

熊本市住生活基本計画 素案（案）

平成 27 年度(2015 年度)～ 令和 6 年度(2024 年度)

令和 2 年(2020 年) 3 月
熊本市

はじめに ※修正予定

本市は、中心市街地の賑わいや快適な都市機能を有するとともに、熊本城に代表される伝統ある歴史や文化、古くから「森の都」と称される緑、74万市民すべての上水道水源を賄う清らかな地下水、さらには、これらの自然がはぐくむ安全でおいしい食に恵まれています。

また、若い女性の流入人口が多く、政令指定都市の中でもトップクラスの出生率を誇ることから、子どもを産み育てやすく、そして、暮らしやすく住みやすいまちではないかと考えており、政令指定都市移行後4年目を迎える今後は、そのポテンシャルを活かしながら、セカンドステージへの大きな飛躍に向けた取組みを加速させてまいります。

しかし、その一方で、少子高齢化の進展、それに伴う人口減少社会の到来、さらには老朽化した空き家等の増加、東日本大震災や九州北部豪雨等の大規模災害の多発などにより、本市を取り巻く状況は大きく変化しております。

このような中、本市では、これらの状況の変化に対応した住生活(住まいとそれを取り巻く生活や環境)の施策を推進し、さらに持続可能で魅力的なまちづくりを進めていくため、このたび「熊本市住生活基本計画」を策定いたしました。

本計画では、「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」を基本理念とし、良質な“住まい”や安心な“暮らし”、住みやすい“まち”の実現に向けた住生活に関わる本市の施策全般と、市民、事業者、関係団体、行政の協働・連携による推進体制を総合的に示しております。

本市としましては、この計画をもとに、市民の皆様と共に「誰もが憧れる上質な生活都市くまもと」を実現してまいりたいと考えておりますので、皆様方には、なお一層のご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、計画策定にあたり、貴重なご意見、ご助言をお寄せいただきました、「熊本市住宅審議会」の委員の皆様をはじめ、関係機関の皆様に、心から感謝を申し上げます。

目次

| | |
|--|------|
| 序章 | |
| 1. 計画見直しの背景と目的 | … 5 |
| 2. 計画の位置づけ | … 6 |
| 3. 計画期間 | … 6 |
| 4. 計画の構成 | … 7 |
| 第1章 住生活における現状と課題 | … 8 |
| 第2章 基本的な考え方 | … 19 |
| 1. 基本理念 | |
| 2. 基本方針 | |
| 第3章 施策の展開 | |
| 1. 施策体系 | … 22 |
| 2. 基本方針別施策 | |
| 基本方針Ⅰ 安心な“暮らし”の実現 | … 23 |
| 基本方針Ⅱ 良質な“住まい”の実現 | … 30 |
| 基本方針Ⅲ 住みやすい“まち”の実現 | … 38 |
| 3. 検証指標 | … 46 |
| 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 | … 48 |
| 第2節 住宅確保要配慮者へ向けた賃貸住宅の供給促進 (熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画) | … 56 |
| 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) | … 63 |
| 第4節 総合的な空き家対策の推進 | … 68 |
| 第5節 建築物の耐震化の推進 | … 69 |
| 第5章 計画の実現に向けて | |
| 1. 計画の進行管理に係る基本的な考え方 | … 71 |
| 2. 計画推進に向けた庁内体制と評価体制 | … 72 |
| 3. 各主体に期待する役割 | … 73 |
| 資料編 | … 74 |

序章

序章

1. 計画見直しの背景と目的

戦後の住宅政策は、戦災による住宅難の解消及びその後の急激な人口増と都市化への対応が課題とされ、住宅の量の確保を図る施策が打ち出されました。

その後、住宅総数が世帯総数を上回るようになると、居住面積に関する「居住水準の目標」が設定される等、住宅政策の目標は「量の確保」から「質の向上」へと変化しています。

住宅ストックが量的に充足された近年では、少子高齢化・人口減少の急速な進展や住宅ストック活用型市場への転換の遅れ、マンションの老朽化や空き家の増加による住環境の悪化など、住まいを取り巻く様々な課題への対応が求められています。

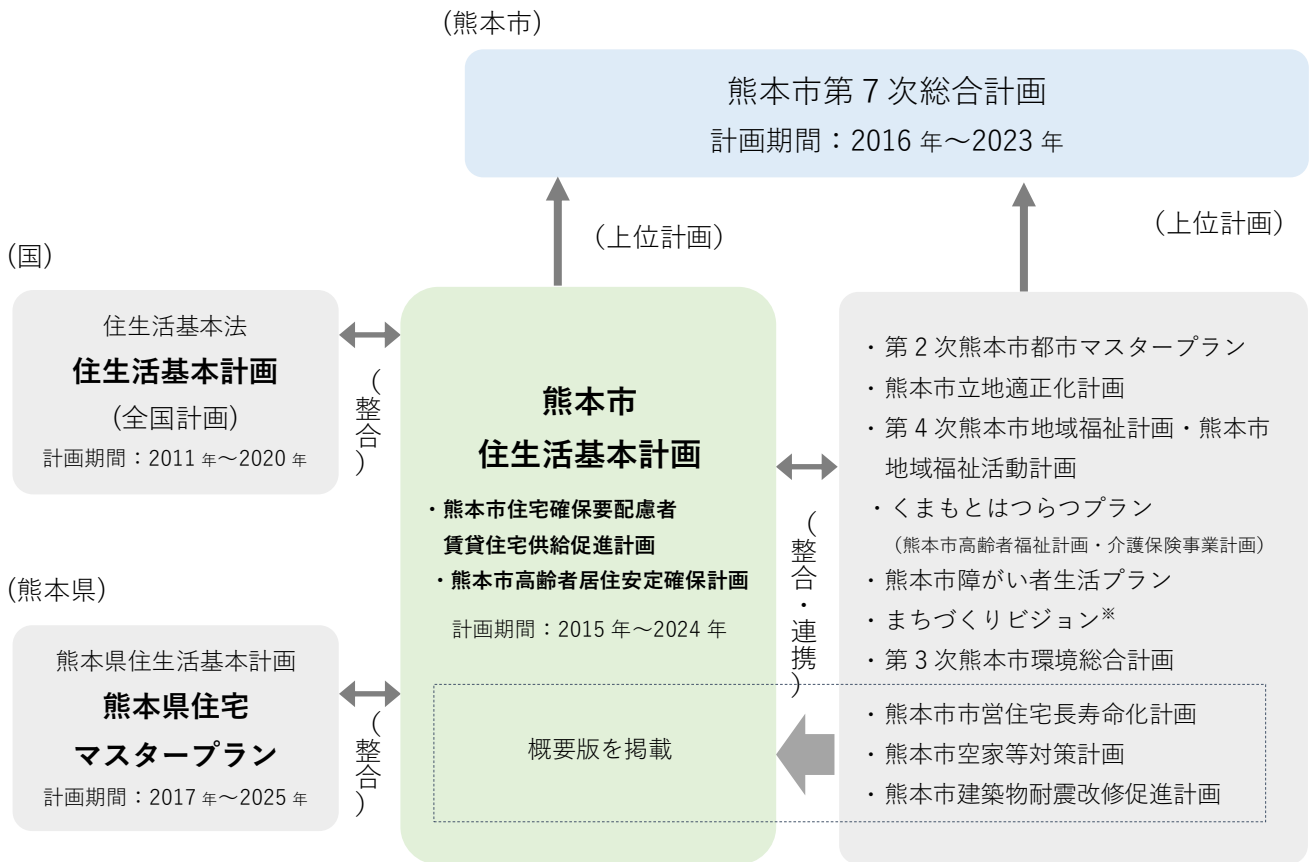
本市では、住まいを取り巻く様々な課題へ対応した新たな住宅施策の展開を図り、暮らしやすい熊本の住まい・まちづくりを実現することを目的に、平成 27 年(2015 年)3 月に「熊本市住生活基本計画」を策定し、施策に取り組んできました。

その後、平成 28 年(2016 年)には住生活基本計画（全国計画）が改定され、平成 29 年(2017 年)には熊本県住宅マスタープランの改定が行われています。さらには平成 28 年(2016 年)～令和 12 年(2030 年)までの国際目標として国連で採択された持続可能な開発目標（SDGs）や平成 30 年（2018 年）に閣議決定された第 5 次エネルギー基本計画の策定など、様々な社会情勢の変化が生じています。

また、平成 28 年(2016 年)に熊本地震を経験したことで、安全安心な住生活のためには、災害時における住まいの確保や災害に強い住宅の整備が重要であることを再認識しました。

このような背景を踏まえ、今回、計画策定から 5 年目の中間年にあたり、本市の住まいを取り巻く環境の変化に的確に対応し、住生活の更なる向上を目指すため、中間見直しを行います。

2. 計画の位置づけ



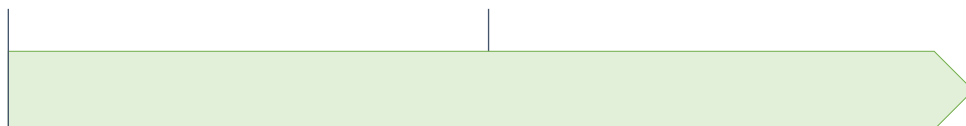
3. 計画期間

計画期間は、平成27年度(2015年度)から令和6年度(2024年度)の10年間とします。なお、中間年である令和元年度(2019年度)に社会情勢や国の動向等を踏まえて見直しを行いました。

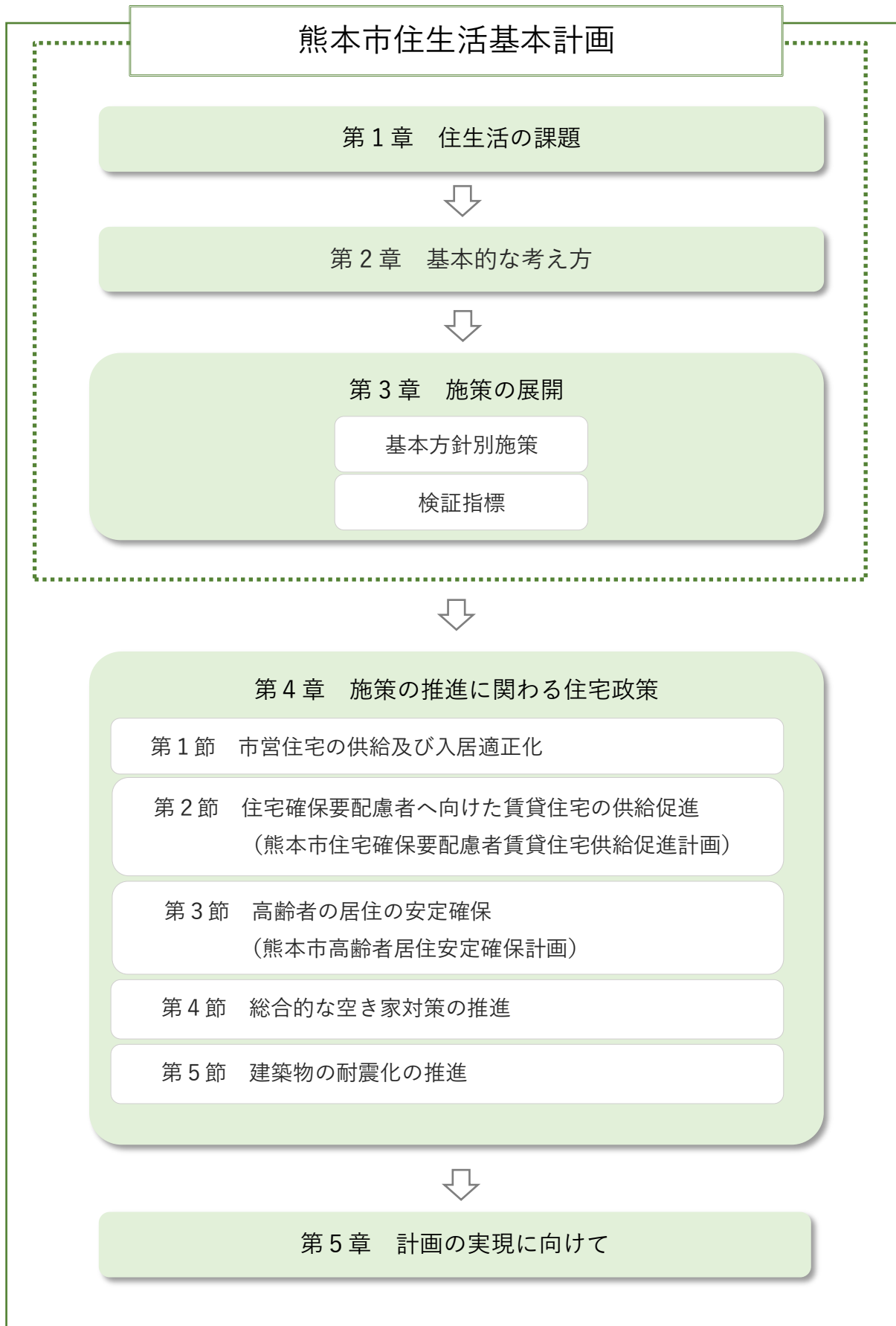
平成27年度
(2015年度)
< 策定 >

令和元年度
(2019年度)
< 見直し >

令和6年度
(2024年度)



4. 計画の構成



第1章
住生活における現状と課題

1. 人口減少、少子高齢化が進んでいます

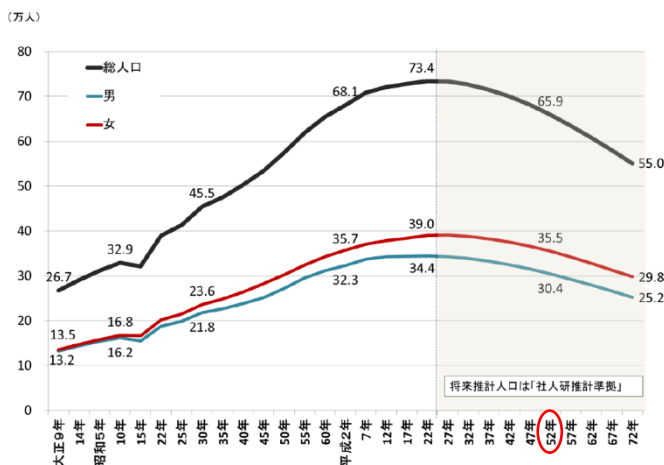
現状

- ・本市の人口は、20年後の令和22年(グラフでは平成52年)に65.9万人となる見込みです。これは、平成22年の人口の約90%であり、さらにその後も人口減少は進む見込みです。
- ・15歳から64歳までの生産年齢人口の割合は、平成22年(2010年)の64.5%から令和22年(2040年)(グラフでは平成52年)には54.7%と減少が見込まれ、その後も減少が予想されます。
- ・一方、65歳以上の老年人口の割合は平成22年(2010年)の約21.0%から令和22年(2050年)には約33.9%と増加が見込まれ、その後もさらに増加すると予想されています。

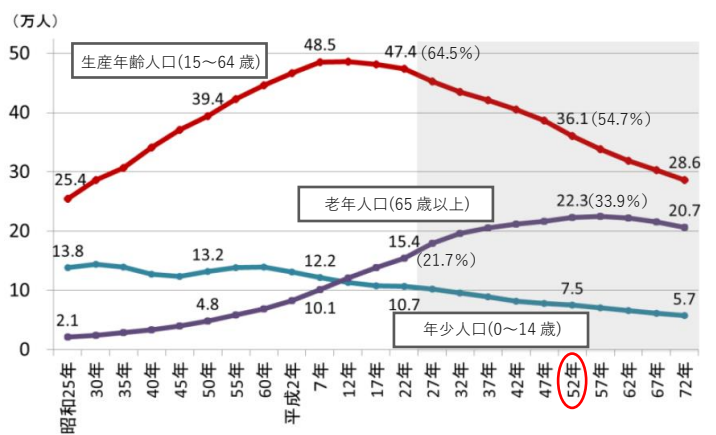
課題

- ・高齢化が進むと、身体や生活環境など様々な理由から、老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け住宅への住み替え需要が増えていく可能性があります。
- ・一方、自宅に住み続けたいと希望する高齢者も一定数いると考えられることから、安心して住み続けるためには住宅のバリアフリー化やリフォームなどがより一層重要になることが考えられます。
- ・少子高齢化が進むと、地域コミュニティ活動の担い手が不足し、コミュニティの機能低下を招く恐れがあります。
- ・人口減少が進むことで、商業施設や医療施設等の日常サービス機能が集まる区域の人口密度低下を招く恐れがあり、日常生活サービス機能の衰退による地域活動の低下が懸念されます。
- ・経済面では、生産年齢人口の減少による市税収入の減少や高齢者人口の増加による社会保障費の増加が予想されます。

熊本市の人口推移及び将来推計人口(合併組替後)



熊本市の年少人口・生産年齢人口・老年人口の推移



(資料) 大正9年～平成22年：国勢調査、平成27年～：国立社会保障・人口問題研究所推計準拠

2. 住宅を確保する際に課題を抱える方が存在します

現状

- 本市では、熊本市居住支援協議会等に対し、高齢者、障がい者、低額所得者、外国人といった、住宅を確保する際に課題を抱える方（以下、住宅確保要配慮者という）から、住み替えに関する相談が多数寄せられています。

課題

- 市営住宅は、応募倍率や立地条件、募集時期などによっては、住宅確保要配慮者のニーズに対応するのに困難な場合があります。
- 民間賃貸住宅では、賃貸人が住宅確保要配慮者の入居に対する不安を抱いていることが大きなハードルとなっており、円滑な入居を実現するためには、賃貸人の不安解消が必要です。

住宅確保要配慮者の相談対応状況(Saflanet(セーフラネット)あんしん住み替え相談窓口)

| 相談対応実績 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | 合計 |
|--------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|
| 相談会等 ^{※1} (人) | 28 | 124 | 86 | 140 | 161 | 141 | 307 | 160 | 133 | 1,280 |
| フォロー対応 ^{※2} (件) | 7 | 167 | 77 | 312 | 517 | 746 | 463 | 799 | 456 | 3,544 |
| 成約件数 ^{※3} (件) | 0 | 12 | 15 | 30 | 41 | 33 | 63 | 27 | 19 | 240 |

※1：相談会及び電話相談窓口における相談人数

(資料) 熊本市居住支援協議会

※2：相談を受けてから、相談者へ物件紹介等の対応を行った累計数

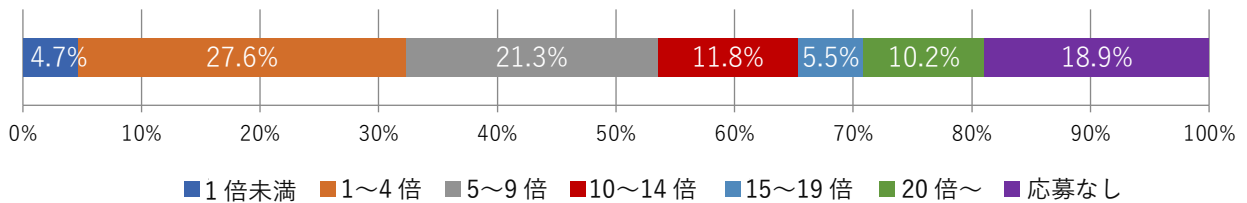
※3：物件紹介を行ったものの中で、成約に至った件数

住宅確保要配慮者の相談者数（住宅確保要配慮者支援事業）

| | H29 | H30 | 合計 |
|---------|-----|-----|-----|
| 相談者数(人) | 601 | 331 | 932 |

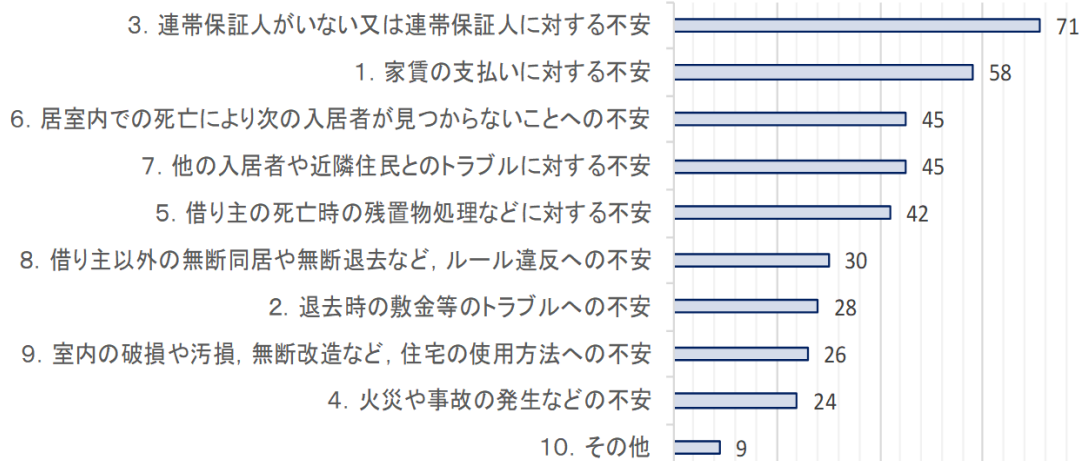
(資料) 熊本市社会福祉協議会

市営住宅応募倍率別団地割合（H26～H30 平均）



(資料) 熊本市市営住宅課

賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を断る主な理由



(回答数 n=101)複数回答可

(資料) 民間賃貸住宅の管理状況等に関するアンケート調査結果 (H30 熊本市住宅政策課)

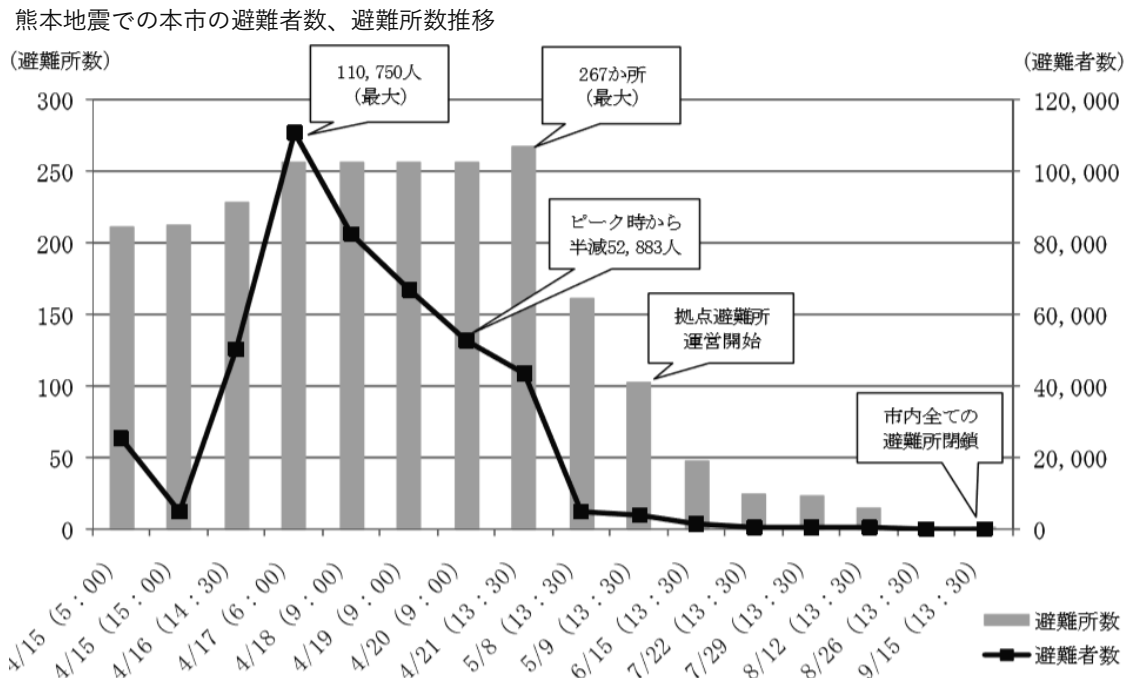
3. 災害時に住宅に困る方が多数発生しました

現状

- ・平成28年熊本地震では、被災により住まいを失った方や、自宅にいることに不安を感じる方など、多くの方が避難され、避難者は最大で約11万人、避難所は最大267か所開設しました。平成28年(2016年)5月には避難者数がピーク時の1割未満となりましたが、速やかな住まいの確保が困難な避難者も存在したため、全ての避難所の閉鎖までには5ヶ月を要しました。

課題

- ・災害時に速やかに住まいを確保することは困難ですが、1日も早く安心な暮らしを取り戻すことができるよう、日頃からいつ発生するかわからない災害に備える必要があります。



(資料) 「平成28年熊本地震 熊本市震災記録誌 ～復旧・復興に向けて～ 発災からの1年間の記録」

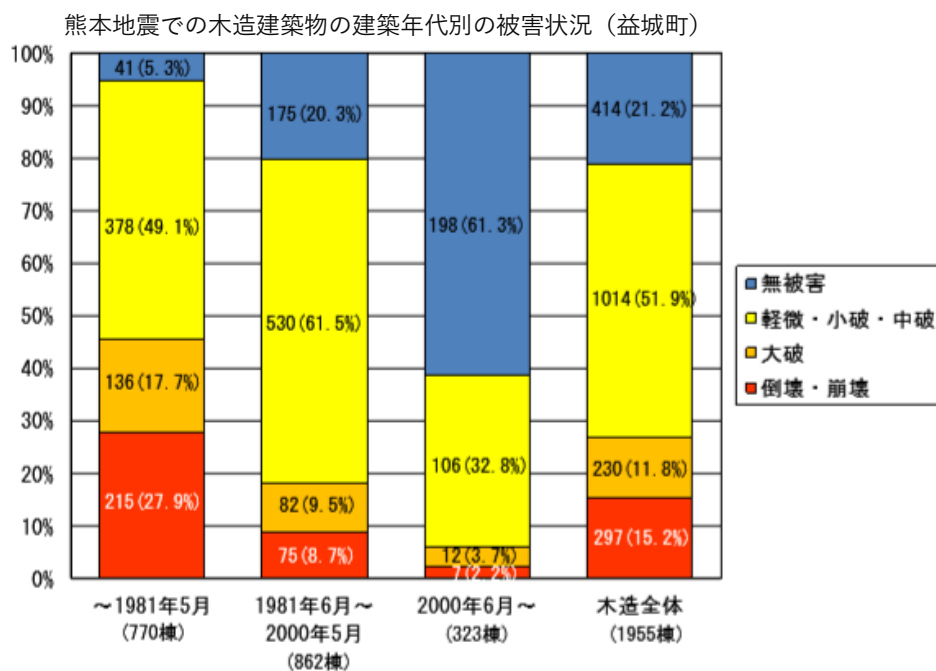
4. 熊本地震では住宅の建築時期により被害の差が出ました

現状

- ・熊本地震で震度7が2回観測された益城町において、地震動が大きく建築物の被害が著しい地域を対象に一般社団法人日本建築学会が行った建築物の悉皆調査では、旧耐震基準（昭和56年(1981年)5月以前）で建てられた木造建築物の倒壊率は27.9%（215 棟）に上り、新耐震基準で建てられた木造建築物の倒壊率（昭和56年(1981年)6月～平成12年(2000年)5月：8.7%（75 棟）、平成12年(2000年)6月以降：2.2%（7 棟））と比較して顕著に高くなっていました。
- ・熊本市においては、本市の補助事業を活用し耐震改修を行った戸建木造住宅について、熊本地震後に本市職員が外観の目視調査を行った結果、軽微な修復で継続居住可能な程度に留まった住宅がほとんどであり、耐震改修の効果が示されました。

課題

- ・今後の地震でも建築年代の古い耐震性能の低い住宅ほど倒壊等の被害が発生する恐れがあります。



（資料）熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会報告書(H28)

