資料編

計画策定及び中間見直しの経緯と体制 … P.96
参考データ … P.100
用語解説 … P.120

■ 熊本市住宅審議会開催経緯（策定時）

会議	日付	主な協議内容
平成25年度 第1回住宅審議会	平成25年8月	・熊本市住生活基本計画（仮称）の基本的な考え方について ・専門部会の構成及び設置について
平成25年度 第1回専門部会（3部会開催）	平成25年10月	・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）	平成25年12月	・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回住宅審議会	平成26年2月	・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）	平成26年6月	・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）	平成26年8月	・熊本市住生活基本計画素案について　他
平成26年度 第1回住宅審議会	平成26年10月	・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）	平成27年1月	・熊本市住生活基本計画素案について　他
平成26年度 第2回住宅審議会	平成27年3月	・熊本市住生活基本計画案について　他

■ **熊本市住宅審議会委員一覧（策定時）**　　**敬称略**

	分野	氏名	役職
1	都市環境（建築）	**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		**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		**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		**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	**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	**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	**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	**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	**清水　照親**※1	熊本県 土木部建築住宅局住宅課 課長
10	地域	**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）	**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）	**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	**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	**竹原　美佐子**	熊本市 居住支援協議会 会員 熊本市 母子・父子福祉センター 館長
15	放送	**岡田　ヒトミ**	放送
16	市民公募	**浦田　幸助**	市民公募
17	市民公募	**有江　勝成**	市民公募

※1：「平井 章」から「清水 照親」に変更しております（H26.4.1）。
※2：「千田 新一」から「二木 恵子」に変更しております（H26.2.12）。

■ 熊本市住宅審議会開催経緯（見直し時）

会議	日付	主な協議内容
平成29年度 第1回住宅審議会	平成29年 8月	・熊本市住生活基本計画について ・熊本市高齢者居住安定確保計画の見直し（延長）について ・熊本市市営住宅等長寿命化計画の見直しについて　他
平成29年度 第2回高齢者居住安定確保計画見直し部会	平成30年1月	・熊本市高齢者居住安定確保計画の見直し構成（案）について
平成29年度 第2回住宅審議会	平成30年3月	・熊本市高齢者居住安定確保計画の見直しについて ・熊本市市営住宅等長寿命化計画の見直しについて
平成30年度 第2回市営住宅等長寿命化計画見直し部会	平成31年2月	・熊本市市営住宅等長寿命化計画の見直しについて ・熊本市住生活基本計画の中間見直しに向けて ・分譲マンション管理適正化支援事業の主な手法について
平成30年度 第2回住宅審議会	平成31年3月	・熊本市市営住宅等長寿命化計画の見直しについて ・熊本市住生活基本計画の中間見直しに向けて ・分譲マンション管理適正化支援事業の主な手法について ・熊本市空家等対策計画について（報告）
令和元年度 第1回居住支援部会	令和元年5月	・熊本市高齢者居住安定確保計画の改訂について
令和元年度 第2回居住支援部会	令和元年7月	・熊本市市営住宅長寿命化計画について ・熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の策定について ・熊本市高齢者居住安定確保計画の改訂について
令和元年度 第1回住生活基本計画部会	令和元年7月	・熊本市住生活基本計画中間見直しについて（骨子案） ・成果指標の見直しについて
令和元年度 第1回住宅審議会	令和元年8月	・熊本市住生活基本計画中間見直しの骨子（案）について ・熊本市住生活基本計画に盛込む関連計画の骨子（案）について　他
令和元年度 第3回居住支援部会	令和元年10月	・熊本市住生活基本計画に盛込む関連計画等の素案について
令和元年度 第2回住生活基本計画部会	令和元年10月	・熊本市住生活基本計画中間見直しについて（素案） ・成果指標の見直しについて
令和元年度 第2回住宅審議会	令和元年11月	・熊本市住生活基本計画中間見直しの素案（案）について ・熊本市住生活基本計画に盛込む計画等の素案（案）について　他

■ **熊本市住宅審議会委員一覧（見直し時）** **敬称略**

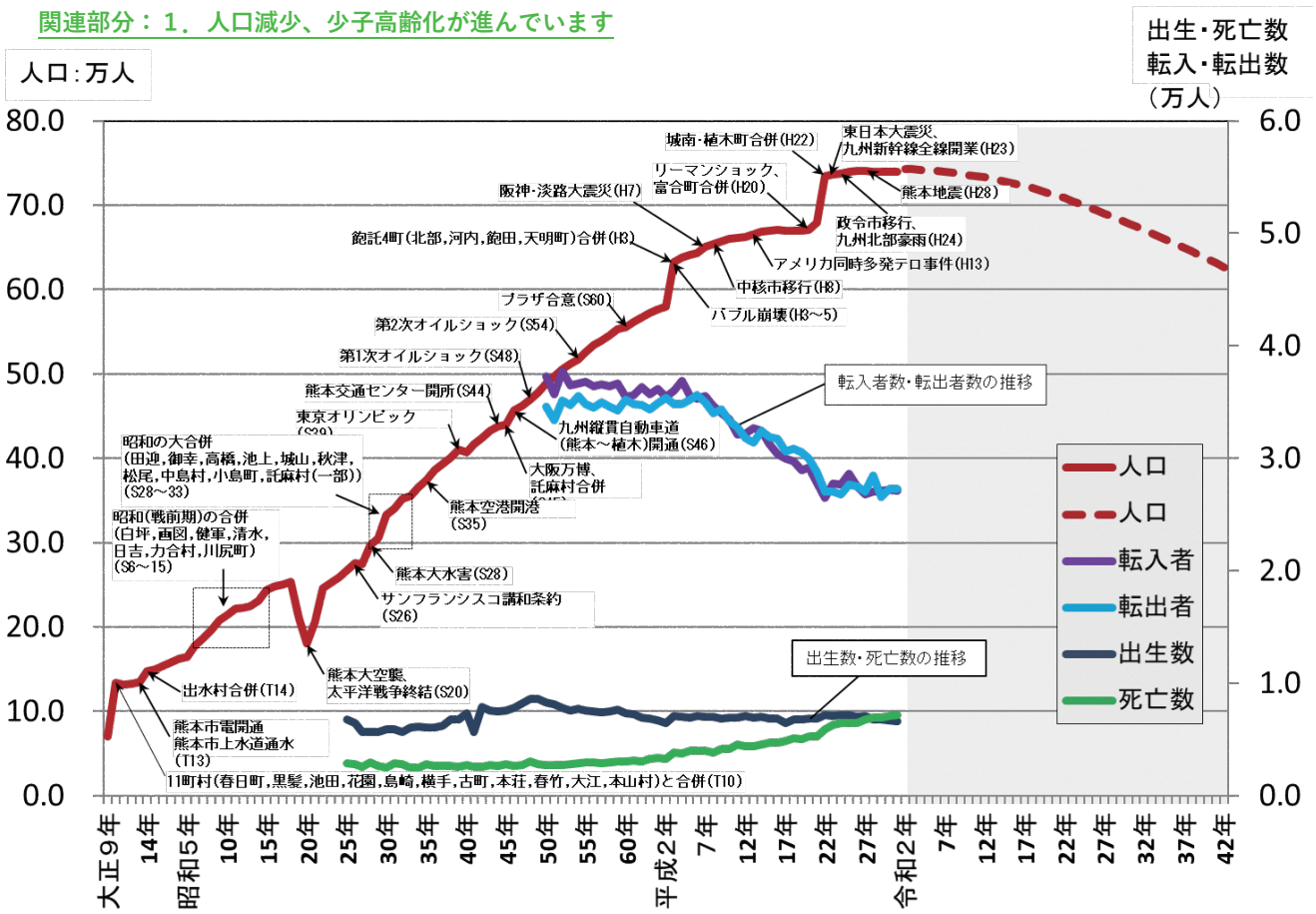
	分野	氏名	役職
1	都市環境（建築）	**位寄　和久**	国立大学法人 熊本大学 名誉教授
2		**本間　里見**（会長）	国立大学法人 熊本大学 大学院先端科学研究部（工学系）　准教授
3		**田中　智之**（副会長）	国立大学法人 熊本大学 大学院先端科学研究部（工学系）　教授
4		**佐藤　哲**	公立大学法人 熊本県立大学 環境共生学部 准教授
5	地域住宅産業	**佐藤　真一**※1	一般社団法人 熊本県優良住宅協会 会員
6	建築士	**持田　美沙子**	公益社団法人 熊本県建築士会 女性部会顧問
7	不動産	**大久保　秀洋**	公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会 熊本県支部 顧問
8	金融支援	**喜多　亮衛**※2	独立行政法人 住宅金融支援機構 九州支店 支店長
9	行政	**原井　正**※3	熊本県 土木部 建築住宅局 住宅課 課長
10	地域	**小山　登代子**	熊本市 民生委員児童委員協議会 副会長
11	福祉（高齢）	**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）	**谷口　誠基**※4	熊本市障がい者相談支援センター きらり センター長
13	環境	**小山　貴史**※5	特定非営利活動法人 くまもと温暖化対策センター 理事
14	居住支援	**福島　貴志**	特定非営利活動法人 自立応援団 理事長
15	市民公募	**福西　江玲奈**※6	市民公募

※1「横谷 隆」から「佐藤 真一」に変更しております（H31.1.30）。
※2「齊藤 正明」から「喜多 亮衛」に変更しております（R1.8.1）。
※3「小路永 守」から「原井 正」に変更しております（R1.8.1）。
※4「日隈 辰彦」から「大山 満子」に変更し（H30.6.4）、「大山 満子」から「谷口 誠基」に変更しております （R1.8.1）。
※5「佃 雅之」から「田邉 裕正」に変更し（H30.1.30）、「田邉 裕正」から「小山 貴史」に変更しております （R1.8.1）。
※6「横山 弘毅」から「福西 江玲奈」に変更しております（R1.8.1）。

