

日高市営住宅長寿命化計画(概要版)

(令和4年度～令和13年度)

1 計画策定の背景と目的

日高市の市営住宅は、高度成長期以降の急激な人口増加と住宅不足の解消を目的に、昭和46年度から昭和48年度にかけて建設され、令和3年度現在、1団地、3棟、110戸の管理を行っています。

これらの住宅は耐震基準を満たしている建築物ではあるものの、建築後約50年の年月が経過する一方、少子高齢化の進展による公営住宅等の需要の見通しを踏まえた中長期的な管理の見通しの下、適切な長寿命化の対策が求められています。国土交通省が平成21年3月に策定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(以下「策定指針」といいます。)に基づき、平成25年5月に「日高市営住宅長寿命化計画」を策定し、これに基づき市営住宅の修繕等を進めてきました。しかし、計画策定から8年を経過し、平成28年8月には策定指針が改定されたこと等を踏まえ、同計画を改定する必要性が高まっています。

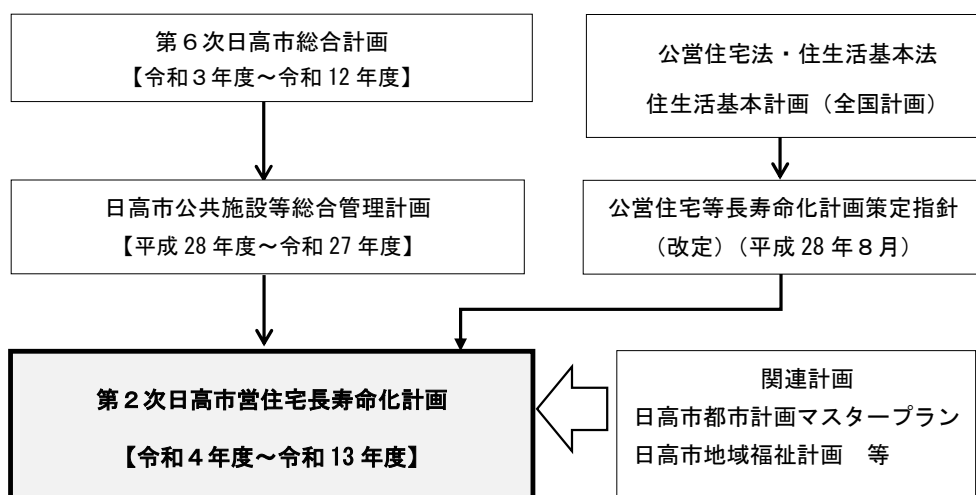
さらに、近年、様々な面で持続可能性が重要になっており、市として厳しい財政状況を踏まえた中長期的な視点による維持管理計画である「日高市公共施設等総合管理計画」を平成28年3月に策定し、令和4年3月に一部を改訂しました。公営住宅の分野においても、真に住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネットを構築するとともに、既存の市営住宅を有効に活用して、安全・安心で快適な住まいを確保する必要があります。

このような状況から、効率的・効果的なストックマネジメントの在り方を定める第2次日高市営住宅長寿命化計画(以下「本計画」といいます。)を策定します。

2 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年度から令和13年度までの10年間とします。ただし、長期的な修繕方針は、将来を見据えて市営住宅全棟が耐用年限を迎えるまでの期間とします。なお、今後の社会経済情勢の変化や財政状況の変化などに応じて、おおむね5年後に計画の見直しを行うものとします。

3 計画の位置付け



4 公営住宅等の管理状況

市内には、日高市営住宅 1 団地 3 棟 110 戸、埼玉県営住宅 1 団地 3 棟 80 戸と UR 賃貸住宅 1 団地 77 棟 1,900 戸の公営賃貸住宅が立地しています。

