

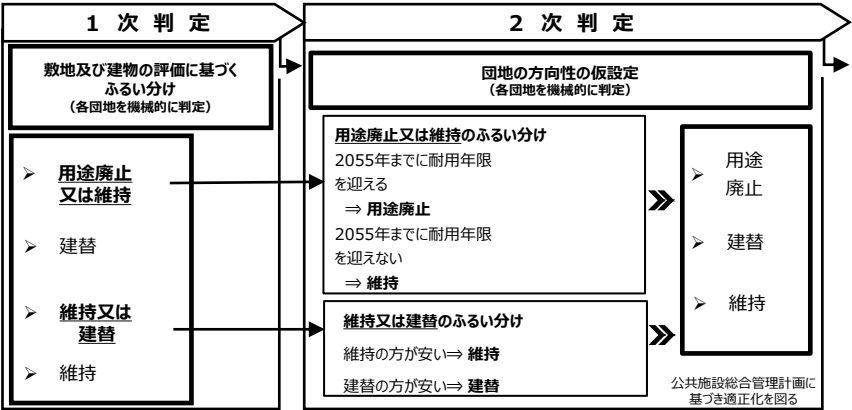
1. これまでの経緯（各定例会都市整備委員会及び住宅審議会等）

- 【都市整備委員会】
 - ・令和4年 6月 今後の市営住宅のあり方検討の報告
 - ・令和4年 12月 住宅の確保に困窮する世帯の推計値報告
 - ・令和5年 3月 公営住宅等の適正な管理戸数の検討方針報告（骨子案）
- 【住宅審議会】
 - ・令和5年 1月 骨子案を報告

- 今後の検討事項として、多角的な視点から仕分けを行い、3次判定（案）を示す
 - ・県営住宅、民間賃貸住宅の状況
 - ・地域事情、コミュニティ等を勘案
- 住宅審議会の意見等
 - ・3次判定では県営住宅も含めて検討いただきたい。

2. 3次判定（案）及び総合的判断案（まとめ）

- ・住宅の確保に困窮する世帯の推計（需要） 目標年次2055年→約10,300世帯
- ・公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量（適正な管理戸数）の推計



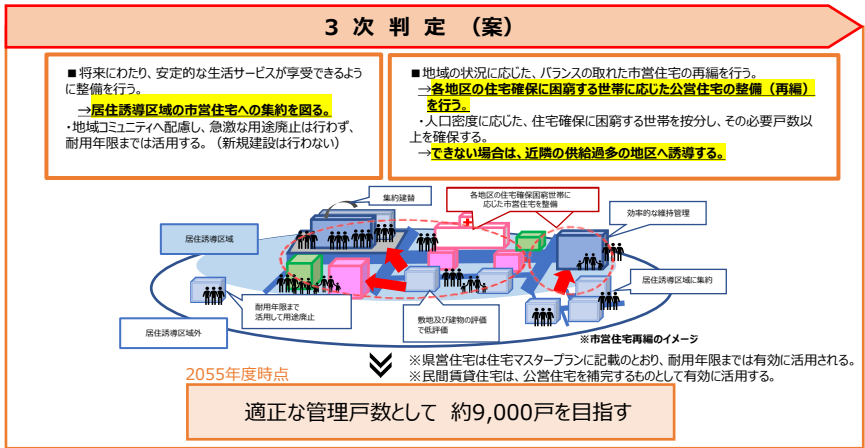
- 総合的判断案（まとめ）
 - ・公平性・公正性の観点から、3次判定（案）で進める。
 - ・「まちづくり」や「地域コミュニティの維持」の観点より、団地毎の事業計画案を並行して検討・協議する。
 - （例：公営住宅である県営住宅との連携を含めたコミュニティ維持や新地団地、野越団地等の大規模団地など）

3. 今後の進め方

- 具体的な集約建替事例である「熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業」（PFI事業）の状況
 - ・令和5年9月5日 事業者選定審議会開催
 - ・入札参加資格：2グループ
 - ・入札：1グループ
 - ・入札価格 ¥4,410,049,000(税込)
 - ・光進建設グループを最優秀提案者に選定

■スケジュール案

	9月	10月	11月	12月	R6.1月	2月	3月
長寿命化計画改定	3次判定（案）報告			素案報告（予定）	事務手続き		最終案報告（予定）
高平・大窪団地集約建替事業	事業者選定審議会	仮契約（予定）		本契約（予定）			



今後の市営住宅のあり方及び高平団地建替事業について

背景・現状

- ・高度経済成長による人口増加・住宅確保に対応するため、昭和50年代頃から大量に整備した市営住宅が一斉に耐用年限を迎えるが、人口減少や少子高齢化社会の進展により、現状の規模で維持するのは、維持管理費用の捻出が困難
- ・管理戸数：13,228戸（R4.4.1時点）
- ・人口100万人以下の政令市において、管理戸数は2番目に多く、十分供給できている状況（平均約6,300戸）
- ・2,000戸程度（約15%）が空室となっている

方針

- ・「公共施設等総合管理計画」→2055年までに**20%削減する**・2055年までに耐用年限を迎える団地→約5,570戸（**42%**）



地域性や現入居者のニーズに応じた住替え先等を総合的に考慮しながら、耐用年数を迎えた団地の用途廃止等により、**適正な管理戸数（▲20%～▲42%で検討）**とする。

適正な管理戸数とするために（R4～R5で検討）

- ・住宅困窮世帯の算出
- ・耐用年数や立地、県営住宅や民間賃貸住宅の分布状況等を多角的、総合的に検討し各団地を分類

- ① **用途廃止**をする団地
- ② **集約**をする団地
- ③ **修繕をして維持**する団地

スケジュール案

2022年度（R4年度）

2023年度（R5年度）

2024～2055
（R6～R37年度）

適宜、政策会議、熊本市住宅審議会等を経て議会報告

住宅困窮世帯の算出

民間賃貸住宅の把握

用途廃止又は
集約建替の
選択手法の検討

用途廃止の実施
スキームの策定

用途廃止・集約
建替の点取表の
検討・決定

市営住宅の用途廃止
及び集約建替の候補
検討

用途廃止及び
集約建替え等
実施

計画修繕・工事の
内容精査

計画修繕・改修工事の
実施方針の検討

計画修繕の候補検討

ライフサイクルコスト削減効果の検証

今後の市営住宅のあり方及び高平団地建替事業について

■高平団地の概要

【所在地】	熊本市北区高平2丁目
【建築年度】	昭和38年～昭和41年
【敷地面積】	16,019.68㎡
【構造規模】	中層耐火4階 4棟 96戸 簡易耐火2階 15棟 78戸 全 19棟 174戸
【都市計画】	第一種中高層住居専用地域 都市機能誘導区域・居住誘導区域
【学校区】	高平台小学校

