

# 東近江市公営住宅等長寿命化計画

令和3年3月

東近江市都市整備部住宅課

# 目 次

1	公営住宅等長寿命化計画の策定に当たって	1
(1)	計画の背景と目的	1
(2)	計画期間	2
2	公営住宅等ストックの現況及び課題	4
(1)	公営住宅等の現況	4
(2)	市営住宅の入居者の現況	9
(3)	市営住宅の応募状況	14
(4)	市営住宅を取り巻く課題	16
3	長寿命化に関する基本方針	17
(1)	ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）、修繕の実施及びデータ管理に関する方針	17
(2)	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	17
4	長寿命化を図るべき市営住宅	17
(1)	対象とする市営住宅	17
(2)	団地住棟別状況の整理	17
(3)	活用手法の選定フロー	38
(4)	公営住宅等の需要推計	39
(5)	事業手法の選定	42
5	点検の実施方針	52
6	計画修繕の実施方針	52
7	改善事業の実施方針	53
8	建替事業の実施方針	54
9	長寿命化のための事業実施予定	56
(1)	修繕及び改善に係る事業予定	56
(2)	建替えに係る事業予定	57
(3)	共同施設部分に係る事業予定	57
10	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	58
(1)	予防保全的な維持管理等の実施による効果	58
(2)	事業の実施によるライフサイクルコストの改善効果	58

# 1 公営住宅等長寿命化計画の策定に当たって

## (1) 計画の背景と目的

本市では、令和2年4月1日現在、18団地620戸の市営住宅（東近江市既存借上型市営住宅（以下「借上型市営住宅」という。）を除く。）を管理しており、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（修繕及び改善）に努めるとともに、赤坂団地及び新大森団地は、計画的な建替えを進めてきたところである。

一方、市内に点在する小規模団地には、法定耐用年数を超え、又は間近に迎える住棟があり、その更新が課題となっている。さらに、平成28年8月、国では公営住宅等長寿命化計画の新たな策定指針が示され、長期的な管理を見据えた計画の策定が必要となっている。

市の最上位計画である「第2次東近江市総合計画（平成29年3月策定）」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おり、「東近江市公共施設等総合管理計画（平成29年3月策定）」と整合を図りつつ、老朽化した大量のストックの効率的かつ円滑な更新を実施するため、建替えや計画的な修繕及び改善により長寿命化を図るものの判別など、長期活用を図るべき住棟について、予防保全の観点からの中長期的な維持管理計画を策定し、トータルコストの縮減を図っていく必要がある。

このような背景を踏まえ、現計画の内容を基本としながら、本市における住宅確保要配慮者等の居住の安定確保及び維持管理コストの縮減を目指し、今後の更なる市営住宅のストックの効率的な整備及び管理を推進するため、本計画を策定する。

具体的には、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、公営住宅等のストックの状況を把握した上で、予防保全的な維持管理の観点からの修繕及び改善並びに建替えの活用手法を定め、長期的で効率的な維持管理を図るとともに、長寿命化による更新コストの縮減及び事業量の平準化を図ろうとするものである。

## (2) 計画期間

本計画は、予防保全的な維持管理を計画的に実施し、市営住宅のストックを長期にわたって活用することを目的に策定することから、本計画の計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とする。

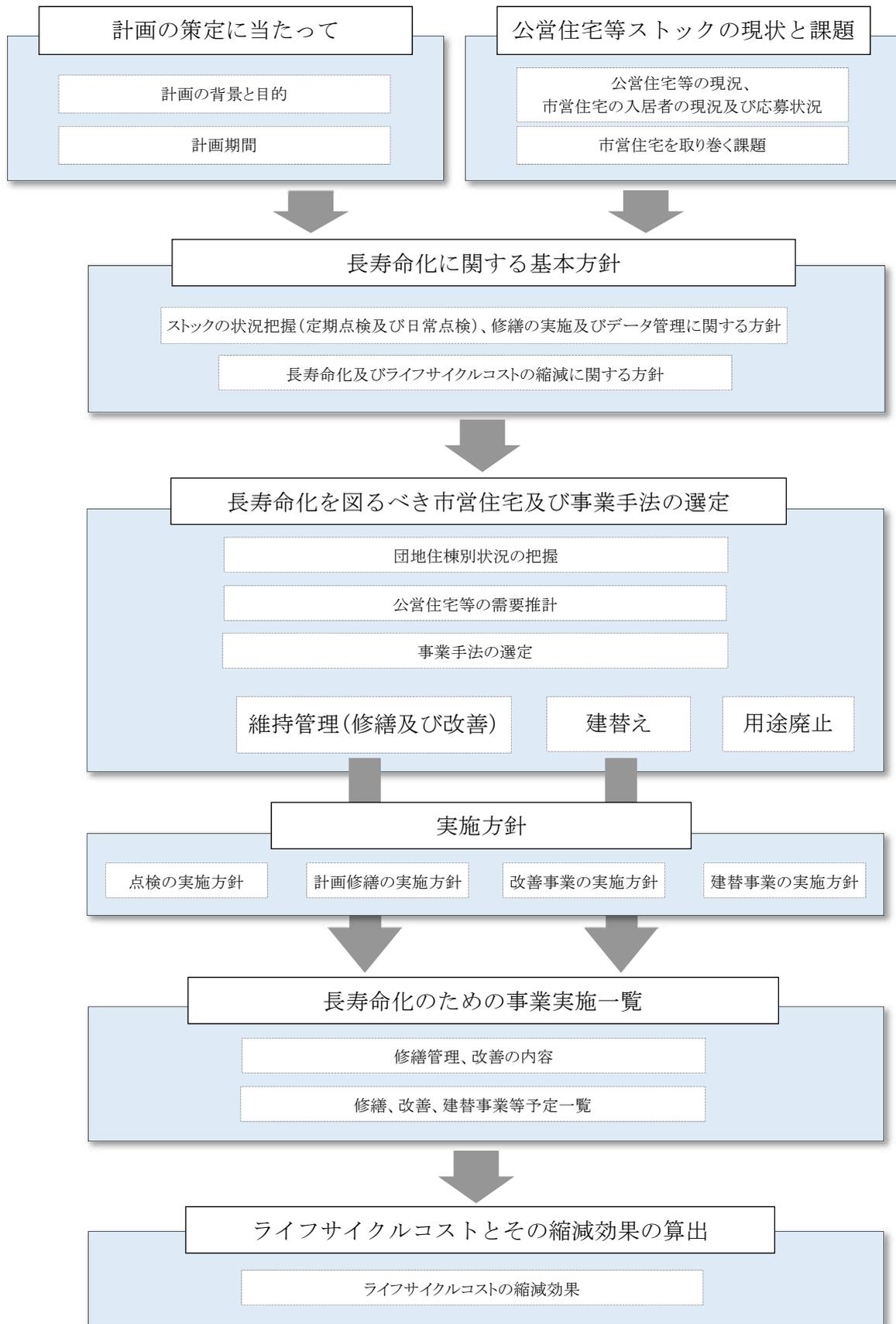
なお、社会情勢の変化や事業の進捗状況に応じ、5年を目途に必要な応じて見直しを行う。



表 参考：上位関連計画の目標年次

計 画	目標年次【計画期間】
第2次東近江市総合計画 【基本構想及び前期基本計画】	基本構想:令和7年度 【平成29年度～令和7年度】 前期基本計画:令和3年度 【平成29年度～令和3年度】
東近江市地域住宅計画(第3期)	令和5年度 【令和元年度～令和5年度】

【公営住宅等長寿命化計画の策定フロー】



## 2 公営住宅等ストックの現況及び課題

### (1) 公営住宅等の現況

#### ア 市営住宅の管理戸数

令和2年4月1日現在、本市が管理する市営住宅（借上型市営住宅を除く）は、18団地620戸で、入居戸数は428戸、入居率は69.0%である。

表 市営住宅の管理戸数

団地名	建築年度	構造	棟数	管理戸数	入居戸数	入居率
建部日吉団地	H15～17	低層耐火	3	15	13	86.7%
今堀団地	S39～41	簡易耐火平屋	9	35	52	55.9%
	S39～42	簡易耐火二階	10	58		
大森団地	S43	簡易耐火平屋	5	19	7	36.8%
新大森団地	1階建 S44～46	簡易耐火平屋	22	75	3	4.0%
	5階建 H30	中層耐火	1	30	27	90.0%
清水団地	S48	簡易耐火二階	4	16	15	93.8%
野口第2団地	S49～50	簡易耐火二階	2	8	7	87.5%
藤団地	S52	簡易耐火二階	2	10	5	50.0%
あかね団地	S53	簡易耐火二階	3	18	14	77.8%
御園東団地	S54	簡易耐火二階	2	8	0	0.0%
高屋団地	S61	簡易耐火二階	2	8	6	75.0%
ひばり丘団地	H2～11	中層耐火	7	132	118	89.4%
平田駅前団地	H13～14	準耐火	2	12	11	91.7%
松原団地	2階建 S51	簡易耐火二階	2	10	5	50.0%
	4階建 H9	中層耐火	1	24	21	87.5%
築瀬団地	S61	中層耐火	1	24	23	95.8%
駒塚団地	S51	簡易耐火二階	1	6	6	100.0%
ゆたか団地	S46	簡易耐火平屋	3	12	7	58.3%
神郷団地	S50～53	簡易耐火二階	11	60	51	85.0%
赤坂団地	H26～27	準耐火	14	40	37	92.5%
計			107	620	428	69.0%

(令和2年4月1日現在)

※新大森団地は平成28年度から令和3年度において建替えを実施中

図 市営住宅の位置図



(令和2年4月1日現在)

## イ 公営住宅の種類別棟数、管理戸数

市営住宅の種類は4種類で管理戸数は次のとおりである。

表 市営住宅の棟数及び管理戸数

区分	団地	棟数	管理戸数
市営住宅	18 団地	106	602
準特定優良賃貸住宅 (公営型)	ひばり丘団地 6 号棟	1	17
特定公共賃貸住宅			1
借上型市営住宅	中小路団地	1	5
	沖野団地	1	5
計		109	630

(令和2年4月1日現在)

市内には、県営住宅が4団地あり、うち今堀団地及び大森団地は、市営住宅との併設団地である。

表 市内県営住宅の棟数及び管理戸数

団地名	建築年度	棟数	管理戸数
今堀団地	S39~41	16	108
大森団地	H28	1	30
沖野原団地	S51~52	3	90
春日団地	S61	2	32
計		22	260

(令和2年4月1日現在)

## ウ 市営住宅の構造別建築年代別管理戸数

構造別建築年代別では、構造は中層耐火が 210 戸と最も多く、次いで簡易耐火二階が 202 戸、簡易耐火平屋が 141 戸である。

建築年代は昭和 45 年から昭和 54 年までが 32.1%と最も多く、次いで平成 2 年から平成 11 年までが 25.2%となっている。

表 構造別建築年代別管理戸数

上段：戸数、下段：比率

区分	S39～S44	S45～S54	S55～H1	H2～H11	H12以降	計
簡易耐火 平屋	78	63	—	—	—	141
	55.3%	44.7%	—	—	—	22.7%
簡易耐火 二階	58	136	8	—	—	202
	28.7%	67.3%	4.0%	—	—	32.6%
低層 準耐火	—	—	—	—	52	52
	—	—	—	—	100.0%	8.4%
低層 耐火	—	—	—	—	15	15
	—	—	—	—	100.0%	2.4%
中層 耐火	—	—	24	156	30	210
	—	—	11.4%	74.3%	14.3%	33.9%
計	136	199	32	156	97	620
	21.9%	32.1%	5.2%	25.2%	15.6%	100.0%

(令和 2 年 4 月 1 日現在)

※借上型市営住宅は除く。

## エ 市営住宅の耐用年数の経過状況

耐用年数の経過状況は、令和2年4月1日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54.0%になる。

