

6. 市営住宅等ストック活用の基本方針

6-1. 公営住宅の基本理念

公営住宅ストック活用の基本理念の設定は、「社会的背景」「上位関連計画との整合性」「公営住宅ストックが抱える問題点・課題」の3つの視点をもとに設定する。

(1) 社会的背景

21世紀は、これまでの成長と拡大の時代とはまったく異なる様相を呈する社会状況を迎えようとしている。そして、人口減少や少子高齢化、環境問題の深刻化等を背景に、人々が真の豊かさを実感できる社会形成が求められている。

人々が生命、身体及び財産の安定を確保し、子供を育み、社会経済の諸活動に参加していく上で住宅及び居住の安定は、社会形成の基盤である。

そのため、今後、住宅困窮者に対する住宅及び居住の安定を図るために実施される公営住宅ストックの基本理念の設定にあたっては、量的に充足された住宅ストックの質的向上を図るといった考え方を踏まえる必要がある。

住宅及び居住の安定 = 既存ストックの質的向上、有効活用

(2) 上位関連計画との整合性

日野市の市政全体の方向性を示す第5次日野市基本構想・基本計画では、今後の日野市の将来都市像を『ともに創ろう 心つながる 夢のまち 日野 〜水と緑を受けつごう〜』としている。

7つのまちづくりの柱を挙げ、その中の一つである「地域の魅力を活かした活力あるまち」では、魅力ある住環境の形成において

「住宅需要の低下に伴う量的充足や厳しい財政状況を踏まえ、既存ストックを有効活用し、市営住宅の長寿命化、民間住宅の改善、中古住宅の流通促進」を掲げている。

また、日野市都市計画マスタープランでは、基本方針の一つである「暮らしの舞台を支えるまちをつくる一心地よく住み続けられる住まいづくりを進める」において、ストックの活用や安心して住み続けられる住まい、終の住まいとしての仕組みが挙げられ、住みなれた地域の中で自立を支援しながら高齢者になってもすみ続けられる環境整備が挙げられている。

市営住宅は公営住宅法に基づいて建てられた、「市場で自力では適切な住宅確保が難しい世帯」などが安心して住むことができる住宅としての役割を担う住宅である。

低額所得世帯（＝市場で自力では適切な住宅確保が容易ではない世帯）や民間市場では入居制限を受けやすい高齢者や障害者等の世帯の住宅を適切に供給し、市民が安心して暮らすことのできる住宅セーフティネットを構築することが求められている。

日野市の将来計画によると、既存のストック活用をしながら家族が地域で安心して年をとっても安心して過ごすことのできる環境づくりが挙げられている。

よって、本計画の基本理念の設定にあたっては、「安全・安心して生活できるセーフティネットとしての役割を担う」といった考え方を踏まえる必要がある。

第5次日野市基本構想・基本計画、都市計画マスタープランにおける将来の公営住宅の居住像から
＝地域の中で誰もが安全・安心して生活できる住宅セーフティネットとしての役割を担う

（３）公営住宅ストック・民間賃貸住宅が抱える課題

公営住宅ストックが抱える問題点・課題のなかでも、今後、特に改善が求められるものとして以下の４点が挙げられる。

- ①老朽化が進む団地の長寿命化
- ②建替え後の家賃上昇に対応できない世帯への受け皿づくり
- ③公営住宅内の高齢化率の上昇に伴うコミュニティの低下
- ④まちづくり施策との連動、民間住宅市場との連携

①②については、将来の必要戸数を明確にした上で、計画的な改修を行う必要がある。

③については、公営住宅は、高齢者や低所得等住宅困窮者に対して住宅供給を行う制度であるため、低所得者や高齢者など特性の階層が集中する傾向にある。良好なコミュニケーションを形成し、維持していくためには、居住者階層のノーマライゼーションを図っていく必要がある。また、色々な世代が交流できるよう多くの人が集まりやすい場所に整備することが望まれる。

④日野市は市街地開発を計画的に進めており、水と緑豊かな環境に配慮しながら住みよいまちづくりを目指している。

市街地部では、買い物やレジャーなど日常生活における利便性が高く、下水道や道路、公園などの都市基盤が整っており、新たな設備投資の必要がなく、入居者にとっても利便性の高い生活を送ることができる。

また、民間の賃貸住宅市場では空き家も増えていることから、借上げ公営住宅として活用することが考えられる。

よって、本計画の基本理念の設定にあたっては、「福祉部門や民間住宅市場と連携しながら、利便性の高い街中で様々な世代と交流することができる居住環境を備える」といった考え方を踏まえる必要がある。

公営住宅ストック・民間賃貸住宅が抱える課題から

＝福祉部門や民間住宅市場と連携しながら、利便性の高い街中で様々な世代と交流することができる居住環境を備える。

(4) スtock活用の基本理念

公営住宅Stock活用の基本理念は、以上の考え方をもとに以下のように設定する。

社会的背景から = 既存Stockの質的向上、有効活用

**長期総合計画、都市計画マスタープランにおける将来の公営住宅の居住像から
= 地域の中で誰もが安全・安心して生活できる住宅セーフティネットとしての
役割の一端を担う**

**公営住宅Stock・民間賃貸住宅が抱える課題から
= 福祉部門や民間住宅市場と連携しながら、利便性の高い街中で様々な世代と交流する
ことができる居住環境を備える。**

◆日野市公営住宅Stock総合活用計画 基本理念◆
 既存Stockを活用した住宅セーフティネットの形成
 ～将来を見据えた既存Stockの活用と
 民間住宅市場と連携した住宅セーフティネットの構築～

