

市営住宅の供給及び入居適正化 (市営住宅長寿命化計画等)

令和元年（2019年）7月12日 市営住宅課

市営住宅に関する取組みの概要

1. これまでの政策の変遷
2. 基本方針
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
5. 成果指標

■ 見直しのポイント

○住生活基本計画中間見直しにおいて、取組みの根幹となる基本方針は変更しない

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う

◇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

○現行の記載内容について、以下のポイントを踏まえて見直す

① 住宅政策における取組み

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

③ 計画期間前半の進行状況の振り返り

① 住宅政策における取組み

■ 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、計画的な建替、維持管理を行うことを目的に、「市営住宅等長寿命化計画」を見直し、改定した。

◇ポイント

- 計画期間（令和元年度（2019年度）から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（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
 - ・ 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

1. 計画見直しの経緯

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「市営住宅等長寿命化計画」を策定。

平成28年度策定「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」の改定により、中長期の視点を踏まえた団地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「市営住宅等長寿命化計画」を見直す。

- 管理状況 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）

2. 関連計画から求められる市営住宅の取組み

人口減少や少子高齢化社会の到来に対して、全庁的に各分野における計画が策定され、取組みが推進されている。市営住宅についても、これら関連計画に基づいた更新・維持管理を行う必要がある。

■熊本市公共施設等総合管理計画〔2016（平成28）年－2055 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

■熊本市立地適正化計画〔2015（平成27）年－2025 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 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**

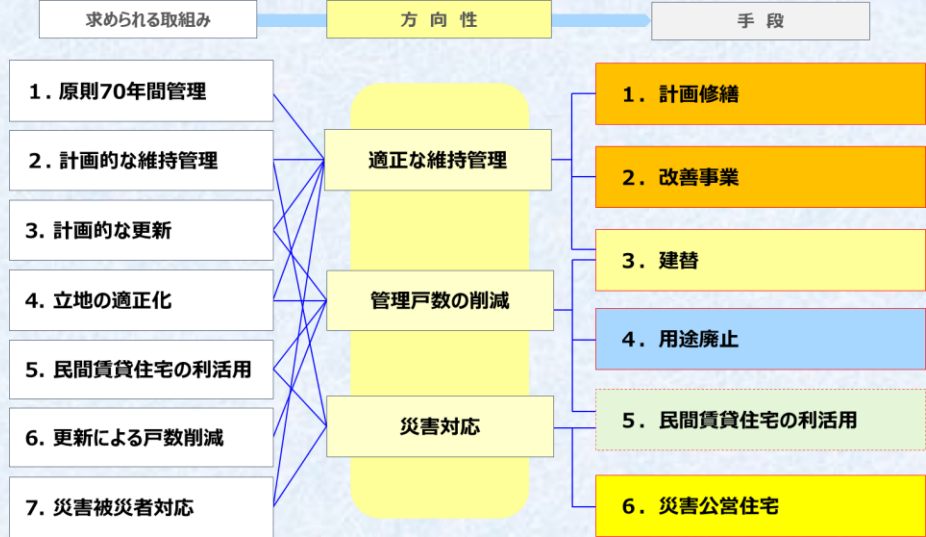
■熊本市震災復興計画〔2016（平成28）年－2019 年度〕

- 被災者が**恒久的な住まい**に移行できるよう**災害公営住宅の提供**などの支援に取り組む

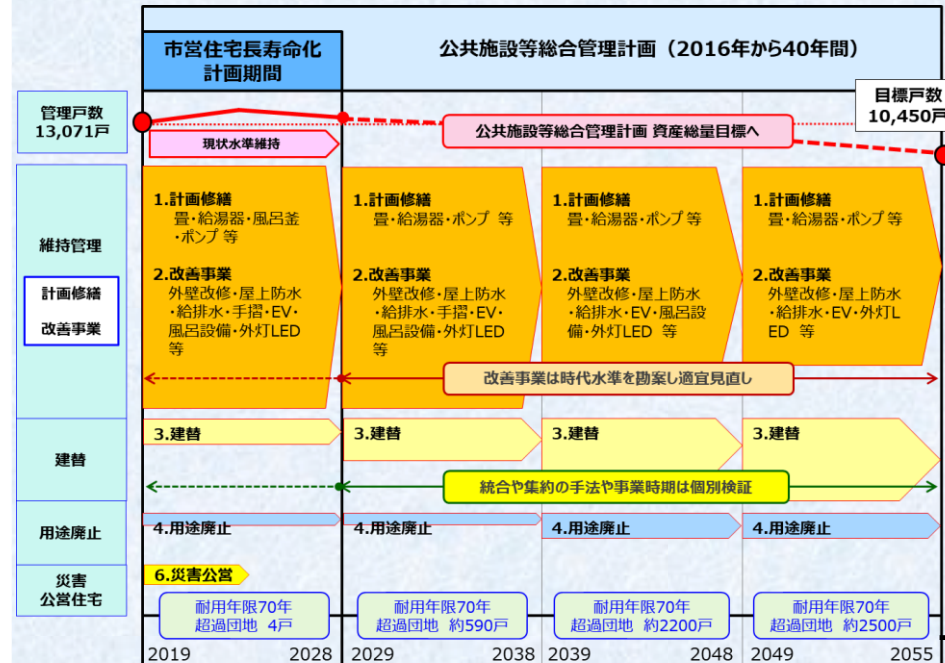
◆公営住宅法

- 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当な場合**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**

3. 市営住宅の方向性と手段



4. 市営住宅長寿命化計画の概要



① 住宅政策における取組み

■ 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

市営住宅入居希望者への入居の機会及び提供戸数増（平成27年度より）

<従 来> 年2回 ⇒ <拡 大> 年4回

○ 同居要件の基準緩和

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

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 <緩 和> 一律55㎡以下まで

2DK以下は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

① 住宅政策における取組み

■ 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家対策、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

◇ポイント

○ 基準の見直し

<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（※）を対象に追加（※60㎡以下まで）

<対象者> 単身世帯（外国人含む）年齢制限なし

○ 定期募集状況

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%）

① 住宅政策における取組み

■ 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（平成31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%



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

■ 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5月末現在、災害公営住宅を含めて、1,142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、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	310	832	239	550

災害公営住宅 追加整備戸数	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	

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

■ 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」が改正された。

◇ポイント

○「公営住宅管理標準条例」の改正（平成30年3月30日付国住備第503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廃止し、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。

条令改正：令和元年第4回定例会に上程予定

③ 計画期間前半の進行状況の振り返り

■ 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	H31 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

成果指標は、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。

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

変更しない

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

3. 政策の方向性
4. 具体的な取組

追記・修正

5. 成果指標

変更しない