耐用年数を超えていない住戸のうち、耐用年数が2分の1を経過する住戸は、令和2年4月1日時点では、124戸と管理戸数全体の20.0%を占める。

表 時点別耐用年数経過管理戸数

上段：戸数、下段：比率

区 分		耐用年数	耐用年数経過	耐用年数1/2経過	耐用年数1/2未経過	計
R2年4月 時点	簡易耐火 平屋	30	141	0	0	141
			100.0%	0.0%	0.0%	22.7%
	簡易耐火 二階	45	78	124	0	202
			38.6%	61.4%	0.0%	32.6%
	低層準耐火	45	0	0	52	52
			0.0%	0.0%	100.0%	8.4%
低層耐火	70	0	0	15	15	
		0.0%	0.0%	100.0%	2.4%	
中層耐火	70	0	0	210	210	
		0.0%	0.0%	100.0%	33.9%	
計			219	124	277	620
			35.3%	20.0%	44.7%	100.0%
R12年4月 時点	簡易耐火 平屋	30	141	0	0	141
			100.0%	0.0%	0.0%	22.7%
	簡易耐火 二階	45	194	8	0	202
			96.0%	4.0%	0.0%	32.6%
	低層準耐火	45	0	12	40	52
			0.0%	23.1%	76.9%	8.4%
低層耐火	70	0	0	15	15	
		0.0%	0.0%	100.0%	2.4%	
中層耐火	70	0	98	112	210	
		0.0%	46.7%	53.3%	33.9%	
計			335	118	167	620
			54.0%	19.0%	27.0%	100.0%

(令和2年4月1日現在)

※借上型市営住宅は除く。

## (2) 市営住宅の入居者の現況

### ア 人口と世帯の動向

本市の人口は、昭和 55 年頃から増加傾向にあったが、平成 17 年をピークに減少傾向に転じ、平成 27 年には 114,180 人となっている。

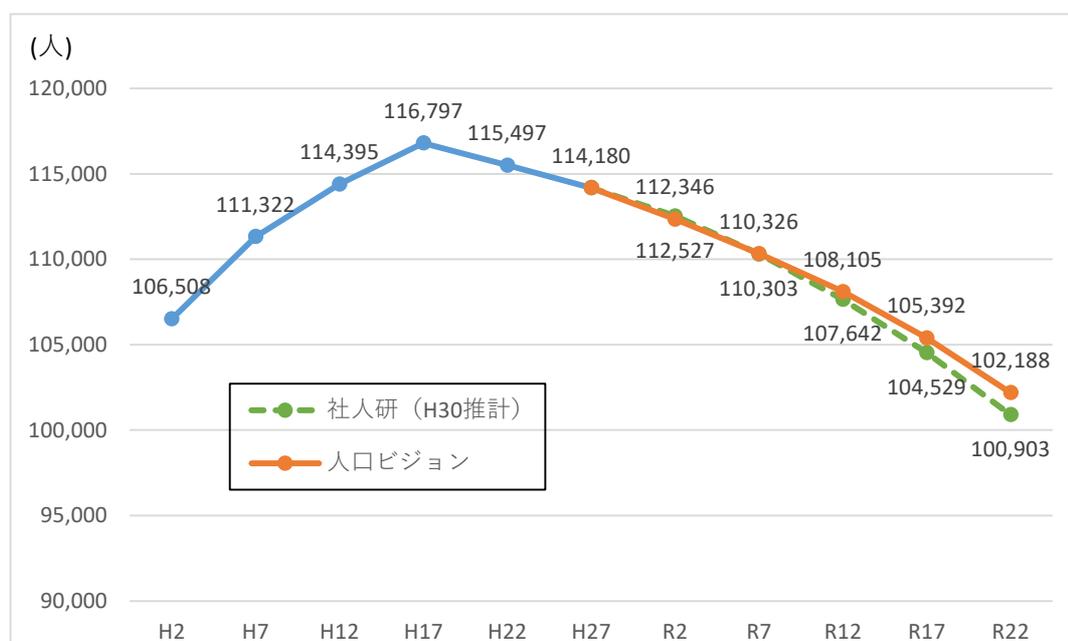
一方、世帯数は増加傾向にあり、平成 27 年には 40,691 世帯となっている。その結果、世帯人員が縮小しつつある。



資料:各年国勢調査

### イ 将来人口フレーム

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）による推計では、本市の人口は今後も減少を続け、令和 12 年には 107,642 人、令和 22 年には 100,903 人になると予想されている。

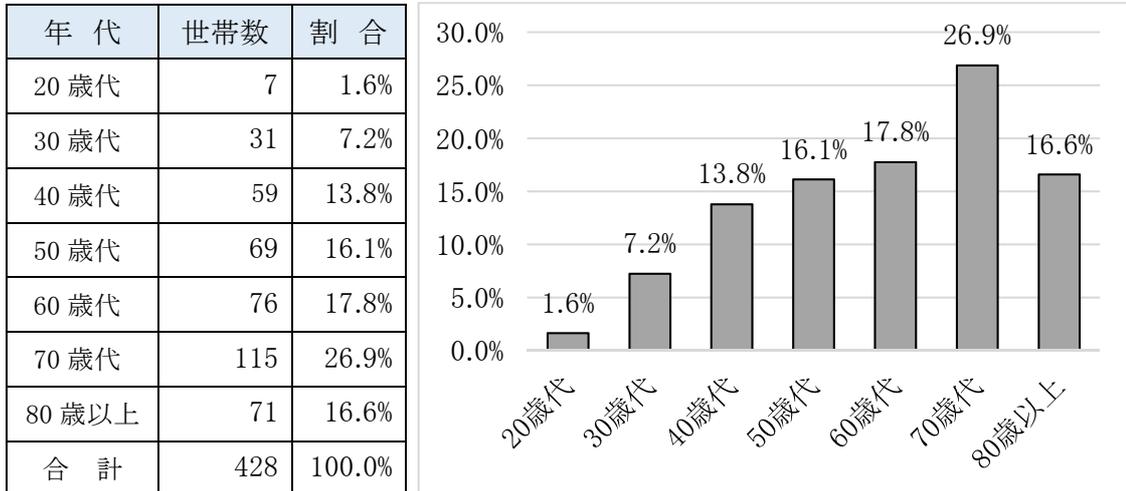


資料:国立社会保障・人口問題研究所(H30 推計)、東近江市人口ビジョン

## ウ 入居名義人の年齢別の状況

令和2年4月1日現在の入居名義人の年齢は、70歳代が115世帯と最も多く全世帯の26.9%を占め、次いで60歳代が76世帯17.8%、60歳代以上の割合は、262世帯61.3%である。

表、図 入居名義人の年齢別の状況



(令和2年4月1日現在)

※借上型市営住宅は除く。

## エ 在住外国人登録者世帯の状況

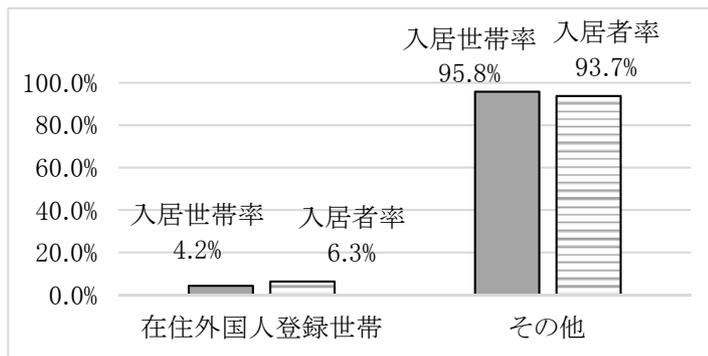
令和2年4月1日現在の在住外国人登録者の世帯は18世帯で、市営住宅入居世帯全体の4.2%になっており、在住外国人登録入居者は、50人で、市営住宅入居者数全体の6.3%となっている。

表、図 在住外国人登録者世帯の状況

	入居世帯数	入居世帯率	入居者数	入居者率
在住外国人登録者世帯	18	4.2%	50	6.3%
その他	410	95.8%	748	93.7%
計	428	100.0%	798	100.0%

(令和2年4月1日現在)

※借上型市営住宅は除く。



## オ 団地別世帯人員別入居世帯数

市営住宅入居世帯の平均世帯人員は 1.1 人から 3.0 人で、単身世帯の占める割合が最も多く 202 世帯、47.2%を占めており、次いで二人世帯が 131 世帯、30.6%と入居世帯の 77.8%が二人以下の世帯である。

表 団地別世帯人員別入居世帯数

団地名		単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人	計	平均世帯人員
建部日吉団地		4	4	3	2	0	0	0	13	2.2
今堀団地		37	12	3	0	0	0	0	52	1.4
大森団地		6	1	0	0	0	0	0	7	1.1
新大森団地	1階建	0	2	0	0	1	0	0	3	3.0
	5階建	14	10	3	0	0	0	0	27	1.6
清水団地		8	5	1	1	0	0	0	15	1.7
野口第2団地		5	2	0	0	0	0	0	7	1.3
藤団地		3	1	0	0	1	0	0	5	2.0
あかね団地		7	3	4	0	0	0	0	14	1.8
御園東団地		0	0	0	0	0	0	0	0	—
高屋団地		3	1	2	0	0	0	0	6	1.8
ひばり丘団地		41	38	22	10	4	3	0	118	2.2
平田駅前団地		6	2	3	0	0	0	0	11	1.7
松原団地	2階建	3	1	1	0	0	0	0	5	1.6
	4階建	10	4	2	4	1	0	0	21	2.1
築瀬団地		10	9	3	0	1	0	0	23	1.8
駒塚団地		2	3	1	0	0	0	0	6	1.8
ゆたか団地		5	1	0	1	0	0	0	7	1.6
神郷団地		22	18	8	3	0	0	0	51	1.8
赤坂団地		16	14	4	3	0	0	0	37	1.8
計		202	131	60	24	8	3	0	428	—
		47.2%	30.6%	14.0%	5.6%	1.9%	0.7%	0.0%	100.0%	—

(令和2年4月1日現在)

※借上型市営住宅は除く。

## カ 団地別入居世帯数及び入居者数

市営住宅の入居世帯数は428世帯、入居者数は798人で、うち高齢者のみ世帯が158世帯、36.9%、高齢者数が263人、33.0%である。

表 団地別入居世帯数及び入居者数

団地名	入居世帯数	入居者数	高齢者のみ世帯数	高齢者のみ世帯率	高齢者数	高齢者率	
建部日吉団地	13	29	2	15.4%	7	24.1%	
今堀団地	52	70	37	71.2%	53	75.7%	
大森団地	7	8	4	57.1%	4	50.0%	
新大森団地	1階建	3	9	1	33.3%	6	66.7%
	5階建	27	43	14	51.9%	24	55.8%
清水団地	15	25	7	46.7%	12	48.0%	
野口第2団地	7	9	3	42.9%	3	33.3%	
藤団地	5	10	3	60.0%	3	30.0%	
あかね団地	14	25	8	57.1%	10	40.0%	
御園東団地	0	0	0	0.0%	0	0.0%	
高屋団地	6	11	1	16.7%	5	45.5%	
ひばり丘団地	118	261	22	18.6%	45	17.2%	
平田駅前団地	11	19	2	18.2%	2	10.5%	
松原団地	2階建	5	8	1	20.0%	4	50.0%
	4階建	21	45	6	28.6%	11	24.4%
築瀬団地	23	42	9	39.1%	12	28.6%	
駒塚団地	6	11	2	33.3%	2	18.2%	
ゆたか団地	7	11	5	71.4%	5	45.5%	
神郷団地	51	94	19	37.3%	33	35.1%	
赤坂団地	37	68	12	32.4%	22	32.4%	
計	428	798	158	36.9%	263	33.0%	

(令和2年4月1日現在)

