

第4章

県営住宅の役割と公営住宅の供給

本章では、県営住宅がこれまでに果たしてきた役割、入居者の現状、既存ストックの現状等を検証し、近年の県営住宅を取り巻く状況を踏まえた上で、本県における県営住宅の今後のあり方について記載します。

1. 県営住宅が果たしてきた役割と現状 66
2. 県営住宅を取り巻く状況 74
3. 県営住宅の今後のあり方 76
4. 公営住宅の供給の目標量 79

(1) 県営住宅が果たしてきた役割（時代背景別）

県営住宅は、収入が相対的に低く、自力では居住水準の向上が困難な世帯で、現に住宅に困窮する者を対象に供給することを基本に、戦後から施策展開してきたものです。これまで、経済社会情勢の変化を踏まえつつ、時代の要請に応じて制度拡充や整備方針の見直しを重ね、県民の生活の安定と福祉の増進を図る役割を担ってきました。その果たしてきた役割を時代背景別に総括すると以下のとおりです。

① 昭和 25 年頃(1950)～昭和 40 年頃(1965) 戦後における住宅の確保

終戦直後の住宅数の不足と、劣悪な住環境改善のための受け皿として建設してきました。

② 昭和 40 年頃(1965)～昭和 55 年頃(1980) 高度成長期における住宅の確保

高度成長期の熊本都市圏への人口流入急増(広域需要)へ対応するため、主に核家族の子育て勤労者世帯を想定した標準タイプの供給方式により、大量の県営住宅を建設してきました。

③ 昭和 55 年頃(1980)～平成 10 年頃(1998) 「量」から「質」への転換

住宅総数が総世帯数を上回る状況となり、公営住宅の整備目標を「量的供給」から「質的向上」へ転換し、規模・設備水準の向上を図ってきました。また、高齢化社会に対応するため、高齢者等の単身入居が可能となる制度改正を行い、バリアフリー配慮のモデル導入、既存ストック対策(建替・改善)を本格的に開始し、平成 2 年には高齢化社会に対応した「シルバーハウジングプロジェクト」に取り組みました。

また、昭和 58 年(1983 年)から「くまもと型 HOPE 計画」で地域に根差した住まいづくりを展開し、昭和 63 年(1988 年)から、「くまもとアートポリスプロジェクト」として、質の高い県営住宅の整備に取り組みました。

④ 平成10年頃(1998)～平成20年頃(2008) 福祉・セーフティネット機能の強化

平成8年度(1996年度)の公営住宅法の改正を受け、平成10年度(1998年度)から生活保護世帯、高齢者世帯、障がい者世帯等への入居優遇策を実施し、また、第一種、第二種の公営住宅の種別を廃止するとともに、近傍の民間同種賃貸住宅の家賃を上限とする応能応益型の家賃方式に変更しました。

平成15年(2003年)から、福祉施策との連携を強化し、福祉施設の併設やグループホーム等を展開し、ユニバーサルデザインを標準とした整備を行ってきました。

⑤ 平成20年頃(2008)～現在 地域主権・地域自主性の強化

平成18年(2006年)には、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来の国民の「豊かな住生活」を実現するため、「住生活基本法」が制定され、国、地方公共団体、住宅関連事業者など関係者それぞれの責務が定められました。

平成23年(2011年)に「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」が施行され、高齢者や障がい者等の特に居住の安定を図る必要がある世帯への措置や入居者の収入基準を地方公共団体が条例で定めることとなりました。



※高齢者、障がい者等、特に居住の安定を図る必要がある世帯

図4-1 公営住宅の収入分位のカバー率の変遷(収入基準の上限の推移)

