち家の割合

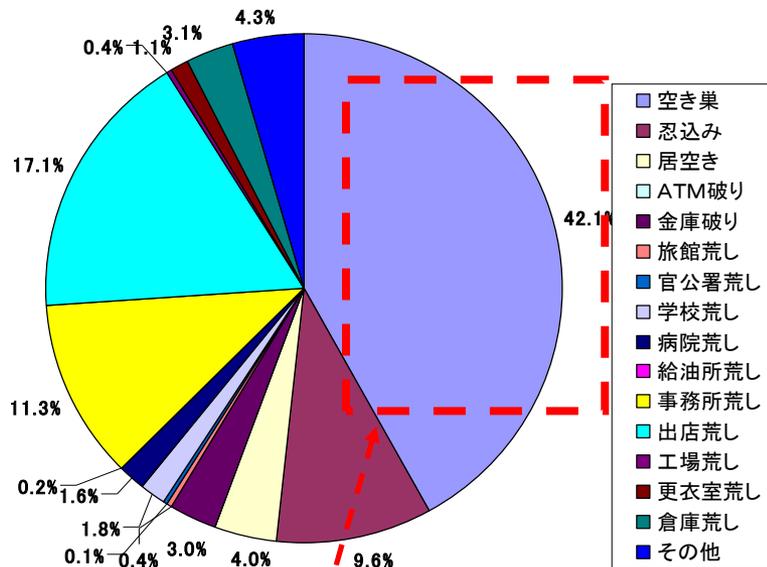


資料:住宅・土地統計調査(富合除く)

4. 本市の住宅事情と主な関連計画

■窃盗手口別 認知件数 (全国)

手口	総数	時間帯											
		0～2時	2～4	4～6	6～8	8～10	10～12	12～14	14～16	16～18	18～20	20～22	22～24
侵入窃盗	8,042	403	270	443	1,136	1,205	720	504	527	639	772	704	719
空き巣	3,382	221	64	37	113	111	165	250	293	404	600	574	550
忍込み	770	65	82	183	305	90	18	3	3	1	2	1	17
居空き	319	5	5	10	31	25	44	35	32	33	31	30	38
ATM破り	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
金庫破り	241	9	13	14	40	103	28	7	12	4	1	5	5
旅館荒し	34	1	1	1	9	10	3	1	2	-	1	-	5
官公署荒し	9	-	1	2	3	3	-	-	-	-	-	-	-
学校荒し	141	4	2	4	14	33	15	22	13	11	10	2	11
病院荒し	125	1	1	2	23	58	8	8	10	5	3	3	3
給油所荒し	14	-	4	2	6	1	-	-	1	-	-	-	-
事務所荒し	910	22	36	65	276	273	76	34	31	31	22	24	20
出店荒し	1,375	38	41	90	215	408	241	78	78	80	56	27	23
工場荒し	31	3	1	2	8	5	2	4	-	3	2	1	-
更衣室荒し	92	5	4	3	7	4	12	14	7	12	6	9	9
倉庫荒し	250	15	5	23	32	24	53	17	5	33	16	9	18
その他	349	14	10	5	54	57	55	31	40	22	22	19	20

