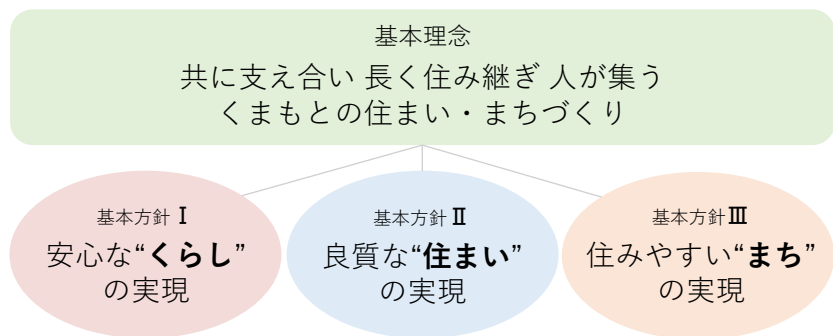


熊本市住生活基本計画 中間見直しについて (骨子案)

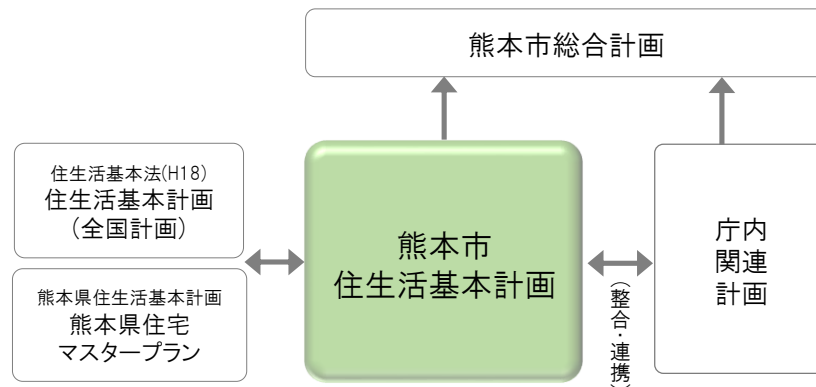
1. 住生活基本計画とは

- ・ 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。

計画の根幹



位置付け



2. 住生活基本計画の目的

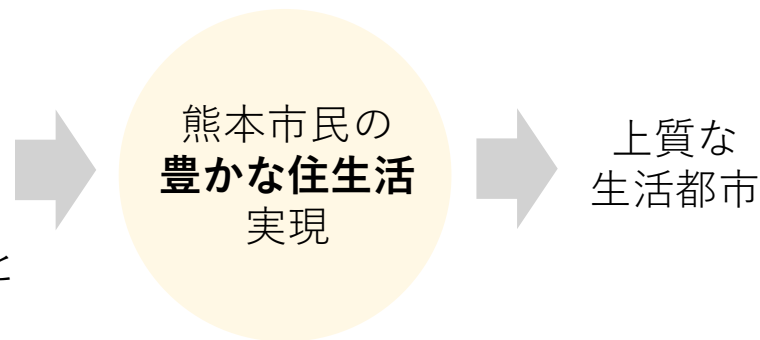
基本理念 “共に支え合い 長く住み継ぎ 人が集う くまもとの住まい・まちづくり”

「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くらし。
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

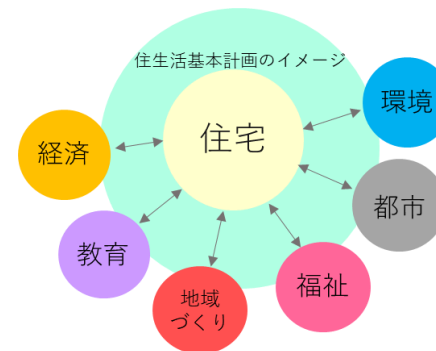


【補足】


- ・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



3. 見直しの方向性

- ・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**
(緊急時の住まいの確保、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)
- ・ 緊急時への備え + **緊急時の住宅確保**

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
- ・ 基本理念・基本方針は変更しない

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

基本方針Ⅰ

安心な“暮らし”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。

基本方針Ⅰ

安心な“暮らし”の実現

誰もが住宅に困窮することのない、いつでも安心な暮らしを目指します。

多様化する住宅のニーズに対応できるよう、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、「おたがいさま」で支え合う地域づくりに取組みます。

