



# 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） 計画概要

## 2-2. 市営住宅の課題

市営住宅の現状を踏まえ、課題を次のとおり設定します。

### 管理戸数の適正化

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健全化を図る必要があります。

### 財政負担の平準化

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り、建替えの時期が長期間継続する見込みです。多大な財政負担の軽減や平準化を図る必要があります。

### 収支バランスの改善

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必要があります。

### 安全性の確保

予防保全による維持管理を確実にを行い、危険箇所等はできる限り早期に修繕していく必要があります。

### 居住ニーズの変化への対応

設備の陳腐化等による居住ニーズとのミスマッチ軽減のため、居住性向上を図る改善が必要です。

### 安心して暮らせるセーフティネットの構築

住宅に困窮する方が迅速に住宅を確保するためには、市営住宅だけでなく民間賃貸住宅の活用が欠かせない状況です。「日向市居住支援協議会」、関係機関と協働した住まい確保と生活支援への取り組みが求められます。

### 入居者や周辺住民とのコミュニティの構築

高齢化等により共用部管理や共益費徴収が困難になりつつあり、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状況もみられます。確実な共益費徴収の仕組みや共助のため区への加入促進が必要です。

## 3. 市営住宅経営戦略

### 3-1. 目指す将来像

市営住宅は、住宅セーフティネット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。現状と課題を踏まえ、市営住宅の目指す将来像を次のとおり設定します。

安全安心で質と量が最適化された持続可能な市営住宅

### 3-2. 経営戦略

将来像の達成に向け、今後実施していくべき戦略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、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活用や適切な募集戸数の確保に取り組みます。

#### 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みます。
- ・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みます。

#### 戦略3 安心して暮らせる市営住宅への転換

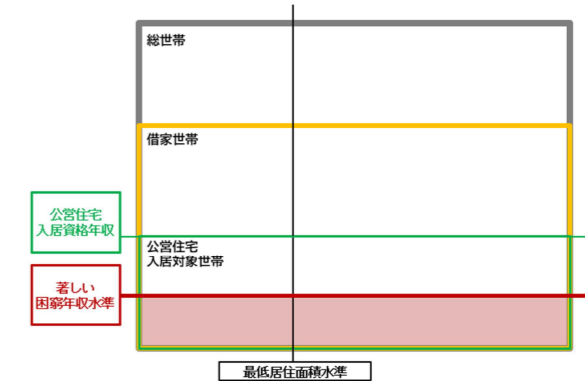
- ・入居者のトラブルへの対応や高齢単身入居者のリスク解消に、指定管理者及び居住支援協議会と協働して取り組みます。また、市営住宅に加え民間賃貸住宅を含めたセーフティネットの再構築に取り組みます。
- ・共用部管理等の円滑化、良好なコミュニティ形成のため、若い世代・子育て世帯の入居促進を図ります。
- ・共用部管理や共益費徴収が困難になりつつあるため、課題解消に向けて取り組みます。

## 4. 市営住宅の中長期整備計画

### 4-1. 将来目標管理戸数の設定

「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）」により、借家世帯のうち「著しい困窮年収水準」未満の世帯数を推計し、公営住宅の必要ストック量として想定することとします。

