

3. 市営住宅等ストックの状況

(1) 立地及び敷地条件

敷地面積については、約 6.1ha で、平均敷地面積は約 6,700 m²となっている。最も広い敷地は向川原団地 (30,043.00 m²) で、最も狭い敷地は高幡団地 1 号棟 (1,105.81 m²) となっている。

立地状況としては、全ての住宅が市街化区域内に位置しており、市有地に建設されている。

表 3-1 市営住宅の立地及び敷地条件

番号	団地名		敷地面積	所在地	用途地域	容積率	建ぺい率	所有区分
1	城址ヶ丘	A	2,148.75 m ²	西平山一丁目29番地の4	第2種中高層住居専用地域	200 %	60 %	市有地
		B	1,983.46 m ²	西平山一丁目29番地の7	第1種中高層住居専用地域	200 %	60 %	市有地
2	長山		3,970.11 m ²	旭が丘二丁目42番地	第1種中高層住居専用地域	200 %	60 %	市有地
3	高幡	1	1,105.81 m ²	高幡566番地	第1種中高層住居専用地域	200 %	60 %	市有地
		2	3,002.74 m ²	高幡864番地の11	第1種中高層住居専用地域	200 %	60 %	市有地
4	川原付		7,097.68 m ²	万願寺六丁目7番地の1	第1種低層住居専用地域	100 %	50 %	市有地
5	向川原		30,043.00 m ²	南平五丁目30番地の1	第1種低層住居専用地域	80 %	40 %	市有地
6	下田		2,528.80 m ²	石田二丁目12番地の4	第1種低層住居専用地域	100 %	50 %	市有地
7	第一東光寺		8,823.31 m ²	栄町三丁目14番地の1	第1種低層住居専用地域	80 %	40 %	市有地
合計			60,703.66 m ²					
平均			6,744.85 m ²					

出典：日野市資料（平成 25 年 6 月現在）

(2) 住棟別管理状況

本市の市営住宅の棟数は37棟、総管理戸数は619戸である。

木造平屋建ての城址ヶ丘は、既に耐用年数を超える住宅であり空住戸について順次、用途廃止としている。なお、耐用年数を超え老朽化も著しことから、全戸、用途廃止とすることとしており、西平山土地区画整理事業の進捗に合わせ、Bについては、平成26年度末、Aについては、平成27年度末までに用途廃止とすることとしている。

長山団地は、築後42～44年であり耐用年数の1/2を経過しており、用途廃止の検討が求められていることに加え、老朽化も著しいことから政策空き家を実施している。

表 3-2 市営住宅の住棟別管理状況

番号	団地名		構造	階数	建設 年度	経過年数			耐用 年数	棟数	管理 戸数	耐用年数を超える住宅 (H35)		
						基準年 (H26)	中間年 (H30)	目標年 (H35)				超過	棟数	戸数
1	城址ヶ丘	A	木造	平屋	S31	58	62	67	30	6	6	超	6	6
		B				58	62	67	30	8	8	超	8	8
2	長山	1	中層耐火	4	S45	44	48	53	70	1	24	—	—	—
		2			S46	43	47	52	70	1	24	—	—	—
		3			S47	42	46	51	70	1	24	—	—	—
3	高幡	1	中層耐火	5	S49	40	44	49	70	1	25	—	—	—
		2	中層耐火	5	H5	21	25	30	70	1	57	—	—	—
4	川原付	1	中層耐火	3	S53	36	40	45	70	1	19	—	—	—
		2			S54	35	39	44	70	1	24	—	—	—
		3			H2	24	28	33	70	1	24	—	—	—
		4			S55	34	38	43	70	1	24	—	—	—
5	向川原	1	中層耐火	4	S61	28	32	37	70	1	24	—	—	—
		2								1	24	—	—	—
		3			S62	27	31	36	70	1	32	—	—	—
		4								1	32	—	—	—
		5			S63	26	30	35	70	1	32	—	—	—
		6								1	32	—	—	—
		7			H1	25	29	34	70	1	32	—	—	—
		8								1	32	—	—	—
		9								1	24	—	—	—
6	下田		中層耐火	3	H6	20	24	29	70	1	27	—	—	—
7	第一東光寺	1	中層耐火	3	H12	14	18	23	70	1	18	—	—	—
		2	中層耐火		H13	13	17	22	70	1	18	—	—	—
		3	中層耐火		H14	12	16	21	70	1	24	—	—	—
		4	中層耐火		H14	12	16	21	70	1	9	—	—	—
									37	619		14	14	
													37.8%	2.3%

出典：日野市資料（平成25年6月現在）

①建設年度別、構造別戸数

- ・昭和 45 年以降に建設された市営住宅は全て耐火構造である。
- ・構造強度については、新耐震基準が施行された昭和 56 年度以前の住宅は 178 戸で、全体の 28.8%を占めている。

表 3-3 市営住宅の建設年度

単位:戸

建設年度	戸数計	割合	木造	簡易耐火構造		準耐火	耐火構造
				簡平	簡二		中層
～S40年度	14	2.3%	14				
S41～S45年度	24	3.9%					24
S46～S50年度	73	11.8%					73
S51～S55年度	67	10.8%					67
S56～S60年度	0	0.0%					
S61～H2年度	288	46.5%					288
H3～H7年度	84	13.6%					84
H8～H12年度	18	2.9%					18
H13～H17年度	51	8.2%					51
H18年度～	0	0.0%					
計	619	100.0%	14	0	0	0	605

