

野洲市営住宅長寿命化計画

平成30年3月

令和4年3月 一部改正

野 洲 市

野洲市営住宅長寿命化計画

目 次

1. 野洲市営住宅長寿命化計画の目的と計画期間	1
1-1. 背景	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
1-6. 公営住宅に関する国の最新動向	4
2. 長寿命化に関する基本方針	5
2-1. 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	5
2-2. 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	5
3. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	6
3-1. 事業手法の選定フロー	6
3-2. 事業手法の選定	11
4. 点検の実施方針	32
5. 計画修繕の実施方針	33
6. 改善事業の実施方針	34
7. 建替事業の実施方針	35
8. 長寿命化のための事業実施予定一覧	36
9. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	39
用語説明	40

1. 野洲市営住宅長寿命化計画の目的と計画期間

1-1. 背景

野洲市には、現在、7団地、17棟、309戸の市営住宅ストックが形成されており、これらのうち、昭和40年代に建設のストックは更新時期を迎えている。

平成28年8月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」においては、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減をめざすためには、以下について取り組むことが重要と示されている。

- ・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

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

本計画においては、市営住宅ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、市営住宅の状況や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・住棟別の事業手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）の縮減等をめざすものとする。

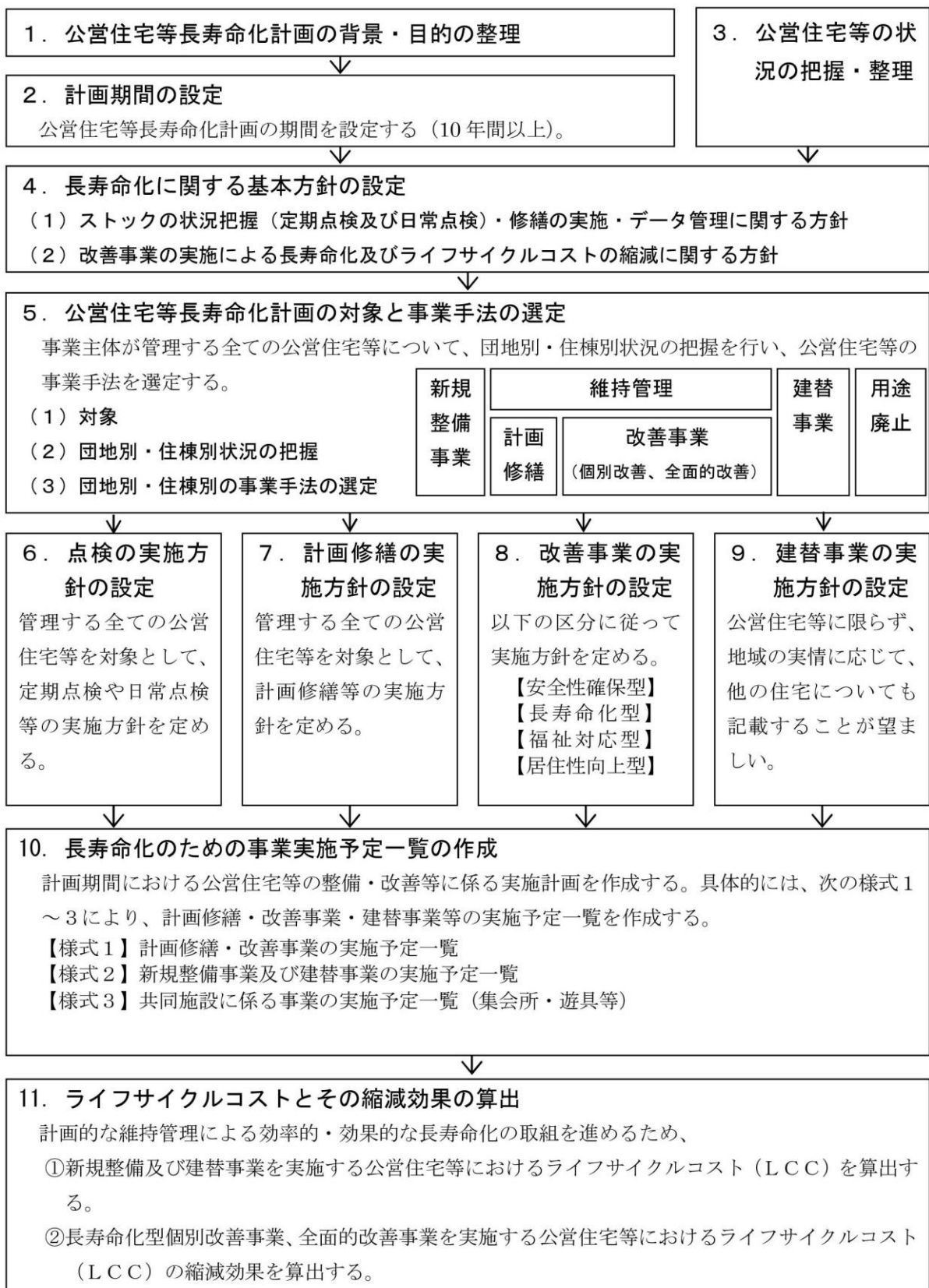
なお、本計画は、野洲市公共施設等総合管理計画の個別施設計画として位置づけるもので、また、平成27年度に策定した「第2次野洲市住生活基本計画」に基づき、公営住宅の適正かつ効率的な管理運営の方針を具体化し、計画的に施策展開していくものである。

1-3. 計画の期間

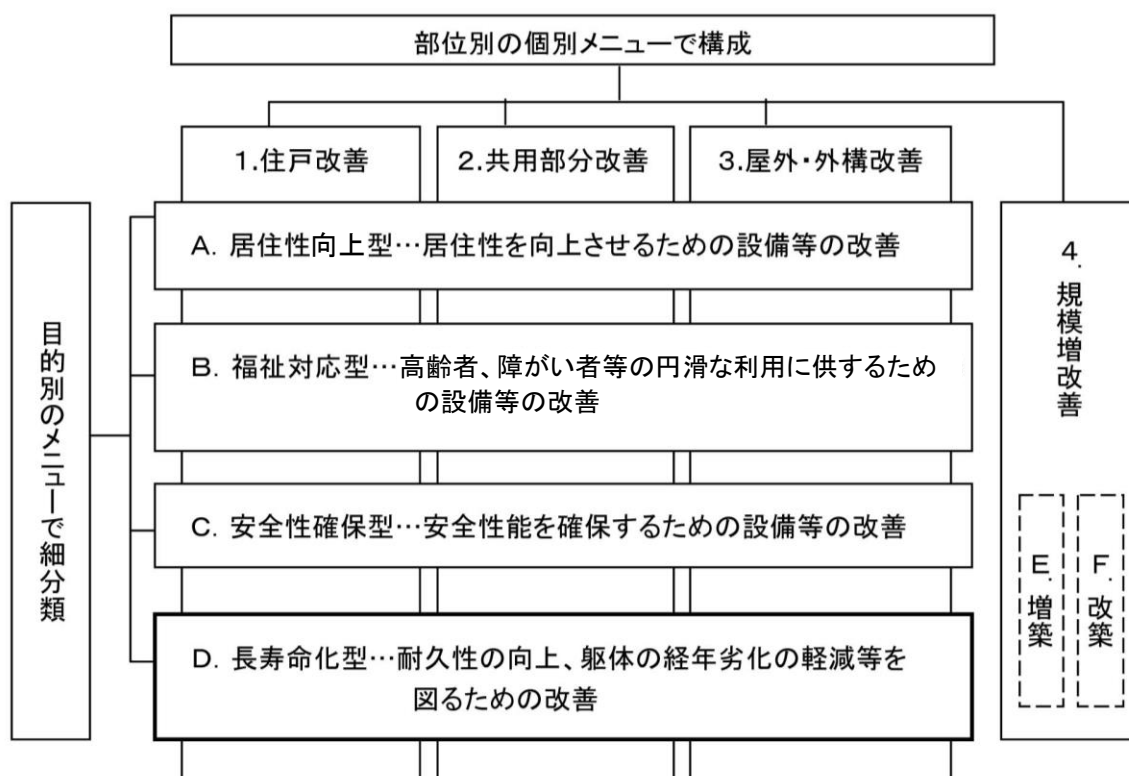
計画期間は、平成30（2018）年度から令和10（2028）年度までの11年間とする。

また、令和5（2023）年度までの6年間を前期期間として位置づけて、同年度に前期の進捗と効果を確認し、後期計画へ反映するよう全体計画の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



1-5. 改善事業の構成



●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3号より）

1-6. 公営住宅に関する国の最新動向

●住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 平成29年10月25日施行）

背景・必要性

○住宅確保要配慮者※の状況

※ 高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者など
住宅の確保に特に配慮を要する者

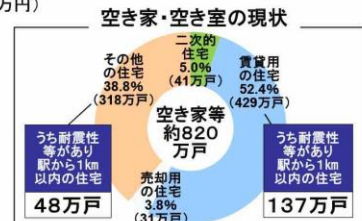
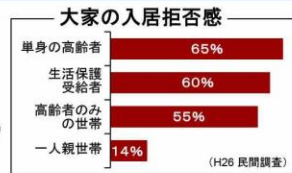
- 高齢単身者が今後10年で100万人増加（うち民間賃貸入居者22万人）
- 若年層の収入はピーク時から1割減（30歳代給与：＜H9＞474万円⇒＜H27＞416万円〔▲12%〕）
- 若年夫婦が理想の子ども数を持たない理由「家が狭いから」（16%）
- 一人親世帯の収入は夫婦子世帯の43%（H26：一人親世帯296万⇒夫婦子世帯688万円）
- 家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から入居拒否

