

ち い き じゅうたくけい かく くまもとけん ち い き
地域住宅計画(熊本県地域)

だい き
(第4期)

くまもとけん やつしろし ひとよしし あらおし みなまたし たまなし あまくさし やまがし きくちし うとし かみあまくさ
熊本県、八代市、人吉市、荒尾市、水俣市、玉名市、天草市、山鹿市、菊池市、宇土市、上天草
し うきし あそし こうしし みさとまち ぎよくとうまち、なごみまち なんかんまち ながすまち おおづまち きくようまち みな
市、宇城市、阿蘇市、合志市、美里町、玉東町、和水町、南関町、長洲町、大津町、菊陽町、南
みおぐにまち おぐにまち うぶやまむら たかもりまち みなみあそむら にしはらむら みふねまち かしままち ましきまち こうさまち やまとちよ
小国町、小国町、産山村、高森町、南阿蘇村、西原村、御船町、嘉島町、益城町、甲佐町、山都
う ひかわちよう あしきたまち つなぎまち にしきまち ちようたらぎまち ゆのまえまち みずかみむら さがらむら いつきむ
町、氷川町、芦北町、津奈木町、錦町、あさぎり町、多良木町、湯前町、水上村、相良村、五木
村、山江村、球磨村、苓北町

令和8年1月

地域住宅計画

計画の名称	地域住宅計画（熊本県地域）（第4期）		
都道府県名	熊本県	作成主体名	熊本県及び44市町村
計画期間	令和 8 年度	～	令和 12 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

計画地域は熊本県下全域であり、人口約168万人、世帯数約73万世帯、面積約7.4千K㎡の地域である。

県土の全体的な地勢は、有明海、八代海に沿って、平野部、山地部が縦方向にそれぞれ広がりを見せており、それに宇土半島、天草上島・下島が突起状に連なっている。東側の山地部から西側の有明海及び八代海にかけて一級河川（菊池川、白川、緑川、球磨川）が流下し、平野部を横断している。東側の山地部は、阿蘇火山及び九州中央山地がそびえ、急峻な地形になっている。西側の天草地方は、島しょ部であり、大部分の島は橋梁で宇土半島と繋がっているが、一部離島を含んでいる。

総人口は、約168万人であるが、そのうち、熊本市の人口が約73万人、周辺の市町を含めた熊本都市計画区域内人口は約87万人で、県内では、この地域への一極集中が顕著であり、それ以外の地域では過疎化が進んでいる。また、65歳以上の高齢者人口は約55万人に達し、総人口に占める割合は、全国平均の29.3%を大きく上回る32.6%に達している。さらに、一部の過疎地域においては、すでに40%を越えている地域もあり、地域社会に大きな影響を与えている。

令和5年住宅・土地統計調査によると、県下の総住宅数は約851千戸、総世帯数は725千世帯で、住宅数が世帯数を17.3%上回った状態である。また、県下の空き家総数は約127千戸で、住宅総数に占める割合は14.9%である。よって、住宅ストックの有効活用が住宅政策の重要な課題となっている。

現在、民間住宅向け施策としては、県下の豊富な森林資源を活かす木造住宅振興、熊本県が推進しているユニバーサルデザインの普及・促進などを行っている。また、公的賃貸住宅施策としては、各地域の風土に応じた公的賃貸住宅の供給、老朽化した公営住宅等の建替や住戸改善、サービス付き高齢者向け住宅の供給、住環境の整備などを行っている。

本県は、平成28年熊本地震及び令和2年7月豪雨に続き、令和7年8月豪雨の発生により、住家被害が2,600棟を超えるなど甚大な被害が生じており、被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいの確保や被害を受けた地区の住環境の再生等が喫緊の課題となっている。

