

日向市公営住宅等中長期整備計画 (日向市公営住宅等長寿命化計画)

令和8(2026)年6月

日 向 市

目次

第1章	はじめに	1
1	背景.....	1
2	計画の位置付けと計画期間.....	2
3	対象とする住宅.....	2
第2章	市営住宅の現状・課題	3
1	日向市の住宅事情.....	3
2	市営住宅の状況.....	18
3	公営住宅特別会計の状況.....	34
4	市営住宅の課題.....	36
第3章	市営住宅経営戦略	38
1	将来に向けた市営住宅のあり方と今後の取り組み.....	38
2	目指す将来像.....	38
3	経営戦略.....	38
第4章	市営住宅の中長期整備計画	41
1	将来目標管理戸数の設定.....	41
2	団地別整備方針の基本的考え方.....	44
3	団地別の整備方針.....	47
4	事業費シミュレーション.....	48
第5章	市営住宅の長寿命化計画	49
1	長寿命化に関する基本方針.....	49
2	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	50
3	点検の実施方針.....	61
4	計画修繕の実施方針.....	62
5	改善事業の実施方針.....	67
6	建替事業の実施方針.....	68
7	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	69
第6章	市営住宅の利活用方策	70
1	利活用の方向性.....	70
2	公営住宅の目的外使用.....	70
3	用途廃止後の利活用.....	71

第7章 事業推進に向けた方針	72
1 経営戦略ロードマップ.....	72
2 進行管理.....	72

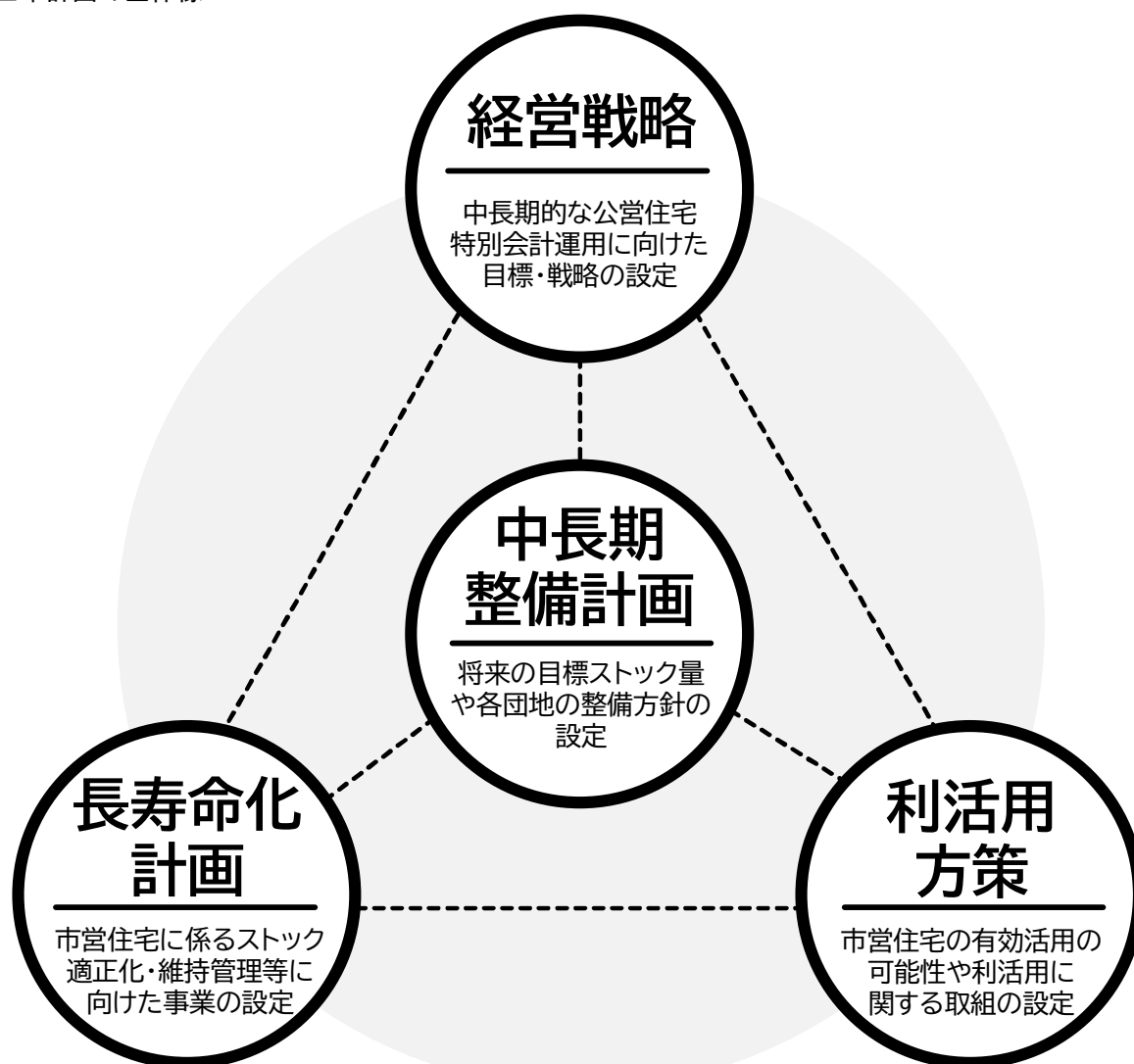
第1章 はじめに

1 背景

日向市では、厳しさが増す財政状況下において、老朽化が進む大量の公営住宅等（以下「市営住宅」という）ストックを円滑に更新するために、平成23（2011）年度に「日向市公営住宅長寿命化計画」を策定し、平成30（2018）年3月に計画の改定を行いました。また、人口減少や少子高齢が進み社会情勢が変化する中で、中長期的な視点で市営住宅のあり方を検討し方針を定めるため、令和3（2021）年度に「日向市公営住宅中長期整備計画」を策定しました。

住宅セーフティネットの根幹である市営住宅の役割を適切に担っていくために、空家が増加している現状や今後近いうちに迎える大量ストックの更新期を見据え、本計画は、「日向市公営住宅長寿命化計画」、「日向市公営住宅中長期整備計画」とともに経営戦略や利活用方策を包括的に検討し、新たに「日向市公営住宅等中長期整備計画（日向市公営住宅等長寿命化計画）」として策定することとします。

■本計画の全体像

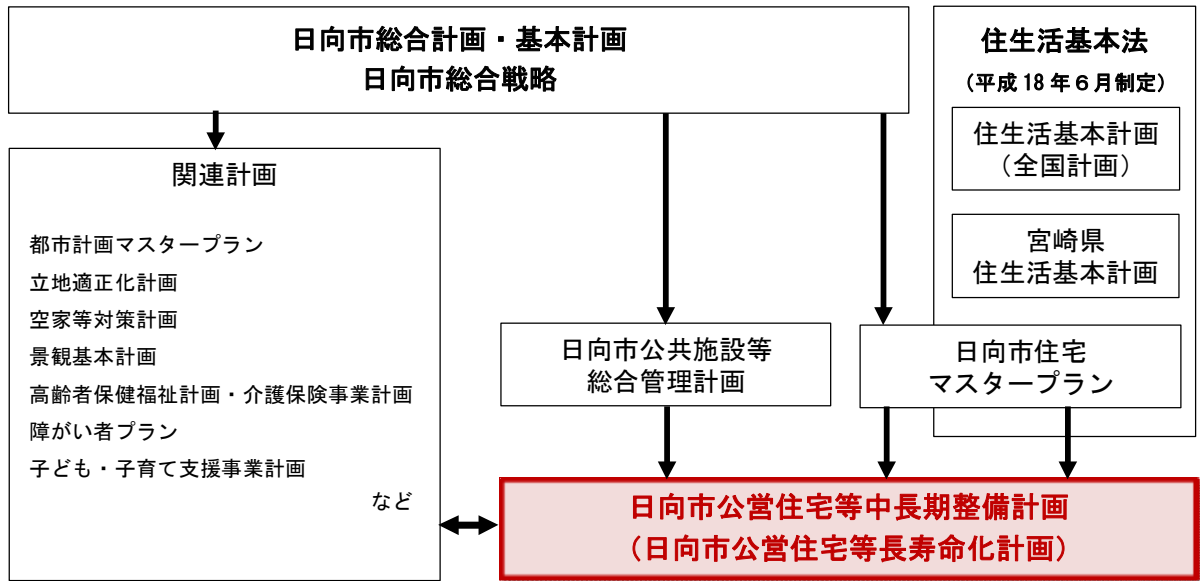


2 計画の位置付けと計画期間

(1) 計画の位置付け

本計画は、上位計画である「日向市住宅マスタープラン」及び「日向市公共施設等総合管理計画」を踏まえ、日向市の住宅行政に係る経営戦略、市営住宅の中長期整備計画と長寿命化計画及び利活用方策を包括的に定める計画です。

■計画の位置付け



(2) 計画期間

本計画の計画期間は、10年間とし、社会情勢の変化や事業の進捗等に応じ、5年ごとに見直すものとします。中長期的な視点から整備計画を策定するため、今後30年間のうちに推移する市営住宅の適正管理戸数を見据えた上で事業手法を検討します。

	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18 ~ R27	R28 ~ R37
日向市公営住宅等 中長期整備計画 (本計画)	(計画期間：10年 ※5年間で見直し)											
日向市住宅 マスタープラン	(現行計画期間：R4~R13)											
日向市公共施設等 総合管理計画	(現行計画期間：H28~R27 ※R5改定)											

3 対象とする住宅

本計画で対象とする住宅は、日向市の市営住宅27団地、116棟、1,294戸（公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅、市単独住宅）とします。

第2章 市営住宅の現状・課題

1 日向市の住宅事情

(1) 人口・世帯数の推移と推計

■人口は減少、世帯数は増加傾向

- ・人口は令和2（2020）年の国勢調査時点では59,629人で、人口減少が続いています。
- ・世帯数は平成2（1990）年から令和2（2020）年まで増加が続いています。
- ・将来推計人口によると、人口減少は今後も続き、令和32（2050）年の人口は約42,300人にまで減少すると推計されています。

■人口及び世帯数の推移・人口の将来推計



資料：平成2（1990）～令和2（2020）年国勢調査 ※現在の市域の境界に基づいて組み替えた数値
令和7（2025）年以降は国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）』

■地区別の人口の推移



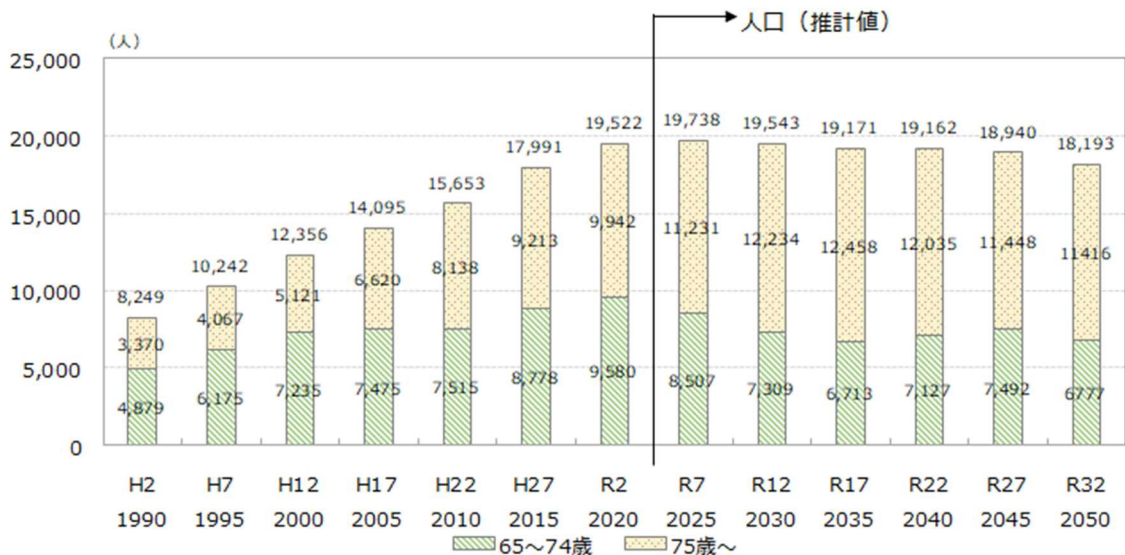
資料：平成2（1990）～令和2（2020）年国勢調査

(2) 高齢者数の推移と推計

高齢者数は令和7（2025）年頃まで増加の見込み

- ・高齢者数は増加が続いており、令和2（2020）年の高齢者数は19,522人となっています。
- ・将来推計人口によると、高齢者数は令和7（2025）年頃まで増加し、その後減少していくものと推計されています。

■高齢者数の推移と推計



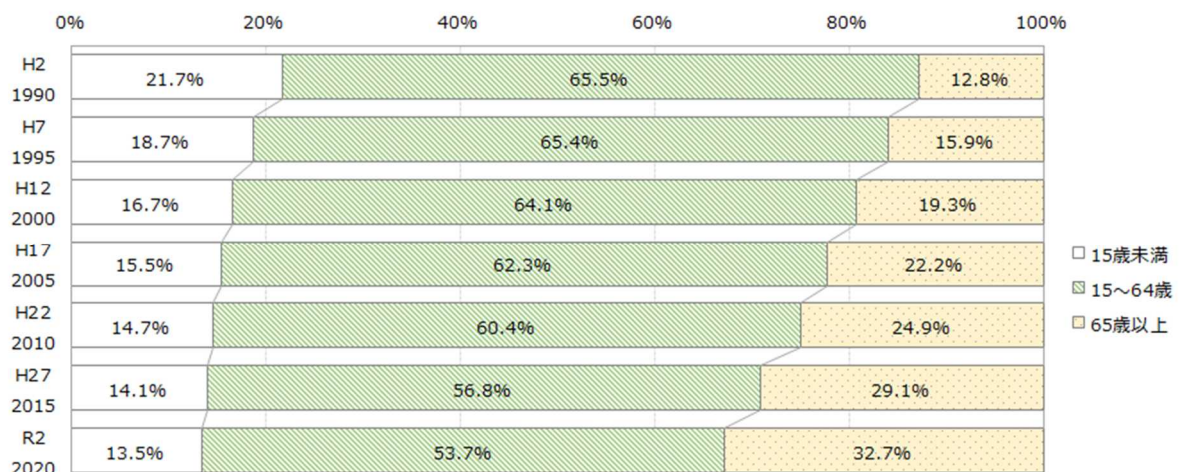
資料：平成2（1990）～令和2（2020）年国勢調査
 令和7（2025）年以降は国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）』
 ※現在の市域の境界に基づいて組み替えた数値

(3) 年齢3区分別の人口割合

年少人口割合の減少、高齢人口割合の増加

- ・高齢者の割合は増加が続いています。一方で、15歳未満及び15～64歳の割合は減少が続いています。

■年齢3区分別人口構成の推移

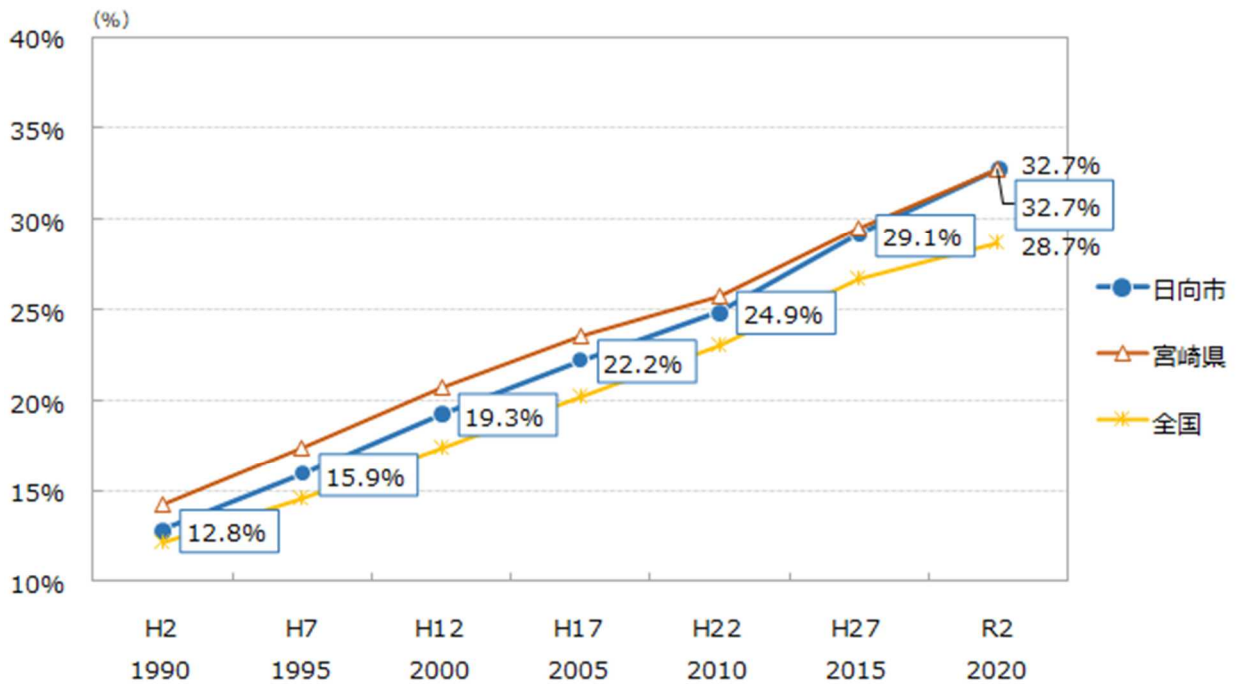


資料：令和2（2020）年国勢調査 ※現在の市域の境界に基づいて組み替えた数値

高齢化率は全国に比べ高い割合で推移

・令和2（2020）年の高齢化率は32.7%で、全国に比べて高い割合で推移しています。

■高齢化率の推移



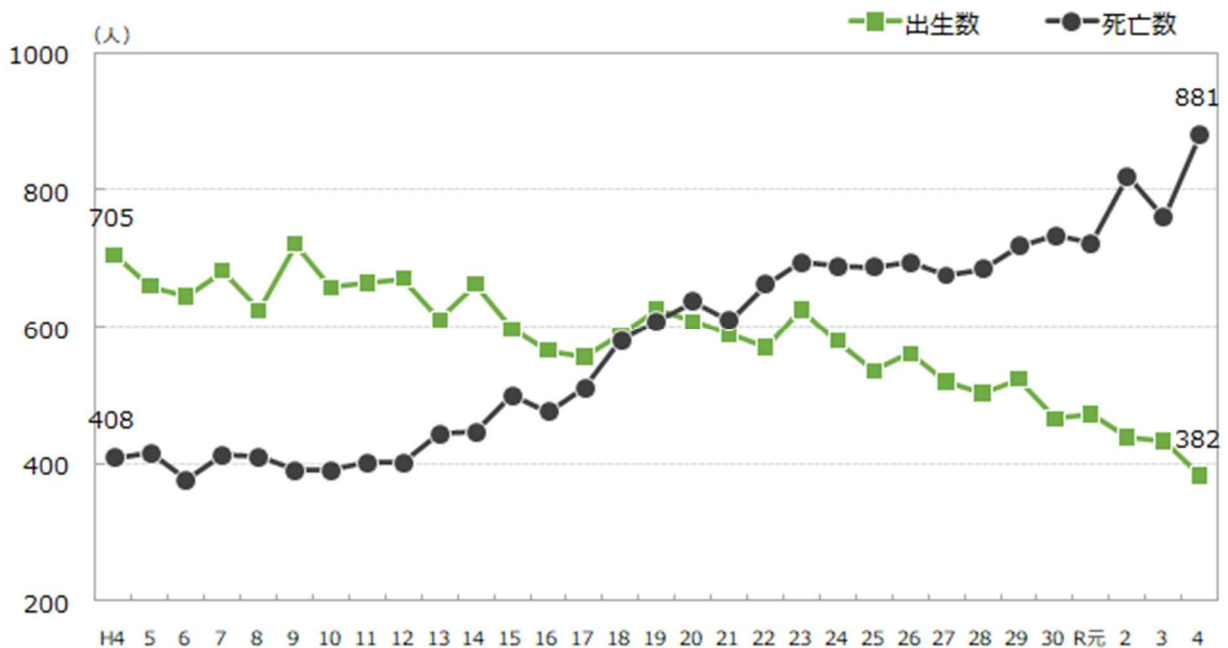
資料：平成2（1990）～令和2（2020）年国勢調査 ※現在の市域の境界に基づいて組み替えた数値

（4）出生・死亡数の推移

■死亡数が出生数を上回る状況

・令和4（2022）年（1月～12月）は、出生数382人に対し死亡数は881人となっており、近年は死亡数が出生数を上回っています。

■出生・死亡数の推移



資料：日向市統計書（令和5年度版） ※現在の市域の境界に基づいて組み替えた数値

(5) 身体障害者の状況

■ 身体障害者手帳交付数は減少傾向

- ・ 令和4（2022）年3月末日現在の身体障害者手帳交付数は3,254人であり、近年は減少傾向にあります。

■ 身体障害者手帳交付数（令和4（2022）年3月末日現在）

年次	総数	視力障害	聴覚障害	言語障害	肢体不自由	内部障害
平成30	3,494	208	253	36	1,681	1,316
令和元	3,422	190	250	37	1,604	1,341
令和2	3,404	188	259	42	1,578	1,337
令和3	3,322	181	255	38	1,532	1,316
令和4	3,254	172	272	40	1,507	1,263

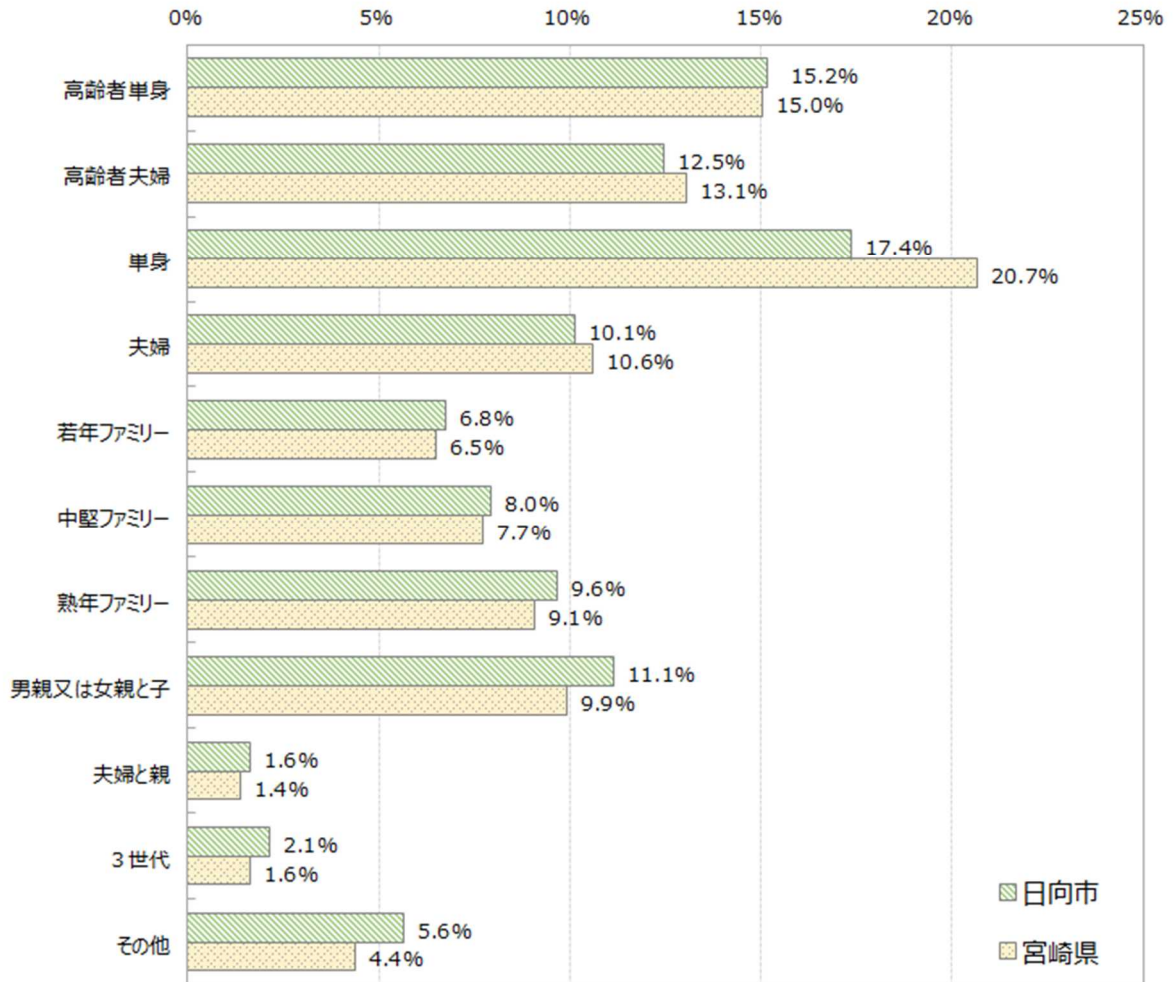
資料：日向市統計書（令和5年度版）

(6) 家族構成

単身世帯が多い状況

- ・単身世帯が最も多く、17.4%となっています。
- ・高齢者単身世帯は15.2%、高齢者夫婦世帯は12.5%と、高い割合になっています。

■家族構成別世帯数の割合



高齢者単身	: 65歳以上の単身世帯
高齢者夫婦	: 夫65歳以上、妻65歳以上の夫婦世帯
単身	: 65歳未満の単身世帯
夫婦	: 高齢者夫婦以外の夫婦世帯
若年ファミリー	: 夫婦と子からなる世帯で5歳以下の親族がいる世帯
中堅ファミリー	: 夫婦と子からなる世帯で6～17歳の親族がいる世帯
熟年ファミリー	: 夫婦と子からなる世帯で18歳以上の親族がいる世帯
3世代	: 夫婦と子と両親又は片親の世帯