過年度に補助事業を活用し耐震改修を行った戸建木造住宅の被害調査結果
（調査期間：平成28年5月13日～27日）

| 被害の程度 | 戸数 |
|--------|------|
| 無被害 | 56 戸 |
| 一部ひび割れ | 52 戸 |
| 外壁の剥離 | 10 戸 |
| 傾き | 1 戸 |
| 倒壊 | 0 戸 |

（資料）熊本市建築物安全推進室調べ

5. 家庭での温室効果ガス排出量が増えています

現状

- ・平成24年(2012年)時点での、CO2 排出量の推移を部門別に見ると、平成23年(2011年度)との比較で、家庭部門が12.9%の伸びと最も大きく増加しています。
- ・基準年の平成19年度(2007年度)との比較においても、家庭部門が45.1%の増加と最も大きくなっています。

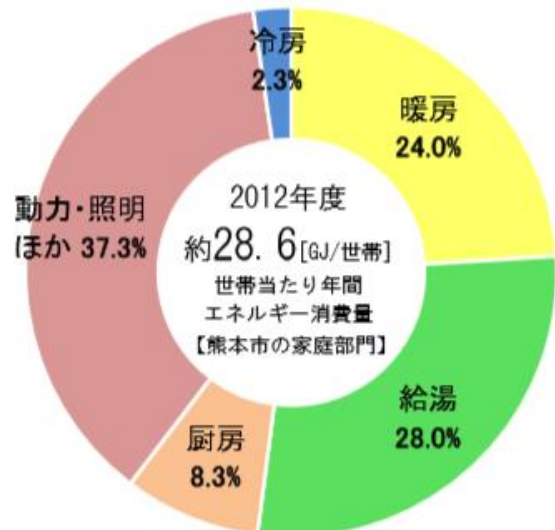
課題

- ・地球温暖化等の環境問題の深刻化を防ぐためには、伸び率の高い家庭部門の温室効果ガス排出量を抑える必要があります。家庭部門のエネルギー消費量の内訳として、動力・照明が37.3%、給湯が28.0%、暖房が24.0%と多くを占めています。こまめな節電、適切な冷暖房温度の設定などの省エネルギー行動の実施や、省エネ性能が年々大きく向上している設備・機器を選択するなど、省エネルギー対策の実践が必要です。

熊本市の温室効果ガスの排出量の推移

| | | (単位：千トン-CO2) | | | | | | | |
|--------------------|-----|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|--------|
| | | 2007 戦略計画 基準年 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 前年比 | 2007比 |
| CO ₂ | 産業 | 1,213 | 1,091 | 997 | 1,013 | 1,231 | 1,282 | 4.1% | 5.7% |
| | 運輸 | 1,051 | 1,004 | 969 | 985 | 981 | 966 | -1.6% | -8.1% |
| | 業務 | 1,314 | 1,230 | 1,223 | 1,301 | 1,685 | 1,871 | 11.1% | 42.4% |
| | 家庭 | 768 | 754 | 762 | 814 | 987 | 1,114 | 12.9% | 45.1% |
| | 廃棄物 | 113 | 106 | 96 | 84 | 82 | 49 | -40.3% | -56.7% |
| CO ₂ 計 | | 4,459 | 4,185 | 4,047 | 4,196 | 4,966 | 5,282 | 6.4% | 18.5% |
| | | (国 1,301,000) | 1,214,000 | 1,145,000 | 1,192,000 | 1,241,000 | 1,276,000 | 282% | -1.9% |
| CO ₂ 以外 | | 61 | 60 | 56 | 56 | 57 | 50 | -12.3% | -18.0% |
| | | (国 68,000) | 67,400 | 64,600 | 66,000 | 67,000 | 67,500 | 0.7% | -0.7% |
| 計 | | 4,520 | 4,245 | 4,103 | 4,253 | 5,023 | 5,332 | 6.2% | 18.0% |
| | | (国 1,369,000) | 1,282,000 | 1,209,000 | 1,258,000 | 1,308,000 | 1,343,500 | 2.7% | -1.9% |

家庭からの用途別エネルギー消費量の割合



二酸化炭素の部門別削減目標

| | 短期目標 (2020年度) | 中期 (2030年度) |
|----|---------------|-------------|
| 産業 | △ 13.3% | △ 39% |
| 運輸 | △ 34.0% | △ 64% |
| 業務 | 21.3% | △ 24% |
| 家庭 | 7.5% | △ 47% |

(資料) 熊本市低炭素都市づくり戦略計画

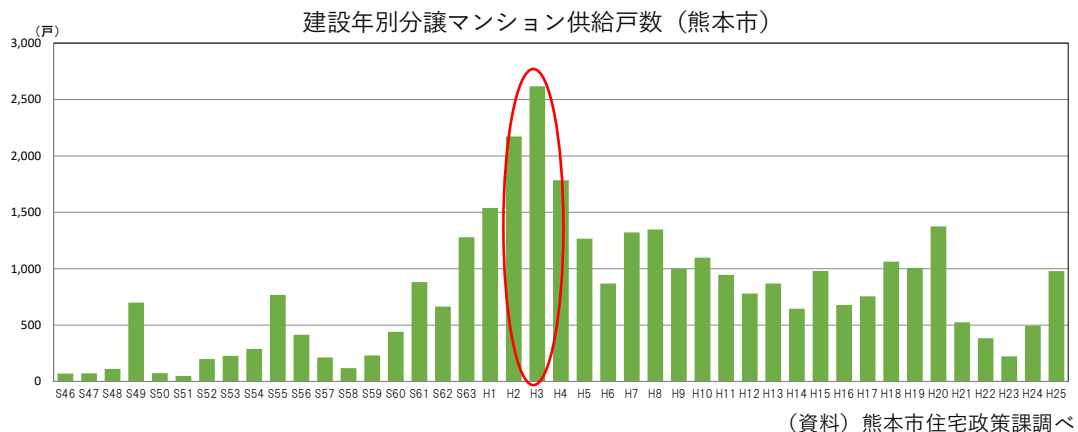
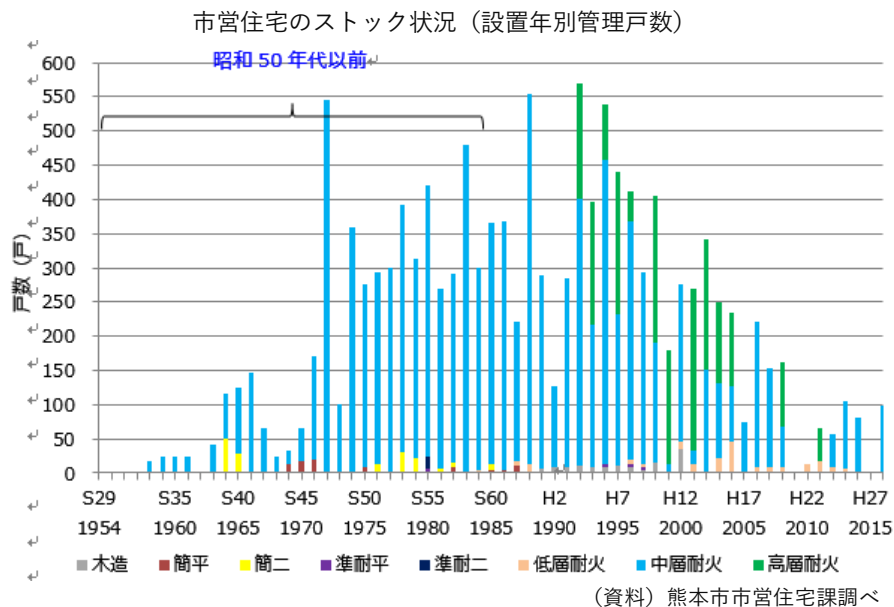
6. 建設から30年以上経過する住宅が多数あります

現状

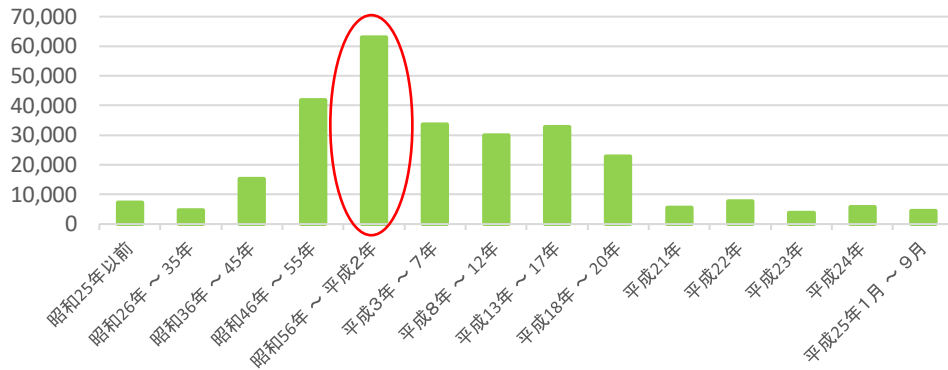
- ・市営住宅は昭和40年代(1965～1974年)から昭和50年代(1975～1984年)にかけて大量に建設されており、35年後の令和37年度(2055年度)までに、約40%の住戸が耐用年限である70年を超過する見込みです。
- ・分譲マンションや一般住宅では平成2～3年(1990～1991年)に建設数のピークがあり、令和2～3年(2020～2021年)に建設から30年を迎える住宅が急増する見込みです。

課題

- ・市営住宅では、人口減少による税収の減少が想定されるため、管理戸数の適正化と長期活用を図って財政負担を軽減するとともに、適切な市営住宅の維持管理を進める必要があります。
- ・分譲マンションでは、区分所有者の共同生活に対する意識の相違や、多様な価値観による意思決定の難しさ等から、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しているとされており、適正に管理されない状況に陥りやすいことが考えられます。
- ・一般住宅では、近年中古住宅の取得戸数が増加し、需要が高まってきています。中古住宅の有効な利活用や流通促進、環境への配慮の観点からも、適切に維持管理し、長く大切に使う必要があります。

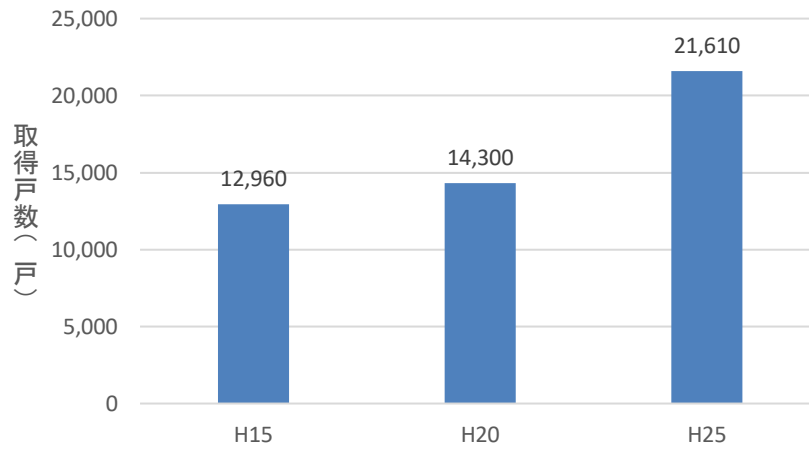


一般住宅の建築時期別住宅数（熊本市）



（資料）H25 住宅土地統計調査

中古住宅取得戸数（熊本市）



（資料）H25 住宅土地統計調査

7. 空き家^{*1}が増えています

現状

- ・全国的に空き家は増加傾向で、熊本市においても総住宅数が総世帯数を上回る状況が続いており、平成25年(2013年)には総住宅数の約14.1%にあたる約5万戸の空き家が発生しています。また、今後予想される人口減少に伴い、さらなる空き家の増加が見込まれます。
- ・本市の総住宅数に占める腐朽・破損ありの住宅の割合は9.8%であるのに対し、空き家総数に占める腐朽・破損ありの住宅の割合は27.9%と、3倍近くの差が出ていることから、空き家になると腐朽・破損が進みやすいことが考えられます。

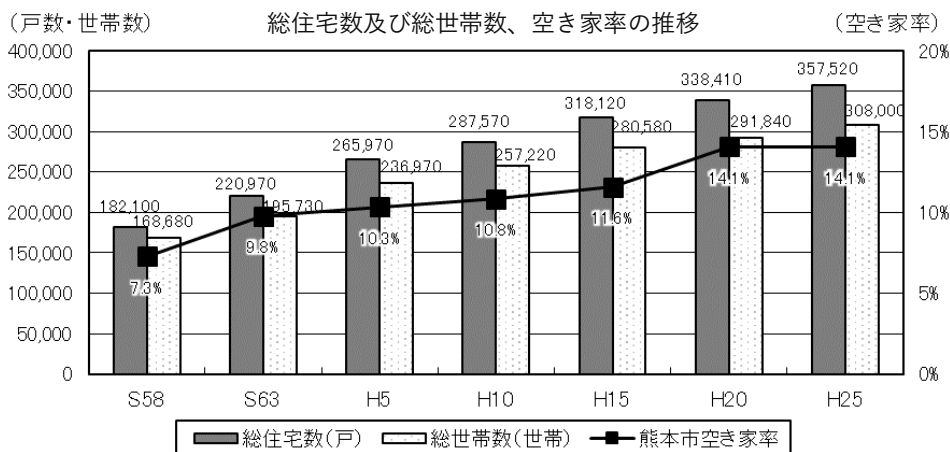
課題

- ・空き家が管理不全のまま放置されると、腐朽・破損が進み、部材の飛散や倒壊、雑草・樹木の繁茂により近隣や道路利用者に被害を及ぼす可能性があります。また、防犯面での住民への影響も懸念されます。

※1 空き家…「空家等」と「共同住宅・長屋の空室」

空家等…空家等対策の推進に関する特別措置法第2条に定義する空家等建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態である^{*2}もの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し又は管理するものを除く。

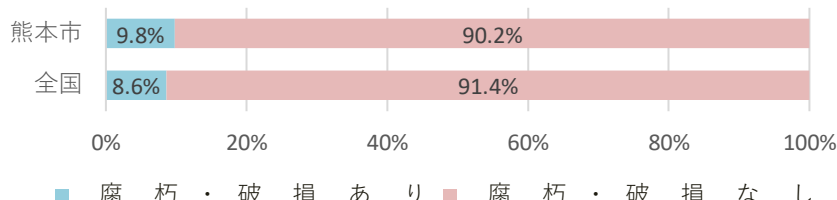
※2 常態である…概ね1年間を通して建築物等の使用実績がないものをいう。



(S58～63は旧城南町・旧植木町・旧富合町、H5～10は旧城南町・旧富合町、H15～20は旧富合町をそれぞれ除く)

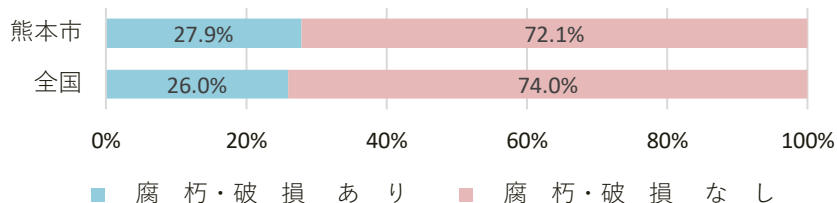
(資料) H25住宅・土地統計調査

住宅の腐朽・破損の有無



(資料) H25住宅土地統計調査

空き家の腐朽・破損の有無



(資料) H25住宅土地統計調査

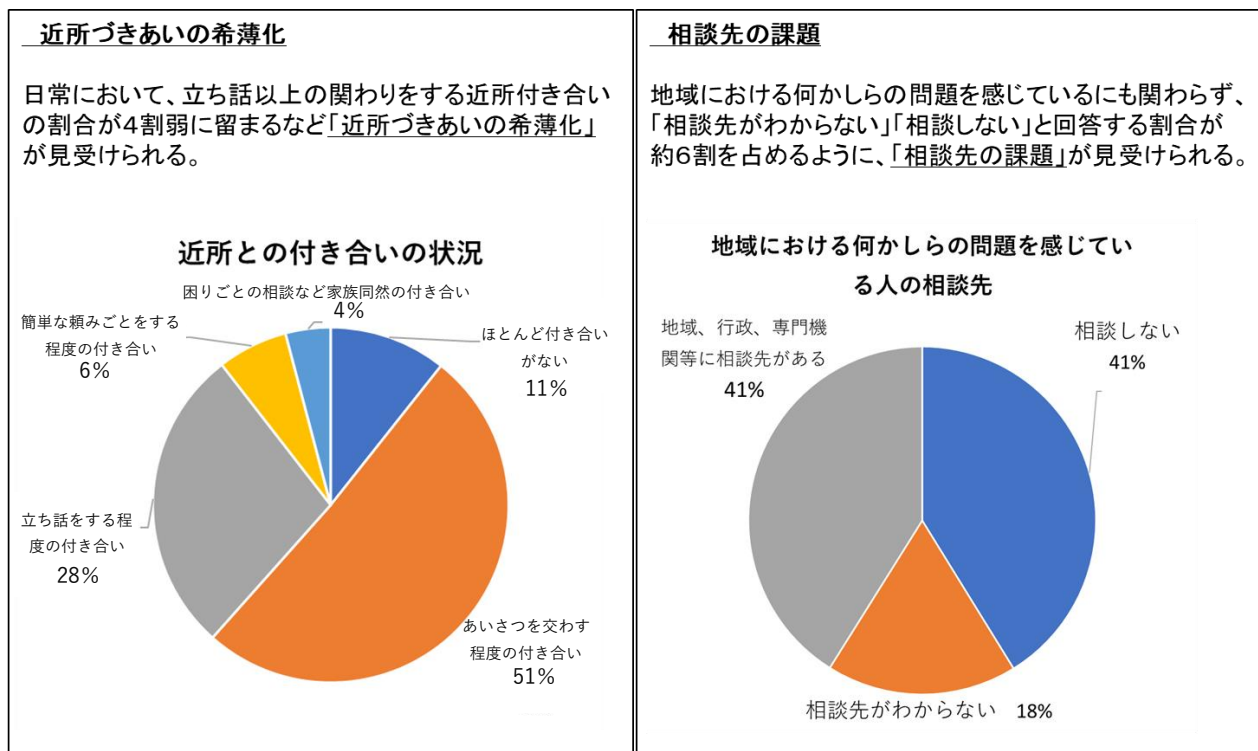
8. 地域コミュニティの希薄化が見受けられます

現状

- ・本市のアンケートによると、日常生活において、立ち話以上の関わりをする近所付き合いの割合が4割弱に留まるなど近所づきあいの希薄化が見受けられます。また、地域において何かしらの問題を感じているにも関わらず、「相談先がわからない」「相談しない」と回答する割合が約6割を占めています。

課題

- ・今後急速に進行する少子高齢化により、地域における人と人とのつながりが更に希薄化し、これまで地域が担ってきた子育て・防犯・防災等の相互扶助機能が低下することが懸念されます。また、新しい居住者が多く存在する地域など、地域コミュニティが希薄化している地域もあり、相互扶助機能の維持のためには、住民主体による持続的な地域コミュニティの形成が必要です。



(資料) 健康福祉政策課アンケート

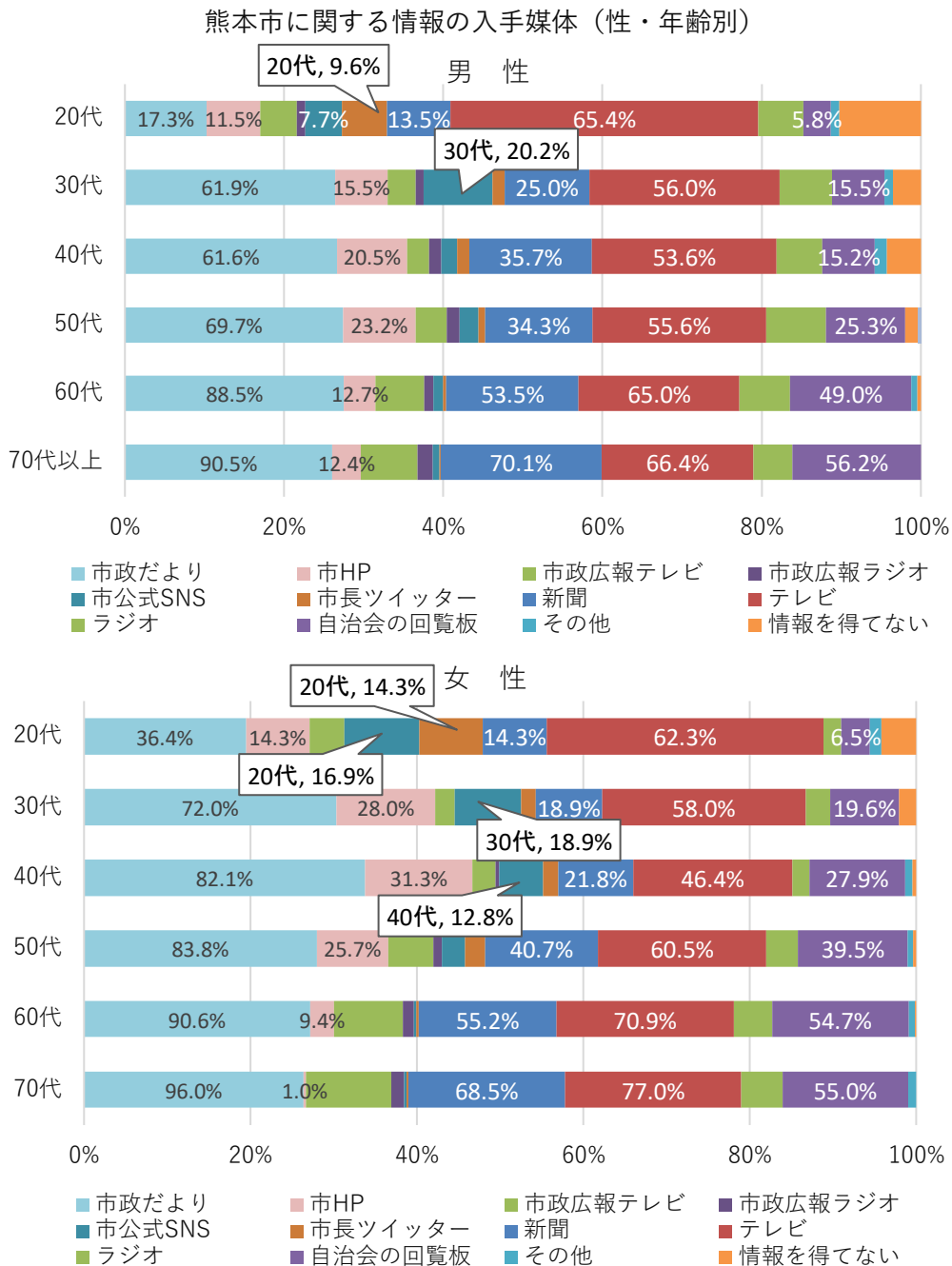
9. 情報の入手媒体が多様化しています

現状

- ・熊本市に関する情報の入手媒体については、新聞やテレビ、市政だよりや回覧板など従前のものに、ホームページやSNS、ツイッターなど新たな媒体が加わってきており、多様化しています。割合としては、依然としてテレビや市政だよりが多くを占めていますが、男女20代～30代においては、SNS等のメディアを使用する割合が多いなど、性・年齢別によって入手媒体が多岐に渡っています。

課題

- ・情報提供の効果を高めるためには、情報の入手媒体が多様化している現状に合わせ、ニーズに応じた情報提供の工夫が必要です。



(資料) 平成30年度 市政広報・広聴に関する市民アンケート調査 (熊本市広報課)

第2章
基本的な考え方

1. 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。
また、住まいを取り巻く様々な問題の解決を図るとともに、
熊本市の目指す「上質な生活都市」につながる“豊かな住生活”の実現に向け、
本市の住生活における基本理念を定めます。

2. 基本方針

基本理念に基づき、“豊かな住生活”の実現に向け、3つの基本方針を設定します。

基本方針Ⅰ 安心な“くらし”の実現

誰もがいつでも住まいを確保でき、お互い支え合う安心なくらしを目指します。

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を促進し、
また、災害時を含め、いつでも住まいを確保できる環境を整え、「おたがいさま」で
支え合う地域づくりに取り組みます。

基本方針Ⅱ 良質な“住まい”の実現

適正に維持管理され、長く住み続けることができ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・ZEH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り組みます。

基本方針Ⅲ 良質な“住まい”の実現

地域の魅力あふれる、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、地域コミュニティの維持、本市の特徴を活かした
まちづくりに取り組みます。

第3章
施策の展開

1. 施策体系

| 基本方針 | 目標 | 施策方針 | |
|-----------------------------|--|-------------------------------|-------------------------|
| 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 市営住宅の活用による住宅セーフティネットの確保 | |
| | | 1-2 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 | |
| | | 1-3 住まいの確保へ向けた入居支援 | |
| | 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 災害時でも 安心な暮らしを実現 | 3-1 災害時に向けた安心な暮らしへの備え | |
| | | 3-2 災害時の住まい確保に対する支援 | |
| | | 3-3 仮設住宅における暮らしの支援 | |
| | | 3-4 生活再建に向けた支援 | |
| | 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 暮らしを支える地域や事業者等への情報発信 | |
| | II 良質な “住まい” の実現 | 1 災害時の備えにも つながる住宅の質的向上 | 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 良質な住まいの長寿命化 に向けた維持管理 | 2-1 市営住宅等の適切な維持管理の実施 |
| | | | 2-2 戸建て住宅の適切な維持管理の促進 |
| | | | 2-3 分譲マンション等の適切な維持管理の促進 |
| 2-4 民間賃貸住宅の適切な維持管理の促進 | | | |
| 3 経年化した住宅の 適切な対応 | | 3-1 空家等問題の発生・管理不全の抑制 | |
| | | 3-2 管理不全な空家等の適切な維持管理、除却の強化 | |
| | | 3-3 空き家の流通促進、地域等での活用に向けた対策の実施 | |
| 4 住まいについての 意識啓発や知識の向上 | | 4-1 市民に対する意識啓発の推進や情報発信 | |
| | | 4-2 事業者に対する効果的な情報提供・共有の実施 | |
| III 住みやすい “まち” の実現 | | 1 多核連携都市*の実現に 向けたまちづくり | 1-1 居住誘導区域における居住の誘導 |
| | | | 1-2 誰もが利用しやすい公共交通の充実 |
| | | 2 住環境を向上させる まちづくりの推進 | 2-1 環境に配慮したまちづくりの推進 |
| | | | 2-2 防災・防犯まちづくりの推進 |
| | | | 2-3 歴史・景観まちづくりの推進 |
| | 2-4 地域コミュニティの向上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 情報提供 | 3-1 熊本市への移住・定住を促進するための情報発信 | |
| | | 3-2 市民協働によるまちづくり推進に向けた情報提供・共有 | |
| | | 3-3 まちづくりに関する民間事業者との情報提供・共有 | |

2. 基本方針別施策

基本方針Ⅰ 安心な“暮らし”の実現

目標1 多様なニーズに対応した住まいの確保

住宅に困窮する低額所得者等に対して、住宅セーフティネットの根幹を担う市営住宅を提供します。また、住宅確保要配慮者の多様なニーズに対応するため、市営住宅だけでなく民間賃貸住宅等も活用した重層的な住宅セーフティネット機能の充実を図ります。さらに、民間賃貸住宅への入居を拒まれるなど居住に課題を抱える方への入居支援を行う等、誰もが円滑に住まいを確保することができる環境を目指します。