【第１章「住生活における現状と課題」関連】

■ 熊本市の総人口変遷と出生・死亡数、転入・転出数の推移

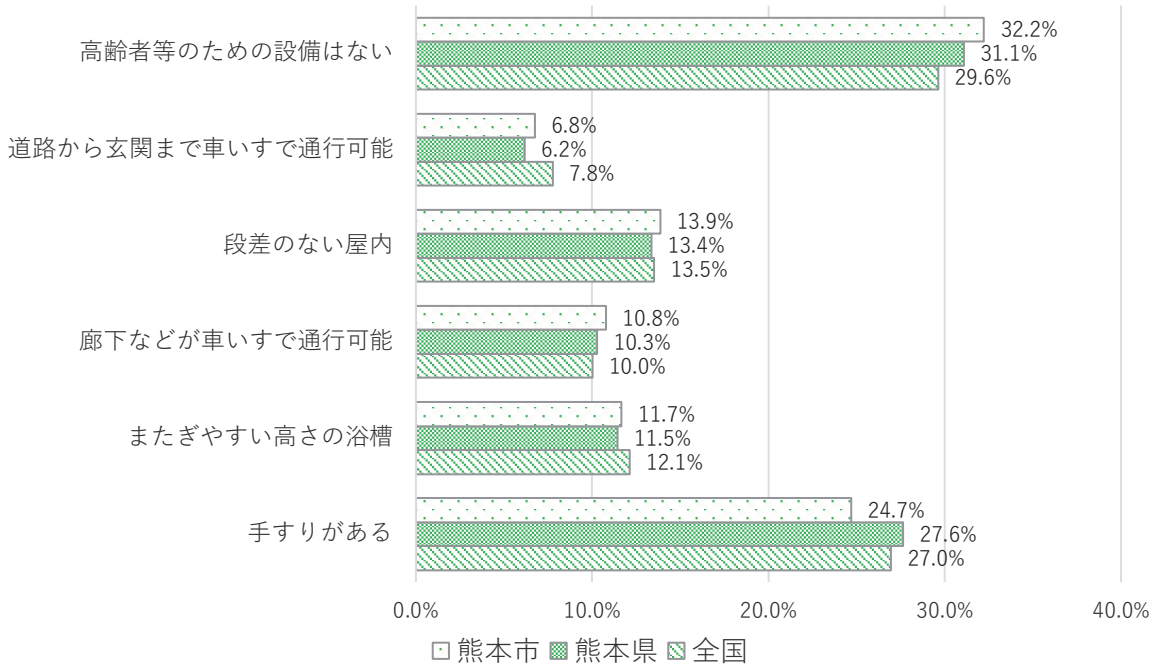
関連部分：１．人口減少、少子高齢化が進んでいます



資料：熊本市統計書 平成 29 年度版、熊本市の保健福祉 平成 30 年度版【2018 年度】、
熊本県推計人口調査結果報告（年報） 平成 30 年版

■ 熊本市のバリアフリー化率

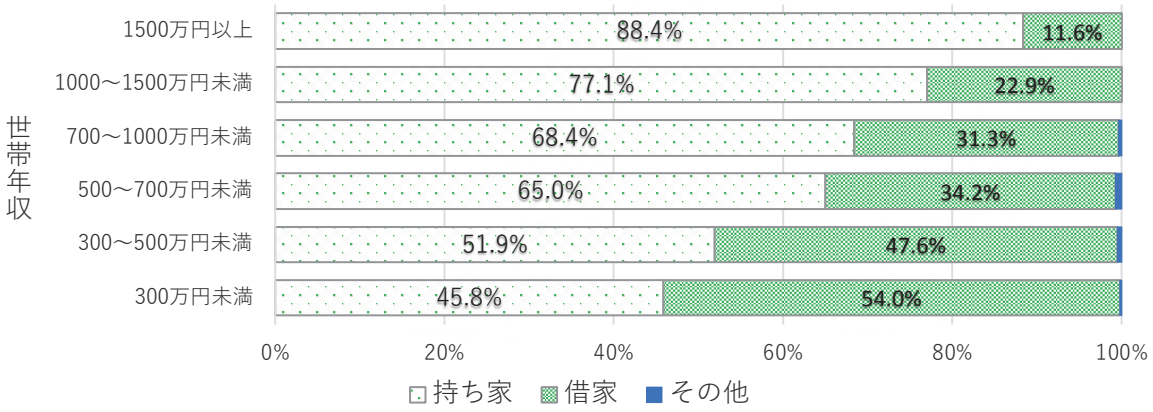
関連部分：１．人口減少、少子高齢化が進んでいます



資料：平成 30 年 住宅・土地統計調査

■ 熊本市における世帯収入と住宅所有の関係

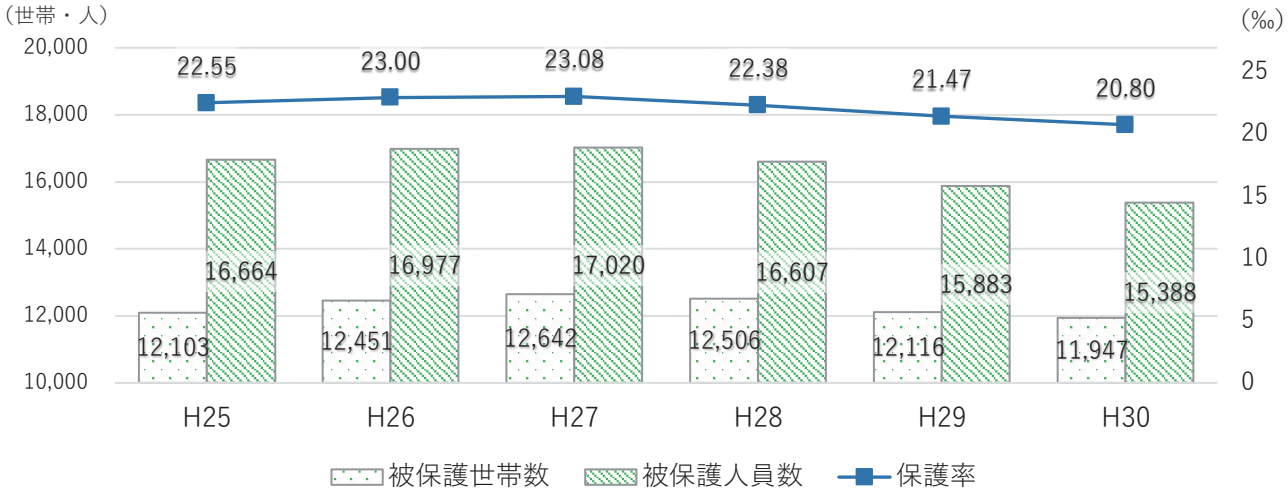
関連部分：2．住宅を確保する際に課題を抱える方が存在します



資料：平成 30 年 住宅・土地統計調査

■ 熊本市の生活保護者数等の推移

関連部分：2．住宅を確保する際に課題を抱える方が存在します

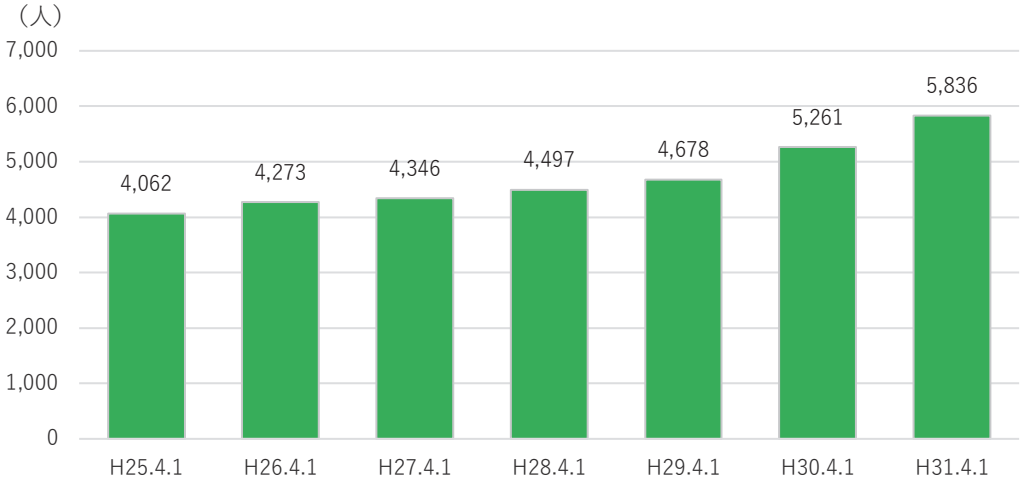


※各年度平均(世帯数、人員数は停止世帯、停止者を含む)

