

熊本市住生活基本計画(素案)の概要 1

はじめに

1. 計画策定の背景と目的

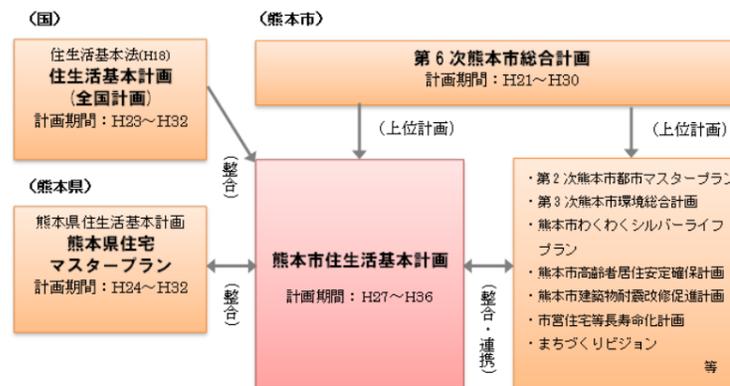
- 住宅政策が住宅の量から質の向上へと変化する中で、人口減少、少子高齢化などに対応していくため、住み続けるための支え合いやストック活用、地域性を活かしたまちづくりなどにより、熊本の住まい・まちづくりを実現することを目的とする。

2. 計画の位置づけ

- 本計画は、本市の最上位計画である「第6次熊本市総合計画」の分野別計画であり、各種関連計画や国・熊本県の住生活基本計画と整合、連携を図る。

3. 計画期間

- 平成27年度(2015年度)～平成36年度(2024年度)



第1章 住生活の課題

1. 「暮らし」における課題

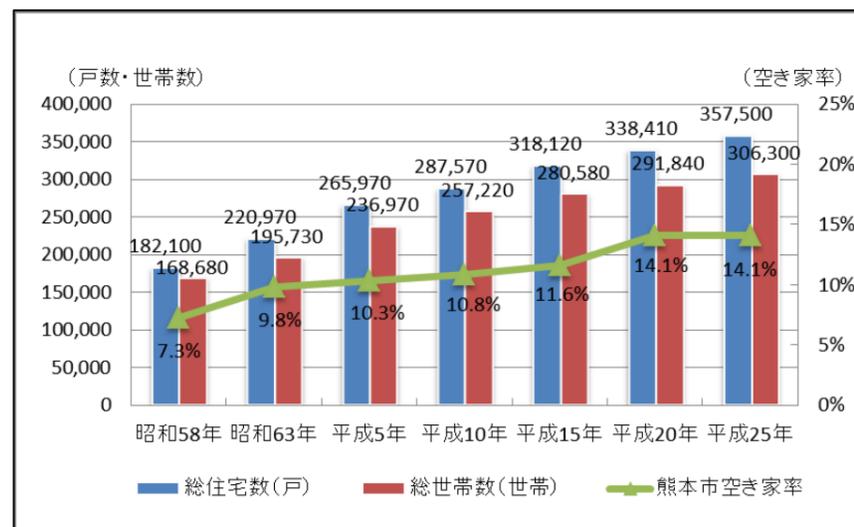
- ① 多様化するニーズに応じた住まいの確保が必要になります
- ② 誰もが支え合って、安心して暮らせる環境が求められます
- ③ 暮らしを支える情報発信の適切なあり方が求められます

2. 「住まい」における課題

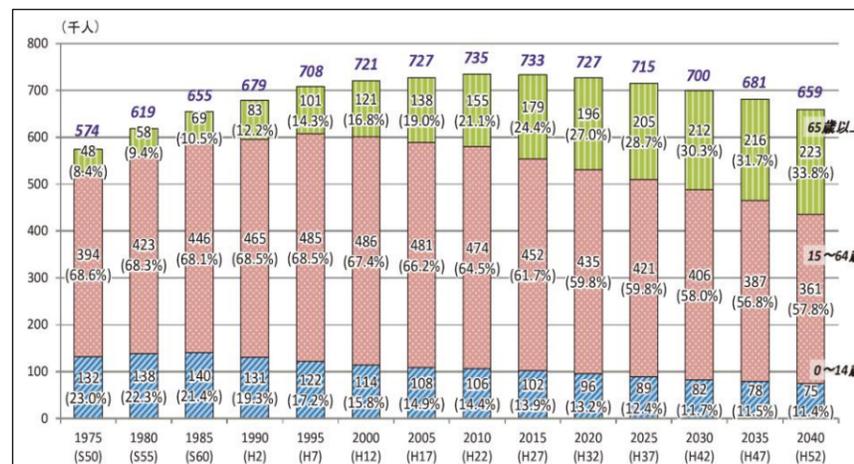
- ① 新築時における確実な質の確保が必要です
- ② 住宅の耐震化が求められます
- ③ 住宅における環境対策が求められます
- ④ バリアフリー化の促進が求められます
- ⑤ 住まいにおける防火対策に向けた意識啓発が求められます
- ⑥ 老朽化住宅の増加に伴う住環境の悪化が懸念されます
- ⑦ 建物の長寿命化に向けた対策が求められます
- ⑧ 中古住宅等の市場流通に向けたストック活用の促進が求められます
- ⑨ 住宅に関する一人ひとりの知識向上、意識啓発が必要になります

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
- ② まちの質を高める住環境整備が求められます
- 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



▲熊本市の総住宅数及び世帯数、空き家率の推移
(H5・H10は旧植木町、H15・H20は旧植木町と旧城南町を含む)
(資料)住宅統計調査、住宅・土地統計調査



▲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)

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！人ほほえみ暮らしおう集いのまち～」をめざすまちな姿とし、個性豊かで多様な地域社会をつくとともに、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加えています。