2. 課題

- 県内の高齢化が著しく進むなか、誰もが安全で安心して暮らせる居住環境を確保していくためには、ユニバーサルデザインに配慮した住まいづくりを進める必要がある。
- 人口減少・少子高齢化の進展への対策として、既存住宅ストックにおける安心・安全な居住環境の整備、さらに住環境の質の向上が求められる。また、空き家が増加していくなか、既存住宅ストックの有効活用についても対策を講じていく必要がある。
- 地方創生が求められるなか、地域が自主性をもって独自の住宅施策を主体的に推進していく必要がある。そのためにも、その地域の実情に応じた住宅マスタープランや公営住宅等長寿命化計画などを策定し、地域の再生に向けたこれからの住宅施策の展開が必要である。
- 地域の文化・自然と共生した住まいづくりを推進するために、住宅における豊富な地元産材の利用促進、省エネ・新エネルギーの推進、長寿命化の推進などにより、地域に良質な住宅ストックを供給していくことが必要である。
- 住宅建築資材として県産材の利用拡大を図るための情報提供、住宅リフォームや耐震に関する住情報提供、公共賃貸住宅における情報提供など総合的な住宅情報に関するネットワークの整備が必要である。
- 熊本地震及び令和2年7月豪雨により被災した地区の住環境の整備を推進する必要がある。
- 令和7年8月豪雨による被災者の一刻も早い生活再建を実現するために、公的賃貸住宅の復旧及び住環境の整備を早急に進める必要がある。

3. 計画の目標

『夢にあふれる豊かな住生活の実現』

- 誰もが安心して暮らせる住生活
- 安全・快適に暮らせる住生活
- 持続可能な社会で暮らせる住生活
- 地域に愛着を持って暮らせる住生活
- 災害からの復旧・復興と更なる発展

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
ユニバーサルデザインに対応した公的賃貸住宅ストックの確保	%	公的賃貸住宅における2か所以上手すりを設置した住宅ストックの割合	44.2%	R5	46.5%	R12
ユニバーサルデザインに対応した公的賃貸住宅ストックの確保	%	公的賃貸住宅における段差が解消された住宅ストックの割合	22.8%	R5	26.0%	R12
市町村住宅マスタープラン等の策定率	%	市町村における住宅マスタープラン策定状況の割合	36%	R6	47%	R12
管理不全空き家の除却の推進により空き家数を抑制	戸数	住宅・土地統計調査による 腐朽・破損あり空き家(賃貸・売却用及び二次的住宅を除く)の戸数	16,500	R5	16,500	R12
居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	%	熊本県の人口に対する居住支援協議会を設立した市町村の人口の割合	46%	R6	60%	R12

※公的賃貸住宅とは、地方公共団体が整備する公営住宅、地域優良賃貸住宅(特優良、特公賃含む)、改良住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅並びにサービス付き高齢者向け住宅とする。

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業Aの概要

- 公営住宅整備事業…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賃貸することにより、生活の安定と社会福祉の増進に寄与する。
- 地域優良賃貸住宅整備事業…県内全域において地域優良賃貸住宅（一般型・高齢者型）の整備の促進を行う。
- 公営住宅等ストック総合改善事業…良質な公営住宅の効率的な供給の促進を目的として、既設公営住宅ストックの居住水準の向上、安全性の確保等を図るため、必要な改善・更新を行う。
- 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業…既存ストックを活用した住宅確保要配慮者専用賃貸住宅を供給するため、住宅確保要配慮者賃貸住宅改修事業を実施する。
- 住宅地区改良事業等…不良住宅地区の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むことができる住宅の建設・改善等を行う。
- 住宅新築資金等貸付助成事業…住宅新築資金等貸付事業の実施に伴い生じる市町村の財政負担を軽減するため、市町村に助成することにより、事業の円滑な実施を推進する。
- 公的賃貸住宅家賃低廉化事業…公営住宅等公的賃貸住宅の家賃の低廉化を行う。
- 災害公営住宅家賃低廉化事業…災害公営住宅の家賃の低廉化を行う。
- 居住環境の整備改善に資するため、空き家再生等推進事業により、以下の区域において、空き家住宅又は空き建築物の活用及び不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等を推進する。
【対象区域】空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。）第6条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第2項第1号の空家等に関する対策の対象とする地区
- 熊本県内の区域においては、空家・空き室の住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅への有効活用等を推進する。

