

熊本市第2次住宅マスタープラン

[概要版]

平成24年3月

熊 本 市

熊本市第2次住宅マスタープランとは？

■ 第2次住宅マスタープランとは

(1) 背景・目的

第1次住宅マスタープランは、経済が僅かながら右肩上がりの状況の中、将来の人口・世帯数の増加予測のもとに住宅供給計画の目標を定め、住宅政策全般にわたる計画として策定し、この計画に沿って市営住宅の新規建設や建替等に取り組んできました。

本計画の策定時においては、経済状況は厳しさを増し、少子高齢化が予想以上に進展する中で、新たな「第5次熊本市総合計画」や「まちづくり戦略計画」等の策定を行っていたことから、これら上位計画との整合を図った第2次住宅マスタープランの策定が求められていました。

また、これまで大きな変化を遂げてきた今日の住宅事情や経済・社会情勢等への対応、さらには、国の三位一体の改革による補助金の削減等、厳しい財政状況の中において、安全・安心や少子高齢化への対応、住まいづくりに関する情報提供や支援など、多様化する市民ニーズへの的確な対応が求められていました。そのため、「第2次住宅マスタープラン」を定めました。

その後、策定から5年を経過したことから、平成20年10月6日の富合町との合併、平成22年3月23日の城南町、植木町との合併、新たな第6次熊本市総合計画等を踏まえ、平成23年度に一部見直しを実施しました。

(2) 位置づけ

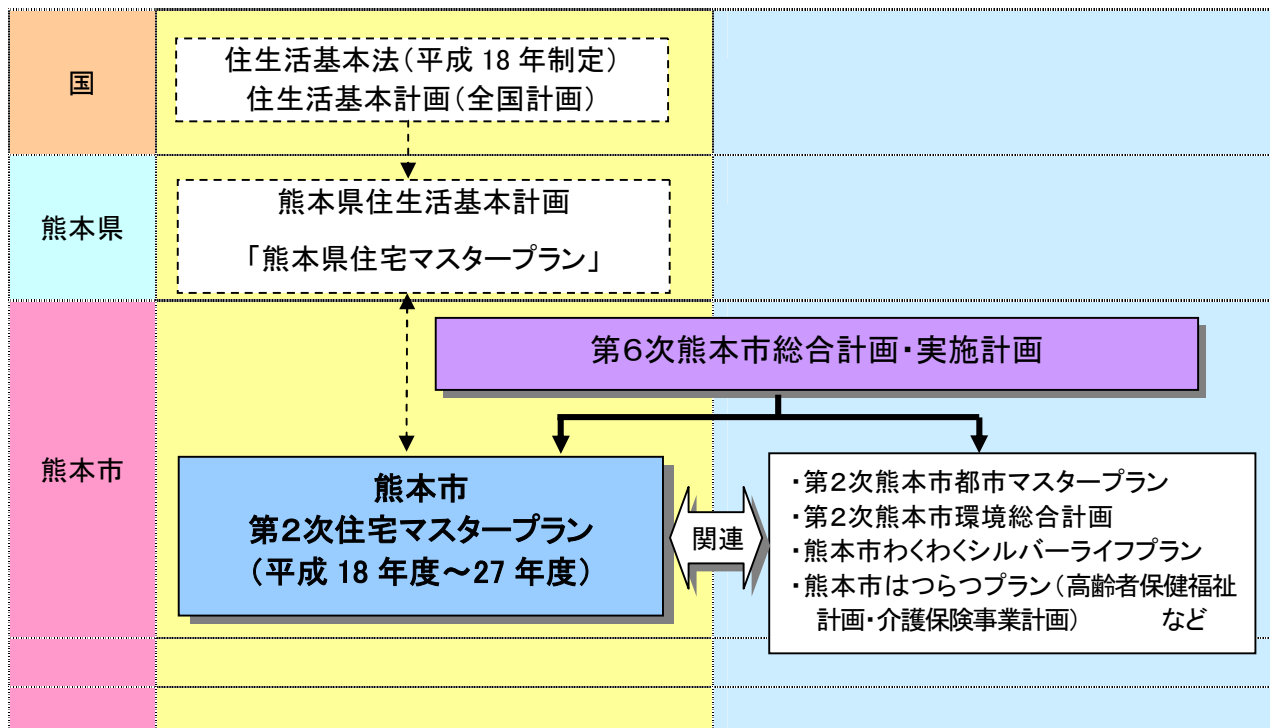
この計画は、第6次熊本市総合計画等の上位計画に基づいた熊本市の住宅政策の指針であり、住宅政策の基本的な方向性を示す計画です。

