

# 大津市公営住宅等長寿命化計画

令和2年3月

(令和6年3月改訂)

大 津 市



# 目 次

## 第1章 計画の背景と目的

1-1 計画の背景と目的.....	1
1-2 計画の対象.....	1
1-3 計画の期間.....	1

## 第2章 市営住宅の状況

2-1 大津市の住宅状況.....	2
2-2 市営住宅の管理戸数.....	8
2-3 入居者の状況.....	9
2-4 応募倍率、収入超過者・高額所得者に対する取組状況.....	10
2-5 空家の状況.....	11
2-6 その他事業手法の選定に用いる公共住宅等ストックの物理的な状況等.....	12

## 第3章 長寿命化に関する基本方針

3-1 定期点検及び日常点検に関する基本方針.....	14
3-2 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理.....	14
3-3 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する基本方針.....	14

## 第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

4-1 長寿命化対象住宅及び共同施設の設定.....	15
4-2 団地別・住棟別状況の把握.....	16
4-3 団地別・住棟別事業手法の選定.....	21

## 第5章 点検の実施方針 ..... 28

5-1 実施体制.....	28
5-2 事前準備.....	28
5-3 点検項目.....	28

## 第6章 計画修繕の実施方針 ..... 30

## 第7章 改善事業の実施方針 ..... 33

第8章 建替事業の実施方針 .....	33
第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧 .....	34
第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 .....	35

## 第1章 計画の背景と目的

### 1-1 計画の背景と目的

上位計画である住宅マネジメント計画（平成28年度策定）との整合を図りながら、この中で示されている市営住宅の整備方針に沿って、既存ストックの効率的かつ円滑な更新を図るため、予防保全的な管理や長寿命化に資する改善事業等の計画的実施に向けた市営住宅長寿命化の計画を策定することを目的とする。今後、大津市が管理する市営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、ストックの状況を整理し、長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくために、本業務を行う。

### 1-2 計画の対象

平成31年3月31日現在、大津市市営住宅の全体の管理棟数は236棟、管理戸数は2,941戸である。本計画対象は、大津市市営住宅の171棟、2,848戸とする。

### 1-3 計画の期間

計画の期間は、令和3年度より令和12年度の10年間とし、計画内容については、5年後に中間見直しを行う。但し、社会情勢の変化や事業の進捗状況に応じて、適時計画を見直すものとする。

## 第2章 市営住宅の状況

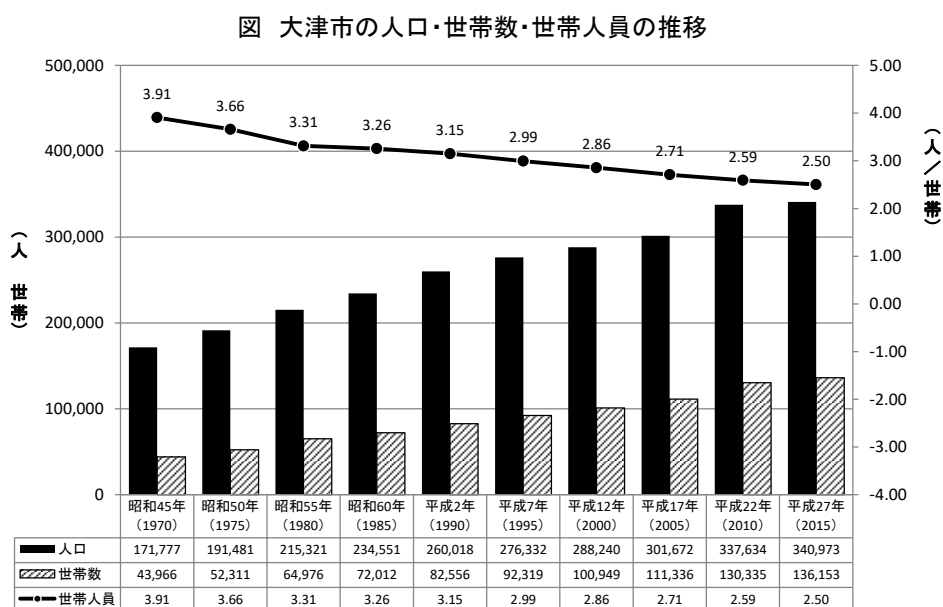
### 2-1 大津市の住宅状況

#### 1) 人口・世帯数の推移

大津市の人口(国勢調査)は、昭和45年の171,777人から年々増加傾向で推移し、平成22年は337,634人、平成27年は340,973人(昭和45年の198%)である。世帯数は、昭和45年43,966世帯から人口よりも緩やかな増加で推移し、平成27年(昭和45年の310%)は136,153世帯である。

世帯人員は昭和45年3.91人/世帯から減少傾向で推移し、平成27年は2.50人/世帯である。

図 昭和45年～平成27年の人口・世帯数の推移



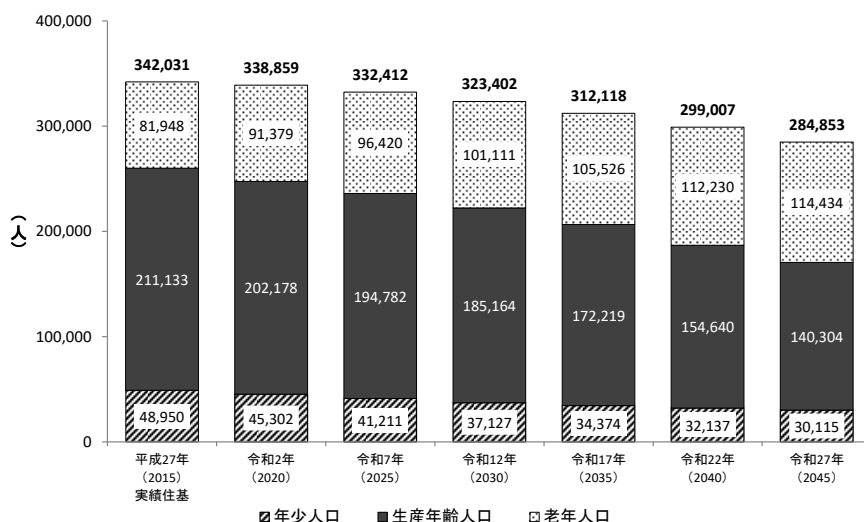
注) 平成18年3月20日 志賀町合併

資料) 「国勢調査」総務省統計局

## 2) 将来人口予測

大津市の将来人口（住民基本台帳人口ベース）は、「大津市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成27年10月）によれば、本計画の目標年の令和12年（2030年）では323,402人（平成27年の95%）、令和27年（2045年）では284,853人（平成27年の83%）と人口減少が予測されている。

図 大津市年齢3区分別人口数の将来推計（推計人口）



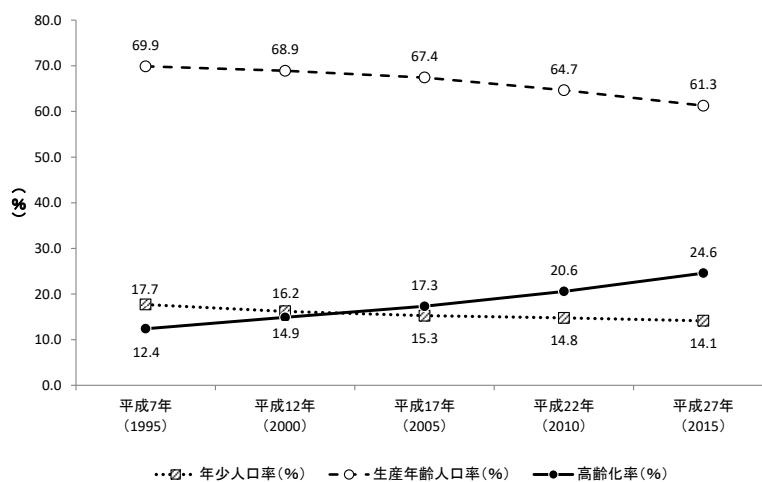
資料)「大津市まち・ひと・しごと創生総合戦略」平成27年10月

## 3) 高齢化率の推移

大津市の高齢化率は、平成7年12.4%から増加傾向で推移し、平成27年24.6%と12.2ポイント増加している。

一方、年少人口率は少子化の影響もあり平成7年17.7%から平成27年14.1%と3.6ポイント減少、生産人口率も平成7年69.9%から平成27年61.3%と8.6ポイント減少している。

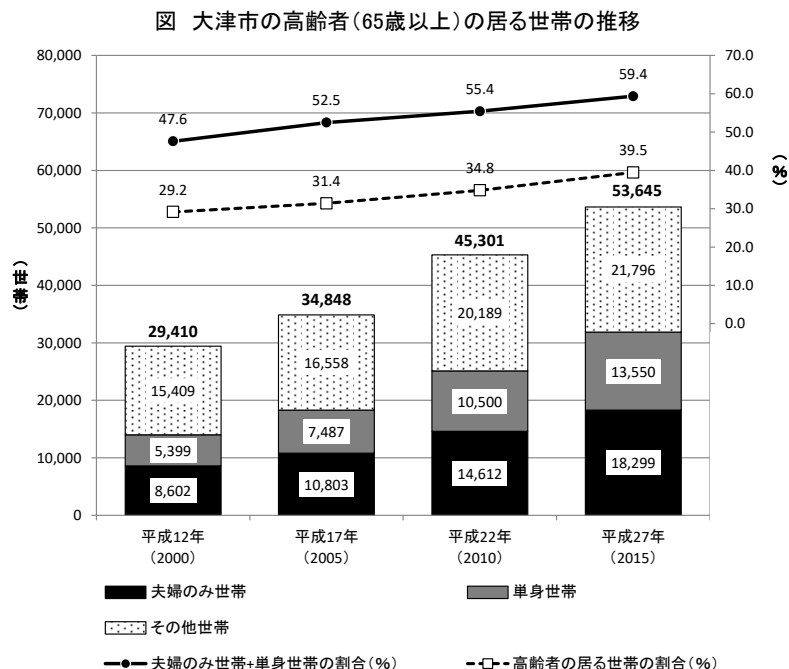
図 大津市の高齢化率の推移



資料)「国勢調査」総務省統計局

#### 4) 高齢者のいる世帯の推移

高齢者の居る世帯の割合は、平成12年29.2%から増加傾向で推移し、平成27年は39.5%と10.3ポイント増加している。

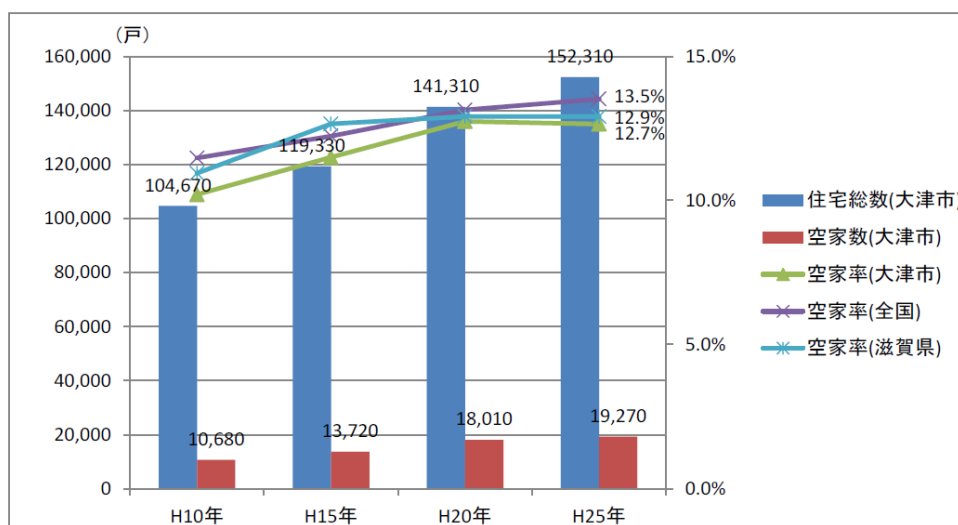


資料)「国勢調査」総務省統計局

#### 5) 大津市の空家の推移

「住宅・土地統計調査」によれば、大津市の住宅総数は平成10年104,670戸から平成25年152,310戸(平成10年の146%)に増加したが、空家数は平成10年10,680戸から平成25年19,270戸(平成10年の180%)と住宅総数を上回る率で増加した。その結果、空家率は平成10年10.2%から平成25年12.7%と2.5ポイント増加した。

図表 10 住宅総数、空き家戸数及び空き家率の推移(大津市)

