

令和6年（2024年）4月5日

熊本市市営住宅長寿命化計画の改定（素案）に関する パブリックコメントについて

熊本市市営住宅長寿命化計画の改定（素案）について、広く市民の意見を聴取し、計画策定に反映させるため、「熊本市パブリックコメント実施要綱」に基づき下記のとおり実施しますので、お知らせします。

記

募集期間	2024年4月8日(月)～2024年5月8日(水)
公表方法	熊本市ホームページ掲載 住宅政策課、各区役所総務企画課、まちづくりセンター（中央区まちづくりセンターを除く。）、中央公民館、中央区まちづくりセンター大江交流室、中央区まちづくりセンター五福交流室、河内まちづくりセンター河内交流室、河内まちづくりセンター芳野分室、城南まちづくりセンター城南交流室、総合保健福祉センター及び地域コミュニティセンターでの縦覧
公表する内容	熊本市市営住宅長寿命化計画の改定（素案） 熊本市市営住宅長寿命化計画の改定（素案）の概要
意見の募集方法	電子メール、郵送、ファクス
意見に対する回答等	審議会において、意見を踏まえた計画の再検討を行ったうえで、熊本市ホームページ掲載や、住宅政策課、情報公開窓口、区役所、地域コミュニティセンター等での縦覧により、意見のまとめりとともに本市の考え方を公開します。

問い合わせ先
住宅政策課（328-2438）
課長：塩田 栄一郎
担当：野口

第 1 章 計画の背景・目的

1. 背景
2. 目的
3. 位置づけ
4. 計画期間

第 2 章 市営住宅の状況

1. 市営住宅を取り巻く状況
2. 市営住宅の状況
3. 入居者状況
4. 市営住宅の需要の見通しに基づく将来ストックの推計

第 3 章 本計画に関する基本方針

1. 市営住宅のあり方に関する基本方針
2. 長寿命化計画に関する基本方針

第 4 章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1. 対象
2. 団地別・住棟別状況の把握
3. 団地別・住棟別の事業手法の選定

第 5 章 点検実施の方針

第 6 章 計画修繕の実施方針

第 7 章 改善事業の実施方針

第 8 章 建替事業の実施方針

第 9 章 用途廃止の実施方針

第10章 長寿命化のための事業実施予定一覧

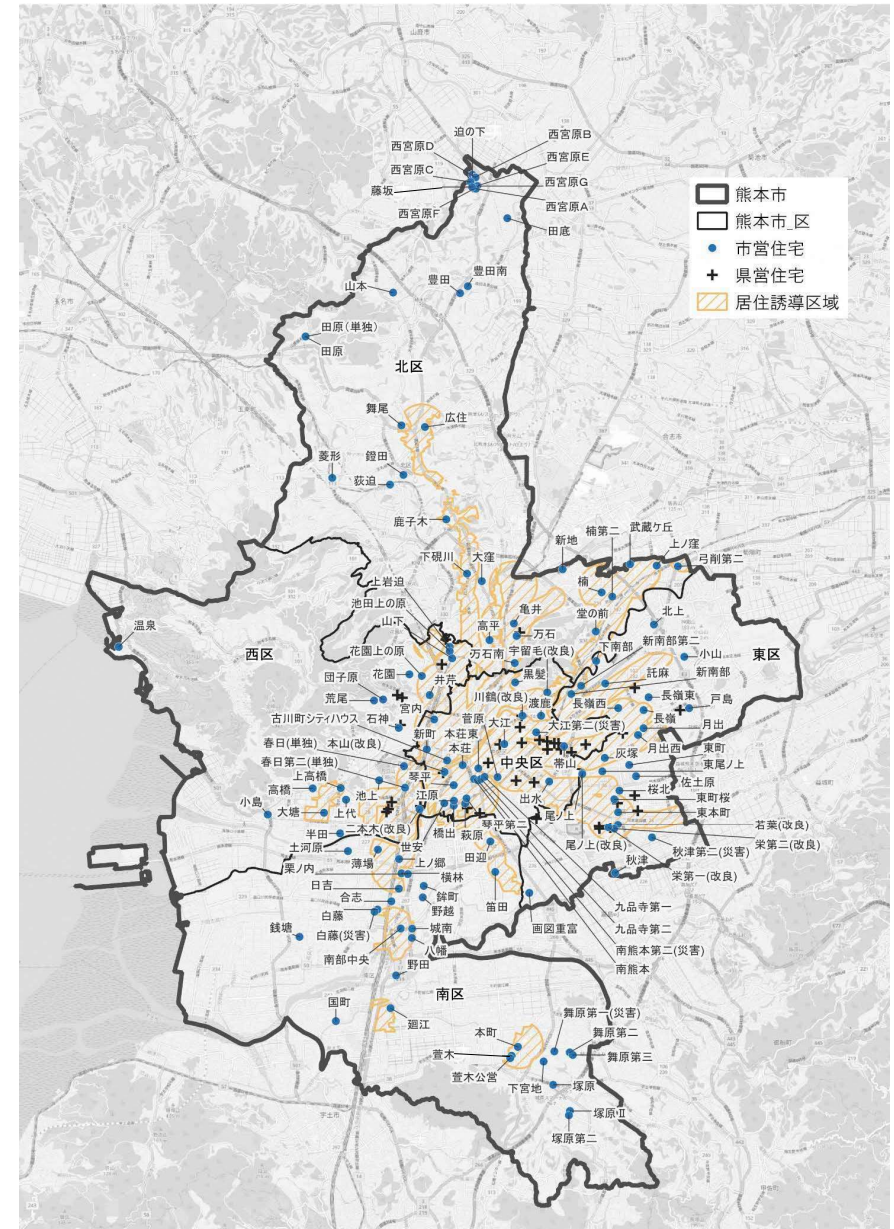
第11章 ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出

