

日野市営住宅長寿命化計画

令和6（2024）年3月

日 野 市

目 次

第 1 章 長寿命化計画改定の背景・目的

1	計画の背景	1
2	計画の目的	1
3	計画の期間	1
4	計画の位置づけ	2
5	計画の対象	2
6	現状計画の進捗と課題	3
7	上位・関連計画における市営住宅の整備等の方向性	3

第 2 章 市営住宅を取り巻く状況と課題

1	市営住宅の状況	5
2	市営住宅入居者の状況	27
3	市営住宅の需要の見通し	32
4	市営住宅等ストックの課題	36

第 3 章 長寿命化に関する基本方針

1	ストックの状況把握・修繕の実施・データの管理に関する方針	37
2	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に関する方針	37

第 4 章 市営住宅ストックの活用手法の選定

1	事業手法の整理	38
2	事業手法の選定フロー	39
3	事業手法の選定に向けた 1 次判定	41
4	事業手法の選定に向けた 2 次判定	44
5	事業手法の選定に向けた 3 次判定	45

第 5 章 各実施方針

1	点検の実施方針	49
2	計画修繕の実施方針	49
3	改善事業の実施方針	50
4	建替事業の実施方針	51

第6章 LCC縮減効果の算定

- 1 算定にあたっての基本的な考え方..... 52
- 2 住棟別縮減効果の算定..... 54

第7章 計画期間内に実施する事業

- 1 事業実施予定一覧..... 55

第1章 長寿命化計画改定の背景・目的

1 計画の背景

公営住宅は、住宅セーフティネットの根幹として、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で供給され、生活の安定と福祉の増進に寄与するとともに、人口増加に伴う住宅不足の解消の面からも大きな役割を果たしてきました。現在では、全国的な人口減少や少子高齢化といった社会的背景のもと、住宅セーフティネット機能を維持しつつ、将来に渡って、より良質なストックを維持・継承していくことが求められています。

本市の市営住宅は、第一東光寺団地市営住宅を除き、昭和50年代から平成初期に建設されたものが多く、既に耐用年限の1/2が経過するなど、多くの市営住宅で老朽化が進行しつつあります。また、少子高齢化や核家族化の進行、ひとり暮らし高齢者の増加などといった人口・世帯構成の変化から、必要とされる居住・住戸環境も変化しつつあります。

そのため、限られた財源の中で、既存ストックを計画的に修繕・改善することで安全性や居住性を確保しつつ、長寿命化につなげていくとともに、長期的な維持管理面でのライフサイクルコストの低減を図ることが必要とされています。

2 計画の目的

本計画は、上記背景を踏まえつつ、平成26(2014)年3月に策定した「日野市営住宅長寿命化計画」を基に、市営住宅管理に係る現状、課題、市の財政状況を踏まえた効率的かつ適切な活用方針の検討を行い、新たに、令和6(2024)年度を計画初年度とする「日野市営住宅長寿命化計画」を策定し、本市の市営住宅ストックの適切なマネジメントを行っていくことを目的とするものです。

3 計画の期間

本計画の期間は、令和6(2024)年度から令和15(2033)年度までの10年間とします。

ただし、社会情勢や市営住宅の需要等に変化が生じ、必要と判断する場合は、5年を目安として、計画の見直しを行うこととします。

4 計画の位置づけ

本計画は、国の住生活基本計画や東京都の住宅マスタープランを考慮に入れながら、「日野地域未来ビジョン2030（令和5年3月）」を上位計画とし、「日野市公共施設等総合管理計画（令和5年3月改訂）」における市営住宅の個別計画と位置付けます。

なお、従前の計画としての「日野市営住宅長寿命化計画（平成26年3月）」における課題やその後の社会情勢変化等を考慮し、本市における市営住宅ストックの改善・更新における対策を本計画で具体化していくこととします。

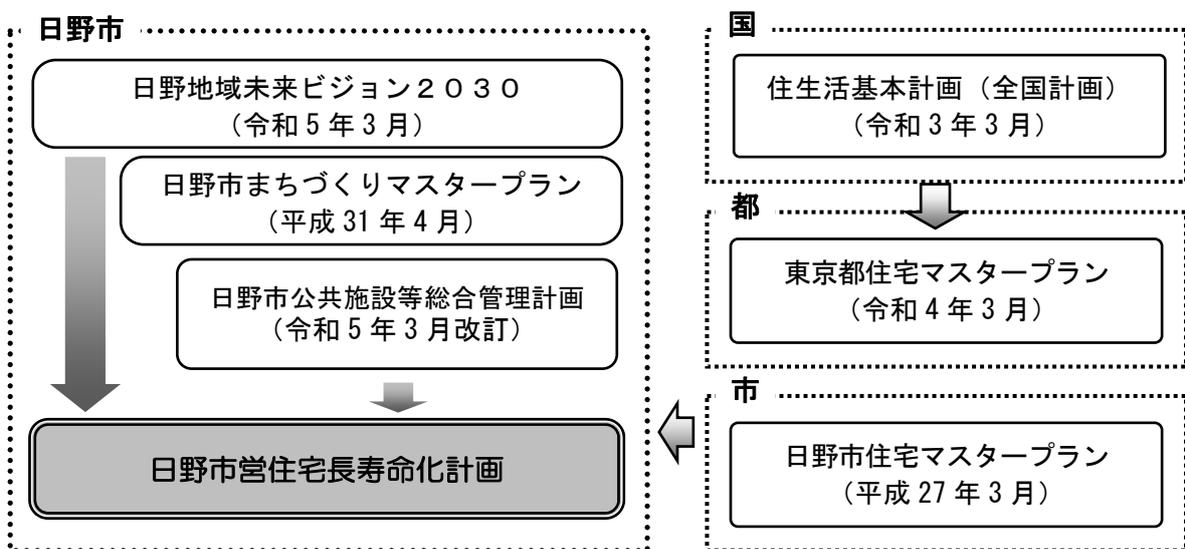


図 1-1 計画の位置づけ

5 計画の対象

本計画の対象は、本市が管理する以下の市営住宅及び付随する集会場等の共同施設です。

表 1-1 計画対象となる市営住宅

住宅名	住棟数	住戸数	住所
川原付団地市営住宅	4棟	91戸	日野市万願寺六丁目7-1
向川原団地市営住宅	9棟	264戸	日野市南平五丁目30-1
下田団地市営住宅	1棟	27戸	日野市石田二丁目12-4
高幡団地市営住宅	2棟	82戸	日野市高幡566及び864-11
第一東光寺団地市営住宅	4棟	69戸	日野市栄町三丁目14-1
合計	20棟	533戸	

資料：日野市資料

6 現状計画の進捗と課題

現状の「日野市営住宅長寿命化計画（平成26年3月）」では、老朽化が著しい城址ヶ丘団地（14戸）と長山団地（72戸）を用途廃止し、適正な管理戸数の確保と更新コストの削減を図りました。

また、旧耐震基準で建設された高幡団地1号棟、川原付団地1、2、4号棟については、耐震化及び長寿命化工事を行い安全性、居住性の向上を行っています。

一方、既存の公営住宅ストックの改善としては、屋根・外壁改修工事等の安全性を確保する工事に留まっており、居住性や福祉対応として課題が残っている住宅があります。

7 上位・関連計画における市営住宅の整備等の方向性

本市の上位・関連計画で位置付けられている市営住宅を取り巻く施策・取組は、以下のとおりとなっています。

（1）日野地域未来ビジョン2030（令和5年3月）

実現したい価値観・未来像

しあわせのタネを育てあう日野

将来のありたい姿（住まいに関連するもの）

- ① 環境にやさしく、住むことが誇りになるまち
- ② 心地よい居場所、住み続けたいまちを自分たちでつくるまち
- ③ 自分の住むまちと暮らしに納得して誇りに思えるまち

（2）日野市まちづくりマスタープラン（平成31年4月）

まちづくりの4つの方向性

- 方針1：日野の記憶と文化を伝えるまち 方針2：日野の暮らしの舞台を支えるまち
 方針3：日野の人々が活発に活動するまち 方針4：まちづくりを支える仕組み

市営住宅に関連する施策の方向性

- ① 関係機関と連携した市営・都営・UR団地の建替え・リニューアル、周辺住環境の整備
- ② 住宅団地の建替え等にあわせた団地及び周辺地域に必要な機能の維持・更新
- ③ 公営住宅の再整備に伴う、地域の交流の場の整備

(3) 日野市住宅マスタープラン（平成27年3月）

住宅施策の基本理念

住み続けたい・住んでみたい、自分らしい住まい方を実現できる日野

市営住宅に関連する施策の方向性

- ① 真に困窮する市民が入居できるよう入居管理を適正化するとともに、市営住宅長寿命化計画に基づき、長寿命化に向けた改修や計画的な修繕等を実施し、市営住宅の適切な供給と維持管理の推進を図る。
- ② 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図るため、民間賃貸住宅の空き家等を活用し、住宅セーフティネットに必要な住宅の確保を行うこととし、老朽化や管理上支障のある市営住宅については、必要に応じて用途廃止を行っていく。
- ③ 高幡台団地や百草団地等の高齢化が進行する団地では、学生や子育て層の入居推進等、多世代が住まえるような再生を図る。
- ④ 大規模な公的賃貸住宅団地等の再生に際しては、都市再生機構・都公社等の事業者や地域住民等と調整・連携しながら、立地等に応じた生活支援機能の導入を図るとともに、居住者のみならず地域にも開かれたコミュニティの拠点となるような団地形成を図る。
- ⑤ 都営住宅等、市営住宅以外の公営住宅の建替え等も更新時においては、集会、子育て、福祉、公園等の公的機能を設けるなど、地域に開かれた団地の更新となるよう、また、市内における居住が継続してできるよう東京都等と協議・調整を図っていく。

(4) 日野市公共施設等総合管理計画（令和5年3月改訂）

公共施設等の管理に関する基本的な方針

市民ニーズやまちづくりに柔軟に対応し続ける公共施設マネジメント

市営住宅等の管理に関する基本的な考え方

- ① 今後も長期的に維持継続すると位置付けた団地で、耐震診断の実施により要改修と判断された高幡団地(1号棟)、川原付団地(1、2、4号棟)の耐震工事を実施する。
- ② 各団地とも外壁・屋上防水工事を計画的に施工し、長寿命化、安全対策を優先した改修を行っていく。
- ③ 各戸からの住戸不具合連絡及び対処・対応記録をデータ記録し、今後の改修計画に活用していく。

令和5年度以降の目標

- ① 長山団地市営住宅について、入居者の移転完了後、用途廃止及び建物の処分と用地の扱いについて検討を進める。
- ② 令和5（2023）年度に策定する長寿命化計画に基づき維持管理・更新等を実施する。

第2章 市営住宅を取り巻く状況と課題

1 市営住宅の状況

(1) 管理の状況

本市の市営住宅は、昭和49(1974)年から平成14(2002)年にかけて整備されたもので、全ての住棟が中層耐火のRC構造であり、公営住宅法で定められた耐用年限(70年)に対して、20棟中10棟が、既に1/2以上経過しています。階数は、3階～5階建てで構成され、管理戸数は、全5団地合計で533戸となっています。

表2-1 市営住宅の管理状況

番号	団地名	住棟	建物構造	構造種別	階数	建設年度	経過年数	耐用年数	管理戸数
1	川原付団地市営住宅	1	中層耐火	RC	3	S53	45	70	19
		2				S54	44	70	24
		3				H2	33	70	24
		4				S55	43	70	24
2	向川原団地市営住宅	1	中層耐火	RC	4	S61	37	70	24
		2					37	70	24
		3				S62	36	70	32
		4					36	70	32
		5				S63	35	70	32
		6					35	70	32
		7				H1	34	70	32
		8					34	70	32
		9					34	70	24
3	下田団地市営住宅	1	中層耐火	RC	3	H6	29	70	27
4	高幡団地市営住宅	1	中層耐火	RC	5	S49	49	70	25
		2				H5	30	70	57
5	第一東光寺団地市営住宅	1	中層耐火	RC	3	H12	23	70	18
		2				H13	22	70	18
		3				H14	21	70	24
		4				H14	21	70	9

資料：日野市資料

(2) 共同施設の状況

住宅の敷地内には、集会場や児童遊園、駐車場、駐輪場等の共同施設が設置されています。

また、給水方式は、川原付団地市営住宅と第一東光寺団地市営住宅では直接給水方式、向川原団地市営住宅と下田団地市営住宅では受水槽が設置されているほか、高幡団地市営住宅では直接給水、受水槽ともに整備されています。

し尿処理施設は、いずれの住宅においても公共下水道が整備されており、ガスの供給方式は、すべての市営住宅で都市ガスが整備されています。

表 2-2 市営住宅別共同施設の設置状況

住宅名	集会場	児童遊園	駐車場	駐輪場	ごみ集積所	給水方式	し尿処理	ガス
川原付団地市営住宅	隣接	隣接	有	有	有	直接給水	公下	都市ガス
向川原団地市営住宅	隣接	有	無	有	有	受水槽	公下	都市ガス
下田団地市営住宅	無	有	有	有	有	受水槽	公下	都市ガス
高幡団地市営住宅	有	無	有	有	有	直接給水 受水槽	公下	都市ガス
第一東光寺団地市営住宅	有	隣接	有	有	有	直接給水	公下	都市ガス

資料：日野市資料

(3) 敷地の状況

市営住宅の合計敷地面積は 52,601 m²で、そのうちの約 60%を向川原団地市営住宅が占めています。

用途地域は、すべて住居専用地域となっており、容積率は 80%~200%、建ぺい率は 40%~60%となっています。

また、すべての市営住宅で、高度地区が指定されています。

表 2-3 計画対象となる市営住宅

住宅名	敷地面積	用途地域	容積率	建ぺい率	高度地区
川原付団地市営住宅	7,098 m ²	第1種低層住居専用地域	100 %	50 %	第1種
向川原団地市営住宅	30,043 m ²	第1種低層住居専用地域	80 %	40 %	第1種
下田団地市営住宅	2,529 m ²	第1種低層住居専用地域	100 %	50 %	第1種
高幡団地市営住宅	4,109 m ²	第1種中高層住居専用地域	200 %	60 %	第2種
第一東光寺団地市営住宅	8,823 m ²	第1種低層住居専用地域	80 %	40 %	第1種
合計	52,601 m ²				

資料：日野市資料

(4) 配置の状況

本市の市営住宅は、いずれも市街化区域内に立地しており、第一東光寺団地市営住宅を除く4団地は、市の中心部を東西に流れる浅川沿いに、第一東光寺団地市営住宅は、市北部を東西に流れる多摩川沿いに、それぞれ立地している状況です。

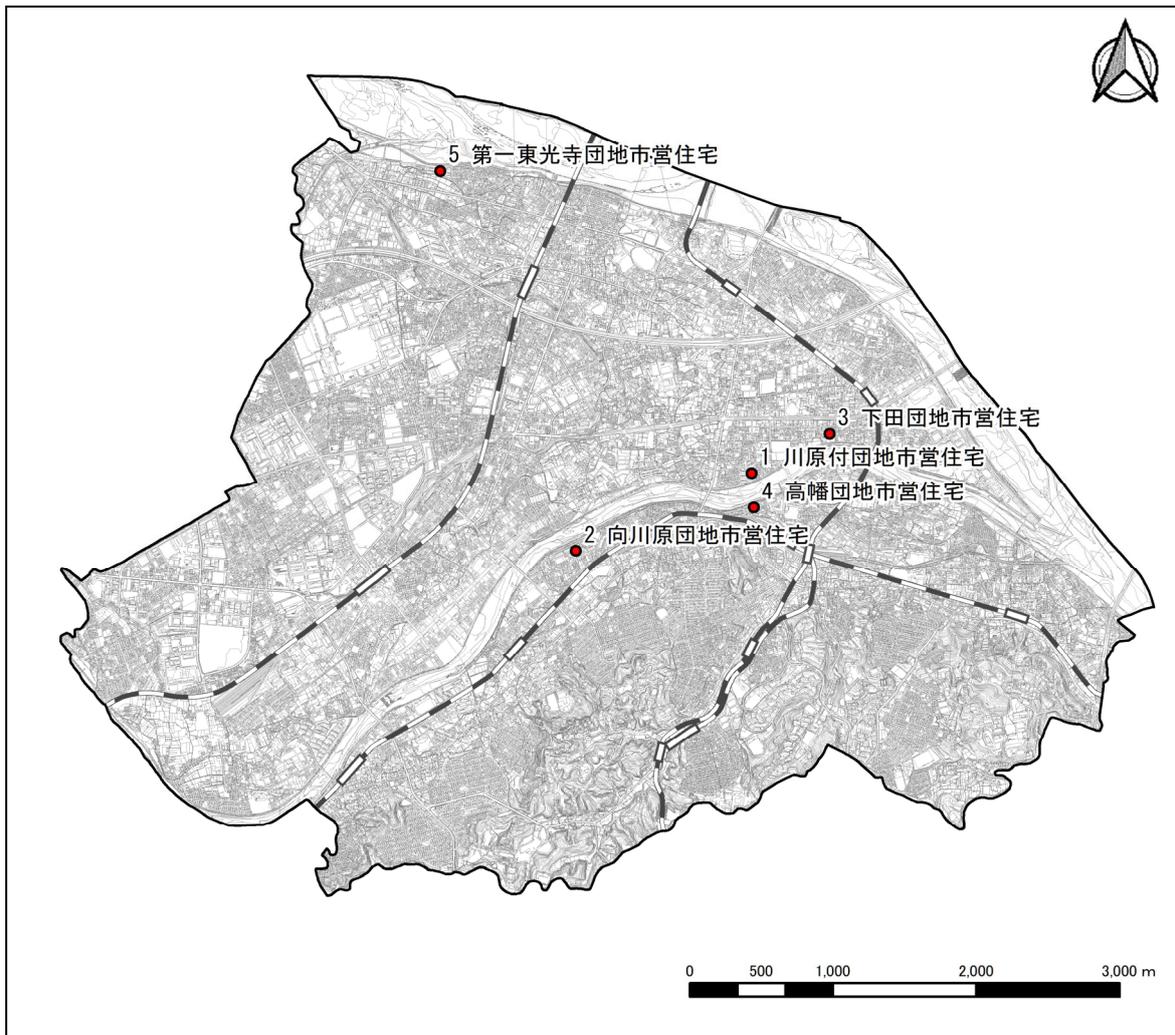


図 2-1 市営住宅の配置の状況

(5) 立地環境（周辺便利施設との立地関係）

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局）（以下、「策定指針」という。）では、長寿命化対策等を進めるための事業手法を選定する際に、周辺便利施設（公共公益施設（教育施設・福祉施設・医療施設・商業施設）、公共交通機関）との立地関係から、住宅の利便性を評価することが必要とされています。

