

熊本県住生活基本計画

熊本県住宅マスタープラン

概要版

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、自然災害への対応、「新たな日常」への対応、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。

本計画は、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一部を改定しました。

【計画期間】 令和3年度（2021年度）～令和12年度（2030年度）

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。

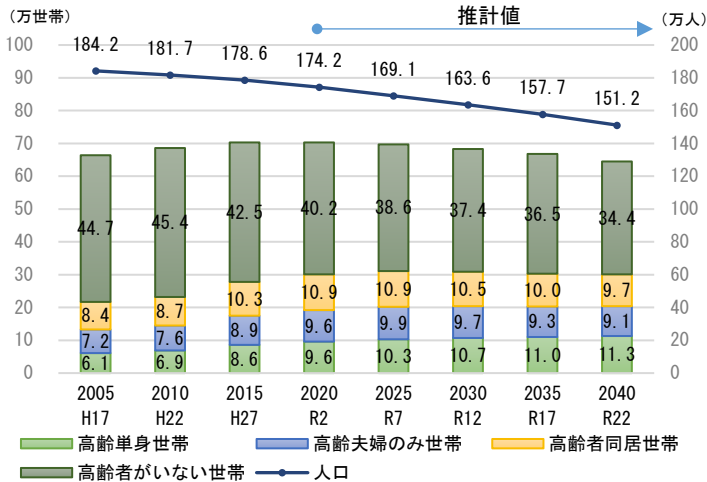


令和4年（2022年）3月 熊本県

熊本県における住生活を取り巻く「現状と課題」の概要を示します。

人口及び世帯数（高齢者世帯）の推移と将来予測

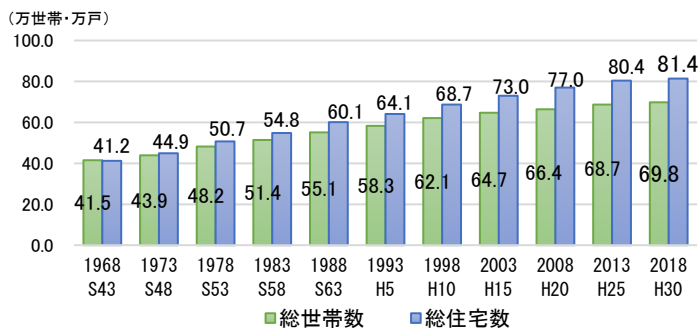
人口減少が継続、世帯数は減少に転じた局面にあるが、うち高齢者単身世帯は増加が続く予測。



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）

住宅ストック数と世帯数の推移

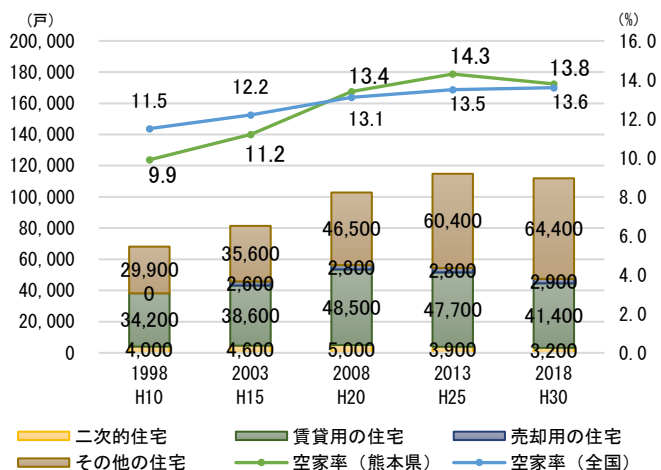
世帯数 69.8 万世帯に対し、住宅ストックは 81.4 万戸で充足。



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

空き家の種類と空き家率の推移

空き家のうち、賃貸市場に流通しない「その他の住宅」が増加傾向。



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

社会背景にみる現状と課題

【人口】将来にわたる人口減少、少子化の進展が予測されるため、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。

【世帯】世帯数の減少、高齢者単身世帯の増加が予測されるため、住宅ストックを活用した政策や高齢社会に対応した住宅政策の展開が必要です。

【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。

【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り組みが必要です。「2050年熊本県内CO₂排出実質ゼロ」を目指しています。

