

[illegible]

熊本市
Kumamoto City

熊本市住生活基本計画

令和 7 年(2025 年)3 月改定

令和 7 年度(2025 年度)～令和 13 年度(2031 年度)

熊 本 市

はじめに

本市は、まちの中心部にそびえる勇壮な熊本城や清らかな地下水、豊かな自然環境や良質な農水産物など、古くから育まれた歴史文化と自然の恵み、そして都市の利便性が調和した人口約74万人の都市です。

また、令和6年度(2024年度)からは、「熊本市第8次総合計画」に基づくまちづくりがスタートし、市民が住み続けたい、だれもが住んでみたくなる、訪れたくなるまち、「上質な生活都市」をめざすまちの姿として掲げ、その実現に向け全庁一丸となって取組を進めております。

さて、住生活を取り巻く環境は、少子高齢化の進展とそれに伴う人口減少、頻発化・激甚化する自然災害、マンションの老朽化や空き家の増加による住環境の悪化など、様々な課題が顕在化しております。また、県内においては、半導体関連企業等の進出に伴う外国人をはじめとする人口の流入等、新たな動きもみられております。

このような著しい環境の変化に対応するため、国の住生活基本計画(全国計画)や熊本県住生活基本計画「熊本県住宅マスタープラン」が改定されたことを踏まえ、本市におきましても、昨今の社会情勢を反映させた計画の改定を行うことといたしました。

今回改定しました本計画では、「市民が住み続けたい、だれもが住んでみたくなる、訪れたくなるまち」を基本理念のもと、「安心な住まいの確保」、「安全な住まいの実現」、「良質な住まいの実現」、「持続可能な住まいの実現」、「豊かな住生活を支える住環境の向上」の5つの目標を掲げ、様々な取組を推進してまいります。

本市としましては、引き続き、市民の皆様とともに「誰もが憧れる上質な生活都市くまもと」の実現に向け邁進してまいりますので、皆様方には、なお一層のご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、この度の計画改定にあたり、貴重なご意見、ご助言をお寄せいただきました、「熊本市住宅審議会」の委員の皆様をはじめ、関係機関の皆様へ、心から感謝を申し上げます。

令和7年(2025年)3月

熊本市長 大西一史



目 次

第 1 章 計画の目的と位置づけ	1
1-1 計画改定の背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	1
1-3 計画期間	2
1-4 前回計画検証指標の評価	3
1-5 本計画における語句の紹介	4
第 2 章 住生活における現状と課題	5
2-1 課題整理の視点	5
2-2 「ひと」の視点における現状と課題	7
2-3 「住まい」の視点における現状と課題	15
2-4 「まち」の視点における現状と課題	21
第 3 章 基本理念と目標	26
3-1 基本理念	26
3-2 方針	26
3-3 視点と目標の設定	27
第 4 章 施策展開と検証指標	28
4-1 施策の体系	28
4-2 施策の具体的内容	29
〈特集〉熊本地震の被害の状況等と本市の主な取組(住生活関連)	39
〈特集〉既存住宅の流通促進による効果	58
〈特集〉近隣市町の住宅政策の現状	59
〈特集〉近隣市町と連携した本市の取組方針	60
〈特集〉各区の住生活の特色	61
4-3 検証指標	73
第 5 章 計画の実現に向けて	75
5-1 計画の進行管理に係る基本的な考え方	75
5-2 計画推進に向けた体制	77
5-3 各主体に期待する役割	78
資 料 編	79
熊本市住宅審議会	79
その他の現況整理	81
用語集	106

第1章 計画の目的と位置づけ

1-1 計画改定の背景と目的

◆背景

戦後の住宅政策は、戦災による住宅難の解消及びその後の急激な人口増と都市化への対応が課題とされ、住宅の量の確保を図る施策が打ち出されました。その後、住宅総数が世帯総数を上回るようになると、住宅政策の目標は「量の確保」から「質の向上」へと変化しました。平成18年(2006年)に住生活基本法が制定され、国土交通省が住生活基本計画(全国計画)を、熊本県が熊本県住宅マスタープランを策定するなか、本市においても、平成27年(2015年)に「熊本市住生活基本計画」を策定しました。令和3年(2021年)3月には全国計画、令和4年(2022年)3月には県住宅マスタープランがそれぞれ改定されており、また、本市のめざすまちの姿「上質な生活都市」を実現するための「熊本市第8次総合計画」が令和6年度(2024年度)から始動しています。

近年においては、少子高齢化と人口減少の進行、「2050年カーボンニュートラル」への取組が求められていること、増加する空き家やマンションの2つの老い(建物+入居者)への対応等、社会環境の著しい変化に伴って住生活の課題が多様化してきています。さらには、平成28年(2016年)4月に県内で最大震度7を記録する熊本地震が、令和2年(2020年)7月に球磨川流域で豪雨による河川氾濫や土砂崩れが発生する等、激甚化する災害への対応も喫緊の課題です。また、県内には半導体関連企業等が進出し、外国人をはじめとする人口の流入等、新たな動きもみられています。

◆目的

以上の背景を踏まえ、本市の豊かな住生活を実現するため、本計画を改定します。

1-2 計画の位置づけ

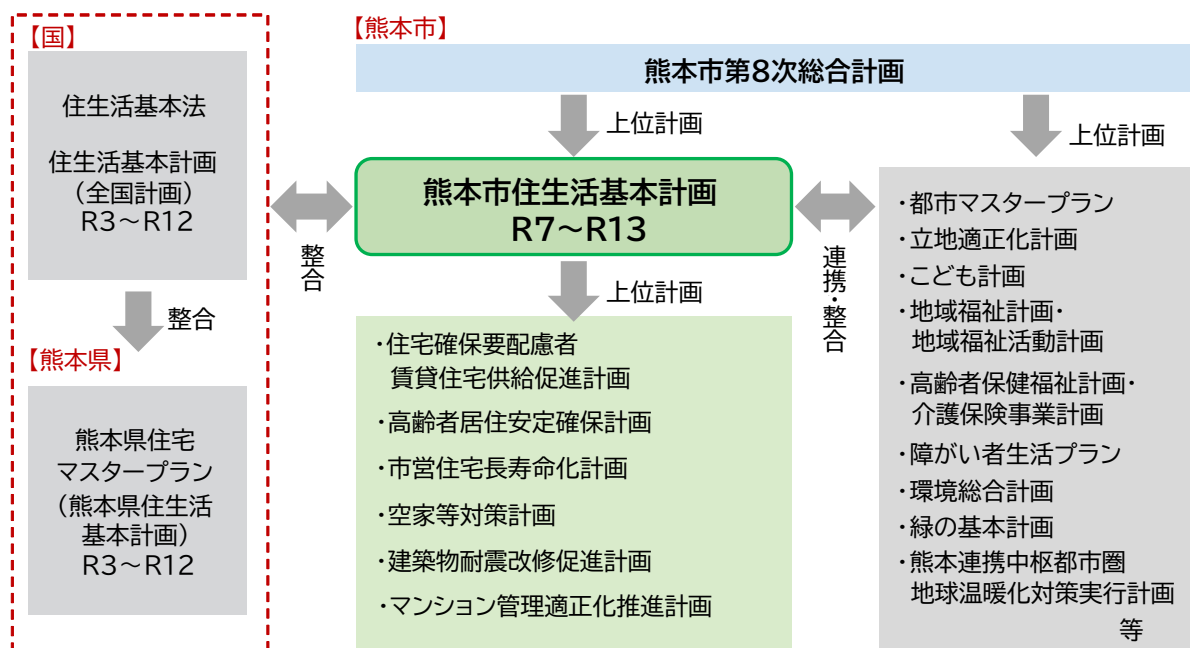


図 1-1 本計画の位置づけ

1-3 計画期間

計画期間は、令和7年度(2025年度)から令和13年度(2031年度)の7年間とします。

なお、他計画の改定により整合性を図る必要が出てきた場合及び社会情勢の変化により計画の見直しが必要になった場合は、計画期間内であっても柔軟に見直します。

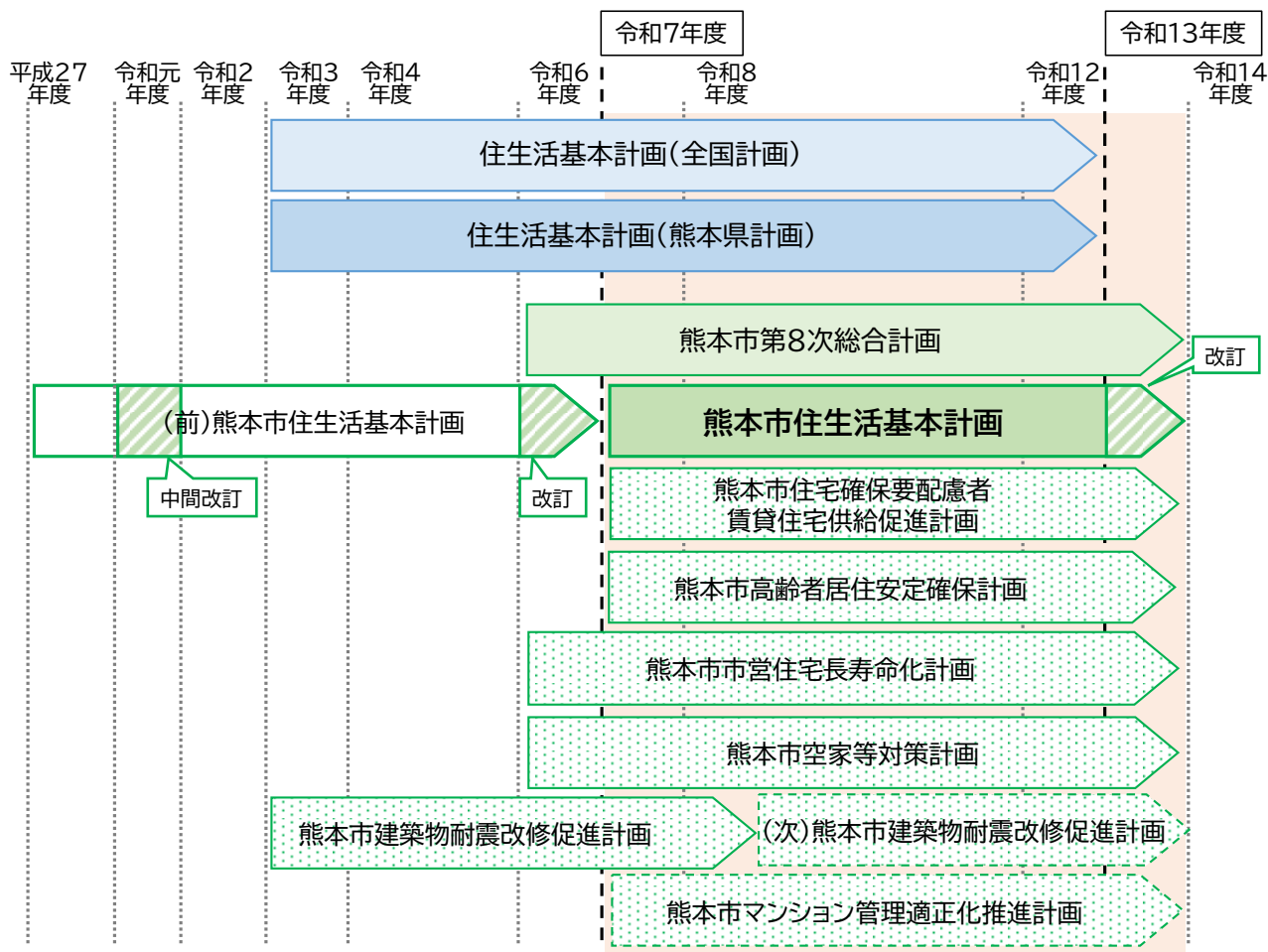


図 1-2 本計画と関連計画の計画期間

1-4 前回計画検証指標の評価

前回計画では、基本理念「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」、3つの基本方針「安心な“暮らし”の実現」「良質な“住まい”の実現」「住みやすい“まち”の実現」を掲げました。これを基に、前回計画の中間改定時に11の目標、21の検証指標を設定し、100を超える事業等に取り組みました。

その結果、達成・ほぼ達成できた検証指標が13個でした。一方、コロナ禍をはじめとする社会情勢の変化により、未達成となった検証指標が8個でした。本計画策定にあたり、それらの社会情勢の変化を含め、改めて現状と課題の整理を行い、指標の継続の可否や新規追加について検討しました。

方針・目標・施策		検証指標名	基準値 (策定時)	目標値	現状値 (R5)	
全体		良好な居住環境が保たれていると感じる市民の割合	63.1% (H30)	上昇	61.4%	未達成
		住生活に関するホームページアクセス件数	8,640件 (H30)	増加	223,255件	達成
基本方針Ⅰ 「安心な“暮らし”の実現」		健やかでいきいきと暮らしていると感じる市民の割合	47.4% (H30)	上昇	49.9%	達成
	目標 1 多様なニーズに対応した住まいの確保	住宅セーフティネットに関わる民間賃貸住宅の登録物件数	583戸 (H30)	920戸	6529戸	達成
	目標 2 誰もが安心して心豊かに暮らせる環境の実現	住民主体の高齢者の通いの場の数	497箇所 (H27)	776箇所	811箇所	達成
		地域子育て支援拠点施設利用者数	150,710人 (H27)	159,000人	91,128人	未達成
	目標 3 災害時でも安心な暮らしを実現	障がい者サポーターの登録者数	1,700人 (H27)	4,200人	9,177人	達成
		避難所運営組織(校区防災連絡会等)の設立数	0件 (H27)	96件	96件	達成
目標 4 誰にでも届く暮らしの情報発信	あんしん住み替え相談窓口(熊本市居住支援協議会)での物件成約件数	19件 (H30)	増加	17件	未達成	
基本方針Ⅱ 「良質な“住まい”の実現」		住まいに満足していると感じる市民の割合	60.5% (H27)	上昇	64.6%	達成
	目標 1 災害時の備えにもつながる住宅の質的向上	住宅の耐震化率	90.4% (H30)	95%以上	推計95%以上	達成
		新築住宅における認定長期優良住宅の割合	9.2% (H30)	20%	14.5%	未達成
	目標 2 良質な住まいの長寿命化に向けた維持管理	住宅の腐朽・破損率	9.0% (H30)	6.2%	3.9%	達成
		目標 3 空き家対策の推進	空き家の腐朽・破損率	24.6% (H30)	19.5%	15.5%
	持ち家を取得する際の中古住宅購入割合		16.4% (H30)	22%	18.5%	未達成
目標 4 住まいについての意識啓発や知識の向上	住まい(空き家を含む)に関する情報提供の場の創出	36回 (H27)	43回	85回	達成	
基本方針Ⅲ 「住みやすい“まち”の実現」		本市に住み続けたいと感じる市民の割合	74.9% (H30)	上昇	76.2%	達成
	目標 1 暮らしやすい住環境の維持・促進	居住誘導区域内の人口密度	60.7人/ha (H27)	60.7人/ha	60.2人/ha	未達成
		公共交通機関の年間利用者数	55,436千人 (H26)	54,933千人	45,460千人	未達成
	目標 2 住環境を向上させるまちづくりの推進	町内自治会の加入率	85.1% (H30)	上昇	84.3%	未達成
目標 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	合同就職面談会による来場者数	710人 (H27)	770人	1,239人	達成	

図 1-3 前回計画の検証指標

1-5 本計画における語句の紹介

本計画で頻出する語句について、認識の共有を図るために、いくつかの語句を紹介します。詳細な語句の定義、解説は、資料編の用語集に掲載します。

住生活	市民生活における「衣食住」のうち「住」に関する全般。「住まい」「住環境」のみならず、住まいの確保から、福祉等の公共、民間サービスを包含した「住むため」の広い概念。
住まい	人が居住する住居単体のこと。
住環境	「住まい」を含めた住居周辺の環境のことで、生活関連施設等の社会条件や自然条件も踏まえたもの。
住宅確保要配慮者	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)第2条に定められた、住宅の確保に配慮を要する者。本市では、「熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定することで、その範囲を拡大している。
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」。住宅確保要配慮者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。公的賃貸住宅、民間賃貸住宅と、居住支援を行う者によって構成される。
居住支援	住宅確保要配慮者等が住宅を確保するのを支援すること。本市では、熊本市居住支援協議会や各福祉事務所、社会福祉協議会や民間の居住支援法人をはじめとして、様々な立場の者が連携しながら、日々の居住支援にあたっている。
公営住宅	地方公共団体が建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、国の補助に係るもの。本市においては、市営住宅と熊本県営住宅で構成される。
マンション	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1項第1号イロに定められたもの。いわゆる分譲マンションのことをいう。
空き家 ※平仮名「き」あり	「空家等」と「共同住宅・長屋の空家」。
空家等 ※平仮名「き」なし	空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)第2条に定められた建築物、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(概ね1年間を通して建築物等の使用実績がないもの)であるもの及びその敷地。
熊本地震	平成28年(2016年)4月14日と16日に、熊本地方を震源とし、最大震度7を観測する都市直下型地震が相次いで発生したことにより、県内で約8,700棟が全壊、約2,900人が死傷した災害。

第 2 章 住生活における現状と課題

2-1 課題整理の視点

本計画にて新たな施策を検討するにあたり、住生活を構成する重要な要素である「ひと」、「住まい」、「まち」の 3 つの視点ごとに、現状と課題を整理します。

- ・「ひと」の視点 : 市民がそれぞれの居住ニーズに合わせ、安心して生活を営める住まいを確保できる状況にあるか
- ・「住まい」の視点 : 住宅の質(耐震化、バリアフリー化、省エネ化等の、安全・快適で持続可能な住まい)が担保されているか
- ・「まち」の視点 : 住環境の整備、住宅関連産業等の DX 化、地域コミュニティ等、住生活を支える住環境が整えられているか

現状及び課題の概要を次頁に示します。また、第 2 章の図表の他に、資料編に関連する諸情報を整理しています。

【本市の現状】

ひと

- 人口は平成 27 年をピークに減少し、令和 2 年は 73.9 万人
- 高齢化率は 26.4%(令和 2 年)、直近 10 年で約 5 ポイント増
- 子育て世帯の割合は 20.8%(令和 2 年)で減少傾向
- 年収 300 万円未満世帯は全体の 37.1%
- 障がい者や要介護認定者、外国人等、住宅確保要配慮者が増加傾向

【課題】

- 子育て世帯が、子育てしやすい住まいの充実
- 高齢者が安心して生活できる住まいの充実
- 低額所得者や障がい者等、住宅確保要配慮者が安心して生活できる住まいの充実

住まい

- 全住宅約 38 万戸のうち、空き家率 13.2%(令和 5 年)
- 建築物耐震化促進事業は熊本地震後急増したが近年減少傾向(令和 5 年度)
- マンションストックの約 36%が令和 16 年に築 40 年以上になる見通し
- 全住宅の 41.9%は高齢者等のための設備がない(令和5年)
- 全住宅の 71.7%は二重サッシ又は複層ガラスの窓がない(令和5年)

- 空き家の適正管理
- 既存住宅が流通しやすい仕組みづくり
- 住宅の耐震化等、災害への備えの充実
- マンションの管理適正化の推進
- バリアフリーや断熱性の向上等、安心・快適に暮らせる良質な住まいづくり

まち

- 世代により市政情報の入手経路が異なる
- 自治会加入率は約 85%(令和 4 年)
- 地域活動に参加したことがない市民の割合が半数以上(令和 5 年)
- 半導体関連企業等の県内進出に伴い本市への人口流入が見込まれる
- 本市に住み続けたいと感じる市民の割合は 76.2%で増加傾向(令和 5 年)

- 市民が主体的に住生活向上に取り組むための住教育や多様な情報提供の充実
- 住環境関連サービスの技術力やサービス水準の向上・DX 化の推進
- 安心・快適に生活できる地域コミュニティや住環境の充実
- 半導体関連企業等の進出に伴う移住・定住促進

図 2-1 本市の現状整理・課題の概要

2-2 「ひと」の視点における現状と課題

1. 現状 人口減少・少子高齢化が進行しています。

課題 キーワード:人口減少、少子高齢化、子育て世帯の住まいの確保

課題

- 人口減少・少子化を抑制していくために、安心して子どもを産み・育てることができる住まいの確保が課題です。

現状

- 平成 27 年(2015 年)の約 74.1 万人をピークに本市の人口が減少しています。令和 2 年(2020 年)時点では約 73.9 万人となり、今後も人口減少が見込まれ、令和 32 年(2050 年)には約 67 万人まで減少することが推計されています【図 2-2】。

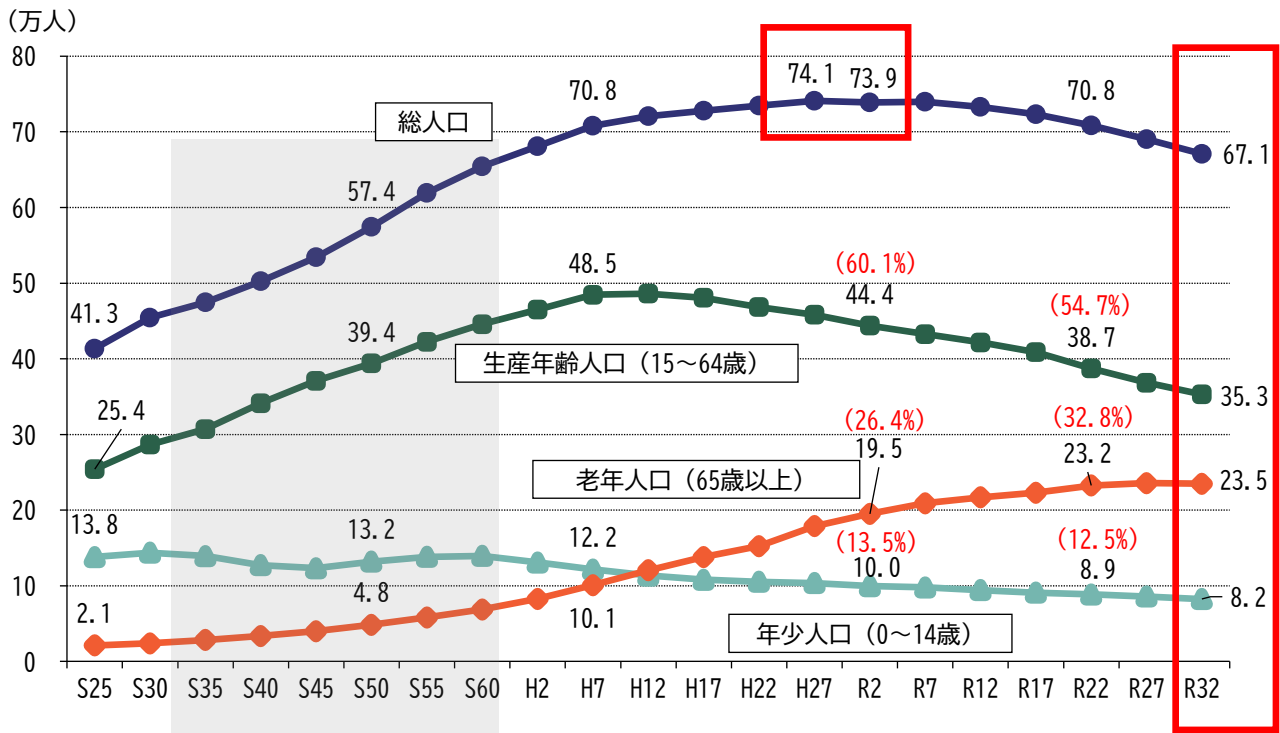


図 2-2 年齢3区分別人口の推移と推計(熊本市)

資料:(昭和 25 年～令和 2 年)総務省統計局「国勢調査結果」

(令和 7 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(令和 5 年推計)」

- 65歳以上人口の割合は増加傾向で、高齢化率は令和2年時点で26.4%となっています。直近10年間で約5ポイント増加しています。一方で64歳以下人口の割合は減少傾向にあり、今後も同様の傾向が続く見込みとなっています【図2-3】。

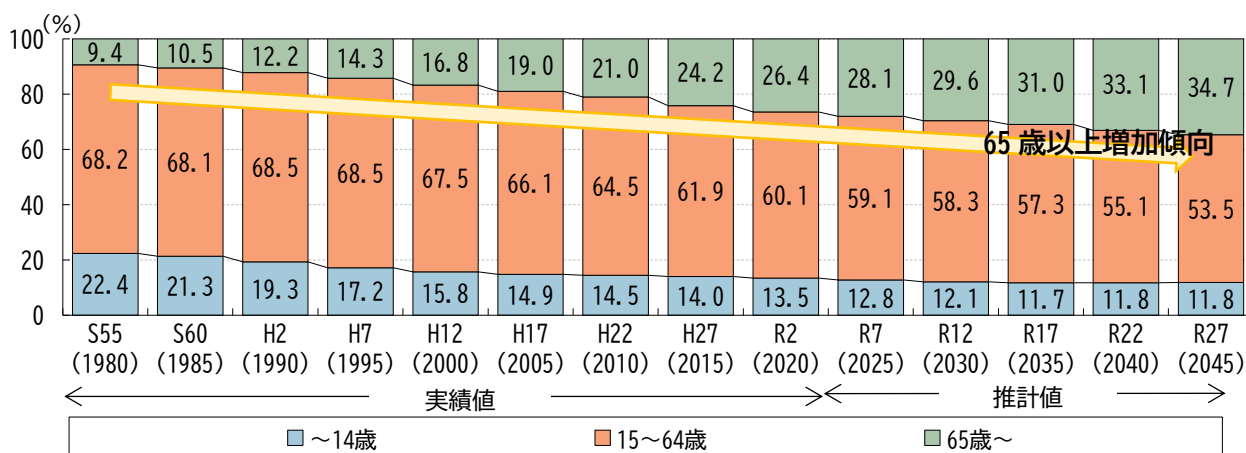


図2-3 年齢3区分別人口構成比の推移と推計(熊本市)

資料:国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(令和5年推計)

- 本市の高齢化率は26.4%となっており、県内の市では合志市に次いで2番目に高齢化率が低くなっています【図2-4】。

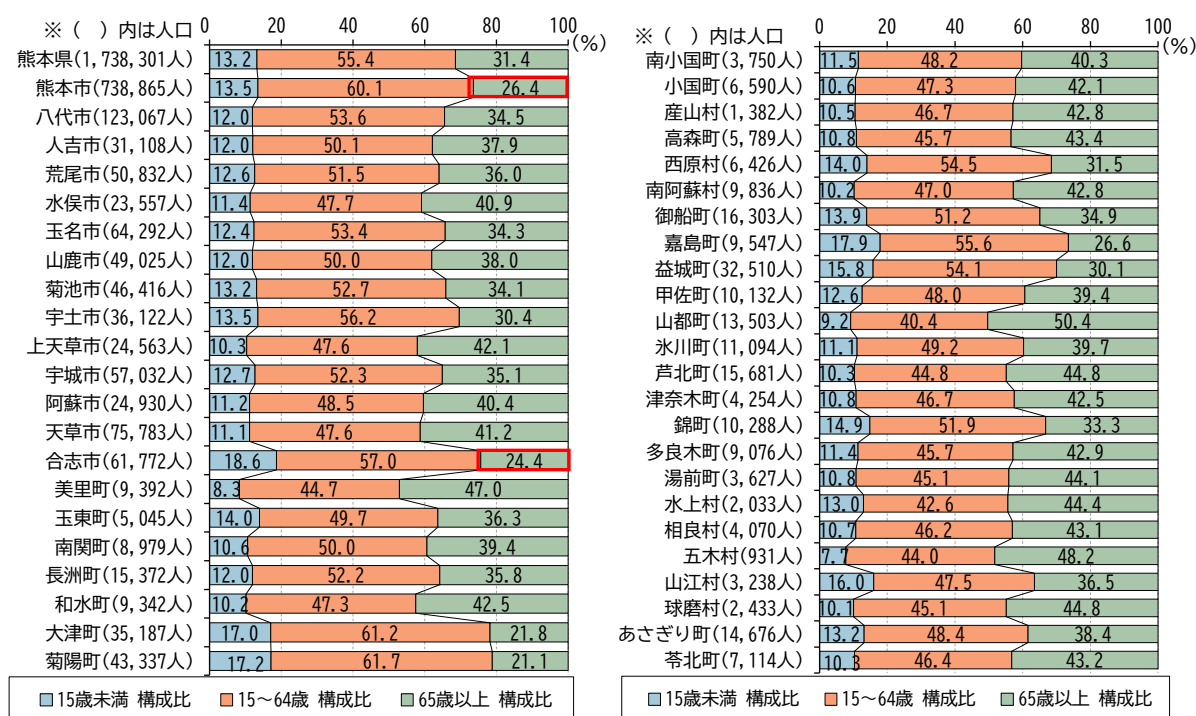


図2-4 年齢3区分別人口構成比の熊本県内市町村比較(令和2年)

資料:令和2年国勢調査

- 子育て世帯は減少が続き、令和2年(2020年)で約6.8万世帯となっています。また、一般世帯(約32.6万世帯)に対する子育て世帯の割合は、20.8%まで減少しています。一方、合計特殊出生率は平成17年(2005年)の1.34以降増加傾向にあり、全国平均よりやや高い値で推移しています。令和3年(2021年)時点では、全国1.30に対し、本市は1.49となっており、少子化のスピードは全国平均よりは緩やかな傾向にあります【図2-5】。

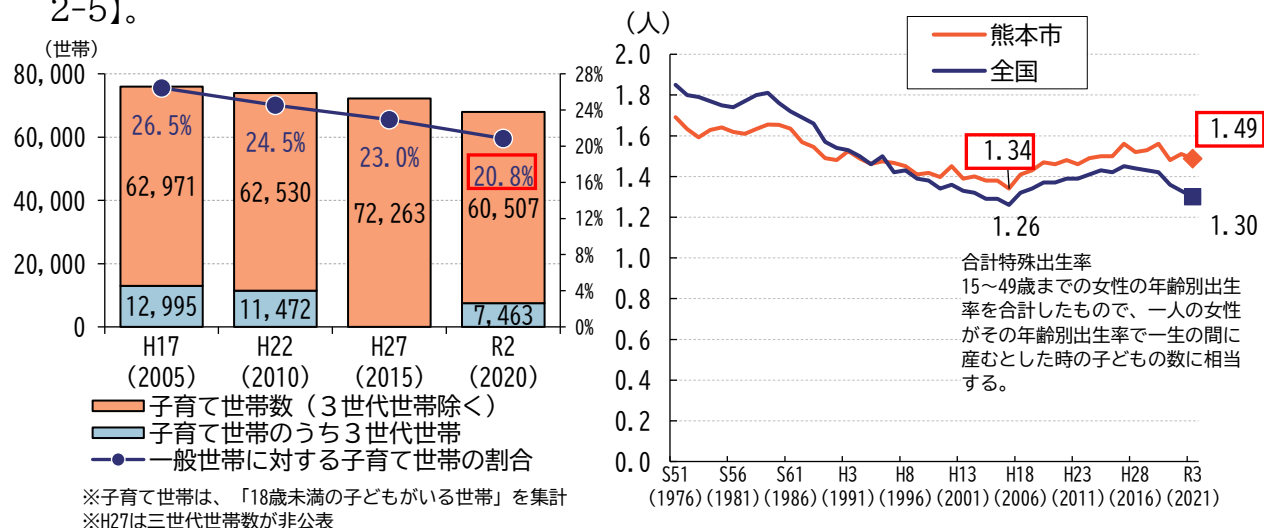
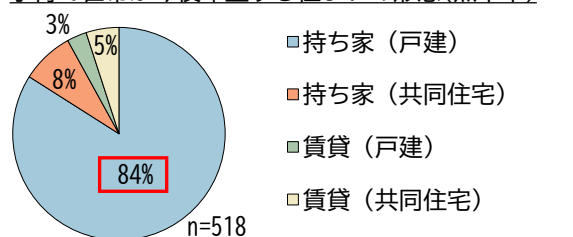


図2-5 子育て世帯の推移(熊本市)(左図)・合計特殊出生率の推移(右図)

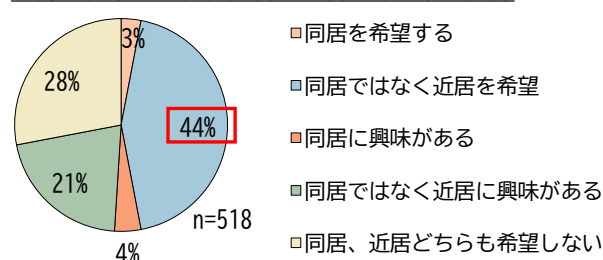
資料:熊本市オープンデータ 全国:人口動態統計(厚生労働省)国勢調査

- 子育て世帯が希望する住まいの形態は、「持ち家(戸建)」が84%を占め、将来の住み替え希望として、「市内」「住み替えの希望はない」と「熊本市内で住み替えたい」の合計は計86%となっています【図2-6 左上・左下】。
- 三世代同居・近居の希望は、「近居を希望」が44%と最も多く、次いで「同居、近居どちらも希望しない」が28%となっており、必要と考える住宅の補助は「住宅購入の補助」が55%と最も多くなっています【図2-6 右上・右下】。

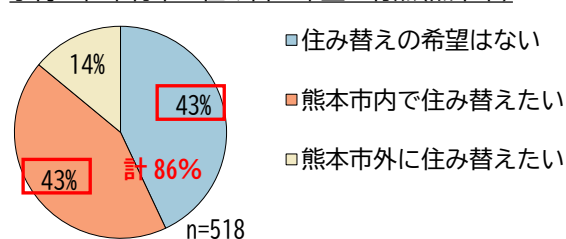
子育て世帯が今後希望する住まいの形態(熊本市)



子育て世帯の三世代同居・近居の希望(熊本市)



子育て世帯将来の住み替え希望の有無(熊本市)



子育て世帯が必要と考える住宅の補助(熊本市)

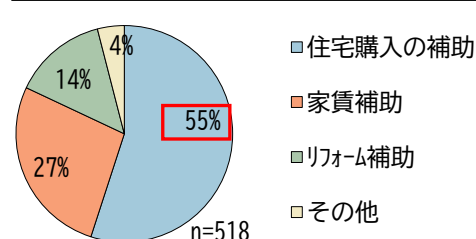


図2-6 子育て世帯のニーズ(熊本市)

資料:子育て世帯への住宅政策に関するアンケート調査(令和3年住宅政策課)

2. 現状 高齢者等の住宅確保要配慮者が増加傾向にあります。

課題 キーワード：バリアフリー、高齢者向け住宅、住宅セーフティネット

課題

- 高齢化率や高齢単身世帯割合は今後も上昇することが想定され、快適に暮らしていくために高齢者等に対応した住宅設備（バリアフリー）の整備率の向上が必要となることに加えて、サービス付き高齢者向け住宅等の受け皿の確保が課題です。
- 低額所得者や障がい者・要介護認定者、外国人等の住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できるように、公営住宅の整備・維持管理を推進するとともに、民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネットの強化が課題です。

現状

- 本市の高齢者を含む世帯は令和 2 年(2020 年)で約 10.9 万世帯となっており、全世帯に対する高齢世帯の割合は、33.5%となっています。また、高齢世帯の約 3 分の 1 が高齢単身世帯です【図 2-7】。
- 高齢者数は増加傾向にあり、令和 2 年は約 19.5 万人となっています。また、今後も増加を続ける見込みで令和 27 年(2045 年)には約 23 万人となることが推計されています【図 2-8】。

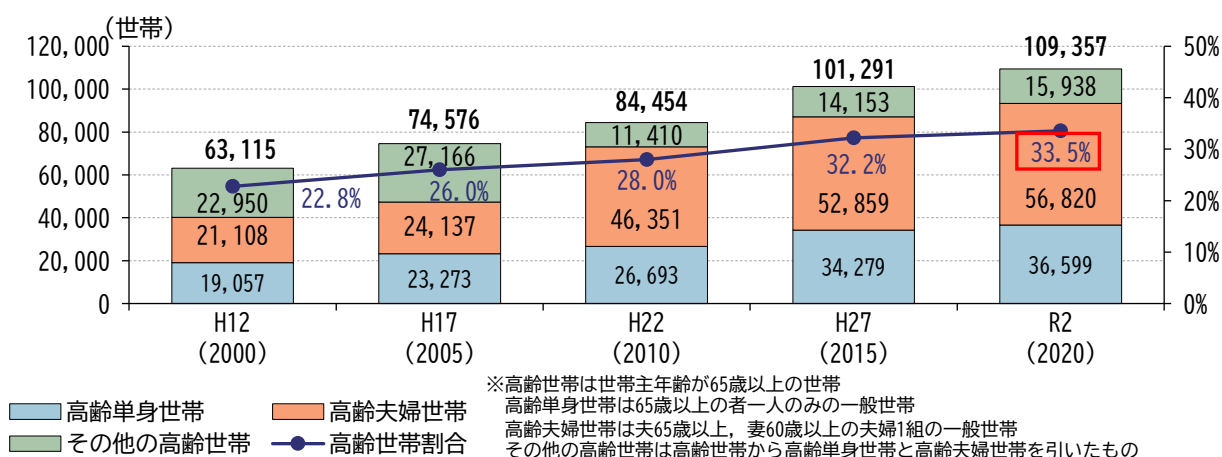


図 2-7 高齢者を含む世帯の推移と推計(熊本市)

資料：国勢調査

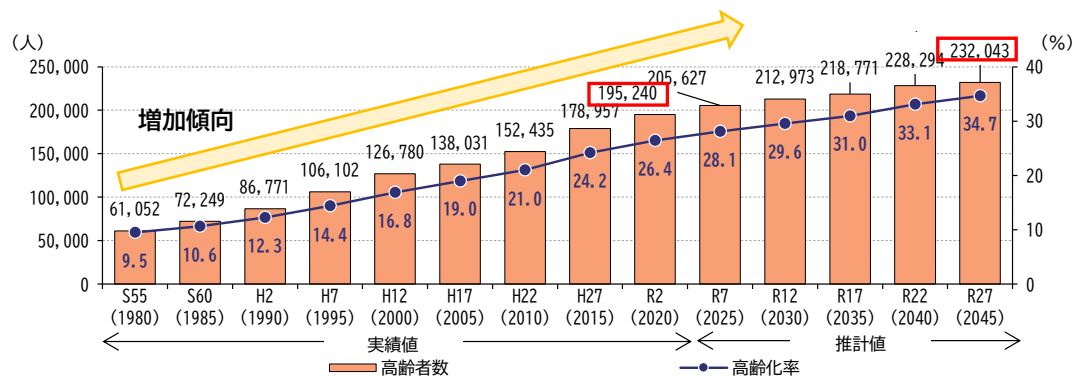


図 2-8 高齢者数と高齢化率の推移と推計(熊本市)

資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(令和 5 年推計)

- 住宅における高齢者等のための設備の設置状況をみると、「手すりがある」が 39.4%で最も多くなっています。一方、「高齢者等のための設備はない」は 41.9%を占め、全国、熊本県を上回っています【図 2-9】。

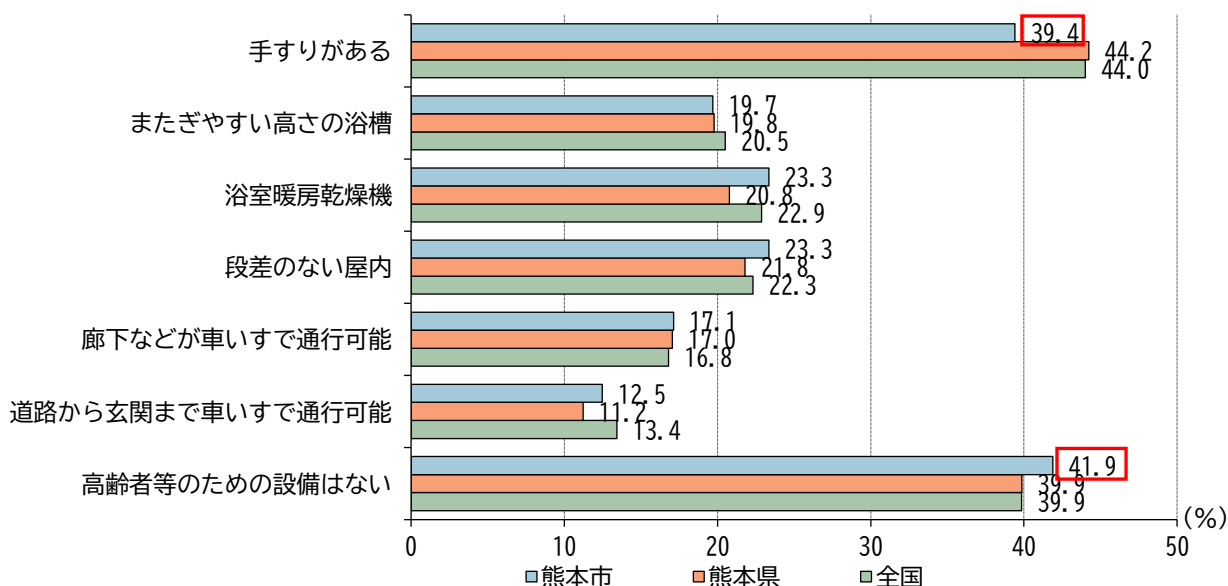


図 2-9 高齢者等のための設備の設置状況(熊本市)

資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

- 高齢者が居住する住宅の設備について、令和5年(2023年)時点で「手すりがある」が 53.5%、「またぎやすい高さの浴槽」が 27.9%、「段差のない屋内」が 26.7%と、高齢者が居住する住宅における整備率は、全住宅と比較すると高くなっています【図 2-10 左図】。
- 高齢者のための設備は、持家に比べ、借家で設置されている割合が低く、借家で設置率が最も高い「手すりがある」は 18.2%と、持家の 58.1%に比べて低くなっています【図 2-10 右図】。

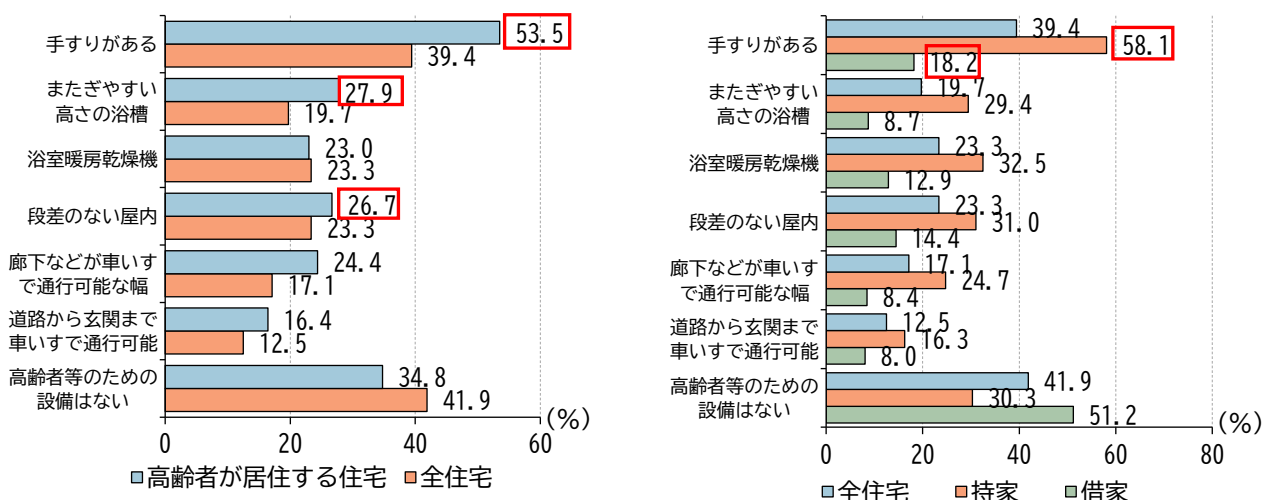


図 2-10 高齢者が居住する住宅の高齢者等のための設備の設置状況(熊本市)

資料：令和5年住宅・土地統計調査

- 平成10年(1998年)から平成25年(2013年)にかけて増加傾向にあった年収300万円未満世帯は、わずかに減少し、近年は全体の4割弱となっています【図2-11】。

