

近江八幡市営住宅長寿命化計画

平成29年12月

第1回変更 平成30年11月

近江八幡市

近江八幡市営住宅長寿命化計画

目 次

1. 近江八幡市営住宅長寿命化計画の目的・計画期間等	1
1-1. 市営住宅をとりまく情勢	1
1-2. 計画の目的	1
1-3. 計画の期間	1
1-4. 公営住宅等長寿命化計画の策定フロー	2
1-5. 改善事業の構成	3
2. 近江八幡市営住宅の現況	4
2-1. 市営住宅の管理状況	4
2-2. 滋賀県内の市町営住宅及び県営住宅の管理状況	9
2-3. 市営住宅の入居者状況	10
2-4. 公営住宅の収入超過者・高額所得者の状況	16
2-5. 公営住宅の募集・応募状況	16
2-6. 近江八幡市公共施設等総合管理計画に示す市営住宅の基本方針	17
3. 団地実態調査	18
3-1. 団地別実態調査結果	18
3-2. 改善事業等の実施状況	20
4. 長寿命化に関する基本方針	21
4-1. ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施 ・データ管理に関する方針	21
4-2. 改善事業の実施による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	21
5. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	22
5-1. 事業手法の選定フロー	22
5-2. 事業手法の選定	23
6. 点検の実施方針	31
7. 計画修繕の実施方針	32
8. 改善事業の実施方針	33
9. 建替事業の実施方針	34
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	35
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	37

<参考資料>

- 「事業手法の選定フロー」における「①公営住宅等の需要見通しに
基づく将来のストック量の推計」の詳細説明 39

1. 近江八幡市営住宅長寿命化計画の目的・計画期間等

1-1. 市営住宅をとりまく情勢

現在、本市の市営住宅管理戸数は、公営住宅が 21 団地、576 戸、改良住宅が 12 団地、578 戸（うち耐火構造は 4 団地、72 戸）あります。そのうち、譲渡対象となる二戸連棟式住宅を除くと 642 戸の管理を行っています。

これら既存ストックの効率的かつ円滑な更新を図るため、平成 23 年 3 月に「近江八幡市営住宅長寿命化計画」を策定し、計画的に改善事業を進めてきました。

このたび、平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定されたことに加え、現行の「近江八幡市営住宅長寿命化計画」も中間見直し時期を迎えたことから、現行計画の見直し、改定を行うことが求められた。

よって、計画的な修繕・改善により市営住宅の長寿命化を図る住宅を判別し、定期的な点検及び早期の修繕、改善により更新コストの縮減をめざすための中長期的な計画の具体化が重要となっている。

1-2. 計画の目的

市営住宅ストックの適切なマネジメントを行うためには、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、市営住宅の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進しライフサイクルコスト（LCC）の縮減等をめざすことが求められている。

そのためには、以下について取り組むことが重要である。

- ・ 定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施
- ・ 計画的な修繕による予防保全的管理の実施
- ・ 長寿命化に資する改善事業の実施

これらの取組を計画的に実施するために、「近江八幡市営住宅長寿命化計画」の見直し、改定を行うものである。

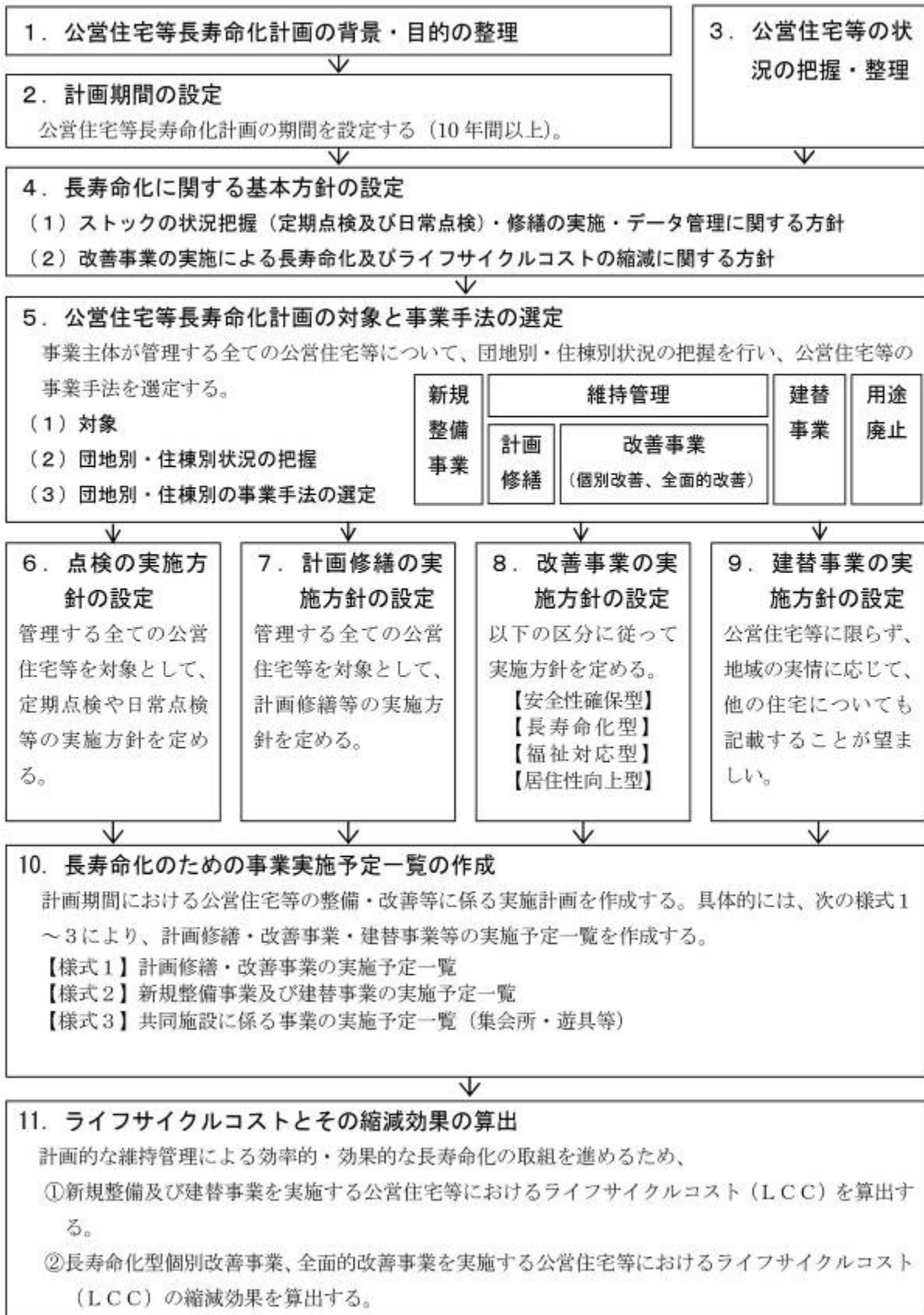
なお、今後の建替や改善等の実施時期は、社会経済情勢、本市の財政状況、市営住宅の空家状況および住宅市場の動向等を踏まえ、総合的に勘案した上で決定していく。

1-3. 計画期間

計画期間は、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」により 10 年間以上とする必要があることから、平成 30 年度から平成 39 年度までの 10 年間とする。

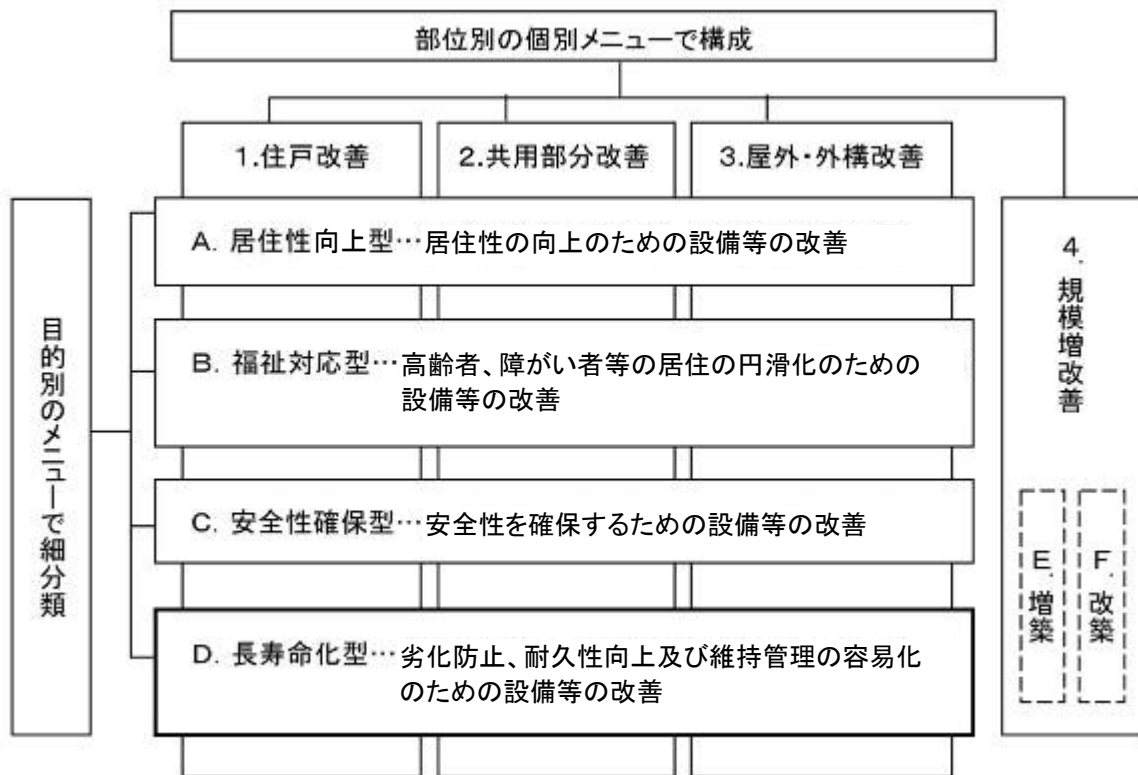
また、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね 5 年ごとに定期的に見直しを行うこととする。

1-4. 公営住宅等長寿命化計画の策定フロー



(出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月、国土交通省住宅局より)

1-5. 改善事業の構成



注) 各型の説明は「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」の第2「定義」に示す内容を記載

●耐用年数と事業施行要件

構造別の耐用年数と各事業の施行要件は、下表のとおりである。

事業		(構造種別)	耐用年数 (耐用年限)	事業施行要件 (標準管理期間)
建替	耐火構造		70年	35年以上経過
	簡易耐火構造	2階建	45年	22.5年以上経過
	準耐火構造	平屋建	30年	15年以上経過
	木造		30年	15年以上経過
全面的改善			—	概ね30年以上
個別改善			—	概ね10年以上

注1) 耐用年数(耐用年限)は公営住宅法施行令より

注2) 建替事業の施行要件:耐用年数の2分の1を経過(公営住宅法第36条第2号より)

注3) 全面的改善事業の施行要件:建築後30年以上経過したもの

事業実施後、概ね30年以上管理するもの

(公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱第5第2項第3、5号より)

注4) 個別改善事業の施行要件:事業実施後、概ね10年間使用が可能なもの

(公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱第5第1項第4号より)