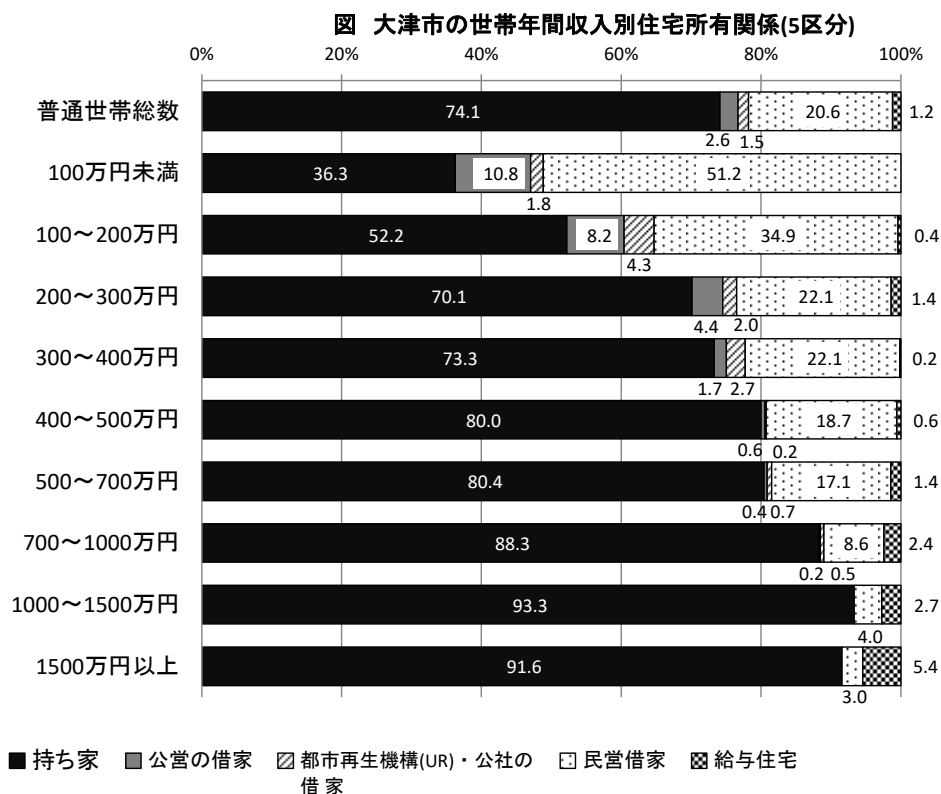


(出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」(平成25年)より作成



## 6) 所得階層別・所有関係別世帯割合

所得階層別に住宅の所有関係をみると、所得が「100万円未満」では、「民間借家」が51.2%、「持ち家」が36.3%であるが、所得階層が高くなるにしたがって、「持ち家」率は高くなり、「民間借家」は低くなる傾向がみられる。



資料)「住宅土地統計調査」総務省統計局

## 7) 居住面積水準

大津市の誘導居住面積水準以上の世帯の割合は、総数が63.8%に対して、公営借家は47.3%で他の借家より高くなっている。同割合は、滋賀県の42.7%、国の41.7%よりもやや高くなっている。

図 大津市の住宅所有別最低居住面積水準及び誘導居住面積水準状況

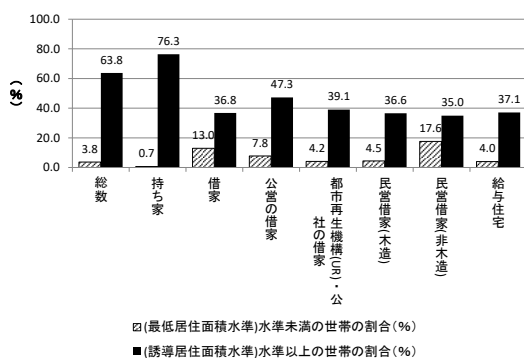


図 滋賀県の住宅所有別最低居住面積水準及び誘導居住面積水準状況

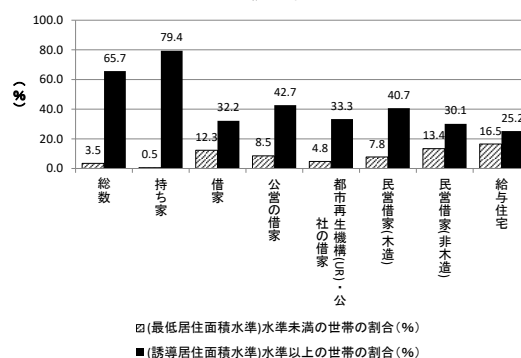
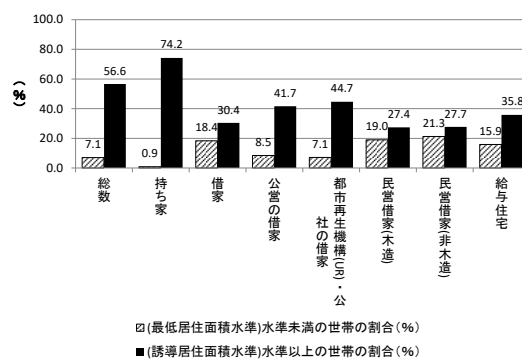


図 国の住宅所有別最低居住面積水準及び誘導居住面積水準状況

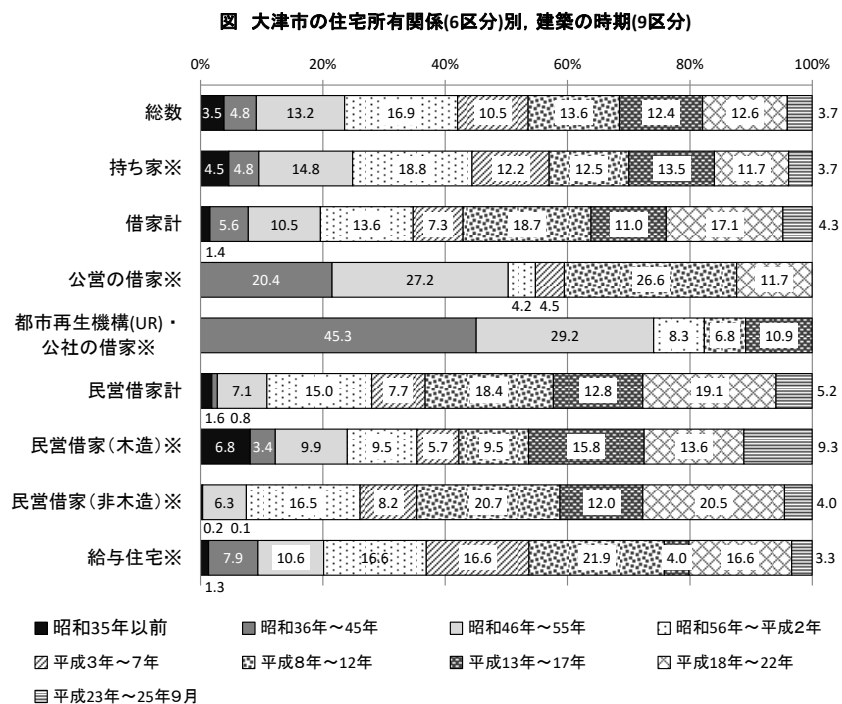


資料)「住宅土地統計調査」総務省統計局

## 8) 所有関係別建築時期別割合

大津市の住宅総数の建築時期別割合は、新耐震前の昭和55年までが21.5%占める。「持ち家」は住宅総数と同様の割合である。

「借家計」は昭和55年までは17.5%であるが、「公営の借家」20.4%、「UR・公社の借家」45.3%である。



注) ※は住宅所有関係6区分

資料) 「住宅土地統計調査」総務省統計局

## 2-2 市営住宅の管理戸数

大津市の市営住宅のうち本計画の対象となる管理住宅は、平成31年現在2,848戸、うち耐火建物が2,602戸(91.4%)、簡易耐火建物が234戸(8.2%)、木造建物が12戸(0.4%)である。構造別では中層建物が2,272戸、79.8%を占めている。

表 住宅種類別、構造別の市営住宅管理戸数

		合計			一般+準公営			改良住宅			特定公共賃貸住宅			<参考> 県営住宅 (H28年3月)	
		棟数	戸数	構成比 (%)	棟数	戸数	構成比 (%)	棟数	戸数	構成比 (%)	棟数	戸数	構成比 (%)	棟数	戸数
耐火	高層	5	249	8.7	5	249	9.9	0	0	0.0	0	0	0.0	39	1,063
	中層	104	2,272	79.8	87	1,936	77.3	14	288	98.3	3	48	98.0		
	2階建	11	81	2.8	10	80	3.2	0	0	0.0	1	1	2.0		
簡易耐火	2階建	35	192	6.7	35	192	7.7	0	0	0.0	0	0	0.0		
	平屋	9	42	1.5	8	37	1.5	1	5	1.7	0	0	0.0		
木造		7	12	0.4	7	12	0.5	0	0	0.0	0	0	0.0		
計		171	2,848	100.0	152	2,506	100.0	15	293	100.0	4	49	100.0	39	1,063

資料)大津市資料(平成31年(2019)3月時点)

## 2-3 入居者の状況

市営住宅の団地別、入居世帯数、年齢別入居者数は以下の通りである。

	入居者数(人)																																	
	全体	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
		高城団地	和遼団地	伊香立団地	下龍華団地	堅田団地	堅田第二団地	臨湖団地	天神山団地	仰木の里第一団地	仰木の里第二団地	坂本団地	坂本第二団地	坂本第三団地	坂本第四団地	西教寺前団地	日和団地	九条団地	坂本南団地	笠ノ岡団地	坂本一丁目団地	下坂本団地	比叡団地	唐崎駅前団地	唐崎駅前第二団地	穴太団地	二本松団地	神宮団地	水車団地	皇子が丘第一団地	皇子が丘第二団地	大谷第一団地	大谷団地(特賞)	音羽台団地
入居者数(人)	4,263	16	16	9	18	29	73	138	11	46	26	44	52	52	38	48	22	29	28	36	38	89	268	207	99	383	29	59	142	77	90	28	2	0
年齢(歳)	0~5	96	0	2	0	1	0	0	1	0	1	1	3	3	3	4	1	0	0	1	0	0	9	5	3	7	1	4	0	1	2	2	0	0
	6~10	131	0	0	2	0	0	6	0	2	0	0	4	2	3	4	1	0	1	2	0	1	12	5	7	15	0	2	5	0	6	0	0	
	11~15	195	1	0	0	1	1	2	7	0	2	1	5	6	2	2	4	1	1	2	1	3	2	9	10	5	23	4	4	5	3	3	0	0
	16~20	237	0	2	1	1	1	10	0	9	1	2	4	9	3	4	1	3	1	4	4	1	16	9	3	26	3	2	6	3	2	1	0	0
	21~25	172	0	2	0	1	0	5	4	0	5	4	2	1	2	1	2	0	1	0	2	0	2	10	14	6	5	2	2	7	7	2	2	0
	26~30	136	0	1	0	0	2	2	1	0	0	2	3	3	3	3	1	0	1	3	0	0	2	19	5	1	13	3	2	1	1	6	1	0
	31~35	140	0	0	0	0	0	7	0	1	3	5	4	3	2	2	1	0	0	2	1	2	11	5	2	12	0	6	4	0	3	3	0	0
	36~40	153	0	0	1	2	2	1	8	0	3	1	1	3	1	1	2	3	0	0	3	2	0	9	4	3	10	2	1	4	3	1	2	0
	41~45	231	1	0	0	2	0	7	9	0	4	2	1	6	3	3	2	2	0	1	1	1	4	14	10	9	21	2	3	9	4	3	1	0
	46~50	303	0	2	0	1	2	9	11	1	3	1	2	2	4	2	5	2	3	1	3	3	8	16	12	3	25	2	5	12	6	3	1	0
	51~55	280	1	2	0	1	3	6	8	1	3	3	9	2	5	1	4	0	4	6	2	5	4	16	20	8	21	1	6	8	5	11	2	0
	56~60	229	0	1	0	2	2	4	5	2	3	1	2	1	0	1	1	1	3	2	0	2	10	16	22	1	18	3	2	4	8	11	2	1
	61~65	252	1	0	0	2	3	3	4	1	3	2	3	1	1	1	2	1	2	2	1	2	5	21	15	6	15	0	4	7	9	4	1	1
	66~70	415	2	1	1	2	3	11	13	0	2	1	3	5	5	3	4	4	3	1	5	5	12	29	20	12	40	2	3	16	3	3	1	0
	71~75	433	3	0	2	1	1	7	15	0	2	2	2	5	5	3	3	3	2	1	1	1	16	24	17	11	41	0	3	19	11	11	1	0
	76~80	424	3	3	0	1	5	10	12	2	3	1	2	2	4	1	5	1	4	3	7	3	8	21	14	10	45	1	2	22	8	6	4	0
	81~85	264	2	0	1	0	3	3	9	1	0	1	0	0	0	2	2	1	2	4	0	3	10	11	11	5	29	0	5	11	2	8	4	0
86~90	136	1	0	1	0	1	2	6	1	0	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2	1	5	7	4	13	3	3	1	3	5	0	0	
91~95	28	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	2	0	3	0	0	1	0	0	0	0	0	
96~	8	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	
世帯数合計	2,332	10	8	4	10	25	43	78	7	19	11	27	22	24	16	24	14	19	13	16	26	61	134	107	47	204	11	36	82	45	46	15	1	
単身世帯	1,117	5	4	1	5	21	19	34	6	6	1	13	5	8	4	9	7	13	5	8	18	43	53	44	15	88	3	21	45	25	19	6	0	
二人世帯	756	4	1	2	2	4	19	32	0	5	7	11	9	8	5	9	6	3	4	3	5	11	48	38	20	73	4	10	24	13	18	6	1	
三人以上世帯	459	1	3	1	3	0	5	12	1	8	3	3	8	8	7	6	1	3	4	5	3	7	33	25	12	43	4	5	13	7	9	3	0	