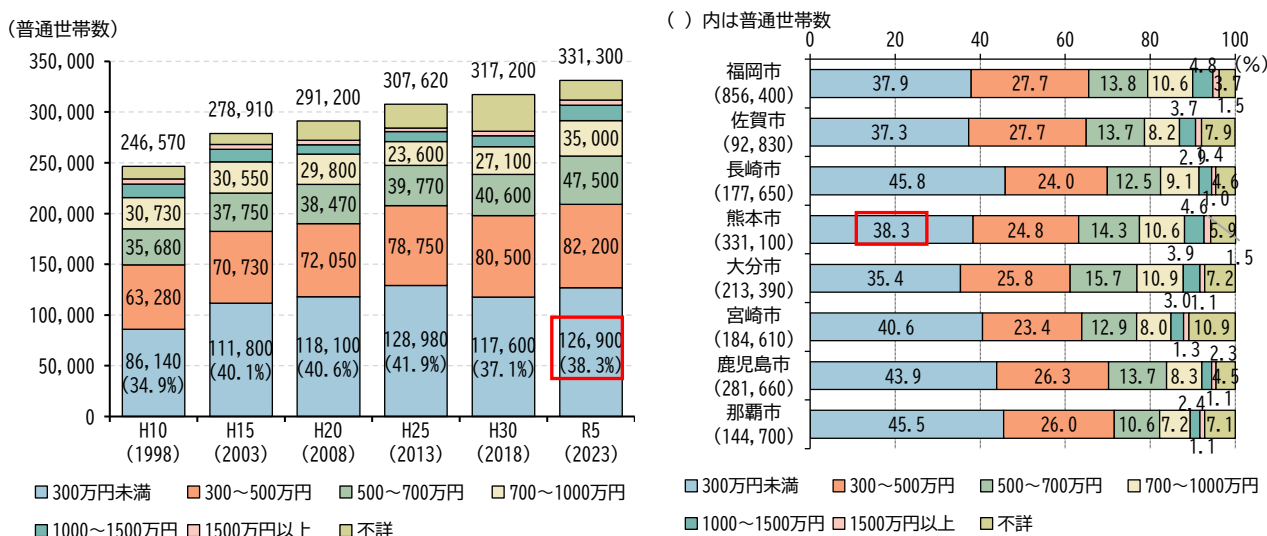


図2-11 世帯の年間収入階級別世帯数の推移(熊本市)(左図)・九州県庁所在市の割合(令和5年)(右図)

資料:平成10年~令和5年住宅・土地統計調査

- 令和3年(2021年)の本市の生活保護率は2.03%で、全国平均(1.63%)よりも高くなっています【図2-12右図】。
- 生活保護受給者数は、平成27年(2015年)以降減少傾向にあり、令和元年(2019年)時点で約1.5万人となっています。生活保護率は、平成27年の23.1%以降減少傾向にあります【図2-12下図】。

指定都市		中核市		※令和3年11月時点 ()内は平成23年度		生活保護率 (%)	
1 大阪市	4.83 (5.68)	1 函館市	4.51 (4.54)	21 枚方市	1.91 -	41 横須賀市	1.40 (1.21)
2 札幌市	3.61 (3.59)	2 那覇市	4.18 -	22 八戸市	1.83 -	42 福山市	1.31 (1.72)
3 堺市	2.98 (2.95)	3 尼崎市	3.75 (3.72)	23 大分市	1.74 (1.79)	43 松江市	1.31 -
4 神戸市	2.84 (3.09)	4 旭川市	3.63 (3.86)	24 秋田市	1.73 (1.67)	44 越谷市	1.29 -
5 京都市	2.83 (3.13)	5 東大阪市	3.48 (4.11)	25 明石市	1.67 -	45 いわき市	1.28 (1.41)
6 福岡市	2.64 (2.74)	6 高知市	3.31 (3.67)	26 八王子市	1.67 -	46 前橋市	1.26 (1.04)
7 北九州市	2.38 (2.41)	7 寝屋川市	3.17 -	27 高槻市	1.64 (1.53)	47 川崎市	1.22 (1.22)
8 千葉市	2.21 (1.78)	8 青森市	2.97 (2.87)	28 西宮市	1.60 (1.55)	48 柏市	1.16 (0.89)
9 熊本市	2.03 (2.01)	9 熊本市	2.95 -	29 宇都宮市	1.60 (1.57)	49 大津市	1.15 (1.13)
10 名古屋市	2.02 (2.02)	10 長崎市	2.92 (2.97)	30 盛岡市	1.57 (1.74)	50 福島市	1.12 -
11 広島市	1.96 (2.26)	11 鹿児島市	2.51 (2.49)	31 呉市	1.55 -	51 郡山市	1.02 (0.97)
12 相模原市	1.93 (1.62)	12 和歌山市	2.47 (2.25)	32 姫路市	1.54 (1.52)	52 福井市	0.99 -
13 川崎市	1.90 (2.20)	13 豊中市	2.38 -	33 高松市	1.50 (1.58)	53 高崎市	0.93 (0.78)
14 横浜市	1.83 (1.82)	14 松山市	2.20 (2.32)	34 岐阜市	1.49 (1.49)	54 一宮市	0.91 -
15 岡山市	1.75 (1.79)	15 久留米市	2.18 (1.85)	35 甲府市	1.48 -	55 金沢市	0.88 (0.82)
16 仙台市	1.70 (1.60)	16 宮崎市	2.09 (1.94)	36 下関市	1.47 (1.62)	56 長野市	0.87 (0.72)
17 新潟市	1.48 (1.33)	17 佐世保市	2.04 -	37 鳥取市	1.47 -	57 山形市	0.87 -
18 さいたま市	1.47 (1.47)	18 奈良市	2.00 (2.13)	38 倉敷市	1.46 (1.48)	58 松本市	0.77 -
19 静岡市	1.36 (1.10)	19 川口市	1.96 -	39 吹田市	1.44 -	59 豊橋市	0.60 (0.67)
20 浜松市	0.91 (0.92)	20 水戸市	1.91 -	40 船橋市	1.44 (1.34)	60 富山市	0.60 (0.41)
						61 岡崎市	0.58 (0.57)
						62 豊田市	0.56 (0.60)
全国	1.63 (1.62)						

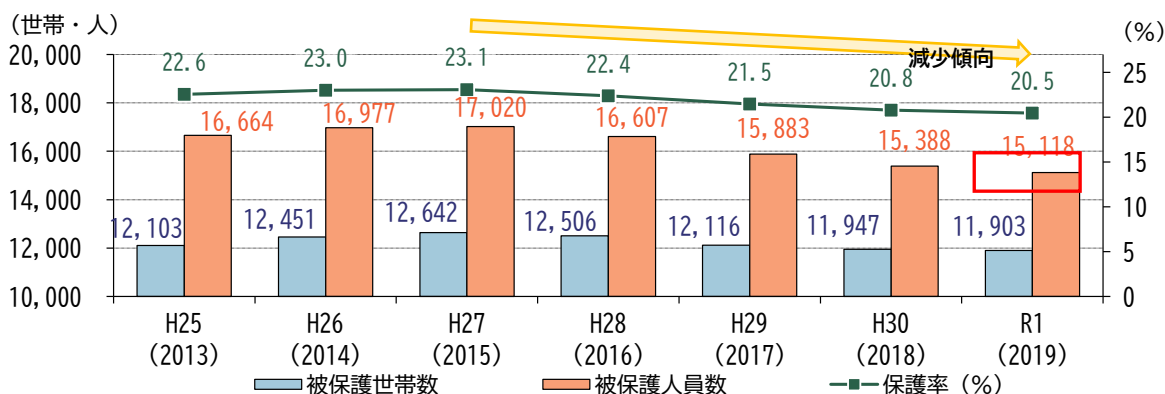


図2-12 生活保護受給者数等の比較、推移(熊本市)

資料:国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(令和5年推計)

- 障がい者や要介護認定者等の配慮が必要な方が増加傾向にあります。要支援・要介護認定者数は増加傾向にあり、平成30年(2018年)に4万人を超え、以降は横ばいで推移しています【図2-13】。

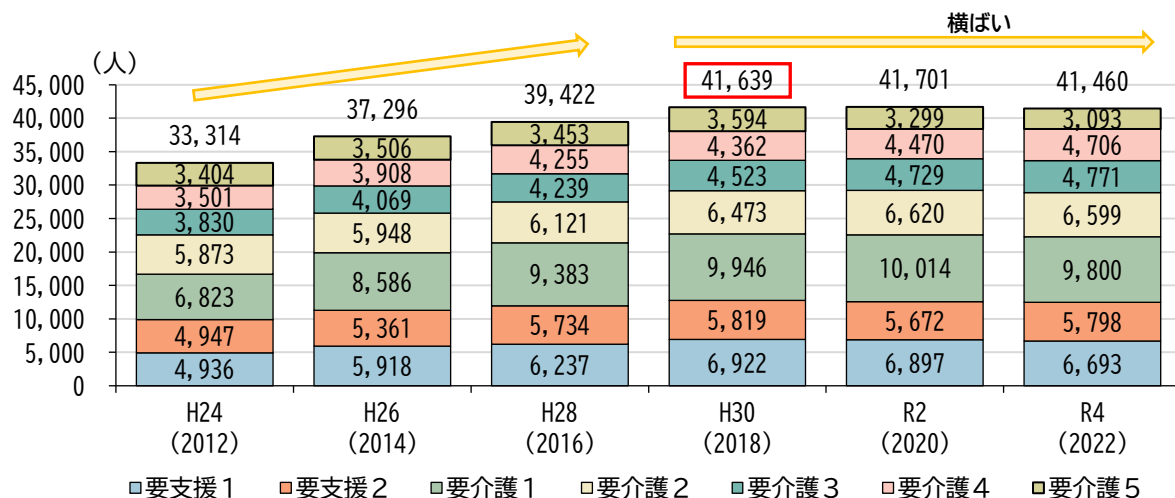


図2-13 要支援・要介護認定者数の推移(熊本市)

資料:熊本市介護保険課

- 市営住宅においては、平成29年(2017年)から令和元年(2020年)を除き、退去戸数と入居戸数が概ね均衡を保っています【図2-14 左図】。
- 地域によって市営住宅の空住戸率に差があり、清水地区が31.4%で最も高くなっています【図2-14 右図】。

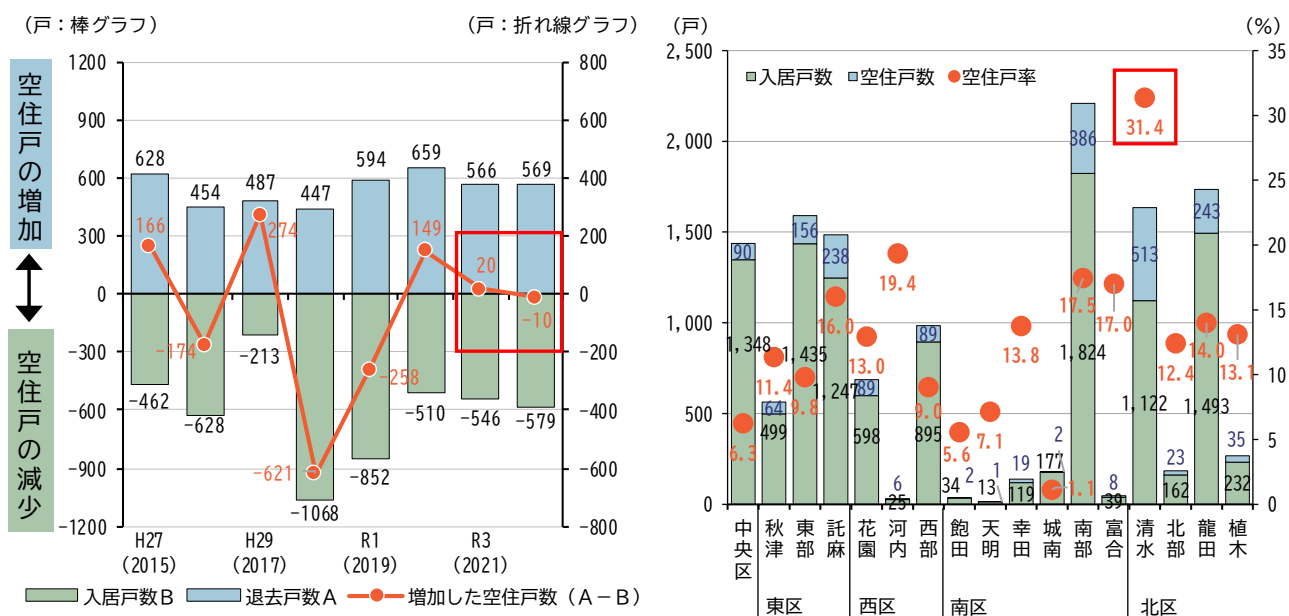


図2-14 本市市営住宅の入退去者数の推移(左図)・

行政区別、まちづくりセンター所管地域別の市営住宅管理戸数(令和5年11月)(右図)

資料:熊本市市営住宅課・住宅政策課

- セーフティネット住宅は令和 6 年(2024 年)9 月現在で、約 930 棟、約 6,700 戸が登録されています【図 2-15】。
- 登録されているセーフティネット住宅の平均家賃をみると、市全体で約 5.3 万円となっています。また、共益費や敷金と 1 ヶ月分の家賃を含む初期費用の平均は 10 万円超となっています。なお、家賃が 3.1 万円以下の住宅は登録数に対して少ない状況となっています【図 2-15】。

	棟数	戸数
セーフティネット住宅	932棟	6,661戸

※令和 6 年 9 月現在

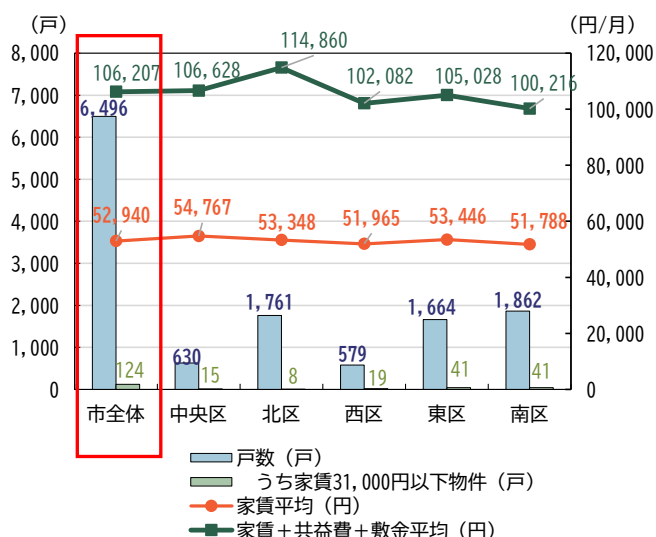


図 2-15 セーフティネット住宅の家賃等の状況(グラフは令和 6 年 2 月 1 日現在、熊本市)

資料:熊本市住宅政策課

- 市内の外国人人口は、令和 2 年(2020 年)まで増加していましたが、新型コロナ禍を機に一時減となりました。しかし、令和 5 年(2023 年)以降は再度増加に転じました。特に、中央区・東区・北区は増加の幅が大きくなりました【図 2-16】。

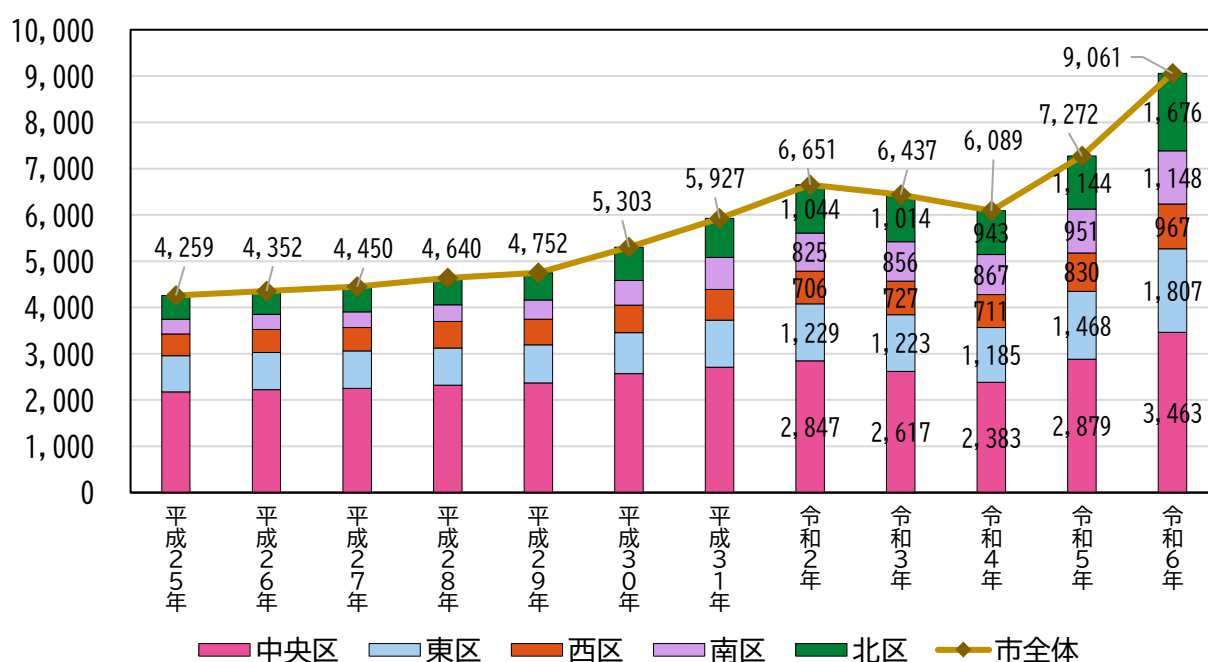


図 2-16 外国人人口の推移(各年 1 月 1 日現在、熊本市・行政区別)

資料:住民基本台帳

2-3 「住まい」の視点における現状と課題

3. 現状 老朽化した住宅(戸建て・マンション)や空き家の増加が進んでいます。

課題 キーワード:耐震化、災害に強い住宅、空き家対策、マンション管理適正化

課題

- 近年頻発化、激甚化する災害に備えるため、住宅の耐震化をはじめ災害への備えの充実が必要です。
- 空き家は一時的に減少したものの、今後、増加が見込まれており、管理不全空き家等が増えると、住環境の悪化を招く恐れがあります。そのため、空き家の除却や既存住宅の流通を促す等、安全性の維持・向上に資する取組が必要です。
- マンションは、価値観の異なる区分所有者間での合意形成を必要とする困難さに加え、居住者の高齢化と建物の老朽化という 2 つの老いの急速な進行により、様々な問題が顕在化しています。そのため、管理組合の自主自立による管理適正化により管理不全を未然に防止することが必要です。

現状

- 市内住宅数は増加傾向にあり、令和 5 年(2020 年)時点で約 38.5 万戸です。空き家率は平成 25 年(2013 年)までは増加傾向にあったものの、平成 30 年(2018 年)には減少し、令和 5 年は 13.2%です【図 2-17】。

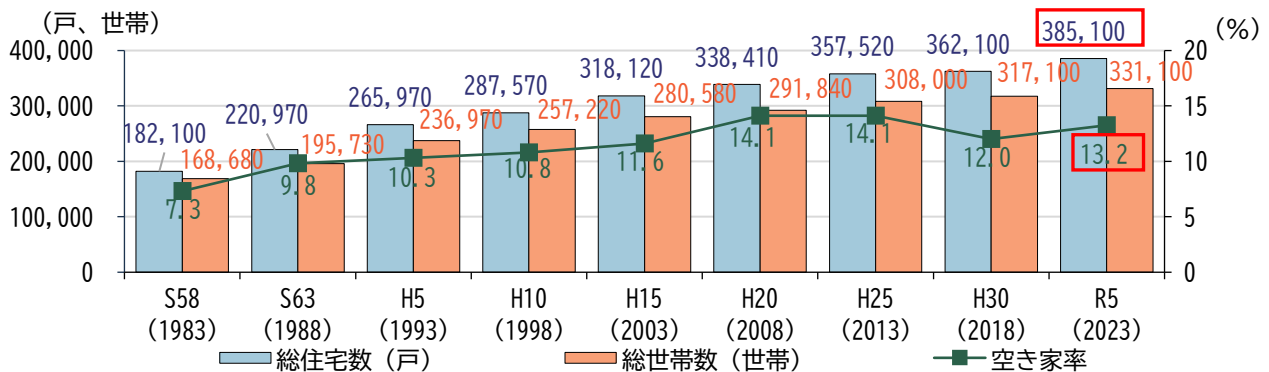


図 2-17 総住宅数及び総世帯数、空き家率の推移(熊本市)

資料: 令和 5 年住宅・土地統計調査

- 建築時期が古い住宅は持家の割合が高く、新しい住宅では借家の割合が高い傾向にあります【図 2-18】。

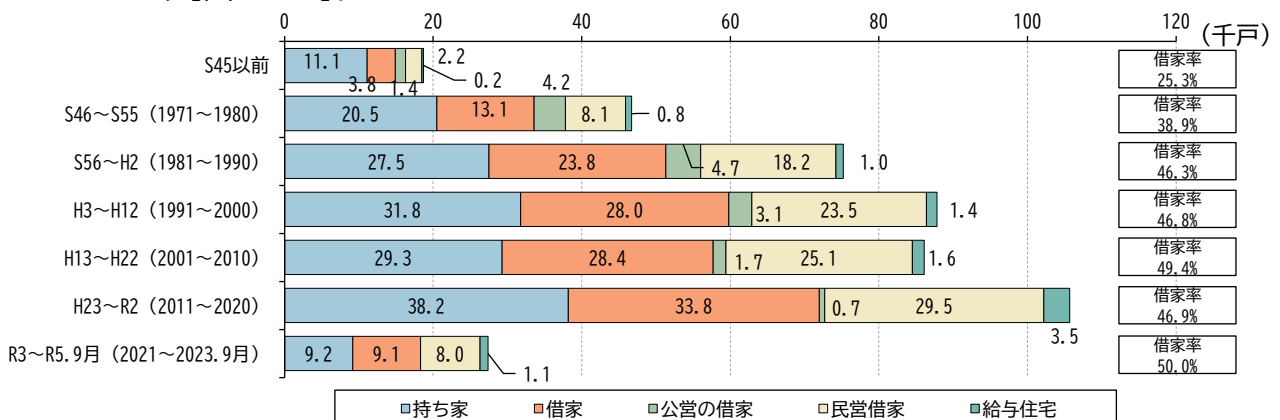


図 2-18 建築時期別、所有関係別の住宅戸数(熊本市)

資料: 令和 5 年住宅・土地統計調査

- 本市の住宅購入に係る中古住宅割合は 18.5%と、政令指定都市平均の 23.4%よりも低くなっており、中古住宅の流通割合が低いといえます。【図 2-19】。

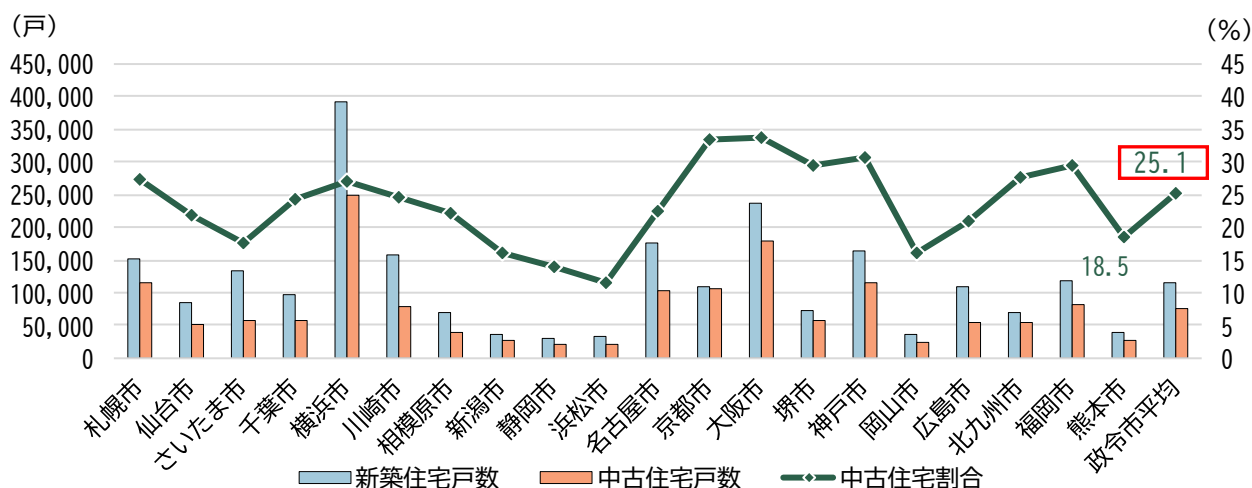


図 2-19 政令市における住宅取得数・中古住宅の流通割合(熊本市)

資料: 令和 5 年住宅・土地統計調査

- 過年度に耐震改修工事を行った本市の戸建木造住宅(119 戸)のうち、熊本地震において無被害が 56 戸、住宅の一部に目立つひび割れや外壁の剥離が見受けられたものが 52 戸、傾きが見受けられたものが1戸で、倒壊は 0 戸となっています【図 2-20 上表】。
- 建築物耐震化促進事業の実績は、平成 28 年(2016 年)の熊本地震以降急増しました。また令和 3 年(2021 年)現在、耐震化率は 93.9%にのぼり、事業の対象となる住宅が少なくなっており、実績は令和 3 年以降横ばいで推移しています【図 2-20 下図】。

被害の程度	戸数	%
無被害	56	47.1%
一部ひび割れ	52	43.7%
外壁の剥離	10	8.4%
傾き	1	0.8%
倒壊	0	0.0%
調査対象	119	100.0%

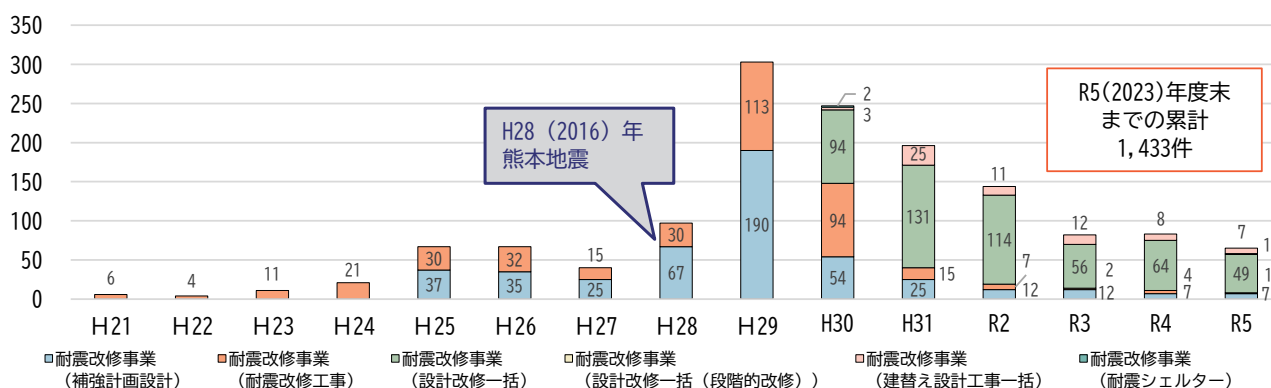
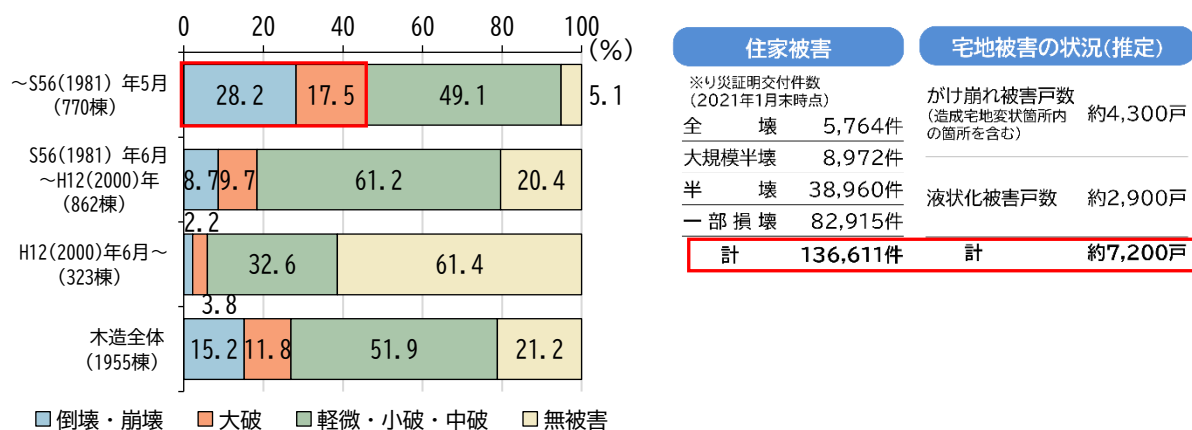


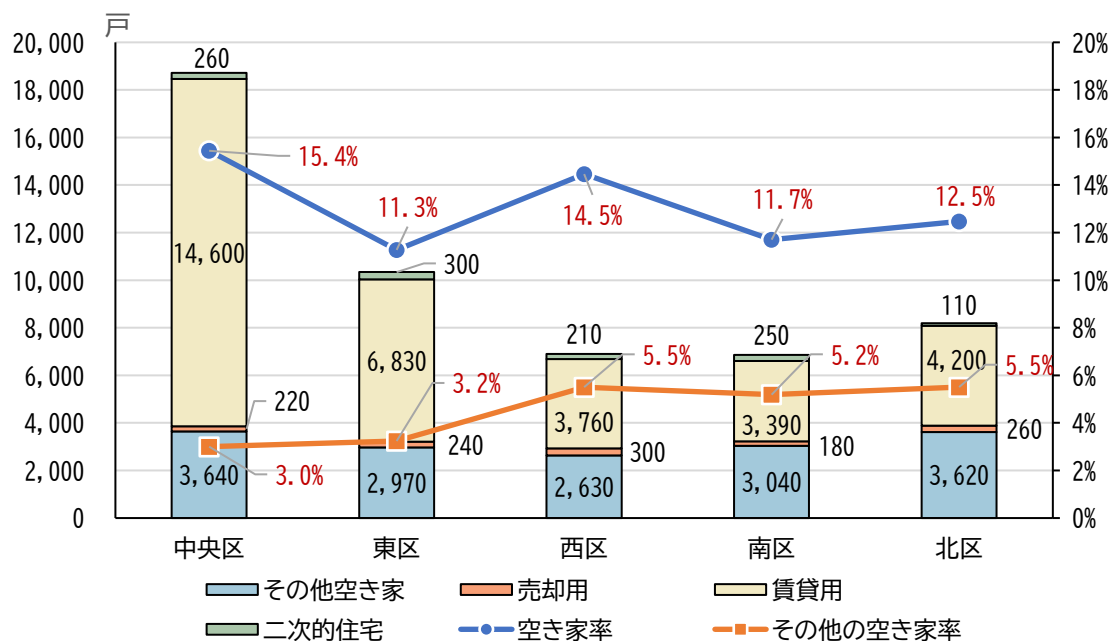
図 2-20 補助事業を活用し耐震改修工事を行った戸建木造住宅の被害調査結果(上表)・建築物耐震化促進事業(耐震改修の工事ほか)の実績(下図)

資料: 熊本市住宅政策課

- 平成 28 年(2016 年)熊本地震に際して、前震では益城町で最大震度 7、本震では益城町及び西原村で最大震度 7 を観測し、これら震源地や近隣市町村における住宅や建築物等に多くの被害が発生しました。特に益城町では、旧耐震基準以前の木造住宅に倒壊・崩壊、大破が多く見られました【図 2-21 左図】。
- 熊本地震における本市の住家被害は 136,611 件、宅地被害は約 7,200 戸となっており、多くの被害が発生しました【図 2-21 右図】。



- 令和 5 年(2023 年)の本市の空き家率は 13.2%であり【図 2-17】、区によって空き家の種類ごとの構成割合が異なります。最も空き家率が高いのは中央区で 15.4%ですが、これは賃貸用の空き家戸数が影響していると考えられます【図 2-22】。



- 本市建築時期別住宅戸数では、平成3～平成12年(1991～2002 年)が約 6 万戸で最も多く、次いで昭和56～平成2年(1981～1990 年)が約5.1万戸で多くっており、建築後 30 年程度の住宅が多くなっています【図 2-23 左図】。
- 本市の住宅のうち、腐朽・破損があるものは 3.9%で全国の 4.1%と同程度となっており、空き家においては、腐朽・破損があるものは 17.6%で全国の 15.5%をわずかに上回っています【図 2-23 右図】。

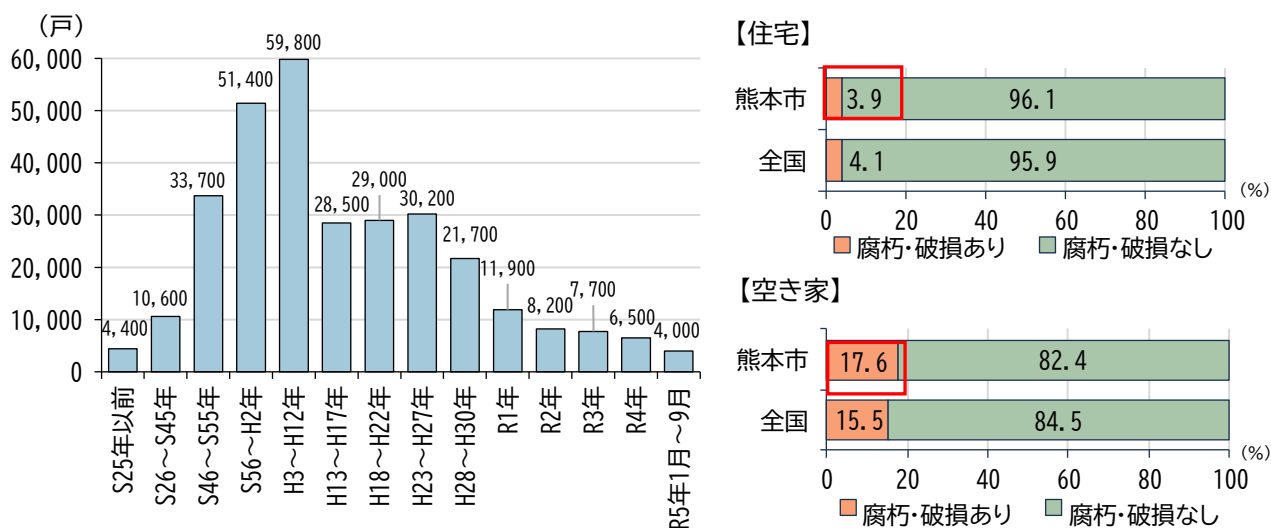


図 2-23 一般住宅の建築時期別住宅数(熊本市)(左図)・住宅、空き家の腐朽・破損の有無(右図)

資料:令和 5 年住宅・土地統計調査

- 本市のマンションストック数は、令和6年(2024 年)4月時点で約 38,000 戸であり、市民の約 11%が住む本市の重要な居住形態です。マンションストックのうち築 40 年以上経過したものは全体の約 9%であり、10 年後の令和 16 年(2034 年)には全体の約 36%になる見通しです【図 2-24】。

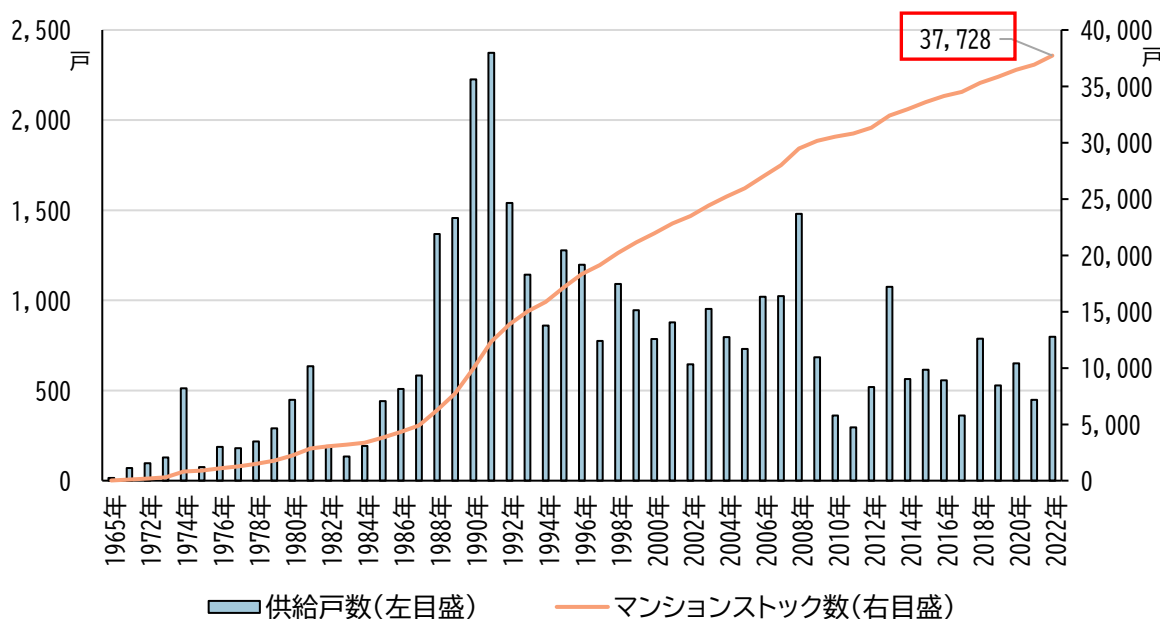


図 2-24 マンションストック数(住戸数)の推移(熊本市)

※ 2024 年 4 月時点において現存するマンションを竣工年順に並べたものであり、必ずしもその年に竣工されたものの数ではない(その年に竣工したが、現時点で除却されているものは除かれている)。

資料:熊本市マンション管理適正化推進計画

4. 現状 バリアフリー対応や新たな住宅設備の導入が進んでいない状況にあります。

課題 キーワード：バリアフリー、住宅設備、機能の水準向上、環境配慮、省エネ

課題

- バリアフリーや断熱性能等を向上させる住宅設備・機能を導入し、安全・快適に暮らせる良質な住まいづくりが必要です。
- 2050 年カーボンニュートラル及び持続可能な住まいの実現に向け、省エネ・創エネ・蓄エネを促進する等、環境に配慮した住まいの普及啓発が必要です。

現状

- 本市全住宅のうち 41.9%は、高齢者等に配慮したバリアフリー設備の導入が進んでいない住宅です【図 2-9】。
- 本市では、家庭部門における温室効果ガス排出量は減少傾向にあります。再生可能エネルギーの普及等により電力排出係数(電力会社で 1kWh の電気を作る際にどれくらいの CO₂ を排出したか)が基礎年度から減少していることに加え、家庭において高効率家電への更新などの省エネ対策が推進されていることが要因と考えられます【図 2-25】。

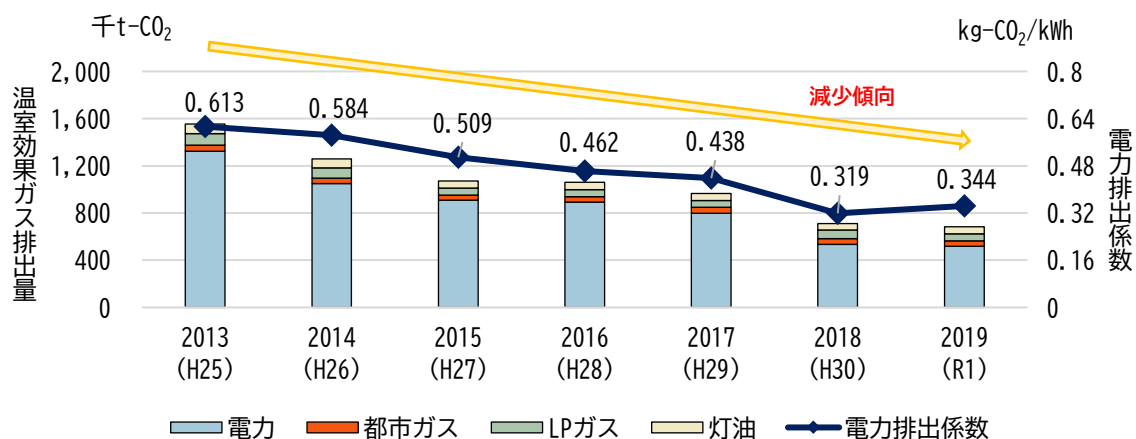


図 2-25 家庭部門の CO₂ 排出量の推移(熊本市)

資料：温室効果ガス排出量の算定結果について(2019 年度(令和元年度))報告書(熊本市・令和 6 年公表)

- 本市の家庭部門における世帯あたり年間エネルギー消費量をみると、給湯・厨房が 39%、冷暖房が 27%、動力・照明ほか 34%を占めています。【図 2-26】。

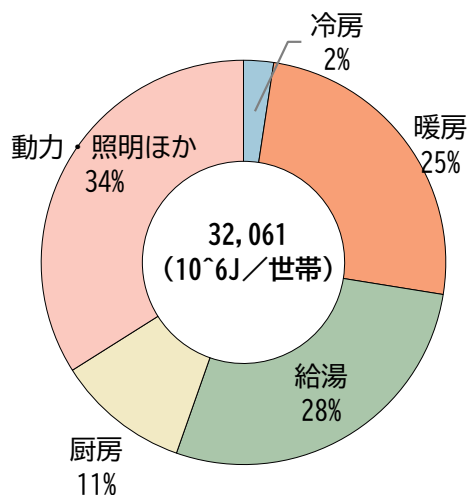


図 2-26 世帯あたり年間エネルギー消費量
(家庭部門)(熊本市)

資料：日本エネルギー経済研究所「エネルギー・経済統計要覧」、
資源エネルギー庁「総合エネルギー統計」、
総務省「住民基本台帳」を基に資源エネルギー庁作成

- 本市の全住宅の太陽光発電設置率は 7.5%、二重サッシ又は複層ガラスの窓なしの住宅は 68.5%です。建築時期が新しいほど、これらの設備の設置率が高い傾向にあります【図 2-27】。

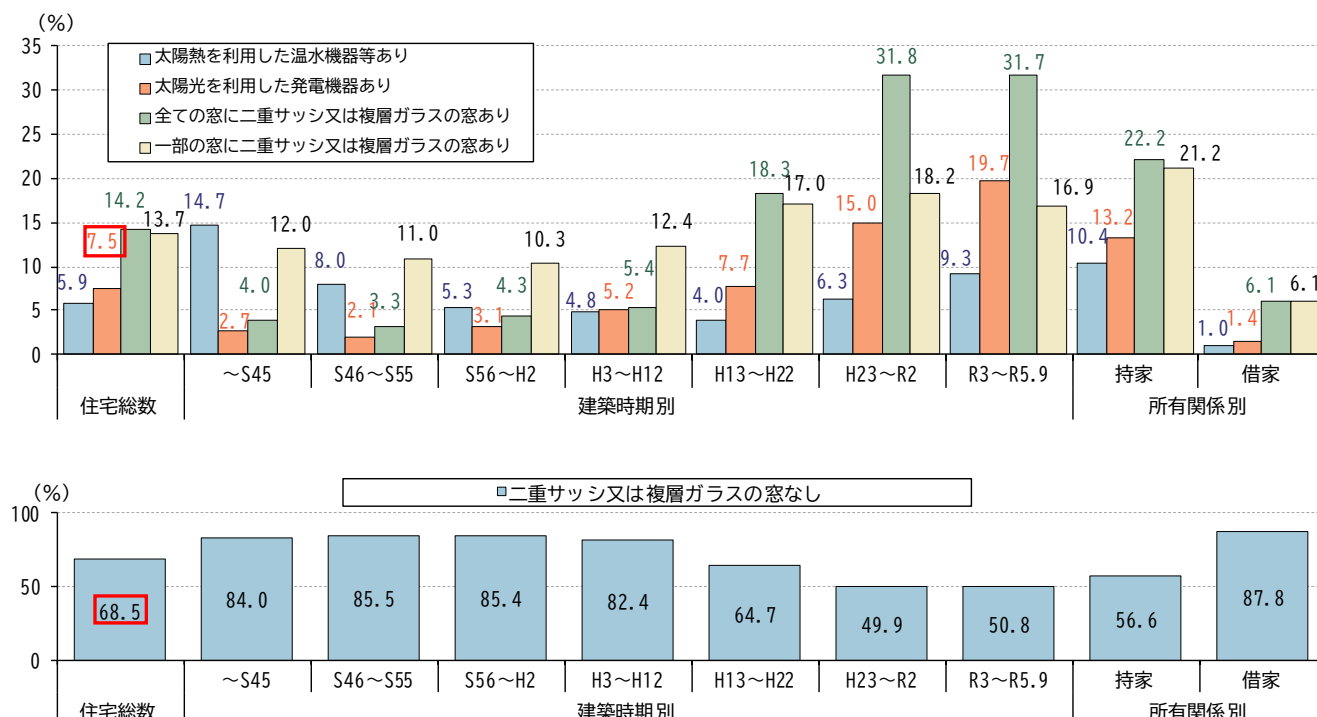


図 2-27 住宅における省エネルギー設備の設置状況(熊本市)

資料: 令和 5 年住宅・土地統計調査

- 二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がすべての窓にある住宅は、本市で 47,100 戸となっており、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓が一部の窓にある住宅は 45,400 戸となっています【図 2-28】。

