

栗東市公営住宅等長寿命化計画

令和4(2022)年3月

栗 東 市

目次

1. はじめに	1
1.1 背景と目的	1
1.2 計画期間	1
2. 公営住宅を取り巻く環境	2
2.1 人口・世帯等の状況	2
3. 公営住宅等のストックの状況	3
3.1 公営住宅等のストックの状況	3
3.2 公営住宅等の入居状況	8
4. 公営住宅等に関する基本方針	12
4.1 公営住宅に対する需要予測と将来管理戸数の設定	12
4.2 長寿命化に関する基本方針	19
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	20
5.1 対象の設定	20
5.2 事業手法の選定の基本的な考え方	20
5.3 事業手法の1次判定	22
5.4 事業手法の2次判定	25
5.5 事業手法の3次判定	27
6. 点検の実施方針	29
6.1 点検の実施方針	29
6.2 点検結果のデータベース化	29
7. 計画修繕の実施方針	30
7.1 計画修繕の実施方針	30
7.2 効率的な計画修繕実施時期の検討	30
7.3 修繕履歴のデータベース化	30
8. 改善事業の実施方針	31
8.1 改善事業の類型	31
8.2 改善事業の進め方	31
9. 建替事業の実施方針	32
10. ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出	33
10.1 算出の考え方	33
10.2 長寿命化対策住棟におけるLCCについて	33
11. 長寿命化のための事業実施予定一覧	35

1. はじめに

1.1 背景と目的

全国的な人口・世帯減少社会の到来が現実のものとなっている中、本市では人口・世帯数の増加が続いています。しかし、市域全体で高齢化が進行していることや、市域南部では空洞化の傾向がみられることから、本市の住宅セーフティネットワークの中心となる、市営住宅を適切に供給していくことが課題となっています。

本市では、現在399戸の市営住宅(公営住宅359戸、改良住宅30戸、特定公共賃貸住宅10戸)を管理していますが、そのうちの1割は既に耐用年数を経過しているため、将来需要を踏まえた上で、集約・更新といった対応を計画的に進めていく必要があります。

また、国や地方の財政状況が厳しさを増す中、限りある予算の範囲内で市営住宅を適切に供給していくためには、今ある市営住宅ストックをできるだけ長く快適に有効活用してするための取り組みを進めるとともに、個々の市営住宅の実情を踏まえながら毎年の事業量を平準化するなど、長期的な視点に立った計画的な取り組みを進めていく必要があります。さらには、SDGsの理念(特に「省エネや環境負荷低減の視点(目標7)」、「産業と技術革新の基盤となるインフラ整備の視点(目標9)」、「住み続けられるまちづくりの視点(目標11)」など)を踏まえ、持続可能な社会の実現に向けた取り組みを積極的に推進していくことが求められます。

これまで、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成28(2016)年8月)」(以下、「改定指針」という)を踏まえて「栗東市公営住宅等長寿命化計画(平成31(2019)年1月)」を策定し、各種事業に取り組んできましたが、このたび上位計画である「栗東市住生活基本計画」が見直されることから、本計画についても見直しを行うこととします。

本計画は、市営住宅の状況や将来的な需要の見通しを踏まえ、団地ごとに事業方針を定め、長寿命のための事業実施一覧を作成することで、ライフサイクルコストの縮減、修繕や更新時期の分散化、事業費の平準化を図ることを目的としています。

1.2 計画期間

令和4(2022)年度から令和13(2031)年度までの10年間とし、計画の進捗状況や社会情勢の変化など必要に応じて見直しを行うものとします。

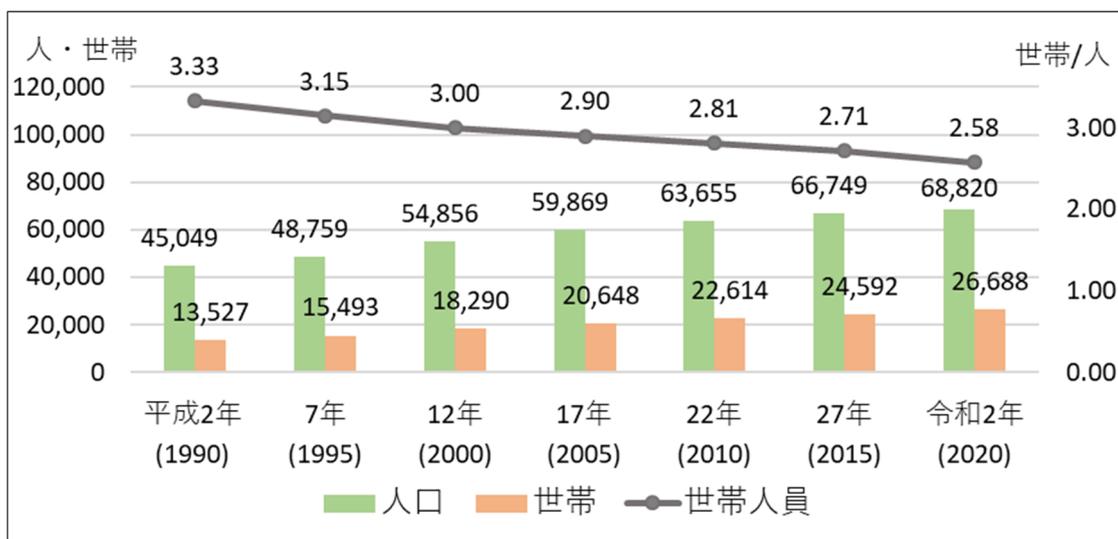
2. 公営住宅を取り巻く環境

2.1 人口・世帯等の状況

(1) 人口と世帯数の推移

令和2(2020)年の本市の人口は68,820人、世帯数は26,688世帯となっています。また世帯人員は、2.58人/世帯となっています。平成2(1990)年以降の推移をみると、人口、世帯数ともに増加傾向を示しており、世帯人員は減少傾向にあります。ただし、「栗東市人口ビジョン」においては、令和17(2035)年をピークに人口減少に転じると予測しています。

<人口・世帯数推移>

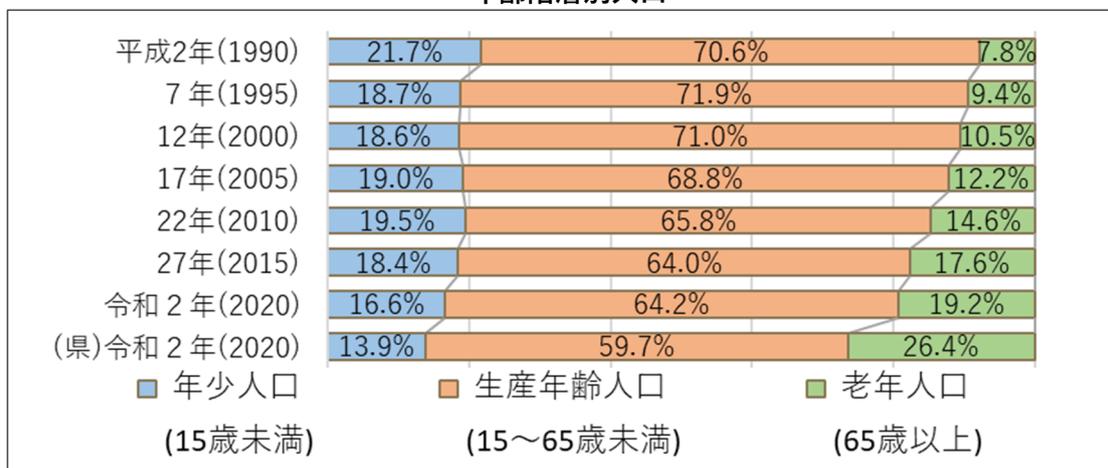


※資料：国勢調査

(2) 市内の年齢階層別人口

令和2(2020)年の老年人口(65歳以上)の割合は19.2%となっています。平成2(1990)年以降の推移をみると、年少人口(15歳未満)と生産年齢人口(15~65歳)の割合が減少する一方で、老年人口の割合は増加していますが、市内の老年人口の割合は県内平均を下回っています。

<年齢階層別人口>



※資料：国勢調査

3. 公営住宅等のストックの状況

3.1 公営住宅等のストックの状況

(1) 市営住宅の管理戸数等

本市が管理する市営住宅は8団地、399戸あり、公営住宅が359戸(90.0%)、改良住宅が30戸(7.5%)、特定公共賃貸住宅が10戸(2.5%)となっています(管理戸数は令和3年10月1日付で用途廃止となった上砥山団地4棟(3戸)を除いています)。

そのほか、滋賀県が管理する県営住宅が2団地、177戸あります。

<市営住宅一覧>

令和4年1月時点

団地名	棟	区分	建設年度	構造階数	経過年数	管理戸数	住棟タイプ	住戸面積
安養寺	A	公営	H4	中耐4階	29年	22戸	階段室	60~70㎡以下
	B	公営	H1	中耐4階	32年	16戸	階段室	60~70㎡以下
	C	公営	H1	中耐4階	32年	16戸	階段室	60~70㎡以下
	D	公営	H4	中耐3階	29年	18戸	階段室	60~70㎡以下
	E	公営	H2	中耐4階	31年	16戸	階段室	60~70㎡以下
	F	公営	H2	中耐4階	31年	16戸	階段室	60~70㎡以下
手原	1	公営	H11	高耐6階	22年	35戸	片廊下	50~70㎡以下
	2	公営	H12	高耐7階	21年	51戸	片廊下	70~80㎡以下
大橋	A	公営	S52	中耐4階	44年	24戸	階段室	50~60㎡以下
	B	公営	S53	中耐4階	43年	24戸	階段室	50~60㎡以下
出庭	1	公営	S47	準耐2階	49年	6戸	長屋	40~50㎡以下
	2	公営	S47	準耐2階	49年	7戸	長屋	40~50㎡以下
	3	公営	S48	準耐2階	48年	6戸	長屋	40~50㎡以下
	4	公営	S47	準耐2階	49年	5戸	長屋	40~50㎡以下
上砥山	1	公営	S44	準耐1階	52年	4戸	長屋	30~40㎡以下
	2	公営	S44	準耐1階	52年	4戸	長屋	30~40㎡以下
	3	公営	S44	準耐1階	52年	3戸	長屋	30~40㎡以下
	5	公営	S44	準耐1階	52年	3戸	長屋	30~40㎡以下
	6	公営	S44	準耐1階	52年	3戸	長屋	30~40㎡以下
十里	1	公営	H13	低耐2階	20年	6戸	長屋	70~80㎡以下
	2	公営	H13	低耐2階	20年	4戸	長屋	70~80㎡以下
	3	公営	H13	低耐1階	20年	4戸	長屋	70~80㎡以下
	4	公営	H13	低耐1階	20年	6戸	長屋	70~80㎡以下
十里改良	1	改良※1	H12	準耐2階	21年	14戸	2戸1棟	90~100㎡以下
	1(集合)	改良	H12	準耐2階	21年	6戸	片廊下	60~70㎡以下
	2	改良	H13	準耐2階	20年	6戸	2戸1棟	90~100㎡以下
	3	改良	H14	準耐2階	19年	4戸	2戸1棟	90~100㎡以下
下戸山	1	公営/特公賃※2	H14	中耐3階	19年	40戸	片廊下	50~80㎡以下
	2	公営/特公賃	H15	中耐3階	18年	30戸	片廊下	60~80㎡以下