表 事業主体別公営住宅等管理戸数（令和 3 年 4 月現在）

	団地名	戸数	建設年度	備考
市営住宅 1 団地（110 戸）	鹿山団地 （3 棟 5 階）	110 戸	昭和 46～昭和 48 年度 （1971～1973）	日高市大字鹿山 420 家賃*1：6,900 円～24,500 円
県営住宅 1 団地（80 戸）	日高鹿山住宅 （3 棟 5 階）	80 戸	昭和 56 年度 （1981）	日高市大字鹿山 61-1 家賃*1：21,700 円～35,100 円
UR 賃貸住宅 1 団地（1,900 戸）	こま川団地 （77 棟 5 階）	1,900 戸	昭和 47 年度*2 （1972）	日高市大字下鹿山 494 家賃（共益費）：30,300 円～41,200 円（2,900 円）

*1 入居者の収入に応じて決定 *2 UR 賃貸住宅は管理開始年度

市営住宅は 3 棟全てが耐火構造となっており、全住棟が耐用年限*3 の約 7 割を経過しています。

建物の耐震性については、耐震診断・耐震改修を実施しており、耐震改修を平成 13 年度に A 棟、平成 14 年度に B 棟で実施しています。C 棟は耐震診断の結果、耐震性が確保されています。

建物の維持管理のため、経常的な修繕や雑工事と合わせて、改善事業として、外壁改修工事や屋上防水工事を実施しています。A 棟・B 棟では、給湯設備の設置を行っており、3 棟とも共用部階段への手すり設置と各戸への住宅火災報知器の設置を実施しています。

*3 耐用年限：「公営住宅法施行令」で定められている公営住宅の構造に応じた「建物の耐用年数」。耐火構造の住宅は 70 年。

表 市営住宅管理戸数

団地名	住棟 番号	戸数	構造/階数	建設年度	耐用 年限	経過 年限	延床面積 (㎡)	間取り	戸当たり 専有床面積
鹿山団地	A 棟	30 戸	耐火/5 階	S46(1971)	70 年	50 年	1,391.43	2DKB	48.40㎡
	B 棟	40 戸	耐火/5 階	S47(1972)	70 年	49 年	1,855.23	2DKB	48.40㎡
	C 棟	40 戸	耐火/5 階	S48(1973)	70 年	48 年	1,969.79	2DKB	51.31㎡

令和 3 年 4 月現在、市営住宅の入居世帯数は 89 世帯、入居率は 80.9%です。世帯構成は、単身世帯は 39 世帯で 43.8%、2 人世帯は 28 世帯で 31.5%と小規模な世帯が中心となっています。

表 棟別入居状況（令和 3 年 4 月現在）

住棟番号	戸数	入居世帯数	入居率	単身世帯数	障がい者を含む世帯	世帯主が 65 歳以上の世帯数
A 棟	30	29	96.7%	12 (41.4%)	2 (6.9%)	18 (62.1%)
B 棟	40	32	80.0%	11 (34.4%)	2 (6.3%)	14 (43.8%)
C 棟	40	28	70.0%	16 (57.1%)	4 (14.3%)	20 (71.4%)
合計	110	89	80.9%	39 (43.8%)	8 (9.0%)	52 (58.4%)

5 市営住宅に関する課題の整理

(1) 今後の人口・世帯の動向への対応

人口減少や、社会経済状況の変化、高齢化の進展による公営住宅需要層への影響を見据えた対応が必要になっています。

(2) 市営住宅ストックへの的確な対応

本市の市営住宅は、すでに、全ての棟で法定耐用年限（70 年）の約 7 割の年数経過となっています。今後、維持管理のコストの上昇が見込まれる中、公営住宅等の需要減少を見据えた計画的な維持管理が必要となっています。

(3) 他の公的賃貸住宅管理主体との連携

将来需要に対して、市内に立地している他の公的賃貸住宅との連携が必要になっています。

(4) 民営借家の状況への対応

市内の民営借家数の増加に伴い、今後、空き家の増加が予想されます。公的賃貸住宅と民営借家は相互に連携し、適切に需要動向へ対応することが必要になっています。

6 事業手法の判定

公営住宅等の需要は、令和 4 年度では 1,070 世帯、令和 9 年度は 1,090 世帯、令和 14 年度には 1,080 世帯と推計されます。本市では、低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸住宅が、市営住宅のほか、県営住宅 80 戸と UR 賃貸住宅が 1,900 戸あり、著しい困窮年収未満の世帯数をいずれの年次も上回る結果となっています。市営住宅の居住性については課題がありますが、残りの供用期間が短いため、改善を実施しない「改善不要」と判定します。