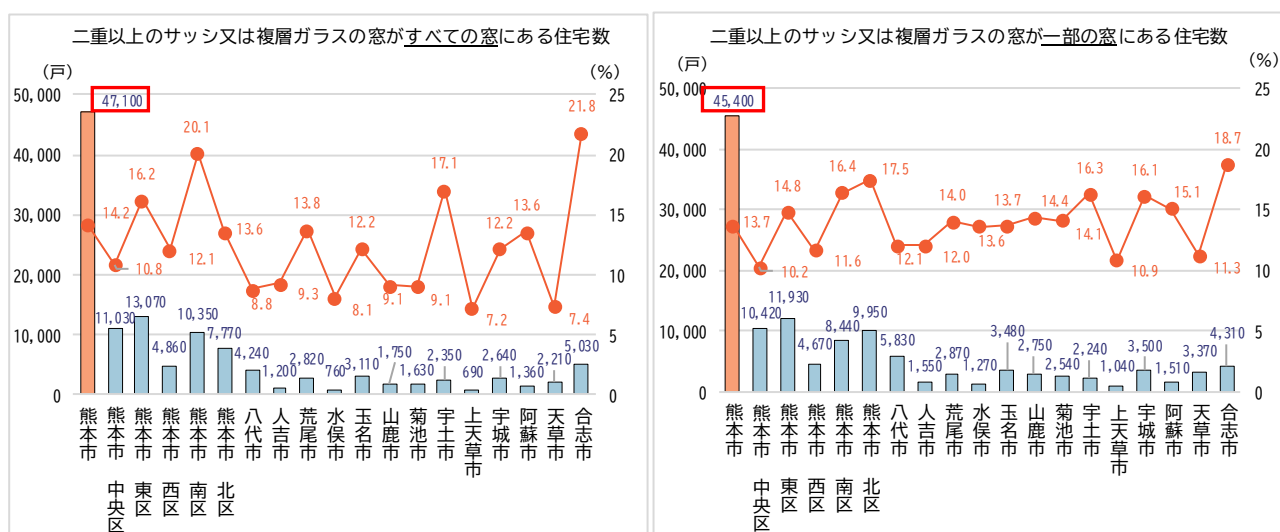


図 2-28 二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がある住宅数・割合

資料: 令和5年住宅・土地統計調査

2-4 「まち」の視点における現状と課題

5. **現状** 市政情報(住宅関連含め)の入手方法が世代によって異なります。
住宅の新築着工が減少しています。

課題 キーワード:適切な情報提供、住教育、住生活関連のサービス水準向上・
効率化、DX

課題

- 多様な世代に住生活に関する情報を周知するため、適切な情報提供手法を検討、実行することが求められます。また、市民が主体的に住生活の向上に向けて取り組むために住教育の充実が必要です。
- 住宅の新築着工数及び建設業の就業者数が減少するなかで、今後も居住の受け皿を確保していくために、住宅建設・維持管理、流通等に係る効率化が課題です。また、これら住宅関連産業を含め、介護等多岐にわたる住生活関連サービスにおいて DX を推進する等、技術力やサービスの質の向上が課題です。

現状

- 市政情報の入手媒体をみると、全世代では市公式 SNS が最も多くなっています。多くの世代では市政だより、市ホームページから情報入手する人が多い一方で、20 代は特に市公式 SNS が多く、世代により入手経路が異なります【図 2-29】。

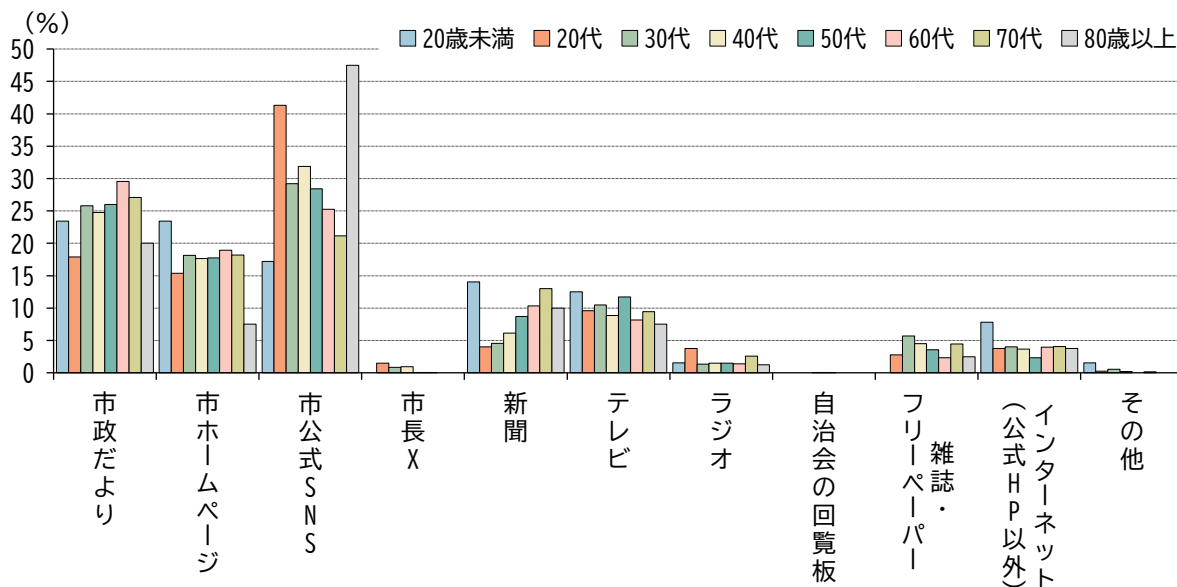


図 2-29 本市に関する情報の入手媒体(複数回答可)

資料:市政だよりアンケートより市政情報の取得方法(R3.8 全 3,297 人回答、複数選択)

- 市内新築住宅の着工数をみると、平成 30 年(2018 年)以降減少傾向で、令和 2 年(2020 年)は 7,153 戸となっています【図 2-30 左図】。
- 九州エリアの建設業の労働人口をみると、平成 15 年(2003 年)の 74 万人から令和 5 年(2023 年)の 44 万人に減少しています。また、年齢別にみると 65 歳以上が 4.1% から 18.2%に増加しており、建設業労働者の高齢化が進んでいます【図 2-30 右図】。

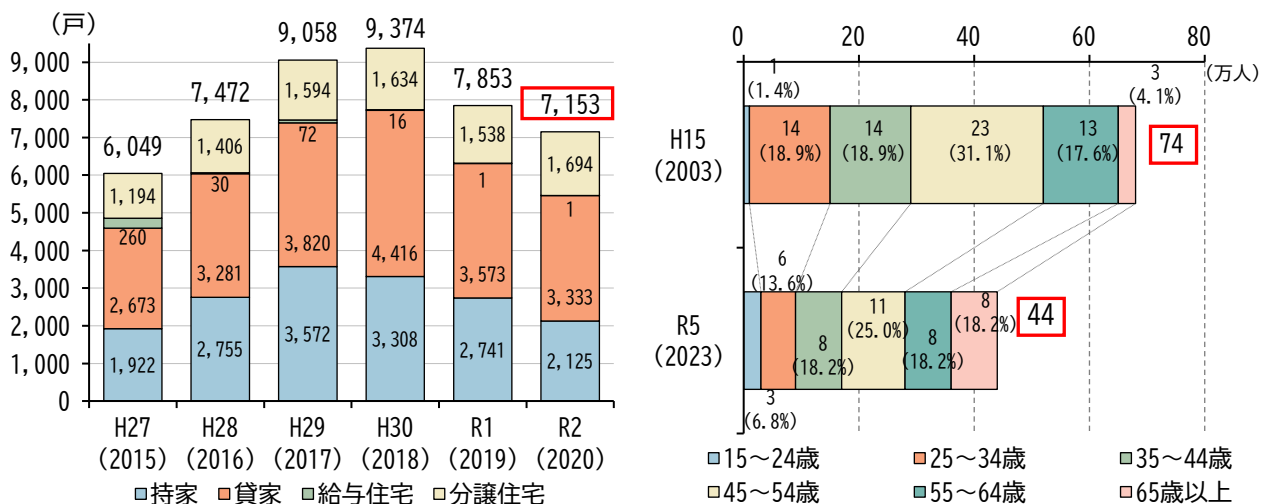


図 2-30 本市新築住宅の着工数(左図)・年齢別建設業の九州エリア労働人口(右図)

資料：熊本市統計書・労働力調査

6. **現状** 地域活動の参加率が低い状況にあります。
 新たな働き方が増加、企業進出に伴う人口流入が見込まれます。
 居住意向が微増傾向にある一方で、居住環境の満足度は微減しています。
- 課題** キーワード：地域コミュニティ、地域活動支援、自治会加入率、新しい生活様式、半導体企業等の進出、移住・定住、住宅取得支援

課題

- 市民が安心・快適に生活できる地域コミュニティや住環境の充実を図るため、自治会の加入率の維持とともに、地域活動への支援を図り、住民同士が知り合い・協働できる環境の構築が必要です。
- 熊本への半導体企業等の進出、住まい方の多様化に伴う移住・定住に対応するため、移住・定住希望者向けの情報周知及び住宅の取得支援等の充実、生活利便性の向上等が必要です。

現状

- 本市自治会加入率は 84～86％を推移しており、地域コミュニティ活動が活発な都市といえます【図 2-31】。

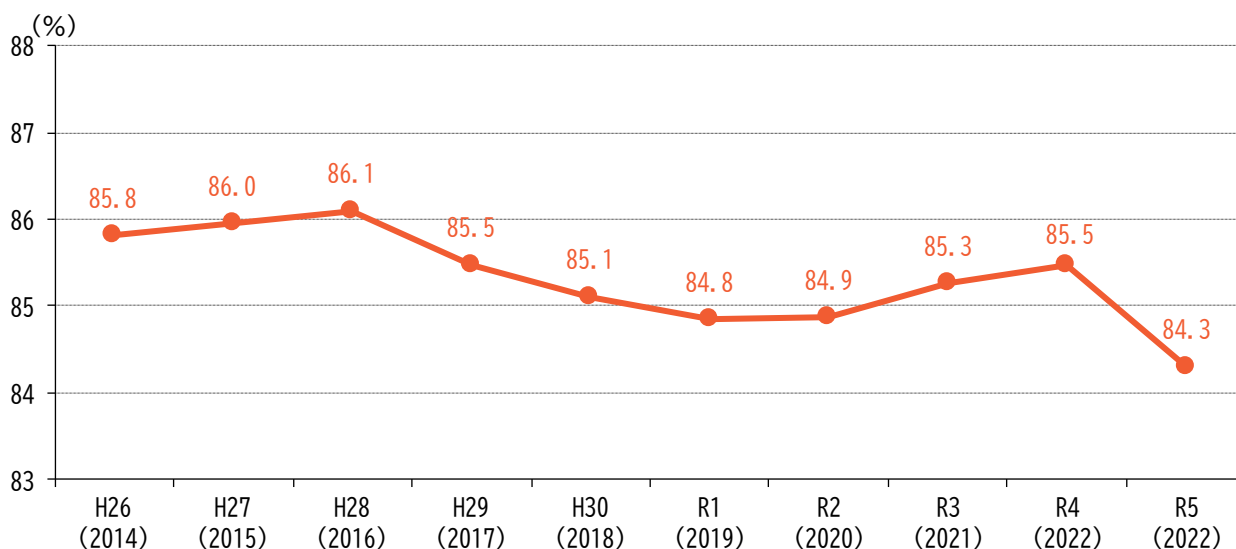


図 2-31 町内自治会加入率

資料：熊本市地域活動推進課

- 過去 1 年間に地域活動(自治会等の活動、ボランティア、NPOの活動等)に参加したことがない市民の割合が半数を超えている状況が続いています【図 2-32】。

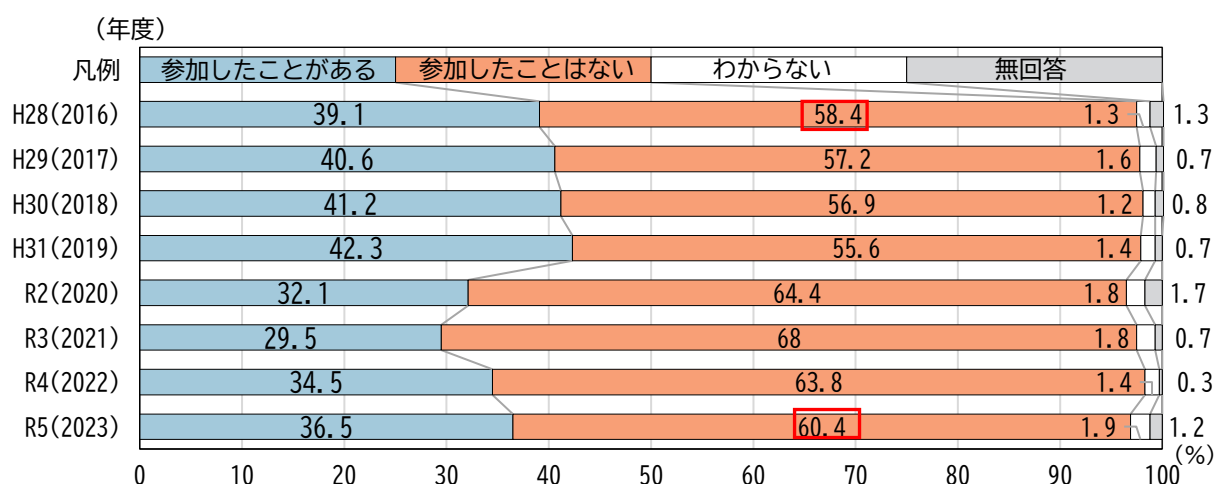


図 2-32 地域活動への参加状況

資料: 令和 5 年度熊本市第 7 次総合計画市民アンケート報告書

- 本市地域別の外国人人口はアジアが最も多く、次いで北アメリカとなっています。令和 5 年(2023 年)ではアジアで8,277 人、北アメリカが 293 人となっています【図 2-33 左図】。
- 令和5年 12 月末時点の本市国籍別の外国人人口構成比をみると、中国が 22%と最も多く、次いでベトナムが 16%、台湾が 9%となっています【図 2-33 右図】。半導体関連企業等の県内進出に伴い、本市や近隣市町への人口の流入が見込まれます。

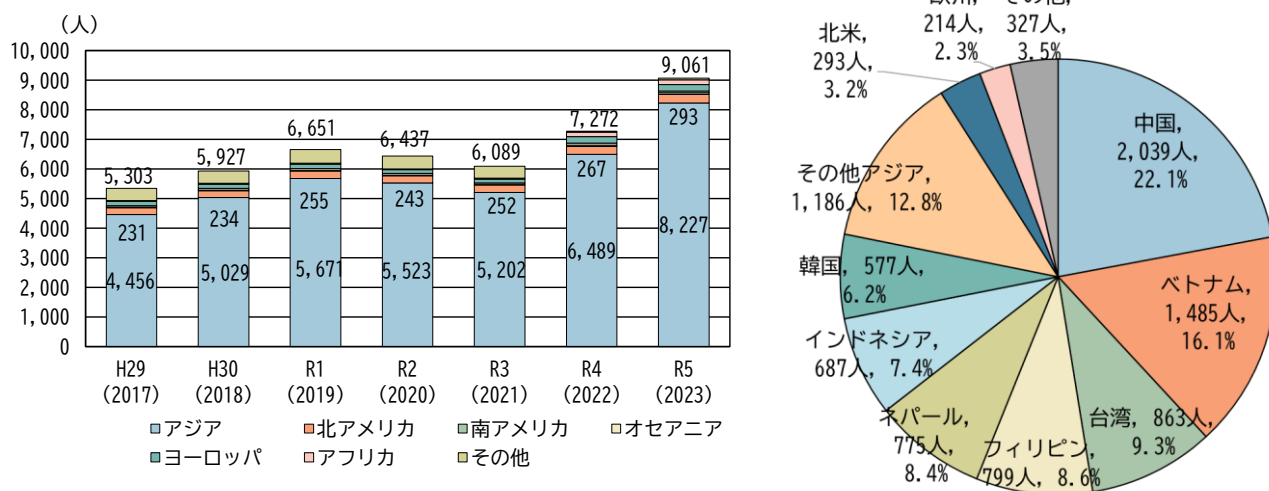


図 2-33 熊本市の地域別外国人人口の推移(左図)・国籍別内訳(令和 5 年)(右図)

資料: 住民基本台帳(各年 12 月末現在)

- 新型コロナウイルス感染症が流行した令和元年(2019 年)以降、雇用型テレワーカー(在宅勤務者)の割合が増加しており、九州を含む地方都市圏では、令和 4 年(2022 年)時点で 18.1%です【図 2-34】。

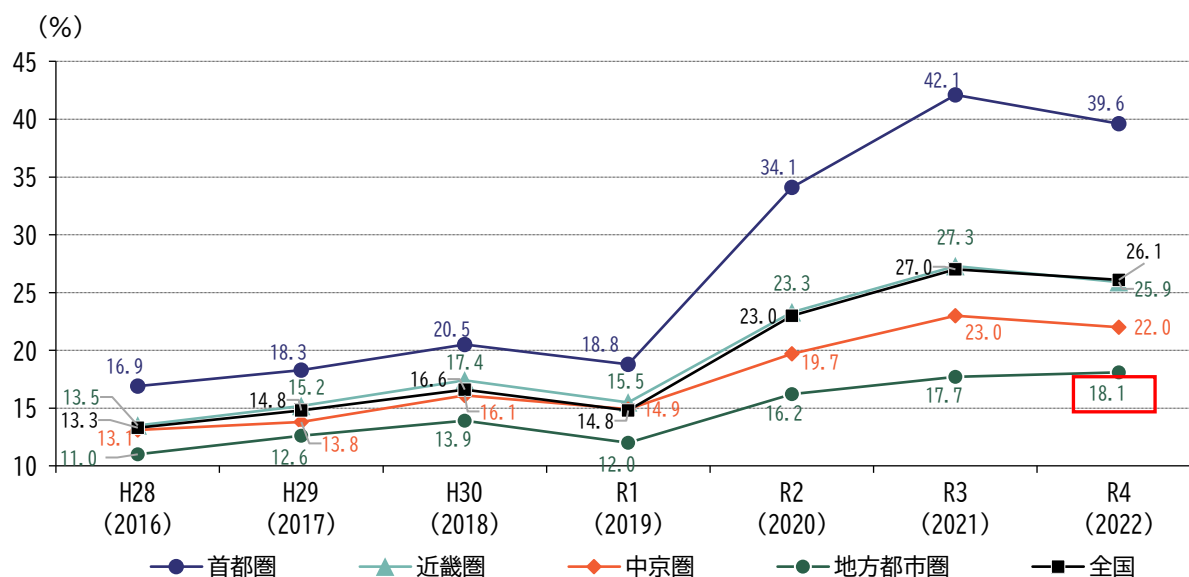


図 2-34 雇用型テレワーカーの割合

資料:テレワーク人口実態調査(令和 5 年 3 月)(国土交通省)

- 市民アンケート調査において「良好な居住環境が保たれていると感じる」と回答した市民の割合は、平成 30 年(2018 年)調査の 63.1%から減少し、令和 5 年(2023 年)で 61.5%となっています。これに対して、「本市に住み続けたいと感じる」と回答した市民の割合は、平成 30 年調査の 74.9%から令和 5 年には 76.2%に増加しています【図 2-35】。

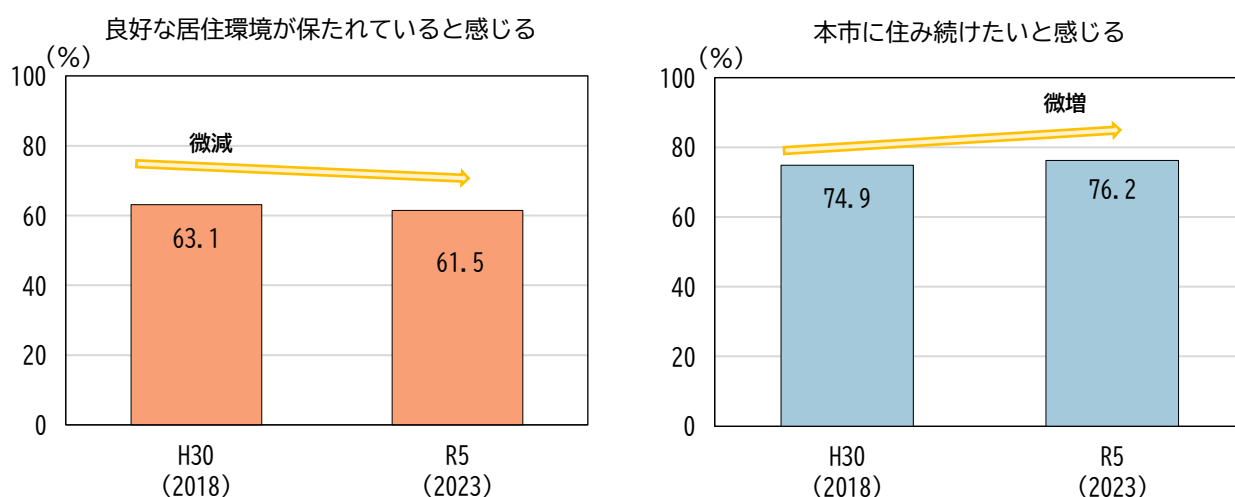


図 2-35 住環境に関する満足度

資料:令和 5 年度熊本市第 7 次総合計画市民アンケート報告書

第3章 基本理念と目標

3-1 基本理念

「上質な生活都市」

市民が住み続けたい、だれもが住んでみたくなる、訪れたくなるまち

本計画は本市の住生活分野を統括する計画です。

本市の総合計画では、「めざすまちの姿」として「上質な生活都市」を掲げています。本計画においても、市民のだれにとっても安心・安全で豊かな住生活を実現し、市民が住み続けたい、だれもが住んでみたくなる、訪れたくなるまち「上質な生活都市」を目指します。

3-2 方針

基本理念の実現に向け、本計画における2つの方針を設定します。

方針①「上質な住まい」の実現

市民の暮らしを支える「住まい」の水準を向上するとともに、だれも（「ひと」）が安心して「住まい」を確保できるよう、各施策に取り組みます。

「上質な住まい」とは、高い住宅性能に加え、多様な人々のニーズに応じた住まいのことです。耐震・バリアフリー・省エネ性能といった住まいの性能が高い（ハード面の充実）ことはもちろんのこと、多様な市民がその立場や状況、志向に応じて適切、安心な住まいを選択、確保できる状態にあること（ソフト面の充実）も重要です。

方針②「上質な住環境」の実現

「上質な住まい」の集合体である「まち」において、豊かな住生活の実現に不可欠な「住環境」の向上に資する各施策に取り組みます。

「上質な住環境」とは、「上質な住まい」が持続するように、地域コミュニティや住生活関連サービス等、住生活を取り巻き支えるあらゆるものが充実している住環境のことです。



3-3 視点と目標の設定

2つの方針に、第2章で整理した3つの視点を当てはめ、その中で5つの目標を設定します。具体的には、方針①『「上質な住まい」の実現』に視点「ひと」と「住まい」を、方針②『「上質な住環境」の実現』に視点「まち」を当てはめます。

視点「ひと」においては、目標 1「安心な住まいの確保」を、視点「住まい」においては、目標 2「安全な住まいの実現」、目標 3「良質な住まいの実現」、目標 4「持続可能な住まいの実現」を、視点「まち」においては、目標 5「豊かな住生活を支える住環境の向上」をそれぞれ設定します。

基本理念	方針	視点	目 標
3章 理念と目標 「上質な生活都市」市民が住み続けたい、だれもが住んでみたくなる、訪れたいなるまち	「上質な住まい」の実現	ひと	1. だれもが心豊かに暮らせる「安心な住まいの確保」 人口減少・少子高齢化社会に対応するため、子育てしやすい住まいや高齢者等に配慮した住まいの確保とともに、低額所得者や被災者、外国人等の住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる環境づくりや、安心して生活できる居住支援の充実を目指します。
		住まい	2. 災害への備えや空き家対策による「安全な住まいの実現」 熊本地震の教訓を踏まえ、住宅の耐震化や住まいの災害リスクの認識等、日常的な災害の備え、防災意識の向上に取り組むとともに、適切に維持管理されない空き家の発生を防ぐ取組等により、住まいの安全性の向上を目指します。
			3. 住まいの水準向上や適切な維持管理による「良質な住まいの実現」 戸建住宅、賃貸住宅、マンション等、住まいに長く快適に住み続けるために、新築やリフォームによる住宅の質の向上を推進します。また、住まいに応じた適切な維持管理を周知・啓発する等、住まいの水準の維持・向上を目指します。
			4. 2050年カーボンニュートラルに向けた「持続可能な住まいの実現」 社会的な課題である2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住まいや暮らしの省エネ化を目指すとともに、住宅を長く大切に活用できるような取組を推進し、持続可能な社会の実現に貢献する住まいの普及を目指します。
	「上質な住環境」の実現	まち	5. 「豊かな住生活を支える住環境の向上」 熊本への半導体企業等の進出による一部地域の人口増加や既に居住している人が住み続けられるよう、住生活に関わる情報や知識が得られる環境をつくるとともに、地域コミュニティの充実、生活利便性の向上等に取り組み、市民の豊かな住生活を支える住環境の向上を目指します。

第4章 施策展開と検証指標

4-1 施策の体系

第2章で整理した各課題を解決し、第3章で設定した基本理念や各目標を達成するため、次の施策に取り組みます。

	施 策
1-1 子育てしやすい住まいの確保 1-2 高齢者等が安心して暮らせる住まいの確保 1-3 住宅確保要配慮者への支援の充実 1-4 市営住宅の適正管理・運用	
2-1 住宅の耐震化の促進 2-2 災害に強い住宅づくりや防災意識の啓発 2-3 空き家の適正管理と活用促進	
3-1 良質な住まいの普及啓発 3-2 住まいの改善による質の向上 3-3 住宅の適切な維持管理の促進 3-4 マンションの管理適正化の推進	
4-1 既存住宅の流通促進 4-2 住まい・暮らしの省エネ対策等の普及啓発	
5-1 住まいに関する知識の普及や相談体制の充実 5-2 住宅関連産業や住宅行政のDX 5-3 地域コミュニティ活動の活性化 5-4 移住・定住の促進 5-5 安心・快適な住環境の形成	

4-2 施策の具体的内容

目標1. だれもが心豊かに暮らせる「安心な住まいの確保」

施策 1-1 子育てしやすい住まいの確保

将来を担うこどもが心豊かに成長するとともに、子育て世帯が地域で安心して暮らしていくためには、子育てしやすい住まいの確保が必要となります。

そのために、子育て世帯・若者夫婦世帯の高い省エネ性能を有する新築住宅取得、こどもの安全・安心に資する共同住宅の新築・改修の取組の普及啓発に取り組むとともに、中古住宅取得や空き家のリフォームの支援を実施します。

また、ひとり親世帯・多子世帯・子育て世帯の市営住宅への入居申込の際の優先提供等を実施します。ひとり親家庭への支援をはじめ、子育てを地域全体で支援する体制を構築するとともに、「おたがいさま」で支え合い、助け合う地域づくりを目指します。

主な取組	担当
中古住宅購入の支援 ※子育て世帯・若者夫婦世帯に令和 6 年度から拡充	住宅政策課
空き家のリフォーム支援 ※対象者を子育て世帯・若者夫婦世帯に限定	空家対策課
国の子育て・省エネ住宅関連補助事業の情報発信	住宅政策課
子育て支援型共同住宅推進事業の情報発信	住宅政策課
子育て世帯、高齢者、障がい者等への市営住宅の優先提供	市営住宅課
バリアフリーに対応した市営住宅の整備	住宅政策課 市営住宅課
子育て親子の交流や集いの場の提供	こども支援課
地域における子育て支援活動(子育てサークル等)の推進	こども支援課
ひとり親家庭への経済的・就労等の支援	こども家庭福祉課

検証指標	単位	基準値	目標値
子育て世帯における住まいに満足していると 感じる市民の割合※	%	68.2 (R5)	76.0 (R13)

※ 市民アンケートで、「あなたはお住まいの住宅に満足していますか。」という問いに、「とても感じる」「やや感じる」と回答した「夫婦(またはそのいずれか)とこども(18 歳未満がいる)」「三世代同居(18 歳未満がいる)」の回答者の割合。

施策 1-2 高齢者等が安心して暮らせる住まいの確保

少子高齢化が進行し、多様なニーズが生まれるなか、高齢者、障がい者等が住み慣れた地域で安心して暮らし続けるようにし、持続可能なものとして地域共生社会を実現することが必要です。そのためには、高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービス等が提供される高齢者向け住宅の確保や、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安全な住まいづくり等が必要です。

サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者向け住宅については、管理適正化や普及啓発に努めます。高齢者等の多様な住まいのニーズに対する受け皿として、市場における豊富な民間賃貸住宅ストックの活用を促進し、セーフティネット住宅や公営住宅も含めた重層的な住宅セーフティネット構築に努めます。

家庭内においては、転落や転倒等による事故を防ぐため、バリアフリー化や在宅介護に備えた改修を支援します。そして、今後増加が予想される単身高齢者をはじめとした見守りが必要な方への支援については、近年発達の著しい ICT 機器等の活用等を普及啓発します。

また、熊本市居住支援協議会、住宅確保要配慮者居住支援法人等と連携した入居時・入居中・退去時の居住支援を提供します。さらに、地域に暮らす住民同士が日頃から顔の見える関係を築くこと、地域住民や保健・医療・福祉・介護に関する専門機関等が連携して支えていく地域包括ケアシステムの推進等、暮らしの安心を高める支援体制の充実に取り組みます。

主な取組	担当
サービス付き高齢者向け住宅の普及啓発と適正な運営の推進	住宅政策課 介護事業指導課
シルバーハウジングへの生活援助員の派遣	高齢福祉課
セーフティネット住宅登録の普及啓発	住宅政策課
子育て世帯、高齢者、障がい者等への市営住宅の優先提供(再掲)	市営住宅課
住宅のバリアフリー化の支援	住宅政策課、介護保険課 障がい福祉課
ICT 機器等を活用した見守りの導入等の普及啓発	住宅政策課
熊本市居住支援協議会、居住支援法人と連携した居住支援	住宅政策課
あんしん住み替え相談会の充実や各種相談窓口と連携した相談支援	住宅政策課
地域包括支援センター・障がい者支援センター等による高齢者・障がい者等の相談体制の充実	高齢福祉課 障がい福祉課
「ふれあい・いきいきサロン」や介護予防活動「くまもと元気くらぶ」、地域支え合い型サービスの活動支援	高齢福祉課
ひとり暮らし等の高齢者、在宅障がい者への緊急通報システムの普及啓発	高齢福祉課 障がい福祉課
熊本市地域居住支援事業	保護管理援護課
住宅確保給付金による離職者の支援	保護管理援護課

検証指標	単位	基準値	目標値
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合※	%	4.7 (R5)	5.0 (R13)

※ 市内有料老人ホーム、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の総戸数・総定員数を、高齢者人口(65 歳以上)で割った割合。

◆ 熊本市高齢者居住安定確保計画 概要 ◆

計画の背景と目的

高齢化率や高齢単身世帯割合の更なる上昇が予想されるなか、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が密に連携をとりながら、更なる施策展開を図ることを目的とします。

計画の位置づけ

高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)第 4 条の 2 に規定された「市町村高齢者居住安定確保計画」として策定するもので、熊本市住生活基本計画に準拠します。

計画期間

令和 7 年度(2025 年度)～令和 13 年度(2031 年度)

高齢者の居住の安定確保に向けた目標

- ◆高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービス等が提供される高齢者向け住宅の確保
- ◆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安全な住まいづくり

目標達成のために必要な事項

- ① 高齢者に対する賃貸住宅及び施設等の供給の促進
- ② 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化
- ③ 高齢者に適した良好な住まいの整備の促進
- ④ 高齢者居宅支援施設の整備の促進
- ⑤ 高齢者居宅生活支援体制の確保
- ⑥ 住宅の管理不全防止に係る取組

施策 1-3 住宅確保要配慮者への支援の充実

低額所得者や高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯等、住宅確保要配慮者が安心して住宅を確保するためには、行政の住宅部局・福祉部局と関連団体・事業者等が連携して、入居支援や生活支援等の居住支援に取り組むことが必要です。

住宅に困窮する方々の多様なニーズに対する受け皿として、市場における豊富な民間賃貸住宅ストックの活用を促進し、公営住宅と併せた重層的な住宅セーフティネットの構築に努めます。本市では低廉な家賃の住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅(セーフティネット住宅)が不足していることから、セーフティネット住宅登録の普及啓発を継続します。

市営住宅への入居が難しい方や、民間において賃借人の経済面や生活トラブルへの不安等により賃貸住宅で入居を拒まれる方、今後増加が見込まれる外国人等、住まいの確保に課題を抱える方に対しては、相談窓口の充実により、スムーズに住まいを確保できるよう居住支援を行います。熊本市居住支援協議会、住宅確保要配慮者居住支援法人等と連携した入居時・入居中・退去時の居住支援を提供します。また、近年発達の著しいICT機器等を活用した見守りの導入等の普及啓発を行います。

主な取組	担当
セーフティネット住宅登録の普及啓発(再掲)	住宅政策課
熊本市居住支援協議会と連携した賃貸住宅オーナー等への情報提供	住宅政策課
子育て世帯、高齢者、障がい者等への市営住宅の優先提供(再掲)	市営住宅課
熊本市地域居住支援事業(再掲)	保護管理援護課
あんしん住み替え相談会の充実や各種相談窓口と連携した相談支援(再掲)	住宅政策課
「熊本市外国人総合相談プラザ」等における外国人・障がい者等の相談窓口の運営	住宅政策課、国際課 障がい者福祉相談所
熊本市居住支援協議会、居住支援法人と連携した居住支援(再掲)	住宅政策課
ICT 機器等を活用した見守りの導入等の普及啓発(再掲)	住宅政策課

検証指標	単位	基準値	目標値
セーフティネット住宅の登録戸数	戸	6,661 (R6)	上昇 (R13)

◆ 熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画 概要 ◆

計画の背景と目的

単身高齢者等の住宅確保要配慮者が増加している中、要配慮者の円滑な住まいの確保に向けて、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更なる強化を図ることを目的とします。

計画の位置づけ

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)第 6 条第 1 項に規定された「市町村賃貸住宅供給促進計画」として策定するもので、熊本市住生活基本計画に準拠します。

計画期間

令和 7 年度(2025 年度)～令和 13 年度(2031 年度)

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給の目標

- ◆市営住宅の適正管理と供給促進
- ◆住宅セーフティネットを構成する民間賃貸住宅の供給促進

目標達成のために必要な事項

- 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
- 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
- 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

施策 1-4 市営住宅の適正管理・運用

市営住宅は、低額所得者や高齢者、障がい者等、真に住宅に困窮する世帯の居住の安定を図るためのセーフティネットとしての役割を担っています。本市は、令和 7 年(2025 年)3 月時点で、133 団地、649 棟、13,226 戸の市営住宅を管理しています。昭和 40 年代から 50 年代(1965～1984 年)に供給した住宅が全ストックの約 4 割を占めており、建物や設備の老朽化が進んでいるだけでなく、人口減少社会の中、空室率が 1 割を超えている状況です。

一方で、近年では既存民間住宅ストックの活用により公営住宅を補完する、重層的な住宅セーフティネットの構築が求められています。

これらを踏まえ、市営住宅においては、空室解消に向けた検討を実施するとともに、市営住宅長寿命化計画に基づく管理戸数の適正化と長寿命化に取り組み、ライフサイクルコストの縮減を目指します。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、収入超過者等への対策など、入居管理の適正化に取り組みます。

用途廃止や統廃合対象となる市営住宅の入居者の多様なニーズを把握し、終の棲家として民間賃貸住宅への住み替えを希望される場合の家賃支援制度の創設を検討します。

主な取組	担当
市営住宅の管理戸数の適正化	住宅政策課、市営住宅課
市営住宅の効率的かつ適切な管理・運営	市営住宅課
市営住宅の日常点検、定期点検の実施とデータ管理	市営住宅課
市営住宅の風呂釜取替、給湯器取替、バリアフリー化、外壁・屋上改修、街灯 LED 化等の計画修繕	市営住宅課
子育て世帯、高齢者、障がい者等への市営住宅の優先提供(再掲)	市営住宅課
市営住宅から民間賃貸住宅住み替え時の家賃支援制度創設の検討	住宅政策課、市営住宅課
市営住宅の空室解消に向けた検討	市営住宅課

検証指標	単位	基準値	目標値
市営住宅家賃収納率	%	92.60 (R5)	94.37 (R13)
市営住宅実質空室率※	%	14.9 (R5)	11.6 (R13)

※ 市営住宅長寿命化計画に基づき、令和 13 年度までに耐用年限を迎える「用途廃止対象団地」及び建替団地 26 団地は算入していない。

◆ 熊本市市営住宅長寿命化計画 概要 ◆

計画の背景と目的

本市の市営住宅は、住宅建物や設備の老朽化や現水準のバリアフリー未対応等の住戸が多く存在している状況にあります。また、人口減少社会の到来を迎え、市営住宅の管理戸数の適正化と長期活用を図り、財政負担の軽減とともに適切な市営住宅の維持管理を進める必要があります。

一方で、既存民間住宅ストックの活用により公営住宅を補完する新たな住宅セーフティネット制度が施行されたことにより、公的賃貸住宅を含めた重層的な住宅セーフティネットの構築が求められています。

これらのことから、熊本市市営住宅長寿命化計画では、市営住宅ストックの適切なマネジメントを行うべく、「将来的な需要見通しを踏まえた管理戸数の適正化」「適切な点検、修繕、データ管理」「長寿命化に資する改善事業」を計画することで、市営住宅のライフサイクルコストの縮減を目的とします。

計画の位置づけ

「熊本市住生活基本計画」を上位計画として策定するものです。

計画期間

令和 6 年度(2024 年度)～令和 13 年度(2031 年度)

市営住宅の適正管理戸数に関する方針

- ◆令和 37 年度(2055 年度)までの「住宅の確保に困窮する世帯数」を踏まえて、市営住宅の将来の適正な管理戸数を設定したうえで、計画期間内の適正戸数を目指します。
- ◆既存住宅の空室修繕や集約建替等、住環境向上をはじめとした効果的な取り組みについて事業化の検討を行います。

既存市営住宅の状況把握・データ管理に関する方針

- ◆既存市営住宅の状況を適切に把握するために日常点検及び定期点検を確実に実施すると共に、修繕、改善の内容も含め、データベースに記録します。
- ◆点検・修繕等の記録を、次回に活用します。

改善事業の実施に関する方針

- ◆安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業を実施し、住宅性能の向上を図ります。
- ◆効果的なマネジメントを行う観点から、改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を目指します。

目標2. 災害への備えや空き家対策による「安全な住まいの実現」

施策 2-1 住宅の耐震化の促進

地震による被害の軽減を図り、市民の生命、身体及び財産を保護するためには、耐震改修や建替等によって住宅の耐震性を向上させることが必要となります。

そのために、耐震診断や耐震改修等の補助制度の活用を促進します。

また、災害時の避難や救助、物資供給等の応急活動のために緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に取り組むとともに、中心市街地(まちなか)の老朽化した建物の建替を促進し、耐震性、防火性の向上を図ります。

主な取組	担当
関係団体と連携した耐震関連の相談や情報発信	住宅政策課
耐震診断士派遣事業による耐震診断の支援	住宅政策課
耐震改修事業による耐震改修等の支援	住宅政策課
マンションの耐震化の支援	住宅政策課
緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断等の支援	住宅政策課
まちなか再生プロジェクトに基づく中心市街地における防災力強化	都市デザイン課

検証指標	単位	基準値	目標値
住宅の耐震化率※	%	93.9 (R3)	「耐震性が十分ではない」 をおおむね 解消 (R10)

※ 住宅・土地統計調査より。

◆ 熊本市建築物耐震改修促進計画 概要 ◆

計画の背景と目的

平成 28 年(2016 年)4 月に「熊本市建築物耐震改修促進計画」の改訂を行った直後に熊本地震が発生し、多くの被害を受けたことから、熊本地震の教訓を生かし平成 30 年(2018 年)3 月に中間見直しを行いました。

また、令和 3 年(2021 年)に改訂した現行計画では、昨今の新型コロナウイルス感染症の拡大を受けた、ポストコロナ時代への対応のなかでも、住宅や建築物の耐震化は人々の生活の基盤を守るための基本的な事項であり、今後も引き続き、安全で安心な居住空間の確保を目指し、既存建築物の地震に対する安全性の向上等を計画的に促進することを目的とします。

計画の位置づけ

耐震改修促進法第 6 条に基づく計画であり「国の基本方針」及び「県促進計画」に基づき、建築物の耐震診断及び耐震改修を促進するため、「熊本市第 7 次総合計画」や「熊本市地域防災計画」、その他関連計画・施策との整合を図り、また、国連サミットで採択された国際目標である「持続可能な開発目標(SDGs)」も踏まえ、耐震化の目標や目標達成のために必要な施策を定めるものです。

対象区域・対象建築物

対象区域 : 市全域

対象建築物:耐震改修促進法に基づき昭和 56 年(1981 年)5 月 31 日以前に着工、または、熊本地震で被害を受けた住宅及び建築物

計画期間

令和 3 年度(2021 年度)～令和 8 年度(2026 年度)

建築物の耐震化目標

◆住宅:「耐震性が十分でない」をおおむね解消

耐震化促進に向けた取組

- ① 耐震化を促進するための施策
- ② 安全性の向上に向けた意識啓発及び知識の普及
- ③ 建築物に付属する部分も含めた地震時の安全性

施策 2-2 災害に強い住宅づくりや防災意識の啓発

災害に強い住まいの普及のためには、住宅・宅地の防災対策の促進、防災意識の啓発、災害時の住宅供給体制の充実が必要です。

そのために、洪水・高潮・津波・土砂災害等のハザードマップを周知したうえで、地域で想定される危険箇所や避難場所等を把握することができる地域版ハザードマップの作成を支援します。また、市街化調整区域かつ浸水想定区域に建築する際に床面の高さが想定浸水深以上になる居室を設ける基準を設定します。他にも、災害に強い市営住宅を整備したり、雨水浸透枳設置に対する補助の実施等による住宅地からの雨水流出抑制対策を推進したりする等、様々な視点から、防災対策を実施します。

また、災害時にも市民が「おたがいさま」の心で互いに支え助け合い、安心して暮らすことができるよう、防災意識の啓発等に努め、高齢者や障がいのある方をはじめとした要支援者の避難支援体制の推進等、市民・地域・企業・行政が一体となって、効率的で効果的な災害対応体制の構築を図ります。

さらに、災害による家屋の倒壊や損壊で居住できなくなった市内外の被災者のため、市営住宅の確保や、熊本市居住支援協議会、住宅確保要配慮者居住支援法人との連携や民間団体や企業等との協定により、災害時の居住支援体制の維持に努めます。

主な取組	担当
熊本市ハザードマップ(洪水・高潮・津波・土砂災害・地震・液状化)の周知	防災対策課
地域版ハザードマップの作成支援	防災対策課 各区総務企画課
市街化調整区域かつ浸水想定区域における適切な開発指導	開発指導課
災害に強い市営住宅の整備	住宅政策課、市営住宅課
住宅地からの雨水流出抑制対策の促進	河川課
防災意識の啓発や自主防災活動の推進	防災対策課、危機管理課
避難行動要支援者制度における避難支援体制の強化	健康福祉政策課 防災計画課
熊本市居住支援協議会、居住支援法人と連携した居住支援(再掲)	住宅政策課
協定締結団体との連携体制の維持	住宅政策課

検証指標	単位	基準値	目標値
自主防災クラブ結成率	%	82.7 (R5)	100 (R13)

熊本地震の被害の状況等と本市の主な取組(住生活関連)

熊本市震災復興計画の総括(2021年3月)等をもとに作成

平成28年(2016年)熊本地震の概要

発生日時:平成28年4月14日及び16日

震度:最大震度7(2回)、震度6強(2回)、震度6弱(3回)、余震(累計4,000回超)

人的被害

(2021年1月末時点)

死者88人(直接死6人 関連死82人)

重傷者771人(重度の障がい者6人を含む)

避難所・避難者数

避難所 267箇所(最大)

避難者数 110,750人(最大)

住家被害

※り災証明交付件数(2021年1月末時点)

全壊	5,764件
大規模半壊	8,972件
半壊	38,960件
一部損壊	82,915件
計	136,611件

宅地被害の状況(推定)

がけ崩れ被害戸数 (造成宅地変状箇所 内の箇所を含む)	約4,300戸
液状化被害戸数	約2,900戸
計	約7,200戸



頼当御門周辺の石垣の崩壊



道路と橋梁の段差及び路面の亀裂



下水道(管路)の被災状況

被災者の生活再建支援

被災者一人ひとりの状況に応じて住まい再建に向けた支援を行った結果、令和2年(2020年)2月にすべての応急仮設住宅等入居世帯の住まい再建に目途がつき、令和3年(2021年)3月末時点で建設型応急仮設入居世帯が0に、令和3年(2021年)12月末時点で賃貸型応急仮設入居世帯が0となり、恒久的な住まいへの移行が終わりました。

応急仮設住宅等入居世帯数と恒久的な住まいへの移行率の推移



応急復旧期の主な取組(住まい関連)

賃貸型応急仮設住宅の提供

民間の賃貸住宅を応急仮設住宅として借り上げて提供

契約総数 10,540 件

応急修理

被災した住家の
応急的な修理を実施

実施件数 22,731 件
2019 年 3 月完了



建設型応急仮設住宅等の提供

●建設型応急住宅
9 団地 541 戸整備
→2019 年 11 月から
順次撤去に着手



被災家屋の解体

被災家屋等の解体・
撤去を実施

実施件数 13,241 件
(自費解体の償還を含む)
2018 年 10 月完了



応急復旧期の主な取組(市全体)