※借上型市営住宅は除く。

## キ 所得状況

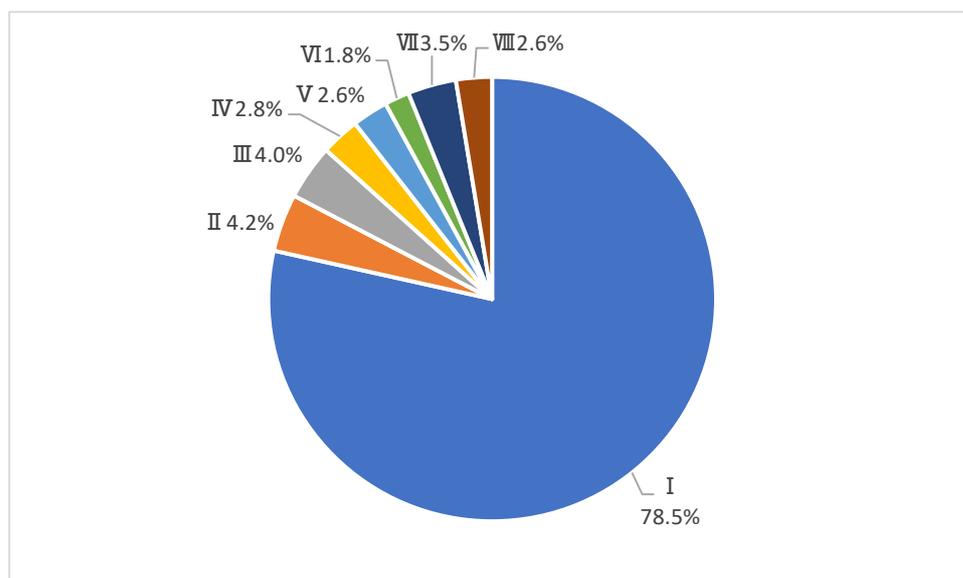
世帯の所得状況を所得月額区分からみると、最も所得の少ない区分Ⅰが78.5%と最も高く、次いで区分Ⅱの4.2%、区分Ⅲの4.0%であり、所得の多い区分Ⅶ及び区分Ⅷの割合は合わせて6.1%となっている。

表、図 所得月額区分

区分	Ⅰ ～104,000	Ⅱ ～123,000	Ⅲ ～139,000	Ⅳ ～158,000	小計	
世帯数	336	18	17	12	383	
割合	78.5%	4.2%	4.0%	2.8%	89.5%	
	Ⅴ ～186,000	Ⅵ ～214,000	Ⅶ ～259,000	Ⅷ 259,001～	小計	計
	11	8	15	11	45	428
	2.6%	1.8%	3.5%	2.6%	10.5%	100%

(令和2年4月1日現在)

※借上型市営住宅は除く。



### (3) 市営住宅の応募状況

#### ア 平成 30 年度

募集戸数 14 戸に対して応募件数は 31 件で、倍率は 2.2 倍となっている。

なお、今堀団地、大森団地、新大森団地（1階建）、清水団地、野口第2団地、藤団地、あかね団地、御園東団地、松原団地（2階建）、駒塚団地、ゆたか団地の 11 団地は募集を停止している。

表 団地別応募件数と応募倍率（平成 30 年度）

団地名		第1回	第2回	第3回	第4回	計
建部日吉	募集戸数		1			1
	応募件数		4			4
	倍率		4.0			4.0
高屋	募集戸数					0
	応募件数					0
	倍率					0.0
ひばり丘	募集戸数	2	2	1	2	7
	応募件数	3	1	6	7	17
	倍率	1.5	0.5	6.0	3.5	2.4
ひばり丘 (準特優賃)	募集戸数					0
	応募件数					0
	倍率					0.0
ひばり丘 (特公賃)	募集戸数					0
	応募件数					0
	倍率					0.0
平田駅前	募集戸数					0
	応募件数					0
	倍率					0.0
松原 (4階建)	募集戸数					0
	応募件数					0
	倍率					0.0
築瀬	募集戸数				1	1
	応募件数				0	0
	倍率				0.0	0.0
神郷	募集戸数			2		2
	応募件数			2		2
	倍率			1.0		1.0
赤坂	募集戸数	1	1	1		3
	応募件数	5	2	1		8
	倍率	5.0	2.0	1.0		2.7
合 計	募集戸数	3	4	4	3	14
	応募件数	8	7	9	7	31
	倍率	2.7	1.8	2.3	2.3	2.2

※借上型市営住宅は除く。

## イ 令和元年度

募集戸数 18 戸に対して応募件数は 26 件で、倍率は 1.4 倍となっている。

表 団地別応募件数と応募倍率（令和元年度）

団地名		第1回	第2回	第3回	第4回	計
建部日吉	募集戸数					0
	応募件数					0
	倍率					0.0
新大森 (5階建)	募集戸数		2	2		4
	応募件数		0	3		3
	倍率		0.0	1.5		1.3
高屋	募集戸数					0
	応募件数					0
	倍率					0.0
ひばり丘	募集戸数	1	2	2	2	7
	応募件数	2	3	7	5	17
	倍率	2.0	1.5	3.5	2.5	2.4
ひばり丘 (準特優賃)	募集戸数	1				1
	応募件数	1				1
	倍率	1.0				1.0
ひばり丘 (特公賃)	募集戸数					0
	応募件数					0
	倍率					0.0
平田駅前	募集戸数					0
	応募件数					0
	倍率					0.0
松原 (4階建)	募集戸数				1	1
	応募件数				0	0
	倍率				0.0	0.0
築瀬	募集戸数	2	1	1		4
	応募件数	2	0	1		3
	倍率	1.0	0.0	1.0		0.8
神郷	募集戸数				1	1
	応募件数				2	2
	倍率				2.0	2.0
赤坂	募集戸数					0
	応募件数					0
	倍率					0.0
合計	募集戸数	4	5	5	4	18
	応募件数	5	3	11	7	26
	倍率	1.3	0.6	2.2	1.8	1.4

※借上型市営住宅は除く。

## (4) 市営住宅を取り巻く課題

### ア 住宅ストック

- ・昭和 50 年代から 60 年代までに建築された簡易耐火二階の住宅は、今後 15 年以内に全て耐用年数を経過する。  
耐用年数まで余裕のある住棟についても、法定耐用年数までの活用を目指す長寿命化対策には大規模な改修工事が求められる。
- ・浴槽のない住棟がみられるが、ストックの耐用年数を考慮すると全ての住戸に浴槽を設置することは難しい。
- ・エレベーターについても同様の状況にあり、高齢者の居住先としては難しい状況となっている一方で、ストックの耐用年数を考慮するとエレベーターの設置は難しい。

### イ 住宅供給

- ・応募倍率は 1 倍から 2 倍程度までで推移しており、公営住宅のニーズは低くなっている。また、高齢化の進展に伴い、特にエレベーター付きの団地の人気が高まっている。
- ・管理戸数 620 戸のうち 275 戸（44.4%）が老朽化による募集停止としており、新規供給が進まない要因となっている。
- ・建物が老朽化し、退居後の修繕費が多額となることから、予算確保が課題となっており、募集までの期間が長引く要因となっている。

### ウ 入居者管理

- ・買物や交通などの利便性の低い団地で空室率が高くなり（計画空室含む）、経常的な共益費の負担が問題となってきた。
- ・入居者の高齢化率が高くなっており、自治会運営やコミュニティ活動が困難になってきている。

### 3 長寿命化に関する基本方針

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

市営住宅ストックの状況を把握するため、定期点検を適切に実施するとともに、必要に応じて日常点検も実施する。

点検結果等を踏まえ、効率的かつ効果的な修繕及び改善を実施する。また、予防保全的な観点から、将来的な計画修繕についても検討する。

具体的には、日常点検として、住棟の外観（外壁や手すり等の鉄部）については目視等による確認を行い、不具合が発生しそうであると予測される箇所を早期発見するとともに、予防保全的な維持管理や修繕計画の立案につなげる。

市営住宅の建物管理データを団地住棟別に整理し、入居者、修繕、改善内容等のデータを随時更新する。

#### (2) 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

予防保全的な維持管理、計画修繕、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る。

具体的には、外壁や屋根の機能（安全性及び耐久性並びに快適性）向上を優先させることにより、躯体の修繕周期の延長を図り、効果的かつ効率的なライフサイクルコストの縮減を行う。

### 4 長寿命化を図るべき市営住宅

#### (1) 対象とする市営住宅

本計画に位置付ける対象住宅は、市営住宅、準特定優良賃貸住宅（公営型）及び特定公共賃貸住宅とする。当該住宅の入居者の共同の福祉のために必要な集会所等の共同施設も対象とする。

#### (2) 団地住棟別状況の整理

本計画の策定において対象となる公営住宅等について、いつ、どのような修繕、改善、建替え等を実施するのかを位置付けることになるため、その前提として、団地住棟別の基礎的項目、団地住棟別活用手法の選定に必要な項目、維持管理の計画に必要な項目を整理する。

ア 建部日吉団地

所在地	東近江市建部日吉町1番地	
敷地概要	用途地域等	市街化調整区域
	敷地規模	2,876.75 m <sup>2</sup>
	形状	平坦
	接道条件	主要地方道栗見八日市線(w=8.5m)
	交通アクセス	八日市駅まで 1.3 km 八日市北小学校まで 900m

建物概要	棟番号	建築年度	戸数	構造	階数	間取り	延床面積(m <sup>2</sup> )
	1～3号棟	H15～H17	15	低層耐火	2	3DK	1,027.50

共用施設	集会所	×	駐車場	18台
	児童遊園	×	駐輪場	×
	物置	○	ごみ置場	○

入居者属性	単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人	世帯数 入居者数	平均世帯 人員
	4 30.8%	4 30.8%	3 23.1%	2 15.4%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	13世帯 29人	2.2人 /世帯
	高齢者のみ世帯			2世帯(15.4%)					
	高齢者数			7人(24.1%)					
	需要		募集倍率		4.0倍				
		空室率		13.3%					

改善履歴	ケーブルネットワーク設備整備(H19) 火災警報器設置(H21)
------	-------------------------------------

## イ 今堀団地

所在地	東近江市今堀町 431 番地 1	
敷地概要	用途地域等	市街化調整区域
	敷地規模	10,251.34 m <sup>2</sup>
	形状	平坦
	接道条件	市道妙法寺今堀線 (w=5.0m)
	交通アクセス	長谷野駅まで 400m 布引小学校まで 900m

建物概要	棟番号	建築年度	戸数	構造	階数	間取り	延床面積 (m <sup>2</sup> )
	1～3、5、7、8、10、12、13 号棟	S39～S41	35	簡易耐火平屋	1	2DK	1,221.40
	6、11、15～18、20～23 号棟	S39～S42	58	簡易耐火二階	2	2DK	2,361.00

共用施設	集会所	○	駐車場	×
	児童遊園	○	駐輪場	×
	物置	×	ごみ置場	○

入居者属性	単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人	世帯数 入居者数	平均世帯 人員
	37	12	3	0	0	0	0	52 世帯 70 人	1.4 人 /世帯
	71.2%	23.1%	5.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
	高齢者のみ世帯			37 世帯 (71.2%)					
	高齢者数			53 人 (75.7%)					
需要	募集倍率		募集停止						
	空室率		44.1%						

改善履歴	屋根ふき替え、外部建具改修 浄化槽接続 (H3) 屋根防水 (H14～H29) 火災警報器設置 (H20) 分電盤取替え (H22) 下水道切替え (H25)
------	--

## ウ 大森団地

所在地	東近江市大森町 2147 番地1	
敷地概要	用途地域等	第1種中高層住宅地域
	敷地規模	1,802.37 m <sup>2</sup>
	形状	平坦
	接道条件	市道最上街道線(w=5.8m)
	交通アクセス	八日市駅まで 4.6 km 玉緒小学校まで 900m

建物概要	棟番号	建築年度	戸数	構造	階数	間取り	延床面積(m <sup>2</sup> )
	1～5号棟	S43	19	簡易耐火平屋	1	2DK	637.40

共用施設	集会所	×	駐車場	×
	児童遊園	○	駐輪場	×
	物置	○(自治会)	ごみ置場	○

入居者属性	単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人	世帯数 入居者数	平均世帯 人員
	6 85.7%	1 14.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	7世帯 8人	1.1人 /世帯
	高齢者のみ世帯			4世帯(57.1%)					
	高齢者数			4人(50.0%)					
	需要		募集倍率		募集停止				
		空室率		63.2%					

改善履歴	屋根ふき替え、外部建具改修 火災警報器設置(H19) 分電盤取替え(H22)
------	--

## 工 新大森団地（1階建）

所在地	東近江市大森町 2126 番地1	
敷地概要	用途地域等	第1種中高層住居地域
	敷地規模	11,800.53 m <sup>2</sup>
	形状	平坦
	接道条件	市道尻無大森団地線 (w=4.0m)
	交通アクセス	八日市駅まで 4.6 km 玉緒小学校まで 1.0 km

