

熊本市住生活基本計画 (素案)

平成 26 年 10 月作成版

市長あいさつ

<目次>

はじめに.....	1
1. 計画策定の背景と目的.....	1
2. 計画の位置づけ.....	2
3. 計画期間.....	2
4. 計画の構成.....	3
第1章 住生活の課題.....	4
1. 「暮らし」における課題.....	4
2. 「住まい」における課題.....	6
3. 「まちづくり」における課題.....	10
第2章 基本的な考え方.....	13
1. 基本理念・基本方針.....	13
2. 各主体に期待する役割.....	14
第3章 施策の推進.....	15
1. 施策体系.....	15
2. 分野別施策.....	16
3. 成果指標.....	47
第4章 計画の実現に向けて.....	49
1. 計画の進行管理に係る基本的な考え方.....	49
2. 計画推進に向けた庁内体制と評価体制.....	49
◆ 市営住宅に関する取組み.....	50
◆ 空き家対策方針.....	63
資料編.....	79
1. 計画策定の経緯と体制.....	79
2. 住生活に関わる現況.....	81
3. 用語解説.....	103

1. 計画策定の背景と目的

戦後の住宅政策は、住宅金融公庫や公営住宅制度、日本住宅公団などを軸に住宅建設5箇年計画の下で、住宅難の解消に努め、住宅総数が世帯数を上回るようになると、住宅の量から質の向上へと変化し、一定の成果を挙げてきました。その後、住宅金融公庫は、住宅ローンの直接融資から証券化支援事業を主とした住宅金融支援機構へと変わり、日本住宅公団は分譲住宅等の供給[※]から都市基盤の整備や賃貸住宅の供給へと変化し、都市再生機構へと移行しています。また、地域の課題に対応するために様々な分野の補助金制度を一本化し、自由度と使い勝手を高めた交付金制度が創設され、地域の自主性と創意工夫が重要視されるようになりました。さらに、平成18年には、住宅セーフティネット[※]の確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換の道筋を示した「住生活基本法」が制定されました。

本市のこれまでの住宅政策では、住宅数の不足に対し市営住宅を中心とした住宅セーフティネット[※]の確保に努めてきました。その後、住宅のストック[※]が充足したことで、住宅の量の供給から質の向上へと政策を転換するとともに、安全安心な住まいづくりや少子高齢社会に対応した住まいづくりを進めてきました。さらに、平成20年には富合町、平成22年には城南町と植木町と合併し、多様な地域特性を持つまちとなり、地域性を活かした住まいづくりにも取り組んできました。

今後の住宅政策としては、少子高齢社会のさらなる進展や人口減少社会の到来、低炭素社会[※]への転換、さらに都市間競争の激化、老朽した空き家[※]等の増加による住環境の悪化など、幅広い課題への対策が求められています。また、本市が平成24年度に政令指定都市に移行したことで様々な権限が移譲され、これまで以上に自主的なまちづくりが求められています。各区においても、それぞれ「まちづくりビジョン[※]」が策定されたことから、それぞれの地域特性を活かした持続可能なまちづくりが求められています。

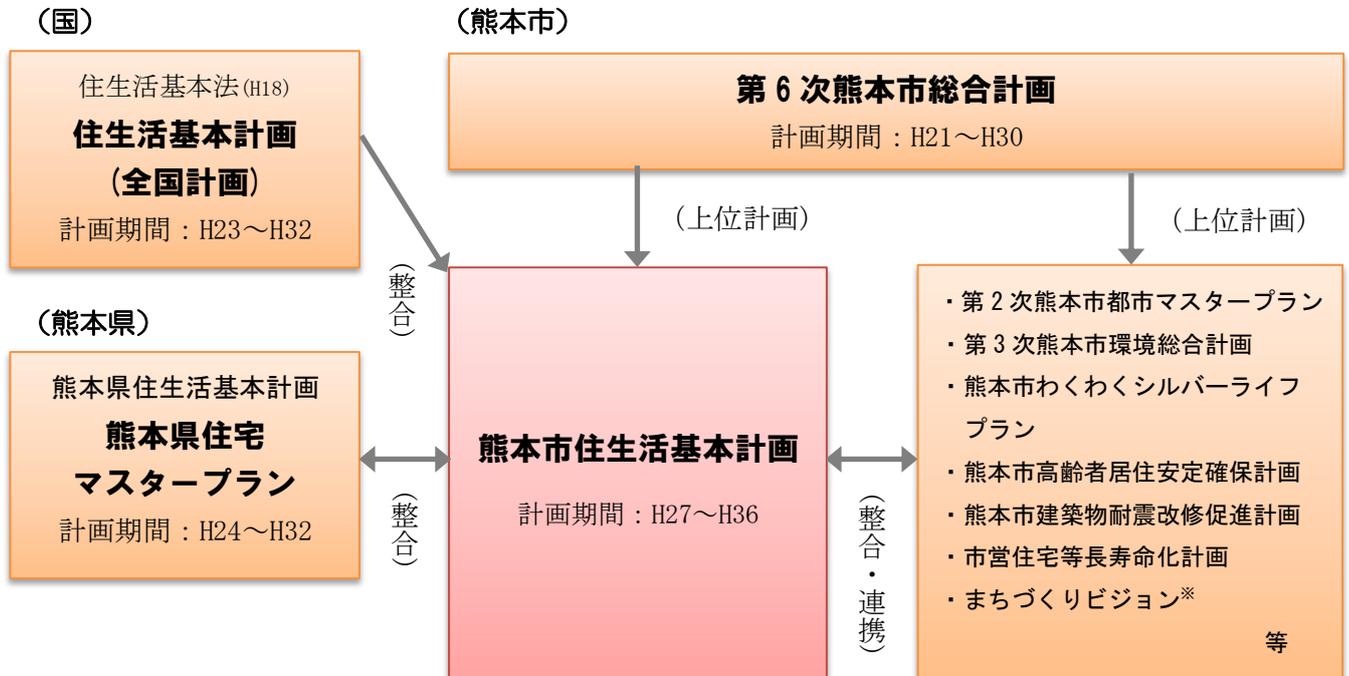
このような住宅を取り巻く変化に対応した新たな施策展開を図ることで、暮らしやすい熊本の住まい・まちづくりを実現することを目的とし、住生活基本計画を策定します。

(用語解説)

- ※ 「供給」⇒102 ページ
- ※ 「住宅セーフティネット」⇒106 ページ
- ※ 「ストック」⇒107 ページ
- ※ 「低炭素社会」⇒108 ページ
- ※ 「空き家」⇒102 ページ
- ※ 「まちづくりビジョン」⇒109 ページ

2. 計画の位置づけ

本計画は、本市の住宅政策の基本的な方向性を示すものであり、国や熊本県の住生活基本計画、市の上位・関連計画と整合、連携を図ります。



3. 計画期間

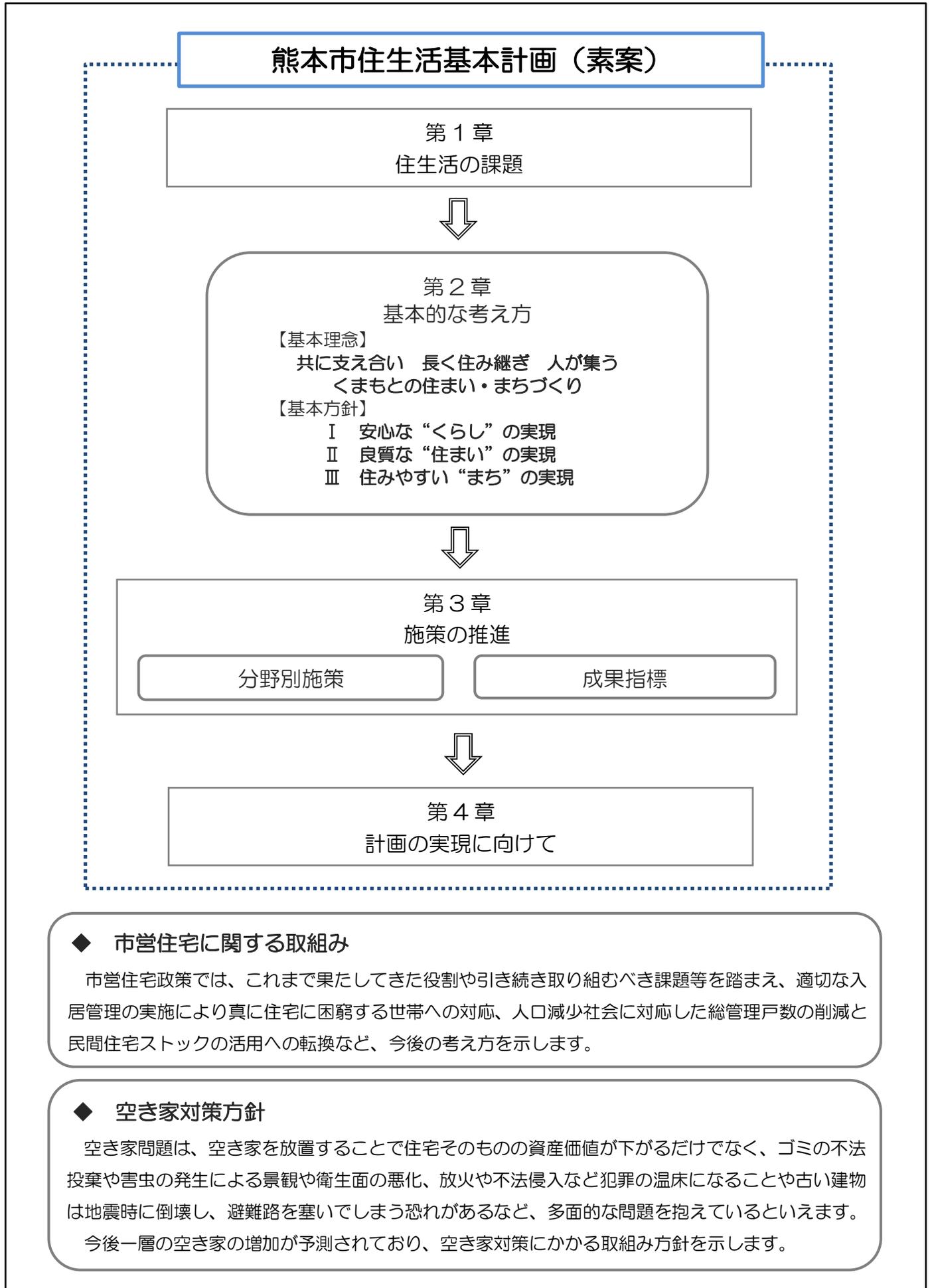
計画期間は、平成 27 年度から平成 36 年度の 10 年間とします。なお、中間年を目処に社会経済情勢や国の動向等を踏まえて見直しを行うこととします。

平成 27 年度 (2015 年度) ～ 平成 36 年度 (2024 年度)

(用語解説)

^{*} 「まちづくりビジョン」⇒109 ページ

4. 計画の構成



第1章 住生活の課題

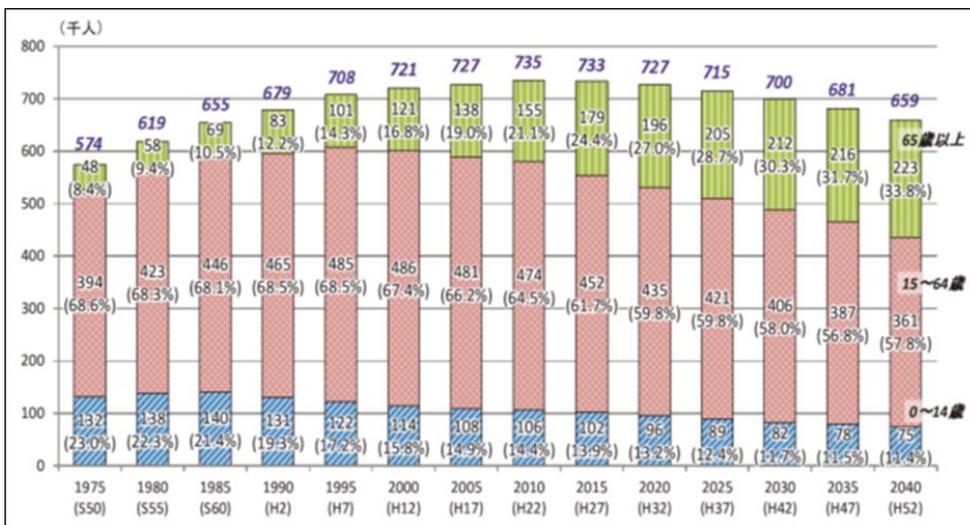
1. 「暮らし」における課題

①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

将来の人口推計をみると、人口減少に加え、少子高齢化のさらなる進展などが予測されています。

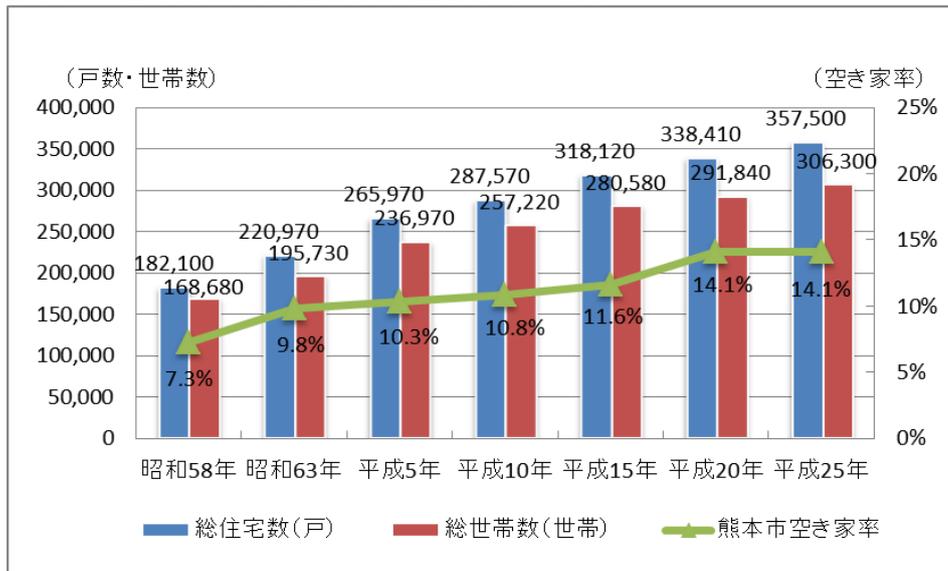
また、本市においても住宅総数は世帯数を上回り、空き家が増加しています。特に、賃貸用の空き家が多く、高齢者や子育て世帯などからの多様化するニーズに対応した住まいの受け皿として、民間賃貸住宅ストック*のさらなる活用が求められます。一方で、市営住宅については、低額所得者などの住宅困窮者の状況に対応した適切な運用が求められます。

■熊本市の年齢別人口推計（合併前を含んだ現在の熊本市域の人口推計）



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）

■本市の住宅総数と総世帯数、空き家率の推移



資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査*

(用語解説)

* 「住宅ストック」⇒106 ページ

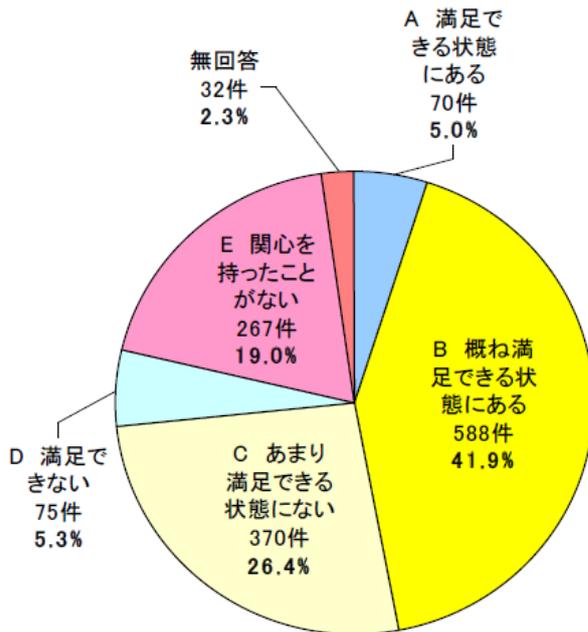
* 「住宅・土地統計調査」⇒106 ページ

②誰もが支え合って、安心して暮らせる環境が求められます

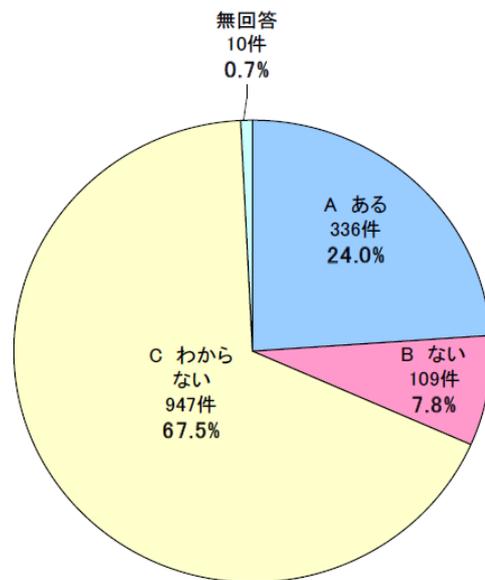
本市でも、5人に1人が高齢者となっている状況で、特に高齢者のみの単身世帯が増加することが予測されます。また、児童扶養手当受給数や障がい者手帳所持数も年々、増加傾向にあります。

安心な暮らしの実現においては、住民相互や地域単位により支え合うことができるコミュニティ形成が必要です。併せて、平成24年の九州北部豪雨[※]など大規模な災害が発生する中で、防災意識が高まっておりますが、自主防災クラブ[※]を知らない人も多く、地域における防災活動の周知が求められます。

■地域のコミュニティの現状



■自主防災クラブ[※]の有無



資料：平成24年度第4回2000人市民アンケート

③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

暮らしのニーズが多様化し、様々な情報が氾濫する中で、暮らしを支えるために必要な情報を的確に得るための支援[※]が必要です。

本市の住生活に関する情報が多くの市民に広く行き渡るように、いつでも情報を見ることができるインターネットなど電子媒体を活用するとともに、電子媒体を活用できない方へは、パンフレットや情報誌など紙媒体での情報提供も充実させるなど、効果的で多様な情報発信手法が求められます。

(用語解説)

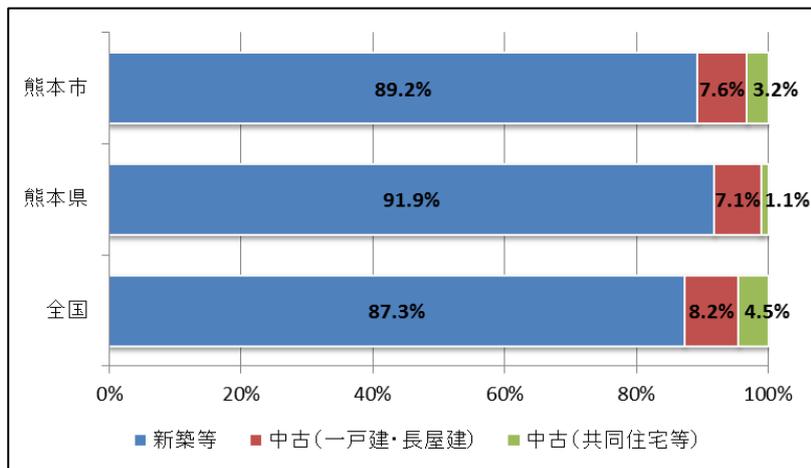
- ※ 「九州北部豪雨」⇒102 ページ
- ※ 「自主防災クラブ」⇒105 ページ
- ※ 「支援」⇒105 ページ

2. 「住まい」における課題

①新築時における確実な質の確保が必要です

住宅の取得割合は、新築住宅が圧倒的に高いことから、様々な認定制度等を活用した良質な新築住宅の供給を促す取り組みが必要です。

■持ち家として取得した住宅の割合



資料：H20 住宅・土地統計調査

②住宅の耐震化が求められます

「熊本市建築物耐震改修促進計画」のもと、耐震診断・改修[※]の補助制度を創設し、住宅の耐震化促進[※]に取り組んでいます。より一層の耐震化を促進するためには、耐震化に対する意識の啓発や支援制度の充実が求められます。

③住宅における環境対策が求められます

エネルギーに関する意識では、再生可能エネルギー[※]に関心が高まっているなど、住宅におけるさらなる環境面での性能向上が求められます。

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。

⑤住まいにおける防火対策に向けた意識啓発が求められます

住まいにおける防火対策として、平成 18 年から新築住宅、平成 23 年からは既存住宅において、住宅用火災警報器[※]の設置が義務付けられました。しかしながら、その普及[※]が 100% にいたっていないなど、防火対策に向けた意識啓発が不十分な状況になっており、さらなる啓発活動が求められます。

(用語解説)

※ 「耐震診断・改修」⇒107 ページ

※ 「促進」⇒107 ページ

※ 「再生可能エネルギー」⇒105 ページ

※ 「バリアフリー化」⇒108 ページ

※ 「住宅用火災警報器」⇒106 ページ

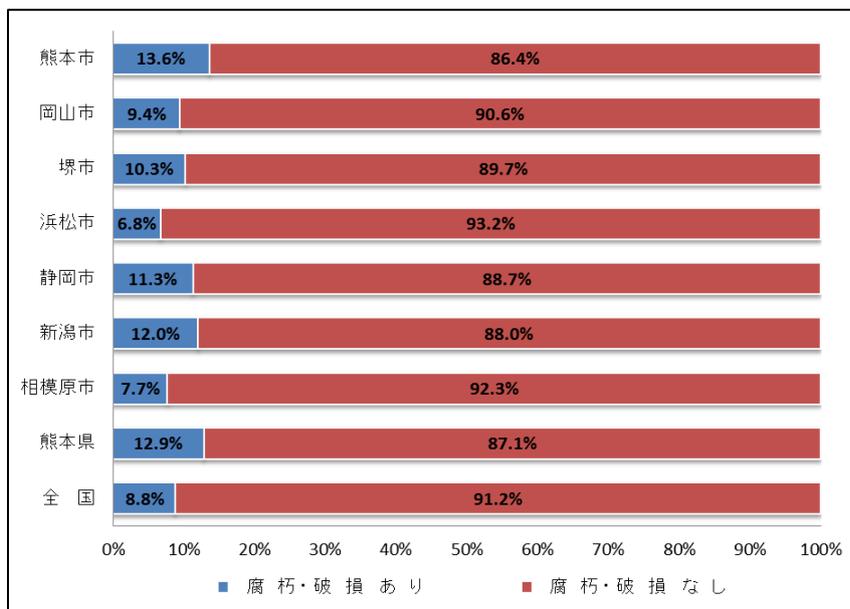
※ 「普及」⇒109 ページ

⑥老朽化住宅の増加に伴う住環境の悪化が懸念されます

住宅の老朽化による腐朽・破損[※]を防ぐためには、所有者等による住宅の適切な維持管理[※]が必要になります。また、空き家の腐朽・破損[※]率(23.8%)は、住宅全体の腐朽・破損[※]率(13.6%)よりも高く、特に所有者が不明な空き家は、管理不全な状態[※]となり周囲の住環境に悪影響を及ぼすおそれもあるため、居住者がいない住宅への適切な対処も必要になります。

■住宅の腐朽・破損[※]の有無

※熊本市及び岡山市は合併前の数値

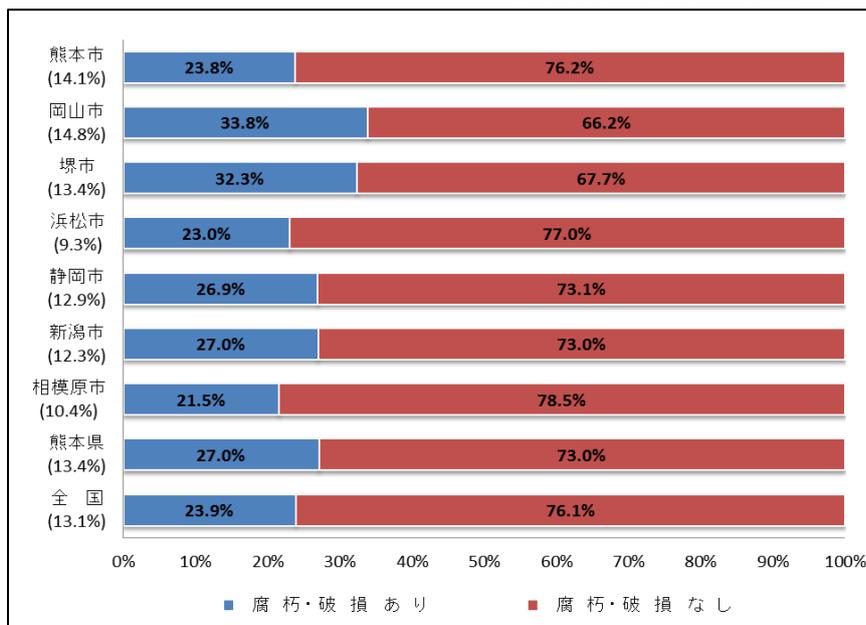


資料：H20 住宅・土地統計調査

■空き家の腐朽・破損[※]の有無

※()は空き家率を示します

※熊本市及び岡山市は合併前の数値



資料：H20 住宅・土地統計調査

(用語解説)

※ 「腐朽・破損」⇒109 ページ

※ 「維持管理」⇒102 ページ

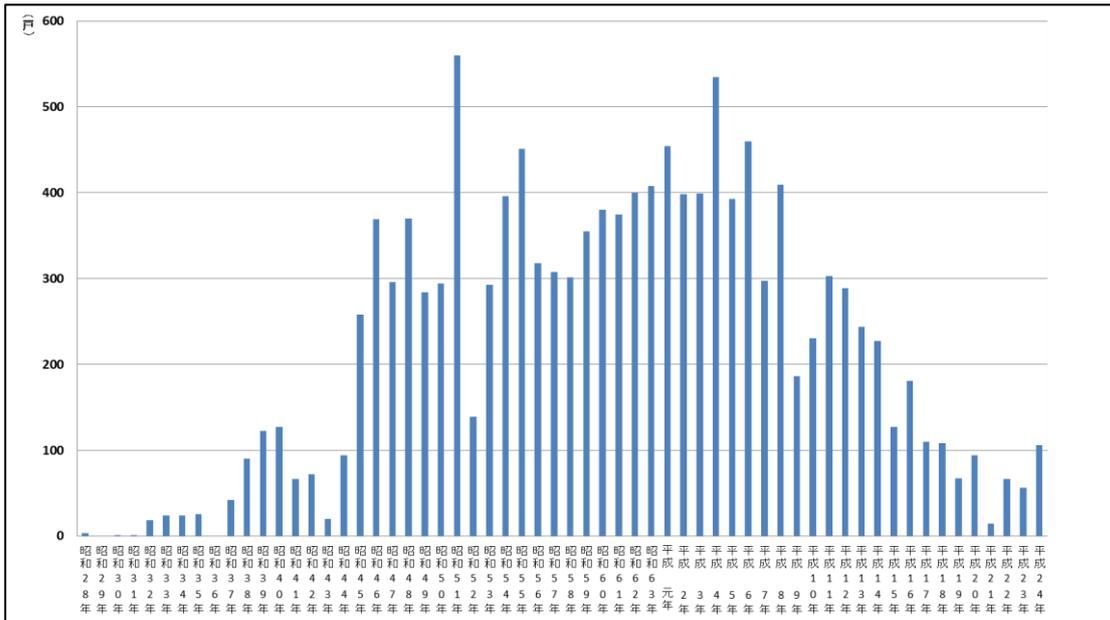
※ 「管理不全な状態」⇒102 ページ

⑦建物の長寿命化に向けた対策が求められます

昭和 40 年代から 50 年代にかけて大量に供給された市営住宅が、今後一斉に更新時期を迎えることから、建替[※]等の事業量の平準化を図るなど、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。

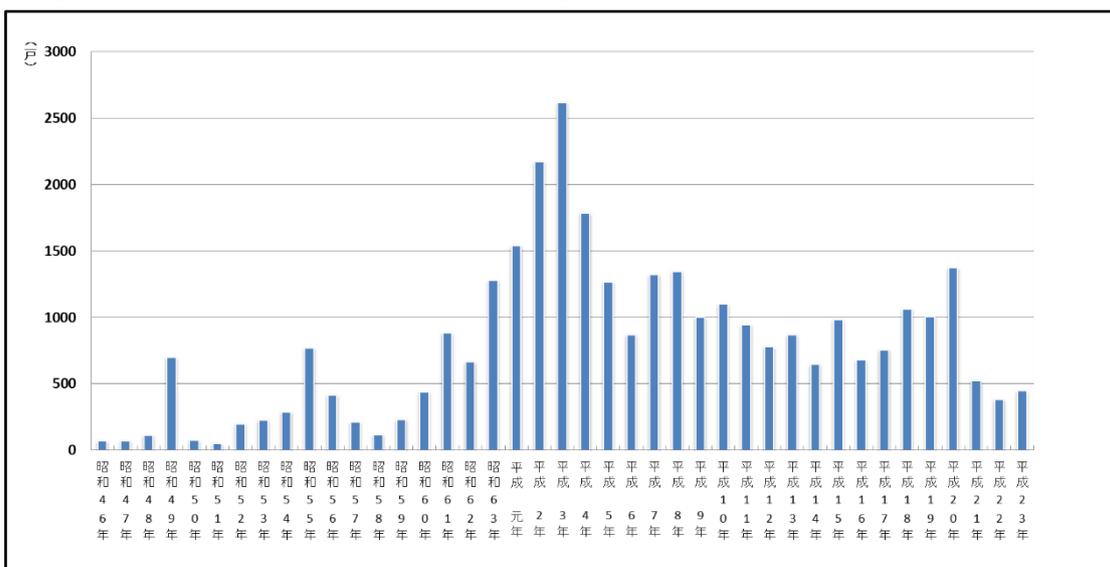
また、分譲マンション[※]では、平成3年に建設ピークがあり、10 年後には、築 30 年超の建物が急激に増加することから、計画的な修繕などの建物を長持ちさせる対策が必要になります。さらに、持ち家や民間賃貸住宅でも、長く使い続け、また、次世代へ良質な住宅ストックを引き継ぐためには、適切な維持管理が必要になります。

■建設年別市営住宅供給戸数



資料：熊本市

■建設年別分譲マンション[※]供給戸数（昭和46年～平成23年）



資料：熊本市

(用語解説)

※ 「建替」⇒108 ページ

※ 「ストックマネジメント」⇒107 ページ

※ 「分譲マンション」⇒109 ページ

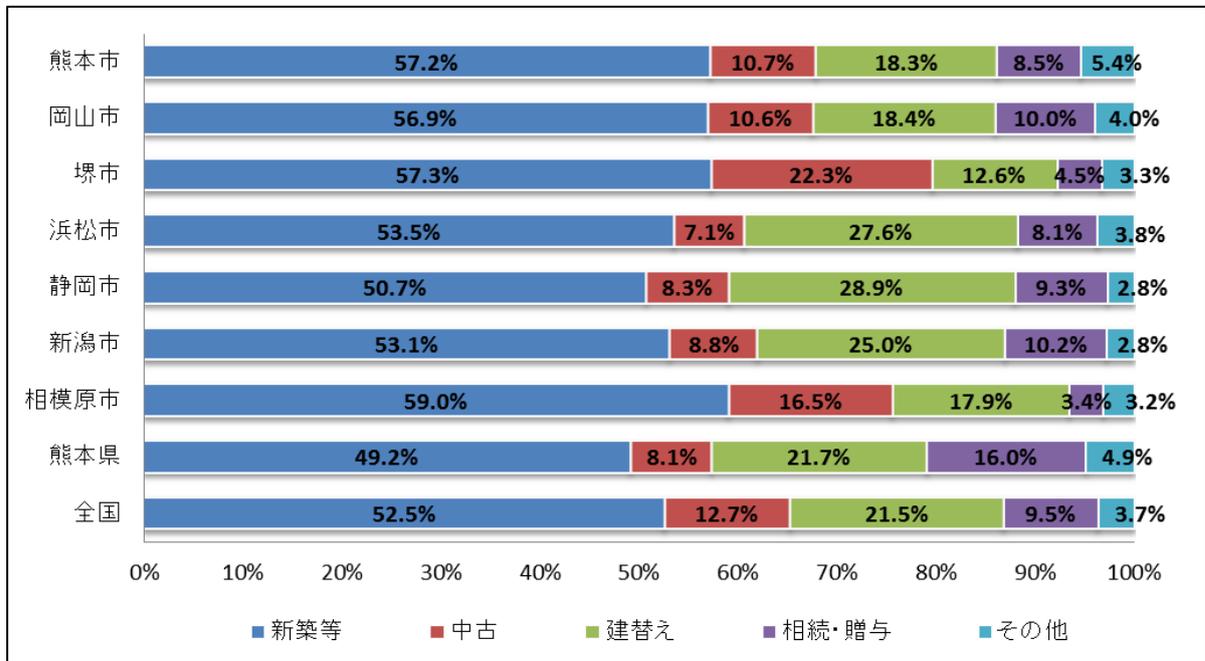
⑧中古住宅等の市場流通に向けたストック活用の促進が求められます

住宅数が世帯数を上回り、豊富な住宅ストックを抱えていますが、持ち家の取得方法では、中古住宅は全体の1割程度で、中古住宅市場は小規模な状態といえます。

住宅ストックの有効活用を図るためには、中古住宅等の市場への流通促進が求められます。

■取得方法別持ち家割合

※熊本市及び岡山市は合併前の数値



資料：H20 住宅・土地統計調査

⑨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

住宅は、適切で計画的な維持管理を行わなければ、破損の原因になるのみならず持ち家の資産価値の低下にも繋がるおそれがあります。また、近年は、多発する災害から身を守るための安全な住宅や環境性能を向上させた住宅などへの関心も高まっております。

