



熊本県住生活基本計画

熊本県住宅マスタープラン

令和3年度（2021年度）～令和12年度（2030年度）

熊本県住生活基本計画
熊本県住宅マスタープラン

目次

第1章 計画概要

1. 計画の目的	2
2. 計画の位置づけ	3
3. 計画の期間	4
4. 計画の対象	4

第2章 基本的な方針

1. 現状と課題	6
2. 基本理念と将来像	18
3. 基本目標と政策目標	20
4. 重点政策目標	22
5. 成果指標	26

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

第4章 県営住宅の役割と公営住宅の供給

1. 県営住宅が果たしてきた役割と現状	66
2. 県営住宅を取り巻く状況	74
3. 県営住宅の今後のあり方	76
4. 公営住宅の供給の目標量	79

第5章 計画の推進に向けて

1. 各主体の役割と連携	82
2. 協働による推進	84
3. 計画の推進にあたっての考え方	84

資料編

1. 住生活基本計画（全国計画）	86
2. 住宅マスタープラン計画策定の経過	99
3. 熊本県住宅マスタープラン懇話会	99
4. 参考データ	100
5. 用語の解説	111

第1章

計 画 概 要

1. 計画の目的	2
2. 計画の位置づけ	3
3. 計画の期間	4
4. 計画の対象	4

我が国の住宅政策は、高度経済成長期の人口増加時代における量的供給から、その後、重点を住宅の質の向上や良好な住環境の確保に移行しました。近年では、人口減少、少子高齢社会への対応や、既存住宅ストックの活用等が重要な政策課題となっています。

熊本県では、平成19年（2007年）2月に「熊本県住宅マスタープラン」を策定、平成25年（2013年）3月及び平成30年（2018年）3月に一部改定を行い、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する政策に取り組んできました。

そのような中、頻発・激甚化するようになった自然災害への対応、令和2年（2020年）に発生した新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う「新たな日常」への対応、2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けた対応などが求められるようになり、令和3年（2021年）3月に国の住生活基本計画（全国計画）が見直されました。

本県においても、全国計画の見直しを踏まえ、社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応するとともに、全国平均を先行する人口減少、少子高齢化の進展に加え、平成28年熊本地震や令和2年7月豪雨の発生など、住生活を取り巻く環境の変化に対応し、実情に即した政策を展開するため、現在の「熊本県住宅マスタープラン」を一部改定しました。

熊本県住生活基本計画「熊本県住宅マスタープラン」H19.2月策定
【計画期間 H18～H27年度】

熊本県住生活基本計画「熊本県住宅マスタープラン」H25.3月一部改定
【計画期間 H24～H32年度】

熊本県住生活基本計画「熊本県住宅マスタープラン」H30.3月一部改定
【計画期間 H29（2017）～ R7（2025）年度】

国の動き

- 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の改正
- 建築基準法の改正
- 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正
- マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正

県の動き

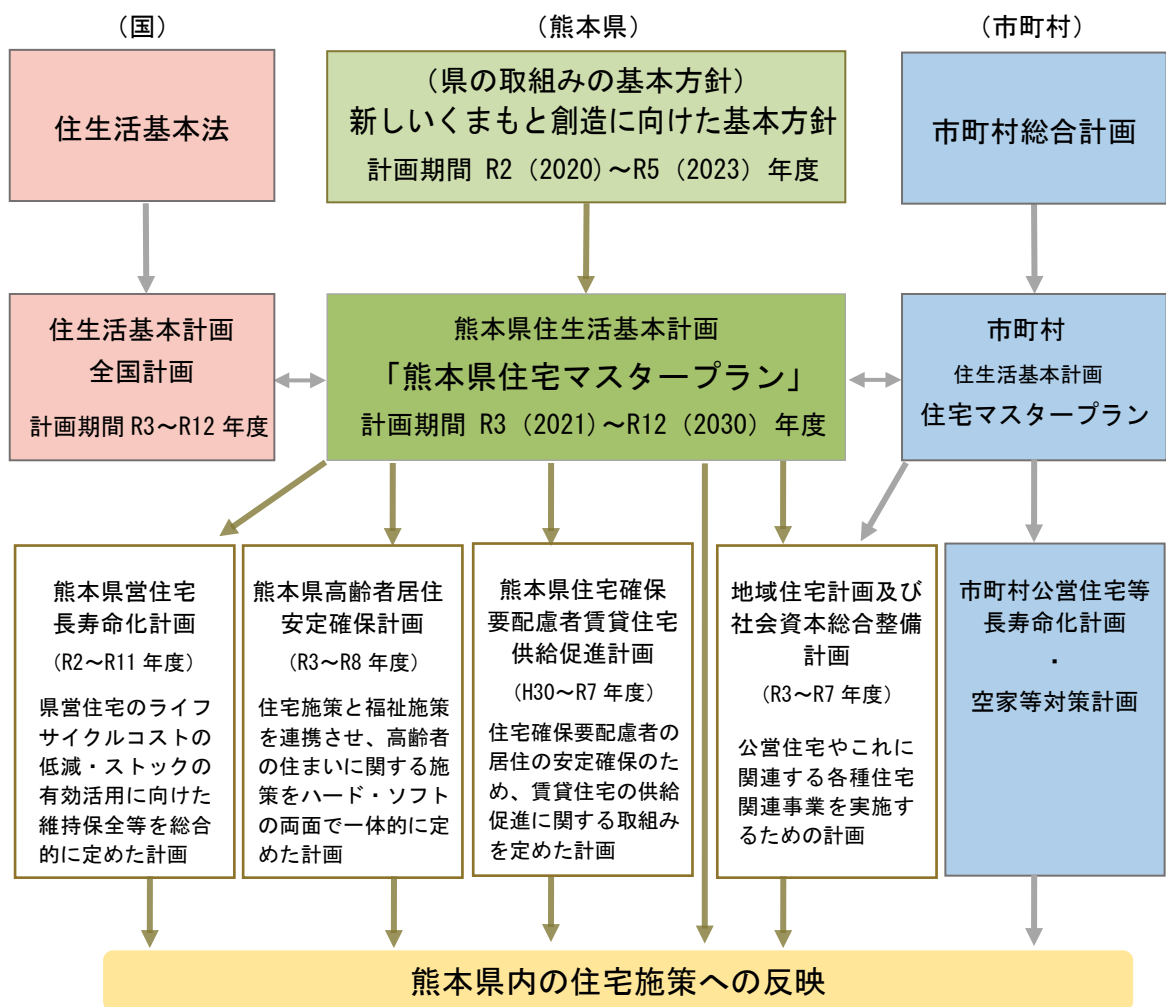
- 「令和2年7月豪雨からの復旧・復興プラン」の策定
- 「熊本県人口ビジョン」の改訂
- 「新しいくまもと創造に向けた基本方針」及び「第2期熊本県まち・ひと・しごと創生総合戦略」の策定

社会情勢の変化

熊本県住生活基本計画「熊本県住宅マスタープラン」の改定
【計画期間 R3（2021）～R12（2030）年度】

本計画は、住生活基本法（平成18年6月8日制定）第17条に基づく住生活基本計画（都道府県計画）であり、熊本県の住宅施策の基本となるものです。

また、県内市町村が市町村住宅マスタープラン等を策定する際の基本的な指針となるものです。

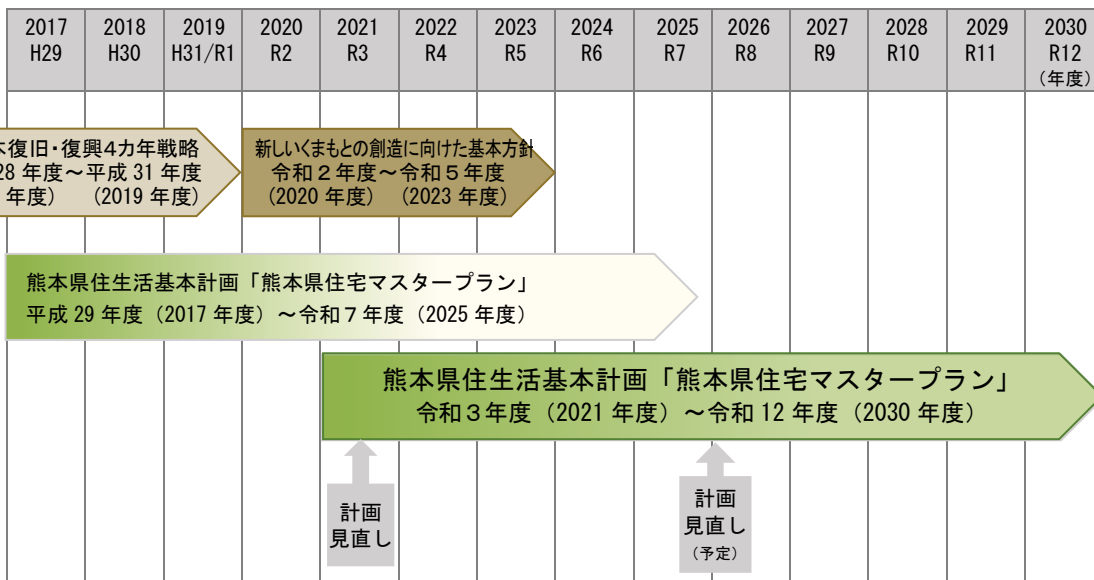


3

計画の期間

本計画の期間は、令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間とします。

なお、本計画は、県政運営の方向性や社会経済情勢の変化、全国計画の見直し等を踏まえて、概ね5年後に見直すこととします。



4

計画の対象

本計画は、熊本県内全域を対象とします。

第2章

基本的な方針

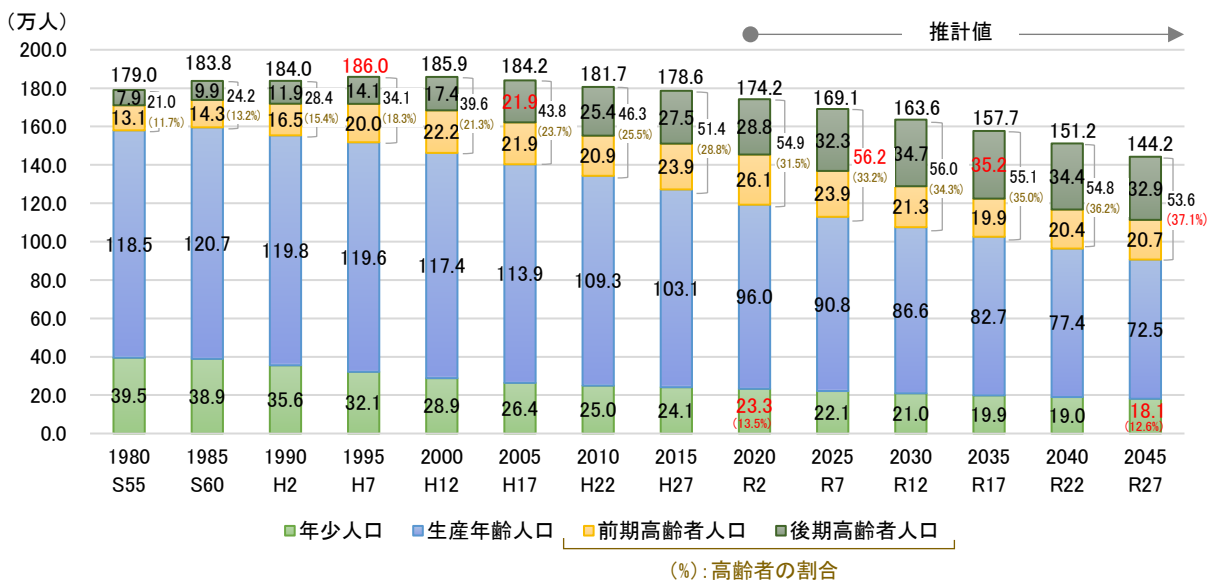
1. 現状と課題	6
2. 基本理念と将来像	18
3. 基本目標と政策目標	20
4. 重点政策目標	22
5. 成果指標	26

(1) 社会背景にみる現状と課題

1) 人口

将来にわたる人口減少、少子高齢社会の進展が予測され、高齢者の対応とともに、人口減少の大きな要因である少子化に対応した総合的な住宅政策の展開が必要です。

- **人口減少が続く予測**：人口は平成7年（1995年）にピーク 186.0 万人から、令和27年（2045年）には150万人を下回る予測です。（図2-1、資料編：図102）
- **高齢者は令和7年（2025年）にピークも高齢化率は拡大の予測**：高齢者数は、令和7年（2025年）にピークの56.2万人に達した後減少に転じ、高齢化率は令和27年（2045年）には37.1%に達する予測です。（図2-1）
- **後期高齢者が増加**：後期高齢者は、平成17年（2005年）21.9万人と前期高齢者を上回り、令和17年（2035年）にピーク35.2万人に達する予測です。（図2-1）
- **年少人口の減少率が大きい**：年少人口は令和7年（2020年）の23.3万人（13.5%）から、令和27年（2045年）には18.1万人（12.6%）へと2割以上減少する予測です。（図2-1）
- **出生数が減少**：合計特殊出生率は、令和2年（2020年）1.60であり、全国平均より高いものの、出生数は1.3万人で減少傾向にあります。（資料編：図101）
- **転出超過が長期化**：昭和56年（1981年）以降は概ね社会減が続き、平成15年（2003年）には自然減に転じ、減少数が増加傾向にあります。（資料編：図102）



資料：国勢調査（総務省）、日本の地域別将来人口推計 2019（国立社会保障・人口問題研究所）

図2-1 人口の推移と将来推計（熊本県）

2) 世帯

世帯数の減少、高齢者単身世帯の増加等が予測され、住宅ストックを活用する政策や高齢社会に対応した政策の展開が必要です。

- **世帯数が減少の局面**：一般世帯数は、令和2年（2020年）に71.7万世帯（2020年国勢調査、グラフ中70.3万人は2019年推計値）となり、今後減少に転じる予測です。

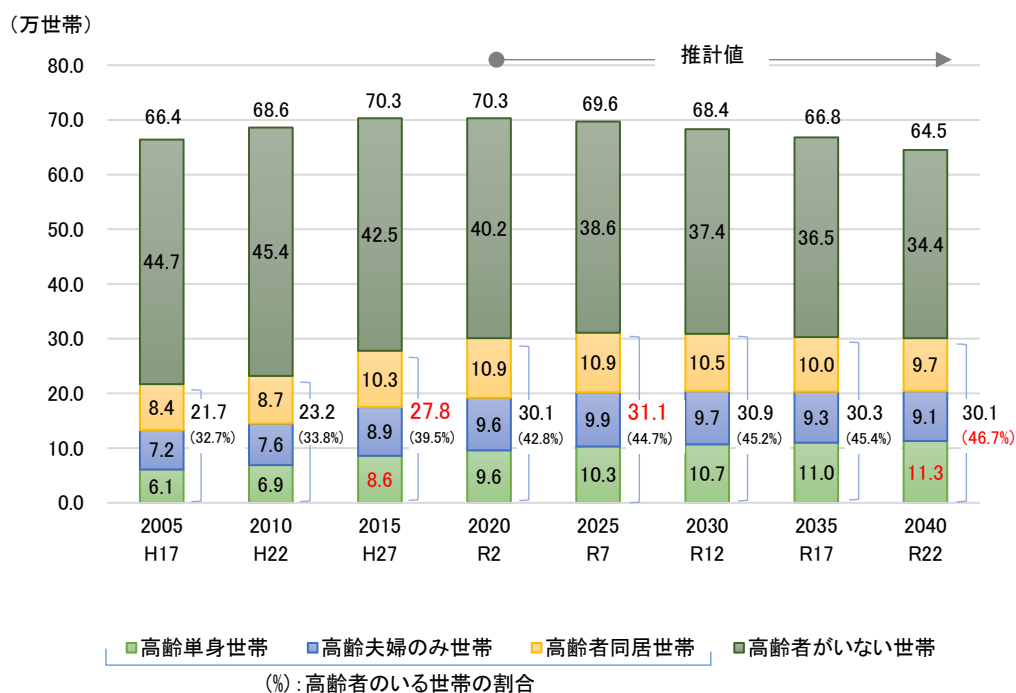
（図2-2）

- **高齢者のいる世帯は2025年にピークも割合は拡大の予測**：高齢者世帯は、平成27年（2015年）の27.8万世帯（39.5%）から、令和7年（2025年）に31.1万世帯まで増加し、その後減少するも、全世帯に占める割合は増え続け令和22年（2040年）には46.7%に達する予測です。（図2-2）

- **高齢者単身世帯は増加を継続する予測**：高齢者単身世帯は、平成27年（2015年）の8.6万世帯から、令和22年（2040年）まで増加を続け11.3万世帯に達する予測です。

（図2-2）

- **子育て世帯は減少**：18歳未満親族のいる一般世帯は、平成12年（2000年）194,528世帯から、令和2年（2020年）の149,965世帯まで減少しています。全体が減少するなかで、2人世帯（ひとり親世帯等）が全世帯に占める割合は増加しています。（資料編：図104）



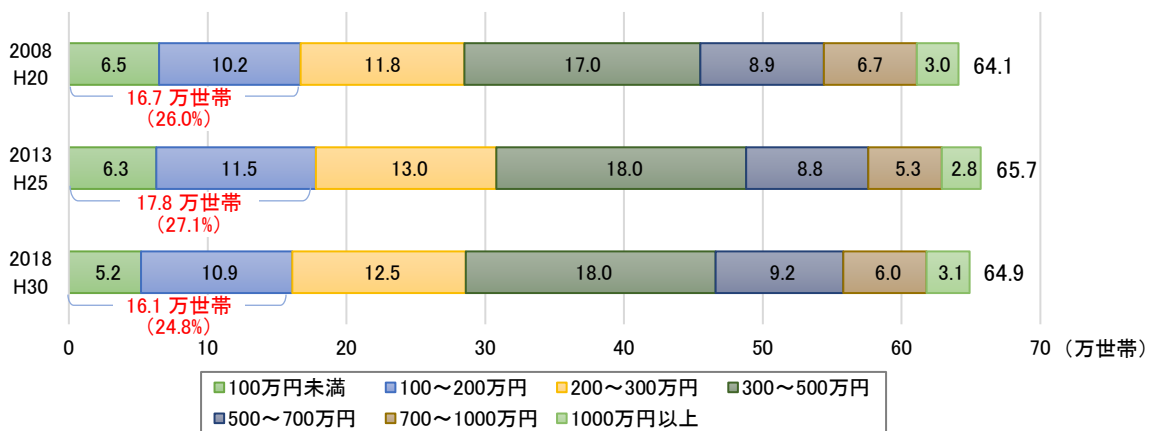
資料：国勢調査（総務省）、日本の地域別将来人口推計2019（国立社会保障・人口問題研究所）

図2-2 高齢者世帯の推移と将来推計（熊本県）

3) 住宅確保要配慮者

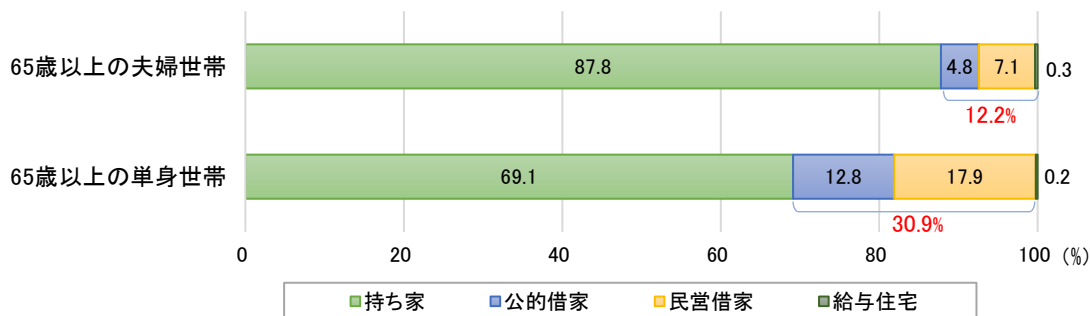
住宅確保要配慮者が増加傾向にあるため、安心して住宅を確保できる環境整備が必要です。

- **低額所得世帯が増加**：年収 200 万円未満の世帯は、平成 20 年（2008 年）16.7 万世帯（26.0%）から、平成 25 年（2013 年）17.8 万世帯（27.1%）に増加しましたが、平成 30 年（2018 年）には 16.1 万世帯（24.8%）と減少しています。（図 2-3）
- **高齢者単身世帯の借家居住が多い**：高齢者夫婦世帯の借家の割合 12.2%に対し、単身の高齢者世帯は 30.9%と高い割合を占めています。（図 2-4）
- **母子世帯・父子世帯ともに減少**：母子世帯は、平成 27 年（2015 年）の 12,785 世帯まで増加後、令和 2 年（2020 年）に 11,403 世帯まで減少しています。父子世帯も、1,200 世帯前後で推移していましたが、令和 2 年（2020 年）に 1,071 世帯まで減少しています。（資料編：図 105）
- **児童扶養手当受給者は減少傾向**：平成 24 年（2012 年）の 20,210 世帯まで増加後、減少に転じています。令和 2 年（2020 年）は、17,535 世帯となっています。（図 2-5）
- **障がい者手帳所持者が増加**：平成 26 年（2014 年）までは増加し、以降ほぼ横ばいで推移し、令和 2 年（2020 年）は、12.6 万人となっています。（図 2-6）
- **外国人人口は増加傾向**：外国人人口は、平成 25 年（2013 年）から平成 30 年（2018 年）にかけて 4,629 人増の約 1.5 倍に増加しており、労働者の割合が大きくなっています。労働者のなかでも技能実習の増加が顕著になっています。（図 2-7）
- **一部で入居の拒否感がみられる**：入居制限の状況はホームレスで高い割合（20.2%）となっており、次いで高齢者のみ世帯（11.4%）、生活保護受給者（11.3%）、障がい者（11.0%）、単身高齢者（10.9%）となっています。（図 2-8）



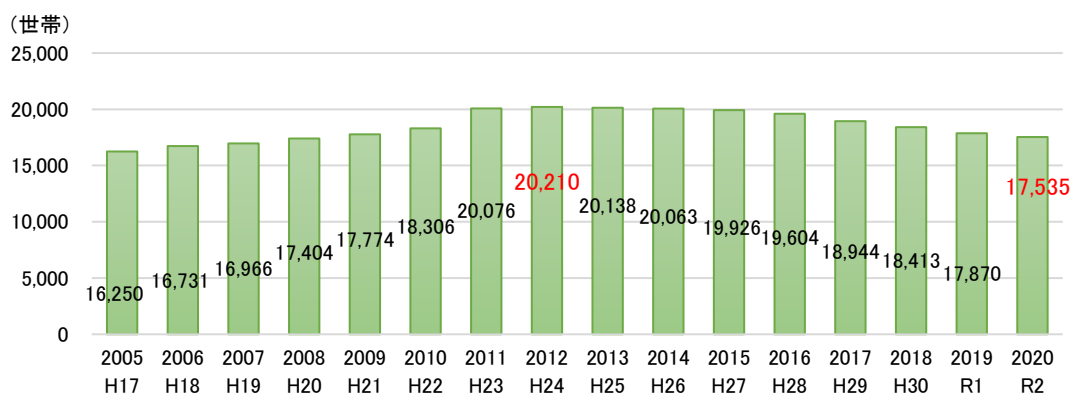
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図 2-3 世帯年間収入階級別住宅総数の割合（熊本県）



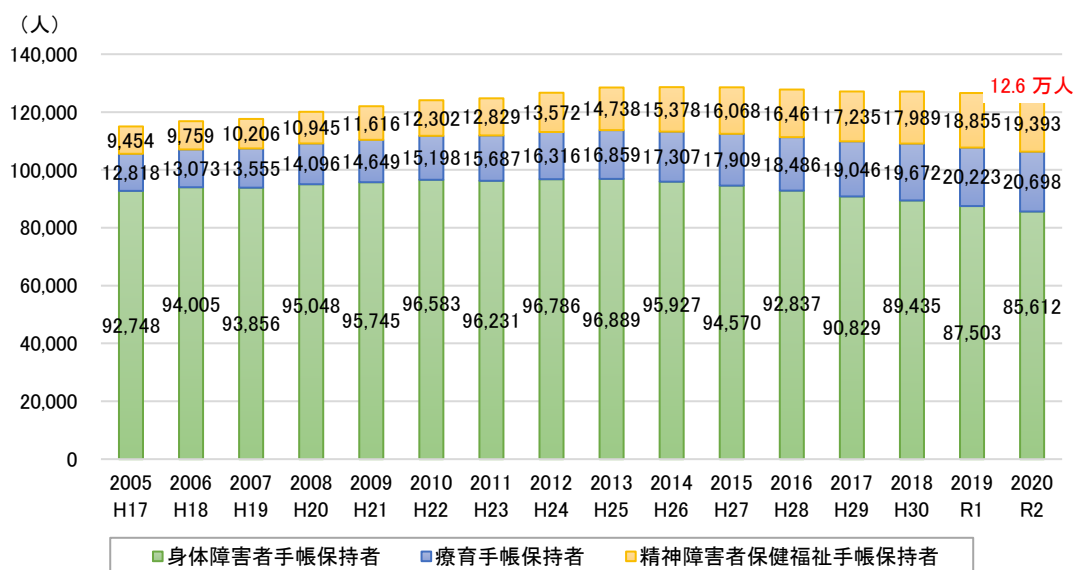
資料:平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

図2-4 65歳以上の単身・夫婦世帯の所有関係(熊本県)



資料:熊本県子ども家庭福祉課 各年8月末時点
(児童扶養手当受給者:父子世帯・母子世帯・養育者世帯)

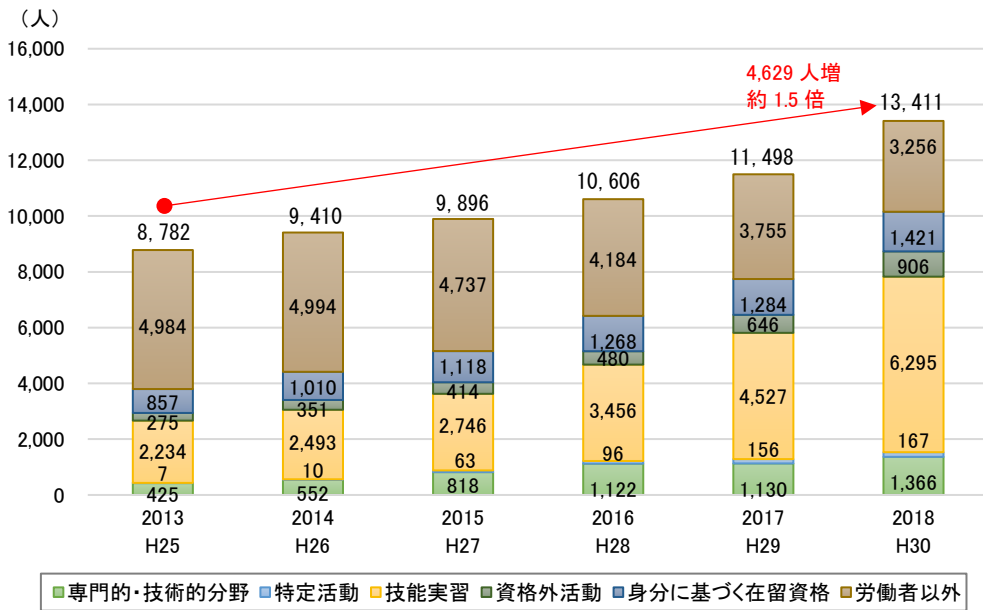
図2-5 児童扶養手当受給者の推移(熊本県)



資料:熊本県障がい者支援課

図2-6 障がい者手帳所持者数の推移(熊本県)

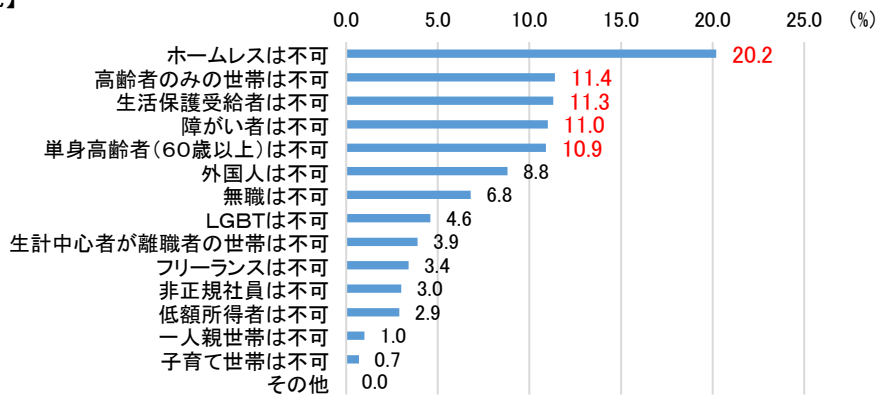
1. 現状と課題



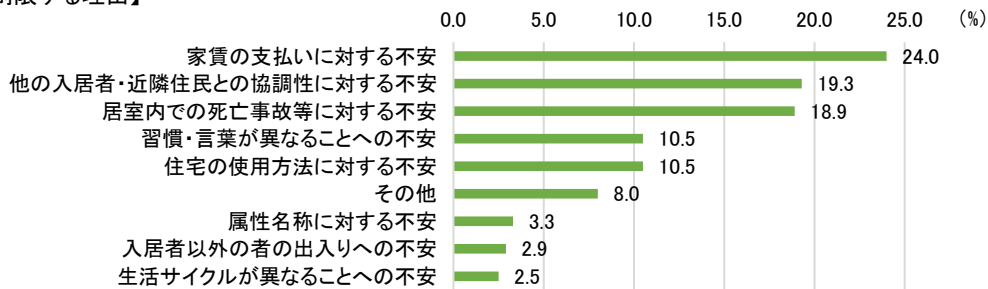
資料：「熊本の統計情報 令和元年8月6日」を基に編集（各年1月1日現在、H25のみ3月31日現在）

