第１章 住生活における現状と課題



1．人口減少、少子高齢化が進んでいます

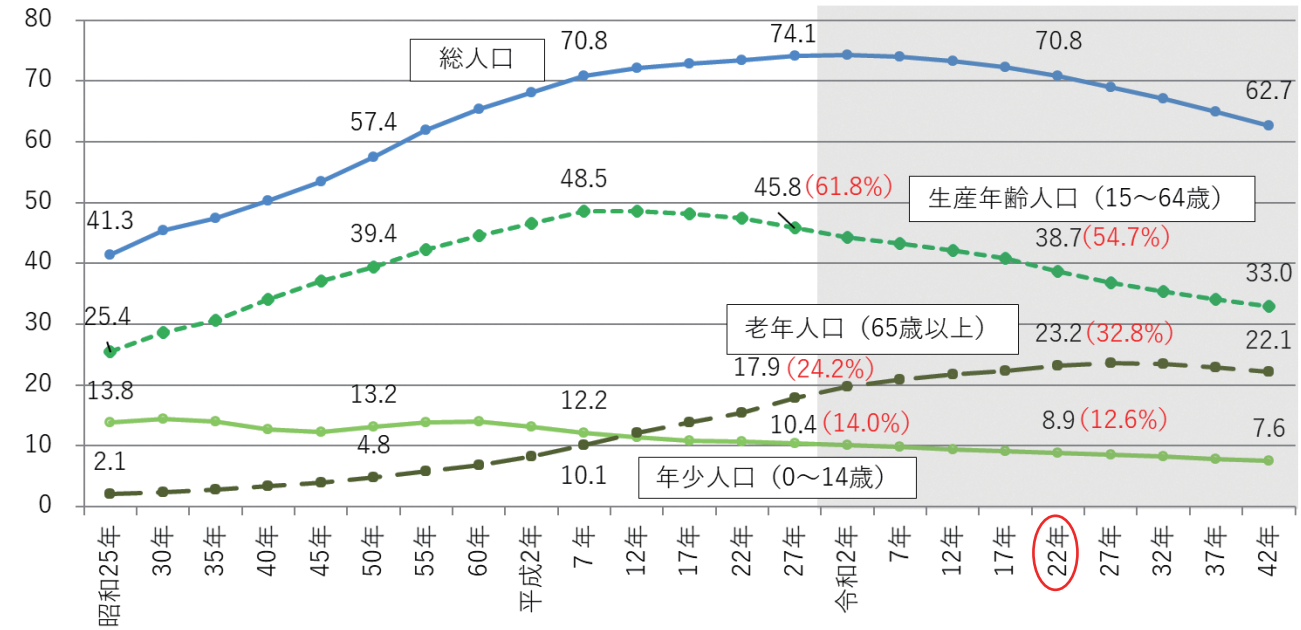
現　状

・本市の人口は、20年後の令和22年(2040年)に70.8万人となる見込みです。これは、平成27年(2015年)の人口74.1万人から約4%の減少であり、さらにその後も人口減少は進む見込みです。
・年少人口(0～14歳)の割合は、平成27年(2015年)の14.0%から令和22年(2040年)には12.6%となる見込みであり、また、生産年齢人口(15～64歳)の割合も、平成27年(2015年)の61.8%から令和22年(2040年)には54.7%といずれも減少が見込まれ、その後も減少が予想されます。
・一方、老年人口(65歳以上)の割合は平成27年(2015年)の24.2%から令和22年(2040年)には32.8%と増加が見込まれます。

課　題

・高齢化が進むと、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け住宅への住み替え需要が増えていく可能性があります。一方、自宅に住み続けたいと希望する高齢者が一定数いると考えられることから、安心して住み続けるためには住宅のバリアフリー化やリフォームなどがより一層重要になることが考えられます。
・人口減少が進むと、地域コミュニティ活動の担い手が不足し、コミュニティの機能低下を招く恐れがあります。また、商業施設や医療施設等の日常サービス機能が集まる区域の人口密度低下を招く恐れがあり、日常生活サービス機能の衰退による地域活動の低下が懸念されます。
・経済面では、生産年齢人口の減少による市税収入の減少や高齢者人口の増加による社会保障費の増加が予想されます。

■ 熊本市の人口推移及び将来推計人口(合併組替後)および年少人口･生産年齢人口･老年人口の推移



資料：(昭和 25 年～平成 27 年)総務省統計局「国勢調査結果」
(令和 2 年～)国立社会保障・人口問題研究所推計「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年 3 月推計）」

2．住宅を確保する際に課題を抱える方が存在します

現　状

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

課　題

・市営住宅は、応募倍率や立地条件、募集時期などによっては、住宅確保要配慮者のニーズへの対応が困難な場合があります。

・民間賃貸住宅では、賃貸人が住宅確保要配慮者の入居に対する不安を抱いていることが大きなハードルとなっており、円滑な入居を実現するためには、賃貸人の不安解消が必要です。