2. 近江八幡市営住宅の現況

2-1. 市営住宅の管理状況

本市が管理する市営住宅は、次のとおりです。

近江八幡市営住宅の管理状況（全体）

（平成 29(2017)年 3 月 31 日現在）

種 目		旧近江八幡市		旧安土町		合 計	
		団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数
公営住宅	一 般	3	186	4	73	7	259
	特 目	14	317	—	—	14	317
	小計	17	503	4	73	21	576
改良住宅	耐 火	4	72	—	—	4	72
	2戸1	8	506	—	—	8	506
	小計	12	593	—	—	12	578
合 計		29	1,096	4	73	33	1,154

公営住宅では、平成 23 年度から特目公営住宅の取扱いを見直し、家賃体系、募集方法ともに一般公営住宅として統一して管理しています。

改良住宅では、2 戸 1 住宅については「改良住宅の譲渡基本方針」に基づき、入居者への譲渡を推進しています。また、公営住宅の松林団地は、2 戸 1 住宅であり、譲渡対象として検討を要するものとしています。

よって、譲渡対象となる住宅を除いた状況を示すと、次のようになります。

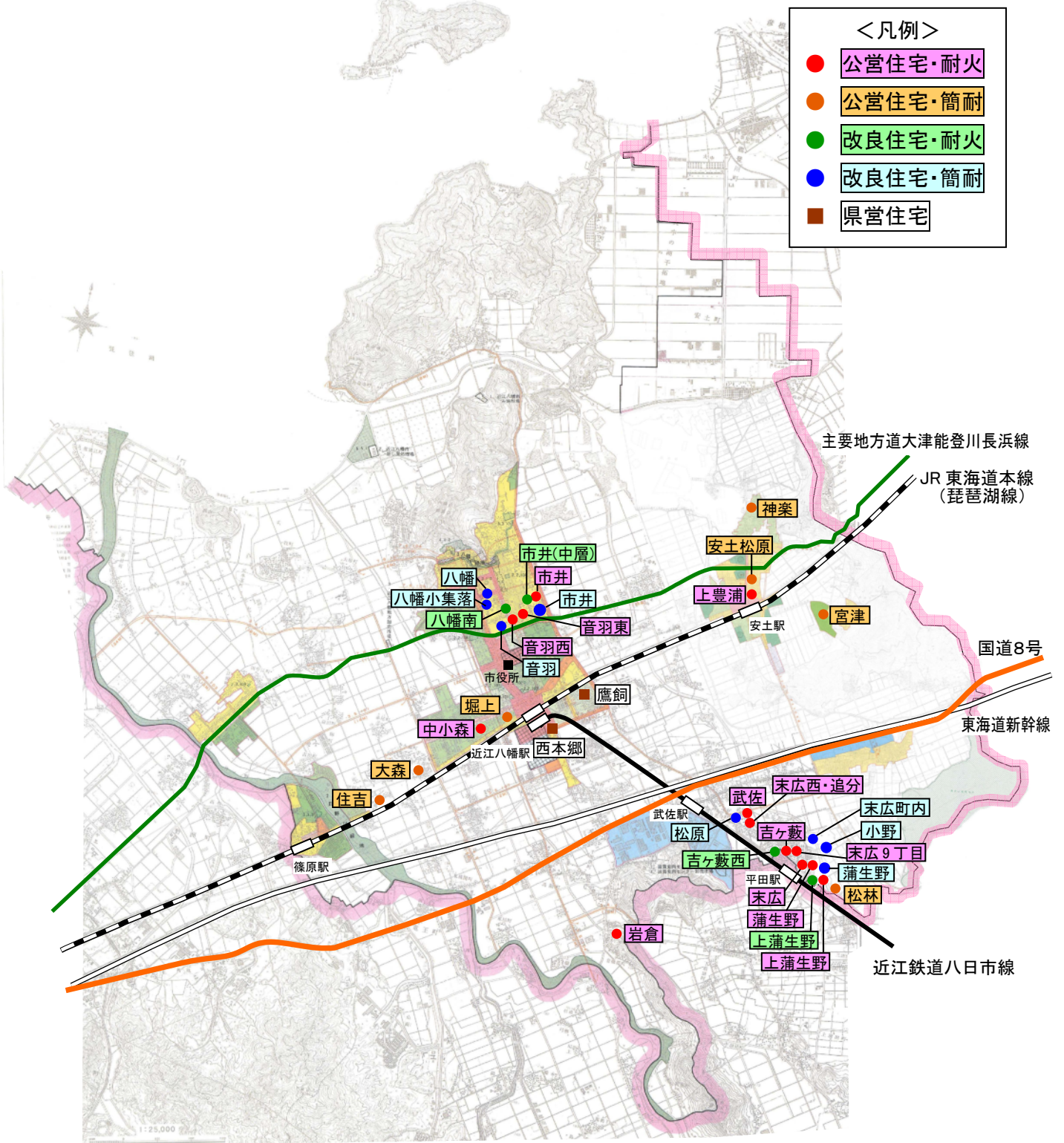
近江八幡市営住宅の「譲渡対象住宅を除いた」管理状況

（平成 29(2017)年 3 月 31 日現在）

種 目		旧近江八幡市		旧安土町		合 計	
		団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数
公営住宅		16	497	4	73	20	570
改良住宅	耐 火	4	72	—	—	4	72
合 計		20	569	4	73	24	642

- * 公営住宅：公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者を入居対象者として建設した住宅
- * 特目公営住宅：公営住宅法に基づき、歴史的、社会的理由により生活環境等の安定向上が阻害されていた地域住民を入居対象者として建設した住宅
- * 改良住宅：住宅地区改良法に基づき、同和地区の住環境の改善を図ることを目的に住宅地区改良事業及び小集落地区改良事業の施行に伴い住宅を失った者を入居者として建設した住宅

<近江八幡市営住宅位置図>



①公営住宅一覧

(平成29(2017)年3月31日現在)

No	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	階数	住戸専用面積	(耐用年数)経過年数	区分	棟・住宅番号
1	中小森	S53	1	24	中層耐火	4階	58.28 m ²	(70年)38年	一般公営	1号棟
		S54	1	24	中層耐火	4階	58.28 m ²	(70年)37年	一般公営	2号棟
		(計)	2	48						
2	岩倉	H3	1	16	中層耐火	4階	61.13 m ²	(70年)25年	一般公営	すずらん
		H3	1	8 8	中層耐火	4階	61.13 m ² 58.57 m ²	(70年)25年	一般公営	あじさい
		H3	1	16	中層耐火	4階	58.57 m ²	(70年)25年	一般公営	さつき
		H4	1	4 4	耐火	2階	61.13 m ² 58.57 m ²	(70年)24年	一般公営	ひまわり
		H4	1	4 2	耐火	2階	61.13 m ² 58.57 m ²	(70年)24年	一般公営	りんどう
		H4	1	16	中層耐火	4階	58.57 m ²	(70年)24年	一般公営	さざんか
		(計)	6	78						
3	末広	H6	2	8	耐火	2階	64.12 m ²	(70年)22年	特目公営	1・2号棟
		H8	1	4	耐火	2階	64.12 m ²	(70年)20年	特目公営	3号棟
		H8	1	12	耐火	3階	76.20 m ²	(70年)20年	特目公営	4号棟
		(計)	4	24						
4	末広9丁目	S48	1	24	中層耐火	4階	48.16 m ²	(70年)43年	特目公営	
5	市井	S48	1	24	中層耐火	4階	48.16 m ²	(70年)43年	特目公営	1号棟
		S50	1	24	中層耐火	4階	51.48 m ²	(70年)41年	特目公営	3号棟
		S51	1	24	中層耐火	4階	51.48 m ²	(70年)40年	特目公営	4号棟
		(計)	3	72						
6	堀上	S49	3	8	簡易耐火	平屋	39.45 m ²	(30年)42年	特目公営	
7	大森	S51	2	4	簡易耐火	平屋	44.90 m ²	(30年)40年	特目公営	
8	住吉	S51	1	4	簡易耐火	平屋	44.90 m ²	(30年)40年	特目公営	1~4
		S54	1	3	簡易耐火	2階	55.47 m ²	(45年)37年	特目公営	5~7
		(計)	2	7						
9	末広西	S50	1	24	中層耐火	4階	51.48 m ²	(70年)41年	特目公営	
10	蒲生野	S51	1	24	中層耐火	4階	58.28 m ²	(70年)40年	特目公営	1号棟
		S52	1	24	中層耐火	4階	58.28 m ²	(70年)39年	特目公営	2号棟
		(計)	2	48						
11	音羽東	S52	1	24	中層耐火	4階	58.28 m ²	(70年)39年	特目公営	
12	音羽西	S53	1	24	中層耐火	4階	58.28 m ²	(70年)38年	特目公営	
13	上蒲生野	S53	2	24	耐火	2階	58.28 m ²	(70年)38年	特目公営	1・2号棟
14	吉ヶ藪	H4	1	24	中層耐火	4階	58.57 m ²	(70年)26年	特目公営	
15	追分	H11	1	4	耐火	2階	64.12 m ²	(70年)17年	特目公営	
16	松林	S61	3	6	簡易耐火	一部2階	72.80 m ²	(45年)30年	特目公営	※譲渡対象
17	安土松原	S41	4	13	簡易耐火	平屋	31.47 m ²	(30年)50年	一般公営	
18	神楽	S42	5	16	簡易耐火	平屋	31.47 m ²	(30年)49年	一般公営	1~12,17~20
		S43	5	10	簡易耐火	平屋	31.47 m ²	(30年)48年	一般公営	13~16,21~26
		(計)	10	26						
19	宮津	S51	3	6	簡易耐火	平屋	48.24 m ²	(30年)40年	一般公営	1-1~3-2
		S52	2	4	簡易耐火	平屋	48.24 m ²	(30年)39年	一般公営	4-1~5-2
		(計)	5	10						
20	上豊浦	S56	1	24	中層耐火	4階	61.37 m ²	(70年)35年	一般公営	
21	武佐	H26	1	16 12	耐火	2階	57.23 m ² 77.69 m ²	(70年)2年	一般公営	北棟
			1	8 24	耐火	2階	33.17 m ² 57.23 m ²	(70年)2年	一般公営	南棟
		(計)	2	60						
合計				576						

②改良住宅一覧

(平成 29(2017)年 3 月 31 日現在)

No	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	階数	住戸専用面積	(耐用年数)	経過年数	棟番号
1	市井	S48	1	24	中層耐火	4 階	49.90 m ²	(70 年)	43 年	2 号棟
2	八幡南	H8	1	12	中層耐火	3 階	76.20 m ²	(70 年)	20 年	
3	上蒲生野	S56	2	12	耐火	2 階	58.28 m ²	(70 年)	35 年	3・4 号棟
4	吉ヶ藪西	H8	1	24	中層耐火	4 階	64.12 m ²	(70 年)	20 年	
(耐火計)			5	72						
5	市井	S49~51	—	81	簡易耐火	2 階	71~78 m ²	(45 年)	42~40 年	※譲渡対象
6	八幡	S51~60	—	90	簡易耐火	2 階	72~78 m ²	(45 年)	40~31 年	※譲渡対象
7	音羽	S54	—	15	簡易耐火	2 階	72.80 m ²	(45 年)	37 年	※譲渡対象
8	八幡小集落	H4~8	—	49	簡易耐火	2 階	78~79 m ²	(45 年)	24~20 年	※譲渡対象
9	蒲生野	S50~52	—	114	簡易耐火	2 階	72~73 m ²	(45 年)	41~39 年	※譲渡対象
10	松原	S58	—	29	簡易耐火	2 階	72.80 m ²	(45 年)	33 年	※譲渡対象
11	小野	S60	—	13	簡易耐火	2 階	72.80 m ²	(45 年)	31 年	※譲渡対象
12	末広町内	S54~H4	—	115	簡易耐火	2 階	72.80 m ²	(45 年)	37~24 年	※譲渡対象
(簡易耐火計)				506						
合 計				578						