図 2-7 外国人人口

【入居制限の状況】



【入居制限する理由】



資料：国土交通省：「新たな住宅セーフティネット制度等についての資料」より
 出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会／平成30年度家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書

図 2-8 民間賃貸住宅の入居選別の状況（全国）

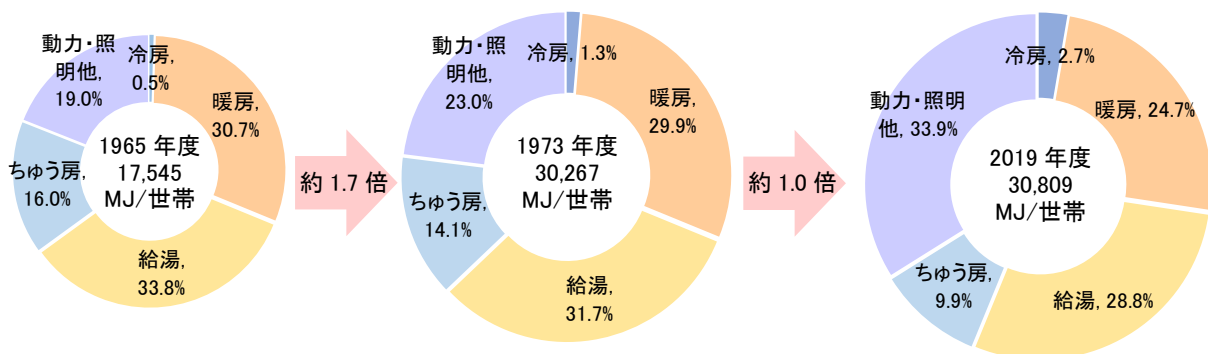
4) 省エネルギー

家庭におけるエネルギー消費量は高い水準にあるため、住宅における省エネルギー対策や環境対策への取組みが必要です。

- **家庭部門の最終エネルギー消費は近年横ばい**：家庭部門のエネルギー消費量は、近年横ばい傾向にあります。熊本県では、産業部門のウェイトが小さいため、全国と比べて家庭部門の割合が大きくなっています。(資料編：図106)
- **家庭の中でのエネルギー消費要因が変化**：家庭におけるエネルギー消費の要因としては、暖房等の割合が減り、家電機器の普及・大型化・多様化や生活様式の変化に伴い、「動力や照明他」の割合が高くなっています。(図2-9)
- **省エネルギー設備を設置した住宅が増加**：太陽光を利用した温水器等が減少するなかで、太陽光を利用した発電機器を備えた住宅は平成15年(2003年)に1%だったところから平成30年(2018年)には8%まで堅調に増加しています。二重サッシ以上のサッシ又は複層ガラスがすべての窓に備わっている住宅は10%に達しています。(資料編：図107)

(参考：脱炭素社会に向けた新たな動き)

平成27年(2015年)の「国連気候変動枠組条約第21回締約国会議(COP21)」で採択されたパリ協定を受け、世界各国が脱炭素社会への動きを強化し、我が国においても令和2年(2020年)10月に2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現が宣言されました。本県でも、国に先立ち、令和元年(2019年)12月に、地球温暖化によるリスクを低減し、持続可能な未来を実現していくため、将来の目指すべき姿として「2050年熊本県内CO₂排出実質ゼロ」を目指すことを宣言しました。



資料：エネルギー白書2020（経済産業省）

(注1)「総合エネルギー統計」は、1990年度以降、数値の算出方法が変更されている。
 (注2)構成比は端数処理(四捨五入)の関係で合計が100%とならないことがある。
 出典：(一財)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「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」を基に作成

図2-9 世帯あたりのエネルギー消費原単位と用途別エネルギー消費の推移(全国)

5) 災害

平成 28 年（2016 年）の熊本地震のような大規模地震や地球温暖化に伴う気候変動の影響による風水害・土砂災害に対して、住宅・住宅地における安全性の確保に向けた取組みが必要です。

- 熊本地震による住家被害は 19 万棟を超え、4 万人を超える方が応急仮設住宅に入居せざるを得ない状況になりました。また、宅地被害は約 1 万 5 千件と推計され、特に活断層に近接した地域等においては甚大な被害を受けました。
- 令和 2 年 7 月豪雨では、県南部を流れる一級河川球磨川の氾濫等により、全半壊 4,600 棟以上、床上浸水 1,500 棟以上の被害を受けました。

6) 「新たな住まい方」

テレワーク等の進展にともない、大都市圏と地方、都心と中山間地域のような二地域居住等の住まい方を実践する動きがみられます。さらに、ワーケーションのように仕事と休暇が融合し、住む・働くことに関して場所や時間を選ばなくなるスタイルも現れています。

また、コロナ禍を機に在宅勤務を経験したことから、自宅内にワークスペースを確保するため、住宅の間取りや面積に対するニーズにも変化がみられるようになりました。

このような社会環境の転換期において、地域の特性を活かした働き方・暮らし方を提案し、県内への移住・定住を促す契機とすることが求められます。

(2) 住宅・住環境の現状と課題

1) 住宅ストック

住宅ストックの中には、建築年次の古い住宅も多く、住宅の性能が低いものもあるため、住宅の質を向上させる政策の展開が必要です。

- **ストック数が世帯数を上回り戸数は充足**：平成30年（2018年）のストック数81.4万戸に対し世帯数は69.8万世帯で、その差は11.6万戸となっています。（図2-10）
- **新設住宅着工戸数は減少へ**：新設住宅着工戸数は、平成27年（2015年）以降増加傾向にありましたが、平成30年（2018年）の16,956戸をピークに減少に転じています。一戸建ては、平成29年（2017年）の9,449戸から、令和2年（2020年）の6,865戸へと27%減、共同住宅は平成30年（2018年）の5,761戸から、令和2年（2020年）の4,371戸へと24%減となっています。（図2-11）
- **新設分譲マンション着工戸数は回復**：新設分譲マンション着工戸数は、熊本地震後に減少し、特に令和元年に落ち込みがみられましたが、令和2年（2020年）には平成19年（2007年）以降で最も多い着工戸数まで回復しています。（資料編：図201）

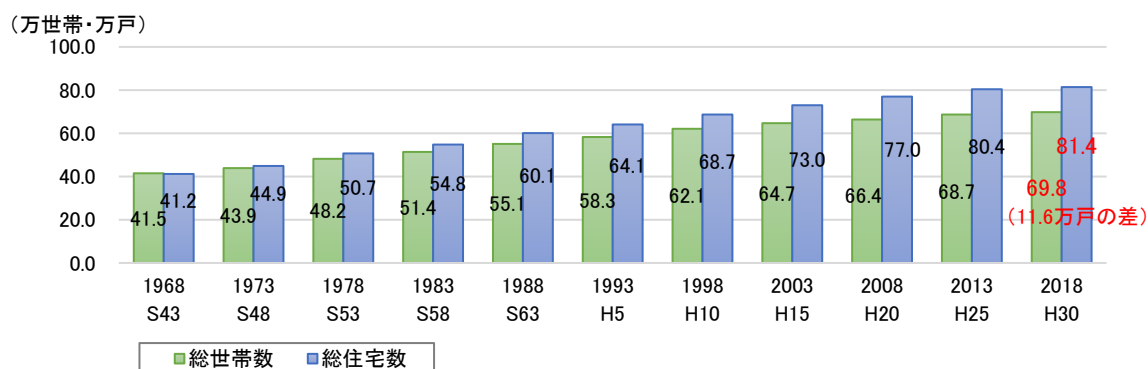


図2-10 住宅ストック数と世帯数の推移

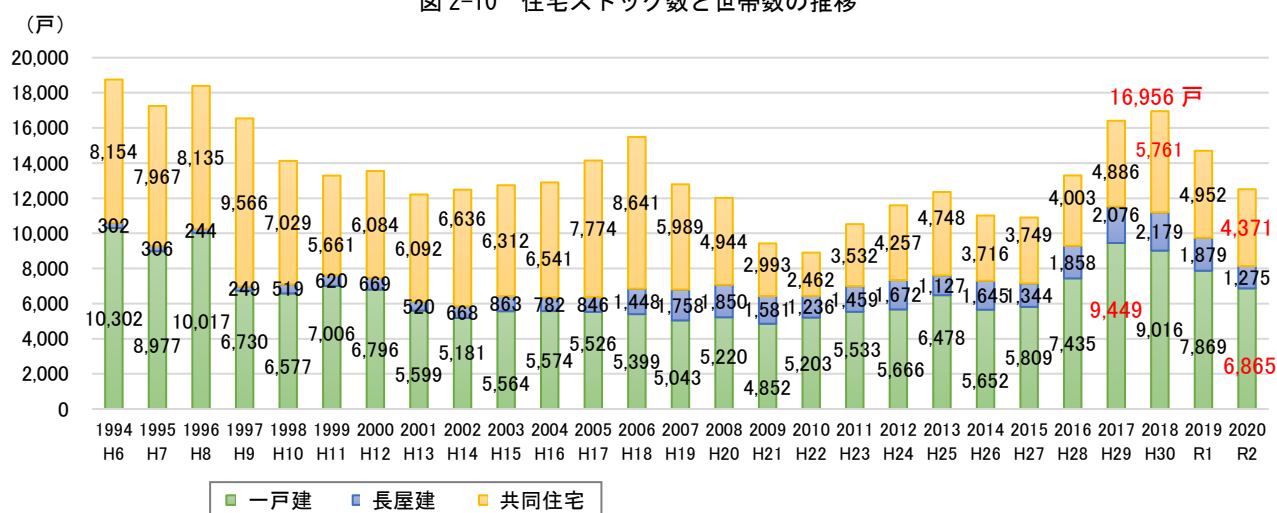
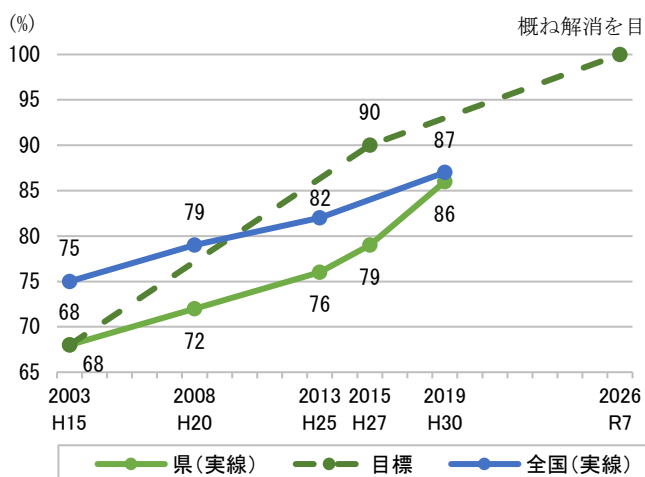


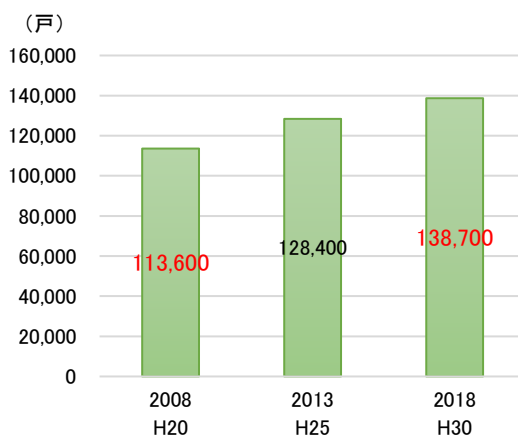
図2-11 新設住宅着工戸数の推移（熊本県）

1. 現状と課題

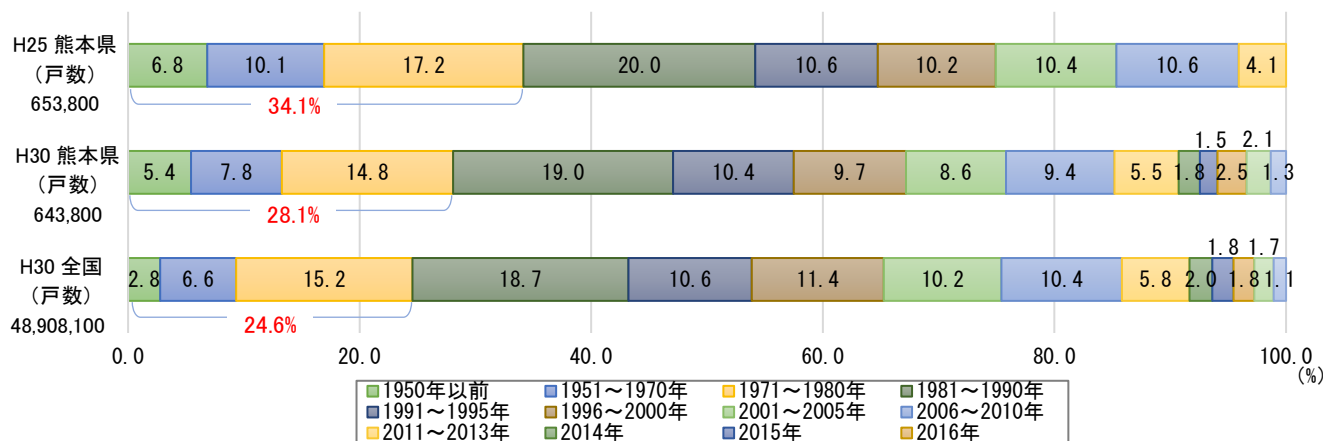
- **住宅の質の向上は途上**：ユニバーサルデザイン（UD）化は借家で整備が遅れ（資料編：図 202、図 203）、耐震化は全国レベルに追いついてきているものの目標までは未達成であり（図 2-12）、居住面積は最低水準面積未満の割合が増え、誘導水準面積以上の割合が減少し、最低・誘導共にやや悪化しています。（資料編：図 205）
- **老朽化問題が潜在**：昭和 55 年（1980 年）以前の建物の割合は平成 25 年（2013 年）の 34.1%から平成 30 年（2018 年）の 28.1%まで縮小していますが、全国平均 24.6%より高く、未だ老朽化問題が潜在しています。（図 2-14、資料編：図 204）
- **リフォーム市場は拡大の兆し**：5 年間の間にリフォームを実施した持家住宅は、平成 20 年（2008 年）の約 113,600 戸から、平成 30 年（2018 年）の 138,700 戸まで増加しています。（図 2-13）
全国的なリフォーム市場の規模は 6 兆円台前半で推移しています。（資料編：図 207）



資料：熊本県建築物耐震改修促進計画／2017（平成 29）年 3 月
図 2-12 住宅の耐震化の状況の推移（全国・熊本県）



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省）
図 2-13 持ち家における過去 5 年のリフォーム工事戸数（熊本県）



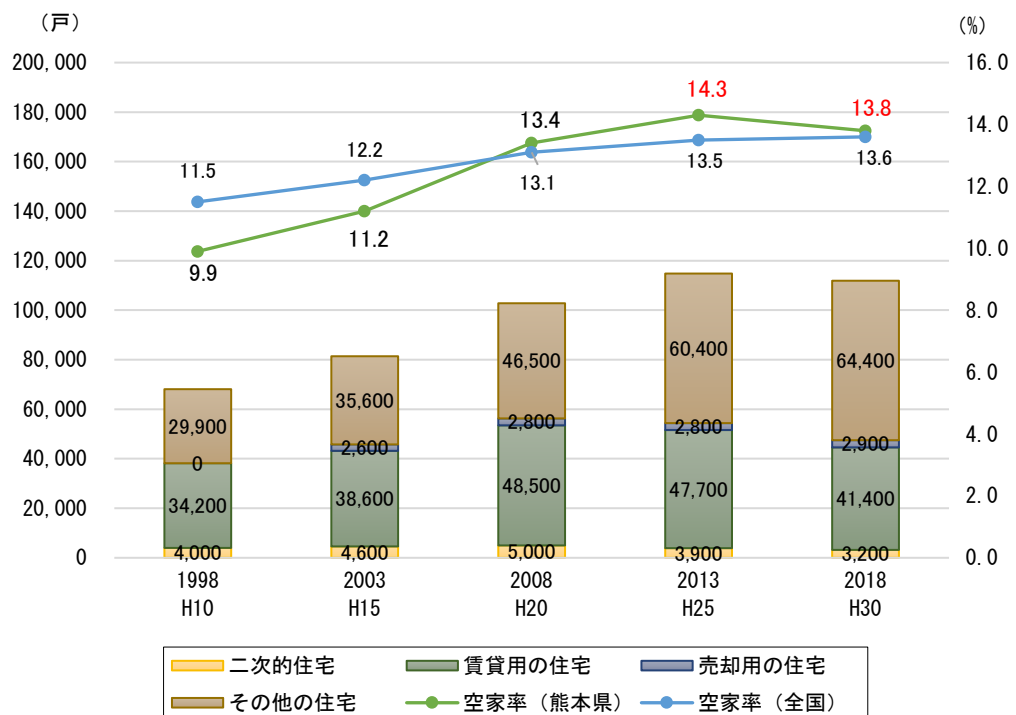
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図 2-14 住宅の建築時期（熊本県）

2) 空き家

世帯数が減少局面にあるなかで、賃貸市場に流通しない空き家がさらに増加する可能性があるため、空き家の活用や抑制対策及び危険空き家に対する措置を講じることが必要です。

- **空き家率の改善は一時的か**：空き家率は、平成25年（2013年）14.3%から、平成30年（2018年）13.8%に改善しています。母数となる住宅は増加していますが、空き家のうち賃貸用の住宅が大幅に減少しています。（図2-15、図208）
- **「その他の空き家」問題**：空き家のうち賃貸市場に流通しない「その他の住宅」が、平成20年（2008年）46,500戸（45.0%）から、平成25年（2013年）60,400戸（52.6%）、平成30年（2018年）64,400戸（57.6%）に増加しています。（図2-15）



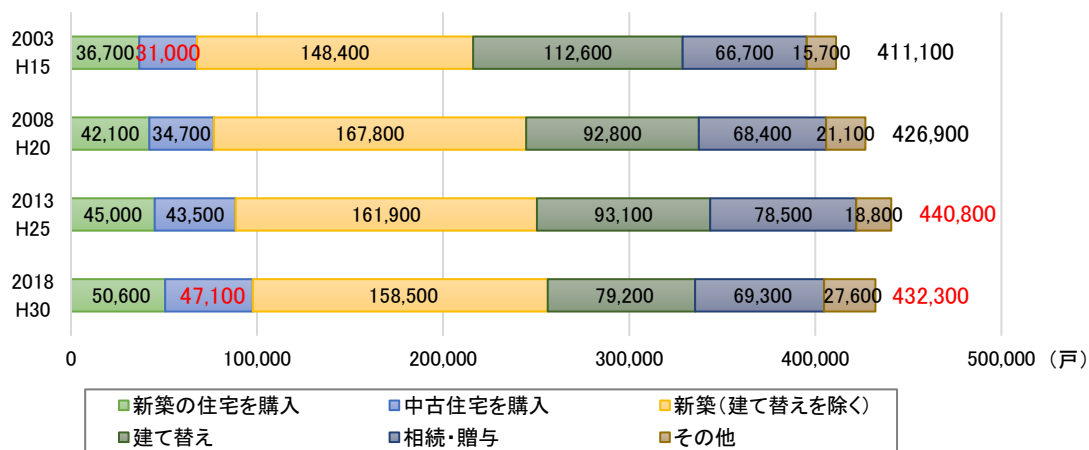
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図2-15 空き家の種類と空き家率の推移

3) 流通

居住人数と面積のミスマッチが増加傾向にあり、既存住宅の流通も低調であるため、既存ストックを活用する市場の活性化や住替えの促進が必要です。

- **面積のミスマッチが増加傾向**：4人世帯の最低居住面積水準は15畳相当ですが6～11.9畳で増加、5人世帯の最低居住面積水準は18畳相当ですが12～17.9畳で増加しています。子育て世帯数が減少するなかで最低居住面積水準未満の世帯の数が増加しています。
(資料編：図209、図210)
- **持ち家の新規取得数が減少に転じる**：持ち家の新規取得数は、平成15年(2003年)以降増加傾向にありましたが、平成25年(2013年)440,800戸から平成30年(2018年)432,300戸へと減少に転じています。(図2-16)
- **中古住宅の購入は増加傾向もシェアは低調**：中古住宅の購入による持ち家数は、平成15年(2003年)31,000戸から、平成30年(2018年)47,100戸に増加しているものの、全体に占める割合は1割程度にとどまっています。(図2-16)
- **既存住宅の流通戸数シェアは熊本地震後に低下**：熊本県の既存住宅の流通シェアは平成27年(2015年)の13.9%から平成30年(2018年)の6.1%まで低下しており、全国の14.5%と比べても低い状況です。(図2-17)



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図 2-16 購入・新築・建て替え等別持ち家数 (熊本県)

	2013 H25	2014 H26	2015 H27	2016 H28	2017 H29	2018 H30
全国	14.7%	14.9%	14.5%	14.0%	13.3%	14.5%
熊本県	13.4%	13.5%	13.9%	10.8%	8.3%	6.1%

資料：住宅・土地統計調査（総務省）、住宅着工統計（国土交通省）
既存住宅流通量（持家として取得した中古住宅）：1～9月を同年換算

図 2-17 既存住宅流通シェア (全国、熊本県)

4) 木造住宅

木造住宅は多岐にわたる分野に好影響を及ぼす要素であるため、熊本らしい木造住宅に関連する総合的な政策の展開が必要です。

- **多岐にわたる木造住宅の関連分野**：木造住宅に関連する分野は、地産地消、森林資源、環境、景観、文化、大工・工務店、林業など多岐にわたります。
- **木造住宅のシェアが高い**：平成30年（2018年）の木造住宅シェアは66.1%と全国の57.0%より高くなっていますが、近年の割合としては縮小傾向にあります。

（図2-18）

- **木造の新設住宅着工戸数は2018年にピーク**：平成27年までの木造の新設住宅着工戸数は概ね6,000戸台で推移していましたが、熊本地震後に増加し、平成30年（2018年）の10,699戸をピークに、その後令和2年（2020年）の8,013戸まで減少しています。

（図2-19）

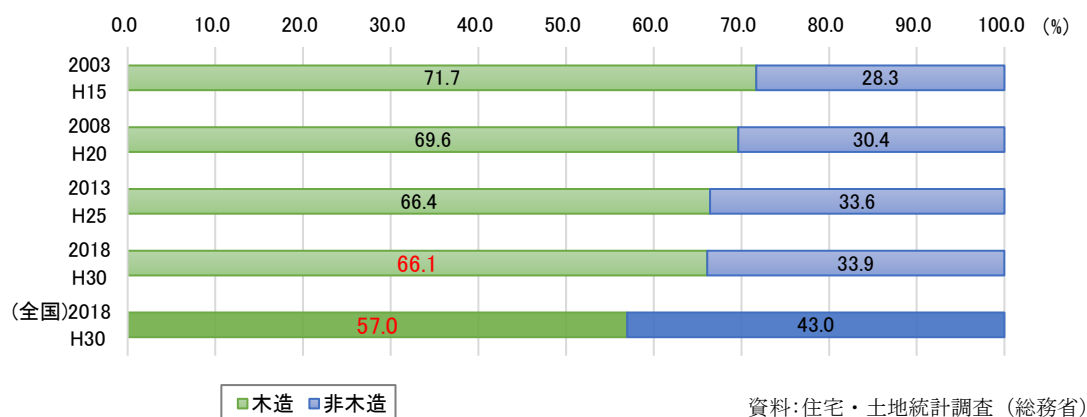


図2-18 住宅の構造の割合の推移（熊本県）

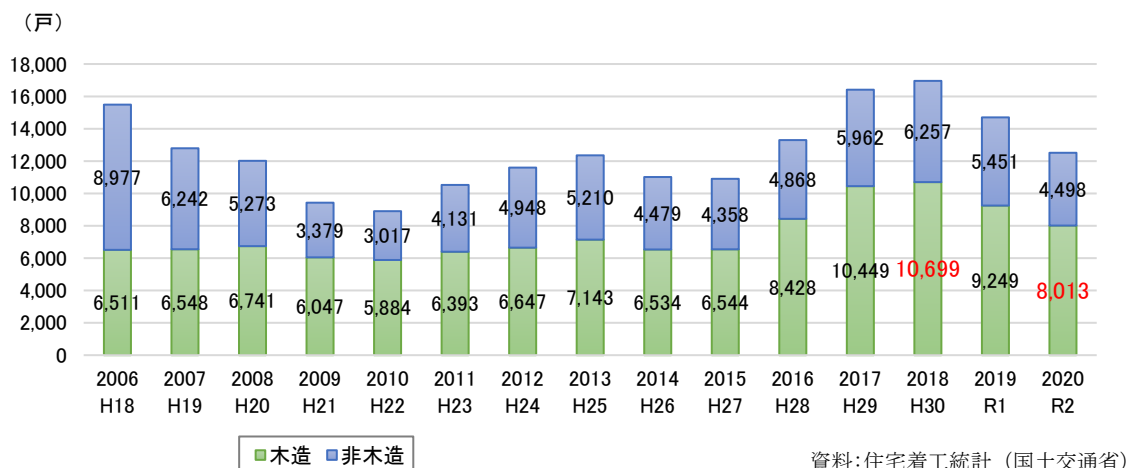


図2-19 木造新設住宅着工戸数（熊本県）

(1) 基本理念

県政運営の取組みの方向性を示す「新しいくまもと創造に向けた基本方針（以下、「県基本方針」という。）」を踏まえ、本県の住生活に関する基本理念を定めます。

持続可能な「新しいくまもと」の創造による豊かな住生活の実現

住宅は、個人や家族にとって人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、また家族と暮らし、人をつくり、育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、県民の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点です。

また、住宅は、都市や街なみの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼす、社会的性格を有するものです。

本県においては、熊本地震と令和2年7月豪雨災害からの創造的復興を両輪に、その効果を県全体に波及させるとともに、新型コロナウイルス感染症による社会の変容にも的確に対応しながら「新しいくまもと」を創り、地方創生の実現を目指していきます。さらに、SDGsを全ての取組みの指針として位置づけ、SDGsの理念に沿った取組みを加速することとしています。

これらのことを踏まえ、将来にわたって、県民が安全・安心で、豊かに住み続けられる社会を実現するため、「持続可能な『新しいくまもと』の創造による豊かな住生活の実現」を基本理念に掲げ、本県の住宅施策を推進していきます。

<持続可能な開発目標との関係>

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）は、2015年9月の国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」の中で掲げられている2030年までの世界共通の目標であり、17のゴールと169のターゲットから構成されています。

本計画においても、SDGsとの関係を整理したうえで、施策を推進していきます。

本計画と特に関係の深いSDGsのゴール



(2) 将来像

基本理念に基づき、実現を目指すべき住生活の将来像を定めます。

将来像1 誰もが安心して 暮らせる住生活

人口構造の変化や地域経済の変動により県民生活が多様化する中、誰もが住宅に困窮することがなく、安心して暮らせる住生活を目指します。

将来像2 安全・快適に 暮らせる住生活

脱炭素社会の実現に向けた対応やライフスタイルの変化等により住宅に対するニーズが多様化する中、居住者が安全・快適に暮らせる住生活を目指します。

将来像3 持続可能な社会で 暮らせる住生活

コロナ禍を契機とした住まい方の変化や空き家対策等の新たな問題が生じている中、将来にわたって良質な住宅や住環境が維持され、また、循環される社会で暮らせる住生活を目指します。

将来像4 地域に愛着を持って 暮らせる住生活

人口減少や少子高齢化によりコミュニティの希薄化が懸念される中、子どもや若い世代から高齢者まで全ての住民が魅力を感じ、また、誇りを持つことができる地域で暮らせる住生活を目指します。

将来像5 災害に備え安心して 暮らせる住生活

近年、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化している中、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組みを進め、災害に備え安心して暮らせる住生活を目指します。

基本理念と将来像を踏まえ、柱となる5つの基本目標と、17の政策目標を定めます。

基本目標1 住宅セーフティネットの確立

誰もが安心して必要な住宅を確保できる住宅セーフティネットの確立を目指します。そのためには、住宅に困窮する低額所得者への対応や、高齢者、障がい者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮を要する方に対する支援とその体制の確立が重要です。特に、高齢者世帯、子育て世帯については、社会情勢等を踏まえ、重点的な対策が重要です。