背景

〇市営住宅長寿命化計画 (2019.3 改定)

- ・ 高平団地を建替えに位置付け
- ・ 住宅困窮者に低廉な家賃で入居させるために市営住宅を設置
- ・ 将来都市構造の形成と人口密度の維持のため「居住誘導区域」へ集約を検討
- ・ 地域コミュニティの維持と生活圏に配慮し 同一校区内で集約を検討
- ・ 民間賃貸住宅を 住宅セーフティネットとして利活用

建替事業の概要

- 〇高平団地の敷地に、同一校区内の団地等を考慮し、集約整備予定
(約150戸)
- 〇現入居者の住替え先は、他の市営住宅も含め 必要分確保予定



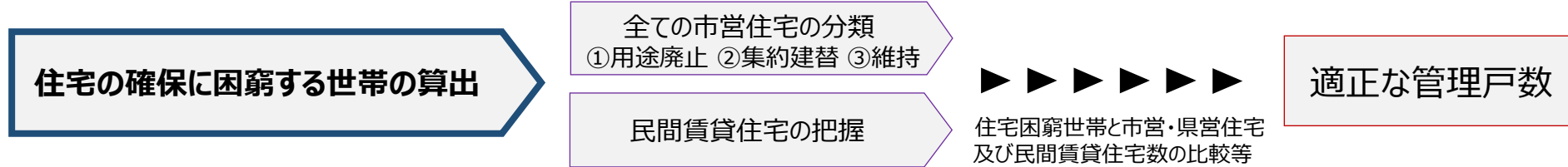
【計画配置図(案)】

スケジュール

R2(2020)	R3(2021)	R4(2022)	R5(2023)	R6(2024)	～	R12(2030)
	公共施設 マネジメント 推進本部		(仮称)熊本市営 住宅整備事業者 選定審議会			
現状 Google earthより	民間事業者参入による団地建替事業の可能性や優位性等について検証 「主な検証結果」 ・ 直営で行うより、事業削減効果が見込める(約4%) ・ 団地入居者移転業務など、民間事業者に委託することの優位性を確認	現在 公民連携手法(3P)の導入について、承認	民間事業者選定選定に向けた、専門家を交えた事業実施方針の策定 「主な検証結果」 ・ 民間事業者へ委託する業務範囲 ・ 供給戸数や余剰地の利活用方針 ・ 業務執行における市と事業者のリスク分担など	業者選定	・ 高平団地建替事業 R5(2023)～R12(2030)予定	

市営住宅の適正な管理戸数の検討

- 市営住宅の適正な管理戸数を検討するために、「住宅の確保に困窮する世帯の算出」をし、県営住宅や民間賃貸住宅の分布状況等を総合的に検討しながら「すべての市営住宅の分類（①用途廃止、②集約建替、③維持）」を行う。今回、「住宅困窮世帯の算出」をしたため報告するもの。



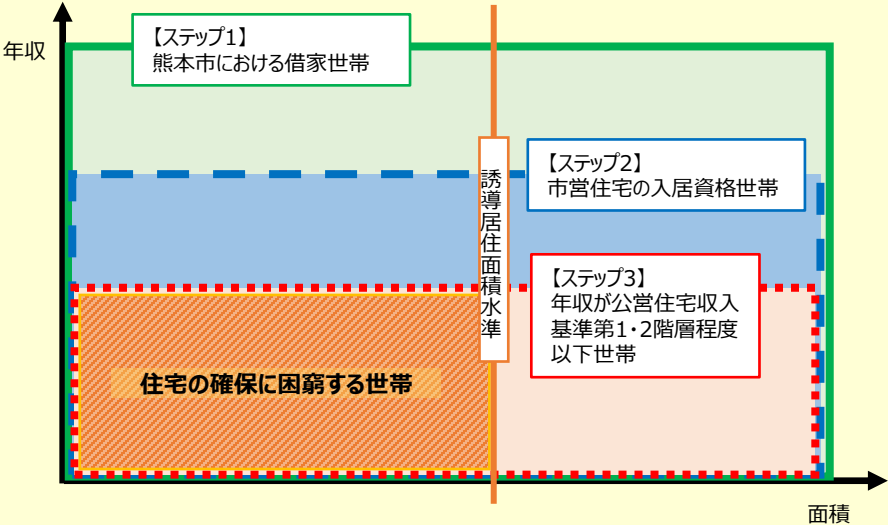
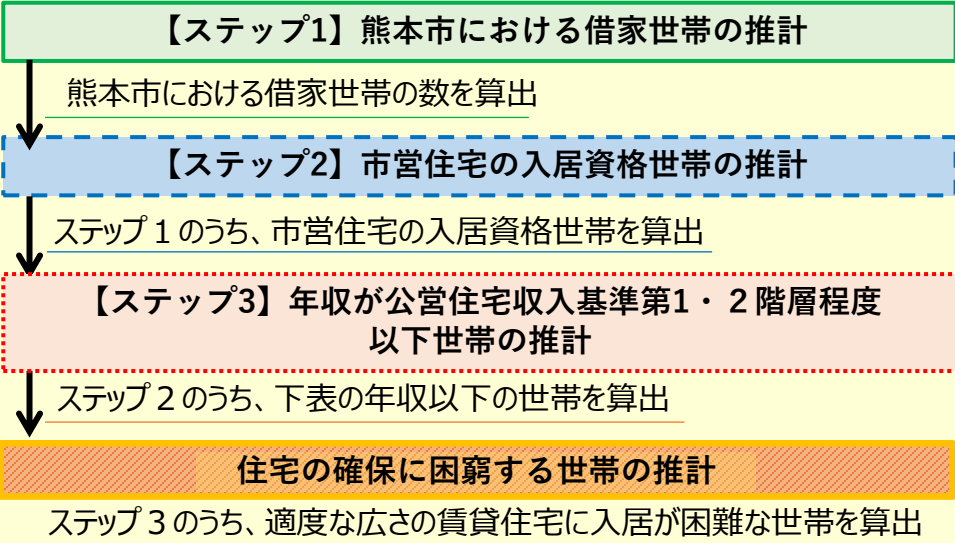
住宅の確保に困窮する世帯の考え方と算出手順

