

熊本市住宅審議会（本会議）

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3月22日

● 計画見直しの経緯

■ 熊本市市営住宅長寿命化計画〔2012（平成24）年－2021（平成33）年〕

昭和40年代から50年代に大量に建設された市営住宅が順次更新時期を迎えることから、効率的・効果的な維持管理を行うため、平成24年度に「市営住宅長寿命化計画」を策定。

平成28年度「公共施設等総合管理計画」で、市有建築物の総量削減方針等が示され、国土交通省「公営住宅等長寿命化計画の策定指針」改定により、中長期の視点を踏まえた管理方針や将来管理戸数の推計方針等が示されたことから、これに基づき「市営住宅長寿命化計画」を見直す。

- 対象団地 団地数127 管理戸数13,071戸（災害公営住宅326戸新規整備中）
- 計画期間 2019年から2028年（平成31年度から10年間）

● 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

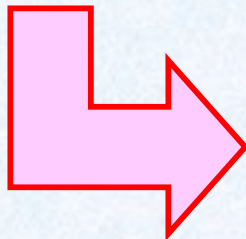
■ 公営住宅法

○ 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〔2016（平成28）年－2025（平成37）年〕

○ 居住誘導区域

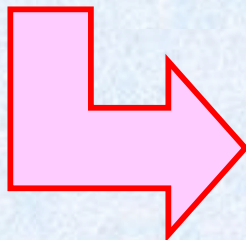
人口減少下においても、商業・医療などの日常生活サービス機能や公共交通が持続的に維持されるよう、一定のエリアに人口密度を維持する区域

■ 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、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