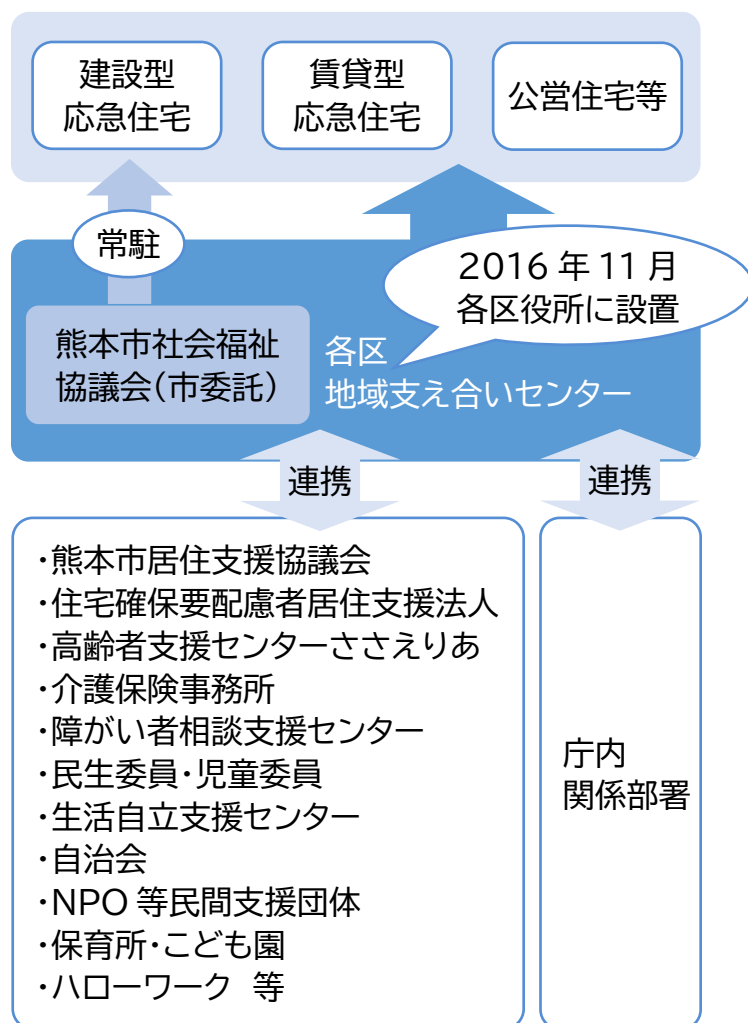
総合相談窓口による相談受付

各種支援制度の相談・受付のほか
住宅融資・法律相談などに対応

総合相談窓口
相談・受付件数
延べ 297,023 件



地域支え合いセンターを中心とした生活再建支援



●最大 56 名(5 区合計)体制 による家庭訪問

被災した市民病院から派遣
された看護師が、応急仮設
住宅等入居世帯を定期的
に訪問

累計件数
36,827 件

●世帯ごとに 「個別支援計画」を作成

「区仮設住宅入居者個別支
援会議」において、各世帯
の状況を分析し、再建方針
や課題を関係部署と共有

支援計画検討件数
11,908 件

●応急仮設住宅入居者の ための交流会を開催

慣れない地域で生活されて
いる応急仮設住宅入居者
等を対象に、入居者同士の
交流の場として開催

計 36 回開催
1,945 名参加

伴走型住まい確保支援

不動産知識を持つ相談員が
住まい再建を総合的にサポート

- 高齢者等、住宅確保要配慮者の対応は、
熊本市居住支援協議会と協力

相談受付件数 24,609 件

支援を活用して住まいを再建した世帯
2,953 世帯



官民で連携した活動

●コールセンターの設置

- ・コールセンターを発災 10 日後の 4 月 25 日に設置し、
半年間で受電約 7,000 件、受付約 4,000 件の相談に対応
- ・ボランティアの協力は、対応者最大 15 人/日、延べ 500 人以上
- ・賃貸型応急仮設住宅に係る説明・受理・契約等の確認、相談対応、
仮設住宅への入居支援

●建築士等による安全確認検査、補修型みなし仮設住宅

- ・発災後の応急危険度判定による不安を感じた被災者・建物オーナーに対応し、
住み続けられるか否かの「安全確認検査」を実施
- ・「補修型みなし仮設住宅」という新たな制度設計へつながり、
利用可能な賃貸型応急仮設住宅が大幅に増加

●出張相談

- ・行政と関係団体が協力、区役所や避難所等計 29 ヶ所で出張相談

●伴走型住まい確保支援

- ・約 2 年半、約 20 名の常駐職員が入居者の様々な相談に対応

●保証人不在の方々への入居支援

- ・一般的な賃貸借が困難で、仮設住居退去後の住まい確保が困難な被災者が対象
- ・熊本市社会福祉協議会や熊本市居住支援協議会が中心となり、
相談者それぞれにふさわしい住み替え先と支援方法を提案

福祉的支援

助成金の支給や生活困窮者等の
経済的自立に向けた支援等

個別相談会等 57 回開催
(相談件数 1,723 件)

住まい再建にかかる
助成金支給額 32 億円
(2021 年 1 月末時点)



公営住宅提供

被災者に公営住宅を優先提供

公営住宅のマッチング
895 戸

災害公営住宅
8 団地 326 戸建設
うち、1 団地 16 戸はペット飼育可

被災マンションの再生支援

- 被災マンション建替え支援(2 団地)
- 被災マンションアドバイザー派遣支援(2 団地)
- 被災マンション再生検討費支援(4 団地)
- 被災マンション解体支援(2 団地)

※令和 6 年(2024 年)12 月時点

主な取組(熊本地震後)	担当
災害時の住宅確保、応急修理、生活再建支援体制の確保	住宅政策課 健康福祉政策課
自宅再建利子助成事業	健康福祉政策課
リバースモーゲージ利子助成事業	健康福祉政策課
民間賃貸住宅入居支援助成事業	健康福祉政策課
転居費用助成事業	健康福祉政策課
被災マンション建て替え支援	住宅政策課
住まいの確保に関する支援(市営住宅の空き住戸提供、建設型応急住宅や賃貸型応急住宅の提供、熊本市伴走型住まい確保支援事業)	住宅政策課 市営住宅課

施策 2-3 空き家の適正管理と活用促進

空き家が適正に管理され、利活用されるためには、所有者の管理意識の啓発、新築住宅志向から中古住宅志向へと意識の変化の促進、既存住宅の品質向上による市場流通量の増加が必要です。

そのために、パンフレットの配布やセミナー・相談会等を開催することで所有者やその家族への意識啓発を行い、空き家の発生抑制や老朽化の防止を促します。

また、未登記空き家や、相続や除却費用等、様々な事情により迅速な対応が難しい空き家の所有者等に対し、情報提供や除却費用の支援等、対応の充実を図ります。相続による取得で自分が所有者になっていることを認識していない等、管理が不十分な空き家の所有者等に対しては、法律に基づき段階的に働きかけを強化し、リフォーム補助制度等を導入することで周囲に悪影響を及ぼす管理不全空家等になる前に売却・賃貸等による市場への流通を推進します。

さらに、立地適正化計画等の都市政策との連携はもとより、それぞれの地域特性や、地域活動の拠点不足等のニーズへの対応としても、空き家の活用の促進を図ります。

主な取組	担当
パンフレット等による意識啓発	空家対策課
セミナー・相談会等による所有者等や地域住民への情報提供や相談対応	空家対策課
空家等の所有者等への情報提供の充実	空家対策課
周辺に悪影響を及ぼす危険な空家等の除却の推進	空家対策課
所有者等把握の円滑化	空家対策課
適切な管理がなされていない空家等に対する働きかけ、取組の強化	空家対策課
空き家の所有者不在等の場合の対応のルール化	空家対策課
既存住宅の質の向上や流通を促進するための仕組みづくり	空家対策課 住宅政策課
空き家のリフォーム支援(再掲)	空家対策課
地域活動拠点等のまちづくりに対する空き家活用支援	空家対策課
空家等活用促進区域の指定の検討	空家対策課

検証指標	単位	基準値	目標値
空き家率※	%	13.2 (R5)	12.9 未満 (R10)

※ 住宅・土地統計調査より。

◆ 第 2 次熊本市空家等対策計画 概要 ◆

計画の背景と目的

本市においては、今後さらなる人口減少が見込まれ、空き家化の予防、空き家の活用や老朽化した空き家への対策を継続的に取り組む必要があります。

これまで、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、平成 31 年(2019 年)4 月に「熊本市空家等対策計画」を策定し、「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」を目指して様々な取組を進めてきました。

第 2 次熊本市空家等対策計画は、今後ますます増加する空き家への対策をより計画的に進めることを目的とします。

計画の位置づけ

「熊本市総合計画」や本市の住宅政策の基本的な方向性を示した「熊本市住生活基本計画」を上位計画とし、その他関連計画との整合・連携を図ります。

対象区域・対象空き家等の種類

対象区域 : 市全域

対象建築物: 空家法第 2 条第 1 項に規定される「空家等」

※発生抑制や利活用等、総合的に空家等対策を推進する観点から「空き家」や「居宅」に対する働きかけも実施

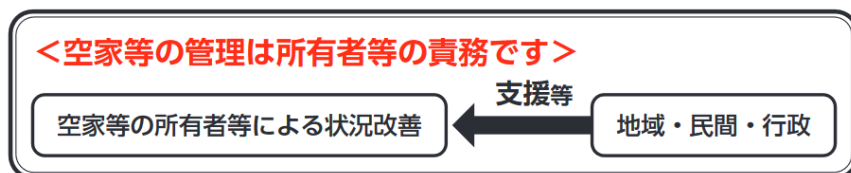
計画期間

令和 6 年度(2024 年度)～令和 13 年度(2031 年度)

基本理念

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

【空家等対策全般の概念図】



基本方針

- ①予防: 空き家問題の発生・管理不全な空家の抑制の強化
- ②利活用: 空き家の活用・流通促進の強化
- ③適正管理: 管理不全な空家の維持管理・除却の強化
- ④連携体制の強化: 地域・関係団体等や行政の関係部署との連携体制強化

目標3. 住まいの水準向上や適切な維持管理による「良質な住まいの実現」

施策 3-1 良質な住まいの普及啓発

従来の「つくっては壊す」スクラップ＆ビルド型の社会から、「良質な住まいをつくって、きちんと手入れをして長く大切に使う」ストック活用型の社会への転換を加速させ、住まいが資産として次の世代に承継されていく新たな流れ(住宅循環システム)を創出することが求められています。市民が安全で快適な住まいに長く住み続けられるように、新築・既存を問わない住宅の質を向上させることが必要です。

そのために、戸建住宅の長期優良住宅の認定等を促進することにとどまらず、住まいの質の向上には現時点における住宅性能を把握すること(インスペクション(既存住宅状況調査等))が出発点となることも踏まえ、住宅性能表示制度、安心R住宅等、良質な住宅ストックが市内で増加するための取組について情報発信に努め、普及啓発します。

主な取組	担当
長期優良住宅の普及啓発	住宅政策課 建築指導課建築審査室
インスペクション(既存住宅状況調査等)、住宅性能表示制度の普及啓発	住宅政策課
低炭素建築物認定制度や熊本県建築物環境配慮制度(CASBEE 熊本)等の活用による環境に配慮した住宅の普及啓発	住宅政策課 建築指導課建築審査室
住宅履歴情報の普及啓発	住宅政策課
安心R住宅制度(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)の普及啓発	住宅政策課

検証指標	単位	基準値	目標値
認定長期優良住宅のストック数※	戸	10,154 (R5)	17,500 (R13)

※ 本市において長期優良住宅に認定した戸数の合計。

施策 3-2 住まいの改善による質の向上

既存の住まいで長く快適に住み続けるためには、リフォームの普及等による住まいの改善を促進することが必要です。

そのために、バリアフリー化等の在宅介護に備えた改修の支援や、既存住宅の断熱改修によるヒートショックの防止の普及啓発、アスベスト飛散等による健康被害の防止の支援、住宅火災による死傷者の減少や被害軽減等に取り組みます。

住宅を取得、改修等する際は、将来の心身の状況の変化を見据えて建物の可変性を確保する等、ユニバーサルデザインの普及啓発に努めます。

主な取組	担当
住宅のバリアフリー化の支援(再掲)	住宅政策課、介護保険課 障がい福祉課
ユニバーサルデザインの普及啓発	住宅政策課
断熱改修リフォームの国補助金の紹介等、普及啓発	住宅政策課
民間建築物アスベスト含有調査事業等、住まいにおけるアスベスト対策の促進	住宅政策課
カビ、ダニ、シックハウス等の住まいの衛生・健康対策に関する相談対応、意識啓発	生活衛生課
住宅用火災警報器及び防災製品並びに住宅用消火器等の普及啓発	消防局 予防課
「熊本市緑地の保全及び緑化の推進に関する条例」に基づく緑化の推進	みどり政策課 花とみどり協働課

検証指標	単位	基準値	目標値
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率※	%	46.3 (R5)	51.5 (R10)

※ 住宅・土地統計調査より、一定のバリアフリー化住宅とは、人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造のうち、2箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅をいう。

施策 3-3 住宅の適切な維持管理の促進

良好な住環境を守り住宅を長く大切に活用するためには、住宅に応じた適切な維持管理について啓発を行うことが必要となります。

適正に維持管理されていない住宅は、老朽化が進み、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ことや防災性・防犯性の低下等、住環境の悪化を引き起こす可能性があるため、適切な維持管理に関する意識啓発や民間賃貸計画修繕ガイドブックの情報発信等により、住宅の適正な維持管理を促進します。

また、既存住宅の活用を希望する所有者に対して情報提供を行うため、履歴情報の保管に関する普及啓発を行います。

主な取組	担当
住宅の適切な維持管理の意識啓発	住宅政策課
民間賃貸住宅計画修繕ガイドブック等の情報発信	住宅政策課
住宅履歴情報の普及啓発(再掲)	住宅政策課

検証指標	単位	基準値	目標値
住宅の腐朽・破損率※	%	3.9 (R5)	3.9 未満 (R10)

※ 住宅総数(腐朽・破損あり、なしの合計)に占める腐朽・破損ありの住宅数の割合。

施策 3-4 マンションの管理適正化の推進

管理不全マンションの発生を未然に防ぎ、良好な居住環境を確保するためには、管理組合の自主自立による管理運営が必要です。そのために、郵送調査やヒアリングによる管理運営の実態や問題点の把握を行ったうえで、セミナーや意見交換会等による管理運営に対する意識の向上、マンション管理士派遣やマンション管理計画認定制度等による管理適正化の促進を図ります。

主な取組	担当
マンションの実態の把握	住宅政策課
マンション管理運営に対する意識の向上	住宅政策課
マンションの管理適正化の促進	住宅政策課

検証指標	単位	基準値	目標値
管理組合登録制度の登録率※	%	80 (R5)	80 (R13)

※ 登録制度に基づく管理組合と熊本市のネットワーク形成(マンション管理組合登録制度)ができている管理組合の割合。

◆ 熊本市マンション管理適正化推進計画 概要 ◆

計画の背景と目的

マンションは持家として定着し、重要な居住形態となっている一方、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しています。マンションが管理不全に陥れば、当該マンションだけでなく、周辺環境にも重大な影響を及ぼす恐れがあります。

このような中、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、行政の役割の強化を通しマンション管理組合による管理の適正化の推進を図ることとされました。

本計画は、マンションが管理不全の状態になることを未然に防ぐため、計画的な施策の展開や管理組合への指針を示すことにより、管理組合の自主自立によるマンション管理適正化の実現を目的とします。

計画の位置づけ

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 3 条の 2 に規定された「マンション管理適正化推進計画」として策定するものです。

計画の対象

本市域に立地するマンションの管理組合

計画期間

令和 7 年度(2025 年度)～令和 13 年度(2031 年度)

基本理念

管理組合、関係団体、行政の連携で進める
「管理組合の自主自立によるマンション管理適正化の実現」

基本方針

①実態の把握

：施策を展開するにあたり、管理組合、関係団体とネットワークを構築し、詳細な実態の把握に努めます。

②管理運営に対する意識の向上

：主体的に管理運営に取り組むために、知識習得等に資することに努めます。

③管理適正化の促進

：関係団体との連携、状況に合わせた支援、認定制度の活用等により管理適正化を促進します。

目標4. 2050 年カーボンニュートラルに向けた「持続可能な住まいの実現」

施策4-1 既存住宅の流通促進

カーボンニュートラル、持続可能な社会に資すると考えられるため、近年では、中古住宅市場の活性化が求められています。

次世代に良質な住宅ストックを継承するために空き家をはじめとする既存住宅の質の向上や流通を促進したり、中古住宅の取得を支援したりするほか、瑕疵に対する不安を軽減するためのインスペクションや安心 R 住宅等、既存住宅の質の向上に関する情報を発信します。

また、住宅の提供や流通を直接支える主体となる事業者に対し、各種助成制度の活用等、住宅の質の向上に関する知識について情報提供を行います。

主な取組	担当
既存住宅の質の向上や流通を促進するための仕組みづくり(再掲)	空家対策課 住宅政策課
中古住宅購入の支援(再掲)	住宅政策課
空き家のリフォーム支援(再掲)	空家対策課
安心 R 住宅制度(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)の普及啓発(再掲)	住宅政策課
インスペクション(既存住宅状況調査等)、住宅性能表示制度の普及啓発(再掲)	住宅政策課
既存住宅売買瑕疵保険の普及啓発	住宅政策課

検証指標	単位	基準値	目標値
住宅を取得する際の中古住宅購入割合※	%	18.5 (R5)	25.1 (R10)

※ 住宅・土地統計調査より。{「持ち家総数」- (「相続・贈与」+「その他」)} ÷ 「中古住宅の購入」で算出。

施策4-2 住まい・暮らしの省エネ対策等の普及啓発

本市では 2050 年カーボンニュートラルを目指しており、住生活において脱炭素化に取り組むことが重要です。特に、令和4年(2022年)の建築物省エネ法改正により、令和7年(2025年)から全ての新築住宅に省エネ基準適合が義務付けられる等、住まいの性能向上による脱炭素化の重要性が高まっています。特に、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)や、その水準を大きく上回る GX 志向型住宅などの省エネ住宅の普及が目指されています。

カーボンニュートラルの実現のために、住まいの断熱化、太陽光発電設備や蓄電池の設置等による省エネ・創エネ・蓄エネ化の支援、緑化の推進等に取り組めます。

また、地域の森林資源を有効利用し、地域で生産された木材をその地域で消費することで運搬時の CO₂ も抑えられ、脱炭素社会の実現につながることから、民間建築物を含めた建築物一般において県産木材の利用促進や、住宅部門の建設廃棄物を削減に向けた長く使い続けることができる長寿命型の木造住宅に関する情報発信、木造による長期優良住宅の普及啓発を図ります。さらに、地域の気候特性を理解し、日照・通風等に配慮された周辺環境と調和する住まい(環境共生住宅)に関する情報を発信します。

住宅が資産として次の世代に承継されていく新たな流れ(住宅循環システム)の創出により、二酸化炭素排出量を削減し、住宅における質的向上による地球温暖化抑制を目指します。

主な取組	担当
ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)、太陽光発電設備、蓄電池等の導入に対する支援	脱炭素戦略課
つながりの森づくり補助金、記念樹プレゼント等による住まいの緑化推進	花とみどり協働課
改正建築物省エネ法に基づく新築住宅等への省エネ基準への適合性審査	建築指導課建築審査室
低炭素建築物認定制度や熊本県建築物環境配慮制度(CASBEE 熊本)等の活用による環境に配慮した住宅の普及啓発(再掲)	住宅政策課 建築指導課建築審査室
県産木材を活用した建築物の促進	みどり政策課、営繕課 住宅政策課
長寿命型の木造住宅に関する情報発信や木造による長期優良住宅の普及啓発	住宅政策課
環境共生住宅に関する情報発信	住宅政策課
国の子育て・省エネ住宅関連補助事業の情報発信(再掲)	住宅政策課
熊本県住宅リフォーム推進協議会との情報共有	住宅政策課

検証指標	単位	基準値	目標値
太陽光を利用した発電機器がある住宅の割合※	%	7.5 (R5)	9.3 (R10)
二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がすべて又は一部の窓にある住宅の割合※	%	27.9 (R5)	28.9 (R10)

※ いずれも住宅・土地統計調査より。

目標5.「豊かな住生活を支える住環境の向上」

施策 5-1 住まいに関する知識の普及や相談体制の充実

良質な住環境の実現に向けた住まいの性能や建設・売買・維持管理等に関する市民の知識が浸透するためには、積極的な情報発信に取り組むことが必要です。

年齢層により情報の入手方法が異なるため、年齢層に応じた発信の在り方が重要です。将来、自ら住宅を取得することになる未来あるこどもたちには、子育て期だけでなく壮年期、老年期の住生活まで見越した視点を養ってもらうため、住教育が重要となります。学校等への研究事例の紹介等、住教育の充実に向けた取組を継続します。

一方で、ホームページやSNS等による情報の取得や相談会等への参加が難しい方々は、地域の支援団体や事業者等から情報を得ることも考えられます。受け取り手にとって効果的な情報発信について検討し、実行していきます。

主な取組	担当
「住まいのガイドブック」等による、住生活に関する効果的な情報発信	住宅政策課、市営住宅課 空家対策課
市の施策や取組・事業を地域等に説明する出前講座の実施	生涯学習課 都市政策課
教育課程における住教育の充実に向けた取組の維持	熊本市教育センター
教職員への住教育に関する情報提供、研修の実施	熊本市教育センター 住宅政策課
住まいに関するセミナーやイベントの開催	住宅政策課、空家対策課
相談体制や消費者保護の充実・悪質業者対策に関する普及啓発	住宅政策課 生活安全課消費者センター
税制優遇や民間金融機関と住宅金融支援機構が提携した長期固定金融ローン(フラット 35)等を併せた支援制度等の情報発信	住宅政策課

検証指標	単位	基準値	目標値
住まいに関する情報提供の場の創出(相談会・専門家派遣・セミナー等)※	回	85 (R5)	70 以上 (R13)

※ 第 8 次総合計画アクションプランの検証値「住まいに関する情報提供の場の創出(相談会・専門家派遣・セミナー等)」と「(空き家対策)市民等への啓発状況(セミナー、相談会、出前講座、押しかけ講座等の回数)」の合算値。

熊本市 住まいのガイドブック

熊本市住生活基本計画を補完し、計画目標達成に資する補助制度等を円滑に実施し、情報発信することを目的に、毎年度発行を予定しています。



施策 5-2 住宅関連産業や住宅行政の DX

新型コロナウイルス禍を経た新たな日常でライフスタイルが多様化している昨今においては、市民が組織や場所にとらわれない多様な働き方や暮らし方ができるよう、住宅関連産業や行政 DX 等、業務の効率化が必要です。

住宅関連産業においては、人材不足が顕著なため、事業者に対してテレワーク等の情報を発信するほか、不動産契約の際の IT 機器を活用した重要事項説明や、入居中の見守りににおける ICT 機器の導入等、業界の DX を促進します。また、県と協力しながら地元工務店等の情報を収集し、優良な取組事例を発信する等、技術向上と技術者育成、業界振興に取り組みます。

一方、本市住宅行政においても、市民が各種手続きをするにあたり、従来の対面又は紙による手法だけでなく、オンライン申請の拡充を行うなど、デジタル市役所(DX)を推進し、行政サービスの利便性と質を向上させます。

また、本市で増加する外国人に対して、市営住宅管理センター等の住宅行政窓口における多言語対応はもとより、不動産店の窓口等、住宅関連産業の多言語対応に向けた普及啓発も行います。

主な取組	担当
テレワークを活用した働き方の支援	雇用対策課
IT 重要事項説明等DX化の促進	住宅政策課
ICT 機器等を活用した見守りの導入等の普及啓発(再掲)	住宅政策課
地元工務店の情報収集、発信による業界の振興	住宅政策課
住宅関連産業事業者向けの情報発信	住宅政策課
住宅部におけるデジタル市役所(DX)の推進	住宅政策課 市営住宅課 空家対策課
住宅関連産業の多言語対応に向けた普及啓発	住宅政策課

検証指標	単位	基準値	目標値
本市住宅部における申請手続等の電子受付割合※	%	17.7 (R5)	35.4 (R13)

※ 電子メール、各種電子システム等による電子申請を認める申請手続において、本市住宅部(住宅政策課、市営住宅課、空家対策課)が受けた手続件数中、電子による受付を実施した件数の割合。令和 5 年度(2023 年度)においては、以下に示す 11 事業等の申請書や完了報告書等において、全体の手続件数中、電子による申請の割合を算出。毎年度の検証においては、対象となる事業等を適宜見直すものとする。

- ①移住者向け中古住宅購入補助、②戸建木造住宅耐震診断士派遣、③戸建木造住宅耐震改修、④ブロック塀等安全対策緊急支援、⑤住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業、⑥分譲マンション管理規約整備支援、⑦マンション管理士派遣、⑧高齢者バリアフリー化改修費補助、⑨市営住宅 Web 口座振替受付サービス事務、⑩市営住宅定期募集、⑪令和 6 年能登半島地震被災者対象の市営住宅一時入居者募集

施策 5-3 地域コミュニティ活動の活性化

本市は、他の政令市と比較すると町内自治会加入率が高く、日頃から住民によるコミュニティ活動や校区単位の健康まちづくり活動等の取組が行われていますが、人口減少・高齢化が進む中、限られた地域資源を生かしながら住生活を維持していくためには、持続可能な地域共生社会を実現する必要があります。

そのために、地域活動に参画してもらうよう、ボランティア等の人材確保や地域活動への参加を促進するとともに、交流の場の確保にも努めます。また、近年増加する外国人定住者のコミュニティ参加等の受け入れ環境の整備を図ります。

市営住宅の集会所を用いた団地コミュニティ強化の検討や、地域の核となり活動する町内自治会の運営支援等を行うほか、市民協働による住まい周辺の道路や公園の緑化を推進します。

さらに、熊本地震の教訓を踏まえ、普段から支え合う体制を整えるため、災害訓練の実施等による地域防災力の向上や、要配慮者への災害時支援体制の充実を図ります。

地域住民や保健・医療・福祉・介護に関する専門機関等が連携して支えていく地域包括ケアシステムの充実に努めます。

主な取組	担当
校区自治協議会の運営支援	地域活動推進課
地域活動団体の支援	各区総務企画課 各区まちづくりセンター
地域コミュニティの活性化に向けたまちづくり事業の推進	各区総務企画課 各区まちづくりセンター
市民公益活動に関する情報の発信や活動者の育成・支援	地域活動推進課
地域日本語教室の開催	国際課
帰国・外国人児童生徒に対する教育環境整備	教育委員会事務局 指導課
在住外国人を含む自治会未加入世帯を対象とした自治会加入の促進	地域活動推進課
子育てサークル等の地域活動への参加の促進	こども支援課
地域介護予防活動支援事業(くまもと元気くらぶ)等、地域の健康づくり活動の支援	健康づくり推進課 高齢福祉課
地域活動拠点施設の整備と運営の支援	地域活動推進課
「くまもとアプリ」を活用した地域活動の活性化	地域活動推進課
子育て支援センター等の住民の交流の場の確保	こども支援課
市営住宅の集会所を用いた団地コミュニティ強化の検討	市営住宅課
民生委員・児童委員の活動支援	健康福祉政策課
町内自治会の運営等に対する支援	地域活動推進課
校区社会福祉協議会活動の支援	健康福祉政策課
防災訓練の実施等による地域の防災力向上、要配慮者への災害時支援体制の充実	防災計画課、危機管理課 健康福祉政策課 各区総務企画課
市民協働による住まい周辺の公共施設(道路や公園)の管理や緑化	みどり公園課 花とみどり協働課 地域活動推進課

検証指標	単位	基準値	目標値
自治会加入率※	%	83.99 (R5.12月)	84.19 (R13)

※ 推計世帯数に占める各町内自治会から申告があった自治会加入世帯数の割合。

施策 5-4 移住・定住の促進

本市では、平成 27 年(2015 年)をピークに人口が減少しており、子育て世帯及び年少人口も減少しています。一方、近年では半導体企業等の県内進出もあって、一部地域では人口流入が見込まれ、秩序ある住宅供給の必要性が高まっています。

そこで、空き家のリフォーム補助や中古住宅購入費補助を実施します。また、市営住宅の目的外使用を認めて移住者の家賃負担軽減を図り、本市への移住・定住を促進します。

さらに、熊本連携中枢都市圏をはじめとする近隣自治体や民間住宅市場関係者と情報を共有し、連携を模索し、有用な情報をUIJターンの移住希望者等への発信を充実させていきます。市外・県外からの移住に際しては、必要に応じて熊本市居住支援協議会、住宅確保要配慮者居住支援法人と連携した移住支援を実施します。

主な取組	担当
空き家のリフォーム支援(再掲)	空家対策課
中古住宅購入の支援(再掲)	住宅政策課
市営住宅の目的外使用	市営住宅課
近隣自治体や民間住宅市場関係者との情報の共有、連携の模索	住宅政策課
移住希望者への情報提供の充実	雇用対策課 住宅政策課
住宅関連産業の多言語対応に向けた普及啓発(再掲)	住宅政策課
熊本市居住支援協議会、居住支援法人と連携した居住支援(再掲)	住宅政策課

検証指標	単位	基準値	目標値
移住促進施策を通じて移住した人数※	人	273 (R5)	320 (R13)

※ 熊本市 UIJ ターンサポートデスク等を介して、本市に移住した人数。

施策 5-5 安心・快適な住環境の形成

家族構成の変化やライフスタイルの多様化に伴い、市民は様々な居住地を選択しています。しかし、拡大化した市街地のまま人口が減少した場合、今まで身近に利用できた商業・医療等の都市機能や公共交通等が利用しにくくなり、現在の暮らしやすさが損なわれてしまいます。さらに、近年の半導体企業等の熊本進出も考えると、秩序ある居住の配置を目指し、都市機能が充実している地域や充実を目指す地域への居住誘導を図る必要性が高まっているといえます。

持続可能なまちづくりの推進のために、立地適正化計画に基づく「多核連携都市」の実現に向けて、生活利便性や交通利便性の向上、防犯性の向上等に取り組めます。

このほかにも、地域コミュニティの活性化、防災意識の啓発、ごみの不法投棄・資源物等の持ち去り行為防止対策の推進、市民にやさしく安全安心な公園づくり等に取り組み、安心・快適な住環境の形成を目指します。

主な取組	担当
居住誘導区域への居住誘導をはじめとする都市づくり	都市政策課
市営住宅の管理戸数の適正化(再掲)	住宅政策課、市営住宅課
市営住宅における生活利便施設の検討	住宅政策課、市営住宅課
中古住宅購入の支援(再掲)	住宅政策課
基幹公共交通の機能強化による利便性の向上	交通局、交通企画課 移動円滑推進課
地域におけるまちづくり活動の支援	地域活動推進課
防災意識の啓発(再掲)	防災対策課、危機管理課
ごみの不法投棄・資源物等の持ち去り行為防止対策の推進	事業ごみ対策課
防犯パトロール等による防犯対策の推進	生活安全課
人にやさしく安全安心な公園づくり	みどり公園課

検証指標	単位	基準値	目標値
居住誘導区域内の人口密度※	人 /ha	60.2 (R4)	60.7 (R13)

※ 毎年度 10 月 1 日時点の住民基本台帳データ(町丁別人口数)を抽出し、(各町 1 丁目等)の居住誘導区域に含まれている割合に応じて人口を按分。全町丁分総和し、居住誘導区域内の人口数を推定。それを居住誘導区域面積で除し、検証指標を算出。

既存住宅の流通促進による効果

令和 5 年(2023 年)住宅・土地統計調査によると、本市の持ち家総数は約 17 万戸であり、住宅を取得する際の中古住宅購入戸数は 26,800 戸と、その割合は 15.6%であり、20 政令市中 16 位と、既存住宅が十分に流通しているとはいえない状況です。

そのため、施策 4-1「既存住宅の流通促進」の検証指標にも掲げ、その割合を高めるような取組を推進していきます。

既存住宅が流通することによって、2050 年カーボンニュートラルの実現以外にも本計画の各目標・施策にまたがる多くの効果が見込めます。

既存住宅の流通促進による効果

効果	効果の詳細	関連する主な目標・施策とページ
空き家の抑制	既存住宅が流通すれば、空き家が減少していきます。	施策 2-3 「空き家の適正管理と活用促進」(44 ページ)
CO ₂ 排出量の削減	新築工事による温室効果ガス排出が抑制されます。	目標 4 「2050 年カーボンニュートラルに向けた『持続可能な住まいの実現』」(51 ページ)
防災・減災	耐震化・不燃化が進むことで、市街地での災害に強いまちづくりにつながります。	施策 2-1 「住宅の耐震化の促進」(36 ページ) 施策 2-2 「災害に強い住宅づくりや防災意識の啓発」(38 ページ)
住宅市場の活性化	建て替え、リフォームにより、建築、不動産市場への高い経済効果が見込めます。	施策 5-2 「住宅関連産業や住宅行政の DX」(54 ページ)
移住者対策	活発な住宅市場では、移住者の選択の幅が広がります。	施策 5-4 「移住・定住の促進」(56 ページ)

空き家の割合が大きい地域や、昭和 56 年(1980 年)以前の旧耐震基準建築の住宅割合が大きい地域では、第 4 章に記載した各施策の「主な取組」に加え、既存住宅の流通のために取組の強化が求められます。

したがって、本計画期間において、どのような圏域・地域に空き家や旧耐震基準建築の住宅が集中しているか等を調査し、結果を基に関連施策の複合的な促進を図ります。

近隣市町の住宅政策の現状

◆近隣市町の人口等

本市は、玉名、宇土、宇城、合志、菊池、山鹿の 6 市と、嘉島、益城、甲佐、御船、菊陽、玉東の 6 町と隣接しています。

本市の人口は、自然動態では減少を始めたものの、外国人転入出者も含め、社会動態では増加しており、約 74 万人を維持しています。また、世帯数は増加を続けており、単身世帯の増加が一因となっています。近隣市町では、半導体関連企業等の進出などの要因により、合志市、菊陽町等では人口が増加している一方、玉名市、山鹿市等では人口が減少しています。

企業等進出による近隣市町の土地不足や地価の高騰、本市の生活利便性や教育環境の充実等を理由とした現在の転入増加の状況にあっては、不足する可能性のある住宅ストックの受け皿としての体制が、本市には求められています。

また、令和 2 年(2020 年)国勢調査によると、熊本市は昼間人口が夜間人口より約 12,000 人多く、昼夜間人口比率が 101.6%と流入超過となっています。15 歳以上の流入人口 68,641 人のうち、合志市が 11,448 人(16.7%)、益城町が 6,867 人(10.0%)、菊陽町が 6,802 人(9.9%)の順で多くなっています。

◆近隣市町の住宅政策

隣接する 6 市 6 町中、令和 6 年(2024 年)10 月時点で住生活基本計画又は住宅マスタープランを策定しているのは、山鹿、玉名、合志、菊池の 4 市です。他の 2 市 6 町は、総合計画等に住宅政策の方針が定められています。それらの中で、多くの市町で共通して目標や施策が掲げられている項目は次のとおりです。

項目	本市の関連計画
市営(町営)住宅の長寿命化、適正管理及び管理戸数の適正化	市営住宅長寿命化計画
建築物の耐震改修の促進	建築物耐震改修促進計画
空き家の対策	空家等対策計画
移住・定住の促進	住生活基本計画

以上の項目は、本市においても取組を継続している重要な項目です。

また、都市計画の見直しが予定されている自治体もある中、著しく変化する社会情勢に対応していく必要があります。特に「移住・定住の促進」については、近隣市町と連携した広域的な取組が必要です。

近隣市町と連携した本市の取組方針

政令指定都市である本市は、産業、経済、教育、文化等の各分野で、熊本県全体のけん引役として市域を越えた広域連携の強化を図っており、住生活分野においても、近隣市町村と連携し、豊かな住生活の実現に向けた施策に取り組む必要があります。

近年は、「第2章 住生活における現状と課題」の「図2-16 外国人人口の推移」(14ページ)で示したように、急増している外国人に対しても、住宅の供給や地域コミュニティ参加への支援等、受け入れ環境の整備が求められています。

そこで、近隣市町とともに、住宅政策上の共通する課題を整理・共有することから取組をスタートさせ、将来的には、熊本連携中枢都市圏において共同で住宅政策に取り組むことを目指します。

① 利便性の高い地域への居住誘導

秩序ある居住の配置を目指し、「公共交通や都市機能が充実している地域」や「充実を目指す地域」への居住誘導を図ります。

② 住宅市場の活性化

空き家のリフォーム補助や中古住宅購入費補助等と共に、都市計画の見直しや市有地集約による余剰地活用をもって、民間で行われる住宅供給を支援します。

③ 定住促進

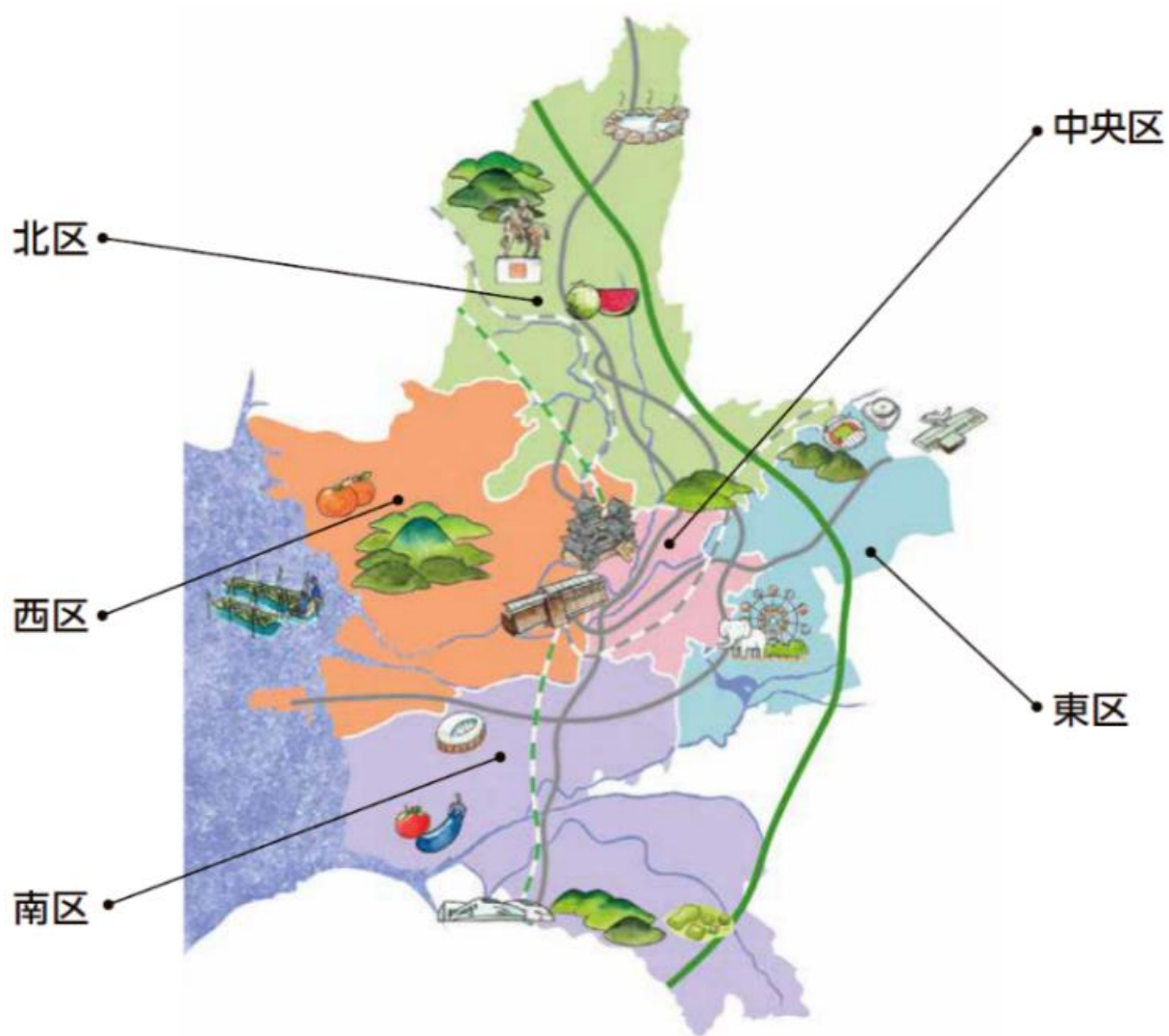
移住者だけでなく、家賃高騰等による住宅困窮者や近隣市町での土地不足に起因する移住者等の定住促進を図ります。

④ 住宅政策に関する情報の収集及び発信

近隣市町や民間住宅市場関係者から情報を収集・共有し、連携を模索するとともに、有用な情報を移住者等へ発信します。

各区の住生活の特色

本市には、5つの行政区があり、それぞれに特色があります。住生活に関連する項目によるレーダーチャートを基に、各区の住生活の特色を見ていきます。



◆レーダーチャートで示すデータ項目一覧

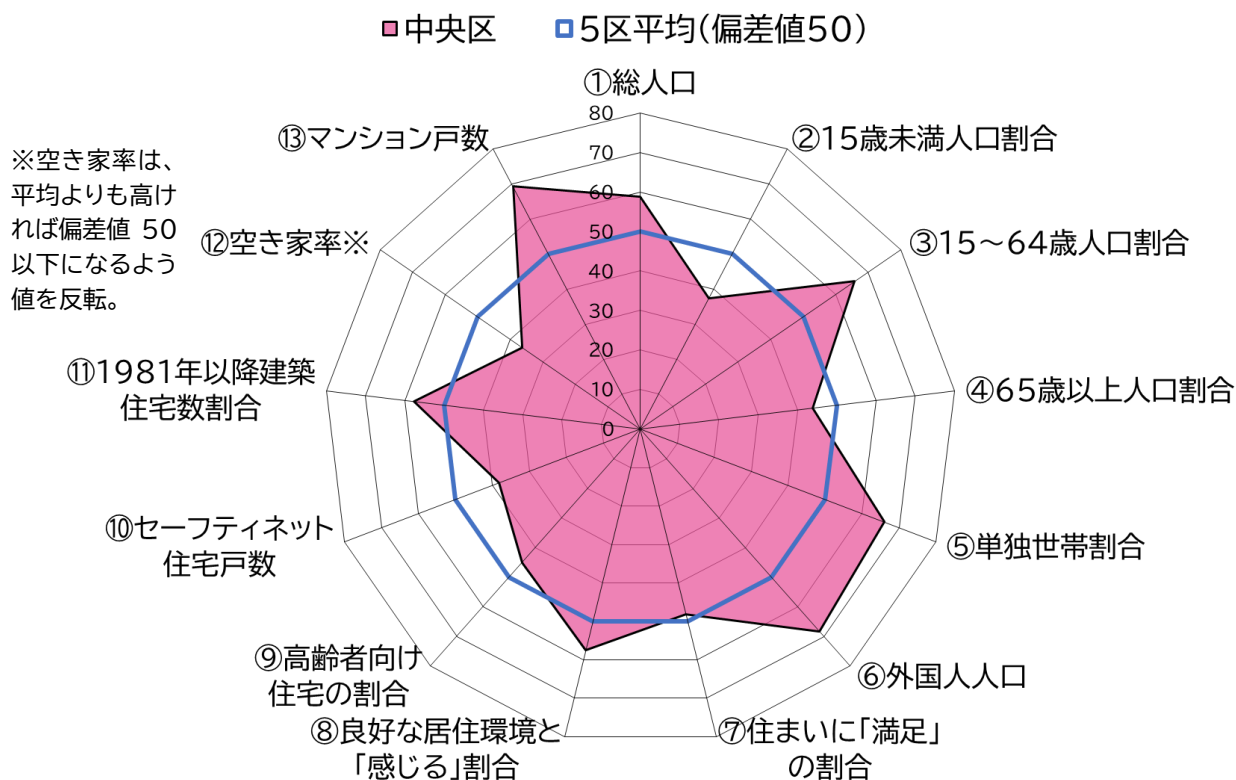
それぞれの項目は、人口・世帯に関するものと、本章で設定した各検証指標等から選択しています。5区平均が50となるよう偏差値化して並列しています。

レーダーチャート上では、項目の表現及び単位を要約・省略しています。また、各取組は、各区の課題解決に有効と思われる事業等を列記しています。

項目(単位)	時点	出典
① 総人口(人)	2024	住民基本台帳 (10月1日)
② 15歳未満人口割合(%)		
③ 15～64歳人口(%)		
④ 65歳以上人口(%)		
⑤ 総世帯に占める単独世帯の割合(%)	2023	住宅・土地統計調査
⑥ 外国人人口(人)	2024	住民基本台帳 (10月1日)
⑦ 居住する住宅(広さ・間取り・設備・耐震・断熱・遮音等の性能)に「とても満足」「やや満足」と回答した市民の割合(%)	2024	熊本市総合計画 市民アンケート
⑧ 居住する地域で、良好な居住環境(街並み・日照・風通し・緑化等)が保たれていると「とても感じる」「やや感じる」と回答した市民の割合(%)		
⑨ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合(%)※	2023	熊本市住宅政策課 市営住宅課 高齢福祉課 介護事業指導課 熊本県住宅課
⑩ セーフティネット住宅の登録戸数(戸)	2024	熊本市住宅政策課
⑪ 1981年以降建築の住宅数割合(%)	2023	住宅・土地統計調査
⑫ 空き家率(%)		
⑬ マンション戸数(戸)	2024	熊本市住宅政策課

