

第3章

具体的な施策の展開

1. 計画の体系	30
2. 基本施策	32
3. 地域特性を踏まえた施策の展開	54
4. 他分野施策との連携	64

基本的な方針

基本理念

住生活の将来像

基本目標

政策目標

○:重点政策目標

持続可能な「新しくくまもと」の創造による豊かな住生活の実現

将来像 1

誰もが安心して暮らせる住生活

基本目標 1

住宅セーフティネットの確立

① 高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境の整備

2. 子育てをしやすい住宅・住環境の整備

3. 住宅確保要配慮者等への自立居住サポート

将来像 2

安全・快適に暮らせる住生活

基本目標 2

質の高い住宅ストックへの更新

4. 耐震・防災・防犯対策の強化

5. ユニバーサルデザイン住宅の普及・啓発

⑥ 脱炭素社会の実現に向けた省エネルギー対策の強化と環境への配慮

7. 居住面積水準の改善

将来像 3

持続可能な社会で暮らせる住生活

基本目標 3

住宅循環システムの構築

⑧ 空き家対策の推進

9. リフォーム・修繕の促進

10. 住宅の長寿命化と維持管理の強化

11. 流通市場の活性化と住生活関連産業の振興

将来像 4

地域に愛着を持って暮らせる住生活

基本目標 4

魅力的な住環境の形成

12. 地域景観に配慮した街なみや地域計画に則した住環境の整備

⑬ 地域の移住・定住促進とコミュニティの再生

⑭ 熊本らしい木造住宅の供給推進

将来像 5

災害に備え安心して暮らせる住生活

基本目標 5

頻発・激甚化する災害への対応

⑮ 熊本地震・令和2年7月豪雨からの創造的復興

⑯ 安全な住宅・住宅地の形成

⑰ 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

基本施策

①高齢者が安心して暮らせる住まいの供給支援 ②高齢者が安心して暮らせる住まいへの住替えの推進 ③高齢者が安心して暮らせる住環境の整備	④公営住宅における高齢者世帯の優先入居や低層階入居等の推進 ⑤公営住宅における高齢者生活支援機能の充実
①子育て世帯が暮らしやすい良質な住宅に関する情報の提供 ②子育て世帯に向けた持家取得に関する支援 ③公営住宅への子育て支援施設を含めた社会福祉施設の併設の推進	④公営住宅における子育て世帯への優先入居等の実施
①公営住宅における住宅困窮者対策の推進 ②県営住宅の公平な入退去に関する対応の強化 ③民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化	
①既存住宅における耐震診断・改修の推進 ②耐震・防災に関する体制の整備 ③防犯に対応した住まいづくりの推進	④住宅におけるシックハウス対策等の推進
①ユニバーサルデザイン住宅に関する情報発信の強化 ②ユニバーサルデザイン住宅に対する金融支援の誘導 ③既存の民間住宅のユニバーサルデザイン化の推進	④公営住宅におけるユニバーサルデザイン化の推進
①住宅における省エネルギー対策等の推進 ②県産木材を活用した木造住宅と長寿命型の木造住宅の推進 ③住宅関連資材におけるリサイクルの推進	④熊本の気候特性を踏まえた環境に配慮した住まいづくりの推進
①世帯人数に応じた公営住宅の住戸面積の確保（最低居住面積水準未達世帯の解消） ②十分な床面積の確保（誘導居住面積水準達成率の向上）	
①空き家発生を抑制する仕組みづくり ②空き家の有効活用 ③空き家の計画的な解体・撤去	④市町村空家等対策計画の策定
①住宅リフォームに関する相談体制の充実 ②民間賃貸住宅所有者の修繕資金確保に関する情報提供 ③市町村による住宅リフォーム助成制度の推進	④公営住宅のストック改善事業の実施
①長期優良住宅認定制度の普及・啓発 ②既存公営住宅の長寿命化の推進 ③公営住宅等長寿命化計画の推進	④マンション管理適正化等の推進 ⑤公営住宅への民間活力の導入
①住宅性能表示制度、住宅瑕疵担保履行法等の普及・啓発 ②建物状況調査の普及・啓発 ③住宅ストックを活かすコミュニティビジネスの促進	
①歴史的住宅の保存・活用、景観に配慮した街なみへの誘導 ②地域の景観に配慮した公営住宅の整備 ③住宅と都市施設の一体的な整備の推進	④街なか居住の促進 ⑤都市計画、建築規制の活用と建築協定や住民協定等の推進 ⑥市町村マスタープランの策定
①定住促進のための住環境整備 ②空き家を利活用した地域振興策の展開 ③地域資源を活用した良好な農山漁村の住環境整備誘導	
①民間住宅における地産地消の推進 ②県産木材を活用した木造住宅と長寿命型の木造住宅の推進 ③伝統構法の木造住宅の普及	④地元工務店等の振興、大工等の技術者の育成 ⑤公営住宅における県産材利用の推進
①自宅再建等への支援 ②公営住宅等による住まいの確保 ③被災市街地等の再生・再構築	④円滑な住まい再建に向けた支援 ⑤住まいの再建に関する相談会等の実施
①既存住宅における耐震診断・改修の推進 ②災害の危険性の高いエリアへの立地抑制と既存住宅の移転促進	③災害に強い住環境の整備 ④災害のリスクのある区域に立地する公営住宅の安全確保
①災害時における応急体制の整備 ②応急的な住まいの早期確保 ③恒久的な住まいの確保への支援	

基本目標 1 住宅セーフティネットの確立

政策目標 1 高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境の整備

① 高齢者が安心して暮らせる住まいの供給支援

高齢化の進行に対応し、高齢者の居住に配慮した良質な賃貸住宅の供給を図るため、日中にケアの専門家が常駐し、生活相談・安否確認が行われる「サービス付き高齢者向け住宅」の建設を支援します。特に中山間地域においては、高齢者の自立した生活を支援するため、医療・福祉・商業等の拠点機能が集約した地域に効率良く整備されるよう誘導します。

また、高齢者の安全や利便に配慮した設計及び緊急時対応サービス等を備えているシルバーハウジングについて、現在、県内に6団地整備されていますが、引き続き市町村による適正な管理運営を促進します。



資料：国土交通省資料

図 3-1 サービス付き高齢者向け住宅のイメージ

②高齢者が安心して暮らせる住まいへの住替えの推進

高齢者世帯が増加する中、高齢期の生活に適した住まいへの住替えを希望する高齢者を支援するため、住生活関連資金の確保に関する情報提供などの取組みを推進します。

また、賃貸人の不安感を払拭し、単身高齢者の居住の安定確保を図るため、死後事務委任契約等に係る「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を周知します。

③高齢者が安心して暮らせる住環境の整備

高齢者の地域における孤立等が社会問題となっていることから、地域での支え合い・住民交流をさらに進めるため、福祉施策と連携して、「地域の縁がわ」の整備推進や、地域に開かれた住まいづくりに関する情報を提供します。

また、高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT技術を活用したサービス等について、情報提供します。



図3-2 地域の縁がわづくり（県営健軍団地）

④公営住宅における高齢者世帯の優先入居や低層階入居等の推進

県営住宅において、引き続き、所得の低い高齢者世帯に対する倍率優遇措置を行うとともに、身体的に階段昇降が困難な高齢者について、低層階住戸やエレベータ設置棟に入居できるよう配慮します。

また、市町村営住宅についても、同様な措置の導入について働きかけます。

⑤公営住宅における高齢者生活支援機能の充実

県営東町団地の空きスペース（店舗跡）を福祉事業所として活用した事例をモデルケースとして、公営住宅における高齢者生活支援機能の充実を図るなど、高齢者が安心して生活できるような環境整備を推進します。

政策目標2. 子育てをしやすい住宅・住環境の整備

①子育て世帯が暮らしやすい良質な住宅に関する情報の提供

世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世代同居・近居を促進するため、ユニバーサルデザイン住宅や空き家に関する情報を提供します。

また、住宅金融支援機構の融資制度を活用して、子育て世帯向けの良質な賃貸住宅整備の支援を行うとともに、子育て世帯が入居可能な民間賃貸住宅の情報を提供します。

②子育て世帯に向けた持家取得に関する支援

子育て世帯が無理のない負担で居住ニーズに応じた良質で魅力的な住宅を確保できるよう、住宅金融支援機構と地方公共団体との連携によるフラット35地域連携型融資の促進について市町村への周知を図ります。

③公営住宅への子育て支援施設を含めた社会福祉施設の併設の推進

県営健軍団地や熊本市営楠団地等に併設されている子育て支援施設等の事例をモデルケースとして、市町村営住宅の整備に際し、子育て支援施設を含めた社会福祉施設との併設がされ、地域ぐるみの子育てが促されるよう働きかけます。

④公営住宅における子育て世帯への優先入居等の実施

県営住宅においては、引き続き、多子世帯をはじめ、小学校卒業前の子どもがいる世帯が入居しやすくなるよう優遇措置を行うとともに、市町村営住宅に対しても、多子世帯等に対する優遇措置の導入について働きかけます。