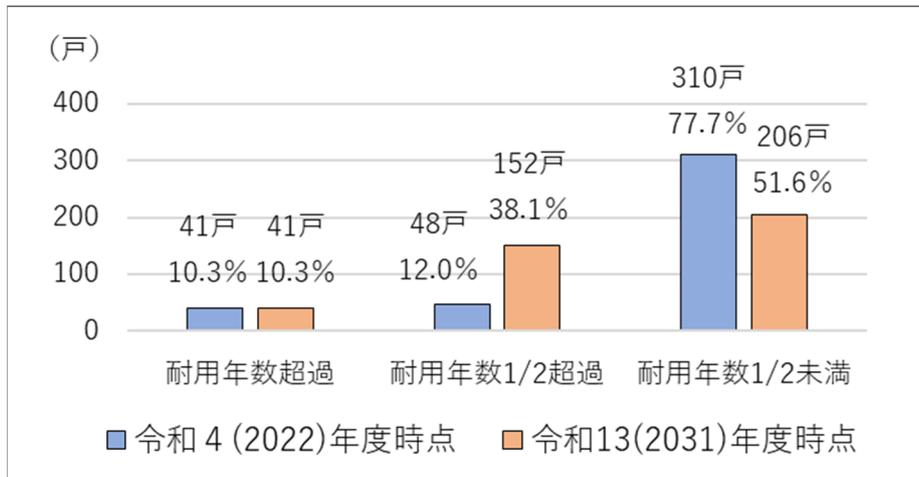
※1 小規模改良住宅の略。小規模住宅地区等改良事業により建設された従前居住者用の住宅。

※2 特定公営賃貸住宅の略。特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき地方公共団体が建設する中堅所得ファミリー向け賃貸住宅。

(2) 耐用年数

令和4(2022)年度時点で耐用年数を超過している住戸が41戸(10.3%)あり、計画期間内である令和13(2031)年までに耐用年数1/2を超える住戸が152戸(38.1%)あります。

<耐用年数超過戸数>



<主要構造別耐用年数>

主要構造部		耐用年数
非耐火造	木造	30年
	準耐火造	45年
耐火造		70年

※資料：公営住宅法施行令

(3) 耐震性

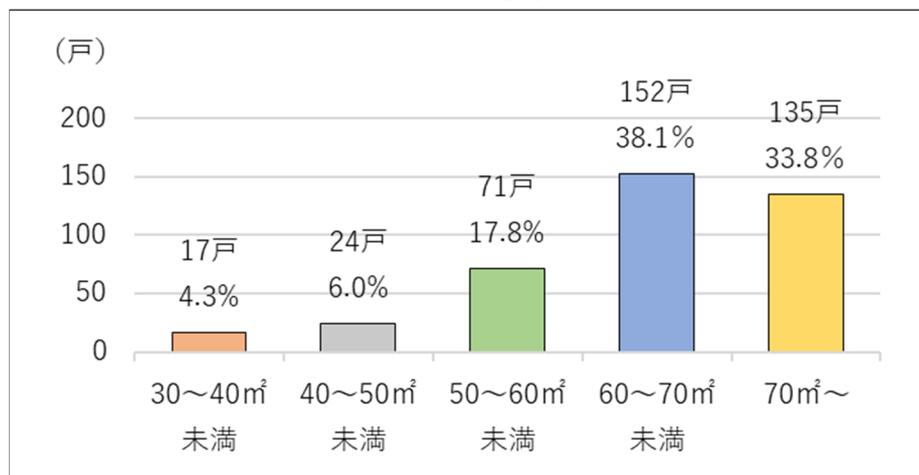
昭和55(1980)年以前に旧耐震基準に基づいて建設されたすべての住棟について耐震診断を実施済みであり、その結果は「耐震性に問題なし」となっています。

※大橋団地(H11)、出庭団地(H12)、上砥山団地(H17)に実施

(4) 住戸の規模

50㎡以上のファミリー向けストックが358戸と全体の9割を占めています。

<住戸の規模>



(5) 住戸の設備水準

昭和 50 年代までに整備された大橋団地、出庭団地、上砥山団地は特に整備水準が低い状況となっています。また、付帯施設(集会所、駐車場、駐輪場、児童遊園、物置)については、立地条件やスペースの有無などに応じた設備状況となっています。

①浴室・浴槽

・すべての住戸に浴室がありますが、大橋団地 B 棟、出庭団地、上砥山団地内の 65 戸(全管理戸数の 16.3%)については浴槽が備え付けられていません。

②3点給湯方式

・大橋団地 B 棟、出庭団地、上砥山団地以外の住戸は全て 3 点給湯^{※1}方式で整備されています。

③高齢者・障がい者対応

・平成 10(1998)年以降に整備された手原団地、十里団地、下戸山団地では、すべての住戸がバリアフリー対応済みとなっています。

・安養寺団地、手原団地、下戸山団地で供給されているシルバーハウジング^{※2}、高齢者同居世帯向け住宅^{※3}、身体障がい者同居世帯向け住宅^{※4}では、手すりなどの高齢者・障がい者対応がなされています。

<各団地の設備状況>

令和 4 年 1 月時点

団地名	浴室	浴槽	3点給湯	高齢者対応	エレベーター	地デジ対応	ソーラーパネル	付帯施設					
								集会所	駐車場	駐輪場	児童遊園	物置	
安養寺	○	○	○	△ 一部	×	○	×	○	○	○	○	○	○
手原	○	○	○	○	○	○	○ 屋根	○	○	○	○	○	×
大橋	○	△A棟 のみ	△A棟 のみ	×	×	○	×	○	×	○	○	○	○
出庭	○	×	×	×	×	△ 自費対応	×	×	×	×	○	×	×
上砥山	○	×	×	×	×	△ 自費対応	×	×	×	×	×	×	×
十里	○	○	○	○	×	○	×	×	○	○	×	×	×
十里改良	○	○	○	○	×	○	×	×	○	○	×	○	○
下戸山	○	○	○	○	○	○	○ 1期棟 屋根	○	○	○	○	○	×

※1 キッチン、バスルームや洗面所の給湯を、1 台のガス給湯器や電気温水器でまかなうシステムのこと。

※2 バリアフリーに対応した市営住宅で、入居者の安否確認や緊急時対応などのサービスを行う生活援助員 (LSA: ライフサポートアドバイザー) の支援を受けることができる。

※3 浴室、トイレの手すり、非常ベルなどを設置している高齢者同居世帯向け住宅。

※4 玄関引き戸や浴室・トイレ・洗面室のバリアフリーなどを実施している身体障がい者同居向けの住宅。

(6) 整備履歴

各団地の整備履歴は以下のとおりです。

<各団地の整備履歴>

団地名	建設年度	実施年度	整備内容
安養寺	H元,2,4 中層耐火	H7,19,21	受水槽ポンプ改修
		H11	外壁クラック補修 D,E棟
		H12	階段手すり設置工事(高齢者対応住宅改善事業)
		H18	ガス警報器設置(リース)
		H18,19	給湯器取り替え工事
		H19	鳩害対策工事 B~F棟
		H20	火災警報器設置
		H26	外壁(長寿命化型改善) B,C棟
		H27	外壁(長寿命化型改善) E,F棟
		H28	外壁(長寿命化型改善) A棟
		H30	外壁(長寿命化型改善) D棟
		H30	屋根葺き替え D棟
		R2	屋根葺き替え E,F棟
		R3	屋根葺き替え A,B,C棟
手原	H11,12 高層耐火	H19	ガス警報器設置(取り替え)
		H24	ガス警報器設置(87戸取り替え)
		H27	給水加圧ポンプ取り替え 2期棟
		H28	給水加圧ポンプ取り替え 1期棟
		H29	ガス警報器設置(取り替え)
大橋	S52,53 中層耐火	H元,H14	屋根全体シート防水
		H3	階段転落防止柵、塗装塗り替え
		H5	受水槽ポンプリレースイッチ盤交換
		H8	公共下水整備に伴う汚水配管・接続
		H9	浴槽防水工事(約30戸)
		H10	各戸ベランダ手すり塗装工事
		H11	浄化槽解体
		H12	階段手すり設置工事(高齢者対応住宅改善事業)
		H19	火災警報器設置、階段防水工事、遊具塗装
		H20	外壁はがれ防止工事
		H21	階段クラック雨漏れ補修、非常警報器取り替え(2基)
		H21	給水管一部(鉛管)取り替え工事 B棟
		H26	給水管一部(鉛管)取り替え工事 A棟
		H28	屋上防水(長寿命化型改善) A棟
		H29	火災警報器設置(取り替え)
		R元	外壁(長寿命化型改善) A棟
R2	給排水設備等改修工事(長寿命化型)、ユニットバス(福祉対応) A棟		

<各団地の整備履歴>

団地名	建設年度	実施年度	整備内容
出庭	S47,48 準耐火	H2	各戸窓枠をアルミサッシに変更
		H5,6,7,14	各棟屋根シート防水工事
		H12	各戸階段手すり設置、下水道接続、各トイレ水洗化
		H16	ガス栓設備等改修工事(9戸)
		H19	火災警報器設置
		H29	火災警報器設置(取り替え)
上砥山	S44 準耐火	H17	公共下水整備に伴う污水配管・接続(12戸)
		H19	火災警報器設置
		H29	火災警報器設置(取り替え)
十里	H13 低層耐火	H18	火災警報器設置
		H18	ガス警報器設置(リース)
		H24,26,28	給湯器取り替え(5戸)
		H28	ガス警報器設置(20戸取り替え)
		R3	火災警報器設置(取り換え)
十里改良	H12,13,14 準耐火	H18	火災警報器設置、ガス警報器設置
		H28	ガス警報器設置(30戸取り替え)、給湯器取り替え
		R2	外壁 1期棟(集合含む)
		R3	外壁 2,3期棟
		R3	ガス警報器設置(取り換え)
下戸山	H14,15 中層耐火	H20	ガス警報器設置(取り替え)
		H25	ガス警報器設置(71戸取り替え)
		H28	ポンプ制御盤取り替え

3.2 公営住宅等の入居状況

(1) 需要の状況

上砥山団地ではすでに募集を停止しており、耐用年数が経過している出庭団地についても近年募集をしていない状況にあります。入居希望者の高齢化に伴い、シルバーハウジングや高齢者同居向け住宅の需要が高くなっています。