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

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

※1：相談会及び電話相談窓口における相談人数

※2：相談を受けてから、相談者へ物件紹介等の対応を行った累計数

※3：物件紹介を行ったものの中で、成約に至った件数

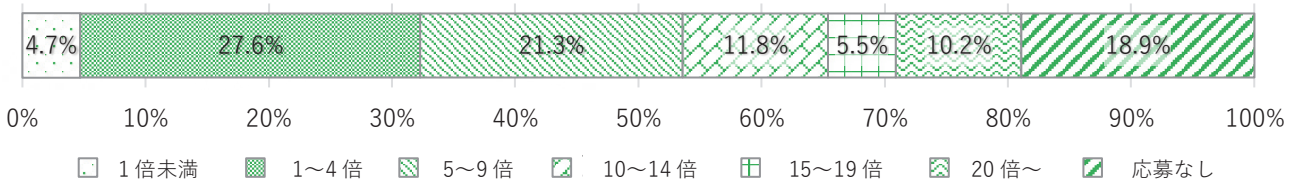
資料：熊本市居住支援協議会

■ 住宅確保要配慮者の相談者数（住宅確保要配慮者支援事業）

	H29	H30	合計
相談者数(人)	601	331	932

資料：熊本市社会福祉協議会

■ 市営住宅応募倍率別団地割合（H26～H30 平均）



資料：熊本市市営住宅課調べ

■ 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を断る主な理由



回答数 n=101（複数回答可）

資料：民間賃貸住宅の管理状況等に関するアンケート調査結果（平成 30 年 熊本市住宅政策課）

３．災害時に住宅に困る方が多数発生しました

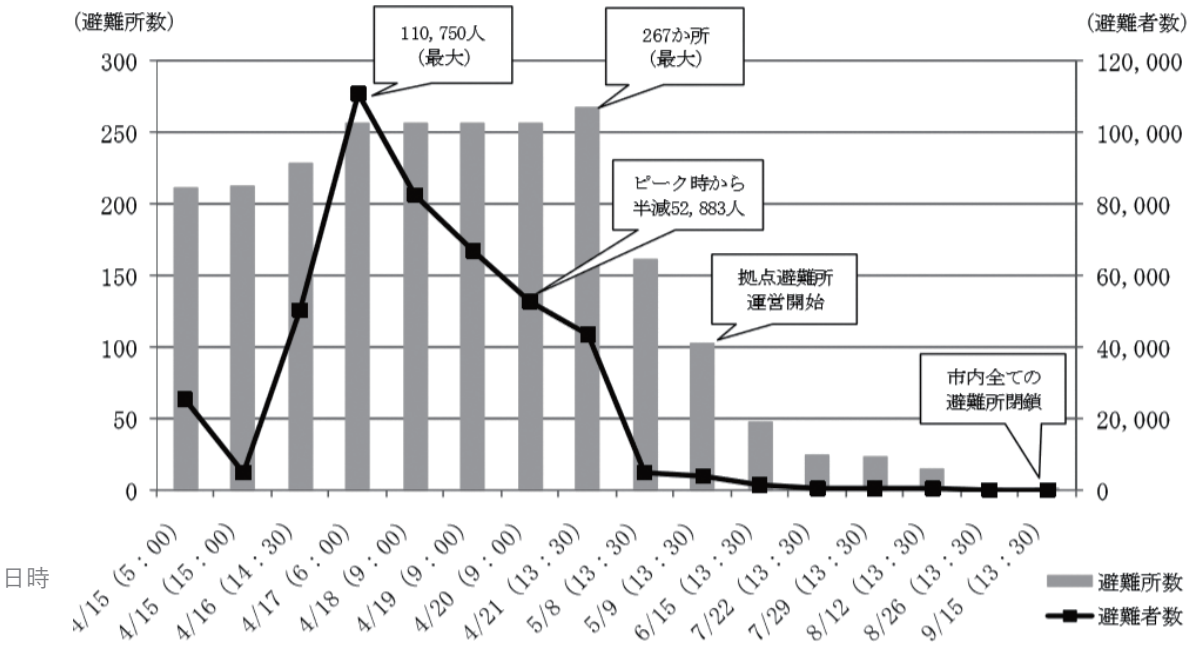
現　状

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

課　題

・大規模な災害に対しては、自助、共助が特に重要であり、１日も早く安心な暮らしを取り戻すことができるよう、一人ひとりが日頃からいつ発生するかわからない災害に備える必要があります。

■ 熊本地震での本市の避難者数、避難所数推移(平成 28 年(2016 年))



