

第4章

重点的な施策



住まいは、人が生活するうえで最も重要な基盤です。しかし、連帯保証人不在や生活トラブルへの不安等から入居に課題を抱える住宅確保要配慮者から住み替えに関する相談が多数寄せられています。今後も高齢化の進展に伴う単身高齢者の増加等、住宅確保要配慮者が増加する見込みであるため、特に市営住宅や民間賃貸住宅を活用した円滑な住まいの確保が求められます。

また、急速な人口減少に伴う空き家の増加が懸念されており、適正に維持管理されず放置されると倒壊の危険性があるなど、地域住民の住環境に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、今後いつどこで発生するかわからない地震から市民の生命・財産を守るため、災害に強い住まいの推進が急務であると考えます。

そこで、本計画の基本理念・基本方針の実現に向け、居住支援及び既存住宅に係る施策を重点的な施策と位置付け、優先的に取り組みます。

なお、以下に掲載する重点的な施策は、既に策定済の計画の内容も含んでおり、本計画改定後も社会情勢等の変化を踏まえ、適宜見直していくこととします。

		基準値	目標値	
第1節 居住支援 に係る施策	第1項 市営住宅の供給及び入居適正化			
	検証指標	市営住宅のバリアフリー化率	28.6% (H25)	32.2% (R5)
		市営住宅家賃収納率	86.1% (H25)	96.3% (R5)
	第2項 住宅確保要配慮者へ向けた賃貸住宅の供給促進 （熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画）			
	検証指標	住宅セーフティネットに関わる民間住宅の登録物件数	583戸 (H30)	920戸 (R5)
	第3項 高齢者の居住の安定確保 （熊本市高齢者居住安定確保計画）			
	検証指標	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	3.9% (H30)	4.6% (R5)
		高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	42.7% (H30)	75% (R5)
		市営住宅のバリアフリー化率	28.6% (H25)	32.2% (R5)
	第2節 既存住宅 に係る施策	第1項 総合的な空き家対策の推進		
検証指標		空き家率	14.1% (H25)	12.9%未満 (R5)
第2項 建築物の耐震化の促進				
検証指標		住宅の耐震化率	87.6% (H27)	95% (R2)
		民間特定建築物の耐震化率	88.2% (H27)	95% (R2)
		市有特定建築物の耐震化率	97.9% (H29)	100% (R2)



重点的な施策と第3章で設定した目標の関係を以下に示します。

★ = 関係が強いもの

第3章 目標		第4章			第1節		第2節	
		第1項	第2項	第3項	第1項	第2項		
		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	総合的な空き家対策の推進	建築物の耐震化の促進		
基本方針 I	1	多様なニーズに対応した住まいの確保	★	★	★			
	2	誰もが安心して心豊かに暮らせる環境の実現	★	★	★			
	3	災害時でも安心な暮らしを実現	★					
	4	誰にでも届く暮らしの情報発信						
基本方針 II	1	災害時の備えにもつながる住宅の質的向上	★					★
	2	良質な住まいの長寿命化に向けた維持管理	★	★	★	★		
	3	空き家対策の推進				★		
	4	住まいについての意識啓発や知識の向上						
基本方針 III	1	暮らしやすい住環境の維持・促進						
	2	住環境を向上させるまちづくりの推進				★	★	
	3	”くまもと”の魅力あふれるまちづくり推進に向けた情報提供						

第1節 居住支援に係る施策

- 第1項 市営住宅の供給及び入居適正化 … P.54
- 第2項 住宅確保要配慮者へ向けた賃貸住宅の供給促進 … P.68
- 第3項 高齢者の居住の安定確保 … P.76

1. これまでの政策の変遷

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

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

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

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

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

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

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

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

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

※ 別途策定済の計画



2. 基本方針

市営住宅の供給については、市営住宅の有効活用を図る観点から「熊本市市営住宅長寿命化計画」に基づき、建替や維持管理(改善・修繕)を基本とした整備を行うこととします。

また、ストックを有効活用し、真に住宅に困窮する世帯への的確な対応を図るために、家賃滞納者等への対策など、入居管理のさらなる適正化に取り組みます。

3. 政策の方向性

(1) 住宅困窮者への的確な対応

○ 本市における住宅困窮者への対応

本市においても、住宅確保要配慮者が年々増えている状況にあります。このような中、市営住宅の役割を明確化した入居管理の見直しを図るため、厳正な入居者資格の審査とともに、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。

