

熊本市住宅審議会（専門部会）

熊本市市営住宅長寿命化計画

見直しについて〔概要〕

熊本市住宅課 平成31年2月5日

● 関連計画から求められる市営住宅の取組み

■ 熊本市公共施設等総合管理計画〔2016（平成28）年－2055（平成67）年〕

○ 基本方針

資産総量の適正化

施設の長寿命化の推進

施設運営に要する総コストの削減

○ 具体的な目標

公共建築物の総延床面積を40年間で20%削減

公共建築物の目標耐用年数を70年とする

民間活力の積極的な活用

■ 公営住宅法

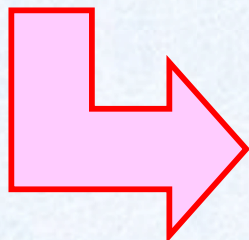
○ 用途廃止

・ 耐用年限を経過した場合

・ 特別な事由により引続き管理することが不適當な場合で、国土交通大臣の承認を得たとき

○ 建替事業

・ 耐用年限の1/2を経過した団地



◆ 原則70年間（耐用年限）管理

◆ 計画的な維持管理

◆ 計画的な更新

● 関連計画から求められる市営住宅の取組み

■ 熊本市立地適正化計画〔2015（平成27）年－2025（平成37）年〕

