

彦根市公営住宅等基本計画

(素案)

令和 年 月

滋賀県彦根市

目 次

第 1 章	計画の背景と位置づけ	1
第 2 章	彦根市の住生活の概況	3
第 3 章	公営住宅等の現況	8
第 4 章	公営住宅等事業の基本方針	15
第 5 章	計画の対象と事業手法の選定	21
第 6 章	定期点検の実施方針	34
第 7 章	計画修繕の実施方針	36
第 8 章	改善事業の実施方針	38
第 9 章	建替事業等の実施方針	40
第 10 章	長寿命化のための事業実施予定	41
第 11 章	維持管理コストとその縮減効果	43
第 12 章	住宅セーフティネットの拡充に向けて	44
付録	資料編	46

《 注 記 》

- 本書内の表やグラフの数値は表示単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計が一致しないことがあります。

第1章 計画の背景と位置づけ

1 改定の背景

本市では、市が供給する公的な賃貸住宅(市営住宅、改良住宅。以下「公営住宅等」といいます。)のライフサイクルコスト縮減を図るため、ストックの長寿命化に向けた予防保全的な維持管理の在り方を示す「彦根市公営住宅等長寿命化計画」を平成 22 (2010) 年 3 月に策定しました。

以後、公営住宅等ストックの長寿命化対策となる外壁・屋上防水の改修などを進め、令和 7 (2025) 年度に当該計画の中間見直し時期を迎えることから、住宅政策を取り巻く情勢の変化や上位・関連計画の改定に即した計画の見直しが必要となっています。

また、国では「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を平成 28 (2016) 年 8 月に改定し、平成 29 (2017) 年 10 月からは住宅確保要配慮者の居住安定に向けた「新たな住宅セーフティネット制度」が始まりました。また、令和 7 (2025) 年度には「住生活基本計画(全国計画)」の中間見直しが進められており、令和 32 (2050) 年を見越した検討が進められるなど、中長期的な視点に立った計画の見直しが求められています。

2 計画の目的

本計画は、公営住宅等の中長期的な維持管理方針を定めることにより、①要支援世帯の需要に即した公的賃貸住宅の供給量の確保、②公営住宅等の適切な維持管理と③公営住宅等事業にかかるトータルコストの低減を図ることを目的に策定します。

また、ハード面となる公営住宅等の長寿命化のほか、公営住宅を中心としたソフト面の方針設定(住宅セーフティネットの拡充方針等)を行うことから、この度の改定において、「彦根市公営住宅等長寿命化計画」から「彦根市公営住宅等基本計画」へ名称を変更しました。

3 計画期間

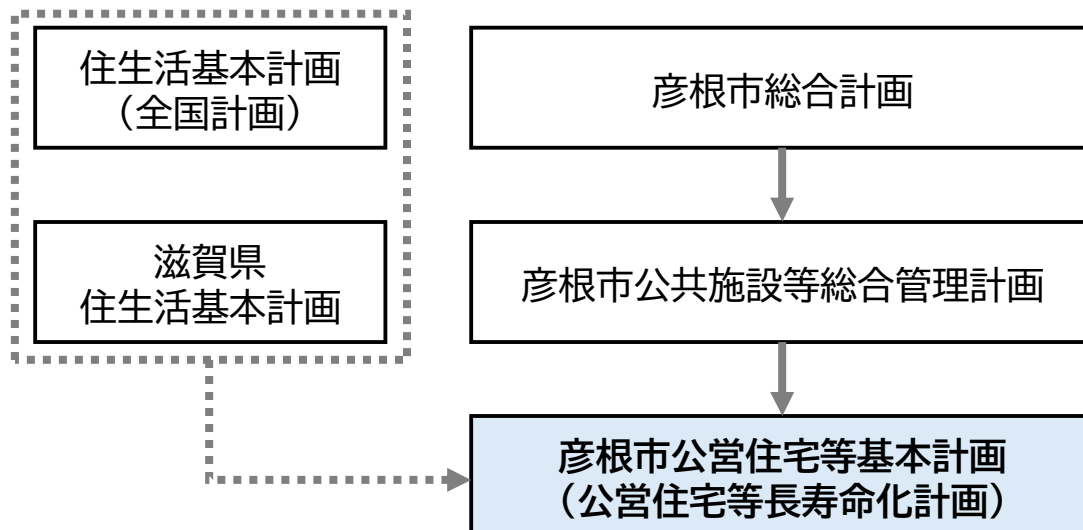
本計画の計画期間は、見直し年度を初年度とし、令和 8 (2026) 年度から令和 17 (2035) 年度の 10 年間とします。また、上位計画の改定や社会情勢の変化に対応するため、中間年度である令和 12 (2030) 年度において点検・見直しを行うものとします。

計画名等	令和 8 2026	令和 9 2027	令和 10 2028	令和 11 2029	令和 12 2030	令和 13 2031	令和 14 2032	令和 15 2033	令和 16 2034	令和 17 2035
【対象計画】										
彦根市公営住宅等基本計画					見直し					改定作業
	前 期					後 期				
【上位関連計画等】										
住生活基本計画(全国計画)										
滋賀県住生活基本計画										
彦根市総合計画(基本構想)										
彦根市公共施設等総合管理計画										
住宅・土地統計調査			調査	確報				調査	確報	

4 上位・関連計画

本計画は、市の上位計画である「彦根市公共施設等総合管理計画」の公営住宅分野における個別事業計画（**長寿命化計画**）として位置づけるとともに、国および県の策定する住生活基本計画で定める目標・手法を継承します。

図表 1 本計画の政策上の位置づけ



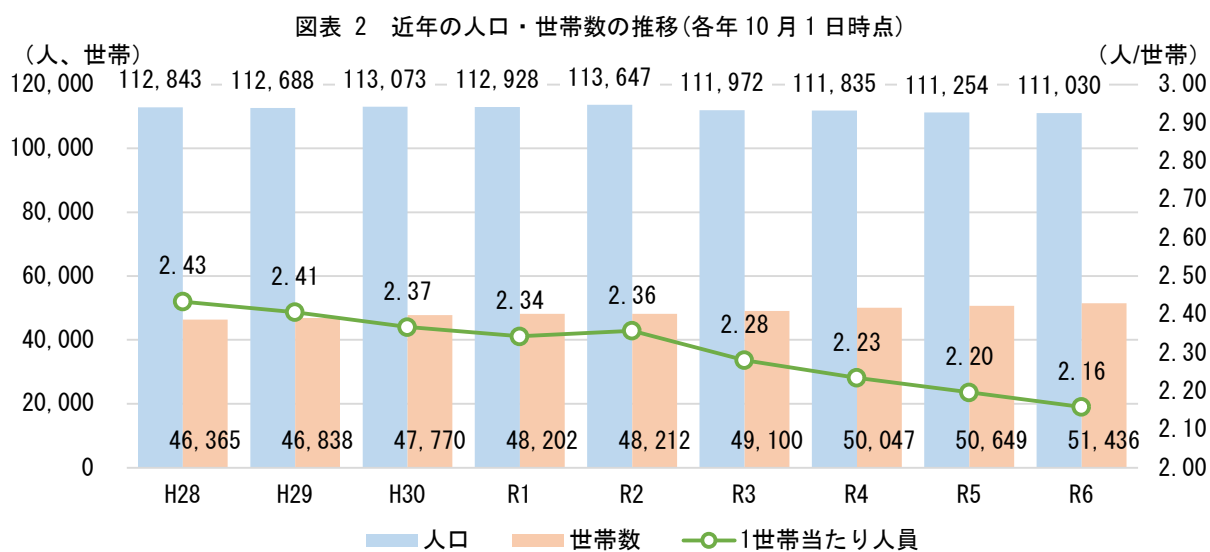
第2章 彦根市の住生活の概況

1 人口・世帯

(1) 人口・世帯数の推移

令和6(2024)年の本市の人口は111,030人、世帯数は51,436世帯となっています。また、世帯人口(世帯当たり人員)は2.16人/世帯となっています。

平成28(2016)年以降の推移を見ると、世帯数は一貫して増加傾向を示しており、世帯人口は減少傾向にあります。

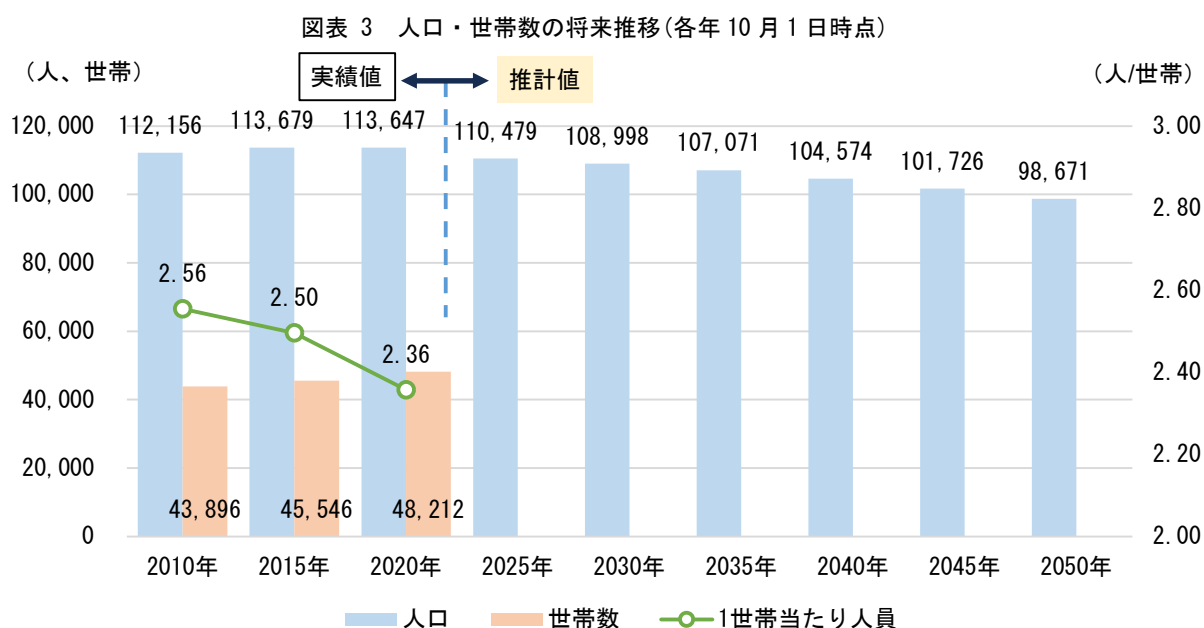


資料：令和2(2020)年は「国勢調査結果」(総務省統計局)

平例28(2016)年～令和元(2019)年及び令和3(2021)年から令和6(2024)年は「住民基本台帳人口」(彦根市調べ)

(2) 将来人口の見通し

国立社会保障・人口問題研究所(以下、「社人研」といいます。)によると、令和7(2025)年以降は人口の減少局面が続き、2050年には98,671人になると見込んでいます。



資料：平成22(2010)年～令和2(2020)年は「国勢調査結果」(総務省統計局)

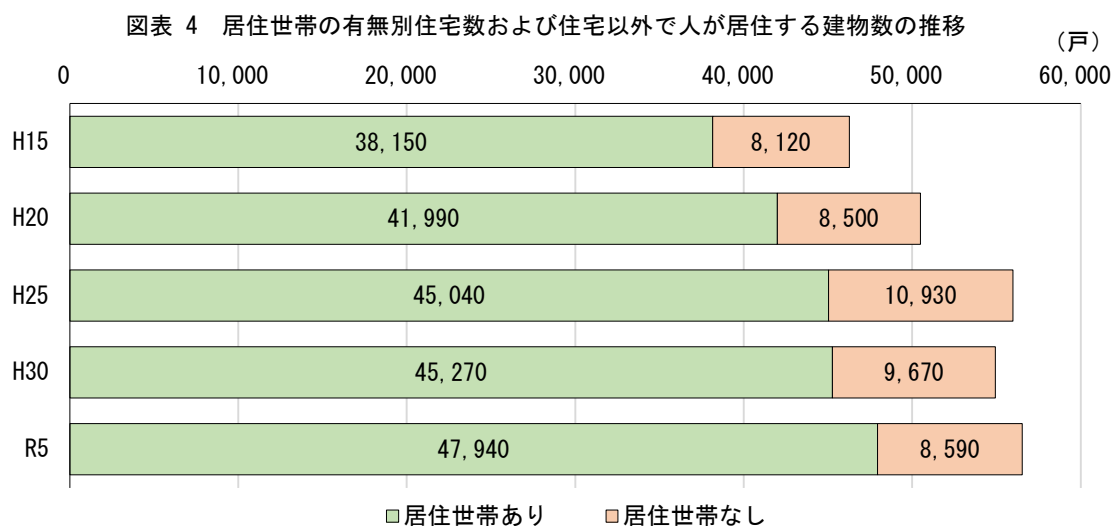
令和7(2025)年以降は「日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)」(社人研)

2 住宅・住環境

(1) 住まいと空き家の数

本市の住宅総数は増加傾向で、令和5（2023）年には56,530戸となっています。

空き家は総数・割合ともに平成25（2013）年に最も大きくなりましたが、以降はやや縮小しています。また、令和5（2023）年の内訳をみると、過半が「その他の住宅」であり、次いで「賃貸用の住宅」となっています。



資料：「平成15年～令和5年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

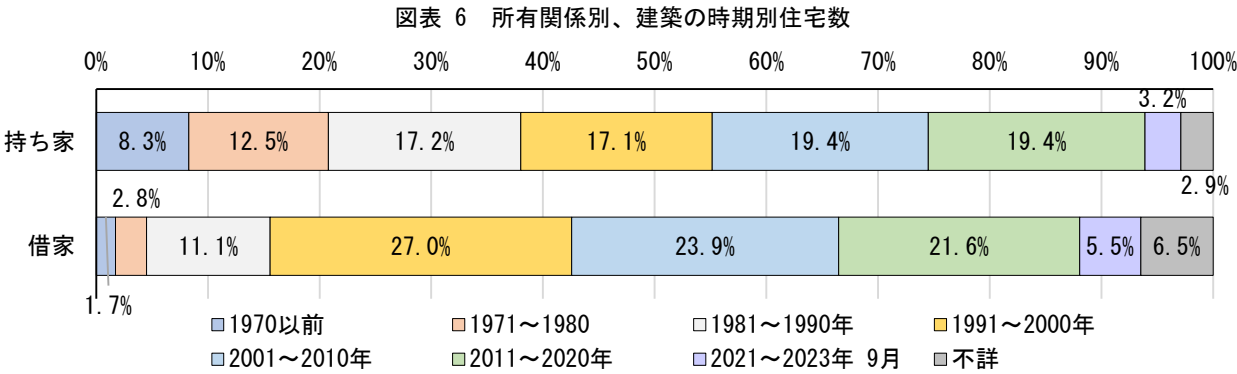
図表5 全国、滋賀県、彦根市の空き家率

地域	年	住宅総数 (戸)	空き家(戸)					空き家率 (総数)	空き家率 (その他の住宅)
			総数	内訳					
				二次的 住宅	賃貸用の 住宅	売却用の 住宅	その他の 住宅		
全国	平成 25 年	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%	5.3%
	平成 30 年	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6%	5.6%
	令和 5 年	65,046,700	9,001,600	383,500	4,435,800	326,200	3,856,000	13.8%	5.9%
滋賀県	平成 25 年	602,500	77,800	7,900	31,300	3,000	35,700	12.9%	5.9%
	平成 30 年	626,000	81,200	7,200	32,800	2,800	38,300	13.0%	6.1%
	令和 5 年	664,200	81,600	4,700	25,100	3,200	48,500	12.3%	7.3%
彦根市	平成 25 年	55,970	10,440	110	6,200	560	3,560	18.7%	6.4%
	平成 30 年	54,940	9,590	310	5,240	220	3,820	17.5%	7.0%
	令和 5 年	56,530	8,370	170	2,940	270	4,980	14.8%	8.8%