注) 桑実寺団地は全戸譲渡済みのため管理戸数はなし

③汚水処理地区

(平成 29(2017)年 3 月 31 日現在)

No	地区名	対象戸数	備 考
1	八幡汚水処理	180	
2	市井汚水処理	33	
3	末広汚水処理	173	
合 計		386	

④参考：県営住宅一覧

(平成 29(2017)年 4 月 1 日現在)

No	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	階数	住戸専用面積	(耐用年数)	経過年数	備考
1	鷹飼	S45~47	6	144	中層耐火	4 階	39.0 m ²	(70 年)	43 年	EV 有
2	西本郷	H25	1	24	中層耐火	5 階	53.9~73.7 m ²	(70 年)	3 年	EV 有
合 計				168						

⑤浄化槽の状況

ア) コミュニティプラント

(平成 29(2017)年 3 月 31 日現在)

No	名 称	処理地区名	規模	設置年月
1	市営市井集中浄化槽 (市井・八幡小集落住宅)	市井污水处理	1,071 人槽	昭和 54 年 5 月
2	市営八幡集中浄化槽 (八幡改良・八幡住宅)	八幡污水处理	1,528 人槽	昭和 57 年 8 月
3	市営松原集中浄化槽 (松原住宅)	末広污水处理	471 人槽	昭和 59 年 9 月
4	市営末広町内集中浄化槽(1) (末広町内住宅)	末広污水处理	434 人槽	平成元年 8 月
5	市営末広町内集中浄化槽(2) (末広町内住宅)	末広污水处理	434 人槽	昭和 56 年 3 月
6	市営小野集中浄化槽 (小野住宅)	末広污水处理	201 人槽	昭和 62 年 1 月
7	市営蒲生野集中浄化槽 (蒲生野住宅)	末広污水处理	1,215 人槽	昭和 51 年 6 月
8	市営松林集中浄化槽 (松林住宅)	末広污水处理	30 人槽	昭和 63 年 2 月
9	市営八陣集中浄化槽 (八陣住宅)	—	160 人槽	昭和 60 年 12 月
合 計			5,544 人槽	

イ) 個別浄化槽

(平成 29(2017)年 3 月 31 日現在)

No	団地・住棟名	規模	設置年月
1	市井団地—1号棟 浄化槽	96 人槽	昭和 49 年 7 月
2	市井団地—2号棟 浄化槽	120 人槽	昭和 50 年 7 月
3	市井団地—3・4号棟 浄化槽	216 人槽	昭和 51 年 7 月
4	音羽東団地 浄化槽	108 人槽	昭和 53 年 3 月
5	音羽西団地 浄化槽	96 人槽	昭和 54 年 3 月
6	岩倉団地—全 6 棟 浄化槽	283 人槽	平成 4 年 3 月
7	末広西団地 浄化槽	108 人槽	昭和 51 年 8 月
8	末広 9 丁目団地 浄化槽	100 人槽	昭和 49 年 8 月
9	中小森団地—1・2号棟 浄化槽	324 人槽	昭和 54 年 3 月
10	中小森住宅団地 浄化槽	60 人槽	昭和 54 年 10 月
11	吉ヶ藪西団地 浄化槽	180 人槽	平成 5 年 10 月
12	上蒲生野団地—1・2号棟 浄化槽	96 人槽	昭和 55 年 11 月
13	上蒲生野団地—3・4号棟 浄化槽	48 人槽	昭和 57 年 7 月
14	追分団地 浄化槽	16 人槽	平成 11 年 10 月
合 計		1,851 人槽	

2-2. 滋賀県内の市町営住宅及び県営住宅の管理状況

本市が管理する市営住宅戸数について、世帯数（住民基本台帳の外国人世帯を含む）に対する比率で比較すると、市部では高島市に次いで高い比率であり、近隣市の中では最も高い比率になっています。

また、県営住宅を含む合計戸数でも、近隣市の中では最も高い比率になっています。

	市町営住宅	県営住宅	合計戸数	市町住宅の世帯数(A)に対する比率	合計戸数の世帯数(A)に対する比率	住民基本台帳の世帯数(A) (外国人世帯含む)
近江八幡市	576 戸	168 戸	744 戸	1.74%	2.25%	33,113
野洲市	309 戸	127 戸	436 戸	1.57%	2.21%	19,724
東近江市	667 戸	152 戸	819 戸	1.54%	1.89%	43,350
守山市	340 戸	120 戸	460 戸	1.08%	1.46%	31,407
草津市	453 戸	240 戸	693 戸	0.79%	1.21%	57,121
栗東市	362 戸	177 戸	539 戸	1.33%	1.99%	27,129
湖南市	291 戸	24 戸	315 戸	1.26%	1.36%	23,134
甲賀市	515 戸	84 戸	599 戸	1.48%	1.72%	34,904
大津市	2,516 戸	990 戸	3,506 戸	1.72%	2.40%	146,280
彦根市	608 戸	195 戸	803 戸	1.30%	1.72%	46,803
米原市	40 戸	－ 戸	40 戸	0.28%	0.28%	14,317
長浜市	670 戸	132 戸	802 戸	1.48%	1.77%	45,284
高島市	786 戸	197 戸	983 戸	3.85%	4.81%	20,437
日野町	72 戸	－ 戸	72 戸	0.89%	0.89%	8,047
愛荘町	50 戸	－ 戸	50 戸	0.65%	0.65%	7,725
豊郷町	124 戸	－ 戸	124 戸	4.22%	4.22%	2,938
甲良町	58 戸	－ 戸	58 戸	2.24%	2.24%	2,593

注1. 住宅戸数は、平成29年4月1日現在の戸数（出典：滋賀県ホームページ）

※なお、県営住宅は募集停止住戸を除いた戸数

注2. 世帯数は、平成29年10月1日または9月31日現在の値

2-3. 市営住宅の入居者状況

1) 家族人数別世帯数の状況

①公営住宅と改良住宅（耐火造）

公営住宅全576戸と改良住宅(耐火造)72戸の計648戸について入居者状況をみると、平成29年3月31日現在の入居戸数は526戸で81%の入居率（空家率19%）となっています。

家族人数別の内訳をみると、単身世帯が221世帯で42%と最も多く、ついで2人世帯が156世帯、30%であり、その2つを合わせた「1～2人」の少人数で住んでいる世帯が7割強を占めています。また、単身世帯の比率は、前回（平成22年9月末）の35%から増加しています。

1世帯当りの平均人数は2.0人であり、前回（平成22年9月末）の2.3人から減少しています。

(平成29年3月31日現在)

	団地名	管理戸数	入居世帯数	家族人数別世帯数								入居者総数	1世帯当人数	空家戸数	空家率
				1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人				
公 営 住 宅	1 中小森	48	45	9	19	11	3	3	0	0	0	107	2.4	3	6%
	2 岩倉	78	65	22	21	8	9	3	2	0	0	151	2.3	13	17%
	3 末広	24	23	12	4	4	1	2	0	0	0	46	2.0	1	4%
	4 末広9丁目	24	14	12	2	0	0	0	0	0	0	16	1.1	10	42%
	5 市井	72	53	27	16	5	3	1	1	0	0	97	1.8	19	26%
	6 堀上	8	8	2	3	1	0	1	1	0	0	22	2.8	0	0%
	7 大森	4	2	1	1	0	0	0	0	0	0	3	1.5	2	50%
	8 住吉	7	6	1	1	3	1	0	0	0	0	16	2.7	1	14%
	9 末広西	24	20	9	6	1	4	0	0	0	0	40	2.0	4	17%
	10 蒲生野	48	31	17	4	6	2	1	1	0	0	62	2.0	17	35%
	11 音羽東	24	16	5	5	3	3	0	0	0	0	36	2.3	8	33%
	12 音羽西	24	19	10	4	3	1	0	1	0	0	37	1.9	5	21%
	13 上蒲生野	24	19	12	5	1	1	0	0	0	0	29	1.5	5	21%
	14 吉ヶ藪	24	18	7	6	2	2	1	0	0	0	38	2.1	6	25%
	15 追分	4	4	2	1	0	1	0	0	0	0	8	2.0	0	0%
	16 松林	6	6	3	1	1	0	0	1	0	0	14	2.3	0	0%
	17 安土松原	13	10	8	2	0	0	0	0	0	0	12	1.2	3	23%
	18 神楽	26	23	10	10	2	0	1	0	0	0	41	1.8	3	12%
	19 宮津	10	10	4	4	2	0	0	0	0	0	18	1.8	0	0%
	20 上豊浦	24	20	9	4	4	2	1	0	0	0	42	2.1	4	17%
	21 武佐	60	57	18	20	12	7	0	0	0	0	122	2.1	3	5%
	小計	576	469	200	139	69	40	14	7	0	0	957	2.0	107	19%
	(構成比)		100%	43%	30%	15%	9%	3%	1%	0%	0%				
改 良 （ 耐 火 ）	1 市井	24	15	6	5	2	1	1	0	0	0	31	2.1	9	38%
	2 八幡南	12	11	4	5	1	1	0	0	0	0	21	1.9	1	8%
	3 上蒲生野	12	11	4	4	3	0	0	0	0	0	21	1.9	1	8%
	4 吉ヶ藪西	24	20	7	3	7	2	0	1	0	0	48	2.4	4	17%
	小計	72	57	21	17	13	4	1	1	0	0	121	2.1	15	21%
	(構成比)		100%	37%	30%	23%	7%	2%	2%	0%	0%				
	合計	648	526	221	156	82	44	15	8	0	0	1,078	2.0	122	19%
	(構成比)		100%	42%	30%	16%	8%	3%	2%	0%	0%				

②改良住宅（簡易耐火造）

改良住宅（簡易耐火造）の506戸について入居者状況をみると、平成29年3月31日現在の入居戸数は461戸で78%の入居率（空家率22%）となっています。

家族人数別の内訳をみると、単身世帯が153世帯で33%と最も多く、ついで2人世帯が125世帯、33%であり、その2つを合わせた「1～2人」の少人数で住んでいる世帯が6割を占めています。

1世帯当りの平均人数は2.4人であり、①の公営住宅+改良住宅（耐火造）の2.0よりも少し多い状況になっています。

（平成29年3月31日現在）

	団地名	管理戸数	入居世帯数	家族人数別世帯数								入居者総数	1世帯当人数	空家戸数	空家率
				1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人				
改良 （ 簡易 耐 火 ）	5 市井	81	73	22	29	10	6	3	1	1	1	170	2.3	8	10%
	6 八幡	90	79	34	17	13	11	2	2	0	0	173	2.2	11	12%
	7 音羽	15	13	7	2	2	2	0	0	0	0	25	1.9	2	13%
	8 八幡小集落	49	47	17	16	5	6	2	1	0	0	104	2.2	2	4%
	9 蒲生野	114	105	31	25	26	18	3	2	0	0	258	2.5	9	8%
	10 松原	29	29	2	10	9	3	1	4	0	0	90	3.1	0	0%
	11 小野	13	11	5	3	2	1	0	0	0	0	21	1.9	2	15%
	12 末広町内	115	104	35	23	14	19	6	2	4	1	277	2.7	11	10%
合計		506	461	153	125	81	66	17	12	5	2	1,118	2.4	45	9%
		(構成比)	100%	33%	27%	18%	14%	4%	3%	1%	0%				