資料：熊本市保護管理援護課調べ

■ 熊本市の外国人人口の推移

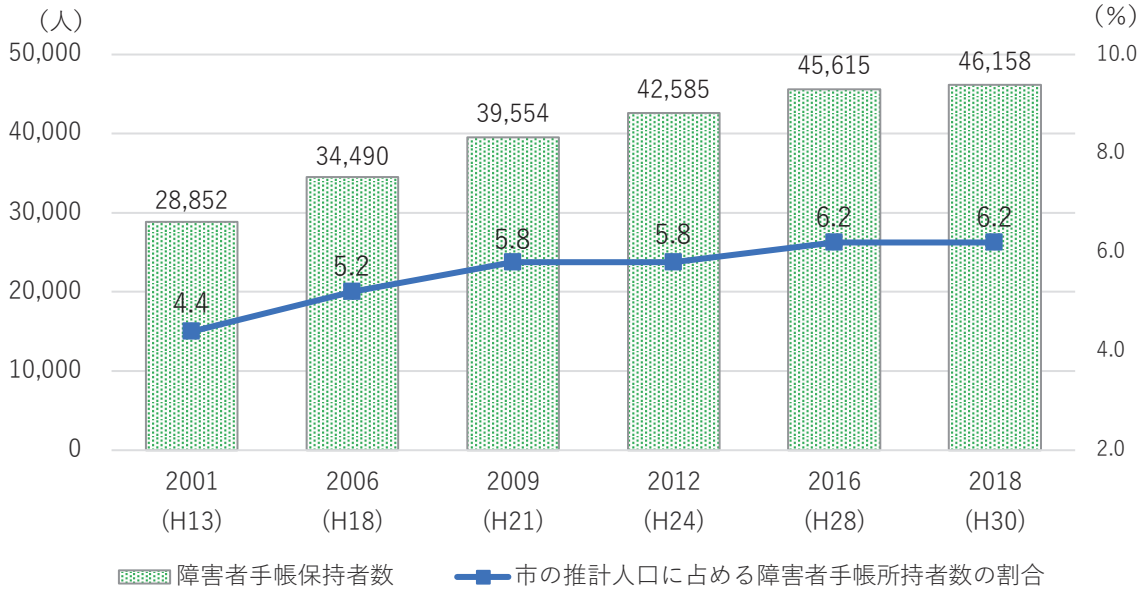
関連部分：2．住宅を確保する際に課題を抱える方が存在します



資料：熊本市統計情報室データ

■ 熊本市の障害者手帳所持者数と対人口比の推移

関連部分：２．住宅を確保する際に課題を抱える方が存在します

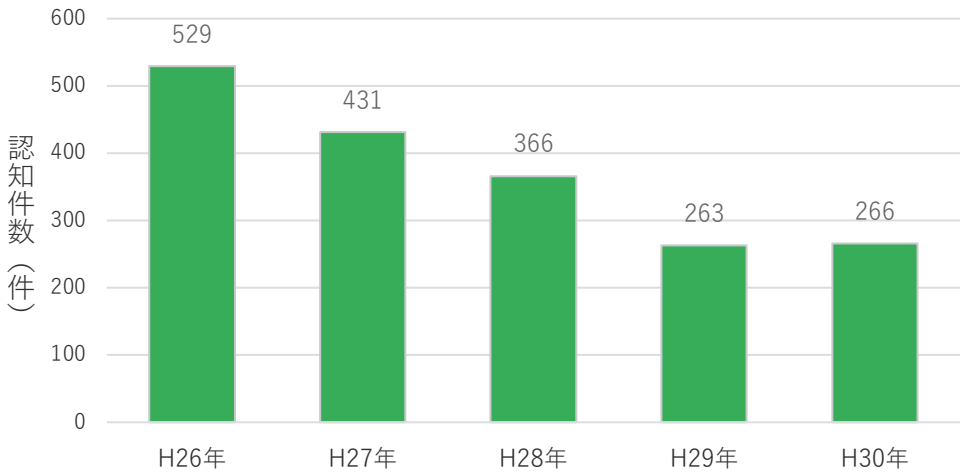


資料：熊本市障がい保健福祉課調べ

■ 熊本県の侵入盗（住居対象）の認知件数

関連部分：６．建設から３０年以上経過する住宅が多数あります

【第３章】施策方針Ⅲ-2-2　防災・防犯対策の推進



資料：犯罪統計

■ 町内自治会加入率

関連部分：8．地域コミュニティの希薄化が見受けられます

熊本市の町内自治会加入率

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

資料：熊本市地域活動推進課

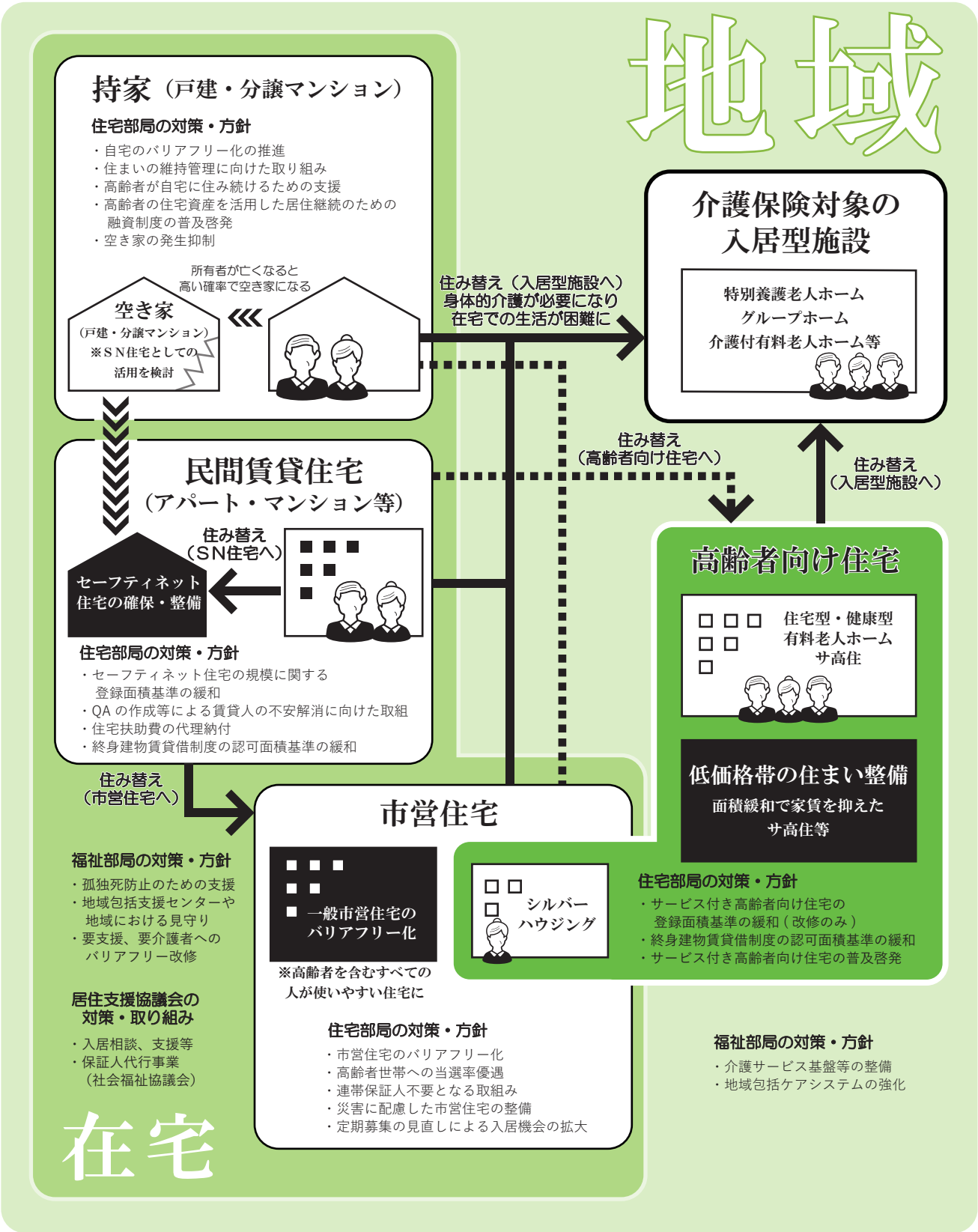
政令指定都市の自治会加入率（神戸市、福岡市は不明）

都市名	時点	加入世帯数	総世帯数	加入率（%）
札幌市	H31.1.1	670,400	954,146	**70.26**
仙台市	H30.6.1	406,443	513,791	**79.10**
さいたま市	H31.4.1	371,311	594,875	**62.40**
千葉市	H31.3.31	293,931	445,027	**66.00**
川崎市	H30.4.1	441,521	722,881	**61.10**
横浜市	H30.4.1	1,233,118	1,680,768	**73.40**
相模原市	H31.4.1	171,343	325,018	**52.70**
新潟市	H31.4.1	307,255	335,479	**91.59**
静岡市	H30.10.1	251,895	310,015	**81.30**
浜松市	H31.4.1	293,598	307,936	**95.30**
名古屋市	H30.4.1	789,007	1,092,939	**72.20**
京都市	H30.12.31	488,789	722,054	**67.70**
大阪市	H31.1.1	744,016	1,349,915	**55.10**
堺市	H31.4.1	219,329	391,824	**56.00**
岡山市	H31.3.31	263,815	327,878	**80.50**
広島市	H30.7.1	328,887	563,334	**58.40**
北九州市	H30.4.1	284,804	427,891	**66.60**
熊本市	H30.4.1	273,484	321,329	**85.11**
			平均加入率	**70.82**

資料：熊本市地域活動推進課調べ

【第４章第１節関連】

■ 居住支援に係る３つの施策（市営住宅の供給及び入居適正化、住宅確保要配慮者へ向けた賃貸住宅の供給促進、高齢者の居住の安定確保）の関係イメージ図



【第４章第１節第１項「市営住宅の供給及び入居適正化」関連】

■ 入居基準や同居親族要件の緩和などの見直し

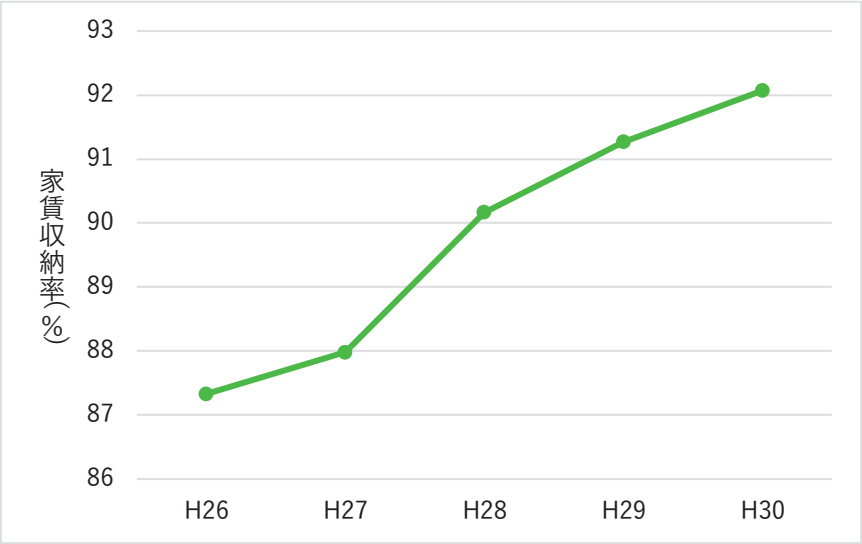
平成 18 年(2006 年)：単身入居申込資格の要件に知的、精神障がい者を追加
子育て世帯の入居収入基準の緩和の実施
平成 23 年(2011 年)：精神障がい者、犯罪被害者世帯について入居者優遇措置を追加
平成 24 年(2012 年)：若年者単身世帯の申込みを追加
平成 25 年(2013 年)：難病者がいる世帯について入居者優遇措置の追加
平成 31 年(2019 年)：入居申込資格の要件にパートナーシップ宣誓書受領書の交付を受けた者を追加
単身者入居可能住宅及び入居促進住宅の基準緩和
令和　2 年(2020 年)：連帯保証人制度の見直し