○ 市営住宅供給の考え方

本市では、その目的等に応じて市営住宅を供給しています。

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

（2）市営住宅の総管理戸数の方針

本市の人口は、直近の人口推計によると平成22年(2010年)にピークを迎え、世帯数については、令和2年(2020年)にピークを迎える見通しと推計されています。

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

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

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

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

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

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

（3）市営住宅適正入居への対応

真の住宅困窮者への的確な対応を行うため、定期募集時の入居申込資格の拡大や収入超過者の退去誘導に取り組むなど適正な入居・退去管理を行います。



4. 具体的な取組

(1) 市営住宅の整備における取組

① 計画的な建替等の推進

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

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

② 安全・安心な住宅の整備

○ 災害に配慮した市営住宅の整備

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

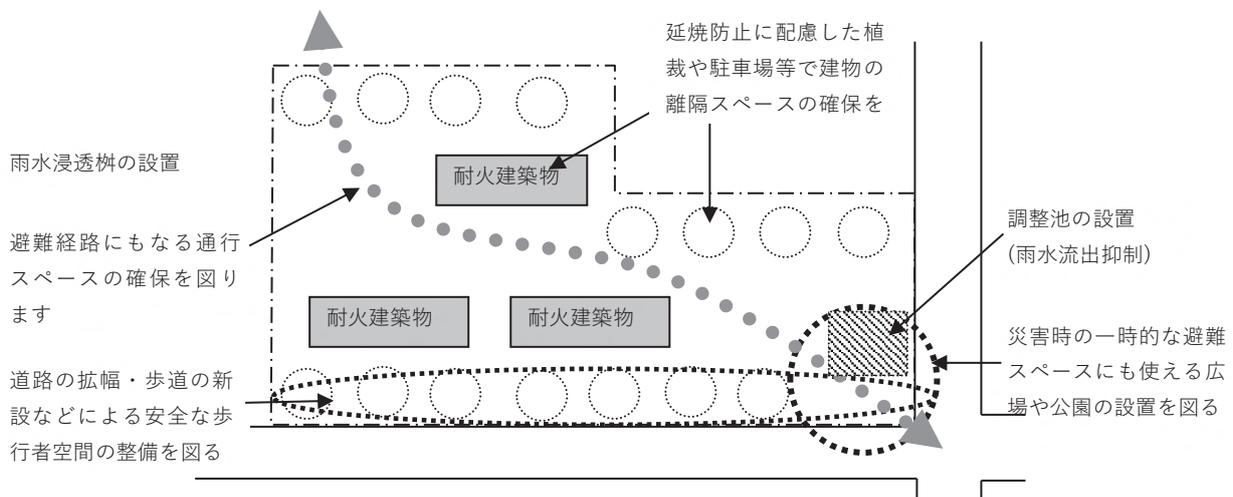
○ 防犯に配慮した市営住宅の整備

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

○ 歩行者の安全に配慮した市営住宅の整備

市営住宅団地の建替においては、高齢者や障がいのある方などのために「歩行者の動線」の設定を考慮し、段差の解消等、安全な歩行空間の整備に努めます。

■ 安全に配慮した市営住宅整備のイメージ



③ 少子高齢社会に対応した市営住宅の整備

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

また、建替団地の世帯構成に応じ、住戸の型別供給（1～3DK）に取り組めます。

④ 環境に配慮した市営住宅の整備

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

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

(2) 市営住宅の管理における取組

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

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

○ 定期募集の見直しによる入居機会の拡大

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

○ 被災者向け公営住宅の提供

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



○ 民法の一部改正(令和2年(2020年)4月施行)に伴う対応

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

② 膨大なストックの適切な維持管理・有効活用

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

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

③ 市営住宅の役割を明確化した入居管理の適正化

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。

○ 家賃収納率の向上

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

○ 入居基準の緩和

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

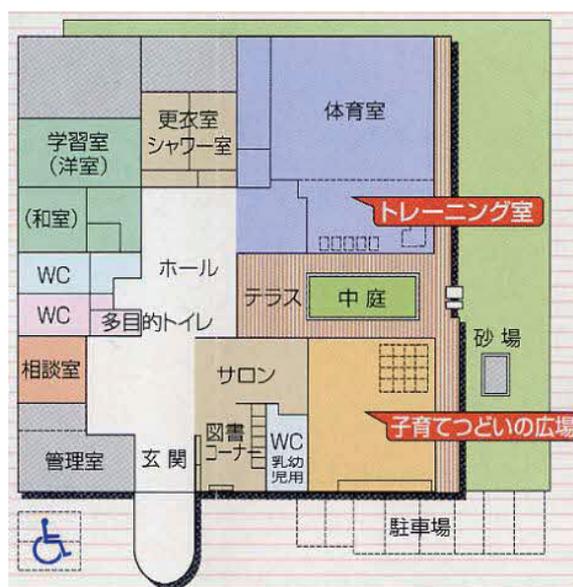
④ 市営住宅における福祉施策との連携

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

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

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

■ シルバーハウジングと福祉施設の合築事例：熊本市楠団地「夢もやい館」



⑤ 市営住宅の効率的かつ適切な管理・運営

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

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

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



5. 検証指標

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

■ 計画期間中に達成を目指す検証指標

検証指標	基準値 (年度)	目標値 (年度)	目標達成の考え方
市営住宅のバリアフリー化率	28.6% (H25)	32.2% (R5)	手すりの設置、段差の解消など、市営住宅のバリアフリー化を図る。
市営住宅家賃収納率	86.1% (H25)	96.3% (R5)	公平性を確保するため市営住宅の家賃の滞納防止を図り、収納率の向上に努める。

熊本市市営住宅長寿命化計画（概要）

1. 計画策定から見直しの経緯

平成28年度（2016年度）「熊本市公共施設等総合管理計画」で、市有建築物の総量削減方針等が示され、国土交通省「公営住宅等長寿命化計画の策定指針」の改定により、中長期の視点を踏まえた団地管理方針や将来管理戸数の推計方針等が示されたことから、これに基づき、平成29年度（2017年度）から30年度（2018年度）にかけて計画の見直しを行った。

- 管理状況 団地数 127 管理戸数 13,071 戸 （平成30年（2018年）4月1日現在）
 ※災害公営住宅 8 団地 326 戸整備中
- 計画期間 令和元年度（2019年度）から令和10年度（2028年度）（10年間）

2. 関連計画から求められる市営住宅の取組

人口減少や少子高齢化社会の到来に対して、全庁的に各分野における計画が策定され取組が推進されている。市営住宅についても、関連計画に基づいた更新・維持管理を行う必要がある。

■ 熊本市公共施設等総合管理計画 【平成28年（2016年）－令和37年（2055年）】

- 基本方針
 - ・ 資産総量の適正化
 - ・ 施設の長寿命化の推進
 - ・ 施設運営に要する総コストの削減
- 具体的な目標
 - ・ 公共建築物の総延床面積を40年間で20%削減
 - ・ 公共建築物の目標耐用年数を70年とする
 - ・ 民間活力の積極的な活用

