

日野町町営住宅長寿命化計画 (概要)

令和5年3月
日 野 町

日野町町営住宅長寿命化計画 目次

1. 計画改定の目的等	1
1-1. 計画改定の背景と目的	1
1-2. 計画の位置づけ	1
1-3. 計画期間	2
2. 公営住宅ストックの現況	2
2-1. 管理戸数・所在地	2
2-2. 建築年度・構造・階数別管理戸数	3
3. 公営住宅等需要推計	4
4. 公営住宅に関する課題	5
4-1. 需要に即した適正な住宅戸数と配置の確保	5
4-2. 適切な改善等による良好な住宅の維持	5
4-3. 誰もが快適に暮らせる住宅の供給と改善	5
4-4. 安全、安心な居住環境の確保	5
5. 長寿命化計画に関する基本方針	6
5-1. 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	6
5-2. 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	6
6. 点検の実施方針	7
7. 計画修繕の実施方針	8
8. 改善事業の実施方針	8
9. 建替事業の実施方針	8
10. 用途廃止等の実施方針	9
11. 長寿命化のための事業実施予定一覧	9
12. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	10

1. 計画改定の目的等

1-1. 計画改定の背景と目的

(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。

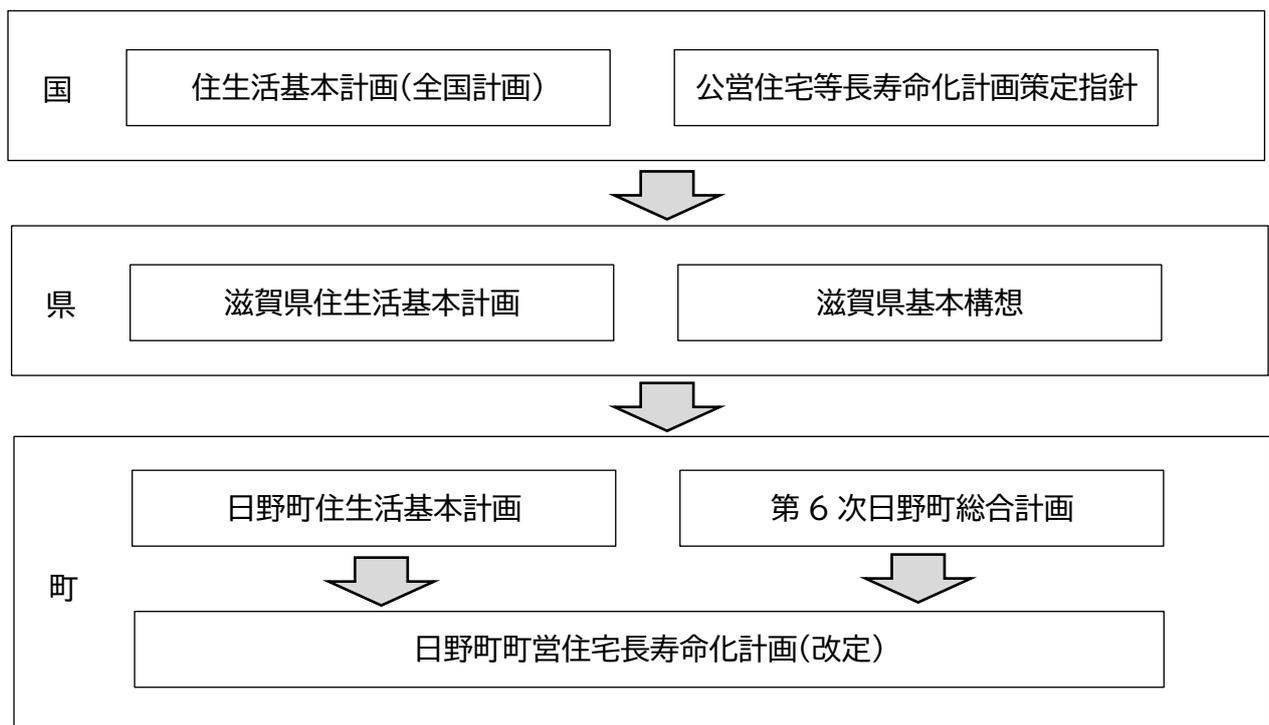
初期の公営住宅は、圧倒的に量が不足していたこともあり、質よりも量の供給を重視し供給されていましたが、現在では、多くの民間空き家が問題となっているように、量の確保を目指すのではなく、諸事情により最低限の生活を営むための住宅の確保が困難となっている世帯に対するセーフティネットの住宅供給、あるいは過疎等により地域の存続が困難となった地域における若者等の定住促進に向けた住宅供給等、地域の事情に応じた住宅施策として供給が行われています。

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	➔									

2. 公営住宅ストックの現況

2-1. 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

2-2. 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 戸となっています。

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。

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

3. 公営住宅等需要推計

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、表中の②のとおりに算出され、これが住宅需要となります。

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 戸です。なお、民間賃貸住宅は耐震性を有し、今後も事業継続されることが考えられる住宅を想定しています。

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。

したがって、既存町営住宅の長寿命化及び老朽化している住宅の立地状況、需要状況を考慮して建替え又は用途廃止を行うことにより、必要戸数を確保していくことが適当であると考えられます。

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

4. 公営住宅に関する課題

4-1. 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。

4-2. 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。

4-3. 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。

4-4. 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。

5. 長寿命化計画に関する基本方針

5-1. 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縮減を図ります。

5-2. 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)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。