【住宅の確保に困窮する世帯の考え方】

⇒年収が公営住宅収入基準第1・2階層程度以下で、適度な広さの賃貸住宅に入居が困難な世帯（下表のとおり）

【算出手順】

具体的には以下の手順によって算出する。

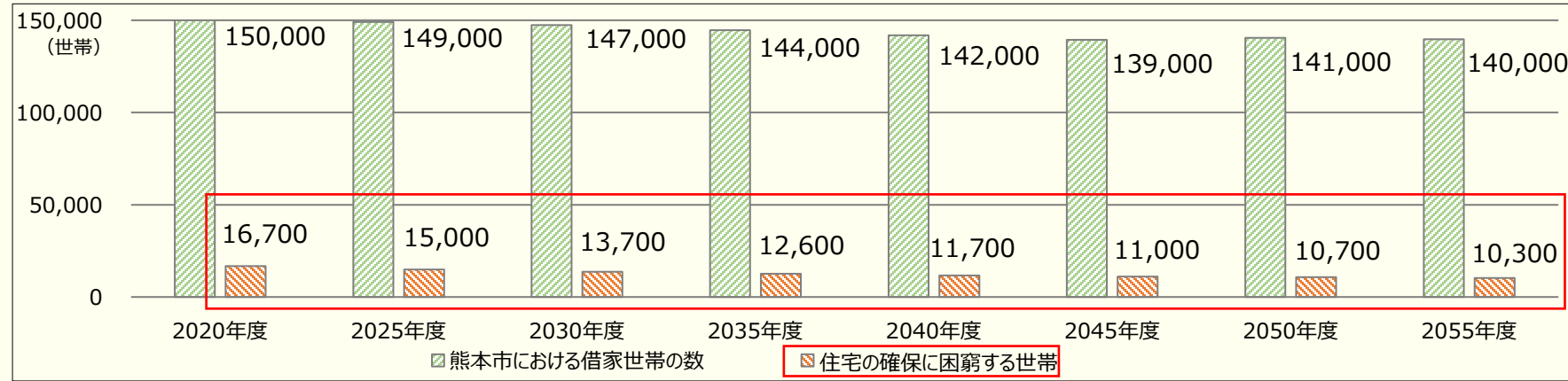


住宅の確保に困窮する世帯		1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯
	年収	150～160万円	180～200万円	220～300万円	300～500万円	340～500万円	400～590万円
	適度な広さの賃貸住宅	40㎡	55㎡	75㎡	95㎡	115㎡	135㎡

住宅の確保に困窮する世帯の算出結果

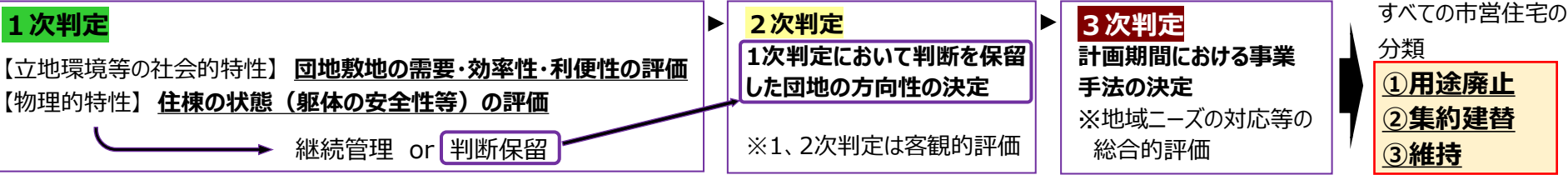
●「熊本市における借家世帯の数」および、「住宅の確保に困窮する世帯」は減少傾向にある

[熊本市における借家世帯の数 及び 住宅の確保に困窮する世帯 算出結果]

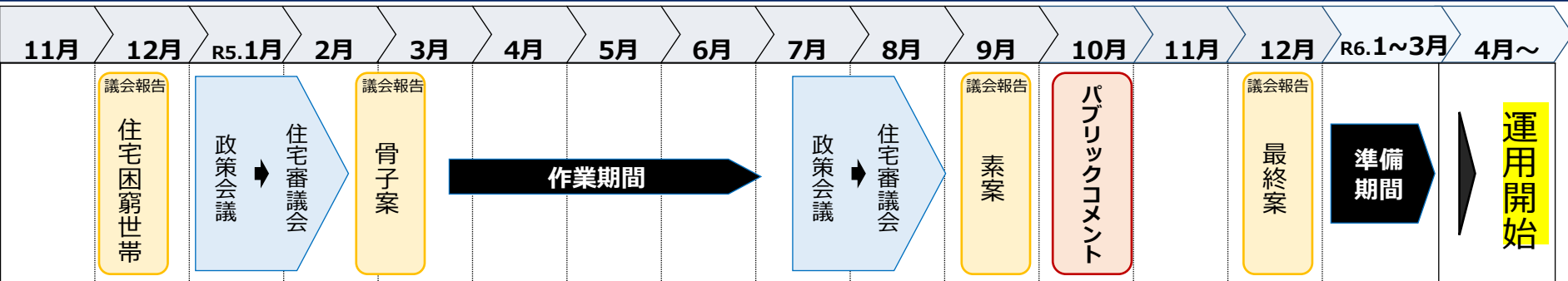


今後の方向性について（団地の分類）

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来の管理戸数の推計【中長期編】(国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」)を利用する。