③汚水処理地区内の市管理外住宅

（平成29年3月31日現在）

	団地名	管理戸数	使用世帯数	家族人数別世帯数								使用者総数	1世帯当人数	未使用戸数	未使用率
				1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人				
汚 水	1 八幡	180	150	47	32	27	25	13	4	1	1	396	2.6	30	17%
	2 市井	33	29	7	8	6	6	1	1	0	0	76	2.6	4	12%
	3 末広	173	155	62	27	25	21	16	2	2	0	381	2.5	18	10%
合計		386	334	116	67	58	52	30	7	3	1	853	2.6	52	13%
		(構成比)	100%	35%	20%	17%	16%	9%	2%	0.9%	0.3%				

2) 年齢階層別入居者数の状況

①公営住宅と改良住宅（耐火造）

団地全体では、どの年代もまんべんなく入居していますが、団地により偏りが見られます。また、60歳以上高齢者の構成比率は、全体で31%であるが、団地別にみると、公営住宅の末広9丁目、松林、安土松原、神楽、宮津が、5割を超える高い比率となっています。

(平成29年3月31日現在)

公営住宅	団地名	入居者総数 (構成比)	年齢階層別										60歳以上 計	
			0～9歳	10～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80～89歳	90～99歳		100歳～
公営住宅	1 中小森	107	3	19	16	12	17	10	15	11	4			30
		100%	3%	18%	15%	11%	16%	9%	14%	10%	4%			28%
	2 岩倉	151	15	22	22	14	25	11	13	17	9	3		42
		100%	10%	15%	15%	9%	17%	7%	9%	11%	6%	2%		28%
	3 末広	46	8	8	5	6	7	8	2	2				4
		100%	17%	17%	11%	13%	15%	17%	4%	4%				9%
	4 末広9丁目	16					3	4	4	5				9
		100%					19%	25%	25%	31%				56%
	5 市井	97	6	13	8	9	12	9	19	17	4			40
		100%	6%	13%	8%	9%	12%	9%	20%	18%	4%			41%
	6 堀上	22	2	2	5	2	3	4	2	1	1			4
		100%	9%	9%	23%	9%	14%	18%	9%	5%	5%			18%
	7 大森	3			1			2						
		100%			33%			67%						0%
	8 住吉	16	1	2		2	4	3	1	2	1			4
		100%	6%	13%		13%	25%	19%	6%	13%	6%			25%
	9 末広西	40	3	2	5	4	3	8	11	4				15
		100%	8%	5%	13%	10%	8%	20%	28%	10%				38%
	10 蒲生野	62	1	6	11	11	6	7	13	5	2			20
		100%	2%	10%	18%	18%	10%	11%	21%	8%	3%			32%
	11 音羽東	36	4	2	2	6	5	6	2	8		1		11
	100%	11%	6%	6%	17%	14%	17%	6%	22%		3%		31%	
12 音羽西	37	4	6	1	1	7	7	9	1	1			11	
	100%	11%	16%	3%	3%	19%	19%	24%	3%	3%			30%	
13 上蒲生野	29		2	4	3	3	4	7	3	3			13	
	100%		7%	14%	10%	10%	14%	24%	10%	10%			45%	
14 吉ヶ藪	38	4	5	5	4	11	3	4	1	1			6	
	100%	11%	13%	13%	11%	29%	8%	11%	3%	3%			16%	
15 追分	8		2	1	2	1		1	1				2	
	100%		25%	13%	25%	13%		13%	13%				25%	
16 松林	14	2		1	2	1	1	4	1	2			7	
	100%	14%		7%	14%	7%	7%	29%	7%	14%			50%	
17 安土松原	12			2	1		1	2	3	2	1		8	
	100%			17%	8%		8%	17%	25%	17%	8%		67%	
18 神楽	41		2	2	4	5	6	11	5	6			22	
	100%		5%	5%	10%	12%	15%	27%	12%	15%			54%	
19 宮津	18				2	1	1	3	7	4			14	
	100%				11%	6%	6%	17%	39%	22%			78%	
20 上豊浦	42	2	8	2	7	3	6	7	7				14	
	100%	5%	19%	5%	17%	7%	14%	17%	17%				33%	
21 武佐	122	23	9	18	14	11	14	12	12	9			33	
	100%	19%	7%	15%	11%	9%	11%	10%	10%	7%			27%	
	小計	957	78	110	111	106	128	115	142	113	49	5	309	
		100%	8%	11%	12%	11%	13%	12%	15%	12%	5%	1%	32%	
改良住宅 (耐火)	1 市井	31	3		1	6	6	5	5	5			10	
		100%	10%		3%	19%	19%	16%	16%	16%			32%	
	2 八幡南	21	2	1	2	2	2	5		4	2	1	7	
		100%	10%	5%	10%	10%	10%	24%		19%	10%	5%	33%	
	3 上蒲生野	21		2	1	7	3	2	4	2			6	
	100%		10%	5%	33%	14%	10%	19%	10%			29%		
4 吉ヶ藪西	48	6	7	9	7	12	3	4				4		
	100%	13%	15%	19%	15%	25%	6%	8%				8%		
	小計	121	11	10	13	22	23	15	13	11	2	1	27	
		100%	9%	8%	11%	18%	19%	12%	11%	9%	2%	1%	22%	
	合計	1,078	89	120	124	128	151	130	155	124	51	6	336	
		100%	8%	11%	12%	12%	14%	12%	14%	12%	5%	1%	31%	

②改良住宅（簡易耐火造）

改良住宅（簡易耐火造）全体では、どの年代もまんべんなく入居していますが、団地により偏りが見られます。また、60歳以上高齢者の構成比率は、全体で49%と約半数を占めており、団地別にみると、市井、八幡、八幡小集落が、5割を超える高い比率となっています。

（平成29年3月31日現在）

改良住宅 （簡易耐火造）	団地名	入居者総数 （構成比）											60歳以上 計	
		0～9歳	10～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80～89歳	90～99歳	100歳～		
改良住宅 （簡易耐火造）	5 市井	170 100%	3 2%	4 2%	7 4%	18 11%	22 13%	10 6%	39 23%	40 24%	26 15%	1 1%		106 62%
	6 八幡	173 100%	4 2%	5 3%	11 6%	21 12%	20 12%	10 6%	34 20%	44 25%	22 13%	2 1%		102 59%
	7 音羽	25 100%		2 8%	1 4%	4 16%	1 4%	6 24%	4 16%	1 4%	4 16%	2 8%		11 44%
	8 八幡小集落	104 100%	2 2%	4 4%	8 8%	12 12%	13 13%	8 8%	16 15%	21 20%	20 19%			57 55%
	9 蒲生野	258 100%	10 4%	14 5%	29 11%	33 13%	30 12%	32 12%	48 19%	34 13%	28 11%			110 43%
	10 松原	90 100%	1 1%	3 3%	7 8%	11 12%	15 17%	9 10%	23 26%	12 13%	9 10%			44 49%
	11 小野	21 100%	1 5%	2 10%		2 10%	4 19%	4 19%	4 19%	2 10%	2 10%			8 38%
	12 末広町内	277 100%	8 3%	17 6%	29 10%	39 14%	42 15%	37 13%	40 14%	26 9%	35 13%	4 1%		105 38%
合計	1,118 100%	29 3%	51 5%	92 8%	140 13%	147 13%	116 10%	208 19%	180 16%	146 13%	9 1%		543 49%	

③汚水処理地区内の市管理外住宅

（平成29年3月31日現在）

汚水処理地区	団地名	使用者総数 （構成比）											60歳以上 計	
		0～9歳	10～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80～89歳	90～99歳	100歳～		
汚水処理地区	1 八幡	396 100%	7 2%	20 5%	51 13%	41 10%	52 13%	59 15%	39 10%	69 17%	49 12%	7 2%	2 1%	166 42%
	2 市井	76 100%	2 3%		4 5%	13 17%	8 11%	11 14%	12 16%	10 13%	14 18%	2 3%		38 50%
	3 末広	381 100%	9 2%	9 2%	37 10%	72 19%	46 12%	45 12%	89 23%	45 12%	26 7%	3 1%		163 43%
合計	853 100%	18 2%	29 3%	92 11%	126 15%	106 12%	115 13%	140 16%	124 15%	89 10%	12 1%	2 0.2%	367 43%	

3) 高齢者の状況

①公営住宅と改良住宅（耐火造）

65歳以上の高齢者の単身世帯は、公営住宅と改良住宅（耐火造）の団地全体で114世帯あり、全世帯の22%を占めています。また、前回（平成22年9月30日）の102世帯（比率17%）から増加しています。単身高齢世帯の平均年齢は74.8歳です。

また、65歳以上の高齢者の人数は264人で、入居者総数1,078人の24%と、4人に1人が65歳以上となっています。

（平成29年3月末現在）

団地名	単身高齢世帯（65歳以上）					平均年齢	高齢夫婦世帯 (2人とも65歳以上)		高齢者同居世帯 (65歳以上同居)		全世帯数 (世帯)	高齢者 人数(人)	
	(世帯)	構成比	65～74歳	75～84歳	85歳以上		(世帯)	構成比	(世帯)	構成比			
公営住宅	1 中小森	4	9%	2	2		75.0	5	11%	6	13%	45	20
	2 岩倉	12	18%	6	4	2	77.7	5	8%	11	17%	65	39
	3 末広	3	13%	2	1		73.7	0	0%	0	0%	23	3
	4 末広9丁目	5	36%	3	2		72.2	1	7%	0	0%	14	7
	5 市井	16	30%	9	7		73.8	5	9%	6	11%	53	33
	6 堀上	1	13%		1		80.0	0	0%	1	13%	8	2
	7 大森	0	0%				0.0	0	0%	0	0%	2	0
	8 住吉	0	0%				0.0	0	0%	2	33%	6	3
	9 末広西	5	25%	4	1		70.0	1	5%	4	20%	20	11
	10 蒲生野	9	29%	6	3		72.4	0	0%	5	16%	31	17
	11 音羽東	3	19%	1	1	1	79.7	2	13%	2	13%	16	11
	12 音羽西	7	37%	5	2		70.7	1	5%	1	5%	19	10
	13 上蒲生野	7	37%	4	1	2	75.4	0	0%	2	11%	19	10
	14 吉ヶ藪	1	6%		1		83.0	0	0%	3	17%	18	5
	15 追分	2	50%	1	1		71.0	0	0%	0	0%	4	2
	16 松林	1	17%	1			70.0	0	0%	2	33%	6	4
	17 安土松原	6	60%	1	4	1	81.5	0	0%	0	0%	10	6
	18 神楽	4	17%	1	3		76.0	2	9%	9	39%	23	17
	19 宮津	4	40%	1	2	1	78.0	3	30%	2	20%	10	12
	20 上豊浦	4	20%	4			68.5	1	5%	5	25%	20	12
	21 武佐	13	23%	3	8	2	77.0	2	4%	10	18%	57	27
小計	107	23%	54	44	9	74.9	28	6%	71	15%	469	251	
改良住宅 (耐火)	1 市井	1	7%	1			71.0	2	13%	2	13%	15	8
	2 八幡南	2	18%		1	1	83.5	2	18%	1	9%	11	7
	3 上蒲生野	2	18%	2			72.5	0	0%	2	18%	11	4
	4 吉ヶ藪西	2	10%	2			66.5	0	0%	0	0%	20	2
	小計	7	12%	5	1	1	73.7	4	7%	5	9%	57	13
合計	114	22%	59	45	10	74.8	32	6%	76	14%	526	264	

