

熊本市 住生活基本計画

共に支え合い 長く住み継ぎ 人が集う
くまもとの住まい・まちづくり

平成27年度(2015年度)～平成36年度(2024年度)



第5章 市営住宅に関する取組み

1. これまでの政策の変遷

市営住宅は、昭和26年の公営住宅法施行以来、戦後の住宅数の不足、劣悪な住環境改善のための受け皿として建設され、高度成長期を背景に住宅建設計画のもと住宅建設5箇年計画に基づいて、供給が進められ着実に戸数増加が図られてきました。その後、平成8年度に策定した「熊本市住宅マスタープラン」においても新規団地の建設と建替事業を併せて、年間300戸供給することを取り組んできました。また、量の供給のみでなく、シルバーハウジング[※]の導入、福祉施設との連携など、多様なニーズに応じた質の向上も併せて図られてきました。

平成18年度に策定した「熊本市第2次住宅マスタープラン」では、膨大な既存住宅ストックや限られた財源を有効活用していくという考え方のもと「建設中心から、ストック重視・管理重視の政策への転換」を掲げるとともに、人口減少社会の到来を見据え、市営住宅の総管理戸数の削減の方針を打ち出しました。

また、昭和40年代～50年代に量的不足等を補うために大量建設された市営住宅が今後一斉に建替等の更新を要する時期を迎え、計画的な建替や維持管理など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメント[※]が求められる中、平成24年度に「市営住宅等長寿命化計画[※]」を策定し、ライフサイクルコストの削減と事業の平準化を図ることとしています。

入居管理の面では、それまで同居親族が必須であった入居者資格の緩和を昭和55年に実施したのを皮切りに、高齢者や身体障がいのある方、生活保護被保護者等の単身入居を可能にする入居者資格の拡大を行ってきました。その後、急速な高齢化など、経済社会情勢を背景に、平成8年に公営住宅法が改正され、応能応益家賃制度の導入等が実施されました。

平成18年には「住宅建設計画法」に代わる「住生活基本法」が制定され、これに伴い、公共賃貸住宅政策においても、入居者資格の緩和や入居管理の適正化に関する見直しが行われました。その後、平成23年には「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」による公営住宅法の一部改正が行われ、入居収入基準や市営住宅の整備基準等について自治体が条例で定めることが出来るようになりました。

さらに、地方自治法の改正に伴い、市営住宅の管理・運営について効率的、効果的な事務事業等を実施するため、平成18年度から指定管理者制度を導入しています。

■入居基準や同居親族要件の緩和などの見直し

平成18年：単身入居申込資格の要件に知的、精神障がい者を追加

子育て世帯の入居収入基準の緩和の実施

平成23年：精神障がい者、犯罪被害者世帯について入居者優遇措置を追加

平成24年：若年者単身世帯の申込みを追加

平成25年：難病者がいる世帯について入居者優遇措置の追加

(用語解説)