資料：「平成25年～令和5年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

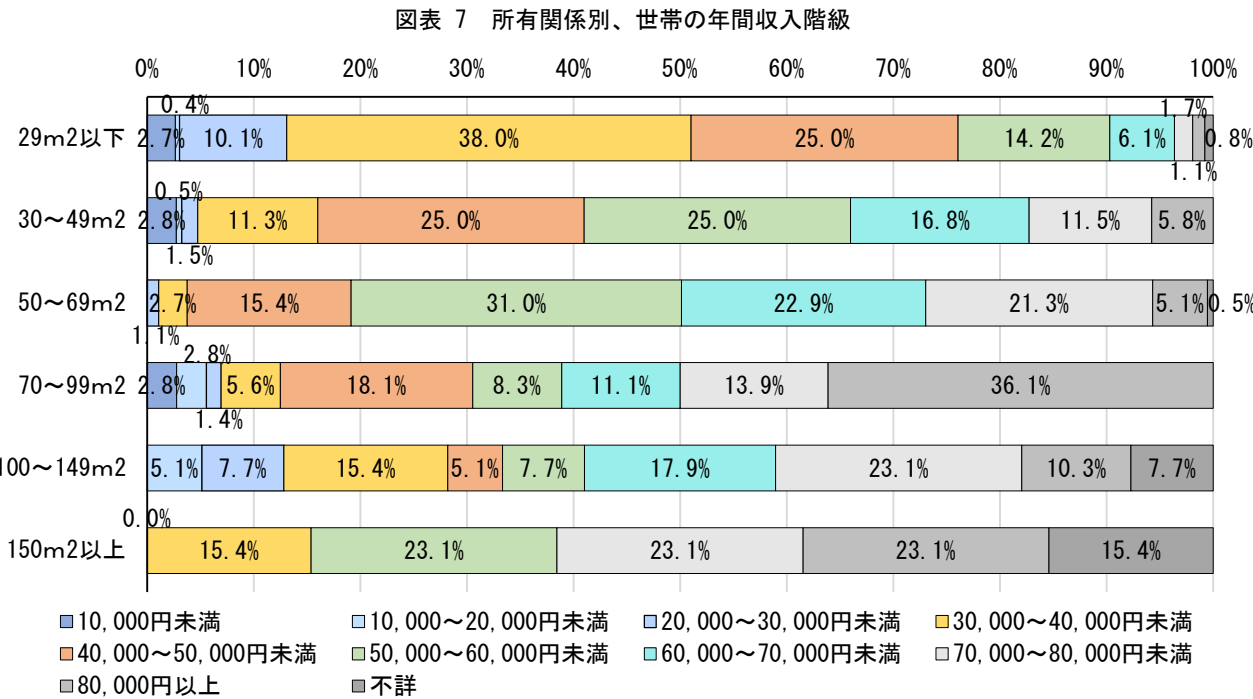
(2) 建築時期別の住宅戸数

令和 5（2023）年の持ち家・借家別の住宅を建築時期別に見ると、持ち家においては 2001～2010 年、2011～2020 年のストックが多く、借家においては 1991～2000 年のストックが最も多くなっています。



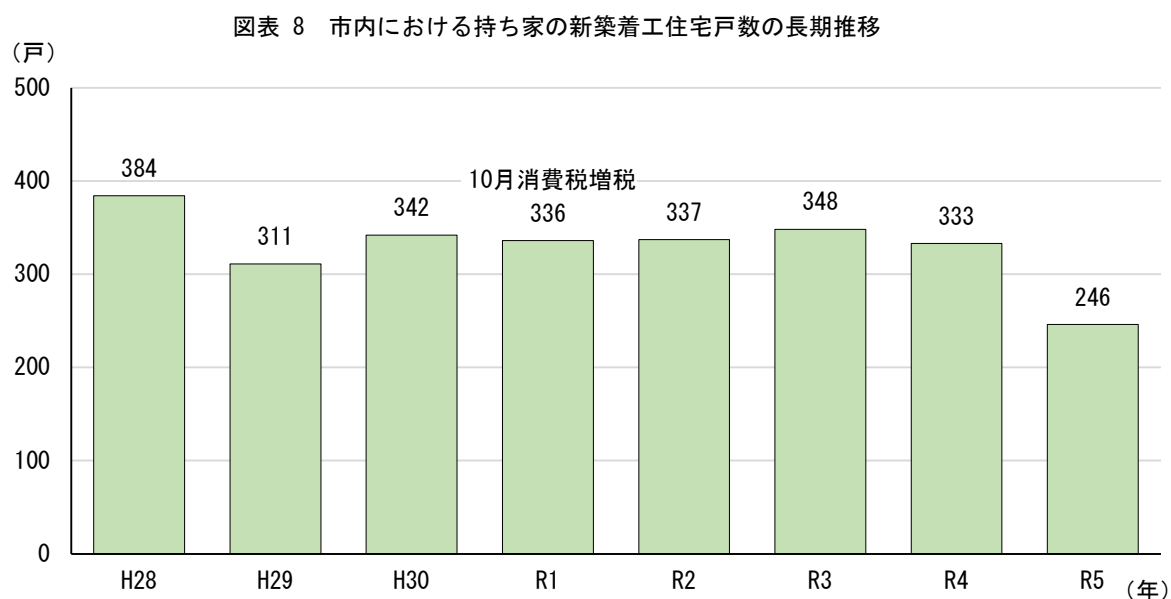
(3) 借家の住戸面積と家賃

令和 5（2023）年における借家の面積別の家賃分布をみると、29 m²以下では 3 万円台、30～49 m²では 4 万円台・5 万円台、50～69 m²では 5 万円台、70～99 m²では 8 万円以上が多くなっています。



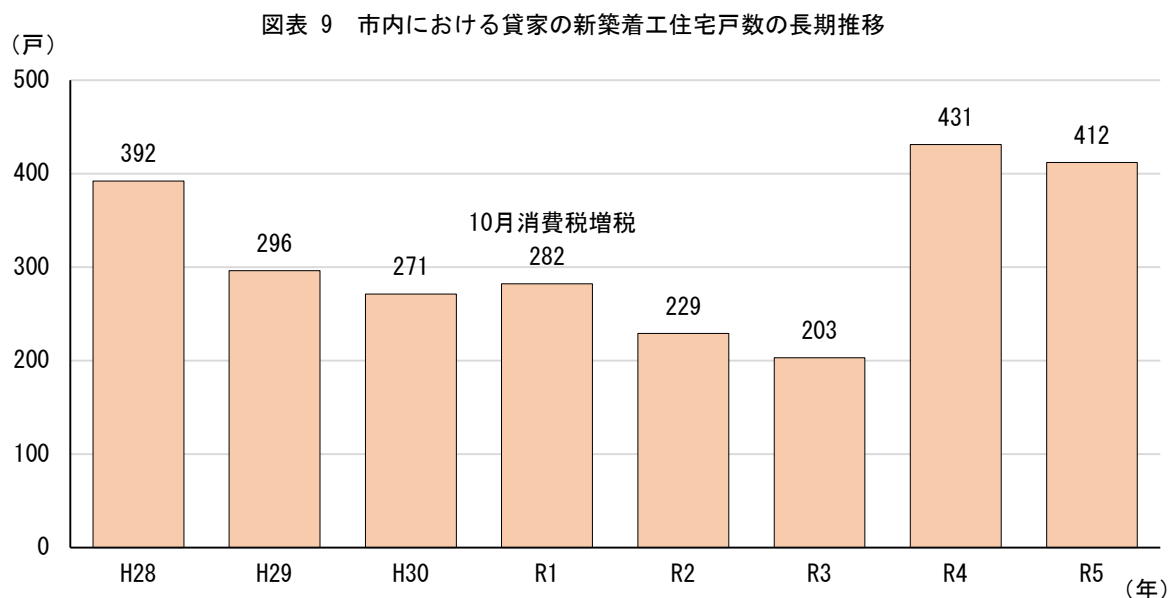
(4) 新設着工住宅戸数

本市の新設着工住宅戸数(持ち家)の推移をみると、平成28(2016)年以降は年あたり300戸台で推移してきましたが、令和5(2023)年は246戸となっています。



資料：「平成28年～令和5年建築着工統計調査結果」（総務省統計局）

本市の新設着工住宅戸数(貸家)の推移をみると、平成28(2016)年から減少の傾向がありましたが、令和4(2022)年・令和5(2023)年は400戸弱に増加しています。



資料：「平成28年～令和5年建築着工統計調査結果」（総務省統計局）

(5) 市内の公的賃貸住宅

令和 7（2025）年 10 月 1 日時点において、市内には入居募集中の滋賀県営住宅として八坂・東沼波・開出今の 3 団地があり、総管理戸数は 195 戸となっています。

図表 10 市内の県営住宅(令和 7（2025）年 10 月 1 日時点)

番号	団地名	所在地	構造	建設年度	棟数	戸数
1	八坂	八坂町 1956-5	中層耐火 4 階建	S62	1	24
			中層耐火 3 階建	S63	1	18
2	東沼波	東沼波町 1240	中層耐火 4 階建	S63	1	21
3	開出今	開出今町 1800、1769	中層耐火 4 階建	S43	1	15
			中層耐火 4 階建	S44	1	15
			中層耐火 5 階建	H3	1	30
			中層耐火 4 階建	H5	1	24
			中層耐火 4 階建	H6	2	48
合計					9	195

※芹川団地については、募集停止のため記載外としている。

第3章 公営住宅等の現況

1 団地の概況

令和7（2025）年10月1日時点における公営住宅等の管理戸数は、市営住宅が22団地523戸、改良住宅が3団地112戸です。

管理戸数10戸未満の小規模団地は3団地（広野第2・里根（新）・馬場）で、100戸を超える大規模団地は1団地（開出今126戸）となっています。

図表 11 公営住宅等団地の概要（令和7（2025）年10月1日時点）

番号	団地名	所在地	区分	構造	建設年度	棟数	戸数
1	西今	西今町 775-1	市営	簡平	S39	6	20
2	正法寺	正法寺町 288	市営	簡平	S40	5	20
4	肥田	肥田町 986-1	市営	簡平	S41	4	19
5	開出今	開出今町 1832	市営	簡平	S41～S45	19	76
				簡二	S44～S46	9	50
6	里根（旧）	里根町 188-14	市営	簡二	S47	2	10
7	広野第1	宇尾町 512	市営	簡二	S48	3	16
8	広野第2	犬方町 566-3	市営	簡二	S48	2	8
9	大東	大東町 11-12	市営	中耐	S48、S50	2	32
10	中島	宇尾町 580-26	市営	簡二	S50～S51	5	26
12	堀	堀町 211-29 他	市営	簡二	S53～S55	5	28
13	中藪	中藪町 645-1	市営	中耐	S53～S56	4	52
14	春日	宇尾町 505-16 他	市営	簡二	S62	9	18
15	里根（新）	里根町 210-1	市営	木造	S62	3	6
16	馬場	馬場1丁目 2-15	市営	木造	S63	2	4
17	岡町	岡町 169-2	市営	中耐	H1	1	12
18	東沼波	東沼波町 1219-3	市営	中耐	H2	1	16
19	芹川	芹川町 1463	市営	中耐	H4	1	24
				低耐	H5	2	8
20	和田西	和田町 37-13	市営	中耐	H5	1	12
21	和田東	和田町 2-29	市営	中耐	H7	1	18
22	ブルーレイク八坂	八坂町 2061-8	市営	中耐	H9	1	12
23	高宮竹之腰	高宮町 2178	市営	中耐	H12	1	12
24	稲枝西	稲枝町 423	市営	中耐	H14	1	24
25	西部	犬方町 853-2 他	改良	簡二	S47～S50	23	46
26	堀	宇尾町 618-7 他	改良	簡二	S52～S54	13	26
27	地区内	広野町 21-49 他	改良	簡二	S56～S63	20	40
合計						150	635

※構造

簡平：簡易耐火構造平屋建

簡二：簡易耐火構造2階建

低耐：低層耐火構造

中耐：中層耐火構造

図表 12 【参考】公営住宅等の種別

種別		根拠法	対象
公営住宅等	市営住宅	公営住宅法	住宅に困窮する低額所得者
	改良住宅	住宅地区改良法	住宅地区改良事業の実施にともない住宅を失う従前居住者

図表 13 【参考】構造別の耐用年数(公営住宅法施行令より)

主要構造部		階数	耐用年数
非耐火造	木造	(耐用年数の区分なし)	30 年
	簡易耐火造	1 階建て(簡平)	
		2 階建て(簡二)	45 年
	準耐火造	(耐用年数の区分なし)	45 年
耐火造		1 階～2 階建て(低耐)	70 年
		3 階～5 階建て(中耐)	
		6 階建て以上(高耐)	

図表 14 【参考】居住面積水準(住生活基本計画(全国計画)より)

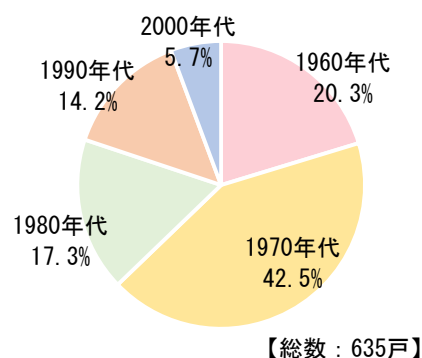
	最低居住面積水準	都市居住型 誘導居住面積水準	一般型 誘導居住面積水準
		(主に都市の中心および周辺における共同住宅居住を想定)	(主に都市郊外および一般地域における戸建住宅居住を想定)
単身者	25 ㎡	40 ㎡	55 ㎡
2 人以上の世帯	10 ㎡×世帯人員+10 ㎡	20 ㎡×世帯人員+15 ㎡	25 ㎡×世帯人員+25 ㎡
備考	<input type="checkbox"/> 3 歳未満の者を 0.25 人、3 歳以上 6 歳未満の者を 0.5 人、6 歳以上 10 歳未満の者を 0.75 人として算定する。(ただし、算定された世帯人数が 2 人に満たない場合は 2 人とする。) <input type="checkbox"/> 世帯人数が 4 人を超える場合は上記面積から 5%を控除する。		

2 ストックの概況

(1) 建設年代別の管理戸数

1970年代に建設された住宅が270戸(42.5%)で最も多く、次いで1960年代が129戸(20.3%)の順となっています。現存する最も古い住宅は昭和39(1964)年建設の西今団地です。

