



第2次日高市営住宅長寿命化計画

令和4年度～令和13年度

令和4年3月

日 高 市

目 次

序章 計画策定の背景と目的	1
第1章 市営住宅等を取り巻く状況の整理	3
1－1 上位計画・関連計画	3
1－2 住宅事情の動向	5
1－3 公営住宅等の管理状況	14
1－4 市営住宅入居者の状況	17
1－5 空き室・入居申込みの状況	25
1－6 市営住宅に係る課題の整理	26
第2章 長寿命化に関する基本方針	27
2－1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	27
2－2 計画修繕の実施に関する方針	27
第3章 計画の対象と事業手法の選定	28
3－1 計画の対象	28
3－2 住棟別状況の把握	28
3－3 住棟別の事業手法の選定	29
第4章 計画の実施方針及び長寿命化に関する実施方針	39
4－1 点検の実施方針	39
4－2 維持管理の実施方針	39
4－3 見直しの方針	39
第5章 事業実施予定一覧	40

本計画の数値について

統計表の百分率については、小数点以下第2位を四捨五入してあるため、総数と項目の合計は必ずしも一致しません。

また、資料が住宅・土地統計調査(総務省統計局)の場合は、公表値が小数点以下第1位を四捨五入してあるため、総数と項目の合計は必ずしも一致しません。

序章 計画策定の背景と目的

（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¹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²」（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。

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。

計画期間：令和4年度～令和13年度

（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する。）

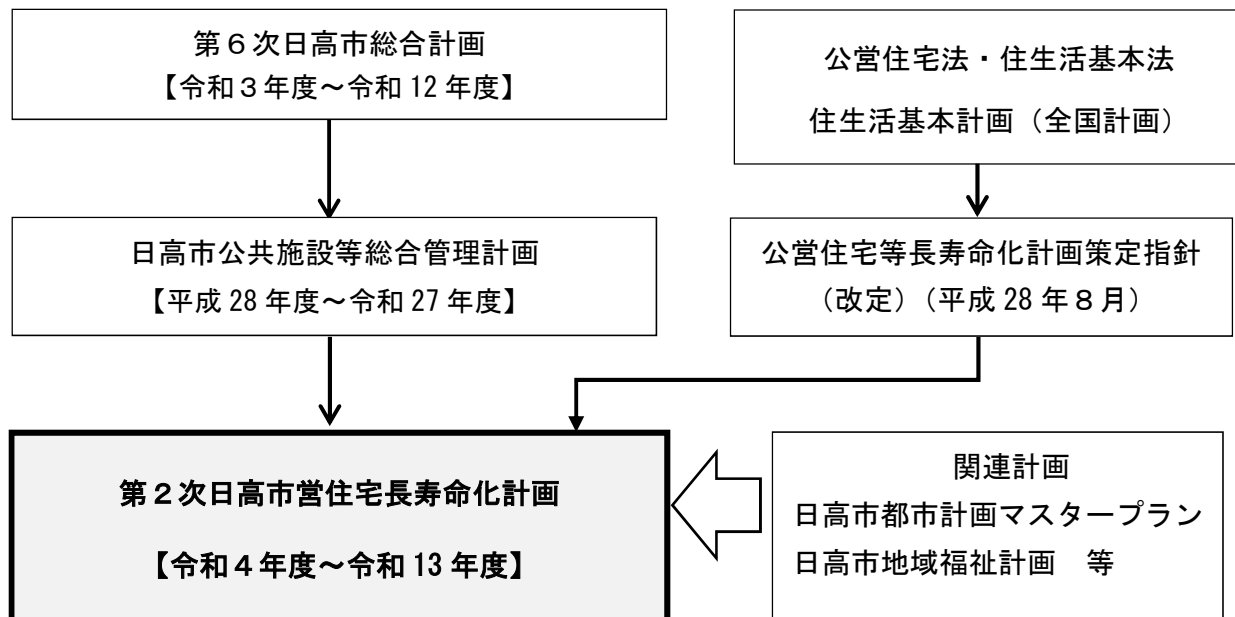
（３）計画の位置付け

本計画は、第6次日高市総合計画を上位計画とし、日高市公共施設等総合管理計画に即し、国・県の計画や市の関連計画と整合を図って策定するものです。

¹ 公営住宅等：国や地方自治体の施策により供給される住宅。公営住宅である市営住宅、県営住宅に加え、特定優良賃貸住宅、公社賃貸住宅、UR賃貸住宅の4種類の形態に分類される。

² 公営住宅等長寿命化計画策定指針：公営住宅の点検の強化及び早期・適切な管理・修繕による更新コストの削減に向け、各事業主体は「公営住宅等長寿命化計画」の策定を推進することとなり、平成21年3月に国土交通省が「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を策定。社会経済情勢の変化を受け、平成28年度に改定している。

図1 計画の位置付け



第1章 市営住宅等を取り巻く状況の整理

1-1 上位計画・関連計画

(1) 上位計画

計画名	住生活基本計画（全国計画）
計画期間	令和3年度～令和12年度
住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として国が策定したもの。住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とし、【社会環境の変化からの視点】、【居住者・コミュニティからの視点】、【住宅ストック・産業からの視点】の3つの視点を設定。8つの目標を示している。 目標5「住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備」については、基本的な方針を、 （1）住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保 （2）福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援 とし、基本方針（1）では、 ①住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替えや長寿命化等のストック改善の推進 ②公営住宅の整備・管理での民間事業者活用や世帯属性に応じた住戸の供給 ③セーフティネット登録住宅の活用促進 ④UR（独立行政法人都市再生機構。「以下「UR」といいます。」）賃貸住宅の活用 の4つを「基本的な施策」としている。	

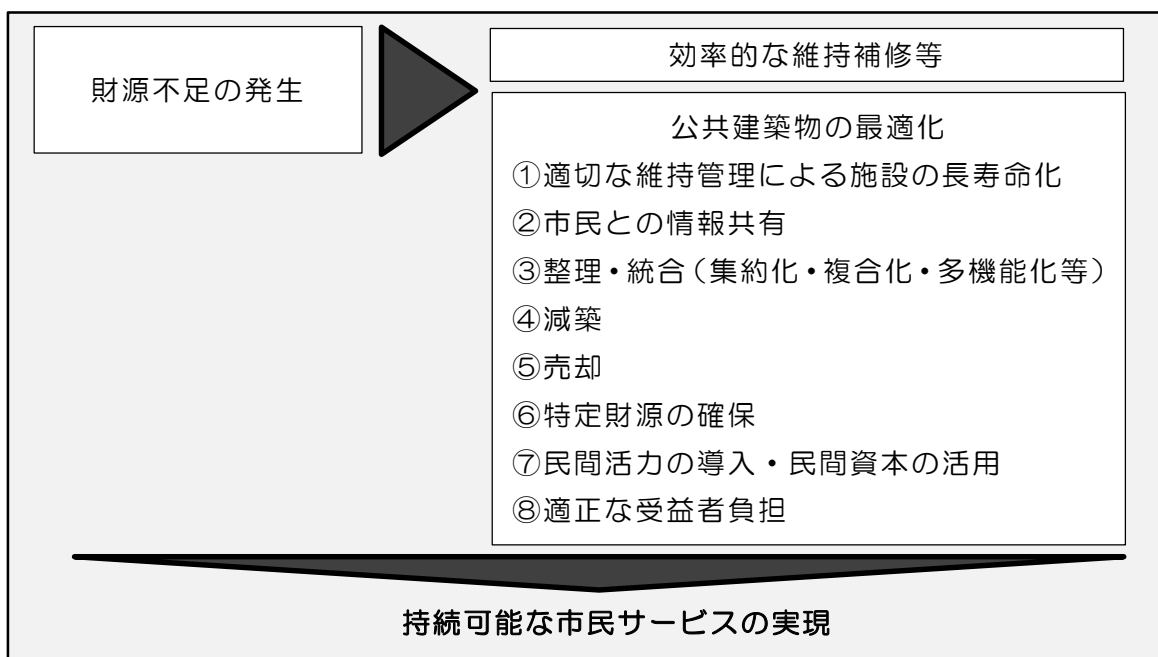
計画名	第6次日高市総合計画
計画期間	令和3年度～令和12年度
総合的かつ計画的な市政運営の推進を目的として、まちづくりの方向性を定めた計画。「基本構想」「基本計画」「実施計画」の3層で構成されている。 基本構想は、将来都市像を「誰もが安心して住み続けられる ふれあい清流文化都市 日高」とし、この将来都市像を実現するために、7つのまちづくりの基本方針を定めている。 基本方針1 健やかに暮らし互いを認め合い支え合えるまちをつくる 基本方針2 安全で快適に暮らせるまちをつくる 基本方針3 子どもがのびのびと成長し地域の絆で育むまちをつくる 基本方針4 豊かな自然と調和したまちをつくる 基本方針5 魅力にあふれ活気に満ちたまちをつくる 基本方針6 生涯にわたり生きがいを持って学べるまちをつくる 基本方針7 信頼される行政運営を推進するまちをつくる 基本計画は、地方創生や人口減少対策に資する「まち」「ひと」「しごと」「結婚・出産・子育て」に関する施策をリーディングプロジェクトに位置付けるとともに、基本方針に応じた分野別計画を示している。	

公営住宅については、基本方針2「安全で快適に暮らせるまちをつくる」の施策10「都市づくり」での施策の展開（2）「安心して良好な住環境の整備・保全」において、④「市営住宅を計画的に適正管理するとともに、使用料管理に努めます。」と示されている。

（2）関連計画

計画名	日高市公共施設等総合管理計画
計画期間	平成28年度～平成57（令和27）年度（30年間）
公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針を定める計画。施設類型別基本方針を示している。 市営住宅は、施設類型7. 公営住宅として、個別基本方針が示されている。 ・現建物の耐用期間を目途に廃止することとし、引き続き、入居者の安全を確保するため、「日高市営住宅長寿命化計画」に基づき、適切な維持管理に努めます。	

図2 公共建築物の最適化に関する取組の方向性



出典：日高市公共施設等総合管理計画

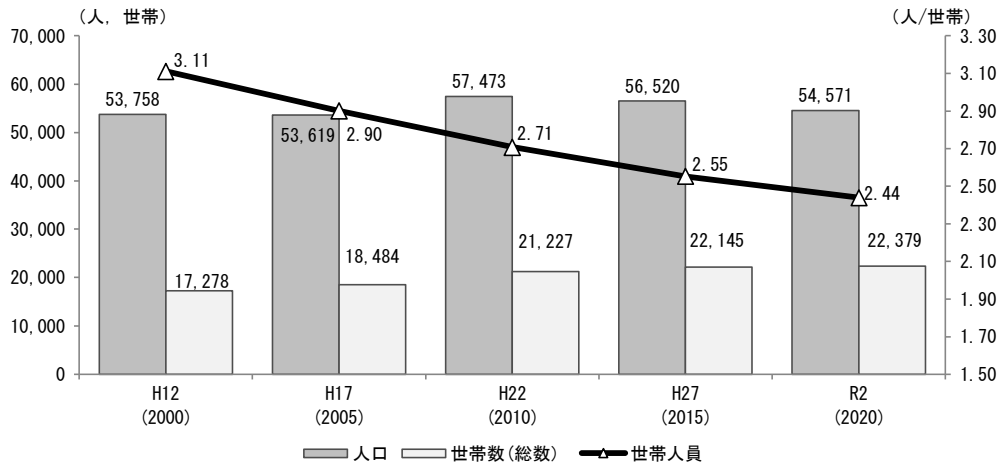
1-2 住宅事情の動向

(1) 人口・世帯

① 人口・世帯・世帯人員の推移

本市の総人口は平成22年の57,473人をピークに減少に転じ、令和2年には54,571人となっています。世帯数は、平成12年17,278世帯（うち一般世帯数³17,226世帯）から、令和2年には22,379世帯（うち一般世帯数22,351世帯）に増加しています。そのため、1世帯当たりの世帯人員は、平成12年の3.11人から令和2年には2.44人に減少しています。

図3 日高市人口・世帯・世帯人員の推移(日高市)

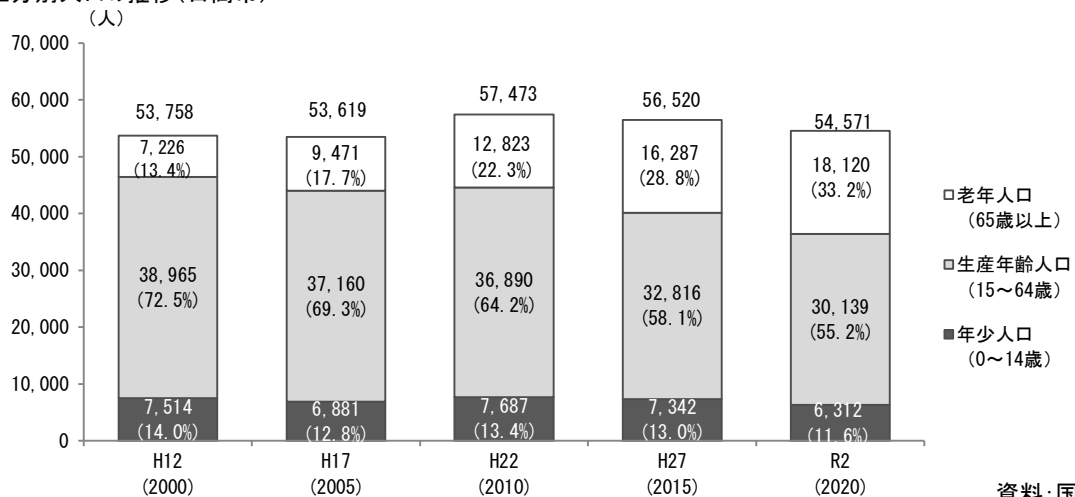


資料: 国勢調査

② 年齢3区分別人口

年齢3区分別人口の推移を見ると、年少人口(0～14歳)は平成22年以降、生産年齢人口(15歳～64歳)は平成12年以降減少し続けています。一方、老年人口(65歳以上)は平成12年の7,226人から令和2年には18,120人と約2.5倍に増加しています。

