

参考資料

- P.2～3 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)
- P.4～17 住宅確保要配慮者へ向けた賃貸住宅の供給促進
(熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画)
- P.18～33 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)

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)

1. 計画見直しの経緯

昭和40年代から50年代に大量に建設された市営住宅が順次更新時期を迎えることから、効率的・効果的な維持管理を行うため、平成24年度に「市営住宅等長寿命化計画」を策定。

平成28年度策定「公共施設等総合管理計画」で、市有建築物の総量削減方針等が示され、国土交通省「公営住宅等長寿命化計画の策定指針」の改定により、中長期的視点を踏まえた団地管理方針や将来管理戸数の推計方針等が示されたことから、これに基づき「市営住宅等長寿命化計画」を見直す。

- 管理状況 団地数127 管理戸数13,071戸（災害公営住宅326戸新規整備中）
- 計画期間 2019年から2028年（平成31年度から10年間）

2. 関連計画から求められる市営住宅の取組み

人口減少や少子高齢化社会の到来に対して、全庁的に各分野における計画が策定され、取組みが推進されている。市営住宅についても、これら関連計画に基づいた更新・維持管理を行う必要がある。

■熊本市公共施設等総合管理計画〔2016（平成28）年－2055年〕

- 基本方針
 - ・資産総量の適正化
 - ・施設の長寿命化の推進
 - ・施設運営に要する総コストの削減
- 具体的な目標
 - ・公共建築物の総延床面積を40年間で20%削減
 - ・公共建築物の目標耐用年数を70年とする
 - ・民間活力の積極的な活用

■熊本市立地適正化計画〔2015（平成27）年－2025年〕

- 居住誘導区域
人口減少下においても、商業・医療などの日常生活サービス機能や公共交通が持続的に維持されるような一定のエリアに人口密度を維持する区域

■熊本市住生活基本計画〔2015（平成27）年－2024年〕

- 住宅総数は世帯数を上回る（住宅数357,520 > 世帯数308,000）H25統計
- 賃貸用住宅の空家：30,310戸
- 空家等対策計画：危険な空家の対策とともに利活用等を一層強化
- 市営住宅管理戸数に関する方針：人口減少社会の到来を見据え 総管理戸数を削減

■熊本市震災復興計画〔2016（平成28）年－2019年度〕

- 被災者が「恒久的な住まい」へ移行できるよう「災害公営住宅の提供」などの支援に取り組む

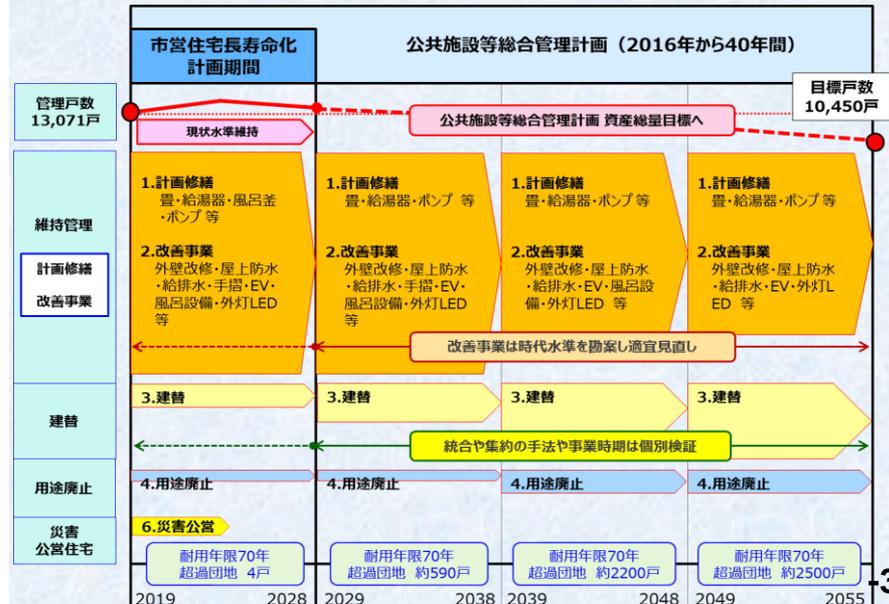
◆公営住宅法

- 用途廃止
 - ・耐用年限を経過した場合
 - ・特別な事由により引き続き管理することが不適当な場合で、国土交通大臣の承認を得たとき
- 建替事業
 - ・耐用年限の1/2を経過した団地

3. 市営住宅の方向性と手段



4. 市営住宅長寿命化計画の概要



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

3. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給目標

(2) 賃貸住宅の供給の目標

ア 公的賃貸住宅の供給目標

⇒熊本県住宅マスタープランや市営住宅長寿命化計画を踏まえ、公的賃貸住宅の各供給主体と連携し、公平かつ的確に供給する

イ 登録住宅の供給目標

⇒統計調査や他都市状況等を踏まえて検討

【参考】

○国の計画策定手引きの考え方

(面積基準や耐震性のある空き家数×賃貸の活用意向がある割合×○割の登録見込み)

○H30住宅・土地統計調査(令和元(2019)年9月頃一部発表)

○H30空き家実態調査、民間賃貸住宅の実態調査

○住生活基本計画成果指標

(居住支援協議会ホームページ登録件数:令和6(2024)年に950件)

○他都市状況【別紙②】

⇒全国的に登録が進んでいないことや、県計画や他都市において数値目標としていないものも多いことを踏まえ、居住支援協議会内で検討し次回示したい。

4. 目標を達成するために必要な事項

(1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

⇒市営住宅に関する取組み等を踏まえて記載

(バリアフリー化、連帯保証人の見直し、要配慮者の入居機会の拡大等)

(2) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項

ア 登録住宅・登録事業者に関する事項

- ・居住支援協議会での新たな住宅セーフティネット制度周知活動
- ・登録事業者への指導監督

イ 居住支援に関する事項

- ・住み替え相談窓口等による入居支援
- ・オーナーの不安解消に向けた取組
- ・居住支援協議会（不動産・福祉・行政）における連携強化
- ・居住支援法人との連携強化

ウ 住宅扶助費の代理納付に関する事項

- ・代理納付手続きについての福祉事務所との協議調整

⇒各取組の具体的な記載については素案を居住支援協議会内で検討し次回示したい。

エ 経済的支援に関する事項

⇒新たな住宅セーフティネット制度において登録住宅の改修・入居への経済的支援について国土交通省より予算化されている。（地方自治体を実施する場合）

①オーナーへのセーフティネット住宅整備のための支援

制度	国負担	地方負担	要件等
改修費補助	1/3 (上限50万円もしくは100万円)	1/3	【入居者】10年間要配慮者に限定 【対象工事】耐震、バリアフリー、用途変更、居住支援協議会が認める工事（防火・消火対策、子育て世帯対応を含む）等 【その他】入居対象者の収入要件等 ※令和元年度まで国の直接補助あり

②低額所得者の入居負担軽減のための支援

制度	国負担	地方負担	要件等
家賃補助	1/2 (上限2万円)	1/2	【対象世帯】収入分位25%（15万8000円）以下（生活保護等除く） 【支援期間】原則10年以内（被災者・子育て世帯は6年、新婚世帯は3年） ※基本的に公営住宅等への住み替えを促し、3年ごとに家賃低廉化の継続必要性の審査を行う
家賃債務保証料補助	1/2 (上限3万円)	1/2	【対象世帯】収入分位25%（15万8000円）以下（生活保護等除く） ※入居時のみ