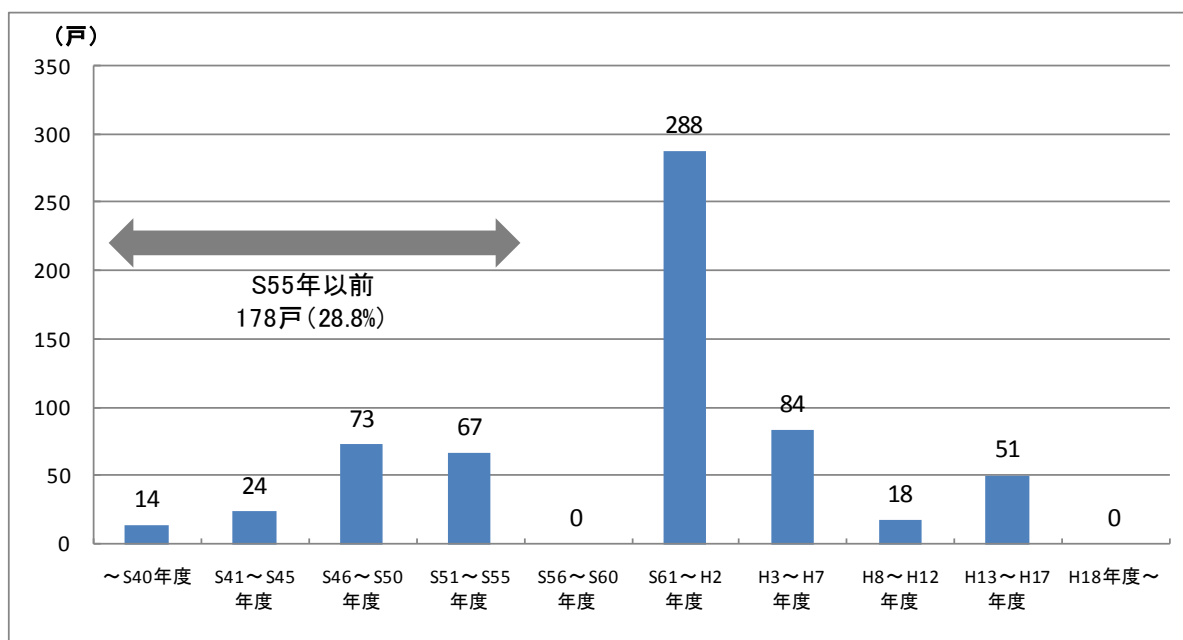


図 3-1 市営住宅の建設年度戸数 (出典: 日野市資料 (平成 25 年 6 月現在))

②構造階数

- ・耐火構造の住宅ストックは、3階建てから5階建てまでの中層住宅である。
- ・市営住宅の構造は、中層耐火構造（3～5階）が、605戸（97.8％）である。
- ・階段室型は313戸、50.6％であり、エレベータ設置の点から課題が残る。エレベータが設置されているのは、シルバーハウジング・プロジェクトが導入されている第一東光寺（第3棟・24戸）及び高幡団地（2号棟・57戸）である。

表 3-4 市営住宅の構造

構造		棟数	(%)	戸数	(%)
木造	平屋建て	14	37.8%	14	2.3%
簡易耐火構造	簡易平屋建て(簡平)	0	0.0%	0	0.0%
	簡易二階建て(簡二)	0	0.0%	0	0.0%
耐火構造	中層(3～5階)	23	62.2%	605	97.7%
	階段室型	11	29.7%	313	50.6%
	片廊下型	12	32.4%	292	47.2%
計		37	100.0%	619	100.0%

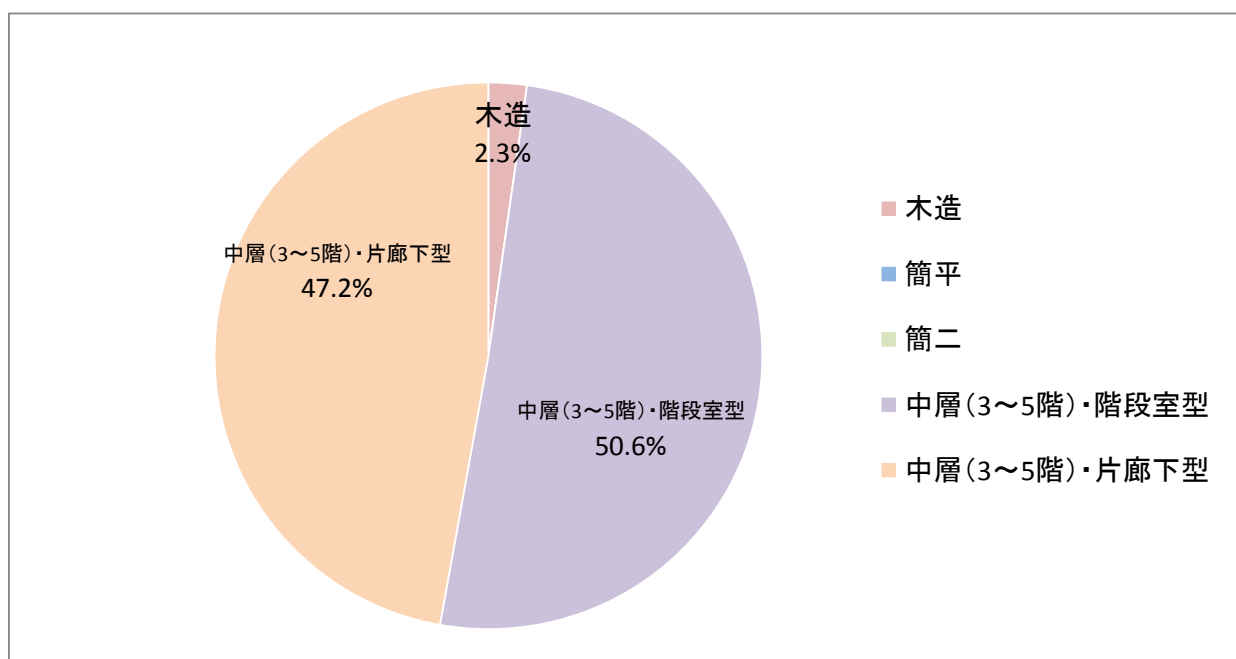


図 3-2 市営住宅の構造（戸数）（出典：日野市資料（平成 25 年 6 月現在））

③住戸規模

市営住宅の住戸規模は、50 m²以上～60 m²未満が 289 戸（46.7%）と最も多く、次いで 60 m²以上～70 m²未満の 182 戸（29.4%）であり、間取りは3DKである。

木造の城址ヶ丘や長山団地では、40 m²未満と狭小である。

表 3-5 市営住宅の住戸規模

単位：戸

一戸当たりの床面積	計	割合	木造	簡易耐火構造		準耐火	耐火構造
				簡平	簡二		中層
30m ² 以上～40m ² 未満	123	19.9%	14				109
40m ² 以上～50m ² 未満	25	4.0%					25
50m ² 以上～60m ² 未満	289	46.7%					289
60m ² 以上～70m ² 未満	182	29.4%					182
計	619	100.0%	14	0	0	0	605