図4 年齢3区分別人口の推移(日高市)



資料: 国勢調査

注) 各年不詳値: 平成12年53人、平成17年107人、平成22年73人、平成27年75人、令和2年0人

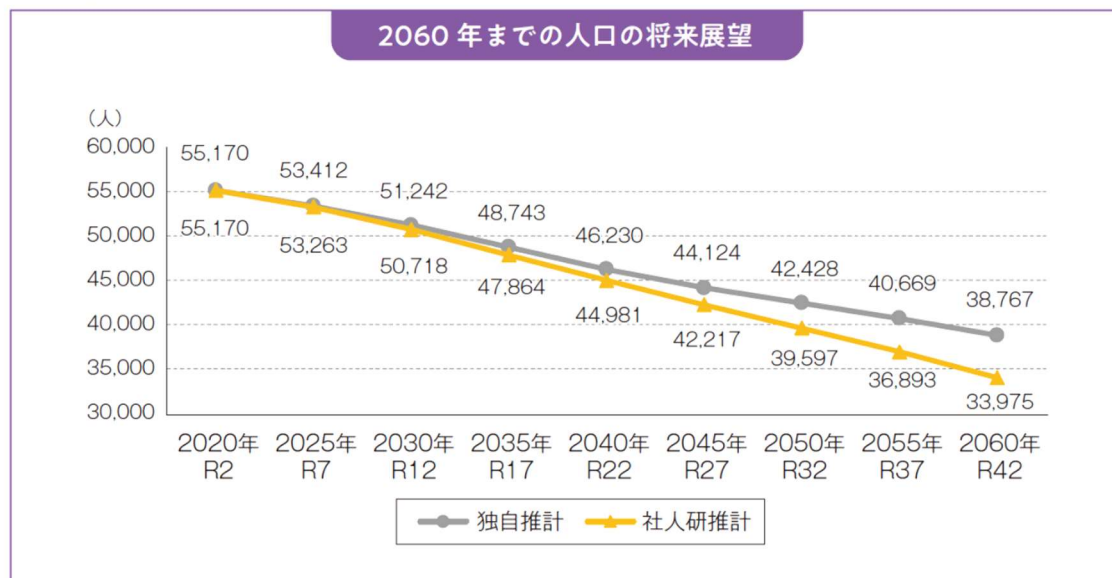
3 一般世帯: 国勢調査では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」の2種類に区分している。「一般世帯」は、「施設等の世帯」以外の世帯をいい、「施設等の世帯」とは、学校の寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・診療所などの入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦船内の居住者、矯正施設の入所者などから成る世帯をいう。

③ 将来人口

国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」といいます。)の将来人口推計(平成30年3月推計)によると、人口は減少し続けることが見込まれており、令和2年と比べて令和27年には約2割減少すると推計されています。第6次日高市総合計画では、令和7年における本市の人口を53,400人とすることを目指しています。

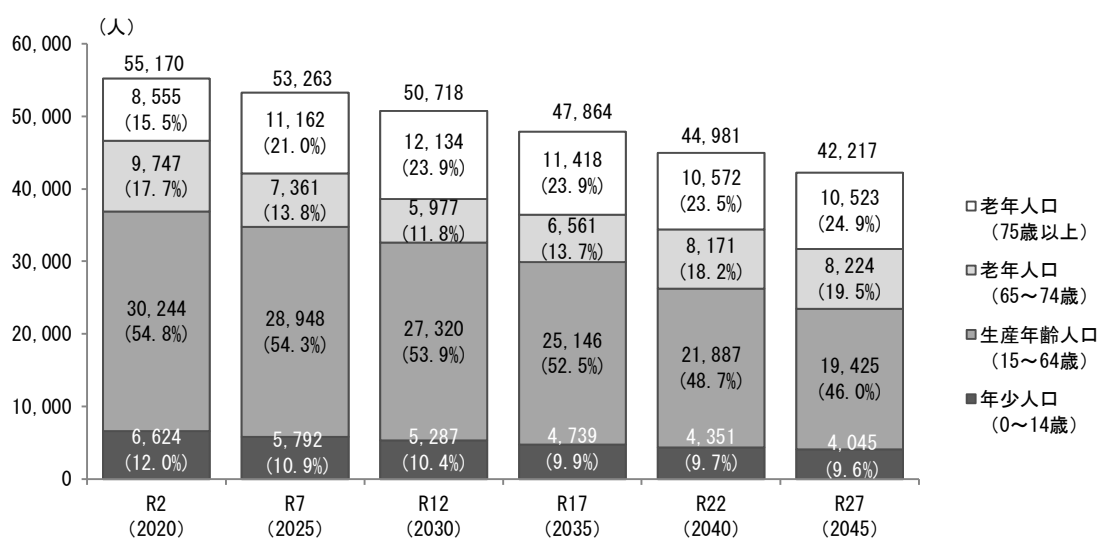
年齢区分別に見ると、老年人口は今後も増加傾向が続き、75歳以上の人口の占める割合が徐々に高くなるが見込まれています。

図5 人口の将来展望(日高市)



出典: 第6次日高市総合計画

図6 年齢区分別将来人口(日高市)



資料: 社人研『日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年3月推計)』

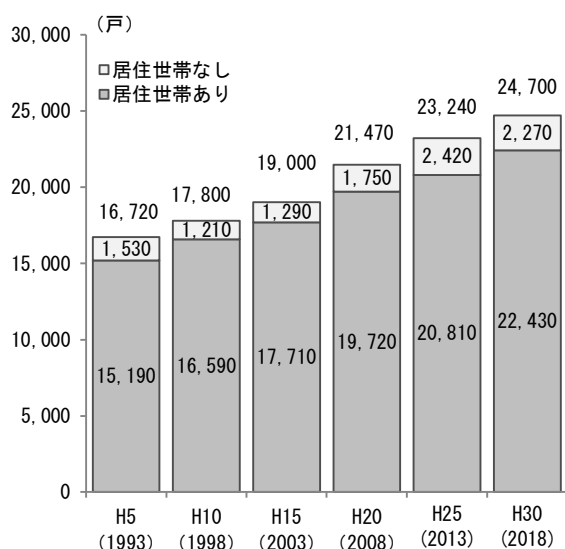
(2) 住宅事情

① 住宅数・空き家率等

本市の住宅数は増加し続けており、平成5年の16,720戸から平成30年には24,700戸となっています。平成30年での、居住世帯のある住宅が22,430戸、居住世帯のない住宅は2,270戸です。居住世帯のない住宅は、一時現住者、空き家、建築中に分類されます。このうち、空き家について空き家率（住宅総数に占める空き家数の割合）の推移を見ると、平成15年の5.9%から平成25年には9.9%、平成30年では9.0%と増加の傾向を示しています。

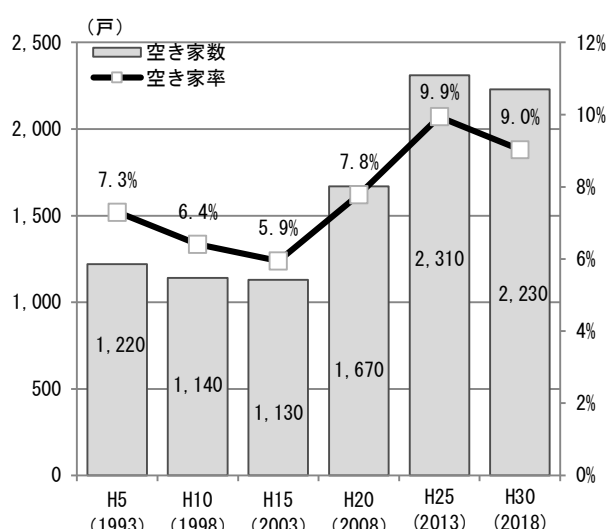
空き家の種類別の推移を見ると、別荘等の二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅は大きな変化はありませんが、上記のいずれにも属さない「その他の空き家」が増加傾向を示しています。

図7 住宅数の推移(日高市)



資料:住宅・土地統計調査

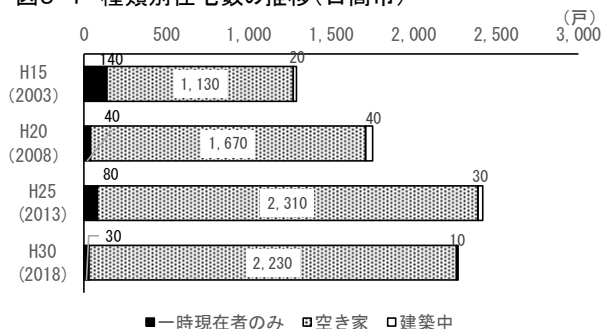
図8 空き家数と空き家率の推移(日高市)



資料:住宅・土地統計調査

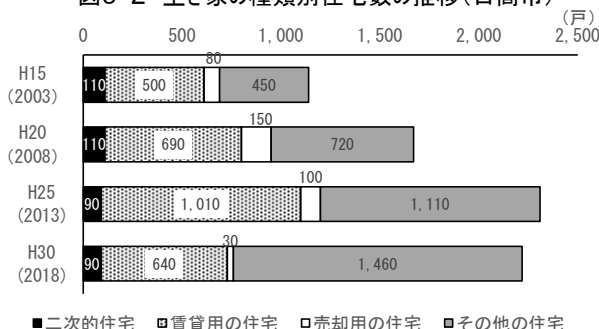
図9 居住世帯のない住宅の状況(日高市)

図9-1 種類別住宅数の推移(日高市)



■一時現住者のみ □空き家 □建築中

図9-2 空き家の種類別住宅数の推移(日高市)



■二次的住宅 □賃貸用の住宅 □売却用の住宅 □その他の住宅

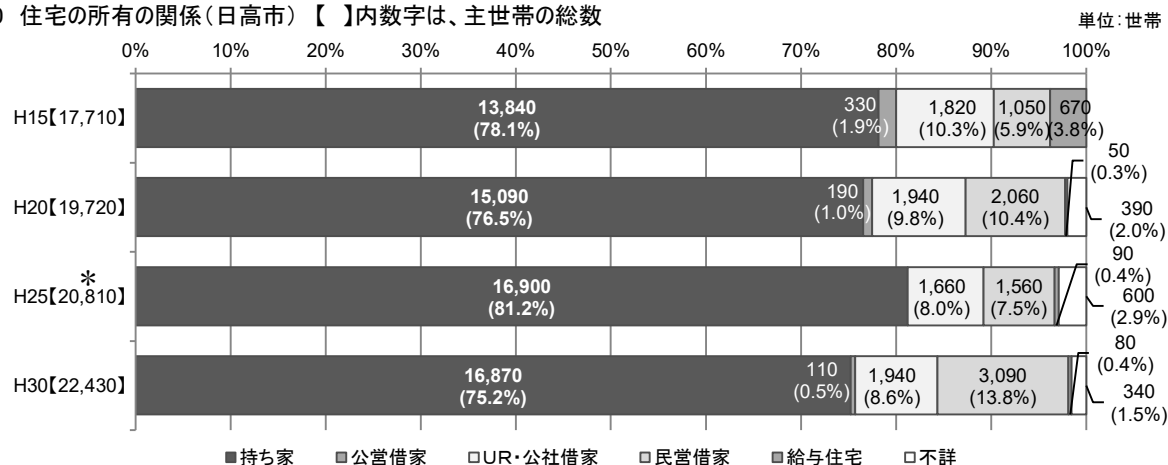
資料:住宅・土地統計調査

② 世帯の状況

②－１ 住宅の所有の関係

本市の住宅の所有の関係について、住宅に住む主世帯⁴に対する割合を見ると、平成30年の持ち家は75.2%、公営の借家は0.5%、UR・公社の借家が8.6%で、公的賃貸住宅⁵の合計で見ると9.1%となっています。本市は、全国及び埼玉県と比べて公営の借家率は低いですが、UR・公社の借家率が8.6%と高くなっています。

図10 住宅の所有の関係(日高市) 【 】内数字は、主世帯の総数



資料：住宅・土地統計調査

* 住宅・土地統計調査は抽出調査のため、平成25年は公営住宅が計上されておらず、平成30年は公営借家に県営住宅が計上されていない。これはそれぞれが立地する調査区が調査対象として抽出されなかったことによる。

表1 住宅の所有関係別住宅数と借家の所有関係別住宅率(日高市 平成30年)

(戸)

	総数	持ち家	公営の借家	UR・公社の借家	民営借家	給与住宅 ⁶	公営借家率	UR・公社借家率	民営借家率
全国	53,616,300	32,801,500	1,922,300	747,200	15,295,300	1,099,900	3.6%	1.4%	28.5%
埼玉県	3,023,300	1,987,700	36,800	68,800	782,700	48,300	1.2%	2.3%	25.9%
さいたま市	544,400	328,900	10,800	6,000	163,600	14,700	2.0%	1.1%	30.1%
川越市	147,680	99,220	2,260	390	38,130	1,120	1.5%	0.3%	25.8%
所沢市	148,500	93,100	1,770	4,330	41,670	2,470	1.2%	2.9%	28.1%
飯能市	31,700	24,210	650	-	5,920	260	2.1%	-	18.7%
狭山市	62,630	43,630	770	1,980	12,780	1,520	1.2%	3.2%	20.4%
入間市	59,400	45,710	1,400	660	10,190	420	2.4%	1.1%	17.2%
坂戸市	44,070	26,920	270	3,960	11,310	380	0.6%	9.0%	25.7%
鶴ヶ島市	28,710	18,760	80	1,690	7,420	220	0.3%	5.9%	25.8%
日高市	22,430	16,870	110	1,940	3,090	80	0.5%	8.6%	13.8%
東京都	6,805,500	3,063,000	247,600	207,400	2,723,700	164,600	3.6%	3.0%	40.0%