○ 居住誘導区域

人口減少下においても、商業・医療などの日常生活サービス機能や公共交通が持続的に維持されるよう、一定のエリアに人口密度を維持する区域

■ 熊本市住生活基本計画〔2015（平成27）年－2024（平成36）年〕

○ 住宅総数は世帯数を上回る（住宅数357,520 > 世帯数308,000）H25統計

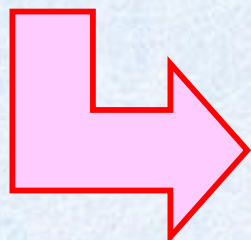
○ 賃貸用住宅の空家：30,310戸

○ 空家等対策計画：危険な空家の対策とともに利活用等を一層強化

○ 市営住宅管理戸数に関する方針：人口減少社会の到来を見据え 総管理戸数を削減

■ 熊本市震災復興計画〔2016（平成28）年－2019（平成31）年度〕

○ 被災者が恒久的な住まいへ移行できるよう災害公営住宅の提供などの支援に取り組む



◆ 立地の適正化

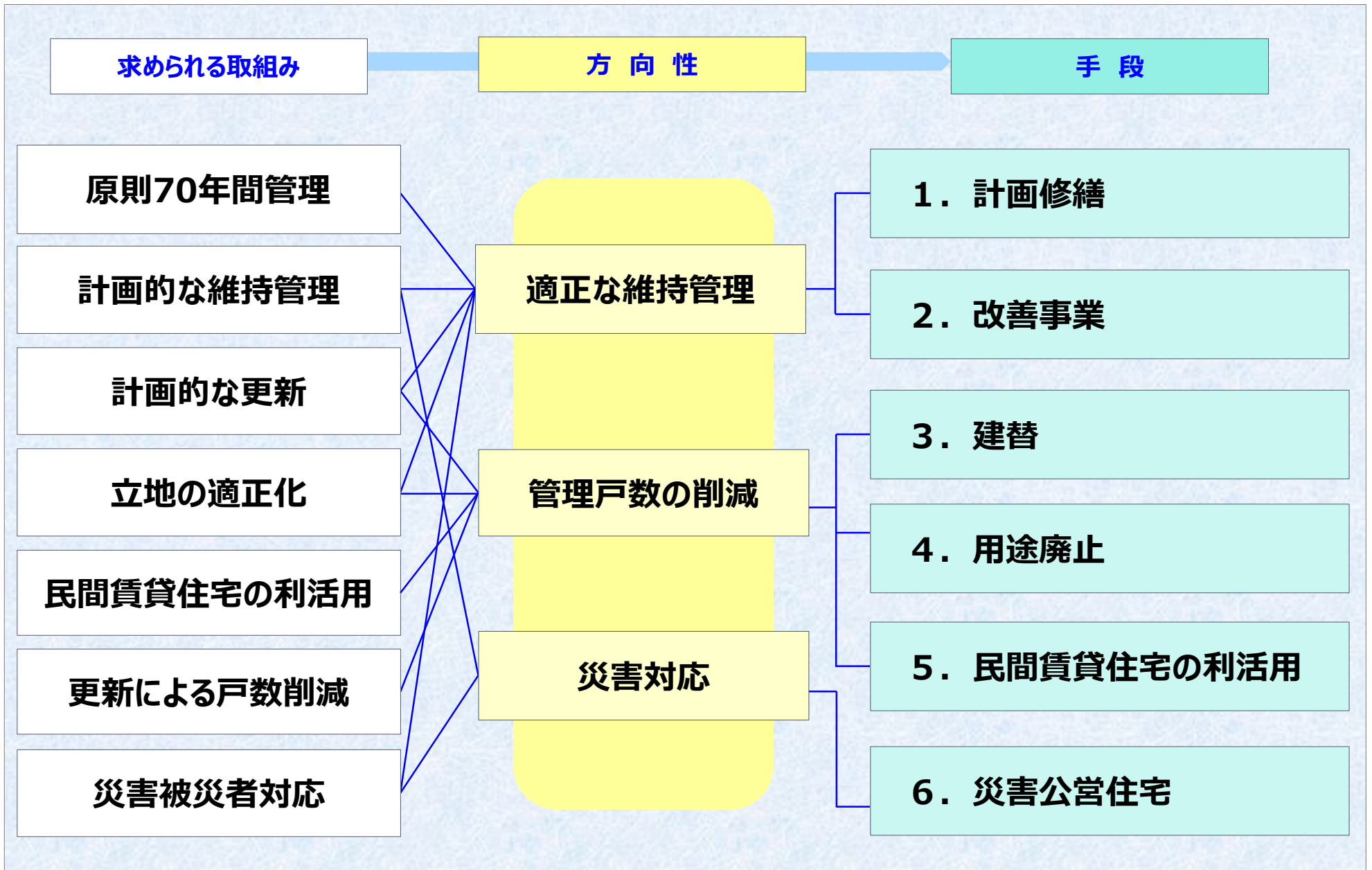
◆ 民間賃貸住宅の利活用

◆ 更新（建替・用途廃止）による戸数削減