	入居者数(人)																																	
	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	
	蟹川団地	朝日が丘団地	朝日が丘二丁目団地	中央団地	中央二丁目団地	西庄第一団地	西庄第二団地	昭和第一団地	昭和第二団地	昭和第三団地	別保三丁目団地	膳所団地	御殿浜第一団地	御殿浜第二団地	栗津第一団地	栗津第二団地	秋葉台団地	蟹谷団地	蟹谷第二団地	寺辺団地	石山団地	石山第二団地	平津二丁目	地南郷団地	大石団地	田上団地	田上第二団地	野郷原団地	山の手団地	松山団地	高橋川第一団地	高橋川第二団地	一ツ松団地	
入居者数(人)	31	24	51	56	12	41	8	28	163	10	67	155	78	51	240	105	85	41	10	35	178	267	17	60	2	33	15	47	62	18	1	1	29	
年齢(歳)	0~5	1	3	3	0	0	0	0	0	3	0	1	0	2	1	3	0	3	1	0	2	0	11	0	1	0	3	0	0	3	0	0	0	0
	6~10	0	2	2	0	0	0	0	0	8	0	0	4	1	5	7	3	2	0	0	2	2	6	0	1	0	2	0	1	3	0	0	0	
	11~15	0	1	2	0	2	0	0	10	0	1	6	5	0	12	2	7	2	2	0	6	12	2	3	0	3	0	1	6	0	0	0	0	
	16~20	3	1	5	1	0	5	0	1	10	0	0	6	3	2	15	4	10	3	0	3	2	13	0	5	0	2	0	5	3	0	0	2	
	21~25	2	2	5	1	0	3	0	1	6	0	2	7	3	2	11	2	4	2	0	0	5	11	1	2	0	3	0	2	2	0	0	2	
	26~30	0	0	5	0	0	4	0	1	5	0	4	2	0	2	9	3	3	2	0	2	2	9	1	0	0	1	1	1	1	0	0	0	
	31~35	2	1	1	0	0	1	0	1	9	1	7	2	2	0	8	2	4	2	1	1	3	10	0	0	0	1	0	0	0	2	0	0	
	36~40	2	3	0	0	1	1	0	0	9	0	0	2	8	3	9	6	2	1	0	1	8	12	0	3	0	1	2	2	4	0	0	0	
	41~45	2	0	4	2	1	4	1	0	13	1	3	8	4	3	11	3	4	1	0	2	7	14	1	8	0	0	1	2	4	0	0	2	
	46~50	0	2	4	5	2	2	3	1	8	0	3	14	5	1	22	7	5	5	1	2	15	16	3	2	0	2	0	5	13	1	0	4	
	51~55	2	0	5	3	0	4	0	3	10	0	4	8	7	3	5	8	6	2	1	1	5	15	1	4	0	7	1	0	4	1	0	2	
	56~60	3	2	3	1	0	1	0	1	15	0	6	6	0	2	10	3	9	2	0	3	9	11	1	3	0	0	2	2	0	3	0	0	
	61~65	3	0	3	1	4	3	0	1	11	2	4	9	3	5	16	8	3	2	0	1	13	20	3	2	1	3	0	4	2	1	0	1	
	66~70	0	3	4	4	1	3	0	4	16	1	8	20	13	10	25	7	7	1	1	3	16	34	3	3	0	2	2	5	2	0	0	2	
	71~75	4	0	3	11	1	2	1	3	15	0	11	20	7	5	23	11	4	5	0	5	30	34	0	8	0	1	1	4	4	3	0	4	
	76~80	1	0	0	15	0	5	0	2	12	0	9	18	12	4	23	22	5	3	1	0	26	22	1	4	1	0	2	6	8	6	0	3	
	81~85	3	1	0	10	0	0	2	6	2	1	3	12	2	1	18	10	5	2	1	3	18	11	0	8	0	1	2	4	3	0	0	5	
86~90	3	3	1	2	0	2	1	2	1	3	1	8	1	2	11	3	2	5	2	2	7	4	0	3	0	0	0	2	0	1	1	0	1	
91~95	0	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0	2	0	0	2	1	0	0	0	2	4	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	1	
96~	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	
世帯数合計	18	12	21	39	6	20	4	18	83	9	39	94	38	24	144	70	36	20	6	19	107	148	8	33	2	14	8	24	32	13	1	1	16	
単身世帯	9	7	5	26	2	7	2	11	36	8	18	49	11	4	88	44	12	7	4	10	56	75	1	16	2	5	4	10	16	9	1	1	7	
二人世帯	6	1	7	9	3	8	1	6	31	1	15	34	17	17	28	18	12	8	1	4	37	44	5	12	0	3	1	8	5	3	0	6		
三人以上世帯	3	4	9	4	1	5	1	1	16	0</																								

## 2-4 応募倍率、収入超過者・高額所得者に対する取組状況

### 1) 市営住宅の応募倍率の状況

平成23年の募集数107戸に対して450の応募があり、4.21の倍率でしたが、応募数の減少に伴い、応募倍率は減少で推移し、平成27年は2を割り、平成30年は0.73になった。

表 市営住宅の応募倍率の状況

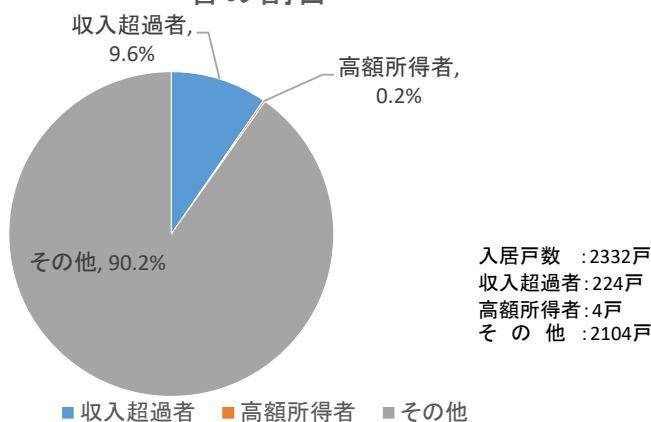
年度		H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
募集戸数	①	107	114	120	112	139	153	141	120
申込件数	②	450	395	261	305	270	137	95	88
申込倍率	③=②/①	4.21	3.46	2.18	2.72	1.94	0.90	0.67	0.73

### 2) 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

収入超過者に対する取り組みとしては、収入超過者に住宅の明渡し努力義務が生じるため、文書により通知している。

高額所得者に対する取組としては、文書通知後、ヒアリングを行い、1年間を準備期間として、「明渡し計画書」の提出を求めている。そして、準備期間のうち6ヶ月を経過しても自主的な退去がない入居者に対しては、6ヶ月の期間を定めて、明渡し請求を行い、この期限を超えて退去しない場合は、明渡し訴訟を行っている。

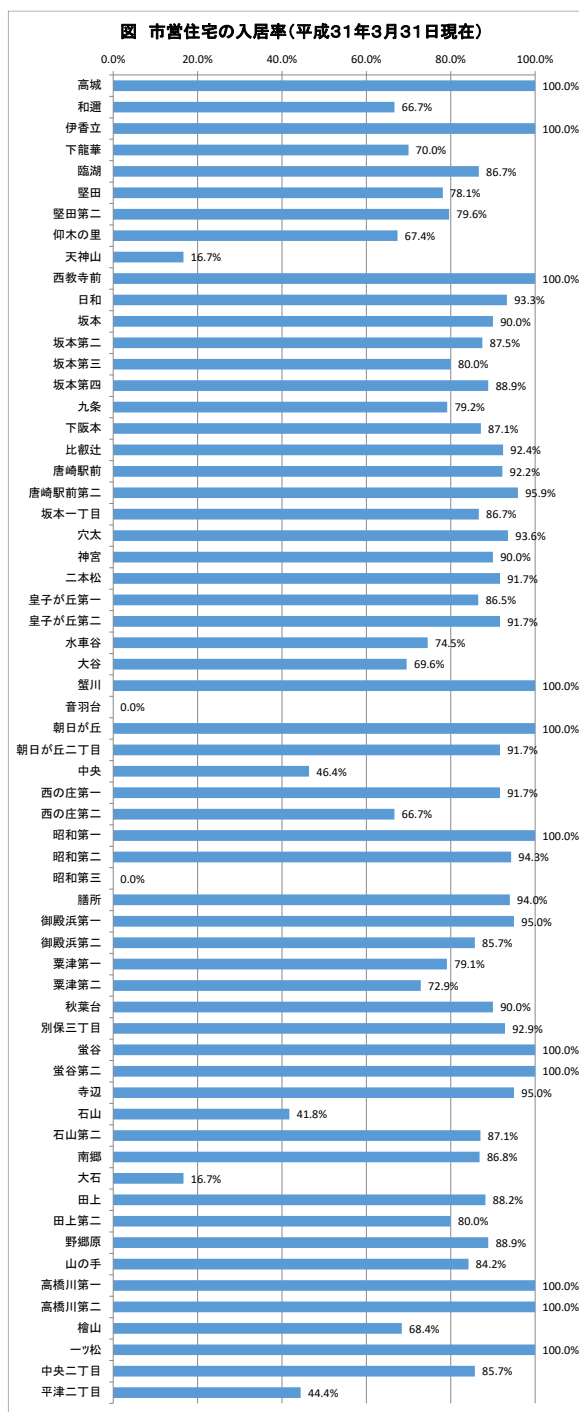
図 市営住宅に占める収入超過者・高額所得者の割合



## 2-5 空家の状況

平成31年3月31日現在、市営住宅の入居率100%は、高城団地、伊香立団地、西教寺前団地、蟹川団地、朝日が丘団地、昭和第一団地、蛭谷団地、蛭谷第二団地、高橋川第一団地、高橋川第二団地、一ツ松団地の11団地である。

入居率50%以下の団地は、天神山団地（16.7%）、音羽台団地（0.0%）、中央団地（46.4%）、昭和第三団地（0.0%）、石山団地（41.8%）、大石団地（16.7%）、平津二丁目（44.4%）の7団地である。



## 2-6 その他事業手法の選定に用いる公共住宅等ストックの物理的な状況等

### 1) 建築時期・構造・階数別の管理戸数

建築時期が昭和56年以前の住戸は1,816戸（全体の63.8%）で、このうち耐火は1,588戸（87.4%）、階数では中層が1,504戸（82.8%）、高層が84戸（4.6%）である。

建築時期が昭和57年以降の住戸は1,032戸（全体の36.2%）で、このうち耐火は1,014戸（98.3%）、階数では中層が774戸（75.0%）、高層が165戸（16.0%）である。

表 住宅棟の建築時期・構造・階数別の住戸数 平成31年(2019)3月現在

建築時期	構造	低層	中層	高層	計
昭和56年以前	耐火	0	1,504	84	1,588
	簡耐	216	0	0	216
	木造	12	0	0	12
	計	228	1,504	84	1,816
昭和57年以降	耐火	75	774	165	1,014
	簡耐	18	0	0	18
	木造	0	0	0	0
	計	93	774	165	1,032
合計	耐火	75	2,278	249	2,602
	簡耐	234	0	0	234
	木造	12	0	0	12
	計	321	2,278	249	2,848

資料)大津市資料



## 2) 耐用年限超過状況

耐用年限を超過する建物は、2018年以前で29棟であったが、令和元年（2019年）から令和12年（2030年）までに13棟が該当する。その後も増加し、2070年までに125棟が耐用年限を超過する。

表 耐用年数期限年度別棟数

	2018年 以前	2019～ 2030年	2031～ 2040年	2041～ 2050年	2051～ 2060年	2061～ 2070年	2071年 ～	計
簡耐	27	12	5	0	0	0	0	44
耐火	0	1	31	34	21	29	4	120
木造	2	0	5	0	0	0	0	7
総計	29	13	41	34	21	29	4	171