6-2. Stock活用の基本方針

上位計画及び住宅の状況や入居者状況、民間住宅市場の現状を勘案し、第2章-3で整理した日野市の公営住宅をめぐる課題の3区分から、公営住宅に関する基本方針を検討する。

良質なStock形成に向けた課題から

【整備・改修について】

①小規模・老朽化団地の用途廃止、統廃合、売却

耐用年数が過ぎた団地や老朽化で管理上支障のある団地が存在する。効率的な管理運営をしていく上で問題となることから、将来の需要戸数を勘案しつつ、用途廃止を行っていく。

用途廃止の対象となる団地は、空き家となった時点から政策空き家とし、入居者については他団地への住み替えを進める。

②耐火構造住宅の計画的な修繕・改善

昭和後期から平成にかけて建設された中層の耐火構造住宅については、外壁や設備面での劣化が見られることから、計画的な改善を実施し建物の長寿命化を図る。

【管理運営について】**③円滑な住み替えの誘導**

入居者のライフステージの変化に対応し、公営住宅内での住み替えが円滑にできるように配慮することで、住戸規模と世帯規模（世帯構成）のミスマッチを解消し、住宅ストックの有効活用を図る。

また、収入超過者や高額所得者への対応や法改正に伴う入居者資格の変更に対応するとともに、住宅困窮者に適切な公営住宅の供給に努める。

④効率的な管理システムの構築

効率的な管理体制を構築するため、円滑な管理手法や管理システムを検討する。

また、維持管理履歴や定期点検等の履歴についてデータベース化を図り、計画的な管理を進める。

少子高齢化社会の進展を見据えた課題から**⑤高齢者に配慮した整備・改善**

高齢化対応としては、高齢者住宅が 50 戸、車いす住宅が 13 戸整備されているが、将来的に高齢化が進むことを考慮し、高齢化対応を進める必要がある。

また、住戸内部の環境、水回り等への不満も顕在化していることから、高齢者や障がい者の自立した生活の確立のため、社会の動向（長寿社会対応住宅設計指針、交通バリアフリー法等）を踏まえて、福祉部局とも連携を図りながら、居住環境のユニバーサルデザイン化を進める。

まちづくりとの連携、民間住宅ストックの有効活用に向けた課題から**⑥民間活力を活用した事業手法の検討**

公営住宅は、制度上、住宅に困窮する方が入居しコミュニティが偏るなど課題がある。住宅の供給が量的に充足された現在においては、住宅困窮者に対しての支援として、民間賃貸住宅を活用できる方策を検討し、住宅市場全体での住宅セーフティネットの構築を目指す必要がある。

6-3. 長寿命化に関する基本方針

日野市では、昭和40年代後半に供給されたストックが更新時期を迎え、早期の建て替えや計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められている。

公営住宅ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐなど、予防保全的な維持管理が重要である。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコストの縮減にもつながるものである。

今後の公営住宅の維持管理にあたっては、対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。

(1) 日常的な維持管理に関する方針

適切なストックマネジメントを進めるために、公営住宅等ストックの状況を的確に把握し管理することが重要である。

日常的な維持管理に関する基本方針を以下のように定める。

【データベース整理による管理の徹底】

- 管理する公営住宅等の整備、管理データについては、団地別の管理データベースを作成し、棟単位で管理する。

【定期点検の実施】

- 設備や外壁、共用設備については定期点検を実施し、予防保全的な維持管理を実施する。

【修繕履歴を把握し適切な維持管理】

- 管理データベースにおいては、棟単位の修繕履歴等のデータを整理し、随時、履歴を確認できるようにすることで、適切な維持管理を実施する。

(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

市が管理する公営住宅の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るための維持管理の方針を以下のように設定する。

【修繕計画の作成】

- いつ、どの程度の修繕工事を行うかを予め予測し、検討することが重要であり、各公営住宅の目標耐用年数までの修繕工事内容、実施時期、工事費等を検討した修繕計画を作成するとともに、随時、見直しを行う。
- スtockの状況から、修繕・改修工事が集中することが予想されることから、使用状況、劣化状況等を勘案した、計画的な工事を実施することにより、財政支出の平準化を図る。

【耐久性が高く、維持管理が容易な材料等の使用・変換】

- 維持管理や補修・交換等がしやすい設計・仕様等の指導を行う。

【作業の効率化・コスト縮減】

- 建築部材の耐用年数の違いから、目的物の改修に付随する工事がその都度行われることとなるため、点検保守等の維持管理に修繕工事を組み合わせ、仮設費や工事費の縮減につなげる。
- 社会環境の変化に対応するために実施する工事（省エネルギー設備工事等）、機能改善工事は大規模工事となるため、他の修繕工事等を同時期に行うことで、作業の効率化とコストの縮減へつなげる。

【団地の補修、修繕、改善のイメージ】

