

# 日野町町営住宅長寿命化計画

令和5年3月  
日 野 町



# 日野町町営住宅長寿命化計画 目次

<b>1. 計画改定の目的等</b> .....	<b>1</b>
1-1. 計画改定の目的.....	1
1-2. 計画の位置づけ.....	1
1-3. 計画期間.....	2
1-4. 計画の構成.....	2
<b>2. 日野町の概況</b> .....	<b>3</b>
2-1. 地域特性.....	3
2-2. 人口・世帯数.....	5
2-3. 都市計画(地域地区).....	10
2-4. 利便性.....	12
2-5. 災害危険性.....	14
<b>3. 上位・関連計画</b> .....	<b>16</b>
3-1. 住生活基本計画(全国計画)(平成18年(2006年)9月策定・令和3年(2021年)3月改定).....	16
3-2. 滋賀県住生活基本計画(平成18年(2006年)策定・令和4年(2022年)3月改定).....	17
3-3. 第6次日野町総合計画(令和3年(2021年)3月).....	18
3-4. 暮らし安心ひとづくり総合戦略(令和3年(2021年)3月).....	19
3-5. 日野町都市計画マスタープラン(令和4年(2022年)4月).....	20
<b>4. 公営住宅ストックの現況</b> .....	<b>24</b>
4-1. 管理戸数・所在地.....	24
4-2. 建築年度・構造・階数別管理戸数.....	26
4-3. 住戸専有面積別管理戸数.....	28
4-4. 設備状況別管理戸数.....	29
4-5. 敷地条件.....	30
4-6. 団地共同施設等.....	31
4-7. 大規模改修状況.....	31
4-8. 現況調査.....	32
<b>5. 居住者の状況</b> .....	<b>34</b>
5-1. 入居数・空き家数.....	34
5-2. 入居者の年齢、世帯人員、居住年数.....	35
5-3. 募集・応募状況.....	38
<b>6. 公営住宅等需要推計</b> .....	<b>39</b>
6-1. 推計方法.....	39
6-2. 目標時点における将来世帯数の推計.....	41
6-3. 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計.....	43
6-4. 目標時点における要支援世帯数の推計.....	44
6-5. 需要推計を踏まえた管理戸数の検討.....	45

<b>7. 公営住宅に関する課題</b> .....	<b>50</b>
7-1. 需要に即した適正な住宅戸数と配置の確保.....	50
7-2. 適切な改善等による良好な住宅の維持.....	50
7-3. 誰もが快適に暮らせる住宅の供給と改善.....	50
7-4. 安全、安心な居住環境の確保.....	50
<b>8. 長寿命化計画に関する基本方針</b> .....	<b>51</b>
8-1. ストックの状況把握(定期・日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針.....	51
8-2. 改善事業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.....	51
<b>9. 点検の実施方針</b> .....	<b>52</b>
<b>10. 計画修繕の実施方針</b> .....	<b>53</b>
<b>11. 改善事業の実施方針</b> .....	<b>54</b>



# 1. 計画改定の目的等

## 1-1. 計画改定の目的

### (1) 計画改定の背景

公営住宅は、第二次世界大戦後の昭和 26 年（1951 年）に「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。」法律として公営住宅法が成立したことに基づき、都道府県及び市町村等が供給を行っているものです。

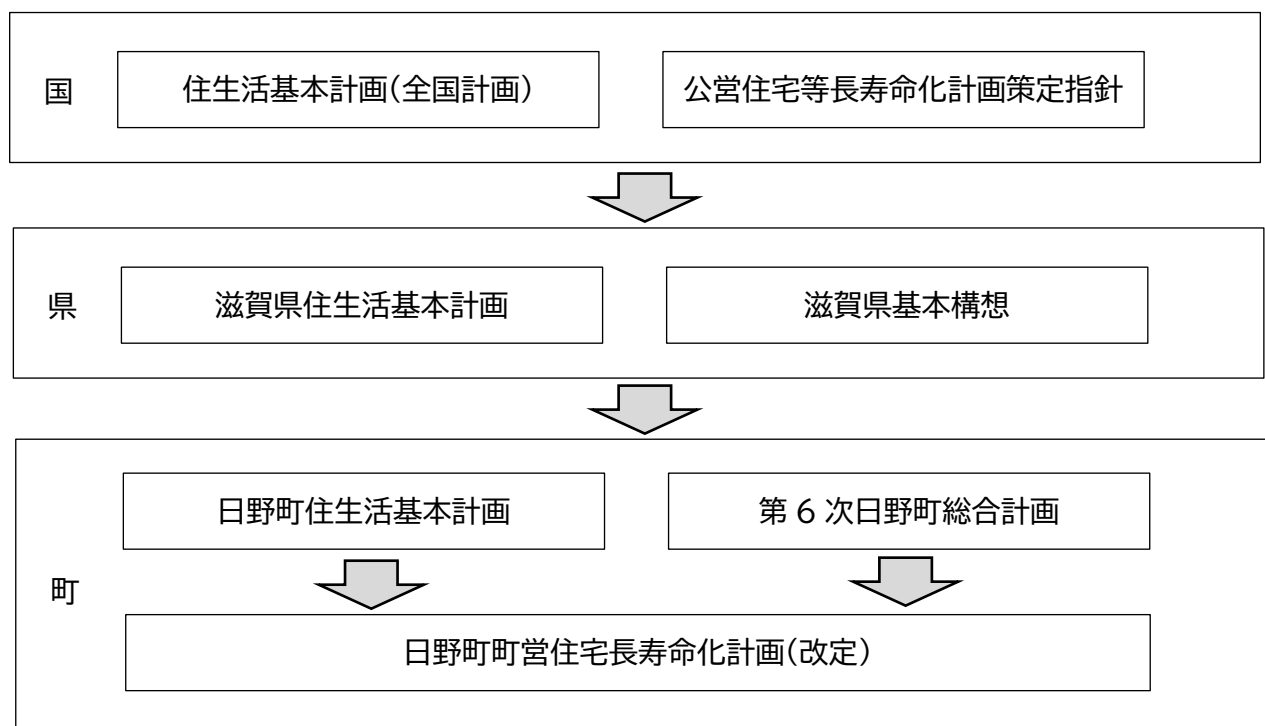
初期の公営住宅は、圧倒的に量が不足していたこともあり、質よりも量の供給を重視し供給されていましたが、現在では、多くの民間空き家が問題となっているように、量の確保を目指すのではなく、諸事情により最低限の生活を営むための住宅の確保が困難となっている世帯に対するセーフティネットの住宅供給、あるいは過疎等により地域の存続が困難となった地域における若者等の定住促進に向けた住宅供給等、地域の事情に応じた住宅施策として供給が行われています。

日野町（以下「本町」という）では、平成 24（2012）年度に「日野町町営住宅長寿命化計画」を策定し、公営住宅の整備、改善を進めてきましたが、令和 4（2022）年度で計画期間を満了することから、「日野町町営住宅長寿命化計画」の改定が必要となっています。

### (2) 計画改定の目的

国の「住生活基本計画(全国計画)」「公営住宅等長寿命化計画策定指針」、滋賀県の「滋賀県住生活基本計画」、本町の「第 6 次日野町総合計画」「日野町住生活基本計画」等に基づき「日野町町営住宅長寿命化計画」を改定するものです。

## 1-2. 計画の位置づけ



### 1-3. 計画期間

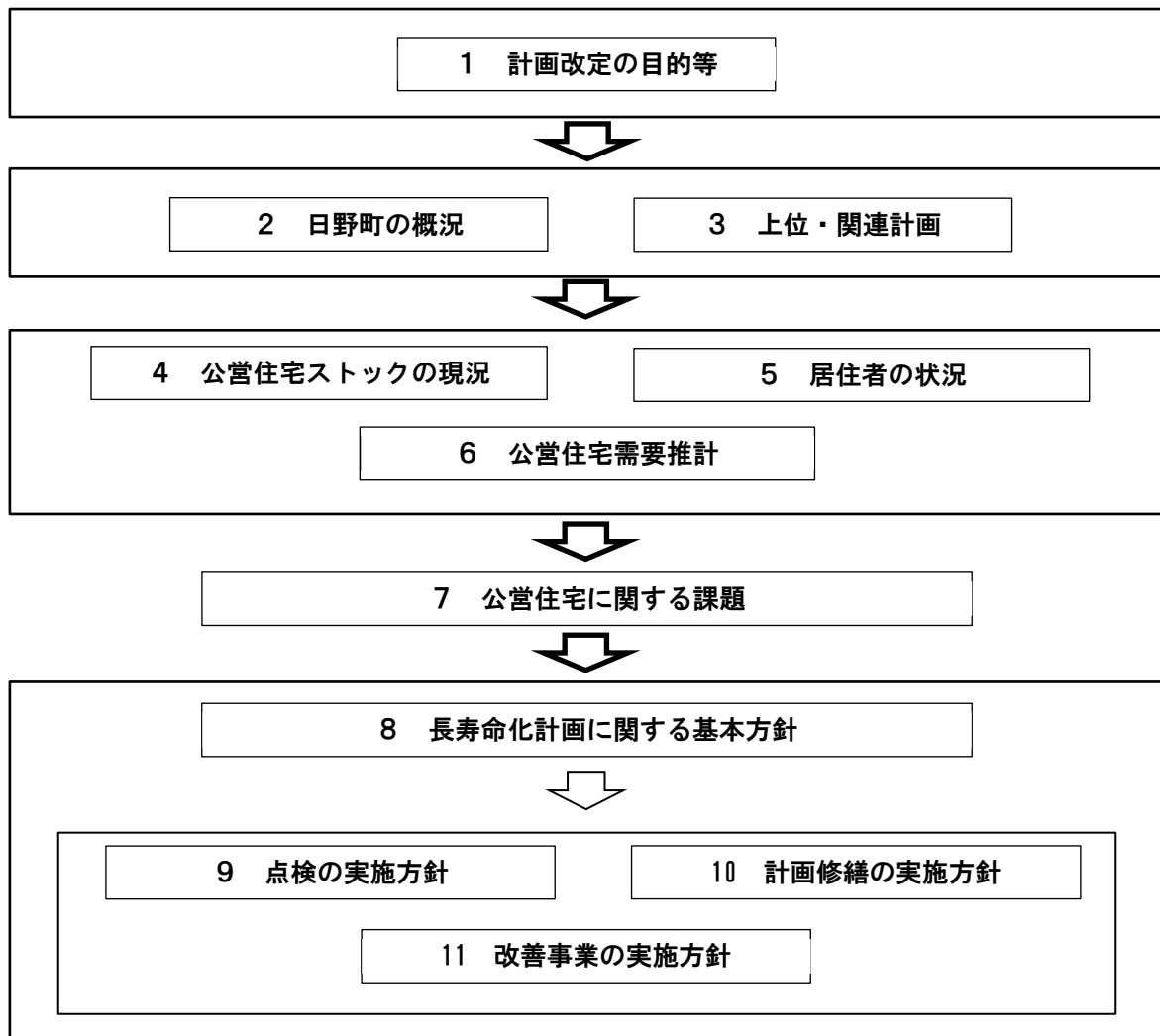
計画期間は、令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間とします。

ただし、社会・経済情勢の大きな変化や住生活・住環境に関する法律や制度の変化により、計画の見直しが必要と判断された場合には、計画期間内であっても見直しを行うものとします。

	令和 5年度	令和 6年度	令和 7年度	令和 8年度	令和 9年度	令和 10年度	令和 11年度	令和 12年度	令和 13年度	令和 14年度
計画期間										

### 1-4. 計画の構成

計画の構成は以下の通りです。



## 2. 日野町の概況

### 2-1. 地域特性

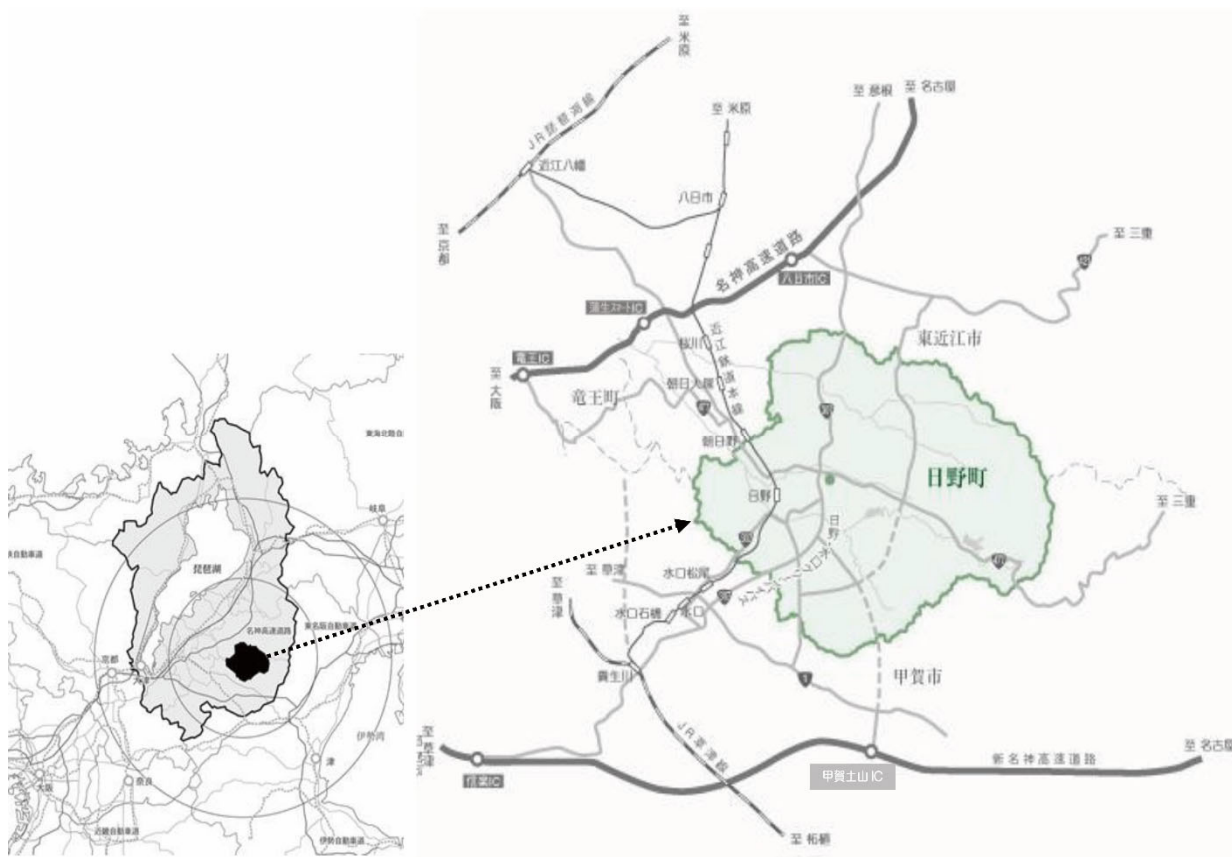
#### (1) 位置

本町は滋賀県の南東部、鈴鹿山系の西麓に位置し、東西 14.5km、南北 12.3km、総面積 117.63km<sup>2</sup>で、綿向山から発する日野川沿いの日野溪と竜王山から発する佐久良川沿いの桜谷集落や耕地が分布し、米作を中心とした穀倉地帯を形成しています。

町域の北は東近江市、南は甲賀市と接しており、半径 50km 圏内に、京都市・四日市市・大垣市等があります。また、100km 圏内には大阪市・岐阜市・名古屋市等、京阪神・中京圏や敦賀市・舞鶴市の若狭地方、伊勢市・鳥羽市等があります。

交通は、南北に国道 307 号が縦断し、東西には国道 477 号が横断しています。これら主要道から、名神高速道路の八日市 I C 及び蒲生スマート I C 並びに竜王 I C に、また、新名神高速道路の信楽 I C や甲賀土山 I C にアクセスでき、車があれば比較的便利な場所に位置しているといえます。

図 日野町の位置



## (2) 気候

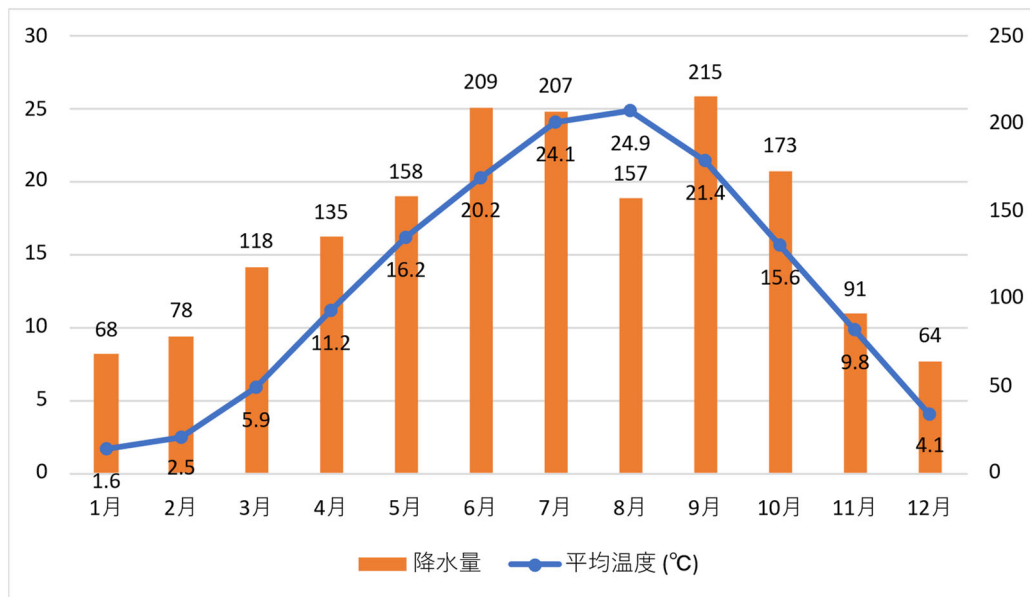
本町の気候は、温暖な瀬戸内式気候に属していますが、内陸に位置するため、平成3年～令和3年（1991年～2021年）の平均気温は13.1℃で、琵琶湖沿岸部に比べるとやや低くなっています。

また、年間降水量は1,673mmで、冬には降雪が見られます。

降雨量は、季節による差が小さく、夏季の最高気温も周辺都市に比べ低く、温暖で少雨な地域であると言えます。

図 平均気温、降水量

(出典: Climate-Data.org による 1991-2021 の平均温度(℃)、平均降水量(mm))



## (3) 沿革

本町の歴史は古く、旧石器時代の終わりから縄文時代の始め頃は狩猟や採集生活を、弥生時代には稲作も始められていた記録があり、飛鳥時代には百済の文化が持ち込まれました。

やがて室町時代、蒲生氏の城下町となって大きく変貌を遂げ、歴史の表舞台に登場してきました。町の繁栄の基礎を築いた蒲生氏は400年以上この地を治め、商工業の保護・育成に努力し、鉄砲や鞍等の特産品として生み出しました。その蒲生一族の中で、今も日野の人々の心に生きているのが蒲生氏郷公です。織田信長の娘冬姫を妻とし、その後豊臣秀吉に従った氏郷は産業政策においても秀でており、日野に楽市楽座を開き、その後松坂12万石、会津92万石の藩主となりました。蒲生公が築き上げた城下町の町並みは現在もその面影を残しています。

江戸時代に入ると、漆器や薬売りの行商から栄えた日野の商人は、有名な「近江商人」の基礎を確立しました。本町はその本家の町として繁栄し、主に北関東に商圏を伸ばしながら「近江日野商人」の名を全国にとどろかせました。近江日野商人の「売り手よし・買い手よし・世間よし」の「三方よし」の精神は、今も町の気風としてしっかりと根つき、日野祭をはじめとする伝統的な祭りともあいまって独特の生活文化を生み、本町の大いなる発展の礎となってきました。

明治22年(1889年)には町制を敷き、昭和30年(1955年)3月に1町6村が合併して、現在の行政区となっています。

## 2-2. 人口・世帯数

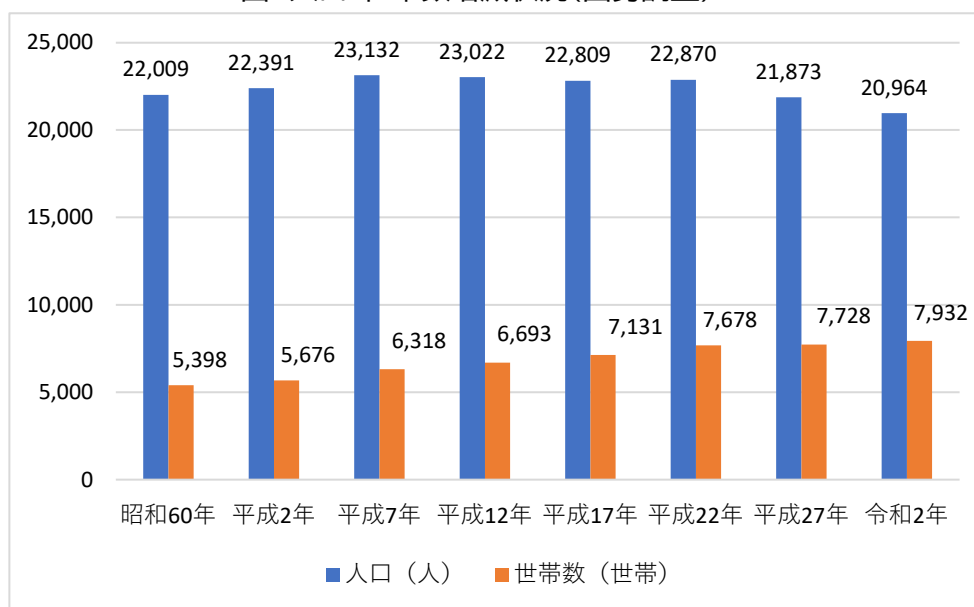
### (1) 人口・世帯数推移

国勢調査によると、本町の人口は令和2年（2020年）10月現在20,964人であり、平成27年（2015年）から令和2年（2020年）にかけて4.2%の人口減となっています。平成7年（1995年）に23,132人のピークを迎えた後、減少に転じて以降、減少率は大きくなる傾向にあります。