また、次の条件を踏まえるものとします。

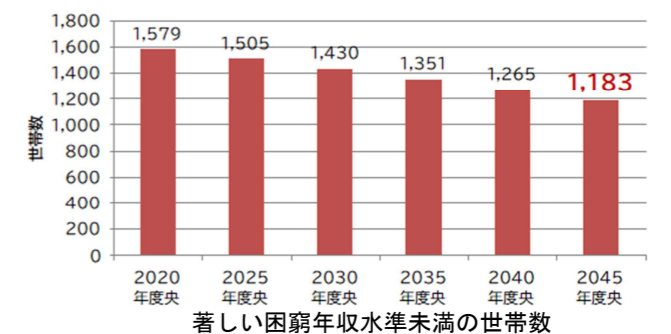


日向市公共施設等総合管理計画に基づき、今後30年間で管理戸数を30%以上削減することを目標とします。

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。

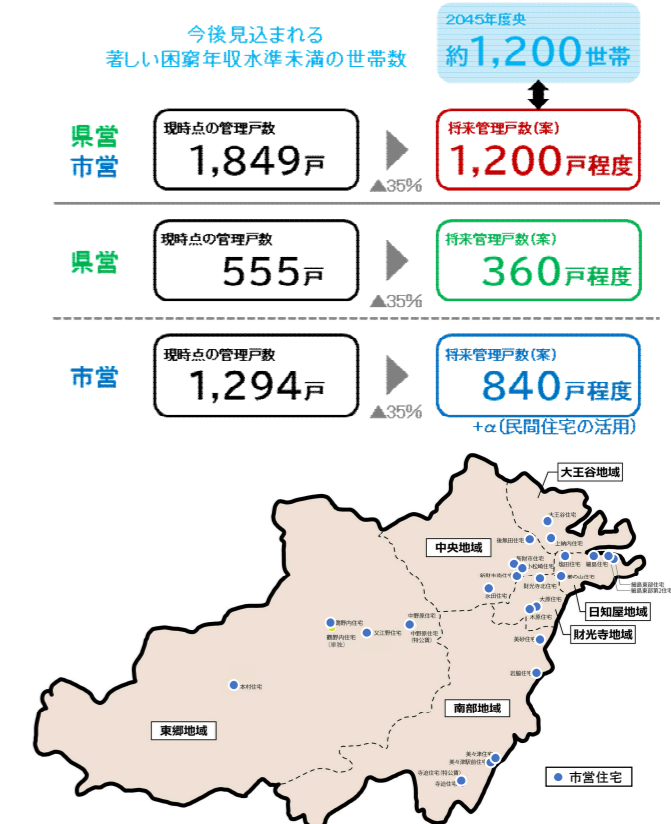
推計の結果、令和2（2020）年の1,579世帯から、令和27（2045）年では1,183世帯（約1,200世帯）となりました。現在の公営住宅1,849戸（県営555戸、市営1,294戸）から650戸程度（約35%）の縮減となり、この縮減率を踏まえて、市営住宅の将来目標管理戸数を840戸程度（令和27（2045）年）と設定することとします。



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、将来推計値は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、本計画見直し時に必要に応じて検証するものとします。

### 4-2. 団地別整備方針（基本的考え方）

- ・予防保全の観点から改善周期等を設定し方針を検討します。
- ・団地ごとの建替え・改善・解体等にかかる費用を設定し、市営住宅全体で支出をシミュレーションしながら検討します。
- ・地域別の推計を行い、地域バランスを踏まえた方針（建替え・改善・用途廃止等）を検討します。