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

4．熊本地震では住宅の建築時期により被害の差が出ました

現　状

・熊本地震で震度7が２回観測された本市に隣接する益城町において、地震動が大きく建築物の被害が著しい地域を対象に一般社団法人日本建築学会が行った建築物の悉皆調査※では、旧耐震基準(昭和56年(1981年)5月以前)で建てられた木造建築物の倒壊率は27.9%(215 棟)に上り、新耐震基準で建てられた木造建築物の倒壊率(昭和56年(1981年)６月～平成12年(2000年)5月：8.7%(75棟)、平成12年(2000年)6月以降：2.2%(７棟))と比較して顕著に高くなっていました。

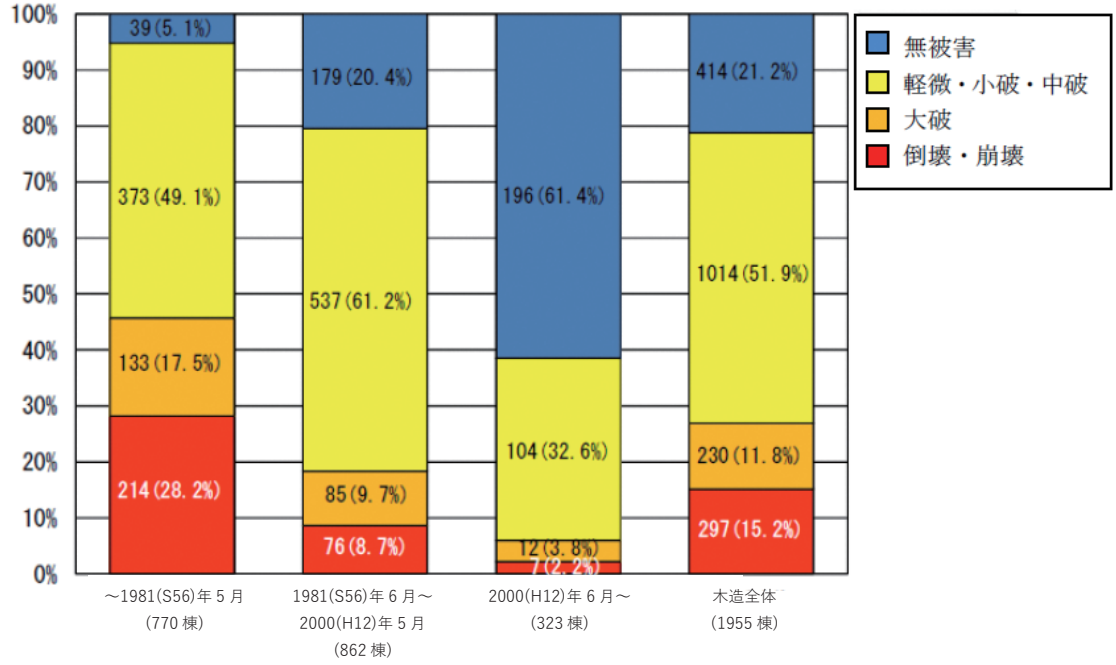
・熊本地震後に、本市の補助事業を活用し耐震改修工事を行った戸建木造住宅について、職員による外観の目視調査を行った結果、軽微な修繕で居住が可能と思われる住宅がほとんどであり、耐震改修工事の効果が示されました。

※悉皆調査：調査対象全てを漏れなく調査すること

課　題

・今後の地震での倒壊等の発生を防ぐため、旧耐震基準の建築物を中心に、早急に耐震性を確保することが必要です。

■ 熊本地震での木造建築物の建築年代別の被害状況（益城町）



資料：熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会報告書(平成 28 年)

■ 過年度に補助事業を活用し耐震改修工事を行った戸建木造住宅の被害調査結果

（調査期間：平成 28 年５月 13 日～27 日）

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

資料：熊本市住宅政策課（建築物安全推進室）調べ

5．家庭での温室効果ガス排出量の削減が必要です

現　状

・平成28年度(2016年度)の家庭部門の温室効果ガス排出量は、平成27年度(2015年度)との比較で6.2%の減少となっており、平成26年度(2014年度)以降連続して減少しています。
・しかしながら、本市の「低炭素都市づくり戦略計画」の基準年である平成19年度(2007年度)の家庭部門の温室効果ガス排出量との比較においては、2.1%の増加となっています。

課　題

・地球温暖化等の環境問題の深刻化を防ぐためには、家庭部門の温室効果ガス排出量をより一層抑える必要があります。温室効果ガス排出につながる家庭でのエネルギー消費の用途としては、動力・照明が35.9%、給湯が28.3%、暖房が24.1%と大半を占めています。したがって、こまめな節電、適切な冷暖房温度の設定などの省エネルギー行動や、省エネ性能が年々大きく向上している設備・機器の選択など、省エネルギーの実践が必要です。