※「シルバーハウジング」⇒123 ページ

※「ストックマネジメント」⇒123 ページ

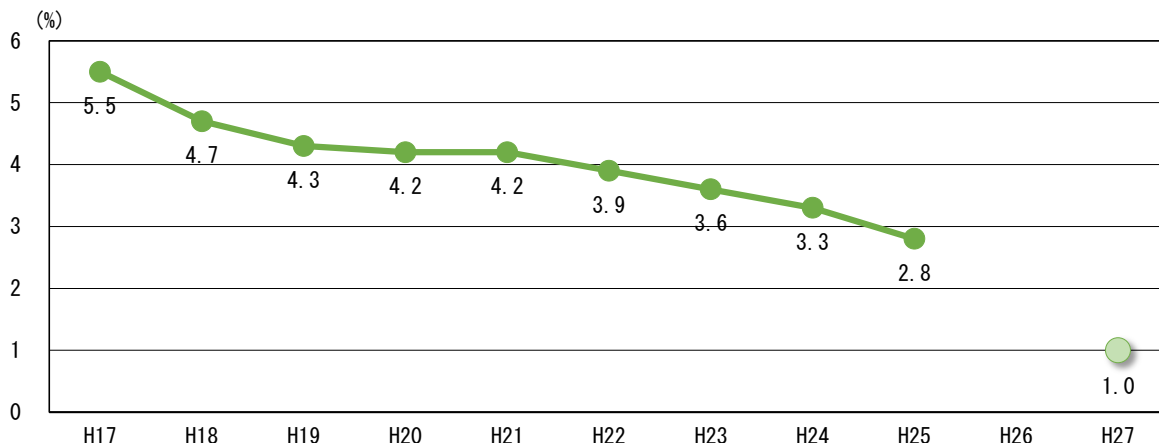
※「市営住宅等長寿命化計画」⇒121 ページ

○ 熊本市第2次住宅マスタープラン(計画期間:H18~H27)の総評

指標1) 市営住宅の最低居住水準未満世帯率 **5.5%(H17) ⇒ 1.0%(H27)**

最低居住水準未満世帯の割合は年々減少しており、着実に解消(目標値)に向かっております。最低居住水準未満世帯は、面積が狭い老朽化した団地に多い傾向にあり、主に建替えや用途廃止に伴う住み替え等による対策を引き続き行うことで、今後は1.0%前後の「ほぼ解消」水準を推移する見込みです。

■ 市営住宅の最低居住水準未満世帯率

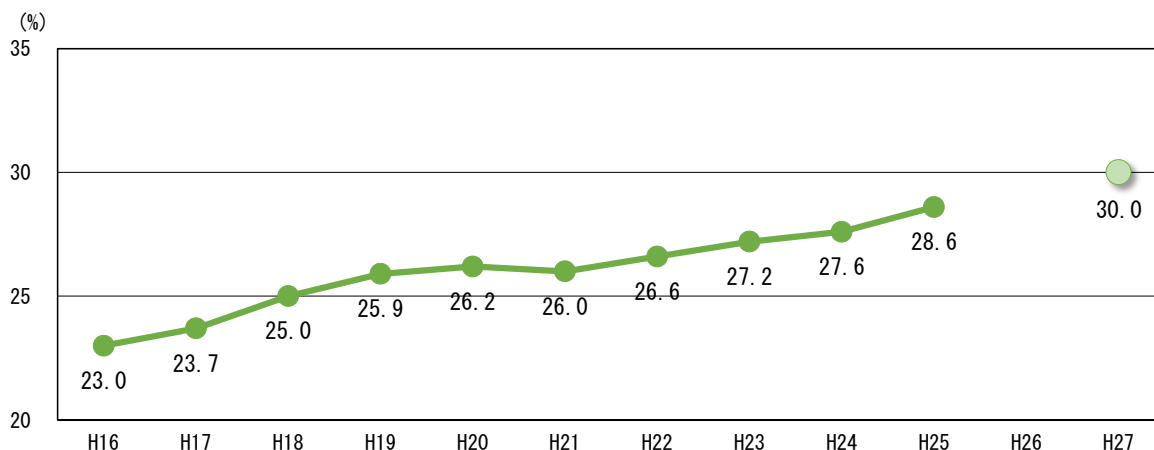


資料：熊本市第2次住宅マスタープラン進行管理と評価報告書

指標2) 市営住宅のバリアフリー化率 **23.0%(H16) ⇒ 30.0%(H27)**

「市営住宅等長寿命化計画※」に基づき、老朽化した市営住宅の建替事業等を実施することで、計画的にバリアフリー化※が進んでいます。引き続き、計画的な建替等に取り組んでいきます。

■ 市営住宅のバリアフリー化率



資料：熊本市第2次住宅マスタープラン進行管理と評価報告書

(用語解説)