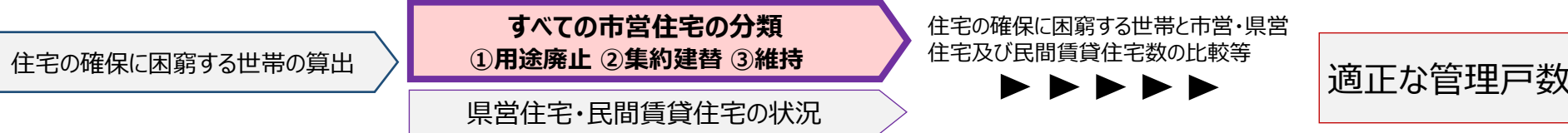


スケジュール



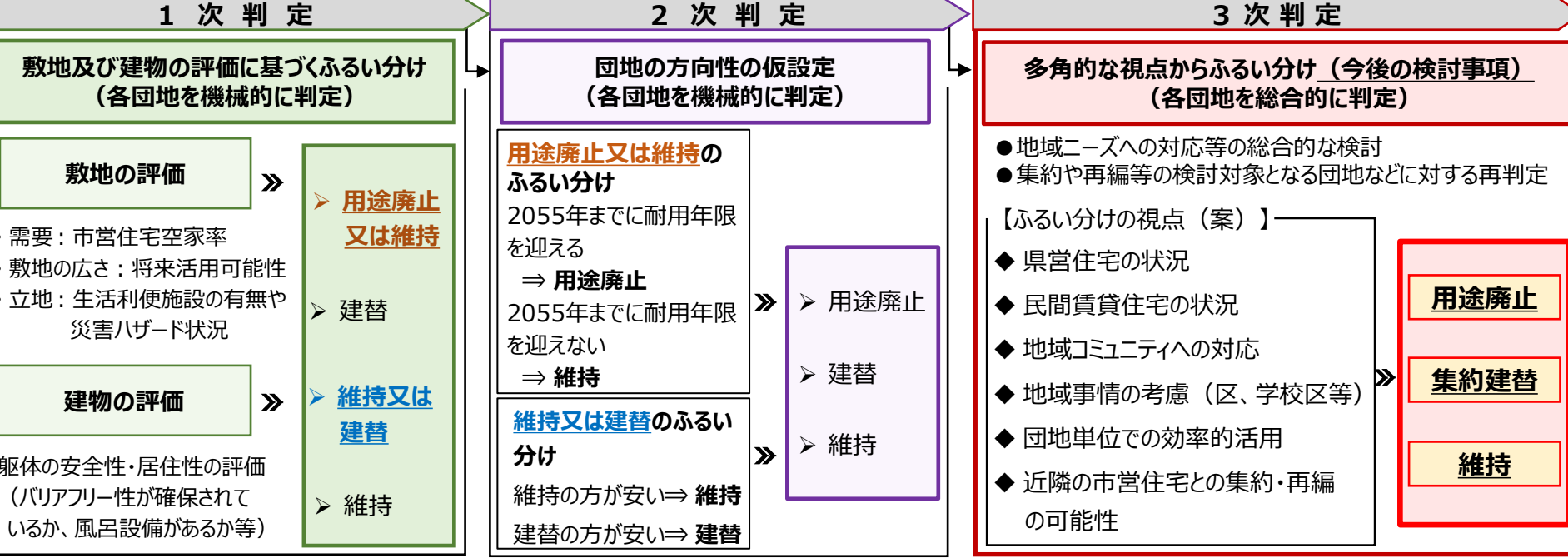
市営住宅の適正な管理戸数の検討

- 市営住宅の適正な管理戸数を検討するために、「住宅の確保に困窮する世帯の算出」をし、県営住宅や民間賃貸住宅の分布状況等を総合的に検討しながら「すべての市営住宅の分類（①用途廃止、②集約建替、③維持）」を行う。



すべての市営住宅の分類

- 「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期編】」(国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」を活用)



今後のスケジュール（予定）

	R5.1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	R6.1月～
市民等		●						●		●			
議会			○			○			○			○	
熊本市	●						●						
	政策会議	住宅審議会	骨子案 報告			3次判定（案） 報告			素案 報告			最終案 報告	運用開始

参考資料

熊本市市営住宅長寿命化計画（改定） （骨子案）

■ 計画の内容

第1章 計画の背景・目的

- (1) 目的
- (2) 計画の位置付け
- (3) 計画期間

第2章 市営住宅の状況

- (1) 管理状況
- (2) 入居者の状況
- (3) 募集状況

第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

- 3-1 長寿命化計画の対象と事業手法の選定
 - (1) 対象
 - (2) 団地別・住棟別の事業手法の選定
- 3-2 住宅の確保に困窮する世帯の考え方と算出手順、算出結果
 - (1) 住宅の確保に困窮する世帯
 - (2) 算出手順
 - (3) 算出結果
- 3-3 各団地・住棟の評価・分類
 - (1) 評価・分類の方法
 - (2) 判定の考え方
 - (3) 評価・分類の結果（1,2次判定を行った結果）
 - (4) 住宅の確保に困窮する世帯に対応する住宅

第4章 市営住宅のあり方に関する基本方針

第5章 用途廃止の実施方針

第6章 集約建替の実施方針

第7章 維持の実施方針

第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

■ 今後のスケジュール

計画の内容

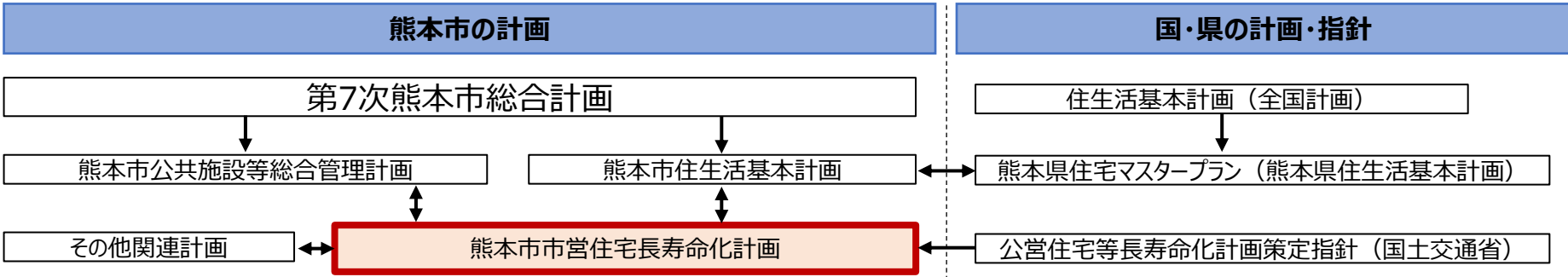
第1章 計画の背景・目的

(1)目的

- 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、市営住宅の状況や将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成する事により長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、将来の管理戸数の適正化やライフサイクルコストの縮減などを目指すものである。