＜各団地の空室率と応募倍率＞

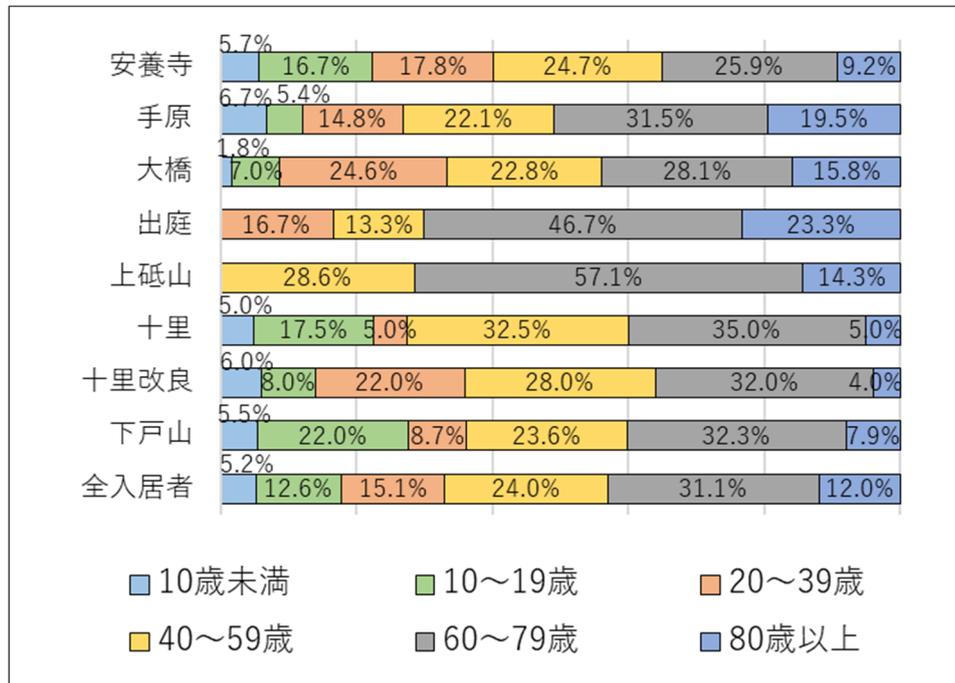
団地名	種別	令和4年1月1日時点				応募倍率				
		管理戸数	入居戸数	空室数	空室率	平成29年(2017)	30年(2018)	令和元年(2019)	2年(2020)	3年(2021)
安養寺	公一般	82	64	18	22.0%	1.50倍	0.50倍	0.40倍	0.86倍	0.86倍
	身障	6	5	1	16.7%	募集なし	1.00倍	募集なし	募集なし	申込なし
	高齢	16	13	3	18.8%	募集なし	0.50倍	1.00倍	2.00倍	申込なし
	計	104	82	22	21.2%	1.50倍	0.63倍	0.50倍	1.00倍	0.60倍
手原	公一般	73	73	0	0.0%	3.14倍	3.50倍	3.25倍	7.33倍	4.75倍
	身障	2	1	1	50.0%	募集なし	1.00倍	1.00倍	募集なし	申込なし
	シルバー	11	11	0	0.0%	募集なし	募集なし	募集なし	16.00倍	10.00倍
	計	86	85	1	1.2%	3.14倍	3.00倍	2.80倍	9.50倍	4.83倍
大橋	公営	48	28	20	41.7%	募集なし	0.33倍	募集なし	募集なし	0.50倍
出庭	公営	24	18	6	25.0%	1.00倍	募集なし	募集なし	募集なし	募集なし
上砥山	公営	17	6	11	64.7%	募集停止				
十里	公営	20	20	0	0.0%	募集なし	1.00倍	募集なし	1.00倍	1.00倍
十里改良	改良	30	22	8	26.7%	募集対象外				
下戸山	公一般	45	41	4	8.9%	1.00倍	0.50倍	1.00倍	0.50倍	0.75倍
	身障	3	0	3	100.0%	申込なし	申込なし	申込なし	申込なし	申込なし
	シルバー	12	12	0	0.0%	6.50倍	5.00倍	募集なし	募集なし	募集なし
	計	60	53	7	11.7%	3.50倍	1.50倍	0.60倍	0.38倍	0.50倍
	特公賃	10	4	6	60.0%	申込なし	申込なし	申込なし	申込なし	申込なし

※資料：市資料

(2) 年齢構成

全ての入居者のうち、60歳以上の割合が43.1%となっています。特に出庭団地、上砥山団地で高齢化が進行しています。

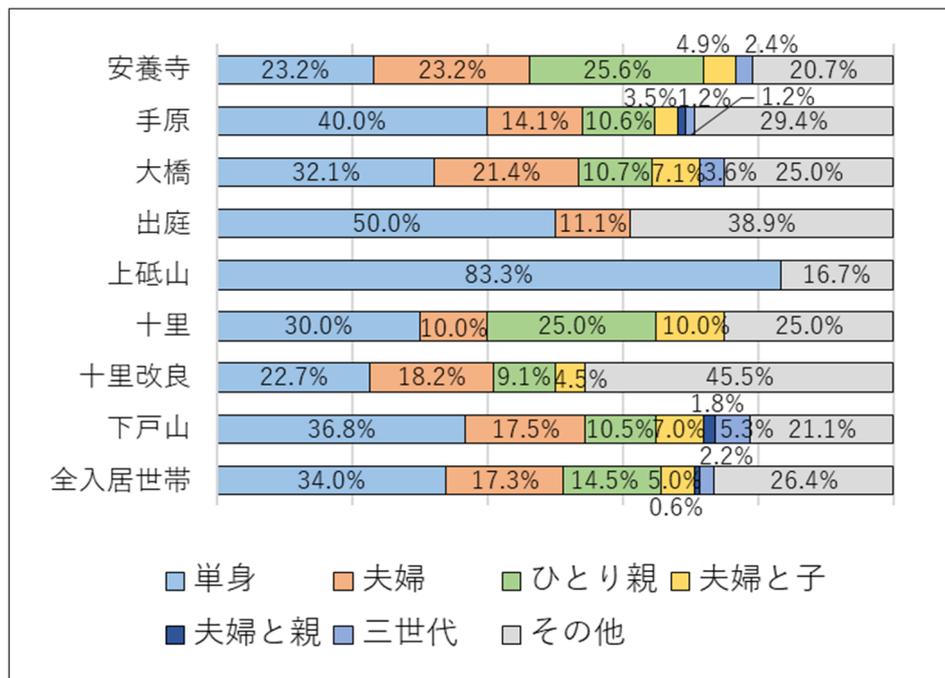
<入居者の年齢構成> 令和4年1月1日時点



(3) 家族類型別世帯

全ての入居世帯のうち、単身世帯の割合が34.0%と最も高く、次に夫婦世帯、ひとり親世帯の順に高い傾向となっています。

<家族類型別世帯> 令和4年1月1日時点

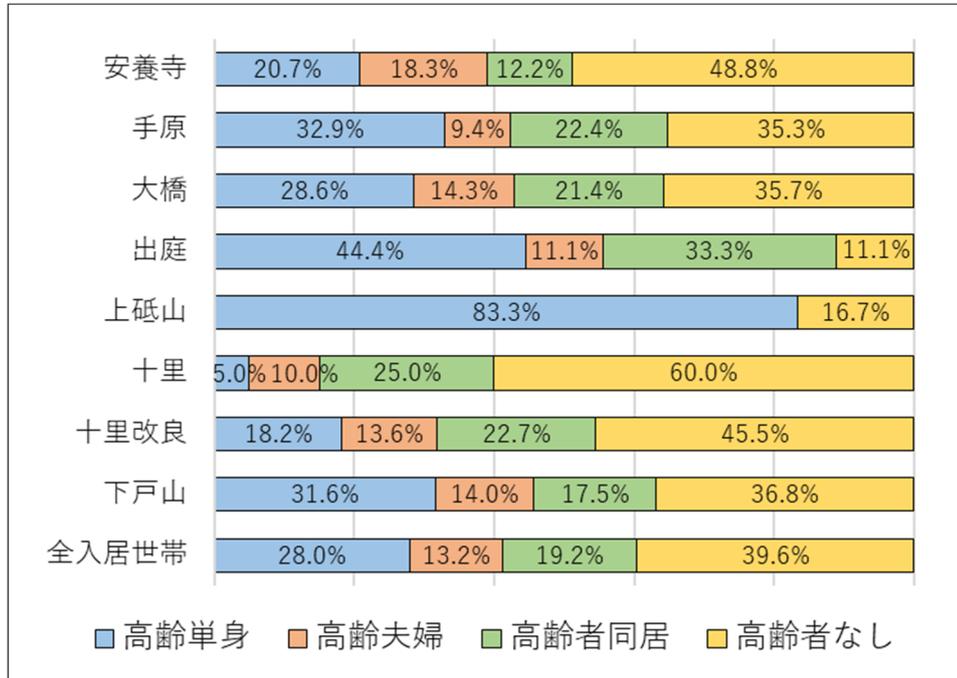


※18歳未満の子どもを含む世帯をひとり親世帯、夫婦と子世帯、三世代世帯に分類し、集計している。

(4) 高齢者世帯の構成

全ての入居世帯のうち、高齢単身世帯(65歳以上の単身世帯)が28.0%、高齢夫婦世帯(夫、妻共に65歳以上の夫婦のみの世帯)が13.2%、高齢者同居世帯(高齢夫婦世帯を除く65歳以上の高齢者を含む世帯)が19.2%となっています。

< 高齢者世帯の構成 > 令和4年1月1日時点



(5) 住戸面積と世帯人員

50㎡以上のファミリー向けストックが全体の9割を占めているのに対し、単身世帯、2人世帯が全体の7割以上を占めています。

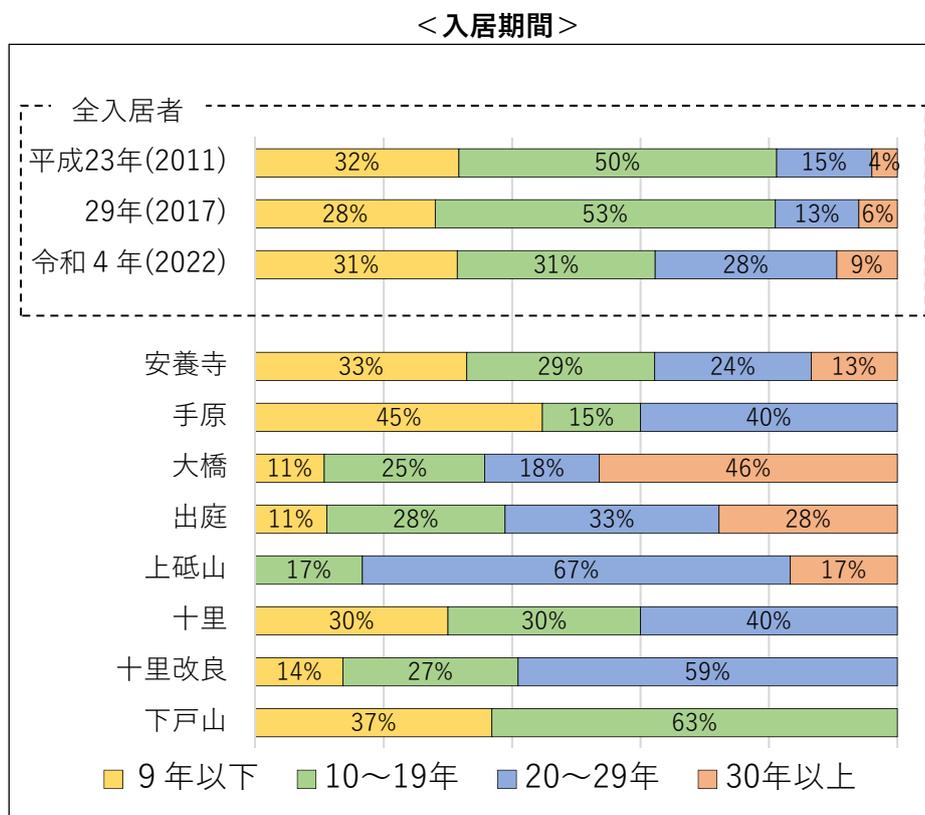
< 住戸面積別の世帯人員 > 令和4年1月1日時点

住戸面積	1人	2人	3人	4人	5人以上
25㎡未満	0	0	0	0	0
25～30㎡未満	0戸	0	0	0	0
30～40㎡未満	5戸	1戸	0	0	0
40～50㎡未満	9戸	6戸	3戸	0	0
50～60㎡未満	21戸	12戸	5戸	2戸	0
60～70㎡未満	39戸	61戸	26戸	6戸	6戸
70㎡以上	34戸	60戸	14戸	8戸	0戸

