

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
提出されたご意見とそれに対する本市の考え方

	項目	ご意見・ご提案等	本市の考え方	素案 ページ	対応内訳
1	第2章 市営住宅の状況	7行目脱字 「誘導居面積水準(※2)・・・」 → 「誘導居住・・・	脱字部分について、ご指摘のとおり修正します。	13	対応1（補足修正）
2	第2章 市営住宅の状況	「住宅の確保に困窮する世帯」の推計方法について イメージ図B「著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満である世帯数」とあるが、誘導居住面積水準の計算は新基準を採用しているのか。また、誘導居住面積水準未満には、高家賃負担率以上の世帯の割合が含まれ、かつ、広く捉えられているのか。Dも同じ	「住宅の確保に困窮する世帯」は国土交通省国土技術政策総合研究所の「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」最新版にて算定しました。 なお、熊本市では、「最低居住面積水準未満」ではなく、「誘導居住面積水準を満足しない世帯」を対象とすることで、より多くの世帯が対象となるようにしました。	13	対応3（説明・理解）
3	第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	居住性等評価の「バリアフリーかを判定」について 手すり、段差の判定のみで「バリアフリーかを判定」するのでしょうか。他の判定基準があるのでしょうか。手すり設置及び段差解消は標準仕様とし高齢者や障がい者のバリアフリー対応は1ランク上の仕様とすべきではないでしょうか。	エレベーターの有無、3点給湯の有無、住戸内の手すりの有無、住戸内の段差の有無、及びバリアフリー判定の5項目で「居住性等評価」を実施しました。 なお、バリアフリーかを判定については、手すり設置又は屋内の段差解消により判定を行っております。 また、第7章の改善事業の実施方針として「浴槽の高齢者対応」等の対応を行うこととしています。	23,32	対応3（説明・理解）
4	第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	⑤総合的判断の6行目「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」の「大規模団地等の検討」とは居住誘導区域内の中小の団地を大規模な団地に集約することでしょうか。 大規模団地の計画については敷地や配置・住戸タイプ福祉施設等との複合等慎重な検討が必要と思います。	大規模団地については、居住誘導区域の内外に関わらず、団地自体が一つの「まち」として役割を担っており、個別に判断いたします。 また、中小の団地を集約する際は、周辺環境などを含めた判断が必要と考えています。 なお、集約建替を行う場合においては、建物の間取りや配置計画に加え、福祉施設等のニーズを確認しながら計画を進めていきます。	30	対応3（説明・理解）
5	第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	⑤総合的判断の12行目「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」について 体制強化に加え「用途廃止や集約・建替えに伴う入居者の住替え相談等への対応として相談窓口の整備等を検討することや、入居者の高齢化や独居化に伴う見守り支援体制整備を検討することが必要（住み替え先の確保や様々な不安への対応として、住替え支援のため居住支援法人等の関係団体と連携した常設の相談窓口）	ご意見のとおり、入居者の個々の事情に応じたきめ細やかな対応が必要になると想定しています。そのためには、専門的な知見等が必要なことから、関係部署や団体などと連携を行っていきたいと考えています。 なお、組織体制や相談窓口の整備等については、今後検討いたします。	30	対応4（事業参考）
6	第6章 計画修繕の実施方針	築28年になる市営団地に住んでいますが、住んでいる部屋は個人の使用の仕方だと思われますが、棟の外壁とか屋上はどうする事もできず、随分汚れも付き、色も変わっています。回りの景観もありますが、建物が長く使えるよう、メンテナンスをお願いしたいと思います。	躯体、内外装、設備などの経年変化の状況は建物ごとで違うため、第6章の「計画修繕の実施方針」のとおり、点検の結果などを考慮しながら、適切な計画修繕を実施していきます。	31	対応2（既記載）
