今後の市営住宅のあり方について

資料A-10

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算出

全ての市営住宅の分類
①用途廃止 ②集約建替 ③維持

民間賃貸住宅の把握

▶ ▶ ▶ ▶ ▶ ▶

住宅困窮世帯と市営・県営住宅及び民間賃貸住宅数の比較等

適正な管理戸数

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。

【ステップ1】熊本市における借家世帯の推計

熊本市における借家世帯の数を算出

【ステップ2】市営住宅の入居資格世帯の推計

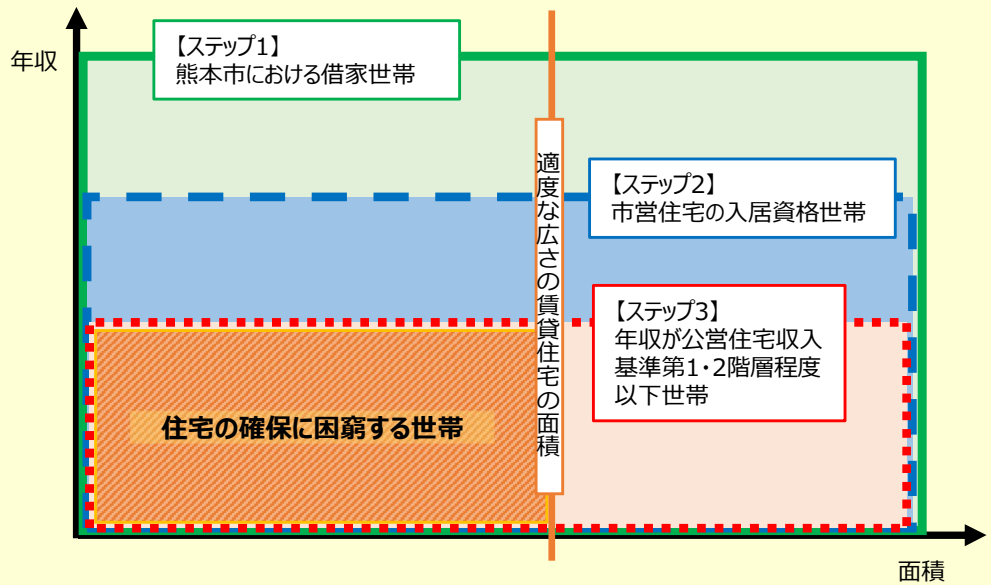
ステップ１のうち、市営住宅の入居資格世帯を算出

【ステップ3】年収が公営住宅収入基準第1・２階層程度以下世帯の推計

ステップ２のうち、下表の年収以下の世帯を算出

住宅の確保に困窮する世帯の推計

ステップ３のうち、適度な広さの賃貸住宅に入居が困難な世帯を算出



住宅の確保に困窮する世帯

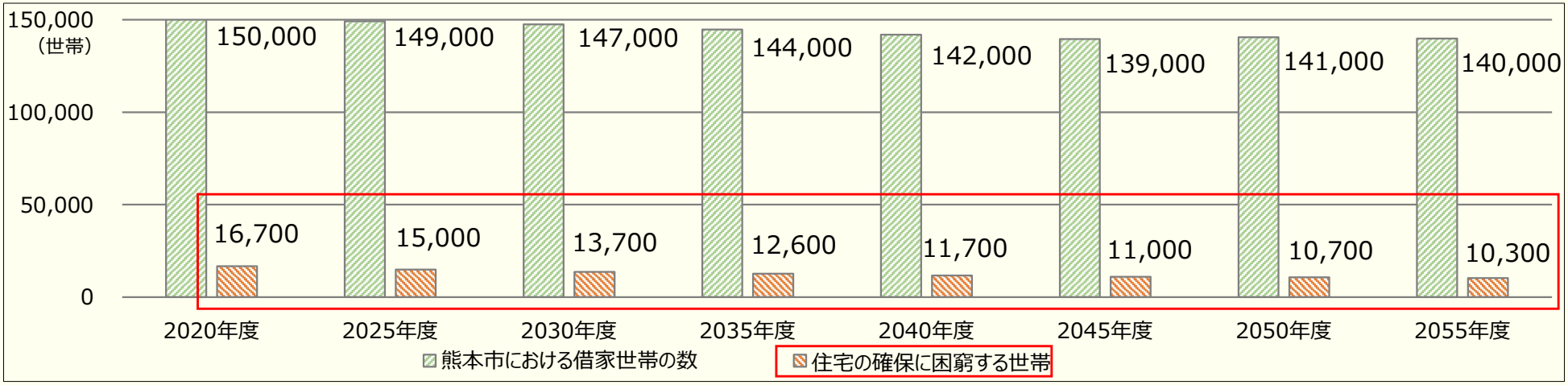
	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯
年収	150～160万円	180～200万円	220～300万円	300～500万円	340～500万円	400～590万円
適度な広さの賃貸住宅	40㎡	55㎡	75㎡	95㎡	115㎡	135㎡

今後の市営住宅のあり方について

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。

1次判定

【立地環境等の社会的特性】 **団地敷地の需要・効率性・利便性の評価**

【物理的特性】 **住棟の状態（躯体の安全性等）の評価**

→ 継続管理 or 判断保留

▶ **2次判定**

1次判定において判断を保留した団地の方向性の決定

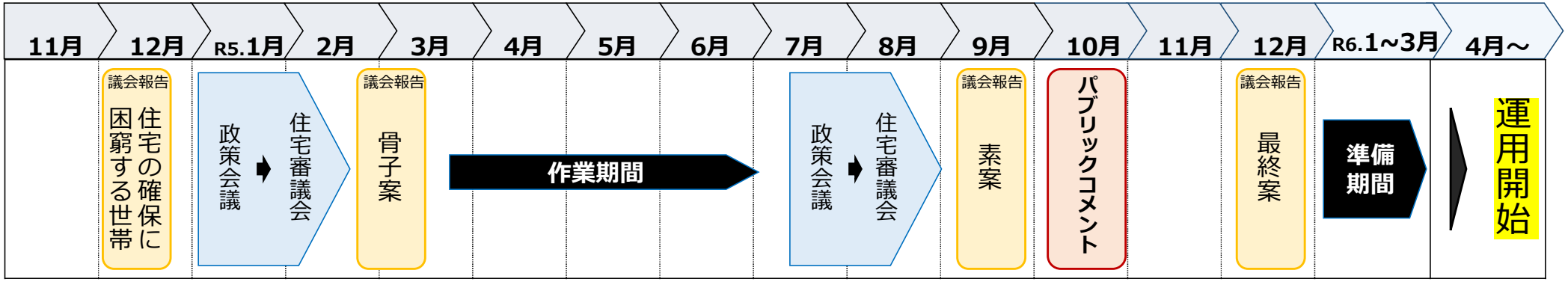
※1、2次判定は客観的評価

▶ **3次判定**

計画期間における事業手法の決定

※地域ニーズの対応等の総合的評価

➡ すべての市営住宅の分類

①用途廃止
②集約建替
③維持

スケジュール