資料：住宅・土地統計調査

4 主世帯：1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）が「主世帯」。主世帯数＝住宅数

5 公的賃貸住宅：国や地方自治体の施策により供給される住宅。一般的に公営住宅、特定優良賃貸住宅、公社賃貸住宅、UR賃貸住宅の4種類の形態に分類される。

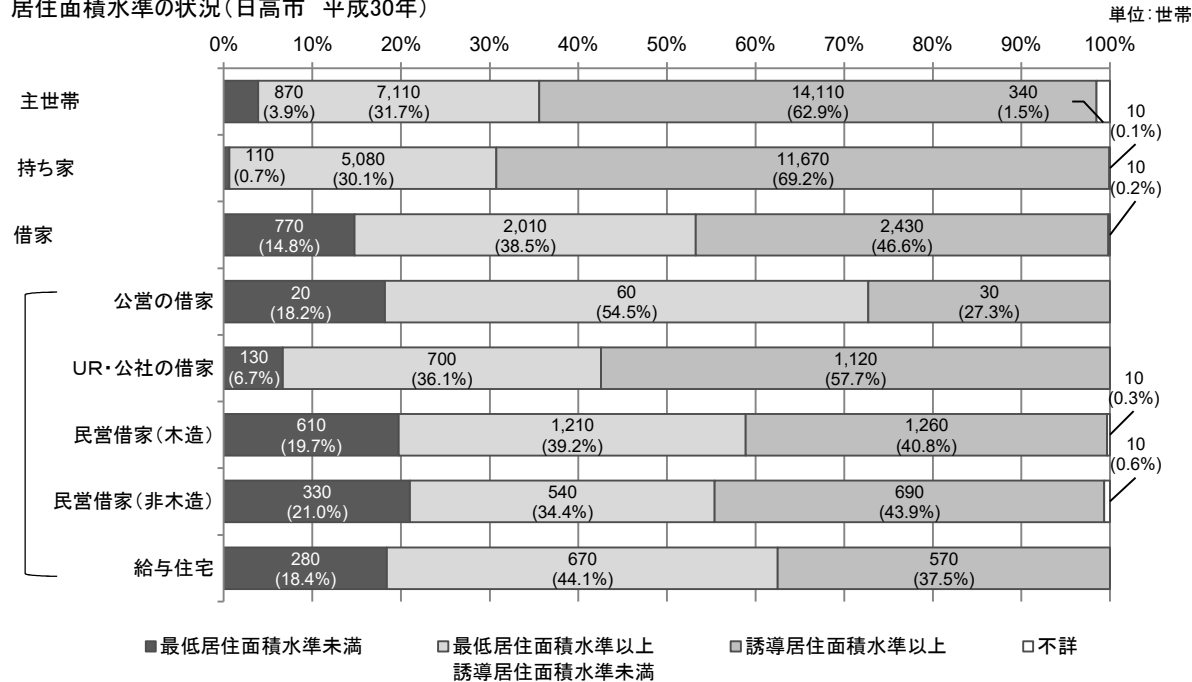
6 給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などが所有又は管理していて、職務の都合上又は給与の一部として居住している住宅。いわゆる「社宅」、「公務員住宅」などと呼ばれているもの。

②－２ 居住面積水準

本市の居住面積水準の状況は、主世帯の3.9%の世帯が健康で文化的な住生活の基礎として全ての世帯が確保すべき水準とされる最低居住面積水準を満たしていません。

住宅の所有関係別に見ると、持ち家における最低居住面積水準未達世帯は0.7%となっている一方、借家は14.8%と高く、特に民営借家（非木造）では21.0%が最低居住面積水準を満たしていません。

図11 居住面積水準の状況(日高市 平成30年)



資料：住宅・土地統計調査

(参考) 居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月閣議決定）では、全ての世帯が世帯人数及びその特性に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸規模等を備えた住宅を確保できることを目指すとしており、その規模が定められている。

○最低居住面積水準

健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

○誘導居住面積水準

豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で、次の2区分からなる。

- ・都市居住型：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの
- ・一般型：都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅を想定したもの

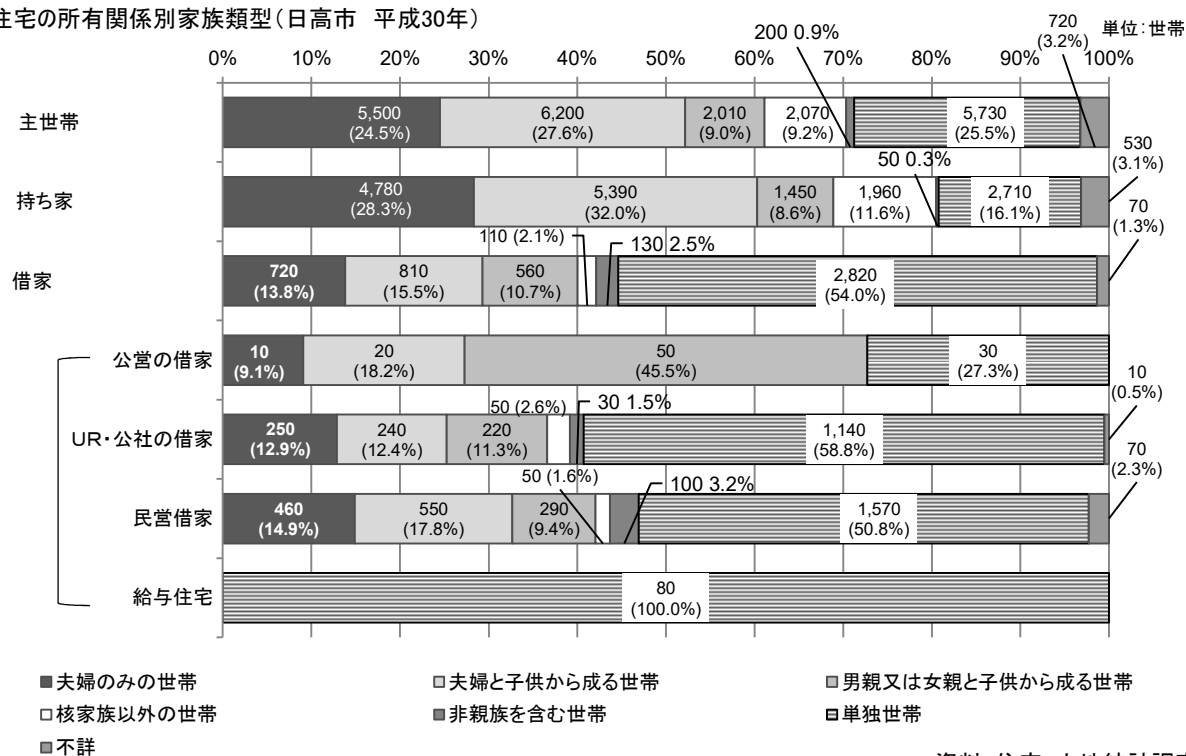
■ 住生活基本計画における居住面積水準

世帯人数	最低居住面積水準 (㎡)	誘導居住面積水準 (㎡)	
		都市居住型	一般型
1人	25	40	55
2人	30	55	75
3人	40	75	100
4人	50	95	125
5人	57	109	143
6人	67	128	166

②－３ 家族類型

世帯の状況を見ると、本市全体の主世帯では、夫婦のみ世帯が24.5%、夫婦と子供から成る世帯が27.6%で約半数を占めていますが、公営の借家では、男親又は女親と子供から成る世帯の45.5%が最も多い家族類型となっています。UR・公社の借家と民営借家では単独世帯がそれぞれ58.8%、50.8%で最も多い家族類型になっています。

図12 住宅の所有関係別家族類型(日高市 平成30年)



②－４ 高齢世帯の状況

高齢世帯の状況を見ると、本市全体での高齢夫婦世帯（夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみの世帯）は16.0%、65歳以上の世帯員のいる世帯は48.6%です。

65歳以上の世帯員のいる世帯は、持ち家世帯の56.7%と比べ借家世帯では26.1%と低くなっていますが、そのうち公営の借家で36.4%、UR・公社の借家では43.3%と高くなっています。

表2 住宅の所有関係別高齢者の居住状況(日高市 平成30年)

(世帯)

	総数		高齢夫婦世帯		65歳以上の世帯員のいる世帯	
主世帯	22,430	100.0%	3,600	16.0%	10,910	48.6%
持ち家	16,870	100.0%	3,280	19.4%	9,560	56.7%
借家	5,220	100.0%	320	6.1%	1,360	26.1%
公営の借家	110	100.0%	10	9.1%	40	36.4%
UR・公社の借家	1,940	100.0%	150	7.7%	840	43.3%
民営借家	3,090	100.0%	160	5.2%	480	15.5%
給与住宅	80	100.0%	-	-	-	-

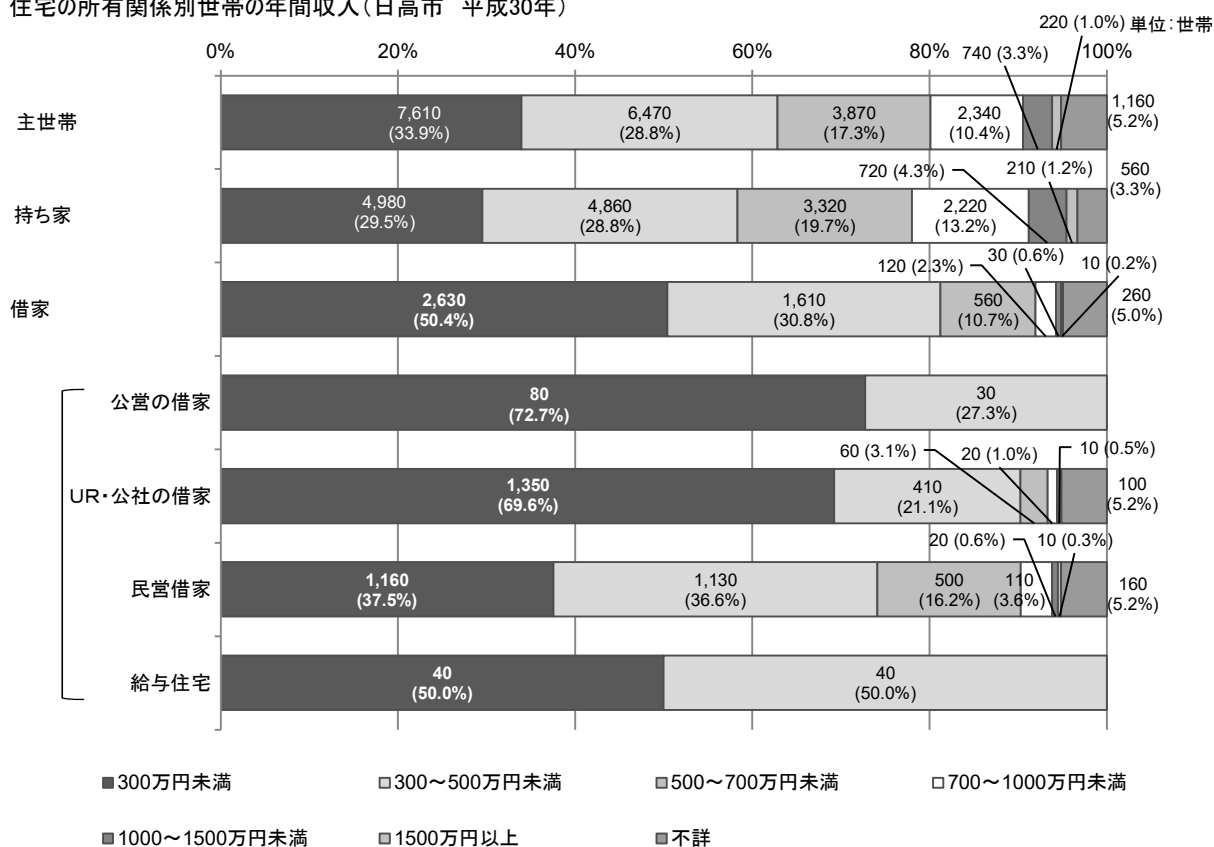
資料: 住宅・土地統計調査

②－５ 年間収入

住宅の所有関係別に年間収入の状況を見ると、300万円未満の世帯では持ち家率が29.5%なのに対し、借家率は50.4%と高くなっています。

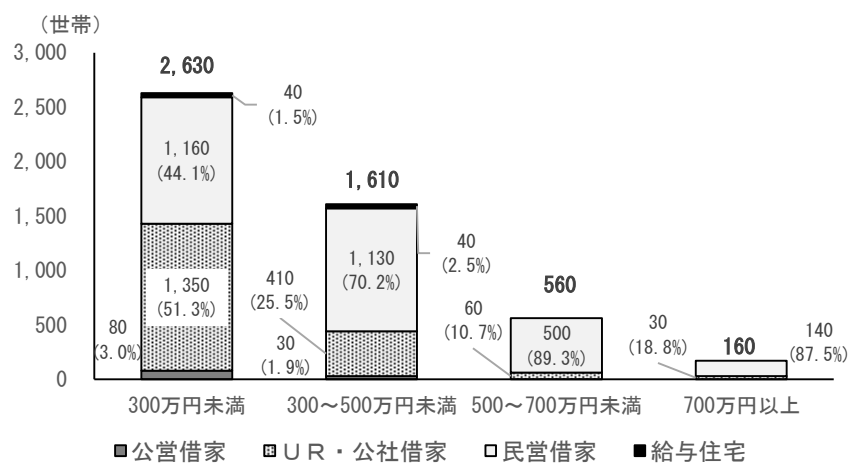
借家世帯の内訳を、所有関係別に見ると、世帯の年間収入300万円未満の世帯2,630世帯のうちUR・公社の借家が1,350世帯と51.3%を占めています。民営借家では世帯の年間収入500万円以上の世帯も640世帯見られます。

図13 住宅の所有関係別世帯の年間収入(日高市 平成30年)



資料：住宅・土地統計調査

図14 借家世帯の年間収入別所有関係別世帯数(日高市 平成30年)



資料：住宅・土地統計調査

②－6 借家家賃と世帯の年間収入の状況

借家家賃の状況を見ると、借家(専用住宅)総数では月額家賃「2万～4万円未満」が40.3%で最も多く、次いで「4万～6万円未満」が30.5%となっています。借家に居住する世帯の年間収入別に見ると、年間収入100万円未満と100～200万円未満では約9割が6万円未満の月額家賃であるのに対し、700万円～1,000万円未満と1,000万円以上では7割以上が6万円以上の月額家賃となっています。