1. LCCの算出の基本的な考え方
2. LCCの縮減効果の算出の基本的な考え方
3. LCCの算出結果
4. 事業費の削減効果

第12章 資料編

1. 市営住宅一覧
2. 1～3次判定
3. 2055(令和37)年までの長期的な事業手法

〔公営住宅位置図〕



熊本市市営住宅長寿命化計画の改定（素案）－概要－

第1章 計画の背景・目的

(1)目的

熊本市では、昭和時代に供給した住宅が約5割を占め、これらの住宅の建物や設備の老朽化、バリアフリー未対応の住宅が多く存在している。

一方で、住宅セーフティネット制度の促進のため、公的、民間を含めた賃貸住宅の重層的な住宅セーフティネットの構築が求められている。

本計画では、市営住宅の「将来的な需要見通し」を踏まえた**管理戸数の適正化**と長寿命化によるライフサイクルコストの縮減を目指すものである。

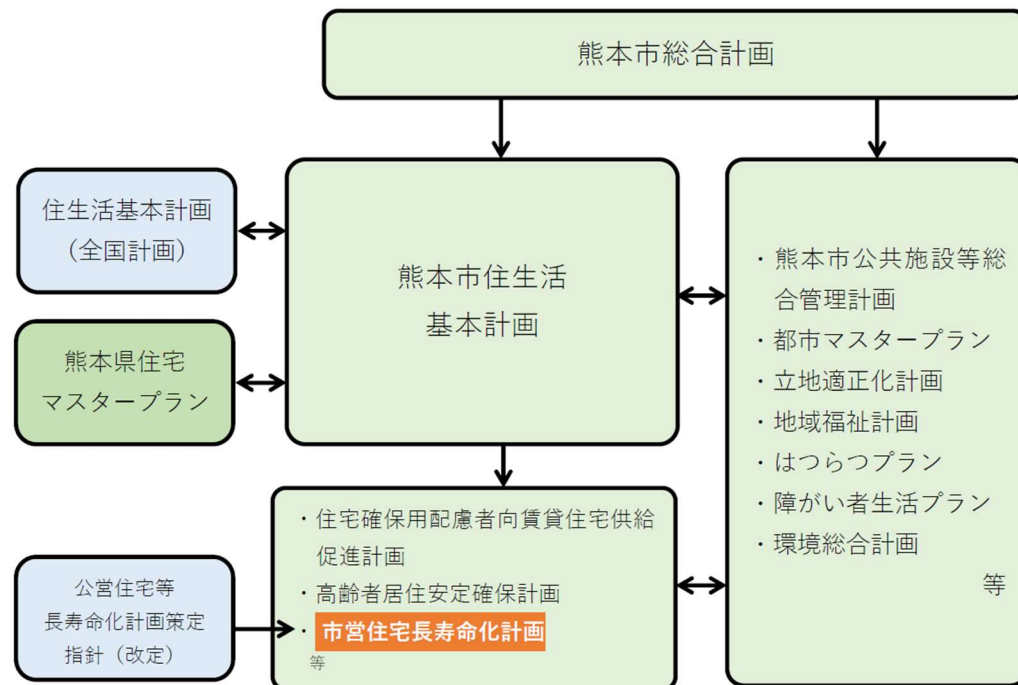
(3)計画期間

8年間

2024年度（令和6年度）～2031年度（令和13年度）
熊本市総合計画と同時期とする。

(2)計画の位置付け

「熊本市総合計画」及び「熊本市住生活基本計画」を踏まえた計画とする。
なお、公営住宅長寿命化策定指針(国土交通省)に則し改定する。



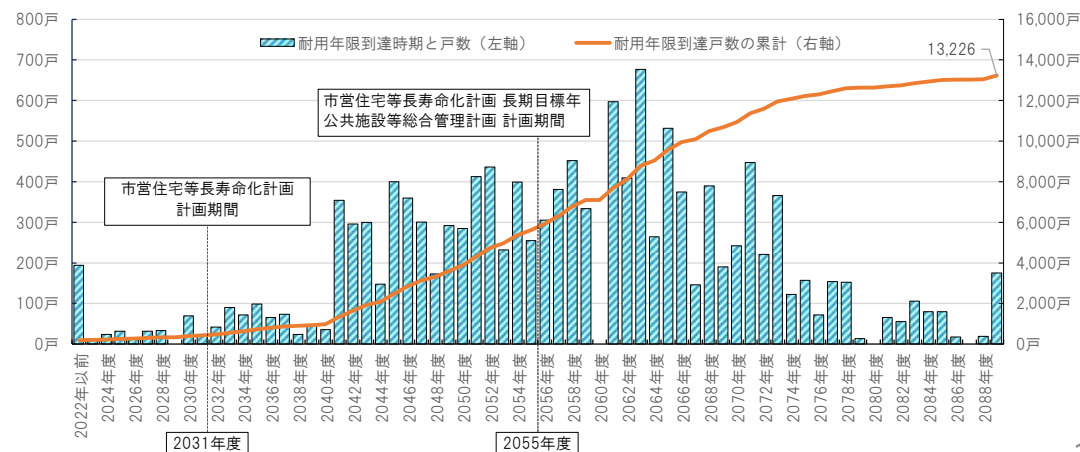
第2章 市営住宅の状況

【熊本市の人口・世帯数】

熊本市人口ビジョン（令和2（2022）年3月）では、人口は2020年の73.8万人をピークに、減少傾向に転じる見込みであり、また、世帯数は2023年で33万9千世帯であるが、2055年には、31万9千世帯と推計している。

【市営住宅】

- ・管理戸数 **133団地 13,226戸**（R5.4.1時点）
- ・60代以上の入居者率 51.3%
- ・入居世帯平均人数 1.83人/世帯（※単身世帯が最も多い）
- ・2040年頃から耐用年限に到達する団地が急増する。