1. 県営住宅が果たしてきた役割と現状

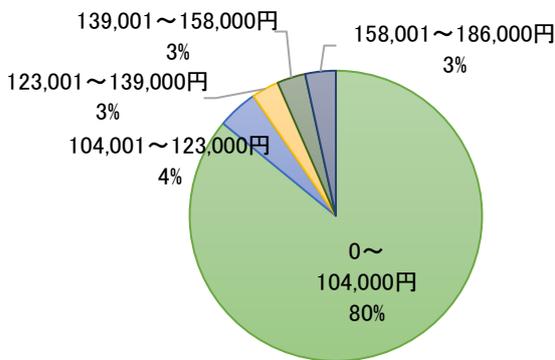
(2) 入居者の現状

①入居期間が長期化し、低い収入分位の世帯が増加

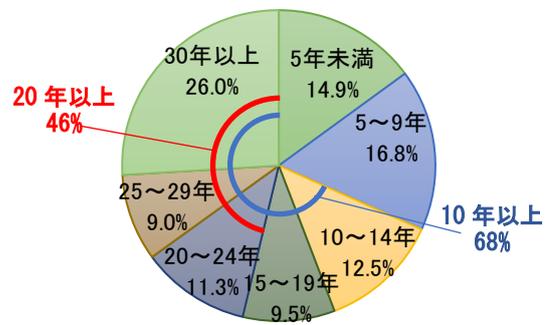
近年の厳しい経済情勢の影響もあり、県営住宅の現在の入居者は、最も低い収入分位（政令月収 104,000 円以下）の世帯が全体の約 80%を占めています。

また、入居期間は、10 年以上の入居者が全体の約 68%、なかでも 20 年以上の入居者が約 46%を占めており、入居期間の長期化が進んでいます。

これらの状況から、県営住宅の役割の位置づけが以前のような「住み替えステップの一時的住まい」から「長期的な定住の住まい」にシフトしていることがうかがえます。



資料：熊本県住宅課調べ
図 4-2 県営住宅入居者の政令月収別状況



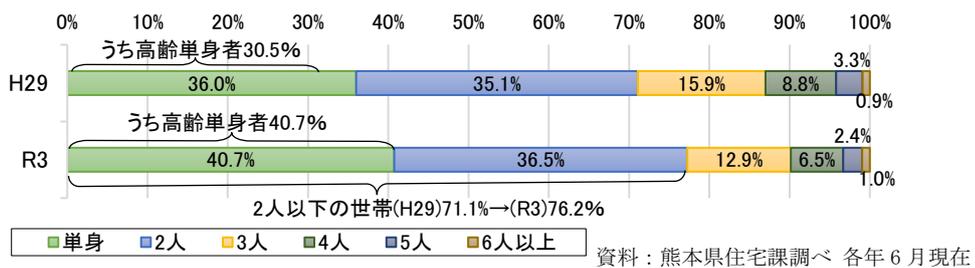
資料：熊本県住宅課調べ
4-3 県営住宅入居者の入居期間状況

②高齢化の進展

県営住宅の入居者の高齢化（高齢化率 43.1% [R3. 3. 31 時点]）は、県全体（高齢化率 31.6% [R2. 10. 1 時点]）に比べて進展しています。高齢者世帯の増加に伴い入居期間が長期化し、若年世帯の入居機会が相対的に低下することによって、入居者の年齢構成に偏りが生じています。その結果、団地の活力やコミュニティ機能が低下し、防犯性の低下、入居者による共有施設の管理や自治活動への影響も懸念されます。

③単身・2人世帯の割合が増加

いわゆるファミリー世帯（3人以上の世帯）が減少し、高齢者のみの世帯やひとり親世帯等の特に居住の安定を図る必要のある世帯に加え、単身者の新規申込みが増加しており、入居者の 76.2%が2人以下の世帯となっています。



資料：熊本県住宅課調べ 各年 6 月現在
図 4-4 県営住宅入居者の世帯構成

(3) 多様な入居需要への対応状況（セーフティネット機能の充実）

社会情勢の変化により、多様化する住宅困窮者に対応するため、現在、ひとり親世帯、多子世帯、子育て世帯、DV被害者、犯罪被害者世帯等を対象として、入居時の抽選において倍率優遇措置を実施しています。また、高齢者や障がい者、生活保護対象者等については、単身での入居も可能としており、さらに、高齢者、障がい者等の特に居住の安定を図る必要がある世帯については、入居収入基準を緩和しています。