1㎡当たりの月額家賃の平均(家賃0円⁷を含む。)は、市全体では998円/㎡、公営の借家が316円/㎡、UR・公社の借家が807円/㎡、民営借家は1,137円/㎡となっています。UR賃貸住宅については、令和3年現在、近居や若年層を主な対象とする定期借家制度や子育て世帯支援として家賃の減額が行われています。

図15 世帯の年間収入別月額家賃の状況(日高市 平成30年)

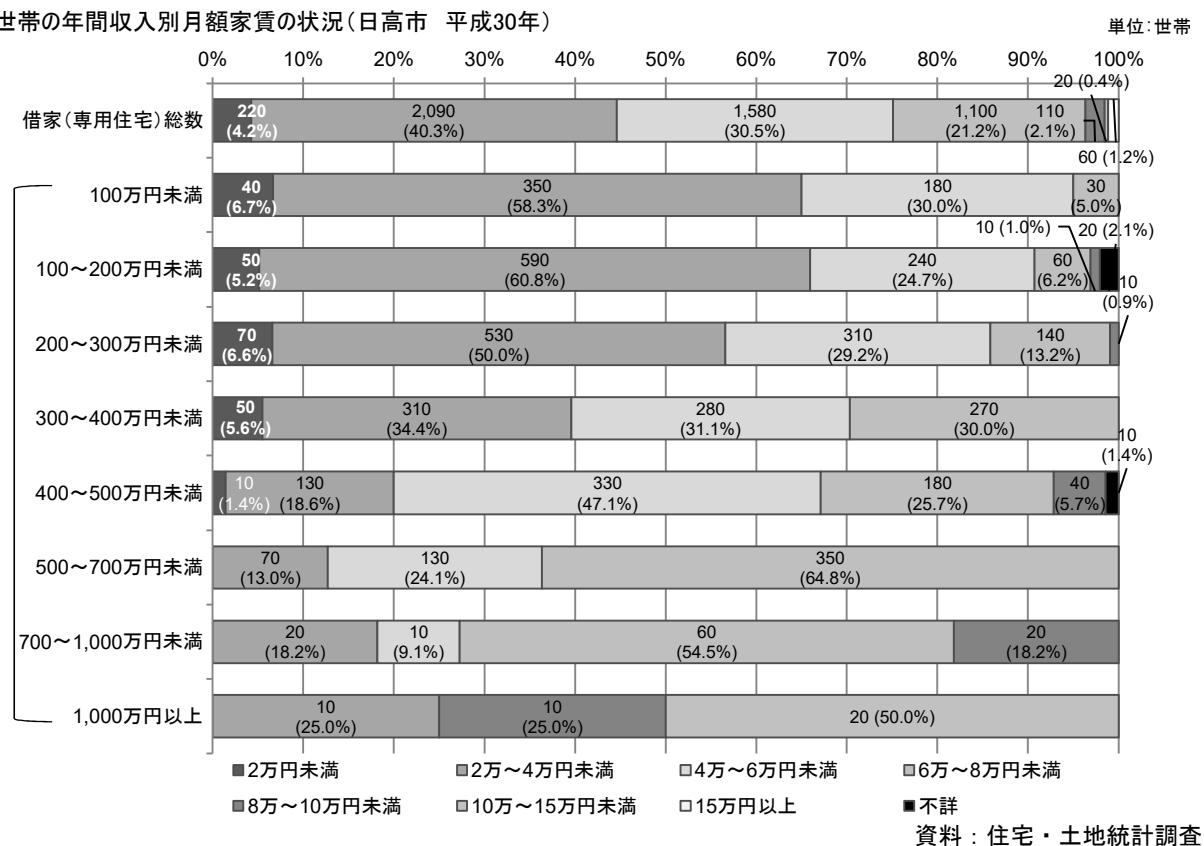


表3 専用住宅の所有関係別1㎡当たり月額家賃の平均(日高市 平成30年)

(円/㎡)

	家賃0円を含む	家賃0円を含まない
総数	998	1,009
公営の借家	316	316
UR・公社の借家	807	807
民営借家	1,137	1,159
給与住宅	590	590

資料：住宅・土地統計調査

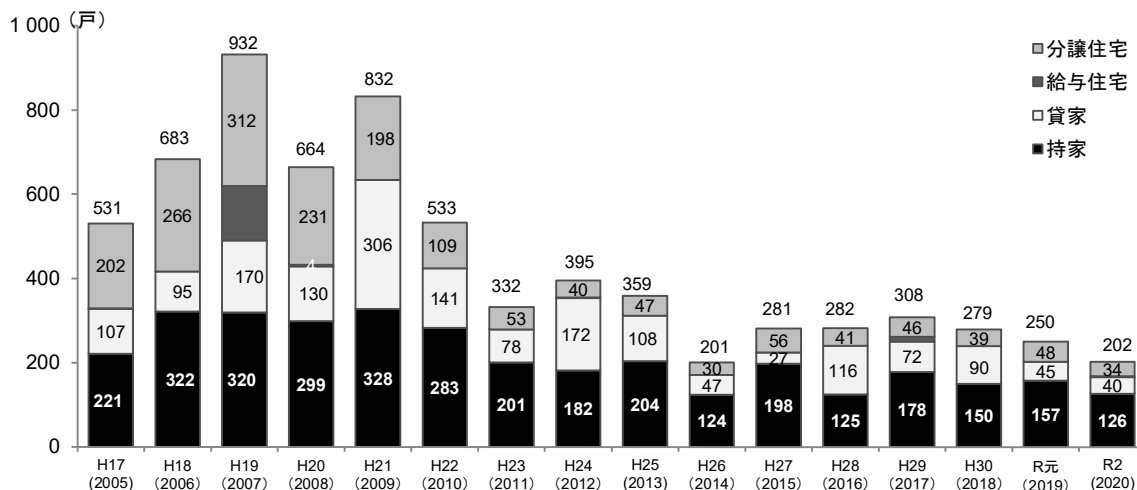
7 家賃0円：家賃0円には、民法593条、594条などに規定されている「使用貸借」を含む。

③ 新設住宅の着工状況

市内の新設住宅の着工状況を見ると、平成19年が932戸で最も多く、その後増減を繰り返しているものの、令和2年は202戸で平成19年の約2割となっています。平成23年からの10年間の平均は、288.9戸／年です。

利用関係別に近年の平均床面積を見ると、持家が最も広がっています。貸家の平均床面積は令和2年現在、持家及び分譲住宅の約半分となっています。

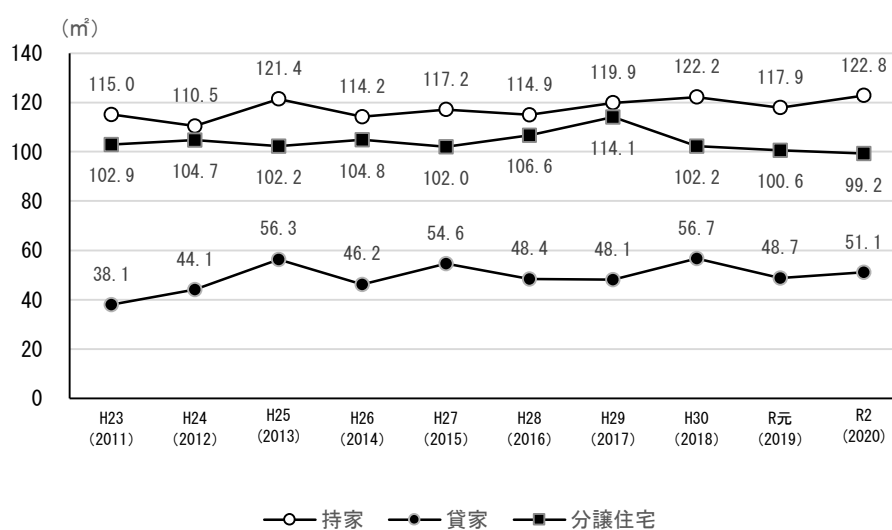
図16 新設住宅着工戸数の推移(日高市)



※日高市では平成15年度から平成19年度までの5年間、市街化調整区域における立地基準を緩和していたことから、平成21年頃まで着工戸数が多くなっている。

資料: 住宅着工統計

図17 新設住宅着工利用関係別平均床面積の推移



資料: 住宅着工統計

1-3 公営住宅等の管理状況

(1) 公的賃貸住宅

市内には、公的賃貸住宅として日高市営住宅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戸が立地しています。

表4 事業主体別公的賃貸住宅管理戸数(令和3年4月現在)

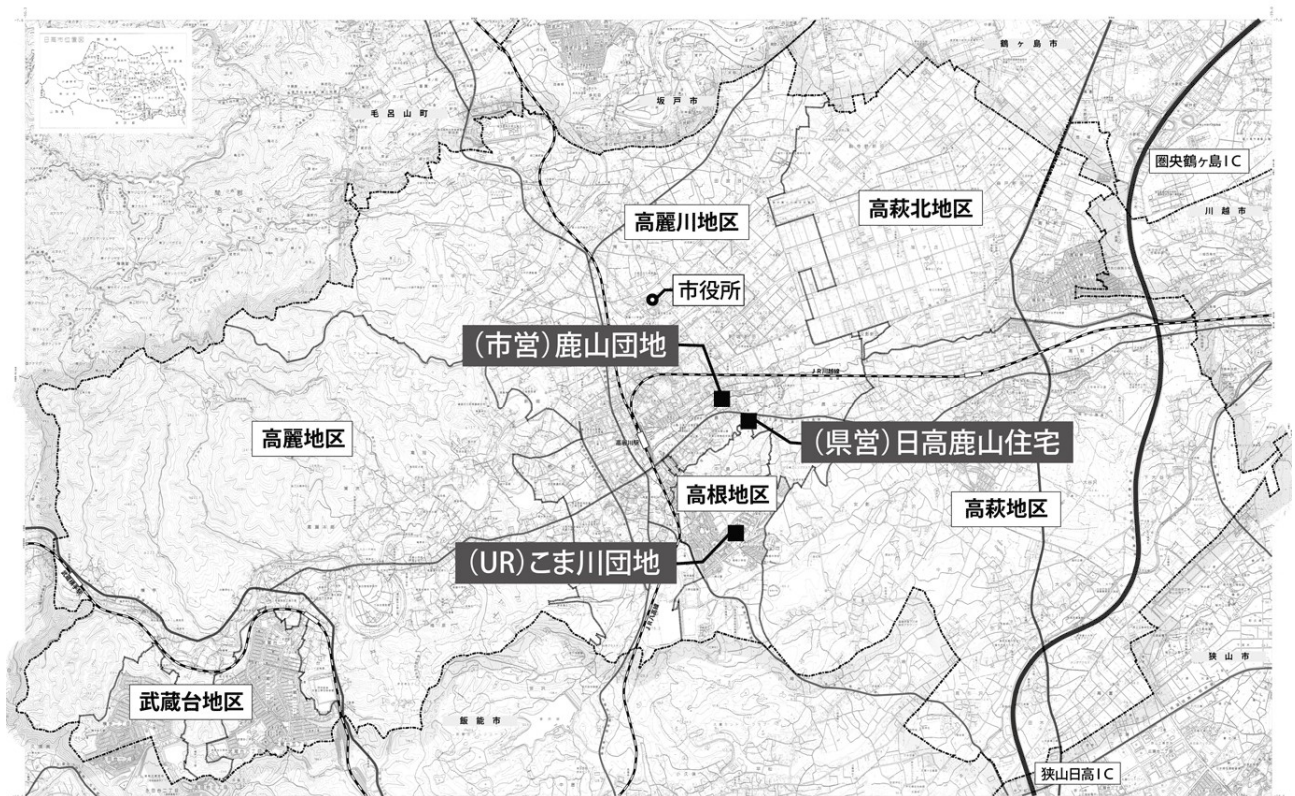
	団地名	戸数	建設年度	備考
市営住宅 1団地(110戸)	鹿山団地 (3棟5階)	110戸	昭和46～昭和48年度 (1971～1973)	日高市大字鹿山420 家賃*1: 6,900円～24,500円
県営住宅 1団地(80戸)	日高鹿山住宅 (3棟5階)	80戸	昭和56年度 (1981)	日高市大字鹿山61-1 家賃*1: 21,700円～35,100円
UR賃貸住宅 1団地(1,900戸)	こま川団地 (77棟5階)	1,900戸	昭和47年度*2 (1972)	日高市大字下鹿山494 家賃(共益費): 30,300円～41,200円(2,900円)

*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

資料: 都市計画課、埼玉県住宅供給公社、UR

図18 公的賃貸住宅位置図



(2) 市営住宅の概要

① 市営住宅の概要

本市の市営住宅は3棟全てが耐火構造となっており、全住棟が耐用年限⁸の約7割を経過しています。

市営住宅に関する維持管理費について、平成26年度から令和2年度までの推移を見ると、総額の平均金額は14,170千円で、外壁改修等の改修工事が実施された年度で額が大きくなっています。修繕料の平均金額は1,096千円で、近年は減少傾向にあります。