※家賃補助は家賃を低廉とするオーナーを対象、家賃債務保証料補助は保証料を低廉とする保証会社を対象

⇒経済的支援の方向性等の具体的な記載については素案を居住支援協議会内で検討し次回示したい。

(3) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

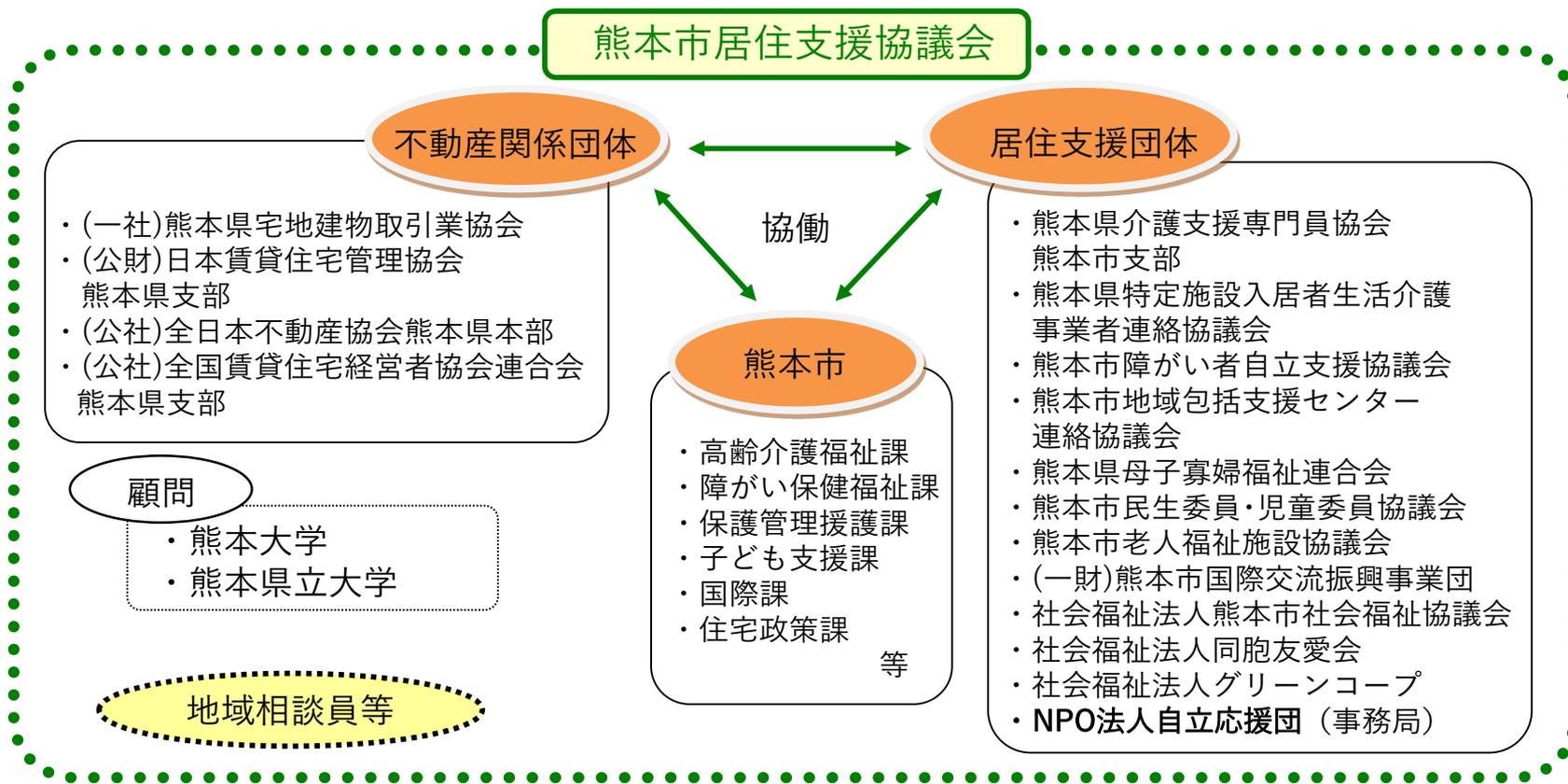
- ・オーナー向けの情報提供や意識啓発

5. 計画期間

⇒住生活基本計画に基づき令和2年度(2020年度)～令和6年度(2024年度)とする

○居住支援協議会（平成23年(2011年)7月設立）

- ・関係者間で情報を共有、必要な支援策を協議。住み替え相談窓口事業等を実施。



○居住支援法人（令和元年(2019年)7月16日時点：10団体）

- ・居住支援を行う新たな担う法人として、都道府県が指定。平成29年10月25日より制度化。
- ・居住支援法人の行う業務
 - ① 住宅確保要配慮者への家賃債務保証
 - ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
 - ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
 - ④ ①～③に付帯する業務

○住宅確保に特に配慮を要する方（住宅確保要配慮者）が多数存在する。
 例）高齢者、障がい者、低所得者等であることを理由に入居を断られる等

●居住支援協議会：あんしん住み替え相談窓口における相談対応件数

年度	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
件数	37	323	191	452	668	887	770	959	589

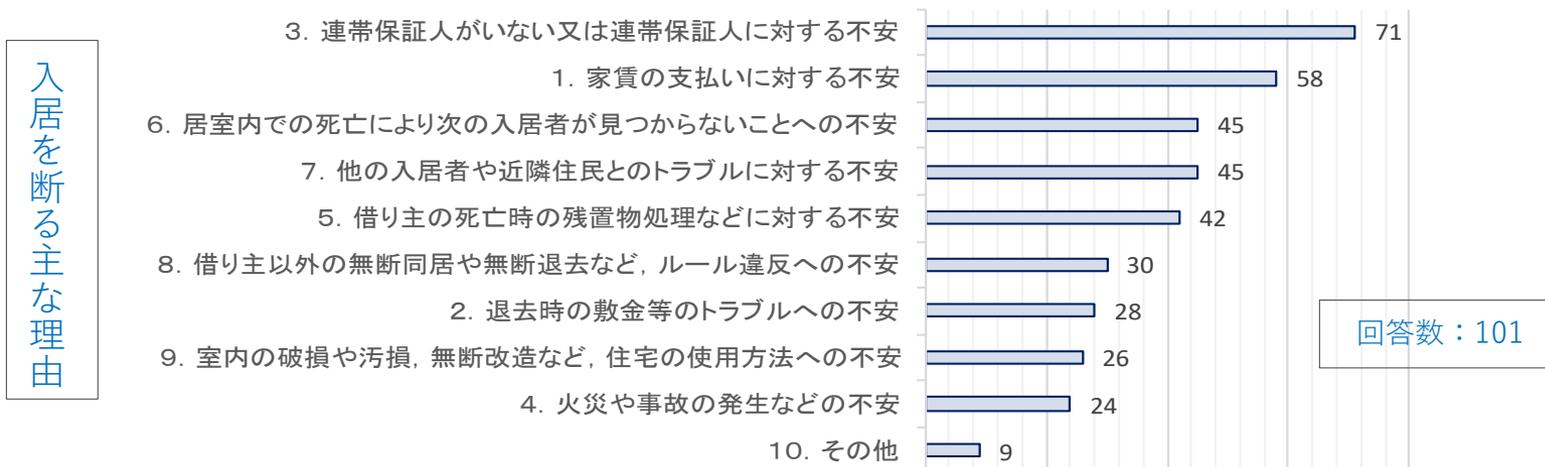
●居住支援法人：熊本市社会福祉協議会の住宅確保要配慮者支援事業※における相談件数

※独居高齢者や障がい者、生活困窮の方など、賃貸住宅契約時に求められる保証を行い、入居時から退去時までの包括的かつ継続的な支援を行う事業。

年度	H29(6/20～)	H30
件数	601	331

○賃貸オーナーは住宅確保要配慮者の入居に対する不安がある。

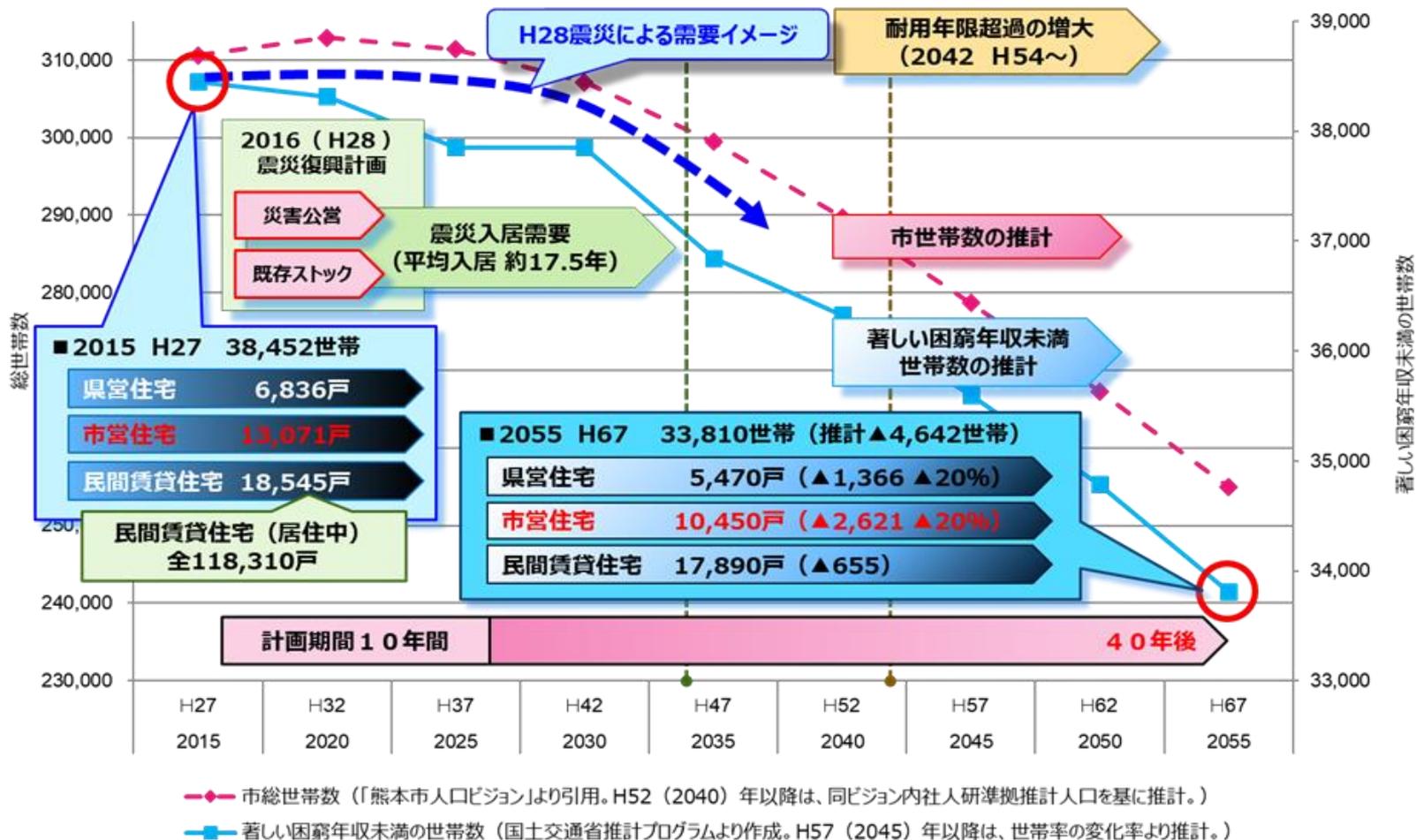
●民間賃貸住宅の実態調査（H30熊本市：不動産管理会社へ賃貸住宅の空き戸数等について調査）