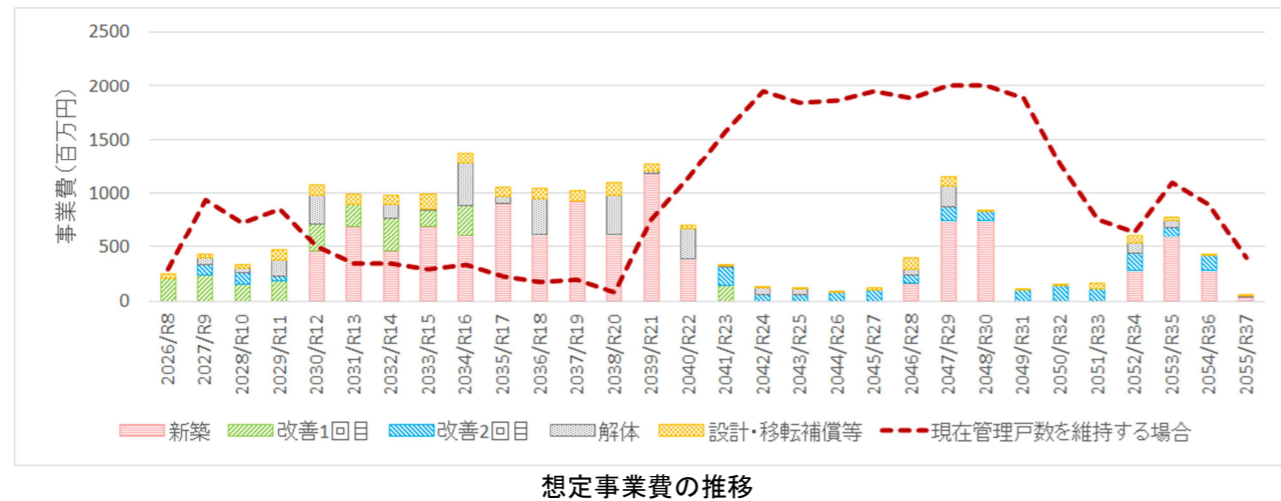


# 日向市公営住宅等中長期整備計画（日向市公営住宅等長寿命化計画） 計画概要

## 4-3. 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。



## 5. 市営住宅の長寿命化計画

### 5-1. 長寿命化に関する基本方針

長寿命化に関する基本方針を、以下のとおりとします。

#### ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

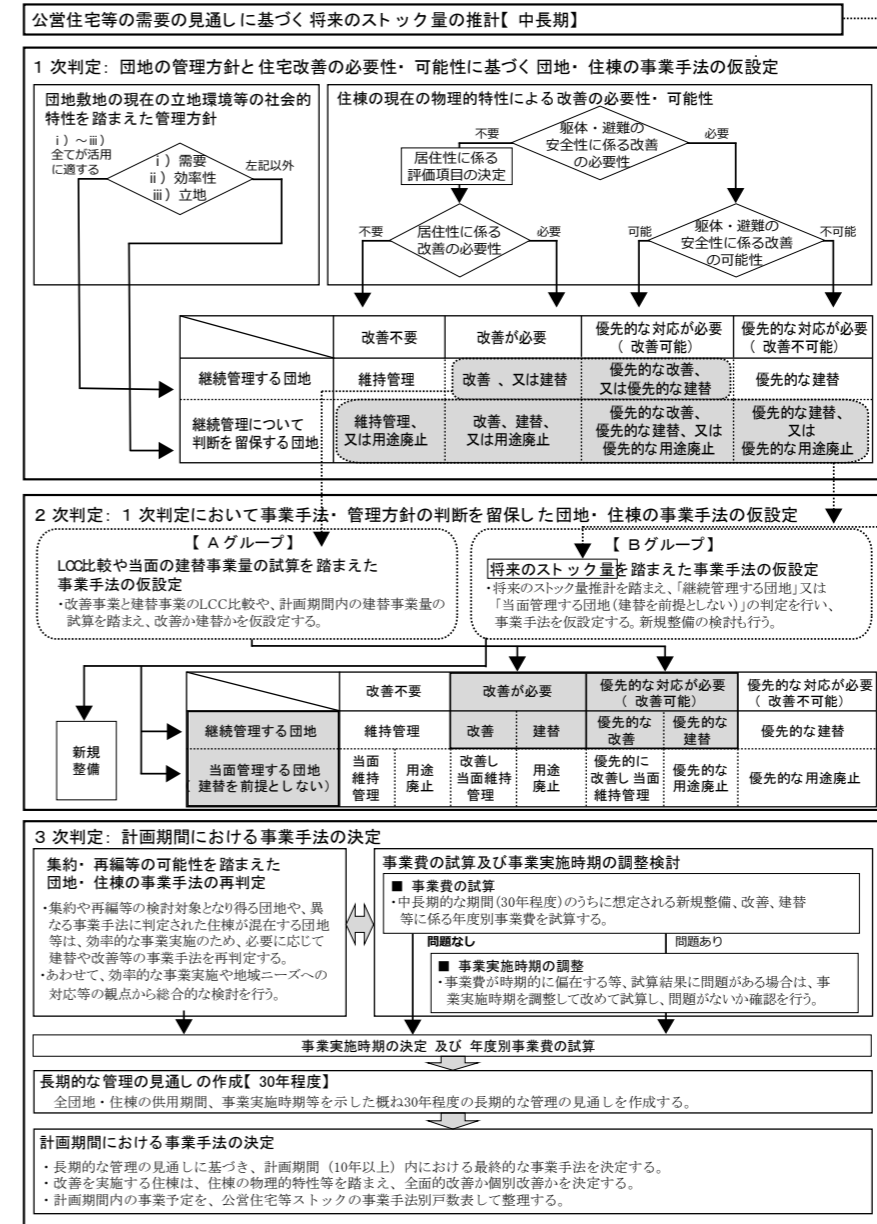
- 管理する市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理します。
- 市営住宅の定期点検を実施するとともに、入居者との情報交換等を進めることにより劣化状況を把握し、予防保全的な維持管理を実施します。
- 市営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認、更新できる仕組みを整理します。
- 市営住宅が長く大切に使われるよう、入居者に対して適切な使用を促します。