■ 熊本市における温室効果ガスの排出量の推移

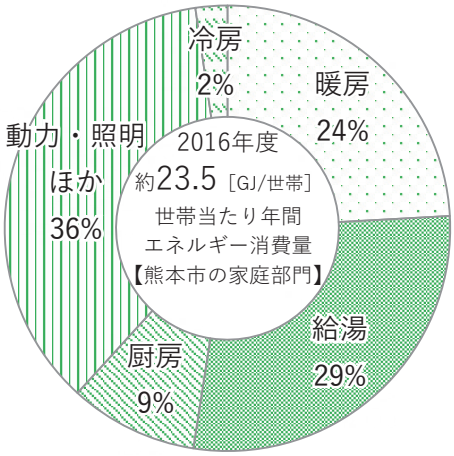
（単位：千トン-CO2）

	2007（H19）戦略計画基準年	2008（H20）	2009（H21）	2010（H22）	2011（H23）	2012（H24）	2013（H25）	2014（H26）	2015（H27）	2016（H28）	前年比	2007比
産　業	1,213	1,030	941	954	1,147	1,217	1,198	1,140	971	853	-12.2%	-29.7%
運　輸	1,051	1,004	969	985	981	965	956	922	903	885	-2.0%	-15.8%
業　務	1,314	1,269	1,268	1,308	1,646	1,818	1,874	1,673	1,476	1,397	-5.4%	6.3%
家　庭	768	754	762	814	987	1,114	1,117	982	836	784	-6.2%	2.1%
廃棄物	113	106	96	84	82	73	81	85	90	101	12.2%	-10.6%
CO_2　計	4,459	4,163	4,036	4,145	4,843	5,187	5,226	4,802	4,276	4,020	-6.0%	-9.8%
（国	1,301,000	1,214,000	1,145,000	1,192,000	1,260,800	1,295,500	1,310,900	1,265,500	1,227,000	1,206,000	-1.7%	-7.3% ）
CO_2以外	61	60	56	56	57	50	42	41	40	43	7.5%	-29.5%
（国	68,000	67,400	64,600	66,000	93,600	95,000	97,200	98,400	98,000	101,000	3.1%	48.5% ）
計	4,520	4,223	4,092	4,201	4,900	5,237	5,268	4,843	4,316	4,063	-5.9%	-10.1%
（国	1,369,000	1,282,000	1,209,000	1,258,000	1,354,400	1,390,500	1,408,100	1,363,900	1,323,000	1,307,000	-1.2%	-4.5% ）

■ 二酸化炭素の部門別削減目標

	短期目標（2020 年度）	中期目標（2030 年度）
産　業	－13.3%	－39%
運　輸	－34.0%	－64%
業　務	21.3%	－24%
家　庭	7.5%	－47%

■ 家庭からの用途別エネルギー消費量の割合



資料：熊本市温暖化・エネルギー対策室、資源エネルギー庁

6．建設から３０年以上経過する住宅が多数あります

現　状

・市営住宅は昭和40年代(1965年～1974年)から昭和50年代(1975年～1984年)にかけて大量に建設されており、35年後の令和37年度(2055年度)までに、約40％の住戸が耐用年限である70年を超過する見込みです。

・一般住宅は昭和56年～平成2年(1981年～1990年)に、分譲マンションでは平成2年～3年(1990年～1991年)に建設のピークがあり、令和2年～3年(2020年～2021年)に建設から30年を迎える住宅が急増する見込みです。

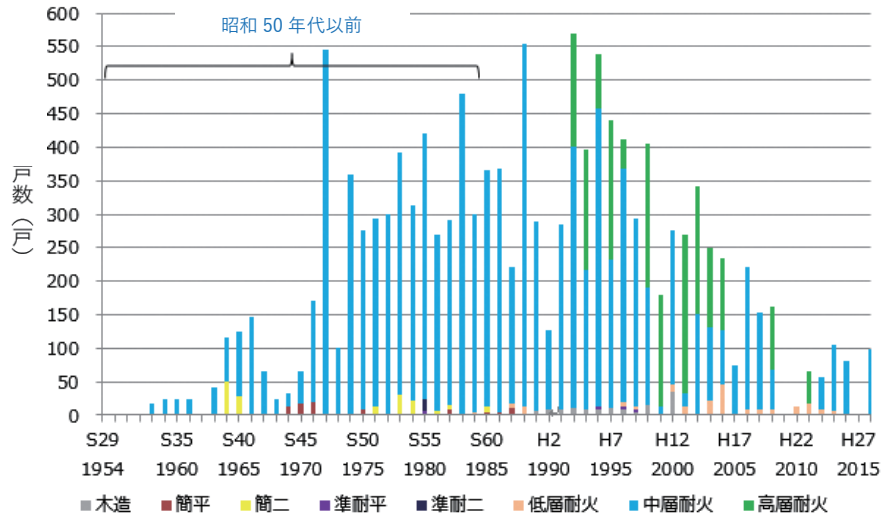
課　題

・市営住宅では、本市公共施設等総合管理計画に基づき、管理戸数の適正化と長期活用を図るため、適切な維持管理や長期にわたる空き室の積極的な活用について検討を進める必要があります。