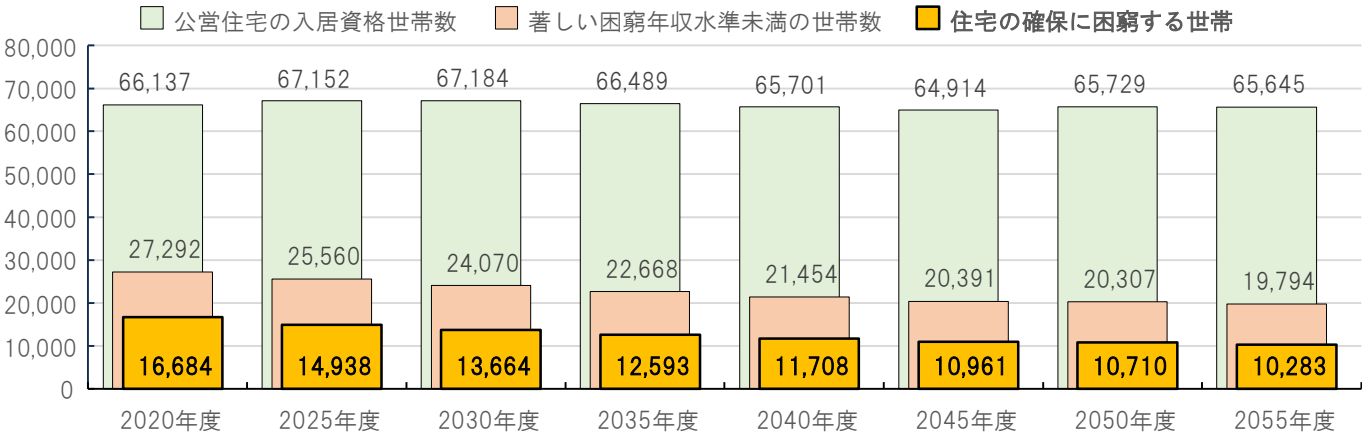


熊本市市営住宅長寿命化計画の改定（素案）－概要－

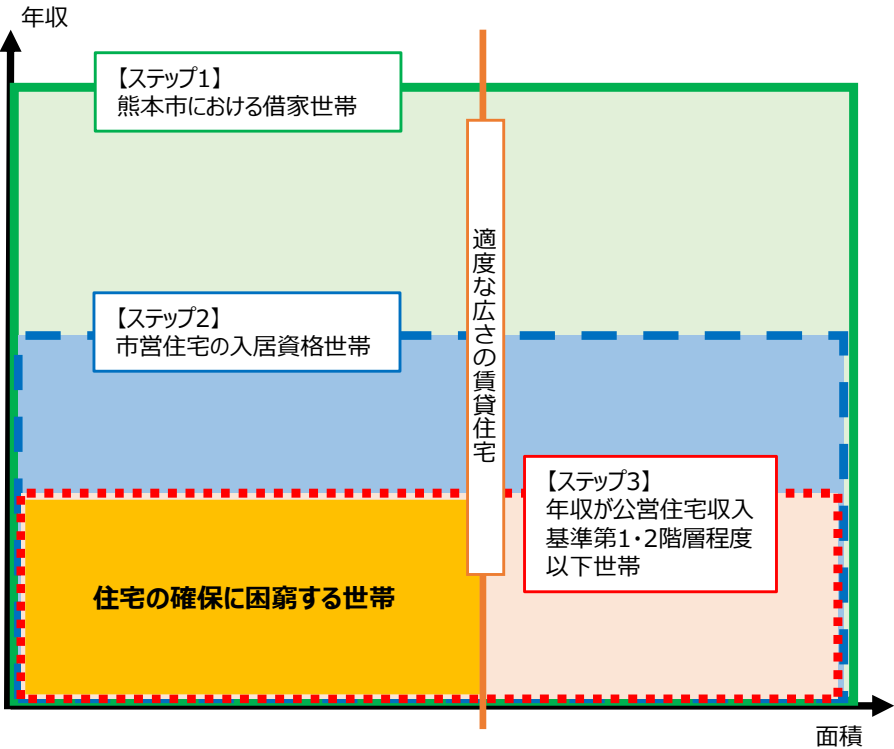