※ 最低居住面積水準未満

(6) 入居期間

平成 29(2017)年から令和 4 (2021)年の間に 20 年以上入居している世帯の割合が増加しており、特に経過年数の長い上砥山団地、出庭団地、大橋団地で多くなっています。



※団地ごとの入居期間は令和4年1月1日時点のもの。

4. 公営住宅等に関する基本方針

4.1 公営住宅に対する需要予測と将来管理戸数の設定

(1) 将来管理戸数（ストック量）の設定の考え方

改定指針に基づき、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（一般市版①）」を用いて、将来の需要とストック量の検討を行い、対応状況を踏まえて将来の管理戸数の設定を行います。

<将来の需要の推計と将来管理戸数設定のフロー>

住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより著しい困窮年収未満の世帯数の推移の整理

- ア 公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収未満の世帯数
- イ 特定のニーズを有する要支援世帯数



著しい困窮年収未満の世帯が入居可能なストック量の算定

- ア 市営住宅ストック
- イ 民間賃貸住宅ストック

民間の賃貸住宅等のストックについて著しい困窮年収未満の世帯が入居可能かどうかの検討を行います。

①「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」の考え方

著しい困窮年収未満の世帯が入居可能なストックの量を「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」とし、その条件を設定します。

②「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」の算定

現在の「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」を把握します。



著しい困窮年収未満世帯への対応状況

著しい困窮年収未満の世帯数の推移と入居可能なストック量について、2040年まで5年ごとに整理します。



目標管理戸数の設定

2040年までの著しい困窮年収未満への対応状況を踏まえ、公営住宅の目標管理戸数を設定します。

※著しい困窮年収未満の世帯：適正家賃負担限度率の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅（地域の民間賃貸住宅の平均家賃単価の住宅）に居住するために必要な年収に満たない世帯。

なお、適正家賃負担限度率については、第7期住宅建設5箇年計画で設定された限度率に対して、公営住宅の家賃算定における市町村立地係数（0.8）を乗じて補正したものをを用いている。

(2) 著しい困窮年収未満の世帯数及び特定のニーズを有する要支援世帯数の推計

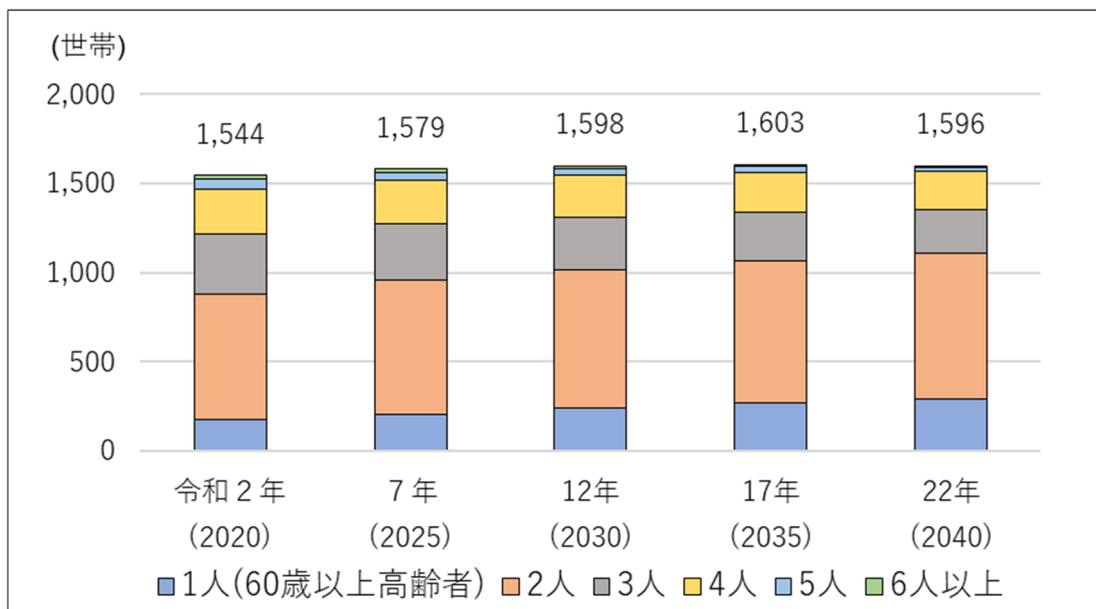
ア 公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収未満の世帯数

住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムによると、将来の世帯数は増加傾向が見られ、公営住宅に入居資格のある世帯数も増加傾向がみられます。このうち、借家に居住する著しい困窮年収未満の世帯数の推移をみると、令和2(2020)年の1,544世帯が20年後には1,596世帯になり、概ね横ばい傾向が続くと考えられます。

世帯人員別にみると、60歳以上の単身の高齢者世帯が175世帯から294世帯、2人世帯が703世帯から812世帯と増加傾向が見られますが、3人以上では減少傾向が見られます。

<世帯人員別、著しい困窮年収未満の推計世帯数>

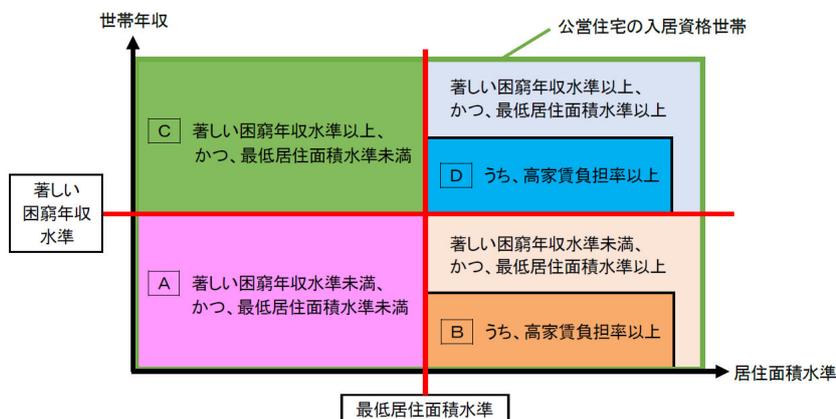
単位：世帯	平成27年 (2015) 【実績】	令和2年 (2020) 【推計】	7年 (2025) 【推計】	12年 (2030) 【推計】	17年 (2035) 【推計】	22年 (2040) 【推計】	
総世帯数	24,592	26,037	27,408	28,383	29,238	29,809	
公営住宅の入居資格世帯数	-	2,916	2,997	3,053	3,083	3,087	
著しい 困窮年収 未満の 世帯数	-	1,544	1,579	1,598	1,603	1,596	
	1人(60歳以上高齢者)	-	175	207	238	267	294
	2人	-	703	748	779	801	812
	3人	-	337	316	294	271	246
	4人	-	253	244	234	223	212
	5人	-	55	47	40	33	27
	6人以上	-	21	17	12	9	5



イ 特定のニーズを有する要支援世帯数

公営住宅の入居資格世帯について世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から住宅の困窮状況を類型化し、特定のニーズを有する要支援世帯数を推計すると、概ね10年後の令和12(2030)年には337世帯、概ね20年後の令和22(2040)年には331世帯と横ばい傾向が続くと考えられます。

<要支援世帯数に係る住宅の困窮状況4類型の考え方>



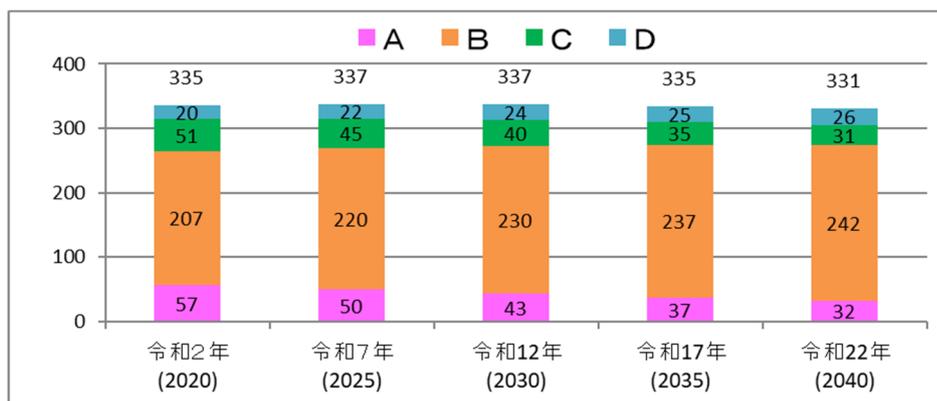
※高家賃負担率：地域の民営借家に居住している年間収入200万円未満の世帯の平均家賃負担率

出典：プログラムの利用手引及び技術解説

<類型別、要支援世帯数の推移>

単位：世帯	令和2年 (2020) 【推計】	7年 (2025) 【推計】	12年 (2030) 【推計】	17年 (2035) 【推計】	22年 (2040) 【推計】
A	57	50	43	37	32
B	207	220	230	237	242
C	51	45	40	35	31
D	20	22	24	25	26
要支援世帯(A~D)	335	337	337	335	331

- A：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数
- B：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数
- C：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数
- D：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数



(3) 著しい困窮年収未満の世帯が入居可能な住宅ストックの算定

ア 市営住宅

本市が管理する市営住宅は8団地、399戸あり、うち公営住宅が359戸、改良住宅が30戸、特定公共賃貸住宅が10戸となっています。また、県営住宅が2団地、177戸あります。

団地	区分	団地数	戸数
市営	公営(特公)	7団地	369戸(10戸)
	改良	1団地	30戸
県営	公営	2団地	177戸

イ 民間賃貸住宅

① 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」の考え方

以下の条件を満たす住宅を、本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」として算定します。

- ・本市の世帯別住宅扶助費一般基準上限額(円/月)未満を「低廉な家賃」と考える。
- ・住戸面積が25平方メートル以上(1人世帯の最低居住面積水準を上回るストック)であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56(1981)年以降に建設されたストックを「一定の質」と考える。

<(参考)住宅扶助費一般基準上限額(15㎡超)と最低居住面積>

	1人	2人	3人	4人	5人
栗東市 (区分:3級地)	35,000円	42,000円	46,000円	49,000円	55,000円
最低居住面積	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡

<耐震性の有無>

建築の時期別民間借家		戸数	総数に対する割合
旧耐震基準	昭和45年以前	80	7.9%
	昭和46年～55年	480	
新耐震基準	昭和56年～平成2年	1,060	81.7%
	平成3年～12年	1,610	
	平成13年～22年	1,760	
	平成23年～27年	910	
	平成28年～30年9月	470	
総数		7,110	100.0%