■ 熊本市立地適正化計画 【平成28年（2016年）－令和7年（2025年）】

- 居住誘導区域
 人口減少下においても、商業・医療などの日常生活サービス機能や公共交通が持続的に維持されるよう一定のエリアに人口密度を維持する区域

■ 熊本市住生活基本計画 【平成27年（2015年）－令和6年（2024年）】

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

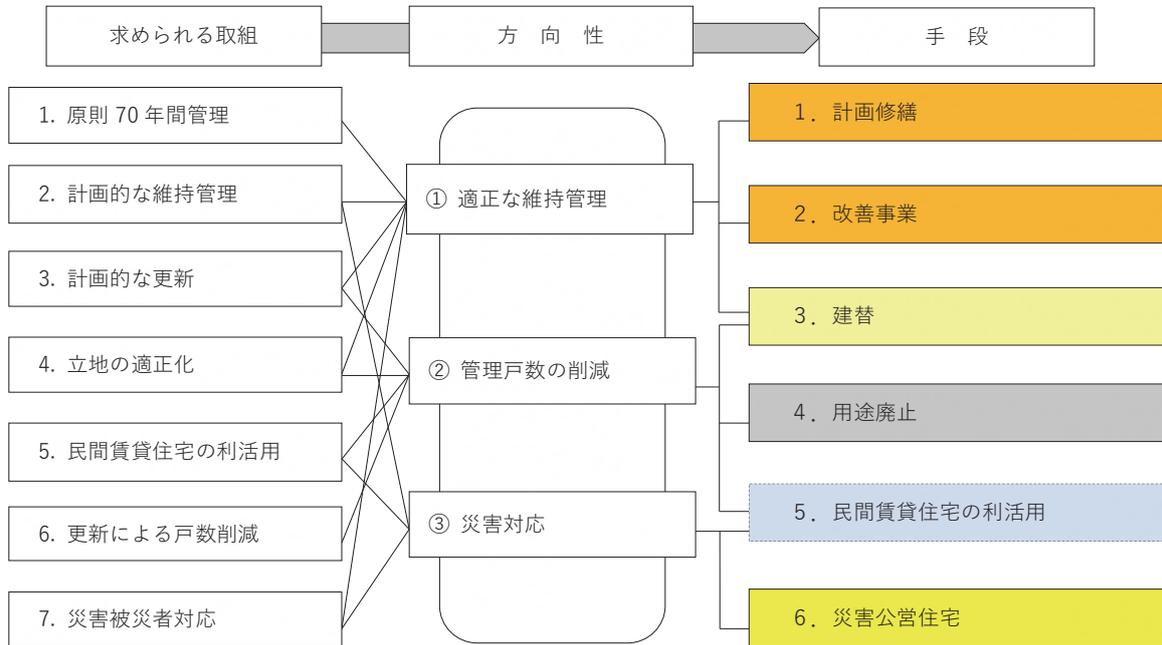
■ 熊本市震災復興計画 【平成28年（2016年）－令和元年（2019年）】

- 被災者が恒久的な住まいへ移行できるよう 災害公営住宅の提供などの支援に取り組む



3. 市営住宅の方向性と手段

市営住宅に求められる取組から方向性を整理し、手段（計画内容）を定める。



■ 方向性と手段

方向性① 適正な維持管理

1. 計画修繕

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

2. 改善事業

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

3. 建替

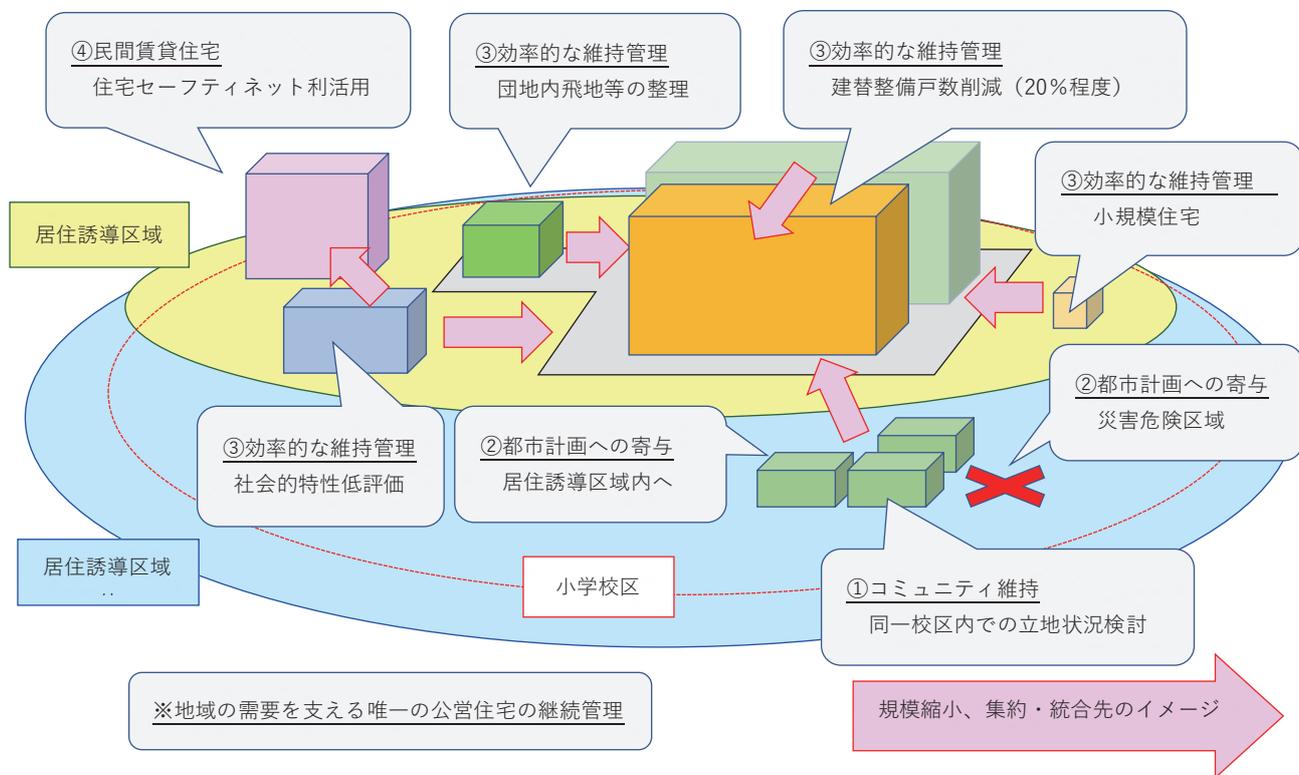
- ・ 居住環境を現在水準へ（住戸規模、設備、バリアフリー、省エネルギー等）

方向性② 管理戸数の削減

3. 建替、4. 用途廃止、5. 民間賃貸住宅の利活用

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

◇イメージ



◆ 公営住宅法（参考）

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

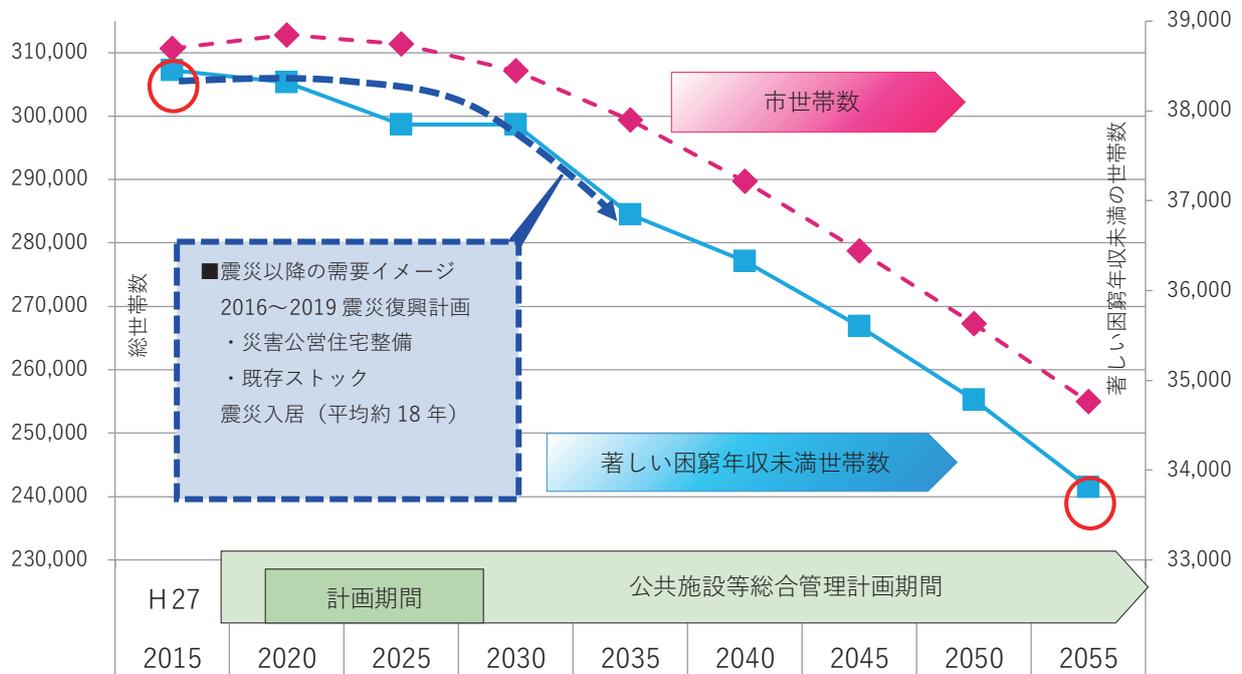


方向性③ 災害対応

6. 災害公営住宅

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

4. 著しい困窮年収未満の世帯数（将来ストック）推計



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

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

◇将来ストックの推計

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

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

5. 計画期間 事業量（2019年 - 2028年）

手段	長寿命化計画期間〔2019～2028年 10年間〕 対象事業〔予定〕	
	1～5年目	6～10年目
1. 計画修繕	約8,200戸	約7,900戸
2. 改善事業	約4,500戸	約6,300戸
3. 建替	392戸（4団地）	321戸（3団地）
4. 用途廃止	47戸（継続1団地）	5戸（70年超過団地3団地）
5. 民間賃貸住宅の利活用	継続検討	
6. 災害公営住宅	326戸（事業完了8団地）	管理戸数 現状水準維持