入居を断る主な理由

○熊本市の市営住宅に空き住戸は約1,300戸（平成31年（2019年）3月末時点）あるものの、利便性の高い地域の応募倍率が高くなることや、低層階またはエレベーターのある住戸では空きが少ない傾向等の状況がある。

○熊本市の市営住宅は今後削減方針である。（40年後に20%削減目標）



○利活用できる可能性のある空き家・空き室が一定数存在する

●空家等の実態調査（平成30年（2018年）熊本市）

状態良 ←—————→ 状態悪

	A	B	C	D	E	合計
居住誘導区域内	1417	349	116	20	22	1924
市街化区域（上記除く）	969	202	50	9	8	1238
市街化調整区域・都市計画区域外	332	107	51	17	29	536
市全体	2718	658	217	46	59	3698

→活用できる空き家（A・B・C）が多く存在

●民間賃貸住宅の実態調査（平成30年（2018年）熊本市）

(2018.11末時点)		n=109	n=91	(n=回答数)
		管理戸数	空き戸数	空き家率
	熊本市全域	29,525 戸	1,846 戸	6.25%
区	熊本市中央区	5,742 戸	524 戸	9.13%
	熊本市東区	13,747 戸	657 戸	4.78%
	熊本市西区	3,880 戸	211 戸	5.44%
	熊本市南区	2,486 戸	164 戸	6.60%
	熊本市北区	3,236 戸	288 戸	8.90%

⇒本調査における「空き家率：6.25%」をH27国勢調査における「民間の借家に住む一般世帯数：119,491」に当てはめると、

【推計】

民間賃貸住宅数（100%）：127,460戸
 うち入居中（93.75%）：119,491戸
 うち空き室（6.25%）：7,969戸

○法改正の前からも熊本市居住支援協議会ホームページにおいて協力不動産店より物件情報※を掲載している（平成31（2019）年4月1日時点：582件）。

※要配慮者を拒まないとしているものではなく、面積や耐震性等の基準はない。

○セーフティネット住宅の登録が全国的に進んでいない。

（国は令和2年度(2020年度)末に全国で17.5万戸の登録目標。

令和元年（2019年）8月5日時点では10,150戸）

◇登録が進まない主な要因として考えられること

- ・保証人不在や家賃滞納、生活トラブル等へのオーナーの不安が大きい。
- ・特に改修費補助を受けると10年間要配慮者専用として管理する必要がある。
- ・国の改修費補助は工事費の1/3が上限でありオーナー負担が大きい。また、工事内容も限られている。

○今後、不動産関係団体等からセーフティネット住宅登録の見通し※がある。

※熊本県内で日本賃貸住宅管理協会から13,378戸、ビレッジハウス・マネジメント(株)から870戸の登録見込みが発表されている。ただし、本市における数は不明であり、子育て世帯のみ拒まない等の受け入れ属性が偏るおそれもある。

○熊本市居住支援協議会では登録を増やすための取組を図っている。

◇登録促進に向けた取組例

- ・賃貸人の不安を軽減するためのQ&Aの作成
- ・居住支援法人との連携強化による居住支援サービスの充実
- ・オーナー向けセミナーによる情報提供
- ・ホームページの掲載物件についてセーフティネット住宅への登録移行

計画策定によって可能なこと②登録基準の強化・緩和

⇒ (強化) 登録住宅の居住環境の確保につながる

⇒ (緩和) 登録住宅として活用可能な空き家の選択肢が増える

◎登録基準の概要（法第十条関係）

規模	<ul style="list-style-type: none"> 各戸の床面積が、25㎡以上であること。 <p>※共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は18㎡以上</p> <p>※共同居住型住宅（シェアハウス等）である場合は、専用居室 9㎡以上（ただし1室1名）、住棟全体 15 ㎡×居住人数+10 ㎡以上</p>
構造	<ul style="list-style-type: none"> 消防法及び建築基準法又はこれらの法律に基づく命令若しくは条例の規定に違反しないもの 耐震性を有するもの（昭和56年6月1日以降に着工したもの、又は耐震診断や耐震改修により新耐震基準を満たすもの）
設備	<ul style="list-style-type: none"> 各戸が台所、便所、収納設備及び浴室又はシャワー室を備えたものであること。 <p>※共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えたものであることを要しない。</p> <p>※共同居住型住宅（シェアハウス等）である場合は、各専用部分または共用部分に居間、食堂、台所、便所、洗面、浴室（シャワー室）、洗濯室（洗濯場）を設けること。なお、便所、洗面及び浴室（シャワー室）は、居住人数概ね 5人につき1箇所の割合で設けること。また、洗濯室（洗濯場）は入居者が共同で利用することができる場所に設けてもよい。</p>
入居制限	<ul style="list-style-type: none"> 特定の者について不当に差別的なものでないこと 入居することができる者が著しく少数となるものでないこと その他の住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないものであること
家賃	<ul style="list-style-type: none"> 家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること
欠格要件	<ul style="list-style-type: none"> 法第11条の欠格要件に該当しないこと
その他	<ul style="list-style-type: none"> 基本方針及び賃貸住宅供給促進計画に照らして適切なものであること。

- ・規模及び設備の基準について強化・緩和が可能
- ・登録を促進するため、規模の緩和を行いたい

●面積緩和の参考値

○住生活基本計画（全国計画）における最低居住面積水準（原則）

・ 単身：25㎡

・ 2人以上の世帯：10㎡×居住人数+10㎡（ここでは家族を想定。シェアハウス基準は+5㎡/人）

○第八期住宅建設五箇年計画（平成13～17年）における最低居住水準：18㎡

○昭和56年6月における最低居住水準：16㎡

○生活保護制度における住宅扶助費全額支給条件：15㎡

○有料老人ホームの設置運営標準指導指針：13㎡

○6畳の居室：約10㎡

○4.5畳の居室：約7.5㎡

●民間賃貸住宅の実態調査（平成30年（2018年）熊本市）

熊本市内の賃貸住宅の空き戸数について分類ごとの状況（2018.11末時点）

		家賃			
		2万円未満	2万円以上 3万円未満	3万円以上 4万円未満	4万円以上
専有面積	15㎡未満	1 戸	7 戸	3 戸	1 戸
	15㎡以上～18㎡未満	5 戸	34 戸	38 戸	3 戸
	18㎡以上～25㎡未満	4 戸	108 戸	149 戸	72 戸
	25㎡以上	1 戸	5 戸	116 戸	1185 戸

※回答のあったもののみ

令和元年度予算
スマートウェルネス住宅等推進事業(275億円)の内数
社会資本整備総合交付金等の内数

住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

住宅確保要配慮者専用の住宅に係る改修費用に対して補助を行う。 ※赤字部分は令和元年度拡充部分

国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】		地方公共団体を通じた補助
事業主体等	今回の募集内容 令和元年度までの時限措置	地方公共団体へお問い合わせください
補助対象工事等	①共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更、 ②バリアフリー改修(外構部分のバリアフリー化を含む)、 ③防火・消火対策工事、 ④子育て世帯対応改修、 ⑤耐震改修、 ⑥居住のために最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅を除く)、 ⑦居住支援協議会等が必要と認める改修工事 ※上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)も補助対象	<p>子育て世帯対応 (玄関の二重ロック化、ドアの揺れ防止) 防火・消火対策 (運動型住宅用火災報知器への変更、スプリンクラー設置、内装不燃化) 外構バリアフリー化 (エントランスに手すり、スロープ設置)</p> <p><改修費補助の対象に加わる改修工事のイメージ></p>
補助率・補助限度額	国1/3 国費限度額：50万円/戸 ※①②③④⑤を実施する場合は、補助限度額を50万円/戸 加算	国1/3+地方1/3
入居対象者	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) ・被災者世帯 等	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 (月収38.7万円(収入分位70%)以下) ・低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) ・被災者世帯 等
家賃	・公営住宅に準じた家賃の額※以下であること。 (75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額) ※公営住宅に準じた算定式による50㎡の住戸の家賃額(例 東京都文京区:6.7万円、大阪市:6.4万円、静岡市:5.4万円、青森市:4.4万円)	・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他 主な要件	・要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること。 ・情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること。	

②経済的支援：家賃低廉化補助の活用例【東京都八王子市】

■東京都八王子市は補助を実施し、SN住宅（専用住宅）の家賃を市営住宅並家賃に低廉化

<補助制度の概要>

(補助額)

- ・本来家賃から市営住宅並家賃相当額※への差額分を補助（4万円を上限）。

※ 入居者の所得に応じて変動

(要件)

- ・本来家賃は、市営住宅家賃相当額の最低額+4万円以下であること。
- ・市営住宅の入居資格がある者が入居すること。（登録に際して、**全ての住宅確保要配慮者※**を受け入れることが必要。）

