

2014.2.12熊本市住宅審議会 会議資料【資料3】

くまもとしじゅうせい かつきほんけい かくこしあん
熊本市住生活基本計画骨子(案)

しりょうへん
資料編

平成26年2月12日

熊本市 都市建設局 建築計画課

熊本市住生活基本計画策定経過

◎H25年度

日付	審議会、庁内会議等
H25.8.9	平成25年度 住宅マスタープラン推進庁内会議 ・第2次住宅マスタープラン進行管理 ・住生活基本計画(第3次住マス)の策定状況
H25.8.19	平成25年度 第1回熊本市住宅審議会 ・熊本市住生活基本計画(仮称)の基本的な考え方について ・専門部会の構成および設置について
H25.10月	専門部会(熊本市住宅審議会) 「暮らし支援部会」「住宅支援部会」「まちづくり支援部会」 ・今年度の作業工程について ・熊本市住生活基本計画(仮称)における住宅政策の課題や基本方針などについて
H25.12月	専門部会(熊本市住宅審議会) 「暮らし支援部会」「住宅支援部会」「まちづくり支援部会」 ・熊本市住生活基本計画(仮称)の骨子(案)について
H26.1.17	平成25年度 第2回住宅マスタープラン推進庁内会議 ・熊本市住生活基本計画の骨子における施策方針について ・熊本市住宅審議会の会議参加について
H26.2.12	平成25年度 第2回熊本市住宅審議会 ・熊本市住生活基本計画骨子(案)について
★住生活基本計画骨子 作成	
H26.3月頃	議会報告

◎H26年度(予定)

日付	審議会、庁内会議等
H26.5月下旬	平成26年度 第1回住宅マスタープラン庁内推進会議 ・施策、具体的な取組みの検討
H26.6月頃	専門部会(熊本市住宅審議会) 「暮らし支援部会」「住宅支援部会」「まちづくり支援部会」 ・施策、具体的な取組みの検討 ・推進体制について
H26.8月頃	専門部会(熊本市住宅審議会) 「暮らし支援部会」「住宅支援部会」「まちづくり支援部会」 ・施策、具体的な取組みの検討 ・成果指標の検討 ・推進体制について
H26.9月頃	平成26年度 第2回住宅マスタープラン庁内推進会議 ・熊本市住生活基本計画(素案)について
H26.10月頃	平成26年度 第1回熊本市住宅審議会 ・熊本市住生活基本計画(素案)について
H26.11月頃	パブリックコメント
H26.12月頃	議会報告
H27.1月下旬	専門部会(熊本市住宅審議会) 「暮らし支援部会」「住宅支援部会」「まちづくり支援部会」 ・熊本市住生活基本計画(案) 最終調整
H27.3月上旬	平成26年度 第2回熊本市住宅審議会 ・熊本市住生活基本計画(案) 最終調整
★住生活基本計画 策定	

本市の住宅事情の現状 (1)

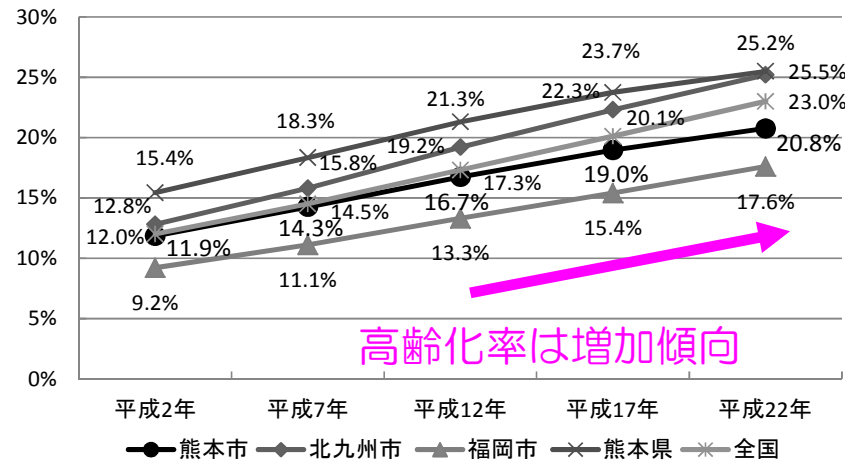
(住宅確保要配慮者)

★高齢化率、障がい者手帳所持者数、児童扶養手当受給者の増加、年収200万円未満世帯率が約1/4を占めるなど、支援が必要な人の増加が予測されます

(住宅セーフティネット)

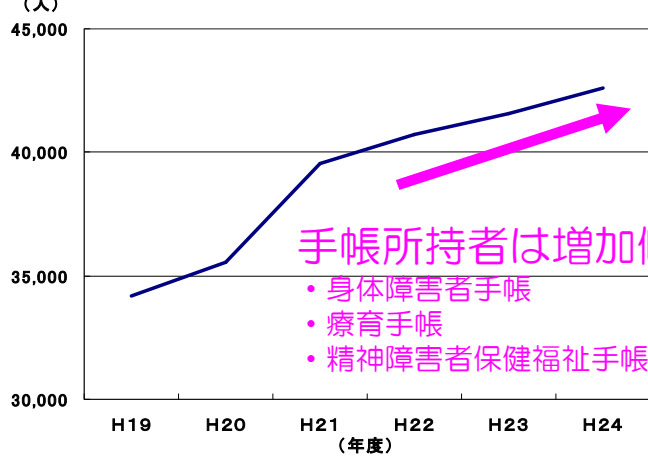
★市営住宅は依然約10倍の倍率です。民営市場では、高齢者向け住宅の供給が鈍化傾向にありますが、民間活用型住宅セーフティネットの供給数は高い状況にあります

■高齢化率の推移



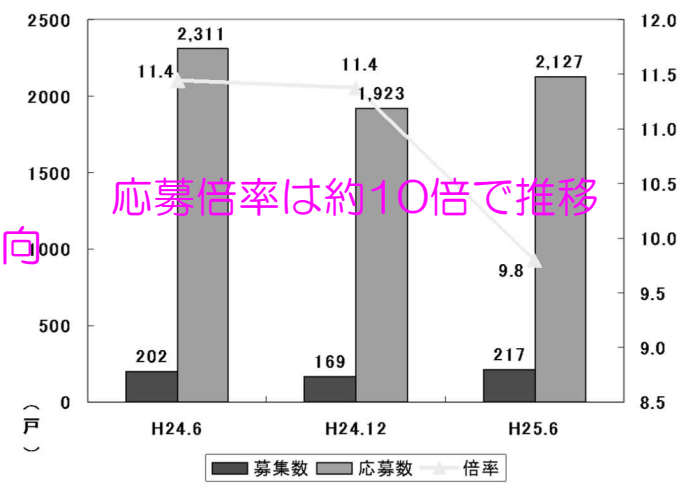
資料:国勢調査

■障がい者手帳所持数の推移



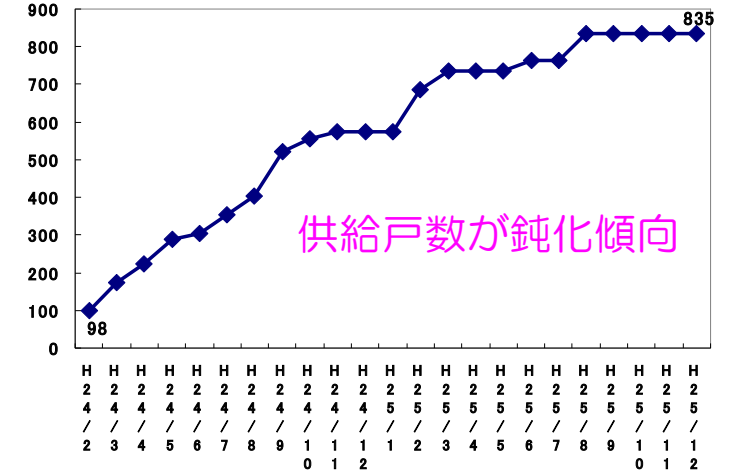
資料:熊本市障がい保健福祉課

■市営住宅の応募倍率



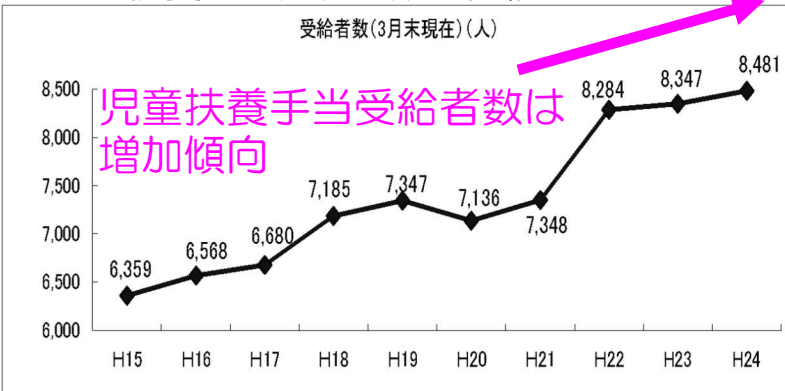
資料:熊本市住宅課

■サービス付き高齢者向け住宅新規供給戸数の累計 (※特定施設は除く)



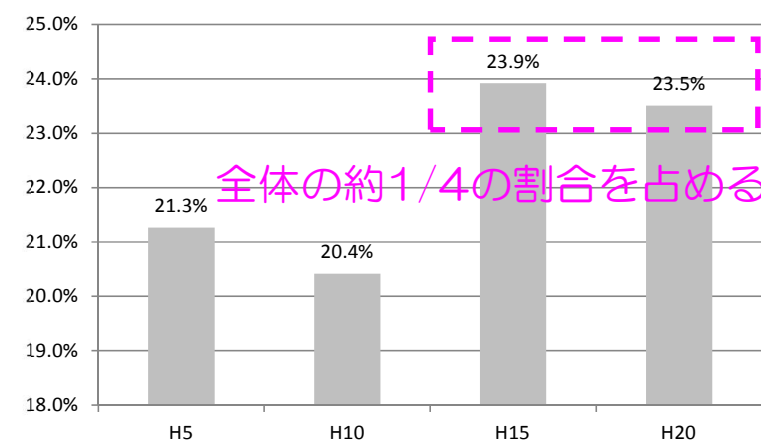
資料:熊本市建築計画課

■児童扶養手当受給者数の推移



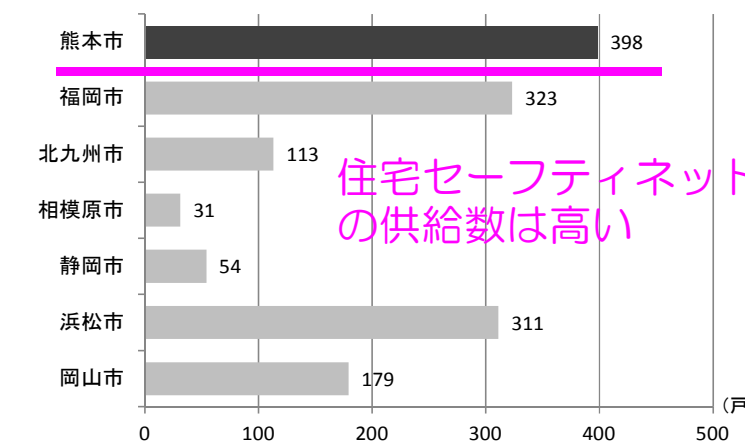
資料:熊本市子ども支援課

■年収200万円未満世帯率の推移



資料:H20住宅・土地統計調査 (熊本市・H5~20は富合、H5~10は富合と城南を除く)

■民間住宅活用型住宅セーフティネット供給数 (H24版:政令市間比較)