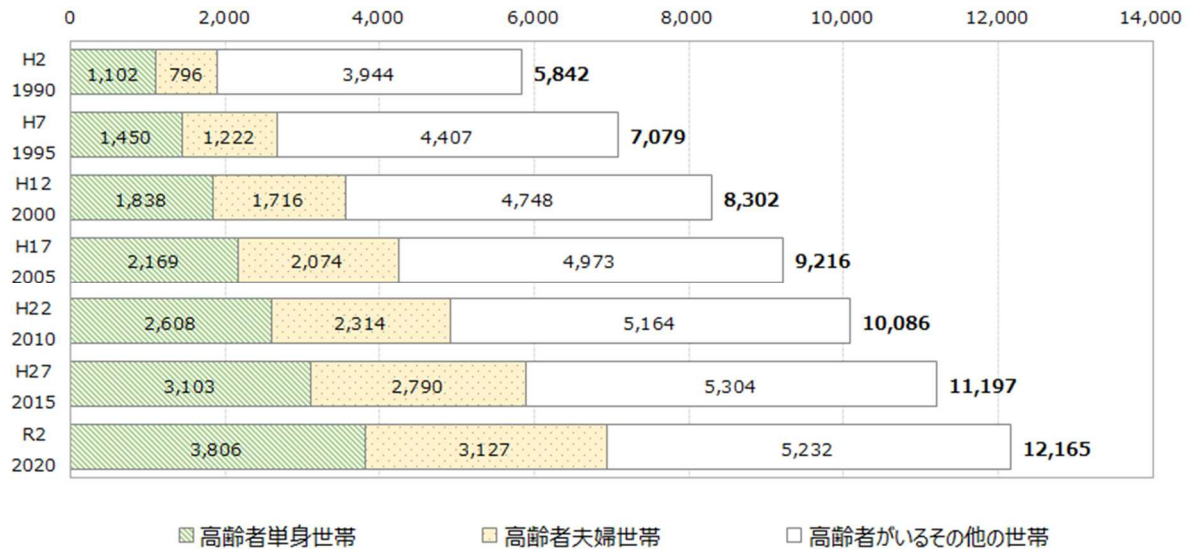
資料：令和2（2020）年国勢調査

(7) 高齢者がいる世帯数の推移

■ 高齢者がいる世帯は全世帯の約 48%

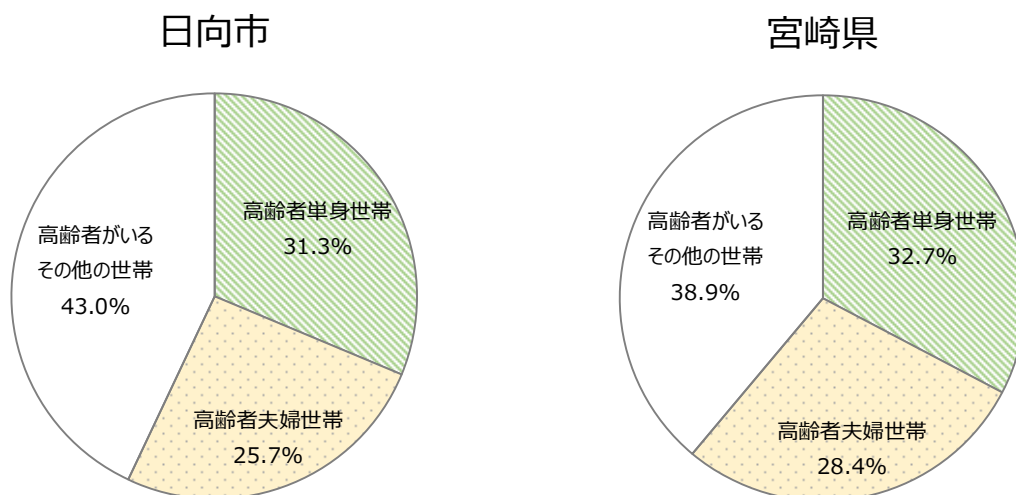
- ・ 高齢者がいる世帯数は増加が続いており、令和 2（2020）年は 12,165 世帯と、全世帯（25,111 世帯）の約 48%を占めています。
- ・ 特に、高齢者単身世帯や高齢者夫婦世帯が増加しています。
- ・ 高齢者がいる世帯のうち、高齢者単身世帯が 31.3%、高齢者夫婦世帯が 25.7%となっています。

■ 高齢者がいる世帯数の推移



資料：平成 2（1990）～令和 2（2020）年国勢調査 ※現在の市域の境界に基づいて組み替えた数値

■ 高齢者がいる世帯の内訳



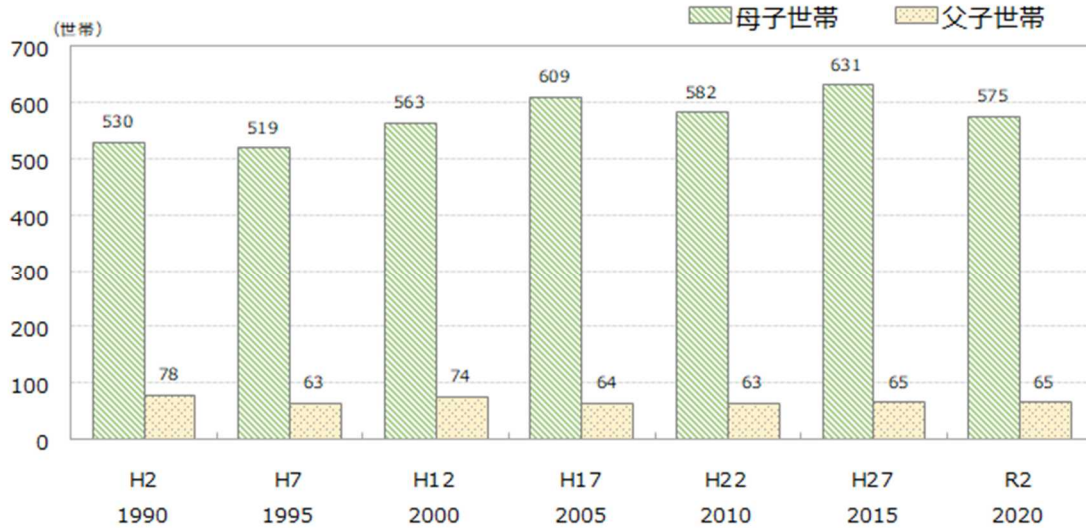
資料：令和 2（2020）年国勢調査

(8) ひとり親世帯の状況

母子世帯は 600 世帯前後、父子世帯は 70 世帯前後で推移

- ・母子世帯は、平成 17（2005）年から令和 2（2020）年まで概ね 600 世帯前後で推移しています。
- ・父子世帯は、概ね 70 世帯前後で推移しています。

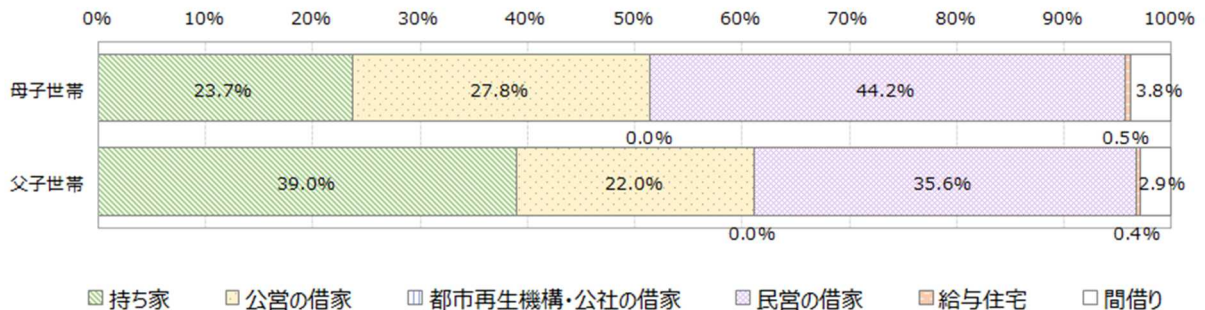
■ひとり親世帯数の推移



資料：平成 2（1990）～令和 2（2020）年国勢調査 ※現在の市域の境界に基づいて組み替えた数値

- ・参考に、宮崎県全体のひとり親世帯の住宅の所有関係をみると、父子世帯では持家が約 4 割を占めている一方で、母子世帯では持家は約 2 割と大きく状況が異なります。なお、母子世帯で最も割合が高いのは民営の借家で 44.2%、次いで公営の借家で 27.8%となっています。

■参考：宮崎県全体のひとり親世帯の住宅の所有関係



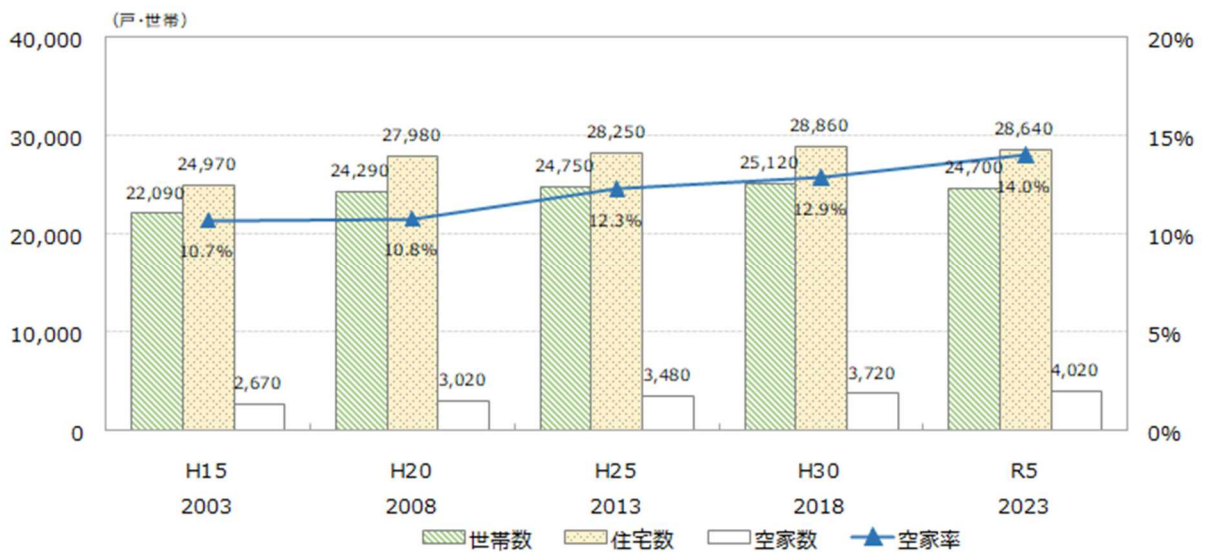
資料：令和 2（2020）年国勢調査
給与住宅：企業や官公庁が建てる、社宅や官舎

(9) 住宅数・空家数

住宅数が世帯数を上回る状況

- ・令和5（2023）年の住宅総数は28,640戸で、世帯数は24,700世帯となっています。旧日向市と旧東郷町の合併後の平成20（2008）年と大きく変化はなく、住宅数が世帯数を上回っています。
- ・令和5（2023）年の空家は4,020戸で、住宅総数に占める空家の割合は14.0%と上昇傾向にあります。

住宅数・空家数の推移



資料：平成15（2003）～令和5（2023）年住宅・土地統計調査

※平成15（2003）年までは旧日向市のみ、平成20（2008）年以降は現在の市域における数値

※世帯数は、住宅以外の建物に居住する世帯を除く

空家の種類と空家数



二次的住宅：別荘等、普段は人が住んでいない住宅等

賃貸用の住宅、売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、入院等のために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、取り壊し予定の住宅等

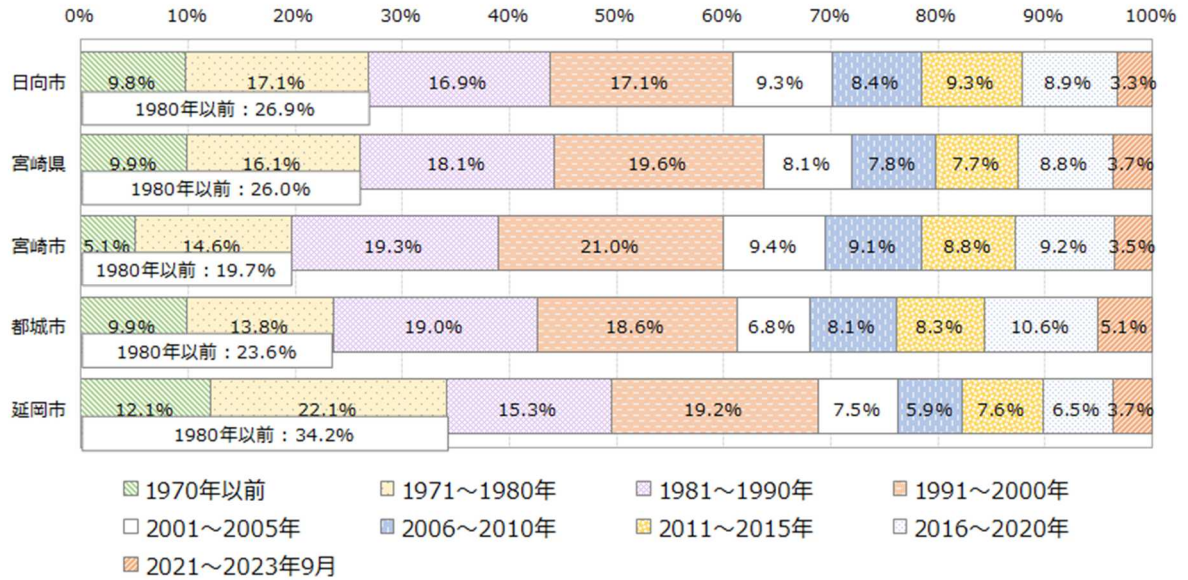
資料：平成25（2013）～令和5（2023）年住宅・土地統計調査

(10) 住宅の建築時期

1980年以前に建築された住宅が1/4以上

・1980年以前に建築された住宅は26.9%となっています。

■住宅の建築時期別構成比



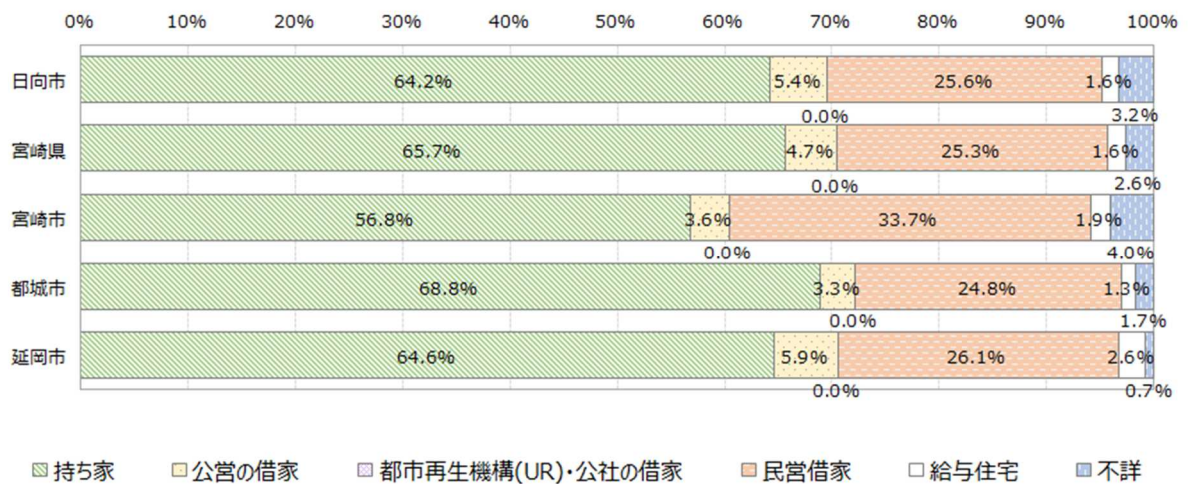
資料：令和5（2023）年住宅・土地統計調査

(11) 住宅の所有関係

持ち家が約2/3

・持ち家率は64.2%となっています。

■住宅の所有関係別構成比



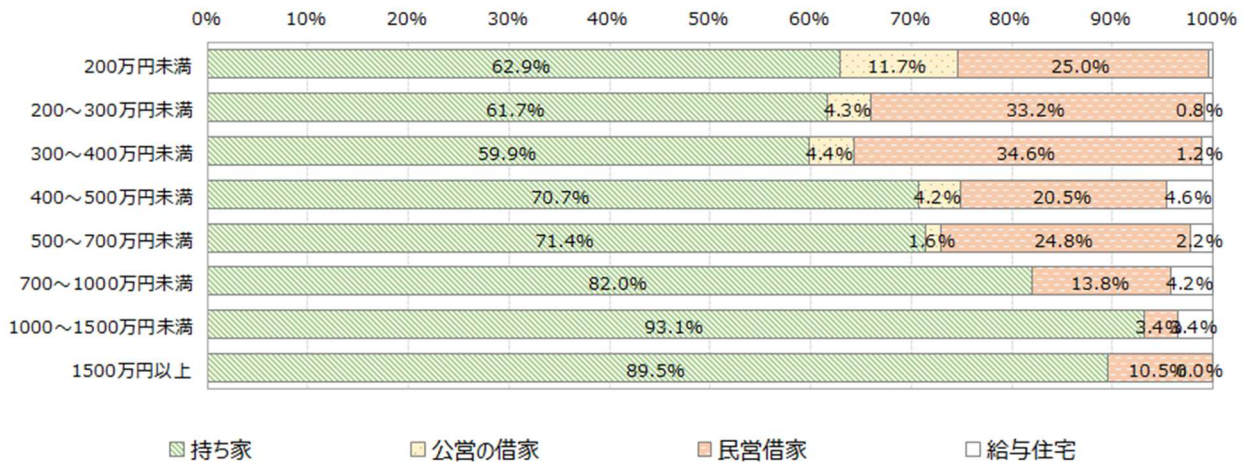
資料：令和5（2023）年住宅・土地統計調査

(12) 住宅の所有関係と世帯の年間収入

年間収入が高いほど持ち家率が高い傾向

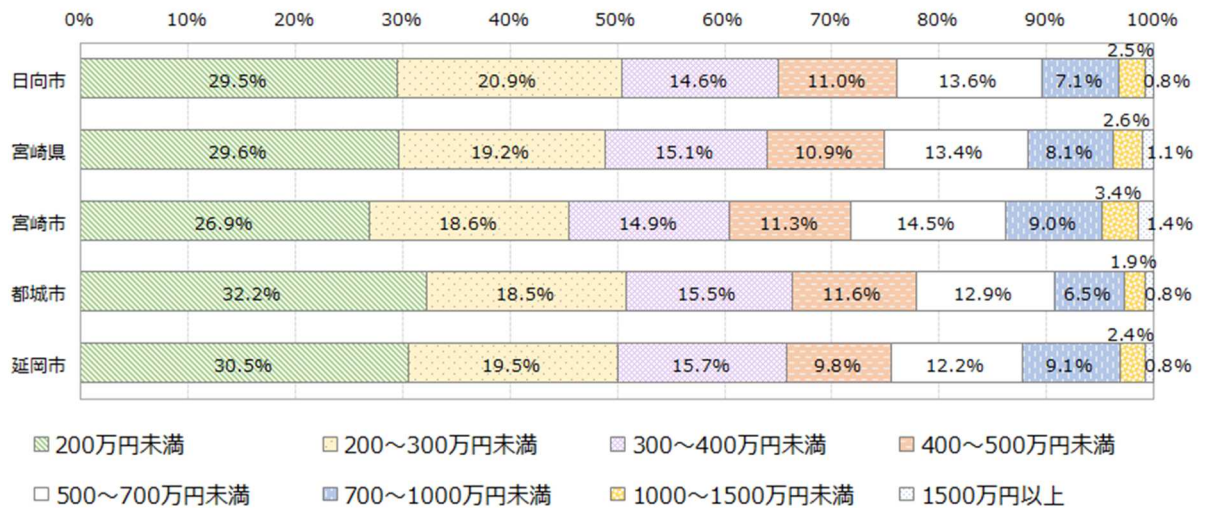
- ・年間収入 400 万円未満の世帯の約 4 割は借家に居住しています。
- ・年間収入 400 万円以上の世帯の持ち家率は 7 割以上となっています。

■世帯の年間収入階層別住宅の所有関係構成比



資料：令和 5（2023）年住宅・土地統計調査

■世帯の年間収入階層別構成比



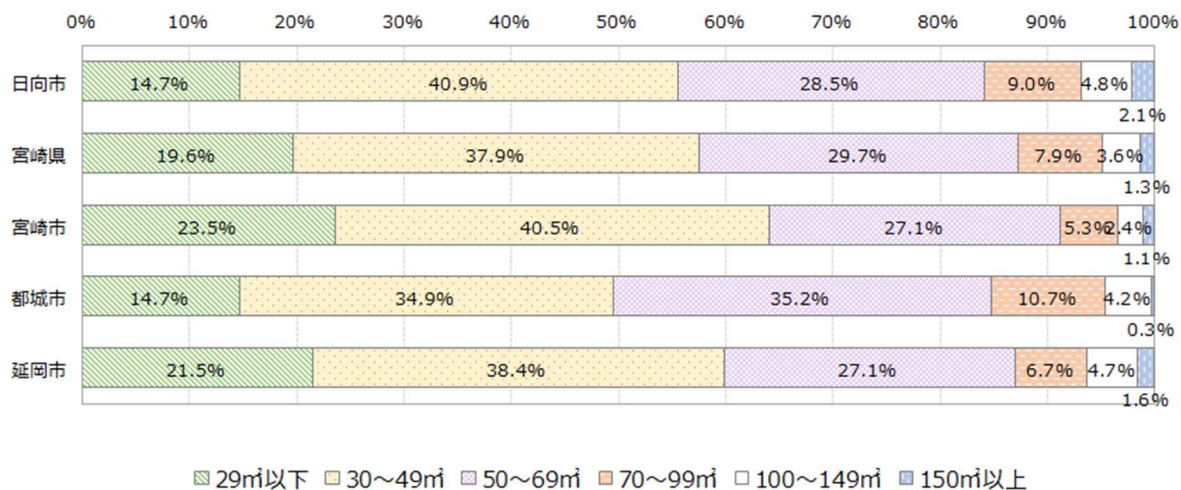
資料：令和 5（2023）年住宅・土地統計調査

(13) 民営借家の広さ

延べ面積で最も多いのは「30～49㎡」

・民営借家（専用住宅）の延べ面積で多いのは、「30～49㎡」で2,550戸、次いで「50～69㎡」で1,780戸となっています。

■民営借家（専用住宅）の延べ面積別構成比



		(戸)					
	総数	29㎡以下	30～49㎡	50～69㎡	70～99㎡	100～149㎡	150㎡以上
日向市	6,240	920	2,550	1,780	560	300	130
宮崎県	116,600	22,900	44,200	34,600	9,200	4,200	1,500
宮崎市	62,010	14,600	25,140	16,810	3,300	1,480	680
都城市	17,460	2,560	6,090	6,140	1,870	740	60
延岡市	13,190	2,830	5,060	3,580	890	620	210