各市営住宅周辺の便利施設の分布状況は、次のとおりです。

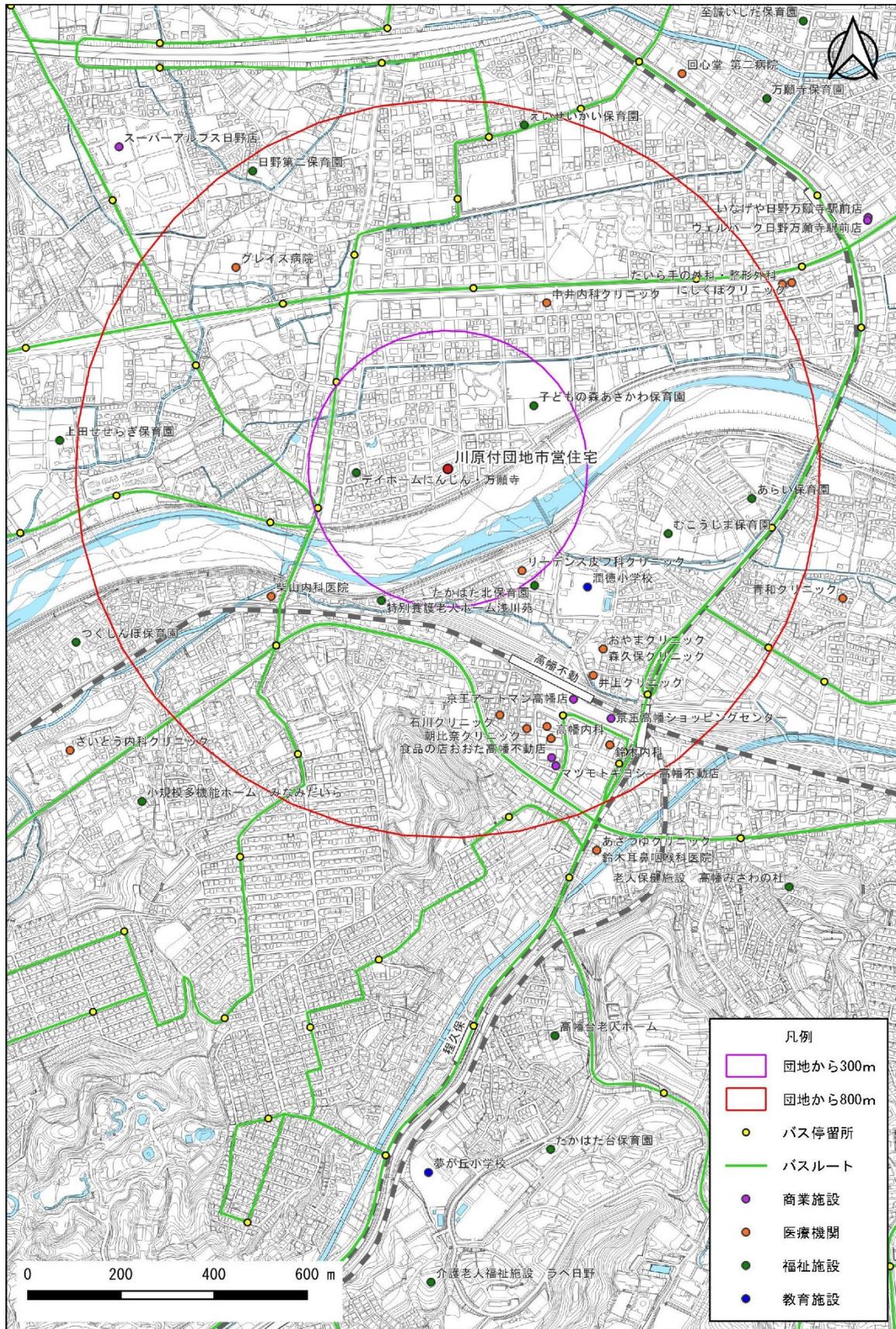


図 2-2 川原付団地市営住宅の周辺利便施設の立地状況

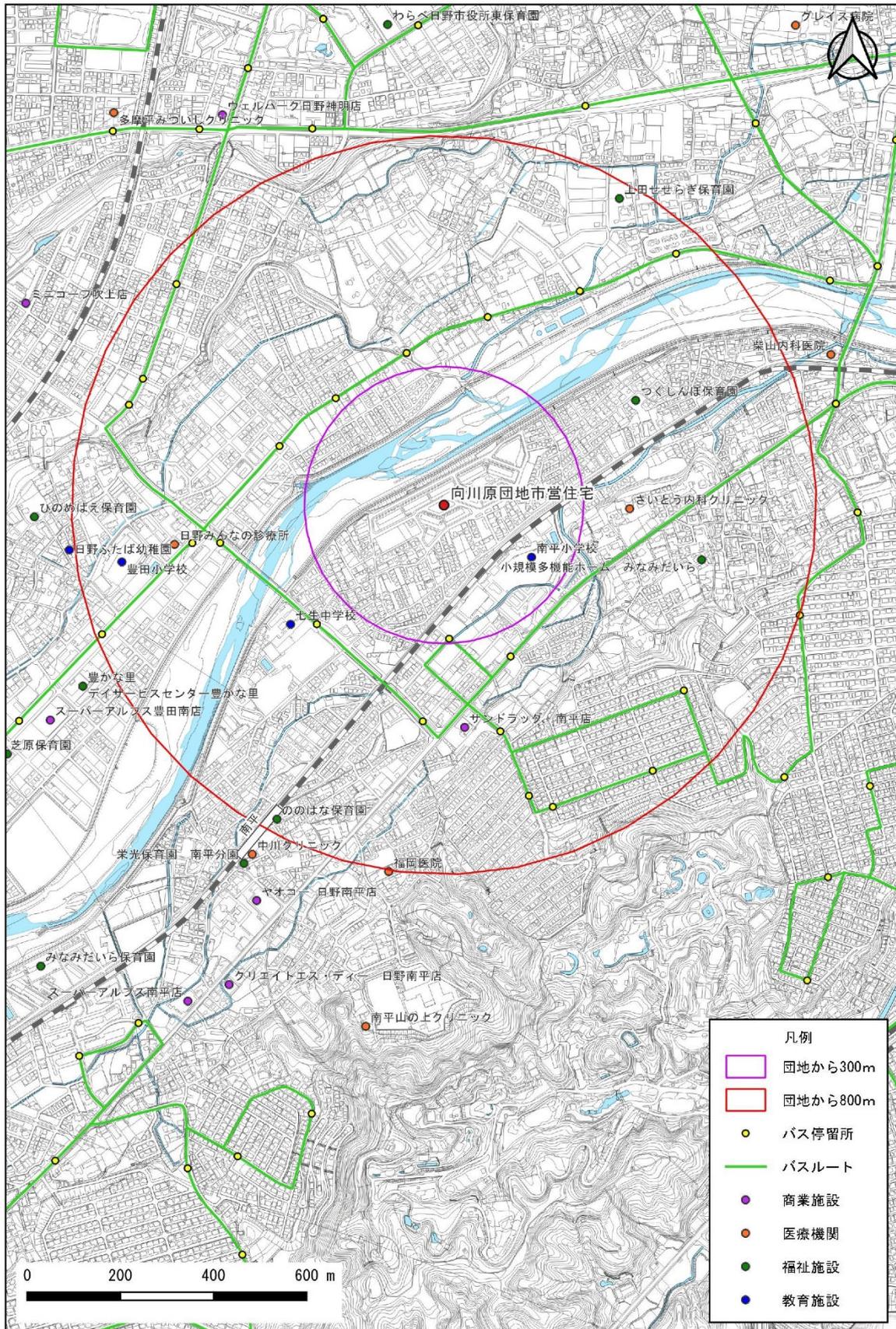


図 2-3 向川原団地市営住宅の周辺利便施設の立地状況

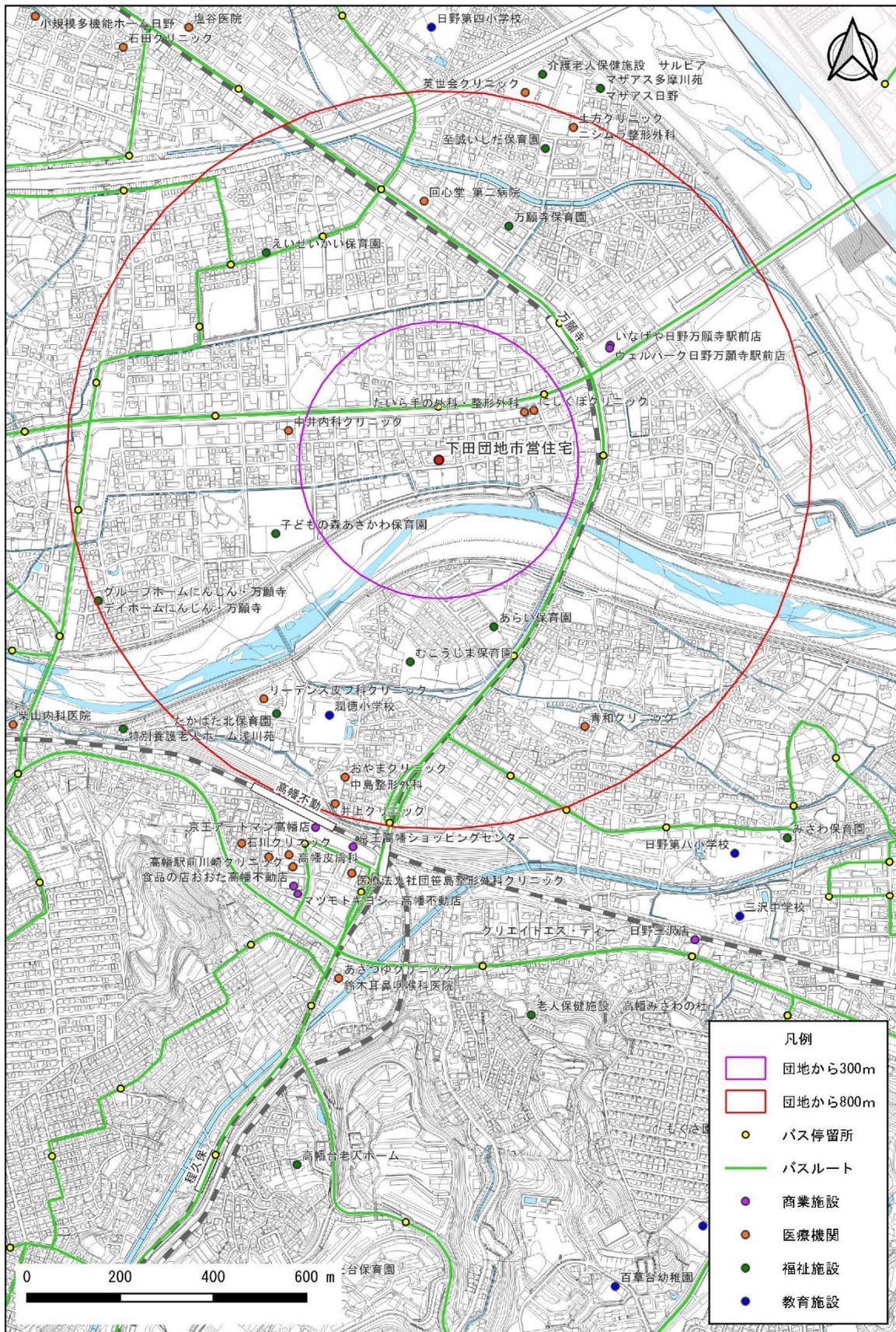


図 2-4 下田団地市営住宅の周辺利便施設の立地状況

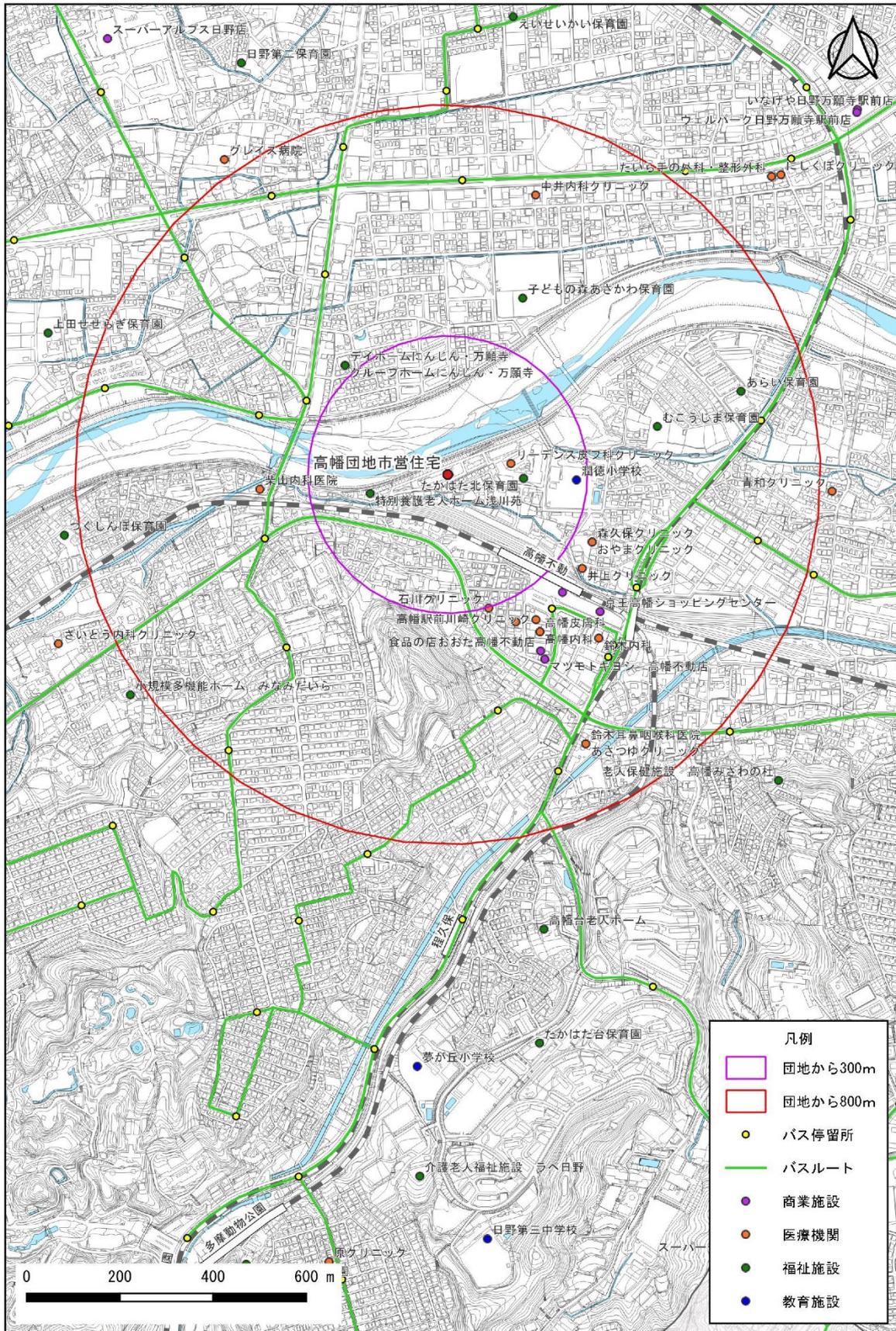


図 2-5 高幡団地市営住宅の周辺利便施設の立地状況

(6) 災害の危険性

策定指針では、長寿命化対策等を進めるための事業手法を選定する際に、災害リスクの面からも評価することが求められています。

各市営住宅周辺の災害の危険性は、次のとおりです。

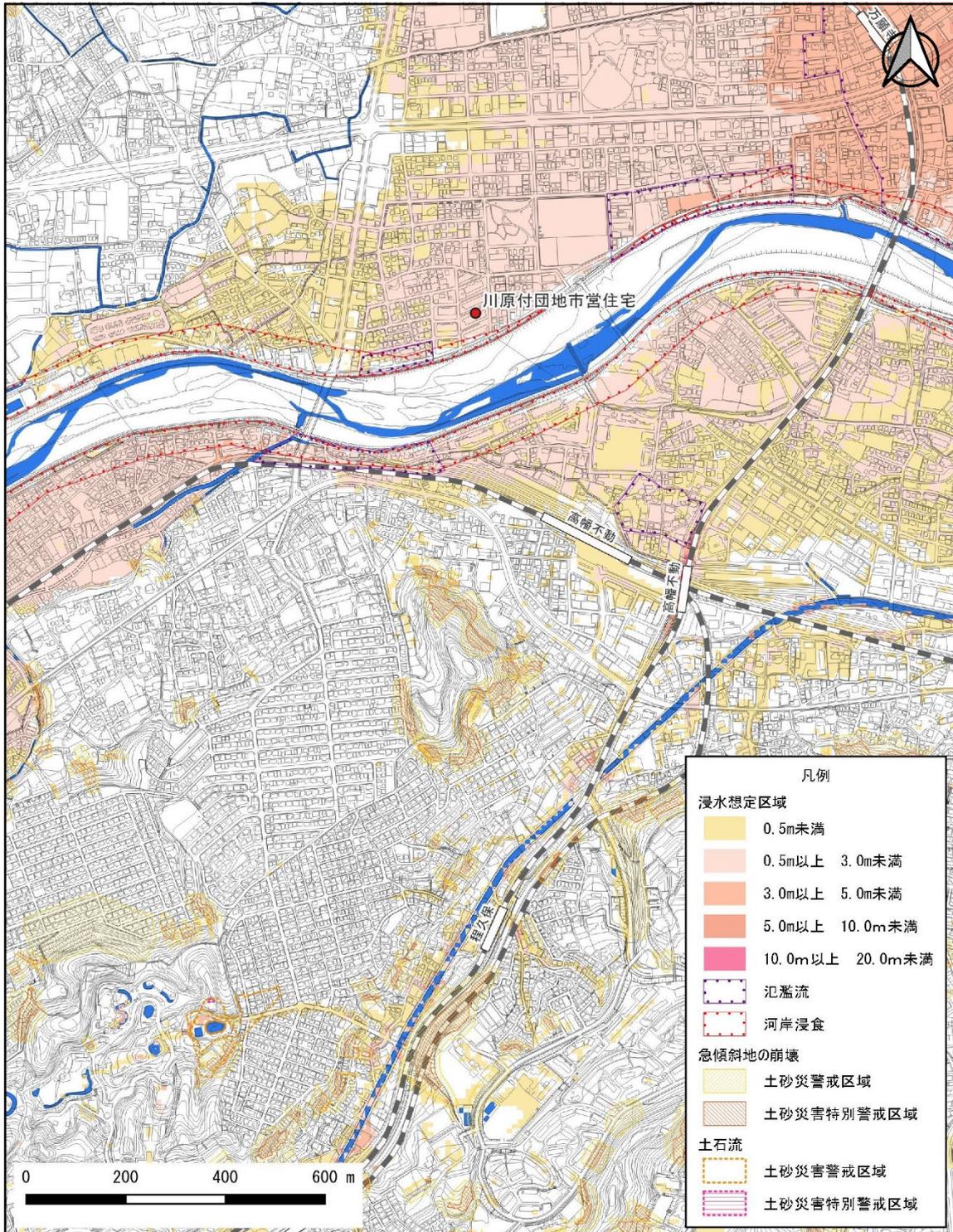


図 2-7 川原付団地市営住宅周辺の浸水想定区域・土砂災害警戒区域の状況

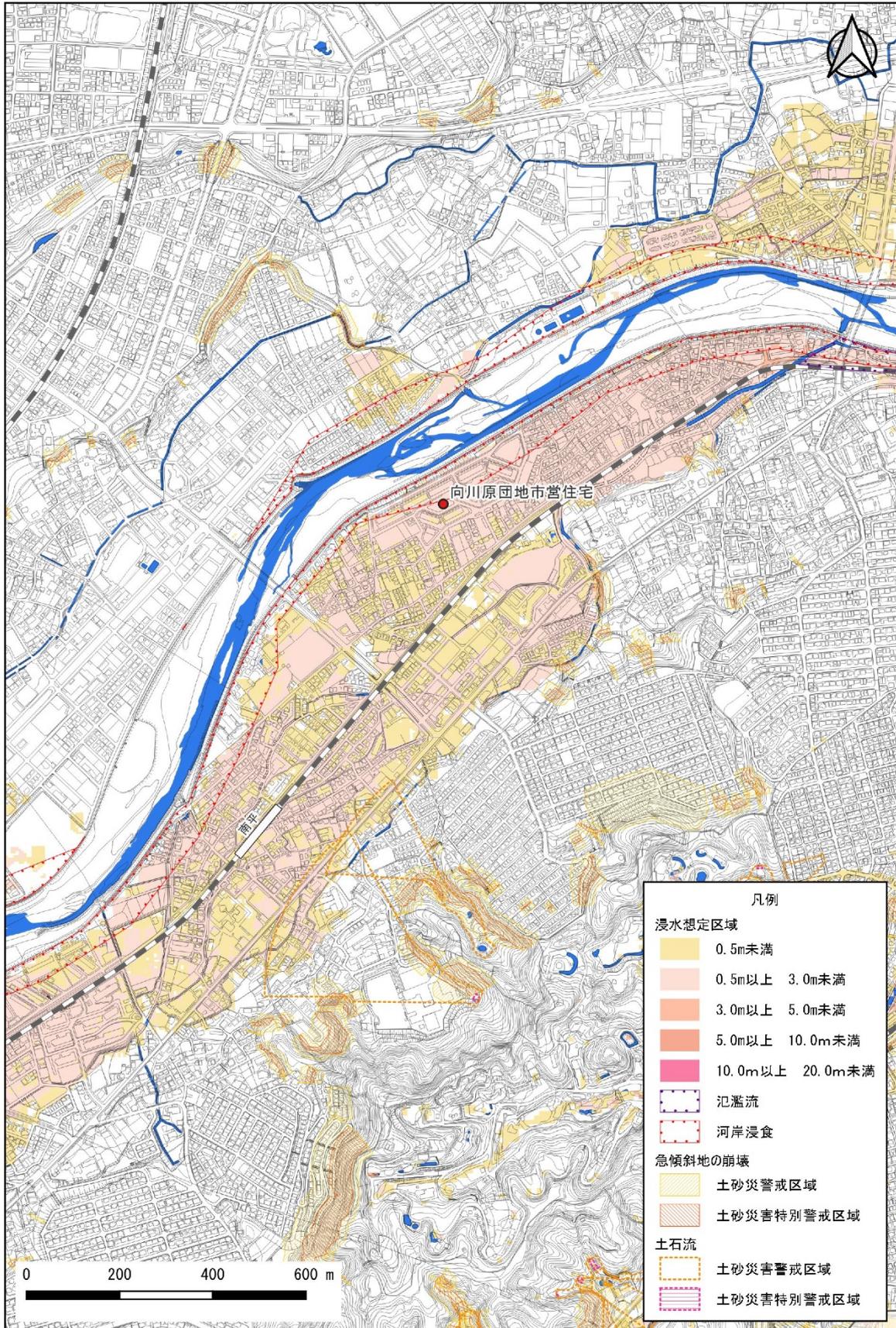


図 2-8 向川原団地市営住宅周辺の浸水想定区域・土砂災害警戒区域の状況

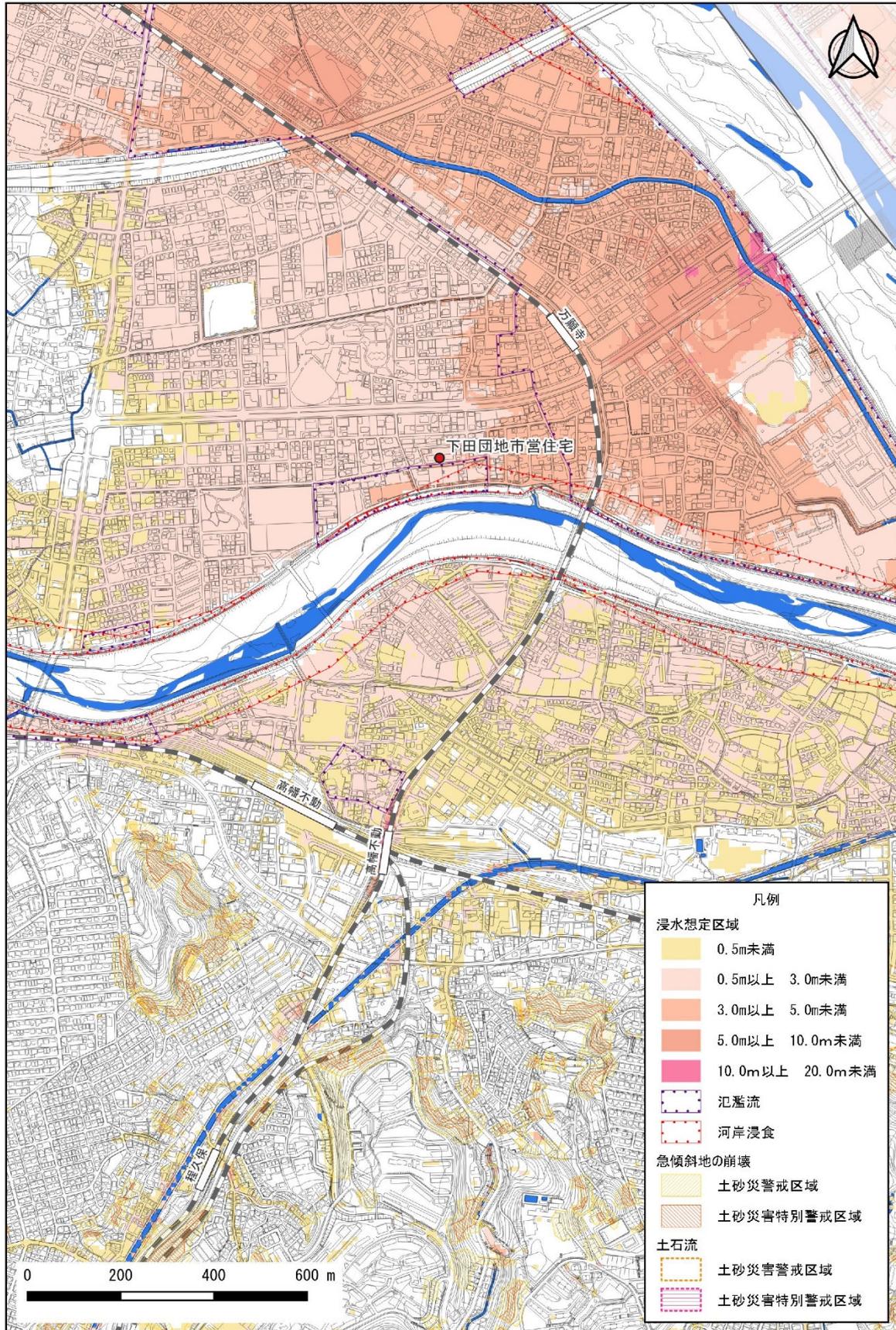


図 2-9 下田団地市営住宅周辺の浸水想定区域・土砂災害警戒区域の状況

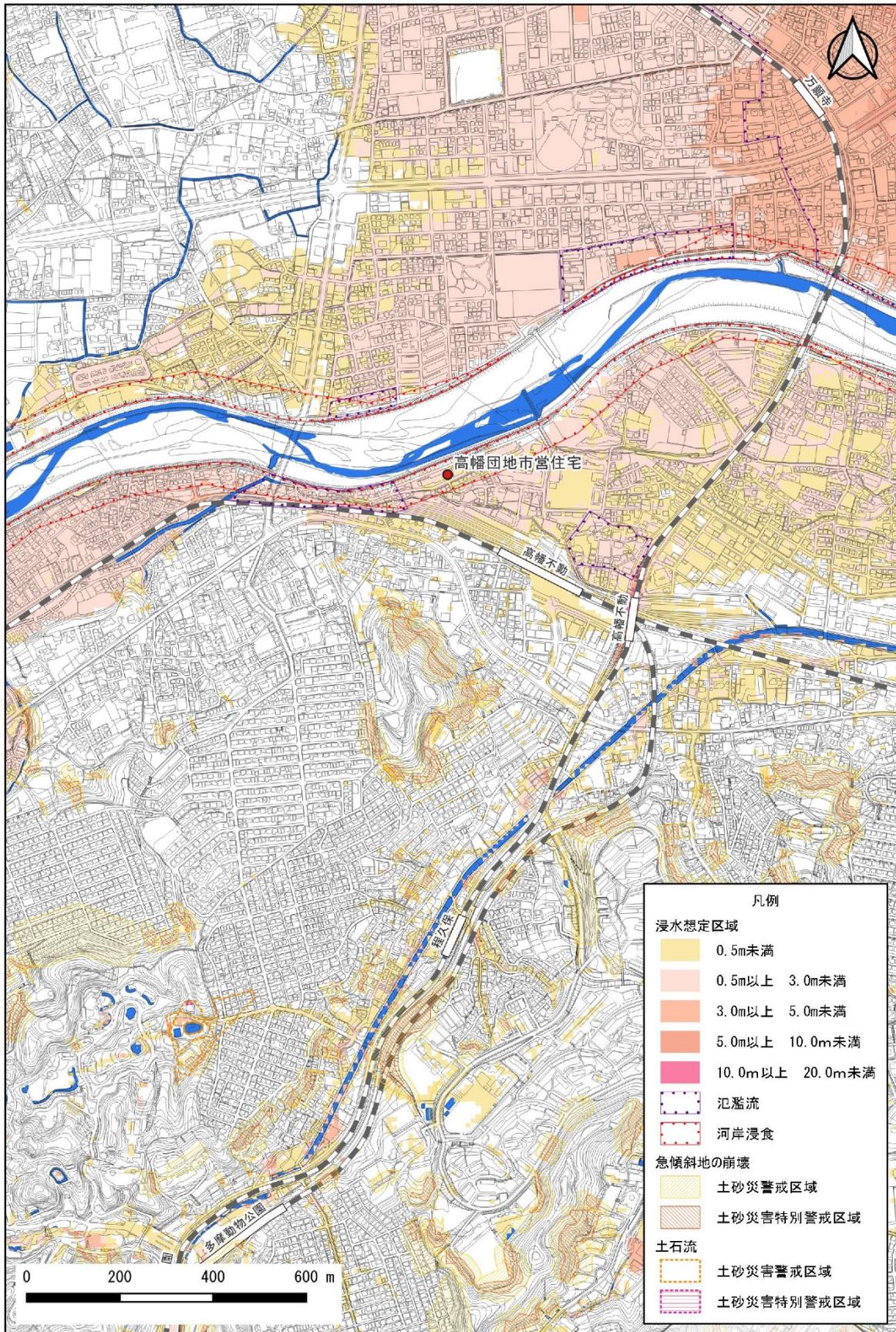


図 2-10 高幡団地市営住宅周辺の浸水想定区域・土砂災害警戒区域の状況

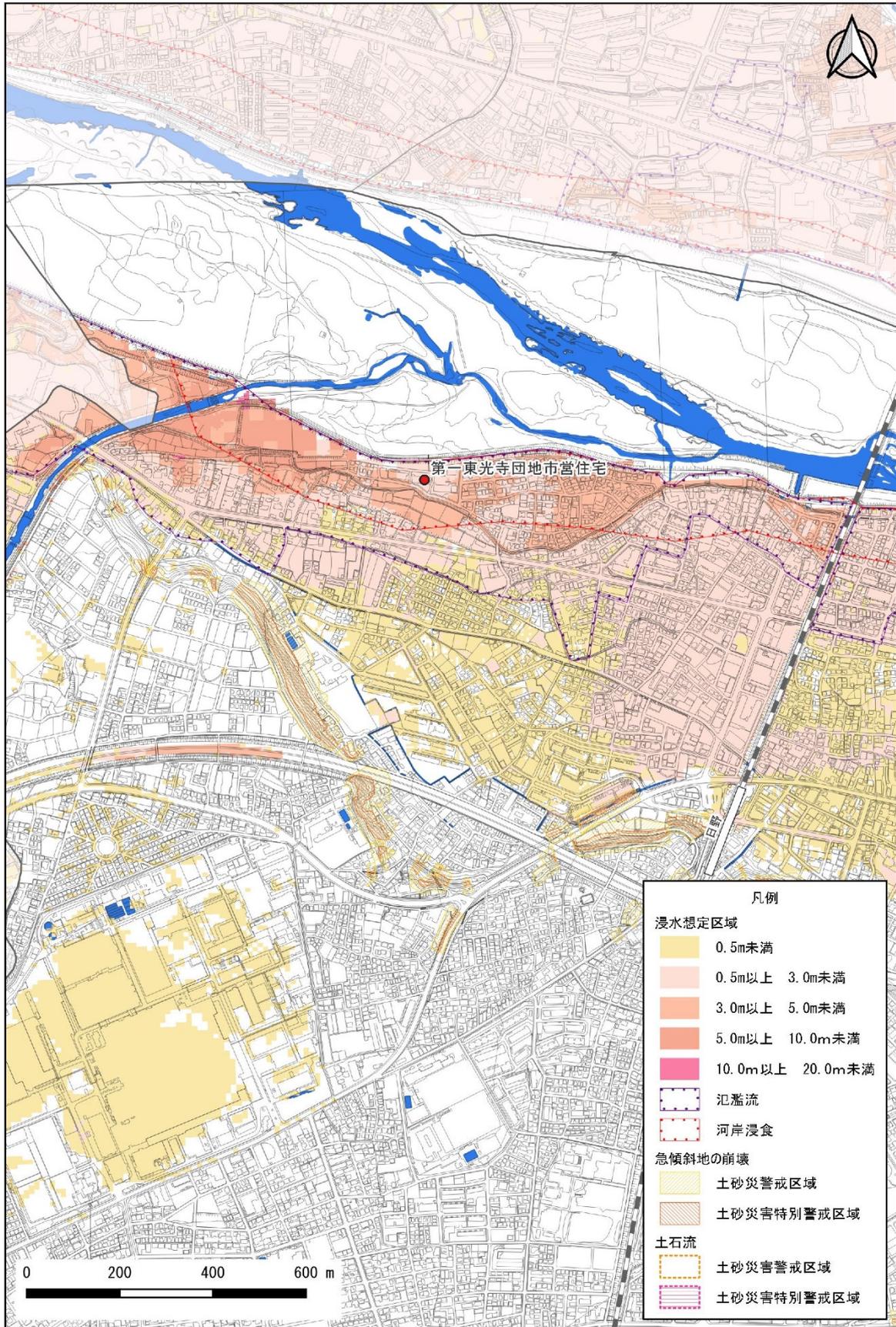


図 2-11 第一東光寺団地市営住宅周辺の浸水想定区域・土砂災害警戒区域の状況

(7) 居住性の状況

① 間取り・住戸規模

市営住宅の間取り・住戸規模は、1DKで36.50㎡以上、2DKで49.70㎡以上、3DKで52.70㎡以上となっており、いずれも住生活基本法で定められた最低居住面積水準（単身用・標準世帯（2～4人））を上回っている状況です。

表 2-4 各市営住宅の間取りと住戸面積

No.	団地名	住棟	間取り	住戸面積	管理戸数
1	川原付団地市営住宅	1	3DK	52.70㎡	19戸
		2	3DK	52.70㎡	24戸
		3	3DK	59.90㎡	24戸
		4	3DK	52.70㎡	24戸
2	向川原団地市営住宅	1	3DK	57.10～65.50㎡	24戸
		2	3DK	57.10～65.50㎡	24戸
		3	3DK	57.10～65.50㎡	32戸
		4	3DK	57.10～65.50㎡	32戸
		5	3DK	57.10～65.50㎡	32戸
		6	3DK	57.10～65.50㎡	32戸
		7	3DK	57.10㎡	32戸
		8	3DK	57.10～65.50㎡	32戸
		9	3DK	57.10㎡	24戸
3	下田団地市営住宅	1	3DK	56.80㎡	27戸
4	高幡団地市営住宅	1	2DK	49.70㎡	20戸
			車イス2DK	49.70㎡	5戸
		2	シルバーピア1DK	36.50㎡	18戸
			シルバーピア2DK	55.00㎡	8戸
			2DK	55.00㎡	6戸
			3DK	67.60㎡	23戸
			車イス2DK	66.20㎡	2戸
5	第一東光寺団地市営住宅	1	3DK	69.46㎡	18戸
		2	3DK	69.30㎡	18戸
		3	シルバーピア1DK	39.59㎡	19戸
			シルバーピア2DK	59.20㎡	5戸
		4	3DK	69.52㎡	9戸

※シルバーピアとは、65歳以上の方が入居できる高齢者向け住宅で、高齢者に配慮した設備を設け、管理人を置いている。

資料：日野市資料（令和5年3月31日現在）

表 2-5 （参考）住生活基本法に基づく居住面積水準

世帯構成	各面積水準		
	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
単身用	25㎡	55㎡	40㎡
2人世帯	30㎡	75㎡	55㎡
標準世帯（2～4人）	30～50㎡	75～125㎡	55～95㎡
大家族世帯（5人以上）	60㎡以上	150㎡以上	115㎡以上

② 各種設備

各市営住宅の設備の状況は以下のとおりであり、浴室は、すべての市営住宅で設置されており、3点給湯（台所・浴室・洗面所）は、向川原団地市営住宅以外の市営住宅で、それぞれ設置されています。

住戸内のバリアフリーの状況は、高幡団地市営住宅2号棟、第一東光寺団地市営住宅3号棟で高齢者向け住宅（シルバーピア）が整備されているほか、高幡団地市営住宅、向川原団地市営住宅8号棟、第一東光寺団地市営住宅2号棟で、それぞれ車椅子用住宅が整備されています。また、住戸外では、川原付団地市営住宅、高幡団地市営住宅、第一東光寺団地市営住宅で、スロープが設置されています。

エレベータについては、シルバーピアが導入されている第一東光寺団地市営住宅3号棟及び高幡団地市営住宅2号棟で、それぞれ設置されています。

表 2-6 各市営住宅の間取りと住戸面積

No.	団地名	住棟	浴室	3点給湯	バリアフリーの状況		E V
					住戸内	住戸外	
1	川原付団地市営住宅	1	有	○	無	スロープ有	無