図表 15 建設年代別の管理戸数の割合

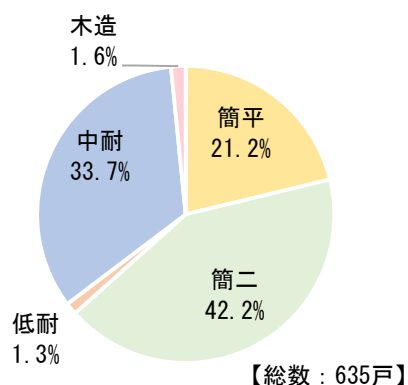


(2) 構造別の管理戸数

耐用年数45年の簡二が268戸(42.2%)で最も多く、次いで耐用年数70年の中耐(3～4階建)が214戸(33.7%)となっています。

耐火構造でない住宅(木造・簡易耐火構造)の合計は65.0%です。

図表 16 構造別の管理戸数の割合

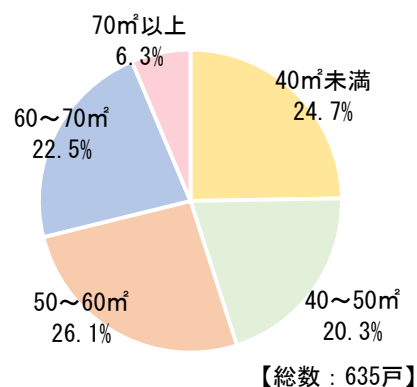


(3) 住宅規模別の管理戸数

住戸の床面積では50以上60㎡未満が166戸(26.1%)で最も多く、次いで40㎡未満の157戸(24.7%)です。

70㎡以上の住戸は40戸(6.3%)で、単身世帯の最低居住面積水準を下回る25㎡未満の住戸はありません。

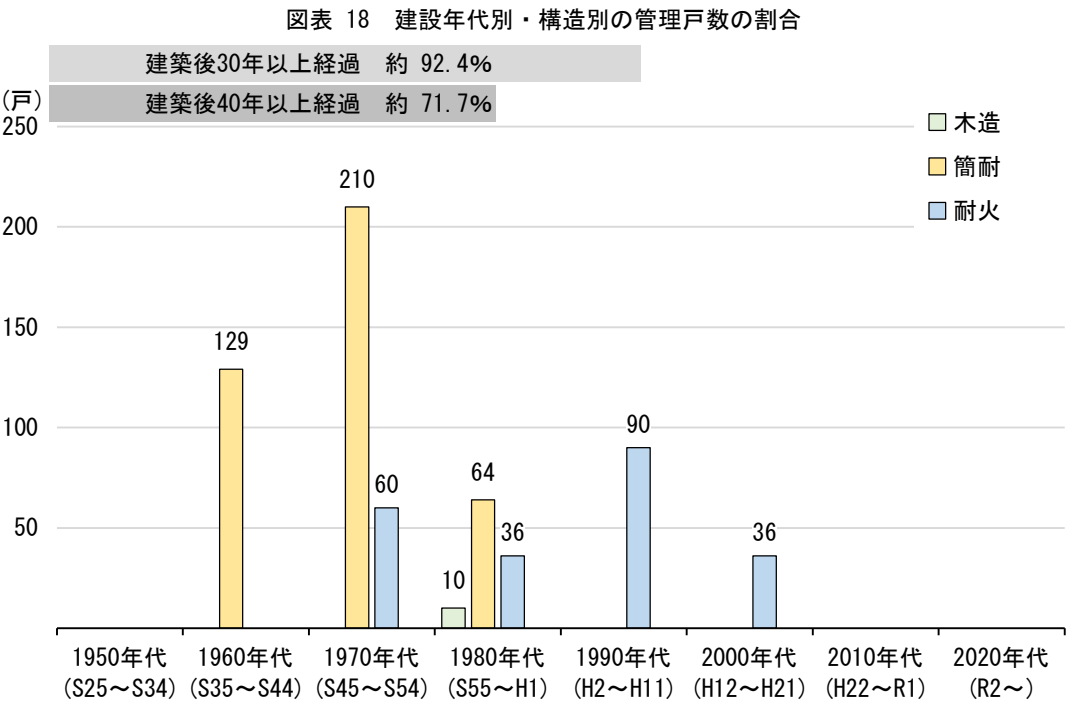
図表 17 住戸規模別の管理戸数の割合



(4) 建設年代別・構造別の管理戸数

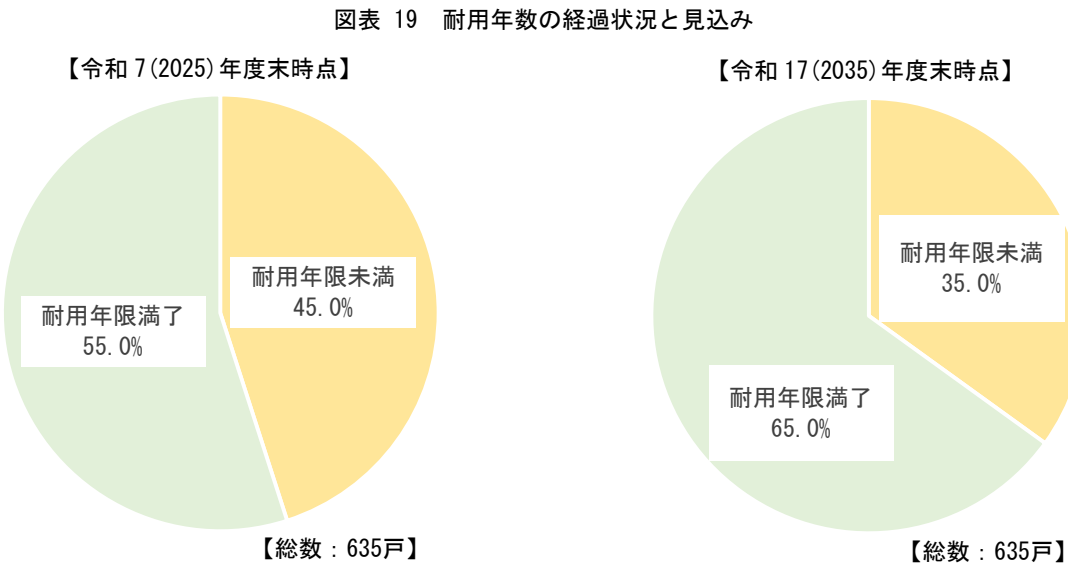
簡易耐火構造は 1970 年代にもっとも多く建設されており、木造は 1980 年代のみ建設されています。耐火構造は 1990 年代にもっとも多く供給されています。

建築後 30 年以上経過した住戸は約 92.4%で、40 年以上経過した住戸は約 71.7%となっています。



(5) 耐用年数の経過状況別の管理戸数

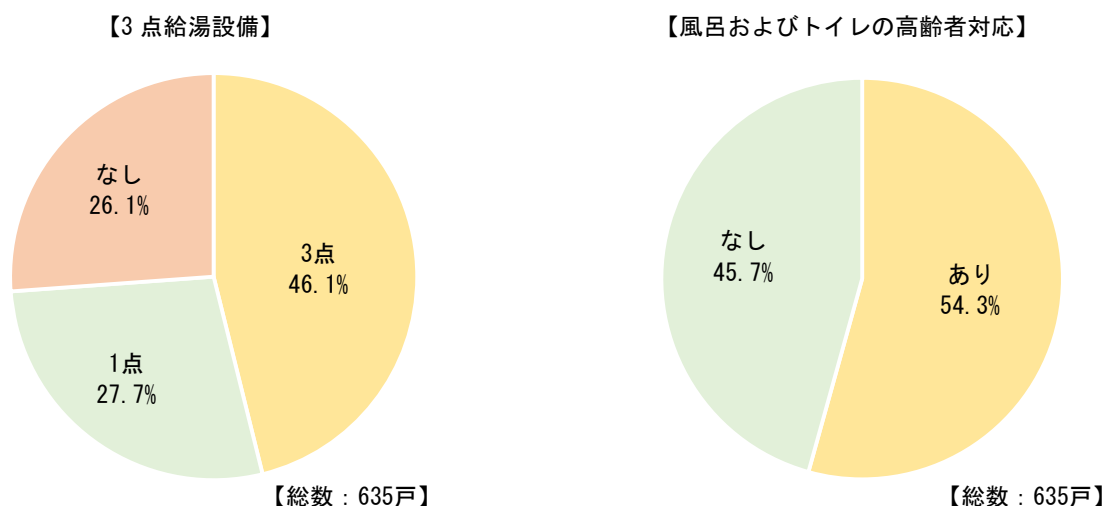
本計画の策定時点で法定の耐用年数を経過している住宅は 349 戸(55.0%)で、建替・用途廃止を当面行わないと仮定した場合、本計画期間の終期となる令和 17(2035)年度末には 413 戸(65.0%)が法定耐用年数を経過する見込みです。



(6) 設備の状況別の管理戸数

風呂、台所および洗面の3点給湯を備えた住宅は293戸(46.1%)、風呂およびトイレが高齢者対応(手すり設置)となっている住宅は345戸(54.3%)となっています。

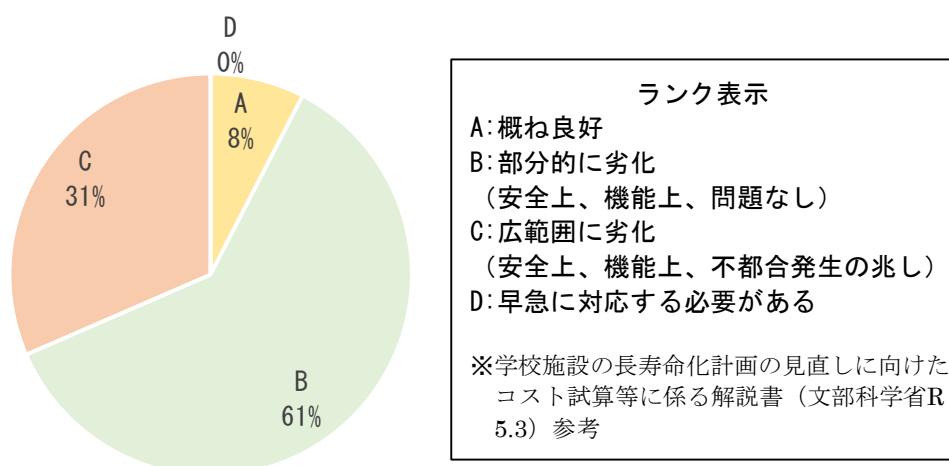
図表 20 設備の状況別の管理戸数



(7) 施設劣化の状況

団地・住棟別に外観目視による劣化状況調査を行ったところ、A ランクのおおむね良好が48戸(8%)、B ランクの部分的に劣化が387戸(61%)、C ランクの広範囲に劣化が200戸(31%)となっています。

図表 21 劣化状況別の管理戸数



※募集停止中、用途廃止予定の住棟を含む
 ※令和7(2025)年実施

3 入居世帯の概況

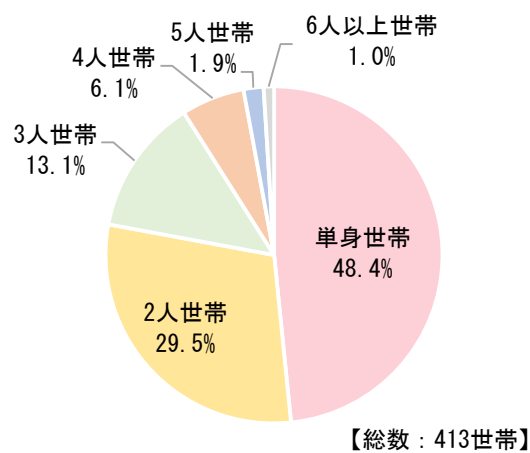
(1) 入居状況

令和 7（2025）年 10 月 1 日時点での公営住宅等の入居世帯数は 413 世帯で、入居者数は 775 人です。種別ごとの世帯数内訳は市営住宅 338 世帯、改良住宅 75 世帯となっています。

(2) 世帯人員別の入居世帯数

世帯人員をみると、単身世帯が 200 世帯（48.4%）で最も多く、次いで 2 人世帯が 122 世帯（29.5%）となっています。

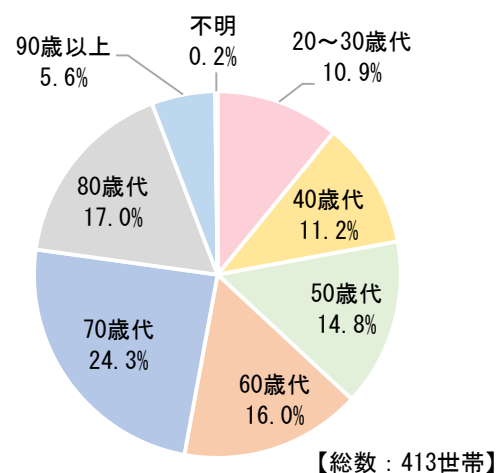
図表 22 世帯人員別入居世帯数



(3) 世帯主年齢別の入居世帯数

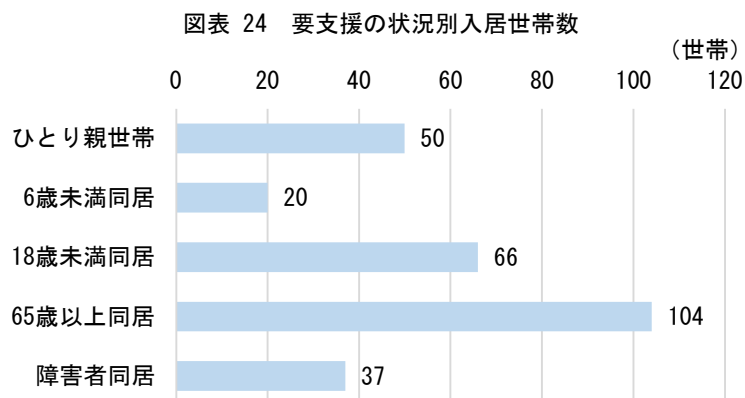
70 歳代の世帯主が 100 世帯（24.3%）で最も多く、次いで 80 歳代が 70 世帯（17.0%）となっています。60 歳代以上の世帯主は全体の 3 分の 2 以上を占めています。

図表 23 世帯主年齢別入居世帯数



(4) 要支援世帯の状況

要支援の状況別に入居世帯をみると、65歳以上の高齢者を含む世帯が104世帯（2人以上の世帯）、6歳未満および18歳未満の子どもを含む世帯がそれぞれ20世帯、66世帯となっています。また、障害者を含む世帯は37世帯となっています。

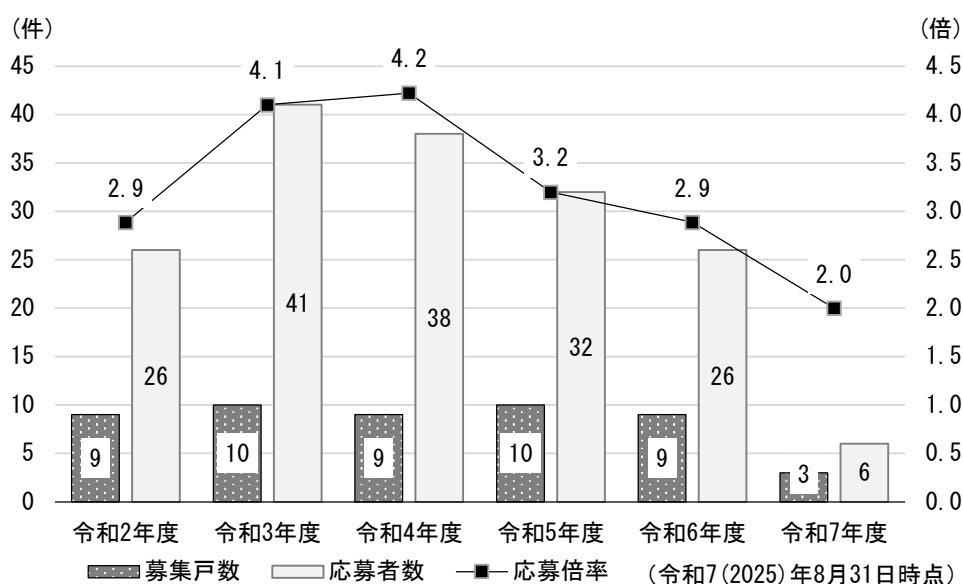


(5) 空き家募集の実績

令和2（2020）年度から令和7（2025）年度の空き家募集（募集による新規入居）は延べ50戸でした。一般公募に対する応募件数は延べ169件で、平均の倍率は3.38倍でした。

近年は応募倍率が低下する傾向となっています。

図表 25 年度別の空き家募集と応募状況



(6) 適正入居にかかる状況

市営住宅の入居世帯のうち、収入基準に対し、収入超過者に該当する世帯は8世帯で、高額所得者に該当する世帯は1世帯でした。

第4章 公営住宅等事業の基本方針

1 公営住宅等の課題

住生活の概況と公営住宅等の現況を踏まえ、本計画の推進にかかる課題を整理します。

(1) 要支援者向け住宅の安定的な供給

令和3(2021)年3月に改定された住生活基本計画(全国計画)では、「住宅確保要配慮者(低額所得者、高齢者、障害者、外国人等)の住まいの確保」の取り組みが掲げられています。