※ 「市営住宅等長寿命化計画」⇒121 ページ

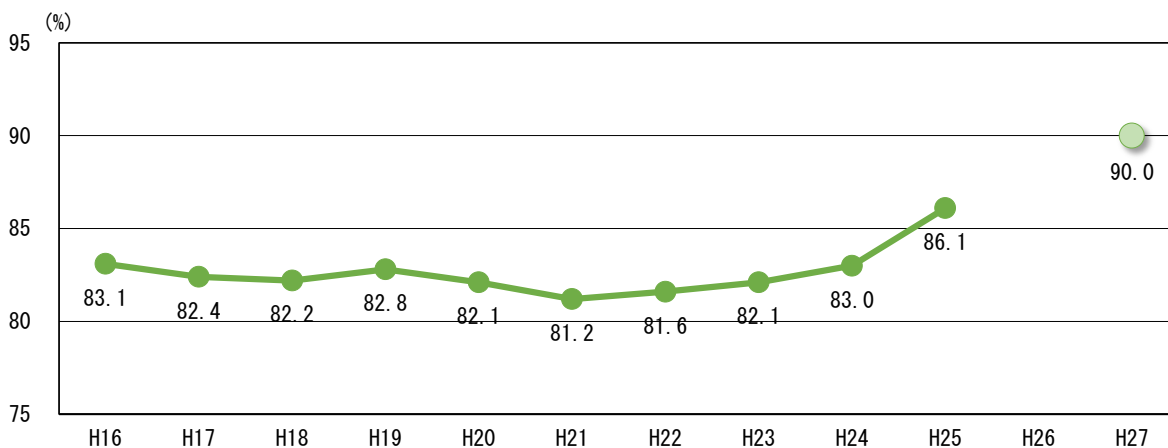
※ 「バリアフリー(化)」⇒124 ページ

1. これまでの政策の変遷

指標3) 市営住宅の家賃の収納率 **83.1%(H16) ⇒ 90.0%(H27)**

目標値には達していませんが、法的措置対象者及び高額滞納者への納付指導を強化するとともに、初期滞納者への対応を実施することで、収納率は上昇傾向にあります。今後も、長期滞納者に対する措置を引き続き実施していくとともに、滞納の長期化を予防する観点から、特に初期滞納者対策の強化を図ることで、収納率の向上を目指します。

■市営住宅の家賃の収納率



資料：熊本市第2次住宅マスタープラン進行管理と評価報告書

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ことを基本的な方針とします。

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、家賃滞納者等への対策など、入居管理のさらなる適正化に取り組めます。

3. 政策の方向性

(1)住宅困窮者への的確な対応

○ 本市における住宅困窮者への対応

本市においても、住宅確保要配慮者※が年々増えている状況にあります。このような中、市営住宅の役割を明確化した入居管理の見直しを図るため、厳正な入居者資格の審査とともに、選考において住宅困窮事情を的確に反映させる評価方法等、困窮度に応じた募集・選定の方法等について調査・研究に取り組めます。本市においては、高齢者、障がいのある方等に加え多子・母子・父子・DV 被害者等、行政が何らかの形で対応する必要があると思われる世帯が多様化していることから、国の動きも見据えながら適切に対応していきます。

○ 市営住宅供給の考え方

本市では、その目的等に応じて市営住宅を供給しています。

供給の目的	対象	市営住宅の種類
1. 災害対応、不良住宅の改善	改良地区内に居住する者で、住宅地区改良事業の施行に伴いその居住する住宅を失うことにより、住宅に困窮すると認められる者 等	改良住宅
2. 市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応	住宅に困窮する低額所得者、高齢者、障がいのある方の世帯等	公営住宅
3. 市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応	中堅所得者 等	特定優良賃貸住宅※
4. まちづくりへの貢献	住宅市街地総合整備事業等の実施に伴って住宅等を失うことにより住宅等に困窮すると認められる者	熊本駅西都市再生住宅等

(用語解説)

※ 「市営住宅等長寿命化計画」⇒121 ページ

※ 「住宅確保要配慮者」⇒122 ページ

※ 「特定優良賃貸住宅」⇒124 ページ

(2)市営住宅の総管理戸数の方針

本市の人口は、直近の人口推計によると平成 22 年に人口のピークを迎え、世帯数については平成 32 年にピークを迎える見通しと推計されています。

このようなことから、熊本市第 2 次住宅マスタープランで、新規団地の建設は中止しており、今後もこの方針を踏襲しながら、特に老朽化した団地の規模縮小による建替や統廃合、用途廃止等で総管理戸数の削減を進めます。

また、目指すべき総管理戸数については、本計画の方針とともに「公共施設等総合管理計画」や「立地適正化計画」等で検証された施設総量や居住誘導の観点も参考にした上で検討し、将来の長寿命化計画に反映します。