(2) 提案事業A cの概要

- 住宅関連情報提供事業…公的賃貸住宅等の募集情報、地域の特性を活かした住まい情報等の提供や既設住宅のUD改修等の相談窓口の設置を行う。
- 県産材に関する普及促進事業…木造住宅の建設に対する助成や木の住まいづくり研修会等の開催を行う。また、県産材の利用促進等に要する費用の一部について助成を行う。
- 定住促進住宅等整備事業…定住目的で住宅を建設又は購入する者に対する助成等を行う。
- 既存住宅の活用円滑化事業…地域住宅計画の目的に資する民間住宅のリフォームに対し助成を行う。
- 木造仮設住宅利活用事業…非常災害により建設した木造仮設住宅の改修を行い、公的賃貸住宅等として活用する。
- 住宅に関する基礎調査等…地域の住宅事情に係る現状分析、住宅対策の課題の整理、地域特性に応じた具体的施策の展開方針の策定、既設公営住宅の総合的活用手法の選定などの住宅に関する調査・検討や住宅行政のDX推進に関する事業を行う。
- 既設公営住宅再編事業…将来的な公営住宅の建替や集約化など住環境等の向上のため、老朽化した公営住宅等の解体、整地を行う。
- 既設公営住宅等機能向上事業…既設公営住宅や公的賃貸住宅等の住宅設備等の機能向上のための工事を行う。
- 公営住宅等の駐車場整備事業…公営住宅等の駐車場の整備を行う。
- 居住支援体制等推進事業…住宅セーフティネット制度の普及及び地域の居住支援体制の整備に向けた研修会等の開催を行う。

(5) 関連事業Cの概要

- 公営住宅等の駐車場整備事業…公営住宅等の駐車場の整備を行う。
- 公営住宅等整備関連事業…公営住宅等建設のために必要な団地内の造成工事及び周辺道路の整備等を行う。
- 移転費等助成事業…建替事業や大規模改修等の従前居住者に対する移転費又は仮住居の借上げ費の助成を行う。
- 既設公営住宅等機能向上事業…既設公営住宅の住宅設備等の機能向上のための工事を行う。
- 住宅に関する基礎調査等…地域の住宅事情に係る現状分析、住宅対策の課題の整理、地域特性に応じた具体的施策の展開方針の策定、既設公営住宅の総合的活用手法の選定などの住宅に関する調査・検討を行う。
- 地域コミュニティ施設等住環境整備事業…公的賃貸住宅団地等における住環境向上及び地域コミュニティ形成・向上に資する施設、公園等の整備・助成を行う。
- 小規模改良住宅家賃低廉化事業…小規模改良住宅の家賃の低廉化を行う。
- 住意識の向上に係る普及啓発事業…住生活月間のイベント等を通して、県民の住意識の向上及び住宅施策の普及を図る。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(6) その他関連事業A'

- 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化に取り組む。
- 防災・安全社会資本整備交付金事業（公営住宅整備事業）…公営住宅等長寿命化計画に基づく老朽化した公営住宅等の建替え等によるストックの再生に資する事業を行う。
- 防災・安全社会資本整備交付金事業（公営住宅等ストック改善事業他）…住宅の躯体の安全性に資する事業（外壁・屋上改善を含む工事）及び防災・減災に資する事業を行う。
- 住宅地区改良事業等…不良住宅地区の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むことができる住宅の建設・改善等を行う。
- 居住環境の整備改善に資するため、空き家再生等推進事業により、以下の区域において、空き家住宅又は空き建築物の活用及び不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等を推進する。
【対象区域】空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。）第6条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第2項第1号の空家等に関する対策の対象とする地区

(7) その他関連事業C'

- 防災・安全社会資本整備交付金事業（公営住宅等の駐車場整備事業）…防災・安全社会資本整備交付金事業（公営住宅整備事業等）と一体となってその効果を一層高めるため、公営住宅等の駐車場の整備を行う。
- 防災・安全社会資本整備交付金事業（移転費等助成事業）…防災・安全社会資本整備交付金事業（公営住宅整備事業等）と一体となってその効果を一層高めるため、建替事業等の従前居住者に対する移転費又は仮住居の借上げ費の助成を行う。
- 防災・安全社会資本整備交付金事業（既設公営住宅等機能向上事業）…防災・安全社会資本整備交付金事業（公営住宅等ストック改善事業）と一体となってその効果を一層高めるため、既設公営住宅等の機能向上のための工事を行う。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業 A