本市においては「第2期彦根市まち・ひと・しごと創生総合戦略(令和7年3月改訂版)」を策定し、同「人口ビジョン編」においては、社人研の将来人口推計を上回る人口見通しを掲げていることから、市営住宅の供給に当たってもこれらの政策効果を見据えつつ、需要の変動へ適切に対応していく必要があります。

一方で、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(以下、「住宅セーフティネット法」という)では、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給について、従来の民間賃貸住宅を活用したセーフティネット登録住宅に加え、令和7(2025)年10月から、高齢者や障害者など住宅の確保に特に配慮が必要な入居者を対象に、日常の安否確認や訪問等による見守り支援を行う「居住サポート住宅」の制度が開始されました。

良質かつ低廉な賃貸住宅の供給にあっては、行政による公営住宅の直接建設にとどまらず、地域の住宅市場と連携した重層的な住宅セーフティネットについて検討していく必要があります。

(2) 団地および住宅ストックの構成の見直し

公営住宅だけでなく、社会インフラの維持管理にかかる負担は長期的な人口減少により今後とも大きくなっていくものと考えられます。

公営住宅等についても、市の直接的・間接的な管理負担を低減するよう、団地の建替にともなう小規模団地の集約や住宅ストックの効率的な維持管理について、中長期的な見通しを立てておく必要があります。

(3) 既存の住宅ストックの性能向上

公営住宅等ストックの6割程度は本計画期間の終了年度までに法定の耐用年限を経過しますが、これらすべてを10年間で更新することは困難です。新耐震基準となる昭和56(1981)年以降に建築された住棟はもとより、耐震性が確認された1960~70年代の住棟についても、現代的な居住水準を確保し長寿命化を図ることで建替時期の平準化を図っていく必要があります。

本市におけるこれまでの改修の取り組みは、外壁改修や屋上防水など主に設計段階での機能を維持し、法定の耐用年数まで活用することを念頭においてきました。しかし、今後の一部住宅については、法定の耐用年限を超過しても使い続けられるような性能向上への先行投

資について、ライフサイクルコストに基づく試算とあわせて検討していく必要があります。

(4) 老朽化した住宅ストックの適切な更新

改善投資が効果に見合わない住宅については、法定建替も視野に入れ、適切な更新を図り、住宅確保要配慮世帯に供給可能な「実質の稼働戸数」を維持していく必要があります。

供給主体として行政以外の不動産事業者などと連携していくとともに、建替事業に際しても民間の資本を積極的に活用するなど、ストック更新にあわせてサービスの提供のあり方も見直す機会としていく必要があります。

(5) 入退居管理の適正化

公営住宅等の居住年数は長期化する傾向にあり、超高齢社会の社会情勢を考慮しても将来的に入居世帯の流動性が自然と向上する見込みは低いと考えられます。一方、公営住宅等ストックの建替に際しては、家賃の上昇や引っ越しの出費、住み慣れた住環境やコミュニティからの離脱など有形無形の大きな負担が入居世帯に発生します。

ストックの管理にかかる中長期的な見通しだけでなく、入居世帯の居住サイクル・世代交代サイクルも念頭においた団地内・団地間の住み替えにかかる考え方、さらには公営住宅等からの出口戦略を検討していく必要があります。

また、公営住宅等の入居世帯のうち、収入超過世帯の合計は8世帯、生活保護受給世帯は37世帯となっています。民間賃貸住宅における家賃負担の状況等にも配慮しながら、公営住宅等の施策対象について改めて明確化していく必要があります。

2 公営住宅等の供給に関する基本方針

市域の住生活および公営住宅等ストック・入居者の現況を踏まえ、要支援者向け住宅の供給と入退居管理の適正化(課題(1)および課題(5))にかかる基本方針を以下のとおり定めます。

(1) 市営住宅の主要な役割(要支援世帯の位置づけ)

市が供給する公営住宅の主要な役割として、住宅確保要配慮者のうち以下に該当する世帯の居住安定を図るものとします。

これら以外の住宅確保要配慮者については、市が取り組む市営住宅以外の住宅政策や、福祉分野施策との連携によって対応していきます。

図表 26 市営住宅の供給により居住の安定を図るべき世帯

公営住宅の申込資格がある世帯のうち、以下の(1)または(2)に該当する世帯。

(1) 著しい困窮年収未満の世帯

最低居住面積水準を満たす民間借家で居住する場合に、世帯人員別の家賃負担限度額*を超える世帯。

このうち、最低居住面積水準未満であることや高家賃負担率となっている世帯については、特に居住の安定を図ることを目指す。

(2) 上記(1)のほか、以下に該当する世帯

- ① 高齢者世帯
- ② 障害者世帯
- ③ ひとり親・多子等の子育て世帯
- ④ DV被害者など

* 国の住宅地審議会・住宅部会・基本問題小委員会(平成7(1995)年4月21日)において提示された額(全国共通、世帯人員ごとに14~22%の範囲で定められている)。

(2) 彦根市における居住支援の方向

ア 需要の変動に即した市営住宅の供給【本計画で推進】

市内の公営住宅需要に対する市営住宅としての役割分担を将来にわたり維持するため、適正な維持管理・入退去管理により実稼働ストック数を確保します。

イ 既存の民借空き家の活用促進【滋賀県住生活基本計画(滋賀県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画)に基づき推進】

民間賃貸住宅のうち、住宅セーフティネットとして未活用と見込まれる「一定の質を持った低廉な住宅」へ円滑に入居できるよう、県の居住支援協議会を通じて新たな住宅セーフティネット制度への取り組みを推進します。

ウ 一定の質がある低廉な民営借家の安定的な供給

良質な民営借家が住宅市場に長期間存続できるよう、不動産事業者等との協議の場を設け、必要な対策について中長期的な視点で検討します。

3 スtock形成に関する基本方針

前項「2 公営住宅等の供給に関する基本方針」を踏まえ、公営住宅等ストックの構成の見直しと維持管理の適正化(課題(2)～課題(4))にかかる基本方針を以下のとおり定めます。

(1) 長寿命化対策によるコスト削減と建替事業の集中回避

耐震性能が確認できた耐火住棟については法定耐用年数である70年、建替事業の集中による稼働率の低下を避けるため簡二・木造住棟は55～60年の活用が可能となるよう長寿命化対策を行います。

(2) 民間の住宅ストック・資本の活用による機動的なストック供給

将来に不足が想定される要支援世帯に対応した住宅セーフティネットについて、既存の民間借家の空き家借り上げや家賃補助、新築借り上げの制度化などについて、実施可能性を検討します。また住宅を新設する場合は、民間資本の活用により建設コストの削減・支出の平準化を図ります。

(3) 老朽住宅の廃止と住み替え支援

現在の募集停止団地は、民間を含む住み替え促進により用途廃止・除却を進めていきます。また、除却によって生じた跡地については、本市における有効活用ができるか十分検討した上で、活用の見込みがなければ民間へ売却するなど用地の活用を行います。

4 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

設計性能を維持するための点検・修繕・データ管理にかかる方針は以下のとおりとします。

項目	対策
法定点検および日常点検の実施	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅等の点検については「公営住宅等日常点検マニュアル(耐火準耐火編・木造編)」を参考に、必要な法定点検と日常点検を適宜実施します。
中長期的な見通しに立った計画修繕の実施	<ul style="list-style-type: none"> 長期にわたり活用可能な状態を維持し続けるためには、個別の修繕対応だけでなく、定期的な計画修繕により効率化を図っていく必要があります。 保有ストックの大規模修繕時期が将来的に集中しないよう、当面の改善事業や計画修繕の実施時期を調整して事業を平準化します。
点検結果や実施した修繕内容のデータ管理	<ul style="list-style-type: none"> 大規模修繕の周期により、工事部位によっては劣化度調査および日常点検の結果等で次回の大規模修繕での実施とする可能性があるため、公営住宅等の現況カルテに修繕等履歴を記録し、将来の経常修繕や大規模修繕に役立てます。 また、入退居管理との一元管理についても検討します。

(2) 改善事業の実施による長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針

ア 長寿命化による建替時期の平準化

住棟のライフサイクルに配慮し同時整備戸数のピークを抑えるとともに、戦略的な維持管理(前倒しでの改修・グレードアップ修繕)の実施によりストックの陳腐化・劣化を抑制することで、存続団地の管理にかかるトータルコストの低減を図ります。

具体的には、今後建設するストックにおいて概ね 20 年ごとに長寿命化改善(外壁・屋上防水の改修と必要に応じた水回り・建具等の更新)を実施し、耐用年数までの活用を図ります。

長寿命化型改善の対象ストックについては、費用対効果に見合った投資であるかどうかをライフサイクルコストに基づき判断するものとし、改善投資によりライフサイクルコストの改善が見込まれない場合は建替事業への変更を検討します。

また、長期的な需要変動へ対応するため、建替にあわせた規模縮小や用途廃止の妥当性については、耐用年限前における最後の改善時期において団地個別に判断するものとします。

イ ストックの状況にあわせた長寿命化対策

ストック個別の長寿命化対策にかかる指針として、以下の(ア)～(ウ)を定めます。

(ア) 住宅の質の確保

項目	対策
耐久性・耐震性・断熱性 (省エネ性)	・構造躯体そのものを丈夫で適切な居住環境を維持する温熱環境にも配慮したものにします。
維持管理の容易性	・設備や配管を躯体に埋め込まない、点検口を確保するなど容易な維持管理ができる設置とします。
バリアフリー	・高齢者や障害者に配慮しつつ、誰にとっても使いやすいユニバーサルデザインに基づいた構造・設備とします。
住環境への配慮	・住戸内のみならず、住棟の共用部や団地内敷地においても安全かつ快適な環境の形成を図ります。

(イ) 計画的な維持管理

区分	基本方針	対策
維持管理計画	計画的に維持管理を実施するためには、新築時に維持管理計画を策定し、住宅の初期性能に対応した維持管理を計画的に進めます。	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理の対象となる住宅の部分または設備について、点検の時期および内容を定めた計画を策定します。 ・長期のメンテナンス不要部材等についても適切な期間ごとの点検を位置づけます。
住宅修繕履歴 記録の作成・ 保存	計画的な維持管理を可能とするため、住宅の新築／改修／修繕／点検時等において設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる仕組みを整備します。	・住宅の設計／施工／維持管理に関する情報を記録した住宅履歴のデータベースを整備します。

(ウ) 長寿命化にかかるライフサイクルコストの縮減

基本方針	対策
経年劣化による改善の必要性が明らかになる前(原則として新築時)に維持管理計画を立案し、老朽化に伴う居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な措置を進めます。	・従来の対処療法的な改善や維持管理から計画的な対策への転換、新築や改善時に長寿命素材(メンテナンス不要材や耐久性の高い材料)を導入するなど、ライフサイクルコストの縮減に努めます。

第5章 計画の対象と事業手法の選定

1 事業手法の基本的な考え方

本計画における事業手法ごとの基本的な考え方は以下のとおりとします。

(1) 建替

公営住宅等を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに公営住宅等を建設します。

なお、建て替える戸数を他の団地での事業に転嫁する場合や、利便性が高い別の敷地において新たに建設するなど、現存する団地の敷地で用途廃止し、別の敷地に新たに建設する統合建替(非現地建替)も含みます。

(2) 用途廃止

公営住宅等の用途を廃止・集約し、敷地を異なる用途へ転換します。

(3) 改善

公営住宅等の当初の仕様から、性能や品質をグレードアップする工事等を行います。また、事業の実施にあたっては「公営住宅等ストック総合改善事業」の活用を行います。

なお、本計画においては、以下の5つの類型を想定します。

- ・居住性確保型：3点給湯化、トイレの洋式化 等
- ・福祉対応型：住戸内手すり設置、段差解消、共用部高齢者対応 等
- ・安全性確保型：耐震改修、外壁改修(長寿命化型と重複) 等
- ・長寿命化型：外壁改修、屋上防水、配管改修 等
- ・脱炭素社会対応型：断熱性能の向上、省エネルギー性能の高い設備への交換 等

(4) 維持管理

公営住宅等の性能・品質を維持するため、適切な維持・保全を行います。

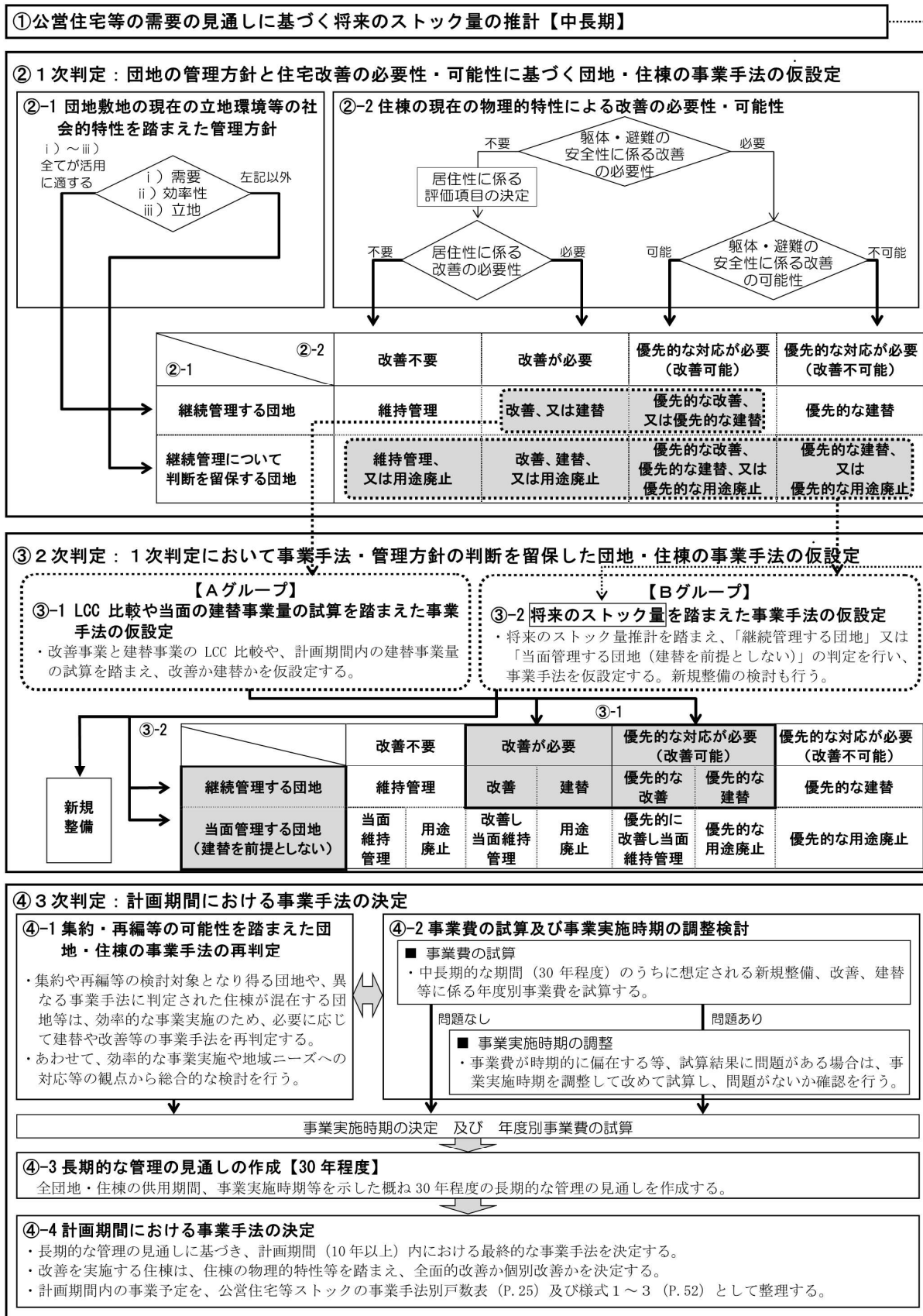
なお、本計画では①長期活用を念頭に置いた長寿命化型の維持管理と、②建替や用途廃止を前提とし経常修繕のみを行う修繕対応型の維持管理を想定します。