また、子育て世帯の最低居住水準未満世帯を解消するため、世帯人員に対応した規模の住戸への住替えを促進します。

政策目標 3. 住宅確保要配慮者等への自立居住サポート

①公営住宅における住宅困窮者対策の推進

県では真に住宅に困窮する県民が県営住宅に入居することができるように、高齢者・障がい者・ひとり親・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者・多子世帯等への倍率優遇や、障がい者、DV被害者の単身入居拡充などを実施していますが、今後も引き続き、入居募集について住宅困窮度に対応した優遇措置の拡充を検討します。

また、市町村に対しても、市町村営住宅への優遇措置の拡充について働きかけます。

②県営住宅の公平な入退去に関する対応の強化

県営住宅の応募倍率については、近年5倍程度で推移していますが、立地条件等が良い住戸に応募が集中し、入居が困難な状況があります。一方、一部の収入超過者については、退去が進まないという現状も見受けられます。そのため、県では入居要件を満たさなくなった居住者への対応強化や、地域性・利便性をより反映する家賃改定、家族による入居継続の限定化、住替え希望者への相談窓口設置や情報提供など、入居者及び入居待機者の公平な入退去に関する対応を強化し、住宅困窮者への住宅確保を推進します。

③民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等）の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度を推進し、適切な物件情報や住宅金融支援機構の融資制度情報を提供します。

また、不動産関係団体、社会福祉協議会、市町村等で構成される熊本県居住支援協議会や居住支援法人と連携して、賃貸住宅への入居に係る情報提供や相談体制の構築を図ります。

併せて、それぞれの地域の実情に応じた居住支援体制が構築されるよう市町村居住支援協議会の設立等を働きかけます。

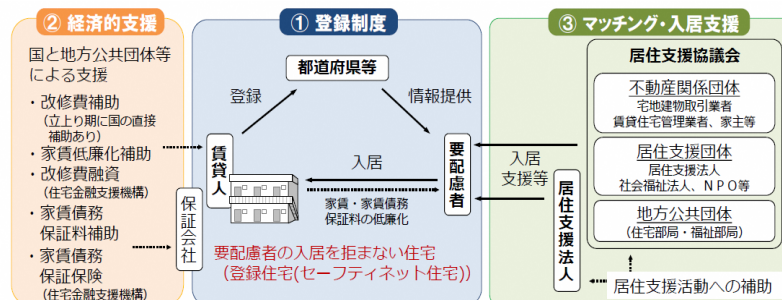


図 3-3 住宅セーフティネット制度のイメージ 資料：国土交通省資料

基本目標2 質の高い住宅ストックへの更新

政策目標4 耐震・防災・防犯対策の強化

①既存住宅における耐震診断・改修の推進

県内の既存住宅の耐震化を促進するため、市町村による民間住宅への耐震診断・設計・改修助成事業の普及を促進するとともに、住宅金融支援機構融資制度の情報提供を行います。

また、県民への啓発、県内技術者の育成、市町村営住宅の耐震化に向けた取組みを推進します。

②耐震・防災に関する体制の整備

耐震・防災に関する信頼できる情報提供を行うために、県内の市町村及び建築関係団体での相談窓口対応を行います。また、住宅リフォーム時の耐震化に向けた取組みの推進や地震保険制度の周知・啓発、加入促進を図ります。

③防犯に対応した住まいづくりの推進

防犯に対応した住宅を推進するため、国が策定した「防犯に配慮した共同住宅の設計指針」や「防犯性が高い建築部品」の普及を行うとともに、住宅性能表示制度の評価項目である「防犯に関する項目」について情報を提供します。

また、公営住宅についても、防犯性に配慮した住宅整備を推進します。

④住宅におけるシックハウス対策等の推進

住宅におけるシックハウス対策については、建築基準法で規制が行われるなど、取組みが進められています。内装を木質化することで、シックハウスの原因となる物質を減らす提案等、シックハウス対策の普及啓発を図ります。

また、住宅におけるアスベスト対策を推進するため、県民が正しい情報を入手することができるよう、県民向けの相談窓口を活用し、情報提供を実施します。



資料：政府広報オンライン（内閣府）参照

図 3-4 耐震改修のイメージ

政策目標5. ユニバーサルデザイン住宅の普及・啓発

①ユニバーサルデザイン住宅に関する情報発信の強化

加齢等による身体機能の低下への対応を含め、誰もが暮らしやすい住宅づくりを推進するため、安全性・快適性・柔軟性（フレキシビリティ）等に配慮されたユニバーサルデザイン住宅に関する情報を提供します。

②ユニバーサルデザイン住宅に対する金融支援の誘導

県内全域にユニバーサルデザイン住宅を普及させるため、ユニバーサルデザインの理念に基づく住宅を新築する場合、フラット35を実施している民間金融機関・住宅金融支援機構と連携し、金利低減等の優遇措置の取組みを推進します。

③既存の民間住宅のユニバーサルデザイン化の推進

既存の民間住宅について、高齢者への配慮などユニバーサルデザイン化を図るため、(一財)熊本県建築住宅センター等と連携し、県民をはじめ、大工・工務店、設計者、介護福祉士、ケアマネージャー等へユニバーサルデザイン住宅に関する情報を提供します。

④公営住宅におけるユニバーサルデザイン化の推進

県営住宅及び市町村営住宅のユニバーサルデザイン対応の住戸割合は低い状況であることから、高齢者世帯をはじめ障がい者世帯等、誰もが快適に暮らすことができるよう、公営住宅等ストック総合改善事業により既設の県営住宅のユニバーサルデザイン化を推進します。

また、県内の市町村に対して、市町村営住宅のユニバーサルデザイン化を促すために、先進事例の情報を提供するとともに、担当職員への研修を実施します。



段差解消

手すり設置

跨ぎやすい浴槽・手すり設置

図 3-5 県営住宅におけるユニバーサルデザイン改修工事

政策目標6. 脱炭素社会の実現に向けた省エネルギー対策の強化と環境への配慮

①住宅における省エネルギー対策等の推進

住宅におけるCO₂削減を推進するため、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づき、住宅の省エネルギー対策を推進します。

また、令和7年（2025年）の省エネルギー基準適合義務化を見据え、県内業者の省エネルギー施工技術向上のための講習会を推進するとともに、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、長期優良住宅、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）やLCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅等が普及するよう、地元の工務店やビルダー等と連携した取組みを行います。

既存住宅についても、リフォーム時における省エネルギー性能の向上や長期優良住宅の認定が進むよう、各種支援制度等の情報を提供します。

さらに、2030年に新築戸建て住宅の6割において太陽光発電設備が設置されることを目指し、太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入が促進されるよう、各種支援制度等の情報提供を行うとともに、施主や設計者が省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入検討を行う効果的な方策について庁内ワーキンググループにおいて検討します。

②県産木材を活用した木造住宅と長寿命型の木造住宅の推進

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が脱炭素社会の実現につながることから、木造建築物の強度等に対する正しい情報発信等により、県産木材を活用した木造住宅を推進します。

また、住宅部門の建設廃棄物を削減するため、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提供や、木造による長期優良住宅の普及を図ります。

③住宅関連資材におけるリサイクルの推進

住宅関連資材におけるリサイクル向上を推進するため、サステナビリティ（持続可能性）の考え方の普及をはじめ、住宅関係団体と連携し、発生廃材の適正処理を徹底するとともに、住宅生産におけるゼロエミッションを推進します。

④熊本の気候特性を踏まえた環境に配慮した住まいづくりの推進

地域の気候特性を理解し、日照・通風・外部空間との連続・緑化・地下水保全等に配慮された周辺環境と調和する住まいづくりが、健康で快適な住生活と持続可能な脱炭素社会の実現につながることから、環境共生住宅に関する情報を提供します。

政策目標 7. 居住面積水準の改善

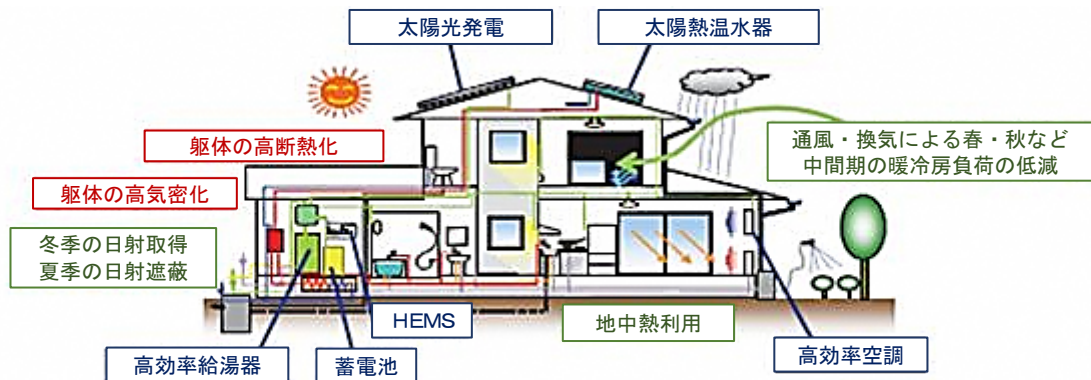
①世帯人数に応じた公営住宅の住戸面積の確保（最低居住面積水準未達世帯の解消）

県営住宅について最低居住面積水準未達世帯を解消するため、入居時に可能な限り世帯人数に応じた規模の住戸を提供するとともに、住替えを促進します。

市町村営住宅については、最低居住面積水準未達世帯率が高い市町村もあることから、技術的助言を行うなど、ストックの更新や住替えが促進されるよう積極的に働きかけます。

②十分な床面積の確保（誘導居住面積水準達成率の向上）

住宅ストックの質の向上・多様なライフスタイルへの対応に向けた住宅の広さの指標となる誘導居住面積水準を満たす世帯の割合の向上を図ります。



資料：国土交通省資料

図 3-6 ゼロエネ住宅・省エネ住宅のイメージ

基本目標3 住宅循環システムの構築

政策目標8. 空き家対策の推進

①空き家発生を抑制する仕組みづくり

住民向け空き家対策セミナーや相談会といった空き家の発生を予防する取組みを促進するため、市町村への専門的な人材派遣への支援や先進事例について情報提供します。

②空き家の有効活用

賃貸市場に流通している空き家のほか、放置されている状態の良い空き家を発掘し、市町村による空き家バンク整備、空き家に関する相談窓口の設置、マッチングに関連する情報収集や開示等を一連の取組みとして推進します。