※ここで高齢者向け住宅とは、①サービス付き高齢者向け住宅、②有料老人ホーム、③軽費老人ホーム、④シルバーハウジング、⑤高齢者向け優良賃貸住宅(高賃貸)とする。①⑤は戸数、②③④は定員(人)でカウントし、①でありながら②や⑤に該当するものは①としてカウントしており、重複はない。その合計を高齢者人口で割って算出している。

中央区



◆区の特徴

中央区は、西日本有数の繁華街を有する熊本の中心地であり、区のほぼ全域が市街地です。熊本のシンボルである熊本城は観光の中心である一方、立田山の豊かな緑、水前寺成趣園や江津湖の湧水といった自然にも恵まれています。

中央区は、東区に次いで人口が多い区で、15～64歳の生産年齢人口の割合が高い状況です。大学や高校、企業の立地もあり、他区からの通勤・通学者、買い物客が多く、昼夜の人口差が大きいという特徴があります。また、外国人人口が最も多く、令和6年(2024年)10月時点で4,000人弱が中央区に居住しています。

◆住生活の特徴

市民アンケートでは、「良好な居住環境が保たれている」と「とても感じる」「やや感じる」と回答した方の割合が62.7%と、市全体の61.5%を上回っていますが、立地の利便性の高さが要因の一つであると考えられます。

中央区は、総世帯に占める単独世帯の割合が高く、また、市内のマンションの3分の2近くが中央区に集中しています。

空き家率が高いのは、賃貸用の住宅が多いためと考えられます。また、セーフティネット住宅が少ない状況です。



◆市営住宅の管理戸数の適正化

中央区では、令和 6 年(2024 年)4 月現在、25 団地 1,438 戸の市営住宅を管理しています。

このうち、市営住宅長寿命化計画に基づいて、令和 13 年度(2031 年度)までに耐用年限を迎える「用途廃止対象団地」に分類した 3 団地 151 戸については、入居者の意向を確認しながら、団地毎の個別計画を作成し、管理戸数の適正化を目指します。

◆住生活の課題・展望

人口規模と対比してセーフティネット住宅の登録戸数が少ないことについて、制度の周知等により、借家をセーフティネット住宅に登録してもらうよう目指します。

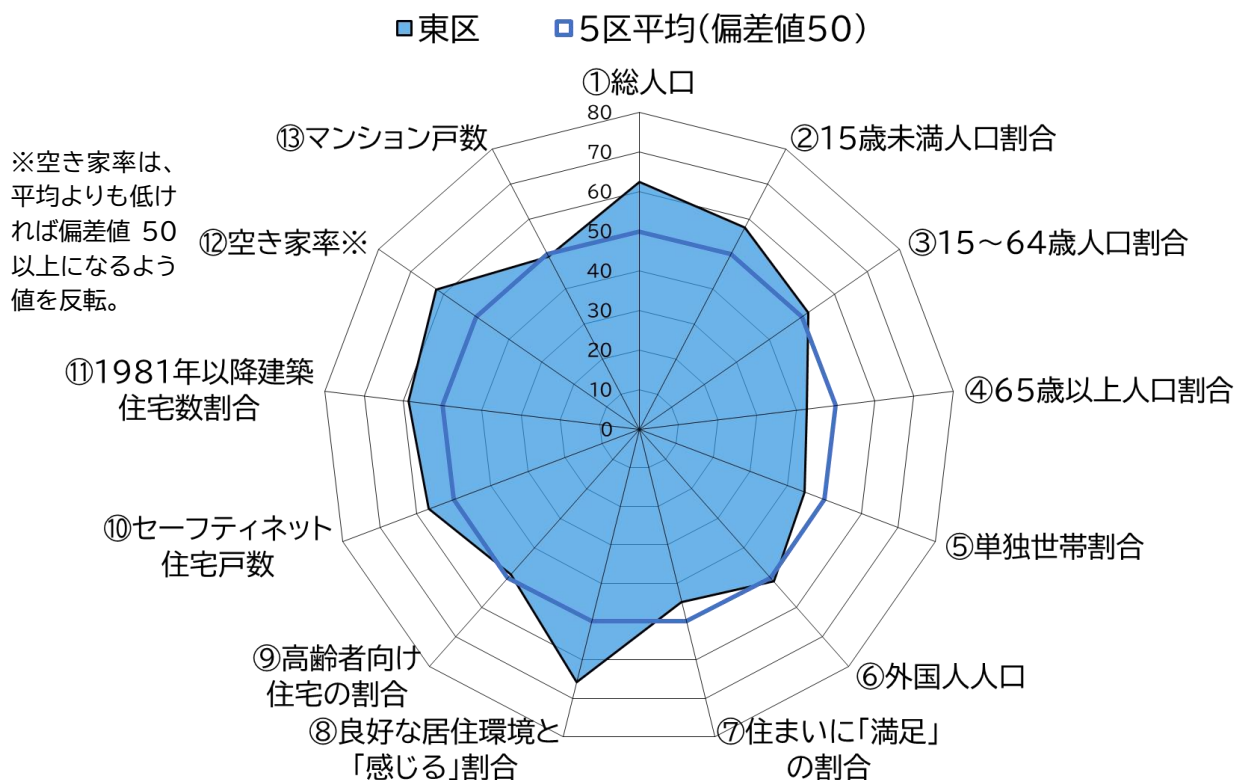
また、単独世帯が多いことから、地域のコミュニティ活性化を目指します。外国人に対しては、受け入れ環境の整備を目指します。

グラフ 関連番号	課題解決に有効な取組※	担当
⑩	セーフティネット住宅登録の普及啓発	住宅政策課
⑩	熊本市居住支援協議会と連携した賃貸住宅オーナー等への情報提供	住宅政策課
③⑤⑬	地域におけるまちづくり活動の支援	地域活動推進課
③⑤⑬	地域活動団体の支援	各区総務企画課 各区まちづくりセンター
③⑤⑬	地域コミュニティの活性化に向けたまちづくり事業の推進	各区総務企画課 各区まちづくりセンター
③⑤⑬	地域活動拠点施設の整備と運営の支援	地域活動推進課
①③⑤⑬	子育て支援センター等の住民の交流の場の確保	こども支援課
①③⑤⑬	民生委員・児童委員の活動支援	健康福祉政策課
③⑤⑬	校区社会福祉協議会活動の支援	健康福祉政策課
③⑤⑬	町内自治会の運営等に対する支援	地域活動推進課
③⑤⑥⑬	在住外国人を含む自治会未加入世帯を対象とした自治会加入の促進	地域活動推進課
⑥	地域日本語教室の開催	国際課
⑥	帰国・外国人児童生徒に対する教育環境整備	教育委員会事務局 指導課

※ 5 目標 18 施策(28 ページ以降)における各「主な取組」は、全市で共通して取り組むものである。

ここでは、各区のレーダーチャートから読み取れた課題に対して有効と思われる代表的な取組を列記した。

東区



◆区の特徴

東区は、商業施設や医療機関、学校や福祉施設なども多い一方で、託麻三山や江津湖も有するなど、都市の利便性と自然が調和した地域です。熊本地震で2度の最大震度7を記録した益城町と隣接していることもあり、被害が特に大きかった区です。菊陽町とも隣接しています。

5区の中で最も人口が多い区で、中でも15歳未満人口が多く、子育て世帯が多い特色があります。

◆住生活の特色

市民アンケートでは、「お住まいの住宅(広さ・間取り・設備・耐震・断熱・遮音等の性能)」に「とても満足している」「やや満足している」と回答した方の割合が63.7%と平均を下回りました。一方で、「良好な居住環境が保たれている」に「とても感じる」「やや感じる」と回答した方の割合が62.9%と、5区中最も高い割合となりました。

東区は、空き家率が5区中最も低く11.3%です。また、人口規模に照らすと、マンションが少ないです。住宅の建て替えが進み、1981年以降の住宅数割合が高くなっています。



◆市営住宅の管理戸数の適正化

東区では、令和 6 年(2024 年)4 月現在、26 団地 3,639 戸の市営住宅を管理しています。

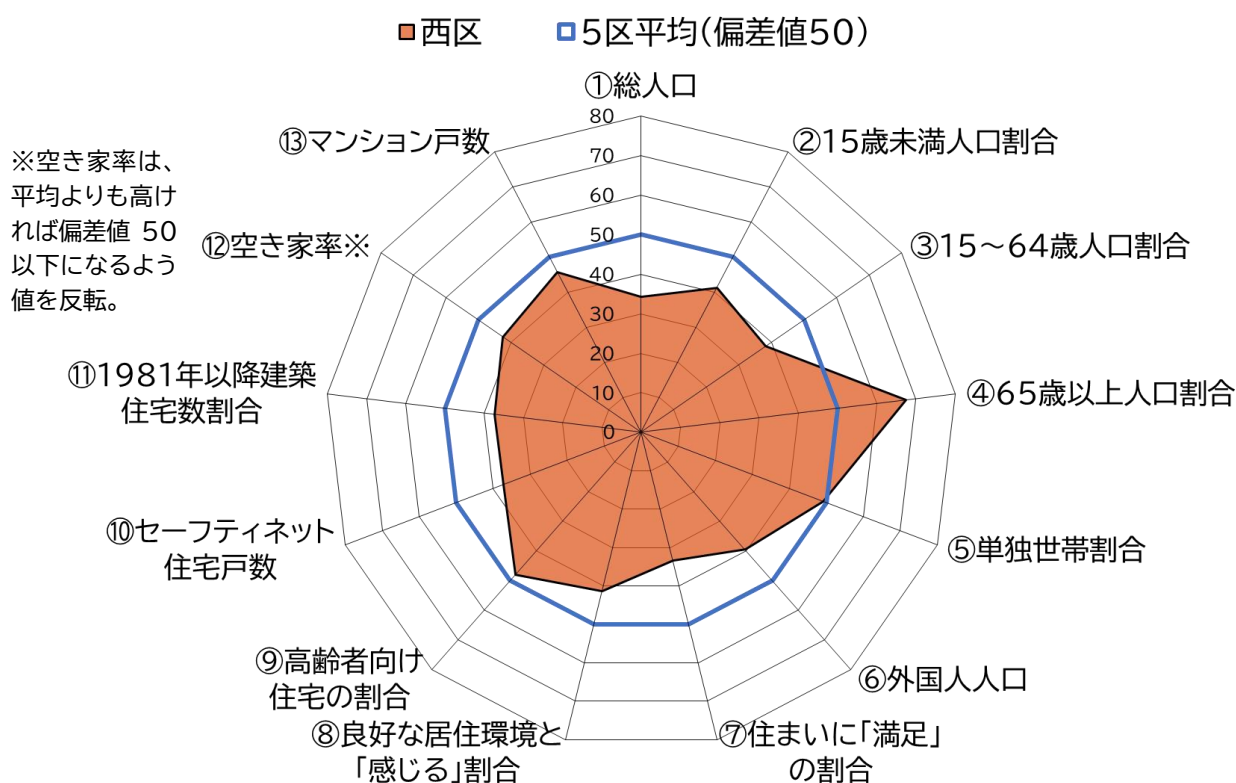
このうち、市営住宅長寿命化計画に基づいて、令和 13 年度(2031 年度)までに耐用年限を迎える「用途廃止対象団地」に分類した団地はありません。

◆住生活の課題・展望

子育て世帯が多いなか、住まいの性能に対する満足感が市平均を下回っていることから、子育てしやすい住まいの確保ができるよう、各施策の展開を目指します。

グラフ 関連番号	課題解決に有効な取組※	担当
②⑦	国の子育て・省エネ住宅関連補助事業の情報発信	住宅政策課
②⑦	子育て支援型共同住宅推進事業の情報発信	住宅政策課
②⑦	中古住宅購入の支援 ※子育て世帯・若者夫婦世帯に令和 6 年度から拡充	住宅政策課
②⑦⑫	空き家のリフォーム支援 ※対象者を子育て世帯・若者夫婦世帯に限定	空家対策課

※ 5 目標 18 施策(28 ページ以降)における各「主な取組」は、全市で共通して取り組むものである。
ここでは、各区のレーダーチャートから読み取れた課題に対して有効と思われる代表的な取組を列記した。



◆区の特徴

西区は、中央部から北部にかけて金峰山系の山地があり、南部に平野部が広がっています。白川や坪井川・井芹川が貫流し、有明海に注いでいます。豊かな自然により、農水産業が盛んである一方、駅や港、市民の台所である田崎市場などを有しています。近年では、熊本駅周辺の発展が著しいです。玉名市、玉東町と隣接しています。

5 区の中で人口が最も少ない区で、高齢化率は最も高い特色があります。

◆住生活の特色

市民アンケートでは、「お住まいの住宅(広さ・間取り・設備・耐震・断熱・遮音等の性能)」に「とても満足している」「やや満足している」と回答した方の割合、また「良好な居住環境が保たれている」に「とても感じる」「やや感じる」と回答した方の割合がそれぞれ平均を下回りました。

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合も 5 区平均以下です。セーフティネット住宅戸数は人口規模に照らすと適切に供給が進んでいます。

空き家率は、最も高かった中央区に次いで 2 番目に高い 14.5%となっています。1981 年以降の住宅数割合が低い状況です。



◆市営住宅の管理戸数の適正化

西区では、令和 6 年(2024 年)4 月現在、20 団地 1,702 戸の市営住宅を管理しています。

このうち、市営住宅長寿命化計画に基づいて、令和 13 年度(2031 年度)までに耐用年限を迎える「用途廃止対象団地」に分類した 1 団地 10 戸については、入居者の意向を確認しながら、団地毎の個別計画を作成し、管理戸数の適正化を目指します。

◆住生活の課題・展望

高齢化による高齢者の居住安定確保を図るため、高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率の向上や高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合の引き上げ等を目指します。

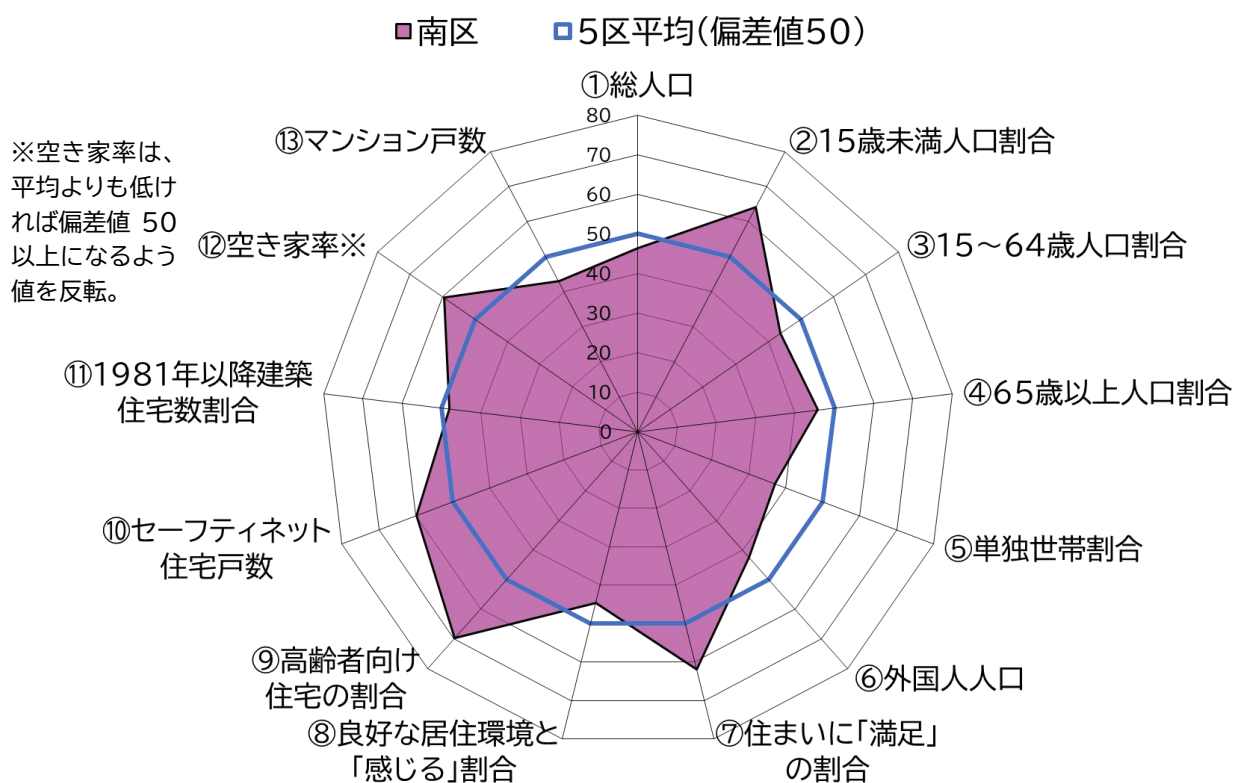
また、市平均を上回った空き家率に対して、空き家の解消を目指すとともに、1980 年以前(旧耐震基準)の住宅において、耐震性能を向上することを目指します。

グラフ 関連番号	課題解決に有効な取組※	担当
④⑦	住宅のバリアフリー化の支援	住宅政策課 介護保険課 障がい福祉課
④⑨	サービス付き高齢者向け住宅の普及啓発と適正な運営の推進	住宅政策課 介護事業指導課
④⑤⑦	ひとり暮らし等の高齢者、在宅障がい者への緊急通報システムの普及啓発	高齢福祉課 障がい福祉課
⑫	空家等の所有者等への情報提供の充実	空家対策課
⑫	周辺に悪影響を及ぼす危険な空家等の除却の推進	空家対策課
⑫	空き家の所有者等把握の円滑化	空家対策課
⑫	適切な管理がなされていない空家等に対する働きかけ、取組の強化	空家対策課
⑫	空き家の所有者不在等の場合の対応のルール化	空家対策課
⑫	既存住宅の質の向上や流通を促進するための仕組みづくり	空家対策課 住宅政策課
②⑦⑫	空き家のリフォーム支援	空家対策課
⑫	地域活動拠点等のまちづくりに対する空き家活用支援	空家対策課
⑦⑪	関係団体と連携した耐震関連の相談や情報発信	住宅政策課
⑦⑪	耐震診断士派遣事業による耐震診断の支援	住宅政策課
⑦⑪	耐震改修事業による耐震改修等の支援	住宅政策課

※ 5 目標 18 施策(28 ページ以降)における各「主な取組」は、全市で共通して取り組むものである。

ここでは、各区のレーダーチャートから読み取れた課題に対して有効と思われる代表的な取組を列記した。

南区



◆区の特徴

南区は、区域内の大部分が水田からなる農業の盛んな地域で、加勢川、緑川が貫流しています。富合・城南工業団地、熊本流通業務団地、新幹線熊本総合車両所等、熊本の製造業・運輸業の拠点があります。宇城市、宇土市、嘉島町、御船町、甲佐町と隣接しています。

近年の宅地開発の進展に伴い、人口増加率が 5 区の中で最も高く、15 歳未満人口が唯一増加しており、子育て世帯が多いことがうかがえます。

◆住まいの特色

市民アンケートでは、「お住まいの住宅(広さ・間取り・設備・耐震・断熱・遮音等の性能)」に「とても満足している」「やや満足している」と回答した方の割合が 5 区中最も高く、66.5%でした。一方、「良好な居住環境が保たれている」に「とても感じる」「やや感じる」と回答した方の割合は平均を下回りました。

南区では、単独世帯の割合は 5 区中最も少なく、26.8%です。高齢化も進んでいますが、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合、セーフティネット住宅登録戸数共に市平均を上回っています。空き家率は、東区に次いで低く、11.7%です。マンションの戸数が北区に次いで少ない区です。



◆市営住宅の管理戸数の適正化

南区では、令和 6 年(2024 年)4 月現在、29 団地 2,624 戸の市営住宅を管理しています。

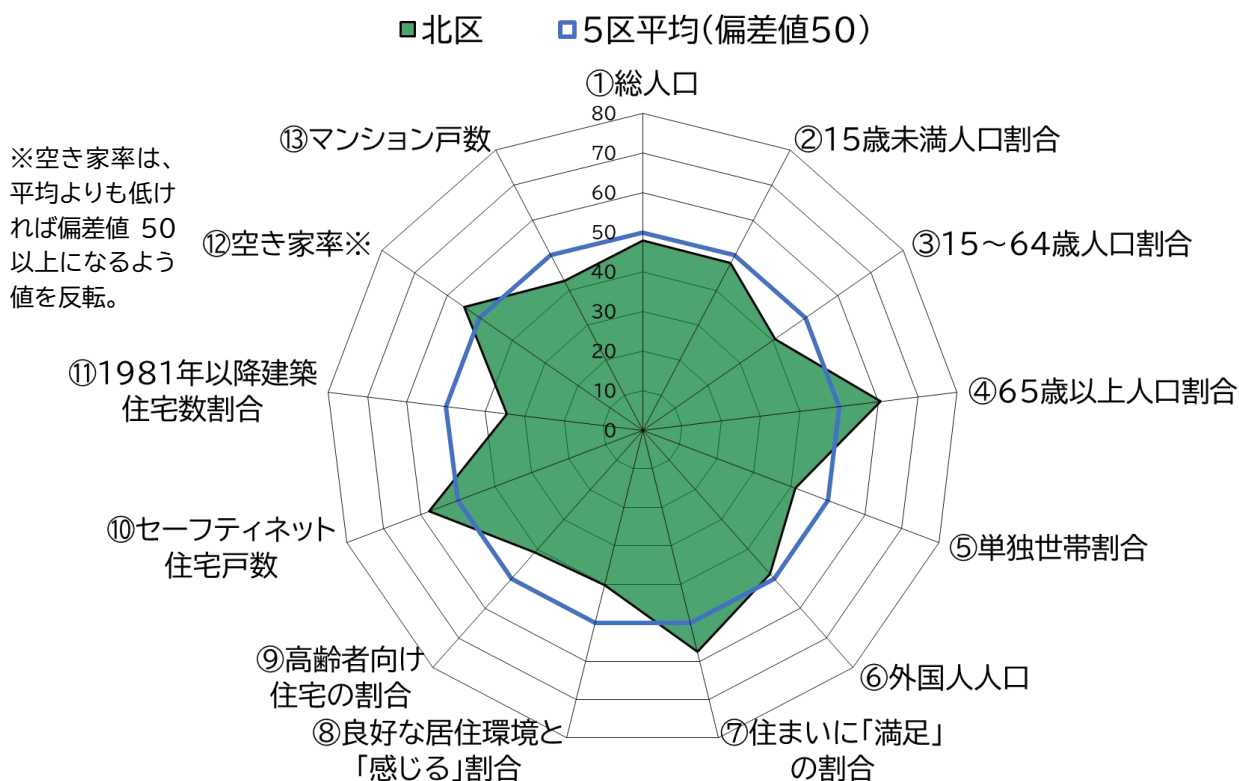
このうち、市営住宅長寿命化計画に基づいて、令和 13 年度(2031 年度)までに耐用年限を迎える「用途廃止対象団地」に分類した 5 団地 43 戸については、入居者の意向を確認しながら、団地毎の個別計画を作成し、管理戸数の適正化を目指します。

◆住生活の課題・展望

「良好な居住環境が保たれている」と感じるためには、まちの生活利便性向上が必要です。立地適正化計画に基づく居住誘導等、住生活に関する各施策を確実に遂行し、魅力あるまちづくりを目指します。

グラフ 関連番号	課題解決に有効な取組※	担当
⑧	居住誘導区域への居住誘導をはじめとする都市づくり	都市政策課
⑧	市営住宅の管理戸数の適正化	住宅政策課 市営住宅課
②④	地域におけるまちづくり活動の支援	地域活動推進課

※ 5 目標 18 施策(28 ページ以降)における各「主な取組」は、全市で共通して取り組むものである。
ここでは、各区のレーダーチャートから読み取れた課題に対して有効と思われる代表的な取組を列記した。



◆区の特徴

北区は、5 区の中で最も広大な面積を有し、山鹿市、菊池市、合志市、玉東町、菊陽町に隣接しています。区域内では、八景水谷水源等の湧水、金峰山系や立田山等の森林があります。農畜産業が展開されています。

菊陽町に世界最大の半導体企業が進出したことで、今後、人口流入が見込まれる地域がありますが、区全体では高齢化、人口減少が進んでいます。

◆住まいの特色

市民アンケートでは、「お住まいの住宅(広さ・間取り・設備・耐震・断熱・遮音等の性能)」に「とても満足している」「やや満足している」と回答した方の割合が南区に次いで高く、65.8%でした。一方、「良好な居住環境が保たれている」に「とても感じる」「やや感じる」と回答した方の割合は平均を下回りました。

高齢化が進んでいる一方で、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合は 5 区中最も低い 3.8%でした。1981 年以降の住宅数割合が低い状況です。マンションの戸数が最も少ない区です。



◆市営住宅の管理戸数の適正化

北区では、令和 6 年(2024 年)4 月現在、33 団地 3,823 戸の市営住宅を管理しています。

このうち、市営住宅長寿命化計画に基づいて、令和 13 年度(2031 年度)までに耐用年限を迎える「用途廃止対象団地」に分類した 13 団地 288 戸については、入居者の意向を確認しながら、団地毎の個別計画を作成し、管理戸数の適正化を目指します。

◆住生活の課題・展望

「良好な居住環境が保たれている」と感じるためには、まちの生活利便性向上が必要です。立地適正化計画に基づく居住誘導等、住生活に関する各施策を確実に遂行し、魅力あるまちづくりを目指します。

また、1980 年以前(旧耐震基準)の住宅において、耐震性能を向上することを目指します。

グラフ 関連番号	課題解決に有効な取組※	担当
⑧	居住誘導区域への居住誘導をはじめとする都市づくり	都市政策課
⑧	市営住宅の管理戸数の適正化	住宅政策課 市営住宅課
②④	地域におけるまちづくり活動の支援	地域活動推進課
④⑦	住宅のバリアフリー化の支援	住宅政策課 介護保険課 障がい福祉課
④⑨	サービス付き高齢者向け住宅の普及啓発と適正な運営の推進	住宅政策課 介護事業指導課
④⑤⑦	ひとり暮らし等の高齢者、在宅障がい者への緊急通報システムの普及啓発	高齢福祉課 障がい福祉課
⑦⑪	関係団体と連携した耐震関連の相談や情報発信	住宅政策課
⑦⑪	耐震診断士派遣事業による耐震診断の支援	住宅政策課
⑦⑪	耐震改修事業による耐震改修等の支援	住宅政策課

※ 5 目標 18 施策(28 ページ以降)における各「主な取組」は、全市で共通して取り組むものである。
ここでは、各区のレーダーチャートから読み取れた課題に対して有効と思われる代表的な取組を列記した。

4-3 検証指標

基本的な考え方

- 以下の考え方にに基づき、指標を設定しています。
- ・上位計画や関連計画と整合が図れるもの。
 - ・統計データやアンケート等による数値目標(定量・定性指標)であること。
 - ・モニタリング(評価)が複雑でないもの。

- 目的** 目標達成までの反省点や改善点を見出すため、定量的な検証指標を設定します。
- 評価** 毎年度、検証値を算出し、進捗管理を行います。
(5年に1度の住宅・土地統計調査により値を算出するものを除く)

方針	視点	目標	施策	検証指標	基準値 (基準年)	目標値 (目標年)	検証値の算出方法	目標値設定の考え方	
①上質な住まいの実現	ひと	1だれもが心豊かに暮らせる「安心な住まいの確保」		住まいの満足度(住んでいる住宅の満足度)	64.6% (R5)	72.0% (R13)	市民アンケートで、「あなたはお住まいの住宅に満足していますか。」という問いに、「とても感じる」「やや感じる」と回答した人の割合	これまでの上昇率を勘案して設定(第8次総合計画と整合)。	
			1子育てしやすい住まいの確保	子育て世帯における住まいに満足していると感じる市民の割合	68.2% (R5)	76.0% (R13)	市民アンケートで、「あなたはお住まいの住宅に満足していますか。」という問いに、「とても感じる」「やや感じる」と回答した「夫婦(またはそのいずれか)」と子ども(18歳未満がいる)」「三世代同居(18歳未満がいる)」の回答者の割合	第8次総合計画の成果指標「住まいの満足度(住んでいる住宅の満足度)」の現状値から目標値への上昇率を勘案して設定。	
			2高齢者等が安心して暮らせる住まいの確保	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	4.7% (R5)	5.0% (R13)	市内有料老人ホーム、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の総戸数・総定員数を、高齢者人口(65歳以上)で割った割合	基準値は全国計画における令和12年成果指標(4%)を達成しており、目標値は高齢者居住安定確保計画及び県住宅マスタープランと整合を図る。	
			3住宅確保要配慮者への支援の充実	セーフティネット住宅の登録戸数	6,661戸 (R6)	上昇 (R13)	セーフティネット住宅の登録戸数	住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画と整合を図る。	
			4市営住宅の適正管理・運用	市営住宅家賃収納率	92.60% (R5)	94.37% (R13)	市営住宅の家賃収納率	これまでの上昇率を勘案して設定(第8次総合計画と整合)。	
			市営住宅実質空室率	14.9% (R5)	11.6%未満 (R13)	市営住宅の空室率(令和13年度までに耐用年限を迎える「用途廃止対象団地」及び建替団地26団地は算入していない)	本市の値は政令市平均(19.57%)を下回っているため、政令市トップに近づくことを目指す。		
		2災害への備えや空き家対策による「安全な住まいの実現」	1住宅の耐震化の促進	住宅の耐震化率	93.9% (R3)	「耐震性が十分ではない」をおおむね解消 (R10)	住宅・土地統計調査	建築物耐震改修促進計画と整合を図る。	
			2災害に強い住宅づくりや防災意識の啓発	自主防災クラブ結成率	82.7% (R5)	100% (R13)	自主防災クラブ結成率	第8次総合計画と整合を図る。	
			3空き家の適正管理と活用促進	空き家率	13.2% (R5)	12.9%未満 (R10)	住宅・土地統計調査	平成25年住宅・土地統計調査の政令市平均を目指す(空家等対策計画と整合)。	
			3住まいの水準向上や適切な維持管理による「良質な住まいの実現」	1良質な住まいの普及啓発	認定長期優良住宅のストック数	10,154戸 (R5)	17,500戸 (R13)	本市において長期優良住宅と認定した戸数	全国計画の成果指標と整合を図り、目標値も上昇率と計画期間を合わせて設定。
	2住まいの改善による質の向上			高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	46.3% (R5)	51.5% (R10)	住宅・土地統計調査 (一定のバリアフリー化住宅とは、人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造のうち、2箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅をいう。)	基準値は政令市平均(44.8%)を上回っているため、政令市トップを目指す(高齢者居住安定確保計画と整合)。	
	3住宅の適切な維持管理の促進	住宅の腐朽・破損率		3.9% (R5)	3.9%未満 (R10)	住宅総数(腐朽・破損あり、なしの合計)に占める腐朽・破損ありの住宅数の割合	基準値は政令市平均(4.2%)を下回っているため、維持を目指す。		
	4マンションの管理適正化の推進	管理組合登録制度の登録率		80% (R5)	80% (R13)	登録制度に基づく管理組合と熊本市のネットワーク形成(マンション管理組合登録制度)ができている管理組合の割合	マンションが増加しても80%の登録率を維持するもの(マンション管理適正化推進計画と整合)。		
	42050年カーボンニュートラルに向けた「持続可能な住まいの実現」	1既存住宅の流通促進		住宅を取得する際の中古住宅購入割合	18.5% (R5)	25.1% (R10)	住宅・土地統計調査	基準値は政令市平均(25.1%)を下回っているため、平均以上を目指す。	
		2住まい・暮らしの省エネ対策等の普及啓発	太陽光を利用した発電機器がある住宅の割合	7.5% (R5)	9.3% (R10)	住宅・土地統計調査	基準値は政令市平均(3.0%)を上回っているため、政令市トップを目指す。		
			二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がすべて又は一部の窓にある住宅の割合	27.9% (R5)	28.9% (R10)	住宅・土地統計調査	基準値は政令市平均(28.9%)を下回っているため、平均以上を目指す。		
	②上質な住環境の実現	まち	5「豊かな住生活を支える住環境の向上」		良好な居住環境が保たれていると感じる市民の割合	59.0% (R5)	66.0% (R13)	市民アンケートで、「あなたがお住まいになっている地域では、良好な居住環境が保たれていると感じますか。」の問いに、「とても感じる」「やや感じる」と回答した人の割合	これまでの上昇率を勘案して設定(第8次総合計画と整合)。
				1住まいに関する知識の普及や相談体制の充実	住まいに関する情報提供の場の創出(相談会・専門家派遣・セミナー等)	85回 (R5)	70回以上 (R13)	第8次総合計画アクションプランの検証値「住まいに関する情報提供の場の創出(相談会・専門家派遣・セミナー等)」と「(空き家対策)市民等への啓発状況(セミナー、相談会、出前講座、押ししかけ講座等の回数)」の合算値	令和元年～4年(2019～2022年)実績と上昇率を勘案して設定(第8次総合計画アクションプランと整合)。
				2住宅関連産業や住宅行政のDX	本市住宅部における申請手続等の電子受付割合	17.7% (R5)	35.4% (R13)	電子メール、各種電子システム等による電子申請を認める申請手続において、本市住宅部(住宅政策課、市営住宅課、空家対策課)が受けた手続件数中、電子による受付を実施した件数の割合	基準値の倍増で設定。
				3地域コミュニティ活動の活性化	自治会加入率	83.99% (R5.12月)	84.19% (R13)	推計世帯数に占める各町内自治会から申告があった自治会加入世帯数の割合	第8次総合計画と整合を図る。
				4移住・定住の促進	移住促進施策を通じて移住した人数	273人 (R5)	320人 (R13)	熊本市UIJターンサポートデスク等を介して、本市に移住した人数	第8次総合計画アクションプランと整合を図る。
			5安心・快適な住環境の形成	居住誘導区域内の人口密度	60.2人/ha (R5)	60.7人/ha (R13)	居住誘導区域内の人口密度	立地適正化計画の策定時(平成27年10月)に算出した数値(60.7人/ha)が、平成28年以降減少しており、最大値であったこの数値を採用して設定(第8次総合計画アクションプランと整合)。	

第 5 章 計画の実現に向けて

5-1 計画の進行管理に係る基本的な考え方

この計画を実効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、関係団体等の各主体との協働により進めるとともに、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。

「住宅・土地統計調査」等、数年に 1 度の統計調査を除き、事業や数値目標の進行管理及び評価を毎年度行い、結果を市のホームページで公表するとともに、関連団体と連携しながら、本市の取組等を広く市民に周知して施策を推進します。

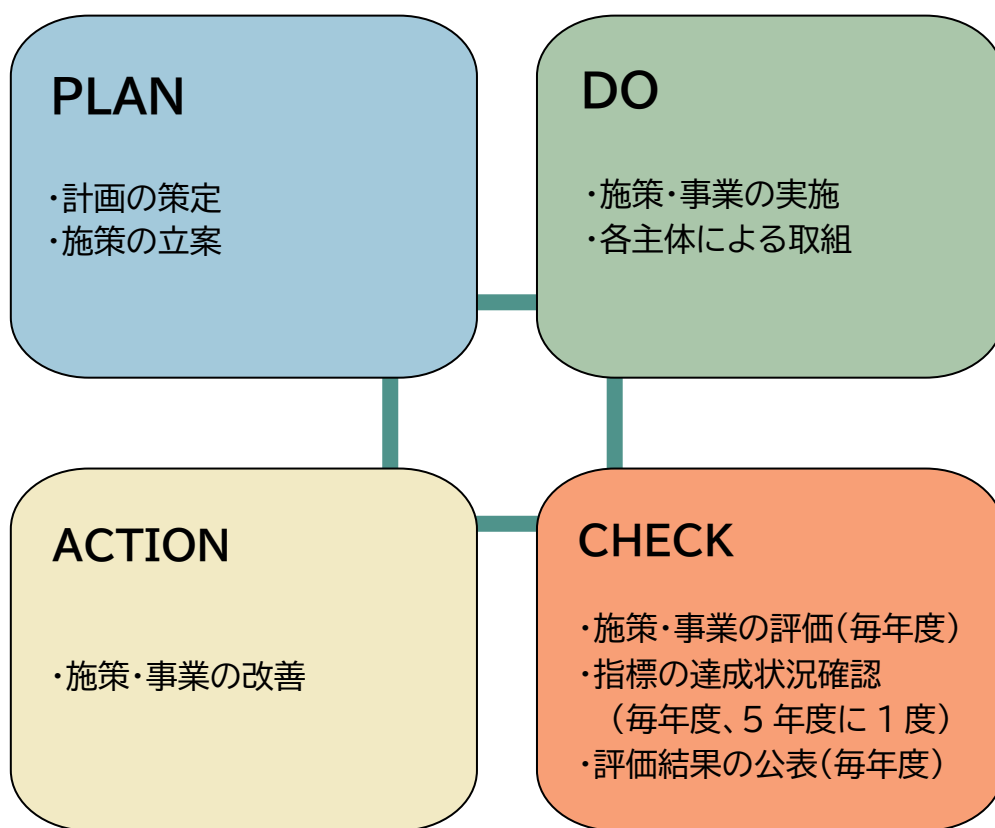


図 5-1 PDCA サイクルのイメージ

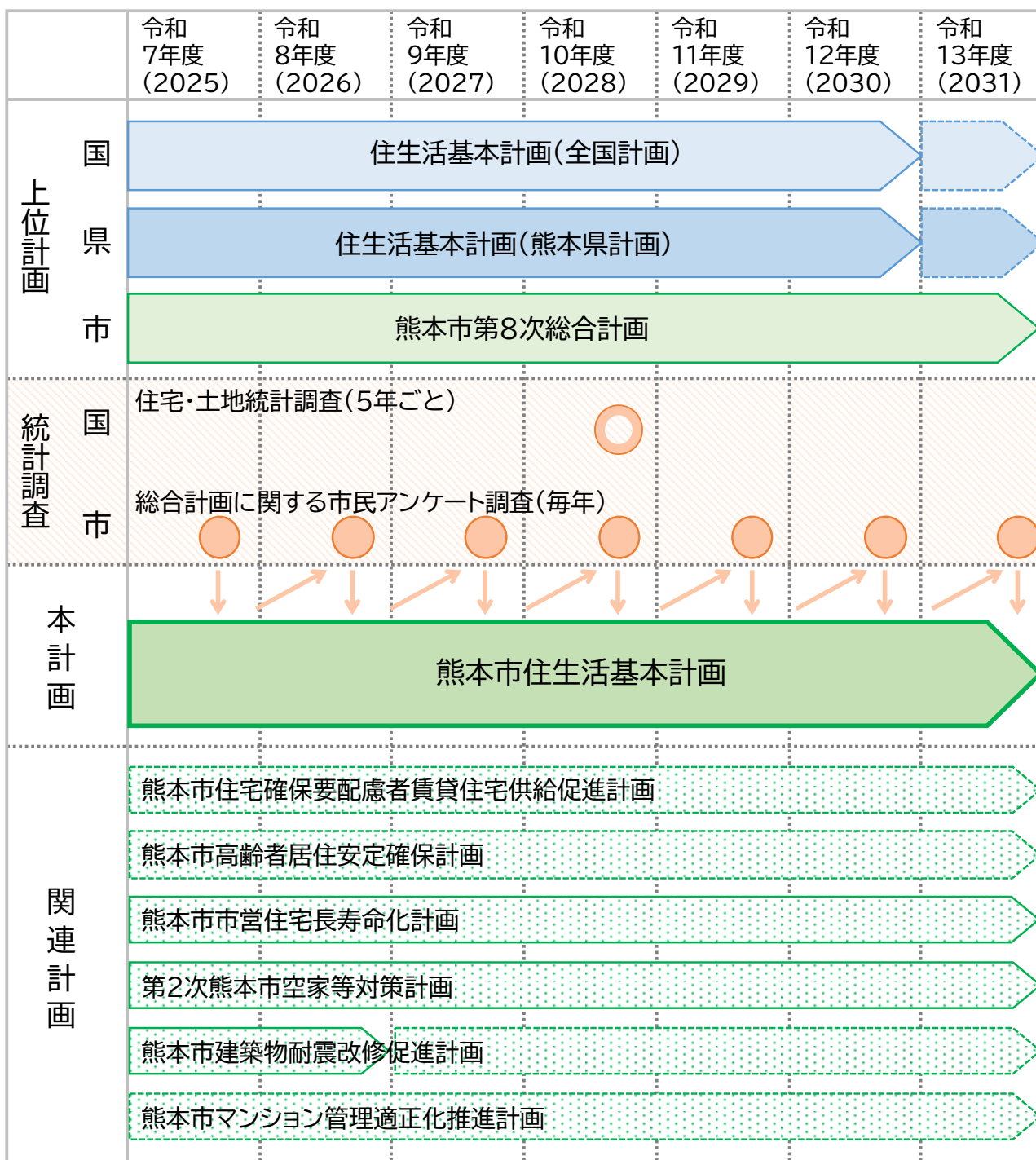
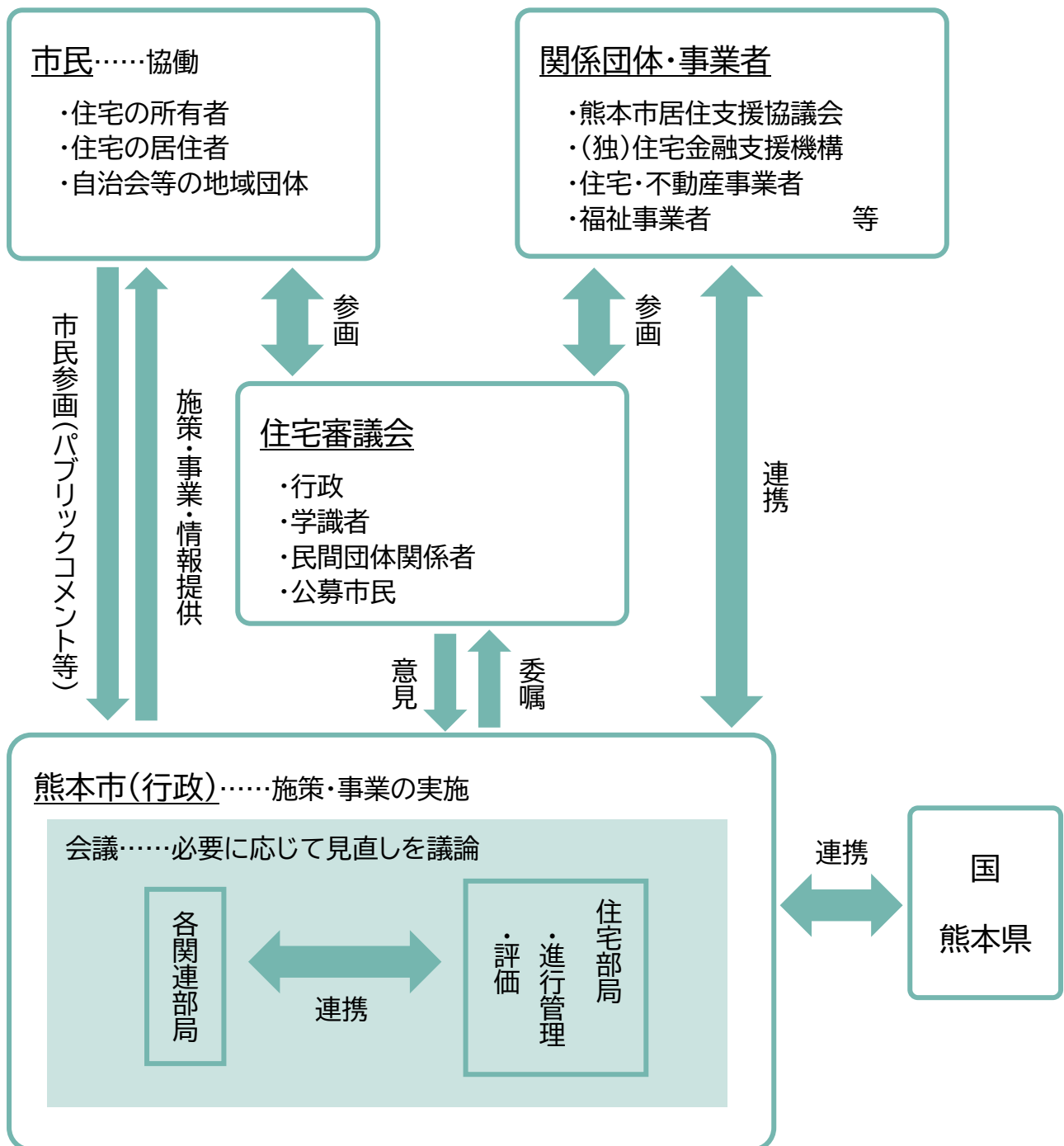