※一戸当たりの床面積は「住戸専用面積」

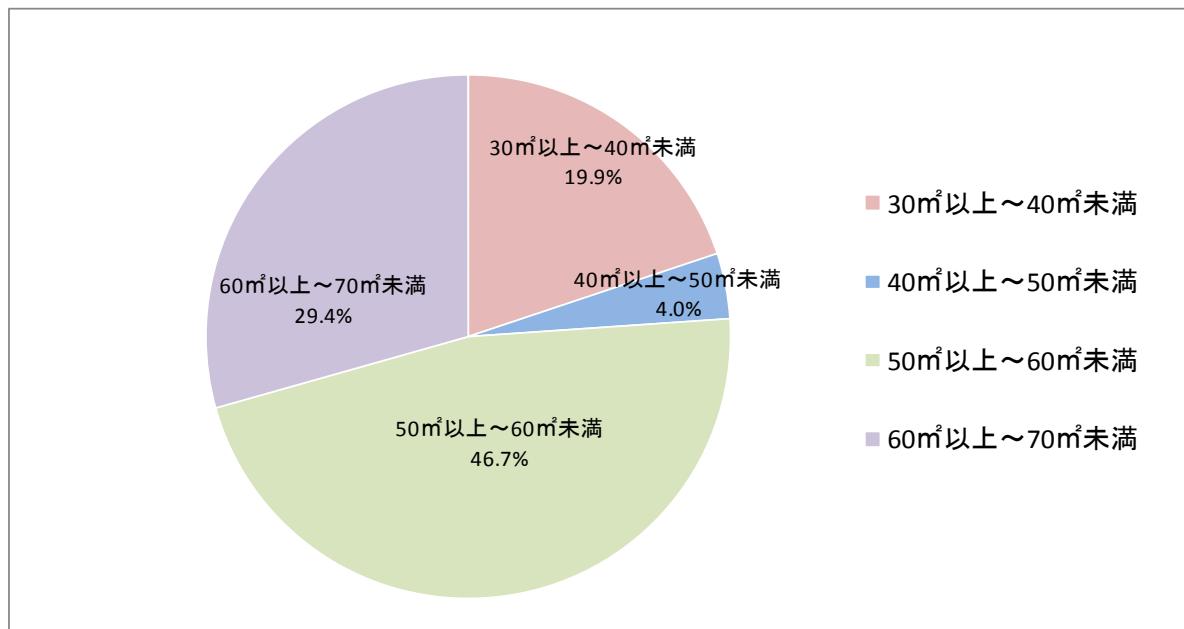


図 3-3 市営住宅の住戸規模（出典：日野市資料（平成 25 年 6 月現在））

（参考）居住面積水準

	最低居住 面積水準	一般型誘導居住 面積水準	都市居住型 誘導居住面積水準
単身者	25m ²	55m ²	40m ²
2人世帯	30m ²	75m ²	55m ²
標準世帯(2～4人)	30～50m ²	75～125m ²	55～95m ²
大家族世帯(5人以上)	60m ² ～	150m ² ～	115m ² ～

④設備状況

浴室については、一部の団地で基本的に風呂釜等の設備は入居者負担となっている。

住戸内の高齢化対応としては、高幡団地 2 号棟、第一東光寺 3 号棟で高齢者向け住宅が整備されている。また、高幡団地 2 号棟、向川原団地 8 号棟、第一東光寺 2 号棟で車椅子用住宅が整備されている。

共用部分・住戸外の高齢化対応では、中層耐火構造の住宅の共用部分における手摺設置が行われている。

3 箇所給湯（台所・浴室・洗面所）については、川原付団地 3 号棟、高幡団地 2 号棟、下田団地、第一東光寺団地で設置されている。

エレベータについては、シルバーハウジング・プロジェクトが導入されている第一東光寺（3 号棟・24 戸）及び高幡団地（2 号棟・57 戸）で設置されている。

表 3-6 市営住宅の設備状況（出典：日野市資料（平成 25 年 6 月現在））

番号	団地名		構造	階数	建設年度	浴室	高齢化対応 （住戸内）	高齢化対応 （共用部分・住戸外）	3箇所給湯	エレベーター の有無
1	城址ヶ丘	A B	木造	平屋	S31	浴室なし	なし	なし	なし （自己負担）	－
2	長山	1 2 3	中層耐火	4	S45 S46 S47	浴室あり （浴槽・風呂釜なし）	なし	手摺設置 （階段）	なし （入居者負担）	なし
3	高幡	1 2	中層耐火	5	S49 H5	浴室あり （車いす住戸以外浴槽・風呂釜なし） 浴室あり	なし 高齢者単身向（18戸） 高齢者世帯向（8戸） 車椅子（4戸）	手摺設置（廊下） 手摺設置 （廊下、階段）	なし （台所・風呂釜入居者負担） あり	なし あり
4	川原付	1 2 3 4	中層耐火	3	S53 S54 H2 S55	浴室あり （3号棟以外浴槽・風呂釜なし）	なし	なし 手摺設置（階段） なし	3号棟あり その他なし （台所・風呂釜入居者負担）	なし
5	向川原	1 2 3 4 5 6 7 8 9	中層耐火	4	S61 S62 S63 H1	浴室あり	なし 車椅子（4戸） なし	なし	台所・洗面なし 浴室あり （台所入居者負担）	なし
6	下田		中層耐火	3	H6	浴室あり	なし	手摺設置 （廊下、階段）	あり	なし
7	第一東光寺	1 2 3 4	中層耐火	3	H12 H13 H14 H14	浴室あり	なし 車椅子（2戸） シルバーピア なし	手摺設置 （廊下、階段）	あり	なし あり なし

⑤修繕・改善等履歴の状況

修繕・改善等の履歴は、中層耐火構造の住宅では適宜修繕を行い、適切な維持管理を行うことで良質な住宅ストックの形成に努めているものの、厳しい財政状況から、経年劣化に対しての修繕・改修工事を十分に実施することが困難であり、計画的な実施には至っていない状況にある。

表 3-7 修繕・改善等履歴の状況（出典：日野市資料（平成 25 年 6 月現在））

番号	団地名		平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年
1	城址ヶ丘	A					
		B					
2	長山	1		住宅用火災報知器 設置修繕	ガス管改修修繕	給水ポンプ改修修繕	
		2		外部鉄部塗装修繕 (3号棟のみ)	給水設備修繕 ガス管改修修繕		
		3					
3	高幡	1	外部鉄部塗装修繕		揚水ポンプ2号機交 換修繕		共用栓漏水緊急 修繕
		2		乗用エレベータ修繕	乗用エレベータ修繕		
4	川原付	1		給水ポンプ取替え 修繕			
		2					
		3				揚水ポンプ及び キャッチ弁交換修繕	
		4					
5	向川原	1		住宅用火災報知器 設置修繕			加圧給水ユニット 交換修繕
		2					
		3					
		4					
		5					
		6					
		7					
		8				給水ポンプ改修修繕	
		9					
6	下田			給水ポンプ取替え 修繕			
7	第一東光寺	1					住宅用火災報知器 設置修繕
		2					
		3					
		4					
全7団地共通							地上デジタル放送 アンテナ設置工事
その他			退去修繕、風呂釜、 給湯器、漏水等	退去修繕、風呂釜、 給湯器、漏水等	退去修繕、風呂釜、 給湯器、漏水等	退去修繕、風呂釜、 給湯器、漏水等	退去修繕、風呂釜、 給湯器、漏水等