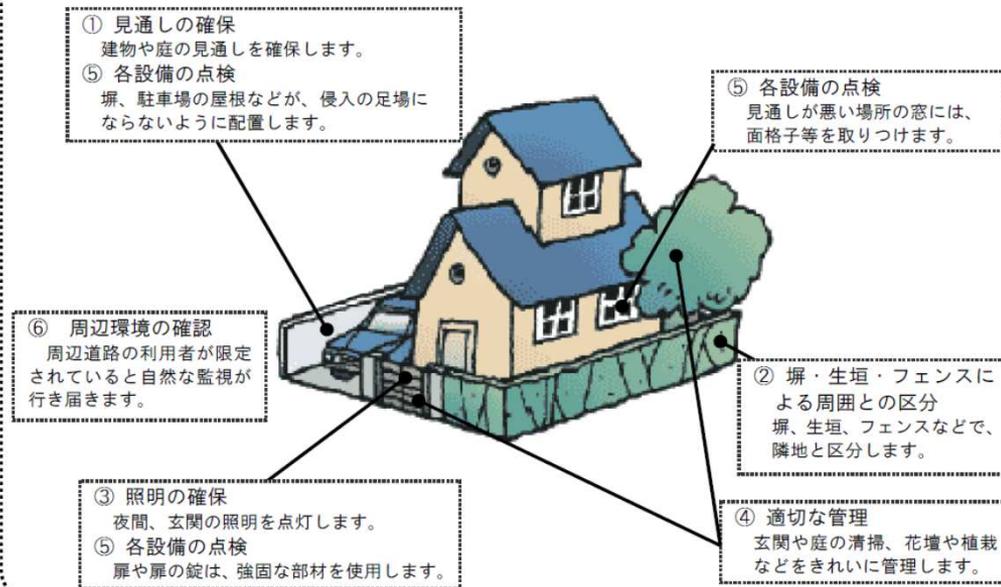


資料：警視庁(平成23年度統計)

