

市営住宅の供給及び入居適正化 (熊本市市営住宅長寿命化計画の概要等)

○ 市営住宅に関する取組み 見直し骨子（案）

● 市営住宅の供給及び入居適正化

1. これまでの政策の変遷

2. 基本方針

- ・市営住宅の供給については、市営住宅の有効活用を図る観点から「市営住宅等長寿命化計画」に基づき、建替や維持管理（改善・修繕）を基本とした整備を行い
- ・また、ストックを有効活用し、真に住宅に困窮する世帯への的確な対応を図るために、入居管理のさらなる適正化に取り組む

● 基本方針は変わらない … 変更なし

3. 政策の方向性

- (1) 住宅困窮者への的確な対応
- (2) 市営住宅の総管理戸数の方針
- (3) 市営住宅適正入居への対応

4. 具体的な取組み

- (1) 市営住宅の整備における取組み
 - ① 計画的な建替等の推進
 - ② 安全・安心な住宅の整備
 - ③ 少子高齢社会に対応した市営住宅の整備
 - ④ 環境に配慮した市営住宅の整備
- (2) 市営住宅の管理における取組み
 - ① 多様化する住宅困窮者への対応
 - ② 膨大なストックの適切な維持管理・有効活用
 - ③ 市営住宅の役割を明確化した入居管理の適正化
 - ④ 市営住宅における福祉施策との連携
 - ⑤ 市営住宅の効率的かつ適切な管理・運営

● 見直しポイント

- ① 住宅政策における取組みの反映
- ② 熊本地震の影響や近年の社会情勢に基づく新たな施策の追加
- ③ 計画期間前半の進行状況の振り返りを反映

5. 成果指標

● 基本方針に基づき進捗 … 変更なし

見直しポイント ① 住宅政策における取組みの反映

■ 市営住宅等長寿命化計画の見直し【平成29～30年度住宅審議会】

◇背景

市営住宅の有効活用を図るため、計画的な維持管理、更新（建替・廃止）を行うことを目的に、「市営住宅等長寿命化計画」を見直し、平成30年度に改定した。

◇ポイント

- 計画期間：令和元年度（2019年度）から令和10年度（2028年度）〔10年間〕
- 適正な維持管理
 - ・ 需要や立地利便性等から、団地別に更新方針を判定
 - ・ 計画修繕（使用期間70年間目途 / 適正周期 / 予防保全）
 - ・ 改善事業（居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化型）
 - ・ 計画的な建替事業
- 管理戸数の削減 ※ 計画期間中の供給は現状水準
 - ・ 国策定指針及び公共施設等総合管理計画と整合を図り将来の目標管理戸数を設定（13,071戸 ⇒ 40年後目標 10,450戸）
 - ・ 建替事業（需要・利便性・地域コミュニティ等を考慮した統合・集約化の検討）や用途廃止
 - ・ 民間賃貸住宅ストック利活用の検討
- 災害対応
災害公営住宅の新規整備及び民間賃貸住宅利活用による住まいの確保

見直しポイント ① 住宅政策における取組みの反映

■ 定期募集見直し

◇背景

様々な住宅困窮者の需要へ対応するため、定期募集の実施回数や、性的マイノリティの方々の入居申込資格など、定期募集の見直しを行った。

◇ポイント

○ 募集回数の見直し（平成27年度より）

市営住宅入居希望者への入居の機会及び提供戸数増

<従 来> 年2回 ⇒ <拡 大> 年4回

○ 同居要件の基準緩和（令和元年度より）

熊本市パートナーシップ宣誓制度（平成31年4月）に合致する方の入居を認める

<対象者> 「熊本市パートナーシップの宣誓の取扱いに関する要綱」に基づく

パートナーシップ宣誓書受領証の交付を受けた者

○ 単身者入居可能住宅の基準緩和（令和元年度より）

高倍率化していた単身者入居可能住宅の基準を緩和

<従 来> 3K・3DKは50㎡以下

2DK以下は55㎡以下まで

⇒

<緩 和> 一律55㎡以下まで

<対象者> 60歳以上の高齢者、障がい者、生活保護受給者など

見直しポイント ① 住宅政策における取組みの反映

■ 入居促進住宅の拡充

◇背景

近年の単身世帯の入居申込みが増加傾向にあることから空室対策、高齢化対策の一環として、「入居促進住宅（※）」の基準を見直し、若者世帯の入居の促進を図る。

（※）平成24年6月定期募集より、単身向け住宅（専有面積55㎡以下）のうち、過去2年の同団地・同タイプ住宅の平均倍率が低い（概ね3倍程度）住戸を、住宅に困窮している単身若年者のために提供する制度

◆（参考）定期募集時の単身世帯申込状況

定期募集	申込世帯数	うち単身世帯数
平成30年10月	107件	49件（45.8%）
平成31年 1月	141件	71件（50.7%）

◇ポイント

○ 基準の緩和（令和元年度より）

<緩和> 過去1年間に団地及び棟の入居率が概ね8割を下回る場合、エレベーター無し4階以上住宅（60㎡以下まで）を対象に追加

<対象者> 単身世帯 年齢制限なし

見直しポイント ① 住宅政策における取組みの反映

■ 家賃収納率の向上

◇背景

市営住宅の適正な入居者管理及び自主財源の確保及び充実のため、債権管理体制を強化し、収入未済額（滞納額）の解消に向けて計画的に取り組み、さらなる収納率向上を目指す。