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

政策目標2. 子育てをしやすい住宅・住環境の整備

政策目標3. 住宅確保要配慮者等への自立居住サポート



基本目標2 質の高い住宅ストックへの更新

質の高い住宅への更新を促進し、良質な住宅ストックを次世代に継承することを目指します。そのためには、居住面積水準の改善のほか、安全・安心確保の根幹となる耐震化や居住性を高めるユニバーサルデザイン化、省エネルギー対策等に取り組むことが重要です。

政策目標4. 耐震・防災・防犯対策の強化

政策目標5. ユニバーサルデザイン住宅の普及・啓発

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

政策目標7. 居住面積水準の改善



基本目標3 住宅循環システムの構築

質を高めた住宅資産を市場で適正かつ活発に循環させることを目指します。そのためには、空き家への対応の他、適切な維持管理により住宅の長寿命化を図るとともに、既存住宅ストックのリフォーム市場を活発化させることが重要です。また、住宅を適切かつ活発に流通させる仕組みを構築することが重要です。

政策目標8. 空き家対策の推進

政策目標9. リフォーム・修繕の促進

政策目標10. 住宅の長寿命化と維持管理の強化

政策目標11. 流通市場の活性化と住生活関連産業の振興



基本目標4 魅力的な住環境の形成

地域に魅力を感じ、住みたいと思える居住環境の形成を目指します。そのためには、それぞれの地域に応じた住環境整備を行うとともに、地域の活性化につながる移住・定住促進やコミュニティ再生、県産材を活用した木造住宅の供給推進等、住生活を取り巻く環境づくりに取り組むことが重要です。

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

政策目標 13. 地域の移住・定住促進とコミュニティの再生

政策目標 14. 熊本らしい木造住宅の供給促進



基本目標5 頻発・激甚化する災害への対応

熊本地震及び令和2年7月豪雨で被災された方が一日も早く日常生活を取り戻すこと、また、被災した地域が再生し新たな活力を生み出すことを目指し、「県基本方針」に掲げる2つの災害からの創造的復興に最優先で取り組むことが重要です。

また、近年の頻発・激甚化する自然災害に予め備え、災害発生時に迅速に対応するために、安全な住宅・住宅地の形成を進めるとともに、被災者の住まいの早急な確保に向けた体制整備等に取り組むことが重要です。

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

政策目標 16. 安全な住宅・住宅地の形成

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



「県基本方針」で掲げる施策を、関連する施策と連携して総合的に優先して取り組むため、一連の政策である以下の8つを重点政策として位置づけます。

特に、近年の自然災害の頻発・激甚化に対応するため、基本目標5「頻発・激甚化する災害への対応」に掲げる政策目標15～17については、全て重点政策として取り組みます。

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

令和2年(2020年)現在、高齢者(65歳以上)は54.8万人に達しており、総人口の31.6%を占めています。今後、令和7年(2025年)頃をピークに、減少に転じる見込みとなっていますが、後期高齢者(75歳以上)は令和17年(2035年)頃まで増加し、35.2万人に達すると予測されています。

また、高齢者単身世帯が増加を続ける一方で、借家に居住する割合が高いといった傾向も見受けられます。

このような状況を踏まえ、高齢者が住み慣れた地域で安全・安心に暮らせる住まいや住環境づくりに関する施策にハード、ソフトの両輪で取り組みます。

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

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、国においては、ストック平均でZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)基準の水準の省エネルギー性能が確保されることを目指しており、住宅の省エネルギー対策の強化が求められています。令和7年度(2025年度)に住宅の省エネルギー基準への適合が義務化され、遅くとも令和12年(2030年)までに省エネルギー基準をZEH水準の省エネルギー性能へ引き上げることとされています。

このような状況を踏まえ、地元の工務店やビルダー等と連携した取組みを促進し、住宅における省エネルギー対策等の推進に取り組みます。

政策目標 8. 空き家対策の推進

政策目標 13. 地域の移住・定住促進とコミュニティの再生

本県の空き家率は、全国平均と同水準 13.8%（2018年）となっていますが、世帯数は減少に転じることが想定されており、空き家はさらに増加すると推測されます。特に、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在のものや、相続後、残置物の処分や解体費等の負担の関係で取り壊しが進まないものなど、賃貸市場に流通しない空き家の増加が著しく、空き家全体に対する割合が過半を超えました。

また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機として、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住等が本格的に進む中、移住・定住の取組みが強化されています。本県においても、令和3年度（2021年度）に、熊本県移住定住推進本部会議を設置し、関係部局で連携の上、移住定住を推進しています。

このような状況を踏まえ、空き家の発生抑制、有効活用、解体・撤去等に関する施策に総合的に取り組むとともに、地域の移住・定住促進やコミュニティの再生に関する施策として、空き家対策をはじめとした地域の住環境整備に取り組みます。

政策目標 14. 熊本らしい木造住宅の供給推進

木造住宅は、地産地消、環境、景観といった様々な分野において好影響を与える要素として期待されています。平成30年（2018年）時点では、本県の木造住宅のシェアは66.1%を占めており、全国平均 57.0%と比べても木造志向の高さがうかがえます。しかし、平成10年（1998年）に75.4%あったシェアは右肩下がりで減少しています。

このような状況を踏まえ、住宅における木材利用推進、技術者育成、伝統構法の普及など、熊本らしい木造住宅推進に関する施策に総合的に取り組めます。

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

熊本地震及び令和2年7月豪雨における被災者の生活再建と被災地の創造的復興を成し遂げるためには、災害関連の政策を総合的に進める必要があります。

特に、住まいの再建については、災害公営住宅の整備を進めるとともに、住まいの専門家による相談・情報提供や、住まいの再建に係る5つの支援策（①リバースモーゲージ利子助成、②自宅再建利子助成、③民間賃貸住宅入居支援助成、④公営住宅入居助成、⑤転居費用助成）等を効果的に活用し、重点的に取り組みます。

政策目標 16. 安全な住宅・住宅地の形成

熊本地震では、被害を受けた住宅のほとんどが昭和56年（1981年）5月以前の建築基準法に基づく耐震基準（旧耐震基準）で建設されたものでした。また、令和2年7月豪雨では、災害危険エリアに立地する多くの住宅が浸水や土砂災害の被害を受けました。

このような状況を踏まえ、既存住宅の耐震化の促進や災害の危険性の高いエリアへの立地抑制等により、安全な住宅・住宅地の形成に関する施策に重点的に取り組みます。

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

熊本地震では、建築物や宅地の安全性の確認のための被災建築物応急危険度判定、被災宅地危険度判定や被災者の応急的な住まいとなる応急仮設住宅の建設等を早急に行う必要がありました。また、令和2年7月豪雨においては、民間賃貸住宅が少ないことや災害リスクのある土地が多いこと等から、応急仮設住宅の建設等に時間を要しました。

このような状況を踏まえ、災害時における応急体制の整備や災害発生時における被災者の住まいの早急な確保に関する施策に重点的に取り組みます。

●基本目標及び政策目標間の連携

基本理念である「持続可能な『新しいくまもと』の創造による豊かな住生活の実現」に向けて、市町村が地域実情に即した住宅政策を展開する際、より効果的で確実なものとするため、各政策の連携の例を示します。

また、住宅施策と他分野施策との連携（第3章4節）や、各主体の役割と連携（第5章1節）を考慮しながら、個別施策を実行することが重要です。

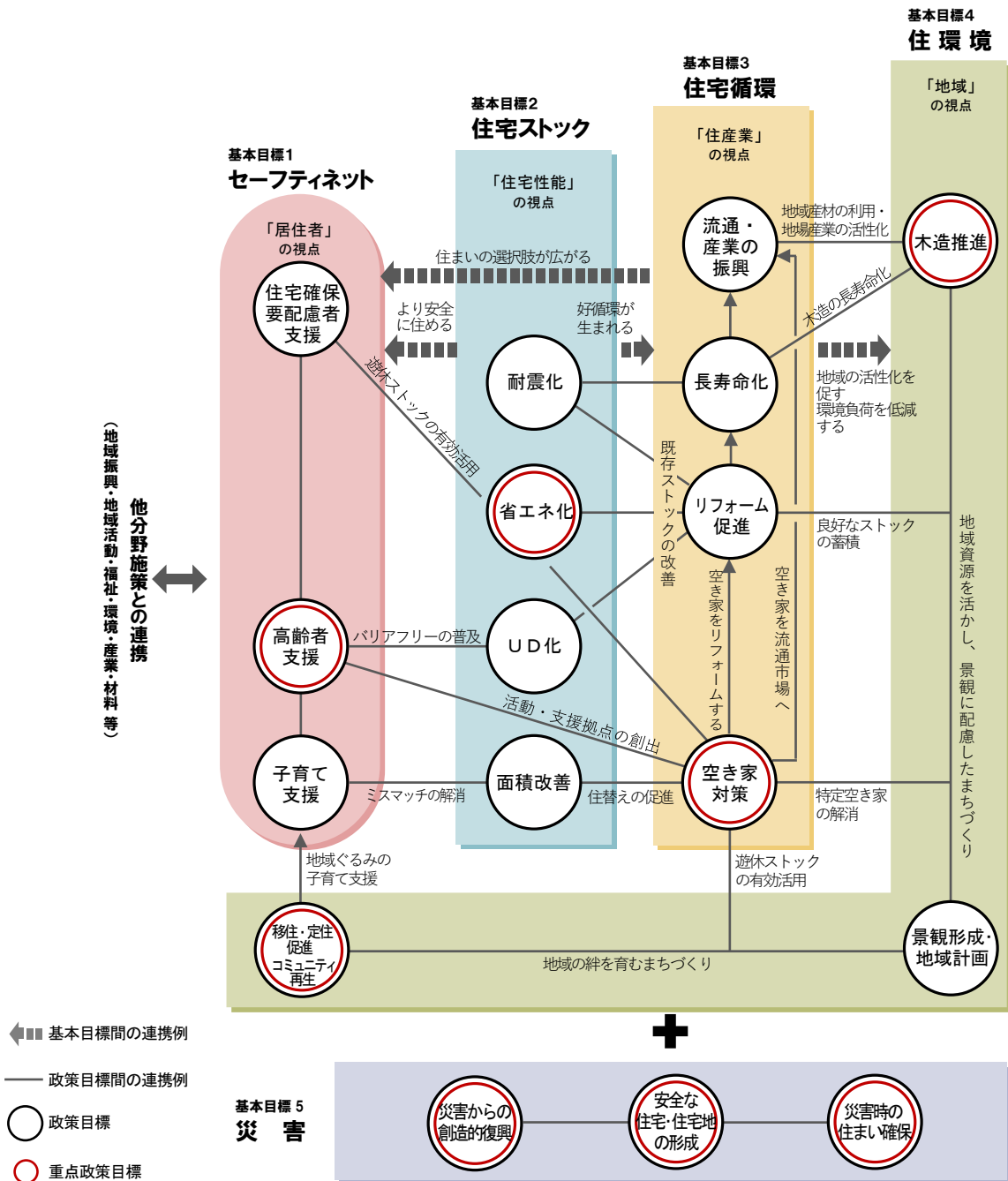


図 2-20 政策目標間の連携

目標の達成状況を定量的に把握するため、16の成果指標を定めます。

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

指標①	高齢者人口に対する 高齢者向け住まいの割合	現状値 (R1) 3.6%	→	目標値 5%
-----	--------------------------	------------------	---	-----------

政策目標2. 子育てをしやすい住宅・住環境の整備

指標②	子育て世帯における 誘導居住面積水準達成率	現状値 (H30) 38%	→	目標値 50%
-----	--------------------------	------------------	---	------------

政策目標3. 住宅確保要配慮者等への自立居住サポート

指標③	居住支援協議会を設立した 市町村の人口カバー率	現状値 (R2) 46%	→	目標値 60%
-----	----------------------------	-----------------	---	------------

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

指標④	新耐震基準（昭和56年基準）が 求める耐震性を有しない 住宅ストックの比率	現状値 (H30) 14%	→	目標値 概ね解消
-----	---	------------------	---	-------------

政策目標5. ユニバーサルデザイン住宅の普及・啓発

指標⑤	県営住宅におけるユニバーサル デザイン対応住戸の割合	現状値 (R2) 32.5%	→	目標値 50%
-----	-------------------------------	-------------------	---	------------

ユニバーサルデザイン対応：「手すりの設置」、「段差の解消」、「車いす等が通行できる廊下幅の確保」の3点すべてが満たされるもの

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

指標⑥	全ての窓に二重以上のサッシ又 は複層ガラスを使用している住 宅ストックの比率	現状値 (H30) 10%	→	目標値 30%
-----	--	------------------	---	------------

政策目標7. 居住面積水準の改善

指標⑦	最低居住面積水準未達世帯の 割合	現状値 (H30) 4.0%	→	目標値 早期解消
-----	---------------------	-------------------	---	-------------

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

指標⑧	空き家等対策計画を策定した市町村数	現状値 (R2) 22 市町村	目標値 → 40 市町村
-----	-------------------	--------------------	-----------------

政策目標9. リフォーム・修繕の促進

指標⑨	リフォーム実施率	現状値 (H30) 4.4%	目標値 → 6%
-----	----------	-------------------	-------------

政策目標10. 住宅の長寿命化と維持管理の強化

指標⑩	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	現状値 (R1) 11.1%	目標値 → 20%
-----	---------------------	-------------------	--------------

政策目標11. 流通市場の活性化と住生活関連産業の振興

指標⑪	既存住宅の流通シェア	現状値 (H30) 6.1%	目標値 → 25%
-----	------------	-------------------	--------------

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

指標⑫	市町村住宅マスタープラン策定数（累計）	現状値 (R2) 15 市町村	目標値 → 21 市町村
-----	---------------------	--------------------	-----------------

政策目標13. 地域の移住・定住促進とコミュニティの再生

指標⑬	定住向けの公的賃貸住宅を管理している市町村数	現状値 (R2) 32 市町村	目標値 → 40 市町村
-----	------------------------	--------------------	-----------------

政策目標14. 熊本らしい木造住宅の供給推進

指標⑭	木造住宅の年間新設着工戸数（5年平均）	現状値 (H27) 6,652 戸	目標値 → 現状確保
-----	---------------------	----------------------	---------------

参考：熊本地震の影響により、住宅新設着工戸数が一時的に増加したため、現行計画の現状値（H27）を引き続き採用直近5年平均（H28～R2）：9,368戸

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

指標⑮	市町村における災害公営住宅の整備率（令和2年7月豪雨関係）	現状値(R2) 0%	→	目標値 100%
-----	-------------------------------	---------------	---	-------------

政策目標 16. 安全な住宅・住宅地の形成

指標④ (再掲)	新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	現状値(H30) 14%	→	目標値 概ね解消
-------------	-------------------------------------	-----------------	---	-------------

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

指標⑯	建設型応急住宅の建設候補地を複数箇所選定している市町村数	現状値(R3) 29市町村	→	目標値 45市町村
-----	------------------------------	------------------	---	--------------

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。

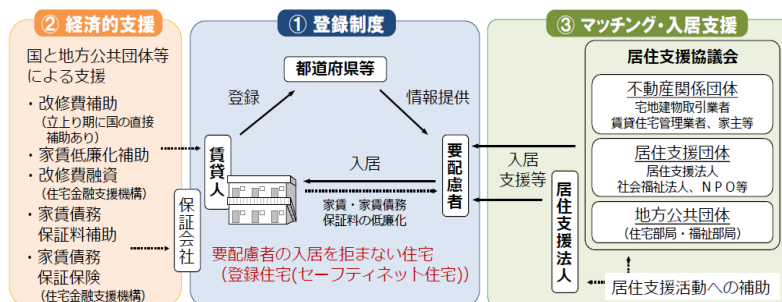


図 3-3 住宅セーフティネット制度のイメージ 資料：国土交通省資料

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

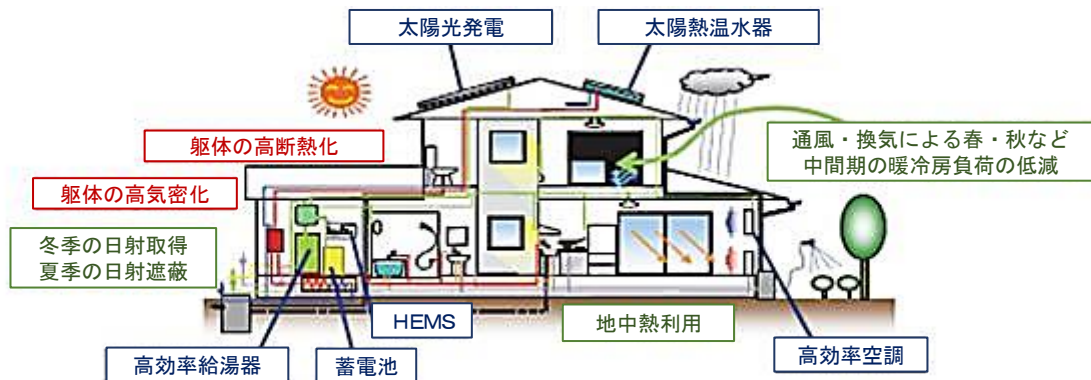
①世帯人数に応じた公営住宅の住戸面積の確保（最低居住面積水準未達世帯の解消）

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。

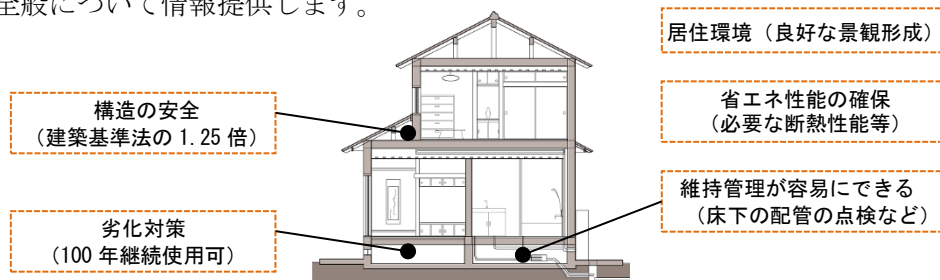


図 3-8 長期優良住宅のイメージ

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：デイルーム、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。

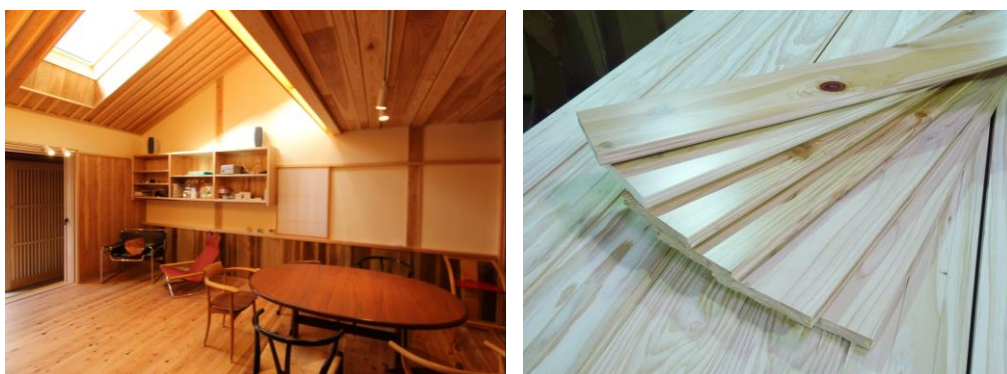
政策目標 14. 熊本らしい木造住宅の供給推進

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。



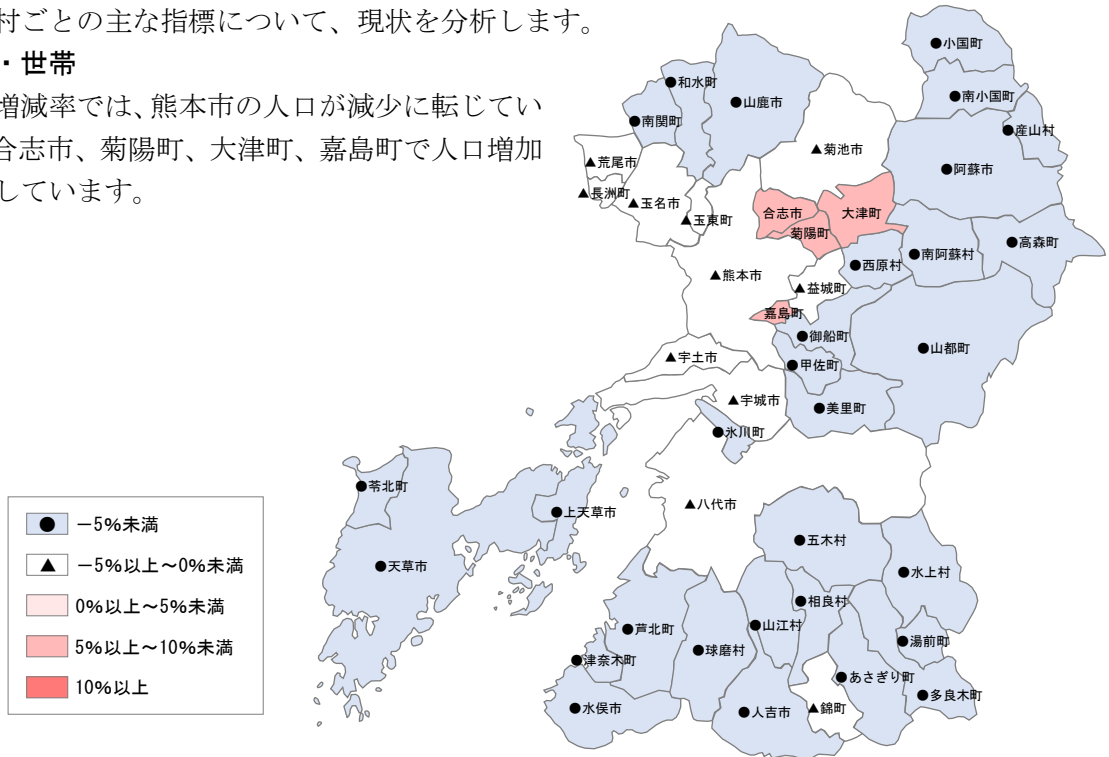
図 3-15 令和 2 年 7 月豪雨における木造仮設住宅

(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

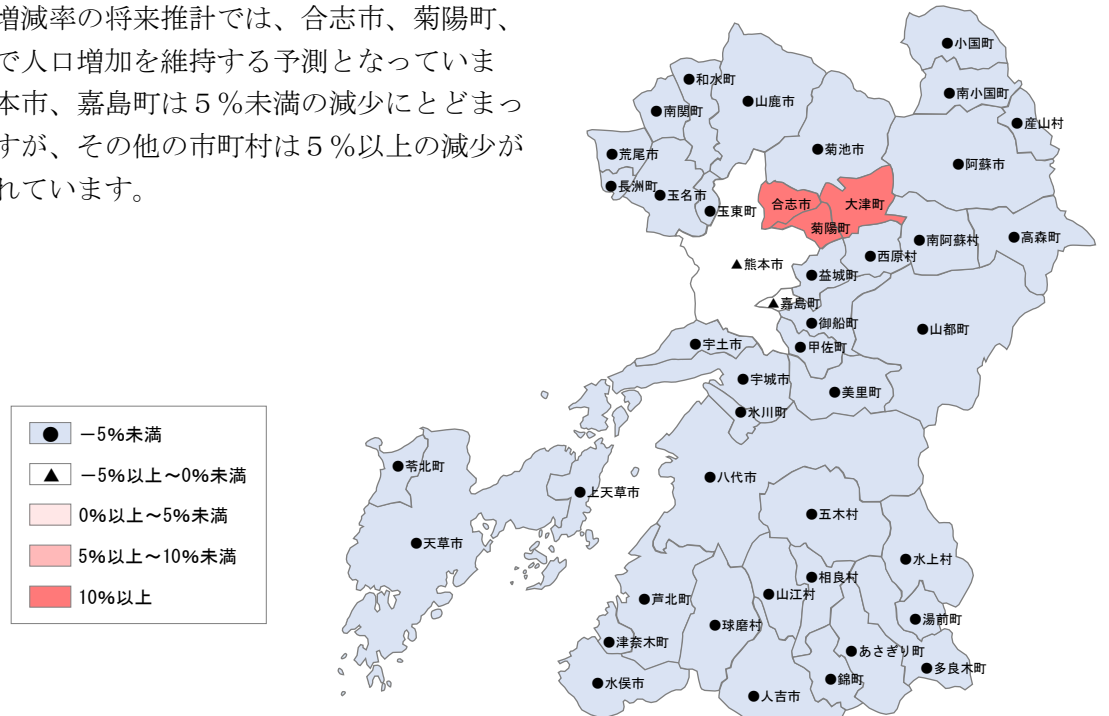
人口増減率では、熊本市の人口が減少に転じています。合志市、菊陽町、大津町、嘉島町で人口増加を維持しています。



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。

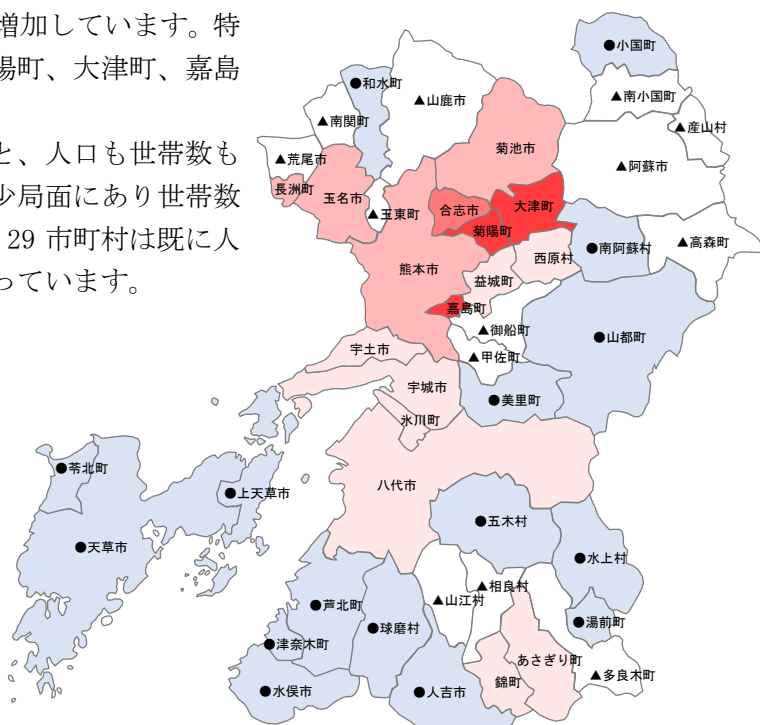
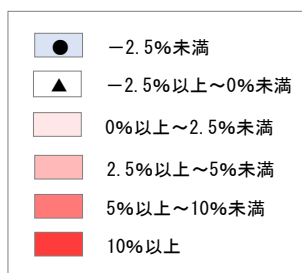


資料: 国勢調査 (総務省)、日本の地域別将来人口推計 (国立社会保障・人口問題研究所)

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。

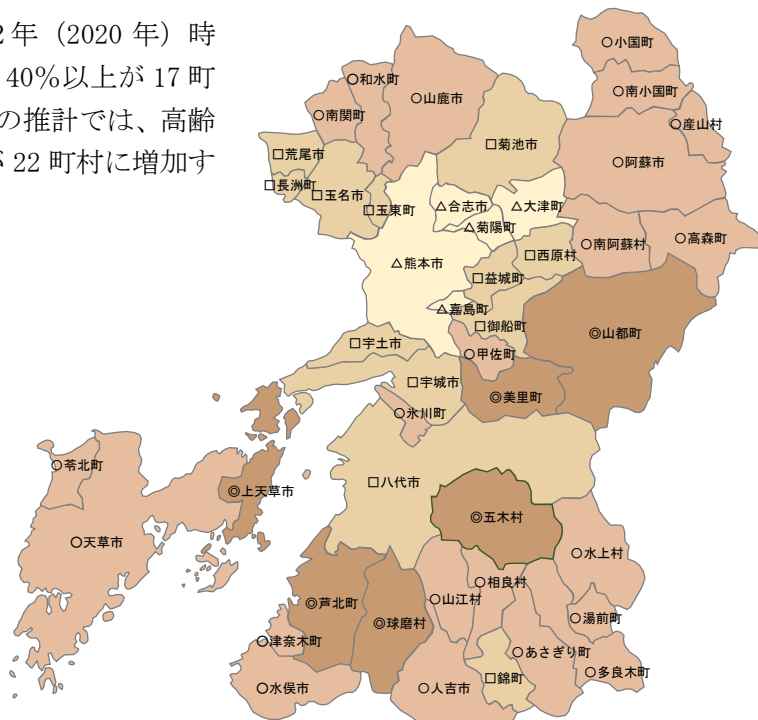
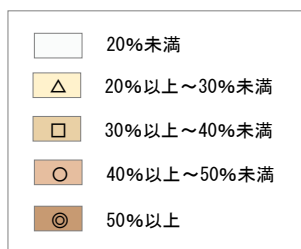
また、人口増減率と併せてみると、人口も世帯数も増加している市町が4、人口は減少局面にあり世帯数は増加している市町が12、その他29市町村は既に人口・世帯数ともに減少の局面に入っています。