そのため、市民一人ひとりが住宅に関して高い意識を持ち、知識向上を図ることが必要です。

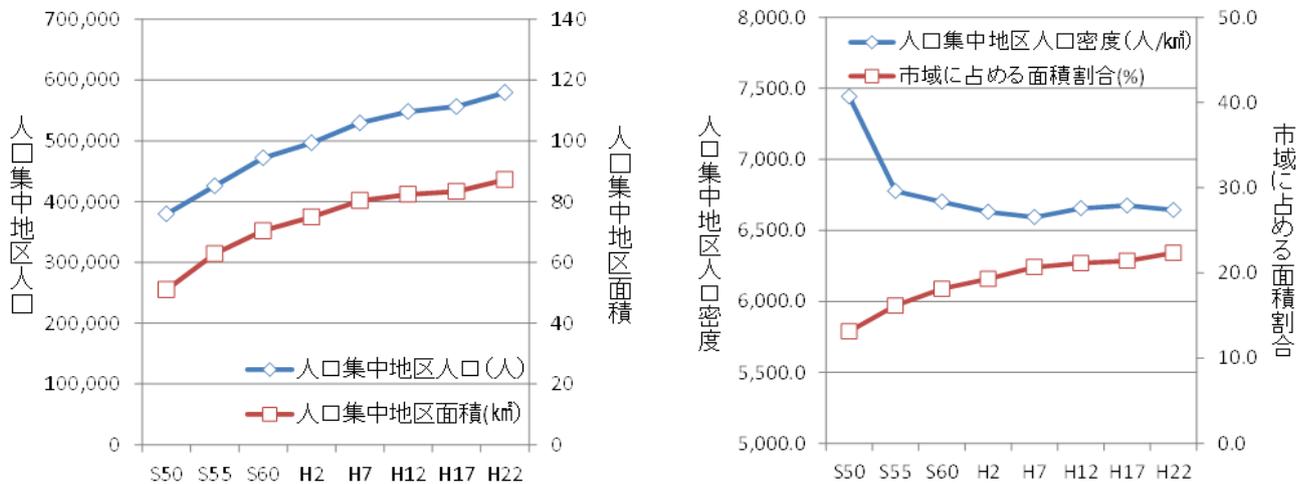
3. 「まちづくり」における課題

①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が拡大している一方で、公共交通の利用数、特にバスの利用者数が減少しています。誰もが移動しやすく暮らしやすい都市づくりを実現するためには、中心市街地や地域拠点への都市機能集積とあわせ、公共交通の利便性が高い地域への居住機能の誘導により、都市のコンパクト化を図る必要があります。

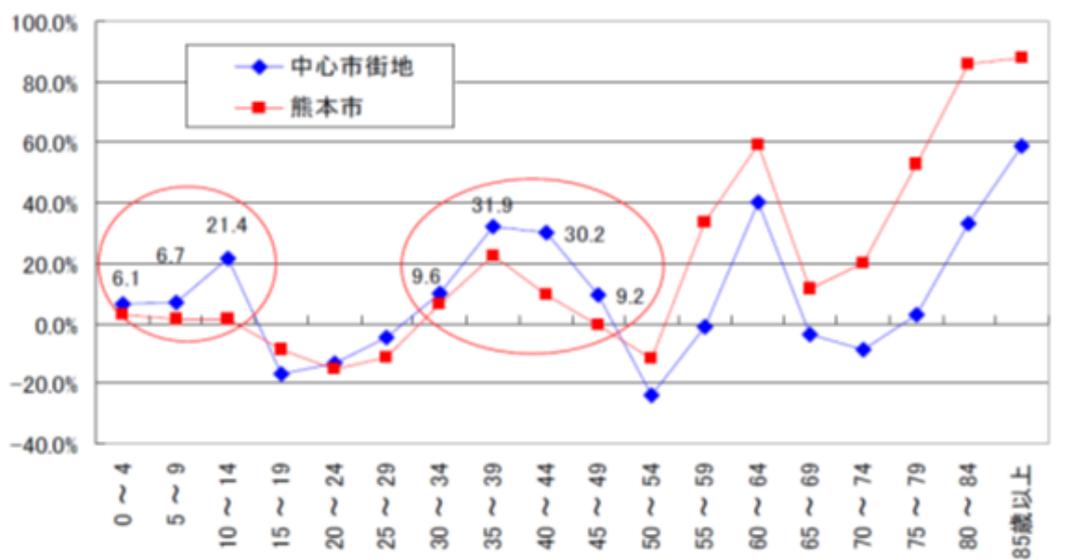
また、中心市街地人口が増加傾向の中、近年ではファミリー層の都心回帰が増えている状況も踏まえ、市民ニーズを見極めながら、良好な居住環境を整備していくことが必要になります。

■DID（人口集中地区）



資料：第2次熊本市都市マスタープラン（地域別構想）

■年齢別人口増減率（平成13年～23年）



資料：2期熊本市中心市街地活性化基本計画（熊本地区）

(用語解説)

※ 「熊本型コンパクトシティ」⇒103 ページ

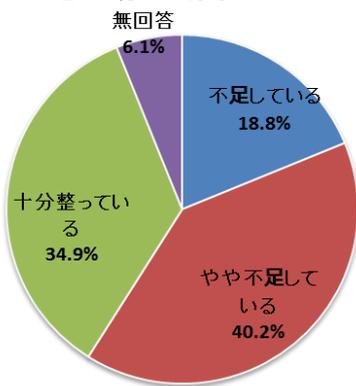
②まちの質を高める住環境整備が求められます

全国的な地球温暖化対策など環境負荷の低減が進む中で、低炭素社会[※]実現に向けた取り組みが行われており、住宅政策の観点からも低炭素化に向けた施策の推進[※]が必要になります。

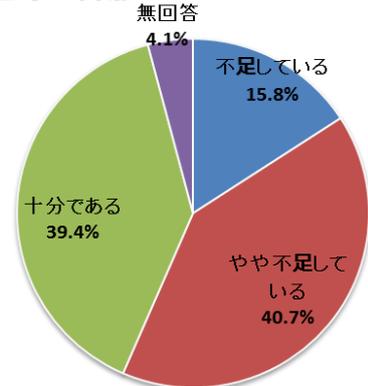
また、市民意識では、子どもの遊び場や公園、緑・水辺等の自然とのふれあいでは、十分と感じている割合は、半数以下であり、さらなる住環境の向上が求められます。安全面に関する不安の有無においては、分からないという回答が約半数であり、災害時を含めた安全面における意識啓発を図る必要があります。

また、近年の住民間で支え合う地域コミュニティ力の低下や空き家の増加など、防犯上の問題とな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。

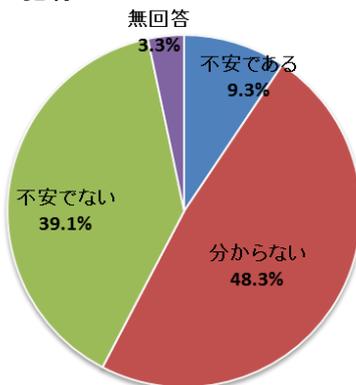
■子どもの遊び場、公園



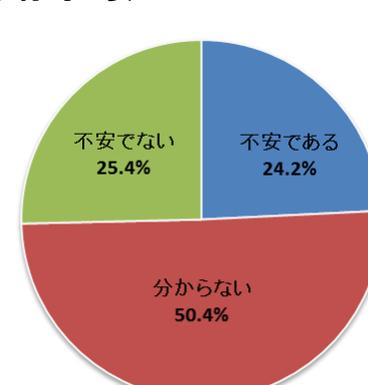
■緑・水辺等の自然とのふれあい



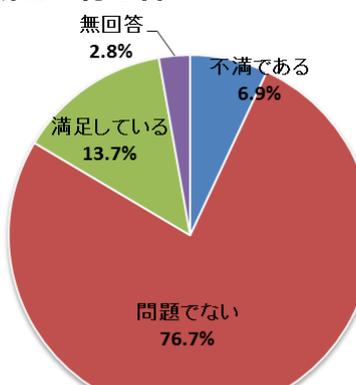
■治安・犯罪



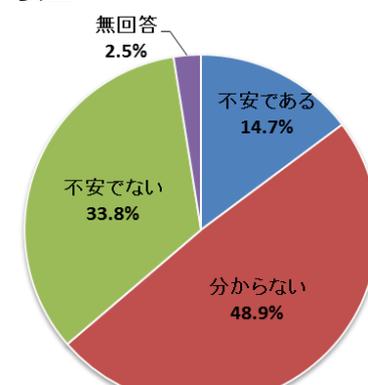
■道路の歩行時の安全



■ご近所との付き合い



■災害時の安全



資料：熊本都市圏パーソントリップ調査

(用語解説)

※ 「低炭素社会」⇒108 ページ

※ 「推進」⇒107 ページ

③まちの住みやすさを伝えるための情報発信が必要になります

熊本城に代表される歴史や豊かな緑、約 74 万人市民の水道水源を賄う清らかな地下水など、本市は多くの魅力を有します。

今後は、人口減少社会が到来する中で、本市を居住地として選択してもらうためには、本市の魅力をより多くの人に発信することが求められます。

■熊本城



■江津湖公園



第2章 基本的な考え方

1. 基本理念・基本方針

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

本市の総合計画では、「湧々都市くまもと～九州の真ん中！人ほほえみ暮らしうるおう集いのまち～」をめざすまちの姿とし、個性豊かで多様な地域社会をつくるとともに、九州中央に位置する特性を生かして、活力と魅力あふれた誇りが持てるまちを築き上げ、次の世代へと引き継いでいくこととしています。

また、中間見直しにあたっては、人口減少を抑制し持続可能な社会の実現を目指すための新たな重点的な取組みとして、定住促進や少子化対策などを掲げています。

これを踏まえて、住宅政策においては、自助・共助・公助による支え合う安心な“暮らし”の実現、住宅の長寿命化や災害に強い良質な“住まい”の実現、また、利便性の高い場所への居住機能誘導や住環境の向上による住みやすい“まち”の実現を図ることにより「暮らしやすく住みやすい住まい・まちづくり」を実現していきます。

このような考え方をもとに、市民、事業者、関係団体、行政の協働・連携により取り組んでいくこととし、本計画における住宅政策の理念に基づき三つの基本方針を設定します。



基本方針Ⅰ

安心な“暮らし”の実現

自身の状況に応じたバリアフリー対応や入居を拒まない賃貸住宅の供給促進、また、地域に住み続けるために、災害時も含めた地域としての様々な取組みを図ります。

基本方針Ⅱ

良質な“住まい”の実現

耐震や省エネ等の性能を備えた住宅の供給、今後益々増える経年住宅への適切な対応、適正な維持管理による長寿命化の促進、また、中古住宅市場の活性化等を図ります。

基本方針Ⅲ

住みやすい“まち”の実現

人口減少社会の到来に対応するため、公共サービスの充実や生活するうえで必要な都市機能の集約による利便性の向上、本市の特徴を活かしたまちづくりなどの取組みを図ります。

2. 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は、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・まちづくりに参画し、市民、市議会及び市長等が協働して、自主的、自立的に進めていかなければならないもの

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

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

（用語解説）

* 「NPO」⇒102 ページ

第3章 施策の推進

1. 施策体系

基本方針

目標

施策方針



2. 分野別施策

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

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者等の住宅セーフティネットととしての役割を果たしてきました。一方、高齢者や障がいのある方、子育て世帯、低額所得者等の住宅確保要配慮者※が増える中で、サービス付き高齢者向け住宅や入居を拒まない賃貸住宅等の整備が徐々に進められています。

誰もが適切に住まいの確保ができるよう民間賃貸住宅の活用を促進します。併せて、市営住宅では、さらなる運用の適正化を図ることで、官民一体となった多様なニーズに対応した住まいの確保を行います。

施策方針 1-1
民間住宅市場の活用による住宅セーフティネットの確保

施策方針 1-2
市営住宅のさらなる運用の適正化による住宅セーフティネットの確保

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、単身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。住み慣れた地域や住まいで住み続けるために、行政や事業者等による支援だけでなく、世代間や地域における交流を通じた社会とのつながりは非常に重要です。

暮らしを支え合うコミュニティ活動等を促進することにより、誰もが安心して心豊かに暮らせる環境を整備します。

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 安心の暮らしを守る体制づくり

平成 24 年 7 月に発生した九州北部豪雨※や各地で頻発する地震などの災害は、いつどこで発生するかわかりません。このような緊急時において、自力での避難が困難な方に対しては、周囲の人の早急な援護が求められます。市民の安心な暮らしが守られるように、地域の避難支援体制の充実や市民の防災意識の啓発などに加え、実際の災害ではボランティアの活躍が期待されることから、お互いに支え合い支援する共助の仕組みづくりを進めます。

また、災害発生時には、安全な住宅を迅速に確保できるように、行政と民間団体との連携体制の強化を図ります。

施策方針 3-1
緊急時に備えた暮らしの支援

施策方針 3-2
緊急時に備えた住宅の確保

(用語解説)

※ 「住宅確保要配慮者」⇒106 ページ

※ 「九州北部豪雨」⇒102 ページ

目標4 誰にでも届く暮らしの情報発信

市民のニーズが多様化する中、住まいや福祉サービス等の暮らしを支援する情報は今後ますます重要になります。暮らしに関する情報は、住宅分野から福祉分野まで多岐に渡っており、様々な情報が提供されていますが、市民や事業者等に必ずしも必要な情報が届いていないことも考えられます。

そのため、暮らしに関する情報について、誰でも、いつでも、どこでも入手できるように、効果的な情報発信・啓発を図ります。

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
人を支える地域や事業者等への効果的な情報提供と啓発

I 1-1 民間住宅市場の活用による住宅セーフティネットの確保

○ 民間住宅ストック活用による住宅セーフティネット*の充実

公営住宅だけでは補うことが困難な住宅確保要配慮者*の住まいの受け皿として、市場における民間活力や豊富な民間賃貸住宅ストックを活用することで、多面的な住宅セーフティネット*の確保を図ります。

民間住宅ストック活用に向けた住宅リフォーム*などの支援を進めるとともに、住宅確保要配慮者*の入居を拒まない民間賃貸住宅の確保を図るため、熊本市居住支援協議会*と連携した住まいの確保やオーナー等への意識啓発などを実施し、住宅確保要配慮者*に対する理解向上に努め、住宅セーフティネット*の充実を図ります。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政（所管課）
民間住宅ストックを活用した住宅セーフティネット*支援	-	協	建築計画課
セーフラネット 「Saflanetあんしん住み替え支援サイト」への物件登録の推進	-	協	
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	-	協	

参⇒参画 協⇒協働

セーフラネット
 ■ Saflanetあんしん住み替え支援サイト



(用語解説)

- * 「住宅確保要配慮者」⇒106 ページ
- * 「住宅セーフティネット」⇒106 ページ
- * 「リフォーム」⇒110 ページ
- * 「熊本市居住支援協議会」⇒103 ページ

○ サービス付き高齢者向け住宅*等の普及

「熊本市高齢者居住安定確保計画」に基づく、サービス付き高齢者向け住宅*等の適正な供給及び定期報告等による適切な管理運営の促進を図り、高齢者世帯の住まいの選択肢の充実を図ります。

主な具体的取組み	市 民	関係団体 事 業 者	行 政（所管課）
サービス付き高齢者向け住宅*等を活用した住み替え支援	-	協	建築計画課
サービス付き高齢者向け住宅*の供給促進	-	協	
サービス付き高齢者向け住宅*への定期報告等の実施による適正な運営の促進	-	-	建築計画課 高齢介護福祉課

参⇒参画 協⇒協働

■ 高齢者の多様な住まい



※〔〕は特徴 / ()は主な設置主体

I 1-2 市営住宅のさらなる運用の適正化による住宅セーフティネットの確保

住宅に困窮する低額所得者等に対して市営住宅の提供ができるように、入居基準の適正化や入居に際する優遇措置の改善、家賃滞納対策等をはじめとした適正な運用を行います。

主な具体的取組み	市 民	関係団体 事 業 者	行 政（所管課）
多様化する住宅困窮者への対応	-	-	住宅課
市営住宅の役割を明確化した入居管理の適正化	-	-	
市営住宅の効率的かつ適切な管理・運営	-	協	

参⇒参画 協⇒協働

(用語解説)

* 「サービス付き高齢者向け住宅」⇒105 ページ

I 2-1 共に支え合い、助け合うコミュニティ活動の促進

様々な生活課題の解決に向けた「共助」の環境整備を図るため、高齢者や子ども達等の世代間の交流や地域に暮らす住民相互の見守り活動の促進、ボランティア活動の拡充等、共に支え合い、助け合うコミュニティ活動を促進します。

主な具体的取組み	市 民	関係団体 事 業 者	行 政（所管課）
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	参	協	高齢介護福祉課
子育て親子の交流や集いの場の提供、子育てサークル活動の推進	参 協	-	子ども支援課
障がいのある方の社会交流の促進	協	-	障がい保健福祉課

参⇒参画 協⇒協働

■地域福祉のイメージ



資料：第2次熊本市地域福祉計画

(用語解説)

* 「地域包括支援センター」⇒108 ページ

* 「民生委員」⇒109 ページ

I 2-2 暮らしの安心を高める支援体制の促進

○ 住み続けるための在宅支援の充実

高齢者や障がいのある方、子育て世帯等の様々な支援を必要とする人が、自らの望む住まいで住み続けることができるよう、必要な住宅改修や貸付等の支援を行います。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政（所管課）
福祉事業を活用したバリアフリー化の促進	-	協	高齢介護福祉課
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	協	-	障がい保健福祉課
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	-	協	健康福祉政策課
住宅確保給付金※による離職者の支援	-	-	保護管理援護課

参⇒参画 協⇒協働

○ 暮らしの安心を高める支援体制の充実

安心して暮らせるために、地域包括支援センター※などの各種相談窓口において、市民の方々が利用しやすい相談体制や情報提供の充実が求められます。そのため、熊本市居住支援協議会※のネットワークを活かした支援体制づくりや地域包括ケアシステムの確立により、暮らしの安心を高める支援体制の充実を図ります。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政（所管課）
熊本市居住支援協議会※や各種相談窓口と連携した相談支援体制等の充実	-	協	建築計画課
サービスを提供する福祉事業者への意識啓発	-	協	高齢介護福祉課
市営住宅における福祉政策との連携	-	-	住宅課 高齢介護福祉課

参⇒参画 協⇒協働

■熊本市居住支援協議会※ 「あんしん住み替え相談窓口」



(用語解説)

- ※ 「緊急通報システム」 ⇒103 ページ
- ※ 「リバースモーゲージ」 ⇒110 ページ
- ※ 「住宅確保給付金」 ⇒106 ページ
- ※ 「地域包括支援センター」 ⇒108 ページ
- ※ 「熊本市居住支援協議会」 ⇒103 ページ

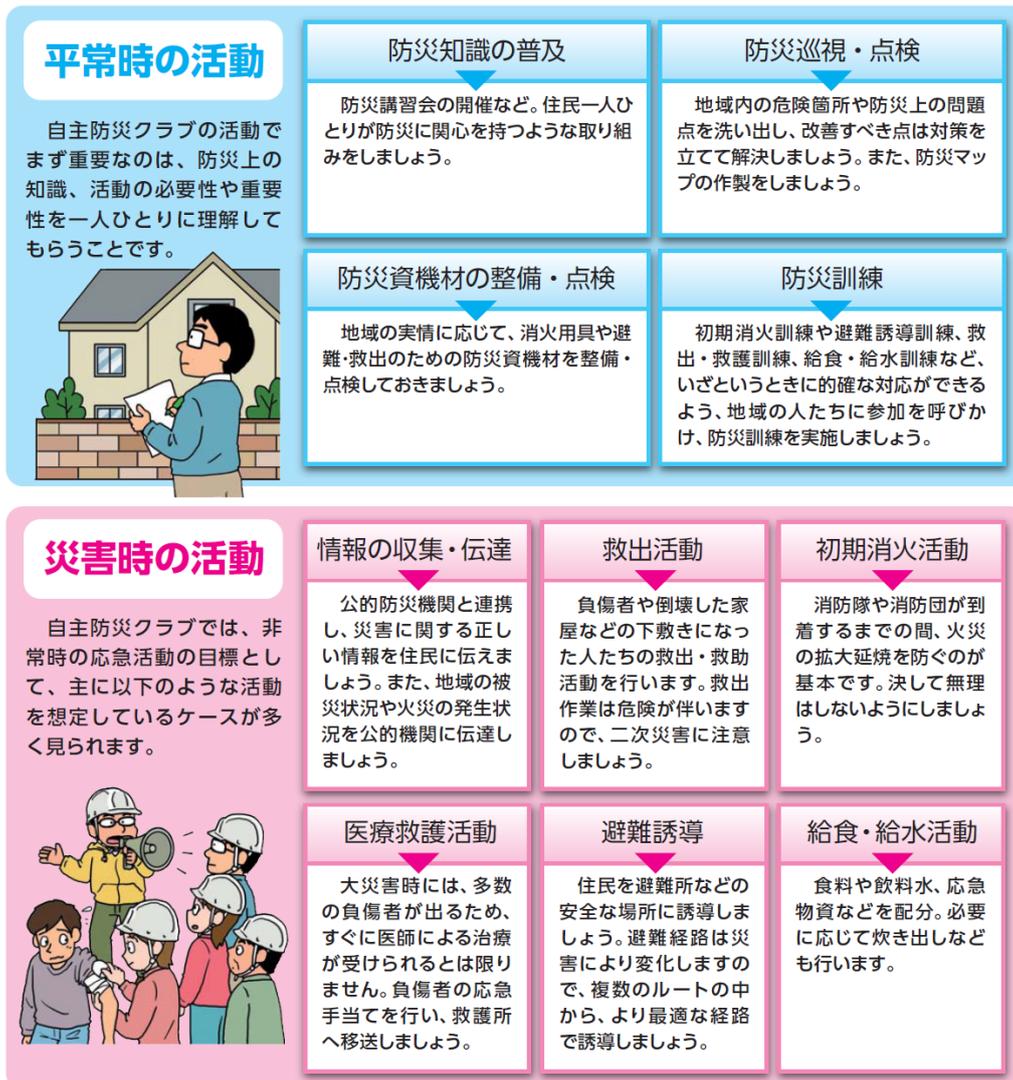
I 3-1 緊急時に備えた暮らしの支援

災害時においても安心して暮らせるよう、市民参加型の訓練や防災講座を通じた啓発活動や地域版ハザードマップ作成の推進により、市民の危機管理防災意識の向上を図るとともに、避難等の体制づくりを促します。また、自主防災クラブ*の結成促進や災害時に自力で避難することが困難な高齢者等の災害時要配慮者**について、地域の共助により避難を支援する体制を整備するなど地域防災力の向上に努めます。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政（所管課）
危機管理防災意識の啓発	協	-	危機管理防災総室
自主防災活動の推進	協	-	
災害時要配慮者**への避難体制の構築	協	-	

参⇒参画 協⇒協働

■ 自主防災クラブ*の活動(わが家の防災マニュアル)



(用語解説)

* 「自主防災クラブ」 ⇒105 ページ
 ** 「災害時要配慮者」 ⇒105 ページ

I 3-2 緊急時に備えた住宅の確保

災害により住まいを失った人が迅速に住まいを確保できるよう、一時的な住まいとして市営住宅の空き住戸の提供を行います。災害救助法の適用を受けた場合には、「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」を締結した不動産団体と協力し、民間賃貸住宅の情報提供及び住宅の提供を行うなど、被災者が早期に入居できるよう支援するとともに、被災住宅に対し日常生活に必要不可欠な最小限の応急修理を行います。

緊急時における住宅の確保においては、民間賃貸住宅の活用が大いに期待されることから、オーナー等への意識啓発も日頃の取組みで重要になります。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政（所管課）
災害時における住まいの支援体制の構築	-	協	建築計画課

参⇒参画 協⇒協働

■九州北部豪雨※(2012.7)の対応と当時の状況

対応項目	内容
民間賃貸住宅借上げ制度による住宅の提供	行政が民間賃貸住宅を借り上げ、一定期間無償で提供する (対象) 家屋が全壊・取り壊し前提の半壊の方 (入居期間) 原則1年で、最長2年
被災住宅の応急修理	台所、トイレ等日常生活に必要な最小限の応急修理 (対象) 自ら修理する資力がなく、家屋が全壊・半壊された方
市営住宅の提供	市営住宅及び市特定優良賃貸住宅※の一時的な提供 (対象) 家屋が全壊・半壊された方 (入居期間) 原則3ヶ月以内（その後6ヶ月以内に延長）
住み替え相談	被災者への住み替え相談に対応するとともに、支援制度の紹介を実施 (民間との連携) 熊本市居住支援協議会※・全国賃貸住宅経営者協会

■九州北部豪雨※の様子



(用語解説)

※ 「九州北部豪雨」⇒102 ページ

※ 「特定優良賃貸住宅」⇒108 ページ

(用語解説)

※ 「九州北部豪雨」⇒102 ページ

I 4-1 多様なニーズに対応した適切で効果的な情報発信

近年、インターネットの普及により、情報発信能力が飛躍的に向上していますが、インターネットを活用できない方も多いのが実態です。このため、様々な発信ツールを活用し、多様なニーズに応じた適切で効果的な情報発信を行います。また、市のみでなく県や居住支援団体などの関係団体と連携し、安心して暮らせるための情報支援を行います。

主な具体的取組み	市 民	関係団体 事業者	行 政（所管課）
熊本市居住支援協議会*や各種相談窓口と連携した相談支援体制等の充実（再掲）	-	協	建築計画課
熊本県の「あんしん賃貸支援事業」と連携した情報発信	参	協	建築計画課

参⇒参画 協⇒協働

I 4-2 人を支える地域や事業者等への効果的な情報提供と啓発

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が行政の支援制度等を理解し、活用することが重要です。そのため、効果的な情報提供を行うとともに、意識を高めていく啓発活動を行います。

主な具体的取組み	市 民	関係団体 事業者	行 政（所管課）
サービスを提供する福祉事業者への意識啓発（再掲）	-	-	高齢介護福祉課
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（再掲）	-	協	建築計画課

参⇒参画 協⇒協働

（用語解説）

* 「熊本市居住支援協議会」⇒103 ページ

基本方針Ⅱ 良質な“住まい”の実現

目標 1 住宅の質的向上による豊かな居住の実現

近年、全国的に災害が多発していることから、住宅の安全性に関する意識や環境対策への意識が高まっています。また、高齢者は長く住み慣れた住宅に住み続けたいという意向も高い状況にあります。

このようなことから、長く利用できるような良質な新築住宅の供給と既存住宅の適切な改修等により、住宅の質の向上を図ります。

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 経年住宅の良好な状態の維持に向けた適切な対応

人口減少や少子高齢化の進展で、管理の担い手がない経年化した住宅が増加することが予測されます。このような住宅は、そのまま長期間放置されると倒壊などにより周辺に危害が生じるなど安全上の問題が起こるだけでなく、防火・防犯上や景観上においても問題が起こります。

住宅の良好な状態の維持を図るために、経年化した住宅に対する適切な管理を促進します。

施策方針 2-1
居住者が現に存する経年住宅への適切な管理の促進

施策方針 2-2
居住者が現に存していない経年住宅への適切な対応

目標 3 計画的な維持管理による住宅ストックの長寿命化

これまで供給されてきた住宅ストックでは、腐朽や破損*の状態になった建物が増えてきています。

このような中で、安全で良質な住宅ストックを後世に繋いでいくために、計画的な維持管理や意識啓発により長寿命化を図ります。

施策方針 3-1
戸建て住宅の維持管理の促進

施策方針 3-2
市営住宅等の適切な維持管理の実施

施策方針 3-3
民間集合住宅（分譲・賃貸）の維持管理の促進

(用語解説)

* 「腐朽・破損」⇒109 ページ

目標 4 既存住宅の良質なストック形成と有効な市場流通

既存住宅は、新築と比べ低価格で取得でき、リフォーム等により必要な性能を追加させることができるという利点がある一方で、維持管理の経緯が不明で、目に見えない部分における住宅の性能に対する信頼度など、消費者にとって不安が多い点もあります。

これらの既存住宅を有効に活用するため、良好なストック形成のための仕組みづくりと既存住宅の流通促進に向けて、民間事業者等と連携した環境整備を図ります。

施策方針 4-1
良好なストック形成に向けた仕組みづくり

施策方針 4-2
中古住宅等市場の流通促進に向けた環境整備

目標 5 住宅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は、市民や事業者一人ひとりがその実現に向けて高い意識を持つことが必要になります。

そのため、市民や事業者への支援制度等の有効活用に向けた情報提供、また、地域住民への住まいに関する生涯学習の実施や次世代を担う子どもたちに対する教育現場などを活用した情報提供を行うことで、意識の啓発や知識の向上を図ります。

施策方針 5-1
市民に対する意識啓発の推進と情報発信の実施

施策方針 5-2
事業者に対する効果的な情報提供の実施

施策方針 5-3
地域や教育現場を活用した住まいに関する意識啓発の推進

Ⅱ 1-1 新築における質的向上の促進

質が高く、性能の保証された新築住宅の供給を進めるため、住宅の品質確保を目的とした住宅性能評価、長期優良住宅[※]や環境に配慮した認定制度などの普及促進を図ります。また、税制優遇や金融支援等の情報提供をすることにより、各種支援制度の活用を促進します。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政（所管課）
長期にわたって使用できる住宅（長期優良住宅 [※] ）の普及	参	協	建築計画課
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	参	協	建築指導課
住宅性能表示制度 [※] 等の普及による性能評価の促進	参	協	
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・活用促進	参	-	建築計画課

参⇒参画 協⇒協働

■ 各種制度の概要

制度名	内容
住宅性能表示制度[※] 「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」	構造の安定や火災時の安全性、維持管理・更新への配慮など10分野について住宅の性能をわかりやすくユーザーに表示します。制度を活用することで、紛争処理機関の利用や民間金融機関による住宅ローンの優遇が受けられるといったメリットがある。
長期優良住宅認定制度 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」	長期優良住宅 [※] は、構造躯体等の劣化対策、耐震性、可変性、維持管理・更新の容易性、高齢者等対策、省エネルギー対策、一定以上の住宅規模、及び良好な景観の形成への配慮等を認定基準としている。 この認定を受けることにより、税制優遇等の支援が受けられるメリットがある。
低炭素建築物認定制度[※] 「都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）」	低炭素社会 [※] の実現にむけて、市街化区域等内において低炭素化のための措置が講じられた建築物の新築等への認定を行う。 この認定を受けることにより、税制の優遇や容積率緩和の特例などを受けられるメリットがある。
熊本県建築物環境配慮制度（CASBEE 熊本）[※] 「熊本県地球温暖化の防止に関する条例」	温室効果ガスの削減等に有効な環境配慮措置などを記載する「建築物環境配慮計画書」作成及び環境性能評価ツール「CASBEE」による環境性能の格付けを行う。

(用語解説)

- ※ 「長期優良住宅」⇒108 ページ
- ※ 「低炭素建築物認定制度」⇒108 ページ
- ※ 「熊本県建築物環境配慮制度(CASBEE 熊本)」⇒103 ページ
- ※ 「住宅性能表示制度」⇒106 ページ
- ※ 「低炭素社会」⇒108 ページ

