

大津市住宅マネジメント計画

平成29年3月

大 津 市

ごあいさつ

本市では、平成27年をピークに人口が減少し始めており、これにともない、空き家の増加など住宅を取り巻く社会情勢は、様々な課題を抱えています。

本市の住宅施策は、平成11年3月に「大津市住宅マスタープラン」を策定し、その後、平成19年3月には、市営住宅のあり方を見直し「大津市住宅マスタープラン改訂版」を策定いたしました。

将来の人口減少に対応したまちづくりの必要性が高まるなか、空き家の増加もふまえ、戦後の住宅難の時代に建設が進められた市営住宅については、将来の需要と市財政事情とのバランスを考慮した見直しが求められています。

このことから、本市では、住宅施策の方向性を検討するため、専門分野の有識者で構成する「大津市住宅マネジメント計画策定検討協議会」（以後「検討協議会」という。）を設置し、「大津市住宅マネジメント計画（以後「計画」という。）」の検討を重ねてまいりました。

このたび策定した計画は、「住宅困窮者・入居者に対する市営住宅の提供」、「時代の変化に対応した市営住宅の基盤づくり」、「民間事業者との連携による効果的な住宅セーフティネットの構築」を基本理念としており、市営住宅の管理戸数の適正化、管理コストの削減、及び多様な主体との連携による利便性の向上を目指しております。

つきましては、今後の計画の実施にあたり、市民の皆様方のご理解とご協力をお願いするところです。

最後になりましたが、本計画の策定にあたり、検討協議会の委員の皆様をはじめ、多くの方々からの貴重なご意見をいただきましたことを厚くお礼申し上げます。



平成29年3月

大津市長 越 直 美

目 次

はじめに.....	1
第 1 章 上位関連計画等の整理	3
1-1. 国、県の上位関連計画等.....	3
1-2. 本市の上位関連計画.....	7
第 2 章 大津市の住まいの現状.....	11
2-1. 大津市の概況.....	11
2-2. 大津市の住まいの現状と課題.....	16
2-3. 市営住宅の現状.....	28
2-4. 市営住宅のコスト分析.....	42
2-5. 市営住宅の需給に係る将来推計.....	45
第 3 章 大津市の住まいを取り巻く課題の整理	56
3-1. 成熟社会への対応.....	56
3-2. 市営住宅の老朽化への対応.....	56
3-3. 市営住宅ストックとニーズの乖離.....	57
第 4 章 住宅マネジメント計画の基本方針	58
4-1. 基本理念.....	58
4-2. 基本方針1:市営住宅の管理戸数の適正化.....	61
4-3. 基本方針2:市営住宅の管理コストの削減.....	61
4-4. 基本方針3:居住水準の向上.....	61
4-5. 基本方針を実現するための計画の方向性.....	63
第 5 章 今後の施策の方向性.....	64
5-1. 基本方針1:市営住宅の管理戸数の適正化.....	64
5-2. 基本方針2:市営住宅の管理コストの削減.....	76
5-3. 基本方針3:居住水準の向上.....	79

はじめに

(1) 住宅マネジメント計画策定の経緯

- ・ 本市においては、憲法第 25 条(生存権の保障)の趣旨に基づく公営住宅法に則り、住宅に困窮する低額所得者を対象に市営住宅の供給が進められてきた。平成 28 年現在で市営住宅ストックの管理戸数は 2,953 戸に達しており、市民に対する住宅セーフティネットの役割を担っている。
- ・ 公営住宅に関する国の上位計画は、住宅ストックの量的不足の解消を主たる政策目標とし、戦後長らく住宅政策の主要な柱であった住宅建設五箇年計画から、セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図ることを主たる政策目的とする「住生活基本法」へと変化してきている。
- ・ 平成 19 年 3 月には、国の政策の変更を踏まえつつ、市営住宅ストックの実態や市財政の現状を考慮した「大津市住宅マスタープラン改訂版」が作成された。本市では、同計画で定められた住宅施策や住宅の整備、管理についての方針に基づき、適正な管理戸数として、将来的には 2,500 戸程度の規模が望ましいとするとともに、新規に供給するのではなく、外壁、屋上防水改修工事等、住宅の基本性能の維持、回復や、高齢者世帯向け等の特定目的住宅を設置する等、住宅の質の改善に努め、一定の成果を上げてきたところである。

【住宅ストック活用型市場の推進】

- ・ 国においては、2006 年以降に人口が減少局面に入ったことを受けて、少子高齢化・人口減少等の課題を正面から受け止めた新たな住宅政策の方向性を提示する「住生活基本計画(全国計画)」(計画期間:平成 28 年度～平成 37 年度)を閣議決定した。同計画では、若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現を目指すとともに、既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換が位置づけられる等、より既存住宅ストックを重視する姿勢が打ち出されている。

【本格的な人口減少社会の到来】

- ・ これまで人口が増加基調にあった本市においても、平成 27 年をピークに人口が減少を始め、本格的な人口減少社会が到来することが予測されている(大津市人口ビジョン)。また、人口が減少する一方で老年人口が増加する等、人口構造の変化が予測されている。

【持続可能な住宅セーフティネット政策への転換】

- ・ このような状況の中、市営住宅については、高度経済成長期までに整備されたストックの高経年化や設備の劣化が引き続き課題となっており、大量供給された住宅が更新期を迎えはじめている。これらの住宅に対する対応について、人口が減少する一方

第1章 上位関連計画等の整理

1-1. 国、県の上位関連計画等

(1) 公営住宅法(昭和26年6月法律第193号、最終改正 平成27年5月)

- ・ 「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りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又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、公営住宅の家賃、入居者資格、入居制度等について定めている。

(2) 住生活基本法(平成18年6月法律第61号、最終改正 平成23年8月)

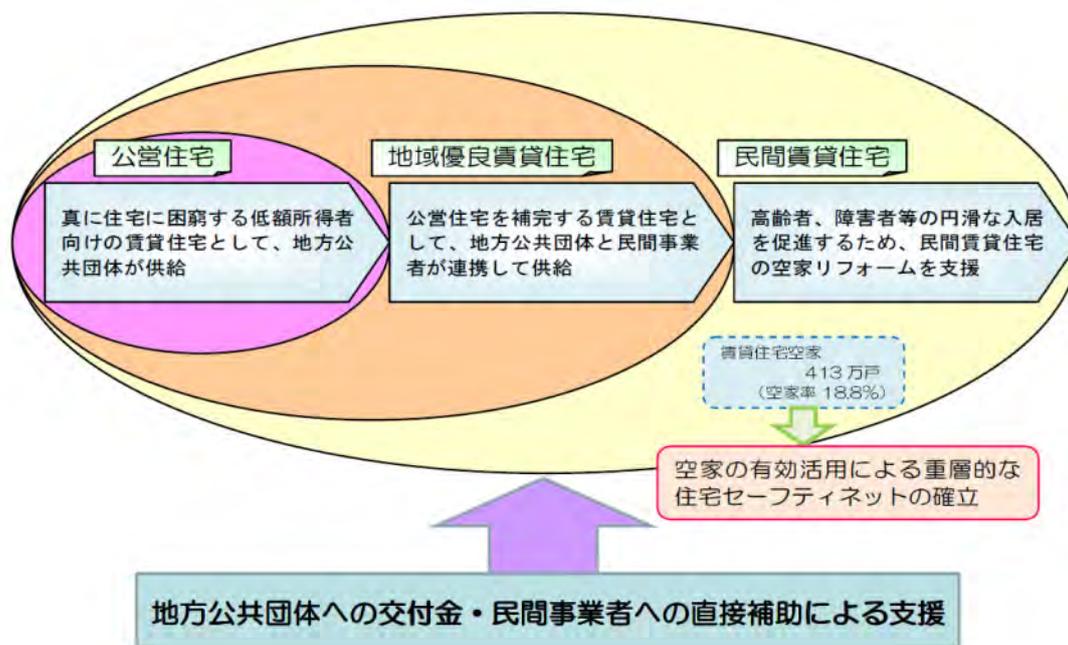
- ・ 国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めている。
- ・ 基本理念として、良質な住宅の供給等、良好な居住環境の形成、住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進、居住の安定の確保が掲げられている。
- ・ 国及び地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有するとされており、また、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならないとされている。

(3) 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(住宅セーフティネット法)(平成 19 年 7 月法律第 112 号、最終改正 平成 23 年 4 月)

- ・ 住生活基本法を受けて策定された住生活基本計画(全国計画)(平成 18 年)に伴い、地域に即した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築の推進を目的に策定された。
- ・ 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等の、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るために、住宅セーフティネットを構築する手法として、従来の公営住宅の供給のみならず、民間賃貸住宅の活用^{*}を位置付けている。

^{*}民間賃貸住宅への円滑な入居の促進、賃貸住宅に関する情報の提供及び相談の実施等について必要な施策を講ずるよう努める。

図表 2 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築



(出典) 国土交通省「第 7 回都市再生・住宅セーフティネットのあり方検討会」資料(平成 21 年 6 月)

(4) 住生活基本計画(全国計画)(平成 28 年 3 月)

- ・ 住生活基本計画(全国計画)は、「住生活基本法」(平成 18 年法律第 61 号)に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されている。
- ・ 若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現、空き家の利活用などの住宅ストック活用型市場への転換、住生活産業の活性化等が示されている。
- ・ セーフティネットの観点からは、子育て世帯・高齢者等を対象とした民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化策の検討が示されている。

図表 3 住生活基本計画(全国計画)のポイント



(出典) 国土交通省 住生活基本計画(全国計画)のポイント(平成 28 年 3 月)

(5) 滋賀県住生活基本計画(平成 29 年 3 月)

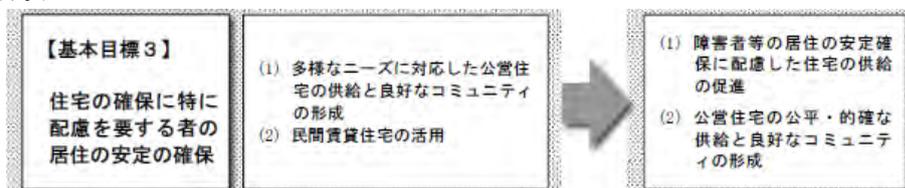
- ・ 住生活基本法(平成 18 年法律第 61 号)に基づき都道府県が策定する計画であり、国が策定する全国計画に即して策定されている。
- ・ 今後の住生活の安定および質の向上のための基本的な方針や施策、目標等を定め、住宅政策を計画的かつ総合的に推進することを目的としている。
- ・ 市町の役割として、自らの判断と責任に基づき、地域の個別のニーズに応じてきめ細やかに施策を展開していくものとされている。とりわけ、福祉的要素のある施策や個々の地域に対する施策等は、地域の実情に応じて進めることが重要であり、市町が主体的・自立的に取り組んでいくことが望まれている。

[基本目標(成果指標)]

【基本目標】			
(1) 子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現			
(2) 高齢者・障害者等が自立して暮らすことができる住生活の実現			
(3) 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保			
(4) 安全・安心で質の高い住宅・住環境の形成			
(5) 空き家対策の推進			
(6) 自然環境と調和した住宅・住宅地の形成			
(7) 気候・風土、歴史・文化や地域資源を活かした住宅・住宅地の形成			
(8) 定住促進や住宅産業の活性化等による地域活力の維持・創出			
【計画期間内における公営住宅の供給の目標量】			
(「基本目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」から一部抜粋。)			
計画期間内における公営住宅の供給の目標量 (注) 公営住宅の目標量は、新規の建設および買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数ならびに既存公営住宅の空き家募集の戸数を合計した戸数		前半 5 年間 (H28~H32)	全 10 年間 (H28~H37)
	公営住宅全体	3.1 千戸	6.0 千戸
	参考) 県営住宅分	1.3 千戸	2.7 千戸
	市町営住宅分	1.8 千戸	3.3 千戸

[施策の方向、重点施策]

(「基本目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」について抜粋。)



1-2. 本市の上位関連計画

(1) 大津市総合計画(平成 29 年 3 月)

- ・ 総合計画は、長期的な展望の下で、市政の全般について総合的かつ計画的なまちづくりを進めるための指針となるものである。

i. 基本構想

[まちづくりの基本理念]

- (1) 持続可能な都市経営
- (2) 共助社会の確立
- (3) 自然、歴史、文化の保全、再生、活用

[将来都市像]

ひと、自然、歴史の縁で織りなす 住み続けたいまち “大津再生”
～コンパクトで持続可能なまちへの変革～

[まちづくりの姿勢]

- (1) コンパクトで持続可能なまちづくり
- (2) 「ひとの縁」による共助と「まち」の魅力の共有、発信

ii. 実行計画 (住環境及び市営住宅に関連する部分のみ抜粋)

基本政策 10 コンパクトで質の高い持続可能なまちにします

【施策 32 住環境の整備】

[視点]

1 市営住宅の適正な維持管理のマネジメント

低所得者に対し安心して住みできる住宅を適切に供給するために、人口減少を見据えた将来に必要な市営住宅の規模及び管理戸数の適正化を図り、計画的な施設維持に向けた長寿命化の実施など、市営住宅のマネジメントを進めます。

[視点の主な取組]

- 持続可能な住宅セーフティネットの構築
 - 市営住宅の管理戸数の適正化
 - 市営住宅の維持管理に係るコストの削減

基本政策 13 徹底した行財政改革を進め、確かな都市経営を進めます

【施策 39 公共施設マネジメントの推進】

[視点]

1 公共施設等の適正化

(4) 市営住宅マネジメントの推進

将来の本市の都市規模や財政状況等を見据えた中で、市営住宅として保有することが必要な施設規模と機能について検討を深め、計画的な住宅マネジメントを目指します。

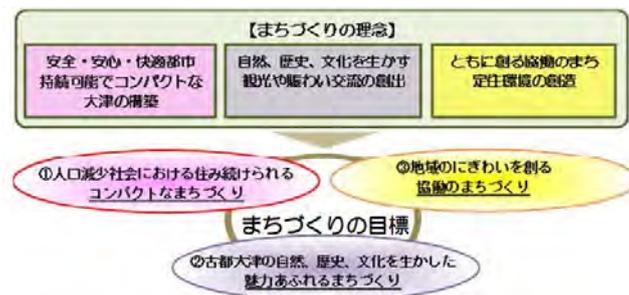
[視点の主な取組]

- 住宅マネジメント計画に基づく住宅のマネジメント
 - 用途廃止予定団地からの計画的な住替えの促進

(2) 大津市都市計画マスタープラン(平成 29 年 3 月)

- ・ 本市における都市の将来像及び土地利用、都市施設整備のあり方を明らかにするとともに、地区ごとのまちづくり方針を定めた都市計画の総合的な指針である。
- ・ 平成 29 年に、厳しい財政状況や急速に進む人口減少社会と超高齢社会に対する持続可能なまちづくりへの実現に向けて、15 年後の将来都市ビジョンを示すべく見直しが行われている。

[まちづくりの理念と目標]



[将来都市構造の基本的な考え方]

コンパクト+ネットワークによるまちづくり

- ① 地域拠点・生活拠点の設定
- ② 拠点に必要な都市機能の明確化
- ③ 魅力ある都心エリアの充実
- ④ ネットワークの再構築
- ⑤ 集落地の活性化

[分野別まちづくりの方針]

(住宅地を抜粋)

- ・ 計画的に開発された住宅団地など低層住居専用地域が指定されている住宅地は、低層住宅地として位置づけ、良好な居住環境の維持・充実に努めます。
- ・ 中高層住居専用地域や住居地域などに指定されている住宅地は、一般住宅地として位置づけ、都市計画道路などの都市施設の整備に併せて、良好な居住環境の形成並びに維持・充実に努めるとともに、特に、鉄道駅周辺などの拠点市街地においては居住誘導を図ります。

(3) 大津市公共施設適正化計画(平成 27 年 3 月)

- ・ 「大津市公共施設マネジメント基本方針」の考え方を踏まえ、公共施設が持続可能な最適な状態になるよう見直しを図るため、公共施設に関する諸課題の解消に向けた取り組みを確実に推進していくための方向性や方策、施設分類毎の取り組みの内容などについてまとめたものである。
- ・ 市営住宅・集会所については、30 年後までに 33.3%、約 52,739 m²を削減することが目標として掲げられている。管理戸数に換算すると、削減対象 2,860 戸 × 33.3% = 952 戸を削減する必要がある。

図表 5 市営住宅・集会所の数値目標と個別計画に向けた取組

市営住宅・集会所

《30 年後までの数値目標》

延床面積の削減目標：△33.3% (△52,739 m²)

(本市全体に対する面積縮減効果：約△5.4%)



- 1期については、平成18年度に策定した「大津市住宅マスタープラン改訂版」に従い、小規模住宅に対する対応を実施するとともに継承制度の見直しを行う。
- 本計画における数値目標を達成するための効果的な計画を早期に検討し、2期以降の取り組み実施に向け具体的な対策を講じていく。
- 更新する施設については、規模や場所を考慮して大規模化・高層化を図るとともに、PPP/PFI 等の新たな事業手法を積極的に活用することにより、事業実施にかかるコスト縮減を検討する。
- 将来の需要に対しては、社会状況や利用者の状況を勘案し、民間施設の利用も検討する。

(出典) 大津市公共施設適正化計画 (平成 27 年 3 月)

第2章 大津市の住まいの現状

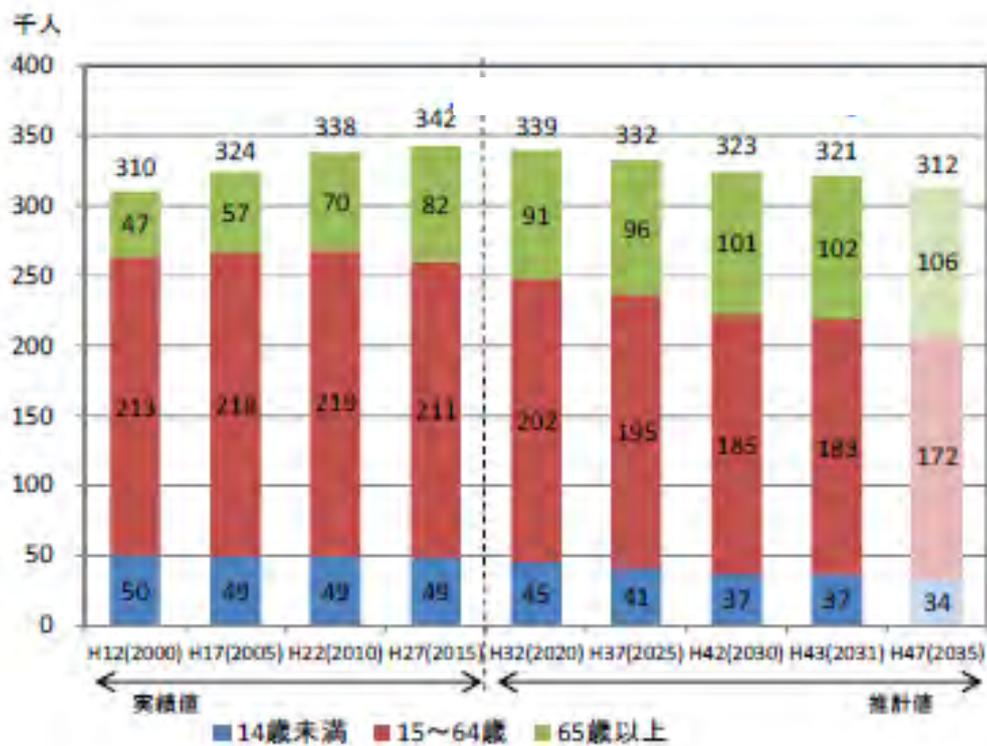
2-1. 大津市の概況

(1) 大津市の地域特性

① 人口

- ・大津市の最上位計画である「大津市総合計画基本構想」は、平成 40(2028)年度を目標年としている。
- ・都市計画マスタープランは、総合計画基本構想に即して定めることから、総合計画基本構想の目標年で次期総合計画策定の3年後となる、平成 43(2031)年を目標年(計画期間 15 年間)とし、将来人口は、概ね 321 千人と想定している。