・分譲マンションでは、区分所有者の共同生活に対する意識の相違や、多様な価値観による意思決定の難しさ等から、建物を維持管理していく上で、修繕資金の不足など多くの課題を有しているとされており、適正に管理されない状況に陥りやすいことが考えられます。

・一般住宅では、近年中古住宅の取得戸数が増加し、需要が高まってきています。中古住宅の有効な利活用や流通促進、環境への配慮の観点からも、適切に維持管理し、長く大切に使っていく必要があります。

■ 市営住宅のストック状況（設置年別管理戸数）

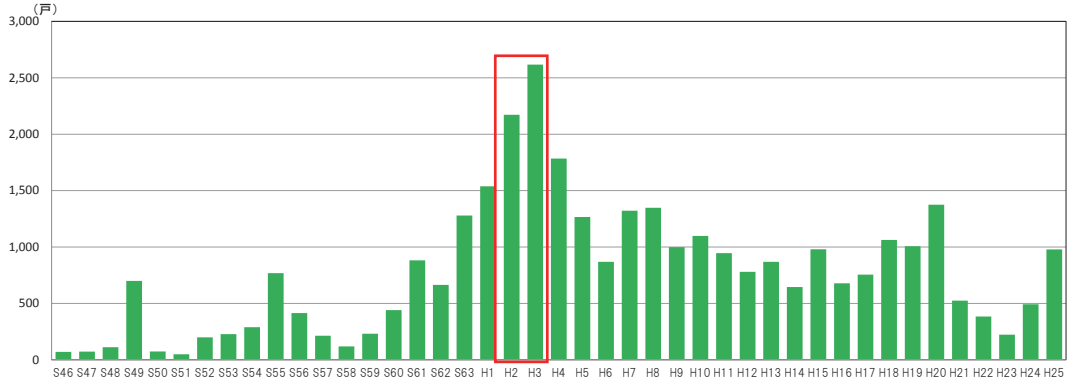


凡例

・木造　…木造住宅
・簡平　…簡易耐火構造平屋
・簡二　…簡易耐火構造2階建て
・準耐平　…準耐火構造平屋
・準耐二　…準耐火構造2階建て
・低層耐火…耐火構造1～2階建て
・中層耐火…耐火構造3～5階建て
・高層耐火…耐火構造６階建て以上