建物概要	棟番号	建築年度	戸数	構造	階数	間取り	延床面積 (m <sup>2</sup> )
	7、8、10～29号棟	S44～S46	75	簡易耐火平屋	1	2DK	2,594.70

共用施設	集会所	○	駐車場	×
	児童遊園	○	駐輪場	×
	物置	×	ごみ置場	○

入居者属性	単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人	世帯数 入居者数	平均世帯 人員
	0 0.0%	2 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	1 33.2%	0 0.0%	0 0.0%	3世帯 9人	3.0人 /世帯
	高齢者のみ世帯			1世帯 (33.3%)					
	高齢者数			6人 (66.7%)					
	需要	募集倍率		募集停止					
	空室率		96.0%						

改善履歴	外部建具改修 火災警報器設置 (H19) 分電盤取替え (H22)
------	---

## 工 新大森団地（5階建）

所在地	東近江市尻無町8番地	
敷地概要	用途地域等	第1種中高層住居地域
	敷地規模	11,800.53 m <sup>2</sup>
	形状	平坦
	接道条件	市道尻無大森団地線(w=4.0m)
	交通アクセス	八日市駅まで4.6 km 玉緒小学校まで1.0 km

建物概要	棟番号	建築年度	戸数	構造	階数	間取り	延床面積(m <sup>2</sup> )
	1号棟	H30	30	中層耐火	5	1DK 2DK	1,912.92
	2号棟	R2	30	中層耐火	5	1DK 2DK	2,003.73

共用施設	集会所	○※	駐車場	75台※
	児童遊園	○※	駐輪場	○
	物置	○	ごみ置場	○

※令和3年度以降に整備予定

入居者属性	単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人	世帯数 入居者数	平均世帯 人員
	14 51.9%	10 37.0%	3 11.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	27世帯 43人	1.6人 /世帯
	高齢者のみ世帯			14世帯(51.9%)					
	高齢者数			24人(55.8%)					
需要	募集倍率			1.3倍					
	空室率			10.0%					

※1号棟のみの状況

改善履歴	
------	--

## オ 清水団地

所在地	東近江市八日市清水二丁目1番45号	
敷地概要	用途地域等	市街化調整区域
	敷地規模	1,915.62 m <sup>2</sup>
	形状	傾斜
	接道条件	市道山ノ手線 (w=5.0m)
	交通アクセス	新八日市駅まで 900m 箕作小学校まで 200m

建物概要	棟番号	建築年度	戸数	構造	階数	間取り	延床面積 (m <sup>2</sup> )
	1~4号棟	S48	16	簡易耐火二階	2	2DK	737.60

共用施設	集会所	×	駐車場	×
	児童遊園	×	駐輪場	×
	物置	×	ごみ置場	×

入居者属性	単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人	世帯数 入居者数	平均世帯 人員
	8 53.3%	5 33.3%	1 6.7%	1 6.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	15世帯 25人	1.7人 /世帯
	高齢者のみ世帯			7世帯 (46.7%)					
	高齢者数			12人 (48.0%)					
	需要	募集倍率		募集停止					
	空室率		6.2%						

改善履歴	屋根防水 (H15~H17) 火災警報器設置 (H19) 下水道切替え (H22) 分電盤取替え (H23)
------	---

## カ 野口第2団地

所在地	東近江市野口町 627 番地 9	
敷地概要	用途地域等	市街化調整区域
	敷地規模	510.16 m <sup>2</sup>
	形状	平坦
	接道条件	国道 421 号線 (w=5.0m)
	交通アクセス	市辺駅まで 700m 八日市西小学校まで 1.5 km

建物概要	棟番号	建築年度	戸数	構造	階数	間取り	延床面積 (m <sup>2</sup> )
	1～2 号棟	S49～ S50	8	簡易耐火二階	2	2DK	368.80

共用施設	集会所	×	駐車場	×
	児童遊園	×	駐輪場	×
	物置	×	ごみ置場	○

入居者属性	単身	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人	世帯数 入居者数	平均世帯 人員
	5 71.4%	2 28.6%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	7 世帯 9 人	1.3 人 /世帯
	高齢者のみ世帯			3 世帯 (42.9%)					
	高齢者数			3 人 (33.3%)					
	需要		募集倍率		募集停止				
		空室率		12.5%					

改善履歴	下水道切替え (H12) 屋根防水 (H16) 火災警報器設置 (H20) 分電盤取替え (H23) 屋根防水1号棟 (R2)
------	---

キ 藤団地

所在地	東近江市糠塚町 15 番地 2	
敷地概要	用途地域等	市街化調整区域
	敷地規模	1,207.55 m <sup>2</sup>
	形状	平坦
	接道条件	県道小脇西生来線 (w=5.7m)
	交通アクセス	太郎坊宮前駅まで 1.2 km 箕作小学校まで 1.7 km

建物概要	棟番号	建築年度	戸数	構造	階数	間取り	延床面積 (m <sup>2</sup> )
	1~2 号棟	S52	10	簡易耐火二階	2	3DK	554.00

共用施設	集会所	×	駐車場	×
	児童遊園	×	駐輪場	×
	物置	○	ごみ置場	○

入居者属性	単身	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人	世帯数 入居者数	平均世帯 人員
	3 60.0%	1 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 世帯 10 人	2.0 人 /世帯
	高齢者のみ世帯			3 世帯 (60.0%)					
	高齢者数			3 人 (30.0%)					
	需要	募集倍率		募集停止					
	空室率		50.0%						

改善履歴	屋根防水 (H9) 下水道切替え (H13) 手摺改修 (H19) 火災警報器設置 (H20) 分電盤取替え (H23)
------	--

## ク あかね団地

所在地	東近江市三津屋町 29 番地 39	
敷地概要	用途地域等	市街化調整区域
	敷地規模	1,832.28 m <sup>2</sup>
	形状	平坦
	接道条件	県道下羽田市辺線 (w=5.6m)
	交通アクセス	市辺駅まで 200m 八日市西小学校まで 1.3 km

建物概要	棟番号	建築年度	戸数	構造	階数	間取り	延床面積 (m <sup>2</sup> )
	1～3 号棟	S53	18	簡易耐火二階	2	3DK	997.20

共用施設	集会所	×	駐車場	×
	児童遊園	○	駐輪場	×
	物置	○	ごみ置場	○

入居者属性	単身	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人	世帯数 入居者数	平均世帯 人員
	7 50.0%	3 21.4%	4 28.6%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	14 世帯 25 人	1.8 人 /世帯
	高齢者のみ世帯			8 世帯 (57.1%)					
	高齢者数			10 人 (40.0%)					
	需要		募集倍率		募集停止				
		空室率		22.2%					

改善履歴	手摺改修 (H10) 下水道切替え (H12) 屋根防水 (H17～H18) 火災警報器設置 (H21) 分電盤取替え (H23)
------	---

## ケ 御園東団地

所在地	東近江市御園町 177 番地 1	
敷地概要	用途地域等	市街化調整区域
	敷地規模	498.73 m <sup>2</sup>
	形状	平坦
	接道条件	市道瓜生津御園線 (w=6.5m)
	交通アクセス	八日市駅まで 6.2 km 御園小学校まで 2.2 km

建物概要	棟番号	建築年度	戸数	構造	階数	間取り	延床面積 (m <sup>2</sup> )
	1～2 号棟	S54	8	簡易耐火二階	2	3DK	443.20

共用施設	集会所	×	駐車場	×
	児童遊園	×	駐輪場	×
	物置	×	ごみ置場	×

入居者属性	単身	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人	世帯数 入居者数	平均世帯 人員
	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 世帯 0 人	0.0 人 ／世帯
	高齢者のみ世帯			0 世帯 (0.0%)					
	高齢者数			0 人 (0.0%)					
需要	募集倍率		募集停止						
	空室率		100.0%						

改善履歴	屋根防水 (H20) 火災警報器設置 (H20) 分電盤取替え (H23)
------	---

## コ 高屋団地

所在地	東近江市御園町 150 番地 17	
敷地概要	用途地域等	市街化調整区域
	敷地規模	742.26 m <sup>2</sup>
	形状	平坦
	接道条件	(市有道路)(w=6.3m)
	交通アクセス	八日市駅まで 6.1 km 御園小学校まで 2.1 km

建物概要	棟番号	建築年度	戸数	構造	階数	間取り	延床面積(m <sup>2</sup> )
	1~2号棟	S61	8	簡易耐火二階	2	3DK	506.40

共用施設	集会所	×	駐車場	×
	児童遊園	×	駐輪場	×
	物置	×	ごみ置場	○

入居者属性	単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人	世帯数 入居者数	平均世帯 人員
	3 50.0%	1 16.7%	2 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6世帯 11人	1.8人 /世帯
	高齢者のみ世帯			1世帯(16.7%)					
	高齢者数			5人(45.5%)					
需要	募集倍率		—						
	空室率		25.0%						

改善履歴	火災警報器設置(H21) 下水道切替え(H23) 屋根防水(H24)
------	--

## サ ひばり丘団地

所在地	東近江市ひばり丘2番	
敷地概要	用途地域等	第1種中高層住居地域
	敷地規模	11,989.43 m <sup>2</sup>
	形状	平坦
	接道条件	市道建部北金屋尻無線(w=7.5m)
	交通アクセス	八日市駅まで 1.6 km 八日市南小学校まで 1.2 km

建物概要	棟番号	建築年度	戸数	構造	階数	間取り	延床面積(m <sup>2</sup> )
	1～7号棟	H2～H11	132	中層耐火	3、4	2LDK	9,402.90

共用施設	集会所	○	駐車場	137台
	児童遊園	○	駐輪場	○
	物置	○	ごみ置場	○

入居者属性	単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人	世帯数 入居者数	平均世帯 人員
	41 34.7%	38 32.2%	22 18.6%	10 8.5%	4 3.4%	3 2.5%	0 0.0%	118世帯 261人	2.2人 /世帯
	高齢者のみ世帯			22世帯(18.6%)					
	高齢者数			45人(17.2%)					
	需要	募集倍率		2.3倍					
	空室率		10.6%						

改善履歴	ケーブルネットワーク設備整備(H19) 給水ポンプユニット交換(H21) 火災警報器設置(H21～22)
------	--

## シ 平田駅前団地

所在地	東近江市平田町 122 番地 1	
敷地概要	用途地域等	市街化調整区域
	敷地規模	2,143.53 m <sup>2</sup>
	形状	平坦
	接道条件	市道平田駅前線 (w=6.0m)
	交通アクセス	平田駅まで 100m 八日市西小学校まで 2.2 km

建物概要	棟番号	建築年度	戸数	構造	階数	間取り	延床面積 (m <sup>2</sup> )
	1～2 号棟	H13～ H14	12	準耐火	2	2DK 3DK	632.69

共用施設	集会所	○	駐車場	15 台
	児童遊園	○	駐輪場	○
	物置	○	ごみ置場	○

入居者属性	単身	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人	世帯数 入居者数	平均世帯 人員
	6 54.5%	2 18.2%	3 27.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	11 世帯 19 人	1.7 人 ／世帯
	高齢者のみ世帯			2 世帯 (18.2%)					
	高齢者数			2 人 (10.5%)					
	需要		募集倍率		—				
		空室率		8.3%					

改善履歴	ケーブルネットワーク設備整備 (H19) 階段フェンス設置 (H20～H22) 火災警報器設置 (H21)
------	---

## ス 松原団地（2階建）

所在地	東近江市上二俣町6番地3	
敷地概要	用途地域等	都市計画区域外
	敷地規模	460.90 m <sup>2</sup>
	形状	平坦
	接道条件	県道甲津畑山上線(w=7.6m)
	交通アクセス	八日市駅まで12.1 km 山上小学校まで1.5 km

建物概要	棟番号	建築年度	戸数	構造	階数	間取り	延床面積(m <sup>2</sup> )
	1~2号棟	S51	10	簡易耐火二階	2	2DK	496.10