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。

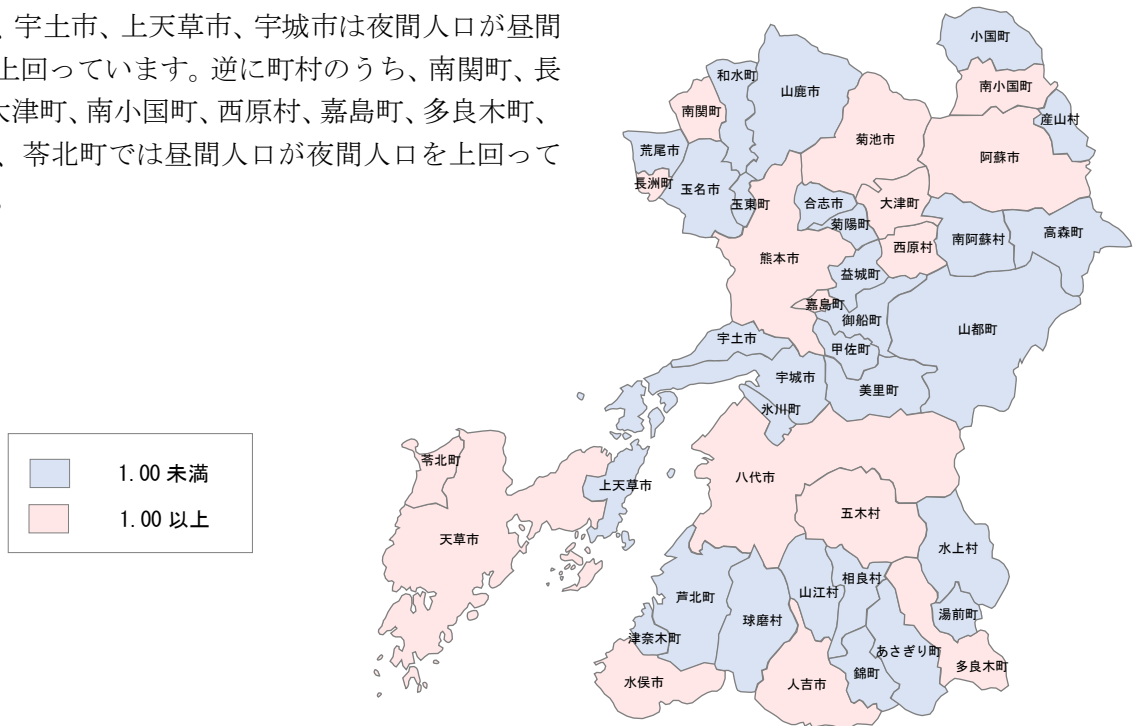


資料：日本の地域別将来人口推計（国立社会保障・人口問題研究所）

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。

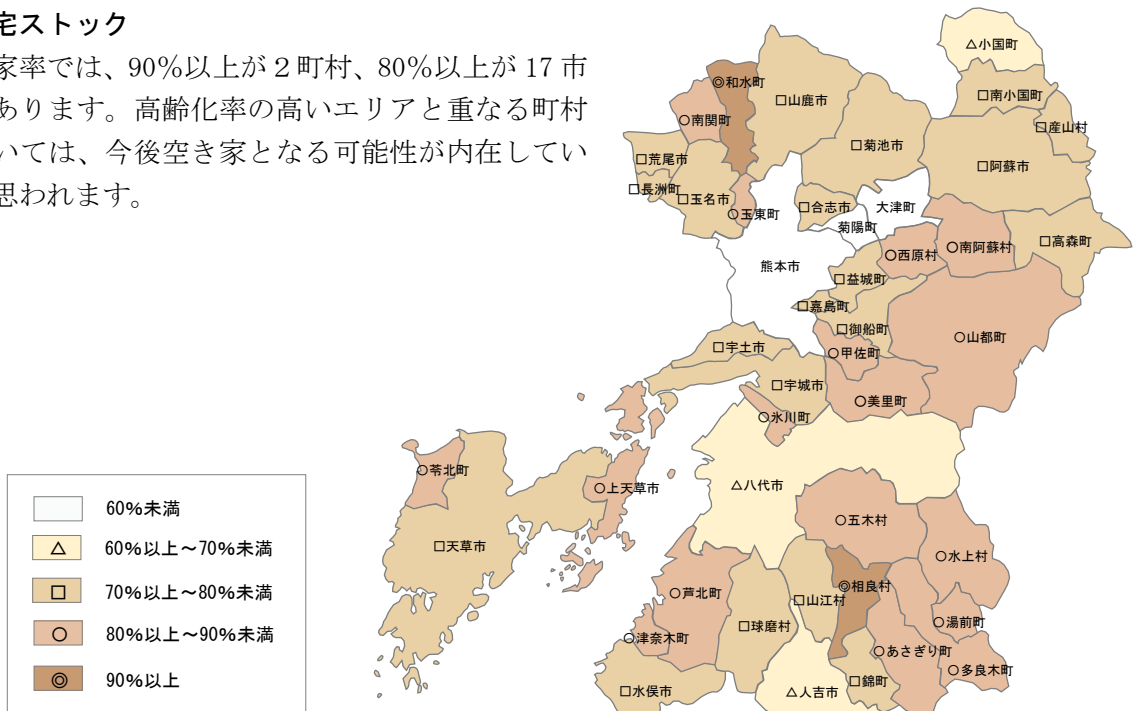


資料：平成 27 年国勢調査（総務省）

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。

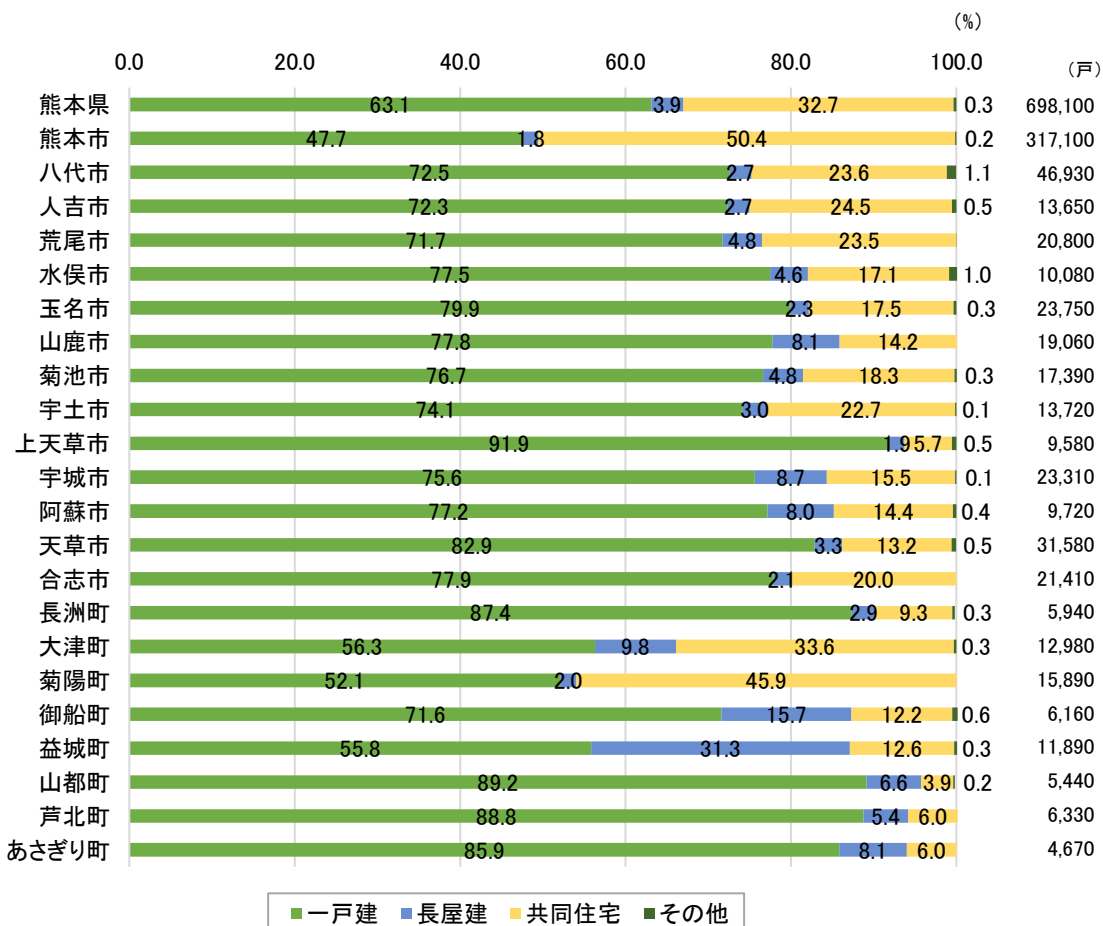


図 3-22 主要市町別建て方の割合（熊本県）

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。

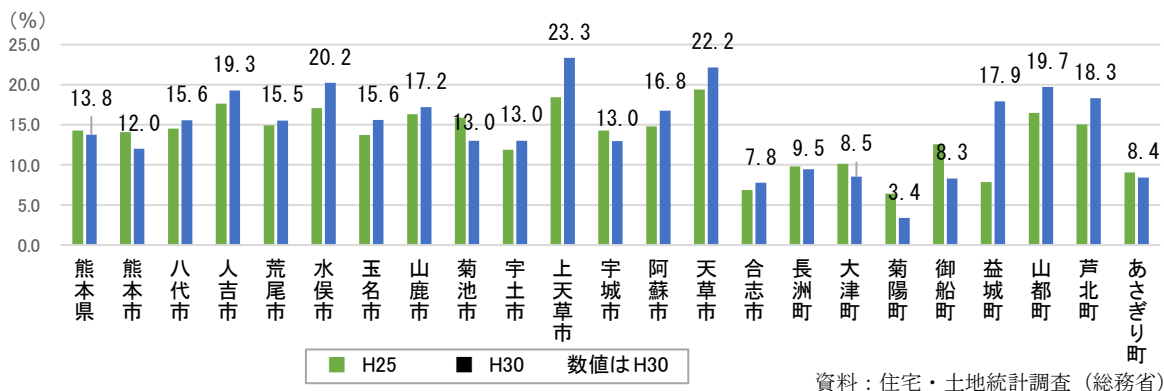
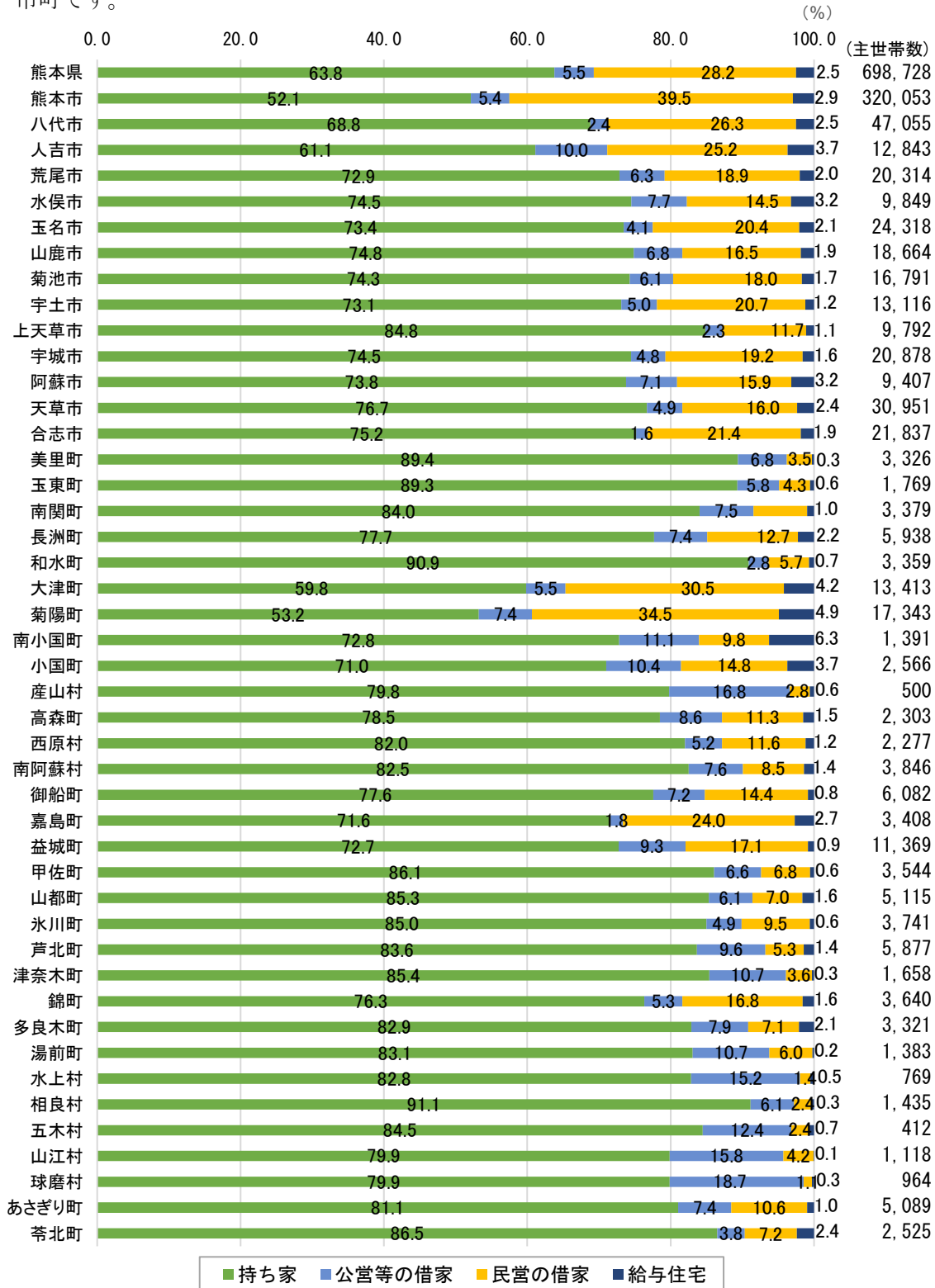


図 3-23 主要市町別空き家率（熊本県）

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）

(2) 3つの地域設定

住宅施策の展開を検討するにあたり、人口動向や生活圏域の特徴から以下の3つの地域に分類し整理します。

- ①都市圏地域（熊本市を中心とした人口が集中している地域）
- ②拠点地域（各地域の活動の拠点となる都市の中心部）
- ③中山間地域（郊外部、農林漁村集落等）

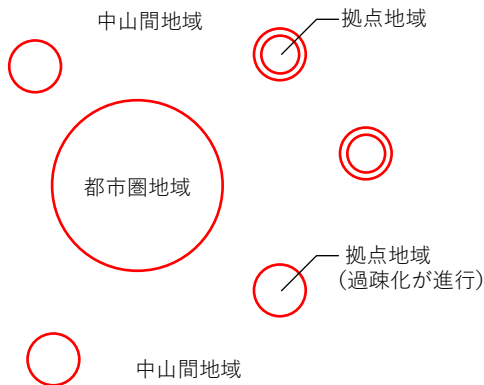
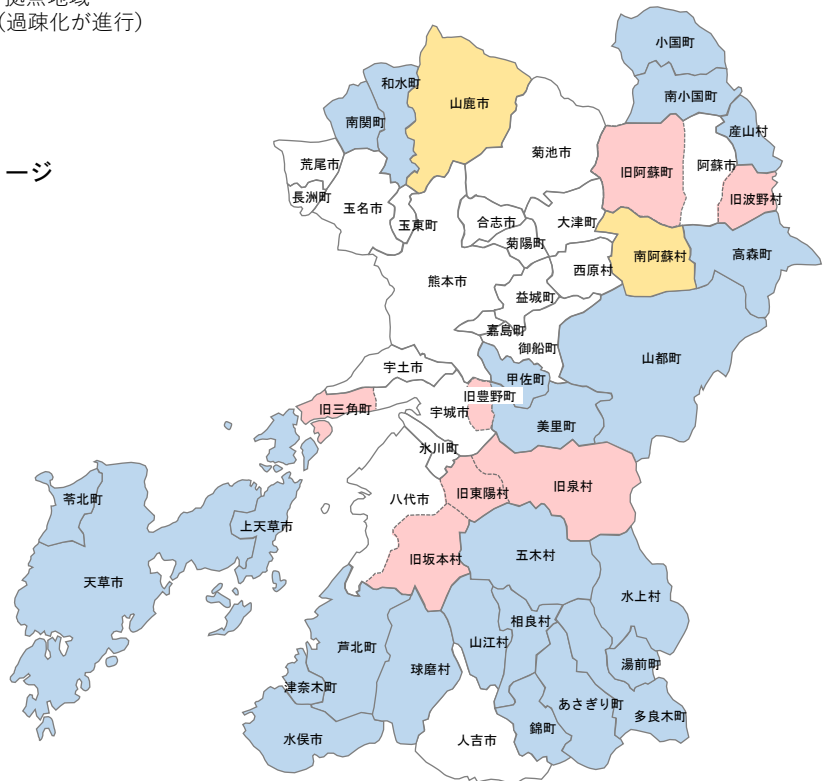


図 3-25 3つの地域設定のイメージ



過疎関係市町村	28
過疎市町村 (2条)	23
過疎地域とみなされる市町村 (42条)	2
過疎地域とみなされる区域を有する市町村 (3条)	3
過疎地域とみなされる区域	7

図 3-26 過疎地域自立促進特別措置法による過疎地域の指定

(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

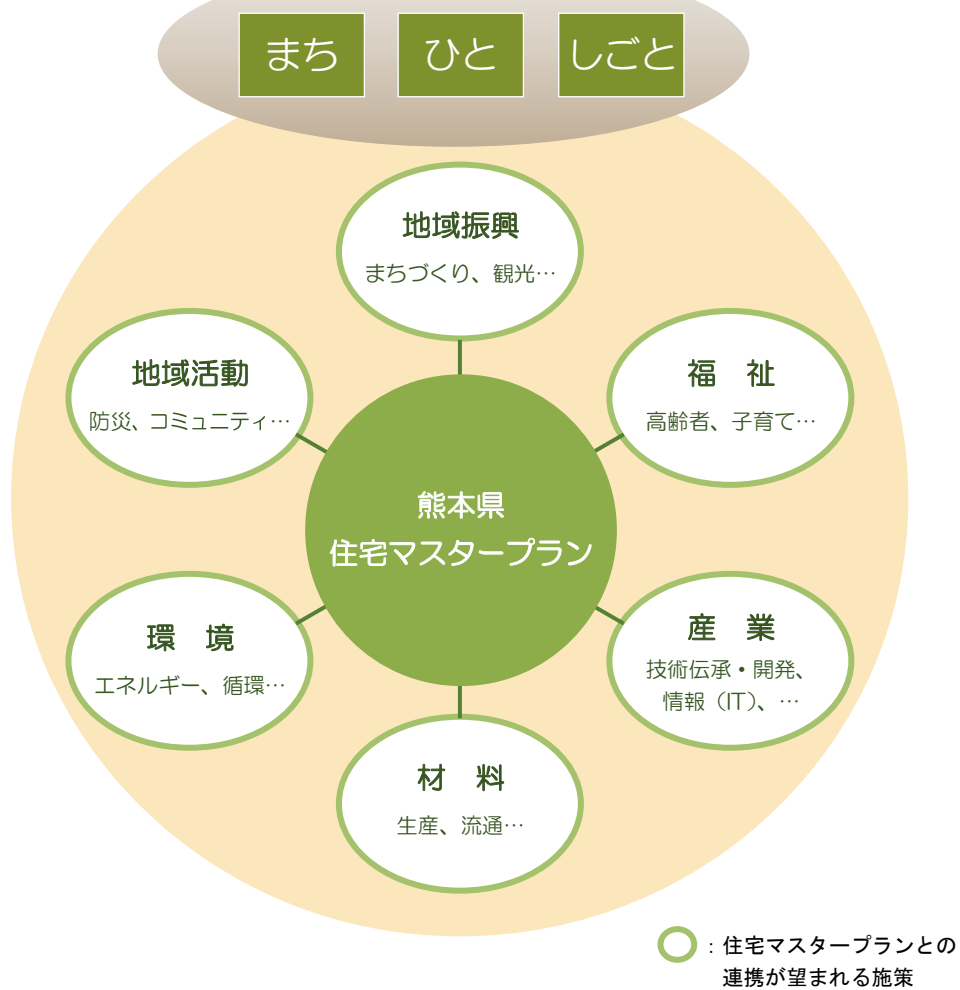


図 3-27 他分野施策との連携イメージ

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。

第4章

県営住宅の役割と公営住宅の供給

本章では、県営住宅がこれまでに果たしてきた役割、入居者の現状、既存ストックの現状等を検証し、近年の県営住宅を取り巻く状況を踏まえた上で、本県における県営住宅の今後のあり方について記載します。

1. 県営住宅が果たしてきた役割と現状 66
2. 県営住宅を取り巻く状況 74
3. 県営住宅の今後のあり方 76
4. 公営住宅の供給の目標量 79

(1) 県営住宅が果たしてきた役割（時代背景別）

県営住宅は、収入が相対的に低く、自力では居住水準の向上が困難な世帯で、現に住宅に困窮する者を対象に供給することを基本に、戦後から施策展開してきたものです。これまで、経済社会情勢の変化を踏まえつつ、時代の要請に応じて制度拡充や整備方針の見直しを重ね、県民の生活の安定と福祉の増進を図る役割を担ってきました。その果たしてきた役割を時代背景別に総括すると以下のとおりです。

① 昭和 25 年頃(1950)～昭和 40 年頃(1965) 戦後における住宅の確保

終戦直後の住宅数の不足と、劣悪な住環境改善のための受け皿として建設してきました。

② 昭和 40 年頃(1965)～昭和 55 年頃(1980) 高度成長期における住宅の確保

高度成長期の熊本都市圏への人口流入急増(広域需要)へ対応するため、主に核家族の子育て勤労者世帯を想定した標準タイプの供給方式により、大量の県営住宅を建設してきました。

③ 昭和 55 年頃(1980)～平成 10 年頃(1998) 「量」から「質」への転換

住宅総数が総世帯数を上回る状況となり、公営住宅の整備目標を「量的供給」から「質的向上」へ転換し、規模・設備水準の向上を図ってきました。また、高齢化社会に対応するため、高齢者等の単身入居が可能となる制度改正を行い、バリアフリー配慮のモデル導入、既存ストック対策(建替・改善)を本格的に開始し、平成2年には高齢化社会に対応した「シルバーハウジングプロジェクト」に取り組みました。

また、昭和58年(1983年)から「くまもと型HOPE計画」で地域に根差した住まいづくりを展開し、昭和63年(1988年)から、「くまもとアートポリスプロジェクト」として、質の高い県営住宅の整備に取り組みました。

④ 平成10年頃(1998)～平成20年頃(2008) 福祉・セーフティネット機能の強化

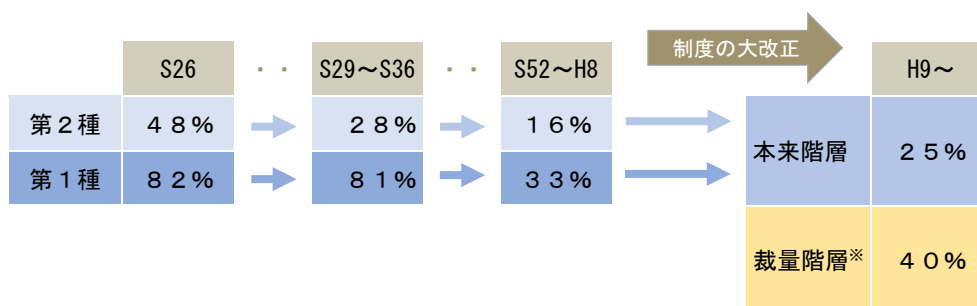
平成8年度(1996年度)の公営住宅法の改正を受け、平成10年度(1998年度)から生活保護世帯、高齢者世帯、障がい者世帯等への入居優遇策を実施し、また、第一種、第二種の公営住宅の種別を廃止するとともに、近傍の民間同種賃貸住宅の家賃を上限とする応能応益型の家賃方式に変更しました。

平成15年(2003年)から、福祉施策との連携を強化し、福祉施設の併設やグループホーム等を展開し、ユニバーサルデザインを標準とした整備を行ってきました。

⑤ 平成20年頃(2008)～現在 地域主権・地域自主性の強化

平成18年(2006年)には、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来の国民の「豊かな住生活」を実現するため、「住生活基本法」が制定され、国、地方公共団体、住宅関連事業者など関係者それぞれの責務が定められました。

平成23年(2011年)に「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」が施行され、高齢者や障がい者等の特に居住の安定を図る必要がある世帯への措置や入居者の収入基準を地方公共団体が条例で定めることができることとなりました。



※高齢者、障がい者等、特に居住の安定を図る必要がある世帯

図4-1 公営住宅の収入分位のカバー率の変遷(収入基準の上限の推移)

1. 県営住宅が果たしてきた役割と現状

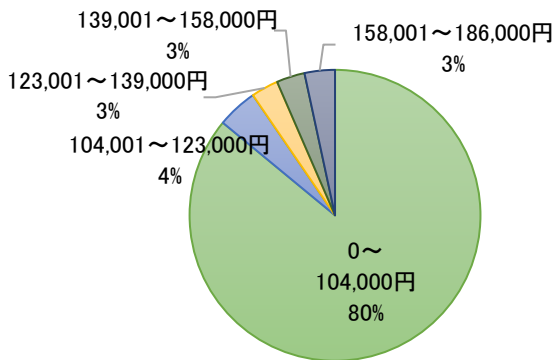
(2) 入居者の現状

①入居期間が長期化し、低い収入分位の世帯が増加

近年の厳しい経済情勢の影響もあり、県営住宅の現在の入居者は、最も低い収入分位（政令月収 104,000 円以下）の世帯が全体の約 80%を占めています。

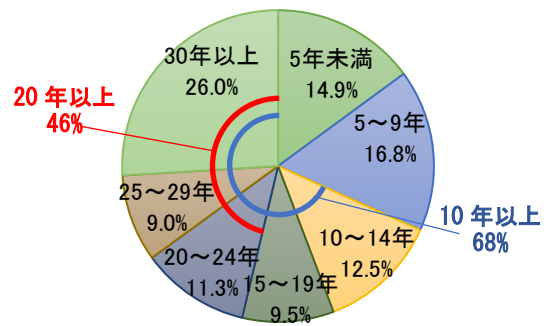
また、入居期間は、10 年以上の入居者が全体の約 68%、なかでも 20 年以上の入居者が約 46%を占めており、入居期間の長期化が進んでいます。

これらの状況から、県営住宅の役割の位置づけが以前のような「住み替えステップの一時的住まい」から「長期的な定住の住まい」にシフトしていることがうかがえます。



資料：熊本県住宅課調べ

図 4-2 県営住宅入居者の政令月収別状況



資料：熊本県住宅課調べ

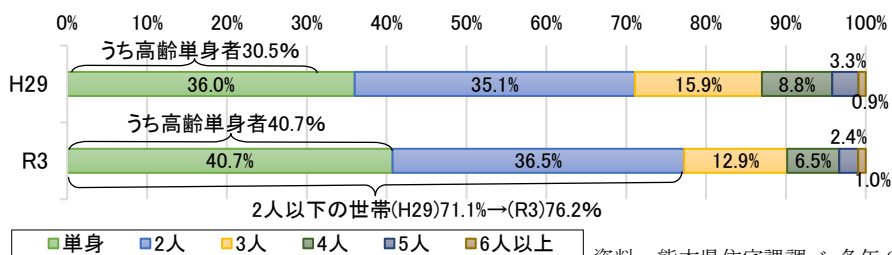
4-3 県営住宅入居者の入居期間状況

②高齢化の進展

県営住宅の入居者の高齢化（高齢化率 43.1% [R3. 3. 31 時点]）は、県全体（高齢化率 31.6% [R2. 10. 1 時点]）に比べて進展しています。高齢者世帯の増加に伴い入居期間が長期化し、若年世帯の入居機会が相対的に低下することによって、入居者の年齢構成に偏りが生じています。その結果、団地の活力やコミュニティ機能が低下し、防犯性の低下、入居者による共有施設の管理や自治活動への影響も懸念されます。

③単身・2人世帯の割合が増加

いわゆるファミリー世帯（3人以上の世帯）が減少し、高齢者のみの世帯やひとり親世帯等の特に居住の安定を図る必要のある世帯に加え、単身者の新規申込みが増加しており、入居者の 76.2%が 2 人以下の世帯となっています。



資料：熊本県住宅課調べ 各年 6 月現在

図 4-4 県営住宅入居者の世帯構成

(3) 多様な入居需要への対応状況（セーフティネット機能の充実）

社会情勢の変化により、多様化する住宅困窮者に対応するため、現在、ひとり親世帯、多子世帯、子育て世帯、DV被害者、犯罪被害者世帯等を対象として、入居時の抽選において倍率優遇措置を実施しています。また、高齢者や障がい者、生活保護対象者等については、単身での入居も可能としており、さらに、高齢者、障がい者等の特に居住の安定を図る必要がある世帯については、入居収入基準を緩和しています。