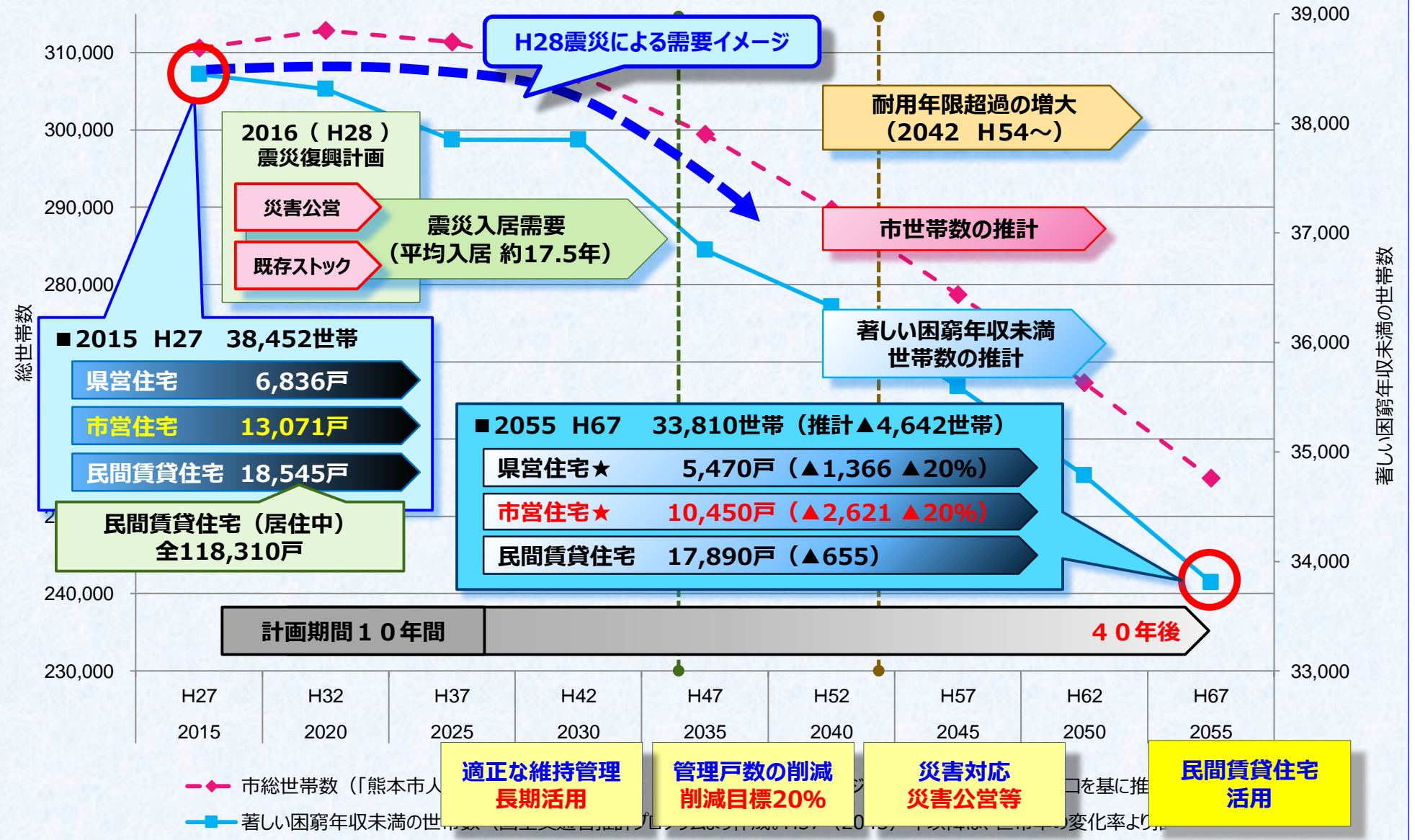
◆ 災害被災者対応

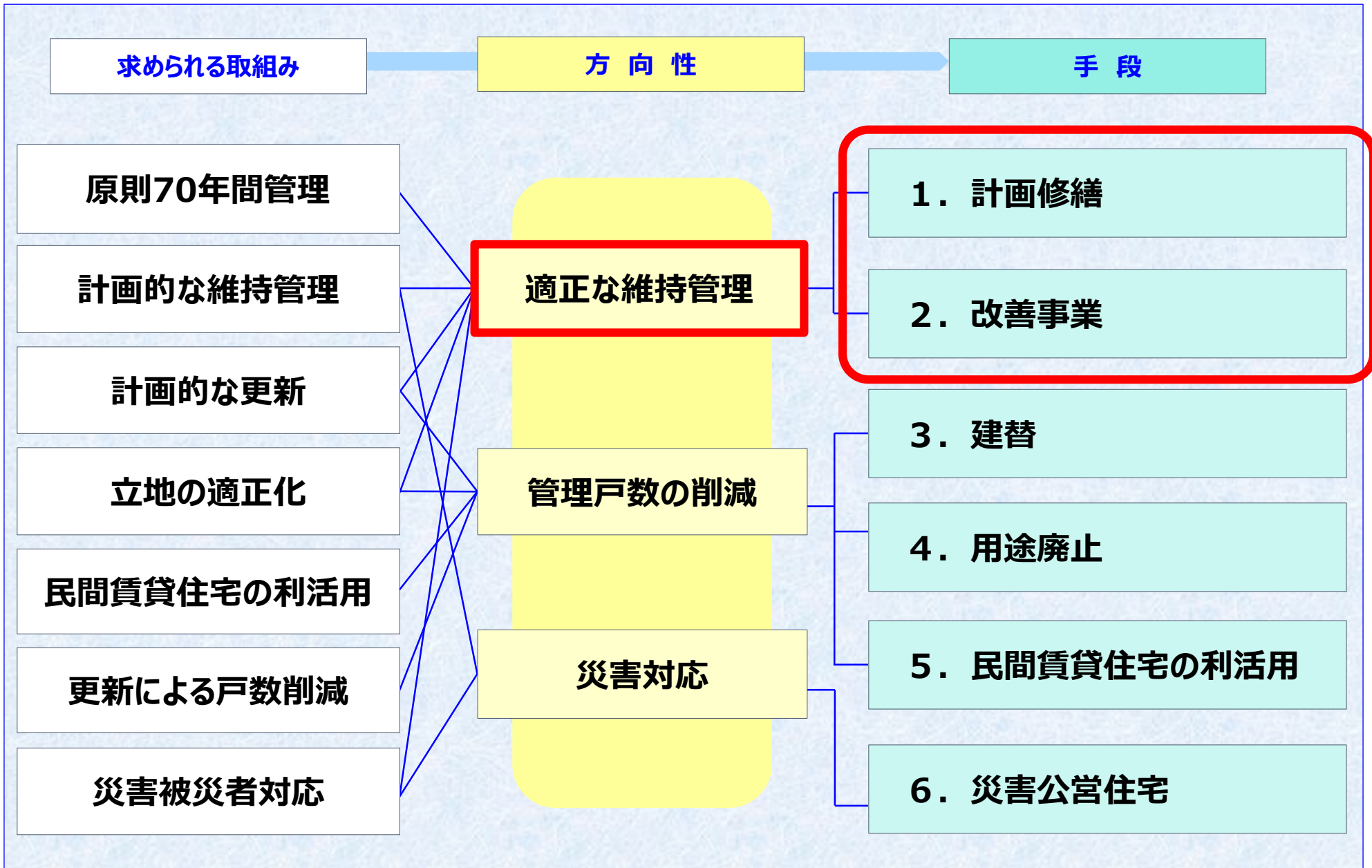
●市営住宅の取組みの対応方針の整理

- (1) 住宅セーフティネットの構築
災害被災者への恒久的な住まいとしての活用
住宅セーフティネット機能を補完する民間賃貸住宅の利活用の検討 他
- (2) 地域コミュニティの維持・形成
地域コミュニティの観点から地域の公営住宅の需要を支える団地の継続管理の検討 他
- (3) 立地の適正化
人口減少社会でも持続可能な都市の実現を目的とした「立地適正化計画」を踏まえた立地の検討 他
- (4) バリアフリーの推進
少子・高齢化に対応した住戸内、共用部のバリアフリーの推進 他
- (5) 計画的な更新（建替）
一定規模の団地の更新時に福祉機能等の導入の検討 他
- (6) 計画的な維持管理（長寿命化）
適切な予防保全の実施 他
- (7) 適切なストックマネジメント
将来ストックの推計を踏まえた管理戸数の設定 他