## 第3章 長寿命化に関する基本方針

### 3-1 定期点検及び日常点検に関する基本方針

#### 1) 長寿命化に関する基本方針

##### ①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

ストックの改善・修繕履歴、計画等データを一元的に管理し、計画的な改善・修繕等の推進を図る。

##### 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

日常的な保守点検の中であるトックの状況を的確に把握し、建物の老朽化や劣化による事故を防ぐとともに、長寿命化を維持するため、予防的な改善・修繕事業を適切に実施することでライフサイクルコストの縮減に努める。

### 3-2 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

ストックの改善・修繕履歴等データを一元的に管理し、計画的な改善・修繕等の推進を図る。

### 3-3 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する基本方針

日常的な保守点検の中でストックの状況を的確に把握し、建物の老朽化や劣化による事故を防ぐとともに、予防的な改善・修繕事業を適切に実施することでライフサイクルコストの縮減に努める。

## 第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### 4-1 長寿命化対象住宅及び共同施設の設定

#### 1) 住宅戸数の目標の設定

上位計画の「大津市住宅マネジメント計画」（平成29年3月）において、目標戸数を2,000戸と設定している。

本計画でも、上位計画と整合する2,000戸を目標住宅戸数とする。

#### 4-2 団地別・住棟別状況の把握

市営住宅の現状は、171 住棟、2,848 戸である。詳細は以下の通りである。

表 団地別・住棟別状況

現況 番号	団地名	住 棟 番 号	構 造	規 模	戸 数	供用開始年 度（元号）	耐 用 年 数	耐 用 年 限 （ 和 暦 年 度）	2 方 向 避 難 の 確 保	最寄り駅ま での距離 A(~500m) B(500 ~1000m) C(1000m~)	入居率 （%）
1	高城	1	耐火	2階建	10戸	H 12年度	70年	R 51年度	○	B	100.0
2	和邇	1	耐火	2階建	12戸	H 9年度	70年	R 48年度	○	B	66.7
3	伊香立	1	簡耐	2階建	4戸	S 63年度	45年	R 14年度	○	C	100.0
4	下龍華	1	簡耐	2階建	6戸	S 55年度	45年	R 6年度	○	C	70.0
5	下龍華	2	簡耐	2階建	4戸	S 57年度	45年	R 8年度	○		
6	臨湖	1	耐火	5階建	20戸	S 49年度	70年	R 25年度	○	C	86.7
7	臨湖	2	耐火	5階建	20戸	S 49年度	70年	R 25年度	○		
8	臨湖	3	耐火	5階建	20戸	S 49年度	70年	R 25年度	○		
9	臨湖	4	耐火	5階建	30戸	S 50年度	70年	R 26年度	○		
10	堅田	1	耐火	4階建	32戸	S 45年度	70年	R 21年度	○	C	78.1
11	堅田第二	1	耐火	5階建	20戸	S 46年度	70年	R 22年度	○	B	79.6
12	堅田第二	2	耐火	5階建	30戸	S 45年度	70年	R 21年度	○		
13	堅田第二	3	簡耐	2階建	4戸	S 59年度	45年	R 10年度	○		
14	仰木の里	1	耐火	4階建	23戸	H 13年度	70年	R 52年度	○	A	67.4
15	仰木の里	特	耐火	4階建	23戸	H 13年度	70年	R 52年度	○		
16	天神山	1	簡耐	1階建	6戸	S 42年度	30年	H 8年度	-	C	16.7
17	天神山	2	簡耐	1階建	4戸	S 42年度	30年	H 8年度	-		
18	天神山	3	簡耐	1階建	4戸	S 42年度	30年	H 8年度	-		
19	天神山	5	簡耐	1階建	6戸	S 43年度	30年	H 9年度	-		
20	天神山	6	簡耐	1階建	6戸	S 43年度	30年	H 9年度	-		
21	天神山	8	木造	1階建	2戸	S 39年度	30年	H 5年度	-		
22	天神山	11	木造	1階建	2戸	S 39年度	30年	H 5年度	-		
23	天神山	13	木造	1階建	2戸	S 39年度	30年	H 5年度	-		
24	天神山	15	木造	1階建	2戸	S 39年度	30年	H 5年度	-		
25	天神山	16	木造	1階建	2戸	S 39年度	30年	H 5年度	-		
26	西教寺前	1	耐火	3階建	24戸	H 7年度	70年	R 46年度	○	C	100.0
27	日和	1	耐火	3階建	15戸	H 8年度	70年	R 47年度	○	B	93.3
28	坂本	A	耐火	3階建	18戸	H 1年度	70年	R 40年度	○	B	90.0
29	坂本	B	耐火	3階建	12戸	H 2年度	70年	R 41年度	○		
30	坂本第二	1	耐火	4階建	24戸	S 51年度	70年	R 27年度	○	C	87.5
31	坂本第三	1	耐火	5階建	30戸	S 54年度	70年	R 30年度	○	B	80.0
32	坂本第四	A	耐火	3階建	12戸	S 63年度	70年	R 39年度	○	B	88.9
33	坂本第四	B	耐火	3階建	6戸	S 63年度	70年	R 39年度	○		
34	九条	1	耐火	4階建	24戸	S 46年度	70年	R 22年度	×	B	79.2
35	下阪本	1	耐火	5階建	20戸	S 45年度	70年	R 21年度	○	B	87.1
36	下阪本	2	耐火	5階建	20戸	S 45年度	70年	R 21年度	○		
37	下阪本	3	耐火	5階建	30戸	S 45年度	70年	R 21年度	○		
38	比叡辻	1	簡耐	1階建	5戸	S 51年度	30年	H 17年度	-	B	92.4
39	比叡辻	2	耐火	5階建	30戸	S 50年度	70年	R 26年度	○		
40	比叡辻	3	耐火	5階建	20戸	S 49年度	70年	R 25年度	○		
41	比叡辻	4	耐火	5階建	20戸	S 49年度	70年	R 25年度	○		
42	比叡辻	5	耐火	5階建	20戸	S 53年度	70年	R 29年度	○		
43	比叡辻	6	耐火	5階建	30戸	S 52年度	70年	R 28年度	○		
44	比叡辻	7	耐火	5階建	20戸	S 53年度	70年	R 29年度	○		

表 団地別・住棟別状況

現況 番号	団地名	住 棟 番 号	構 造	規 模	戸 数	供用開始年 度(元号)	耐 用 年 数	耐 用 年 限 (和暦年 度)	2 方 向 避 難 の 確 保	最寄り駅ま での距離 A(~500m) B(500 ~1000m) C(1000m~)	入 居 率 (%)
45	唐崎駅前	A	耐火	11階建	44戸	S 63年度	70年	R 39年度	○	A	92.2
46	唐崎駅前	B	耐火	10階建	36戸	S 63年度	70年	R 39年度	○		
47	唐崎駅前	C	耐火	10階建	36戸	S 63年度	70年	R 39年度	○		
48	唐崎駅前第二	1	耐火	10階建	49戸	H 3年度	70年	R 42年度	○	A	95.9
49	坂本一丁目	1	耐火	4階建	30戸	H 11年度	70年	R 50年度	○	A	86.7
50	穴太(新)	A	耐火	4階建	68戸	H 14年度	70年	R 53年度	○	A	93.6
51	穴太(新)	B	耐火	4階建	45戸	H 17年度	70年	R 56年度	○		
52	穴太(新)	C	耐火	4階建	45戸	H 20年度	70年	R 59年度	○		
53	穴太(古)	D	耐火	5階建	30戸	S 54年度	70年	R 30年度	○		
54	穴太(古)	E	耐火	5階建	30戸	S 56年度	70年	R 32年度	○		
55	神宮	A	耐火	3階建	16戸	H 4年度	70年	R 43年度	○	A	90.0
56	神宮	B	耐火	3階建	24戸	H 4年度	70年	R 43年度	○		
57	二本松	1	耐火	3階建	12戸	H 3年度	70年	R 42年度	○	B	91.7
58	皇子が丘第一	1	耐火	4階建	24戸	S 51年度	70年	R 27年度	○	A	86.5
59	皇子が丘第一	2	耐火	5階建	28戸	S 54年度	70年	R 30年度	○		
60	皇子が丘第二	1	耐火	4階建	24戸	S 52年度	70年	R 28年度	○	A	91.7
61	水車谷	1	耐火	5階建	20戸	S 45年度	70年	R 21年度	×	B	74.5
62	水車谷	2	耐火	5階建	20戸	S 46年度	70年	R 22年度	×		
63	水車谷	3	耐火	5階建	20戸	S 46年度	70年	R 22年度	×		
64	水車谷	4	耐火	5階建	20戸	S 48年度	70年	R 24年度	×		
65	水車谷	5	耐火	5階建	30戸	S 48年度	70年	R 24年度	×		
66	大谷	A	耐火	2階建	6戸	H 13年度	70年	R 52年度	○	B	69.6
67	大谷	B	耐火	2階建	6戸	H 13年度	70年	R 52年度	○		
68	大谷	C	耐火	2階建	5戸	H 13年度	70年	R 52年度	○		
69	大谷	D	耐火	2階建	6戸	H 13年度	70年	R 52年度	○		
70	蟹川	1	耐火	5階建	18戸	S 63年度	70年	R 39年度	○	A	100.0
71	音羽台	1	耐火	4階建	24戸	S 26年度	70年	R 2年度	×	A	0.0
72	朝日が丘	A	耐火	3階建	12戸	H 16年度	70年	R 55年度	○	A	100.0
73	朝日が丘二丁目	1	耐火	4階建	24戸	H 1年度	70年	R 40年度	○	B	91.7
74	中央	1	耐火	9階建	63戸	S 47年度	70年	R 23年度	○	A	46.4
75	中央	2	耐火	9階建	21戸	S 48年度	70年	R 24年度	○		
76	西ノ庄第一	1	耐火	4階建	24戸	H 5年度	70年	R 44年度	○	B	91.7
77	西ノ庄第二	1	簡耐	2階建	6戸	S 53年度	45年	R 4年度	○	A	66.7
78	昭和第一	1	耐火	3階建	18戸	S 49年度	70年	R 25年度	○	A	100.0
79	昭和第二	1	耐火	5階建	30戸	S 50年度	70年	R 26年度	○	A	94.3
80	昭和第二	2	耐火	5階建	28戸	S 51年度	70年	R 27年度	○		
81	昭和第二	3	耐火	5階建	30戸	S 52年度	70年	R 28年度	○		
82	昭和第三	1	簡耐	1階建	5戸	S 52年度	30年	H 18年度	-	A	0.0
83	膳所	21	耐火	5階建	30戸	S 42年度	70年	R 18年度	×	A	94.0
84	膳所	22	耐火	5階建	20戸	S 43年度	70年	R 19年度	×		
85	膳所	23	耐火	5階建	30戸	S 43年度	70年	R 19年度	×		
86	膳所	24	耐火	5階建	20戸	S 43年度	70年	R 19年度	×		

表 団地別・住棟別状況

現況 番号	団地名	住 棟 番 号	構 造	規 模	戸 数	供用開始年 度(元号)	耐 用 年 数	耐 用 年 限 (和暦年 度)	2方 向 避 難 の 確 保	最寄り駅ま での距離 A(~500m) B(500 ~1000m) C(1000m~)	入居率 (%)
87	御殿浜第一	3	耐火	5階建	40戸	S 54年度	70年	R 30年度	○	A	95.0
88	御殿浜第二	1	耐火	4階建	24戸	S 51年度	70年	R 27年度	○	A	85.7
89	御殿浜第二	2	簡耐	2階建	4戸	S 51年度	45年	R 2年度	○		
90	栗津第一	1	耐火	4階建	16戸	S 37年度	70年	R 13年度	○	A	79.1
91	栗津第一	2	耐火	4階建	16戸	S 37年度	70年	R 13年度	○		
92	栗津第一	3	耐火	4階建	16戸	S 40年度	70年	R 16年度	○		
93	栗津第一	5	耐火	4階建	16戸	S 38年度	70年	R 14年度	○		
94	栗津第一	6	耐火	4階建	16戸	S 38年度	70年	R 14年度	○		
95	栗津第一	7	耐火	4階建	16戸	S 40年度	70年	R 16年度	○		
96	栗津第一	8	耐火	4階建	16戸	S 40年度	70年	R 16年度	○		
97	栗津第一	A	耐火	5階建	20戸	S 57年度	70年	R 33年度	○		
98	栗津第一	B	耐火	5階建	20戸	S 57年度	70年	R 33年度	○		
99	栗津第一	C	耐火	5階建	30戸	S 57年度	70年	R 33年度	○		
100	栗津第二	9	耐火	4階建	24戸	S 41年度	70年	R 17年度	○	A	72.9
101	栗津第二	10	耐火	4階建	24戸	S 41年度	70年	R 17年度	○		
102	栗津第二	11	耐火	4階建	24戸	S 42年度	70年	R 18年度	○		
103	栗津第二	12	耐火	4階建	24戸	S 42年度	70年	R 18年度	○		
104	秋葉台	A	耐火	5階建	20戸	S 61年度	70年	R 37年度	○	A	90.0
105	秋葉台	B	耐火	5階建	20戸	S 62年度	70年	R 38年度	○		
106	別保三丁目	1	簡耐	2階建	6戸	S 59年度	45年	R 10年度	○	A	92.9
107	別保三丁目	A	耐火	3階建	18戸	S 59年度	70年	R 35年度	○		
108	別保三丁目	B	耐火	3階建	18戸	S 59年度	70年	R 35年度	○		
109	蛭谷	1	耐火	2階建	11戸	H 6年度	70年	R 45年度	○	A	100.0
110	蛭谷	2	耐火	2階建	9戸	H 8年度	70年	R 47年度	○		
111	蛭谷第二	1	耐火	2階建	6戸	H 2年度	70年	R 41年度	○	A	100.0
112	寺辺	A	耐火	4階建	16戸	H 6年度	70年	R 45年度	○	C	95.0
113	寺辺	B	耐火	2階建	4戸	H 6年度	70年	R 45年度	○		