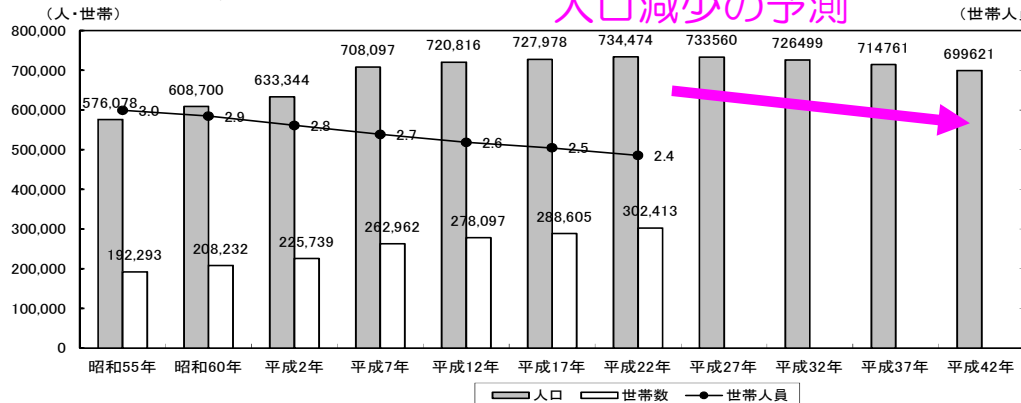
資料:熊本市建築計画課

★民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業 (概要)
 既存の民間賃貸住宅の質の向上と空家を有効に活用することにより、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るとともに、災害時には機動的な公的利用を可能とする環境を構築するため、国が直接補助するもの。住宅確保要配慮者の入居等を条件とする。
 (住宅確保要配慮者)
 ①高齢者世帯
 ②障がい者等世帯
 ③子育て世帯
 ④所得が214,000円を越えない者
 ⑤災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯

(世帯構成の変化)

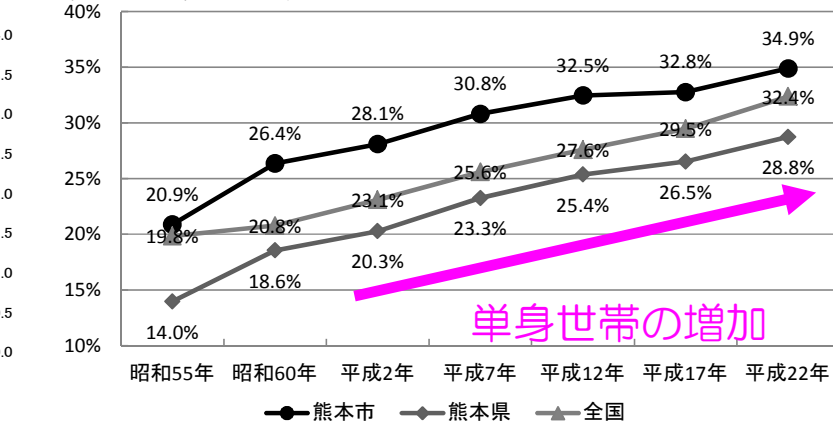
★将来、人口減少が予測され、単身世帯が増加傾向にあります。今後、団塊の世代の高齢者が増えるため、特に高齢者の単身世帯の増加が予測されます。

■人口・世帯の推移



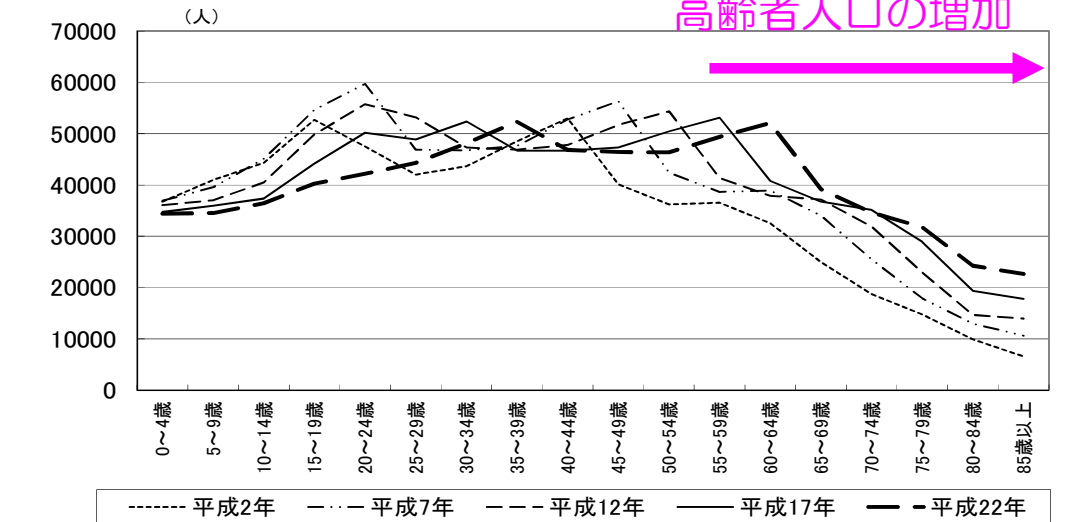
資料:国勢調査(~H22)、国立社会保障人口問題研究所(H27~)

■単身世帯の推移



資料:国勢調査

■年齢別人口の推移



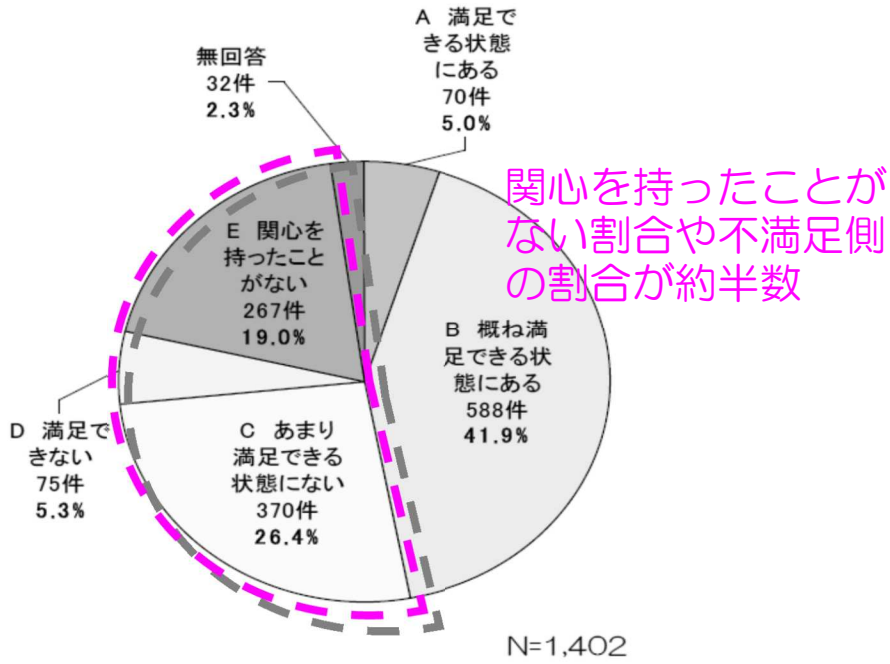
資料:国勢調査

本市の住宅事情の現状 (2)

(地域コミュニティの意識)

★地域のコミュニティの現状では、無関心や満足できる状態でない割合が半数を超えています

■お住まいの地域のコミュニティの現状

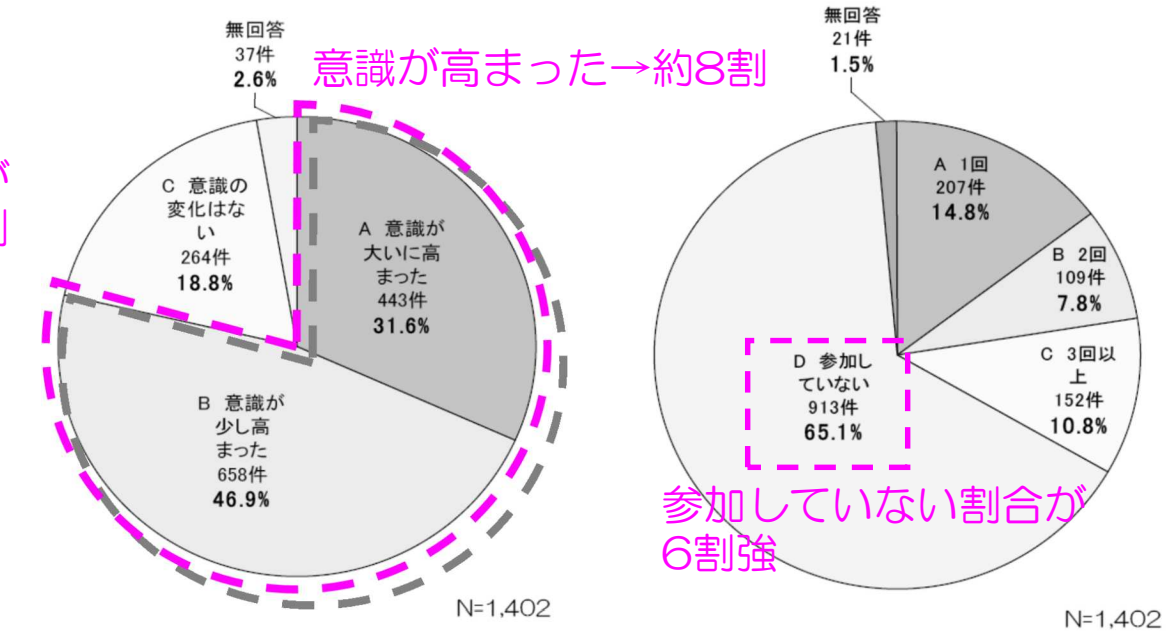


資料:H24第4回2000人市民アンケート

(防災への意識)

★防災の意識は高まっていますが、防災訓練の参加率は低い状況にあります

■7.12九州北部豪雨からの防災意識の変化 ■過去3年間の防災訓練の参加状況

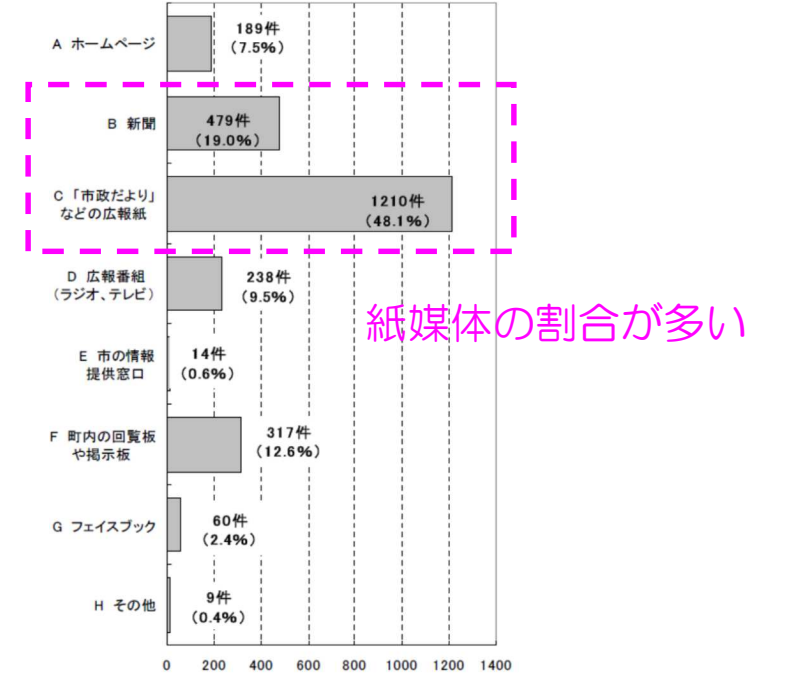


資料:H24第4回2000人市民アンケート

(情報への意識)