表5 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㎡

資料:都市計画課

図19 (市営)鹿山団地配置図

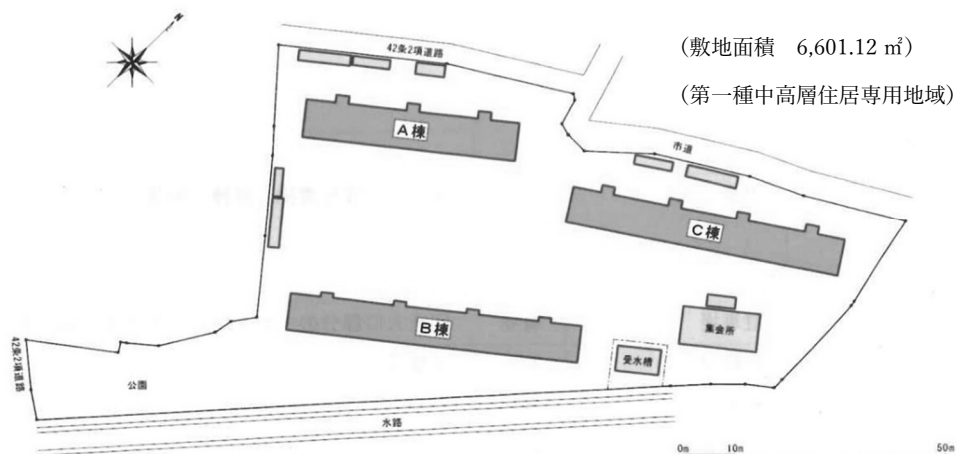


表6 市営住宅維持管理費用の推移

	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	平均
総額	13,412,479	30,723,199	5,496,176	39,404,594	3,698,821	2,404,612	4,052,596	14,170,354
修繕料	1,836,321	1,351,650	1,076,967	1,038,640	621,950	919,455	827,330	1,096,045
工事費 (改修工事等)	10,692,000	28,514,160	3,017,142	37,310,112	2,185,920	470,990	1,280,400	11,924,389
その他 (保険料・手数料等)	884,158	857,389	1,402,067	1,055,842	890,951	1,014,167	1,944,866	1,149,920

資料:日高市決算書

8 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。

② 改修・改善の実施状況

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、外壁改修工事を平成19年度にC棟、平成27年度にA棟、平成29年度にB棟で、屋上防水工事は平成22年度にC棟、平成23年度にB棟で実施しています。住戸内では、A棟・B棟で給湯設備の設置を行っており、平成20年度には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(平成30年度更新)を実施しています。

表7 改修・改善の実施状況

住棟 番号	耐震改修工事	外壁改修	屋上防水	給湯器設置	その他
A棟	平成13年度 (2001)	平成27年度 (2015)		平成26年度:23戸 (2014) 平成27年度: 3戸 (2015)	平成20年度: 階段手すり設置 (2008) 平成30年度: 住宅用火災報知器更新 (2018)
B棟	平成14年度 (2002)	平成29年度 (2017)	平成23年度 (2011)	平成26年度:28戸 (2014) 平成27年度: 6戸 (2015)	平成20年度: 階段手すり設置 (2008) 平成30年度: 住宅用火災報知器更新 (2018)
C棟	(耐震性確保)	平成19年度 (2017)	平成22年度 (2010)		平成20年度: 階段手すり設置 (2008) 平成30年度: 住宅用火災報知器更新 (2018)

1-4 市営住宅入居者の状況

(1) 入居状況

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。

世帯主の年齢を見ると、30～59歳までが37.1%、60歳以上が62.9%を占めています。年齢区分別に見ると、最も多い年齢層は75歳以上で30.3%を占めています。

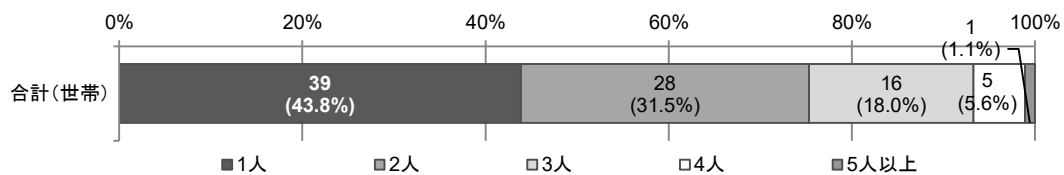
居住年数は、30年以上が31.5%と最も多くなっています。

表8 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%)

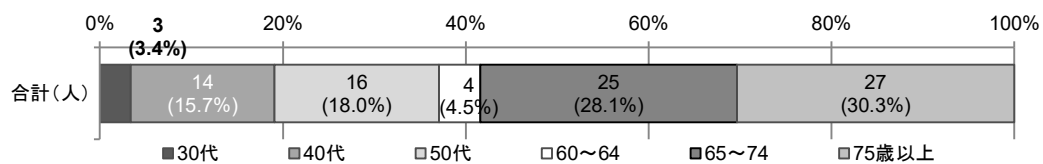
資料:都市計画課

図20 世帯人員別入居状況(令和3年4月現在)



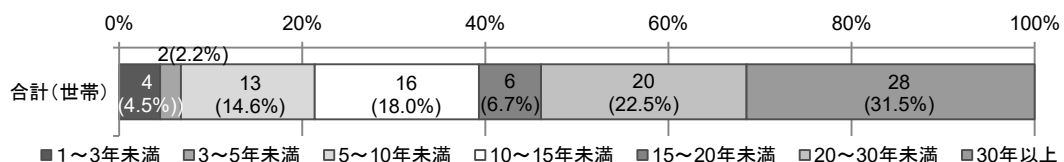
資料:都市計画課

図21 世帯主の年齢別割合(令和3年4月現在)



資料:都市計画課

図22 居住年数の状況(令和3年4月現在)

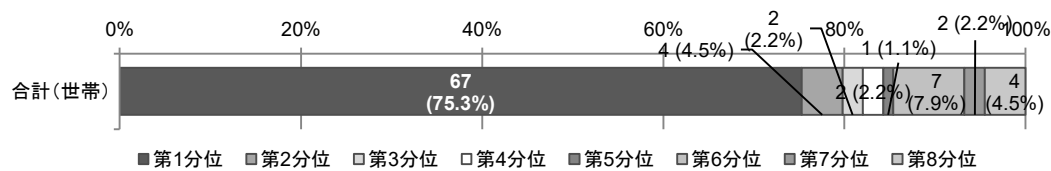


資料:都市計画課

（２）収入の状況

入居世帯の収入状況（月収）を見ると、収入分位⁹の第１分位（０円から104,000円まで）の世帯が75.3%を占めています。うち、収入０円の世帯は39世帯で43.8%です。入居基準額である158,000円までの世帯（第４分位まで）を含めると84.3%、裁量階層（第６分位まで）を含め、93.3%が基準内の収入となっています。

図23 収入の状況(令和2年7月現在)



収入分位		世帯数	
第 1 分位	0円	39	43.8%
	1～104,000円	28	31.5%
	計	67	75.3%
第 2 分位		4	4.5%
第 3 分位		2	2.2%
第 4 分位		2	2.2%
第 5 分位		1	1.1%
第 6 分位		7	7.9%
第 7 分位		2	2.2%
第 8 分位		4	4.5%
計		89	100.0%

資料:都市計画課

表9 収入分位と政令月収¹⁰

収入分位	第 1 分位	第 2 分位	第 3 分位	第 4 分位	第 5 分位	第 6 分位	第 7 分位	第 8 分位
	0～10%	10～15%	15～20%	20～25%	25～32.5%	32.5～40%	40～50%	50%以上
政令月収	～104 千円	～123 千円	～139 千円	～158 千円	～186 千円	～214 千円	～259 千円	259,001 円以上

出典:公営住宅法施行令

9 収入分位：全国の２人以上世帯を収入の低い順に並べた位。
公営住宅の入居基準額は、本来階層は第４分位（20～25%）未満。高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯（小学校就学前の子供がいる世帯）などの裁量階層は第６分位（32.5～40%）未満になる。

10 政令月収：年間総所得額から公営住宅法上の控除(同居親族控除、障がい者控除等)を行い12で割った額。

(3) 入居者の意向

① 市営住宅自治会役員との意見交換会

市営住宅自治会役員に対し、アンケート実施についての説明・協力依頼と、お住まいや自治会活動に関する問題点についての意見交換会を実施しました。

●開催日：令和3年12月5日（日）

② 市営住宅入居者意向調査

市営住宅の入居世帯を対象に、現在住んでいる住宅の評価、改善要望を把握し、本計画策定を目的としたアンケート調査を実施しました。

●調査方法：各戸配布・郵送回収

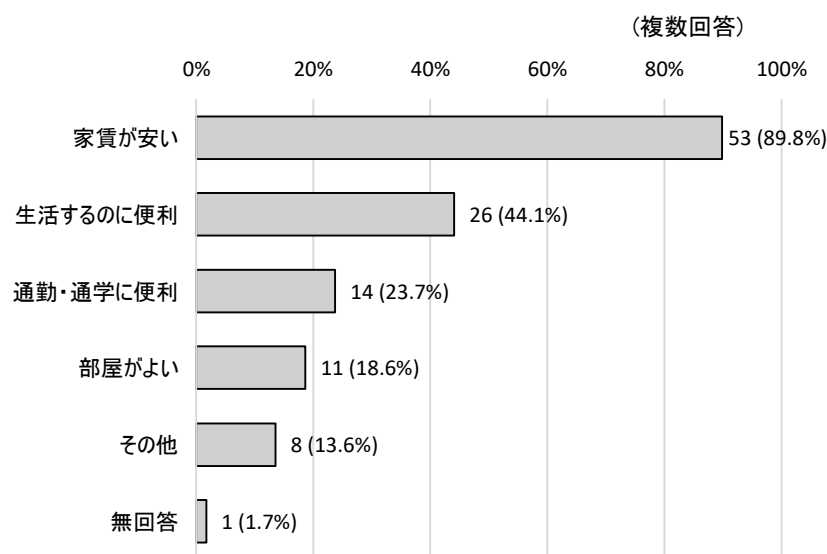
●調査期間：令和3年12月7日（火）～12月17日（金）

●回収状況：配布数 83 件、回収数 59 件、回収率 71.1%

②-1 回答者について

回答者の入居当時の市営住宅への入居理由は「家賃が安い」89.8%が最も高くなっています。

図24 市営住宅への入居理由（入居当時）



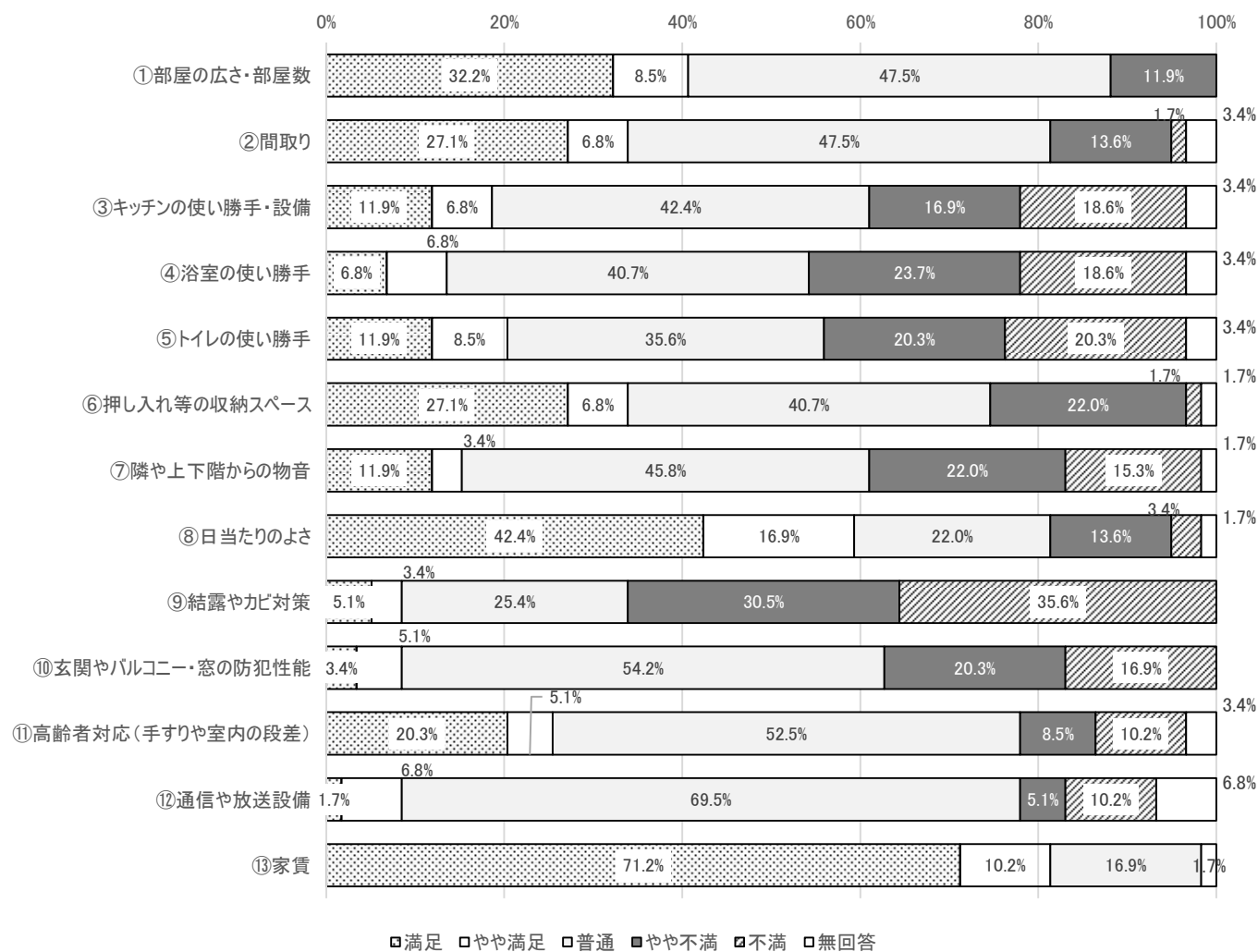
②-2 居住環境について

ア 住宅・住宅内部の満足度について

住宅・住宅内部について、5段階評価で「満足」と「やや満足」を合わせた満足度は、「家賃」が最も高く、81.4%となっています。次いで、「日当たりのよさ」が59.3%です。「部屋の広さ・部屋数」、「押し入れ等の収納スペース」といった広さへの満足度が高くなっています。