このように、県営住宅は、住宅困窮者や要配慮者に対する住宅のセーフティネットとしての機能を果たしています。

世帯の種類	応募世帯数	割合(%)
倍率優先世帯	598 世帯	75.4 %
心身障がい者世帯	152 世帯	19.2 %
高齢者単身世帯	246 世帯	31.0 %
高齢者世帯	61 世帯	7.7 %
ひとり親世帯	65 世帯	8.2 %
多子世帯	4 世帯	0.5 %
子育て世帯	69 世帯	8.7 %
DV被害者世帯	1 世帯	0.1 %
犯罪被害者世帯	0 世帯	0.0 %
一般世帯	195 世帯	24.6 %
合 計	793 世帯	100.0 %

資料：熊本県住宅課調べ R2 年度

図 4-5 県営住宅の応募者の属性

世帯属性	世帯数	割合 (%)
心身障害者世帯	991 世帯	14.1 %
生活保護法被保護世帯	856 世帯	12.2 %
ハンセン病療養所入所者等世帯	1 世帯	0.01 %

※総入居世帯数=7,018 世帯

資料：熊本県住宅課調べ（改良住宅は除く）R3.3 月現在

図 4-6 県営住宅の入居者（特に配慮を要する者）

1. 県営住宅が果たしてきた役割と現状

(4) 入居の状況

1) 入居倍率の現状

入居倍率は、平成 20 年度 (2008 年度) 前期募集時の 8.85 倍をピークとして、近年は若干の低下傾向も見られるものの、平均 5 倍程度で推移しています。

年間の入居世帯数は約 150 世帯 (ストック全体における回転率 (どの程度の頻度で退居が発生しているのかを表す指標) = 約 1.7%) と低い水準で推移しており、その理由としては、セーフティネットとしての機能を果たしているために、入居期間が長期化していることが挙げられます。

2) 空室の状況

県営住宅では、平成 28 年 (2016 年) 4 月の熊本地震の被災者受け入れのため、募集停止を行った時期を境に空室が大幅に増加しています。

空室のある団地には偏りが見られ、エレベータの設置されていない棟の高層階や築年数が経過している団地において特に、入居希望者も少なくなっており、空室率が高くなっています。

入居者数の減少により各団地自治会の共益費収入も減少しており、共有施設の維持・管理や自治会の運営に支障をきたす事例が生じてきています。

年度		管理戸数	応募世帯数 A	入居世帯数 B (補充空き家)	入居倍率 A/B
平成20年度	前期	8,423 戸	1,106 世帯	125 世帯	8.85 倍
	後期		1,027 世帯	162 世帯	6.34 倍
↓					
平成28年度	前期	8,528 戸	-	-	-
	後期		384 世帯	154 世帯	2.49 倍
平成29年度	前期	8,528 戸	538 世帯	110 世帯	4.89 倍
	後期		447 世帯	99 世帯	4.52 倍
平成30年度	前期	8,528 戸	516 世帯	88 世帯	5.86 倍
	後期		460 世帯	56 世帯	8.21 倍
平成31年度	前期	8,524 戸	457 世帯	85 世帯	5.38 倍
	後期		501 世帯	140 世帯	3.58 倍
令和2年度	前期	8,524 戸	421 世帯	74 世帯	5.69 倍
	後期		373 世帯	81 世帯	4.60 倍

資料：熊本県住宅課調べ (改良住宅は除く)

図 4-7 県営住宅における入居倍率の推移

(5) 県営住宅のストックの現状

1) 立地の状況

県営住宅の総管理戸数の約 80%が熊本市に立地しています。これは、前述のとおり、高度成長期の熊本都市圏への人口流入急増(広域需要)に対応するため、熊本市を中心に県営住宅を供給してきたことに起因します。

立地位置	団地数	団地数	棟数	戸数	戸数割合(%)
熊本都市圏	熊本市	37	278	6,836	80.2%
	うち改良住宅	(5)	(7)	(264)	
	合志市	1	8	130	1.5%
	菊陽町	1	49	1,298	15.2%
上記以外	荒尾市	1	6	132	1.5%
	宇土市	1	18	78	0.9%
	水俣市	1	4	50	0.6%
合計		42	363	8,524	100.0%

資料：熊本県住宅課調べ

図 4-8 県営住宅（改良住宅含む）が立地する市町村と戸数

2) 災害リスクの状況

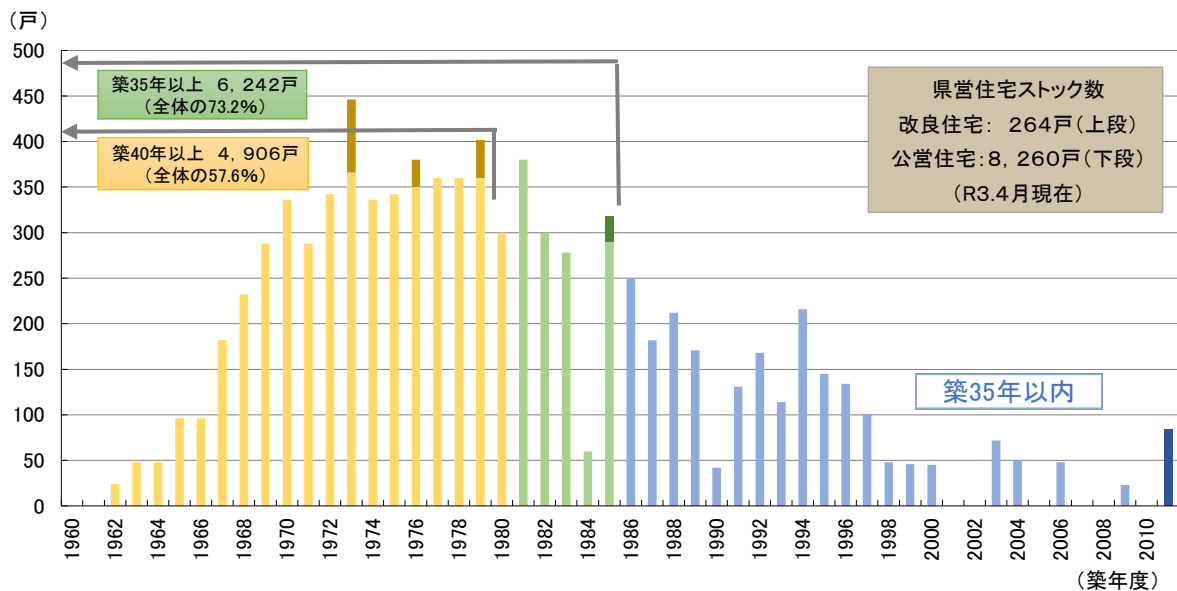
昨今、大雨等の自然災害が頻発していますが、土砂災害警戒区域内に立地している県営住宅はありません。しかし、河川の氾濫浸水想定区域内に立地している県営住宅は 16 団地 3, 154 戸あり、県営住宅全体戸数に占める割合は 37.0%と比較的高くなっています。

1. 県営住宅が果たしてきた役割と現状

3) ストックの状況

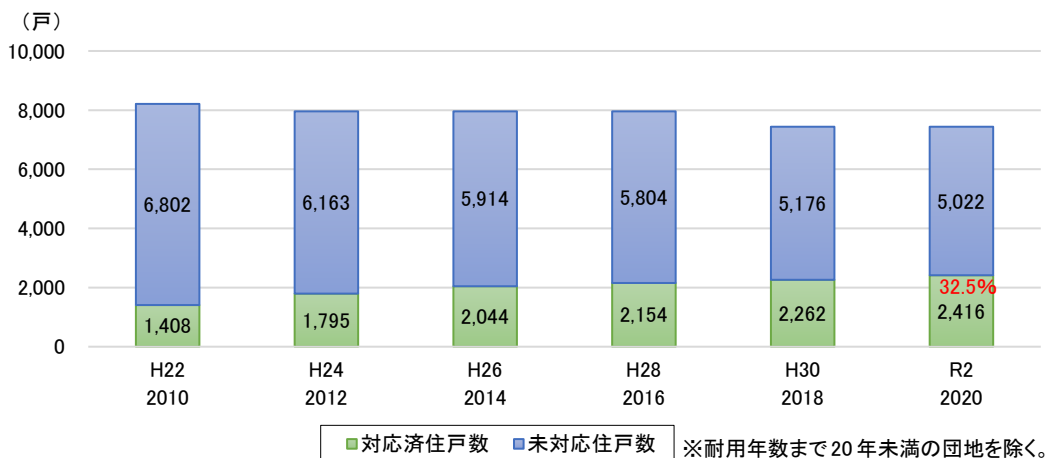
令和3年（2021年）3月末時点の県営住宅の管理戸数（改良住宅を含む）は8,524戸であり、そのうち、築後35年（法定建替要件年数）を経過したストックが73.2%を占め、特に高度成長期に整備したストックが一斉に老朽化を迎えています。（そのほとんどが耐火構造の中高層住宅）

一方、令和3年（2021年）3月末時点の県営住宅のユニバーサルデザイン対応戸数は2,416戸であり、県営住宅全体（耐用年数まで20年未満の団地を除く。）に占める割合は32.5%に過ぎない状況です。



資料：熊本県住宅課調べ

図 4-9 県営住宅（公営住宅、改良住宅）ストックの状況



資料：熊本県住宅課調べ

図 4-10 県営住宅のユニバーサルデザイン対応戸数

(6) 熊本地震及び令和2年7月豪雨での対応状況

県営住宅は耐震性能を有していたため、平成28年熊本地震では倒壊といったような大きな被害はありませんでしたが、熊本市内では震度6強の大きな揺れに加え、度重なる余震を受けたことから、一部の住棟にコンクリートのひび割れ被害や建具の損傷などが見られました。

また、給水設備の漏水被害やエレベータの停止といった設備関連の被害の他、敷地内舗装の亀裂などの宅地関連の被害もありました。

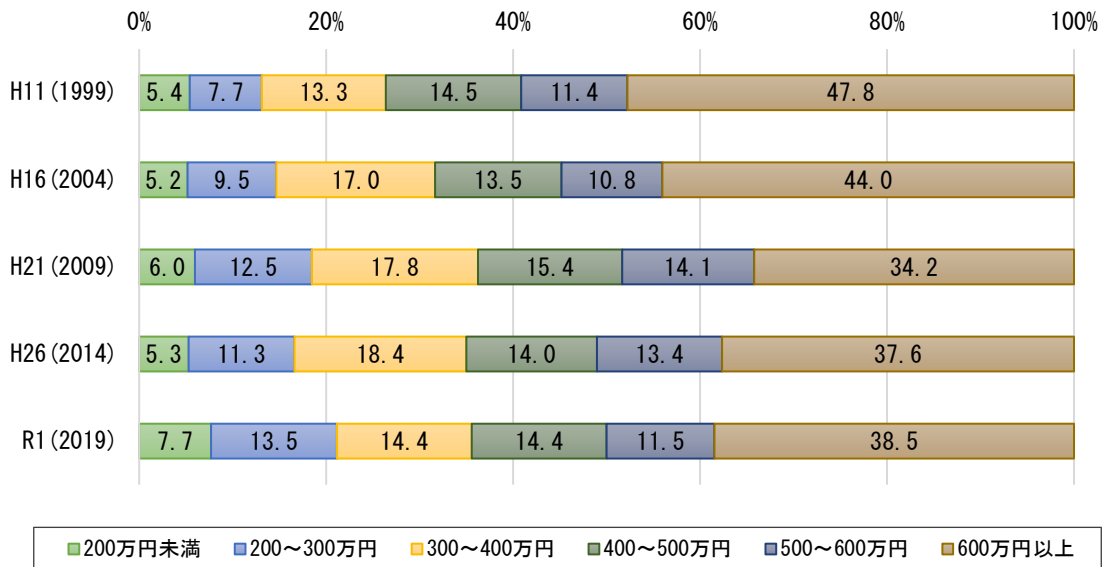
一方で、被害の見られなかった団地では、発災直後から、住宅に半壊以上の被害を受けて住宅を失った被災者を対象に、79世帯234人を応急的に受け入れました。

また、令和2年7月豪雨の際にも、住宅が被災し居住できなくなった被災者を対象に、県営住宅を一時的な居住の場として提供しました。

(1) 将来の入居需要

①低額所得者の増加（短期的な視点）

近年の厳しい経済情勢により、県内の低額所得者の割合が増加しています。これに伴い、県内の公営住宅の入居需要は短期的な見通しとして、引き続き高い水準で推移することが予想されます。そこで、県内の公営住宅総戸数の約2割を構成する県営住宅については、県内の入居需要を適切に見据えながら、一定のストック数を確保しつつ、真に住宅に困窮する世帯に対して、効率的かつ公平に住宅を提供していくことが求められます。

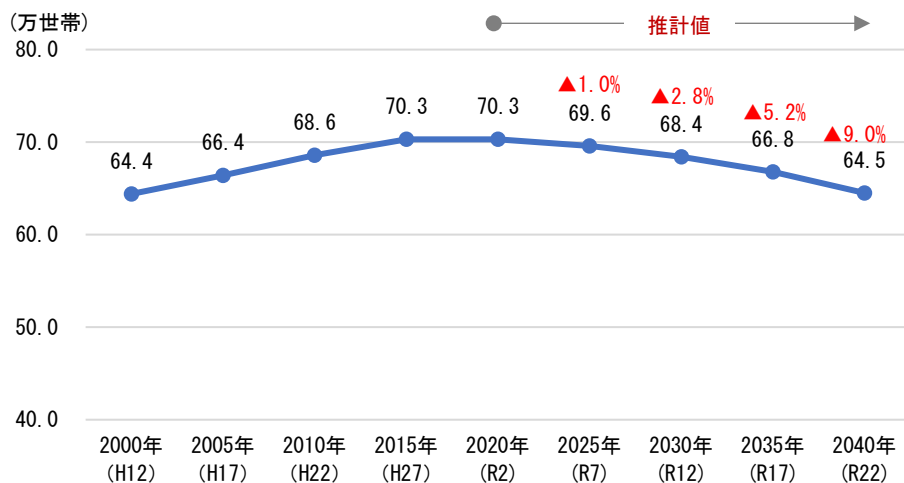


資料：全国家計構造調査（総務省）

図 4-11 1世帯（2人以上世帯）当たり年間収入（熊本県）

②将来世帯数の減少（長期的な視点）

少子化の進展等を受けて、県内の総世帯数は、今後10年で2.7%、20年で8.3%が減少すると予測されています。これに対応して、長期的な視点での住宅供給のあり方としては、ストックの維持管理に重点を置き、集約型の運営をすることが求められます。



資料: 国勢調査 (総務省)、日本の地域別将来人口推計 2019 (国立社会保障・人口問題研究所)

図 4-12 将来世帯数の推計 (熊本県)

(2) 立地する市町との施策連携

①県営住宅が立地する市町と県の住宅施策の連携

現在、県営住宅が立地する市町は、熊本市、荒尾市、宇土市、水俣市、合志市及び菊陽町の5市1町であり、総管理戸数の約8割が熊本市に存在しています。各地域において公営住宅の入居需要、整備状況、市町の財政事情も異なりますが、公営住宅の供給は地域住民の生活に密着したサービスであり、基礎自治体である市町村が主体的に果たすべき施策であることから、住宅施策の連携を図り、対応していく必要があります。

県営住宅への入居需要は比較的新しい団地や人気のエリアでは高く、今後も一部の団地では高い状態で推移することが予想されます。また、入居者の高齢化等により、ユニバーサルデザイン対応や福祉サービスとの連携などのニーズが高まっています。

熊本地震では、県営住宅が被災者の受入れ先として活用できた一方、建物や設備、外構への被害も見られ、継続的に安心して使用するには課題もありました。

こうした経験を踏まえ、災害時のあり方を考えた中長期的視点に立ち、県営住宅が多様なニーズ等に応じていけるよう、的確なマネジメントを実施していきます。

(1) 既存ストックの有効活用と長寿命化

県営住宅に対するニーズをとらえ、また、変化する社会情勢や平成 28 年熊本地震の経験等を踏まえ、適切な整備手法を検討し、中長期的視点に立った戦略的な整備を実施します。

【施策方針と対応策】

①既存ストックの有効活用

鉄筋コンクリート造（耐火構造）である既存の県営住宅ストックは、特別な場合を除き、耐用年数（70 年）に達するまで有効に活用します。

②計画的な維持・改修工事等の実施

災害時の活用も視野に入れ、定期的な点検、予防保全的な視点に立った長寿命化計画を策定しています。それに基づき、改修工事等（修繕、耐久性向上など）を計画的に行い、ストックの長寿命化を図ります。

③ユニバーサルデザイン化の推進

長寿命化と併せて、既存住戸や集会所のユニバーサルデザイン改修工事を進めることで、高齢者や子育て世帯といった多様な入居需要に対応できる良質なストックを形成します。

④福祉ニーズへの対応

福祉施設と連携して、高齢化への対応や子育て支援といったニーズに対して、その必要性や効果等を総合的に考慮し、県営住宅を地域における福祉サービスの拠点施設や高齢者、子育て支援等の福祉施設として活用することを検討します。

⑤市町村との連携

公営住宅の供給は市町村が主体的に果たすべき役割であることから、新規の公営住宅建設や建替えは市町村に委ねます。ただし、過疎地域・人口減少地域への対応や、熊本都市圏の熊本市周辺地域の移住・定住促進等のために、特に必要とされる場合は、市町村を支援するなど、市町村との施策連携のもと、社会ニーズに対応した優良なストックの形成・活用を図ります。

(2) 社会ニーズに対応した運営

県営住宅の運営にあたっては、各種の社会ニーズに的確に対応します。

【施策方針と対応策】

<ソフト面>

①指定管理者制度の活用

多様化する住民ニーズに効果的・効率的に対応するため、指定管理者制度を引き続き活用します。

②高齢者、障がい者等に対する配慮

福祉施策と連携した県営住宅の運営を行うとともに、高齢者、障がい者等には、引き続き世帯の種類に応じて、入居時の倍率優遇措置や単身での入居を可能とする措置（同居親族要件の緩和）、さらには、特に居住の安定を図る必要がある場合には、入居収入基準を緩和する等、配慮します。

③犯罪被害者、DV被害者に対する配慮

犯罪被害やDV被害により住宅に困窮している方については、一定期間県営住宅で受入れます。また、抽選倍率の優遇を行います。

④入居収入基準の見直し

今後の社会情勢の変化や入居倍率等の動向を見定め、必要に応じて対応します。

⑤災害被災者への対応

災害で住宅を被災し、住宅に住めない状況にある世帯については、一定期間、県営住宅での受入れを行います。

⑥外国人留学生の受入れ

入居ニーズ、高校・大学等と団地の位置関係、入居待機者数の状況を見ながら、必要な措置について検討します。

⑦入居世帯と住戸規模等とのミスマッチの解消

入居世帯の世帯人数の変化や加齢に伴う身体機能の低下等に伴い、入居する住宅の規模・設備仕様がその世帯に不相応となった場合は、入居待機者との公平性の確保に留意しながら、別の住戸への住み替えを誘導します。

⑧高齢入居者への対応

地域包括支援センターのほか、団地の管理人、民生委員との情報交換により、引き続き入居者の現況把握を行います。

また、高齢者見守り事業などの福祉サービスや取組みを行う関係機関との連携等、必要な措置について検討します。

⑨三世代同居・近居への対応

県営住宅を活用した三世代近居の希望に配慮する取組みについて検討します。

⑩空室の多い団地への対応

空室を解消するため、高層階の募集方法や家賃の見直し等について検討します。

⑪災害リスクへの対応

災害リスクのある区域に立地する県営住宅の入居者に対し、ハザードマップの周知や高層階の空室の一時的な提供などのソフト的な対策を行います。

⑫DX（デジタルトランスフォーメーション）への対応

県営住宅の申込みや収入申告等の各手続きの電子申請化等を検討します。

<ハード面>

⑬県産木材・畳表の利用促進

既存県営住宅の改修工事等においては、県産木材や県産畳表を利用します。

⑭脱炭素社会の実現に向けた省エネルギー化等への対応

脱炭素社会の実現に向けた取組みの一環として、既存県営住宅の共用部分の照明のLED化を進めるとともに、各県営住宅の特性等を踏まえ、省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入について検討します。

住生活基本法第17条第2項第5号に基づき、熊本県内における公営住宅の供給の目標量※を次のとおり定めます。

※公営住宅の供給の目標量

県内の公営住宅（県営住宅＋市町村営住宅）について、新規建設、建替え、空き家募集等の各戸数を合計したもの。

【 令和3年度（2021年度）～ 令和12年度（2030年度）（10年間） 】

17,500 戸

（うち、災害公営住宅243戸（計画戸数）を含む。）

※計画戸数はR3.12月末時点

（参考）公営住宅の供給の目標量の考え方

県内の公営住宅の供給目標量は、国土交通省の公営住宅の供給量の考え方に基づき設定しています。

【目標量の設定方法】

- ①県内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析
- ②市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯数を把握
- ③区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定

第5章

計画の推進に向けて

- 1. 各主体の役割と連携 82
- 2. 協働による推進 84
- 3. 計画の推進にあたっての考え方 84

本計画の基本理念である「持続可能な『新しいくまもと』の創造による豊かな住生活の実現」を図るためには、県はもとより、市町村、県民、企業等が互いに連携を図りながら、それぞれの役割を果たしていくことが重要です。

また、住宅施策を展開していくうえでの背景となる社会経済情勢は、年々変化していくことが考えられ、各年度の財政状況や住宅需要動向の変化等に適切に対応しながら、県は効果的・効率的に住宅施策の推進を図ります。

(1) 県の役割

県は市町村が行う住宅施策の支援・サポートを行うとともに、単独の市町村では展開が難しい事業について広域的な調整を行うほか、県内市町村の取組みの参考となるようなモデル事業・支援事業に取り組みます。

また、住宅困窮者対策、高齢者住宅対策、子育て支援、耐震・防災・防犯対策、街なか居住、県産木材・畳表の振興、住宅相談・情報提供等、緊急に取り組むべき重要な課題について、目指すべき方向性を示すとともに、市町村や関係機関等と連携し、重点的に取り組みます。

【県の具体的な取組み】

①市町村の住宅施策課題への対応

県と市町村等で構成する「熊本県地域住宅協議会」を通して、情報を共有するとともに、住宅施策課題の解決に向けた取組みを進めます。

特に、現時点における住宅施策の主な優先課題である、災害への備え、脱炭素社会に向けた住宅の省エネルギー対策、地域への移住・定住促進等については、県と市町村の連携を深めます。

②政令市熊本市との連携

政令市熊本市の区域は、県内総世帯数の約45%が居住する住宅集積地であり、特に都市的課題への対応が求められることから、公営住宅から民間住宅まで含めた住宅セーフティネットの構築、マンションの適正管理や老朽化対策、住宅相談対応等の分野において熊本市との連携を深め、課題への対応を図ります。

③社会資本整備総合交付金の活用

熊本市以外の市町村においては、財政規模や行政権限が限られ、専門職員数も少ない状況で住宅施策課題に対応していかなければなりません。よって、県はこれらの市町村と一体的に「社会資本総合整備計画」を策定し、県内で取組みが必要な交付金対象事業の全体像（パッケージ）を示すとともに、必要に応じて市町村事業を支援します。

(2) 市町村の役割

住宅施策の推進に当たり、市町村は県民に最も近い窓口であることから、今後も公営住宅の整備をはじめ、住情報提供や民間住宅支援等、ソフト的な住宅施策についても積極的に推進していくことが期待されます。また、空家等対策の推進に関する特別措置法において、空家等対策計画の作成や対策の実施が市町村の責務として明記されるなど、市町村が地域住宅施策に関して果たす役割は大きくなっています。特に政令指定都市である熊本市については、県を代表する市として各種先導的な住宅施策を展開し、県全体の住宅施策を牽引する役割も期待されます。

そのためにも、市町村においては、県及び他の市町村との緊密な連携を図りつつ、地域の住宅需要を把握するための調査を行い、市町村住宅計画等を策定し、地域特性や気候風土、地域の住文化に合ったきめ細かな住宅施策を展開することが望まれます。

(3) 県民の役割

より良い住まい、より良いまちづくりは、行政による取組みだけでなく、民間団体や事業者団体、公的機関との適切な連携、協力のもと、本来の主役である県民の方々の積極的な行動があってこそはじめて実現できるものです。行政との連携という点においては、施策の推進のために必要な情報が、それぞれのまちの担い手である県民から適切に提供されることが望まれます。

熊本における住まいづくり、まちづくりを推進するにあたっては、県民が地域特性を十分理解でき、熊本にふさわしい暮らし方を選択していくことが重要です。また、県民相互が地域の中で協力し、助け合いながら暮らしていくことで、より良い地域社会が形成されます。

(4) 民間の団体、事業者等の役割

公共の役割は、適正な住宅市場の誘導や補完であり、市場における住宅供給の主役は民間の住宅関連事業者です。県住宅マスタープランに基づき、住宅施策を推進するにあたっては、民間の団体（建築士会、建築士事務所協会、宅地建物取引業団体、建設業団体等）及び事業者団体の役割は極めて重要であり、今後も一層連携を図っていく必要があります。

(5) 公的機関（（一財）熊本県建築住宅センター、（独）住宅金融支援機構、（独）都市再生機構）への期待

（一財）熊本県建築住宅センター、（独）住宅金融支援機構、（独）都市再生機構といった各公的機関は、県民への各種住宅の提供、政策課題に対応した融資、住情報の提供、住宅相談の実施、講習会の開催等の事業を県内で展開しており、県民や事業者に即した住まいづくりの推進の一翼を担っています。特に、災害時の対応においては、被災者の相談対応から市町村への技術支援に至るまで、復旧・復興に欠かせない存在として尽力されています。今後も県と一体となって住宅施策に取り組むことが期待されています。

2

協働による推進

(1) 住宅に関する情報提供体制の充実

住宅に関する情報が多様化・複雑化する中、県民に対して分かりやすい情報提供を行うため、県住宅課のホームページ等での住情報提供を行います。

(2) 住宅相談窓口の充実

現在、(一財)熊本県建築住宅センターにリフォーム・マンション問題・法務・税制等、住宅に関する総合的な相談窓口、各市町村等に住宅リフォームに関する相談窓口を設置していますが、これらの一層の充実を図ります。

(3) 住宅関連団体、社会福祉協議会との連携

住宅関連団体との連携を図り、県民に良質な住宅を提供するために、「熊本県住宅リフォーム推進協議会」や「熊本県地域型復興住宅推進協議会」の活動を推進します。

また、住宅確保要配慮者への住宅供給に向け、「熊本県居住支援協議会」を開催し、不動産関係団体、社会福祉協議会、市町村等との連携を強化します。

3

計画の推進にあたっての考え方

本計画は、計画 (plan)、実行 (do)、評価 (check)、改善 (action) のPDCAマネジメントサイクルによる計画管理を行い、成果目標の進捗状況等を踏まえながら、事業の改善、次期の計画改定を行います。

資料編

1. 住生活基本計画（全国計画）	86
2. 住宅マスタープラン計画策定の経過	99
3. 熊本県住宅マスタープラン懇話会	99
4. 参考データ	100
5. 用語の解説	111

住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号。以下「法」という。）第 15 条第 1 項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、令和 3 年度から令和 12 年度までを計画期間として、次のとおり定める。

はじめに

住宅は、人々の生活を支える基盤であり、社会の礎である。これまで政府においては、住宅政策の指針となる住生活基本計画の策定を通じ、住宅セーフティネットの整備や健全な住宅市場の整備等、国民一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活の実現に向けた施策を総合的かつ計画的に推進してきたところである。現在の我が国を取り巻く環境は、本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中で、近年、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組が一層求められている。一方で、急速な技術革新や DX、働き方改革が進展する中、気候変動問題については、パリ協定を踏まえ、IPCC（気候変動に関する政府間パネル）から 2050 年前後に世界の CO2 排出量が正味ゼロとなっていることが必要との報告が公表され、各国が対策に大きく舵を切っており、我が国も令和 2 年 10 月に 2050 年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を宣言し、対策が急務となるなど、我が国の社会経済は大きな変革の時期を迎えている。

我が国は、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られているが、こうした社会の大きな変化は、住宅政策についても例外ではなく、人々の住まいのニーズや選択に生じている大きな潮流の変化を踏まえた政策の展開が求められている。コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の変化は、単にそれに伴う住まい方の変化に留まるものではなく、勤務場所に縛られないライフスタイルや二地域居住・地方居住、ワーケーションといった、暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観をもたらし、ポストコロナにおける豊かな人生を実現するための重要な機会を提供するものである。

こうした社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するためには、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進めるとともに、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指す必要がある。

本計画は、法の基本理念を踏まえ、令和の新たな時代における住宅政策の目標を、「3つの視点」及び「8つの目標」として示したものである。政府においては、関係省庁が連携し、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、本計画に基づく施策を定期的に分析・評価し、今後の施策展開に反映していくこととする。