このように、県営住宅は、住宅困窮者や要配慮者に対する住宅のセーフティネットとしての機能を果たしています。

| 世帯の種類 | 応募世帯数 | 割合(%) |
|----------|--------|---------|
| 倍率優先世帯 | 598 世帯 | 75.4 % |
| 心身障がい者世帯 | 152 世帯 | 19.2 % |
| 高齢者単身世帯 | 246 世帯 | 31.0 % |
| 高齢者世帯 | 61 世帯 | 7.7 % |
| ひとり親世帯 | 65 世帯 | 8.2 % |
| 多子世帯 | 4 世帯 | 0.5 % |
| 子育て世帯 | 69 世帯 | 8.7 % |
| DV被害者世帯 | 1 世帯 | 0.1 % |
| 犯罪被害者世帯 | 0 世帯 | 0.0 % |
| 一般世帯 | 195 世帯 | 24.6 % |
| 合 計 | 793 世帯 | 100.0 % |

資料：熊本県住宅課調べ R2 年度

図 4-5 県営住宅の応募者の属性

| 世帯属性 | 世帯数 | 割合 (%) |
|----------------|--------|--------|
| 心身障害者世帯 | 991 世帯 | 14.1 % |
| 生活保護法被保護世帯 | 856 世帯 | 12.2 % |
| ハンセン病療養所入所者等世帯 | 1 世帯 | 0.01 % |

※総入居世帯数=7,018 世帯

資料：熊本県住宅課調べ（改良住宅は除く）R3.3月現在

図 4-6 県営住宅の入居者（特に配慮を要する者）

1. 県営住宅が果たしてきた役割と現状

(4) 入居の状況

1) 入居倍率の現状

入居倍率は、平成 20 年度 (2008 年度) 前期募集時の 8.85 倍をピークとして、近年は若干の低下傾向も見られるものの、平均 5 倍程度で推移しています。

年間の入居世帯数は約 150 世帯 (ストック全体における回転率 (どの程度の頻度で退居が発生しているのかを表す指標) = 約 1.7%) と低い水準で推移しており、その理由としては、セーフティネットとしての機能を果たしているために、入居期間が長期化していることが挙げられます。

2) 空室の状況

県営住宅では、平成 28 年 (2016 年) 4 月の熊本地震の被災者受け入れのため、募集停止を行った時期を境に空室が大幅に増加しています。

空室のある団地には偏りが見られ、エレベータの設置されていない棟の高層階や築年数が経過している団地において特に、入居希望者も少なくなっており、空室率が高くなっています。

入居者数の減少により各団地自治会の共益費収入も減少しており、共有施設の維持・管理や自治会の運営に支障をきたす事例が生じてきています。

| 年度 | | 管理戸数 | 応募世帯数 A | 入居世帯数 B (補充空き家) | 入居倍率 A/B |
|--------|----|---------|------------|-----------------------|-------------|
| 平成20年度 | 前期 | 8,423 戸 | 1,106 世帯 | 125 世帯 | 8.85 倍 |
| | 後期 | | 1,027 世帯 | 162 世帯 | 6.34 倍 |
| ↓ | | | | | |
| 平成28年度 | 前期 | 8,528 戸 | - | - | - |
| | 後期 | | 384 世帯 | 154 世帯 | 2.49 倍 |
| 平成29年度 | 前期 | 8,528 戸 | 538 世帯 | 110 世帯 | 4.89 倍 |
| | 後期 | | 447 世帯 | 99 世帯 | 4.52 倍 |
| 平成30年度 | 前期 | 8,528 戸 | 516 世帯 | 88 世帯 | 5.86 倍 |
| | 後期 | | 460 世帯 | 56 世帯 | 8.21 倍 |
| 平成31年度 | 前期 | 8,524 戸 | 457 世帯 | 85 世帯 | 5.38 倍 |
| | 後期 | | 501 世帯 | 140 世帯 | 3.58 倍 |
| 令和2年度 | 前期 | 8,524 戸 | 421 世帯 | 74 世帯 | 5.69 倍 |
| | 後期 | | 373 世帯 | 81 世帯 | 4.60 倍 |

資料：熊本県住宅課調べ (改良住宅は除く)