一方、世帯数は令和2年（2020年）10月現在7,932世帯であり増加を続けています。

1世帯当たりの人員は一貫して減少を続けており、昭和60年（1985年）の4.08人/世帯から令和2年（2020年）には2.64人/世帯に大きく減少しています。

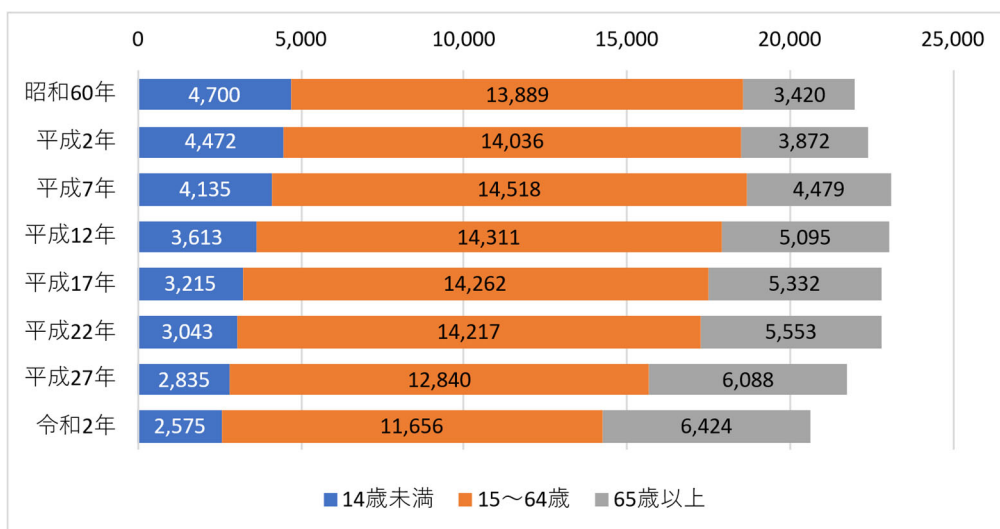
図 人口・世帯数増減状況(国勢調査)



### (2) 年齢別人口推移

国勢調査による年齢別人口では、令和2年（2020年）10月現在、高齢者人口が6,424人、生産年齢人口が11,656人、年少人口が2,575人となっており、高齢者人口が大きく増加し、少子高齢化が加速する状況となっています。

図 年齢3区分別人口推移(国勢調査)

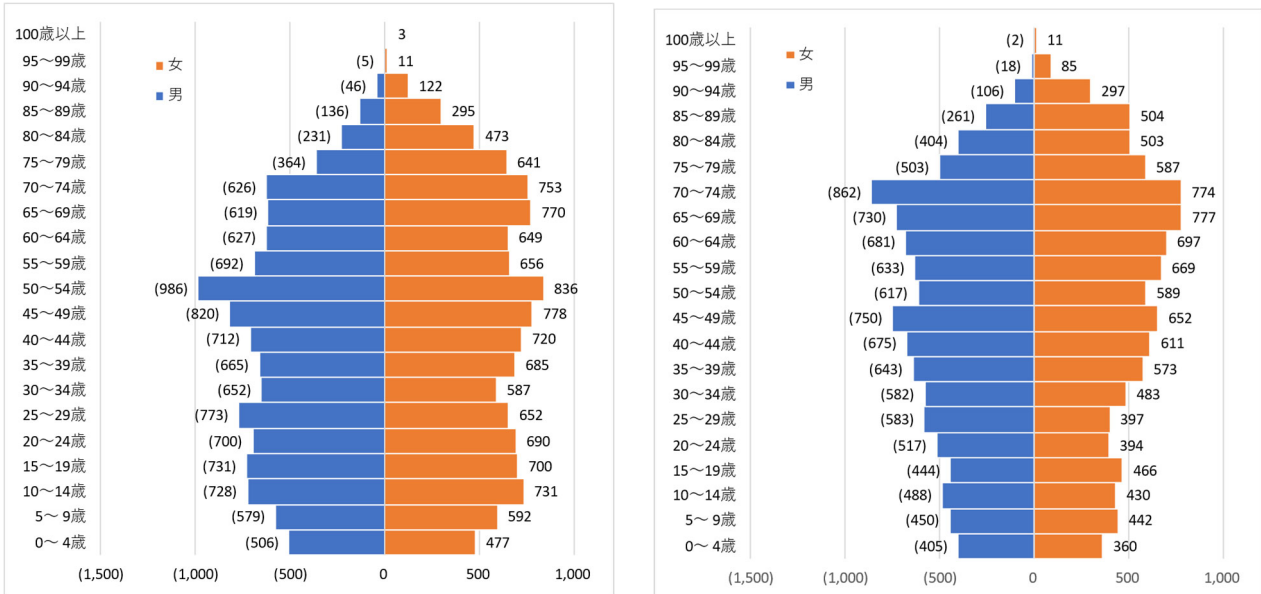


国勢調査による人口ピラミッドは、平成12年（2000年）には釣がね型に近く安定感がありましたが、令和2年（2020年）には、年少人口が少ないつぼ型の不安定な形状に変化しています。

図 人口ピラミッド(国勢調査)

平成12年(2000年)

令和2年(2020年)

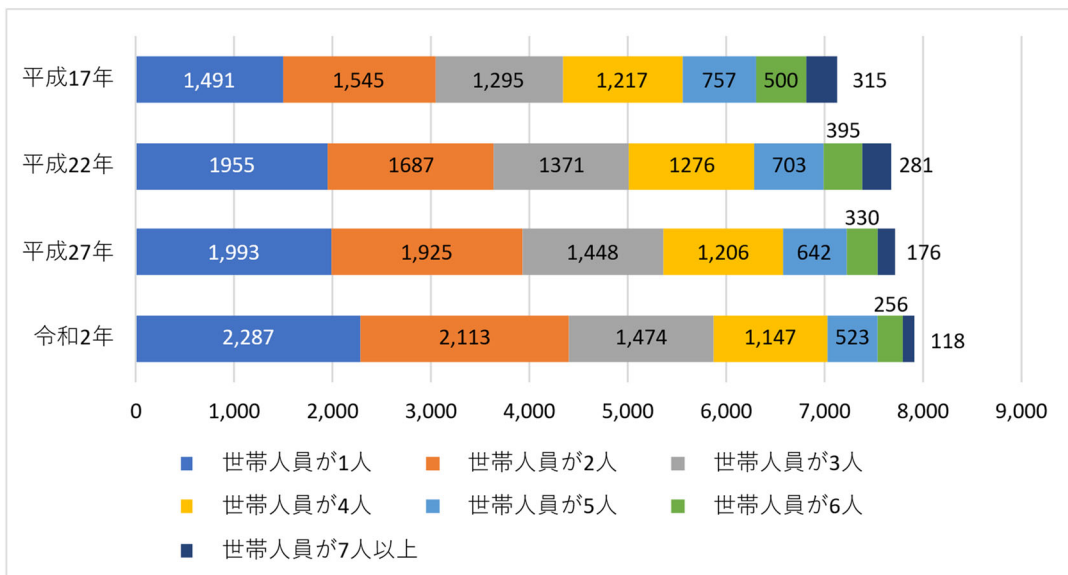


### (3) 世帯人員別世帯数推移

国勢調査によると本町の世帯数は、増加傾向にあります。

世帯人員数が少ない「1人」「2人」「3人」の世帯は増加していますが、「4人以上」の世帯は減少傾向にあり、世帯当たりの平均人員は減少しています。

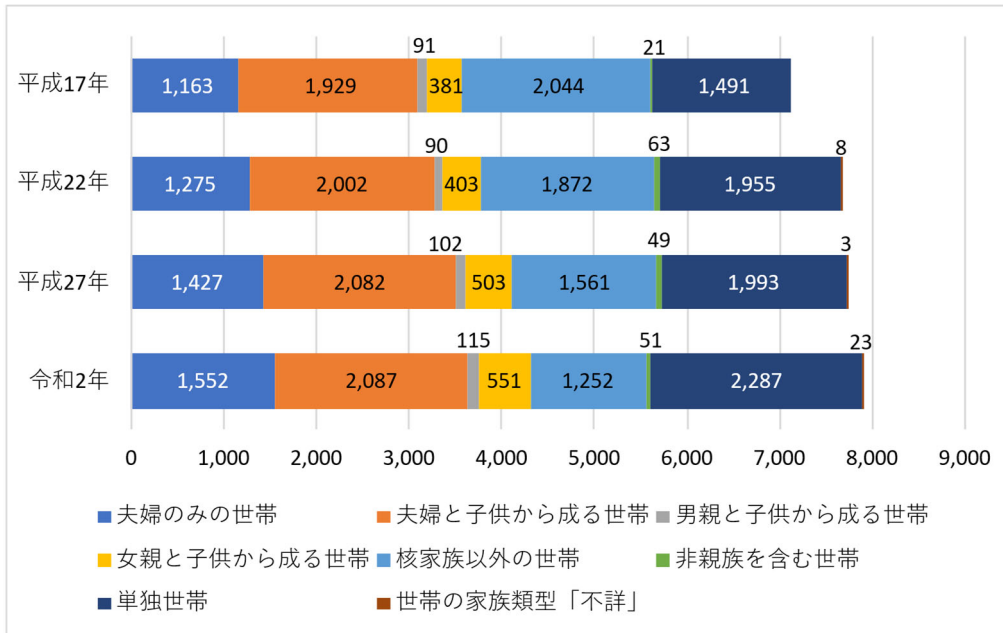
図 世帯人員別世帯数(国勢調査)



#### (4) 家族型別世帯数推移

国勢調査による家族型別世帯数では、「単独世帯」が大きく増加し、「夫婦のみの世帯」「女親と子供からなる世帯」は増加傾向にあります。一方、「夫婦と子供からなる世帯」は横ばい、「核家族以外の世帯(3世代世帯等)」は減少傾向にあります。

図 家族型別世帯数(国勢調査)

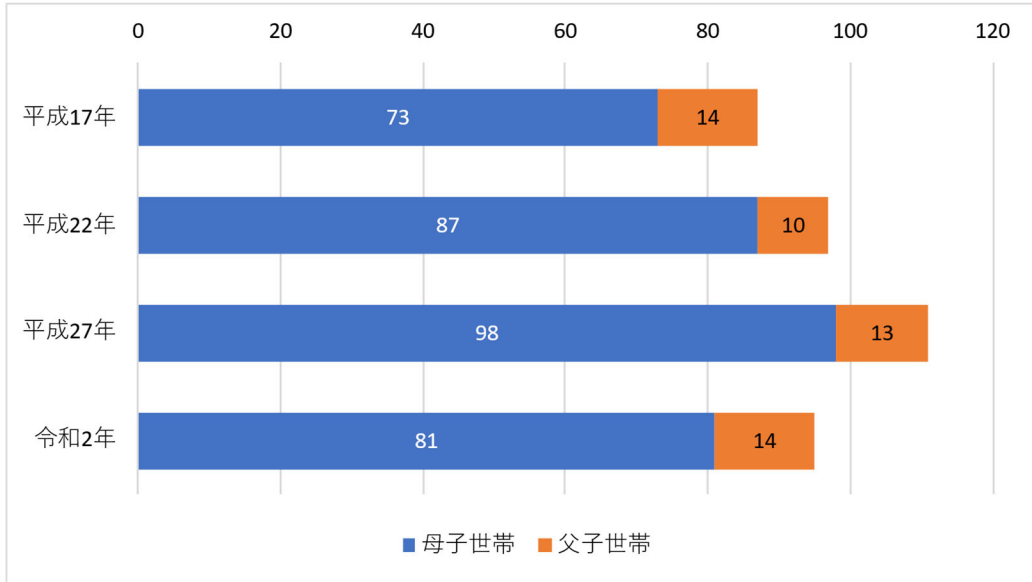


(5) 特に配慮すべき世帯の動向

① ひとり親世帯、子育て世帯の推移

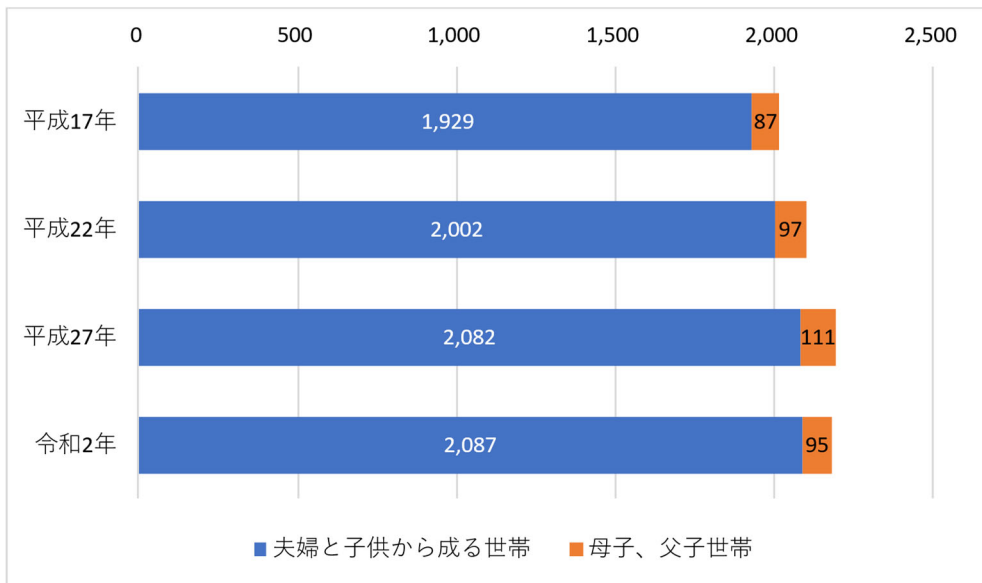
国勢調査によると、ひとり親世帯数は87世帯から111世帯で推移しています。

図 ひとり親世帯の推移(国勢調査)



国勢調査による「夫婦と子供からなる世帯」と「ひとり親世帯」\*を加えた子育て期の世帯は横ばい傾向にあります。

図 子育て期の世帯の推移(国勢調査)



※：「ひとり親世帯」とは「母子世帯」と「父子世帯」をあわせた世帯をいいます。「母子世帯」とは、未婚、死別または離別の女親と、その未婚の20歳未満の子供のみから成る一般世帯をいい、「父子世帯」とは、未婚、死別または離別の男親と、その未婚の20歳未満の子供のみから成る一般世帯をいいます。

家族型別の「女親と子供からなる世帯」「男親と子供からなる世帯」には、20歳以上の子供と親のみからなる世帯を含むため、「ひとり親世帯」の数と「女親と子供からなる世帯」と「男親と子供からなる世帯」の合計数は一致しません。

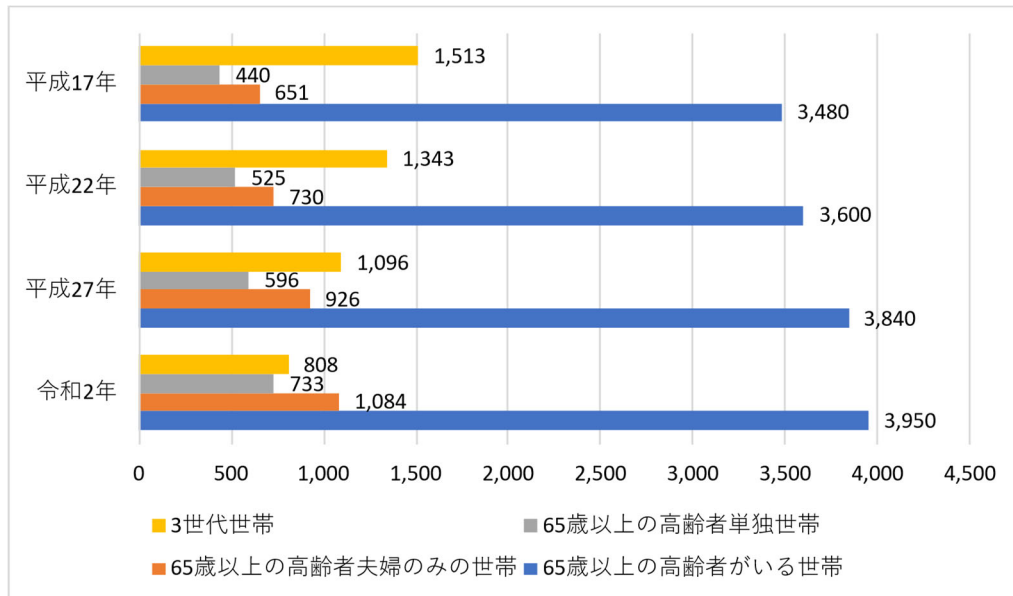


## ② 高齢者世帯の推移

国勢調査によると「65歳以上の高齢者がいる世帯」の数は、平成17年（2005年）の3,480世帯から令和2年（2020年）には3,950世帯に増加しています。

世帯の型別にみると「65歳以上の高齢者単独世帯」と「65歳以上の高齢者夫婦のみの世帯」は増加傾向にあります。「3世代世帯」は減少傾向にあり、高齢者世帯の少人数化が進んでいます。

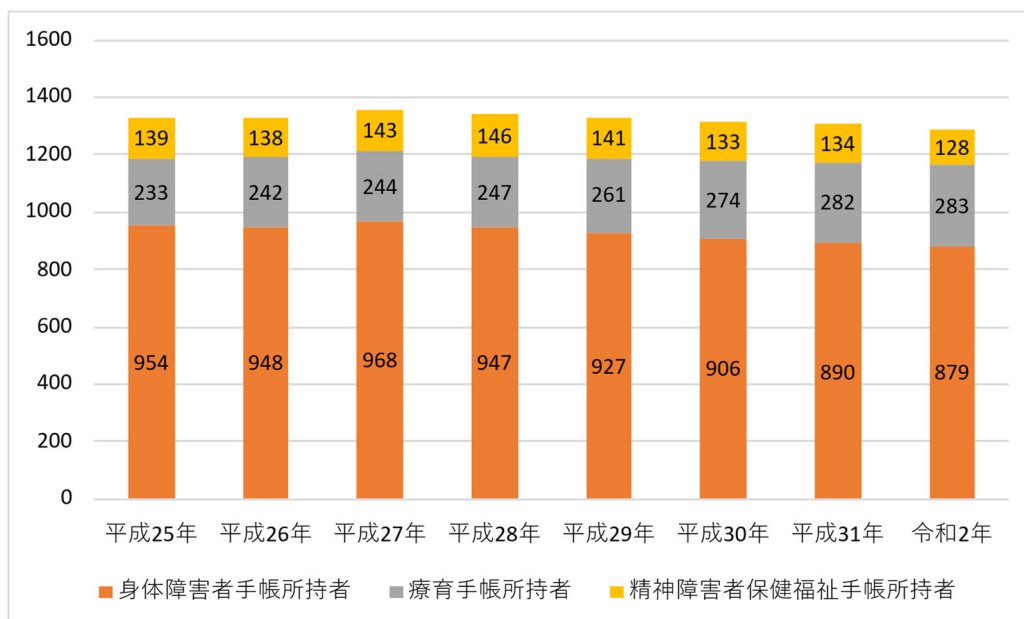
図 高齢者世帯の推移(国勢調査)



## ③ 障がい者世帯の推移

日野町福祉保健課による「身体障害者手帳所持者」「精神障害者保健福祉手帳保持者」「療育手帳保持者」の数は横ばいの状況ですが、近年ではやや低下傾向を示しています。

図 障がい者世帯の推移(日野町福祉保健課)