第 1 住生活をめぐる現状と課題

（世帯数、世帯構成）

- 我が国の世帯数は、人口減少下においても増加を続けており、令和 5 年をピークに減少に転じる見込みである。また、世帯数の 4 割弱を占める単身世帯数も増加を続けており、令和 14 年をピークに減少に転じる見込みである。
 - ・世帯数：5,411 万世帯（令和 2）→ 5,419 万世帯（令和 5）→ 5,348 万世帯（令和 12）
 - ・単身世帯数：1,934 万世帯（令和 2）→ 2,025 万世帯（令和 12）→ 2,029 万世帯（令和 14）
- 新成人（20 歳）人口は減少傾向にあり、子育て世帯数も減少する一方、共働き世帯は増加している。若い世代の結婚や出産の希望をかなえる「希望出生率 1.8」に対し、令和元年の合計特殊出生率は 1.36 となっている。
 - ・新成人（20 歳）人口：170 万人（平成 11）→ 133 万人（平成 21）→ 125 万人（令和元）
 - ・児童のいる世帯数：1,317 万世帯（平成 11）→ 1,232 万世帯（平成 21）→ 1,122 万世帯（令和元）
 - ・共働き世帯数：929 万世帯（平成 11）→ 995 万世帯（平成 21）→ 1,245 万世帯（令和元）
- 高齢者世帯数は増加を続けるが、今後 10 年間は緩やかな増加にとどまる見込みである。特別養護老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等、高齢者向けの住まい・施設の状況については、直近 10 年間で約 80 万戸・床増加し、約 213 万戸・床となっている。
 - ・高齢者世帯数：1,038 万世帯（平成 22）→ 1,377 万世帯（令和 2）→ 1,465 万世帯（令和 12）
- 生活保護受給世帯数は、直近 10 年間で約 49 万世帯増加し、約 164 万世帯となり、住宅扶助世帯数についても、同期間で約 47 万世帯増加し、約 139 万世帯となっている。また、障害者手帳所持者等の人口は、直近 5 年間で約 82 万人増加し、約 593 万人※となり、在留外国人の数は、直近 10 年間で約 80 万人増加し、約 293 万人となっている等、住宅の確保に配慮を

必要とする者は多様化している。

※世帯数・単身世帯数・高齢者世帯数の見直しは、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）平成30年推計」、平成22年の高齢者世帯数は、総務省「国勢調査」、新成人人口の推移は、総務省「人口推計」、児童のいる世帯数の推移は、厚生労働省「国民生活基礎調査」、共働き世帯数の推移は、総務省「労働力調査特別調査」・「労働力調査（詳細集計）」による。

※障害者手帳所持者等は、障害者手帳所持者と自立支援給付等を受けている者の合計数を指し、厚生労働省「生活のしづらさなどに関する調査（平成28年）」による。

（住宅ストック）

- 我が国の住宅ストック約6,240万戸（平成30年現在）のうち、居住世帯のあるストックは約5,360万戸となっている。この中で、旧耐震基準のストックは約1,310万戸、そのうち耐震性不足のものが約700万戸あり、新耐震基準のストック約4,050万戸のうち省エネルギー基準未達成のストックが約3,450万戸を占めている。
- 住宅ストックの中で、一定の質が確保された既存ストックは、約800万戸程度あると見込まれるが、既存住宅の流通戸数は年間約16万戸で、ほぼ横ばいで推移している。
- 賃貸・売却用等以外の居住目的のない空き家が、この20年間で約182万戸から約349万戸（1.9倍）に大きく増加しているが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市区町村の特定空家等に対する助言・指導、勧告などの実績は増えている。

（多様な住まい方、新しい住まい方）

- 働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、コロナ禍を契機として、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住等の複数地域での住まいを実践する動きが本格的に進みつつある。

（新技術の活用、DXの進展）

- 5G等の情報通信インフラの全国整備が進むとともに、社会経済のDX（デジタル・トランスフォーメーション）が進展し、AI等を活用した新しいサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められている。
- 住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応や契約交渉等、DXの動きが急速に進展する中で、こうした社会経済の変化に対応した産業への転換が求められている。

（災害と住まい、コミュニティ）

- 我が国は、自然災害に極めて脆弱な地形構造を有しているが、近年の自然災害の頻発・激甚化に対応するため、土砂災害等のハザードエリアを踏まえた安全なまちづくりに関する法整備が進められている。
- 水災害リスクの増大に備え、あらゆる関係者が協働して行う「流域治水」の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進展する中、安全なまちづくりや住宅立地の安全性の確保に向けた取組が求められている。
- 住まいの選択にあたっては、治安や災害時の安全性のほか、医療福祉施設や商業施設の整備、交通利便性等、周辺環境の充実が重視されている。また、地域での交流や関わり方について、世代間で比較すると、高齢者の方が地域での交流や関わりが多く、若年層は少ない傾向が見られる。

（住生活産業）

- 我が国は、建築の許可業者数が約15万業者、大工就業者数が約35万人、住宅投資の規模が年間約22兆円で国内総生産の約4%を占めるなど、主要な国内産業として、多くの雇用と地域経済を支えているが、住宅産業の担い手である大工就業者の数は減少傾向にあり、高齢化も進んでいる。
- 住宅の維持保全、見回り・空き家管理、インスペクション、DIYサポート、高齢者見守り、防犯・セキュリティ、住宅・自動車におけるエネルギーの融通等、住宅に関連する様々なサービスやビジネスが展開されるなど、住生活産業の裾野が広がりつつある。
- 住宅生産・管理プロセスにおけるBIMの導入や、ドローン等の新技術を活用した検査等、住宅分野の生産性向上に向けた技術開発が進められている。
- リバースモーゲージの普及や既存住宅の売買、リフォーム工事等を対象とした瑕疵保険の開発など、住宅金融・保険分野においても、新たなサービスが展開されている。
- 先進国を中心に、現地法人を買収し、住宅市場に参入する動きが進んでいる。また、新興国等を中心に、現地法人の設立や現地有力企業との共同プロジェクト等により現地展開する動きが進んでいる。

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針並びに目標及びその達成のために必要な基本的な施策

本計画においては、以下の3つの視点及び8つの目標に基づき、住宅政策の目指すべき方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とし、総合的な施策の推進を図ることとする。

1. 「社会環境の変化」からの視点

目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進

(基本的な施策)

- 住宅内テレワークスペース、地域内のコワーキングスペース、サテライトオフィス等を確保し、職住一体・近接、在宅学習の環境整備を推進するとともに、宅配ボックスや自動水栓の設置等を進め、非接触型の環境整備を推進
- 空き家等の既存住宅活用を重視しつつ、意欲ある地方公共団体と緊密な協力関係を構築し、体験的な居住にも資する賃貸住宅の提供や物件情報の提供、リフォーム、住宅取得環境の整備を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進
- 家族構成、生活状況、健康状況等に応じて住まいを柔軟に選択できるように、性能が確保された物件の明確化、紛争処理体制の整備などの既存住宅市場の整備とともに、計画的な修繕、長期優良住宅や持家の円滑な賃貸化など、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備を推進

(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

(基本的な施策)

- 持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進
- 市場の透明性・信頼性の向上に向けた、住宅の取引価格等に関する情報提供の推進
- AIによる設計支援や劣化診断の自動化等の住宅生産・管理プロセスのIT化や試行的なBIMの導入による効果検証等を通じた生産性の向上に向け、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXを推進
- 都市再生機構（UR）において、賃貸住宅の建替え等におけるBIMの導入の試行等を通じた、生産性向上に向けたDXの推進
- 住宅団地における自動運転、MaaSの実施等、住環境におけるDXの推進

(成果指標)

- ・DX推進計画を策定し、実行した大手住宅事業者の割合
0%（令和2）→100%（令和7）

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

(1) 安全な住宅・住宅地の形成

(基本的な施策)

- ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消、不動産取引時における災害リスク情報の提供
- 地方公共団体の防災・まちづくり・建築等の部局間連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、
 - ・避難計画に基づく避難体制や避難施設の整備、避難場所の確保と連携した住宅改修や盛土等による住宅・住宅地の浸水対策の推進
 - ・避難計画や安全対策と連携した災害危険区域の柔軟な指定や土砂災害特別警戒区域等の指定を進め、豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅・住宅地の立地を抑制
 - ・災害の危険性等地域の実情に応じて、優遇措置等の対象となる立地を限定し、安全な立地に誘導するとともに、災害の危険性の高いエリアにある既存住宅の移転を誘導
- 住宅の改修による耐風性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上
- 食料、物資、エネルギー等を住宅単体・共同で確保し、災害による停電、断水時等にも居住継

続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上

- 地震時等に著しく危険な密集市街地の解消とそれにあわせた地域防災力の向上に資するソフト対策の強化、無電柱化の推進。都市化に伴い無秩序に形成された住宅市街地における狭あい道路等の現状分析を行い、防災・まちづくり部局等と連携し重点的に安全性を確保すべき地域の把握と対策を推進

(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

(基本的な施策)

- 今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の既存ストックの一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供により、被災者の応急的な住まいを早急に確保
- 大規模災害の発生時等、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、建設型応急住宅を迅速に設置し、被災者の応急的な住まいを早急に確保
- セーフティネット登録住宅の活用による住まいの速やかな提供とともに、災害公営住宅の整備等により、被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいを速やかに確保

(成果指標)

- ・ 地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合
— (令和2) → 5割 (令和7)
- ・ 耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
13% (平成30) → おおむね解消 (令和12)
- ・ 危険密集市街地の面積及び地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率
面積: 約2,220ha (令和2) → おおむね解消 (令和12)
地域防災力の向上に資するソフト対策: 約46% (令和2) → 100% (令和7)

2. 「居住者・コミュニティ」からの視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保

(基本的な施策)

- 子育てしやすく家事負担の軽減に資するリフォームの促進、住宅内テレワークスペース等の確保
- 住宅の年収倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進
- 駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進
- 民間賃貸住宅の計画的な維持修繕や、賃貸住宅管理業者登録制度に基づく管理業者の適切な管理業務等を通じて、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備の推進。賃貸住宅の特性を踏まえた長期優良住宅制度の見直し
- 防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備

(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

(基本的な施策)

- 住宅団地での建替えや再開発等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備
- 既成市街地における空き家や空き店舗等、既存ストックを活用した地域の交流施設の整備による子育て支援機能の充実
- 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等により、どの世代も安全で安心して暮らせる居住環境・住宅地を整備

(成果指標)

- ・ 民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合
約1割 (平成30) → 2割 (令和12)

・ 公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における地域拠点施設併設率※

29%（令和元）→ おおむね4割（令和12）

※高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。UR 団地においては、地域の医療福祉拠点化を推進（250 団地程度（令和12））し、これにより設置される施設を含む。

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

（1）高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

（基本的な施策）

- 改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進
- エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進
- 高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のための IoT 技術等を活用したサービスを広く一般に普及
- サービス付き高齢者向け住宅等について、自立度に応じた生活を営める住まいとしての性格を重視して、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示を推進

（2）支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

（基本的な施策）

- 住宅団地での建替えや再開発等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペース等の生活支援や地域交流の拠点整備など、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備
- 三世同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等が行われるとともに、家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティの形成
- 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等により、どの世代も安全で安心して暮らせる居住環境・住宅地を整備

（成果指標）

- ・ 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合
17%（平成30）→ 25%（令和12）
- ・ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.5%（平成30）→ 4%（令和12）
- ・ 公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における地域拠点施設併設率※【再掲】
29%（令和元）→ おおむね4割（令和12）
※高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。UR 団地においては、地域の医療福祉拠点化を推進（250 団地程度（令和12））し、これにより設置される施設を含む

目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

（1）住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保

（基本的な施策）

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- 公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進
- 地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進
- UR 賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストックの再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備

(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

(基本的な施策)

- 国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保
- 地方公共団体の住宅・福祉・再犯防止関係部局や、居住支援協議会、居住支援法人等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急時対応や就労支援等の実施
- 高齢者の居住を安定的に確保する観点から、賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう、賃貸借契約の解除と残置物の処理を内容とする契約条項を普及啓発。外国人の入居円滑化を図る観点から、多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知

(成果指標)

- ・ 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率
25% (令和2) → 50% (令和12)

3. 「住宅ストック・産業」からの視点

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

(基本的な施策)

- 基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善(安心R住宅、長期優良住宅)を行って購入物件の安心感を高める
- これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進
- 既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進
- 健全なリースバックの普及、リパースモーゲージや残価設定ローン等の多様な金融手法の活用を進め、住宅の資産価値の合理化・明確化を推進

(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション敷地売却)の円滑化

(基本的な施策)

- 長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進
- 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新
- マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進
- 長期優良住宅に係るマンションの維持保全実施主体を管理組合とする等の管理の適正化及び手続きの合理化等により、優良なマンションの適切な維持保全を推進

(3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

(基本的な施策)

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー性能を一層向上しつつ、長寿命でライフサイクルCO₂排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充し、ライフサイクルでCO₂排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進するとともに、住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化
- レジリエンス機能の強化に資する住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H(電気自動車から住宅に電力を供給するシステム)の普及を推進
- 炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT(直交集成板)等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進
- 住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築。高い省エネルギー性能や、CO₂排出量、長期優良性、既存宅地を重

視して、住宅取得を推進

(成果指標)

- ・ 既存住宅流通及びリフォームの市場規模
12兆円(平成30)→14兆円(令和12)→20兆円(長期的目標)
- ・ 住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合
15%(令和元)→50%(令和12)
- ・ 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合
54%(平成30)→75%(令和12)
- ・ 住宅ストックのエネルギー消費量の削減率(平成25年度比)※
3%(平成30)→18%(令和12)
※この指標は、地球温暖化対策計画(平成28年5月13日閣議決定)における目標に基づき設定したものであり、地球温暖化対策計画に変更があった場合には、この目標も同様に変更されたものとみなす。なお、2050年カーボンニュートラルの実現目標からのバックキャストの考え方に基づき、地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画の見直しにあわせて、規制措置の強化やZEHの普及拡大、既存ストック対策の充実等対策の強化に関するロードマップを策定する。その検討を踏まえて住宅ストックにおける省エネルギー基準適合割合及びZEHの供給割合の目標を地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画に反映し、これらは住生活基本計画の成果指標に追加されたものとみなす。
- ・ 認定長期優良住宅のストック数
113万戸(令和元)→約250万戸(令和12)

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

(基本的な施策)

- 空き家関係の法制度の運用・手続き等を明確化し、市町村による空き家の実態把握を推進。所有者等による適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化
- 地方公共団体と地域団体等が連携して空き家所有者のための相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進
- 所有者不明空き家について、市町村による略式代執行等の法務的手続きを支援するとともに、財産管理制度の活用等の取組を拡大

(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

(基本的な施策)

- 空き家・空き地バンクを活用しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞在施設での居住、サブスクリプション型居住等、多様な二地域居住・多地域居住を推進期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進
- 市街地の更新が円滑に進んでいないが、地域にとって重要な場である中心市街地等において、地方創生や中心市街地活性化、コンパクトシティ施策等と一体となって、空き家の除却と合わせた敷地整序や、土地等のコーディネート機能を担うランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進
- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援するとともに、空き家を活用した新たなビジネスの創出を促進

(成果指標)

- ・ 市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数
9万物件(平成27年5月～令和2年3月)→20万物件(令和3～12)
- ・ 居住目的のない空き家数※
349万戸(平成30)→400万戸程度におさえる(令和12)
※住宅・土地統計調査(総務省)における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成

(基本的な施策)

- 地域の住まいを支える大工技能者等の担い手の確保・育成を、職業能力開発等とも連携しつつ進めるとともに、地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進
- 中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX 等を通じた生産性向上の推進
- CLT 等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等
- 適切なマンション管理やインスペクションの実施等、住生活を支える人材の育成・活用

(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(基本的な施策)

- AI による設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工等に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進
- 住宅の維持管理において、センサーやドローン等を活用した遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上の実現に向けた新技術の検証・活用
- 住宅生産プロセスにおける CO2 排出量を削減し、省エネ・創エネ性能を向上させる技術開発等、住宅のライフサイクル CO2 排出量の更なる削減を図ることにより、経済と環境の好循環を創出し、SDGs に貢献するサステナブルな住生活産業の発展
- IoT を活用した遠隔地からの住宅管理や安全・安心の確保、高齢者の健康管理等の新技術開発の促進
- UR 賃貸住宅において、IoT 等を活用し、住宅設備・家電との連携等により、居住環境を最適化する新たなサービスの実施に向けた検証
- 新興国等の政府及び企業との関係構築や発展、諸外国の規制制度等の収集・提供、我が国技術の普及や事業化調査の支援など、官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備

(成果指標)

・ 既存住宅流通及びリフォームの市場規模【再掲】

12 兆円 (平成 30) → 14 兆円 (令和 12) → 20 兆円 (長期的目標)

第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

法第 15 条第 2 項第 5 号に規定する東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項を、次のとおり定める。

(1) 基本的な考え方

- ①本格的な人口減少・少子高齢社会が到来する中で、世帯構成の変化により、大都市圏を含め、世帯数は緩やかに増加を続けているものの、住宅ストック数は総世帯数を上回っている状況。また、「新たな日常」や DX の進展、頻発・激甚化する災害新ステージへの対応等が求められている。
- ②こうした中、大都市圏については、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の特有の課題が存在する。
- ③このため、社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化、良質な住宅・宅地ストックの形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を図っていくことが必要。その際には、社会環境の変化や地域ごとの住宅・宅地ストックのあり方を見極めるとともに、都市農業振興基本計画において、市街化区域内農地の位置付けが「宅地化すべき農地」から、都市環境を形成する上で「あるべき農地」へと大きく転換されたことを踏まえ、地域の実情に応じた都市農地の保全に留意することが必要である。
- ④具体的には、以下のとおり、多様な世代がライフスタイルに応じて安心して暮らすことができる、良質な住宅・宅地ストックを活かした良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進する。

ア 都心の地域その他既成市街地内

土地の有効・高度利用・適正な管理、災害新ステージや「新たな日常」への対応、既存の公共施設の有効活用、生産性向上にも資する職住近接の実現等の観点から、建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進する。

イ 郊外型の新市街地開発

既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな

居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに厳に限定する。

(2) 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定

- ① (1) の基本的な考え方を的確に踏まえ、大都市圏に属する都府県は、各地域の様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、始まりつつある人口減少・世帯減少の動向を踏まえ、大都市圏における圏域の中心部等への通勤・通学者の居住が想定される地域や高齢者の大幅な増加が見込まれる地域の中から、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を設定する。
- ② その際には、社会環境の変化や地域ごとの住宅・宅地ストックのあり方を慎重に見極めるとともに、災害新ステージ等への対応にも配慮した立地適正化計画の策定など、地域づくりの主体となる市町村の取組とも緊密に連携する
- ③ ①で設定した各地域において、その特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅の供給等及び住宅地の供給に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施し、(1)の基本的考え方の具体化を図る。

第4 施策の総合的かつ計画的な推進

法第15条第2項第6号に規定する住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項を、次のとおり定める。

(1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携

- ① 本計画に基づく施策を推進していくため、国においては、関係行政機関による「住生活安定向上施策推進会議」を活用し、住生活基本計画に基づく施策を関係行政機関が連携して推進するとともに、施策の実施状況を毎年度とりまとめる。
- ② 国と地方公共団体、独立行政法人住宅金融支援機構（JHF）、独立行政法人都市再生機構（UR）、地方住宅供給公社等が、まちづくりや防災、防犯、福祉、環境、エネルギー等の国民生活に密接に関連する施策分野との連携を一層強化するとともに、住生活を推進して住まいの選択に関する情報提供を行うなど、豊かな住生活の実現に向けた施策を推進する。
- ③ 本計画の目標は、市場を通じて実現されることが基本となるため、住生活産業を担う民間事業者の役割が強く期待されるが、関連事業者のほか、保健医療・福祉等のサービス提供者、住生活の向上に関する教育活動や広報活動を推進する NPO、地域住民の団体など住生活に関わる民間団体等が、国、地方公共団体等と連携を図り、協力することが極めて重要である。
- ④ 住宅確保要配慮者の状況や公営住宅、セーフティネット登録住宅の状況など、地域によって住生活に関する課題は大きく異なるため、こうした課題にきめ細かく対応するためには、自治事務の主体として地方公共団体の積極的な役割が不可欠である。
- ⑤ 上記各主体に加え、地域住民の団体、NPO などを含めた住生活に関わる主体が相互に連携及び協力することが重要。
- ⑥ 国においては、関係行政機関による「住生活安定向上施策推進会議」を活用し、本計画に基づく施策を関係行政機関が連携して推進するとともに、施策の実施状況を毎年度とりまとめる。
- ⑦ 国と地方公共団体等の各主体が連携することにより、防災分野、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野等の国民生活に密接に関連する施策分野との連携を推進するとともに、国民に対する住生活の向上についての教育活動・広報活動等を推進する。

(2) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置

- ① 消費者が、市場を通じて適切に住宅を選択・確保するためには、金利や家賃等に関する理解を深め、短期・変動型や長期・固定型といった多様な住宅ローンが安定的に供給されることが重要であるが、中でも長期・固定型ローンについては、住宅金融証券化市場の整備育成が必要である。また、高齢者が住替え等のための住生活関連資金を確保するために、リバースモーゲージの普及も重要な取組となる。JHF については、これらに加えて、住宅循環システムの構築や良質な住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給を支援するとともに、こうした業務を通じて国民の適切な住まいの選択を支援する役割が期待されている。
- ② 本計画に基づく施策を推進するためには、それらの重要度・優先順位に応じて、税制、政策金融、財政支援といった政策誘導手段を、それぞれの効果、特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じていくことが必要である。

(3) 統計調査の充実等

- ① 本計画に基づく施策を推進するとともに、その効果を的確に分析・評価し、新たな施策の企画・立案に反映させるため、住宅ストックの現状や住宅市場の状況等を継続的に把握することとし、そのための重要な手段である統計調査についても、個人情報保護に配慮した情報収集・分析体制の整備を図りつつ、本計画に基づく施策に対応した調査内容の充実を図る。また、地域の特性に応じた施策展開が可能となるよう、地方公共団体による地域の実態に即した統計調査の実施を促

進する。

- ②目標の達成度を示す指標については、指標の充実が図られるよう、引き続き必要なデータの充実等を進める。また、行政が市場の歪みや問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討に資するものとして必要となる事項や、国民の住生活に関する意識・意向の状況等についても、その把握に努める。

(4) 全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画等の策定

- ①本計画において、住生活を巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示している。
- ②都道府県は、法に基づき本計画に即した都道府県計画を策定し、広域的な観点から施策の方向性を示すことや市町村間の施策の連携を促すことが期待される。
- ③住生活をめぐる課題は大都市圏・地方圏で異なるなど地域によって様々であるため、地域の特性に応じたきめ細かな施策を講じることが求められる。より地域に密着した行政主体である市町村においても、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画（以下「市町村計画」という。）を策定し、まちづくりや防災、福祉等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施することが必要である。
- ④国は、都道府県との連携を強化して、市町村計画の策定をこれまで以上に促進するとともに、地方公共団体における賃貸住宅供給促進計画やマンション管理適正化推進計画等の作成を促進することとし、必要な情報の提供などを通じて支援する。

(5) 政策評価の実施と計画の見直し

- ①目標の達成度を示す指標を用い、施策の効果について定期的な分析・評価を行う。
- ②政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直し、所要の変更を行う。本計画に基づく施策を推進するための参考として、別紙1～4を定める。
また、公営住宅の供給については、別紙5の公営住宅の供給の目標量の設定の考え方にに基づき、都道府県計画においては、別紙5の公営住宅の供給の目標量の設定の考え方にに基づき、都道府県計画において目標量を定め、計画的な実施を図る。

[別紙1 住宅性能水準]

[別紙2 居住環境水準]

[別紙3 誘導居住面積水準]

[別紙4 最低居住面積水準]

[別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方]

[別紙1 住宅性能水準]

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

- ①各居室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ②専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

- ①中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ②バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2 居住性能

(1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

(2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確

- 保する。
- (3)防犯性
外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。
- (4)耐久性
長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。
- (5)維持管理等への配慮
設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。
- (6)断熱性等
快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。
- (7)室内空気環境
清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。
- (8)採光等
窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。
- (9)遮音性
隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。
- (10)高齢者等への配慮
加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。
- (11)その他
家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

3 外部性能

- (1)環境性能
自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。
- (2)外観等
外壁、屋根、門塀等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

[別紙2 居住環境水準]

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

なお、地方公共団体は、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目を参考に、地域の実情を踏まえ、当該計画における目標となる具体的な指標を設定することが望ましい。

居住環境水準

- (1)安全・安心
- ①地震・大規模な火災に対する安全性
地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。
 - ②自然災害に対する安全性
津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。
 - ③日常生活の安全性
生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。
 - ④環境阻害の防止
騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。
- (2)美しさ・豊かさ
- ①緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

②市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

(3)持続性

①良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

②環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4)日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

①高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

②ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

[別紙3 誘導居住面積水準]

誘導居住面積水準は、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に対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1)一般型誘導居住面積水準

①単身者 55 m²

②2人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m²

(2)都市居住型誘導居住面積水準

①単身者 40 m²

②2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

①単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

[別紙4 最低居住面積水準]

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1)単身者 25 m²

(2)2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

- 3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
 - ①単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
 - ②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
 - ③既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

[別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方]

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。

- 1 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。
- 2 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図り、また、セーフティネット登録住宅の登録の促進とその活用を図ること。
- 3 公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること。

2

住宅マスタープラン計画策定の経過

令和3年	5月	6日	熊本県住宅マスタープラン懇話会設置
	6月	30日	熊本県住宅マスタープラン改定庁内連絡会議設置
	11月	25日	政策調整会議に付議
	12月	16日	熊本県議会 建設常任委員会に報告
	12月	27日	パブリック・コメントの実施
		）	市町村協議・熊本県地域住宅協議会意見聴取
令和4年	1月	25日	
	2月	24日	国土交通大臣同意

3

熊本県住宅マスタープラン懇話会

【委員名簿】

委員(分野)	氏名(役職等)
委員(住宅計画)	うちやま おさむ 内山 督 氏(熊本大学 名誉教授)
委員(環境)	おやま たかし 小山 貴史 氏((一社)ZEH推進協議会 理事)
委員(民間賃貸住宅)	かわぐち ゆういちろう 川口 雄一郎 氏((公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 熊本県支部長)
委員(子育て世帯)	さわい みか 澤井 美香 氏((一社)こども・子育てあいねっと八代 代表理事)
委員(地域計画)	たにぐち のりこ 谷口 規子 氏((公社)熊本県建築士会女性部会 副部会長)
委員(消費生活)	とくなが りえ 徳永 理映 氏((特非)熊本消費者協会 理事)
委員(不動産管理・流通)	にしがま ひろふみ 西釜 博文 氏((一社)熊本県宅地建物取引業協会 会長)
委員(高齢者住宅)	にしな のぶこ 仁科 伸子 氏(熊本学園大学社会福祉学部 教授)
委員(市町村住宅行政)	よしずみ かずゆき 吉住 和征 氏(熊本市都市建設局 住宅部長)

※50音順、敬称略

【開催実績】

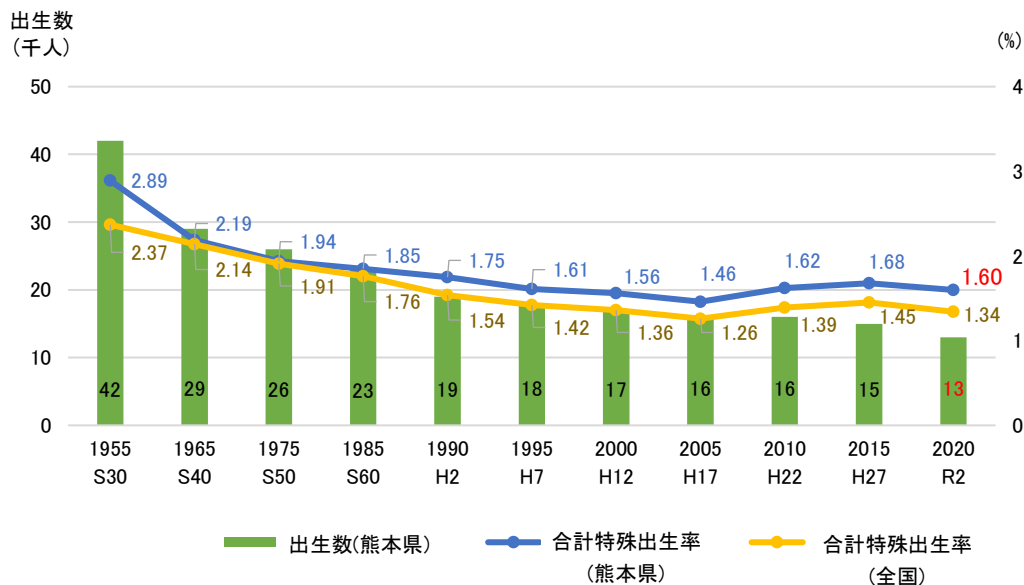
第1回	令和3年	6月	26日	:	改定方針、骨子(案)の検討
第2回	令和3年	8月	28日	:	素案の検討
第3回	令和3年	12月	2日	:	原案の検討