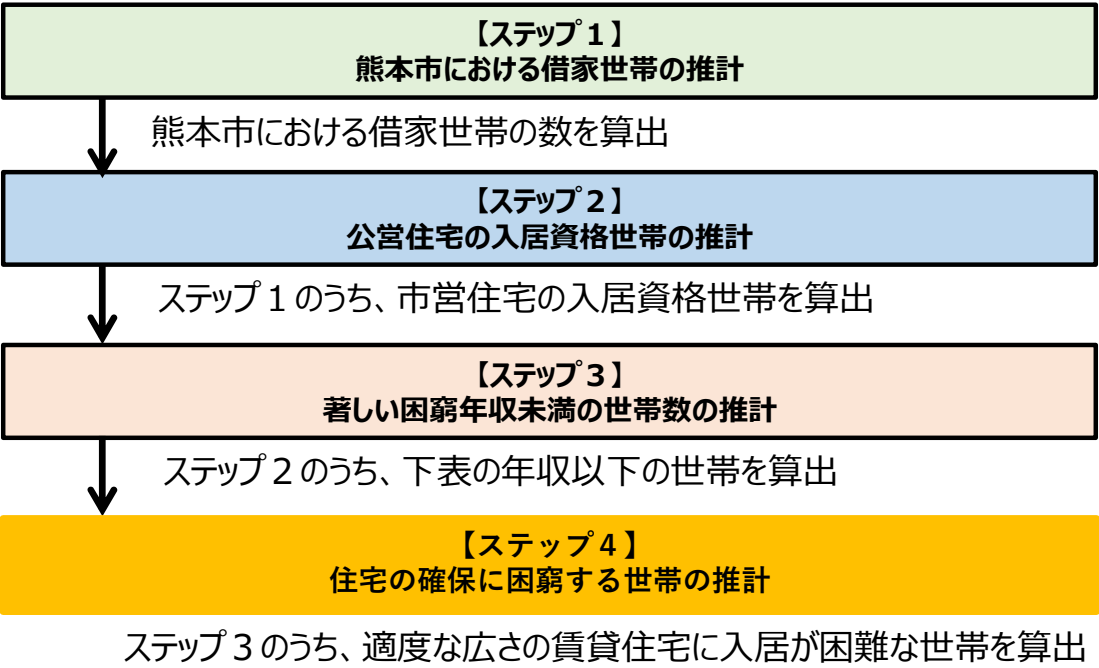
【市営住宅の需要の見通しに基づく将来ストックの推計】

