

4. 施設の実態把握

(1) 公営住宅

1) 施設概要

本市の市営住宅は、公営住宅法や熊本市営住宅条例等に基づき、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸することを目的に、これまで市内に130箇所13,154戸設置しています。総延床面積は約90万㎡で、市が保有する施設の約35%を占めます。築年数の状況は、築31年以上の施設が73施設、築21年以上築30年以下が34施設、築20年以下が23施設です。入居戸数は11,267戸で、市営住宅全体の入居率は86%です。入居者数は20,142人です。

また、平成18年度より指定管理者制度を導入し、現在では2つの区域（中央・北・西区及び東・南区）に分けて、それぞれ指定管理者による管理運営を行っています。

①施設一覧（令和5年3月1日現在）

※築年数は、当該施設のうち、最も建築年度の古い住棟より算出

No	名称	所在地	延床面積 (㎡)	築年数	棟数	戸数	入居戸数	空き戸数	入居率	入居者数
1	大江団地	中央区大江4丁目	1,348.16	39	1	20	19	1	95%	41
2	渡鹿団地	中央区渡鹿4丁目	5,110.42	30	6	64	59	5	92%	105
3	宮内団地	中央区段山本町	28.49	67	1	1	1	0	100%	1
4	菅原団地	中央区菅原町	3,507.84	65	4	90	88	2	98%	146
5	本荘団地	中央区本荘5丁目	2,897.93	12	1	48	46	2	96%	63
6	新町団地	中央区新町4丁目	878.40	55	1	24	6	18	25%	8
7	南熊本団地	中央区南熊本1丁目	1,338.07	45	2	21	20	1	95%	36
8	本荘東団地	中央区本荘2丁目	3,977.20	45	2	61	56	5	92%	106
9	琴平団地	中央区琴平本町	7,574.92	44	5	121	119	2	98%	211
10	九品寺第一団地	中央区九品寺5丁目	3,229.20	43	2	50	47	3	94%	83
11	九品寺第二団地	中央区九品寺5丁目	6,143.70	43	3	90	79	11	88%	146
12	琴平第二団地	中央区琴平2丁目	4,571.31	34	4	64	62	2	97%	123
13	古川町シティハウス	中央区古川町	1,641.33	29	1	18	18	0	100%	41
14	江原団地	中央区春竹町	2,150.83	28	1	31	30	1	97%	57
15	橋出団地	中央区本荘町	2,112.65	28	1	32	32	0	100%	65
16	世安団地	中央区世安町	8,952.30	25	1	109	106	3	97%	191
17	黒髪団地	中央区黒髪4丁目	2,775.71	23	7	36	30	6	83%	53
18	帯山団地	中央区帯山1丁目	3,921.00	38	2	56	54	2	96%	99
19	出水団地	中央区水前寺公園	13,770.06	28	2	163	161	2	99%	240
20	萩原団地	中央区萩原町	3,314.29	42	3	50	47	3	94%	82
21	万石南団地	北区清水万石1丁目	4,826.03	25	4	69	67	2	97%	105
22	万石団地	北区清水万石4丁目	5,312.78	27	8	60	51	9	85%	96
23	亀井団地	北区清水亀井町	4,728.92	26	4	54	50	4	93%	83
24	堂の前団地	北区龍田6丁目	3,711.80	16	3	54	53	1	98%	100
25	高平団地	北区高平2丁目	7,515.61	59	7	174	92	82	53%	130
26	新地団地	北区清水新地7丁目	85,891.23	50	26	1,128	767	361	68%	1368
27	楠団地	北区楠1丁目	81,679.74	52	42	1,280	1107	173	86%	1721
28	武蔵ヶ丘団地	北区武蔵ヶ丘3丁目	4,427.44	49	4	80	69	11	86%	102
29	大窪団地	北区大窪5丁目	9,867.10	42	5	150	110	40	73%	204
30	上ノ窪団地	北区武蔵ヶ丘7丁目	7,910.89	40	5	119	102	17	86%	201
31	楠第二団地	北区楠7丁目	9,968.34	35	7	150	128	22	85%	257
32	鹿子木団地	北区鹿子木町	10,264.94	27	9	132	112	20	85%	219
33	弓削第二団地	北区龍田町弓削	4,751.86	25	1	53	51	2	96%	102

