

第8章 重点施策

8.1 天草の風土に培われた住宅資産の再生と活用

①多様なニーズに対応するための住宅施策

a) 既存ストックの活用

既存住宅ストックの有効活用を図るため、空き家の実態把握などに努めるとともに、定住・二地域居住・週末居住・生活体験など多様な居住に対応した情報の発信に努めます。

また、住宅の適正なリフォームや維持管理を支援し、長寿命な住まいづくりを促進します。

b) まちなか居住の推進と中心市街地の活性化

まちなか居住や職住近接型の良質な住宅の供給を促進し、快適な居住環境の創出や美しい市街地景観の形成などを図り、高齢者や子育て世帯をはじめ誰もが歩いて暮らせるような中心市街地の形成を目指します。

c) 過疎地域等における住宅対策の推進

グリーン・ツーリズム²¹やブルー・ツーリズム²²等の都市と農漁村の交流を通して、田舎暮らしの良さを市内外にPRし、定住促進や二地域居住を推進します。このため、それらに対応できる居住環境の整備を図っていきます。

また、過疎地域における空き家の有効活用を図るため、UJIターン者や二地域居住者向けの空き家情報の提供、空き家を活用した宿泊施設や交流施設の整備を検討します。

さらに、天草市定住促進奨励金等の活用により、市外からの天草市へ新規に定住する人を支援し、都市計画区域外における人口の増加及び地域の活性化を図ります。

②安全で良質な住宅、居住環境の形成

a) 住宅の耐震化の推進

住宅は生活を支える基盤であり、地震等の災害時における被害を最小限に抑えることが重要です。また、住宅の耐震化は、災害時における倒壊住宅による道路網分断の抑止や災害廃棄物の発生が抑制されるなどの効果があります。

熊本県では耐震診断アドバイザーの派遣により、一定の条件に該当する民間の戸建て木造住宅の簡易耐震診断を実施しており、今後とも、本制度の活用促進を図るとともに、住宅の耐震化を促進します。

b) 災害に強いまちづくりの推進

地震災害や浸水被害等の災害に対する住民不安を解消するため、防災マップや洪水ハザードマップ²³の作成、防災拠点の耐震化や災害用備蓄倉庫、給水設備の充実に努めます。

また、災害に強い住宅づくりや災害に備えた食料品等の備蓄など、地域住民の防災意識の高揚に努めます。

さらに、急傾斜地崩壊対策や地すべり危険箇所対策・土石流危険渓流対策事業などの災害防止対策を図り、周辺住宅地の安全性を高めるとともに、天草市がけ地近接等危険住宅移転事業補助金の活用によるがけに近接する危険住宅の除却や移転を促進します。

²¹ グリーン・ツーリズム：農山村地域において自然、文化、人々との交流を楽しむ滞在型の余暇活動のこと。

²² ブルー・ツーリズム：漁村地域において自然、文化、人々との交流を楽しむ滞在型の余暇活動のこと。

²³ 洪水ハザードマップ：河川がはん濫した場合の被害想定区域と被害の程度、避難場所などの情報を地図に示したもの。

8.2 多彩な住宅供給による新しい天草ブランドの創出

①住宅に対する魅力を発信するための住宅施策

a) 安心して住み替えができる仕組みづくりと情報発信

高齢者世帯が比較的大きな家に住む一方で、子育て世帯が狭小な住宅に住むといったミスマッチを解消するために、リバースモーゲージ²⁴や定期借家制度²⁵、マイホーム借上制度²⁶など住み替えを促進する施策・制度の調査・研究を行い、本市の地域特性にあった住み替えができる仕組みづくりの構築に努めます。

また、あんしん賃貸支援事業²⁷の普及・啓発などにより、高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅弱者が民間賃貸住宅に転居する場合に、円滑に安心して入居できる環境づくりに努めます。

b) 各種制度の情報発信と活用促進

地域の実情に応じた総合的な住宅政策が推進できる地域住宅交付金²⁸やまちづくり交付金をはじめとする国の制度を積極的に活用するなど、地域のまちづくりと連携した居住環境整備を進めます。