【災害】平成28年熊本地震や令和2年7月豪雨の経験を踏まえ、頻発・激甚化する自然災害への対応が必要です。

【新たな住まい方】コロナ禍を機にテレワーク等が進展し、大都市圏と地方の二地域居住等の住まい方を実践する動きがみられます。地域の特性を活かした働き方・暮らし方を提案し、移住・定住を促す契機とすることが求められます。

住宅・住環境の現状と課題

【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。

【空き家】世帯数が減少局面にあり、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。

【流通】居住人数と面積のミスマッチがあり、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。

【木造住宅】木造住宅は多岐にわたる種類の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。

頻発・激甚化する災害

○平成28年熊本地震の状況

【概要】震度7が2回発生、5日間で2千回の余震
【被害】宅地1万5千件(推計)、住家19万棟以上の被災

○令和2年7月豪雨の状況

【概要】県南部を流れる一級河川球磨川の氾濫等
【被害】全半壊4,600棟以上、床上浸水1,500棟以上の被害

基本方針と基本施策

熊本地震と令和2年7月豪雨災害からの創造的復興に取り組むとともに、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に「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。

5つの基本目標と17の政策目標を定め、67の基本施策に取り組みます。併せて県基本方針に関連する重点政策目標を定め、関連する施策に重点的に取り組みます。また、目標の達成状況を定量的に把握するため、政策目標毎に成果指標を定めます。

基本的な方針							基本施策		
基本理念	住生活の将来像	基本目標	政策目標	重点	成果指標	現状値 (基準年)	目標値 (目標年:R12)		
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	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		高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	3.6% (R2)	5%	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
			2. 子育てをしやすい住宅・住環境の整備		子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	38% (H30)	50%	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
			3. 住宅確保要配慮者等への自立居住サポート		居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	46% (R2)	60%	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
	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		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	14% (H30)	概ね解消	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
			5. ユニバーサルデザイン住宅の普及・啓発		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	32.5% (R2)	50%	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
			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		全ての窓二重以上のサッシ又は断熱ガラスを使用している住宅ストックの比率	10% (H30)	30%	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
			7. 居住面積水準の改善		最低居住面積水準未済世帯の割合	4.0% (H30)	早期解消	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済世帯の解消) ② 十分な床面積の確保(誘導居住面積水準達成率の向上)	
	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		空家等対策計画を策定した市町村数	22市町村 (R2)	40市町村	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
			9. リフォーム・修繕の促進		リフォーム実施率	4.4% (H30)	6%	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
			10. 住宅の長寿命化と維持管理の強化		新築住宅における認定長期優良住宅の割合	11.1% (R1)	20%	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
			11. 流通市場の活性化と住生活関連産業の振興		既存住宅の流通シェア	6.1% (H30)	25%	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
	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		市町村住宅マスタープラン策定数(累計)	15市町村 (R2)	21市町村	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
			13. 地域の移住・定住促進とコミュニティの再生		定住向けの公的賃貸住宅を管理している市町村数	32市町村 (R2)	40市町村	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
			14. 熊本らしい木造住宅の供給推進		木造住宅の年間新設着工戸数(5年平均)	6,652戸 (H27)	現状確保	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
	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		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)	0% (R2)	100%	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
			16. 安全な住宅・住宅地の形成		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	14% (H30)	概ね解消	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
			17. 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保		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	29市町村 (R3)	45市町村	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

地域特性を踏まえた施策の展開

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3つの地域に分類し、地域特性を踏まえた住宅施策を展開します。