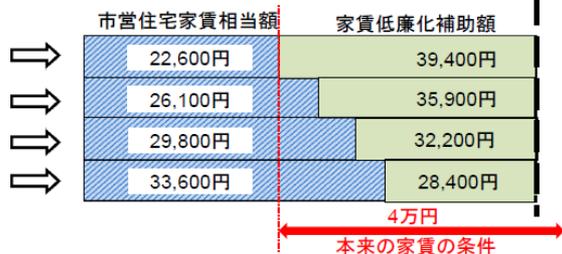
※ 法律・省令・東京都賃貸住宅供給促進計画に定める者

【補助額のイメージ】

市営住宅家賃相当額の最低額が22,600円、本来の家賃62,000円の場合

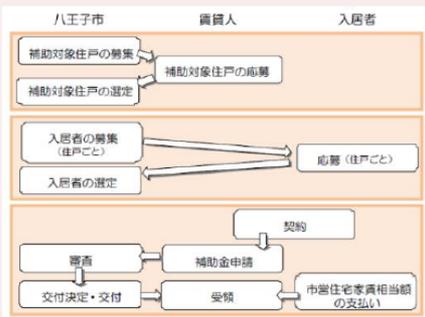
本来の家賃
(62,000円)

入居者の所得（月額）
104,000円以下
104,001円以上
123,000円以下
123,001円以上
139,000円以下
139,001円以上
158,000円以下



(手続きの流れ)

- ・八王子市が補助対象住戸を募集の上、入居者の募集・選定を行う。
- ・賃貸人は八王子市が決定した入居者を入居させることが必要。



<家賃低廉化事業を活用したSN住宅>



外観



内部



間取り

- ・場所 : 東京都八王子市
- ・家賃 : 6.2万円 (⇒2.26~3.36万円※)
- ・敷金 : 0円、礼金 : 0円 ※入居者の所得に応じて変動
- ・築年数: 築27年、構造: 鉄骨造・2階建て
- ・間取り: 3DK (52.55㎡)
- ・入居対象者: 全ての住宅確保要配慮者

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)

参考資料

建築関係団体と協力した支援（事例）

高齢者・障害者居住家屋の補修と献血活動（社）熊本県建設業協会建築部会

緊急防災隊とは別に、「建築の日」には民間支援の活動を行うことを考え、県民の暮らしに役立つ支援策として、高齢者や障害者の住宅を対象とした家屋補修のボランティアを行うこととした。

家屋補修の内容は、建具の調整、手すりの取付け、段差の調整など、高齢者や障害者にとっての不具合を解消するための修繕・補修とし、より多くの方に対応できるよう1戸あたり半日程度の作業を目安としている。

実施に当たっては、この活動の広報を兼ねて、あらかじめ新聞広告を掲載するとともに、市町村の福祉担当窓口を通じて家屋補修の希望世帯を募り、福祉関係者と共に現地調査する。その結果をもとに部会内の検討委員会で審議して対象家屋を選定し、担当企業を決める。担当企業は、事前に資材等を準備し、「建築の日」の朝、ボランティア隊として集結して出発式を行った後、一斉に現場に出かけて作業を行うこととした。



「建築の日」ボランティアの新聞広告

平成18年度は、補修希望のあった88軒の家屋を調査し、このうち大規模修繕等が必要と判断された家屋を除く45軒がボランティア補修の対象となった。



「建築の日」ボランティア隊出発式



結集したボランティア隊



トイレ手すりの取付け



天井板の補修



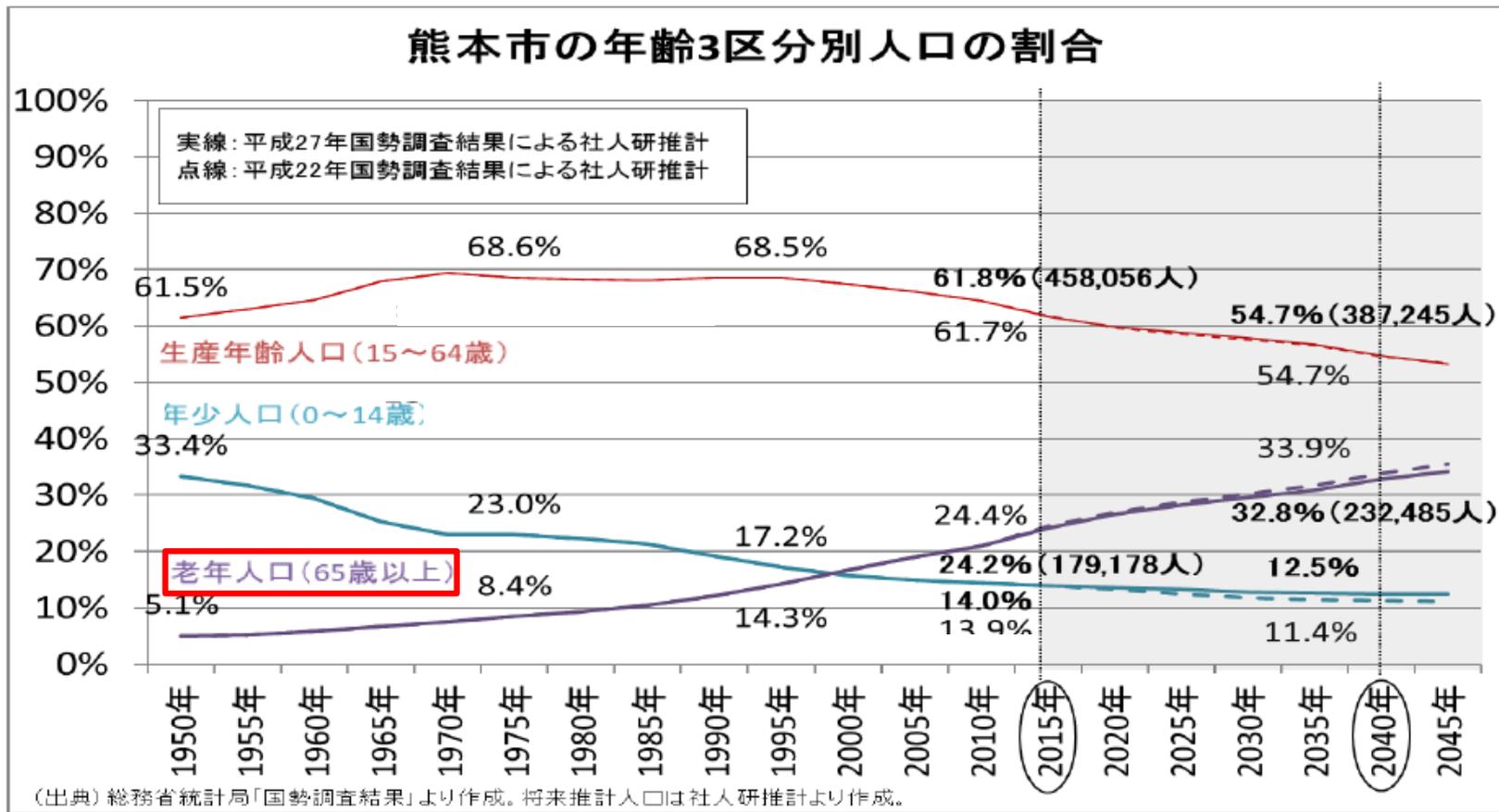
階段手すりの取付け

また、建築部会では、以前から毎年6月の「安全大会」において献血活動を行っていたが、平成17年からは、「建築の日」にも献血活動を行うこととし、関連企業等にも献血を呼びかけている。熊本は日本赤十字発祥の地であり、献血活動が盛んであるが、冬場には血液が不足気味となるため、11月の献血活動は医療機関からも高く評価されている。