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

1. 背景と目的

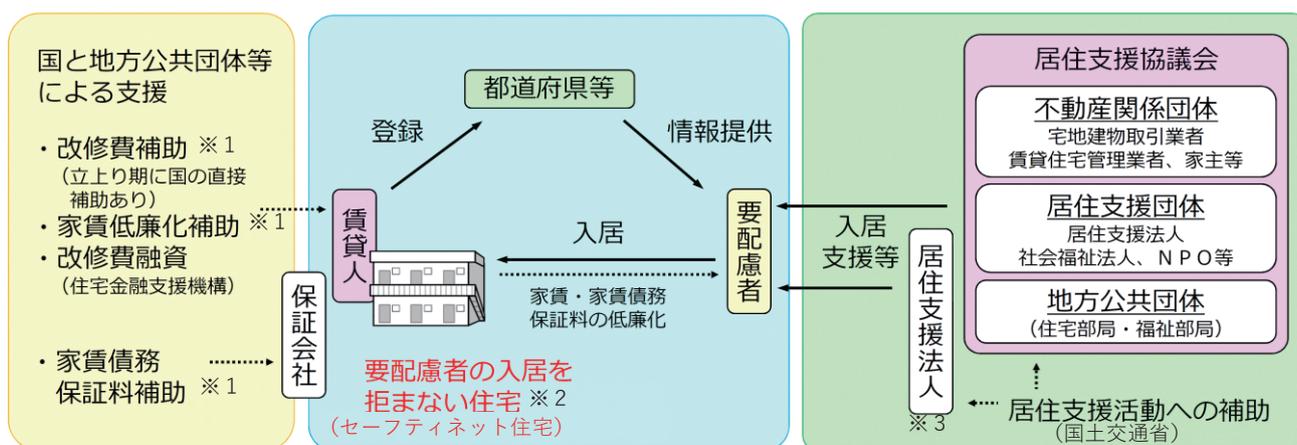
少子高齢化の進展に伴う単身高齢者の増加等、住宅確保要配慮者が今後も増加する見込みですが、住宅確保要配慮者は民間住宅市場において入居が制限される懸念があります。一方で、民間の空き家は増加しています。

このような状況を踏まえ、平成29年(2017年)10月に住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成19年法律第112号。以下、「住宅セーフティネット法」という。)が改正され、空き家や民間賃貸住宅の空き室を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」が創設されました。また、同改正を受け、平成31年(2019年)3月には、熊本県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画(以下、「県計画」という。)が策定されています。

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

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

■ 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



※1 地方公共団体が実施する場合の国の予算措置。

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

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



2. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

(1) 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者の範囲は、住宅セーフティネット法及び住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（以下、「住宅セーフティネット法施行規則」という。）に規定される者に加えて、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針や県計画を踏まえ、以下に該当する者とします。

■ 住宅確保要配慮者の範囲一覧

① 住宅セーフティネット法第2条に規定されている者	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 低額所得者 ・ 高齢者 ・ 子どもを養育している者^{※2} 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 被災者（発災後3年以内） ・ 障がい者(身体・知的・精神等)^{※1}
② 住宅セーフティネット法施行規則第3条に規定されている者	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 外国人 ・ 児童虐待を受けた者 ・ DV被害者 ・ 犯罪被害者 ・ 更生保護対象者 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中国残留邦人 ・ ハンセン病療養所入所者 ・ 北朝鮮拉致被害者 ・ 生活困窮者 ・ 東日本大震災その他の著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者
③ 熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画により定める者	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 海外からの引揚者 ・ 原子爆弾被爆者 ・ 性的マイノリティ^{※3} ・ 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者 ・ 失業者 ・ 三世代同居・近居世帯 ・ 居住支援協議会等^{※5}から居住支援を受ける者 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新婚世帯（配偶者を得て5年以内の世帯） ・ 児童養護施設退所者 ・ U I J ターンによる転入者 ・ 妊婦がいる世帯 ・ 若年性認知症者^{※4} ・ 激甚災害等の大規模災害時において仮設住宅に入居する被災者

※1 障害者基本法（昭和45年法律第84号）第2条第1号に規定する障害者

※2 子ども：高校生相当の年齢以下

※3 性的指向（どのような性別の人を好きになるか）や性自認（自分の性をどのように認識しているか）、性別表現（服装、しぐさ、言葉づかいなど）等が典型的でないといわれる人々のこと。

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

※5 居住支援協議会または居住支援法人、その他居住支援を実施している団体

(2) 賃貸住宅の供給の目標

① 公的賃貸住宅

○ 市営住宅

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

○ その他の公的賃貸住宅

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

■ 公営住宅の供給目標量※：3,408戸〔令和2年度(2020年度)～令和5年度(2023年度)〕

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

② 民間賃貸住宅

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

■ 検証指標 (再掲)

住宅セーフティネットに関わる民間住宅の登録物件数※

583戸	➔	920戸
平成30年 (2018年)		令和5年 (2023年)

※ セーフティネット住宅の戸数及び居住支援協議会が運営する「Saflenet(セーフラネット)あんしん住み替え支援サイト」への登録戸数の合計



3. 目標を達成するために必要な事項

(1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

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

(2) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項

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

① セーフティネット住宅に関する事項

○ セーフティネット住宅の普及啓発

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

■ セーフティネット住宅情報提供システムホームページ

セーフティネット住宅
情報提供システム

HOME 制度について知る 住宅登録事業者の方へ お問い合わせ よくあるご質問

このサイトは、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅専用の検索・閲覧・申請サイトです。
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅とは、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅です。

都道府県からさがす

都道府県をクリックしてください。

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

国土交通省
情報提供メール配信登録・解除

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

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

○ セーフティネット住宅登録事業者への指導監督

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

○ セーフティネット住宅の規模に関する基準の緩和

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

■ セーフティネット住宅の規模に関する基準緩和

①各戸の床面積（原則）	25 m ² 以上 → 18 m²以上 (生活保護世帯のみ拒まない場合は 15 m ² 以上)
②一部共用の場合 ^{※1}	18 m ² 以上 → 13 m²以上
③共同居住型住宅 ^{※2} の場合 (シェアハウス等)	・専用居室：9 m ² 以上 → 7 m²以上 (1室1名) (原則 1室1名 ^{※3}) ・住棟全体：15 m ² ×居住人数 → 13 m²×居住人数 +10 m ² 以上 +10 m ² 以上

※1 共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合。

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

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

○ 住宅扶助費の代理納付

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

○ 円滑な入居に向けた仕組みづくり

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

○ 賃貸人の不安解消に向けた取組

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



② 居住支援に関する事項

○ 熊本市居住支援協議会の開催

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

○ 各種相談窓口と連携した相談支援

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

○ 居住支援法人等と連携した居住支援

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

■ 居住支援法人の取組事例

住宅確保要配慮者支援事業（熊本市社会福祉協議会）

独居高齢者や障がい者、生活困窮者等を対象に、賃貸住宅契約時に求められる保証を熊本市社会福祉協議会が行い、入居時から退去時までの包括的かつ継続的な支援を行う事業を実施。

内 容	具体的な内容
身元保証	賃貸借契約時の連絡先、入居後の見守りと生活相談
滞納家賃保証	滞納家賃の立替えと求償
原状回復保証	敷金を超えた分の修繕費等を保証、残置物処理費を保証
死後事務保証	葬儀執行、家財等の片づけ、遺産の整理、各種手続きの代行

入居前の支援

- ・ 住まいに関する相談
- ・ 不動産業者、物件紹介
- ・ 内覧同行、賃貸借契約時立ち合い
- ・ 支援プラン作成、
必要なサービスのコーディネート
- ・ 賃貸借契約時の保証人引受

入居後の支援

- ・ 定期または随時の見守り、声掛け
- ・ 近隣との関係づくり
- ・ 近隣、家主とのトラブル対応
- ・ 就労支援
- ・ 死後事務委任
- ・ 家財処分、遺品整理
- ・ 葬儀、納骨

○ 住宅確保要配慮者への物件情報提供

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

○ 熊本県住宅確保要配慮者居住支援協議会との連携

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

(3) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

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

1. 背景と目的

全国的に高齢化が進展しており、平成25年(2013年)には高齢者の割合が25%を越え、日本では世界に例の無い超高齢社会がすでに到来しています。国は、欧米に比べ日本の高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合が低いことから、平成28年(2016年)に改定された住生活基本計画(全国計画)において、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を平成26年(2014年)の2.1%から令和7年(2025年)に4.0%とする目標を掲げました。また、同計画に基づき、高齢期に備えた既存住宅の改修に関する配慮事項を示した「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」が平成31年(2019年)に定められています。