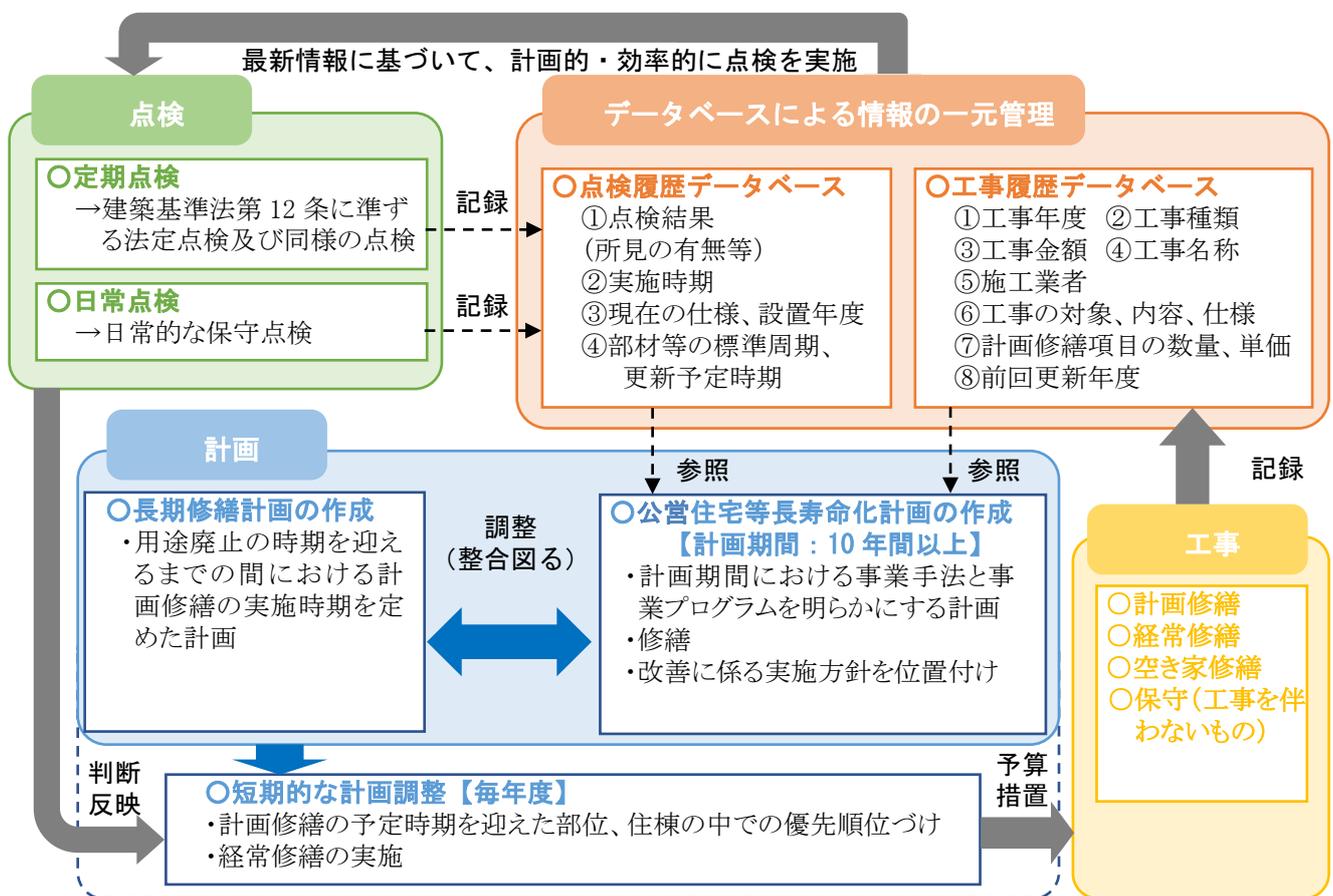
6. 点検の実施方針

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

7. 計画修繕の実施方針

建物を長年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。

8. 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

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。

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。

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。

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。

9. 建替事業の実施方針

「建替」に該当する団地はありません。

12. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

定期的に状況を把握し、適切な時期に適切な予防保全的な修繕及び耐久性向上を図る改善を実施することによって、良質な住宅の寿命が長期間にわたって保たれ、結果としてライフサイクルコストの縮減が期待できます。

ライフサイクルコストの縮減効果を、建設時点から除却までに要するコストを算出し、今後長寿命化型改善を実施した場合と実施しない場合の年当たりのコスト比較によって求めた結果、今後も継続維持管理する全ての住棟で長寿命化型改善の実施によるライフサイクルコストの縮減効果が確認されました。

■住棟別ライフサイクルコストの縮減効果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC 縮減効果	
					戸当り(円/年)	団地全体(円/年)
第1内池団地	A	8	木造	2001	200,965	1,607,716
第1内池団地	B	4	木造	2001	198,774	795,098
第1内池団地	C	6	木造	2002	200,647	1,203,885
第1内池団地	D	6	木造	2002	199,452	1,196,713
第2内池団地		18	PC造	1988	78,279	1,409,024
西山団地	1号棟	4	PC造	1984	83,569	334,276
西山団地	2号棟	5	PC造	1984	83,926	419,630
西山団地	3号棟	2	PC造	1984	82,276	164,552
西山団地	5号棟	2	PC造	1984	82,276	164,552
西山団地	6号棟	2	PC造	1984	73,371	146,743

注 1) PC造は、改善非実施評価期間を50年、改善実施評価期間を70年、木造は改善非実施評価期間を30年、改善実施評価期間を50年とした。

注 2) 国のLCC算出ソフトには、低層耐火、木造、低層準耐火に関する修繕費モデルが示されていないので、全て中層耐火階段室型の修繕費モデルを援用して算出している。