※窃盗の手口では、“空き巣”が約4割を占め、他の手口より非常に高い割合を占める。

◆CPTED (防犯環境設計) 参考引用:さいたま市防犯診断ワークショップの手引き

■ 防犯に配慮した一戸建て住宅のチェックポイント



4. 本市の住宅事情と主な関連計画

熊本市高齢者居住安定確保計画

「熊本市高齢者居住安定確保計画」

平成24年度～平成29年度（6年間）

平成23年10月より登録開始

（背景）

高齢化のさらなる進展下での住宅と福祉の連携による高齢者の居住の安定の確保

（位置づけ）

熊本市第6次総合計画の下位計画の熊本市第2次住宅マスタープランと熊本市わくわくシルバーライフプランを踏まえて策定

（基本理念）

高齢者が自分らしく安心して暮らせる住環境の実現を目指して

（基本目標）

I 高齢者が自らに合った暮らし方を選択できる住まいづくり

II 高齢者が安心して暮らせる環境づくり

III 高齢者を支える重層的な体制づくり

具体的な取り組み

(1) 住まいの選択肢の充実

① 高齢者向け住宅の供給

② 老人ホーム等の整備

③ 市営住宅による高齢者の住宅セーフティネットの形成

(2) 住まいのバリアフリー化等の促進

① バリアフリー化等による在宅支援

② 賃貸住宅のバリアフリー化等促進

(3) ニーズに応じた住み替えの支援

① 住み替えに関する情報提供

② 円滑な住み替えの仕組みづくり

(1) 適切な情報発信と意識啓発

① 市民向けの情報発信・意識啓発

② 民間事業者向けの情報発信・意識啓発

(2) 高齢者生活支援サービスの充実

① 在宅を支える生活支援サービスの提供

② 高齢者の生きがいくくり

(3) 総合的な相談への対応

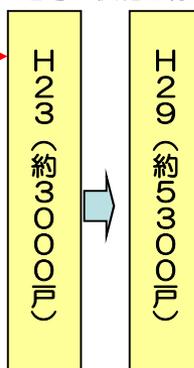
① 住宅と福祉の相談窓口の連携

(1) 各主体間の連携による居住支援体制づくり

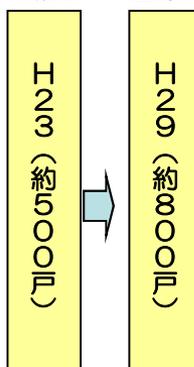
① 地域における居住支援

② 各主体間の連携の強化

サービス付高齢者住宅等の供給目標



あんしん住み替え支援サイト登録



サービス付高齢者向け住宅

高齢者にふさわしいバリアフリー構造やケアの専門家による安否確認、生活相談のサービスのついた高齢者単身・夫婦世帯が安心して居住できる賃貸住宅

その他のサービス

- ・ 食事サービス
- ・ 介護・医療サービス
- ・ 生活支援サービス

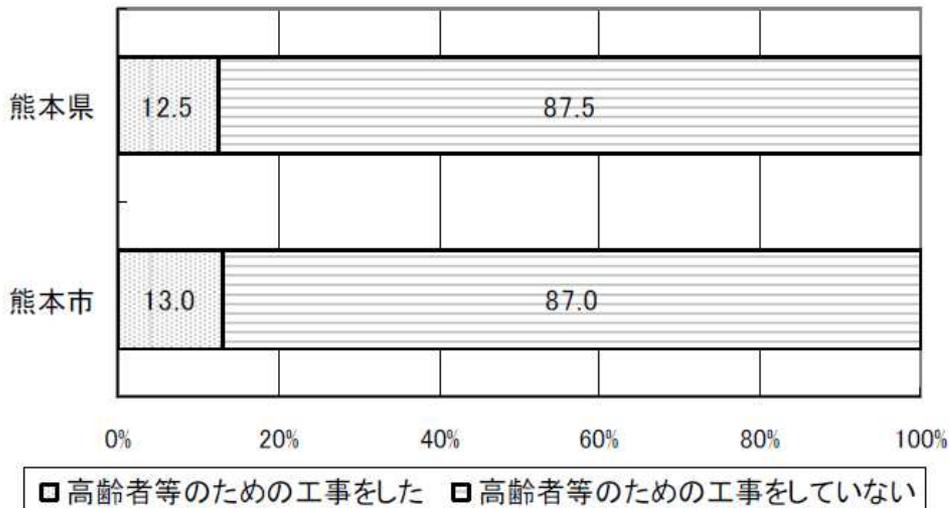
事業者へのメリット

- ・ 建設費補助
(新築1/10・改修1/3 国費上限100万円/戸)
- ・ 税制の優遇
(所得税・法人税・固定資産税・不動産取得税)
- ・ 住宅金融支援機構による融資