No	名称	所在地	延床面積 (㎡)	築年数	棟数	戸数	入居戸数	空き戸数	入居率	入居者数
34	下硯川団地	北区下硯川2丁目	4,751.86	25	1	53	48	5	91%	95
35	田底団地	北区植木町田底	87.00	69	2	3	1	2	33%	2
36	豊田団地	北区植木町豊田	4,918.42	19	9	70	68	2	97%	119
37	山本団地	北区植木町清水	1,140.01	7	1	18	16	2	89%	27
38	菱形団地	北区植木町上古閑	330.64	1	3	6	4	2	67%	4
39	西宮原A団地	北区植木町宮原	518.40	41	4	8	5	3	63%	8
40	西宮原B団地	北区植木町宮原	272.68	38	1	4	4	0	100%	8
41	西宮原C団地	北区植木町宮原	272.40	37	2	4	3	1	75%	12
42	西宮原D団地	北区植木町宮原	272.40	36	2	4	3	1	75%	7
43	西宮原E団地	北区植木町宮原	408.60	36	3	6	6	0	100%	10
44	西宮原F団地	北区植木町宮原	428.40	29	3	6	3	3	50%	10
45	西宮原G団地	北区植木町宮原	428.40	27	3	6	5	1	83%	13
46	荻迫団地	北区植木町荻迫	404.32	34	2	6	5	1	83%	11
47	鎧田団地	北区植木町鎧田	3,677.60	33	25	50	42	8	84%	78
48	舞尾団地	北区植木町舞尾	599.44	27	4	8	8	0	100%	11
49	田原団地	北区植木町平原	956.29	26	7	12	12	0	100%	26
50	広住団地	北区植木町広住	573.04	23	1	10	10	0	100%	14
51	豊田南団地	北区植木町豊田	671.84	22	1	12	11	1	92%	27
52	北上団地	東区上南部3丁目	5,950.62	23	3	69	67	2	97%	130
53	託麻団地	東区西原3丁目	31,744.88	31	12	419	355	64	85%	622
54	東町団地	東区東町2丁目	10,957.54	49	7	210	185	25	88%	270
55	東本町団地	東区東本町	7,395.26	48	7	128	114	14	89%	169
56	長嶺団地	東区長嶺南3丁目	17,295.74	47	10	300	250	50	83%	429
57	長嶺西団地	東区長嶺西1丁目	4,126.64	44	2	60	53	7	88%	112
58	尾ノ上団地	東区尾ノ上1丁目	11,158.66	54	9	190	164	26	86%	270
59	新南部団地	東区新南部2丁目	3,413.45	40	2	50	46	4	92%	91