共用施設	集会所	○※1	駐車場	50台※2
	児童遊園	○※1	駐輪場	×
	物置	○	ごみ置場	○

※1：松原団地（4階建）と共同

※2：2階建と4階建を合わせて

入居者属性	単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人	世帯数 入居者数	平均世帯 人員
	3 60.0%	1 20.0%	1 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	5世帯 8人	1.6人 /世帯
	高齢者のみ世帯			1世帯(20.0%)					
	高齢者数			4人(50.0%)					
	需要	募集倍率		募集停止					
	空室率		50.0%						

改善履歴	屋根防水(H9) 給湯器設置(H9) 下水道切替え(H9) 火災警報器設置(H20)
------	---

## ス 松原団地（4階建）

所在地	東近江市山上町 829 番地 2	
敷地概要	用途地域等	都市計画区域外
	敷地規模	1,894.08 m <sup>2</sup>
	形状	平坦
	接道条件	県道甲津畑山上線 (w=7.6m)
	交通アクセス	八日市駅まで 12.1 km 山上小学校まで 1.5 km

建物概要	棟番号	建築年度	戸数	構造	階数	間取り	延床面積 (m <sup>2</sup> )
	1号棟	H9	24	中層耐火	4	3LDK	1,892.29

共用施設	集会所	○※1	駐車場	50台※2
	児童遊園	○※1	駐輪場	×
	物置	○	ごみ置場	○

※1：松原団地（2階建）と共同

※2：2階建と4階建を合わせて

入居者属性	単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人	世帯数 入居者数	平均世帯 人員
	10 47.6%	4 19.0%	2 9.5%	4 19.0%	1 4.8%	0 0.0%	0 0.0%	21 帯 45 人	2.1 人 ／世帯
	高齢者のみ世帯			6 世帯 (28.6%)					
	高齢者数			11 人 (24.4%)					
	需要		募集倍率		0 倍				
		空室率		12.5%					

改善履歴	ケーブルネットワーク設備整備 (H19) 給水ポンプ1基取替え(H20) 火災警報器設置 (H22) 防排煙設備連動制御盤交換 (R2)
------	---

## 七 築瀬団地

所在地	東近江市五個荘築瀬町 539 番地	
敷地概要	用途地域等	第 1 種中高層住居地域
	敷地規模	3,448.00 m <sup>2</sup>
	形状	平坦
	接道条件	県道栗見八日市線 (w=4.5m)
	交通アクセス	能登川駅まで 3.7 km 五個荘小学校まで 2.0 km

建物概要	棟番号	建築年度	戸数	構造	階数	間取り	延床面積 (m <sup>2</sup> )
	1 号棟	S61	24	中層耐火	3	3DK	1,687.46

共用施設	集会所	○※	駐車場	36 台
	児童遊園	○※	駐輪場	○
	物置	○	ごみ置場	○

※駒塚団地と共同

入居者属性	単身	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人	世帯数 入居者数	平均世帯 人員
	10 43.5%	9 39.1%	3 13.0%	0 0.0%	1 4.3%	0 0.0%	0 0.0%	23 世帯 42 人	1.8 人 ／世帯
	高齢者のみ世帯			9 世帯 (39.1%)					
	高齢者数			12 人 (28.6%)					
需要	募集倍率		0.8 倍						
	空室率		4.2%						

改善履歴	ケーブルネットワーク設備整備 (H19) 駐車場整備(H21) 火災警報器設置 (H22) 分電盤取替え (H23) 給水設備改修(H25)
------	--

## ソ 駒塚団地

所在地	東近江市五個荘築瀬町 534 番地	
敷地概要	用途地域等	第 1 種中高層住居地域
	敷地規模	1,951.00 m <sup>2</sup>
	形状	平坦
	接道条件	県道栗見八日市線 (w=4.5m)
	交通アクセス	能登川駅まで 3.7 km 五個荘小学校まで 2.0 km

建物概要	棟番号	建築年度	戸数	構造	階数	間取り	延床面積 (m <sup>2</sup> )
	1 号棟	S51	6	簡易耐火二階	2	3DK	332.78

共用施設	集会所	○※	駐車場	7 台
	児童遊園	○※	駐輪場	×
	物置	○	ごみ置場	○

※築瀬団地と共同

入居者属性	単身	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人	世帯数 入居者数	平均世帯 人員
	2	3	1	0	0	0	0	6 世帯 11 人	1.8 人 ／世帯
	33.3%	50.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
	高齢者のみ世帯			2 世帯 (33.3%)					
	高齢者数			2 人 (18.2%)					
需要	募集倍率		募集停止						
	空室率		0.0%						

改善履歴	火災警報器設置 (H20) 駐車場整備 (H21) 分電盤取替え (H23)
------	--

## タ ゆたか団地

所在地	東近江市下岸本町 2 番地 1	
敷地概要	用途地域等	非線引都市計画区域
	敷地規模	2,186.00 m <sup>2</sup>
	形状	平坦
	接道条件	県道雨降野今在家線 (w=6.7m)
	交通アクセス	八日市駅まで 4.5 km 湖東第 3 小学校まで 1.5 km

建物概要	棟番号	建築年度	戸数	構造	階数	間取り	延床面積 (m <sup>2</sup> )
	1~3 号棟	S46	12	簡易耐火平屋	1	2DK	438.24

共用施設	集会所	×	駐車場	×
	児童遊園	×	駐輪場	×
	物置	×	ごみ置場	○

入居者属性	単身	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人	世帯数 入居者数	平均世帯 人員
	5 71.4%	1 14.3%	0 0.0%	1 14.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	7 世帯 11 人	1.6 人 /世帯
	高齢者のみ世帯			5 世帯 (71.4%)					
	高齢者数			5 人 (45.5%)					
	需要	募集倍率			募集停止				
	空室率			41.7%					

改善履歴	屋根ふき替え(S60) 分電盤取替え(H6) 下水道切替え(H7) 外壁改修(H13) 火災警報器設置(H19)
------	--

子 神郷団地

所在地	東近江市神郷町 1162 番地 1	
敷地概要	用途地域等	第 1 種低層住居専用地域
	敷地規模	9,607.00 m <sup>2</sup>
	形状	平坦
	接道条件	市道神郷 21 号線 (w=8.0m)
	交通アクセス	能登川駅まで 1.9 km 能登川東小学校まで 1.7 km

建物概要	棟番号	建築年度	戸数	構造	階数	間取り	延床面積 (m <sup>2</sup> )
	1~11 号棟	S50~ S53	60	簡易耐火二階	2	3DK	3,289.20

共用施設	集会所	○	駐車場	×
	児童遊園	○	駐輪場	×
	物置	×	ごみ置場	○

入居者属性	単身	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人	世帯数 入居者数	平均世帯 人員
	22 43.1%	18 35.3%	8 15.7%	3 5.9%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	51 世帯 94 人	1.8 人 /世帯
	高齢者のみ世帯			19 世帯 (37.3%)					
	高齢者数			33 人 (35.1%)					
	需要		募集倍率		2.0 倍				
		空室率		15.0%					

改善履歴	建具改修 (H14) 下水道切替え (H15~17) 火災警報器設置 (H21) 分電盤取替え (H23) 屋根防水 (H23~H25)
------	--

## ツ 赤坂団地

所在地	東近江市川合町 349 番地	
敷地概要	用途地域等	市街化調整区域
	敷地規模	8,835.00 m <sup>2</sup>
	形状	平坦
	接道条件	市道桜川西赤坂線 (w=6.9m)
	交通アクセス	桜川駅まで 600m 蒲生東小学校まで 1.1 km

建物概要	棟番号	建築年度	戸数	構造	階数	間取り	延床面積 (m <sup>2</sup> )
	1～3、7～10、13、14 号棟	H26～H27	24	準耐火平屋	1	1LDK 2LDK	1,487.25
	4～6、11、12 号棟	H26～H27	16	準耐火二階	2	2LDK	1,395.10

共用施設	集会所	○	駐車場	71 台
	児童遊園	×	駐輪場	×
	物置	×	ごみ置場	○

入居者属性	単身	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人	世帯数 入居者数	平均世帯 人員
	16 43.2%	14 37.8%	4 10.8%	3 8.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	37 世帯 68 人	1.8 人 /世帯
	高齢者のみ世帯			12 世帯 (32.4%)					
	高齢者数			22 人 (32.4%)					
需要	募集倍率		2.7 倍						
	空室率		7.5%						

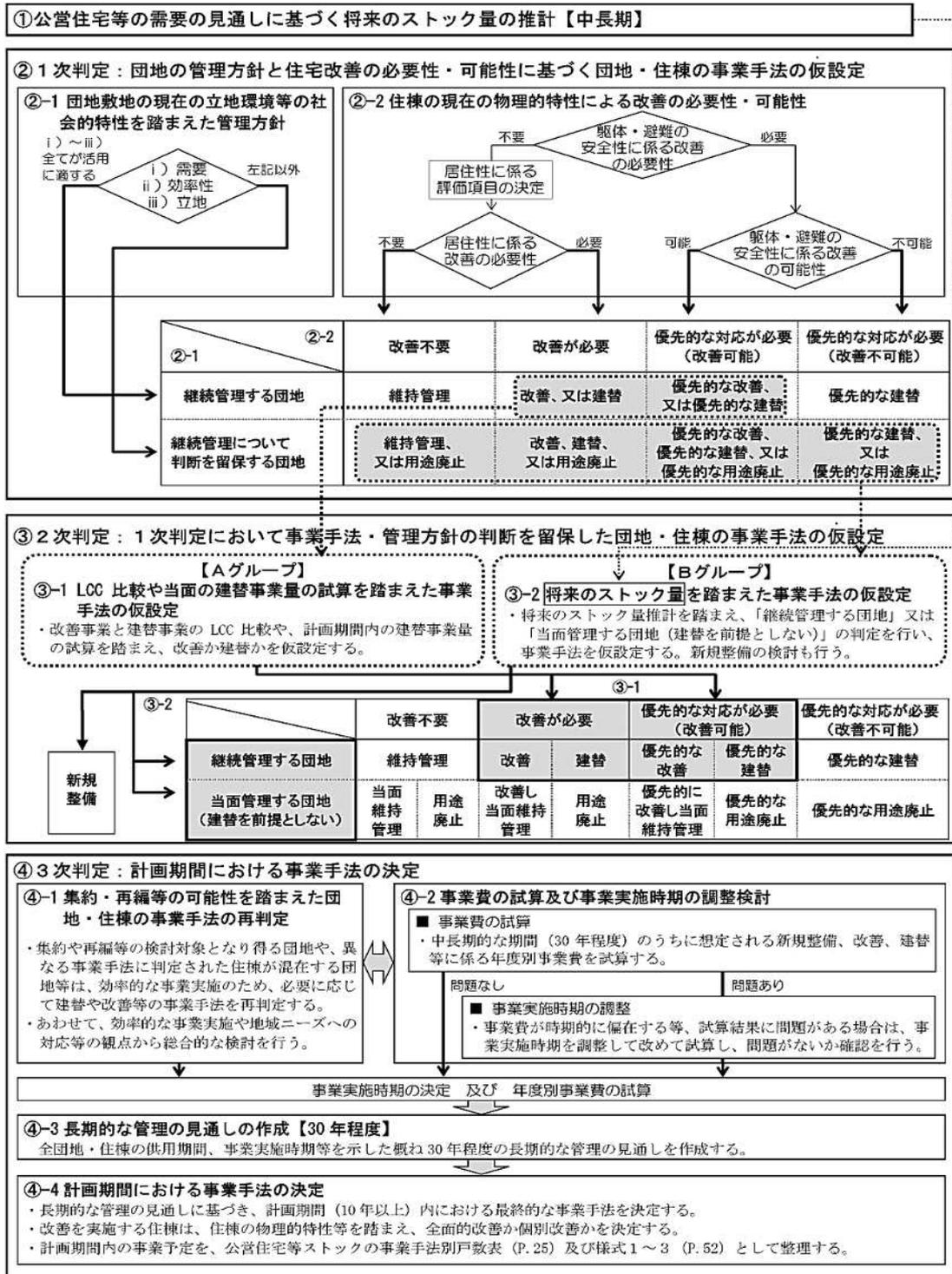
改善履歴	
------	--

### (3) 活用手法の選定フロー

各団地住棟別の活用手法は「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）」に記載されている以下の手法選定フローに基づき判定を行う。