(2)計画の位置付け

- 「第7次熊本市総合計画」、「熊本市公共施設等総合管理計画」、「熊本市住生活基本計画」等関連する計画との整合を図る。



(3)計画期間

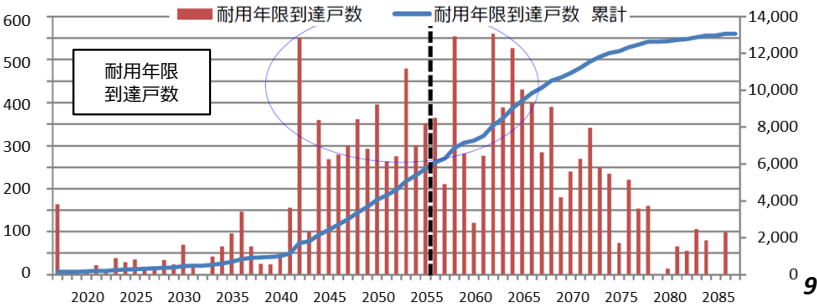
- 2024年度（令和6年度）から2033年度（令和15年度）（10年間）
- ただし、「熊本市公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）及び現計画を踏まえ、2055 年度を展望した10年間の計画とする。また、社会情勢の変化、国・県住宅政策の動向、各事業の進捗状況等に応じて、計画は概ね5年ごとに見直すものとする。

第2章 市営住宅の状況

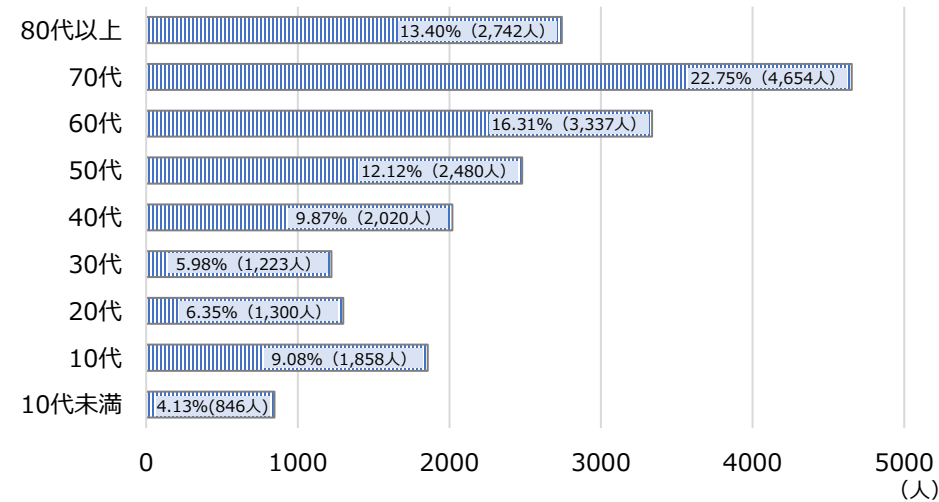
(1)管理状況

管理戸数等は以下のとおり。2040年頃から耐用年限に到達する団地が急増する。

133団地	650棟	13,228戸	(R4.12.1時点)
*市営住宅	119団地	582棟	12,377戸
*改良住宅	7団地	26棟	613戸
*単独住宅	4団地	6棟	166戸
*小集落改良住宅	3団地	36棟	72戸

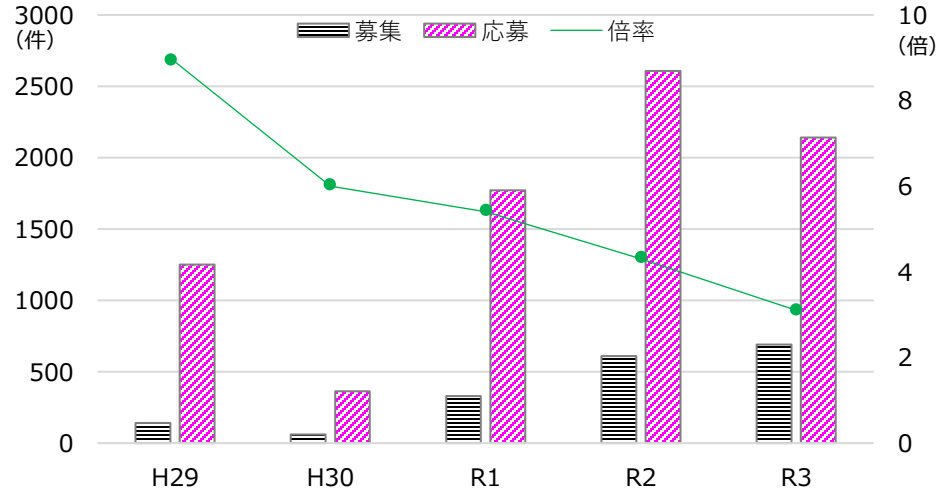


(2)入居者の状況 (R4.12.1時点)



- 60代以上の入居者の数（10,733人）は約51%で、全入居者（20,460人）の過半数
- 60代以上の入居者の割合（約51%）は、熊本市割合（33.1%）より高い（熊本市割合：熊本市情報統計室より）
- 入居者の年代別割合は70代が最多