一方、「結露やカビ対策」は「満足」と「やや満足」を合わせた満足度は、8.5%と最も低く、浴室やトイレの使い勝手についても低くなっています。

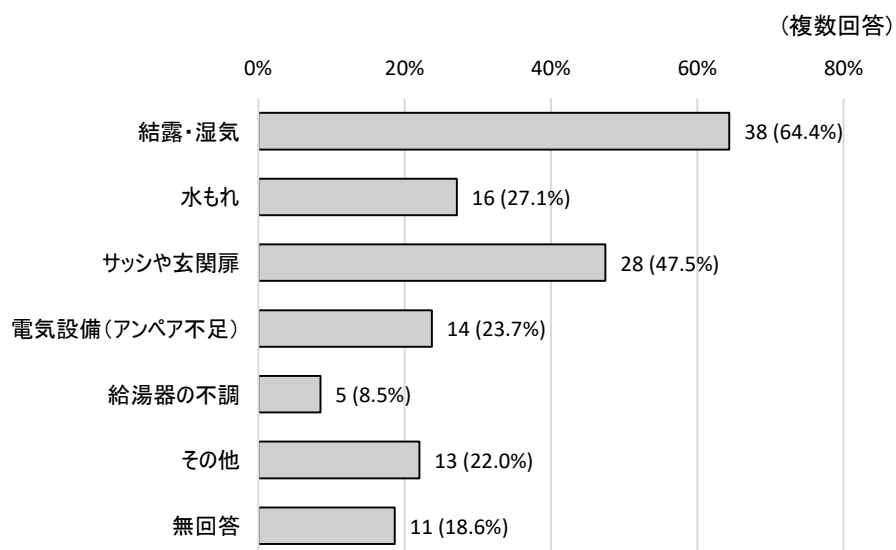
図25 住宅・住宅内部の満足度



イ 室内の不具合について

室内の不具合については、「結露・湿気」が64.4%で高くなっています。次いで、「サッシや玄関扉」が47.5%です。すき間風が入る、サッシ戸車が不具合等と具体の箇所の指摘が見られます。

図26 室内の不具合箇所



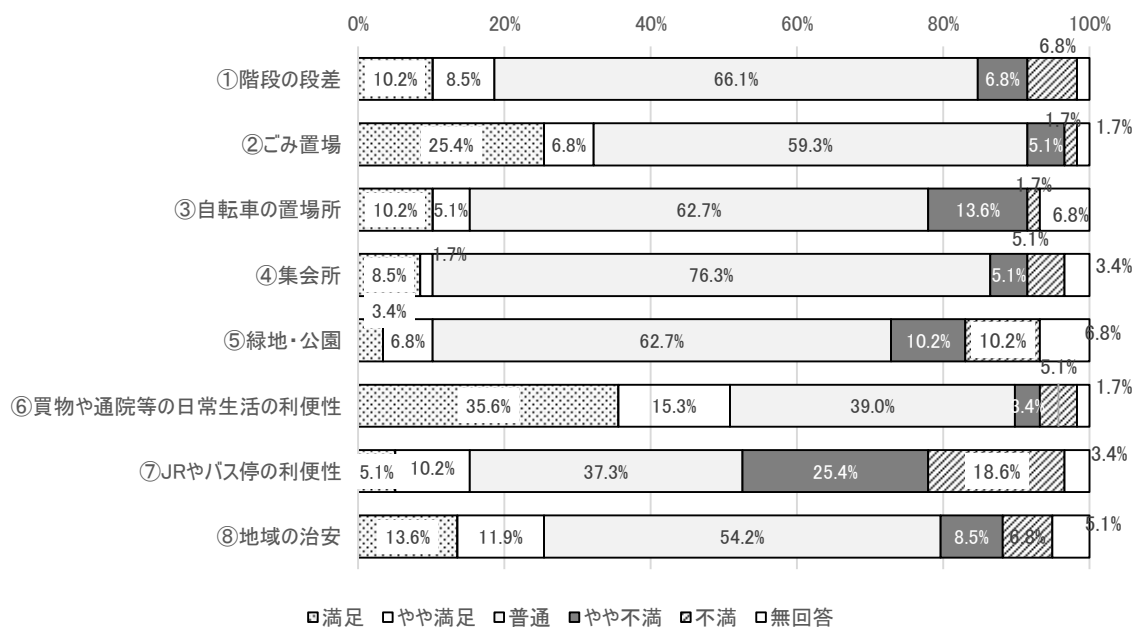
その他（主な意見）

- ・網戸が取り付けられない。
- ・サッシがゆがんでいるのか網戸が開閉しづらい。
- ・コンセントが少ない。
- ・洗濯機置場の水の流れが悪く、バルコニーが水浸しになってしまう。
- ・すき間風が入る。
- ・床の沈み/床のきしみ
- ・ベランダの天井が、はがれて落ちてくる。

ウ 住宅内部以外の周辺環境に関する満足度

周辺環境等については、「買物や通院等の日常生活の利便性」への満足度が50.9%と高くなっています。他の項目での満足度は「普通」との評価が多くなっています。

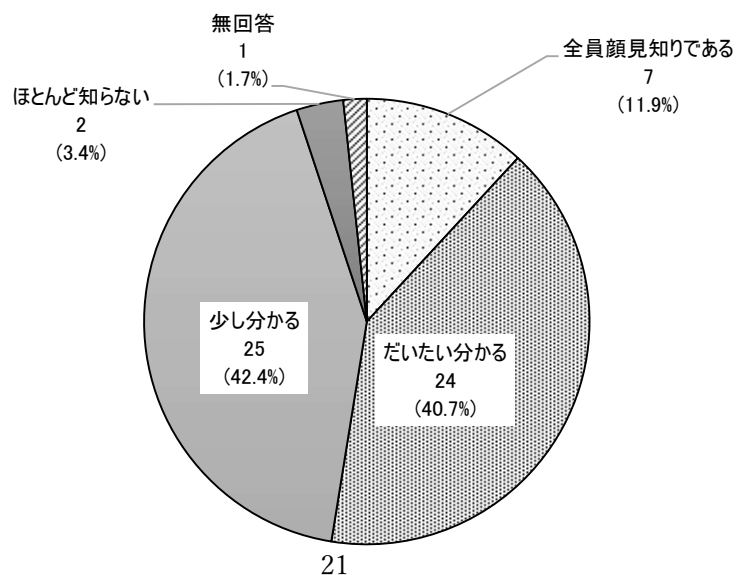
図27 周辺環境の満足度



②-3 隣近所との付き合い

近隣関係については、「少し分かる」が42.4%、「だいたい分かる」が40.7%となっています。

図28 近隣関係



②－４ 今後の意向

将来への住まいの意向については、「市営住宅に住み続けたい」が91.5%です。理由については、図30「家賃が安い」が88.9%となっています。

一方、「市営住宅を退去したい」と回答した方に退去先の住まいの希望については、「親族等と同居する」、「県営やUR等の公的な賃貸住宅」、「民間の賃貸住宅」、「高齢者向けの賃貸住宅や施設」、「持ち家」への回答がありました。

仮に退去することになった場合の不安要素については、「移転後の住宅の家賃・共益費」が70.7%、「引っ越しの費用」が67.2%、「引っ越しの準備や手続」が60.3%、「退去時の修繕費用」が53.4%と高くなっており、経済的負担と合わせて、体力面での不安も考慮されていると考えられます。

図29 将来の住まい

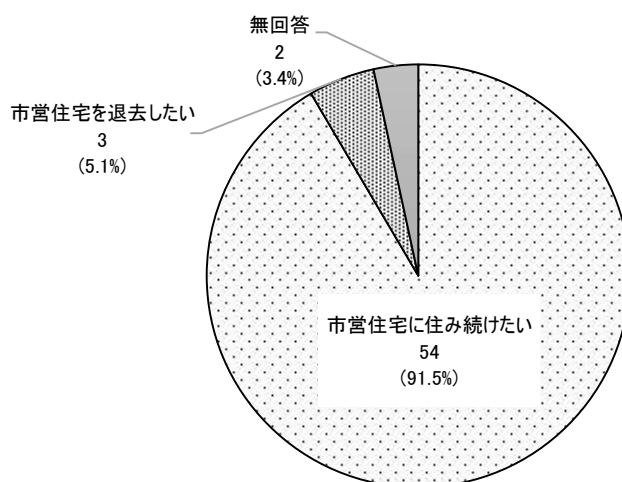


図30 市営住宅での居住継続を希望する理由

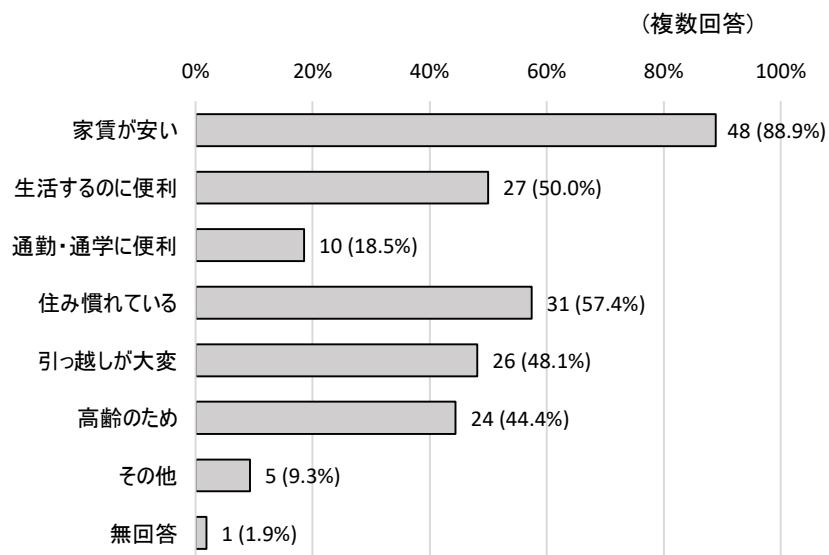
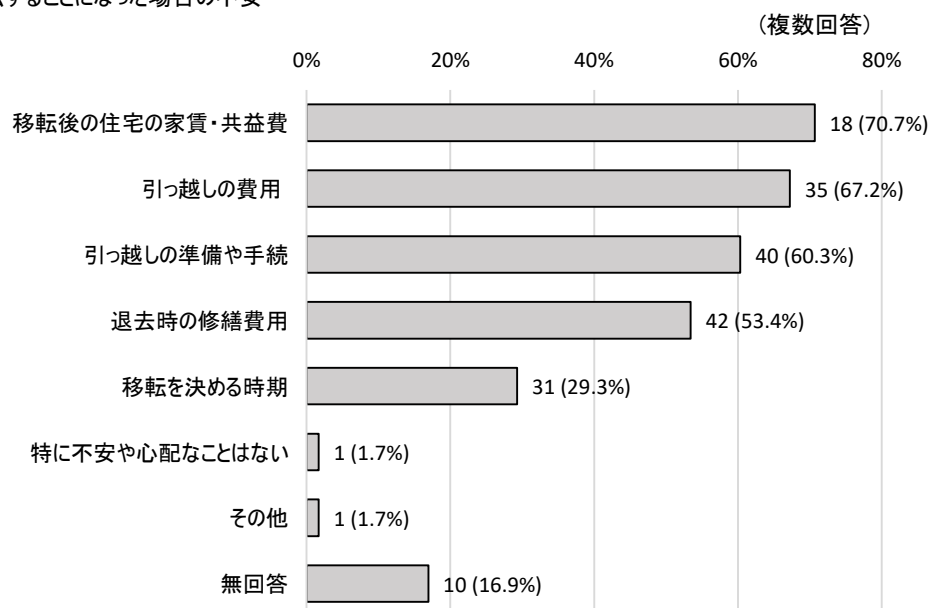


図31 仮に移転することになった場合の不安



②ー5 主な自由意見

[修繕への希望]

- このまま住むにしても修繕する所はたくさんあるので、リフォームしないと長くは住むことができないと思う。家賃が上がってもリフォームしてほしい。
- トイレが和式。洗濯機置場が外で生活していくのに不便。
- トイレを洋式に変えることはこの先予定にないのか。
- 洗面所にコンセントがほしい。コンセントが少ないように思う。
- 畳を替えてほしい。
- 3畳間の床の腐食を直してほしい。
- 住戸内の木の部分が全て腐っている。
- 不具合を全て修繕してほしい。
- 高齢のため、部屋のトイレ、お風呂に手すりがあるとありがたい。
- 浴槽が高くて入りづらい。足腰が悪くなると危険。
- 風呂場のガラスが地震の影響でひび割れた。仕様が特殊で修理費が高額だったため、テープで補強している。半分でよいので市に負担してほしい。
- 風呂場の小窓に換気扇を設置してほしい。冬は結露し、天井や壁を拭いている。
- 北側の二部屋の窓の下と両脇にカビが大変多くて困っている。結露もひどい。
- すぐ近くに杉の木があり、1階では9月後半から3月中旬まで日当たりが悪く、一日中、寒い思いをしている。また、結露で湿度計は70～80%の状態、北側の壁はカビだらけだ。杉の木を何とかしてほしい。
- 洗濯場の排水管の穴が塞がっていて水の流れが悪い。
- 誰が通ったのか誰が来たのか分かるように防犯カメラを取り付けられないか。

[共同施設の不具合等]

- 小さい子が公園に遊びに来るので、遊具、滑り台の修繕。
- 中庭の水はけをよくしてもらいたい。
- 中庭の老木に蜂や鳩が巣を作る。老木でいつ倒れるか心配だ。切ってほしい。
- 雨が降ると玄関前に水がたまり、出られない。
- 公園内の遊具がさびている。遊びやすい環境にしてほしい。クッションを敷いてはどうか。
- 駐輪場に放置してある自転車やバイクを片付けてほしい。
- 駐車場を利用する入居者が減る一方である。中庭を駐車場として使わせてほしい。

[高齢化対応]

- エレベーターが設置されていない。階段の上り下りが心配だ。
- 市営住宅内で高い階から低い階への部屋の移動ができるようにしてほしい。
- 車の免許を持っていないため、利便性を図ってほしい。
- 20年後はどうなっているのか知らせてほしい。
- 足腰が悪い人も少しずつ増えてくると思うので、押し車を置く場所があるとよい。

