

1. 本市が管理する市営住宅の状況

昭和 49（1974）年～平成 14（2002）年にかけて建設され、既に半数（20 棟中 10 棟）が耐用年限（70 年）の 1/2 を経過

本市の市営住宅は、昭和 49（1974）年から平成 14（2002）年にかけて整備されたもので、全ての住棟が中層耐火の RC 構造であり、公営住宅法で定められた耐用年限（70 年）に対して、20 棟中 10 棟が、既に 1/2 以上経過しています。

各団地・住棟の階数は、3 階～5 階建てで構成されており、管理戸数は、令和 5（2023）年 3 月現在で 533 戸となっています。

＜市営住宅の管理の状況＞

団地名	住所	建築年度（年度）	住棟数（棟）	住戸数（戸）
川原付団地市営住宅	日野市万願寺六丁目 7-1	昭和 53～55、平成 2	4	91
向川原団地市営住宅	日野市南平五丁目 30-1	昭和 61～平成元	9	264
下田団地市営住宅	日野市石田二丁目 12-4	平成 6	1	27
高幡団地市営住宅	日野市高幡 566 及び 864-11	昭和 49、平成 5	2	82
第一東光寺団地市営住宅	日野市栄町三丁目 14-1	平成 12～14	4	69
合計			20	533

また、多くの市営住宅で老朽化が進行しつつあり、将来にわたり、事後的（損傷・劣化が進行してから対応）な修繕や建替え対応では莫大な費用が必要となることから、計画的な修繕対応等による市営住宅の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図っていくことが求められています。

＜市営住宅の老朽化の状況＞

団地名	建物構造等	建物・設備の状況
川原付団地市営住宅	中層耐火、RC 構造 3 階建て	外壁、シーリング、屋上防水の劣化（3 号棟）
向川原団地市営住宅	中層耐火、RC 構造 4 階建て	基礎の鉄筋露出（1～6、8 号棟）、受水槽の劣化（全棟）
下田団地市営住宅	中層耐火、RC 構造 3 階建て	全体的なシーリングの劣化、受水槽の劣化
高幡団地市営住宅	中層耐火、RC 構造 5 階建て	外壁、シーリング、屋上防水の劣化（2 号棟） 受水槽の劣化（2 号棟）
第一東光寺団地市営住宅	中層耐火、RC 構造 3 階建て	外壁、シーリングの劣化（3～4 号棟） 屋上防水の劣化（2～4 号棟）

なお、向川原団地市営住宅については、浴室が老朽化し、給湯設備も 3 点給湯が進んでいない状況です。



外壁の鉄筋露出（川原付団地）



受水槽の状況（向川原団地）



シーリングの劣化（下田団地）



天井裏の剥離、漏水跡（高幡団地）



屋上防水の劣化（第一東光寺団地）



浴室の状況（向川原団地）

2. 市営住宅の入居者の状況

入居率は 90%以上で、高齢化率は 46.1%

令和 5（2023）年 3 月現在、市営住宅には 499 世帯、932 人が入居しており、実質入居率は 93.6%、高齢化率（全入居者に占める 65 歳以上入居者の割合）は約 46.1%となっています。

＜入居者の状況＞

令和 5 年 3 月 31 日現在

団地名	住棟数	入居世帯	入居者数	年齢区分			1 世帯当たり人員
				0～14 歳	15～64 歳	65 歳以上	
川原付団地市営住宅	4 棟	86 世帯	175 人	19 人	92 人	64 人	2.03
向川原団地市営住宅	9 棟	253 世帯	494 人	47 人	256 人	191 人	1.95
下田団地市営住宅	1 棟	26 世帯	45 人	4 人	18 人	23 人	1.73
高幡団地市営住宅	2 棟	72 世帯	115 人	2 人	30 人	83 人	1.60
第一東光寺団地市営住宅	4 棟	62 世帯	103 人	2 人	32 人	69 人	1.66
合計		499 世帯	932 人	74 人	428 人	430 人	1.87

3. 本市が今後 10 年間で取り組む改善事業

本市では、各団地の劣化状況等を踏まえ、今後 10 年間で、以下の改善事業に取り組みます。

2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
（長山団地解体）	（長山団地解体）	（長山団地解体）	下田団地 外壁 屋上 給水	向川原団地 浴室 給水	向川原団地 浴室 給水	向川原団地 浴室 給水	向川原団地 浴室 給水	向川原団地 浴室 給水	向川原団地 浴室 給水
		高幡団地 外壁 屋上 給水		第一東光寺 外壁 屋上	第一東光寺 外壁 屋上				

【略称説明】 ・外壁：外壁塗装工事 ・給水：給水方式の変更（直接給水方式への変更）

・屋上：屋上防水工事 ・浴室：浴室改修工事（ユニットバス化など）

【実施方針】 ・既に用途廃止を行っている長山団地の解体工事を 2024 年度～2026 年度の 3 ヶ年で実施。
・劣化調査で劣化の進行が確認された高幡団地・下田団地・第一東光寺団地で外壁塗装工事等実施。
・受水槽の劣化が進行している高幡団地・下田団地・向川原団地で直接給水方式への切り替え工事を実施。
・向川原団地各住棟の浴室ユニットバス化工事を実施。（※ 3 点給湯も併せて検討）

※上表は、現時点での予定であり、各住棟の劣化状況や社会情勢の変化等により変更する場合があります。

4. 長寿命化型改善事業によるライフサイクルコストの縮減効果

長寿命化型改善事業を実施することで、年間約 28,400 千円のコスト縮減

ライフサイクルコストとは、施設の建設から建替えまでにかかる総費用のことで、仮に長寿命化対策を実施しない場合は、建設後 50 年で建替えを行うものとし、長寿命化対策を行った場合は 70 年まで延命化できるものと仮定します。但し、延命化のためには、計画的な改善費用等が発生するため、長寿命化対策を行わない場合と比べてランニングコストが多く発生します。

この総コストをそれぞれの建替えまでの期間（50 年・70 年）で除した 1 年あたりのコストを比較した結果、合計年間約 28,400 千円の縮減効果が得られる結果となりました。