(3) 共同施設等

集会所は、高幡団地2号棟、向川原団地、第一東光寺団地の3ヶ所に設置されている。

児童遊園が設置された住宅は、2住宅となっている。

給水方式は、中層耐火構造の住宅では降下水槽または受水槽となっており、それ以外の木造住宅では直結方式となっている。

し尿処理施設は、城址ヶ丘団地は汲み取り式だが、それ以外は公共下水道が整備されている。

ガスの供給方式は、プロパンガスを使用している住宅が2住宅、それ以外は都市ガスとなっている。

表 3-8 市営住宅の共同施設等（出典：日野市資料（平成25年6月現在））

番号	団地名	集会所 (㎡)	児童遊園	駐車場 (台数)	駐輪場	ごみ 集積所	給水方式	し尿処理	ガス
1	城址ヶ丘	なし	なし	なし	なし	なし	直結給水	汲み取り式	プロパンガス
2	長山	なし	なし	なし	あり	あり	高架水槽	公共下水道	プロパンガス
3	高幡	1	なし	障害者用:5	あり	あり	高架水槽	公共下水道	都市ガス
		2	70.00	なし	13	あり	高架水槽	公共下水道	都市ガス
4	川原付	なし	あり	なし	あり	あり	高架水槽	公共下水道	都市ガス
5	向川原	178.66	あり	障害者用:4	あり	あり	受水槽 圧送方式	公共下水道	都市ガス
6	下田	なし	あり	24	あり	あり	受水槽	公共下水道	都市ガス
7	第一東光寺	130.49	あり	一般:48 障害者用:2	あり	あり	直結給水	公共下水道	都市ガス

(4) 入居状況

①入居状況

平成 25 年 6 月現在、本市の市営住宅管理戸数は、619 戸、入居戸数は 574 戸、空家数は 45 戸であり、入居率は 92.7%となっている。

長山団地で政策空き家を実施している。

表 3-9 市営住宅の入居状況（出典：日野市資料（平成 25 年 6 月現在））

番号	団地名		構造	階数	建設 年度	棟数	管理 戸数	入居 戸数	空家 戸数	入居率	間取り	敷地面積 (㎡)
1	城址ヶ丘	A	木造	平屋	S31	6	6	13	1	92.9%	3K	2,148.75
		B				8	8				3K	1,983.46
2	長山	1	中層耐火	4	S45	1	24	19	5	79.2%	3DK	3,970.11
		2			S46	1	24	20	4	83.3%	3DK	
		3			S47	1	24	19	5	79.2%	3DK	
3	高幡	1	中層耐火	5	S49	1	25	24	1	96.0%	2DK	1,105.81
		2	中層耐火	5	H5	1	57	49	8	86.0%	1DK・2DK・3DK	3,002.74
4	川原付	1	中層耐火	3	S53	1	19	18	1	94.7%	3DK	7,097.68
		2			S54	1	24	21	3	87.5%	3DK	
		3			H2	1	24	23	1	95.8%	3DK	
		4			S55	1	24	24	0	100.0%	3DK	
5	向川原	1	中層耐火	4	S61	1	24	23	1	95.8%	3DK	30,043.00
		2				1	24	23	1	95.8%	3DK	
		3			S62	1	32	30	2	93.8%	3DK	
		4				1	32	30	2	93.8%	3DK	
		5			S63	1	32	30	2	93.8%	3DK	
		6				1	32	29	3	90.6%	3DK	
		7			H1	1	32	32	0	100.0%	3DK	
		8				1	32	30	2	93.8%	3DK	
		9				1	24	23	1	95.8%	3DK	
6	下田		中層耐火	3	H6	1	27	27	0	100.0%	3DK	2,528.80
7	第一東光寺	1	中層耐火	3	H12	1	18	17	1	94.4%	3DK	8,823.31
		2	中層耐火		H13	1	18	18	0	100.0%	3DK	
		3	中層耐火		H14	1	24	20	4	83.3%	1DK・2DK	
		4	中層耐火		H14	1	9	9	0	100.0%	3DK	
				合計		37	619	571	48	92.2%		60,703.66

②入居者の世帯人員構成

- ・世帯人員は1人世帯 32.2%、2人世帯 41.5%と、半数以上を1人または2人世帯が占めている。
- ・団地の延べ床面積の 50 m²以上が 4 分の 3 を占めることを考慮すると、入居者と間取り及び広さのミスマッチが起きている。
- ・特に、川原付団地、向川原、下田では住戸面積が 50 m²以上あることからミスマッチが多いと考えられる。