- ・保守点検
- ・経常修繕(対象、時期を定めない小修繕)
- ・計画修繕(対象、時期ごとに実施する大規模修繕)
- ・空き家修繕(退去後の原状回復) 等

2 選定の考え方

ストックの活用判定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改定)で示す選定フローに即して行います。

図表 27 事業手法の選定フロー(公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改定)より)



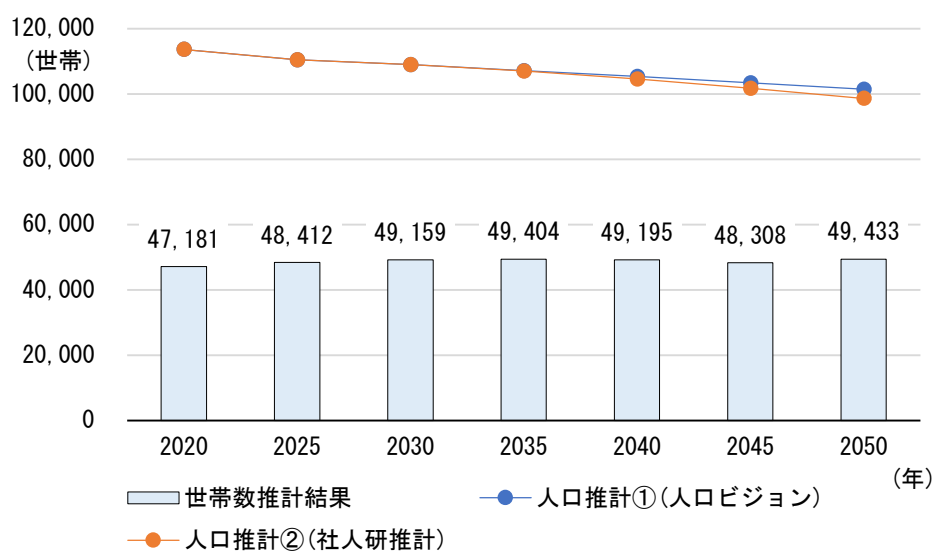
3 公営住宅需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

(1) 将来世帯数の推計

公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改定)のストック推計プログラムを活用し、令和32(2050)年までの将来世帯数を求めます。

推計の結果、本市の人口は減少傾向にあるものの、将来世帯数は当面の増加が見込まれます。彦根市の令和17(2035)年度における総世帯数は49,404世帯、2050年度では49,433世帯と予測されます。

図表 28 人口、世帯数、世帯あたり人員の推移予測(各年10月1日時点)



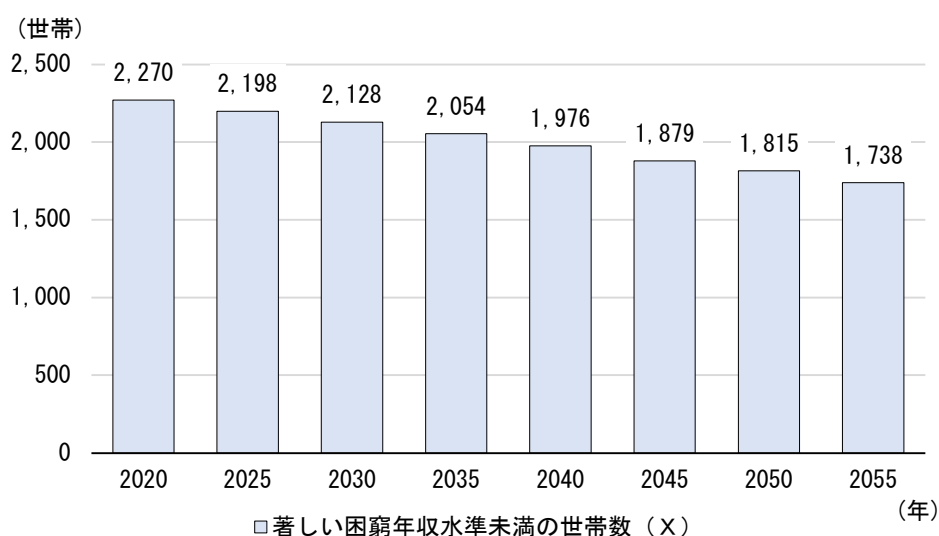
※世帯数推計値は、実態と相違する。

(2) 将来世帯数に基づく公営住宅需要の推計

(1)で示した将来人口・世帯数を基に、公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成 28(2016)年 8 月改定)のストック推計プログラム(ステップ 1～ステップ 3)を用いて、公営住宅の施策対象の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯(以下、「著しい困窮年収未満の世帯」といいます。)を推計します。

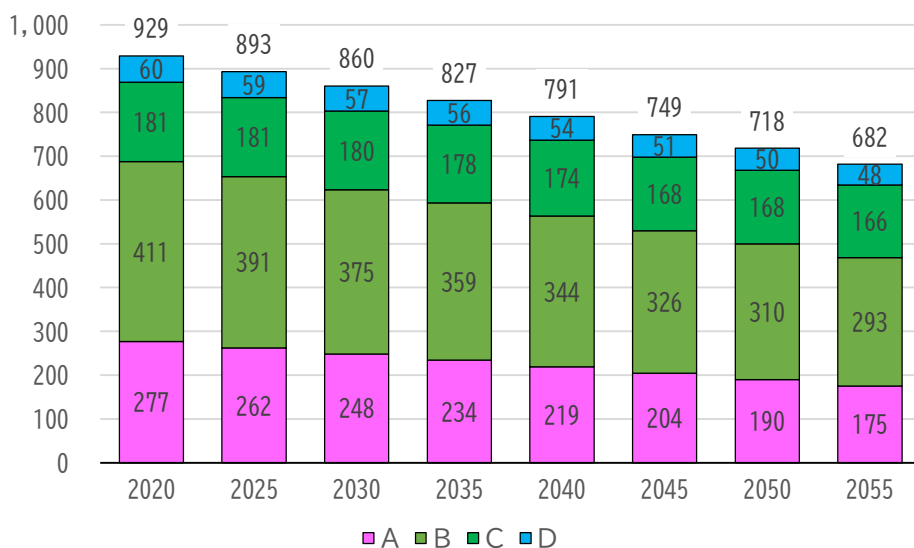
推計の結果、令和 17 (2035) 年度における本市の「著しい困窮年収未満の世帯数」は 2,054 世帯、令和 37 (2055) 年度では 1,738 世帯と予測されます。また、特定のニーズを有する要支援世帯数も減少傾向にあります。

図表 29 著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果(各年 10 月 1 日時点)



※2050 年、2055 年はプログラム結果をもとに独自推計

図表 30 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果(各年 10 月 1 日時点)



- A 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数
- B 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数
- C 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数
- D 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数

4 1 次判定

(1) 団地の社会的特性による継続管理の方針

現在の団地の需要・効率性・立地を評価し、原則としてすべての評価項目が活用に適する場合に「継続管理する団地」と仮設定します。

いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とし、2次判定以降での判断とします。

図表 31 団地の社会的特性による判定項目と水準

判定の視点		項目	水準
①団地の社会的特性による継続管理の方針	団地の需要	入居率 応募倍率	<input type="checkbox"/> 入居率(募集停止とした空き家を除いた戸数に対する入居世帯数の割合)が90%未満の場合はNG <input type="checkbox"/> 令和2(2020)年～令和7(2025)年の空き家募集における平均の応募倍率が1.0倍未満の場合はNG ※募集がない団地については近傍団地での応募倍率を準用
	敷地の効率性	敷地条件 用途地域	<input type="checkbox"/> 分散あるいは不整形でない、一体的な敷地が1,000㎡未満の場合はNG(公営住宅の法定建替要件) <input type="checkbox"/> 低層系住居地域もしくは工業地域・工業専用地域の場合はNG
	団地の立地	利便性 地域バランス 災害危険区域	<input type="checkbox"/> 最寄りの鉄道駅まで徒歩500m(徒歩約7分)または最寄りのバス停留所まで徒歩300m(徒歩約4分)を超える場合はNG ※ただし中学校区内で唯一の市営住宅団地もしくは立地適正化計画における居住誘導区域である場合はOK <input type="checkbox"/> 急傾斜地・土石流にかかる特別警戒区域について、敷地の一部がレッドゾーンもしくは敷地全体がイエローゾーンに指定されている場合はNG <input type="checkbox"/> 浸水被害予測において浸水深が0.5mを超える(床上浸水となる)場合はNG

(2) ストックの物理的特性による改善の必要性・可能性

住宅ストックの状態から「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)」の4区分に分類します。

躯体および避難の安全性でいずれかの項目が NG である場合は「優先的な対応が必要」とし、居住性の項目に NG がある場合は「改善が必要」とします。

図表 32 ストックの物理的特性による判定項目と水準

判定の視点		項目	水準
②ストックの物理的特性による改善の必要性／可能性	安全性(躯体)	耐震性 構造の劣化	<input type="checkbox"/> 旧耐震(昭和56(1981)年5月以前の建築)かつ耐震性がないと判定された場合、もしくは耐震診断未実施の場合は NG <input type="checkbox"/> 旧耐震(昭和56(1981)年5月以前の建築)かつ耐震性が確保可能とされた場合でも耐震改修を行っていない場合は NG <input type="checkbox"/> 目視で顕著な構造安全上の劣化が確認される場合は NG
	安全性(避難)	防火区画 二方向避難	<input type="checkbox"/> 防火区画は原則整備済みとし、すべて OK <input type="checkbox"/> 3階建以上の集合住宅で、バルコニー方向の避難経路が確保されていない場合は NG
	居住性	居住面積水準	<input type="checkbox"/> 住戸専用面積が40㎡未満の場合は NG (3人世帯の最低居住面積水準を下回るため。ただし同一団地内で型別供給を行っている場合は OK)
		給湯	<input type="checkbox"/> 浴室・台所・洗面の3点給湯が未整備の場合は NG
		浴室	<input type="checkbox"/> 浴室もしくは浴槽がない場合は NG
	高齢者等対応 (バリアフリー)	共用部手すり 段差解消	<input type="checkbox"/> 共用部アプローチにスロープなしの場合は NG <input type="checkbox"/> 共用階段に手すりなしの場合は NG
		住戸内手すり 段差解消	<input type="checkbox"/> 居室間に20mm以上の段差がある場合は NG <input type="checkbox"/> 便所・浴室に手すりがない場合は NG
		エレベーター	<input type="checkbox"/> 3階建以上の耐火住棟でエレベーターの設置状況を確認 (活用判定においては考慮しない)
	経年劣化	住棟および 共用部設備	<input type="checkbox"/> 劣化調査の結果、外壁・付帯施設もしくは屋外設備に著しい経年劣化が認められる場合は NG

(3) 1次判定結果

活用手法の判定結果は以下のとおりとなります。

表中の灰色部分に該当するストックについては、引き続き2次判定を実施します。

図表 33 1次判定の結果

	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)	備考
継続管理する団地	維持管理	改善、または建替	優先的な改善、または優先的な建替	優先的な建替	長期的に管理する団地
		高宮竹之腰 和田西			
	グループA				
継続管理について判断を留保する団地	維持管理または用途廃止	改善、建替または用途廃止	優先的な改善、優先的な建替または優先的な用途廃止	優先的な建替または優先的な用途廃止	当面管理する団地(建替を前提としない)
	稲枝西	大東 春日 里根(新) 馬場 岡町 東沼波 芹川 和田東 ブルーレイク八坂 地区内(改良)	西今 肥田 里根(旧) 広野第1 広野第2 中藪 西部(改良) 堀(改良)	正法寺 開出今 中島 堀	
		グループB			

5 2次判定

(1) ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定でグループAに選別されたストックについて、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト(以下「LCC」といいます。)の比較や計画期間内での建替事業量の試算を行い、事業手法(改善または建替)を仮設定します。

ア LCC 比較

長寿命化改善の投資効果が見込めるかどうかを確認します。

図表 34 LCC 比較による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
LCC 比較	1次判定①が「継続管理」	改善の必要性があるストックについて建て替える場合との LCC 比較を行い、長寿命化改善により LCC 縮減効果が見込まれる場合は「改善」、縮減効果が見込まれない場合は「建替」とする。
	1次判定①が「判断を留保」	改善の必要性があるストックについて建て替える場合との LCC 比較を行い、長寿命化改善により LCC 縮減効果が見込まれる場合は「改善して当面管理」、縮減効果が見込まれない場合は「用途廃止」とする。
	算定の条件	昭和 56(1981)年 5 月以前に建設された耐火造の改善事業費について、長寿命化型改善にかかる外壁改修分 3,000 千円/戸 ・安全性確保型改善+居住性向上型改善+長寿命化型改善を想定。 ・過去 10 年間ににおける市改善事業の工事単価を参考に設定。 ・活用期間は改善で築 70 年とする。
		昭和 56(1981)年 6 月以降に建設された耐火造の改善事業費について、長寿命化型改善にかかる外壁改修分 2,000 千円/戸 ・福祉対応型改善+長寿命化型改善を想定。 ・過去 10 年間ににおける市改善事業の工事単価および他団体事例を参考に設定。 ・活用期間は改善で築 70 年とする。
		簡易耐火造・木造の改善事業費について、長寿命化型改善にかかる外壁改修分 1,500 千円/戸 ・長寿命化型改善を想定。 ・過去 10 年間ににおける市改善事業の工事単価を参考に設定。 ・令和 7(2025)年度末時点で耐用年数を未経過の場合、活用期間は改善で法定耐用年数プラス 15 年までとする。 ・令和 7(2025)年度末時点で耐用年数を経過している場合、活用期間は改善で令和 7(2025)年度末時点の建築後年数プラス 15 年までとする。

イ 計画期間内における建替事業の試算

LCC 比較に基づく事業(建替・改善)について、計画期間中の実施可能性を確認します。

図表 35 当面の事業量による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
当面の事業量	1次判定①の結果が「継続管理」のみ	事業着手の優先度に基づきすべての「建替」「改善」を実施する場合に ①計画期間の中で実施が見込めるストックを「優先的な建替」「優先的な改善」、 ②計画期間外での実施が見込まれるストックを「建替」「改善」とする。 (※安全性にかかる要改善部位がある場合は優先とする)
		耐火造の建替事業費：24,390 千円/戸 ・令和 7(2025)年度における標準建設費(地域 5/都市地区/中層耐火)

図表 36 (参考)LCC 算出の基本的な考え方

① 1 棟の LCC 縮減効果 = ② LCC(計画前) - ③ LCC(計画後) [単位：千円/棟・年]

② LCC(計画前) =
$$\frac{\text{建設費 A} + \text{修繕費 C1} + \text{除却費 D1}}{\text{評価期間 E1(改善非実施)}}$$