表 団地別・住棟別状況

現況 番号	団地名	住 棟 番 号	構 造	規 模	戸 数	供用開始年 度(元号)	耐 用 年 数	耐 用 年 限 (和暦年 度)	2方 向 避 難 の 確 保	最寄り駅ま での距離 A(~500m) B(500 ~1000m) C(1000m~)	入 居 率 (%)
114	石山	1	簡耐	2階建	6戸	S 41年度	45年	H 22年度	○	C	41.8
115	石山	2	簡耐	2階建	6戸	S 41年度	45年	H 22年度	○		
116	石山	3	簡耐	2階建	6戸	S 42年度	45年	H 23年度	○		
117	石山	4	簡耐	2階建	6戸	S 42年度	45年	H 23年度	○		
118	石山	5	簡耐	2階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	○		
119	石山	6	簡耐	2階建	6戸	S 42年度	45年	H 23年度	○		
120	石山	7	簡耐	2階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	○		
121	石山	8	簡耐	2階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	○		
122	石山	9	簡耐	2階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	○		
123	石山	10	簡耐	2階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	○		
124	石山	11	簡耐	2階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	○		
125	石山	12	簡耐	2階建	6戸	S 42年度	45年	H 23年度	○		
126	石山	13	簡耐	2階建	6戸	S 42年度	45年	H 23年度	○		
127	石山	15	簡耐	2階建	6戸	S 42年度	45年	H 23年度	○		
128	石山	16	簡耐	2階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	○		
129	石山	17	簡耐	2階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	○		
130	石山	18	簡耐	2階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	○		
131	石山	19	簡耐	2階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	○		
132	石山	20	耐火	5階建	30戸	S 44年度	70年	R 20年度	○		
133	石山	21	耐火	4階建	16戸	S 44年度	70年	R 20年度	○		
134	石山	22	耐火	4階建	16戸	S 43年度	70年	R 19年度	○		
135	石山	23	簡耐	2階建	5戸	S 43年度	45年	H 24年度	○		
136	石山	24	簡耐	2階建	3戸	S 43年度	45年	H 24年度	○		
137	石山	25	耐火	4階建	24戸	S 44年度	70年	R 20年度	○		
138	石山	26	耐火	5階建	20戸	S 44年度	70年	R 20年度	○		
139	石山	27	簡耐	2階建	7戸	S 44年度	45年	H 25年度	○		
140	石山	28	耐火	5階建	20戸	S 45年度	70年	R 21年度	○		
141	石山第二	1	耐火	5階建	20戸	S 47年度	70年	R 23年度	×		
142	石山第二	2	耐火	5階建	20戸	S 47年度	70年	R 23年度	×		
143	石山第二	3	耐火	5階建	20戸	S 48年度	70年	R 24年度	×		
144	石山第二	4	耐火	5階建	40戸	S 48年度	70年	R 24年度	×		
145	石山第二	5	耐火	5階建	20戸	S 48年度	70年	R 24年度	×		
146	石山第二	6	耐火	5階建	30戸	S 48年度	70年	R 24年度	×		
147	石山第二	7	耐火	5階建	20戸	S 49年度	70年	R 25年度	×		
148	南郷	A	耐火	3階建	13戸	H 10年度	70年	R 49年度	○	C	86.8
149	南郷	B	耐火	3階建	9戸	H 10年度	70年	R 49年度	○		
150	南郷	C	耐火	3階建	10戸	H 12年度	70年	R 51年度	○		
151	南郷	D	耐火	3階建	6戸	H 12年度	70年	R 51年度	○		
152	大石	1	簡耐	1階建	3戸	S 44年度	30年	H 10年度	-	C	16.7
153	大石	2	簡耐	1階建	3戸	S 44年度	30年	H 10年度	-		
154	大石	3	簡耐	2階建	6戸	S 45年度	45年	H 26年度	○		

表 団地別・住棟別状況

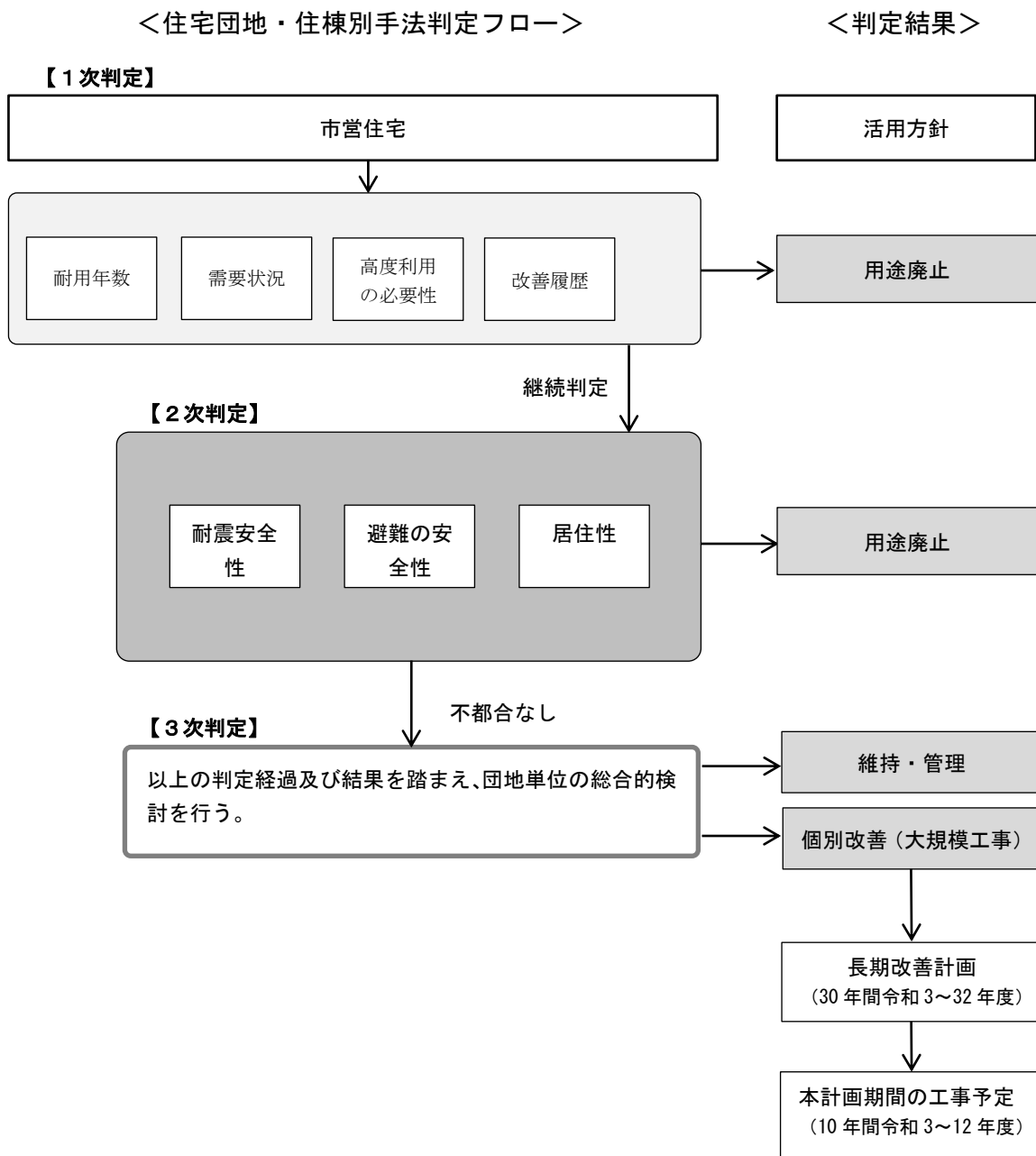
現況 番号	団地名	住 棟 番 号	構 造	規 模	戸 数	供用開始年 度(元号)	耐 用 年 数	耐 用 年 限 (和暦年 度)	2 方 向 避 難 の 確 保	最寄り駅ま での距離 A(~500m) B(500 ~1000m) C(1000m~)	入 居 率 (%)
155	田上	1	耐火	3階建	17戸	H 2年度	70年	R 41年度	○	C	88.2
156	田上第二	1	簡耐	2階建	6戸	S 54年度	45年	R 5年度	○	C	80.0
157	田上第二	2	簡耐	2階建	4戸	S 56年度	45年	R 7年度	○		
158	野郷原	A	耐火	3階建	9戸	H 6年度	70年	R 45年度	○	C	88.9
159	野郷原	B	耐火	3階建	18戸	H 6年度	70年	R 45年度	○		
160	山の手	A	耐火	3階建	18戸	H 8年度	70年	R 47年度	○	C	84.2
161	山の手	B	耐火	3階建	13戸	H 8年度	70年	R 47年度	○		
162	山の手	C	耐火	3階建	7戸	H 8年度	70年	R 47年度	○		
163	高橋川第一	2	木造	1階建	1戸	S 27年度	30年	S 56年度	-	C	100.0
164	高橋川第二	11	木造	1階建	1戸	S 28年度	30年	S 57年度	-	C	100.0
165	檜山	1	簡耐	2階建	6戸	S 51年度	45年	R 2年度	○	C	68.4
166	檜山	2	簡耐	2階建	3戸	S 51年度	45年	R 2年度	○		
167	檜山	3	簡耐	2階建	6戸	S 51年度	45年	R 2年度	○		
168	檜山	4	簡耐	2階建	4戸	S 51年度	45年	R 2年度	○		
169	一ツ松	1	耐火	3階建	16戸	H 4年度	70年	R 43年度	○	B	100.0
170	中央二丁目	1	耐火	5階建	7戸	S 63年度	70年	R 39年度	○	A	85.7
171	平津二丁目	1	耐火	3階建	18戸	H 8年度	70年	R 47年度	○	C	44.4