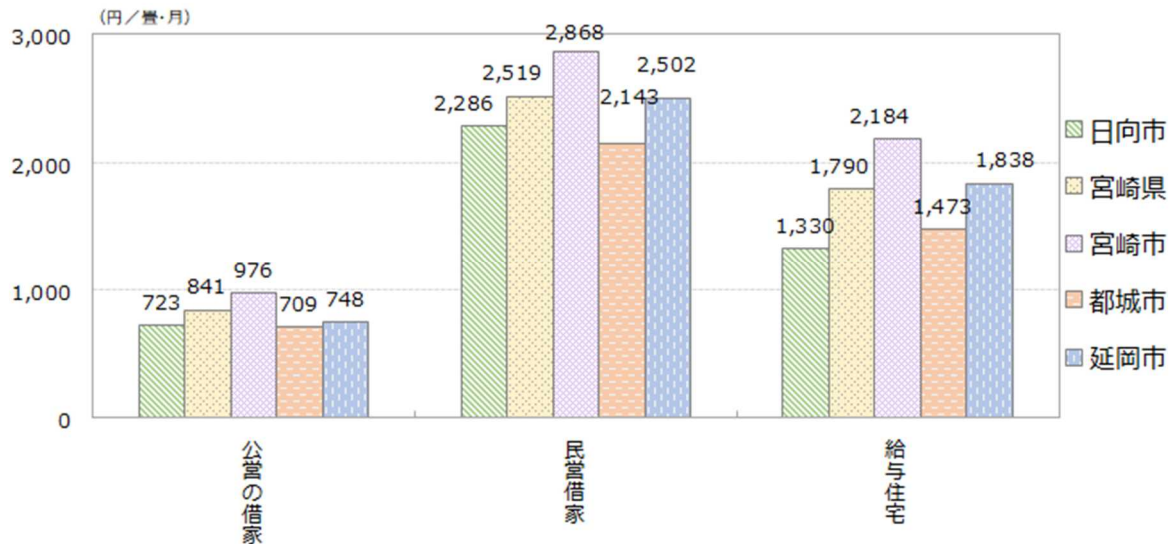
資料：令和5（2023）年住宅・土地統計調査

(14) 借家の1畳当たり家賃

1畳当たり家賃は、民営借家で2,286円/月、公営の借家で723円/月

- ・借家（専用住宅）の1畳当たり家賃は、民営借家が最も高く2,286円/月、最も安いのは公営の借家で723円/月です。
- ・借家全体でみると、1畳当たり家賃は「2,000～3,000円」が最も多く2,310戸、次いで「1,000～2,000円」が2,070戸となっています。

■借家（専用住宅）の1畳当たりの家賃



資料：令和5（2023）年住宅・土地統計調査
※家賃0円を含まない

■1畳当たりの家賃別借家（専用住宅）数

	総数	(戸)							不詳
		0～500円	500～1000円	1000～2000円	2000～3000円	3000～4000円	4000～5000円	5,000円以上	
日向市	7,940	600	1,030	2,070	2,310	990	340	530	70
宮崎県	145,900	7,900	14,400	30,600	45,000	23,800	10,100	13,200	900
宮崎市	72,080	1,390	4,390	10,850	23,520	14,890	6,740	9,750	550
都城市	20,750	1,130	1,910	5,700	7,310	2,820	920	810	150
延岡市	17,520	1,400	1,750	3,840	5,360	2,510	1,080	1,450	130

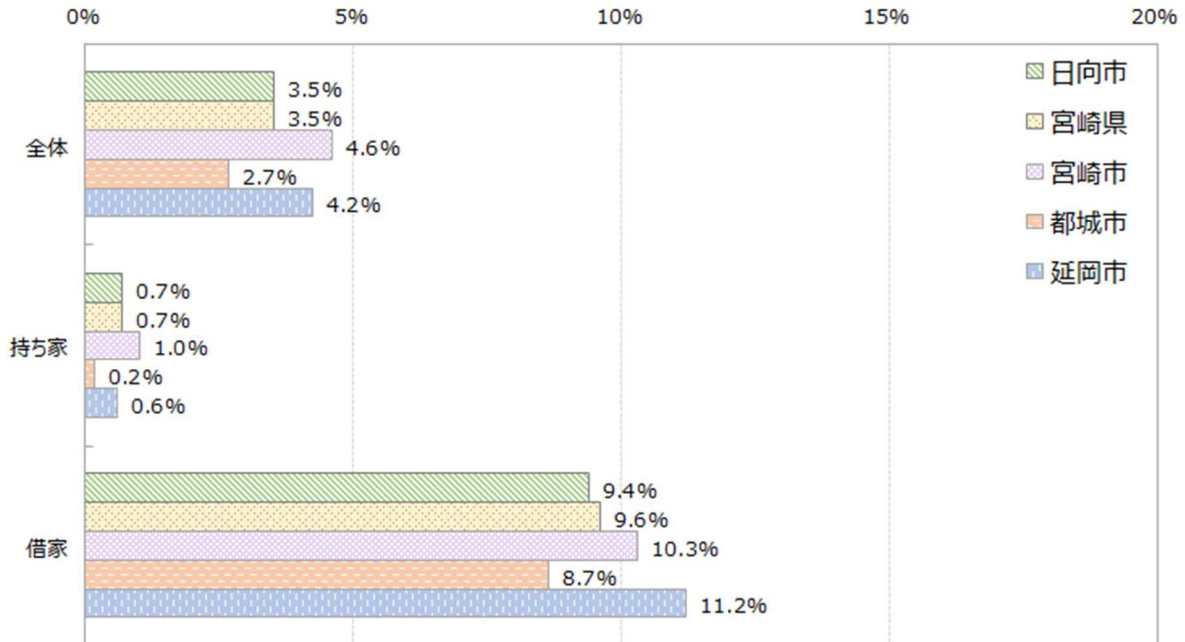
資料：令和5（2023）年住宅・土地統計調査

(15) 居住水準

最低居住面積水準未済世帯の割合は3.5%

・最低居住面積水準未済世帯の割合は3.5%で、借家では9.4%となっています。

■住宅の所有関係別の最低居住面積水準未済世帯の割合



	全体		持ち家		借家	
	世帯総数	最低居住面積水準未済世帯数	世帯総数	最低居住面積水準未済世帯数	世帯総数	最低居住面積水準未済世帯数
日向市	24,470	860	15,710	110	7,970	750
宮崎県	463,300	16,300	304,400	2,100	146,700	14,100
宮崎市	184,610	8,530	104,900	1,070	72,280	7,460
都城市	70,490	1,890	48,530	90	20,780	1,800
延岡市	51,080	2,170	33,010	200	17,680	1,980

※最低居住面積水準とは、世帯人数に応じて、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宅の面積に関する水準。

その面積（住戸専用面積・壁心）は、住生活基本計画（全国計画）に定められており、概ね、単身者：25㎡、2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡とされています。

資料：令和5（2023）年住宅・土地統計調査

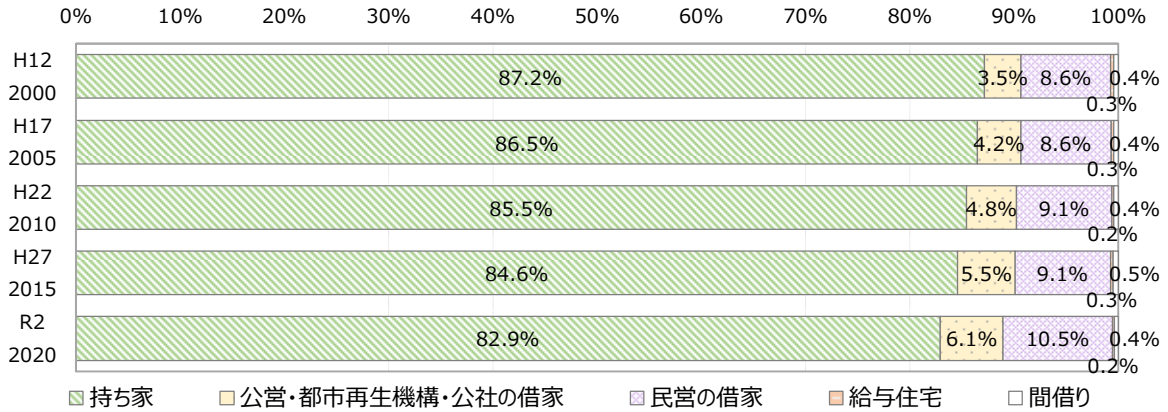
(16) 高齢者の住まい

高齢者がいる世帯の住宅の8割以上は持ち家

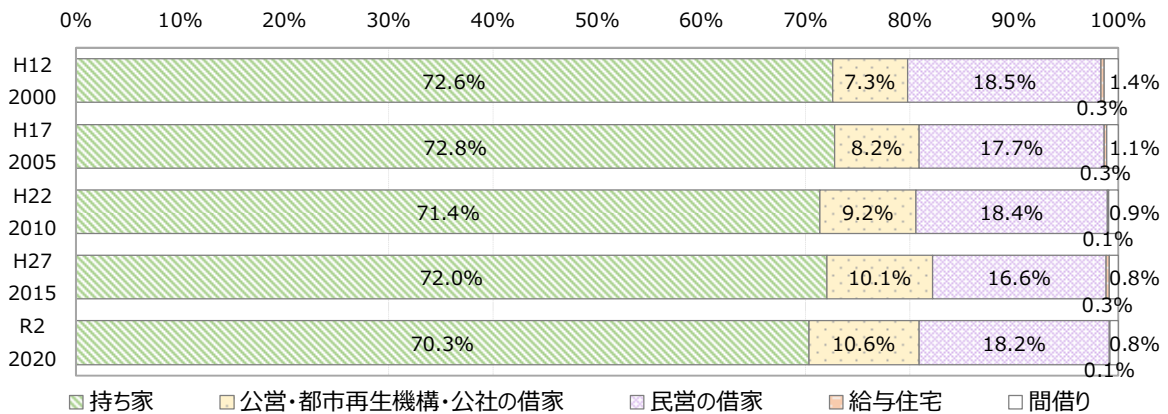
- ・ 高齢者がいる世帯の住宅の8割以上は持ち家で、高齢者単身世帯は70.3%、高齢者夫婦世帯は89.6%と、持ち家の割合が比較的高い状況となっています。

■ 高齢者がいる世帯の住宅の所有関係別構成比の変化

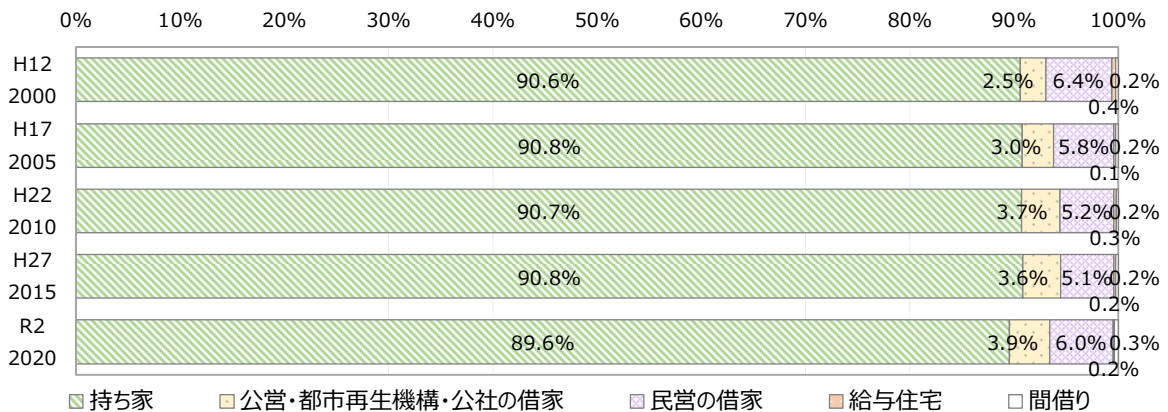
【高齢者がいる世帯全体】



【高齢者単身世帯】



【高齢者夫婦世帯】



資料：平成12（2000）～令和2（2020）年国勢調査

(17) 高齢者等のための設備の有無

■ 高齢者がいる住宅のうち、高齢者等のための設備があるのは約6割

- ・ 高齢者のいる住宅（専用住宅）12,070戸のうち、高齢者等のための設備がある住宅は62.2%となっています。
- ・ 借家は持ち家に比べて、高齢者等のための設備の整備が大きく遅れています。

■ 住宅の所有関係別の高齢者等のための設備の整備状況

【市全体】

	住宅総数	高齢者等のための設備がある					
		手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車いすで通行可能な幅	段差のない屋内	道路から玄関まで車いすで通行可能	
住宅全体（専用住宅）	24,030	56.0%	44.6%	18.7%	18.6%	23.3%	9.5%
持ち家（専用住宅）	15,330	68.8%	57.5%	24.3%	24.7%	29.0%	11.2%
借家（専用住宅）	7,940	36.6%	24.1%	9.8%	8.6%	14.4%	7.1%

【市全体のうち高齢者がいる住宅】

	住宅総数	高齢者等のための設備がある					
		手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車いすで通行可能な幅	段差のない屋内	道路から玄関まで車いすで通行可能	
住宅全体（専用住宅）	12,070	62.2%	52.7%	22.7%	24.5%	24.8%	11.5%
持ち家（専用住宅）	9,770	69.6%	59.1%	26.5%	28.5%	28.2%	13.4%
借家（専用住宅）	2,300	31.3%	25.7%	6.5%	8.3%	9.6%	3.5%

資料：令和5（2023）年住宅・土地統計調査

2 市営住宅の状況

(1) 市営住宅の位置と管理戸数

市営住宅は 27 団地、116 棟、1,294 戸

日向市の市営住宅は、公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅、市単独住宅を合わせて、計 27 団地、116 棟、1,294 戸です。

■市営住宅一覧

区分	番号	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	所在地	敷地面積 (㎡)	用途地域 等	小学校区
一般公営	1	後無田	S61~S63	中耐	15	90	大字富高6436番地3	13,113	一低	富高
	2	永田	H6	低耐	2	12	大字塩見11087番地1	2,673	調整区域	塩見
	3	美々津駅前	H12	中耐	2	12	美々津町2297番地1	1,005	区域外	美々津
	4	美砂	H2~H5	中耐	8	97	大字平岩10790番地1	13,746	二住	平岩
	5	新財市	H7~H13	中耐	16	180	大字塩見1309番地	31,538	一低	塩見
	6	岩脇	S57	低耐	4	8	大字平岩667番地1	2,790	二住	平岩
	7	上納内	H15	中耐	1	18	亀崎東2丁目14番地	2,740	一住	大王谷
	8	櫛の山	S44~S48	中耐	10	250	大字日知屋1383番地6	13,446	二中	日知屋
	9	大原	S49, S50, S60	中耐	5	100	大字財光寺2937番地1	7,349	二住	財光寺南
	10	木原	S50, S51	中耐	4	80	大字財光寺3445番地12	5,390	二住	財光寺南
	11	大王谷	S51~S53	中耐	6	84	大王町4丁目95番地	7,902	一低	大王谷
	12	塩田	S53~S55	中耐	6	128	大字日知屋16196番地5	12,793	準工	日知屋東
	13	美々津	S53	低耐	3	6	美々津町2306番地2	1,018	区域外	美々津
	14	新財市南	S54	中耐	1	16	大字塩見939番地1	1,344	準住	富高
	15	財光寺北	S56~S58	中耐	3	70	大字財光寺124番地1	6,376	二住	財光寺
	16	小松崎	S59	中耐	1	16	大字富高276番地1	1,936	一住	富高
	17	細島	H1	中耐	1	12	大字細島667番地183	784	準工	細島
	18		H1, H2	低耐	2	18	東郷町山陰丙1517番地	3,061	区域外	東郷
			H14	木二	1	8	東郷町山陰丙1525番地1			
	19	鶴野内	H3	低耐	1	10	東郷町山陰幸519番地1	2,537	区域外	東郷
	20	寺迫	H6, H8	低耐	2	8	東郷町山陰甲360番地39	4,722	区域外	寺迫
			H15	木二	1	2				
21	本村	H6	低耐	1	4	東郷町坪谷170番地	2,113	区域外	坪谷	
22	中野原	H10~H13	木二	10	20	東郷町山陰乙913番地3	6,731	区域外	東郷	
小計					106	1,249				
改良	23	細島東部	H10~H12	低耐	3	12	大字細島311番地7	2,043	二住	細島
	24	細島東部第2	H18, H21	中耐	2	22	大字細島270番地1	3,567	二住	細島
特公賃	25	寺迫(特公賃)	H6	低耐	1	4	東郷町山陰甲360番地39	4,722	区域外	寺迫
	26	中野原(特公賃)	H7	低耐	1	4	東郷町山陰乙913番地3	1,168	区域外	東郷
単独	27	鶴野内(単独)	H5	木平	3	3	東郷町山陰幸511番地	1,674	区域外	東郷
合計					116	1,294				

※産野住宅(山村定住住宅)2棟2戸は、令和5年度と令和6年度に譲渡済み

※山陰住宅(一般公営住宅)7棟30戸は、令和6年度に用途廃止済み(解体:令和6年度~令和7年度)

区分

改良 改良住宅(住宅地区改良事業の施行に伴い、その居住する住宅を失うことにより住宅に困窮する従前居住者が入居するための賃貸住宅)

特公賃 特定公共賃貸住宅(中堅所得者世帯に対して優良な賃貸住宅を供給するため、地方公共団体が直接建設を行い、賃貸している住宅)

単独 市単独住宅(国の補助を受けずに建設・管理する賃貸住宅)

構造

低耐	耐火構造2階建て
中耐	耐火構造3~5階建て
木平	木造平屋建て
木二	木造2階建て

用途地域等

一低	第一種低層住居専用地域
二中	第二種中高層住居専用地域
一住	第一種住居地域
二住	第二種住居地域
準住	準住居地域
準工	準工業地域
調整区域	市街化調整区域
区域外	都市計画区域外

■市営住宅一覧（住棟別）

区分	団地名	住棟 番号	建設 年度	竣工 年度*	階数	構造	戸数	住棟形式	屋根形状	給水方式	排水設備
一般公営	後無田	1	S62	S63	3	耐火	6	階段室型	勾配屋根	直圧	公共下水
		2	S62	S63	3	耐火	6	階段室型	勾配屋根	直圧	公共下水
		3	S62	S63	3	耐火	6	階段室型	勾配屋根	直圧	公共下水
		4	S62	S63	3	耐火	6	階段室型	勾配屋根	直圧	公共下水
		5	S62	S63	3	耐火	6	階段室型	勾配屋根	直圧	公共下水
		6	S62	S63	3	耐火	6	階段室型	勾配屋根	直圧	公共下水
		7	S63	H1	3	耐火	6	階段室型	勾配屋根	直圧	公共下水
		8	S63	H1	3	耐火	6	階段室型	勾配屋根	直圧	公共下水
		9	S63	H1	3	耐火	6	階段室型	勾配屋根	直圧	公共下水
		10	S61	S62	3	耐火	6	階段室型	勾配屋根	直圧	公共下水
		11	S61	S62	3	耐火	6	階段室型	勾配屋根	直圧	公共下水
		12	S61	S62	3	耐火	6	階段室型	勾配屋根	直圧	公共下水
		13	S61	S62	3	耐火	6	階段室型	勾配屋根	直圧	公共下水
		14	S63	H1	3	耐火	6	階段室型	勾配屋根	直圧	公共下水
		15	S63	H1	3	耐火	6	階段室型	勾配屋根	直圧	公共下水
	永田	1	H6	H6	2	耐火	8	階段室型	勾配屋根	直圧	合併処理浄化槽
		2	H6	H6	2	耐火	4	階段室型	勾配屋根	直圧	
	美々津駅前	1	H12	H13	3	耐火	6	階段室型	勾配屋根/瓦	直圧	合併処理浄化槽
		2	H12	H13	3	耐火	6	階段室型	勾配屋根/瓦	直圧	
	美砂	1	H2	H3	4	耐火	8	階段室型	勾配屋根	高架水槽給水	合併処理浄化槽 (集会所共)
		2	H2	H3	4	耐火	16	階段室型	勾配屋根		
		3	H5	H6	4	耐火	16	階段室型	勾配屋根		
		4	H4	H5	4	耐火	8	階段室型	勾配屋根		
		5	H4	H5	4	耐火	12	階段室型	勾配屋根		
		6	H4	H5	4	耐火	16	階段室型	勾配屋根		
		7	H3	H4	3	耐火	6	階段室型	勾配屋根		
		8	H3	H4	3	耐火	15	階段室型	勾配屋根		
	新財市	1	H7	H8	3	耐火	12	階段室型	勾配屋根	高架水槽給水	合併処理浄化槽 (集会所共)
		2	H7	H8	3	耐火	6	階段室型	勾配屋根		
		3	H7	H8	3	耐火	12	階段室型	勾配屋根		
		4	H8	H9	3	耐火	12	階段室型	勾配屋根		
		5	H8	H9	3	耐火	12	階段室型	勾配屋根		
		6	H8	H9	3	耐火	12	階段室型	勾配屋根		
		7	H9	H10	3	耐火	12	階段室型	勾配屋根		
		8	H9	H10	3	耐火	12	階段室型	勾配屋根		
		9	H10	H11	3	耐火	12	階段室型	勾配屋根		
		10	H10	H11	3	耐火	12	階段室型	勾配屋根		
		11	H11	H12	3	耐火	12	階段室型	勾配屋根		
		12	H11	H12	3	耐火	12	階段室型	勾配屋根		
		13	H12	H13	3	耐火	12	階段室型	勾配屋根		
		14	H13	H14	3	耐火	12	階段室型	勾配屋根		
		15	H13	H14	3	耐火	6	階段室型	勾配屋根		
		16	H13	H14	3	耐火	12	階段室型	勾配屋根		
	岩脇	3	S57	S57	2	耐火	2	ｽﾀﾝﾄﾞ	陸屋根	直圧	単独浄化槽 (R7-R8転換予定)
		4	S57	S57	2	耐火	2	ｽﾀﾝﾄﾞ	陸屋根	直圧	
		5	S57	S57	2	耐火	2	ｽﾀﾝﾄﾞ	陸屋根	直圧	
		6	S57	S57	2	耐火	2	ｽﾀﾝﾄﾞ	陸屋根	直圧	
	上納内	1	H15	H16	3	耐火	18	片廊下型	EV 勾配屋根	直圧	公共下水
	櫛の山	1	S44	S44	5	耐火	30	階段室型	陸屋根	直圧	公共下水
		2	S45	S45	5	耐火	20	階段室型	陸屋根	直圧	公共下水
3		S46	S46	5	耐火	20	階段室型	陸屋根	直圧	公共下水	
4		S45	S45	5	耐火	20	階段室型	陸屋根	直圧	公共下水	
5		S46	S46	5	耐火	20	階段室型	陸屋根	直圧	公共下水	
7		S48	S48	5	耐火	30	階段室型	陸屋根	直圧	公共下水	
8		S47	S47	5	耐火	30	階段室型	陸屋根	直圧	公共下水	
9		S48	S48	5	耐火	30	階段室型	陸屋根	直圧	公共下水	
10		S47	S47	5	耐火	30	階段室型	陸屋根	直圧	公共下水	
11		S46	S46	5	耐火	20	階段室型	陸屋根	直圧	公共下水	