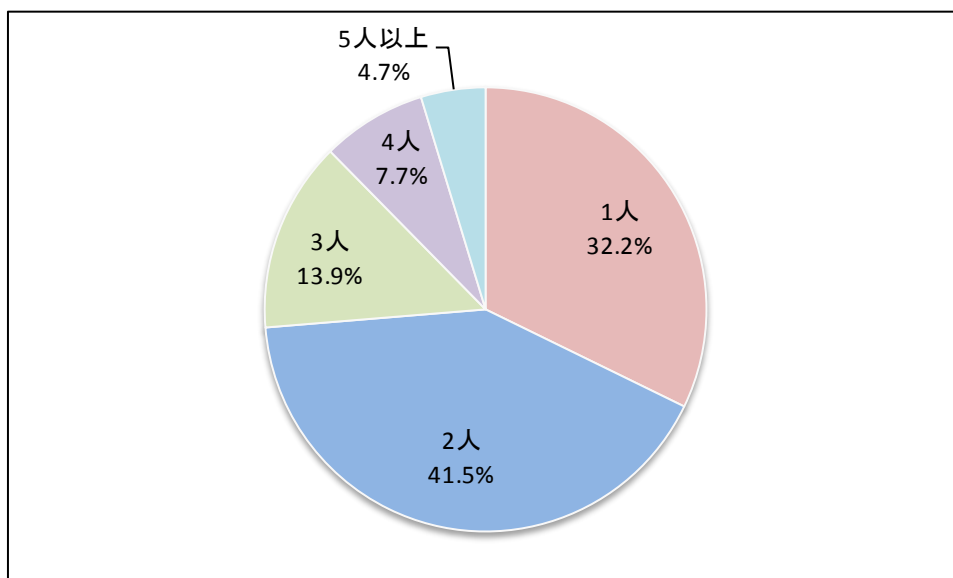


図 3-4 入居世帯の世帯人員構成（出典：日野市資料（平成 25 年 6 月現在））

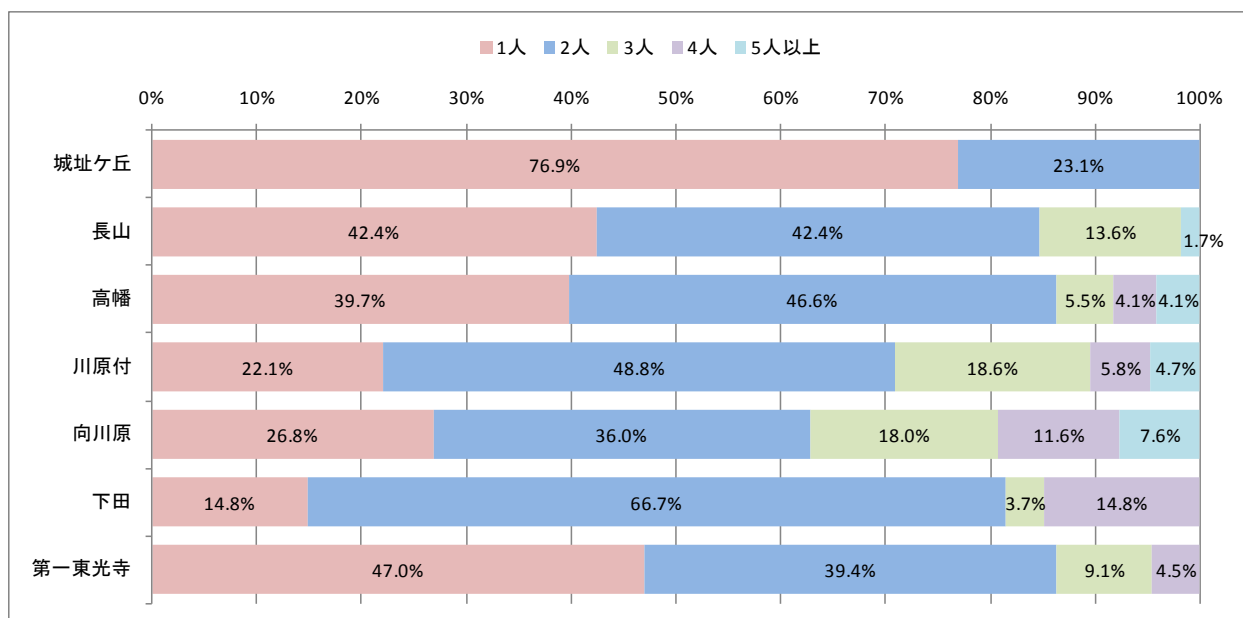


図 3-5 団地別の入居世帯の世帯人員構成（出典：日野市資料（平成 25 年 6 月現在））

③世帯主の年齢構成

- ・世帯主の年齢は60歳以上が64.5%で最も多く、以下は40～49歳の14.1%、50～59歳の13.6%、30～39歳の6.6%、20～29歳の1.0%、20歳未満の0.2%となっている。
- ・60歳以上の高齢者が7割以上の団地は、城址ヶ丘団地、長山団地、高幡団地、第一東光寺団地である。高齢者住宅を持つ団地では多くなっているが、それでも対応住戸は少なく、全体的にも60歳以上は6割以上を超えていることから、団地内での高齢者への対応は必要になると考えられる。

