

# 日野市営住宅長寿命化計画

平成26年3月

日 野 市



# 日野市営住宅長寿命化計画

## 目 次

---

1. 計画の背景・目的等の整理	1
(1) 計画の背景	1
(2) 計画の目的	1
(3) 計画の位置づけ	2
(4) 計画期間	2
(5) 対象住宅	2
(6) 計画策定の流れ	3
2. 市内における住宅ストック等の状況と課題の整理	4
(1) 人口・世帯等の状況	4
(2) 住宅ストックの状況	8
3. 市営住宅等ストックの状況	14
(1) 立地及び敷地条件	14
(2) 住棟別管理状況	15
(3) 共同施設等	21
(4) 入居状況	22
4. 住宅施策の動向	30
4-1. 国の住宅施策の動向	31
(1) 住生活基本計画	31
(2) 今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議	33
4-2. 東京都の住宅施策の動向	34
(1) 東京都住宅マスタープラン	34
(2) 第2期東京都地域住宅計画	35
4-3. 日野市の既定計画	37
(1) 第5次 日野市基本構想・基本計画 2020 プラン	37
(2) 第4次日野市行財政改革大綱	38
(3) 日野市まちづくりマスタープラン	39
(4) 福祉施策に関する既定計画	40
5. 日野市の公営住宅をめぐる課題	43
5-1. 国の住宅施策の流れ・方向性と日野市の住宅事情	43
5-2. 日野市の公営住宅をめぐる課題	44

6. 市営住宅等ストック活用の基本方針	45
6-1. 公営住宅の基本理念	45
(1) 社会的背景	45
(2) 上位関連計画との整合性	45
(3) 公営住宅ストック・民間賃貸住宅が抱える課題	46
(4) スtock活用の基本理念	47
6-2. スtock活用の基本方針	47
6-3. 長寿命化に関する基本方針	49
(1) 日常的な維持管理に関する方針	49
(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する基本方針	49
7. 市営住宅等ストック活用計画の検討	51
7-1. スtock活用手法の選定	51
(1) 判定基準の設定	51
(2) 市営住宅単位及び住棟単位の判定	54
(3) スtock活用手法の選定	61
7-2. 判定結果のまとめ	63
8. 市営住宅等維持管理計画の作成	64
8-1. 建替事業等の実施方針	64
(1) 建替事業等の対象	64
(2) 建替事業等の方針	64
8-2. 長寿命化のための維持管理計画	65
(1) 修繕・改善事業の実施方針及び内容	65
(2) 住棟別修繕・改善計画	70
8-3. 長寿命化のための維持管理による効果	75
(1) 長寿命化による維持管理を図る団地	75
(2) ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法	75
(3) 設定条件	77
(4) LCC効果の結果	78