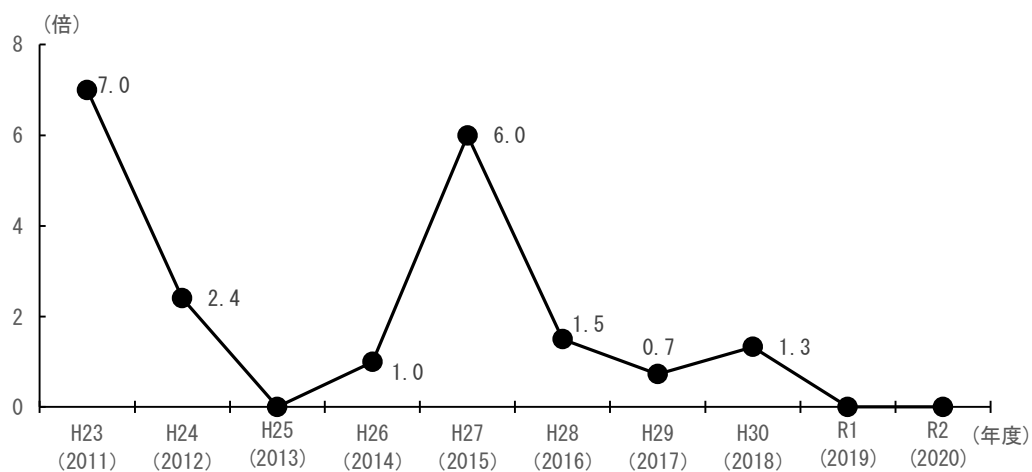
[新規募集停止の影響]

- 今後、自治会運営は難しくなると思う。
- 敷地内の草刈り、枝打ち・束ね、川の清掃は無理だ。
- 敷地の草取り、木の枝切り等、自治会で維持管理している範囲が広い。入居人数が減り、また、高齢化により、病気・入院・腰痛などで清掃活動への出席が少なくなっている。欠席すると、1回1,000円の欠席料が徴収される。出席の人が減ってくるので年々値上がりしている。草があまり生えないように砂利を敷くとかコンクリート敷等の方策を考えてほしい。
- 住民減少に伴い、敷地内の除草関係が負担。
- 集金、配布は、階段の上り下りで大変だ。(足腰・転倒)
- 自治会の役員になりたい人がいない。
- 清掃活動が続けられるかがとても心配だ。
- 市営住宅自治会は、市での運営を希望する。
- この先、入居者が少なくなった場合、市でどう考えているか。どのくらいの年数まで入居できるのか不安。転出困難な人はどうすればよいのか。このまま市営住宅に住み続けることは無理なのか。
- これからも市営住宅に住めることを願っている。あと何年くらい住むことができるのか。
- 退去期限があるならば、一年前か最悪でも半年前に説明会等を開催し知らせてほしい。移転先の紹介や相談会、引っ越し業者についての相談会などを開催してほしい。
- 移転等の費用等の貸付けをしてほしい。
- 今後、退去の際の修繕は免除してほしい。
- 引っ越しの費用もなく、退去したくても修繕費にお金が掛かり不満だ。

1-5 空き室・入居申込みの状況

市営住宅の入居募集は、空き室の発生に合わせておおむね半年に1回実施してきましたが、平成25年度及び令和元年度以降は募集を行っていません。

図32 市営住宅入居世帯募集倍率¹¹(平成23～令和2年度)



資料:都市計画課

11 募集倍率：入居募集戸数に対する応募者数

1-6 市営住宅に関係する課題の整理

(1) 今後の人口・世帯の動向への対応

全国的に見ると人口減少が進んでおり、本市の人口も、今後も減少を続けることが見込まれています（6ページ 図5）。一方、人口に比べて世帯数は、小世帯化が進むため、微増後に穏やかに減少することが見込まれています。

今後、社会経済状況の変化や高齢化の進展により、収入の低い高齢者等、住宅確保が困難となる世帯が新たに生じることが予想されています。こうした人口や世帯の動向を踏まえ、公営住宅等の需要減少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

本市の市営住宅は全て耐火構造であり、公営住宅法による耐用年限は70年と定められています。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。これまでも外壁改修や屋上防水改修などの大規模改修を実施してきましたが、今後、維持管理のコストの上昇が見込まれる中、高齢化の進展により収入の低い高齢の公営住宅対象者¹²の増加と、人口減少による公営住宅対象者の減少との相反する要因が予想されるため、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

市内には、公的賃貸住宅として日高市営住宅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戸が立地しています。

本市は、全国及び埼玉県と比べて公営住宅の借家率は低いですが、UR・公社の借家率が8.6%（8ページ 表1）と高く、将来需要に対して、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（8ページ 図10）は増加に伴い、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。

¹² 公営住宅対象者：世帯の収入が国の定める金額以下で、同居する親族のいる世帯。ただし、60歳以上や身体障がい者等の場合は単身での入居が可能。

第2章 長寿命化に関する基本方針

2-1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

市営住宅に係る点検については、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐため、建築基準法に基づく法定点検に加え、特に日常的に点検しなければならないチェック項目を集約した「施設管理者点検マニュアル」（日高市 平成26年12月）に基づく日常的な点検を実施するとともに、「公営住宅等日常点検マニュアル」（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）を参考に、ストックの状況を把握します。

定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化の進行が予想される場合は、予防保全的な修繕・改善を実施し、適切な維持管理を図ります。年次計画は、前年度の定期点検や財政事情その他関連施策等の状況を総合的に判断し、必要に応じて見直し、効率的な修繕・改修を実施します。

団地・住棟に関して、施設の諸元、設備状況、点検・修繕・更新などの履歴を蓄積したデータは、今後も蓄積するとともに、事業計画の立案や見直し等に活用します。

2-2 計画修繕の実施に関する方針

住棟の老朽化や劣化による事故や居住性の低下を未然に防ぎ、安全で快適な居住空間の確保を図るため、点検・診断結果及び入居者の意向調査に基づき、不具合の修繕と合わせて、予防保全的な修繕・改修を実施します。

中長期的な観点から、財政負担の軽減や平準化を図り、効率的な維持管理を進めるため、耐久性の向上をはじめとした長寿命化に資する機能向上を図り、ライフサイクルコスト¹³（LCC）を縮減します。

13 ライフサイクルコスト：計画・設計・施工から、その施設の維持管理、最終的な解体・廃棄までに要する費用の総額。イニシャルコストとランニングコストに分けられる。

第3章 計画の対象と事業手法の選定

3-1 計画の対象

本計画の対象は、本市が管理する市営住宅1団地3棟の110戸、集会所及び公園とします。

3-2 住棟別状況の把握

事業手法の選定及び維持管理の計画策定に際し、団地、住棟別に以下の状況を把握します。

【団地単位】

項目		具体的指標
基礎的項目		所在地、敷地面積、法規制、棟数、戸数等
事業手法の選定に関する項目	需要	公的賃貸住宅入居率
	効率性	高度利用の可能性、敷地規模及び形状
	立地	地域、災害危険性等
維持管理の計画に関する項目	現状	集会所、駐輪場、公園、物置
	供給方式	給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式

【住棟単位】

項目		具体的指標
基礎的項目		建設年度、構造、階数、戸数等
事業手法の選定に関する項目	躯体 くたい の安全性	耐震性、劣化状況
	避難の安全性	二方向避難及び防火区画の確保状況
	居住性	エレベータ（E V）の有無、住戸内福祉対応、浴室の状況、住戸専用面積等
維持管理の計画に関する項目	履歴	工事履歴（外壁改修、屋上防水、給排水管）
		改善履歴（E V設置、給湯設備改修）

3-3

住棟別の事業手法の選定

団地、各住棟の整備手法は、策定指針に示された事業手法の選定フローに従い、判定します。

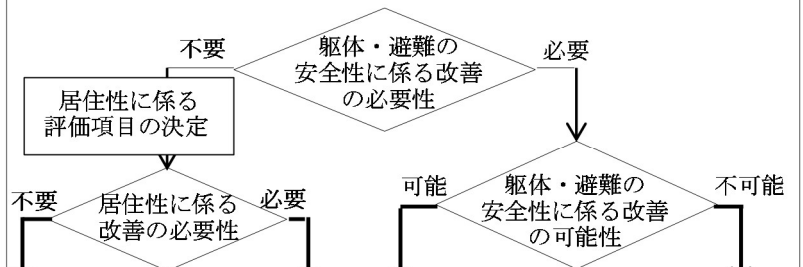
① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

②-1 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



②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性



②-1 \ ②-2	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	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について 判断を留保する団地	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

③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

【Aグループ】

③-1 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

- 改善事業と建替事業の LCC 比較や計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

【Bグループ】

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- 将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。

	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)
新規整備				
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
当面管理する団地 (建替を前提としない)	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

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

④-1 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

- 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などの事業手法を再判定する。
- あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応の観点から総合的な検討を行う。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

■事業費の試算

- 中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算する。

問題なし

問題あり

■事業実施時期の調整

- 事業費が時間的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないが確認を行う。

事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示したおおむね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4 計画期間における事業手法の決定

- 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年以上）内における最終的な事業手法を決定する。
- 改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
- 計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表及び様式 1~3 として整理する。

（１）公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

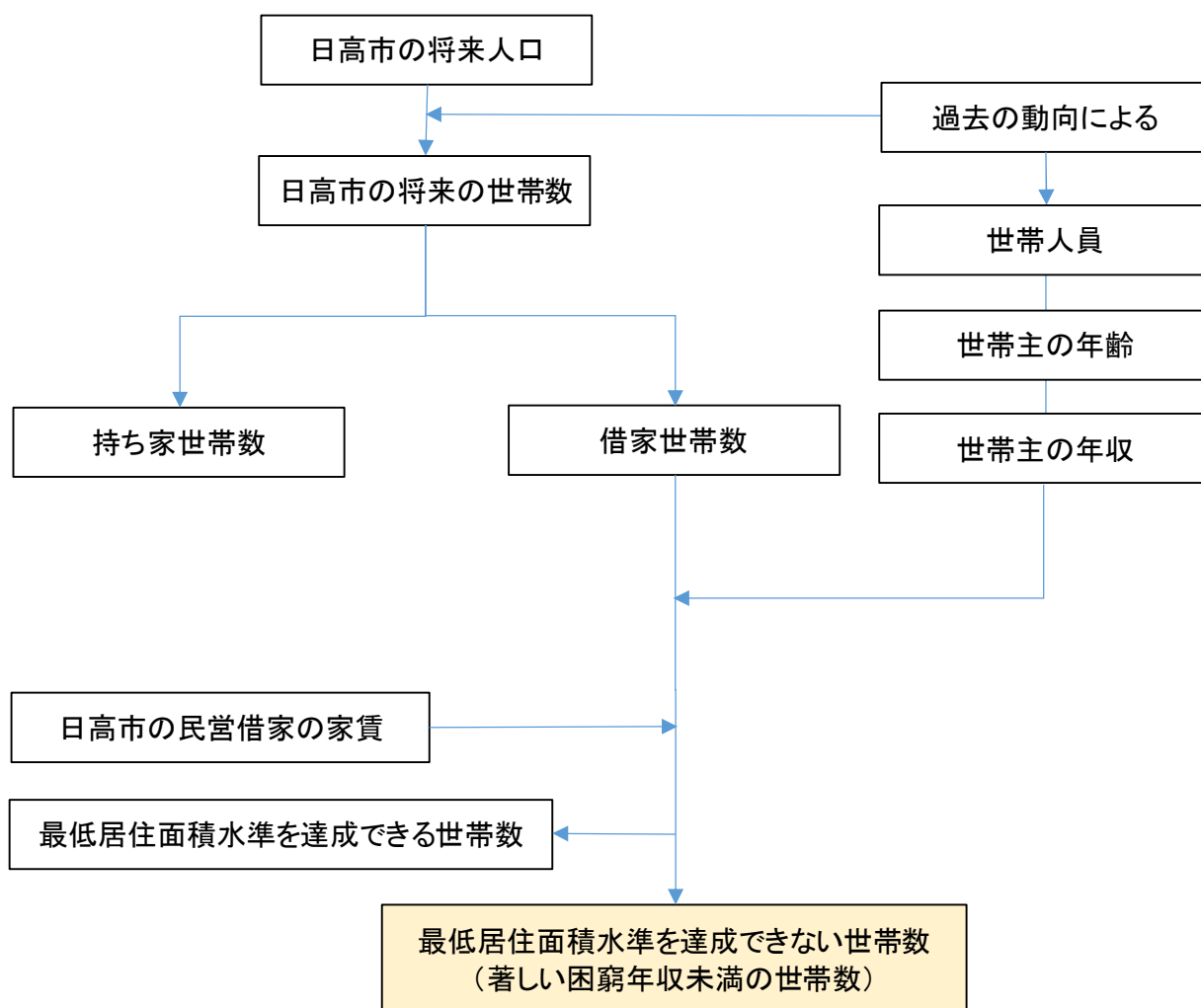
① 策定指針における将来のストック量の推計

策定指針に示された「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（令和３年度版）」（以下「支援プログラム」といいます。）を利用し、市営住宅の将来需要の参考となる「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計しました。

公営住宅等の需要の見通しの検討では、まず将来（30年程度の中長期）時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の入居資格（本来階層及び裁量階層）世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収の世帯数（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計します。

なお、策定指針では、推計結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等のストック量を示すものではないと記されています。

図33 大まかな推計手順



② 著しい困窮年収未満の世帯数

支援プログラムの結果から、「著しい困窮年収未満の世帯数」は、令和2年度では1,064世帯、令和12年度は1,080世帯、令和27年度には1,043世帯と推計されます。

表10 支援プログラムによる「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果 (世帯)

		R2 (2020) 年度	R7 (2025) 年度	R12 (2030) 年度	R17 (2035) 年度	R22 (2040) 年度	R27 (2045) 年度
世帯の総数		22,590	22,736	22,130	21,535	20,896	20,218
公営住宅対象世帯数		2,020	2,066	2,046	2,026	2,000	1,972
著しい困窮年収未満の世帯数 () 日高市全体に占める割合		1,064 (4.7%)	1,090 (4.8%)	1,080 (4.9%)	1,070 (5.0%)	1,057 (5.1%)	1,043 (5.2%)
本来階層	高齢単身世帯	270	302	322	340	354	366
	同居親族あり世帯	794	788	758	730	703	677
裁量階層*	高齢単身世帯	0	0	0	0	0	0
	高齢夫婦世帯	0	0	0	0	0	0