(3)市営住宅適正入居への対応

入居時には真の住宅困窮者への的確な対応を行いながら、一方で、収入超過者についても退去誘導に取り組むなど適正な入居・退去管理を図ります。

さらに、民間賃貸住宅の空き家が数多く存在することから、これら民間賃貸住宅の空き家の活用に向けた誘導を図ります。

そのため、「熊本市居住支援協議会^{*}」と連携し、^{セーフラネット}Saflanetあんしん住み替え相談窓口^{*}の活用促進を図るとともに、高齢者や障がいのある方、子育て世帯のほか、低額所得者等の住宅確保要配慮者^{*}が安心して住み替えができるよう、民間賃貸住宅の空き家を活用し、^{セーフラネット}Saflanetあんしん住み替え支援サイトへの登録を促進し情報提供や相談窓口を拡充するなど、空き家を活用した住み替えの促進に取り組むこととします。

(用語解説)

^{*}「熊本市居住支援協議会」⇒119 ページ

^{*}「Saflanet(セーフラネット)あんしん住み替え相談窓口」⇒123 ページ

^{*}「住宅確保要配慮者」⇒122 ページ

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

昭和 40 年代から 50 年代にかけて大量に供給した市営住宅が一斉に更新時期を迎えることから、適切なストックマネジメント*を図るため、「市営住宅等長寿命化計画*」に基づき、計画的な建替等を推進していきます。

また、老朽化した団地の建替や統廃合、用途廃止等により生じた余剰地等については、都市マスタープラン等の関連計画との整合を踏まえ、住宅以外の用途も含め、団地の実情にあわせて、PFI 手法の導入を含めた適切な活用手法を検討し有効活用を図ります。

具体的な取組み
・「市営住宅等長寿命化計画*」に基づく計画的な建替事業の推進

② 安全・安心な住宅の整備

○ 災害に配慮した市営住宅の整備

台風や水害、火災などに配慮した安全な市営住宅整備を推進します。

具体的な取組み
・ 団地周辺道路の拡幅改良 ・ 避難経路の確保 ・ 自然災害や火災時の一時的な避難が可能な空地・広場の確保

○ 防犯に配慮した市営住宅整備の推進

防犯に配慮した市営住宅の整備を推進するため、「共同住宅に係る防犯上の留意事項(防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針 平成 13 年 3 月 23 日、国住備第 110 号国土交通省住宅局長通知)」に基づく計画・設計を行い、安心して安全に暮らせる住環境づくりを進めます。

具体的な取組み
・ 各戸のピッキング*盗難対策、屋外通路における照度に配慮した防犯灯の設置 ・ 市営住宅の定期募集の際の鍵の交換

○ 歩行者の安全に配慮した市営住宅の整備

市営住宅団地の建替においては、妊婦、子ども、子ども連れのための「歩行者の動線」の設定を考慮し、段差の解消等、安全な歩行空間の整備に努めます。

具体的な取組み
・ 歩行空間のバリアフリー化 ・ 団地内の歩車分離

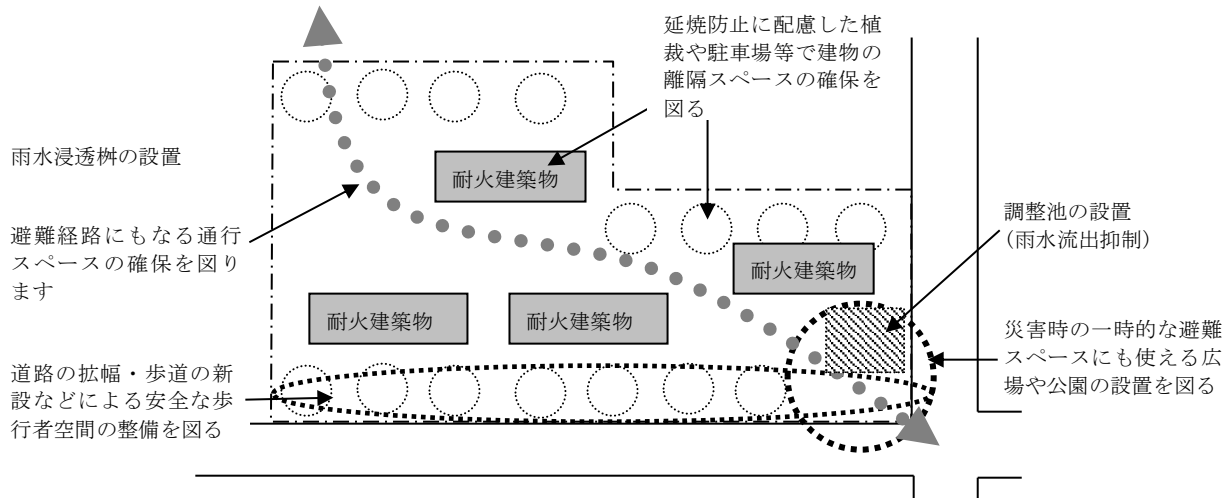
(用語解説)

