

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%**）

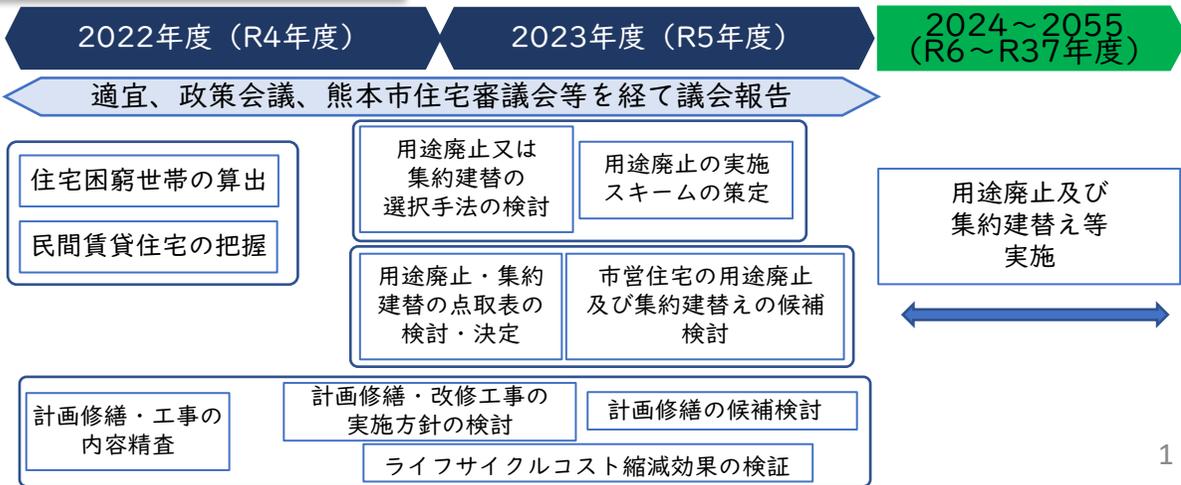


地域性や現入居者のニーズに応じた住替え先等を総合的に考慮しながら、耐用年数を迎えた団地の用途廃止等により、**適正な管理戸数（▲20%～▲42%で検討）**とする。

適正な管理戸数とするために（R4～R5で検討）

スケジュール案

- ・ 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

■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

○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

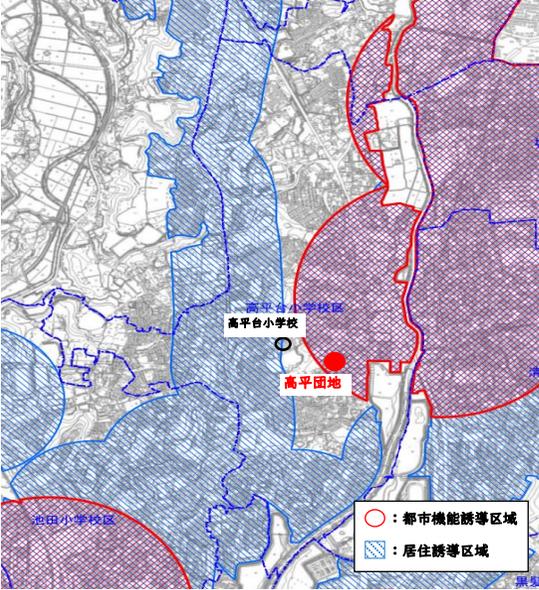
- 高平団地の敷地に、同一校区内の団地等を考慮し、集約整備予定 (約150戸)
- 現入居者の住替え先は、他の市営住宅も含め **必要分確保予定**



【計画配置図(案)】

スケジュール

R2(2020)	R3(2021)	R4(2022)	R5(2023)	R6(2024)	～	R12(2030)
	<p>公共施設 推進本部 マネジメント</p>		<p>(仮称)熊本市営 住宅整備事業者 選定審議会</p>			
	<p>民間事業者参加による団地建替事業の可能性や優位性等について検証</p> <p>「主な検証結果」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<p>現在</p> <p>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</p> <p>「主な検証結果」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<p>業者選定</p>			<p>・ 高平団地建替事業</p> <p>R5(2023)～R12(2030)予定</p>



Google earthより