第2章 基本的な方針

1. 現状と課題

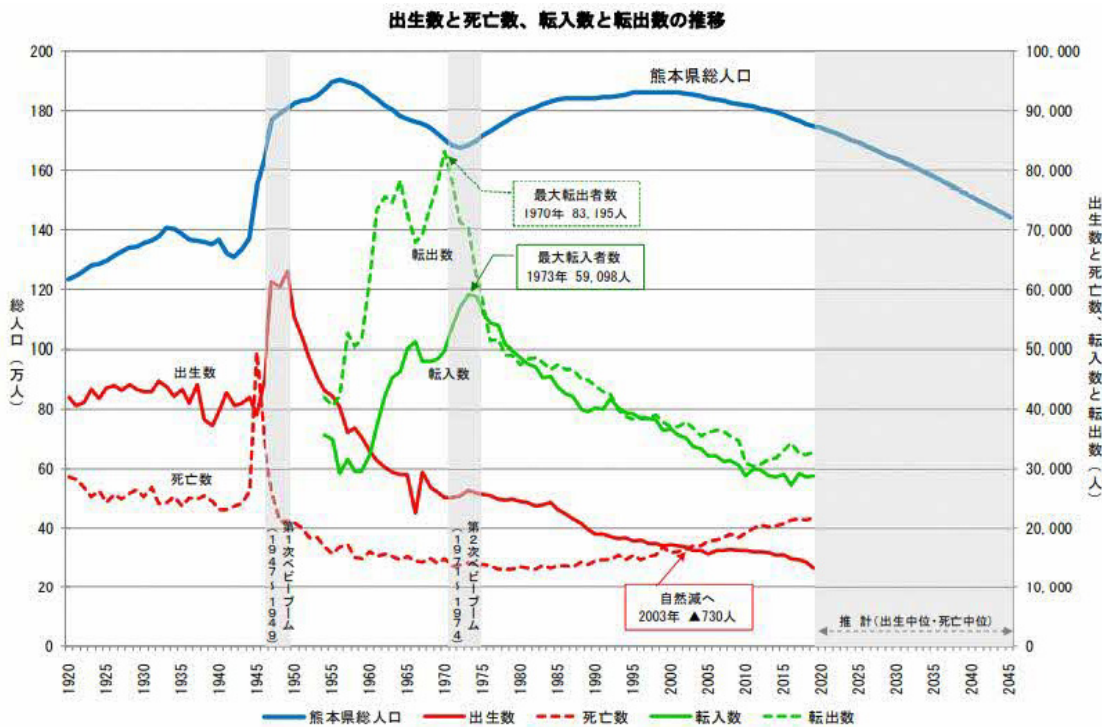
(1) 社会背景に見る現状と課題

1) 人口



資料：人口動態統計（厚生労働省）

図 101 合併特殊出生率の推移（全国・熊本県）

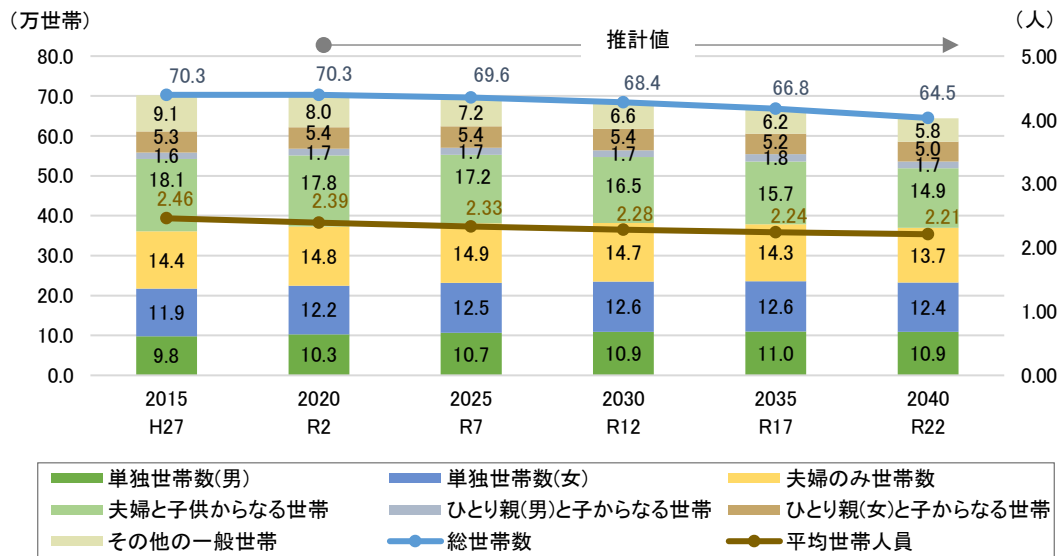


2019年までは「国勢調査、人口推計」（総務省）より作成。2020年以降の総人口は「日本の地域別将来推計人口」（社人研）より作成。出生・死亡数は「人口動態統計」（厚生労働省）、転入・転出数は「住民基本台帳人口移動報告」（総務省）より作成

資料：熊本県人口ビジョン（令和3年（2021年）3月改訂）

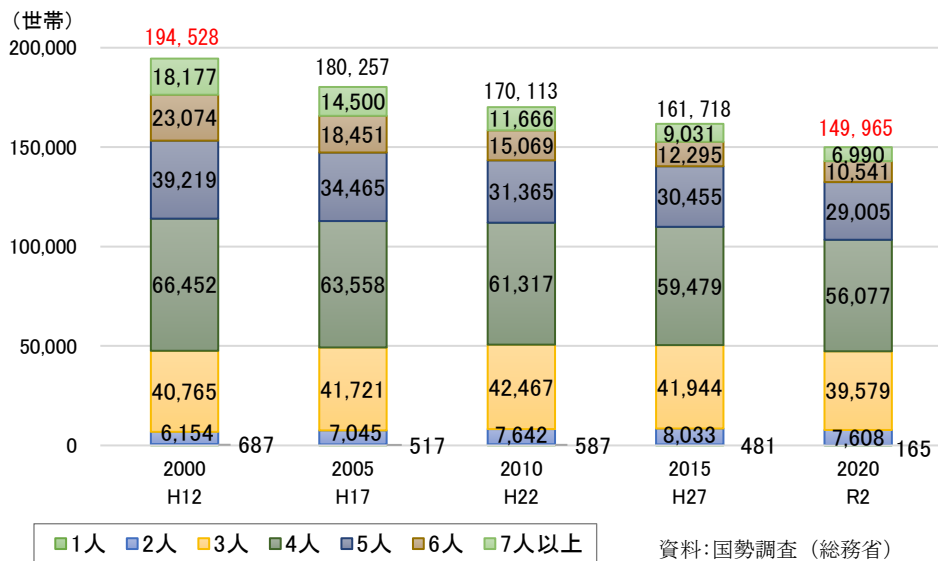
図 102 出生数と死亡数、転入数と転出数の推移（熊本県）

2) 世帯



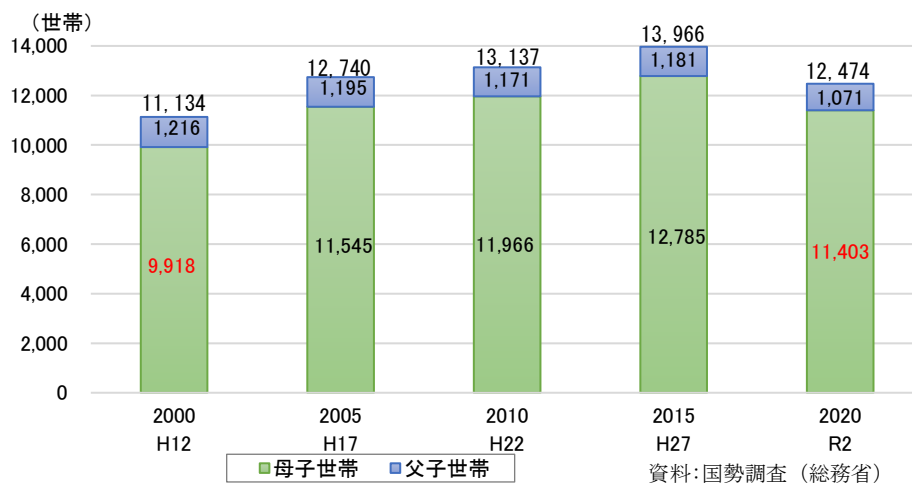
資料: 国勢調査 (総務省)、日本の地域別将来人口推計 (国立社会保障・人口問題研究所)

図 103 世帯種類別世帯数の推移 (熊本県)



資料: 国勢調査 (総務省)

図 104 18歳未満親族のいる世帯人数別一般世帯の推移 (熊本県)



資料: 国勢調査 (総務省)

図 105 母子世帯・父子世帯の推移 (熊本県)

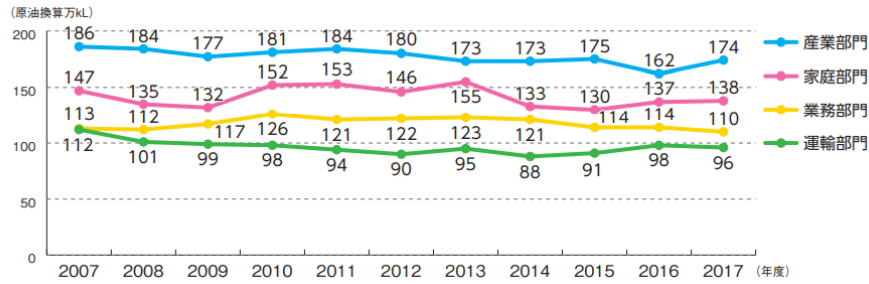


図10 部門別エネルギー消費量の推移(2007~17年度)
(出典:熊本県調査)

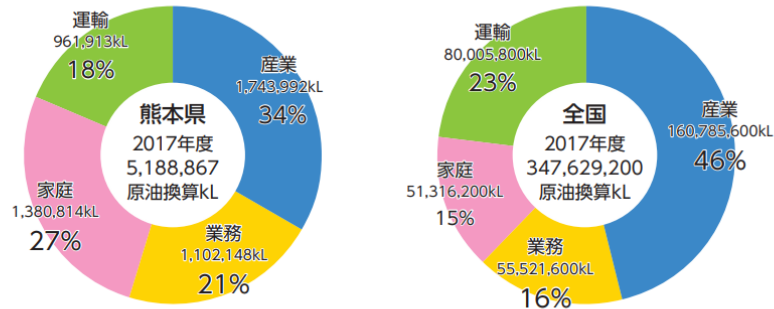
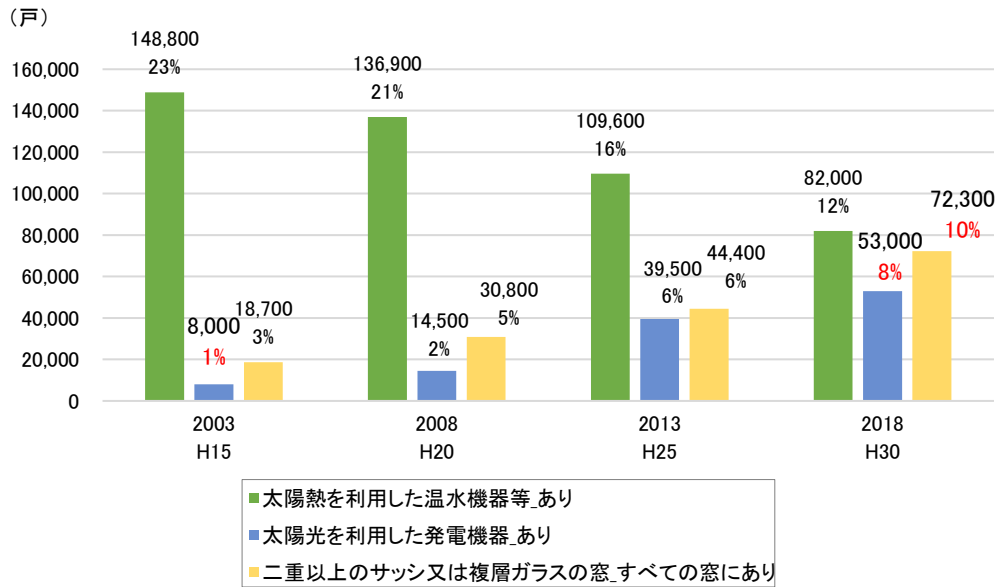


図11 熊本県と全国の部門別エネルギー消費の状況(2017年度)
(出典:熊本県調査、「都道府県別エネルギー消費統計(各年度)」(資源エネルギー庁))

資料:第2次熊本県総合エネルギー計画/令和2年12月

図106 部門別エネルギー消費量の状況

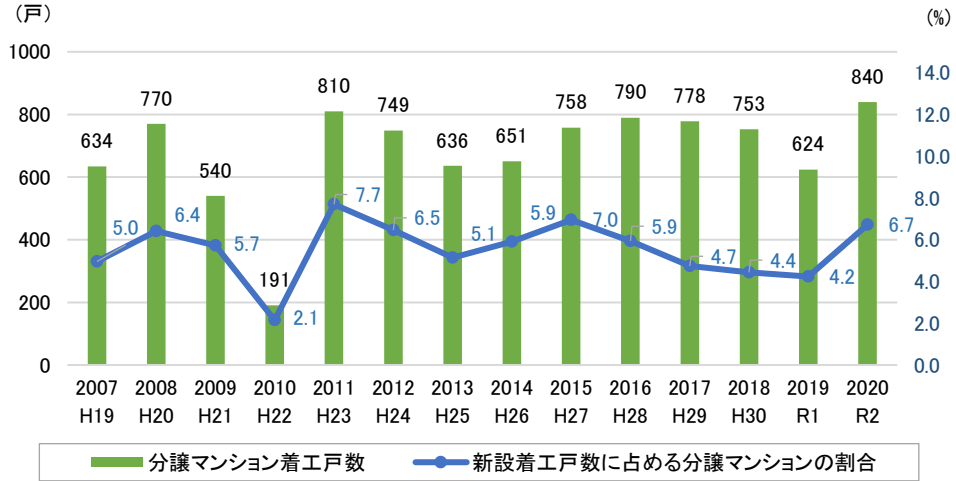


資料:住宅・土地統計調査(総務省)

図107 省エネルギー設備(熊本県)

1) 住宅ストック

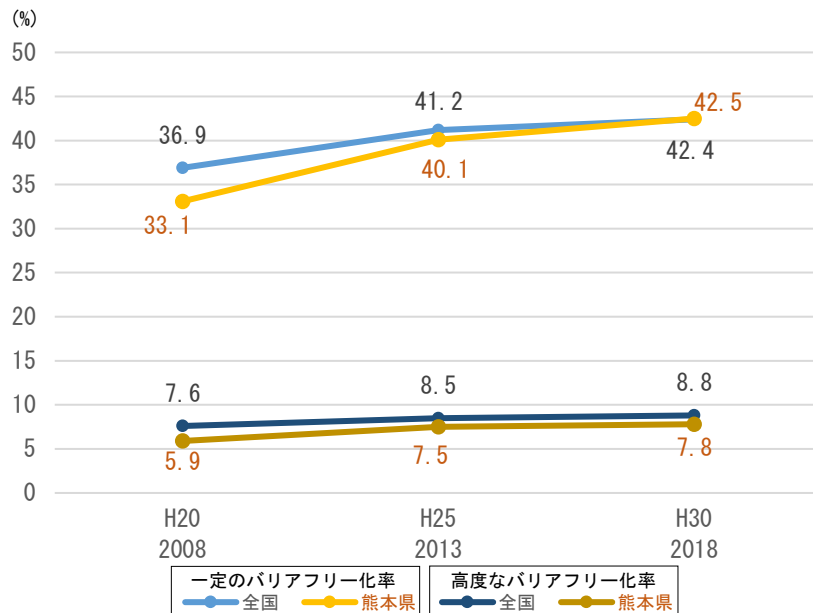
①新設着工戸数



資料:住宅着工統計 (国土交通省)

図 201 新設分譲マンションの推移と新設着工戸数に占める新設分譲マンションの割合 (熊本県)

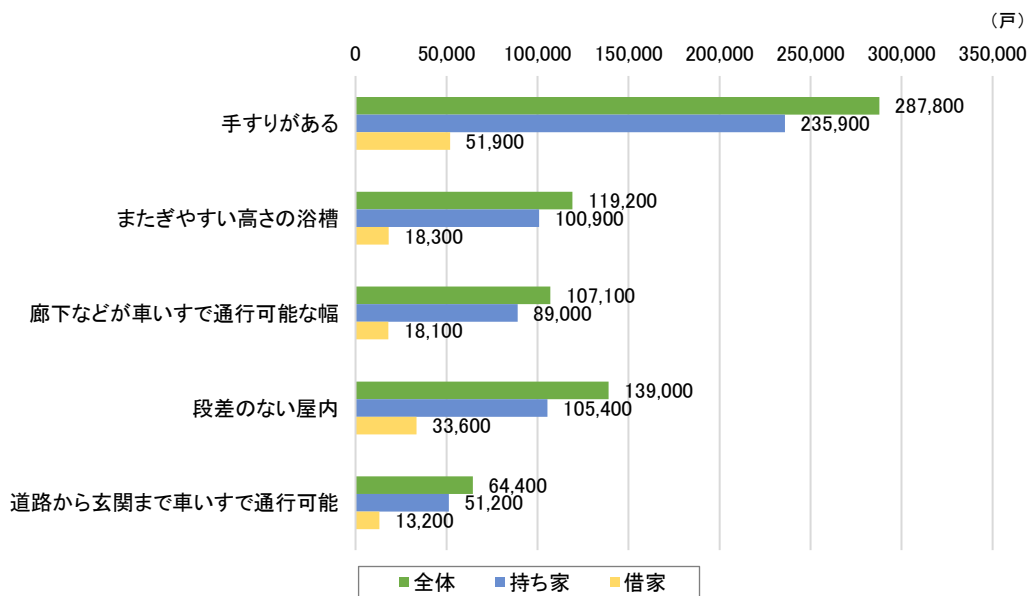
②ユニバーサルデザイン



(注) 一定のバリアフリー化: 高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」又は「段差のない屋内」に該当するもの
 高度なバリアフリー化: 高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」、「段差のない屋内」及び「廊下などが車いすで通行可能な幅」のいずれにも該当するもの

資料:住宅・土地統計調査 (総務省)

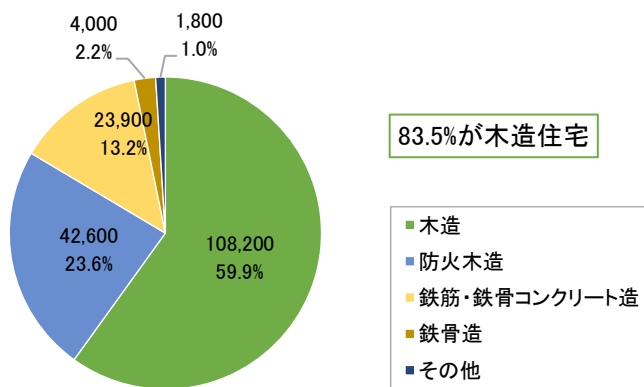
図 202 住宅のバリアフリー化の推移



資料:平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

図 203 住宅の種類別高齢者向け設備の状況(熊本県)

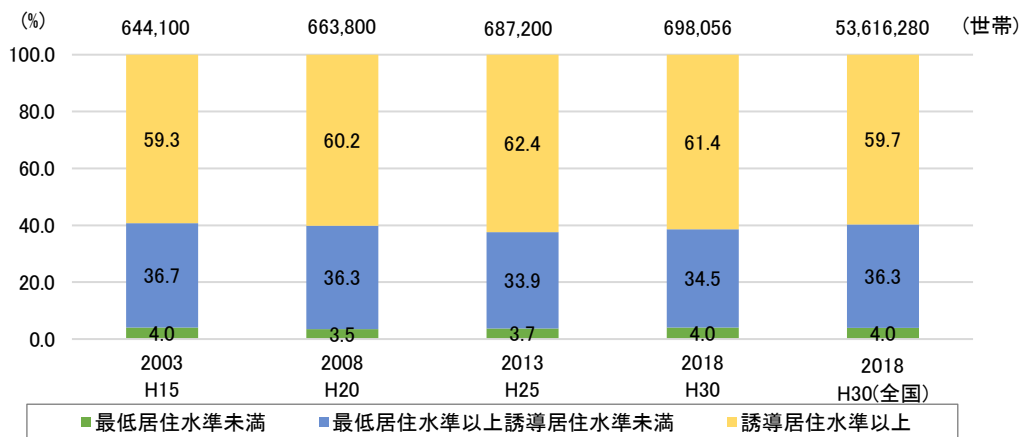
③耐震



資料:平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

図 204 新耐震基準(S55)以前に建築されて住宅の構造別割合(熊本県)

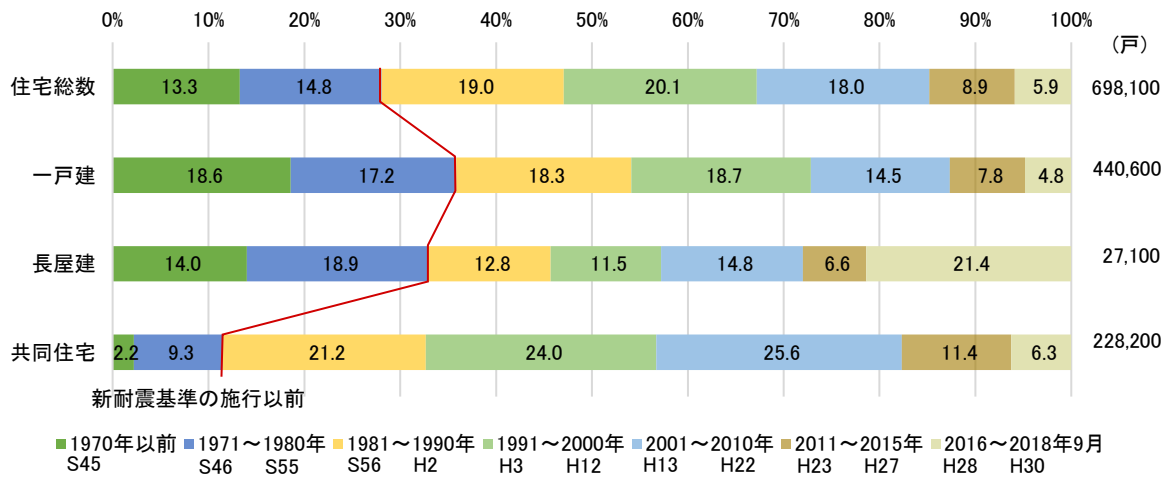
④居住面積



資料:住宅・土地統計調査(総務省)

図 205 居住水準の推移(熊本県)

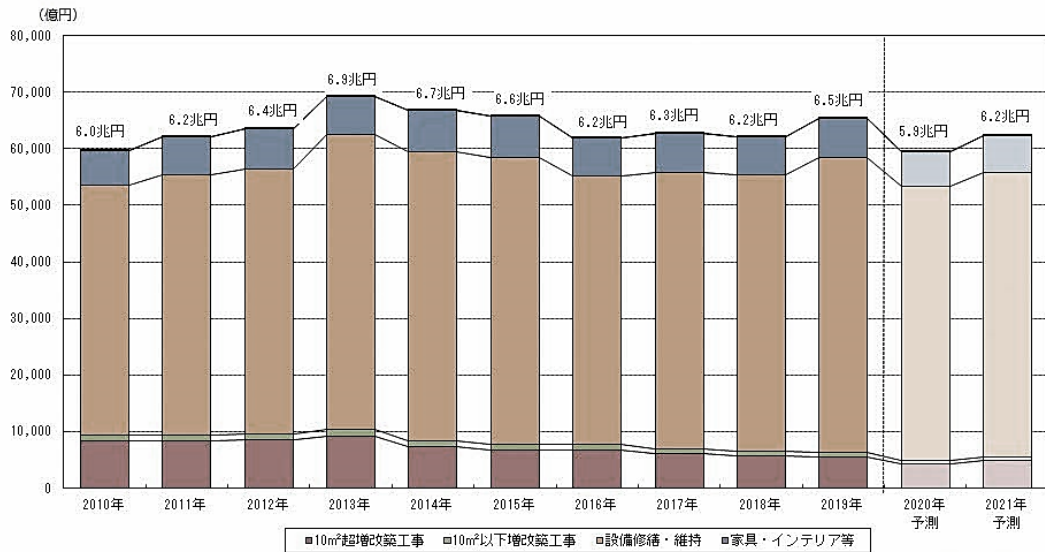
⑤ 老朽化



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

図 206 建て方別住宅の建築時期（熊本県）

⑥ リフォーム

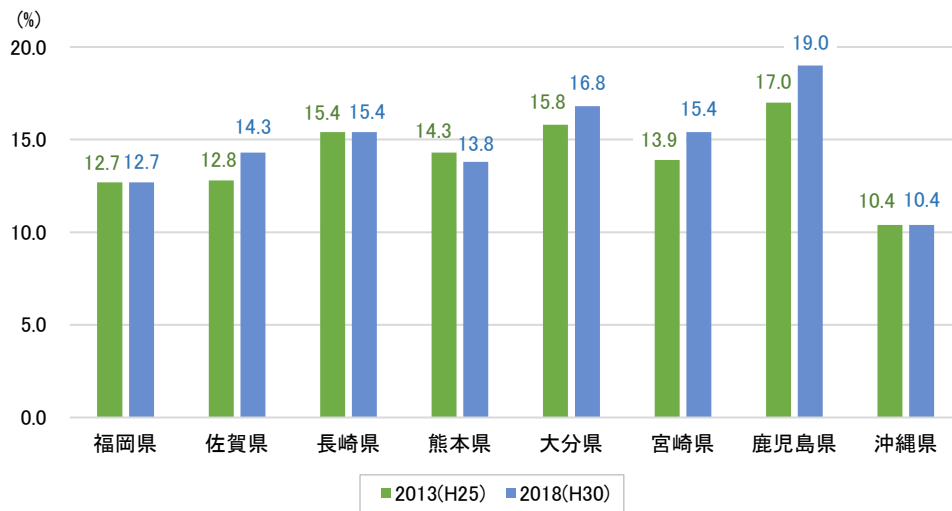


注1. 国土交通省「建築着工統計」、総務省「家計調査年報」、総務省「住民基本台帳」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」をもとに矢野経済研究所推計
 注2. 2020年以降予測値

資料：矢野経済研究所（令和2年）

図 207 住宅リフォーム市場の推移（全国）

⑦空き家

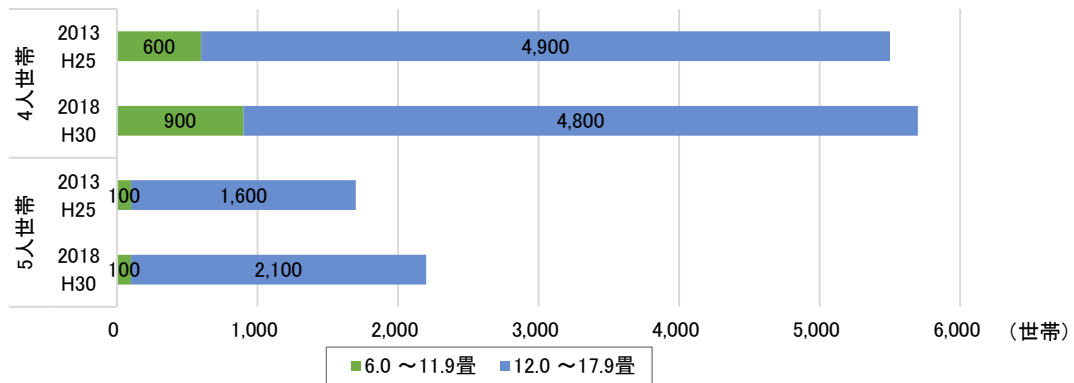


資料:住宅・土地統計調査(総務省)

図 208 九州内県別空き家率

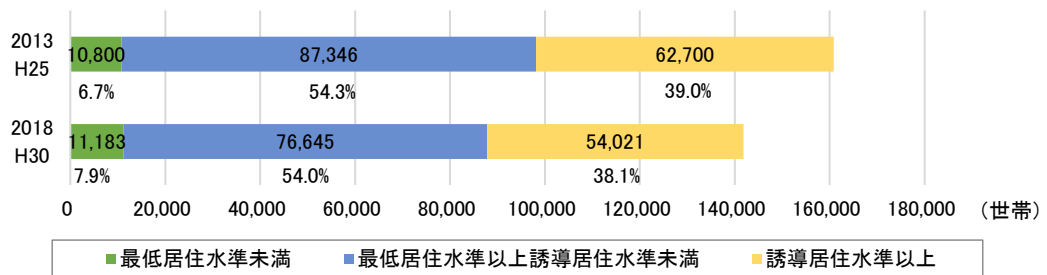
2) 流通

①子育て世帯(住宅規模、居住状況)



資料:住宅・土地統計調査(総務省)