#### 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

- 従来の対症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。
- 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。
- 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。

## 5-2. 事業手法の選定

「公営住宅等長寿命化計画策定指針」によるフローに基づき、計画期間10年間の事業手法を選定します。



判定結果による事業手法別戸数は次のとおりです。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

# 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） 計画概要

## 5-3. 実施方針

点検や事業に関する実施方針を、以下のとおりとします。

<b>点検</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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す。また不具合への迅速な対応を図る観点から、法定点検等のほか、日常的な保守点検を実施するものとします。</li> </ul>
<b>計画修繕</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。入居前修繕に合わせた実施も検討します。</li> <li>入居者への負担軽減や効率化の点から、可能な範囲で改善事業の機会を捉えるものとします。</li> <li>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します。</li> </ul>
<b>改善事業</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型の改善について、住宅の状況に応じた必要性・効果を考慮し取り組みます。</li> </ul>
<b>建替事業</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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、次の事項を考慮する方針とします。                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○少子高齢社会に対応し、地域活性化に資するストック、○脱炭素社会づくり、循環型社会づくりに資するストック、○民間活力等の活用、○民間賃貸住宅の有効活用</li> </ul> </li> </ul>
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、長寿命化型や全面的改善事業を実施する公営住宅等については、LCCの縮減効果を試算します。

## 6. 市営住宅の利活用方策

### 6-1. 利活用の方向性

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。

<b>空き住戸の有効活用</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅の目的外使用による活用</li> </ul>
<b>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）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>建替え時の管理戸数の縮減</li> <li>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</li> <li>住棟や団地単位の用途廃止、除却や利活用、売却等</li> </ul>

### 6-2. 公営住宅の目的外使用、利活用

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、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みます。

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。

## 7. 事業推進に向けた方針

### 7-1. 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"> <li>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</li> <li>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</li> <li>セーフティネット住宅等を含む民間賃貸住宅の活用の検討</li> <li>移転による空き住戸の利活用や処分、跡地売却等の推進</li> <li>学校、庁舎など他施設との優先度の調整（ハード面）</li> </ul>				
	住宅の長寿命化の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>長寿命化計画に基づく改修工事の着実な実施</li> <li>団地や住棟の状況に応じた改修内容の検討、実施</li> </ul>				
	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"> <li>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</li> <li>目的外使用による空き住戸の活用、拡充の調査研究</li> <li>駐車場の実態調査、有料化の導入 等</li> </ul>				
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"> <li>老朽化等の状況や改修履歴等のデータベース化</li> <li>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</li> </ul>				
	修繕計画の立案と実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>修繕計画の立案と随時見直し、実施、予防保全の推進</li> <li>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</li> <li>住宅の集約化による改修や点検の効率化、費用縮減 等</li> </ul>				
	災害時の安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>災害時の被害調査等職員の初動時行動体制の整理等</li> <li>入居者への災害に対する備えの啓発 等</li> </ul>				
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"> <li>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</li> <li>残置物処理などの具体的な対応の検討</li> <li>目的外使用によるセーフティネットの充実</li> <li>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</li> </ul>				
	子育て世帯支援の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>				
	共用部管理等の合理化	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>区への加入促進の検討 等</li> </ul>				

### 7-2. 進行管理

5年ごとの中間見直しや10年ごとの改定に向けて、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。