表 著しい困窮年収未満の世帯数へ対応可能なストック数

(戸)

		令和 4 (2022) 年度	令和 9 (2027) 年度	令和14(2032) 年度
著しい困窮年収未満の世帯数		1,070	1,090	1,080
公営住宅	県営住宅	80	80	80
	市営住宅	110	110	110
UR 賃貸住宅（ストック）		1,900	1,900	1,900

表 市営住宅の物理的特性による住棟の改善の必要性や可能性の検討結果

住棟番号	躯体		避難	居住性			判定結果
	耐震基準	耐震性	安全性	面積	バリアフリー	浴室設備	
A棟	旧	○	○	×	×	○	改善不要
B棟	旧	○	○	×	×	○	改善不要
C棟	旧	○	○	×	×	×	改善不要

7 中長期的な管理の見通しと計画期間における事業手法の決定

全ての棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示したおおむね 30 年の中長期的な管理の見通しを示します。

市営住宅の需要の状況から判断し、耐用年限超過後又は棟ごとに全戸が退去となった場合に用途廃止とします。また、入居者の住生活の安定の確保のため、退去にかかる支援策を検討します。

本計画の計画期間内の事業手法は、3 棟全て維持管理（住宅の効用を維持するために行う保守点検、修繕）とします。集会所、公園についても維持管理を行います。

ただし、中長期的な公営住宅等の需要の見通し及び既存ストックの耐用年限の残存期間を考慮し、新規入居者募集については停止とします。なお、原則として退去時の修繕を不要とします。

表 中長期的な管理の見通し

住棟番号	令和 3 (2021) 年度 管理戸数	建設年度	耐用年限 超過年	令和 4 (2022) ～ 令和 13 (2031) 年度	令和 14 (2032) ～ 令和 23 (2041) 年度	令和 24 (2042) ～ 令和 33 (2051) 年度
A 棟	30 戸	昭和 46 (1971) 年度	令和 23 (2042) 年度	維持管理	維持管理	用途廃止
B 棟	40 戸	昭和 47 (1972) 年度	令和 24 (2043) 年度	維持管理	維持管理	用途廃止
C 棟	40 戸	昭和 48 (1973) 年度	令和 25 (2044) 年度	維持管理	維持管理	用途廃止

8 計画の実施方針及び長寿命化に関する実施方針

(1) 点検の実施方針

定期点検、日常点検及びその他の点検を実施し、それぞれの点検の結果を記録することで、修繕・維持管理の的確な実施や、次回の点検に役立てることとします。

(2) 維持管理の実施方針

安全面等で緊急を要する場合を除き、予防保全的な観点を考慮した市営住宅等の維持管理を行います。また、修繕工事に当たっては、事前の調査・診断に基づく修繕工事の要否の判断を行います。

(3) 見直しの方針

今後の社会経済情勢の変化や財政状況の変化、更に市営住宅の諸状況に応じて、おおむね 5 年後に本計画の見直しを行います。

見直しに当たっては、入居者の生活に丁寧に対応するため、入居者への説明会、日常の周知文書や工事予定文書などを通じて、市営住宅の状況を周知するなど、十分な説明と理解を得た上で取り組むとともに、庁内関係課での情報共有と連携を図り、自治会等関係団体へも情報を周知し、計画立案に取り組めます。

【発行日】 令和 4 (2022) 年 3 月

【発 行】 埼玉県日高市

【編 集】 日高市 都市整備部 都市計画課

埼玉県日高市大字南平沢 1020 番地 電話 042-989-2111 (代表)