#### 4-3 団地別・住棟別事業手法の選定

##### 1) 長寿命化対象住宅及び 活用手法判定の流れ

図 住宅団地・住棟別手法判定フローと判定結果一覧



① 1次判定

1次判定は経過年数、需要状況、高度利用の必要性、改善履歴の状況により判定を行い、「用途廃止」、「継続判定（2次判定）」の対象を選定する。

用途廃止する住棟は51棟、226戸である。下表参照。

表 1次判定で用途廃止判定の住宅

番号	現況番号	団地名	住棟番号	構造	規模	戸数	供用開始年度(元号)	耐用年数	耐用年限(和暦年度)	活用法
1	4	下龍華	1	簡耐	2階建	6戸	S 55年度	45年	R 6年度	用途廃止
2	5	下龍華	2	簡耐	2階建	4戸	S 57年度	45年	R 8年度	用途廃止
3	13	堅田第二	3	簡耐	2階建	4戸	S 59年度	45年	R 10年度	用途廃止
4	16	天神山	1	簡耐	1階建	6戸	S 42年度	30年	H 8年度	用途廃止
5	17	天神山	2	簡耐	1階建	4戸	S 42年度	45年	H 23年度	用途廃止
6	18	天神山	3	簡耐	1階建	4戸	S 42年度	45年	H 23年度	用途廃止
7	19	天神山	5	簡耐	1階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	用途廃止
8	20	天神山	6	簡耐	1階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	用途廃止
9	21	天神山	8	木造	1階建	2戸	S 39年度	30年	H 5年度	用途廃止
10	22	天神山	11	木造	1階建	2戸	S 39年度	30年	H 5年度	用途廃止
11	23	天神山	13	木造	1階建	2戸	S 39年度	30年	H 5年度	用途廃止
12	24	天神山	15	木造	1階建	2戸	S 39年度	30年	H 5年度	用途廃止
13	25	天神山	16	木造	1階建	2戸	S 39年度	30年	H 5年度	用途廃止
14	38	比叡辻	1	簡耐	1階建	5戸	S 51年度	30年	H 17年度	用途廃止
15	71	音羽台	1	耐火	4階建	24戸	S 26年度	70年	R 2年度	用途廃止
16	77	西ノ庄第二	1	簡耐	2階建	6戸	S 53年度	45年	R 4年度	用途廃止
17	82	昭和第三	1	簡耐	1階建	5戸	S 52年度	30年	H 18年度	用途廃止
18	89	御殿浜第二	2	簡耐	2階建	4戸	S 51年度	45年	R 2年度	用途廃止
19	106	別保三丁目	1	簡耐	2階建	6戸	S 59年度	45年	R 10年度	用途廃止
20	114	石山	1	簡耐	2階建	6戸	S 41年度	45年	H 22年度	用途廃止
21	115	石山	2	簡耐	2階建	6戸	S 41年度	45年	H 22年度	用途廃止
22	116	石山	3	簡耐	2階建	6戸	S 42年度	45年	H 23年度	用途廃止
23	117	石山	4	簡耐	2階建	6戸	S 42年度	45年	H 23年度	用途廃止
24	118	石山	5	簡耐	2階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	用途廃止
25	119	石山	6	簡耐	2階建	6戸	S 42年度	45年	H 23年度	用途廃止
26	120	石山	7	簡耐	2階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	用途廃止
27	121	石山	8	簡耐	2階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	用途廃止
28	122	石山	9	簡耐	2階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	用途廃止
29	123	石山	10	簡耐	2階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	用途廃止
30	124	石山	11	簡耐	2階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	用途廃止
31	125	石山	12	簡耐	2階建	6戸	S 42年度	45年	H 23年度	用途廃止
32	126	石山	13	簡耐	2階建	6戸	S 42年度	45年	H 23年度	用途廃止
33	127	石山	15	簡耐	2階建	6戸	S 42年度	45年	H 23年度	用途廃止
34	128	石山	16	簡耐	2階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	用途廃止
35	129	石山	17	簡耐	2階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	用途廃止
36	130	石山	18	簡耐	2階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	用途廃止
37	131	石山	19	簡耐	2階建	6戸	S 43年度	45年	H 24年度	用途廃止
38	135	石山	23	簡耐	2階建	5戸	S 43年度	45年	H 24年度	用途廃止
39	136	石山	24	簡耐	2階建	3戸	S 43年度	45年	H 24年度	用途廃止
40	139	石山	27	簡耐	2階建	7戸	S 44年度	45年	H 25年度	用途廃止
41	152	大石	1	簡耐	1階建	3戸	S 44年度	30年	H 10年度	用途廃止
42	153	大石	2	簡耐	1階建	3戸	S 44年度	30年	H 10年度	用途廃止
43	154	大石	3	簡耐	2階建	6戸	S 45年度	45年	H 26年度	用途廃止
44	156	田上第二	1	簡耐	2階建	6戸	S 54年度	45年	R 5年度	用途廃止
45	157	田上第二	2	簡耐	2階建	4戸	S 56年度	45年	R 7年度	用途廃止
46	163	高橋川第一	2	木造	1階建	1戸	S 27年度	30年	S 56年度	用途廃止
47	164	高橋川第二	11	木造	1階建	1戸	S 28年度	30年	S 57年度	用途廃止
48	165	檜山	1	簡耐	2階建	6戸	S 51年度	45年	R 2年度	用途廃止
49	166	檜山	2	簡耐	2階建	3戸	S 51年度	45年	R 2年度	用途廃止
50	167	檜山	3	簡耐	2階建	6戸	S 51年度	45年	R 2年度	用途廃止
51	168	檜山	4	簡耐	2階建	4戸	S 51年度	45年	R 2年度	用途廃止

## ② 2次判定

2次判定は、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の判定により、「用途廃止」、「継続判定（3次判定）」の対象を選定する。下表参照。

### <用途廃止住宅>

躯体の安全性、避難の安全性、居住性からの2次判定より、中央団地の2棟、84戸を用途廃止の方針とする。

表 2次判定で用途廃止判定の住宅

番号	現況番号	団地名	住棟番号	構造	規模	戸数	供用開始年度（元号）	耐用年数	耐用年限（和暦年度）	活用手法
1	74	中央	1	耐火	9階建	63戸	S 47年度	70年	R 23年度	用途廃止
2	75	中央	2	耐火	9階建	21戸	S 48年度	70年	R 24年度	用途廃止

### ③ 3次判定

2次判定の結果を踏まえ、「維持・管理」と本計画期間内に「個別改善（大規模修繕工事）」を実施する団地を選定する。

#### ○ 3次判定の対象住宅

3次判定を行う住宅は118住棟、2,498住戸である。

#### ○ 3次判定の結果、「維持・管理」とする住宅

このうち、大規模改修工事履歴があり、かつ現状の建物状況が他の住棟に比較して顕著な劣化があるとは言えず、計画期間内での大規模改修工事を優先的に行う必要はないので実施しない。

「維持・管理」とする住宅は、52住棟、1,142住戸である。

#### ○ 3次判定の結果、「個別改善（大規模修繕工事）」とする住宅

大規模修繕工事を実施する住宅は66住棟、1,356住戸となる。このうち、下記の抽出条件に基づいて、本計画期間に工事を実施する住棟を設定する。

**【本計画期間（令和3（2021）年度～令和12（2030）年度）に実施する住棟の抽出条件】**

- ・各年度の整備量はおおむね均等とする
- ・整備順位は耐用年限の早い順とする

**【抽出結果】**

本計画期間に工事を実施するのは、42住棟、939戸である。残りの住棟は、中長期（計画初年度から11～30年度以内）に実施を検討する。

## 2) 団地別・住棟別事業手法の選定

表 団地別・住棟別事業手法

番号	現況番号	団地名	住棟番号	構造	規模	戸数	供用開始年度(元号)	耐用年数	耐用年限(和暦年度)	活用手法
1	1	高城	1	耐火	2階建	10戸	H12年度	70年	R51年度	個別改善(長寿命化工事)
2	2	和邇	1	耐火	2階建	12戸	H9年度	70年	R48年度	個別改善(長寿命化工事)
3	3	伊香立	1	簡耐	2階建	4戸	S63年度	45年	R14年度	維持管理
4	6	臨湖	1	耐火	5階建	20戸	S49年度	70年	R25年度	維持管理
5	7	臨湖	2	耐火	5階建	20戸	S49年度	70年	R25年度	維持管理
6	8	臨湖	3	耐火	5階建	20戸	S49年度	70年	R25年度	維持管理
7	9	臨湖	4	耐火	5階建	30戸	S50年度	70年	R26年度	維持管理
8	10	堅田	1	耐火	4階建	32戸	S45年度	70年	R21年度	維持管理
9	11	堅田第二	1	耐火	5階建	20戸	S46年度	70年	R22年度	維持管理
10	12	堅田第二	2	耐火	5階建	30戸	S45年度	70年	R21年度	維持管理
11	14	仰木の里	1	耐火	4階建	23戸	H13年度	70年	R52年度	個別改善(長寿命化工事・エレベーター改修)
12	15	仰木の里	特	耐火	4階建	23戸	H13年度	70年	R52年度	個別改善(長寿命化工事)
13	26	西教寺前	1	耐火	3階建	24戸	H7年度	70年	R46年度	個別改善(長寿命化工事)
14	27	日和	1	耐火	3階建	15戸	H8年度	70年	R47年度	個別改善(長寿命化工事)
15	28	坂本	A	耐火	3階建	18戸	H1年度	70年	R40年度	個別改善(長寿命化工事)
16	29	坂本	B	耐火	3階建	12戸	H2年度	70年	R41年度	個別改善(長寿命化工事)
17	30	坂本第二	1	耐火	4階建	24戸	S51年度	70年	R27年度	維持管理
18	31	坂本第三	1	耐火	5階建	30戸	S54年度	70年	R30年度	個別改善(長寿命化工事)
19	32	坂本第四	A	耐火	3階建	12戸	S63年度	70年	R39年度	個別改善(長寿命化工事)
20	33	坂本第四	B	耐火	3階建	6戸	S63年度	70年	R39年度	個別改善(長寿命化工事)
21	34	九条	1	耐火	4階建	24戸	S46年度	70年	R22年度	維持管理
22	35	下阪本	1	耐火	5階建	20戸	S45年度	70年	R21年度	維持管理
23	36	下阪本	2	耐火	5階建	20戸	S45年度	70年	R21年度	維持管理
24	37	下阪本	3	耐火	5階建	30戸	S45年度	70年	R21年度	維持管理
25	39	比叡辻	2	耐火	5階建	30戸	S50年度	70年	R26年度	維持管理
26	40	比叡辻	3	耐火	5階建	20戸	S49年度	70年	R25年度	維持管理
27	41	比叡辻	4	耐火	5階建	20戸	S49年度	70年	R25年度	維持管理
28	42	比叡辻	5	耐火	5階建	20戸	S53年度	70年	R29年度	個別改善(長寿命化工事)
29	43	比叡辻	6	耐火	5階建	30戸	S52年度	70年	R28年度	個別改善(長寿命化工事)
30	44	比叡辻	7	耐火	5階建	20戸	S53年度	70年	R29年度	個別改善(長寿命化工事)
31	45	唐崎駅前	A	耐火	11階建	44戸	S63年度	70年	R39年度	個別改善(長寿命化工事・エレベーター改修)
32	46	唐崎駅前	B	耐火	10階建	36戸	S63年度	70年	R39年度	個別改善(長寿命化工事・エレベーター改修)
33	47	唐崎駅前	C	耐火	10階建	36戸	S63年度	70年	R39年度	個別改善(長寿命化工事)
34	48	唐崎駅前第二	1	耐火	10階建	49戸	H3年度	70年	R42年度	個別改善(長寿命化工事・エレベーター改修)
35	49	坂本一丁目	1	耐火	4階建	30戸	H11年度	70年	R50年度	個別改善(長寿命化工事)
36	50	穴太(新)	A	耐火	4階建	68戸	H14年度	70年	R53年度	個別改善(長寿命化工事・エレベーター改修)
37	51	穴太(新)	B	耐火	4階建	45戸	H17年度	70年	R56年度	個別改善(長寿命化工事・エレベーター改修)
38	52	穴太(新)	C	耐火	4階建	45戸	H20年度	70年	R59年度	個別改善(長寿命化工事・エレベーター改修)

番号	現況番号	団地名	住棟番号	構造	規模	戸数	供用開始年度(元号)	耐用年数	耐用年限(和暦年度)	活用手法
39	53	穴太(古)	D	耐火	5階建	30戸	S 54年度	70年	R 30年度	個別改善(長寿命化工事)
40	54	穴太(古)	E	耐火	5階建	30戸	S 56年度	70年	R 32年度	個別改善(長寿命化工事)
41	55	神宮	A	耐火	3階建	16戸	H 4年度	70年	R 43年度	個別改善(長寿命化工事)
42	56	神宮	B	耐火	3階建	24戸	H 4年度	70年	R 43年度	個別改善(長寿命化工事)
43	57	二本松	1	耐火	3階建	12戸	H 3年度	70年	R 42年度	個別改善(長寿命化工事)
44	58	皇子が丘第一	1	耐火	4階建	24戸	S 51年度	70年	R 27年度	維持管理
45	59	皇子が丘第一	2	耐火	5階建	28戸	S 54年度	70年	R 30年度	個別改善(長寿命化工事)
46	60	皇子が丘第二	1	耐火	4階建	24戸	S 52年度	70年	R 28年度	個別改善(長寿命化工事)
47	61	水車谷	1	耐火	5階建	20戸	S 45年度	70年	R 21年度	維持管理
48	62	水車谷	2	耐火	5階建	20戸	S 46年度	70年	R 22年度	維持管理
49	63	水車谷	3	耐火	5階建	20戸	S 46年度	70年	R 22年度	維持管理
50	64	水車谷	4	耐火	5階建	20戸	S 48年度	70年	R 24年度	維持管理
51	65	水車谷	5	耐火	5階建	30戸	S 48年度	70年	R 24年度	維持管理
52	66	大谷	A	耐火	2階建	6戸	H 13年度	70年	R 52年度	個別改善(長寿命化工事)
53	67	大谷	B	耐火	2階建	6戸	H 13年度	70年	R 52年度	個別改善(長寿命化工事)
54	68	大谷	C	耐火	2階建	5戸	H 13年度	70年	R 52年度	個別改善(長寿命化工事)
55	69	大谷	D	耐火	2階建	6戸	H 13年度	70年	R 52年度	個別改善(長寿命化工事)
56	70	蟹川	1	耐火	5階建	18戸	S 63年度	70年	R 39年度	個別改善(長寿命化工事・エレベーター改修)
57	72	朝日が丘	A	耐火	3階建	12戸	H 16年度	70年	R 55年度	個別改善(長寿命化工事・エレベーター改修)
58	73	朝日が丘二丁目	1	耐火	4階建	24戸	H 1年度	70年	R 40年度	個別改善(長寿命化工事)
59	76	西ノ庄第一	1	耐火	4階建	24戸	H 5年度	70年	R 44年度	個別改善(長寿命化工事・エレベーター改修)
60	78	昭和第一	1	耐火	3階建	18戸	S 49年度	70年	R 25年度	維持管理
61	79	昭和第二	1	耐火	5階建	30戸	S 50年度	70年	R 26年度	個別改善(長寿命化工事)
62	80	昭和第二	2	耐火	5階建	28戸	S 51年度	70年	R 27年度	維持管理
63	81	昭和第二	3	耐火	5階建	30戸	S 52年度	70年	R 28年度	維持管理
64	83	膳所	21	耐火	5階建	30戸	S 42年度	70年	R 18年度	維持管理
65	84	膳所	22	耐火	5階建	20戸	S 43年度	70年	R 19年度	維持管理
66	85	膳所	23	耐火	5階建	30戸	S 43年度	70年	R 19年度	維持管理
67	86	膳所	24	耐火	5階建	20戸	S 43年度	70年	R 19年度	維持管理
68	87	御殿浜第一	3	耐火	5階建	40戸	S 54年度	70年	R 30年度	個別改善(長寿命化工事)
69	88	御殿浜第二	1	耐火	4階建	24戸	S 51年度	70年	R 27年度	維持管理
70	90	栗津第一	1	耐火	4階建	16戸	S 37年度	70年	R 13年度	維持管理
71	91	栗津第一	2	耐火	4階建	16戸	S 37年度	70年	R 13年度	維持管理
72	92	栗津第一	3	耐火	4階建	16戸	S 40年度	70年	R 16年度	維持管理
73	93	栗津第一	5	耐火	4階建	16戸	S 38年度	70年	R 14年度	維持管理
74	94	栗津第一	6	耐火	4階建	16戸	S 38年度	70年	R 14年度	維持管理
75	95	栗津第一	7	耐火	4階建	16戸	S 40年度	70年	R 16年度	維持管理
76	96	栗津第一	8	耐火	4階建	16戸	S 40年度	70年	R 16年度	維持管理
77	97	栗津第一	A	耐火	5階建	20戸	S 57年度	70年	R 33年度	個別改善(長寿命化工事)
78	98	栗津第一	B	耐火	5階建	20戸	S 57年度	70年	R 33年度	維持管理
79	99	栗津第一	C	耐火	5階建	30戸	S 57年度	70年	R 33年度	維持管理