■都市圏地域（熊本市を中心とした人口が集中した地域）

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。

【主な住宅施策】

- ・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 など

■拠点地域（各地域の活動の拠点となる都市の中心部）

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。

【主な住宅施策】

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

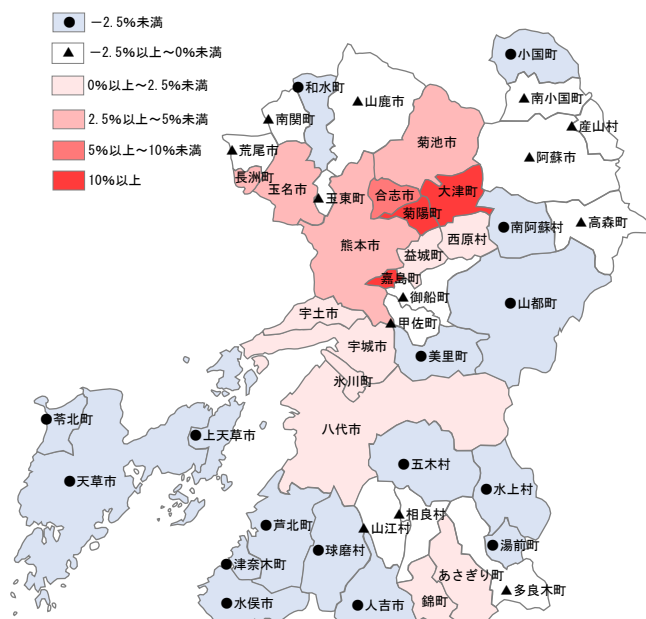
■中山間地域（郊外部、農林漁村集落等）

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。

【主な住宅施策】

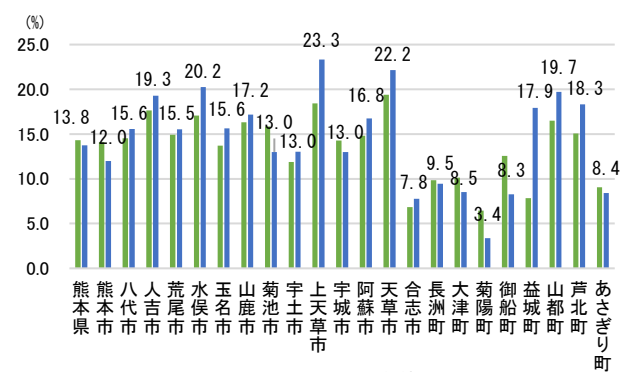
- ・拠点機能が集約した地域へ高齢者向け住まいの供給促進
- ・定住者向け公的賃貸住宅の整備促進
- ・空き家を活用した移住・定住施策の推進 など

世帯数増減率（2015（H27）～2020（R2）の5年間）



資料：国勢調査（総務省）

主要市町別空き家率



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

県営住宅の役割と公営住宅の供給

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。

また熊本地震や令和2年7月豪雨の経験を踏まえ、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えていけるよう、的確なマネジメントを実施していきます。