Ⅱ 1-2 良質な既存住宅整備の促進

○ 民間住宅の耐震診断・改修*の促進

住宅の耐震性の向上のためには、所有者等が住まいの安全性に対して意識をもって取り組むことが必要であり、「熊本市建築物耐震改修促進計画」に基づき建物の耐震化を促進します。

この実施にあたっては、(一財)熊本県建築住宅センターや(一社)建築士事務所協会等の関係団体と連携し、耐震化に関する相談をはじめ、耐震診断*や耐震改修*を促進します。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政(所管課)
「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	参	協	建築計画課(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	-	協	

参⇒参画 協⇒協働

○ 高齢者や障がい者世帯等に配慮したバリアフリー化の普及促進

高齢者や障がい者世帯等が住み慣れた家で生活するために、住宅を改修することで、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に有効です。そのため、バリアフリー化や在宅介護に備えた改修を促進することで、住まいの安全性・利便性の向上を図ります。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政(所管課)
福祉事業を活用したバリアフリー化の促進(再掲)	-	協	高齢介護福祉課 障がい保健福祉課
少子高齢社会に対応した市営住宅の整備	-	-	住宅課

参⇒参画 協⇒協働

(用語解説)

* 「耐震診断・耐震改修」⇒107 ページ

目標 1 住宅の質的向上による豊かな居住の実現

○ 住まいの環境や衛生、健康対策等の促進

効率的なエネルギーの利用や断熱性、気密性の向上等の省エネルギーの促進、木質バイオマス*など地域資源の利用など、住まいにおける環境対策に関する普及啓発を図ります。

また、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、住宅の建材等の衛生・健康問題に関する相談対応や情報提供等を行います。

主な具体的取組み	市 民	関係団体 事業者	行 政（所管課）
再生可能エネルギー*等の導入促進	参	-	環境政策課（温暖化対策室）
省エネルギー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	参	-	建築計画課
住まいにおけるアスベスト*対策の促進	参	-	建築計画課（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*	参 協	-	生活衛生課

参⇒参画 協⇒協働

○ 住宅の防火対策の充実

火災による死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。

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、広報誌への掲載やイベントの開催、校区絞り込みによる高齢者宅への個別訪問実施等で、住宅用火災警報器*のさらなる設置促進・普及啓発に取り組んでいきます。

主な具体的取組み	市 民	関係団体 事業者	行 政（所管課）
住宅用火災警報器*の設置促進・普及啓発	参	-	予防課

参⇒参画 協⇒協働

(用語解説)

- * 「木質バイオマス」 ⇒109 ページ
- * 「シックハウス」 ⇒106 ページ
- * 「アスベスト」 ⇒102 ページ
- * 「再生可能エネルギー」 ⇒105 ページ
- * 「意識啓発」 ⇒102 ページ
- * 「住宅用火災警報器」 ⇒106 ページ

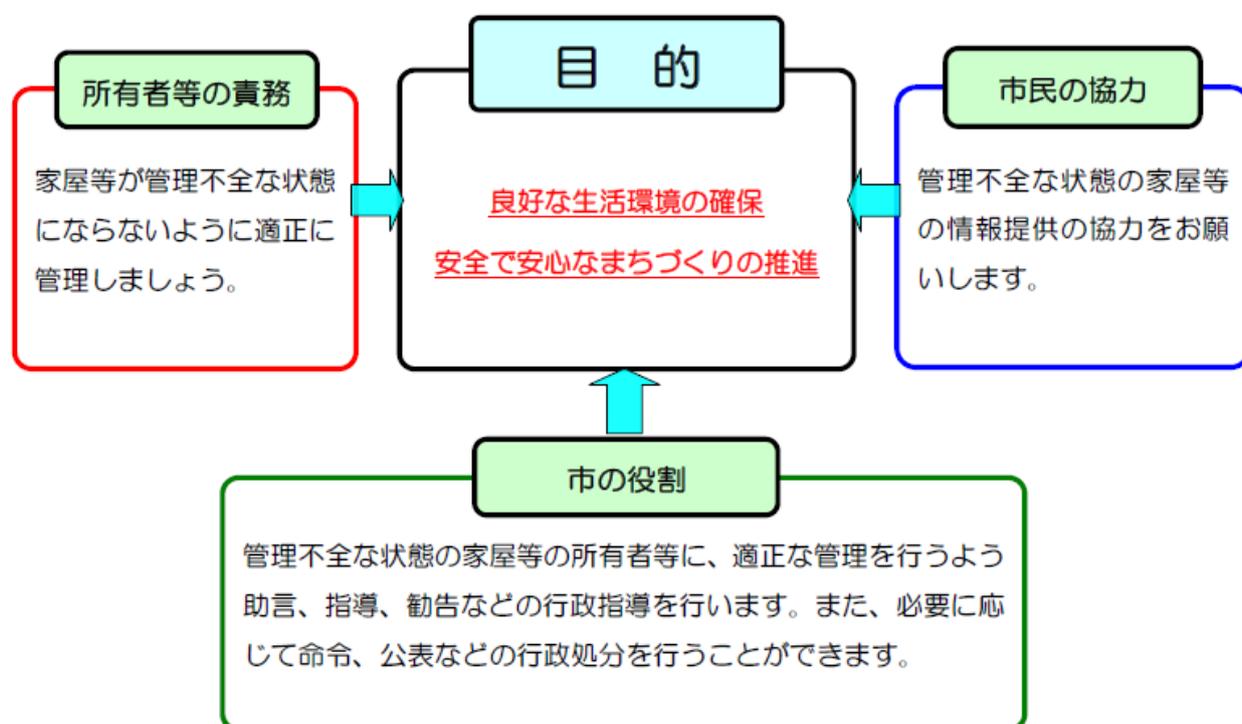
Ⅱ 2-1 居住者が現に存する経年住宅※への適切な管理の促進

住宅の良好な状態の維持に向けて、管理不全な状態※となることを防ぐためには、経年化した住宅の所有者等へ適切な管理を促し、住民自ら安全・安心な居住環境を維持する努力が必要になります。そのため、維持管理に対する啓発等により、適切な維持管理の促進を行います。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政（所管課）
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	参	-	建築指導課

参⇒参画 協⇒協働

■熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例※(概要)



(用語解説)

※ 「経年住宅」 ⇒104 ページ

※ 「管理不全な状態」 ⇒102 ページ

※ 「熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例」 ⇒104 ページ

Ⅱ 2-2 居住者が現に存していない経年住宅※への適切な対処

人口減少社会の中で、居住者が存していない経年化した住宅の増加が問題となるため、住宅の所有者に対し適切な管理を促すとともに、活用できないと判断される住宅の除却等を進めます。

また、管理の実態を正確に掴み、庁内外の関係機関との連携や情報共有を図ることで、支援等をより効果的に行い、適切な対処を促します。

主な具体的取組み	市 民	関係団体 事 業 者	行 政（所管課）
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（再掲）	参	-	建築指導課

参⇒参画 協⇒協働

※ 「経年住宅」⇒104 ページ

Ⅱ 3-1 戸建て住宅の維持管理の促進

より長く住み続けられるように、住宅の適正な維持管理の必要性について意識啓発を行うとともに、所有者自らが、住宅の長寿命化に向けた維持管理を適切に実施するために、設計・施工から修繕、改修等の履歴情報を残すための仕組みづくりを行います。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政（所管課）
住宅の適正な維持管理の意識啓発	参	-	建築計画課
住宅履歴情報の仕組みづくりと普及促進	参	-	

参⇒参画 協⇒協働

Ⅱ 3-2 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一斉に更新時期を迎えるため、より厳しい財政事情の中で、適切な対策が必要になります。

このため、規模縮小による建替えや老朽化した団地の統廃合、用途廃止等による総管理戸数の削減を目指すとともに、「市営住宅等長寿命化計画^{*}」に基づき、住戸の適切な維持管理（修繕・改善^{*}）を行います。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政（所管課）
膨大なストックの適切な維持管理・有効活用	参 協	-	住宅課
計画的な建替等の推進	参	-	住宅課

参⇒参画 協⇒協働

Ⅱ 3-3 民間集合住宅（分譲・賃貸）の維持管理の促進

民間賃貸住宅のオーナー等に維持管理の必要性についての意識啓発を行います。また、分譲マンション^{*}については、管理組合運営が適正にされないことによる、大規模修繕工事の実施が遅れるなどの問題があります。そのため、専門家の派遣や情報提供により、適正な管理組合の運営を促すことにより、マンションの適切な維持管理を促進します。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政（所管課）
マンション相談会や専門家派遣事業等の実施	参	協	建築計画課
マンション実態調査の実施	参	協	
住宅履歴情報の仕組みづくりと普及促進（再掲）	参	-	

参⇒参画 協⇒協働

（用語解説）

^{*} 「市営住宅等長寿命化計画」⇒105 ページ

^{*} 「改善」⇒102 ページ

^{*} 「分譲マンション」⇒109 ページ

Ⅱ 4-1 良好なストック形成に向けた仕組みづくり

中古住宅については、安全性やリフォームの履歴等の情報がわかりにくいことが流通を妨げる要因になっています。既存住宅の維持管理の状態や耐震化、省エネ化等の性能をあきらかにし、住宅リフォームやリノベーション*を行うことで、住宅の資産価値を高め、良好なストック形成につながります。

具体的には、熊本県と住宅関係団体等と連携した住宅リフォームに関する情報提供を実施します。また、瑕疵（欠陥）の有無などを明らかにするホームインスペクター*（住宅診断士）や住宅取得の際の資金計画等をプランニングするファイナンシャルプランナーなどの専門家を活用することで、中古住宅を正當に評価する仕組みづくりを図ることで、良好なストック形成を促進します。

主な具体的取組み	市民	関係団体事業者	行政（所管課）
熊本県や「熊本県住宅リフォーム推進協議会*」との連携等による住宅リフォームに関する情報提供	参	協	建築計画課
各種専門家を活用した情報取得仕組みづくり	-	協	
住宅性能表示制度*等の普及による性能評価の促進（再掲）	参	-	

参⇒参画 協⇒協働

Ⅱ 4-2 中古住宅等市場の流通促進に向けた環境整備

専門家により、維持管理の状態やリフォーム等による資産価値の向上した住宅の正確な情報を伝えていくために、住まいの安全性や取引価格の妥当性など、市場流通に関わる情報がわかりやすく提供される環境をつくっていくとともに、空き家情報の信頼性などを担保する情報発信の仕組みを作り上げていくことで、情報の信頼性を向上させ、流通の促進につなげていきます。また、情報ネットワーク構築の中で、各種団体が実施するような資金の融資など、流通促進に関わる施策も活用を検討します。

主な具体的取組み	市民	関係団体事業者	行政（所管課）
レインズ(指定流通機構)*を活用した取引価格に関わる情報発信	参	-	建築計画課
住宅履歴情報の仕組みづくりと普及促進（再掲）	-	-	

参⇒参画 協⇒協働

(用語解説)

- * 「リノベーション」⇒110 ページ
- * 「ホームインスペクター」⇒109 ページ
- * 「熊本県住宅リフォーム推進協議会」⇒104 ページ
- * 「住宅性能表示制度」⇒106 ページ
- * 「レインズ(指定流通機構)」⇒110 ページ

Ⅱ 5-1 市民に対する意識啓発の推進と情報発信の実施

インターネットやテレビ、広報誌などの各種媒体や気軽に相談できる窓口、イベントなどを活用し、行政や住宅・福祉の関連事業者などと連携し、住宅に関する意識啓発や情報発信を行います。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政（所管課）
住まいづくりフェアの開催	参	協	建築計画課
「住まいのホームページ」の充実と積極的な活用	参	-	
住まいに関する生涯学習の推進	参	-	

参⇒参画 協⇒協働

■ 住まいのホームページ(熊本市ホームページ URL⇒http://www.city.kumamoto.jp/)

TOP ページ

TOP

- 建築物の耐震対策等
- マンション管理
- 環境に配慮した住まい
- 住まいをお探しの方
- 住まいの相談窓口
- その他(外部リンク集)

住まいのホームページ

最終更新日: 2014年3月20日 | 都市建設局 建築計画課
TEL: 096-328-2438 | kenchikukeikaku@city.kumamoto.lg.jp
[地図を見る](#)

くまもとの住まいづくり
～ 住まいの情報発信～

熊本市第2次住宅マスタープラン

熊本市では、平成18年度～平成27年度の10年間を計画期間(中間見直し済)とし、「誰もが暮らしやすい住み続けたいと感じられる住まいづくり」を理念に3つの目標を掲げ、市民、民間事業者、行政の協働・連携より住まい・まちづくりに取り組むこととしています。

- ◆ [熊本市第2次住宅マスタープラン](#)
- ◆ [熊本市第2次住宅マスタープラン 進行管理と評価報告書](#)

熊本市住宅審議会

熊本市では、居住水準の向上および住環境の整備に関すること等について審議する「熊本市住宅審議会」を開催しています。

- ◆ [熊本市住宅審議会](#)

各ページ

建築物の耐震対策等

耐震対策
熊本市では、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とともに、安全で安心なまちづくりを目指すことを目的に、「熊本市建築物耐震改修促進計画」を策定し、耐震化の促進に取り組んでいます。

【耐震対策の支援】

- ◆ [戸建木造住宅の耐震診断士の派遣事業](#)
(建築物安全推進室 電話: 096-328-2449)
- ◆ [戸建木造住宅の耐震診断費の補助制度](#)
(建築物安全推進室 電話: 096-328-2449)
- ◆ [戸建木造住宅の耐震改修費の補助制度](#)
(建築物安全推進室 電話: 096-328-2449)
- ◆ [緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断費の補助制度](#)
(建築物安全推進室 電話: 096-328-2449)

アスベスト対策
近年、アスベストが原因とされる健康被害が全国的に社会問題となっていますが、熊本市では、新たな被害を未然に防ぎ、市民のみなが安心して生活できる環境を確保するため、アスベストに関する除去等の費用の一部を助成する制度を設け、アスベスト対策に取り組んでいます。

【アスベスト対策の支援】

- ◆ [吹付けアスベストの含有調査費の補助制度](#)
(建築物安全推進室 電話: 096-328-2449)
- ◆ [吹付けアスベスト除去等工事費の補助制度](#)
(建築物安全推進室 電話: 096-328-2449)

住まいをお探しの方

公共賃貸住宅

- ◆ [市営住宅・特定優良賃貸住宅の情報サイト](#)
(熊本市営住宅管理センター 電話: 096-312-3400)
- ◆ [くまもと公共賃貸住宅 ※外部リンク](#)
- ◆ [公共賃貸住宅インフォメーション ※外部リンク](#)

民間住宅セーフティネット

- ◆ [サービス付き高齢者向け住宅](#)
(建築計画課 電話: 096-328-2438)
- ◆ [民間住宅活用型住宅セーフティネット一覧](#)
※物件一覧(PDF: 353.3キロバイト)
※リンク先は平成24年度事業実施物件になります
- ◆ [Safelanetあんしん住み替え支援サイト ※外部リンク](#)
(熊本市居住支援協議会事務局 電話: 096-245-5667)

34

Ⅱ 5-2 事業者に対する効果的な情報提供の実施

住宅の供給や流通を直接支える主体となる事業者に対し、住宅の助成制度の活用など、住宅の質の向上に関する知識や技術を身につけるための支援を行います。

主な具体的取組み	市 民	関係団体 事 業 者	行 政（所管課）
長期にわたって使用できる住宅（長期優良住宅※）の普及（再掲）	参	協	建築計画課 建築指導課
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）	参	協	
住宅性能表示制度※等の普及による性能評価の促進（再掲）	参	協	建築計画課
熊本県や「熊本県住宅リフォーム推進協議会※」との連携等による住宅リフォームに関する情報提供（再掲）	-	協	

参⇒参画 協⇒協働

Ⅱ 5-3 地域や教育現場を活用した住まいに関する意識啓発の推進

住まいに関する意識啓発は、教育の視点も重要になります。現在の学校教育で、家庭科などにおいて住まいに関する学習が行われていますが、今後は、（公社）熊本県建築士会などの専門団体と連携した住教育のプログラムを整備することで、地域や学校でのさらなる住まいの教育を推進し、子ども達に対する意識啓発を図ります。

主な具体的取組み	市 民	関係団体 事 業 者	行 政（所管課）
各種団体と連携した住教育の推進	-	協	建築計画課 教育政策課
住まいづくりフェアの開催（再掲）	参	協	建築計画課
住まいに関する生涯学習の推進（再掲）	参	-	

参⇒参画 協⇒協働

（用語解説）

- ※ 「長期優良住宅」⇒108 ページ
- ※ 「熊本県建築物環境配慮制度(CASBEE 熊本)」⇒103 ページ
- ※ 「住宅性能表示制度」⇒106 ページ
- ※ 「熊本県住宅リフォーム推進協議会」⇒104 ページ

基本方針Ⅲ 住みやすい“まち”の実現

目標1 熊本型コンパクトシティ※に向けたまちづくり

熊本市都市マスタープランにおいて、“公共交通の利便性が高い地域への居住機能誘導”や“中心市街地や地域拠点への都市機能集積”を図ることで、人口減少・高齢化社会に対応した、市民にとっても利便性の高い、持続可能な都市を目指しています。

居住促進エリアへの居住機能誘導を行うことで、歩いて日常を営める生活環境を形成するのみならず、低炭素型の都市づくりの促進、公共交通の維持活性化などのメリットがあります。また、生活拠点は市民が自ら地域コミュニティを醸成する場であり、日常の生活サービスや市民交流の核となります。

施策方針 1-1
居住促進エリアにおける居住機能の誘導

施策方針 1-2
生活拠点におけるコミュニティの維持・活性化

目標2 住環境を向上させるまちづくりの推進

本市は、清らかで恵まれた地下水や立田山の緑などの自然や景観、日本三名城の一つである熊本城をはじめとした歴史など、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に活かすと共に、地域の安全を守る防災や防犯に対するまちづくりを行い、さらなる良好な住環境の向上を図ります。

施策方針 2-1
低炭素まちづくりの推進による住環境の向上

施策方針 2-2
防災・防犯まちづくりの推進による住環境の向上

施策方針 2-3
歴史・景観まちづくりの推進による住環境の向上

施策方針 2-4
地域コミュニティの維持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共有

人口減少社会の到来が予測されている中で、都市間競争が激化しており、本市の住まいづくり・まちづくりの取組みは地域の発展に大きく寄与することから、市民の関心を高めるとともに協働意識を醸成し情報共有を図ります。

施策方針 3-1
熊本市への定住を促進するための適切で効果的な情報発信

施策方針 3-2
市民協働によるまちづくり推進に向けた情報共有

施策方針 3-3
まちづくりに関する民間事業者との情報共有

(用語解説)

※ 「熊本型コンパクトシティ」⇒103 ページ

Ⅲ 1-1 居住促進エリアにおける居住機能の誘導

○ 居住促進エリアへの居住機能誘導

居住地の選択にあたっては、自身の住む地域を好きになることが重要です。そうでなければ、さらに条件のいい地域に移転し、定住につながりません。

人口の社会動態は、近年増加傾向になっており、都市機能の充実に加え、本市の魅力が高いことが大きな要因としてあります。居住人口を維持するためには、低未利用の空き地（宅地）や空き家の適切な利活用を図ることも必要になります。

また、居住環境の整備・改善及び地域の活性化に資するコミュニティ施設等の用途に供するため、空き家活用などに対して支援を実施することにより、居住促進エリアにおける居住機能誘導に取り組めます。

主な具体的取組み	市 民	関係団体 事業者	行 政（所管課）
熊本市の街・エリア（地域情報）・住宅情報が一体となった情報発信	参	-	建築計画課 シティプロモーション課
居住促進エリアにおける居住促進に対する空き家活用等の実施	-	協	建築計画課 都市政策課

参⇒参画 協⇒協働

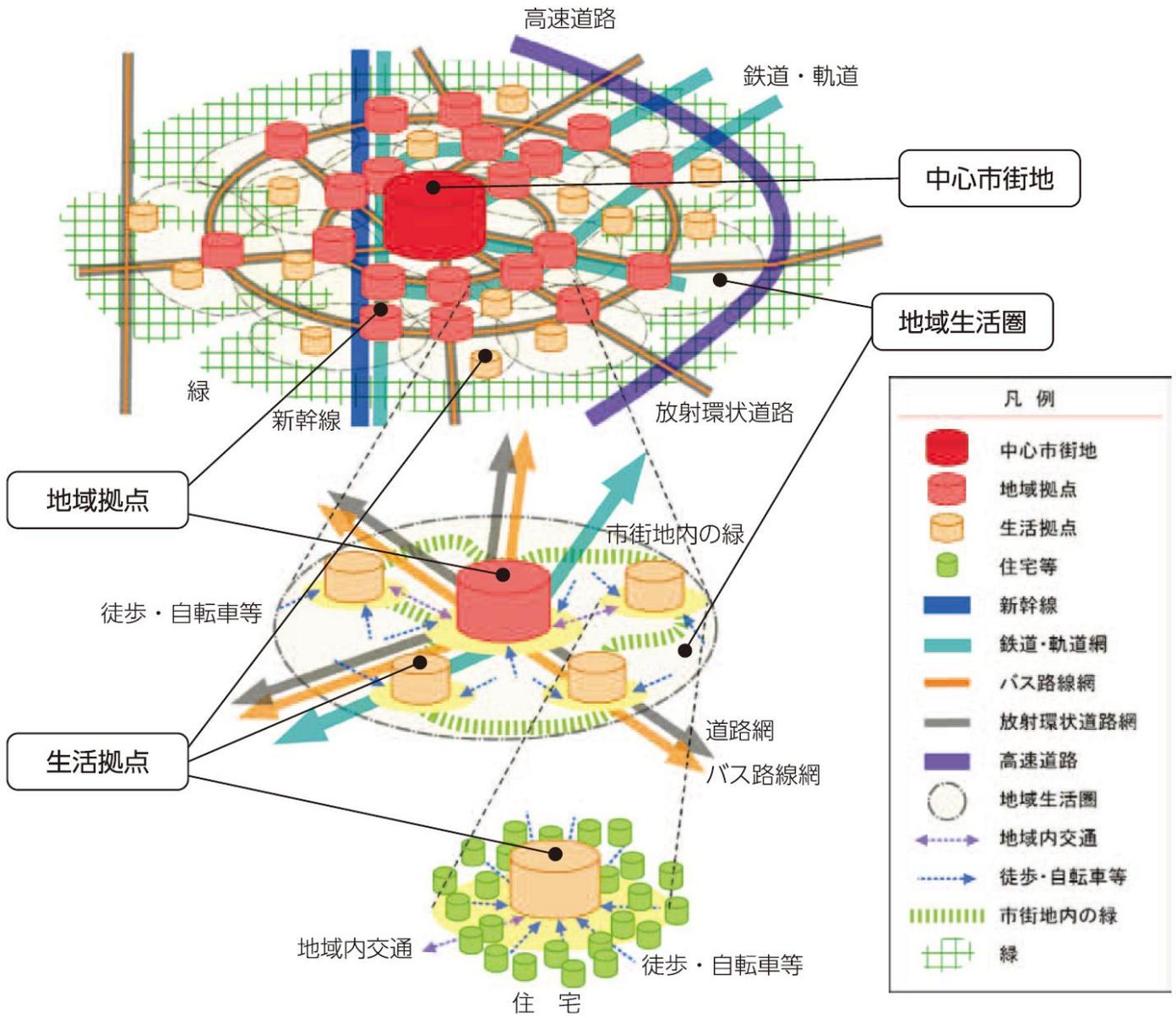
○ 地域拠点等のエリア内における良好な居住環境の整備

市街地の環境整備や良好な住宅の供給に向けて地域拠点等の公共施設の整備改善や良好な宅地の整備、並びに商業施設や業務施設等の拠点施設を誘導するため土地の有効活用を図るほか、交通利便性の向上に向けた基幹公共交通の機能強化などにより、居住促進エリアにおける良好な居住環境の整備を促進します。

主な具体的取組み	市 民	関係団体 事業者	行 政（所管課）
市街地再開発等事業や土地区画整理事業による市街地整備の推進	参	協	都心活性推進課 植木中央土地区画 整理事業所
基幹公共交通の機能強化による利便性の向上	参	協	交通政策総室

参⇒参画 協⇒協働

■熊本型コンパクトシティ*の全体イメージ



(用語解説)

* 「熊本型コンパクトシティ」⇒103 ページ

Ⅲ 1-2 生活拠点におけるコミュニティの維持・活性化

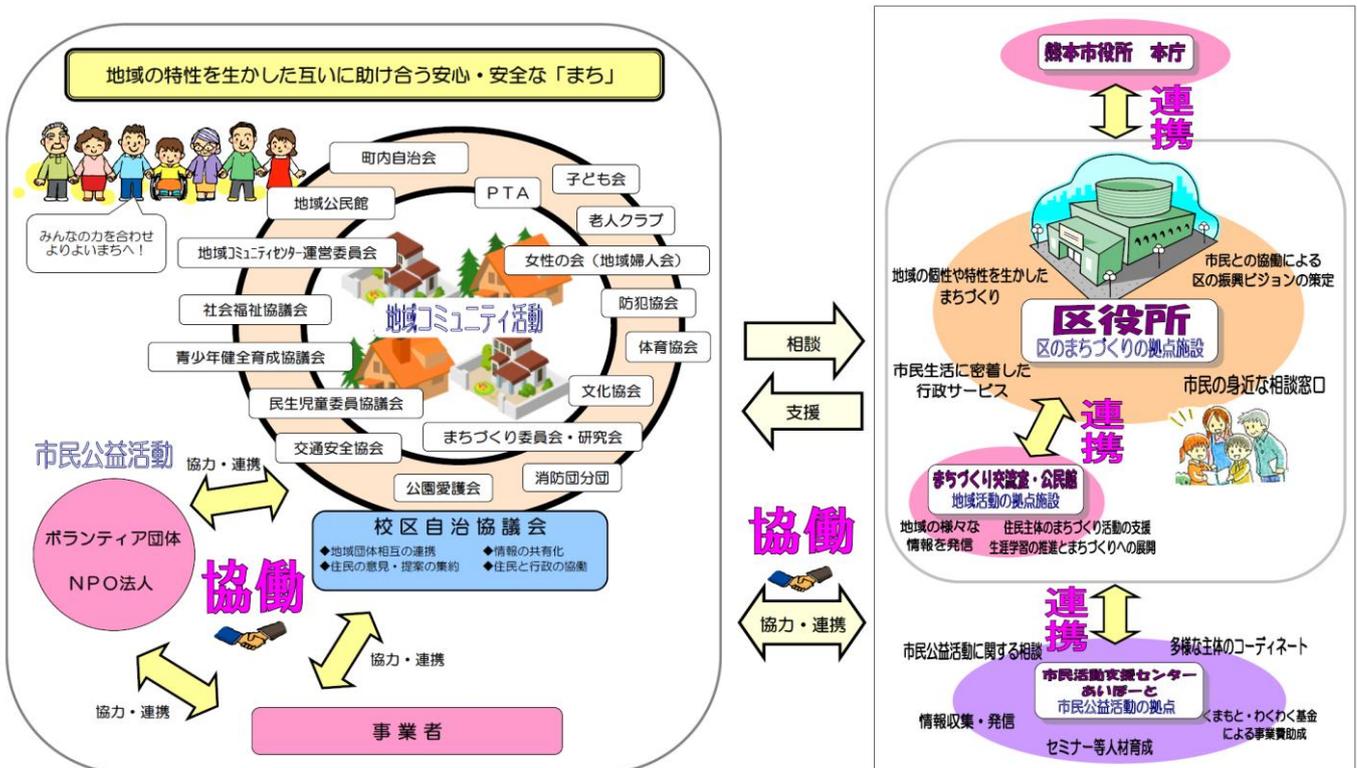
生活拠点は、既存集落や地域コミュニティの維持・活性化により市民が主体となった居住を促進する場となります。そのため、地域に根ざした各区におけるまちづくり活動の推進により、住民主体となった地域コミュニティの維持、活性化を図ります。また、公共交通が利用しにくい地域では、地域と協働でコミュニティ交通の導入を進めるなど、公共交通の空白・不便地域の解消によるコミュニティ維持を図ります。

各区のまちづくりは、安全・安心なまちづくりや健康づくり、地域の歴史や文化の育みなどを共通のテーマとし、コミュニティ活動を推進しています。また、中心市街地と各地域の商店街等との連携による回遊性を高めたり、多様な農水産業を生かした地域活性化の推進など、それぞれの地域の特色を活かしたまちづくりも取り入れています。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政（所管課）
「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	参 協	協	各区役所 総務企画課
公共交通空白・不便地域※へのデマンドタクシー等の導入	参	-	交通政策総室

参⇒参画 協⇒協働

■各区まちづくり活動支援のイメージ(まちづくり活動の手引き)



(用語解説)

※ 「まちづくりビジョン」⇒109 ページ

※ 「公共交通空白・不便地域」⇒104 ページ

Ⅲ 2-1 低炭素まちづくりの推進による住環境の向上

○ 環境に配慮した住宅・住環境の整備等の促進

良好な環境を未来に引き継ぐため、従来の住宅・住環境の整備等に関する取組みに加えて、地域という視点で環境に配慮することが重要となります。

取組みにあたっては、関連計画と連携を図るとともに、各地域の環境特性を活かし、環境負荷の低減に向けた水の保全^{*}、緑化の推進、環境に配慮した住まい方を推進、また、市営住宅の建替えの際には、環境に配慮した整備に努めるなどにより、住宅・住環境における低炭素化を図ります。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政（所管課）
雨水の利用推進、節水対策の推進	参 協	協	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	参 協	協	環境共生課
環境に配慮した市営住宅の整備	-	-	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）	参	-	建築計画課 建築指導課

参⇒参画 協⇒協働

■ 環境負荷の低減に関わる熊本市の取組み（一例）

項目	内容
水の保全	<ul style="list-style-type: none"> 雨水貯留槽や雨水タンクの設置等を支援することによる、雨水利用の促進 節水市民運動の実施による意識啓発 節水機器の普及の促進
緑化の推進	<ul style="list-style-type: none"> 開発行為の事前協議による緑化指導 緑地協定地区への樹木配布 家庭の森づくり、緑の街並みづくり（生垣設置）、記念樹配布
環境に配慮した住まい方の推進	<ul style="list-style-type: none"> 低炭素建築物認定制度[*]の普及 熊本県建築物環境配慮制度(CASBEE 熊本)[*]の普及 再生可能エネルギー[*]等の導入促進(太陽光、エネファーム等) 家庭におけるごみの減量とリサイクルの推進

(用語解説)

^{*} 「保全」⇒109 ページ

^{*} 「低炭素建築物認定制度」⇒108 ページ

^{*} 「熊本県建築物環境配慮制度(CASBEE 熊本)」⇒103 ページ

^{*} 「再生可能エネルギー」⇒105 ページ

○ 環境負荷の低減に向けた意識啓発

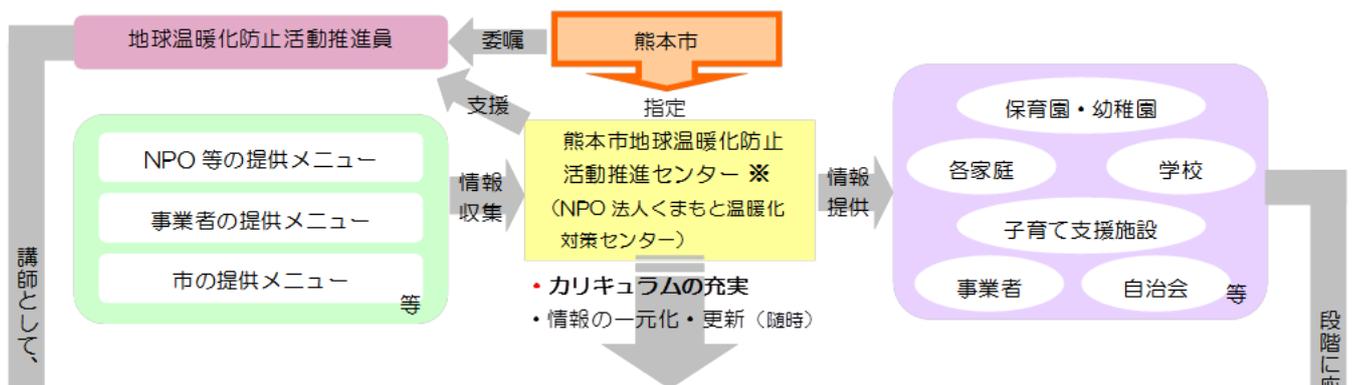
環境に関する意識啓発に向けて、ライフステージ別に環境について学ぶことができる機会・仕組みをつくとともに、市民協働による環境保全活動を展開し、環境負荷低減への意識を高めます。