(3)募集状況



- R2より、H28熊本地震被災者のために停止していた定期募集の再開に伴い、入居希望者が一斉に申し込んだことにより、R2の応募件数が増えている。
- H30以降では、募集戸数は増加、応募数は増減はあるものの募集戸数の3倍以上で推移しているが、応募倍率・件数は減少傾向

第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

3-1 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1)対象

- 熊本市が所管する市営住宅、改良住宅、単独住宅、小集落改良住宅及びこれらに併設する集会所等の共同施設

(2)団地別・住棟別の事業手法の選定

- 住宅の確保に困窮する世帯を算出する
- 各団地、住棟の事業手法を検討する際には、地域性等を総合的に考慮しながら、各団地を①～③に分類し、適正な管理戸数を検討することとし、総合管理計画を踏まえ現計画において2055年度までに20%削減するとしていること、2055年までに耐用年限を迎える団地が約42%であることを踏まえて検討する。

①用途廃止 ②集約建替 ③維持

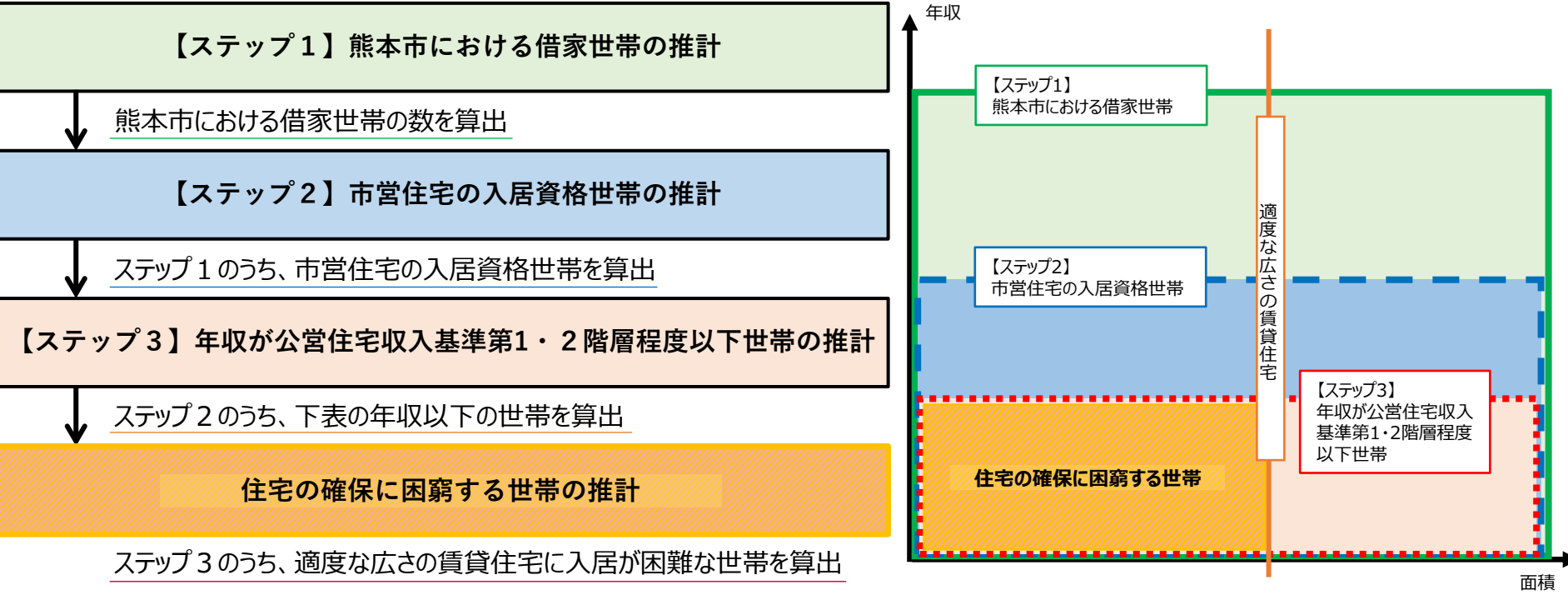
3-2 住宅の確保に困窮する世帯の考え方と算出手順、算出結果)

(1)住宅の確保に困窮する世帯

- 年収が公営住宅収入基準第1・2階層程度以下で、適度な広さの賃貸住宅に入居が困難な世帯（下表のとおり）

(2)算出手順

- 具体的には、以下の手順によって算出する。（住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土技術総合研究所）を活用）



住宅の確保に 困窮する世帯		1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯
	年収（概算）	150～160万円	180～200万円	220～300万円	300～500万円	340～500万円	400～590万円
	適度な広さの賃貸住宅	40㎡	55㎡	75㎡	95㎡	115㎡	135㎡

【参考】推計において利用している統計

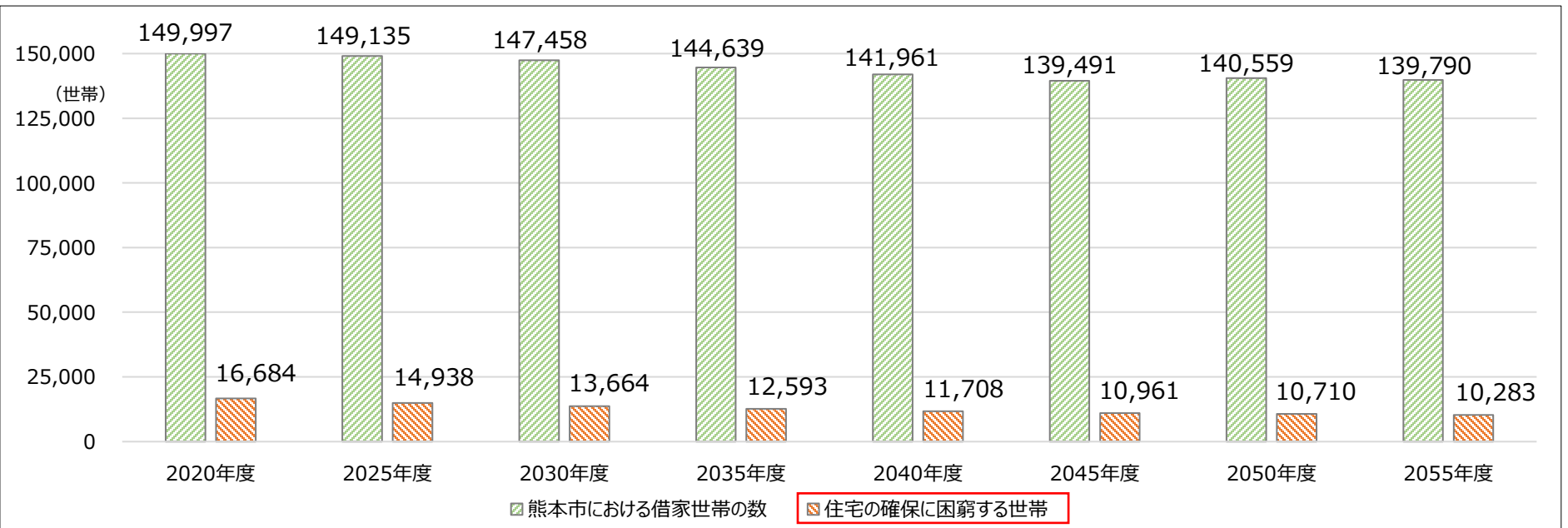
・熊本市人口ビジョン：熊本市　・国勢調査：総務省統計局　・住宅・土地統計調査：総務省統計局　・家計調査：総務省統計局