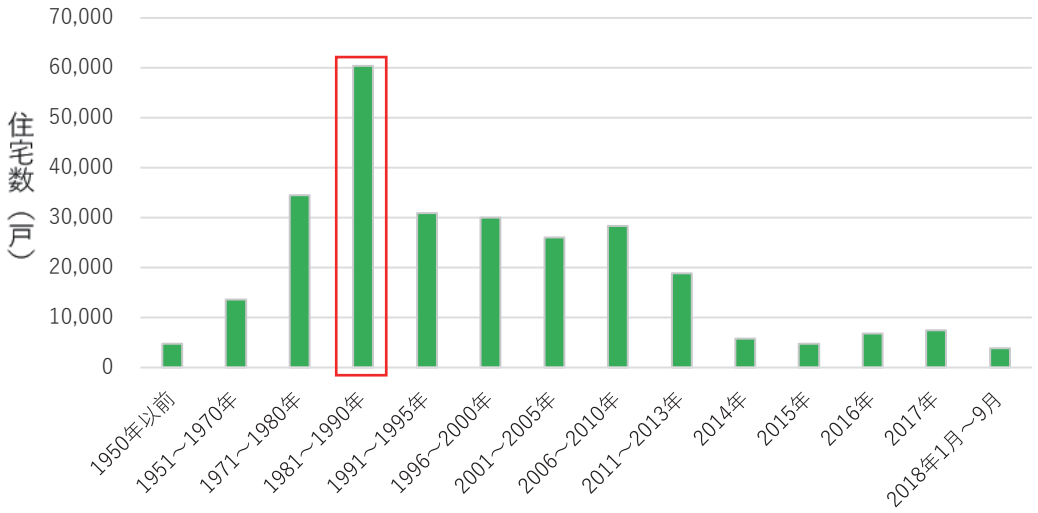
資料：熊本市市営住宅課調べ

■ 建設年別分譲マンション供給戸数（熊本市）

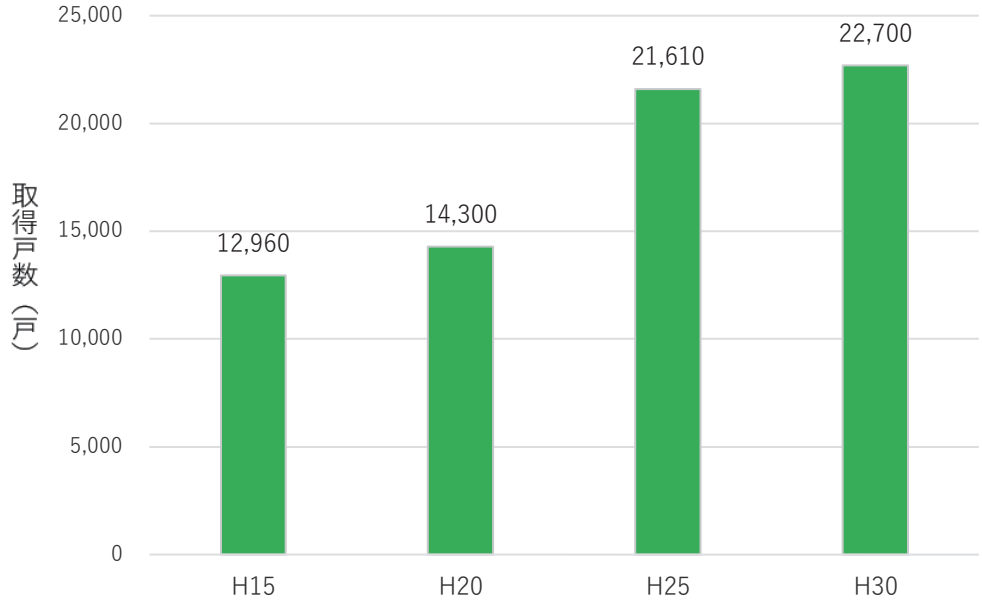


資料：熊本市住宅政策課調べ

■ 一般住宅の建築時期別住宅数（熊本市）



■ 中古住宅取得戸数（熊本市）



資料：平成 30 年　住宅・土地統計調査

7．空き家が増えています

現　状

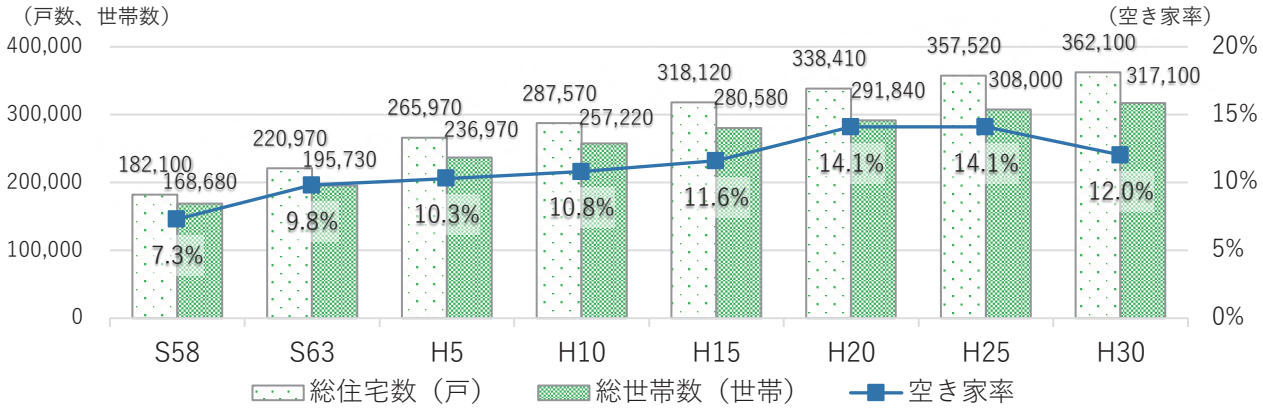
・全国的に空き家は増加傾向で、熊本市においても総住宅数が総世帯数を上回る状況が続いている中、平成30年(2018年)の空き家率は、平成25年(2013年)に比べて低下したものの、これは熊本地震に伴う民間賃貸住宅の利用や解体等の影響による一時的な低下であることが考えられ、今後予想される人口減少に伴い、空き家の増加が見込まれます。

・本市の総住宅数に占める腐朽・破損ありの住宅の割合は9.0％であるのに対し、空き家総数に占める腐朽・破損ありの住宅の割合は24.6％と、３倍近くの差が出ていることから、空き家になると腐朽・破損が進みやすいことが考えられます。