60	戸島団地	東区戸島西5丁目	9,041.40	40	3	135	111	24	82%	231
61	東尾ノ上団地	東区東尾ノ上2丁目	2,619.02	39	2	38	35	3	92%	75
62	下南部団地	東区下南部2丁目	19,711.31	39	8	288	211	77	73%	411
63	佐土原団地	東区榎町	3,721.45	38	2	55	52	3	95%	98
64	東町桜団地	東区東町4丁目	13,453.06	38	6	200	181	19	91%	346
65	月出団地	東区月出6丁目	13,661.92	37	8	195	173	22	89%	343
66	桜北団地	東区東町4丁目	3,897.50	36	1	50	48	2	96%	108
67	灰塚団地	東区尾ノ上3丁目	4,606.55	36	3	65	61	4	94%	121
68	秋津団地	東区秋津町秋田	22,241.36	35	12	302	252	50	83%	525
69	長嶺東団地	東区長嶺南7丁目	4,391.79	28	2	50	50	0	100%	115
70	新南部第二団地	東区新南部5丁目	4,482.94	27	1	50	44	6	88%	82
71	月出西団地	東区月出6丁目	4,271.53	27	3	54	53	1	98%	105
72	小山団地	東区小山2丁目	5,559.24	25	2	64	57	7	89%	123
73	画図重富団地	東区画図町大字重富	22,623.64	17	10	310	306	4	99%	550
74	野越団地	南区南高江4丁目	29,019.87	48	19	520	368	152	71%	604
75	八幡団地	南区八幡9丁目	8,465.13	46	5	130	97	33	75%	173
76	笛田団地	南区良町2丁目	3,712.28	44	3	60	49	11	82%	88
77	横林団地	南区日吉1丁目	3,583.39	43	2	55	41	14	75%	75
78	栗ノ内団地	南区日吉1丁目	13,599.70	43	8	200	157	43	79%	315
79	野田団地	南区野田3丁目	9,850.34	41	5	150	101	49	67%	195
80	田迎団地	南区出仲間7丁目	5,115.72	42	3	78	75	3	96%	158
81	上ノ郷団地	南区上ノ郷2丁目	5,166.52	40	4	76	71	5	93%	128
82	城南団地	南区南高江7丁目	2,645.62	40	2	39	31	8	79%	57
83	日吉団地	南区南高江1丁目	6,207.00	38	3	90	74	16	82%	156
84	薄場団地	南区薄場2丁目	7,892.13	37	7	116	92	24	79%	184
85	銭塘団地	南区銭塘町	846.28	13	1	14	13	1	93%	22