これらの「建築の日」ボランティア活動は、地元メディアにも数多く取り上げられており、建設業界のイメージアップにも大きく貢献している。

【出典】建設業社会貢献活動事例集
平成19年度 より

熊本市の高齢者数と高齢化率の推移

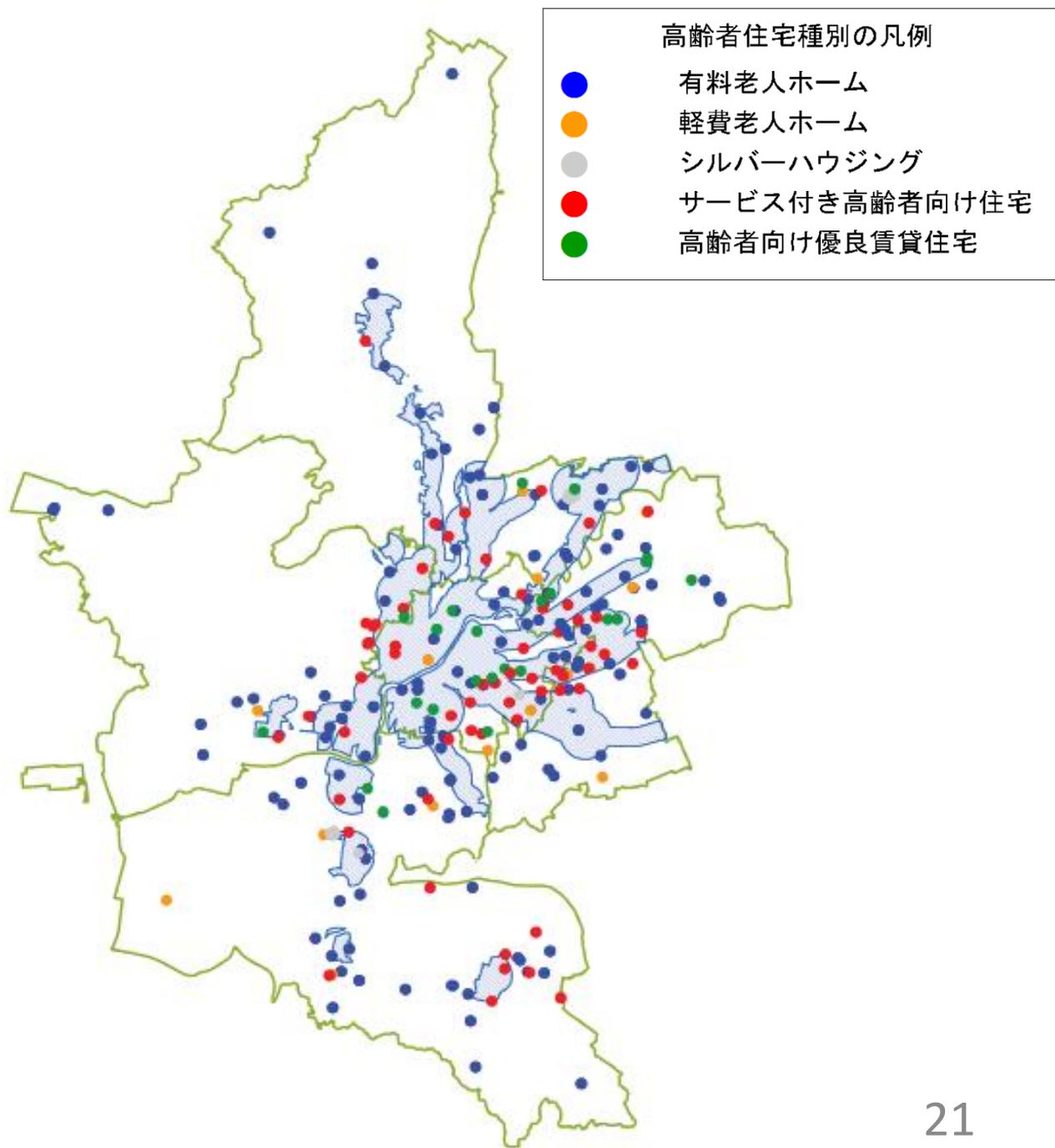


【出典】熊本市の人口動態等の現状分析と今後の政策の方向性について
人口減少に関する調査等特別委員会 説明資料 平成30年11月16日 より

・熊本市の老年人口（65歳以上）は今後20年以上増え続けると考えられる

高齢者向け住宅の分布

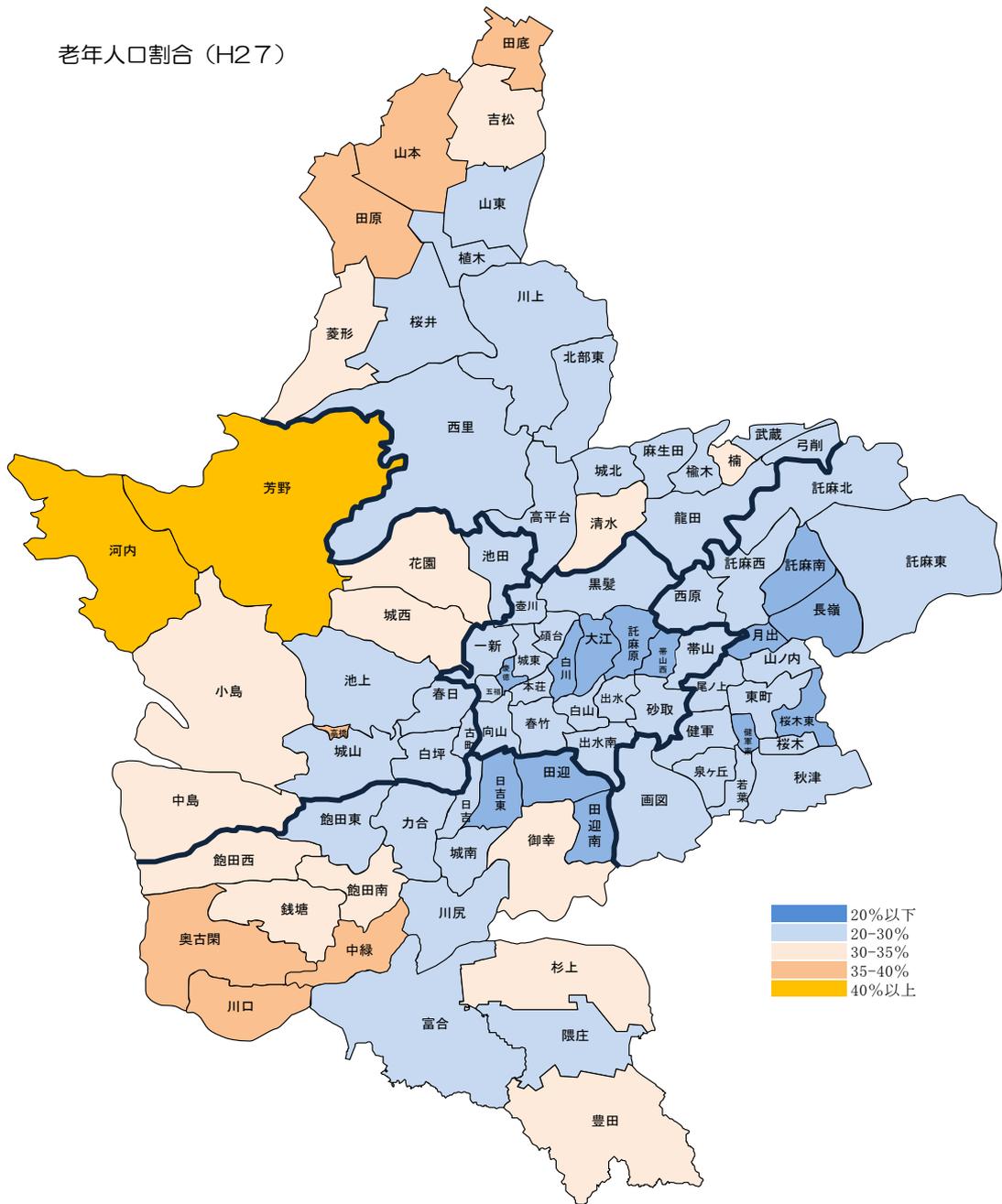
【出典】技術管理課より 190331時点
青枠：居住誘導区域



参考資料

校区毎の老年人口割合

老年人口割合 (H27)



【出典】 校区毎の老年人口割合
(人口に対する65歳以上の割合)
地域政策課より H27時点

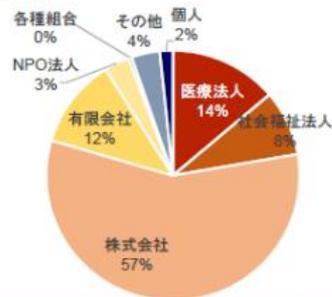
サ高住の運営主体の調査

全国

サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者

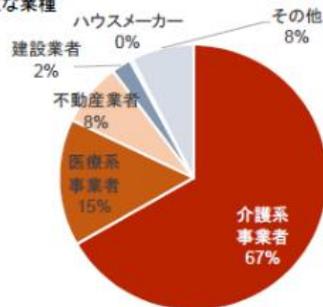
- ・法人等種別は、株式会社(57%)、医療法人(14%)、有限会社(12%)の順。
- ・主な業種は、介護系事業者が約7割、次いで医療系事業者(15%)、不動産業者(8%)。

■法人等種別



		実数	割合
法人	医療法人	785	13.8%
	社会福祉法人	481	8.5%
	株式会社	3,259	57.3%
	有限会社	657	11.6%
	NPO法人	181	3.2%
	各種組合	26	0.5%
	その他	205	3.6%
	個人	94	1.7%
計		5,688	100.0%

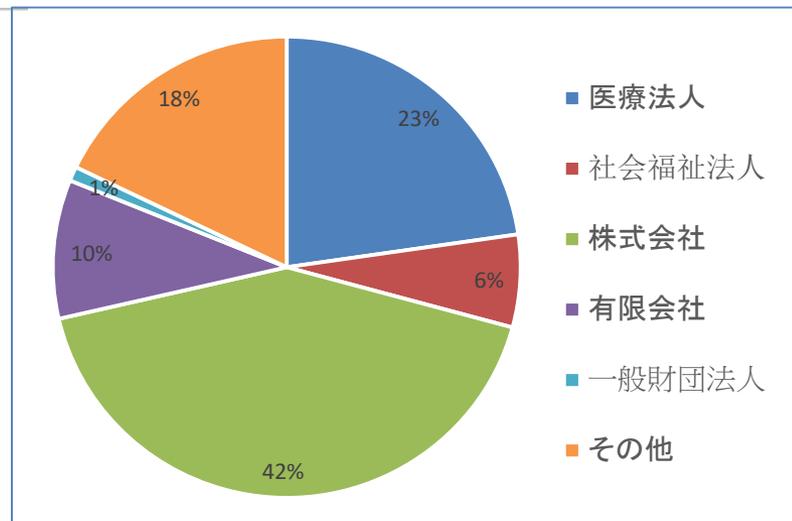
■主な業種



		実数	割合
	介護系事業者	3,666	66.7%
	医療系事業者	848	15.4%
	不動産業者	421	7.7%
	建設業者	130	2.4%
	ハウスメーカー	20	0.4%
	その他	412	7.5%
計		5,497	100.0%