基本方針Ⅱ

良質な“すまい”の実現

長く住み続けることができる住まい、適正に管理されている住まいを目指します。

耐震やユニバーサルデザイン、省エネ等の性能を備えた**災害にも強い住宅の供給促進**や増加する経年住宅への適切な対応、中古住宅市場の活性化等**に取組みます。**

基本方針Ⅲ

住みやすい“まち”の実現

利便性が高く、ずっと住み続けたいまちを目指します。

人口減少社会に対応するため、生活するうえで必要な都市機能の**維持・確保**による利便性の向上、本市の特徴をいかした**まちづくりに取組みます。**

◆ 成果指標

現計画の成果指標の基本的な考え方は

- ・ 施策の推進により、効果があるもの
- ・ 施策を包括した形の指標（個別事業の成果指標でないもの）等としている。

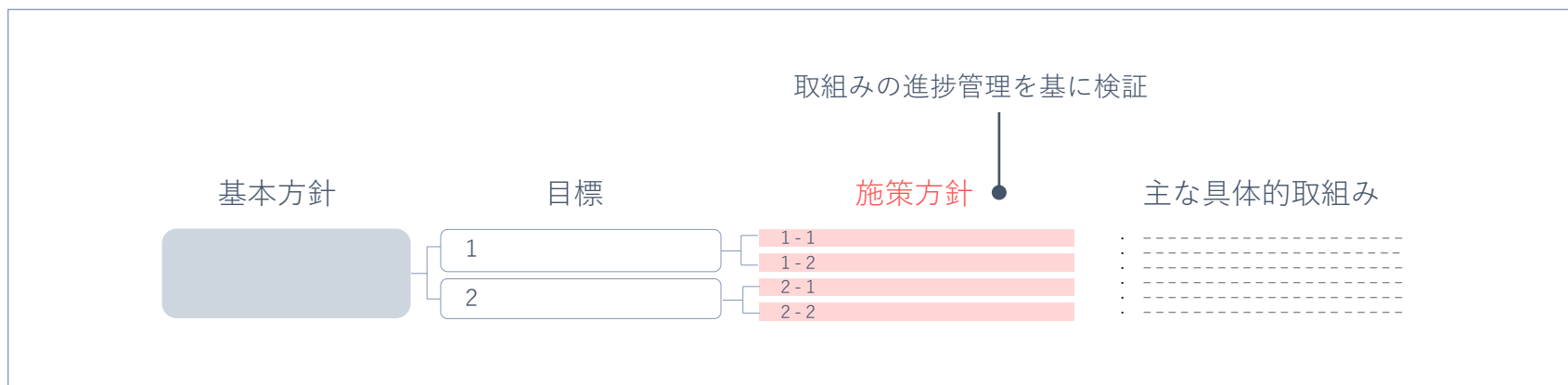
⇒ 全体や3つの基本方針を評価する指標

◆ 取組みの進捗管理から各施策方針の検証

- ・ 記載している主な具体的取組みについては毎年進捗管理を実施
- ・ 今年度は中間見直しに向け、年度毎の評価に加え、4年間の総合評価及び今後の展望も含めた進捗管理を実施