		2	有	○	無	スロープ有	無
		3	有	△	無	スロープ有	無
		4	有	○	無	スロープ有	無
2	向川原団地市営住宅	1	有	×	無	無	無
		2	有	×	無	無	無
		3	有	×	無	無	無
		4	有	×	無	無	無
		5	有	×	無	無	無
		6	有	×	無	無	無
		7	有	×	無	無	無
		8	有	×	車椅子用有	無	無
		9	有	×	無	無	無
3	下田団地市営住宅	1	有	○	無	無	無
4	高幡団地市営住宅	1	有	○	車椅子用有	スロープ有	無
		2	有	○	高齢者向け有 車椅子用有	スロープ有	有
5	第一東光寺団地市営住宅	1	有	○	無	スロープ有	無
		2	有	○	車椅子用有	スロープ有	無
		3	有	○	高齢者向け有	スロープ有	有
		4	有	○	無	スロープ有	無

※ 3点給湯「△」は、台所が別給湯になっているため。

資料：日野市資料（令和5年3月31日現在）

(8) 安全性の状況

本市の市営住宅は、川原付団地市営住宅1号棟、2号棟、4号棟及び高幡団地市営住宅1号棟を除き、昭和56（1981）年以降に整備されたものであり、耐震性能を有しています。

川原付団地市営住宅1号棟、2号棟、4号棟及び高幡団地市営住宅1号棟については、昭和56（1981）年以前に整備されたものですが、平成27（2015）年度以降、順次、耐震補強工事を実施し、耐震性能を確保しています。

また、火災時の二方向避難については、すべての住棟で確保されています。

表 2-7 市営住宅の耐震性、二方向避難の確保状況

番号	団地名	住棟	建物構造	形式	建築年度	耐震診断	耐震性	二方向避難
1	川原付団地市営住宅	1	中層耐火	廊下型	S53	済	有	○
		2		廊下型	S54	済	有	○
		3		廊下型	H2	不要	有	○
		4		廊下型	S55	済	有	○
2	向川原団地市営住宅	1	中層耐火	階段室型	S61	不要	有	○
		2		階段室型	S61	不要	有	○
		3		階段室型	S62	不要	有	○
		4		階段室型	S62	不要	有	○
		5		階段室型	S63	不要	有	○
		6		階段室型	S63	不要	有	○
		7		階段室型	H1	不要	有	○
		8		階段室型	H1	不要	有	○
9	階段室型	H1	不要	有	○			
3	下田団地市営住宅	1	中層耐火	廊下型	H6	不要	有	○
4	高幡団地市営住宅	1	中層耐火	階段室型	S49	済	有	○
		2		廊下型	H5	不要	有	○
5	第一東光寺団地市営住宅	1	中層耐火	廊下型	H12	不要	有	○
		2		廊下型	H13	不要	有	○
		3		廊下型	H14	不要	有	○
		4		廊下型	H14	不要	有	○

注) 昭和56（1981）年以降に建築された住棟は、新耐震基準に基づくものであり、耐震診断は不要。

資料：日野市資料（令和5年3月31日現在）

(9) 修繕・改善の状況

本市の市営住宅のこれまでの主な修繕・改善履歴は、以下のとおりです。

川原付団地市営住宅では、平成28（2016）年度から1号棟、2号棟、4号棟の耐震補強及び長寿命化改修工事を進め、また、令和5（2023）年度には、3号棟で屋根・外壁等の改修工事を実施しています。

向川原団地市営住宅では、平成28（2016）年度から各住棟の屋根・外壁改修工事を行い、

令和3（2021）年度で全ての住棟の屋根・外壁改修工事を完了しています。

高幡団地市営住宅では、平成19（2007）年度から平成20（2008）年度にかけて、エレベーターの修繕工事を実施し、平成27（2015）年度から平成29（2017）年度にかけて、1号棟の耐震補強及び長寿命化改修工事を実施しています。

第一東光寺団地市営住宅では、令和4（2022）年度に1号棟の屋根・外壁改修工事を実施しています。

下田団地市営住宅では、これまで給水ポンプの取替え修繕など、小規模修繕工事は行っていますが、屋根・外壁塗装工事などの改善工事は実施していない状況です。

川原付団地市営住宅

実施年度	工事内容
2016～2017	川原付団地市営住宅（1号棟）耐震補強及び長寿命化改修工事
2017～2018	川原付団地市営住宅（2号棟）耐震補強及び長寿命化改修工事
2018～2019	川原付団地市営住宅（4号棟）耐震補強及び長寿命化改修工事
2023	川原付団地市営住宅（3号棟）屋根・外壁等改修工事

向川原団地市営住宅

実施年度	工事内容
2016	向川原団地市営住宅（1～4号棟）屋根・外壁改修工事
2017	向川原団地市営住宅（5～6号棟）屋根・外壁改修工事
2019	向川原団地市営住宅（7号棟）屋根・外壁改修工事
2020	向川原団地市営住宅（8号棟）屋根・外壁改修工事
2021	向川原団地市営住宅（9号棟）屋根・外壁改修工事

高幡団地市営住宅

実施年度	工事内容
2006	高幡団地市営住宅（1号棟）外部鉄部塗装修繕
2007～2008	高幡団地市営住宅（2号棟）乗用エレベーター修繕
2015～2017	高幡団地市営住宅（1号棟）耐震補強及び長寿命化改修工事

第一東光寺団地市営住宅

実施年度	工事内容
2022	第一東光寺団地市営住宅（1号棟）屋根・外壁改修工事

資料：日野市資料（令和5年3月31日現在）



向川原団地市営住宅9号棟



第一東光寺団地市営住宅1号棟

(10) 各住棟の劣化の状況（現地調査の結果概要）