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、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:** 地域貢献への積極的な参画等を通じ、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
- 関係団体:** 専門的なノウハウや市民に最も近い立場を活かした行政では手が届きにくい部分を担う
- 事業者:** 良質な住宅の流通に向けた取組みや行政と連携して様々な生活支援などの課題への対応
- 行政:** 市民の多様な居住ニーズに対応するため、関連部局・機関との調整・連携をより強化し、総合的に施策を展開

第3章 施策の推進

1. 分野別施策



2. 成果指標

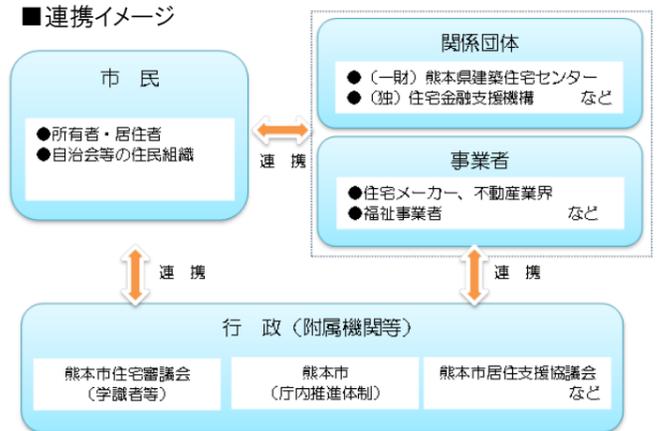
基本方針	成果指標	基準値(年度)	目標値(年度)
安心な暮らしの実現	住宅セーフティネットに関わる民間住宅の登録物件数	650 件(H25)	950 件(H36)
	65 歳以上の元気な高齢者の割合	79.05%(H25)	79.5%(H30)
	施設入所から地域生活に移行した障がいのある人の数	248 人(H25)	400 人(H30)
	子育てが楽しいと感じる市民の割合	82.4%(H25)	90%(H30)
	自主防災クラブ結成率	67.1%(H25)	85%(H30)
	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	9.0%(H25)	20%(H36)
良質な住まいの実現	リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	3.1%(H20)	6.0%(H36)
	減失住宅の平均築後年数	約 34 年(H25)	約 40 年(H36)
	5 年間に減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%(H36)
	住宅の腐朽・破損率	15.4%(H20)	現状維持(H36)
	既存住宅の流通シェア	10.3%(H20)	25%(H36)
	住まいのホームページアクセス件数	5000 件/年(H25)	6000 件/年(H36)
	居住促進エリア内の人口密度	61.8 人/ha(H22)	現状維持(H36)
住みやすいまちの実現	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)
	便利で住みやすいと感じる市民の割合	38.2%(H25)	50%(H30)
	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)
	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)

※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。

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

計画を実行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。



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、関係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。

熊本市住生活基本計画(素案)の概要 3

◆ 市営住宅に関する取組み

○ これまでの政策の変遷

- ・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、新規団地の建設や福祉施設との連携等が図られました。
- ・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、建設中心から、ストック重視・管理重視への政策へと転換しました。
- ・近年は、「市営住宅等長寿命化計画」によるライフサイクルコストの削減と事業の平準化を図る動きや、入居管理の面では、精神障がい者、犯罪被害者世帯等への入居優遇措置や入居者資格の拡大などを実施してきました。

■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」



○ 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。

○ 政策の方向性

住宅困窮者への 的確な対応	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。
市営住宅の総管理 戸数の方針	本市は、熊本市第2次住宅マスタープラン(H18策定)から新規団地の建設を中止しており、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行います。
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退去管理を図ります。さらに、民間賃貸住宅の活用に向けて、関係団体と連携を図ります。

⇒ 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。

○ 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
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を防止

◆ 空き家対策方針

○ 熊本市の空き家に係る課題

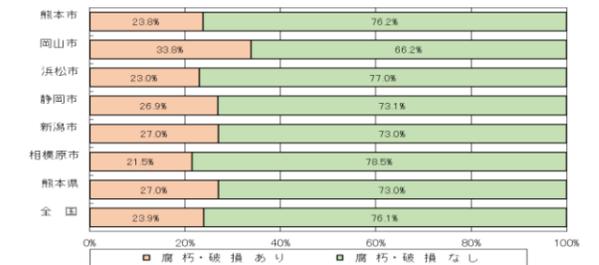
- | | |
|--------------------------|--|
| 課題1 空き家にならないような予防対策が必要です | 課題5 熊本市の多核連携都市構造型の都市形成に向けた空き家の利活用が求められます |
| 課題2 空き家の積極的な市場流通が必要です | 課題6 災害時の空き家の活用について検討することが求められます |
| 課題3 良質な空き家の積極的な活用が求められます | |
| 課題4 空き家の適正管理等の対応が必要です | |

■ 空き家の腐朽・破損別割合(他都市比較)



資料：各年住宅・土地統計調査(旧富合町を除く) H25は速報値

■ 種類別にみた空き家数の推移



資料：H20住宅・土地統計調査

○ 5つの基本方針と取り組み方針

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ます。
	② 建替え促進	新住居を取得する際の従前住居の除却促進等により、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。
	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も増加を防ぐため、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	住環境の向上に資するための除却の支援を検討する必要があります。特に、危険な状態となった空き家については除却を促進します。

○ 成果指標

基本方針(全体)	成果指標	基準値(年度)	目標値(年度)
① 空き家化の予防	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)
	住宅の腐朽・破損率(居住中)	12.0%(H20)	現状維持(H36)
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)
	既存住宅の流通シェア(再掲)	10.3%(H20)	25%(H36)
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)
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)
	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)
⑤ 空き家の除却	空き家率	14.1%(H25)	現状維持(H36)