* 「ストックマネジメント」⇒123 ページ

* 「市営住宅等長寿命化計画」⇒121 ページ

* 「ピッキング」⇒125 ページ

■安全に配慮した市営住宅整備のイメージ



③ 少子高齢社会に対応した市営住宅の整備

市営住宅では、概ね平成元年以降からバリアフリー設計の導入に取り組んでいます。それ以前の住宅については、建替等を行う中で玄関・居室・便所の床の段差解消、便所・浴室・共用階段の手すり設置、廊下・通路幅の確保等、バリアフリー化*を進めています。

具体的な取組み
・計画的なバリアフリーの推進

④ 環境に配慮した市営住宅の整備

市営住宅の建替の際は、緑化の推進や共用部分の照明をLED化するなど、省エネルギー性の向上を図ることとし、また、住宅ストックの共用部分の照明部分などの更新が必要になった際には、同じくLED化を検討し、環境に配慮した取組みに努めます。

具体的な取組み
・「緑地の保全及び緑化の推進に関する条例」に基づく緑化の促進
・計画的な省エネルギー化の推進

* 「バリアフリー(化)」⇒124 ページ

(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

近年、市営住宅の応募倍率は平均 10 倍前後で推移しており、高齢者向けなどの特定目的住宅*で倍率が高い傾向が見られます。本市においては、6 月、12 月に定期募集を行っておりますが、入居希望者が抽選に外れた場合は、半年待たなければならない状況となっているため、入居機会拡大のため、募集回数の増加を行っていきます。

市営住宅のセーフティネットとしての役割を果たし、真に住宅に困窮する世帯の居住の安定を図るため、高齢者や障がいのある方、母子、父子、多子、犯罪被害者、DV被害者等の世帯について、市営住宅の抽選において優遇措置を設定、知的・精神障がいのある方等について単身入居範囲を拡大、また、子育て世帯の入居収入基準の緩和等を行い、団地住民の高齢化の傾向が顕著で応募倍率が低い団地においては、年齢要件を緩和(単身入居の独身者も可)しました。

さらに、今後は最低居住水準面積未達世帯の解消を図るため、世帯構成に応じた適正な広さの住戸への住み替えの誘導を強化します。

一方、世帯の分離や死亡等により世帯規模が縮小した結果、住戸規模とミスマッチ*が生じるケースがあります。このようなミスマッチ*の状況は、住宅ストックの有効活用の面から問題であり、ミスマッチ*の解消を推進するための世帯構成や心身の状況に応じた住み替え基準の見直しについて検討します。

具体的な取組み
<ul style="list-style-type: none"> 定期募集回数増による入居機会の拡大 世帯構成や心身の状況に応じた住み替え基準の見直しの検討

② 膨大なストックの適切な維持管理・有効活用

昭和 40 年代から 50 年代にかけて大量に供給した市営住宅が一斉に更新時期を迎えるため、より厳しい財政事情の中、建替のほかに、膨大なストックを耐用年限を目標に有効活用するため適切な維持管理等の対策が必要となります。

このため、「市営住宅等長寿命化計画*」に基づき計画的な維持管理等を行い、これらのストックを有効活用していきます。

具体的な取組み
<ul style="list-style-type: none"> 「市営住宅等長寿命化計画*」に基づく計画的な維持管理の推進

(用語解説)

* 「特定目的住宅」⇒124 ページ

* 「ミスマッチ」⇒125 ページ

* 「市営住宅等長寿命化計画」⇒121 ページ

③ 市営住宅の役割を明確化した入居管理の適正化

市営住宅の役割を明確化した入居管理の適正化を図るため、家賃の滞納対策の強化による収納率の向上及び入居管理のあり方について、調査・研究を進めます。

まず、初期滞納者へのきめ細かい納付指導や相談体制の充実を図るとともに、高額所得者や特別な理由もなく滞納を続ける世帯に対しては、明け渡しを求めるなど、より厳正な管理を推進します。