【出典】20160531 サービス付き高齢者向け住宅整備等のあり方に関する検討会とりまとめ 国交省住宅局

熊本市



【出典】熊本市住宅政策課／平成31年(2019年)3月31日時点

計画見直しの概要

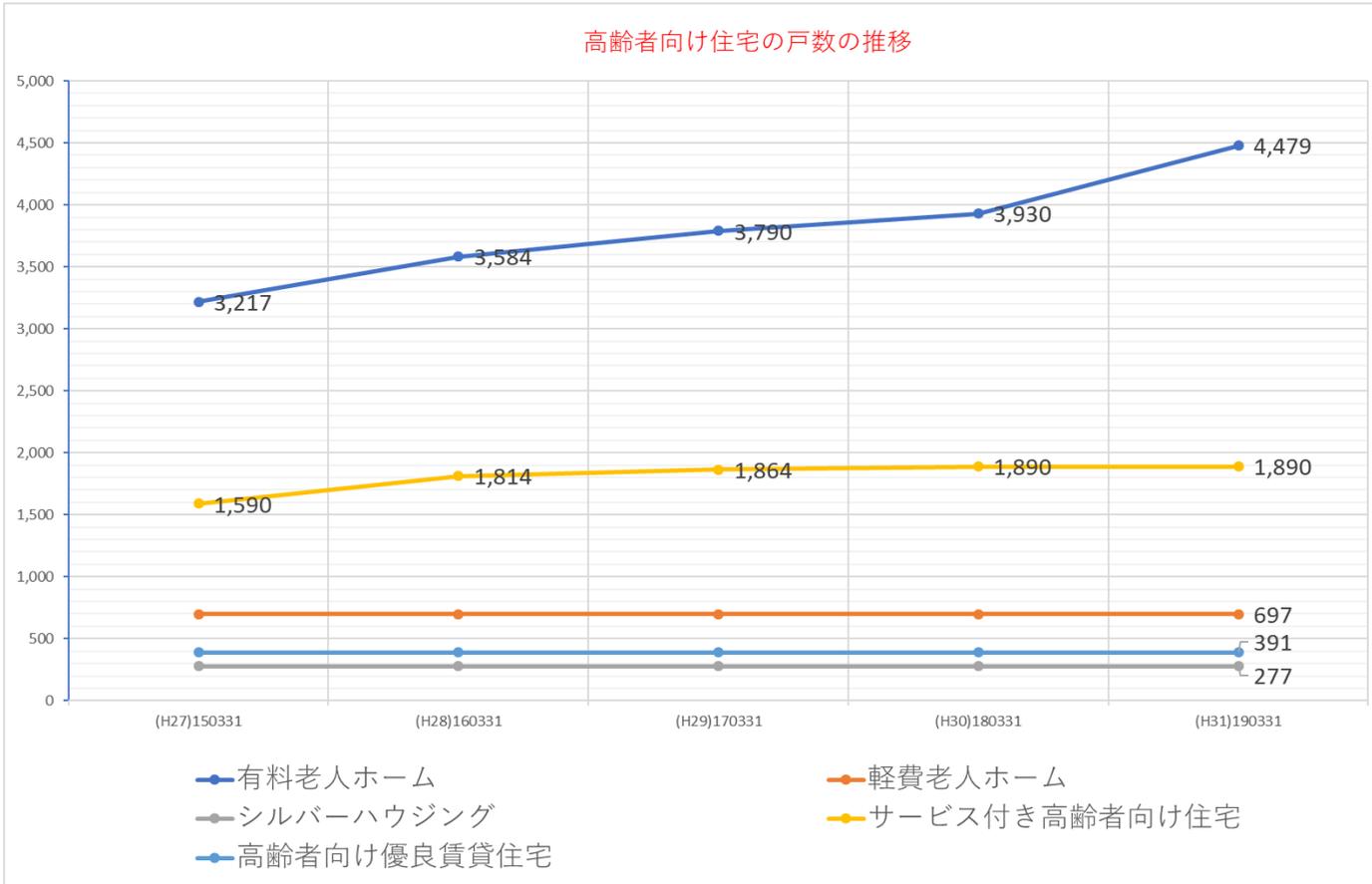
	法律上の位置付け	計画の位置付け	計画期間	目標
現在	任意の計画	住生活基本計画の 関連計画	H24（2012年度）～R01（2019年度） 8年間	サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数 Saflenetあんしん住み替え支援サイトへの登録件数
見直し	高齢者住まい法上の 市町村計画	住生活基本計画へ 盛込む	R02（2020年度）～R06（2024年度） 5年間	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

議事要旨

- ・ 高齢者向け住宅の戸数を増やすことだけでなく、高齢者のニーズと熊本市の政策方針を反映させた計画にすること
- ・ 高齢者の収入状況を把握し、低所得高齢者の住宅確保について検討すること
- ・ 地域との繋がりや孤独死防止も踏まえて計画を策定すること
- ・ 既存住宅の活用も踏まえて検討すること

参考資料（１）熊本市の現状

高齢者向け住宅の戸数の推移



目標	熊本市
高齢者人口に対する 高齢者向け住宅の割合	高齢者居住安定確保計画 →住生活基本計画(予定)
現在	R02(2020)
	3.9%(190331時点)
有料老人ホーム	4,479
軽費老人ホーム	697
シルバーハウジング	277
サービス付き高齢者向け住宅	1,890
高齢者向け優良賃貸住宅	391
養護老人ホーム	490

【出典】熊本市住宅政策課／平成31年(2019年)3月31日時点

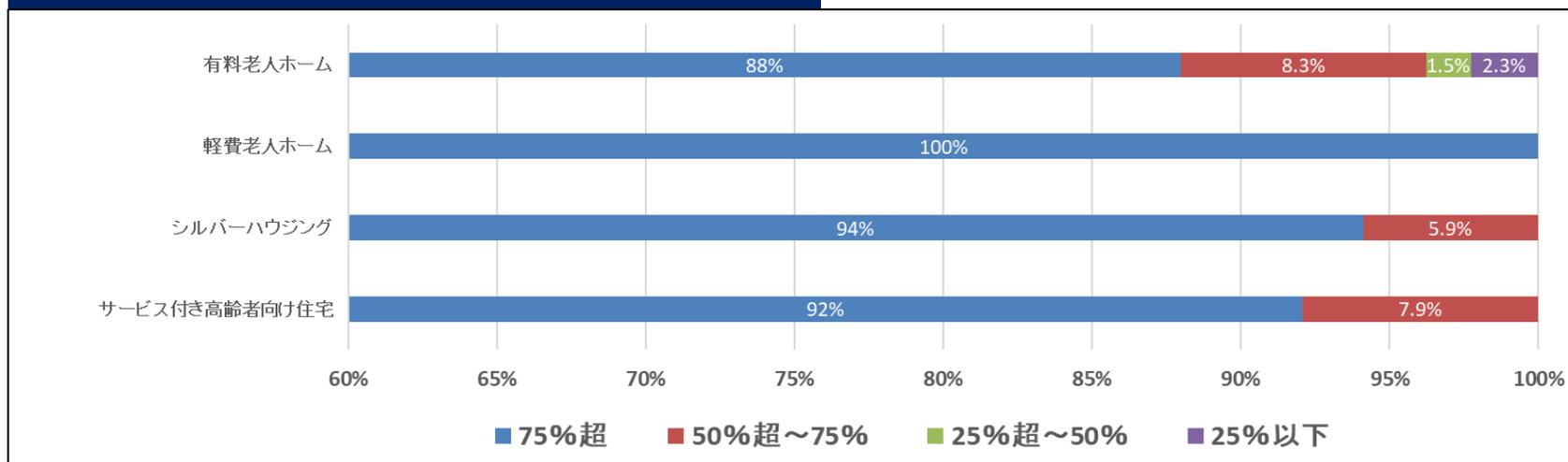
・増加傾向にあるのは**有料老人ホーム**、**サ高住**。現在の高齢者向け住宅は**3.9%**

参考資料（１）熊本市の現状

高齢者向け住宅の入居数・入居率

	有料老人ホーム	軽費老人ホーム	シルバーハウジング	サービス付き高齢者向け住宅	高齢者向け優良賃貸住宅	全体平均 (高優賃除く)
入居可能戸数	4,220	697	277	1,890	391	7,084
入居戸数	3,712	667	257	1,786	不明	6,422
入居率	88%	96%	93%	94%		91%
調査時点	180701	190331	190331	190331		