No	名称	所在地	延床面積 (㎡)	築年数	棟数	戸数	入居戸数	空き戸数	入居率	入居者数
86	土河原団地	南区土河原町	2,817.24	29	1	36	34	2	94%	79
87	合志団地	南区合志1丁目	7,259.59	28	1	89	85	4	96%	160
88	南部中央団地	南区八幡6丁目	4,416.59	23	2	50	46	4	92%	86
89	白藤団地	南区白藤3丁目	38,030.01	23	13	485	465	20	96%	868
90	鉾町団地	南区近見8丁目	20,583.58	22	3	210	206	4	98%	430
91	国町団地	南区富合町菰江	1,044.51	45	4	17	10	7	59%	19
92	廻江団地	南区富合町廻江	1,954.58	10	1	30	30	0	100%	56
93	本町団地	南区城南町隈庄	129.20	43	1	2	2	0	100%	2
94	塚原団地	南区城南町塚原	929.00	43	4	16	13	3	81%	25
95	萱木公宮団地	南区城南町下宮地	417.96	43	3	6	5	1	83%	10
96	花園上の原団地	西区花園5丁目	4,874.33	27	4	60	53	7	88%	104
97	花園団地	西区花園6丁目	16,950.37	26	35	210	166	44	79%	333
98	石神団地	西区島崎3丁目	1,543.25	18	1	20	20	0	100%	27
99	高橋団地	西区高橋町2丁目	1,324.98	19	1	18	16	2	89%	22
100	荒尾団地	西区島崎7丁目	4,361.14	20	5	55	51	4	93%	81
101	半田団地	西区城山半田2丁目	5,651.98	21	3	87	84	3	97%	133
102	団子原団地	西区島崎5丁目	4,093.71	44	4	66	54	12	82%	87
103	小島団地	西区小島7丁目	4,007.21	40	2	60	54	6	90%	124
104	池上団地	西区池上町	11,369.17	35	9	170	148	22	87%	284
105	上代団地	西区上代8丁目	10,262.29	34	5	150	132	18	88%	249
106	井芹団地	西区花園5丁目	8,193.81	33	4	120	104	16	87%	179
107	温泉団地	西区河内町船津	2,294.90	26	2	31	25	6	81%	57
108	上高橋団地	西区上高橋1丁目	18,406.69	31	2	234	219	15	94%	421
109	大塘団地	西区城山大塘1丁目	3,938.78	29	1	60	49	11	82%	105
110	池田上の原団地	西区池田2丁目	2,540.54	19	3	43	41	2	95%	59
111	上岩迫団地	西区池田2丁目	3,304.42	17	3	53	51	2	96%	77
112	山下団地	西区池田2丁目	3,696.73	19	4	60	58	2	97%	78
113	川鶴団地	中央区大江1丁目	3,592.80	50	2	80	75	5	94%	116
114	本山団地	中央区本山1丁目	1,666.76	47	1	30	27	3	90%	32
115	二本木団地	西区二本木4丁目	2,645.92	44	2	42	41	1	98%	82
116	宇留毛団地	中央区黒髪6丁目	3,557.54	53	2	80	72	8	90%	102
117	若葉団地	東区若葉2丁目	8,022.63	60	8	159	148	11	93%	224
118	栄第一団地	東区栄町	3,285.79	59	6	96	83	13	86%	117
119	栄第二団地	東区若葉3丁目	2,417.00	56	3	66	63	3	95%	74
120	塚原Ⅱ団地	南区城南町塚原	91.00	67	1	1	1	0	100%	2
121	下宮地団地	南区城南町下宮地	63.76	38	1	1	1	0	100%	3
122	春日団地	西区春日4丁目	5,980.74	21	2	69	68	1	99%	111
123	春日第二団地	西区春日6丁目	7,310.12	15	1	94	91	3	97%	152
124	塚原第二団地	南区城南町塚原	1,346.33	5	5	20	20	0	100%	43
125	舞原第一団地	南区城南町舞原	1,210.72	4	1	19	19	0	100%	35
126	舞原第二団地	南区城南町舞原	3,887.23	4	15	60	59	1	98%	100
127	大江第二団地	中央区大江2丁目	1,252.46	4	1	19	18	1	95%	26
128	秋津第二団地	東区秋津3丁目	2,224.30	4	9	36	36	0	100%	61
129	舞原第三団地	南区城南町舞原	1,140.64	4	4	16	14	2	88%	28
130	南熊本第二団地	南熊本2丁目	5,327.74	4	2	80	80	0	100%	130
合計			902,661.75		613	13,154	11,267	1,887	86%	20,142