図表 6 大津市の年齢別人口動態



大津市都市計画マスタープランより

② 地域特性

- 本市は、市域形成や自然的条件を反映して、市内を7つの地域に分けることができる。以降における地域分けは、この7つの地域を基本として考えていく。

図表 7 地域区分



- ・ 7地域の特性及び人口については以下に示すとおりである。

i. 北部地域

- ・ 北部地域は、市内で最も自然豊かな地域で、比良山系や里山などの豊かな緑に囲まれ、比良川、大谷川等の自然豊かな水の流れが琵琶湖に注ぎ、湖岸では近江舞子水泳場などがあり、美しい自然の風景を有している。また、静かで住環境が良好であり、温もりのある地域コミュニティが形成されている。
- ・ 一方で、医療、福祉、商業施設や公共交通といった生活サービス施設の利便性は比較的低く、人口減少と高齢化の中での各学区と拠点を結ぶ交通ネットワークの再構築が求められている。また、地域の人口減少率の高さへの対応、山間部やびわ湖ローズタウンの山側に面した住宅地での土砂災害等の危険性への対応などが課題となっている。

ii. 西北部地域

- ・ 西北部地域は、比良と比叡が連なる山並み、里山、琵琶湖などの自然に恵まれ、天台回峰行の聖地葛川明王院、堅田の浮御堂、居初氏庭園、出島の灯台など湖族(堅田衆)の豊かな歴史・文化を有する地域である。良好な歴史環境に隣接して、市街地が広がっており、昔ながらの風景と良好な自然環境が隣接した市街地が特徴となっている。堅田は古くから形成された集落の歴史もあって、地域のつながりが強い。仰木、伊香立、葛川についても、古くから形成された集落の歴史があり、地域のつながりの強い地域となっている。
- ・ 一方で、葛川、伊香立、仰木と堅田を結ぶ公共交通ネットワークについては、利用者減少により減便がされており、堅田駅周辺の拠点機能の充実と併せて、人口減少社会における交通ネットワークの再構築が求められている。
- ・ また、地域の人口増加率は横ばいであるが、将来的には少子高齢化と人口減少が予測されており、対応が課題となっている。

iii. 中北部地域

- ・ 中北部地域は、比叡山延暦寺、日吉大社、門前町坂本のまち並み、坂本城跡、滋賀里遺跡や古墳群などの、貴重な歴史・文化資源を有する地域である。比叡山坂本駅周辺等の歴史的な住宅地をはじめ、その北側には昭和50年代に開発された日吉台が位置し、閑静な住環境を形成している。
- ・ 地域の生活拠点における医療、福祉、商業施設などの生活サービス施設の利便性や公共交通を維持するため、拠点機能の集約が必要とされている。
- ・ また、地域の人口増加率は微増傾向にあるが、既存集落地や日吉台においては、人口減少が著しく進んでおり、地域の人口を維持していくためには、地域の実情に応じ

た人口減少対策に取り組むことが求められる。

iv. 中部地域

- ・ 旧東海道沿いの中部地域は、歴史的まち並みがみられ、琵琶湖水運の港町、東海道の宿場町、北国街道の起点、そして園城寺の門前町として発展してきた大津百町では多くの町家が残っている。
- ・ 広域交通の観点からは、JR 琵琶湖線の大津駅、膳所駅、京阪石坂線、また、名神高速道路と国道 1 号、西大津バイパスが結節するなど、広域交通基盤の要衝となっている地域である。
- ・ また、市の中核的機能を有する地域であり、県庁や市役所など官公庁施設やその他公共施設とともに、商業・業務施設などが集積している。さらに、都市部においても地域のコミュニティ活動は活発で、福祉や防犯、行事等の取り組みが主体的に行われている。
- ・ 地域の人口は市内で最も多く、減少率は横ばいの傾向となっている。都心エリアにふさわしい活力を高めていくためには、人口維持の対策や生活環境の充実が課題となっている。

v. 中南部地域

- ・ 中南部地域は、「水城」で知られる膳所城跡、旧東海道の歴史的まち並み、戦国時代の舞台であった瀬田の唐橋など豊かな歴史文化遺産を有する地域である。道路は国土幹線軸である名神高速道路、国道 1 号、鉄道は JR 琵琶湖線、京阪電気鉄道が通り、交通の便が良い。また、古くからの商店街や公共施設等の充実等、安心して暮らせる住環境を有している。
- ・ 生活サービス施設等の利便性が比較的高い一方で、近年人口の減少傾向がみられる。また、昭和 40 年代に開発された鶴の里団地では高齢化が著しく進行しており、人口の維持や年齢構成の偏りをなくしていくために、安全・安心で快適な生活環境の確保が課題となっている。

vi. 南部地域

- ・ 南部地域は、石山寺、立木観音、佐久奈度神社など豊かな歴史・文化資源があり、多くの市民・来訪者が訪れている。また、自然が豊かな地域であり、瀬田川や大戸川が流れており、自然公園区域や歴史的風土保存区域などに指定された山並みとの間に、古くからの集落と併せて新たに開発された住宅団地が形成されている。
- ・ 本地域の魅力を高めていくためには、歴史・文化遺産や豊かな自然を保全・活用し、住み心地の良い地域環境を創造していくことが求められる。
- ・ また、地域の人口減少率は市内で最も高くなっており、地域の人口を維持していくた

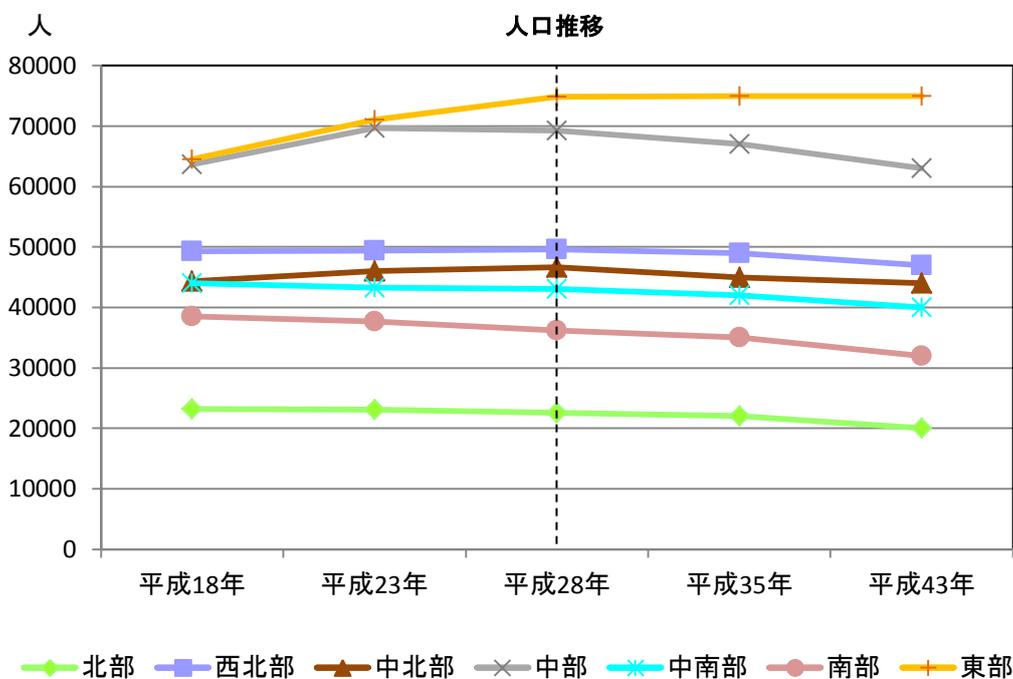
めには、地域の実情に応じた人口対策や生活環境の充実に取り組むことが求められている。

vii. 東部地域

- ・ 東部地域は、田上山地や農地、瀬田川、大戸川などの豊かな自然に恵まれた地域であり、また、近江国庁跡、瀬田の唐橋、建部大社、山の神遺跡など多くの歴史・文化遺産を有している。
- ・ 瀬田東 IC 周辺では、「びわこ文化公園都市」が計画的に開発され、文化、芸術、医療、福祉、教育、研究、レクリエーション、住宅地等の多様な施設が集積している。特に、計画的な住宅団地の青山や松が丘は閑静な住環境を形成している。
- ・ 地域の人口増加率は市内で最も高く、広域交通基盤が充実した本地域は今後も開発の可能性が高いため、地区計画により良好な居住環境を保全・育成するなど、地域の実情に応じた定住環境の充実に取り組むことが求められている。

図表 8 各地域の人口及び世帯数

	北部	西北部	中北部	中部	中南部	南部	東部	市全体
人口	22,496	49,564	46,843	69,327	42,895	36,044	75,153	342,322
世帯数	9,206	20,134	20,247	31,064	18,932	15,166	30,096	144,845 (平成 28 年)



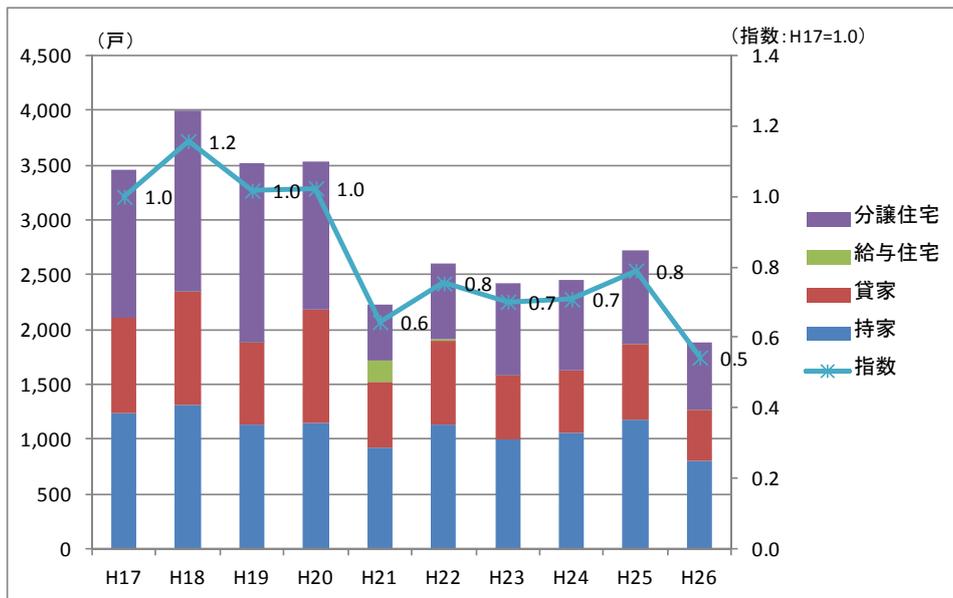
2-2. 大津市の住まいの現状と課題

(1) 民間住宅を含めた大津市の住宅の現状

① 着工戸数

- ・ 大津市内の住宅着工戸数は、平成 17 年以降は平成 20 年までの間、毎年 3,500 戸～4,000 戸で推移している。
- ・ しかし、リーマンショックのあった平成 21 年に平成 17 年度の 6 割の水準まで大きく減少し、その後も以前の水準には戻っておらず、平成 21 年から平成 26 年を平均すると平成 17 年の約 7 割の水準である。
- ・ 着工戸数減少の内訳を見ると、「持家」の着工戸数はリーマンショック前後でも比較的横ばいであるが、「分譲住宅」及び「貸家」の着工戸数が減少している。
- ・ また、消費税増税の影響に伴い、平成 26 年の着工戸数には落ち込みがみられる。

図表 9 利用関係別 住宅着工戸数の推移(大津市)



(出典) 財団法人建設物価調査会「建築統計年報」より作成

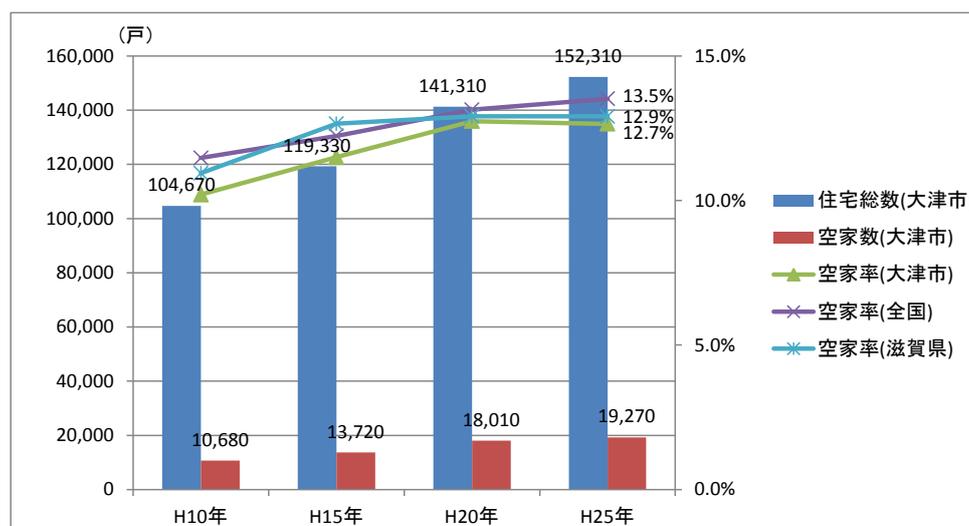
- 注) 分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの。
 給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。
 貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの。
 持家：建築主が自分で居住する目的で建築するもの。

② 住宅総数及び空き家数

i. 住宅総数及び空き家数の推移

- ・ 大津市内の住宅総数は右肩上がりでも推移しており、平成 25 年時点で約 15.2 万戸となっている。
- ・ 一方で、全国や滋賀県と比較すると若干緩やかであるが、市内の空き家戸数及び空き家率も増加しており、平成 25 年の大津市内の空き家率は 12.7%となっている。

図表 10 住宅総数、空き家戸数及び空き家率の推移(大津市)

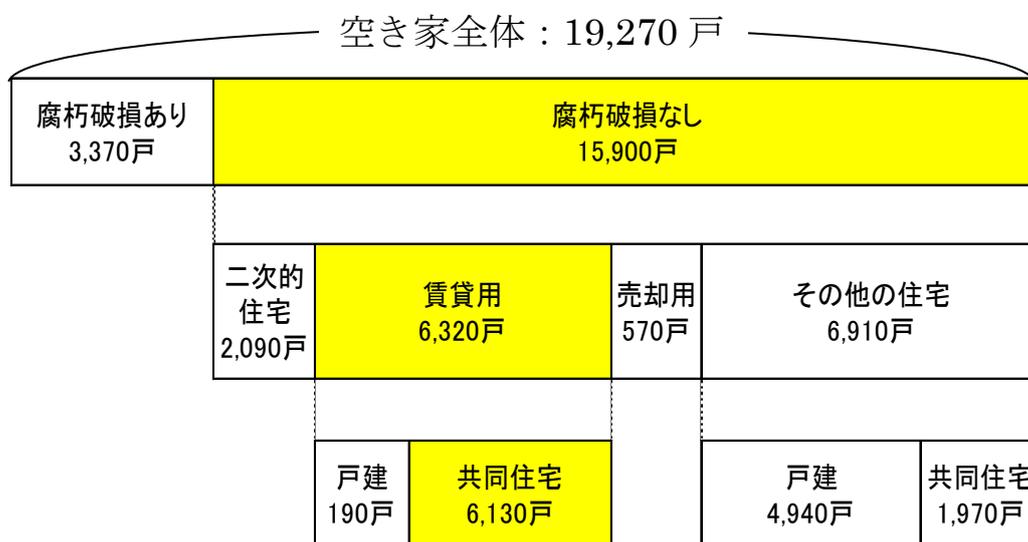


(出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」(平成 25 年)より作成

ii. 大津市内の空き家の属性

- ・ 大津市内の空き家の属性についてみると、空き家は全体で約 1.9 万戸あり、そのうち腐朽・破損のみられない空き家が約 1.6 万戸あることから、多くは活用可能と推察される。
- ・ 「腐朽破損なし」の空き家のうち、「賃貸用の共同住宅」が約 6,100 戸、「その他の戸建住宅」が約 4,900 戸と多くを占めている。

図表 11 空き家の属性(大津市)

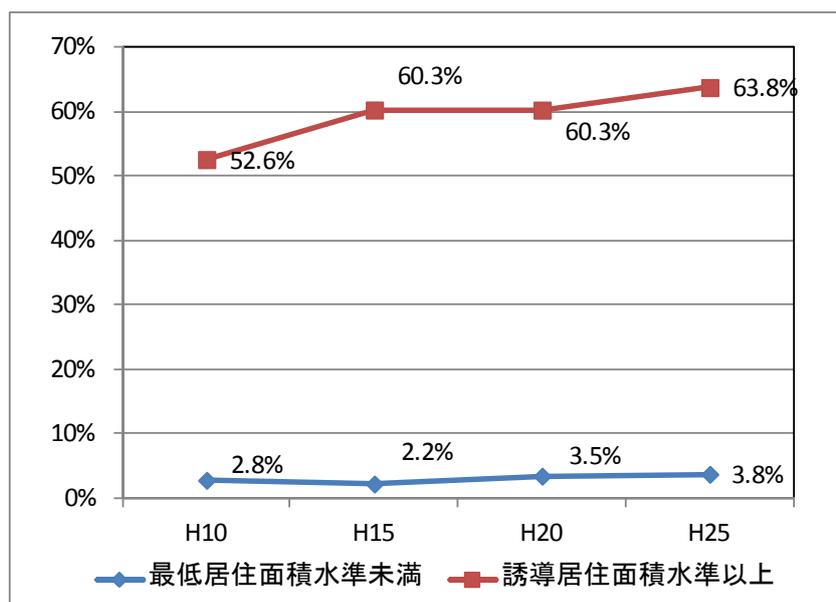


(出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」(平成 25 年)より作成

③ 居住水準の推移

- ・ 大津市内の住宅の居住水準については、住宅ストックに占める最低居住面積水準未
満の住宅の割合は、2～4％であり、ほぼ横ばいで推移している。
- ・ 一方で、誘導居住面積水準以上の住宅の割合は平成 10 年から 25 年にかけて約 11
ポイント上昇している。
- ・ 本市における、住宅ストックの質は長期的に改善がみられる。