本計画を策定するにあたり、現時点（令和5年7月時点）での各住棟の劣化状況を把握するため、現地調査を実施しました。

調査の結果、下田団地市営住宅ではシーリングの劣化が見られ、川原付団地市営住宅3号棟、高幡団地市営住宅2号棟及び第一東光寺団地市営住宅3号棟・4号棟では、外壁やシーリング、屋上防水の劣化が見られました。

その他、第一東光寺団地市営住宅2号棟では、屋上防止シートの劣化が見られ、向川原団地市営住宅では、多くの住棟で基礎部の鉄筋露出が見られました。

表 2-8 住棟別劣化状況のまとめ

番号	団地名	住棟	建物構造	建築年度	状況
1	川原付団地市営住宅	1	中層耐火	S53	特に問題なし（経過観察）
		2		S54	特に問題なし（経過観察）
		3		H2	外壁塗装、シーリング打替、排水機能の回復などが望まれる。
		4		S55	階段部の再塗装が望まれる。
2	向川原団地市営住宅	1	中層耐火	S61	基礎鉄筋露出箇所の被覆が必要。
		2		S61	基礎鉄筋露出箇所の被覆が必要。
		3		S62	基礎鉄筋露出箇所の被覆が必要。
		4		S62	基礎鉄筋露出箇所の被覆が必要。
		5		S63	基礎鉄筋露出箇所の被覆が必要。
		6		S63	基礎鉄筋露出箇所の被覆が必要。
		7		H1	特に問題なし（経過観察）
		8		H1	基礎鉄筋露出箇所の被覆が必要。
		9		H1	特に問題なし（経過観察）
3	下田団地市営住宅	1	中層耐火	H6	全体的なシーリングの打替が必要。
4	高幡団地市営住宅	1	中層耐火	S49	特に問題なし（経過観察）
		2		H5	外壁塗装、シーリング打替、屋上防水シートの張替が必要。
5	第一東光寺団地市営住宅	1	中層耐火	H12	特に問題なし（経過観察）
		2		H13	屋上防水シートの張替が必要。
		3		H14	外壁塗装、シーリング打替、屋上防水シートの張替が必要。
		4		H14	外壁塗装、シーリング打替、屋上防水シートの張替が必要。

住棟名	損傷・劣化状況	
川原付団地 市営住宅 3号棟	 <p data-bbox="592 613 762 640">シーリングの劣化</p>	 <p data-bbox="1010 613 1286 640">屋上防水シートの浮き・劣化</p>
	 <p data-bbox="592 960 762 987">外壁部の鉄筋露出</p>	 <p data-bbox="1075 960 1224 987">排水機能の不全</p>
向川原団地 市営住宅 3号棟 4号棟	 <p data-bbox="536 1303 802 1330">基礎部の鉄筋露出（3号棟）</p>	 <p data-bbox="1023 1303 1267 1330">基礎の鉄筋露出（4号棟）</p>
	下田団地 市営住宅	 <p data-bbox="592 1650 762 1677">シーリングの劣化</p>
 <p data-bbox="560 1998 794 2024">シーリングの劣化・硬化</p>		 <p data-bbox="1023 1998 1283 2024">シーリング部からの漏水跡</p>

住棟名	損傷・劣化状況	
高幡団地 市営住宅 2号棟	 <p data-bbox="564 613 783 640">外壁部のチョーキング</p>	 <p data-bbox="1011 613 1289 640">シーリングの劣化、ひび割れ</p>
	 <p data-bbox="587 960 767 987">防水層の全体劣化</p>	 <p data-bbox="1043 960 1257 987">天井裏の剥離、漏水跡</p>
第一東光寺団地 市営住宅 3号棟	 <p data-bbox="564 1308 783 1335">外壁部のチョーキング</p>	 <p data-bbox="1066 1308 1230 1335">屋上防水層の劣化</p>
第一東光寺団地 市営住宅 4号棟	 <p data-bbox="564 1655 783 1682">外壁部のチョーキング</p>	 <p data-bbox="1043 1655 1257 1682">シーリングのひび割れ</p>
	 <p data-bbox="587 2002 767 2029">屋上防水層の劣化</p>	 <p data-bbox="979 2002 1321 2029">屋上防水層のひび割れ、劣化、損傷</p>

また、現在の市営住宅の躯体強度を定量的に把握するため、コンクリート圧縮強度試験と中性化試験を実施するとともに、住戸内の給排水管の劣化状況を把握するため、内視鏡調査を実施しました。

調査結果は以下のとおりであり、すべての調査対象住棟で、概ね問題がないことが確認されました。

表 2-9 コンクリート試験、内視鏡調査結果概要

番号	団地名	住棟	建物構造	建築年度	圧縮強度	中性化	内視鏡	
							給水	排水
1	川原付団地市営住宅	3	中層耐火	H2	—	—	I	II
2	向川原団地市営住宅	5	中層耐火	S 63	42.0N/mm ²	A	I	II
3	下田団地市営住宅	1	中層耐火	H6	39.3N/mm ²	B	I	II
4	高幡団地市営住宅	2	中層耐火	H5	42.6N/mm ²	A	I	II
5	第一東光寺団地市営住宅	3	中層耐火	H14	57.5N/mm ²	A	—	—