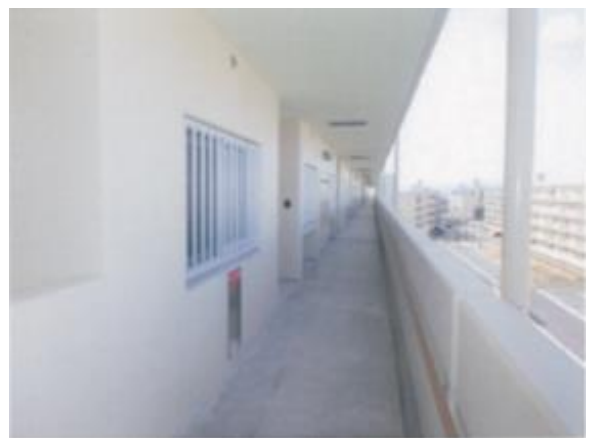
塚原第二団地（外観）



塚原第二団地（内観）



楠団地（外観）



楠団地（共用部）



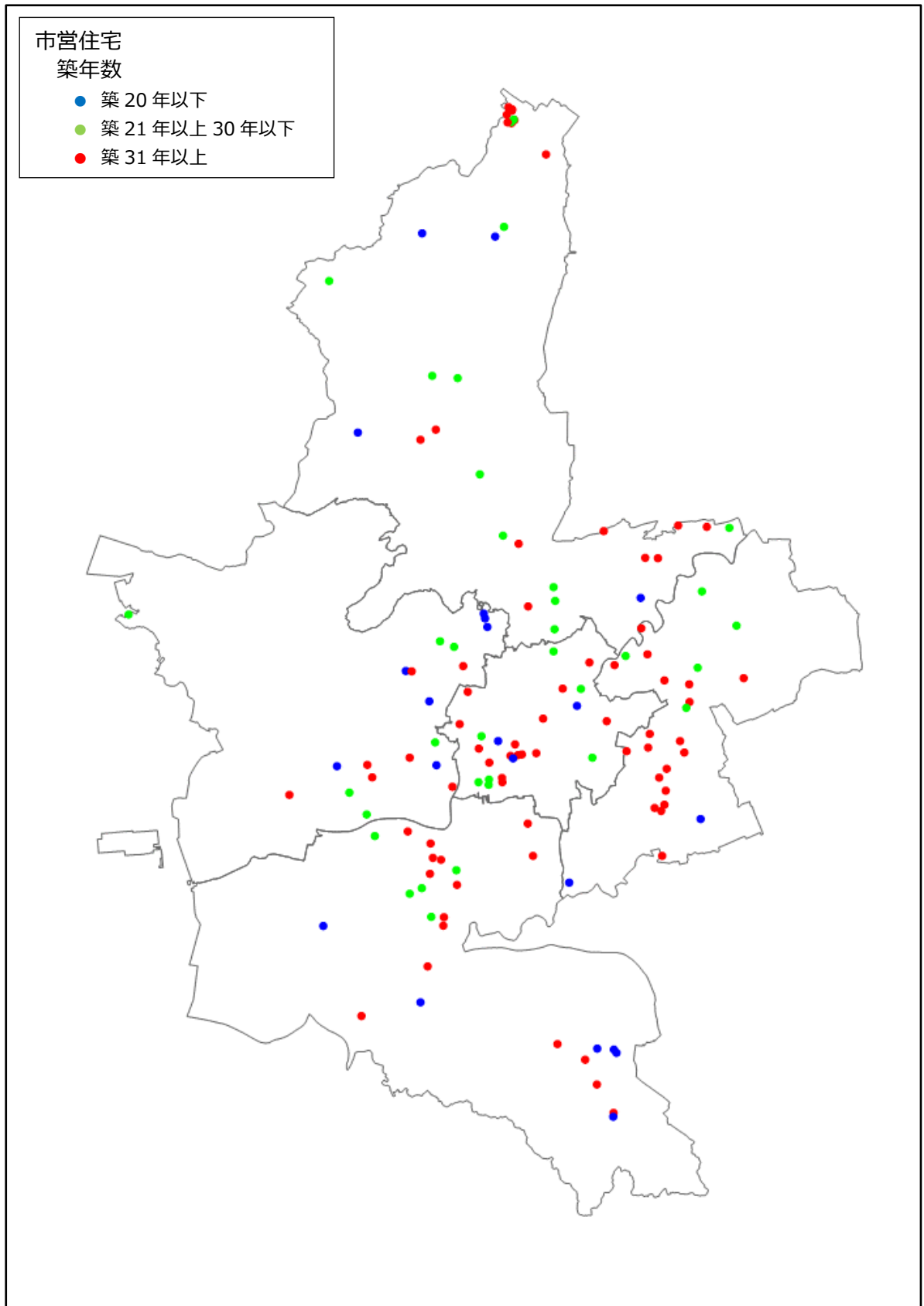
山本団地（外観）



武蔵ヶ丘団地

②配置状況

図表 施設配置図：全体（令和5年4月1日現在）