市営住宅は、住宅セーフティネットの構成において、重要な役割を担っているが、全ての住宅確保要配慮者用の住まいを市営住宅のみで確保する訳ではない。

将来の「**住宅の確保に困窮する世帯**」数を推計し、市営住宅の需要に反映させる。



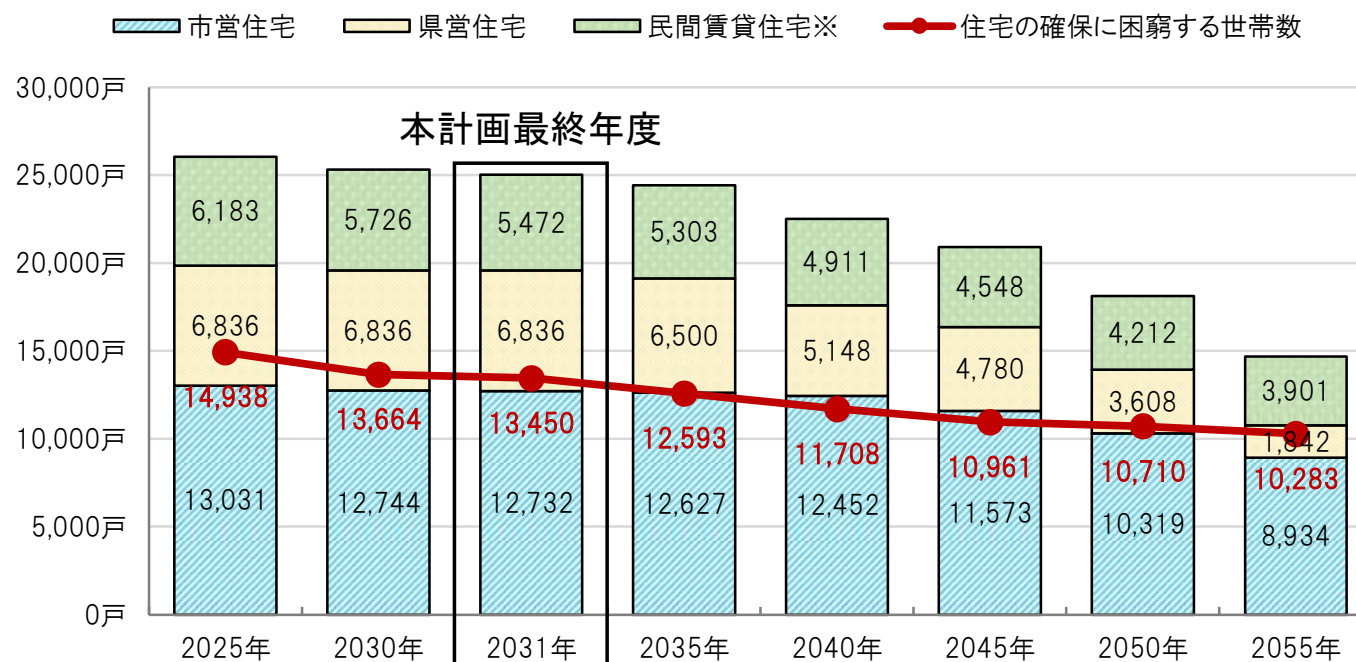
【住宅の確保に困窮する世帯の算出手順】



住宅の確保に 困窮する世帯		1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯
	年収（概算）	150～160万円	180～200万円	220～300万円	300～500万円	340～500万円	400～590万円
	適度な広さの賃貸住宅	40㎡	55㎡	75㎡	95㎡	115㎡	135㎡