○住宅ストックの状況

- 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
- 民間の空き家・空き室は増加傾向



空き家等を活用し、住宅セーフティネット機能を強化



改正法の概要

- 国の基本方針〔既存〕に加え、地域の住宅事情に応じ、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定

登録制度の創設

○空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録

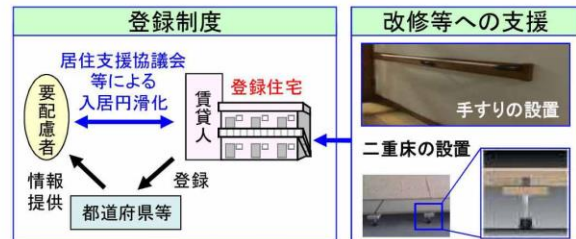
- 構造・設備、床面積等の登録基準への適合

- 〔耐震性能、一定の居住面積 等〕
- ※ 地域の实情に応じて、供給促進計画で基準の強化緩和
- ※ 共同居住型住宅の面積等の基準も策定

○都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督

○登録住宅の改修・入居への支援

- 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構（JHF）の融資対象に追加



H29予算

専ら住宅確保要配慮者のために用いられる登録住宅について

- 改修費を国・地方公共団体が補助
- 地域の实情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助

住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置

○居住支援法人による入居相談・援助

- 居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人（NPO等）を都道府県が指定
- 同法人による登録住宅の情報提供、入居相談その他の援助

○家賃債務保証の円滑化

- 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、JHFの保険引受けの対象に追加
- 居住支援法人による家賃債務保証の実施

○生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付※を推進

※本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと

H29予算

- 居住支援協議会等による円滑な入居等を図るための活動に国が補助



【目標・効果】

空き家等を活用した住宅セーフティネット機能を強化することにより、住宅確保要配慮者の住生活の安定の確保及び向上を実現（KPI）登録住宅の登録戸数 0戸 ⇒ 17.5万戸（年間5万戸相当）（2020年度末）

居住支援協議会に参画する市区町村（①）及び自ら設立する市区町村（②）の合計が全体（1,741 市区町村）に占める割合 40%（① 669+② 19 = 688 市区町村）（2016年度末）⇒ 80%（①+② ≥ 1393 市区町村）（2020年度末）

2. 長寿命化に関する基本方針

2-1. 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、定期点検を適切に実施する。さらに、必要に応じて日常点検を実施する。
- ② 上記の点検結果等を踏まえ、効率的かつ効果的に修繕を実施する。また、予防保全的な観点から、計画修繕の実施について検討する。
- ③ 市営住宅の建物管理データを団地別・住棟別に整理する。
- ④ 市営住宅の修繕内容等のデータを整備し管理する。

2-2. 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

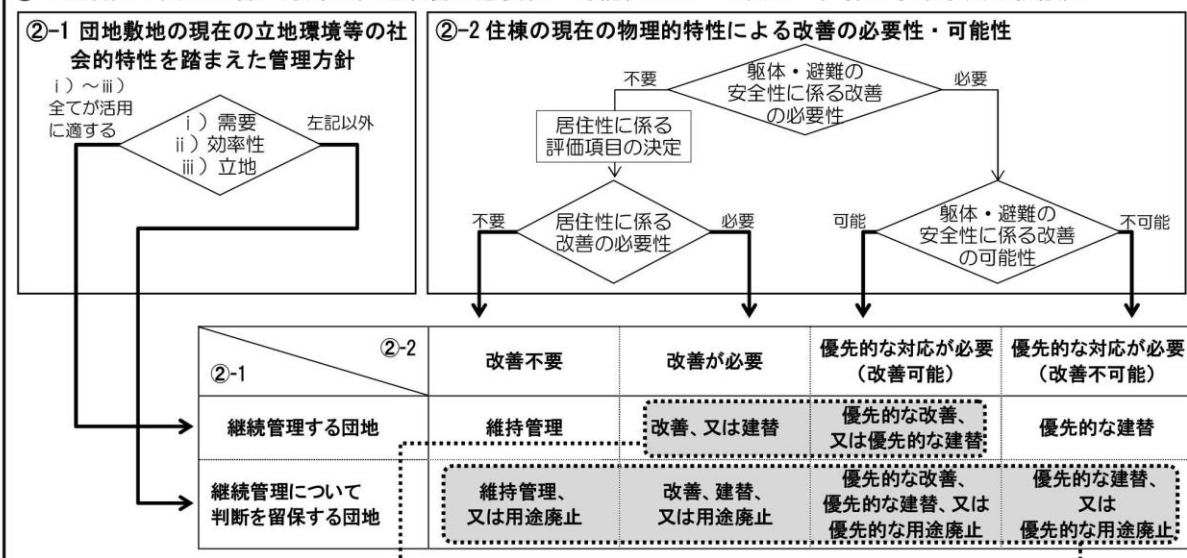
- ① 予防保全的な維持管理や計画修繕及び耐久性の向上等を図る改善事業を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図る。
- ② 上記の取組等により、修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。
- ③ 改善事業については、外壁や屋根の機能向上を優先させることで躯体の長寿命化を図り、効果的・効率的なライフサイクルコストの縮減を行う。

3. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

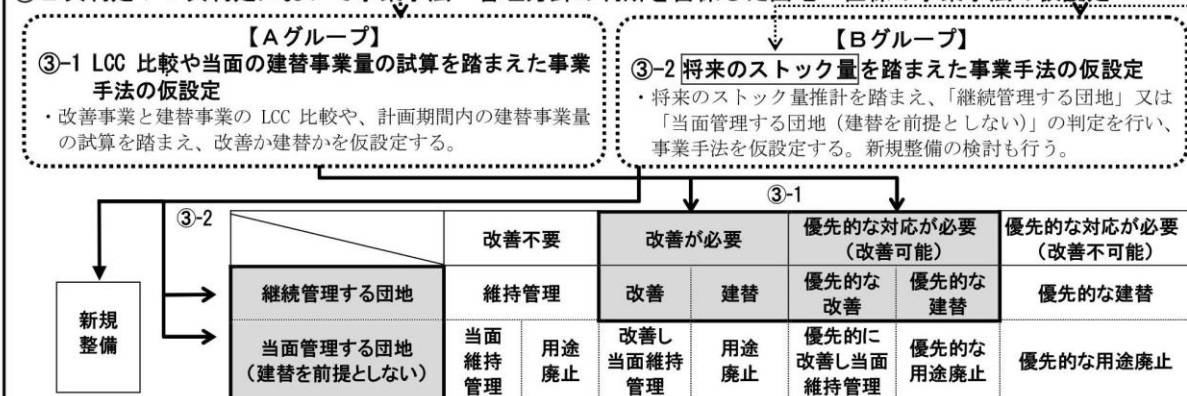
3-1. 事業手法の選定フロー

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】

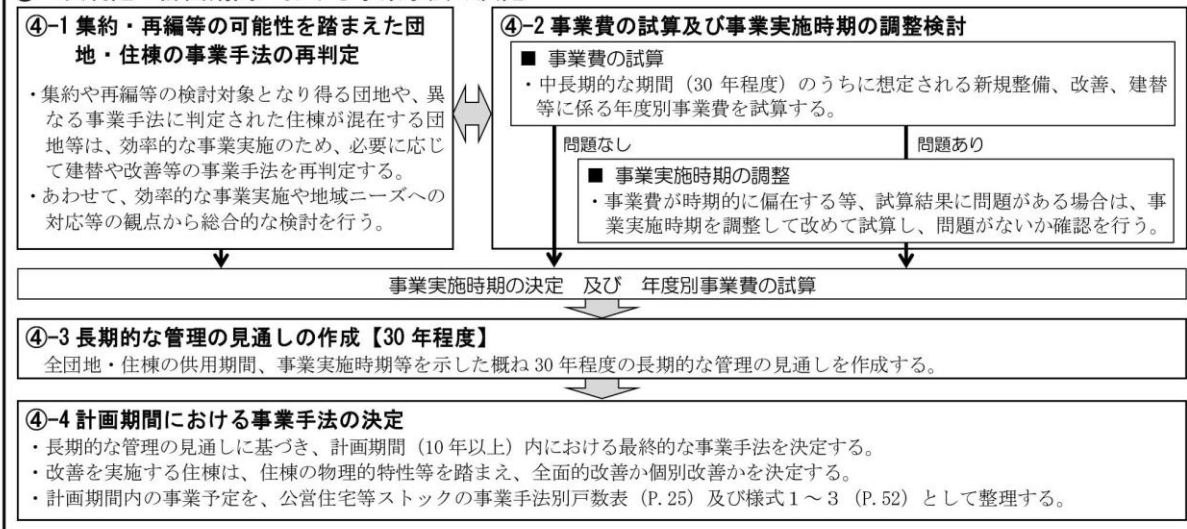
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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



<参考>フローの①：**ステップ0**…作業手順〔ストック推計プログラム（市村版）〕

A. 対象市区町村の人口推計【Aシート】

・国立社会保障・人口問題研究所公表の「男女・年齢(5歳)階級別データ—『日本の地域別将来推計人口』(平成25年3月推計)」より、対象市区町村の人口推計結果のデータを入力