注) コンクリート圧縮強度試験は、設計基準強度 20.6 N/mm²を超えていれば問題なし。

注) 中性化は、「建築物の耐震診断システムマニュアル鉄筋コンクリート造（東京都都市計画局）」にある以下の評価方法を用いて評価を行った。

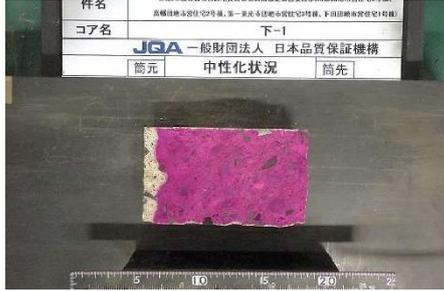
判定	試験結果
A	コンクリートの中性化深さ … 2cm 未満 かつ 基準値との比 …………… 1.0 未満
B	コンクリートの中性化深さ … 3cm 未満 かつ 基準値との比 …………… 2.0 未満 (ただし、Aを除く)
C	コンクリートの中性化深さ … 3cm 以上 又は 基準値との比 …………… 2.0 以上

※基準値とは、中性化深さと建設年数の関係より求められる値

$$(t-7.2X^2) t: 経年, X: 中性化深さ$$

注) 内視鏡調査の判定基準は、「建築物の耐久性向上技術の開発報告書（2次診断）（建設省）」により、以下のとおりとします。

判定	さび詰り	推定残存寿命	鉄イオン濃度	平均浸食率	判定
I	錆こぶの付着はほとんどない。	10年以上	0.3 mg/l以上	5 未満	継続して使用
II	錆こぶは厚くはないがかなり付着している。	5年以上 10年未満	0.3 mg/l を越え かつ差が 1 mg/l 未満	5 以上	3次診断が必要
III	錆こぶが前面に厚く付着している。	5年未満	差が 1 mg/l未満	—	更新または補修
備考	ファイバースコープによる観察	—	濃度は総鉄量で表わす。	—	判定が各区分にまたがる場合は大きい方の区分とする。

住棟名	損傷・劣化状況	
川原付団地 市営住宅 3号棟	 <p data-bbox="536 611 804 640">内視鏡調査 (CCDカメラ)</p>	 <p data-bbox="987 611 1299 640">給水管の状況 (継手表面の汚れ)</p>
向川原団地 市営住宅 5号棟	 <p data-bbox="568 958 783 987">コンクリートコア検体</p>	 <p data-bbox="1007 958 1276 987">内視鏡調査 (パイプカメラ)</p>
下田団地 市営住宅 1号棟	 <p data-bbox="587 1305 764 1335">中性化試験の状況</p>	 <p data-bbox="995 1305 1286 1335">排水管の状況 (管内表面の錆)</p>
高幡団地 市営住宅 2号棟	 <p data-bbox="536 1653 815 1682">コンクリートコア採取の状況</p>	 <p data-bbox="987 1653 1299 1682">排水管の状況 (管内表面の汚れ)</p>
第一東光寺団地 市営住宅 3号棟	 <p data-bbox="576 2000 775 2029">圧縮強度試験の状況</p>	 <p data-bbox="1058 2000 1235 2029">中性化試験の状況</p>

2 市営住宅入居者の状況

(1) 団地別の入居の状況

令和5(2023)年3月末現在の本市の市営住宅の管理戸数は533戸で、入居戸数が499戸、募集空家が6戸、空家戸数が28戸となっています。

入居率は、いずれの団地・住棟も高い水準となっており、募集空家を含めると、川原付団地市営住宅2号棟、向川原団地市営住宅2号棟、4号棟、6号棟、8号棟及び第一東光寺団地市営住宅4号棟で入居率が100.0%となっています。

空家戸数は、年度末などの移動により、一時的に増減がありますが、定期的に募集することにより、各団地とも平均して95%程度の高い入居率を維持しています。

表 2-10 市営住宅の入居の状況

番号	団地名	住棟	建物構造	建築年度	管理戸数	入居戸数	募集空家	空家戸数	入居率
1	川原付団地市営住宅	1	中層耐火	S53	19	17	0	2	89.5%
		2		S54	24	24	0	0	100.0%
		3		H2	24	23	0	1	95.8%
		4		S55	24	22	1	1	95.8%
2	向川原団地市営住宅	1	中層耐火	S61	24	23	0	1	95.8%
		2		S61	24	24	0	0	100.0%
		3		S62	32	31	0	1	96.9%
		4		S62	32	31	1	0	100.0%
		5		S63	32	31	0	1	96.9%
		6		S63	32	31	1	0	100.0%
		7		H1	32	30	0	2	93.8%
		8		H1	32	31	1	0	100.0%
		9		H1	24	21	0	3	87.5%
3	下田団地市営住宅	1	中層耐火	H6	27	26	0	1	96.3%
4	高幡団地市営住宅	1	中層耐火	S49	25	22	0	3	88.0%
		2		H5	57	50	1	6	89.5%
5	第一東光寺団地市営住宅	1	中層耐火	H12	18	17	0	1	94.4%
		2		H13	18	16	0	2	88.9%
		3		H14	24	20	1	3	87.5%
		4		H14	9	9	0	0	100.0%
合 計					533	499	6	28	94.7%

注) 募集空家とは、募集中または入居待ちの空家のこと。

資料：日野市資料（令和5年3月31日現在）

(2) 入居者の年齢と1世帯あたり人員

令和5（2023）年3月末現在の入居者の年齢構成をみると、65歳以上の入居者が全入居者の46.1%であり、概ね半数近くの入居者が65歳以上となっています。また、0～14歳の年少人口は74人であり、入居者全体の7.9%と少なくなっています。

団地別でみると、65歳以上の高齢者数は、向川原団地市営住宅で最も多くなっていますが、高齢化率（入居者全体に占める65歳以上高齢者数の割合）では、高幡団地市営住宅が72.2%と最も高くなっています。

その他、1世帯当たりの人員数では、向川原団地市営住宅4号棟が2.23人と最も多く、第一東光寺団地市営住宅3号棟が1.15人と最も少ない状況です。

表 2-11 入居者の年齢区分と1世帯あたり人員数

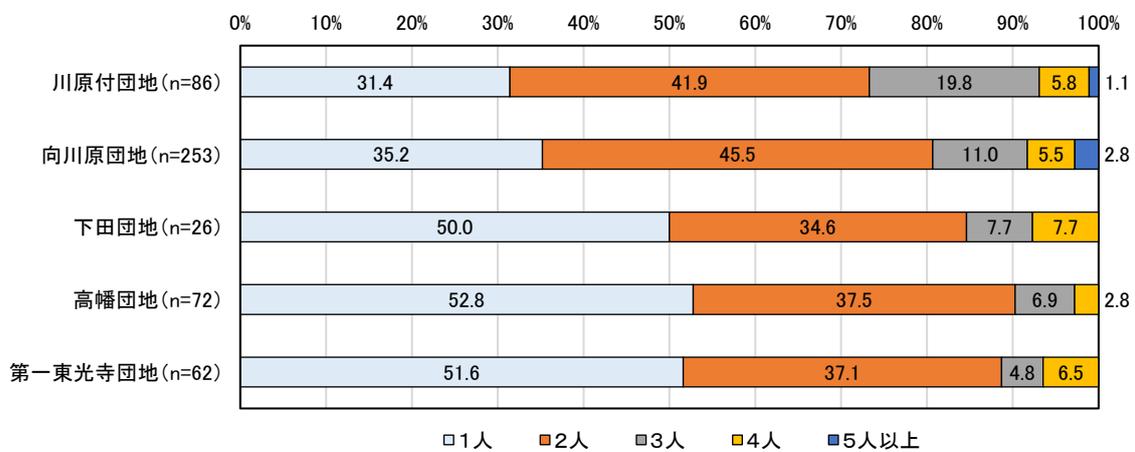
番号	団地名	住棟	入居戸数	入居者数	年齢区分			1世帯あたり人員
					0～14歳	15～64歳	65歳以上	
1	川原付団地市営住宅	1	17	35	3	16	16	2.06
		2	24	46	6	26	14	1.92
		3	23	46	3	27	16	2.00
		4	22	48	7	23	18	2.18
小計			86	175	19	92	64	2.03
2	向川原団地市営住宅	1	23	46	3	23	20	2.00
		2	24	39	4	20	15	1.63
		3	31	61	6	29	26	1.97
		4	31	69	2	42	25	2.23
		5	31	60	8	32	20	1.94
		6	31	67	9	34	24	2.16
		7	30	53	2	29	22	1.77
		8	31	58	5	30	23	1.87
		9	21	41	8	17	16	1.95
小計			253	494	47	256	191	1.95
3	下田団地市営住宅	1	26	45	4	18	23	1.73
小計			26	45	4	18	23	1.73
4	高幡団地市営住宅	1	22	40	1	11	28	1.82
		2	50	75	1	19	55	1.50
小計			72	115	2	30	83	1.60
5	第一東光寺団地 市営住宅	1	17	34	2	13	19	2.00
		2	16	29	0	10	19	1.81
		3	20	23	0	0	23	1.15
		4	9	17	0	9	8	1.89
小計			62	103	2	32	69	1.66
合計			499	932	74	428	430	1.87

資料：日野市資料（令和5年3月31日現在）

(3) 入居者の世帯人員構成と家族形態

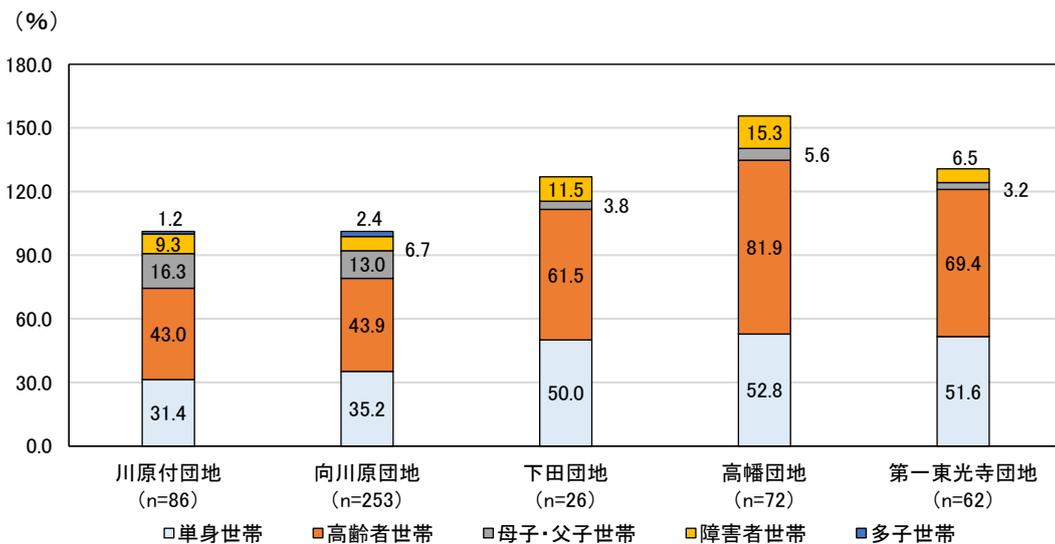
令和5（2023）年3月末現在の入居者の世帯人員構成は、下田団地市営住宅、高幡団地市営住宅、第一東光寺団地市営住宅で1人世帯の割合が50%を超えている一方、川原付団地市営住宅、向川原団地市営住宅では30%台となっています。また、3人世帯の割合は川原付団地市営住宅が19.8%と最も高く、4人世帯の割合は川原付団地市営住宅が19.8%と最も高く、4人世帯の割合は下田団地市営住宅が7.7%と高くなっています。

団地別の家族形態を見ると、高齢者世帯は高幡団地市営住宅が81.9%と最も高く、母子・父子世帯は川原付団地市営住宅が16.3%と高くなっています。



資料：日野市資料（令和5年3月31日現在）

図2-12 入居者の世帯人員構成



資料：日野市資料（令和5年3月31日現在）

※ 家族の世帯構成は、重複してカウントしている。

図2-13 入居者の家族構成

(4) 収入分位別世帯数

入居世帯の収入分位は、1階層が381戸と最も多く、全階層のうち約77%を占めています。一方、公営住宅への申込みが可能な裁量階層を除くその他一般階層は60戸であり、全階層のうち約12%を占めています。

市営住宅に入居する者で、入居中に収入が増加し、収入超過となった者には、法により明け渡し努力義務が、また、更に一定の要件に達した者には高額所得者として明け渡し義務が課せられていることから、収入超過者や高額所得者と認定された者に対して、努力義務請求等を行うなど、今後とも、適切な対応を講じていきます。

表 2-12 収入分位別世帯数

令和5年3月31日現在

分位	収入分位階層								
	1階層	2階層	3階層	4階層	5階層	6階層	7階層	8階層	9階層
下限金額	0	104,001	123,001	139,001	158,001	186,001	214,001	259,001	313,001
上限金額	104,000	123,000	139,000	158,000	186,000	214,000	259,000	313,000	9,999,999
収入分位別	382戸	24戸	14戸	13戸	22戸	9戸	17戸	11戸	7戸
内 裁量階層	286戸	11戸	9戸	6戸	5戸	1戸	3戸	3戸	2戸

資料：日野市資料

(階層の定義)

本来階層

公営住宅への申込みが可能な収入基準の世帯であって、収入分位1階層から4階層までを指す。

その他一般階層

収入超過者・高額所得者が含まれ本来階層に当てはまらない収入基準の世帯を指す。

なお、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、公営住宅法施行令で定める基準を超える収入を有する者で、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、公営住宅法施行令で定める基準を超える高額の収入を有する者を指す。

裁量階層

公営住宅法施行令において入居収入基準の緩和が認められた階層で、一定基準の障害者、高齢者、子育て世帯などを指す。

なお、収入分位5階層から6階層の裁量階層は、公営住宅への申込みが可能である。

(5) 募集・応募状況

市営住宅の応募倍率の状況をみると、令和4（2022）年では、第一東光寺団地市営住宅が14.0、高幡団地市営住宅が10.3と、いずれも高い水準となっています。また、過去3年間の団地別の応募倍率の推移をみても、第一東光寺団地市営住宅と高幡団地市営住宅の応募倍率が増加傾向となっています。これは、上記2団地に設置しているシルバーピア住宅で募集があった場合、応募倍率が高くなる傾向があると考えられます。

なお、下田団地市営住宅は、1棟しかなく、また、入居率も高いことから、令和3（2021）年と令和4（2022）の募集はない状況となっています。

表 2-13 団地別募集・応募状況

番号	団地名	管理戸数	令和2年度			令和3年度			令和4年度			応募倍率平均
			募集	申込数	応募倍率	募集	申込数	応募倍率	募集	申込数	応募倍率	
1	川原付団地市営住宅	91	5	44	8.8	9	42	4.7	5	38	7.6	6.5
2	向川原団地市営住宅	264	8	21	2.6	6	29	4.8	6	27	4.5	3.9
3	下田団地市営住宅	27	1	5	5.0	—	—	—	—	—	—	5.0
4	高幡団地市営住宅	82	8	20	2.5	8	52	6.5	3	31	10.3	5.4
5	第一東光寺団地市営住宅	69	—	—	—	2	17	8.5	2	28	14.0	11.3
合計		533	22	90	4.1	25	140	5.6	16	124	7.8	5.6

資料：日野市資料

(6) 退去の状況

最近5年間の入居者の退去世帯は、年平均21.4世帯です。

表 2-14 入居者の退去状況

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	合計	平均
退去戸数	22	24	22	22	17	107	21.4

資料：日野市資料

3 市営住宅の需要の見通し

(1) 将来ストック量の推計方法

策定指針では、公営住宅の将来にわたる需要を見通したうえで、必要なストック量を検討することとされています。

そのため、ここでは、策定指針に基づき、国土交通省国土技術政策総合研究所等の技術開発による「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて、令和 27 (2045) 年度までの本市の要支援世帯数を推計します。(※平成 27 (2015) 年を基調とした将来推計)