増加する空き家を地域資源として捉え、移住・定住や二地域居住等の促進、三世同居・近居への対応や宿泊施設、交流施設、福祉施設等への転用など、地域振興と連携した空き家の有効活用に関する取組みを推進します。

また、専門的な人材育成や先進事例の情報提供等を行い、市町村における利活用の取組みを支援します。

③空き家の計画的な解体・撤去

不審火や不審者の侵入、ゴミの投棄や害虫の発生、腐朽による街なみ景観の損失や倒壊の危険性等、生活環境に悪影響を及ぼしている空き家については、計画的な解体・撤去を促進します。

④市町村空家等対策計画の策定

市町村の主体的な空き家等対策を推進するため、空家等対策計画の策定が促進されるよう、意見交換会や策定方法の説明会の開催等により市町村を支援します。



図3-7 空き家再生等推進事業（お試し移住滞在体験施設／南阿蘇村）

政策目標9. リフォーム・修繕の促進

①住宅リフォームに関する相談体制の充実

悪質リフォームに関する社会問題が絶えないことから、(一財)熊本県建築住宅センターと連携して、各市町村等に設置しているリフォームに関する相談窓口を充実させるとともに、県と住宅関係団体等で構成する「熊本県住宅リフォーム推進協議会」の活動を通して、県民への住宅リフォームに関する情報を提供します。

また、リフォームに関する消費者の相談体制を設けるとともに、消費者が安心してリフォーム事業者を選択するため、リフォーム事業者団体登録制度の情報提供や優良な住宅リフォームを行った工務店の表彰制度等の取組みを推進します。

②民間賃貸住宅所有者の修繕資金確保に関する情報提供

民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するため、必要となる修繕資金を確保するための情報を提供します。

③市町村による住宅リフォーム助成制度の推進

木材利用促進、耐震化、ユニバーサルデザイン化、省エネルギー化、子育て支援、テレワーク環境整備等の政策目的に応じて市町村が実施する民間住宅に対するリフォーム助成制度を、社会資本整備総合交付金等の活用により推進します。その際、地元の本拠を置く事業者によるリフォーム工事が優先的に採択されるなど、地域に密着した形で事業が展開されるような取組みを推進します。

④公営住宅のストック改善事業の実施

既存公営住宅については、公営住宅等ストック総合改善事業を活用して、設備等の計画的な改修を行い、居住性の向上を図ります。

また、建築技術職員がいない市町村に対して技術的な支援を実施します。

政策目標 10. 住宅の長寿命化と維持管理の強化

①長期優良住宅認定制度の普及・啓発

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた「長期優良住宅」の普及のため、所管行政庁による認定事務に併せて、税制優遇措置等を含む制度全般について情報提供します。

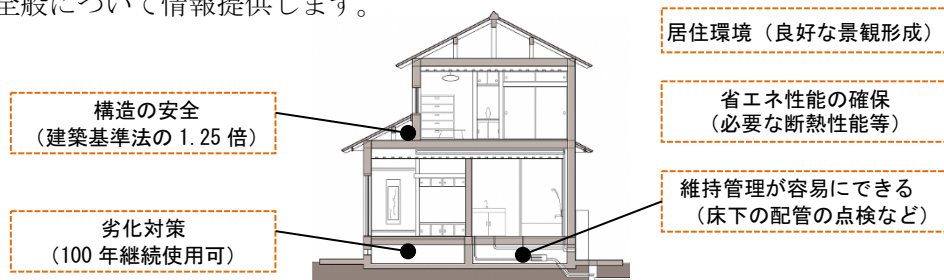


図 3-8 長期優良住宅のイメージ

②既存公営住宅の長寿命化の推進

既存ストックの有効活用とライフサイクルコストの低減が求められていることから、公営住宅について既存ストックの長寿命化に重点を置き、耐震化や予防保全的な視点に立った維持管理、計画的な改修を行います。

③公営住宅等長寿命化計画の推進

公営住宅については、特に既存ストックの老朽化が進んでいることから、公営住宅等長寿命化計画を推進し、ストックの有効活用を図ります。

また、耐用年数を超えた住宅や安全性の確保が困難な住宅等については、円滑に更新を行うことができるよう、市町村に対して技術的に助言します。

④マンション管理適正化等の推進

県内においても分譲マンションが多数供給されている状況を踏まえ、(一財)熊本県建築住宅センターや住宅金融支援機構等と連携し、セミナーや相談会を実施するなど、マンション管理や建替えに関するマンション管理組合等への情報提供を実施し、相談窓口を設置します。

また、マンション管理適正化の推進を図るため、市のマンション管理適正化推進計画策定の支援や管理組合に対する指導助言、管理計画認定等に関する情報提供を行います。

⑤公営住宅への民間活力の導入

公営住宅の整備・管理にあたっては、従来の運営手法との比較検討を十分に行いながら、PPP/PFIや指定管理者制度の導入により民間の活用を推進します。

政策目標 11. 流通市場の活性化と住生活関連産業の振興

①住宅性能表示制度、住宅瑕疵担保履行法等の普及・啓発

住宅の品質確保及び魅力向上を図るため、住宅瑕疵担保履行法に基づく保険加入等の徹底及び住宅性能表示制度の普及を推進します。

特に、既存住宅の有効活用と流通促進を図るため、既存住宅への住宅性能表示制度や長期優良住宅制度の普及、リフォーム時の瑕疵担保保険の加入促進、建築時の情報や維持管理履歴簿・マニュアル作成の啓発、長期優良住宅化リフォームの推進を行うなど、県民が安心して既存住宅を購入できるための施策を推進します。

②建物状況調査の普及・啓発

既存住宅の品質に関する正確な情報を提供し消費者等の信頼性を高めるため、建物状況調査（インスペクション）に関する制度の周知を図るとともに、調査技術者を対象とした講習会に関する情報提供を行うことで人材育成や検査の質の確保・向上を促進します。

③住宅ストックを活かすコミュニティビジネスの促進

空き家を地域資源として利活用し、かつコミュニティビジネスの要素を取り入れた自立的な取組みによって地域の活性化に導くため、事業を誘導する地域マネージャー等の専門知識を有する人材を育成します。

基本目標 4 魅力的な住環境の形成

政策目標 12. 地域景観に配慮した街なみや地域計画に則した住環境の整備

①歴史的住宅の保存・活用、景観に配慮した街なみへの誘導

歴史的な住宅の保存・活用、景観に配慮した街なみへの誘導を図るため、市町村による歴史的な住宅の保存や街なみ整備を支援します。



図 3-9 山鹿地区の街なみ環境整備（山鹿市）

②地域の景観に配慮した公営住宅の整備

良好な住環境整備を誘導するため、公営住宅の整備に当たっては、地域の歴史や文化、景観に配慮した設計を行うものとし、技術的な助言など市町村への支援を実施します。

③住宅と都市施設の一体的な整備の推進

快適な住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成を図るため、住宅市街地総合整備事業や住宅市街地基盤整備事業等を活用し、住宅整備と一体となった都市計画道路、公園、新駅等の都市施設の整備を行ってきましたが、今後も引き続き、既成市街地や街なかにおいてこれらの事業を活用し、快適で暮らしやすい住環境形成の取組みを推進するとともに、災害に強く安全なまちづくりを促進します。

④街なか居住の促進

高齢者や子育て世帯等をはじめ、すべての人にとって利便性が高く、安心して暮らせる住環境を形成するため、公共交通機関や社会基盤が整った街なかには、福祉関係施設や生活支援施設を併設した公的賃貸住宅等が整備されるよう、市町村や民間事業者に働きかけることで、街なか居住の推進や中心市街地の活性化を図ります。