番号	現況番号	団地名	住棟番号	構造	規模	戸数	供用開始年度(元号)	耐用年数	耐用年限(和暦年度)	活用手法
80	100	栗津第二	9	耐火	4階建	24戸	S 41年度	70年	R 17年度	維持管理
81	101	栗津第二	10	耐火	4階建	24戸	S 41年度	70年	R 17年度	維持管理
82	102	栗津第二	11	耐火	4階建	24戸	S 42年度	70年	R 18年度	維持管理
83	103	栗津第二	12	耐火	4階建	24戸	S 42年度	70年	R 18年度	維持管理
84	104	秋葉台	A	耐火	5階建	20戸	S 61年度	70年	R 37年度	個別改善(長寿命化工事)
85	105	秋葉台	B	耐火	5階建	20戸	S 62年度	70年	R 38年度	個別改善(長寿命化工事)
86	107	別保三丁目	A	耐火	3階建	18戸	S 59年度	70年	R 35年度	個別改善(長寿命化工事)
87	108	別保三丁目	B	耐火	3階建	18戸	S 59年度	70年	R 35年度	個別改善(長寿命化工事)
88	109	蛭谷	1	耐火	2階建	11戸	H 6年度	70年	R 45年度	個別改善(長寿命化工事)
89	110	蛭谷	2	耐火	2階建	9戸	H 8年度	70年	R 47年度	個別改善(長寿命化工事)
90	111	蛭谷第二	1	耐火	2階建	6戸	H 2年度	70年	R 41年度	個別改善(長寿命化工事)
91	112	寺辺	A	耐火	4階建	16戸	H 6年度	70年	R 45年度	個別改善(長寿命化工事)
92	113	寺辺	B	耐火	2階建	4戸	H 6年度	70年	R 45年度	個別改善(長寿命化工事)
93	132	石山	20	耐火	5階建	30戸	S 44年度	70年	R 20年度	維持管理
94	133	石山	21	耐火	4階建	16戸	S 44年度	70年	R 20年度	維持管理
95	134	石山	22	耐火	4階建	16戸	S 43年度	70年	R 19年度	維持管理
96	137	石山	25	耐火	4階建	24戸	S 44年度	70年	R 20年度	維持管理
97	138	石山	26	耐火	5階建	20戸	S 44年度	70年	R 20年度	維持管理
98	140	石山	28	耐火	5階建	20戸	S 45年度	70年	R 21年度	維持管理
99	141	石山第二	1	耐火	5階建	20戸	S 47年度	70年	R 23年度	維持管理
100	142	石山第二	2	耐火	5階建	20戸	S 47年度	70年	R 23年度	維持管理
101	143	石山第二	3	耐火	5階建	20戸	S 48年度	70年	R 24年度	維持管理
102	144	石山第二	4	耐火	5階建	40戸	S 48年度	70年	R 24年度	個別改善(長寿命化工事)
103	145	石山第二	5	耐火	5階建	20戸	S 48年度	70年	R 24年度	個別改善(長寿命化工事)
104	146	石山第二	6	耐火	5階建	30戸	S 48年度	70年	R 24年度	個別改善(長寿命化工事)
105	147	石山第二	7	耐火	5階建	20戸	S 49年度	70年	R 25年度	個別改善(長寿命化工事)
106	148	南郷	A	耐火	3階建	13戸	H 10年度	70年	R 49年度	個別改善(長寿命化工事)
107	149	南郷	B	耐火	3階建	9戸	H 10年度	70年	R 49年度	個別改善(長寿命化工事)
108	150	南郷	C	耐火	3階建	10戸	H 12年度	70年	R 51年度	個別改善(長寿命化工事)
109	151	南郷	D	耐火	3階建	6戸	H 12年度	70年	R 51年度	個別改善(長寿命化工事)
110	155	田上	1	耐火	3階建	17戸	H 2年度	70年	R 41年度	個別改善(長寿命化工事)
111	158	野郷原	A	耐火	3階建	9戸	H 6年度	70年	R 45年度	個別改善(長寿命化工事)
112	159	野郷原	B	耐火	3階建	18戸	H 6年度	70年	R 45年度	個別改善(長寿命化工事)
113	160	山の手	A	耐火	3階建	18戸	H 8年度	70年	R 47年度	個別改善(長寿命化工事)
114	161	山の手	B	耐火	3階建	13戸	H 8年度	70年	R 47年度	個別改善(長寿命化工事)
115	162	山の手	C	耐火	3階建	7戸	H 8年度	70年	R 47年度	個別改善(長寿命化工事)
116	169	一ツ松	1	耐火	3階建	16戸	H 4年度	70年	R 43年度	個別改善(長寿命化工事)
117	170	中央二丁目	1	耐火	5階建	7戸	S 63年度	70年	R 39年度	個別改善(長寿命化工事)
118	171	平津二丁目	1	耐火	3階建	18戸	H 8年度	70年	R 47年度	個別改善(長寿命化工事・エレベーター改修)

## 第5章 点検の実施方針

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。

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（併せて「定期点検」とする）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。

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。

### 5-1 実施体制

日常点検は、公営住宅等の事業主体の担当者等が現場で目視にて行える範囲の内容とするが、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人数で実施することを原則とする。

### 5-2 事前準備

日常点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認する。

前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化事象の進行程度を、既に修繕済みの箇所についてはその後の経過を重点的に点検する。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認する。

### 5-3 点検項目

点検箇所は、敷地及び地盤等、建築物等、屋上及び屋根とし、点検部位は以下の通りとする。

#### 1) 敷地及び地盤等

ア) 地盤、イ) 敷地、ウ) 敷地内の通路、エ) 塀、オ) 擁壁、カ) 屋外工作物、キ) 屋外電気設備、ク) 通路・車路、ケ) 附属施設

#### 2) 建築物等

##### 【建築物の外部】

<木造>

ア) 基礎、イ) 土台、ウ) 外壁（躯体等）、エ) 外壁、オ) 外壁（窓サッシ等）、カ) 建具

<耐火・準耐火造>



ア) 基礎、イ) 土台、ウ) 外壁 (躯体等)、エ) 外壁、オ) 外壁 (窓サッシ等)、カ) 建具、キ) 金物類

**【屋上及び棚】**

<木造>

ア) 屋根、

<耐火・準耐火造>

ア) 屋上面、屋上回り、イ) 屋根

**【避難施設等】**

<耐火・準耐火造>

ア) 廊下 (共用廊下)、イ) 出入口、ウ) バルコニー、エ) 階段

**3) 建築設備**

<木造>

ア) 飲料用配管及び排水配管、イ) 排水設備

<耐火・準耐火造>

ア) 飲料用配管及び排水配管、イ) 給水タンク等、給水ポンプ、ウ) 排水設備

## 第6章 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には、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点において修繕計画を定める必要があり、長寿命化計画期間外の長期にわたる修繕計画として「長期修繕計画」を作成して計画的、総括的な修繕を実施していく。

また、現在13の団地においてエレベーターが設置されており、設置から年数が経過しているものが増えてきている状況である。既存不適格の解消も含めて、計画的に改良・修繕を行っていく。

参考：各計画の定義

### ◆長期修繕計画

公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

### ◆公営住宅等長寿命化計画

計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、本指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置づける。





## 第7章 改善事業の実施方針

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには予防保全的な維持管理が重要である。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減にもつながる。

今後の公営住宅等の改善事業の実施にあたっては、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ることとする。

加えて、点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行った上で、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り、住宅の長寿命化に取り組む。

また、公営住宅等に設置されているエレベーターについては、既存不適格の解消も含めた改修工事を行う。

## 第8章 建替事業の実施方針

公営住宅のストック状況、住宅ニーズの推移、市の財政状況を考慮し、現時点においては、建替え事業は実施しない。ただし、今後、上位計画の見直しと連動して建替え事業の実施を検討する必要がある。