⇒ 各取組みの4年間の総合評価や今後の展望を基に、各施策方針の検証

▼ 施策体系及び検証手法のイメージ図



ポイント② 前期計画の検証

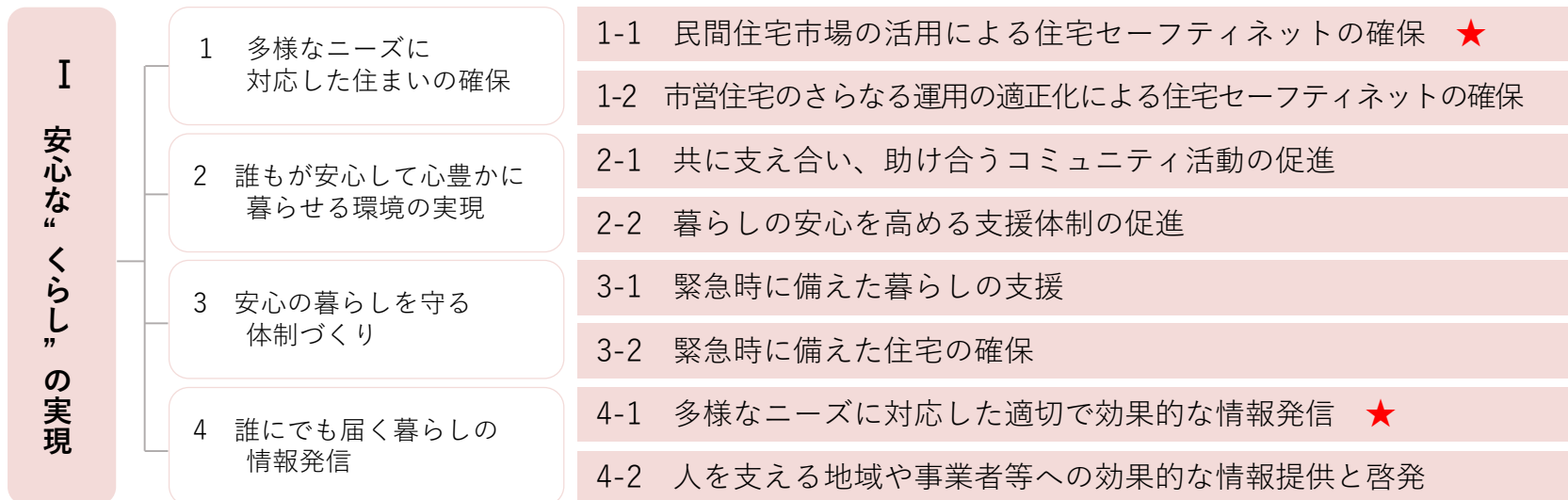
基本方針Ⅰ 安心な“暮らし”の実現

成果指標	基準値（年度）	中間見直し	目標値（年度）	根拠
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

目標

施策方針



★：検証した結果、特に取組みの強化が必要と考えられる項目

★ 取組みの強化が必要と考えられる項目

施策方針 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

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

● → スライド14で後述

◆ 現状

- ・住宅確保要配慮者が多数存在している
- ・オーナーには住宅確保要配慮者入居に対する不安がある
- ・平成29年度に住宅セーフティネット法が改正され、新たな住宅セーフティネット制度が開始
- ・セーフティネット住宅の確保に向け、ホームページでの情報発信やチラシ・パンフレットの活用による情報提供を行った
- ・居住支援協議会のオーナー向けセミナー等の開催によりオーナーへの意識啓発を行った
- ・現在、新たな住宅セーフティネット制度の登録件数は1件

⇒セーフティネット住宅の確保がより重要となる

◆ 今後の対応

- ・オーナーへのQA作成（居住支援協議会）
- ・賃貸住宅供給促進計画を策定し、新たな住宅セーフティネット制度への登録基準緩和を検討
- ・新たなセーフティネット住宅に対する改修費補助の検討
- ・SaflaNet※から新たなセーフティネット制度への登録移行を促進