図 5-2 住宅関連計画の進行管理イメージ

5-2 計画推進に向けた体制

計画推進にあっては、庁内の関連部局、庁外の関係団体や事業者と連携を図りながら施策・事業を実施するとともに、定期的な進行管理、評価を実施します。また、必要に応じて庁内関連部局から構成される会議に諮る等、計画期間内であっても柔軟に見直します。

また、計画の実効性を高めるため、行政、学識者、民間団体関係者、公募市民で構成する「熊本市住宅審議会」に進捗状況や評価を報告します。審議会での審議を踏まえて、施策の進行における必要な事項の検討を行います。計画期間満了時期も同様に、同審議会の審議を踏まえた計画の改定を実施します。



5-3 各主体に期待する役割

市 民

市民は、本市の住まいづくり、まちづくり、地域コミュニティの主体です。本市の豊かな住生活の実現に向け、一人ひとりができることを実践していくとともに、地域活動に参画しながら持続可能な地域共生社会を実現する役割を果たすことが期待されます。

関係団体

熊本市居住支援協議会、(独)住宅金融支援機構等の関係団体は、住宅事情に対応した支援や住宅相談、セミナー等を通じた取組の中で、住宅政策の一翼を担っています。

また、NPO 法人等は、市民や地域に近い立場で活動していることもあり、細やかなニーズに対応したインフォーマルサービスを提供することが期待されます。

事業者

住宅・不動産事業者等は、市場における住宅の供給や流通において重要な役割を担っており、良質な住宅の流通に向けた取組が期待されます。また、福祉事業者等は、市民が安心して生活するために、生活支援サービスを提供する等、生活に密着した支援を実行することが求められます。

さらに、住宅・不動産事業者と福祉事業者が密に連携しながら、互いに得意な分野を持ち寄り、一体となった居住支援を行うことも期待されます。

行 政

熊本市は、豊かな住生活を実現するため、本計画に基づいた総合的な施策展開を図ります。

住宅部局が計画の進行管理や評価を担うほか、福祉、こども、都市、環境、経済、地域等、各関連部局等と密に連携を図ります。

熊本市住宅審議会

開催経緯

以下の通り審議会を開催し、本計画等について議論していただきました。

会議	日付	主な協議内容
令和 5 年度 第 1 回専門部会	令和 6 年 (2024 年) 3 月 1 日	・住生活基本計画骨子案における現状・課題の整理、目標設定について ・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計画)・高齢者居住安定確保計画(高齢者住まい計画)骨子案について
令和 6 年度 第 1 回住宅審議会	令和 6 年 5 月 15 日	・住生活基本計画骨子案について ・市営住宅長寿命化計画素案のパブリックコメント結果と改定案について ・マンション管理適正化推進計画骨子案について
令和 6 年度 第 2 回住宅審議会	令和 6 年 11 月 14 日	・住生活基本計画素案における施策、検証指標について ・住宅セーフティネット計画素案・高齢者住まい計画素案について ・マンション管理適正化推進計画素案について
令和 6 年度 第 3 回住宅審議会	令和 7 年 (2025 年) 2 月 18 日	・住生活基本計画素案のパブリックコメント結果と改定案について ・住宅セーフティネット計画改定案・高齢者住まい計画改定案について ・マンション管理適正化推進計画改定案について

委員一覧

審議会委員は以下の通りです。

分野	所属	氏名	役職
環境	行政関係者	今坂 智恵子	元熊本市環境部長
行政	行政	上野 美恵子 (R6)	熊本県 土木部 建築住宅局 住宅課長
		今福 裕一 (R5)	熊本県 土木部 建築住宅局 住宅課長
経済	民間団体関係者	江上 眞弓	NPO 法人 熊本消費者協会 会員
不動産	民間団体関係者	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 事務局長
建築士	民間団体関係者	小笹 博美	公益社団法人 熊本県建築士会 女性部会 副部会長
都市環境 (建築)	学識者	佐藤 哲	公立大学法人 熊本県立大学 環境共生学部 准教授
子育て	学識者	高野 美雪	学校法人 九州ルーテル学院 九州ルーテル学院大学 人文学部 心理臨床学科 教授
金融支援	民間団体関係者	竹本 清志	独立行政法人 住宅金融支援機構 九州支店 支店長
地域	民間団体関係者	津地 尚文	熊本市民生委員児童委員協議会 副会長
建築士	民間団体関係者	永井 晶子	公益社団法人 熊本県建築士会 女性部会 企画委員
福祉 (高齢)	民間団体関係者	長島 日出子	熊本市地域包括支援センター連絡協議会
福祉 (障がい)	民間団体関係者	中山 実生	熊本市障がい者相談支援センターじょうなん
都市環境 (建築)	学識者	藤本 章子 (R6)	国立大学法人 熊本大学 大学院先端科学研究部(工学系) 助教
		田中 智之 (R5)	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
居住支援	民間団体関係者	福島 貴志	特定非営利活動法人 自立応援団 理事長
市民公募	個人	堀川 康浩	市民公募
都市環境 (建築)	学識者	本間 里見	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
市民公募	個人	山田 大輔	市民公募
地域住宅 産業	民間団体関係者	若杉 美雪	一般社団法人 熊本県優良住宅協会 監事

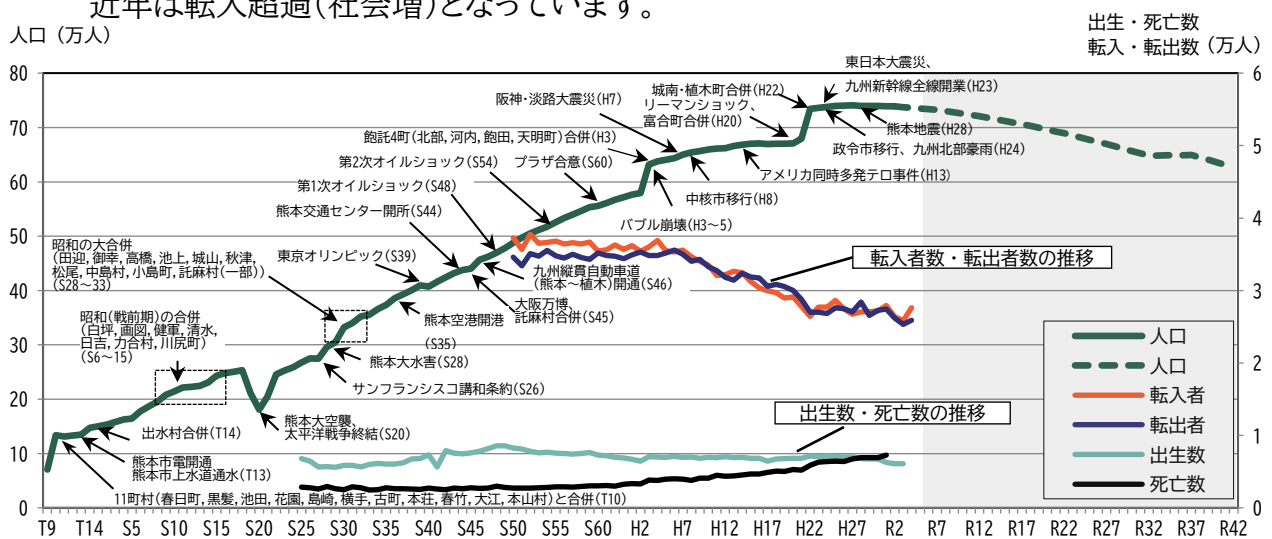
※五十音順、敬称略

その他の現況整理

「ひと」の視点

総人口の変遷と出生・死亡数、転入・転出数の推移

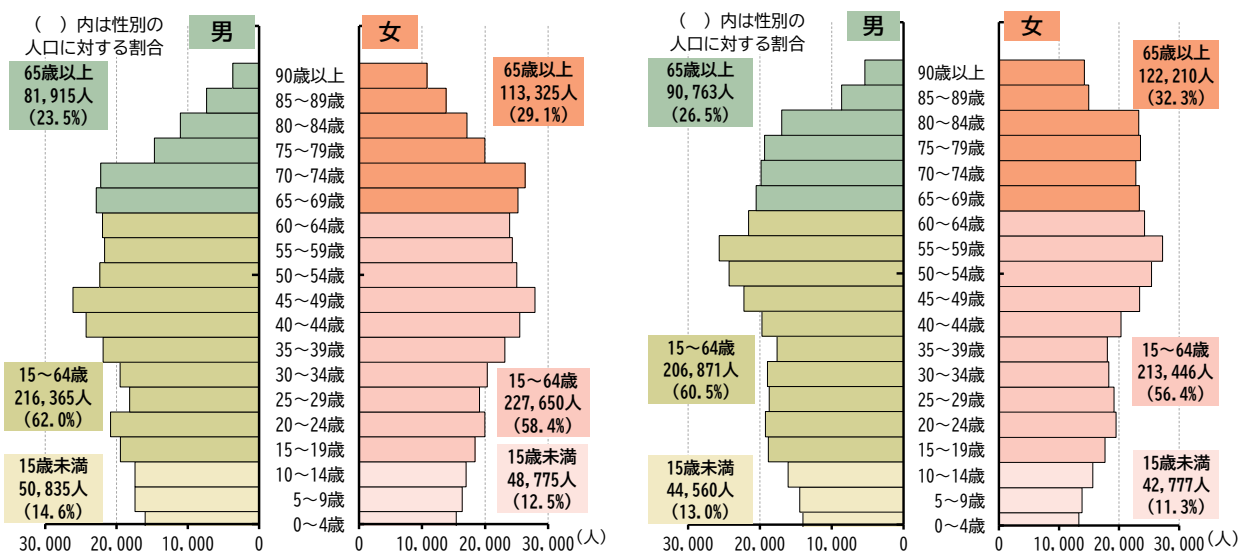
- 本市は明治 22 年(1889 年)の市制発足以降、近隣町村と 17 回の合併を行いながら、減少する年はあるものの人口は増加傾向にあります。
- 近年、死亡数が出生数を上回り、自然減となっている一方で、転入・転出者数をみると、近年は転入超過(社会増)となっています。



資料:熊本市の推計人口(熊本市統計課)、国立社会保障・人口問題研究所(R5 推計)、熊本市人口動態総覧、熊本市統計書(R3 年度版)、熊本県推計人口調査報告年報(H30 年度版)

本市の人口構成

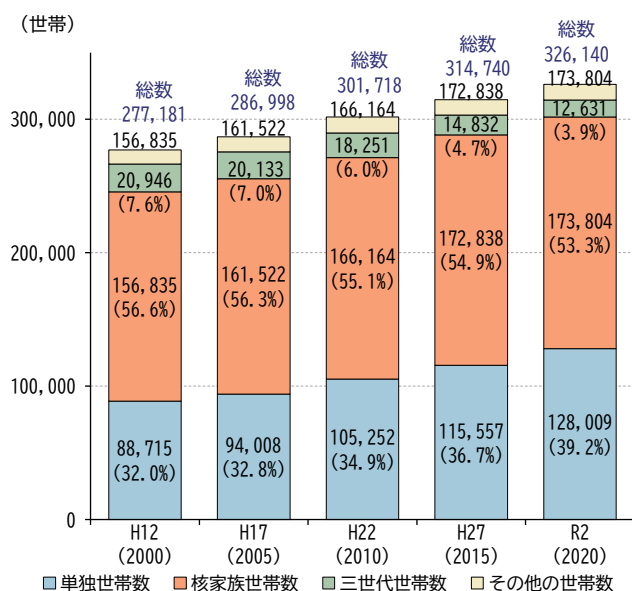
- 令和 2 年(2020 年)時点では、男性の高齢化率は 23.5%、女性は 29.1%、男性の 15 歳未満人口は 14.6%、女性は 12.5%となっています。
- 令和 12 年(2030 年)時点では、男性の高齢化率は 26.5%、女性は 32.3%、男性の 15 歳未満人口は 13.0%、女性は 11.3%と推計されており、少子高齢化の進行が見込まれています。



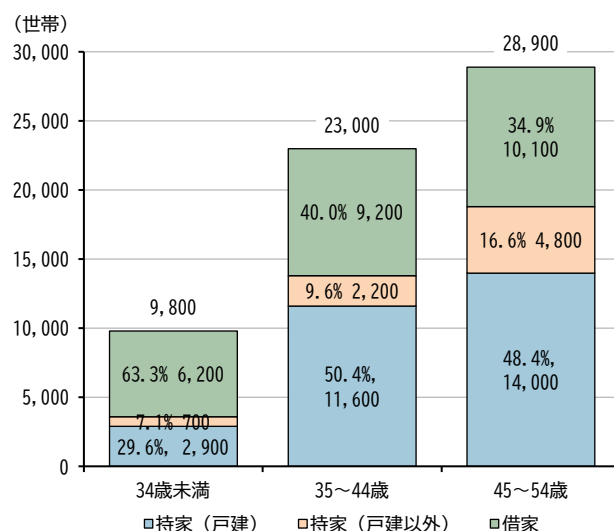
資料:令和 2 年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(令和 5 年推計)

単独・核家族・三世帯世帯の推移(左)及び所有関係別世帯主年齢別の子育て世帯数(右)

- 三世帯世帯をみると、平成12年(2000年)の約2.1万世帯から減少傾向にあり、令和2年(2020年)には約1.3万世帯となっています。一方、単独世帯は世帯数・構成比ともに増加しており、令和2年では、約12.8万世帯(39.2%)となっています。
- 子育て世帯は、世帯主年齢が上がるにつれて持家の割合も上昇し、35歳以上では約5割となっている一方で、45歳以上では4割が借家居住となっています。



資料:国勢調査

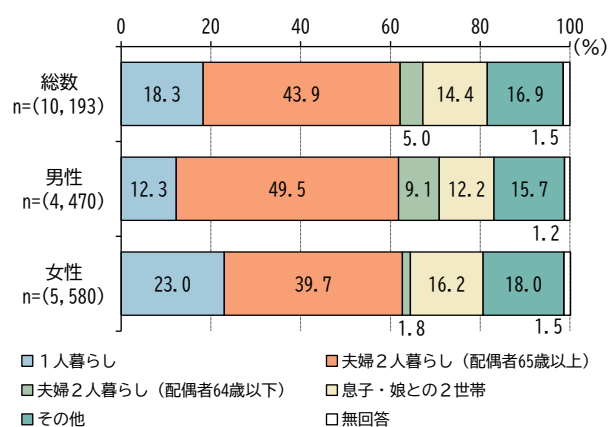
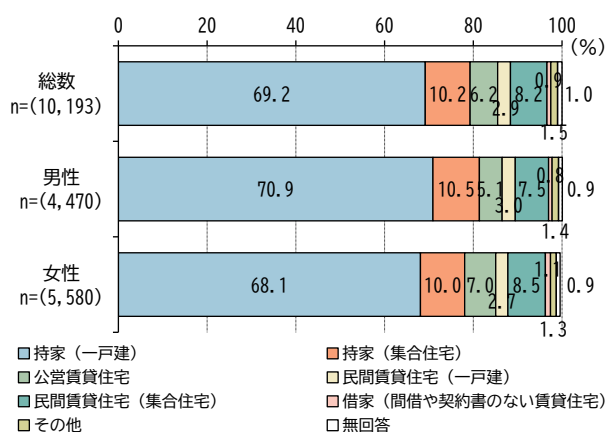


※「夫婦と子からなる世帯」または「ひとり親と子からなる世帯」で親が家計を支える世帯数

資料:令和5年住宅・土地統計調査

高齢者の住まい(左)・家族構成(右)

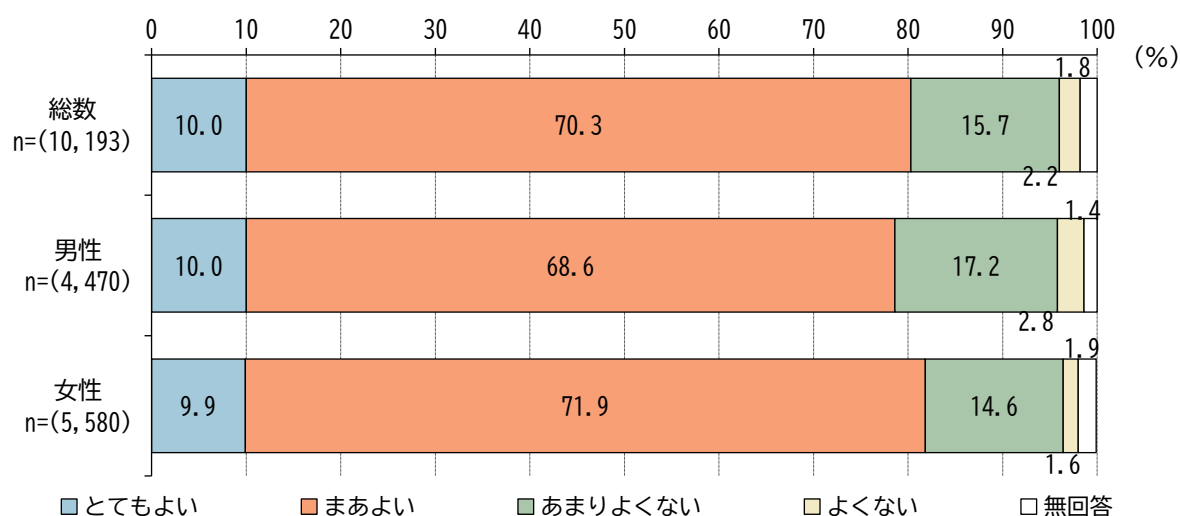
- 高齢者の住まいの状況をみると、持家(一戸建)が約7割を占めて一番多く、持家(集合住宅)と合わせると約8割が持家居住となっています。
- 高齢者の家族構成をみると、夫婦2人暮らし(配偶者65歳以上)が約4割と最も多く、1人暮らしは約2割となっています。



資料:熊本市介護予防・日常生活圏域ニーズ調査報告書(R5)

主観的健康観(あなたの健康状態)

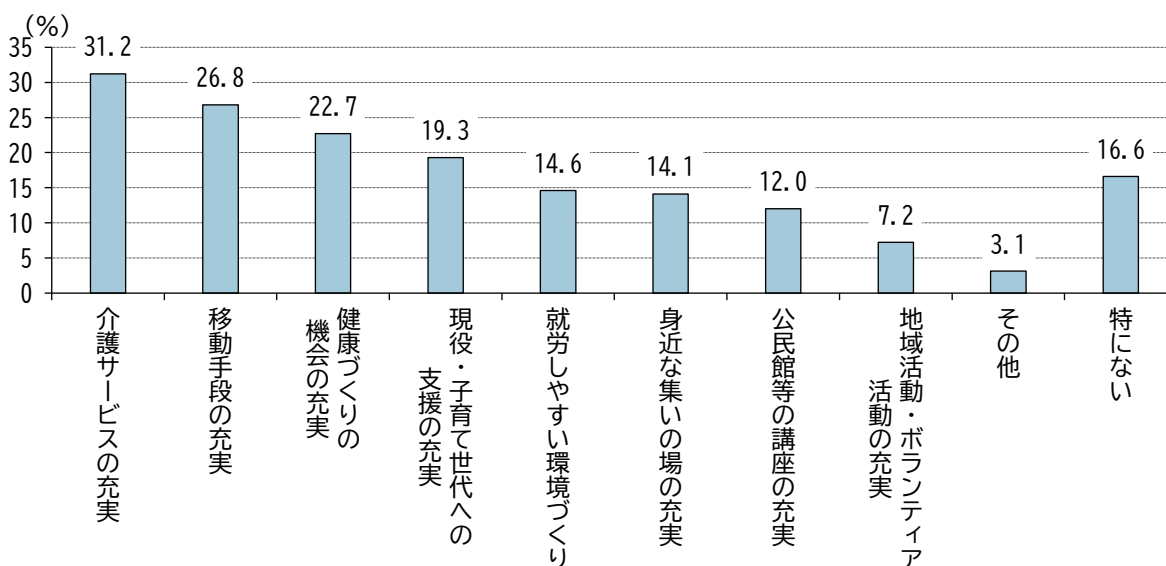
- 回答者の主観的健康観をみると、「とてもよい(10.0%)」、「まあよい(70.3%)」を合わせると「よい」が約 8 割となっています。



資料:熊本市介護予防・日常生活圏域ニーズ調査報告書(R5)

今後期待する取り組み

- 今後市に期待する取り組みについてみると、「介護サービスの充実」が 31.2%で最も多く、次いで「移動手段の充実」が 26.8%で多くなっています。



資料:熊本市介護予防・日常生活圏域ニーズ調査報告書(R5)

高齢者向け住宅の入居数・入居率

- 高齢者向け住宅の入居数は、全体平均で 3,115 戸(又は人)、入居可能戸数又は定員の合計の 86.0%となっています。

	シルバー ハウジング	サービス付き 高齢者向け住宅 (サ高住)	高齢者向け 優良賃貸住宅 (サ高住除く)	有料 老人ホーム (サ高住除く)	介護老人 保健施設 (老健)	高齢者向け グループホーム
施設数	4	65	9	164	27	81
入居戸数又は人数の別	戸数	戸数	戸数	人数	人数	人数
入居可能戸数又は定員	277戸	2,064戸	133戸	6,035人	2,021人	1,178人
入居戸数又は入居人数	255戸	1,795戸	89戸	不明	不明	不明
入居率	92%	87%	67%	—	—	—

	特別養護 老人ホーム	養護 老人ホーム	軽費 老人ホーム (A型)	軽費 老人ホーム (ケアハウス)	障がい者向け グループホーム	全体平均 ※
施設数	54	7	2	16	86	103
入居戸数又は人数の別	人数	人数	人数	人数	戸数	人数又は戸数
入居可能戸数又は定員	2,453人	440人	100人	597人	219戸 (定員1,256人)	3,611
入居戸数又は入居人数	不明	334人	100人	542人	不明	3,115
入居率	—	76%	100%	91%	—	86%

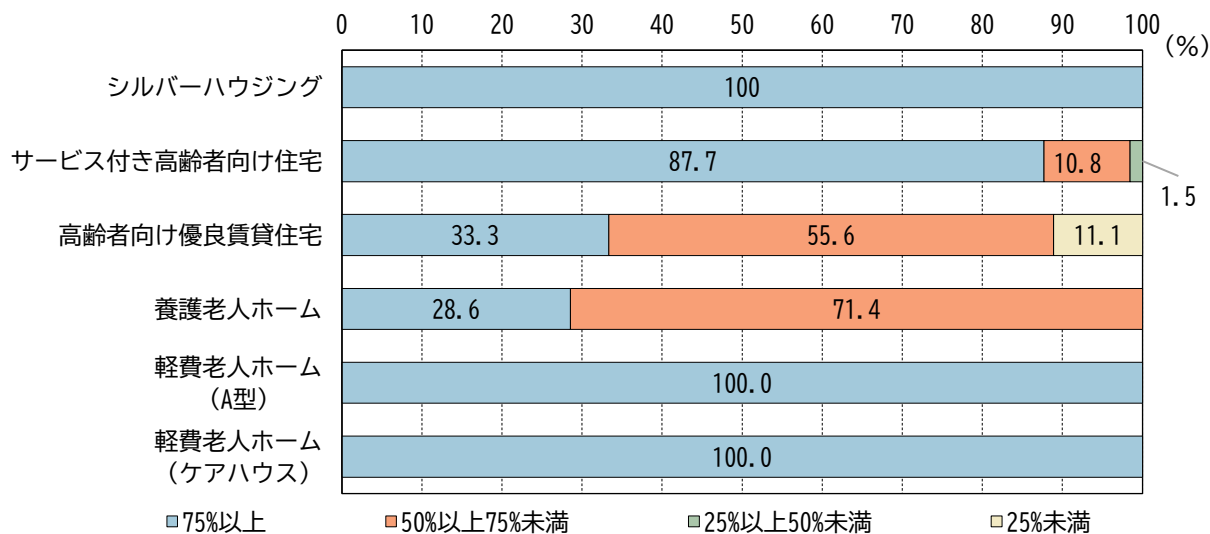
※シルバーハウジング 令和 5 年(2023 年)11 月 1 日現在、障がい者向けグループホーム 令和 5 年 10 月 1 日現在、その他の施設 令和 5 年 4 月 1 日現在

全体平均には、入居戸数又は入居人数が不明の有料老人ホーム、介護老人保健施設、高齢者向けグループホーム、特別養護老人ホーム、障がい者向けグループホームは含めない

資料:熊本市住宅政策課、市営住宅課、介護事業指導課、高齢福祉課、障がい福祉課、熊本県住宅課

高齢者向け住宅の種別毎の入居数・入居率

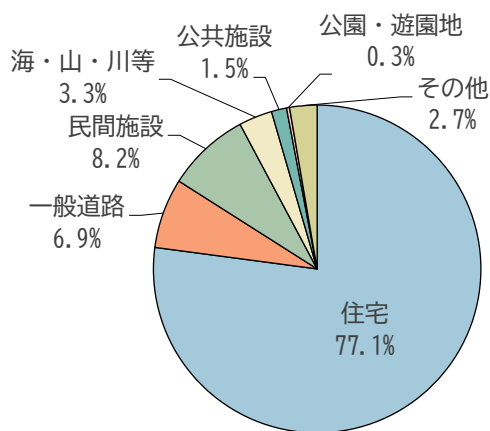
- 住宅の種類別の入居数・入居率をみると、シルバーハウジングや軽費老人ホームは全ての施設が「75%以上」となっており、サービス付き高齢者向け住宅は約 9 割が「75%以上」と高い入居率となっています。



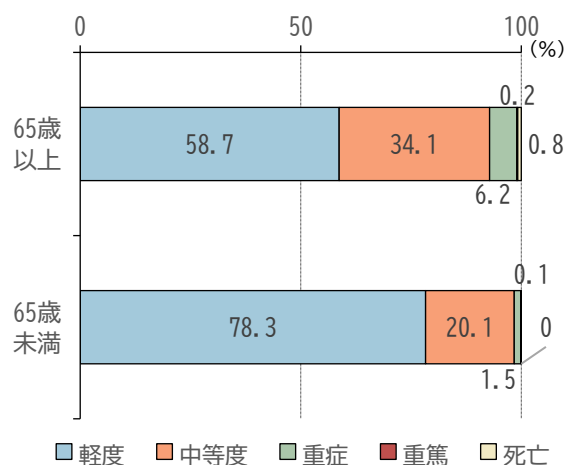
資料:熊本市住宅政策課、市営住宅課、介護事業指導課、高齢福祉課、障がい福祉課、熊本県住宅課(令和 5 年)

高齢者の事故の発生場所(左)及び住宅での事故の危害の程度(右)(全国)

- 高齢者の事故の発生場所をみると、「住宅」が 77.1%と最も多くなっています。また、住宅での事故の危害の程度をみると、「中等度」以上が 4 割以上となっています。



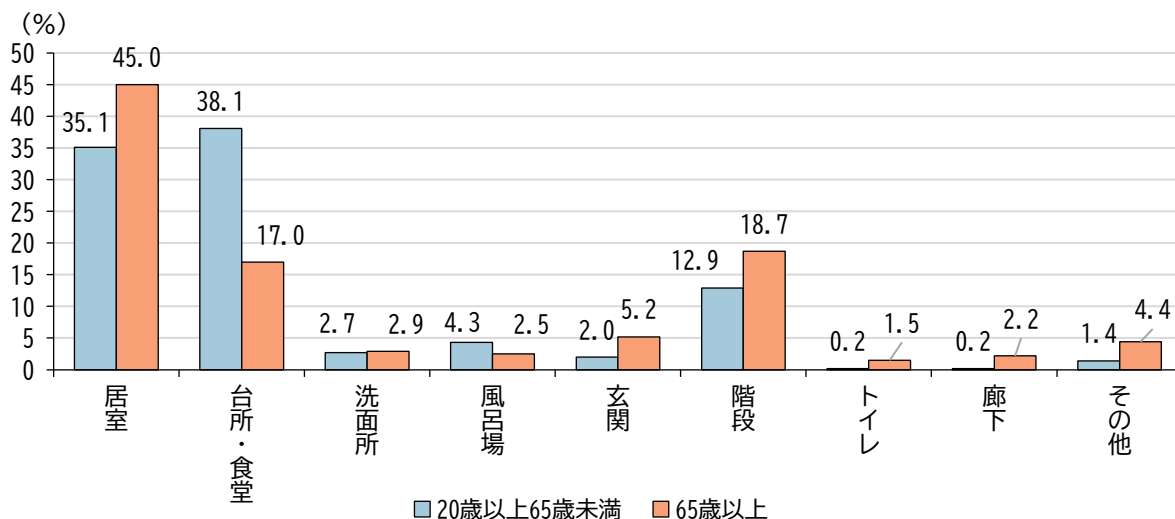
n=(669)



資料:独立行政法人国民生活センター(平成 25 年 3 月)

高齢者の家庭内事故発生場所(屋内)(全国)

- 65 歳以上の家庭内事故の屋内での発生場所についてみると、「居室」が 45.0%と最も多く、次いで「階段」が 18.7%で多くなっています。

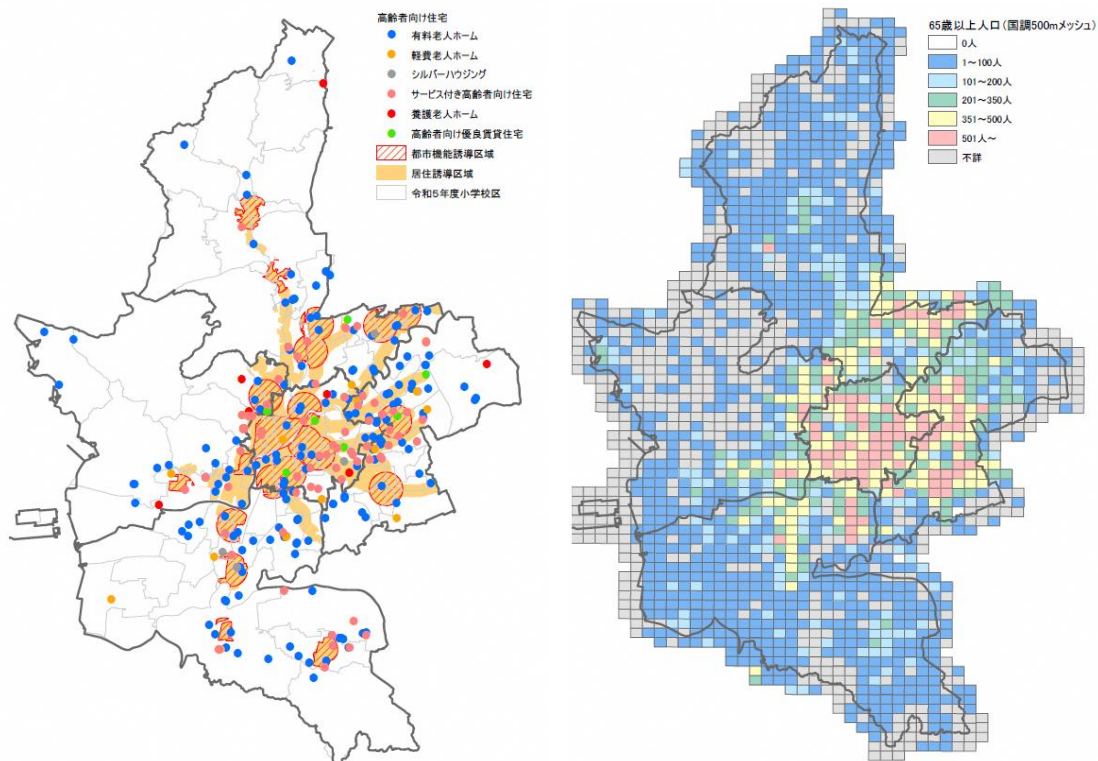


※家庭内事故の特徴:階段等の段差でつまずく、足がもつれて家具にぶつかる、ベッドから降りるときに転落する、靴下が引っかかって転倒する、バスマットやじゅうたん、毛布等に足をとられて転倒する等、ちょっとした転落・転倒の原因になっています。また、寝起きや就寝中にトイレにいくためにベッドから降りたときに転倒する事例等もみられます。

資料:独立行政法人国民生活センター(平成 25 年 3 月)

高齢者向け住宅の分布及(左)び高齢者人口分布(右)

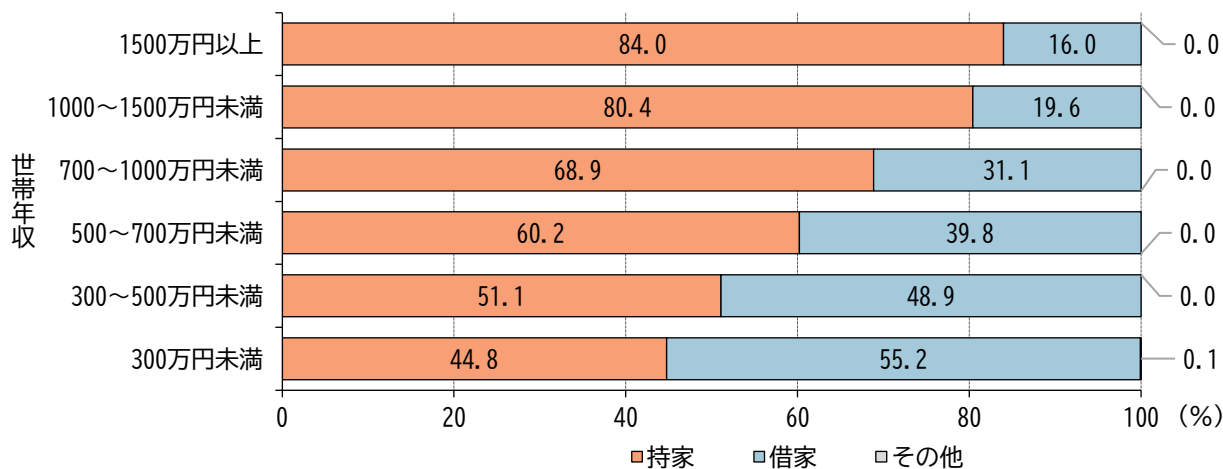
- 高齢者向けの住まいの立地を見ると、居住誘導区域及びその周辺部に多く立地しています。
- 65 歳以上人口が多いエリアに高齢者向けの住まいが多く立地しています。



資料:熊本市有料老人ホーム一覧、熊本市軽費老人ホーム・養護老人ホーム一覧、シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅一覧(令和5年8月時点)、国勢調査(R2) 統計地理情報システム

世帯収入と住宅所有の関係

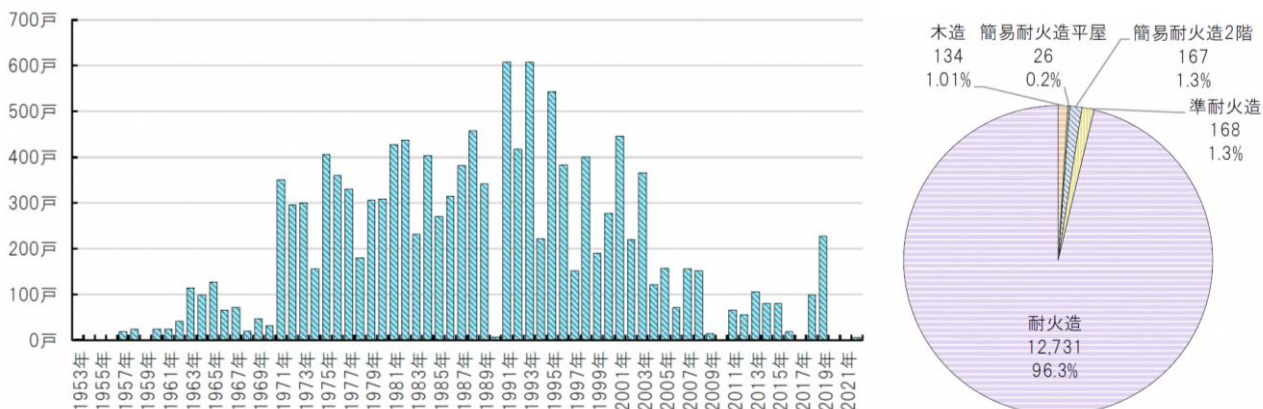
- 世帯収入と住宅所有の関係についてみると、世帯年収が高くなるにつれて「持家」の割合が高くなっています。



資料:令和5年住宅・土地統計調査(熊本市)

市営住宅のストック状況(左)及び構造別割合(右)

- 市営住宅の設置年をみると築 35 年以上のストックが約半数となっています。(築 35 年は、公営住宅法による耐火造の耐用年限の半分の期間)
- 構造別割合をみると、耐火造がストックの 96.3%を占めています。

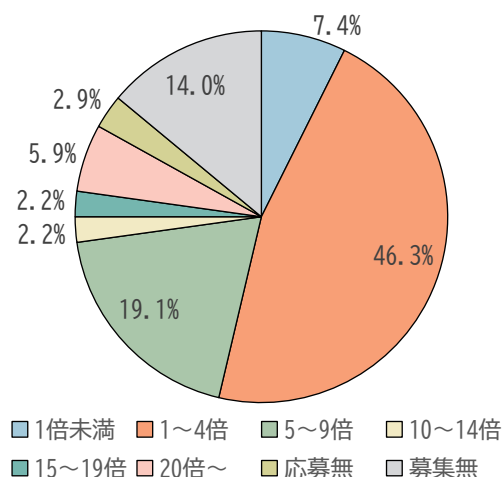


資料:熊本市市営住宅課(令和4年6月時点)

公的賃貸住宅ストック(左)及び市営住宅応募倍率別団地割合(右)

- 本市内の公的賃貸住宅ストックをみると、本市が管理主体である市営住宅等が13,226戸、熊本県が管理主体の県営住宅等が8,692戸となっています。一方、UR賃貸住宅は市内になく、民間の高齢者向け優良賃貸住宅は133戸となっています。
- 市営住宅の応募倍率についてみると、1倍未満は7.4%のみで1～4倍が46.3%、5倍以上の合計が29.4%となっています。

管理主体	名称	管理戸数
熊本市	市営住宅	12,613
	改良住宅	613
	特定優良賃貸住宅	0
	熊本市小計	13,226
熊本県	県営住宅	8,260
	改良住宅	264
	特定優良賃貸住宅	168
	熊本県小計	8,692
独立行政法人都市再生機構	UR賃貸住宅	0
民間	高齢者向け優良賃貸住宅	133
計		22,051



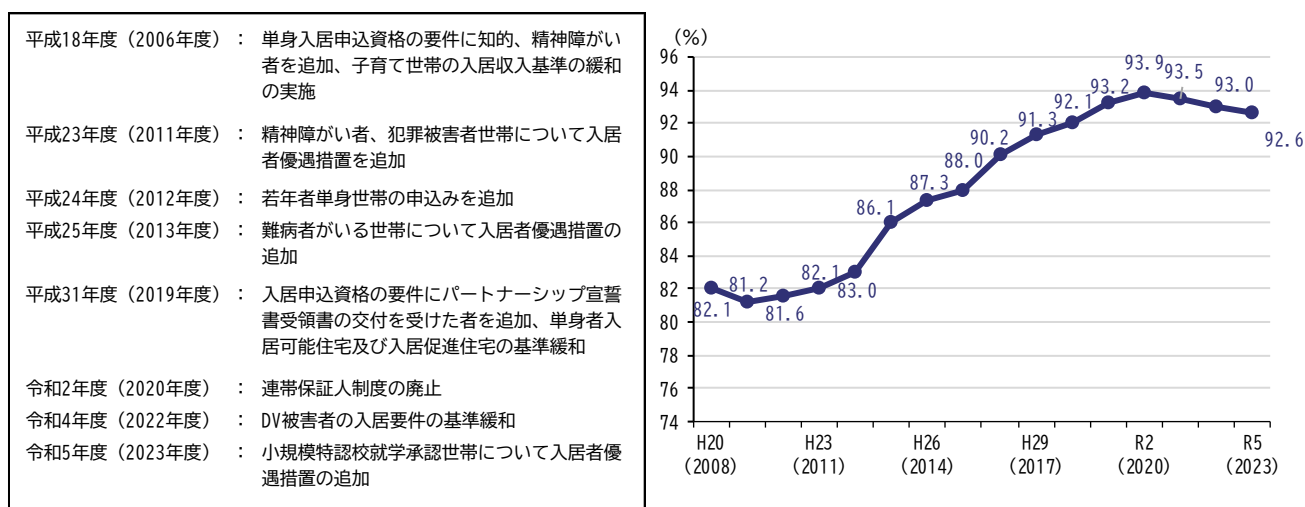
※熊本県が管理主体の特定優良賃貸住宅は令和5年(2023年)3月31日時点、高齢者向け優良賃貸住宅は令和5年4月1日時点、その他の住宅は令和5年12月1日時点の戸数

資料:熊本市住宅政策課、市営住宅課、熊本県住宅課

資料:熊本市市営住宅課(令和4年6月時点)

入居基準や同居親族要件の緩和等の見直し状況(左)及び家賃収納率(右)

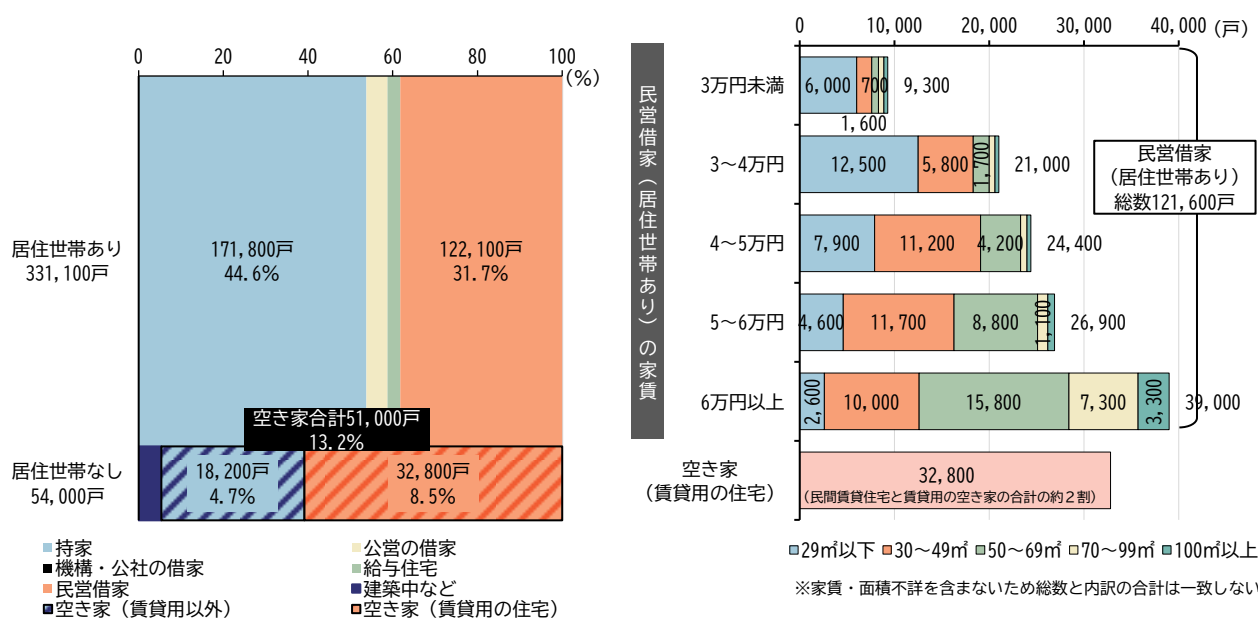
- 社会情勢の変化等に合わせ、市営住宅の入居基準や同居親族要件を見直しています。
- 家賃収納率は、平成 28 年(2016 年)以降、90%以上で推移しています。



資料：熊本市市営住宅課

賃貸住宅の空き家の状況(左)及び家賃別、延べ面積別の民営借家数(右)

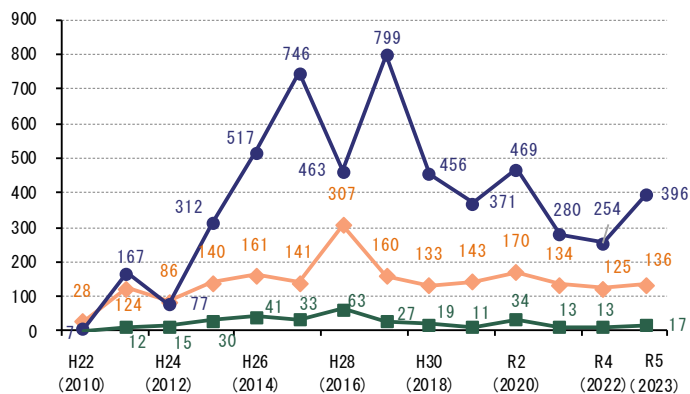
- 空き家のうち、賃貸用の住宅は約 3.3 万戸で、住宅全体の約 9%となっています。
- 家賃 3 万円未満の民営借家は約 0.9 万戸となっており、家賃 3 万円未満、家賃 3～4 万円の民営借家は半数以上が 29 ㎡以下となっています。



資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

住宅確保要配慮者の相談対応状況(左)、住宅確保要配慮者の相談者数及び相談対応件数(右)