具体的には、ストック活用の必要性、経済性、効率性及び容易性の視点から総合的に検討し、次に示す手順により行う。

図 手法選定のフロー



引用：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）

## (4) 公営住宅等の需要推計

### ア 推計の方法

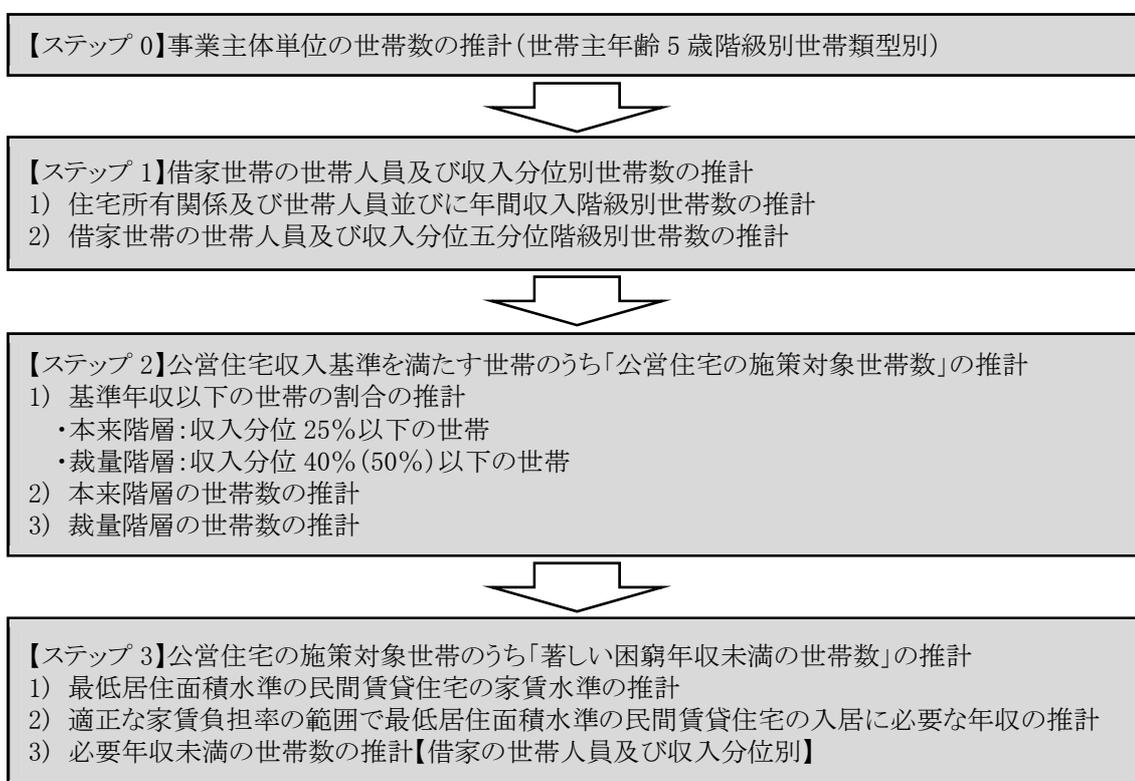
公営住宅等の管理戸数は、本市の人口減少動向を踏まえた、適切かつ効率的な維持及び管理を図るため、中長期に渡る見通しを検討する。

推計に当たっては、国の指針で示された推計プログラムを使用し、本市の将来人口は、社人研による推計値を採用する。

その推計の手順は大きく四つのステップとなっており、そのステップ毎の過程を以下に示す。

なお、各ステップにおいて用いる数値は「住宅・土地統計調査」による。

図 需要推計の四つのステップ

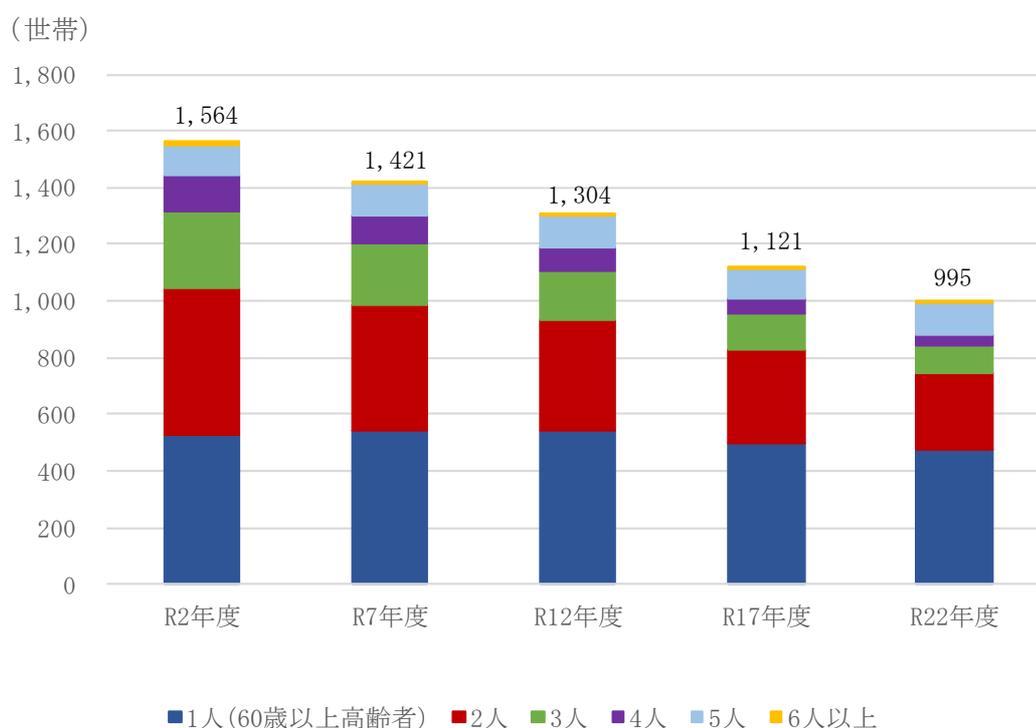


## イ 推計の結果

国の指針におけるストック推計プログラムに基づき算出した本市の著しい困窮年収未満の世帯は、本市の人口減少に合わせて長期的には減少すると見込まれる。

表、図 著しい困窮年収未満の世帯の推計

	R2 年度	R7 年度	R12 年度	R17 年度	R22 年度
1 人(60 歳以上高齢者)	526	543	546	500	472
2 人	521	441	389	330	277
3 人	272	221	168	123	94
4 人	125	99	86	55	40
5 人	107	108	109	108	108
6 人以上	13	9	6	5	4
計	1,564	1,421	1,304	1,121	995



## ウ 著しい困窮年収未満世帯への対応

予測される令和 22 年度の著しい困窮年収未満世帯数である 995 世帯への対応を以下に整理する。

表 著しい困窮年収未満世帯への対応

			現状値					
			R2年度	R7年度	R12年度	R17年度	R22年度	
総世帯数（世帯） ※国の算定システムより			42,436	42,080	41,302	40,190	39,622	備考
著しい困窮年収未満の世帯（世帯） ※国の算定システムより			1,564	1,421	1,304	1,121	995	
対応	公営住宅（戸）	市営住宅	620	485	375	367	367	市の公営住宅の管理戸数の見通しから、各年度の推計値を設定
		県営住宅	260	290	290	222	222	市内の県営住宅の管理戸数の見通し（滋賀県資料）から、各年度の推計値を設定
		小計	880	775	665	589	589	
	低家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅（戸）	UR	-	-	-	-	-	市内に存在しない。
		公社	-	-	-	-	-	市内に存在しない。
		その他公的賃貸	14	13	12	11	9	著しい困窮年収未満の世帯の減少（R22年度に約6割まで減少）を考慮して、R22年度の管理戸数を9戸と想定し、各年度の推計値を設定
		小計	14	13	12	11	9	
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅など（戸）	民間賃貸住宅	562	557	546	532	524	民間借家9,620戸のうち、低廉な家賃かつ一定の質が確保された住宅は562戸。※住宅・土地統計調査による。総世帯数の変動と合わせて民間賃貸住宅数も変動すると仮定
		賃貸用の空家	168	167	164	159	157	賃貸用の空家のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度、存在すると仮定。民間賃貸住宅割合=562÷9,620=約5.8%。賃貸用の空家2,910戸×5.8%=168戸。※住宅・土地統計調査より。総世帯数の変動と合わせて変動すると仮定
		小計	730	724	710	691	681	
	合計（戸）			1,624	1,512	1,387	1,291	1,279

上記のとおり、市営住宅の他に県営住宅や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供給戸数が可能と見込まれる。

## (5) 事業手法の選定

### ア 1次判定

#### (ア) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。

現在の団地の i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は、将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、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」と仮設定する。

「継続管理について判断を留保する団地」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討する。

図 判定フロー

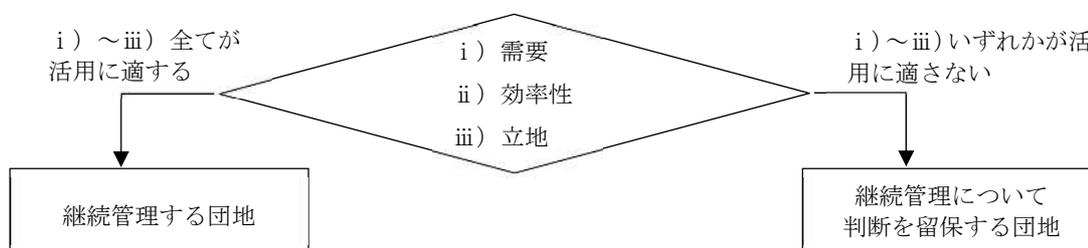


表 判定基準

i) 需要	・入居率が平均 75%以下の団地は需要が低いと判定する。
ii) 効率性	・敷地面積が平均 1,800 m <sup>2</sup> 未満の団地は、効率的な活用ができないものと判定する。
iii) 立地	・鉄道駅、小学校からの距離が、鉄道駅まで 800m、小学校まで 1.0 km以内に立地する場合は、利便性が高いと判定する。

(イ) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性及び可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

住棟の改善の必要性及び可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」及び「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。

ステップー1

躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに関わることから、「優先的な対応が必要」と判定する。

ステップー2

「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める。

一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

図 判定フロー

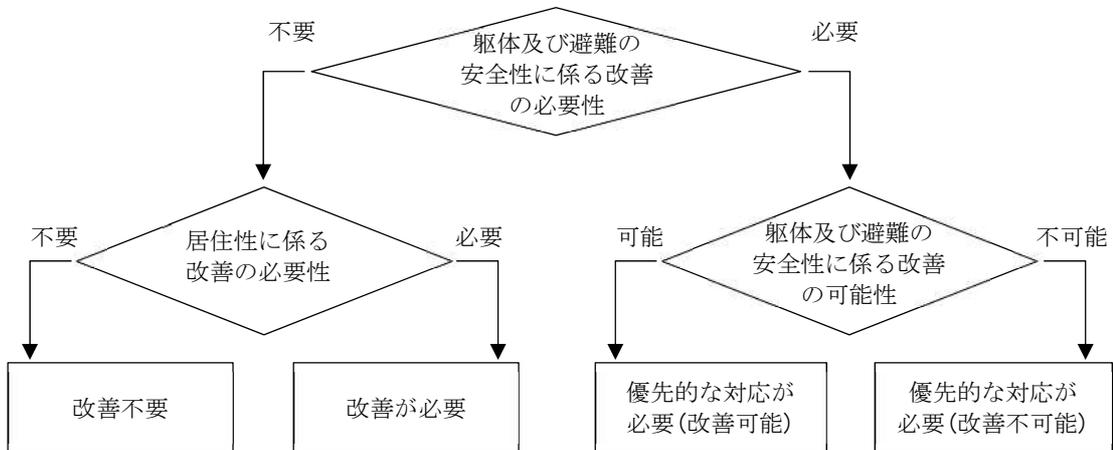


表 判定基準

躯体の安全性	・耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性について評価する。
避難の安全性	・二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。
居住性	・住戸面積、設備の状況、高齢化対応等について改善の必要性を評価する。

(ウ) 1次判定結果

1次判定(ア)、(イ)の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。

なお、事業手法が定まらないAグループ及びBグループの団地住棟については、2次判定を行う。

**Aグループ**：継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地  
及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地