図 4-7 県営住宅における入居倍率の推移

(5) 県営住宅のストックの現状

1) 立地の状況

県営住宅の総管理戸数の約80%が熊本市に立地しています。これは、前述のとおり、高度成長期の熊本都市圏への人口流入急増(広域需要)に対応するため、熊本市を中心に県営住宅を供給してきたことに起因します。

| 立地位置 | 団地数 | 団地数 | 棟数 | 戸数 | 戸数割合(%) |
|-------|--------|-----|-----|-------|---------|
| 熊本都市圏 | 熊本市 | 37 | 278 | 6,836 | 80.2% |
| | うち改良住宅 | (5) | (7) | (264) | |
| | 合志市 | 1 | 8 | 130 | 1.5% |
| | 菊陽町 | 1 | 49 | 1,298 | 15.2% |
| 上記以外 | 荒尾市 | 1 | 6 | 132 | 1.5% |
| | 宇土市 | 1 | 18 | 78 | 0.9% |
| | 水俣市 | 1 | 4 | 50 | 0.6% |
| 合計 | | 42 | 363 | 8,524 | 100.0% |

資料：熊本県住宅課調べ

図4-8 県営住宅（改良住宅含む）が立地する市町村と戸数

2) 災害リスクの状況

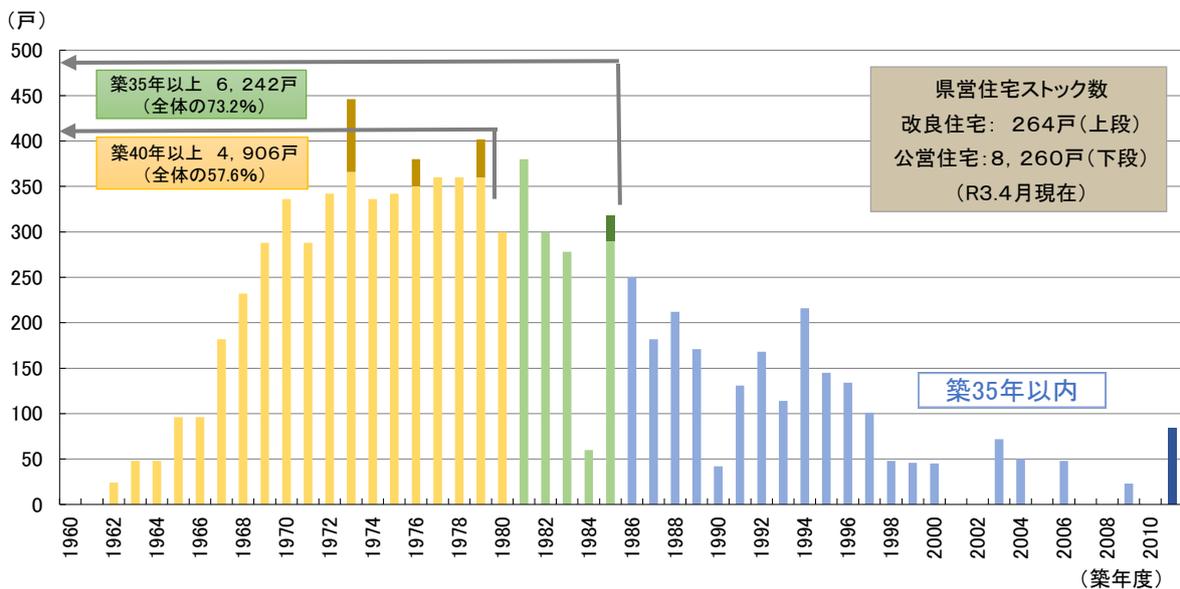
昨今、大雨等の自然災害が頻発していますが、土砂災害警戒区域内に立地している県営住宅はありません。しかし、河川の氾濫浸水想定区域内に立地している県営住宅は16団地3,154戸あり、県営住宅全体戸数に占める割合は37.0%と比較的高くなっています。

1. 県営住宅が果たしてきた役割と現状

3) ストックの状況

令和3年（2021年）3月末時点の県営住宅の管理戸数（改良住宅を含む）は8,524戸であり、そのうち、築後35年（法定建替要件年数）を経過したストックが73.2%を占め、特に高度成長期に整備したストックが一斉に老朽化を迎えています。（そのほとんどが耐火構造の中高層住宅）