 : 対象市区町村のデータの入力欄



B. 対象市区町村及び該当都道府県における一般世帯数及び人口【Bシート】

・国勢調査より、対象市区町村及び該当都道府県(対象市区町村の所在する都道府県)における一般世帯数(世帯主年齢5歳階級別)及び人口(年齢5歳階級別)データを入力

 : 対象市区町村のデータの入力欄

 : 該当都道府県のデータの入力欄



C. 対象市区町村と該当都道府県における世帯主率の相対的格差の推計【Cシート】

C-1. 世帯主率の実績値の計算【Bシートより自動計算】



C-2. 世帯主率の相対的格差の推計

(1)相対的格差の将来値の推計

※ 線形近似・近似近似・指数近似式の適用による推計【C-1の結果より自動計算】



(2)各近似式の決定係数の比較

【c. シート】で線形近似・対数近似・指数近似それぞれの決定係数を自動計算



(3)世帯主率の相対的格差の決定

※ 決定係数の高い近似式による推計値を選択して適用【自動計算】



D. 対象市区町村における世帯主率の推計【Dシート】

D-1. 該当都道府県の世帯主率

・国立社会保障・人口問題研究所公表の「世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯主率—『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)』(2014年4月推計)」より、該当都道府県の世帯主率データを入力

 : 該当都道府県のデータの入力欄



D-2. 対象市区町村における世帯主率の推計(2010年～2035年)

【D-1及びC-2より、自動計算】



D-3. 対象市区町村における世帯主率の推計(2040年)

【D-2】の結果をもとに、線形近似・近似近似・指数近似式の適用による推計

※ 決定係数の高い近似式による推計値を選択して適用【自動計算】



E. 世帯数の推計(世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別)【Eシート】

・推計人口に世帯主率の推計結果を乗じて、世帯数の推計【Aシート及びDシートより、自動計算】

・2010年の推計値と実績値の格差より、推計結果の補正

⇒ 世帯数の推計結果(まとめ)

＜参考＞フローの①： **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】

【ステップ1】 借家世帯の収入分位・世帯人員別世帯数の推計のベース作業

1-①. 収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数の推計

1-①a. 収入分位・世帯人員・住宅所有関係別世帯数の実績値データの入力 【1-①aシート】

- ・住宅・土地統計調査(2003年、2008年、2013年)より、対象市区における収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数のデータを入力
- ・公表統計表のデータ入力→不詳値を削除した総数計算(補正)
→主世帯総数に占める各収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数の構成比の計算



1-①b. 収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数の構成比の推計 【1-①bシート】

- ・主世帯総数に占める各収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数の構成比について、実績値をもとに将来値を推計
- ・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(各近似式の決定係数の計算)



1-①d. 世帯数の推計結果の入力 【1-①dシート】

- ・[世帯数推計【市区町村・全域版】プログラム]による、世帯数の推計結果を入力



1-①. 収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数の推計 【1-①シート】

- ・世帯数の推計結果に、【1-①b】の推計結果を乗じて、収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数を推計
- ・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パターンでの推計

1-②. 年間収入五分位階級の境界値からみた各年間収入五分位階級の該当世帯の構成比の推計 【1-②シート】【※全国値・固定】

- ・家計調査(家計収支編・総世帯・各年次年報)で公表されている年間収入五分位階級の境界値の実績値をもとに、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)
- ・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、収入階級別に各年間収入五分位階級の該当世帯の構成比を推計



【ステップ2】 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯」の推計のベース作業

2-①a. 公営住宅収入基準の設定 【1-①シート】

- ・本来階層：下位25%(固定)
- ・裁量階層：下位40%(標準)～50%(上限)で設定



2-①. 世帯人員別公営住宅収入基準別に収入分位五分位階級への該当率の推計 【2-①シート】

- ・【1-②】での推計結果をもとに、世帯人員別公営住宅収入基準別に収入分位五分位階級への該当率を推計(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)

2-④. 単身世帯の世帯主年齢別の構成比の整理 【2-④シート】

- ・[世帯数推計【市区町村・全域版】プログラム]による、世帯主年齢別の世帯数の推計結果をもとに、単身世帯の世帯主年齢別の構成比を計算

2-⑪. 6歳未満の子どもがいる子育て世帯の割合の推計 【2-⑪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)

↓

【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営借家の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

↓

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)

↓

【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】

<補足> ②1次判定 についての考え方

②-1 社会的特性について

評価項目	評価要素
需 要	○：空き家がない団地 ×：空き家がある団地
効率性	○：敷地規模の大きな団地で、建替事業を行うのに効率性の高い団地 ×：敷地規模の小さな団地で、建替事業を行うのに効率性の低い団地
立 地	○：鉄道駅に比較的近い団地 △：鉄道駅に比較的遠い団地 ×：団地へのアクセス条件が悪い団地

【判定結果】

- ・ 上記評価項目のうち3項目とも○又は△：継続管理する団地
- ・ それ以外：維持管理について判断を留保する団地

② -2 物理的特性について

評価項目	評価要素
安全性	○：新耐震で建設された団地 ⇒「改善の必要性」において〔不要〕なもの ×：旧耐震で建設された団地 ⇒次の「改善の可能性」では〔必要〕となるもの ○「改善の可能性」において〔可能〕なもの ×「改善の可能性」において〔不可能〕なもの
居住性	※上の「安全性」で「改善の必要性」が〔必要〕（×）なものは対象外 ※「居住性」は、住戸内だけでなく住棟外部の状況も含む ○：住戸面積が比較的大きく、居住性に問題のみられない団地 ⇒「改善の必要性」において、住棟外部・住戸内とも〔不要〕なもの △：「改善の必要性」において、住棟外部で〔必要〕なもの ×：「改善の必要性」において、住戸内外で〔必要〕なもの

3-2. 事業手法の選定

3-1 の選定フローをもとに、事業手法の選定を以下を行う。

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】

国提供の『ストック推計プログラム』を用いて推計を行う。

ステップ0の結果：Ⅰ. 世帯数推計【市区町村・全域版】

世帯主 の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	17,459	18,019	18,211	18,154	17,822	17,414	17,151
20歳未満	49	160	171	176	177	166	182
20～24歳	706	648	747	852	901	934	918
25～29歳	954	910	767	790	818	790	753
30～34歳	1,292	1,090	1,039	856	870	892	858
35～39歳	1,708	1,534	1,275	1,232	1,032	1,070	1,115
40～44歳	1,423	1,853	1,630	1,349	1,298	1,093	1,154
45～49歳	1,373	1,522	1,933	1,705	1,417	1,372	1,188
50～54歳	1,186	1,273	1,408	1,754	1,523	1,248	1,197
55～59歳	1,538	1,152	1,238	1,340	1,624	1,379	1,121
60～64歳	2,065	1,603	1,237	1,354	1,494	1,856	1,563
65～69歳	1,847	2,107	1,625	1,272	1,407	1,584	1,979
70～74歳	1,342	1,733	1,989	1,535	1,208	1,335	1,478
75～79歳	972	1,229	1,619	1,934	1,537	1,249	1,400
80～84歳	659	739	953	1,272	1,577	1,265	1,050
85歳以上	344	466	581	734	941	1,182	1,196

ステップ1～3の結果：Ⅰ. 世帯数推計【市区町村・全域版】

	2015 年度	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度
世帯数(一般世帯数)	18,019	18,211	18,154	17,822	17,414	17,151
公営住宅の施策対象世帯数(A)	1,621	1,722	1,734	1,626	1,463	1,208
(総数に対する比率)	9.0%	9.5%	9.6%	9.1%	8.4%	7.0%
著しい困窮年収未満の世帯数(B)	680	642	569	471	370	260
	3.8%	3.5%	3.1%	2.6%	2.1%	1.5%

●公営住宅（市営＋県営）戸数との比較（永原第2団地建替完了時。2035年度と比較）

	2015 年度	2040 年度
市営住宅総数	309	314
県営住宅総数	127	127
合 計	436	441
(上記 A に対する比率)	26.9%	36.5%

●上記推計からみた将来ストック量の推計

・公営住宅の市営と県営の合計戸数は、「公営住宅の施策対象世帯数(A)」に対して26.9%～36.5%確保されており、今後も推移に連動し、継続して同程度の確保を想定することとする。

②～④団地別事業手法の選定（判断結果のまとめ）

No	団地名	建設年度	住棟	管理戸数	構造	階段	耐用年数	経過年数	② 1次判定									
									②-1社会的特性				②-2物理的特性				1次結果	
									需要	効率性	立地	判定	安全性	判定	居住性	判定		グループ
1	吉 地	H9	1号棟	18	RC	3	70	20	○	○	△	維持管理	○	不要	△	必要	改善	A
		H12	2号棟	12	RC	3	70	17	○	○	△	継続管理	○	不要	○	不要	維持管理	
		H15	3号棟	12	RC	3	70	14	○	○	△	継続管理	○	不要	○	不要	維持管理	
2	木 部	H18	1号棟	18	PC	3	70	11	○	×	△	留保	○	不要	○	不要	維持管理	
3	小篠原	H1	1号棟	18	PC	3	70	28	○	○	○	継続管理	○	不要	△	必要	改善	A
		H1	2号棟	12	PC	3	70	28	○	○	○	継続管理	○	不要	△	必要	改善	A
4	永原第1	H9	1号棟	16	PC	4	70	20	○	○	○	継続管理	○	不要	△	必要	改善	A
		H11	2号棟	24	PC	4	70	18	○	○	○	継続管理	○	不要	△	必要	改善	A
		H13	3号棟	28	PC	4	70	16	○	○	○	継続管理	○	不要	△	必要	改善	A
5	永原第2	S44	1号棟	24	RC	4	70	48	×	○	○	留保	×	必要不可能	—		優先的建替	B
		S45	2号棟	16	RC	4	70	47	×	○	○	留保	×	必要不可能	—		優先的建替	B
		S46	3号棟	16	RC	4	70	46	×	○	○	留保	×	必要不可能	—		優先的建替	B
		S48	4号棟	16	PC	4	70	44	×	○	○	留保	×	必要不可能	—		優先的建替	B
6	新上屋	H12	1号棟	16	PC	4	70	17	○	○	○	継続管理	○	不要	○	不要	維持管理	
		H14	2号棟	16	PC	4	70	15	○	○	○	継続管理	○	不要	○	不要	維持管理	
		H16	3号棟	16	PC	4	70	13	○	○	○	継続管理	○	不要	○	不要	維持管理	
		H18	4号棟	16	PC	4	70	11	○	○	○	継続管理	○	不要	○	不要	維持管理	
7	和 田	H17	1号棟	15	PC	3	70	12	○	○	○	継続管理	○	不要	○	不要	維持管理	