左：外観、右上：ダイニング、右下：地域交流スペース

図 3-10 県営東町団地の空きスペースを活用した高齢者居宅生活支援施設（熊本市）

⑤都市計画、建築規制の活用と建築協定や住民協定等の推進

計画的な市街地形成の誘導を図るため、県と市町村が連携し、既成市街地や街なかを中心として、地区計画や総合設計制度、建築協定等を活用したまちづくりを誘導します。

また、歴史的な住宅の保存や緑化、自然への配慮など景観に配慮した街なみ形成を誘導するため、県と市町村が連携し、地域材の使用や建築協定、緑化協定等の締結を促します。

⑥市町村マスタープランの策定

市町村が主体的に住宅施策を推進するため、今後も市町村住宅マスタープランの策定に向けて支援します。

政策目標 13. 地域の移住・定住促進とコミュニティの再生

① 定住促進のための住環境整備

地域における定住対策を推進するため、地域振興策との連携を図りながら、市町村による宅地整備や道路・公園等の公共施設整備を行い、良質な住環境整備を誘導するとともに、地域の実情に応じた定住向けの公共賃貸住宅（地域優良賃貸住宅等）の整備を推進します。



図 3-11 地域優良賃貸住宅制度を活用した子育て支援住宅（甲佐町）

②空き家を利活用した地域振興策の展開

地域拠点都市等において、高齢者や子育て世帯への活動支援や各種サービスの充実など、地域の活性化やコミュニティの再生を目的とし、移住・定住などに空き家を利活用する取組みを推進します。

また、地域振興を目的とした空き家活用等が図られるよう、住宅金融支援機構と地方公共団体との連携によるフラット35地域連携型融資の促進について市町村への周知を図ります。

③地域資源を活用した良好な農山漁村の住環境整備誘導

地域資源を活用した良好な農山漁村の住環境整備を誘導するため、市町村主体により、歴史的街なみ整備を推進します。

政策目標 14. 熊本らしい木造住宅の供給推進

①民間住宅における地産地消の推進

民間住宅における地産地消を推進するため、木材・農業関係団体と連携して、県産の木材や畳表等が使用された良質な木造住宅の整備を推進します。

また、乾燥材等の品質の安定した県産木材の供給体制づくり、ユニバーサルデザインをはじめ耐久性など一定の良質な性能を有する木造住宅を普及させるための取組みを推進します。

さらに、CLTや接着重ね材等の大規模木造構法に関する情報を提供します。



「くまもとの木を活かす木造住宅等推進事業」

県・(一社)熊本県木材協会連合会・熊本県樹芸農業協同組合の連携のもと、県内で新築する住宅に対して、県産木材や緑化木を提供する事業。

図 3-12 県産材の利用促進に向けた取組の事例

②県産木材を活用した木造住宅と長寿命型の木造住宅の推進（再掲）

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が脱炭素社会の実現につながることから、木造建築物の強度等に対する正しい情報発信等により、県産木材を活用した木造住宅を推進します。

また、住宅部門の建設廃棄物を削減するため、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提供や、木造による長期優良住宅の普及を図ります。

③伝統構法の木造住宅の普及

地域産業の活性化や建築技術の伝承を目的に、筋交いや金物を用いない伝統構法を普及するため、簡易な構造計算で設計できる指針を、産官学が連携し策定するとともに、技術者向け講習会や現場研修会、県民・学生向けの見学会の開催、くまもと型伝統構法による被災者向け住宅プランの策定など、普及に向けた取り組みを行います。



図 3-13 くまもと型伝統構法による木造住宅

④地元工務店等の振興、大工等の技術者の育成

意匠に優れ、県産材の流通促進につながる住まいづくりを展開する地元工務店等の情報を収集し、県内の関係団体と協力して、住宅展示場その他の取り組み事例を県民に情報提供することで、事業者の振興を図ります。

また、地域における住宅産業の生産性を向上させるため、国や住宅関係団体、教育機関と連携し、木造住宅の供給体制整備や県内技術者の育成に関する取り組みを推進するとともに、災害時においても、地域の担い手である中小工務店による木造仮設住宅等が整備されるよう、協力体制の構築を図ります。

⑤公営住宅における県産材利用の推進

「熊本県建築物等木材利用促進基本方針」及び各市町村の「木材利用に関する基本方針」に基づき、低層公営住宅の原則木造化と公営住宅の内装木質化を推進します。

また、県営住宅の住戸改善事業や畳替え事業等において、県産の木材や畳表の使用を推進します。

さらに、CLTや接着重ね材等の大規模木造構法の導入による木造化を推進します。

基本目標5 頻発・激甚化する災害への対応

政策目標15. 熊本地震・令和2年7月豪雨からの創造的復興

① 自宅再建等への支援

被災された方の自宅再建を支援するため、「くまもと型復興住宅」（自立再建住宅）やくまもと型伝統構法による住宅再建プラン等の情報提供を行うとともに、自宅再建に係る支援（リバースモーゲージ型融資への利子助成等）を実施します。

② 公営住宅等による住まいの確保

災害で住宅を失い、自力での住宅再建が難しい被災者向けに公営住宅等を供給します。県としては、災害公営住宅の整備を行う市町村に対して、「あんしん」と「あたたかさ」と「ふれあい」のある熊本らしい災害公営住宅が建設されるよう支援するとともに、既設公営住宅への特定入居や木造仮設住宅の利活用の推進など、市町村との施策連携により、被災者が入居できる住まいの確保を促進します。



図 3-14 熊本地震における災害公営住宅（山西団地／西原村）

③ 被災市街地等の再生・再構築

被災した地域の活性化と災害に強いまちづくりに向けて、土地区画整理事業、小規模住宅地区改良事業等を活用し、被災市街地等の再生・再構築の取組みを促進します。事業の実施に際しては、被災市町村や住民との協働が図られるよう支援します。

また、整備を行う市町村に対して、地域景観やコミュニティに配慮し、安全性を優先的に考慮した住環境が整備されるよう助言するとともに、プロジェクトチームやワーキンググループ等により連携を図り、事業が着実に推進するよう支援します。

④円滑な住まい再建に向けた支援

被災者の住まいの再建を後押しするため、被災者それぞれの状況や課題を踏まえた個別支援計画に基づき、被災者の意向に寄り添い、きめ細やかな支援を実施します。

また、市町村や地域支え合いセンターなどと連携し、被災者の見守りとともに、専門家による相談窓口の設置などに取り組みます。

さらに、転居に係る負担を軽減するため、転居費用に関する支援を実施します。

⑤住まいの再建に関する相談会等の実施

住まいの再建に必要な資金や建設業者の確保、住宅や地盤の安全性等に関する不安や悩みに応えるため、市町村や住宅金融支援機構、建築関係団体等と連携して、相談会等を実施します。

政策目標 16. 安全な住宅・住宅地の形成

①既存住宅における耐震診断・改修の推進（再掲）

県内の既存住宅の耐震化を促進するため、市町村による民間住宅への耐震診断・設計・改修助成事業の普及を促進するとともに、住宅金融支援機構融資制度の情報提供を行います。

また、県民への啓発、県内技術者の育成、市町村営住宅の耐震化に向けた取り組みを推進します。

②災害の危険性の高いエリアへの立地抑制と既存住宅の移転促進

市町村が進めるハザードマップの整備・周知等を基に、不動産取引時における災害リスク情報の提供や長期優良住宅の認定等の対象となる立地を限定することにより、災害の危険性の高いエリアへの立地を抑制し、安全な立地への誘導を推進します。

また、土砂災害特別警戒区域等からの既存住宅の移転を進めるため、がけ地近接等移転事業等の活用を促進します。

③災害に強い住環境の整備

大規模地震時の宅地被害に起因する住宅の倒壊を防止するため、市町村と連携し、大規模盛土造成地においては地盤の変動予測調査や崩落防止対策等を、小規模な盛土造成地においては崩落防止対策等を促進します。

また、大規模火災の危険性が高い住宅密集地の改善を図るため、土地区画整理事業、市街地再開発事業等を活用し、避難・延焼遮断空間の確保に資する整備促進等を行う市町村を支援し、安全性を優先的に考慮した土地利用を図りながら、災害に強く安全なまちづくりを促進します。

さらに、災害による大規模停電のリスクを最小化し、レジリエンス機能の強化に資する住宅として、太陽光発電設備や蓄電池、V2H（Vehicle to House）等に関する情報を提供します。

④災害リスクのある区域に立地する公営住宅の安全確保

災害リスクのある区域に立地する公営住宅における安全の確保のため、入居者へのハザードマップの提供等のソフト対策を行うとともに、災害の種別や区域の状況に応じ、改修時や建替時に計画上の配慮を行う等のハード対策を検討します。

政策目標 17. 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

①災害時における応急体制の整備

地震による被災後、住宅をはじめとした建築物や宅地の安全性の確認を行い、二次被害を防ぐため、「被災建築物応急危険度判定制度」及び「被災宅地危険度判定制度」に基づき、連絡体制の整備など引き続き体制の充実を図ります。

②応急的な住まいの早期確保

公営住宅等の既存ストックの一時提供や協定を締結している不動産関係団体と連携し、賃貸型応急住宅（みなし仮設住宅）を速やかに供給するとともに、災害の規模に応じ、協定を締結している住宅関係団体と連携のうえ、県産材を活用した木造仮設住宅等の建設型応急住宅を供給します。

また、被災後すぐに、賃貸型応急住宅の供給可能数を把握できるよう協定団体との伝達訓練を行うなど、円滑に供給できる体制を構築します。建設型応急住宅についても、市町村ごとに建設候補地の選定を促進するとともに、九州各県による広域連携や労働者供給事業の活用等により、地域の大工・工務店による木造仮設住宅の建設を推進します。