平成23年10月～平成25年4月までの1年半で、新たに735戸の登録（500戸/年）

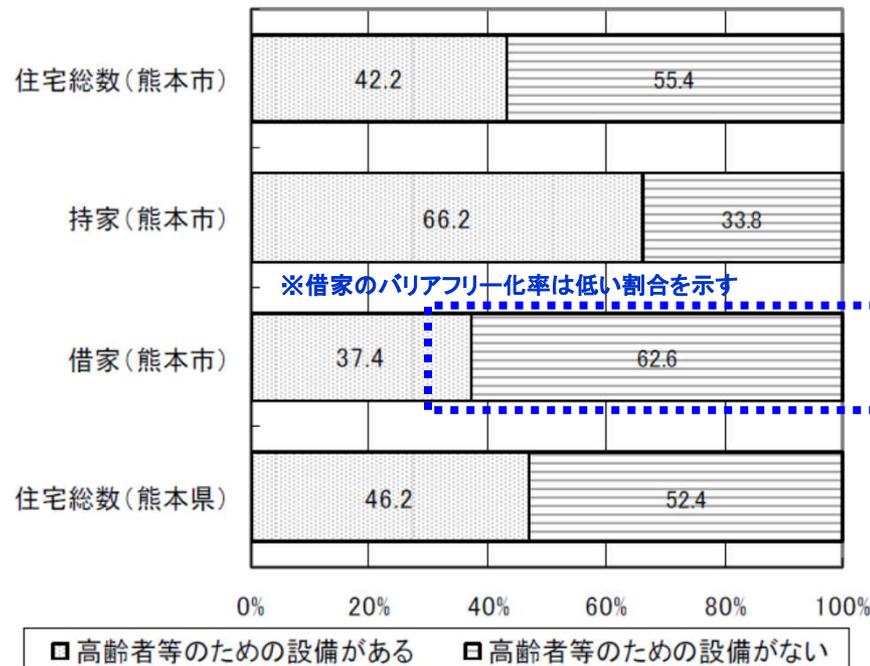
4. 本市の住宅事情と主な関連計画

■持家の高齢者等のための設備工事の有無



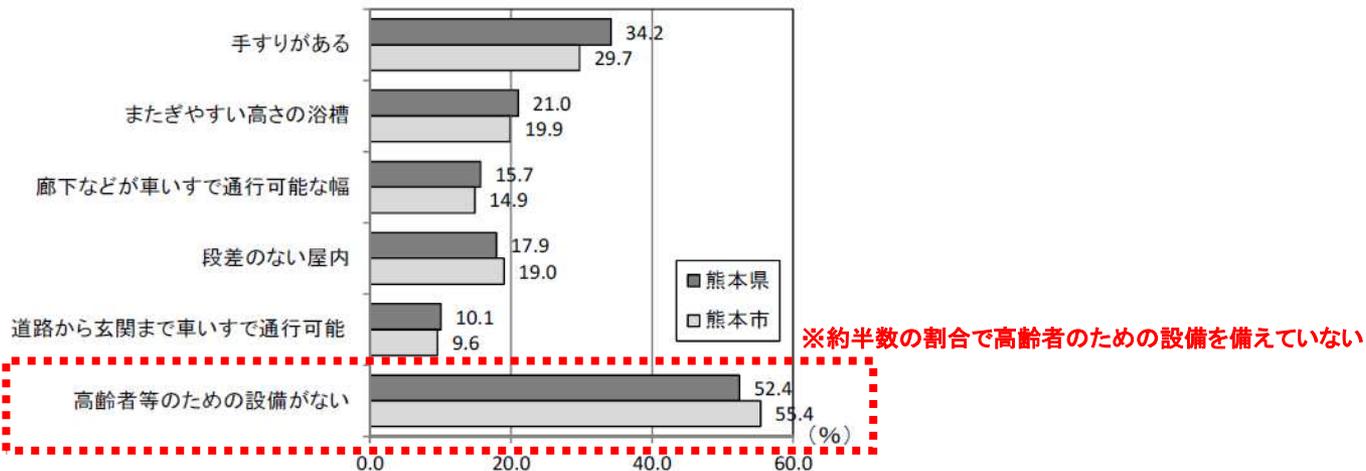
資料:H20 住宅・土地統計調査

■高齢者等のための設備の有無



資料:H20 住宅・土地統計調査

■高齢者等のための設備の内容



資料:H20 住宅・土地統計調査

4. 本市の住宅事情と主な関連計画

市営住宅長寿命化計画

1. 基本事項

- (1) 目的
昭和40年代から昭和50年代初めに大量建設された市営住宅等が順次更新を要する時期を迎えることから、効率的・効果的な事業計画に基づく適切なストックマネジメントが求められている。
昭和50年代以降に建設された住棟では、長期活用を図るため、予防保全の観点から中長期的な維持管理計画の策定をし、適切な維持管理（修繕及び改善）を推進することで、長寿命化を図りライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化を図ることを目的とする。
- (2) 位置づけ
熊本市第二次住宅マスタープランの下位計画であり、市営住宅の「建替」・「用途廃止」及び適切な「維持管理」等、長寿命化に向けた方針を示す計画である。
- (3) 計画期間
平成24年度から平成33年度までの10年間
- (4) 交付金との関係
公営住宅等整備事業及び公営住宅等ストック総合改善事業は、長寿命化計画に基づいて行われる事と規定されており、平成26年度以降長寿命化計画に基づかない事業は交付金の交付対象にならない。

2. 市営住宅等のストックの状況

- (1) 公営住宅法に定める耐用年限（※耐用年限の1/2を超過する団地は建替え可能となる。）
- | | |
|--------------|-----|
| 木造（簡平）の住宅 | 30年 |
| 準耐火構造（簡二）の住宅 | 45年 |
| 耐火構造の住宅 | 70年 |
- (2) 耐用年限超過団地（※現状のまま推移した場合）

	現在(平成24年度)		平成33年度
既に耐用年限を超過	木造 5棟 6戸	➔	木造 20棟 38戸
	簡平 23棟 85戸		簡平 35棟 111戸
	簡二 15棟 78戸		簡二 19棟 86戸
	計 43棟 169戸		計 74棟 235戸
耐用年限の1/2を超過	木造 38棟 74戸	➔	木造 50棟 125戸
	簡平 35棟 111戸		簡平 35棟 111戸
	簡二 53棟 160戸		簡二 55棟 167戸
	準平 3棟 6戸		準平 9棟 18戸
	準二 5棟 18戸		準二 5棟 18戸
	耐火125棟 3,171戸		耐火 222棟 5,729戸
	計 259棟 3,540戸		計 376棟 6,168戸

3. 活用手法の選定

- 以下の手順により「建替」「用途廃止」「維持管理」に区分する。
- (1) 一次判定
- 住棟の経過年数
 - 住棟の位置する団地に対する需要
 - 法規制及び位置条件等による高度利用の必要性と可能性
 - 住棟の改善履歴の状況
- (2) 二次判定（一次判定で「建替」「用途廃止」と判定されたもの以外が対象）
- 躯体の安全性
 - 避難の安全性
 - 居住性
 - 長寿命化
 - * 中長期的な修繕計画等に基づく耐久性、維持管理の容易性等の向上
 - * 予防保全的な改善
 - * 他の修繕、改善工事と合わせた効率性
- (3) 三次判定（全団地・住棟が対象）
- 団地単位又は複数団地間での効率的な整備
 - まちづくりの観点から見た地域整備への貢献
 - 財政状況を踏まえた優先化、重点化