本市においては、65歳以上の老年人口の割合は平成22年(2010年)の約21.0%から令和22年(2040年)には約33.9%と増加が見込まれ、その後もさらに増加すると予想されています。そのような中、平成23年(2011年)には「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正によりサービス付き高齢者向け住宅登録制度が開始され、本市においてもサービス付き高齢者向け住宅等の高齢者向け住宅の整備が進められてきました。しかし、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の家賃は、高齢者の年金収入に対して高額であるという問題があります。また、地域包括支援センターには、低所得者向けの施設数が少なく入居できない、身元保証人等の条件が合わず入居できないといった相談が多く寄せられています。

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

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

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

※資料編 P.110～113



2. 目標と基本的な施策

(1) 目標

① 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合の引上げ

国は住生活基本計画（全国計画）において、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を令和 7 年（2025 年）までに 4.0%とする目標を掲げています。平成 31 年（2019 年）3 月時点での本市の同割合は約 3.9%であり、国の推計プログラムによれば、本計画満了時である令和 6 年（2024 年）までに約 4.7%必要という算出結果が出ています。

一方、熊本県は熊本県住宅マスタープランにおいて、令和 7 年（2025 年）までに高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を 5.0%とすることを目標としています。

また、熊本市内の高齢者向け住宅の入居率は平均で約 91%と高い値となっています。

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

※ 本計画で目標とする「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合の引上げ」における高齢者向け住宅は、高齢者が日常生活を営むために必要な保健医療サービス及び福祉サービスを提供する体制が確保された高齢者向け住宅（有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅）を対象としています。一方、福祉施策の観点から普及を進めている介護保険施設（介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護医療院）等は、熊本市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画として定めた、くまもとはつらつプランで利用見込みを設定し整備します。今後も、住宅部局と福祉部局が連携して高齢者の住まいの確保に取り組みます。

※ 資料編 P.110,113,114

② 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率の向上

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

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

※ 資料編 P.112,113,115

(2) 検証指標

- ① 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合^{※1} 3.9%(平成30年(2018年))→4.6%(令和5年(2023年))
- ※1 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
高齢者向け住宅の定員数・戸数/高齢者(65歳以上)人口×100(%)
- ② 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化^{※2}率 42.7%(平成30年(2018年))→75%(令和5年(2023年))
- ※2 一定のバリアフリー化
2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消
- ③ 市営住宅のバリアフリー化^{※3}率(再掲) 28.6%(平成25年(2013年))→32.2%(令和5年(2023年))
- ※3 市営住宅のバリアフリー化
2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当

(3) 目標を達成するために必要な事項(施策)

① 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給の促進

○ サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の緩和

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

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

・各居住部分の床面積	25㎡/戸以上 → 20㎡/戸以上
・居間、食堂、台所その他の住宅部分を高齢者が共同して利用するための十分な面積を有する場合の各居住部分の床面積	18㎡/戸以上 → 13㎡/戸以上

○ 終身建物賃貸借制度の面積基準の緩和

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

■ 終身建物賃貸借制度の規模に関する基準

①各戸の床面積(原則)	25㎡以上 → 18㎡以上 (生活保護世帯の場合は15㎡以上)
②一部共用の場合 ^{※1}	18㎡以上 → 13㎡以上
③共同居住型住宅 ^{※2} の場合 (シェアハウス等)	・専用居室: 9㎡以上 → 7㎡以上 (1室1名) (原則1室1名 ^{※3}) ・住棟全体: 15㎡×居住人数 → 13㎡×居住人数 +10㎡以上 +10㎡以上

※1 共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合。

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

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



○ サービス付き高齢者向け住宅の普及啓発

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

○ 民間賃貸住宅への円滑な入居へ向けた取組

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

○ 終身建物賃貸借制度の普及啓発

高齢者が終身にわたり賃貸借契約ができる「終身建物賃貸借制度」について、制度の意義やメリットなどを周知し、普及啓発に努めます。

② 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

○ 「サービス付き高齢者向け住宅」の立入検査、定期報告

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

③ 高齢者に適した良好な住環境を有する住宅の整備の促進

○ 市営住宅のバリアフリー化

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

○ 自宅のバリアフリー化の推進

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

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

④ 高齢者居宅支援施設の整備の促進

○ 介護サービス基盤等の整備

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

⑤ 高齢者居宅生活支援体制の確保

○ 地域包括ケアシステムの深化・推進

地域包括支援センターを中心とした地域の高齢者に対する様々な支援を継続するほか、市・区・日

常生活圏域における「地域包括ケアシステム推進会議」において地域課題の解決に向けた協議を進めるなど、「熊本市地域包括ケアシステム推進方針」や「くまもとはつらつプラン」に基づき関係団体とともに地域包括ケアシステムの深化・推進に向けて取り組めます。

※ 資料編 P.117

⑥ その他高齢者の居住の安定確保に関して必要な事項

○ 住まいの維持管理に向けた取組

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

○ 高齢者が自宅に住み続けるための支援

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

○ 高齢者の住宅資産を活用した居住継続のための融資制度の普及啓発

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

○ 地域における高齢者の見守り

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

また、ひとり暮らしの高齢者や高齢者のみの世帯の社会的孤立感の解消や安否の確認等を図るため、民生委員をはじめとする地域の住民等が声かけや訪問を行うといった高齢者を地域で見守る体制づくりを地域包括支援センターと連携しながら支援します。

さらに、ひとり暮らしで緊急時の対応が困難な高齢者への緊急通報装置の貸出しを行います。

○ 高齢者が低所得でも入居可能な住宅の確保

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

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

○ 空き家の発生抑制

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

第2節 既存住宅に係る施策

- 第1項 総合的な空き家対策の推進 … P.82
- 第2項 建築物の耐震化の促進 … P.86

1. 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化の進展、既存住宅の増加や建物の老朽化等を背景に、全国的に使用されない建築物が年々増加している傾向にあり、本市でも使用されない建築物が増えています。

空家等は、適正に維持管理されないと、倒壊の危険や、周囲の景観及び住環境への悪影響、治安の悪化などの問題が生じる可能性があることから、空き家の活用や老朽化した空家等への対策が社会的な課題となっています。

空家等に関する問題の予防や解消のため、国では、平成27年(2015年)に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「法」という。)を施行し、空家等対策の取組を強化しているところです。

そのような中、本市においても空家等対策の方向性を定め、総合的かつ計画的な空家等対策を推進するため、「熊本市空家等対策計画」を平成31年(2019年)4月に策定しました。

2. 計画の対象

■ 市内全域の空き家

計画の目的は空家等対策であるが、空家等対策を推進するうえで特に利活用においては空き家も対象として含めることとします。

また、「特定空家等」は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあることから、特に優先的に取り組むこととします。



