

彦根市公営住宅等基本計画(公営住宅等長寿命化計画)の概要(令和8年3月)

1 計画の背景と位置づけ

1-1 策定の背景

本市は、平成 22(2010)年 3 月に「彦根市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、長寿命化対策となる外壁・屋上防水の改修などを進めてきましたが、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、社会情勢の変化等に即した計画の見直しが必要となっています。

また、国は「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。

1-2 策定の目的

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、ソフト面の方針設定を行うことから、この度の改定において、計画名を「彦根市公営住宅等基本計画」へ変更しました。

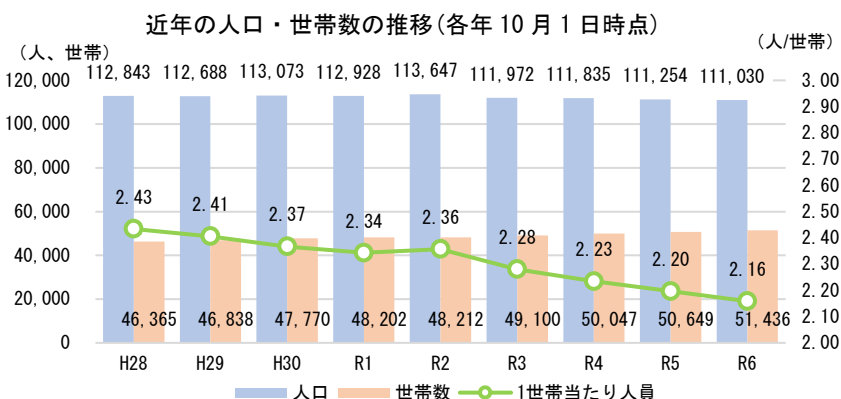
1-3 計画期間

令和 8(2026)年度から令和 17(2035)年度までの 10 年間とします。

2 彦根市の住生活の概況

2-1 人口・世帯

- 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。
- 世帯人口(世帯当たり人員)は 2.16 人で、減少傾向が続いています。
- 2025 年以降は人口の減少が続き、国の推計では 2050 年の人口を 98,671 人と見込んでいます。

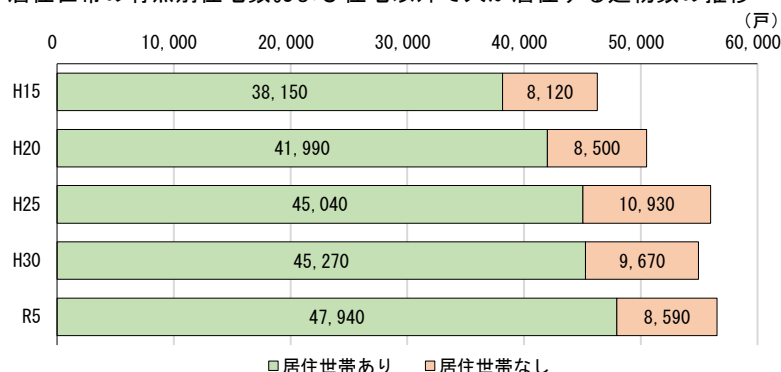


資料：令和 2 年は「国勢調査結果」(総務省統計局)
平成 28 年～令和元年及び令和 3 年から令和 6 年は
「住民基本台帳人口」(彦根市調べ)

2-2 住宅・住環境

- 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。
- 持ち家の新設着工住宅戸数は、平成 28(2016)年以降おおむね年当たり 300 戸弱で推移しており、令和 5(2023)年度は 246 戸となっています。
- 令和 5(2023)年における空き家率は 14.8%で、過半が「その他の住宅」となっています。
- 市内には彦根市が管理する公営住宅等のほか、県営住宅 3 団地 195 戸が供給されています。※募集停止除く

居住世帯の有無別住宅数および住宅以外で人が居住する建物数の推移



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)

3 公営住宅等の現況

3-1 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が 3 団地、100 戸を超える大規模団地が 1 団地あります。

3-2 ストックの概況

- 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。
- 令和 7(2025)年度末時点で法定耐用年数*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、令和 17(2035)年度末には 413 戸(65.0%)が耐用年数を経過する見込みです。