★広報紙、新聞などの紙媒体への依存が高くなっていて

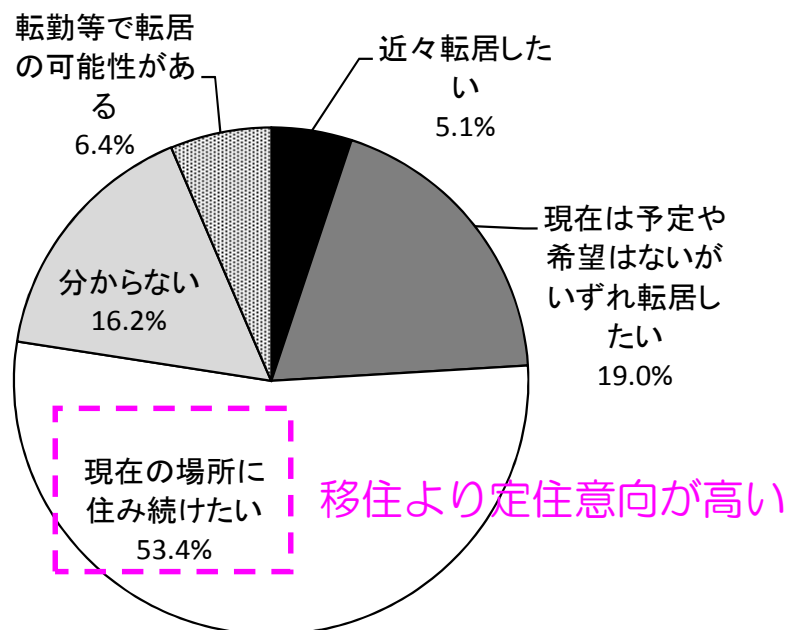
■市の施策に関する情報について



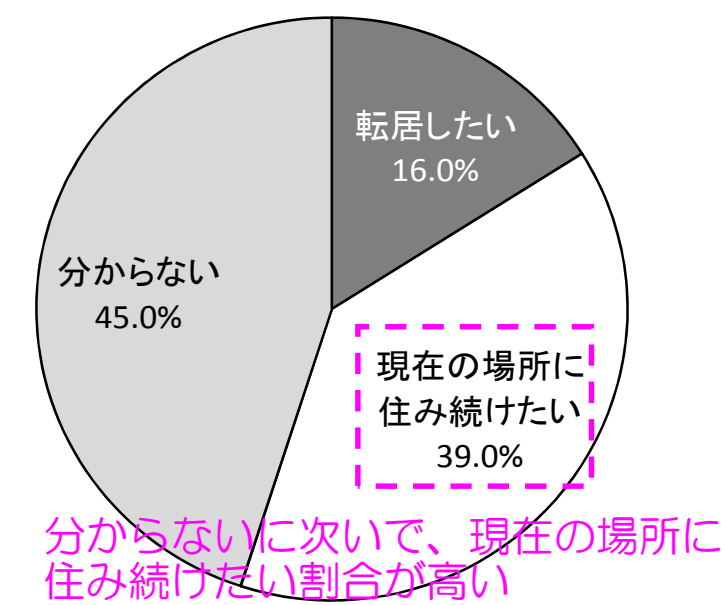
(居住の意向)

★現在の場所に住み続けたい意向が高い状況にあり、20年後の移住意向では、将来に対することから分からないが最も高いが、住み続けたい意向も高い割合を示しています。

■現在の移住意向



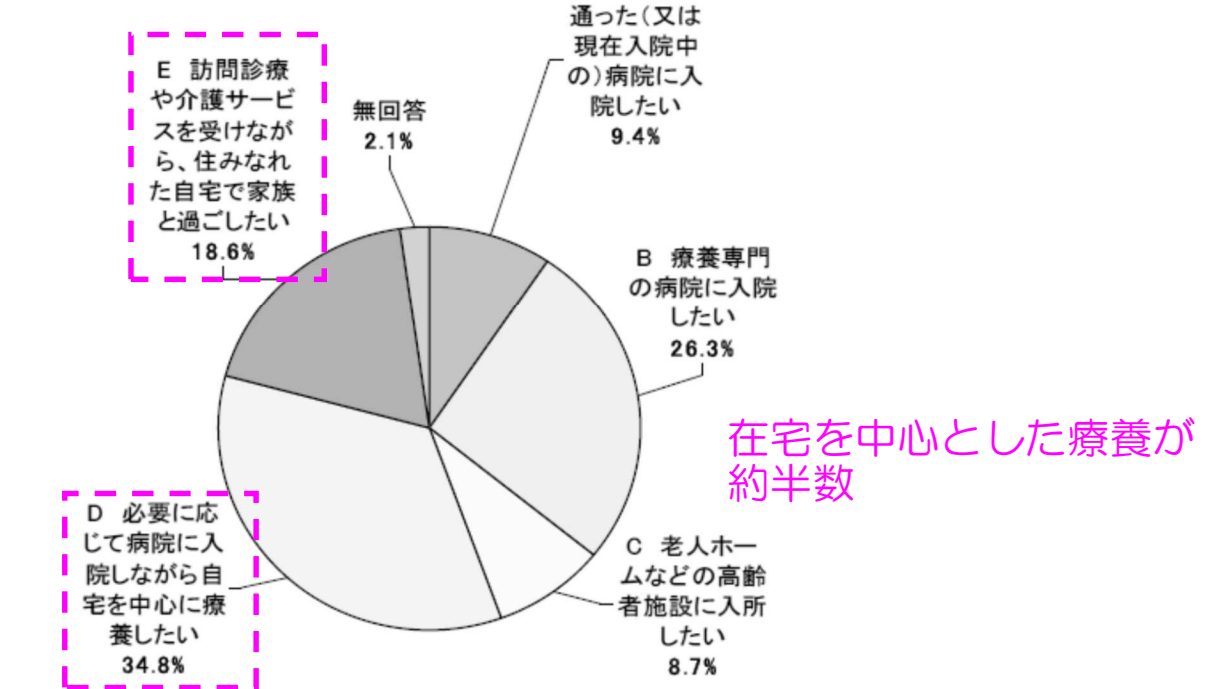
■20年後の移住意向



(在宅療養(介護)の意識)

★長期の療養(介護)が必要になった場合の療養希望場所は、在宅を中心とした割合が半数を占める

■長期療養場所の希望

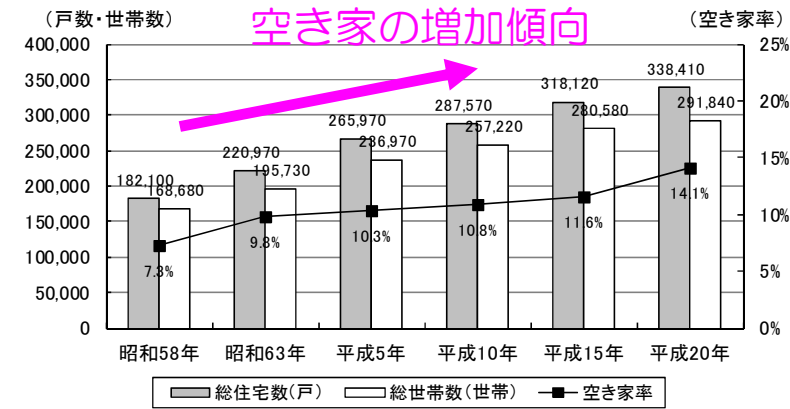


本市の住宅事情の現状 (3)

(住宅の状況と空き家)

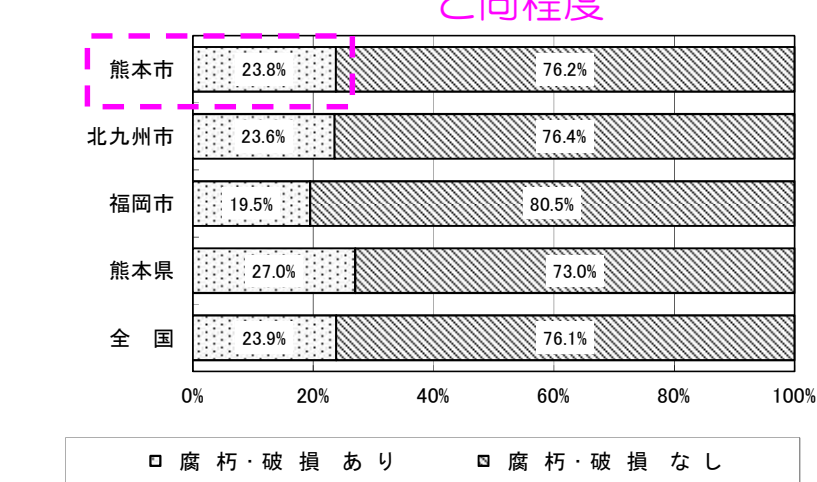
★本市でも空き家は増加傾向にあり、賃貸用が最も高く、建て方別割合は、共同建ての割合が増加しています。また、空き家の腐朽・破損有の割合は全国と同程度になります。

■総住宅数及び総世帯数、空き家数の推移

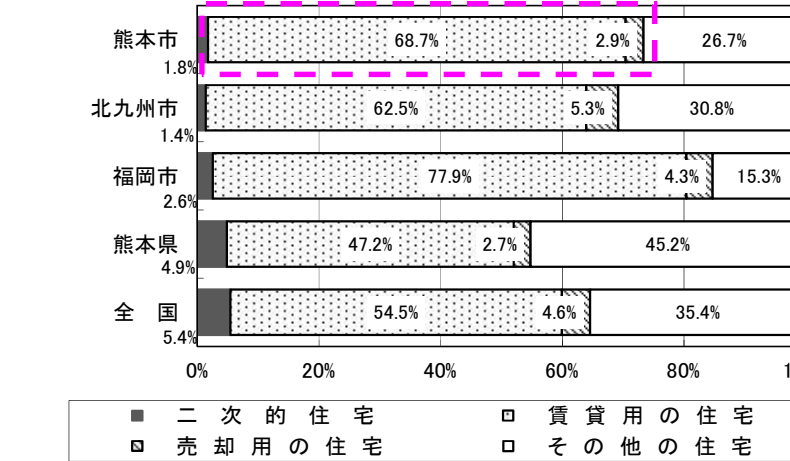


資料:H20住宅・土地統計調査

■空き家の腐朽・破損 腐朽・破損有は全国と同程度

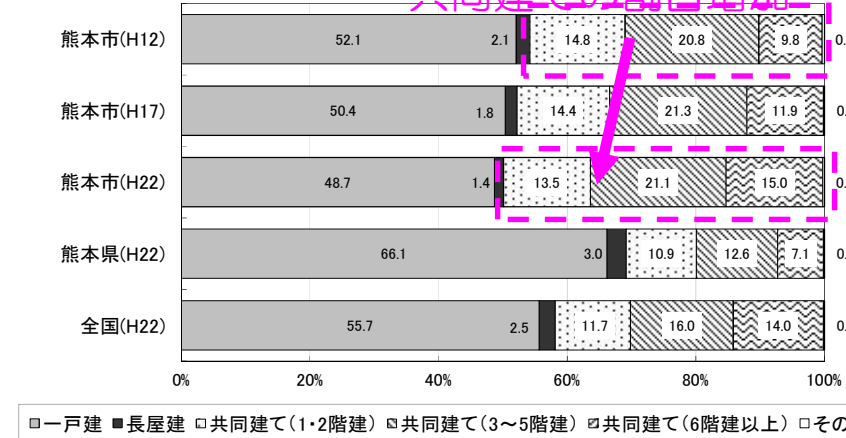


■空き家の内訳 賃貸用が最も多い割合



資料:H20住宅・土地統計調査

■建て方別世帯割合 共同建ての割合増加

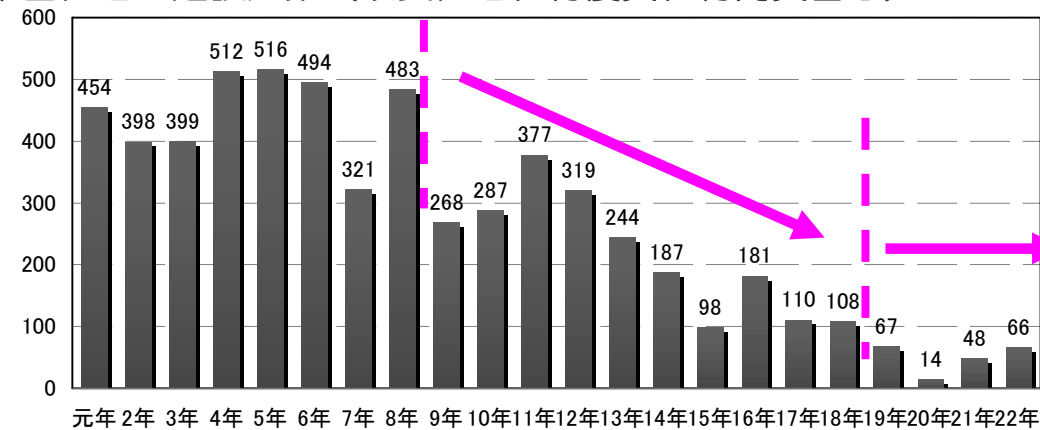


資料:H20住宅・土地統計調査

(市営住宅)