・日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(平成31年推計)：国立社会保障・人口問題研究所

(3)算出結果

- (2) 算出手順によって算出した結果を示す。
- 「熊本市における借家世帯の数」および、「住宅の確保に困窮する世帯の数」は減少傾向にある。

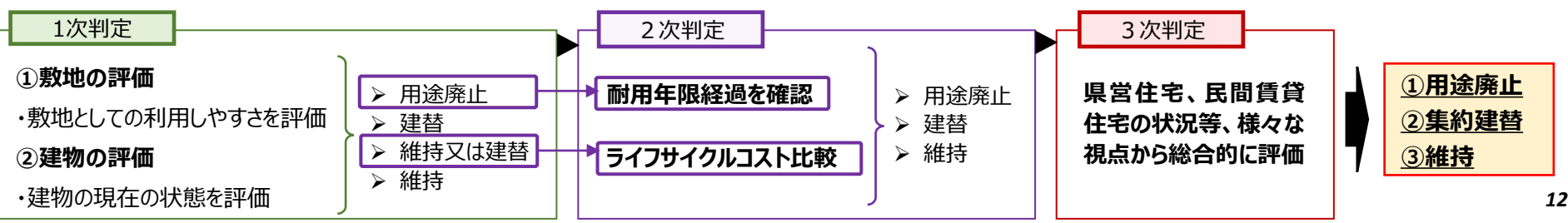
[熊本市における借家世帯の数 及び 住宅の確保に困窮する世帯 算出結果]



3-3 各団地・住棟の評価・分類

(1)評価・分類の方法

- 「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期編】」(国土交通省「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」)を活用
- **1次判定 (敷地や現在の建物の状態によるふり分け)、2次判定 (ライフサイクルコスト比較や耐用年限経過状況等によるふり分け)、3次判定 (総合的な評価による事業手法の決定)** を行い各団地を評価し、分類する。



(2) 判定の考え方

1
次
判
定

① 敷地の評価 (市営住宅の敷地としての利用しやすさを評価)

- 需要 : 市営住宅の空き家率未満かどうか
- 敷地の広さ : 将来の活用に適した広さがあるか
- 立地 : 生活利便施設やハザードの有無

② 建物の評価 (建物の現在の状態を評価)

- 躯体の安全性・居住性の観点から評価
(バリアフリー性が確保されているか、風呂設備があるかなど)

③ 敷地及び建物の評価に基づくふり分け

★①及び②によるふり分けをし、以下に分類する

- 用途廃止
- 建替
- 維持又は建替
- 維持

団地の方向性の仮設定

1次判定で「維持又は建替」及び「用途廃止」となった団地のふり分け

- 維持又は建替
→ライフサイクルコスト (LCC) 比較により評価
- 用途廃止
→耐用年限を経過しているかどうかを確認 (耐用年限まで使用)

★2次判定により、以下に分類する

- 用途廃止
- 建替
- 維持

総合的にふり分け (今後の検討事項)

多角的な視点から総合的に評価しふり分け

- 地域ニーズへの対応等の総合的な検討
→まちづくりの視点、地域単位・他の事業主体等との連携の視点 など
- 集約や再編等の検討対象となる団地などに対する再判定
→近隣の市営住宅との集約の検討 など

★3次判定により、以下に分類する

- 用途廃止
- 集約建替
- 維持

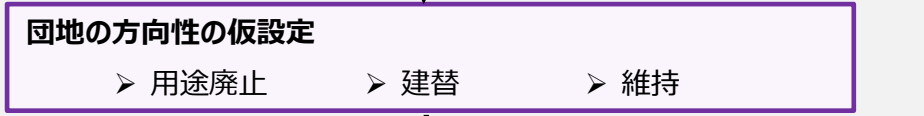
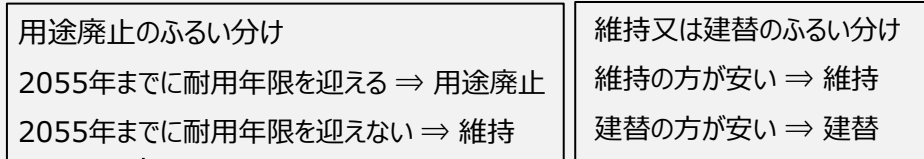
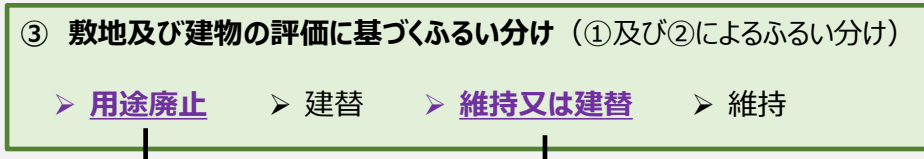
3
次
判
定