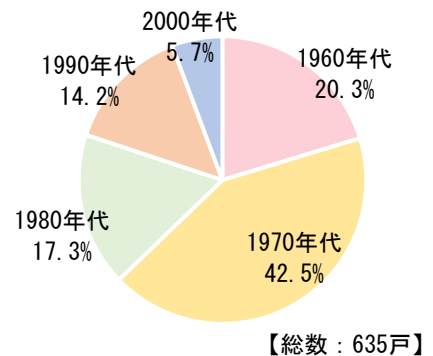
* 建物の構造別に定められた償却期間で、公営住宅法施行令では耐火造が 70 年、簡易耐火造 2 階建(簡二)が 45 年、簡易耐火造平屋建(簡平)および木造が 30 年と定められています。

- 風呂、台所および洗面の 3 点給湯を備えた住宅は 293 戸(総管理戸数に対して 46.1%)、風呂およびトイレが高齢者対応となっている住宅は 345 戸(同 54.3%)となっています。

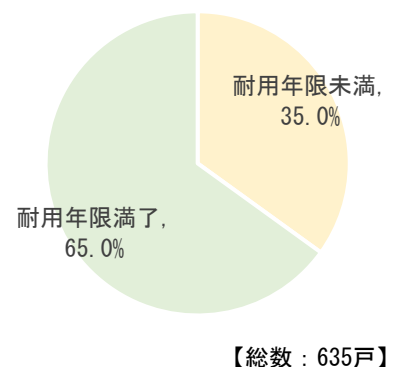
3-3 入居世帯の概況

- 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。
- 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。
- 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。
- 65 歳以上の高齢者を含む世帯が 104 世帯(2 人以上世帯)、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。
- 令和 2(2020)年度から令和 7(2025)年度の空き家募集は延べ 50 戸でした。うち対象を限定しない一般公募に対する応募件数は延べ 169 件、平均の応募倍率は 3.38 倍で、近年は低下する傾向にあります。

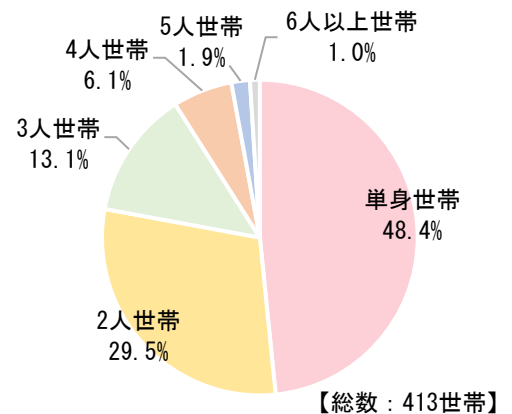
住戸規模別の管理戸数の割合



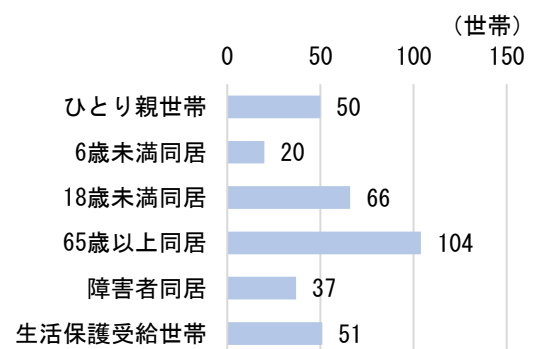
耐用年数の経過見込み【令和 17(2035)年度末】



世帯人員別入居世帯数



要支援の状況別入居世帯数



※ひとり親・障害者同居は公営住宅のみの世帯数である。

公営住宅等の供給・ストック形成・長寿命化にかかる基本方針は下表のとおりとします。

課題	基本方針
☐ 要支援者向け住宅の安定的な供給 ☐ 入退居管理の適正化	公営住宅等の供給に関する基本方針 (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。 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以上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 ひとり親の子育て世帯 など (2) 彦根市における居住支援の方向 ☐ 需要の変動に即した市営住宅の供給 ☐ 既存の民借空き家の活用促進 ☐ 一定の質がある低廉な民営借家の安定的な供給
☐ 団地・住宅ストック構成の見直し ☐ 既存の住宅ストックの性能向上 ☐ 老朽化した住宅ストックの適切な更新	ストック形成に関する基本方針 ☐ 長寿命化対策によるコスト削減と建替事業の集中回避 ☐ 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 ☐ 老朽住宅の廃止と住み替え支援 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 ☐ 法定点検および日常点検の実施 ☐ 中長期的な見通しに立った計画修繕の実施 ☐ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理 (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 ☐ 長寿命化による建替時期の平準化 ☐ ストックの状況にあわせた長寿命化対策 ① 住宅の質の確保 ② 計画的な維持管理 ③ 長寿命化にかかるライフサイクルコストの縮減