## 2-3. 都市計画(地域地区)

本町では、町全域の5.9%にあたる694.6haが市街化区域、町全域の94.1%にあたる11,065.4haが市街化調整区域となっています。

市街化区域は、338.9ha(48.8%)が工業専用地域であり、町北西部に3箇所の大きな工業団地が設けられています。

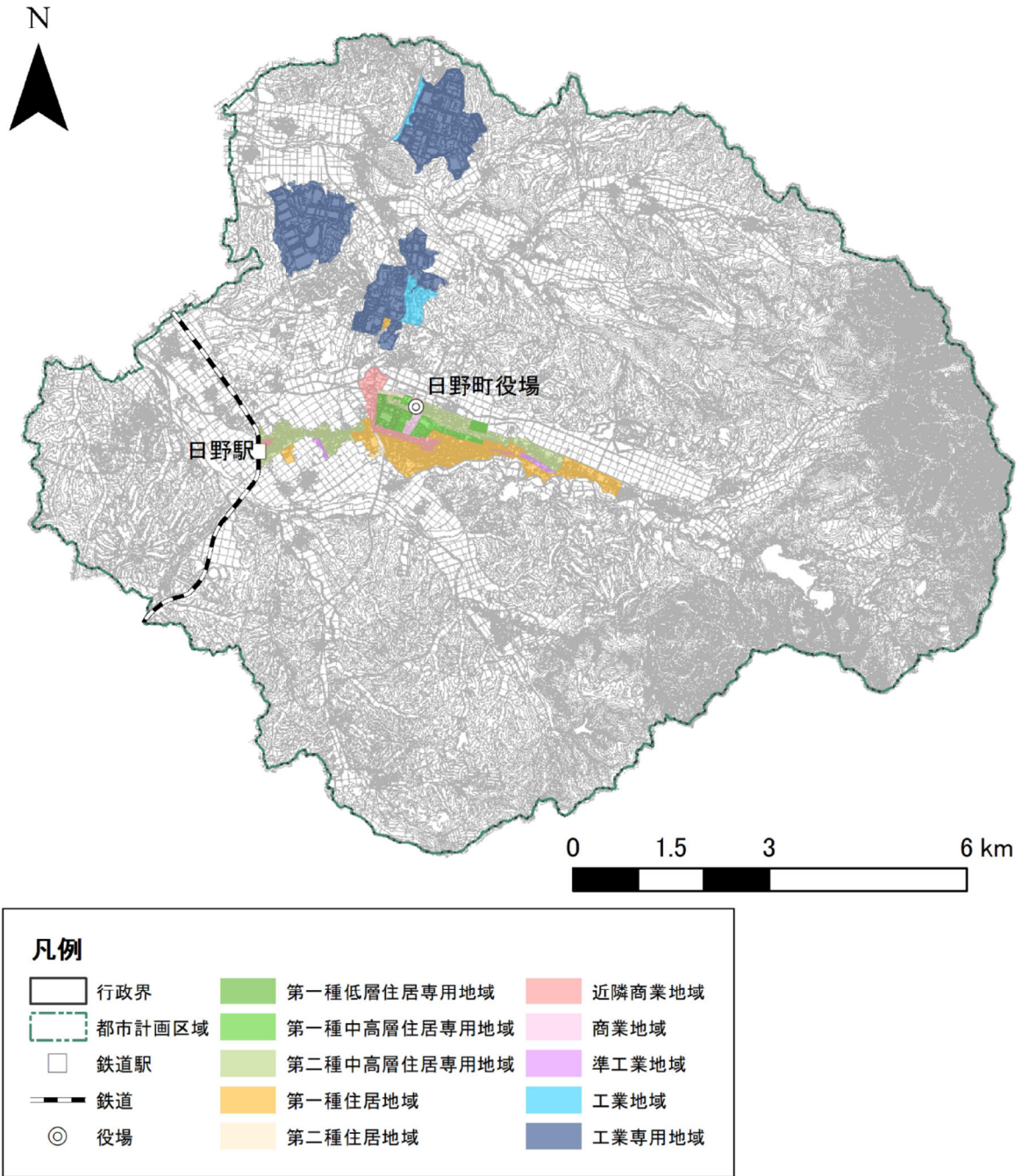
住居系市街化区域は、日野駅から以東を中心として広く指定されており、工業系以外の用途地域はほとんどがこの一団の市街化区域にあります。

表 都市計画の指定状況（令和元年（2019年）現在）

	面積(ha)	割合(%)	
町域	11,760	100.0	—
都市計画区域外	0	0	—
都市計画区域	11,760	100.0	—
市街化区域	694.6	5.9	100.0
第1種低層住居専用地域	16.2	0.1	2.3
第2種低層住居専用地域	0	0	0
第1種中高層住居専用地域	82.7	0.7	11.9
第2種中高層住居専用地域	28.2	0.2	4.1
第1種住居地域	120.7	1.0	17.4
第2種住居地域	5.7	0.1	0.8
準住居地域	0	0	0
田園住居地域	0	0	0
近隣商業地域	41.2	0.4	5.9
商業地域	6.4	0.1	0.9
準工業地域	6.6	0.1	1.0
工業地域	48.0	0.4	6.9
工業専用地域	338.9	2.9	48.8
市街化調整区域	11,065.4	94.1	—

出典：滋賀の都市計画

図 都市計画図(用途地域図、日野町都市計画マスタープラン)



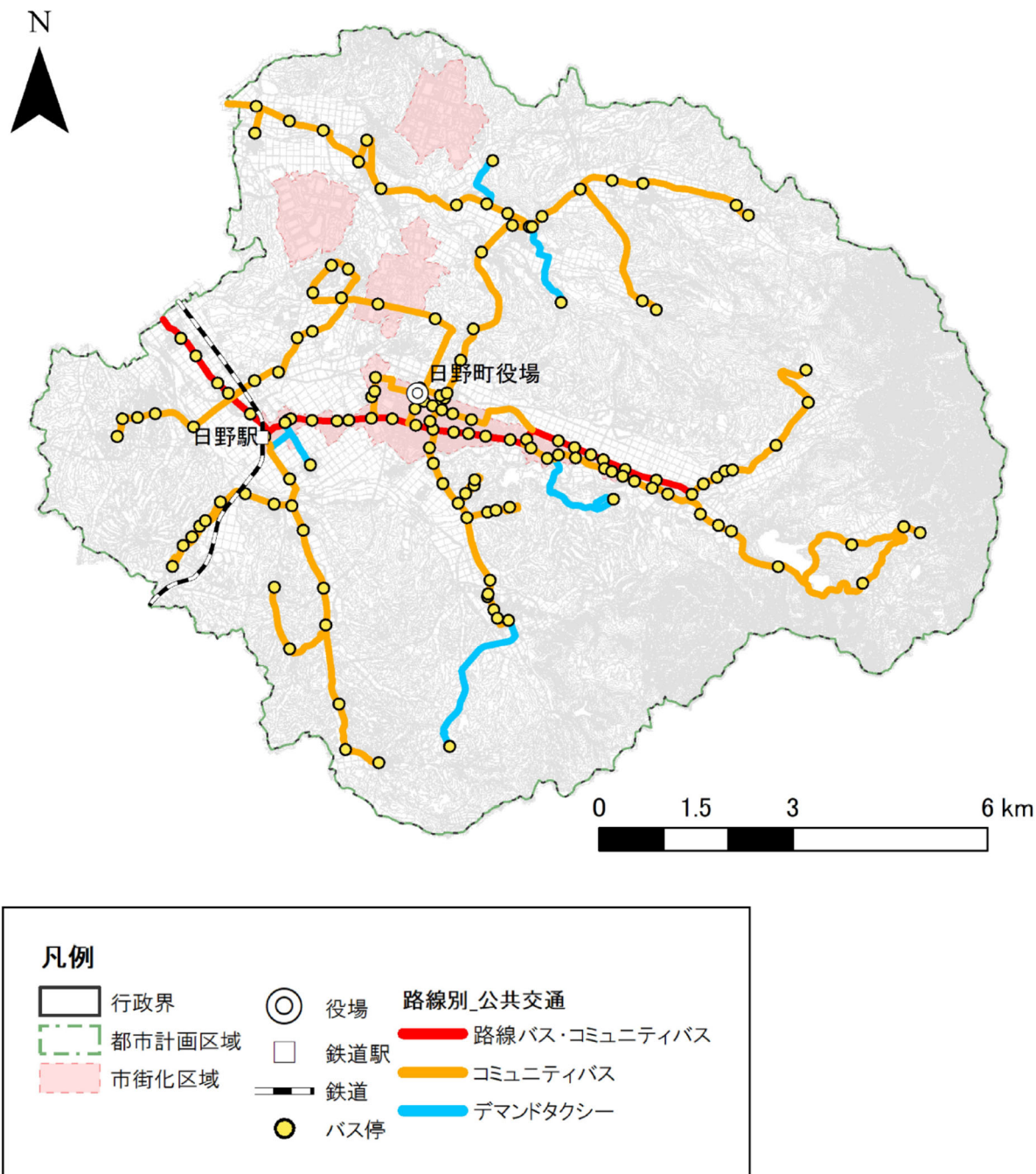
出典:日野町都市計画マスタープラン

## 2-4. 利便性

### (1) 公共交通網

本町の公共交通としては、近江鉄道が通り日野駅があるとともに、近江鉄道バス・コミュニティバス（町営バス）・デマンドタクシーがあり、町中心地と周辺の集落地を結んでいます。

図 公共交通網(日野町都市計画マスタープラン)



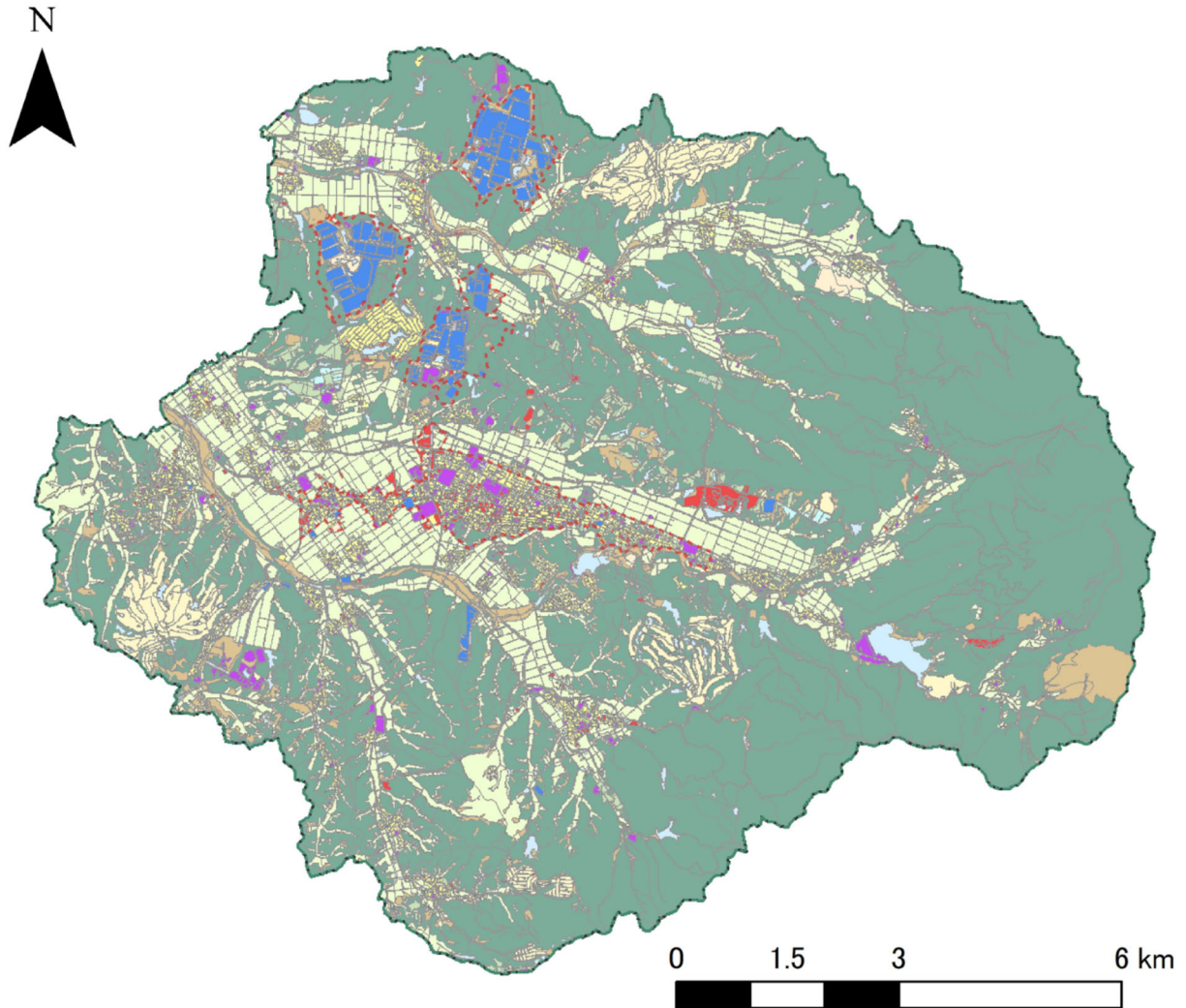
出典：日野町都市計画マスタープラン



## (2) 土地利用

日野駅、町役場を含む比較的広い平地に市街地が形成されているほか、山林の谷あいには集落地が形成されているのを原型として、工業団地・住宅団地・ゴルフ場等が開発・整備され、現在の土地利用に至っています。

図 土地利用状況図(日野町都市計画マスタープラン)



凡例			
行政界	<b>土地利用区分</b>	その他自然地	公益施設用地
都市計画区域	田	住宅用地	道路用地
市街化区域	畑	商業用地	交通施設用地
	山林	工業用地	公共空地
	水面	農林漁業施設用地	その他の空地

出典：日野町都市計画マスタープラン

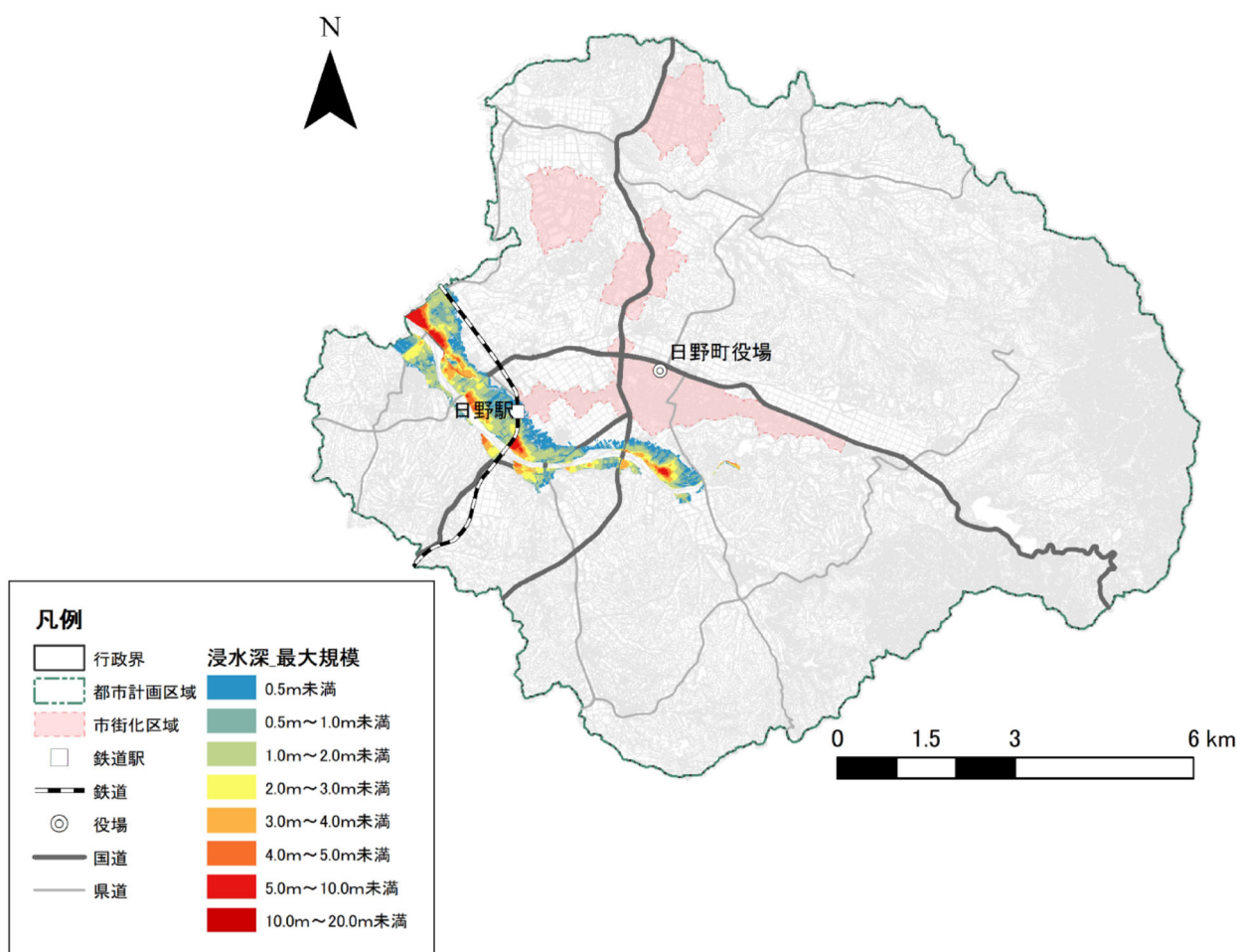
## 2-5. 災害危険性

24時間雨量738ミリの最大規模の降雨を想定した場合には、日野川が氾濫し流域が大きく浸水し、日野駅近辺も浸水するものと考えられますが、市街化区域にはほとんど影響が出ないと予測されています。

また、山地を中心に土砂災害の恐れがある地域が存在しますが、市街化区域に影響を及ぼすものはわずかです。

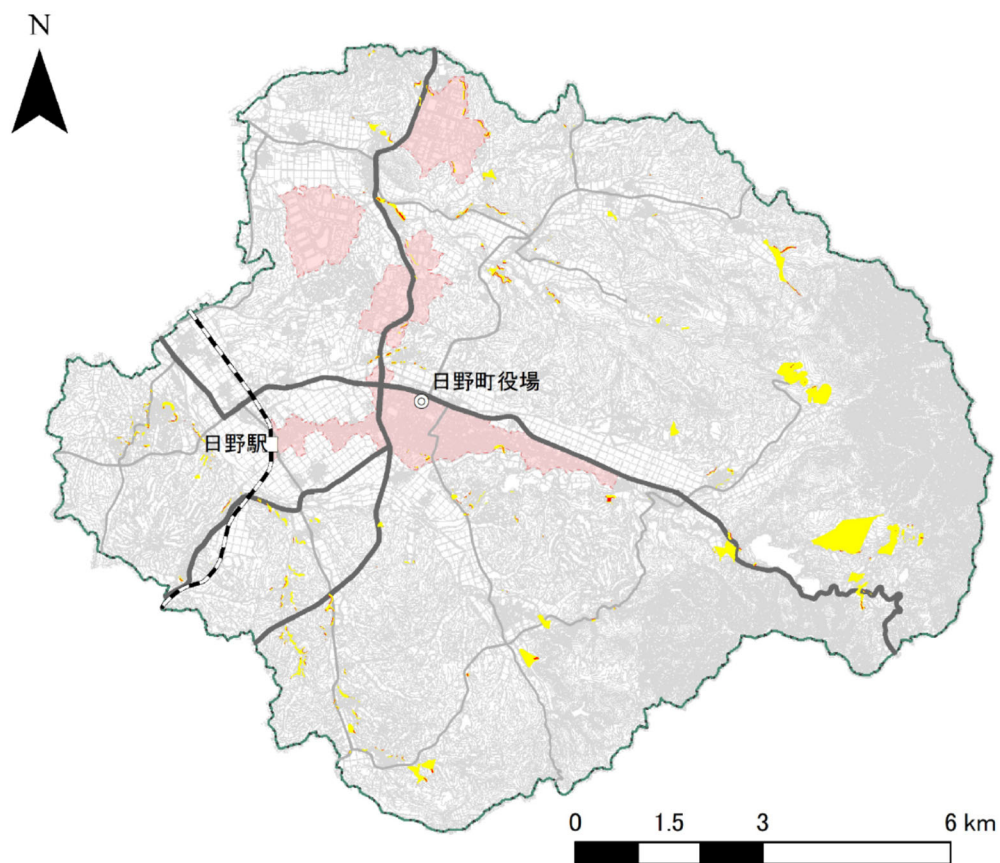
これらの災害危険を解消するため、日野川の河川改修をはじめとして、計画的に災害対策を進めていく必要があります。

図 ハザードマップ（日野川の氾濫、滋賀県防災情報マップ）



出典：日野町都市計画マスタープラン

図 ハザードマップ(土砂災害、滋賀県防災情報マップ)