区分	団地名	住棟 番号	建設 年度	竣工 年度*	階数	構造	戸数	住棟形式	屋根形状	給水方式	排水設備
大原	大原	1	S49	S49	5	耐火	20	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	単独浄化槽
		2	S50	S50	5	耐火	20	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	単独浄化槽
		3	S49	S49	5	耐火	20	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	単独浄化槽
		4	S49	S49	5	耐火	20	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	単独浄化槽
		5	S60	S60	5	耐火	20	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	合併処理浄化槽
	木原	1	S51	S51	5	耐火	20	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	単独浄化槽
		2	S50	S50	5	耐火	20	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	単独浄化槽
		3	S50	S50	5	耐火	20	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	単独浄化槽
		4	S51	S51	5	耐火	20	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	単独浄化槽
	大王谷	A	S53	S53	3	耐火	12	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	公共下水
		1	S52	S52	3	耐火	12	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	公共下水
		2	S52	S52	3	耐火	12	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	公共下水
		3	S52	S52	3	耐火	12	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	公共下水
		4	S51	S51	3	耐火	18	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	公共下水
	塩田	5	S52	S52	3	耐火	18	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	公共下水
		1	S54	S54	4	耐火	24	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	公共下水
		2	S53	S53	4	耐火	16	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	公共下水
		3	S53	S53	4	耐火	24	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	公共下水
		4	S53	S53	4	耐火	16	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	公共下水
		5	S54	S54	4	耐火	24	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	公共下水
	美々津	6	S55	S55	4	耐火	24	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	公共下水
		1	S53	S53	2	耐火	2	戸建	陸屋根	直圧	合併処理浄化槽
		2	S53	S53	2	耐火	2	戸建	陸屋根	直圧	
	3	S53	S53	2	耐火	2	戸建	陸屋根	直圧		
	新財市南	1	S54	S55	4	耐火	16	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	単独浄化槽
	財光寺北	1	S56	S57	5	耐火	30	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	公共下水
		2	S57	S58	5	耐火	20	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	公共下水
		3	S58	S58	5	耐火	20	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	公共下水
	小松崎	1	S59	S59	4	耐火	16	階段室型	陸屋根	高架水槽給水	合併処理浄化槽
	細島	1	H1	H2	3	耐火	12	階段室型	勾配屋根	直圧	公共下水
	又江野	401	H1	H2	2	耐火	10	階段室型	勾配屋根/瓦	直圧	農業集落排水
		402	H2	H2	2	耐火	8	階段室型	勾配屋根/瓦	直圧	農業集落排水
		414	H14	H15	2	木造	8	片廊下型	勾配屋根/瓦	直圧	農業集落排水
	鶴野内	31	H3	H3	2	耐火	10	階段室型	勾配屋根/瓦	直圧	農業集落排水
	寺迫	62	H6	H7	2	耐火	4	階段室型	勾配屋根/瓦	直圧	農業集落排水
		408	H8	H9	2	耐火	4	階段室型	勾配屋根/瓦	直圧	農業集落排水
		415	H15	H16	2	木造	2	戸建	勾配屋根/瓦	直圧	農業集落排水
	本村	406	H6	H7	2	耐火	4	階段室型	勾配屋根/瓦	直圧	合併処理浄化槽
	中野原	10A	H10	H10	2	木造	2	戸建	勾配屋根/瓦	直圧	合併処理浄化槽
		10B	H10	H10	2	木造	2	戸建	勾配屋根/瓦	直圧	合併処理浄化槽
		10C	H10	H10	2	木造	2	戸建	勾配屋根/瓦	直圧	10A号棟共用
		10D	H10	H10	2	木造	2	戸建	勾配屋根/瓦	直圧	10B号棟共用
		11E	H11	H11	2	木造	2	戸建	勾配屋根/瓦	直圧	合併処理浄化槽
		11F	H11	H11	2	木造	2	戸建	勾配屋根/瓦	直圧	
		12G	H12	H12	2	木造	2	戸建	勾配屋根/瓦	直圧	合併処理浄化槽
		12H	H12	H12	2	木造	2	戸建	勾配屋根/瓦	直圧	合併処理浄化槽
		13I	H13	H13	2	木造	2	戸建	勾配屋根/瓦	直圧	合併処理浄化槽
13J	H13	H13	2	木造	2	戸建	勾配屋根/瓦	直圧	合併処理浄化槽		
小計		106棟				1249戸					
改良	細島東部	1	H10	H10	2	耐火	4	階段室型	勾配屋根	加圧ポンプ給水	合併処理浄化槽
		2	H11	H11	2	耐火	4	階段室型	勾配屋根		
		3	H12	H12	2	耐火	4	階段室型	勾配屋根		
細島東部第2	1	H18	H19	3	耐火	10	片廊下型	EV	勾配屋根	直圧	公共下水
	2	H21	H22	3	耐火	12	階段室型	勾配屋根	直圧	公共下水	
特公賃	寺迫(特公賃)	61	H6	H6	2	耐火	4	階段室型	勾配屋根/瓦	直圧	農業集落排水
	中野原(特公賃)	71	H7	H8	2	耐火	4	階段室型	勾配屋根/瓦	直圧	合併処理浄化槽
単独	鶴野内(単独)	51	H5	H5	1	木造	1	戸建	勾配屋根/瓦	直圧	農業集落排水
		52	H5	H5	1	木造	1	戸建	勾配屋根/瓦	直圧	農業集落排水
		53	H5	H5	1	木造	1	戸建	勾配屋根/瓦	直圧	農業集落排水
合計		116棟				1294戸					

※竣工若しくは管理開始年度

■市営住宅の位置

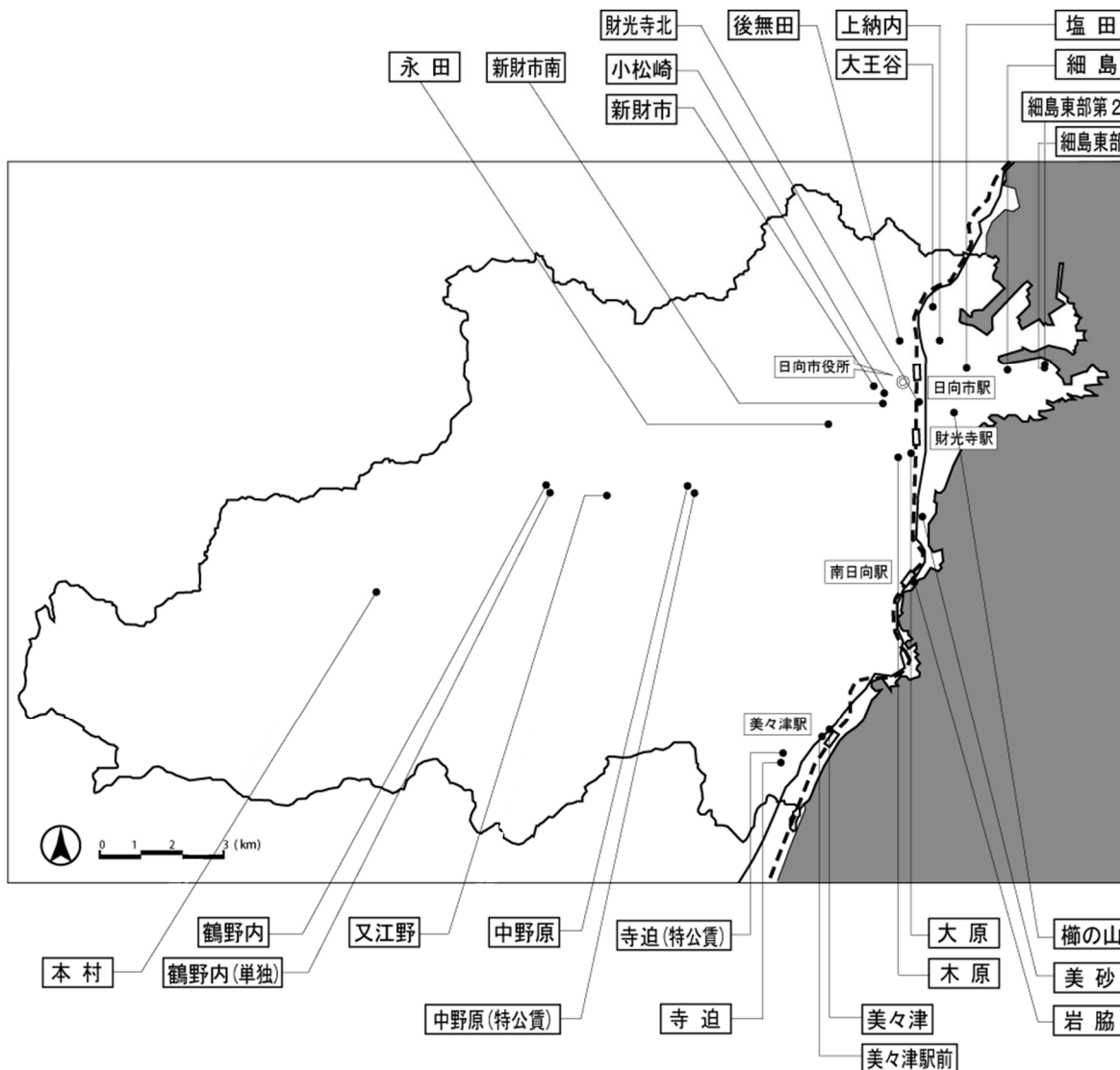


▲後無田住宅

▲美砂住宅

▲新財市住宅

▲櫛の山住宅



▲木原住宅

▲大王谷住宅

▲塩田住宅

▲上納内住宅

(2) 建設年度別構造別ストックの状況

1980年以前に建設された住宅が約半数

日向市の市営住宅の状況を建築年別、構造別にみると、耐震基準改正前の昭和55（1980）年以前に大量に建設されており、現在の住宅のうち約半数となっています。木造では古いもので築年数30年程度となっています。

耐用年数（耐火構造70年、木造30年）が迫る住宅については、用途廃止や集約再編を含む建替えなどの検討が必要です。

■建設年代・構造別棟数

(棟)

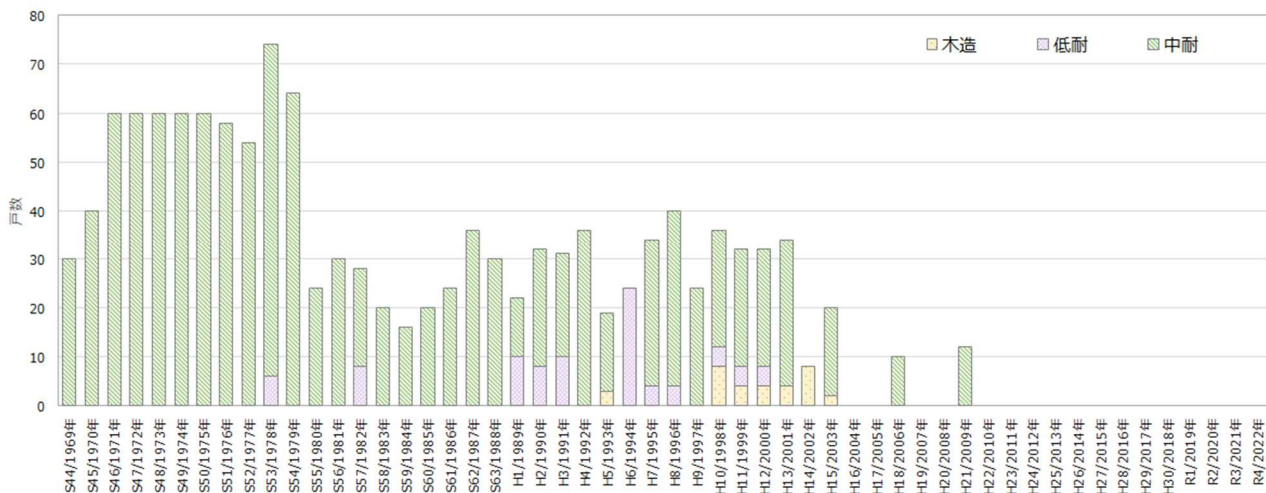
	低層木造	簡易耐火構造 平屋建て	簡易耐火構造 2階建て	低層耐火構造	中層耐火構造 階段室型	中層耐火構造 片廊下型	計
1960年代(S35～S44)					1		1
1970年代(S45～S54)				3	29		32
1980年代(S55～H元)				5	22		27
1990年代(H2～H11)	9			11	20		40
2000年代(H12～H21)	6			1	6	3	16
2010年代(H22～R元)							0
2020年以降(R2～)							0
合計	15	0	0	20	78	3	116

■建設年代・構造別戸数

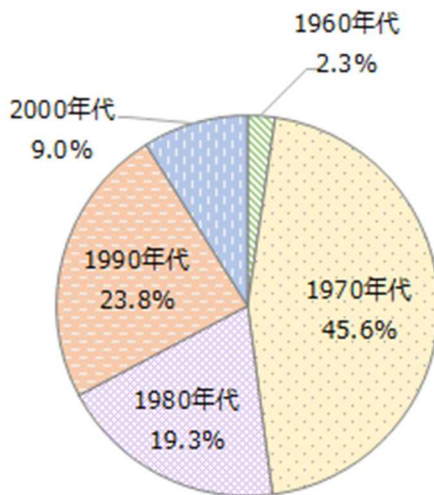
(戸)

	低層木造	簡易耐火構造 平屋建て	簡易耐火構造 2階建て	低層耐火構造	中層耐火構造 階段室型	中層耐火構造 片廊下型	計
1960年代(S35～S44)					30		30
1970年代(S45～S54)				6	584		590
1980年代(S55～H元)				18	232		250
1990年代(H2～H11)	15			58	235		308
2000年代(H12～H21)	18			4	54	40	116
2010年代(H22～R元)							0
2020年以降(R2～)							0
合計	33	0	0	86	1,135	40	1,294

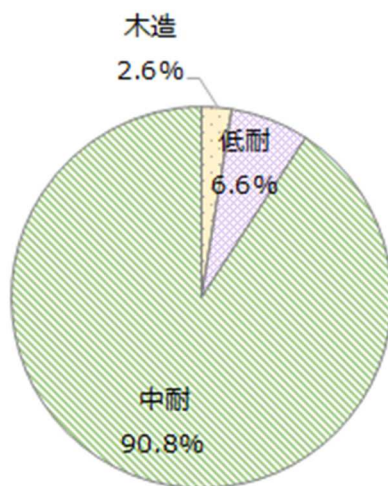
■建設年度・構造別戸数



■建設年代別住宅戸数割合



■構造別住宅戸数割合



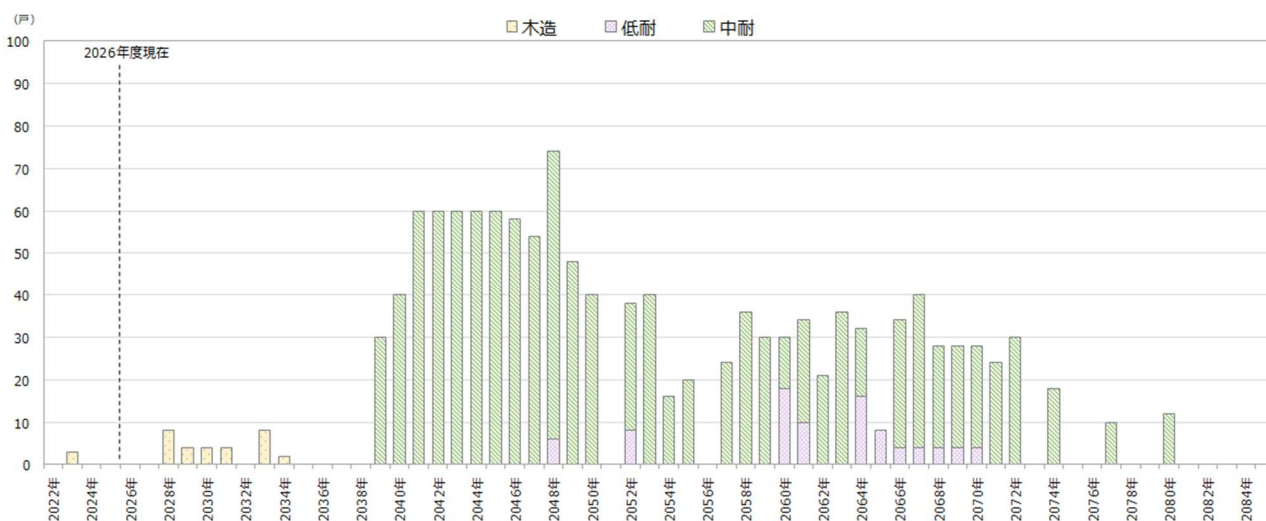
■構造・耐用年数経過時期別戸数

(戸)

構造	耐用年数	合計戸数	既に耐用年数を経過	2026～2035年	2036～2045年	2046～2055年	2056～2065年	2066～2075年	2076～2085年
全体		1,294	3 0.2%	30 2.3%	370 28.6%	388 30.0%	251 19.4%	230 17.8%	22 1.7%
木造	30年	33	3 9.1%	30 90.9%					
低耐	70年	86				14 16.3%	52 60.5%	20 23.3%	
中耐	70年	1,175			370 31.5%	374 31.8%	199 16.9%	210 17.9%	22 1.9%

上段：戸数/下段：割合
竣工年度からの経過年数による

■構造・耐用年数経過年度別戸数



■構造・耐用年数の1/2経過時期別戸数

(戸)

構造	耐用年数	合計戸数	既に耐用年数の1/2を経過	2026～2035年	2036～2045年	2046～2055年
全体		1,294	911 1	289 0	94 0	0 0
木造	30年	33	33 1			
低耐	70年	86	32 0	54 1		
中耐	70年	1,175	846 1	235 0	94 0	

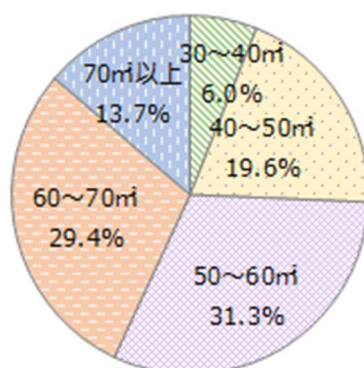
上段：戸数/下段：割合
竣工年度からの経過年数による

(3) 住戸整備の状況

60㎡以上の住宅が約4割

60～70㎡が29.4%、70㎡以上が13.7%で、60㎡以上の住宅が約4割を占めています。

■住戸面積別戸数割合



■構造・住戸規模別戸数

(戸)

	低層木造	簡易耐火構造 平屋建て	簡易耐火構造 2階建て	低層耐火構造	中層耐火構造 階段室型	中層耐火構造 片廊下型	計
30㎡未満							0
30～40㎡未満	8				70		78
40～50㎡未満					249	5	254
50～60㎡未満				14	391		405
60～70㎡未満				62	297	21	380
70㎡以上	25			10	128	14	177
合計	33	0	0	86	1,135	40	1,294

■建設年代・住戸規模別戸数

(戸)

	1960年代 (S35～S44)	1970年代 (S45～S54)	1980年代 (S55～H元)	1990年代 (H2～H11)	2000年代 (H12～H21)	2010年代 (H22～R元)	計
30㎡未満							0
30～40㎡未満	30	40			8		78
40～50㎡未満		239	10		5		254
50～60㎡未満		253	118	31	3		405
60～70㎡未満		58	122	154	46		380
70㎡以上				123	54		177
合計	30	590	250	308	116	0	1,294

■バリアフリー化や3箇所給湯設備の整備状況

	バリアフリー仕様			3箇所給湯			エレベーター（中層）	
	建設時整備	住戸改善による整備	未整備	建設時整備	住戸改善による整備	1箇所給湯 バランス釜	建設時整備	未整備
戸数	382	18	894	337	292	665	40	1,135
総管理戸数に対する割合 （エレベーターは中層に限る）	30.9%		69.1%	48.6%		51.4%	3.4%	96.6%

バリアフリー仕様の建設時整備は、公営住宅等整備基準の規定（段差・手すり・通路幅等）による住戸改善による整備にはR7年度（予定）の改善を含む

（４）大規模改修の状況

■ストック総合改善事業により順次実施

建設からの経過年数や構造、老朽化の状況等から、団地単位をベースに順次実施しています。

過去10年間では、櫛の山住宅、新財市南住宅、財光寺北住宅、大原住宅、小松崎住宅、後無田住宅、岩脇住宅の改善事業を実施しており、主に外壁や手すり、屋根防水、給湯設備の改修を行っています。

■大規模改修の実施状況

団地名	住棟番号	建設年度	構造	戸数	大規模改修実施年度・主な内容										
					2016 H28	2017 H29	2018 H30	2019 R1	2020 R2	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7※	
櫛の山	10	S47	中耐	30	外壁・手すり・給湯										
新財市南	1	S54	中耐	16		外壁・手すり	外壁・手すり・3点給湯	防水							
櫛の山	1	S44	中耐	30			外壁								
財光寺北	1	S56	中耐	30				外壁・防水・3点給湯							
財光寺北	2	S57	中耐	20				外壁・防水・3点給湯							
大原	3, 4	S49	中耐	40				手すり							
財光寺北	3	S58	中耐	20					外壁・防水・3点給湯						
大原	1, 2	S49, S50	中耐	40					手すり						
小松崎	1	S59	中耐	16						外壁・手すり・防水・3点給湯					
後無田	1, 2, 3	S62	中耐	18						外壁・手すり・防水・3点給湯					
後無田	4, 5, 6	S62	中耐	18							外壁・手すり・防水・3点給湯				
後無田	10~15	S61, S63	中耐	36							手すり				
後無田	7, 8, 9	S63	中耐	18								外壁・手すり・防水・3点給湯			
岩脇	3, 6	S57	低耐	4								外壁・防水・3点給湯			
後無田	10~13	S61	中耐	24									外壁・防水・3点給湯		
岩脇	4, 5	S57	低耐	4									外壁・防水・3点給湯		

※R7年度は予定

(5) 老朽化の状況

■コンクリート爆裂等の増加、設備の陳腐化

経年による老朽化の進行により、コンクリートの爆裂や手すりの損壊、漏水やガス漏洩などが判明することが増えています。また、バランス釜やシャワーのない浴室、和式便所など設備が古い住宅があります。

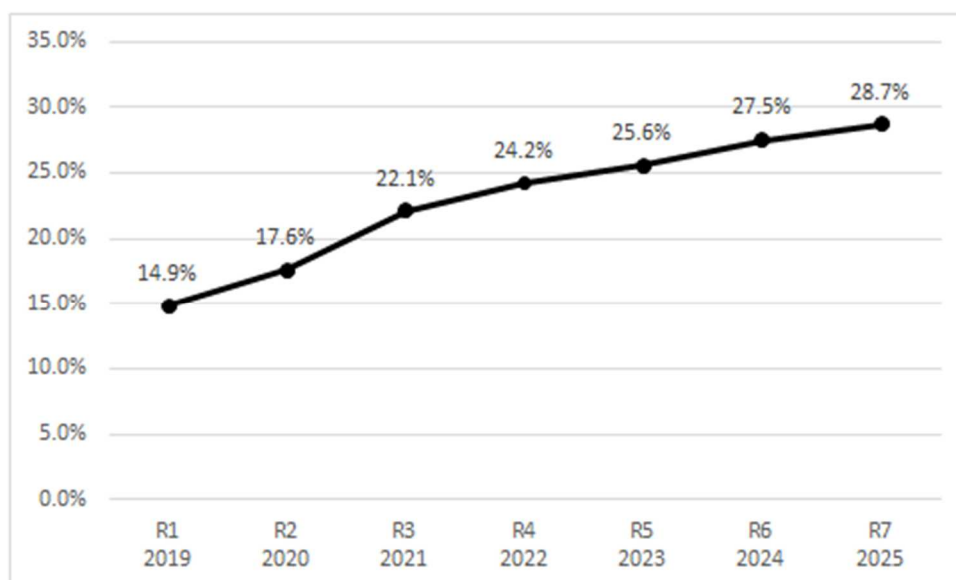


(6) 空家率の状況

■空家率は年々増加しており、直近では全住戸の約3割が空家

市営住宅全体の空家率は増加傾向にあり、令和7（2025）年4月時点で約3割となっています。最近では、令和5（2023）年度から令和6（2024）年度に32戸（産野住宅2戸、山陰住宅30戸）を用途廃止していますが、空家率は増加しています。