②改良住宅（簡易耐火造）

65歳以上の高齢者の単身世帯は、改良住宅（簡易耐火造）の団地全体で101世帯あり、全世帯の22%を占めています。単身高齢世帯の平均年齢は77.8歳です。

また、65歳以上の高齢者の人数は436人で、入居者総数1,118人の39%と、公営住宅と改良住宅（耐火造）の24%より15ポイント高くなっています。

（平成29年3月31日現在）

団地名		単身高齢世帯（65歳以上）					高齡夫婦世帯		高齡者同居世帯		全世帯数 （世帯）	高齡者 人数(人)		
		（世帯）	構成比	65～74歳	75～84歳	85歳以上	平均年齢	（世帯）	構成比	（世帯）			構成比	
改良住宅 （簡易耐火）	5 市井	17	23%	8	6	3	76.2	10	14%	33	45%	73	100%	84
	6 八幡	25	32%	8	12	5	77.2	8	10%	27	34%	79	100%	87
	7 音羽	5	38%		2	3	86.8	0	0%	3	23%	13	100%	8
	8 八幡小集落	9	19%	3	5	1	77.6	7	15%	16	34%	47	100%	49
	9 蒲生野	21	20%	11	8	2	75.2	5	5%	41	39%	105	100%	84
	10 松原	1	3%			1	89.0	2	7%	18	62%	29	100%	31
	11 小野	1	9%			1	86.0	0	0%	4	36%	11	100%	7
	12 末広町内	22	21%	8	8	6	79.3	7	7%	35	34%	104	100%	86
合計		101	22%	38	41	22	77.8	39	8%	177	38%	461	100%	436

③汚水処理地区内の市管理外住宅

（平成29年3月31日現在）

団地名		単身高齢世帯（65歳以上）					高齡夫婦世帯		高齡者同居世帯		全世帯数 （世帯）	高齡者 人数(人)		
		（世帯）	構成比	65～74歳	75～84歳	85歳以上	平均年齢	（世帯）	構成比	（世帯）			構成比	
汚水処理地区	1 八幡	29	19%	9	15	5	78.6	14	9%	58	39%	150	100%	149
	2 市井	4	14%	2	1	1	77.0	3	10%	14	48%	29	100%	34
	3 末広	26	17%	13	9	4	76.2	11	7%	44	28%	155	100%	118
合計		59	18%	24	25	10	77.4	28	8%	116	35%	334	100%	301

2-4. 公営住宅の収入超過者・高額所得者の状況

公営住宅における収入超過者と高額所得者の状況は、次のとおりです。

公営住宅の収入超過者・高額所得者の状況

	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度
収入超過者	39	53	11	48	59
高額所得者	6	3	3	1	1

2-5. 公営住宅の募集・応募状況

空き家募集における応募状況は、次のとおりであり、倍率が低下してきています。

公営住宅の募集・応募状況

	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度
募集戸数 (A)	14	14	37	28
応募件数 (B)	37	29	62	31
応募倍率 (B/A)	2.6	2.1	1.7	1.1

2-6. 近江八幡市公共施設等総合管理計画に示す市営住宅の基本方針

平成 29 年 3 月に策定された「近江八幡市公共施設等総合管理計画」（計画期間：平成 29 年度～平成 38 年度）において、市営住宅の管理に関する基本方針が、次のように示されています。

市営住宅（市営住宅、改良住宅）の管理に関する基本方針

- ①「近江八幡市営住宅マスタープラン」による「改良住宅譲渡施策」を引き続き推進し、更新費用の削減を行います。
- ②改良住宅の空き家については、建物性能上、建替えが必要と判断した住宅についても、建替えを行わず、解体し更地での売却を検討します。
- ③新たに住宅を建設しないことを前提として、既存住宅の計画的な維持管理を実施し、長寿命化を図ります。
- ④人口の減少見通しを踏まえ必要戸数を把握しながら、老朽化が著しい住宅は新たな募集を停止し用途廃止及び住民の転居等を検討します。

3. 団地実態調査

3-1. 団地別実態調査結果

本計画を検討するにあたり、耐火構造の各団地について実態を把握するため目視調査を実施した。その結果を以下に示す。

●耐火構造住棟の外部調査の結果概要（簡易耐火構造は除く）

下表のうち「×」「△」が本計画への検討対象となる。

No	団地名	建設年度	老朽状態（老朽度）				バリアフリー		住棟型式・階数	
			外壁	屋上 陸屋根	屋根 勾配屋根	外部バルコニー・鉄部塗装	階段鉄部手摺装	階段室・住棟への段差		階段室手摺の有無
1	中小森	S53・54	○ 2003改善	△	○ 2003改善	○ 2003改善	△ 2003改善	○ ×	△ 補助手摺無	階段室型 4階建
2	岩倉	H3・4	△	△	△	△	△	○	○	階段室型 4・2階建
3	末広	H6・8	○	○	○	△	△	○	○	階段室型 3・2階建
4	末広9丁目	S48	×	×	×	×	×	○	△ 補助手摺無	階段室型 4階建
5	市井	S48~51	○ 2014改善	×	○	○	×	○ ×	△ 補助手摺無	階段室型 4階建
改3	(改良)市井	S48	○ 2014改善	×	○	○	×	×	△ 補助手摺無	階段室型 4階建
9	末広西	S50	×	×	×	×	×	○	△ 補助手摺無	階段室型 4階建
10	蒲生野	S51・52	×	×	×	×	×	×	△ 補助手摺無	階段室型 4階建
11	音羽東	S52	×	×	×	×	○	×	△ 補助手摺無	階段室型 4階建
12	音羽西	S53	×	×	×	×	×	×	△ 補助手摺無	階段室型 4階建
13	上蒲生野	S53	○ 2014改善	○	○	×	×	×	△ 補助手摺無	階段室型 2階建
改3	(改良)上蒲生野	S56	×	×	×	×	×	×	△ 補助手摺無	階段室型 2階建
14	吉ヶ藪	H4	△	△	△	△	△	○	○	階段室型 4階建
改4	(改良)吉ヶ藪西	H8	△	△	△	△	△	○	○	階段室型 4階建
改2	(改良)八幡南	H8	△	○	○	△	△	○	○	階段室型 3階建
15	追分	H11	○	○	○	△	△	○	○	階段室型 2階建
20	上豊浦	S56	×	△	△	△	△	×	△ 補助手摺無	階段室型 4階建
21	武佐	H26	○	○	○	△	△	○	△ エレベーターあり	片廊下型 2階建

【判定区分】

記号	老朽状態（老朽度）	バリアフリー状態
×	全体的に劣化が進んでおり、早期の改修が必要	段差が有り、またエレベーターや手摺が無い状態
△	劣化や汚れが一部または幾分全体的にみられる、10年内には改修が必要	基準的な位置に補助手摺なし
○	全体的に良好であり、10年内での改修は不要	段差がほとんど無く、また基準的な位置に手摺が有る状態

3-2. 改善事業等の実施状況

近年に実施した改善事業や建設事業等は、次のとおりです。

団地名	実施年度	事業内容等
上蒲生野	H14 (2002)	屋根・外壁改修
中小森	H15 (2003)	屋根・外壁改修
上豊浦 安土松原 神楽 堀上 大森 住吉 宮津	—	公共下水道接続
安土松原	H21 (2009)	外壁改修
安土松原	H22 (2010)	屋根改修
神楽	H21～22 (2009～2010)	屋根改修
宮津	H22 (2010)	屋根改修
市井 (1,3,4号棟) 改良市井 (2号棟)	H26 (2014)	外壁改修
武佐	H26 (2014)	団地新築工事
土田 多賀 西本郷 弁天	H27 (2015)	武佐団地新設に伴う解体工事

4. 長寿命化に関する基本方針

4-1. ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ①市営住宅ストックの状況を把握するため、現在、法定点検の対象となる住棟は存在していないが、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施します。また、日常点検を必要に応じて実施します。
- ②上記の点検結果等を踏まえ、効率的かつ効果的に修繕・改善を実施します。また、予防保全的な観点から、将来的に計画修繕についても検討する。
- ③市営住宅の建物管理データを団地別・住棟別に整理します。
- ④市営住宅の修繕・改善内容等のデータを整備し管理します。

4-2. 改善事業の実施による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

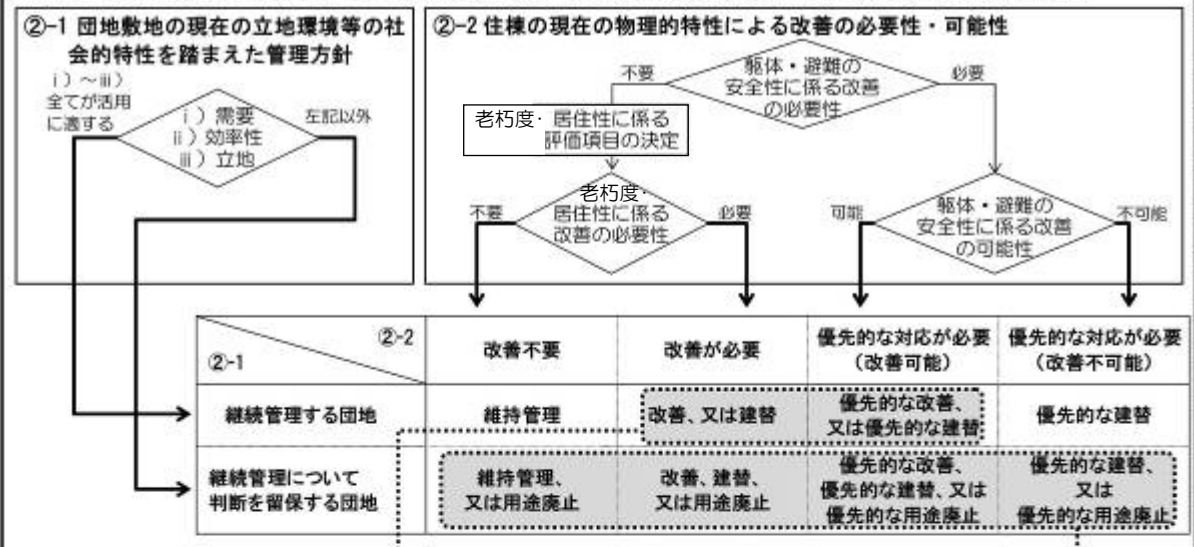
- ①予防保全的な維持管理や計画修繕及び耐久性の向上等を図る改善事業を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図ります。
- ②上記の取組等により、修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ③改善事業については、外壁や屋根等の機能向上を優先させることで躯体の長寿命化を図り、効果的・効率的なライフサイクルコストの縮減を行います。

5. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

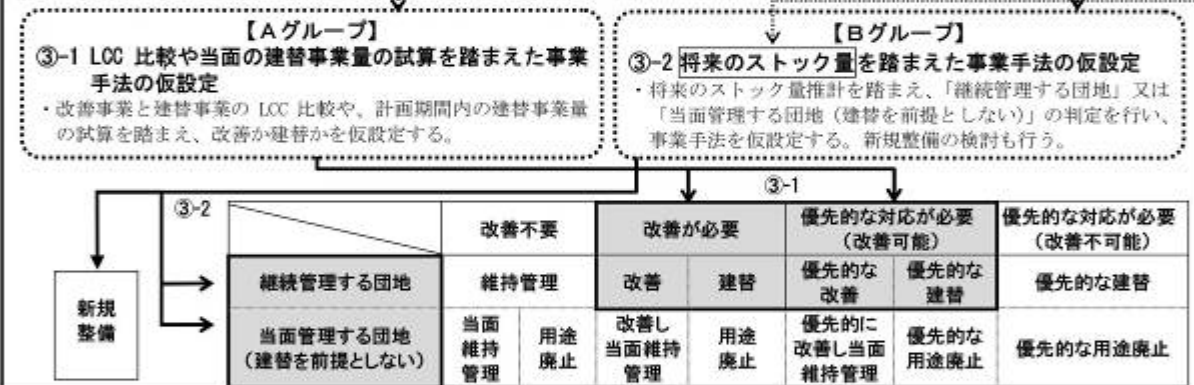
5-1. 事業手法の選定フロー

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2次判定：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・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



（出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月、国土交通省住宅局より）

5-2. 事業手法の選定

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28 年 8 月・国土交通省住宅局住宅住宅総合整備課作成）に示す『ストック推計プログラム』にもとづき算出することとします。

その推計結果は以下のとおりで、『市営住宅マスタープラン』に掲載の表を載せます。

市営住宅マスタープランの
計画期間末

	2015 年度	2017 年度	～	2020 年度	～	2030 年度
著しい困窮年収未満の世帯数	1,368	1,204		960		444

※上記は民間賃貸住宅の居住者を含む

└2015年度と2020年度の差を比例按分して算出

2) 市営住宅の目標管理戸数

上記の推計結果と本市内にある市営住宅と県営住宅の合計：総公営住宅等戸数を比較すると、主に対応が重視される「著しい困窮年収未満の世帯数」を2017年度には上回る状況となっています。

本計画期間末の2020年度には、改良住宅の譲渡を推進することにより、総公営住宅等戸数は1,246戸と見込まれますが、上記の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計値960戸を上回っています。

将来の2030年度においては、公営住宅の用途廃止や改良住宅を現在のペースで譲渡を進めた場合、市営住宅の目標管理戸数は710戸と想定されますが、県営住宅168戸と合計した総公営住宅等戸数は878戸となり、上記の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計値444戸を上回っています。

管理戸数		2015 年度	2017 年度	～	2020 年度	～	2030年度 (目標)
市営 公営住宅	耐 火	502	502		502		382
	簡易耐火	68	68		64	⇒耐用年数から簡易耐火の統廃合について検討	0
	簡易耐火 (譲渡対象)	6	6	譲渡を推進 ⇒	0		0
		576	576		566		382
市営 改良住宅	耐 火	72	72		72		48
	簡易耐火 (譲渡対象)	521	506	譲渡を推進 ⇒	見込み 440	⇒譲渡をさらに推進	280
		593	578		512		328
市営住宅計		1,169	1,154		1,078		710
県営住宅		168	168		168		168
合計：総公営住宅等戸数		1,337	1,322		1,246		878

② 1次判定～④ 3次判定の判定結果のまとめ（団地別事業手法の選定一覧表）

【耐火構造】

※注：【簡易耐火構造】の団地については判定を除外します

団地名	建設年度	経過年数	耐用年数 年限	構造 住棟型式 屋根形状	階数	棟数	戸数	主な 改善実績	② 1次判定							1次判定結果	グループ				
									②-1 社会的特性				②-2 物理的特性								
									需要	効率性	立地	判定結果	安全性 改善の 必要性	安全性 改善の 可能性	老朽度 居住性			居住性 改善の 必要性	判定結果		
1	中小森	S53 ・54	38 ・37	70 2048	耐火 階段室型 勾配屋根	4	2	48	2003年度 屋根・外壁 改修	○	○	○	継続 管理	不要	△	○	必要	改善が 必要	改善、 又は建替	A	
2	岩倉	H3 ・4	25 ・24	70 2061	耐火 階段室型 勾配屋根	4	2	6	78		○	○	△	判断 留保	不要	△	○	必要	改善が 必要	改善、建替、 又は 用途廃止	B
3	末広	H6 ・8	22 ・20	70 2064	耐火 階段室型 勾配屋根	3	4	24		○	△	○	継続 管理	不要	○	○	不要	改善が 不要	維持管理	-	
4	末広9丁目	S48	43	70 2043	耐火 階段室型 陸屋根	4	1	24		×	×	○	判断 留保	不要	×	△	必要	改善が 必要	改善、建替、 又は 用途廃止	B	
5	市井	S48 ～51	43 ～40	70 2043	耐火 階段室型 陸屋根	4	3	72	2014年度 外壁改修・ 鉄部塗装	△	○	○	判断 留保	不要	×	△	必要	改善が 必要	改善、建替、 又は 用途廃止	B	
改3	(改良) 市井	S48	43	70 2043	耐火 階段室型 陸屋根	4	1	24	2014年度 外壁改修・ 鉄部塗装	×	○	○	判断 留保	不要	○	△	必要	改善が 必要	改善、建替、 又は 用途廃止	B	
9	末広西	S50	41	70 2045	耐火 階段室型 陸屋根	4	1	24		×	×	○	判断 留保	不要	×	△	必要	改善が 必要	改善、建替、 又は 用途廃止	B	
10	蒲生野	S51 ・52	40 ・39	70 2046	耐火 階段室型 陸屋根	4	2	48		×	△	○	判断 留保	不要	×	△	必要	改善が 必要	改善、建替、 又は 用途廃止	B	
11	音羽東	S52	39	70 2047	耐火 階段室型 陸屋根	4	1	24		○	×	○	判断 留保	不要	×	△	必要	改善が 必要	改善、建替、 又は 用途廃止	B	
12	音羽西	S53	38	70 2048	耐火 階段室型 陸屋根	4	1	24		○	×	○	判断 留保	不要	×	△	必要	改善が 必要	改善、建替、 又は 用途廃止	B	
13	上蒲生野	S53	38	70 2048	耐火 階段室型 勾配屋根	2	2	24	2002年度 屋根・外壁 改修	○	△	○	継続 管理	不要	○	○	不要	改善が 不要	維持管理	-	
改3	(改良) 上蒲生野	S56	35	70 2051	耐火 階段室型 陸屋根	2	2	12		○	△	○	継続 管理	不要	×	○	必要	改善が 必要	改善、 又は建替	A	
14	吉ヶ藪	H4	26	70 2062	耐火 階段室型 勾配屋根	4	1	24		○	×	○	判断 留保	不要	△	○	必要	改善が 必要	改善、建替、 又は 用途廃止	B	
改4	(改良) 吉ヶ藪西	H8	20	70 2066	耐火 階段室型 勾配屋根	4	1	24		○	×	○	判断 留保	不要	△	○	必要	改善が 必要	改善、建替、 又は 用途廃止	B	
改2	(改良) 八幡南	H8	20	70 2066	耐火 階段室型 勾配屋根	3	1	12		○	×	○	判断 留保	不要	△	○	必要	改善が 必要	改善、建替、 又は 用途廃止	B	
15	追分	H11	17	70 2069	耐火 階段室型 勾配屋根	2	1	4		○	×	○	判断 留保	不要	○	○	不要	改善が 不要	維持管理、 又は 用途廃止	B	
20	上豊浦	S56	35	70 2051	耐火 階段室型 陸屋根	4	1	24		○	×	○	判断 留保	不要	×	△	必要	改善が 必要	改善、建替、 又は 用途廃止	B	
21	武佐	H26	2	70 2084	耐火 片廊下型 勾配屋根	2	2	60		○	○	○	継続 管理	不要	○	○	不要	改善が 不要	維持管理	-	

団地名 (管理戸数)	グループ	③ 2次判定					④ 3次判定					
		③-1【Aグループ】		③-2【Bグループ】			2次判定 結果	④-1 集約・再 編等の 検討	④-2 事業費の試算及び 事業実施時期の調整	④-3 長期的な管理の見通し (P29に記載)	④-4 計画期間における 事業手法の決定 (10年間)	
		改善事業と建替 事業との比較	判定 結果	将来活 用の優 先順位	P23 将来 ストック量と の比較	判定 結果						
1	中小森 (48戸)	A	<市上位方針> 建替は行わない	改善				改善	変更なし	(P27～28に記載)	耐用年数に到達するまで	個別改善 (福祉対応型)
2	岩倉 (78戸)	B			1	中長期に確保	継続管理	改善	変更なし	(P27～28に記載)	耐用年数に到達するまで	個別改善 (長寿命化型)
3	末広 (24戸)	-						維持管理	変更なし	(P27～28に記載)	耐用年数に到達するまで	維持管理
4	末広9丁目 (24戸)	B			3	余剰分に充当	当面管理 (建替しない)	用途廃止	将来的に 集約・再編 等を検討	(P27～28に記載)	将来的に集約・ 再編等を検討	用途廃止
5	市井 (72戸)	B			3	余剰分に充当	当面管理 (建替しない)	改善し 当面維持 管理	将来的に 集約・再編 等を検討	(P27～28に記載)	将来的に集約・ 再編等を検討	個別改善 (長寿命化型、 福祉対応型)
改3	(改良) 市井 (24戸)	B			3	余剰分に充当	当面管理 (建替しない)	用途廃止	将来的に 集約・再編 等を検討	(P27～28に記載)	将来的に集約・ 再編等を検討	用途廃止
9	末広西 (24戸)	B			3	余剰分に充当	当面管理 (建替しない)	用途廃止	将来的に 集約・再編 等を検討	(P27～28に記載)	将来的に集約・ 再編等を検討	用途廃止
10	蒲生野 (48戸)	B			3	余剰分に充当	当面管理 (建替しない)	用途廃止	将来的に 集約・再編 等を検討	(P27～28に記載)	将来的に集約・ 再編等を検討	用途廃止
11	音羽東 (24戸)	B			2	余剰分に充当	当面管理 (建替しない)	改善し 当面維持 管理	将来的に 集約・再編 等を検討	(P27～28に記載)	将来的に集約・ 再編等を検討	個別改善 (長寿命化型)
12	音羽西 (24戸)	B			2	余剰分に充当	当面管理 (建替しない)	改善し 当面維持 管理	将来的に 集約・再編 等を検討	(P27～28に記載)	将来的に集約・ 再編等を検討	個別改善 (長寿命化型)
13	上蒲生野 (24戸)	-						維持管理	変更なし	(P27～28に記載)	耐用年数に到達するまで	維持管理
改3	(改良) 上蒲生野 (12戸)	A	<市上位方針> 建替は行わない	改善				改善	変更なし	(P27～28に記載)	耐用年数に到達するまで	個別改善 (長寿命化型)
14	吉ヶ藪 (24戸)	B			1	中長期に確保	継続管理	改善	変更なし	(P27～28に記載)	耐用年数に到達するまで	個別改善 (長寿命化型)
改4	(改良) 吉ヶ藪西 (24戸)	B			1	中長期に確保	継続管理	改善	変更なし	(P27～28に記載)	耐用年数に到達するまで	個別改善 (長寿命化型)
改2	八幡南 (12戸)	B			1	中長期に確保	継続管理	改善	変更なし	(P27～28に記載)	耐用年数に到達するまで	個別改善 (長寿命化型)
15	追分 (4戸)	B			1	中長期に確保	継続管理	維持管理	変更なし	(P27～28に記載)	耐用年数に到達するまで	維持管理
20	上豊浦 (24戸)	B			1	中長期に確保	継続管理	改善	変更なし	(P27～28に記載)	耐用年数に到達するまで	個別改善 (長寿命化型、 居住性向上型)
21	武佐 (60戸)	-						維持管理	変更なし	(P27～28に記載)	耐用年数に到達するまで	維持管理