凡例			
行政界	鉄道駅	国道	土砂災害特別警戒区域
都市計画区域	鉄道	県道	土砂災害警戒区域
市街化区域	役場		

出典：日野町都市計画マスタープラン

### 3. 上位・関連計画

#### 3-1. 住生活基本計画(全国計画)(平成18年(2006年)9月策定・令和3年(2021年)3月改定)

計画期間	令和3年度(2021年度)～令和12年度(2030年度)
趣旨	・住生活基本計画(全国計画)は、住生活基本法に基づき、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指すため、令和の新たな時代における住宅政策の目標を、「3つの視点」及び「8つの目標」として示し、これに基づいた各種施策を推進するものです。
主なポイント	・コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するために、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進めるとともに、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指す。
計画の目標	<p><b>1. 「社会環境の変化」からの視点</b></p> <p><b>目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</b></p> <p>(1)国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進</p> <p>(2)新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進</p> <p><b>目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</b></p> <p>(1)安全な住宅・住宅地の形成</p> <p>(2)災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p> <p><b>2. 「居住者・コミュニティ」からの視点</b></p> <p><b>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</b></p> <p>(1)子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保</p> <p>(2)子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり</p> <p><b>目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</b></p> <p>(1)高齢者、障がい者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保</p> <p>(2)支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり</p> <p><b>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</b></p> <p>(1)住宅確保要配慮者(低額所得者、高齢者、障がい者、外国人等)の住まいの確保</p> <p>(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</p> <p><b>3. 「住宅ストック・産業」からの視点</b></p> <p><b>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</b></p> <p>(1)ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化</p> <p>(2)長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション敷地売却)の円滑化</p> <p>(3)世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成</p> <p><b>目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</b></p> <p>(1)空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却</p> <p>(2)立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</p> <p><b>目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</b></p> <p>(1)地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成</p> <p>(2)新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長</p>



### 3-2. 滋賀県住生活基本計画(平成18年(2006年)策定・令和4年(2022年)3月改定)

計画期間	令和3年度(2021年度)～令和12年度(2030年度)			
基本理念	「安心して誰もが豊かに暮らせる住生活の実現」			
計画のポイント	<p>基本方針</p> <p>基本方針Ⅰ 暮らしの安定に向けた住まいの確保</p> <p>基本方針Ⅱ 安全で質の高い住まいの実現</p> <p>基本方針Ⅲ 誰もが暮らしやすいまちづくり</p> <p>基本方針Ⅳ 豊かな住生活の基盤づくり</p>	<p>基本目標</p> <p>1.住宅確保に配慮を要する方の状況やニーズに対応した住まいの確保</p> <p>2.災害等に備えた支援体制等の充実</p> <p>3.安全に暮らし続けられる住まいの形成</p> <p>4.CO<sub>2</sub>ネットゼロ社会づくりに向けた住まいの形成</p> <p>5.分譲マンションの適切な維持管理</p> <p>6.安全で持続可能なまちづくり</p> <p>7.空き家問題の解消</p> <p>8.ライフステージや価値観に応じて住まいを選択できる環境づくり</p> <p>9.住生活を支える住宅産業の活性化</p>	<p>施策の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅による住宅セーフティネットの確保</li> <li>民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの確保</li> <li>福祉施策と住宅施策が連携した居住支援</li> <li>住まいを失うおそれのある方への住居確保支援</li> <li>災害発生時における住宅確保・生活再建支援等の体制構築</li> <li>災害に強い住宅づくり</li> <li>高齢期を見据えた安全で暮らしやすい住環境整備</li> <li>住宅における防犯性の向上</li> <li>省エネ性能や耐久性等に優れた住宅の供給促進</li> <li>住宅における再生可能エネルギー導入の促進</li> <li>既存住宅の維持管理・性能向上の促進</li> <li>質の高い住宅が住宅市場で流通できる環境づくり</li> <li>県産材の利活用促進</li> <li>管理組合による自律的活動の促進</li> <li>管理状況等が市場評価に反映される環境づくり</li> <li>管理不全マンションへの助言等の実施</li> <li>地域ごとの多様な拠点等への居住の誘導</li> <li>災害リスクを低減するまちづくり</li> <li>歴史・文化資源、自然資源、景観を活かし継承するまちづくり</li> <li>空き家の発生予防</li> <li>空き家の流通促進・利活用</li> <li>活用が困難な空き家への解体促進</li> <li>家族構成等の変化に応じた円滑な住み替えの環境づくり</li> <li>移住や二地域居住等に向けた住宅流通の促進</li> <li>住宅産業の活性化とIoTなど新技術の普及促進</li> <li>住宅関連事業者の技能等の向上</li> </ul>	
主要な取組	<p>住宅確保要配慮者の居住の安定確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>県営住宅の公平な供給</li> <li>住宅確保要配慮者の入居を拒否しない「セーフティネット住宅」の登録促進</li> <li>居住支援相談窓口における入居支援等</li> </ul>	<p>CO<sub>2</sub>ネットゼロ社会に向けた住宅ストック形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>新築住宅におけるZEH普及促進</li> <li>既存住宅の性能向上の促進</li> <li>住宅における再生可能エネルギー導入の促進</li> <li>CO<sub>2</sub>を排出しないまちづくり</li> </ul>	<p>分譲マンションの適切な維持管理の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理組合による適正管理の促進</li> <li>町による「管理計画認定制度」の運用の促進</li> <li>管理に課題があるマンションへの支援等</li> </ul>	<p>既存住宅の流通促進と空き家対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空き家の「発生予防」「流通促進」</li> <li>「解体支援」に向けた総合的な取組</li> <li>地域特性を考慮した既存住宅流通・空き家対策</li> </ul>

3-3. 第6次日野町総合計画(令和3年(2021年)3月)

計画期間	令和3年度(2021年度)～令和12年度(2030年度)																																			
将来像	時代の変化に対応し だれもが輝き ともに創るまち“日野”																																			
体系	政策の柱	政策	分野	めざす姿																																
	1 未来を担うひとづくり	① 子育てにやさしい風土づくり	① 子ども・子育て	子育てを地域全体で支える気風があり、対話で築く地域保育サービスのなかで、どの子ども安心して健やかに育つことができるまち																																
				② 学校教育	学ぶ喜びや楽しさを実感でき、豊かな心、確かな学力、健やかな体を育む、地域に根ざした学校づくりをすすめるまち																															
				③ 地域で子どもを育む	地域社会全体で、まちへの誇りと愛着をもつ次代を創る子どもを育てるまち																															
		2 生涯にわたる学びと活躍の推進		④ 生涯学習・スポーツ	いつでも、どこでも、誰でも、生涯にわたり学びを続け、地域社会のなかで活躍し続けることができるまち																															
					⑤ 図書館	人と情報、人と人をつなぎ、図書館を通じた学びのネットワークから、新たな創造が生まれ、様々な世代がいいきと暮らせるまち																														
					⑥ 歴史文化	多様な文化・芸術活動に親しむ機会にあふれ、まちの歴史遺産や文化財の保存・継承と学習が進み、まちづくりに活かされ、四季折々の魅力が情報発信されているまち																														
					⑦ 人権	一人ひとりが基本的な人権と人間の尊厳への正しい理解と認識を深め、お互いに尊重していくための自主的な学習を進め、人権意識の高揚を図るまち																														
					⑧ 男女共同参画	男女がお互いを尊重し、一人ひとりの個性や能力を十分に発揮することができるまち																														
		2 暮らしを支えるこころづくり	③ 生活の基盤となる町内産業の持続発展	⑨ 農業	多様な農業経営体を育成し特産農産物をはじめとする地域農業の安定と、身近に「農」のある暮らしができるまち																															
					⑩ 森林・林業	森林や里山が保全され、豊かな森林資源の循環が可能なるまち																														
				⑪ 中小・小規模企業支援	地元企業が持続的に発展し、地域内経済循環のなかで多様な創業と事業承継があり、地域経済の活力あふれるまち																															
				⑫ 企業・新産業の誘致	地元を育て世界に発信する企業・新産業の誘致と、起業の創出により、安定して仕事のあるまち																															
				⑬ 雇用・労働環境	だれもがいつまでも働ける安心と生きがいの職場環境があるまち																															
	4 まちの魅力を活かした賑わいの創出		⑭ 観光振興	町民自らがまちのたからに誇りを持ち、その魅力を楽しみながら、賑わいとおもてなしの心で来訪者を迎えるまち																																
				⑮ 地元商工業の振興	まちの魅力を感じ、町民の暮らしが地元商工業を支える地産地消(地商)で、あきないと交流を楽しむ文化・風土を育むまち																															
	3 誇り、助けあいのまちづくり	⑤ 健やかで思いやりのある地域共生社会の形成	⑯ 地域福祉	福祉制度の枠組みを超えて、地域の住民みんなで「おたがいさま」の気持ちで参画し、だれもが役割と生きがいのもてるまち																																
				⑰ 健康・医療	健康づくりと病気の予防に取り組み、だれもが生涯にわたり、からだもこころも健康でいきいきと暮らせるまち																															
				⑱ 高齢者福祉	高齢になってもだれもが住み慣れた地域で自分らしく役割と生きがいをもって、暮らし続けることができるまち																															
				⑲ 障がい福祉	障がいのある人もない人も、お互いに人格と個性を尊重し合い、人として尊厳が守られともに生きることができるまち																															
				⑳ 循環型社会	効率的なエネルギー利用の促進とごみの減量や資源化により、循環型社会を構築し、地球への負荷の少ない環境に優しいまち																															
	4 住みたくなる都市基盤づくり	⑥ 人と豊かな自然との共生	㉑ 環境共生	一人ひとりが環境保全や美化意識をもち、豊かな自然に囲まれ、快適な生活ができるまち																																
			⑦ 災害や危機への備えの強化	㉒ 防犯・交通安全	交通安全意識が高く、地域の見守り等により防犯体制が充実し、安らげる暮らしが送れるまち																															
					㉓ 防災・消防	高い防災意識による地域ぐるみの防災体制により、災害に強いまち																														
			⑧ 居心地のよい都市環境の整備	㉔ 都市計画	住民の暮らしを豊かにし交流や賑わいを生む、秩序ある計画的な土地利用をすすめるまち																															
					㉕ 公共交通	超高齢社会や人口減少社会にふさわしいだれもが便利で快適な公共交通のあるまち																														
		㉖ 住環境		住まいが確保され、生活環境が整い安心して暮らし続けられるまち																																
		㉗ 上水道・下水道		安心安全な水道水の安定供給と適切な汚水処理により、衛生的で健康的な生活を支えるまち																																
	5 みんなが活躍するまちづくり	⑨ 住民が主人公の地域形成	㉘ 景観	日野にいづく伝統文化を継承し、歴史遺産や暮らしの風景をまもり未来につなぐまち																																
				㉙ 情報化社会への対応	地域の活力につながるタイムリーな情報の収集と発信により、だれもが積極的にまちづくりに参画するまち																															
				㉚ 進取のまちづくり	地域の課題解決や活性化に向け、住民自ら学びあい主体的で活発な自治活動があり、多機能な公民館を拠点とした協働と自治の力で時代に合うそれぞれの特色ある地域づくりが進むまち																															
				㉛ 交流・移住	国内外のひとと地域が交流することで、多文化の相互理解を深め新しい価値が生まれ共生が進むまち																															
				⑩ 時代の変化に柔軟に対応できる行財政運営	⑳ 公共施設	公共施設が適切に管理され、最適な公共サービスが提供されるまち																														
			㉜ 行政運営	社会情勢の変化に柔軟に対応し、限りある財源で最大の効果を追求し、持続的に行政サービスが提供されるまち																																
			㉝ 財政基盤	適切な税収の確保により将来にわたり持続可能で安定的な行財政基盤のあるまち																																
住宅関連の指標	<p>指標(めざす姿の実現に向けた取組状況を把握するための数値)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>指標</th> <th>基準値</th> <th>目標値(R7)</th> <th>目標値(R12)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>① 家屋の耐震診断件数</td> <td>R1:3件</td> <td>7件</td> <td>10件</td> </tr> <tr> <td>② 家屋の耐震化補助件数</td> <td>R1:0件</td> <td>2件</td> <td>3件</td> </tr> <tr> <td>③ 危険ブロック塀解体補助件数</td> <td>R1:2件</td> <td>5件</td> <td>8件</td> </tr> <tr> <td>④ 家屋の耐震化率</td> <td>H27:68.7%</td> <td>95%</td> <td>98%</td> </tr> <tr> <td>⑤ 町営住宅入居率</td> <td>R1:88%</td> <td>90%</td> <td>95%</td> </tr> <tr> <td>⑥ 危険空き家の除却等の改善件数</td> <td>R1:2件</td> <td>10件</td> <td>20件</td> </tr> <tr> <td>⑦ 都市公園利用者数</td> <td>R1:56,495人</td> <td>90,000人</td> <td>85,000人</td> </tr> </tbody> </table>				指標	基準値	目標値(R7)	目標値(R12)	① 家屋の耐震診断件数	R1:3件	7件	10件	② 家屋の耐震化補助件数	R1:0件	2件	3件	③ 危険ブロック塀解体補助件数	R1:2件	5件	8件	④ 家屋の耐震化率	H27:68.7%	95%	98%	⑤ 町営住宅入居率	R1:88%	90%	95%	⑥ 危険空き家の除却等の改善件数	R1:2件	10件	20件	⑦ 都市公園利用者数	R1:56,495人	90,000人	85,000人
指標	基準値	目標値(R7)	目標値(R12)																																	
① 家屋の耐震診断件数	R1:3件	7件	10件																																	
② 家屋の耐震化補助件数	R1:0件	2件	3件																																	
③ 危険ブロック塀解体補助件数	R1:2件	5件	8件																																	
④ 家屋の耐震化率	H27:68.7%	95%	98%																																	
⑤ 町営住宅入居率	R1:88%	90%	95%																																	
⑥ 危険空き家の除却等の改善件数	R1:2件	10件	20件																																	
⑦ 都市公園利用者数	R1:56,495人	90,000人	85,000人																																	



3-4. 暮らし安心ひとづくり総合戦略(令和3年(2021年)3月)

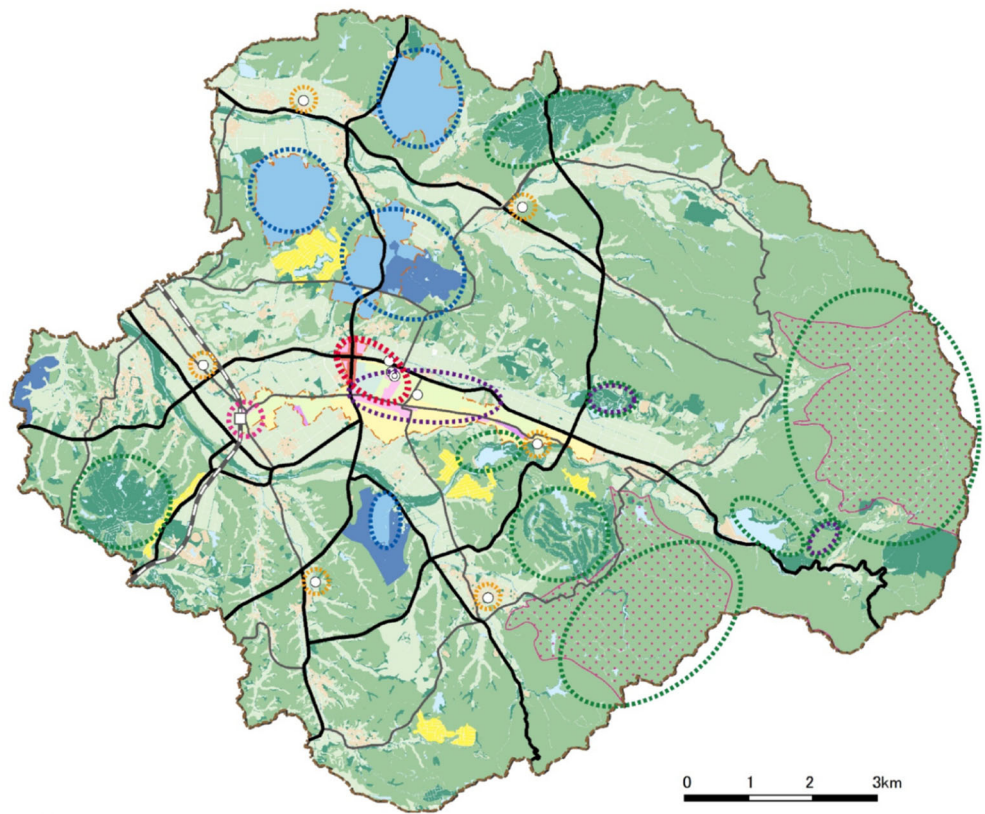
計画期間	令和3年度(2021年度)～令和7年度(2025年度)																											
位置づけ	本戦略は、まち・ひと・しごと創生法第10条に基づき、国の総合戦略等の方向性を踏まえ、策定するものです。 また、本町は令和3年度から始まる第6次総合計画をまちづくりの指針として策定しており、総合計画の取り組みのなかから、人口減少、超高齢社会対策に特化した施策を本戦略の取り組みとして重点施策として取り組むこととします。																											
将来展望人口	<p>令和12(2030)年に19,500人を維持 令和42(2060)年に16,000人を維持</p> <p style="text-align: center;"><b>日野町の人口の将来展望</b></p> <table border="1"> <caption>日野町の人口の将来展望 (推定値)</caption> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>将来展望人口</th> <th>社人研準拠推計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和7(2025)</td> <td>20,500</td> <td>19,989</td> </tr> <tr> <td>令和12(2030)</td> <td>19,799</td> <td>19,004</td> </tr> <tr> <td>令和17(2035)</td> <td>19,086</td> <td>17,974</td> </tr> <tr> <td>令和22(2040)</td> <td>18,319</td> <td>16,862</td> </tr> <tr> <td>令和27(2045)</td> <td>17,508</td> <td>15,734</td> </tr> <tr> <td>令和32(2050)</td> <td>16,858</td> <td>14,630</td> </tr> <tr> <td>令和37(2055)</td> <td>16,354</td> <td>13,535</td> </tr> <tr> <td>令和42(2060)</td> <td>16,027</td> <td>12,459</td> </tr> </tbody> </table>	年次	将来展望人口	社人研準拠推計	令和7(2025)	20,500	19,989	令和12(2030)	19,799	19,004	令和17(2035)	19,086	17,974	令和22(2040)	18,319	16,862	令和27(2045)	17,508	15,734	令和32(2050)	16,858	14,630	令和37(2055)	16,354	13,535	令和42(2060)	16,027	12,459
年次	将来展望人口	社人研準拠推計																										
令和7(2025)	20,500	19,989																										
令和12(2030)	19,799	19,004																										
令和17(2035)	19,086	17,974																										
令和22(2040)	18,319	16,862																										
令和27(2045)	17,508	15,734																										
令和32(2050)	16,858	14,630																										
令和37(2055)	16,354	13,535																										
令和42(2060)	16,027	12,459																										
主要な取組	<p style="text-align: center;"><b>「暮らし安心 ひとづくり総合戦略」</b></p> <p>【基本目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 結婚・出産・子育ての希望をみんなで作ってかなえる</li> <li>② 地域資源を活かし、地域経済の活力と暮らしを支える雇用をつくる</li> <li>③ まちの魅力を活かし、交流を育み新しい人の流れをつくる</li> <li>④ 暮らしやすい地域を育み、安心して住み続けられるまちをつくる</li> </ul> <p>【取り組みの方向】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>子育てにやさしい風土づくり</li> <li>生涯にわたる学びと活躍の推進</li> <li>生活の基盤となる町内産業の持続発展</li> <li>まちの魅力を活かした賑わいの創出</li> <li>居心地のいい都市基盤の整備</li> <li>住民が主人公の地域形成</li> <li>健やかで思いやりのある地域共生社会の形成</li> <li>人と豊かな自然との共生</li> <li>災害や危機への備えの強化</li> </ul> <p>【取り組み】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>安心して妊娠・出産・子育てができるための支援</li> <li>様々な保育ニーズへの対応</li> <li>コミュニティ・スクールの導入</li> <li>子育て支援のネットワークづくり</li> <li>地域ぐるみでの子ども居場所づくり</li> <li>青少年の社会参画の促進</li> <li>社会教育の人材育成と活躍の推進</li> <li>子どもの読書活動と学習活動の支援</li> <li>住民の主体的な文化芸術活動への支援</li> <li>ふるさと学習の充実</li> <li>女性活躍の環境づくり</li> <li>農業経営・担い手育成への支援</li> <li>農業生産・特産品の振興</li> <li>林業の振興</li> <li>地域内経済循環の推進</li> <li>創業・コミュニティビジネスへの支援</li> <li>企業誘致の推進と工場用地の確保</li> <li>新たな産業分野の誘致と創出</li> <li>町内雇用の促進と雇用機会の拡充</li> <li>商工業の活性化</li> <li>まちぐるみでのおもてなし</li> <li>地域資源を活かした体験型観光の推進</li> <li>地域の移動手段の充実</li> <li>U・Jターン受入の充実</li> <li>地域の活力につながる情報の収集と発信</li> <li>次代を担う人材の発掘</li> <li>市民活動(団体)の活躍のための仕組みづくり</li> <li>関係人口の創出</li> <li>多文化共生の推進</li> <li>支え合いの仕組みづくりの推進</li> <li>食育・地産地消の推進</li> <li>心身の健康づくり</li> <li>高齢者のいきがらづくり</li> <li>健康づくりと介護予防の一体化</li> <li>障がい者の支援体制の充実</li> <li>住民の暮らしを支える知識・情報の提供</li> <li>ごみの減量化の実現</li> <li>環境保全の推進</li> <li>交通安全対策と防犯体制の推進</li> <li>地域防災力の向上</li> </ol>																											