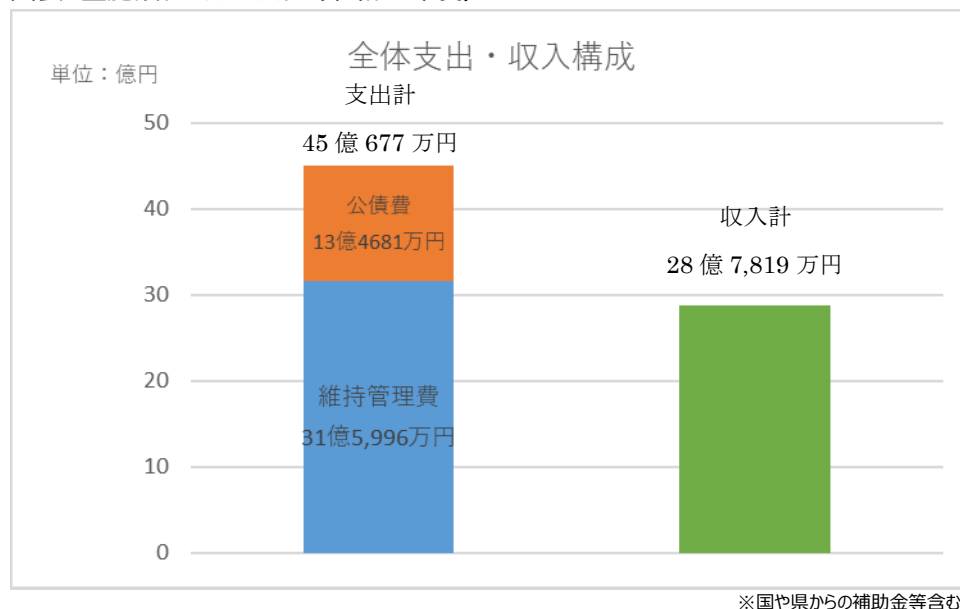
市営住宅は、市内に130箇所設置しています。

2) 実態把握

①コスト状況

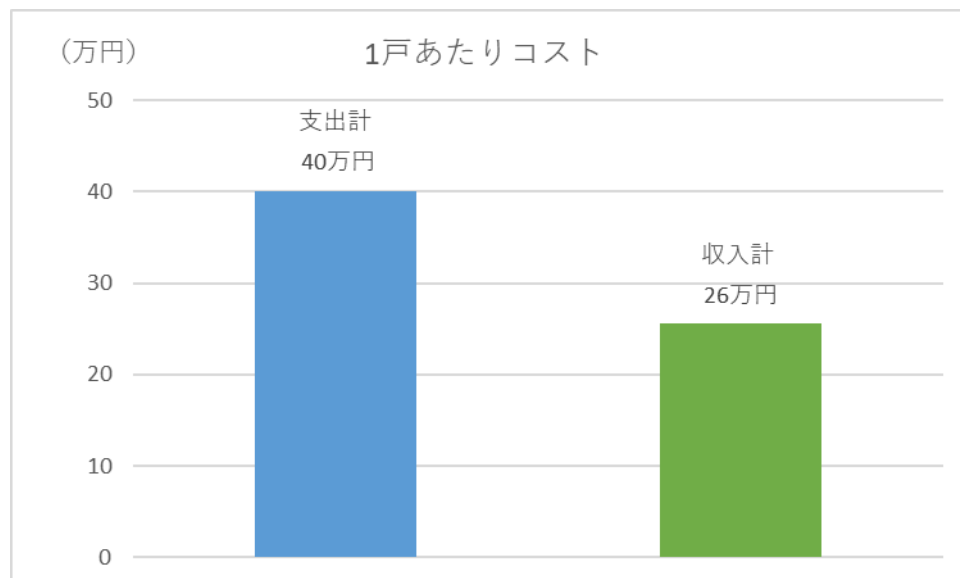
年間トータルコストは、45億677万円です。このうち、維持管理にかかるコストは31億5,996万円（70%）で、公債費（住宅整備に充てた市債の償還）は13億4,681万円（30%）となっています。