高齢者向け住宅施設毎の入居率



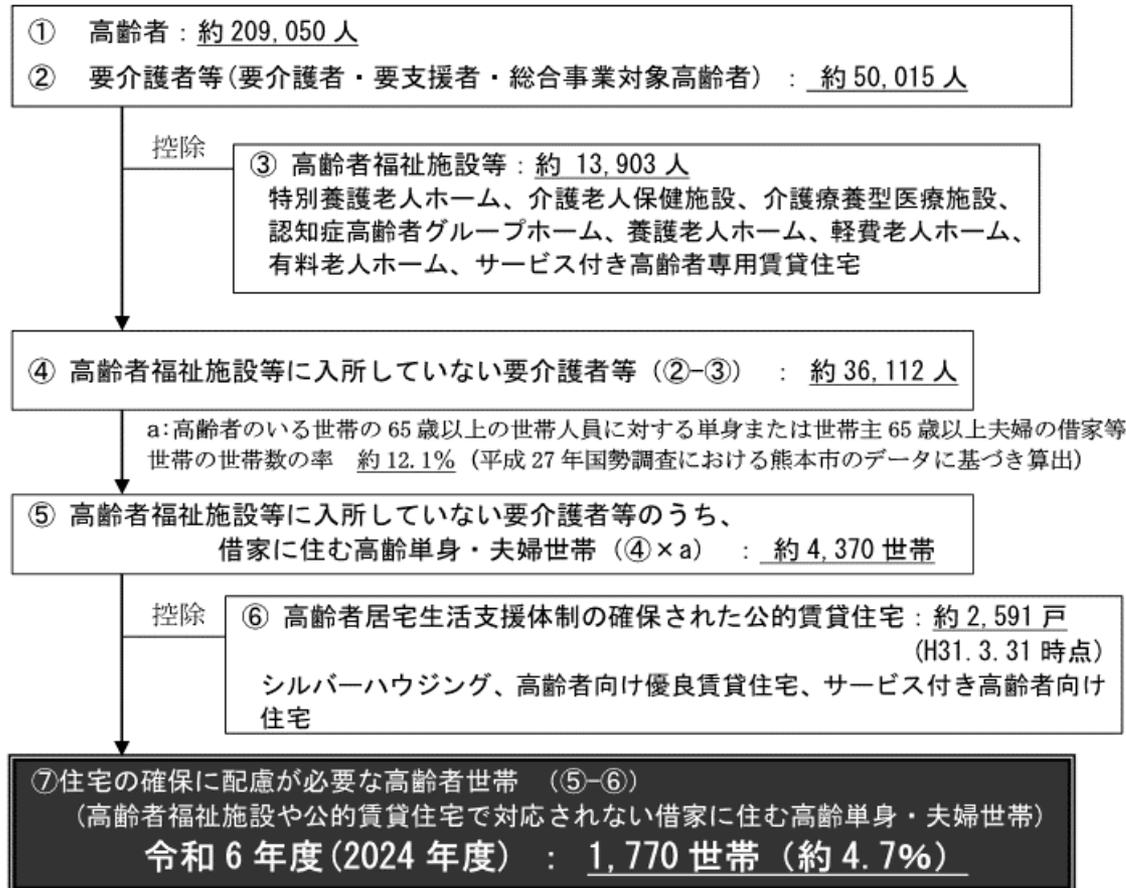
【出典】熊本市住宅政策課／平成31年(2019年)3月31日時点

・熊本市の高齢者向け住宅の入居率は全体平均で91%であり、空きは少ない

参考資料（１）熊本市の現状

国の推計プログラムによる試算（現行の高齢者居住安定確保計画での算出方法）

■ 需要推計の再検証（R6 年度（2024 年度）推計値）：熊本市の a（平成 27 年国勢調査）を使用

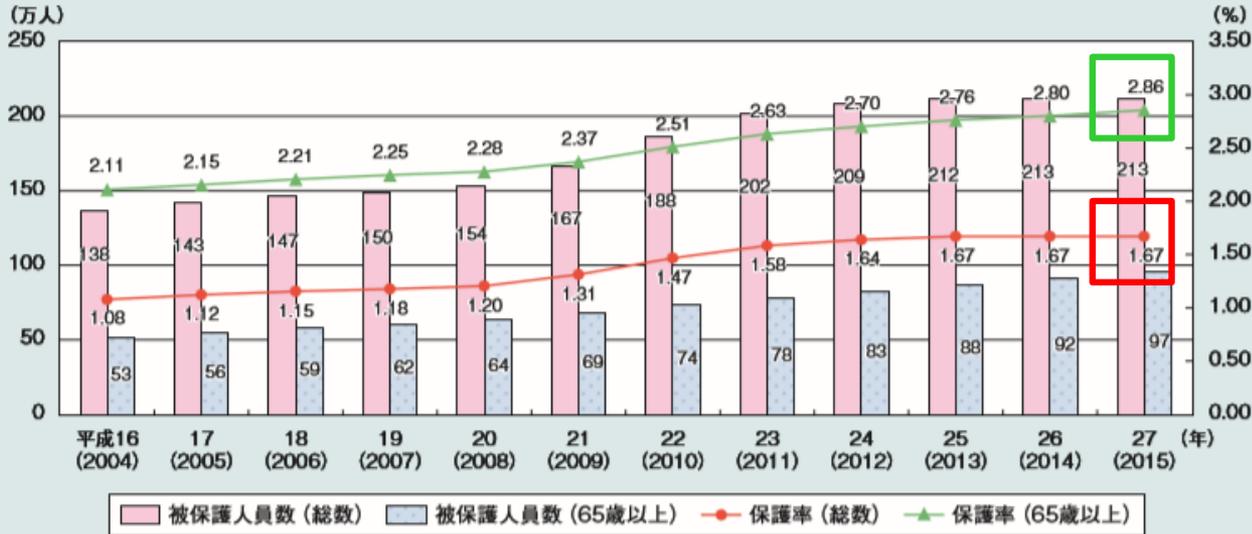


【出典】（財）高齢者住宅財団 高齢者居住安定確保計画策定マニュアル より
熊本市住宅政策課/平成31年(2019年)3月31日時点で算出

・ 計画満了時(令和6年度(2024年度))において、**高齢者向け住宅は1,770世帯、約4.7%必要**となる

参考資料（１）熊本市の現状

全国の被保護者数、保護率



資料：総務省「人口推計」「国勢調査」、厚生労働省「被保護者調査 年次調査」より内閣府作成

【出典】内閣府 平成30年版
高齢者社会白書より

熊本市の被保護者数、保護率

被保護人員数（総数）	約16,000人	全国比
保護率（総数）	約2.06%	1.23 倍
被保護人員数（65歳以上）	約8,500人	全国比
保護率（65歳以上）	約4.3%	1.50 倍

平成31年4月時点

【出典】熊本市保護管理援護課聞き取り
/平成31年4月時点
及びWEB熊本市統計書(平成29年度版)より

・熊本市の保護率は全国平均より高く、特に高齢者（65歳以上）の保護率が高い 28

参考資料（１）熊本市の現状

熊本県の高齢者の年金収入額

都道府県別老齢年金受給者数及び平均年金月額

(平成29年度末現在)

都道府県	厚生年金保険（第1号）		国民年金	
	受給者数	平均年金月額	受給者数	平均年金月額
全国	15,207,237人	147,051円	31,898,167人	55,615円
熊本県	211,695	126,459	490,768	55,957
大分県	152,044	131,245	335,247	54,532
宮崎県	137,693	123,117	311,138	55,866

【出典】総務省統計局 平成29年度厚生年金保険・国民年金事業の概要より

高齢者向け住宅の家賃比較

	有料老人ホーム	軽費老人ホーム	シルバーハウジング	市営住宅(参考)	サービス付き高齢者向け住宅	高齢者向け優良賃貸住宅
平均家賃負担	平均：17.9万円 住宅型・75歳自立月払方式：13.2万円 全額前払：16.6万円 併用方式：23.8万円 (食費・サービス費含)	収入による階層区分＋施設毎に＋α 150万円以下 1万円 150～160 1.3万円 160～170 1.6万円 170～180 1.9万円 ～ ～	2.1万円 平均年齢：78.2歳	2.3万円 平均年齢：50.7歳	13.8万円 ※食事・見守りサービスを含めた家賃総額。家賃のみでは7.9万円	4.2万円 (平均家賃6.1万円－平均補助1.9万円)
収入	—	—	収入分位10%以下※の世帯割合：95.3%	収入分位10%以下※の世帯割合：79.1%	—	—
市内戸数	4,497戸	697戸	277戸	約13,000戸	1,890戸	391戸
出典	全国有料老人ホーム協会 H26.3	厚労省取扱指針	市営住宅課 190331	市営住宅課 190331	住宅政策課 190331	県住宅課 H30年度

※収入分位10%以下とは、政令月収104,000円以下の世帯を指す

- ・熊本県の平均は厚生年金約12.6万円/月、国民年金約5.6万円/月
- ・有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅は年金収入のみでは入れない