推計は、以下のフローに基づき実施します。

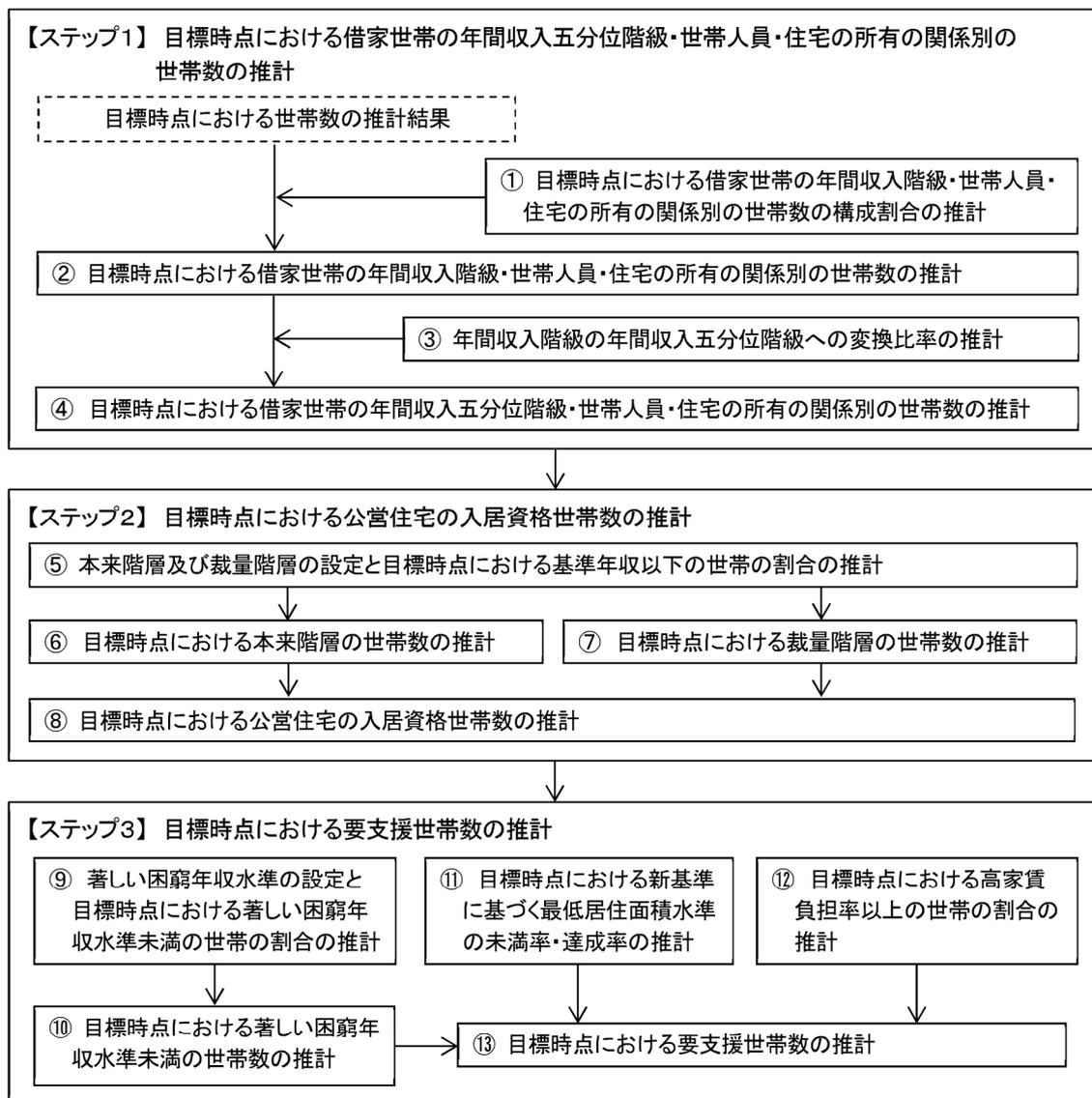


図 2-14 ストック推計のフロー図

資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説（国土技術政策総合研究所）
令和 3 年 9 月

(2) 世帯数の推計【STEP0】

ストック推計に必要となる本市の世帯数を推計した結果、将来の総世帯数は、令和 12 (2030) 年をピークに減少に転じ、令和 17 (2035) 年度時点で 89,169 世帯、令和 27 (2045) 年度時点で 87,463 世帯となることが予測されています。

表 2-15 世帯数の推計結果

世帯主の年齢	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	87,728	89,259	89,633	89,169	88,485	87,463
20歳未満	1,792	1,753	1,708	1,662	1,611	1,573
20～24歳	5,765	5,510	5,368	5,172	4,982	4,607
25～29歳	4,535	4,821	4,580	4,454	4,270	4,103
30～34歳	4,826	4,724	4,948	4,686	4,550	4,351
35～39歳	5,659	5,040	4,910	5,110	4,834	4,692
40～44歳	6,641	5,908	5,251	5,104	5,298	5,012
45～49歳	8,383	7,141	6,360	5,648	5,493	5,707
50～54歳	8,291	8,757	7,475	6,659	5,913	5,747
55～59歳	6,819	8,284	8,779	7,502	6,685	5,937
60～64歳	5,357	6,787	8,230	8,754	7,492	6,685
65～69歳	5,912	5,379	6,798	8,237	8,793	7,539
70～74歳	7,248	5,916	5,399	6,827	8,263	8,868
75～79歳	6,699	7,302	5,952	5,435	6,868	8,312
80～84歳	5,220	6,096	6,749	5,510	5,056	6,371
85歳以上	4,582	5,841	7,127	8,408	8,378	7,957

(3) 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計【STEP1】

借家世帯数は、今後 15 年間で約 4.4%減少すると予測され、収入分位別では、第 I 分位～第 III 分位で減少し、第 IV 分位～第 V 分位で増加すると予測されています。

表 2-16 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計結果

(2020年度央)		単位：万円・世帯				
世帯人員	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位	合計
	0～240	240～354	354～494	494～722	722～	
1人	11,919	4,583	4,154	2,661	1,322	24,639
2人	2,337	1,283	1,797	1,391	1,074	7,882
3人	519	479	897	1,137	822	3,854
4人	211	291	612	783	583	2,480
5人	66	51	89	138	80	424
6人以上	3	2	3	18	41	67
合計	15,055	6,689	7,552	6,128	3,922	39,346

(2035年度央)		単位：万円・世帯				
世帯人員	第 I 分位	第 II 分位	第 III 分位	第 IV 分位	第 V 分位	合計
	0～226	226～333	333～464	464～687	687～	
1人	10,528	4,393	4,048	3,221	1,570	23,760
2人	2,233	1,163	1,640	1,452	1,171	7,659
3人	393	368	841	1,262	902	3,766
4人	198	229	570	746	383	2,126
5人	50	34	65	67	9	225
6人以上	2	1	2	8	57	70
合計	13,404	6,188	7,166	6,756	4,092	37,606

(4) 市営住宅の入居資格世帯数の推計【STEP2】

市営住宅の入居資格世帯数は、今後15年間、ほぼ変化なく推移すると予測されています。

表 2-17 市営住宅の入居資格世帯数の推計結果

(2020 年度央)		単位：万円・世帯				
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～240	240～354	354～494	494～722	722～	
1人	3,142	1,208	293	0	0	4,643
2人	2,337	1,271	766	0	0	4,374
3人	519	479	547	0	0	1,545
4人	211	291	510	68	0	1,080
5人	66	51	89	30	0	236
6人以上	3	2	3	9	0	17
合計	6,278	3,302	2,208	107	0	11,895

(2035 年度央)		単位：万円・世帯				
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～226	226～333	333～464	464～687	687～	
1人	2,925	1,220	452	0	0	4,597
2人	2,233	1,163	1,043	0	0	4,439
3人	393	368	606	31	0	1,398
4人	198	229	518	108	0	1,053
5人	50	34	65	22	0	171
6人以上	2	1	2	5	0	10
合計	5,801	3,015	2,686	166	0	11,668

(5) 市営住宅の入居資格世帯のうち著しい困窮年収水準未満世帯数の推計【STEP3-1】

著しい困窮年収未満世帯の総数は、今後15年間で約6.7%減少すると予測されています。

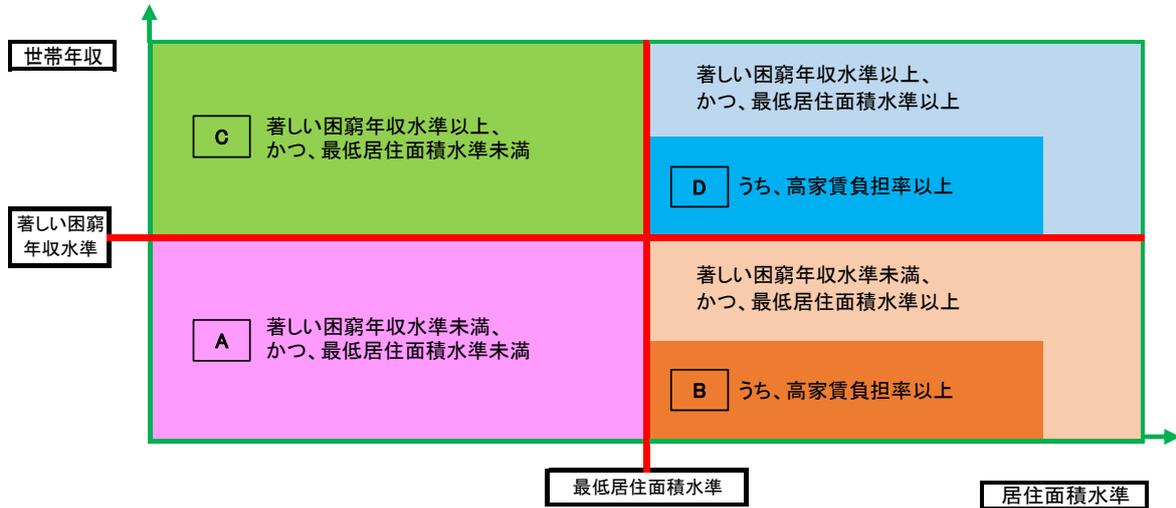
表 2-18 市営住宅の入居資格世帯のうち著しい困窮年収水準未満世帯数の推計結果

(2020 年度央)		単位：万円・世帯				
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～240	240～354	354～494	494～722	722～	
1人	3,142	1,208	0	0	0	4,350
2人	2,337	1,271	147	0	0	3,755
3人	519	479	547	0	0	1,545
4人	211	291	510	68	0	1,080
5人	66	51	89	30	0	236
6人以上	3	2	3	9	0	17
合計	6,278	3,302	1,296	107	0	10,983

(2035 年度央)		単位：万円・世帯				
世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～226	226～333	333～464	464～687	687～	
1人	2,925	1,194	0	0	0	4,119
2人	2,233	1,163	133	0	0	3,529
3人	393	368	606	0	0	1,367
4人	198	229	518	108	0	1,053
5人	50	34	65	22	0	171
6人以上	2	1	2	5	0	10
合計	5,801	2,989	1,324	135	0	10,249

(6) 要支援世帯数の推計【STEP3-2】

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」では、著しい困窮年収水準未満世帯のうち、特定のニーズを有する要支援世帯数が以下のとおり定義されています。



- A：世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型。
- B：最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低額所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型。
- C：著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型。
- D：著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型。

資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説（国土技術政策総合研究所）
令和3年9月

図 2-15 特定のニーズを有する要支援世帯の4類型

推計の結果、本市の令和17(2035)年度の「著しい困窮年収水準未満世帯のうち、特定のニーズを有する要支援世帯」数は2,650世帯であり、そのうち、著しい困窮年収水準未満世帯数は2,485世帯、最低居住面積水準未満世帯数は1,091世帯と推計されました。

また、著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数は966世帯で、全体の約36.5%を占めています。

表 2-19 要支援世帯数の推計結果

単位：世帯

類型	2020年度	2035年度
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A 1,227	966
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B 1,605	1,519
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C 94	125
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D 27	40
合計	2,953	2,650

4 市営住宅等ストックの課題

市営住宅や入居者の状況、将来の要支援世帯数の推計結果から、本市の市営住宅を取り巻く状況を整理すると、以下のとおりとなります。

■ 本市の市営住宅を取り巻く状況

- ・現在の市営住宅のうち、約50%が耐用年限の1/2を経過しており、また、80%以上が建設後30年以上を経過していることから、今後、老朽化の進行が予想される。
- ・特に、下田団地市営住宅、高幡団地市営住宅2号棟、第一東光寺団地3号棟・4号棟などにおいて、住棟の劣化の進行が見られる。
- ・各市営住宅の現在の間取りは3DKが多く、今後、単身世帯の増加が予想される中、入居者ニーズとのギャップが生じてくることが予想される。
- ・現在、高齢者向け住宅として、高幡団地市営住宅2号棟、第一東光寺団地3号棟が整備されているが、少子高齢化の進行に伴い、今後、ますます高齢者向け住宅の需要の高まりが予想される。
- ・いずれの市営住宅も、周辺に生活利便施設が集積しているなど、立地環境がよく、また、災害の危険性も低いことから、今後も入居希望者は多いものと考えられる。
- ・現に、応募倍率は高水準で推移しており、新規入居者の入居が困難な状況にある。
- ・令和17（2035）年度の要支援世帯数は2,650世帯と推計され、引き続き、安定した住まいの確保を図っていくことが必要である。

(1) **課題1** 個別改善による計画的な維持管理の実施

現在の市営住宅の老朽化の状況を踏まえ、外壁塗装や屋上防水など、計画的な個別改善（長寿命化対応型）による躯体等の耐久性の向上を図っていく必要があります。

(2) **課題2** ニーズに合った市営住宅の改修

単身世帯の増加を見据えた間取りの変更（居住性向上型）や、少子高齢化の進行を見据えた高齢者向け住戸（福祉対応型）への改修などを進めていく必要があります。

(3) **課題3** 現在及び将来需要に対応した適切な供給体制の確保

市営住宅に対する現在の需要や、将来の要支援世帯数に対応した供給体制を確保するため、都営住宅をはじめとしたその他の公的賃貸住宅との連携や、必要に応じて、民間事業者との連携も含めた多様な供給体制を確保していく必要があります。

第3章 長寿命化に関する基本方針

市営住宅は、住宅セーフティネット機能の確保の観点から基本となるものであり、安全で快適な環境を長期にわたり維持し、効果的な活用を図っていくことが求められます。

そのため、本市では、以下の方針に基づき、長寿命化対策を推進していきます。

1 ストックの状況把握・修繕の実施・データの管理に関する方針

市営住宅の適切なマネジメントを行う基盤として、既存ストックの状況を的確に把握し、データとして管理することが重要となります。

そのため、以下の各方針に基づき、適切な維持管理を進めていきます。

(1) ストックの状況把握に関する方針

既存市営住宅の定期的かつ日常的な点検を行うことで、ストックの最新の状況把握を行います。また、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努めることとします。

(2) 修繕の実施方針

定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、計画的な修繕を行うなど、予防保全的な維持管理を進めていきます。

(3) データ管理に関する方針

定期点検結果、日常点検結果及び修繕・改善履歴は、データ化して管理し、次回点検時及び本計画見直し時等に活用していくこととします。

2 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に関する方針

躯体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ため、建替えを基本とする短いサイクルでの更新ではなく、予防保全型管理による施設の延命化を図るものとします。

そのため、ストックの的確な現状把握を行い、適切な時期に修繕または耐久性の向上や躯体の経年劣化の軽減を目的とした改善事業を実施し、長寿命化に資する機能向上を図ることで、ライフサイクルコスト（以下、「LCC」という。）の縮減を目指していきます。

また、同時に、今後の人口動態の変化を見据えながら、入居者の居住性の向上や福祉対応を図る改善事業を実施することで、既存ストックの住宅性能の向上につなげていきます。

第4章 市営住宅ストックの活用手法の選定

1 事業手法の整理

事業手法を設定する上で、公営住宅整備の手法について公営住宅等整備事業対象要綱、公営住宅等整備事業補助要領及び公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱等を整理すると以下のとおりとなります。

表 4-1 公営住宅の事業手法の概要

建替え	現在ある公営住宅を除却して新たに公営住宅を建設する事業
法定建替	公営住宅法第2条第15号に定めるもので、現在ある公営住宅を除却し、その土地に新たに公営住宅を建設するもので、以下の要件に全て該当するもの <ul style="list-style-type: none"> 敷地面積 0.1ha 以上 現在ある公営住宅の大部分が耐用年数の2分の1を経過 新たに建設する公営住宅の戸数が、現在ある公営住宅の戸数以上 新たに建設する公営住宅は、耐火性能を有する
任意建替	法定建替事業以外で行われる建替事業で、現在ある公営住宅の用途廃止が行えるもの
公営住宅等ストック総合改善事業	以下の個別改善又は全面的改善で、団地毎の経費が原則として 100 万円を超える事業
個別改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業 (条件) <ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること 次の場合を除き、原則として平成2(1990)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの <ul style="list-style-type: none"> ◇耐震改修は昭和56(1981)年度以前で旧耐震基準の適用を受けたもの ◇防犯対策に係る改善は、平成12(2000)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇バリアフリー対策に係る改善は、平成14(2002)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇長寿命化型、福祉対応型のうち障がい者向け設備改善、福祉対応型のうち高齢者向け設備改善、住宅用防災機器・地上波デジタル放送対応設備・P波感知型地震時管制運転装置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強措置の実施等、省エネルギー対策に係る改善については国の予算年度は問わない 当該事業の実施後、概ね10年間(家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は15年間、測量試験費を伴う改善事業の場合は概ね20年間)使用が可能なるものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上デジタル放送対応設備の設置はこの限りではない 団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として5割以下であること