※統計表の数値は、総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

資料：平成30年住宅・土地統計調査

②「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」の算定

平成 30(2018)年住宅・土地統計調査によると、本市の居住のある民営借家(専用住宅)は 7,100 戸ありますが、低廉な家賃かつ一定の規模を有する住宅は全体で 1,015 戸(下表の赤枠部分)あると見込まれ、これに民営借家における耐震化率(昭和 56(1981)年以降の割合) 81.7%を考慮すると、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等は市内に 829 戸 (1,015 戸×81.7%)あると考えられます。

また、市内には賃貸用の空き家が 1,440 戸あり、これらについても同程度の割合で一定の質が確保された住宅が存在すると仮定すると、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」168 戸(1,440 戸×829 戸÷7,100 戸)と見込まれることから、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等が市内にはあわせて 997 戸あると推定されます。

<延べ床面積別・住宅の1か月当たり家賃別・民営借家(専用住宅)数>

	総数	1万円未満	1~2万円未満	2~3万円未満	3~4万円未満	4~5万円未満	5~6万円未満	6~8万円未満
29㎡以下	490 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (6.1%)	40 (8.2%)	90 (18.4%)	100 (20.4%)	190 (38.8%)
30~49㎡	2,540 (100.0%)	20 (0.8%)	10 (0.4%)	0 (0.0%)	180 (7.1%)	320 (12.6%)	810 (31.9%)	1,110 (43.7%)
50~69㎡	2,920 (100.0%)	50 (1.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (0.7%)	290 (9.9%)	760 (26.0%)	1,410 (48.3%)
70~99㎡	880 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (1.1%)	40 (4.5%)	40 (4.5%)	280 (31.8%)
100㎡以上	220 (100.0%)	30 (10.7%)	0 (0.0%)	20 (7.1%)	30 (10.7%)	20 (7.1%)	10 (3.6%)	70 (25.0%)
民営借家(専用住宅)総数	7,100 (100.0%)	100 (1.4%)	10 (0.1%)	50 (0.7%)	270 (3.8%)	760 (10.7%)	1,730 (24.4%)	3,060 (43.1%)

※低廉な家賃かつ一定の規模を有する住宅1,015戸の算定方法について

低廉な家賃かつ一定の規模を有する住宅は、住宅扶助費一般基準上限額(15㎡超)と最低居住面積との関係から、表中の青色部分の全て、黄色部分の1/2、緑色部分の1/4を対象に赤枠の対象範囲を抽出しています。

例えば「1ヶ月当たりの家賃4~5万円未満、延床面積30~49㎡(緑色部分)」の民間借家数の中には、3人世帯の低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅(46,000円未満、40㎡以上)が含まれていることを考慮して、値の1/4を対象に含めています。

資料：平成30年住宅・土地統計調査

(4) 著しい困窮年収未満世帯への対応状況

著しい困窮年収未満の世帯数と入居可能なストック量の推移について、2040年まで5年ごとに整理すると、下表のとおりです。

これによると、市営住宅ストックを現状の399戸で維持した場合、民間賃貸住宅ストックの増加等により、10年後の2030年には市全体で65戸、20年後の2040年には122戸の余剰が生じると見込まれます。

< 著しい困窮年収未満世帯への対応総括表 >

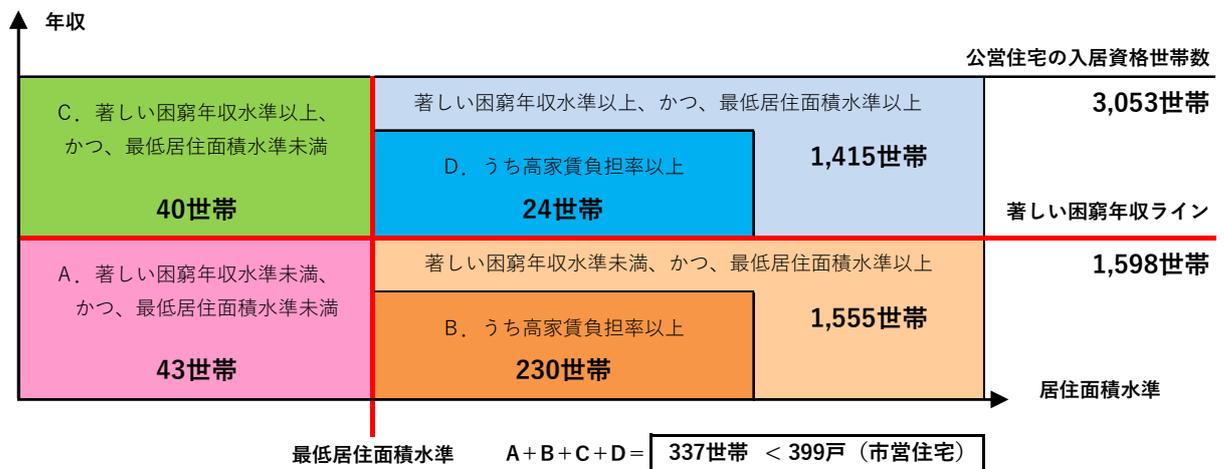
時期（年度）		現状値*1	推計値					備考	
		2015	2020	2025	2030	2035	2040		
		H27	R2	R7	R12	R17	R22		
1.総世帯数（世帯）		24,592	26,037	27,408	28,383	29,238	29,809		
2.公営住宅の入居資格世帯数（世帯）		-	2,916	2,997	3,053	3,083	3,087		
3.著しい困窮年収未満の世帯数（世帯）		-	1,544	1,579	1,598	1,603	1,596		
4.低家賃かつ一定の質が確保された住宅ストック（戸）	公営住宅	市営住宅	-	399	399	399	399	399	
		県営住宅	-	177	177	177	177	177	
		小計	-	576	576	576	576	576	
	民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	-	829	873	904	931	949	*2
		賃貸用の空き家	-	168	177	183	189	193	*3
		小計	-	997	1,050	1,087	1,120	1,142	
合計		-	1,573	1,626	1,663	1,696	1,718		
市営住宅399戸の場合の需要との差分		-	29	47	65	93	122		

*1 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの基準年度は平成27(2015)年。

*2 2020年度以降は世帯数の増減に連動して各年度の推計値を設定。

*3 2020年度以降は世帯数の増減に連動して各年度の推計値を設定。

< 特定のニーズを有する要支援世帯数への対応(2030年度時点) >



※「プログラムの利用手引及び技術解説」によれば、4類型のうち、Aは最も優先度が高く100%算入が必須で、BとCは優先度が高く100%算入が理想、Dは地域の実情や政策ニーズ等に応じて算入、とされており、本市においてはA～Dの合計に相当する戸数は有していると考えられます。

(5) 将来管理戸数

現在の市営住宅管理戸数(399 戸)をみると、著しい困窮年収未満の世帯数すべてに対応するには満たないものの、民間住宅を含めたストック全体でみれば対応できている状況と考えられます。また、特定のニーズを有する要支援世帯と比較しても対応できており、本市における重層的な住宅セーフティネットの一翼としての役割を十分に満たしていると考えられます。

以上のことから、今後、新たな住宅建設等により市営住宅ストックを増やすことは需要に対して過剰な供給につながる恐れがあるため、当面は現在の市営住宅ストックを適切に維持管理していくことが重要と考えられますが、2031年に耐用年数を超過する住宅が41戸あることを踏まえ、10年後の目標管理戸数を358戸(41戸減)に設定します。

4.2 長寿命化に関する基本方針

(1) 現状把握とデータ管理に関する方針

①法定点検及び日常点検の実施

- ・ 予防保全及び不具合への迅速な対応を図る観点から、公営住宅等日常点検マニュアルを参考に、必要な法定点検及び日常点検を適宜実施します。

②点検結果に基づいた計画修繕の実施

- ・ 市営住宅やその付帯施設を長期に渡って良好に維持管理していくため、予防保全の観点から計画的に修繕を実施します。
- ・ 将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等をあらかじめ想定し、当面の改善事業や計画修繕の実施時期を調整することで、事業費を平準化します。

③点検結果や修繕履歴内容のデータ管理

- ・ 付帯施設を含む市営住宅の点検や修繕・改善などに関する管理履歴データは、住棟単位で整理します。
- ・ 管理履歴データを常に最新の状態に保つために、日常点検や法定点検、計画修繕などの実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・ 緊急対応により点検・修繕・改善を実施した場合は、その都度、対応した結果を管理履歴データに反映します。

(2) スtock活用に関する方針

①住宅の質の確保

- ・ 本市では、入居者の高齢化が進んでいるため、高齢者等への配慮した構造・設備が必要になります。階段での移動が困難になることから、中高層(4階以上)の階段室型住棟では、低層階への住み替えや、エレベーター設置などの対応について検討を進めます。

②老朽化住宅の適切な更新と住み替え支援

- ・ 現在募集停止中の団地については、住み替えの促進による用途廃止・除却を進めます。

(3) 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

長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るため、次のような取り組みを実施します。

- ・ 従来事後保全による維持管理から、予防保全による管理及び耐久性の向上など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ます。
- ・ 予防保全による維持管理や長寿命化型改善については、劣化の状況・対象住棟の耐用年数などの観点から、実施に関する維持管理計画を策定したうえで、効率的かつ計画的に実施し、ライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・ 日常点検や定期点検を徹底し、異常が発見された場合には、劣化原因に関する調査等を実施したのち、予防保全や長寿命化に向けた対策を実施します。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5.1 対象の設定