(3) 計画期間

平成18～27年度の10年間とします。

平成18年度（2006年度）～27年度（2015年度）

■ 第2次住宅マスタープランの位置づけ



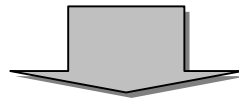
理念と3つの目標

■ 住宅政策の理念

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

■ 住宅政策の課題

- ・住宅の耐震、防犯、健康に配慮した住宅・住環境の形成が求められています。
- ・老朽木造住宅が密集した住宅市街地の対策が必要となっています。
- ・借家における最低居住面積水準未滿世帯の解消が必要となっています。
- ・高齢者等が安心して暮らせる住宅や住環境の整備が求められています。
（「高齢者居住安定確保計画」の策定）
- ・適切な情報提供や相談対応が求められています。
- ・中古住宅やリフォーム需要への対応が求められています。
- ・バリアフリー化の促進が求められています。
- ・住まいにおける環境対策が求められています。
- ・中心市街地における街なか居住の推進が求められています。
- ・マンションの円滑な維持管理・建替への対応が求められています。
- ・住宅数が世帯数を上回り、量から質への転換が求められています。
- ・財政状況が厳しい中、行政コストの削減が必要となっています。



■ 住宅政策の3つの目標

目 標
Ⅰ

■安全で安心できる住まいづくり

安全や安心に関する市民意識の向上に対応し、市民等への相談や情報提供の体制を充実させることで、安心して住み続けられる住宅・住環境の形成に努めます。

目 標
Ⅱ

■少子高齢社会に対応した住まいづくり

少子高齢社会に対応した住宅・住環境の形成及び居住を支援するため、高齢者や障がい者のほか子育て世代にも配慮したバリアフリー化の普及促進や福祉施策等と連携した居住支援策とともに、様々な情報の支援に努めます。

目 標
Ⅲ

■地域性を活かした住まいづくり

誇りと愛着もてる自然や街並み、景観等を活かした魅力ある都市の形成と活性化を図り、これらを次世代に継承できるようにするため、地域特性を活かし、環境にも配慮した住まい・まちづくりを推進します。

住宅政策の体系

目標Ⅰ 安全で安心できる住まいづくり

■ 住宅・住宅地における安全で安心できる住まいづくりの促進

【施策】

【具体的な取り組み】

- ① 密集市街地の改善に向けた方策の検討
- ② 自然災害等に対する防災意識の向上
- ③ 民間住宅の耐震診断・改修の促進
- ④ 住宅の防火対策の充実
- ⑤ ピッキング対策等、住宅の防犯対策の普及促進
- ⑥ 住まいの衛生・健康対策等の促進

- ・密集市街地の現状整理と改善方策の検討
- ・住宅・住宅地における市民等への防災意識の普及
- ・災害時の避難等についての意識啓発
- ・「熊本市災害時要援護者避難支援制度」を活用した災害時の支援
- ・耐震診断・改修についての相談体制の整備
- ・「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推進
- ・住宅用火災警報器の設置促進・普及啓発
- ・防犯に配慮した住宅の普及促進
- ・カビ、ダニ、シックハウス等、住まいの衛生・健康対策に関する相談対応、意識啓発
- ・住まいにおけるアスベスト対策の促進