図表 12 最低居住面積水準未満及び誘導居住面積水準以上の住宅比率の推移(大津市)



(出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」より作成

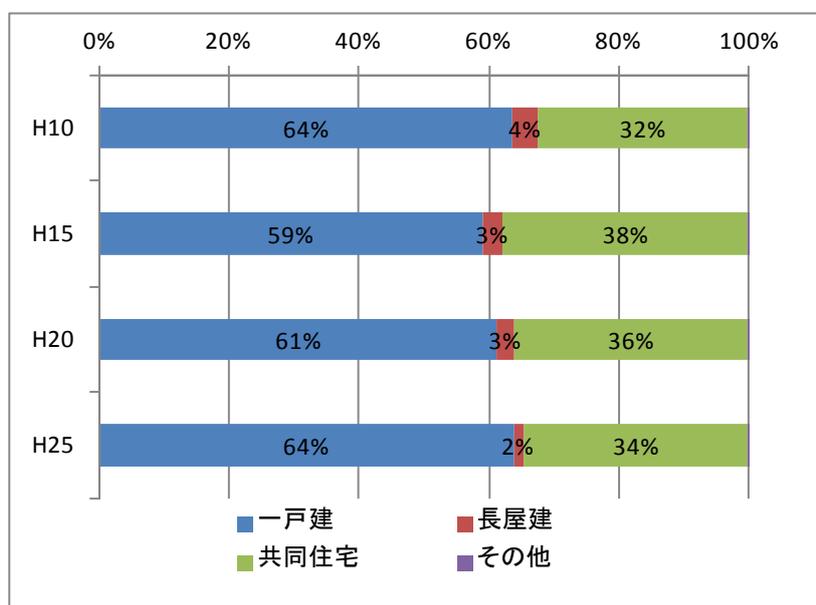
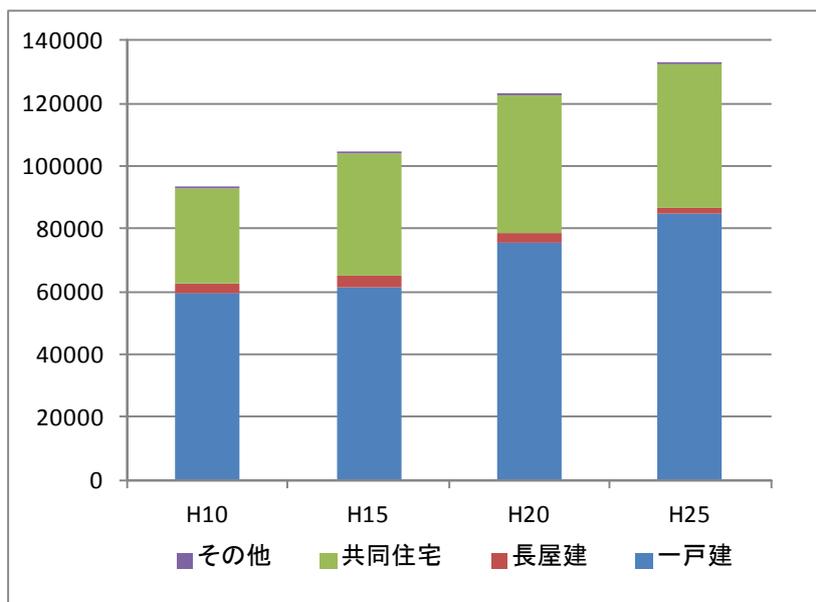
注) 最低居住面積水準：世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

誘導居住面積水準：世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要となる住宅の面積に関する水準。

④ 建て方別住宅の推移

- ・ 大津市内の住宅ストックの建て方については、一戸建、共同住宅がともに増加している。
- ・ 平成 25 年時点で一戸建住宅は約6割、共同住宅は約3割となっている。

図表 13 建て方別住宅の推移(大津市)

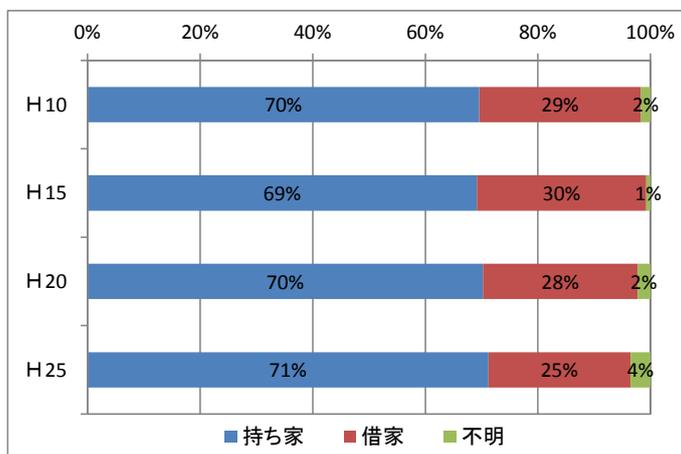


(出典) 総務省統計局 「住宅・土地統計調査」より作成

⑤ 所有関係別住宅の推移

- 大津市内の所有関係別住宅については、近年大きな変化はみられず、平成 25 年時点で約7割が持ち家となっている。

図表 14 所有関係別住宅の推移(大津市)



(出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」より作成

注) 持ち家：そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅。(分譲住宅、分譲マンション等を含む)

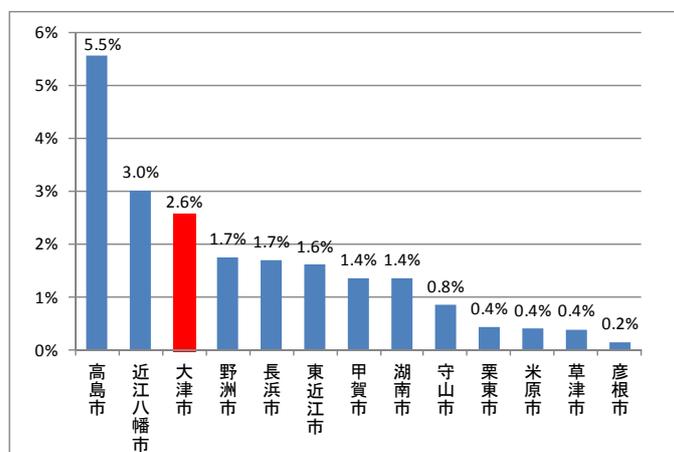
借家：公営の借家、都市再生機構（UR）・民営借家、給与住宅の計。

⑥ 住宅総数に占める公営の借家の割合

i. 滋賀県内 13 市での比較

- 大津市内の住宅総数に占める「公営の借家（市営住宅、県営住宅）」の割合は 2.6%であり、滋賀県内では、高島市、近江八幡市について 3 番目の水準となっている。
- 近隣市に比べて、大津市の公営の借家の割合は低いとはいえない。

図表 15 住宅総数に占める公営の借家の割合(滋賀県内 13 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

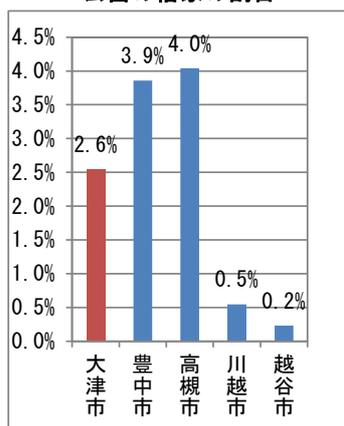
ii. 類似した都市（豊中市・高槻市・川越市・越谷市）との比較

- ・ 大津市における公営の借家の割合を、人口・面積・産業構造の類似した都市と比較した。類似した都市を抽出するうえで、下記の①～③が大津市と共通している豊中市・高槻市・川越市・越谷市を比較対象とした。

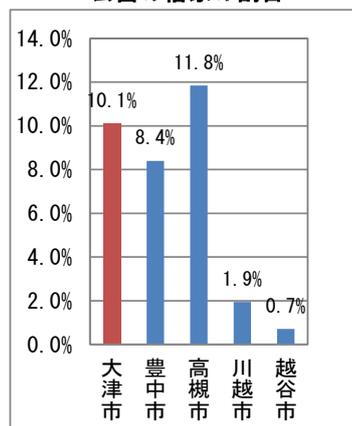
- ① 人口総数が 30 万人以上 40 万人未満（出典：平成 27 年国勢調査(速報値)）
- ② D I D 面積が 30 km²以上 45 km²未満（出典：平成 22 年国勢調査）
- ③ 産業別就業者数の総数に占める割合で、1 次産業が 5%未満、2 次産業 15%以上 25%以下、3 次産業が 65%以上 75%以下（出典：平成 22 年国勢調査）

- ・ 専用住宅総数に占める公営の借家の割合は、大津市では 2.6%であり、関西の二市（豊中市、高槻市）に比べて低いが、関東の二市（川越市、越谷市）と比較すると高くなっている。
- ・ この理由として、関西の都市間の比較については、大津市では持ち家率が高く、住まいの需要を満たすうえでの借家の位置付けが豊中市、高槻市よりも小さいことが挙げられる。借家に占める公営の借家の割合は両市と比較しても大津市が低いとはいえない。
- ・ また、関東の都市との比較については、全国的にみて、関東では関西よりも公営の借家の割合が低い傾向にあることに加えて、川越市、越谷市では住宅ストックにおいて民間賃貸住宅が豊富に供給されており、公的な賃貸住宅の必要性が大津市よりも小さいことが挙げられる。

図表 16 専用住宅総数に占める
公営の借家の割合

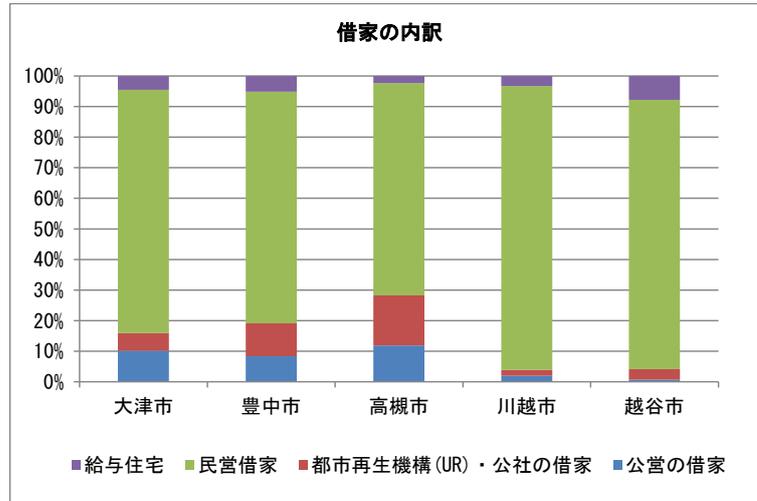


図表 17 借家総数に占める
公営の借家の割合



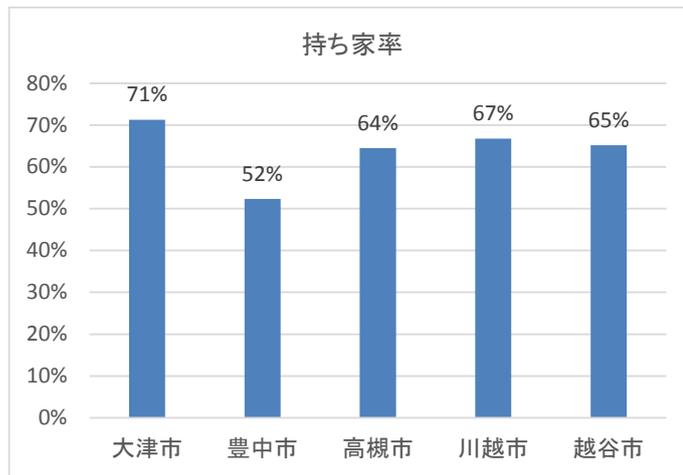
(出典) 総務省統計局「住宅・土地 統計調査」(平成 25 年)より作成

図表 18 借家の内訳の比較



(出典) 総務省統計局「住宅・土地 統計調査」(平成 25 年)より作成

図表 19 持ち家率の比較



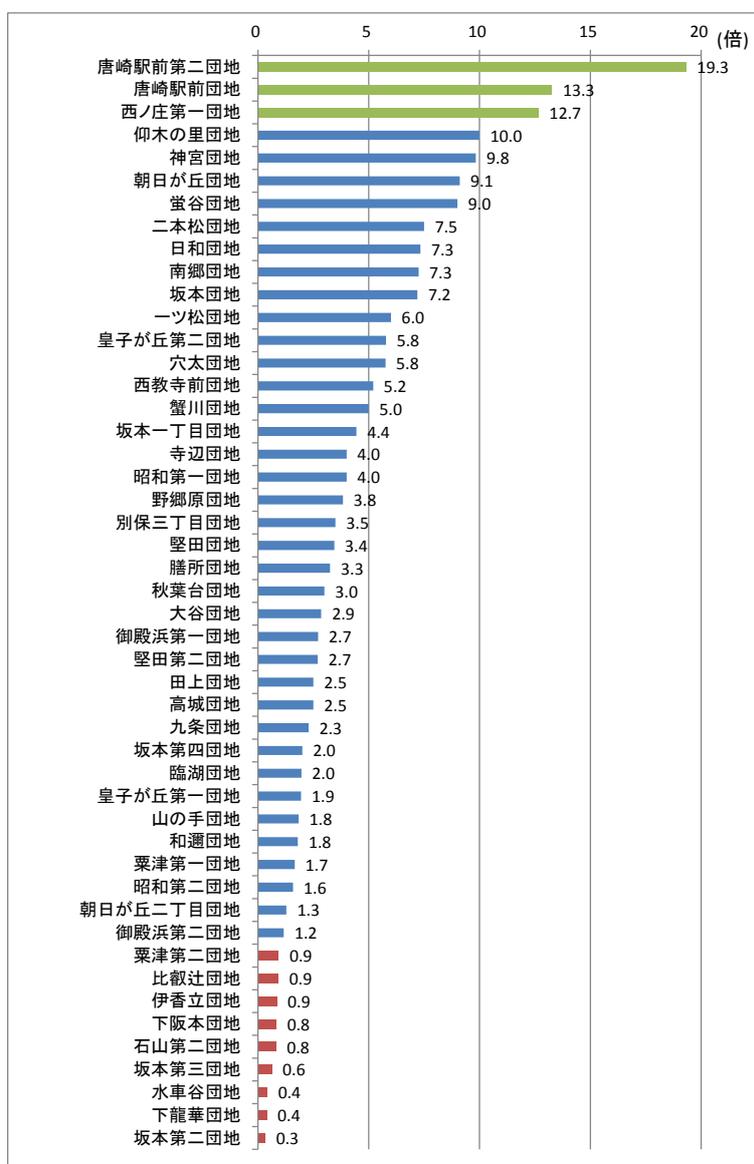
(出典) 総務省統計局「住宅・土地 統計調査」(平成 25 年)より作成

(2) 市営住宅ニーズの現状

① 応募倍率

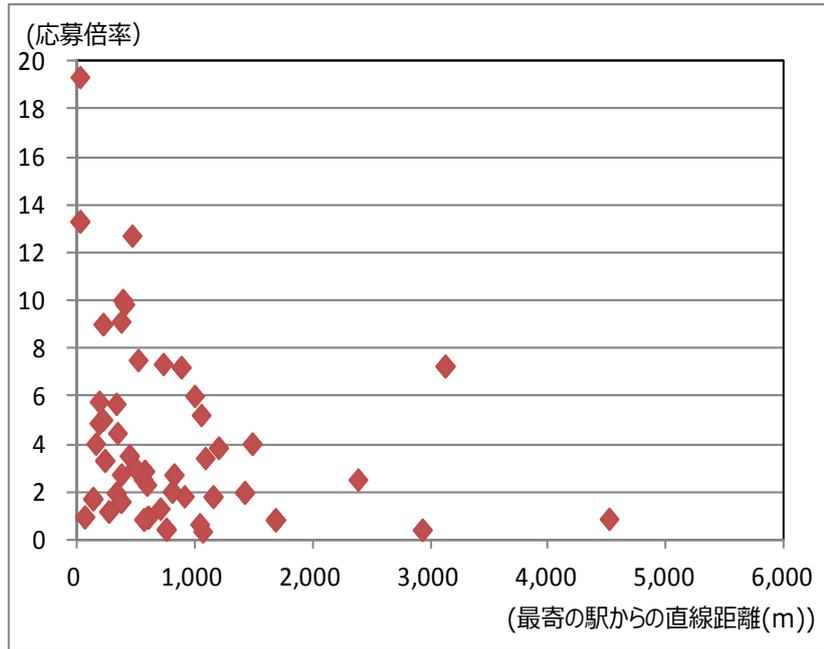
- 市営住宅の応募倍率は、倍率が10倍を超える団地がみられる一方で、倍率が5を下回る団地が多くを占めている等、団地ごとに応募倍率の差が大きい。
- 応募倍率と最寄りの駅からの距離、建築年についてみると、駅からの距離の近い団地や、建築年の新しい団地で応募倍率が高い傾向がみられる。一方で、駅からの距離が2kmを超える団地や、1980年以前に建設された団地の応募倍率は総じて低い傾向がみられた。

図表 20 団地別 応募倍率(平成23年～平成28年(5月募集分))