また、地域が主体となったまちづくり活動を通じて、地区計画や建築協定等の地域特性にあわせた制度の活用、ルールづくりを支援し、市街地における良好な居住環境の保全・形成に努めます。

c) 美しい景観資源を活かした良好な居住環境の形成

景観計画や景観条例に基づき、本市の特徴的な自然景観やキリシタン・南蛮文化の残る地域景観等を活かした良好な居住環境の形成に努めます。

また、これらの自然や歴史・文化資源を背景とした景観は観光資源ともなっていることから、これらの特徴を活かした地域づくりを住民と協働で推進し、天草らしさの向上と地域の活性化に努めます。

²⁴ リバースモーゲージ：住宅や土地などの資産を担保に、老後の生活に必要な資金の融資を受け、死後その資産（住宅など）を売却してその返済に充てる制度のこと。

²⁵ 定期借家制度：正当な事由がない限り契約の更新を拒否できなかった借家制度を、公正証書などの書面を交付することなどにより、期間の満了により借家契約を終了させることができる制度のこと。

²⁶ マイホーム借上制度：50歳以上を対象にマイホームを借上げ、賃貸住宅として子育て世帯等に転貸するシステムで、有限責任中間法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）が実施主体となっている。

²⁷ あんしん賃貸支援事業：高齢者世帯、障がい者世帯、外国人世帯、子育て世帯の入居を受け入れる民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）を都道府県等に登録し、その情報提供やさまざまな居住支援を行う制度で、熊本県は平成19年から実施している。

²⁸ 地域住宅交付金：地方公共団体が主体となり、公営住宅の建設や面的な住環境整備など地域における住宅政策を自主性と創意工夫を活かしながら総合的かつ計画的に推進するために平成17年度に創設された支援制度のこと。

②ライフステージ・ライフスタイルを考慮した住宅・居住環境の創出**a) 子育て世帯への適正な居住水準の住宅の供給促進**

住居に対する負担力が弱い子育て世帯の適正な居住水準を確保するため、地域優良賃貸住宅制度²⁹の活用を促進するなど子育て世帯のニーズや適正な居住水準を持った民間賃貸住宅の供給を促進します。

また、最近増加しているまちなかの空き家等の既存ストックを活用し、子育て世帯の家族構成にあったゆとりある戸建て住宅の確保を図ります。

さらに、優良住宅取得支援制度³⁰の活用を促進するなど、子育てに適した耐久性・可変性に優れた良質な持家住宅の確保に努めます。

b) 若者定住の受け皿となる住宅の供給

不動産業界等と連携して、子育てに適した空き家の情報を提供するシステムの構築を検討します。

また、地域優良賃貸住宅制度や定期借家制度の普及と活用促進を図り、低廉で良質なファミリー向けの賃貸住宅供給を促進します。

さらに、子育てに対する不安や負担の軽減を図るため、三世帯同居や近居³¹に対する支援を検討します。

c) 高齢者・障がい者向け住宅の供給

身体機能が低下する高齢期や身体的な障がいのある人が自宅で安全・快適に暮らせるよう、ユニバーサルデザインに配慮した建築物への助成制度やバリアフリー改修促進税制等の普及を図り、高齢者や障がい者の生活様式に対応したバリアフリー化された住宅の供給を促進します。

また、高齢者等が利便性の高いまちなかへ住み替えが容易に行えるように、高齢者円滑入居賃貸住宅制度及び終身建物賃貸借制度、高齢者向け返済特例制度等の登録や活用を促進します。

²⁹ 地域優良賃貸住宅制度：公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度（特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅）を再編し、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に施策対象を重点化し、整備費助成及び家賃低廉化助成を通じて良質な賃貸住宅の供給を促進する制度で、平成19年度に創設された。

³⁰ 優良住宅取得支援制度：省エネルギー性、バリアフリー性、耐震性又は耐久性・可変性に優れた住宅に対して、フラット35の金利を当初5年間引下げる制度のこと。なお、フラット35は、住宅金融支援機構が行う証券化支援事業を活用した民間金融機関の長期固定金利の住宅ローン商品のこと。

³¹ 近居：親と子の世帯がすぐ近くに住むこと。

8.3 ストック対策、フロー計画を支える住宅システムづくり

①市営住宅の役割と需要

a) 役割

高齢化の進行や非正規雇用者の増加などにより低額所得層の割合が増加してきています。これらの低額所得層の中には市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保することが困難な世帯が多くみられます。公営住宅はこれら公的な支援により居住の安定の確保が必要な人へのセーフティネットとして大きな役割を担っています。