★市営住宅の建設は平成8年頃までをピークとして、平成18年度の第2次住宅マスタープラン策定後からはストック・管理重視の方針になっています。

■市営住宅の建設戸数(改良住宅、特優良、特高賃含む)

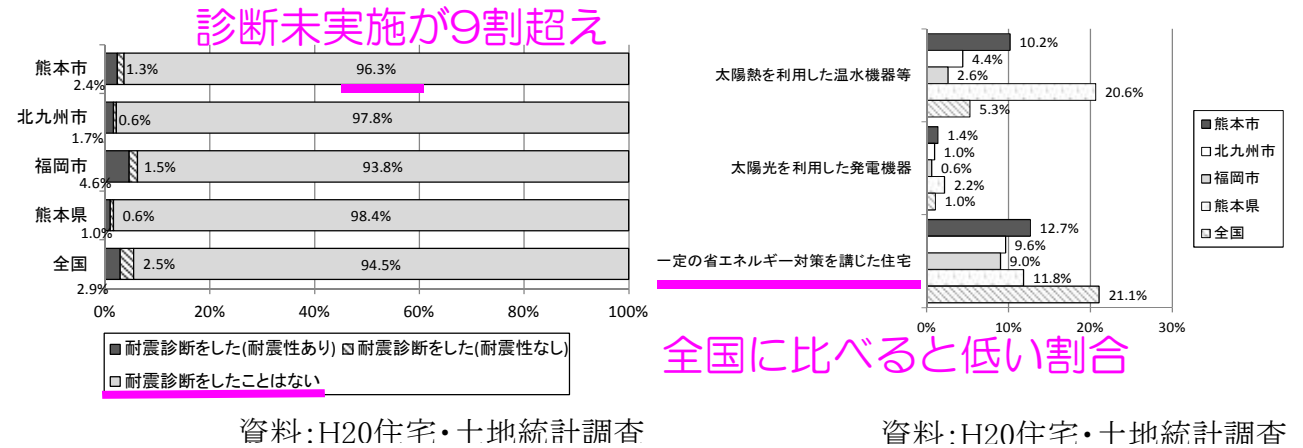


資料:熊本市住宅課

(住宅改修)

★省エネルギー・バリアフリー化は全国に比べると低い割合にあります。また、耐震診断の未実施は約9割、住警器は約2割が未設置で、リフォーム工事を実施した割合は約3割になります。

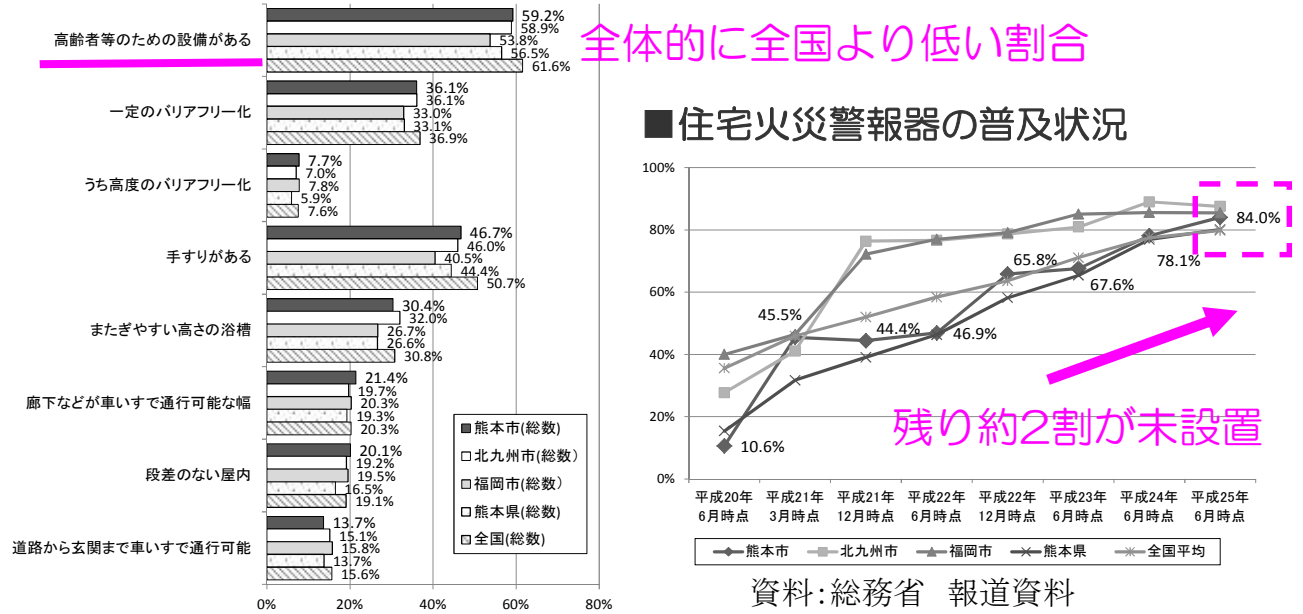
■耐震診断の実施状況(S55以前建築) ■省エネルギー設備等の状況



資料:H20住宅・土地統計調査

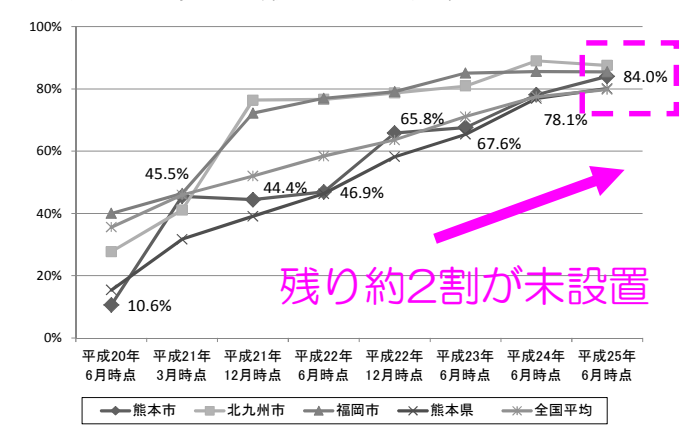
資料:H20住宅・土地統計調査

■高齢者のいる世帯の高齢者のための設備状況



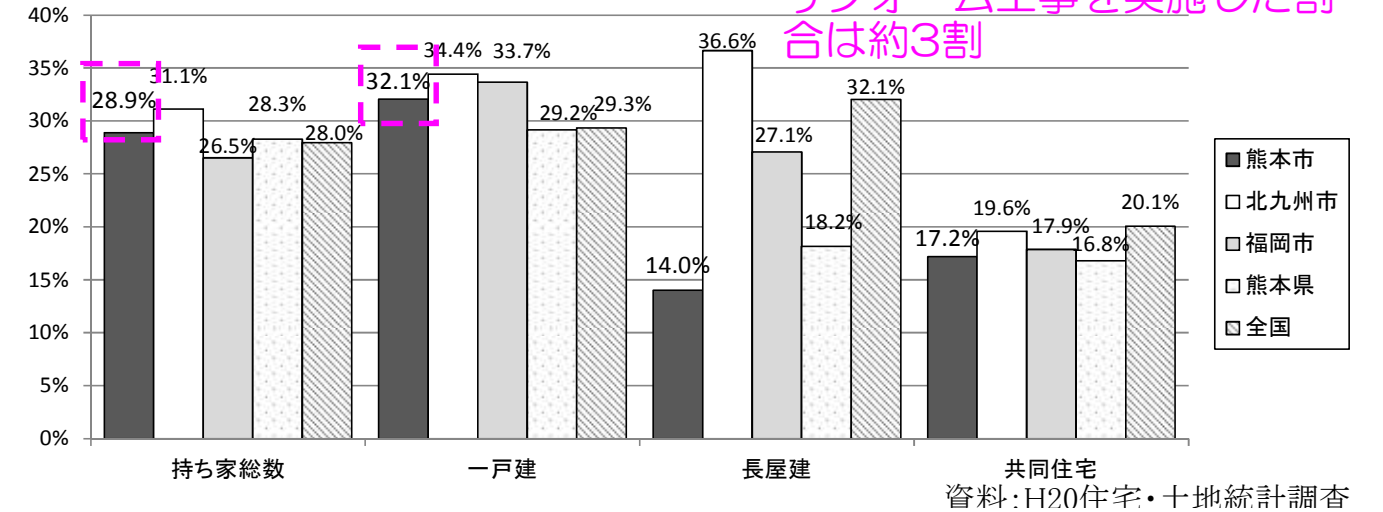
資料:H20住宅・土地統計調査

■住宅火災警報器の普及状況



資料:総務省 報道資料
自宅用火災警報器の普及状況の推計結果
※平成21年3月時点では、旧富合町以外

■リフォーム工事を行った持ち家の割合



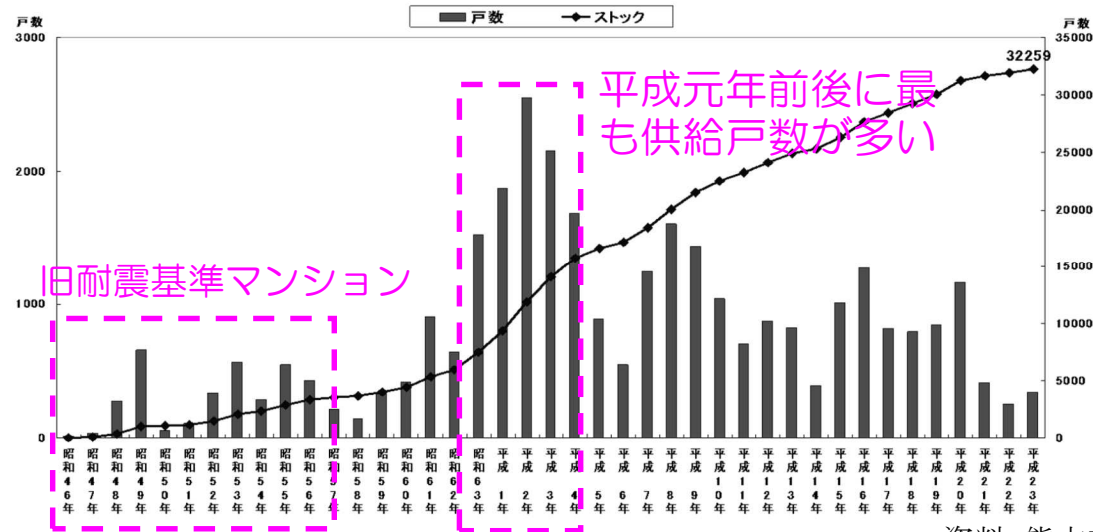
資料:H20住宅・土地統計調査

本市の住宅事情の現状 (4)