■空家率の推移（年度期首）



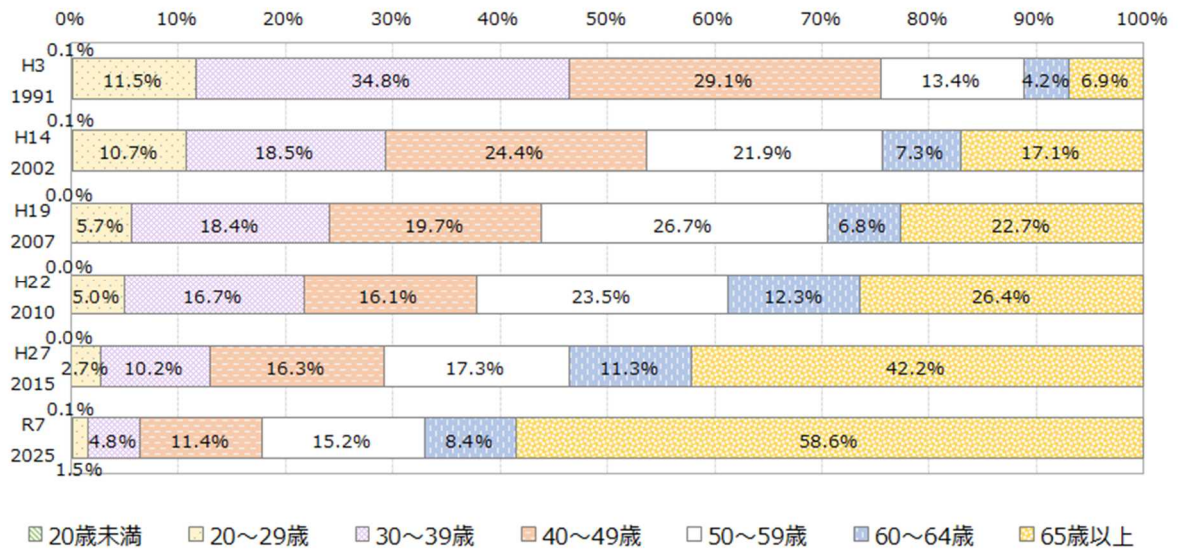
(7) 居住世帯の状況

令和7（2025）年4月現在の居住世帯データをもとに分析すると、以下のとおりです。

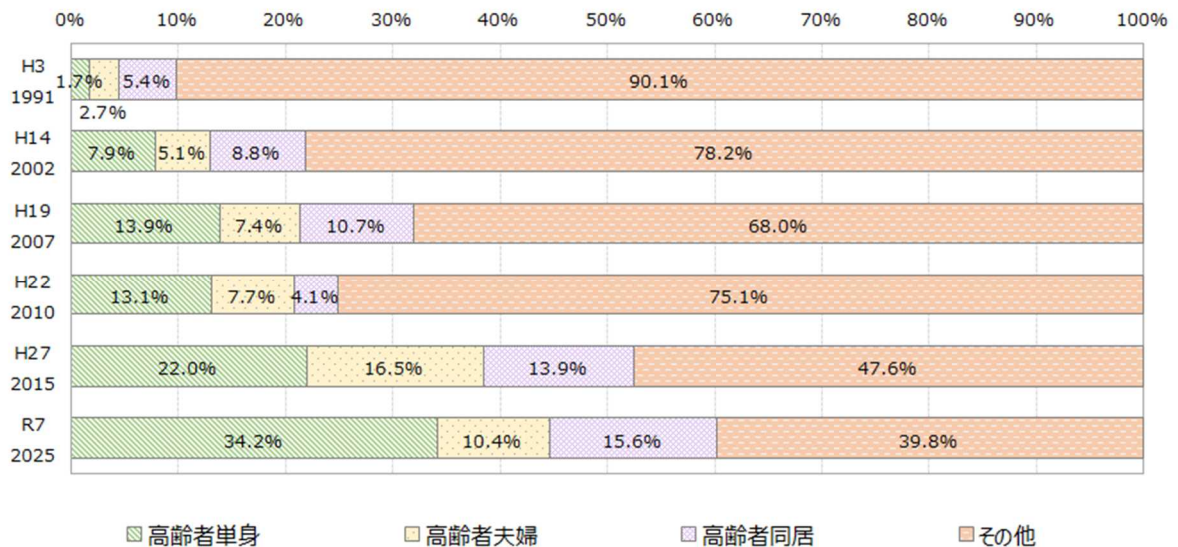
入居世帯のうち世帯主年齢65歳以上は半数以上、高齢者単身世帯は1/3以上

高齢化の進行に伴い、世帯主年齢が65歳以上の世帯の割合が増加しており、58.6%となっています。また、高齢者単身世帯や高齢者がいる世帯（高齢者単身、高齢者夫婦、高齢者同居の合計）の割合も増加しており、高齢者単身世帯の割合は34.2%、高齢者がいる世帯は60.2%となっています。

■世帯主年齢別世帯数の割合



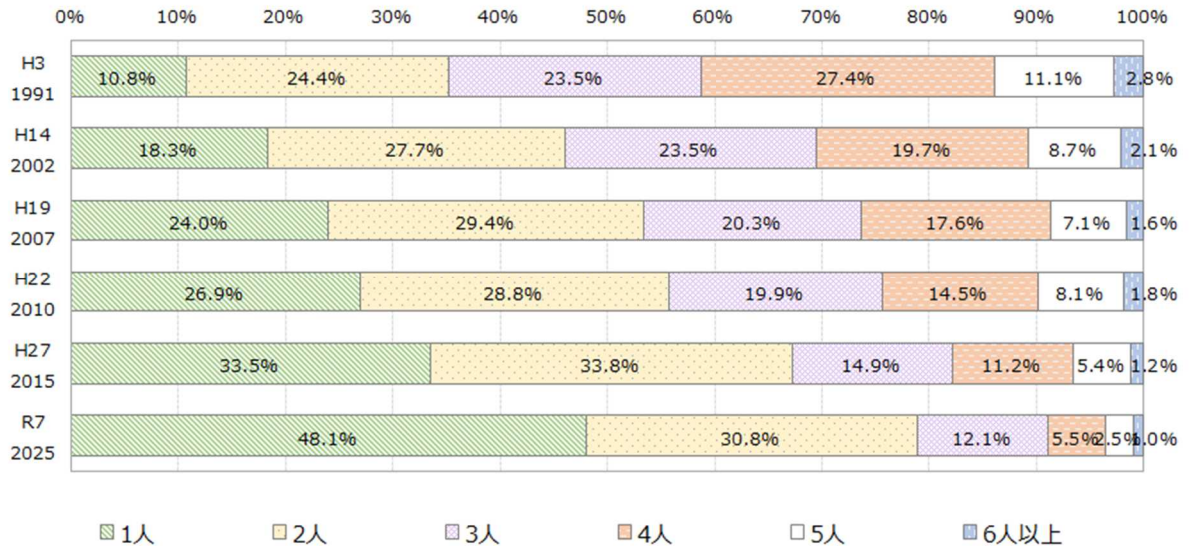
■高齢者世帯の状況



単身世帯が約半数で、少人数世帯の割合が増加

単身世帯が48.1%、2人以下の世帯が約8割となっており、少人数世帯の割合が増加しています。

■世帯人員別世帯数の割合

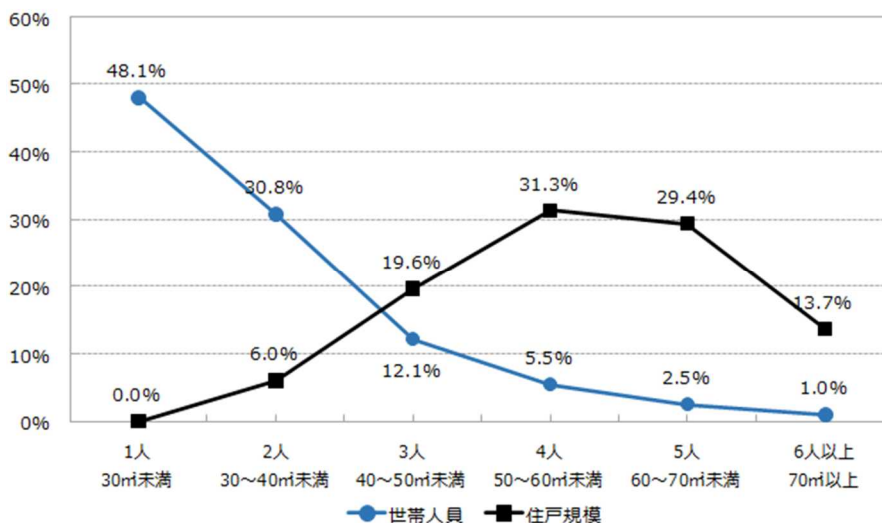


世帯人数と住戸広さがミスマッチの傾向

少人数世帯の割合が増加していることから、世帯人員に対して住戸面積が大きい傾向が見られます。

比較のため、30㎡未満を1人世帯向け、30㎡台を2人世帯向け、40㎡台を3人向け、50㎡台を4人向け、60㎡台を5人世帯向け、70㎡以上を6人以上の世帯向けとみなした場合の、世帯人員と住戸面積の割合は次のとおりです。

■世帯人員別世帯数と面積別住戸数の割合



(参考)

最低居住面積水準(住生活基本計画)

単身者: 25㎡

2人以上の世帯: 10㎡×世帯人数+10㎡

(10歳未満については別途算定式有)

便宜上、世帯構成員が全て10歳以上とすると

2人の場合 : 30㎡

3人の場合 : 40㎡

4人の場合 : 50㎡

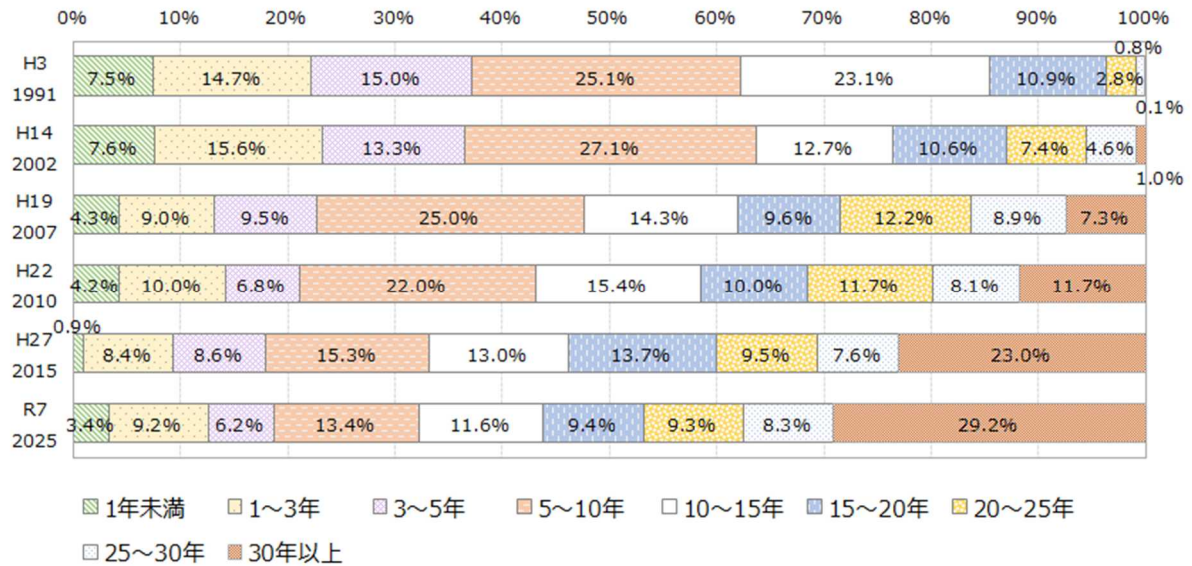
5人の場合 : 60㎡

6人の場合 : 70㎡

居住 20 年以上が約 5 割で、長期化の傾向

入居世帯の居住年数は、30 年以上が 29.2%、20 年以上が 46.8%となっており、居住年数の長期化が見られます。

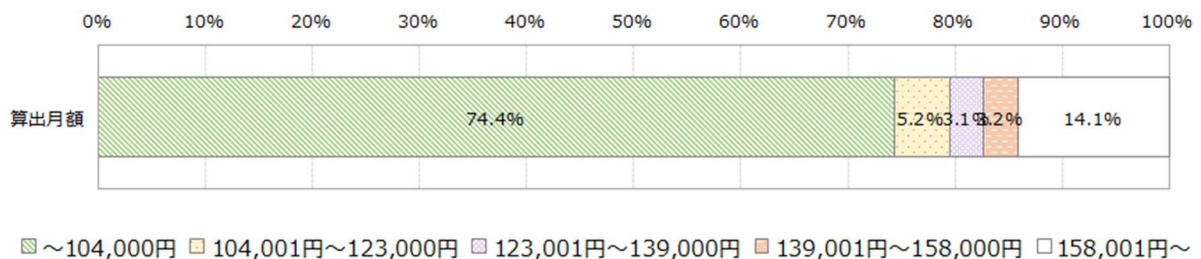
■居住年数別世帯数の割合



算出月額 104,000 円以下は 7 割以上

入居世帯のうち、収入区分 I（算出月額 10.4 万円以下）の世帯は 74.4%となっており、住宅セーフティネット機能の役割を果たしています。

■算出月額（所得月額）別世帯数の割合（令和 6 年度末）



※算出月額

入居世帯の家族全員年間所得から扶養控除等を差し引いた額を 12 ヶ月で割ったもの

※算出月額による収入区分（一般世帯の場合）

収入区分	算出月額（円）
I	0~104,000
II	104,001~123,000
III	123,001~139,000
IV	139,001~158,000

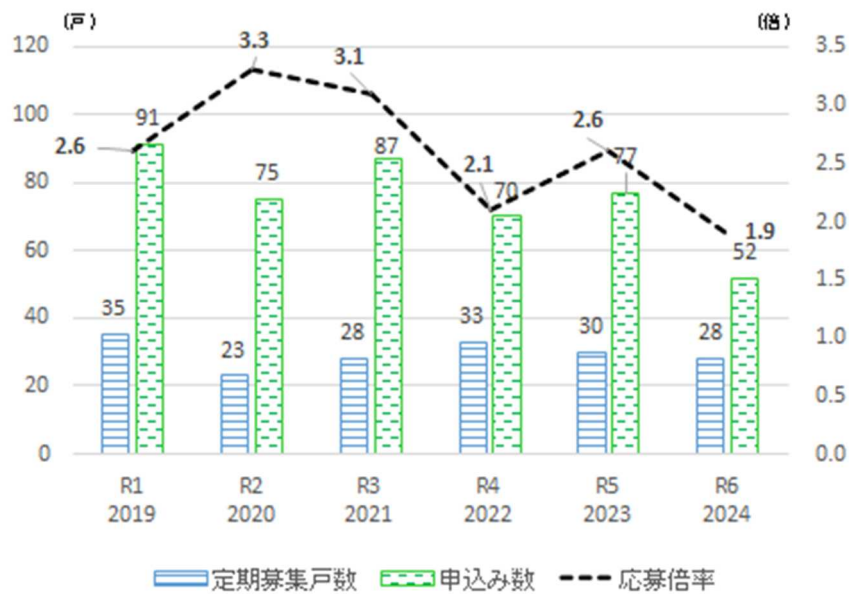
(8) 応募や入退去の状況

入居数に対して退去数が大きく上回る状況

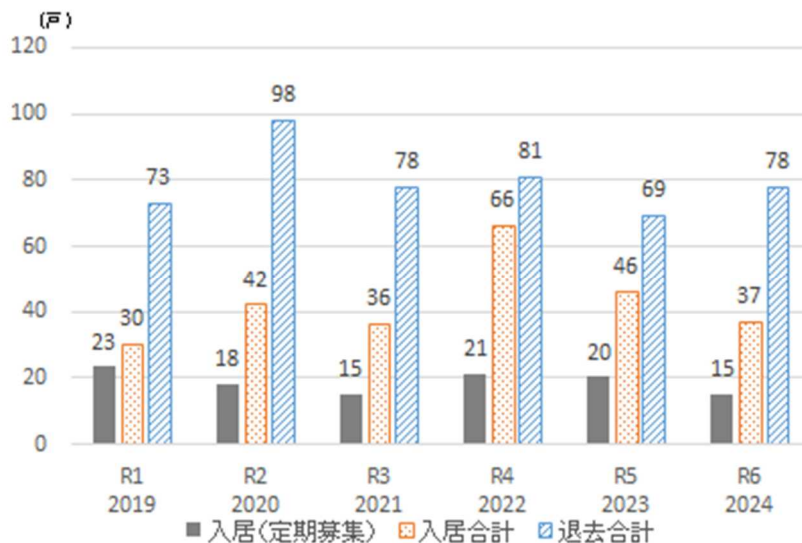
年間30戸程度の定期募集を行っており、応募倍率は過去5年平均で2.6倍となっています。直近の令和6年度では、28戸の募集に対して応募が52件、倍率は1.9倍となっています。

過去6年間の入退去の状況を見ると、台風14号被災による目的外入居や、コロナ禍での追加募集を行った令和4年度を除き、入居数が年間38世帯程度、退去数が年間79世帯程度となっており、退去超過の状況が続いています。

■応募状況の推移



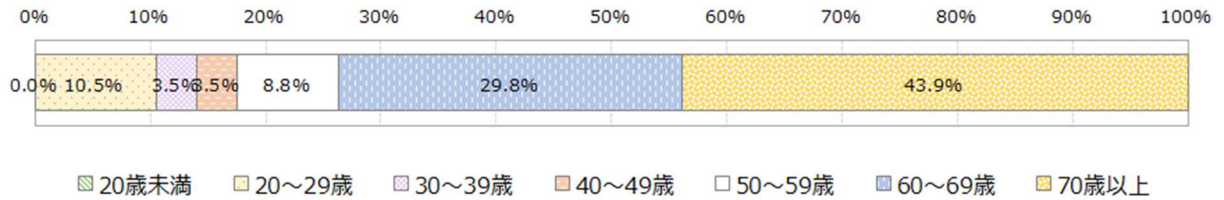
■入退去状況の推移



応募世帯の世帯主年齢は60歳以上が7割以上

令和7年度の応募世帯の世帯主年齢は、60歳以上が73.7%で7割以上となっています。

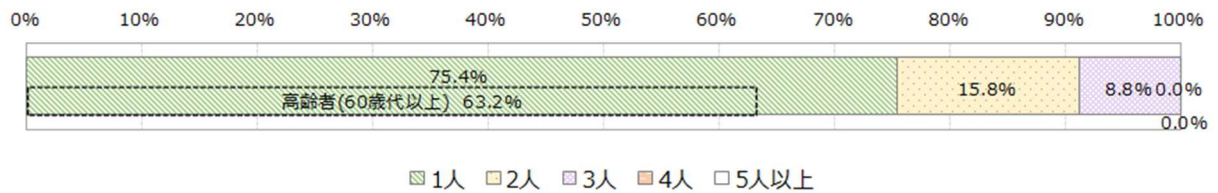
■世帯主年齢別応募世帯数の割合



応募世帯は単身世帯が7割以上

令和7年度の応募世帯の世帯人数をみると、単身世帯が最も多く75.4%となっています。そのうち、高齢者単身世帯が多く、全体の63.2%となっています。

■世帯人員別応募世帯数の割合



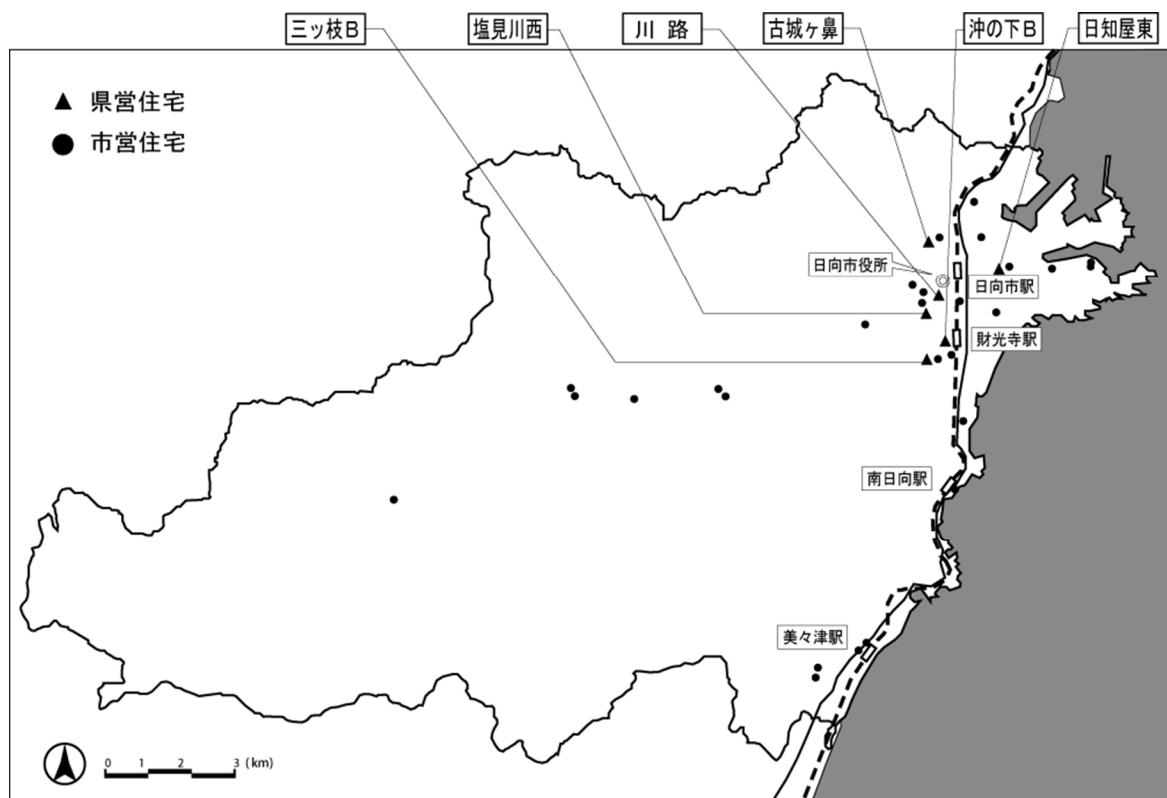
(9) 異なる事業主体の公営住宅の概要

令和6（2024）年度末時点の日向市にある県営住宅は、6団地で555戸です。木造は15戸で全体の2.7%、耐火構造は540戸で全体の97.3%となっています。

■県営住宅概況

団地名	建設年度	構造	棟数	戸数
沖の下B	S49	中耐	1	20
三ツ枝B	S53～S60, H16, H18	中耐・高耐	9	252
古城ヶ鼻	R1～R4	木造	4	15
塩見川西	S46～S48	中耐	4	72
日知屋東	S62～H1	中耐	5	84
川路	H5～H7	中耐・高耐	5	112
		合計	28	555

■県営住宅の位置



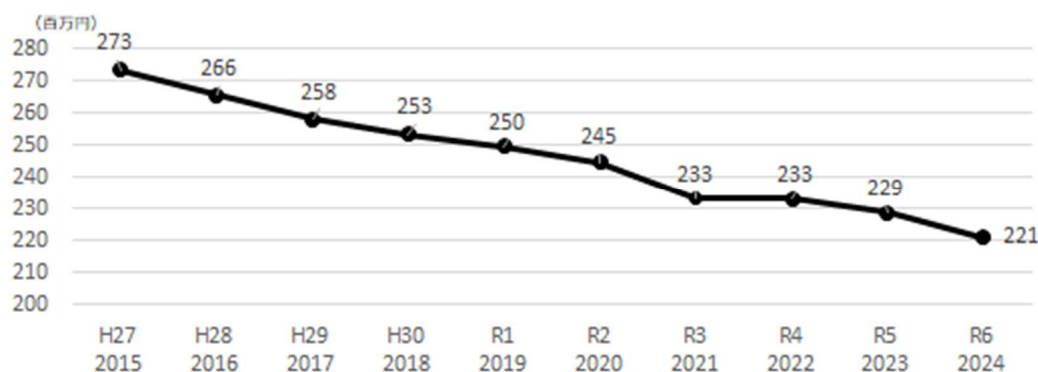
3 公営住宅特別会計の状況

(1) 使用料収入（家賃収入）の状況

■空家の増加により、家賃収入は減少傾向

令和6（2024）年度の家賃収入は約2.2億円となっており、平成27（2015）年度の約2.7億円から9年間で5,000万円程度減少しています。

■使用料収入（家賃収入）の推移

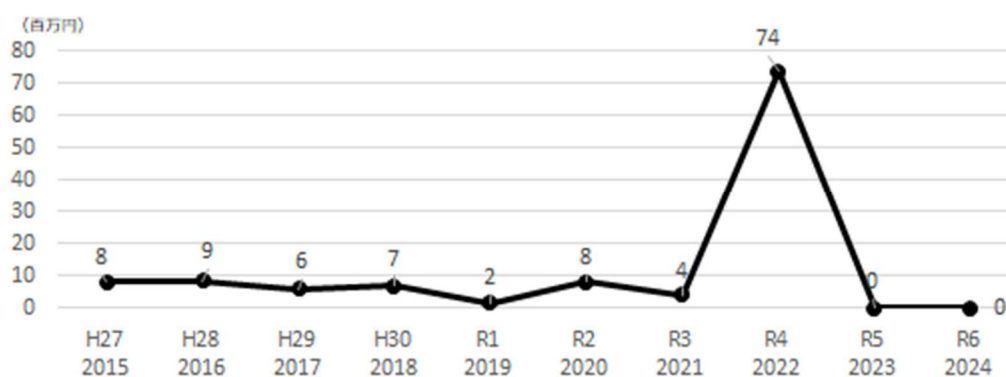


(2) 一般会計からの繰入の状況

■台風被害等に費用を要する場合もあるが、概ね1,000万円以下の繰入で推移

一般会計から公営住宅特別会計への繰入については、およそ1,000万円以内で推移しています。令和4（2022）年度は、台風第14号被害の復旧費やコロナ禍における入居戸数を確保するための修繕費等を要したため、一般会計からの繰入が増加しています。