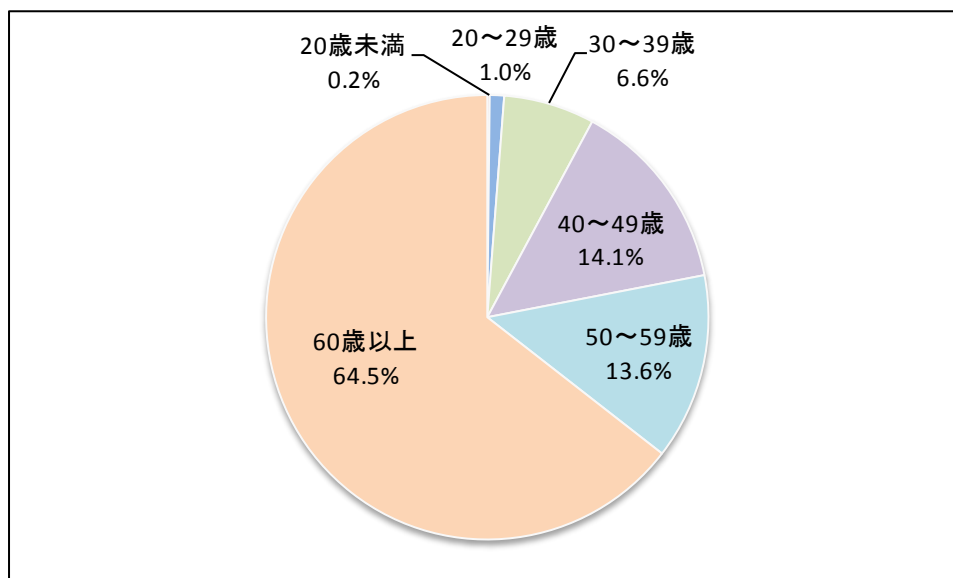


図 3-6 世帯主の年齢層（出典：日野市資料（平成 25 年 6 月現在））

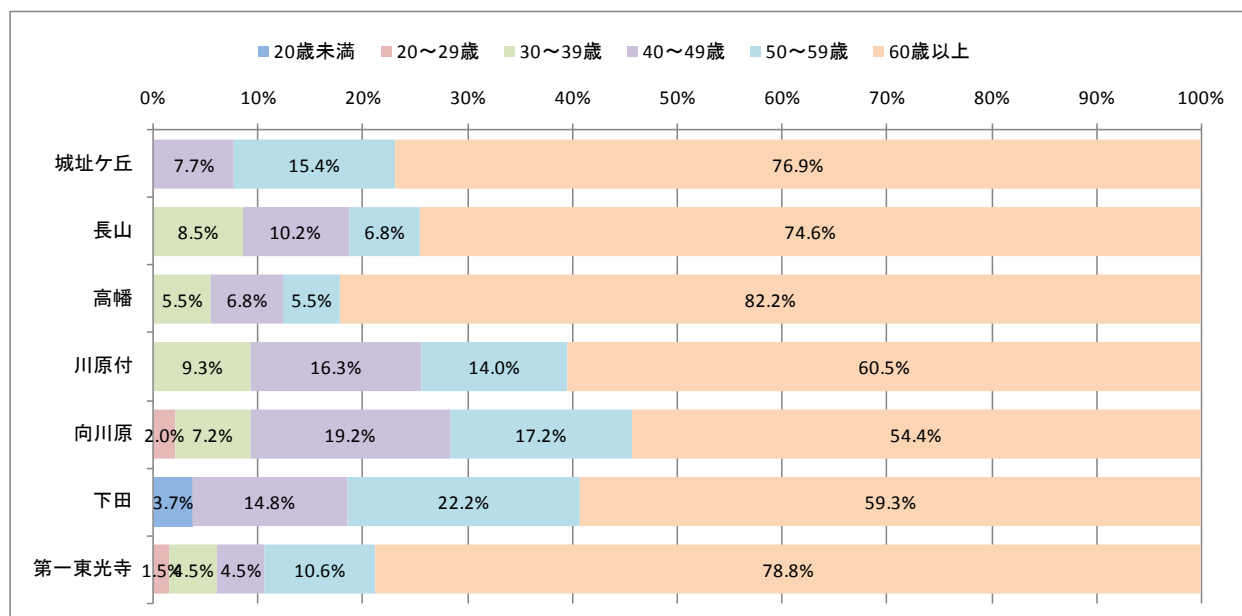


図 3-7 団地別の世帯主の年齢層（出典：日野市資料（平成 25 年 6 月現在））

④家族形態

- 入居世帯の家族形態は、単身（65 歳以上）が 25.1%で最も多く、以下、夫婦＋子供の 16.7%、片親＋子供（子が 18 歳以上）の 15.7%、夫婦のみ（どちらも 65 歳以上）の 13.6% となっている。単身（65 歳未満）や三世代、その他の世帯はいずれも 10%以下となっている。
- 全体の 38.7%が高齢者のみ世帯である。（高齢者単身 25.1%、高齢者夫婦 13.6%）
- 高齢者住宅が 50 戸、車いす住宅が 13 戸整備されているが、将来的にも高齢化が数むことを考えると高齢化対応が遅れている状況にある。

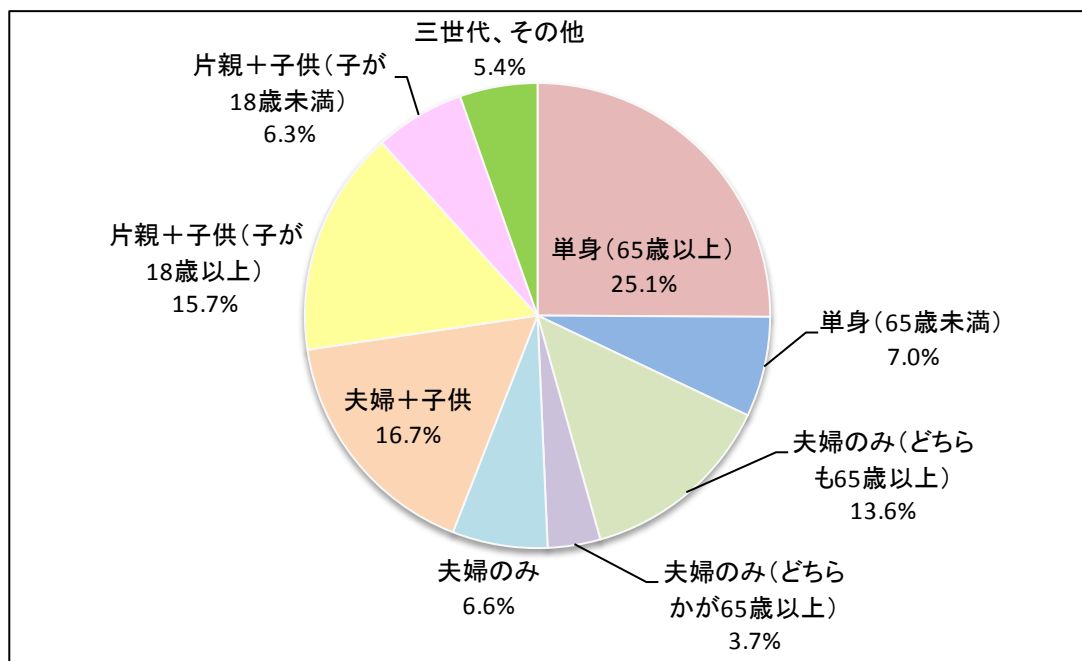


図 3-8 入居者の家族形態（出典：日野市資料（平成 25 年 6 月現在））

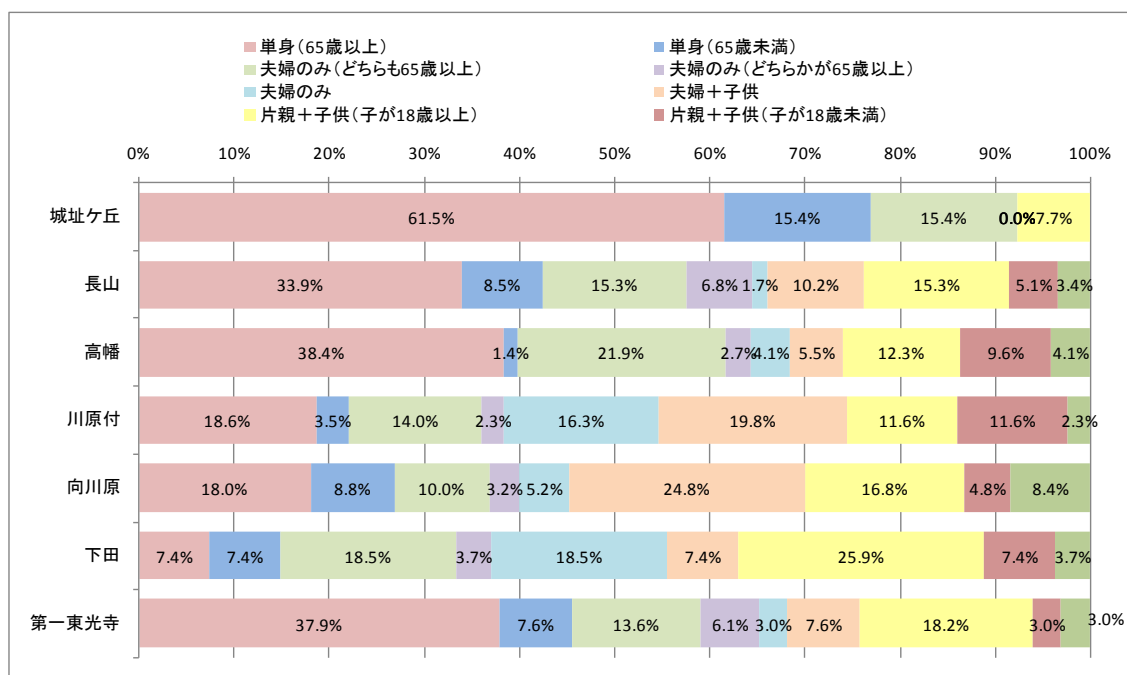


図 3-9 団地別の入居者の家族形態（出典：日野市資料（平成 25 年 6 月現在））

⑤居住年数

- ・ 入居世帯の居住年数は、4年以下が52.4%、10年以上が31.4%となっている。
- ・ 団地別では、10年以上の入居者が特に多いのは城址ヶ丘団地（84.6%）、高幡団地（63.0%）、川原付団地（67.4%）である。城址ヶ丘団地は、老朽化が進み用途廃止の予定であるが、高齢者が多く地域コミュニティに溶け込んだ生活が営まれている団地であると考えられる。そのため、他団地への住み替えの際には、入居者の意向を十分に配慮する必要がある。

