

東近江市公営住宅等長寿命化計画の概要

背景及び目的

(P1)

- 平成 23 年 3 月に策定した東近江市公営住宅等長寿命化計画（以下「現計画」という。）に基づき、計画的な維持管理並びに赤坂団地及び新大森団地の計画的な建替えを実施してきたところである。
- 点在する小規模団地には法定耐用年数を間近に迎える（又は超える）住戸があり、更新が課題となっている。
- 第 2 次東近江市総合計画において、市営住宅の計画的な整備が施策として位置付けられている。
- 国の地方公共団体の公営住宅等に対する支援は、平成 28 年 8 月に示された公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「計画策定指針」という。）に基づいて策定された、長期的な管理を見据えた計画に基づいて行うこととされている。
- 本市における住宅確保要配慮者等の居住の安定確保とコストの縮減を目指し、現計画の内容を基本とし、今後の更なる公営住宅ストックの効率的な整備及び管理を推進するため、予防保全的な観点からの修繕や改善の計画を定める。

計画期間及び対象

(P2)

計画期間：令和 3 年度から令和 12 年度まで（10 年間）

対象：市営住宅 18 団地 620 戸（令和 2 年 4 月 1 日現在）

市営住宅の現況及び課題

(P4~16)

- 令和 2 年 4 月時点で耐用年数を経過している住戸は、219 戸と管理戸数全体の 35.3%を占めている。10 年後の令和 12 年 4 月時点で耐用年数を経過する住戸は、335 戸と管理戸数全体の過半を占めるなど老朽化が進んでいる。
- 高齢化が進んでおり、単身高齢者をはじめとした高齢者のみ世帯の割合は、36.9%に達している。
- 平均応募倍率は 1.4 倍から 2.2 倍（平成 30 年度、令和元年度）であるが、応募のない団地がある場合もある。
- 耐用年数と費用の関係から、全ての住宅及び住棟に浴槽やエレベーターを設置することは困難である。

■ 市営住宅の耐用年数経過状況（表 1）

	耐用年数経過	耐用年数 1/2経過	耐用年数 1/2未経過	計
令和2年4月時点	219戸	124戸	277戸	620戸
	35.3%	20.0%	44.7%	100.0%
令和12年4月時点	335戸	118戸	167戸	620戸
	54.0%	19.0%	27.0%	100.0%

（令和2年4月1日現在）

公営住宅需要量の長期的見通し

(P39~41)

- 人口が減少する中、持ち家を有する世帯を除く公営住宅の入居資格のある収入世帯（著しい困窮年収未満世帯）を、国が提供したプログラムで推計すると、令和 2 年時の 1,564 世帯は、20 年後には 995 世帯まで減少することが見込まれる。
- 公営住宅や低廉な民間賃貸住宅等の戸数を合わせると、著しい困窮年収未満世帯数を上回る戸数が供給可能と見込まれる。

■ 著しい困窮年収未満世帯数と（グラフ 1）
公営住宅等の供給戸数の見通し



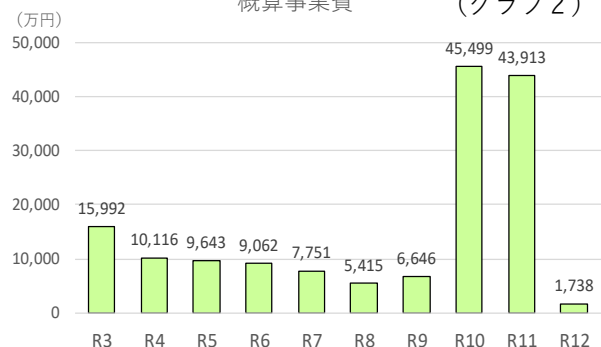
事業手法の選定

(P42~51)