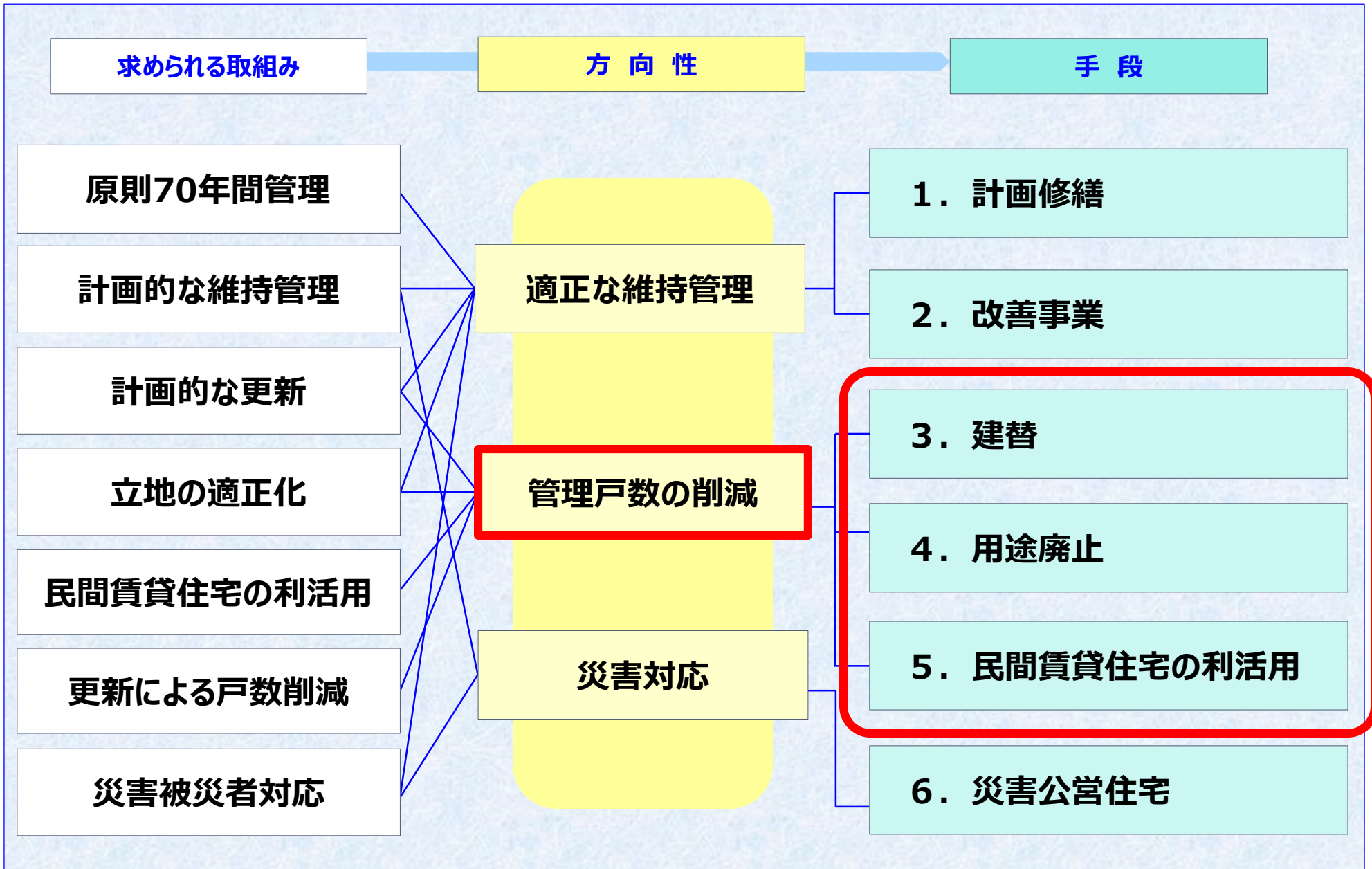


■ 将来ストックに対する取組み









手段

具体的な手法

3. 建替

需要が高く、立地利便性等が良好な住宅の更新

地域の公営住宅の需要を支える団地の更新

整備戸数の適正化（削減）

地域コミュニティ・生活圏を考慮した統合・集約

4. 用途廃止

需要、立地利便性等が低調な住宅の管理終了

管理効率が低い団地・住棟の集約

5. 民間賃貸住宅の利活用

住宅セーフティネットとしての利活用



手段

6. 災害公営住宅

具体的な手法

凡 例

- 居住誘導区域
- 一 市域界
- 一 市街化区域界
- バス停
- 鉄道駅
- 一 バス路線
- 一 鉄道路線
- 公営
- 単独
- 改良
- 小集落改良
- 県営