●フロー ②1次判定 についての詳細を以下に示す。

②-1 社会的特性についての判定の考え方

需 要	○：新規入居者募集を行っている ×：新規入居者募集を停止している
効率性	○：敷地規模がかなり大きく、建替時により高度化が図れる △：敷地規模は一定大きい、道路で分断されたりして建替時に高度化がある程度限定される ×：敷地規模は住棟1棟分と小さく、建替時により高度化が図りにくい
立 地	○：鉄道駅から遠くなく、利便性がある程度確保されている △：鉄道駅から遠い位置にある

②-1 のまとめた判定	上記項目が3つとも○	維持管理
	それ以外	判断を留保

②-2 物理的特性についての判定の考え方

◆安全性の判定	改善が〔不要〕：新耐震で建設された団地、または旧耐震で建設された団地で耐震診断により耐震性ありと判断された団地 改善が〔必要〕：旧耐震で建設された団地で耐震診断により耐震性なしと判断された団地
---------	---

老朽度	○、△、×は、P18「●耐火構造住棟の外部調査の結果概要」に基づく判定
居住性	○：共用部においてバリアフリーの面で改善が〔不要〕 △：共用部において基準的な位置の手摺などバリアフリーの面で改善が〔必要〕 ×：共用部においてバリアフリーの面で改善が〔必要〕

◆老朽度・居住性の判定	上記項目が2つとも○	改善が〔不要〕
	それ以外	改善が〔必要〕

●フロー ④3次判定 についての詳細を以下④-1 及び P27～29 の④-2～3 に示す。

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定

○末広9丁目、末広西、蒲生野、音羽東、音羽西、市井、市井(改良)の各団地については、将来ストック量の推計における「著しい困窮年収未満の世帯数推計」を考慮しながら、将来的に集約・再編等について検討を行うこととする。

④-2：事業費の試算及び事業実施時期の調整【30年間の見通し計画】（その2）

団地名	修繕・改善事業の内容										修繕・改善事業の内容										30年間 合計額 (千円)	
	H40 (2028)	H41 (2029)	H42 (2030)	H43 (2031)	H44 (2032)	H45 (2033)	H46 (2034)	H47 (2035)	H48 (2036)	H49 (2037)	H50 (2038)	H51 (2039)	H52 (2040)	H53 (2041)	H54 (2042)	H55 (2043)	H56 (2044)	H57 (2045)	H58 (2046)	H59 (2047)		
市井(公室)					外壁改修・ 鉄部塗装 (採算命化) 159,713	屋上防水 (採算命化) 45,103										<前用年額>						215,816
(改良) 市井																<前用年額>						0
本広9丁目																<前用年額>						0
本広西																		<前用年額>				0
蒲生野																			<前用年額>			0
香羽東						外壁改修・ 鉄部塗装 (採算命化) 50,811																77,811
香羽西						外壁改修・ 鉄部塗装 (採算命化) 50,811																77,811
上郷浦											屋上防水・外壁 改修・鉄部 (採算命化) 64,034											77,811
岩倉																	外壁改修・ 鉄部塗装 (採算命化) 159,975				100,034	
吉ヶ敷																						194,975
(改良) 上郷生野																						85,902
(改良) 吉ヶ敷西					屋根改修 (採算命化) 27,239																	42,356
(改良) 八幡南																						54,239
末広																						47,831
中小森						屋根・外壁改 修・鉄部塗装 (採算命化) 93,429																93,429
上郷生野																						117,512
追分																						53,872
武佐																						26,312
	115,512	0	93,629	27,239	239,410	146,775	127,499	0	26,312	0	64,034	0	0	0	0	0	159,975	50,902	0	0	0	1,315,399

④-3：長期的な管理の見通し【30年間】

団地名	建設年度	経過年数	耐用年数 年限	構造 住棟型式 屋根形状	階数	棟数	管理戸数	入居一 空家	2次判定 の結果	④-3 長期的な管理の見通し【30年間】		
										供用期間	事業の 実施時期	概算事業費 (千円)
1 中小森	S53 ・54	38 ・37	70 2048	耐火 階段室型 勾配屋根	4	2	48	45 — 3	改善	・耐用年数に到達するまで	P27~28 表参照	P27~28 表参照
2 岩倉	H3 ・4	25 ・24	70 2061	耐火 階段室型 勾配屋根	4	6	78	65 — 13	改善	・耐用年数に到達するまで	P27~28 表参照	P27~28 表参照
3 末広	H6 ・8	22 ・20	70 2064	耐火 階段室型 勾配屋根	3	4	24	23 — 1	維持管理	・耐用年数に到達するまで	P27~28 表参照	P27~28 表参照
4 末広9丁目	S48	43	70 2043	耐火 階段室型 陸屋根	4	1	24	14 — 10	用途廃止	・将来的に集約・再編等を 検討	P27~28 表参照	P27~28 表参照
5 市井	S48 ~51	43 ~40	70 2043	耐火 階段室型 陸屋根	4	3	72	53 — 19	改善し 当面維持 管理	・将来的に集約・再編等を 検討	P27~28 表参照	P27~28 表参照
改1 (改良) 市井	S48	43	70 2043	耐火 階段室型 陸屋根	4	1	24	15 — 9	用途廃止	・将来的に集約・再編等を 検討	P27~28 表参照	P27~28 表参照
9 末広西	S50	41	70 2045	耐火 階段室型 陸屋根	4	1	24	20 — 4	用途廃止	・将来的に集約・再編等を 検討	P27~28 表参照	P27~28 表参照
10 蒲生野	S51 ・52	40 ・39	70 2046	耐火 階段室型 陸屋根	4	2	48	31 — 17	用途廃止	・将来的に集約・再編等を 検討	P27~28 表参照	P27~28 表参照
11 音羽東	S52	39	70 2047	耐火 階段室型 陸屋根	4	1	24	16 — 8	改善し 当面維持 管理	・将来的に集約・再編等を 検討	P27~28 表参照	P27~28 表参照
12 音羽西	S53	38	70 2048	耐火 階段室型 陸屋根	4	1	24	19 — 5	改善し 当面維持 管理	・将来的に集約・再編等を 検討	P27~28 表参照	P27~28 表参照
13 上蒲生野	S53	38	70 2048	耐火 階段室型 勾配屋根	2	2	24	19 — 5	維持管理	・耐用年数に到達するまで	P27~28 表参照	P27~28 表参照
改3 (改良) 上蒲生野	S56	35	70 2051	耐火 階段室型 陸屋根	2	2	12	11 — 1	改善	・耐用年数に到達するまで	P27~28 表参照	P27~28 表参照
14 吉ヶ藪	H4	26	70 2062	耐火 階段室型 勾配屋根	4	1	24	18 — 6	改善	・耐用年数に到達するまで	P27~28 表参照	P27~28 表参照
改4 (改良) 吉ヶ藪西	H8	20	70 2066	耐火 階段室型 勾配屋根	4	1	24	20 — 4	改善	・耐用年数に到達するまで	P27~28 表参照	P27~28 表参照
改2 (改良) 八幡南	H8	20	70 2066	耐火 階段室型 勾配屋根	3	1	12	11 — 1	改善	・耐用年数に到達するまで	P27~28 表参照	P27~28 表参照
15 追分	H11	17	70 2069	耐火 階段室型 勾配屋根	2	1	4	4 — 0	維持管理	・耐用年数に到達するまで	P27~28 表参照	P27~28 表参照
20 上豊浦	S56	35	70 2051	耐火 階段室型 陸屋根	4	1	24	20 — 4	改善	・耐用年数に到達するまで	P27~28 表参照	P27~28 表参照
21 武佐	H26	2	70 2084	耐火 片廊下型 勾配屋根	2	2	60	57 — 3	維持管理	・耐用年数に到達するまで	P27~28 表参照	P27~28 表参照
											30年間 合計額	1,315,399 千円

市営住宅ストックの事業手法別戸数表

【耐火構造】（公営住宅＋改良住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅管理戸数	574	550	574
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	550	478	478
うち計画修繕対応戸数	0	0	
うち改善事業予定戸数	180	138	318
個別改善事業予定戸数	180	138	318
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	370	340	318
・建替事業予定戸数	0	0	0
・用途廃止予定戸数	24	72	96

【簡易耐火構造】（公営住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅管理戸数	74	51	74
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	51	19	19
うち計画修繕対応戸数	0	0	0
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	51	19	19
・建替事業予定戸数	0	0	0
・用途廃止または譲渡予定戸数	(廃止 17、譲渡 6)23	(廃止)32	55

【簡易耐火構造】（改良住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅管理戸数	506	408	506
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	408	328	328
うち計画修繕対応戸数	0	0	0
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	408	328	328
・建替事業予定戸数	0	0	0
・譲渡予定戸数	98	80	178

【総合計】（公営住宅＋改良住宅、耐火構造＋簡易耐火構造）

	1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅管理戸数	1,154	1,009	1,154
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	1,009	825	825
うち計画修繕対応戸数	0	0	0
うち改善事業予定戸数	180	138	318
個別改善事業予定戸数	180	138	318
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	829	687	507
・建替事業予定戸数	0	0	0
・用途廃止または譲渡予定戸数	145	184	329

6. 点検の実施方針

市営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、定期点検及び日常点検についての実施方針は次のとおりとします。

- ①法定点検の対象となる住棟は存在していないが、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施します。
- ②また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。
- ③定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

7. 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から計画修繕を実施することが重要であることから、計画修繕についての実施方針は次のとおりとします。

- ①修繕項目別の修繕周期表（『公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）』平成28年8月 国土交通省住宅局住宅整備課発行に記載）を参考に、「長期修繕計画」の策定について検討します。
- ②将来の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容をデータベース化し、履歴を蓄積するよう努めます。

