

1. 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「熊本市市営住宅長寿命化計画」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。

2. 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  
市営住宅の役割を明確化した入居管理を図るため、厳正な入居者資格の審査を行い、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も調査・研究に組み込みます。

(2) 市営住宅の総管理戸数の方針

市営住宅は、住宅セーフティネットの根幹としての役割を果たすものですが、今後の人口減少社会の到来を控え、管理戸数の適正化とストックの有効活用を図る必要があります。

新規建設中止と既存ストック活用方針を踏襲しながら「熊本市市営住宅長寿命化計画」を見直し、総管理戸数について、令和37年(2055年)時点で、現管理戸数から20%削減の約10,450戸を目標としました。

老朽化した団地の建替による規模縮小や地域コミュニティを配慮した統合、廃止等で総管理戸数の削減を進める一方で、民間賃貸住宅の「新たな住宅セーフティネット制度」の活用により、重層的な住宅セーフティネットの構築を図ります。

「熊本市市営住宅長寿命化計画」及び将来ストック推計については、社会情勢の変動や住宅政策の動向、統計調査の更新等に対応し、概ね5年ごとに見直しを行います。

(3) 市営住宅適正入居への対応

入居時において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。

3. 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  
適切なストックマネジメントを図るため、「熊本市市営住宅長寿命化計画」に基づき、計画的な建替等を推進します。

P F I手法の導入検討を行い、余剰地等についても、団地や地域の実情にあわせて、適切な活用手法を検討し有効活用を図ります。

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
- 防犯に配慮した市営住宅の整備
- 歩行者の安全に配慮した市営住宅の整備

③ 少子高齢社会に対応した市営住宅の整備  
建替等を行う中で床の段差解消、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きます。

④ 環境に配慮した市営住宅の整備  
建替の際は、緑化の推進や住宅の省エネルギー性の向上(LED化、ZEH等)に取り組むこととします。

(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  
真に住宅に困窮する世帯の居住安定を図るため、住宅困窮者や定期募集の状況に応じて、入居基準の見直しを継続します。

- 定期募集の見直しによる入居機会の拡大
  - ・ 定期募集の実施回数年2回を原則年4回実施
  - ・ 定期募集における単身者入居可能住宅を緩和
  - ・ 若い単身者も申込可能な入居促進住宅の基準を緩和
  - ・ パートナースhip宣誓制度創設による同居要件基準を緩和
  - ・ 高齢者や障がいのある方、母子、犯罪・DV被害者等の世帯に、抽選時の優遇措置を設定
  - ・ 高齢者等世帯を対象に市営住宅1階を特定目的住宅に設定

○ 被災者向け公営住宅の提供  
平成28年熊本地震により住宅を失った被災者を対象に、既存市営住宅の提供及び災害公営住宅の整備を実施

○ 民法の一部改正(令和2年(2020年)4月施行)に伴う対応  
市営住宅入居の連帯保証人に関する規定を廃止(検討中)

② 膨大なストックの適切な維持管理・有効活用  
「熊本市市営住宅長寿命化計画」に基づき、計画的な維持管理等を行うことでストックを有効活用します。

③ 市営住宅の役割を明確化した入居管理の適正化  
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。

- 家賃収納率の向上
  - ・ 初期滞納者へきめ細かい納付指導や相談体制の充実
  - ・ 高額所得者や滞納世帯に明渡し請求等、厳正管理の推進
- 入居基準の緩和
  - ・ エレベーター無し団地上層階に発生する空室を減らすため若者単身世帯の入居基準緩和 他

④ 市営住宅における福祉施策との連携  
シルバーハウジングでは、高齢者等に対し福祉施策と連携し生活指導や緊急対応等のため生活援助員の派遣を行います。

概ね100戸以上団地の建替では、社会福祉施設等との一体的整備を検討、地域コミュニティの活性化を考慮した施設整備など、団地周辺住環境整備を含めたまちづくりを推進します。

■ 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  
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、指定管理者制度を導入しています。