※居住支援協議会が運営している熊本市あんしん住み替えサイト（物件情報も掲載）

ポイント② 前期計画の検証

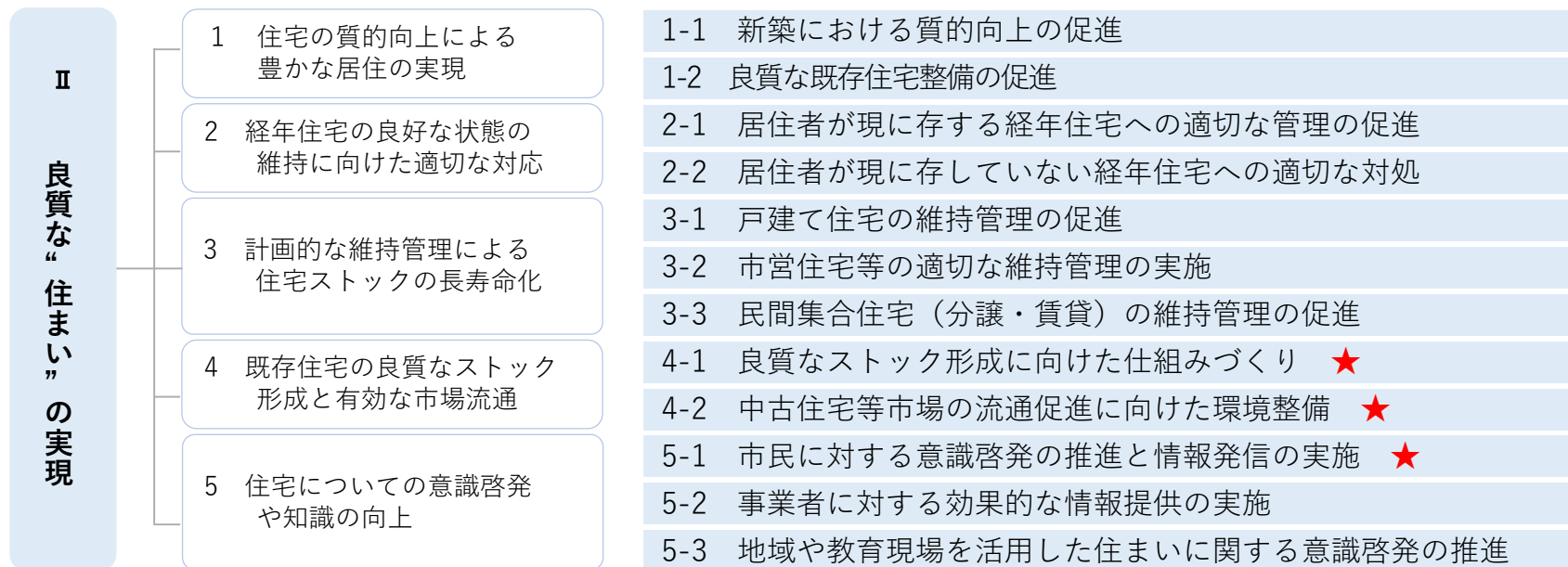
基本方針Ⅱ 良質な“住まい”の実現

成果指標	基準値（年度）	中間見直し	目標値（年度）	根拠
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 未発表 ↓ 2019.9月頃 公表予定	6%（H36）	住宅・土地統計調査 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）		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

目標

施策方針



★：検証した結果、特に取組みの強化が必要と考えられる項目

★ 取組みの強化が必要と考えられる項目

- 施策方針4-1 良好なストック形成に向けた仕組みづくり
- 施策方針4-2 中古住宅等市場の流通促進に向けた環境整備
- 施策方針5-1 市民に対する意識啓発の推進と情報発信の実施

● → スライド14で後述

◆ 現状

- ・住宅を適正に管理するための情報、リフォームに関する情報、空き家の流通を促進するための制度について、ホームページやチラシ、パンフレット、市政だより等を活用し情報発信を行った
- ・空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加
- ・今後、人口・世帯数の減少により、更に空き家が増加することが懸念される
- ・空き家の中には、利活用できる可能性のあるものが一定数存在する
- ・中古住宅に関心のある消費者も多い

⇒ 空き家の解消や低廉な家賃の住宅確保のため、既存ストックの活用がより重要

◆ 今後の対応

- ・既存住宅の質の確保や流通を促進するための各種制度の活用や情報発信
- ・関係団体等と連携を図り、既存ストックの市場流通促進へ向けた取組み・仕組みづくりを検討