施策方針1-1

市営住宅の活用による
住宅セーフティネットの確保

施策方針1-2

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1-3

住まいの確保へ向けた入居支援

目標2 誰もが安心して心豊かに暮らせる環境の実現

高齢者や障がいのある方等にとっては、ひとり暮らしで介護状態になった時など自分だけで解決できない様々な問題を抱えることが考えられます。そういった方々も住み慣れた住まいや地域で安心して暮らせるよう、世代間や社会とのつながり等、「おたがいさま」で支え合うコミュニティの形成を促進します。また、併せて行政や民間事業者等による支援を行い、誰もが安心して心豊かに暮らせる環境を目指します。

施策方針2-1

共に支え合い、助け合う
コミュニティ活動の促進

施策方針2-2

暮らしの安心を高める
支援体制の促進

目標3 災害時でも安心な暮らしを実現

災害発生時には、住まいを失った方の居場所を迅速に確保することが必要です。今後いつ起こるか分からない災害の発生に備え、地域の避難支援体制の充実や市民の防災意識啓発、行政と民間団体との連携体制の強化等を行います。また、災害発生時には仮住まいの確保や仮設住宅における暮らしの支援など、生活再建に向け各々の状況に寄り添った支援を行い、災害時でも安心な暮らしを目指します。

施策方針3-1

災害時に向けた安心な暮らしへの備え

施策方針3-2

災害時の住まい確保に対する支援

施策方針3-3

仮設住宅における暮らしの支援

施策方針3-4

生活再建に向けた支援

目標4 誰にでも届く暮らしの情報発信

誰もが自らの望む住まいで安心して暮らすことができるよう、いつでも、どこでも入手できる住まいや福祉サービス等の暮らしを支えるために必要な情報発信を目指します。

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

施策方針4-2

暮らしを支える地域や事業者等への
情報発信

2. 基本方針別施策

目標1 多様なニーズに対応した住まいの確保



施策方針1-1 市営住宅の活用による住宅セーフティネットの確保

市営住宅は、低額所得者や高齢者、障がいのある方など、真に住宅に困窮する世帯の居住の安定を図るためのセーフティネットの根幹としての役割を担っています。こういった方々に対して適切に市営住宅の提供ができるよう、入居時の厳正な入居者資格の審査や、収入超過者の退去誘導に取り組みなど、適正な管理・運営に取り組みます。

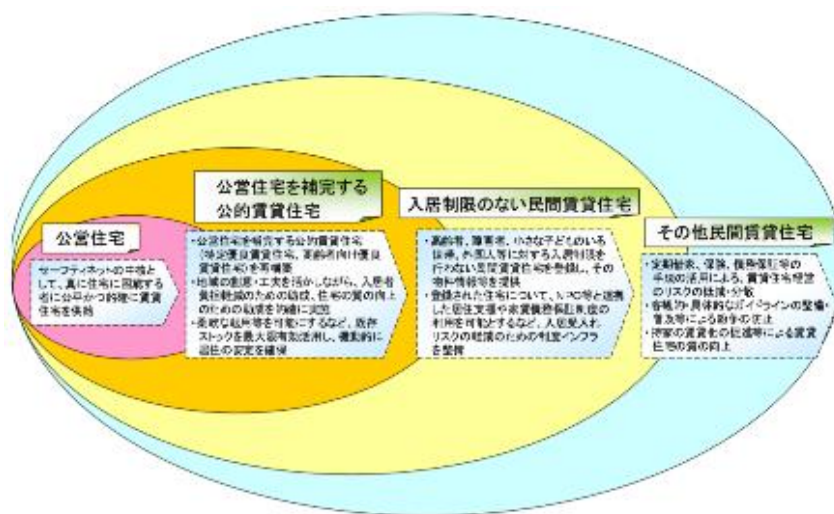
| 主な取組み | 担当課 |
|-----------------------------|-------|
| 多様化する住宅困窮者への対応 | 市営住宅課 |
| 市営住宅の役割を明確化した入居管理の適正化 | |
| 民間委託活用による市営住宅の効率的かつ適切な管理・運営 | |



施策方針1-2 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

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等住宅確保要配慮者の多様な住まいのニーズに対する受け皿として、市場における豊富な民間賃貸住宅ストックの活用を促進し、重層的な住宅セーフティネットの確保に努めます。

| 主な取組み | 担当課 |
|--------------------|-------|
| セーフティネット住宅の登録促進 | 住宅政策課 |
| サービス付き高齢者向け住宅の供給促進 | |



出典：国交省資料

2. 基本方針別施策



施策方針 1-3 住まいの確保へ向けた入居支援

希望する団地に空きが無いなどにより市営住宅への入居が難しい方や、家賃滞納等への不安から民間賃貸住宅で入居を拒まれる方など、様々な理由により住まいの確保に課題を抱える方へ入居支援を行います。

| 主な取組み | 担当課 |
|---|------------------|
| 住宅確保給付金による離職者の支援 | 保護管理援護課 各区福祉課 |
| 居住の安定確保支援事業 | 保護管理援護課 |
| 熊本市子ども輝き未来プラン（第二期）における「子育てを支援する住まいづくり」や「居住支援」の取り組みの推進 | 子ども政策課 住宅政策課 |
| あんしん住み替え相談会の運営や各種相談窓口と連携した相談支援 | 住宅政策課 |
| 居住支援法人等と連携した居住支援 | 住宅政策課 |

2. 基本方針別施策

目標2 誰もが安心して心豊かに暮らせる環境の実現



施策方針2-1 共に支え合い、助け合うコミュニティ活動の促進

誰もが住み慣れた住まいや地域で安心して暮らし続けるためには、地域に暮らす住民同士が日頃から顔の見える関係を築くことが必要です。そこで、子どもから高齢者まで様々な世代間の交流や障がいのある方の社会交流の促進など、「おたがいさま」で支え合い、助け合う地域コミュニティの活動を促進します。

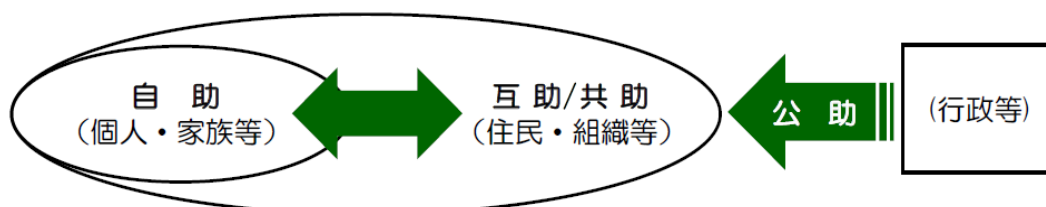
| 主な取組み | 担当課 |
|---|----------|
| 子育て親子の交流や集いの場の提供、地域における子育て支援活動（子育てサークル等）の推進 | 子ども支援課 |
| 障がいのある方の社会交流の促進 | 障がい保健福祉課 |



施策方針2-2 暮らしの安心を高める支援体制の促進

誰もが住み慣れた住まいや地域で安心して暮らすことが出来るよう、地域住民や保健・医療・福祉・介護に関する専門機関などが連携して支えていく地域包括ケアシステムの強化や必要な住宅改修など、暮らしの安心を高める支援体制の充実を図ります。

| 主な取組み | 担当課 |
|---|-------------------------|
| サービス付き高齢者向け住宅への立入検査等の実施による適正な運営の促進 | 住宅政策課 |
| 地域包括支援センターや民生委員等による地域で連携した高齢者の見守り活動の推進 | 高齢福祉課、各区福祉課 各区保健子ども課 |
| ひとり暮らし等の高齢者、在宅障がい者への緊急通報システムの普及 | 高齢福祉課、各区福祉課 |
| 高齢者世帯の在宅を支援する不動産担保型生活資金貸付（リバースモーゲージ）の活用 | 健康福祉政策課 |
| 居住支援法人等と連携した居住支援体制の構築 | 住宅政策課 |
| サービスを提供する福祉事業者への意識啓発 | 高齢福祉課、各区福祉課 |
| 市営住宅における福祉政策との連携 | 市営住宅課、高齢福祉課 |
| 居住の安定確保支援事業（再掲） | 保護管理援護課 |



出典：第3次熊本市地域福祉計画・熊本市地域福祉活動計画

2. 基本方針別施策

目標3 災害時でも安心な暮らしを実現



施策方針3-1 災害時に向けた安心な暮らしへの備え

災害時にも市民が「おたがいさま」の心で互いに支え助け合い、安心して暮らすことが出来るよう、市民・地域・行政それぞれが災害に対応する力を向上させるための取組みを行い、企業等も含めた災害時の連携の強化を図ります。

| 主な取組み | 担当課 |
|------------------|----------|
| 危機管理防災意識の啓発 | 危機管理防災総室 |
| 自主防災活動の推進 | |
| 災害時要援護者への避難体制の構築 | 健康福祉政策課 |



施策方針3-2 災害時の住まい確保に対する支援

災害による家屋の倒壊や損壊で居住できなくなった被災者が早期に住まいを確保できるよう、民間団体と連携した仮設住宅の提供など、一時的な住まいの確保へ向けた支援を行います。

| 主な取組み | 担当課 |
|---------------------------------|---------|
| 市営住宅の空き住戸提供 | 市営住宅課 |
| 建設型（プレハブ）仮設住宅やみなし仮設など、応急仮設住宅の提供 | 震災住宅支援課 |

2. 基本方針別施策

施策方針 3-3 仮設住宅における暮らしの支援



避難所等から応急仮設住宅等に住まいを移した後も、孤立することなく心身ともに健康に暮らせるよう、入居者が集うことのできるスペースを確保するとともに、新たなコミュニティの中で生活する入居者の見守りや生活・健康相談、戸別訪問の実施など、被災者一人ひとりの状況に応じたきめ細かな支援を行います。

| 主な取組み | 担当課 |
|--------------|---------|
| 被災者見守り対策強化事業 | 健康福祉政策課 |

施策方針 3-4 生活再建に向けた支援



被災者が一日も早く安心して自立的な暮らしを取り戻すことができるよう、住まいの確保支援や心のケア等、生活再建に向けた総合的な自立支援に取り組みます。

| 主な取組み | 担当課 |
|-----------------|---------|
| 被災住宅の応急修理制度の実施 | 震災住宅支援課 |
| 被災マンション建替え支援 | |
| 自宅再建利子助成事業 | 復興総室 |
| リバースモーゲージ利子助成事業 | |
| 民間賃貸住宅入居支援助成事業 | |
| 転居費用助成事業 | |
| 熊本市伴走型住まい確保支援事業 | |

2. 基本方針別施策

目標4 誰にでも届く暮らしの情報発信



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

誰もが自らの望む住まいで安心して暮らすことができるよう、住まいや福祉サービス等の暮らしに関する情報を、いつでも、どこでも入手できるよう、適切で効果的な情報発信を行います。

| 主な取組み | 担当課 |
|--|-------|
| あんしん住み替え相談窓口の運営や各種相談窓口と連携した相談支援（再掲） 熊本県住宅確保要配慮者居住支援協議会と連携した情報発信 | 住宅政策課 |



施策方針4-2 暮らしを支える地域や事業者等への情報発信

誰もが安心して暮らすためには、行政の支援だけでなく、地域や民間事業者等の関わりが必要不可欠です。また、誰にでも届く情報発信を進めていくうえでは、地域に密着する自治会や関連事業者等の協力が必要です。暮らしを支える方々への意識啓発も含め、情報発信を行います。

| 主な取組み | 担当課 |
|--------------------------------|----------------|
| サービスを提供する福祉事業者への意識啓発（再掲） | 高齢福祉課 各区福祉課 |
| 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 | 住宅政策課 |

2. 基本方針別施策

基本方針Ⅱ 良質な“住まい”の実現

目標1 災害時の備えにもつなげる住宅の質的向上

災害に強い住宅や高齢化社会に対応した住宅の整備、地球温暖化等の環境対策など、様々な問題解決に向け、住宅の質的向上を目指します。

施策方針1-1

新築における質的向上の促進

施策方針1-2

良質な既存住宅整備の促進

目標2 良質な住まいの長寿命化に向けた維持管理

高度成長期からバブル期に多数建設された市営住宅やマンション等の住宅の老朽化が進むことが懸念されます。これらの住宅においても良好な状態を維持し良好な居住環境の実現するため、適切かつ計画的な維持管理を促進し、住宅の長寿命化を目指します。

施策方針2-1

市営住宅等の適切な維持管理の実施

施策方針2-2

戸建て住宅の適切な維持管理の促進

施策方針2-3

分譲マンション等の
適切な維持管理の促進

施策方針2-4

民間賃貸住宅の適切な維持管理の促進

目標3 経年化した住宅の適切な対応

管理の担い手がない管理不全の空家等による住環境の悪化を防ぐため、空家等対策計画に基づき総合的かつ計画的に対策を行い、良好な居住環境を目指します。

施策方針3-1

空家等問題の発生・管理不全の抑制

施策方針3-2

管理不全な空家等の適切な維持管理、
除却の強化

施策方針3-3

空き家の流通促進、地域等での活用に向けた対策の実施

目標4 住まいについての意識啓発や知識の向上

良質な住まいの実現に向けて、市民や事業者一人ひとりが高い意識を持つことが必要です。そのため、市民に対する意識啓発や事業者への情報提供により、良質な住まいの実現を目指します。

施策方針4-1

市民に対する意識啓発の推進や
情報発信

施策方針4-2

事業者に対する効果的な
情報提供・共有の実施

2. 基本方針別施策

目標1 災害時の備えにもつなげる住宅の質的向上



施策方針1-1 新築における質的向上の促進

従来の「つくっては壊す」スクラップ&ビルド型の社会から、「いいものをつくって、きちんと手入れをして長く大切に使う」ストック活用型の社会への転換を加速させ、住宅が資産として次の世代に承継されていく新たな流れ（住宅循環システム）の創出や二酸化炭素排出量の削減による地球温暖化の抑制を目指し、新築住宅における質的向上を促進します。

| 主な取組み | 担当課 |
|---|-------|
| 低炭素建築物認定制度や熊本県建築物環境配慮制度（CASBEE 熊本）等の活用による環境に配慮した住宅の普及 | 建築指導課 |
| 長期優良住宅の普及促進 | 住宅政策課 |
| 住宅性能表示制度等の普及による性能評価の促進 | |
| 税制優遇や民間金融機関と住宅金融支援機構が提携した長期固定金融ローン(フラット35)等を併せた支援制度等の情報提供 | 環境政策課 |
| ZEH や太陽光発電設備などの省エネルギー機器等導入推進事業 | |



施策方針1-2 良質な既存住宅整備の促進

○住宅の耐震性の向上促進

地震による被害の軽減を図り、市民の生命、身体及び財産を保護するため、住宅の耐震性の向上を目指します。

| 主な取組み | 担当課 |
|---|---------------------|
| 耐震診断士派遣事業など「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 | 住宅政策課 (建築物安全推進室) |
| 関係団体と連携した耐震診断・改修についての相談や情報支援 | |

○高齢者や障がいのある方の世帯等に配慮した住宅のバリアフリー化等の普及促進

健康であれば自宅に住み続けたいと考えている高齢者の割合は多いことから、高齢者や障がい者の世帯等が住み慣れた家で生活するために、バリアフリー化や在宅介護に備えた改修を促進し、その人の状況に応じた日常生活の自立、事故防止や介護者の負担軽減を図り、住まいの安全性・利便性の向上を目指します。

| 主な取組み | 担当課 |
|---------------------|----------------|
| 福祉事業を活用したバリアフリー化の促進 | 介護保険課 各区福祉課 |
| 少子高齢社会に対応した市営住宅の整備 | 市営住宅課 |

2. 基本方針別施策

○住宅の省エネ対策の促進

地球温暖化対策の推進や災害に強い自立・分散型のエネルギーシステムの構築、さらにはヒートショック防止など健康にも配慮した住宅を目指し、住宅における省エネルギー化を促進します。

| 主な取組み | 担当課 |
|------------------------------------|-------------------------|
| 再生可能エネルギー等の導入促進 | 環境政策課 (温暖化・エネルギー対策室) |
| 省エネリフォームや地域資源を活用した住まいの環境対策に関する普及啓発 | 住宅政策課 |

○住宅の衛生、健康対策等の促進

カビ、ダニ、シックハウスやアスベスト飛散による健康被害を防止するため、住宅における衛生、健康対策を促進します。

| 主な取組み | 担当課 |
|--|---------------------|
| 民間建築物アスベスト含有調査事業など、住まいにおけるアスベスト対策の促進 | 住宅政策課 (建築物安全推進室) |
| カビ、ダニ、シックハウス等の住まいの衛生・健康対策に関する相談対応、意識啓発 | 生活衛生課 |

○住宅の防火対策の促進

火災による死傷者の大半が住宅火災によるものであり、高齢者の割合が高いことから、住宅用火災警報器の設置が義務化されていますが、本市の設置率は平成30年(2019年)6月1日時点で80.5%となっています。住宅火災を早期に発見し、特に高齢者等の逃げ遅れによる犠牲者を減らすため、住宅用火災警報器のさらなる設置促進に取り組めます。

| 主な取組み | 担当課 |
|---------------------------------|-----|
| SNSや広報誌での予防広報、イベントや訓練等での防火・防災指導 | 予防課 |

2. 基本方針別施策

目標2 良質な住まいの長寿命化にむけた維持管理



施策方針2-1 市営住宅等の適切な維持管理の実施

昭和40年代から50年代にかけて大量に供給した市営住宅が今後建て替えや修繕等更新の時期を迎えます。また、今後の人口減少や少子高齢化による市税収入の減少や社会保障費の増加など、今後厳しい財政状況が予想されます。

そのような状況においても、市営住宅が住宅セーフティネットとしての役割を全うできるよう、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を目指します。

| 主な取組み | 担当課 |
|------------------------------------|-------|
| 「熊本市市営住宅長寿命計画」に基づく計画的な維持管理・建替事業の推進 | 市営住宅課 |



施策方針2-2 戸建て住宅の適切な維持管理の促進

健康であれば自宅に住み続けたいと考えている高齢者の割合が多いことや、住宅の管理が行き届かなくなると周辺の住環境へ影響を及ぼす可能性があります。より長く快適に住み続けるため、また、良好な居住環境を守るため、住宅の適正な維持管理を促進します。

| 主な取組み | 担当課 |
|---------------------------------------|-------|
| 住宅の適正な維持管理の意識啓発 | 住宅政策課 |
| 設計・施工から修繕、改修等の住宅履歴情報を残すための仕組みづくりと普及促進 | |
| 住宅リフォームに関する情報提供 | |

2. 基本方針別施策



施策方針 2-3 分譲マンション等の適切な維持管理の促進

熊本市内には平成 29 年(2017 年)3 月末時点の推計によると、分譲マンションが 34,933 戸、754 棟あり、そのうち約 80 棟が旧耐震マンションです。また、令和 9 年(2027 年)までの今後 10 年間で築 30 年を超えるマンションが全体の約 6 割を超えることになります。国の「マンションの管理の適正化に関する指針」によると、分譲マンションでは、区分所有者の共同生活に対する意識の相違や、多様な価値観による意思決定の難しさなどから、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しているとされており、適正に管理されない状況に陥りやすいことが考えられます。そこで、管理不全マンションの発生を防ぐため、分譲マンション等の適切な維持管理を促進・支援します。

| 主な取組み | 担当課 |
|---|---------------------|
| マンション管理に必要な知識・情報などを提供するための相談会や管理士派遣事業等の実施 | 住宅政策課 |
| マンション実態調査の実施 | |
| お訪ね情報 PR 事業 | |
| 分譲マンション管理規約整備支援事業 | 住宅政策課 (建築物安全推進室) |
| 分譲マンション耐震化支援事業 | |



施策方針 2-4 民間賃貸住宅の適切な維持管理の促進

平成 30 年度(2018 年度)の住宅・土地統計調査によると、熊本市の約 40%の方が民間賃貸住宅に居住しており、そのうち築 30 年を経過する住宅が●●戸と、民間賃貸住宅でも建物の高経年化が進んでいることがうかがえます。民間賃貸住宅は、住宅確保要配慮者のためのセーフティネット住宅や今後起こりうる災害時の仮設住宅として大きな役割を果たすことが考えられるため、適切な維持管理を促進します。

| 主な取組み | 担当課 |
|-----------------------|-------|
| 住宅性能表示制度や住宅履歴情報等の情報提供 | 住宅政策課 |
| 民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック等の周知 | |

2. 基本方針別施策

目標3 経年化した住宅の適切な対応



施策方針3-1 空家等問題の発生・管理不全の抑制

空き家は、管理が行き届かなくなると、老朽化が進み、部材の飛散や倒壊、雑草・樹木の繁茂により近隣や道路利用者に被害を及ぼすことや防犯性の低下など、住環境の悪化を引き起こす可能性があります。このような空き家による住環境の悪化を防ぐため、空家問題の発生や空き家の管理不全を抑制します。

空き家は、管理が行き届かなくなると老朽化が進み、防災性・防犯性の低下やごみの不法投棄、衛生や景観の悪化など、住環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。

| 主な取組み | 担当課 |
|-----------------------------|-------|
| 空家等問題に関する広報やパンフレット等による啓発の実施 | 空家対策課 |
| 建物の管理者への働きかけの実施 | |
| 専門家団体による空き家相談体制の充実 | |



施策方針3-2 管理不全な空家等の適切な維持管理、除却の強化

平成30年度(2018年度)に実施した空家等の実態調査の結果から、約100件の空家等が老朽度・危険度が高い状態であることが分かりました。また、住宅土地統計調査より、空家の腐朽・破損率は住宅全体の腐朽・破損率よりも高いため、今後の空家等数増加に伴い老朽危険家屋等も増加することが予想されます。

そのような管理不全な空家等による居住環境の悪化を防ぐため、空家等の適切な維持管理や除却を促します。

| 主な取組み | 担当課 |
|--------------------|-------|
| 周辺に対し危険な空家等の解体費の助成 | 空家対策課 |
| 管理不全な空家等の相談窓口 | |
| 空家等の所有者等への情報提供の充実 | |

2. 基本方針別施策



施策方針 3-3 空き家の流通促進、地域等での活用に向けた対策の実施

平成 30 年度(2018 年度)に実施した実態調査で確認できた空家等のうち、約 9 割が比較的損傷が少なく、利活用できる可能性の高い空家等であることが分かりました。また、同年に実施した空家等の所有者の意識調査から、空家等の売却や解体後の土地の活用、賃貸として活用したい方が多いことも分かりました。そのような空家等の現状と所有者のニーズから、今後増加が懸念される空家等による居住環境の悪化を防ぐため、空き家の流通を促進します。

| 主な取組み | 担当課 |
|------------------------------|-------|
| 不動産の取引価格に関する情報発信 | 住宅政策課 |
| 住宅履歴情報の仕組みづくりと普及促進(再掲) | |
| 地域活動拠点等のまちづくりに対する空き家活用支援 | 空家対策課 |
| 不動産等の民間団体と連携した空き家活用等の相談体制の拡充 | |

2. 基本方針別施策

目標4 住まいについての意識啓発や知識の向上



施策方針4-1 市民に対する意識啓発の推進や情報発信

良質な住まいの実現には、所有者や居住者が、地球温暖化や空家問題、高齢化対策など、住まいに関する問題を認識し、解決に向け取り組もうとする意識が必要不可欠です。

市民の住まいに関する意識の向上を目指し、市民に住宅、住環境、住まい方等について考える機会を広く提供するため、様々な年代に対して情報提供を行います。

| 主な取組み | 担当課 |
|------------------|-------|
| 教育課程における住まいの教育 | 指導課 |
| 住まいに関する生涯学習の推進 | 住宅政策課 |
| 住まいに関する意識啓発や情報提供 | |



施策方針4-2 事業者に対する効果的な情報提供・共有の実施

住宅の提供や流通を直接支える主体となる事業者に対し、各種助成制度の活用など、住宅の質の向上に関する知識について情報提供・共有を行います。

| 主な取組み | 担当課 |
|-------------------------|-------|
| リフォーム補助や助成制度に関する情報提供・共有 | 住宅政策課 |
| 熊本県住宅リフォーム推進協議会における情報共有 | |

2. 基本方針別施策

基本方針Ⅲ 住みやすい“まち”の実現

目標1 多核連携都市の実現に向けたまちづくり

今後、人口減少・超高齢社会の到来により、商業や公共交通などの日常生活サービス機能の維持が困難になることが予測されます。このため、居住誘導区域への居住の誘導や都市機能の維持・確保、生活拠点をつなぐ公共交通の充実を図り、持続可能で誰もが移動しやすく暮らしやすいまち「多核連携都市」を目指します。

施策方針1-1

居住誘導区域における居住の誘導

施策方針1-2

誰もが利用しやすい公共交通の充実

目標2 住環境を向上させるまちづくりの推進

本市は、「森の都」と称される豊かな緑、約74万人市民の水道水源を賄う清らかな地下水、さらには、日本三名城の一つである熊本城をはじめとした歴史や景観など、生活環境として良好な資源を有しています。これらの特性を最大限活かすとともに、地域の安全を守る防災や防犯に向けたまちづくりを推進し、住環境の向上を目指します。

施策方針2-1

環境に配慮したまちづくりの推進

施策方針2-2

防災・防犯まちづくりの推進

施策方針2-3

歴史・景観まちづくりの推進

施策方針2-4

地域コミュニティの向上に向けた地域活動の促進

目標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提供

経済のグローバル化の進展等により都市間競争が激しさを増す中、若い世代を中心に大都市圏への人口流出などが懸念されています。そこで、本市の魅力をより多くの人に発信し、居住地として選択してもらうため、適切で効果的な情報発信を目指します。

また、市民や民間事業者へまちづくりに関する情報提供・共有を行い、住民主体のまちづくりを支援し、地域の魅力あふれるまちを目指します。

施策方針3-1

熊本市への移住・定住を促進するための情報発信

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提供・共有

施策方針3-3

まちづくりに関する民間事業者との情報提供・共有

2. 基本方針別施策

目標 1 多核連携都市の実現に向けたまちづくり

施策方針 1-1 居住誘導区域における居住の誘導



家族構成の変化やライフスタイルの多様化に伴い、市民は様々な居住地を選択しています。しかし、拡大した市街地のまま人口が減少した場合、今まで身近に利用できた商業・医療等の都市機能や公共交通等の日常生活に必要な機能が失われ、現在の暮らしやすさが損なわれてしまいます。

将来においても現在のように暮らしやすいまちを実現するためには、持続可能で誰もが移動しやすく暮らしやすい「多核連携都市」を形成する必要があります。

このことから、「多核連携都市」の実現を目指し、公共交通の利便性が高い地域（居住誘導区域）への居住の誘導に取り組みます。

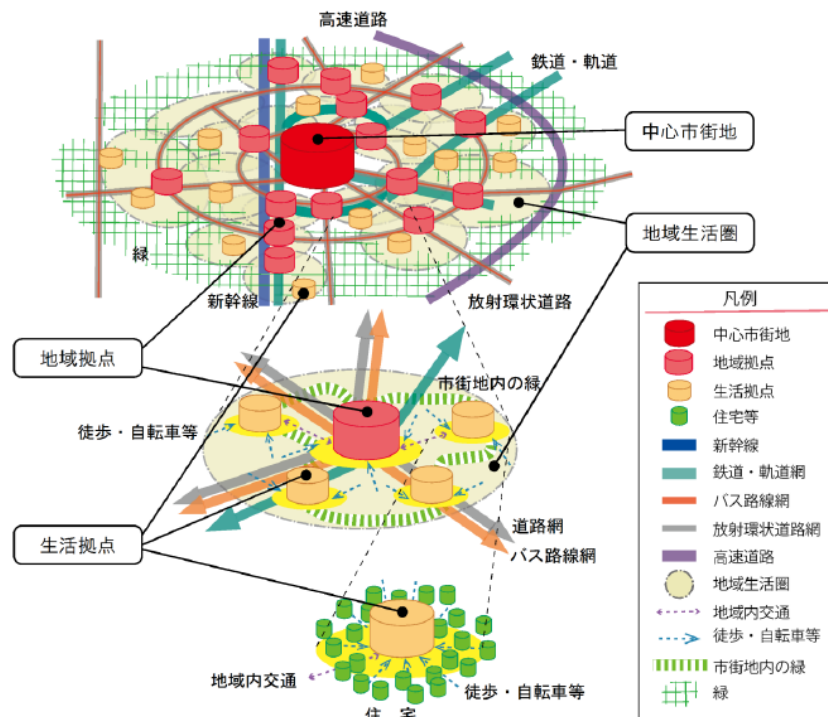
| 主な取組み | 担当課 |
|---------------------|-------|
| 居住誘導区域における空き家活用等の検討 | 住宅政策課 |