また、公営住宅は、被災者や犯罪被害者の一時的居住としての役割や子育て世帯、高齢者世帯等の住宅を補完する役割も担っています。

さらに、過疎地域や空洞化が進む中心市街地等においては、定住促進のための住宅供給としての役割も担っています。

公営住宅の必要性	施策対象
1. 災害対応等緊急時の対応	地震等の災害被災者
2. 市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応	
2-1. 最低居住水準確保のための市場家賃の支払いが困難な者への対応	低額所得者
2-2. 民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい者への対応	高齢者 障がい者 DV被害者 ホームレス 小さな子供のいる世帯 外国人 等
3. 市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応	比較的規模の大きい賃貸住宅 バリアフリー対応がなされた賃貸住宅 等
4. まちづくりへの貢献	中心市街地の活性化 密集住宅市街地整備 過疎地域における定住促進 U J I ターンの促進

b) 需要

本市の市営住宅は、1,889戸（平成20年4月現在）あり、そのうち61戸（全体の3.2%）が空き家で年々増加傾向にあります。一方で、公営住宅に対する応募状況は本渡地域や比較的新しい住宅で応募件数が多いものの、本渡地域を除くと年々応募件数は減少し平成19年度には空き家が応募件数を上回っています。これらの状況を勘案すると、本市の公営住宅に対する需要と供給は概ね均衡した状態にあるといえます。

今後の公営住宅に対する需要は、世帯数の減少により減少していくことが想定されることから、これらの状況を考慮して目標年度における本市の公営住宅の管理戸数を1,710戸と設定しました。

計画期間における管理戸数は、以下の通りとします。

現状 (平成20年度)	目標年次 (平成30年度)
1,889戸	1,710戸

※社会経済情勢の変化等により、管理戸数の増減が必要と認められる場合は再検討を行います。

【参考】

目標年次の管理戸数 = 現状管理戸数（空き家を除く）×将来世帯数/H20年世帯数
※世帯数は将来人口及び世帯人員の推移から推計

②住宅のニーズに即した良質な住宅ストックの検討

住宅の確保に特に配慮を要する人の居住の安定の確保を図るため、市営住宅の公平かつ的確な供給と、適正な管理を行います。

a) 需要に応じた市営住宅の供給量の確保

市営住宅の需要と空き家の状況などを勘案しつつ、住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等へ安定した住宅の供給に努めます。

b) 市営住宅の質の維持・向上

段差の解消や手すりの設置など高齢者や障がい者に配慮した設備の充実や住宅の耐震化の推進、火災警報器の設置など市営住宅の安全性の向上を図ります。

また、環境性能や防犯性能、長寿命化、子育て世帯に対する適切な規模の住宅供給など質の高い市営住宅づくりに努めます。

c) 公平で効率的な市営住宅の管理

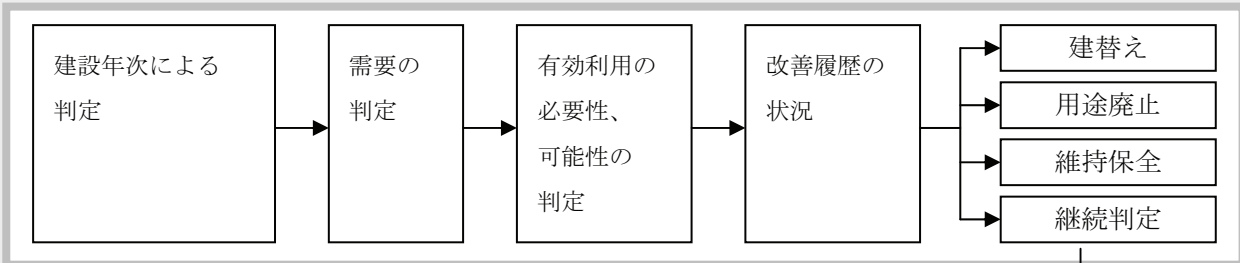
住宅困窮者の入居機会の公平化や分散している小規模団地の統廃合、住宅の適切な管理・運営など、公平で効果的な市営住宅の管理を行います。