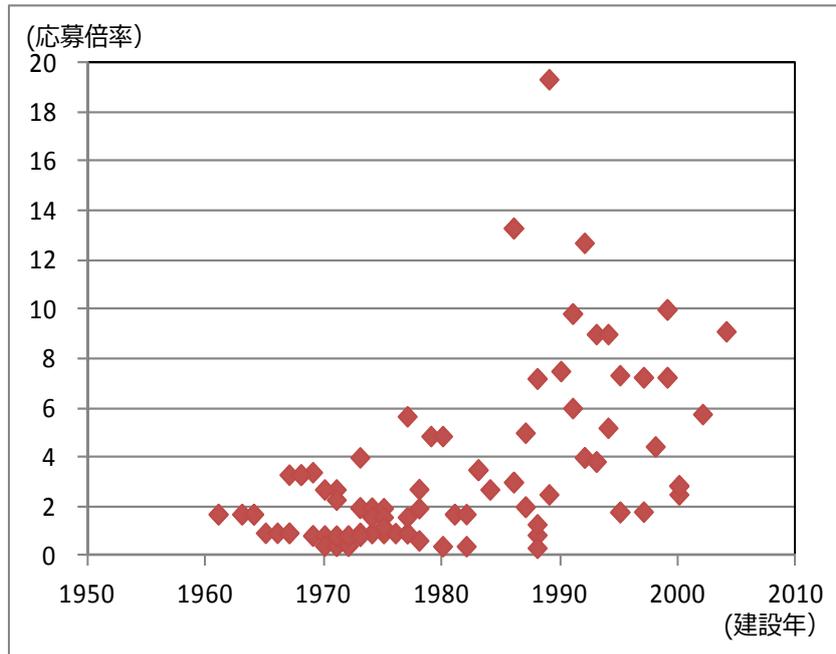


(出典) 大津市資料より作成

図表 21 最寄りの駅からの直線距離別の応募倍率



(出典) 応募倍率は大津市資料、直線距離は GIS 上の測定結果より作成

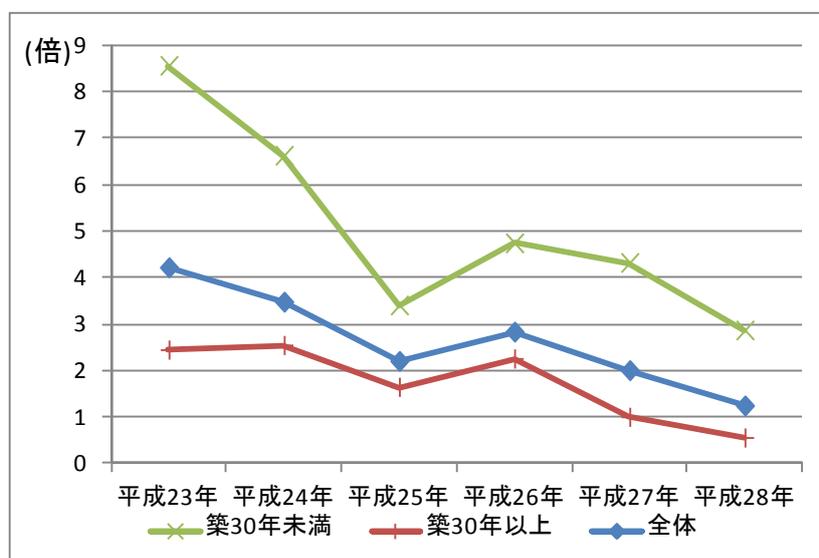


(出典) 大津市資料より作成

② 応募倍率及び、募集に対する入居決定者の割合の推移

- ・ 平成 23～28 年の市営住宅の応募倍率は低下傾向にある。建築年代別にみると、「築 30 年未満」「築 30 年以上」で、ともに低下傾向を示しているが、建築年代の古い市営住宅はより応募倍率が低く、平成 28 年度は 1 を下回っている。
- ・ 応募に対する入居決定者の割合は、年度によってばらつきはみられるものの、長期的に低下傾向にあり、平成 27 年度は 58%、平成 28 年度は 40% となっている。

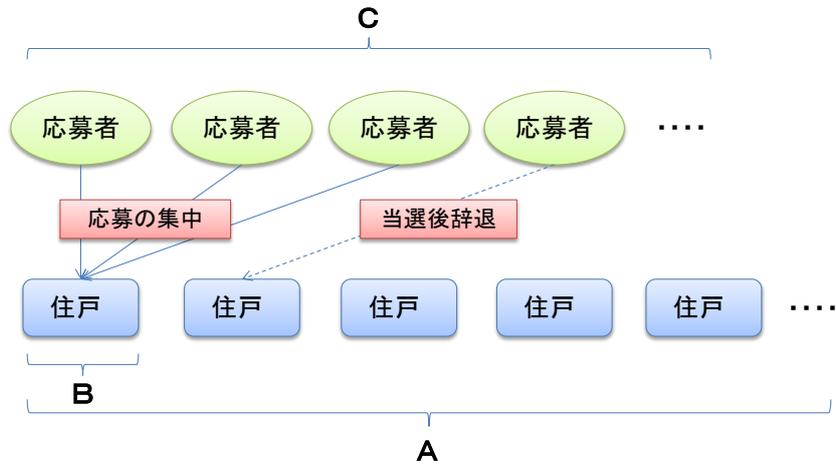
図表 22 整備年代別の応募倍率の推移*



(出典) 大津市資料より作成

※ 築 30 年未満：1987 年以降建設、築 30 年以上：1986 年以前建設
平成 28 年は 5 月募集分のみ

図表 23 応募倍率及び、募集に対する入居決定者の割合のイメージ



$\text{応募倍率} = \text{応募者数(C)} / \text{募集住戸数(A)}$
 $\text{募集に対する入居決定者の割合} = \text{入居決定戸数(B)} / \text{募集住戸数(A)}$

図表 24 応募倍率及び入居数の推移

年度	築30年未満		
	募集数	応募数	応募倍率
平成23年	31	265	8.55
平成24年	26	172	6.62
平成25年	38	129	3.39
平成26年	26	123	4.73
平成27年	42	181	4.31
平成28年	14	40	2.86
合計	177	910	(平均) 5.14

年度	築30年以上		
	募集数	応募数	応募倍率
平成23年	76	185	2.43
平成24年	88	223	2.53
平成25年	82	134	1.63
平成26年	86	193	2.24
平成27年	97	96	0.99
平成28年	33	18	0.55
合計	462	849	(平均) 1.84

年度	全体				
	募集数	応募数	応募倍率	入居決定数	入居率決定者の割合
	①	②	③=②/①	④	⑤=④/①
平成23年	107	450	4.21	88	82%
平成24年	114	395	3.46	76	67%
平成25年	120	263	2.19	82	68%
平成26年	112	316	2.82	78	70%
平成27年	139	277	1.99	81	58%
平成28年	47	58	1.23	19	40%
合計	639	1759	(平均) 2.75	424	(平均) 66%

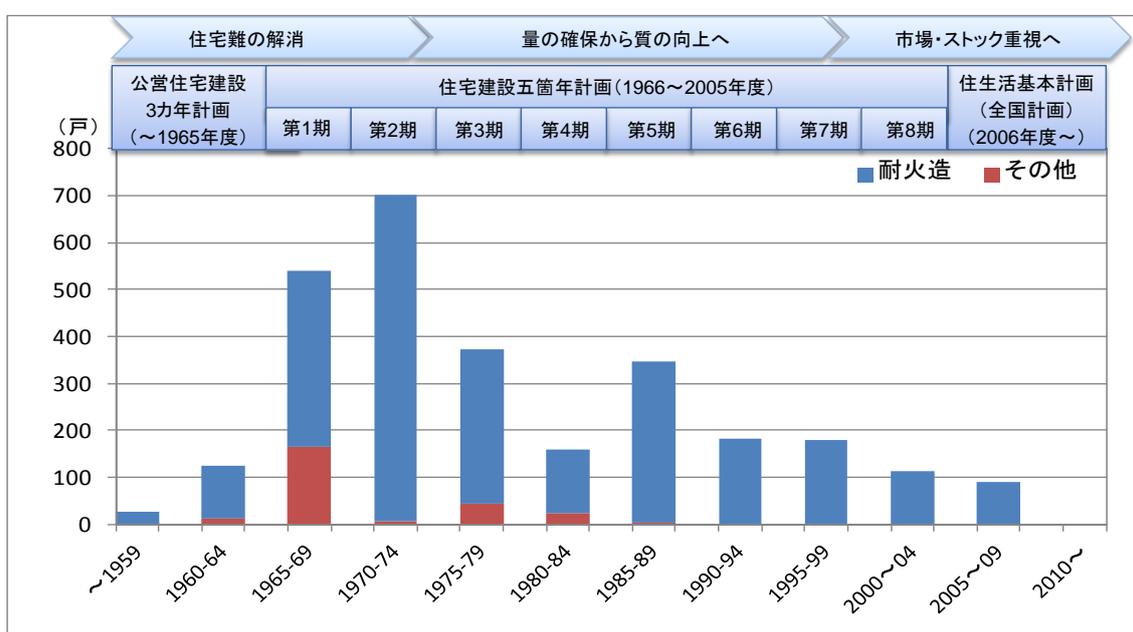
(出典) 大津市資料

2-3. 市営住宅の現状

(1) 市営住宅の供給の経緯

- ・ 住宅ストックの量的不足の解消を主たる政策目標とする住宅建設五箇年計画(～第2期)を受けて、大津市においても1960～1970年代に市営住宅が活発に供給されてきた。
- ・ しかし、上位計画の主な政策目的が住宅の質的向上、市場・ストック重視へと変わるなか、市営住宅の新たな供給は減少傾向にある。

図表 25 整備年代別の市営住宅戸数及び上位計画



(出典) 大津市資料

(2) 市営住宅の管理戸数

① 管理戸数

- ・ 大津市営住宅の管理戸数は、2,953 戸であり、大津市内の県営住宅(1,063 戸)とあわせた公的賃貸住宅の戸数は約 4,000 戸となっている。
- ・ 市営住宅について構造の内訳をみると、中層耐火造が約8割であり、大半を占めている。一方で、建設年代の古い簡易耐火造、木造の団地も、戸数ベースで約1割を占めている。

図表 26 住宅種別、構造別の市営住宅管理戸数

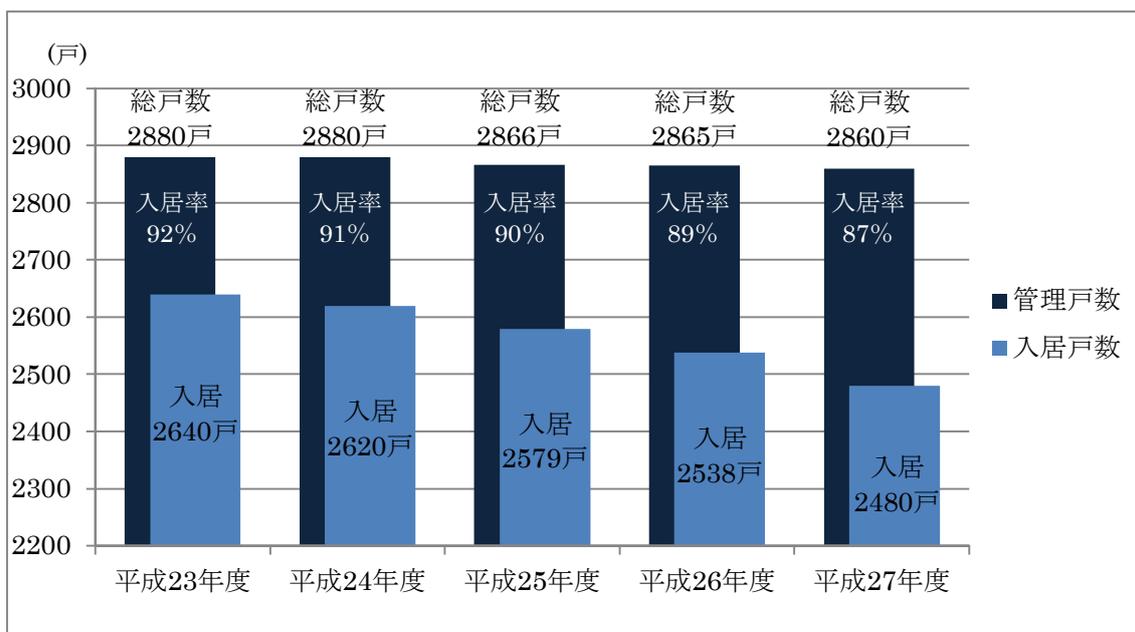
		一般		改良		特賃		(参考)県営住宅	
		棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
耐火造	高層	5	249 (10%)	-	-	-	-	39	1,063
	中層	87	1,936 (77%)	14	288 (75%)	3	48		
	2階建	10	80 (3%)	-	-	1	1	-	-
簡易耐	2階建	36	198 (8%)	68	93 (24%)	-	-	-	-
	平屋建	8	37 (1%)	1	5 (1%)	-	-	-	-
木造		10	18 (1%)	-	-	-	-	-	-
小計		156	2,518 (100%)	83	386 (100%)	4	49		
合計		243	2,953					39	1,063

(出典) 大津市資料 (平成 28 年 3 月時点) より作成

② 入居率

- 過去 5 年の推移をみると、平成 23 年度の入居率が 92%から徐々に低下していき、平成 27 年度では 87%となっているため、年々空き住戸が増加している。

図表 27 市営住宅の入居率

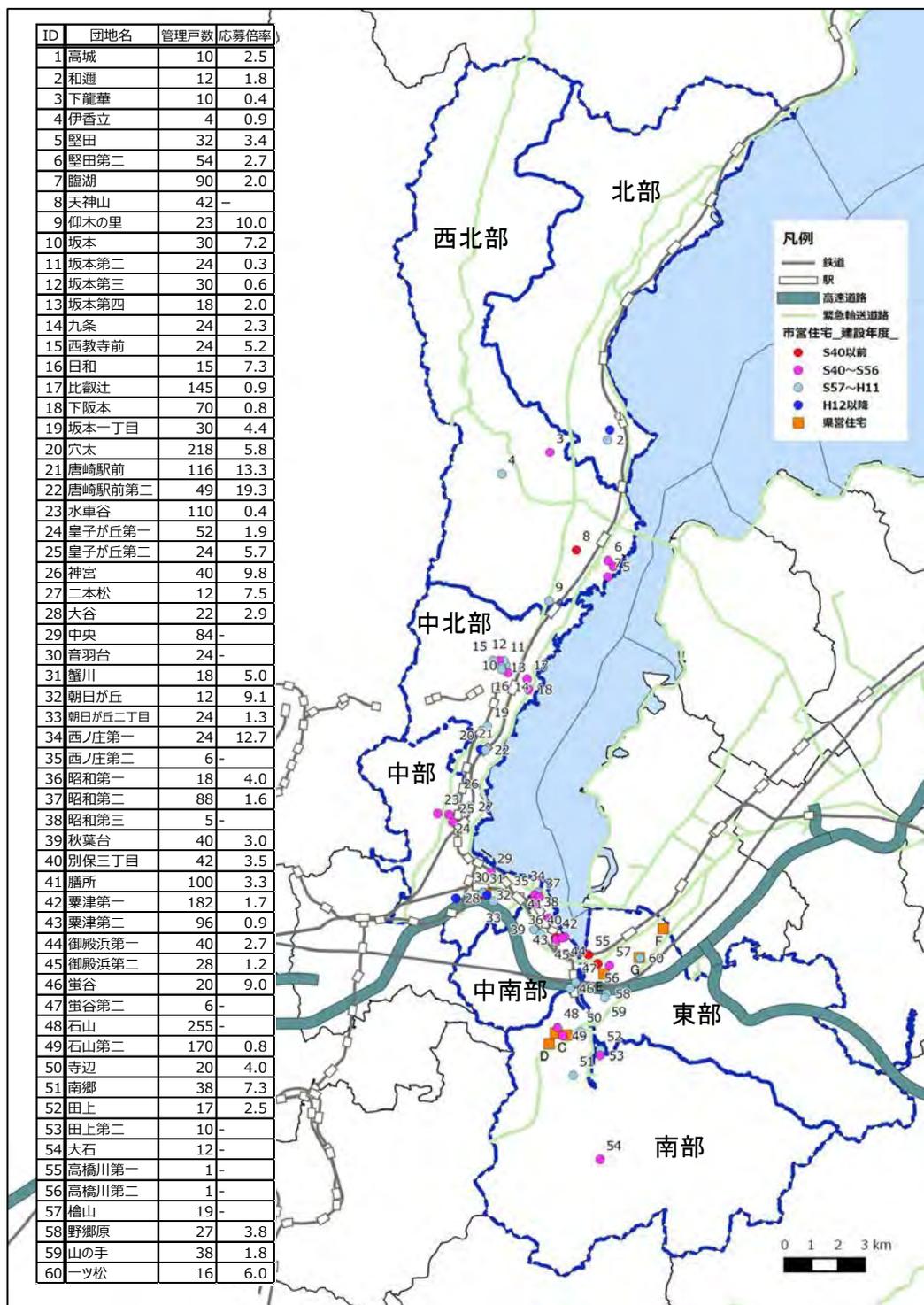


(出典) 大津市資料より作成

③ 立地

- ・ 地域区分及び市営住宅の立地は、以下に示すとおりである。

図表 28 地域区分及び市営住宅の立地

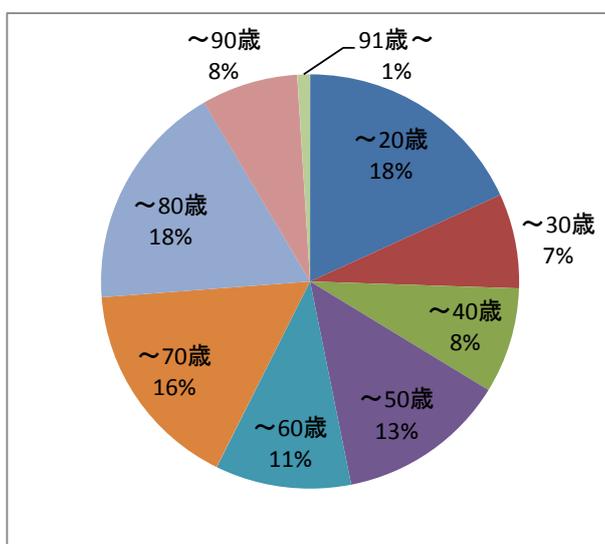


(3) 入居者の状況

① 年齢及び世帯構成

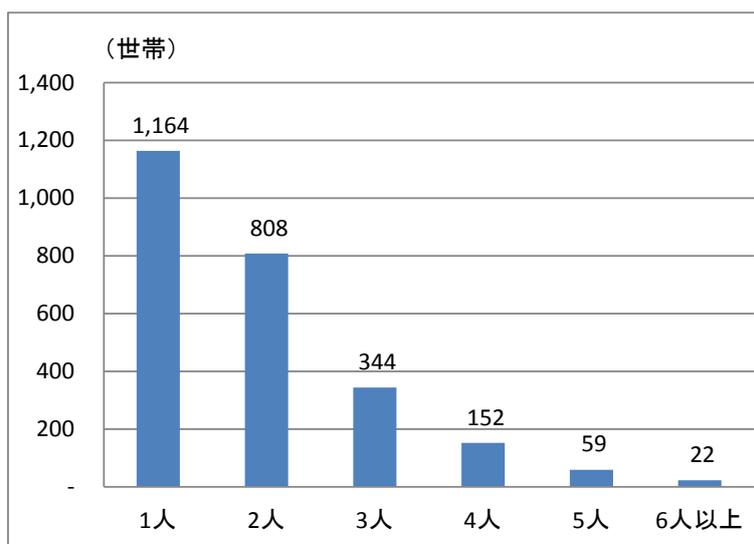
- ・ 市営住宅入居者の年齢についてみると、60 歳以上の割合は約5割に達しており、入居者の高齢化が進んでいる。
- ・ 一方、世帯人数については、「1 人」～「2 人」の少人数世帯の割合が大きい。
- ・ 市営住宅入居世帯の年齢別の世帯人員についてみると、世帯主の年齢が高いほど世帯人数が少ない傾向がみられる。
- ・ 世帯主の年齢が 60 歳を超える世帯では、単身世帯の割合が半数を超えている。