【住宅の確保に困窮する世帯に対応する住宅】

「住宅の確保に困窮する世帯」に対応する住宅として、公営住宅、民間賃貸住宅の戸数を推計し、住宅の確保に困窮する世帯数と比較する。



- ◆ 市営住宅 後述、第4章の「事業手法の選定フロー」に基づき算出
- ◆ 県営住宅 熊本県住宅マスタープランのとおり、耐用年限まで有効に活用された後に用途廃止するとして仮定
- ◆ 民間賃貸住宅 民間賃貸住宅登録サイトに登録のある民間賃貸住宅のうち、新耐震基準以降 かつ 住宅扶助費相当の家賃を満たす住宅を抽出・推計

第3章 基本方針

【1. 市営住宅の適正管理戸数に関する方針】

・令和37年度（2055年度）までの「住宅の確保に困窮する世帯数」を踏まえて、市営住宅の将来の適正な管理戸数を設定したうえで、計画期間内の適正戸数を目指す。

【2. 既存市営住宅の状況把握・データ管理に関する方針】

・日常点検及び定期点検を確実に実施し、データ管理を行い、次回以降の点検、修繕に活用する。

【3. 改善事業の実施に関する方針】

・改善事業を実施し住宅性能の向上させ、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図る。

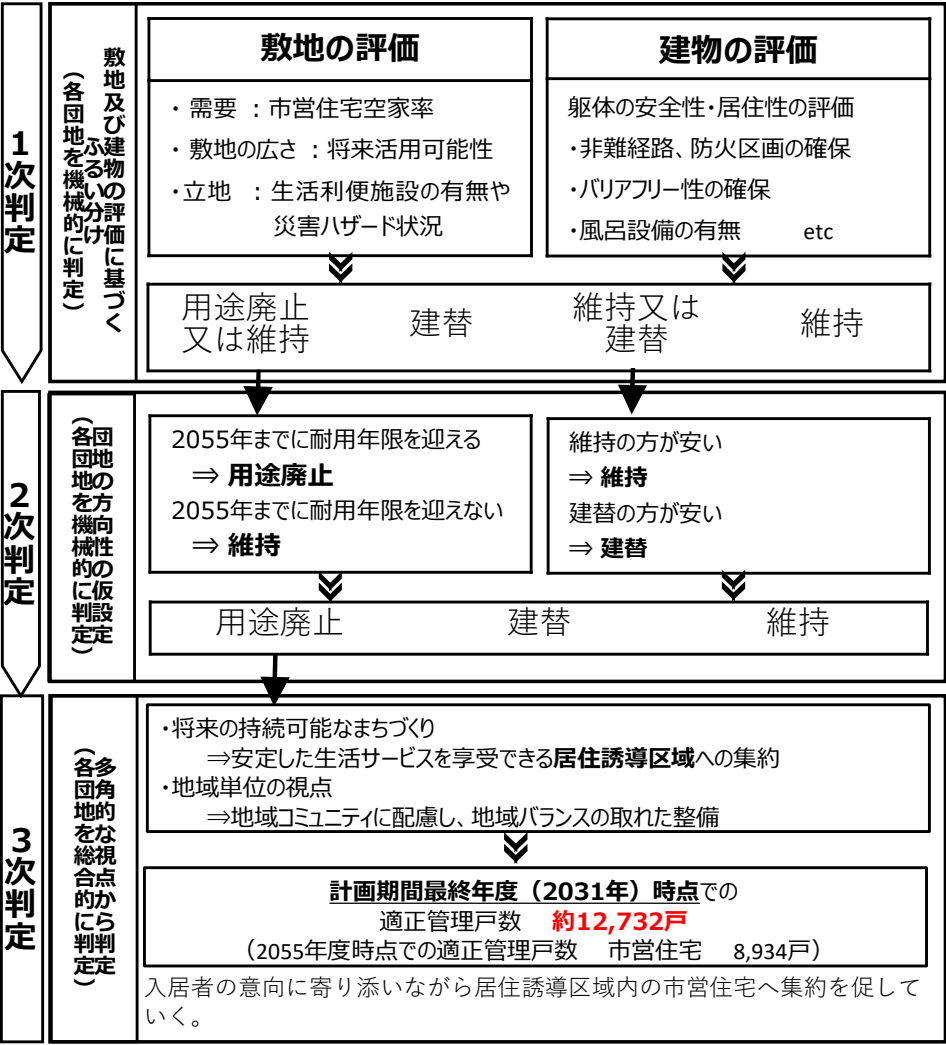
第4章 長寿命化の対象と事業手法の選定

【対象】

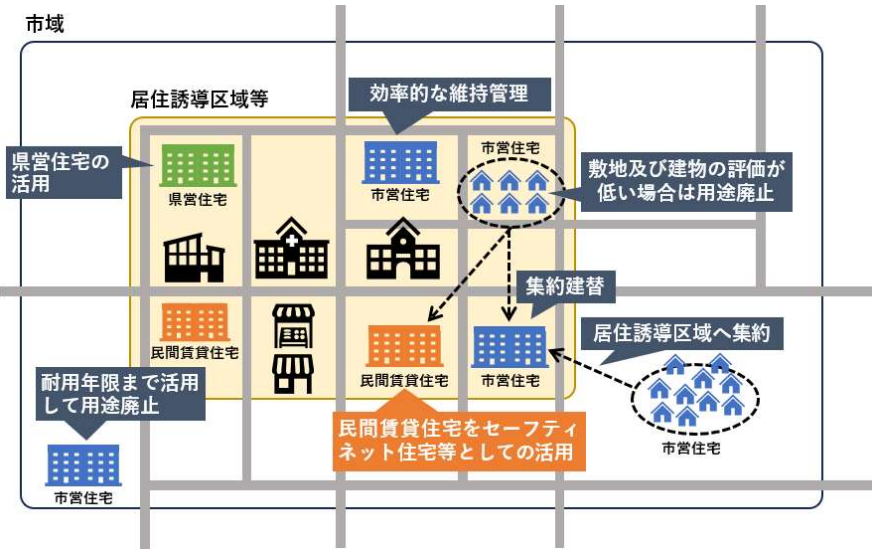
本市が所管する市営住宅及びこれらに併設する集会所等の共同施設。 **133団地 13,226戸** 令和5年4月1日時点

【事業手法の選定フロー】

公営住宅長寿命化計画策定指針に則し、1～3次判定を検討する。



【住宅の再配置イメージ】



【総合的判断】

市営住宅入居者の将来的な住生活の安定を図るため、今回の事業手法の選定により、市営住宅の管理戸数の適正化及び長寿命化を進める。