図表 全施設トータルコスト（令和4年度）



1戸あたりコストは40万円、1戸あたり収入は26万円です。

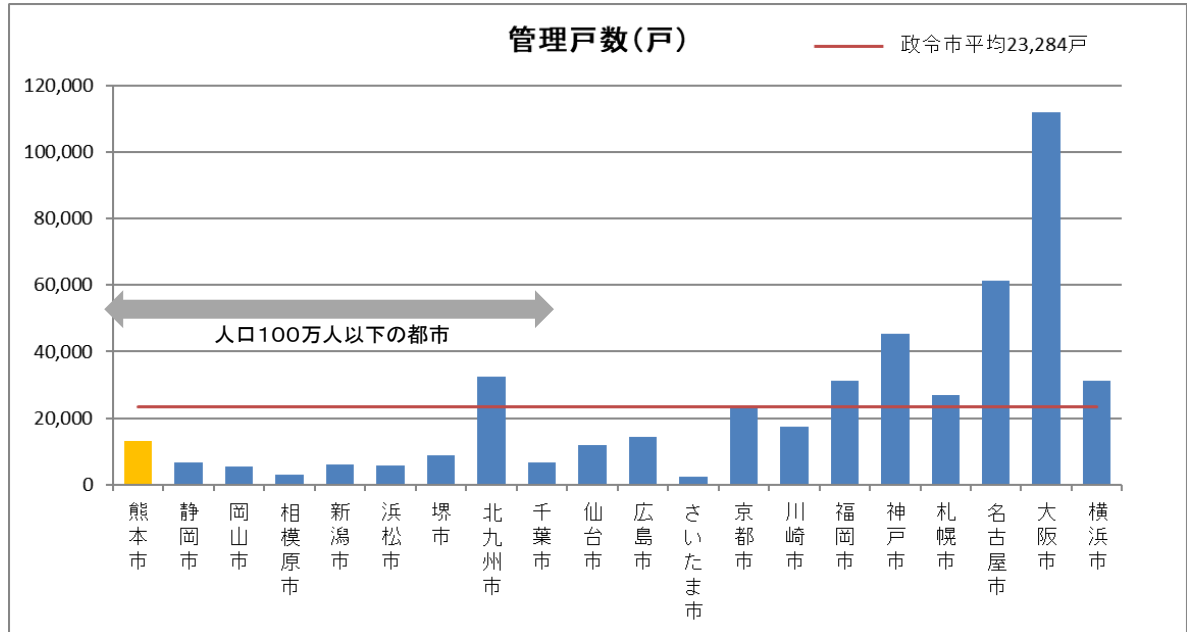
図表 1戸あたりコスト（令和4年度）



3) 他の政令指定都市の状況

下図は、政令指定都市について、各市が保有する市営住宅の戸数を比較したものです。熊本市の保有量は、全政令指定都市の中ではほぼ中位となっています。

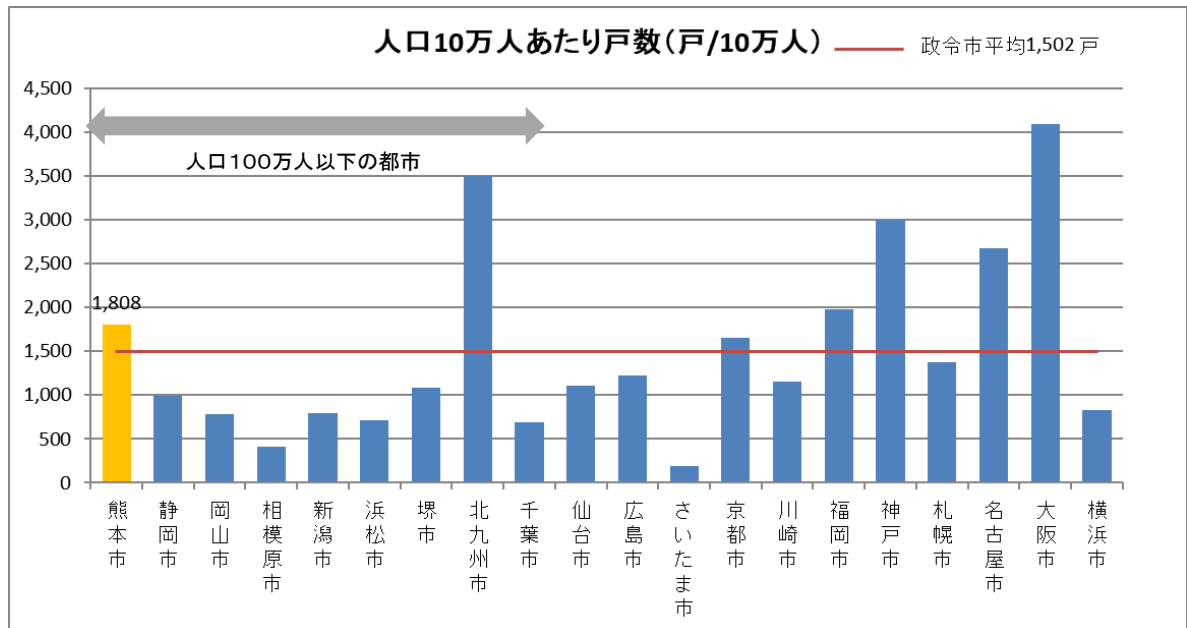
図表 政令市市営住宅戸数（令和4年度）



資料：令和4年度 市町村公共施設状況調査（特定優良賃貸住宅を含む）

下図は、各市が保有する市営住宅の戸数を人口10万人あたりに換算し比較したものです。熊本市は、全政令指定都市の平均より多くの戸数を管理しており、特に人口100万人以下の政令指定都市の中では2番目に多い状況です。

図表 人口10万人あたり市営住宅管理戸数（令和4年度）



資料：令和4年度 市町村公共施設状況調査（特定優良賃貸住宅を含む）

4) 既存計画の概要

熊本市住生活基本計画（令和2年3月改定）の概要

少子高齢化・人口減少の急速な進展や空き家の増加による住環境の悪化など、住まいを取り巻く様々な課題に対応した住宅施策の展開を図り、暮らしやすい住まい・まちづくりの実現を目的に、平成27年3月に「熊本市住生活基本計画」を策定し、施策に取り組んできました。その後、社会情勢の変化や平成28年熊本地震での経験を踏まえ、住生活の更なる向上を目指すため、令和2年3月に改定を行いました。

当該計画の中で、市営住宅の方向性として、「熊本市市営住宅長寿命化計画※」に基づく建替や維持管理（改善・修繕）を基本とした整備や適正な入居・退去管理を掲げ、施策に取り組むこととしています。