No	団地名	住棟		③ 2次判定				④ 3次判定			
				③-1 【Aグループ】		③-2 【Bグループ】		④-1	④-2	④-3	④-4
					(判定) 維持管理 判断留保		(判定) 改善不要 か必要	集約・再編 等	事業費算出・ 事業実施時 期の調整	長期的な見 通し	事業手法の 決定 (10年間)
1	吉 地	1号棟	A	改善が必要	改善				問題なし	(次頁掲載)	改善
		2号棟								(次頁掲載)	維持管理
		3号棟								(次頁掲載)	維持管理
2	木 部	1号棟								(次頁掲載)	維持管理
3	小篠原	1号棟	A	改善が必要	改善				問題なし	(次頁掲載)	改善
		2号棟	A	改善が必要	改善				問題なし	(次頁掲載)	改善
4	永原第1	1号棟	A	改善が必要	改善				問題なし	(次頁掲載)	改善
		2号棟	A	改善が必要	改善				問題なし	(次頁掲載)	改善
		3号棟	A	改善が必要	改善				問題なし	(次頁掲載)	改善
5	永原第2	1号棟	B			継続管理	建替	建替	問題なし	(次頁掲載)	建替
		2号棟	B			継続管理	建替	統合	問題なし	(次頁掲載)	建替
		3号棟	B			継続管理	建替	統合	問題なし	(次頁掲載)	建替
		4号棟	B			継続管理	建替	建替	問題なし	(次頁掲載)	建替
6	新上屋	1号棟								(次頁掲載)	維持管理
		2号棟								(次頁掲載)	維持管理
		3号棟								(次頁掲載)	維持管理
		4号棟								(次頁掲載)	維持管理
7	和 田	1号棟								(次頁掲載)	維持管理

③-3 長期的な管理の見通し〔30 年間〕

団地名	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	事業手法	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)
吉 地	1	18	RC 3階 EV無	H9	改善					
					事業費(千円)					
	2	12	RC 3階 EV無	H12	改善					
					事業費(千円)					
	3	12	RC 3階 EV有	H15	改善				EV既存不適 格改修	EV契約変更
					水道メー ター取替				10,000	0
					事業費(千円)	960				
木 部	1	18	PC 3階 EV有	H18	改善				ガス給湯器	EV既存不適 格改修
									3,600	10,000
									水道メー ター取替	
					事業費(千円)				1,520	
小篠原	1	18	PC 3階 EV無	H1	改善	外壁・屋根 委託設計	外壁・屋根 工事			
						3,000	55,000			
					事業費(千円)					水道メー ター取替
	2	12	PC 3階 EV無	H1	改善	1号棟と同時 に設計	外壁・屋根 工事			
						2,000	40,000			
					事業費(千円)					水道メー ター取替
永原第 1	1	16	PC 4階 EV無	H9	改善					水道メー ター取替
					事業費(千円)					1,360
	2	24	PC 4階 EV無	H11	改善					
					事業費(千円)					
	3	28	PC 4階 EV無	H13	改善					
					事業費(千円)					

団地名	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	事業手法	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)
吉 地	1	18	RC 3階 EV無	H9	改善	水道メー ター取替		外壁・屋根 委託設計	外壁・屋根 工事	火災警報器 交換
					事業費(千円)	1,520		5,000	58,000	700
	2	12	RC 3階 EV無	H12	改善					
					事業費(千円)		水道メー ター取替 960			
	3	12	RC 3階 EV有	H15	改善					
					事業費(千円)				水道メー ター取替 960	
	1	18	PC 3階 EV有	H18	改善		電気温水器	EV契約更新	自火報受信 機交換	
					事業費(千円)		2,400	0	400	
	1	18	PC 3階 EV無	H1	改善					火災警報器 交換 700
					事業費(千円)					
小篠原	2	12	PC 3階 EV無	H1	改善					火災警報器 交換 500
					事業費(千円)					
	1	16	PC 4階 EV無	H9	改善	2号棟と同時 に設計	外壁工事	ガス給湯		火災警報器 交換 600
					事業費(千円)	3,000	35,000	3,200		
永原第1	2	24	PC 4階 EV無	H11	改善	外壁・屋根 委託設計	外壁・屋根 工事	ガス給湯		火災警報器 交換 900
					事業費(千円)	4,000	67,000	4,800		
	3	28	PC 4階 EV無	H13	改善	水道メー ター取替				
					事業費(千円)	2,000				
	3	28	PC 4階 EV無	H13	改善		外壁・屋根 委託設計	外壁・屋根 工事		火災警報器 交換 1,000
					事業費(千円)		5,000	75,000		
	3	28	PC 4階 EV無	H13	改善		水道メー ター取替			
					事業費(千円)		2,320			

団地名	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	事業手法	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)
吉 地	1	18	RC 3階 EV無	H9	改善		ガス給湯		水道メー ター取替	
					事業費(千円)		3,600		1,520	
	2	12	RC 3階 EV無	H12	改善			ガス給湯		外壁・屋根 委託設計
								2,400		5,000
					事業費(千円)					960
	3	12	RC 3階 EV有	H15	改善				EV入替	ガス給湯
									40,000	2,400
					事業費(千円)					
木 部	1	18	PC 3階 EV有	H18	改善					
							水道メー ター取替			
					事業費(千円)		1,520			
小篠原	1	18	PC 3階 EV無	H1	改善					
								水道メー ター取替		
					事業費(千円)			1,520		
	2	12	PC 3階 EV無	H1	改善					
								水道メー ター取替		
永原第 1	1	16	PC 4階 EV無	H9	改善			水道メー ター取替		
					事業費(千円)			1,360		
	2	24	PC 4階 EV無	H11	改善					
									水道メー ター取替	
					事業費(千円)				2,000	
	3	28	PC 4階 EV無	H13	改善					ガス給湯
										5,600
					事業費(千円)					2,320

団地名	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	事業手法	R16 (2034)	R17 (2035)	R18 (2036)	R19 (2037)	R20 (2038)
吉 地	1	18	RC 3階 EV無	H9	改善					火災警報器 交換
					事業費(千円)					700
	2	12	RC 3階 EV無	H12	改善	外壁・屋根 工事				
						40,000				
					事業費(千円)					
	3	12	RC 3階 EV有	H15	改善	外壁・屋根 委託設計	外壁・屋根 工事			
						5,000	40,000			
					水道メー ター取替					
					事業費(千円)		960			
木 部	1	18	PC 3階 EV有	H18	改善	EV入替			ガス給湯器	外壁・屋根 委託設計
						40,000		3,600	5,000	
					水道メー ター取替					
					事業費(千円)					1,520
小篠原	1	18	PC 3階 EV無	H1	改善	外壁 委託設計			外壁 工事	
						2,000		40,000		
					火災警報器 交換					
					事業費(千円)					700
	2	12	PC 3階 EV無	H1	改善	1号棟と 同時に設計			外壁 工事	
						1,500		30,000		
					火災警報器 交換					
					事業費(千円)					500
永原第1	1	16	PC 4階 EV無	H9	改善	屋根 委託設計	屋根 工事			火災警報器 交換
					事業費(千円)	2,000	30,000			600
	2	24	PC 4階 EV無	H11	改善	火災警報器 交換				
						900				
					事業費(千円)					
	3	28	PC 4階 EV無	H13	改善	火災警報器 交換				
						1,000				
					事業費(千円)					

団地名	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	事業手法	R21 (2039)	R22 (2040)	R23 (2041)	R24 (2042)	R25 (2043)
吉 地	1	18	RC 3階 EV無	H9	改善		水道メー ター取替			EV設置
					事業費(千円)		1,520			100,000
	2	12	RC 3階 EV無	H12	改善					EV設置
										100,000
					事業費(千円)			水道メー ター取替 960		
	3	12	RC 3階 EV有	H15	改善					
										水道メー ター取替
					事業費(千円)					960
木 部	1	18	PC 3階 EV有	H18	改善	外壁・屋根 工事				
						45,000				
					事業費(千円)					
小篠原	1	18	PC 3階 EV無	H1	改善					屋根 委託設計
										1,500
					事業費(千円)	水道メー ター取替 1,520				
	2	12	PC 3階 EV無	H1	改善					1号棟と同時 に設計
						水道メー ター取替				1,000
					事業費(千円)	960				
永原第 1	1	16	PC 4階 EV無	H9	改善	水道メー ター取替		ガス給湯	2号棟と同時 に設計	外壁 工事
					事業費(千円)	1,360		3,200	3,000	35,000
	2	24	PC 4階 EV無	H11	改善		EV設置	ガス給湯	外壁 委託設計	外壁 工事
							100,000	4,800	3,000	50,000
					事業費(千円)		水道メー ター取替 2,000			
	3	28	PC 4階 EV無	H13	改善			EV設置		外壁 委託設計
								100,000		3,500
					事業費(千円)			水道メー ター取替 2,320		