また、自家用車から公共交通機関への利用転換を図るため、子どもをはじめ誰もが公共交通に親しめる取組みを進めます。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政（所管課）
環境教育の推進	参 協	協	環境政策課（温暖化対策室）
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	参	協	交通政策総室

参⇒参画 協⇒協働

■ ライフステージ別環境教育※カリキュラム（プロジェクトイメージ）



環境教育プログラム一覧（主な講座を抜粋）

対象	講座名	企画・運営団体	講座種類
小学生	◇夏・春休み子ども環境教室	熊本市	関心を深める
	◇あそまなフレンズ～わくわく教室・のびのび教室～	NPO法人	関心を深める
中高生	◇ジュニア環境科学セミナー	熊本市	関心を深める
	◇持続可能な地域社会をつくるかんくま定例学習会	NPO法人	関心を深める
一般	◇市民環境科学セミナー	熊本市	関心を深める
	◇竹チップを使った生ごみコンポスト&分別ゲーム	NPO法人	実践行動促進
	◇自転車発電機制作教室	NPO法人	関心を深める
全般	◇環境教育指導者派遣	熊本県	関心を深める
	◇食廃油でエコキャンドル作り	NPO法人	関心を深める
	◇菜の花プロジェクト菜の花からBDFまで循環サイクル	NPO法人	関心を深める
	◇ゆうきフェスタ	NPO法人	関心を深める
指導者	◇環境学習指導者研修会	熊本市	指導者育成

（用語解説）

※ 「ライフステージ別環境教育」 ⇒110 ページ

Ⅲ 2-2 防災・防犯まちづくりの推進による住環境の向上

○ 住環境の安全性向上に向けた防災まちづくり

老朽化した木造住宅が密集した地域において、住宅の更新による防災性の向上を図り、防災上重要な道路である緊急輸送道路*沿道建築物の耐震化や老朽家屋等の適切な管理などの対策を進めます。また、地域版ハザードマップを作成し、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で、地域防災力の向上に努めます。

市営住宅では、団地周辺道路の拡幅改良、避難経路の確保、自然災害や火災時の一時的な避難が可能な空地・広場の確保等により、安全に配慮した整備を行います。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政（所管課）
緊急輸送道路*沿道建築物の耐震診断**等の促進	参	協	建築計画課（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	参	-	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（再掲）	参	-	建築指導課
危機管理防災意識の啓発（再掲）	協	-	危機管理防災総室
災害に配慮した市営住宅の整備	-	-	住宅課
歩行者の安全に配慮した市営住宅の整備	-	-	住宅課

参⇒参画 協⇒協働

○ 住宅・住宅地の防犯まちづくり

防犯まちづくりにおいては、防犯に配慮した住まいについての意識啓発を図るとともに、各校区の防犯協会の活動等を通じた地域の防犯性の向上に推進します。

また、市営住宅では、国が示す指針に基づき、各戸のピッキング*対策、屋外通路における照度に配慮した防犯灯の設置などを推進します。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政（所管課）
防犯に配慮した住まいについての意識啓発	参	-	建築計画課
防犯パトロール等による防犯対策の推進	協	-	市民協働課
防犯に配慮した市営住宅整備の推進	-	-	住宅課

参⇒参画 協⇒協働

（用語解説）

* 「緊急輸送道路」⇒103 ページ

* 「耐震診断」⇒107 ページ

* 「熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例」⇒104 ページ

* 「ピッキング」⇒109 ページ

Ⅲ 2-3 歴史・景観まちづくりの推進による住環境の向上

熊本らしい街並みの保全と創造を図るため、地域の景観を特徴づける町屋や歴史的建造物の保存・修景や町並み協定に沿った修景への助成を行うことで、個性豊かな地域づくりを進めるため地域特性を生かしたまちづくり活動を推進します。

また、景観形成に大きな影響を与える大規模行為の届出に対して勧告・指導の実施、景観形成方針に基づく重点地域*（熊本城周辺、熊本駅周辺など）の眺望景観の確保、良好な景観形成に寄与する緑化の促進などを図ります。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政（所管課）
「熊本市景観計画」による良好な景観形成の推進	参	-	開発景観課
歴史や城下町の風情が感じられる町並みづくりの推進	協	-	開発景観課
「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（再掲）	参 協	協	環境共生課

参⇒参画 協⇒協働

■都市景観形成にむけた取組み（一例）

制度	内容
大規模建築物等届出	<ul style="list-style-type: none"> 景観形成に大きな影響を与える建築物の新築その他の行為について指導、助言等を行う
景観重要建造物*及び景観形成建造物*の指定・保存	<ul style="list-style-type: none"> 重要な価値がある建造物等を景観形成建造物*に、更に地域の景観を特徴付け、地域ランドマークとなる象徴的存在となる建造物を景観重要建造物*に指定する 景観形成建造物*等の保存に向けた修理費等の支援
町並みづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> 町屋を主とした伝統的様式建造物の保存・修景への支援のほか、モデル街区に認定された通りでは、一般建造物の町並みに合わせた修景への支援

（用語解説）

* 「重点地域」⇒107 ページ

* 「景観重要建造物」⇒104 ページ

* 「景観形成建造物」⇒104 ページ

Ⅲ 2-4 地域コミュニティの維持に向けた地域活動の促進

高齢化などにより従来通りのコミュニティ活動が困難となっている地域や、新しい居住者などが多くコミュニティが脆弱な地域などにおいては、地域住民によるまちづくり活動や商店街が中心となって実施するイベントなどの支援により、住民主体による継続的な地域コミュニティの維持、向上を図ります。

また、区役所の拠点性を生かしながら、これからのまちづくり活動の支援機能を充実し、「まちづくりビジョン^{*}」に基づき地域の実情に応じたコミュニティの維持・向上を推進します。

主な具体的取組み	市 民	関係団体 事 業 者	行 政（所管課）
「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（再掲）	参 協	協	各区役所 総務企画課
商店街の維持・活性化の促進	参	協	商工振興課

参⇒参画 協⇒協働

（用語解説）

^{*} 「まちづくりビジョン」⇒109 ページ

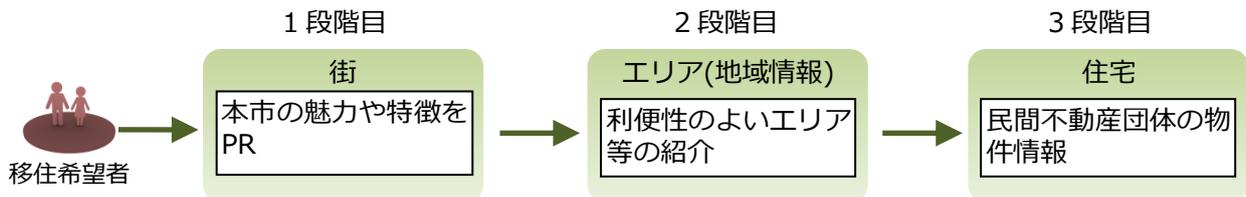
Ⅲ 3-1 熊本市への定住を促進するための適切で効果的な情報発信

定住促進を図るため、関係部局と連携しながら定住意向を醸成します。併せて、居住機能の誘導に向けては、地域拠点ごとの住生活に関する情報を提供することで、街で選ぶ、住宅で選ぶという選択肢に加えて、エリアの情報や地域のまちづくり活動等の情報を新しい選択肢として発信することにより、地域に愛着心を持ち、移住希望者の居住地選択の意思を尊重しつつ、利便性の高いエリア（地域情報）への居住メリットを広く内外に周知します。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政（所管課）
熊本市の街・エリア（地域情報）・住宅情報が一体となった情報発信（再掲）	参	-	建築計画課 シティプロモーション課
移住に関する県外向けの情報発信	参	-	シティプロモーション課

参⇒参画 協⇒協働

■一体的な情報発信のイメージ



街の魅力紹介



エリア・住宅の紹介

Ⅲ 3-2 市民協働によるまちづくり推進に向けた情報共有

地区計画^{*}や建築協定^{*}など住民主体のまちづくりを支援するとともに、住まいづくり・まちづくりに関する情報発信を行い共有することで、市民のまちづくりに対する意識を高めます。

また、住まいづくりやまちづくりについて学ぶ機会を提供することに加えて、住民主体のまちづくりの発表の場等の機会をつくることで、協働によるまちづくりを推進します。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政（所管課）
地区計画 [*] の活用によるまちづくりの推進	協	-	都市政策課
建築協定 [*] の活用によるまちづくりの推進	協	-	建築指導課
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	参 協	-	開発景観課
住まいづくりフェアの開催（再掲）	参	協	建築計画課

参⇒参画 協⇒協働

■ 住まいづくりフェア



Ⅲ 3-3 まちづくりに関する民間事業者との情報共有

民間事業者等の専門的な知識や豊富な経験を活用することで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。

主な具体的取組み	市民	関係団体 事業者	行政（所管課）
都市計画制度（地区計画 [*] 等）についての出前講座の実施	参	-	都市政策課

参⇒参画 協⇒協働

（用語解説）

※ 「地区計画」⇒108 ページ

※ 「建築協定」⇒104 ページ

3. 成果指標

(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（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を目的とします。

(2)評価

中間年を目処に、統計データ及び市民アンケート等により評価を実施します。評価の上、指標の達成状況や全国計画、市総合計画の改訂状況を踏まえて、必要に応じて指標を見直します。

(3)基本的な考え方

- ・施策の推進による指標の達成に影響するもの
- ・個別事業の成果指標でないもの
（※計画の成果指標として、原則、施策を包括した形の指標が望ましいため）
- ・モニタリングが複雑でないもの
- ・上位計画や関連計画と整合が図れるもの
- ・原則、統計データによる数値目標（定量指標）及び市民満足度等による数値目標（定性指標）であること

(4)成果指標

※目標年度は、「H30」及び「H36」に設定している。目標年度が「H30」の指標は、市総合計画と整合を図ったものになるため、中間見直しにおいて、項目や数値等を見直す。

基本方針	成果指標			
	指標名	基準値 (年度)	目標値(※) (年度)	根拠
Ⅰ 安心な“くらし”の実現	住宅セーフティネットに関わる民間住宅の登録物件数	650 件 (H25)	950 件 (H36)	熊本市居住支援協議会調べ
	65 歳以上の元気な高齢者の割合	79.05% (H25)	79.5% (H30)	高齢介護福祉課調べ
	施設入所から地域生活に移行した障がいのある人の数	248 人 (H25)	400 人 (H30)	障がい保健福祉課調べ
	子育てが楽しいと感じる市民の割合	82.4% (H25)	90% (H30)	市民アンケート調査
	自主防災クラブ結成率	67.1% (H25)	85% (H30)	危機管理防災総室調べ
Ⅱ 良質な“住まい”の実現	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	9.0% (H25)	20% (H36)	建築指導課調べ
	リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	3.1% (H20)	6.0% (H36)	住宅・土地統計調査 住生活総合調査
	滅失住宅の平均築後年数	約 34 年 (H25)	約 40 年 (H36)	住宅・土地統計調査
	5年間に滅失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合	7.3% (H25)	6.0% (H36)	住宅・土地統計調査
	住宅の腐朽・破損率	15.4% (H20)	現状維持 (H36)	住宅・土地統計調査
	既存住宅の流通シェア	10.3% (H20)	25% (H36)	住宅・土地統計調査 住宅着工統計
	住まいのホームページアクセス件数	5000 件/年 (H25)	6000 件/年 (H36)	建築計画課調べ
Ⅲ 住みやすい“まち”の実現	居住促進エリア内の人口密度	61.8 人/ha (H22)	現状維持 (H36)	国勢調査
	良好な居住環境が保たれていると感じる市民の割合	57% (H25)	65% (H30)	市民アンケート調査
	便利で住みやすいと感じる市民の割合	38.2% (H25)	50% (H30)	市民アンケート調査
	過去 1 年間に地域活動にスタッフとして関わった市民の割合	42.2% (H25)	増加 (H30)	市民アンケート調査
	良好なまち並みづくりに取り組んでいる地区数	48 地区 (H25)	60 地区 (H36)	各所管課調べ

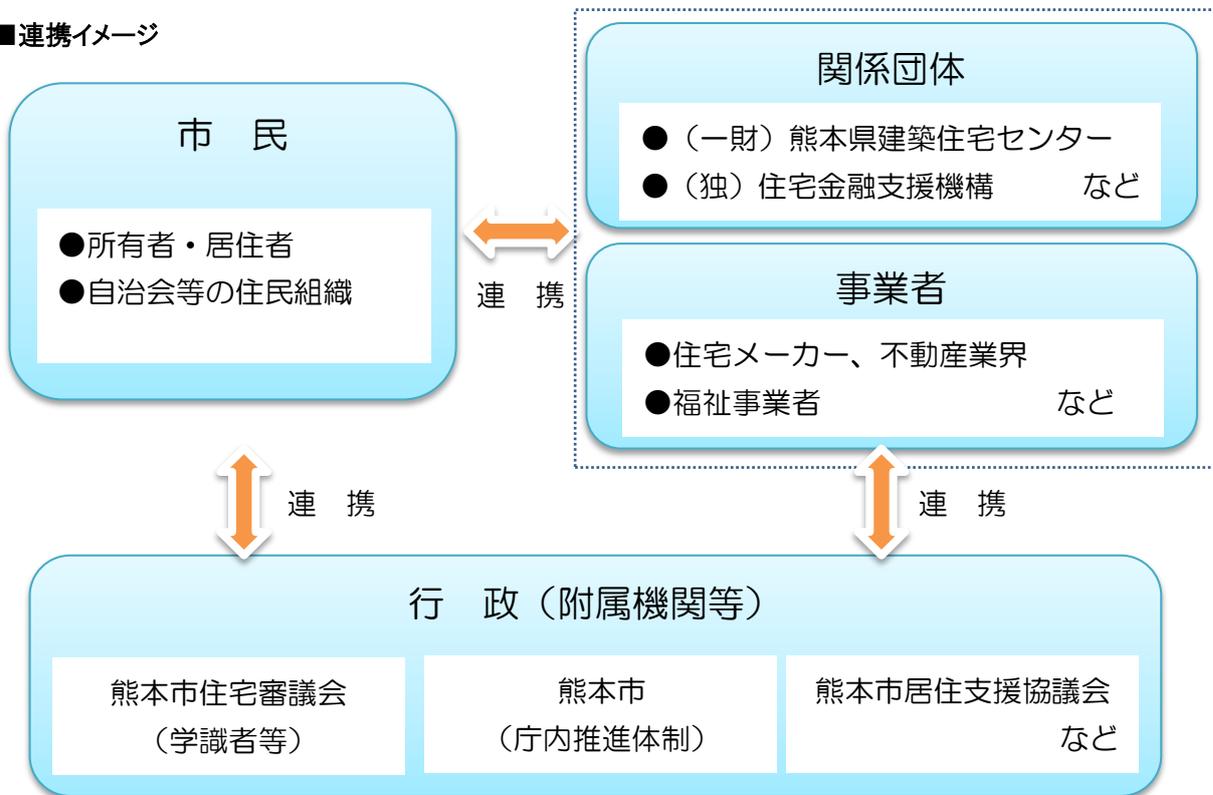
第4章 計画の実現に向けて

1. 計画の進行管理に係る基本的な考え方

計画の進捗状況等の適切な把握、評価のあり方について整理します。

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共に、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を行うことで、各事業の検証と見直しに繋げ、実施した進行管理については、市民等に対して広く公表します。

■連携イメージ



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」を毎年度開催し、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。中間年を目処にした見直し作業に際しても同様に、同審議会の開催及び審議を踏まえた計画の見直しを行います。

◆ 市営住宅に関する取組み

I これまでの政策の変遷

市営住宅は、昭和26年の公営住宅法施行以来、戦後の住宅数の不足、劣悪な住環境改善のための受け皿として建設され、高度成長期を背景に住宅建設計画のもと住宅建設5箇年計画に基づいて、供給が進められ着実に戸数増加が図られてきました。その後、平成8年度に策定した「熊本市住宅マスタープラン」においても新規団地の建設と建替事業を併せて、年間300戸供給することを目標として取り組んできました。また、量の供給のみでなく、シルバーハウジング[※]の導入、福祉施設との連携など、多様なニーズに応じた質の向上も併せて図られてきました。

平成18年度に策定した「熊本市第2次住宅マスタープラン」では、膨大な既存住宅ストックや限られた財源を有効活用していくという考え方のもと「建設中心から、ストック重視・管理重視の政策への転換」を掲げるとともに、人口減少社会の到来を見据え、市営住宅の総管理戸数の削減の方針を打ち出しました。

また、昭和40年代～50年代に量的不足等を補うために大量建設された市営住宅が今後一斉に建替等の更新を要する時期を迎え、計画的な建替や維持管理など、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[※]が求められる中、平成24年度に「市営住宅等長寿命化計画[※]」を策定し、ライフサイクルコストの削減と事業の平準化を図ることとしています。

入居管理の面では、それまで同居親族が必須であった入居者資格の緩和を昭和55年に実施したのを皮切りに、高齢者や身体障がい者、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ってきました。その後、急速な高齢化など、大きく変化する経済社会情勢に対応する背景に、平成8年に公営住宅法が改正され、応能応益家賃制度の導入等が実施されました。

平成18年には「住宅建設計画法」に代わる「住生活基本法」が制定され、これに伴い、公共賃貸住宅政策においても、入居者資格の緩和や入居管理の適正化に関する見直しが行われました。その後、平成23年には「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」による公営住宅法の一部改正が行われ、入居収入基準や市営住宅の整備基準等について自治体が条例で定めることが出来るようになりました。

さらに、地方自治法の改正に伴い、市営住宅の管理・運営を効率的、効果的な事務事業等を実施するため、平成18年度から指定管理者制度を導入しています。

■ 入居基準や同居親族要件の緩和などの見直し

平成18年：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：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：若年者単身世帯の申込みを追加

平成25年：難病者がいる世帯について入居者優遇措置の追加

(用語解説)

※ 「シルバーハウジング」⇒107 ページ

※ 「ストックマネジメント」⇒107 ページ

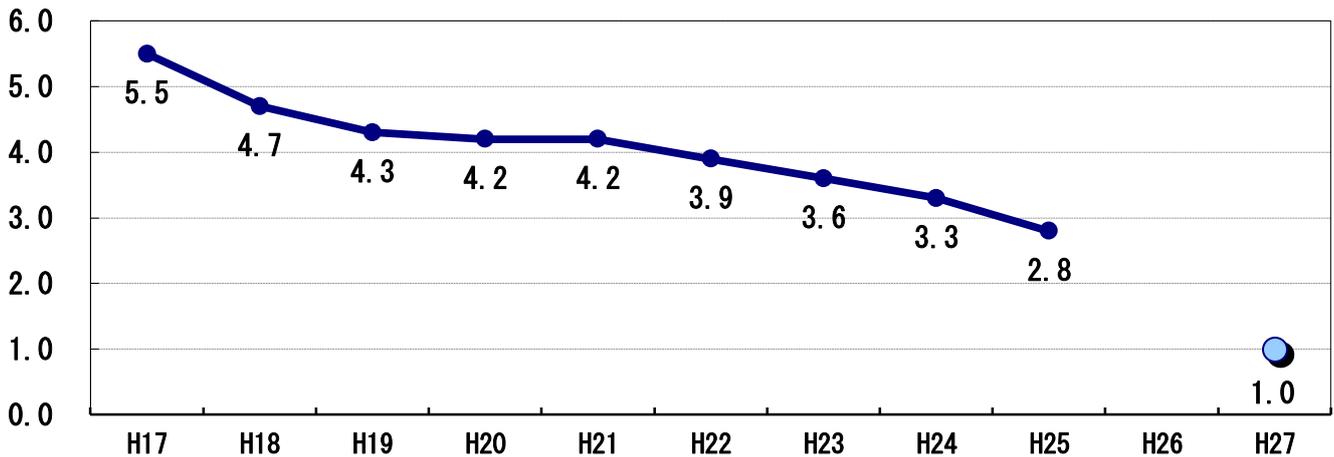
※ 「市営住宅等長寿命化計画」⇒105 ページ

○熊本市第2次住宅マスタープラン（計画期間：H18～H27）の総評

指標1) 市営住宅の最低居住水準未満世帯率 5.5%(H17) ⇒ 1.0%(H27)

最低居住水準未満世帯の割合は年々減少しており、着実に解消（目標値）に向かっております。最低居住水準未満世帯は、面積が狭い老朽化した団地に多い傾向にあり、主に建替えや用途廃止に伴う住み替え等による対策を引き続き行うことで、今後は1.0%前後の「ほぼ解消」水準を推移する見込みです。

指標1) 市営住宅の最低居住水準未満世帯率

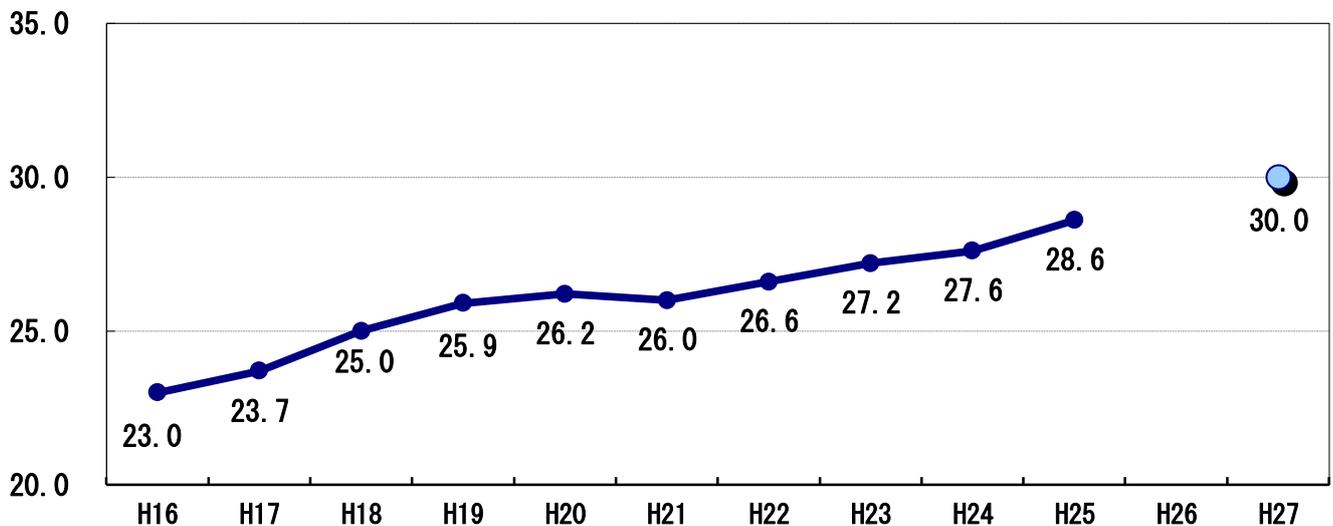


資料：熊本市第2次住宅マスタープラン進行管理と評価報告書

指標2) 市営住宅のバリアフリー化率 23.0%(H16) ⇒ 30.0%(H27)

「市営住宅等長寿命化計画※」に基づき、老朽化した市営住宅の建替事業等を実施することで、計画的にバリアフリー化が進んでいます。引き続き、計画的な建替等に取り組んでいきます。

指標2) 市営住宅のバリアフリー化率



資料：熊本市第2次住宅マスタープラン進行管理と評価報告書

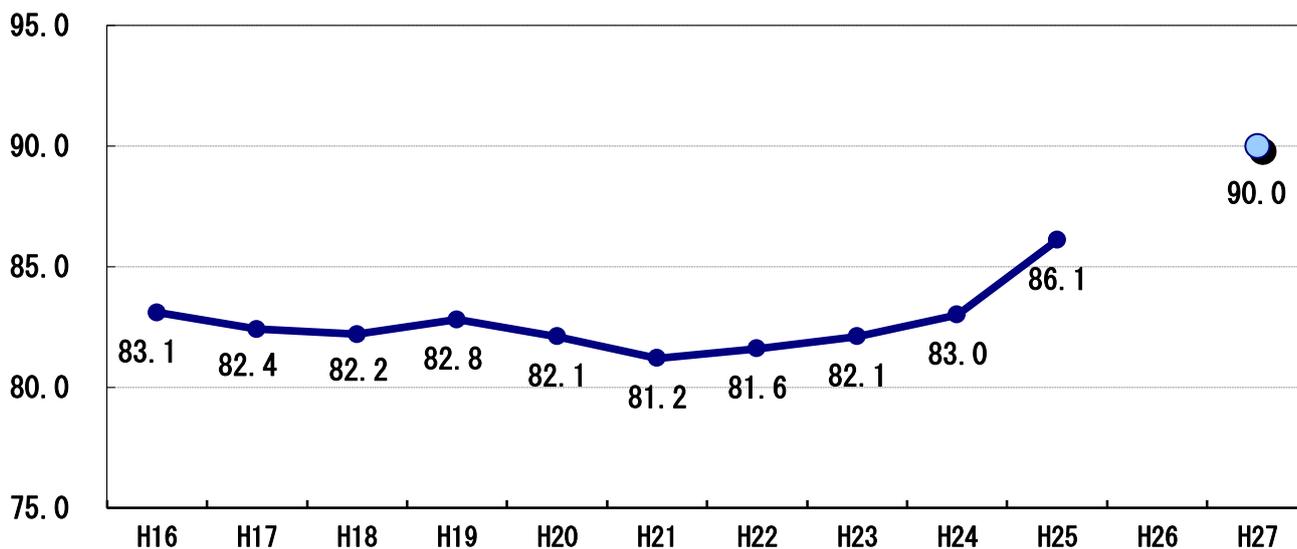
(用語解説)

※ 「市営住宅等長寿命化計画」 ⇒105 ページ

指標3) 市営住宅の家賃の収納率 **83.1%(H16) ⇒ 90.0%(H27)**

目標値には達していませんが、法的措置対象者及び高額滞納者への納付指導を強化するとともに、初期滞納者への対応を実施することで、現年度・過年度ともに収納率は上昇傾向にあります。今後も引き続き、法的措置や不履行者への対応を強化するとともに、特に初期滞納者対策の強化を図り、滞納の長期化を予防することで、収納率の向上を目指します。

指標3) 市営住宅の家賃の収納率



資料：熊本市第2次住宅マスタープラン進行管理と評価報告書

II 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「市営住宅等長寿命化計画※」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を基本的な方針とします。

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みます。

III 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・研究に取り組みます。本市においては、高齢者、障がい者等に加え多子・母子・父子・DV 被害者等、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. 災害対応、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
2. 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	住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障がい者世帯等	公営住宅
3. 市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応	中堅所得者 等	特定優良賃貸住宅※
4. 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	熊本駅西都市再生住宅等

(用語解説)

※ 「市営住宅等長寿命化計画」⇒105 ページ

※ 「住宅確保要配慮者」⇒106 ページ

※ 「特定優良賃貸住宅」⇒108 ページ

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 年に人口のピークを迎え、世帯数については平成 37 年にピークを迎える見通しと推計されています。

このようなことから、熊本市第 2 次住宅マスタープランで、新規団地の建設は中止しており、今後もこの方針を踏襲しながら、特に老朽化した団地の統廃合や用途廃止、規模縮小による建替等で総管理戸数の削減を目指します。

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居誘導に取り組むなど適正な入退去管理を図ります。

さらに、民間賃貸住宅の空き家が数多く存在することから、これら民間賃貸住宅の空き家の活用に向けた誘導を図ります。

そのため、「熊本市居住支援協議会^{*}」と連携し、^{セーフラネット}Saflanetあんしん住み替え相談窓口^{*}の活用促進を図るとともに、高齢者や障がいのある方、子育て世帯のほか、低額所得者等の住宅確保要配慮者^{*}が安心して住み替えができるよう、民間賃貸住宅の空き家を活用し、^{セーフラネット}Saflanetあんしん住み替え支援サイトへの登録を促進し情報提供や相談窓口を拡充するなど、空き家を活用した住み替えの促進に取り組むこととします。

今後は、これらの方針に加え、市営住宅の地域における需要や、都市マスタープラン等の関連計画との整合を図りながら、市営住宅政策を推進していきます。

(用語解説)

^{*} 「熊本市居住支援協議会」⇒103 ページ

^{*} 「Saflanet(セーフラネット)あんしん住み替え相談窓口」⇒107 ページ

^{*} 「住宅確保要配慮者」⇒106 ページ

IV 具体的な取組み

(1)市営住宅の整備に関する取組み

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、「市営住宅等長寿命化計画*」に基づき、計画的な建替等を推進していきます。

また、建替事業、老朽化した団地の統廃合、用途廃止等により生じた余剰地等については、都市マスタープラン等の関連計画との整合を踏まえ、住宅以外の用途も含め、団地の実情にあわせて、PFI手法の導入を含めた適切な活用手法を検討し有効活用を図ります。

(具体的な取組み)

- ・「市営住宅等長寿命化計画*」に基づく計画的な建替事業の推進

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

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。

(具体的な取組み)

- ・団地周辺道路の拡幅改良
- ・避難経路の確保
- ・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

○ 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 平成13年3月23日、国住備第110号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。

(具体的な取組み)

- ・各戸のピッキング*盗難対策、屋外通路における照度に配慮した防犯灯の設置
- ・市営住宅の定期募集の際の鍵の交換

○ 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、妊婦、子ども、子ども連れのための「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。

(具体的な取組み)

- ・歩行空間のバリアフリー化
- ・団地内の歩車分離

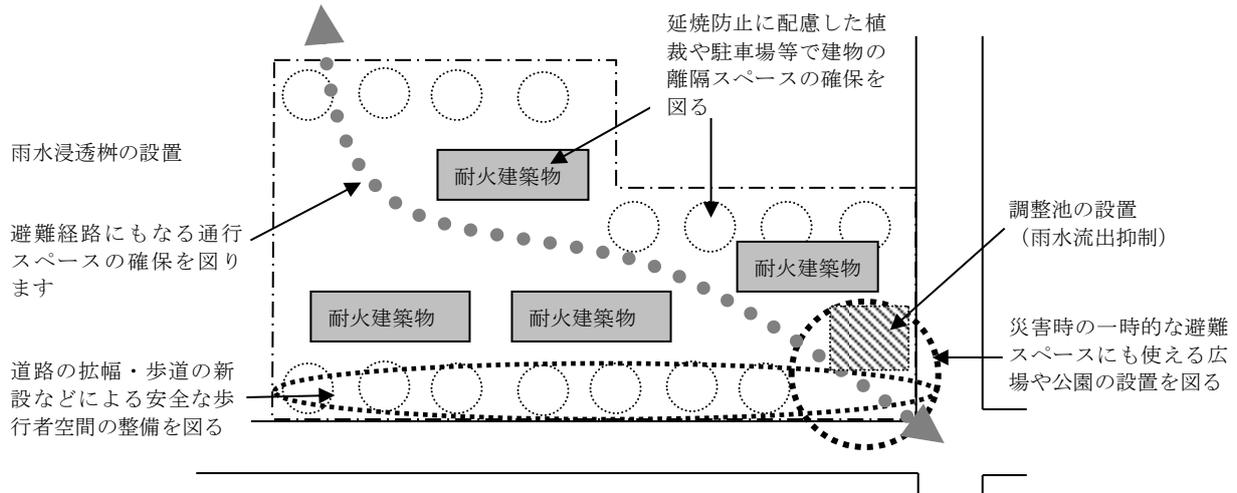
(用語解説)

* 「ストックマネジメント」⇒107ページ

* 「市営住宅等長寿命化計画」⇒105ページ

* 「ピッキング」⇒109ページ

■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、おおむね平成元年以降からバリアフリー設計の導入に取り組んでいます。それ以前の住宅については、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。

(具体的な取組み)

- ・計画的なバリアフリーの推進

④環境に配慮した市営住宅の整備

市営住宅の建替えの際は、緑化の推進や共用部分の照明を LED 化するなど、省エネルギー性の向上を図ることで、環境に配慮した取り組みに努めます。

(具体的な取組み)

- ・「緑地の保全及び緑化の推進に関する条例」に基づく緑化の促進
- ・計画的な省エネルギー化の推進

(2)市営住宅の管理における取り組み

①多様化する住宅困窮者への対応

近年、市営住宅の応募倍率は平均 10 倍前後で推移しており、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。本市においては、6 月、12 月に定期募集を行っておりますが、入居希望者が抽選に外れた場合は、半年待たなければならない状況となっているため、入居機会拡大のため、募集回数の増加を行っていきます。