全面的改善	<p>公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で、少なくとも以下の改善を行うもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・躯体以外の内装・設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの ・共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの ・屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの <p>(条件)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること ・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として5割以下であること ・以下の施設の整備を伴う場合は、原則として150戸以上の団地で行われるものであること <ul style="list-style-type: none"> ◇集会所 ◇児童遊園 ◇屋外消火栓 ◇その他上記に掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設 ・原則として、建築後30年を経過したものであること ・当該事業の実施後、概ね30年以上管理する予定のものであること
維持管理	定期的な点検や修繕を行い、公営住宅としての機能を維持するもの
用途廃止	標準管理期間を経過したもので、公営住宅としての機能を廃止すること
事業主体変更	公営住宅の適切な管理を行うために、事業主体を変更するもの

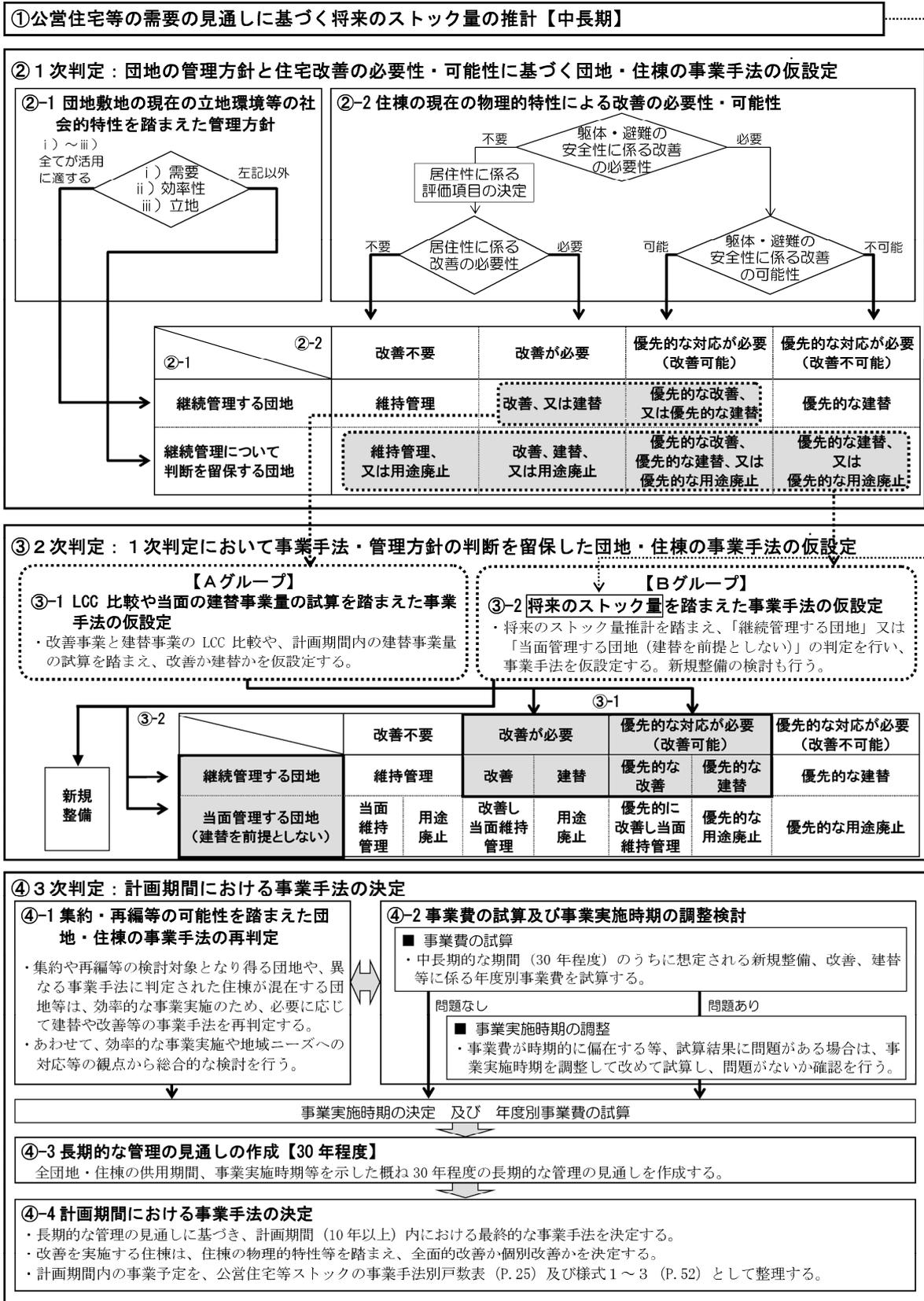
表 4-2 個別改善の内容

種別	内容
居住性向上型	居住性を向上させるための設備等の改善（間取り改修、給湯設備の設置等）
福祉対応型	高齢者、障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善（段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、流し台・洗面台の改修、EVの設置等）
安全性確保型	安全性能を確保するための設備等の改善（耐震改修、台所壁の不燃化、避難路の確保、防犯に配慮した建物部品の設置等）
長寿命化型	耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等を図るための改善（耐久性の向上を伴う外壁・内壁・屋上・配管・浴室の改修等）
脱炭素社会対応型	脱炭素社会対応を目的とした性能水準の向上を図るための改善（断熱化対応、再生可能エネルギーの導入、省エネルギー設備への交換等）

2 事業手法の選定フロー

団地・住棟の事業手法は、策定指針に示されているフロー（次頁）をもとに、本市の地域特性を踏まえ選定していきます。

表 4-3 事業手法の選定フロー



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月 国土交通省住宅局

3 事業手法の選定に向けた1次判定

1次判定は、表4-3の選定フローに従い、以下の2段階から事業手法の仮設定を行います。

表4-4 1次判定の検討手順

- | |
|----------------------------------|
| (1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針 |
| (2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性 |

(1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討

策定指針では、「団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針を検討するにあたっては、需要・効率・立地の3つの観点を考慮し評価すること」とされています。

表4-5 策定指針に基づく評価基準（その1）

評価項目	内容
需要	・応募倍率及び空家率の状況
効率	・高度利用の可能性による建替え事業の効率性
立地	・利便性 ・地域バランス ・災害危険区域等の内外

本市では、上記評価内容を勘案しつつ、本市の地域特性を踏まえ、以下の指標を設定したうえで、表4-3の選定フローに従い、管理方針の仮設定を行います。

表4-6 社会的特性における評価方法

評価項目		設定指標・評価方法	
需要	・需要の高さ	・応募倍率	・過去3年間の応募倍率の平均が3.0以上ある場合に、需要が高い団地（○）と評価。
効率	・高度利用の可能性による建替え事業の効率性	・高度利用	・高度地区指定がない場合は、高度利用の可能性があり、建替え事業の効率性がよい団地（○）と評価。
立地	・立地の利便性や災害からの安全性	・生活利便施設からの近接性	・教育、福祉、医療、商業の各施設と鉄道駅から800m以内、バス停から300m以内に立地している場合は、利便性が高い団地（○）と評価。
		・災害危険区域等の内外	・各特別警戒区域（レッド）外にある場合は、災害の危険性が低い団地（○）と評価。 ・浸水想定が3.0m未満の場合は、災害の危険性が低い団地（○）と評価。

注) いずれの市営住宅も入居率が高いため、空き家率は考慮しない。また、市内に市営住宅が少ないことから、地域バランスによる評価も考慮しない。

注) 浸水想定3.0mでは1階部分が浸水するものの、2階以上への垂直避難が可能であることから、評価基準として設定。

<判定結果（管理方針の仮設定）>

判定結果は、以下のとおりであり、需要・効率性・立地の3要件すべてを満たす団地はないことから、全団地を「維持管理について判断を留保する団地」と設定（仮設定）します。

表 4-7 団地の立地環境等の社会的特性に係る評価結果

団地名	需要 応募倍率	効率 高度利用	立地							
			利便性						安全性	
			教育施設	福祉施設	医療施設	商業施設	鉄道駅	バス停	特別警戒区域	浸水想定区域
川原付団地	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○
向川原団地	○	×	○	○	○	○	○	×	○	○
下田団地	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○
高幡団地	○	×	○	○	○	○	○	×	○	○
第一東光寺団地	○	×	○	○	○	○	×	○	○	○

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

策定指針では、「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討にあたっては、躯体及び避難の安全性・居住性の3つの観点を考慮し評価すること」とされています。

表 4-8 策定指針に基づく評価基準（その2）

評価項目	内容
躯体の安全性	・耐震改修の必要性
避難の安全性	・二方向避難、防火区画の確保状況
居住性	・住戸面積 ・省エネルギー性 ・バリアフリー性 ・浴室設置状況 等

注) 居住性に係る評価項目は、上記を参考に適宜決定することとされています。

上記評価内容に対して、本市の地域特性を踏まえ、以下の指標を設定するうえで、表 4-3 の選定フローに従い、管理方針の仮設定を行います。

表 4-9 物理的特性における評価基準

評価項目	設定指標・評価方法	
躯体の安全性	・耐震改修の必要性 ・劣化状況	・耐震性能が確認されている住棟は、躯体の安全性が高い住棟（○）と評価。 ・現地調査の結果、外壁及び屋上部の劣化判定が「A」・「B」の住棟は、躯体の安全性が高い住棟（○）と評価。
避難の安全性	・二方向避難確保状況	・二方向避難が確保されている住棟は、避難の安全性が高い住棟（○）と評価。
居住性	・3点給湯 ・バリアフリー対応 ・浴室設置	・3点給湯がある住棟は、居住性が高い（○）と評価。 ・住棟内（住戸内）でBF対応が整っている住棟は居住性が高い（○）と評価。 ・浴室がある住棟は、居住性が高い（○）と評価。

<判定結果（管理方針の仮設定）>

判定結果は、以下のとおりであり、安全性に係る改善が必要な6住棟については「優先的な対応が必要（改善可能）」と設定（仮設定）し、安全性は満たされているものの居住性に係る改善が必要な13棟については「改善が必要」、安全性も居住性も満たされている1棟については「改善不要」と、それぞれ設定（仮設定）します。

表 4-10 団地の立地環境等の社会的特性に係る評価結果

団地名	住棟	安全性			居住性		
		耐震性	劣化状況	二方向避難	3点給湯	BF対応	浴室
川原付団地市営住宅	1	○	○	○	○	×	○
	2	○	○	○	○	×	○
	3	○	×	○	△	×	○
	4	○	○	○	○	×	○
向川原団地市営住宅	1	○	○	○	×	×	○
	2	○	○	○	×	×	○
	3	○	○	○	×	×	○
	4	○	○	○	×	×	○
	5	○	○	○	×	×	○
	6	○	○	○	×	×	○
	7	○	○	○	×	×	○
	8	○	○	○	×	○	○
	9	○	○	○	×	×	○
下田団地市営住宅	1	○	×	○	○	×	○
高幡団地市営住宅	1	○	○	○	○	○	○
	2	○	×	○	○	○	○
第一東光寺団地市営住宅	1	○	○	○	○	×	○
	2	○	×	○	○	○	○
	3	○	×	○	○	○	○
	4	○	×	○	○	×	○

※ 3点給湯「△」は、台所が別給湯になっているため。

表 4-11 1次判定結果（事業手法の仮設定）

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性				
各団地の社会的特性による管理方針	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 （改善可能）	優先的な対応が必要 （改善不可能）
	継続管理 する団地	維持管理	Aグループ 改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替
住棟数 0 棟		住棟数 0 棟	住棟数 0 棟	住棟数 0 棟
維持管理 について 判断を留 保	Bグループ 維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止
	住棟数 1 棟	住棟数 13 棟	住棟数 6 棟	住棟数 0 棟

4 事業手法の選定に向けた2次判定

2次判定は、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか、建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか、建替えを前提とせず当面管理するのか）を留保した住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法の仮設定を行います。

■ 2次判定の検討手順

- | |
|------------------------------------|
| (1) LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定 |
| (2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定 |

(1) LCC比較や建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

策定指針では、「1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替え）を仮設定すること」とされています。

本市では、1次判定において、Aグループと判定した団地・住棟がないことから、LCC比較や建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定は行わないものとします。

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

次に、策定指針では、1次判定においてBグループと判定した団地については、ストック推計を踏まえ、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には用途廃止等を想定する「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とするのかを判定します。

ストック推計の結果、本市の将来の要支援世帯数は減少傾向ではあるものの、令和17(2035)年度で2,650世帯と推計されています。

それに対し、本市の市営住宅（533戸）と市内の都営住宅（16団地2,854戸、令和5年3月31日現在）が公営住宅としてあり、他の公的賃貸住宅や民間事業者とも連携し、確保していくことが求められることから、引き続き、市営住宅についても住宅セーフティネット機能の根幹としての役割を果たしていくことが必要となります。

そのため、2次判定では、すべての住棟を「継続管理する団地」としたうえで、耐用年限に至るまで改善事業を実施していく住棟と位置付けることとします。なお、1次判定で「優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止」と判定した各住棟は「優先的な改善」に分類し、「改善、建替、又は用途廃止」と判定した各住棟は「改善」、「維持管理又は用途廃止」と判定した住棟は「維持管理」に、それぞれ分類します。

表 4-12 2次判定結果：事業手法の仮設定

1次判定結果		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理について判断を留保	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止
	住棟数	1 棟	13 棟	6 棟	0 棟



継続管理する 団地	維持管理		改善	建替	優先的 な改善	優先的 な建替	優先的な建替
	1 棟		13 棟	0 棟	6 棟	0 棟	0 棟
当面管理する 団地(建替えを 前提としない)	当面 維持管理	用途廃止	改善し 当面 維持管理	用途廃止	優先的に 改善し 当面 維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止
	0 棟		0 棟	0 棟	0 棟	0 棟	0 棟

5 事業手法の選定に向けた3次判定

3次判定は、策定指針に基づき、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

■ 3次判定の検討手順

- (1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
- (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- (3) 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】
- (4) 計画期間における事業手法の決定

(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

策定指針では、「1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行うこと」とされています。

ここで、2次判定において、すべての住棟が「改善事業を実施しながら継続管理する団地」と判定されたことや、現在の市営住宅の分布状況や入居率、さらに将来の必要ストック量の推計結果などから、集約や再編等の検討対象となりうる団地はないものと判断されることから、原則、事業手法の再判定は行わないものとします。

ただし、川原付団地市営住宅3号棟に関しては、2次判定で「優先的な改善」と判定しましたが、令和5(2023)年度に屋根・外壁等の改修工事を実施したことから、3次判定では、「優先的な改善」から「改善」へと再判定します。

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

次に、策定指針では、「中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立て、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期等を調整すること」とされています。

本計画では、3次判定において「優先的な改善」または「改善」と判定した各住棟に対して、改善事業を実施しながら耐用年限において建替事業を実施することを想定します。また、「維持管理」と判定した住棟に対しては、改善事業は実施せず耐用年限において建替事業を実施することを想定し、中長期的（30年）な事業費を試算します。

① 事業費試算のための考え方（条件設定）

改善事業は、長寿命化型改善事業として、全住棟に対して、屋上防水工事・外壁塗装工事を定期的実施するとともに、浴室の老朽化が見られる向川原団地市営住宅の各住棟については、浴室改修工事（ユニットバス化）を、1年1棟の割合で実施し、3点給湯についても検討していきます。その他、給水方式で受水槽を使用している向川原団地市営住宅、下田団地市営住宅及び高幡団地市営住宅2号棟については、受水槽の老朽化が進んでいることから、居住性向上型改善事業として、1年1棟の割合で、直接給水方式への切り替え（給水ポンプ設置）工事を実施します。

改善事業の実施周期は、外壁塗装・屋上防水工事については、施工性を考慮し、外壁塗装工事の修繕周期である18年としたうえで、浴室等改修工事（取替）、給水ポンプの取替工事は、策定指針に基づき、それぞれ25年、15年とし、過去の修繕履歴がある場合は、その修繕時期を基にして、本修繕周期に基づき、各改善事業の実施時期を設定します。

なお、耐用年限に至る10年間（※耐用年限＝建替え想定年度を含む10年間）は、修繕周期に基づく改善事業が必要と判断された場合であっても、費用対効果を考慮し、改善事業は行わないこととします。