■ 家賃収納率

家賃の収納率は、滞納者への納付指導強化等により上昇傾向にあります。

平成30年度の収納実績は、調定金額約33億8千万円に対し、収納済額約31億2千万円で収納率は約92%、累積の未収額は約2億6千万円となっており、滞納世帯数は約1,500世帯です。内訳は、滞納月数「6ヶ月未満」が約900世帯と初期滞納が多い状況となっています。

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



資料：熊本市市営住宅課

■ 家賃収納率向上に向けた取組

○ 家賃納付指導の徹底

・専任納付指導員による納付指導の徹底
初期段階の滞納者に対して、本人や連帯保証人に適切な納付指導を行います。

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

○ 法的措置の実施

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

・法務専門員等の雇用
法的実務経験者及び警察ＯＢの雇用を行い、法的措置業務の強化を図ります。

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

■ 熊本地震への対応：被災者向け公営住宅の提供の状況

〔令和元年(2019 年)8 月末時点〕

（件）

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

資料：熊本市市営住宅課

■ 指定管理者の導入の概要

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

■ 指定管理者業務内容

本市が行う業務	公平な住宅政策の実施の観点から行政主体としての判断が必要な業務	入居決定、収入状況請求、収入認定、家賃決定、家賃等減免決定・徴収猶予、同居・承継承認、用途併用・模様替え承認、明け渡し請求(滞納、高額所得、不正入居等)、損害賠償請求等 維持管理に関する計画策定(入居募集計画、修繕計画、滞納整理計画等)、滞納指導、収納・電算入力等 訴訟や強制執行等に係る業務、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、収入認定等に係る異議申請書受付、不適正入居・使用者指導、駐車場使用申請・廃止届受付等
	(3)市営住宅及び共同施設の維持補修に関する業務(特優賃を除く)	保守点検業務(消防設備、エレベーター設備等保守点検)、空き部屋補修(退去から入居までの部屋管理)等
	(４)家賃等収納関係補助業務	家賃等の収納、家賃等の納付案内、家賃等減免申請受付、電算入力等

【第４章第１節第２項「住宅確保要配慮者へ向けた賃貸住宅の供給促進」関連】

■ 熊本市内の公的賃貸住宅ストック

〔平成 31 年(2019 年)3 月 31 日時点〕

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

資料：熊本市住宅政策課

■ 民間賃貸住宅の管理戸数と空き戸数

〔平成 30 年(2018 年)11 月末時点〕

n=109　　n=91　　（n=回答数）

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

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

参考値：【平成 25 年住宅・統計調査】民営借家：119,100 戸、賃貸用の空き家：30,300 戸

【平成 27 年国勢調査】民営の借家世帯：119,491 世帯

資料：民間賃貸住宅の管理状況等に関するアンケート調査（熊本市住宅政策課）

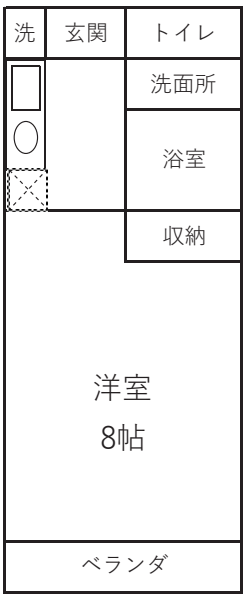
■ セーフティネット住宅及びサービス付き高齢者向け住宅の面積基準緩和の参考資料

○ 面積の目安

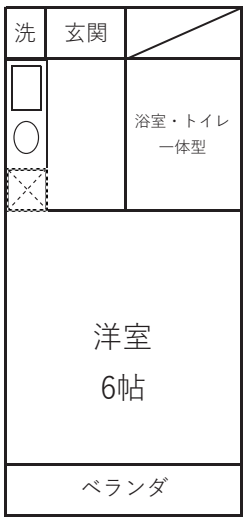
平米	畳※1	参考
25 ㎡	約 15.4 畳	住生活基本計画（全国計画）における単身世帯の最低居住面積水準。7～8 畳ほどの居間、幅 100cm 前後のクローゼット、廊下に面したミニキッチン・バス・トイレ別程度
20 ㎡	約 12.3 畳	6 畳ほどの居間、収納なし、居室の中にミニキッチン、バス・トイレ・洗面台が一体となった 3 点ユニットバス程度
18 ㎡	約 11.1 畳	第八期住宅建設五箇年計画※2（平成 13～17 年）における最低居住水準
15 ㎡	約 9.3 畳	生活保護制度における住宅扶助費の全額支給条件
13 ㎡	約 8.0 畳	熊本市有料老人ホーム設置運営指導指針における居室等の床面積基準
9 ㎡	約 5.6 畳	6 畳の居室程度
7 ㎡	約 4.3 畳	4 畳半の居室程度

※1：ここでの畳 1 枚当たりの広さは 1.62 ㎡としている。
（参考：不動産の表示に関する公正競争規約施行規則第 11 条第 16 号）
※2：住生活基本法の前身である住宅建設計画法に基づく住宅政策の基本計画。