- 熊本市居住支援協議会による住宅確保要配慮者の相談対応状況をみると、相談会等での相談は年間 150 人前後で推移しています。フォロー対応した年間累計数に対して、成約に至った件数は少ない状況となっています。
- 熊本市社会福祉協議会による住宅確保要配慮者の相談対応件数をみると、令和 3 年度(2021 年度)は 1,551 件、令和 4 年度(2022 年度)は 1,626 件となっています。



	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	累計
相談者数 (人)	601	331	269	160	1,361

	R3 (2021)	R4 (2022)	累計
相談対応件数 (件)	1,551	1,626	3,177

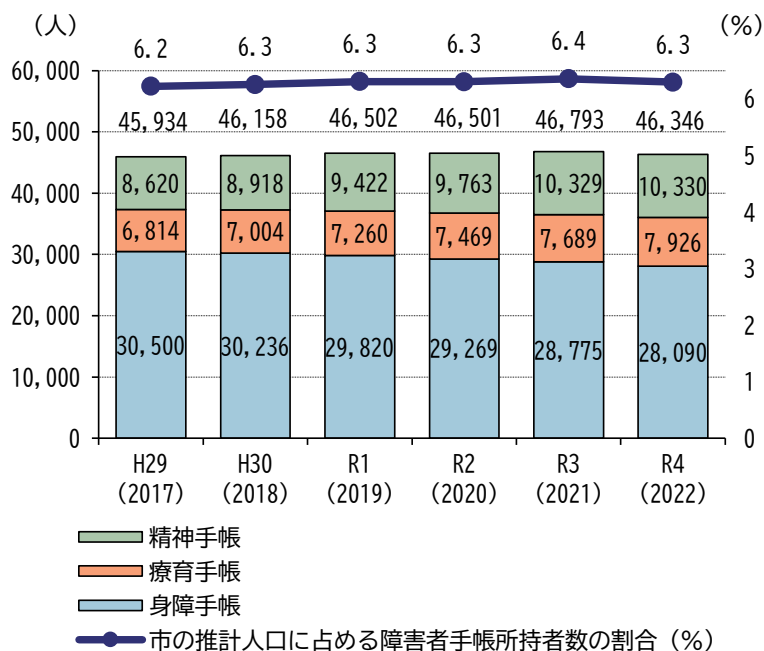
※R3年度から総対応件数の集計となっている。

相談会等での相談者数 (人) 対応数 (件) 物件成約件数 (件)

資料:熊本市居住支援協議会、熊本市社会福祉協議会

本市の障がい者手帳所持者数と対人口比の推移

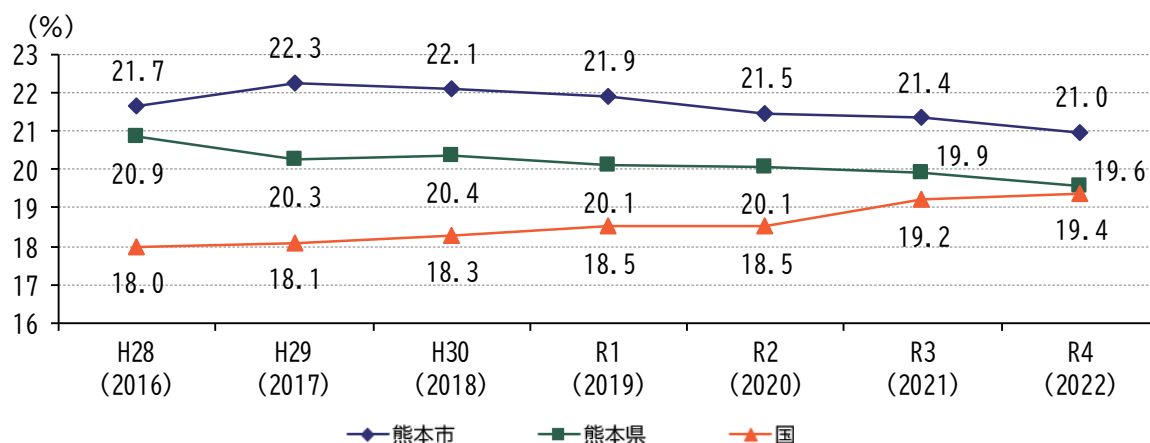
- 本市の障がい者数はおおむね横ばいで推移しており、令和 4 年の障害者手帳所持者の人口に占める割合は 6.3%となっています。



資料:熊本市障がい福祉課、障がい者福祉相談所、こころの健康センター、住民基本台帳(各年 4 月 1 日現在)

要支援・要介護認定率の比較

- 本市の要支援・要介護認定率は、令和 3 年(2021 年)に 21.4%となっており、国(19.2%)や熊本県(19.9%)に比べ、やや高くなっています。本市の要支援・要介護認定率は、令和 3 年に 21.4%となっており、国(19.2%)や熊本県(19.9%)に比べ、やや高くなっています。

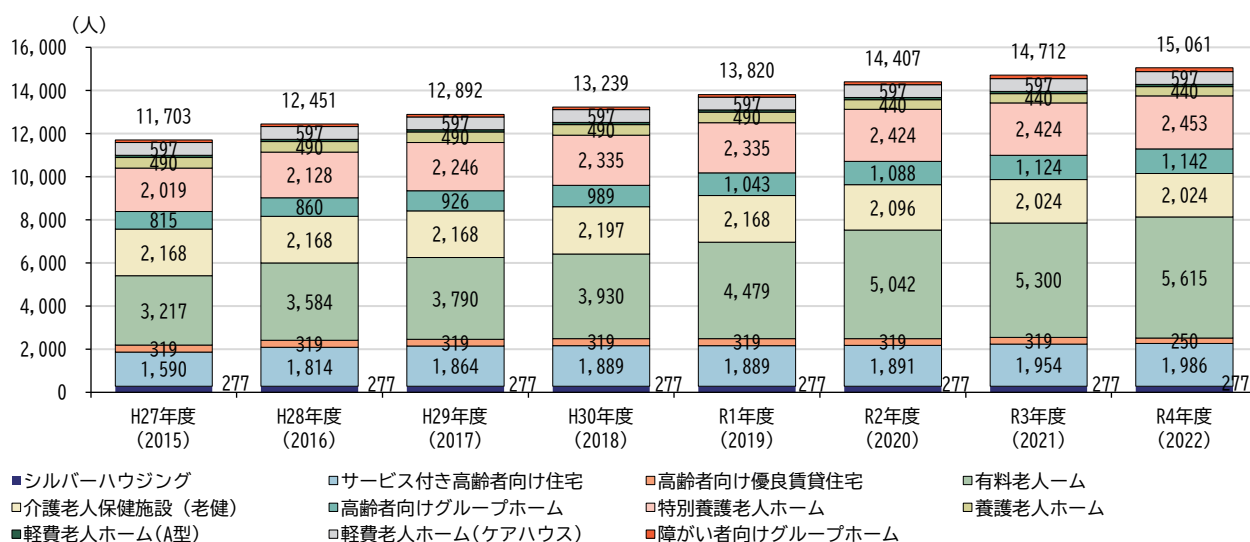


※65 歳以上の高齢者に対する要支援・要介護認定者の割合

資料：(国・県)介護保険事業状況報告(厚生労働省)、(市)大都市比較統計年表

高齢者向け住宅の戸数の推移

- 高齢者向け住宅の戸数は、増加傾向にあり、令和 4 年(2022 年)度時点で約 15,000 戸となっています。



資料：熊本市住宅政策課、市営住宅課、介護事業指導課、高齢福祉課、障がい福祉課、熊本県住宅課

高齢者向け住宅の家賃比較

- 高齢者向け住宅の家賃は、種別によって差があり、住宅の規模やサービスに応じて変動するだけではなく、所得によって変動する場合があります。

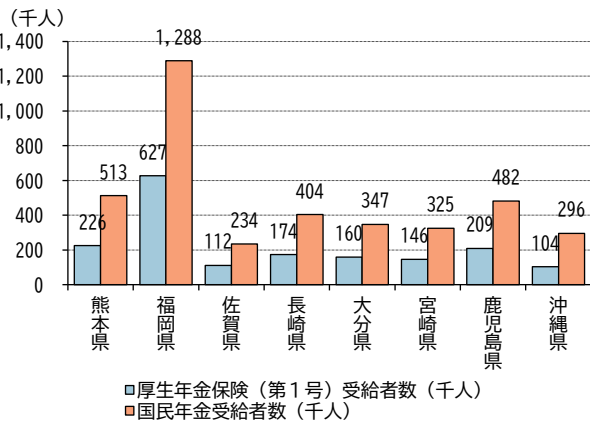
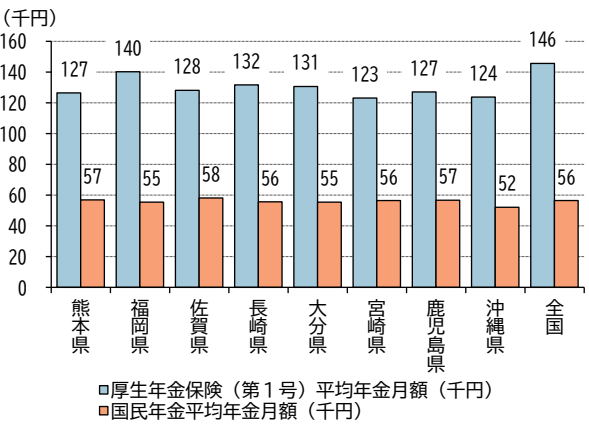
	市営住宅（参考）	有料老人ホーム	軽費老人ホーム（A型）	シルバーハウジング	サービス付き 高齢者向け住宅	高齢者向け 優良賃貸住宅
毎月の負担額の目安	～約60,000円 市営住宅使用料。収入、間取り等で家賃は異なる。	施設や居室面積等により異なる。	65,280円～164,880円程度 収入により負担額が異なる。 （電気・水道代等は実費負担） （冬期は暖房代2,150円加算）	20,000～60,000円 市営住宅使用料。収入、間取り等で家賃は異なる。	約95,000円+食事等の各 任意サービス料金 （必須）合計 約95,000円 家賃平均：約56,000円、 共益費※平均：約20,000 円、状況把握・生活相談 サービス代平均：約 19,000円 ※共益費には電気・ガス・ 水道代を含む施設が多い。	約3.8万円 入居者負担家賃（契約家賃 -家賃補助額）の平均額
市内戸数	13,226	6,019	100	277	2,059	133
時点	R5.11.1	R5.3.31	R5.4.1	R5.11.1	R5.11.1	R5.4.1

	高齢者向け グループホーム	障がい者向け グループホーム	軽費老人ホーム （ケアハウス）	介護老人保健施設 （老健）	特別養護老人ホーム	養護老人ホーム
毎月の負担額の目安	事業所や利用者の要介護度等により異なる。	家賃約15,000円～50,000円（平均約27,000円）+食費（実費）、光熱水費（実費）、日用品費（実費）	67,430円～213,740円程度 収入により負担額が異なる。 （電気・水道代等は実費負担） （冬期は暖房代2,150円加算）	入所者の所得や施設の介護報酬算定状況により異なる。	入所者の所得や施設の介護報酬算定状況により異なります。	対象収入額により徴収額（0円～）が異なる。
市内戸数	1,178	219	597	2,021	2,453	440
時点	R5.3.31	R5.10.1	R5.4.1	R5.3.31	R5.3.31	R5.4.1

資料：資料：熊本市住宅政策課、市営住宅課、介護事業指導課、高齢福祉課、障がい福祉課、熊本県住宅課

都道府県別老齢年金平均年金(左)及び受給者数(右)

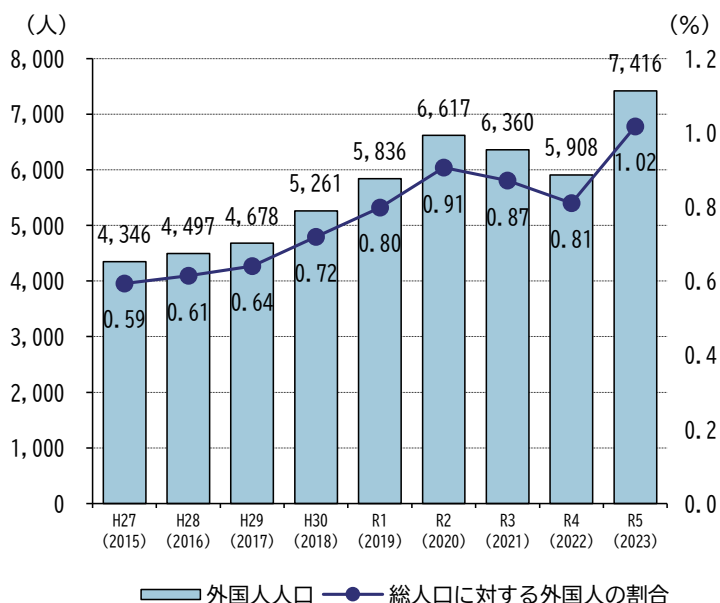
- 老齢年金平均額をみると、熊本県は厚生年金保険（第1号）平均年金 12.7 万円/月で全国を下回っており、国民年金平均年金は 5.7 万円/月で全国を上回っています。
- 老齢年金の受給者数をみると、熊本県は 22.6 万人で九州・沖縄地方の都道府県では福岡県に次ぐ多さとなっています。



資料：令和3年度厚生年金保険・国民年金事業の概況（厚生労働省年金局）

本市の外国人人口の推移

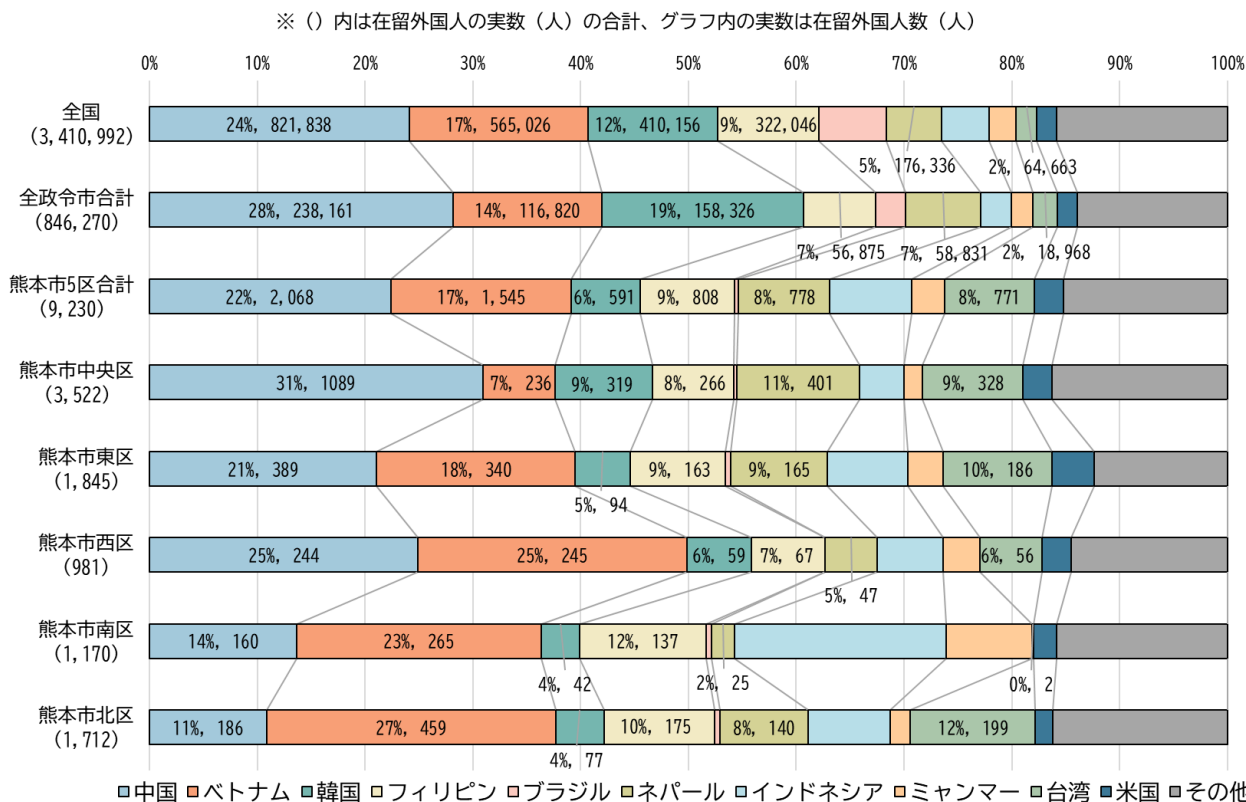
- 外国人人口は、新型コロナウイルス感染症の影響により一時的に減少しましたが、平成27年(2015年)以降、年々増加傾向にあります。



資料:住民基本台帳(各年4月1日現在)

全国、政令市全体、熊本市の在留外国人の国籍別割合(全国のトップ10位までの国)

- 全国では、中国、ベトナム、韓国国籍の順で在留外国人割合が大きくなっています。熊本市でも中国、ベトナムまでは同様ですが、3位以降の構成比が異なります(24ページの図2-33とは利用した資料が異なるため、数値が異なります)。

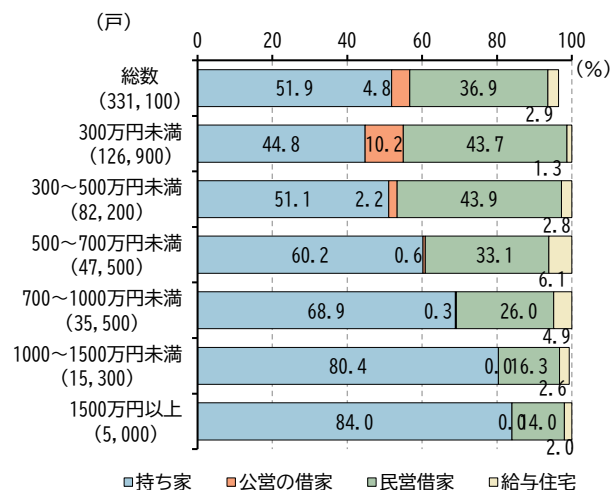
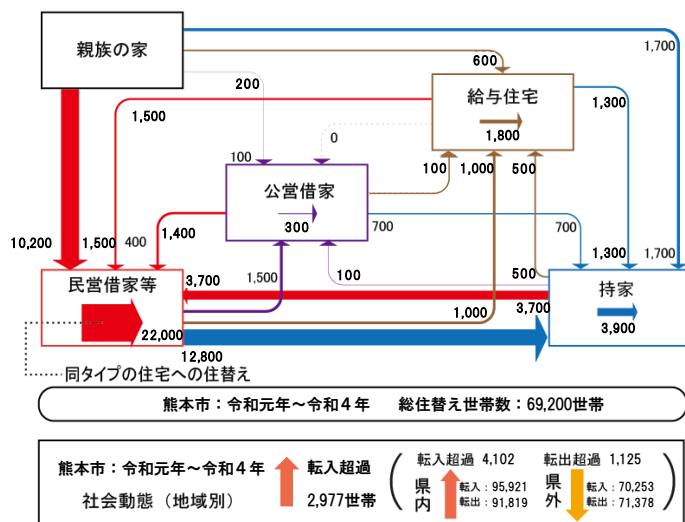


資料:在留外国人統計(2023年12月末)

「住まい」の視点

世帯の住み替えの状況(左)及び所有関係別、世帯年収別の世帯構成比(右)

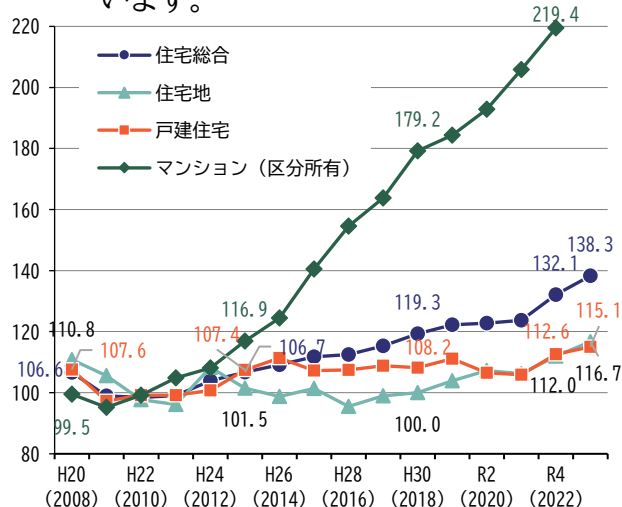
- 令和元年～4年(2019～2022年)の総住替え世帯は69,200世帯となっています。所有関係の移動をみると民間借家等間の住替えが22,000世帯と最も多く、親族の家から民間借家が10,200世帯、民間借家等から持ち家が12,800世帯となっています。
- 世帯年収が低いほど借家率が高く、世帯年収が高いほど持家率が高くなっています。



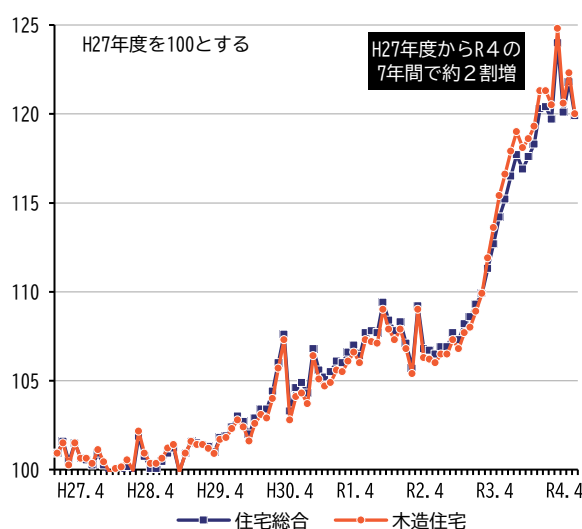
資料：社会動態は熊本県推計人口調査結果報告、令和5年住宅・土地統計調査

不動産価格指数の推移(左)及び建設工事費デフレーター(右)

- 不動産価格指数(住宅総合)は、増加傾向となっており、特にマンションの増加が著しくなっています。
- 建設工事費デフレーターは、平成27年度(2015年度)基準で、令和4年(2022年)には約2割増加しています。特に、令和2年(2020年)以降の工事費が急激に上昇しています。



※不動産の取引価格情報を基にした不動産価格の動向



資料：国土交通省 不動産価格指数

過去の主な地震(昭和 50 年以降)(左)及び平成 28 年(2016 年)熊本地震での被害状況(右)

- 熊本県内では住宅等に被害をもたらした地震が過去に多く発生しています。
- 熊本地震では、本市内で 5,764 件の全壊家屋が発生する等、甚大な被害が生じました。

和暦(西暦)	地域(名称)	マグニチュード(M)	主な被害
昭和50.01.23 (1975)	阿蘇山北東	6.1	一の宮町三野地区に被害集中 負傷者10、道路損壊12、山(崖)崩れ15
昭和59.08.07 (1984)	日向灘	7.1	負傷者9、建物一部損壊319
昭和62.03.18 (1987)	日向灘	6.6	死者1、負傷者若干、建物・道路に被害
平成9.03.26 (1997)	薩摩地方	6.6	水俣市を中心にシラス崩れ、壁の亀裂、窓ガラス割れ、落石等
平成9.05.13 (1997)	薩摩地方	6.4	水俣市を中心にシラス崩れ、がけ崩れ、屋根瓦の落下、家屋のひび割れ等
平成11.03.09 (1999)	阿蘇地方	4.8	西原村、長陽村等でブロック塀の倒壊、屋根瓦の落下、落石等
平成12.06.08 (2000)	熊本地方	5	益城町、嘉島町、御船町で屋根瓦の落下、砥用町で落石
平成13.01.10 (2001)	阿蘇地方	4.1	高森町で落石、水道管破裂、屋根瓦の落下、窓ガラス破損等
平成17.06.03 (2005)	天草芦北地方	4.8	負傷者2(うち重傷者1)
平成23.10.05 (2011)	熊本地方	4.5	住家の一部破壊
平成28.04.14 (2016)	熊本地方 (熊本地震)	6.5	死者273、重軽傷者2,739、 住家全壊8,657、半壊34,489 被害額3.8兆円
平成28.04.16 (2016)		7.3	(令和4年4月13日時点)

熊本地震における被害状況

被害項目	被害状況
全壊家屋	5,764件
大規模半壊家屋	8,972件
半壊家屋	38,964件
一部損壊家屋	82,985件
死者	88人(直接死6人関連死82人)
重傷者	772人(重度の障がい者6人を含む)

※家屋被害については、り災証明書交付件数
資料:熊本市地域防災計画(令和6年度)

本市に被害を及ぼした主な風水害(昭和 50 年以降)

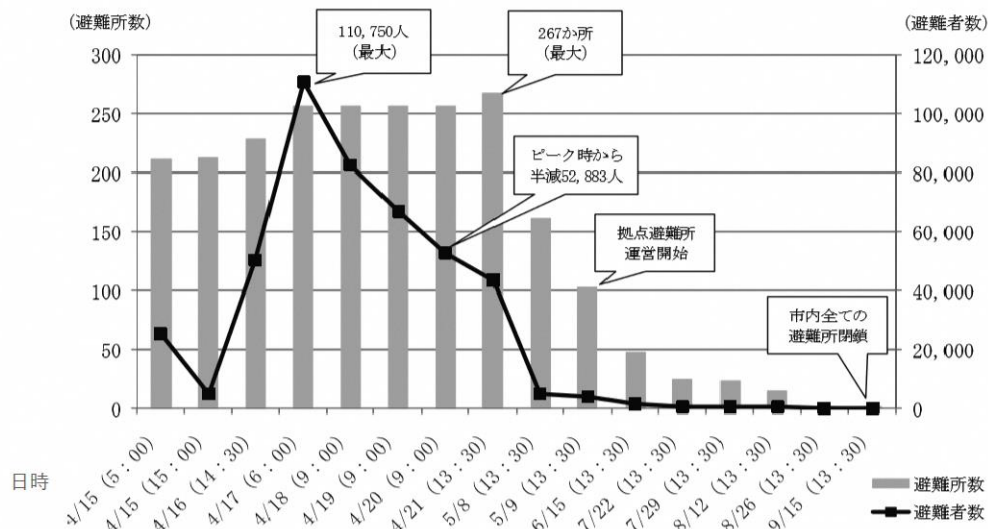
- 本市内に被害をもたらした風水害をみると、梅雨期の大雨や台風来襲に伴う豪雨による洪水災害等が発生しており、住宅等に被害が生じています。

和暦(西暦)	名称	災害要因	主な被害
昭和50.6.25 (1975)	6.25水害	大雨	住家全半壊12、床上床下浸水3,441
昭和55.8.30 (1980)	8.30水害	集中豪雨	住家半壊2、床上床下浸水5,398、 堤防決壊・崖崩れ10
昭和57.7.23～ 25(1982)	長崎豪雨(7.24 水害)	梅雨前線	死者4、家屋全半壊12、 床上床下浸水4506
昭和63.5.3～4 (1988)	5.3水害	大雨	床上床下浸水5,214、崖崩れ78
平成2.6.28～ 7.3(1990)	7.2水害	集中豪雨	死者2、床上床下浸水1,474、 崖崩れ29、道路決壊2、堤防決壊4
平成3.9.27 (1991)	台風19号	台風	死者1、負傷者16、家屋全壊79、家屋半壊678、 一部損壊63,752、瞬間最大風速52.6m/s
平成11.9.24 (1999)	台風18号	台風	死者1、負傷者51、家屋全壊19、家屋半壊238、 一部損壊10,170、瞬間最大風速49.0m/s
平成24.7.12 (2012)	九州北部豪雨	梅雨前線	家屋全壊:88、家屋半壊:146、一部損壊:20、 床上浸水:314、床下浸水:458

資料:熊本市地域防災計画(令和6年度)

熊本地震での本市の避難者数、避難所数推移(上)及び公営住宅の提供状況(下)

- 熊本地震において、最大で約 11 万人が避難者数となり、避難所等での生活を余儀なくされました。災害公営住宅 326 戸、既存市営住宅 12,900 戸を提供しています。



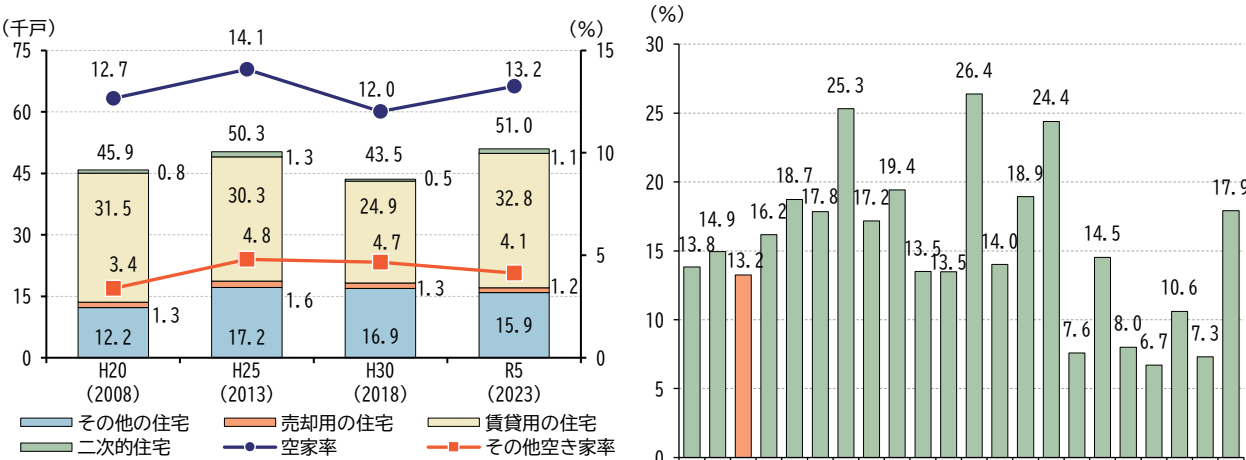
資料:「平成 28 年熊本地震 熊本市震災記録誌～復旧・復興に向けて～発災から1年間の記録」

地震被災者入居状況	管理戸数	被災者入居戸数	被災者退去戸数	一般入居戸数
災害公営住宅	326	279	44	42
既存市営住宅	12,900	993	262	9,948
計	13,226	1,272	306	9,990

資料:熊本市市営住宅課

本市の空き家率(左)及び県内市町村別の空き家率の状況(右)

- 令和 5 年(2023 年)の空き家率は、13.2%とわずかに上昇しています。
- 本市の空き家率(13.2%)は、全国の 13.8%、熊本県の 14.9%より低くなっています。

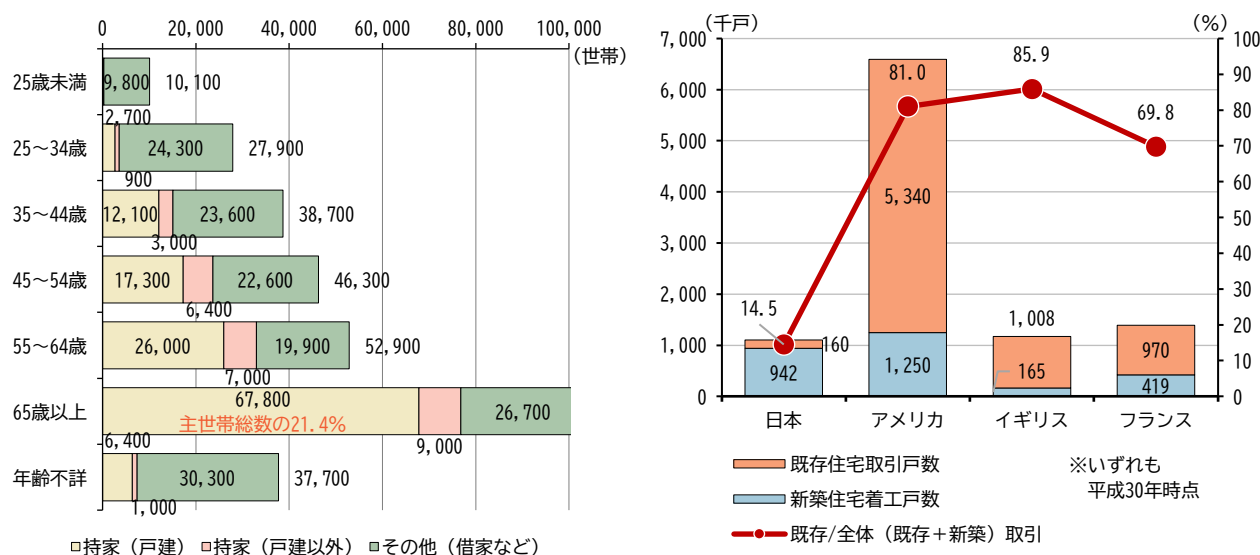


資料:令和 5 年住宅・土地統計調査

※その他の空き家は、老人ホームや病院への入所、所有者死亡後に空き家になった住宅など、市場に流通していないと想定される空き家(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)。
 ※二次的住宅は、週末や休暇時に避暑等の目的で使用される住宅(別荘)、又は普段居住する住宅と別に、残業等を理由にたまに寝泊まりしている人がいる住宅。

世帯主年齢別・所有関係別の世帯数(左)、既存住宅の流通シェア(各国比較)(右)

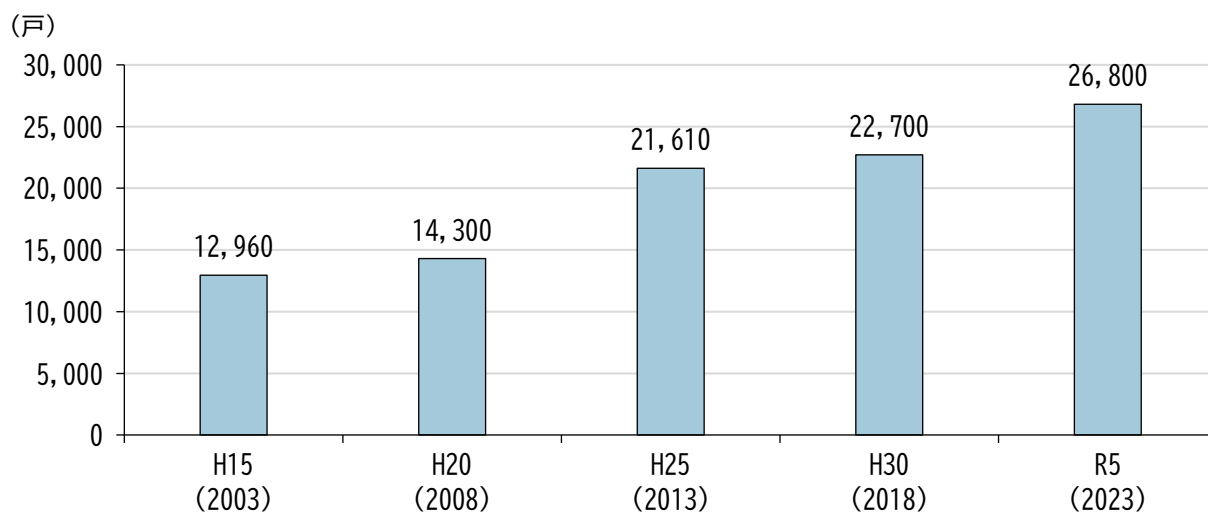
- 戸建の持家に住む世帯主年齢 65 歳以上の世帯は、主世帯総数(317,100 世帯)の 21.4%であり、今後の空き家化のリスクが懸念されます。
- 日本では欧米諸国と比べて既存住宅の流通シェアが低く、アメリカが 81.0%であるのと比べ、日本は 14.5%となっています。



資料:令和 5 年住宅・土地統計調査(左図)・「既存住宅市場の活性化について」(令和 2 年、国土交通省)(右図)

中古住宅取得戸数

- 中古住宅として取得した住宅数をみると、平成 15 年(2003 年)以降は増加傾向で、令和 5 年(2023 年)には約 2.7 万戸となっています。

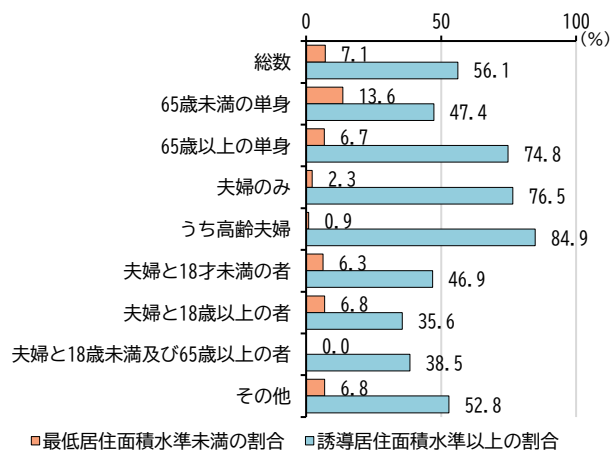


※各年の 10 月 1 日までに中古住宅として取得された中古住宅総数

資料:令和 5 年住宅・土地統計調査

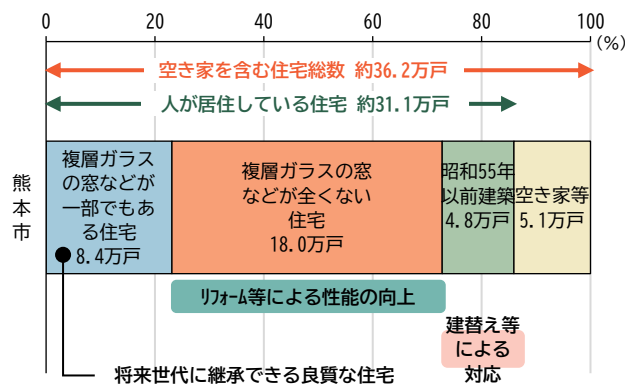
世帯別居住面積水準の状況(左)及び住宅ストックの質の現状(右)

- 全体では、誘導居住面積水準以上の世帯が 56.1%となっています。65 歳未満の単身世帯は最低居住面積水準未満が 13.6%で比較的高く、子育て世帯(夫婦と 18 歳未満の者)は、誘導居住面積水準以上の割合が 6.3%と最も低くなっています。
- 比較的省エネ性能が高い良質な住宅ストックは全住宅の 23%程度と少なくなっています。



【最低居住面積水準】
世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

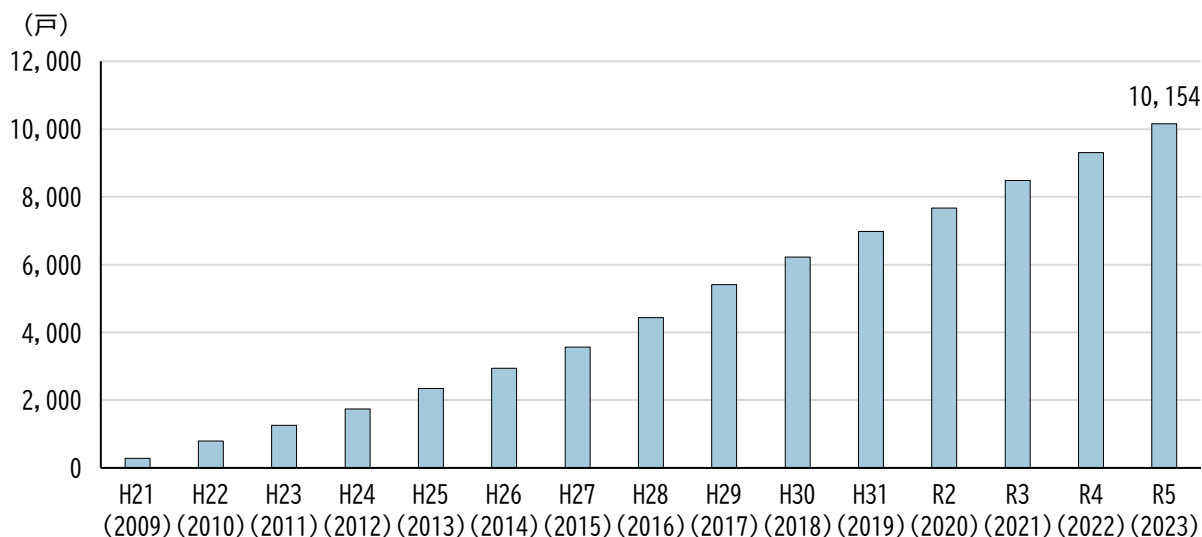
【誘導居住面積水準】
世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準



資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

長期優良住宅ストック数の推移

- 長期優良住宅のストック数は着実に増加しており、令和 5 年(2023 年)時点で 10,154 戸となっています。



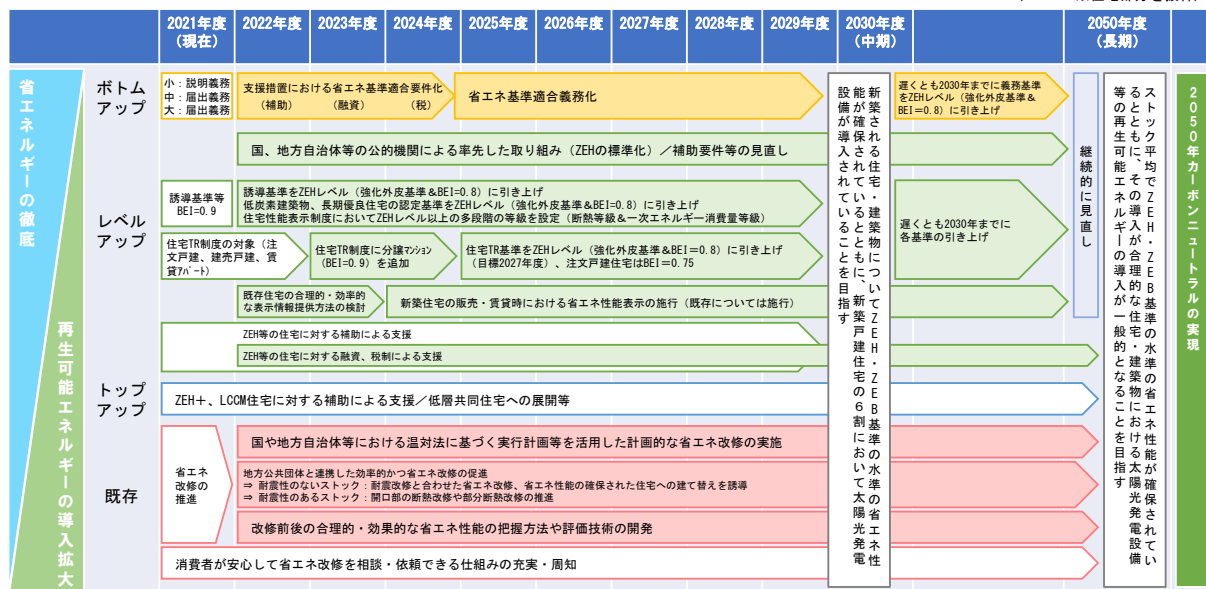
資料：熊本市建築指導課建築審査室

国土交通省 省エネ対策等のあり方・進め方に関するロードマップ

- 全国的には、令和7年(2025年)に「省エネ基準適合義務化」、令和12年(2030年)までに「義務基準をZEHレベルに引き上げ」の方針が示されています。

脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方に関するロードマップ※

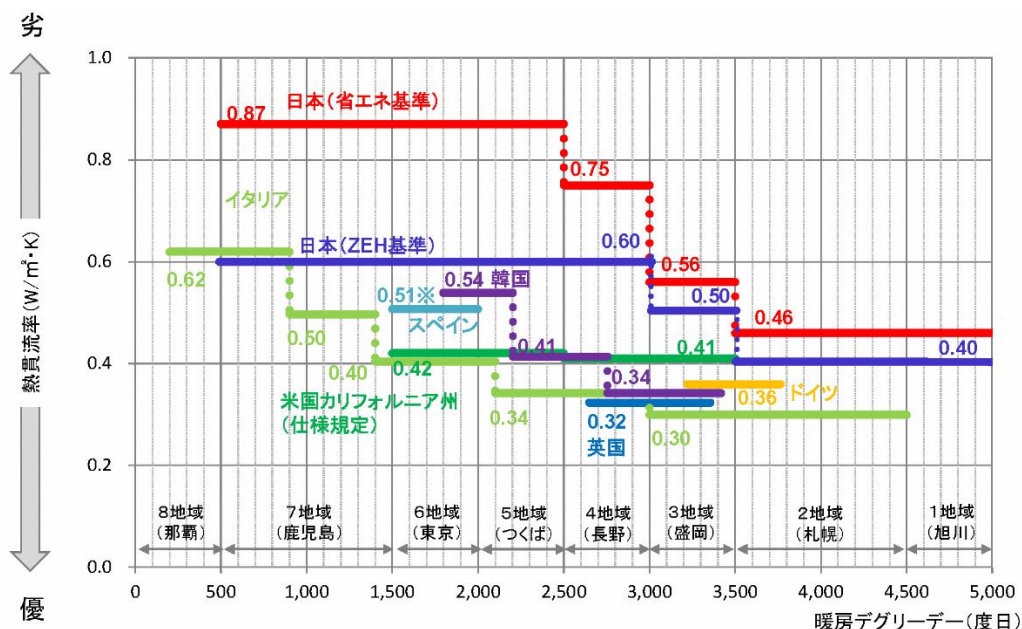
(2021.8 ※住宅部分を抜粋)