団地名	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	事業手法	R26 (2044)	R27 (2045)	R28 (2046)	R29 (2047)	R30 (2048)
吉 地	1	18	RC 3階 EV無	H9	改善	外壁 委託設計	外壁 工事			火災警報器 交換 水道メー ター取替
					事業費(千円)	3,000	35,000			2,220
	2	12	RC 3階 EV無	H12	改善			ガス給湯		
								2,400		
					事業費(千円)					
	3	12	RC 3階 EV有	H15	改善					
					事業費(千円)					
木 部	1	18	PC 3階 EV有	H18	改善	電気温水器				自火報受信 機交換
						2,400				400
								水道メー ター取替		
					事業費(千円)			1,520		
小篠原	1	18	PC 3階 EV無	H1	改善	屋根 工事				
						20,000				
					事業費(千円)				水道メー ター取替	火災警報器 交換
									1,520	700
	2	12	PC 3階 EV無	H1	改善	屋根 工事				
						15,000				
					事業費(千円)				水道メー ター取替	火災警報器 交換
永原第 1	1	16	PC 4階 EV無	H9	改善				水道メー ター取替	火災警報器 交換
					事業費(千円)				1,360	600
	2	24	PC 4階 EV無	H11	改善					火災警報器 交換
										900
					事業費(千円)					
	3	28	PC 4階 EV無	H13	改善	外壁 工事				火災警報器 交換
						55,000				1,000
										ガス給湯
					事業費(千円)					5,600

団地名	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	事業手法	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)
永原第2	1	24 入居 (15)	RC 4階 EV無	S44	建替	測量・ 基本設計				
					事業費(千円)					
	2	16 入居 (12)	RC 4階 EV無	S45	建替					移転交渉
					事業費(千円)					
	3	16 入居 (7)	RC 4階 EV無	S46	建替					
					事業費(千円)					
	4	16 入居 (9)	PC 4階 EV無	S48	建替		4号棟 移転9戸	解体設計 (アスベスト調査 含む)	実施設計 解体工事	建築工事 (25戸)
					事業費(千円)	32,761				
新上屋	1	16	PC 4階 EV無	H12	改善					
					事業費(千円)					
	2	16	PC 4階 EV(有)	H14	改善					
					事業費(千円)					
	3	16	PC 4階 EV有	H16	改善	ガス給湯			EV既存不適 格改修	
						3,200			10,000	
							水道メー ター取替			
					事業費(千円)		1,360			
	4	16	PC 4階 EV(有)	H18	改善			ガス給湯		
								3,200		
									水道メー ター取替	
					事業費(千円)				1,360	
和田		15	PC 3階 EV有	H17	改善					EV既存不適 格改修
										10,000
								水道メー ター取替		
						事業費(千円)		1,280		

団地名	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	事業手法	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)
永原第2	1	24 入居 (15)	RC 4階 EV無	S44	建替	(計18戸)居住 (↑3戸)				火災警報器 交換
					事業費(千円)					700
	2	16 入居 (12)	RC 4階 EV無	S45	建替	2・3号棟から 1号棟へ3戸 移転			解体設計 (7ｽﾍﾞｽﾄ含)	実施設計
					事業費(千円)	下段に記載				解体工事
	3	16 入居 (7)	RC 4階 EV無	S46	建替	2・3号棟から 新設棟へ16戸 移転 金額は19戸分			4,784	99,300
					事業費(千円)	3,612				
	4	16 入居 (9)	PC 4階 EV無	S48	建替	9戸戻り (+2・3号棟か ら16戸移転) 金額は9戸分				
					事業費(千円)	1,711				
新上屋	1	16	PC 4階 EV無	H12	改善		水道メー ター取替			
					事業費(千円)		1,360			
	2	16	PC 4階 EV(有)	H14	改善					ガス給湯
										3,200
					事業費(千円)			水道メー ター取替 1,520		
	3	16	PC 4階 EV有	H16	改善	EV契約更新	自火報受信 機交換			
						0	800			
					事業費(千円)					水道メー ター取替 1,360
	4	16	PC 4階 EV(有)	H18	改善					
					事業費(千円)					
和田		15	PC 3階 EV有	H17	改善	電気温水器	EV契約更新	自火報受信 機交換		
						6,000	0	400		
					事業費(千円)					

団地名	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	事業手法	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)
永原第2	1	24 入居 (15)	RC 4階 EV無	S44	建替		移転交渉	1号棟から 新設棟へ 3戸戻り 15戸移転		
					事業費(千円)			3,421		
	2	16 入居 (12)	RC 4階 EV無	S45	建替	建築工事 (32戸)		↓ (計18戸居住)		
					事業費(千円)					
	3	16 入居 (7)	RC 4階 EV無	S46	建替					
					事業費(千円)	435,154	186,494			
	4	16 入居 (9)	PC 4階 EV無	S48	建替					
					事業費(千円)					
新上屋	1	16	PC 4階 EV無	H12	改善	ガス給湯		外壁・屋根 委託設計	外壁・屋根 工事	水道メー ター取替
					事業費(千円)	3,200		5,000	50,000	1,360
	2	16	PC 4階 EV(有)	H14	改善					
					事業費(千円)					
	3	16	PC 4階 EV有	H16	改善					EV入替
										40,000
					事業費(千円)					
	4	16	PC 4階 EV(有)	H18	改善					
							水道メー ター取替			
					事業費(千円)		1,360			
和田		15	PC 3階 EV有	H17	改善					
						水道メー ター取替				
					事業費(千円)	1,280				

団地名	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	事業手法	R16 (2034)	R17 (2035)	R18 (2036)	R19 (2037)	R20 (2038)
永原第2	1	24 入居 (15)	RC 4階 EV無	S44	建替	解体設計 (7スベスト含)	実施設計 解体工事	建築工事 (20戸)		
					事業費(千円)	2,975	79,605	295,596	126,684	
	2	16 入居 (12)	RC 4階 EV無	S45	建替					
					事業費(千円)					
	3	16 入居 (7)	RC 4階 EV無	S46	建替					
					事業費(千円)					
	4	16 入居 (9)	PC 4階 EV無	S48	建替					
					事業費(千円)					
新上屋	1	16	PC 4階 EV無	H12	改善					自火報受信 機交換
					事業費(千円)					400
	2	16	PC 4階 EV(有)	H14	改善	外壁・屋根 委託設計	外壁・屋根 工事			
						5,000	50,000			
						水道メー ター取替				
					事業費(千円)	1,520				
	3	16	PC 4階 EV有	H16	改善			外壁・屋根 委託設計	外壁・屋根 工事	
								5,000	50,000	
								水道メー ター取替		
					事業費(千円)			1,360		
	4	16	PC 4階 EV(有)	H18	改善					外壁・屋根 委託設計
										5,000
										水道メー ター取替
					事業費(千円)					1,360
和田		15	PC 3階 EV有	H17	改善	EV入替			外壁・屋根 委託設計	外壁・屋根 工事
						40,000			5,000	50,000
									水道メー ター取替	
					事業費(千円)				1,280	

団地名	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	事業手法	R21 (2039)	R22 (2040)	R23 (2041)	R24 (2042)	R25 (2043)
永原第2	1	24 入居 (15)	RC 4階 EV無	S44	建替					
					事業費(千円)					
	2	16 入居 (12)	RC 4階 EV無	S45	建替					
					事業費(千円)					
	3	16 入居 (7)	RC 4階 EV無	S46	建替					
					事業費(千円)					
	4	16 入居 (9)	PC 4階 EV無	S48	建替		外壁 委託設計	外壁 工事		
					事業費(千円)		5,000	60,000		
新上屋	1	16	PC 4階 EV無	H12	改善			水道メー ター取替	EV設置	
					事業費(千円)			1,360	100,000	
	2	16	PC 4階 EV(有)	H14	改善					ガス給湯
										3,200
									水道メー ター取替	
					事業費(千円)				1,520	
	3	16	PC 4階 EV有	H16	改善					
					事業費(千円)					
	4	16	PC 4階 EV(有)	H18	改善	外壁・屋根 工事				
						50,000				
					事業費(千円)					
和田		15	PC 3階 EV有	H17	改善					電気温水器
										6,000
					事業費(千円)					

団地名	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	事業手法	R26 (2044)	R27 (2045)	R28 (2046)	R29 (2047)	R30 (2048)
永原第2	1	24 入居 (15)	RC 4階 EV無	S44	建替					
					事業費(千円)					
	2	16 入居 (12)	RC 4階 EV無	S45	建替					
					事業費(千円)					
	3	16 入居 (7)	RC 4階 EV無	S46	建替				外壁 委託設計	外壁 工事
					事業費(千円)				7,000	80,000
	4	16 入居 (9)	PC 4階 EV無	S48	建替			屋根 委託設計	屋根 工事	
					事業費(千円)			2,000	30,000	
新上屋	1	16	PC 4階 EV無	H12	改善	ガス給湯				
					事業費(千円)	3,200				
	2	16	PC 4階 EV(有)	H14	改善					
					事業費(千円)					
	3	16	PC 4階 EV有	H16	改善			自火報受信 機交換		
								800		
						水道メー ター取替				
					事業費(千円)	1,360				
	4	16	PC 4階 EV(有)	H18	改善					
								水道メー ター取替		
					事業費(千円)			1,360		
和田		15	PC 3階 EV有	H17	改善				自火報受信 機交換	
									400	
							水道メー ター取替			
						事業費(千円)	1,280			