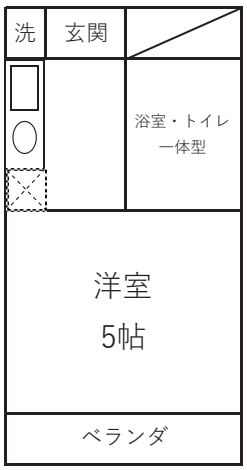
○ 間取り例



25㎡



20㎡

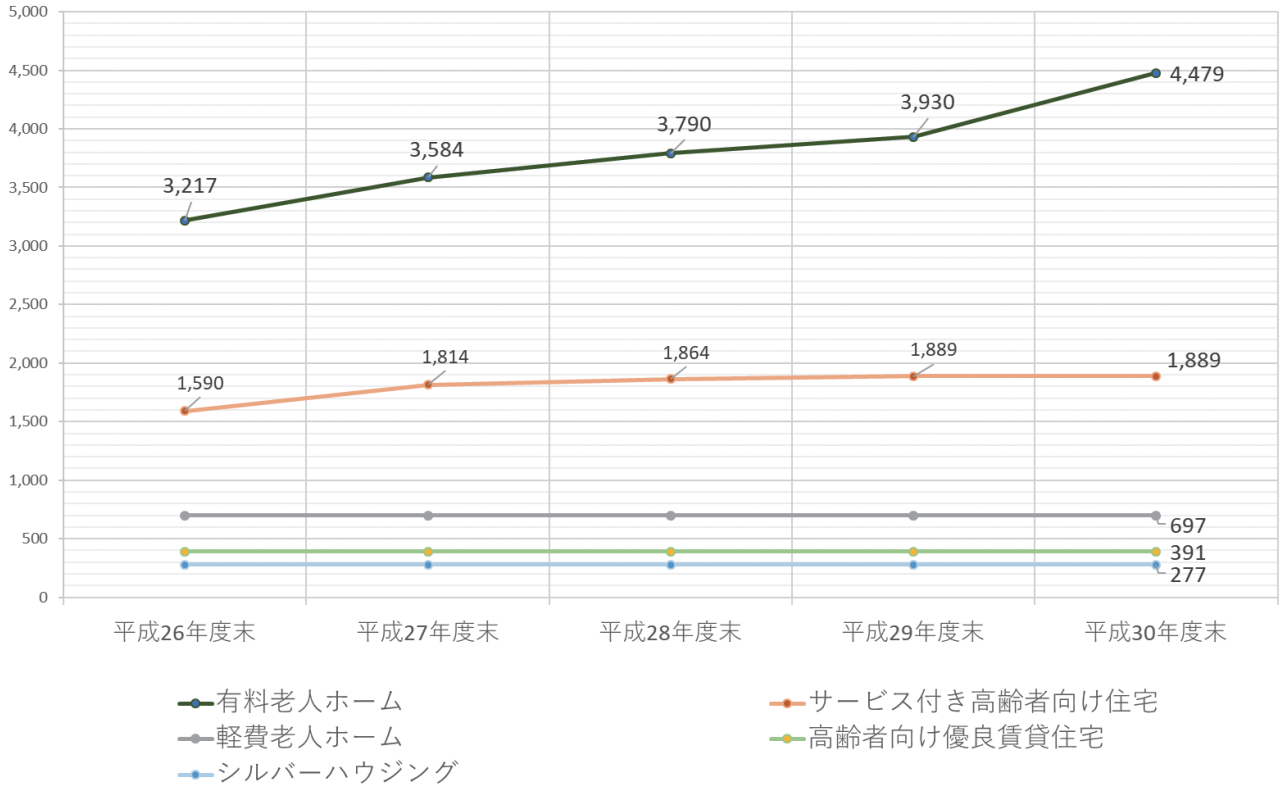


18㎡

資料：熊本市住宅政策課

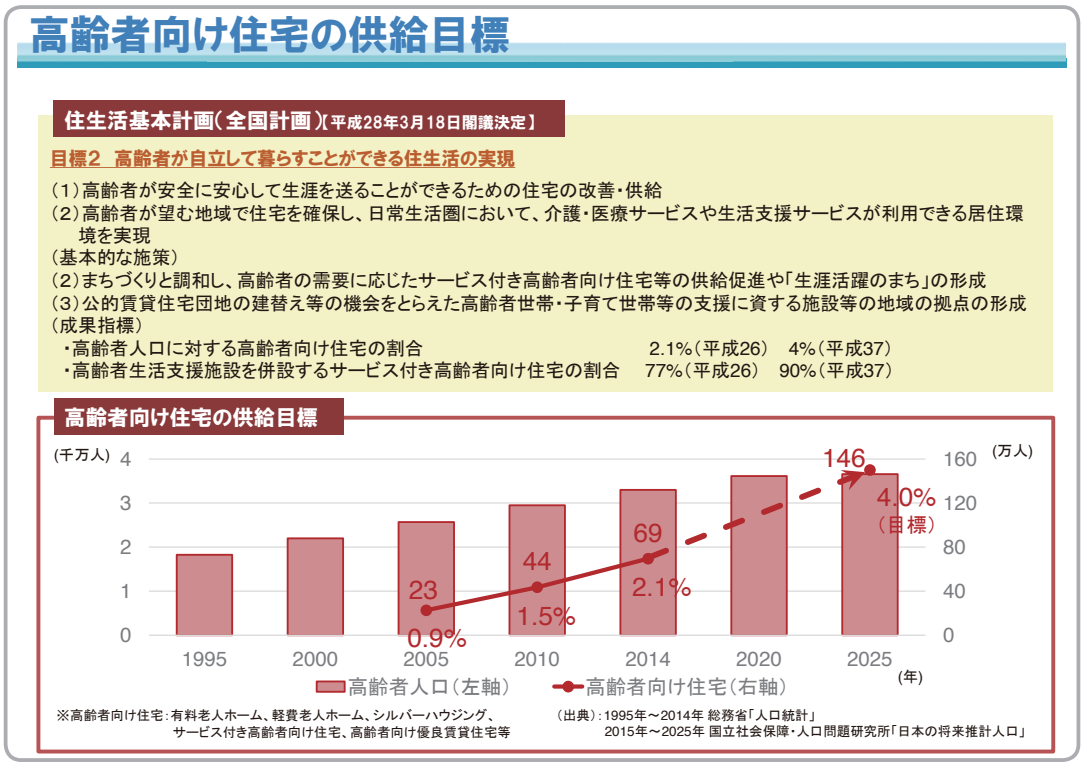
【第４章第１節第３項「高齢者の居住の安定確保」関連】

■ 高齢者向け住宅の戸数の推移



資料：熊本市住宅政策課

■ 住生活基本計画（全国計画）の目標設定



資料：平成 28 年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業について　国土交通省住宅局

■ 都道府県別老齢年金受給者数及び平均年金月額

都道府県	厚生年金保険（第１号）		国民年金	
	受給者数	平均年金月額	受給者数	平均年金月額
	人	円	人	円
全国	15,207,237	147,051	31,898,167	55,615
熊本県	211,695	126,459	490,768	55,957
大分県	152,044	131,245	335,247	54,532
宮崎県	137,693	123,117	311,138	55,866
鹿児島県	194,213	126,801	459,373	56,002
沖縄県	90,782	125,338	275,049	52,134

資料：平成 29 年度厚生年金保険・国民年金事業の概要　厚生労働省年金局

■ 高齢者向け住宅の家賃比較

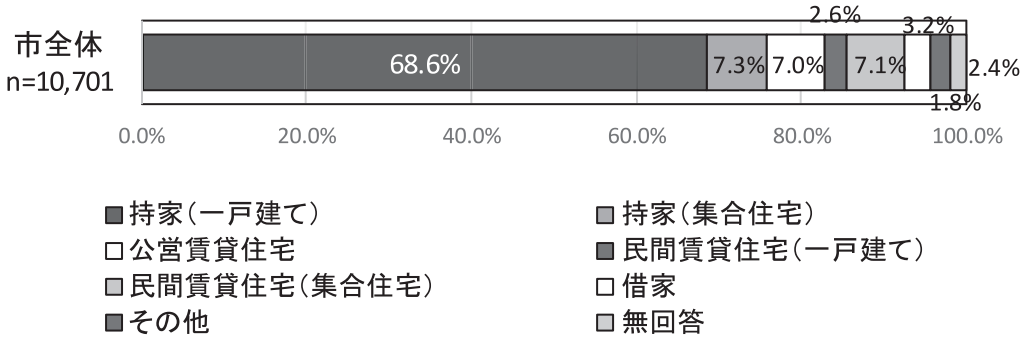
	有料老人ホーム	軽費老人ホーム	シルバーハウジング	市営住宅（参考）	サービス付き高齢者向け住宅	高齢者向け優良賃貸住宅
平均家賃負担	平均：17.9万円 住宅型・75歳自立 月払方式：13.2万円 全額前払：16.6万円 併用方式：23.8万円 （食費・サービス費含）	収入による階層区分＋施設毎に＋α 150万円以下　1万円 150～160　1.3万円 160～170　1.6万円 170～180　1.9万円 ～　～	2.1万円 平均年齢：78.2歳	2.3万円 平均年齢：50.7歳	13.8万円 ※食事・見守りサービスを含めた家賃総額。 家賃のみでは7.9万円	4.2万円 （平均家賃6.1万円 ー平均補助1.9万円）
収入	―	―	収入分位10%以下※の世帯割合：95.3%	収入分位10%以下※の世帯割合：79.1%	―	―
市内戸数	4,497戸	697戸	277戸	13,285戸	1,889戸	391戸
出典	全国有料老人ホーム協会 平成25年度	厚労省取扱指針	市営住宅課 平成30年度	市営住宅課 平成30年度	住宅政策課 平成30年度	県住宅課 平成30年度