課　題

・空き家発生の要因としては、単身高齢者の施設入居等により住宅が放置されること等が考えられ、空き家が管理不全のまま放置されると、腐朽・破損が進み、部材の飛散や倒壊、雑草・樹木の繁茂により近隣や道路利用者に被害を及ぼす可能性があります。また、防犯面での住民への影響も懸念されます。

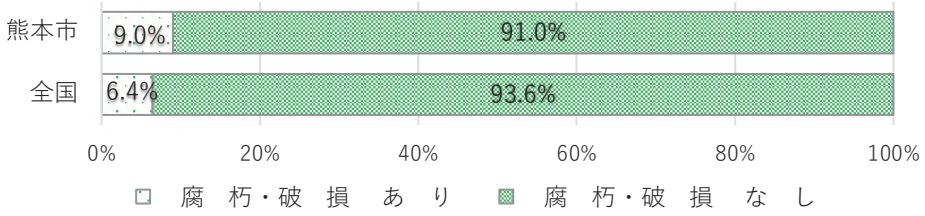
■ 総住宅数及び総世帯数、空き家率の推移（熊本市）



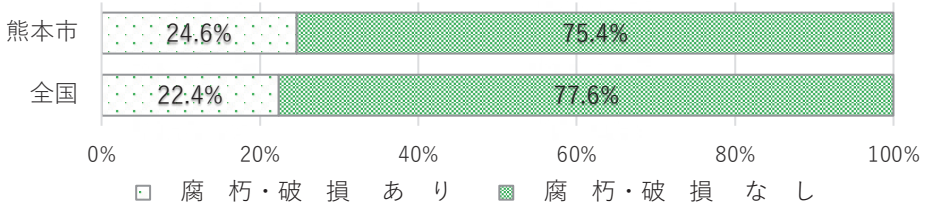
（S58～63 は旧城南町・旧植木町・旧富合町、H5～10 は旧城南町・旧富合町、H15～20 は旧富合町をそれぞれ除く）

資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

■ 住宅の腐朽・破損の有無



■ 空き家の腐朽・破損の有無



資料：平成 30 年 住宅・土地統計調査

8．地域コミュニティの希薄化が見受けられます

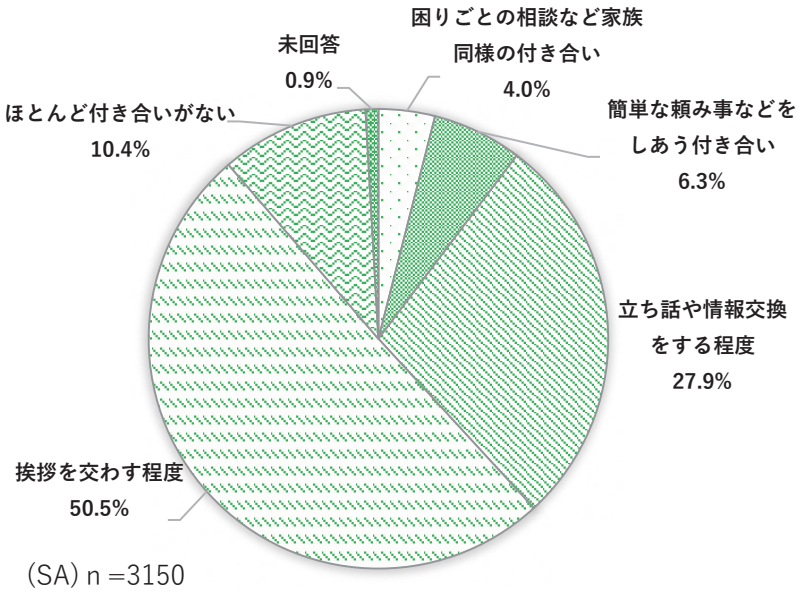
現　状

・本市のアンケートによると、日常生活において、立ち話以上の関わりをする近所付き合いの割合が4割弱に留まるなど近所付き合いの希薄化が見受けられます。また、地域において何かしらの問題を感じているにも関わらず、「相談先がわからない」「相談しない」と回答する割合が5割以上を占めています。