ポイント② 前期計画の検証

基本方針Ⅲ 住みやすい“まち”の実現

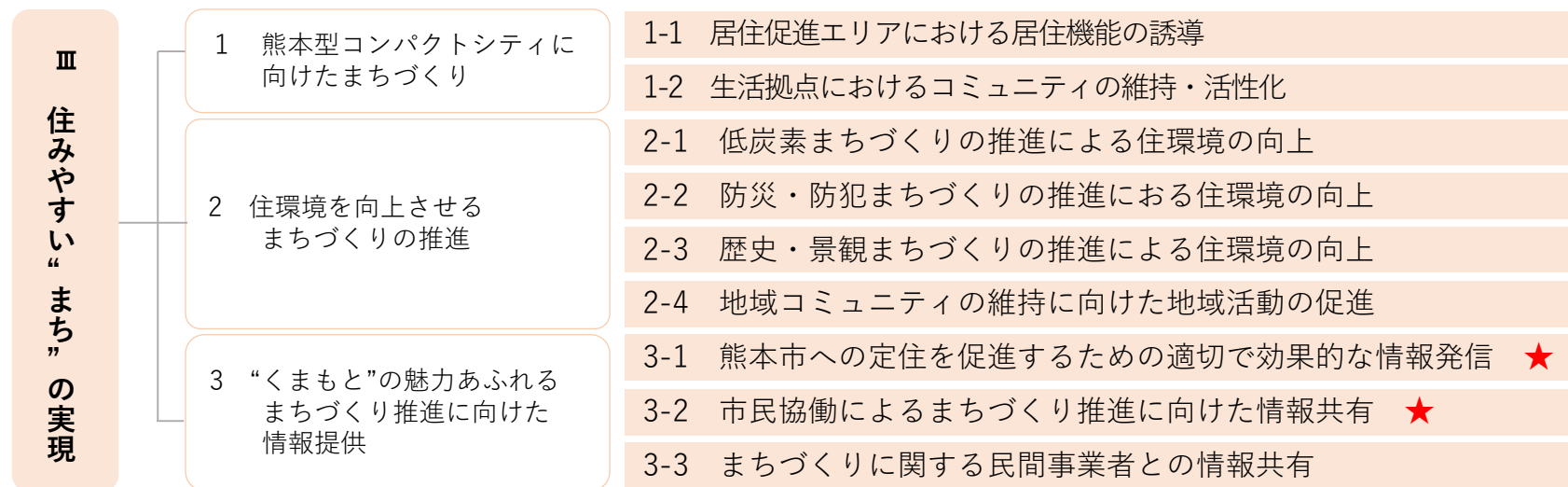
成果指標	基準値（年度）	中間見直し	目標値（年度）	根拠
居住促進エリア内の人口密度 ※	61.8人/ha (H22)	62.2人/ha (H27)	現状維持 (H36)	国勢調査
良好なまち並みづくりに取り組んでいる地区数	48地区 (H25)	62地区 (H30仮)	60地区 (H36)	各所管課調べ
便利で住みやすいと感じる市民の割合	38.2% (H25)	42.4% (H30)	50% (H30)	市民アンケート調査
自主防災クラブ世帯結成率（再掲）	67.1% (H25)	79.8% (H30)	85% (H30)	危機管理防災総室調べ
過去1年間に地域活動に参加した市民の割合（再掲）	47.7%(H25)	41.2% (H30)	60% (H30)	市民アンケート調査

※：立地適正化計画策定により、指標が「居住促進エリア」から「居住誘導区域」に変更になった。【参考値】60.7人/ha (H27)、60.5人/ha (H28)、60.6人/ha (H29)、60.5人/ha (H30)

基本方針

目標


施策方針



★：検証した結果、特に取組みの強化が必要と考えられる項目

★ 取組みの強化が必要と考えられる項目

施策方針 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

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共有  スライド14で後述

◆ 現状

- ・熊本市への定住を促進するため、熊本のまち・地域情報・住宅情報が一体となったホームページでの情報発信の実施
- ・「住居」に関する情報が、「転入する際に必要だった情報」で2位
「転入する際に実際に役立った情報」で1位※
- ・「転入の際、必要だったと考えるサポート」の上位に「住宅情報の充実」が上がっている※

※熊本市移住に関する意識調査（H27.6）より

⇒ 移住の際には、住宅に関する情報提供が必要であることが考えられる

◆ 今後の対応

- ・関係部署や不動産団体と連携し、移住相談会やUIJターン希望者を対象にした就職面談会における住宅に関する情報発信
- ・移住者が既存住宅を購入する際の助成制度検討

ポイント② 前期計画の検証

全体に係る内容

成果指標	基準値 (年度)	中間見直し	目標値 (年度)	根拠
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

★ 取組みの強化が必要と考えられる項目

基本方針Ⅰ 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

基本方針Ⅱ 施策方針5-1 市民に対する意識啓発の推進と情報発信の実施

基本方針Ⅲ 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共有

◆現状

- ・ホームページや市政だより、窓口でのチラシ・パンフレットの配布、相談会やセミナーの開催を実施
- ・市政情報の提供に関する充実感は、全体の6割が充実していると感じている。
しかし、若い世代では、充実していないという意見が多くなっている。※

