

彦根市公営住宅等長寿命化計画(改定) (素案) 【概要版】

1 計画の背景と位置づけ

1-1 策定の背景

本市は、平成 22 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 2 年度末をもって計画終期を迎えることから、社会情勢の変化等に即した新たな計画の策定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 年 8 月に改定し、平成 29 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。

1-3 計画期間

令和 3(2021)年度から令和 12(2030)年度までの 10 年間とします。

2 彦根市の住生活の概況

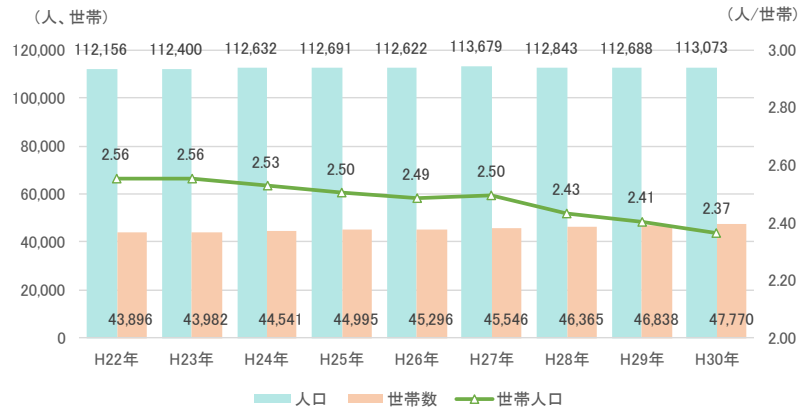
2-1 人口・世帯

- 平成 30 年の本市の人口は 113,073 人、世帯数は 47,770 世帯となっています。
- 世帯人口(世帯当たり人員)は 2.37 人で、減少傾向が続いています。
- 2020 年以降は人口の減少が続き、国の推計では 2045 年の人口を 107,057 人と見込んでいます。

2-2 住宅・住環境

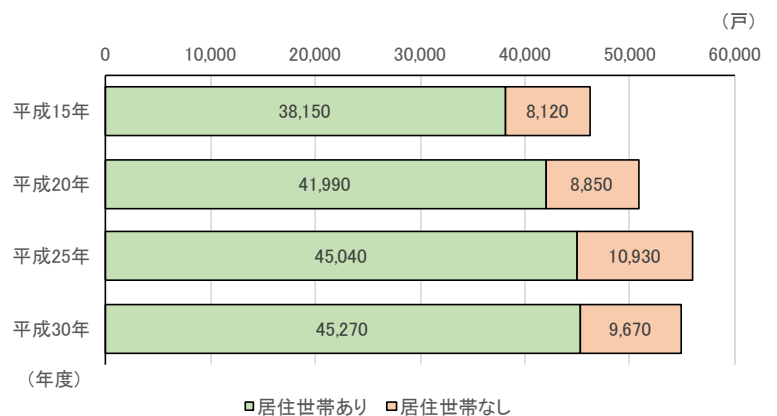
- 住宅総数は増加傾向で、平成 30 年には 54,940 戸となっています。
- 貸家の新設着工住宅戸数は、平成 29 年以降おおむね年当たり 300 戸弱で推移しています。
- 平成 30 年における空き家率は 17.5% で、半分以上を「賃貸用の住宅」が占めています。
- 市内には彦根市が管理する公営住宅等のほか、県営住宅 4 団地 219 戸が供給されています。

近年の人口・世帯数の推移(各年 10 月 1 日時点)



資料：平成 22 年・平成 27 年は「国勢調査結果」(総務省統計局)
平成 23 年は「住民基本台帳人口」および「外国人登録人口」、
その他の年度は「住民基本台帳人口」(彦根市調べ)