● 用語の定義

- 「建替」：現存する住宅を除却し、その土地の全部又は一部に新たに住宅を建設するもの。
 「用途廃止」：住棟又は共同施設の用途の廃止を行うもの。
 「維持管理」：「修繕」現在の住棟を計画修繕のもとで維持していくもの。
 「改善」従来の仕様より性能が向上する改善を施すもの。
- 居住性を向上させるための設備等の改善
 - 高齢者、障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善
 - 安全性能を確保するための設備等の改善
 - 耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等を図るための改善

● 改善事業の対象項目の例(赤字は熊本市で実施する改善事業の例)

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上	住棟・住戸機能向上 給湯設備の設置(風呂釜等)	給水方式の変更 地上デジタル放送対応 等	雨水貯留施設の設置 集会所の整備・増改築 等
福祉対応	住戸内部の段差解消 浴室便所の手摺設置 等	廊下階段の手摺設置 段差の解消 等	屋外階段の手摺の設置 屋外通路等の幅員確保 等
安全性確保	避難経路の確保 アスベストの除去 等	耐震改修 外壁落下防止改修 等	屋外消火栓設置 ガス管の耐震耐食性向上 等
長寿命化	浴室の防水性向上 配管の耐久性向上 等	躯体・ 屋上(防水)・外壁・配管 の耐久性向上 等	配管の耐久性・耐食性の向上に資する工事 等

4. 判定結果

- (1) 建替 598戸
 (2) 用途廃止 75戸 (最大 105戸)
 (3) 維持管理 12,294戸 (修繕 7,576戸 / 改善 4,718戸)

計 12,967戸

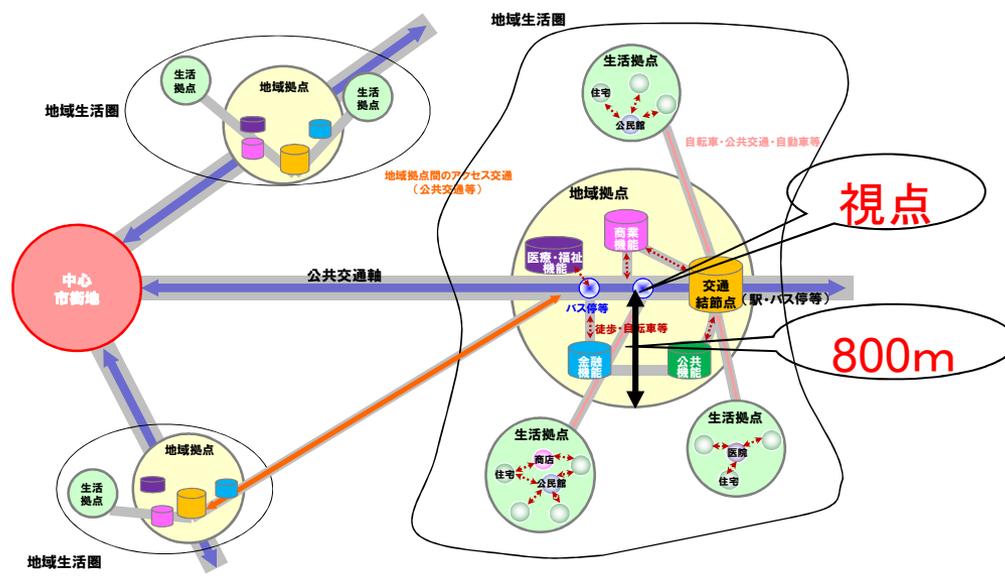
※改善 居住性向上・福祉対応・安全性確保・長寿命化型 4,718戸

4. 本市の住宅事情と主な関連計画

熊本市第2次都市マスタープラン

※アクションプランに位置づけ

○都市マスタープランで定める地域拠点及び公共交通軸沿線の利便性の向上・公共交通サービス水準の向上へ向けて、居住の促進を図るため、本市への移住や住み替えに際し、居住の選択の決め手となる情報（病院・金融機関・スーパー等）の提供を実施