施策方針 1-2 誰もが利用しやすい公共交通の充実



「多核連携都市」の実現を目指し、公共交通ネットワークの充実を目指します。

| 主な取組み | 担当課 |
|----------------------------|-------|
| 公共交通空白・不便地域へのデマンドタクシー等の導入 | 交通政策課 |
| 基幹公共交通の機能強化による利便性の向上 | |
| 公共交通利用促進に向けたモビリティマネジメントの実施 | |



資料) 第2次熊本市都市マスタープラン

2. 基本方針別施策

目標2 住環境を向上させるまちづくりの推進



施策方針2-1 環境に配慮したまちづくりの推進

本市は、「日本一の地下水都市」「森の都」と呼ばれるほど豊かな自然や居住環境に恵まれており、自然環境の保全が必要です。また、地球温暖化対策のため、温室効果ガスの大部分を占めるエネルギー起源である二酸化炭素排出量の削減などが求められています。

良好な居住環境を未来に引き継ぐため、環境に配慮した低炭素社会への転換を促進します。

| 主な取組み | 担当課 |
|---|-------------------------|
| 雨水の利用促進、節水対策の促進 | 水保全課 |
| 「緑地の保全及び緑化の推進に関する条例」に基づく緑化の推進 | 環境共生課 |
| 環境に配慮した市営住宅の整備 | 市営住宅課 |
| 低炭素建築物認定制度や熊本県建築物環境配慮制度(CASBEE 熊本)等の活用による環境に配慮した住宅の普及（再掲） | 建築指導課 |
| 環境教育の推進 | 環境政策課 (温暖化・エネルギー対策室) |

2. 基本方針別施策



施策方針 2-2 防災・防犯まちづくりの推進

○防災対策に優れたまちづくり

老朽化した木造住宅が密集した地域では、火災発生時に延焼する恐れがあるため、老朽家屋等の適切な管理が必要です。また、災害時の避難や救助、物資供給等の応急活動のために緊急輸送道路沿道建築物の耐震化も必要です。さらには、災害時に住民自らの力で命を守れるよう、地域防災力の向上を図るため、地域で想定される危険箇所や避難場所等を把握することができる地域版ハザードマップの作成など、様々な視点から、防災対策に優れたまちづくりを推進します。

| 主な取組み | 担当課 |
|--|---------------------|
| 緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断等の促進 | 住宅政策課 (建築物安全推進室) |
| 住宅地からの雨水流出抑制対策の促進 | 河川課 |
| 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 | 建築指導課 |
| 危機管理防災意識の啓発（再掲） | 危機管理防災総室 |
| 災害に配慮した市営住宅の整備 | 市営住宅課 |
| 歩行者の安全に配慮した市営住宅の整備 | |
| ブロック塀等安全対策緊急支援事業 | 住宅政策課 (建築物安全推進室) |

○防犯対策に優れたまちづくり

熊本県内の住宅を対象とした侵入盗は年々減少傾向にあるものの平成 30 年(2018 年)で 266 件発生しています。また、自宅では、自動車や自転車、オートバイなどの盗み、放火なども発生しています。このような侵入盗による被害は、経済的な損失だけではなく、住まいの安全や安心が一瞬のうちに壊されてしまいます。

こうした侵入盗による被害を防ぐため、防犯対策に優れたまちづくりを推進します。

| 主な取組み | 担当課 |
|---------------------|-------|
| 防犯に配慮した住まいについての意識啓発 | 住宅政策課 |
| 防犯パトロール等による防犯対策の推進 | 生活安全課 |
| 防犯に配慮した市営住宅整備の推進 | 市営住宅課 |

2. 基本方針別施策



施策方針 2-3 歴史・景観まちづくりの推進

まちの中心部にそびえる勇壮な熊本城や城下町の町並み、昔から変わらない立田山の緑や白川の流れなど、本市ではこれまで熊本らしい良好な景観の保全に努めてきました。

しかし、平成 28 年熊本地震により熊本城の石垣や重要文化財建造物が甚大な被害を受け、新町・古町の歴史的建造物等が被災し、解体されています。また、周辺と不調和な建築物や屋外広告物等、景観に大きな影響を与える要素が現れていることなどから、長年培われてきた熊本らしい良好な景観の保全と新しい良好な景観の創造を求める市民のニーズがより一層高まっています。

良好な景観を形成することで、快適な住環境をつくり、都市の個性と文化を創出するとともに、地域に対する誇りと愛着をはぐくむことにつながります。また、良好な景観形成による本市の魅力向上により、観光や交流を促進することが期待され、地域活動や経済活動の活性化を導く力となっていくため、熊本らしい街並みの保全と創造を図ります。

| 主な取組み | 担当課 |
|--------------------------|---------|
| 「熊本市景観計画」による良好な景観形成の推進 | 都市整備景観課 |
| 歴史や城下町の風情が感じられる町並みづくりの推進 | |

2. 基本方針別施策



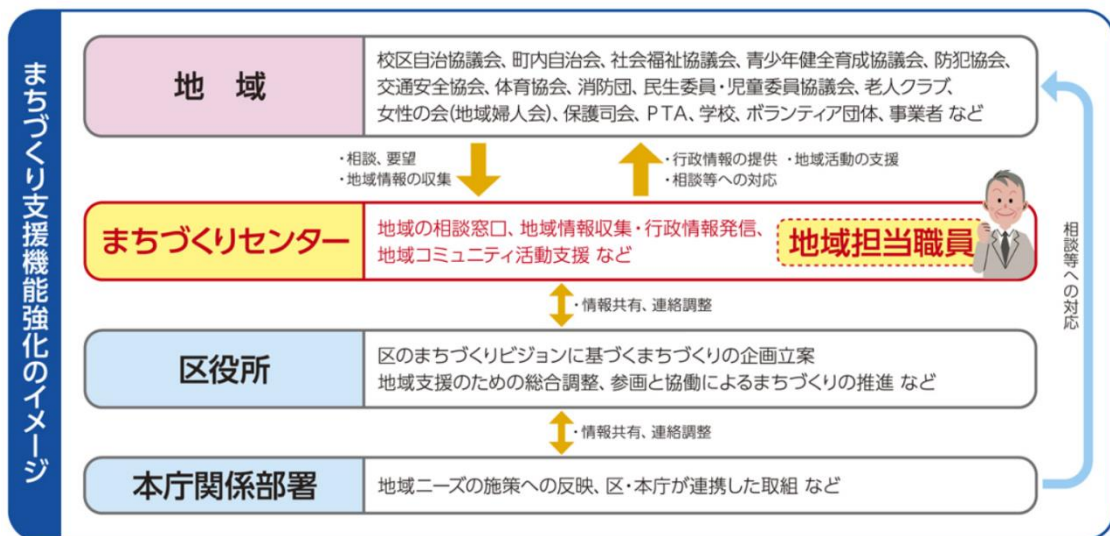
施策方針 2-4 地域コミュニティの向上に向けた地域活動の促進

本市は、政令指定都市の中でも町内自治会加入率が非常に高く、住民によるコミュニティ活動や校区単位の健康づくり活動、災害時のボランティア活動が行われるなど、高い地域力が発揮されています。

しかし、今後急速に進行する人口減少や少子高齢化、単身世帯の増加等により、地域における人と人とのつながりが希薄化し、これまで地域コミュニティが担ってきた子育て・防犯・防災等の相互扶助機能が低下することが懸念されます。また、新しい居住者が多く存在する地域など、地域コミュニティが希薄化している地域もあります。

今後も住民主体による持続的な地域コミュニティの形成を目指し、地域活動を促進します。

| 主な取組み | 担当課 |
|---|------------------------|
| 商店街の維持・活性化の促進 | 商業金融課 |
| 「まちづくりビジョン」に基づく地域のコミュニティ活性化に向けたまちづくり事業等の推進 | 各区総務企画課 各区まちづくりセンター |
| 地域ニーズ反映の仕組み | 地域政策課 |
| 市民公益活動情報の発信や活動者の育成・支援 町内自治会に対する地域の自治活動の支援 地域活動拠点施設の整備と運営の支援 | 地域活動推進課 |



2. 基本方針別施策

目標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提供



施策方針3-1 熊本市への移住・定住を促進するための情報発信

本市における人口の社会動態について、総務省住民基本台帳人口移動報告によると、平成26年(2014年)から転出超過が続いており、平成29年(2017年)においては4年ぶりに転入超過に転じましたが、翌年の平成30年(2018年)には再び転出超過となっています。

また、熊本地震後の強い復旧復興需要及び少子高齢化と若年層を中心とする生産年齢人口の県外への流出や、転入者の減少などから、これまで経験したことのない労働力不足(人手不足)に直面しています。

将来にわたって活力ある社会を維持していくためには、熊本市への移住・定住を促進し、人口流出を抑制していくことが必要です。そのため、住まいや本市の魅力、仕事・教育・文化・福祉面等、住生活に関する情報を充実させ、発信していきます。

| 主な取組み | 担当課 |
|-----------------|-------|
| 移住に関する県外向けの情報発信 | 経済政策課 |

2. 基本方針別施策



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提供・共有

住みやすい“まち”の実現には、市民が今以上に地域に目を向け、自らが主体となり、地域の中でつながり互いに支え合う自主自立のまちづくりが必要です。また、行政は、積極的に地域に飛び込み課題や市民の意見、要望などを的確に把握し、市民とともに解決を図ることが求められます。

まちづくりの主役である市民と行政が連携し、住みやすい“まち”を実現するため、住まいづくり・まちづくりに関する情報提供・共有を図ります。

| 主な取組み | 担当課 |
|--------------------------------------|---------|
| まちづくり協議会への認定、町並み協定の締結、まちづくりアドバイザーの派遣 | 都市整備景観課 |
| 地域ニーズ反映の仕組み（再掲） | 地域政策課 |



施策方針 3-3 まちづくりに関する民間事業者との情報提供・共有

地域コミュニティの一員である民間事業者等の専門的な知識や特性を活用し、地域のまちづくりを効果的に推進するため、行政や地域、民間事業者で情報の共有を図ります。

| 主な取組み | 担当課 |
|---------------------------|---------|
| 都市計画制度（地区計画等）についての出前講座の実施 | 都市政策課 |
| 市民公益活動情報の発信や活動者の育成・支援 | 地域活動推進課 |
| 町内自治会に対する地域の自治活動の支援 | |
| 地域ニーズ反映の仕組み（再掲） | 地域政策課 |

3. 検証指標

(1) 目的

本市の住宅政策について、目指すべき目標を客観的な指標を用いて示し、市民に対する説明責任の向上を図ること

(2) 評価

毎年検証値を算出し評価を実施する（住宅土地統計調査など値が算出できないものを除く）

(3) 基本的な考え方

- ・施策の推進により、効果があるもの
- ・モニタリング（評価）が複雑でないもの
- ・上位計画や関連計画と整合が図れるもの
- ・原則、統計データやアンケート等による数値目標（定量・定性指標）であること

(4) 検証指標

| 検証指標名 | | 基準値 | 目標値 | 指標の根拠(検証方法) |
|-------------|----------------------------------|-----|-----|--|
| 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 | | | 7総市民アンケート |
| | 健やかでいきいきと暮らしていると感じる市民の割合 | | | 7総市民アンケート |
| 基本方針 I | 目標1 住宅セーフティネットに関わる民間賃貸住宅の登録物件数 | | | 賃貸住宅供給促進計画（居住支援協議会、住宅政策課調べ） |
| | 目標2 住宅のバリアフリー化率 | | | 住宅土地統計調査(5年毎) 障害者住宅改造費助成事業などの件数（毎年の進捗） |
| | 目標3 災害時の体制強化に向けた協定等の締結数 | | | 災害時応援協定締結数 福祉避難所協定締結施設数（校区防災連絡会の設立数） |
| | 目標4 住まいや暮らしに関する情報発信の回数 | | | ホームページのアクセス件数 SNS・市政だよりの発信回数 |
| | 住まいに満足していると感じる市民の割合 | | | 7総市民アンケート |
| 基本方針 II | 目標1 住宅の耐震化率 | | | 耐震改修促進計画より |
| | 目標2 滅失住宅の平均築後年数 | | | 住宅土地統計調査 |
| | 目標3 空き家率 | | | 空家等対策計画 |
| | 目標4 住まいに関する情報提供の場の創出 | | | 7総の成果指標 |
| | 本市に住み続けたいと感じる市民の割合 | | | 7総市民アンケート |
| 基本方針 III | 目標1 居住誘導区域内の人口密度 | | | 立地適正化計画 |
| | 目標2 省エネルギー機器等導入推進事業（住宅関係のみ）の申請件数 | | | |
| | 目標3 まちづくりセンター地域担当職員の地域での活動件数 | | | 7総の成果指標 |

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 | … P.48 |
| 第2節 | 住宅確保要配慮者へ向けた賃貸住宅の供給促進 (熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画) | … P.56 |
| 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) | … P.63 |
| 第4節 | 総合的な空き家対策の推進 | … P.68 |
| 第5節 | 建築物の耐震化の推進 | … P.69 |

第1節 市営住宅の供給及び入居適正化

1. 背景と目的

市営住宅は、昭和26年(1951年)の公営住宅法施行以来、戦後の住宅不足、劣悪な住環境改善のため建設され、高度成長期を背景に住宅建設計画法(住宅建設5箇年計画)に基づき、戸数増が図られました。

平成8年度(1996年度)「熊本市住宅マスタープラン」では、年間300戸供給とともに、シルバーハウジングの導入、福祉連携など、多様なニーズに応じた質の向上も図ってきました。

その後、平成18年度(2006年度)「熊本市第2次住宅マスタープラン」では、膨大なストックと財源の有効活用という考え方のもと、「建設からストック・管理重視政策への転換」を掲げ、人口減少社会の到来を見据えた市営住宅の総管理戸数の削減の方針を打ち出しました。

平成24年度(2012年度)には、「熊本市市営住宅等長寿命化計画」を策定、平成30年度(2018年度)に中間見直しを行い、将来管理戸数の目標を上げるとともに、計画的な更新・維持管理を行うことで、長期活用に資する良好なストック形成と、ライフサイクルコストの削減を図ることとしています。

入居管理の面では、昭和55年(1980年)の公営住宅法改正により、高齢者や身体障がいのある方、生活保護被保護者等の単身入居を可能にする入居者資格の拡大を行い、平成8年(1996年)には、急速な高齢化など経済社会情勢を背景とした法改正がなされ、応能応益家賃制度等を実施しました。

また、平成18年(2006年)には、「住生活基本法」制定による、入居者資格や管理適正化に関する見直し、平成23年(2011年)「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」により、入居収入基準等について自治体が条例で定めることが可能となりました。

あわせて、地方自治法の改正に伴い、平成18年度(2006年度)から指定管理者制度を導入し、市営住宅の管理・運営についての効率的、効果的な事務事業等に取り組んでいます。

近年では、平成28年熊本地震により住宅を失った被災者を対象に、既存市営住宅及び災害公営住宅の整備を実施し、恒久的な住まいとして最優先に提供を行っています。

また、平成31年(2019年)4月からの熊本市パートナーシップ宣誓制度の導入に伴い、性的マイノリティの方々の入居申込資格を認めるなど、定期募集の見直しを行いました。

2. 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「熊本市市営住宅長寿命化計画」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めます。

3. 政策の方向性

(1) 住宅困窮者への的確な対応

○ 本市における住宅困窮者への対応

本市においても、住宅確保要配慮者が年々増えている状況にあります。このような中、市営住宅の役割を明確化した入居管理の見直しを図るため、厳正な入居者資格の審査とともに、選考において住宅困窮事情を的確に反映させる評価方法等、困窮度に応じた募集・選定の方法等について調査・研究に取組めます。

本市においては、高齢者、障がいのある方等に加え多子・母子・父子・DV 被害者・地震等の災害被災者に対して、行政が何らかの形で対応する必要があると思われる世帯が多様化していることから、国の動きも見据えながら適切に対応していきます。

○ 市営住宅供給の考え方

本市では、その目的等に応じて市営住宅を供給しています。

| 供給の目的 | 対象 | 市営住宅の種類 |
|--|--|-------------------|
| 1. 市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応 地震等災害に伴う住宅の提供 | 住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障がいのある方の世帯 等 地震等災害により住宅に困窮している被災者 | 公営住宅 |
| 2. 不良住宅の改善 | 改良地区内に居住する者で、住宅地区改良事業の施行に伴いその居住する住宅を失うことにより、住宅に困窮すると認められる者 等 | 改良住宅 |
| 3. まちづくりへの貢献 | 住宅市街地総合整備事業等の実施に伴って住宅等を失うことにより住宅等に困窮すると認められる者 | 単独住宅（熊本駅西都市再生住宅等） |

(2) 市営住宅の総管理戸数の方針

本市の人口は、直近の人口推計によると平成 22 年(2000 年)にピークを迎え、世帯数については、令和 2 年(2020 年)にピークを迎える見通しと推計されています。

市営住宅は、住宅セーフティネットの根幹としての役割を果たすものですが、今後の人口減少社会の到来を控え、管理戸数の適正化とストックの有効活用を図る必要があります。

このようなことから、熊本市第 2 次住宅マスタープラン以降推進してきた、新規建設中止と既存ストック活用方針を踏襲しながら「熊本市市営住宅長寿命化計画」を見直し、総管理戸数について、「熊本市公共施設等総合管理計画」や国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」の将来ストック推計に則り、令和 37 年(2055 年)時点で現管理戸数から 20%削減の、約 10,450 戸を目標としました。

特に老朽化した団地の建替による規模縮小や地域コミュニティを配慮した統廃合、用途廃止等で総管理戸数の削減を進めます。

一方で、民間賃貸住宅の空き家を含めたストックは増加傾向にあることや、住宅確保要配慮者の多様なニーズへ対応するため、「新たな住宅セーフティネット制度」の活用により、重層的な住宅セーフティネットの構築を図ります。

なお、本計画期間は、「熊本市震災復興計画」に基づく住まいの再建に対応したストック供給及び災害公営住宅の新規整備により、管理戸数の水準は大きく変わりません。

今後、「熊本市市営住宅長寿命化計画」及び将来ストック推計については、社会情勢の変動や住宅政策の動向、統計調査の更新等に対応し、概ね 5 年ごとに見直しを行います。

(3) 市営住宅適正入居への対応

入居時においては真の住宅困窮者への的確な対応を行いながら、一方で、収入超過者についても退去誘導に取り組むなど適正な入居・退去管理を図ります。

4. 具体的な取り組み

(1) 市営住宅の整備における取り組み

① 計画的な建替等の推進

昭和40年代から50年代にかけて大量に供給した市営住宅が一斉に更新時期を迎えることから、適切なストックマネジメントを図るため、「熊本市市営住宅長寿命化計画」に基づき、計画的な建替等を推進していきます。

建替事業に際しては、「公民連携手法活用指針」に基づき、PFI手法の導入の検討を行うこととし、また、建替事業等により生じた余剰地等についても、都市マスタープラン等の関連計画との整合を踏まえ、団地や地域の実情にあわせて、適切な活用手法を検討し有効活用を図ります。

② 安全・安心な住宅の整備

○ 災害に配慮した市営住宅の整備

団地周辺道路の拡幅改良、避難経路の確保及び自然災害や火災時の一時的な避難が可能な空地・広場の確保などを行うことにより、台風や水害、火災などに配慮した安全な市営住宅整備を推進します。

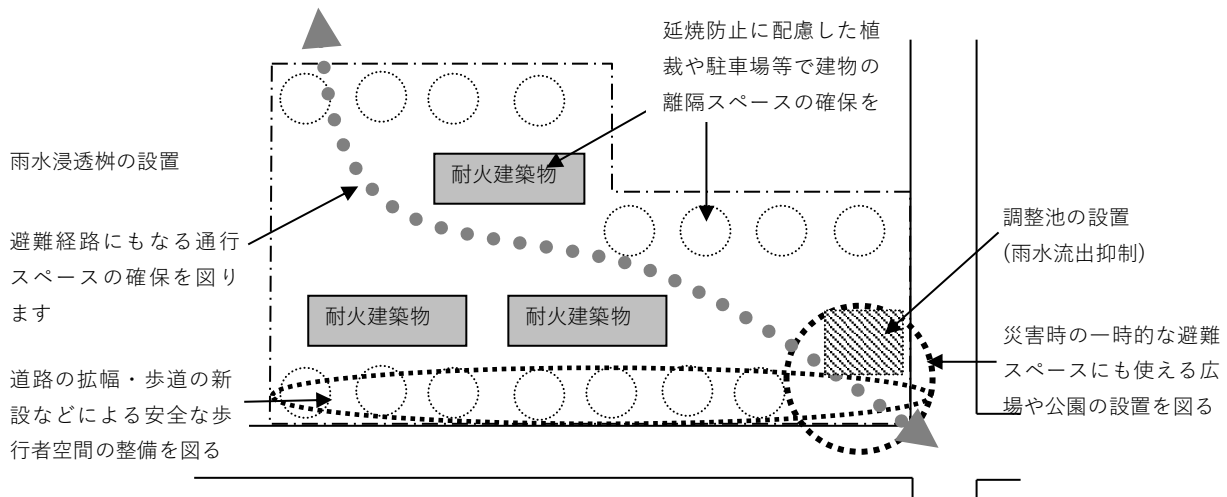
○ 防犯に配慮した市営住宅整備の推進

防犯に配慮した市営住宅の整備を推進するため、「共同住宅に係る防犯上の留意事項(防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針)国土交通省住宅局長通知」に基づく計画・設計を行い、安心して安全に暮らせる住環境づくりを進めます。

○ 歩行者の安全に配慮した市営住宅の整備

市営住宅団地の建替においては、様々な利用者のための「歩行者の動線」の設定を考慮し、段差の解消等、安全な歩行空間の整備に努めます。

■安全に配慮した市営住宅整備のイメージ



③ 少子高齢社会に対応した市営住宅の整備

市営住宅では、バリアフリー設計に取り組んでいます。高齢者をはじめ、誰もが安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、建替等を行う中で玄関・居室・便所の床の段差解消、便所・浴室・共用階段の手すり設置、廊下・通路幅の確保等、バリアフリー化を進めています。

④ 環境に配慮した市営住宅の整備

市営住宅の建替の際は、緑化の推進や住宅の省エネルギー性の向上(LED化、ZEH等)に取り組むこととします。

また、住宅の共用部分の照明部分などの更新が必要になった際には、LED化を検討し、環境に配慮した取組みに努めます。

(2) 市営住宅の管理における取組み

① 多様化する住宅困窮者への対応

近年、応募倍率は平均7倍前後で推移しており、単身者入居可能住宅や高齢者向けなどの特定目的住宅で倍率が高い傾向が見られます。高齢単身者は人口比率においても増加していますが、本市の定期募集・市営住宅入居世帯においても同様です。

今後も、住宅セーフティネットとしての役割を果たし、真に住宅に困窮する世帯の居住の安定を図るため、住宅困窮者の状況や定期募集の実施状況に応じて、入居基準の見直しを継続し、本来入居すべき住宅困窮者が阻害されることのないよう取り組めます。

また、入居者の自立を促し孤立化を抑止するため、入居者コミュニティの活性化を図れるよう、団地や地域の自治活動等への積極的な参加を呼び掛けます。

○ 定期募集の見直しによる入居機会の拡大

- ・定期募集の実施回数について、入居機会の拡大を図るため、従来の年2回実施を平成27年度(2015年度)から原則年4回実施としました。
- ・令和元年度(2019年度)から定期募集における単身者入居可能住宅を緩和し、単身者入居可能住宅と世帯向け住宅との倍率格差の解消に取り組めます。
- ・若い単身者も申込可能な入居促進住宅の基準を緩和し、入居率向上と高齢化による団地内コミュニティ問題の解消に取り組めます。
- ・熊本市パートナーシップ宣誓制度の創設に伴い、同居要件の基準を緩和し、宣誓書受領証等の交付を受けた方については、入居申込みを可能としました。
- ・高齢者や障がいのある方、母子、父子、多子、犯罪被害者、DV被害者等の世帯について、市営住宅の抽選において優遇措置を設定しています。併せて市営住宅の1階を、高齢者等がいる世帯を対象とする特定目的住宅に設定し、ニーズに応じた住宅の供給を図ります。

○ 被災者向け公営住宅の提供

平成28年熊本地震により住宅を失った被災者を対象に、既存市営・県営住宅及び災害公営住宅の整備を実施し、恒久的な住まいの提供を行います。

○民法の一部改正(令和2年(2020年)4月施行)に伴う対応

民法の一部を改正する法律により、債権関係の規定の見直しが行われます。入居の際の連帯保証人の取扱いについて、国通達に準じ、保証人に関する規定を廃止します。(※現在検討中)

○コミュニティの活性化

増加する高齢単身入居者の自立と孤立化を防ぐため、地域や社会的役割や繋がりを創出し入居者コミュニティの活性化を図るよう、入居時の説明会で、団地内の定期的な清掃や地域活動(イベント)等への積極的な参加の呼び掛けや関係部署と連携を図り取り組みます。

② 膨大なストックの適切な維持管理・有効活用

昭和40年代から50年代にかけて大量に供給した市営住宅が一斉に更新時期を迎えるため、より厳しい財政事情の中、膨大なストックを耐用年限を目標に有効活用するため適切な維持管理等が必要となります。

このため、「熊本市市営住宅長寿命化計画」に基づき、需要や立地環境等の社会的特性を踏まえた団地の将来的な管理方針を定め、計画的な維持管理等を行うことで、ストックを有効活用していきます。

③ 市営住宅の役割を明確化した入居管理の適正化

入居管理の適正化を図るため、家賃の滞納対策の強化による収納率の向上及び入居管理のあり方について、調査・研究を進めます。

○ 家賃収納率の向上

初期滞納者へのきめ細かい納付指導や相談体制の充実を図るとともに、高額所得者や特別な理由もなく滞納を続ける世帯に対しては、明け渡しを求めるなど、より厳正な管理を推進します。

○ 入居基準の緩和

- ・老朽化したエレベーターのない団地の上層階に多く発生する入居辞退者や空室を減らすために、若者単身世帯の入居基準緩和の取組み等により、入居率の向上を図ります。
- ・透明性・公平性を確保する観点から、特定の入居者枠の設定や優先入居等の募集方法、住宅の困窮度を的確に評価し反映する選考方法、入居資格審査における保有資産の考慮など、募集・選定方法などの見直しについて調査・研究に取り組みます。