② 各原単位の設定

事業費を試算するための原単位は、過去の工事履歴等から以下のとおり設定します。

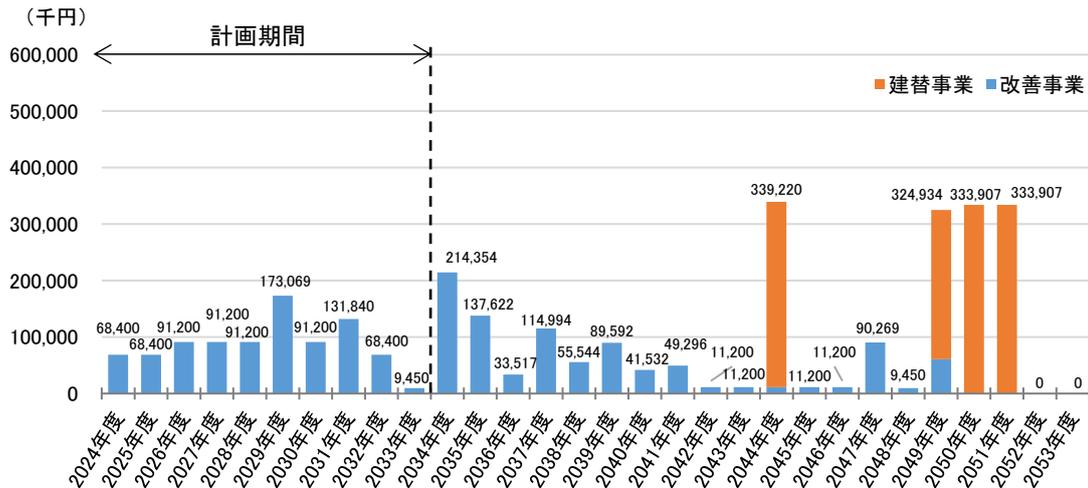
表 4-13 各原単位の設定

事業種別	内容	原単位	備考
改善事業	屋上防水	11,000 円/m ²	市実績より設定
	外壁塗装	15,500 円/m ²	〃
	浴室等改修	2,500,000 円/戸	他市事例をもとに設定
	給水方式の変更	350,000 円/戸	〃
建替事業	耐火構造	264,000 円/m ²	〃

③ 年度別事業費の試算結果

試算結果は以下のとおりであり、今後 30 年間の概算事業費総額は、3,097,299 千円であり、改善事業にかかる費用が 1,837,121 千円で、建替え事業にかかる費用が 1,260,178 千円と試算されました。また、計画期間における改善事業費の概算総額は 884,360 千円と試算されました。

■ 今後 30 年間の改善事業費試算結果



(3) 30 年間の長期的な管理の見通しの作成

上記の試算結果をもとに、本市の財源を考慮し、以下の考え方にに基づき、計画期間（今後 10 年間）における各改善事業の実施時期を再設定します。

① 市の財源や居住者の居住状況などを考慮した事業費試算の考え方（再設定）

事業費の再試算を行うための考え方（条件設定）は、以下のとおりとします。

ア 計画期間のうち、令和 6（2024）年度から令和 8（2026）年度までは、既に用途廃止を行っている長山団地の解体工事が予定されていることから、本計画に基づく各改善事業については、令和 8（2026）年度より開始することとします。

イ 計画期間で実施する外壁塗装・屋上防水工事は、3 次判定で「優先的な改善」が必要と判定された 5 棟を対象とし、建設年度の古い住棟から順次実施します。また、施工性を考慮し、外壁塗装工事と屋上防水工事を同時期に実施します。

ウ 浴室改修工事は、その他の改修工事等との兼ね合いから、令和 10（2028）年度から、1 年に 1 棟の割合で実施します。

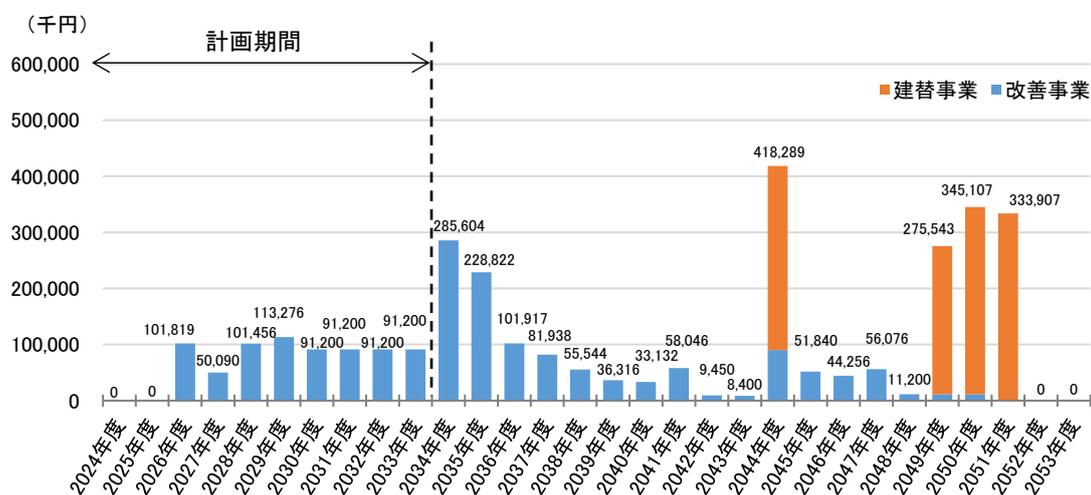
エ 給水方式の切り替え工事は、他の改善事業の実施時期に合わせて実施します。

オ その他の条件は、前述同様とします。

② 年度別事業費の再試算結果（30年間の長期的な管理の見通し）

以上の条件設定に基づく試算結果は以下のとおりであり、今後30年間の概算事業費総額は、3,166,831千円であり、改善事業にかかる費用が1,906,654千円で、建替え事業にかかる費用が1,260,178千円と試算されました。また、計画期間における改善事業費の概算総額は731,442千円と試算されました。

■ 今後30年間の改善事業費試算結果（事業実施時期再検討後）



注) 2024年度～2026年度にかけて実施予定の長山団地解体工事は含まず。

表 4-14 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	533戸	533戸	—
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	533戸	533戸	—
うち計画修繕対応戸数	407戸	348戸	755戸
うち改善事業予定戸数	126戸	185戸	311戸
個別改善事業予定戸数	126戸	185戸	311戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸

注) 個別事業は、複数の事業メニューを異なる年度で実施するため、1～5年目と6～10年目で重複して計上しているものを含む。

第5章 各実施方針

1 点検の実実施方針

国の「インフラ長寿命化基本計画及び行動計画」では、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づく必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとされています。

そのため、本市においては、以下に従い、定期的な日常点検等を実施していきます。

(1) 定期点検及び日常点検

定期点検は、建築基準法第12条の規定に準じ、適切な時期に建築物及び建築設備の点検を実施します。

また、すべての住棟を対象とし、その点検内容は「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課：平成28年8月）」に基づき実施します。

昇降機や貯水槽、遊具などの重要かつ専門的な設備点検については、専門職による点検を実施します。

なお、定期点検の結果は、修繕・個別改善、維持管理などの計画見直しや次回の点検の実施方針に役立てられるよう、データベースに登録・集計を行います。

(2) その他、状況把握することが必要な施設の日常点検

住戸内部などの建築基準法点検外については、入居者による日常的な点検や空き家発生時の点検をもとに劣化状況の早期発見、効率的な修繕の実施に努めます。

(3) 入退去時に確実に必要とする箇所の点検の実実施方針

住戸内部で専用的に使用するバルコニーや台所・浴室などの専用部分については、定期点検や日常点検の実施が難しいため、入居前に確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積していきます。

2 計画修繕の実実施方針

住宅・住棟や共同施設を長年にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果を踏まえた予防保全的な観点から、劣化状況に応じた計画的な修繕を実施することが必要です。

そのため、本市では、以下の方針に基づき、各住宅の計画的な修繕を実施していきます。

(1) 計画修繕の実施方針

計画修繕は、国の策定指針に示されている修繕周期表を参考にしつつ、本市の財政状況を勘案しながら、適宜、実施していくこととします。

また、定期点検や日常点検の結果を踏まえつつ、改善事業や空家修繕等と連携することで効率的な修繕の実施並びにコスト削減に努めていきます。

(2) 包括的管理の導入検討

入居者へのサービスの向上と行政コストの縮減、さらには行政事務負担の軽減を目的として、市営住宅の民間事業者への包括的管理委託について検討を行います。

検討にあたっては、他市町の導入事例等を参考に、本市に適した管理委託制度を決定するとともに、導入にむけたメリット・デメリットを整理したうえで、持続的な事業スキームの構築を図ります。

3 改善事業の実施方針

公営住宅等ストック総合改善事業は、以下の5つの類型が示されており、状況に応じた改善事業を実施することとされています。

表 5-1 個別改善の内容

種別	内容
居住性向上型	居住性を向上させるための設備等の改善 (間取り改修、給湯設備の設置等)
福祉対応型	高齢者、障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善 (段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、流し台・洗面台の改修、EVの設置等)
安全性確保型	安全性能を確保するための設備等の改善 (耐震改修、台所壁の不燃化、避難路の確保、防犯に配慮した建物部品の設置等)
長寿命化型	耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等を図るための改善 (耐久性の向上を伴う外壁・内壁・屋上・配管・浴室の改修等)
脱炭素社会対応型	脱炭素社会対応を目的とした性能水準の向上を図るための改善 (断熱化対応、再生可能エネルギーの導入、省エネルギー設備への交換等)

本市では、計画期間(10年間)において、躯体や屋上の耐久性の向上、浴室の防水性の向上にむけた個別改善事業を中心に組みますが、将来的には、人口や世帯構造の変化に対応した居住性向上型改善事業や福祉対応型改善事業などについての取組を検討していきます。

4 建替事業の実施方針

建替えは、耐用年限を経過し躯体が著しく劣化しており、改善事業と比べて建替事業を実施する方がLCCを縮減できると判断する場合に実施することとします。

本市の市営住宅は、昭和50年代から平成初期にかけて建設されたものが多く、建設後30年～40年が経過していますが、公営住宅法で定められた耐用年限（70年）までは及んでいないため、計画的な改善事業により耐用年限まで長寿命化を図っていくこととします。

共同施設については、計画修繕対応を行いながら、定期的な日常点検の中で、施設の建替え・更新が必要であると判断した時点で、建替え・更新または撤去を行っていきます。

第6章 LCC縮減効果の算定

策定指針では、改善事業を実施するか建替事業を実施するか判断する際に、また、公営住宅の長寿命化対策による財政面の効果を把握する観点から、以下の要件に該当する場合は、LCCの算出またはその縮減効果を算定することとされています。

■ 策定指針による算出・算定要件

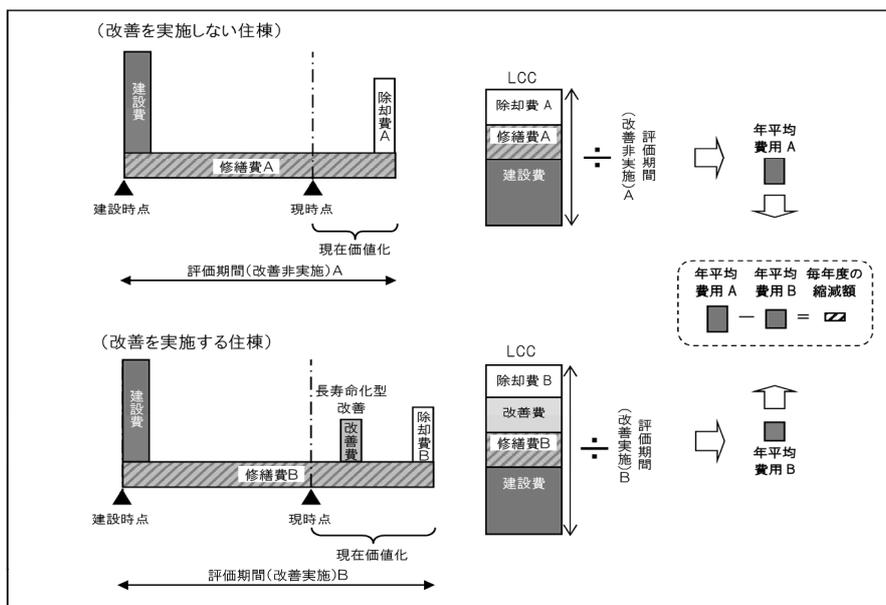
- (1) 新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したLCCを算出する。
- (2) 計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する公営住宅等については、LCCの縮減効果を算定する。

資料 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月国土交通省住宅局

本計画では、計画期間において、向川原団地市営住宅1～6号棟、下田団地市営住宅、高幡団地市営住宅2号棟、第一東光寺団地市営住宅2～4号棟の計11棟に対して長寿命化型改善事業を実施していくことから、これら住棟を対象として、長寿命化対策によるLCCの縮減効果の算定を行います。

1 算定にあたっての基本的な考え方

LCC縮減効果の算定は、策定指針に基づき以下の考え方を基本的な考え方とします。



資料 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月国土交通省住宅局

ここに、各用語等の解説は以下のとおりとなります。

■ 各用語の解説と算定の手順

<改善を実施しない場合>

- ① 評価期間（改善非実施）A
 - ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
- ② 修繕費A
 - ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率^{*1}）の累積額
 - ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
 - ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。
- ③ 建設費
 - ・推定再建築費
（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。
 - ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ④ 除却費A
 - ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
 - ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。
- ⑤ 改善を実施しない住棟のLCC = $\frac{③+②+④}{①}$ 単位：円/戸・年

<改善を実施する場合>

- ⑥ 計画期間（改善実施）B
 - ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
- ⑦ 修繕費B
 - ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率^{*1}）の累積額
 - ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
 - ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。
- ⑧ 改善費
 - ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
 - ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率^{*1}」を除いて算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率^{*1}を除いた修繕費乗率^{*1}を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応する。
 - ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨ 建設費

- ・推定再建築費

(=当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率)。

- ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩ 除却費B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪ 改善を実施する住棟のLCC = $\frac{⑨+⑧+⑦+⑩}{⑥}$ 単位：円/戸・年

<LCC縮減効果の算定>

⑫ 年平均縮減額

- ・年平均縮減額=⑤（改善を実施しない場合）－⑪（改善を実施した場合）

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額が+であれば、「LCC縮減効果あり」と判断する。

※1) 修繕費乗率：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月国土交通省住宅局」P59 参照

2 住棟別縮減効果の算定

以上の考え方にに基づき算定した各住棟の縮減額は以下のとおりであり、長寿命化型改善事業によって年間約 28,400 千円の縮減効果が期待される結果となりました。

表 6-1 各住棟別のLCC及びその縮減効果一覧

単位：円/年

団地	住棟	戸数	LCC		LCC縮減額 (①－②)
			改善しない場合①	改善する場合②	
向川原団地	1号棟	24戸	8,820,644	6,616,213	2,204,431
	2号棟	24戸	8,820,644	6,616,213	2,204,431
	3号棟	32戸	11,383,250	8,519,926	2,863,324
	4号棟	32戸	11,383,250	8,519,926	2,863,324
	5号棟	32戸	10,333,394	7,709,550	2,623,844
	6号棟	32戸	10,333,394	7,709,550	2,623,844
下田団地	1号棟	27戸	10,303,039	7,633,950	2,669,089
高幡団地	2号棟	57戸	19,283,812	14,277,420	5,006,392
第一東光寺団地	2号棟	18戸	6,534,397	4,796,297	1,738,100
	3号棟	24戸	9,875,387	7,251,884	2,623,503
	4号棟	9戸	3,703,270	2,719,457	983,813
合計		311戸	110,774,481	82,370,386	28,404,095

注) 改善しない場合の建替え期間を 50 年、改善する場合の建替え期間を 70 年として設定。これは、これまで多くの公営住宅が長寿命化型改善事業を行わなかった結果、建設後 50 年前後で建替えを行っているという社会的背景（実態）を踏まえ、長寿命化型改善事業の実施により、本来の耐用年限（70 年）まで建物の寿命を延命化するという考え方に基づくものである。

第7章 計画期間内に実施する事業

ここまでの検討結果より、計画期間内に実施する改善事業等は以下のとおりとなります。

1 事業実施予定一覧

団地名	号棟	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	
長山団地	—	解体										
川原付団地	1	計画修繕										
	2	計画修繕										
	3	計画修繕										
	4	計画修繕										
向川原団地	1	計画修繕				浴室改修 給水変更	計画修繕					
	2	計画修繕					浴室改修 給水変更	計画修繕				
	3	計画修繕						浴室改修 給水変更	計画修繕			
	4	計画修繕							浴室改修 給水変更	計画修繕		
	5	計画修繕								浴室改修 給水変更	計画修繕	
	6	計画修繕									浴室改修 給水変更	
	7	計画修繕										
	8	計画修繕										
	9	計画修繕										
下田団地	1	計画修繕			外壁屋上 給水変更	計画修繕						
高幡団地	1	計画修繕										
	2	計画修繕	外壁屋上 給水変更	計画修繕								
第一東光寺 団地	1	計画修繕										
	2	計画修繕				外壁屋上	計画修繕					
	3	計画修繕					外壁屋上	計画修繕				
	4	計画修繕					外壁屋上	計画修繕				

注) 上記表中の「外壁屋上」は外壁塗装・屋上防水工事、「給水変更」は直接給水方式への切り替え工事、「浴室改修」は浴室改修（ユニットバス化）工事、「計画修繕」は日常の維持保全のことを、それぞれ指す。

注) 本計画は、現時点のものであり、各住棟の老朽化の状況や社会情勢の変化等により変更する場合があります。

日野市営住宅長寿命化計画

(令和6年度～令和15年度)

発行年月 / 令和6年3月

発行 / 日野市

編集 / 日野市総務部財産管理課

〒191-8686 日野市神明1-12-1

TEL : 042-514-8156 FAX : 042-581-2516

HP : <https://www.city.hino.lg.jp>