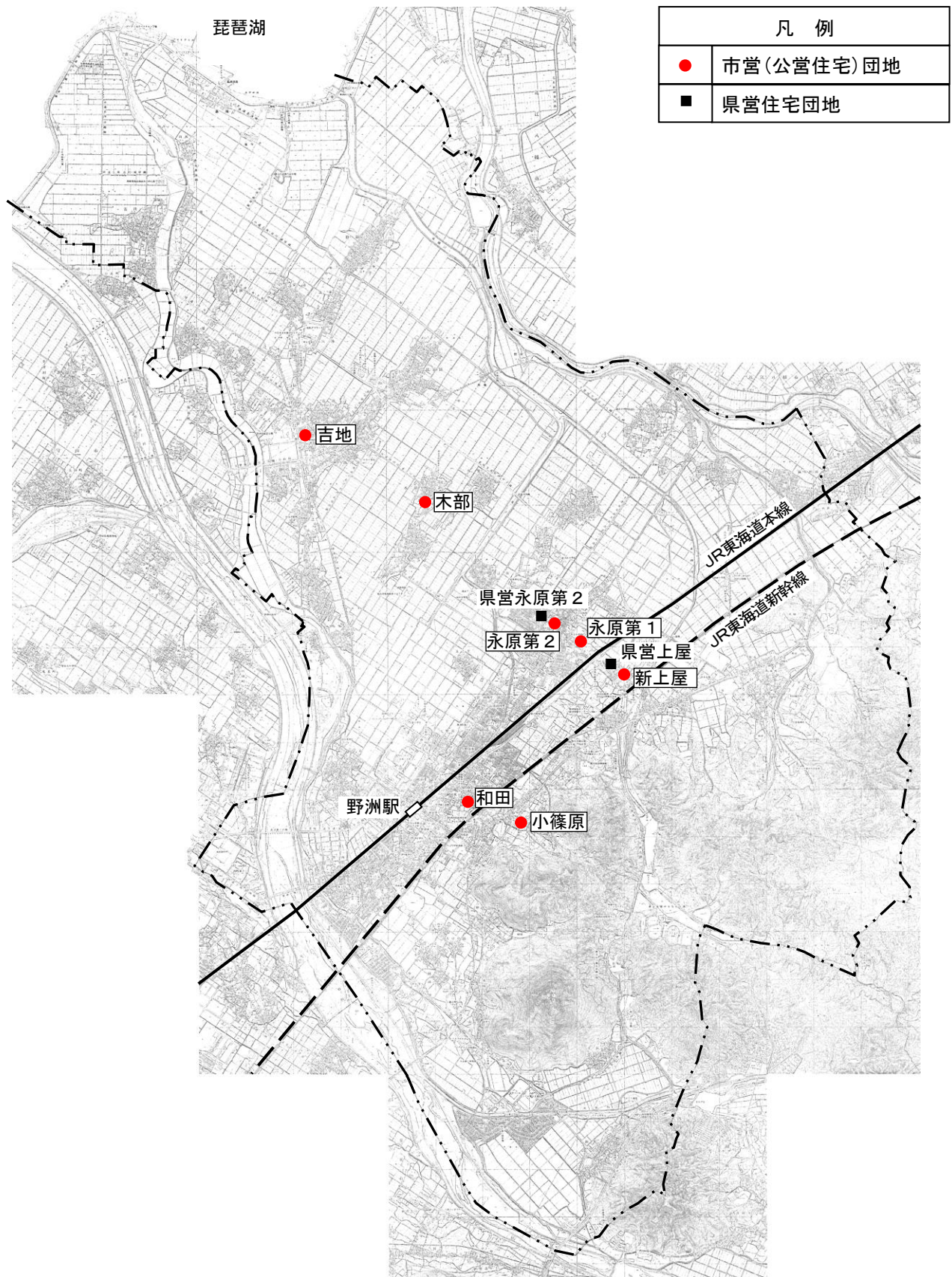
■野洲市営住宅一建替・改善事業の実施スケジュール(30年間)と概算事業費

	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)
事業費年額	41,921	99,335	69,366	373,106	172,394	21,843	114,840	89,920	64,144	108,960
社会資本整備総合交付金対象額	37,761	97,975	64,886	366,626	168,554	12,323	107,000	80,000	62,784	99,300
社会資本整備総合交付金	18,880	48,988	32,443	183,313	84,277	6,161	53,500	40,000	31,392	49,650
起債	18,880	48,988	32,443	183,313	84,277	6,161	53,500	40,000	31,392	49,650
一般財源	4,160	1,360	4,480	6,480	3,840	9,520	7,840	9,920	1,360	9,660
火災保険対象							有	有	有	有

	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)	R16 (2034)	R17 (2035)	R18 (2036)	R19 (2037)	R20 (2038)
事業費年額	439,634	192,974	14,661	93,520	57,640	89,495	175,565	343,956	220,064	137,680
社会資本整備総合交付金対象額	435,154	186,494	8,421	50,000	5,000	47,975	134,605	342,596	215,184	130,000
社会資本整備総合交付金	217,577	93,247	4,211	25,000	2,500	23,988	67,302	171,298	107,592	65,000
起債	217,577	93,247	4,211	65,000	42,500	63,988	107,302	171,298	107,592	65,000
一般財源	4,480	6,480	6,240	3,520	12,640	1,520	960	1,360	4,880	7,880
火災保険対象										有

	R21 (2039)	R22 (2040)	R23 (2041)	R24 (2042)	R25 (2043)	R26 (2044)	R27 (2045)	R28 (2046)	R29 (2047)	R30 (2048)	合計 (千円)
事業費年額	98,840	108,520	172,640	107,520	301,160	99,960	36,280	8,080	41,240	91,920	3,987,178
社会資本整備総合交付金対象額	95,000	105,000	160,000	106,000	291,000	93,000	35,000	2,000	37,000	80,000	3,656,638
社会資本整備総合交付金	47,500	52,500	80,000	53,000	145,500	46,500	17,500	1,000	18,500	40,000	1,828,319
起債	47,500	52,500	80,000	53,000	145,500	46,500	17,500	1,000	18,500	40,000	1,828,319
一般財源	3,840	3,520	12,640	1,520	10,160	6,960	1,280	6,080	4,240	11,920	170,540
火災保険対象								有	有	有	

公営住宅位置図



■永原第2団地の建替の考え方

永原第2団地は現地に建替えるため、団地内で入居者の住み替えができるよう移動の計画をすることとする。

1. 入居者の状況

①入居戸数・空家戸数

号棟	管理戸数	入居戸数	空家戸数	家族人数別世帯数		
				1人	2人	3人
1号棟	24	15	9	13	2	0
2号棟	16	12	4	10	1	1
3号棟	16	7	9	5	1	1
4号棟	16	9	7	3	5	1
合計	72	43	29	31	9	3

②高齢者世帯

号棟	単身高齢者世帯		高齢夫婦世帯	
1号棟	11		1	
2号棟	6	小計 11	1	小計 3
3号棟	3		0	
4号棟	2		2	
合計	22		4	

2. 建替後戸数

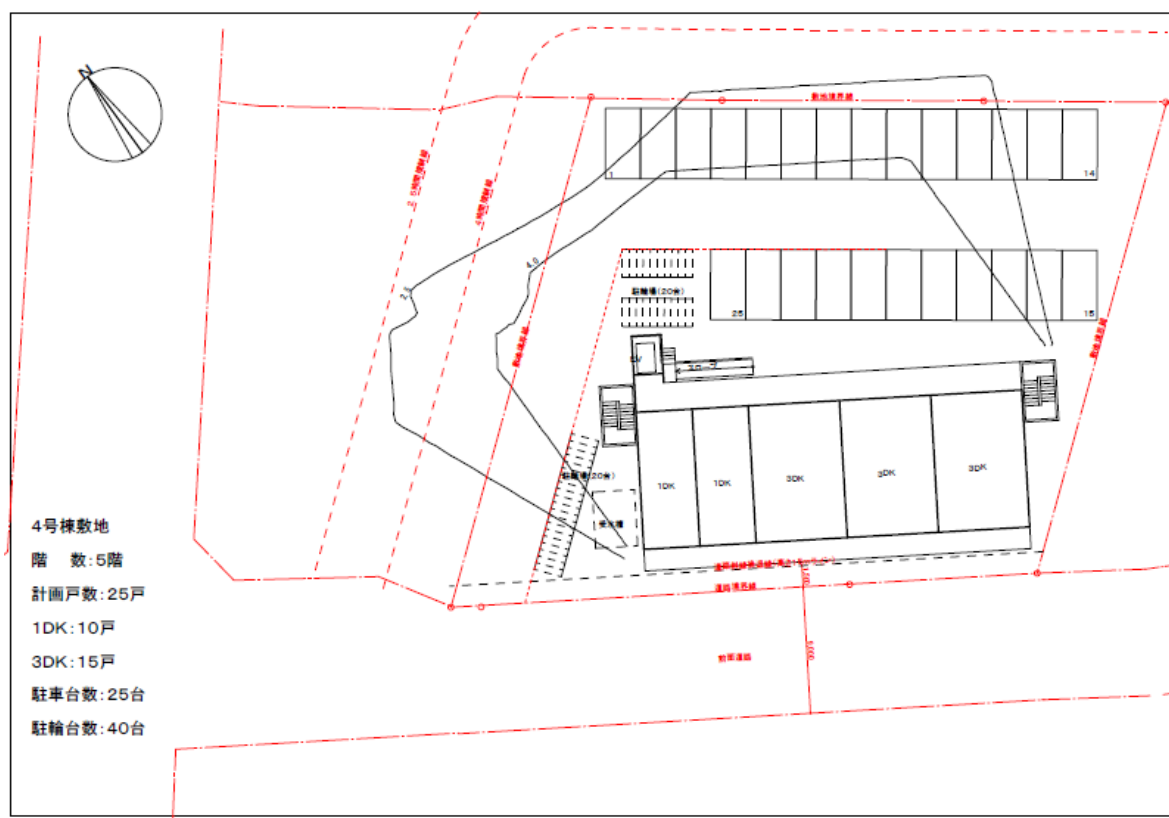
建替順位	敷地	階数	住戸タイプ	戸数	備考
1	4号棟敷地	5階建	3DK	15	
			1DK	10	・2～4号棟の単身高齢者を対象 (11名中1名は1号棟へ)
			計	25	・2～4号棟の内25名が入居 (28名中3名は1号棟へ)
2	2・3号棟敷地	4階建	3DK	16	
			1DK	16	・1号棟の単身高齢者11+1名を対象
			計	32	・1号棟の15+3名が入居
3	1号棟敷地	4階建	3DK	20	・単身高齢者用は計画せず
合計				77	