また、老朽化したエレベーターのない団地の上層階に多く発生する入居辞退者を減らすための取組み等により入居率の向上を図ります。

さらに、透明性・公平性を確保する観点から、特定の入居者枠の設定や優先入居等の募集方法、住宅の困窮度を的確に評価し反映する選考方法、入居資格審査における保有資産の考慮など、募集・選定方法などの見直しについて調査・研究に取り組みます。

具体的な取組み

- ・家賃滞納対策の強化による収納率の向上
- ・エレベーターのない団地への入居募集時の階数指定による入居率の向上
- ・住宅困窮度[※]に応じた募集・選定の方法などについての調査・研究

(用語解説)

※ 「住宅困窮度」⇒122 ページ

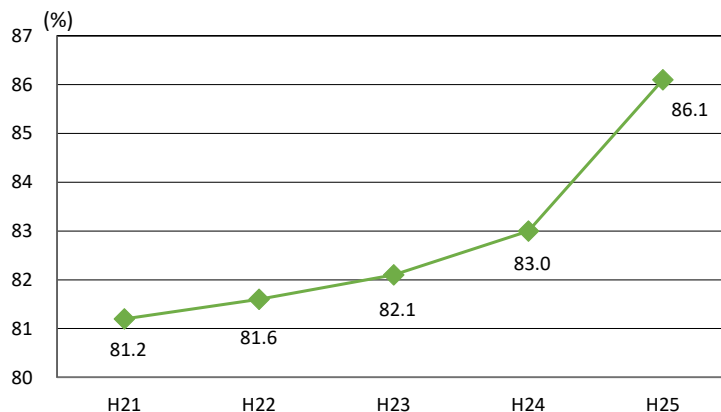
4. 具体的な取組み

参考

家賃の収納率は、滞納者への納付指導強化等により上昇傾向にあります。平成 25 年度の収納実績は、調定金額約 39 億 6 千万円に対し、収納済額約 34 億円で収納率は約 86%、累積の未収額は約 5 億 5 千万円に上っており、滞納世帯数は約 2,500 世帯となっています。内訳は、滞納月数「3 ヶ月未満」と「6 ヶ月未満」を合わせて約 1,900 世帯と初期滞納が多くなっています。

このことから、今後は、初期滞納者の対策を強化し、長期滞納者への移行を未然に防ぐとともに収納管理の厳正化を図ります。

■家賃収納率



資料：熊本市

■家賃収納率向上に向けた取組み

○家賃納付指導の徹底

- ・専任納付指導員による納付指導の徹底

初期段階の滞納者に対して、本人や連帯保証人に適切な納付指導を行います。

- ・納付意識の啓発と口座振替への切替推進

納付意識の啓発のため、家賃をはじめ住宅の管理について分かりやすくまとめた冊子「ハートフル」を年 2 回作成し、市営住宅全戸に配布します。また、滞納者の多くが納付書払いであるため、より確実な収納方法である口座振替への切替を推進します。

○法的措置の実施

- ・高額等滞納者の債務名義取得、建物明け渡しの強制執行の実施

滞納者と裁判上での和解を行い、納付意識を高めるとともに、支払不履行時の法的担保を取得します。悪質な滞納者については、訴訟や建物明け渡しの強制執行を行います。

- ・法務専門員等の雇用

法的実務経験者及び警察OBの雇用を行い、法的措置業務の強化を図ります。

- ・給与・預金等の差押えの検討

支払能力があるにも関わらず、納付意欲が欠如している滞納者の給与や預金の差押えを検討します。

④ 市営住宅における福祉施策との連携

高齢単身者、障がいのある方などの住み慣れた地域での居住を支えるため、福祉施策との連携を一層強化し、住宅セーフティネット[※]機能の向上を図ります。

このため、市営住宅においては、シルバーハウジング[※]に入居する高齢者等に対し、福祉施策と連携した生活指導や相談、安否確認、緊急時の対応などのサービスを提供するため、生活援助員[※]の派遣を行っています。