市営住宅のセーフティネットとしての運用を一層有効に進めるため、真に住宅に困窮する世帯の居住の安定を図るため、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、知的・精神障がい者等について単身入居範囲を拡大、また、子育て世帯の入居収入基準の緩和等を行い、団地住民の高齢化の傾向が顕著で応募倍率が低い団地においては、年齢要件を緩和（単身入居の独身者も可）しました。

さらに、今後は最低居住水準未達世帯の解消を図るため、世帯構成に応じた適正な広さの住戸への住み替えの誘導を強化します。

一方、世帯の分離や死亡等により世帯規模が縮小した結果、住戸規模とミスマッチ[※]が生じるケースがあります。このようなミスマッチ[※]の状況は、住宅ストックの有効活用の面から問題であり、ミスマッチ[※]の解消を推進するための世帯構成や心身の状況に応じた住み替え基準の見直しについて検討します。

(具体的な取り組み)

- ・定期募集回数増による入居機会の拡大
- ・世帯構成や心身の状況に応じた住み替え基準の見直しの検討

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、建替のほかに、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の対策が必要となります。

このため、「市営住宅等長寿命化計画[※]」に基づき計画的な維持管理等を行い、これらのストックを有効活用していきます。

(具体的な取り組み)

- ・「市営住宅等長寿命化計画[※]」に基づく計画的な維持管理の推進

(用語解説)

※ 「特定目的住宅」⇒108 ページ

※ 「ミスマッチ」⇒109 ページ

※ 「市営住宅等長寿命化計画」⇒105 ページ

③市営住宅の役割を明確化した入居管理の適正化

市営住宅の役割を明確化した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。

まず、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。

また、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。

(具体的な取組み)

- ・家賃滞納対策の強化による収納率の向上
- ・住宅困窮度^{*}に応じた募集・選定の方法などについての調査・研究

【参考】

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25年度の収納実績は、調定金額約39億6千万円に対し、収納済額約34億円で収納率は約86%、累積の未収額は約5億5千万円に上っており、滞納世帯数は約2,500世帯となっています。内訳は、滞納月数「3ヶ月未満」と「6ヶ月未満」を合わせて約1,900世帯と初期滞納が多くなっています。

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。



■家賃収納率向上に向けた取り組み

○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。

④市営住宅における福祉施策との連携

高齢単身者、障がい者などの住み慣れた地域での居住を支えるため、福祉施策との連携を一層強化し、住宅セーフティネット[※]機能の向上を図ります。

このため、市営住宅においては、シルバーハウジング[※]に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。

（具体的な取組み）

- ・シルバーハウジング[※]に入居する高齢者等に対し福祉施策と連携した生活指導、相談などの支援

■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っていきます。

（具体的な取組み）

- ・民間委託活用によるサービス向上

（用語解説）

※ 「住宅セーフティネット」⇒106 ページ

※ 「シルバーハウジング」⇒107 ページ

※ 「生活援助員」⇒107 ページ

■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
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・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

(用語解説)

* 「特優賃」⇒108 ページ

V 成果指標

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～36 年度）に達成を目指す成果指標は、「熊本市第 2 次住宅マスタープラン」の総評や本市の総合計画での整合も踏まえて下表のように設定します。

■計画期間中に達成を目指す成果指標

成果指標	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% (H36)	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
市営住宅削減戸数 (累計戸数)	-	100戸減 (H36)	建替え事業等による市営住宅管理戸数の適正化に努める
市営住宅使用料収納率（累計）	86.1% (H25)	87.5% (H36)	公平性を確保するため市営住宅の使用料の滞納防止を図り、収納率の向上に努める

◆ 空き家対策方針

I 背景と目的

本市の人口は、政令市移行や九州新幹線鹿児島ルート全線開業に伴う都市の魅力が向上したことから、現在も緩やかな増加を示しておりますが、今後は減少していくと考えられ、平成42年には、人口70万人まで減少するとされています。

一方、高齢化も進んでおり、平成25年においては高齢化率22.8%と、平成2年の国勢調査以来増加しており、今後も高い割合が予想されます。

このような状況の中、平成25年住宅・土地統計調査によると、全国の空き家率は13.5%で過去最高となっています。本市においては、平成25年の空き家率は、14.1%と5年前と比べ変わっていないものの全国に比べ高く、空き家数は約5万戸と過去最高となっており、人口減少や高齢化を考えると、今後空き家はさらに増加することが予想されます。

熊本市第6次総合計画の中間見直しにおいては、今後の本格的な人口減少社会の到来を見据え、将来にわたり人口70万人規模を維持し都市機能や住民の生活の質を向上させるができる、持続可能で創造的な都市を目指すという視点から、定住促進、少子化対策、交流人口の増加の3つの取り組みを強化し、めざすまちの姿である『湧々都市くまもと』の実現を図ることとしています。この重点的取り組みを進める上でも、移住希望者への住まいの受け皿等としての空き家の活用や既存住宅市場への流通促進が求められます。

また、市場に流通していない空き家は、住宅所有者等の管理の意識の低さなどから適正に管理されていないことが考えられ、そのまま管理不全な状態^{*}が進むと、環境衛生や景観等の周辺の住環境に悪影響を及ぼすこととなります。住環境の悪化に伴うまちの魅力の低下は、人口の流出につながることになり、地域コミュニティの維持にも影響を及ぼします。

このようなことから、空き家対策の方針を定め、空き家を円滑に流通させる仕組みの構築や流通していない空き家の積極的な活用、また除却支援や適正管理の促進等、今後、ますます増加する空き家に対して適切な対策を講じることにより、良好な住環境を形成することを目的とします。

(用語解説)

^{*} 「管理不全な状態」⇒102 ページ

II 熊本市の空き家に係る現状と課題

(1) 空き家にならないような予防対策が必要です

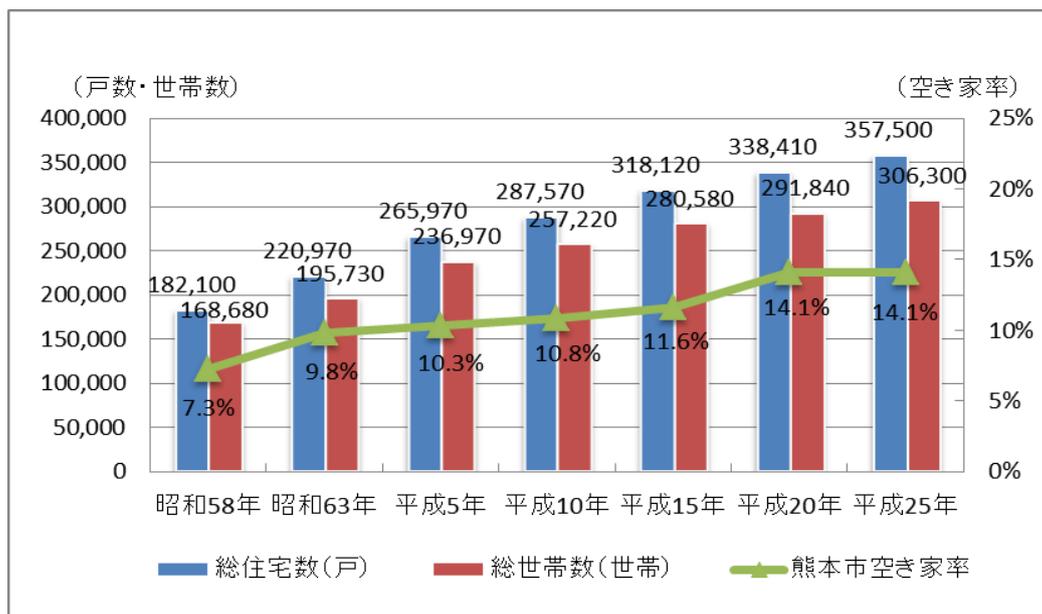
現状	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少や高齢化により、世帯数は平成32年にピークを迎える見通しと推計されており、今後も、空き家は増加することが予想される
課題	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の更なる増加を抑制するためには、居住している段階からの空き家にならない対策や、空き家になった場合の対応を決めておくなどの予防が必要

○住宅・空き家戸数

住宅数が、世帯数を上回る状況が続き、その差は年々広がっているなか、平成20年には空き家率が14.1%に達し、住宅が余っている状況となっており、平成15年から平成20年の5年間で約3ポイントも空き家率が上昇しています。平成25年の調査では14.1%と横ばいとなっているものの、空き家数は50,300戸と過去最高となっています。

人口減少や少子高齢社会の進展により、世帯数は平成32年にピークを迎える見通しと推計されており、今後も、空き家は増加することが予想されます。

■ 総住宅数及び総世帯数、空き家率の推移



資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

(2)空き家の積極的な市場流通が必要です

現状	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の総数のうち、賃貸用として市場に流通している住宅が60.2%、賃貸売却用以外のその他の空き家(市場で流通していない空き家)が34.2%を占める
課題	<ul style="list-style-type: none"> 市場で流通していない空き家は、管理不全状態になることを防ぐという観点からも、積極的に市場に流通させることが必要

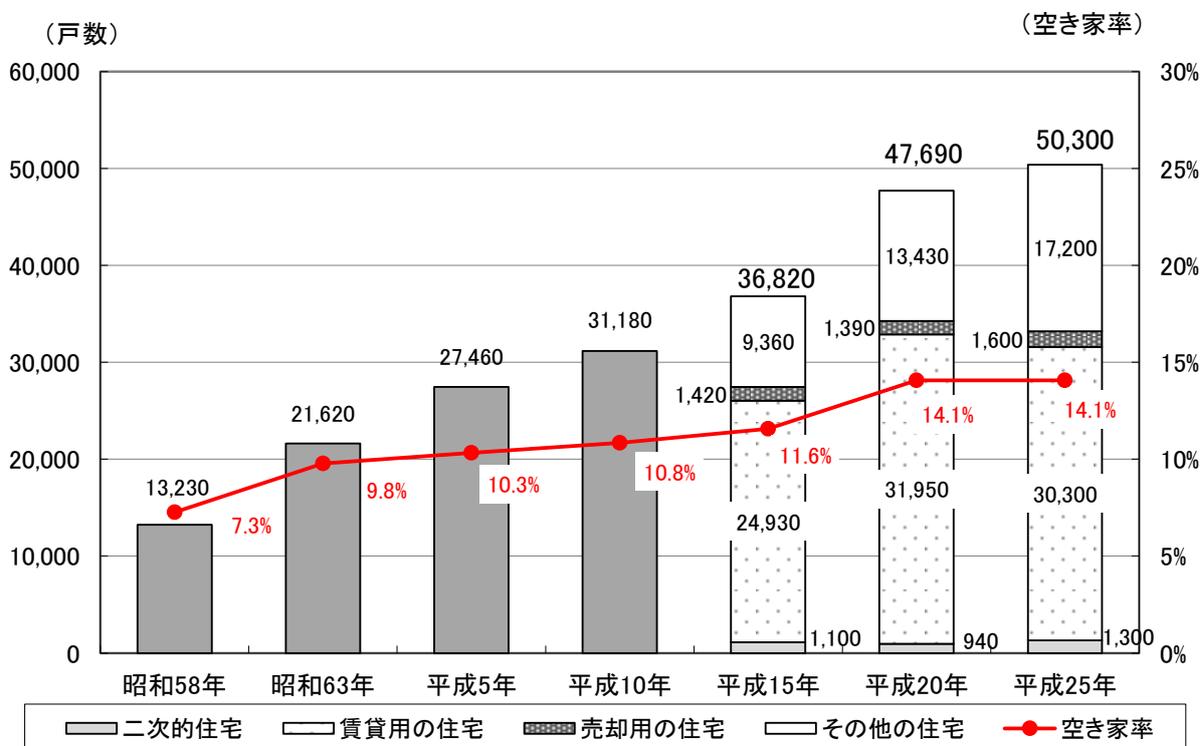
○種類別空き家数の推移

本市の空き家の総数は年々増加しており、平成25年には50,300戸となっています。特に、平成15年からの平成20年にかけての空き家率の上昇が急激なものとなっています(11.6%→14.1%)。

平成25年の空き家数は平成15年に比べて、「賃貸用住宅・売却用住宅」は26,350戸から31,900戸と1.21倍に留まっているが、「その他の住宅」は9,360戸から17,200戸と1.84倍となっています。

また、平成25年住宅・土地統計調査における本市の空き家約5万戸の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が約3万戸と最も多く、空き家全体の約6割を占めています。また、「その他の住宅」が約1.7万戸(34.2%)となっており、今後、少子高齢化等が進展するとさらに増加することが予想されます。

■種類別にみた空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査（旧富合町を除く）H25は速報値

〈用語の定義〉

二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅

賃貸用住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

※平成 10 年以前の調査に関しては、市区町村については空き家の種類別の集計がない。

■ 空き家の種類別の内訳

	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成 25 年	2.6%	60.2%	3.2%	34.2%

資料：H25 住宅・土地統計調査 速報値

(3)良質な空き家の積極的な活用が求められます

現状	・ 空き家のうち腐朽・破損 [*] の割合は全国、熊本県や他の政令市と比べ低い
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 腐朽・破損[*]の無い空き家が他都市と比べ多いことから、良質な空き家の更なる活用が求められている ・ 定住促進に向けた地域のまちづくり等に利活用することも望まれる

○空き家の腐朽・破損^{*}の現状

本市において、種類別に空き家の腐朽・破損^{*}ありとなしの割合を比較すると、二次的住宅を除いたところで、賃貸用と売却用で、腐朽・破損^{*}なしが約 8 割を占めており、すぐにも流通可能な状態にありますが空き家になっている状況のものが多く存在すると考えられます。

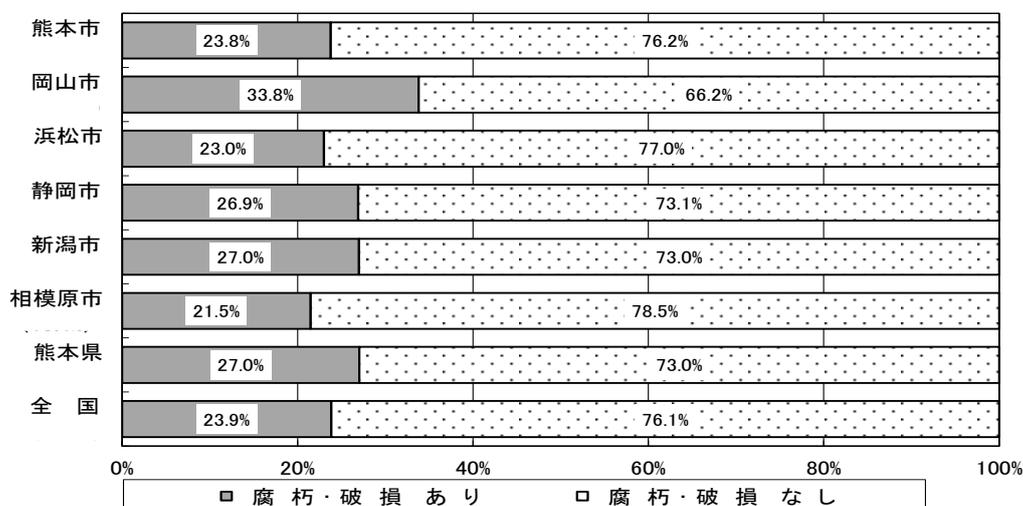
また、腐朽・破損^{*}がある空き家率（23.8%）を比較すると、全国（23.9%）をわずかに下回っており、熊本県（27.0%）より 3.2 ポイント低くなっています。また、おおむね他の主な政令市よりも低い割合となっています。

■旧熊本市における空き家の分類

空き家 45,850 戸	二次的住宅	810 戸 1.8%	
		腐朽・破損あり	60 戸 (7.4%)
賃貸用の住宅	31,490 戸 68.7%	腐朽・破損あり	7,210 戸 (22.9%)
		腐朽・破損なし	24,280 戸 (77.1%)
売却用の住宅	1,330 戸 2.9%	腐朽・破損あり	230 戸 (17.3%)
		腐朽・破損なし	1,100 戸 (82.7%)
その他の住宅	12,230 戸 26.7%	腐朽・破損あり	3,400 戸 (27.8%)
		腐朽・破損なし	8,820 戸 (72.1%)

資料：平成 20 年度住宅・土地統計調査（旧植木町、旧城南町、旧富合町を除く）

■腐朽・破損^{*}別（他都市比較）



資料：平成 20 年度住宅・土地統計調査（旧植木町、旧城南町、旧富合町を除く）

(用語解説)

^{*} 「腐朽・破損」⇒109 ページ

(4)空き家の適正管理等の対応が必要です

現状	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽家屋に関する相談・苦情件数も年々増加しており、累計で 172 件となっている。 ・住宅の建築時期として約 30%が耐震基準改正前の昭和 55 年以前に建てられており、空き家も相当数あると考えられる
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者が不明なものを含む、その他の住宅が年々増加しており、老朽家屋等に対する苦情等も増えている中で、空き家の適正な管理の促進が求められる ・住宅ストックの余剰が進む中で、耐震化の促進や空き家による住環境への悪影響を防ぐためには、除却等の対応も有効

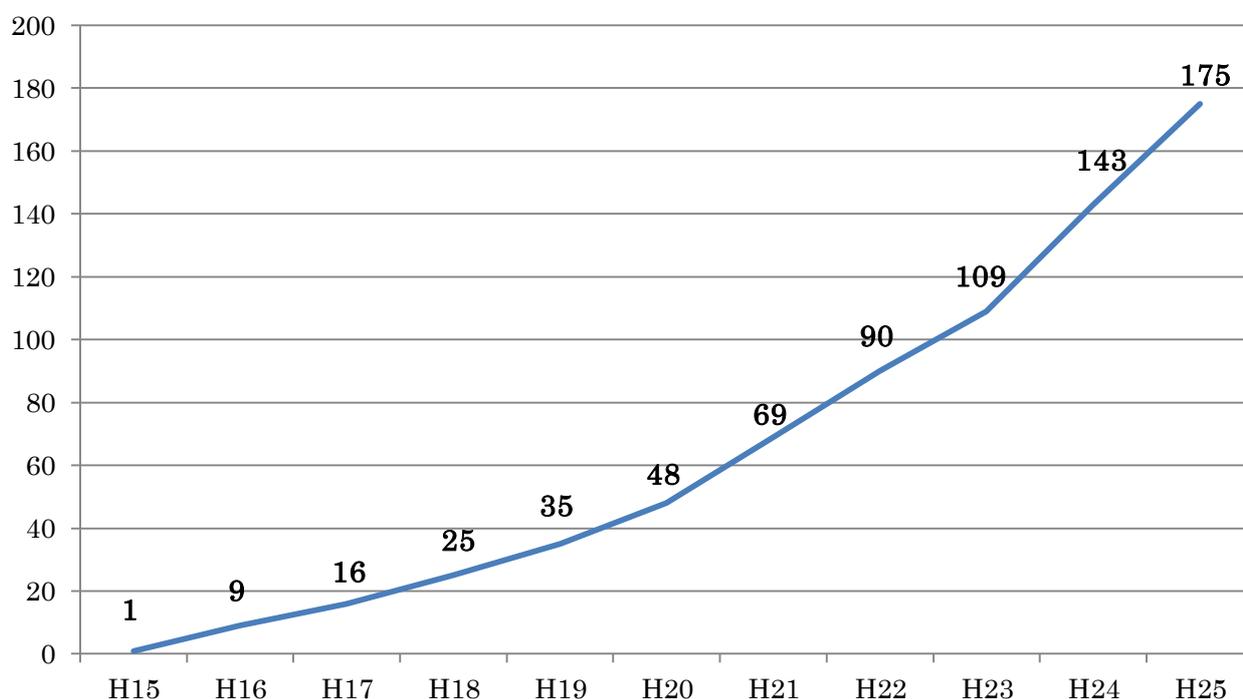
○老朽家屋の現状

「老朽家屋に関する相談・苦情件数」

老朽家屋に関する相談・苦情件数は、平成 15 年に統計を取り始めて年々増加しており、ここ 2 年は 30 件を超えており、平成 26 年度の相談・苦情件数は、6 月末日時点で 35 件であり、今後さらに増加されることが予想されます。

平成 15 年度から 25 年度までの相談・苦情件数の合計は 175 件であり、うち現地確認を行い相談案件が老朽家屋であったものの数は 172 件です。

■熊本市の老朽家屋に対する相談・苦情件数



資料：熊本市

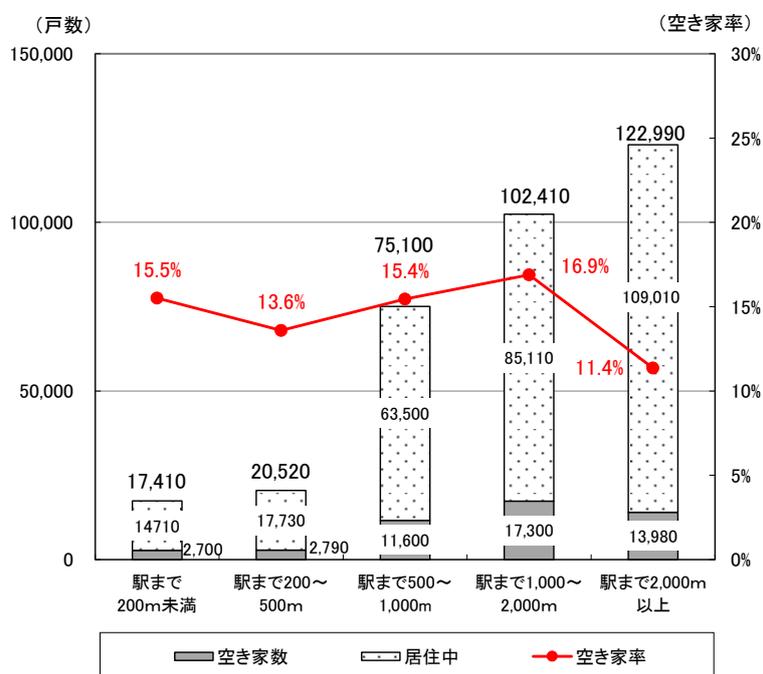
(5)熊本市の多核連携都市構造型の都市形成に向けた空き家の利活用が求められます

現状	・生活利便性の高い地域で居住することに適しているにもかかわらず空き家率が高い
課題	・多核連携都市構造に向けた地域拠点への都市機能集積とあわせて空き家を活用した居住の促進が求められる

○ 最寄りの交通機関までの距離

本市においては、駅から離れた土地にも多くの住宅は立地している傾向があり、駅から2,000m以上が最も多いです。空き家率については、駅から2,000m以上が最も低くなっており、逆に、駅に近いほうが空き家率が高くなっています。

■熊本市の最寄りの交通機関までの距離別空き家数・空き家率



資料：H20 住宅・土地統計調査（旧富合町を除く）

(6)災害時の空き家の活用について検討することが求められます

現状	・熊本県が、(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会、(公社)全日本不動産協会熊本県本部、(一社)熊本県宅地建物取引業協会と「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」を締結しており、県内全域で、民間賃貸住宅の情報提供及び住宅の提供を行う体制が整った
課題	・災害時における被災者のための更なる空き家の活用について、検討することが求められる

III 空き家対策の基本的な考え方

基本方針

住宅・土地統計調査によると空き家の種別は、二次的住宅・賃貸用の住宅・売却用の住宅・その他の住宅に分けられているが、全ての空き家において適正な維持管理は求められます。これらの空き家の種別を、本市における市場という視点で整理すると、流通している空き家（賃貸用・売却用住宅）と流通していない空き家（その他の住宅・二次的住宅）に分けられます。流通している空き家については、居住希望者の多様なニーズとのマッチングにより居住につなげることが必要です。また、流通も活用もされていない住宅（主にその他の住宅）は、腐朽・破損^{*}率が高くなっており、住宅の維持管理を行う者が不明確になり管理不全に陥りやすくなることもその一因と考えられます。そのような状態を解消し、適正な維持管理を促進するためには、市場（賃貸・売買）への流通化を図るとともに、過疎化対策やコミュニティの維持活性化など、地域における諸課題を解決するためのツールとして利用することも効果的な手段です。

また、空き家の更なる増加を抑制するためには、居住者がいる段階から、住宅の良質化や適正な維持管理等により、市場流通化を図りやすい状態を保つとともに、建替えによる従前住宅の除却を含め、空き家を発生させないための居住者への意識啓発等も非常に重要です。

さらに、空き家に起因する諸課題の解決や更なる住環境の向上を図る上では、空き家の除却という手法も重要であり、また、除却後の跡地をそのまま放置するのではなく、適正に管理しながら市場流通や利活用を図ることが必要です。

それぞれの空き家の状態に応じて、円滑に循環できるようにすることが空き家を抑制する上で重要であると考えられます。

以下に、空き家をそのままの状態にとどまらず、循環させるための基本方針、取り組み方針、基本的な考え方を示します。

■ 5つの基本方針

1. 空き家化の予防

居住者がいる段階から空き家にならないよう意識啓発等を行う

2. 空き家流通の促進

流通している空き家については居住につなげ、また、流通していない空き家について、活用されていない場合、市場への流通化を図る

3. 空き家の維持管理

空き家になったものに関しては、適正な維持管理を促すことで管理不全状態になることを防ぐ。

4. 地域の資源として活用

地域の需要にあわせて住宅として活用するのみではなく、他の用途に転用することも含め、地域の資源として活用する

5. 空き家の除却

除却による空き家に起因する諸課題の解決や更なる住環境の向上を図る

(用語解説)

^{*} 「腐朽・破損」⇒109 ページ

■空き家対策の取り組み方針

基本方針	取り組み方針	
空き家化の予防	①予防	空き家の発生を抑制するため、居住している段階から空き家にならないように意識付けを行い、適正な維持管理を求められます。
	②建替え促進	新たな住宅を取得する際、従前住居を除却することを促進し、空き家の発生を抑制します。
空き家流通の促進	③市場流通化	空き家の質的向上や信頼性の確保等により、空き家の円滑な市場流通化を促進します。また、地域の資源として利用した後の空き家の市場流通化、空き家除却後の跡地に住宅を建設し、再度、市場流通化することについても促進します。
	④居住支援	市場に流通している良質な住宅の情報を住宅確保要配慮者 [*] や居住希望者の多様なニーズに対し発信し、空き家への居住を支援します。
空き家の維持管理	⑤適正管理	管理不全となる空き家の増加を防ぐため、良好な状態を維持していくための適切な管理を促進します。
地域の資源として活用	⑥利活用	地域の需要にあわせて他の用途に転用することや除却後の跡地活用も含め、地域活性化に向けた、空き家の有効活用を促進します。
空き家の除却	⑦住環境の向上に向けた除却	危険となった空き家の除却促進を含め、適正な管理をするなかで、住環境の向上に資するための除却支援を検討する必要があります

(用語解説)

^{*} 「住宅確保要配慮者」⇒106 ページ

1. 空き家化の予防

(1) 予防に係る取組み方針

空き家問題の多くは、個々各々の事情はあるにせよ、所有者等の空き家に対する活用や管理への意識の低さが要因の一つと考えられる。空き家に対する問題意識を高めるためには、所有者が居住している時点から、将来にわたっての活用や管理の意識啓発が必要とされます。

高齢者のみの世帯が増加するなか、住まいを円滑に次世代へ引き継ぐよう、所有者が存命中に相続に関する意識付けを行うとともに、身寄りが無い場合は住宅を担保にするリバースモーゲージ※を活用するなど住宅の価値がある状態での資産処分を行うといった意識啓発を行います。

また、空き家化の予防を行うためには、居住者が長く住み続けることができ、その住宅が空き家になった場合でも住宅として市場で流通できる良質な状態であることが必要とされます。

このためには、新築・既存を含め、住宅ストックの良質化を図っていき、住宅性能の向上により、長期間にわたって良好な状態で住宅を使用していけるようにします。

空き家問題に対して住民意識の醸成を図っていくには、行政主体の予防策では十分とはいえず、具体の施策を行う際にも地域や住民団体と協働で課題を整理し、問題意識を共有していくことが必要とされます。

(2) 建替え促進に係る取組み方針

空き家が発生するひとつの要因として、新たな住宅を取得する際、従前住居を残したまま新築することがあげられます。よって、現在の居住地での建替えや、他の場所に新たな住宅を取得する際も従前住居を除却することなどを促進し、空き家の発生を抑制する必要があります。

2. 空き家流通の促進

(1) 市場流通化に係る取組み方針

本市で、空き家率は他政令指定都市と比較するとやや高くなっているが、空き家の腐朽・破損※率は他政令指定都市より低い割合となっています。そのような中、持ち家を取得した世帯のうち中古住宅を取得した割合は1割程度であり、他政令市と比較してまだ少ない状況にあります。

よって、発生した空き家を良質な住宅として円滑に売買、賃貸等の市場に流通させるために、空き家の質的向上の促進を行うとともに、既存制度の活用により、流通する空き家の信頼性の確保を図ります。また、地域の資源として利用した後の空き家の市場流通化、空き家除却後の跡地に住宅を建設して、再度、市場流通化することについても促進します。

(用語解説)

※ 「リバースモーゲージ」⇒110 ページ

※ 「腐朽・破損」⇒109 ページ

(2) 居住支援に係る取組み方針

今後、人口減少が予測されている中で、空き家数は増加していくと考えられています。今後の本格的な人口減少社会の到来を見据え、将来にわたり人口 70 万人規模を維持し都市機能や住民の生活の質を向上させることができる、持続可能で創造的な都市を目指すという視点から、第 6 次熊本市総合計画の見直しでは、少子化対策や交流人口の増加とあわせて定住促進を強化する 3 つの取組みとしており、第 2 次熊本市都市マスタープラン（地域別構想）では、居住促進エリアにおいて 61 人/ha の維持を掲げています。このような状況のなか、本市に移住を希望している方を含め居住希望者のニーズに対して、積極的に空き家を活用していくことが重要です。

また、高齢者、障がい者、子育て世帯等は、民間賃貸住宅への入居時に制限を受けることが多く見受けられる中で、そのような住宅確保要配慮者*が民間賃貸住宅等へ円滑に入居できる環境整備を図ることで、住宅確保要配慮者*の住まいの確保とともに空き家の解消にもつながります。

さらに、「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」や熊本市居住支援協議会*の住み替え相談窓口等の取組みを通じて、空き家活用による災害時における被災者の住まいの確保について更なる検討を進めます。

よって、市場に流通している良質な住宅の情報を住宅確保要配慮者*や居住希望者の多様なニーズに対し発信するとともに、民間事業者や地域、行政が一体となって居住を支援していく必要があります。

●熊本市のこれまでの取組み事例

「熊本市居住支援協議会*による住み替え相談等」

○概要

近年、空き家が増加し続ける反面、高齢者や障がい者、子育て世帯などは、民間賃貸住宅で入居時に制限を受けることが多く見受けられることから、熊本市居住支援協議会*では、住宅ストックを有効活用し、住宅確保要配慮者*が、民間賃貸住宅や福祉施設等へ円滑に入居できる環境を整備するため、安心して住み替えの相談ができる窓口体制を整えている。

空き家の情報としては、あんしん住み替え支援サイト*を通じて発信している。

*あんしん住み替え支援サイトには住宅確保要配慮者*の入居を拒まない物件を掲載

○構成 不動産関係団体、福祉関係団体、行政、大学

○主な取組み内容

相談窓口事業	あんしん住み替え相談窓口（地域相談員との連携）住み替え相談会の開催、相談員育成講座の開催
情報提供事業	あんしん住み替え支援サイトの運営、オーナー向けセミナーの開催、市民向けシンポジウムの開催、会報誌の発行等
入居支援事業	持家活用住み替え支援事業

【実施内容】

平成 24 年度、協議会を主体として、市場に流通していない空き家を活用し、住まいのミスマッチ*を解消することを目的とした事業を行った。その結果、南区に位置する中緑地区において、子育て世帯の入居を募集したところ、地域の協力もありマッチングに成功した。

(用語解説)

* 「住宅確保要配慮者」⇒106 ページ

* 「熊本市居住支援協議会」⇒103 ページ

* 「ミスマッチ」⇒109 ページ

3. 空き家の維持管理

(1) 適正管理に係る取組み方針

本市の空き家のうち腐朽・破損[※]率の割合は他政令指定都市より低い割合となっているが、老朽家屋に関する相談・苦情件数は年々増加しているなど、空き家数の増加に比例して、老朽危険家屋等となる空き家も増加していくことが予想されます。また、市場で流通していない住宅が3割近くを占め、そのうち1/4は腐朽・破損[※]がある空き家となっています。

このような状況から、所有者や住民へ空き家を適正に管理する方法を周知し、管理不全の空き家の所有者等に対しては、建築基準法をはじめとする法令等による適切な維持管理に対する指導等を行い、特に熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例[※]による適切な運用を推進して行きます。