## 第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

国様式で判定結果を下表に表示する。

### 表 長寿命化対象団地の期間内大規模改修工事実施予定一覧

事業年度	公営/改良	団地名	住棟番号	構造	廊下形式	規模	戸数	供用開始年度	大規模工事予定				
									屋上断熱防水	外壁塗装	給水直圧化	エレベーター改修	
令和3年度(2021年度)	改良	皇子が丘第一	2	耐火	階段室型	5階建	28	s	54	●	●		
	公営	比叡辻	5	耐火	階段室型	5階建	20	s	53	●	●		
	公営	神宮	A	耐火	片廊下型	3階建	16	h	4	●			
	公営	神宮	B	耐火	片廊下型	3階建	24	h	4	●			
令和4年度(2022年度)	公営	御殿浜第一	3	耐火	階段室型	5階建	40	s	54			●	
	公営	比叡辻	6	耐火	階段室型	5階建	30	s	52	●	●		
令和5年度(2023年度)	公営	石山第二	4	耐火	階段室型	5階建	40	s	48	●			
	改良	皇子が丘第二	1	耐火	階段室型	4階建	24	s	52	●	●		
令和6年度(2024年度)	公営	比叡辻	7	耐火	階段室型	5階建	20	s	53	●	●		
	公営	石山第二	5	耐火	階段室型	5階建	20	s	48	●	●		
	公営	石山第二	6	耐火	階段室型	5階建	30	s	48	●	●		
令和7年度(2025年度)	公営	御殿浜第一	3	耐火	階段室型	5階建	40	s	54	●	●		
	公営	穴太	D	耐火	階段室型	5階建	30	s	54	●			
	公営	穴太	E	耐火	階段室型	5階建	30	s	56	●			
	公営	栗津第一	A	耐火	階段室型	5階建	20	s	57	●			
	公営	坂本第三	1	耐火	階段室型	5階建	30	s	54	●			
	改良	蟹川	1	耐火	片廊下型	5階建	18	s	63	●	●		
令和8年度(2026年度)	公営	別保三丁目	A	耐火	階段室型	3階建	18	s	59	●	●		
	公営	別保三丁目	B	耐火	階段室型	3階建	18	s	59	●	●		
	公営	石山第二	7	耐火	階段室型	5階建	20	s	49	●	●		
	公営	唐崎駅前	A	耐火	片廊下型	11階建	44	s	63				●
	公営	唐崎駅前	B	耐火	片廊下型	10階建	36	s	63				●
令和9年度(2027年度)	公営	秋葉台	A	耐火	階段室型	5階建	20	s	61	●	●		
	公営	秋葉台	B	耐火	階段室型	5階建	20	s	62	●	●		
	公営	唐崎駅前	A	耐火	片廊下型	11階建	44	s	63	●	●		
	公営	唐崎駅前	B	耐火	片廊下型	10階建	36	s	63	●	●		
	公営	唐崎駅前	C	耐火	片廊下型	10階建	36	s	63	●	●		
	公営	唐崎駅前第二	1	耐火	片廊下型	10階建	49	h	3				●
令和10年度(2028年度)	公営	朝日が丘二丁目	1	耐火	階段室型	4階建	24	h	1	●	●		
	公営	田上	1	耐火	階段室型	3階建	17	h	2	●	●		
	公営	坂本第四	A	耐火	階段室型	3階建	18	s	63	●	●		
	公営	坂本第四	B	耐火	階段室型	3階建	6	s	63	●	●		
	公営	昭和第二	1	耐火	階段室型	5階建	30	s	50	●			
	公営	坂本一丁目	1	耐火	片廊下型	4階建	30	h	10				●
令和11年度(2029年度)	公営	坂本	A	耐火	階段室型	3階建	18	h	1	●	●		
	公営	坂本	B	耐火	階段室型	3階建	12	h	2	●	●		
	公営	唐崎駅前第二	1	耐火	片廊下型	10階建	49	h	3	●	●		
	公営	仰木の里	1	耐火	片廊下型	4階建	23	h	11				●
令和12年度(2030年度)	公営	一ツ松	1	耐火	片廊下型	3階建	16	h	4	●	●		
	公営	二本松	1	耐火	階段室型	3階建	12	h	3	●	●		
	公営	西ノ庄第一	1	耐火	片廊下型	4階建	24	h	5	●	●		
	公営	堂谷第二	1	耐火	不明	2階建	6	h	2		●		
	公営	高城	1	耐火	片廊下型	2階建	10	h	12			●	
	公営	穴太	A	耐火	片廊下型	4階建	68	h	14				●
令和13年度(2031年度)	公営	穴太	B	耐火	片廊下型	4階建	45	h	17				●
	公営	野郷原	A	耐火	片廊下型	3階建	9	h	6	●	●		
	公営	野郷原	B	耐火	片廊下型	3階建	18	h	6	●	●		
	公営	寺辺	A	耐火	片廊下型	4階建	16	h	6	●	●		
	公営	寺辺	B	耐火	片廊下型	2階建	4	h	6	●	●		
令和14年度(2032年度)	公営	西教寺前	1	耐火	片廊下型	3階建	24	h	7	●	●		
	公営	朝日が丘	1	耐火	片廊下型	3階建	12	h	16				●

## 第 10 章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

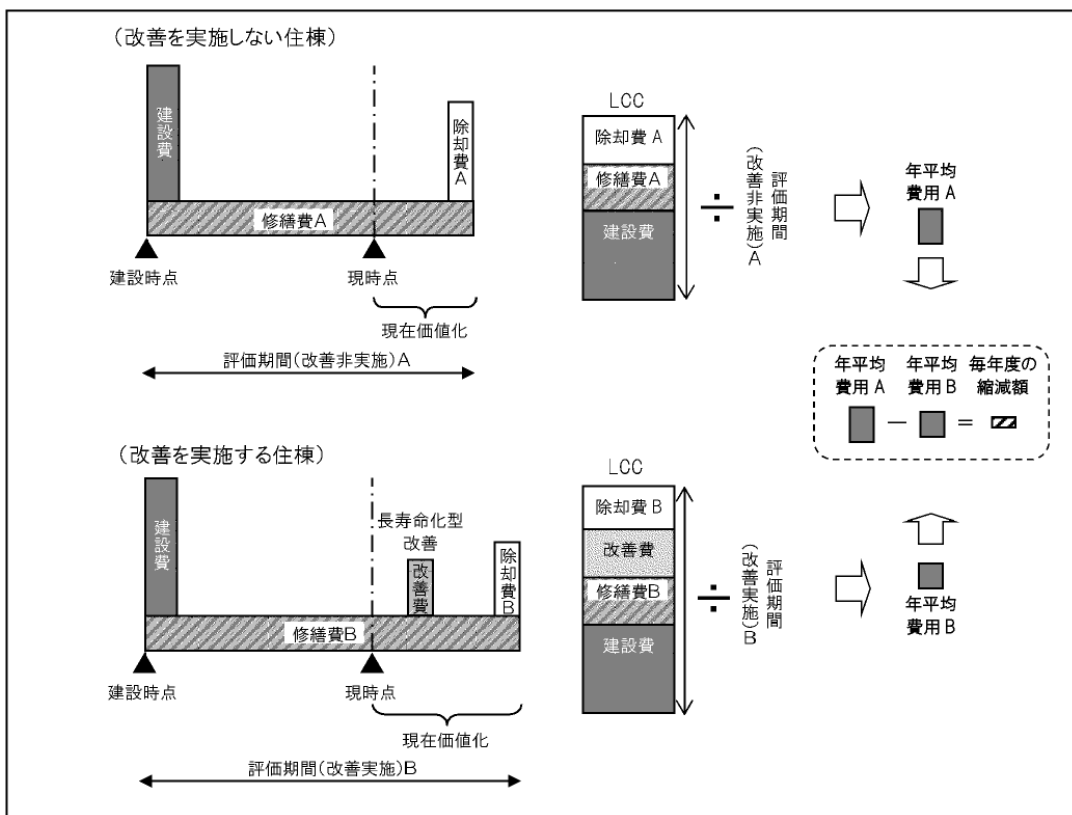
### 10-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出

長寿命化型改善の団地・住棟についてライフサイクルコスト（LCC）の算出を行う。

長寿命化型改善実施と未実施について、計画期間中に要するトータルのコストを算出し、住棟単位（戸あたりコスト×当該住棟における住戸数）に換算して比較を行う。

算出の根拠や数値は、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 28 年 8 月改定）に準じる。

算出のイメージは以下の通りである。



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）

※公営住宅等長寿命化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）

※公営住宅等長寿命化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（目標管理期間）に要するコスト

国のプログラムを用い、対象の団地・住棟のLCCを算出する。

【算出の手順】

計画前モデル	<p>①評価期間（改善非実施）A 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 国の試算例を踏まえ、50年と設定する。</p> <p>②修繕費A 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 建設時点から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。 修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、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> <p>③建設費 推定再建築費＝（当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 ×公営住宅法施行規則第23条の率）</p> <p>④除却費A 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費</p> <p>⑤計画前LCC 計画前LCC＝（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）</p>
計画後モデル	<p>⑥評価期間（改善実施）B 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び当計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間） 国の試算例を踏まえ、長寿命化型改善を行ったことにより期待される延長される年数を考慮して、70年（20年延長）と設定する。</p> <p>⑦修繕費B 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 建設時点から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。 修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、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> <p>⑧長寿命化型改善費 当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とする。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> <p>⑨建設費 推定再建築費＝（当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 ×公営住宅法施行規則第23条の率）</p> <p>⑩除却費B 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費</p> <p>⑪計画後LCC 計画後LCC＝（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）</p>
LCC縮減効果	<p>⑫年平均縮減額 年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC</p> <p>⑬住棟あたりの年平均縮減額 以上より求め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、LCC縮減効果があるものと判断する。</p>



## 10-2 ライフサイクルコスト（LCC）算出による効果

### 【LCC算出による縮減効果】

$$\text{LCC改善効果} = \text{LCC(計画前)} - \text{LCC(計画後)}$$

$$\text{LCC(計画前)} = (\text{修繕費} + \text{建替費}) / \text{使用年数}$$

$$\text{LCC(計画後)} = (\text{修繕費} + \text{改善費} + \text{建替費}) / \text{使用年数(延長)}$$

※改善費（大規模工事）は、屋上断熱防水、外壁塗装、給水直圧化工事の3工事とする。

- 定期点検の実施により、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの縮減につながる。
- 適切な修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、公営住宅等の安全性・良好な住環境が確保される。
- 団地特性等を踏まえ、重要度に応じた維持管理及び適切な時期での修繕・改善を実施することで、効率的な維持管理を実施できる。

公営住宅、改良住宅の年平均改善額の算出結果は以下のとおりである。

表 公営住宅の年平均改善額（1/2）

事業主体名： 大津市

住宅の区分：  公営住宅  特定公共賃貸住宅  地域賃貸住宅  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												LCC 削減効果 (千円/住棟・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				
秋葉台	A号棟	20	耐火	S61															1,391	
秋葉台	B号棟	20	耐火	S62															1,373	
朝日が丘二丁目	1号棟	24	耐火	H1															1,457	
石山第二	5号棟	20	耐火	S48															942	
石山第二	6号棟	30	耐火	S48															1,415	
石山第二	7号棟	20	耐火	S49															925	
一ツ松	1号棟	16	耐火	H4															1,032	
唐崎駅前	A号棟	44	耐火	S63															3,244	
唐崎駅前	B号棟	36	耐火	S63															2,655	
唐崎駅前	C号棟	36	耐火	S63															2,655	
唐崎駅前第二	1号棟	49	耐火	H3															3,356	
御殿浜第一	3号棟	40	耐火	S54															2,711	
坂本	A号棟	18	耐火	H1															1,094	
坂本	B号棟	12	耐火	H2															720	
坂本第四	A号棟	18	耐火	S63															1,156	
坂本第四	B号棟	6	耐火	S63															385	
田上	1号棟	17	耐火	H2															1,019	
寺辺	A号棟	16	耐火	H6															1,267	
寺辺	B号棟	4	耐火	H6															317	
西教寺前	1号棟	24	耐火	H7															1,993	

表 公営住宅の年平均改善額（2/2）

事業主体名： 大津市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共  
賃貸住宅 地域共  
済賃貸住宅 改善住宅 その他（  
）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期												LOC 削減効果 (千円/住棟・ 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				
西ノ庄第一	1号棟	24	耐火	H5														屋上新熱防 水・外壁塗 装	1,709	
二本松	1号棟	12	耐火	H3														屋上新熱防 水・外壁塗 装	729	
野郷原	A号棟	9	耐火	H6														屋上新熱防 水・外壁塗 装	713	
野郷原	B号棟	18	耐火	H6														屋上新熱防 水・外壁塗 装	1,425	
比叡辻	5号棟	20	耐火	S53														屋上新熱防 水・外壁塗 装	1,341	
比叡辻	6号棟	30	耐火	S52														屋上新熱防 水・外壁塗 装	1,990	
比叡辻	7号棟	20	耐火	S53														屋上新熱防 水・外壁塗 装	1,341	
別保三丁目	A号棟	18	耐火	S59														屋上新熱防 水・外壁塗 装	1,244	
別保三丁目	B号棟	18	耐火	S59														屋上新熱防 水・外壁塗 装	1,244	
穴太	D号棟	30	耐火	S54														屋上新熱防 水	1,940	
穴太	E号棟	30	耐火	S56														屋上新熱防 水	2,023	
栗津第一	A号棟	20	耐火	S57														屋上新熱防 水	1,340	
石山第二	4号棟	40	耐火	S48														屋上新熱防 水	1,906	
坂本第三	1号棟	30	耐火	S54														屋上新熱防 水	1,940	
昭和第二	1号棟	30	耐火	S50														屋上新熱防 水	1,734	
神宮	A号棟	16	耐火	H4														屋上新熱防 水	1,032	
神宮	B号棟	24	耐火	H4														屋上新熱防 水	1,547	
蛭谷第二	1号棟	6	耐火	H2														外壁塗装	365	
高城	1号棟	10	耐火	H12														給水圧低下	948	
坂本一丁目	1号棟	30	耐火	H10														エレベ ーター改修	-	
仰木の里	1号棟	23	耐火	H11														エレベ ーター改修	-	
穴太	A号棟	68	耐火	H14														エレベ ーター改修	-	
穴太	B号棟	45	耐火	H17														エレベ ーター改修	-	
朝日が丘	1号棟	12	耐火	H16														エレベ ーター改修	-	

## 表 改良住宅の年平均改善額

事業主体名： 大津市

住宅の区分： 特定公共 特種賃 公営住宅 賃貸住宅 (改善住宅) その他 ( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期												LCC 削減効果 (千円/住棟・ 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			
皇子が丘第二	1号棟	24	耐火	S52						屋上断熱防 水・外壁塗 装								1,592	
蟹川	1号棟	18	耐火	S63														1,155	
皇子が丘第一	2号棟	28	耐火	S54						屋上断熱防 水・外壁塗 装								1,821	

## 大津市公営住宅等長寿命化計画

発行年月：令和2年（2020年）3月（令和6年3月改訂）

発行者：大津市役所 都市計画部住宅政策課

所在地：〒520-8575 滋賀県大津市御陵町3番1号

T E L : 077-528-2786(直通)

F A X : 077-523-1256