資料：国土交通省資料をもとに作成

住宅の外皮平均熱貫流率(UA値)基準の国際比較(令和3年)

- 日本の断熱に関する省エネ基準は、欧米諸国と比較して基準が低くなっています。



■外皮平均熱貫流率

室内と外気の熱の出入りのしやすさの指標。建物内外温度差を1としたときに、建物内部から外界へ逃げる単位時間あたりの熱量を外皮面積で除したものの。値が小さいほど熱が出入りにくく断熱性能が高い。

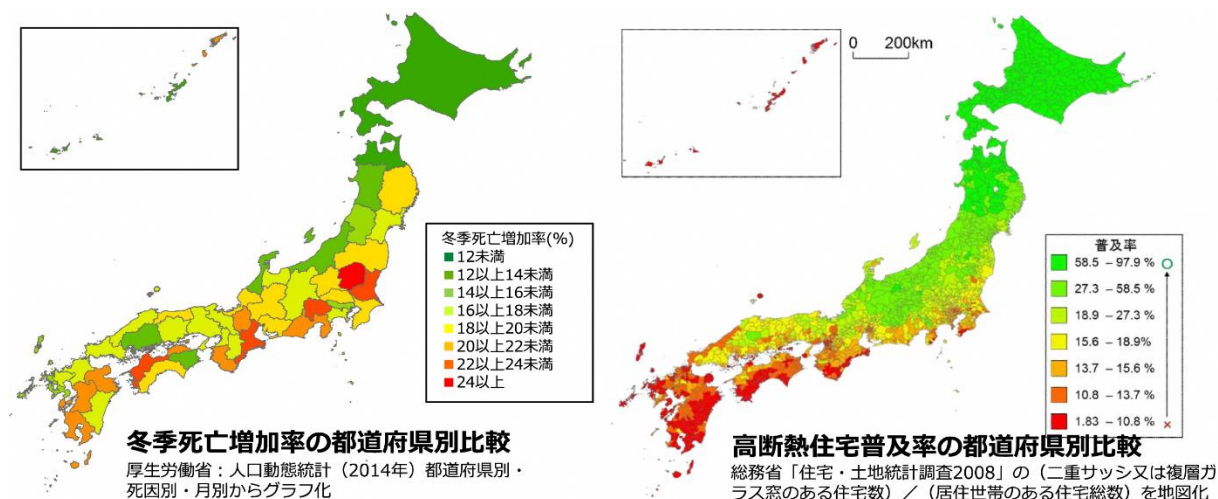
■暖房デGREEデー

日平均気温が10℃以下の日を暖房期間とし、この期間内の日平均気温と基準気温14℃との差を積分したもの。暖房に要する熱量を見積もるための指標として用いられる。

資料：国土交通省資料をもとに作成

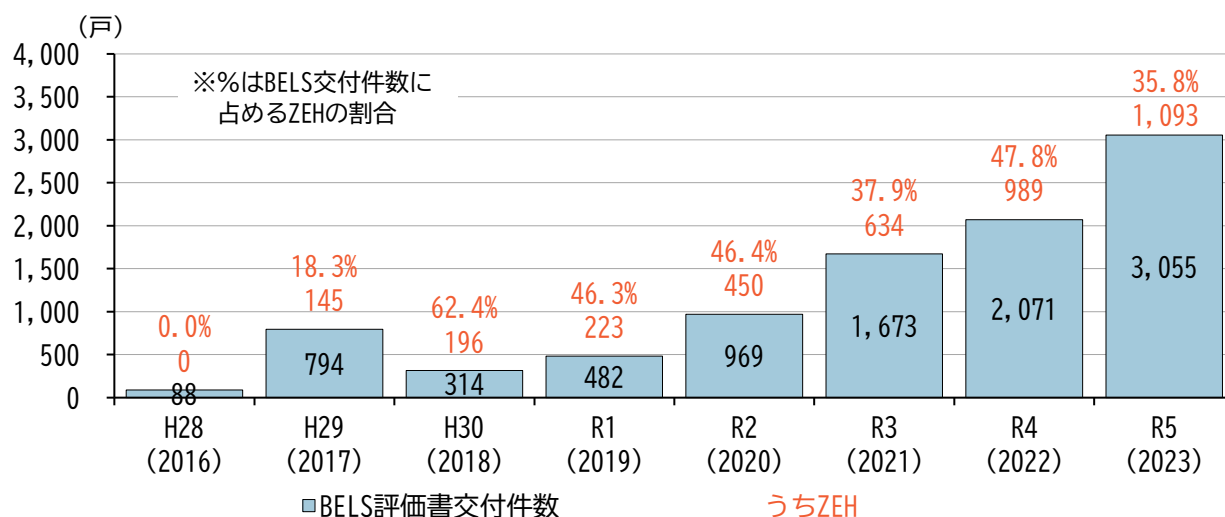
冬季死亡増加率の都道府県別比較(左)及び高断熱住宅普及率の都道府県別比較(右)

- 都道府県別の冬季死亡増加率は、断熱性能が良い住宅が普及している地域(北海道等)で少ない傾向があり、熊本県は普及率が低く、冬期死亡増加率も比較的高くなっています。



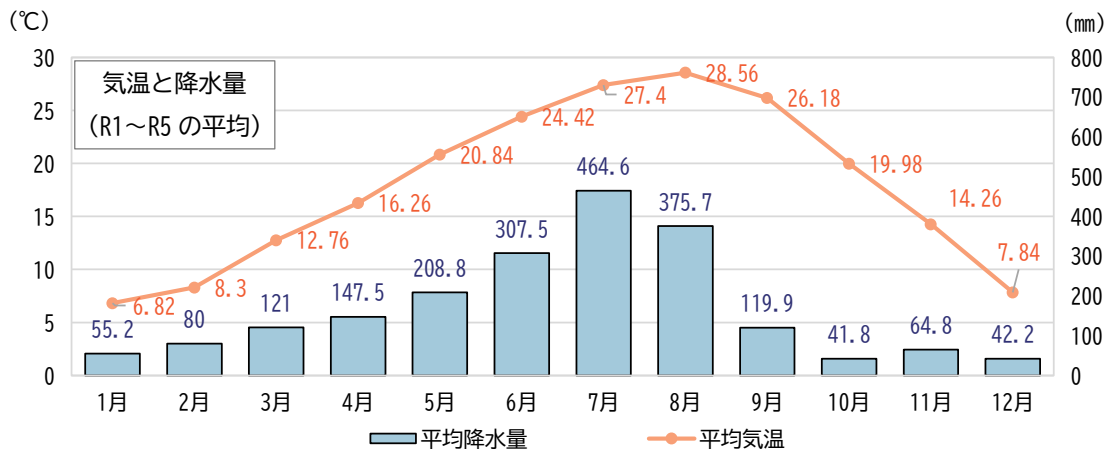
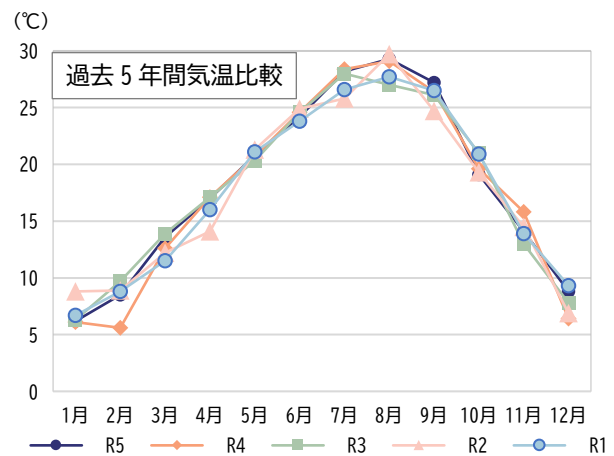
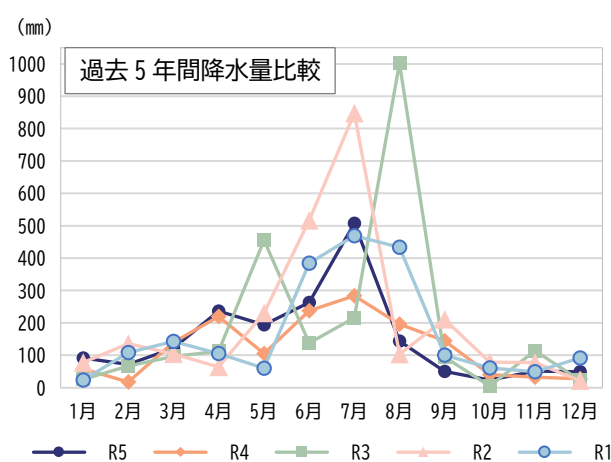
建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の推移

- 熊本県における BELS の交付件数は令和 5 年(2023 年)で 3,055 件となっており、制度開始以降増加を続けています。ZEH の件数も増加を続けています。



市の地勢と気候

- 本市は、金峰山を主峰とする複式火山帯と、これに連なる立田山等の台地からなり、東部は阿蘇外輪山火山群によってできた丘陵地帯、南部は白川の三角州で形成された低平野となっています。
- 九州山地の西側にあり、有明海側から暖かく湿った空気が流れ込むため、大雨や集中豪雨が発生しやすい地域です。
- 有明海との間に金峰山系が連なり内陸盆地的気象条件となり、寒暖の較差が大きく冬から春への移り変わりは早く、夏は比較的長いことが多いようです。
- 西部は主に平野部からなり、夏は暑く、冬は冷え込む日があるなど年間を通して寒暖の差が大きい地域です。東部は丘陵地や山地が多く、夏は平野部ほど暑くありませんが、冬は寒く山地を中心に積雪となる日も多い地域です。
- 春から夏にかけて南西の風、秋から冬にかけて北寄りの風が吹く傾向にあります。



風向・風速 (H16～R5：過去20年の平均)

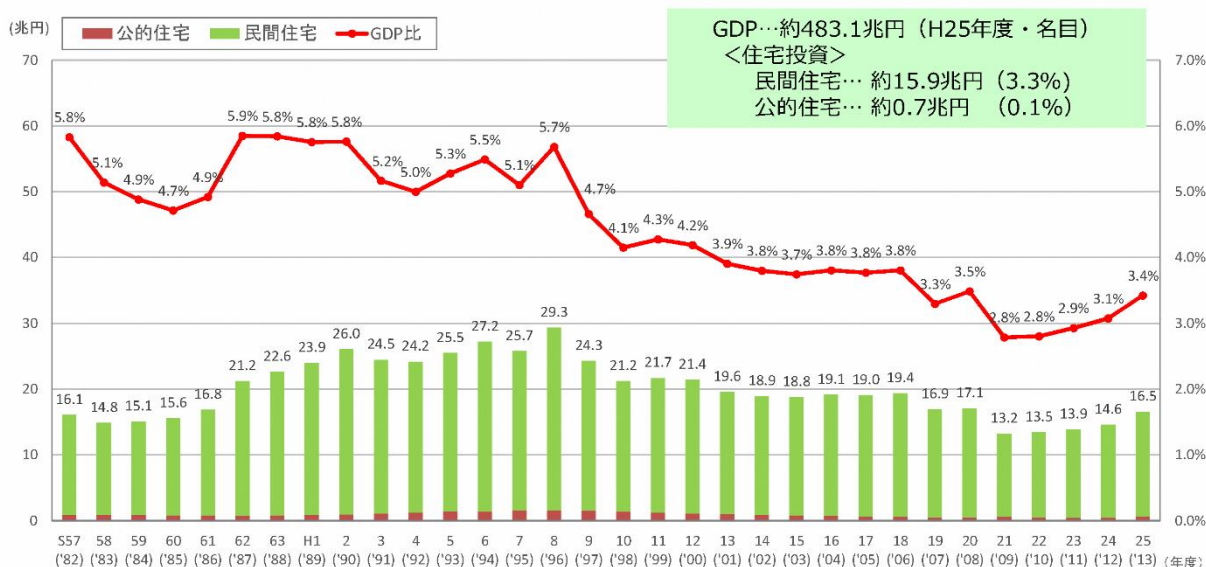
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
平均(m/s)	1.8	2	2.2	2.3	2.2	2.5	2.3	2.5	2.3	2	1.7	1.7
最多風向	北北東	北北西	北北西	南西	南西	南西	南西	南西	北北西	北北西	北北東	北北東

資料：気象庁

「まち」の視点

GDPに占める住宅投資の割合(全国)

○ GDPに占める住宅投資の割合は、バブル経済期（昭和61年11月～平成2年2月）には約6%まで上昇し、平成3年度から平成8年度にかけて約5～6%で推移していたが、平成9年度以降は低下を続け、リーマンショック（平成20年9月）後の平成21年度には2.8%となった。平成22年度以降は上昇に転じ、平成25年度は3.4%(約16.5兆円)となった。

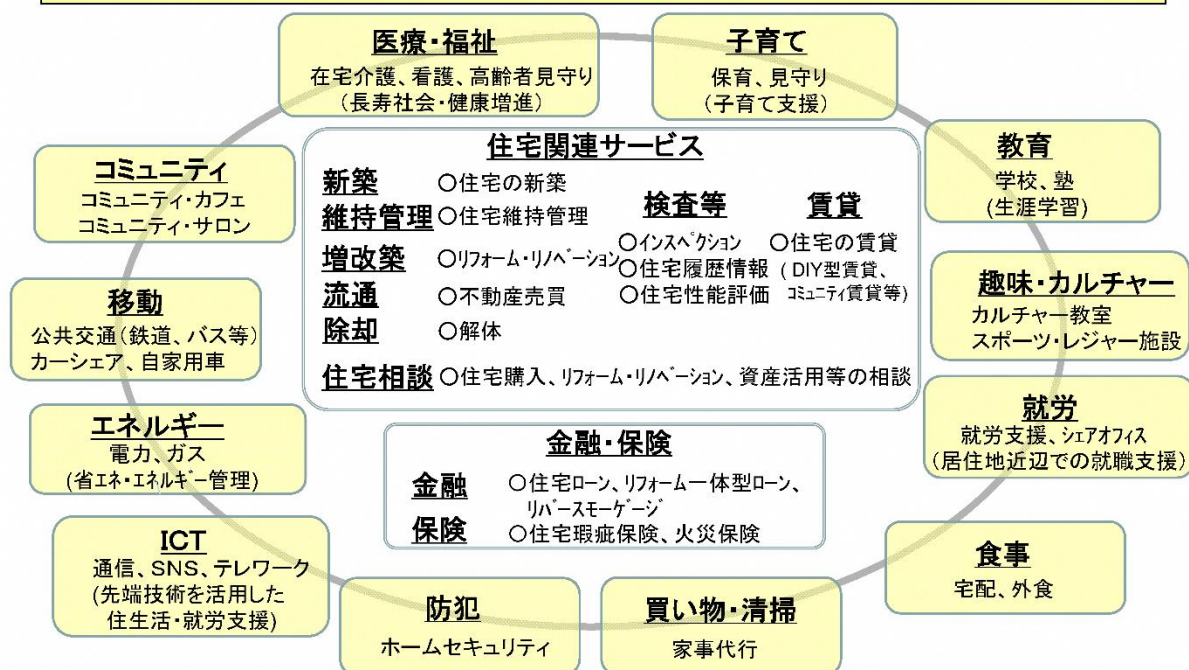


出典：平成25年度国民経済計算年報（内閣府）

資料：国土交通省

住生活関連サービスについて

○ 住宅の新築・維持管理・流通等の住宅関連サービス、住宅に関わる保険や金融のほか、これらのサービスを取り巻く多様な住生活関連サービスが存在する



資料：国土交通省

半導体関連企業等の県内進出による影響及び移住希望地ランキング

- 半導体関連企業等の県内進出に伴い、本市や周辺部において、関係者の住宅需要が高まっています。
- 令和4年(2022年)の東京のNPO法人における相談者の移住希望地ランキングでは、熊本県は14位であり、九州内で見ると、福岡県に次ぐ2位となっています。

H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)
n=8,498	n=9,772	n=11,458	n=4,400	n=5,467	n=6,746
1位 長野県	1位 長野県	1位 長野県	1位 静岡県	1位 静岡県	1位 静岡県
2位 山梨県	2位 静岡県	2位 広島県	2位 山梨県	2位 福岡県	2位 長野県
3位 静岡県	3位 北海道	3位 静岡県	3位 長野県	3位 山梨県	3位 栃木県
4位 広島県	4位 山梨県	4位 北海道	4位 福岡県	4位 長野県	4位 山梨県
5位 新潟県	5位 新潟県	5位 山梨県	5位 宮城県	5位 群馬県	5位 福岡県
6位 福岡県	6位 広島県	6位 福岡県	6位 広島県	6位 広島県	6位 広島県
7位 岡山県	7位 福岡県	7位 新潟県	7位 北海道	7位 宮城県	7位 宮城県
8位 福島県	8位 富山県	8位 佐賀県	8位 和歌山県	8位 岐阜県	8位 和歌山県
9位 宮崎県	9位 宮崎県	9位 高知県	9位 神奈川県	9位 栃木県	9位 群馬県
10位 富山県	10位 福島県	10位 愛媛県	10位 群馬県	10位 神奈川県	10位 神奈川県
11位 愛媛県	10位 佐賀県	11位 大分県	11位 岐阜県	11位 福島県	11位 岐阜県
12位 高知県	10位 大分県	12位 福島県	12位 茨城県	12位 和歌山県	12位 北海道
13位 和歌山県	13位 高知県	13位 和歌山県	13位 栃木県	13位 山口県	13位 富山県
14位 群馬県	14位 群馬県	14位 香川県	14位 福島県	14位 鹿児島県	14位 熊本県
14位 山口県	14位 山口県	15位 群馬県	15位 長崎県	15位 富山県	15位 山口県
16位 北海道	16位 愛媛県	16位 山口県	16位 宮崎県	16位 北海道	16位 千葉県
17位 大分県	17位 香川県	17位 宮城県	17位 富山県	17位 京都府	17位 鹿児島県
18位 栃木県	18位 宮城県	18位 富山県	18位 山口県	18位 熊本県	18位 茨城県
19位 長崎県	18位 和歌山県	19位 宮崎県	19位 愛媛県	19位 宮崎県	19位 兵庫県
20位 宮城県	20位 長崎県	20位 山形県	20位 鹿児島県	20位 新潟県	20位 滋賀県

凡例 熊本県

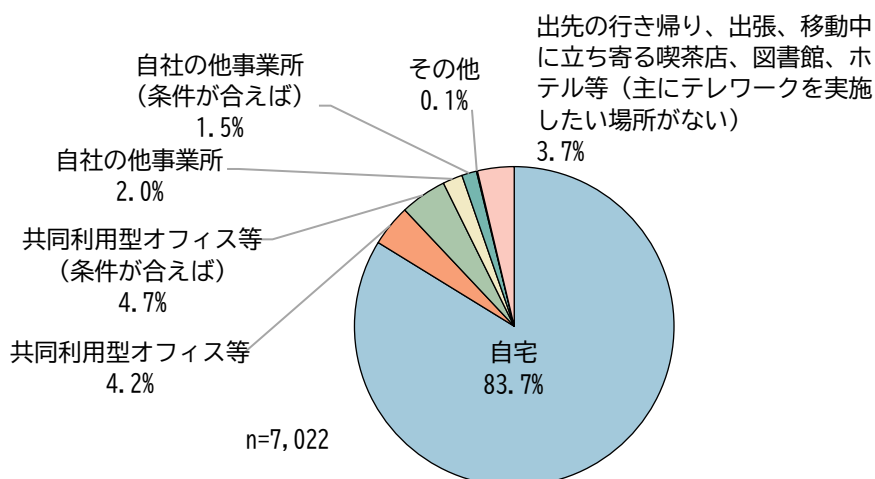
九州各県

※R2以降は窓口相談者のランキングを掲載

資料:NPO法人ふるさと回帰支援センター

主にテレワークを実施したい場所

- 主にテレワークを実施したい場所は、「自宅」が最も多く、全体の83.7%となっています。

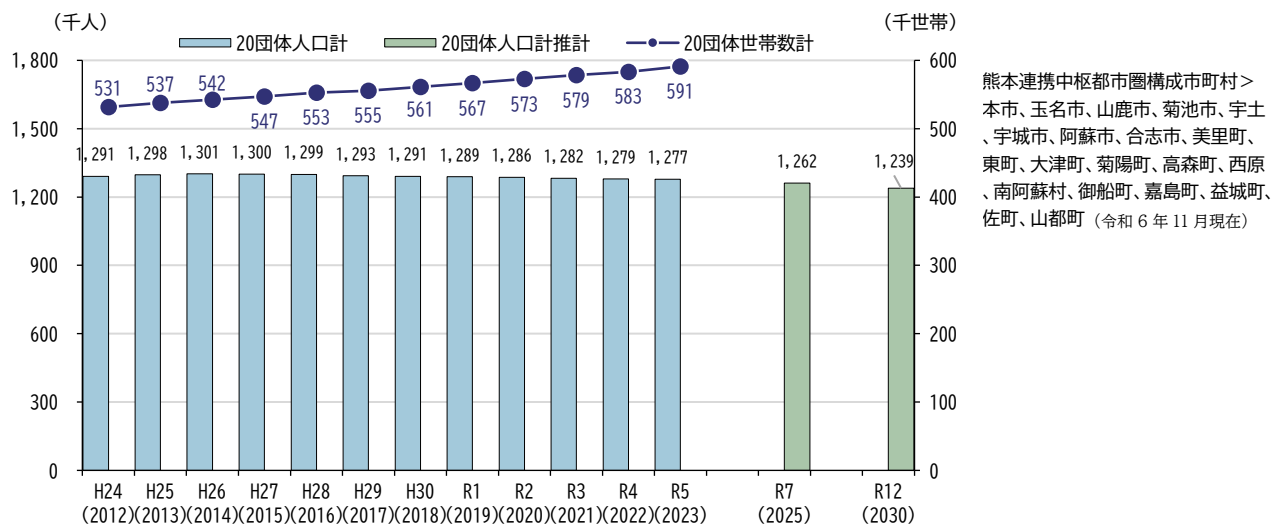


資料:テレワーク人口実態調査(令和4年3月)(国土交通省)

その他市をとりまく状況

熊本連携中枢都市圏の圏域内人口及び世帯数の推移

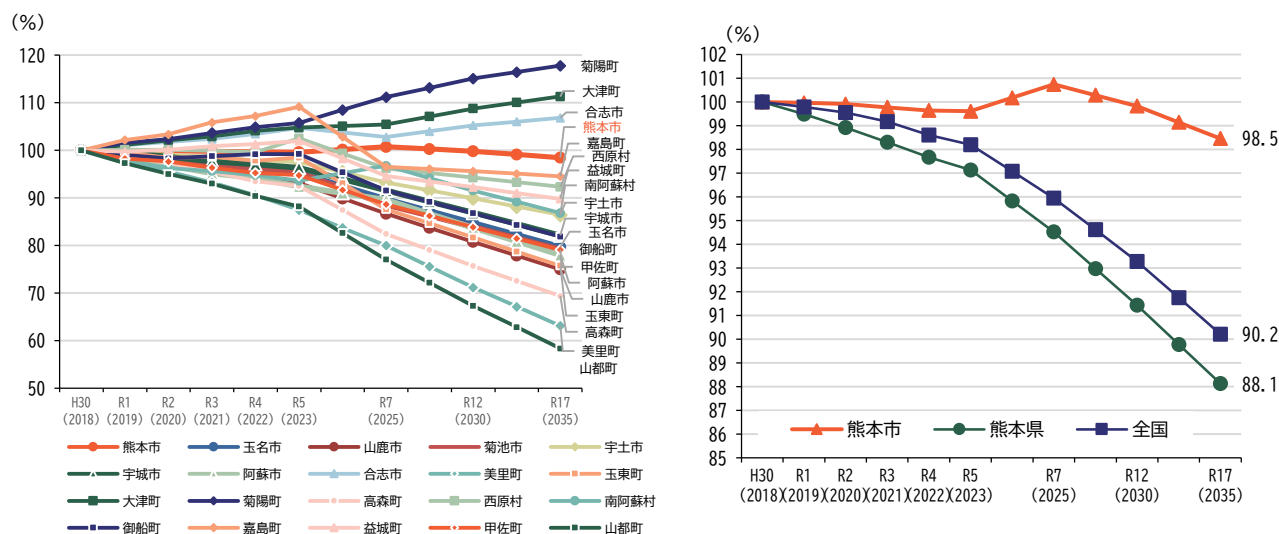
- 令和 6 年(2024 年)11 月時点で熊本連携中枢都市圏を構成する 20 市町村(以下、構成市町村)の人口及び世帯数の推移をみると、近年の人口の合計は 130 万人弱を推移しており、今後は減少する見込みです。一方、世帯数は増加傾向にあります。



資料:住民基本台帳、将来推計人口・世帯数日本の地域別将来推計人口(平成 30(2018)年推計)(国立社会保障・人口問題研究所)

構成市町村別令和 12 年(2030 年)までの人口増減率(右図:平成 30 年を 100 とした比較)

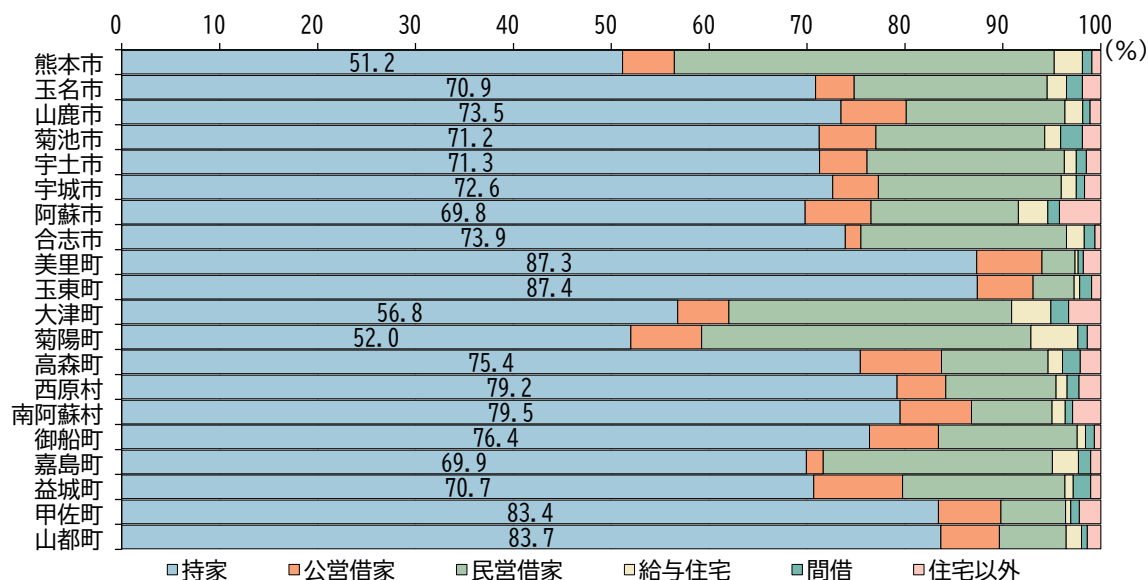
- 平成 30 年(2018 年)時点を 100 とした人口増減率をみると、菊陽町、大津町、合志市を除き、構成市町村は減少傾向にあります。
- 平成 30 年を 100 とした人口増減率をみると、本市は令和 17 年(2035 年)時点で 98.5%と推計されており、熊本県に比べ 10 ポイント以上高くなっています。



資料:住民基本台帳、将来推計人口・世帯数日本の地域別将来推計人口(平成 30(2018)年推計)(国立社会保障・人口問題研究所)

構成市町村別住宅所有状況

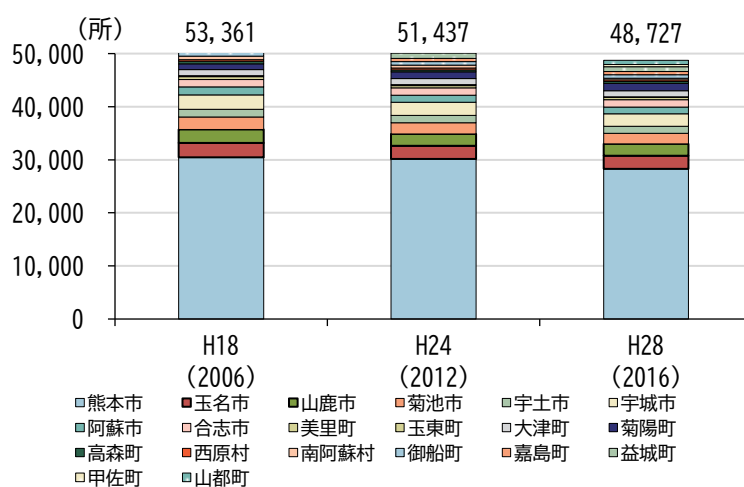
- 本市の持家率は 51.2% で、構成市町村の中で最も低くなっています。



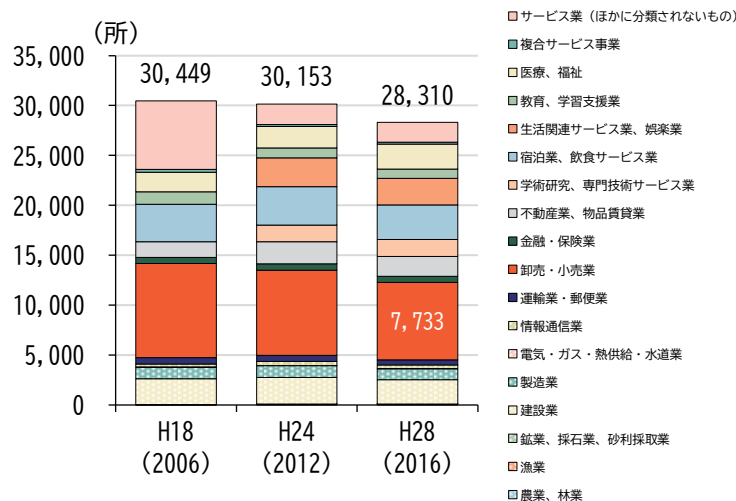
資料：令和 2 年国勢調査

構成市町村別事業所数の推移(下)及び産業別事業所数の推移(上)

- 構成市町村別の事業所数をみると、本市内の事業所が半数以上を占めており、事業所数は減少傾向にあります。



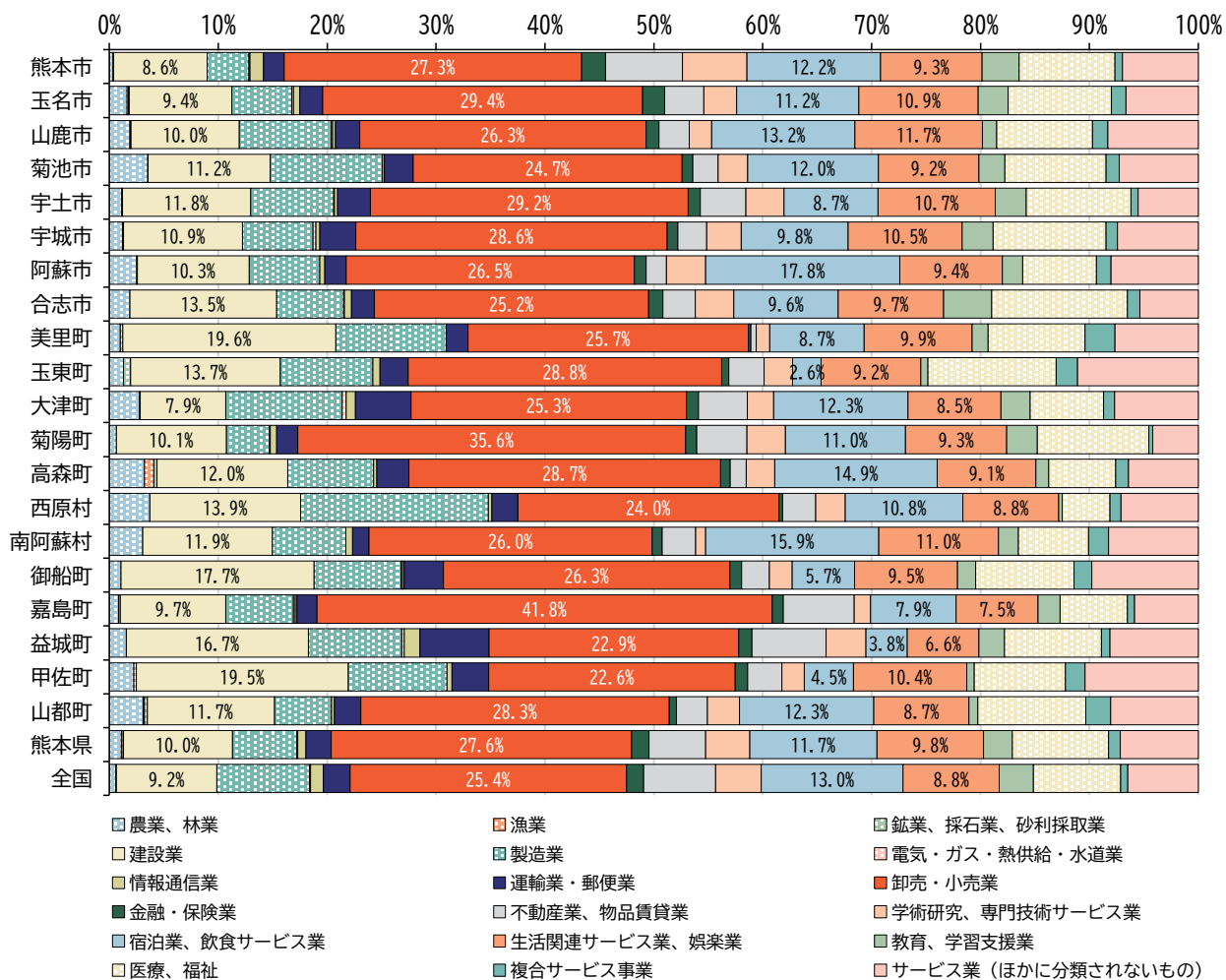
- 県内産業別事業所数をみると、事業所数は減少傾向にあり、卸売・小売業が最も多く全体の約 27% を占めています。



資料：熊本県統計年鑑

構成市町村別産業別事業所数割合(平成 28 年)

- 構成市町村別の産業別事業所数の割合をみると、いずれの市町村も卸売・小売業が最も多く、次いで建設業、宿泊業・飲食サービス業が多くなっています。



資料：熊本県統計年鑑（令和 4 年）

用語集

あ	
ICT	Information and Communication Technology の略。 情報(information)や通信(communication)に関する技術の総称。日本では同様の言葉として IT(Information Technology:情報技術)の方が普及していたが、国際的には ICT がよく用いられ、近年日本でも定着しつつある。
空き家	「空家等」と「共同住宅・長屋の空家」。
空家等	空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)第 2 条に定められた建築物、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(概ね 1 年間を通して建築物等の使用実績がないもの)であるもの及びその敷地。

か	
カーボンニュートラル	二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにすること。ここでの温室効果ガスの「排出量」「吸収量」とは、いずれも人為的なものを指す。
居住支援	誰もが住み慣れた地域で、自分らしく暮らし続けていくための住まいの確保と住まい方の支援をいう。明確な定義はないが、入居支援と入居後の生活支援、入居に際して必要な連帯保証問題の解決等で構成される。 本市では、熊本市居住支援協議会や各福祉事務所、社会福祉協議会や民間の居住支援法人をはじめとして、様々な立場の者が連携しながら、日々の居住支援にあたっている。
居住支援法人	住宅セーフティネット法第 40 条に基づく法人。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、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。 令和 6 年(2024 年)12 月時点で、約 20 の法人が熊本県に指定されている。
居住支援協議会	住宅セーフティネット法第 51 条第 1 項に基づく協議会。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等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して設立し、住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。 熊本市居住支援協議会は、不動産関係団体、居住支援団体及び本市が協働で平成 23 年(2011 年)7 月に設立した。令和 6 年度(2024 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 11 団体)、本市(住宅部局、福祉部局等)
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。 熊本市立地適正化計画で区域を定めている。
熊本県建築物環境配慮制度	環境性能の高い建築物の整備・普及を図るため、「熊本県地球温暖化の防止に関する条例」に基づき、環境性能の評価にツール「CASBEE」を活用しながら、建築主・所有者等が建築物の環境性能の評価を含めた計画書等の提出を行い、その計画書等を県又は 3 市(本市、八代市、天草市)が公表する制度。
熊本市外国人総合相談プラザ	外国人の方の在留手続、雇用、医療、福祉、出産・子育て・教育等の生活全般について、情報提供や相談を行う一元的窓口。熊本市国際交流会館に相談窓口を開設している。
熊本地震	平成 28 年(2016 年)4 月 14 日と 16 日に、熊本県熊本地方を震源とし、最大震度 7 を観測する地震が相次いで発生したことにより、約 20 万棟が住家被害を受け、約 3,000 人が死傷した災害。

GX	Green Transformation(グリーン・トランスフォーメーション)の略。化石燃料をできるだけ使わず、クリーンなエネルギーを活用していくための変革やその実現に向けた活動。2050 年カーボンニュートラルを実現するためには、社会の仕組みそのものを変えることや、そのための活動を経済成長の機会と捉え、産業競争力を高める必要があるため、「経済社会システム全体の変革」である「GX」が進められている。 ZEH 基準の水準を大きく上回る省エネ性能を有する脱炭素志向型住宅を、「GX 志向型住宅」という。
軽費老人ホーム	低額な料金で家庭環境、住宅事情等の理由により居宅において生活することが困難な老人を入所させ、食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供与する施設。
公営住宅	昭和 26 年法律第 193 号「公営住宅法」第 2 条に定める、地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るもの。本市においては、市営住宅と熊本県営住宅で構成される。
高齢化率・高齢社会	総人口に占める 65 歳以上人口の割合を高齢化率という。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」という。
高齢者居住安定確保計画(市町村)	高齢者住まい法第 4 条の 2 に規定する市町村高齢者居住安定確保計画をいう。この計画により、サービス付き高齢者向け住宅及び終身建物賃貸借制度の登録面積・設備基準を強化又は緩和することができ、本市において、いずれも面積緩和を実施している。
高齢者の居住の安定確保に関する法律	平成 13 年法律第 26 号、別名「高齢者住まい法」。サービス付き高齢者向け住宅の登録基準等を定めている。

さ	
サービス付き高齢者向け住宅	高齢者住まい法第 5 条に定める高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホームであって、状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する建築物。
サブリース	不動産会社等が貸主から賃貸物件を一括または部分的に借り上げ、入居者に転貸する方法。貸主にとって、一定の家賃が保証されるとともに、入退去に関する手続きや家賃の集金業務などから開放されるメリットがあるとされる。
市営住宅	熊本市営住宅条例第 2 条に定める、市が低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設であって、法の規定による国の補助を受けて市が建設、買取り又は借上げをしたもの。令和 7 年(2025 年)3 月現在、133 団地、13,226 戸の市営住宅がある。
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。
市民公益活動	社会的役割(他人や社会への貢献)を意識した市民による活動。市民の自由な意思に基づく自発的な活動であり、いつでもだれでも自由に参加できる開かれた活動であり、宗教・政治・私的営利活動を目的とする活動ではないことが基本的な共通事項として挙げられる。
住環境	「住まい」を含めた住居周辺の環境のことで、生活関連施設等の社会条件や自然条件も踏まえたもの。
住生活	市民生活における「衣食住」のうち「住」に関する全般。「住まい」「住環境」のみならず、住まいの確保から、福祉等の公共、民間サービスを包含した「住むため」の広い概念。

住宅確保要配慮者	住宅セーフティネット法第 2 条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。 高齢者や障がい者等、住宅の確保に配慮が必要な方。
住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画(市町村)	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、本市においても住宅確保要配慮者の範囲の追加、面積緩和を実施している。
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、別名「住宅セーフティネット法」。平成 29 年(2017 年)法改正により、「新たな住宅セーフティネット制度」としてセーフティネット住宅登録制度が創設されるなどした。 令和 6 年(2024 年)にはさらに法改正が行われ、住宅施策・福祉施策の連携等が新たに盛り込まれている。
住宅金融支援機構	一般の金融機関による住宅の建設等に必要な資金の融通を支援するための貸付債権の譲受け等の業務を行うとともに、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の建設等に必要な資金の調達等に関する情報の提供その他の援助の業務を行うほか、一般の金融機関による融通を補完するための災害復興建築物の建設等に必要な資金の貸付けの業務を行う独立行政法人。
住宅性能表示制度	平成 11 年法律第 81 号「住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)」に基づき、住宅の性能(構造耐力、省エネルギー性、遮音性等)に関する表示の適正化を図るための共通ルール(表示の方法、評価の方法の基準)を設け、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にする制度。
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」。住宅確保要配慮者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。公的賃貸住宅、民間賃貸住宅と、居住支援を行う者によって構成される。
住宅・土地統計調査	我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として 5 年ごとに実施される調査。
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。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。
住まい生活援助員	人が居住する住居単体のこと。 市町村の委託により、シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅等に居住している高齢者に対して、必要に応じて日常生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを行う者。ライフサポートアドバイザー、LSA。
セーフティネット住宅	住宅セーフティネット法第 8 条に定める「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」を行う賃貸住宅。住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録する。
ZEH(ゼッチ)	net Zero Energy House(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の略語で、「エネルギー収支をゼロ以下にする家」という意味。家庭で使用するエネルギーと、太陽光発電などで創るエネルギーをバランスして、年間で消費するエネルギーの量を実質的にゼロ以下にする家。

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等、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。
脱炭素社会	温室効果ガスの排出量が実質ゼロである社会。
地域包括ケアシステム	高齢者が要介護状態となっても、住み慣れた地域で自分らしい生活を最後まで続けることができるように地域内で助け合う体制のこと。それぞれの地域の実情に合った医療・介護・予防・住まい・生活支援が一体的に提供される体制を目指し、介護保険制度の枠内でだけ完結するものではなく、介護保険制度と医療保険制度の両分野から、高齢者を地域で支えていくもの。
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している。
長期優良住宅	長期にわたり良好な状態で使用するために、大きく分けて以下のような措置が講じられている住宅。 ①長期に使用するための構造及び設備を有していること ②居住環境等への配慮を行っていること ③一定面積以上の住戸面積を有していること ④維持保全の期間、方法を定めていること ⑤自然災害への配慮を行っていること 建築及び維持保全の計画を作成し、所管行政庁に申請することで認定を受けることができる。
DX	Digital Transformation(デジタル・トランスフォーメーション)の略。デジタル技術の活用による新たな商品・サービスの提供、新たなビジネスモデルの開発を通して、社会制度や組織文化なども変革していくような取組を指す概念。
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。UR 都市機構。

は	
バリアフリー	高齢者や障害者等が生活していく上で障壁(バリア)となるものを除去(フリー)すること。物理的、社会的、制度的、心理的、情報面など、さまざまな障壁がバリアフリーの対象となる。 住宅のバリアフリー化とは、住宅の床の段差解消、手すり設置、車いすで通行可能な廊下幅の確保等があげられる。
不動産担保型生活資金貸付	一定の居住用不動産を所有し、将来にわたりその住居に住み続けることを希望する低所得者の高齢者世帯を対象に、不動産を担保に生活費を貸し付ける制度のこと。リバース・モーゲージ。
ふれあい・いきいきサロン	全国社会福祉協議会が中心となり、高齢者がいきいきと暮らすための地域の活動の場。

ま	
マンション	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1項第1号イロに定められたもの。いわゆる分譲マンションのことをいう。 イ 2以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律(以下、「区分所有法」という。)第2条第2項に規定する区分所有者をいう。)が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分(区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。)のあるもの並びにその敷地及び附属施設 ロ 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設
民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック	管理業者によるオーナーへの計画修繕の提案を支援するための実務的な知識や手順の解説や、計画修繕を促すノウハウなどを整理した、国土交通省がとりまとめた管理業者向けガイドブック。

や	
有料老人ホーム	老人福祉法第29条第1項に規定する施設。(1)入浴・排泄・食事の介護、(2)食事の提供、(3)洗濯、掃除等の家事、(4)健康管理のうち、いずれか1つ以上のサービスを提供する高齢者向けの居住施設。
ユニバーサルデザイン	製品、建物、環境を、あらゆる人が利用できるようにはじめてから考えてデザインするという概念。 ユニバーサルとは英語で「普遍的な、すべての」という意味。 個人の特性はいつも同じであり続けることはなく、年齢等からくる変化の多い個人の特性ごとに合うモノをデザインしていくことは、時間とコストがかかるため、はじめてからいろんな個人の特性を考慮してデザインしておくことで、あらゆる特性に柔軟に対応できるようになる。

ら	
リノベーション	中古住宅に対して、機能・価値の再生のための改修、その家での暮らし全体に対処した、包括的な改修を行うこと。例えば、水・電気・ガスなどのライフラインや構造躯体の性能を必要に応じて更新・改修したり、ライフスタイルに合わせて間取りや内外装を刷新することで、快適な暮らしを実現する現代的な住まいに再生する。

熊本市住生活基本計画

令和7年度(2025年度)～令和13年度(2031年度)

.....

発行 熊本市都市建設局住宅部住宅政策課

〒860-8601熊本市中央区手取本町1番1号

TEL:096-328-2438

メール:jutakuseisaku@city.kumamoto.lg.jp