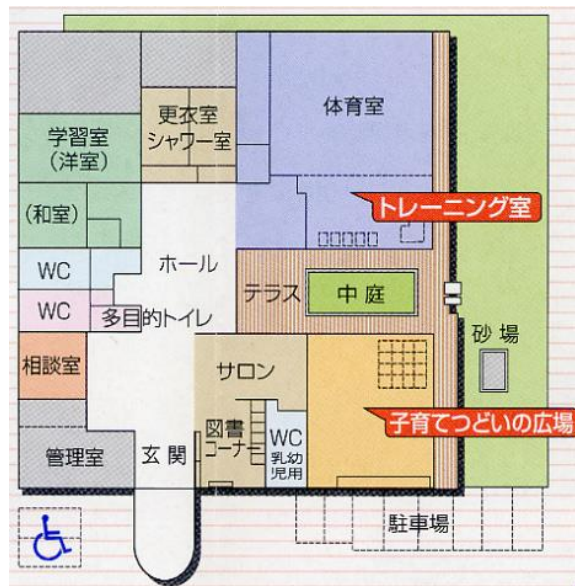
④ 市営住宅における福祉施策との連携

高齢単身者、障がいのある方などの住み慣れた地域での居住を支えるため、福祉施策との連携により、住宅セーフティネット機能の向上を図ります。

市営住宅のシルバーハウジングでは、入居する高齢者等に対し、福祉施策と連携した生活指導や相談、安否確認、緊急時の対応などのサービスを提供するため、生活援助員の派遣を行っています。

また、敷地規模がまとまっており、団地管理戸数の規模が一定以上(100戸程度以上)の団地の建替においては、高齢者・障がいのある方等の福祉施策との連携や子育て支援策の観点から、市営住宅と社会福祉施設等(デイサービスセンターや保育所等)との一体的な整備を検討するとともに、団地周辺を含めた地域のコミュニティの活性化を考慮した公園・広場の整備、街並みの形成など、団地周辺の住環境整備を含めたまちづくりを推進します。

■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」



⑤ 市営住宅の効率的かつ適切な管理・運営

地方自治法の改正に伴い指定管理者制度の整備がなされ、市営住宅の管理・運営においても効率的・効果的な事務事業の実施や良質な市民サービスを確保するため、平成18年度(2006年度)から指定管理者制度を導入しています。

現在、指定管理者においては、入居者募集の補助業務、各種届出(承継申請・収入申告書等)の受付業務、相談等の入居者管理に伴う業務、市営住宅や駐車場等の施設の管理に伴う業務等を行っています。

今後も、入居者の利便性の向上、コストの縮減の観点から十分な検証を行いながら、指定管理者業務内容の見直しを行い、適切な管理・運営に努めて参ります。

5. 検証指標

市営住宅政策の目指すべき目標を客観的な指標(数値)を用いて示すとともに、市民に対する説明責任の向上を図ることとします。

計画期間中(平成 27 年度(2015 年度)～令和 6 年度(2024 年度))に達成を目指す検証指標は、下表のように設定します。

■計画期間中に達成を目指す検証指標

| 検証指標 | 基準値 (年度) | 目標値 (年度) | 目標達成の考え方 |
|---------------|----------------|---------------|--------------------------------------|
| 市営住宅のバリアフリー化率 | 28.6% (H25) | 32.4% (R6) | 手すりの設置、段差の解消など、市営住宅のバリアフリー化を図る |
| 市営住宅家賃収納率 | 86.1% (H25) | 95.0% (R6) | 公平性を確保するため市営住宅の家賃の滞納防止を図り、収納率の向上に努める |

第2節 住宅確保要配慮者へ向けた賃貸住宅の供給促進 (熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画)

1. 背景と目的

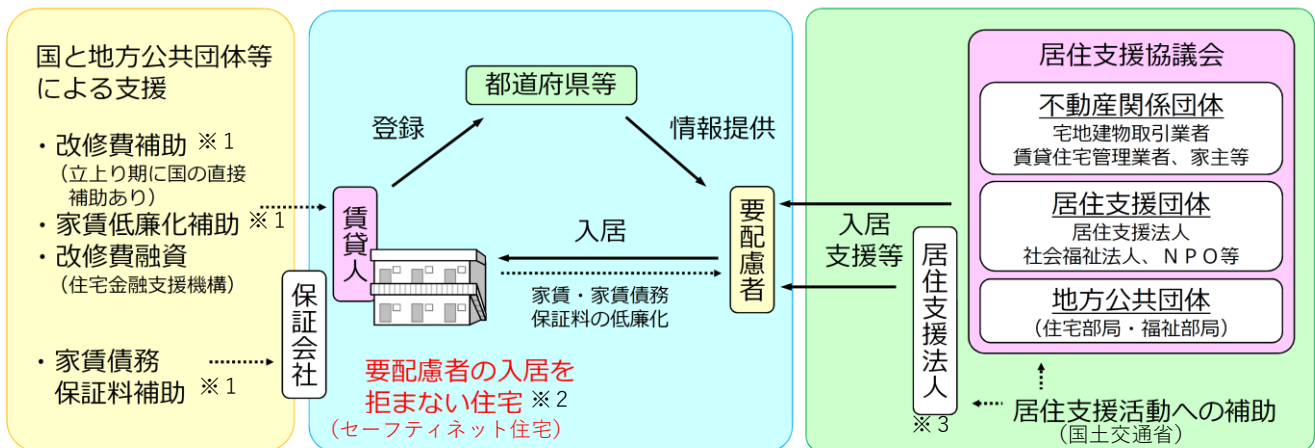
少子高齢化の進展に伴う単身高齢者の増加等、住宅確保要配慮者が今後も増加する見込みですが、住宅確保要配慮者は民間住宅市場において入居が制限される懸念があります。一方で、民間の空き家は増加しています。

このような状況を踏まえ、平成29年(2017年)10月に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。以下、「住宅セーフティネット法」という。)が改正され、空き家や民間賃貸住宅の空き室を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」が創設されました。また、同改正を受け、平成31年(2019年)3月には、熊本県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画(以下、「県計画」という。)が策定されています。

本市においては、熊本市居住支援協議会の住み替え相談窓口等に住宅確保要配慮者から多数の相談が寄せられており、その要因としては、民間賃貸住宅の賃貸人が住宅確保要配慮者に対して抱く連帯保証人不在や家賃滞納、生活トラブルへの不安等が挙げられます。

このようなことから、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保に向けて、賃貸人の不安解消を図るとともに、新たな住宅セーフティネット制度を推進し、市営住宅等の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機能の強化を図ることを目的に熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画を策定します。

■ 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



※1 地方公共団体が実施する場合の国の予算措置。

※2 拒まない属性の範囲は賃貸人により限定することが可能。登録には面積や設備、耐震性等の一定の基準あり。

※3 住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。

2. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

(1) 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者の範囲は、住宅セーフティネット法及び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施行規則（以下、「住宅セーフティネット法施行規則」という。）に規定される者に加えて、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基本的な方針や県計画を踏まえ、以下に該当する者とします。

■ 住宅確保要配慮者の範囲一覧

| | |
|------------------------------------|--------------------------------|
| ① 住宅セーフティネット法第2条に規定されている者 | |
| 低額所得者 | 被災者（発災後3年以内） |
| 高齢者 | 障がい者 ^{※1} |
| 子どもを養育している者 ^{※2} | |
| ② 住宅セーフティネット法施行規則第3条に規定されている者 | |
| 外国人 | 中国残留邦人 |
| 児童虐待を受けた者 | ハンセン病療養所入所者 |
| DV被害者 | 北朝鮮拉致被害者 |
| 犯罪被害者 | 生活困窮者 |
| 更生保護対象者 | 東日本大震災その他の著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者 |
| ③ 熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画により定める者 | |
| 海外からの引揚者 | 新婚世帯（配偶者を得て5年以内の世帯） |
| 原子爆弾被爆者 | 児童養護施設退所者 |
| 性的マイノリティ ^{※3} | Uターンによる転入者 |
| 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者 | 妊婦がいる世帯 |
| 失業者 | 若年性認知症者 ^{※4} |
| 三世同居・近居世帯 | 激甚災害等の大規模災害時において仮設住宅に入居する被災者 |
| 居住支援協議会等 ^{※5} から居住支援を受ける者 | |

※1 障害者基本法（昭和45年法律第84号）第2条第1号に規定する障害者

※2 子ども：高校生相当の年齢以下

※3 L G B T（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー）など

※4 障害者手帳を未申請若しくは未交付又は非該当となっている者のうち、医師の診断書で証明できる者に限る。

※5 居住支援協議会または居住支援法人、その他居住支援を実施している団体

(2) 賃貸住宅の供給の目標

① 公的賃貸住宅

○ 市営住宅

第4章第1節の取り組みを踏まえ、市営住宅等長寿命化計画に基づき建替や維持管理を基本とした整備を行うとともに、真に住宅に困窮する世帯への的確な対応を図るため、入居管理のさらなる適正化に取り組みます。

○ その他の公的賃貸住宅

熊本県住宅マスタープランや県計画を踏まえ、県営住宅等の公的賃貸住宅を、各供給主体とも連携し、公平かつ的確に供給します。

■ 公営住宅の供給目標量※：4,310戸〔令和2年度(2020年度)～令和6年度(2024年度)〕

※熊本県住宅マスタープランにおける熊本県内の供給目標：19,400戸〔平成28年度(2016年度)～令和7年度(2025年度)〕のうち、本計画期間における熊本市内の県営住宅及び市営住宅について、新規建設、建替え、空き家募集等の各戸数を合計したものの。

② 民間賃貸住宅

住宅確保要配慮者の入居に拒否感を持つ賃貸人の不安解消を図り、セーフティネット住宅の登録を促進するとともに、居住支援協議会や居住支援法人等が連携して入居支援を行うことにより、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進します。

■ 検証指標 (再掲)

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

平成25年
(2013年)



950件

令和6年
(2024年)

※セーフティネット住宅の登録物件及びセーフラネットあんしん住み替え支援サイトの登録物件の合計

3. 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

既存市営住宅ストックの有効活用と長寿命化を図りながら、バリアフリー化や連帯保証人要件の見直し等により、真に住宅に困窮する者に対して市営住宅の供給を促進します。また、その他の公的賃貸住宅についても各供給主体と連携を図り、地域の実情に応じて住宅確保要配慮者への供給を図ります。

(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

住宅確保要配慮者に対する重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築に向け、次に掲げる事項を推進し、セーフティネット住宅の登録を促進するとともに、住宅確保要配慮者への入居支援や賃貸人の不安解消を図り、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進します。

① セーフティネット住宅に関する事項

○ セーフティネット住宅の普及啓発

民間賃貸住宅の賃貸人や、空き家所有者等に対し、登録制度の内容や居住支援に関する周知を図ります。また、「Saflanet(セーフラネット)あんしん住み替え支援サイト」の登録事業者への働きかけや、不動産関係団体の研修会等における周知により、新たな住宅セーフティネット制度に関する普及啓発を図るとともに、住宅確保要配慮者へセーフティネット住宅の情報を公表します。

■ セーフティネット住宅情報提供システムホームページ

このサイトは、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅専用の検索・閲覧・申請サイトです。
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅とは、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）に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅です。

都道府県からさがす

都道府県をクリックしてください。

北海道
青森
秋田 岩手
山形 宮城
福島
新潟
石川 富山
福井 長野 岐阜
山梨 東京 千葉
群馬 栃木 茨城
滋賀 京都 大阪 奈良 和歌山 三重
愛知 静岡
島根 鳥取 兵庫 山口 広島 岡山
徳島 香川 高知
長門 佐賀 福岡 大分
熊本 宮崎
鹿児島

国土交通省
情報提供メール配信登録・解除

居住支援に関するお問い合わせ
居住支援法人について
居住支援協議会について
各都道府県や市町村において、住宅確保要配慮者への入居支援等を行う居住支援協議会や居住支援法人がある場合があります。

賃貸住宅供給促進計画の策定状況
各自治体の計画策定状況一覧
各都道府県や市町村が定める計画において、住宅確保要配慮者の追加や面積基準の緩和等が行われている場合があります。

○ セーフティネット住宅登録事業者への指導監督

登録事業者が入居を拒まない住宅確保要配慮者の属性について、できるだけ多くの属性が選択されるよう働きかけるとともに、対象者の範囲が極端に狭くなることや合理性のない差別を行うことがないよう、適切に指導監督を行います。

○ セーフティネット住宅の規模に関する基準の緩和

民間賃貸住宅の空き室や、空き家を有効活用するとともに、低額所得者等の円滑な住まいの確保に向けて、セーフティネット住宅の登録基準のうち、規模に関する基準について次のとおり緩和します。

■ セーフティネット住宅の規模に関する基準（緩和後）

| | |
|----------------------------|--|
| ①各戸の床面積（原則） | 18㎡以上 (生活保護世帯のみ拒まない場合は15㎡以上) |
| ②一部共用の場合※1 | 13㎡以上 |
| ③共同居住型住宅※2の場合 (シェアハウス等) | ・専用居室：7㎡以上（原則1室1名※3） ・住棟全体：13㎡×居住人数+10㎡以上 |

※1 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。

※2 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する場合

※3 乳幼児や児童を養育するひとり親世帯が9㎡以上の専用居室に入居する場合を除く。

○ 住宅扶助費の代理納付

セーフティネット住宅の賃貸人から生活保護の実施機関である福祉事務所に対し、生活保護受給世帯の家賃滞納等に係る情報提供を行い、実施機関が事実確認と代理納付の要否を判断する手続きが制度化されています。この制度の運用が円滑に行われるよう、賃貸人への制度周知に努めるとともに、福祉事務所その他の関係者と協議・調整を図ります。

○ 円滑な入居に向けた仕組みづくり

賃貸人や住宅確保要配慮者のニーズを踏まえ、セーフティネット住宅の登録促進や居住支援法人と連携した入居に対する支援等により、民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた仕組みを検討します。

○ 賃貸人の不安解消に向けた取り組み

住宅確保要配慮者の受け入れや入居中のトラブル等に関する賃貸人の不安を解消するため、賃貸人向けのQ&A作成等により、居住支援の取り組みや相談窓口に関して情報提供します。

② 居住支援に関する事項

○ 熊本市居住支援協議会の開催

不動産関係団体、居住支援団体、住宅部局、及び福祉部局等により構成される熊本市居住支援協議会において、居住支援に関する情報共有を行うとともに、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居するために必要な施策について協議します。また、関係者間の連携強化や意識啓発のため、意見交換会や研修会等による交流を図ります。

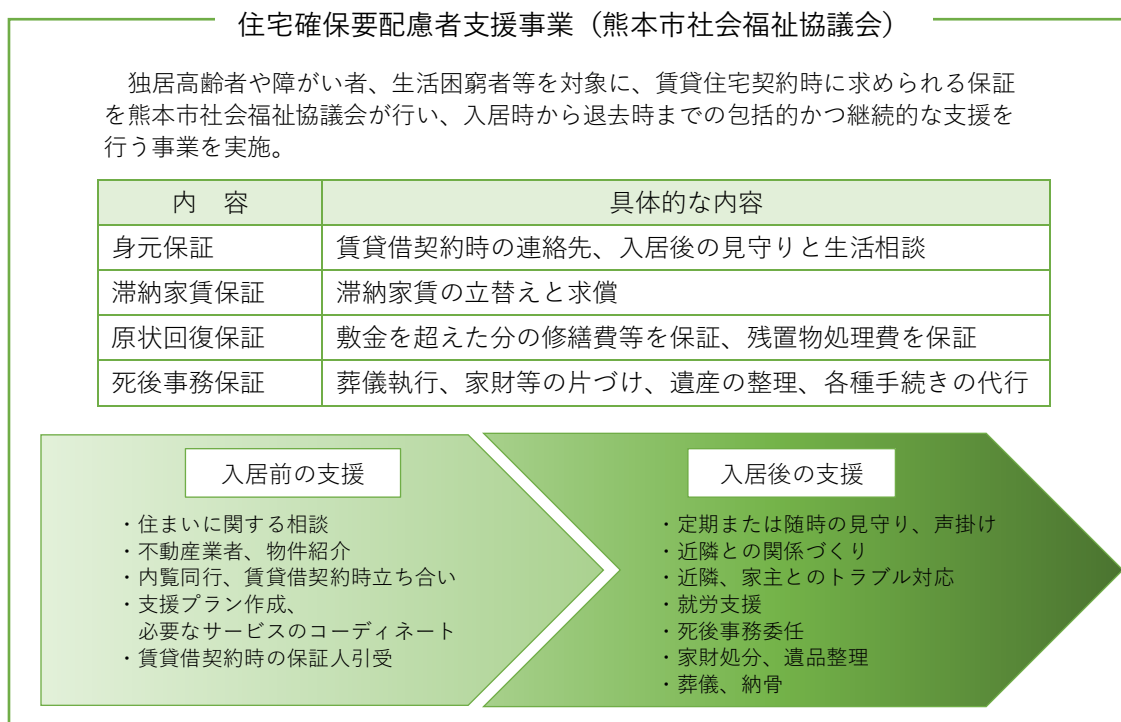
○ 各種相談窓口と連携した相談支援

様々な理由により住み替えを必要とする住宅確保要配慮者の住まいの確保のために、熊本市居住支援協議会による相談窓口の運営や相談会等を実施します。また、住宅確保要配慮者の状況に応じて、関係機関の相談窓口等と連携し円滑な入居を図ります。

○ 居住支援法人等と連携した居住支援

居住支援法人及び居住支援団体等が連携した入居支援を図るため、熊本市居住支援協議会による情報共有の場を設け、居住支援ネットワークを構築することにより、各主体の支援内容、活動地域等の特徴を活かした居住支援体制の充実を図ります。

■ 居住支援法人の取り組み事例



○ 住宅確保要配慮者への物件情報提供

セーフティネット住宅や Saflanet(セーフラネット)あんしん住み替え支援サイトの登録物件等について住宅確保要配慮者へ情報提供を行い、円滑な入居を図ります。

○ 熊本県住宅確保要配慮者居住支援協議会との連携

熊本市域をまたぐ住み替えを希望する住宅確保要配慮者にも対応するため、熊本県住宅確保要配慮者居住支援協議会との連携を図ります。

(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

賃貸住宅の適正な管理を図るため、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」や「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」、「家賃債務保証業者登録制度」等の賃貸住宅の運営やトラブル時の対応等に関する制度等について、不動産関係団体との情報共有及び連携を図り賃貸人へ周知します。

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)

1. 背景と目的

全国的に高齢化が進展しており、平成25年(2013年)には高齢者の割合が25%を越え、世界に例のない高齢社会がすでに到来しています。国は、欧米に比べ高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合が低いことから、平成28年に改定された住生活基本計画(全国計画)において、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を平成26年(2014年)の2.1%から令和7年(2025年)に4.0%とする目標を掲げました。また、同計画に基づき、高齢期に備えた既存住宅の改修に関する配慮事項を示した「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」が平成31年(2019年)に定められています。

本市においては、65歳以上の老年人口の割合は平成22年(2010年)の約21.0%から令和22年(2050年)には約33.9%に増加が見込まれ、その後もさらに増加すると予想されています。そのような中、平成23年(2011年)には「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正によりサービス付き高齢者向け住宅登録制度が開始され、本市においてもサービス付き高齢者向け住宅等の高齢者向け住宅の整備が進められてきました。しかし、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の家賃は、高齢者の年金収入に対して高額であるという問題があります。また、地域包括支援センターには、低所得者向けの施設数が少なく入居出来ない、身元保証人等の条件が合わず入居出来ないといった相談が多く寄せられています。

一方、本市の高齢者の住まいは、約76%が持家であり、約62.5%が単身・夫婦2人暮らしという状況です。また、約75%が主観的に健康的だと感じており、約67%が健康であれば自宅に住み続けたいと考えています。

今後さらなる進展が予想される高齢社会においても、様々な立場の高齢者が安心して暮らせる住まいを確保できるよう、住宅部局と福祉部局の緊密な連携による取り組みが必要です。

これらの高齢者の住まいの現状や社会情勢の変化に対応し、高齢者の居住の安定確保に向けた更なる施策展開を図ることを目的に、熊本市高齢者居住安定確保計画を策定します。

※資料編 P.89～92

2. 目標と基本的な施策

(1) 目標

① 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合の引き上げ

国は住生活基本計画（全国計画）において、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を令和 7 年(2025 年)までに 4.0%とする目標を掲げており、熊本県は熊本県住生活基本計画において令和 7 年(2025 年)までに 5.0%とすることを目標としています。本市においては、平成 31 年(2019 年)3 月時点で高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合は約 3.9%であり、入居率は平均で約 91%となっています。また、国の推計プログラムによれば、本計画満了時である令和 6 年(2024 年)までに 4.7%必要という算出結果が出ています。

今後増加する高齢者の住まいの選択肢として、高齢者向け住宅の割合の引き上げが必要です。

※資料編 P.89,91

② 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率の向上

熊本市の高齢者の住まいの現状として、約 76%が持家、約 67%が健康であれば自宅に住み続けたいと考えています。一方で、高齢者の事故発生場所は住宅が 77.1%であり、事故の特徴としては階段等からの転落・転倒が約 52%となっています。また、65 歳以上の高齢者の住宅における事故の危害の程度としては、65 歳未満と比べ重症化するケースが多い事も分かっています。

高齢期においても自宅で健康に暮らし続けることができるよう、バリアフリー化の促進が必要です。

※資料編 P.94

(2) 検証指標

① 高齢者人口に対する高齢者向け住宅^{*1}の割合^{*2}

3.9%(令和元年(2019 年))→4.7%(令和 6 年(2024 年))

② 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化^{*3}率

41.6%(平成 25 年(2013 年))→75%(令和 6 年(2024 年))

③ 市営住宅のバリアフリー化^{*4}率（再掲）

28.6%(平成 25 年(2013 年))→32.4%(令和 6 年(2024 年))

※1 高齢者向け住宅：

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

※2 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合：

高齢者向け住宅の定員数・戸数/高齢者(65 歳以上)人口×100 (%)

※3 一定のバリアフリー化

2 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

※4 市営住宅のバリアフリー化

2 箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅（屋内 780mm 以上）のいずれにも該当

(3) 目標を達成するために必要な事項（施策）

① 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給の促進

○ サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の緩和

サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進・家賃の低廉化のために、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準のうち、規模に関する基準について次のとおり緩和します。

■ サービス付き高齢者向け住宅の規模に関する基準 （緩和は既存の建物を改修して整備する場合に限る）

| | |
|--|---|
| ・各居住部分の床面積 | 25 m ² /戸 以上 → 20 m ² /戸 以上 |
| ・居間、食堂、台所その他の住宅部分を高齢者が共同して利用するための十分な面積を有する場合の各居住部分の床面積 | 18 m ² /戸 以上 → 13 m ² /戸 以上 |

○ 終身建物賃貸借制度の面積基準の緩和

終身建物賃貸借制度の普及促進を図るために、熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画におけるセーフティネット住宅の登録基準の緩和に併せて、終身建物賃貸借制度の認可基準のうち、規模に関する基準について次のとおり緩和します。

■ 終身建物賃貸借制度の規模に関する基準（緩和後）

| | |
|---|--|
| ①各戸の床面積（原則） | 18 m ² 以上 (生活保護世帯のみ拒まない場合は 15 m ² 以上) |
| ②一部共用の場合 ^{※1} | 13 m ² 以上 |
| ③共同居住型住宅 ^{※2} の場合 (シェアハウス等) | ・専用居室：7 m ² 以上（原則 1 室 1 名 ^{※3} ） ・住棟全体：13 m ² ×居住人数+10 m ² 以上 |

※1 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。

※2 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する場合

※3 乳幼児や児童を養育するひとり親世帯が 9 m²以上の専用居室に入居する場合を除く。

○ サービス付き高齢者向け住宅の普及啓発

サービス付き高齢者向け住宅登録制度について、制度の意義やメリット（建設費補助、固定資産税や不動産取得税の軽減措置、住宅金融支援機構の融資支援）などを、事業者に周知することにより、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進します。

○民間賃貸住宅への円滑な入居

高齢者が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう、熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画に基づき賃貸人の不安解消や、セーフティネット住宅の登録促進、居住支援体制の構築を図ります。

また、高齢者が終身にわたり安心して賃貸住宅に住み続けられるよう、終身建物賃貸借制度についても、普及啓発を行います。

② 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

○「サービス付き高齢者向け住宅」の立入検査、報告徴収

サービス付き高齢者向け住宅については、立入検査や報告徴収を通じて施設の管理運営状況を監督し、必要に応じて指導を行い管理の適正化を図ります。

③ 高齢者に適した良好な住環境を有する住宅の整備の促進

○市営住宅のバリアフリー化

熊本市市営住宅長寿命化計画に基づき、市営住宅の新築・建替分については、全戸高度なバリアフリー化を進めます。

○自宅のバリアフリー化の推進

高齢者が住み慣れた家に住み続けるための支援として、要介護・要支援と認定された高齢者等に対し、手すりの取付け、段差解消、滑りの防止及び移動の円滑化等のための床材又は通路面の材料の変更、引き戸等への扉の取替、洋式便器への取替えなどの自宅のバリアフリー化を推進します（介護保険による住宅改修費の支給制度）。

また、自宅内での転倒事故等により要支援・要介護状態になることも考えられるため、予防として行うバリアフリー化についても支援を検討します。

④ 高齢者居宅支援施設の整備の促進

○介護サービス基盤等の整備

団塊の世代が75歳に到達する令和7年（2025年）のサービス水準の推計を踏まえ、中長期的な視点や地域包括ケアシステムの構築を推進する観点から、地域密着型サービスに分類される施設*を積極的に整備することとし、特に整備が進んでいない行政区や日常生活圏域において優先的に整備を進めていきます。

※ 地域密着型サービスに分類される施設：（高齢福祉課に確認中）

⑤ 高齢者居宅生活支援体制の確保

○地域包括ケアシステムの強化

地域包括支援センターを中心とした地域の高齢者に対する様々な支援を継続するほか、多職種が参加する自立支援型地域ケア会議の実施、市・区の「地域包括ケアシステム推進会議」における地域課題の解決に向けた協議を進めるなど、「熊本市地域包括ケアシステム推進方針」や「くまもとはつらつプラン」に基づき関係団体とともに地域包括ケアシステムの深化・推進に向けて取り組みます。また、「生活支援」に関して住民主体の「地域支え合いサービス」に対する支援を実施します。

⑥ その他高齢者の居住の安定確保に関して必要な事項

○住まいの維持管理に向けた取り組み

高齢者が住み慣れた家に住み続けるために、国が定めた「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」の普及啓発、耐震改修促進計画に基づいた耐震化補助の普及啓発等を行います。また、住宅の耐震改修やリフォームに併せた効率的なバリアフリー化の推進を行います。

○高齢者が自宅に住み続けるための支援

高齢者が住み慣れた家に住み続けるために、日常生活を送る上での困りごと（手すりの設置、トイレの修繕、電気スイッチの取替等）を解決する支援について検討を行います。

○高齢者の住宅資産を活用した居住継続のための融資制度の普及啓発

新しい家や今ある土地を担保に融資を受けるリバースモーゲージ型融資は、住み慣れた土地で住み続ける事ができ居住の安定に資することから、金融機関等と協力し普及啓発を行います。

○孤独死防止のための支援

市営住宅においては、80歳以上の単身高齢者世帯を対象に、月1回指定管理者による安否確認を引き続き行います。

また、持家の高齢者に対する孤独死防止のために、新たな見守りサービスの検討（ICTを活用した見守り等）を行います。

○高齢者が低所得でも入居可能な住宅の確保

低所得でも入居可能な住宅である市営住宅においては、高齢者へ当選率優遇措置を引き続き行います。さらに、連帯保証人不要で入居可能になる仕組み作りを検討し、入居しやすい環境を目指します。

また、市営住宅約13,000戸のうち、3階建て以上の市営住宅の1階部分約2,300戸を高齢者・障がい者等優先住宅として確保しています。今後の建替えにおいても、1階部分については同様の取り扱いを行っていきます（特定目的住宅）。