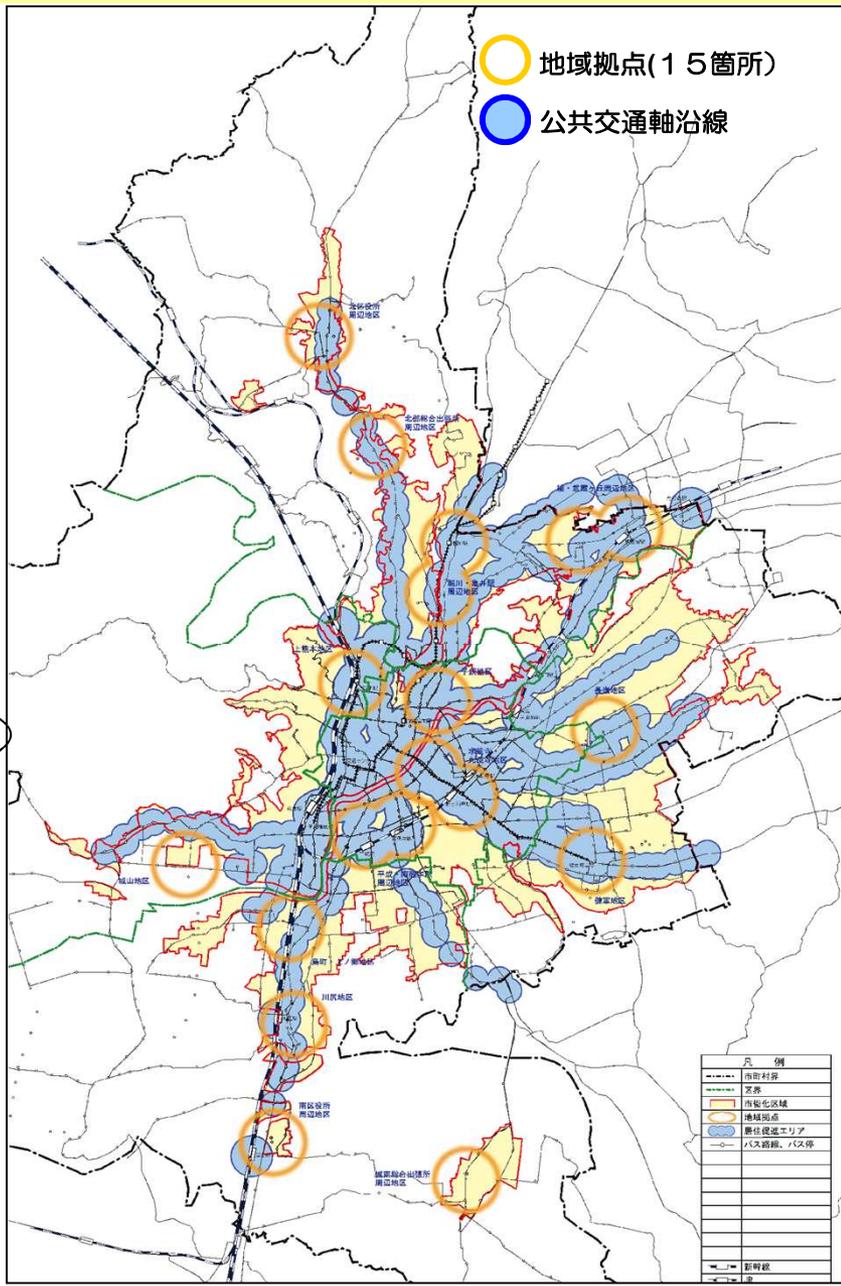
地域拠点及び公共交通沿線軸のイメージ

地域拠点の考え方

一般人や高齢者の徒歩で移動可能距離や、必要機能の現況施設の集積状況、人口分布状況等により概ね800m圏域に設定

視点の考え方

日常生活において各地域拠点で多くの人が集まる場所として「公共交通結節点（主に駅）や商業施設・公共施設（区役所等）を基本に判断



都市マスタープランで位置づけられている地域拠点

4. 本市の住宅事情と主な関連計画

熊本型コンパクトシティ居住促進

■熊本市の転出・転入の状況

総数	※国外からは除く		
転入	78457	転出	80210
県内他市区町村から	29662	県内他市区町村へ	28117
他県から	47097	他県へ	52093
(1位) 福岡市	5038	(1位) 福岡市	7208
(2位) 特別区部	2346	(2位) 特別区部	3001
(3位) 鹿児島市	2295	(3位) 鹿児島市	2189