### 3-5. 日野町都市計画マスタープラン(令和4年(2022年)4月)

計画期間	令和4年度(2022年度)～令和13年度(2031年度)
将来像	時代の変化に対応した日野らしい『住む・働く・憩い楽しむ』場を高めるまちづくり
土地利用の方針	<p>【土地利用の基本的な考え方】</p> <p>◇市街地形成と各拠点のネットワークにより、日野の個性と魅力を活かした住環境と産業振興の場を形成します。</p> <p>◇豊かな自然や歴史と活力のある利便性の高い市街地との両立を図れる土地利用をめざします。</p> <p>◇昭和48年に行われた都市計画の線引き※から50年近く経過していることから、線引き(計画的に市街地にしていく区域(市街化区域)と市街化をおさえる区域(市街化調整区域)そのものを見つめ直し、現状を含め町の未来にとって相応しい区域区分となっているか検証を進めます。</p> <p>◇使いやすくとまりのある土地利用をめざし、長年未利用が続く市街化区域の一部見直しについて検討するとともに、有効な土地利用についての研究を進めます。</p> <p>◇無秩序に市街化が進んでいる又は進むおそれのある市街化区域については、地区計画等の手法により良好な土地利用を促します。また、市街化調整区域についても、地域住民や地権者のまとまりと、基準への適合により地区計画の設定が有効であると見込まれる土地については、適切な土地利用を促します。</p> <p>○住宅地(都市的土地利用)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・小さくまとまりがあり、利便性が高く賑わいのある市街地形成を図るために、市街化区域内の空閑地や空き家等を積極的に活用します。</li> <li>・計画的に宅地化を誘導するために、地区計画制度等を有効に活用します。</li> <li>・旧市街地は歴史的町並みと調和した魅力ある住宅地の形成を図ります。</li> </ul> <p>○商業地(都市的土地利用)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存商店街を中心とした町内商店の減少と幹線道路沿いでの大型店舗・チェーン店等の立地が進む中で、町民の生活サービスを維持向上するために商店街等の活性化を図ります。</li> </ul> <p>○沿道地(都市的土地利用)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国道307号は町外から本町への主要アクセスであり、幹線道路(広域連携軸)のポテンシャルを活用した沿道サービス施設等の立地を誘導していきます。</li> </ul> <p>○産業地(都市的土地利用)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「日野町企業立地促進条例」に基づく企業誘致を積極的に実施するほか、産業立地のための用地の確保に努めます。</li> <li>・既存工業団地等への企業立地を促進するほか、住工混在地からの移転受け入れも考慮した新たな産業用地の確保に努めます。</li> </ul> <p>○農地・農村集落地(自然的土地利用)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本町の農地は、貴重な農業生産の場であるとともに、森林と調和した豊かな自然環境を形成します。</li> <li>・農村集落地は、農地とともに豊かな田園環境を形成している中で、住み続けることができる住環境づくりを進めます。</li> <li>・農地及び農村集落地は、農業生産にあわせて観光・交流の場として活用することにより、農業及び農村集落地の活性化をめざします。</li> </ul> <p>○森林等(自然的土地利用)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本町の多くを占め、琵琶湖の水源としての役割を持つ森林資源を保全します。</li> <li>・自然環境を活かした観光・レクリエーション施設や綿向山を魅力ある観光資源として活用します。</li> </ul>

※:計画的に市街地にしていく区域(市街化区域)と市街化をおさえる区域(市街化調整区域)を定めること

土地利用方針図

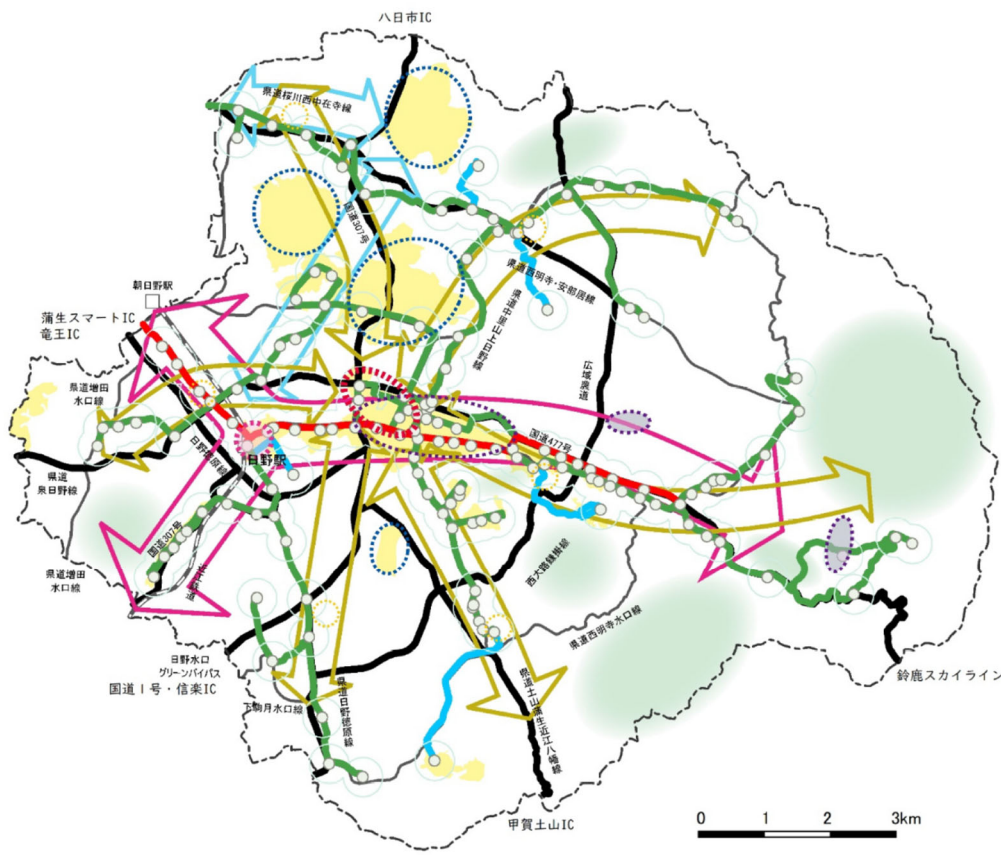


- |        |          |        |              |
|--------|----------|--------|--------------|
| 行政区域   | 近江鉄道     | 中心拠点   | 交流拠点         |
| 都市計画区域 | 広域連携軸    | 駅前拠点   | 産業拠点         |
| 市街化区域  | 地域連携軸    | 地域拠点   | 自然レクリエーション拠点 |
| 役場     | 河川・ため池   |        |              |
| 地区公民館  | 国定公園     |        |              |
| 森林保全地域 | 商業地      | 既存産業用地 |              |
| 農地     | 一般住宅地    | 新規産業用地 |              |
| 農村集落地  | 住工混在地    | その他    |              |
| 低層住宅地  | 市街地外住宅団地 |        |              |
| 中高層住宅地 | 沿道サービス地  |        |              |





公共交通体系整備方針図



- |  |          |  |                   |
|--|----------|--|-------------------|
|  | 幹線公共交通軸  |  | 路線バス・コミュニティバス(現状) |
|  | 生活公共交通軸  |  | コミュニティバス(現状)      |
|  | 通勤公共交通軸  |  | デマンドタクシー(現状)      |
|  | 行政区域     |  | 中心拠点              |
|  | 市街地      |  | 駅前拠点              |
|  | 広域連携軸    |  | 地域拠点              |
|  | 地域連携軸    |  | 交流拠点              |
|  | バス停      |  | 産業拠点              |
|  | バス停の誘致距離 |  | 自然レクリエーション拠点      |

## 4. 公営住宅ストックの現況

### 4-1. 管理戸数・所在地

本町では、4 団地、15 棟、72 戸の町営住宅を管理しています。

町営住宅は、本町の中部から南部の山間部にかけて分散して立地しています。

中山大谷団地にある 5 棟 15 戸については、すでに町の政策空家として新たな入居者の募集を停止しています。同箇所地については、今後新たな公営住宅等の建替等の計画もないため、用途廃止を行った後解体をしていくこととしています。

表 町営住宅所在地

区分	番号	町営住宅名		住所	戸数
		名称	棟番号		
公営住宅	1	第 1 内池団地	A 号棟	日野町大字内池 150	8
公営住宅		第 1 内池団地	B 号棟	日野町大字内池 150	4
公営住宅	2	第 1 内池団地	C 号棟	日野町大字内池 150	6
公営住宅		第 1 内池団地	D 号棟	日野町大字内池 150	6
公営住宅	3	第 2 内池団地		日野町大字内池 152	18
公営住宅	4	中山大谷団地	1 号棟	日野町大字中山 1032-4	3
公営住宅		中山大谷団地	3 号棟	日野町大字中山 1032-4	3
公営住宅		中山大谷団地	6 号棟	日野町大字中山 1032-4	3
公営住宅		中山大谷団地	7 号棟	日野町大字中山 1032-4	3
公営住宅		中山大谷団地	8 号棟	日野町大字中山 1032-4	3
公営住宅	5	西山団地	1 号棟	日野町大字豊田 205-20	4
公営住宅		西山団地	2 号棟	日野町大字豊田 205-23	5
公営住宅		西山団地	3 号棟	日野町大字豊田 205-23	2
公営住宅		西山団地	5 号棟	日野町大字豊田 205-23	2
公営住宅		西山団地	6 号棟	日野町大字豊田 205-23	2

出典:建設計画課



図 町営住宅位置図

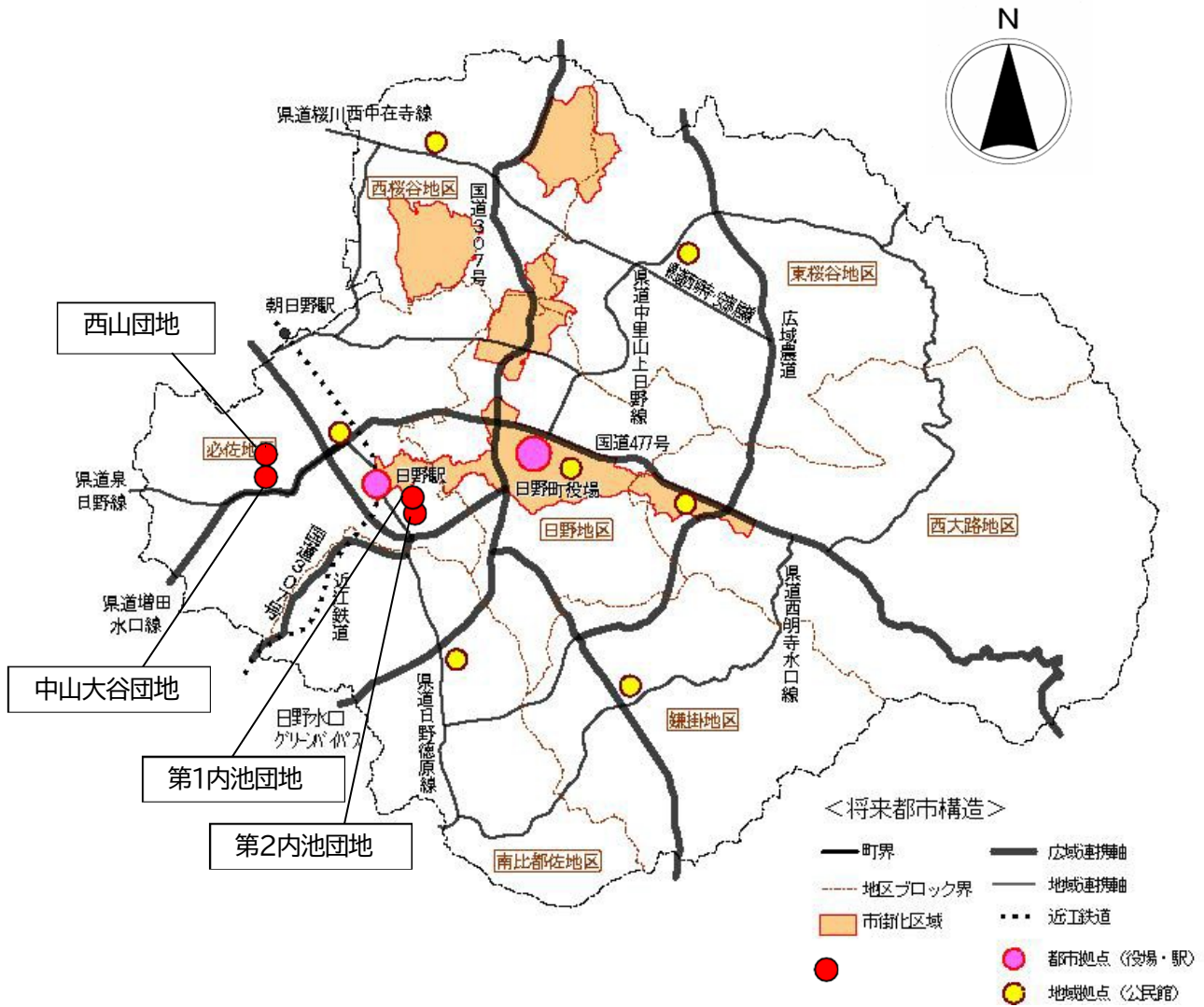


表 各団地より主要施設の距離 (m)

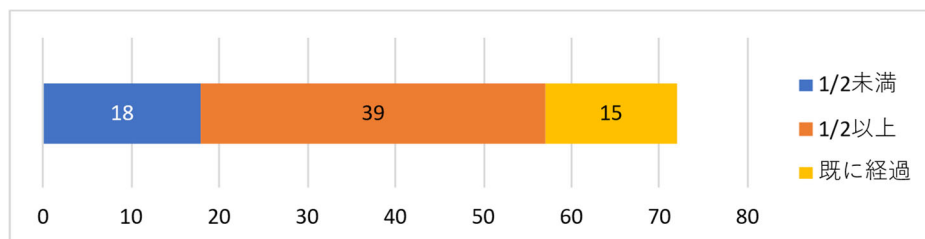
名称	日野駅	日野町役場	必佐小学校	日野中学校
第1内池団地	400	2,100	700	1,700
第2内池団地	400	2,100	730	1,700
中山大谷団地	1,700	4,100	1,700	3,700
西山団地	2,000	4,100	1,900	3,900

注)直線距離とする。

## 4-2. 建築年度・構造・階数別管理戸数

建築年度・構造・階数別の管理戸数をみると、耐用年数をすでに経過している住宅が 15 戸、計画期間中(令和 14(2032)年度まで)に耐用年数を経過する住宅が 39 戸、計画期間中に耐用年数の 1/2 を経過するものが 18 戸、耐用年数の 1/2 未満のものが 0 戸となっています。

図 耐用年数経過状況(現状)



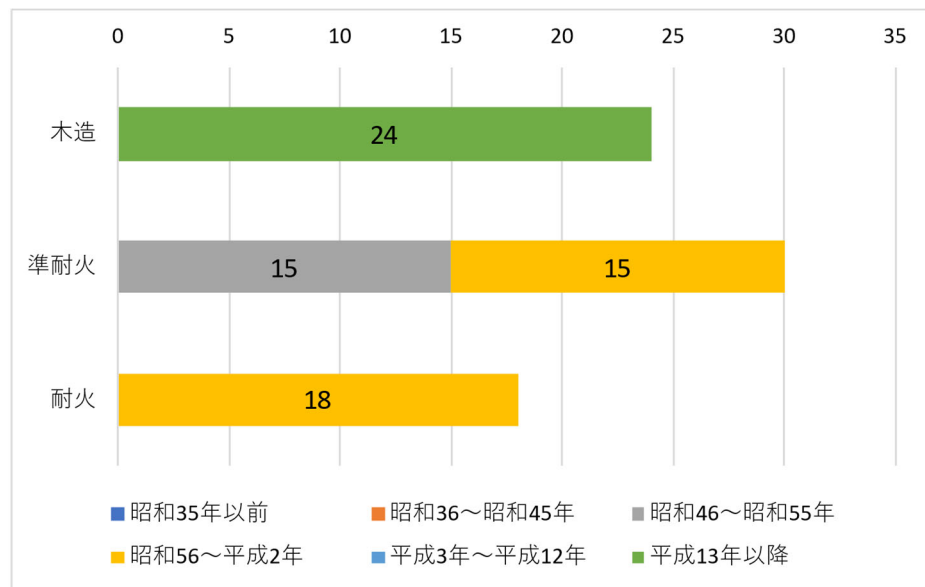
出典: 建設計画課

また、構造別に建築年度を見ると、木造は全てが平成 13 年(2001 年)以降に建築されています。準耐火は、昭和 46 年～昭和 55 年(1971 年～1980 年)建築が 15 戸、昭和 56～平成 2 年(1981 年～1990 年)建築が 15 戸です。

耐火は 1 棟のみで、昭和 63 年(1988 年)に建築されています。

なお、新耐震基準が定められた昭和 56 年(1981 年)以前に建てられている住宅は 15 戸です。

図 構造別建築年度



出典: 建設計画課

表 建築年度・構造・階数別管理戸数

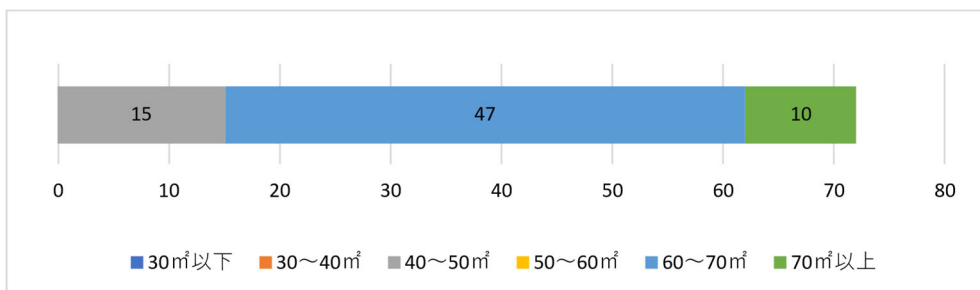
ID	番号	町営住宅名		建築年度	構造	棟数	戸数	階数	耐用年数	耐震性	2方向避難	耐用年限	経過年数	耐用年数経過状況
		名称	棟番号											
1	1	第1内池団地	A号棟	2001	木造	1	8	2	30	あり	○	2031	21	1/2以上
2		第1内池団地	B号棟	2001	木造	1	4	2	30	あり	○	2031	21	1/2以上
3	2	第1内池団地	C号棟	2002	木造	1	6	2	30	あり	－	2032	20	1/2以上
4		第1内池団地	D号棟	2002	木造	1	6	2	30	あり	－	2032	20	1/2以上
5	3	第2内池団地		1988	PC	1	18	3	70	あり	×	2058	34	1/2未満
6	4	中山大谷団地	1号棟	1974	PC	1	3	1	45	なし	－	2019	48	既に経過
7		中山大谷団地	3号棟	1974	PC	1	3	1	45	なし	－	2019	48	既に経過
8		中山大谷団地	6号棟	1974	PC	1	3	1	45	なし	－	2019	48	既に経過
9		中山大谷団地	7号棟	1974	PC	1	3	1	45	なし	－	2019	48	既に経過
10		中山大谷団地	8号棟	1974	PC	1	3	1	45	なし	－	2019	48	既に経過
11	5	西山団地	1号棟	1984	PC	1	4	2	45	あり	－	2029	38	1/2以上
12		西山団地	2号棟	1984	PC	1	5	2	45	あり	－	2029	38	1/2以上
13		西山団地	3号棟	1984	PC	1	2	2	45	あり	－	2029	38	1/2以上
14		西山団地	4号棟	1984	PC	1	2	2	45	あり	－	2029	38	1/2以上
15		西山団地	5号棟	1984	PC	1	2	2	45	あり	－	2029	38	1/2以上
		計				15	72							

出典：建設計画課

### 4-3. 住戸専有面積別管理戸数

住戸専有面積で、最も多いのは「60～70 m<sup>2</sup>」の 47 戸、次いで「40～50 m<sup>2</sup>」の 15 戸、「70 m<sup>2</sup>以上」の 10 戸となっています。