■一般会計からの繰入の推移

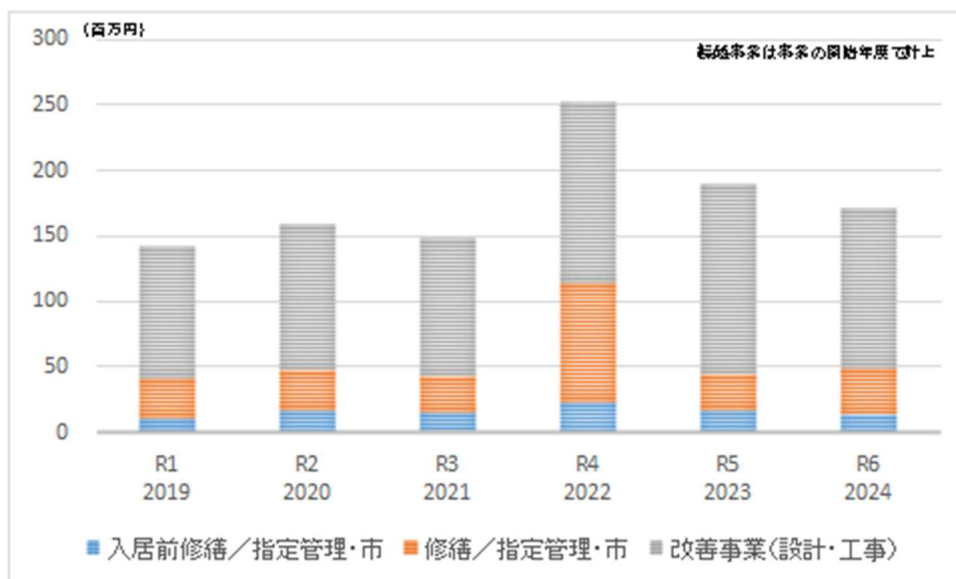


(3) 改修費の状況

■ 近年は、約 1.5 億円から 2.0 億円程度で推移

令和元（2019）年度以降の改修費（入居前修繕、修繕、改善事業）をみると、改善事業費が大半を占めていますが、令和 4（2022）年度を除き、約 1.5 億円から 2.0 億円程度で推移しています。令和 4（2022）年度は、（2）の一般会計からの繰入と同様の理由で修繕費が増加しています。

■ 修繕費、維持補修費等の推移



4 市営住宅の課題

(1) 管理戸数の適正化

市営住宅の空家は年々増加しており、今後の人口減少の進行に伴い、さらに増加していくことが想定されます。また、老朽化が進行した市営住宅では、維持修繕箇所が増加するとともに、資材や人件費の高騰により修繕費も高額化しています。このような状況から、現在の管理戸数を維持するのではなく、適切な管理戸数への縮減を進め、経営の健全化を図る必要があります。

(2) 財政負担の平準化

本市の市営住宅は、建設時期が一定の時期に集中したことにより、建替えや修繕の時期が重なるとともに、建替えの時期が長期間継続する見込みです。建替えや修繕時期の集中は、多大な財政負担が一時期に偏ることとなるため、その軽減や平準化を図る必要があります。

なお、2040年頃に後期高齢者数がピークを迎えると言われており、建設関連の労働力不足や費用の高額化も想定されるため、建替えや修繕は計画的に進めていく必要があります。

(3) 維持管理費の抑制や資産の有効活用などによる収支バランスの改善

これまでの市営住宅の維持管理は、不具合が起きてから修繕を行う事後保全によるものも多く、維持管理費が増大しています。その結果、新規募集のための空家修繕が追いついておらず、入居者が減少し家賃収入も減少しています。

市営住宅は、低額所得者等に低廉な家賃で住宅を提供することが目的であるため、収支上の黒字化は困難ですが、維持管理費の抑制や資産の有効活用など収支バランスの改善を図ることが必要です。全国の様々な事例を参考にしながら、高齢者等の福祉施設、移住者や企業就労者等の住宅等としての利活用方策の検討も求められます。

(4) 予防保全や危険箇所の早期修繕による安全性の確保

市営住宅は、入居者が安全安心に暮らせるように安全性を確保することが必要です。現状としては、指定管理者が日々点検し、限られた予算の中で修繕を行っていますが、老朽化が著しい住宅が増えており、手すりの損壊やガス漏れの発生、躯体の爆裂などの突発的に危険な状況が判明することが多くなっています。そのため、予防保全による維持管理を確実に行っていくとともに、危険箇所等はできる限り早期に修繕を行っていくことが必要です。

(5) 居住ニーズの変化への対応

高齢者が広い住戸にひとり住まいしているなど、居住ニーズの変化に対応できていません。また、バランス釜やシャワーのない浴室、和式便所など設備の古い住宅も多く、居住ニーズとのミスマッチも生じています。特に、入居者が減少している若年層や子育て世帯等の新たな居住ニーズとのミスマッチは大きいものと考えられます。居住性の向上を図るための住戸改善を行う必要があり、また、DIY住戸など近年の潮流を踏まえた取り組みの検討なども求められます。

(6) 安心して暮らせるセーフティネットの構築

入居世帯のうち高齢者がいる世帯が約6割となっており、今後さらに増加することが見込まれます。入居者の中には精神疾患を有する方や8050問題（80歳代の親と50歳代の子の長期引きこもり同居）など複合的な問題を抱えている方もみられます。また、身寄りのない高齢単身の入居者は孤独死が懸念され、死後事務や残置物処理などへの対応も必要となります。市営住宅行政には、住宅を貸すだけでなく、トラブルの解消や福祉的な対応が求められています。

住宅に困窮する方が迅速に住宅を確保する上で、原則、公募・抽選方式である市営住宅だけでは十分に対応できません。民間賃貸住宅の活用が欠かせない状況ですが、住宅確保要配慮者の入居を拒まない物件は限られています。増加する民間空家を有効活用する新たなセーフティネット制度がスタートしており、本市では、令和4（2022）年11月に「日向市居住支援協議会」を設立しました。今後も居住支援として、関係機関と協働して住宅確保要配慮者の住まいの確保と生活支援に取り組んでいくことが求められます。

(7) 入居者や周辺住民とのコミュニティの構築

市営住宅の共用部の管理は入居者が協力して行うこととされていますが、入居者の高齢化の進行により、草刈りや共用部の掃除などが困難になりつつあります。また、共益費の徴収やその記録の不備により共用部の電気代等が払えない状況もみられ、確実に共益費を徴収していく仕組みが必要です。

また、高齢者や単身者が増加する中、周囲との関係が希薄になる入居者もみられます。災害時の避難などの際に手助けが必要な方もおり、共助のためには区への加入を促進することも必要です。

第3章 市営住宅経営戦略

1 将来に向けた市営住宅のあり方と今後の取り組み

本市では、今後、人口減少が進行し、高齢化率も上昇することに伴い、高齢単身世帯や高齢借家世帯の増加が予想されます。これにより、高齢者の住宅確保が一層困難になることが懸念されます。また、経済や雇用の不安定化、社会的な多様化により、生活困窮者、障がい者、刑務所出所者、児童虐待やDV被害者などに対する住まい支援のニーズが高まることも懸念されます。生活の安定に向けては、生活の基盤である「住まい」の確保が必要不可欠であるため、住宅確保に配慮を要する方々（住宅確保要配慮者）に対する居住支援の必要性は今後ますます高まることが想定されます。

このような状況の中で、「住まい」を確実にかつ円滑に確保していくためには、民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネットの再構築が必要です。市営住宅はその要として、将来にわたり安定して機能していく必要があります。このため、市営住宅の目指す将来像を実現するために、現状と課題を踏まえ、今後実施していく方針と取り組みを経営戦略として次のとおり定めます。

2 目指す将来像

市営住宅及び公営住宅特別会計の運用に関して、以下のとおり将来像を設定します。

安全安心で質と量が最適化された持続可能な市営住宅

3 経営戦略

市営住宅の目指す将来像の達成に向け、今後実施していくべき戦略及び今後の取り組みを以下のとおり定めます。

戦略1 持続可能な市営住宅運営への転換

- 将来の人口減少に備え、市営住宅の管理戸数を着実に削減していきます。
- 戸数削減は、複数団地の集約建替えや住棟単位の削減の他、家賃補助を含む民間賃貸住宅の活用も進めます。
- 集約建替えや改修工事の負担を平準化し建物の長寿命化を図ります。
- 収支バランスの改善に向けて、目的外使用を含む空き住戸の活用や適切な募集戸数の確保に取り組めます。

今後の取り組み

- ① 長寿命化計画に基づく団地ごとの集約建替え等の検討、個別計画の策定等
- ② 団地ごとの、住棟単位の改善や用途廃止等の個別検討、実施
- ③ セーフティネット住宅等を含む民間賃貸住宅の活用等の検討
- ④ 移転による空き住棟の利活用や処分、跡地売却等の推進
- ⑤ 学校、庁舎など他施設との優先度の調整（老朽度や施設特性などハード面）
- ⑥ 長寿命化計画に基づく改修工事の着実な実施
- ⑦ 団地や住棟の状況に応じた改修内容の検討、実施
- ⑧ ニーズや計画等を踏まえた募集見通しの検討、適切な募集戸数の確保
- ⑨ 目的外使用による空き住戸の活用、拡充の調査研究
- ⑩ 駐車場の実態調査、有料化の導入 等

戦略2 市営住宅の安全性の確保

- 老朽化が進む中、危険又は危険になる箇所や不具合が出る箇所を把握し、定期点検の充実を図ります。
- 適切な改善時期を経過した未改修の住棟を早期に解消し、改善周期の適正化に取り組めます。
- 長期的な収支を把握した上で、修繕等の計画を立案し計画的に執行します。
- 災害時の安全性確保のため、被害状況の想定や入居者への啓発等に取り組めます。

今後の取り組み

- ① 老朽化等の状況や改修履歴等のデータベース化
- ② データベースを踏まえた不具合箇所の想定、点検の充実
- ③ 修繕計画の立案と随時見直し、改善事業を含め予防保全の推進
- ④ 突発的な修繕と計画的な修繕の費用区分による効率化、予算反映
- ⑤ 住宅の集約化による改修や点検の効率化、費用縮減
- ⑥ 災害時のライフラインや躯体の被害など発生事業の想定
- ⑦ 災害時の被害調査等職員の初動時行動体制の整理等
- ⑧ 入居者への災害に対する備えの啓発 等

戦略3 安心して暮らせる市営住宅への転換

- 入居者のトラブルへの対応や高齢単身入居者のリスク解消に、指定管理者及び居住支援協議会と協働して取り組みます。また、市営住宅に加え民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネットの再構築に取り組みます。
- 共用部の管理等を円滑に行い良好なコミュニティを形成するため、若い世代・子育て世帯の入居促進を図ります。
- 共用部の管理や共益費の徴収が困難になりつつあるため、課題解消に向けて取り組みます。

今後の取り組み

- ① 入居管理、相談や入居者トラブル等への対応における、指定管理者や居住支援協議会との連携
- ② 残置物処理などの具体的な対応の検討
- ③ 目的外使用によるセーフティネットの充実
- ④ 民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅等の検討
- ⑤ 集約建替えにおける型別供給等による若い世代や子育て世帯の入居促進の検討
- ⑥ 改善事業における子育て世帯の支援等のための改善内容の検討
- ⑦ 共用部管理や共益費徴収における課題の調査、解消方法の検討
- ⑧ 区への加入促進の検討 等

第4章 市営住宅の中長期整備計画

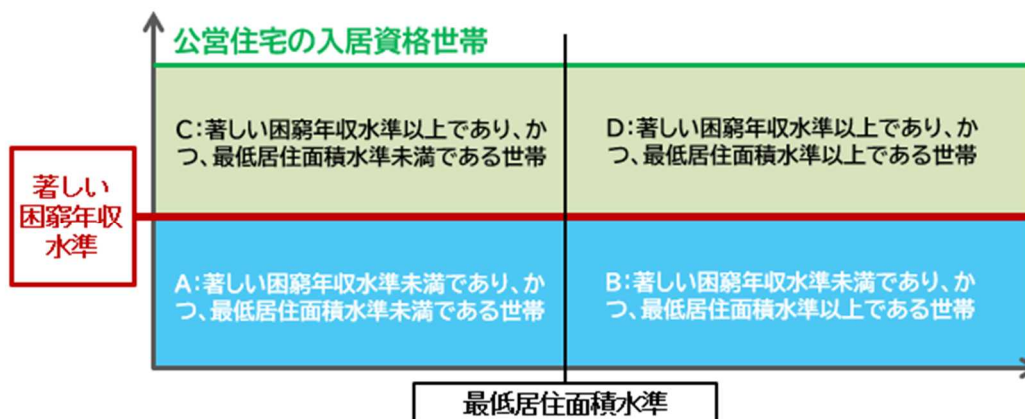
1 将来目標管理戸数の設定

(1) 公営住宅の入居世帯の想定

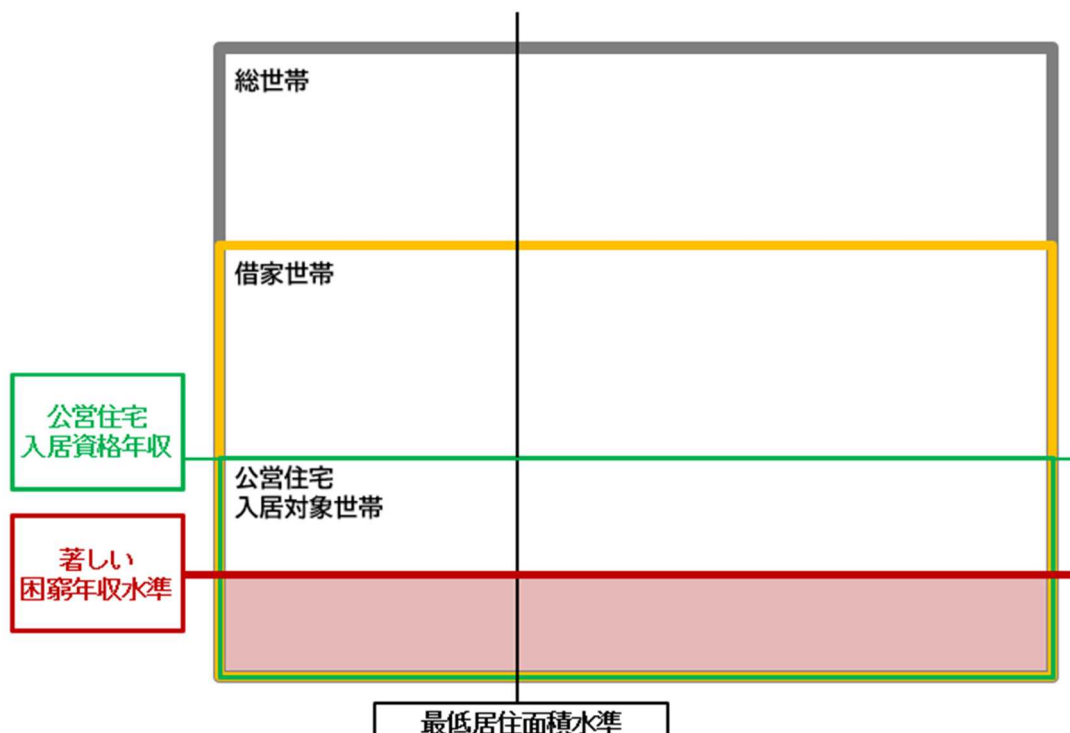
推計にあたっては、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土技術政策総合研究所）」を活用しました。

本計画では、下図における借家世帯のうち「著しい困窮年収水準」未満の世帯をセーフティネットとしての公営住宅に入居してもらうことを想定します。

■住宅の確保に困窮する世帯の範囲



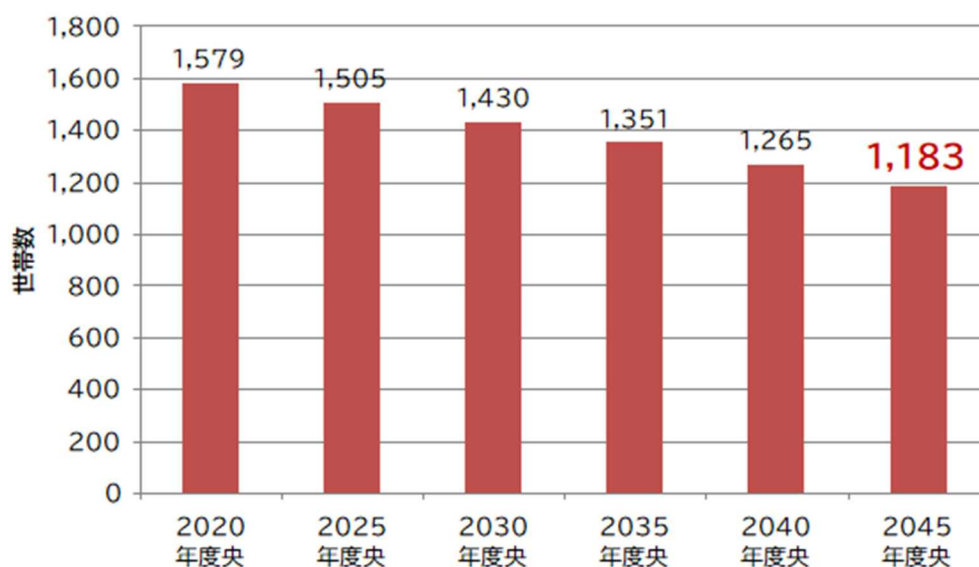
■ストック推計の概略イメージ



(2) 公営住宅の入居世帯数の推計

推計の結果は、次のグラフのとおりです。令和 27（2045）年で、1,183 世帯（約 1,200 世帯）となり、令和 2（2020）年の 1,579 世帯から 396 世帯（約 25%）減となります。

■日向市における「著しい困窮年収水準未満世帯数」の推計



(3) 市営住宅の将来ストック量の設定に向けた前提条件

市営住宅における将来ストック量を設定する上では、以下の条件を踏まえるものとします。

日向市公共施設等総合管理計画に基づき、今後 30 年間で管理戸数を 30%以上削減することを目標とします。

著しい困窮年収水準未満世帯数の推計結果を踏まえ、市営住宅の将来の適正な管理戸数を設定します。

公営住宅施策対象世帯への支援は、市営住宅だけでなく、県営住宅や民間賃貸住宅(セーフティネット住宅等)の活用も見据えて検討します。

(4) 市営住宅の将来ストック量の設定

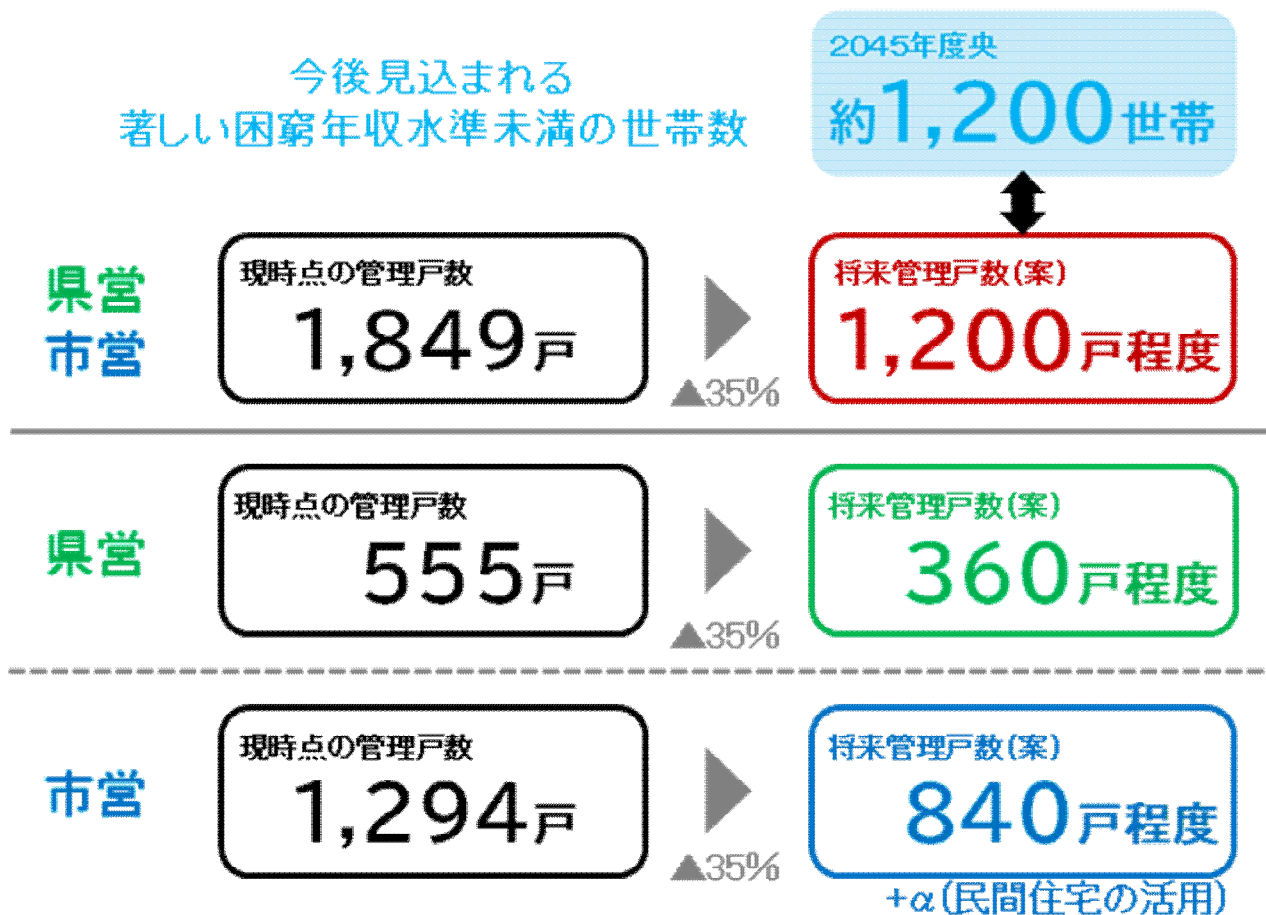
令和 27（2045）年時点で推計された著しい困窮年収水準未満の約 1,200 世帯に対して住まいを確保することを想定し、市内の県営及び市営住宅を合わせた必要なストック量を 1,200 戸程度と設定します。現在の 1,849 戸（県営住宅 555 戸、市営住宅 1,294 戸）から 650 戸程度（約 35%）の縮減となります。

市営住宅は、この縮減率を踏まえ、将来ストック量を 840 戸程度とします。

なお、県営住宅の将来戸数は、市営住宅の目標戸数を設定するために、本市の将来の世帯数から推計した縮減率に現在の県営住宅管理戸数を乗じて本市が算定したものであり、県営住宅の縮減に関する県の計画等を反映したものではありません。

また、将来の推計値については、5年毎に行われる国勢調査の結果等により異なってくるため、本計画の見直し時に必要に応じて検証するものとします。

■将来ストック量の設定の考え方



(5) 民間賃貸住宅等の活用

市営住宅のストック量を削減するためには、高齢者などの住宅確保要配慮者の需要が見込まれる中で、家賃補助等による民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネットの構築が重要です。そのためには、今後の民間賃貸住宅市場の状況を考慮しつつ、活用可能な民間賃貸住宅の把握を進める必要があります。

