

第3章 本計画に関する基本方針

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。

なお、「熊本市公共施設等総合管理計画」に基づき、令和 37 年度（2055 年度）までに管理戸数を 2 割以上削減した管理戸数を設定する。

また、市営住宅の適正配置を実現するためには、安定的な居住先の確保が必要なことから、既存住宅の空室修繕や集約建替など、住環境向上をはじめとした効果的な取り組みについて事業化の検討を行う。

2. 既存市営住宅の状況把握・データ管理に関する方針

既存市営住宅の状況を適切に把握するために日常点検及び定期点検（建築基準法に基づく法定点検対象及び対象外である住棟も含む）を確実に実施すると共に、修繕、改善の内容も含め、データベースに記録する。

点検については「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、日常点検の実施に努める。

また、点検・修繕等の記録を、次回に活用する。

3. 改善事業の実施に関する方針

安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業を実施し、住宅性能の向上を図る。

また、効果的なマネジメントを行う観点から、改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図る。

第7章 改善事業の実施方針

長期活用する市営住宅ストックについては、居住性の向上、安全性の確保、躯体の長寿命化等、脱炭素化を考慮し、適宜改善事業を実施する。(次ページのメニューを参考)

特に、入居者の安全に関わる安全性確保型と住宅の寿命に関わる長寿命化改善を優先する。

なお、市営住宅の状況の変化等により、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る。

改善：従前よりも機能等が向上される改修工事のこと。

(1) 居住性向上型

引き続き活用するストックについて、住戸・設備の機能向上を行い、居住性の向上を図る。

空室については、劣化、破損した部位を修繕し、次の居住者が安心して住める居住環境を提供する。

【実施内容例】 風呂設備設置、電気容量の向上

(2) 福祉対応型

引き続き活用するストックについて、高齢者が安全・安心に居住できるよう、住戸内のバリアフリー化を図る。

【実施内容例】 住戸内部の手摺設置・段差解消、浴槽の高齢者対応

(3) 安全性確保型

外壁の落下防止、EV の改修を図り、安全安心な住環境の確保を図る。

【実施内容例】 外壁改修（落下防止）、EV 改修

(4) 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟について、耐久性の向上や躯体への影響低減等の観点から、予防保全的な改修を行う。

【実施内容例】 外壁、屋上改修、給排水管の耐久性向上



(5) 脱炭素社会対応型

脱炭素社会に向け、公営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行う。

【実施内容例】 外灯 LED 化

第9章 用途廃止の実施方針

事業手法の検討から「用途廃止」に分類した市営住宅については、以下の方針を原則として、団地毎の個別計画を作成し、そのなかで地域コミュニティの維持や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、譲渡等を検討していく。

なお、市営住宅の状況の変化等により、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る。

- ① 原則、耐用年限の 5 年前より用途廃止を検討する。すでに耐用年限を経過している場合は、入居者の状況を踏まえ、適切な時期に用途廃止する。
- ② 本計画で整理した 2055（令和 37）年度までの事業手法を踏まえ、用途廃止を予定する市営住宅については、適切な時期に募集停止を行い、政策空家または早期の用途廃止を想定しておく。また、政策空家による入居者の共益費の増額による、入居者の負担が発生しないよう財政支援も想定しておく。
- ③ 円滑な事業実施のため、入居者はもとより地元自治会等に対して早期に情報提供のうえ、福祉部門と連携を図りながら丁寧に対応する。
- ④ 用途廃止となる市営住宅にあっては、入居者の意向、**団地毎の特徴、周辺地域の状況**等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、**その他の事業手法についても適宜検討**する。
- ⑤ 入居者の状況及び地域の状況により、他の市営住宅等への住み替えが困難な場合は、他の事業との調整を図り、実施時期を変更も考慮する。
- ⑥ 用途廃止後の跡地については、売却またはまちづくりに活用するなど、有効活用を検討する。

[用途廃止対象団地] 集約される側の団地も記載している。

団地名	管理戸数	耐用年限経過年	団地名	管理戸数	耐用年限経過年
田 底	3	1983	国 町	17	2022～2023
宮 内	1	1985	藤 坂	20	2022
塚 原 II	1	1986	塚 原	16	2025
西 宮 原 A	8	2011	舞 尾	8	2025
西 宮 原 B	4	2014	萱 木 公 営	6	2025
西 宮 原 C	4	2015	本 町	2	2025
下 宮 地	1	2015	田 原	11	2026～2027
西 宮 原 D	4	2016	菅 原	90	2027～2031
西 宮 原 E	6	2016	花 園	10	2028
荻 迫	6	2018	黒 髪	36	2030
鐙 田	50	2019～2024	新 町	24	2038
迫 の 下	14	2019～2020	大 窪	150	2051
			合 計	492	—

※建物の構造部分に影響がある場合においては、入居者の安全面を考慮し前倒しする場合もある。

上記対象団地以外の市営住宅についても耐用年限が近い場合は、入居者の移転に係る負担等の影響を考慮し、前倒しで検討する場合もある。