本計画の対象住宅は、本市が管理する公営住宅(359戸)、改良住宅(30戸)、特定公共賃貸住宅(10戸)とし、加えて、当該住宅の付帯施設も対象とします。

5.2 事業手法の選定の基本的な考え方

(1) ストックの事業手法

本計画における事業手法の基本的な考え方は以下の通りです。

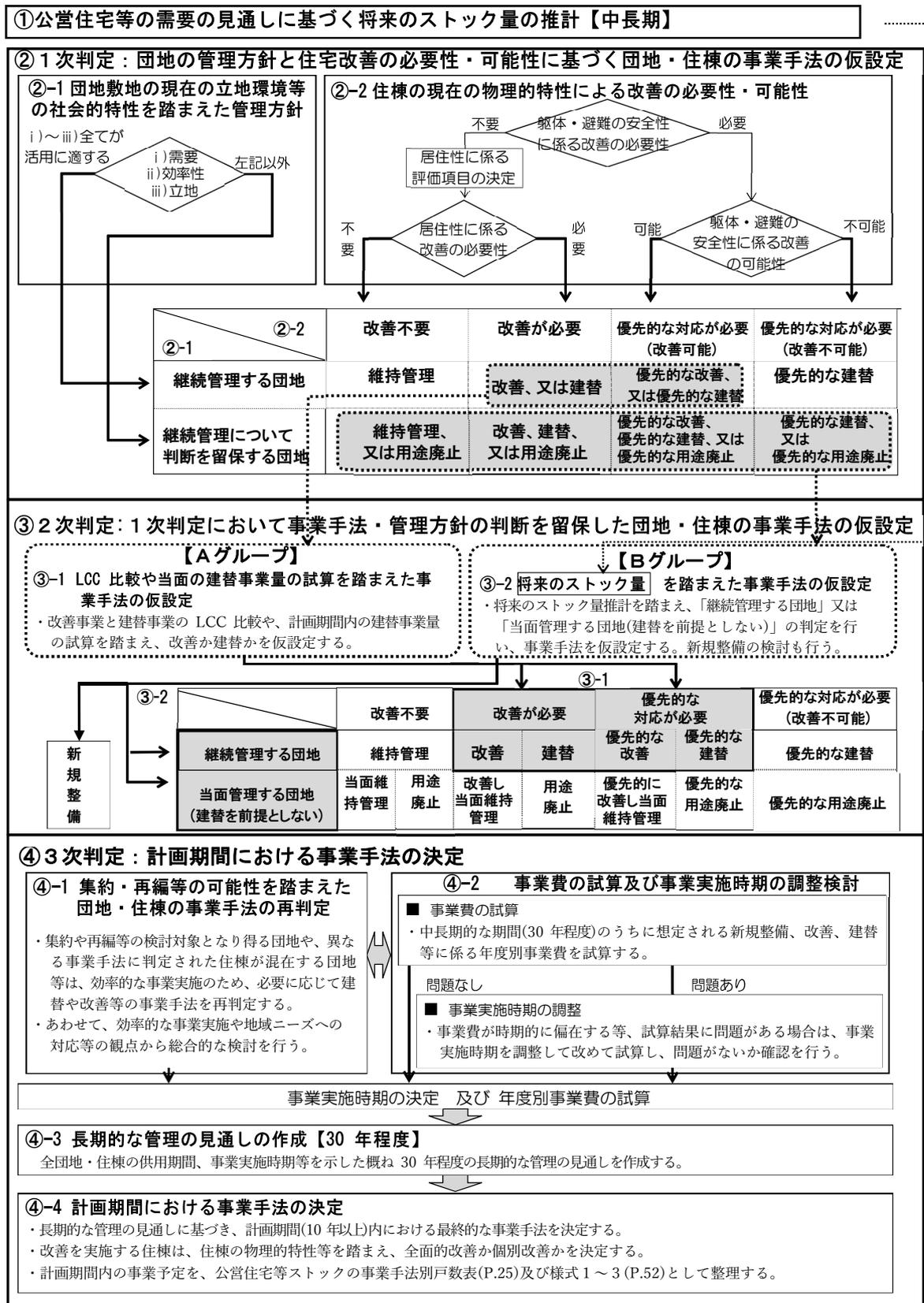
<ストックの事業手法>

建替	住棟を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新しく建設すること。なお、建替戸数を他の団地へ統合する場合や、利便性の高い他の敷地に新たに建設する場合など、現存する敷地で用途廃止し、別の新たな敷地で建設する非現地建替を含む。
用途廃止	市営住宅としての用途を廃止すること。
改善	<p><全面的改善></p> <p>躯体を残して全面的またはそれに準ずる改善であり、少なくとも以下に挙げる改善を行うこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの。 ・ 共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの。 ・ 屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの。 <p><個別改善></p> <p>①安全性確保型</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震性や避難安全確保のための改善。 (避難経路の確保・アスベストの除去・外壁落下防止改修・屋外消火栓設置等) <p>②長寿命化型</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁や屋根、躯体の劣化低減など維持管理の容易性向上のための改善。 (浴室の防水性向上・躯体、配管、外壁、屋上の耐久性向上等) <p>③福祉対応型</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者等が安全・安心して住居できるバリアフリー化のための改善。 (住戸の内部の段差解消・浴室、便所、共用部の階段等の手すり設置等) <p>④居住性向上型</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸設備の充実等による居住性の向上のための改善。 (間取りの改修・給湯設備の設置・給水方式の変更・断熱化対応等)
維持管理	住戸の性能を維持するための維持保守点検、経常修繕、計画修繕等

(2) 事業手法選定フロー

事業手法の選定は、改定指針の選定フローを参考に実施します。

< 事業手法設定フロー >



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

5.3 事業手法の1次判定

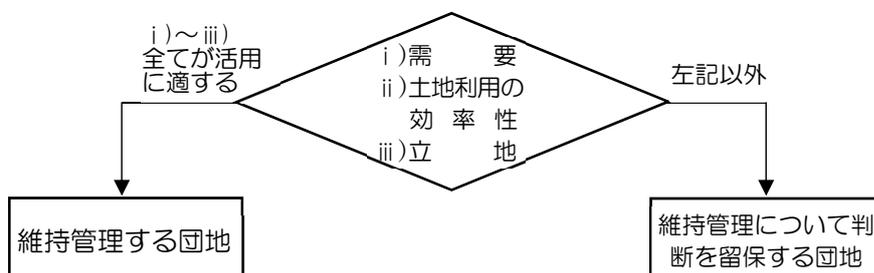
(1) 1次判定の流れ

1次判定では2段階の検討から事業手法を仮設定します。

①社会的特性による将来的な管理方針の判定

現在の団地の i) 需要、ii) 土地利用の効率性、iii) 立地を評価し、原則としてすべての項目が活用に適する場合は将来にわたり「維持管理する団地」と仮設定し、原則として、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、「維持管理について判断を留保する団地」とします。

< 団地の社会的特性による将来的な管理方針の流れと基準 >

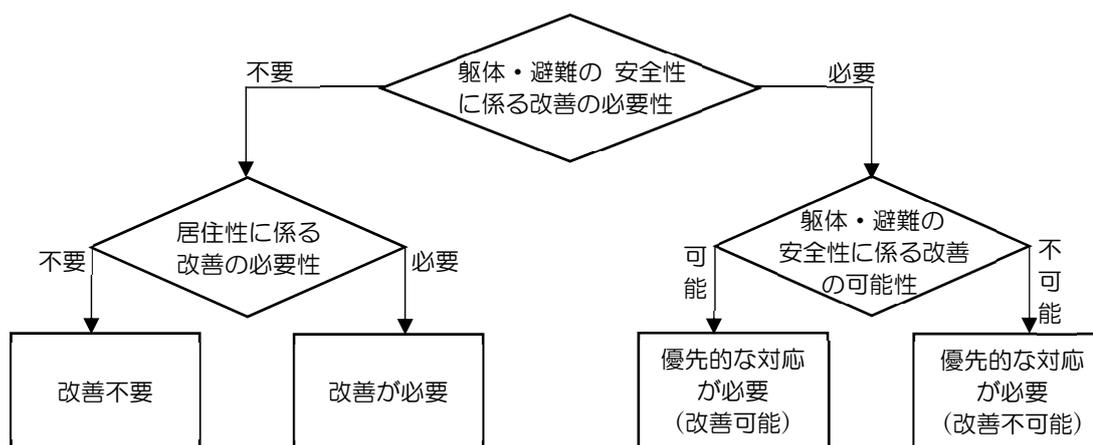


	判定項目	判定基準
需要	空家率	空家率が20%以下の団地は維持管理に適するものとする。
	応募倍率	令和元年～令和3年までの3年間の平均応募倍率が1.0倍以上の団地は維持管理に適するものとする。
土地利用の効率性	敷地条件	一体の敷地規模が1,000㎡以上の敷地で整形なものは維持管理に適するものとする。
	用途地域	低層系住居地域の場合は高度利用の観点から維持管理に適さないものとする。
立地	災害危険区域	災害危険区域内等にある場合は公営住宅等として適地でないため維持管理に適さないものとする。

②物理的特性による改善の必要性・可能性の判定

現在の住棟の躯体の安全性と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・可能性について判定を行います。躯体の安全、避難の安全が確保されていない場合、「優先的な対応が必要」とし、安全性に問題がない場合は、居住性に対する評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

<住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定の流れと基準>

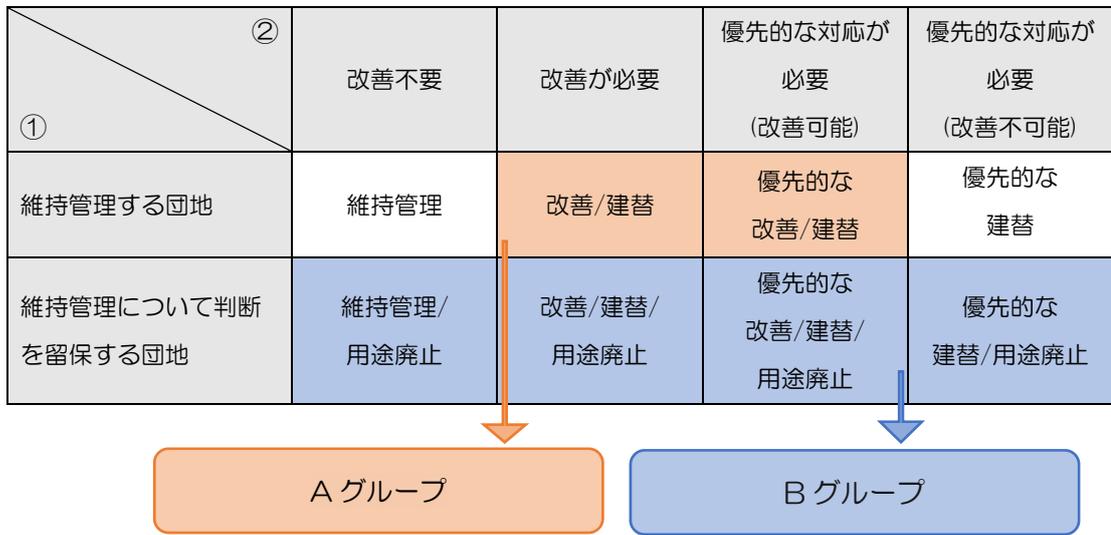


	判定項目	判定基準
安全性 (躯体)	躯体の耐震性の有無	新耐震基準(昭和 56(1981)年の建築基準法施行令)に基づき設計施工された住棟もしくは新耐震基準に基づかないが耐震診断の結果「耐震性に問題なし」と判断された住棟は改善不要とする。
安全性 (避難)	二方向避難	2つ以上の異なる避難経路(バルコニー含む)が確保されている住棟は改善不要とする。
	防火区画	建築基準法に基づき防火区画化されているものは改善不要とする。
居住性	住戸面積	住戸面積 40 m ² 以上の住棟は改善不要とする。
	浴槽	浴室及び浴槽がない住棟は改善が必要であるとする。
	3点給湯	3点給湯が設置されている住棟は改善不要とする。
	高齢者対応	階段等に手すりが設置されている等、高齢化対応されている住棟は改善不要とする。
	エレベーター	3階以上でエレベーターが設置されていない住棟は改善の必要性があるとする(構造上改善技術の検討が必要なものを含む)。