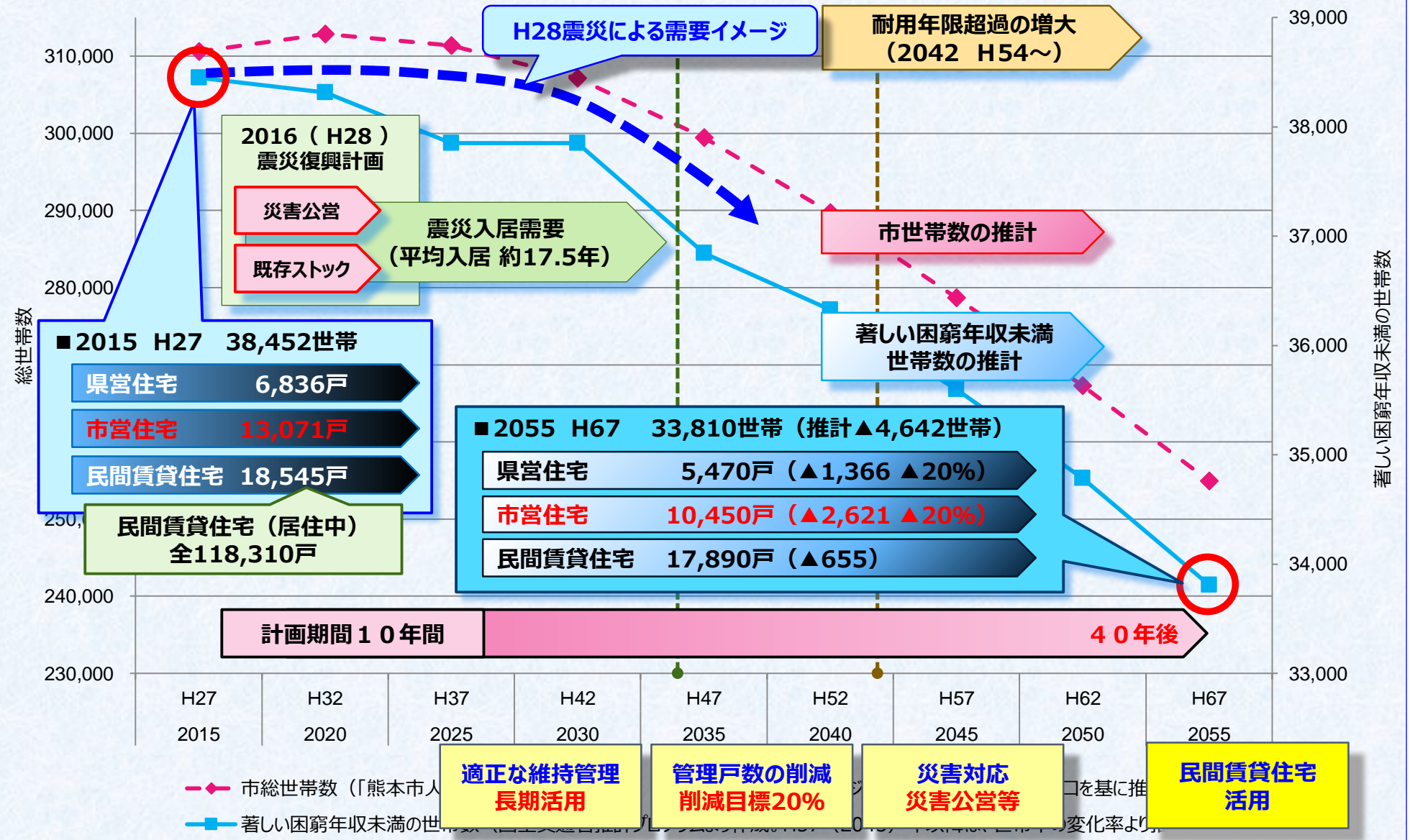
◆ 民間賃貸住宅の利活用

◆ 更新（建替・用途廃止）による戸数削減

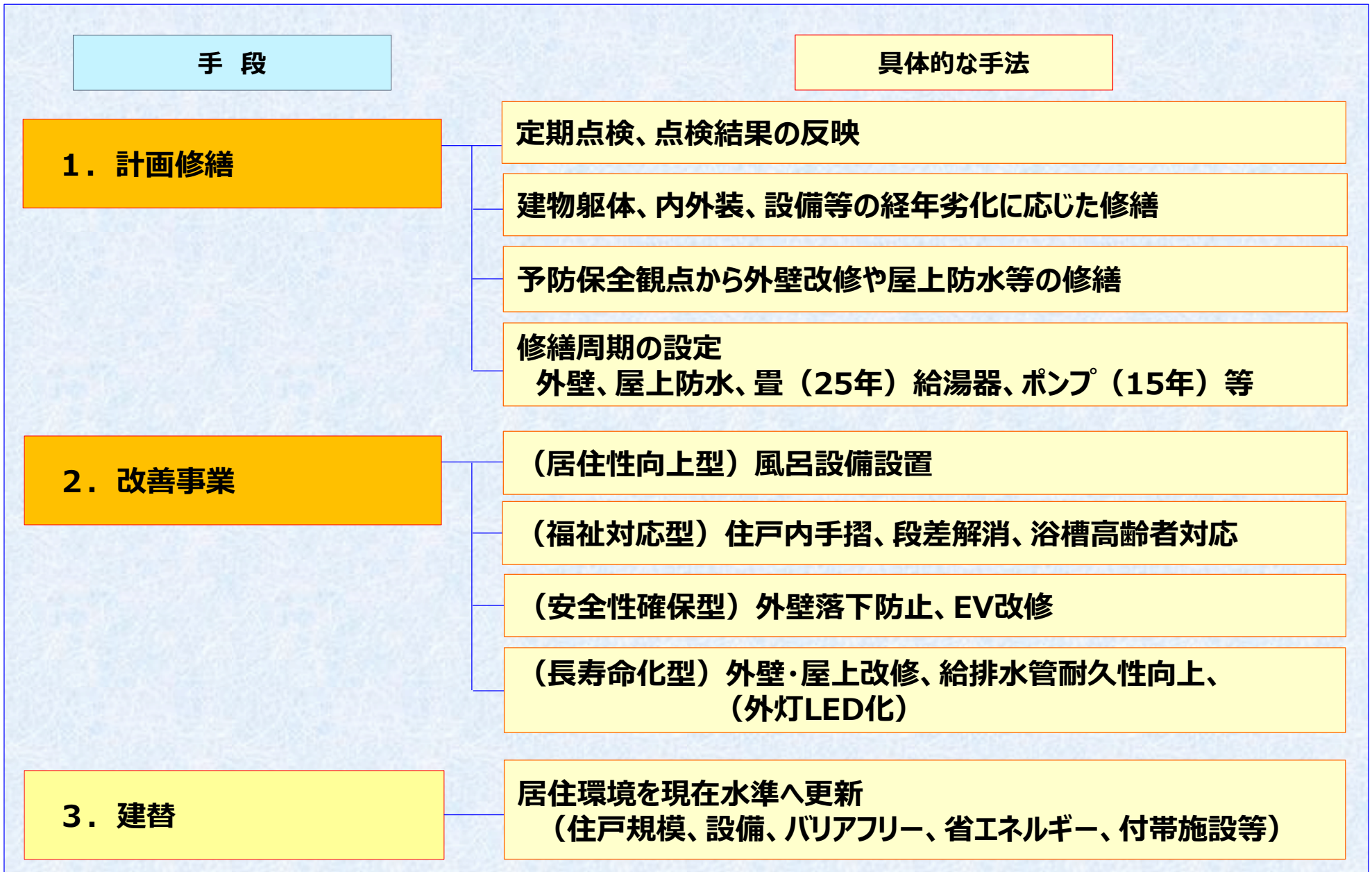
◆ 災害被災者対応



■ 将来ストックに対する取組み







2. 改善事業の事例

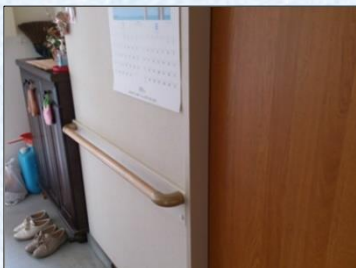
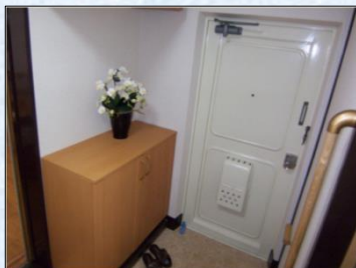
(居住性向上型) 風呂設備設置



