

熊本市市営住宅長寿命化計画の改定（素案）について

1. 計画の背景・目的

市営住宅は、昭和時代に供給した住宅が約5割を占め、これらの住宅の建物や設備の老朽化、バリアフリー未対応の住宅が多く存在している。

また、人口減少社会の到来を迎え、熊本市公共施設等総合計画では、市有建築物の資産総量の適正化が求められている。

本計画は、市営住宅ストックの適切なマネジメントを行うべく、「将来的な需要見通しを踏まえた管理戸数の適正化」「適切な点検、修繕、データ管理」「長寿命化に資する改善事業」を計画することで、市営住宅のライフサイクルコストの縮減を目指すものである。

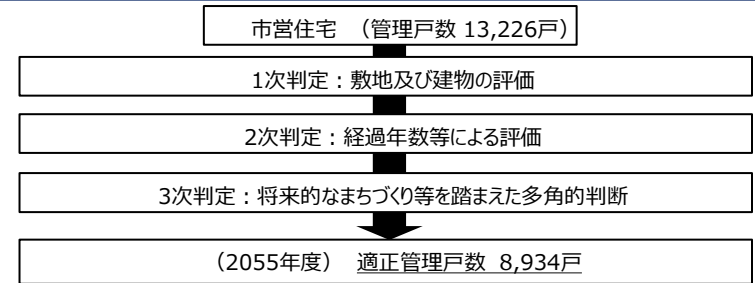
2. 市営住宅を取り巻く状況と適正管理戸数

【状況】

- 熊本市の人口は2020年の74.3万人をピークに、減少傾向に転じており、世帯数も2023年で33万9千世帯であるが、2055年には、31万9千世帯になると推計。
- 人口が減少状態において、市営住宅を維持管理していくには財政的負担の軽減が必要。
- 将来の熊本市の人口・世帯数に応じた適正な管理戸数としていく必要がある。

【適正管理戸数】

- 国の「公営住宅長寿命化等計画策定指針（改定）」に基づき、市営住宅全体の判定を行い、将来的な適正管理戸数を算定した（右フロー）。



3. 計画期間内の事業予定

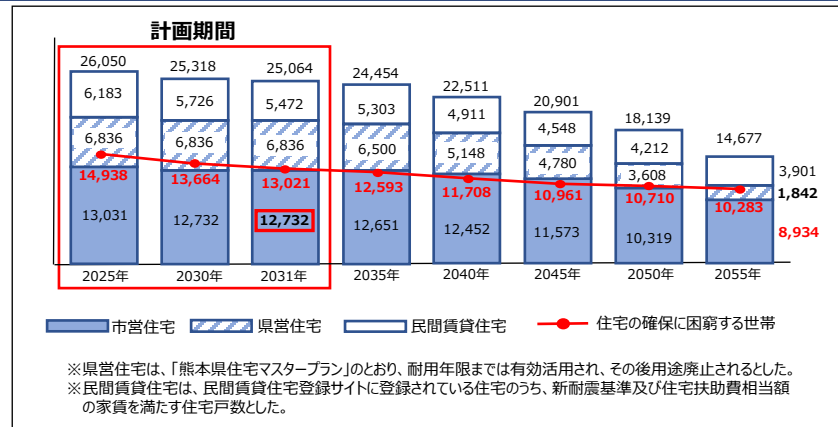


図 市営住宅の需要の見通しに基づく将来ストックの推計

上図のように、**住宅の確保に困窮する世帯に対し、公営住宅（県営+市営）で支援していく**ことを原則とし、緊急的な場合等においては公営住宅を補完する低廉な家賃の民間賃貸住宅で支援していく。

維持・改善	<ul style="list-style-type: none"> 適切な計画修繕（屋上防水、外壁改修、ライフライン改修等）の実施 住生活に関する改善（手すり設置、浴室改修、外灯LED化、エレベーター改修等）の実施
集約代替	<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域内に集約 地域の状況、入居者の意向に沿った計画、立案 PPP/PFI手法の導入やZEHの検討
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 適切な時期の募集停止 入居者、地元への丁寧な対応、情報提供 入居者の意向を踏まえた移転支援

【総合的判断（事業実施にあたり配慮する項目）】

市営住宅入居者の**将来的な住生活の安定**を図るため、

- 各住宅の状況等を考慮し、耐用年限までの活用を目標とした適切な維持管理を行う。
- 中長期的には安定した生活サービスを受用できる居住誘導区域への集約化を進める。
- 耐用年限に達し用途廃止を迎える市営住宅については、地域コミュニティの維持を図るため、以下の項目を**団地毎の個別計画**のなかで検討を進める。
 - 県営住宅との連携 ・大規模団地等の検討 ・入居者への住み替え対応 ・法的な手続き
- 各団地の入居者には、決定した各事業手法について、説明会等により合意形成を図っていく。

4. 今後のスケジュール

	2024.3月	2024.4月	2024.5月	2024.6月	2024.7月	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
熊本市市営住宅長寿命化計画の改定	素案報告	パブリックコメント	住宅審議会	最終報告	改定							
								計画の実施				改定見直し