さらに、サービス付き高齢者向け住宅において、発災時に要配慮者を受け入れることができるよう、市町村における福祉避難所等としての指定を促進します。

③恒久的な住まい確保への支援

セーフティネット住宅の登録制度を活用し、被災された方が入居可能な民間賃貸住宅に関する情報を提供するとともに、市町村が行う災害公営住宅の整備等を支援します。



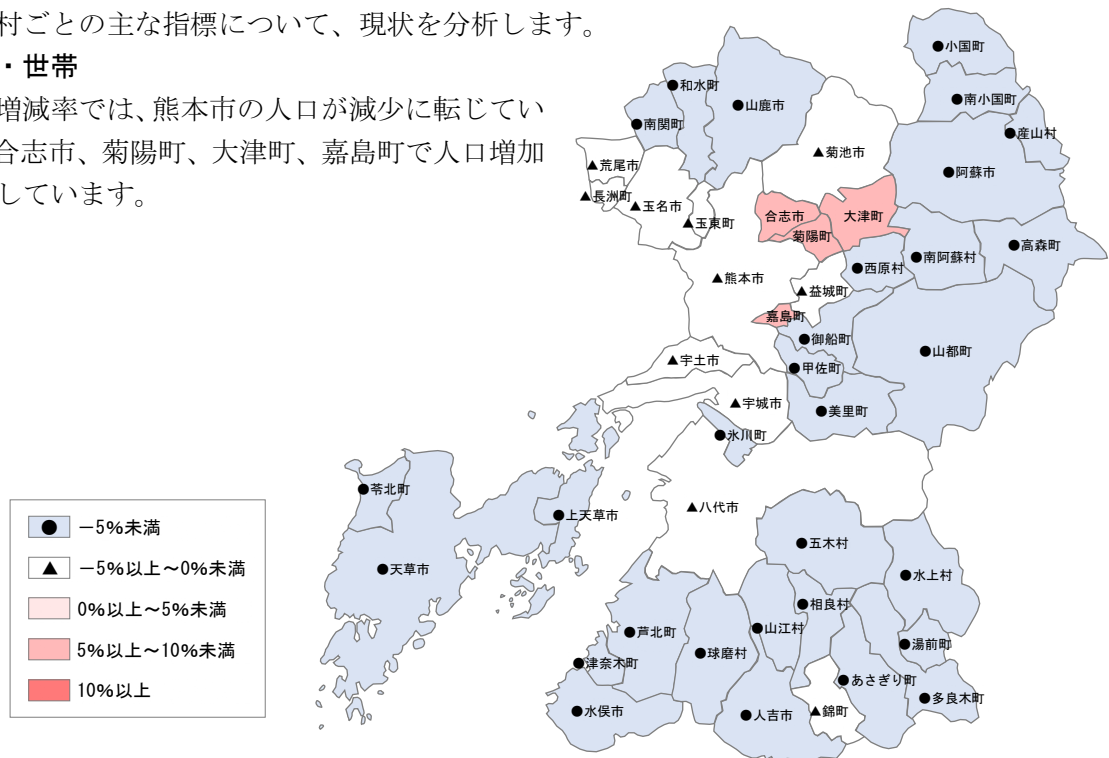
図 3-15 令和 2 年 7 月豪雨における木造仮設住宅

(1) 市町村ごとの現状

市町村ごとの主な指標について、現状を分析します。

1) 人口・世帯

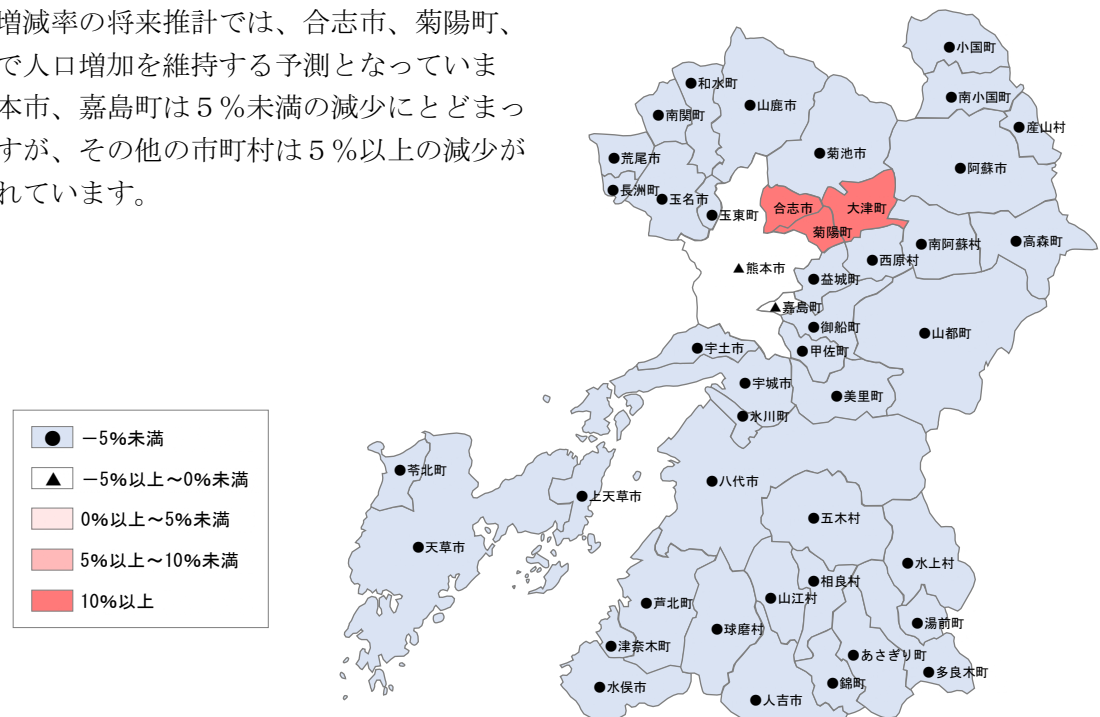
人口増減率では、熊本市の人口が減少に転じています。合志市、菊陽町、大津町、嘉島町で人口増加を維持しています。



資料: 令和2年国勢調査 (総務省)

図 3-16 市町村別 人口増減率 : 2015 (H27) ~ 2020 (R2) の5年間

人口増減率の将来推計では、合志市、菊陽町、大津町で人口増加を維持する予測となっています。熊本市、嘉島町は5%未満の減少にとどまっていますが、その他の市町村は5%以上の減少が予測されています。

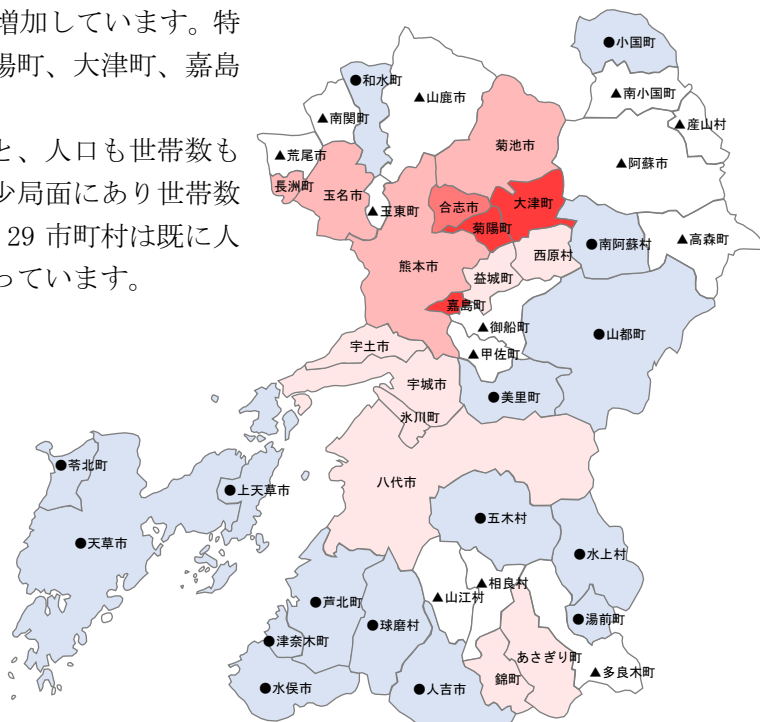
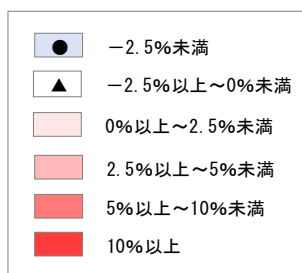


資料: 国勢調査 (総務省)、日本の地域別将来人口推計 (国立社会保障・人口問題研究所)