※市営住宅の更新・維持管理等に関する計画。計画期間は、令和元年度から令和10年度の10年間であるが、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（災害公営住宅の竣工、民間賃貸住宅利活用の推進等）に応じて、計画は概ね5年ごとに見直すものとしている。

5) 総合管理計画における施設分野別方針

【総括的事項】

- ・平成30年度（2018年度）に改定した市営住宅長寿命化計画に基づき、予防保全的な管理や修繕等を計画的に推進し、また、効果的な建替えを進めることで、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による財政負担の軽減などを目指します。

方針
1

資産総量の適正化

- ・目標管理戸数については、今後の人口減少等を見据え令和37年度（2055年度）までに2割削減することを目指します。
- ・建替えにあたっては、立地適正化計画との整合や近隣市営住宅との集約化に取り組みます。
- ・既存の民間住宅ストックの活用を促し、セーフティネット住宅の登録・活用を推進します。

方針
2

施設の長寿命化の推進

- ・市営住宅長寿命化計画を踏まえ、居住者はもとより地域住民の安心・安全を確保するための保全工事を実施します。
- ・過去に整備した住宅の起債償還の終了に伴い、公債費の減少が見込まれることから、この財源を活用し適正な維持管理に努めます。

方針
3

施設運営に要する総コストの削減

- ・建替えにより生じる余剰地については、売却や民間への貸付を推進します。
- ・建替えにあたっては、公民連携手法の導入によるライフサイクルコストの縮減及び平準化などを検討します。