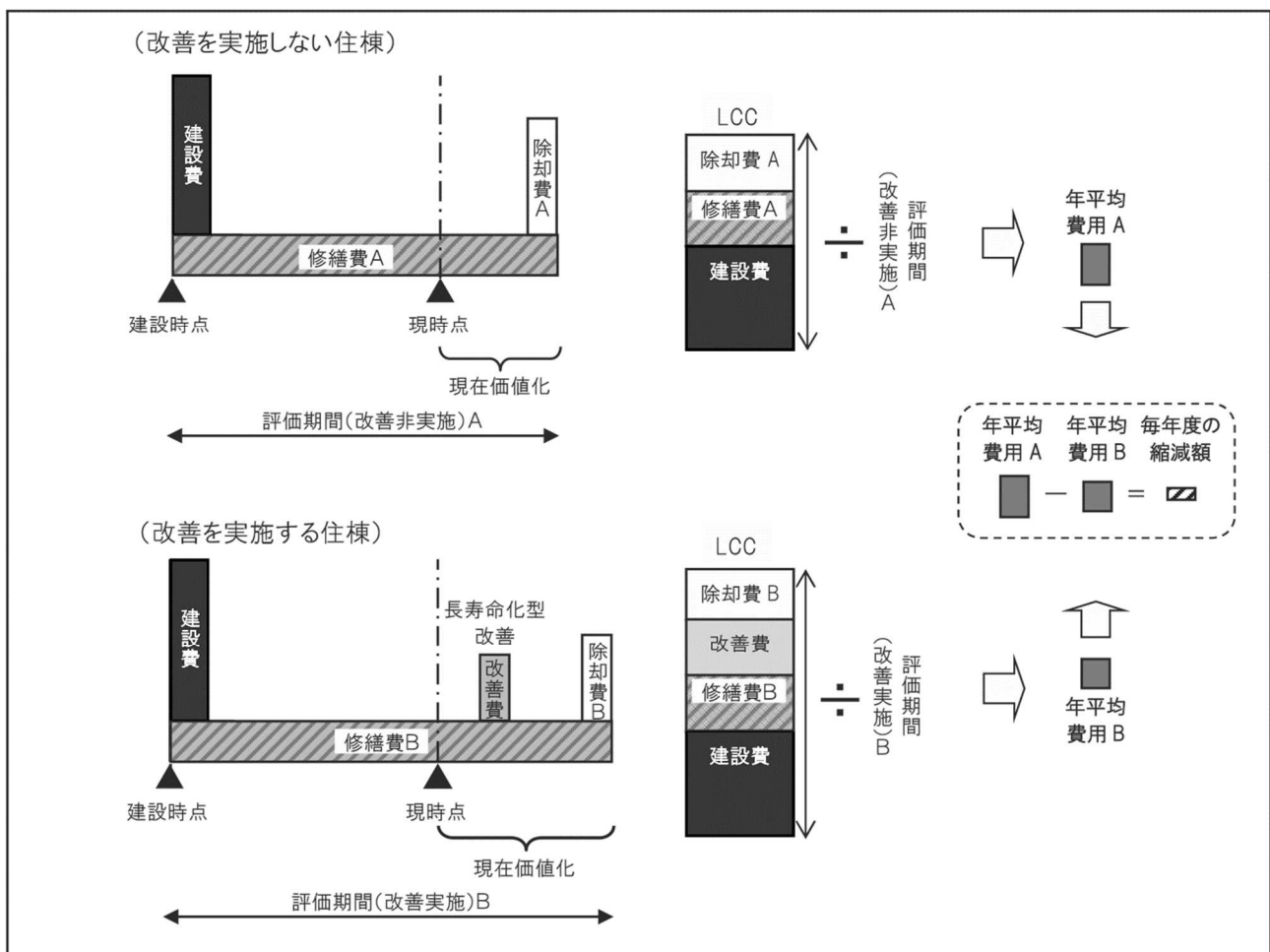
建設費 A： 当該住棟の建設時に投資した建設工事費
 修繕費 C1： 建設後、評価期間(改善非実施)末までに実施した修繕工事費
 除却費 D1： 評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費
 評価期間 E1： 改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

③ LCC(計画後) =
$$\frac{\text{建設費 A} + \text{改善費 B} + \text{修繕費 C2} + \text{除却費 D2}}{\text{評価期間 E2(改善実施)}}$$

建設費 A： ②に同じ
 改善費 B： 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費およ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費の総額から修繕費相当額を控除した額
 修繕費 C2： 建設後、評価期間(改善実施)末までに実施した修繕工事費
 除却費 D2： 評価期間(改善実施)末に実施する除却工事費
 評価期間 E2： 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC 算定対象)およ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)。

※将来発生が見込まれるコストについては社会的割引率(年 4%)を適用して現在価値化する。

図表 37 (参考)LCC とその縮減効果の比較イメージ



(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定でグループB(判断留保)に選別されたストックについて、公営住宅需要の見込みを踏まえた将来的な活用の優先順位により、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地(建替を前提としない)」とするのかを判定し、さらに事業手法を仮設定します。

また、公営住宅等の新規整備の必要性についても検討します。

ア 市営住宅の供給必要量

本章「3 公営住宅需要の見通しに基づく将来のストック量の推計」で示したとおり、本計画の最終年度である令和17(2035)年度末における市域の公営住宅需要を著しい困窮年収未満の世帯数の1738戸とした場合、1次判定で「継続管理」としたストックだけで充足することは困難です。

イ 長期的な市営住宅の供給目標戸数

本市における公営住宅需要は減少傾向にあることから、第4章「2 公営住宅等の供給に関する基本方針」で示したとおり、公営住宅需要に対する市営住宅としての役割分担(特定のニーズAを満たす供給量)を維持することを念頭に、必要戸数の算定を行います。

図表 38 長期的な需要による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準	考え方
長期的な需要	1次判定①の結果が「判断を留保」のみ	「継続管理」のストック数のみでは公営住宅の長期的な需要に対応できない場合、①団地個別の需要にかかわらず敷地の効率性・団地の立地等を勘案して「継続管理する団地」とするのか、あるいは②他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地(建替を前提としない)」とするのか、もしくは③「用途廃止」とし公営住宅の新規整備を行うのかを判断する。	本章「3 公営住宅需要の見通しに基づく将来のストック量の推計」における将来推計に基づき特定のニーズAの要支援世帯数に対応した戸数を維持した場合、令和37(2055)年度末までの市営住宅の必要戸数(実稼働戸数)は175戸程度と見込まれる。 このため、保有ストック数を175戸と想定し、中長期的な管理戸数の目標として継続管理の判断を行う。

(3) 2次判定結果

活用手法の判定結果は以下のとおりとなります。

引き続き、すべてのストックについて3次判定を行います。

図表 39 2次判定の結果

新規 整備		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		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
(なし)	継続管理する団地			和田西 高宮竹之腰				
	当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
		稲枝西		大東 里根(新) 馬場 岡町 東沼波 芹川 和田東 ブルーレイク八坂	春日 地区内(改良)	中藪	西今 肥田 里根(旧) 広野第1 広野第2 西部(改良) 堀(改良)	正法寺 開出今 中島 堀

6 3 次判定

3次判定にあたっては、改良住宅や小規模な単独住宅といった団地個別の整備の経緯にも配慮しつつ、長寿命化の効果が高い団地への選択と集中を念頭に置き、おおむね下記の視点により検討します。

(1) 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

ア 団地単位の効率的活用

2次判定までで、同一団地内(同一敷地内)で異なる活用手法となった場合において、団地としての一体的な活用を実現するための見直しの必要性を点検します。

イ 団地の統合集約の可能性(規模と近接性)

2次判定の結果が建替もしくは用途廃止である団地について、地域の持続可能性や維持管理の効率性に配慮しつつ、立地や規模に応じた統合建替・集約や、規模の適正化の可能性を検討します。

ウ 非現地移転の必要性(需要や敷地要件など)

エリアごとの需要格差に対応するため、既存の団地の移転や建替等による戸数転嫁の必要性を検討します。また、敷地条件に問題があるなど、現地建替が困難な場合も非現地移転を検討します。

エ 地域ニーズに対応した存続の必要性

2次判定の結果が用途廃止である団地について、地域の中学校区における唯一の市営住宅団地である場合、もしくは彦根市立地適正化計画の居住誘導区域内に立地する場合は原則として存続とします。また、整備の経緯も含めて団地個別に存続の必要性を検討します。

オ 公営戸数減少への対応

建替・用途廃止によりストックの実稼働戸数が減少することに対応するため、建替を前提とせず当面管理(修繕対応)とするストックの選定を検討します。

(2) 事業負担および実施時期の調整

ア 事業時期の平準化

2次判定までの活用手法を基本としますが、ストック全体での事業費を適正化しつつ、事業ボリュームを平準化したスケジュールを実現するための見直しの必要性を点検します。

(3) 3次判定結果

計画期間内における公営住宅等ストックの活用手法は下表のとおりとなります。

令和17(2035)年度末における公営住宅等の維持管理予定戸数は469戸となる見込みです。

図表 40 3次判定結果

活用方針		団地名
(1) 建替(検討)		対象無し
(2) 用途廃止		西今、正法寺、開出今
(3) 改善		中藪、岡町、東沼波、和田西、和田東、ブルーレイク八坂、高宮竹之腰
(4) 維持管理	① 長寿命化型の維持管理	大東、芹川、稲枝西
	② 必要に応じて修繕対応	肥田、里根(旧)、広野第1、広野第2、中島、堀、春日、里根(新)、馬場、西部(改良)、堀(改良)、地区内(改良)

※：上記区分に関わらず、居住者の安全性確保に必要な改善事業（住宅用火災報知器の更新）は、必要な範囲において実施する。

図表 41 事業手法の選定結果

		1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数		635	635	635
	・新規整備事業予定戸数	0	0	0
	・維持管理予定戸数	469	469	469
	うち計画修繕対応戸数※1	168	118	88
	うち改善事業予定戸数	54	104	134
	個別改善事業予定戸数	54	104	134
	全面的改善事業予定戸数	0	0	0
	うちその他戸数※2	247	247	247
	・建替事業予定戸数	0	0	0
	・用途廃止予定戸数	166	166	166

※1：長寿命化型の維持管理戸数

※2：必要に応じて修繕対応する戸数

第6章 定期点検の実施方針

1 点検の実施方針

点検の対象は用途廃止をしていないすべての公営住宅等ストックとします。

本計画期間内においては、法令に基づく点検(法定点検)と建築基準法第12条の規定に準じて実施する点検(12条点検)をあわせた「定期点検」を原則として3か年ごとに実施します。ただし、建替・改善事業や用途廃止の進捗状況に即して適宜スケジュールの見直しを行うものとします。

また、すべての住棟を対象に日常点検を原則として年に1回実施します。

2 点検項目

部位別、構造別の点検項目は以下のとおりとします。

図表 42 点検項目(建築物の外部)

構造	点検部位	点検項目	法定
木造	ア)基礎	■基礎の沈下、劣化および損傷の状況	●
	イ)土台	■土台の沈下、劣化および損傷の状況	●
	ウ)外壁(躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化および損傷の状況	●
	エ)外壁 (外壁仕上げ材等)	■金属系パネルの劣化および損傷の状況	●
		■窯業系サイディングの劣化および損傷の状況	
		■シーリングの劣化および損傷の状況	
	オ)外壁(窓サッシ等)	■サッシ等の劣化および損傷の状況	●
	カ)建具	■住戸玄関ドアの劣化および損傷の状況	
非木造	ア)基礎	■基礎の沈下、劣化および損傷の状況	●
	イ)土台	■土台の沈下、劣化および損傷の状況	●
	ウ)外壁(躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化および損傷の状況	●
		■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化および損傷の状況	●
		■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化および損傷の状況	
		■鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化および損傷の状況	●
	エ)外壁 (外壁仕上げ材等)	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化および損傷の状況	●*
		■金属系パネルの劣化および損傷の状況	●
		■コンクリート系パネルの劣化および損傷の状況	●
		■窯業系サイディングの劣化および損傷の状況	
		■シーリングの劣化および損傷の状況	
	オ)外壁(窓サッシ等)	■サッシ等の劣化および損傷の状況	●
	カ)建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化および損傷の状況	
		■シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠および建具の劣化および損傷の状況	
	キ)金物類	■落下防護庇の劣化および損傷の状況	
		■集合郵便受、掲示板、室名札等の劣化および損傷の状況	

* 塗り仕上げを除く。

図表 43 点検項目(屋上および屋根)

構造	点検部位	点検項目	法定
木造	ア)屋根	■屋根の劣化および損傷の状況	●
		■雨樋の劣化および損傷の状況	
非木造	ア)屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化および損傷の状況	●
		■雨樋の劣化および損傷の状況	
	イ)屋根	■屋根の劣化および損傷の状況	●

図表 44 点検項目(避難施設等)

構造	点検部位	点検項目	法定
非木造	ア)廊下(共用廊下)	■物品の放置の状況	●
		■手すりの劣化および損傷の状況	
		■床の劣化および損傷の状況	
		■壁・柱・梁の劣化および損傷の状況	
		■天井・軒裏の劣化および損傷の状況	
	イ)出入口	■物品の放置の状況	●
	ウ)バルコニー	■手すり等の劣化および損傷の状況	●
		■物品の放置の状況	●
		■隔て板、物干金物等の劣化および損傷の状況	
		■床・壁・柱・梁・天井の劣化および損傷の状況	
	エ)階段	■物品の放置の状況	●
		■階段各部の劣化および損傷の状況	●

図表 45 建築設備に係る点検項目

構造	点検部位	点検項目	法定
木造	ア)飲料用配管※	■配管の腐食および漏水の状況	●
	イ)排水設備※	■屋内雑排水管、污水管、雨水管の腐食および漏水の状況	
非木造	ア)飲料用配管※	■配管の腐食および漏水の状況	●
	イ)給水タンク、給水ポンプ等	■給水タンク等の腐食および漏水の状況	●
	ウ)排水設備※	■屋内雑排水管、污水管、雨水管の腐食および漏水の状況	

※隠蔽部分および埋設部分を除く

図表 46 敷地および地盤等に係る点検項目

点検部位	点検項目	法定
ア)地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
イ)敷地	■敷地内の排水の状況	●
ウ)敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	●
エ)塀	■組積造の塀または補強コンクリートブロック造の塀等の劣化および損傷の状況	●
	■金属フェンス等の劣化および損傷の状況	
オ)擁壁	■擁壁の劣化および損傷の状況	●
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
カ)屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化および損傷の状況	
キ)屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化および損傷の状況	
ク)通路・車路	■平面駐車場の劣化および損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化および損傷の状況	
ケ)付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化および損傷の状況	

第7章 計画修繕の実施方針

1 経常修繕の方針

当面管理するすべての公営住宅等ストックにおいて、次項 2 の計画修繕項目に含まれない修繕工事を経常修繕項目とし、日常点検において必要が確認された場合は随時修繕を実施します。

図表 47 経常修繕の項目

実施時期	実施内容(対象部位等)	国指針の修繕周期
日常点検等で状況確認、必要に応じて随時実施	・非常用照明器具内蔵蓄電池の取替	4～6 年
	・開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装 ・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、物干金物等の塗装 ・自転車置き場、遊具、フェンスの塗装 ・住戸玄関ドア、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、屋内消火栓箱等の塗装	6 年
	・揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、排水ポンプのオーバーホール	8 年

2 計画修繕の方針

計画修繕については、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考にしつつ、おおむね 20 年ごとにグレードアップ改善とあわせて実施します。また、改善と同様、**60 年目の大規模修繕は団地・ストックの存続見通しによって実施を判断**するものとします。

なお、大規模改修の実施にあたっては事前調査を実施し、20 年ごとに実施内容を判断するものとします。

図表 48 計画修繕の実施の方針

実施判断	実施内容(対象部位等)	国指針の修繕周期
①原則 20 年ごとの大規模改修で実施	【改修・補修】 ・屋上、塔屋、ルーフバルコニーの防水改修 ・傾斜屋根の補修 ・庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等の修繕 ・住戸玄関ドア、共用部分ドアの点検・調整 ・窓サッシ、面格子、網戸、シャッターの点検・調整 ・屋外鉄骨階段の補修 ・集会室、内部廊下・階段、エントランスホールの壁、床、天井の張替・塗替	12～15 年
	【取替】 ・ポンプ(揚水、加圧給水、直結増圧、排水)の取替 ・管理室、集会室等のエアコン・換気システムの取替 ・機械室、電気室の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリの取替 ・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、外灯等の取替 ・アンテナ、増幅器、分配機等(同軸ケーブルを除く)、分電盤の取替 ・住棟内ネットワークの取替 ・インターホン設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等の取替 ・給湯・暖房器、バランス釜の取替	