目標Ⅱ 少子高齢社会に対応した住まいづくり

■ 高齢者・子育て世帯等の居住の支援

【施策】

【具体的な取り組み】

- ① 高齢者向け住宅等の供給
- ② 高齢者や障がい者・子育て世帯等に配慮したバリアフリー化の普及促進
- ③ 民間住宅のリフォーム等に関する情報の提供等
- ④ 高齢者・障がい者世帯等の居住の支援
- ⑤ 適切な情報発信と相談への対応

- ・サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進
- ・サービス付き高齢者向け住宅事業登録制度の普及促進
- ・「介護保険住宅改修制度」「高齢者及び障害者住宅改修助成事業」の推進
- ・賃貸住宅のオーナー等向けの情報提供や意識啓発
- ・耐震改修や省エネリフォームに合わせたバリアフリー化の促進
- ・「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の普及促進
- ・(財)リフォーム・紛争処理支援センター「リフォネット」の相談窓口等の情報提供
- ・リフォーム業者の育成
- ・居住支援協議会によるあんしん住み替え相談窓口の拡充と入居支援等
- ・空家を活用した住み替えの促進
- ・「賃貸住宅管理者登録制度」の普及促進
- ・緊急通報システムの普及促進
- ・住宅・福祉施設の入居情報の一元的な情報発信
- ・県・市の連携による公営住宅等の募集情報等の提供
- ・熊本県の「あんしん賃貸支援事業」と連携した情報共有
- ・住宅制度と福祉制度に関するわかりやすい情報発信
- ・住宅窓口と福祉窓口の連携強化

目標Ⅲ 地域性を活かした住まいづくり

■ 地域特性に応じた「魅力的な住まいづくり」の促進

【施策】

【具体的な取り組み】

- ① 地域の環境に配慮した住宅の普及促進
- ② 歴史や自然と調和し都市景観に配慮した街並みづくり
- ③ 中心市街地における街なか居住の促進
- ④ 魅力ある熊本駅周辺の居住環境整備

- ・住宅地の緑化、地域に応じた温暖化対策、雨水の再利用、地下水の保全の推進
- ・雨水流出抑制対策の推進
- ・「熊本市みどりの指針」に基づく緑化の推進
- ・木造長期優良住宅の普及促進の仕組みづくり
- ・大規模建築物等の届出制度、景観重要建造物及び景観形成建造物の指定及び助成制度による街並みの保全
- ・新町・古町地区の地域住民と協働で町屋の保存活動や町並みルールづくりに向けた勉強会の実施
- ・景観づくり市民団体の認定、景観協定の締結、まちづくりアドバイザーの派遣など
- ・優良建築物等整備事業の活用による街なか居住の促進
- ・マンションの適正な維持管理の誘導、木造住宅等の耐震化の推進(再掲)、空家を活用した住み替えの促進(再掲)
- ・「植木町街なか居住・街並み形成推進事業」による住宅及び居住環境の質的向上
- ・連続立体交差事業や東口駅前広場(完成形)整備及びその他県連事業
- ・魅力ある居住環境整備に向けたまちづくりの誘導
- ・駅周辺に相応しい都市型住宅の誘導

■ 「市民協働の住まいづくり」の支援

- ① マンションの適正な維持管理及び円滑な建替の誘導
- ② 住まいづくり・まちづくりに関する情報提供
- ③ 住民主体のまちづくりの推進

- ・マンション実態調査の実施
- ・関連団体との協働・連携による維持管理対策や円滑な建替の誘導(再掲)
- ・「住まいの情報発信局」等の活用による情報提供、普及啓発
- ・住まいづくり・まちづくりに関わる住民への情報提供、専門家などの派遣(出前講座等)
- ・「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の普及促進(再掲)
- ・「賃貸住宅管理者登録制度」の普及促進(再掲)
- ・「住まいづくりフェア」の開催
- ・地区計画や建築協定制度等の活用によるまちづくりの推進
- ・まちづくりコンサルタント派遣制度の活用によるまちづくり支援