図 住戸専有面積別管理戸数

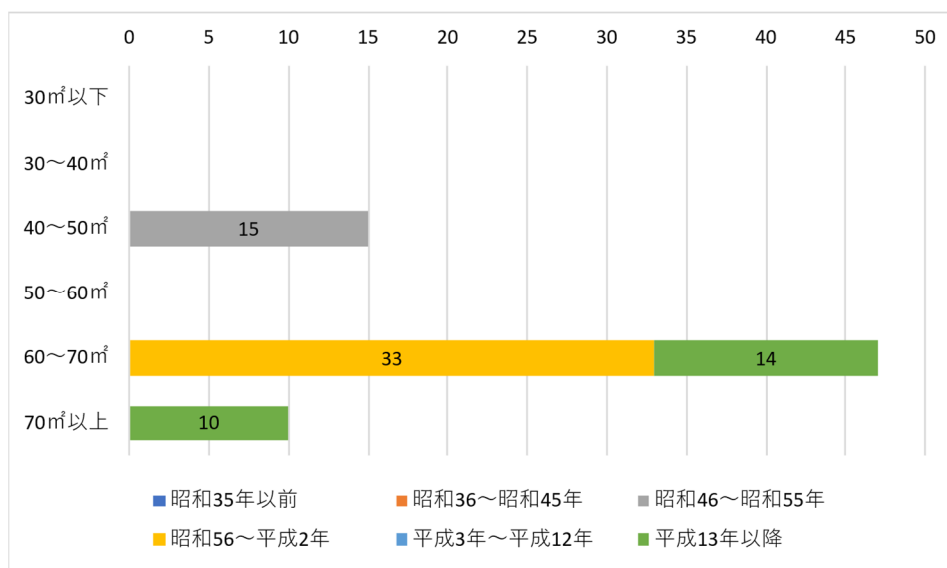


出典: 建設計画課

建築年代別にみると、町営住宅の住戸専有面積は全て 40 m<sup>2</sup>以上であり、家族 4 人で居住するために十分な広さを有しています。

また、近年に建築された住宅ほど住戸専有面積が大きくなっています。

図 住戸専有面積・建築年代別管理戸数



出典: 建設計画課

表 住戸専有面積

番号	町営住宅名		建築年度	構造	階数	棟数	戸数	種別、管理者別	住戸専有面積	間取り
	名称	棟番号								
1	第1内池団地	A号棟	2001	木造	2	1	8	町営住宅	62.80	2DK
	第1内池団地	B号棟	2001	木造	2	1	4	町営住宅	75.35	3DK
2	第1内池団地	C号棟	2002	木造	2	1	6	町営住宅	62.80	2DK
	第1内池団地	D号棟	2002	木造	2	1	6	町営住宅	75.35	3DK
3	第2内池団地		1988	PC	3	1	18	町営住宅	67.42	3DK
4	中山大谷団地	1号棟	1974	PC	1	1	3	町営住宅	44.90	3K
	中山大谷団地	3号棟	1974	PC	1	1	3	町営住宅	44.90	3K
	中山大谷団地	6号棟	1974	PC	1	1	3	町営住宅	44.90	3K
	中山大谷団地	7号棟	1974	PC	1	1	3	町営住宅	44.90	3K
	中山大谷団地	8号棟	1974	PC	1	1	3	町営住宅	44.90	3K
5	西山団地	1号棟	1984	PC	2	1	4	町営住宅	62.70	3DK
	西山団地	2号棟	1984	PC	2	1	5	町営住宅	62.70	3DK
	西山団地	3号棟	1984	PC	2	1	2	町営住宅	62.70	3DK
	西山団地	5号棟	1984	PC	2	1	2	町営住宅	62.70	3DK
	西山団地	6号棟	1984	PC	2	1	2	町営住宅	62.70	3DK
合計						15	72			

出典：建設計画課

#### 4-4. 設備状況別管理戸数

住宅設備を見ると、全て、公共下水道、洋式水洗、浴室・浴槽あり、バリアフリー非対応であり、主要設備での違いは、給湯方法による違いが見受けられます。

表 住戸設備の状況

番号	町営住宅名		建築年度	構造	棟数	戸数	汚水処理	トイレ	浴室・浴槽	給湯	バリアフリー
	名称	棟番号									
1	第1内池団地	A号棟	2001	木造	1	8	公共下水	洋式水洗	あり	3点給湯	特に対応なし
	第1内池団地	B号棟	2001	木造	1	4	公共下水	洋式水洗	あり	3点給湯	特に対応なし
2	第1内池団地	C号棟	2002	木造	1	6	公共下水	洋式水洗	あり	3点給湯	特に対応なし
	第1内池団地	D号棟	2002	木造	1	6	公共下水	洋式水洗	あり	3点給湯	特に対応なし
3	第2内池団地		1988	PC	1	18	公共下水	洋式水洗	あり	バランス釜	特に対応なし
4	中山大谷団地	1号棟	1974	PC	1	3	公共下水	洋式水洗	あり	バランス釜	特に対応なし
	中山大谷団地	3号棟	1974	PC	1	3	公共下水	洋式水洗	あり	バランス釜	特に対応なし
	中山大谷団地	6号棟	1974	PC	1	3	公共下水	洋式水洗	あり	バランス釜	特に対応なし
	中山大谷団地	7号棟	1974	PC	1	3	公共下水	洋式水洗	あり	バランス釜	特に対応なし
	中山大谷団地	8号棟	1974	PC	1	3	公共下水	洋式水洗	あり	バランス釜	特に対応なし
5	西山団地	1号棟	1984	PC	1	4	公共下水	洋式水洗	あり	バランス釜	特に対応なし
	西山団地	2号棟	1984	PC	1	5	公共下水	洋式水洗	あり	バランス釜	特に対応なし
	西山団地	3号棟	1984	PC	1	2	公共下水	洋式水洗	あり	バランス釜	特に対応なし
	西山団地	5号棟	1984	PC	1	2	公共下水	洋式水洗	あり	バランス釜	特に対応なし
	西山団地	6号棟	1984	PC	1	2	公共下水	洋式水洗	あり	バランス釜	特に対応なし
合計					15	72					

出典：建設計画課

## 4-5. 敷地条件

第1内池団地、第2内池団地が市街化区域(第1種住居地域)に、中山大谷団地、西山団地が市街化調整区域に立地しています。

敷地面積は、第1内池団地、第2内池団地、中山大谷団地が 2,000 m<sup>2</sup>以上ですが、西山団地は 1,600 m<sup>2</sup>強とやや狭い敷地面積となっています。

全団地が、土砂災害区域・水害危険区域や液状化危険度のある場所には立地していません。

公共交通は、第1内池団地、第2内池団地が鉄道駅(日野駅)1 km以内、西山団地がバス停 500m 以内となっていますが、中山大谷団地は鉄道、バスの利便が悪い状況です。

また、全ての団地で 1 kmの徒歩圏内にスーパー等の買い物施設がない立地となっています。

表 都市計画・公共公益施設等

番号	町営住宅名		敷地面積	都市計画 用途地域等	災害危険			利便性			
	名称	棟番号			水害	土砂災害	液状化	鉄道 1km圏	バス 500m圏	スーパー 等1km圏	金融機関 1km圏
1	第1内池団地	A号棟	2,802.70	市街化区域・ 第1種住居地域	なし	なし	なし	○	○	×	○
	第1内池団地	B号棟			なし	なし	なし	○	○	×	○
2	第1内池団地	C号棟			なし	なし	なし	○	○	×	○
	第1内池団地	D号棟			なし	なし	なし	○	○	×	○
3	第2内池団地		2,433.00	市街化区域・ 第1種住居地域	なし	なし	なし	○	○	×	○
4	中山大谷団地	1号棟	5,609.00	市街化調整区域・ 用途指定なし	なし	なし	なし	×	×	×	×
	中山大谷団地	3号棟			なし	なし	なし	×	×	×	×
	中山大谷団地	6号棟			なし	なし	なし	×	×	×	×
	中山大谷団地	7号棟			なし	なし	なし	×	×	×	×
	中山大谷団地	8号棟			なし	なし	なし	×	×	×	×
5	西山団地	1号棟	1,634.22	市街化調整区域・ 用途指定なし	なし	なし	なし	×	○	×	×
	西山団地	2号棟			なし	なし	なし	×	○	×	×
	西山団地	3号棟			なし	なし	なし	×	○	×	×
	西山団地	5号棟			なし	なし	なし	×	○	×	×
	西山団地	6号棟			なし	なし	なし	×	○	×	×
合計			12,478.92								

出典:建設計画課

#### 4-6. 団地共同施設等

集会所を持つものは、第1内池団地、第2内池団地で、中山大谷団地、西山団地には集会所はありません。

公園は、全ての団地にありませんが、第1内池団地、第2内池団地は、内池公園に隣接しています。  
 駐車場、駐輪場は、第1内池団地、第2内池団地には確保されています。

表 団地共同施設等

番号	町営住宅名		建設年度	構造	棟数	戸数	集会所	公園	駐車場	駐輪場
	名称	棟番号								
1	第1内池団地	A号棟	2001	木造	1	8	有	無	有	有
	第1内池団地	B号棟	2001	木造	1	4	有	無	有	有
2	第1内池団地	C号棟	2002	木造	1	6	有	無	有	有
	第1内池団地	D号棟	2002	木造	1	6	有	無	有	有
3	第2内池団地		1988	PC	1	18	有	無	有	有
4	中山大谷団地	1号棟	1974	PC	1	3	無	無	無	無
	中山大谷団地	3号棟	1974	PC	1	3	無	無	無	無
	中山大谷団地	6号棟	1974	PC	1	3	無	無	無	無
	中山大谷団地	7号棟	1974	PC	1	3	無	無	無	無
	中山大谷団地	8号棟	1974	PC	1	3	無	無	無	無
5	西山団地	1号棟	1984	PC	1	4	無	無	無	無
	西山団地	2号棟	1984	PC	1	5	無	無	無	無
	西山団地	3号棟	1984	PC	1	2	無	無	無	無
	西山団地	5号棟	1984	PC	1	2	無	無	無	無
	西山団地	6号棟	1984	PC	1	2	無	無	無	無
合計					15	72				

出典: 建設計画課

#### 4-7. 大規模改修状況

本町の町営住宅では大規模改修は行われていません。

## 4-8. 現況調査

現況調査により町営住宅の状況を調査した結果の概要は以下の通りです。

表 現況調査結果概要(1)

番号	町営住宅名		建築 年度	構造	棟数	戸数	階数	外構				
	名称	棟番号						①コンクリート擁壁、コンクリート塀に亀裂・破損・傾斜がある。	②金属フェンス、外灯など金属部がきちんと固定されていない、また、錆が発生している。	③インターロッキング、舗装等に不陸、陥没がある。	④公園の遊具・ベンチ等の錆や破損がある。	⑤自転車置き場の錆や欠損がある。
1	第1内池団地	A号棟	2001	木造	1	8	2	B	C	B	-	-
	第1内池団地	B号棟	2001	木造	1	4	2					
2	第1内池団地	C号棟	2002	木造	1	6	2	B	C	B	-	-
	第1内池団地	D号棟	2002	木造	1	6	2					
3	第2内池団地		1988	PC	1	18	3	-	B	B	-	-
4	中山大谷団地	1号棟	1974	PC	1	3	1	B	C	B	-	-
	中山大谷団地	3号棟	1974	PC	1	3	1					
	中山大谷団地	6号棟	1974	PC	1	3	1					
	中山大谷団地	7号棟	1974	PC	1	3	1					
	中山大谷団地	8号棟	1974	PC	1	3	1					
5	西山団地	1号棟	1984	PC	1	4	2	B	B	B	-	-
	西山団地	2号棟	1984	PC	1	5	2					
	西山団地	3号棟	1984	PC	1	2	2					
	西山団地	5号棟	1984	PC	1	2	2					
	西山団地	6号棟	1984	PC	1	2	2					
合計												

凡 例

A：問題なし    B：劣化がみられるが問題なし    C：問題あり    -：該当施設なし



表 現況調査結果概要(2)

番号	町営住宅名		建築 年度	構造	棟数	戸数	階数	屋根・屋上						外壁				
	名称	棟番号						①変形	②ひび 割れ(ク ラック)	③欠損	④剥が れ、ず れ、浮 き	⑤変退 色、コ ケ	⑥腐食	①ひび 割れ(ク ラック)	②欠損	③浮き	④剥が れ	⑤変退 色、コ ケ、水 染み
1	第1内池団地	A号棟	2001	木造	1	8	2	A	A	B	A	B	B	B	A	A	B	B
	第1内池団地	B号棟	2001	木造	1	4	2	A	A	B	A	B	B	B	A	A	B	B
2	第1内池団地	C号棟	2002	木造	1	6	2	A	A	B	A	B	B	B	A	A	B	B
	第1内池団地	D号棟	2002	木造	1	6	2	A	A	B	A	B	B	B	A	A	B	B
3	第2内池団地		1988	PC	1	18	3	A	A	A	A	B	B	B	B	A	A	B
4	中山大谷団地	1号棟	1974	PC	1	3	1	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
	中山大谷団地	3号棟	1974	PC	1	3	1	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
	中山大谷団地	6号棟	1974	PC	1	3	1	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
	中山大谷団地	7号棟	1974	PC	1	3	1	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
	中山大谷団地	8号棟	1974	PC	1	3	1	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
5	西山団地	1号棟	1984	PC	1	4	2	B	B	B	B	B	B	B	B	A	A	B
	西山団地	2号棟	1984	PC	1	5	2	B	B	B	B	B	B	B	B	A	A	B
	西山団地	3号棟	1984	PC	1	2	2	B	B	B	B	B	B	B	B	A	A	B
	西山団地	5号棟	1984	PC	1	2	2	B	B	B	B	B	B	B	B	A	A	B
	西山団地	6号棟	1984	PC	1	2	2	B	B	B	B	B	B	B	B	A	A	B
合計																		

表 現況調査結果概要(3)

番号	町営住宅名		建築 年度	構造	棟数	戸数	階数	建具		手すり等			床・壁・天井(共用部)				
	名称	棟番号						①腐食	②欠損	①腐食	②破損	③変退 色、コ ケ	①ひび 割れ(ク ラック)	②欠損	③浮き	④剥が れ	⑤変退 色、コ ケ、水 染み
1	第1内池団地	A号棟	2001	木造	1	8	2	A	A	B	B	B	-	-	-	-	-
	第1内池団地	B号棟	2001	木造	1	4	2	A	A	B	B	B	-	-	-	-	-
2	第1内池団地	C号棟	2002	木造	1	6	2	A	A	B	B	B	-	-	-	-	-
	第1内池団地	D号棟	2002	木造	1	6	2	A	A	B	B	B	-	-	-	-	-
3	第2内池団地		1988	PC	1	18	3	B	A	A	A	B	B	B	A	A	B
4	中山大谷団地	1号棟	1974	PC	1	3	1	B	B	-	-	-	-	-	-	-	-
	中山大谷団地	3号棟	1974	PC	1	3	1	B	B	-	-	-	-	-	-	-	-
	中山大谷団地	6号棟	1974	PC	1	3	1	B	B	-	-	-	-	-	-	-	-
	中山大谷団地	7号棟	1974	PC	1	3	1	B	B	-	-	-	-	-	-	-	-
	中山大谷団地	8号棟	1974	PC	1	3	1	B	B	-	-	-	-	-	-	-	-
5	西山団地	1号棟	1984	PC	1	4	2	B	B	B	A	B	-	-	-	-	-
	西山団地	2号棟	1984	PC	1	5	2	B	B	B	A	B	-	-	-	-	-
	西山団地	3号棟	1984	PC	1	2	2	B	B	B	A	B	-	-	-	-	-
	西山団地	5号棟	1984	PC	1	2	2	B	B	B	A	B	-	-	-	-	-
	西山団地	6号棟	1984	PC	1	2	2	B	B	B	A	B	-	-	-	-	-
合計																	

## 5. 居住者の状況

### 5-1. 入居数・空き家数

町営住宅の入居は、管理戸数 72 戸に対して入居者は 47 件であり、全体の入居率は 65.3%ですが、政策空家を除く入居率は 78.3%と高い入居率となっています。

表 現況調査結果概要

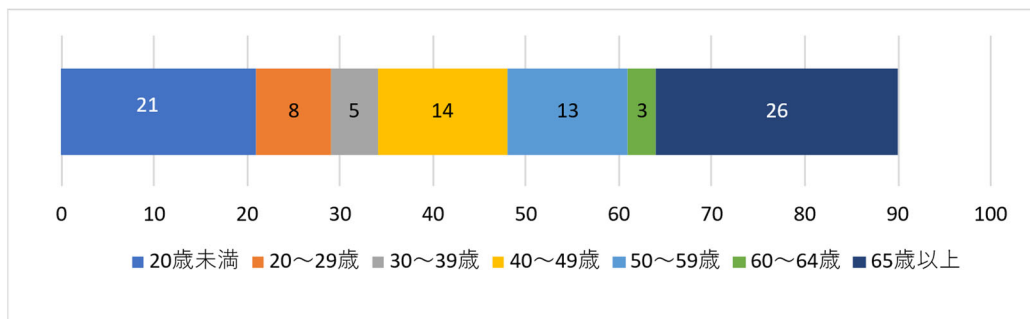
番号	町営住宅名		建築年度	構造	棟数	戸数	入居		政策空家
	名称	棟番号					入居数	入居率	
1	第1内池団地	A号棟	2001	木造	1	8	8	100.0%	
	第1内池団地	B号棟	2001	木造	1	4	3	75.0%	
2	第1内池団地	C号棟	2002	木造	1	6	5	83.3%	
	第1内池団地	D号棟	2002	木造	1	6	5	83.3%	
3	第2内池団地		1988	PC	1	18	13	72.2%	
4	中山大谷団地	1号棟	1974	PC	1	3		0.0%	3戸すべて
	中山大谷団地	3号棟	1974	PC	1	3		0.0%	3戸すべて
	中山大谷団地	6号棟	1974	PC	1	3	1	33.3%	2戸
	中山大谷団地	7号棟	1974	PC	1	3	2	66.7%	1戸
	中山大谷団地	8号棟	1974	PC	1	3		0.0%	3戸すべて
5	西山団地	1号棟	1984	PC	1	4	2	50.0%	
	西山団地	2号棟	1984	PC	1	5	3	60.0%	
	西山団地	3号棟	1984	PC	1	2	1	50.0%	
	西山団地	5号棟	1984	PC	1	2	2	100.0%	
	西山団地	6号棟	1984	PC	1	2	2	100.0%	
合計			政策空家含む		15	72	47	65.3%	
			政策空家除く			60	47	78.3%	

出典：建設計画課

## 5-2. 入居者の年齢、世帯人員、居住年数

入居者の年齢は、「65歳以上」が26人(28.9%)で最も多く、次いで「20歳未満」が21人(23.3%)、「40～49歳」が14人(15.6%)です。若年世代と高齢世代の両方が多いことが特徴と言えます。

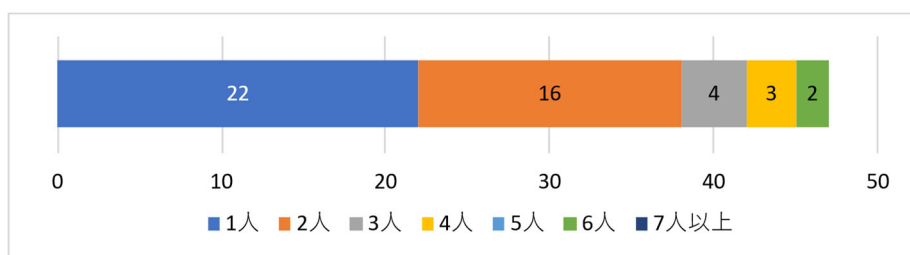
図 入居者の年齢



出典: 建設計画課

世帯人員は、「1人」が22世帯(46.8%)で最も多く、次いで「2人」が16世帯(34.0%)、「3人」が4世帯(8.5%)です。8割以上が2人以下の世帯となっています。

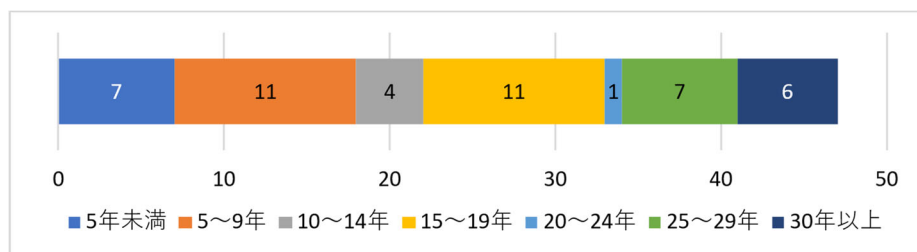
図 世帯人員



出典: 建設計画課

団地での居住年数は、「5～9年」と「15～19年」が共に11人(23.4%)で最も多く、次いで「5年未満」と「25～29年」が7人(14.9%)です。20年以上の長期居住世帯は14件(29.8%)となっています。

図 団地での居住年数



出典: 建設計画課

表 団地別居住者の状況(入居者の年齢)

番号	町営住宅名		入居者の年齢(人)								合計 入居者数	高齢者率
	名称	棟番号	20歳未満	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上			
1	第1内池団地	A号棟	1	1			2	2	6	12	50%	
	第1内池団地	B号棟	6	1	1	2			1	11	9%	
2	第1内池団地	C号棟	2	3		2	1		4	12	33%	
	第1内池団地	D号棟				2	1	1	3	7	43%	
3	第2内池団地		8		3	3	5		7	26	27%	
4	中山大谷団地	1号棟								0	0%	
	中山大谷団地	3号棟								0	0%	
	中山大谷団地	6号棟							1	1	100%	
	中山大谷団地	7号棟						1	1	2	50%	
	中山大谷団地	8号棟								0	0%	
5	西山団地	1号棟	2			2			1	5	20%	
	西山団地	2号棟				1	1		1	3	33%	
	西山団地	3号棟	2	1		1				4	0%	
	西山団地	5号棟		2	1	1	1			5	0%	
	西山団地	6号棟					1		1	2	50%	
合計			21	8	5	14	13	3	26	90	29%	