判定フロー

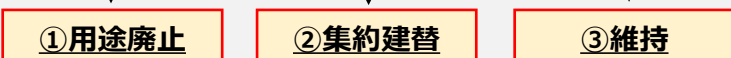
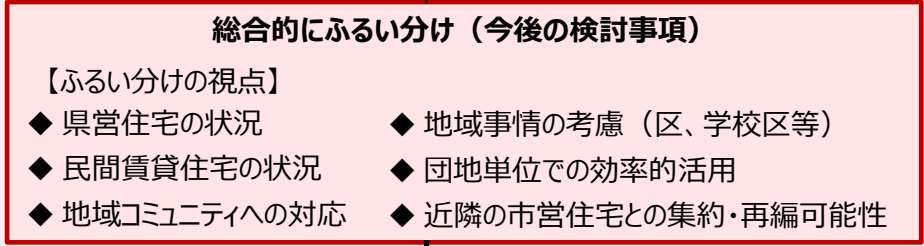
1
次
判
定



2
次
判
定



3
次
判
定



(3) 評価・分類の結果（1,2次判定を行った結果）

- 2055年時点の分類結果を示す。
- 2022年度管理戸数に対し、2055年度の管理戸数は8,292戸であり、-37.3%となっている。
- 用途廃止戸数では、東区が一番多いが、削減割合では中央区が最多となっている

【結果】

	2022年度 管理戸数	維持	建替え	各区 維持・建替え 計	用途廃止
中央区	1,438	628	0	628 (▲56.3%)	810
東区	3,639	1,754	110	1,864 (▲48.8%)	1,775
西区	1,702	1,524	0	1,524 (▲10.5%)	178
南区	2,624	1,145	38	1,183 (▲54.9%)	1,441
北区	3,825	2,547	546	3,093 (▲19.1%)	732
合計	13,228	7,598	694	8,292 (▲37.3%)	4,936
8,292 (2022年度管理戸数に対して-37.3%)					4,936

この数値は1， 2次判定の結果であり、最終的な戸数は3次判定後に決定

(４)住宅の確保に困窮する世帯に対応する住宅

● 市営住宅、県営住宅、民間賃貸住宅の戸数を推計し、住宅の確保に困窮する世帯の数と比較する。（市営住宅、県営住宅、民間賃貸住宅の戸数＞住宅の確保に困窮する世帯）

- ◆ 県営住宅
耐用年限を迎えた場合、用途廃止するとして仮定
- ◆ 民営借家のうち、住宅の確保に困窮する世帯家賃の想定戸数
・新耐震基準 かつ 住宅扶助費相当の家賃の住宅を抽出
・2025年度末以降の戸数は、過去の住宅・土地統計調査における民営借家の戸数の推移を反映して推計

	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度	2050 年度	2055 年度
住宅の確保に困窮する世帯（※P6参照）	16,684	14,938	13,664	12,593	11,708	10,961	10,710	10,283
賃貸住宅の戸数	26,534	25,355	24,912	24,166	22,187	20,516	17,607	13,915
	市営住宅 （※P9参照）	13,228	12,527	12,527	12,527	12,280	11,328	8,292
	県営住宅	6,836	6,836	6,836	6,500	5,148	4,780	3,608
	民間賃貸住宅	6,470	5,992	5,549	5,139	4,759	4,408	3,781
住宅余剰数 （賃貸住宅の戸数－住宅の確保に困窮する世帯）	9,850	10,417	11,248	11,573	10,479	9,555	6,896	3,632

- 第4章～第9章については、3次判定の結果を踏まえ詳細な内容を決定することとする。

第4章 市営住宅のあり方に関する基本方針

- 第4章で整理した分類により、用途廃止、集約建替、維持対象となる各市営住宅について、適切な時期に確実に実施していく
- 実施にあたっては、各事業の予算規模や優先度等を総合的に考慮し、計画的に行う

第5章 用途廃止の実施方針

- 判定の結果「用途廃止」に分類した市営住宅については、耐用年限等を踏まえ適切な時期に廃止する
- 円滑な事業実施のため、入居者はもとより地元自治会等に対して早期に情報提供のうえ、丁寧に対応することが重要である
- 用途廃止となる市営住宅にあっては、入居者の意向等を踏まえた他の市営住宅等への住み替えの斡旋や、移転料の支払い等により適切に対応する

第6章 集約建替事業の実施方針

- 判定の結果「集約建替」に分類した市営住宅については、計画に基づき適切に行っていくこととする
- 円滑な事業実施のため、入居者はもとより地元自治会等に対して早期に情報提供のうえ、丁寧に対応することが重要である
- 地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI手法の積極的な導入検討を行う
- 従前入居者の需要及び社会情勢を踏まえた管理戸数の整備や住戸の型別供給に努める

第7章 維持の実施方針

- 判定の結果「維持」に分類した市営住宅については、適切に点検等を行い、予防保全的な観点から長期修繕計画に基づき計画的に修繕等を実施する。

(1)点検

- 法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施
- 法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施
- 全ての住棟を対象に日常点検を実施
- 定期点検の結果はデータベースに記録誌、修繕・維持管理の的確な実施等に活用

(2)計画修繕

- 市営住宅の長期活用のため、躯体、内外装、設備等の経年劣化に応じて適時適切な計画修繕を実施
- 点検結果やデータベースの内容を踏まえ、予防保全的な観点から屋上防水や外壁改修等を計画的に修繕する

(3)改善事業

- 居住性の向上、安全性の確保、躯体の長寿命化等を考慮し、適宜改善事業を実施する
 - ①居住性向上型
 - 【実施内容】 風呂設備設置、電気容量の向上 等
 - ②福祉対応型
 - 【実施内容】 住戸内部の手摺設置・段差解消、浴槽の高齢者対応 等
 - ③安全性確保型
 - 【実施内容】 外壁改修（落下防止）、EV改修 等
 - ④長寿命化型
 - 【実施内容】 外壁、屋上改修、給排水管の耐久性向上、外灯LED化 等

第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- 建替事業を実施する団地について、ライフサイクルコストを算出
- 長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する場合は、ライフサイクルコストの縮減効果を算出

今後のスケジュール（予定）