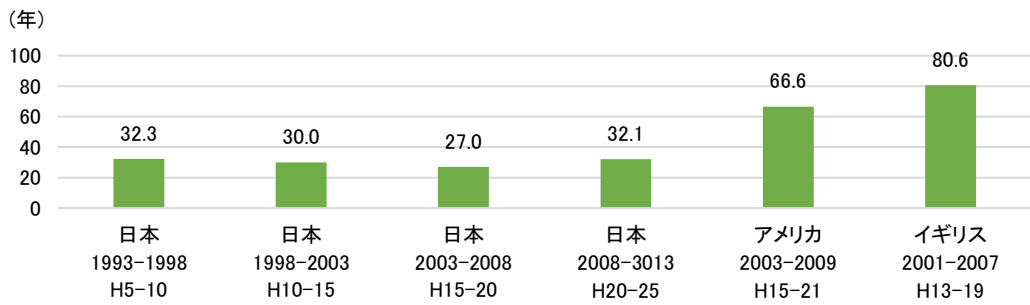
図 209 世帯類型別住宅規模(熊本県)



資料:住宅・土地統計調査(総務省)

図 210 子育て世帯の居住状況(熊本県)

②耐用年数



日本：総務省「平成5（1993）年、平成10（1998）年、平成15（2003）年、平成20（2008）年、平成25（2013）年住宅・土地統計調査」

アメリカ：U.S. Census Bureau「American Housing Survey 2003（平成15年）、2009（平成21年）」

（データ：2003（平成15年）、2009（平成21年））<http://www.census.gov/>

イギリス（イングランド）：Communities and Local Government

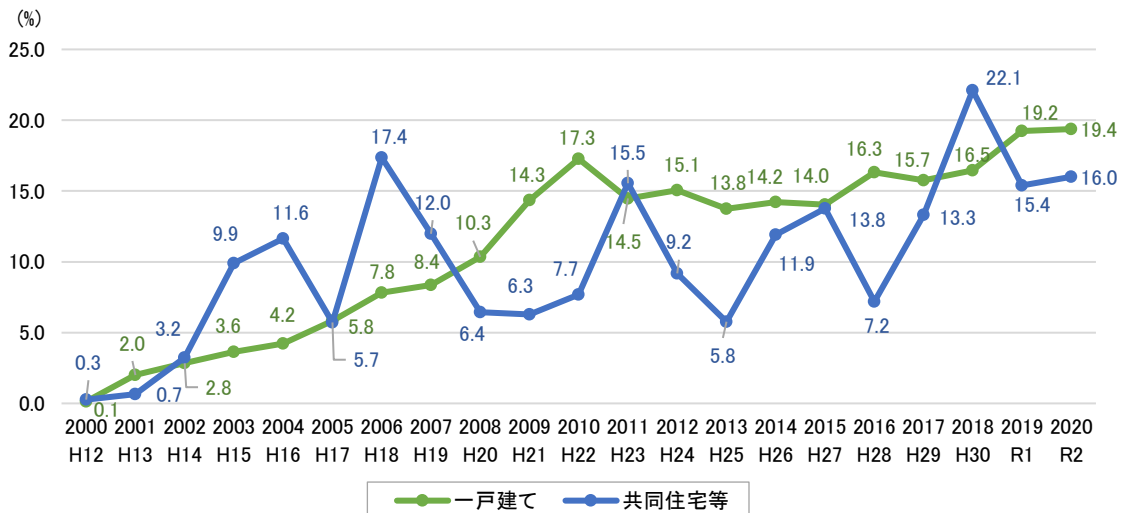
「2001/02、2007/08 Survey of English Housing」（データ：2001（平成13年）、2007（平成19年））

<http://www.communities.gov.uk/>

資料：国土交通省

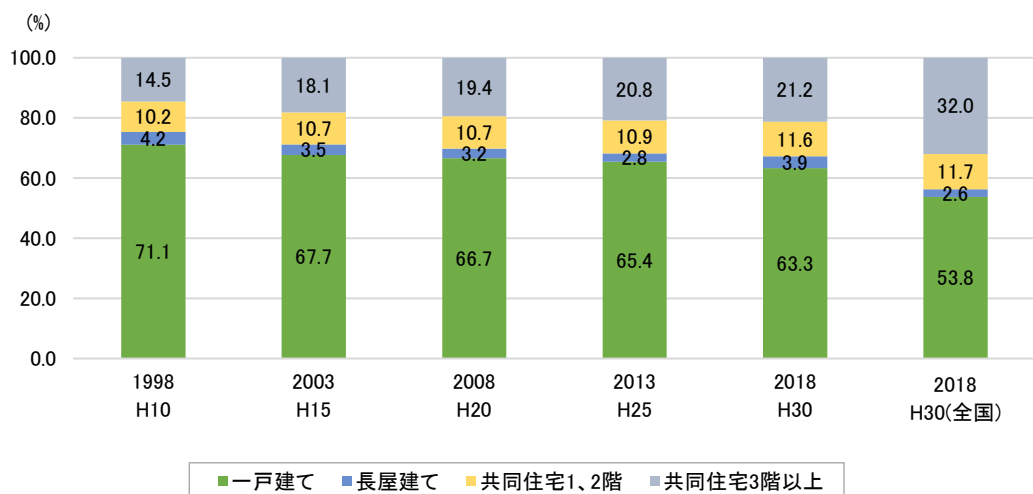
図 211 滅失住宅の平均築後経過年数の国際比較

③性能評価



資料：（一社）住宅性能評価・表示協会

図 212 設計住宅性能評価交付状況（熊本県）



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図 213 住宅の建て方（全国・熊本県）

①地域の設定

●印は地域振興局の位置を示す



図 301 地域の設定

表 301 地区計画・建築協定策定（熊本県）

	地区計画	建築協定
熊本市	25	29
八代市	1	5
荒尾市	12	
人吉市	1	
玉名市	1	
天草市	4	4
山鹿市	1	4
宇土市		2
阿蘇市		1
合志市	41	4
大津町		7
菊陽町	9	4
御船町	1	1
嘉島町	5	
益城町	11	
甲佐町		2
氷川町		2
計	112	65
合計		177

②地域別人口・世帯数

表 302 地域別人口・世帯数

	2020(R2)人口 (人)	2015(H27)人口 (人)	人口増減比 R2/H27(%)	2020(R2)世帯数 (世帯)	2020(R2) 世帯あたり人員
熊本市	738,865	740,822	-0.26	326,920	2.26
宇城地域	102,546	107,115	-4.27	38,473	2.67
玉名地域	153,862	161,320	-4.62	61,228	2.51
鹿本地域	49,025	52,264	-6.20	19,085	2.57
菊池地域	186,712	180,973	3.17	71,835	2.60
阿蘇地域	58,703	64,393	-8.84	23,613	2.49
上益城地域	81,995	85,768	-4.40	30,365	2.70
八代地域	134,161	139,466	-3.80	53,136	2.52
芦北地域	43,492	47,745	-8.91	17,806	2.44
球磨地域	81,480	88,820	-8.26	32,017	2.54
天草地域	107,460	117,484	-8.53	44,676	2.41
計	1,738,301	1,786,170	-2.68	719,154	2.42

資料:国勢調査(総務省)

③高齢化

表 303 地域別 高齢化率

	年齢三区分			年齢三区分(構成比)(%)		
	15歳未満	15~64歳	65歳以上	15歳未満	15~64歳	65歳以上
熊本市	100,983	441,149	196,435	13.7	59.7	26.6
宇城地域	12,952	54,230	35,235	12.6	53.0	34.4
玉名地域	18,826	79,499	55,238.00	12.3	51.8	36.0
鹿本地域	5,921	24,464	18,659.00	12.1	49.9	38.0
菊池地域	30,930	107,391	47,877.00	16.6	57.7	25.7
阿蘇地域	6,605	28,751	23,702.00	11.2	48.7	40.1
上益城地域	11,646	41,392	28,888.00	14.2	50.5	35.3
八代地域	16,035	70,735	46,700.00	12.0	53.0	35.0
芦北地域	4,766	20,101	18,540.00	11.0	46.3	42.7
球磨地域	10,302	39,440	32,097.00	12.6	48.2	39.2
天草地域	11,720	49,935	44,757.00	11.0	46.9	42.1
計	230,686	957,087	548,128	13.3	55.1	31.6

資料:熊本県推計人口調査/2020(R2)年10月1日現在(熊本県統計調査課)

表 304 地域別 高齢者世帯率

地域名	住宅に住む 一般世帯	住宅に住む65歳以上親族がいる一般世帯								高齢者 世帯率 (%)
		総数	世帯人員 1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	
熊本市	323,139	120,683	36,461	50,602	19,687	7,481	3,414	1,859	1,179	37.3
宇城地域	37,657	20,768	4,914	8,131	3,888	1,757	952	597	529	55.2
玉名地域	59,857	33,992	8,900	13,722	6,112	2,624	1,273	775	586	56.8
鹿本地域	18,803	11,530	3,013	4,479	2,019	957	490	311	261	61.3
菊池地域	70,448	28,865	6,812	11,998	5,277	2,302	1,173	737	566	41.0
阿蘇地域	22,585	14,122	3,673	5,606	2,435	1,105	575	379	349	62.5
上益城地域	29,889	17,136	3,956	6,969	3,257	1,459	657	472	366	57.3
八代地域	51,459	28,145	7,261	10,787	5,015	2,301	1,235	812	734	54.7
芦北地域	17,568	11,211	3,463	4,652	1,752	698	297	190	159	63.8
球磨地域	31,286	19,277	5,170	7,392	3,328	1,525	778	513	571	61.6
天草地域	43,755	27,382	8,402	11,436	4,266	1,649	769	479	381	62.6
計	706,446	333,111	92,025	135,774	57,036	23,858	11,613	7,124	5,681	47.2

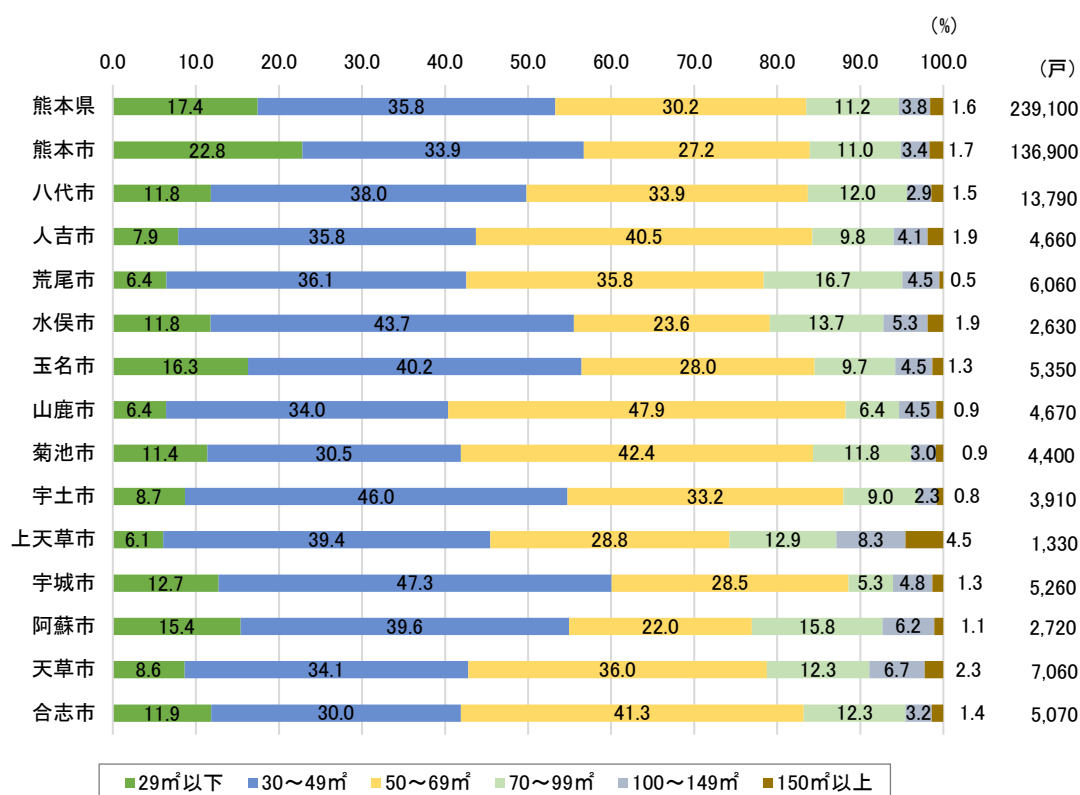
資料:令和2年国勢調査(総務省)

④住宅の所有関係

表 305 地域別 住宅の所有関係

	住宅の所有関係						住宅の所有関係					
	住宅に住む一般世帯						住宅に住む一般世帯					
	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り		持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り	
熊本市	323,139	166,853	17,253	126,530	9,417	3,086	100.0	51.6	5.3	39.2	2.9	1.0
宇城地域	37,657	28,106	1,886	6,827	501	337	100.0	74.6	5.0	18.1	1.3	0.9
玉名地域	59,857	44,748	3,152	10,070	1,107	780	100.0	74.8	5.3	16.8	1.8	1.3
鹿本地域	18,803	13,969	1,269	3,080	346	139	100.0	74.3	6.7	16.4	1.8	0.7
菊池地域	70,448	46,150	3,385	17,747	2,102	1,064	100.0	65.5	4.8	25.2	3.0	1.5
阿蘇地域	22,585	17,022	1,784	2,882	602	295	100.0	75.4	7.9	12.8	2.7	1.3
上益城地域	29,889	22,843	2,100	4,232	343	371	100.0	76.4	7.0	14.2	1.1	1.2
八代地域	51,459	35,550	1,296	12,746	1,204	663	100.0	69.1	2.5	24.8	2.3	1.3
芦北地域	17,568	13,670	1,503	1,806	405	184	100.0	77.8	8.6	10.3	2.3	1.0
球磨地域	31,286	22,611	2,882	4,811	670	312	100.0	72.3	9.2	15.4	2.1	1.0
天草地域	43,755	34,231	1,849	6,288	900	487	100.0	78.2	4.2	14.4	2.1	1.1
計	706,446	445,753	38,359	197,019	17,597	7,718	100.0	63.1	5.4	27.9	2.5	1.1

資料:令和2年国勢調査(総務省)



資料:平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

図 302 市別 延床面積区別 借家の状況

あ行

I o T (Internet of Things)	自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというコンセプトを表した語。
空家等対策計画	空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために、市町村が定める計画。
空き家バンク	地方公共団体が地域住民や不動産関係業者から住宅の空き室・空き家に関する情報提供等を受け、移住・交流者向けの物件を収集・蓄積し、その物件情報をウェブサイト等で公開するもの。
アスベスト対策	石綿（アスベスト）は、天然に産する繊維状けい酸塩鉱物で「せきめん」「いしわた」と呼ばれている。以前はビル等の建築工事において、保温断熱の目的で石綿を吹き付ける作業が行われていたが、昭和50年に原則禁止された。石綿は、飛び散ること、吸い込むことが問題となるため、労働安全衛生法や大気汚染防止法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律などで予防や飛散防止等が図られている。
インスペクション (建物状況調査)	既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（既存住宅状況調査技術者）が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査のこと。
LCCM (ライフ・サイクル・ カーボン・マイナス)	建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO ₂ に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO ₂ 排出量も含めライフサイクルを通じてのCO ₂ の収支をマイナスにする住宅のこと。
応急仮設住宅	災害救助法に基づき、災害時において住宅を失くした者を対象に地方公共団体が供給する住宅で、2年間の供与が想定されている。

か行

改良住宅	「住宅地区改良法」に基づいて建設された公的賃貸住宅。
居住支援協議会	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に基づき、地方公共団体、支援法人等が、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議するための組織。
階層	社会的、経済的地位がほぼ同じ程度の人々の集団。 公営住宅の入居者対象は、平成8年の公営住宅法改正により、収入分位において低い方から25%を対象と定めている。
カーボンニュートラル	温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いてゼロを達成すること。
くまもとアートポリス	県が1988年から進めている建築文化事業。質の高い建造物の建設を通じて、県全体にわたるまちなみや環境を中心とした、地域の整備・活性化を目指す。
くまもと型伝統構法	「くまもと型設計法計算ソフト」や簡易算定表等を活用して行う「くまもと型設計法」に基づいた、丸太や製材を使用し、木組みを活かした継手・仕口によって組み上げた木造軸組構法のこと。
くまもと型復興住宅	熊本県産材を使用し、地震に強く、良質でコスト低減に配慮した、県内の工務店等が建設する木造住宅。
グループホーム	介護保険法で「認知症（痴呆症）対応型共同生活介護」と呼ばれ、初期から中期の認知症（痴呆症）の高齢者5～9人が家庭的な生活空間で、介護スタッフとともに食事の支度や掃除、洗濯などを共同でしながら、自立した日常生活を営むことを支援するサービス。

建築協定	市町村の条例により、一定の区域において、その区域内における建築物の構造、形態、意匠などに関して、一般の建築基準法の規定より厳しい基準を定めるまちづくり制度の一つ。
建築基準法	建築物の敷地・構造・設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的として昭和25年に制定された法律。
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅を管理している地方公共団体が、国の補助制度を活用し、公営住宅の住戸改善、共用部分改善、屋外・外構改善、住棟単位または団地単位での全面的な改善を実施する事業。
公営住宅	国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するもの。
公営住宅等長寿命化計画	更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅ストックを効率的かつ円滑に建替え・改修するために公共団体が定める計画。計画には、公営住宅のライフサイクルコストの縮減に向けて、既存ストックの点検、早期修繕・改修等の計画を定める。
熊本県建築物等木材利用促進基本方針	令和3年に施行された「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」に基づく、本県の木材の利用の促進に関する新たな基本方針。
公共賃貸住宅	公営住宅（都道府県営住宅・市町村営住宅等）、公的住宅（特定優良賃貸住宅・地域優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅等）、公社賃貸住宅、UR住宅（独立行政法人都市再生機構が国の住宅政策の一環として建設した住宅）などの総称。
合計特殊出生率	合計特殊出生率とは、15歳から49歳までの女子の年齢別（年齢階級別）出生率を合計したもので、1人の女子が仮にその観察期間の年齢別（年齢階級別）出生率で一生涯の間に生むとしたときの子ども数に相当する。
高齢者居住安定確保計画	平成13年に施行された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めるために公共団体が定める計画。
国勢調査	総務省統計局が実施する統計調査で、国の人口及び世帯の状況を明らかにするため、大正9年以来ほぼ5年毎に行われている。
国立社会保障・人口問題研究所	厚生労働省の附属機関として、人口研究、社会保障研究はもとより、人口・経済・社会保障の相互関連についての調査研究を社会保障に関連する政策の立案・評価に役立てるとともに、研究成果を広く社会に提供し、国民の福祉の向上に寄与することを目的としている。
コミュニティ	地域共同体や地域共同社会の意味。主として住民相互の協力と連携による地域のまちづくり事業や身近な生活環境施設の整備事業等が使われる。

再生可能エネルギー	太陽光、風力、地熱などの永続的に利用することができるエネルギー源のこと。
最低居住面積水準	住生活基本計画（全国計画）に定められている、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準。（以前は住宅建設五箇年計画の中で位置づけられており、最低居住水準と呼ばれていた） 世帯構成に応じた居室、住宅の性能・設備、住戸規模が定められている。
サステナビリティ	持続可能性のこと。住宅の分野では住宅や住宅に関する部品等を長く継続して使っていくことを指す。
サービス付き高齢者向け住宅	高齢者が安心して生活できるよう、ケアの専門家による日中の安否確認や生活相談サービスが提供される住宅のこと。平成23年の高齢者住まい法の改正により、県知事等による登録制度が創設された。

CLT	Cross Laminated Timber (クロス ラミネイティド ティンバー) の略。直交集成板。ひき板を繊維方向が直交するように積層接着したパネルで、断熱性や耐震性に優れ、多様な活用と効果が期待されている。
シックハウス	シックハウス症候群。住宅の新築入居後や改装後などに体調不良(目がチカチカする、頭痛、喉の痛み、呼吸器障害、精神不安定など)が生じる症状。
シックハウス対策	主に、平成15年7月に改正・施行された建築基準法に基づく、シックハウス対策のための規制のことを指す。この改正法では、シックハウスの原因となる化学物質の室内濃度を下げ、建築物に使用する建材や、換気設備に関して一定の基準が設けられた。
指定管理者制度	公の施設の管理・運営を、民間企業・財団法人・NPO法人・市民グループなど法人その他の団体に包括的に代行させる制度。民間事業者が有するノウハウを活用し、住民サービスの質の向上を目指している。
社会資本整備総合交付金	平成23年度の国の交付金制度の見直しにより創設された。従来の道路・河川・住宅といった個別補助金制度を一本化し、地方公共団体の各政策目的に応じて、自由度が高く、創意工夫を生かした事業が実施できるよう配慮された制度。
社会資本総合整備計画	社会資本整備総合交付金による国の支援を受けるため、地方公共団体が定めることになる計画。概ね5か年間にわたる計画の目標、交付対象事業等を定め、公表する必要がある。
住生活基本法	平成18年に制定された国や地方公共団体の住宅政策の基本方針を示すための法律。国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めている。
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で定義されている「低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育している者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者(外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、北朝鮮拉致被害者、犯罪被害者、生活困窮者、更生保護対象者、東日本大震災その他の著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、U I J ターンによる転入者、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者、その他県が定める者)」。
住宅瑕疵担保履行法	平成19年に制定された「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」のこと。欠陥住宅問題から購入者を保護するため、一定の住宅の売主及び工事請負人に対して、10年間の瑕疵担保責任を課し、保険加入等の資金力確保措置を法律で義務付けている。
住宅市街地基盤整備事業	住宅及び宅地の供給を促進することが必要な都市部等の地域における住宅建設事業及び宅地開発事業の推進のため、関連する公共施設等の整備を行う事業。
住宅市街地総合整備事業	老朽住宅の密集や公共施設の著しい不足等を課題とする地区において、防災性の向上、住環境の整備・改善、地域の活性化を目的に地区の総合的整備・改善を図る事業。
住宅ストック	住宅分野では、その時点で存在している全ての住宅のことをいう。
住宅セーフティネット	高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者が安心かつ快適な自立居住ができるようにするための政策的な仕組み。
住宅性能表示制度	平成12年に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により導入された制度。消費者による住宅性能の相互比較が可能になるよう性能の表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価する第三者機関を設置し、住宅の品質・性能の確保を図るもの。

住宅マスタープラン	地方公共団体が、その地域特性に応じた住宅を整備するために策定する基本計画。地方公共団体の住宅対策の目標などを示す基本的事項と、具体的施策の展開方針などを示す個別事項から構成される。
住宅困窮者	公営住宅法第1条の目的に「住宅に困窮する低額所得者に対して」とあり、第23条にある「現に住宅に困窮している」者を指す。
住宅・土地統計調査	総務省統計局が実施する調査で、住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住する世帯の実態などを調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにするもの。昭和23年以来5年毎に実施している。なお、住宅・土地統計調査は、国勢調査調査区の中からの抽出調査である。
収入分位	収入分位とは、総務省による家計調査の結果に基づいて、全世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値。
省エネルギー	石油・ガス・電力などエネルギー資源の効率的利用を図ること。
シルバーハウジング	住宅施策と福祉施策の密接な連携の下に、ハード・ソフト両面にわたり高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様を持った公営住宅で、ライフサポートアドバイザーによる一定のサービスが受けられる住宅。
新耐震基準	震度5強程度の揺れを想定していた旧耐震基準に対し、昭和56年6月以降の建築確認から適用されていた、震度6強～7程度の揺れでも倒壊しない構造基準。
Z E H	Net Zero Energy House (ネット ゼロ エネルギー ハウス) の略。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅。
ゼロエミッション	廃棄物や廃熱として捨てられているものを必ず活用して、無駄に燃やされたり、埋められたりしないようにする取組み。

地域の縁がわ	地域の誰もがいつでも気軽に集い、支え合う地域の拠点とのこと。
地域優良賃貸住宅	高齢者世帯、障害者世帯、新婚・子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する良質な賃貸住宅のこと。原則として収入分位70%（月収38.7万円）以下の者が入居対象となる。
地区計画	地区の特性に応じて、道路や公園等の地区施設の整備や用途の制限、敷地面積の最低限度など、建築物に関する制限を市町村が都市計画で定め、これに基づく条例により、開発行為や建築行為を規制・誘導する制度。
長期優良住宅	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優良な住宅として、県等の所管行政庁の認定を受けたもの。構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観形成への配慮、災害リスクへの配慮、一定の住戸面積の確保、維持保全計画を策定することが認定条件で、税制上の優遇措置が受けられる。
定期借家制度	借地借家法の改正により平成12年に施行された制度で、契約期間の満了に伴い契約が更新されることなく、借主は対象物件を明け渡さなければならない。
テレワーク	ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。
伝統構法	壁に強度を求めずに木組みそのものを構造架構とする工法で、金物を使用せず、長ほぞ、込み栓、楔（くさび）、だぼといった大工の伝統技術により部材を固定する。「在来工法」では、耐力要素として筋交いを使用するのに対し、「伝統工法」では貫（ぬき）を使用する。

た行	DV	Domestic Violence (ドメスティック・バイオレンス) の略。「配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律」における「配偶者からの暴力」とは、配偶者(婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む)からの身体に対する不法な攻撃であって生命又は身体に危害を及ぼすものをいう。
は行	バリアフリー	高齢者や障がい者が、段差など(バリア)を取り除くことにより、日常生活における安全性と快適性を高めること。
	PPP/PFI	PPPは、Public Private Partnership(パブリック・プライベート・パートナーシップ)の略で、公民連携で公共サービスを行うスキーム全般のこと。PFIは、Private Finance Initiative(プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)の略で、PPPの1つの手法。民間の資金やノウハウを活用し、より良質な公共サービスの提供を図るもの。
	被災建築物応急危険度判定	人命にかかわる二次的災害を防止することを目的に、大地震により被災した建築物を調査し、その後に発生する余震などによる倒壊の危険性や外壁・窓ガラスの落下、付属設備の転倒などの危険性を判定すること。
	被災宅地危険度判定	宅地の二次災害を軽減・防止し住民の安全を確保することを目的に、大規模な地震または大雨等によって、宅地が大規模かつ広範囲に被災した場合、要請を受けた被災宅地危険度判定士が危険度を判定すること。
	V2H (Vehicle to House)	蓄電機能とモビリティ機能を有する電気自動車から蓄電した電力を家庭に供給するシステムのこと。
	フラット35	住宅金融支援機構がバックアップしている、民間金融機関の長期固定金利の住宅ローン商品のこと。利用者にとっては、(1)金利が長期固定、(2)返済期間が20~35年、(3)保証料が不要、(4)繰上げ返済手数料が不要、などのメリットがある。
	HOPE(ホープ)計画	地域の発意と創意に基づき、良好な住宅市街地の形成、地域住文化の育成、地域住宅生産の振興などに関して策定する地域レベルの住宅計画。昭和58年度に国の「地域住宅計画(HOPE計画)推進事業」として創設されたものであり、平成6年度からは住宅マスタープランの中に位置付けられている。
ま行	街なみ環境整備事業	身近な生活道路の整備や景観対策の充実により、住民の発意を尊重したゆとりと潤いある住宅市街地の形成を図る事業。
	マッチング	家主もしくは賃貸物件等と借手を引き合わせること。
	密集市街地	大都市周辺や地方都市の中心部など、道路・公園などの公共施設が未整備で、老朽化した木造住宅の密集する市街地。
	木造住宅	建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの構造躯体(骨組み)が木造である住宅。
や行	ユニバーサルデザイン (UD)	年齢、性別、身体、国籍など、人々が持つ様々な特性や違いを認め合い、はじめから出来るだけすべての人が利用しやすい、すべての人に配慮した、環境、建物・施設、製品等のデザインをしていこうとする考え方。
	誘導居住面積水準	住生活基本計画(全国計画)に定められている、住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針。(以前は住宅建設五箇年計画の中で位置づけられており、誘導居住水準と呼ばれていた。)世帯構成に応じた居室、住宅の性能・設備、住戸規模が定められている。都市居住型誘導居住面積水準(都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの)と一般型誘導居住面積水準(郊外及び地方における戸建て住宅居住を想定したもの)がある。

ら行

ライフスタイル

生活様式。衣・食・住をはじめ交際や娯楽なども含んだ暮らしぶり全般を指す。

リバースモーゲージ

持家を担保に自治体や金融機関から融資を受ける制度。ここでは、高齢者が自宅を担保に融資を受け住み替えるなど老後の居住環境を充実させる手段の一つとして期待される。

わ行

ワーケーション

「ワーク」と「バケーション」を合わせた造語で、観光地といった通常の職場以外においてテレワーク等で働きながら休暇も楽しむこと。

熊本県住生活基本計画
熊本県住宅マスタープラン

令和 4 年（2022 年） 3 月

編集・発行 熊本県土木部建築住宅局 住宅課
熊本市中央区水前寺 6 丁目 18-1
TEL 096-333-2547（直通）
FAX 096-384-5472

発行者：熊本県
所属：住宅課
発行年度：令和3年度
(2021年度)

熊本県住生活基本計画

熊本県住宅マスタープラン

令和4年 3月

熊本県