- 公営住宅需要量の長期的見通しも踏まえ、国の計画策定指針に基づいて、市営住宅のストックを、必要性、経済性、効率性及び容易性の観点から 1 次判定から 3 次判定の各段階で総合的に検討し、計画期間中及び概ね 20 年後の長期的見通しの中で事業（活用）手法を設定する。（表 2）
- 計画期間中の総事業費は、約 15.6 億円が見込まれる。（グラフ 2）

改善：約 4 億円 建替え：約 8.4 億円
用途廃止（解体）：約 3.2 億円

■ 概算事業費（グラフ 2）



- ・市営住宅の建替えは、「堅牢性・機能性」、「メンテナンス性・安全性」、「居住性・バリアフリー性」を兼ね備えたものとする。
- ・改善事業は、耐久性の向上や躯体への影響を低減する「長寿命化型」を中心に実施し、防犯性や事故防止のための「安全性確保型」や高齢者等の安全安心の向上のための「福祉対応型」、住宅設備の機能向上を図る「居住性向上型」を適時、適切に用いる。

■ 事業手法の判定結果と計画期間内の事業の概要（表2）

団地名	建築年度	構造	計画期間中			長期的見通し (概ね20年後)	
			事業手法	実施事業	予定時期		
建部日吉団地	H15-17	低耐	維持管理			長寿命化改善	
今堀団地	S39-42	簡平・二	用途廃止				
大森団地	S43	簡平	用途廃止				
新大森団地	1階建	S44-46	簡平	建替え	建替事業実施中	H28-R3	
	5階建	H30-R2	中耐	維持管理			維持管理
清水団地	S48	簡二	用途廃止				
野口第2団地	S49-50	簡二	用途廃止				
藤団地	S52	簡二	用途廃止				
あかね団地	S53	簡二	用途廃止				
御園東団地	S54	簡二	用途廃止				
高屋団地	S61	簡二	維持管理			用途廃止	
ひばり丘団地	H2-11	中耐	改善	長寿命化改善	R4-R6	維持管理	
平田駅前団地	H13-14	準耐	改善	長寿命化改善	R7-R8	維持管理	
松原団地	2階建	S51	簡二	用途廃止			
	4階建	H9	中耐	維持管理			長寿命化改善
築瀬団地	S61	中耐	改善	長寿命化改善	R9	維持管理	
駒塚団地	S51	簡二	用途廃止				
ゆたか団地	S46	簡平	用途廃止				
神郷団地	S50-53	簡二	建替え	建替え	R10-R11	維持管理	
赤坂団地	H26-27	準耐	維持管理			長寿命化改善	

低耐：低層耐火造、簡平：簡易耐火造平屋、簡二：簡易耐火造二階、中耐：中層耐火造、準耐：準耐火造

【神郷団地の建替えについて】

昭和50年代に建築された神郷団地の敷地規模は、他団地と比べて広く、JR能登川駅から徒歩20分程度の市街化区域第1種低層住居専用地域に位置する。

東近江市都市計画マスタープランでは、能登川中心部を「副次都市拠点」として位置付けており、その周辺は、暮らしやすい地域に向けた住環境整備を図ることとしている。

能登川地区の人口規模で、公営住宅は神郷団地のみであることから、今後、市域全体の公営住宅の統廃合を進めていく上で、神郷団地は建替えの手法及び位置を含め、その方向性を検討していくこととする。

改善事業の実施によるライフサイクルコストの縮減効果

従来の対症療法型の維持管理ではなく、定期的な点検を実施して市営住宅等の状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上を図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化を図り、維持管理コストの縮減に努める。

長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する団地を、ひばり丘団地、平田駅前団地、築瀬団地、建部日吉団地、松原団地（4階建）、赤坂団地の6団地と位置づけ、それぞれの計画前及び計画後の年平均ライフサイクルコスト*を算定し比較すると、約26%の縮減効果が見込まれる。

*ライフサイクルコストとは、建物のライフサイクルに要する総費用のこと。企画設計から建設、運営管理及び解体に至るまで、建物の一生を建物の「ライフサイクル」と呼ぶ。