○ 転出が転入を上回っている。

資料: 国勢調査

■各都市の転出状況

【北九州市】

総数	
転出	81442
県内他市区町村へ	33616
他県へ	47826
(1位) 特別区部	2883
(2位) 熊本市	1602
(3位) 横浜市	1486
男性	
転出	43625
県内他市区町村へ	16631
他県へ	26994
(1位) 特別区部	1525
(2位) 熊本市	925
(3位) 横浜市	784
女性	
転出	37817
県内他市区町村へ	16985
他県へ	20832
(1位) 特別区部	1358
(2位) 横浜市	702
(3位) 熊本市	677

【福岡市】

総数	
転出	182970
県内他市区町村へ	62903
他県へ	120067
(1位) 特別区部	12103
(2位) 熊本市	5038
(3位) 横浜市	4688
男性	
転出	98250
県内他市区町村へ	31734
他県へ	66516
(1位) 特別区部	6488
(2位) 熊本市	2779
(3位) 横浜市	2481
女性	
転出	84720
県内他市区町村へ	31169
他県へ	53551
(1位) 特別区部	5615
(2位) 熊本市	2259
(3位) 横浜市	2207

【鹿児島市】

総数	
転出	65109
県内他市区町村へ	26025
他県へ	39084
(1位) 福岡市	5320
(2位) 特別区部	2731
(3位) 熊本市	2295
男性	
転出	34375
県内他市区町村へ	13029
他県へ	21346
(1位) 福岡市	2818
(2位) 特別区部	1389
(3位) 熊本市	1203
女性	
転出	30734
県内他市区町村へ	12996
他県へ	17738
(1位) 福岡市	2502
(2位) 特別区部	1342
(3位) 熊本市	1092

資料: 国勢調査

北九州市、福岡市、鹿児島市での転出先ベスト3に熊本市が選ばれている

4. 本市の住宅事情と主な関連計画

まちづくりビジョン基本方針

東区

人と人がつながり世代を超えて語り合えるまち
 誰もが安全で安心して過ごせるまち
 誰もがいきいきと暮らせるまち
 美しい自然を守り育てふれあえるまち
 暮らしやすく活気あふれるまち

北区

健康と暮らしの安心・安全の向上
 住みやすい住環境の整備
 まちの賑わいと産業の振興
 地域資源の継承と活用
 住民自治と協同の推進

中央区

‘きりり’ とひかる品格ただようまちをつくる
 ‘わくわく’ があふれる活力と賑わいのあるまちをつくる
 ‘ほっと’ できる安全で安心なまちをつくる
 ‘いきいき’ と暮らせる健やかなまちをつくる

西区

災害に強く、誰もがいつまでも健康に暮らせる
 「安全安心の西区づくり」
 水や緑に恵まれた良好な住環境を有し
 「子育てしやすい西区づくり」
 豊かな自然や歴史・文化が活かされ
 多くの人々の出会いとふれあいのある
 「楽しさあふれる西区づくり」
 質の高い熊本ブランドとして信頼される
 「農水産業を活かした西区づくり」

南区

農と漁業を誇れるまち
 歴史・文化を育むまち
 自然と共生した住みやすいまち
 みんなが健康で元気なまち
 地域ぐるみで子どもを育てるまち
 安全・安心なまち

各区のまちづくり事業

【中央区】

- ・みんなのまちづくり情報発信事業
- ・「中央区、校区かるた」の作成
- ・「体験型イベント 防災忍者」の実施
- ・区シンボルマーク作成事業

【東区】

- ・区民まつり開催経費
- ・区長杯（東区小学校対抗サッカー大会）
- ・江津湖ウォークラリー
- ・区政モニター事業
- ・地域課題検討会開催経費
- ・まちづくりサポーター養成事業
- ・託麻三山を生かした活性化事業
- ・安全安心のまちづくり事業
- ・地域防災訓練支援事業
- ・区シンボルマーク作成事業

【西区】

- ・宝マップ作成事業
- ・地域活性化支援事業
- ・区シンボルマーク作成事業
- ・史跡等探日帰りバスツアー開催事業
- ・華ある歴史探訪ウォーキング開催事業
- ・「千原台マーケットin西区」開催事業
- ・四季をとおして花のあるまちづくり事業
- ・特産品PR事業