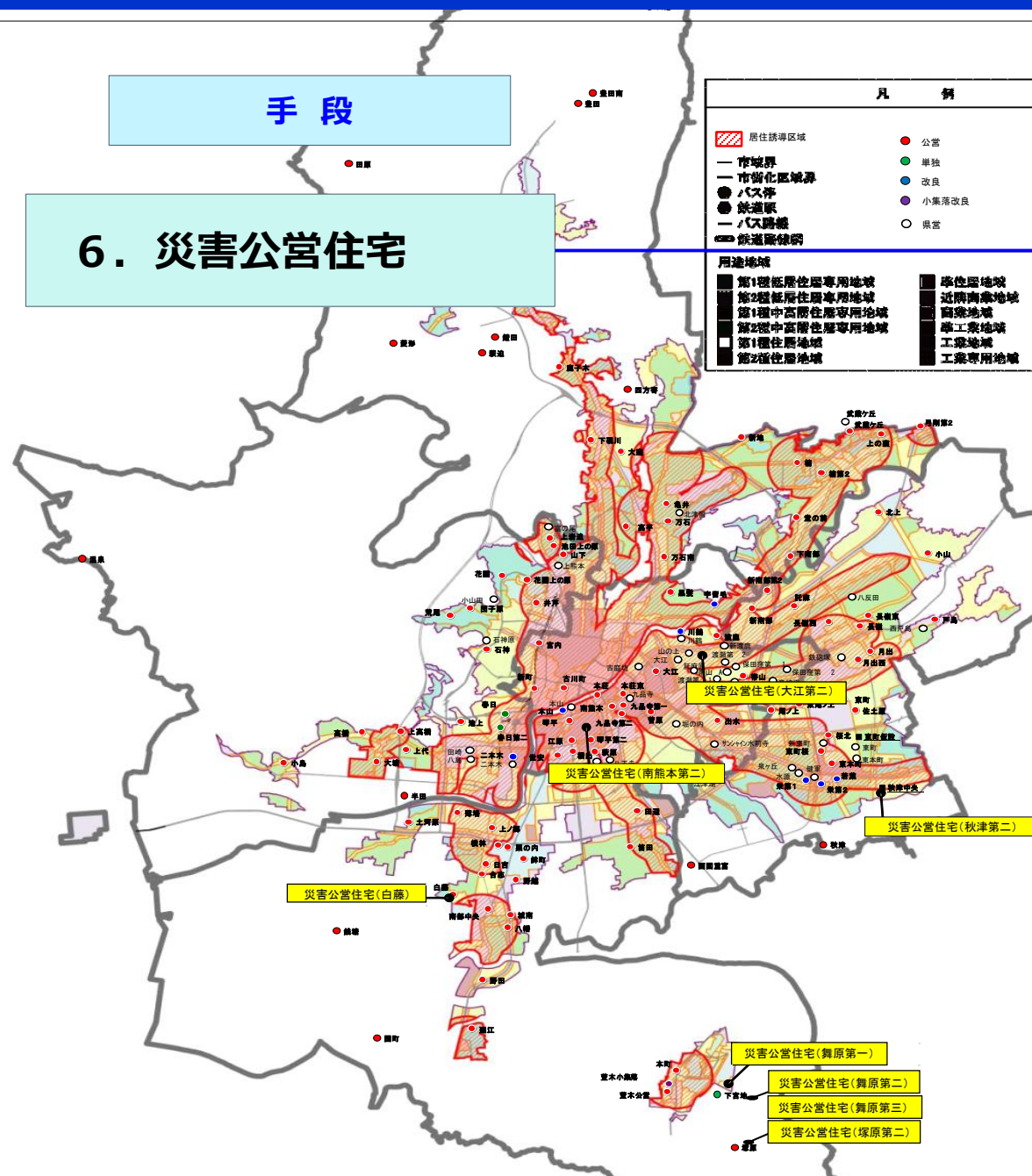
用途地域

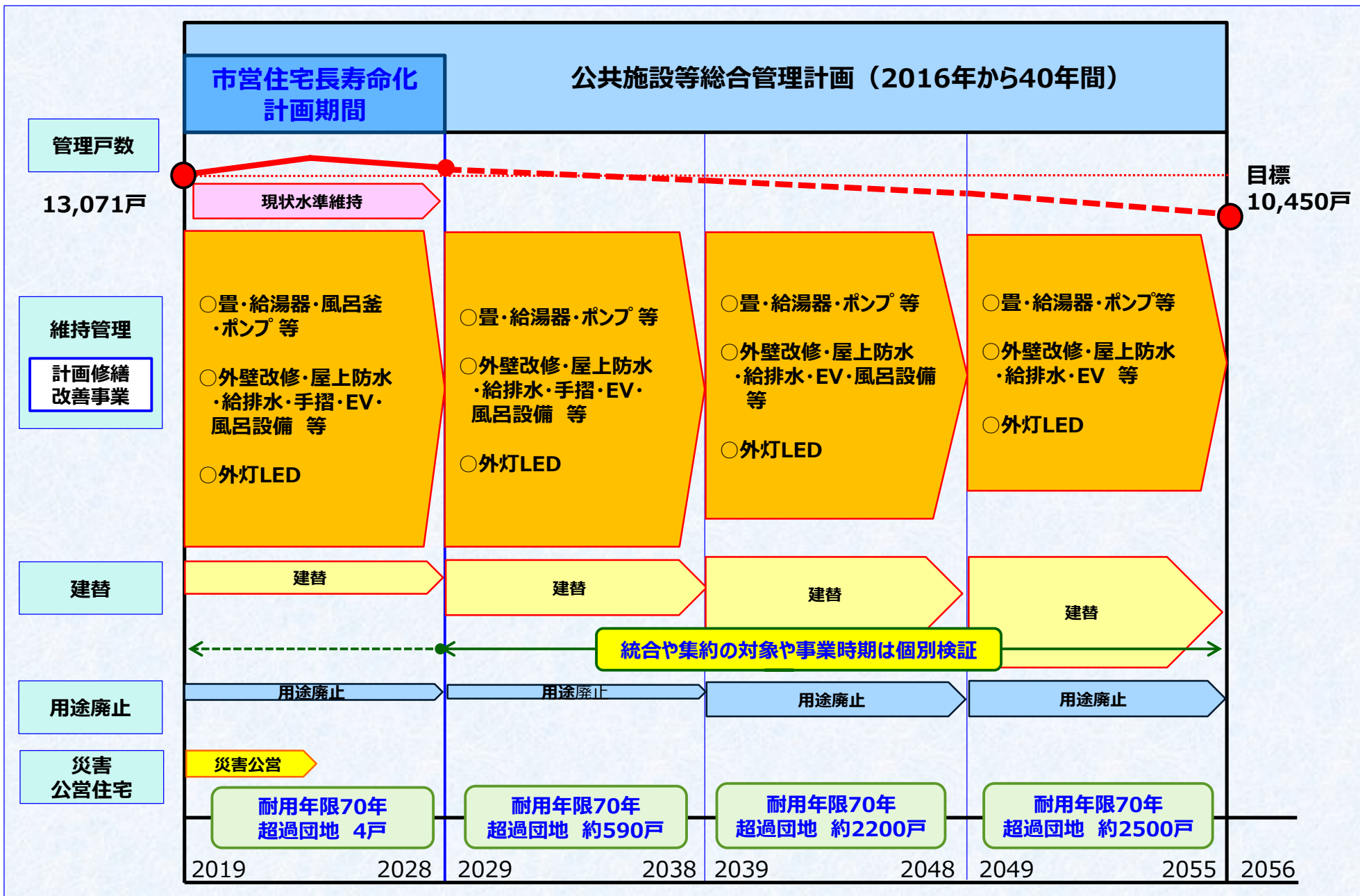
- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 雑居地域
- 工業地域
- 工業専用地域