8.4 市営住宅のストック活用

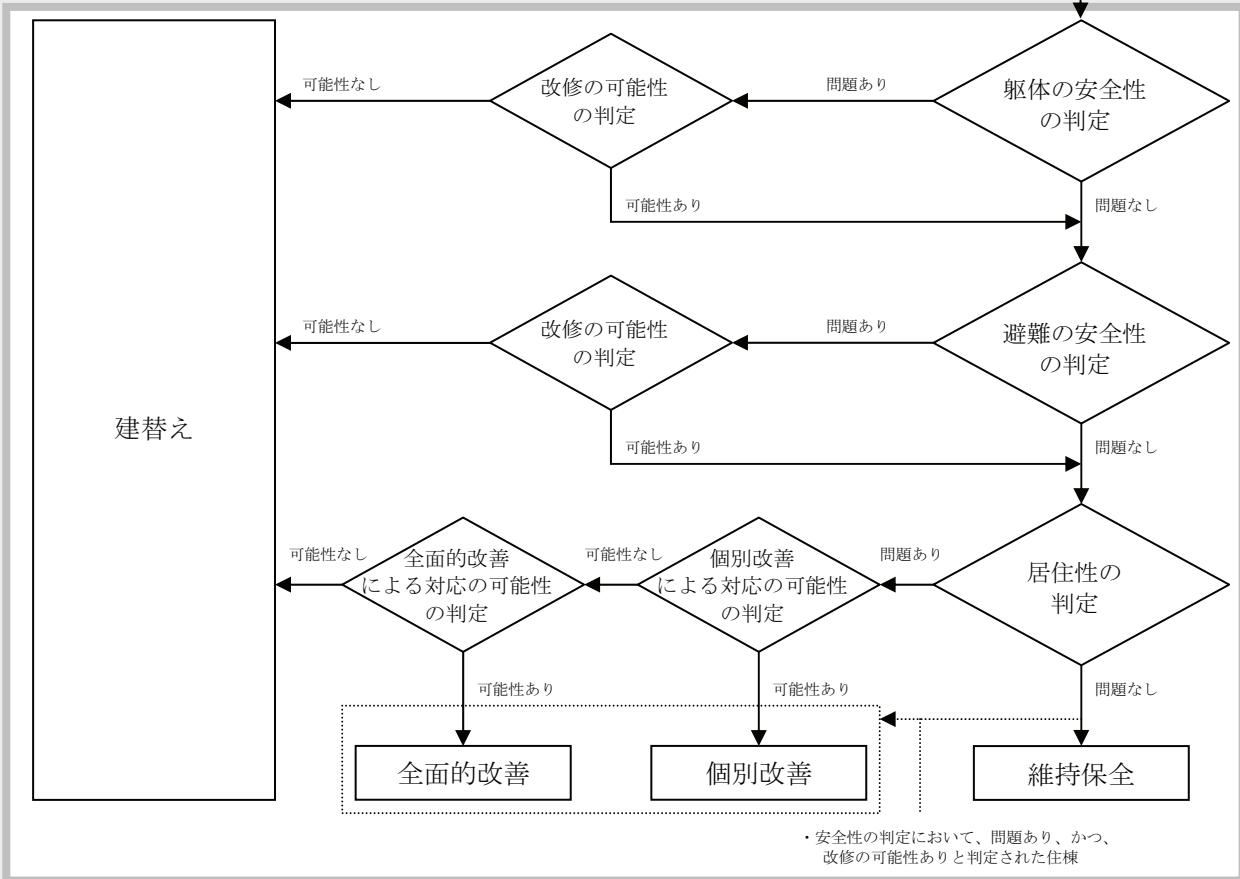
①ストック活用手法の選定

公営住宅ストック活用手法の選定にあたっては、1次判定、2次判定、3次判定を行い、建替え、用途廃止、維持保全、改善（全面、個別）に分類します。各判定の選定基準は以下のとおりです。

1次判定(住棟及び団地単位の政策的判断)



2次判定(住棟単位の技術的判断)



3次判定(団地単位での事業的判断)