また、適正に管理されていない空き家等の情報収集をするためには、地域、住民団体及び関係団体と連携することが重要です。

一方、庁内体制においては、地域からの相談・苦情を受けた部署が、関係課と連携し対応していくこととしており、今後さらなる充実を図っていきます。

●熊本市のこれまでの取組み事例

「熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例」

○概要

家屋等が放置され管理されなくなることを未然に防止するとともに、長期間放置された老朽家屋等に対し適正な管理の実施のため、平成26年4月1日に施行した

○目的

市民の良好な生活環境の確保と、安全で安心なまちづくりの推進に寄与すること

○実施内容

管理不全な状態[※]の家屋等の所有者等に、適正な管理を行うよう助言、指導、勧告などの行政指導を行います。また、必要に応じて命令、公表などの行政処分を行うことができる

4. 地域の資源として活用

(1) 利活用に係る取組み方針

若年層の流出により、地域の人口は減少するとともに空き家が増加し、防災・防犯などの住環境や地域コミュニティにおいて問題を抱えている地域が、今後益々増加することが予想されます。

このような地域においては市場に流通していない空き家が多く、活用にあたっては定住促進、地域コミュニティの活性化における地域資源の一つとして、空き家を住宅やコミュニティ施設等の住宅以外の用途へ活用することが考えられます。

住宅以外の用途への転用においては、転用後の利用とのマッチングのコーディネート、改修に対する支援などに課題はあるが、ストックの有効活用の観点からも支援に対して、幅広い観点からの検討を行っていく必要があります。

※ 「腐朽・破損」⇒109 ページ

※ 「熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例」⇒104 ページ

※ 「管理不全な状態」⇒102 ページ

また、空き家を除却後、跡地を地域コミュニティ、住環境等の向上のためにポケットパーク等の地域資源として活用することがあげられ、必要な促進策の検討を行う必要があります。

地域が抱える課題は一様ではなく、地域によって異なるため、地域資源としての空き家活用については、地域住民との連携が重要となります。

●熊本市のこれまでの取り組み事例

「芳野校区のまちづくり事業」

○概要

芳野校区は、金峰山を中心に恵まれた自然や豊かな農産物、又は歴史・伝統・文化が息づく魅力ある校区であるが、人口の流出等により少子高齢化が進んでおり、一部の集落では限界集落に近づいているところもある。地域が主体となって取り組む地域コミュニティの維持や地域の活性化を図るため、「交流人口増加に向けた魅力づくり」「農業振興による地域の活性化」「定住促進に向けた環境整備」のまちづくりを支援する

○取組状況

地元各種団体による「芳野校区振興協議会」を設置し、行政と協働で住民の意識醸成や実施計画をワークショップ等により検討を行っている

○検討方針

1. 交流人口増加に向けた魅力づくり
 - ・校区住民との協働により、地域の魅力に磨きかける
 - ・市民や観光客等に向け、ホームページやフェイスブック等により情報を発信
 - ・おもてなしの心で、来訪者をもてなし、来てよかった、また来たいと思ってもらう
2. 農業振興による地域活性化
 - ・地元農産物に磨きかけ、ブランド力を高めるとともに、第6次産業化により付加価値を高め収入を増やすことで、経営面における農業の魅力向上を図る
 - ・鳥獣被害防止に向け、地域特性に応じた効果的な手立てを講じるとともに広域的な連携を図る
3. 定住促進に向けた環境整備
 - ・移住者を受け入れる体制の整備
 - ・地域内の空き家を活用し、山里暮らしや農業体験のため住宅や移住用住宅を確保
 - ・空き家改修助成に関する検討

5. 空き家の除却

(1) 住環境の向上に向けた除却に係る取組み方針

適正に管理されていない空き家は、屋根・外壁の落下などによる防災性の低下、犯罪の誘発による防犯性の低下、ごみの不法投棄、衛生の悪化・悪臭の発生、風景・景観の悪化など住環境に影響を及ぼす可能性が高くなります。

このような問題を未然に防ぎ、住環境の向上を図るためには、所有者による空き家除却も有効な手段として考えられることから、住環境の向上を目的とした空き家の除却支援について、固定資産税住宅用地の特例措置の問題における国の動向等をみながら検討する必要があります。

特に、空き家の所有者等に対し、適正管理を促してきたにもかかわらず、危険な状態となり活用が困難と判断される空き家については除却を促進します。

成果指標

※目標年度は、「H30」及び「H36」に設定している。目標年度が「H30」の指標は、市総合計画と整合を図ったものになるため、中間見直しにおいて、項目や数値等を見直す。

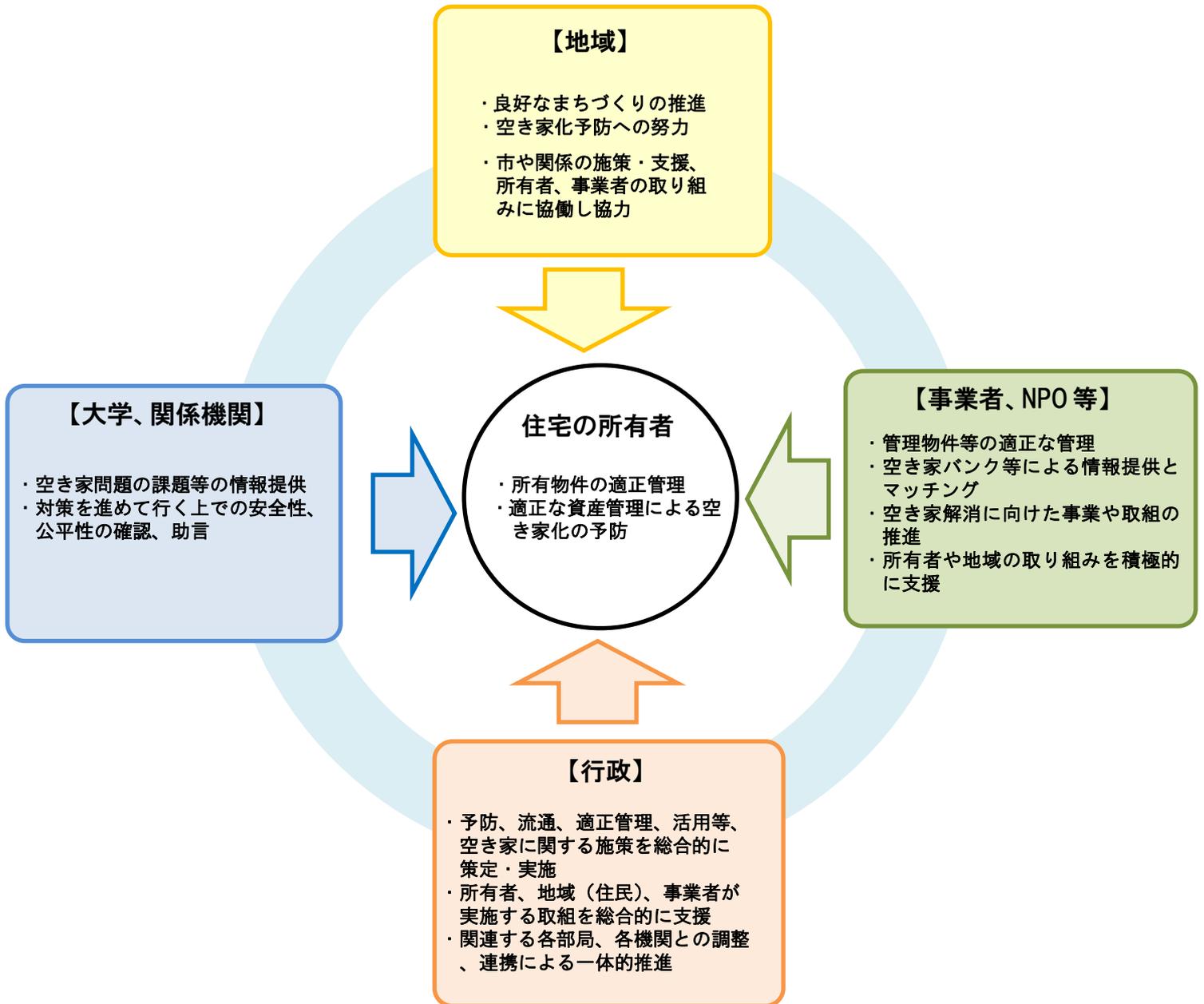
○全体に係る成果指標

全体	成果指標			
	指標名	基準値 (年度)	目標値(※) (年度)	根拠
	良好な居住環境が保たれていると感じる市民の割合(再掲)	57% (H25)	65% (H30)	市民アンケート調査

○基本方針ごとの成果指標

基本方針	成果指標			
	指標名	基準値 (年度)	目標値(※) (年度)	根拠
① 空き家の 予防	住宅の腐朽・破損率(居住中)	12.0% (H20)	現状維持 (H36)	住宅・土地統計調査
② 空き家 流通の 促進	住宅セーフティネットに関わる民間住宅の登録物件数(再掲)	650件 (H25)	950件 (H36)	熊本市居住支援協議会調べ
	既存住宅の流通シェア(再掲)	10.3% (H20)	25% (H36)	住宅・土地統計調査 住宅着工統計
③ 空き家の 維持管理	住宅の腐朽・破損率(空き家)	23.8% (H20)	現状維持 (H36)	住宅・土地統計調査
④ 地域の 資源として 活用	過去1年間に地域活動にスタッフとして関わった市民の割合(再掲)	42.2% (H25)	増加 (H30)	市民アンケート調査
	良好なまち並みづくりに取り組んでいる地区数(空き家)	0地区 (H25)	5地区 (H36)	各所管課調べ
⑤ 空き家の 除却	空き家率	14.1% (H25)	現状維持 (H36)	住宅・土地統計調査

■空き家対策に対応する庁内及び関係機関との連携イメージ



1. 計画策定の経緯と体制

(1) 熊本市住宅審議会の開催経緯

会議名	開催日	主な協議内容
平成 25 年度第 1 回熊本市住宅審議会	H25.8	<ul style="list-style-type: none"> 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
平成 25 年度第 1 回専門部会 (3部会開催)	H25.10	<ul style="list-style-type: none"> 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
平成 25 年度第 2 回専門部会 (3部会開催)	H25.12	<ul style="list-style-type: none"> 熊本市住生活基本計画(仮称)の骨子(案)について
平成 25 年度第 2 回熊本市住宅審議会	H26.2	<ul style="list-style-type: none"> 熊本市住生活基本計画骨子(案)について
平成 26 年度第 1 回専門部会 (3部会開催)	H26.6	<ul style="list-style-type: none"> 熊本市住生活基本計画素案(たたき台)について 他
平成 26 年度第 2 回専門部会 (3部会開催)	H26.8	<ul style="list-style-type: none"> 熊本市住生活基本計画素案について 他
平成 26 年度第 1 回熊本市住宅審議会	H26.10	<ul style="list-style-type: none"> 熊本市住生活基本計画素案について 他
平成 26 年度第 3 回専門部会 (3部会開催)	H27.1 (予定)	<ul style="list-style-type: none"> 熊本市住生活基本計画案について パブリックコメントの結果について 他
平成 26 年度第 2 回熊本市住宅審議会	H27.3 (予定)	<ul style="list-style-type: none"> 熊本市住生活基本計画案について 他

(2)第 1 期熊本市住宅審議会委員一覧

	分野	所属	氏名	役職
1	都市環境 (建築)	学識者	位寄 和久(会長)	国立大学法人熊本大学工学部建築学科 教授
2		学識者	本間 里見	国立大学法人熊本大学大学教育機能開 発総合研究センター准教授
3		学識者	田中 智之	国立大学法人熊本大学工学部建築学科 准教授
4		学識者	西 英子(副会長)	公立大学法人熊本県立大学環境共生学 部居住環境学科准教授
5	地域住宅産 業	民間団体関係者	松岡 章雄	一般社団法人熊本県優良住宅協会会員
6	建築士	民間団体関係者	持田 美沙子	公益社団法人熊本県建築士会常務理事 女性部会長
7	不動産	民間団体関係者	平塚 清人	全国賃貸住宅経営者協会連合会熊本県 支部事務局長
8	金融支援	民間団体関係者	御厨 一敏	独立行政法人住宅金融支援機構南九州 支店長
9	行政	その他	清水 照親 ^{※1}	熊本県土木部建築住宅局住宅課長
10	地域	民間団体関係者	二木 恵子 ^{※2}	熊本市民生委員児童委員協議会副会長
11	福祉 (高齢)	民間団体関係者	金澤 知徳	熊本市地域包括支援センター連絡協議 会会長
12	福祉 (障がい)	民間団体関係者	日隈 辰彦	地域活動支援センターいんくるセンタ ー長
13	環境	民間団体関係者	宮原 美智子	NPO法人くまもと温暖化対策センター 顧問
14	居住支援	民間団体関係者	竹原 美佐子	熊本市居住支援協議会会員熊本市母子 福祉センター館長
15	放送	民間団体関係者	岡田 ヒトミ	放送
16	市民公募	個人	浦田 幸助	市民公募
17	市民公募	個人	有江 勝成	市民公募

(※1)「平井 章」⇒「清水 照親」に変更しております(H26.4.1時点)

(※2)「千田 新一」⇒「二木 恵子」に変更しております(H26.2.12時点)

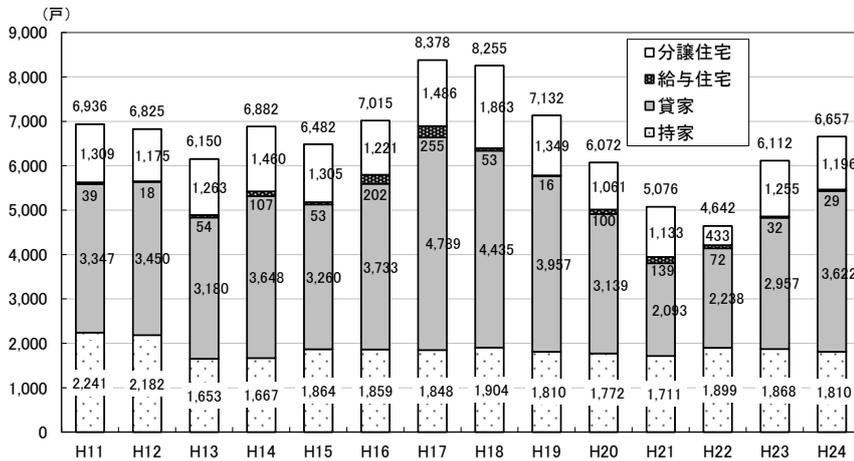
2. 住生活に関わる現況

(1)住宅事情

①住宅建設の状況

持ち家は、1,700戸と2,200戸の間をほぼ横ばいで推移している一方で、貸家や分譲住宅は毎年の増減が変化しており、着工数全体に大きく影響しています。

■利用関係別新設住宅の状況

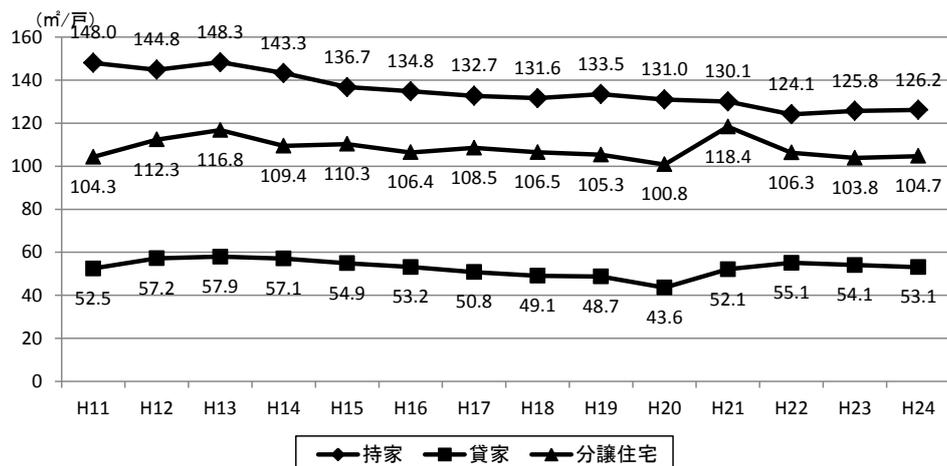


資料：建築着工統計

②新設住宅の規模

新設住宅の規模は、持ち家で減少傾向にある一方で、貸家と分譲住宅は横ばい傾向にあります。

■住宅平均床面積



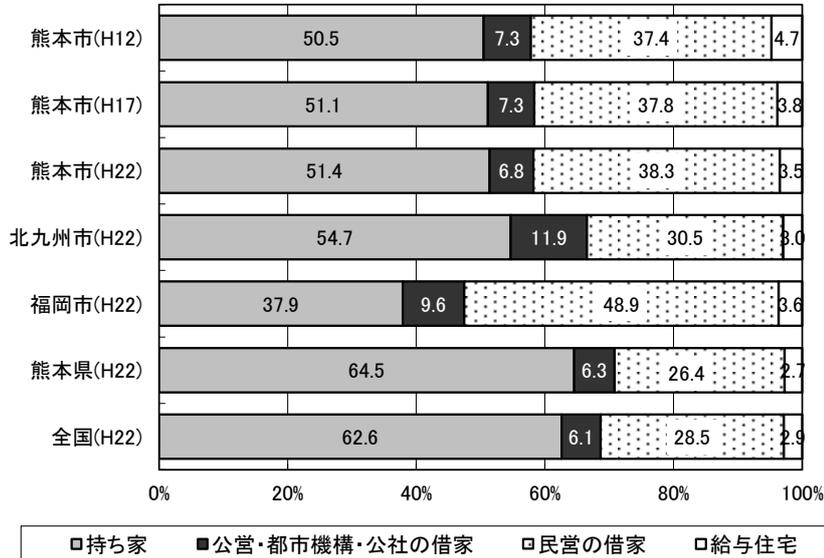
資料：建築着工統計

③住宅の所有関係

本市において持ち家率は、微増傾向にあります。

福岡市と比較すると持ち家率は約 13 ポイント高くなっており、民間借家率は約 10 ポイント低くなっています。北九州市と比較すると持ち家率は約 3 ポイント低く、民間借家率は約 8 ポイント高くなっています。

■所有関係別世帯割合

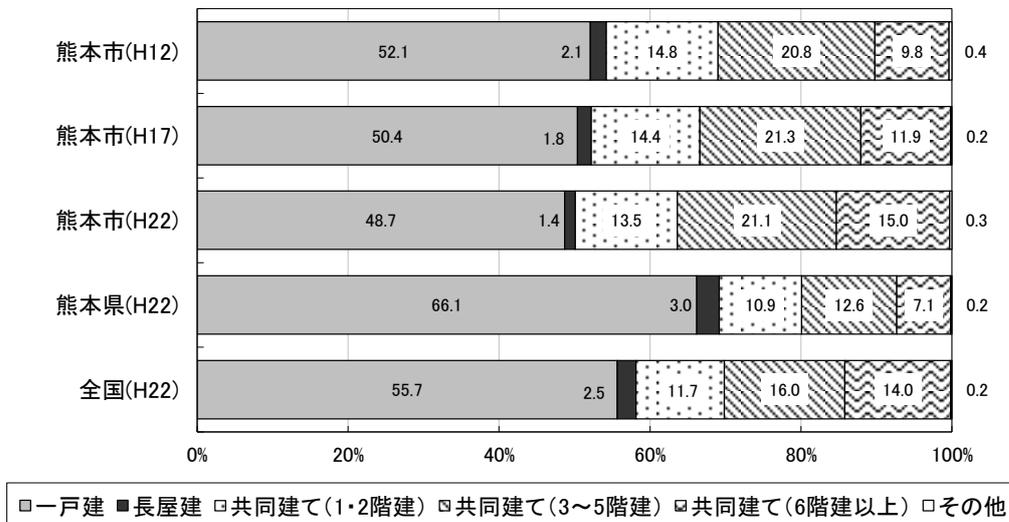


資料：国勢調査

④住宅の建て方

一戸建てが微減、共同建てが微増で推移しています。一戸建ての割合は、県より約 17 ポイント低くなっており、全国より約 7 ポイント低くなっています。

■建て方別世帯割合

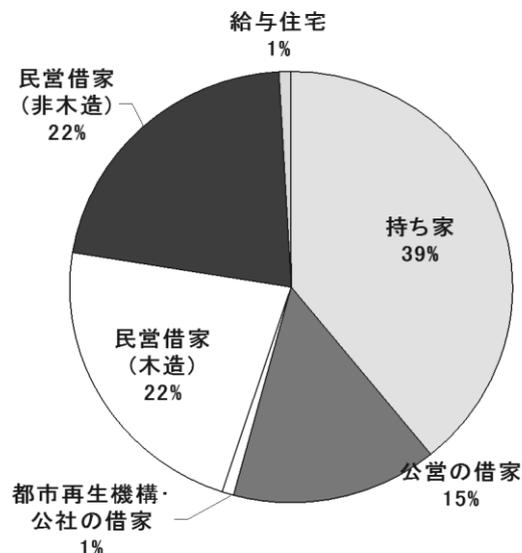


資料：国勢調査

⑤腐朽・破損※の状況

住宅の腐朽・破損※状況の内訳を見ると、持ち家が約40%を占めます。民営借家は木造と非木造合わせると約40%を占め、持ち家・民営借家とも同等の高い割合を占めます。

■腐朽・破損※状況の内訳

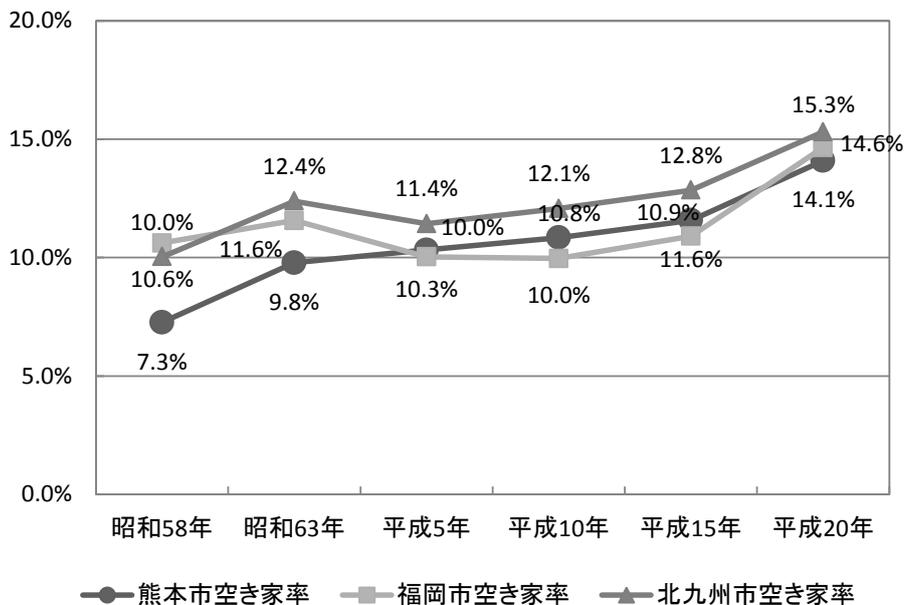


資料：H20 住宅・土地統計調査(富合を除く)

⑤空き家率の推移

空き家率の推移を九州内の他政令市と比較すると、他市に比べてやや低い値で推移しています。

■空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査(富合を除く)

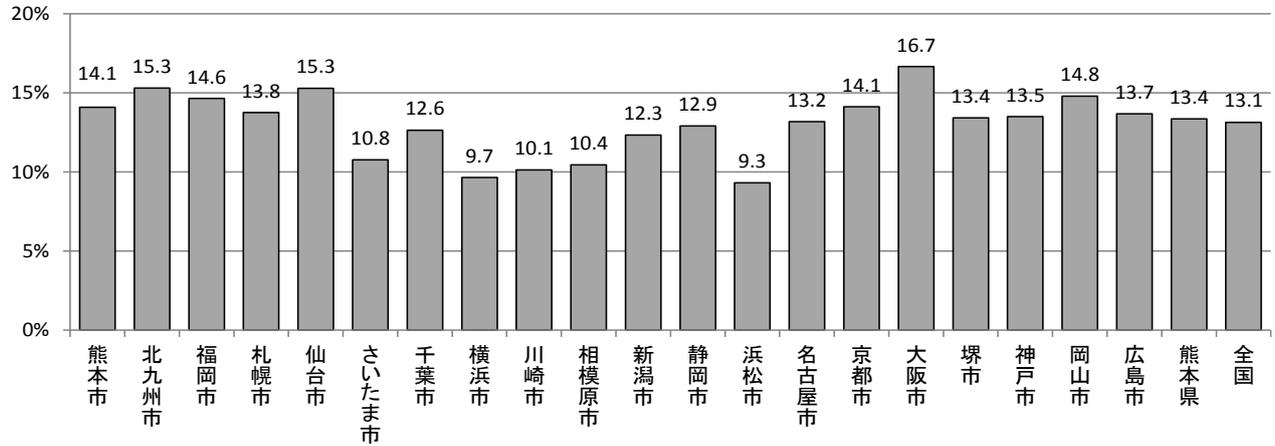
(用語解説)

※ 「腐朽・破損」⇒109 ページ

⑥空き家率の政令指定都市他比較

熊本市の空き家率を他政令指定都市等と比較すると、全国を上回る約14%となっています。最も空き家率が低い浜松市と約5ポイントの差がついています。

■空き家率の他政令指定都市等との比較



資料：H20 住宅・土地統計調査(富合を除く)

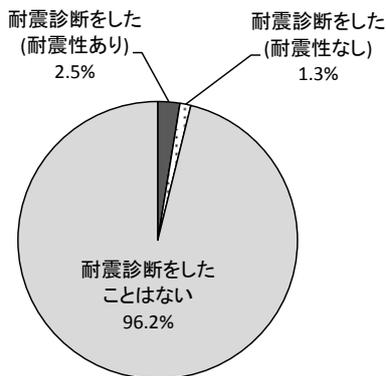
⑦住宅の耐震化

昭和 55 年以前に建築された住宅の耐震診断^{*}の実施状況を見ると、耐震診断^{*}を実施したのはわずか 3.8%にとどまっています。

また、既存の持ち家のうち、耐震改修^{*}を実施したものは 3.7%であり、熊本県及び全国をわずかに上回っていますが、十分な値とは言えません。

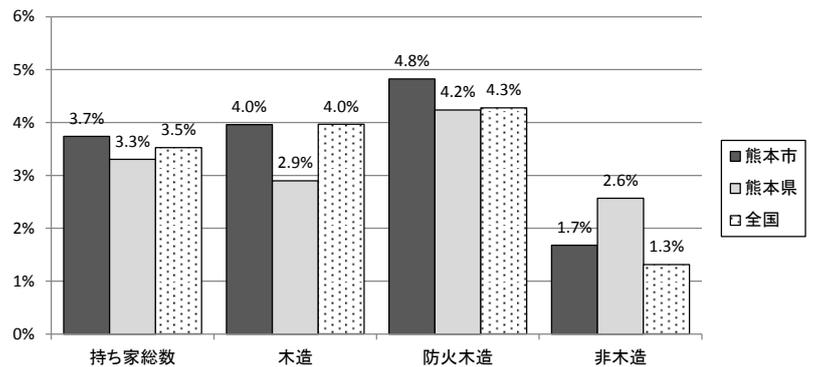
構造別にみると木造 4.0%、防火木造 4.8%、非木造 1.7%となっており、木造に関しては、熊本県を大きく上回っており、全国と同等の割合となっています。防火木造に関しては、熊本県及び全国を上回っています。非木造に関しては、全国よりはわずかに上回っているものの熊本県を大きく下回っています。

■耐震診断^{*}の実施状況 (S55 年以前建築)



資料：H20 住宅・土地統計調査（富合を除く）

■持ち家の耐震改修^{*}の実施状況

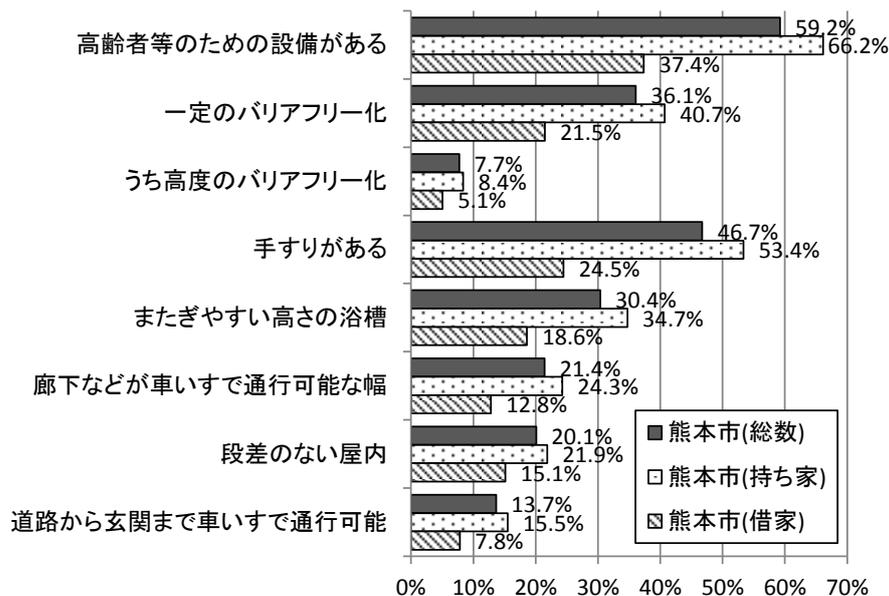


資料：H20 住宅・土地統計調査（富合を除く）

⑧住宅のバリアフリー化

高齢者のいる世帯における高齢者等のための設備状況を所有関係別に見ると、持ち家が借家を大きく上回っており、設備状況に大きな格差が見られます。

■高齢者のいる世帯の高齢者等のための設備状況



資料：H20 住宅・土地統計調査（植木、城南、富合を除く）

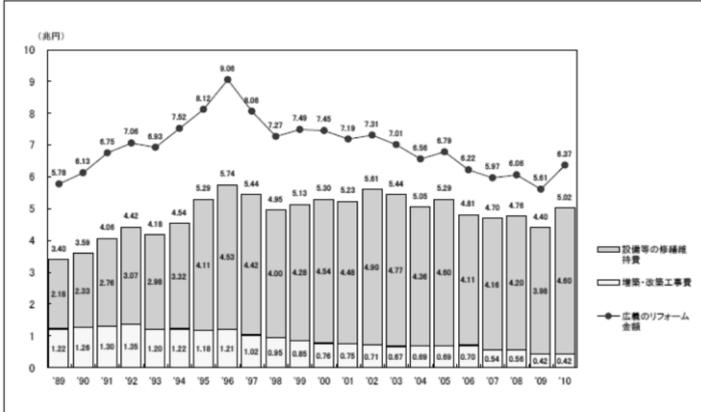
(用語解説)

^{*} 「耐震診断・耐震改修」⇒107 ページ

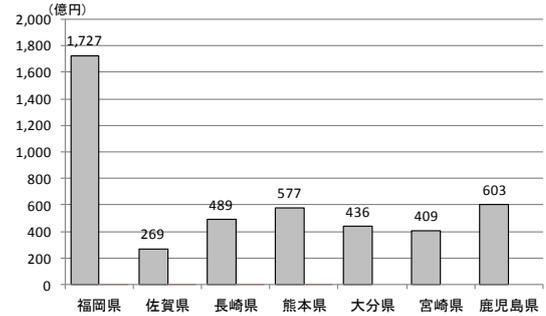
⑨リフォーム市場

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターで集計した「住宅リフォーム市場規模(増築・改築工事費及び設備等の修繕維持費の合計)」は、平成22年で5兆200億円となっており、この10年は5兆円前後の横ばいで推移しています。また、都道府県別でみると、熊本県は577億円で九州においては、福岡県、鹿児島県に次いで3番目に高額になっています。

■住宅リフォーム市場規模(全国)



■住宅リフォーム市場規模(九州)