事業	細事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅整備事業		熊本県及び44市町村	—	6,522
地域優良賃貸住宅整備事業		熊本県及び44市町村	—	1,941
公営住宅等ストック総合改善事業		熊本県及び44市町村	—	7,938
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業		熊本県及び44市町村	—	313
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		熊本県及び44市町村	—	1,693
災害公営住宅家賃低廉化事業		八代市、人吉市、宇土市、宇城市、阿蘇市、美里町、大津町、南阿蘇村、西原村、御船町、嘉島町、益城町、甲佐町、芦北町、相良村、球磨村	—	6,263
住宅地区改良事業等	住宅地区改良事業	熊本県及び44市町村	—	0
	住宅新築資金貸付助成事業	熊本県	—	8
	空き家再生等推進事業(活用)			
	空き家再生等推進事業(除却)			
	空き家再生等推進事業 (美観把握・所有者特定)	44市町村	—	1,105
	空き家再生等推進事業 (フィージビリティスタディ)			
	小規模住宅地区改良事業	—	—	0
基幹事業A 合計				25,793

提案事業 Ac

事業	細事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
住宅関連情報提供事業		熊本県及び44市町村	—	16
県産材に関する普及促進事業		熊本県及び44市町村	—	0
定住促進住宅等整備事業		熊本県及び44市町村	—	266
既存住宅の活用円滑化事業		熊本県及び44市町村	—	83
木造仮設住宅利活用事業		人吉市、球磨村	—	926
住宅に関する基礎調査等		熊本県及び44市町村	—	105
既設公営住宅再編事業		熊本県及び44市町村	—	1,243
既設公営住宅等機能向上事業		熊本県及び44市町村	—	36
公営住宅等の駐車場整備事業		熊本県及び44市町村	—	0
居住支援体制等推進事業		熊本県及び44市町村	—	4

関連事業C

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等の駐車場整備事業		熊本県及び44市町村	—	62
公営住宅等整備関連事業		熊本県及び44市町村	—	30
移転費等助成事業		熊本県及び44市町村	—	116
既設公営住宅等機能向上事業		熊本県及び44市町村	—	99
住宅に関する基礎調査等		熊本県及び44市町村	—	0
小規模改良住宅家賃低廉化事業		球磨村	—	84
住意識の向上に係る普及啓発事業		熊本県及び44市町村	—	28

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等		
その他関連事業 A'		
事業		事業主体
		規模等
社会資本整備総合交付金事業(防災・安全) (公営住宅整備事業)		熊本県及び44市町村
		-
社会資本整備総合交付金事業(防災・安全) (公営住宅等ストック改善事業他)		熊本県及び44市町村
		-
住宅地区改良事業等	住宅地区改良事業	熊本県及び44市町村
	空き家再生等推進事業(活用)	44市町村
	空き家再生等推進事業(除却)	44市町村
	空き家再生等推進事業	-
	(実態把握・所有者特定)	44市町村
	空き家再生等推進事業	-
	(フイーンビリティスタディ)	44市町村
小規模住宅地区改良事業		-
		-
その他関連事業 B'		
事業		事業主体
		規模等
社会資本整備総合交付金事業(防災・安全) (公営住宅等の駐車場整備事業)		熊本県及び44市町村
		-
社会資本整備総合交付金事業(防災・安全) (移転費等助成事業事業)		熊本県及び44市町村
		-
社会資本整備総合交付金事業(防災・安全) (既設公営住宅等機能向上)		熊本県及び44市町村
		-

※事業を行わない基幹事業については適宜表から削除してください。

※交付期間内事業費は概算事業費

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たす必要があります。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

【地域優良賃貸住宅に入居させることが適当と認められる世帯（地域優良賃貸住宅制度要綱第5条第1項第六号関係）】

地域優良賃貸住宅制度要綱第5条第1項第一号から第五号に定められている世帯等のほか、災害等特別な事情があり、地域優良賃貸住宅に入居させることが適当と認められる世帯は、次のいずれかに該当する世帯とする。

- ①地域優良賃貸住宅の整備に伴って除却が必要となる建築物に現に入居している世帯（公共供給型）
- ②各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯として市町村長が認めた世帯（公共供給型）

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。