- 以上の判定経過及び結果を踏まえ、団地単位での総合判断を行う。
- ・ 団地単位又は地域単位での効率的な整備のあり方を考慮して、住棟別の活用方針を検討
 - ・ まちづくりの観点から見た地域整備への貢献の必要性を考慮し、整備内容を検討
 - ・ 他の団地との連携など地域単位での効率的なストック活用の可能性を考慮し、整備内容を検討
 - ・ 周辺道路の整備状況、仮住居の確保の観点から、事業の容易性について検討
 - ・ 他の事業主体との連携の可能性を検討し、効率的な手法の適用を検討

団地別住棟別活用計画の策定

・ 適用手法の方針

- ・ 建替え
- ・ 全面的改善
- ・ 個別改善
- ・ 維持保全
- ・ 用途廃止

・ 整備方針
・ 整備時期

●市営住宅の更新や活用手法の内容

内 容		標準管理期間(年)	
建替	既設の公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの (なお、用途廃止を行い、他の団地へ統合又は他の箇所に新規建設するいわゆる非現地建替えを含む。)	耐火	35～70
		準耐火	22.5～45
		木造	15～30
全面的改善	以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うもの		概ね30年以上
	①住戸改善	居住性向上、高齢者対応	
	②共用部分改善	高齢者対応、安全性確保	
	③屋外・外構部分	高齢者対応	
個別改善	公営住宅の質の向上のために行う次の改善		概ね10年以上
	①規模増改善	増築、2戸1等	
	②住戸改善	居住性向上、高齢者対応、安全性確保	
	③共用部分改善	居住性向上、高齢者対応、安全性確保、住環境向上	
	④屋外・外構改善	居住性向上、高齢者対応、安全性確保、住環境向上	
	⑤駐車場整備		
維持保全	公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕(経常的に必要となる小規模な修繕)、計画修繕(修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕)等		—

居住性向上：居住性を向上させるための設備等の改善

住戸規模・居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修(給湯方式の変更、流し台の設置、洗面化粧台の設置等)

高齢者対応：高齢者又は身体障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善

住戸内部の段差解消、手摺りの設置、浴室・便所の高齢者対応改修、共用廊下・階段の高齢者対応、中層共同住宅へのエレベーター設置、団地内通路の段差解消等

安全性確保：安全性能を確保するための設備等の改善

2方向避難の確保、台所壁の不燃化、耐震改修、外壁の防災安全改修、屋外消火栓の設置等

住環境向上：住環境の向上を目的とした設備等の改善

景観の向上(住棟の外壁等の仕上げ、共視聴アンテナ設備の設置、電線類地中化等)、共同施設整備(集会所、児童遊園等)