市営住宅政策の基本方針

□ 市営住宅における課題

○市営住宅の整備に係る課題

- ・老朽化した市営住宅の建替・改善計画の確立が必要となっています。
- ・市営住宅における安全・安心対策の充実が求められています。
- ・少子高齢化に対応した住宅供給が求められています。

○市営住宅の管理に係る課題

- ・多様化する住宅困窮者への対応が求められています。
- ・入居管理の適正化が必要となっています。
- ・膨大な既存ストックの適正な維持管理・修繕計画の確立が必要となっています。
- ・福祉との連携による市営住宅の活用が求められています。
- ・市営住宅の効率的な管理・運営に民間のノウハウの活用が必要となっています。

■ 市営住宅政策の基本方針

膨大な既存住宅ストックを有効活用し、住宅に困窮する世帯への的確な対応を行うために、既存ストックの適正な維持管理、建替・改善等の計画を確立するとともに、入居管理の適正化を図る等して、「ストック重視・管理重視の政策への転換」を図ります。

「建設中心から、ストック重視・管理重視の政策へ」

■ 市営住宅政策のこれからの方向

住宅困窮者への的確な対応

市営住宅で対応すべき世帯（住宅困窮者）に的確に対応するため、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継続的な調査・研究に取り組みます。

市営住宅の総管理戸数の方針

本市では、平成 22 年 3 月の植木町、城南町の合併後の人口は約 7 万 3 千 4 百人となっており、世帯数もしばらくは増加するものの、近年その伸びが鈍化する傾向にあり、いずれは減少に転じると推計されています。市営住宅の総管理戸数も、平成 23 年 4 月 1 日時点で 13,491 戸と増加しましたが、将来の人口減少社会の到来を見据え、他の団地や民間賃貸住宅等への住み替えの促進等を図りながら、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。

市営住宅需要への対応

当面の市営住宅需要に対しては、既存住宅の建替・改善などに合わせ既存ストックを有効に活用した住み替えや収入超過者の退居誘導など適正な入退去管理の運用に努めるとともに、民間賃貸住宅の空き家等への誘導を行い対応を図っていきます。

市営住宅の具体的な取り組み

市営住宅においては、住宅政策の3つの目標を基本に以下の取り組みを進めます。

■ 市営住宅の整備における取り組み

(1) 計画的な建替・改善の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・建替・改善及び維持管理・修繕の計画「公営住宅等長寿命化計画」の策定 ・「熊本市みどりの指針」に基づく市営住宅緑化の推進
(2) 安全・安心な住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の自然災害や火災等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の推進
(3) 少子高齢社会に対応した住宅供給	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅のバリアフリー化の推進

※市営住宅のバリアフリー化とは、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、住戸内廊下幅（80cm以上）の確保がなされた住宅をいう。

■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・知的・精神障がい者等の単身入居範囲の拡大 ・高齢者、障がい者、母子、父子、多子、犯罪被害者などの世帯の入居優遇措置の適用 ・子育て世帯の入居収入基準の緩和 ・世帯構成や心身の状況に応じた住み替え基準の見直し
(2) 膨大なストックの維持管理、修繕計画の確立	<ul style="list-style-type: none"> ・建替・改善及び維持管理・修繕の計画「公営住宅等長寿命化計画」の策定（再掲） ・既存の未利用地等の有効活用の検討
(3) 市営住宅の役割を明確化した入居管理の適正化	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃滞納や収納率向上対策の強化、入居承継の厳格化 ・住宅困窮度に応じた募集・選定の方法などについての継続的な調査・研究
(4) 福祉施策との連携強化	<ul style="list-style-type: none"> ・シルバーハウジングに入居する高齢者に対し福祉施策と連携した生活指導、相談などの支援
(5) 効率的かつ適切な管理・運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理・運営における民間委託等の研究

0!Ñ[æÆÆ ‘ 0 ;

		市営住宅の居住水準の向上に努めます(家族構成に応じた最低居住面積水準以下の世帯の解消)
		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ります
		市営住宅の家賃の滞納防止を図り、収納率の向上に努めます