図 3-17 市町村別 人口増減率 : 2015 (H27) ~ 2030 (R12) の将来推計

世帯数増減率では、16市町村が増加しています。特に、熊本市に隣接する合志市、菊陽町、大津町、嘉島町では、5%以上増加しています。

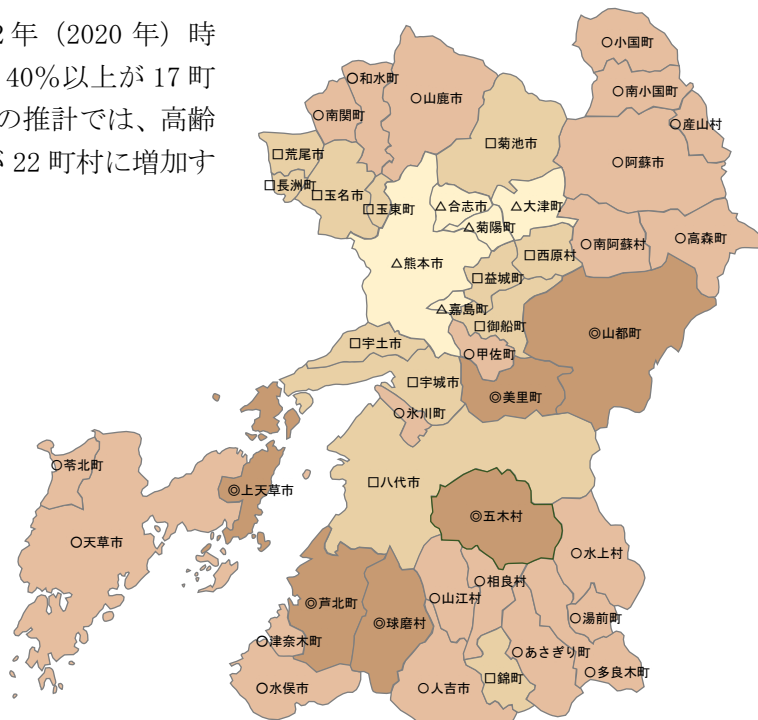
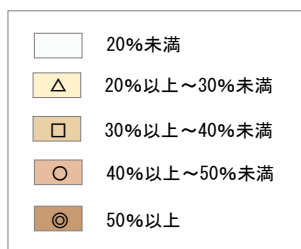
また、人口増減率と併せてみると、人口も世帯数も増加している市町が4、人口は減少局面にあり世帯数は増加している市町が12、その他29市町村は既に人口・世帯数ともに減少の局面に入っています。



資料：令和2年国勢調査（総務省）

図3-18 市町村別 世帯数増減率：2015(H27)～2020(R2)の5年間

高齢化率の将来推計では、令和2年（2020年）時点で、高齢化率50%以上が2町村、40%以上が17町村あります。令和12年（2030年）の推計では、高齢化率50%以上が6町村、40%以上が22町村に増加する予測となっています。

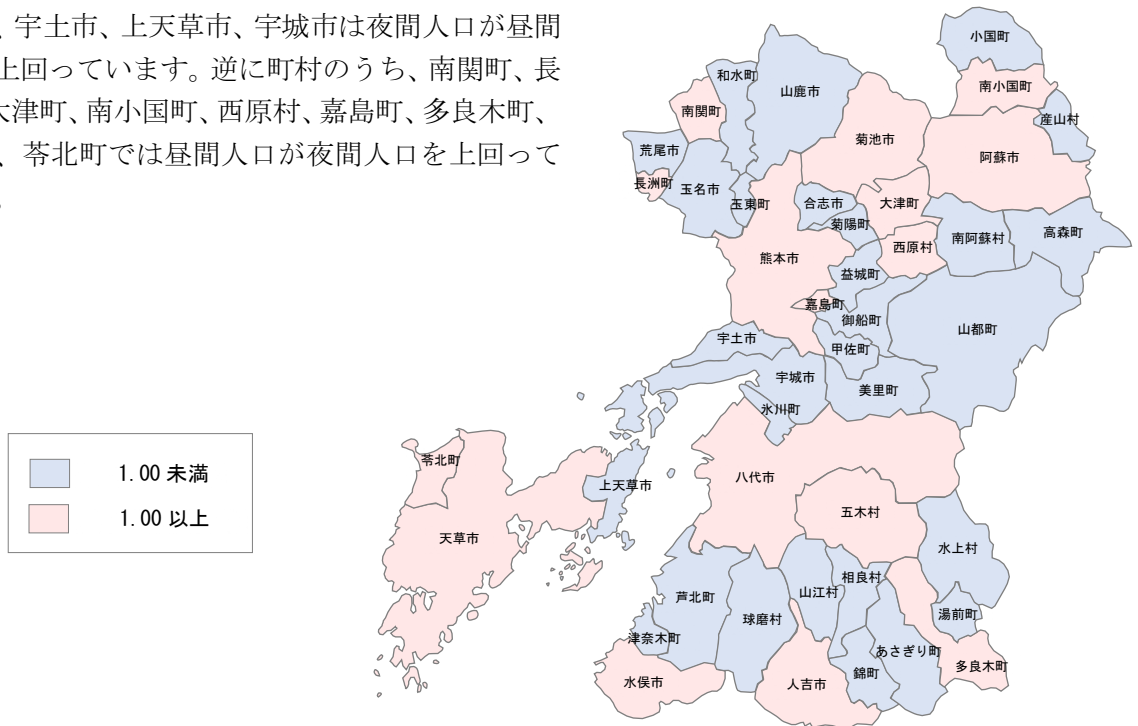


資料：日本の地域別将来人口推計（国立社会保障・人口問題研究所）

図3-19 市町村別 高齢化率：2030(R12)年の将来推計

3. 地域特性を踏まえた施策の展開

昼夜間人口比をみると、市のうち、荒尾市、玉名市、山鹿市、宇土市、上天草市、宇城市は夜間人口が昼間人口を上回っています。逆に町村のうち、南関町、長洲町、大津町、南小国町、西原村、嘉島町、多良木町、五木村、苓北町では昼間人口が夜間人口を上回っています。

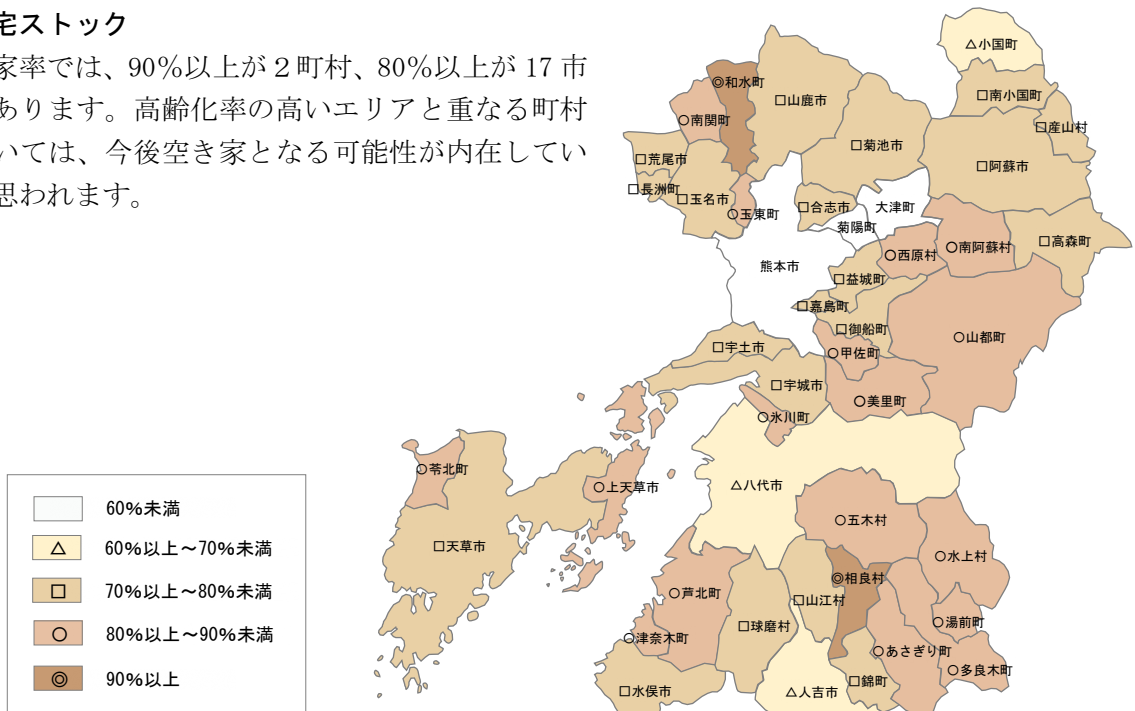


資料：平成 27 年国勢調査（総務省）

図 3-20 市町村別昼夜間人口比（昼間人口／夜間人口）

2) 住宅ストック

持家率では、90%以上が2町村、80%以上が17市町村あります。高齢化率の高いエリアと重なる町村においては、今後空き家となる可能性が内在していると思われます。



資料：令和 2 年国勢調査（総務省）

図 3-21 市町村別持家率

住宅の建て方の割合では、上天草市、天草市、長洲町、山都町、芦北町、あさぎり町の6市町で80%以上が一户建てとなっています。熊本市（50.4%）、菊陽町（45.9%）での共同住宅率が高くなっています。