◇ポイント

○ 主な対策

- ・平成27年度より指定管理者へ収納事務を委託し、初期滞納者への納付案内を強化
- ・高額滞納者に対する法的措置（訴訟・強制執行）を強化
- ・滞納を未然に防ぐため、入居時などに口座振替を推進（令和元年度 65.6%）

○ 実績（住宅使用料収納率）

年度	収納率	前年度比
平成27年度	87.98%	+0.65%
平成28年度	90.17%	+2.19%
平成29年度	91.27%	+1.1%
平成30年度	92.07%	+0.8%

見直しポイント ② 熊本地震の影響や近年の社会情勢に基づく新たな施策の追加

■ 熊本地震への対応等

◇背景

地震発災後に、住まいの再建先として公営住宅入居を希望される被災者を対象に、既存の公営住宅を活用するとともに、必要に応じて災害公営住宅の追加整備を行い、恒久的な住宅の提供を実施した。

◇ポイント

○ 実施状況

被災者向け公営住宅の提供を平成29年12月より実施、1,931世帯が入居申込み
<対象者> 地震により罹災区分が全壊・大規模半壊または半壊で家屋の解体、撤去に伴い居住できない世帯

○ 現状と展望

- ・ 令和元年7月末現在、災害公営住宅を含めて、1,172世帯の入居が確定
- ・ 今後も1日も早い住まいの確保に向け、恒久的な住宅の提供に取り組んでいく

申込数	内定 (災害公営)	内定 (既存市営住宅)	マッチング中	辞退
1,931	316	856	133	626

災害公営住宅 整備戸数	1	大江第二	19戸	326戸
	2	南熊本第二	80戸	
	3	白藤13棟	76戸	
	4	秋津第二	36戸	
	5	城南 塚原第二	20戸	
	6	城南 舞原第一	19戸	
	7	城南 舞原第二	60戸	
	8	城南 舞原第三	16戸	

■ 民法改正（連帯保証人）

◇背景

民法の一部を改正する法律により、債権関係の規定が見直された。（令和2年4月施行）
公営住宅の入居に際して、今後、身寄りなき単身高齢者等が増加し、連帯保証人の確保が困難となることが懸念されるため、国の「公営住宅管理標準条例（案）について」が改正された。

◇ポイント

○「公営住宅管理標準条例（案）について」の改正

（平成30年3月30日付 国住備第503号・505号）

- ・保証人に関する規定を削除し、緊急連絡先の提出をさせることが望ましい
- ・連帯保証人の確保を求める場合は、明確な極度額の設定が必要

○現状と展望

- ・連帯保証人の資力を判断し、家賃滞納に伴う法的措置は実施せず、身元引受人的役割が主であった。
- ・債権確保のための連帯保証人は不要とし、緊急時等の連絡が取れるよう緊急連絡人の届出を求める等の方向性で検討中。

見直しポイント ③ 計画期間前半の進行状況の振り返りを反映

■ 成果指標

成果指標	基準値 H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	目標値 R6 年度
市営住宅の バリアフリー化率	28.6%	29.1%	29.1%	29.6%	29.6%	29.7%						32.4%
市営住宅 家賃収納率	86.1%	87.3%	88.0%	90.2%	91.3%	92.1%						95.0%

目標値に向け推移

○ 市営住宅のバリアフリー化率

「住生活基本計画（全国計画）」〔高齢者等への配慮 高度なバリアフリー化：2箇所以上の手すり、屋内段差解消、廊下幅確保〕に準拠。

高齢者をはじめ、誰もが、安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化を促進する。

老朽化した市営住宅の建替事業および災害公営住宅の整備により、指標値は向上している。

○ 市営住宅家賃収納率

平成27年度より指定管理者による初期滞納対策を実施し、累積の滞納額が高額になり納付困難とならないように取り組んでいる。

高額滞納案件については、早期法的措置を実施するなど収納強化を行い、収納率向上を図る。

居住支援部会での意見

- 「団地及び棟入居率が低調なE V無し4階以上住宅に、単身世帯を年齢制限なしに入居緩和」について、40～50代の単身世帯が入居し将来高齢となった時に様々な問題が生じる懸念がある。
- 入居者の自立を促し孤立化を防ぐため、単身世帯に地域・社会的役割や繋がり創出についても考えないと、単なる空室対策で終わってしまう。
- 例えば、団地の自治会活動への積極的な参加など。
- 居住支援協議会などが住宅確保要配慮者に市営住宅の入居斡旋を行う等の連携を取ることができれば、相談の段階で地域活動への積極的な参加などについて助言を行う等の対応ができる。
- 外国人労働者の入居が増加が予想され、受入対応や入居後の他入居者とのトラブル防止について、今後考える必要がある。

今後の流れ

- ⇒ 居住支援部会でいただいた意見を参考に、関係部局、居住支援協議会などと連携を図りながら、素案を検討し、本審議会へ諮る。