5 計画の対象と事業手法の選定

5-1 事業手法の基本的な考え方

本計画における事業手法は以下の4区分とします。

事業手法	概要
(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、建替では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)も含まれます。
(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。
(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。

5-2 事業手法の選定の考え方

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。

(1) 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

需要量となる「著しい困窮年収未満の世帯数」は令和17(2035)年度末で2,054世帯と見込まれます。これに対し、公的賃貸住宅や一定の質で低廉な家賃の民間賃貸住宅などの供給状況から、本市が供給する公営住宅等の目標管理戸数を令和17(2035)年度時点で393戸以上とします。また、管理戸数は、特定のニーズAを満たす水準で推移するよう、維持管理を行うことを目標とします。

本市の供給する公営住宅等の目標管理戸数(令和17(2035)年度時点)

【需要量】		【供給量】	
著しい困窮年収未満の世帯数	うち、最低居住面積水準未満の世帯(特定のニーズA)	公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅	うち、彦根市負担分
2,054世帯	234世帯	2,072戸	393戸

(2) 1次判定(対象:すべての団地、住棟)

次の2項目により、団地・住棟の事業手法を仮設定します。

- ① 団地の社会的特性(団地の需要/敷地の効率性/団地の立地)による継続管理の方針
- ② ストックの物理的特性(安全性/居住性/高齢化対応/経年劣化)による改善の必要性・可能性

(3) 2次判定(対象: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)

次の2項目により、事業手法を仮設定します。

- ① ライフサイクルコスト(LCC)比較や当面の建替事業量の試算
- ② 将来のストック量

(4) 3次判定(対象:すべての団地、住棟)

次の6項目を検討し、計画期間に実施する事業手法を最終的に決定します。

- ① 団地単位での効率的活用に関する検討
- ② 団地の統合集約の可能性(規模と近接性)
- ③ 非現地移転の必要性(需要や敷地要件など)
- ④ 地域ニーズに対応した存続の必要性
- ⑤ 公営戸数減少への対応
- ⑥ 事業時期の平準化

目標管理戸数（令和 17(2035)年度末の維持管理戸数 393 戸）に基づく公営住宅等ストックの活用手法は下表のとおりです。

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、改良住宅（西部・堀・地区内）の一部
(3) 改善(個別改善)		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、改良住宅（西部・堀・地区内）の一部

6 点検の実施方針

- ☐ 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。

7 計画修繕の実施方針

- ☐ 下表の大規模修繕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。
- ☐ 大規模修繕については、概ね 20 年ごとにグレードアップ改善とあわせて実施します。
- ☐ 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。
- ☐ 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。

大規模修繕の実施の方針

時期	主な実施内容
原則 20 年ごと	防水改修／鉄部補修／建具の点検調整／給排水ポンプ交換／照明・電気設備の取替／ガス・給湯設備の取替 など
(1) 20 年目	外壁・手すり等の塗替／シーリング打替／非鉄金属部の点検補修／外構の補修／専用部および非埋込管の取替／火災報知器の取替／敷地内共用設備の取替 など
(2) 40 年目	躯体端部・外壁の補修／バルコニー・屋上・露出部の防水修繕／勾配屋根の葺替／共用部換気設備の取替／鉄部・金物・扉類の交換／給排水管(枝管)の取替／配電幹線の取替／消火設備等の取替／浴室ユニットの取替 など
(3) 60 年目	(20 年目の実施内容に加え)給排水・ガス管の交換／避雷針設備の取替 など

8-1 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。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「7 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。

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。	● 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。	● 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。	● 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。	● 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。	● 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

8-2 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(簡易耐火造、木造)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。

本計画期間において改善事業を実施するストックは耐火造 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。

8-3 計画期間における改善事業のスケジュール

方針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。

方針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。

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				

計画期間中の改善・修繕スケジュール(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

9 建替事業等の実施方針

9-1 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。

9-2 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の可能性を検討しつつ、条件が整いしだい用途廃止とします。

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									
改良住宅※の一部	払い下げの可能性を検討しつつ、条件が整いしだい用途廃止									

※西部/S47～50/簡耐、堀/S52～54/簡耐、地区内/S56～63/簡耐

10-1 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ありません。

10-2 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。

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。

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 (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

11 住宅セーフティネットの拡充に向けて

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、要支援世帯に対応することは困難であることから、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、要支援世帯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います。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。