8. 改善事業の実施方針

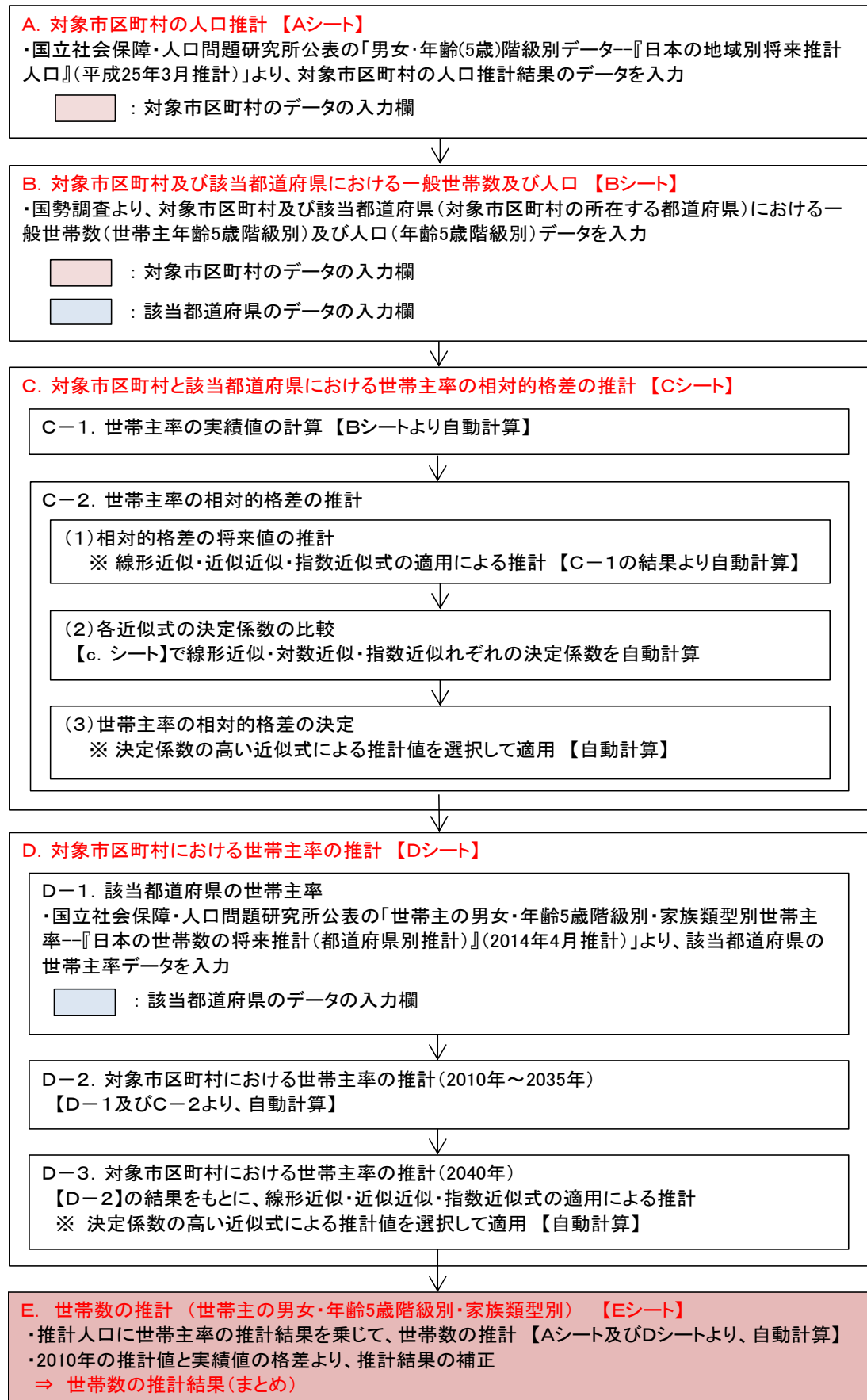
計画期間内に実施する改善事業について、次のような方針にもとづき実施していきます。

改善事業の区分	実施方針	改善事業の内容
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> 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います。 	<ul style="list-style-type: none"> 屋上防水 外壁改修 鉄部塗装替え
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住棟階段室の階段と階段前のバリアフリー化を進めます。 	<ul style="list-style-type: none"> 階段手摺設置 階段前段差解消
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> 住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。 	<ul style="list-style-type: none"> 電力容量アップ
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> 居住者が安全かつ安心して住み続けられる住環境設備の更新に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ガス管の耐震性・耐食性向上

<参考資料>

■ 「事業手法の選定フロー」における
「①公営住宅等の需要見通しに基づく将来のストック量の推計」の詳細説明（その1）

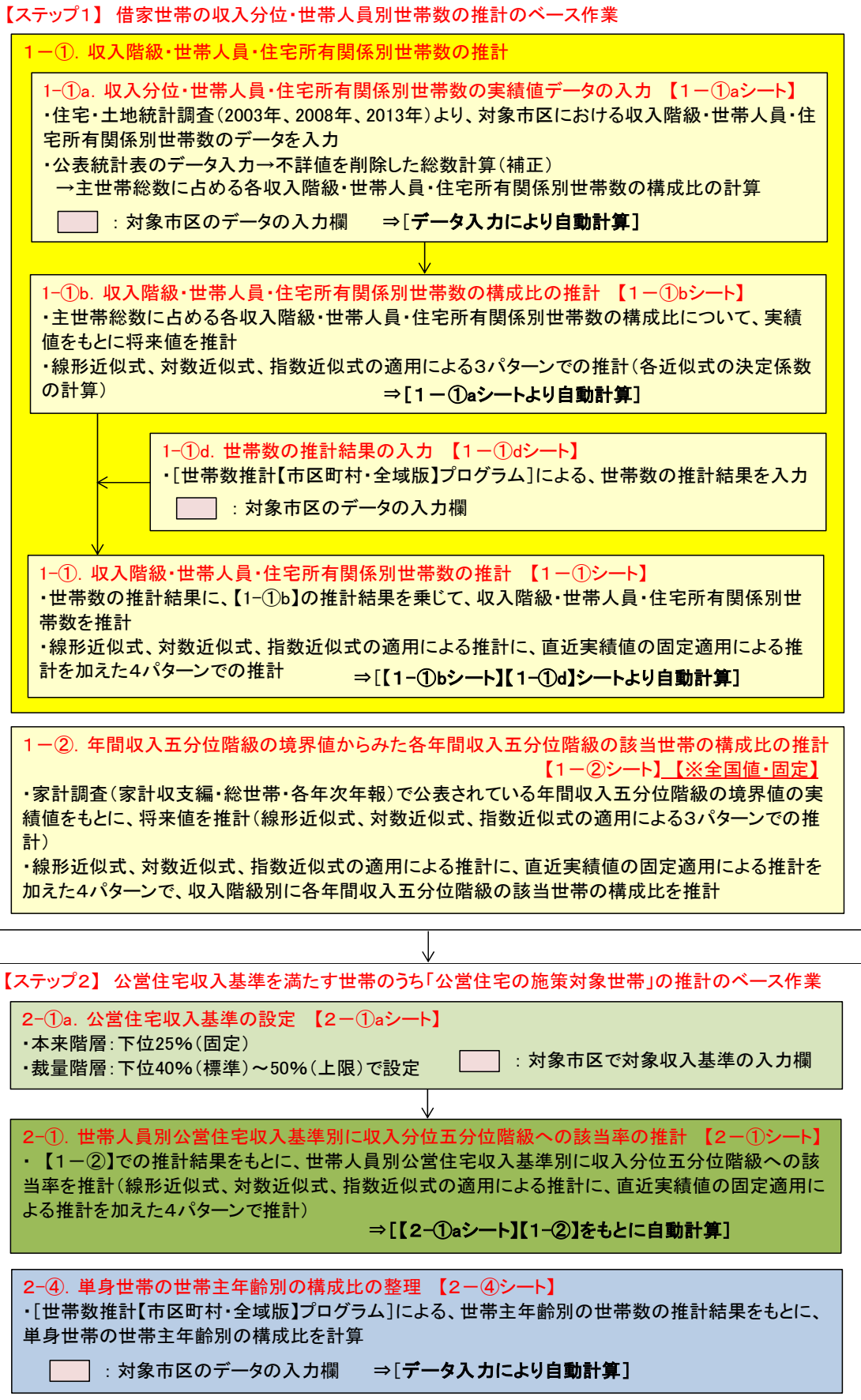
ステップ0 …作業手順〔ストック推計プログラム（市区町村版）〕



①公営住宅等の需要見通しに基づく将来のストック量の推計の詳細説明（その2）

ステップ1～3 …作業手順〔ストック推計プログラム（市区版）〕

【ベース作業】



①公営住宅等の需要見通しに基づく将来のストック量の推計 の詳細説明（その3）

2-⑩. 6歳未満の子どもがいる子育て世帯の割合の推計 【2-⑩シート】

- ・国勢調査(2000年、2005年、2010年)より、対象市区における世帯人員別の一般世帯数と6歳未満の子どもがいる世帯数のデータを入力
- ・世帯人員別の6歳未満の子どもがいる世帯の割合について、実績値をもとに将来値を推計(直線近似・対数近似・指数近似のうち決定係数の高い近似式の推計値を適用)

: 対象市区のデータの入力欄 ⇒[データ入力により自動計算]

【ステップ3】 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」の推計のベース作業

3-①a. 1㎡あたりの家賃の推計 【3-①aシート】

<1畳当たり家賃の推計>

- ・住宅・土地統計調査(1998年、2003年、2008年、2013年)より、対象市区における民間借家の1畳当たり家賃(平均)の実績値データを入力
- ・実績値をもとに、1畳当たり家賃の将来値を推計(線形近似式、対数近似式、指数近似式の適用による3パターンでの推計)

<1㎡当たり家賃の推計>

- ・直近の2013年住宅・土地統計調査を用いて、1畳当たり家賃をもとに計算した1㎡当たり家賃と、公表されている1㎡当たり家賃の格差を計算
- ・1畳当たり家賃の推計値に上記の格差を乗じて、1㎡当たり家賃を推計

: 対象市区のデータの入力欄 ⇒[データ入力により自動計算]

3-①. 「著しい困窮年収」世帯の推計 【3-①シート】

<地域別家賃負担限度率の設定>

- ・収入分位・世帯人員別の家賃負担限度率(全国標準値)をもとに、地域別家賃負担限度率を設定(全国標準値を用いることを標準とする)

<地域別家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の居住室面積に居住するための必要年収の推計>

- ・1㎡あたりの家賃の推計結果、地域別家賃負担限度率の設定を踏まえ、地域別家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の居住室面積に居住するための必要年収を推計
- ・1㎡あたりの家賃の推計3パターン(線形近似式、対数近似式、指数近似式の適用)に、直近実績値の固定適用による推計を加えた4パターンで推計

<必要年収未満の世帯の割合の推計>

- ・収入分位・世帯人員別の必要年収未満の割合の将来値を推計(線形近似式、対数近似式、指数近似式の適用による推計に、直近実績値の固定適用による推計を加えた4パターンで推計)

⇒【3-①aシート】をもとに自動計算]

【推計作業】

入力シートへの入力

[入力内容]

- ① 4パターン(線形近似式、対数近似式、指数近似式の適用による推計、直近実績値の固定適用による推計)での将来推計値のうち、採用する推計方法を選択
⇒ 該当する推計方法の番号を入力することで、用いる推計値を自動表示・適用して計算
- ② 単身世帯のうち公営住宅の施策対象とする世帯(世帯主年齢)の設定
・各地方公共団体の実状に応じて設定(対象世帯主年齢:60歳以上、50歳以上、40歳以上等)
⇒ 該当する推計方法の番号を入力することで、用いる推計値を自動表示・適用して計算

将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の自動推計

- ・上記のベース作業及び入力シートへの入力により、各年次シートにおいて自動推計【2015年】推計、【2020年】推計、【2025年】推計、【2030年】推計、【2035年】推計、【2040年推計】