*裁量階層が0世帯の理由は、裁量階層の年収に当たる世帯がないため。

図34 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

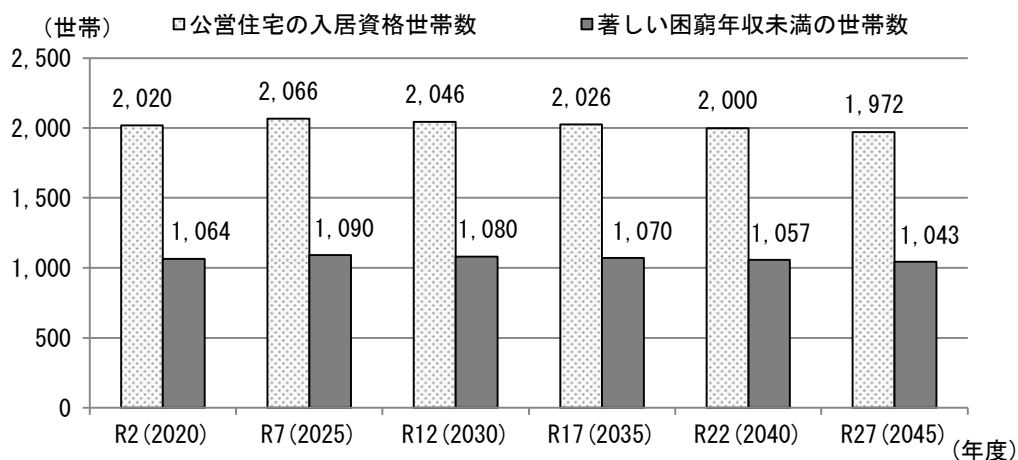


表11 世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

(世帯)

	R 2 (2020) 年度	R 7 (2025) 年度	R12 (2030) 年度	R17 (2035) 年度	R22 (2040) 年度	R27 (2045) 年度
1人・60歳以上	635	707	750	787	817	842
2人	768	776	758	741	722	701
3人	366	337	302	272	246	222
4人	196	193	184	177	170	163
5人	41	39	36	33	31	29
6人以上	12	14	15	15	15	16
合計	2,020	2,066	2,046	2,026	2,000	1,972

表12 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

(世帯)

	R 2 (2020) 年度	R 7 (2025) 年度	R12 (2030) 年度	R17 (2035) 年度	R22 (2040) 年度	R27 (2045) 年度
1人・60歳以上	270	302	322	340	354	366
2人	438	445	437	428	417	406
3人	213	204	191	180	169	160
4人	119	114	107	101	95	91
5人	16	14	12	11	9	8
6人以上	9	10	11	12	12	12
合計	1,064	1,090	1,080	1,070	1,057	1,043

③ 将来需要への対応

支援プログラムで算出された「著しい困窮年収未満の世帯数」を本計画の計画期間と整合を図りました。

「著しい困窮年収未満の世帯数」は、「公営住宅」、「UR賃貸住宅」、「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅（セーフティネット住宅¹⁴）」等によって対応を検討すべき対象となります。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。

表13 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)

	R 4 (2022) 年度	R 9 (2027) 年度	R14 (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
	市営住宅	110	110
UR賃貸住宅（ストック）	1,900	1,900	1,900

14 セーフティネット住宅：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 29 年法律第 24 号）に基づき、規模、構造、設備などについて一定の基準に適合する住宅で、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県に登録した住宅。

(2) 事業手法の判定 (以下の丸数字は、策定指針「事業手法の選定フロー」に応じている。)

② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

1次判定では、以下の2段階の検討を行います。

②－1：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

②－2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

②－1：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

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。評価については、i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地を評価します。

原則、全ての評価項目が活用に適する場合は、将来にわたり「継続管理する団地」と仮定します。

いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、「継続管理について判断を留保する団地」と仮定しますが、総合的に勘案して将来的な管理方針を判定します。

表14 団地敷地の判定基準

判定項目	判定基準
i) 需要	入居率により評価する。 ○：入居率が高い ×：新規募集を停止している
ii) 効率性	団地に係る法規制（都市計画）、団地の敷地規模及び形状により高度利用の必要性及び可能性を評価する。 ■用途地域 ○：住居系である ×：上記以外である ■敷地規模（おおむね 3,000 m ² 以上を確保する） ○：おおむね 3,000 m ² 以上 ×：おおむね 3,000 m ² 未満
iii) 立地	団地周辺の生活利便性、災害危険区域等の内外について評価する。 ■生活利便性 ・最寄りの駅（バス停）まで ○：500m 圏内 ×：500m 圏外 ・通学区の小学校まで ○：1 km 圏内 ×：1 km 圏外 ■災害危険区域等の内外 ○：災害危険区域等外である ×：災害危険区域等内である

表15 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結果

団地名	検討内容			判定結果
	需要	効率性	立地	
(市営) 鹿山団地	×	○	○	継続管理について判断を留保する団地

②－２：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

評価については、i) 躯体の安全性、ii) 避難の安全性、iii) 居住性を評価します。

住棟の改善の必要性・可能性として、「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）」の4区分に分類します。

はじめに、i) 躯体の安全性及びii) 避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定します。躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合は、「優先的な対応が必要」と判定します。次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善の可能性を判定します。

安全性は確保され居住性について課題のある場合は、原則、「改善が必要」と判定しますが、残りの供用期間が短い場合等においては、改善を実施しない「改善不要」と判定します。

表16 市営住宅の物理的評価基準

躯体の安全性	耐震性により、躯体の安全性を評価する。 ■耐震性 ○：新耐震基準に基づく設計・施工の住棟及び新耐震基準に基づかない住宅で診断により耐震性を確認された住棟及び耐震改修によって耐震性を確保した住棟 ×：上記以外の住棟
避難の安全性	二方向避難及び防火区画の確保状況について評価 ○：確保されている ×：確保されていない
居住性	「住生活基本計画（全国計画）」や「公営住宅の整備」などの整備水準を踏まえ、住戸内外の居住性能を評価する。 ■住戸専用面積 ○：55.0㎡以上 ×：55.0㎡未満〔高齢者住宅単身用を除く〕 ■住棟共用部バリアフリー状態 ○：エレベーターがある ×：エレベーターがない ■浴室設備（3箇所給湯器の有無） ○：完備されている ×：完備されていない

表17 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

資料：都市計画課

②－１、②－２の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を「継続管理について判断を留保する団地」かつ「改善不要」と仮設定します。

１次判定の結果から、市営住宅は選定フローのＢグループとなり、「維持管理、又は用途廃止」が事業手法となります。

[Ａグループ]：継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地

[Ｂグループ]：継続管理について判断を留保する団地

表18 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	改善不可能
継続管理する団地	—	—	—	—
継続管理について判断を留保する団地	市営住宅 A棟 B棟 C棟	—	—	—

表19 １次判定結果に応じた事業手法

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要	
			改善可能	改善不可能
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について判断を留保する団地	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



Aグループ



Bグループ

③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

2次判定では、改善事業を実施するのか建替事業を実施するのかを踏まえて、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのかの判断を行い、以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定します。

[Aグループ] ③-1：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

[Bグループ] ③-2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

市営住宅はBグループのため、③-2の検討を行います。

③-2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定におけるBグループ（継続管理について判断を留保する団地）を対象として、支援プログラムによる著しい困窮年収未満の世帯数の推計を踏まえて、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行います。

将来ストック量は需要に対して余剰*が見込まれるため、市営住宅は、「建替を前提としない当面管理する団地」に判定されます。

*：令和3年現在、市内に立地する公的賃貸住宅は、収入分位で見ると、公営住宅入居資格となる本来階層が25%未満、裁量階層を40%とする市営住宅が110戸、県営住宅が80戸で合計190戸立地し、本来階層と収入分位が重なるUR賃貸住宅が1,900戸立地している。計画期間中、1,070～1,090世帯と見込まれる「著しい困窮年収未満の世帯数」を上回っている。

表20 2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)
継続管理する団地	①維持管理		②改善	③建替	④優先的な改善	⑤優先的な建替	⑥優先的な建替
当面管理する団地 (建替を前提としない)	⑦当面維持管理	⑧用途廃止	⑨改善し 当面維持管理	⑩用途廃止	⑪優先的に改善し 当面維持管理	⑫優先的な 用途廃止	⑬優先的な用途廃止

市営住宅A棟・B棟・C棟は⑦「当面維持管理」と判定されます。

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、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。

- ④－1：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
- ④－2：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- ④－3：中長期的な管理の見通しに基づく計画期間における事業手法の決定
- ④－4：計画期間における事業手法の決定

④－1：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

本市の市営住宅は、1団地のため、集約・再編等の可能性はありません。

④－2：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

時期的な偏在の調整を図るため、全ての住棟が用途廃止となる令和26年度までに想定される事業について、中長期的な管理の見通しを作成します。中長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、本計画を検討する上での基礎資料とします。

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、事業費の平準化を想定した事業実施時期の調整を行います。

■中長期的な管理の見通しにおける年別事業費の設定条件

A. 事業費の設定

中長期の期間（令和26年度まで）における全ての用途廃止、修繕に係る費用を概算します。各事業の事業費は、以下のとおり。

- ・修繕費：実績及びLCC算定プログラム¹⁵に基づき算出する。
- ・用途廃止・除却費：LCC算定プログラムに基づき算出、除却時に計上する。

B. 事業実施時期の調整

事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合は、事業実施時期を調整します。

将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離^{かいり}していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定します。

令和4年度から全ての住棟で用途廃止を行う令和26年度までの事業費を試算すると、総額約544,700千円となり、1年当たり約23,700千円となります。

事業費の試算の結果、中長期では事業費に大きな変動が生じないことから、現段階では事業実施時期の調整は行わないものとします。

¹⁵ LCC算定プログラム：策定指針と合わせて国土交通省が公表したプログラム。公営住宅等長寿命化計画において、事業手法の選定が必要となる「LCC削減効果」が算出できる。

・修繕費：策定指針及び同規模公営住宅の修繕実績から算定。

・除却費：1,000千円/戸として算定。

④－３：中長期的な管理の見通しの作成

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。

表21 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

令和 26 年度までの事業費の試算は、総額約 544,700 千円で、1 年当たり約 23,700 千円となります。内訳は、修繕費が約 434,700 千円、除却費が約 110,000 千円です。

④－４：計画期間における事業手法の決定

本計画の計画期間内の事業手法は、A 棟：維持管理、B 棟：維持管理、C 棟：維持管理とします。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22 事業手法の設定

住棟番号	戸数	構造	建設年度	事業手法	内 容
A 棟	30 戸	中耐 ¹⁶	昭和46 (1971) 年度	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
B 棟	40 戸	中耐	昭和47 (1972) 年度	維持管理	
C 棟	40 戸	中耐	昭和48 (1973) 年度	維持管理	

16 中耐：中層耐火構造の略。主要構造部が耐火構造である中層（3 階以上 5 階以下）建築物。耐火建築物とは、周辺で起こった火災の際にも、また室内で火災が発生した場合でも、それに耐えて崩落したり炎上したりしない性能を持った建築物のこと。壁、柱、床その他の構造に、耐火性能（例えば、鉄筋コンクリート（RC）造、れんが造等）を持つ材料を用いた建物。

第4章 計画の実施方針及び長寿命化に関する実施方針

4-1 点検の実施方針

市営住宅の長寿命化に向けては、中長期的な管理の見通しに立った計画的な修繕と点検の実施による予防保全的な管理が重要になることから、以下の3つの点検を実施し、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。

(1) 定期点検

引き続き、法令に基づく適切な点検を実施するとともに、法定点検の点検項目にないものであっても、市営住宅、集会所等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所については点検を行います。

(2) 日常点検

市営住宅等の適切な維持管理のために、「施設管理者点検マニュアル」により実施することを基本とし、日常点検は、定期点検と合わせた実施等、計画的・効率的に行います。日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、専門家・技術者と協力して原因を調査し必要な修繕を実施します。

(3) その他の点検

入居者が専用的に使用するバルコニーや台所・浴室のガスホース等の部位・部品については、定期点検や日常点検を実施することが難しいため、入退去時において確実に点検を実施します。

4-2 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、長寿命化に関する基本方針（P27）に基づく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。

4-3 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、計画立案に取り組みます。

第5章 事業実施予定一覧

(1) 事業・点検実施予定一覧

計画期間内(令和4年度から令和13年度)に実施を予定する事業について、策定指針に基づき、事業実施予定一覧表を作成しました。

様式1：計画修繕・改善事業、点検の実施予定一覧

様式2：新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

様式3：共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・公園等）

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 日高市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価賃 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検後 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
鹿山団地	A棟	30	RC造	S46	R4		●給水ポンプ交 換（修繕）		●配電盤（修 繕）	●配電盤（修 繕）	●配電盤（修 繕）	●配電盤（修 繕）	●自火報（修 繕）					診断結果により修繕実施 の判断を行う
												●給水ポンプ交 換（修繕）						
鹿山団地	B棟	40	RC造	S47	R4		●給水ポンプ交 換（修繕）				●受水槽・配電 盤（修繕）	●給水ポンプ交 換（修繕）	●自火報（修 繕）					診断結果により修繕実施 の判断を行う
鹿山団地	C棟	40	RC造	S48	R4		●給水ポンプ交 換（修繕）		●配電盤（修 繕）	●配電盤（修 繕）	●配電盤（修 繕）	●給水ポンプ交 換（修繕）	●自火報（修 繕）					診断結果により修繕実施 の判断を行う
											●配電盤（修 繕）	●給水ポンプ交 換（修繕）						

注 1）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注 2）LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。



日高市のマスコットキャラクター
くりっかー・くりっぴー

第2次日高市営住宅長寿命化計画

- 【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）