出典:建設計画課

表 団地別居住者の状況(世帯人数)

番号	町営住宅名		世帯人員(世帯)							合計 世帯数	単身世帯 率
	名称	棟番号	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上		
1	第1内池団地	A号棟	4	4						8	50%
	第1内池団地	B号棟	1			1		1		3	33%
2	第1内池団地	C号棟		3	2					5	0%
	第1内池団地	D号棟	3	2						5	60%
3	第2内池団地		5	6	1			1		13	38%
4	中山大谷団地	1号棟								0	0%
	中山大谷団地	3号棟								0	0%
	中山大谷団地	6号棟	1							1	100%
	中山大谷団地	7号棟	2							2	100%
	中山大谷団地	8号棟								0	0%
5	西山団地	1号棟	1			1				2	50%
	西山団地	2号棟	3							3	100%
	西山団地	3号棟				1				1	0%
	西山団地	5号棟		1	1					2	0%
	西山団地	6号棟	2							2	100%
合計			22	16	4	3	0	2	0	47	47%

出典:建設計画課

表 団地別居住者の状況(入居期間)

番号	町営住宅名		入居期間(世帯)(建替による移転や入居承継があった場合は継続入居とみなす)								
	名称	棟番号	5年未満	5～9年	10～14年	15～19年	20～24年	25～29年	30年以上	合計世帯数	長期入居率 (20年以上)
1	第1内池団地	A号棟	1			2		3	2	8	63%
	第1内池団地	B号棟		1		2				3	0%
2	第1内池団地	C号棟	1	1		2		1		5	20%
	第1内池団地	D号棟	1	1				2	1	5	60%
3	第2内池団地		2	6	2	3				13	0%
4	中山大谷団地	1号棟								0	0%
	中山大谷団地	3号棟								0	0%
	中山大谷団地	6号棟							1	1	100%
	中山大谷団地	7号棟						1	1	2	100%
	中山大谷団地	8号棟								0	0%
5	西山団地	1号棟		1			1			2	50%
	西山団地	2号棟	1			1			1	3	33%
	西山団地	3号棟			1					1	0%
	西山団地	5号棟	1			1				2	0%
	西山団地	6号棟		1	1					2	0%
合計			7	11	4	11	1	7	6	47	30%

出典:建設計画課

### 5-3. 募集・応募状況

募集・応募状況は以下のとおりであり、町全体では、平成22年～令和3年(2010年～2021年)の合計で58件の募集に対し68件の応募があり、応募倍率は1.17倍となっています。しかし、ここ5年間は応募倍率が1.0倍を下回る状況となっており、公営住宅の需要は低迷しています。

応募倍率が1.0倍以上であるのは、第1内池団地、第2内池団地であり、西山団地は0.50倍となっています。中山大谷団地は政策空家であり新規の募集は行っていません。

表 募集・応募状況

番号	町営住宅名	戸数	年度	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2010-2021
1	第1内池団地	24	募集	2	2	1	1		1	2		2			2	13
			応募	9	0	6	2		3	4		1				2
2	第2内池団地	18	募集		1	2	1	3	2	4	4	3	3	3	1	27
			応募		0	3	2	5	5	7	4	1	2	2	1	32
3	中山大谷団地	15	募集													0
			応募													
4	西山団地	15	募集		2		1	2		2	4	2	2	2	1	18
			応募		0		1	5		0	1	1	0	0	1	9
	合計	72	募集	2	5	3	3	5	3	8	8	7	5	5	4	58
			応募	9	0	9	5	10	8	11	5	3	2	2	4	68
			応募/募集	4.50	0.00	3.00	1.67	2.00	2.67	1.38	0.63	0.43	0.40	0.40	1.00	1.17

出典:建設計画課

## 6. 公営住宅等需要推計

### 6-1. 推計方法

国土交通省の国土技術政策総合研究所では、地方公共団体における住宅セーフティネットを支える「公営住宅等長寿命化計画」や「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」の策定にあたって、公営住宅の必要戸数や民間の空き家等を活用した住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅の登録戸数についての適切かつ柔軟な目標設定を支援するため、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を開発し、公開しています。

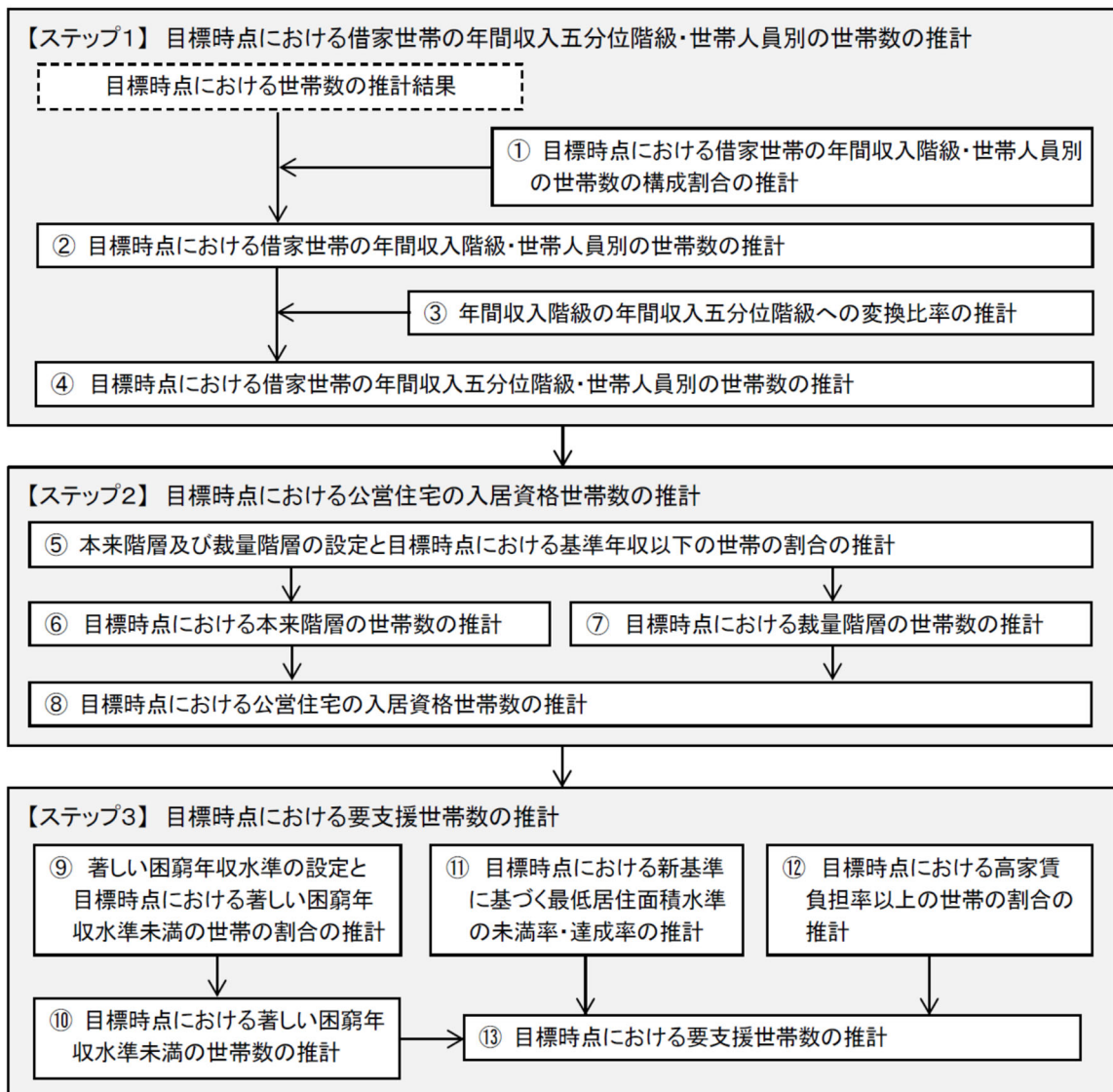
令和4年(2022年)1月に、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」が新たに公開されたことから、ここではこれに基づき推計を行うこととします。

公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローは以下のとおりであり、次の3ステップで推計を行います。

【ステップ1】目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計

【ステップ2】目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

【ステップ3】目標時点における要支援世帯数の推計



なお、本計画の推計方法は「ストック推計」を利用するもので、住生活基本計画で用いている「フロー推計」とは異なります。

本計画では、ストック推計結果を利用し、民間賃貸住宅や公営住宅のストック量を考慮し、町営住宅の安全性や有効活用(災害対応、定住促進等)の観点から対象施設の改善や修繕・管理のあり方を取りまとめます。

住生活基本計画では、フロー推計結果を利用し、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築のあり方を取りまとめます。

2つの推計の主な違いは下表のとおりです。

ストック推計 [町営住宅長寿命化計画に利用]	フロー推計 [住生活基本計画に利用]
<ul style="list-style-type: none"><li>・公営住宅を含む全ての借家世帯に着目して、将来のある時点における要支援世帯数等を算出</li><li>・需要に対して、民間賃貸住宅等の他の住宅活用と、将来の公営住宅のストック量を検討・整理</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・公営住宅以外の借家世帯に着目して、一定期間内に発生する要支援世帯数等を算出</li><li>・需要に対して、公営住宅の空き家の発生数の観点等によって住宅の供給方法を検討・整理</li></ul>

本計画においての「ある時点」は、令和2(2020)年度央\*から5年毎に推計しています。

\*:「年度央」とは、4月から翌年3月までの年度の中間という意味であり、国勢調査、住宅・土地統計調査の調査時点となる「10月1日午前0時」を指します。



## 6-2. 目標時点における将来世帯数の推計

### (1) 目標時点における将来世帯数の推計

本町及び滋賀県における世帯主率等の過去推移(国勢調査)、本町の将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」))、滋賀県の将来世帯主率(社人研)より、本町における世帯主年齢5歳階級別世帯数の推計を行います。

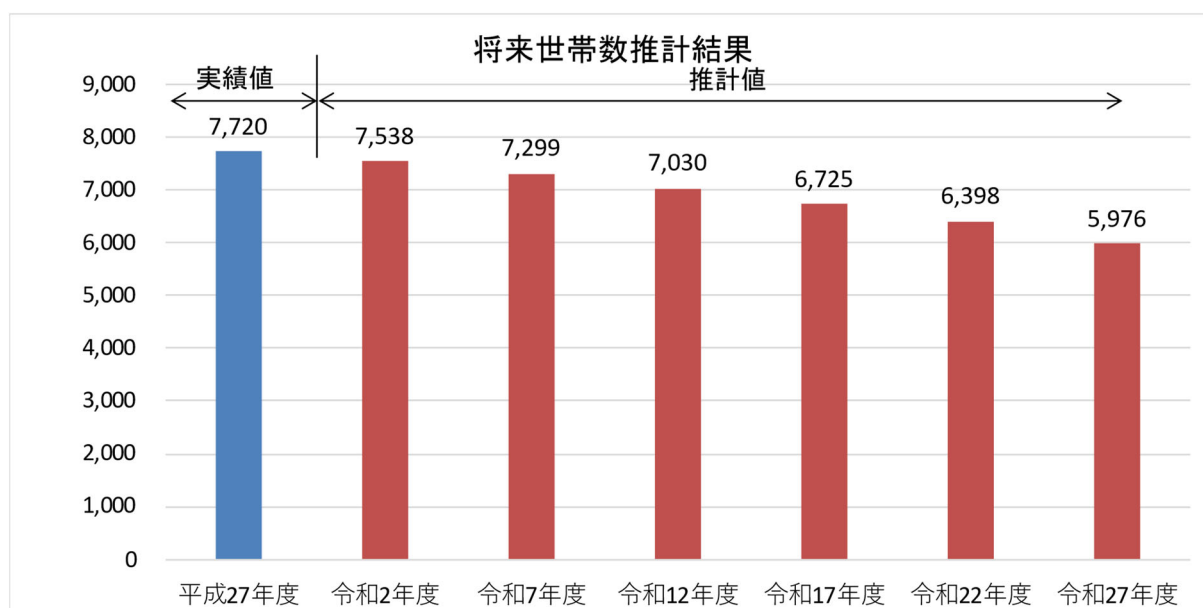
本町の将来世帯数の推計結果では、令和27(2045)年度に本町の世帯総数は5,976世帯まで減少すると見込まれています。

表 将来世帯数の推計結果

世帯主の年齢	平成27 (2015) 年度	令和2 (2020) 年度	令和7 (2025) 年度	令和12 (2030) 年度	令和17 (2035) 年度	令和22 (2040) 年度	令和27 (2045) 年度
20歳未満	13	12	11	10	9	8	7
20～24歳	140	131	123	121	104	99	88
25～29歳	362	289	277	260	255	219	210
30～34歳	443	386	303	290	271	269	228
35～39歳	529	511	444	349	335	315	311
40～44歳	638	624	587	506	399	383	360
45～49歳	570	634	616	579	501	400	382
50～54歳	632	591	660	640	598	519	407
55～59歳	677	625	595	669	654	622	527
60～64歳	795	689	638	614	694	667	609
65～69歳	983	791	690	652	633	717	672
70～74歳	636	897	729	640	609	593	658
75～79歳	524	545	773	638	563	541	518
80～84歳	433	418	440	628	530	474	461
85歳以上	345	395	410	434	570	571	540
合計※	7,720	7,538	7,299	7,030	6,725	6,398	5,976

※ 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

■ : 5年前より増加



(2) 目標時点における借家世帯の年間収入五分位別・世帯人員別の世帯数の推計

(1)で推計した目標時点における将来世帯数を、国勢調査や住宅・土地統計調査及び家計調査のデータを用いて、収入階級5区分に分けた収入分位・世帯人員別世帯数を推計すると以下のとおりです。

それぞれの分位の年間収入は若干低下しており、世帯人員別の世帯数もすべて減少し、借家世帯数は令和2(2020)年度の1,324世帯から令和27(2045)年度には1,070世帯へ、254世帯減少すると推計されました。

表 借家世帯の年間収入五分位別・世帯人員別世帯数の推計

【令和2(2020)年度】

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～ 240万円 未満	240～ 354万円 未満	354～ 494万円 未満	494～ 722万円 未満	722万円 以上	
1人	349	145	149	82	42	766
2人	91	45	57	49	30	271
3人	41	25	38	36	21	161
4人	16	14	24	27	17	97
5人	4	4	8	6	5	26
6人	0	0	1	2	0	3
合計※2	500	232	277	201	114	<b>1,324</b>

国土交通省「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」にて推計

【令和27(2045)年度】

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～ 226万円 未満	226～ 333万円 未満	333～ 464万円 未満	464～ 687万円 未満	687万円 以上	
1人	265	119	126	98	43	652
2人	70	33	40	43	28	214
3人	30	16	24	28	19	117
4人	11	8	16	19	11	66
5人	3	2	6	4	3	18
6人	0	0	1	2	0	3
合計※2	379	179	214	194	104	<b>1,070</b>

国土交通省「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」にて推計

※1 年間収入五分位階級の境界値は、総務省「家計調査(家計収支編・総世帯・各年次年報)」で公表されている年間収入五分位階級の境界値の実績値をもとに、将来値を推計したもの。

※2 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

### 6-3. 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

6-2. で推計した、収入分位・世帯人員別世帯数を、公営住宅への入居条件を満たす年収で区分すると以下のとおりです。

公営住宅の入居資格世帯数の総数は減少し、令和2(2020)年度の406世帯が、令和27(2045)年度には331世帯へ、75世帯減少すると推計されました。

表 公営住宅入居資格世帯の年間収入五分位別・世帯人員別世帯数の推計

【令和2(2020)年度】

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～ 240万円 未満	240～ 354万円 未満	354～ 494万円 未満	494～ 722万円 未満	722万円 以上	
1人	66	27	8	0	0	101
2人	91	44	8	0	0	143
3人	41	25	24	0	0	90
4人	16	14	20	2	0	53
5人	4	4	8	1	0	17
6人	0	0	1	1	0	2
合計※2	218	114	70	5	0	<b>406</b>

国土交通省「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」にて推計

【令和27(2045)年度】

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～ 226万円 未満	226～ 333万円 未満	333～ 464万円 未満	464～ 687万円 未満	687万円 以上	
1人	58	26	13	0	0	96
2人	70	33	13	0	0	116
3人	30	16	19	1	0	66
4人	11	8	16	4	0	38
5人	3	2	6	2	0	13
6人	0	0	1	1	0	2
合計※2	171	85	67	8	0	<b>331</b>

国土交通省「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」にて推計

※1 年間収入五分位階級の境界値は、総務省「家計調査(家計収支編・総世帯・各年次年報)」で公表されている年間収入五分位階級の境界値の実績値をもとに、将来値を推計したものの。

※2 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

## 6-4. 目標時点における要支援世帯数の推計

以上まで推計した公営住宅の施策対象世帯のうち、最低居住面積水準を確保するために必要な年収未満の世帯を「要支援世帯数（著しい困窮年収未満の世帯数）」として推計します。

著しい困窮年収未満の世帯総数は、令和 2(2020)年度央の 259 世帯から、令和 27(2045)年度央では 226 世帯と、33 世帯減少することが見込まれます。世帯人員別にみると、1 人世帯を除き減少していく見込みです。

図 要支援世帯数(著しい困窮年収水準未満の世帯数)の推計

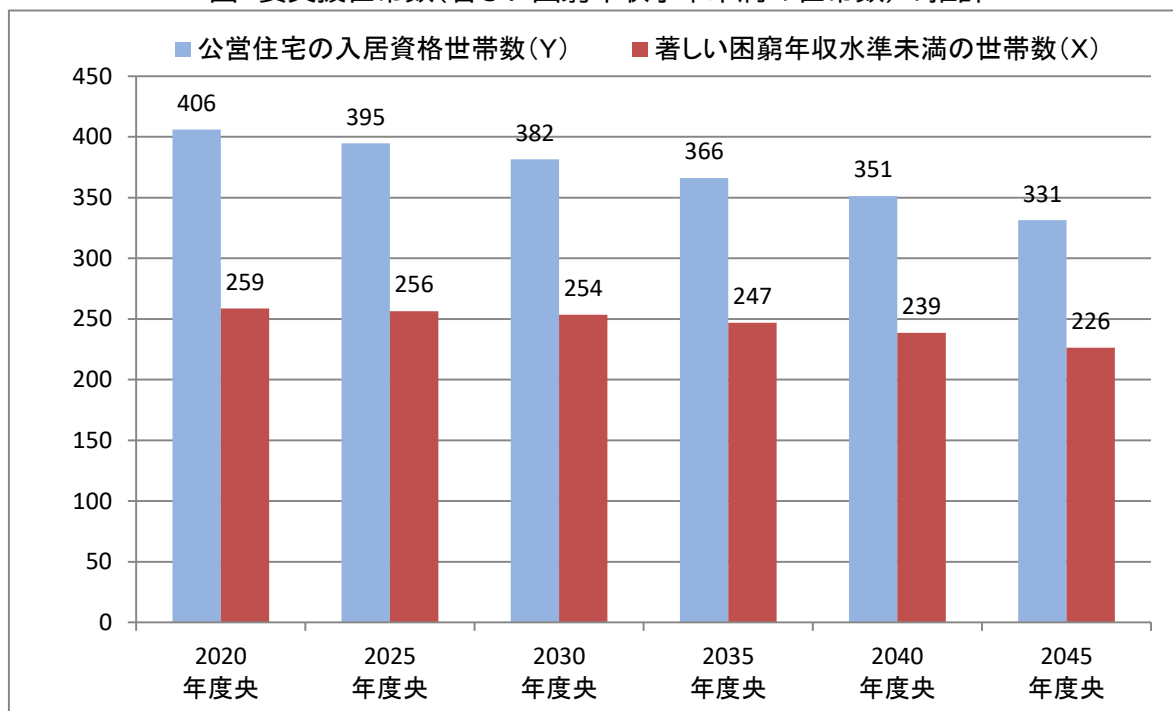


表 要支援世帯数(著しい困窮年収水準未満の世帯数)の推計

	令和 2 (2020) 年度央※	令和 7 (2025) 年度央	令和 12 (2030) 年度央	令和 17 (2035) 年度央	令和 22 (2040) 年度央	令和 27 (2045) 年度央
1 人 (60 歳以上) ※2	53	55	57	58	58	58
2 人	91	88	87	85	82	78
3 人	60	59	57	54	50	46
4 人	40	39	37	36	34	31
5 人	13	13	13	13	12	12
6 人以上	2	2	2	2	2	2
合計	259	256	254	247	239	226

※:「年度央」とは、4 月から翌年 3 月までの年度の間という意味であり、国勢調査、住宅・土地統計調査の調査時点となる「10 月 1 日午前 0 時」を指します。