一方、令和3年（2021年）3月末時点の県営住宅のユニバーサルデザイン対応住戸数は2,416戸であり、県営住宅全体（耐用年数まで20年未満の団地を除く。）に占める割合は32.5%に過ぎない状況です。



資料：熊本県住宅課調べ

図 4-9 県営住宅（公営住宅、改良住宅）ストックの状況



資料：熊本県住宅課調べ

図 4-10 県営住宅のユニバーサルデザイン対応戸数

(6) 熊本地震及び令和2年7月豪雨での対応状況

県営住宅は耐震性能を有していたため、平成28年熊本地震では倒壊といったような大きな被害はありませんでしたが、熊本市内では震度6強の大きな揺れに加え、度重なる余震を受けたことから、一部の住棟にコンクリートのひび割れ被害や建具の損傷などが見られました。

また、給水設備の漏水被害やエレベータの停止といった設備関連の被害の他、敷地内舗装の亀裂などの宅地関連の被害もありました。

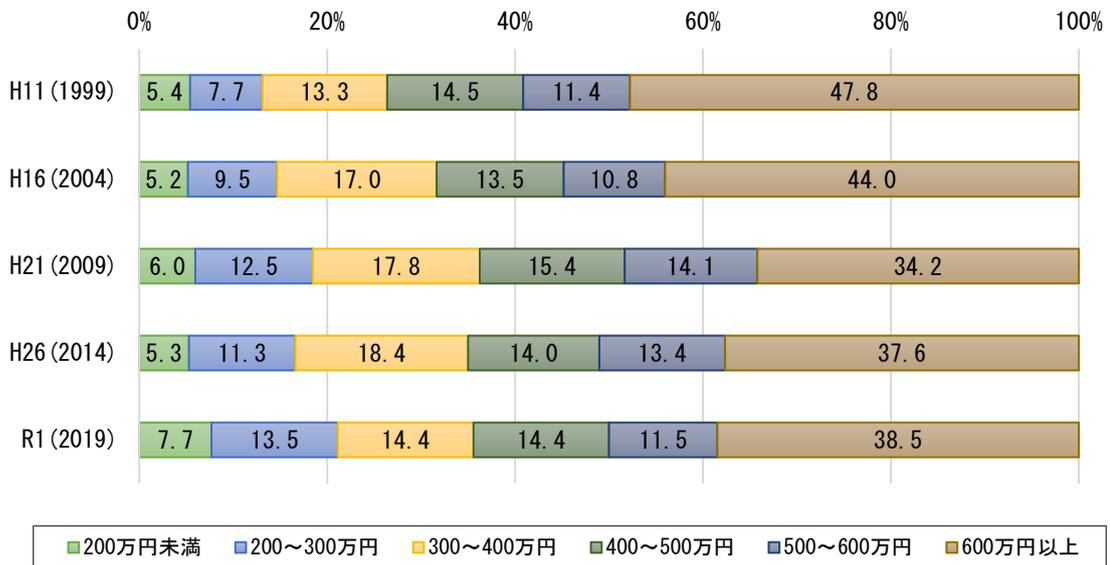
一方で、被害の見られなかった団地では、発災直後から、住宅に半壊以上の被害を受けて住宅を失った被災者を対象に、79世帯234人を応急的に受け入れました。

また、令和2年7月豪雨の際にも、住宅が被災し居住できなくなった被災者を対象に、県営住宅を一時的な居住の場として提供しました。

(1) 将来の入居需要

①低額所得者の増加（短期的な視点）

近年の厳しい経済情勢により、県内の低額所得者の割合が増加しています。これに伴い、県内の公営住宅の入居需要は短期的な見通しとして、引き続き高い水準で推移することが予想されます。そこで、県内の公営住宅総戸数の約2割を構成する県営住宅については、県内の入居需要を適切に見据えながら、一定のストック数を確保しつつ、真に住宅に困窮する世帯に対して、効率的かつ公平に住宅を提供していくことが求められます。