参考資料（1）熊本市の現状

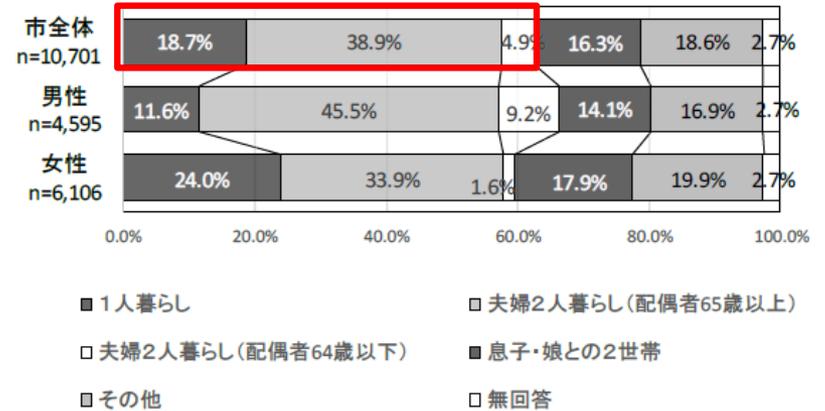
高齢者の住まいの状況

76%が持家



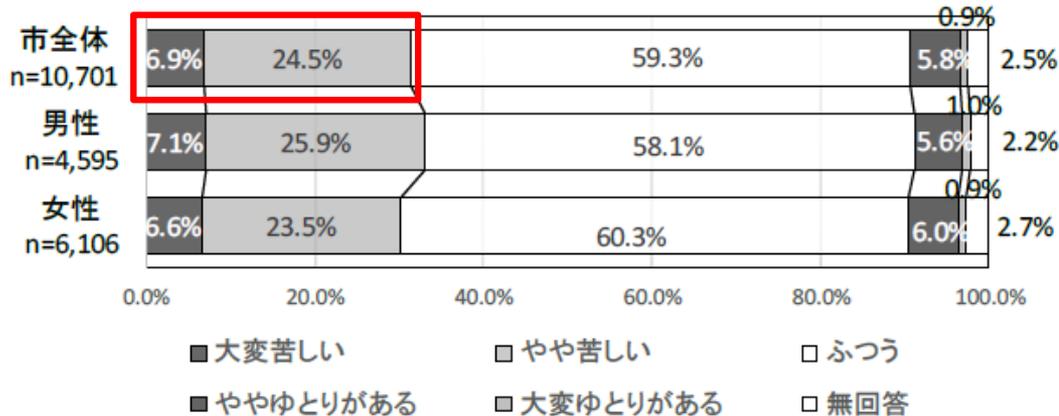
高齢者の家族構成

62.5%が単身・夫婦2人暮らし



高齢者の経済的状況

32%が経済的に苦しい



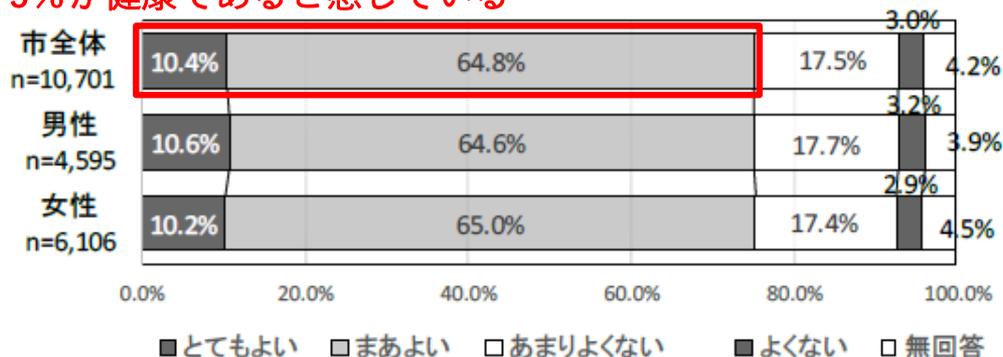
【出典】熊本市介護予防・日常生活圏域ニーズ調査報告書平成29年3月より

・熊本市の高齢者の76%が持家である。32%が経済的に苦しい

参考資料（2）熊本市の高齢者のニーズ

主観的健康観

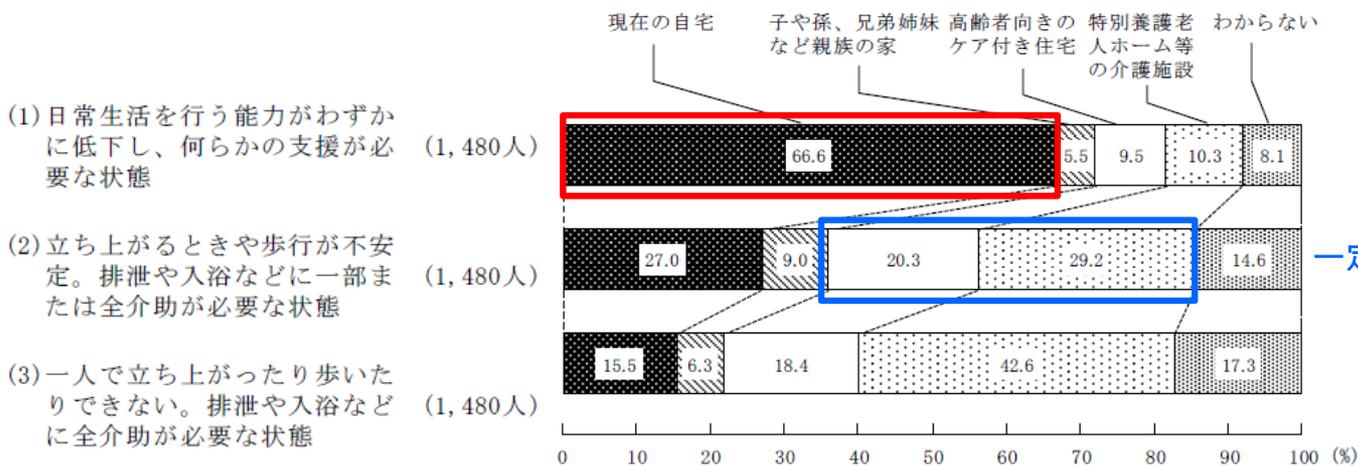
75%が健康であると感じている



※【出典】熊本市介護予防・日常生活圏域ニーズ調査報告書平成29年3月より

どこで生活したいか

健康であれば67%が自宅に住み続けたい



一定の介護が必要になったら、約50%は高齢者向け住宅や施設を希望

【出典】内閣府 平成26年度一人暮らし高齢者に関する意識調査結果 より

・75%が健康的だと感じており、健康であれば67%が自宅に住み続けたい

参考資料（2） 熊本市の高齢者のニーズ

高齢者支援センター（ささえりあ）聞き取り調査

各区ささえりあ代表の部会2019.06にて意見聴取

Q. 高齢者向け住宅は足りていると思いますか

- ・ 感覚的に住宅は足りているが、**低所得者向けの住宅は足りていない**
- ・ 年金が少ないが、生活保護受給者ではない方が入所できる施設が少ない
- ・ 数的には足りているが、**条件（身元保証人、家賃等）が合わず入居出来ない事が多い**

Q. 低所得の高齢者向け住宅としてどの様なものがあれば良いと思いますか

- ・ 安い有料老人ホームや安いサービス付き高齢者向け住宅
- ・ 家賃の安いバリアフリー化されたアパート、**保証人が不要なもの**

Q. 高齢者が住まいについて抱える問題は何だと思いますか

- ・ 借家や賃貸の場合、住宅改修等の環境整備がしづらい
- ・ エレベータがなく、階段昇降が困難で外出できない

Q. その他高齢者の住まいについてもっとこうした方が良いという意見

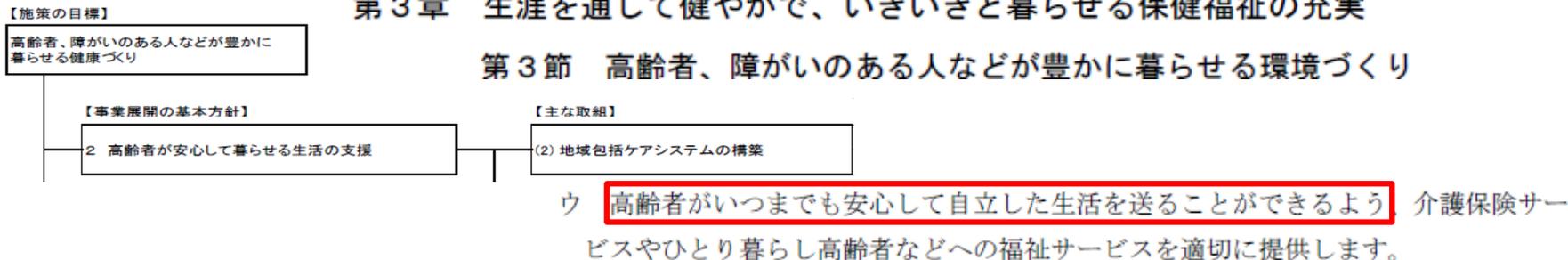
- ・ 1階がスーパーやコンビニ、上が高齢者向け住宅の複合施設などもモデルを作り補助金を出してほしい

参考資料（3）熊本市の政策方針

第7次総合計画

第3章 生涯を通して健やかで、いきいきと暮らせる保健福祉の充実

第3節 高齢者、障がいのある人などが豊かに暮らせる環境づくり



くまもとはつらつプラン

第3章 計画の基本的な考え方

1 計画の基本理念

本計画では、「熊本市総合計画」に沿って、「高齢者の人権と自立が尊重され、みんなで支えあいながら、**住み慣れた地域で、健康でいきいきと、その人らしく安心して暮らせる社会**」の実現を基本理念とします。

熊本市住生活基本計画

第1章 2. 「住まい」における課題

住生活の課題

④バリアフリー化の促進が求められます

今後のさらなる高齢化への対応に向け、**安心して住み続けられるためのバリアフリー化***の促進が求められます。

・ 「住み慣れた地域で自立した生活を送る」ことが出来る社会の実現を目指している