(分譲マンション)

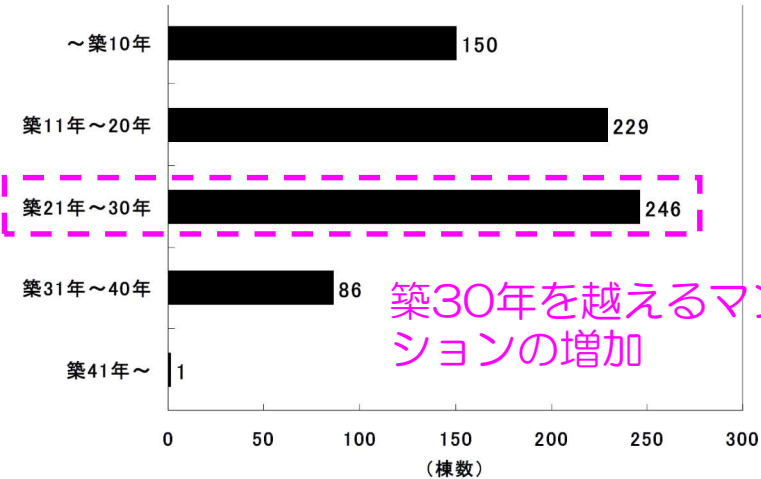
★ストック数は全世帯数の1割を超えています。また、築21年～30年のマンションが最も多く、旧耐震基準マンションは本市に約90棟あります。

建設年別分譲マンション供給戸数



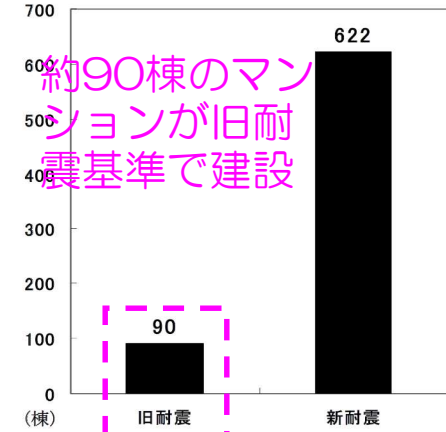
資料: 能本市建築計画課

築年別分譲マンション棟数



資料: 能本市建築計画課

旧耐震基準と新耐震基準

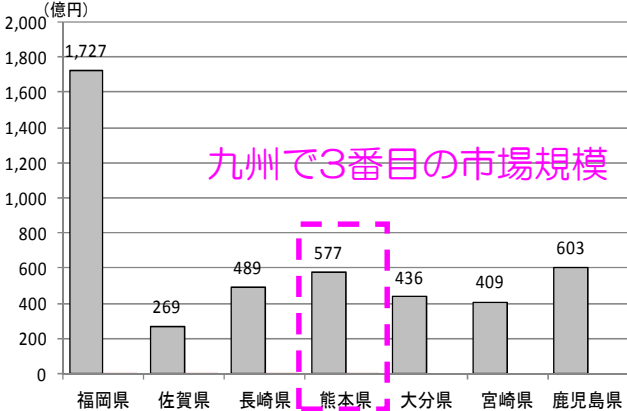


資料: 能本市建築計画課

(住宅市場)

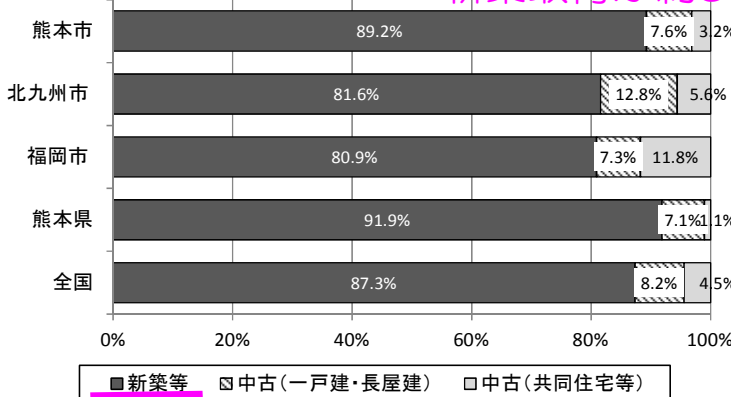
★リフォーム市場の規模は九州で3番目となっています。住宅の取得は、新築が約9割を占めています。

住宅リフォーム市場規模 (九州各県)



資料: (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

取得方法別持ち家割合 新築取得が約9割

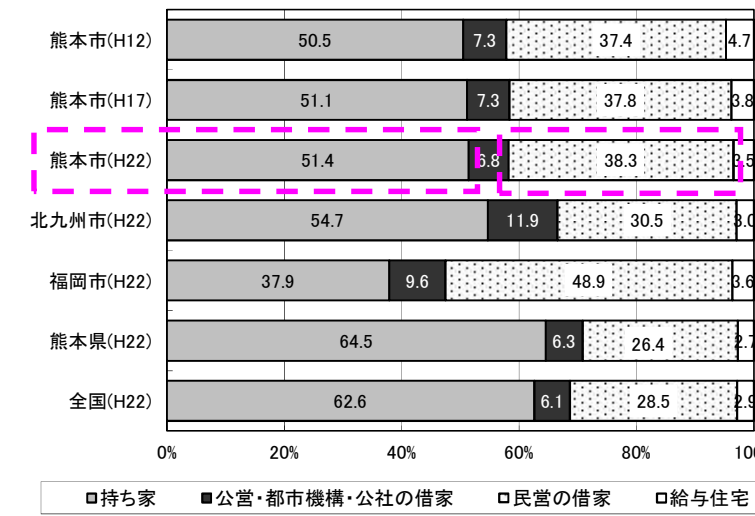


資料: H20住宅・土地統計調査

(住宅の腐朽・破損)

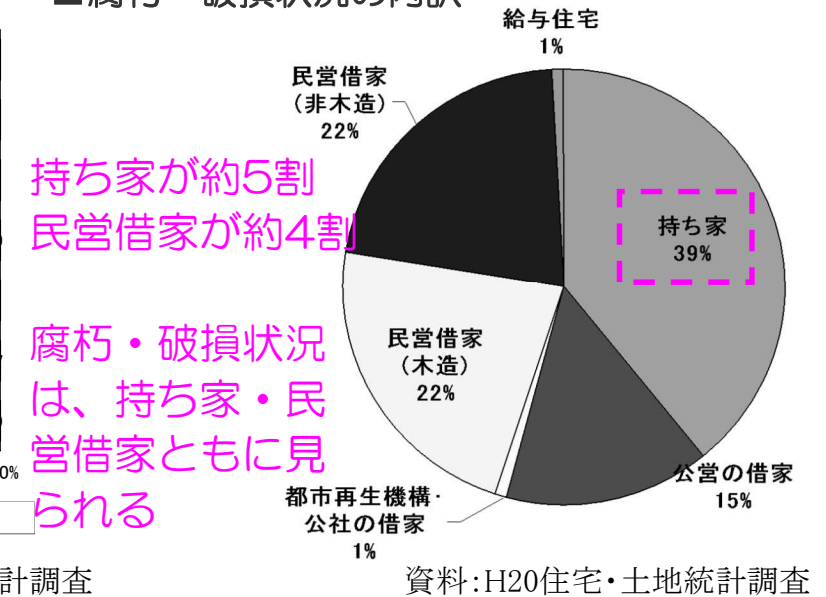
★住宅の所有関係では、持ち家の割合が最も高く、次いで民営借家の割合が高いです。腐朽・破損の状況では、持ち家、民営借家ともに見られます。

所有関係別世帯割合



資料: H20住宅・土地統計調査

腐朽・破損状況の内訳

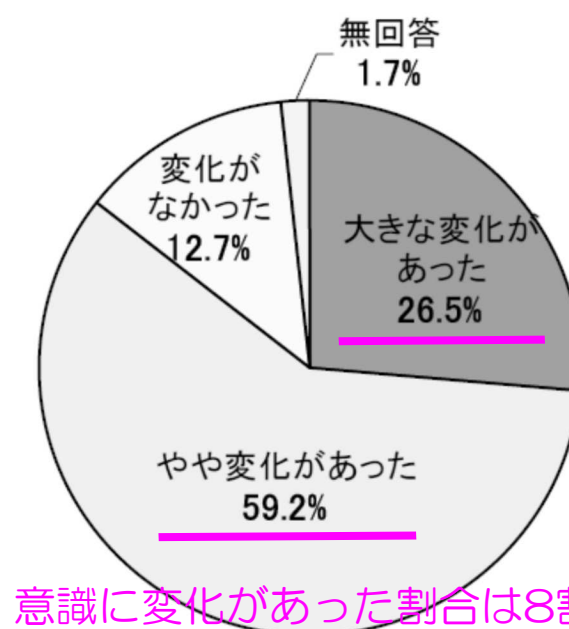


資料: H20住宅・土地統計調査

(エネルギーに関する意識)