図表 29 市営住宅入居者の年齢



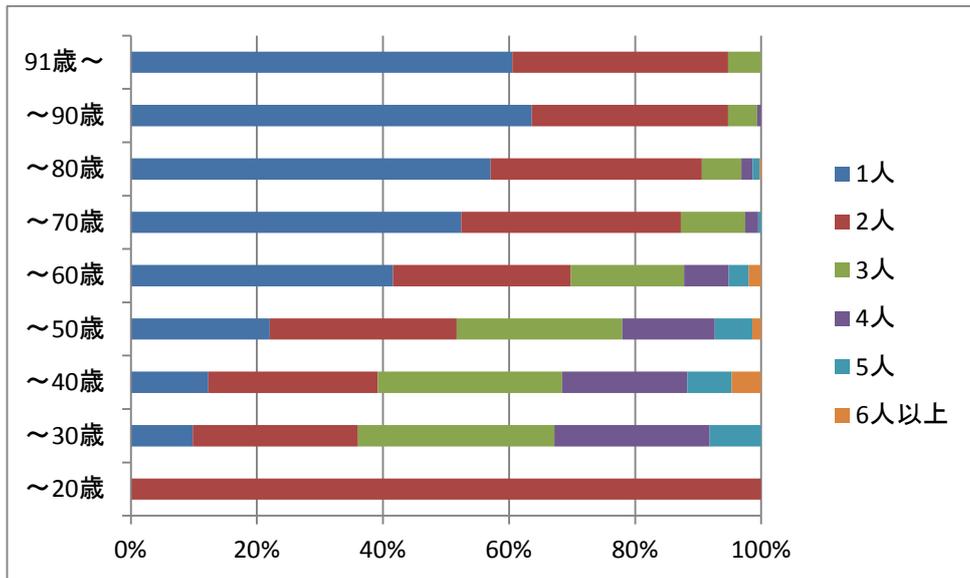
(出典) 大津市資料 (平成 28 年 3 月時点) より作成

図表 30 市営住宅入居者の世帯人数



(出典) 大津市資料 (平成 28 年 3 月時点) より作成

図表 31 市営住宅入居者の世帯主の年齢及び世帯構成

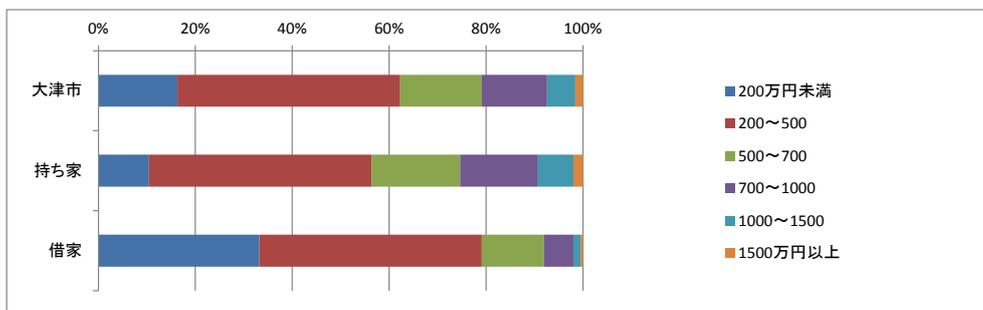


(出典) 大津市資料 (平成 28 年 3 月時点) より作成

② 入居者の収入

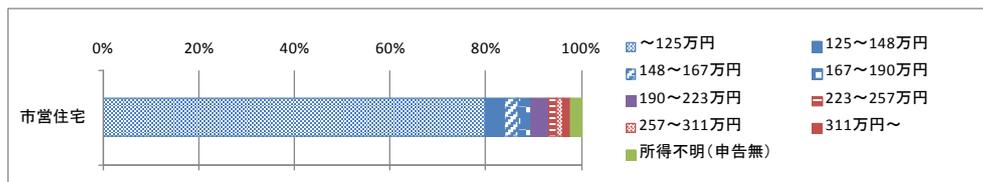
- ・ 年収が 200 万円を下回る世帯の割合は、大津市全体では2割を下回るが(持ち家:約1割、借家:約3割)、市営住宅入居世帯では約9割を占める。
- ・ 市営住宅入居世帯の約8割は年収 125 万円を下回っている。

図表 32 大津市民の収入と住宅の所有の関係



(出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」(平成 25 年) より作成

図表 33 市営住宅入居世帯の収入



(出典) 大津市資料 (平成 28 年 3 月時点) より作成

(4) 市営住宅に対する入居者の意向、ニーズ等

① 市営住宅入居者アンケート調査の概要

- 市営住宅の今後のあり方に関する検討の一環として、市営住宅入居者を対象に、家族の状況、現在の住まいの状況や今後の住まい方などについての調査を実施した。

図表 34 調査概要

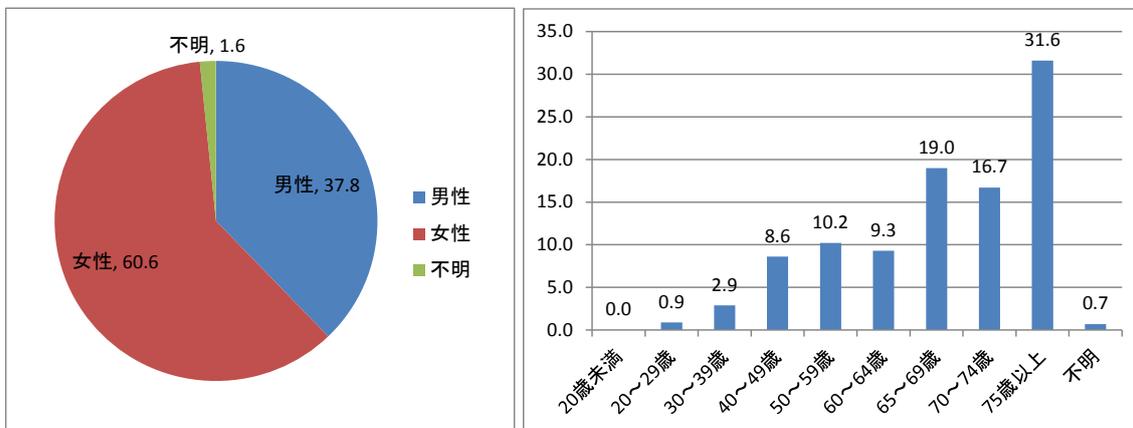
調査実施期間	平成 28 年 8 月～9 月
調査対象	大津市営住宅入居世帯
配布数	2,441 通
回収数	1,226 通
回収率	50.2%

② 調査結果

i. 回答者属性

- 回答者の性別についてみると、女性が 60.6% に対して男性は 37.8% であり、女性がやや多い。
- 年齢層については、65 歳以上の回答者割合が 67.3% であり、うち 75 歳以上が 31.6% となる等、高齢者の割合が高くなっている。

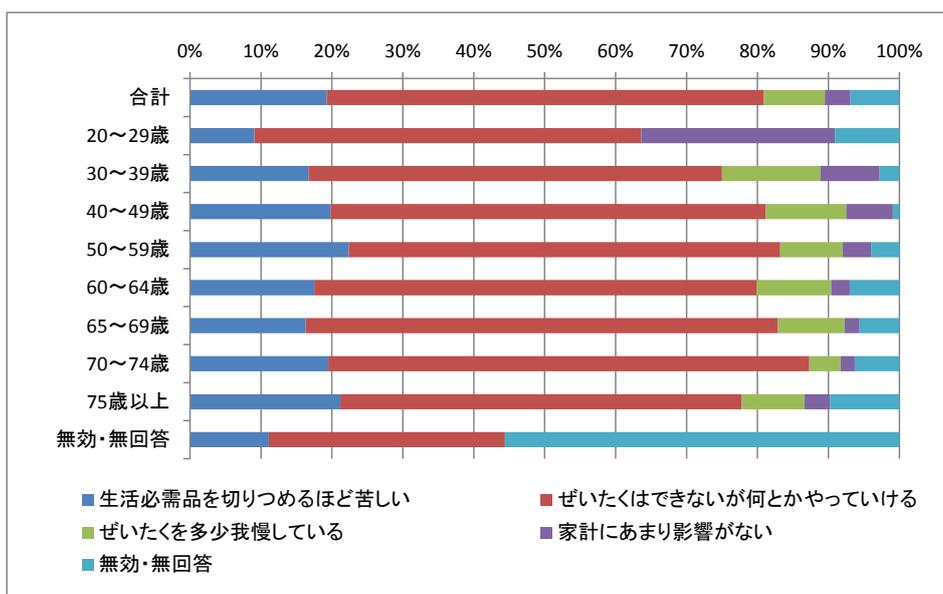
図表 35 回答者属性(性別・年齢)



ii. 家賃の負担感

- ・ 家賃の負担感については、「ぜいたくはできないがなんとかやっけていける」が 61.6%と最も高く、「生活必需品を切り詰めるほど苦しい」が 19.3%で次いでいる。
- ・ 家賃の負担感を年代別にみると、極端な傾向の違いはみられなかったが、20代、30代では比較的負担感が軽い傾向にある。

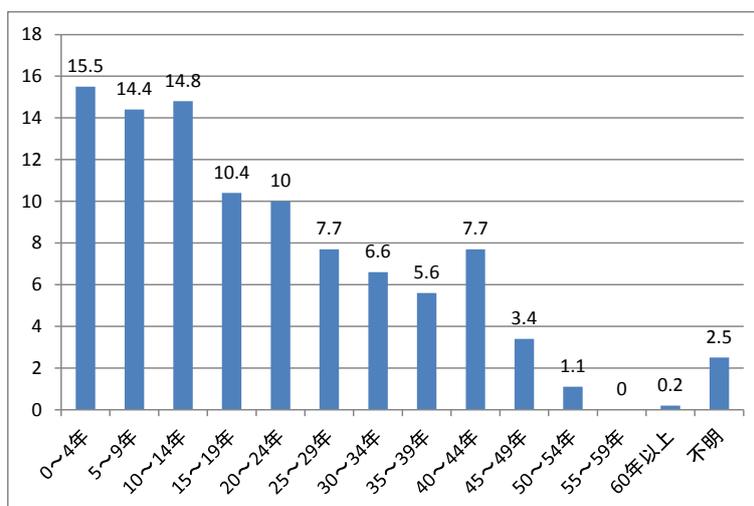
図表 36 家賃の負担感



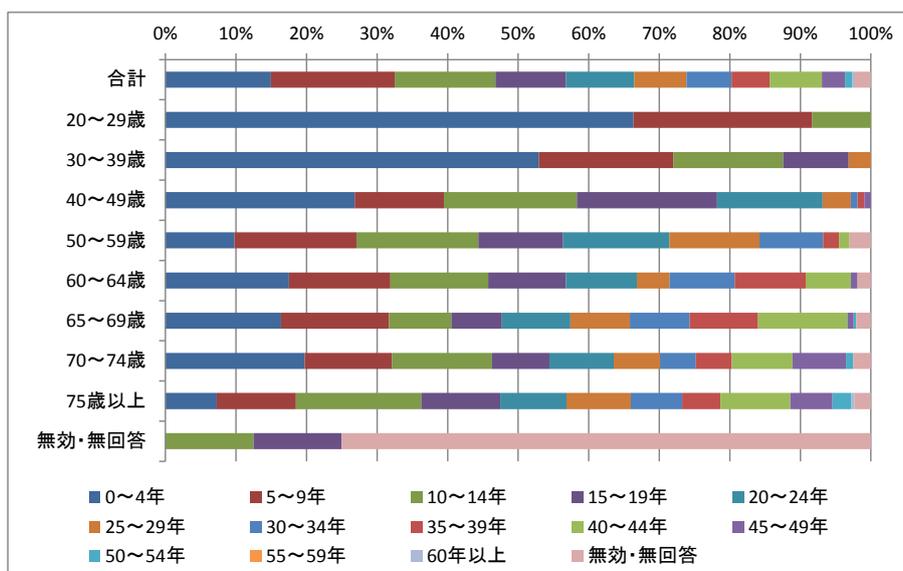
iii. 入居期間

- 入居期間については、14年以内とする回答の合計が44.7%である一方で、15年以上居住する回答が52.7%と半数を超えており、入居期間が長期化している様子が見られる。
- 年代層別に入居期間をみると、高齢の回答者ほど入居期間も長期化している傾向が見られた。

図表 37 入居期間



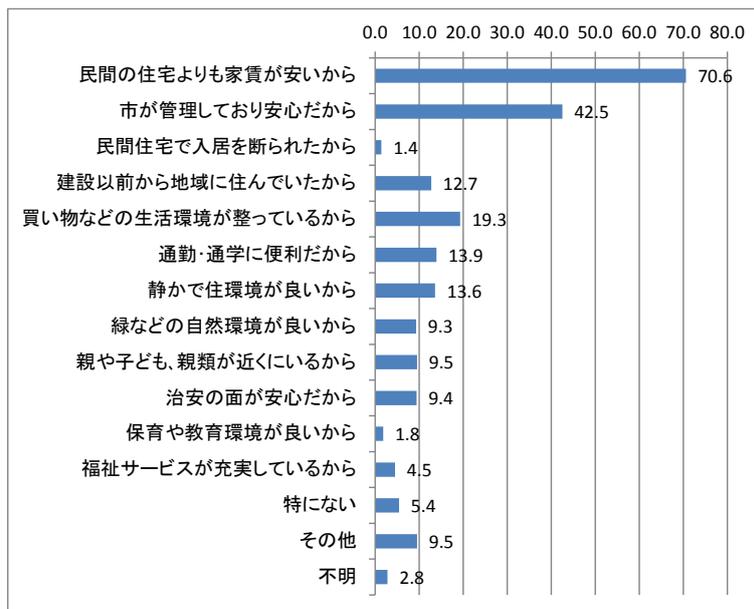
図表 38 入居期間(年代別)



iv. 現在の団地を選択した理由

- ・ 現在の団地を選択した理由については、「民間の住宅よりも家賃が安いから」が70.6%と最も高く、低廉な家賃を理由とする回答が多くを占めている。
- ・ その他の回答についてみると「市が管理しており安心だから」が42.5%と次いでおり、現在の市による管理体制も市営住宅を選択した理由として支持されている。

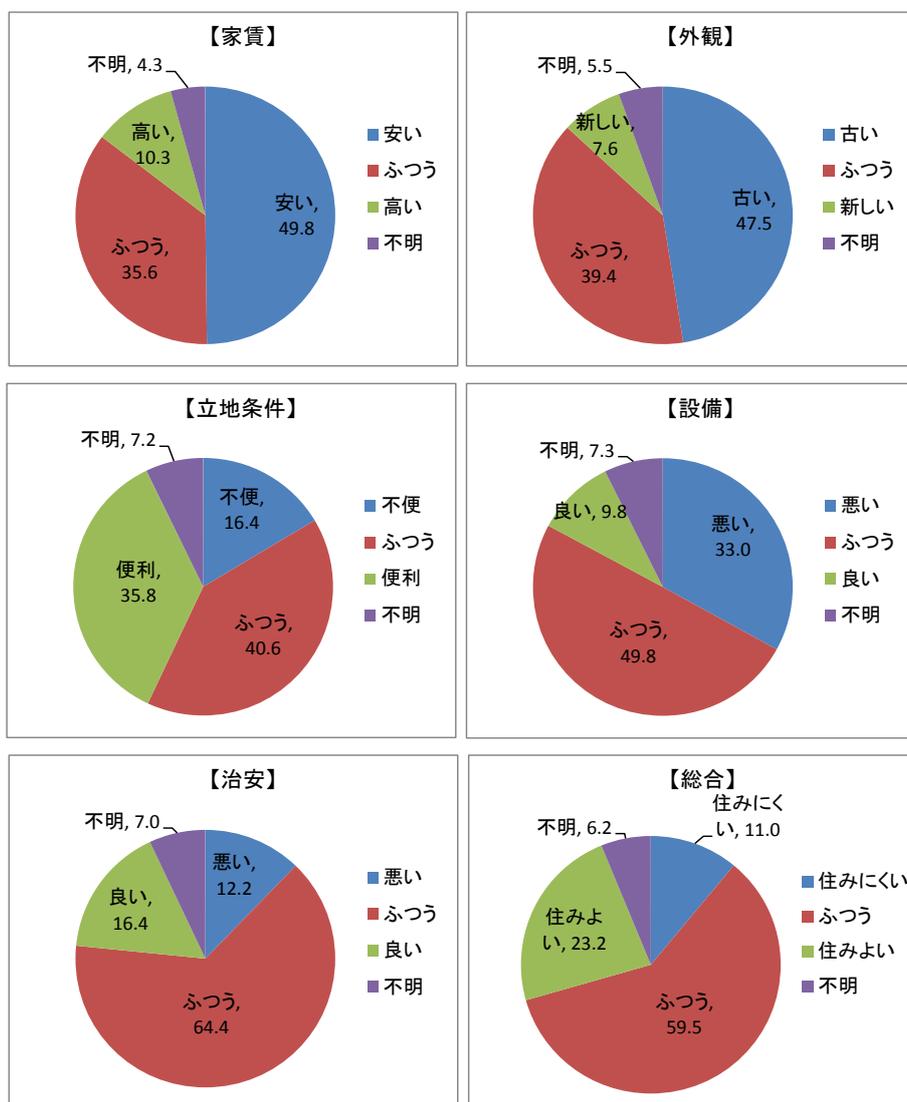
図表 39 現在の団地を選択した理由



v. 市営住宅の各要素に対する評価

- 市営住宅の各要素に対する良い点、悪い点の評価についてみると、「家賃」は「安い」とする回答が約半数を占めており、入居者から評価されている。また、「立地条件」についても、「不便」が 16.4%に対して「便利」が 35.8%であり、一定程度評価されているといえる。
- 一方で、「外観」「設備」については「古い」「悪い」とする回答がそれぞれ 47.5%、33.0%であり、入居者満足度の観点からは改善の余地があるといえる。