3. 計画期間

計画の期間は、令和元年度(2019年度)から令和5年度(2023年度)までの5年間とします。

※ 別途策定済の計画



4. 目標

本計画に基づく取組を推進し、空き家数を減少させることにより、本市の空き家率を 14.1% から 12.9%（政令市平均）未満に減少させることを目指します。

5. 基本理念・3つの基本方針

（1）理念

総合的な空家等対策による安全・安心な魅力ある住環境の実現

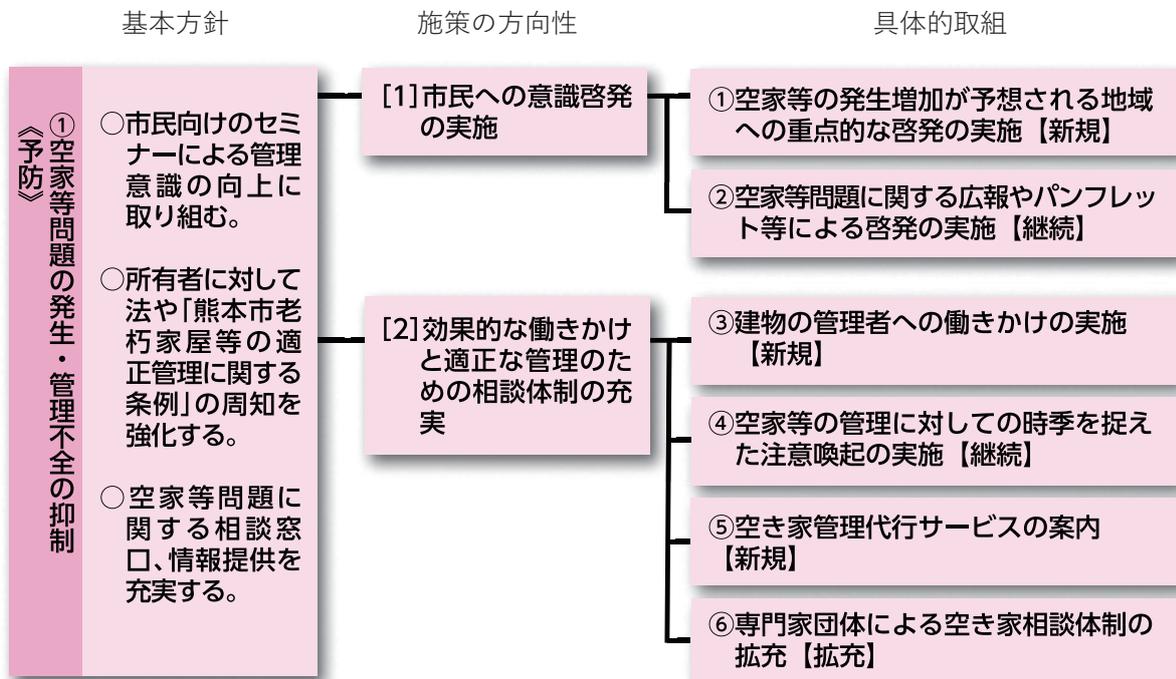
（2）3つの基本方針

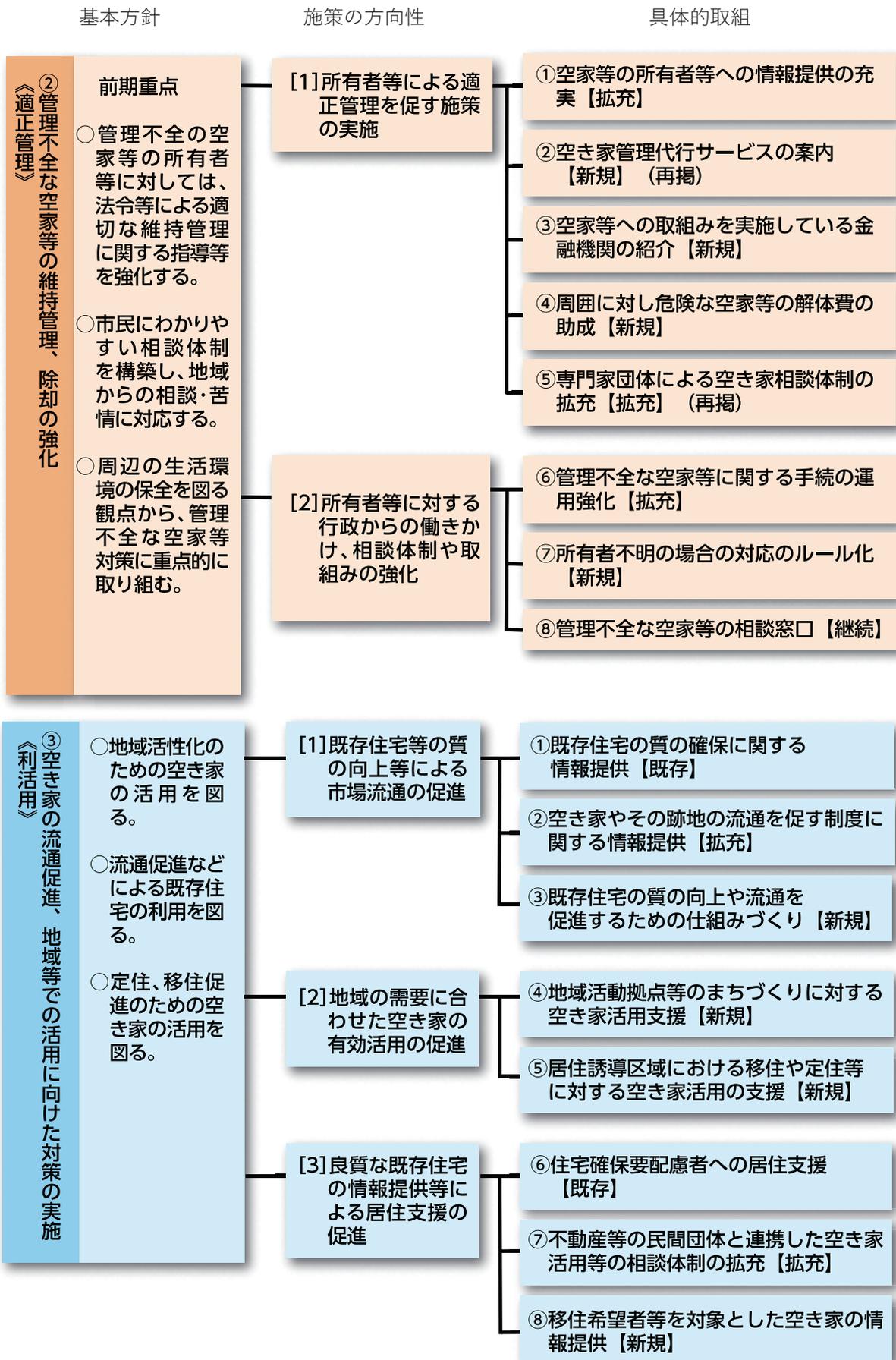
基本方針1. 《予防》空家等問題の発生・管理不全の抑制

基本方針2. 《適正管理》管理不全な空家等の維持管理、除却の強化

基本方針3. 《利活用》空き家の流通促進、地域等での活用に向けた対策の実施

6. 施策体系





1. 計画策定の背景と目的

大地震が各地で頻発する中、いつどこで大地震が発生してもおかしくない状況にあるとの認識が広がり、平成18年(2006年)に「建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)」が一部改正され、「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針(国の基本方針)」が示されました。

これに基づき、本市においては平成20年(2008年)3月に「熊本市建築物耐震改修促進計画」(計画期間：平成20年度(2008年度)～平成27年度(2015年度))を策定し、建築物の耐震化促進に努めてきました。

このような中、南海トラフによる巨大地震や首都直下地震が発生した場合には、甚大な被害が想定される一方で、全国的に耐震化率は伸び悩んでおり、こういった状況を踏まえ、平成25年(2013年)11月に再び「耐震改修促進法」の改正が行われています。この改正に伴い「国の基本方針」についても耐震化率の目標を令和2年(2020年)までに95%とする見直しが行われました。

更なる耐震化促進への取組が求められる中、本市においても「国の基本方針」に基づき新たな目標を設定し取り組んでいく必要があることから、平成28年(2016年)4月に計画の改訂を行いました。