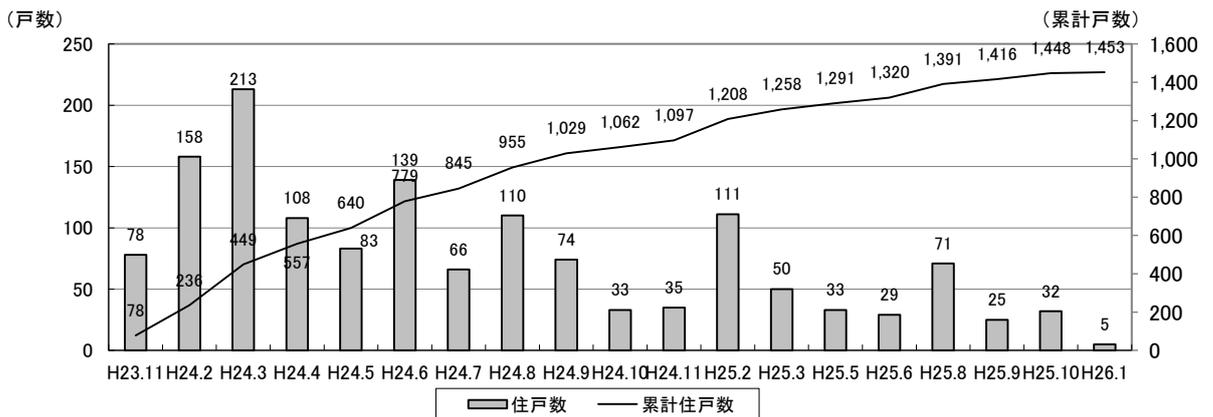


資料：(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

⑩サービス付き高齢者向け住宅*

サービス付き高齢者向け住宅*は、高齢者の居住の安定確保に関する法律で定められた制度です。登録制度が創設された平成23年10月以降の登録数は増加しておりますが、登録戸数の推移は、緩やかになってきています。

■サービス付き高齢者向け住宅*の登録戸数の推移



資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム(H26.1月時点)

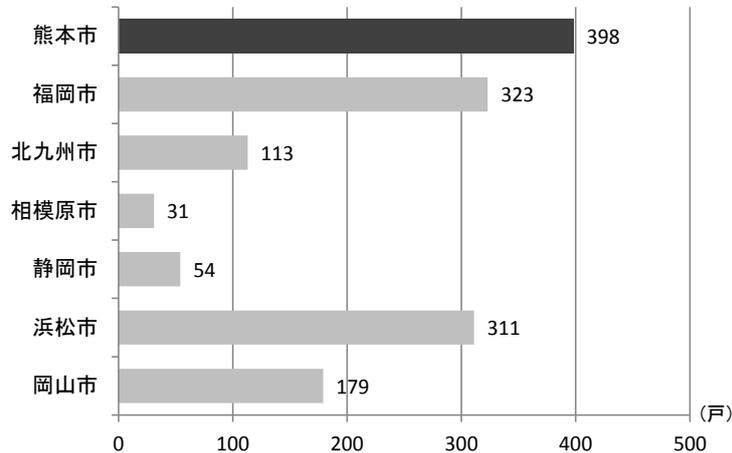
(用語解説)

* 「サービス付き高齢者向け住宅」⇒105ページ

⑪住宅セーフティネット[※]整備状況

「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」は、空家のある賃貸住宅のリフォームに要する費用の一部を国が直接補助することで、住宅確保要配慮者[※]の居住の安定確保を図るとともに、災害等に公的利用を可能とすることを目的としています。熊本市では、平成24年度に約400戸の住宅が同事業で整備されているなど、他政令指定都市に比べても積極的に民間住宅によるセーフティネット形成に取り組んでいることが伺えます

■平成24年度民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業供給数

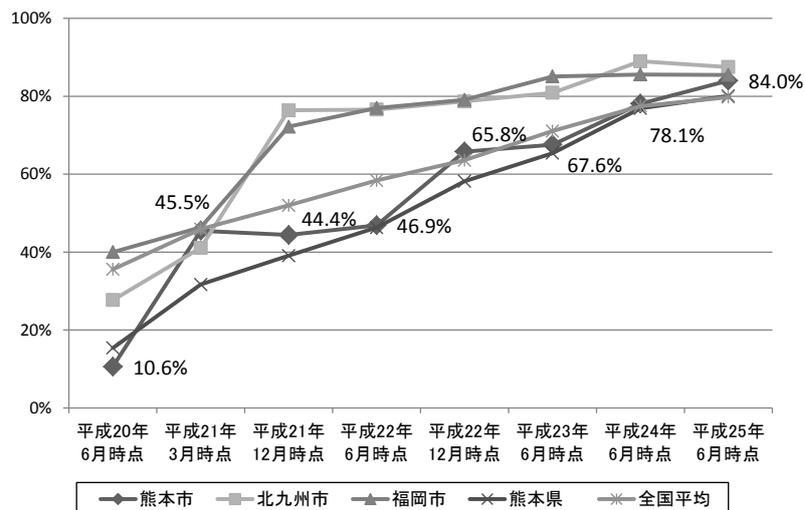


資料：民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業

⑫火災対策の状況

熊本市の住宅用火災警報器[※]の普及率は年々増加し、現在は、84%となっており、県及び全国に比べて高い割合にあります。

■住宅用火災警報器[※]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月時点の熊本市のデータは旧富合町以外

(用語解説)

※ 「住宅セーフティネット」⇒106 ページ

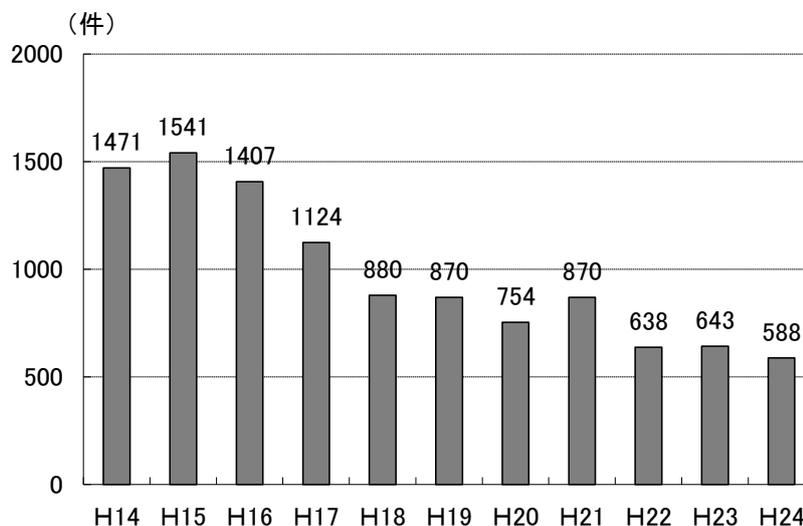
※ 「住宅確保要配慮者」⇒106 ページ

※ 「住宅用火災警報器」⇒106 ページ

⑬住宅に対する犯罪の状況

熊本県下の侵入盗の合計数は、年々減少傾向にあります。平成24年の侵入盗数は、ピークの平成15年と比較すると約3分の1の588件にまで減少しています。

■熊本県の侵入盗(空き巣、忍込み、居空き)の合計件数

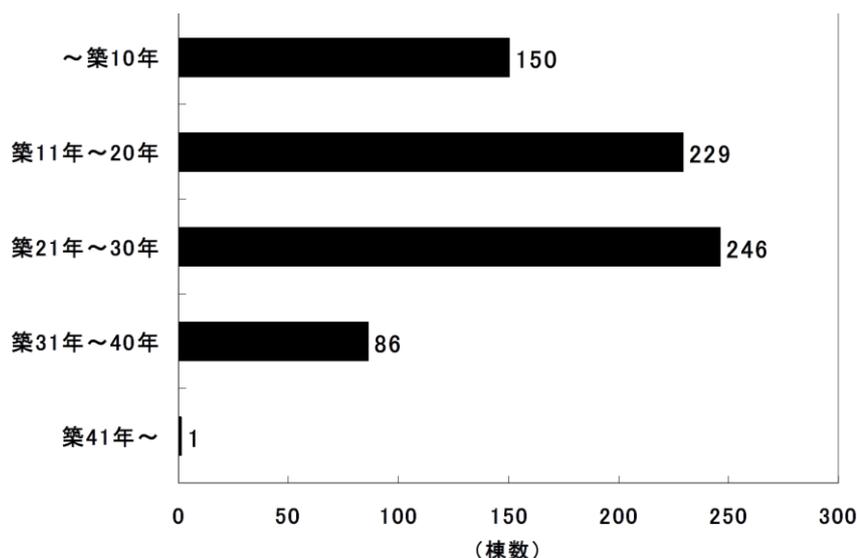


資料：犯罪統計書

⑭分譲マンション*の状況(築年数)

熊本市における建築年数別のマンション件数をしてみると、築21年～30年が約250棟と最も多く、次いで築11～20年が約230棟と多くなっています。また、築40年前後のマンションも増えつつあります。

■築年数別マンション件数(平成23年末時点)



資料：熊本市

(用語解説)

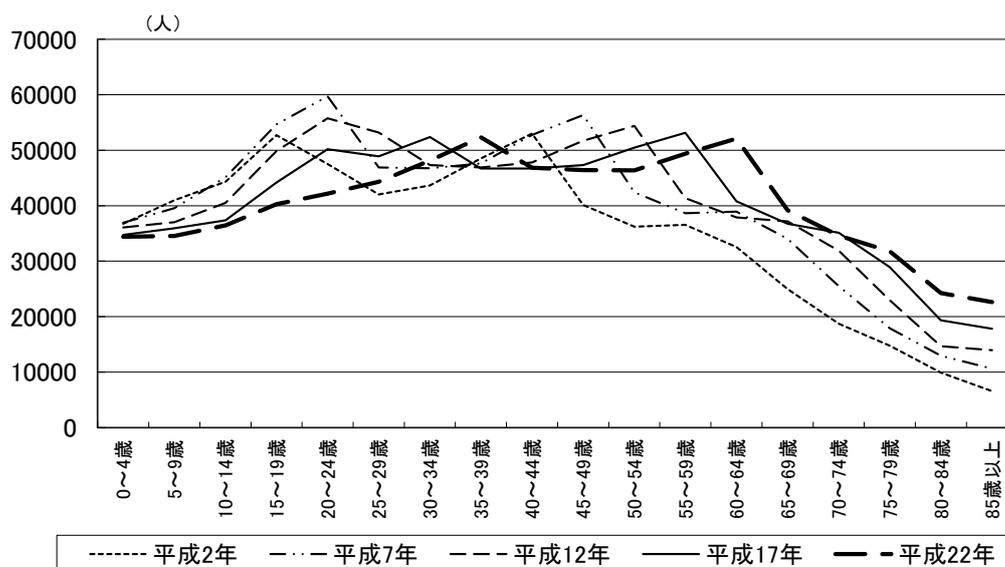
* 「分譲マンション」⇒109 ページ

(2)人口・世帯動向

①年齢別人口

平成2年次では、第1次ベビーブーム時に生まれた40～44歳（いわゆる団塊の世代）、第2次ベビーブーム時に生まれた15～19歳（いわゆる団塊ジュニア）の2つの山があります。団塊の世代及び団塊ジュニアともに、ほぼ横ばいで推移しています。また、年齢別で見ると、15～19歳は平成2年には5万人以上であったのが、平成22年には約4万人まで減少している一方で、65～69歳は平成2年には2万人強であったのが、平成22年には4万人弱まで増加しているなど、少子高齢化が顕著となっています。

■年齢別人口の推移

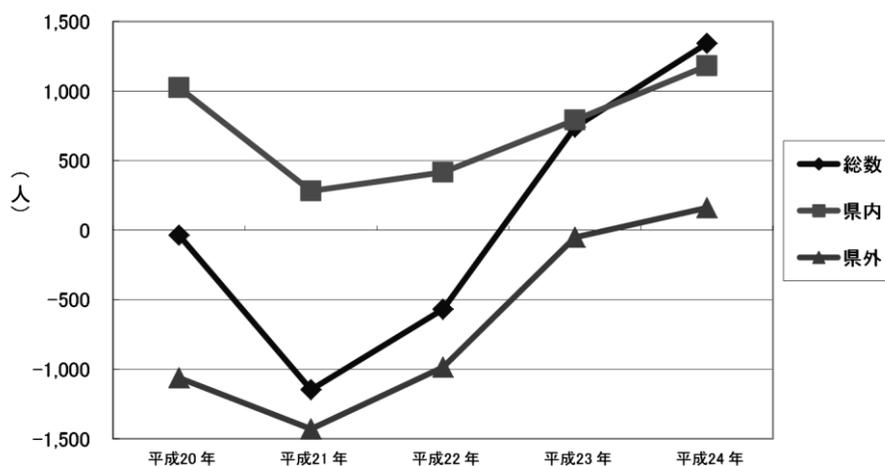


資料：国勢調査

②社会動態の人口推移

社会動態(転入－転出)による増減数は、近年増加傾向にあり、平成24年は1,000人以上の社会増となっています。

■社会動態の人口推移



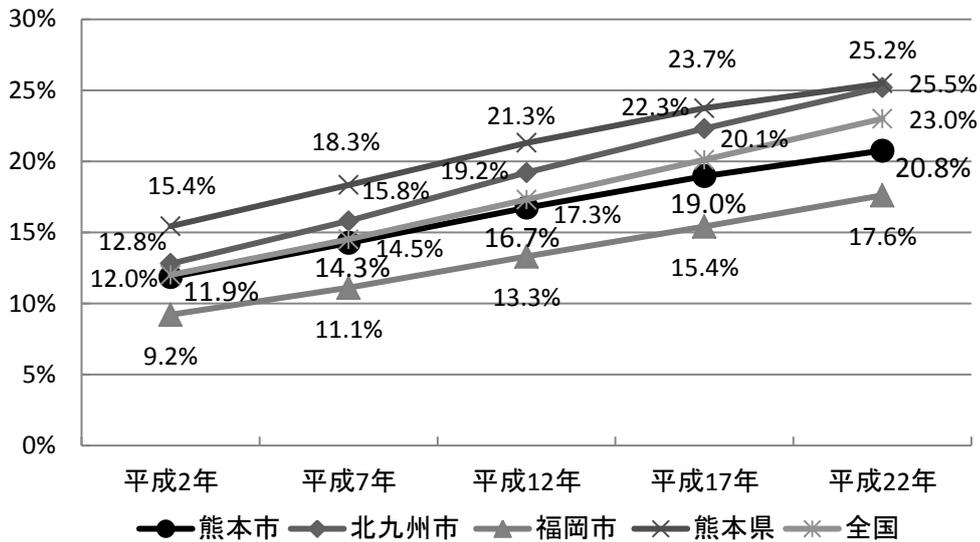
資料：熊本市

③高齡化率

熊本市の高齡化率は、熊本県及び全国を下回るペースで推移しており、ほぼ5人に1人が高齡者という状況になっています。

他政令指定都市と高齡化率を比較すると、福岡市に次いで低い割合の20.8%になっています。しかし、平成2年と平成22年を比較すると約9ポイント上昇しており、今後も高齡化が進むことが想定されます。

■高齡化率の推移

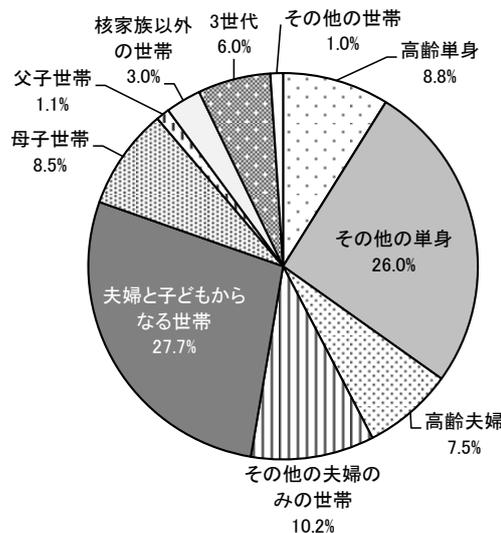


資料：国勢調査

④型別世帯の現況

高齡単身世帯と高齡夫婦世帯*を合わせた高齡者世帯が約16%、高齡単身とその他単身を合わせた単身世帯は約35%となるなど、高齡化や世帯の小規模化の影響が表れています。

■型別世帯の現況



資料：H22 国勢調査

(用語解説)

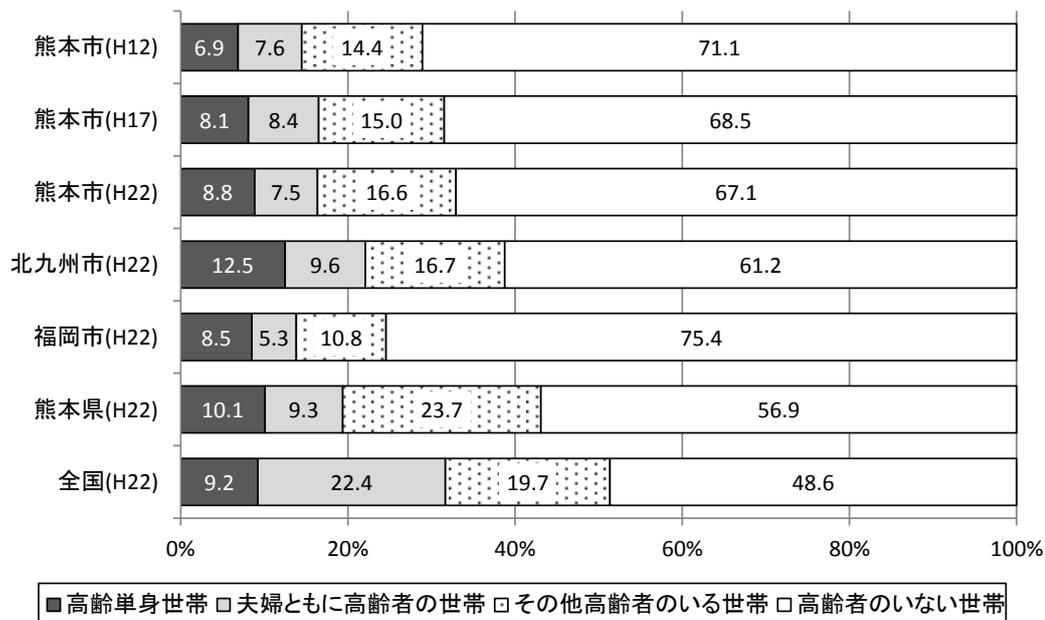
* 「高齡夫婦世帯」⇒104 ページ

⑤高齢者の有無別世帯割合

高齢者のいる世帯は、年々増加傾向にあり、平成22年では全世帯の3割近くを占めています。その中でも、高齢者のみの世帯（高齢単身世帯、または、夫婦ともに高齢者世帯）は2割近くあります。

他政令指定都市と比較すると、高齢者のいる世帯は北九州市に次いで高い32.9%になっています。平成12年と平成22年までの本市の高齢者世帯割合を見ると、高齢単身世帯が年々増加しています。

■ 高齢者の有無別世帯割合



資料：国勢調査

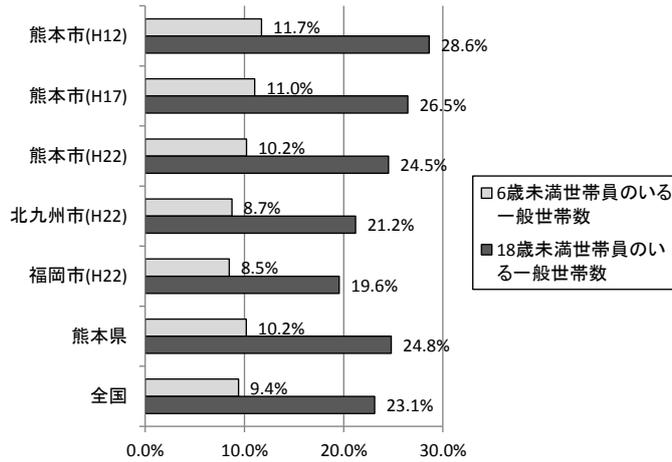
⑥子育て世帯

子育て世帯として想定される6歳または18歳未満の世帯員のいる世帯を見ると、減少傾向が続いており、平成22年では6歳未満の世帯員のいる世帯が約10%、18歳未満の世帯員のいる世帯が約24.5%まで減少しています。この値は、熊本県とほぼ同等の値となっており、全国より若干高くなっています。

他政令指定都市と比較すると、北九州市と福岡市より高く、特に、18歳未満世帯員のいる一般世帯は、福岡市より約5ポイント高くなっています。

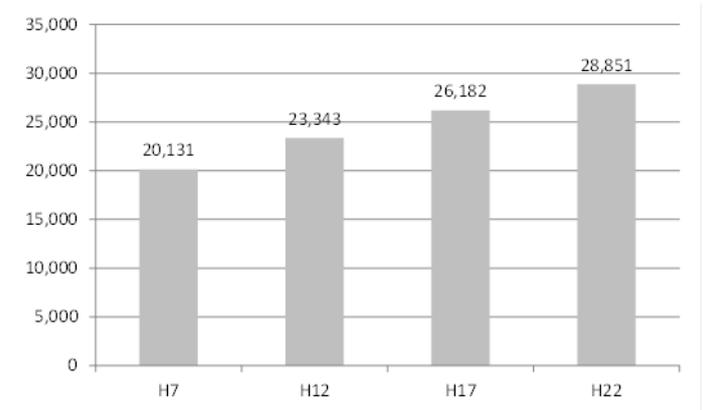
また、ひとり親世帯は増加傾向が続き、平成22年には約29,000世帯に達しています。

■6歳または18歳未満の世帯員の有無別世帯割合



資料：国勢調査

■ひとり親世帯の推移

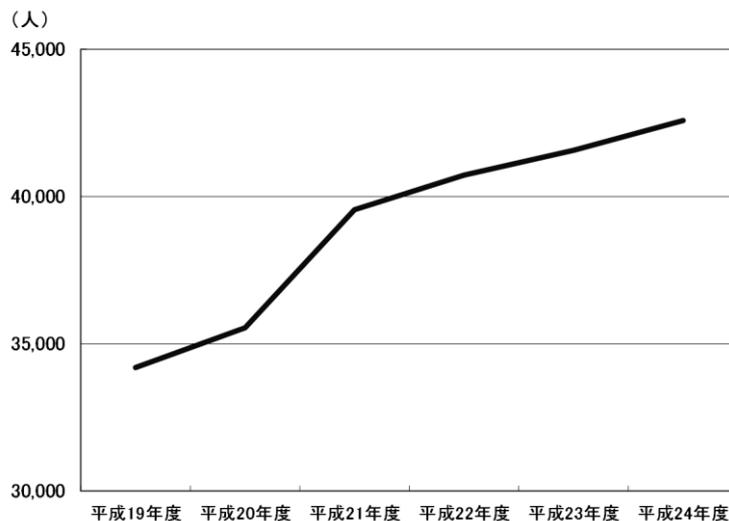


資料：国勢調査

⑦障がい者

障がい者手帳(身体障害者手帳、療育手帳、精神障害者保健福祉手帳)の所有者は増加傾向にあり、平成22年には4万人を超えています。

■障がい者手帳所持数の推移



資料：熊本市

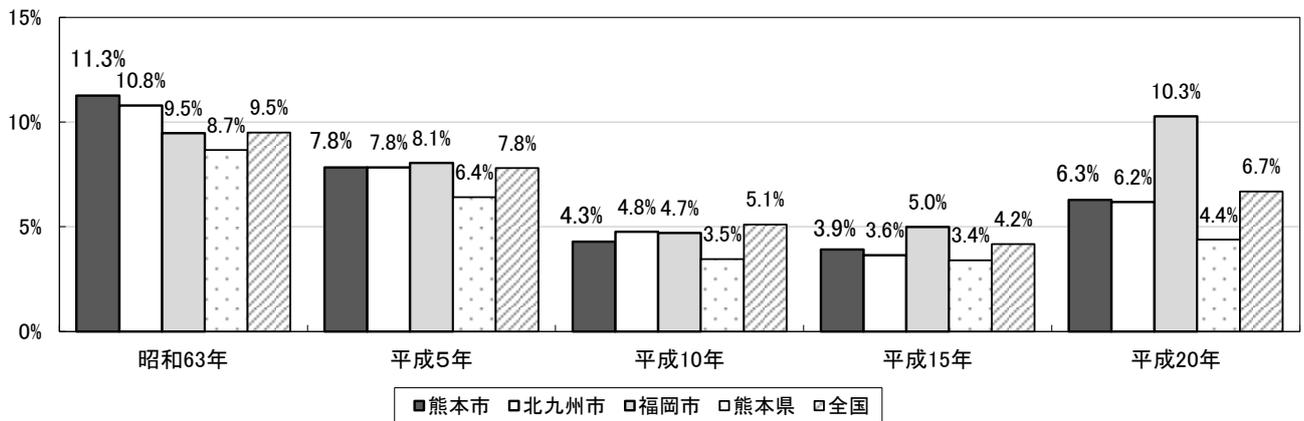
⑧居住水準

最低居住面積水準^{*}未満の世帯は減少傾向にありましたが、住生活基本計画(全国計画)の制定に伴う基準の強化により、平成20年では増加に転じ、約6%が最低居住面積水準^{*}未満となっており、全国と同等の値ですが、熊本県を約2ポイント上回ります。

所有関係別に見ると、最低居住面積水準^{*}と誘導居住面積水準ともに民営借家で達成できていない世帯の割合が高くなっています。

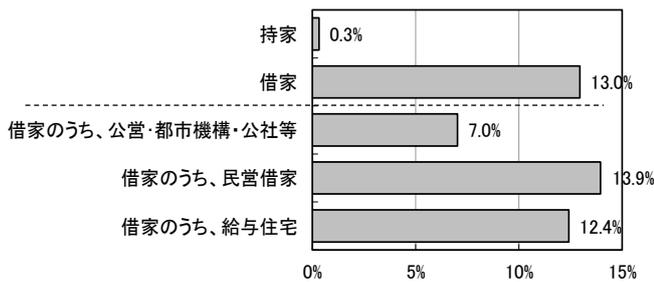
世帯主年齢別に見ると、最低居住面積水準^{*}では、25～34歳に達成できていない割合が最も高く、次いで35～44歳、45～54歳となっています。誘導居住面積水準では、25歳未満で達成できていない割合が最も高くなっています。

■最低居住面積水準^{*}未満割合



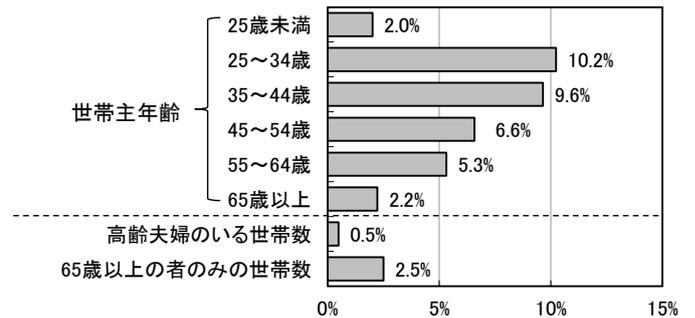
資料：H20 住宅・土地統計調査(富合を除く)

■所有関係別最低居住面積水準^{*}未満割合



資料：H20 住宅・土地統計調査(富合を除く)

■世帯主年齢別最低居住面積水準^{*}未満割合



資料：H20 住宅・土地統計調査(富合を除く)

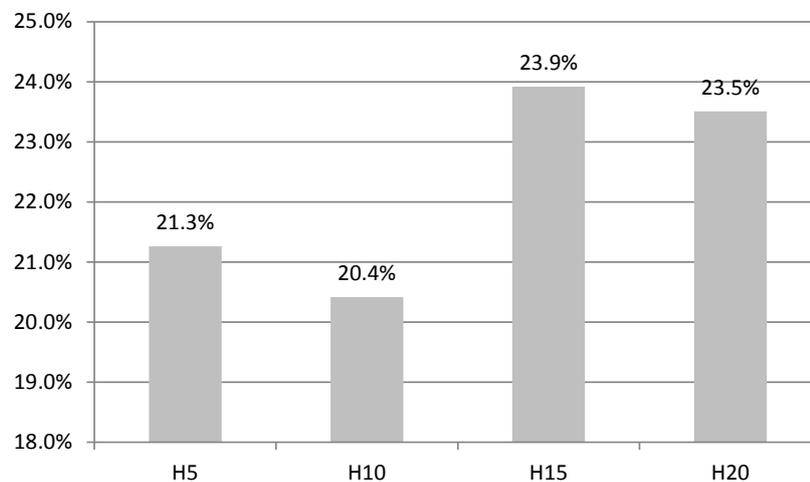
(用語解説)

^{*} 「最低居住面積水準」⇒105 ページ

⑨年収の低い世帯

年収が200万円未満の世帯は約24%で、全世帯の約4分の1を占めています。これらの世帯の多くが公営住宅の入居基準を満たしていると考えられ、住宅セーフティネット[※]の対象なることが想定されます。

■ 年収200万円未満世帯率の推移

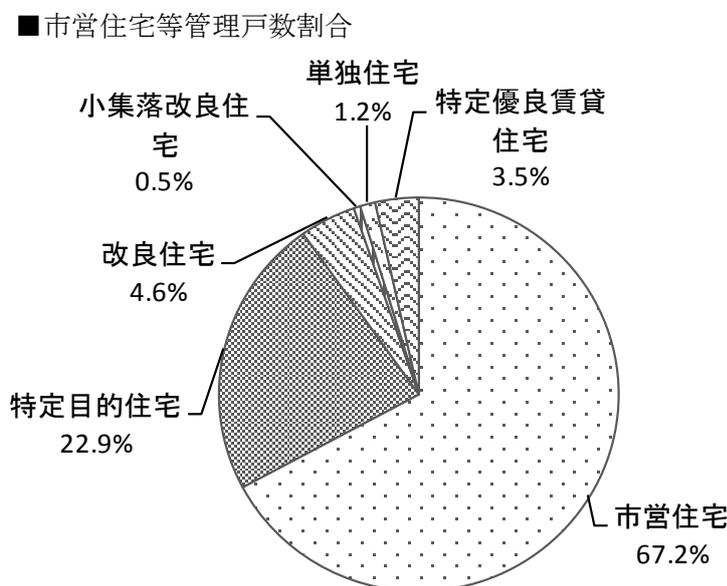


資料：住宅・土地統計調査(H5～20は富合、H5～10は富合と城南を除く)

(3)市営住宅の現況

①市営住宅等の管理

市営住宅の管理戸数は、平成 24 年 4 月 1 日現在、公営住宅法に基づく一般市営住宅が 9,035 戸、特定目的公営住宅が 3,081 戸、住宅地区改良法に基づく改良住宅が 613 戸、小集落改良住宅が 72 戸、単独住宅が 166 戸、特定優良賃貸住宅※が 475 戸の合計 13,442 戸となっています。

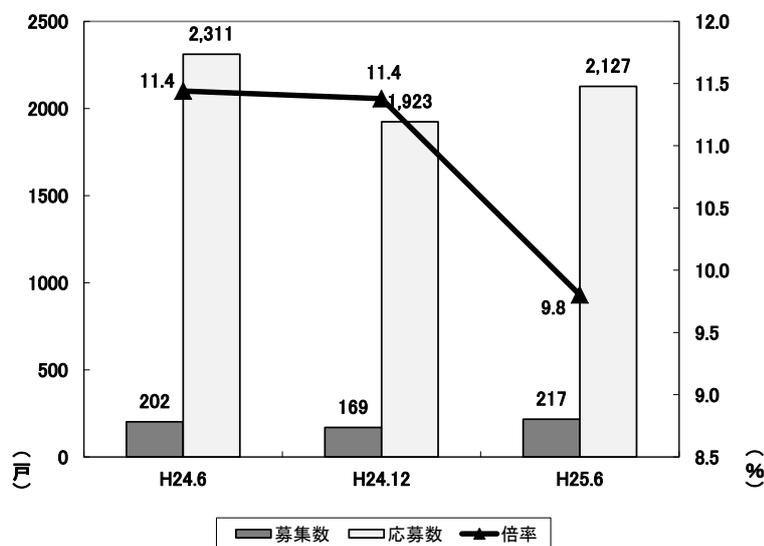


資料：熊本市

②募集・応募状況

市営住宅の応募状況を見ると、年 2 回の募集のうち 1 回当たり募集戸数は 200 戸前後で推移しているのに対して、2,000 世帯前後からの応募があり、倍率は 10 倍程度となっています。

■募集・応募状況の推移



資料：熊本市

(用語解説)

※ 「特定優良賃貸住宅」⇒108 ページ

(4)まちなかの状況

①中心市街地・地域拠点

中心市街地の人口は約 21,000 人で、全市の人口約 73 万人の約 3%となっています。また、高齢化率が約 22%で、全市の約 21%よりもわずかに高く、高齢化が進んでいます。

都市機能と居住機能が集積している地域拠点(第 2 次熊本市都市マスタープラン(地域別構想)で位置づけ)は、全拠点を合わせると人口約 21 万人となっており、全市の人口の約 3 割を占めています。高齢化率は約 20%で、全市や中心市街地よりもわずかに低くなっています。