3. 建替事業の事例



(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

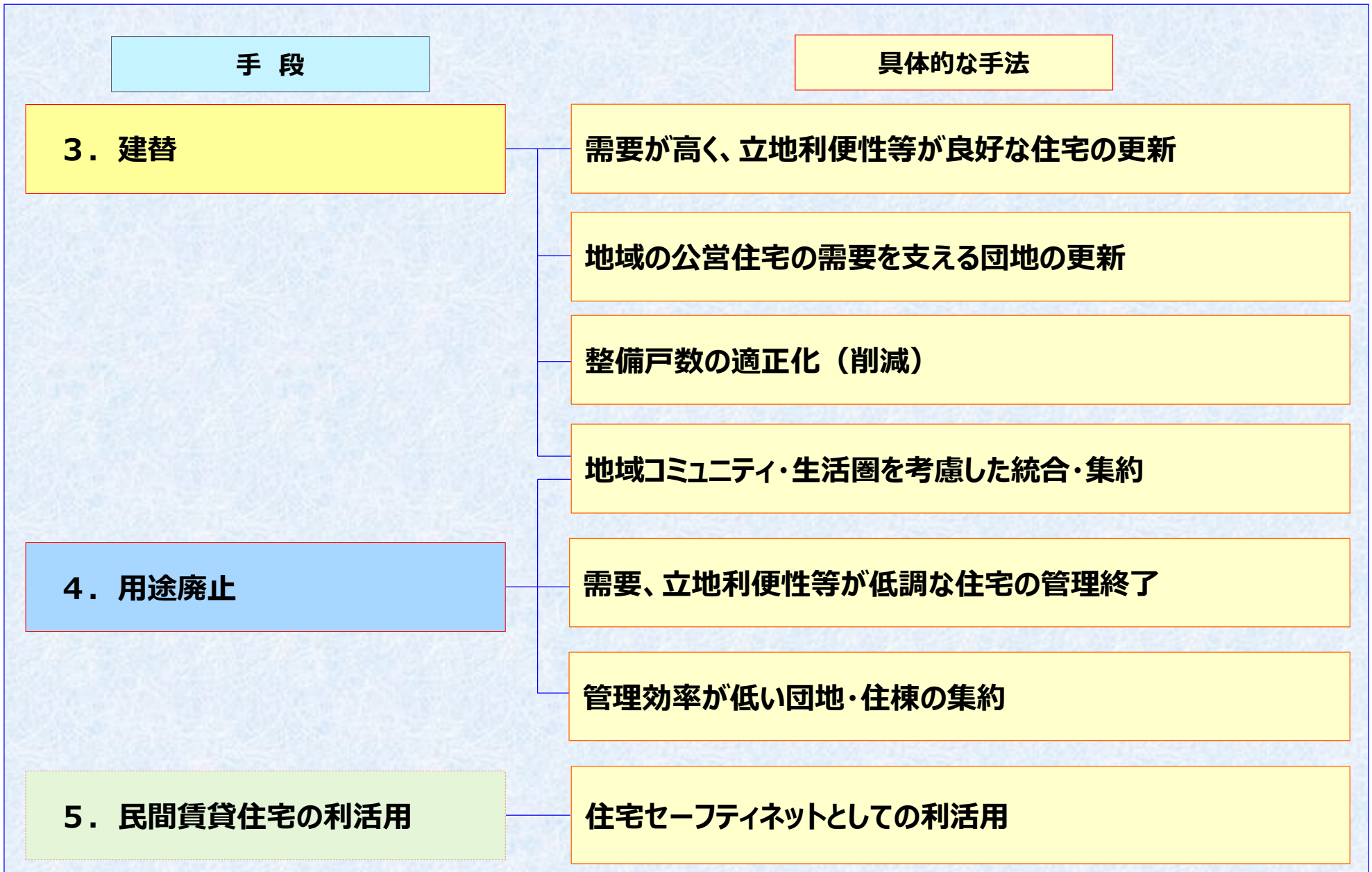


(長寿命化型) 外壁・屋上改修、給排水管耐久性向上



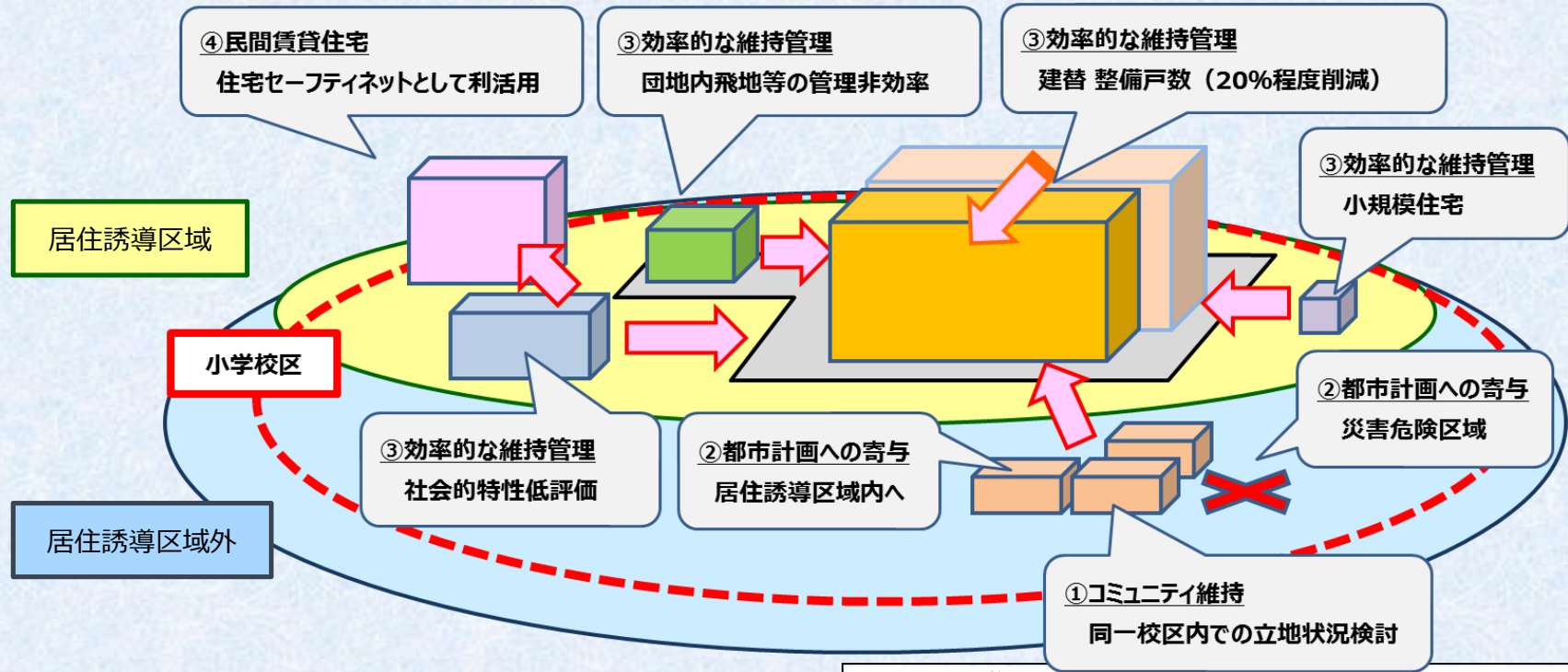
国HP等より





■ 建替・用途廃止、民間賃貸住宅の利活用 (イメージ)

※地域の公営住宅の需要を支える唯一の団地は原則継続管理



■ H25住宅・土地統計調査

■ 低廉家賃 + 最低居住面積を有する住宅 約 20,000戸 (全体118,310戸の約16%)

■ 空家も同様と仮定 30,310戸 * 16% 約 4,800戸

■ 新耐震 昭和56年以降 約88.0%

低廉家賃で一定質を有す民間賃貸住宅 ⇒ 約 21,800戸

第84表 住宅の建て方(5区分), 延べ面積(6区分), 1か月当たり家賃(19区分)別戸数

住宅の建て方 (5区分), 延べ面積 (6区分)	総数	1か月当たり家賃									
		0円	1~5,000円 未満	5,000 ~10,000	10,000 ~15,000	15,000 ~20,000	20,000 ~25,000	25,000 ~30,000	30,000 ~40,000	40,000 ~50,000	50,000 ~60,000
100 熊本市 民営借家(専用住宅) 総数	118,310	1,710	180	240	370	730	2,230	5,300	25,890	25,800	25,070
29 m ² 以下	35,870	370	100	20	60	450	1,580	4,280	15,330	9,330	2,830
30 ~ 49m ²	40,710	280	60	120	50	80	340	640	7,850	10,900	11,390
50 ~ 69m ²	26,330	240	-	50	190	140	260	240	1,750	3,950	8,310
70 ~ 99m ²	9,980	230	-	30	20	30	10	50	470	1,050	1,670
100 ~ 149m ²	3,740	340	20	20	30	-	30	50	170	440	640
150 m ² 以上	1,680	250	-	-	10	40	-	40	320	130	230