入居者募集の補助、各種届出(承継・収入申告書等)の受付、相談等の入居者管理に伴う業務、施設管理に伴う業務等を行っています。

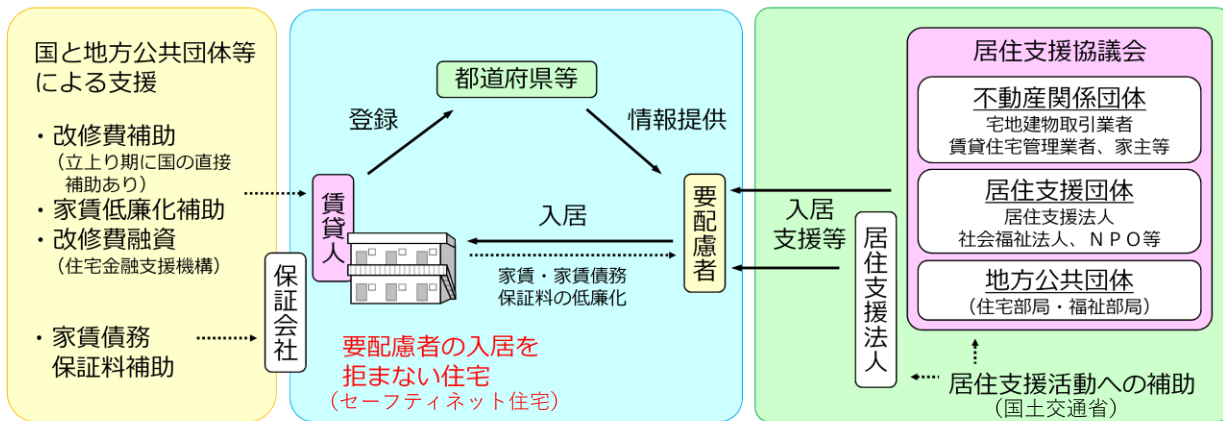
4. 検証指標

検証指標	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)	32.2% (R5)	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)	96.3% (R5)	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

## 1. 背景と目的

単身高齢者等の住宅確保要配慮者の増加が見込まれていることや、空き家が増加していることから、空き家を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」が平成29年(2017年)に創設されました。住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保に向けて、賃貸人の不安解消を図るとともに、新たな住宅セーフティネット制度を推進し、市営住宅等の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネット機能の強化を図ることを目的に熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画を策定します。

### ■ 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



## 2. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

### ① 公的賃貸住宅

市営住宅の建替や維持管理を基本とした整備を行うとともに、真に住宅に困窮する世帯への的確な対応を図るため、入居管理のさらなる適正化に取り組みます。また、県営住宅等の公的賃貸住宅を、各供給主体とも連携し、公平かつ的確に供給します。

公営住宅の供給目標量：3,408戸〔令和2年度(2020年度)～令和5年度(2023年度)〕

### ② 民間賃貸住宅

住宅確保要配慮者の入居に拒否感を持つ賃貸人の不安解消を図り、セーフティネット住宅の登録を促進するとともに、居住支援協議会や居住支援法人等が連携して入居支援を行うことにより、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進します。

検証指標（再掲）：住宅セーフティネットに関わる民間住宅の登録物件数

582戸  
平成30年(2018年)



920戸  
令和5年(2023年)

### ■ 住宅確保要配慮者の範囲一覧

#### ① 住宅セーフティネット法第2条に規定されている者

- ・低額所得者 ・被災者（発災後3年以内） ・高齢者
- ・身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者
- ・子ども（高校生相当以下）を養育している者

#### ② 住宅セーフティネット法施行規則第3条に規定されている者

- ・外国人 ・中国在留邦人 ・児童虐待を受けた者 ・ハンセン病療養所入所者
- ・DV被害者 ・北朝鮮拉致被害者 ・犯罪被害者 ・更生保護対象者
- ・生活困窮者 ・東日本大震災その他の著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者

#### ③ 熊本市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画により定める者

- ・海外からの引揚者 ・新婚世帯 ・原子爆弾被爆者 ・戦傷病者
- ・児童養護施設退所者 ・性的マイノリティ ・UIターンによる転入者
- ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援を行う者 ・妊婦がいる世帯
- ・失業者 ・若年性認知症者 ・三世帯同居・近居世帯
- ・激甚災害等の大規模災害時において仮設住宅に入居する被災者
- ・居住支援協議会等から居住支援を受ける者

## 3. 目標を達成するために必要な事項

### (1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

⇒市営住宅の供給及び各供給主体と連携した公的賃貸住宅の供給

### (2) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項

#### ① セーフティネット住宅に関する事項

- セーフティネット住宅の普及啓発
- セーフティネット住宅登録事業者への指導監督
- セーフティネット住宅の規模に関する基準の緩和
- 住宅扶助費の代理納付
- 円滑な入居に向けた仕組みづくり
- 賃貸人の不安解消に向けた取り組み

#### ② 居住支援に関する事項

- 熊本市居住支援協議会の開催
- 各種相談窓口と連携した相談支援
- 居住支援法人等と連携した居住支援
- 住宅確保要配慮者への物件情報提供
- 熊本県住宅確保要配慮者居住支援協議会との連携

### ■ セーフティネット住宅の規模に関する基準(緩和後)

①各戸の床面積（原則）	18㎡以上 (生活保護世帯のみ拒まない場合は15㎡以上)
②一部共用の場合	13㎡以上
③共同居住型住宅の場合 (シェアハウス等)	・専用居室：7㎡以上（原則1室1名※） ・住棟全体：13㎡×居住人数+10㎡以上