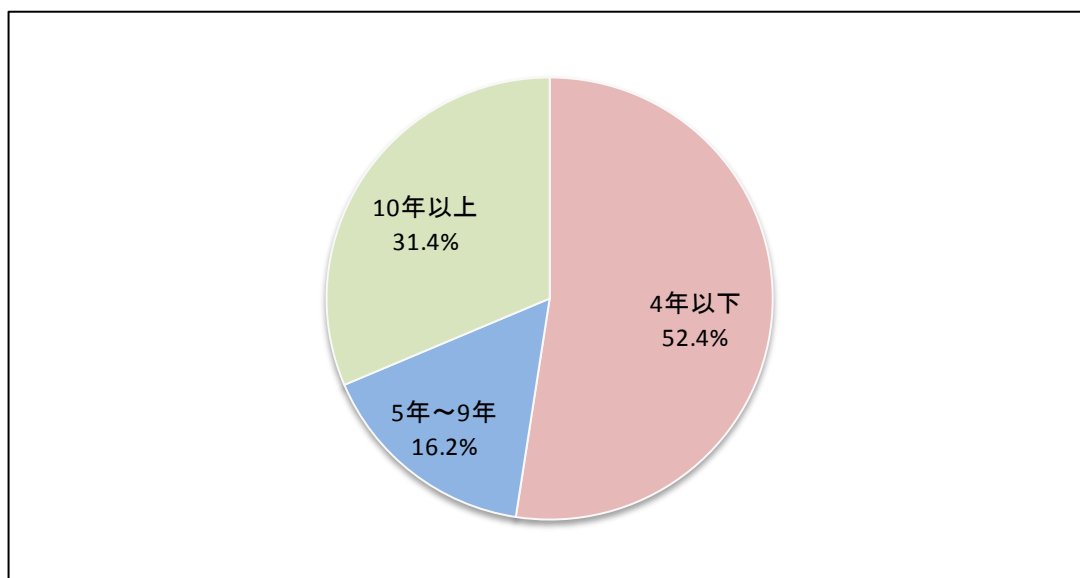


図 3-10 入居世帯の居住年数（出典：日野市資料（平成 25 年 6 月現在））

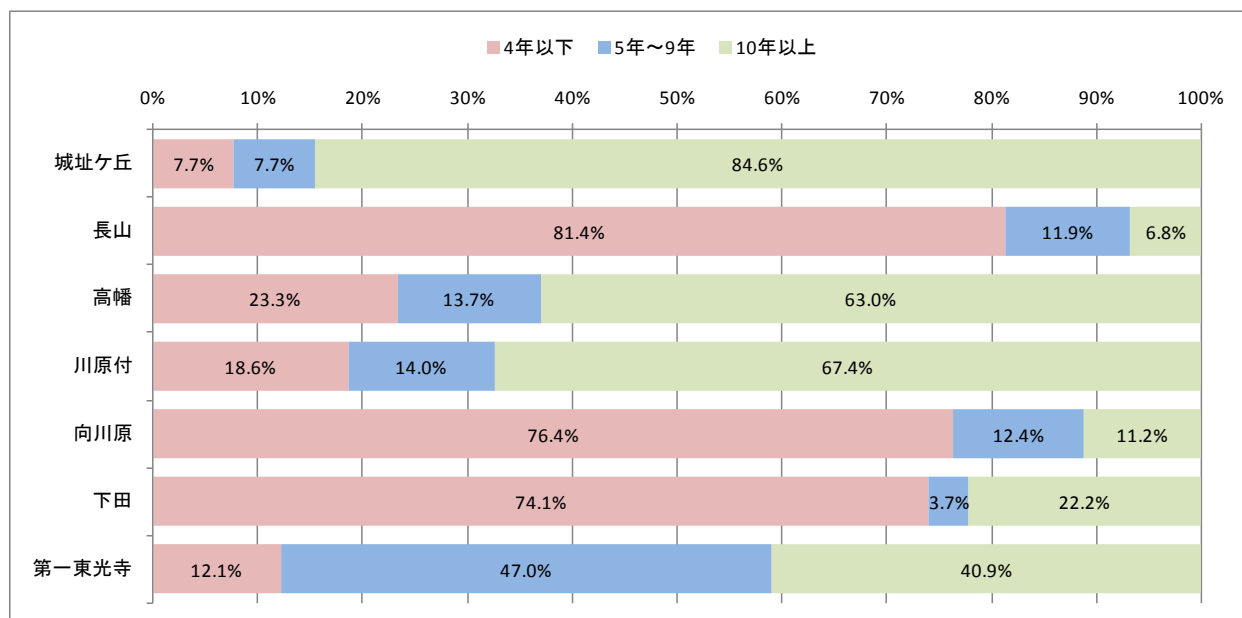


図 3-11 団地別の入居世帯の居住年数（出典：日野市資料（平成 25 年 6 月現在））

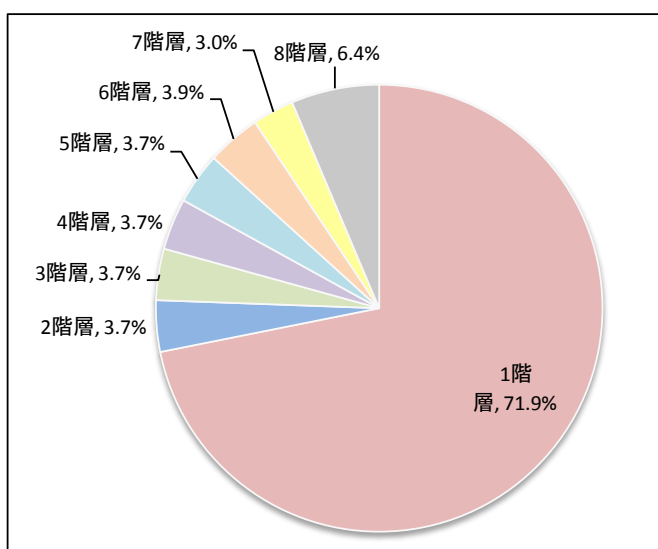
⑥収入分位別世帯数

- ・入居世帯の収入分位は、月収 104,000 円以下が 71.9%で最も多く、一般階層(月収 158,000 円以下)では 79.3%を占めている。
- ・全体では、収入超過・高額所得世帯が 9.4%を占めている。これらの世帯に対して明け渡し請求等、適切な対応を講じる必要がある。

表 3-10 収入分位別世帯数 (出典：日野市資料 (平成 25 年 6 月現在))