③ ①及び②の結果を踏まえた事業手法の仮設定

A グループ：維持管理する団地のうち、改善・建替の判断を留保する団地・住棟

B グループ：維持管理について判断を留保する団地



(2) 1次判定の結果

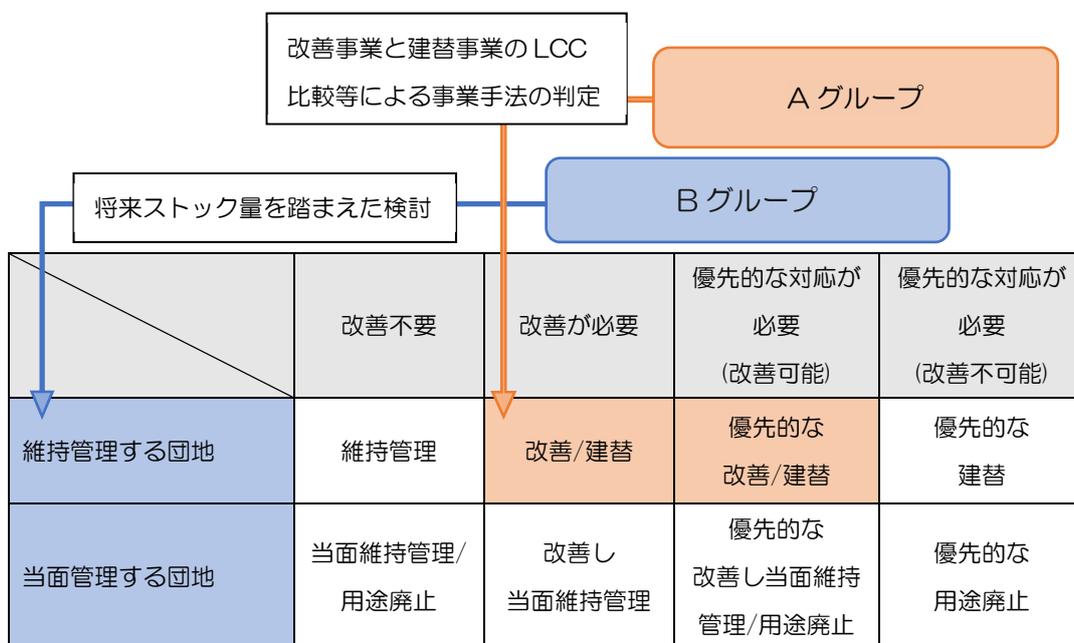
①社会的特性による将来的な管理方針の判定

団地名	区分	需要	土地利用の効率性	立地	②-1	安全性	居住性	②-2	維持管理する団地	維持管理について判断を留保する団地
安養寺	公営	×	○	○	維持管理について判断を留保する団地	○	×	改善が必要		改善/建替/用途廃止
手原	公営	○	○	×	維持管理について判断を留保する団地	○	○	改善不要		維持管理/用途廃止
大橋	公営	×	○	×	維持管理について判断を留保する団地	○	×	改善が必要		改善/建替/用途廃止
出庭	公営	×	○	○	維持管理について判断を留保する団地	○	×	改善が必要		改善/建替/用途廃止
上砥山	公営	×	○	×	維持管理について判断を留保する団地	○	×	改善が必要		改善/建替/用途廃止
十里	公営	○	○	○	維持管理する団地	○	○	改善不要	維持管理	
十里改良	改良	○	○	○	維持管理する団地	○	○	改善不要	維持管理	
下戸山	公営/特公	×	○	×	維持管理について判断を留保する団地	○	○	改善不要		維持管理/用途廃止

5.4 事業手法の2次判定

(1) 2次判定の流れ

2次判定では、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を行います。



①【Aグループ】維持管理する団地のうち改善又は建替えが必要な団地

本計画に基づく改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト(LCC)比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法(改善又は建替)を設定します。

②【Bグループ】維持管理について判断を留保する団地

将来的な活用の優先順位を検討し、ストック推量を踏まえ、将来にわたって「維持管理する団地」と将来的な集約等による用途廃止を想定した「当面管理する団地(建替を前提としない)」とするのかの判定を行います。

<将来的な活用にあたる優先順位の判定項目>

- ・ 1次判定で検討した効率性及び立地性のある団地・住棟については活用にあたる優先順位が高いとする。
- ・ 耐火構造の住棟で耐用年数が半分(35年)以上ある団地・住棟については、活用にあたる優先順位が高いとする。
- ・ 新耐震基準により施工された団地・住棟は活用にあたる優先順位が高いとし、旧耐震基準により施工された団地・住棟については優先度が低いとする。

(2) 2次判定結果

①【Aグループ】維持管理する団地のうち改善又は建替えが必要な団地
該当する団地はありません。

②【Bグループ】維持管理について判断を留保する団地

	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)
維持管理する団地	維持管理	改善/建替	優先的な改善/建替	優先的な建替
	手原 十里/十里改良 下戸山	安養寺		
当面管理する団地	当面維持管理/ 用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的な 改善し当面維持 管理/ 用途廃止	優先的な 用途廃止
	出庭 上砥山	大橋		

5.5 事業手法の3次判定

(1) 集約・再生等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

(ア) 団地単位での効率的な活用に関する検討

事業手法の判定結果が住棟ごとに異なる団地について、より効率的な事業実施が可能となる場合は、判定の見直しを検討します。

・検討対象となる建替対象団地はありません。

(イ) 集約・再編等の可能性に関する検討

一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

・検討対象となる建替対象団地はありません。

(ウ) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

i) まちづくりの視点

建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討します。

ii) 地域単位の視点・他の事業主体等との連携視点

■建替事業の方向性

- ・公営住宅需要の減少を踏まえると、耐用年数が経過し、老朽化が進んでいる上砥山団地、出庭団地は将来的な活用の優先順位が低い団地・住棟と考えられます。
- ・このため検討中であった、上砥山団地のリフレッシュ事業や出庭団地の建替事業は実施しない方針とします。
- ・多様な住宅セーフティネット機能の構築として、民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた住宅セーフティネット制度等の普及啓発に取り組み、下戸山団地の新棟建設についても、事業の必要性は低いと考えられます。

■用途廃止の方向性

- ・前述にある需要推計から耐用年数が経過している出庭団地、上砥山団地については用途廃止を検討します。
- ・用途廃止を検討する団地については政策空家とし、退去により空室が発生した場合も入居募集を行いません。全住戸が空室となった場合には、用途廃止の後、除却します。
- ・住み替え支援には、セーフティネット住宅等の民間住宅等を活用します。

(2) 事業実施時期の調整の基本的な考え方

長期的な期間(30年程度)における事業費の試算の結果、ある年度に事業費が集中するなど事業の実施が困難だと判断される場合、年次計画において事業の実施時期を調整し事業費の平準化を行います。

(3) 3次判定結果と長期的な管理の見通し

団地名	棟番号	完成年度	管理戸数	2次判定		3次判定	計画期間内		中長期
				管理方針	事業手法の仮設定	事業手法	2022～2026年度	2027～2031年度	2032～2051年度
安養寺	A	H4	22戸	継続管理	改善	改善	経常修繕	改善	改善
	B	H1	16戸	継続管理	改善	改善	改善	経常修繕	改善
	C	H1	16戸	継続管理	改善	改善	改善	経常修繕	改善
	D	H4	18戸	継続管理	改善	改善	経常修繕	改善	改善
	E	H2	16戸	継続管理	改善	改善	経常修繕	改善	改善
	F	H2	16戸	継続管理	改善	改善	経常修繕	改善	改善
手原	1	H11	35戸	継続管理	維持管理	改善	改善	改善	改善
	2	H12	51戸	継続管理	維持管理	改善	改善	経常修繕	改善
大橋	A	S52	24戸	当面管理	改善	改善	経常修繕	経常修繕	改善
	B	S53	24戸	当面管理	改善	改善	全面的改善	経常修繕	改善
出庭	1	S47	6戸	当面管理	用途廃止	用途廃止	用途廃止		-
	2	S47	7戸	当面管理	用途廃止	用途廃止	用途廃止		-
	3	S48	6戸	当面管理	用途廃止	用途廃止	用途廃止		-
	4	S47	5戸	当面管理	用途廃止	用途廃止	用途廃止		-
上砥山	1	S44	4戸	当面管理	用途廃止	用途廃止	用途廃止		-
	2	S44	4戸	当面管理	用途廃止	用途廃止	用途廃止		-
	3	S44	3戸	当面管理	用途廃止	用途廃止	用途廃止		-
	5	S44	3戸	当面管理	用途廃止	用途廃止	用途廃止		-
	6	S44	3戸	当面管理	用途廃止	用途廃止	用途廃止		-
十里	1	H13	6戸	継続管理	維持管理	改善	改善	改善	改善
	2	H13	4戸	継続管理	維持管理	改善	改善	改善	改善
	3	H13	4戸	継続管理	維持管理	改善	改善	改善	改善
	4	H13	6戸	継続管理	維持管理	改善	改善	改善	改善
十里改良	1	H12	14戸	継続管理	維持管理	改善	経常修繕	改善	改善
	1(集合)	H12	6戸	継続管理	維持管理	改善	経常修繕	改善	改善
	2	H13	6戸	継続管理	維持管理	改善	経常修繕	改善	改善
	3	H14	4戸	継続管理	維持管理	改善	経常修繕	改善	改善
下戸山	1	H14	40戸	継続管理	維持管理	改善	改善	経常修繕	改善
	2	H15	30戸	継続管理	維持管理	改善	経常修繕	改善	改善

②市営住宅ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目 (2022～2026年度)	6～10年目 (2027～2031年度)
市営住宅管理戸数	399戸	⇒ 358戸
維持管理予定戸数	399戸	358戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	202戸	187戸
個別改善事業予定戸数	178戸	187戸
全面的改善事業予定戸数	24戸	0戸
うちその他戸数(経常修繕等)	197戸	171戸
建替事業予定戸数	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	0戸	41戸

6. 点検の実施方針

6.1 点検の実施方針

(1) 定期点検

定期点検では建築基準法第 12 条の規定に準じて、法定点検と同様の点検を 3 年以内に一度実施することを基本とします。

(2) 日常点検

『公営住宅等日常点検マニュアル(平成 28 年 8 月)』に則って、1 年に 1 度程度、日常点検は全棟を対象に実施することを基本とします。また、劣化の進行により住宅の大規模な修繕及び改善、更新につながらない内部箇所については、入居者による日常的な点検や、空室発生時の点検を実施することで、劣化状況の早期発見に努めます。

(3) 住宅内部における点検の実施

入居者が専用的に使用する住宅内部は、定期点検や日常点検で把握することが困難であるため、緊急性を伴う場合を除き、入居者が退去し空室となっている期間に点検を実施します。

(4) その他の点検等の実施

昇降機は平成 28(2016)年 2 月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契書」に基づき、点検を実施します。その他、自家用電気工作物、受水槽、消防設備、給水用ポンプ等について、関係法令等に基づき、定期的に点検を実施します。

6.2 点検結果のデータベース化

市営住宅等の適切な維持管理を図るため、点検結果は住棟単位で整理し、市営住宅等に関する管理履歴データに反映させます。

7. 計画修繕の実施方針

7.1 計画修繕の実施方針

市営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくため、点検結果及び建物の経年劣化状況や財政状況等を考慮した上で、中長期的な修繕時期の検討を行い、計画期間内の修繕計画を定めます。