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

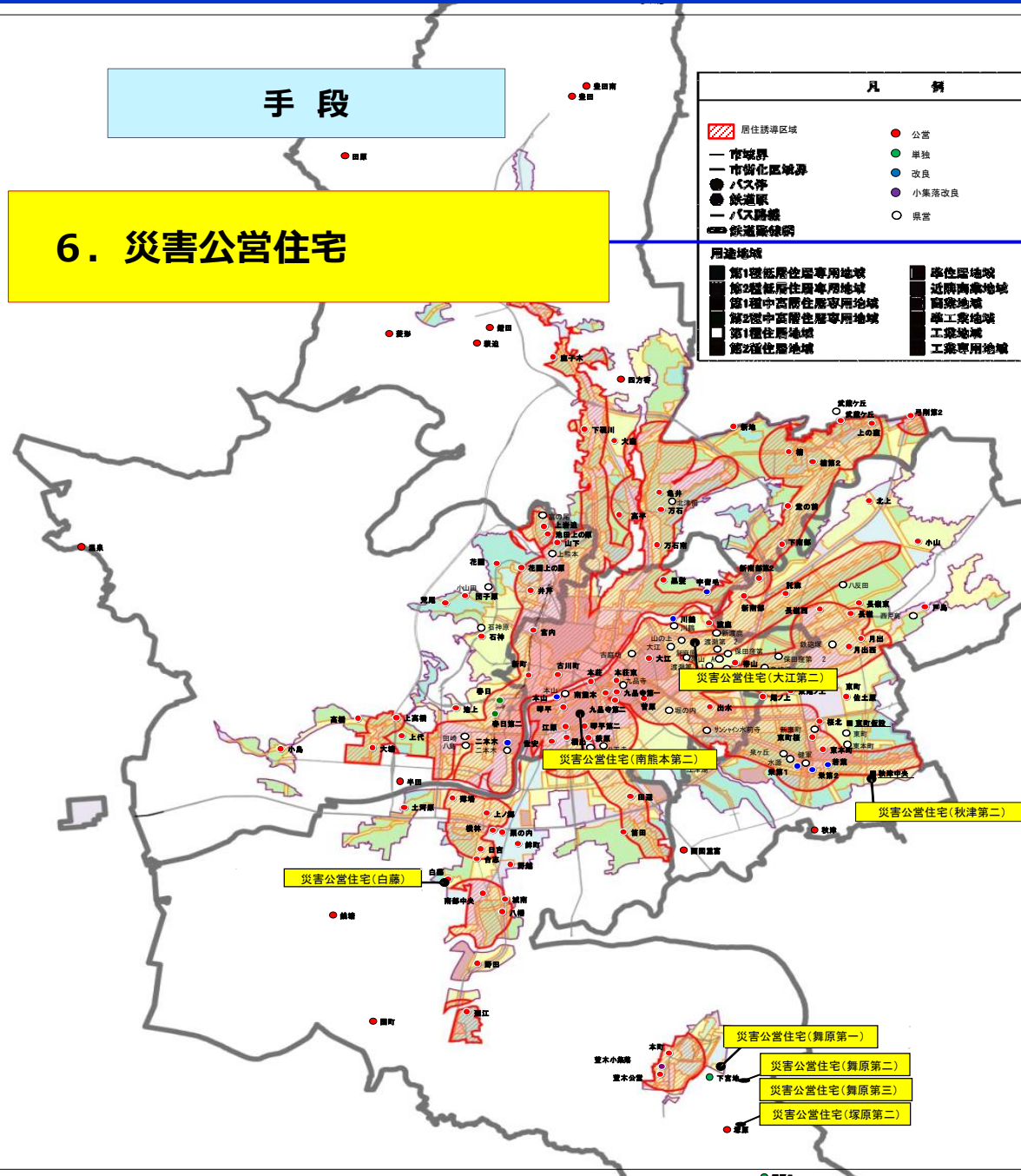
用途地域

- 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

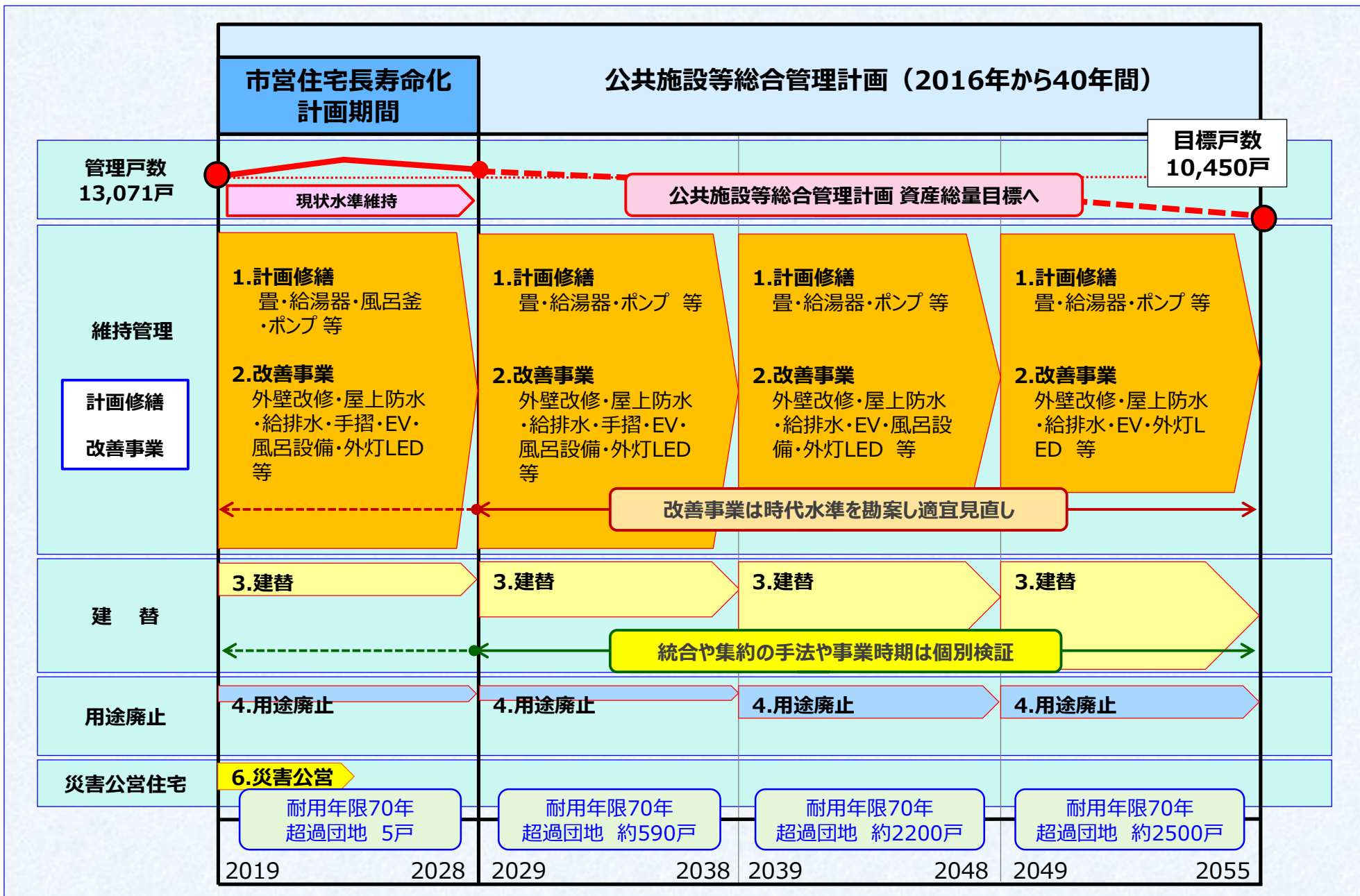
災害公営住宅			
仮称	団地数	棟数	戸数
舞原第一	1	1	19
白藤	1	1	76
大江第二	1	1	19
秋津第二	1	9	36
舞原第二	1	15	60
塚原第二	1	5	20
南熊本	1	2	80
舞原第三	1	4	16
計	8	38	326

⇒ **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



- 災害公営住宅(大江第二)
- 災害公営住宅(南熊本第二)
- 災害公営住宅(白藤)
- 災害公営住宅(秋津第二)
- 災害公営住宅(舞原第一)
- 災害公営住宅(舞原第二)
- 災害公営住宅(舞原第三)
- 災害公営住宅(塚原第二)



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
2. 改善事業	約4,500戸	約6,300戸
3. 建替	392戸を約200戸 (継続事業2団地含む4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)	5戸 (70年超過団地3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

重複あり

■ 計画修繕・改善事業実施（ライフサイクルコスト）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												ボ	湯		畳														廃	
		2棟	4	1984					ボ	湯		屋・外													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)

■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**