*戸数については最低限としているが、住戸タイプとともに実施設計時に精査する。

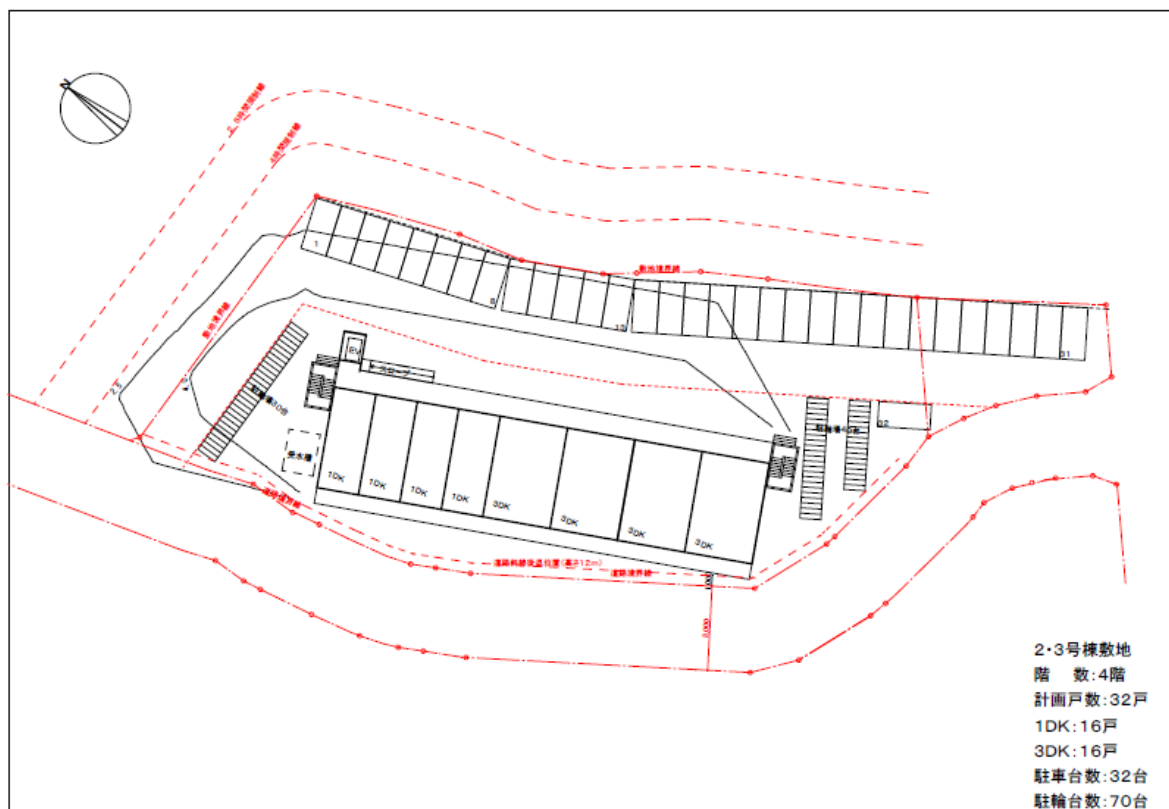
3. 4号棟の建替時

- ①工事前に入居者9戸の仮移転 ⇒ 3号棟の空家9戸へ
- ②4号棟の除却
- ③4号棟敷地に5階建・25戸を建設

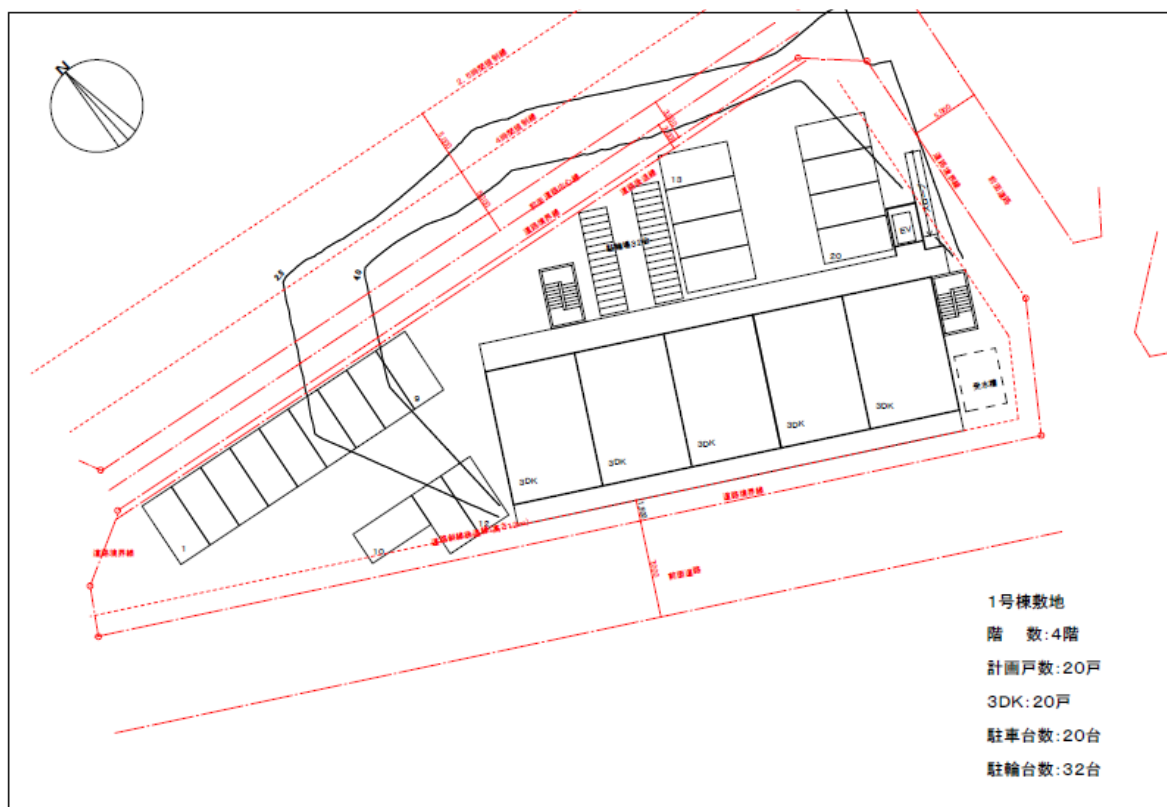
4号建替位置図



2・3号棟建替配置図(統合)



1号棟建替配置図



市営住宅ストックの事業手法別戸数表（計画期間 H30～R10）

	1～6 年目	7～11 年目	11 年間通し
市営住宅管理戸数	318 戸	(A+B) 318 戸	318 戸
・ 新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・ 維持管理予定戸数	(A) 293 戸	318 戸	293 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
個別改善事業予定戸数	30 戸	86 戸	116 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	263 戸	232 戸	177 戸
・ 建替事業予定戸数	(B) 25 戸	0 戸	25 戸
・ 用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

● 県営住宅 127 戸を維持するとして、市営＋県営＝445 戸であり、将来ストック量の 2030 年度の「公営住宅の施策対象世帯数」の推計 1,626 戸の 27.4%を確保しており、将来ストック量の想定に適合している。

4. 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、日常点検についての実施方針は次のとおりとする。

- ①法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。
- ②法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。
- ③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、効率的に行う。
- ④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する。

5. 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する。

- 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する。
- ②「長期修繕計画」の策定にあたっては、改善事業にあわせて計画修繕を実施する等、両計画の相互の関連性について考慮する。
- ③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る。

6. 改善事業の実施方針

6-1. 計画期間内に実施する改善事業の内容

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く。

改善事業の区分	実施方針	改善事業の内容
安全性確保型	・旧耐震で、耐震性に問題のある住棟については、建替を検討する。	
長寿命化型	・一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減の観点から予防保全的な改善を行う。	・外壁・屋根改修
福祉対応型	—	—
居住性向上型	—	—

7. 建替事業の実施方針

事業手法の選定において「建替」と位置づ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。

<建替事業の実施方針>
○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通りとする。 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。
永原第2団地の現状 昭和 40 年代に建設された永原第 2 団地は以下の点を踏まえ、課題の解決には建替え以外の方策がない。 ・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る。 ・避難時の二方向避難が確保されておらず、安全性が低い。 ・住戸において、流し・浴室・便所の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。 ・入居者の 6 割が高齢者世帯であるが、エレベーター設備がない。 ・建物全体（外壁・陸屋根・階段室・外部窓・給排水衛生管など）の劣化がみられる。 しかしながら、立地条件は良く、野洲市立地適正化計画における居住誘導区域であるため、まちづくりの観点から地域整備への貢献の必要性があることを考慮し、統廃合による建替の整備計画を図る。

8. 長寿命化のための事業実施予定一覧

様式1～3にしたがって、事業実施予定一覧を以下に示す。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【最寿命化型改善事業におけるLCCの縮減効果の算出】

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名:

野洲市

住宅の区分: 特定公共 地価賃 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

公営住宅

団地名	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										備考 事業費計 (千円)
					法定点検 推じた点検	法定点検 推じた点検	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	
吉 地	1	18	RC 3階 片側下型	H9			外壁・屋根 (長寿命化型) 委託設計 事業費(千円) 3,000	外壁・屋根 (長寿命化型) 工事 55,000						外壁・屋根 (長寿命化型) 委託設計 5,000	外壁・屋根 (長寿命化型) 工事 58,000		63,000
小篠原	1	18	PC 3階 開放型	H1			外壁・屋根 (長寿命化型) 委託設計 事業費(千円) 2,000	外壁・屋根 (長寿命化型) 工事 40,000									58,000
小篠原	2	12	PC 3階 開放型	H1													
永原第1	1	16	PC 4階 片側下型	H9								外壁 (長寿命化型) 委託設計 3,000	外壁 (長寿命化型) 工事 35,000				38,000
永原第1	2	24	PC 4階 片側下型	H11								外壁・屋根 (長寿命化型) 委託設計 4,000	外壁・屋根 (長寿命化型) 工事 67,000				71,000
永原第1	3	28	PC 4階 片側下型	H13									外壁・屋根 (長寿命化型) 委託設計 5,000	外壁・屋根 (長寿命化型) 工事 75,000			80,000
																	0
																	0
																	0
																	0
																	0
																	0
																	0

事業主体名： 野洲市

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

37

【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）

[illegible]

9. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

長寿命化型改善事業を実施する住棟を対象として、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出すると、LCC縮減効果が0以上となっており、効果が期待できる。

【長寿命化型改善事業におけるLCCの縮減効果の算出】

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名:			野州市		特定公共 地価算 賃貸住宅 (公共供給)												
住宅の区分:			改良住宅		その他()												
公営住宅																	
団地名	住棟 番号	戸数	構造 階数	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)		
					法定点検 期した点検	法定点検 期した点検	H31 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	
吉地	1	18	RC 3階 片廊下型	H9				外壁・屋根 (長寿命化型) 委託設計 3,000	外壁・屋根 (長寿命化型) 工事 55,000					外壁・屋根 (長寿命化型) 委託設計 5,000	外壁・屋根 (長寿命化型) 工事 58,000		1,380
小篠原	1	18	PC 3階 階段室型	H1				外壁・屋根 (長寿命化型) 委託設計 3,000	外壁・屋根 (長寿命化型) 工事 55,000								743
小篠原	2	12	PC 3階 階段室型	H1				外壁・屋根 (長寿命化型) 委託設計 2,000	外壁・屋根 (長寿命化型) 工事 40,000								453
永原第1	1	16	PC 4階 片廊下型	H9									外壁 (長寿命化型) 委託設計 3,000	外壁 (長寿命化型) 工事 35,000			1,377
永原第1	2	24	PC 4階 片廊下型	H11								外壁・屋根 (長寿命化型) 委託設計 4,000	外壁・屋根 (長寿命化型) 工事 67,000				2,025
永原第1	3	28	PC 4階 片廊下型	H13									外壁・屋根 (長寿命化型) 委託設計 5,000	外壁・屋根 (長寿命化型) 工事 75,000			2,479

【あ行】

用語	解説
安全性確保型	耐震性、耐火性等安全性を確保するための改善のこと。
E V既存不適格	平成 21 年 9 月、エレベーターの安全に係る技術基準の見直しが行われ、建築基準法施行規則及び建築基準法施行令の一部改正が行われ同年 9 月 28 日から施行されたもの。 エレベーターの戸開走行保護装置の設置や地震時等管制運転装置の設置の義務付け等の他、安全対策の強化を図るための技術基準の明確化を行ったもので、平成 22 年 4 月以降、建築基準法第 12 条に基づく定期検査を行うエレベーターで、戸開走行保護装置などが設けられていないエレベーターについては、すべて「要是正（既存不適格）」の判定となるもの。

【か行】

用語	解説
改良住宅	住宅地区改良事業において、改良地区内に建築される賃貸住宅。地方公共団体営の住宅のひとつ。
簡易耐火構造	一定程度まで火災に耐える建築物。公営住宅法では、主要構造物が準耐火構造に該当するもの、外壁を耐火構造とし屋根を不燃材料で葺いたもの、または主要構造部に不燃材料等を用いたものとされている。一般的にコンクリートブロック造等の住宅で、耐火構造に準ずる耐火性能を有する住宅。
共同施設	公営住宅法第 2 条第 9 号及び公営住宅法施行規則第 1 条に規定する施設のこと。児童遊園、共同浴場、集会所その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設で国土交通省令で定めるもの（管理事務所、広場及び緑地、通路、立体的遊歩道及び人工地盤施設、高齢者生活相談所、駐車場）をいう。

居住支援法人	住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第 40 条）。
居住支援協議会	住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第 51 条第 1 項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する組織のこと。
居住性向上型	利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための改善のこと。
居住誘導区域	立地適正化計画において定める、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域。
公営住宅	公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、住宅に困窮する低所得世帯に対して低廉な家賃で賃貸し、または転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とし供給される住宅。
公共施設等総合管理計画	平成 26 年に総務省から発出された「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」（平成 26 年 4 月 22 日付総財務第 74 号総務大臣通知）に基づき策定する計画でインフラを含む公共施設全体について、将来維持できる施設量を試算し、将来の目標数値を定め、種別毎に長期的の方針を示した計画のこと。

【さ行】

用語	解説
3DK	部屋とキッチンの中に仕切りがあり、3つの居室が確保されている他にダイニングキッチンが1つの間取りとなっているもの。

実施設計	建築用語。建築や都市を設計する際の一過程。基本設計に基づき、工事の実施に必要な詳細事項を定める段階の設計。
住生活基本計画	平成 18 年に施行された住生活基本法に基づき、国及び地方公共団体が定める国民等の住生活の安定確保及び向上の促進に関する基本的な計画のこと。
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律	高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度に係る法律。平成 29 年 4 月公布、同年 10 月 25 日に施行。
住宅金融支援機構（JHF）	住宅金融公庫の業務を継承した独立行政法人で、一部の民間金融機関による貸付が困難な分野のみに直接融資を限定し、またその他の一般的な住宅ローンについては、民間金融機関が長期固定金利の住宅ローンを提供できるよう、資金の融通を支援する。
住宅扶助費	生活保護制度で定められている生活保護の 8 種類のうちのひとつで、困窮のために最低限度の生活を維持することのできない者に対して、家賃、間代、地代等や、補修費等住宅維持費を給付するもの。
準耐火構造	耐火構造に準ずる構造で、通常の火災が終了するまでの間、建物の倒壊および延焼を防止するのに必要な性能（近隣の火災が燃え移ってくるのを防ぐことに加えて、万が一出火した場合でも、一定の時間近隣へ燃え移るのを食い止めること）を考慮した構造であり、建築物の主要構造部（壁・柱・床・はり・屋根・階段）に適用される。
ストック	ある時点において存在するものをいい、住宅ストックとは既存の住宅のこと。
セーフティネット	経済的な危機に陥っても、最低限の安全を保障してくれる、社会的な制度や対策。

【た行】

用語	解説
耐火構造	壁、柱、梁、屋根など建物の主要構造部が、火災が起きてから一定の時間、倒壊したり他に延焼しない機能を持つ、建築基準法にて定められた構造。

耐用年数	建築物において、建設から除却までの年数。公営住宅法では、構造ごとに定められており、耐火構造で 70 年、簡易耐火構造 2 階建てで 45 年、簡易耐火構造平屋及び木造で 30 年とされている。
長寿命化	寿命がのびること、あるいは寿命をのばすことを意味する表現。特に消耗品やインフラなどの耐久性を向上させ、長持ちするようになることを指す場合が多い。
長寿命化型	耐久性向上、躯体の経年劣化の軽減等を図るための改善のこと。

【な行】

用語	解説
二方向避難	消防法において、階段、バルコニー等、二方向に避難すること。

【は行】

用語	解説
バリアフリー	建築設計において、段差や仕切りをなくすなど高齢者や障がい者に配慮をすること。製品設計にも応用されている。
福祉対応型	高齢者、又は身体障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善のこと。

【ま行】

用語	解説
マネジメント	マネジメントとは、さまざまな資源・資産・リスクを管理し、効果を最大化する手法のこと。具体的には、主にビジネス上における様々な資源や資産・リスクなどを管理し、経営上の効果を最適化しようとする手法のこと。

【や行】

用語	解説
家賃債務保証	住宅の賃貸借契約にあたって、家賃債務を担保するために求められる保証をいう。連帯保証人を立てる方法が一般的であるが、それに代わって、家賃滞納の場合に一時的に立替え払いするサービス（家賃債務保証サービス）が活用されることもある。

予防保全的管理	予防保全型管理とは「傷む前に直して、できる限り長期間使う」考え方で、従来の維持管理は「傷んでから直すまたは作り替える」いわゆる対症療法的な方策であることから施設の機能が損なわれてからの対応であることから、直している間の代替機能の確保や新たに施設を作る等の費用の縮減を図る。
---------	--

【ら行】

用語	解説
ライフサイクルコスト	建物が建設された時点から除却されるまでに要する建設、改善、修繕、除却に要するコストの総和のこと。
立地適正化計画	平成 26 年の都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープラン。

【わ行】

用語	解説
1DK	1 部屋プラスダイニングキッチンがあるもの。

【アルファベット】

用語	解説
L. C. C	ライフサイクルコストの略。
PC造	プレキャストコンクリート造の略。専用工場において、あらかじめコンクリート製品を製作した後、現場に搬入して設置を行う方法。
RC造	鉄筋コンクリート造の略。大別して、柱と梁で構成するラーメン構造と、壁面と床版など平面的な構造材で構成する壁式構造の二つがある。