※収入分位10%以下とは、政令月収104,000円以下の世帯を指す

資料：熊本市住宅政策課

■ 高齢者ニーズ調査（高齢者の住まいの状況）

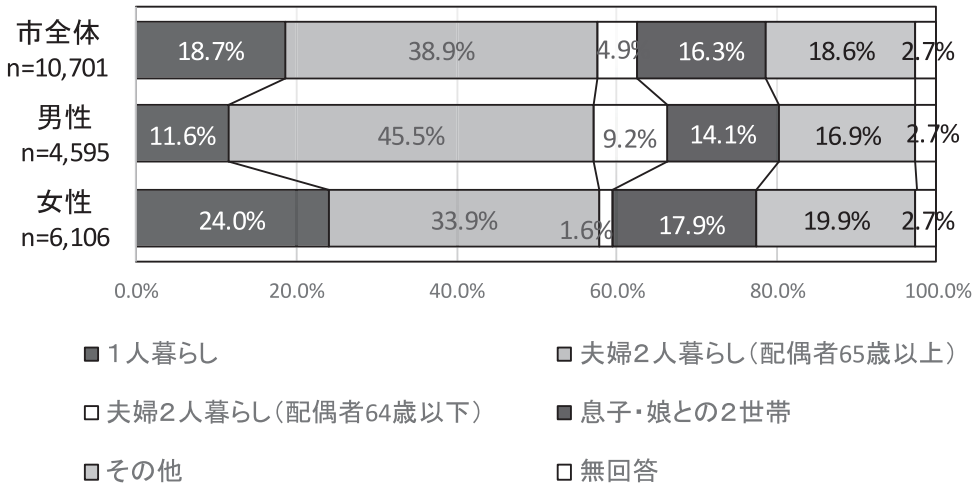
〔平成 29 年(2017 年)3 月時点〕



資料：熊本市介護予防・日常生活圏域ニーズ調査報告書

■ 高齢者ニーズ調査（高齢者の家族構成）

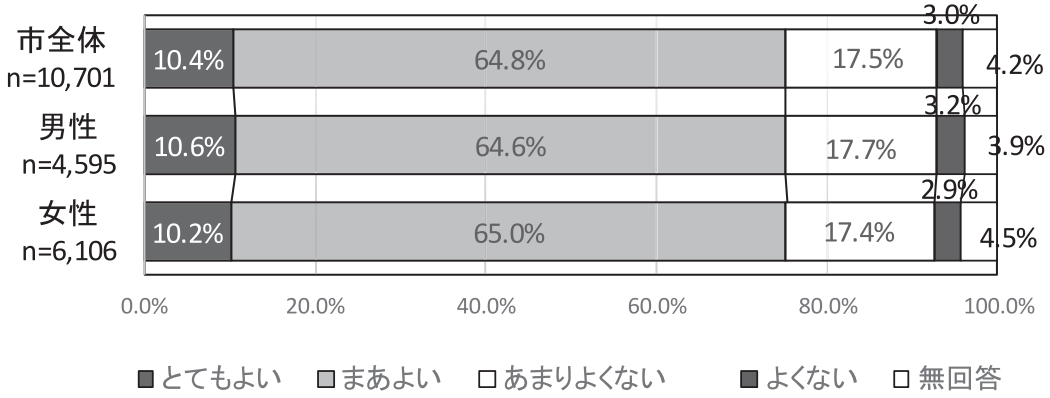
〔平成 29 年(2017 年)3 月時点〕



資料：熊本市介護予防・日常生活圏域ニーズ調査報告書

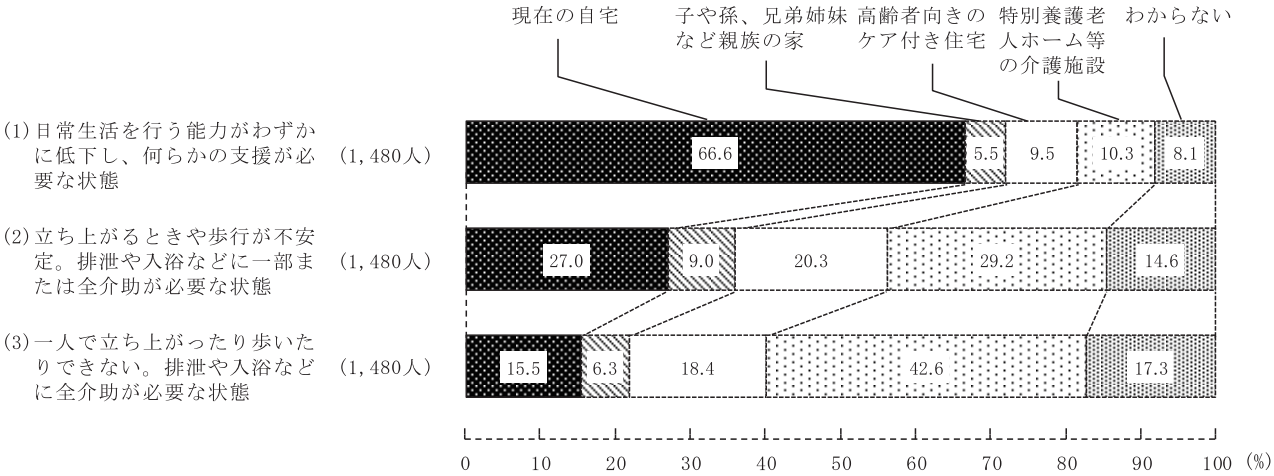
■ 高齢者ニーズ調査（主観的健康観）

〔平成 29 年(2017 年)3 月時点〕



資料：熊本市介護予防・日常生活圏域ニーズ調査報告書

■ 高齢者ニーズ調査（どこで生活したいか）



資料：平成 27 年一人暮らし高齢者に関する意識調査 内閣府

■ 高齢者向け住宅の入居数・入居率

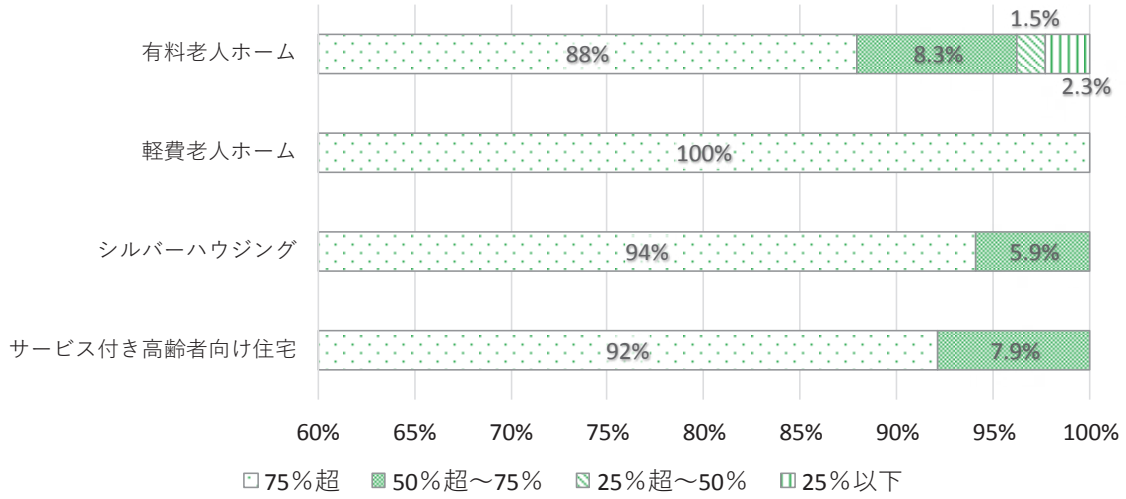
〔有料老人ホーム　平成 30 年(2018 年)7 月 1 日時点〕
〔その他施設　平成 31 年(2019 年)3 月 31 日時点〕

	有料老人ホーム	軽費老人ホーム	シルバーハウジング	サービス付き高齢者向け住宅	高齢者向け優良賃貸住宅	全体平均（高優賃除く）
入居可能戸数	4,220	697	277	1,889	391	7,084
入居戸数	3,712	667	257	1,786	不明	6,422
入居率	**88%**	**96%**	**93%**	**95%**		**91%**

資料：熊本市住宅政策課

■ 高齢者向け住宅の種別毎の入居数・入居率

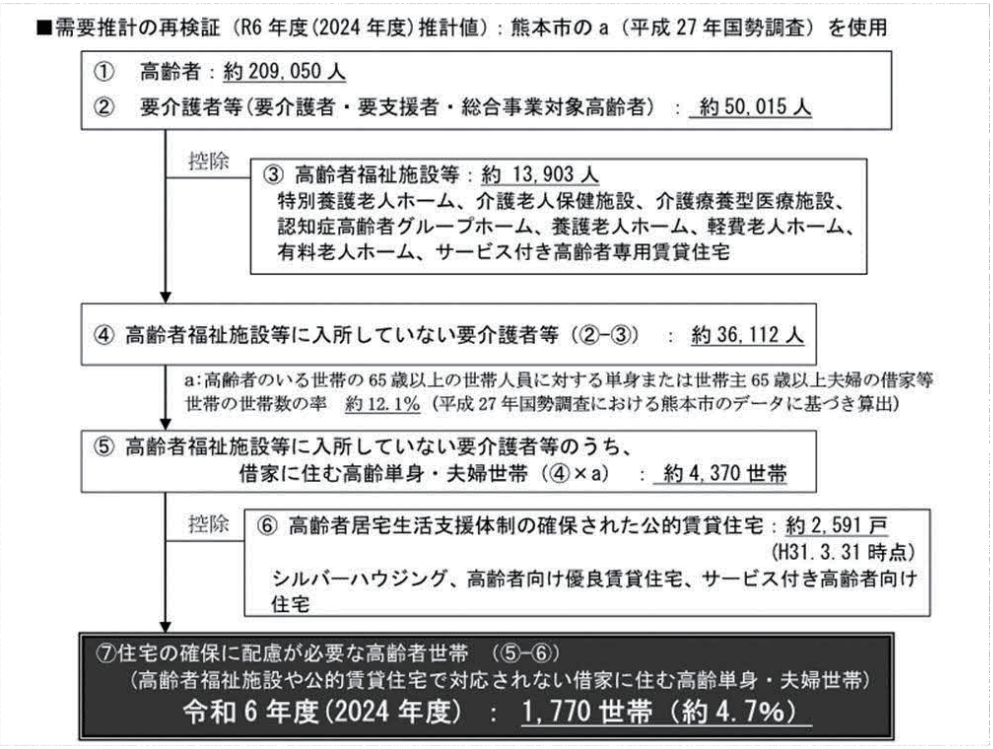
〔有料老人ホーム　平成 30 年(2018 年)7 月 1 日時点〕
〔その他施設　平成 31 年(2019 年)3 月 31 日時点〕



資料：熊本市住宅政策課

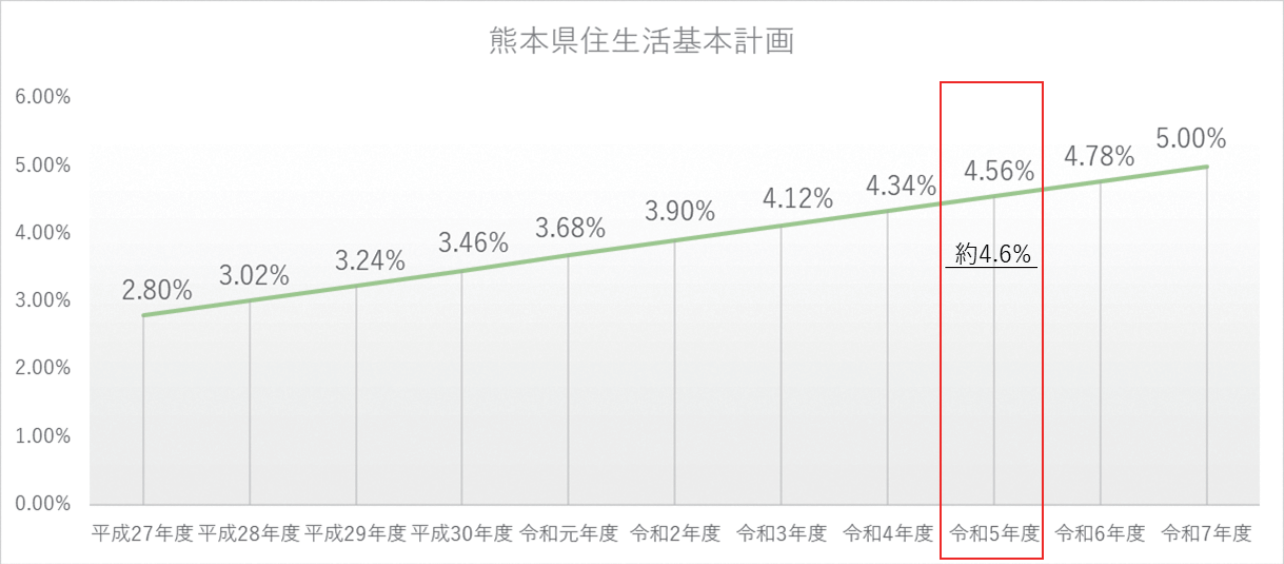
■ 第１期熊本市高齢者居住安定確保計画で使用した高齢者向け住宅の需要推計

〔平成 31 年(2019 年)3 月 31 日時点〕



資料：(財) 高齢者住宅財団 高齢者居住安定確保計画策定マニュアル

■ 高齢者向け住宅の検証指標算出

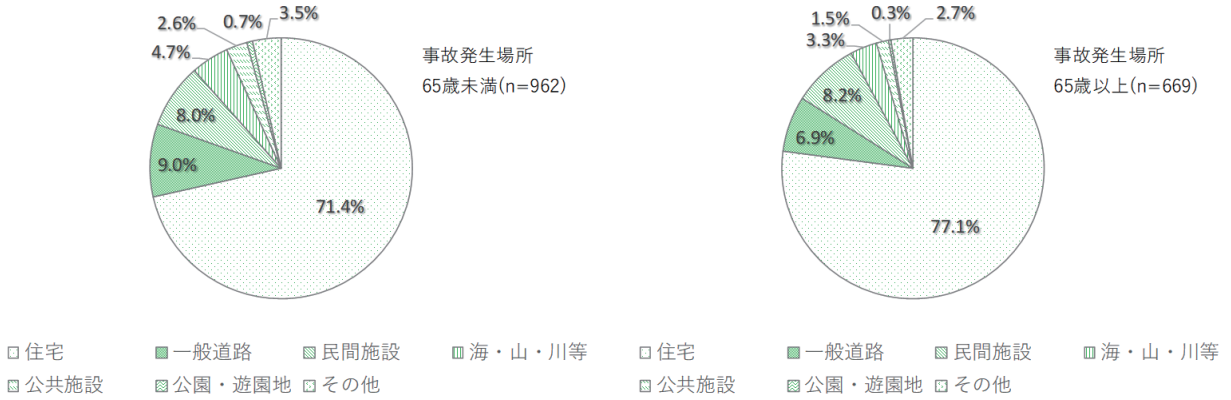


資料：熊本市住宅政策課

熊本県住宅マスタープランでは、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合の目標値を「令和 7 年度(2025 年度)までに 5.0%」としているため、熊本市住生活基本計画における同割合の検証指標値は、「令和 5 年度(2023 年度)までに 4.6%」とした。