実施判断	実施内容(対象部位等)	国指針の修繕周期
②20年目の大規模改修で実施	【改修・補修】 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁、手すり壁等の塗替 ・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)の補修 ・外壁・手すり壁等タイル張の補修 ・外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等シーリング打替 ・バルコニーの床防水(側溝、幅木を含む)の修繕 ・開放廊下・階段の床防水(側溝、巾木を含む)の修繕 ・開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分の塗替 ・(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等の塗替 ・(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、換気口等の清掃 ・平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝の補修 	18～20年
	【取替】 <ul style="list-style-type: none"> ・給水管(埋設給水管を除く)、雑排水管(屋内)、ガスパイプ(屋外)、埋設排水管、排水樹等の取替 ・換気扇、自動火災報知設備の取替 ・自転車置き場、ゴミ集積所の取替 ・囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等の取替 ・植栽の整備 	
③40年目の大規模改修で実施	①原則20年ごとに実施する内容	12～15年
	②20年目の改修前点検結果で実施を見送った内容	18～20年
	【改修・補修】 <ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水の改修、勾配屋根の葺き替え 	24～36年
	【取替】 <ul style="list-style-type: none"> ・屋外建具・手すり等の取替 ・金物類、メーターボックス扉類の取替 ・受水槽、屋外配水管・枝管、縦樋、ガスパイプの取替 ・配電盤、自家発電設備、配電幹線の取替 ・電話配電盤・端子盤の取替 ・消火栓設備(屋内および連結用)の取替 ・浴室ユニットの取替 	
④60年目の大規模改修で実施	【取替】 <ul style="list-style-type: none"> ・給水管・汚水管・ガスパイプの取替 ・避雷針設備の取替 	40～50年
	①原則20年ごとに実施する内容	12～15年
	②20年目で実施した内容	18～20年

第8章 改善事業の実施方針

1 改善事業の類型

改善工事の内容は事前調査に基づき個別に設計を行いますが、基本的な実施方針については下に示す類型ごとの実施方針に基づくものとします。なお、事業の効率化のために「第7章 計画修繕の実施方針」で示した計画修繕サイクルと連動し、同時に実施することを基本とします。

図表 49 改善事業の類型ごとの目的と工事内容

類型	目的	工事内容
安全性確保型	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う。	<ul style="list-style-type: none"> ● 建具更新とあわせたピッキング対策済み玄関錠への交換 ● 消火設備など防災設備の更新 ● 屋外通路等の照度確保 等
福祉対応型	高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者対応浴室ユニットの設置 ● 住戸内手すりの設置 等
居住性向上型	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、居住性を向上させる。	<ul style="list-style-type: none"> ● 給湯器の設置 ● 流し台の更新 ● 建具(玄関ドア、アルミサッシ等)の更新 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、躯体の劣化の低減、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う。	<ul style="list-style-type: none"> ● 屋上防水改修 ● 外壁再塗装 ● 外断熱改修 ● 給湯管・給水管、排水設備の更新 等
脱炭素社会対応型	省エネ性能の低い住棟において、断熱性能の向上や省エネルギー性能の高い設備への交換を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ● 照明LED化、断熱化対応、再生可能エネルギー導入(太陽光発電設備等) 等

2 概算事業費

中長期的な事業負担の平準化を図るため、耐火造住棟と非耐火造住棟の別で改善工事の項目を設定し、概算の事業費を算出します。

なお、工事単価については2次判定時にライフサイクルコストの算定で用いた戸当たりの設定値を用います。

本計画期間において改善事業を実施するストックは中耐134戸で、10年間の改善事業費の合計は約4.9億円と見込まれます。

3 計画期間における改善事業のスケジュール

ストック個別の改善事業の実施方針およびスケジュールの検討に際しては、以下に示す考え方を基本とします。

- ①耐火住棟は建設年代順に福祉対応型・長寿命化型改善を実施します。また、70年間の活用が可能となるよう工事内容を設定します。
- ②すべての団地において、火災等の予防として、定期的に住宅用火災報知器を更新します。

図表 50 本計画期間における改善事業の対象ストック

団地名（棟数・戸数）	安全性 確保型	福祉 対応型	居住性 向上型	長寿命化型	脱炭素社会 対応型
方針①に関する内容					
中藪団地(4 棟 52 戸)	住戸内改善			外壁・屋上改修	
岡町(1 棟 12 戸)		ユニットバス設置			
和田西団地(1 棟 12 戸)				外壁改修	
和田東団地(1 棟 18 戸)				外壁改修	
ブルーレイク八坂団地(1 棟 12 戸)				外壁改修	
高宮竹之腰団地(1 棟 12 戸)				外壁改修	
東沼波団地(1 棟 16 戸)				屋上改修	
方針②に関する内容					
すべての団地	火災報知器更新				

図表 51 計画期間中の事業スケジュール(各年度)

団地名/建築年/構造等	令和 8 (2026)	令和 9 (2027)	令和 10 (2028)	令和 11 (2029)	令和 12 (2030)	令和 13 (2031)	令和 14 (2032)	令和 15 (2033)	令和 16 (2034)	令和 17 (2035)
方針①に関する内容										
中藪/S53/中耐								屋根 改修		
中藪/S54/中耐	外壁 改修							屋根 改修		
中藪/S55/中耐	5 戸 改善	6 戸 改善	外壁 改修						屋根 改修	
中藪/S56/中耐				5 戸 改善	6 戸 改善	外壁 改修			屋根 改修	
岡町/H1/中耐							6 戸 改善	6 戸 改善		
東沼波/H2/中耐										屋根 改修
和田西/H5/中耐			外壁 改修							
和田東/H7/中耐					外壁 改修					
ブルーレイク八坂/H9/中耐							外壁 改修			
高宮竹之腰/H12/中耐										外壁 改修
方針②に関する内容										
すべての団地		前回設置から 10 年を目安として、 順次、住宅用火災報知器を更新								

■：維持管理

第9章 建替事業等の実施方針

1 建替事業の基本的な考え方

本計画期間においては建替工事を実施しませんが、今後実施する建替にかかる構想および事業スキームについて基本的な考え方を定めるものとします。

○地域のまちづくり構想の検討

- ・建替え事業の実施にあたっては、市営住宅の供給のあり方、多面的な敷地の活用や地域に必要な施設の導入、周辺施設との連携も含めた地域のまちづくり構想を策定の上、事業を実施します。

○民間資本の導入を含む事業スキームの検討

- ・構想の策定後、事業の実施可能性について民間資本(P F I 事業等)の導入も含めた検討調査を行います。

2 用途廃止の考え方

用途廃止予定とした西今・正法寺・開出今団地の住棟は、自然退去や他の公営住宅等への住み替えを促進しながら、退居の完了にあわせて住棟単位での除却を行い、計画期間中の用途廃止を目指します。

なお、改良住宅については払い下げを念頭におき、条件が整いしだい用途廃止とします。

図表 52 計画期間中の用途廃止スケジュール(各年度)

団地名/建築年/構造	令和 8 (2026)	令和 9 (2027)	令和 10 (2028)	令和 11 (2029)	令和 12 (2030)	令和 13 (2031)	令和 14 (2032)	令和 15 (2033)	令和 16 (2034)	令和 17 (2035)
西今/S39/簡平	退居・住み替えの進捗にあわせて住棟単位で除却、用途廃止									
正法寺/S40/簡平	退居・住み替えの進捗にあわせて住棟単位で除却、用途廃止									
開出今/S41～46/簡耐	退居・住み替えの進捗にあわせて住棟単位で除却、用途廃止									

第10章 長寿命化のための事業実施予定

1 維持・改善にかかる事業

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：彦根市

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共賃貸住宅 (公営住宅) 改善住宅 その他 ()

凡例

○：設計 K：火災報知器更新

改善：改善事業 M：メーター更新

修繕：計画修繕

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定 点検	準じた 点検	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035			
西今	(省略)	20	簡平	S39		R10					(K)	(必要に応じて実施)						用途廃止予定	
正法寺	(省略)	20	簡平	S40		R10					(K)							用途廃止予定	
肥田	(省略)	19	簡平	S41		R10					改善 ↔ (K)							安全性確保型	
開出今	(省略)	126	簡平 簡二	S41~46		R10						(K)	(必要に応じて実施)						用途廃止予定
里根（旧）	(省略)	10	簡二	S47		R10					改善 ↔ (K)							安全性確保型	
広野第1	(省略)	16	簡二	S48		R10		改善 ↔ (K)										安全性確保型	
広野第2	(省略)	8	簡二	S48		R10					改善 ↔ (K)							安全性確保型	
大東	1棟	16	中耐	S48	R9					改善 ↔ (K)							管理 方針 検討	安全性確保型	
大東	2棟	16	中耐	S50	R9					改善 ↔ (K)							管理 方針 検討	安全性確保型	
中島	(省略)	26	簡二	S50~51		R10					改善 ↔ (K)							安全性確保型	
堀	(省略)	28	簡二	S53~55		R10					改善 ↔ (K)							安全性確保型	
中藪	1棟	16	中耐	S53	R9			改善 ↔ (K)	(M)					○	改善 ↔ (屋上)		1,408	安全性確保型 長寿命化型	
中藪	2棟	12	中耐	S56	R9			改善 ↔ (K)	○	改善 ↔ (住戸内)		改善 ↔ (外壁) (M)			○	改善 ↔ (屋上)	788	長寿命化/安全性 確保/福祉対応/ 居住性向上型	
中藪	3棟	12	中耐	S55	R9		改善 ↔ (住戸内) (K)		改善 ↔ (外壁)			(M)			○	改善 ↔ (屋上)	626	長寿命化/安全性 確保/福祉対応/ 居住性向上型	
中藪	4棟	12	中耐	S54	R9		改善 ↔ (外壁)	改善 ↔ (K)				(M)	○	改善 ↔ (屋上)			600	安全性確保型 長寿命化型	
春日	(省略)	18	簡二	S62		R10					改善 ↔ (K)							安全性確保型	
里根（新）	(省略)	6	木造	S62		R10					改善 ↔ (K)							安全性確保型	
馬場	(省略)	4	木造	S63		R10					改善 ↔ (K)							安全性確保型	
岡町	-	12	中耐	H1	R10				改善 ↔ (K)				○ (M)	改善 ↔ (ユニットバス設置)				安全性確保型 福祉対応型	
東沼波	-	16	中耐	H2	R9			改善 ↔ (K)				(M)			○	改善 ↔ (屋上)	1,282	安全性確保型 長寿命化型	
芹川	1棟	24	中耐	H4	R9				改善 ↔ (K)				(M)						安全性確保型
芹川	2棟	4	低耐	H5	R9				改善 ↔ (K)				(M)						安全性確保型
芹川	3棟	4	低耐	H5	R9				改善 ↔ (K)				(M)						安全性確保型
和田西	-	12	中耐	H5	R10			○	改善 ↔ (外壁) (K)					(M)				887	安全性確保型 長寿命化型
和田東	-	18	中耐	H7	R10				改善 ↔ (K)	○	改善 ↔ (外壁)						1,626	安全性確保型 長寿命化型	
ブルーレイ クハ坂	-	12	中耐	H9	R9				改善 ↔ (K)				○	改善 ↔ (外壁)				1,148	安全性確保型 長寿命化型
高宮竹之腰	-	12	中耐	H12	R9								(M)		○	改善 ↔ (外壁)	1,267	安全性確保型 長寿命化型	
稲枝西	-	24	中耐	H14	R9									(M)					安全性確保型

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：彦根市

住宅の区分：特定公共
公営住宅 賃貸住宅 地優賃
(公共供給) (改良住宅) その他 ()

凡例

○：設計 K：火災報知器更新
改善：改善事業 M：メーター更新
修繕：計画修繕

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定 点検	準じた 点検	R0 202 6	R9 202 7	R10 202 8	R11 202 9	R12 203 0	R13 203 1	R14 203 2	R15 203 3	R16 203 4	R17 203 5			
西部	(省略)	46	簡二	S47~50		R10					改善 ↔ (K)							※払い下げを念頭に用途廃止へ向けた対応を検討	
堀	(省略)	26	簡二	S52~54		R10		改善 ↔ (K)											
地区内	(省略)	40	簡二	S56~63		R10					改善 ↔ (K)								

2 建替にかかる事業

【様式 2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：彦根市

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共
賃貸住宅 地優賃
(公共供給) (改良住宅) その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建 替整備予定 年度	LCC (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			

3 共同施設部分にかかる事業

【様式 3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：彦根市

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共
賃貸住宅 地優賃
(公共供給) (改良住宅) その他 ()

団地名	共同施設名	建設 年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容											備考
			法定 点検	準じた 点検	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035		
		該当なし														

第 11 章 維持管理コストとその縮減効果

1 新規建設住棟の LCC

本計画期間において、公営住宅等の新規建設および建替は実施しません。

2 改善住棟の LCC

長寿命化型改善に位置づけた住棟については、以下の考え方に基づいてライフサイクルコストの縮減額を算出し、予防保全的な管理の実施効果を検証します。

- 公営住宅等長寿命化計画策定指針におけるLCC算定プログラムに基づき算定します。
- 本計画に基づく長寿命化型改善を実施する場合・しない場合のそれぞれについて、建設時点から次の建替までに要するコストを算出し、住棟ごとにライフサイクルコストの比較を行います。

算定の条件	昭和 56(1981)年 5 月以前に建設された耐火造の改善事業費について、長寿命化型改善にかかる外壁改修分 3,000 千円/戸、屋根改修分 500 千円/戸
	<ul style="list-style-type: none"> ・安全性確保型改善+居住性向上型改善+長寿命化型改善を想定。 ・過去 10 年間に於ける市改善事業の工事単価を参考に設定。 ・活用期間は未改善で築 50 年まで、改善で築 70 年とする。
算定の条件	昭和 56(1981)年 6 月以降に建設された耐火造の改善事業費について、長寿命化型改善にかかる外壁改修分 2,000 千円/戸、屋根改修分 500 千円/戸
	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉対応型改善+長寿命化型改善を想定。 ・過去 10 年間に於ける市改善事業の工事単価および他団体事例を参考に設定。 ・活用期間は未改善で築 50 年まで、改善で築 70 年とする。

本計画に位置づける長寿命化型改善を実施するすべての住棟において年平均縮減額がプラスとなり、改善によるライフサイクルコストの縮減効果が認められます。

図表 53 長寿命化型改善を実施する住棟のライフサイクルコスト算定結果

団地名	建設年度	構造	評価期間 (改善非実施) (年)	計画前 LCC (円/戸・年)	長寿命化型 改善費用計 (円/戸)	評価期間 (改善実施) (年)	計画後 LCC (円/戸・年)	年平均 縮減額 (円/戸・年)
中藪 1 棟	S53	中耐	50	351,019	500,000	70	262,995	88,025
中藪 2 棟	S56	中耐	50	365,416	3,500,000	70	299,763	65,653
中藪 3 棟	S55	中耐	50	333,867	3,500,000	70	281,733	52,135
中藪 4 棟	S54	中耐	50	337,601	500,000	70	287,594	50,007
東沼波	H2	中耐	50	300,484	500,000	70	220,332	80,151
和田西	H5	中耐	50	341,248	2,000,000	70	267,317	73,931
和田東	H7	中耐	50	397,394	2,000,000	70	307,061	90,333
ブルーレイク八坂	H9	中耐	50	406,853	2,000,000	70	311,178	95,675
高宮竹之腰	H12	中耐	50	435,843	2,000,000	70	330,245	105,598

第12章 住宅セーフティネットの拡充に向けて

1 住宅セーフティネットを巡る環境変化

本市においては、将来的な人口減少が見込まれる一方で、低額所得者、高齢者、障害のある人、等の住宅確保要配慮者は、引き続き一定数存在すると考えられます。また、市営住宅等は建設から相当の年数が経過した住棟が多い中、新規建設による供給拡大には財政面・事業面で制約があります。

一方で、民間賃貸住宅においては空き家の増加が進んでおり、既存ストックを活用した居住支援の重要性が高まっています。

こうした状況を踏まえ、国においては、公営住宅の整備を中心とした従来型の住宅政策に加え、民間賃貸住宅の活用や家賃補助等を組み合わせた、多面的な住宅セーフティネットの構築が進められています。