★家庭においての省エネ活用では再生可能エネルギーが今後の活用意向が高くなっています。

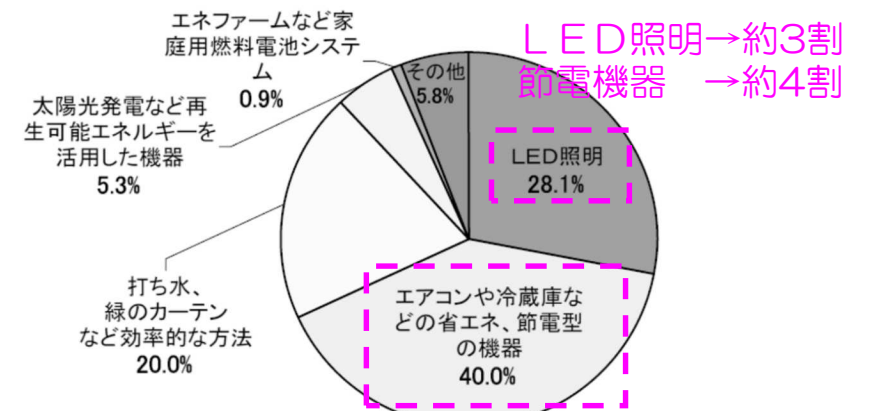
東日本大震災以降のエコライフに関する意識の変化



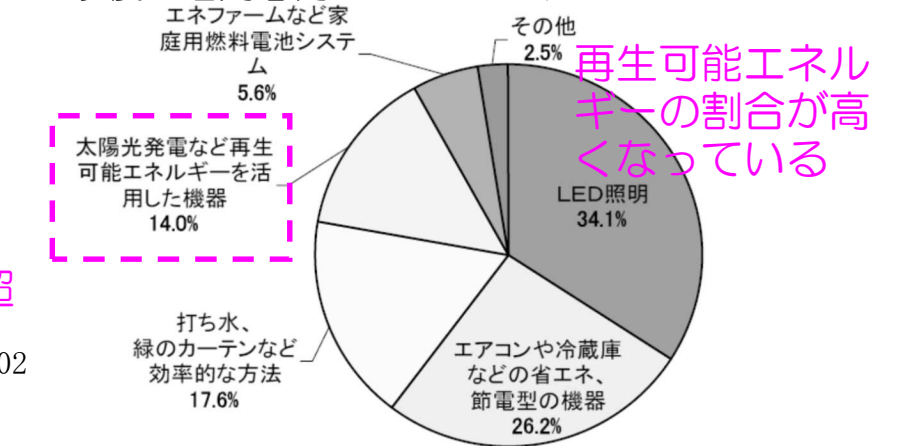
意識に変化があった割合は8割超

資料: H24第2回2000人市民アンケート N=1,602

家庭において活用している省エネ関連



今後も活用意向



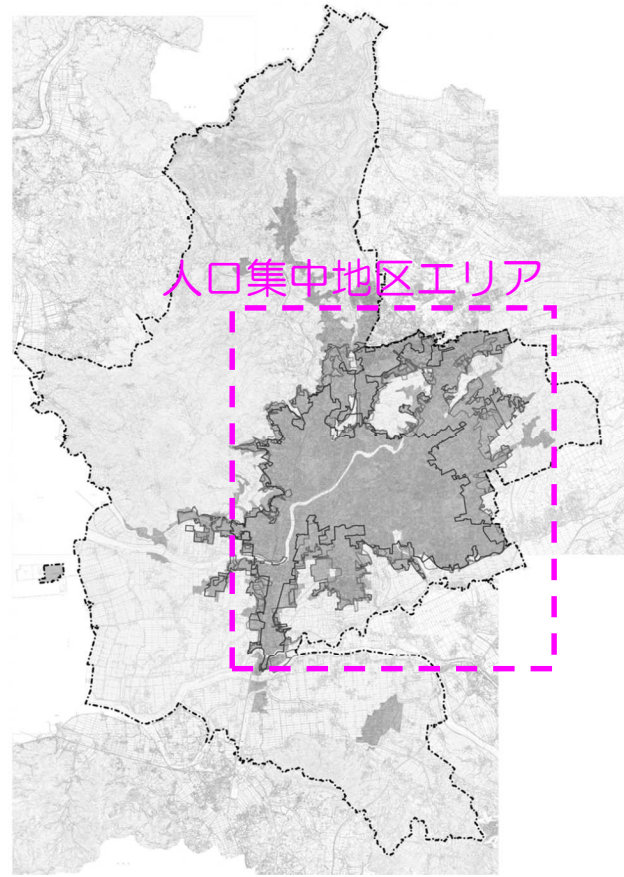
資料: H24第2回2000人市民アンケート N=2,341

本市の住宅事情の現状 (5)

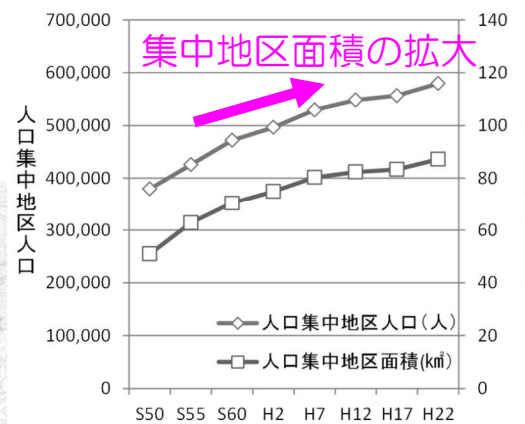
(熊本型コンパクトシティ)

★人口集中地区エリアが拡大し、その人口密度は減少しています。また、バスの利用者数は減少傾向にあります。

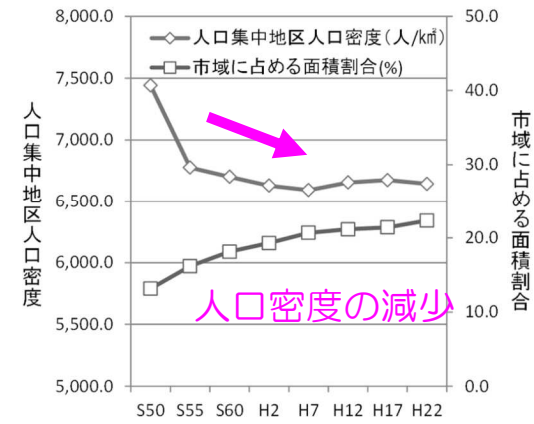
■熊本市の人口集中地区エリアの広がり



■人口集中地区の人口と面積



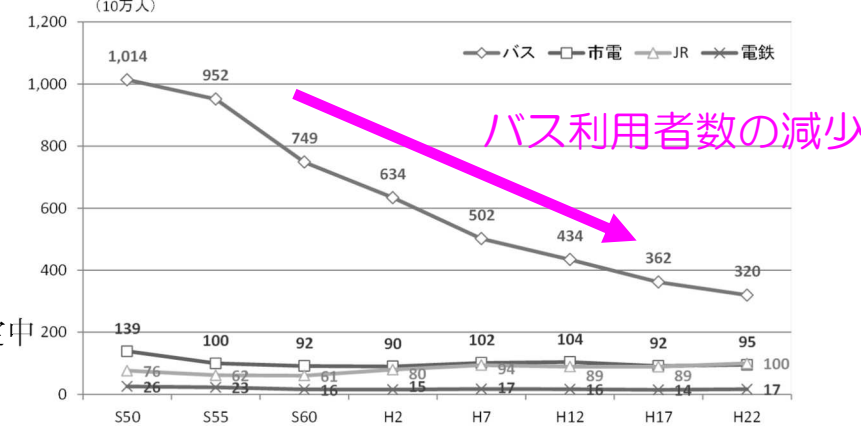
■人口集中地区の人口密度と市域に占める面積割合



資料: 第2次熊本市都市マスタープラン(地域別構想)策定

※人口集中地区とは、統計データに基づいて一定の基準により都市的地域を定めたものであり、国勢調査基本単位区等を基礎単位として、人口密度が4,000人/km以上の基本単位区が隣接し、人口5,000人以上を有する地域中

■公共交通利用状況



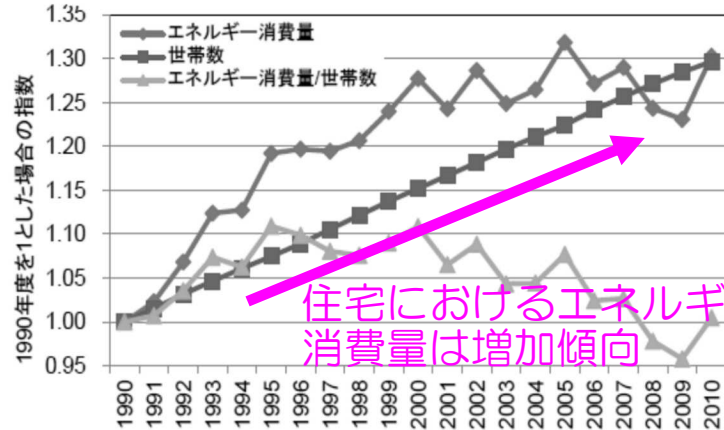
資料: 熊本市資料

資料: 第2次熊本市都市マスタープラン(地域別構想)策定中

(環境)

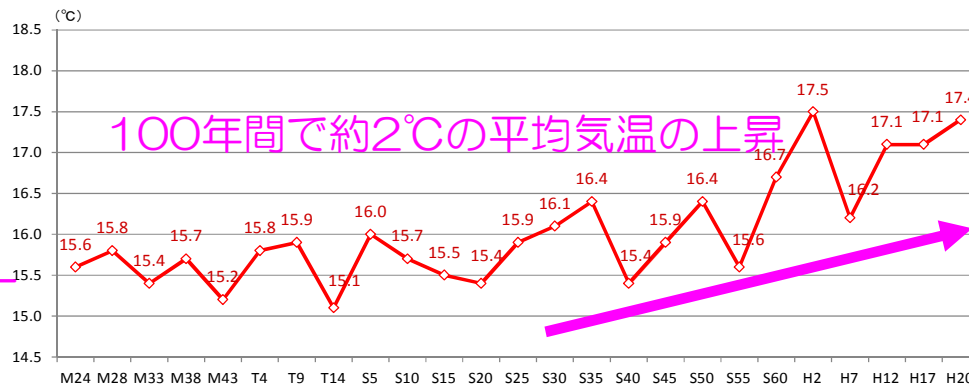
★住宅部門におけるエネルギー消費量は増加傾向にあります。また、本市の平均気温は100年間で約2℃上昇しています。

■住宅部門におけるエネルギー消費量と世帯数の推移



出典: 平成22年度エネルギー需給実績(資源エネルギー庁)

■本市の平均気温



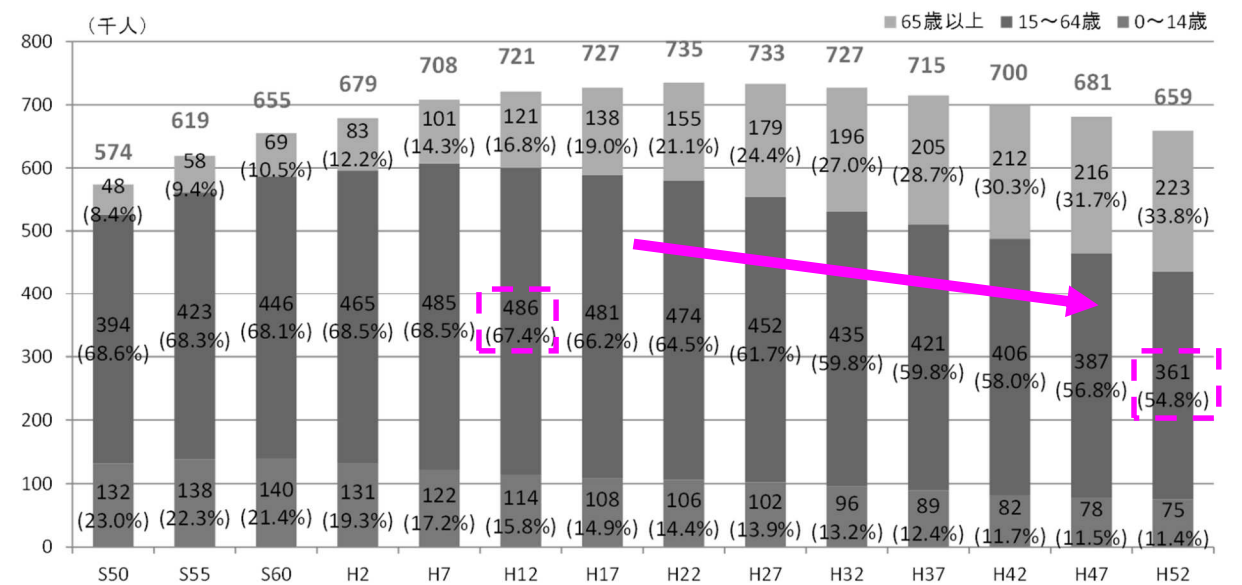
資料: 熊本地方気象台の観測データ

(人口動態)

★生産年齢人口の減少が予測されています。しかし、社会動態による増減数は近年増加傾向にあります。

■本市の年齢別人口推計

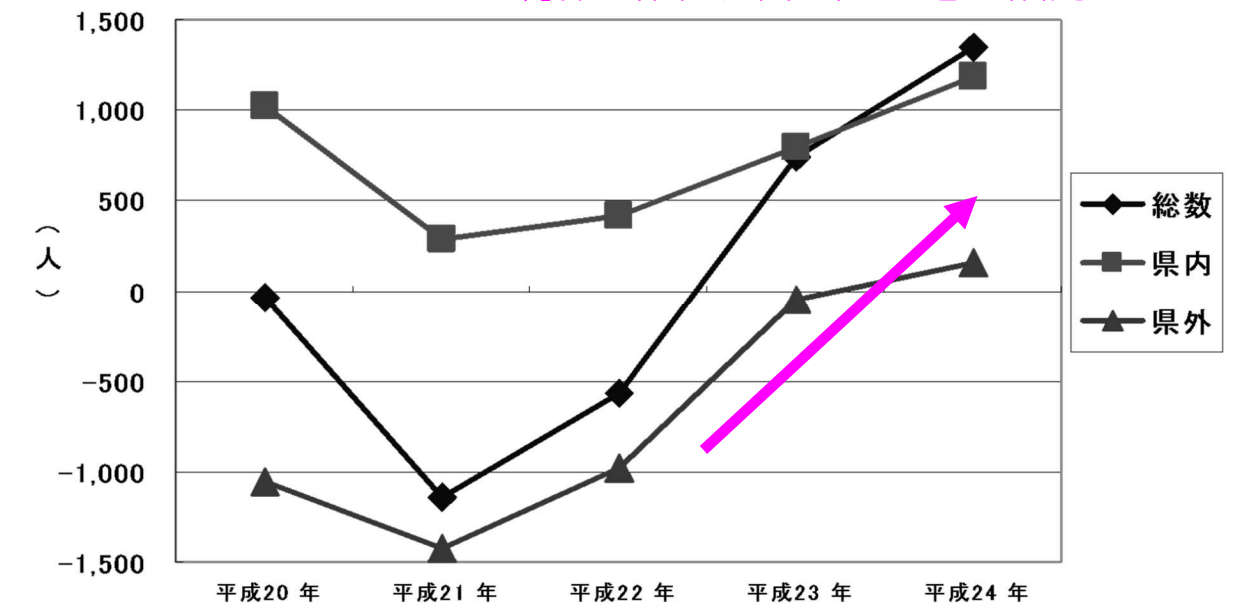
生産年齢人口の減少
H22→64.5% H52→54.8%



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)