2 団地別整備方針の基本的考え方

(1) ハード面・コスト面について

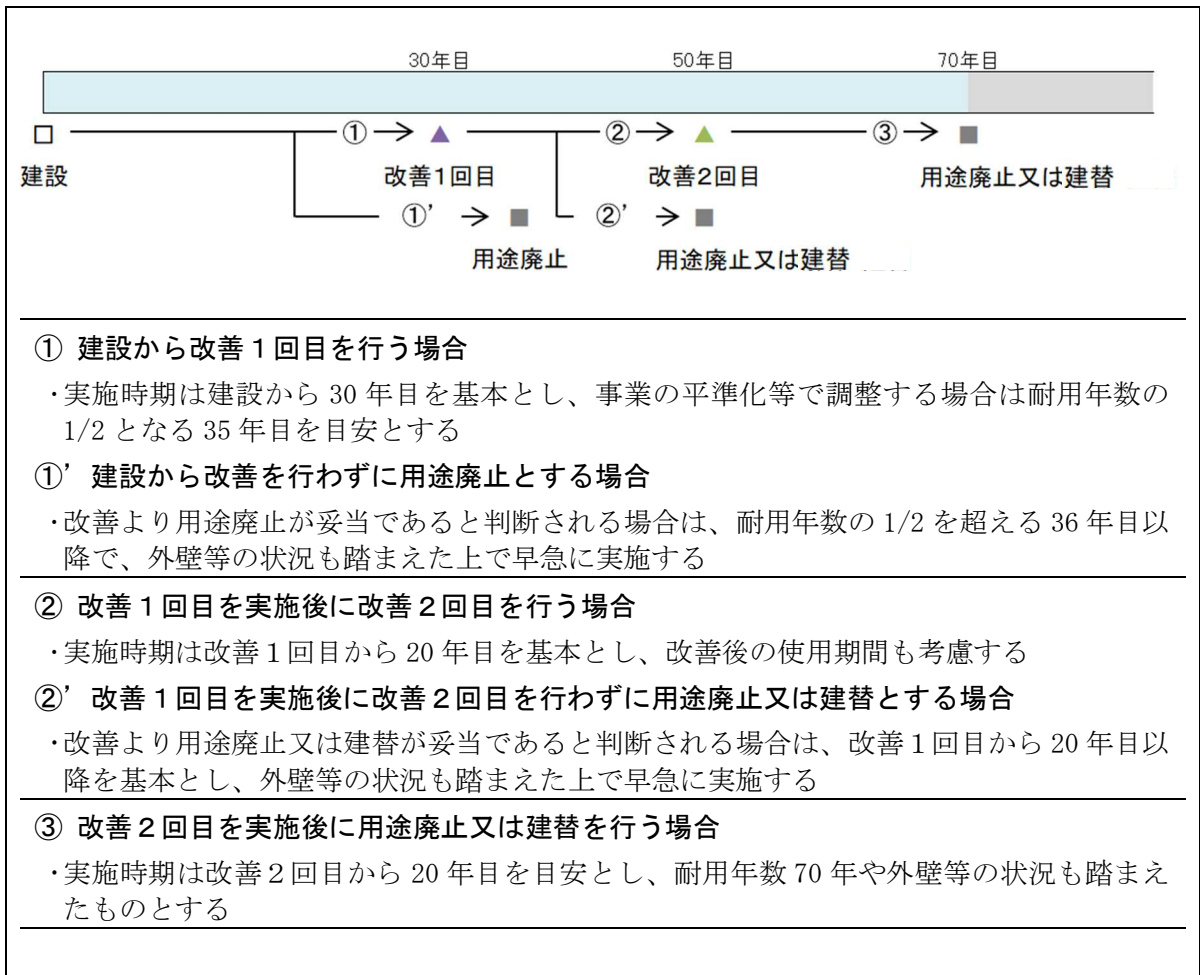
ハード面に関しては、不具合が起きてから対処するのではなく、事前の対処により将来的なコスト削減を図るという予防保全の観点から、公営住宅の改善周期や用途廃止時期を設定して、団地別の建替え・改善・用途廃止等の方針を検討します。

コスト面に関しては、団地ごとの建替え・改善・解体等にかかる費用を設定し、市営住宅全体で維持管理に要する支出をシミュレーションしながら、団地別の建替え・改善・用途廃止等の方針を検討します。

団地別整備方針の検討にあたり、改善周期や用途廃止等の考え方は次の表の通りです。

なお、日向市公共施設等総合管理計画に基づく各々の個別施設計画における施設とは、用途のほか耐用年数や改善内容等も異なるため、実際の老朽化の状況等を踏まえた市営住宅独自の設定としています。

■改善周期や用途廃止等の考え方（中耐の場合）



(2) 地域バランスについて

地域別の需要推計結果に基づき、地域ごとの市営住宅戸数のバランスに著しい偏りが生じないよう、団地別の建替え・改善・用途廃止等の方針を検討します。

① 今後見込まれる著しい困窮年収水準未満世帯数の地域別推計

将来人口・世帯予測ツールV2（平成27（2015）年国勢調査対応版）を活用して地域別の世帯数を推計し、1（2）で推計した「著しい困窮年収水準未満世帯数」の総世帯数に対する割合を用いて、「地域別の著しい困窮年収水準未満世帯数」を算出することとします。

地域区分は、高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画における日常生活圏域をもとに設定します。

■ 著しい困窮年収水準未満世帯数の地域別推計

(世帯)

	2020 (R2) 年度央	2025 (R7) 年度央	2030 (R12) 年度央	2035 (R17) 年度央	2040 (R22) 年度央	2045 (R27) 年度央
著しい困窮年収水準未満世帯数 (市全体)	1,580	1,520	1,440	1,360	1,260	1,190
1. 中央地域	330	320	300	280	260	240
2. 日知屋地域	360	350	330	320	300	280
3. 大王谷地域	260	250	250	240	230	220
4. 財光寺地域	390	380	360	340	320	310
5. 南部地域	150	140	130	120	100	90
6. 東郷地域	90	80	70	60	50	50

※上表は四捨五入しているため、住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムによる推計値とは乖離がある

■（参考）高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画における日常生活圏域



[資料]日向市高齢者あんしん課

■（参考）令和2年国勢調査による地域別の高齢化率

生活圏域	地域包括支援センター	人口	高齢者人口	高齢化率
中央地域	中央	12,502	4,108	32.86%
日知屋地域	日知屋	13,519	3,969	29.36%
大王谷地域	日知屋	10,070	2,686	26.67%
財光寺地域	財光寺	15,202	4,588	30.18%
南部地域	南部	5,414	2,383	44.02%
東郷地域	東郷	2,922	1,531	52.40%
計		59,629	19,265	32.31%

資料：令和2（2020）年国勢調査 ※不詳は含まない

3 団地別の整備方針

市営住宅の将来ストック量（2045年）、地域バランス、その他各市営住宅の改修履歴等を踏まえ、団地別の整備方針を検討するものとします。地域別の市営住宅の立地及び整備方針は以下の通りです。

■地域別の市営住宅の立地



■地域別の市営住宅の整備方針

地域	市営住宅の目標管理戸数		
	現在	2035年 (計画期間終期)	2045年
中央	314戸	266戸	222戸
日知屋	424戸	392戸	234戸
大王谷	102戸	90戸	90戸
財光寺	250戸	170戸	150戸
南部	137戸	96戸	96戸
東郷	67戸	60戸	60戸

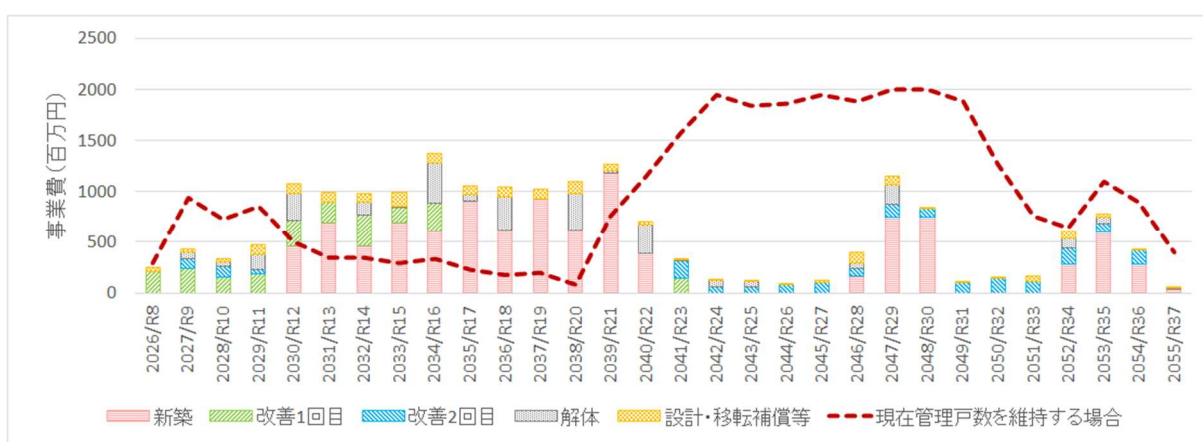
なお、参考とする将来の推計値については、5年毎に行われる国勢調査の結果等により異なってくるため、本計画の見直し時に必要に応じて検証するものとします。

4 事業費シミュレーション

将来目標管理戸数や団地別整備方針を踏まえ、今後30年間の事業費シミュレーションを行った結果は次の棒グラフのとおりです。赤の破線は、現在の管理戸数を維持する場合の想定事業費であり、およそ15年後から、大量ストックの耐用年数による建替が増加し継続する状況を表しています。需要を踏まえた管理戸数の適正化により、建替等の事業費を抑制し、中長期的な視点から財政負担の平準化を図っていく必要があります。

なお、このグラフは中長期の方針を検討するための試算であり、団地別の整備内容については、今後個別に検討していくものとします。

■事業費シミュレーションの結果



第5章 市営住宅の長寿命化計画

1 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- 管理する市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理します。
- 市営住宅の定期点検を実施するとともに、入居者との情報交換等を進めることにより劣化状況を把握し、予防保全的な維持管理を実施します。
- 市営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認、更新できる仕組みを整理します。
- 市営住宅が長く大切に使われるよう、入居者に対して適切な使用を促します。

(2) 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 予防保全的な修繕・改善

従来の対症療法的な維持管理から転換し、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って、市営住宅の長寿命化を図ります。

② 適切な維持管理による修繕周期の延長

耐久性の向上を図る改修工事や、予防保全的な維持管理の実施により、修繕周期を延長し、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

③ 定期点検等の充実

定期点検及び日常的な点検の実施により、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、修繕や改善事業の効率化を図ります。

2 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

本計画の対象は、市営住宅 27 団地、1,294 戸（公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅、市単独住宅）とします。

■市営住宅一覧 【再掲 P18】

区分	番号	団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	所在地	敷地面積 (㎡)	用途地域 等	小学校区
一般公営	1	後無田	S61~S63	中耐	15	90	大字富高6436番地3	13,113	一低	富高
	2	永田	H6	低耐	2	12	大字塩見11087番地1	2,673	調整区域	塩見
	3	美々津駅前	H12	中耐	2	12	美々津町2297番地1	1,005	区域外	美々津
	4	美砂	H2~H5	中耐	8	97	大字平岩10790番地1	13,746	二住	平岩
	5	新財市	H7~H13	中耐	16	180	大字塩見1309番地	31,538	一低	塩見
	6	岩脇	S57	低耐	4	8	大字平岩667番地1	2,790	二住	平岩
	7	上納内	H15	中耐	1	18	亀崎東2丁目14番地	2,740	一住	大王谷
	8	櫛の山	S44~S48	中耐	10	250	大字日知屋1383番地6	13,446	二中	日知屋
	9	大原	S49, S50, S60	中耐	5	100	大字財光寺2937番地1	7,349	二住	財光寺南
	10	木原	S50, S51	中耐	4	80	大字財光寺3445番地12	5,390	二住	財光寺南
	11	大王谷	S51~S53	中耐	6	84	大王町4丁目95番地	7,902	一低	大王谷
	12	塩田	S53~S55	中耐	6	128	大字日知屋16196番地5	12,793	準工	日知屋東
	13	美々津	S53	低耐	3	6	美々津町2306番地2	1,018	区域外	美々津
	14	新財市南	S54	中耐	1	16	大字塩見939番地1	1,344	準住	富高
	15	財光寺北	S56~S58	中耐	3	70	大字財光寺124番地1	6,376	二住	財光寺
	16	小松崎	S59	中耐	1	16	大字富高276番地1	1,936	一住	富高
	17	細島	H1	中耐	1	12	大字細島667番地183	784	準工	細島
	18	又江野	H1, H2	低耐	2	18	東郷町山陰丙1517番地	3,061	区域外	東郷
			H14	木二	1	8	東郷町山陰丙1525番地1			
	19	鶴野内	H3	低耐	1	10	東郷町山陰幸519番地1	2,537	区域外	東郷
	20	寺迫	H6, H8	低耐	2	8	東郷町山陰甲360番地39	4,722	区域外	寺迫
			H15	木二	1	2				
21	本村	H6	低耐	1	4	東郷町坪谷170番地	2,113	区域外	坪谷	
22	中野原	H10~H13	木二	10	20	東郷町山陰乙913番地3	6,731	区域外	東郷	
				小計	106	1,249				
改良	23	細島東部	H10~H12	低耐	3	12	大字細島311番地7	2,043	二住	細島
	24	細島東部第2	H18, H21	中耐	2	22	大字細島270番地1	3,567	二住	細島
特公賃	25	寺迫（特公賃）	H6	低耐	1	4	東郷町山陰甲360番地39	4,722	区域外	寺迫
	26	中野原（特公賃）	H7	低耐	1	4	東郷町山陰乙913番地3	1,168	区域外	東郷
単独	27	鶴野内（単独）	H5	木平	3	3	東郷町山陰幸511番地	1,674	区域外	東郷
				合計	116	1,294				

※産野住宅（山村定住住宅）2棟2戸は、令和5年度と令和6年度に譲渡済み

※山陰住宅（一般公営住宅）7棟30戸は、令和6年度に用途廃止済み（解体：令和6年度～令和7年度）

区分

改良 改良住宅（住宅地区改良事業の施行に伴い、その居住する住宅を失うことにより住宅に困窮する従前居住者が入居するための賃貸住宅）

特公賃 特定公共賃貸住宅（中堅所得者世帯に対して優良な賃貸住宅を供給するため、地方公共団体が直接建設を行い、賃貸している住宅）

単独 市単独住宅（国の補助を受けずに建設・管理する賃貸住宅）

構造

低耐	耐火構造2階建て
中耐	耐火構造3～5階建て
木平	木造平屋建て
木二	木造2階建て

用途地域等

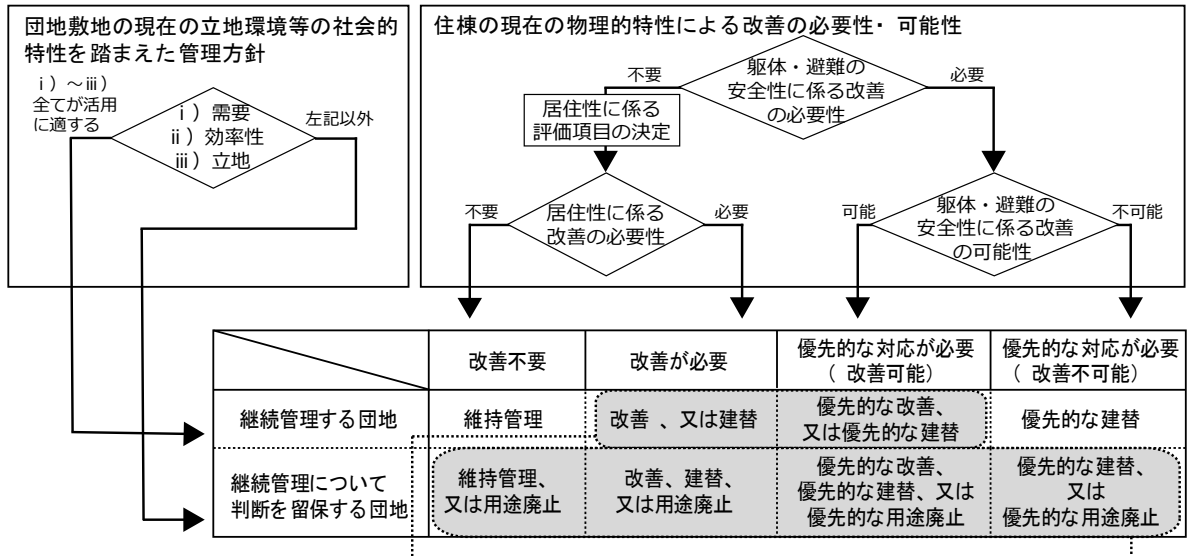
一低	第一種低層住居専用地域
二中	第二種中高層住居専用地域
一住	第一種住居地域
二住	第二種住居地域
準住	準住居地域
準工	準工業地域
調整区域	市街化調整区域
区域外	都市計画区域外

(2) 手法の選定フロー

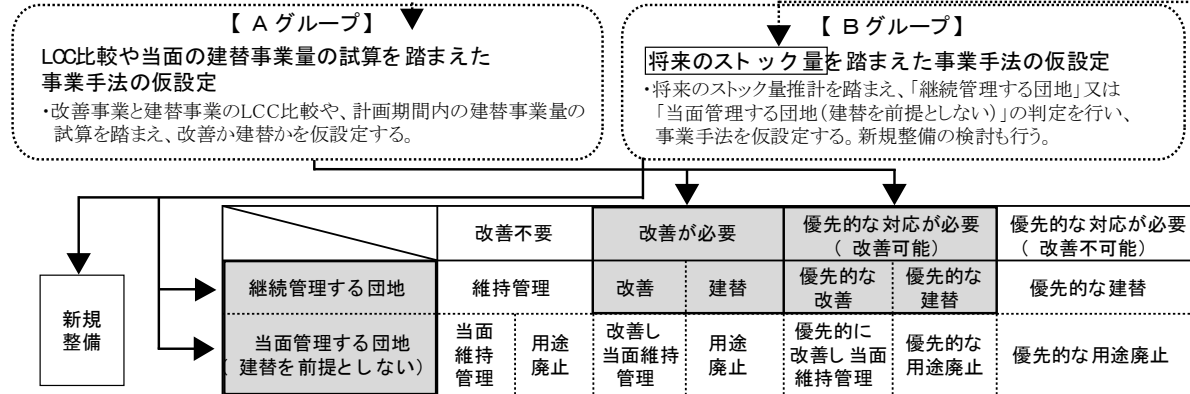
国が示す活用手法の選定フローに基づき、計画期間10年間の事業手法を選定します。

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】

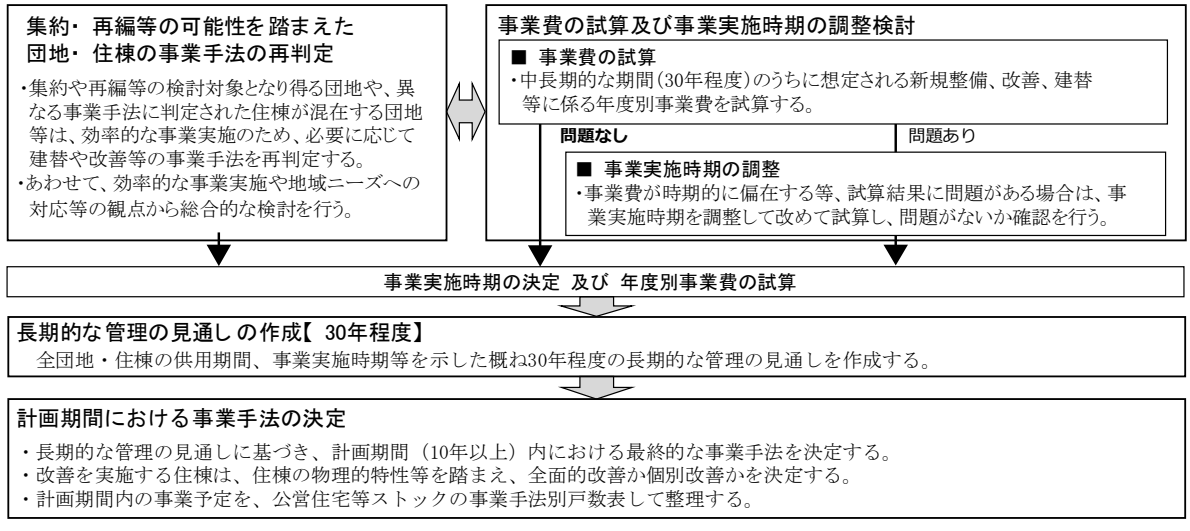
1 次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



2 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



3 次判定：計画期間における事業手法の決定



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月

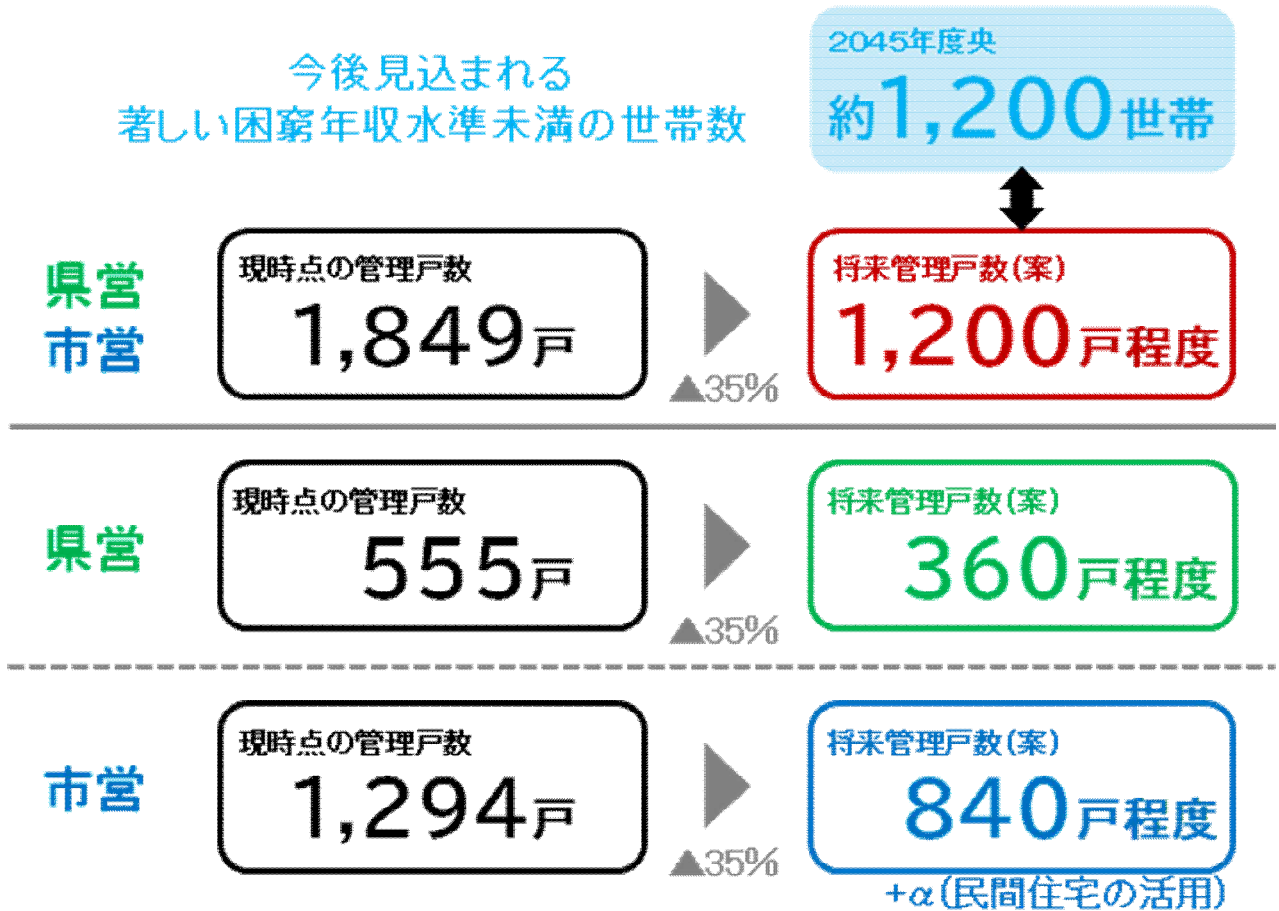
(3) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土技術政策総合研究所）」で推計した「著しい困窮年収水準」未満の世帯数により、令和 27（2045）年時点での公営住宅等の将来ストック量を 1,200 戸程度とします。

現在の公営住宅等 1,849 戸（県営住宅 555 戸、市営住宅 1,294 戸）に対する縮減率 35%から、市営住宅の将来ストック量については 840 戸程度とします。

（第 4 章 1. 将来目標管理戸数の設定を参照）

■将来ストック量の設定の考え方 【再掲 P43】



※県営住宅の将来戸数は、市営住宅の目標戸数を設定するために、本市の将来の世帯数から推計した縮減率に現在の県営住宅管理戸数を乗じて本市が算定したものであり、県営住宅の縮減に関する県の計画等を反映したものではありません。

(4) 団地別事業手法の選定基準

日向市におけるストック活用手法選定にあたっての基準を、以下のように設定します。

① 1次判定の基準

i. 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

1) 需要

- ・ 応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価します。
- ・ 応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価します。なお、応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価します。

2) 効率性

- ・ 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。
- ・ 団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

3) 立地

【利便性】

- ・ 利便性を評価します。鉄道・バス等の公共交通機関が近接、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

【地域バランス】

- ・ 地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価します。例えば、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理することが考えられます。

【災害危険区域等の内外】

- ・ 団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価します。
- ・ 災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、市営住宅として継続的に管理する上での適地としては扱いません。

ii. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

1) 躯体の安全性

- ・耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価します。
 - ア) 昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
 - イ) 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。ただし、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとします。
 - ウ) 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認します。
- ・耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価します（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める）。
- ・躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価します。
- ・躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行います。