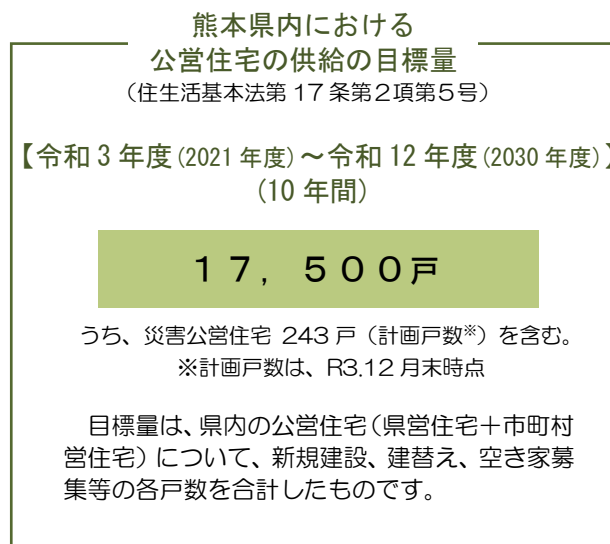
【県営住宅の今後のあり方】

既存ストックの有効活用と長寿命化

（既存ストックの有効活用、改善工事等の実施、福祉ニーズへの対応、市町村との施策連携 など）

社会ニーズに対応した運営

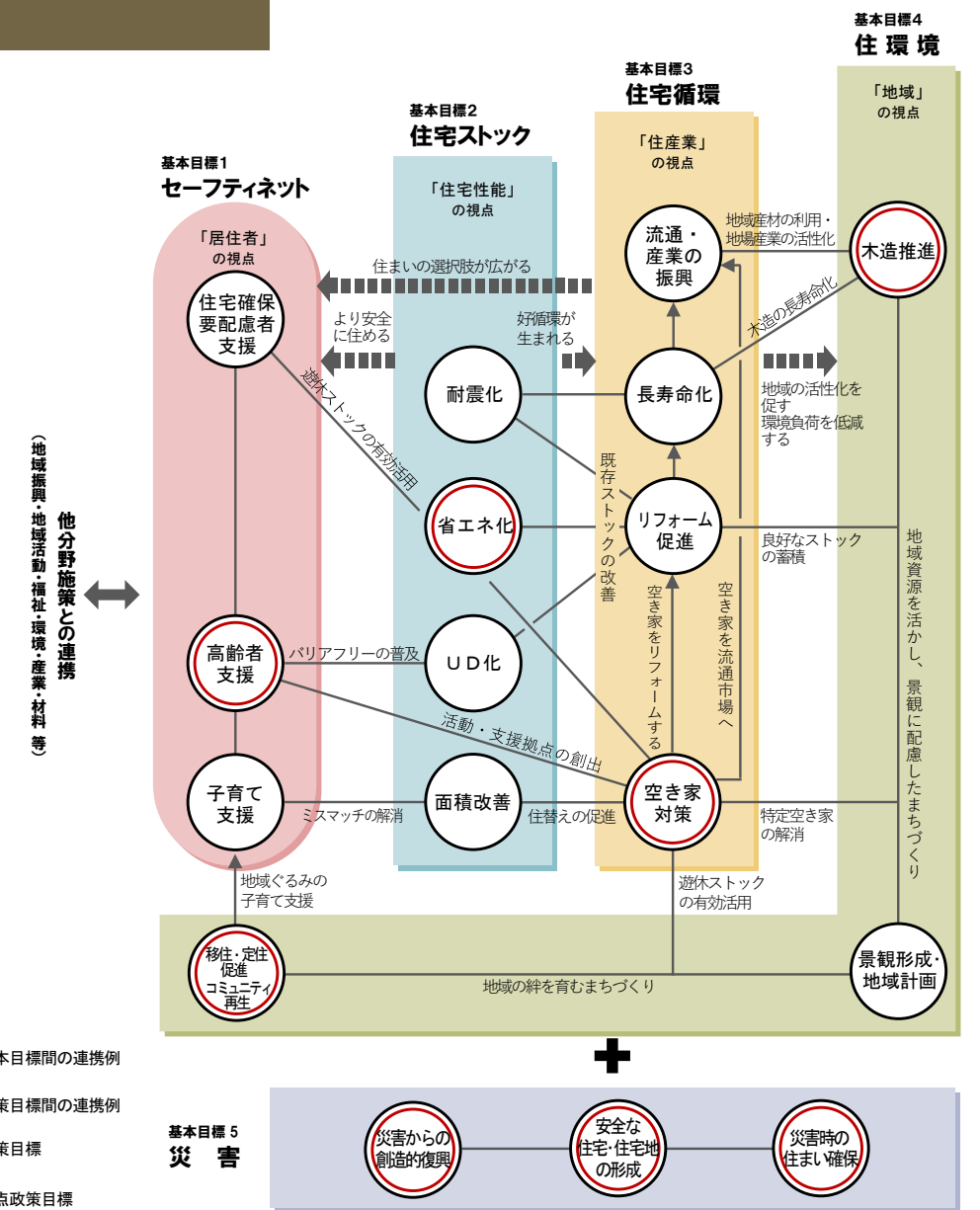
（住宅困窮者の状況に応じた入居対応、災害リスクへの対応 など）



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や、各主体の役割と連携を考慮しながら、個別施策を実行することが重要です。



計画の推進に向けて

他分野施策との連携

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。

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。

各主体の役割と連携

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、民間の団体、事業者、公的機関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。

熊本県土木部建築住宅局 住宅課
〒862-8570 熊本中央区水前寺6丁目18-1
TEL 096-333-2547（直通） FAX 096-384-5472