■社会動態の人口推移

総数(転入-転出)は増加傾向



資料: 熊本市統計課

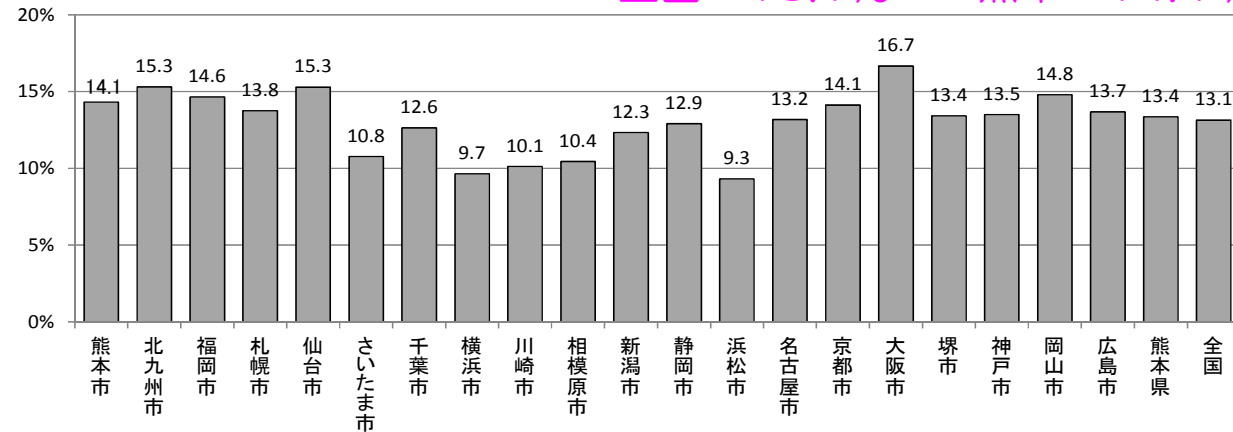
本市の住宅事情の現状 (6)

(まちにおける住みやすさ関連)

★周辺環境の意識では、治安や交通、災害時の不安・不足の意識が高く、空き家も全国より高い割合にあります。防災クラブ有無の割合では、“ある”が低い割合を示す一方で、防犯等活動への高い意識や近年の事故や犯罪件数は減少傾向にあります。また、放置自転車は、年々減少傾向にあり、本市の水のイメージは高い割合で意識されています