【南区】

- ・南区まるごと“いきいき暮らし”フェスタ
- ・南区たからもの広報経費
- ・区シンボルマーク作成事業
- ・安全・安心“生き生き暮らし”防災フェア
- ・“いきいき人”づくり工房
- ・“いきいき人”まちづくり事業

【北区】

- ・花いっぱい事業及び区シンボルマーク作成事業
- ・「わがまち北区」写真展
- ・バスで巡る「ぶらり北さるき」北区わくわくバスツアー
- ・「wooooo! 区」ラリー大会
- ・区まちづくりビジョン周知事業（町内回覧板配布）
- ・農産物の市
- ・健康フェスティバル（食と見守りフォーラム）
- ・いきいき交流スポーツ大会

平成25年度は、策定されたビジョンを基に、各区の地元の方と
 ワークショップ等によりまちづくりを進める

4. 本市の住宅事情と主な関連計画

低炭素社会

※低炭素社会実現に向けて、住宅政策としての展開がどうあるべきか

背景

東日本大震災を契機とするエネルギー需給の変化や国民のエネルギー・地球温暖化に関する意識の高揚等を踏まえ、市街化区域等における民間投資の促進を通じて、都市・交通の低炭素化・エネルギー利用の合理化などの成功事例を蓄積し、その普及を図るとともに、住宅市場・地域経済の活性化を図ることが重要

法案の概要

●基本方針の策定（国土交通大臣、環境大臣、経済産業大臣）

●民間等の低炭素建築物の認定

【認定低炭素住宅に係る所得税等の軽減】

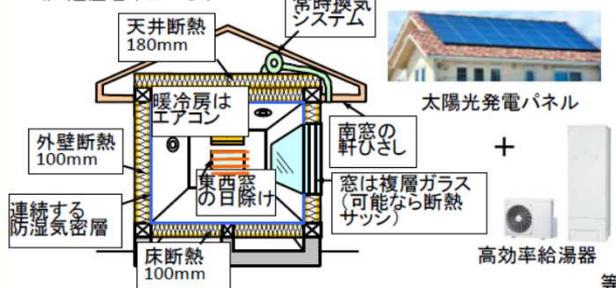
居住年	所得税最大減税額 引き上げ(10年間)		登録免許税率 引き下げ
H24年	400万円 (一般300万円)	保存 登記	0.1% (一般0.15%)
H25年	300万円 (一般200万円)	移転 登記	0.1% (一般0.3%)

【容積率の不算入】

低炭素化に資する設備（蓄電池、蓄熱槽等）について通常の建築物の床面積を超える部分

【認定のイメージ】

〈戸建住宅イメージ〉



●低炭素まちづくり計画の策定（市町村）

都市機能の集約化

- 病院・福祉施設、共同住宅等の集約整備
 - ◇民間事業の認定制度の創設
- 民間等による集約駐車施設の整備
 - ◇建築物の新築等時の駐車施設附置義務の特例
- 歩いて暮らせるまちづくり
 - ◇(歩道・自転車道の整備、バリアフリー化等)

公共交通機関の利用促進等

- バス路線やLRT等の整備、共同輸配送の実施
 - ◇バス・鉄道等の各事業法の手続特例
- 自動車に関するCO₂の排出抑制



建築物の低炭素化

- 民間等の先導的な低炭素建築物・住宅の整備

緑・エネルギーの面的管理・利用の促進

- NPO等による緑地の保全及び緑化の推進
 - ◇樹林地に係る管理協定制度の拡充
- 未利用下水熱の活用
 - ◇民間の下水の取水許可特例
- 都市公園・港湾隣接地域での太陽光発電、蓄電池等の設置
 - ◇占用許可の特例

上位計画・関連計画一覧（参考）

- 住生活基本計画（全国計画）
- 熊本県住宅マスタープラン
- 熊本市第6次総合計画
- 熊本市第2次都市マスタープラン
- 熊本市高齢者居住安定確保計画
- 熊本市建築物耐震改修促進計画
- 熊本市景観計画
- 第3次熊本市環境総合計画
- 熊本市市営住宅長寿命化計画
- 熊本市低炭素都市づくり戦略計画
- くまもとはつらつプラン

など