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～平成 30 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2年4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24団地578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4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383戸(55.5%)で最も多く、次いで1980年代が104戸(15.1%)の順となっています。
- 令和元年度末時点で法定耐用年数*を経過している住宅は284戸(41.2%)で、建替・用途廃止を当面行わないと仮定した場合、令和12(2030)年度末には410戸(59.4%)が耐用年数を経過する見込みです。

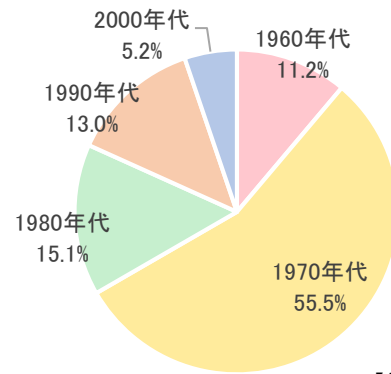
* 建物の構造別に定められた償却期間で、公営住宅法施行令では耐火造が70年、簡易耐火造2階建(簡二)が45年、簡易耐火造平屋建(簡平)および木造が30年と定められています。

- 風呂、台所および洗面の3点給湯を備えた住宅は300戸(総管理戸数に対して43.5%)、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50.0%)となっています。

3-3 入居世帯の概況

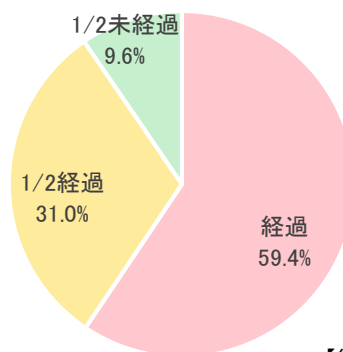
- 令和2年4月1日時点での公営住宅等の入居世帯数は482世帯で、入居者数は935人です。種別ごとの世帯数内訳は市営住宅399世帯、改良住宅83世帯となっています。
- 単身世帯が210世帯(43.6%)で最も多く、次いで2人世帯が158世帯(32.8%)となっています。
- 70歳代の世帯主が109世帯(22.6%)で最も多く、次いで80歳代が101世帯(21.0%)となっています。60歳代以上の世帯主は全体の3分の2以上を占めています。
- 世帯主を除いた65歳以上の高齢者を含む世帯が70世帯、6歳未満および18歳未満の子どもを含む世帯がそれぞれ37世帯、68世帯となっています。
- 平成22年度から令和元年度の空き家募集は延べ19団地230戸、うち対象を限定しない一般公募は延べ11団地104戸でした。10年間の平均の応募倍率は5.14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