■街なかの人口と高齢化の状況

No.	地区区分	市街化区域の人口(人)	高齢化率	
1	中心市街地	21,329	21.9%	
2	地域拠点	北区役所周辺地区	5,100	19.3%
3		北部総合出張所周辺地区	3,400	19.2%
4		楠・武蔵ヶ丘周辺地区	22,400	20.7%
5		堀川・亀井駅周辺地区	20,300	26.6%
6		子飼地区	16,800	39.9%
7		長嶺地区	17,300	19.7%
8		水前寺・九品寺地区	38,800	22.2%
9		健軍地区	18,200	15.9%
10		平成・南熊本駅周辺地区	30,500	20.5%
11		島町・上ノ郷地区	11,800	17.1%
12		南区役所周辺地区	1,300	15.9%
13		城南総合出張所周辺地区	3,700	20.9%
14		川尻地区	7,400	18.7%
15		城山地区	4,600	20.8%
16		上熊本地区	12,600	15.4%
	計	214,200	20.1%	

※地域拠点の人口は国勢調査とGISデータより算出(数値はおおよそ)

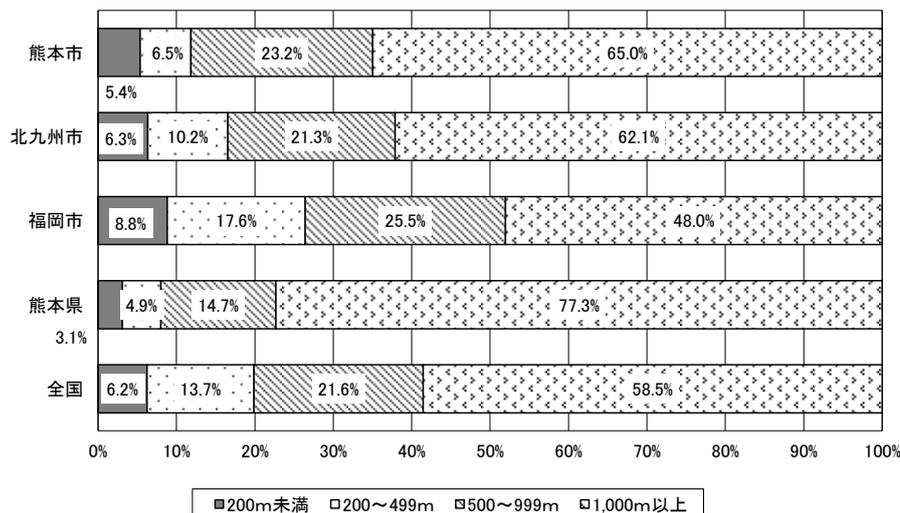
※地域拠点の高齢化率は代表地点(町丁目)のもの(住民基本台帳)

※中心市街地は中心市街地活性化基本計画より抜粋

②最寄の駅

本市の最寄の駅までの距離を全国や九州県内の他政令指定都市と比較すると、200m未達が1～4ポイント低い5.4%となっています。200m～500m未達でも同様に、3～11ポイント低い6.5%となっており、本市では、他政令指定都市と比較すると最寄の駅までの距離が500m以上離れている住宅が多くなっています。

■最寄の駅までの距離

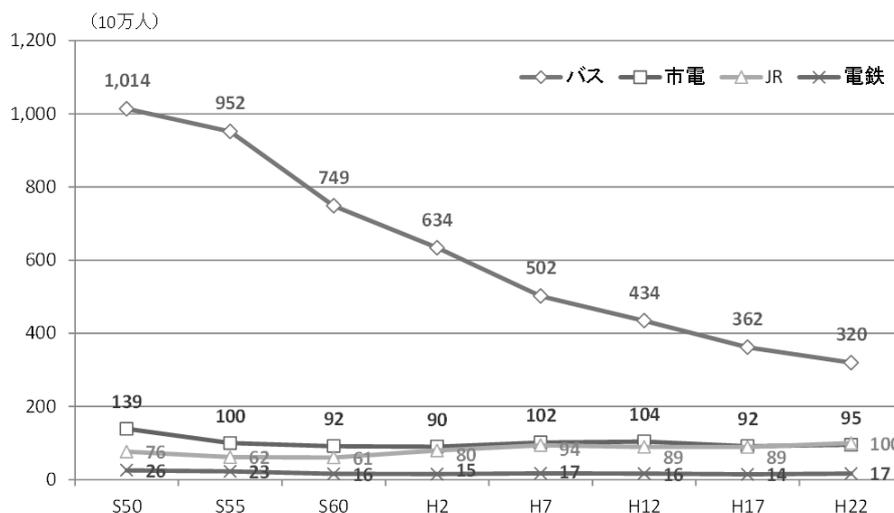


資料：H20 住宅・土地統計調査（富合を除く）

③公共交通利用状況

公共交通利用状況を見ると、バス利用者数が他の公共交通と比べて多くなっていますが、他の公共交通がほぼ横ばいであるのに対して、バスは大きく減少しています。

■公共交通利用状況



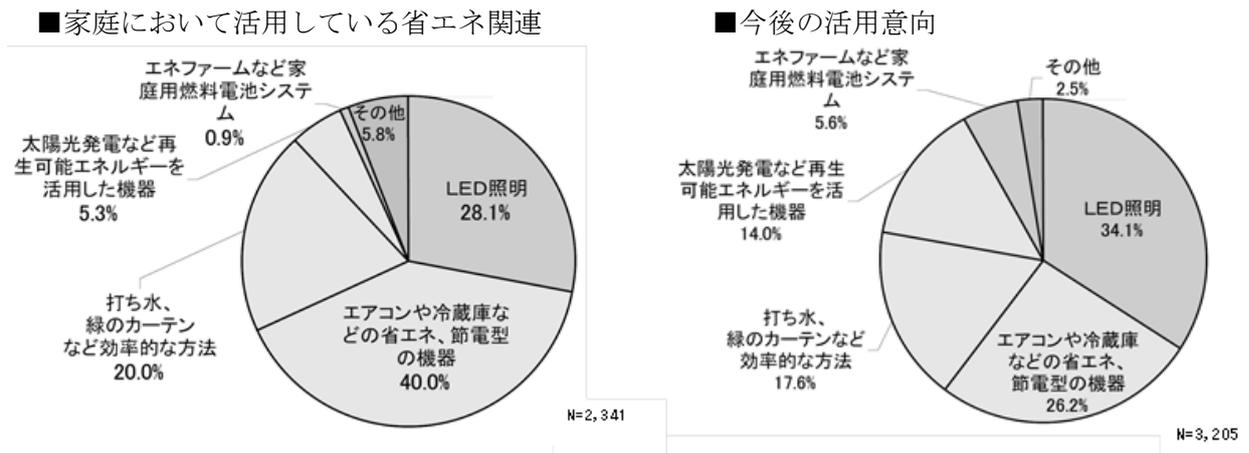
資料：第2次熊本市都市マスタープラン(地域別構想)抜粋

(5)市民の意識

①家庭における省エネ機器や再生可能エネルギー[※]等の活用状況及び今後の活用意向

家庭において省エネ機器や再生可能エネルギー[※]等の活用状況について、エアコンや冷蔵庫などの省エネ、節電型の機器（いわゆるエコ家電）やLED照明を活用している方が全体の約7割を示しており、これらの導入が進んでいることがわかります。

今後の活用意向では、LED照明など簡単にできる方法を活用すると答えた方も多くなっていますが、「太陽光発電など再生可能エネルギー[※]を活用した機器」の活用意向もあり、再生可能エネルギー[※]導入について市民の関心も高くなっています。

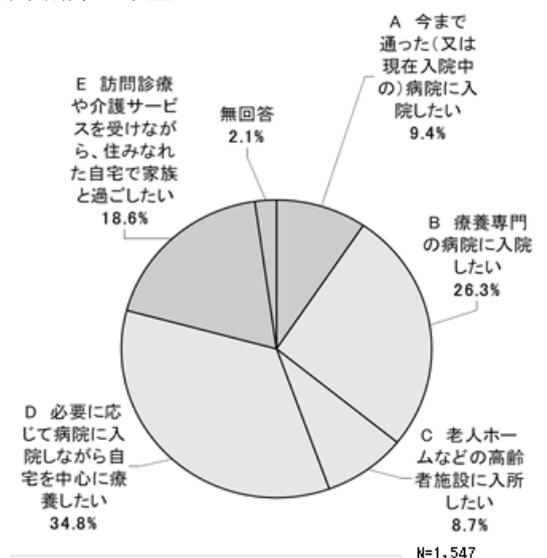


資料：2000人市民アンケート

②長期の療養(介護)の際の療養場所

長期の療養(介護)が必要になった時、希望する療養場所として、「必要に応じて病院に入院しながら自宅を中心に療養したい」、「訪問診療や介護サービスを受けながら、住みなれた自宅で家族と過ごしたい」を合わせると、衣料サービスや介護サービスを受けながら自宅での療養を希望している方が53.4%で全体の過半数となっています。

■長期療養場所の希望



資料：2000人市民アンケート

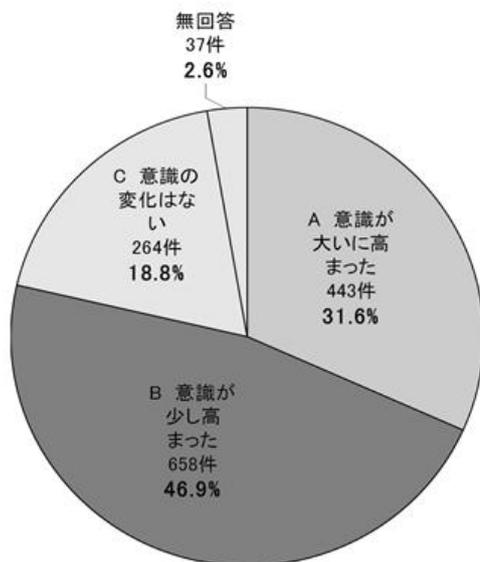
(用語解説)

※ 「再生可能エネルギー」⇒105ページ

③防災意識の変化(九州北部豪雨※以降の意識)

「意識が大いに高まった」と「意識が少し高まった」を合わせると約8割を占め、九州北部豪雨災害※により、被災した方々だけでなく、市民全体による防災意識の高まりがうかがえます。

■7.12 九州北部豪雨※災害からの防災意識の変化



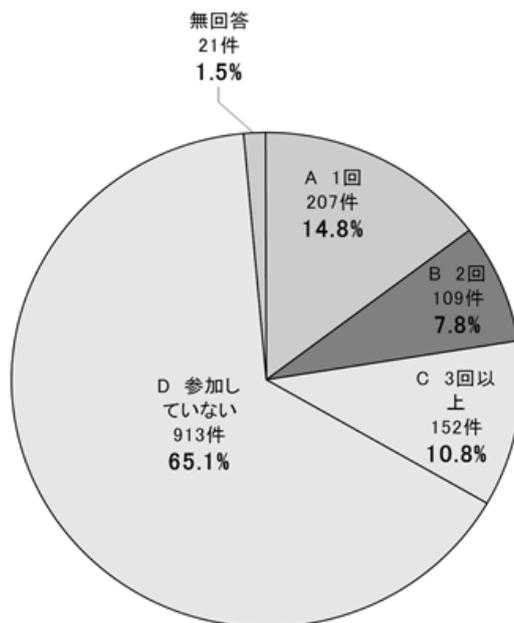
N=1,402

資料：2000人市民アンケート

④防災訓練への参加

防災訓練に参加していないと回答した割合が6割を超える結果となっています。

■過去3年間の防災訓練の参加状況



N=1,402

資料：2000人市民アンケート

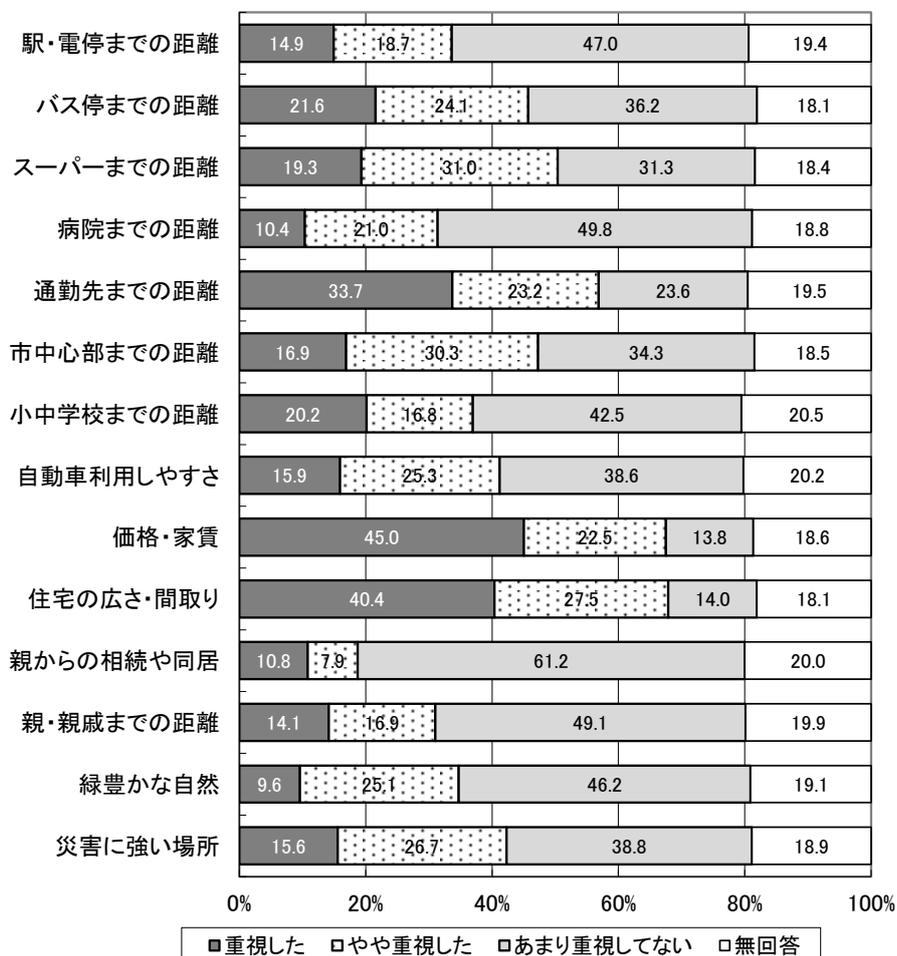
(用語解説)

※ 「九州北部豪雨」⇒102ページ

⑤現在の住まいの場所を選んだ際に重視した項目

「価格・家賃」、「住宅の広さ・間取り」、「通勤先までの距離」が最も重視されています。逆に、「親からの相続や同居」、「親・親戚までの距離」、「病院までの距離」はあまり重視されていない状況となっています。

■現在の住まいの場所を選んだ際に重視した項目

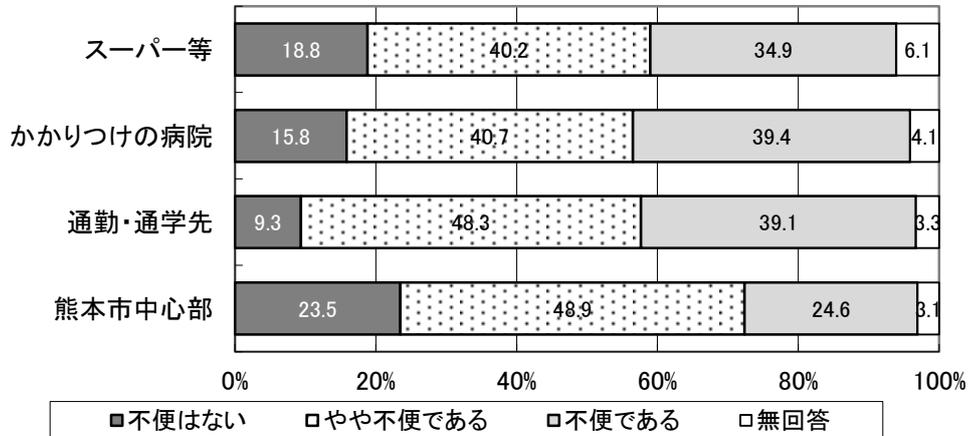


資料：熊本都市圏パーソントリップ調査

⑥施設の利便性

全体的に不便を感じている方の割合が多くなっていますが、中心部については、若干、不便はない割合が高くなっています。

■施設の利便性

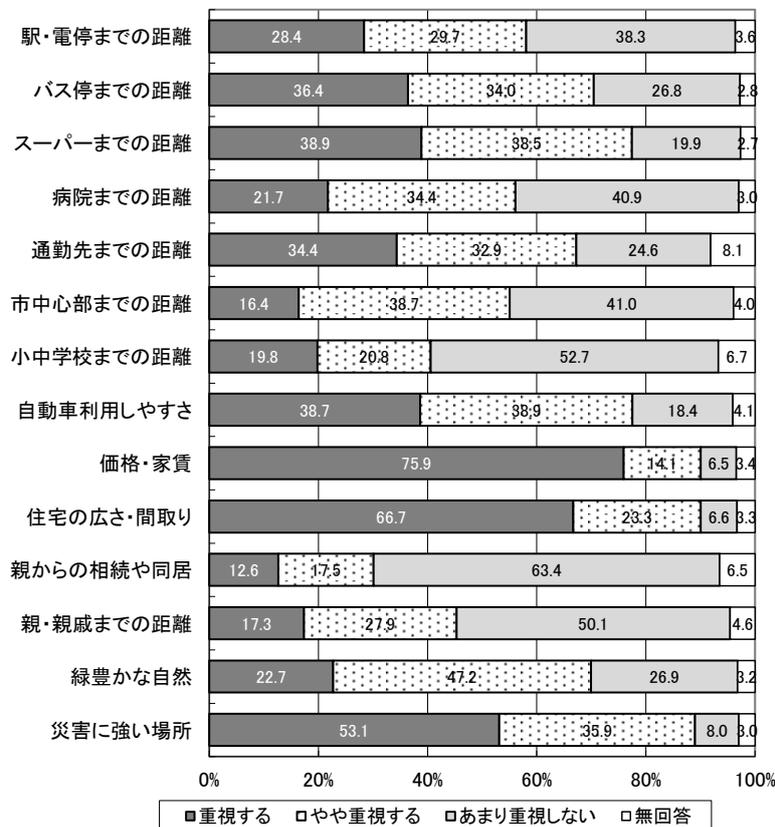


資料：熊本都市圏パーソントリップ調査

⑦転居するときに重視することから

転居するときに重視することからとしては、「価格・家賃」と「住宅の広さ・間取り」が非常に多くなっています。

■転居するときに重視することから



資料：熊本都市圏パーソントリップ調査

(6)事業者等の意識

①「暮らし」関連

高齢者が多い地域では、見守りや買い物支援に対するニーズが高くなっており、民生委員[※]やボランティアによる取組みが行われていますが、すべてのニーズに対応することは難しいと言えます。また、生活支援サービスが付いているサービス付き高齢者向け住宅[※]では、このようなニーズに対応できても、高い賃料が課題となり、入居が難しい側面もあります。そのため、地域を支える担い手の育成を行うとともに、市や社会福祉協議会、居住支援協議会、地域包括支援センター[※]など、多様な主体の連携による支援体制の構築が重要です。

熊本市居住支援協議会[※]の活動において、会員によっては、情報交換のみに留まっているケースも見られます。このような中で、各団体は市民の高度化・多様化するニーズへの対応が求められており、実際の活動面においても連携して市民のニーズに対応していくことが重要です。

②「住宅」関連

賃貸住宅において、空き家対策は最も重要な課題です。しかし、大学や企業の動向などにより、空き状況が大きく左右されるなど、厳しい状況にあります。このような中で、民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業の活用や、リフォームによる整備水準の向上などに取り組んでいる賃貸住宅オーナーも見られます。また、戸建て住宅の空き家については、福祉施設への転用のニーズが高くなっています。このような取組みを支援し、賃貸住宅の市場流通を促進することが重要です。

本市においても、高齢者の孤独死が見られますが、事業者による福祉サービス、民生委員[※]やボランティアなどによる見守りにも限界があります。このような中で、緊急通報システム[※]が注目されています。生活に関しては、ソフトによる福祉施策で対応できない部分については、住宅設備で補っていくことも重要です。

③「まちづくり」関連

マンションが多い住宅地では、住民間のつながりが薄く、これまでの地域にあった支え合いの精神が育まれにくいため、子どもが安心して遊ばせられない状況も見られます。一方で、高齢者の多い地域では、支え合いの精神が息づいており、暮らしやすさにつながっている場合もあります。住民同士が支え合う暮らしやすい地域づくりに向けたコミュニティ[※]の再構築が重要です。

(用語解説)

※ 「民生委員」⇒109 ページ

※ 「サービス付き高齢者向け住宅」⇒105 ページ

※ 「地域包括支援センター」⇒108 ページ

※ 「熊本市居住支援協議会」⇒103 ページ

※ 「緊急通報システム」⇒103 ページ

※ 「コミュニティ」⇒104 ページ

3. 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。

○ アスベスト

アスベストは、天然に産する鉱物繊維のこと。耐熱性、耐薬品性、絶縁性等の諸特性に優れているため、建設資材、電気製品、家庭用品等に広く使用されてきた。現在では、労働安全衛生関係法令による使用禁止の措置がとられている。

○ 意識啓発

情報、知識などを示し、正しい理解や合理的な考え方を教え導くこと、認識を高めること。

○ 維持管理

財産や施設などの現状を保ち、また、その目的に沿った範囲内で利用・活用していくこと。

○ NPO(エヌ・ピー・オー)

Non Profit Organization の略。非営利法人、民間非営利団体。市民運動やボランティア活動などをする人々が結成する。

か行

○ 改善

本文中では、既設の住宅の改善事業をさす。既設の公営住宅が、躯体等の耐久性の面で改善後相当期間にわたって継続使用が可能なものであり、費用効果の面からも有効な場合に、既存の構造躯体を活用しながら、住戸の内装、設備などの更新を行い、延命化を図ること。

○ 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。

○ 九州北部豪雨

平成24年7月に九州北部を襲った記録的な集中豪雨で、市内の家屋や道路、農作物に大きな被害が発生した。

○ 供給

住宅の整備、管理を行うこと。

○ 緊急通報システム

・ 熊本市高齢者安心支援事業

ひとり暮らし等で見守りが必要な高齢者等に対し緊急通報装置（必要に応じ電話回線を含む。）を貸与する事業。

・ 熊本市在宅障害者緊急通報システム事業実施要綱

緊急時における連絡手段の確保が困難な在宅の重度身体障害者に、緊急通報システム装置を貸与する事業。

○ 緊急輸送道路

災害時に、物資・資機材・要員の輸送及び負傷者の輸送を早急に行うために必要となる道路。

○ 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拡がりを持っている。

○ 熊本県建築物環境配慮制度(CASBEE 熊本)

建築・住宅部門における温室効果ガスの排出量削減に向け、建築物の環境性能を評価するツールである「CASBEE（キャスビー）」について、熊本県独自の重点評価を加えて修正したもの。

○ 熊本市居住支援協議会

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（住宅セーフティネット法）に基づき、住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯等）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ため、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。

部会を設置し、あんしん住み替え相談窓口事業の他、居住支援や見守りの仕組みづくりについて協議を行っている。

構成団体：熊本市、不動産関係団体（県内 4 団体）、居住支援団体（高齢者福祉、障がい者福祉、子育て・外国人・ホームレス支援団体 12 団体）

○ 熊本県住宅リフォーム推進協議会

住宅リフォームに関する情報の提供、相談体制の整備、リフォーム事業者の資質の向上など地域における住宅リフォームにおける課題に取り組み、消費者が安心して適切なリフォームが行える環境の確保を図るため、県内の 9 団体で設置された団体。住宅リフォームに関する消費者への情報提供及び相談事業、地方公共団体等との連携協力による相談体制の整備、住宅リフォーム事業者の資質の向上を図るための研修会等の実施、リフォネットの普及、リフォネット登録事業者の拡充、住宅リフォームに関する実態調査等に取り組んでいる。

○ 熊本市老朽家屋等の適正管理に関する条例

家屋等が放置され管理されなくなることを未然に防止するとともに、長期間放置された老朽家屋等に対して適正な管理の実施を求めることにより、市民の良好な生活環境の確保と、安全で安心なまちづくりの推進に寄与するための条例。

○ 景観形成建造物

良好な景観の形成上重要な価値があるもので熊本市景観条例第 16 条の規定に基づき指定した建造物のこと。

○ 景観重要建造物

地域のランドマークとなる象徴的存在であるもので景観法第 19 条の規定に基づき指定した建造物のこと。

○ 建築協定

地域の住民がその総意をもって建築基準法以上の基準を定め、これをお互いに守っていくことを約束することで環境を守るための制度。

○ 経年住宅

相当の築年(耐用年数に近いか超えている状態)が経過した住宅(経年化した住宅)。

○ 公共交通空白地域

バス停・鉄道駅から半径 1,000m 以上離れた地域を指す。対象地域では、約 6,000 人の人口規模があるとされている。

○ 公共交通不便地域

バス停・鉄道駅から半径 500m~1,000m に該当する地域を指す。対象地域では、約 35,000 人の人口規模があるとされている。

○ 高齢夫婦世帯

夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯のこと。

○ コミュニティ

共同体、地域社会、共同生活体のこと。

○ 災害時要配慮者

高齢者、障害者、乳幼児その他の特に配慮を要する者。

○ 再生可能エネルギー

環境省の低炭素社会構築に向けた再生可能エネルギー普及方策検討会資料では「枯渇しない、CO2 排出などの環境負荷が少なく、永続的な（フロー型）のエネルギー源」としている。

○ 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。高齢者住まい法の改正により、平成 23 年に登録制度が創設された。

○ 最低居住面積水準

国土交通省が住生活基本計画（全国計画）で定める世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準のこと。

世帯人員	住戸専用面積（壁芯）m ² ※
1 人	25 m ²
2 人	30 m ²
3 人	40 m ²
4 人	50 m ²
5 人	57 m ²
6 人	66.5 m ²

※ 住戸専用面積には、寝室、食事室兼台所、便所、浴室、収納スペース等を含むが、バルコニーは含まない。

○ 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。

○ 支援

力を貸して助けること。本文中では、援助または斡旋することの意として用い、情報の提供も含んでいる。

○ 自主防災クラブ

災害が発生した場合に地域住民が連携し協力し合って、自助・共助の考えに基づき地域の被害を最小限度に抑えるため活動する組織。

○ シックハウス

室内の建材や家具に含まれる化学物質の汚染が原因となって、目の痛み・頭痛・吐き気・アトピー性皮膚炎・身体疲労・ストレス・情緒不安定などの症状が出ること。ホルムアルデヒドなどが主な原因となっている。

○ 住宅確保給付金

離職者であって就労能力及び就労意欲のある者のうち、住宅を喪失している者又は喪失するおそれのある者に対して、住宅確保給付を支給することにより、これらの者の住宅及び就労機会の確保に向けた支援を行うもの。

○ 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。

○ 住宅困窮度

収入や現在の住宅の状況、世帯の状況等から入居者等から入居者の住まいに困窮する度合いを示したもの

○ 住宅ストック

既存住宅、あるいはある時点で存在しているすべての住宅をいう。

○ 住宅性能表示制度

住宅を購入・建設する際に性能を比較できるように、住宅の性能を10の分野について等級で示したもの。

○ 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。

○ 住宅・土地統計調査【総務省統計局】

住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的として、総務省が5年毎に実施する調査。直近の調査時点は平成25年。

○ 住宅用火災警報器

火災により発生する煙を感知して、火災の発生を警報音又は音声で知らせるもの。新築住宅については、平成18年6月1日、既存住宅については平成23年6月1日より設置が義務化されている。

○ 重点地域

熊本市景観計画で定めた、熊本らしさを印象づけ、その個性を際立たせるために重点的に景観形成を推進していく6つの地域で、熊本城周辺地域、水前寺周辺地域、江津湖周辺地域、熊本駅周辺地域、電車通沿線地域、白川沿岸地域がある。

○ シルバーハウジング【国土交通省】

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等と生活援助員（LSA・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、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅のこと。

○ 推進

推し進め、物事をはかどらせること。本文中では、熊本市が自ら行い、または強力で推し進め、仕向けることの意味で用いている。

○ ストック

「住宅ストック」を参照

○ ストックマネジメント

既存の建物を適正に管理して有効活用すること。

○ 生活援助員

ライフサポートアドバイザー（Life Support Adviser）のこと。LSA と略称される。シルバーハウジング（高齢者世帯付き住宅）などの公営住宅等に住む高齢者に対して、見守りサービス（安否の確認）、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。

○ Saflanet(セーフラネット)あんしん住み替え相談窓口

「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）」（住宅セーフティネット法）に基づき、不動産業界、福祉業界、NPO等と行政との連携・協働により設立した「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。

○ 促進

物事が早くはかどるように促すこと。本文中では、市民や各種団体、民間事業者等が主体となって市取り組みを進めることをの意味で用いている。

た行

○ 耐震診断・耐震改修

主に昭和56年以前に設計された建物について現行の耐震基準と同等以上の耐震性を確保されているかの調査・判定を行うこと。また、耐震診断の結果、耐震性が確保されていない建物について改修を行い耐震性を確保することを耐震改修という。

○ 建替

現に存する住宅を除却し、その土地に新たな住宅を建設すること。

○ 地域包括支援センター

介護予防事業のマネジメントや高齢者に対する総合相談支援等、地域支援事業の中の包括的支援事業を実施する機関として設置するもので、新予防給付に係るケアマネジメントも地域包括支援センターが行う。社会福祉士、保健師、主任ケアマネジャーといった専門職が配置されている。

○ 地区計画

地区の特性に応じて、道路・公園などの地区施設の配置や建物の用途・形態・意匠などについて、地域住民の意向による計画を定め、良好なまちづくりを推進する制度。

○ 長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅。国の認定を受けたものは、ローン減税と税制遊具の措置を受けられる。

○ 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。

○ 低炭素建築物認定制度

都市の低炭素化の促進に関する法律に規定する、市街化区域内に建築する、二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物である「低炭素建築物」の認定を受けた場合、税制優遇と容積率の特例が受けられる。

○ 特定目的住宅

市が建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）の規定による国の補助にかかるもののうち、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階特定目的住宅（高齢者、障がい者）のこと。

○ 特定優良賃貸住宅(特優賃)

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 5 年法律第 52 号。）に基づく特定優良賃貸住宅で、熊本市が管理するもののこと。

は行

○ バリアフリー(化)

障壁(バリア)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、車椅子で通行が可能な幅の廊下の確保により、誰もが使いやすいように配慮することをいう。なお、市営住宅のバリアフリー化については、居室・便所の床の段差解消、便所・浴室・玄関・共用階段の手すり設置、住戸内の廊下幅（80cm 以上）の確保がなされた住宅をいう。

○ ピッキング

針金に似た特殊工具を使って鍵を開け侵入する窃盗犯罪のこと。近年では、『ピッキング』の多発が社会問題化している。

○ 普及

広く行き渡らせること。

○ 腐朽・破損

建物の主要部分やその他の部分の不具合のこと。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

○ 分譲マンション

熊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。

○ 保全

物事の状態を保ち続けること、または保護して安全であるようにすること。

○ ホームインスペクター

住宅の劣化状況や瑕疵(欠陥)の有無などを診断する専門家で、NPO 法人日本ホームインスペクターズ協会 (JSHI) が主催する「公認ホームインスペクター(住宅診断士)」という民間資格がある。

ま行

○ まちづくりビジョン

めざす区の姿にむけて、区民、地域団体などと行政と一緒に取組むまちづくりの方向性を示すもの。

○ ミスマッチ

不適合のこと。本文中では、家族人数の多い世帯が規模の小さな住宅に居住する一方で、単身世帯が広い住宅に居住するなど、世帯人数と居住する住宅の広さが適切でない状況をいう。

○ 民生委員

民生委員法により都道府県知事(政令指定都市・中核市の長)が推薦し厚生労働大臣が委嘱するもので、社会福祉の増進を任務とし、地域住民の生活状態調査や要保護者への保護指導、社会福祉施設への連絡・協力などを行う。

○ 木質バイオマス

再生可能エネルギーの一つで、木材由来の有機性資源。

○ ライフステージ別環境教育(低炭素都市づくり)

環境に関心を持ち自ら行動できる人材育成のための、乳幼児期から高齢期までのそれぞれのライフステージに応じた環境教育カリキュラムのこと。

○ 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。

○ レインズ（指定流通機構）

不動産情報ネットワークのこと。指定流通機構は、国土交通大臣の指定を受けて運営する公益法人であり、不動産物件の流通を円滑にするため、多数の不動産業者が加盟して不動産情報ネットワークを構成している。