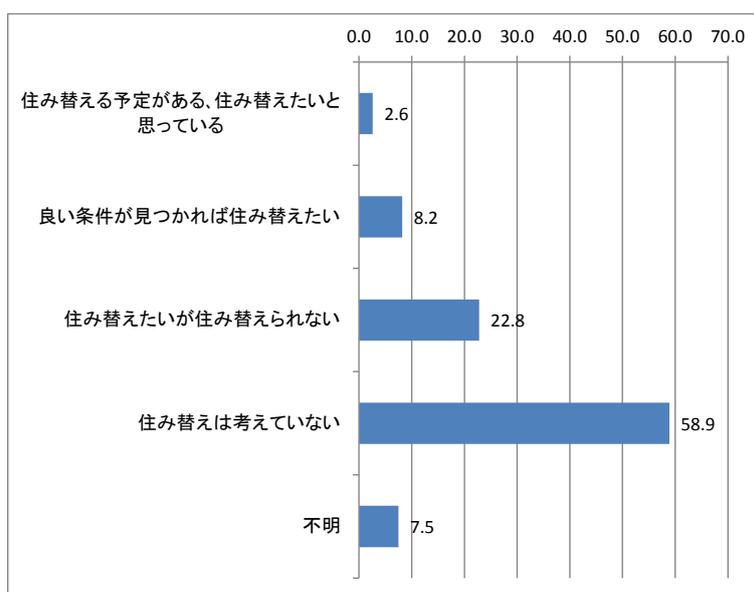
図表 40 市営住宅の各要素に対する評価



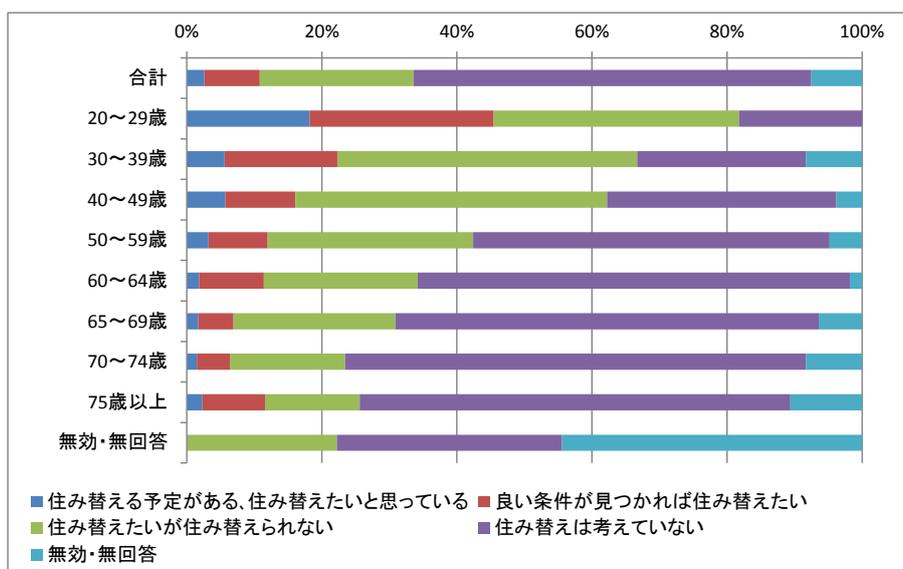
vi. 市営住宅からの住替え意向

- 市営住宅からの今後の住み替えについては、「住み替えは考えていない」が58.9%と最も高く、「住み替えたいが住み替えられない」が22.8%と次いでいる。
- 年代別にみると、「住み替えは考えていない」とする回答は高齢世帯ほど高く、20～40代の入居者はそれぞれ半数以上が住替え意向を有している。

図表 41 市営住宅の住替え意向



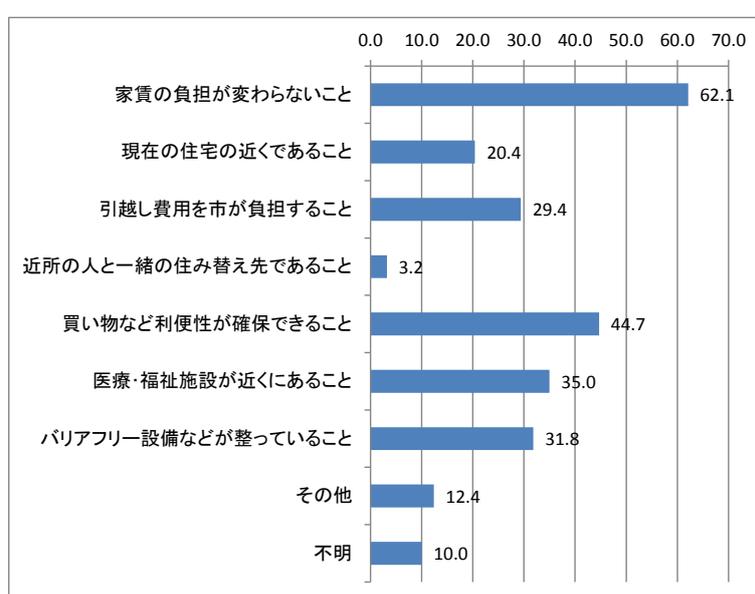
図表 42 市営住宅の住替え意向(年代別)



vii. 住み替えたいと思う条件

- ・ 住み替えたいと思う条件については、「家賃の負担が変わらないこと」が 62.1%と最も高く、「買い物など利便性が確保できること」「医療・福祉施設が近くにあること」がそれぞれ 44.7%、35.0%で次いでいる。
- ・ 年代別にみると、家賃の負担が変わらないことについては20代では比較的少数であるが、40代、50代、60～64歳では重視されている。
- ・ また、「現在の住宅の近くであること」については、若い世代ほど重視する傾向がみられた。

図表 43 住み替えたいと思う条件



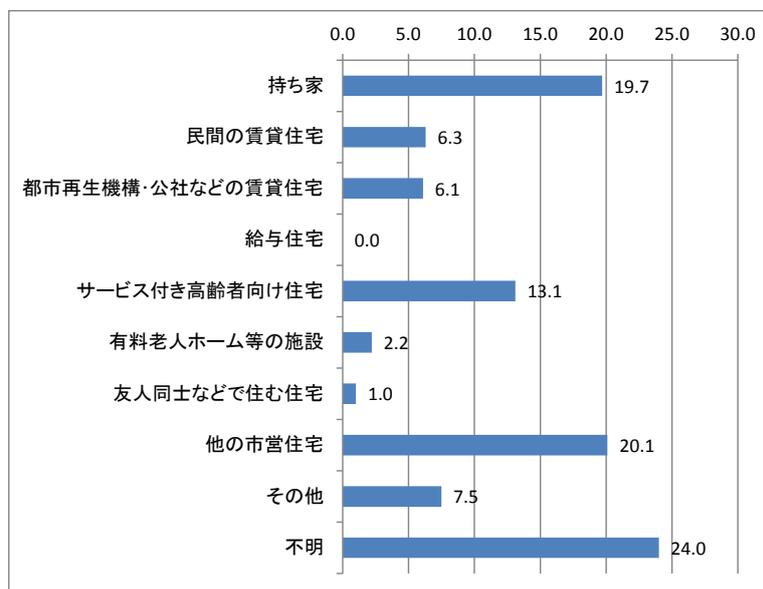
図表 44 住み替えたいと思う条件(年代別)

	(%)							
	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70～74歳	75歳以上
家賃の負担が変わらないこと	33.3	62.5	75.8	67.9	69.2	62.5	56.3	52.5
現在の住宅の近くであること	33.3	37.5	22.7	28.3	17.9	15.3	12.5	18.2
引越し費用を市が負担すること	-	41.7	36.4	32.1	38.5	20.8	27.1	27.3
近所の人と一緒に住み替え先であること	-	-	-	1.9	2.6	1.4	6.3	7.1
買い物など利便性が確保できること	44.4	37.5	47	47.2	43.6	45.8	41.7	44.4
医療・福祉施設が近くにあること	22.2	20.8	25.8	30.2	38.5	40.3	27.1	46.5
バリアフリー設備などが整っていること	-	8.3	21.2	15.1	48.7	41.7	29.2	44.4
その他	33.3	20.8	10.6	13.2	20.5	8.3	8.3	11.1
無効・無回答	-	-	6.1	3.8	12.8	8.3	14.6	16.2

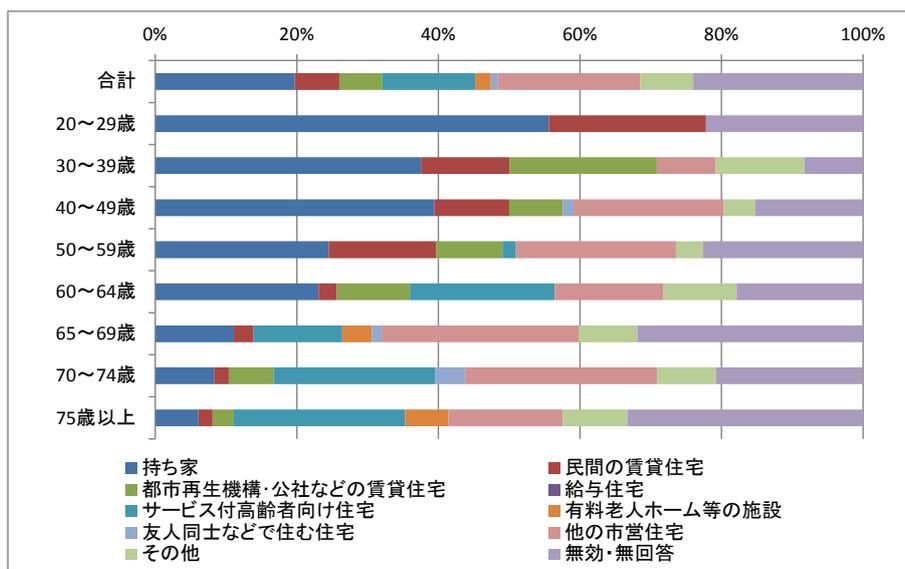
viii. 住み替えを希望する住宅

- ・ 住み替えを希望する住宅については、「不明」「他の市営住宅」を除くと、「持ち家」が19.7%と最も高く「サービス付き高齢者向け住宅」が13.1%で次いでいる。「民間の賃貸住宅」「都市再生機構・公社などの賃貸住宅」はそれぞれ6.3%、6.1%であり、賃貸住宅への住み替えを希望する入居者は少数であった。
- ・ 年代別にみると「持ち家」「民間の賃貸住宅」とする回答は若い世代ほど高く、高齢世代は「他の市営住宅」「サービス付き高齢者向け住宅」の割合が大きい。

図表 45 住み替えを希望する住宅



図表 46 住み替えを希望する住宅(年代別)

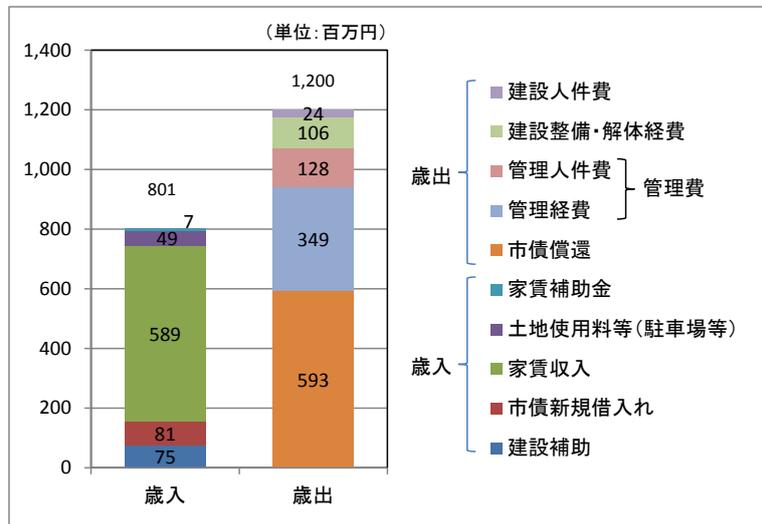
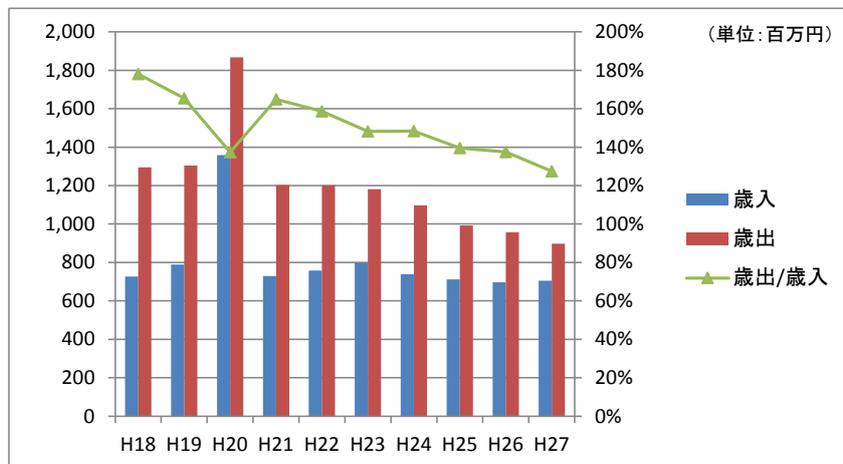


2-4. 市営住宅のコスト分析

(1) 市営住宅会計の状況

- 市営住宅に係る歳入及び歳出についてみると、歳出が歳入を上回る状態が続いている。歳入に対する歳出の割合は低下傾向にあるが、平成 27 年時点でも歳出が歳入を2割以上上回っている。これは主に市債償還が約6億円であり、歳出全体の約半分を占めることによる。
- 歳入および歳出の内訳(平成 18~27 年の平均値)についてみると、家賃収入は約 5.9 億円である一方、管理人件費と管理経費を合わせた市営住宅の管理費は約 4.8 億円であり、家賃収入が管理費を上回っている。

図表 47 市営住宅に係る歳入および歳出

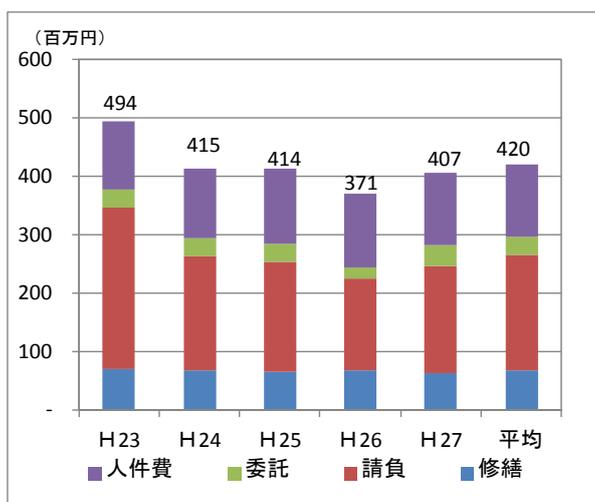


(2) 市営住宅の管理コスト分析

① 市営住宅管理コストの全体像(平成 23～平成 27 年度)

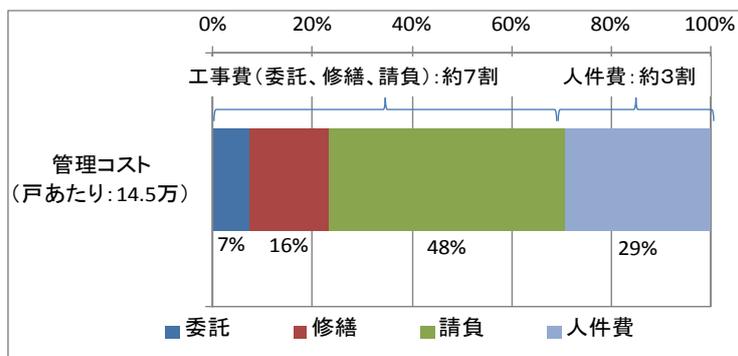
- 市営住宅の管理に係る歳出のうち、管理コストについて分析すると、平成23～27年度は平均して約 4.2 億円(平成 23～27 年度の平均値)であり、戸あたりの管理コストは約 14.5 万円/年・戸である。
- 管理コストの構成は、工事費(委託、修繕、請負の計)が全体の約7割を占めており、人件費が約3割となっている。

図表 48 管理コストの推移



図表 49 管理コストの構成

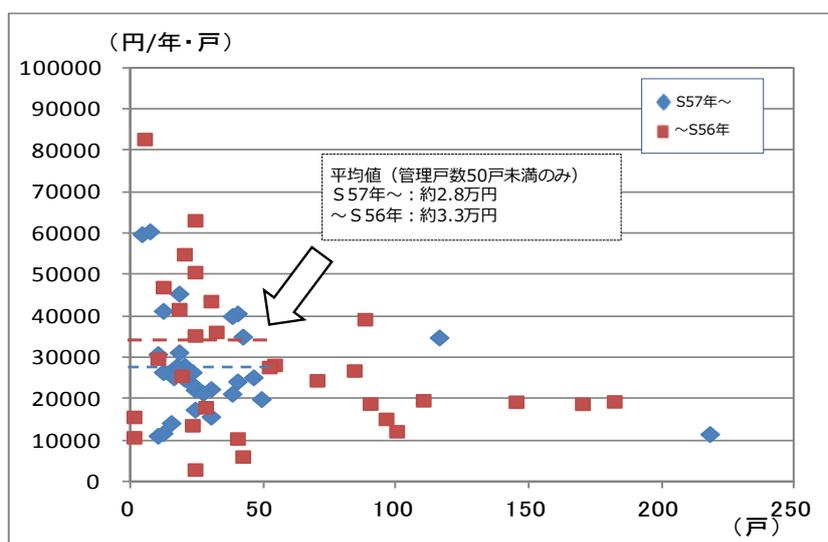
区分	発注方式		概要
		金額	
請負	入札	(130万円～)	空家修繕工事、長寿命化計画に基づくストック工事(外壁改修、給水直圧化等)など
	随契	(～130万円)	
委託	入札	(50万円～)	ストック工事にかかる設計委託、除草業務委託、エレベーター保守点検業務委託等
	随契	(～50万円)	
修繕	随契		各戸の個別修繕



② 団地規模別のコスト

- 市営住宅の管理コストのうち、年度ごとのばらつきが大きい委託、請負を除外した修繕費についてみると、管理戸数の少ない団地ほど管理コストが高額になっている傾向がみられる。
- また、建設年代の古い市営住宅では管理コストは高額になっている傾向がみられる。管理戸数が 50 戸未満の団地では、昭和 57 年以降に建設された市営住宅の戸あたり修繕費は約 2.8 万円に対して、昭和 56 年以前に建設された市営住宅では約 3.3 万円となっている。