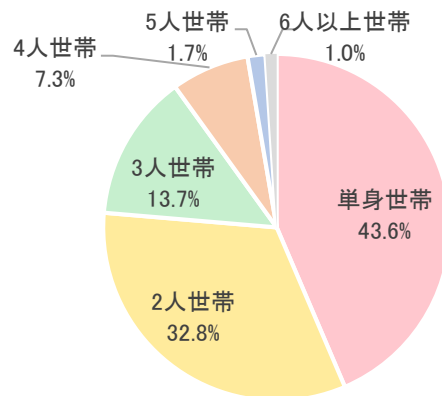
【総数:690戸】

耐用年数の経過見込み【令和12(2030)年度末】



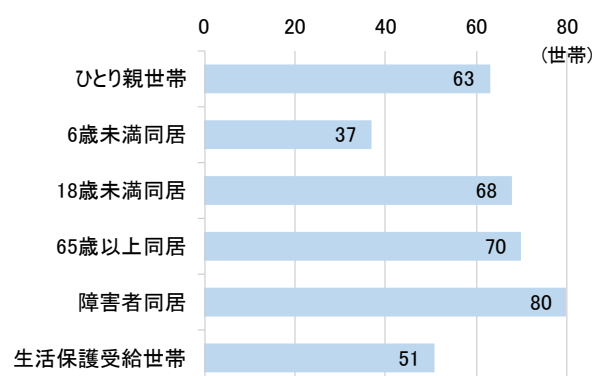
【総数:690戸】

世帯人員別入居世帯数



【総数:482世帯】

要支援の状況別入居世帯数



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
<input type="checkbox"/> 要支援者向け住宅の安定的な供給 <input type="checkbox"/> 入退居管理の適正化	<p>公営住宅等の供給に関する基本方針</p> <p>(1) 市営住宅の主要な役割</p> <p>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。</p> <div style="border: 1px dashed purple; padding: 5px;"> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 上記(1)のほか、以下に該当する世帯</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 </div> <p>(2) 彦根市における居住支援の方向</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 需要の変動に即した市営住宅の供給 <input type="checkbox"/> 既存の民借空き家の活用促進 <input type="checkbox"/> 一定の質がある低廉な民間借家の安定的な供給
<input type="checkbox"/> 団地・住宅ストック構成の見直し <input type="checkbox"/> 既存の住宅ストックの性能向上 <input type="checkbox"/> 老朽化した住宅ストックの適切な更新	<p>ストック形成に関する基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 居住性能を維持する老朽住宅の適切な更新と住み替え・仮住居の確保 <input type="checkbox"/> 長寿命化対策によるコスト削減と建替事業の集中回避 <input type="checkbox"/> 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 <p>長寿命化に関する基本方針</p> <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 法定点検および日常点検の実施 <input type="checkbox"/> 中長期的な見通しに立った計画修繕の実施 <input type="checkbox"/> 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理 <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 長寿命化による建替時期の平準化 <input type="checkbox"/> ストックの状況にあわせた長寿命化対策 <ul style="list-style-type: none"> 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

5-1 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

彦根市人口ビジョンで想定する将来人口をもとに将来世帯数を推計したところ、令和12(2030)年度における彦根市の総世帯数は46,202世帯と予測されます。

また、「著しい困窮年収未満の世帯数」に相当する世帯は令和12(2030)年度末で2,667世帯と見込まれます。

著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果(各年度末)

	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度	2050年度
総需要数	2,379世帯	2,536世帯	2,667世帯	2,761世帯	2,793世帯	2,789世帯	2,784世帯

(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

計画期間内における公営住宅等ストックの活用手法は次ページ表のとおりとなります。

3次判定結果

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

以上の結果により、令和12(2030)年度末における公営住宅等の管理戸数は631戸となる見込みです。

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「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。	<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

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。

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耐火造 58 戸・簡二 70 戸の計 128 戸で、10 年間の改善事業費の合計は約 7.0 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

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は、以下に示す考え方を基本とします。

- 中耐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。
- 直近で耐用年数を経過する簡二住棟で長寿命化型改善を実施します。
- 耐火は 70 年、簡二・木造は 55～60 年間の活用が可能となるよう工事内容を設定します。

本計画期間における改善事業の対象ストック

中層耐火造(中耐)		簡易耐火造 2 階建(簡二)
中藪 (S53～S56/4 棟 52 戸)	岡町 (H1/1 棟 6 戸)	中島 (S50～S51/26 戸) 広野第 1 (S48/16 戸) 堀 (S53～S55/28 戸)
住戸改善 <ul style="list-style-type: none"> ・ 安全性確保型(防犯対策) ・ 福祉対応型 ・ 居住性向上型 外壁改修 <ul style="list-style-type: none"> ・ 長寿命化型 	住戸改善 <ul style="list-style-type: none"> ・ 福祉対応型(ユニットバス設置) ※12 戸中 6 戸を予定 外壁改修 <ul style="list-style-type: none"> ・ 長寿命化型 ※次期計画期間を予定 	住戸改善 <ul style="list-style-type: none"> ・ 居住性向上型 ※実施済み 外壁改修 <ul style="list-style-type: none"> ・ 長寿命化型