7	第6章 計画修繕の実施方針	今回の文書について団地は約7年目になりますが、55年に向けての意見と言うことですが、高齢者が多く31年後はどうなっているか想像が付きません。たぶん老朽化から建物の全体改善、設備等の修復、外まわりの手入れは必要不可欠だと思います。とりあえずメールにて意見申しあげておきますこととし、宜しくお願いします。	今回の計画において、管理戸数の適正化などは、2055年の中長期的な展望を考慮した方針となっています。 対して、具体的な事業手法の選定や実施方針は、計画期間8年を想定したものとなっています。 老朽化の対応などについては、これらの実施方針に基づき、適切に実施していきます。 なお、今後社会情勢の変化による適正戸数の変動が想定されますので、適宜、計画の見直しを行っていきます。	31	対応2（既記載）
8	第6章 計画修繕の実施方針	第6章 計画修繕の実施方針について 予防保全ありきではなく、劣化状況に差がある設備等については事後保全との比較検討したうえで実施方法を決定すべきと思います。	原則として市営住宅の修繕は、予防保全の観点より計画修繕にて実施しますが、市営住宅の状況の変化・点検結果等により、実施が効率的・効果的でない場合においては、事業手法の見直しを行う場合もあります。	31	対応2（既記載）
9	第6章 計画修繕の実施方針	花園団地は築30年を過ぎました。私は十数年前に入居させて頂いております。が、近年、大変気になることがあります。それは、全ての建物外壁の黒ズミです。また、外壁に沿って上部に届く排気管もボロボロにはがれています。建物内部は我々住民がメンテナンスに努力すれば済むことですが、残念ながら外側はプロの方々へおねがいするしかありません。 「外壁・屋上防水改修」にあと1点加えて「外壁のクリーニング」を早急にお願いします。「人は見た目が9割」…建物の外観もそれなりの爽やかさがが必要です。是非、予算に計上して早急に実行してください。	躯体、内外装、設備などの経年変化の状況は建物ごとで違うため、第6章の「計画修繕の実施方針」のとおり、点検の結果などを考慮しながら、適切な計画修繕を実施していきます。	31	対応2（既記載）
10	第6章 計画修繕の実施方針	(2) 福祉対応型について 住戸内のバリアフリー化は当然として、敷地を含めた団地全体のバリアフリー化が必要と思います（買物や散歩等日常活動の導線のバリアフリー化）（高齢者、障がい者だけでなく、子育て世帯や外国人等への対応）	市営住宅のバリアフリー化については、例示は住戸内を中心に記載していますが、団地全体で検討してまいります。	32	対応3（説明・理解）
11	第6章 計画修繕の実施方針	(3) 安全性確保型について ◆入居者の安全対策が必要 （窓やベランダ等からの落下防止、滑り防止による転倒対策、化学物質過敏症対策等） ◆災害への安全性の確保が必要 （避難経路、敷地周辺の崖、地域住民の避難建物として） （災害時の避難所、電源確保、水の確保等）	入居者の安全対策のうち、化学物質過敏症については、今後、どのような対策が有効か、検証してまいります。 市営住宅単体で避難所機能を充足することは困難ですが、考慮できる部分もあるかと思いますので、今後の検討してまいります。	32	対応4（事業参考）

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
提出されたご意見とそれに対する本市の考え方

	項目	ご意見・ご提案等	本市の考え方	素案 ページ	対応内訳
12	第6章 計画修繕の実施方針	(5) 脱炭素社会対応型 EV充電設備等将来を見越した対応が必要と思います。	電気自動車の充電設備については、設置数、共益費・電気代負担方法、電気容量など検討課題が多く、現在のところ想定していません。	32	対応 4（事業参考）
13	第8章 集約・建替事業の実施方針	第8章 集約・建替事業の実施方針 2行目「躯体や設備の老朽化・陳腐化が進行」について 「設備の老朽化の進行や機能更新が必要な」の表現の方が良いと思います。	「陳腐化」との表現を見直し、「機能低下」に修正します。	33	対応 1（補足修正）
14	第8章 集約・建替事業の実施方針	以前、民間のアパートに入居していましたが、孤独死を考えた際に保証人に迷惑をかけるので熊本市に転居した時、たまたま2階に入居できたので現在にいたっています。 やはり、今の住宅は高齢者が多く高ソウ階の人は毎日が大変だと思います。もし改築されるならエレベータが必要だと思います。	集約建替時に3階建以上の棟には、エレベータを設置します。	33	対応 3（説明・理解）
15	第8章 集約・建替事業の実施方針	第8章 集約・建替事業の実施方針①～⑦に加え 「ICTを活用した独居入居者の見守り対策等を講じることを原則とする」等の表現を追加すべきと思います。（社人研の予測では2050年には単独世帯が44.3%になるとされており、孤独死対策の観点からもICTを活用した見守りの必要性が高まる）	今後の、市営住宅入居者への居住支援方針検討の際に、いただいたご意見を参考にさせていただきます。	33	対応 3（説明・理解）