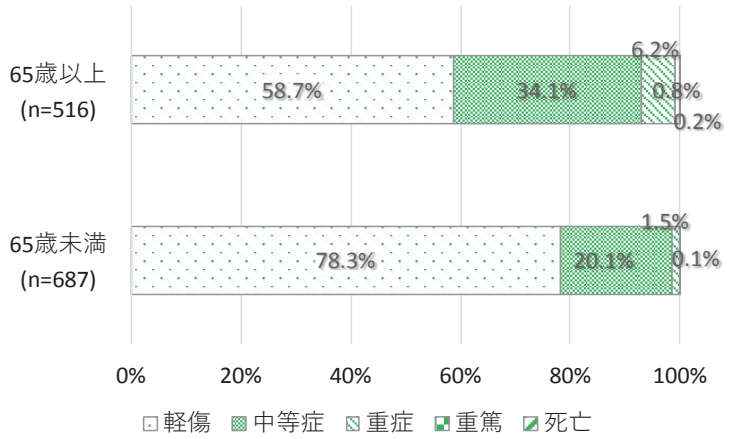
■ 高齢者の家庭内事故の発生状況

〔平成 25 年(2013 年)3 月時点〕



■ 「住宅」での事故の危害の程度

〔平成 25 年(2013 年)3 月時点〕



■ 高齢者の家庭内事故の特徴

〔平成 25 年(2013 年)3 月時点〕

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

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

資料：独立行政法人国民生活センター

■ 終身建物賃貸借制度概要

終身建物賃貸借を使うと、どんないいことがあるのでしょうか？

終身建物賃貸借を使うと、賃借人は、生涯同じ家に住み続けることができるので、安心して暮らすことができます。
賃貸人は、**契約が安定的に終了**するので、**契約終了後に発生するさまざまな手続きをよりスムーズに進めることができます**。
このように、**賃借人・賃貸人の両方にメリットがある制度です**。

終身建物賃貸借をするためには、何か準備が必要ですか？

終身建物賃貸借をするためには、**認可を受ける必要があります**。
❶事業を行おうとする賃貸住宅の位置や戸数、賃貸の条件等を記載した**事業認可申請書**を作成し、
❷間取図等の**必要な書類を添付**して、
❸**都道府県知事等の自治体の長**に提出してください。
また、手すりの設置など、**バリアフリーのための一定の基準に適合していることが必要です**。

認可を受けたあと、終身建物賃貸借契約を結ぶことになります。
基本的に賃借人は**60歳以上の高齢者に限られます**。

なるほど、認可を受ける必要があるんですね。終身建物賃貸借の認可を受けた建物には、高齢者以外の人は一切入居できないのでしょうか？

60歳未満の人であっても、**配偶者が60歳以上の高齢者**であれば、配偶者と同居する場合には入居することができます。
また、認可を受けた賃貸住宅に、**高齢者以外の人が普通借家契約等で入居することは差し支えありません**。

よくあるご質問

Q 終身建物賃貸借と普通建物賃貸借はどのような点で異なるのですか。

A 以下の表のとおりです。

区　分	終身建物賃貸借	普通建物賃貸借
契約の方法	公正証書等の書面による契約に限る 賃借人 書面によって契約をする建物の賃貸借 賃貸人（認可を受けた事業者）	書面による契約でも、口頭による契約でも可 ※紛争防止のためには書面が望ましい
期間又は期限	**賃借人の死亡に至るまで**	当事者間で定めた期間（1年以上）又は期間の定めなし
契約の更新	―――	正当事由がない限り更新される
借賃増減請求権	借賃の額の増減を請求できる ※賃料を改定しない特約があるときは増減を請求できない	借賃の額の増減を請求できる ※賃料を増額しない特約があるときは増額を請求できない
賃借人からの中途解約の可否	❶～❹の場合に、賃借人から解約の申入れを行うことができます。 ❶療養、老人ホーム等への入所等により、居住することが困難となったとき ❷親族と同居するため、居住する必要がなくなったとき ❸賃貸人に改善命令違反があったとき ❹6ヶ月以前の解約の申入れ （❶～❸は、申込後1ヶ月を経過することにより終了）	●期間の定めがある場合は不可 ●期間の定めがない場合はいつでも申入れ可 （申込後3ヶ月を経過することにより終了）
相続の有無	**なし** ※賃借人の死亡後の同居配偶者等の一時居住（1か月）及び申し出に基づく継続居住の契約は認められる	あり

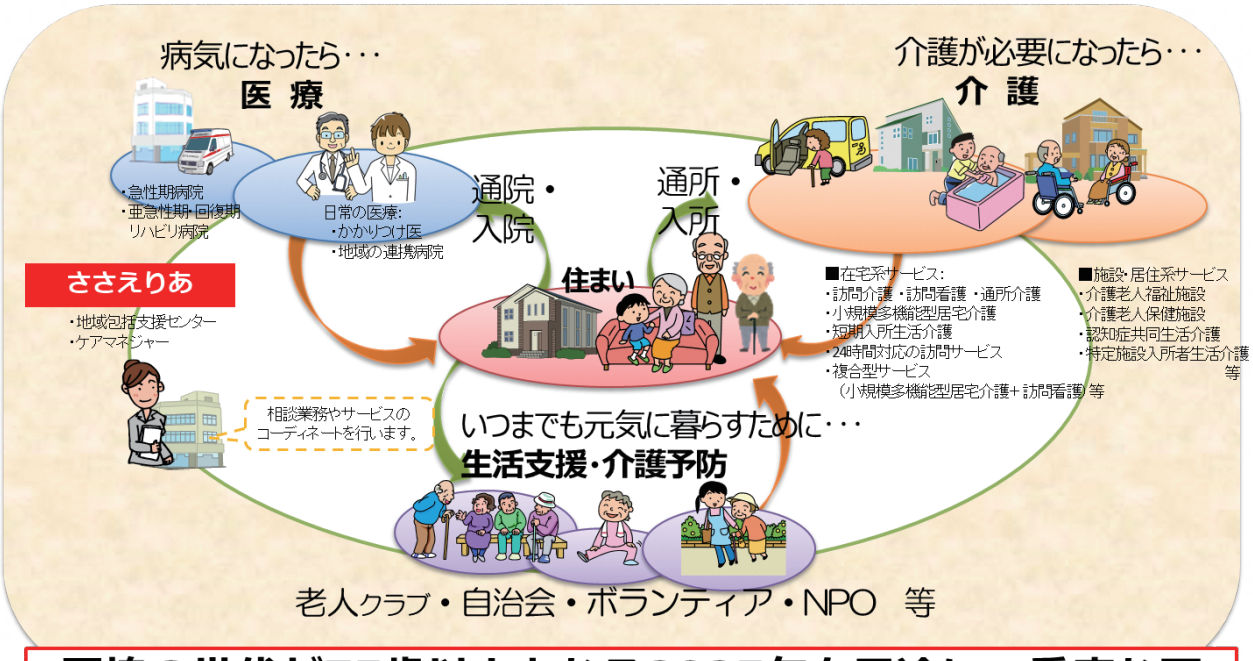
●終身建物賃貸借では、一定の期間を定めて、期間の到来又は契約者の死亡のいずれか早い方を契約の終期とする契約を結ぶことも可能です。これを期間付死亡時終了建物賃貸借といいます。

Q 賃借権が相続されない契約とすることで、貸主にはどのようなメリットがあるのでしょうか。

A ●入居者が亡くなってしまったとき、普通賃貸借契約だと、その時点では契約が確実に終了したと言えないので、居室に立ち入ることができない場合があります。また、契約を解除するためには、入居者の相続人を探し出し、相続関係が確定していない場合は、相続人全員に対して解除の申し入れを行わなければなりません。
●終身建物賃貸借契約は、賃借権が相続されない契約であり、**入居者が亡くなった時点で確定的に契約が終了する**ので、**次の契約までの手続きをスムーズに進めることができます**。

資料：国土交通省住宅局　大家さんのための終身建物賃貸借契約の手引き

■ 地域包括ケアシステム（イメージ図）

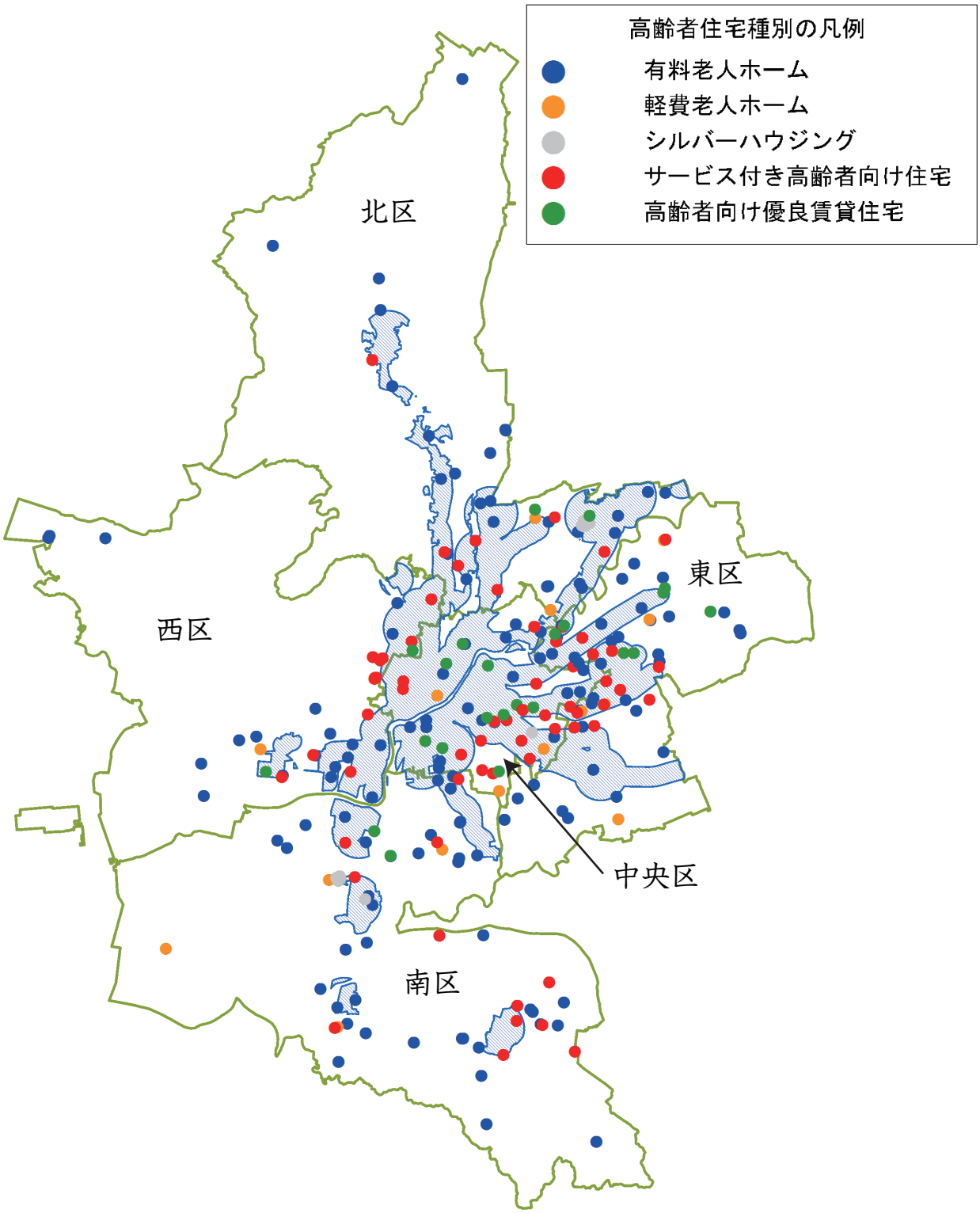


団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、医療・介護・予防・住まい・生活支援が一体的に提供される仕組みづくり