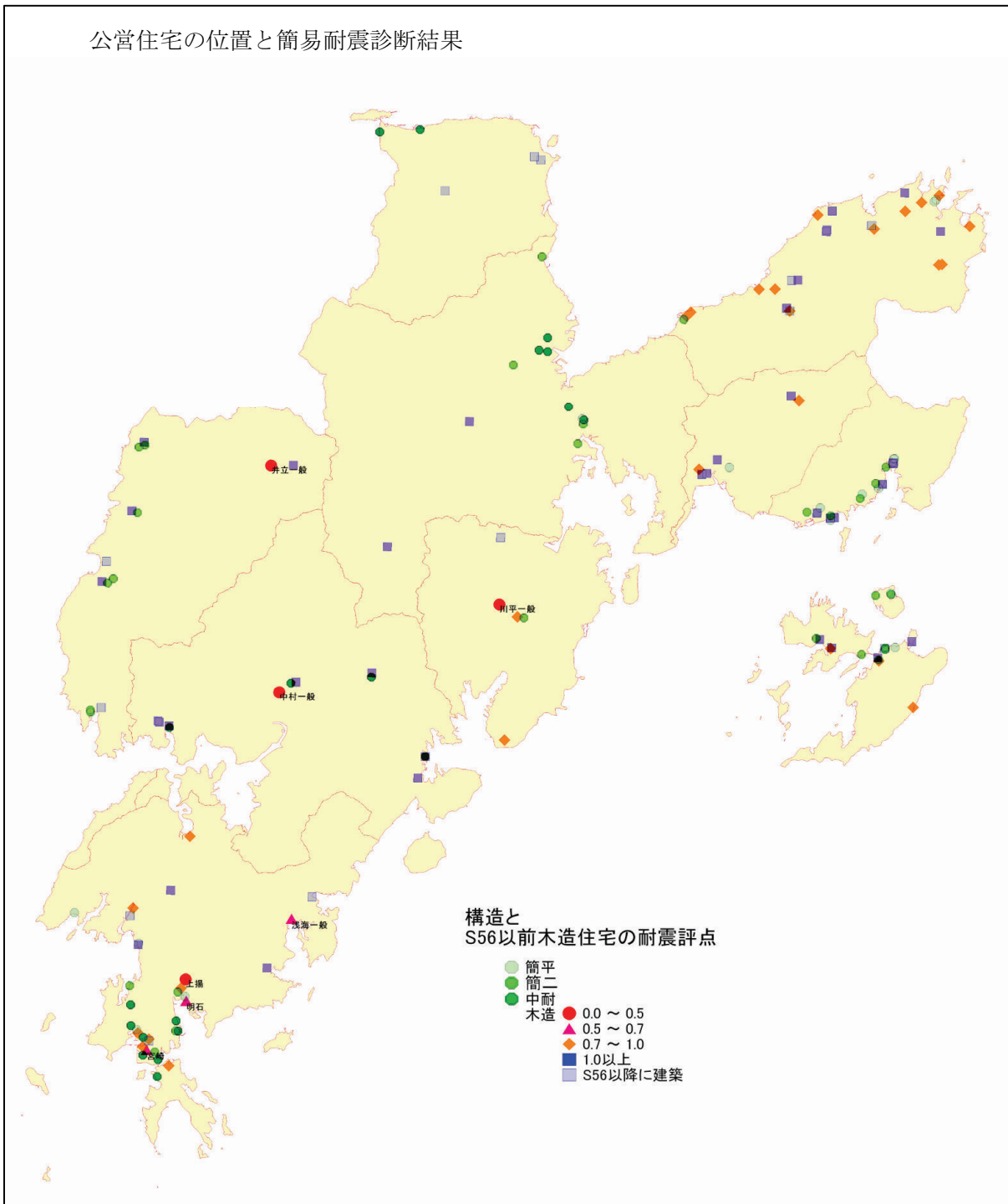
②簡易耐震診断結果の概要

木造公営住宅の躯体の安全性の検証を行うため、平成 20 年に簡易耐震診断を実施しました。この結果、震度 6 以上の地震の場合木造公営住宅の約 132 戸 (61%) に危険があり、18 戸 (8%) は倒壊の危険がある結果となりました。

木造耐震診断結果の概要

		棟数	戸数(戸)	割合(%)
診断総数		156	216	100.0
耐震 評点	0.7 (倒壊の危険がある)	14	18	8.3
	0.7~1.0 (やや危険)	88	114	52.8
	1.0~1.5 (一応安全)	54	84	38.9
	1.5 以上 (安全)	0	0	0.0

公営住宅の位置と簡易耐震診断結果



③団地活用手法及び整備方針（案）

団地活用手法及び整備方針は、住宅の状況や地区の実状などに配慮して定めますが、ここでは、建築年次、簡易耐震診断結果、及び需要（空き家の状況など）から、用途廃止などを検討していく公営住宅の抽出を行いました。

計画期間内に用途廃止を優先的に検討していく団地は、簡易耐震診断で倒壊の危険がある（耐震評点 0.7 以下）と評価され、周辺に代替する公営住宅が立地している団地としました。これらに該当する団地は川平一般・井立一般・中村一般住宅と宮崎・上揚・明石団地の一部です。また、建築年次が概ね昭和 40 年以前で空き家等が見られる住宅や簡易耐震診断でやや危険のある住宅についても用途廃止の検討対象としました。

これ以外の団地については、簡易耐震診断による躯体の安全性などを踏まえて、計画期間内は維持保全（改善を含む）していくこととします。

なお、抽出は基本方針に沿って簡易に実施したもので、個別の団地について具体的に整備していく場合には以下の内容等を踏まえて、個別に検討を行います。

- ・用途廃止に位置づけられた団地についても、地区の実状や説明会等を踏まえて、建て替え等の検討が必要な場合には、必要な措置を検討していきます。
- ・高齢化や財政状況等を踏まえて、概ね 5 年後に計画の見直しを予定しています。