- ・各住宅の老朽化やバリアフリーの状況等を考慮し、概ね昭和60年以前に供給された市営住宅は、耐用年限までの活用を目標とした適切な維持管理を行う。
- ・中長期的には安定した生活サービスを楽しむ居住誘導区域への集約化を進めることとする。
- ・耐用年限に達し用途廃止を迎える市営住宅を含むエリアについては、地域コミュニティの維持を図るため、県営住宅との連携及び大規模団地等の検討並びに入居者への住み替え対応等を並行して**団地毎の個別計画**を作成し、そのなかで検討を進めていく。
- ・各団地の入居者には、決定した各事業手法について6章以降で示す実施方針に基づき推進していくことを適切に伝えるなどして十分に合意形成を図っていく。
- ・各事業を実施するにあたり、工事量と予算の収支バランスを確認するだけでなく、財政面でできる限り負担が生じないように工事量、事業量を平準化できるような事業スケジュールを検討することとする。
- ・今後の市営住宅管理戸数の適正化に係る事業の推進にあたっては、職員及び組織の体制強化についても併せて検討を進める。

熊本市市営住宅長寿命化計画の改定（素案）－概要－

第5章 点検の実施方針 （基本方針2 関連）

- ・法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。
- ・法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。
- ・定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

第6章 計画修繕の実施方針 （基本方針2 関連）

1. 耐用年限が短い住棟は、事後保全措置で対応
2. 事業間隔が近い場合は、実施時期を調整
3. 点結果等を基に、住棟毎の将来管理方針は適宜見直す
4. 安全性に関わる事業(防水、外壁、ライフライン改修等)は最優先
5. 各種事業を同時期にまとめ、入居者への影響を考慮
6. 修繕時期の分散化、予算の平準化を図る