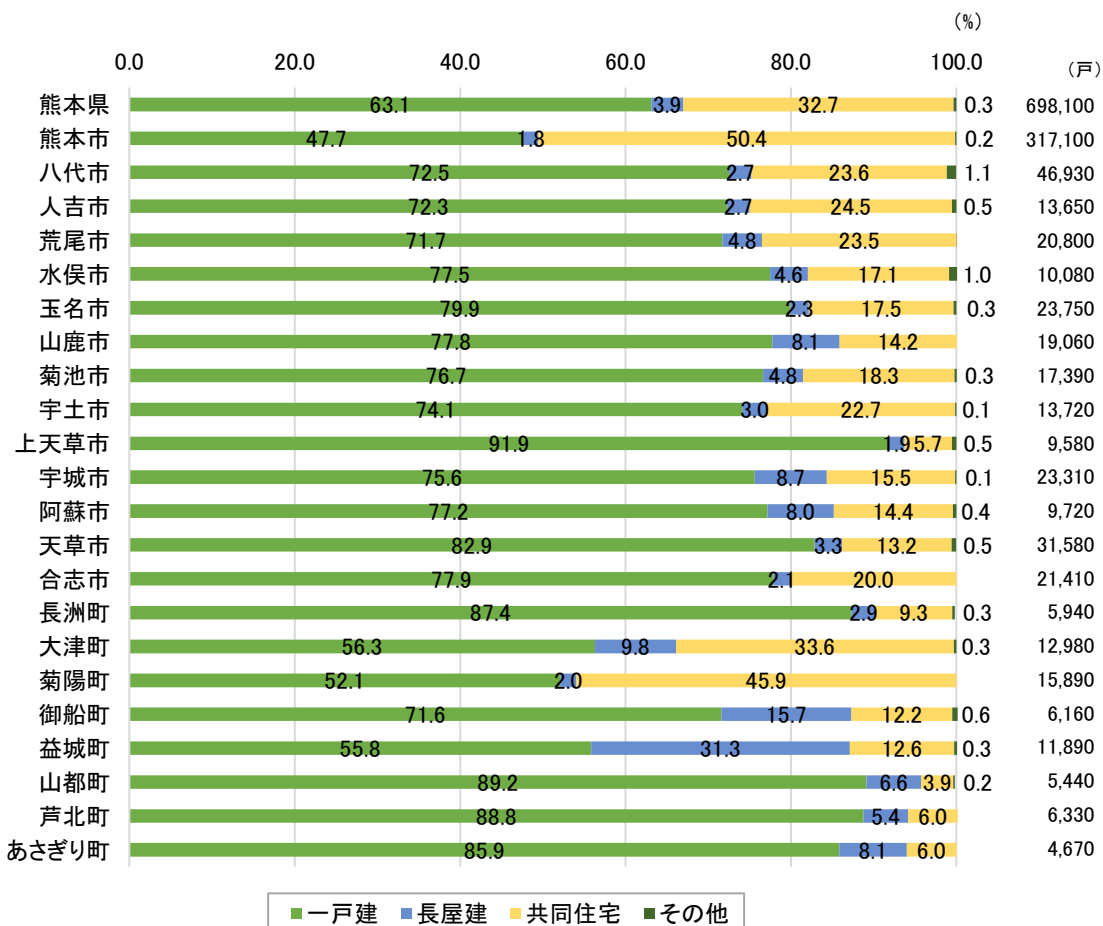


図 3-22 主要市町別建て方の割合（熊本県）

平成 30 年（2018 年）の空き家率は、熊本県全体で 13.8%となっています。上天草市、天草市、水俣市、山都町、人吉市、芦北町で18%を超えており、熊本都市圏との関係性が弱い独立した圏域で高い傾向となっています。

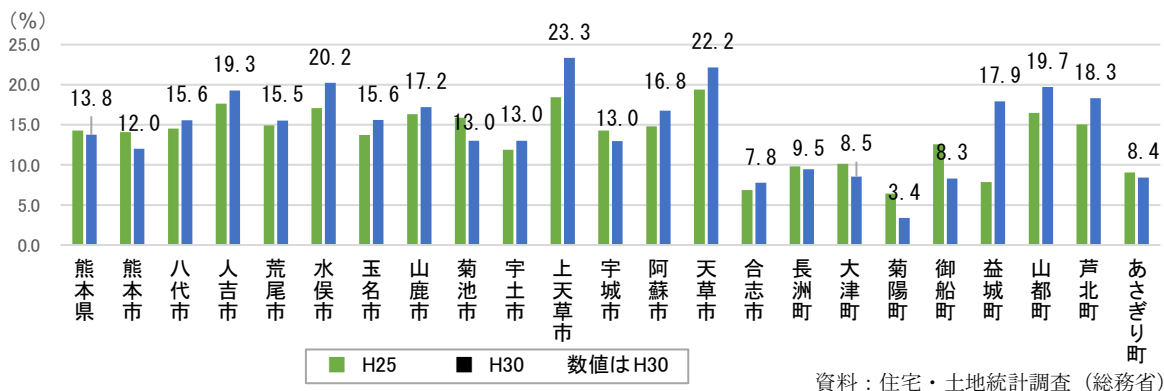
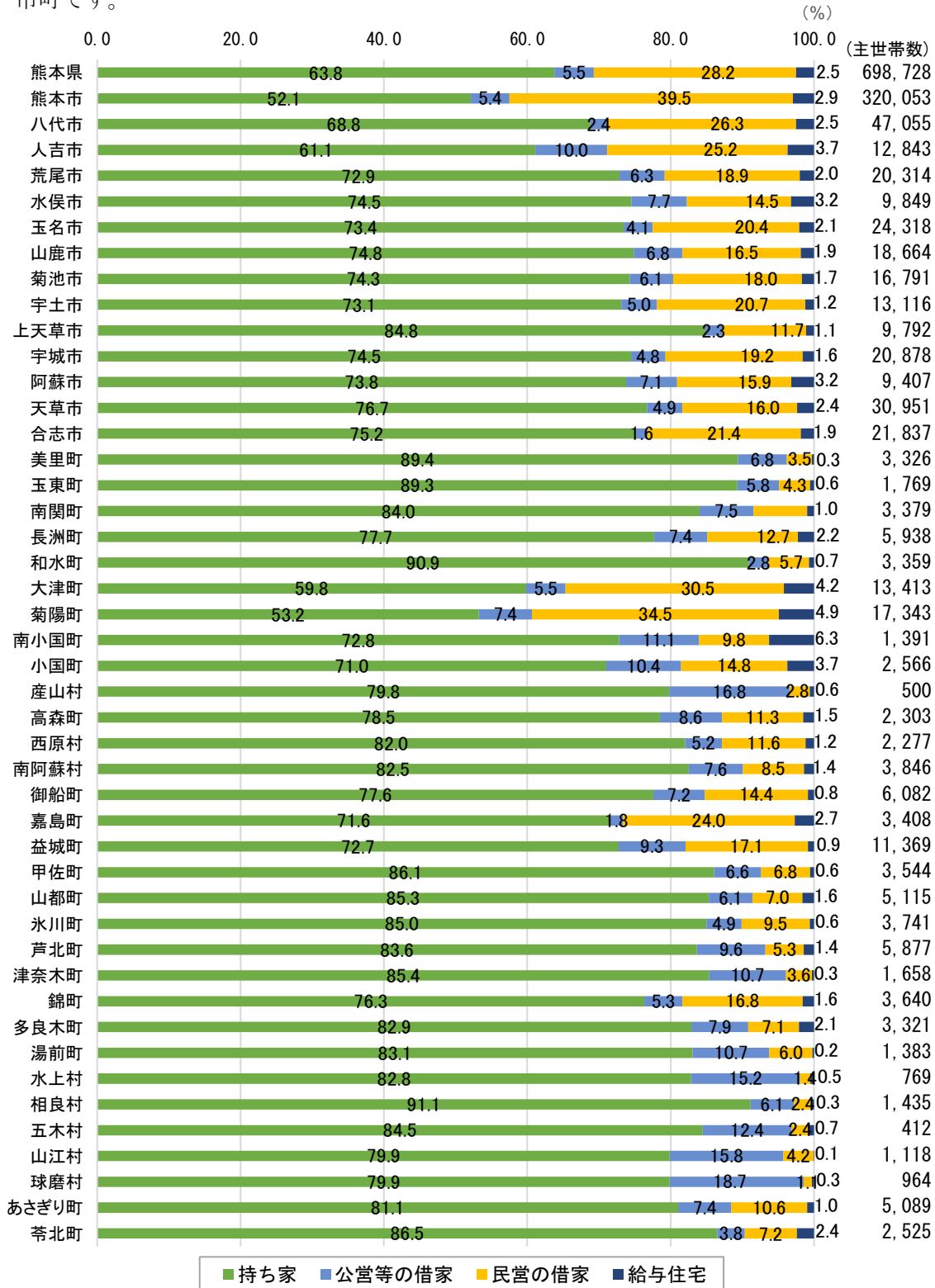


図 3-23 主要市町別空き家率（熊本県）

3. 地域特性を踏まえた施策の展開

住宅の所有割合では、熊本県全体で持ち家率 63.8%、民間借家率 28.2%となっています。熊本県の民間借家率を上回るのは、熊本市 39.5%、大津町 30.5%、菊陽町 34.5%の3市町です。