2) 避難の安全性

- ・設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断します。
- ・改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価します。

3) 居住性

- ・設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価します。
 - ア) 住戸面積
 - イ) 省エネルギー性
 - ウ) バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）
 - エ) 住戸内の設備状況：浴室の設置状況 等
- ・居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められますが、例えば、残りの供用期間が短い場合等においては、改善等を実施しないことも考えられます。

iii. 団地・住棟の事業手法の仮設定

検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

1次判定事業手法一覧

	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)	(2次判定へ)
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	→ Aグループ
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	→ Bグループ

② 2次判定の基準

i. Aグループの判定

1次判定で「継続管理する団地」と判断され、「改善、又は建替え」「優先的な改善、又は優先的な建替え」と判定された団地・住棟を対象とし、指針（ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）を参考に、改善事業と建替事業の場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や計画期間内での建替事業量試算を行い、事業手法を検討します。

建替事業量試算による検討は、1次判定で「継続管理する団地」と判断され、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して試算し、予算及び人員体制等を踏まえて可能性の検討と事業手法の分類を行います。

ii. Bグループの判定

1次判定で「継続管理について判断を留保する団地」と判断され、「維持管理、又は用途廃止」「改善、建替え、又は用途廃止」「優先的な改善、優先的な建替え、又は優先的な用途廃止」「優先的な建替え、又は優先的な用途廃止」と判定された団地・住棟を対象とし、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定めます。

「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計」で試算したストック量にて将来的に余剰すると見込まれる場合は、優先順位の低い団地・住棟から、余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とします。

将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、市営住宅の新規整備について検討し、仮設定します。さらに、1次判定における物理的特性等に係る評価結果等を基に「新規事業」「維持管理する団地」に分類します。

iii. 団地・住棟の事業手法の仮設定

検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

2次判定事業手法一覧

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理	用途廃止	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
新規整備	継続管理する団地						
	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	当面維持管理	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

③ 3次判定の基準

i. 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

1) 団地単位での効率的活用に関する検討

- ・改善、建替えと判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。例えば、大多数の住棟が建替えであり一部の棟のみが改善と判定された場合、全ての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理した上で、判定見直しを行うことが考えられます。
- ・また、事業実施時期の調整も行います。例えば、全ての住棟が改善として判定された団地において、建設時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と見える場合でも、同時期に工事発注することでコストダウンを図ることができる場合があります。
- ・このように、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行います。

2) 集約・再編等の可能性に関する検討

- ・一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。
- ・例えば、一定の地域において建替えと判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられます。また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替えを実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合もあります。
- ・また、利便性の高い駅前地域等において改善と判断された単独住棟がある場合には、当該住棟は別団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用途へ転用することが地域の活性化に有効な場合もあります。
- ・一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合もあります。
- ・このように、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行います。

3) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックス※の実現等のため、次のような視点（例示）から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

ア) まちづくりの視点

- ・建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討します。特に、100戸以上の市営住宅団地の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設もしくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが国の補助の要件となっています。

- ・建替えと判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替えを検討します。
- ・団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討します。

イ) 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

- ・一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合（県営住宅、市営住宅、UR賃貸住宅、公社住宅等が存する場合）は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス※等を検討します。
- ・また、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定します。
- ・一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。
- ・例えば、一定の地域において建替えと判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられます。また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替えを実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合もあります。

※ソーシャルミックス：年齢、職業、所得水準などが異なる人々が同じ地域で交流して暮らせるようにすること。

ii. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

1) 事業費の試算

中長期的な見通しを踏まえて検討するため、30年程度の期間内の全ての新規整備、改善、建替、用途廃止等に係る年度別事業費を試算します。関連して必要となる設計費や入居者の移転補償費等についても適宜計上します。

ここでは、次のように仮定をおいて試算することとします。

【新規整備事業】

- ・「新規整備事業」と仮設定した団地・住棟は、最新の刊行物単価等を参考に算出した建設費に土地整備費を加えた額で設定します。

【改善事業】

- ・「優先的な改善」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- ・過去の大規模改修履歴と標準修繕周期を踏まえ、建設から30年目を基本とし、平準化等のため調整する場合は35年目を目安として1回目の改善事業、その後20年目を目安に2回目の改善事業を実施するものと仮定します。
- ・過去の大規模改修履歴に応じた改善事業費を設定し、その額を積算します。

例) 建設から一度も大規模改修を実施していない住棟の改善単価は、〇〇〇万円/戸

【建替事業】

- ・「優先的な建替え」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- ・最新の刊行物単価等を参考に算出した建設費を設定します。

【用途廃止事業】

- ・「優先的な用途廃止」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- ・本市の実績等から構造別の除却費を設定します。

2) 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等は、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。

iii. 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

- ・概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成します。
- ・記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替え、用途廃止）の実施時期及び概算事業費等とします。
- ・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、公営住宅等長寿命化計画を検討する上で基礎資料とするものです。

iv. 計画期間における事業手法の決定

- ・概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しのうち当初 10 年程度の間には改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。例えば、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には全面的改善を選択します。個別改善については、個別改善事業のうちどの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型）に該当するかを判断します。
- ・決定した事業（新規整備、改善（個別改善、全面的改善）、建替え、用途廃止）、及び維持管理、計画修繕について、市営住宅ストックの事業手法別戸数表等に整理します。
- ・新規整備、建替え、長寿命化型改善又は全面的改善の場合は、指針を参考に算出した LCC の縮減効果について整理します。

④ 事業手法の判定結果

①から③により選定した市営住宅ストックの事業手法別戸数は、下表の通りです。なお、将来ストック量の推計に基づく管理戸数の適正化を踏まえたものであり、必要に応じて今後個別に検討するものとします。

■市営住宅（公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅、単独住宅）

市営住宅管理戸数	1,294 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸
・維持管理予定戸数	974 戸
うち計画修繕対応戸数	596 戸
うち改善事業予定戸数	378 戸
個別改善事業予定戸数	378 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸
うちその他戸数	0 戸
・建替事業予定戸数	100 戸
・用途廃止予定戸数	220 戸

3 点検の実施方針

建築物や設備等の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕等の工事を効率的に実施し、また不具合への迅速な対応を図る観点から、法定の点検や検査のほか、日常的な保守点検を実施するものとします。

(1) 法定点検等

各法令に基づき、必要な点検や検査を実施します。建築基準法第12条の規定に基づく建築物と建築設備の定期点検については、対象外となる規模の住棟についても、同様の点検を実施するものとします。

点検等の結果はデータにて継続して管理し、改修の計画や不具合時の対応等に活用するものとします。

(2) 日常点検

法定点検等とは別に、外観から目視で確認できる範囲を対象として、「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)」を参考に日常点検を実施します。

(3) 入退去時の点検

入居者が専用的に使用する住戸内の設備やバルコニー等、通常の点検では把握することが困難な部分については、入居者の退去時に点検を実施するとともに、入居中の不具合等の連絡があった際に随時点検や修繕を実施するものとします。

4 計画修繕の実施方針

市営住宅の機能を維持し、長寿命化を図るため、予防保全としての計画的な修繕の実施方針を次のとおりとします。

(1) 計画修繕の内容と実施時期

修繕周期一覧を参考に、住棟ごとに内容と時期を調整します。

内容については、前項の点検結果や過去の修繕、改善履歴等を踏まえた上で、状況に応じて調査を実施し、必要性を判断するものとします。また、住戸内などで入居中の計画修繕が難しい内容については、入居前修繕に合わせて実施するなど、必要性に応じて検討します。

実施の時期は、入居者への負担軽減や効率化の点から、可能な範囲で修繕周期の近い項目を調整するとともに改善事業（次項参照）の機会を捉えるものとします。さらに、耐用年数等による将来の用途廃止や利活用等の方針、市営住宅全体の工事量の平準化も考慮するものとします。

(2) 修繕記録の保管

実施した修繕の記録については、データにて保管するものとし、点検や維持保全、将来の計画修繕等において有効に活用するものとします。

(参考) 修繕について

計画修繕	建物の主要部位の周期的な計画修繕については、その劣化状況を踏まえるとともに、財政状況を勘案し効果的に実施します。
経常的な修繕	居住者の日常生活に支障がないよう、排水管、ガス管、電気配線等の取り替えを随時行います。
日常的な保守点検	法令等に基づき、建築物・建築設備をはじめエレベーターや消防用設備等について定期的に保守点検を実施します。
空家修繕	入居者が退去した際に、壁、天井の塗り替え、必要な室内修繕を行います。

■ 部位・部材別修繕周期一覧 (1/4)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
① 屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水 (かぶせ方式)	③			○		
② 屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装 (かぶせ方式)	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③ 傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
① バルコニー床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
① コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天 (上げ裏)、庇等 (コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天 (上げ裏) 部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
① 鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	(鋼製) 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
② 鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製) 共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③ 非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
5 建具・金物等										
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物 (丁番、ドアチェック等) の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物 (戸車、クレセント、ビート等) の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定) 平成 28 年 8 月

■ 部位・部材別修繕周期一覧 (2/4)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 垂鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	-	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		-	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月

■ 部位・部材別修繕周期一覧 (3/4)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③	○				
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③	○				
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③	○				
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③	○				
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①	○				
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月

■ 部位・部材別修繕周期一覧 (4/4)

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR／2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（社）高層住宅管理業協会／2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター／2010年7月）

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月

5 改善事業の実施方針

住宅の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型毎の実施方針を次のとおりとします。

■居住性向上型

- ・屋外環境の整備や住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

【実施イメージ】 3箇所給湯、間取り改善 等

■福祉対応型

- ・高齢者等が安全・安心に居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

【実施イメージ】 住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、手すり設置 等

■安全性確保型

- ・外壁等の改修や耐震性に課題のある住棟の耐震改修等により安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行います。
- ・防犯性や落下・転倒防止等、生活事故防止に配慮した改善を行います。

【実施イメージ】 外壁改修、耐震改修、ピッキング対策 等

■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。

【実施イメージ】 外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等

■脱炭素社会対応型

- ・省エネルギー性能向上や再生可能エネルギー設備の設置など、脱炭素社会対応を目的とした改善を行います。

【実施イメージ】 断熱改修、省エネ性能の高い設備機器への交換等

■子育て世帯支援型

- ・子育て世帯の住宅支援、優先入居のため、子どもの生活事故防止や遮音性能の向上等の改善を行います。

【実施イメージ】 子どもの見守りがしやすい間取りへの改修、衝撃吸収性のある床材への改修等

6 建替事業の実施方針

「第5章2.（4）団地別事業手法の選定基準」で述べたように、集約再編等の可能性や地域のニーズに対応するための検討等を行います。その上で、次の事項を考慮する方針とします。

（1） 少子高齢社会に対応し、地域活性化に資するストック

- 少子高齢社会の進行を踏まえ、今後、市営住宅は高齢者・障がい者等をはじめとして全ての人にやさしい住宅とする必要があることから、建替える住宅は全てバリアフリー仕様とします。
- 高齢単身者向けの住戸とファミリー向けの一般住戸を混在させる等、世帯型や年齢層が偏らないコミュニティの維持形成に資する計画とします。
- 住戸プランは高齢単身者向け、高齢者夫婦世帯向け、2～3人の小規模世帯向け、4人以上のファミリー向けの4種類を基本プランとして供給します。
- 将来的には世帯数の減少も見込まれるため、建替え後の市営住宅戸数が過多にならないよう、長期的な視点を持って供給します。

（2） 脱炭素社会づくり、循環型社会づくりに資するストック

- 断熱や省エネ設備による省エネ性能の確保、再生可能エネルギーの導入等により、脱炭素社会づくりに寄与する住まいづくりを目指します。
- 「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」（平成22年法律第36号）に基づき、脱炭素社会の実現や林業及び木材産業の振興を図るために、木材の積極的な利用に努めます。
- 建設副産物の発生抑制、再使用及び再生利用に努めます。

（3） 民間活力等の活用

- 市営住宅の整備・管理にあたっては、従来の運営手法との比較検討を十分に行いながら、PFIによる民間活力等の活用や、多様化する住民ニーズに効果的・効率的に対応するため、指定管理者制度による民間ノウハウの活用を推進します。

（4） 民間賃貸住宅の有効活用

- 市内の民間賃貸住宅には多数の空家が存在し、住宅確保要配慮者や低額所得者の入居が可能なストックも形成されつつあることから、市場状況を踏まえながら、これらを有効活用します。

7 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等については、ライフサイクルコスト（LCC）を試算します。また、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する公営住宅等については、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を試算します。

ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28（2016）年8月、国土交通省住宅局住宅総合整備課」に記載の内容によるものとします。

【基本的な考え方】

■ ライフサイクルコスト（LCC）の算出（新規整備・建替事業）

$$\text{LCC(計画後)} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

■ ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出（長寿命化型改善・）

① 1棟のLCC改善効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)

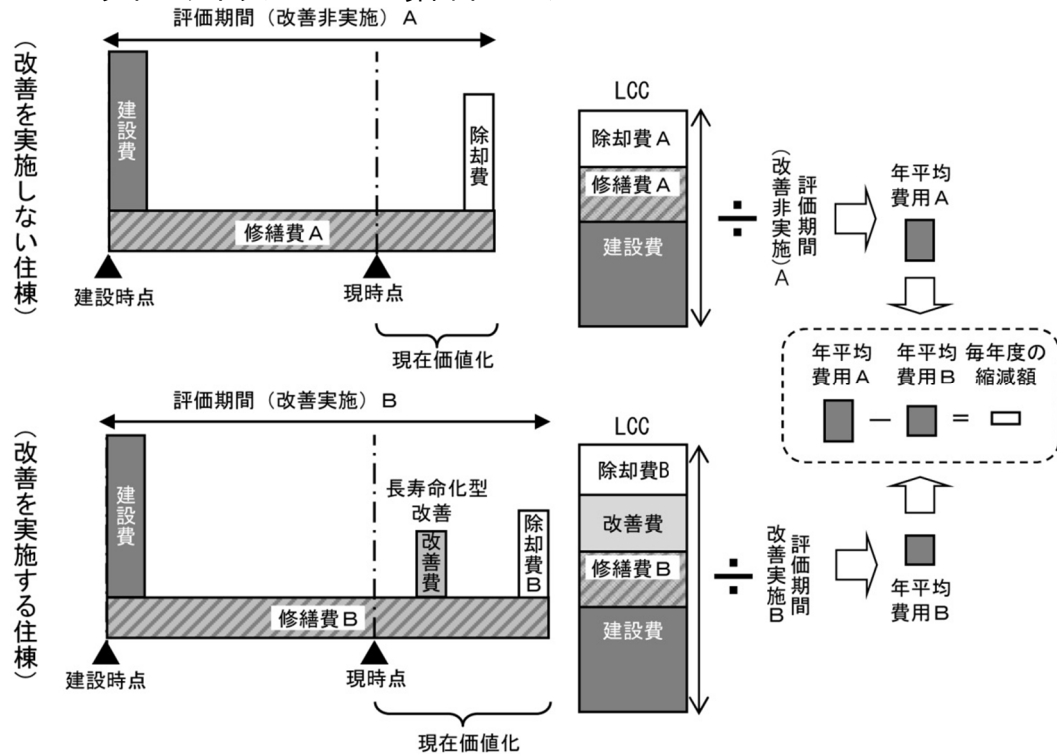
② LCC(計画前) = (建設費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善非実施)

* (建設費 + 修繕費 + 除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC算定対象) を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

③ LCC(計画後) = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善実施)

* (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC算定対象) 及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業 (LCC算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間) に要するコスト。

■ ライフサイクルコストの算出イメージ



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

第6章 市営住宅の利活用方策

1 利活用の方向性

市営住宅については、人口減少や少子高齢化による空き住戸の増加、将来的な需要の減少、建替えや改修等による財政負担増加の見通しなどを踏まえ、空き住戸の有効活用及び管理戸数の適正化を図っていく必要があります。

空き住戸の有効活用

- ・ 公営住宅の目的外使用による活用

管理戸数の適正化（用途廃止による除却や利活用、集約再編等）

- ・ 建替え時の管理戸数の縮減
- ・ 複数団地の集約再編による管理戸数の縮減、残地の利活用
- ・ 住棟や団地単位の用途廃止、除却や利活用、売却等

2 公営住宅の目的外使用

公営住宅は、本来の入居対象者の入居を阻害せず、適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で、国土交通大臣の承認を得た上で目的外使用を行うことができます。本市では、現在、移住定住希望者向け住宅などを数戸で実施しています。

空き住戸の解消とともに団地や地域の様々な課題解決を図るため、他自治体の事例も参考にしながら、利活用について広く検討し取り組むものとしします。また、住宅セーフティネットの機能の充実を図るため、日向市居住支援協議会と連携し、実証実験や利活用に取り組めます。

（参考）他自治体の事例

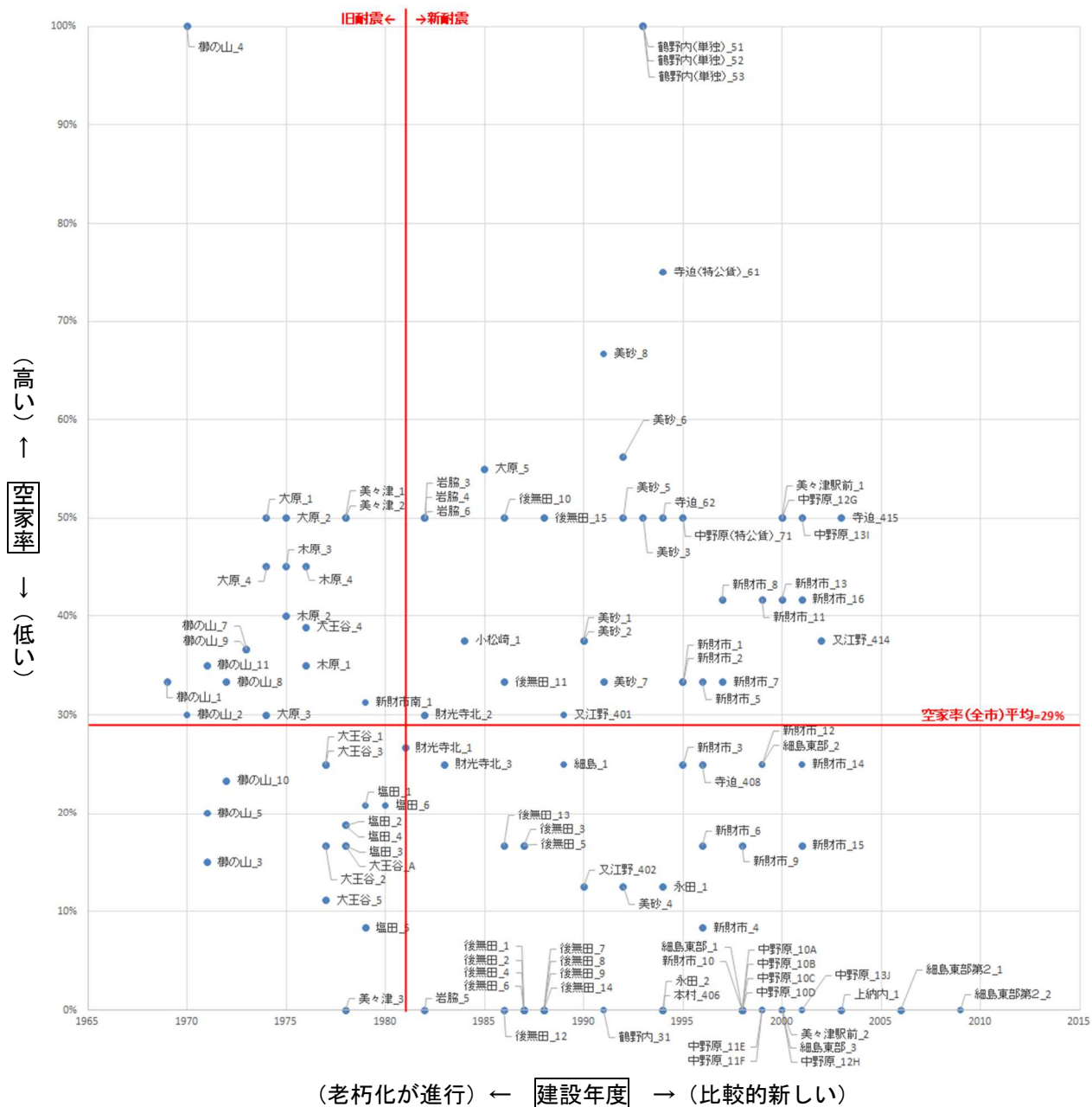
- ・ 高齢者の見守り等を含めたコミュニティの活性化（自治会活動等への参加等）
市内事業者の社宅、大学生用住居など
- ・ 定住促進
新規就労者や移住者用住宅、お試し居住用住戸など
- ・ 社宅等
市内事業者の社宅、外国人技能実習生用住宅など
- ・ 住宅困窮者向け支援
高齢者共同居事業用住戸など
- ・ 学生寮
高校寄宿舎など
- ・ その他
山村留学生家族用住戸など

3 用途廃止後の利活用

第4章の中長期整備計画に基づき、市営住宅の管理戸数の適正化、戸数削減を図っていく必要があります。

用途廃止については、団地や住棟の耐用年数や空家率、大規模改修の実施時期、地域特性など、状況に応じて個別に検討するとともに、入居者の移転等を伴うため、必要な事前調査等を実施します。また、用途廃止後については単に除却するのみでなく、建物の利活用の可能性や需要について調査し、効果的な利活用を図ります。

(参考) 市営住宅の建設年度と空家率 (R7.4月時点)



第7章 事業推進に向けた方針

1 経営戦略ロードマップ

本計画を着実に遂行するため、「経営戦略ロードマップ」を設定します。

なお、取り組みの中には、他の取り組みに関連するものもあることから、進捗に合わせて適宜見直しを行います。

戦略	取組	R8	R9	R10	R11	R12
戦略1 持続可能な 市営住宅運営 への転換	管理戸数の着実な削減	<ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化計画に基づく団地ごとの集約建替え等の検討、個別計画策定等 ・団地ごとの、住棟単位の改善や用途廃止等の個別検討、実施 ・セーフティネット住宅等を含む民間賃貸住宅の活用等の検討 ・移転による空き住棟の利活用や処分、跡地売却等の推進 ・学校、庁舎など他施設との優先度の調整（ハード面） 				
	住宅の長寿命化の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化計画に基づく改修工事の着実な実施 ・団地や住棟の状況に応じた改修内容の検討、実施 				
	適切な募集戸数の確保 目的外使用による活用 その他利活用の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・ニーズや計画等を踏まえた募集見通しの検討、適切な募集戸数の確保 ・目的外使用による空き住戸の活用、拡充の調査研究 ・駐車場の実態調査、有料化の導入 等 				
戦略2 市営住宅の 安全性の確保	点検の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化等の状況や改修履歴等のデータベース化 ・データベースを踏まえた不具合箇所の想定、点検の充実 等 				
	修繕計画の立案と実施	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕計画の立案と随時見直し、実施、予防保全の推進 ・突発的な修繕と計画的な修繕の費用区分による効率化、予算反映 ・住宅の集約化による改修や点検の効率化、費用縮減 等 				
	災害時の安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時のライフラインや躯体の被害など発生事業の想定 ・災害時の被害調査等職員の初動時行動体制の整理等 ・入居者への災害に対する備えの啓発 等 				
戦略3 安心して暮らせる 市営住宅への 転換	居住支援協議会との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・入居管理、相談や入居者トラブル等への対応における、指定管理者や居住支援協議会との連携 ・残置物処理などの具体的な対応の検討 ・目的外使用によるセーフティネットの充実 ・民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅等の検討 等 				
	子育て世帯支援の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・集約建替えにおける型別供給等による若い世代や子育て世帯の入居促進の検討 ・改善事業における子育て世帯の支援等のための改善内容の検討 等 				
	共用部管理等の合理化	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部管理や共益費徴収における課題の調査、解消方法の検討 ・区への加入促進の検討 等 				

2 進行管理

本計画については、10年ごとに計画改定、5年ごとに中間見直しを行うものとします。中間見直しや改定に向けて、毎年度、進捗状況の検証および整備の方向性や対策等の検討を行い、着実に計画を推進します。

また、本計画は、「経営戦略」、「中長期整備計画」、「長寿命化計画」、「利活用方策」が一体となり推進していくことが重要であるため、中間見直しや改定に際しては、これらが連動した見直しを図ります。

**日向市公営住宅等中長期整備計画
(日向市公営住宅等長寿命化計画)**

発行年月：令和8年6月

発行：日向市 建設部建築住宅課 住宅政策係
〒883-8555 宮崎県日向市本町 10-5

T E L : 0982-66-1032