図表 50 建設年代別、規模別の戸あたり修繕費

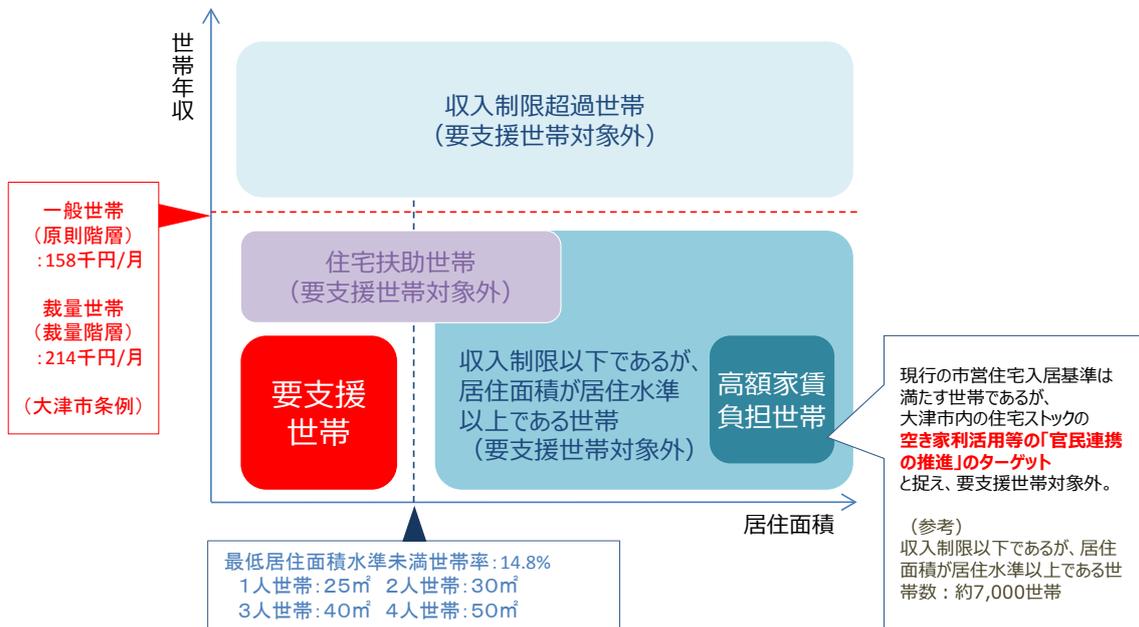


2-5. 市営住宅の需給に係る将来推計

(1) 市営住宅需要推計のフレーム

- 市営住宅需要推計のフレームの検討にあたっては、「地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。(公営住宅法第3条)」という考えに基づき、以下のフレームの設定を行った。

図表 51 市営住宅の需要推計のフレーム

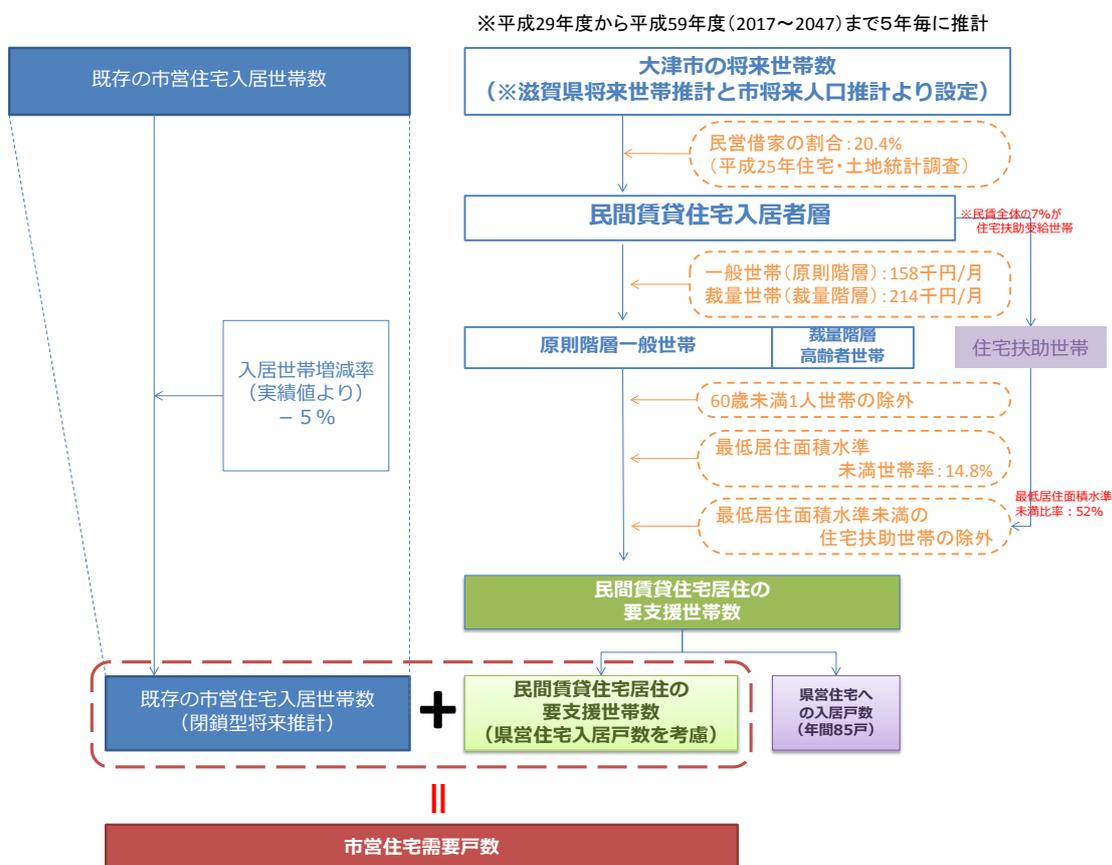


- 上図表中の「高額家賃負担世帯」については、現行の市営住宅入居基準は満たす世帯であるが、大津市内の住宅ストックの空き家利活用等の「官民連携の推進」のターゲットとして捉えることが可能な世帯として位置づけ、要支援世帯数の対象外とする。

(2) 市営住宅需要推計フロー

- 前項の市営住宅需要推計のフレームを踏まえ、下図表のとおり市営住宅需要推計フローの設定を行った。
- 現在、市営住宅未入居の方のうち、市営住宅入居資格を満たす世帯(高額家賃負担世帯を除く)の将来推計値(県営住宅入居戸数を考慮)と、既存の市営住宅入居世帯数の将来推計値(閉鎖型)を合計することにより、市営住宅需要戸数の推計を行った。

図表 52 市営住宅の需要推計のフロー

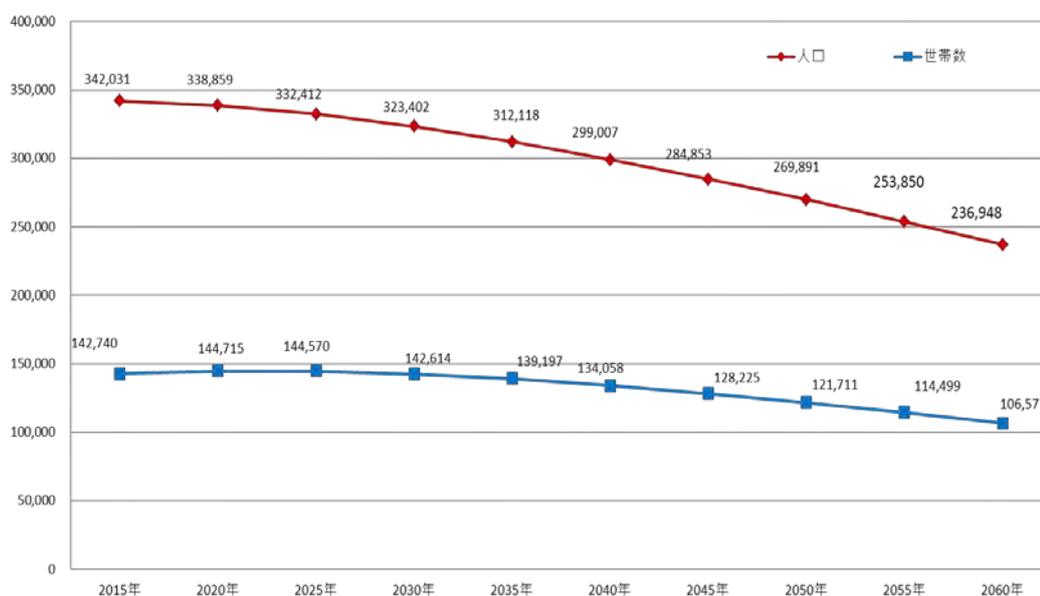


(3) 推計過程に必要となる各種指数の試算結果

① 大津市の将来世帯数

- ・ 国立社会保障・人口問題研究所による滋賀県の家族類型別世帯主比率データを用いて、大津市将来人口推計データ(2010年～2060年)から、大津市将来世帯数の推計値(理論値)を算出した。
- ・ 国立社会保障・人口問題研究所の推計値は2035年までとなっているため、2035年以降は、2035年時点の世帯主比率の傾向が継続するものとみなして試算した。
- ・ 2015年の理論値と実績値(大津市住基台帳データ)の比率1.11を算出し、理論値に当該比率を乗じて将来世帯数推計として採用した。

図表 53 大津市将来世帯数推計



② 民営借家最低居住面積水準未満率の推移(平成10年～平成25年:大津市ベース)

- ・ 民営借家における最低居住面積水準未満世帯比率は、年々増加傾向にあり、平成25年度には14.8%となっている。

図表 54 民営借家における最低居住面積水準未満率

	平成10年度 度央	平成15年度 度央	平成20年度 度央	平成25年度 度央
民営借家世帯総数	16,720	22,290	24,460	26,400
最低居住面積水準未満世帯数	840	1,360	2,880	3,910
誘導居住面積水準未満世帯数	10,650	12,600	16,840	17,080
最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満世帯数	9,810	11,240	13,960	13,170
民営借家世帯比率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
最低居住面積水準未満世帯数	5.0%	6.1%	11.8%	14.8%
誘導居住面積水準未満世帯数	63.7%	56.5%	68.8%	64.7%
最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満世帯数	58.7%	50.4%	57.1%	49.9%

(出典)住宅土地統計調査

③ 民間借家に占める住宅扶助受給世帯率

- ・ 民間借家にお住まいの方のうち、住宅扶助受給世帯については、市営住宅入居資格を有しないため、需要推計値から除外した。
- ・ 大津市における住宅扶助受給世帯の住宅区分を見ると民賃借家にお住まいの方が75.8%を占めている。

図表 55 住宅扶助受給世帯の住宅区分

住宅区分	世帯数	世帯数	75.8%
民間アパート(借間)	297	10.7%	
民間アパート(借家)	1815	65.1%	
地代	15	0.5%	
持家(一戸)	71	2.5%	
持家(マンション)	5	0.2%	
市営住宅	385	13.8%	
県営住宅	117	4.2%	
改良住宅	1	0.0%	
それ以外公営住宅	82	2.9%	
全体	2,788	100.0%	

- ・ 大津市における民賃借家世帯に占める住宅扶助受給世帯比率は約7%程度となっている。

図表 56 住宅扶助受給世帯の住宅区分

	①住宅扶助受給世帯数	②大津市世帯数(人口統計表)	③民間借家率(住宅土地統計調査より)	④民間借家世帯数(推計=②×19.8%)	⑤民間借家：住宅扶助受給世帯数(推計=①×75.8%)	⑥民賃借家に占める住宅扶助受給世帯率(=⑤÷④)
H22年度末	2,253	135,422	-	26,842	1,707	6.4%
H23年度末	2,327	137,107		27,176	1,763	6.5%
H24年度末	2,433	138,919		27,536	1,843	6.7%
H25年度末	2,573	139,783	19.8%	27,707	1,949	7.0%
H26年度末	2,647	141,497		28,047	2,005	7.1%
H27	2,718	142,740		28,293	2,059	7.3%
H28.10.1時点	2788	144,131		28,569	2,112	7.4%
	H22-26平均					6.74%
	H22-28平均					6.91%

平成27年度大津市「福祉の概要」、人口統計表、住宅土地統計調査より作成

④ 民賃借家住宅扶助受給世帯の最低居住面積水準未達の比率

- ・ 平成26年度に厚生労働省が実施した「生活保護受給世帯の居住実態に関する調査」において、大津市内の生活保護受給世帯のうち、約52.0%が最低居住面積水準未達である結果となっている。

⑤ 既存市営住宅における入居世帯増減率

- ・ 既存市営住宅の入居世帯数の平成23年度以降5年間での増減率を整理したものが下図表である。近年概ね5%程度の減少傾向があるため、本推計においても同様の入居世帯増減傾向が継続するものと仮定した。

図表 57 既存市営住宅における入居世帯増減率

(単位：戸)

年度	23年4月1日以前からの入居者のみの推移（H22年度末時点の入居者2,673戸からの減少）	増減率（%）
H23年度	2,539	-5.01%
H24年度	2,419	-4.73%
H25年度	2,284	-5.58%
H26年度	2,165	-5.21%
H27年度	2,053	-5.17%
	平均	-5.14%

※各年度末の入居戸数

(出典) 大津市資料

⑥ 近年の新規募集戸数、応募戸数の推移

- ・ 近年の新規募集戸数及び応募戸数の5カ年平均は、募集戸数で約120戸/年、初めての応募戸数で140戸/年となっている。
- ・ 募集戸数については、今後の計画的な団地改修等に伴う募集停止、耐用年数を経過した住宅の解体を考慮し、平成18年度試算当時と同様に、65戸/年と設定する。
- ・ 応募戸数については、実績値である140戸/年を設定する。

図表 58 近年の新規募集戸数、応募戸数の推移

	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度
募集戸数 (戸数)	107	114	120	112	139
応募人数 (人数)	450	395	263	316	277
応募倍率 (率)	4.2	3.5	2.2	2.8	2.0
うち初めての応募 (戸数)	264	175	95	72	83

資料) 大津市資料

⑦ 大津市内県営住宅での大津市民受入可能戸数の設定

- ・ 近年大津市内の県営住宅(1,063戸)の新規入居世帯のうち、従前住居地が大津市内である世帯の比率等と今後の大津市内県営住宅の募集戸数想定等(資料:滋賀県資料)を踏まえ、大津市内県営住宅での大津市在住世帯者の受入可能戸数は、約85戸/年と設定する。

(4) 民借原則階層一般世帯及び裁量階層高齢世帯の試算

- ・ 入居予定者全員の収入月額による制限(収入制限)の世帯比率を、住宅土地統計調査データを用いて設定し、各推計年度別の民借原則階層一般世帯及び民借裁量階層高齢世帯を算出した。
- ・ 参考として平成 32 年度の試算を行った結果が、下図表である。

図表 59 民借原則階層一般世帯及び裁量階層高齢世帯の試算

一般世帯 (原則階層)	裁量世帯 (裁量階層)
158,000円/月	214,000円/月

○推計年度民営借家世帯人員別年収5分位別世帯数(原則階層) 単位：世帯

	200未満	200～300	300～400	400～500	500～700	700～1000	1000以上	総数
1人	5,166	2,866	0	0	0	0	0	8,031
2人	1,684	973	434	0	0	0	0	3,091
3人	1,101	636	567	0	0	0	0	2,305
4人	704	407	363	133	0	0	0	1,607
5人	162	94	83	61	0	0	0	400
6人以上	40	23	21	16	4	0	0	105
総数	8,858	5,000	1,469	210	4	0	0	15,540

○推計年度60歳以上民営借家世帯人員別年収5分位別世帯数(原則階層) 単位：世帯

	200未満	200～300	300～400	400～500	500～700	700～1000	1000以上	総数
1人	792	539	0	0	0	0	0	1,331
2人	391	278	109	0	0	0	0	778
3人	91	65	51	0	0	0	0	206
4人	27	19	15	3	0	0	0	65
5人	0	0	0	0	0	0	0	0
6人以上	0	0	0	0	0	0	0	0
総数	1,302	901	175	3	0	0	0	2,381

○推計年度60歳以上民営借家世帯人員別年収5分位別世帯数(裁量階層) 単位：世帯

	200未満	200～300	300～400	400～500	500～700	700～1000	1000以上	総数
1人	792	562	388	0	0	0	0	1,742
2人	391	278	218	36	0	0	0	923
3人	91	65	51	19	0	0	0	226
4人	27	19	15	0	1	0	0	63
5人	0	0	0	0	0	0	0	0
6人以上	0	0	0	0	0	0	0	0
総数	1,302	923	672	55	1	0	0	2,953

(5) 推計年度要支援世帯数の試算((参考)平成 32 年度)

- ・ 前項までの各種設定値を用いて、各推計年度の要支援世帯数の試算を行った。
- ・ 参考として平成 32 年度の試算を行った結果が、下図表である。

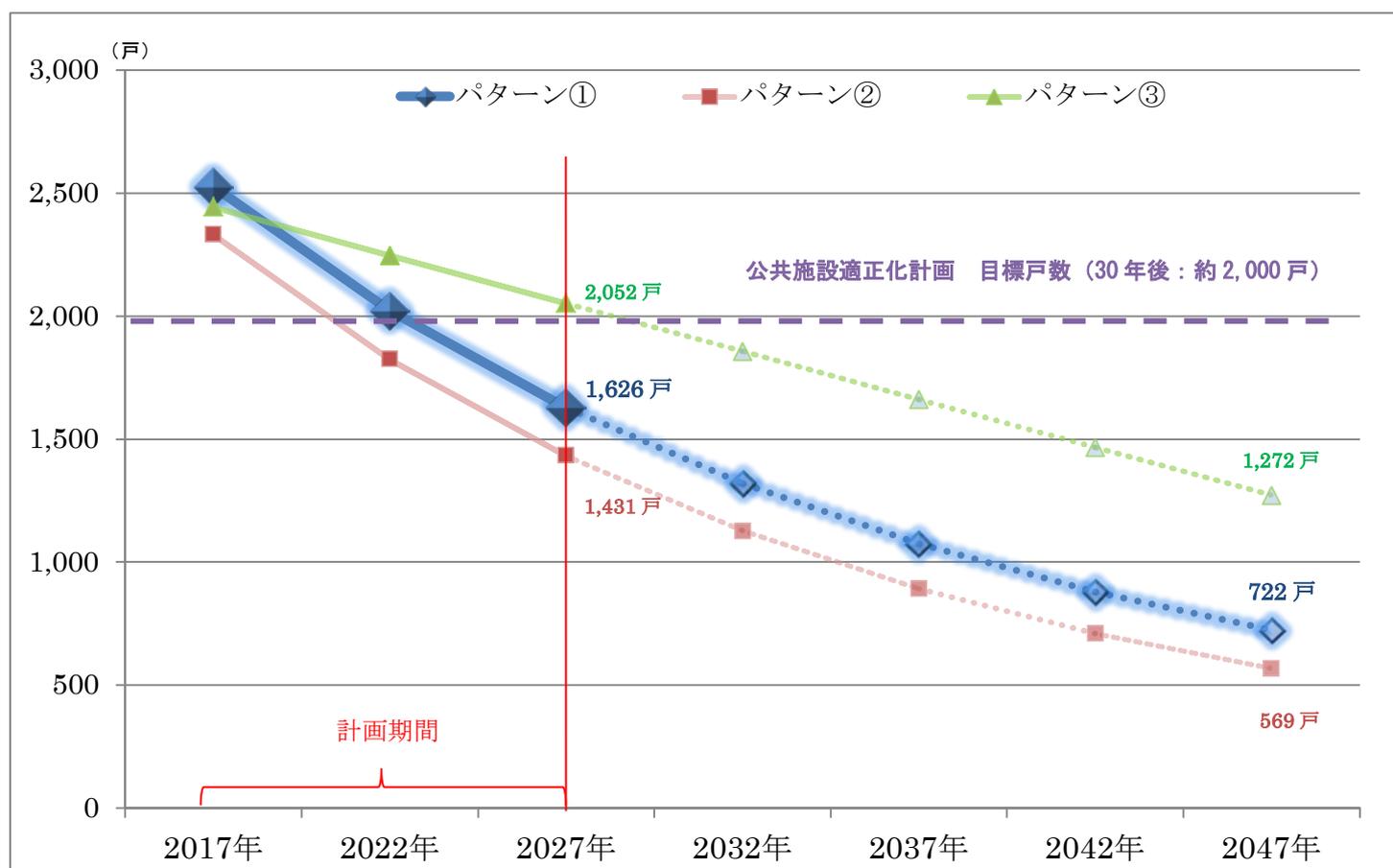
図表 60 要支援世帯数の試算結果 (参考：平成 32 年度)