※ 乳幼児や児童を養育するひとり親世帯が9㎡以上の専用居室に入居する場合を除く。

### (3) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

⇒賃貸住宅の適正な管理に向けた賃貸人への情報提供

# 第4章第1節第3項【熊本市高齢者居住安定確保計画】

## 1. 背景と目的

本市においては、65歳以上の老年人口の割合は平成22年(2010年)の約21.0%から令和22年(2040年)には約33.9%と増加が見込まれ、その後もさらに増加すると予想されています。そのような中、平成23年(2011年)には「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正によりサービス付き高齢者向け住宅登録制度が開始され、本市においてもサービス付き高齢者向け住宅等の高齢者向け住宅の整備が進められてきました。しかし、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の家賃は、高齢者の年金収入に対して高額であるという問題があります。また、地域包括支援センターには、低所得者向けの施設数が少なく入居出来ない、身元保証人等の条件が合わず入居出来ないといった相談が多く寄せられています。

一方、本市の高齢者の住まいは、約76%が持家であり、約62.5%が単身・夫婦2人暮らしという状況です。また、約75%が主観的に健康的だと感じており、約67%が健康であれば自宅に住み続けたいと考えています。

今後さらなる進展が予想される高齢社会においても、様々な立場の高齢者が安心して暮らせる住まいを確保できるよう、住宅部局と福祉部局の緊密な連携による取り組みが必要です。

これらの高齢者の住まいの現状や社会情勢の変化に対応し、高齢者の居住の安定確保に向けた更なる施策展開を図ることを目的に、熊本市高齢者居住安定確保計画を策定します。

## 2. 目標

### ① 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合の引上げ

- ・熊本県住生活基本計画では令和7年(2025年)迄に高齢者向け住宅を5.0%が目標
- ・熊本市の高齢者向け住宅の入居率が平均91%である
- ・国の推計プログラムによると、高齢者向け住宅が令和6年(2024年)迄に4.7%必要

検証指標：高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

3.9%  
令和元年(2019年)



4.6%  
令和5年(2023年)

### ② 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率の向上

- ・熊本市の高齢者の約76%が持家
- ・健康であれば約67%が自宅に住み続けたい
- ・高齢者の事故発生場所は住宅が約77%であり、重症化するケースも多い
- ・有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の家賃が年金収入に対して高い

検証指標：高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率

41.6%  
平成25年(2013年)



75%  
令和5年(2023年)

検証指標：市営住宅のバリアフリー化率（再掲）

28.6%  
平成25年(2013年)



32.2%  
令和5年(2023年)

## 3. 主な緩和事項

### ■ サービス付き高齢者向け住宅の規模に関する基準

(緩和は既存の建物を改修して整備する場合に限る)

・各居住部分の床面積	25㎡/戸以上 → 20㎡/戸以上
・居間、食堂、台所その他の住宅部分を高齢者が共同して利用するための十分な面積を有する場合の各居住部分の床面積	18㎡/戸以上 → 13㎡/戸以上

### ■ 終身建物賃貸借制度の規模に関する基準（緩和後）

①各戸の床面積（原則）	18㎡以上 (生活保護世帯の場合は15㎡以上)
②一部共用の場合※1	13㎡以上
③共同居住型住宅※2の場合 (シェアハウス等)	・専用居室：7㎡以上（原則1室1名※3） ・住棟全体：13㎡×居住人数+10㎡以上

※1 共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合。

※2 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する場合

※3 乳幼児や児童を養育するひとり親世帯が9㎡以上の専用居室に入居する場合を除く。

## 4. 目標を達成するために必要な事項

### ① 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給の促進

- サービス付き高齢者向け住宅の登録面積基準の緩和
- 終身建物賃貸借制度の面積基準の緩和
- サービス付き高齢者向け住宅の普及啓発
- 終身建物賃貸借制度の普及啓発
- 民間賃貸住宅への円滑な入居

### ② 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

- 「サービス付き高齢者向け住宅」の立入検査、定期報告

### ③ 高齢者に適した良好な住環境を有する住宅の整備の促進

- 市営住宅のバリアフリー化
- 自宅のバリアフリー化の推進

### ④ 高齢者居宅支援施設の整備の促進

- 介護サービス基盤等の整備

### ⑤ 高齢者居宅生活支援体制の確保

- 地域包括ケアシステムの深化・推進

### ⑥ その他高齢者の居住の安定確保に関して必要な事項

- 住まいの維持管理に向けた取り組み
- 高齢者が自宅に住み続けるための支援
- 高齢者の住宅資産を活用した居住継続のための融資制度の普及啓発
- 地域における高齢者の見守り
- 高齢者が低所得でも入居可能な住宅の確保
- 空き家の発生抑制