※2:裁量階層の単身高齢者は 60 歳以上として推計しています。

## 6-5. 需要推計を踏まえた管理戸数の検討

### (1) 第6次日野町総合計画に基づく補正

社人研の人口フレームと第6次日野町総合計画の将来展望人口（人口フレーム）には推計方法による差がありますが、総合計画(将来展望人口)に基づく計画策定とするため、この差（推計人口比率）を反映して「著しい困窮年収未満の世帯数」の補正を行います。

第6次日野町総合計画の目標人口は以下のとおりであり、国の推計プログラムにおいて用いた社人研の人口推計値との比率は、以下のとおりです。

表 社人研推計と第6次日野町総合計画による推計人口比率

	令和2 (2020) 年度央	令和7 (2025) 年度央	令和12 (2030) 年度央	令和17 (2035) 年度央	令和22 (2040) 年度央	令和27 (2045) 年度央
①社人研推計	20,959	19,989	19,006	17,973	16,862	15,735
②第6次日野町総合計画	20,975	20,500	19,799	19,086	18,319	17,508
②第6次日野町総合計画 ／①社人研推計	1.001	1.026	1.042	1.062	1.086	1.113

この比率を、推計プログラムで求めた「著しい困窮年収未満の世帯数1」に乗じて、将来展望人口推計に基づく「著しい困窮年収未満の世帯数2」を求めると以下のとおりとなります。

表 「第6次日野町総合計画」を踏まえた著しい困窮年収未満の世帯数

	令和2 (2020) 年度央	令和7 (2025) 年度央	令和12 (2030) 年度央	令和17 (2035) 年度央	令和22 (2040) 年度央	令和27 (2045) 年度央
著しい困窮年収未満の 世帯数1（社人研）	259	256	254	247	239	226
著しい困窮年収未満の 世帯数2（第6次日野町総 合計画補正）	259	263	264	262	259	252

図 著しい困窮年収未満の世帯総数(社人研・第6次日野町総合計画補正)

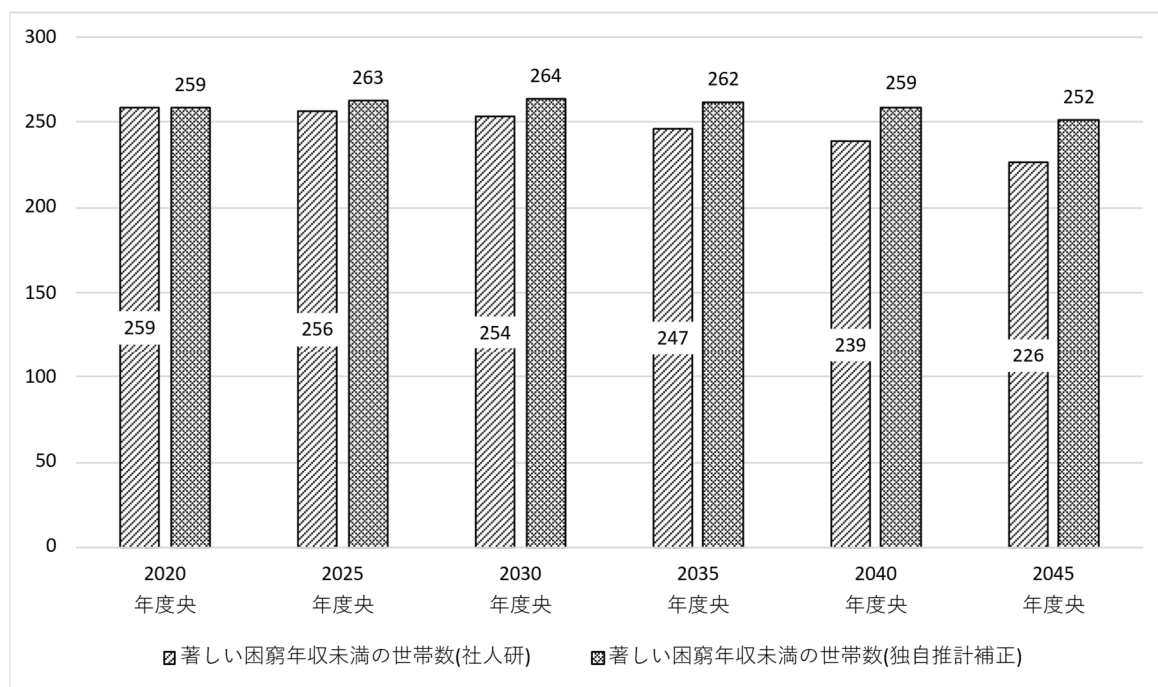


表 国土交通省プログラムで算出した世帯率

	令和2 (2020) 年度央	令和7 (2025) 年度央	令和12 (2030) 年度央	令和17 (2035) 年度央	令和22 (2040) 年度央	令和27 (2045) 年度央
1人(60歳以上)	20.3%	21.6%	22.5%	23.3%	24.4%	25.4%
2人	35.1%	34.5%	34.4%	34.4%	34.4%	34.3%
3人	23.2%	22.9%	22.4%	21.7%	21.0%	20.3%
4人	15.6%	15.2%	14.8%	14.4%	14.1%	13.8%
5人	5.1%	5.2%	5.2%	5.3%	5.2%	5.1%
6人以上	0.6%	0.7%	0.8%	0.9%	0.9%	0.9%
合計※	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

表 第6次日野町総合計画で補正した著しい困窮年収未満の世帯数

	令和2 (2020) 年度央	令和7 (2025) 年度央	令和12 (2030) 年度央	令和17 (2035) 年度央	令和22 (2040) 年度央	令和27 (2045) 年度央
1人(60歳以上)	53	57	59	61	63	64
2人	91	91	91	90	89	86
3人	60	60	59	57	54	51
4人	40	40	39	38	37	35
5人	13	14	14	14	13	13
6人以上	2	2	2	2	2	2
合計※	259	263	264	262	259	252

※ 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

## (2) 需要推計等を踏まえた管理戸数

本町が将来において保有すべき公営住宅の管理戸数を、町営住宅だけでなく著しい困窮年収未満の世帯に対応した民間賃貸住宅も含めて検討します。

### ①低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅の戸数

平成 30 年(2018 年)の住宅・土地統計調査に基づく本町の民営借家に居住する主世帯数は 890 世帯です。将来求められる公営住宅の戸数は「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」と町営住宅を合わせて検討します。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は、以下の 2 点を考慮して算出します。

#### 【低廉な家賃】

生活保護の住宅扶助基準（令和 3（2021）年度版）によると、住宅扶助費一般基準上限額が世帯人数によって 35000～46000 円となっており、本町の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、40,000 円未満の家賃を「低廉な家賃」と考えます。

家賃・間代・地代等の支払額上限は以下のとおりです。

表 家賃・間代・地代等の支払額上限(円)

級地	1 人	2 人	3～5 人	6 人	7 人
3 級地-2 (本町が該当)	35,000	42,000	46,000	49,000	55,000

出典：生活保護の住宅扶助基準（令和 3（2021）年度版）

#### 【一定の質】

最低居住面積水準を満たすとともに、耐震性が確保されていると考えられる昭和 57 年(1981 年)以降に建築されたストックとします。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は、下の表の網掛け太字の合計(家賃 40,000 円未満の借家数)に、次ページの表の網掛け太字(民営借家率)及び次表の網掛け太字(昭和 57 年(1982 年)の新耐震基準以降の住宅率)を乗じた 361 戸(540 戸×75.4%×88.6%)であり、これを著しい困窮年収未満の世帯への提供を考えられる民間賃貸住宅ストックと仮定します。また、この戸数は、将来的にも同数で推移すると仮定します。推計結果は以下の表のとおりです。

表 家賃帯別借家の状況(家賃不詳除く)

	1 万円 未満	1～2 万円 未満	2～3 万円 未満	3～4 万円 未満	4～6 万円 未満	6～8 万円 未満	8 万円 以上	総数
借家	60	10	235	235	530	60	20	1,150

540 戸

出典：平成 30 年(2018 年)住宅・土地統計調査

低廉な家賃の賃貸住宅数

表 借家の所有関係別戸数

	借家 (専用住宅) 総数	公営の借家※	民営借家	給与住宅
借家数	1,180	－	890	290
割合	100.0%	－	<b>75.4%</b>	24.6%

※：住宅・土地統計調査は抽出調査であるため、平成30年度調査では公営住宅数が把握されていない。このため、統計上は「－」となっている。

出典：平成30年（2018年）住宅・土地統計調査

表 借家の建築時期別戸数(建築時期不詳除く)

建築の時期	戸数	割合
1981（昭和56）年以前	120戸	11.4%
1982（昭和57）年以後	930戸	<b>88.6%</b>
総数	1,050戸	100.0%

出典：2018（平成30）年住宅・土地統計調査

表 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数推計値

区分	低廉な家賃の賃貸住宅	民営借家の割合（%）	新耐震基準以降の住宅率（%）	戸数
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	540戸	75.4%	88.6%	361

戸数は540戸×75.4%×88.6%で算出している。

補足：「給与住宅」とは、企業や官公庁などが給与の一部として与える社宅や官舎などの住宅のことです。

「民間賃貸住宅」とは、借家の内、公営の借家、公社・URの借家、給与住宅を除く全ての借家のことです。



## ②需要推計等を踏まえた管理戸数

令和 2 (2020) 年度から令和 27 (2045) 年度までの「著しい困窮年収未満の世帯数」は、ここまでの検討から以下の表の「②著しい困窮年収未満の世帯数 2 (第 6 次日野町総合計画で補正)」になります。

一方の住宅供給は、町営住宅が政策空家を除く 57 戸、県営住宅が 0 戸、著しい困窮年収未満の世帯に対応した民間賃貸住宅が 361 戸であり、下表の「①合計」の 418 戸となります。

この供給量が令和 27 (2045) 年度まで同数で推移すると仮定すると、各年次の需給バランスは下表の「①－②充足 (不足) 数」のとおりとなります。

現状でも一定の余剰があり、今後も現状と大きく変わらずに推移するものと推計されます。

表 著しい困窮年収未満の世帯への住宅需給バランス

		令和 2 (2020) 年度央	令和 7 (2025) 年度央	令和 12 (2030) 年度央	令和 17 (2035) 年度央	令和 22 (2040) 年度央	令和 27 (2045) 年度央
住宅供給可能量	町営住宅数 (政策空家を除く)	57	57	57	57	57	57
	県営住宅数	0	0	0	0	0	0
	UR・公社の賃貸住宅	0	0	0	0	0	0
	著しい困窮年収未満の世帯に対応した民間賃貸住宅数	361	361	361	361	361	361
	①合計	418	418	418	418	418	418
②著しい困窮年収未満の世帯数 2 (第 6 次日野町総合計画で補正)		259	263	264	262	259	252
①－② 充足 (不足) 数		159	155	154	156	159	166

## 7. 公営住宅に関する課題

### 7-1. 需要に即した適正な住宅戸数と配置の確保

---

本町における「著しい困窮年収未満の世帯数」は今後も 250 世帯前後で推移するものと推計され、公営住宅のみではこれらの世帯に対応できませんが、民営住宅で比較的低廉な家賃の住宅を含めるとこれらの世帯が居住可能な住宅には余剰が存在していると考えられます。

公営住宅需要は、住宅の建築年代が古いこともありますが、市街地の方が郊外より住宅需要が高い状況にあるため、このような地域差に配慮する必要があります。

このような事情を勘案して、適正な配置に適正な戸数の公営住宅供給ができるように計画していくことが必要です。

### 7-2. 適切な改善等による良好な住宅の維持

---

公営住宅については、住宅の立地や設備等の状況、老朽化の状況等を検討したうえで、改善手法を検討し、良好な住宅を維持する必要があります。

適切な改善と維持管理を行うことにより長寿命化を図ることが必要となります。

### 7-3. 誰もが快適に暮らせる住宅の供給と改善

---

公営住宅は、長期間にわたり利用する住宅であることから、時代の要請や居住者の状況に応じて、建物の傷みや省エネ性能、バリアフリー等の問題が発生することがあります。

住宅の改善等により、基本的な性能の向上を図るとともに、公共交通や生活利便性の向上等を図り、誰もが快適に暮らせる住宅の供給を図ることが必要です。

### 7-4. 安全、安心な居住環境の確保

---

全ての町営住宅は、災害危険がある地域に立地しておらず安全性は確保されています。

今後も一層、道路等の安全性の向上、防犯体制の強化、コミュニティの改善等を図り、安全で安心して暮らせる住環境を維持、増進することが必要です。

## 8. 長寿命化計画に関する基本方針

### 8-1. ストックの状況把握(定期・日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

公営住宅ストックの適切なマネジメントを行う基盤として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ることから、以下の方針に基づき適切な維持管理を推進します。

#### ① ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)の方針

日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施する等、修繕標準周期に先だって日常時における点検を充実させ、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、ストックの状況把握に努めます。

#### ② 修繕の実施方針

長期修繕計画を策定し、計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できます。そのため、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、予防保全的な修繕・改善の実施に努めます。

#### ③ データ管理に関する方針

町営住宅の全団地を対象として「団地カルテ」を作成し、それぞれについてストックの現状把握や管理状況が分かるデータを住棟単位で整理します。

「団地カルテ」を用いて、住棟単位の定期点検結果、日常点検結果及び修繕・改善履歴を整理し、随時履歴を確認していくよう、仕組みを整備し、運用に努めます。

これをもとに、適切な時期に修繕を計画し、事業の実施にあわせた各団地・住棟単位で整備状況及び修繕履歴データの更新を行い、日常的な維持管理とコスト削減を図ります。

### 8-2. 改善事業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

#### ① 躯体や設備等の耐久性の向上

日常時の点検や計画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り、建物の長寿命化を図り、かつ、良質なストックの確保に努めます。

なお、長寿命化型改善に用いる仕上げや材料の選定においては、イニシャルコストとランニングコスト<sup>※1</sup>の比較や、耐久性の向上等への効果、修繕周期の延長等にも配慮するものとします。

#### ② 予防保全的な維持管理(計画修繕)の実施

対症療法型の維持管理を改め、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り、町営住宅を長寿命化し、ライフサイクルコスト(LCC)<sup>※2</sup>の縮減を図ります。

修繕周期及び現地での建物状況を踏まえて、修繕が必要な住棟で実施し、長寿命化型改善が有効な住棟は長寿命化型改善にて実施します。なお、他の修繕・改善工事との同時実施による事業の合理化に配慮します。

※1:「イニシャルコスト」は、初期投資のことです。設備の導入や施設の改善費などにかかわる初期費用のことです。「ランニングコスト」は、維持費や運用費のことです。初期投資した後に、継続して運用していくために発生する費用のことです。

※2:公営住宅の「ライフサイクルコスト」とは、公営住宅の企画、設計に始まり、竣工、運用を経て、修繕、耐用年数の経過により解体処分するまでを建物の生涯(ライフ)と定義して、その全期間に要する費用を意味します。

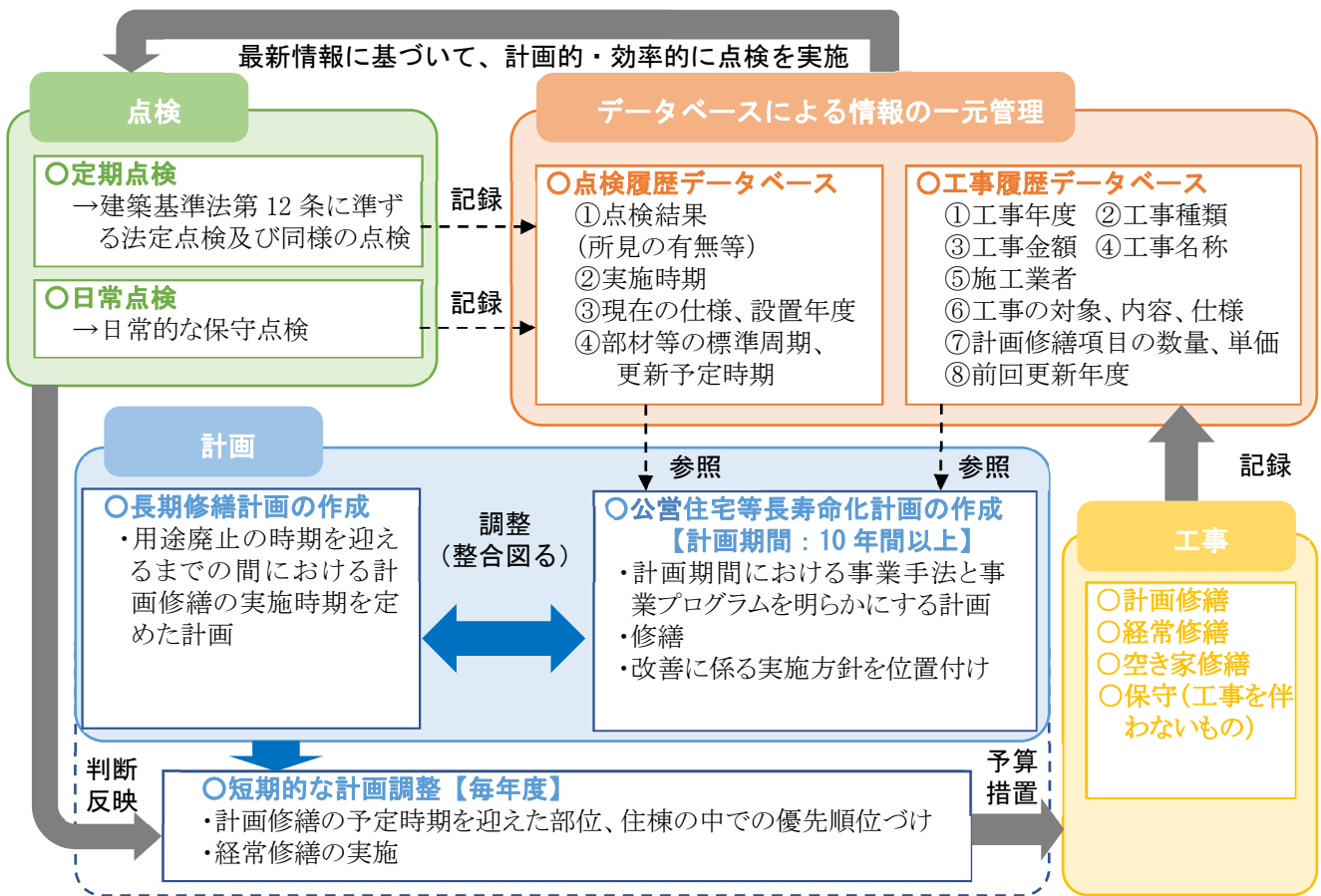
## 9. 点検の実施方針

全ての町営住宅(政策空家を除く)について、建築基準法第12条\*の規定と同程度の適切な点検を実施するとともに、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」を構築します。

定期点検対象外の施設においても、技術者による法定点検と同様の点検を実施し、建物の現状把握に努めるものとします。日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施する等適切な対応を行い、建物の安全性を確保します。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行います。

点検の結果はデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していきます。

### ■公営住宅等のメンテナンスサイクル(イメージ図)



資料：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

※：建築基準法の12条点検とは、建築物の安全性を確保することを目的とした規定です。デパート、ホテル、病院など、不特定多数の人が利用する建築物は、構造の老朽化、避難設備の不備、建築設備の作動不良などが大きな事故や災害を招く恐れがあります。こうした事故等を未然に防ぎ、建築物等の安全性や適法性を確保するために、建築基準法では専門の調査官や検査官により建築物等を定期的に調査・検査し、地方自治体に報告することを義務付けています。

## 10. 計画修繕の実施方針

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、予防保全的な観点から建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要です。

そのため、点検結果等を踏まえ、優先的に実施すべき修繕内容を精査し、予防保全が必要な部位について修繕を行い、他の修繕の必要性等を勘案しながら柔軟に対応します。

修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施します。

修繕の内容は、点検結果と同様に履歴の整理やデータを蓄積し、次の点検や修繕に活かしていきます。

## 11. 改善事業の実施方針

改善事業は、以下の方針に基づき実施します。また、改善事業の実施内容も例示します。

### ① 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

#### 【長寿命化型\_改善事業の実施内容例】

外壁仕上げの耐久性向上、屋上防水の耐久性向上、上下水、ガス等配管の耐久性向上、幹線電気設備の耐久性向上 等

### ② 安全性確保型

落下・転倒等の生活事故防止に配慮した改善を行い、居住者の安全性を高めます。

#### 【安全性確保型\_改善事業の実施内容例】

ベランダ手すりの取替 耐震改修 等

### ③ 居住性向上型

構造体や建具・内装等の老朽箇所の改善及び住戸住棟設備の機能向上を図り、居住性を向上します。

#### 【居住性向上型\_改善事業の実施内容例】

給湯設備の機能向上、風呂場の改修 等

### ④ 福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、1階を中心としたバリアフリー化を進めます。

#### 【福祉対応型\_改善事業の実施内容例】

住戸内手すりの取付け、スロープ設置 等