また、敷地規模がまとまっており、団地管理戸数の規模が一定以上(100戸程度以上)の団地の建替においては、高齢者・障がいのある方等の福祉施策との連携や子育て支援策の観点から、市営住宅と社会福祉施設等(デイサービスセンターや保育所等)との一体的な整備を検討するとともに、団地周辺を含めた地域のコミュニティの活性化を考慮した公園・広場の整備、街並みの形成など、団地周辺の住環境整備を含めたまちづくりを推進します。

具体的な取組み
・シルバーハウジング [※] に入居する高齢者等に対し福祉施策と連携した生活指導、相談などの支援

■シルバーハウジング[※]と福祉施設の合築事例：熊本市楠団地「夢もやい館」



⑤ 市営住宅の効率的かつ適切な管理・運営

地方自治法の改正に伴い指定管理者制度の整備がなされ、市営住宅の管理・運営においても効率的・効果的な事務事業の実施や良質な市民サービスを確保するため、平成18年度から指定管理者制度を導入しています。

現在、指定管理者においては、入居者募集の補助業務、各種届出(承継申請・収入申告書等)の受付業務、相談等の入居者管理に伴う業務、市営住宅や駐車場等の施設の管理に伴う業務等を行っています。

今後も、入居者の利便性の向上、コストの縮減の観点から十分な検証を行いながら、指定管理者業務内容の見直しを行っていきます。

具体的な取組み
・民間委託活用によるサービス向上

(用語解説)

- ※ 「住宅セーフティネット」⇒122 ページ
- ※ 「シルバーハウジング」⇒123 ページ
- ※ 「生活援助員」⇒123 ページ

4. 具体的な取組み

■指定管理者の導入の概要

導入時期	平成 18 年4月1日
導入施設	熊本市営住宅条例に基づく市営住宅及び共同施設 熊本市特定優良賃貸住宅管理条例に基づく特優賃※住宅 等
選定方法	公募(初回の指定は従前の受託者を選定、2回目以降は民間事業者を選定)
指定の期間	3年(初回～3 回目)、5 年(4 回目以降、H27.4～)
選定の基準	公正・公平性の確保／効率的かつ適正な管理による管理経費の縮減／安定した管理能力

■指定管理者業務内容

本市が行う業務	公平な住宅政策の実施の観点から行政主体としての判断が必要な業務	入居決定、収入状況請求、収入認定、家賃決定、家賃等減免決定・徴収猶予、同居・承継承認、用途併用・模様替え承認、明け渡し請求(滞納、高額所得、不正入居等)、損害賠償請求等 維持管理に関する計画策定(入居募集計画、修繕計画、滞納整理計画等)、滞納指導、収納・電算入力等 訴訟や強制執行等にかかる業務、計画修繕・一般修繕は個別の業務委託として行う
指定管理者が行う業務	(1)市営住宅の入居及び退去に関する補助業務(特優賃※を含む)	入居等に関する相談、入居者募集、公開抽選の実施、入居申込書受付、入居確認、退去受付等
	(2)市営住宅及び共同施設の管理及び適正な使用の確保に関する補助業務(特優賃※を含む)	承継・同居申請書受付、収入申告書受付、収入認定等にかかる異議申請書受付、不適正入居・使用者指導、駐車場使用申請・廃止届受付等
	(3)市営住宅及び共同施設の維持補修に関する業務(特優賃※を除く)	保守点検業務(消防設備、エレベーター設備等保守点検)、空き部屋補修(退去から入居までの部屋管理)等
	(4)家賃等収納関係補助業務	家賃等の収納、家賃等の納付案内、家賃等減免申請受付、電算入力等

(用語解説)

※「特優賃」⇒124 ページ

4. 具体的な取組み

市営住宅政策の目指すべき目標を客観的な指標(数値)を用いて示すとともに、市民に対する説明責任の向上を図ることとします。

計画期間中(平成27年度～36年度)に達成を目指す成果指標は、「熊本市第2次住宅マスタープラン」の総評や本市の総合計画での整合も踏まえて下表のように設定します。

■計画期間中に達成を目指す成果指標

成果指標	基準値 (年度)	目標値 (年度)	目標達成の考え方
市営住宅のバリアフリー化率	28.6% (H25)	32.4% (H36)	手すりの設置、段差の解消など、市営住宅のバリアフリー化を図る
市営住宅家賃収納率	86.1% (H25)	95.0% (H36)	公平性を確保するため市営住宅の家賃の滞納防止を図り、収納率の向上に努める