**Bグループ**：継続管理について判断を留保する団地

表 1次判定(ア)及び(イ)の検討結果に応じた事業手法の仮設定

項目		住棟の現在の物理特性による改善の必要性及び可能性			
		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)
団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	維持管理	改善又は建替え	優先的な改善又は優先的な建替え	優先的な建替え
	赤坂団地	— (該当なし)	— (該当なし)	— (該当なし)	— (該当なし)
継続管理について判断を留保する団地	維持管理又は用途廃止	改善、建替え又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替え又は優先的な用途廃止	優先的な建替え又は優先的な用途廃止	
	新大森団地(5階建)	建部日吉団地 平田駅前団地 松原団地(4階建)	ひばり丘団地 築瀬団地 高屋団地	今堀団地 大森団地 新大森団地(1階建) 清水団地 野口第2団地 藤団地 あかね団地 御園東団地 松原団地(2階建) 駒塚団地 ゆたか団地 神郷団地	

## イ 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法及び管理方針の判断（「改善事業を実施するのか」、「建替事業を実施するのか」、「将来にわたって継続管理するのか」、「建替えを前提とせず当面管理するのか」）を留保したAグループ及びBグループの団地住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

なお、Aグループについては、該当する団地住棟がない。

2次判定(ア) (Aグループ) ※該当団地住棟なし	・Aグループは、ライフサイクルコストや計画期間内の建替え事業量を検討するため、改善又は建替えの判断を留保する団地住棟 ・2次判定において「優先的な改善又は優先的な建替え」及び「改善又は建替え」の事業手法の仮設定を行う。
2次判定(イ) (Bグループ)	・Bグループは、「継続管理について判断を留保する団地」であり、原則、1次判定－(ア)の評価項目である需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地 ・2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」又は「当面管理する団地(建替えを前提としない)」を改めて判定する。

### (ア) 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

Aグループに該当する団地住棟はないが、事業手法の仮設定の考え方を以下に示す。

a 1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善又は建替えの判断を留保する団地住棟）と判定した団地住棟について、改善事業を実施する場合及び建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト※比較により、事業手法（改善）を仮設定する。

b 算定に当たっては、公営住宅長寿命化計画策定指針に示される標準建設費、修繕費乗率等を参考に各工事費を設定し、低層耐火及び中層耐火構造の団地住棟は、標準建替期間を50年とし、長寿命化改善後の建替期間を70年と設定する。

また、準耐火構造の団地住棟については、公営住宅法の償却期間を踏まえ、標準建替期間を30年とし、長寿命化改善後の建替期間を45年と設定する。

※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。

#### (イ) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」又は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」の判定を行い、事業手法を仮設定する。

ストック推計では、将来的に著しい困窮年収未満世帯が減少することから、市営住宅ストック数についても余剰が生まれると推計される。

そのため、耐震性が一定確保されている建部日吉団地、平田駅前団地及び松原団地（4階建）については、将来にわたって「改善し、当面維持管理する団地」とする。

一方、耐震性が確保されているものの、耐用年数が近づいてきている簡易耐火構造の高屋団地並びに1次判定で躯体の安全性、避難の安全性及び居住性の観点から優先的な対応が求められる中層耐火構造のひばり丘団地及び築瀬団地は、「優先的な改善」と位置付ける。

耐震性等が確保されていない今堀団地、大森団地、新大森団地（1階建）、清水団地、野口第2団地、藤団地、あかね団地、御園東団地、松原団地（2階建）、駒塚団地、ゆたか団地及び神郷団地については、耐用年数が経過又は近く経過することから、「優先的な用途廃止」と仮設定する。

(ウ) 2次判定結果

2次判定 (ア) 及び (イ) の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ及びBグループの団地住棟の事業手法を以下のように仮設定する。

表 2次判定 (ア) 及び (イ) の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

項目	住棟の現在の物理特性による改善の必要性及び可能性						
	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)
継続管理 する団地	維持管理		改善	建替え	優先的な 改善	優先的な 建替え	優先的な建替え
	赤坂団地		—	—	—	—	—
当面管理 する団地 (建替えを 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 管理	優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止
	新大森団地 (5階建)	—	建部日吉団地 平田駅前団地 松原団地 (4階建)	—	高屋団地 ひばり丘団地 築瀬団地	—	今堀団地 大森団地 新大森団地(1階建) 清水団地 野口第2団地 藤団地 あかね団地 御園東団地 松原団地(2階建) 駒塚団地 ゆたか団地 神郷団地

## ウ 3次判定

### (7) 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

1次判定結果及び2次判定結果を踏まえ、集約、再編等の検討対象となり得る団地、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替え、改善等の事業手法を再判定する。

市営住宅の現状維持、建替え、長寿命化及び用途廃止については、以下のとおり位置付けする。

団地名	建築年度	構造	耐用年数	耐用年数経過・残存年	耐用年数1/2経過・残存年	工事予定	工事予定年度	備考	
新大森団地	1階建	S44~46	簡易耐火平屋	30	-19~-21	-34~-36	建替え	H28~R3	R3に集会所、駐車場等を整備予定
	5階建	H30	中層耐火	70	68	33	現状維持、長寿命化	—	
		R2	中層耐火	70	70	35			
神郷団地	S50~53	簡易耐火二階	45	1~4	-18.5~-21.5	建替え	R10~11		
ひばり丘団地	H2~11	中層耐火	70	41~50	6~15	現状維持、長寿命化	R4~6	屋根、外壁の改修	
建部日吉団地	H15~17	低層耐火	70	54~56	19~21	現状維持、長寿命化	—		
平田駅前団地	H13~14	準耐火	45	27~28	4.5~5.5	現状維持、長寿命化	R7~8	屋根、外壁の改修	
高屋団地	S61	簡易耐火二階	45	12	-10.5	現状維持、長寿命化	—		
松原団地(4階建)	H9	中層耐火	70	48	13	現状維持、長寿命化	—		
築瀬団地	S61	中層耐火	70	36	1	現状維持、長寿命化	R9	屋根、外壁の改修	
赤坂団地	H26~27	準耐火	45	40~41	17.5~18.5	現状維持、長寿命化	—		
今堀団地	S39~41	簡易耐火平屋	30	-24~-26	-39~-41	用途廃止	R4~10		
	S39~42	簡易耐火二階	45	-8~-11	-30.5~-33.5				
大森団地	S43	簡易耐火平屋	30	-22	-37	用途廃止	R4		
清水団地	S48	簡易耐火二階	45	-1	-23.5	用途廃止	R5~6		
野口第2団地	S49~50	簡易耐火二階	45	0~1	-21.5~-22.5	用途廃止	R5		
藤団地	S52	簡易耐火二階	45	3	-19.5	用途廃止	R9~11		
あかね団地	S53	簡易耐火二階	45	4	-18.5	用途廃止	R9~11		
御園東団地	S54	簡易耐火二階	45	5	-17.5	用途廃止	R6		
松原団地(2階建)	S51	簡易耐火二階	45	2	-20.5	用途廃止	R8		
駒塚団地	S51	簡易耐火二階	45	2	-20.5	用途廃止	R8		
ゆたか団地	S46	簡易耐火平屋	30	-18	-33	用途廃止	R6~7		

※「耐用年数経過・残存年」、「耐用年数 1/2 経過・残存年」で“(マイナス)”となっているものは、耐用年数を超過している年数

神郷団地については、2次判定では優先的な用途廃止と判定されているが、建替えの方向で検討している。詳細は54ページを参照する。

#### (イ) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

以下の条件をもとに、中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算する。

##### 概算事業費の設定

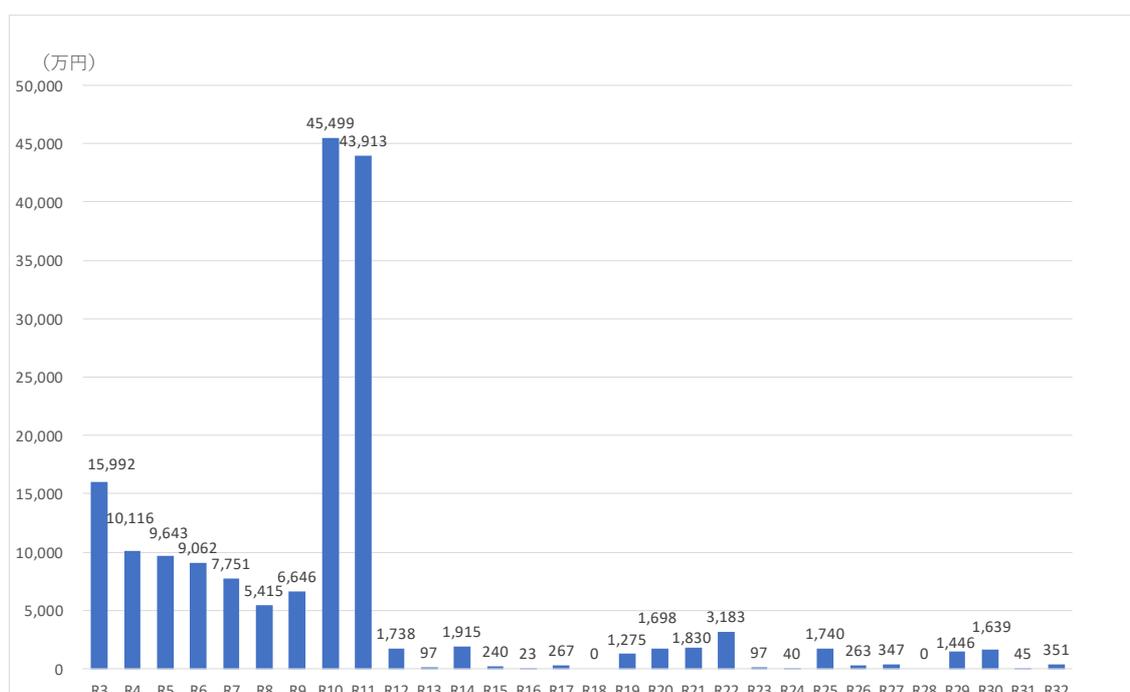
策定指針に示される建設費、修繕費、除却費等を参考に、概算事業費を以下のとおり設定する。

表 概算事業費の目安

事業内容	概算事業費の目安
全面的改善	1,600 千円/戸
外壁改修	650 千円/戸
屋根(屋上防水)改修	200 千円/戸
解体、除却(簡易耐火二階)	37 千円/m <sup>2</sup>
解体、除却(簡易耐火平屋)	1,300 千円/戸
解体、除却(非木造)	39 千円/m <sup>2</sup>
建替え(RC)	14,000 千円/戸
大規模改善(35年経過時)	2,000 千円/戸

##### 概算事業費の見通し

耐用年数をもとに、長期的な大規模改修や建替え関連の事業費を算出すると、以下のとおりとなる。



(ウ) 長期的な管理の見通しの作成

3次判定—(イ)で把握した事業実施時期を基に、全団地住棟の供用期間、計画期間内に実施する事業を調整し、おおむね30年程度の長期的な管理の見通しを作成すると、以下のとおりになる。