課　題

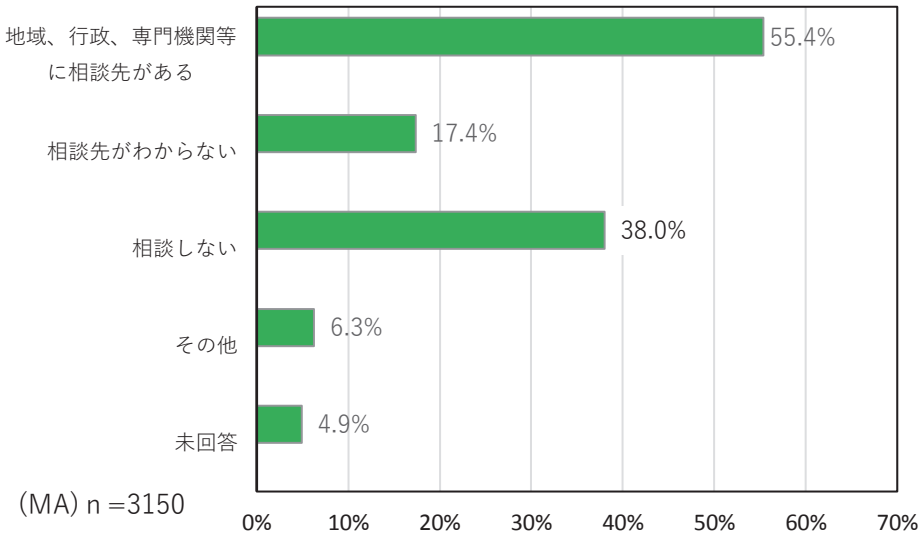
・今後急速に進行する少子高齢化等により、地域における人と人とのつながりが更に希薄化し、これまで地域が担ってきた子育て・防犯・防災等の相互扶助機能が低下することが懸念されます。また、新しい居住者が多く存在する地域など、地域コミュニティが希薄化している地域もあり、相互扶助機能の維持のためには、住民主体による持続的な地域コミュニティの形成が必要です。

■　「近所付き合い」の程度



(SA) n =3150

■　地域における問題の相談先



(MA) n =3150

資料：令和元年度「第４次熊本市地域福祉計画・地域福祉活動計画」策定に関するアンケート調査(熊本市健康福祉政策課)

9．多様化する情報の入手媒体に応じた情報提供の工夫が必要です

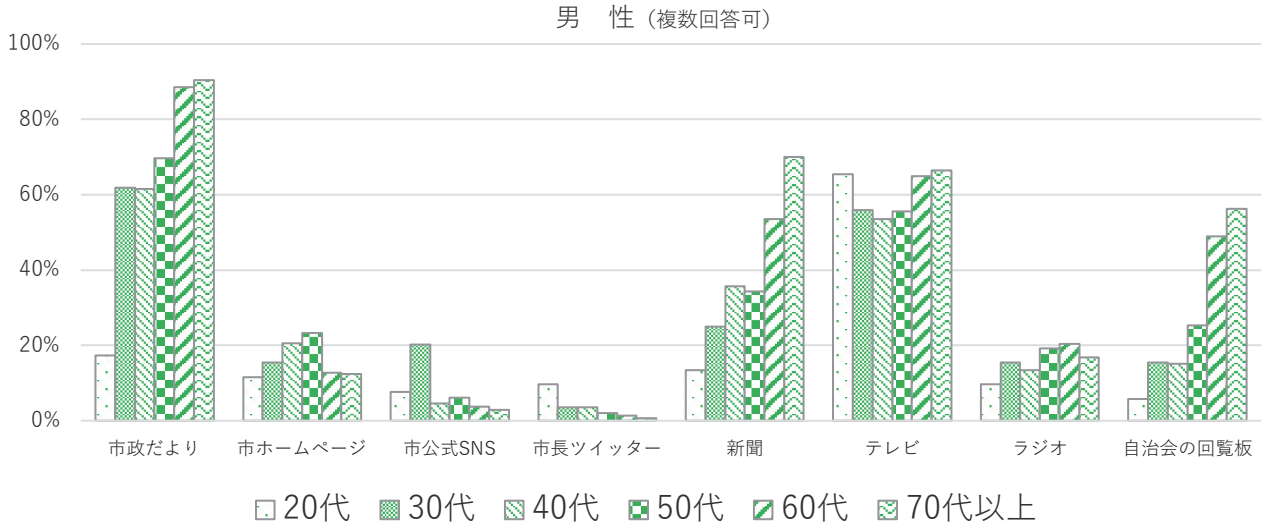
現　状

・熊本市に関する情報の入手媒体については、新聞やテレビ、市政だよりや回覧板といった従来からある媒体に、ホームページやSNS、ツイッターといった新たな媒体が加わってきており、多様化しています。傾向としては、市政だより・新聞・回覧板といった紙媒体は年齢層が高いほど利用者の割合が高く、ホームページ・SNS・ツイッターといった電子媒体は20～50代の割合が高くなる傾向が見受けられます。

課　題

・情報提供の効果を高めるためには、情報の入手媒体が多様化している現状に合わせ、ニーズに応じた戦略的な情報提供の工夫が必要であり、特に高齢者や障がい者等には特性に応じた情報提供の工夫が重要です。

■ 熊本市に関する情報の入手媒体（性・年齢別）





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