⇒ 情報発信の手法が定常化し、情報が届いている層が固定化されている可能性がある

◆今後


- ・SNSなどの積極的な活用により、若い世代にも届く情報発信
- ・情報発信の内容を、市民の方にとって有益となるような視点で見直す
- ・庁内連携を強化し、地域や市民と身近なまちづくりセンターや関係窓口における積極的な情報発信
- ・戦略的な広報による意識啓発

◆熊本地震の影響

熊本地震での取組み
(仮設住宅、応急修理、伴走型支援事業など)

目標	施策方針	主な具体的取組み
見直し	修正・追加	追加

◆近年の社会情勢など

SDG s 

計画の冒頭に「本計画を推進することで、SDGsの達成につながる」という考え方を記載

GD2050

計画の本文中へ記載

◆国の動向を踏まえた本市の新たな施策等

新たな住宅セーフティネット制度の開始

追加 (検討)

空家等対策計画の策定

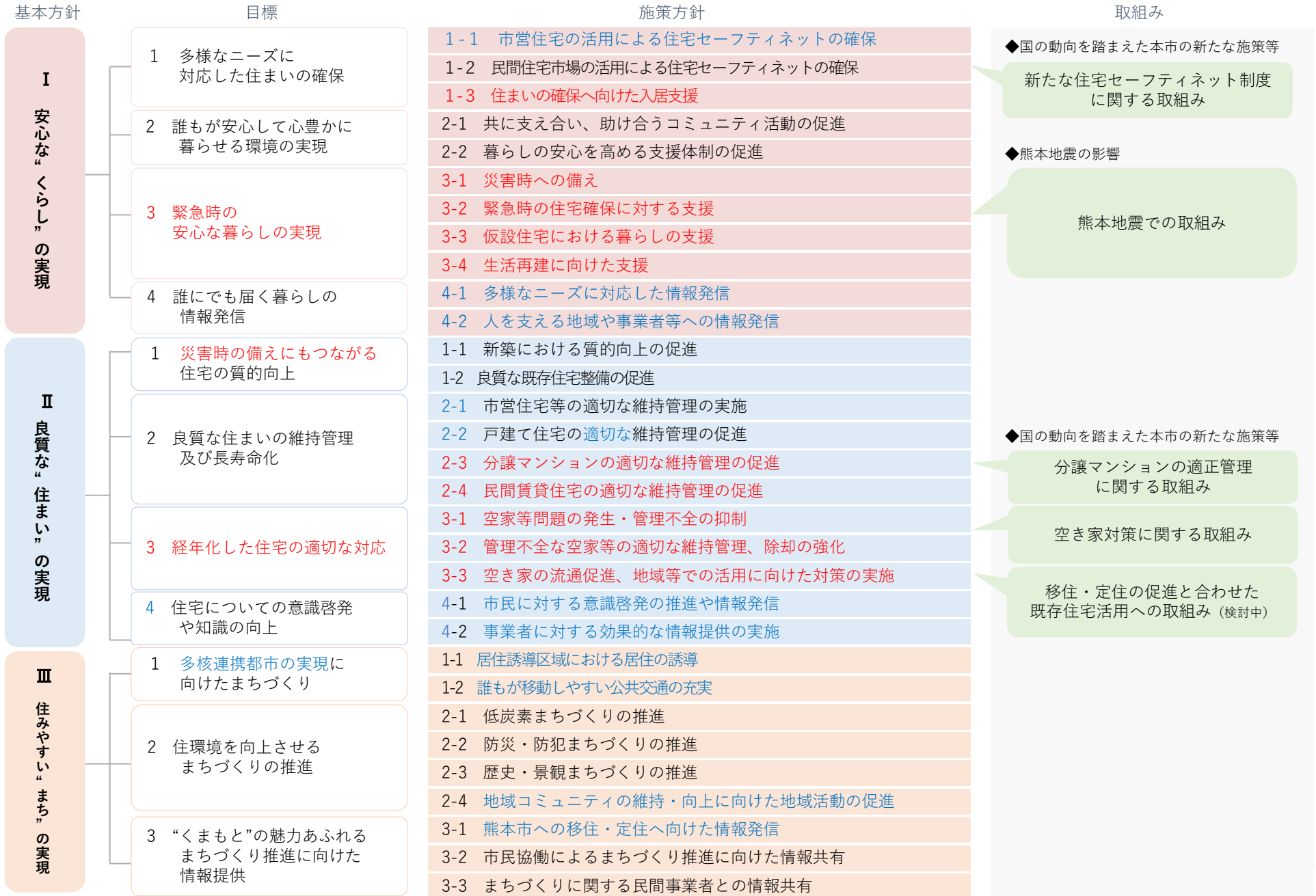
見直し 修正・追加 追加 (検討)