16	第9章 用途廃止の実施方針	私と娘は無職で、私の国民年金と娘の障がい年金で生活しています。私と娘は病気で、私は統合失調症で、娘は、双極性感性障害です。車も持っておらず、今の団地から病院、スーパー、銀行、郵便局など歩いて行っています。今の団地が何年か後にたとえば取り壊しになると困ります。私たちには保証人がいないので引っ越しが出来ません。	入居者の安全確保や居住環境を考慮した場合、老朽化、機能低下した住宅が用途廃止となることには、ご理解をお願いします。 転居をお願いする際には、「保証人がいない」など入居者の状況や意向を踏まえた他の市営住宅等への住み替え支援や、移転料の支払い等により適切に対応していきます。	34	対応 3（説明・理解）
17	第9章 用途廃止の実施方針	第9章 用途廃止の実施方針2行目「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」の「大規模団地等の検討」とは居住誘導区域内の中小の団地を大規模な団地に集約するというのでしょうか。 大規模団地の計画については敷地や配置・住戸タイプ福祉施設等との複合等慎重な検討が必要と思います。	大規模団地については、居住誘導区域の内外に関わらず、団地自体が一つの「まち」として役割を担っており、個別に判断いたします。 また、中小の団地を集約する際は、周辺環境などを含めた判断が必要と考えています。 なお、集約建替を行う場合においては、建物の間取りや配置計画に加え、福祉施設等のニーズを確認しながら計画を進めていきます。	34	対応 3（説明・理解）
18	第9章 用途廃止の実施方針	第9章 用途廃止の実施方針①～⑥に加え 市営住宅入居者は住宅確保要配慮者、特に高齢者が多く、用途廃止による住み替え先の確保や様々な不安への対応として、住替え支援のための相談窓口を設置する（居住支援法人等の関係団体と連携した常設の相談窓口）	ご意見のとおり、入居者の個々の事情に応じたきめ細やかな対応が必要になると想定しています。そのためには、専門的な知見等が必要なことから、関係部署や団体などと連携を行っていきたいと考えています。 なお、組織体制や相談窓口の整備等については、今後検討いたします。	34	対応 3（説明・理解）
19	第9章 用途廃止の実施方針	生活困窮の為、他地域への居住が難しく、他地域への居住が決定した時、支援して頂けるのでしょうか。	用途廃止となる市営住宅にあっては、入居者の状況や意向を踏まえた他の市営住宅等への住み替え支援や、移転料の支払い等により適切に支援していきます。	34	対応 2（既記載）
20	その他	・トイレの水が止まらない時があるので常に止まるようにしてほしいです。 ・お風呂は高いので今腰の治療（圧迫骨折）中で低いのかえてほしいです。 ・お風呂場の窓の取っ手が2016年台風の時外れ電話して写真とっていかれましたが待ってもそのままで窓は開けも閉めもできないのでしてほしいです。 ・水道の蛇口が固いのでよくしまりませんので上に上げ下げする蛇口に替えてほしいです。	浴室取り替えは、計画的に実施していますが、要望が多いため、身体的に入浴が困難な入居者に対しては優先設置(抽選)するなど対応をさせていただいています その他、設備の不具合については、市営住宅管理センターにて対応させて頂きます。	-	対応 3（説明・理解）
21	その他	(1)居住性向上型 ・1Fの車椅子生活に対応した3DKに要介護の母と2人で住んでいるが家事全般自立している息子の私がやっている所以他の世帯同様ベランダには物干し金具を頭上に取り付けて欲しい。キッチンの流し台の下の収納も取り付けて欲しい。部屋を仕切る引き戸が重いし、レールの所に付いているゴムがしょっちゅう外れて困る。 (2)安全性確保型 ・この団地は高齢者専用住宅という括りになっている様ですが常時住んでいる19世帯20人。内60才以上が14人で毎年交代する事になっている管理人はどうするのか？やれない（どんな理由があろうと）では困るという問題がある。また、居住者が少ない為、どこからでも入ってこれて日中だれもいない状態があり防犯上不安。郵便受けは昔ながらのもので、すき間から郵便物の宛名が見える。個人情報保護の観点から基だ問題だと感じています。	現在お住いの住戸は、車いす利用者の方が利用しやすく、また、自立して生活できる仕様となっております。ご理解ください。 また、市営住宅は住宅確保が困難な方への住宅供給を目的にしているため、民間の賃貸住宅に比べ、比較的高齢者の方が入居しやすく、全体的に高齢者の方が多く住まれている傾向にあります。 管理人については、任期も含めて、原則、入居者間で選定して頂いていますが、難航する場合は、市より選定手法等についてアドバイスをする場合があります。市営住宅課までご相談ください。 施設、設備については、今後の計画修繕や集約建替時に検討いたします。	-	対応 3（説明・理解）