単位:世帯

収入基準	一般階層				裁量階層		その他一般階層 (収入超過等)		計
	1階層 ¥104,000 以下	2階層 ¥104,001 ～ ¥123,000	3階層 ¥123,001 ～ ¥139,000	4階層 ¥139,001 ～ ¥158,000	5階層 ¥158,001 ～ ¥186,000	6階層 ¥186,001 ～ ¥214,000	7階層 ¥214,001 ～ ¥259,000	8階層 ¥259,001 以上	
収入区分別	406	21	21	21	21	22	17	36	565
階層別	469				43		53		



※「一般階層」とは、公営住宅への申込みが可能な収入分位の世帯であって、裁量階層に当てはまらない世帯が該当する。

※「裁量階層」とは、入居収入分位の緩和が認められた階層で、一定基準の障がい者、高齢者、子育て世帯等が該当する。

※「その他の階層」とは、収入超過・高額所得者が該当する。収入超過者とは公営住宅に引き続き3年以上入居している者で、基準を超える収入を有する者、高額所得者とは公営住宅に引き続き5年以上入居している者で、最近2年間引き続き、基準を超える高額の収入を有する者。

※収入未申告者(収入申告の請求に対して応じなかった者)や空き家住戸は含まない。

図 3-12 収入分位別世帯数の割合 (出典：日野市資料 (平成 25 年 6 月現在))

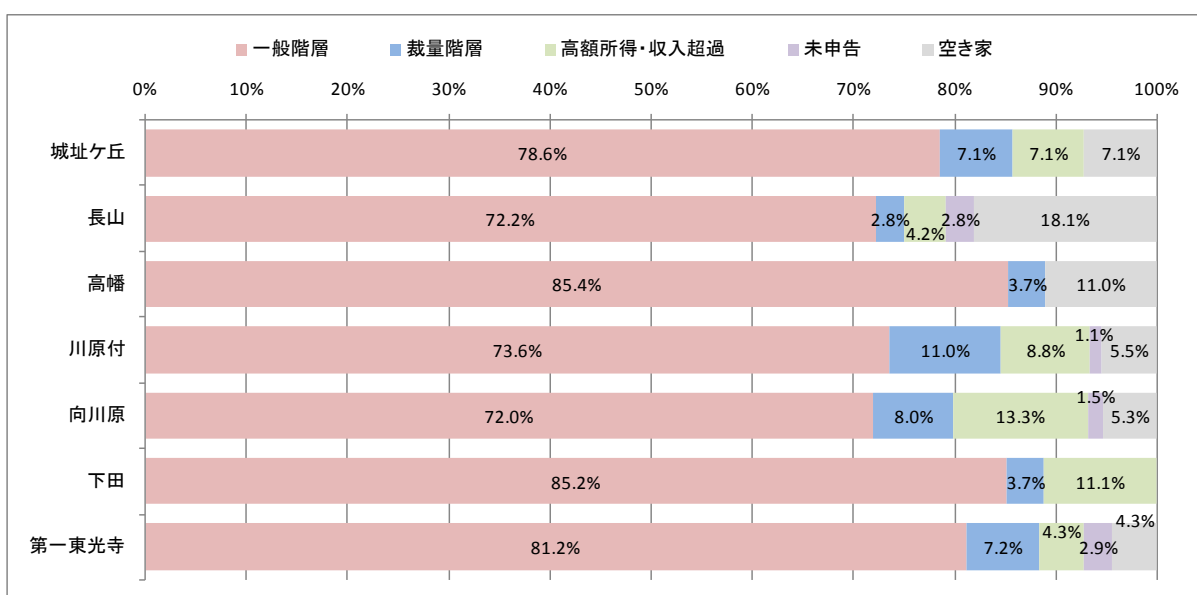


図 3-13 団地別収入分位別世帯数の割合 (出典：日野市資料 (平成 25 年 6 月現在))

⑦家賃の状況

家賃の収入未決済額については、平成 24 年度で約 4,780 万円であり、徴収率は 79.3%である。

表 3-11 市営住宅収入状況（平成 20～24 年度）

年度	調定額			収入額			不納欠損額
	現年度	過年度	計	現年度	過年度	計	
20	187,797,800	65,060,620	252,858,420	185,370,500	5,819,350	191,189,850	0
21	189,610,500	61,668,570	251,279,070	185,896,300	7,724,050	193,620,350	0
22	184,121,500	57,658,720	241,780,220	178,723,300	3,824,900	182,548,200	0
23	176,539,900	59,232,020	235,771,920	172,090,600	4,115,900	176,206,500	0
24	171,309,300	59,565,420	230,874,720	167,091,700	7,391,740	174,483,440	8,576,700

収入未決済額			徴収率		
現年度	過年度	計	現年度	過年度	計
2,427,300	59,241,270	61,668,570	98.7%	8.9%	75.6%
3,714,200	53,944,520	57,658,720	98.0%	12.5%	77.1%
5,398,200	53,833,820	59,232,020	97.1%	6.6%	75.5%
4,449,300	55,116,120	59,565,420	97.5%	6.9%	74.7%
4,217,600	43,596,980	47,814,580	97.5%	26.8%	79.3%

⑧入居者の退去状況

最近 5 年間の入居者の退去世帯は、年平均 22.0 世帯で、最も多い平成 20 年では 29 世帯となっている。

表 3-12 入居者の退去状況（出典：日野市資料（平成 25 年 6 月現在））

						単位：世帯
平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	計	平均
16	29	25	18	22	110	22.0

⑨申込状況

申込状況では、応募倍率が下田住宅で 35.0 と最も高く、次いで川原付住宅で 19.0 となっている。

城址ヶ丘団地と長山団地については、新規募集をしていない。

表 3-13 市営住宅の申込状況（出典：日野市資料（平成 25 年 6 月現在））

番号	団地名	構造	階数	建設年度	管理棟数	管理戸数	申込状況				備考
							募集	申込数	応募倍率	最新の募集時期	
1	城址ヶ丘	A	木造	平屋	S31	6	—	—	—	—	新規募集なし
		B				8					
2	長山	1	中層耐火	4	S45	1	—	—	—	—	新規募集なし
		2			S46	1					
		3			S47	1					
3	高幡	1	中層耐火	5	S49	1	1	2	2.0	H25.3	
		2	中層耐火	5	H5	1					
4	川原付	1	中層耐火	3	S53	1	2	38	19.0	H25.3	
		2			S54	1					
		3			H2	1					
		4			S55	1					
5	向川原	1	中層耐火	4	S61	1	4	35	8.8	H25.3	
		2				1					
		3			S62	1					
		4				1					
		5			S63	1					
		6				1					
		7			H1	1					
		8				1					
		9				1					
6	下田		中層耐火	3	H6	1	1	35	35.0	H24.12	
7	第一東光寺	1	中層耐火	3	H12	1	1	2	2.0	H23.3	
		2	中層耐火		H13	1					
		3	中層耐火		H14	1					
		4	中層耐火		H14	1					
			合計			37					