分譲マンション管理適正化支援事業の開始

修正 追加

移住・定住の促進と合わせた
既存住宅活用への取組み (検討中)

修正 追加 (検討)



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)

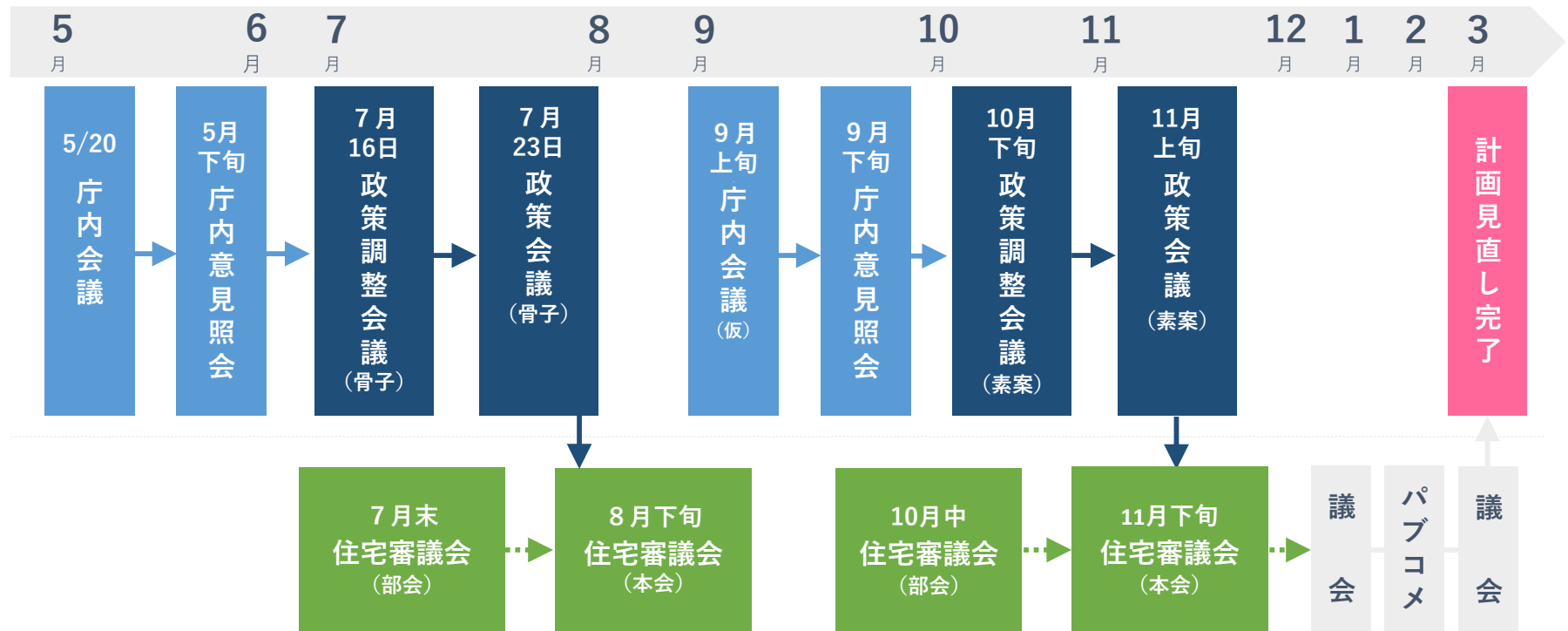
第5章 計画の実現に向けて

※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。