本市においても、住宅を取り巻く環境変化に対応し、公営住宅等を中核としながら、多様な手法を組み合わせた住宅セーフティネットのあり方を検討していく必要があります。

2 住宅供給方式の整理

住宅確保要配慮者の居住の安定を図るための施策は、おおむね、①要支援者向けストックの確保、②民間賃貸住宅における家賃負担の低減、③民間賃貸住宅における入居の円滑化に区分されます。このうち、現状の課題に対応するため、本節では①および②の施策として施策として本市が取り組むことのできる住宅供給方式を整理します。

項目	直接建設型 公営住宅	借上型公営住宅（民間賃貸住宅活用）		家賃補助 （民間賃貸住宅活用）
		新築借上	既存借上	
概要	<ul style="list-style-type: none"> 市が公営住宅として直接建設する 管理運営は市が直接・委託により実施 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者による設計建設後に住宅を市が借上げ、市営住宅として運営（20年間） 管理運営は市が直接または委託により実施 事業後は民間が自由に土地・建物を活用 	<ul style="list-style-type: none"> 既存の賃貸住宅を市が一戸単位で借上げ、市営住宅として運営（1年単位） 管理運営は可能な限り民間に委託 事業後は民間が活用 	<ul style="list-style-type: none"> 民間賃貸住宅に居住する公営住宅階層世帯への家賃補助（最大10年間）
国庫補助	建設費	<ul style="list-style-type: none"> 国費 1/2 	<ul style="list-style-type: none"> 共同施設等整備に国費 1/3 ※住戸等専用部分整備費は事業者負担 	—
	家賃	—	<ul style="list-style-type: none"> 近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の 1/2 	<ul style="list-style-type: none"> 家賃低廉化に係る補助（国費 1/2 月 2 万円・総額 240 万円上限）
長所	<ul style="list-style-type: none"> 長期的な運営により建設費用の回収が見込める 長期的に安定した住宅確保が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 直接建設型と比較すると初期費用（建設費）が小さい 	<ul style="list-style-type: none"> 初期費用（建設費）が不要 公営住宅需要の変化に対応した供給量調整が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 初期費用（建設費）が不要 公営住宅需要の変化に対応した供給量調整が可能 対象世帯を政策的に指定可能
短所	<ul style="list-style-type: none"> 初期費用（建設費）が大きい 長期間（用途廃止に至るまで）の管理を要する 	<ul style="list-style-type: none"> 管理費用（借上げ費用等）が家賃収入を上回り、財政負担が増加する 借上げ期間満了時の入居者の対応が必要 	—	<ul style="list-style-type: none"> 制度の設計及び運用体制が必要 家賃収入がなく継続的な財政負担が生じる

3 今後の対応

本市においては、公営住宅を住宅セーフティネットの中核として位置づけ、引き続き適切な維持管理および改善を行うとともに、住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた取組を進めていきます。

一方で、人口減少や住宅需要の変化、公営住宅ストックの老朽化等を踏まえると、公営住宅による直接供給のみで、すべての住宅困窮世帯に対応することは困難であることから、本計画において整理した住宅供給方式を参考に、民間賃貸住宅を活用した取組や家賃負担の軽減に関する施策についても、検討を進めていく必要があります。

本計画期間においては、直ちに新たな制度の導入を行うものではなく、住宅確保要配慮者のニーズや住宅市場の動向、既存施策の実施状況等を踏まえながら、関係部局との連携のもと、制度導入の可能性や課題の整理を行うことを基本とします。

今後は、国の住宅政策の動向や他自治体の取組状況を注視するとともに、公営住宅施策との役割分担を明確にしながら、本市の実情に即した住宅セーフティネットのあり方について、段階的に検討を進めていくものとします。

付録 資料編

1 上位・関連計画の概要

(1) 住生活基本計画(全国計画)：令和3(2021)年3月

《※令和8(2026)年3月を目途に改定作業中》

ア 施策の基本的な方針

全国計画では、住生活を取り巻く環境変化に対応するため、次の3視点から8つの政策目標を設定している。

①「社会環境の変化」の視点

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

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

②「居住者・コミュニティ」の視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

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

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

③「住宅ストック・産業」の視点

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

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

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

イ 公営住宅等に関連する成果指標

○公的賃貸住宅団地（100戸以上）における地域拠点施設併設率※

【公的賃貸住宅団地全体】29%（令和元）⇒ おおむね4割（令和12）

【UR団地の医療福祉拠点化】128団地（令和元）⇒ 250団地程度（令和12）

※高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。UR団地においては、地域の医療福祉拠点化を推進（250団地程度（令和12））し、これにより設置される施設を含む。

(2) 滋賀県住生活基本計画：令和4(2022)年3月

ア 住宅政策の基本的な方針

- ① 暮らしの安定に向けた住まいの確保
- ② 安全で質の高い住まいの実現
- ③ 誰もが暮らしやすいまちづくり
- ④ 豊かな住生活の基盤づくり

イ 基本目標ごとの施策の方向

方針	基本目標	施策の方向
基本方針Ⅰ	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅による住宅セーフティネットの確保 ・ 民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの確保 ・ 福祉施策と住宅施策が連携した居住支援 ・ 住まいを失うおそれのある方への住居確保支援
	2. 災害等に備えた支援体制等の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
基本方針Ⅱ	3. 安全に暮らし続けられる住まいの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害に強い住宅づくり ・ 高齢期を見据えた安全で暮らしやすい住環境整備 ・ 住宅における防犯性の向上
	4. CO ₂ ネットゼロ社会づくりに向けた住まいの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 省エネ性能や耐久性等に優れた住宅の供給促進 ・ 住宅における再生可能エネルギー導入の促進 ・ 既存住宅の維持管理・性能向上の促進 ・ 質の高い住宅が住宅市場で流通できる環境づくり ・ 県産材の利活用の促進
	5. 分譲マンションの適切な維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理組合による自律的活動の促進 ・ 管理状況等が市場評価に反映される環境づくり ・ 管理不全マンションへの助言等の実施
基本方針Ⅲ	6. 安全で持続可能なまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域ごとの多様な拠点等への居住の誘導 ・ 災害リスクを低減するまちづくり ・ 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
	7. 空き家問題の解消	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の発生予防 ・ 空き家の流通促進・利活用 ・ 活用が困難な空き家の解体促進
基本方針Ⅳ	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 移住や二地域居住等に向けた住宅流通の促進
	9. 住生活を支える住宅産業の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅産業の活性化と IoT など新技術の普及促進 ・ 住宅関連事業者の技能等の向上

ウ 公営住宅の供給の目標量

(滋賀県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画)

① 公的賃貸住宅および民間賃貸住宅の供給の目標

区分		5 年間 (R3～R7 年度)	10 年間 (R3～R12 年度)
①要支援世帯数		3.6 千世帯	7.5 千世帯
②公営住宅等 供給目標量	a) 公営住宅の供給量 目標 期間中の以下の合計（延べ数） ①既存の公営住宅の空き家募集戸数 ②新規建設 ③建替 ④借上	2.4 千戸 (参考) 県営：1.2 千戸	4.6 千戸 (参考) 県営：2.3 千戸
	b) 賃貸・セーフティネット住宅・ 民間賃貸の供給見込戸数	1.2 千戸	2.9 千戸
	合計	3.6 千戸	7.5 千戸

② 県営住宅の計画管理戸数

①R3 年度時点 の管理戸数	②5 年後 (R7 年度) の計画管理戸数	③10 年後 (R12 年度) の計画管理戸数	④=③-① 10 年後の増減
2,903 戸	2,867 戸	2,707 戸	▲196 戸

(3) 彦根市公共施設等総合管理計画：平成 28(2016)年 3 月（令和 4(2022)年 3 月改訂）

ア 計画の趣旨と期間

■計画の趣旨

今後も必要な市民サービスを提供していくため、公共施設全体を把握し、計画的な更新、統廃合、長寿命化を検討するとともに、財源の確保や効率的、効果的な施設運営等によってコストと便益が最適な状態で保たれた上で、安全・安心な公共施設マネジメントを確立するための骨子となる公共施設等総合管理計画を策定します。

なお、本計画における「公共施設等」とは、本市が所有する施設で、学校、公営住宅、庁舎等の「公共建築物」、道路、橋りょう、上・下水道施設、公園などの「都市基盤施設」および「文化財施設」とします。

■計画期間

平成 28(2016)年度から平成 37(2025)年度までの 10 年間

イ 基本目標

〈基本目標 1〉安全・安心な施設の維持管理

定期的に公共施設の点検・診断を行い、適切な維持管理・修繕・更新および耐震化を進め、市民の安全確保を図るとともに、誰もが安心して利用できる施設となるよう努めます。

〈基本目標 2〉長寿命化の推進

事後保全から予防保全への転換を図り、施設の長寿命化を進めるとともに、保全費用の平準化を図ります。

〈基本目標 3〉管理運営の最適化

市民サービスに資する機能を確保しつつ、施設の新規整備をできる限り抑え、統廃合を進めます。さらに、管理運営方法を見直し、総量、質、コストの最適化を図ります。

ウ 数値目標

市民一人当たり延床面積 3.22 m²/人（平成 26 年度末時点）を維持し、令和 27 年度末時点の延床面積を 344,724 m²とします。

2 用語解説

【あ行】

■新たな住宅セーフティネット制度

平成 29 年 10 月より開始された、[1]住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度(セーフティネット住宅)、[2]登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、[3]住宅確保要配慮者に対する居住支援を柱とする、民間の空き家・空き室を活用した居住支援制度の総称。

■安全性確保型

公営住宅ストックの個別改善事業のうち、耐震改修や火災警報器の設置など、耐震性や耐火性等の安全性を確保するための改善のこと。

■一般修繕

計画修繕以外の小修繕。

【か行】

■改善

耐震改修、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置、間取りの変更など、安全性や居住性向上のために実施する改修。

■改良住宅

住宅地区改良法により建設される公的な賃貸住宅。

■簡易耐火造

昭和 34 年の建築基準法改正で定義された建築物の耐火基準で、コンクリートブロック造の住宅や、壁を鉄筋コンクリート造とし屋根を不燃材で葺くなど、主要構造部の耐火性能と開口部の延焼抑止対策が施された住宅。平成 4 年の法改正で準耐火構造の一類型に分類されたが、建築時期も含めた分類として現在も使用されている。(→「準耐火構造」を参照)

■共同施設

公営住宅法第 2 条第 9 号および公営住宅法施行規則第 1 に規定される施設のこと。児童公園、共同浴場、集会所その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設で国土交通省令で定めるものをいう。

■共同住宅

一つの建物に複数の世帯が暮らせる住居がある集合住宅のこと。つまり、マンションやアパートを意味する。

■居住支援協議会

住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅等に円滑に入居できるように支援するために、地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、居住支援に係る支援を行う団体等により組織された公民連携の協議会。

■居住性向上型

公営住宅ストックの個別改善事業のうち、住戸内設備の新設・更新や団地内施設の整備など、生活環境の快適性を向上するための改善のこと。

■居住誘導区域

都市再生を図るため、居住を誘導すべき区域として立地適正化計画で定められる区域。

■躯体

柱や床、壁、梁など建物の構造を支える骨組のこと。

■計画修繕

建物や設備機器等を一定の時期(周期)に計画的に修繕していくこと。外壁の塗装工事、屋上・バルコニーなどの防水工事、エレベーターや給排水管の補修工事などがある。

■建築基準法

国民の生命・健康・財産の保護のため、建築物の敷地・設備・構造・用途についてその最低基準を定めた法律。

■公営住宅

公営住宅法により地方公共団体が建設、買取りまたは借上げを行い、住宅に困窮する低額所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅。民間賃貸住宅とは異なり、入居者資格や制限が定められている。

■個別改善

住棟・住戸の基本構成に変更を加えず、施設の部位ごともしくは設備単位での更新・改修を行う事業。(→「安全性確保型」、「長寿命化型」、「福祉対応型」、「居住性向上型」を参照)

【さ行】

■最低居住面積水準

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ついて、住生活基本計画(全国計画)で示される水準。

■住宅確保要配慮者

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく用語。低額所得者、被災者、高齢者、障害のある人、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を必要とする者。

■住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律

平成 18 年に施行された住生活基本法において位置づけられた「住宅の確保に特に配慮を要する者」の具体的な要件と必要な対策のあり方について定めた法律で、平成 19 年 4 月に施行された。略称は住宅セーフティネット法。高齢者、低額所得者、子育て世帯等の居住安定に向けた国や自治体、住宅関連事業者の役割について定めている。平成 29 年の改定により、賃貸住宅の入居円滑化や負担軽減、地域における居住支援体制の強化が図られた。(→「新たな住宅セーフティネット制度」を参照)

■住宅ストック

ストックは蓄積・資産の意味で、住宅の分野では、現在建っている全ての住宅およびその量のことを示す。

■準耐火構造

主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根、階段)が、通常の火災による延焼を抑制できる構造となっている建築物。加熱開始から 45～60 分間の非損傷性、遮熱性、遮炎性を確保することが求められる。

■新耐震基準

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和 56 年 6 月 1 日以降の建築確認において適用される基準のこと。震度 6 強～7 程度の揺れでも倒壊しないような構造基準として設定されている。

■全面的改善

躯体の構造部を残しつつ、二戸一改善などによる間取りの変更や、スケルトン・インフィル手法による住戸・住棟全体のバリアフリー化などを行うトータルリモデル事業。

[た行]

■耐火構造

壁、柱、梁、屋根など建物の主要構造部が、火災が起きてから一定の時間、倒壊したり他に延焼しない機能を持つ、建築基準法にて定められた構造。

■耐震改修

地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕もしくは模様替えまたは敷地の整備をすること。

■耐震診断

地震に対する安全性を評価すること。

■長寿命化

寿命がのびる、あるいは寿命をのばすこと。公営住宅においては建設後の活用期間中に適切な維持管理・グレードアップ改善工事等を実施することにより、設計時点で想定した年数よりも長く活用できるようにすることをさす。

■長寿命化型

公営住宅ストックの個別改善事業のうち、躯体や設備の耐久性の向上、経年劣化の軽減等を図るための改善のこと。

[な行]

■二方向避難

消防法において、階段、バルコニー等、二方向に避難すること。

[は行]

■バリアフリー

生活環境において障害のある人にとって障壁のない状態。物的環境整備の条件を表す概念として用いることが多い。建築分野においては、段差解消や手すり設置、車いすが通れる幅の廊下幅とすること等。

■福祉対応型

公営住宅ストックの個別改善事業のうち、住戸内や共用部の段差解消、手すりやエレベーターの設置など、高齢者または障害者等の居住の円滑化のための設備等の改善のこと。

■法定耐用年数

建物の構造別に定められた税法上の償却期間で、民間住宅では鉄筋コンクリート造が 47 年、木造住宅が 22 年。公営住宅法施行令では耐火構造が 70 年、準耐火造 2 階建が 45 年、準耐火造平屋建および木造が 30 年と定められている。

[や行]

■誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積について、住生活基本計画(全国計画)で示される水準。都市の郊外および都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住面積水準」と、都市の中心およびその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住面積水準」からなる。

■用途廃止

公共用財産の中で、用途目的を失っており、将来に渡っても公共の用に供する必要がない場合に、その利用目的をなくし、用途を廃止すること。用途を廃止することによって、売却や払い下げ可能になる。

[ら行]

■ライフサイクルコスト（LCC）

LCC(「Life Cycle Cost」の略)。建物を企画・設計・建築し、維持管理を行い、最後に解体・廃棄するまでの全期間に要する費用。

[英数]

■PFI

「Private Finance Initiative」の略。公共施設等の設計、建設、維持管理および運営に民間の資金やノウハウを活用することにより、公共サービスの提供を行う事業手法。

■RC造

鉄筋コンクリート造の略。大別して、柱と梁で構成するラーメン構造と、壁面と床版など平面的な構造材で構成する壁式構造の二つがある。



彦根市公営住宅等基本計画	
発行	彦根市役所 都市政策部 住宅課 〒522-8501 滋賀県彦根市元町 4 番 2 号 電話 0749-30-6123(直通)