○空き家の発生抑制

持家で暮らす単身・夫婦2人暮らしの高齢者世帯が多い中で、高齢者向け住宅への転居や相続を契機に空き家となるケースが増えることが予想されます。サービス付き高齢者向け住宅等への住み替えのタイミングを捉えて、これまで居住していた住宅が管理不全の空き家とならないよう、熊本市空家等対策計画に基づいた、発生抑制のための取り組みを行います。

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（策定済）の概要を掲載予定

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（策定済）の概要を掲載予定

第5章
計画の実現に向けて

1. 計画の進行管理に係る基本的な考え方

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、①計画の策定=Plan、②計画の実施=Do、③計画の評価=Check、④計画の改善=ActionのPDCAサイクルに基づいて、進捗状況を管理します。

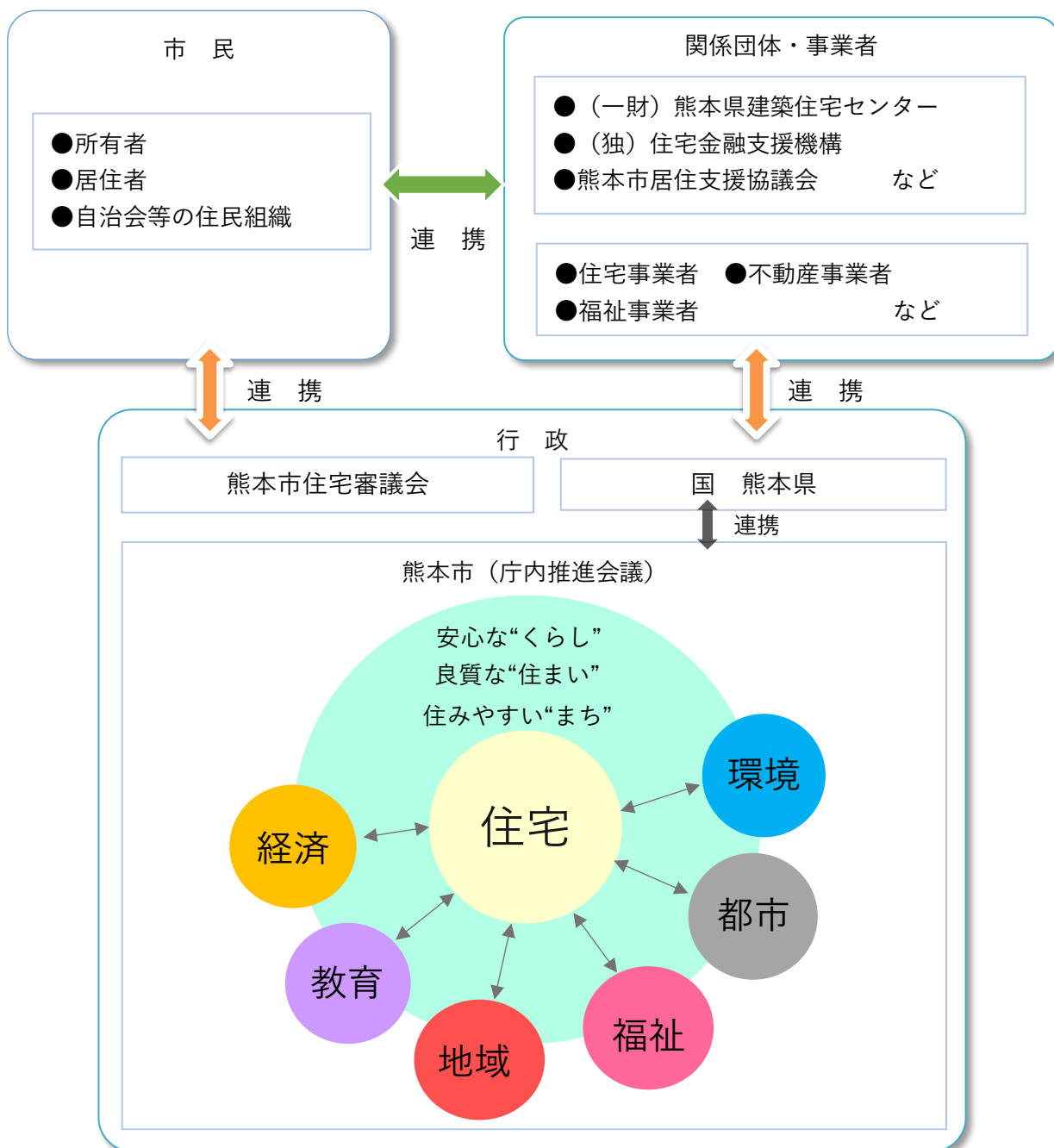
また、数値目標や事業の進行管理及び評価により、各事業の検証を行うとともに、熊本市の取組みなどを関連団体と連携しながら、広く市民に周知して施策を推進します。

2. 計画推進に向けた庁内体制と評価体制

計画推進にあたっては、関連施策の計画的な展開を図るため、毎年度の進捗管理の実施及び庁内関係各課から構成される庁内推進会議を設置し、関連部局と連携を図ります。

また、計画の実効性を高めるため、施策の進捗管理や評価を行うと同時に、有識者や公募市民等からなる「熊本市住宅審議会」を開催し、審議を踏まえて、施策の進行における必要な事項の検討を行います。計画期間満了時に際しても同様に、同審議会の開催及び審議を踏まえた計画の改訂について検討を行います。

■連携イメージ



3. 各主体に期待する役割

市民

市民は、本市の住まいづくり・まちづくり・地域コミュニティの主体であることから、自らの住生活(暮らし・住宅・住環境)について高い意識を持ち、一人ひとりができることを実践していくとともに、協働して地域における住まいづくり・まちづくりを主体的に担っていく役割を果たすことが期待されます。

また、自治会等の住民組織においても行政等と連携し、市民協働のもと、地域活性化に寄与することが期待されます。

関係団体

(一財)熊本県建築住宅センター、(独)住宅金融支援機構、熊本市居住支援協議会などの関係団体は、住宅事情に対応した支援や住宅相談、セミナーなどを通じた取組みの中で、住宅政策の一翼を担っています。また、NPO※法人等は、市民や地域に最も近い立場で活動していることから、行政では手が届きにくい部分を担うことが期待されます。

事業者

事業者は、市場における住宅の供給や流通において重要な役割を担っており、良質な住宅の流通に向けた取組みが期待されます。また、安心な生活を実現するうえで、生活支援サービスを提供する事業者が生活に密着した支援を実行することが求められることから、行政と連携した様々な課題への対応が期待されます。

行政

行政は、安全・安心の住まいなどに関する市民の多様なニーズに対応するため、各地域の特性や実情を踏まえた総合的な施策展開を図ります。このため、引き続き住宅市場や市民ニーズを把握し、これに的確に対応した施策展開を図るため、関連する各部局・機関との連携・調整をより強化し、一体的に取り組んでいきます。

施策の推進へ

熊本市自治基本条例〔平成21年(2009年)制定〕より抜粋

社会の成熟化に伴い人々の価値観も多様化し、地方分権が進展する中、今日における地方自治は、市民が自治の主体としてその役割を自覚し、情報の共有を前提にして、積極的に市政・まちづくりに参画※¹し、市民、市議会及び市長等が協働※²して、自主的、自立的に進めていかなければならないもの

※1 参画：施策の立案から実施及び評価までの過程に主体的に参加すること

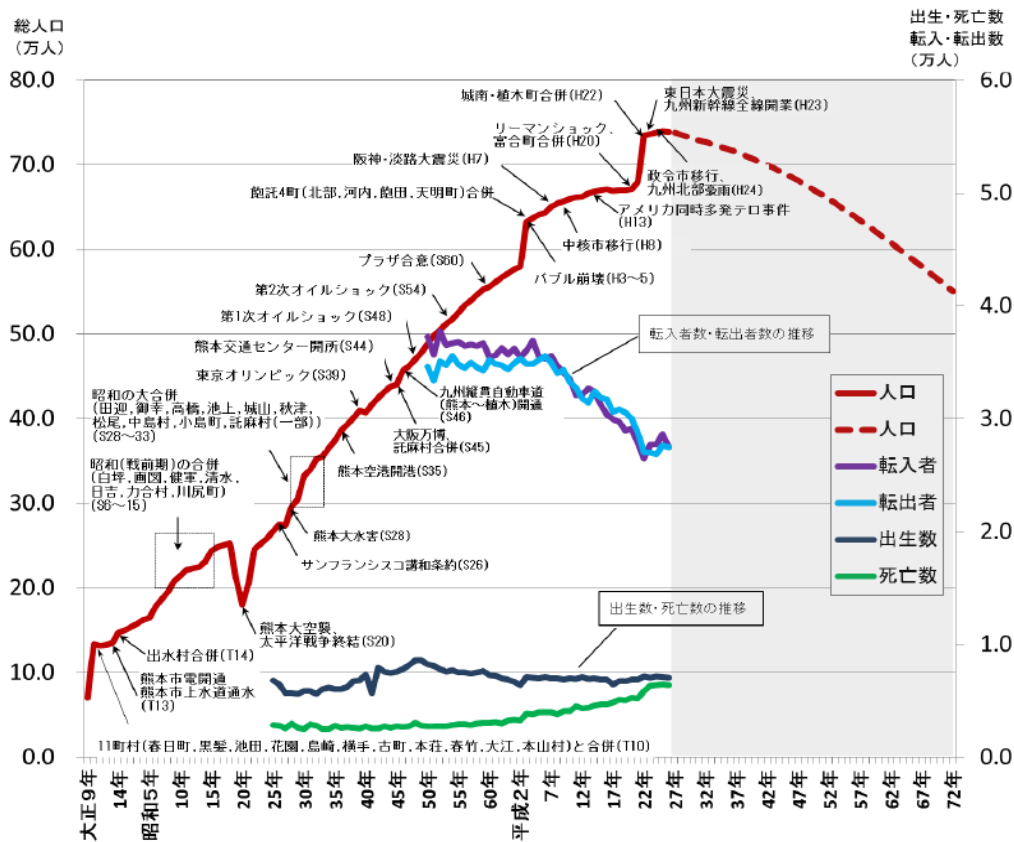
※2 協働：同じ目的のために、それぞれが対等な立場に立ち、役割と責任を担い、協力すること

資料編

【第1章関連】

■熊本市の総人口変遷と出生・死亡数、転入・転出数の推移

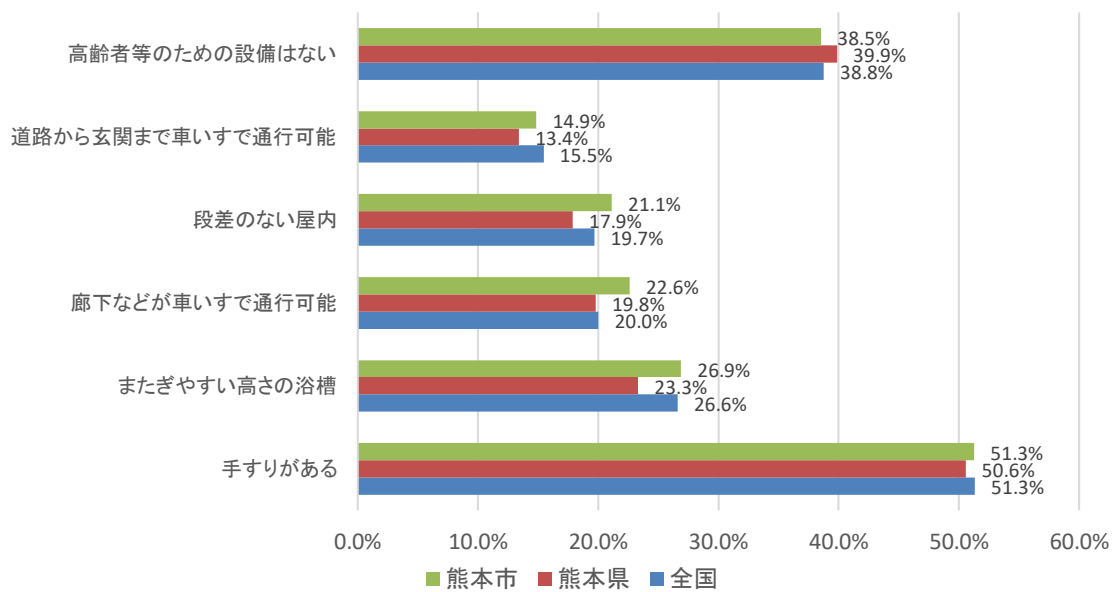
関連部分：1. 人口減少、少子高齢化が進んでいます



(資料) 大正9年～平成22年：熊本市統計書、熊本市の保健福祉、熊本県推計人口調査結果報告(年報)、平成27年～：国立社会保障・人口問題研究所推計準拠

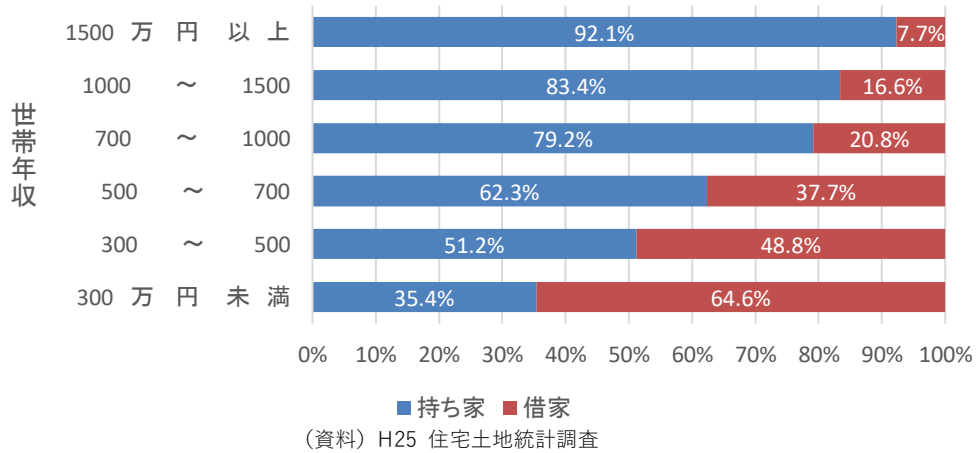
■熊本市のバリアフリー化率

関連部分：1. 人口減少、少子高齢化が進んでいます



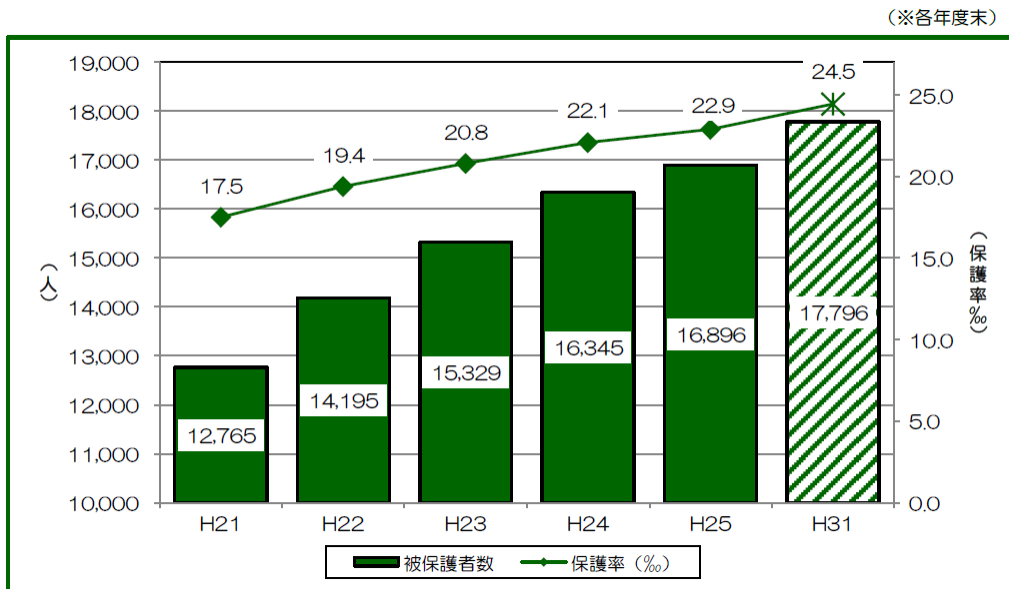
■熊本市における世帯収入と住宅所有の関係

関連部分：2. 住宅を確保する際に課題を抱える方が存在します



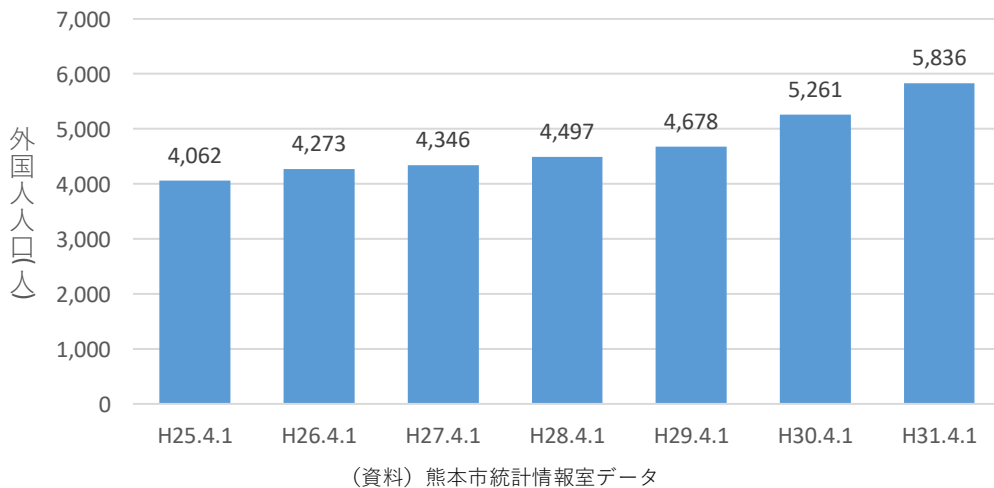
■熊本市の生活保護者数等の推移

関連部分：2. 住宅を確保する際に課題を抱える方が存在します



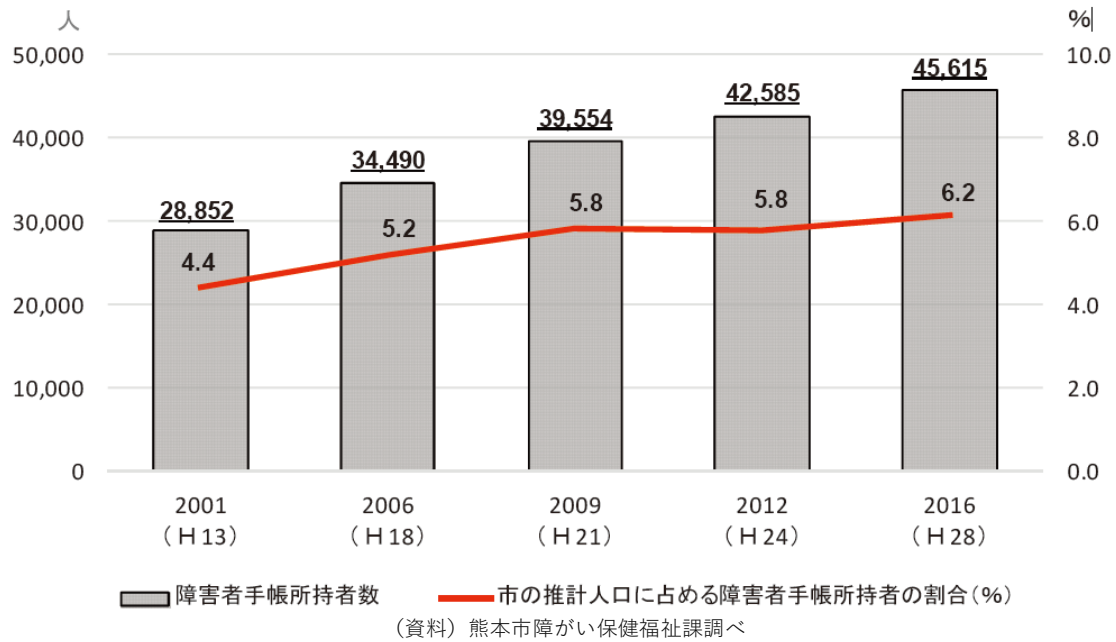
■熊本市の外国人人口の推移

関連部分：2. 住宅を確保する際に課題を抱える方が存在します



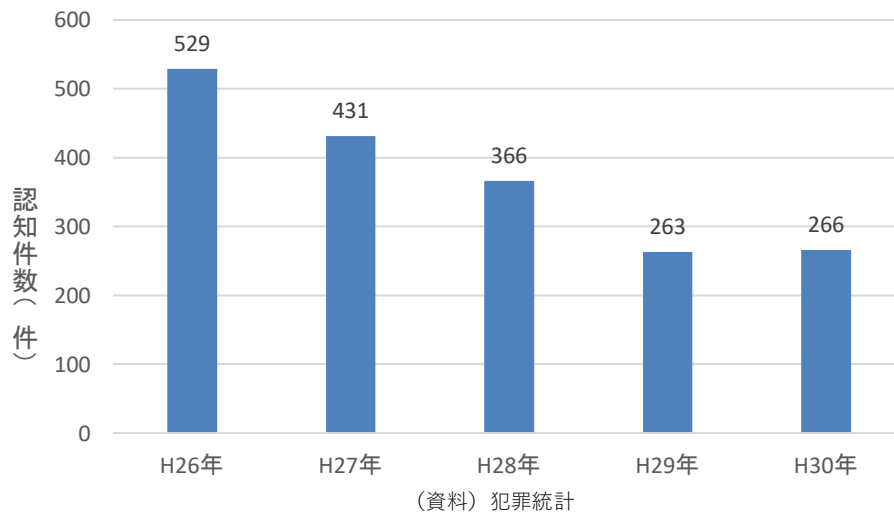
■熊本市の障害者手帳所持者数と対人口比の推移

関連部分：2. 住宅を確保する際に課題を抱える方が存在します



■熊本県の侵入盗（住居対象）の認知件数

関連部分：6. 建設から30年以上経過する住宅が多数あります



■町内自治会加入率

関連部分：8. 地域コミュニティの希薄化が見受けられます

熊本市の町内自治会加入率

| 年度 | 小学校区数 | 自治会数 | 加入世帯数 | 総世帯数 | 平均加入世帯数 | 加入率 (%) |
|-----|-------|------|---------|---------|---------|---------|
| H26 | ※94 | 868 | 261,938 | 305,246 | 302 | 85.81 |
| H27 | 94 | 911 | 271,598 | 315,993 | 298 | 85.95 |
| H28 | 95 | 914 | 272,462 | 316,452 | 298 | 86.10 |
| H29 | 92 | 917 | 271,581 | 317,707 | 296 | 85.48 |
| H30 | 92 | 917 | 273,484 | 321,329 | 298 | 85.11 |

(資料) 熊本市地域活動推進課

政令指定都市の自治会加入率 (神戸市、福岡市は不明)

| 都市名 | 時点 | 加入世帯数 | 総世帯数 | 加入率 (%) |
|-------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 札幌市 | H31.1.1 | 670,400 | 954,146 | 70.26 |
| 仙台市 | H30.6.1 | 406,443 | 513,791 | 79.10 |
| さいたま市 | H31.4.1 | 371,311 | 594,875 | 62.40 |
| 千葉市 | H31.3.31 | 293,931 | 445,027 | 66.00 |
| 川崎市 | H30.4.1 | 441,521 | 722,881 | 61.10 |
| 横浜市 | H30.4.1 | 1,233,118 | 1,680,768 | 73.40 |
| 相模原市 | H31.4.1 | 171,343 | 325,018 | 52.70 |
| 新潟市 | H31.4.1 | 307,255 | 335,479 | 91.59 |
| 静岡市 | H30.10.1 | 251,895 | 310,015 | 81.30 |
| 浜松市 | H31.4.1 | 293,598 | 307,936 | 95.30 |
| 名古屋市 | H30.4.1 | 789,007 | 1,092,939 | 72.20 |
| 京都市 | H30.12.31 | 488,789 | 722,054 | 67.70 |
| 大阪市 | H31.1.1 | 744,016 | 1,349,915 | 55.10 |
| 堺市 | H31.4.1 | 219,329 | 391,824 | 56.00 |
| 岡山市 | H31.3.31 | 263,815 | 327,878 | 80.50 |
| 広島市 | H30.7.1 | 328,887 | 563,334 | 58.40 |
| 北九州市 | H30.4.1 | 284,804 | 427,891 | 66.60 |
| 熊本市 | H30.4.1 | 273,484 | 321,329 | 85.11 |

平均加入率 70.82

(資料) 熊本市地域活動推進課調べ

【第4章第1節関連】

■熊本市市営住宅長寿命化計画（概要）

1. 計画策定から見直しの経緯

平成28年度（2016年度）「熊本市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、中長期の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、平成29年度（2017年度）から30年度（2018年度）にかけて計画の見直しを行った。

- 管理状況 団地数 127 管理戸数 13,071 戸（平成30年（2018年）4月1日現在）
※災害公営住宅 8 団地 326 戸整備中
- 計画期間 令和元年度（2019年度）から令和10年度（2028年度）（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、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〔平成28年（2016年）－令和37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〔平成28年（2016年）－令和7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〔平成27年（2015年）－令和6年（2024年）〕

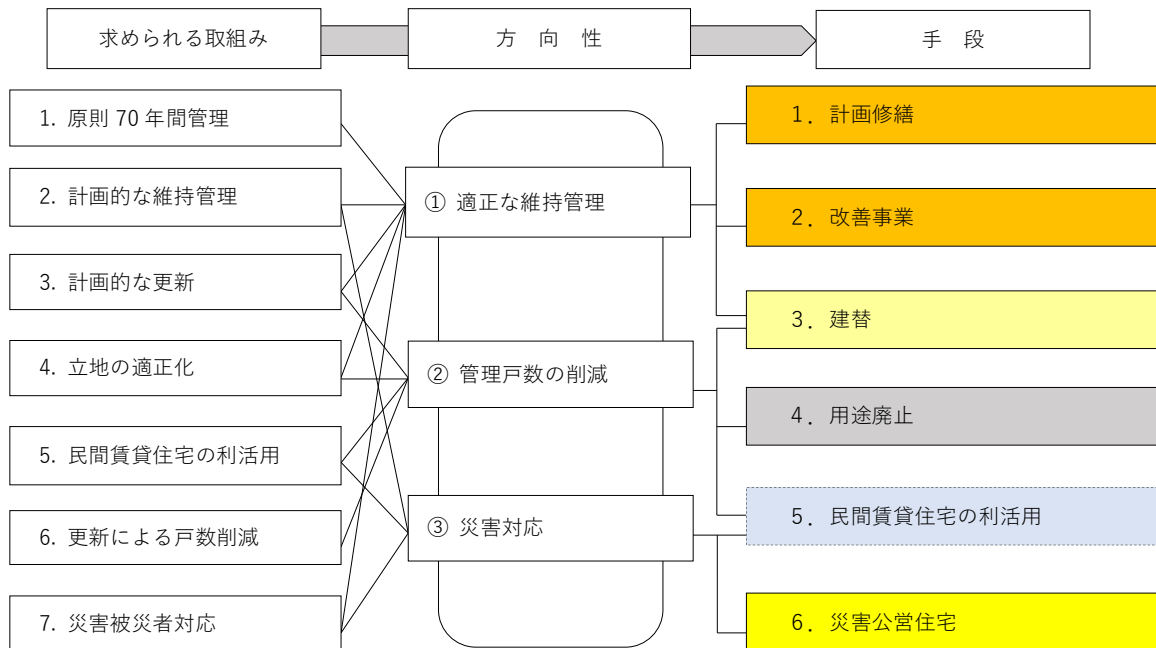
- 住宅総数は世帯数を上回る（住宅数 357,520 > 世帯数 308,000） 住宅土地統計調査 2013
- 賃貸用住宅の空家：30,310 戸
- 市営住宅管理戸数に関する方針：人口減少社会の到来を見据え 総管理戸数を削減