災害公営住宅			
仮称	団地数	棟数	戸数
舞原第一	1	1	19
白藤	1	1	76
大江第二	1	1	19
秋津第二	1	9	36
舞原第二	1	15	60
塚原第二	1	5	20
南熊本	1	2	80
舞原第三	1	4	16
計	8	38	326

⇒ 326戸整備

管理戸数	戸数	団地数
公営住宅	12,546	120
単独住宅	166	4
改良住宅	613	7
小集落改良住宅	72	3
計	13,397	134

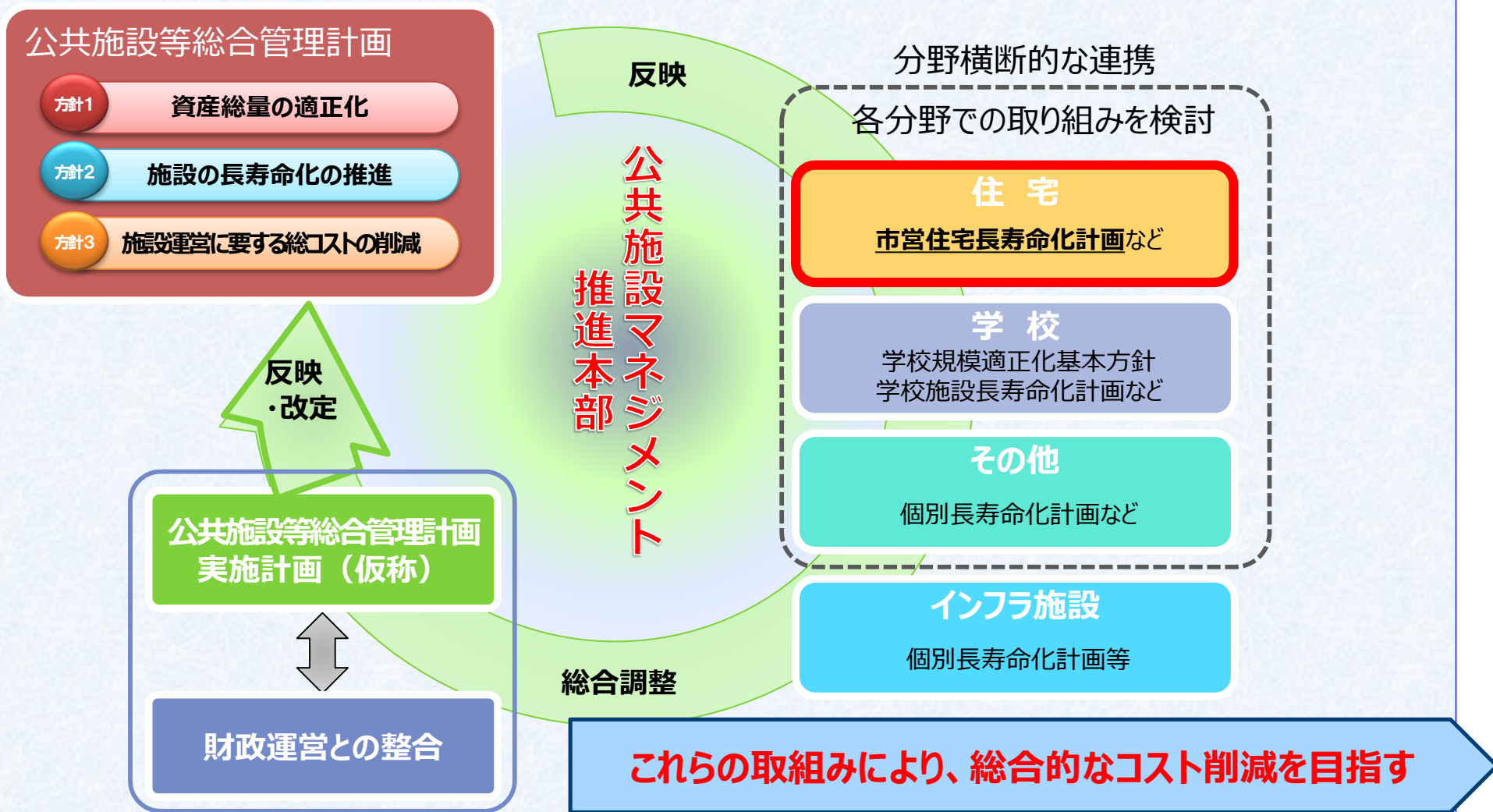




手段	長寿命化計画期間〔2019-2028年 10年間〕 対象事業〔予定〕	
	1～5年目	6～10年目
1. 計画修繕	約8,200戸	約7,900戸
重複あり		
2. 改善事業	約4,500戸	約6,300戸
3. 建替	384戸を約190戸 (現建替完了含3団地)	321戸を約260戸 (経年団地3団地)
4. 用途廃止	47戸 (継続事業1団地)	4戸 (70年超過団地2団地)
5. 民間賃貸住宅の利活用	継続検討（登録なし）	
6. 災害公営住宅	326戸 (事業完了8団地)	管理戸数 約20戸増 現状水準維持

■熊本市公共施設マネジメントシステム

- ・ 財政運営との整合、施設の計画保全や再編等の全庁的な総合調整と進行管理
- ・ **今後見込まれる公共施設の更新費用に対し局横断的体制のもと様々な取り組みを検討**

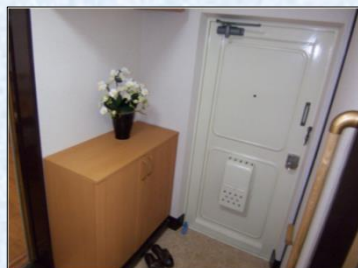


2. 改善事業の事例

(居住性向上型) 風呂設備設置



(福祉対応型) 住戸内手摺、段差解消、浴槽高齢者対応



(安全性確保型) 外壁落下防止



(長寿命化型) 外壁・屋上改修、給排水管耐久性向上



国HP等より

■ 計画修繕・改善事業 実施のイメージ

市営住宅長寿命化計画期間