改訂後、耐震化促進への取組を加速させようとした矢先、熊本地震が発生し、多くの建築物が被害を受けました。

今後も市域に近い活断層を震源とする大きな地震の発生が憂慮されているため、熊本地震の教訓を生かし、早急かつ計画的に建築物の耐震化を促進する必要があるとして平成30年度(2018年度)に改訂(中間見直し)を行っております。

◆計画改訂による主な変更点

- ・ 熊本地震後、必要性が明らかとなった施策・取組の追加
- ・ 各種データや図等の更新

2. 計画の期間

平成28年度(2016年度)から令和2年度(2020年度)までの5年間です。



※ 別途策定済の計画

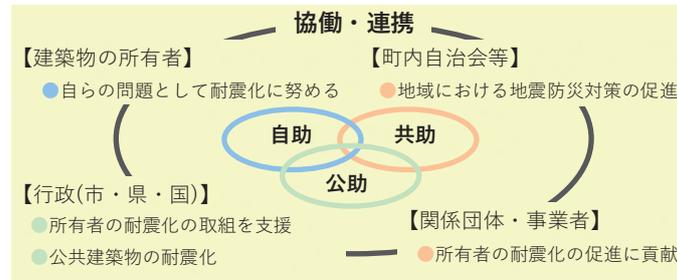


3. 計画の基本的事項

(1) 建築物の耐震化を促進するための基本的な考え方

① 「自助」「共助」「公助」による耐震化の促進

市民、町内自治会等、関係団体や事業者、行政が協働・連携し、建築物の耐震化に取り組みます。



② 他の施策との関連付け

建築物の耐震化の促進は、防災・減災の側面からはもちろん、本市を取り巻く様々な状況の変化に対応するため、「熊本市都市マスタープラン」や「熊本市住生活基本計画」等の他の施策との関連性を考慮しながら効果的に推進していきます。

(2) 対象区域・建築物

本計画の対象区域は、熊本市域全域とします。

対象建築物は、既存耐震不適格建築物及び熊本地震で被害を受けた建築物とします。

その中でも、新耐震基準施行(昭和 56 年(1981 年)6 月 1 日)前の基準で建てられた建築物のうち以下に掲げるものについては、目標値を定め取り組んでいきます。

- ・住宅（戸建木造住宅と共同住宅等(共同住宅、長屋及び非木造の戸建住宅)）
- ・民間特定建築物
- ・市有特定建築物

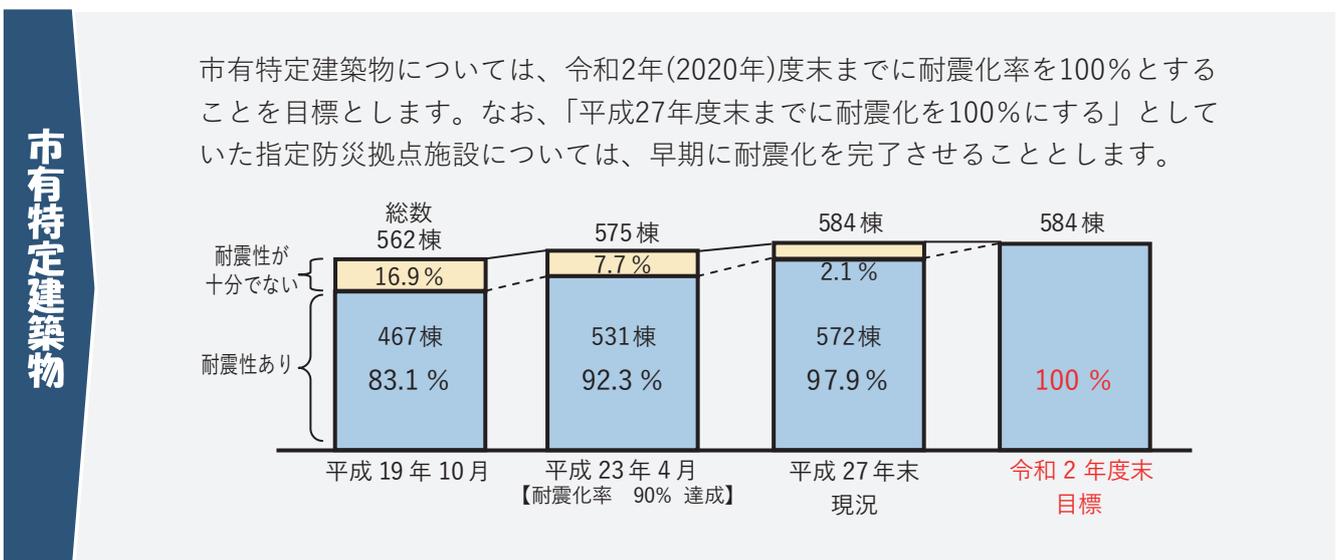
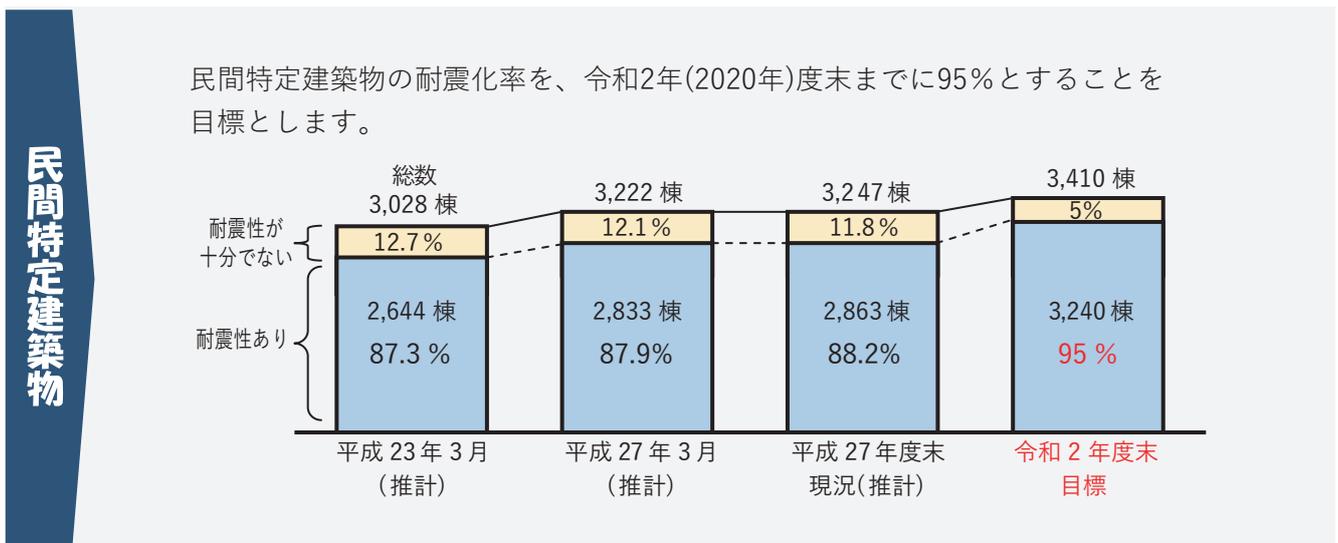
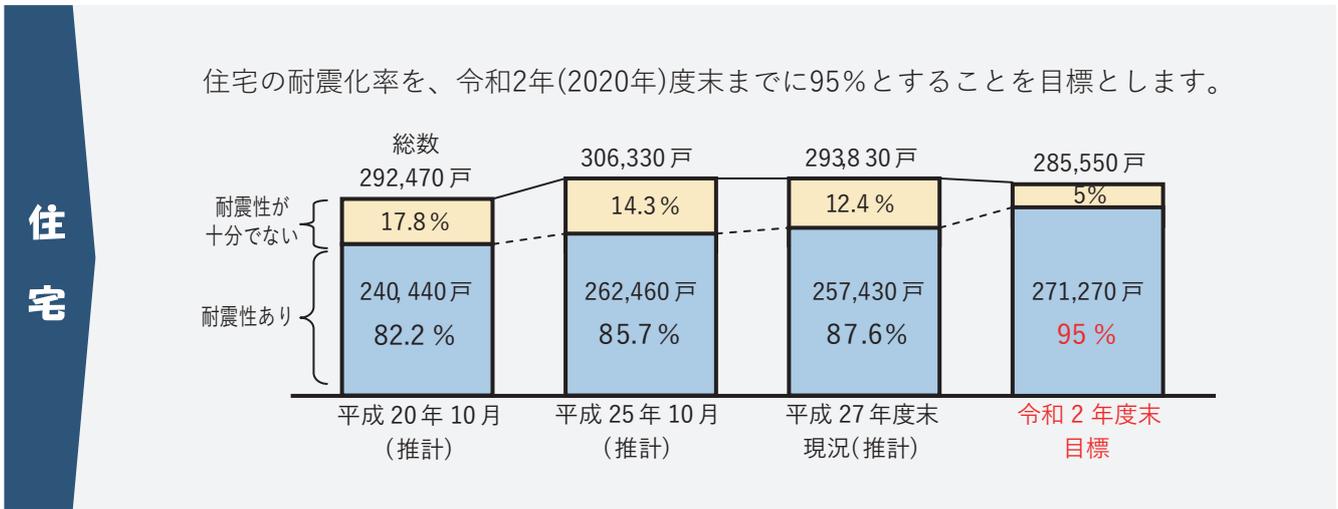
(3) 重点的に耐震化を促進する建築物