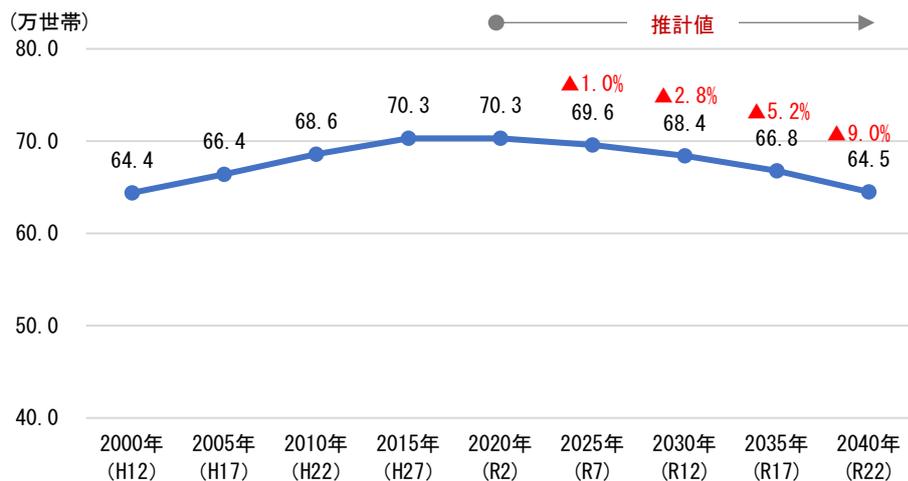


資料：全国家計構造調査（総務省）

図 4-11 1世帯（2人以上世帯）当たり年間収入（熊本県）

②将来世帯数の減少（長期的な視点）

少子化の進展等を受けて、県内の総世帯数は、今後10年で2.7%、20年で8.3%が減少すると予測されています。これに対応して、長期的な視点での住宅供給のあり方としては、ストックの維持管理に重点を置き、集約型の運営をすることが求められます。



資料: 国勢調査 (総務省)、日本の地域別将来人口推計 2019 (国立社会保障・人口問題研究所)

図 4-12 将来世帯数の推計 (熊本県)

(2) 立地する市町との施策連携

①県営住宅が立地する市町と県の住宅施策の連携

現在、県営住宅が立地する市町は、熊本市、荒尾市、宇土市、水俣市、合志市及び菊陽町の5市1町であり、総管理戸数の約8割が熊本市に存在しています。各地域において公営住宅の入居需要、整備状況、市町の財政事情も異なりますが、公営住宅の供給は地域住民の生活に密着したサービスであり、基礎自治体である市町村が主体的に果たすべき施策であることから、住宅施策の連携を図り、対応していく必要があります。

県営住宅への入居需要は比較的新しい団地や人気のエリアでは高く、今後も一部の団地では高い状態で推移することが予想されます。また、入居者の高齢化等により、ユニバーサルデザイン対応や福祉サービスとの連携などのニーズが高まっています。

熊本地震では、県営住宅が被災者の受入れ先として活用できた一方、建物や設備、外構への被害も見られ、継続的に安心して使用するには課題もありました。

こうした経験を踏まえ、災害時のあり方を考えた中長期的視点に立ち、県営住宅が多様なニーズ等に応えていけるよう、的確なマネジメントを実施していきます。

(1) 既存ストックの有効活用と長寿命化

県営住宅に対するニーズをとらえ、また、変化する社会情勢や平成 28 年熊本地震の経験等を踏まえ、適切な整備手法を検討し、中長期的視点に立った戦略的な整備を実施します。

【施策方針と対応策】

①既存ストックの有効活用

鉄筋コンクリート造（耐火構造）である既存の県営住宅ストックは、特別な場合を除き、耐用年数（70 年）に達するまで有効に活用します。

②計画的な維持・改修工事等の実施

災害時の活用も視野に入れ、定期的な点検、予防保全的な視点に立った長寿命化計画を策定しています。それに基づき、改修工事等（修繕、耐久性向上など）を計画的に行い、ストックの長寿命化を図ります。

③ユニバーサルデザイン化の推進

長寿命化と併せて、既存住戸や集会所のユニバーサルデザイン改修工事を進めることで、高齢者や子育て世帯といった多様な入居需要に対応できる良質なストックを形成します。

④福祉ニーズへの対応

福祉施設と連携して、高齢化への対応や子育て支援といったニーズに対して、その必要性や効果等を総合的に考慮し、県営住宅を地域における福祉サービスの拠点施設や高齢者、子育て支援等の福祉施設として活用することを検討します。