校区	団地	棟	戸数	設置年度	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31	'32	'33	'34	'35	'36	'37	'38	'39	'40	'41	'42	'43	'44	'45	'46	'47	'48	'49	'50	'51	'52	'53	'54		
A 校区	a 団地	1棟	20	1969	ボ	管・住	屋	湯		畳																廃																
		2棟	30	1974		屋	ボ	住	湯	管									畳																							
		3棟	30	1974			ボ	住	湯	管									畳																							
		4棟	30	1982					ボ	屋・外						住	管				湯				ボ		畳															建
		5棟	25	1982					ボ	屋・外						住	管				湯				ボ		畳															建
		6棟	25	1982					ボ	屋・外						住	管				湯				ボ		畳															建
		7棟	20	1982					ボ	屋・外						住	管				湯				ボ		畳															建
		8棟	5	1982					ボ	屋・外						住	管				湯				ボ		畳															建
		9棟	5	1982					ボ	外						住	管				湯				ボ		畳															建
	b 団地	1棟	34	1984					ボ	湯		屋・外				住	管							ボ	湯		畳															廃
2棟		4	1984					ボ	湯		屋・外				住	管							ボ	湯		畳																廃

全団地集計

計画修繕：約11,700戸
改善事業：約 8,800戸

項目	
計画 修繕	畳：畳取替
	湯：給湯器取替
	ボ：ポンプ取替
改善 事業	外：外壁改修
	屋：屋上防水改修
	管：給排水ガス管・電気改修
	住：住戸改善(手摺)
/	廃：用途廃止
	建：建替(解体・建設)