資料：熊本市高齢福祉課

■ 高齢者向け住宅の分布

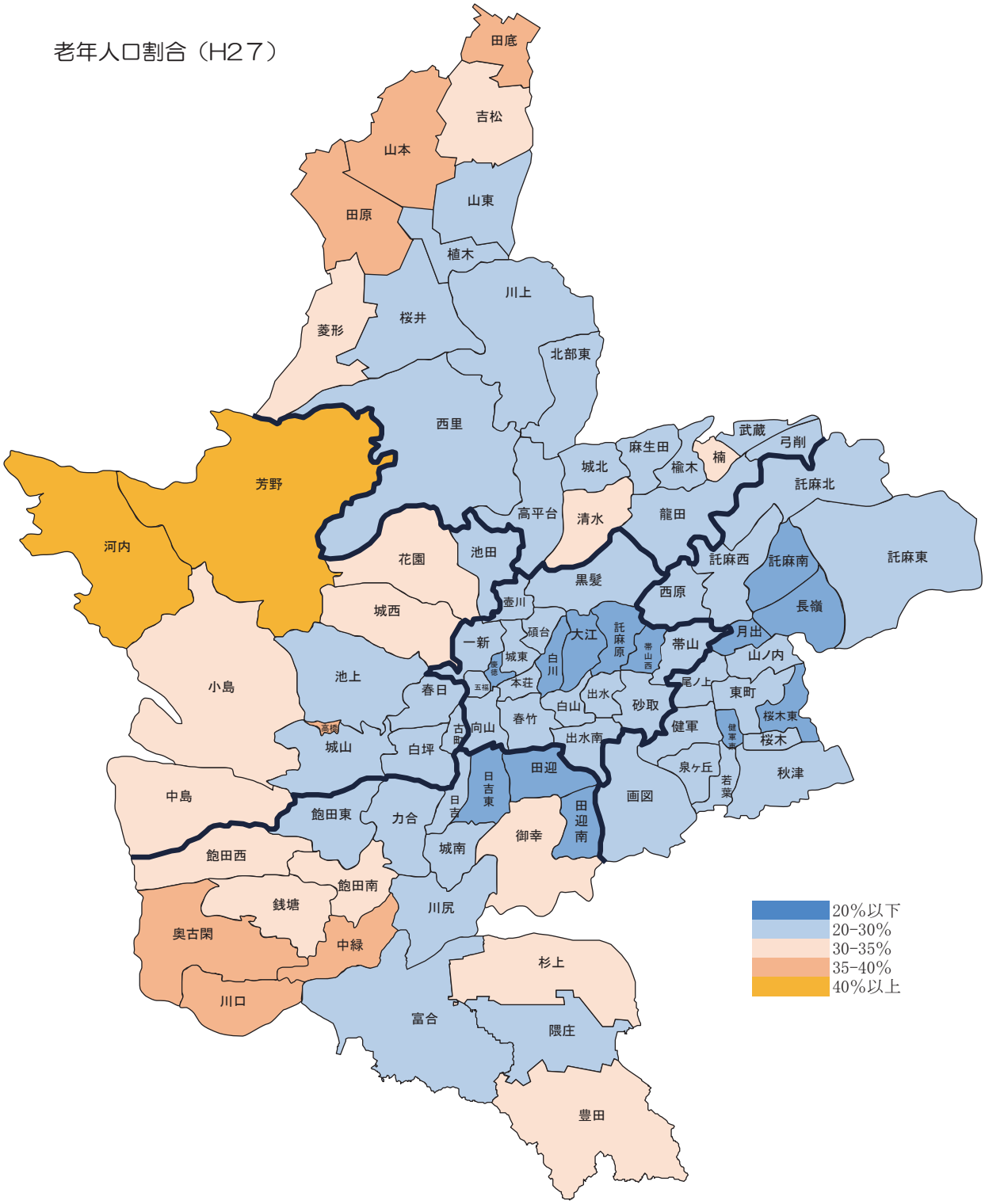
〔平成 31 年(2019 年)3 月 31 日時点〕



資料：熊本市住宅政策課

■ 校区毎の老年人口割合

〔平成 27 年(2015 年)時点〕



資料：熊本市地域政策課

■ 用語解説

あ

○ 空き家

「空家等」と「共同住宅・長屋の空室」。

○ 空家等

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

※常態である…概ね１年間を通して建築物等の使用実績がないものをいう。

か

○ 型別供給

家族人数や家族構成に応じた居室構成や面積規模の住戸を供給すること。

○ 居住支援法人

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供、相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。〔令和元年(2019 年)11 月 11 日時点：14 法人〕

○ 居住誘導区域

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

○ 熊本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

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

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

○ 熊本市市営住宅長寿命化計画

市営住宅ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な更新や維持管理により更新コストの削減を目指す長期的な視点をもった維持管理計画。

○ 熊本市パートナーシップ宣誓制度

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

宣誓された内容に基づき、宣誓書の写しと宣誓書受領証等を交付する。

○ 軽費老人ホーム

低所得層に属する 60 歳以上で、家庭環境、住宅事情などの理由で居宅で生活することが困難な高齢者が低額な料金で利用できる施設。

○ 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン

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

○ 公営住宅の供給目標量

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

○ 公的賃貸住宅

公的主体が自ら供給し、又はその関与のもとで供給される賃貸住宅のこと。

○ 高齢社会

総人口に対して 65 歳以上の高齢者人口が占める割合を高齢化率という。一般に高齢化率が 7 %を超えた社会を「高齢化社会」、14%を超えた社会を「高齢社会」、21%を超えた社会を「超高齢社会」という。

○ 高齢者向け優良賃貸住宅

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

さ

○ サービス付き高齢者向け住宅

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

○ 事業者

本計画では、住宅事業者や不動産事業者、福祉事業者等の、住生活に関わる事業者のこと。

○ 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。

○ 終身建物賃貸借制度

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

○ 住宅確保要配慮者

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

○ 住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

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

○ 住宅金融支援機構

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

○ 住宅性能表示制度

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が、それぞれの所得、家族構成、身体の状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組みのこと。

○ 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 年ごとに実施する調査。

○ 障がい者相談支援センター

障がいのある方が自立した日常生活・社会生活を営むことができるよう、障がいのある方やそのご家族等からの福祉に関する各種相談に応じ、情報の提供や助言、福祉サービス利用援助等の必要な支援を行う施設。熊本市内に 9 箇所設置している。

○ シルバーハウジング

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

○ 生活援助員

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

○ 生産年齢人口

生産活動に従事しうる人口。15 歳～64 歳の人口。

○ ZEH（ゼッチ）（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅。

○ セーフティネット住宅情報提供システム

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

○ Saflanet(セーフラネット)あんしん住み替え支援サイト

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

○ Saflanet(セーフラネット)あんしん住み替え相談窓口

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

た

○第５次エネルギー基本計画

エネルギー基本計画は、2002 年 6 月に制定されたエネルギー政策基本法に基づき、政府が策定するものであり、「安全性」、「安定供給」、「経済効率性の向上」、「環境への適合」というエネルギー政策の基本方針にのっとり、エネルギー政策の基本的な方向性を示すもの。エネルギーを巡る国内外の情勢変化を踏まえ、2030 年、更に 2050 年を見据えた新たなエネルギー政策の方向性を示すものとして、平成 30 年(2018 年)7 月に閣議決定された。

○ 多核連携都市

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(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。

○ 地域包括ケアシステム

高齢者が可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるようにするための、住まい・医療・介護・予防・生活支援サービスが「包括的」、「継続的」に提供される仕組み。

○ 地域包括支援センター

高齢者に対する総合相談支援や包括的支援事業等を実施する地域包括ケアシステムの中核的機関。本市では、「高齢者支援センターささえりあ」という名称で市内27箇所に設置し、社会福祉士、保健師、主任介護支援専門員（ケアマネジャー）といった専門職や生活支援コーディネーターを配置。

○ 長期優良住宅

構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観形成への配慮、一定の住戸面積の確保、維持保全計画を策定し、所管行政庁から認定を受けた住宅。税制上の優遇を受けることができる。

○ 賃貸住宅標準契約書

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

○ 特定目的住宅

市営住宅のうち、重度身体障がい者（世帯に車椅子を常時使用している者）向け住戸、多家族（入居世帯の総数が 5 人以上）向け住戸、シルバー（年齢が満 60 歳以上の者）向け住戸、高齢者・障がい者（入居者の中に満 60 歳以上の者、身体障がい者手帳、療養手帳、精神障がい者手帳の者がいる世帯）向け住戸の 4 種類の住戸のこと。

○ 都市再生機構

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

は

○ バリアフリー

高齢者や障がい者などが社会生活に参加する上で物理的、社会的、制度的、心理的及び情報面での障壁（バリア）となるものを除去（フリー）するという考え方。例えば、住宅のバリアフリー化とは、住宅の床の段差解消や手すり設置、車いすで通行可能な廊下幅の確保により、誰もが使いやすいよう配慮すること等があげられる。

○ 分譲マンション

熊本市の事業における定義は、5 以上の区分所有の建物のうち、住戸が 5 以上あるもの。

ま

○ まちづくりビジョン

めざす区の姿に向けて、区民、地域団体などと行政が一緒に取り組むまちづくりの方向性を示すもの。

○ 民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック

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

や

○ 家賃債務保証業者登録制度

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

○ UR 賃貸住宅

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

○ 有料老人ホーム

老人を入居させるもののうち①入浴、排せつ又は食事の介護、②食事の提供、③洗濯、掃除等の家事、④健康管理のいずれかの事業を行う施設。

ら

○ リバースモーゲージ型融資

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

○ 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。