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	令和3 (2021)	令和4 (2022)	令和5 (2023)	令和6 (2024)	令和7 (2025)	令和8 (2026)	令和9 (2027)	令和10 (2028)	令和11 (2029)	令和12 (2030)	令和13以降 (2031以降)
中島/S50～S51/簡二	修繕対応			外壁 改修	維持管理						
広野第1/S48/簡二	修繕対応				外壁 改修	維持管理					
堀/S53～S55/簡二	修繕対応					外壁 改修	維持管理				
中藪/S53/中耐	6戸 改善	7戸 改善	外壁 改修	維持管理							
中藪/S54/中耐	修繕対応		6戸 改善	6戸 改善	外壁 改修	維持管理					
中藪/S55/中耐	修繕対応				6戸 改善	6戸 改善	外壁 改修	維持管理			
中藪/S56/中耐	修繕対応						5戸 改善	6戸 改善	外壁 改修	維持管理	
岡町/H1/中耐	維持管理									6戸 改善	6戸改善 外壁改修

9 建替事業の実施方針

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、次期計画期間に着手する建替にかかる構想および事業スキームについて検討を進めるものとします。

9-2 計画期間における建替事業のスケジュール

(1) 大規模団地を含む連動した地域のまちづくり構想の検討

開出今団地における市営住宅の供給のあり方、多面的な敷地活用や地域に必要な施設の導入、県営住宅との連携も含めた地域のまちづくり構想について、計画期間中に検討を進めます。

(2) 民間資本の導入を含む事業スキームの検討

本計画期間の後半では、上記構想に基づく事業の実施可能性について民間資本(PFI事業等)の導入も含めた検討調査を行うとともに、計画期間内での基本計画の策定を目指します。

(3) 事業用地の確保を念頭においた空き家住棟の順次除却

令和2年度中の開出今団地14戸(簡平8戸、簡二6戸)除却に引き続き、当面は自然退居による空き家化を進め、住棟単位での除却を行うことにより事業用地を確保します。

計画期間中の建替スケジュール(各年度)

団地名	令和3 (2021)	令和4 (2022)	令和5 (2023)	令和6 (2024)	令和7 (2025)	令和8 (2026)	令和9 (2027)	令和10 (2028)	令和11 (2029)	令和12 (2030)
開出今 S41～46 簡平86戸 簡二56戸	地域におけるまちづくり構想の検討					PFI事業等の導入も含めた基本計画の策定				
	退居・住み替えの進捗にあわせて住棟単位で除却									

9-3 計画期間における用途廃止の考え方

空き家となっている稲枝西(旧)および甲田団地の簡易耐火造平屋建(簡平)住棟は、令和2年度中の稲枝西(旧)10戸除却に引き続き、令和4(2022)年度末までに除却および用途廃止を目指します。

空き家募集を停止している正法寺団地については、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。

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3 (2021)	令和4 (2022)	令和5 (2023)	令和6 (2024)	令和7 (2025)	令和8 (2026)	令和9 (2027)	令和10 (2028)	令和11 (2029)	令和12 (2030)
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									
稲枝西(旧)/S40/簡平	8戸除却	(なし)								
甲田/S53~54/簡平	空き家	7戸除却	(なし)							

10 維持管理コストとその縮減効果

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実施しません。

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)	計面前 LCC (円/戸・年)	長寿命化型 改善費用計 (円/戸)	改善実施 時点の 経過年数 (年)	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)
中島	S50~S51	簡二	49	297,103	1,500,000	48~49	62~63	224,831	72,272
広野第1	S48	簡二	52	200,910	1,500,000	52	68	151,558	49,352
堀	S53~S55	簡二	48	326,295	1,500,000	46~48	63~65	235,171	91,125
中藪	S53	中耐	50	318,675	3,000,000	45	70	241,078	77,597
中藪	S54	中耐	50	306,128	3,000,000	46	70	231,069	75,058
中藪	S55	中耐	50	303,161	3,000,000	47	70	227,456	75,705
中藪	S56	中耐	50	333,732	3,000,000	48	70	242,869	90,862
岡町	H1	中耐	50	279,108	2,000,000	43	70	199,784	79,325