第7章 改善事業の実施方針 （基本方針3 関連）

- 【居住性向上型】 風呂設備設置、電気容量の向上 等
- 【福祉対応型】 手すり設置、浴室改修 等
- 【安全性確保型】 外壁改修、エレベーター改修 等
- 【長寿命化型】 外壁・屋上防水改修、給水管の耐久性向上 等
- 【脱炭素社会対応型】 外灯LED化 等

第8章 建替事業の実施方針 （基本方針1 関連）

1. 建替は、居住誘導区域内的の災害ハザード区域以外における「**統合・集約建替**」を基本とする。
2. 地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入を検討する。
3. 従前入居者の需要、少子高齢化に対応した適正な管理戸数及び住戸の型別供給を行う。
4. PPP、PFI手法の積極的な導入検討を行う。
5. ZEHや高効率省エネ設備の導入等を行う。
6. 集約に伴う余剰地は、売却、まちづくりに活用するなど、有効な処分を検討する。

第9章 用途廃止の実施方針 （基本方針1 関連）

1. 原則、耐用年限の5年前より用途廃止を検討する。
2. 適切な時期に募集停止を開始し、政策空家、早期の用途廃止を想定する。
3. 入居者、地元自治会等には、早期に情報提供を行い、丁寧に対応する。
4. 入居者の意向等を踏まえた移転支援を行う。

第10章 長寿命化のための事業予定一覧

※国様式の一覧に付き、割愛致します。

第12章 資料編

※割愛致します。

第11章 ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出

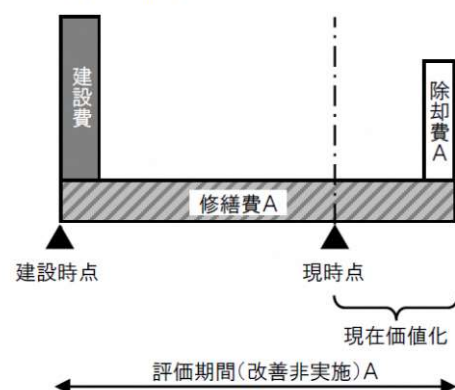
【LCC算出の基本的な考え方】

LCC = 建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費 〔単位：円/棟・年〕

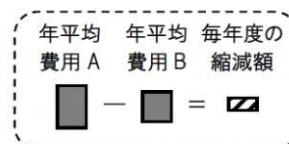
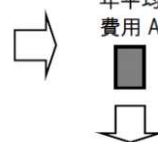
- 建設費：当該住棟の建設時点に投入した建設工事費
- 改善費：想定管理期間における改善工事費から修繕費相当額を控除した額
- 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額
- 除却費：管理期間後の除却工事費の見込み額

【LCCの縮減効果の算出の基本的な考え方】

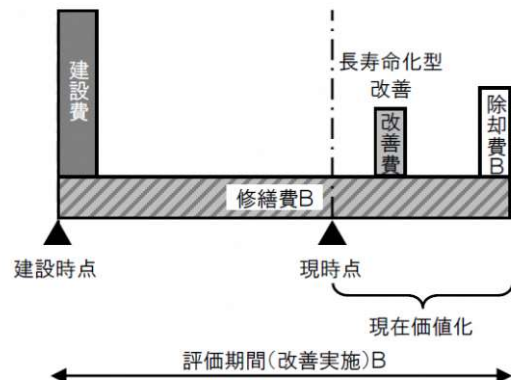
（改善を実施しない住棟）



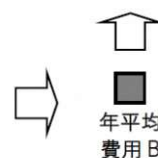
÷
(改善非実施)A
評価期間



（改善を実施する住棟）



÷
(改善実施)B
評価期間



【LCC算出結果】

建替事業のLCC算出結果

対象団地	戸数	管理期間	構造	住棟タイプ	LCC算出結果
高平団地	150戸	70年	耐火	中層片廊下型	約4,072万円/年

改善事業のLCC算出結果

長寿命化改善事業対象住棟のLCC縮減効果の算出結果は、全てプラスであり、縮減効果ありと判断する。
※結果一覧は割愛致します。

算出の条件設定

- ・LCC算定プログラム（国土交通省）により算出
- ・原則、管理期間は70年とし、長寿命化改善は、築後50年に1回実施
- ・既に築50年経過している住棟は、5年後に長寿命化改善を行うと仮定し、その後、10年管理するとして計算