⑤市町村との連携

公営住宅の供給は市町村が主体的に果たすべき役割であることから、新規の公営住宅建設や建替えは市町村に委ねます。ただし、過疎地域・人口減少地域への対応や、熊本都市圏の熊本市周辺地域の移住・定住促進等のために、特に必要とされる場合は、市町村を支援するなど、市町村との施策連携のもと、社会ニーズに対応した優良なストックの形成・活用を図ります。

(2) 社会ニーズに対応した運営

県営住宅の運営にあたっては、各種の社会ニーズに的確に対応します。

【施策方針と対応策】

<ソフト面>

①指定管理者制度の活用

多様化する住民ニーズに効果的・効率的に対応するため、指定管理者制度を引き続き活用します。

②高齢者、障がい者等に対する配慮

福祉施策と連携した県営住宅の運営を行うとともに、高齢者、障がい者等には、引き続き世帯の種類に応じて、入居時の倍率優遇措置や単身での入居を可能とする措置（同居親族要件の緩和）、さらには、特に居住の安定を図る必要がある場合には、入居収入基準を緩和する等、配慮します。

③犯罪被害者、DV被害者に対する配慮

犯罪被害やDV被害により住宅に困窮している方については、一定期間県営住宅で受入れます。また、抽選倍率の優遇を行います。

④入居収入基準の見直し

今後の社会情勢の変化や入居倍率等の動向を見定め、必要に応じて対応します。

⑤災害被災者への対応

災害で住宅を被災し、住宅に住めない状況にある世帯については、一定期間、県営住宅での受入れを行います。

⑥外国人留学生の受入れ

入居ニーズ、高校・大学等と団地の位置関係、入居待機者数の状況を見ながら、必要な措置について検討します。

⑦入居世帯と住戸規模等とのミスマッチの解消

入居世帯の世帯人数の変化や加齢に伴う身体機能の低下等に伴い、入居する住宅の規模・設備仕様がその世帯に不相応となった場合は、入居待機者との公平性の確保に留意しながら、別の住戸への住み替えを誘導します。

⑧高齢入居者への対応

地域包括支援センターのほか、団地の管理人、民生委員との情報交換により、引き続き入居者の現況把握を行います。

また、高齢者見守り事業などの福祉サービスや取組みを行う関係機関との連携等、必要な措置について検討します。

⑨三世代同居・近居への対応

県営住宅を活用した三世代近居の希望に配慮する取組みについて検討します。

⑩空室の多い団地への対応

空室を解消するため、高層階の募集方法や家賃の見直し等について検討します。

⑪災害リスクへの対応

災害リスクのある区域に立地する県営住宅の入居者に対し、ハザードマップの周知や高層階の空室の一時的な提供などのソフト的な対策を行います。

⑫DX（デジタルトランスフォーメーション）への対応

県営住宅の申込みや収入申告等の各手続きの電子申請化等を検討します。

<ハード面>

⑬県産木材・畳表の利用促進

既存県営住宅の改修工事等においては、県産木材や県産畳表を利用します。

⑭脱炭素社会の実現に向けた省エネルギー化等への対応

脱炭素社会の実現に向けた取組みの一環として、既存県営住宅の共用部分の照明のLED化を進めるとともに、各県営住宅の特性等を踏まえ、省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入について検討します。

住生活基本法第17条第2項第5号に基づき、熊本県内における公営住宅の供給の目標量※を次のとおり定めます。

※公営住宅の供給の目標量

県内の公営住宅（県営住宅＋市町村営住宅）について、新規建設、建替え、空き家募集等の各戸数を合計したものを。

【 令和3年度（2021年度）～ 令和12年度（2030年度）（10年間） 】

17,500 戸

（うち、災害公営住宅243戸（計画戸数）を含む。）

※計画戸数はR3.12月末時点

（参考）公営住宅の供給の目標量の考え方

県内の公営住宅の供給目標量は、国土交通省の公営住宅の供給量の考え方に基づき設定しています。

【目標量の設定方法】

- ①県内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析
- ②市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯数を把握
- ③区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定