7.2 効率的な計画修繕実施時期の検討

以下の点に留意し、計画修繕を実施していきます。

- ・計画修繕は、点検結果を踏まえて修繕内容の見直しを適宜行い実施することとします。
- ・修繕項目の修繕周期は、「公営住宅長寿命化策定指針(平成 28 年改定)」を踏まえながら設定します。
- ・特に火災警報器、ガス警報器は以下の修繕周期を基本とします。
- ・将来的に用途廃止が見込むなど残り供用期間が短い住棟は原則計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。

修繕項目	修繕周期	工事区分
火災警報器	10 年	取り替え
ガス警報器	5 年	取り替え

7.3 修繕履歴のデータベース化

市営住宅等の適切な維持管理を図るため、計画修繕の実施後、速やかに住棟単位で修繕履歴のデータ更新を行います。また、経常修繕など、緊急対応的な修繕を実施した場合は、その都度対応した結果を管理履歴データに反映します。

8. 改善事業の実施方針

8.1 改善事業の種類

改善が必要な住棟については、改善事業類型ごとの実施方針と主な実施内容を以下に示します。

(1) 安全性確保型改善

入居者の安全を確保するため、必要に応じて建物の安全性を維持する改善を行います。

(2) 長寿命化型改善

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。

(3) 福祉対応型改善

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、住居内、共用部のバリアフリー化を進めます。

(4) 居住性向上型改善

引き続き活用を図るストックについて、間取りの改善や住居住棟設備の機能向上を行い居住性の改善を行います。

8.2 改善事業の進め方

(1) 外壁・屋上防水

仮設工事を伴う外壁と屋上防水の工事は、同時に実施することで効率化できるため、修繕周期等を踏まえた上で同時実施の可能性を検討します。

(2) エレベーター

既設の手原団地、下戸山団地のエレベーターについては、平成 21(2009)年 9 月の建築基準法改正でエレベーターに係る技術的基準の見直しが行われ、一部既存不適格となることや、既存部品供給の停止といった理由から、安全性確保型改善としてエレベーターの改修を実施する必要があります。

また、安養寺団地、大橋団地についても他団地の修繕の進捗を考慮しながら引き続き福祉対応型改善としてエレベーターの設置を検討します。

9. 建替事業の実施方針

市営住宅需要の減少を踏まえると、耐用年数が経過し、老朽化が進んでいる上砒山団地、出庭団地は将来的な活用にあたる優先順位の低い団地・住棟と考えられます。このため検討中であった、上砒山団地のリフレッシュ事業や出庭団地の建替事業は実施しない方針とします。

また、多様な住宅セーフティネット機能の構築として、民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた住宅セーフティネット制度等の普及啓発に取り組み、下戸山団地の新棟建設についても、事業の必要性は低いと考えられます。

10. ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出

10.1 算出の考え方

ライフサイクルコスト(LCC)の比較を行い、改善事業を実施するか建替事業を実施するか判断します。予防保全的な計画修繕等の計画的な実施により市営住宅の長寿命化を図り、LCCの縮減につなげるため、次のようにLCCとその縮減効果の算出を行うこととする。コストは改訂指針で示された「ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラム」を用いて試算します。なお、建設後一定年数が経過した実際の住棟での比較が望ましいですが、過去の修繕費の算出が困難なため簡略化したモデルで行います。

10.2 長寿命化対策住棟におけるLCCについて

① 1棟のLCC改善効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)

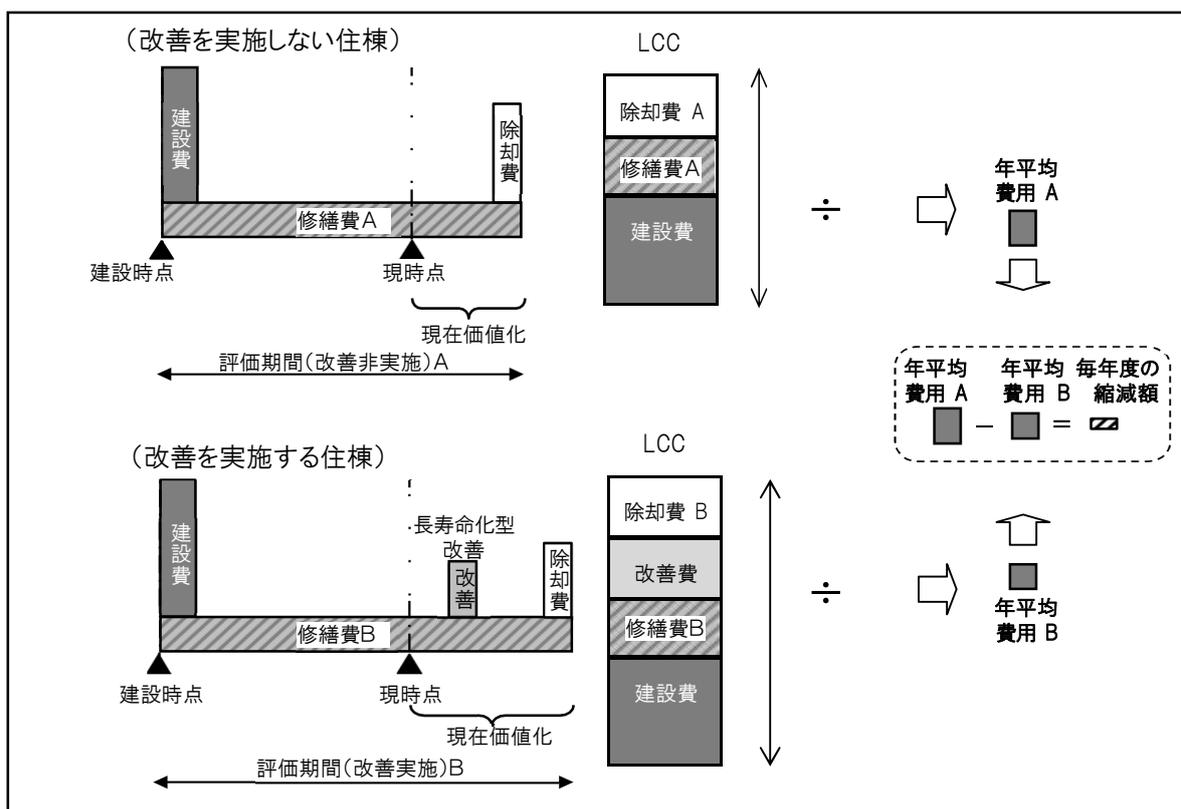
② LCC(計画前) = (建設費 + 修繕費 + 除却費) ※ / 評価期間(改善非実施)

※本計画に基づく改善事業(LCC算定対象)を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

③ LCC(計画後) = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) ※ / 評価期間(改善実施)

※本計画に基づく改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間に要するコスト

< LCCの算出イメージ(出典：改訂指針) >



<LCCの算出手順>

計画前モデル	<p>①評価期間(改善非実施) A</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間 <p>②修繕費 A</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率)の累積額 ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間(改善非実施) A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。 ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。 <p>③建設費</p> <ul style="list-style-type: none"> ・推定再建築費 (= 当該住棟の建設時に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率)。ただし、当該住棟の建設時に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。 <p>④除却費 A</p> <ul style="list-style-type: none"> ・評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費 ・評価期間(改善非実施)末の時期に応じて、現在価値化して算出する。 <p>⑤計画前 L C C</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画前 L C C = (③建設費 + ②修繕費 A + ④除却費 A) ÷ ①評価期間(改善非実施) A (単位：円/戸・年)
計画後モデル	<p>⑥評価期間(改善実施) B</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(L C C算定対象)及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業(L C C算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間) <p>⑦修繕費 B</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率)の累積額 ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間(改善実施) B 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。 ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。 <p>⑧長寿命化型改善費</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。 ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること(当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること)で対応している。 ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。 <p>⑨建設費</p> <ul style="list-style-type: none"> ・推定再建築費 (= 当該住棟の建設時に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率)。ただし、当該住棟の建設時に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。 <p>⑩除却費 B</p> <ul style="list-style-type: none"> ・評価期間(改善実施)末に実施する除却工事費 ・評価期間(改善実施)末の時期に応じて、現在価値化して算出する。 <p>⑪計画後 L C C</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画後 L C C = (⑨建設費 + ⑧長寿命化型改善費 + ⑦修繕費 B + ⑩除却費 B) ÷ ⑥評価期間(改善実施) B (単位：円/戸・年)
L C C 縮減効果	<p>⑫年平均縮減額</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額 = ⑤計画前 L C C - ⑪計画後 L C C <p>⑬住棟あたりの年平均縮減額</p> <ul style="list-style-type: none"> ・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト(L C C)縮減効果があると判断できる。

11. 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する計画修繕、改善の事業実施予定について、国の指定する以下の様式に基づいて整理します。

(1/3)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 栗東市

住宅の区分： 公営住宅 地域貢献
特定公共
賃貸住宅
(必要時) 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		修繕・改善事業の内容								LCC縮減効果 (千円/年)	備考			
					法定点検	法定点検に準じた点検	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029			2030	2031	
安養寺団地	A棟	22	中耐4階	H4		2023												59,517	
安養寺団地	B棟	16	中耐4階	H1		2023					給排水 (長寿命化)							57,770	
安養寺団地	C棟	16	中耐4階	H1		2023						給排水 (長寿命化)						58,076	
安養寺団地	D棟	18	中耐3階	H4		2023												59,379	
安養寺団地	E棟	16	中耐4階	H2		2023									給排水 (長寿命化)			56,642	
安養寺団地	F棟	16	中耐4階	H2		2023												56,930	
手原団地	1期	35	高耐6階	H11		2023												72,439	
手原団地	2期	51	高耐7階	H12		2023													81,018 (長寿命化)
大橋団地	A棟	24	中耐4階	S52		2023													—
大橋団地	B棟	24	中耐4階	S53		2023													50,143

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(2/3)

事業主体名： 栗東市

公営住宅
 特定公共賃貸住宅
 相違賃
 改良住宅
 その他

住宅の区分： ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC削減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031				
					に準じた 点検	点検														
十里団地	1棟	6	低耐2階	H13		2023					外壁 (長寿命化)								60,245	
十里団地	2棟	4	低耐2階	H13		2023					外壁 (長寿命化)								60,245	
十里団地	3棟	4	低耐1階	H13		2023					外壁 (長寿命化)								60,407	
十里団地	4棟	6	低耐1階	H13		2023					外壁 (長寿命化)								60,407	
十里改良団地	1期	14	準耐2階	H12		2023													73,616	
十里改良団地	1期 (集合)	6	準耐2階	H12		2023													73,794	
十里改良団地	2期	6	準耐2階	H13		2023													74,332	
十里改良団地	3期	4	準耐2階	H14		2023													71,495	
下戸山団地	1期	40	中耐3階	H14		2023													61,583	エレベーター (状態監視) (安全性確保)
下戸山団地	2期	30	中耐3階	H15		2023													60,648	エレベーター (状態監視) (安全性確保)

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 栗東市
 特定公共 補償費
 賃貸住宅 (公法住居) 改良住宅 その他 ()
 公法住居

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考			
			法定点検	法定点検に準じた点検	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031				
安養寺団地	集会所	S63~H3		2023					屋根葺き替え (長寿命化)	ガス管 (長寿命化)								
大橋団地	集会所	S52~53		2023						ガス管 (長寿命化)								
手原団地	集会所	H12		2023														
下戸山団地	集会所	H14		2023														

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。