■熊本市震災復興計画〔平成28年（2016年）－令和元年（2019年）〕

- 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

3. 市営住宅の方向性と手段

市営住宅に求められる取組から方向性を整理し、手段（計画内容）を定める。



■方向性と手段

方向性① 適正な維持管理

1. 計画修繕

- ・ 定期点検、点検結果の反映
- ・ 建物躯体、内外装、設備等の経年劣化に応じた修繕
- ・ 予防保全観点から外壁改修や屋上防水等の修繕
- ・ 修繕周期の設定

2. 改善事業

- ・ 居住性向上型：風呂設備設置、電気容量の向上
- ・ 福祉対応型：住戸内手摺、段差解消、浴槽高齢者対応
- ・ 安全性確保型：外壁落下防止、EV改修
- ・ 長寿命化型：外壁・屋上改修、給排水管耐久性向上、(外灯LED化)

3. 建替

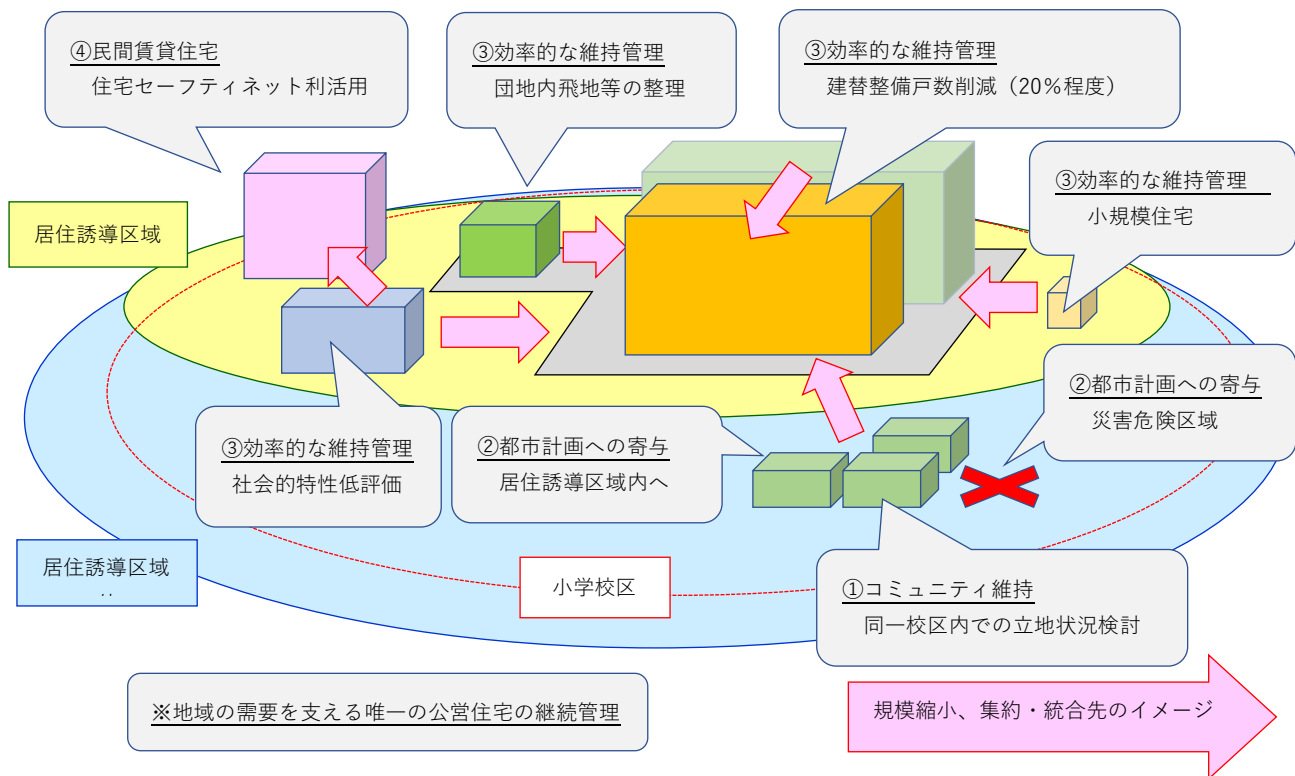
- ・ 居住環境を現在水準へ（住戸規模、設備、バリアフリー、省エネルギー等）

方向性② 管理戸数の削減

3. 建替、4. 用途廃止、5. 民間賃貸住宅の利活用

- ・ 需要が高く、立地利便性等が良好な住宅の更新
- ・ 整備戸数の適正化（削減）
- ・ 地域コミュニティ・生活圏を考慮した統合・集約
- ・ 需要、立地利便性等が低調な住宅の管理終了
- ・ 管理効率が低い団地・住棟の集約
- ・ 民間賃貸住宅（住宅セーフティネット）の利活用
- ・ 地域の公営住宅の需要を支える団地の更新（継続管理）

◇イメージ



◆公営住宅法（参考）

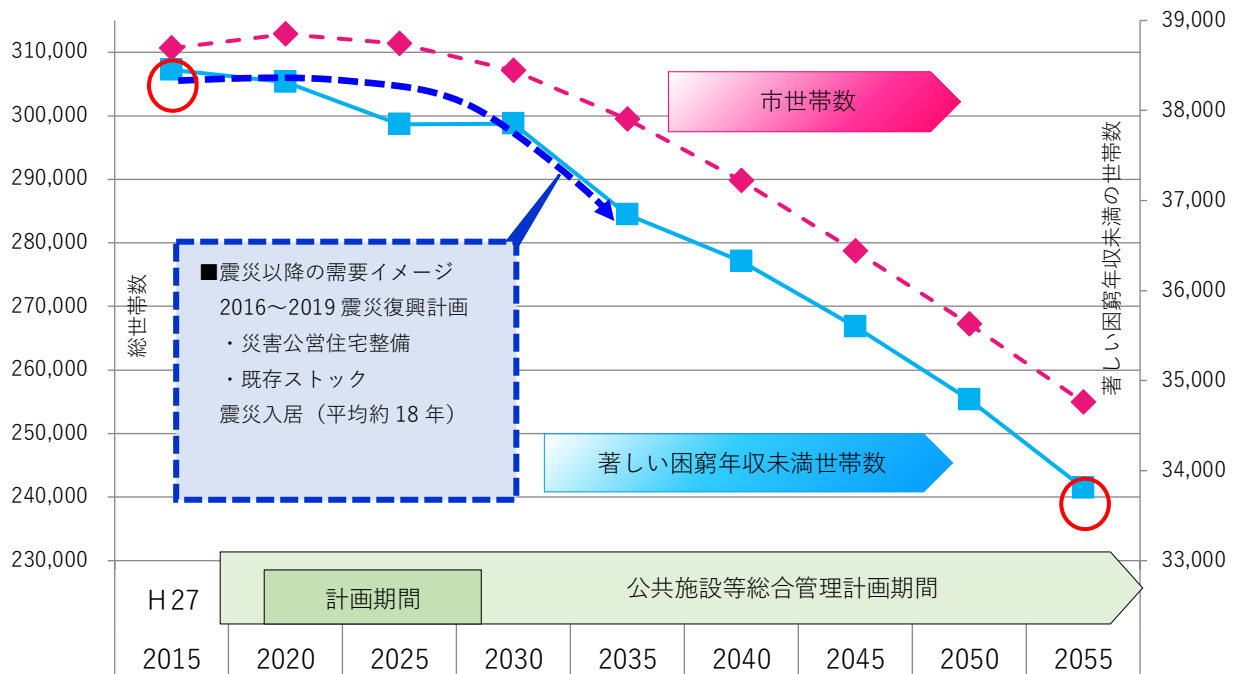
- 用途廃止
 - ・ 耐用年限を経過した場合
 - ・ 特別な事由により引き続き管理することが不適当な場合で、国土交通大臣の承認を得たとき 等
- 建替事業
 - ・ 耐用年限の 1/2 を経過した団地 等

方向性③ 災害対応

6. 災害公営住宅

| 区 | 名称 | 戸数 | 構造規模 |
|-----|---------|------|--------|
| 中央区 | 大江第二団地 | 19戸 | RC造・4階 |
| 中央区 | 南熊本第二団地 | 80戸 | S造・5階 |
| 東区 | 秋津第二団地 | 36戸 | S造・2階 |
| 南区 | 白藤団地 | 76戸 | RC造・7階 |
| 南区 | 舞原第一団地 | 19戸 | RC造・4階 |
| 南区 | 舞原第二団地 | 60戸 | S造・2階 |
| 南区 | 舞原第三団地 | 16戸 | S造・2階 |
| 南区 | 塚原第二団地 | 20戸 | S造・2階 |
| 合計 | | 326戸 | |

4. 著しい困窮年収未満の世帯数（将来ストック）推計



* 市総世帯数（熊本市人口ビジョンより引用、2040年以降は同ビジョン社人研準拠推計人口を基に推計）

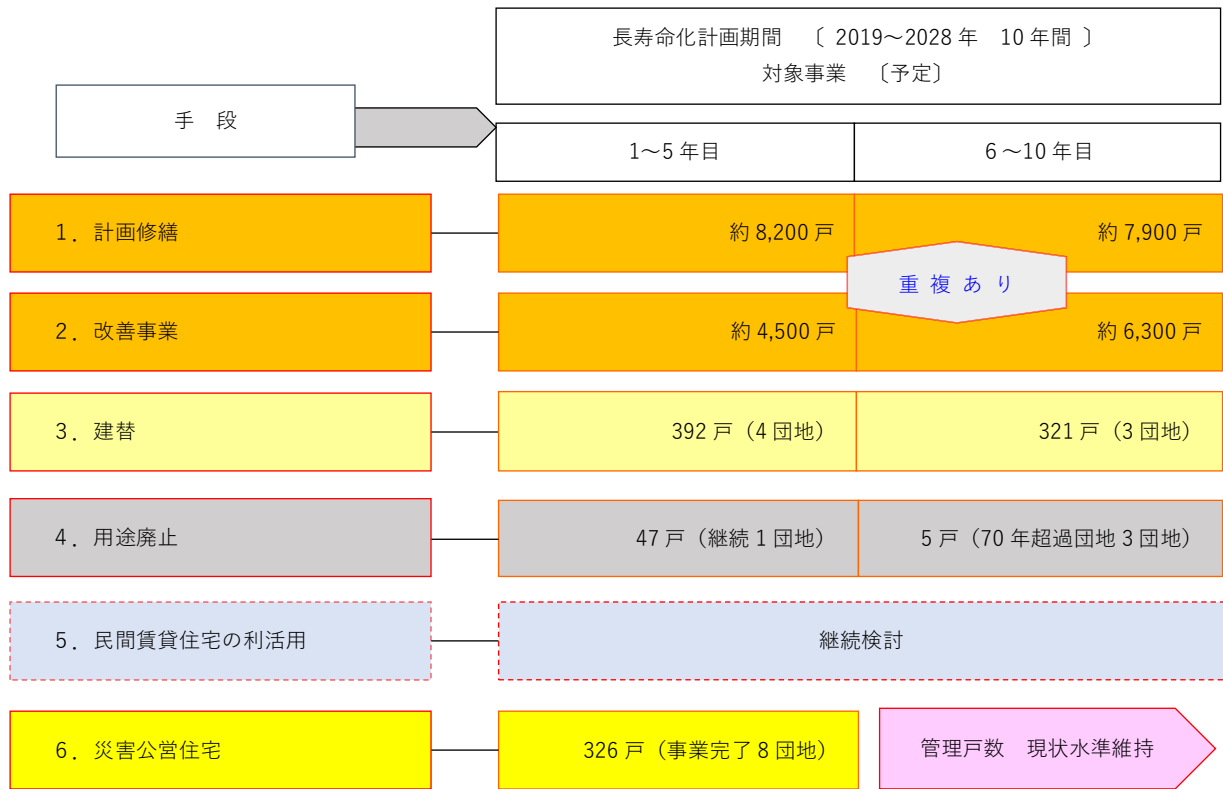
* 著しい困窮年収未満の世帯数（国土交通省推計プログラムより作成、2045年以降は、世帯率の変化率より推計）

◇将来ストックの推計

| | 2015 | 2055 | 備考 |
|------|-----------|-----------|---------------------------|
| 推計値 | 38,452 世帯 | 33,810 世帯 | ▲4,642 世帯 |
| 県営住宅 | 6,836 戸 | 5,470 戸 | ▲1,366 ▲20% |
| 市営住宅 | 13,071 戸 | 10,450 戸 | ▲2,621 ▲20% |
| 民賃住宅 | 18,545 戸 | 17,890 戸 | ▲ 655 ※2015 居住中 118,310 戸 |

「熊本市市営住宅長寿命化計画」及び将来ストック推計については、社会情勢の変動や住宅政策の動向、統計調査の更新等に対応し、概ね5年ごとに見直しを行います。

5. 計画期間 事業量 (2019 年 - 2028 年)



各事業量は予定数であり、社会情勢の変動や住宅政策の動向、団地の経年状況、国庫補助や市財政状況等により変動します。

■入居基準や同居親族要件の緩和などの見直し

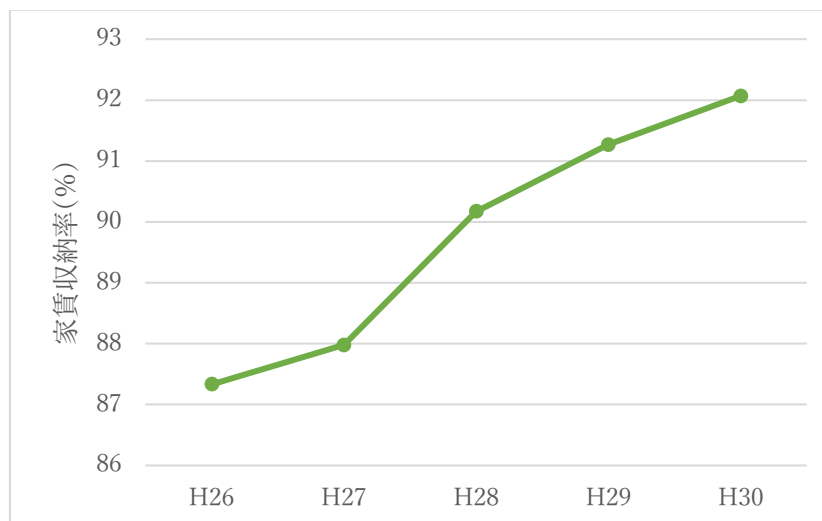
- 平成 18 年(2006 年)：単身入居申込資格の要件に知的、精神障がい者を追加
子育て世帯の入居収入基準の緩和の実施
- 平成 23 年(2011 年)：精神障がい者、犯罪被害者世帯について入居者優遇措置を追加
- 平成 24 年(2012 年)：若年者単身世帯の申込みを追加
- 平成 25 年(2013 年)：難病者がいる世帯について入居者優遇措置の追加
- 平成 31 年(2019 年)：入居申込資格の要件にパートナーシップ宣誓書受領書の交付を受けた者を追加
単身者入居可能住宅及び入居促進住宅の基準緩和
- 令和 2 年(2020 年)：連帯保証人制度の見直し（予定）

■家賃収納率

家賃の収納率は、滞納者への納付指導強化等により上昇傾向にあります。

平成 30 年度の収納実績は、調定金額約 3 億 3 千万円に対し、収納済額約 3 億 1 千万円で収納率は約 92%、累積の未収額は約 2 億 6 千万円となっており、滞納世帯数は約 1,500 世帯です。内訳は、滞納月数「6ヶ月未満」が約 900 世帯と初期滞納が多い状況となっています。

このことから、今後は、初期滞納者の対策を強化し、長期滞納者への移行を未然に防ぐとともに収納管理の厳正化を図ります。



資料：熊本市

■家賃収納率向上に向けた取組み

○家賃納付指導の徹底

- ・専任納付指導員による納付指導の徹底

初期段階の滞納者に対して、本人や連帯保証人に適切な納付指導を行います。

- ・納付意識の啓発と口座振替への切替推進

納付意識の啓発のため、家賃をはじめ住宅の管理について分かりやすくまとめた冊子「ハートフル」を年2回作成し、市営住宅全戸に配布します。また、滞納者の多くが納付書払いであるため、より確実な収納方法である口座振替への切替を推進します。

○法的措置の実施

- ・高額等滞納者の債務名義取得、建物明け渡しの強制執行の実施

滞納者と裁判上での和解を行い、納付意識を高めるとともに、支払不履行時の法的担保を取得します。悪質な滞納者については、訴訟や建物明け渡しの強制執行を行います。

- ・法務専門員等の雇用

法的実務経験者及び警察OBの雇用を行い、法的措置業務の強化を図ります。

- ・給与・預金等の差押えの検討

支払能力があるにも関わらず、納付意欲が欠如している滞納者の給与や預金の差押えを検討します。

■熊本地震への対応

被災者向け公営住宅の提供の状況（R1.8月末）

（件）

| 申込数 | 内 定 | | | マッチング中 | 辞退 |
|-------|------|--------|------|--------|-----|
| | 災害公営 | 既存市営住宅 | 県営住宅 | | |
| 1,931 | 317 | 786 | 93 | 73 | 662 |

■指定管理者の導入の概要

| | |
|-------|--|
| 導入時期 | 平成 18 年 4 月 1 日 |
| 導入施設 | 熊本市営住宅条例に基づく市営住宅及び共同施設 熊本市特定優良賃貸住宅管理条例に基づく特優賃住宅 等 |
| 選定方法 | 公募(初回の指定は従前の受託者を選定、2 回目以降は民間事業者を選定) |
| 指定の期間 | 3 年(初回～3 回目)、5 年(4 回目 H27.4～R2.3、5 回目、R2.4～R7.3) |
| 選定の基準 | 公正・公平性の確保／効率的かつ適正な管理による管理経費の縮減／安定した管理能力 |

■指定管理者業務内容

| | | |
|------------|--|--|
| 本市が行う業務 | 公平な住宅政策の実施の観点から行政主体としての判断が必要な業務 | 入居決定、収入状況請求、収入認定、家賃決定、家賃等減免決定・徴収猶予、同居・承継承認、用途併用・模様替え承認、明け渡し請求(滞納、高額所得、不正入居等)、損害賠償請求等 維持管理に関する計画策定(入居募集計画、修繕計画、滞納整理計画等)、滞納指導、収納・電算入力等 訴訟や強制執行等にかかる業務、計画修繕・一般修繕は個別の業務委託として行う |
| 指定管理者が行う業務 | (1)市営住宅の入居及び退去に関する補助業務(特優賃*を含む) | 入居等に関する相談、入居者募集、公開抽選の実施、入居申込書受付、入居確認、退去受付等 |
| | (2)市営住宅及び共同施設の管理及び適正な使用の確保に関する補助業務(特優賃を含む) | 承継・同居申請書受付、収入申告書受付、収入認定等にかかる異議申請書受付、不適正入居・使用者指導、駐車場使用申請・廃止届受付等 |
| | (3)市営住宅及び共同施設の維持補修に関する業務(特優賃*を除く) | 保守点検業務(消防設備、エレベーター設備等保守点検)、空き部屋補修(退去から入居までの部屋管理)等 |
| | (4)家賃等収納関係補助業務 | 家賃等の収納、家賃等の納付案内、家賃等減免申請受付、電算入力等 |

【第4章第2節関連】

■ 熊本市内の公的賃貸住宅ストック

【平成31年(2019年)3月31日時点】

| 管理主体 | 名称 | 管理戸数 |
|--------------|-------------|---------|
| 熊本市 | 市営住宅 | 13,091戸 |
| 熊本県 | 県営住宅 | 6,836戸 |
| 熊本市 | 特定優良賃貸住宅 | 243戸 |
| 熊本県 | 特定優良賃貸住宅 | 153戸 |
| 独立行政法人都市再生機構 | UR賃貸住宅 | 449戸 |
| 民間 | 高齢者向け優良賃貸住宅 | 373戸 |
| 計 | | 21,145戸 |

■ 民間賃貸住宅の管理状況等に関するアンケート調査

【平成30年(2018年)11月末時点】

| | n=109 | | n=91 | | (n=回答数) |
|--------|--------|---|-------|---|---------|
| | 管理戸数 | | 空き戸数 | | |
| 熊本市全域 | 29,525 | 戸 | 1,846 | 戸 | 6.25% |
| 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% |

※本調査では熊本市内のおよそ 1/4 程度を占める戸数の回答があったと考えられる。

参考値：【H25 住宅・統計調査】民営借家：119,100 戸、賃貸用の空き家：30,300 戸

【H27 国勢調査】民営の借家世帯：119,491 世帯

高齢者の住まい

高齢者向け住宅



- ・有料老人ホーム(民間)
- ・サービス付き高齢者向け住宅(民間)
- ・シルバーハウジング(公営)
- ・軽費老人ホーム(民間)
- ・高齢者向け優良賃貸住宅(民間)

住宅部局

- ・サービス付き高齢者向け住宅の登録面積基準の緩和(改修のみ)
- ・終身建物賃貸借制度の認可面積基準の緩和
- ・サービス付き高齢者向け住宅の普及啓発

福祉部局

- ・介護サービス基盤等の整備
- ・地域包括ケアシステムの強化



住宅部局

- ・自宅のバリアフリー化の推進
- ・住まいの維持管理に向けた取組み
- ・高齢者が自宅に住み続けるための支援
- ・高齢者の住宅資産を活用した居住継続のための融資制度の普及啓発
- ・空き家の発生抑制

持家

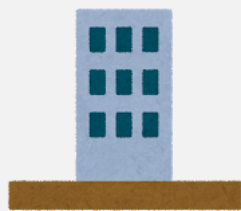


福祉部局

- ・孤独死防止のための支援
- ・地域包括支援センターや地域における見守り
- ・要支援、要介護者へのバリアフリー改修



市営住宅



民間賃貸住宅



住宅部局

- ・市営住宅のバリアフリー化
- ・高齢者世帯への当選率優遇
- ・連帯保証人不要となる取組み
- ・災害に配慮した市営住宅の整備
- ・定期募集の見直しによる入居機会の拡大

住宅部局

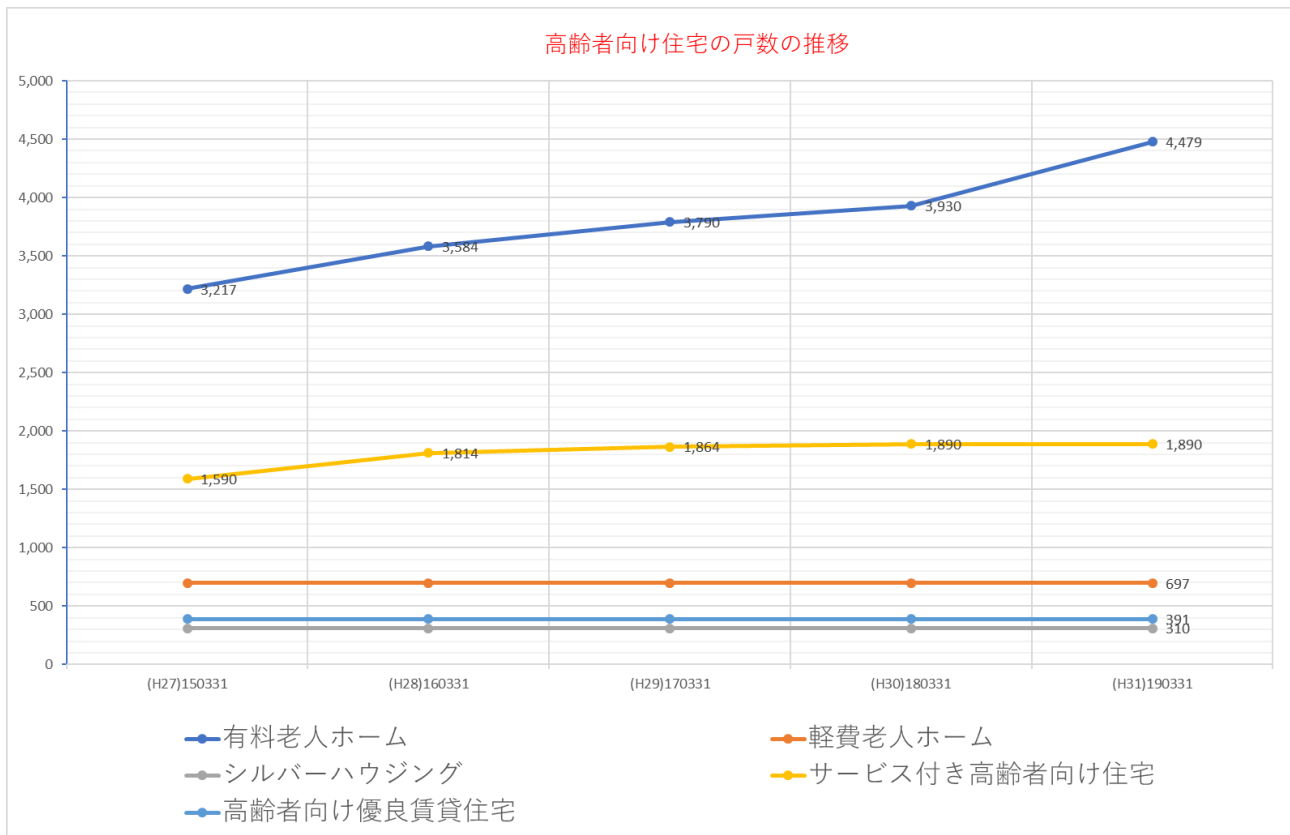
- ・セーフティネット住宅の規模に関する登録面積基準の緩和
- ・QAの作成等による賃貸人の不安解消に向けた取組
- ・住宅扶助費の代理納付
- ・終身建物賃貸借制度の認可面積基準の緩和

居住支援協議会

- ・入居相談、支援等
- ・保証人代行業業(社会福祉協議会)

■ 高齢者向け住宅の戸数の推移

【平成〇〇年(〇〇〇〇年)〇〇月末時点】

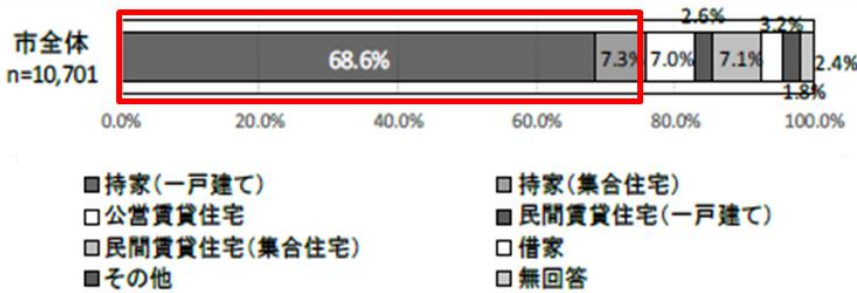


| 目標 | 高齢者人口に対する 高齢者向け住宅の割合 |
|---------------|-------------------------|
| 現在 | 3.9%(190331時点) |
| 有料老人ホーム | 4,479 |
| 軽費老人ホーム | 697 |
| シルバーハウジング | 277 |
| サービス付き高齢者向け住宅 | 1,890 |
| 高齢者向け優良賃貸住宅 | 391 |
| 合計 | 7,734 |