表 長期管理の見通し

団地名	建築年度	構造	耐用年数	耐用年数 経過・残存年	耐用年数 1/2 経過・残存年	棟数	戸数	R3-R12 計画期間	R13-R22	R23-R32	
建部日吉団地	H15～17	低層耐火	70	54～56	19～21	3	15	維持管理	改善	維持管理	
今堀団地	S39～41	簡易耐火平屋	30	-24～-26	-39～-41	9	35	用途廃止	—	—	
	S39～42	簡易耐火二階	45	-8～-11	-30.5～-33.5	10	58	用途廃止	—	—	
大森団地	S43	簡易耐火平屋	30	-22	-37	5	19	用途廃止	—	—	
新大森 団地	1階建 S44～46	簡易耐火平屋	30	-19～-21	-34～-36	22	75	建替え	—	—	
	5階建	H30	中層耐火	70	68	33	1	30	維持管理	維持管理	維持管理
		R2	中層耐火	70	70	35	1	30			
清水団地	S48	簡易耐火二階	45	-1	-23.5	4	16	用途廃止	—	—	
野口第2団地	S49～50	簡易耐火二階	45	0～1	-21.5～-22.5	2	8	用途廃止	—	—	
藤団地	S52	簡易耐火二階	45	3	-19.5	2	10	用途廃止	—	—	
あかね団地	S53	簡易耐火二階	45	4	-18.5	3	18	用途廃止	—	—	
御園東団地	S54	簡易耐火二階	45	5	-17.5	2	8	用途廃止	—	—	
高屋団地	S61	簡易耐火二階	45	12	-10.5	2	8	維持管理	用途廃止	—	
ひばり丘団地	H2～11	中層耐火	70	41～50	6～15	7	132	改善	維持管理	維持管理	
平田駅前団地	H13～14	準耐火	45	27～28	4.5～5.5	2	12	改善	維持管理	維持管理	
松原 団地	2階建 S51	簡易耐火二階	45	2	-20.5	2	10	用途廃止	—	—	
	4階建 H9	中層耐火	70	48	13	1	24	維持管理	改善	維持管理	
築瀬団地	S61	中層耐火	70	36	1	1	24	改善	維持管理	維持管理	
駒塚団地	S51	簡易耐火二階	45	2	-20.5	1	6	用途廃止	—	—	
ゆたか団地	S46	簡易耐火平屋	30	-18	-33	3	12	用途廃止	—	—	
神郷団地	S50～53	簡易耐火二階	45	1～4	-18.5～-21.5	11	60	建替え	維持管理	維持管理	
赤坂団地	H26～27	準耐火	45	40～41	17.5～18.5	14	40	維持管理	改善	維持管理	

※「耐用年数経過・残存年」、「耐用年数 1/2 経過・残存年」で“(マイナス)”となっているものは、耐用年数を超過している年数

(エ) 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業を整理すると、以下のとおりになる。

表 計画期間内の事業手法別戸数

	1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅管理戸数	650	453	375
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	453	315	-
うち計画修繕対応戸数	168	157	-
うち改善事業予定戸数	139	36	-
個別改善事業予定戸数	139	36	-
全面的改善事業予定戸数	0	0	-
うちその他戸数	146	122	-
・建替事業予定戸数	0	60	60
・用途廃止、除却戸数	197	78	275

## 5 点検の実施方針

公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、日常点検についての実施方針は次のとおりとする。

建築基準法 12 条の規定に準じた法定点検と同様の定期点検を実施する。

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）」にのっと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を効率的に行う。

点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕及び維持管理並びに次回の点検に役立てることとする。

## 6 計画修繕の実施方針

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する。

「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）」に示される「修繕項目別の修繕周期表」を踏まえて日常からの点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性、安全性等の維持向上を図る。

なお、修繕対応が必要な場合、長寿命化を考慮した検討を行い妥当なものについて実施する。

将来の修繕、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る。

## 7 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、次のような方針に基づき実施していく。

改善事業の区分	実施方針	改善事業(例)
居住性向上型	引き続き活用を図るストックについて、住戸及び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"> <li>・間取り改修</li> <li>・外壁、最上階の天井等の断熱性の確保</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>
福祉対応型	引き続き活用を図るストックについて、高齢者等が安全安心に居住できるよう、共用部等のバリアフリー化を進める。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・階段手すりの設置</li> <li>・階段前の段差解消</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>
安全性確保型	<p>耐震性に課題のある住棟は、耐震改修等により躯体安全性を高める。</p> <p>また、防犯性、落下、転倒防止等の生活事故防止に配慮した改善を行う。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅用火災警報器等の設置</li> <li>・転落及び落下防止改修</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>
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は、耐久性の向上及び躯体への影響の低減の観点から予防保全的な改善を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上防水</li> <li>・外壁改修</li> <li>・塗装塗り替え</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>

## 8 建替事業の実施方針

事業手法の選定において「建替え」と位置付けた団地については、建替事業の実施方針を次のとおりとする。

更新期を迎えつつある老朽化した市営住宅のストックの効率的かつ円滑な更新を行い、市営住宅の需要に的確に対応する。

今後、詳細に計画される建築物に係る考え方は、次のとおりとする。

- ① 必要かつ十分に堅固で機能的であること。
- ② メンテナンス性が高く、避難等の安全性を確保すること。
- ③ 快適な居住性を有し、エレベーター設置等、バリアフリーに対応していること。

### 神郷団地の課題

- 1 昭和 56 年 6 月に建築基準法が大幅に見直されたが、それ以前に建築されている躯体であり、耐震性が確保されていない。
- 2 住戸において、3 箇所給湯（台所、浴室、洗面所）が確保されておらず、また、浴槽も設置されていないなど設備状況が良くないため、居住性が悪く、新規の入居希望者が望めない。
- 3 高齢者のみの世帯が約 4 割であるが、バリアフリー性能が確保されていない。
- 4 建物全体（外壁、陸屋根、階段室、外部窓、給排水衛生管等）の劣化がみられる。

### 神郷団地の建替事業に関する検討

昭和 50 年代に建築された神郷団地の敷地規模は 9,607 平方メートルと他団地と比べて広く、J R 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（2.3 万人強）の中で、現在、能登川地区の公営住宅は神郷団地のみであり、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、建替えの方向性を検討していくこととする。

主な公営住宅の建替手法

手法	概要	各段階における主体				
		設計	建設	維持管理	運営	施設保有
デザインビルド	民間に設計、建設を一括発注、性能発注する方式	民間	民間	公共	公共	公共
PFI(BT方式) ※	PFI法に基づき、民間が設計、建設を行う方式	民間	民間	公共	公共	公共
PFI(BTO、BOT方式) ※	PFI法に基づき、民間が設計、建設、維持管理、運営を行う方式	民間	民間	民間	民間	公共/ 民間
PFI(コンセッション)	公共が設計、建設した施設を、PFI法に基づき、民間が維持管理、運営を行う方式	公共	公共	民間	民間	公共
民間建設借上	民間が設計、建設した施設を、行政が賃借して使用する方式	民間	民間	公共/ 民間	公共	民間
民間建設買取	民間が設計、建設した既存施設を、行政が買い取って使用する方式	民間	民間	公共	公共	公共
指定管理者包括的民間委託	公共が設計、建設した施設を、協定により包括的に民間へ委託する方式	公共	公共	民間	民間	公共

※B(Build):設計、建設、T(Transfer):所有権移転、O(Operate):維持管理、運営

資料:具体的な建替手法の方向性(神奈川県)

PFI事業のメリットとデメリット

主体	メリット	デメリット
公共	これまで担ってきた事業に関わるリスクを民間に移すことで、リスクを軽減できるとともに、財政支出の削減効果が期待できる。	PFIは運営によって民間事業者が利益を出せることが前提。そのため、対象となる事業が限られる。 また、準備や手続が煩雑なため、行政コストが膨らむ場合も想定される。
民間事業者	新たな投資機会を獲得することができる。 また、長期的に安定した収入が見込め、企業としての信頼性が高まる効果もある。	準備が大変な上、実績を求められることも多く、参入障壁が高い現状となっている。投資回収期間が長期にわたる事例も多く、リスクが大きい場合もある。
利用者	情報公開が進むとともに、よりきめ細かいサービスを受けられる可能性がある。	事業者の倒産などにより、サービスを受容できなくなる可能性がある。

## 9 長寿命化のための事業実施予定

計画期間内に実施する修繕、改善、建替事業は次のとおりである。

### (1) 修繕及び改善に係る事業予定

【様式 1】計画修繕及び改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東江市

住宅の区分： 特定公共  
 (公営住宅) 賃貸住宅 (公営住宅) 改修住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕及び改善事業の内容										予付コスト 総額効果 (千円/年)	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12					
ひばり丘団地	1	22	中層 耐火	H2	R3		防火警報器	屋根及び外壁改修(保寿命化) 建具(玄関扉)				受水機設備							1,438		
ひばり丘団地	2,3	30	中層 耐火	H4	R3		防火警報器	屋根及び外壁改修(保寿命化) 建具(玄関扉)				受水機設備							1,998		
ひばり丘団地	4,5	44	中層 耐火	H6	R3		防火警報器 (4号棟)	屋根及び外壁改修(保寿命化) 建具(玄関扉) 防火警報器(5号棟)				受水機設備							3,830		
ひばり丘団地	6,7	36	中層 耐火	H11	R3			屋根及び外壁改修(保寿命化) 建具(玄関扉) 防火警報器(7号棟)				受水機設備							3,483	防火警報器 (6号棟)	
平田駅前団地	1,2	12	準耐火	H13~14	R3		建具(玄関 扉)					屋根及び外壁改修 (保寿命化)							1,831	受水機設備 防火警報器	
築港団地	1	24	中層 耐火	S61	R3			建具(玄関 扉)						屋根及び外壁 改修(保寿命 化)					1,972	防火警報器	
建部日吉団地	1,2,3	15	低層 耐火	H15~17		R5	建具(玄関 扉) 防火警報器														受水機設備
松原団地 (4階建)	1	24	中層 耐火	H9	R3			建具(玄関 扉)													受水機設備 防火警報器
赤坂団地	1~14	40	準耐火	H26~27		R5						防火警報器									給湯器
新大森団地	1,2	60	中層 耐火	H30~R2	R6																防火警報器 (2号棟)

## (2) 建替えに係る事業予定

### 【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： 東近江市

住宅の区分：  公営住宅  特定公共賃貸住宅  地優賃賃住宅 (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	ライフサイクルコスト (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に遅じた点検			
神郷団地	1～11	60	簡易耐火	S50～53		R5	R10～11	14,548	

## (3) 共同施設部分に係る事業予定

### 【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧 (集会所及び遊具等)

事業主体名： 東近江市

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

団地名	共同施設名	建築年度	次期点検時期		維持管理及び改善事業の内容										備考		
			法定点検	法定点検に遅じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
ひばり丘団地	集会所	H7								屋根及び外壁改修							
ひばり丘団地	駐車場 (137台)	H6～11				舗装	舗装	舗装									
平田駅前団地	集会所	H13								屋根及び外壁改修							
平田駅前団地	駐車場 (15台)	H14								舗装							

## 10 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

### (1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果

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、コストの縮減に努める。

定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅の安全の確保を図る。

### (2) 事業の実施によるライフサイクルコストの改善効果

長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する住宅を対象として、ライフサイクルコストの改善効果を算定する。

改善事業を行う団地としては、下表の6団地を位置付ける。

それらの団地の改善事業による効果は、低層耐火及び中層耐火において使用年数が50年のところを70年に改善されるものと見込み、準耐火において使用年数が30年のところを45年に改善されるものと見込んだ。

団地名	住棟 番号	戸数	計画前 LCC*	計画後 LCC	LCC 縮減額	住棟当たり LCC 縮減額 (千円/棟・年)
			(千円/戸・年) ①	(千円/戸・年) ②	(千円/戸・年) ②－①	
ひばり丘団地	1	22	265,091	199,733	65,358	1,437,880
	2、3	30	274,353	207,745	66,607	1,998,223
	4、5	44	344,500	257,454	87,046	3,830,031
	6、7	36	373,580	276,840	96,740	3,482,645
平田駅前団地	1、2	12	604,914	452,345	152,570	1,830,837
築瀬団地	1	24	326,678	244,523	82,155	1,971,722
建部日吉団地	1～3	15	348,379	253,755	94,623	1,419,351
松原団地(4階建)	1	24	357,446	261,796	95,650	2,295,602
赤坂団地	1～14	40	502,392	362,145	140,247	5,609,875
合計			3,397,332	2,516,335	880,997	23,876,166
1－(②計画後 LCC 合計/①計画前 LCC 合計)					約 26.0%	

※LCC：ライフサイクルコスト

算定の結果、全ての団地において縮減額が0円以上となっており、改善効果が期待される結果となった。

なお、整備による改善効果として、計画前及び計画後の年平均ライフサイクルコストを比較すると、約26.0%の縮減が見込める。

ただし、本計画においては、事業年度や事業費は概略としているため、施工年度ごとにその効果については再確認する必要がある。

## 東近江市公営住宅等長寿命化計画

---

発行日 令和3年3月

発行 東近江市

編集 東近江市都市整備部住宅課

滋賀県東近江市八日市緑町10番5号

TEL 0748 (24) 5652

IP 050 (5801) 5652