以下に掲げる建築物について、重点的に耐震化を促進していきます。また、今後必要に応じて、追加や見直しを行っていきます。

- ・戸建木造住宅
- ・緊急輸送道路沿道建築物
(災害時に避難や物資等の輸送、復旧活動等を行う上で重要な道路の沿道の建築物)
- ・要緊急安全確認大規模建築物
(病院、店舗等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物等で一定規模以上のもの)

4. 建築物の耐震化の現況と目標

これまでの現況を踏まえ、平成28年(2016年)4月の改訂で新たな目標を以下のとおり設定しました。





5. 基本施策と取組

本市の耐震化率の状況、これまでの取組に対する問題点や対応の方向性を踏まえ、建築物の耐震化に向けての課題を整理し、課題に対する基本施策と取組について示します。

《耐震化促進に向けての課題》

○耐震化の加速

- ◆ 重点的に耐震化を促進する建築物に対する補助制度の見直しや拡充の検討
- ◆ その他の建築物についても耐震化促進を図るため、補助制度の検討
- ◆ 熊本地震で被害を受けた住宅の耐震化に関する支援制度の創設 → 平成30年度から実施

○耐震化に係る不安の解消

- ◆ 業者や工事内容等に対する不安の解消
- ◆ 信頼できる相談窓口の整備
- ◆ 所有者に対して耐震化の流れや費用など全体像の提示

○耐震化に対する意識・知識の向上

- ◆ 耐震化に関する意識啓発・制度周知の徹底
- ◆ 所有者の年齢や家族の状況、地域の特性に応じた効果的な情報の提供
- ◆ 地域や各種団体等と連携した耐震化に関する意識啓発や制度の周知

○その他建築物に関する安全性の確保

- ◆ 土砂災害等に対する住宅の安全性の確保
- ◆ 天井落下など、建築物に付属する設備や構造物等に関する安全性の確保
- ◆ 家具の転倒防止など、住宅内部の地震対策

《耐震化促進のための基本施策》

1) 耐震化を促進するための
財政的支援

2) 安心して耐震改修ができる
環境整備

3) 安全性の向上に向けた
意識啓発及び知識の普及

4) 地震時の総合的な安全対策の
促進

《耐震化促進のための取組》

- ①重点的に耐震化を促進する建築物への財政的支援
- 戸建木造住宅
- 緊急輸送道路沿道建築物
- 要緊急安全確認大規模建築物
- 現状の補助制度(詳細はP.7参照)の見直しや拡充等、補助制度のあり方の検討
- ②その他の建築物への財政的支援
- 地震時に避難所として利用される地域公民館への補助及び食料、医療提供に必要なスーパーや病院への補助制度のあり方の検討
 - 共同住宅等への補助制度のあり方の検討
- ③熊本地震で被害を受けた建築物への財政的支援
- 被害を受けた新耐震基準で建てられた住宅への補助制度の創設 ⇒平成30年度から実施
- ①相談体制の充実
- 耐震化に関する相談への対応とともに、県や建築関係団体等と連携した情報の提供
- ②専門技術者に関する情報提供
- 戸建木造住宅の耐震診断士の登録、窓口やホームページの掲載等による情報の提供
- ③耐震診断及び耐震改修の知識・技術の向上
- 県や建築関係団体等と連携し、講習会の開催等を通じた建築関係事業者等の知識・技術の向上
- ④耐震化に関する具体的な情報の提供
- 耐震化の手順や工事費用の目安、耐震改修実施者の体験談など、耐震化の全体像が把握できる情報の発信
- ⑤耐震改修に関する融資・税制等の情報提供
- 建築物の所有者に対して、耐震改修に関する税制の優遇措置や住宅金融支援機構等の低利融資制度、住宅性能表示制度や地震保険など、費用負担の軽減につながる制度等に関する情報の提供
- ①各種媒体を活用した普及啓発
- 所有者の年齢等に応じた伝わり易い情報の提供
 - パンフレット配布、自治会回覧、ホームページやSNS、テレビ・ラジオ等のメディアの活用
 - 出前講座、講演会等を通じた意識啓発と知識の普及
- ②地域等との連携・協働による普及啓発
- 住宅を住み継ぐ世代への意識啓発・制度周知
 - 町内自治会や自主防災クラブ、更にPTAや子ども会等へのパンフレットの提供や出前講座などの実施
- ③各種団体等との連携による普及啓発
- 各種団体等と連携した普及・啓発活動
 - 高齢者や障がい者が利用する施設や団体と連携し、パンフレットの配布や出前講座の開催
- ④リフォームにあわせた耐震改修の誘導
- リフォームにあわせた耐震診断・改修を誘導するため、建築関係団体と連携した耐震相談やパンフレットの配布等の普及・啓発活動の実施
- ①がけ崩れ等による建築物の被害軽減対策
- 災害危険区域内の危険住宅の移転などの必要な対策や支援などの推進
- ②窓ガラスの飛散対策や屋外看板等の落下防止
- 市民への周知、所有者への定期的な点検の促進、改善に係る情報の提供
- ③天井の落下防止
- 一定規模を超える吊り天井の落下防止の定期的な点検の促進、施工技術及び補強方法の普及
- ④エレベーターへの閉じ込めや脱落の防止
- 国や県と連携し、啓発活動を行うとともに必要に応じた指導の実施
- ⑤エスカレーターの脱落防止
- 啓発活動とともに必要に応じた指導の実施
- ⑥ブロック塀の倒壊防止
- 施工技術及び補強方法の普及、「緑化助成制度」の活用による危険なブロック塀撤去の促進
- ⑦住宅内部の地震対策
- 家具の転倒防止のパンフレットの配布やイベントでの転倒防止器具の展示等による情報の提供
- 人的被害の軽減につながる部分的な耐震改修(耐震シェルター等)への補助制度の創設