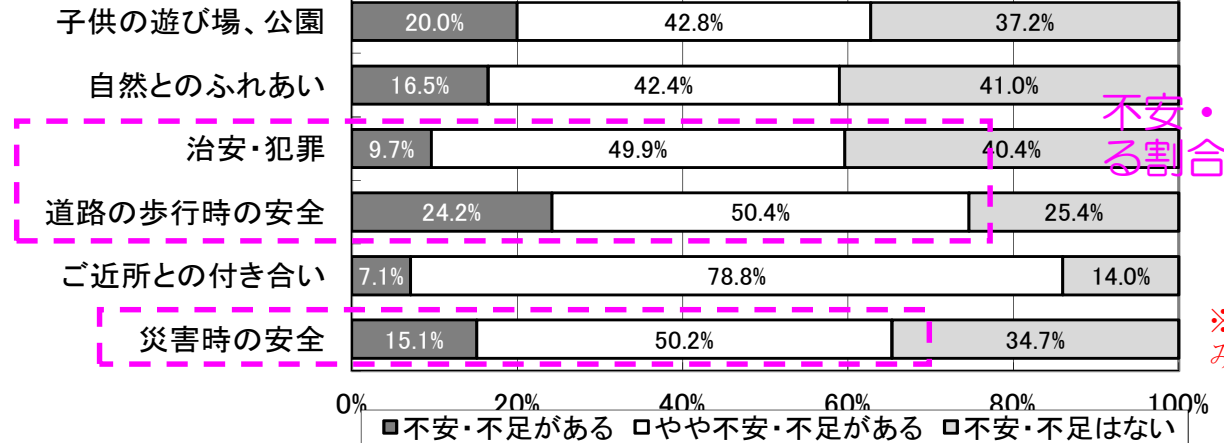
■空き家率の政令市等との比較

全国→13.1% 熊本→14.1%



資料:H20住宅・土地統計調査

■周辺環境の意識



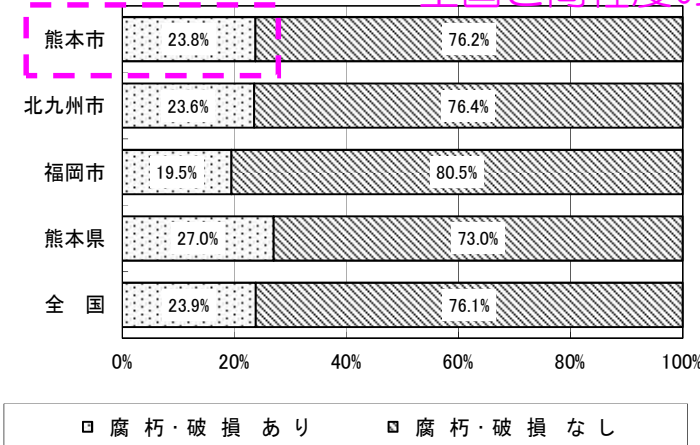
不安・不足に感じている割合は高い

※「ご近所との付き合い」のみ、「□問題ない」

資料:熊本都市圏パーソントリップ調査(速報値) N=4,043

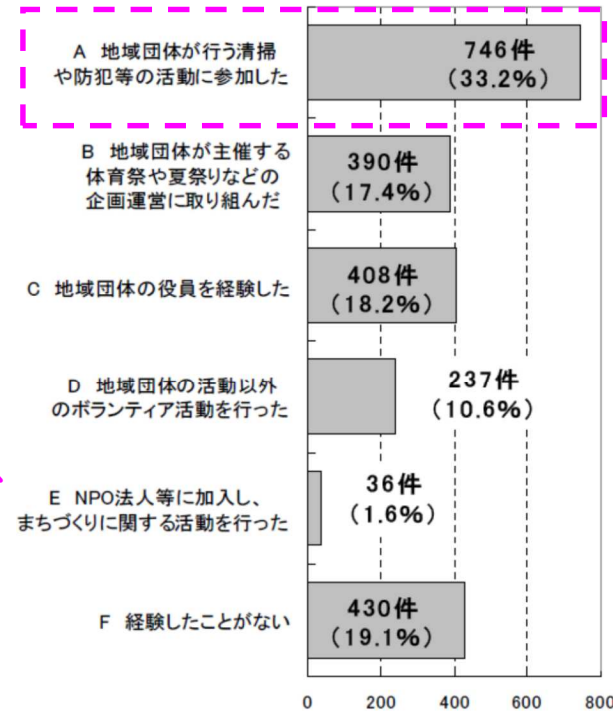
■空き家の腐朽・破損の有無

全国と同程度の割合



資料:H20住宅・土地統計調査

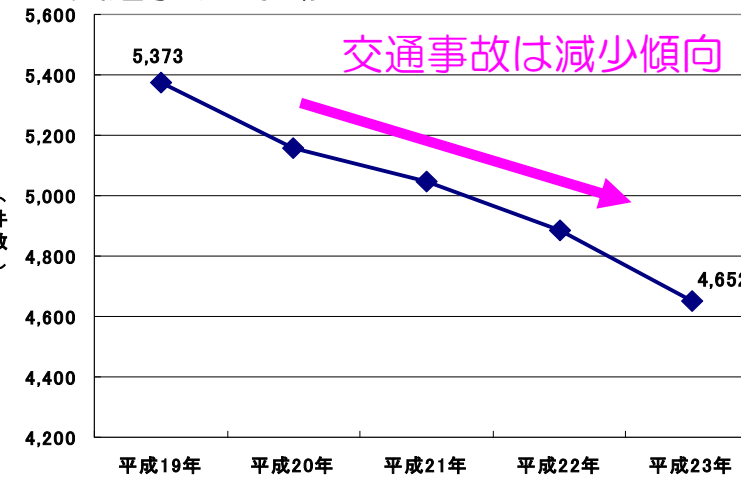
■まちづくりに携わった経験



清掃や防犯活動の参加件数が高い

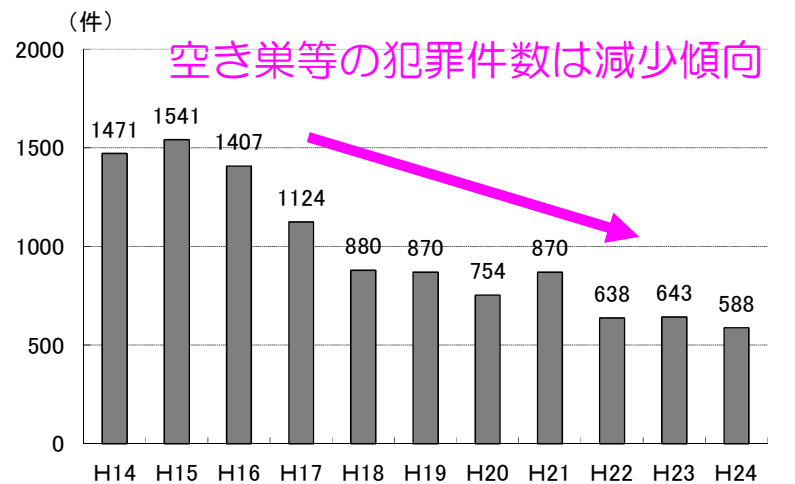
資料:H24第4回2000人市民アンケート

■交通事故の推移



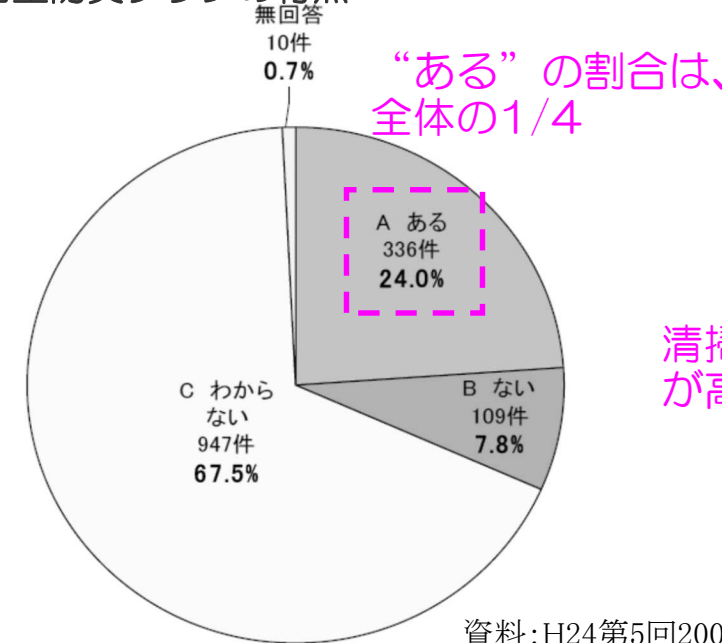
資料:平成24年度版 熊本市統計書

■熊本県の侵入盗(空き巣、忍込み、居空き)の合計件数



資料:犯罪統計書

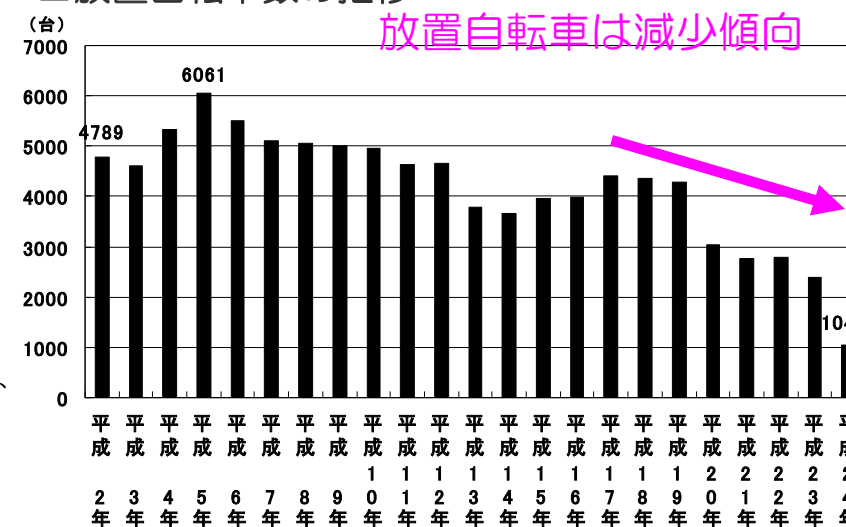
■自主防災クラブの有無



“ある”の割合は、全体の1/4

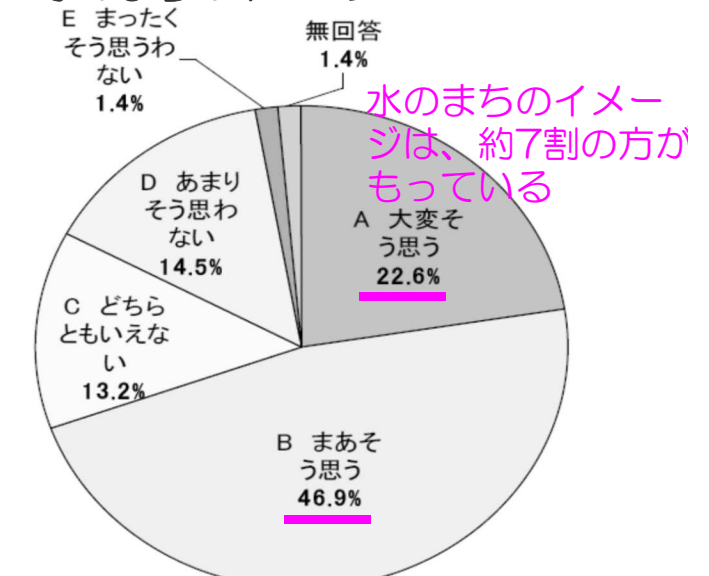
資料:H24第5回2000人市民アンケート N=1,402

■放置自転車数の推移



資料:熊本市土木総務課自転車対策室

■水のまちのイメージ



水のまちのイメージは、約7割の方がもっている

資料:H24第3回2000人市民アンケート N=1,547

本市の住宅政策における課題（総括）

■ 住まい確保

● 多様化するニーズに応じた住まいの確保が必要になります

高齢者・障がいのある方に加え、子育て世帯など住宅に困窮する世帯に限らず、住まいの確保に向けたニーズが多様化しており、市営住宅の適切な管理が求められると同時に、現在、国の整備事業を中心として、民間住宅活用の整備が進められており、今後も継続した民間住宅ストック活用による施策推進が求められます。

■ 安心な生活

● 誰もが支えあって、安心した暮らしがおくれることが求められます

本市でも、5人に1人が高齢者となっている状況の中で、高齢者のみの単身世帯が増加することが考えられ、独居高齢者の見守り等や児童扶養手当受給数や障がい者手帳所持数が増加傾向にあり、このようなことから、安心な暮らしを実現するための生活支援が必要になります。

また、暮らしにおいて近隣住民や地域による支えあいが重要になるため、地域コミュニティの促進が求められ、併せて、防災意識への変化が起こっている中で、防災訓練などの地域における防災活動の推進が必要になります。

■ 情報支援

● 暮らしを支える情報発信の適切なあり方が求められます

ニーズが多様化していく中で、高齢者のみ世帯や子育て世帯などが安心して暮らせる住宅や希望するライフスタイルを実現するためには、適切な情報支援が必要であり、本市の施策等が多く、市民に行き渡るように、効果的な情報発信手法や体制等が求められます。

■ 良質な住宅

● 良質な住宅の確保に向けた対策が必要になります

耐震化の遅れや省エネ工事実施率が低い割合にありますが、エネルギーに関する意識では、再生可能エネルギーを求めているなど、安全面や環境面など必要な住宅改修に向けた支援が求められます。また、新築の取得割合が高いことから、新築の際の質的向上も必要になります。

■ 良好な状態

● 空き家の増加に伴う住環境の悪化が懸念されます

空き家の増加に伴い、腐朽・破損空き家も増えることから適切な対策に加え、居住者が存する老朽家屋もあるため、適切な維持管理も必要になります。

■ 住宅の長持ち

● 建物の長寿命化に向けた対策が求められます

昭和40年代～50年代に大量建設された市営住宅等が今後一斉に更新を要する時期を迎え、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められます。また、分譲マンションでは、平成元年ごろに建設のピークがあり、10年後には、築30年越の建物が急激に増加することから問題を未然に防ぐ対策が必要になります。さらに、持ち家や民間賃貸住宅でも、腐朽や破損の状態になることを防ぐための維持管理が必要になります。

■ 市場の流通

● 中古住宅等の市場流通の促進によるストック活用の促進が求められます

住宅リフォームの市場規模や中古住宅取得の割合が低いなど、住宅数が世帯数を上回る状況の中で、ストックの有効活用を促す、市場流通が求められます。

■ 知識向上・意識啓発

● 住宅に関する一人ひとりの知識向上、意識啓発が必要になります

住宅用火災警報器の普及など設備面も含めた維持管理や持ち家の資産価値などの意識付けが非常に重要になります。また、住宅に関する情報の発信により、住宅に関連する支援施策などの活用を通して、知識や意識の向上につながることから、知識向上・意識啓発が必要になります。

■ コンパクトまちづくり

● 熊本型コンパクトシティに向けた居住促進が必要になります

人口集中地区のエリア拡大から見るように、地価の安い郊外への市街地化が拡大している一方、公共交通の利用数、特にバスの利用者数が減少しており、市街地の無秩序な拡大を抑制しつつ、居住集積のメリットが高い中心市街地や地域拠点及び公共交通沿線軸への居住促進を図る必要があります。

また、中心市街地の人口は、近年増加傾向の中、ファミリー層の都心回帰が増えている状況も踏まえ、市民ニーズを見極めながら、良好な居住環境を整備していくことが必要になります。

■ 住環境の向上

● まちの質を高める住環境整備が求められます

全国的な環境対策への推進の中で、低炭素社会実現に向けた各分野での取り組みが行われており、住宅政策の観点からも施策の推進が必要になります。周辺環境の意識の中で、災害時の安全について高い割合で不安を示している一方で、自主防災クラブの有無が低い割合を示しており、耐震化や木造住宅が密集した市街地の解消等のハード面の施策に加え、ソフト面の施策も含めた防災まちづくりが求められます。また、空き巣等の犯罪件数は減少傾向にありますが、空き家の増加など犯罪を助長する要因が今後増えてくることも考えられるため、防犯まちづくりに向けた対策が求められます。

■ 情報共有

● まちの住みやすさを伝えるための情報共有が必要になります

水や緑、歴史等は十分なシティブランドになっており、魅力ある居住地として選択してもらうため、魅力の活用に向けた情報の共有が必要になります。

また、人口減少が予測されている中で、区や地域の特性を見据えた本市の魅力を引き出す情報やニーズの把握により、効果的な情報発信が必要になります。

● 用語解説

< あ行 >

■空き家

国で実施している住宅・土地統計調査において、空き家の種類を①二次的住宅②賃貸用住宅③売却用住宅④その他の4種類に分類している。

< か行 >

■管理不全な状態

適正な管理が長期間なされないこと。「熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例」では、家屋等（市内に所在する建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物）が、①倒壊又は家屋等を構成している建築材料等の脱落、飛散等により、人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態、②不特定者の侵入が容易であることにより、火災が発生し、又は犯罪が誘発されるおそれがある状態のいずれかの状態となっていることをいう。

■熊本型コンパクトシティ

中心市街地を市域及び都市圏全体の拠点とし、地域拠点や生活拠点を核とした地域生活圏が相互に公共交通で連携された都市。

※中心市街地

熊本城や市役所周辺から熊本駅に至る約415haの範囲（2期熊本市中心市街地活性化基本計画（熊本地区）にて示される位置及び区域）

※地域拠点

地域生活圏において核となる地区（エリア）であり、15箇所設定されている。

※生活拠点

市民が自ら地域コミュニティの活動を醸成する場であり、その圏域は家族構成やライフスタイルなど、各個人に応じて異なるため、位置及び区域等は明確に示していない。

※地域生活圏

1つの地域拠点が受け持つ生活圏域で、その圏域は都市的用地から自然的用地まで大きな広がりを持っている。

■熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例

家屋等の適正な管理が長期間なされないことにより、倒壊等による事故、周辺的生活環境の悪化並びに防火上及び防犯上の支障が生じるおそれがあることに鑑み、家屋等が管理不全な状態となることを防止し、及び管理不全な状態となった家屋等の適正な管理が図られるようにすることにより、良好な生活環境を確保するとともに、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とした条例。

■居住支援協議会

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）に基づき、住宅確保要配慮者に対する情報提供等を行うなど、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議する団体。

本市では、平成23年7月に不動産団体、居住支援団体と熊本市が協働で設立した。

< さ行 >

■サービス付き高齢者向け住宅

高齢者が安心して生活できるよう、ケアの専門家による日中の安否確認や生活相談サービスが提供される住宅のこと。平成23年の高齢者住まい法の改正により、登録制度が創設された。

■市営住宅等長寿命化計画

市営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な建替や改善のほか、点検の強化及び早期の維持管理・修繕により更新コストの削減を目指す長期的な視点をもった長寿命化のための維持管理計画のこと。

■住宅確保要配慮者

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」に定義される低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。

■住宅セーフティネット

住宅市場の中で独力で住宅を確保することが困難な方々は、それぞれの所得、家族構成、身体の状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組みのこと。

< た行 >

■低炭素社会

地球温暖化の原因とされる温室効果ガスの排出量が小さい社会で、排出量と吸収量が同じであること、またはそれに近い状態を目指すこと。

< は行 >

■分譲マンション

本市における定義は、5以上の区分所有の建物のうち、住宅が5区分以上あるもの

< ら行 >

■リバースモーゲージ

自宅を担保にした年金制度の一種。自宅を所有しているが現金収入が少ないという高齢者世帯が、住居を手放すことなく収入を確保するための制度。

■リノベーション

リフォームより大規模な改修工事になり、既存の骨格（構造）だけを残し、用途や機能を変更し性能を向上させたり、価値を高めたりすること。

■リフォーム

住宅改善のこと。主に局所的な増改築や、内装・設備を新しく性能の良いものに取り替えることをいう。