■ 高齢者ニーズ調査（高齢者の住まいの状況）

【平成〇〇年(〇〇〇〇年)〇〇月末時点】

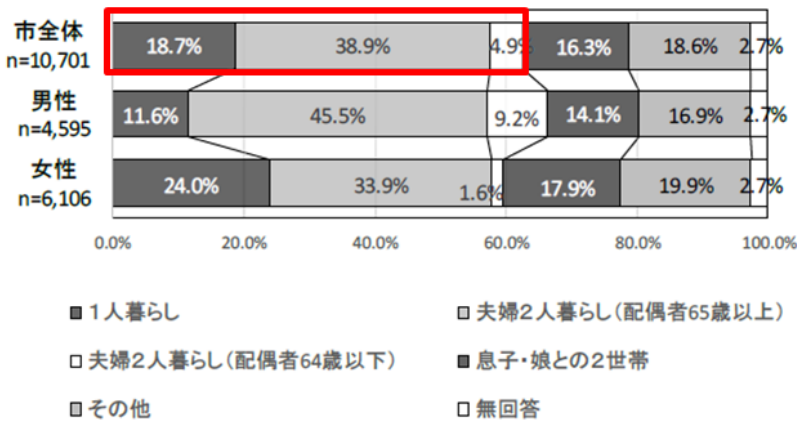
76%が持家



■ 高齢者ニーズ調査（高齢者の家族構成）

【平成〇〇年(〇〇〇〇年)〇〇月末時点】

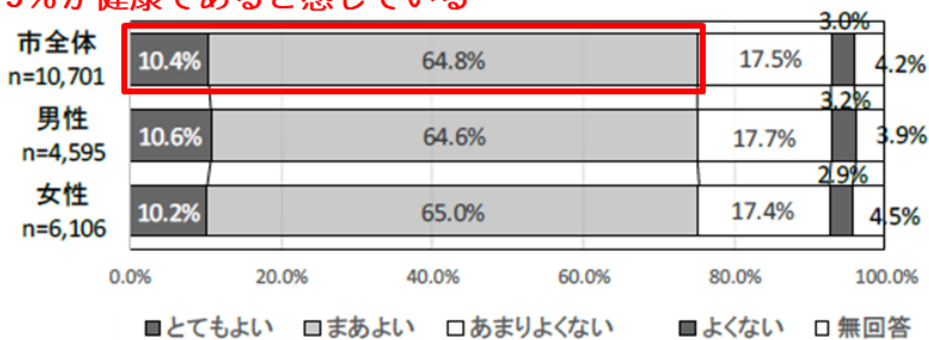
62.5%が単身・夫婦2人暮らし



■ 高齢者ニーズ調査（主観的健康観）

【平成〇〇年(〇〇〇〇年)〇〇月末時点】

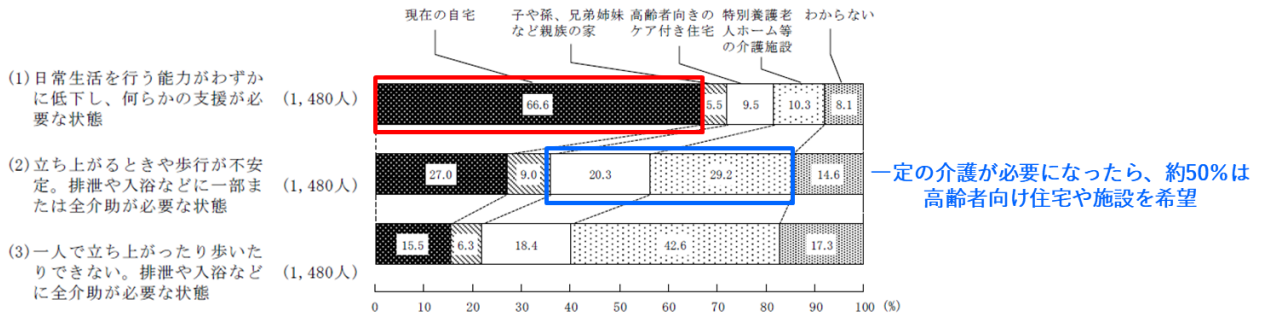
75%が健康であると感じている



■ 高齢者ニーズ調査（どこで生活したいか）

【平成〇〇年(〇〇〇〇年)〇〇月末時点】

健康であれば67%が自宅に住み続けたい



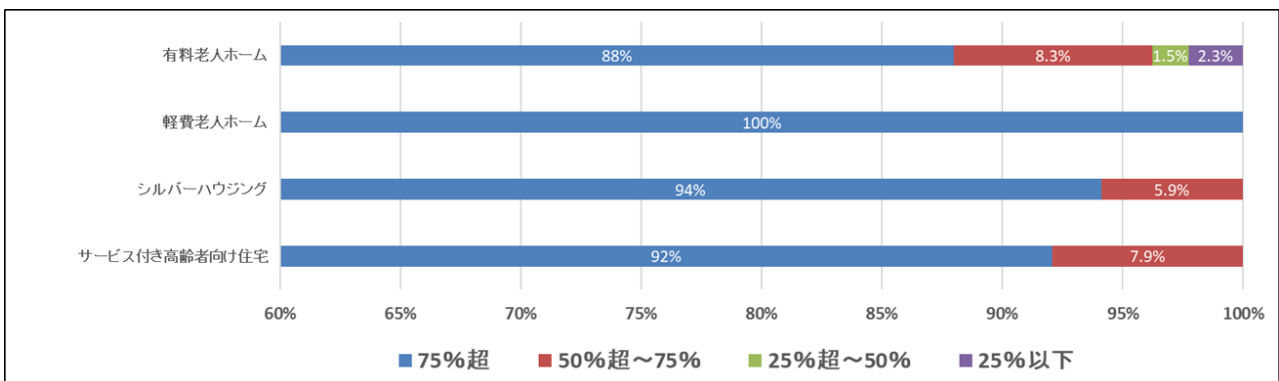
■ 高齢者向け住宅の入居数・入居率

【平成〇〇年(〇〇〇〇年)〇〇月末時点】

| | 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 (高優費除く) |
|--------|---------|---------|-----------|---------------|-------------|-----------------|
| 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 | | |

■ 高齢者向け住宅の種別毎の入居数・入居率

【平成〇〇年(〇〇〇〇年)〇〇月末時点】



■ 高齢者の年金収入額

【平成〇〇年(〇〇〇〇年)〇〇月末時点】

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 |

■ 高齢者向け住宅の家賃比較

【平成〇〇年(〇〇〇〇年)〇〇月末時点】

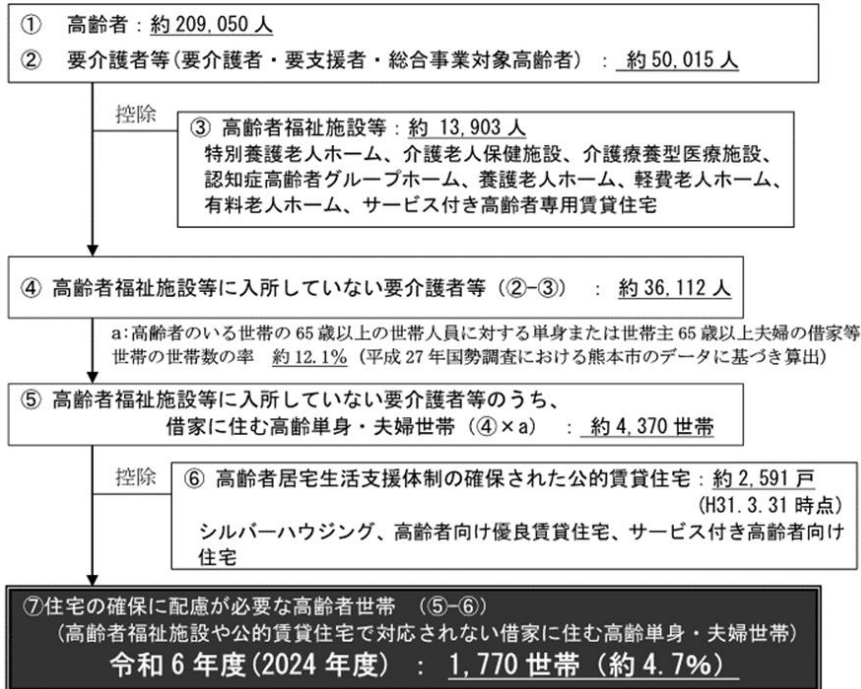
| | 有料老人ホーム | 軽費老人ホーム | シルバーハウジング | 市営住宅(参考) | サービス付き高齢者向け住宅 | 高齢者向け優良賃貸住宅 |
|--------|--|--|-----------------------|-----------------------|---|------------------------------------|
| 平均家賃負担 | 平均：17.9万円 住宅型・75歳自立 月払方式：13.2万円 全額前払：16.6万円 併用方式：23.8万円 (食費・サービス費含) | 収入による階層区分+ 施設毎に+α 150万円以下 1万円 150~160 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

■ 国の推計プログラムによる試算

【平成〇〇年(〇〇〇〇年)〇〇月末時点】

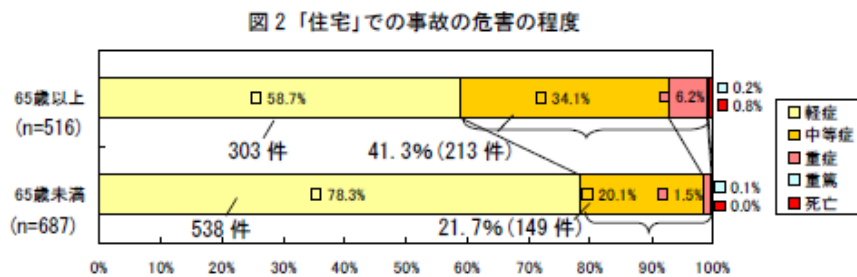
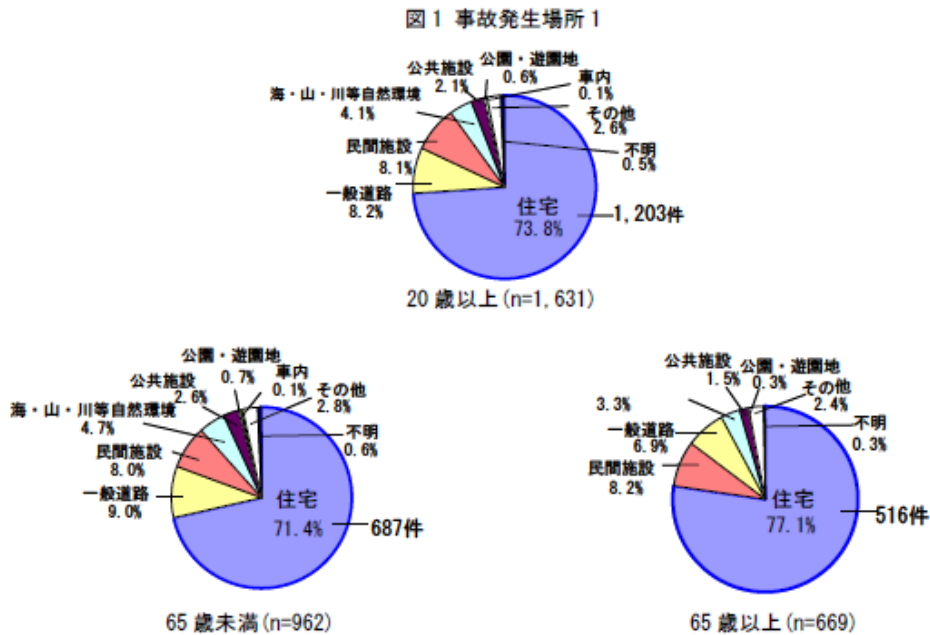
■ 需要推計の再検証 (R6 年度(2024 年度)推計値) : 熊本市の a (平成 27 年国勢調査) を使用



※【参考】(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

■ 高齢者の家庭内事故の発生件数

【平成〇〇年(〇〇〇〇年)〇〇月末時点】



2. 事例等からみた高齢者の家庭内事故の特徴

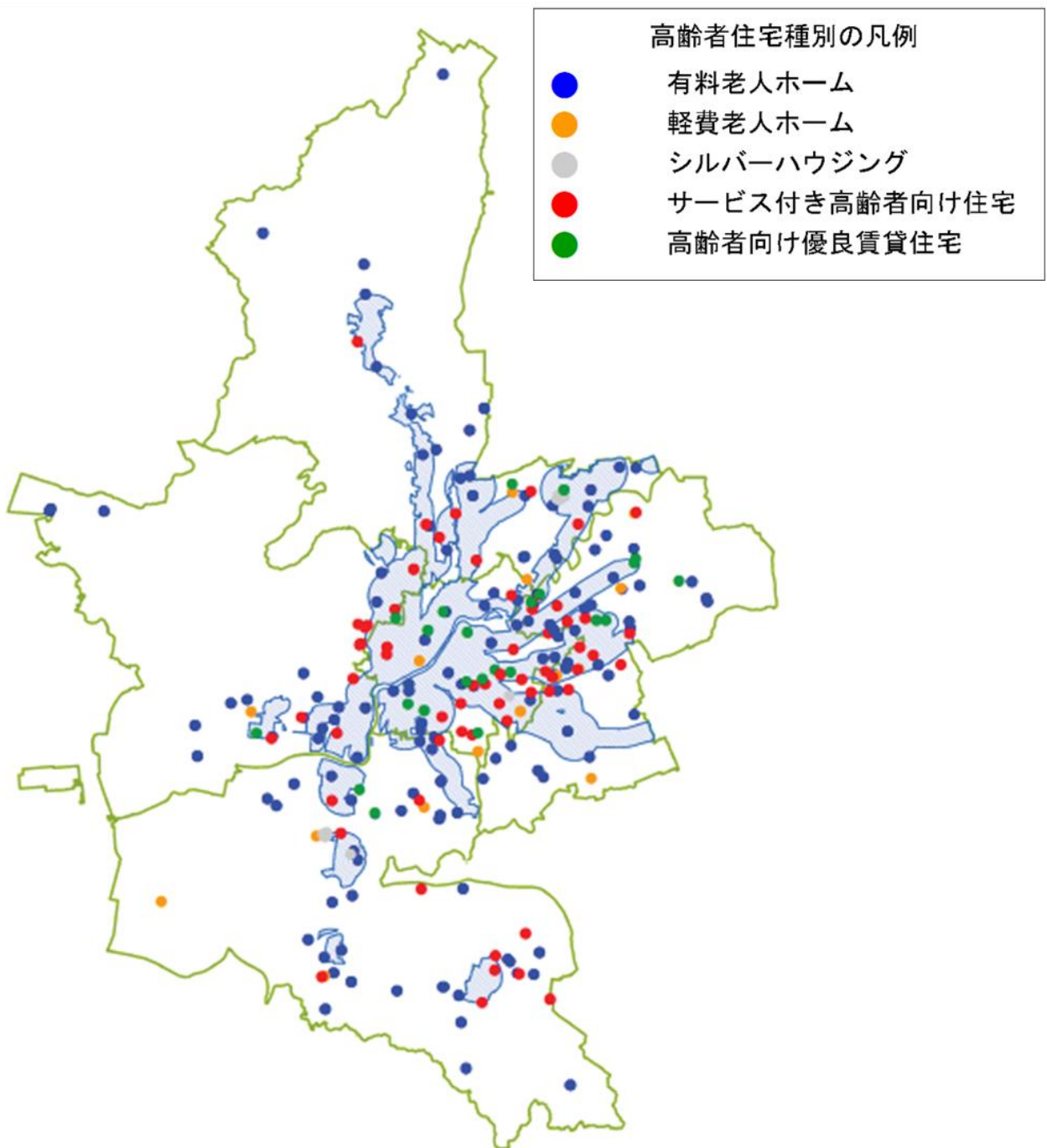
(1) 階段等からの転落、転倒

高齢者の家庭内事故 516 件のうち、事故のきっかけで多いものは「転落」30.4% (157 件)、「転倒」22.1% (114 件) の順であった。その中でも、「階段」によるものが最も多かった(「転落」: 43.3% (68 件)、「転倒」: 15.8% (18 件))。危害内容は「擦過傷・挫傷・打撲傷」が「転落」「転倒」ともに最も多かった(「転落」: 41.2% (28 件)、「転倒」: 55.6% (10 件))。次いで「骨折」についても「転落」「転倒」ともに最も多かった(「転落」: 30.9% (21 件)、「転倒」: 27.8% (5 件))。骨折した場合は、入院を要する重いけがになる傾向があった。

階段などの段差でつまずく、足がもつれて家具にぶつかる、ベッドから降りるときに転落する、靴下が引っかかって転落する、バスマットやじゅうたん、毛布などに足をとられて転倒するなど、ちょっとしたことが転落・転倒の原因になっている。また、寝起きや就寝中にトイレに行くためにベッドから降りたときに転倒する事例などもあった。

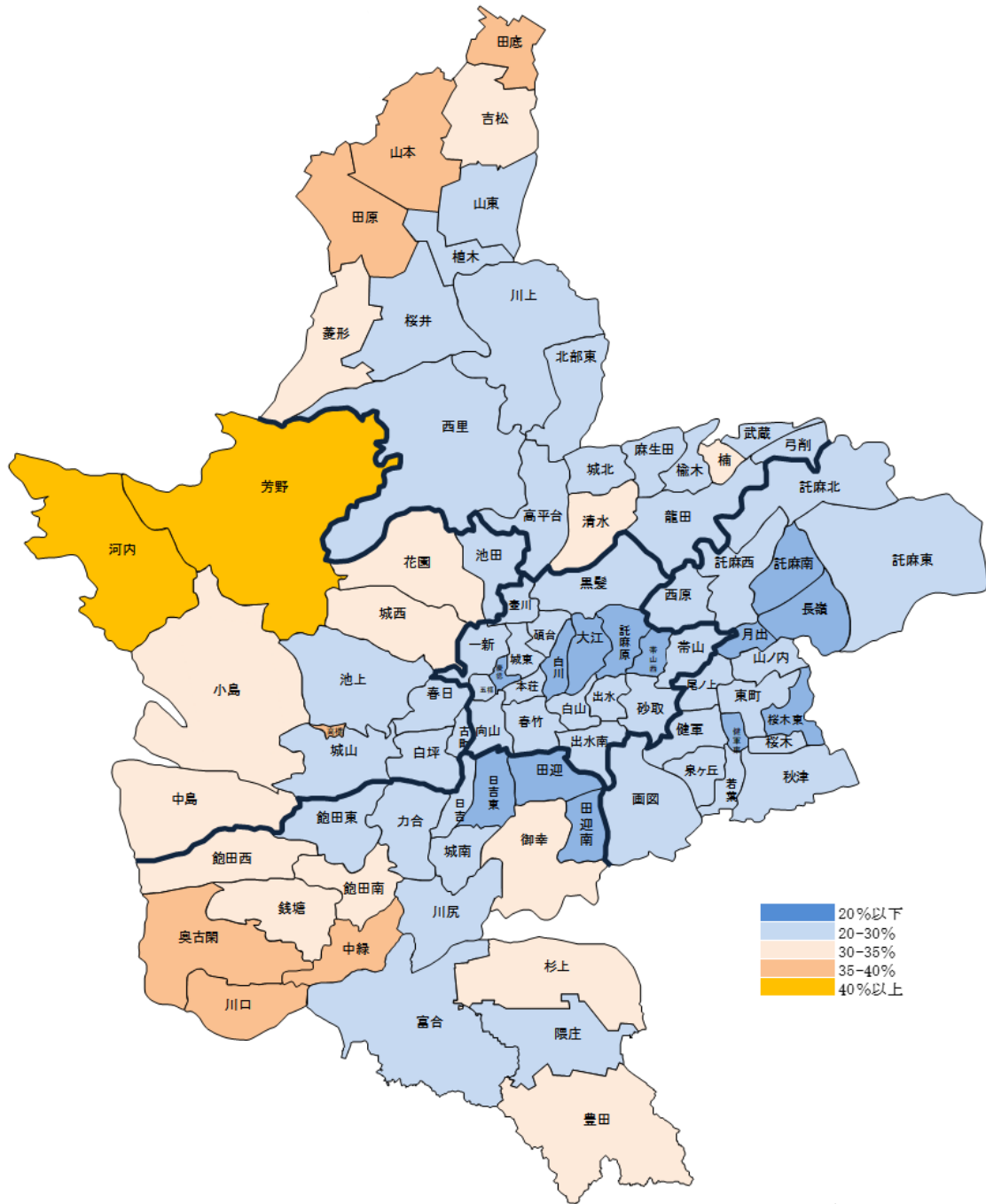
■ 高齢者向け住宅の分布

【平成〇〇年(〇〇〇〇年)〇〇月末時点】



■ 校区毎の老年人口割合

【平成〇〇年(〇〇〇〇年)〇〇月末時点】



■用語解説

あ

か

○ 居住支援法人

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を図るため、家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供、相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。〔令和元年(2019年)9月2日時点：12法人〕

○ 熊本市居住支援協議会

住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅等へ円滑に入居できる環境を整備するため、関係者間で情報を共有し、必要な支援策を協議・実施することを目的とし、不動産関係団体と居住支援団体、及び熊本市が協働で平成23年(2011年)7月に設立したもの。

令和元年度(2019年度)体制：不動産関係団体(4団体)、居住支援団体(低所得者、高齢者、障がい者、子育て、外国人等支援団体12団体)、熊本市(住宅部局、福祉部局等)

○ 熊本市市営住宅長寿命化計画

市営住宅ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な更新や維持管理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維持管理計画。

○ 熊本市パートナーシップ宣誓制度

『誰もがともにいきいきと、個性と能力を発揮できるまち』の実現を目指し、この理念に基づき、一方または双方が性的マイノリティであるお二人のパートナーシップ関係を尊重するための制度。

宣誓された内容に基づき、宣誓書の写しと宣誓書受領証等を交付する。

○ 軽費老人ホーム

無料又は低額な料金で、食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供与することを目的とする施設

○ 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン

民間賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸住宅標準契約書の考え方、裁判例及び取引の実務等を考慮のうえ、原状回復の費用負担のあり方について、妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとして国土交通省が取りまとめたもの。

○ 公営住宅の供給目標量

住生活基本計画(都道府県計画)に位置付けるべき公営住宅の供給目標量のことであり、熊本県住宅マスタープランでは、国土交通省の考え方や設定支援のプログラムに基づき設定している。

○ 公的賃貸住宅

公的主体が自ら供給し、又はその関与のもとで供給される賃貸住宅のこと。

○ 高齢社会

総人口に対して 65 歳以上の高齢者人口が占める割合を高齢化率という。一般に高齢化率が 7 %を超えた社会を「高齢化社会」、14%を超えた社会を「高齢社会」という。

○ 高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者住まい法に基づく高齢者向けの賃貸住宅のこと。平成 23 年(2011 年)10 月に制度が廃止され、後継としてサービス付き高齢者向け住宅の登録が開始された。一部の住宅については、熊本県により入居者の収入に応じた家賃の補助が行なわれている。

さ

○ サービス付き高齢者向け住宅

高齢者が日常生活を営むために必要な状況相談サービス、生活相談サービス等の福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境（バリアフリー構造等）を備えた高齢者向けの賃貸住宅。

○ 終身建物質貸借制度

都道府県知事（政令指定都市・中核市の長）の認可を受けた賃貸住宅事業者が、一定のバリアフリー構造を備えている等の基準に適合する賃貸住宅について、賃借人が生きていく限り存続し、賃借人の死亡時に終了する賃借人一代限りの借家契約を締結することができることとなる、借地借家法の特例として高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき設けられた制度。

○ 住宅確保要配慮者

住宅セーフティネット法に定義される者のほか、住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画により定める者のこと。

○ 住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

住宅セーフティネット法第 6 条第 1 項に規定する市町村賃貸住宅供給促進計画をいう。この計画を策定することにより、住宅確保要配慮者の範囲の追加、及びセーフティネット住宅登録面積・設備基準を強化又は緩和することができる。

○ 住宅金融支援機構

民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援するほか、災害復興住宅融資、子育て世帯向け・高齢者世帯向け賃貸住宅融資など、政策上重要で民間金融機関では対応が困難なものについて融資を行う独立行政法人のこと。

○ 住宅セーフティネット

セーフティネットの本来の意味は「安全網」で、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。

○ シルバーハウジング

高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅と生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向け公的賃貸住宅のこと。

○ 生活援助員

ライフサポートアドバイザーのこと。LSA と略称される。シルバーハウジングなどの公営住宅等に
住む高齢者等に対して、見守りサービス（安否確認）、生活指導や相談、緊急時の対応、関係機関との
連絡、コミュニティづくりの支援などを行う。

○ 生産年齢人口

生産活動に従事する人口。15 歳～65 歳の人口。

○ セーフティネット住宅情報提供システム

一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会が運用する専用ホームページのこと。セーフ
ティネット住宅について物件情報の閲覧や登録申請ができるほか、新たな住宅セーフティネット制度
に関する情報提供を行っている。

○ Saflanet(セーフラネット)あんしん住み替え支援サイト

熊本市居住支援協議会が運営しているホームページのこと。住み替えに関する情報提供のほか、協
力不動産店の物件情報や高齢者向け住宅等の情報を掲載している。

○ Saflanet(セーフラネット)あんしん住み替え相談窓口

熊本市居住支援協議会が運営している住み替え相談窓口のこと。定期・臨時相談会の開催や、電話
相談窓口（平日）を設置している。

た

○ 地域包括ケアシステム

要介護状態となっても住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、住まい・医療・介護・介護予防・
生活支援が一体的に提供される仕組み

○ 地域包括支援センター

地域における高齢者の総合相談窓口として、高齢者が住み慣れた地域で尊厳のある生活を継続でき
るよう、要介護状態になっても高齢者のニーズや状態の変化に応じて必要なサービスを切れ目なく提
供する、地域の高齢者支援の中核的役割を担う期間として、市内 27 か所に設置している。

○ 賃貸住宅標準契約書

賃貸住宅標準契約書は、賃貸借契約をめぐる紛争を防止し、借主の居住の安定及び貸主の経営の合
理化を図ることを目的とした、賃貸借契約書のひな形のこと。令和 2 年(2020 年)4 月 1 日施行の民法
改正や近年の家賃債務保証業者を利用した契約の増加等を踏まえて、「家賃債務保証業者型」や「極度
額の記載欄」を設けた「連帯保証人型」の賃貸住宅標準契約書も作成されている。

○ 特定目的住宅

市営住宅のうち、重度身体障がい者向け、大家族向け、シルバーハウジング、1 階（高齢者、障が
いのある方）、住戸のこと。

○ 都市再生機構

都市機能の高度化や居住環境の向上による都市の再生を図り、まちづくりのビジョンの実現を支援するとともに、良好な賃貸住宅の確保や居住の安定を図り、公的賃貸住宅としての住宅セーフティネットの充実に努めることによる都市の発展と住生活の向上を目標とした独立行政法人。

な

は

○ バリアフリー

障壁をなくすという意味で用いている。ここでは、住宅の床の段差解消や手すり設置、車いすで通行可能な廊下幅の確保により、誰もが使いやすいよう配慮すること。

ま

○ 民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック

賃貸住宅の経年劣化に応じて計画的かつ適切なメンテナンスを行うことにより、安定的な賃貸住宅の経営を図るために国土交通省がとりまとめたガイドブックのこと。

や

○ 家賃債務保証業者登録制度

家賃債務保証の業務の適正化を図るために創設された国土交通省の告示による家賃債務保証業者の登録制度のこと。一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録し、その情報を公表することにより、家賃債務保証業者選択の判断材料として活用することが可能。

○ UR 賃貸住宅

独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）が管理する賃貸住宅のこと。「UR」は、都市再生機構（Urban Renaissance Agency）の英語略称。

○ 有料老人ホーム

①入浴、排せつ又は食事の介護、②食事の提供、③選択、掃除等の家事、④健康管理のいずれかの事業を行う施設

ら

○ リバースモーゲージ型融資

自宅を担保にした融資制度の一種。自宅を所有している高齢者世帯が、土地・建物を担保に生活費や住宅再建費等の融資を受ける制度

わ