資料：令和2年国勢調査（総務省）

図 3-24 市町村別住宅の所有割合（主世帯）

(3) 地域ごとの現状と課題

1) 都市圏地域の現状と課題

- 熊本市の人口が減少に転じましたが、周辺市町村の一部では人口増加がもうしばらく続く予測となっており、市街地開発やマンション等による住宅数が増加するものと思われまます。
- 今後は、引き続き世帯数や高齢者数の増加が見込まれますが、借家が充実しており民間との住宅施策の連携が期待されるとともに、高齢者のニーズに応じた一定の高齢者居住施策の対応が必要になると思われまます。

県下でも数少ない人口増加傾向にある市町が隣接しており、利便施設や交通等のポテンシャルを維持しながら都市圏を構成している地域です。但し、母都市である熊本市の人口減少が始まり、今後の高齢者の増加が予測されますので、現状での民営借家のストックや、空き家率が低い状況等を活かしながら都市的居住環境を形成していくことが求められます。

2) 拠点地域の現状と課題

- 拠点地域では、人口減少に加え、世帯数の減少が始まっている市もあり、「拠点」としてのポテンシャルが低下しています。過疎法により指定されている過疎地域では、中山間地域の人口動向を追従することが懸念されます。
- 今後、例えば、拠点性の維持とサービスの集中・アクセシビリティの確保等、住環境の形成に向けた計画的な取組みが必要になると思われまます。

熊本都市圏が広域化するなかで既に都市圏と連たんした状態にある地域では、都市圏と良好な関係を構築しながら生活圏を形成していくことが望まれます。

拠点として機能している地域では、背後の中山間地域での生活基盤を支えるため、旧来からの中心部における都市機能を維持し、拠点地域としての役割を果たしうる一定の生活圏を形成していくことが求められます。

また、拠点地域としての役割を果たすことに厳しい局面を迎えることが予想される地域では、ニューノーマルな生活様式への対応など新たな暮らしやライフスタイルの提案により地域の価値を高めていく取組みが求められます。

3) 中山間地域の現状と課題

- 人口減少・世帯数減少が顕著で、高齢者も減少する局面に入っており、生活を支えている集落やコミュニティを維持することが重要な課題です。一方で、人口が増加している地域や、昼間人口が夜間人口を上回っている地域もあります。
- 持ち家率・高齢化率が高いことから、老朽空き家が大量に発生する可能性があります。さらに高齢化率が高まるとコミュニティの維持が困難になり、住民が社会から孤立してしまうことも懸念されます。また、高齢者の絶対数が減少すると、限られた高齢者が広域に点在する状況となり高齢者サービスの提供が難しくなる側面もあります。

今後は、住宅政策の1つとして、地域特性を活かした積極的な移住・定住を促し、新たなコミュニティの形成に努めることが求められます。また、産業（働く場）と居住（住む場）の関係性を複数の都市間で連携していくことで、人の動きを維持しながらコミュニティを形成していくことも考えられます。「第2期熊本県まち・ひと・しごと創生総合戦略」等を活用しながら戦略的に、かつバランスのとれた生活圏を形成していくことが望まれます。

3. 地域特性を踏まえた施策の展開

(4) 地域特性を踏まえた主な住宅政策の展開

1) 都市圏地域の主な住宅政策の展開

政令指定都市である熊本市を中心として、産業、経済、教育、文化等の各面で、県全体のけん引役を担う地域であり、都市的生活の魅力向上に向けた住宅政策の展開を目指します。

- ・ 様々なニーズに応じた高齢者向け住まいの供給促進
- ・ 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの確保
- ・ マンション管理の適正化の推進
- ・ 安全・安心な市街地等の環境整備の推進
- ・ 災害時における賃貸型応急住宅の提供に向けた連携体制の構築 など

2) 拠点地域の主な住宅政策の展開

地域活性化の中核としての役割を果たすため、拠点性の向上に資する住宅政策の展開を目指します。

- ・ 空き家情報の発信やマッチングの推進
- ・ 子育て世帯向け公的賃貸住宅の整備促進
- ・ 住宅確保要配慮者居住支援協議会の設立促進
- ・ 街なか居住の促進 など

3) 中山間地域の主な住宅政策の展開

中山間地域を中心として、過疎化、高齢化の著しい地域では、定住対策等を推進するため、地域振興策と連携した住宅政策の展開を目指します。

- ・ 拠点機能が集約した地域へ的高齢者向け住まいの供給促進
- ・ 定住者向け公的賃貸住宅の整備促進
- ・ 空き家を活用した移住・定住施策の推進
- ・ 歴史的な街なみの保全や良好な景観形成の促進
- ・ 地域コミュニティ活動の促進 など

4) 共通項目の主な住宅政策の展開

グローバルな視点での対応、全国計画との協調、熊本県としての特性の活用等、県内全域で共通した住宅政策の展開を目指します。

- ・脱炭素社会の実現に向けた住宅の省エネルギー対策の推進
- ・空き家の早期相続・適正管理・利活用の促進
- ・住宅の耐震化の推進
- ・住宅におけるユニバーサルデザイン化の促進
- ・安全・安心に暮らせる居住環境整備の促進
- ・県産木材等を活用した木造住宅等の普及
- ・災害時における建設型応急住宅の候補地選定の推進 など

人口減少、少子高齢社会において、住宅施策だけでは解決できない課題について、他分野との連携を図り、総合的に取り組むことを目指します。

第2期熊本県まち・ひと・しごと創生総合戦略

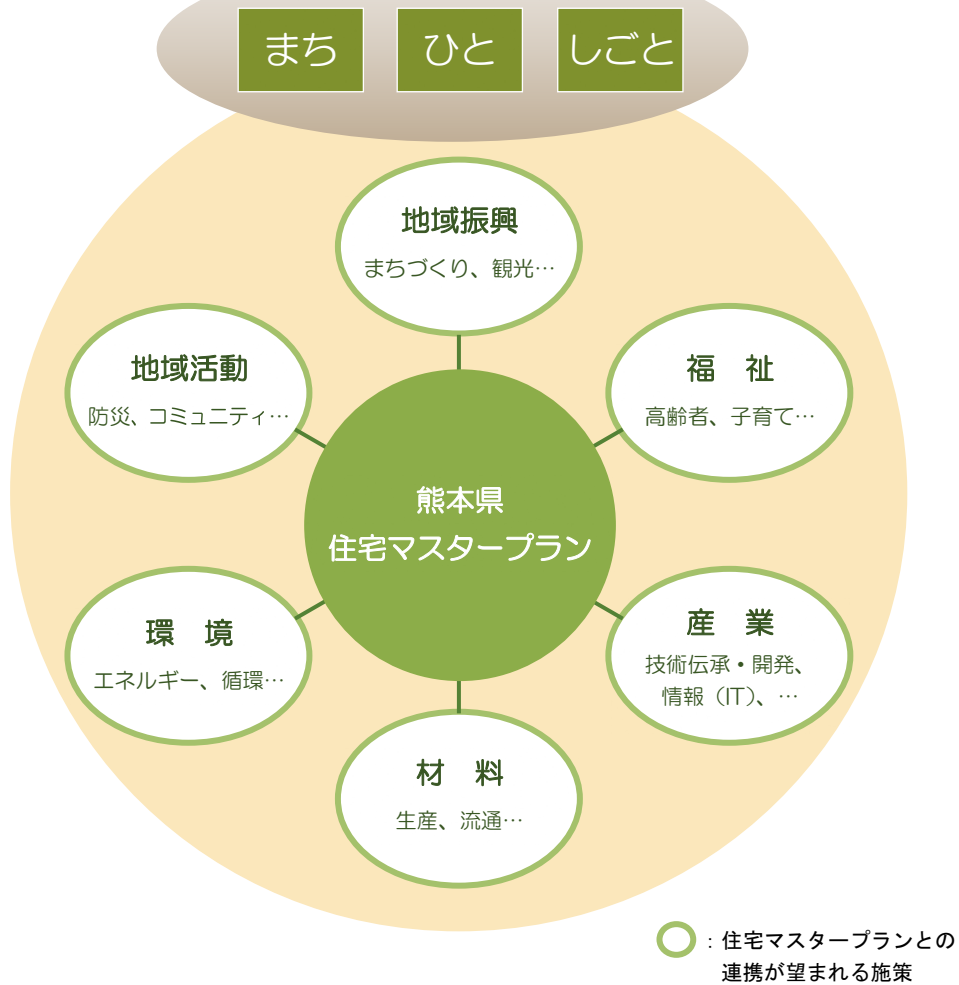


図 3-27 他分野施策との連携イメージ

本計画では、「住生活」に関する目標や住宅施策を掲げていますが、その多くは、『第2期熊本県まち・ひと・しごと創生総合戦略』で目指す「しごと」が「ひと」を呼び、「ひと」が「しごと」を呼び込む好循環を確立すること、その好循環を支える「まち」に活力を取り戻すことと強く関連するものです。

「住生活」に関する目標の実現と『第2期熊本県まち・ひと・しごと創生総合戦略』に掲げる目標の実現を同時に見据え、住宅施策と地域振興、福祉、環境などの他分野とが連携し、総合的な取組みを展開することが望まれます。