		備 考
①推計年度末普通世帯数	137,200 世帯	
②推計年度末民営借家世帯数	27,996 世帯	
③推計年度末民借原則階層一般世帯	8,839 戸	原則階層一般世帯から1人世帯(60歳未満)を除く
④推計年度末民借裁量階層高齢者世帯	572 戸	原則階層除く
⑤民営借家最低居住面積水準未達率	14.8%	H25住宅土地統計調査より算出
⑥民営借家住宅扶助受給世帯率	7.0%	平成27年度大津市「福祉の概要」
⑦民営借家住宅扶助受給世帯の最低居住面積水準未達率	52.0%	生活保護受給世帯の居住実態に関する調査(平成26年,厚労省)・大津市
⑧民営借家住宅扶助世帯数(最低居住面積未達)	1,019 戸	②×⑤×⑦
⑨大津市内の農営住宅入居戸数	85 戸	滋賀県資料より
⑩推計年度末要支援世帯	290 戸	(③+④)×⑤-⑥-⑨

(6) 2017~2047年の市営住宅需要推計結果

- ・ 2017年~2047年の市営住宅需要推計結果を取りまとめたものが下図表である。
- ・ 46ページの需要推計フローの設定に基づく推計結果（パターン1）に加え、過去の実績から推計した需要推計パターン（パターン2、パターン3）を検討したところ、いずれの場合においても減少傾向を示した。

図表 61 2017~2047年の市営住宅需要推計結果



市営住宅需要戸数	2017年	2022年	2027年	2032年	2037年	2042年	2047年
パターン①	2,524	2,021	1,626	1,318	1,073	877	722
パターン②	2,330	1,824	1,431	1,128	892	710	569
パターン③	2,442	2,247	2,052	1,857	1,662	1,467	1,272

●パターン①:既存の市営住宅入居世帯数+民間賃貸住宅居住の要支援世帯数(県営住宅入居戸数を考慮)

- ・過去5カ年における市営住宅退居世帯の平均減少率…年間5%の減少率
- ・民間賃貸住宅居住の要支援世帯数…P46～P51の推計値参照

平成23年4月1日以前からの入居世帯数の減少推移

	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	平均
年度末入居世帯数(戸)	2,539戸	2,419戸	2,284戸	2,165戸	2,053戸	
退去世帯数(戸)	134戸	120戸	135戸	119戸	112戸	124戸
減少率(%)	5.01%	4.73%	5.58%	5.21%	5.17%	5.14%

●パターン②:既存の市営住宅入居世帯数+実績から推計した市営住宅への新規入居世帯数

- ・過去5カ年における市営住宅退居世帯の平均減少率…年間5%の減少率
- ・実績から推計した市営住宅への新規入居世帯数… 

$$\begin{cases}
 \text{(年代別)新規入居実績} / \text{(年代別)居住世帯数} = \text{【a】 (年代別)新規入居率} \dots \text{過去5カ年平均より} \\
 \text{(年代別)居住世帯数} / \text{(年代別)市人口} = \text{【b】 (年代別)居住率} \dots \text{直近実績より} \\
 \text{(年代別)市将来人口推計データ(2010年} \sim \text{2060年)} \times \text{【b】} = \text{【c】 (将来年代別)居住世帯数} \\
 \Rightarrow \text{【a】} \times \text{【c】} = \text{(将来年代別)新規入居世帯数}
 \end{cases}$$

●パターン③:入退去実績から推計した入居世帯数

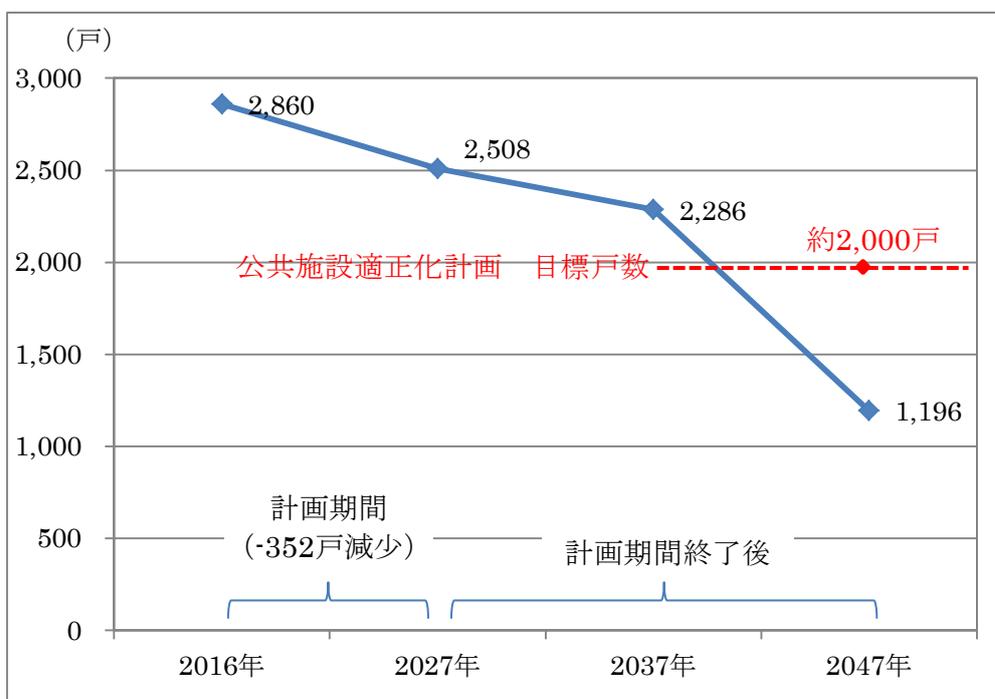
- ・入退居を推計した市営住宅入居世帯数…年間-39戸(過去5カ年平均より)

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平均
入居世帯数(戸)	106	110	111	107	90	104
退居世帯数(戸)	139	130	152	148	148	143
差分(戸)	-33	-20	-41	-41	-58	-39
入居世帯数(戸)	2,640	2,620	2,579	2,538	2,480	

(7) 耐用年限に基づく市営住宅の管理戸数の推移

- これまでに整理した通り、本市の市営住宅は 1960～1970 年代にかけて大量に供給されてきた。本市では、市営住宅ストックの更新事業に取り組んでおり、1960 年代以前に建設された市営住宅を中心に、これまで建替えを進めてきたが、現在でも管理戸数のうち、1970 年代以前に整備された住戸が約 1,800 戸（管理戸数の約 6 割）を占めている。構造によっても耐用年数（木造：30 年、準耐火構造：45 年、耐火構造：75 年）は異なるものの、将来的に大量の市営住宅が更新の時期を迎えることになる。
- 本市が管理する市営住宅のうち、本計画期間に耐用年限が到来するのは 352 戸である（後述）。耐用年限に基づく管理戸数の推移についてみると、今後建替えや新規整備を行わないと仮定した場合、市営住宅の管理戸数は 2027 年時点で 2,508 戸、2047 年時点で 1,196 戸まで減少する試算となる。

図表 62 管理戸数※の推移（建替えや新規整備を行わない場合）



※大津市公共施設適正化計画で対象外とされた改良住宅（簡易耐火造）93 戸を除く。

(8) 歳入および歳出の将来推計

- 市営住宅の需要推計結果及び耐用年限に応じた管理戸数の推移に基づいて、歳入および歳出の将来推計を実施した※。
- なお、用途廃止後の住棟の解体は、跡地活用と一体的に実施され、跡地の売却益や賃料収入の一部が解体工事費として充てられる。しかし、跡地利用の詳細が決まっておらず、売却益を想定することは困難であるため、本計画における将来推計の対象からは除外している(実績値等に基づく解体単価より、2047年までに用途廃止する市営住宅(約8万㎡)の解体経費の累計は約13.8億円と想定される)。
- 入居戸数、管理戸数が共に減少することにより、歳出入はいずれも右肩下がり推移すると推計される。今後建替えや新規整備を行わない場合、歳出と歳入の差は小さくなり、2047年時点では歳入が歳出を上回る推計結果となった。
- この要因としては、市営住宅の建て替えや新規整備を行わないため、市営住宅既発行分の市債の償還の完了後の市債償還額が少なくなること、及び2037年以降は、管理戸数の減が需要の減少を上回ることがあげられる。

※建設整備・解体経費、建設人件費を除く

図表 63 将来推計の考え方

推計期間	～2047年(H59年)	
入居戸数	市営住宅の需要推計に基づく	
管理戸数	耐用年限に基づき推移	
歳入	家賃補助金	今後はゼロとする
	土地使用料等	入居戸数×駐車場利用単価※1
	家賃収入	入居戸数×家賃単価※2
	市債新規借入	大津市の推計に基づく
	建設補助	大津市の推計に基づく
歳出	建設人件費	-
	建設整備・解体経費	-
	管理人件費	管理戸数※3×管理人件費単価※4
	管理経費	管理戸数×管理経費単価※5
	市債償還	大津市の推計に基づく

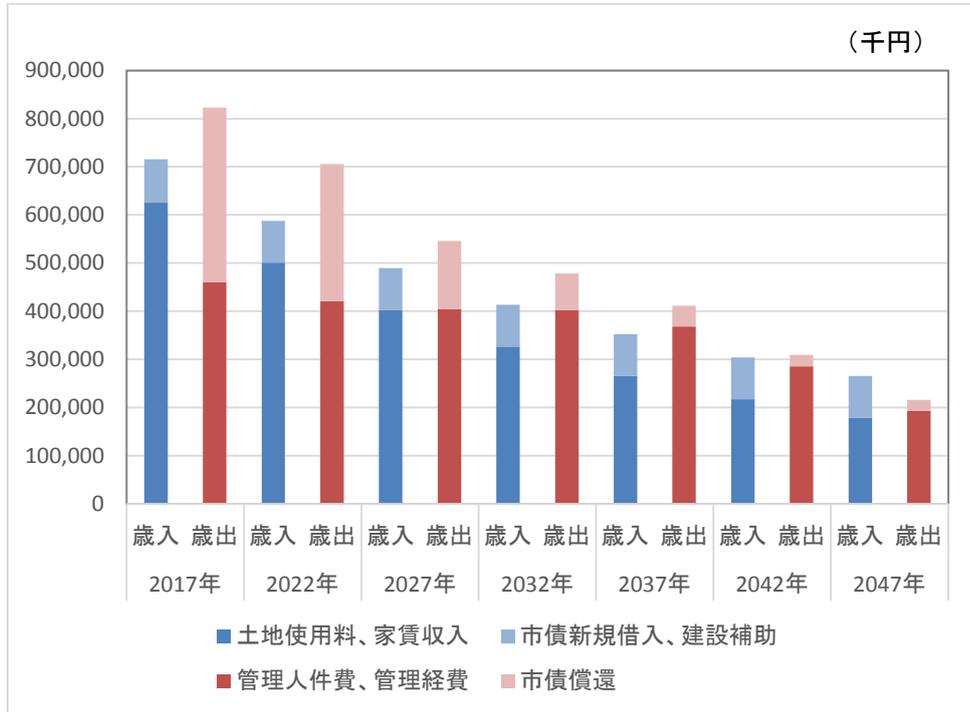
※1, 2, 4, 5

: H23～27年実績値より原単位作成

※3

: 長期的には、管理戸数に応じて職員数が縮減と仮定

図表 64 歳入および歳出の将来推計



第3章 大津市の住まいを取り巻く課題の整理

- ・ 前章で整理した大津市の住まいの現状に基づき、以下のように課題や問題点を取りまとめる。

3-1. 成熟社会への対応

(1) 人口及び世帯数の減少

- ・ これまで人口及び世帯数が増加し続けてきた本市においても、今後は人口が減少局面に入ることが明らかになった。また、世帯数については、世帯分離・少人数世帯の増加等の要因から、本計画の計画期間中には横ばい傾向が続くと考えられるが、長期的には世帯数も減少すると考えられる。
- ・ 関西圏の他地域に比べれば、本市で予測される人口及び世帯数の減り幅は小さいともいえるが、人口減の内訳をみると、生産年齢人口の減少が著しい一方で、老年人口は増加が続く。公営住宅をはじめとする公共施設・公共サービスに対する市民のニーズは今後大きく変化するものと考えられ、成熟社会にふさわしい公共施設やサービスのあり方を考える必要がある。

(2) 空き家戸数の増加

- ・ 民間住宅を含めた本市の住宅戸数は世帯数を上回っており、住宅ストックの量的不足は解消されている。
- ・ また、景気や社会情勢の変動に伴って増減はあるものの、持ち家、借家ともに供給が進み、多様な住まいが市場で提供されており、民間住宅市場も成熟していると評価できる。
- ・ 一方で、世帯数を上回る住宅ストックの供給は、空き家が増加する結果を招いており、これまでのトレンドを考慮すると、空き家戸数及び空き家率の増加は今後も継続することが危惧される。ただし、空き家の質については、腐朽・破損が生じている空き家の割合は少なく、活用可能な資源としてとらえることも可能である。

3-2. 市営住宅の老朽化への対応

(1) 高経年化・老朽化への対応

- ・ 本市が管理する市営住宅の5割が高度経済成長期(1970年代)以前に整備されており、市営住宅ストックの高経年化・老朽化の進行がみられる。
- ・ 耐用年限が既に到来した市営住宅も195戸(管理戸数全体の約7%)みられるが、国の政策目的が量的不足の解消から住宅の質的向上に変遷するなか、本市における近年の市営住宅の新たな供給は減少傾向にあり、老朽化した市営住宅の更新は十分進んでいない。

(2) 管理コストの縮減への対応

- ・ 平成 18 年度から 27 年度までの市営住宅の歳出入のバランスからも分かるように、市営住宅の事業収支は同期間の平均で約 4 億円程度の赤字になっている。
- ・ 本市の財政状況が厳しさを増すなか、より一層のコスト縮減と効率化への対応が必要である。

3-3. 市営住宅ストックとニーズの乖離

(1) 入居者のニーズにそぐわなくなった施設・設備への対応

- ・ 本市が管理する市営住宅の多くは、駅からの距離が大きい郊外地域に位置している。郊外地域では公共交通が必ずしも充実しているとはいえないこともあり、これらの地域に立地する市営住宅の利便性は高いとはいえない。また、入居から年数が経過し、高齢化した入居者のなかには、自動車を運転することができない方もみられ、結果的に住みづらい市営住宅が散見される。
- ・ 市営住宅ストックの老朽化とも関連するが、建設年次の古い住宅のなかには、浴槽設備を有さない住戸が一定程度みられ、これらの住宅では入居率が低い傾向にある。風呂のない住戸をもって市営住宅を供給しているとするのは、現代の社会情勢に対応しているとは言い難く、設備の不適合性への対応が求められている。

(2) 要支援世帯数の減少に対する対応

- ・ 市営住宅の応募倍率は、近年低下傾向がみられる。また、利便性が高かったり、建設年次が新しく設備が充実した住宅に応募が集中するなど、市営住宅間での人気の偏りが顕著である。応募理由についても、家賃の安さや市による管理の安心などが多くを占めるなど、応募者の多くは住宅の困窮度・緊急度が高いとはいえない。また、募集戸数に対する入居率も低下傾向にあり、当選後に辞退される市民もみられる。
- ・ 更に、市営住宅の需要推計結果からは、市営住宅の主な施策対象として捉えるべき困窮度・緊急度の高い応募者数(要支援世帯数)は将来にわたり減少することが推計される。

(3) 市営住宅のセーフティネットとしての政策目的の明確化

- ・ 本市の市営住宅では、入居者の固定化や入居期間の長期化の傾向がみられ、低額所得者が自立するための一定期間の保護措置という、本来のあり方にそぐわない状況にある。
- ・ また、公営住宅の施策対象者から本来外れるべき収入超過者や高額所得者の入居がみられることもあり、本来の施策対象者が誰であるか、不明確な状況となっている。このように市営住宅のセーフティネットとしての政策目的を、再度明確化する必要がある。

第4章 住宅マネジメント計画の基本方針

4-1. 基本理念

(1) 基本理念1:住宅困窮者・入居者に対する市営住宅の提供

- ・ 大津市では、公営住宅法に基づき、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て、住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で市営住宅を供給してきた。市営住宅は、住まいに困窮する方に対する最後の住宅セーフティネットとしての役割を担っており、近年ではDV被害者等の緊急度の高い困窮者に対するシェルター機能や、頻発する大規模災害時の避難用住居としての位置付けも重視されているところである。今後も本市が管理する市営住宅を中核的な住宅セーフティネット施策として位置づけていく。

【市営住宅のセーフティネットとしての役割の明確化】

- ・ 一方で、市営住宅の入居者に目を向けると、入居者の固定化や入居期間の長期化の傾向がみられ、低額所得者が自立するための一定期間の保護措置という、本来のあり方にそぐわない状況もみてとれる。また、公営住宅の施策対象者から本来外れるべき収入超過者や高額所得者の入居がみられるなど、本来の施策対象者が誰であるか、不明確な状況となっている(P33 図表 33 参照)。
- ・ 将来的な市営住宅のあり方を考えていくうえでは、公営住宅法の趣旨に立ち返り、民間市場において自らの最低居住水準を確保できない低額所得者や入居制限を受ける可能性がある高齢者や障害者、母子世帯等により住宅困窮度の高い世帯を施策の対象として、それらを救済するセーフティネットとしての役割を重点的に担うべきものとなるようにする。

(2) 基本理念2:時代の変化に対応した市営住宅の基盤づくり

【需要の変化に対応した管理戸数の適正化】

- ・ 本市の市営住宅への応募状況をみると、応募倍率は近年低下傾向にある。また、建設年次が新しく設備の充実した利便性の高い住宅に人気が集まる一方で、高経年であったり、駅からの距離の遠い利便性の低い住宅では応募倍率が1を下回る状況が常態化している現状が見て取れる(P27 図表 24 ・ P31 図表 28 参照)。
- ・ これらを鑑みると、市営住宅への申込者の多くは入居の緊急性がなく、現在の生活水準を下げずにより低廉な家賃の市営住宅への住み替えを希望するものであることがうかがえる。
- ・ また、本市においても今後本格的な人口の減少局面を迎えることを考慮すると、将来的には民間住宅市場において、最低居住水準を満たす住まいを自ら確保できない要支援世帯の世帯数は減少すると考えられる(P46～P52 参照)。
- ・ 従来通りの規模の市営住宅を供給し続けることを前提にするのではなく、需要の変化に対応して、管理戸数の適正化を図る。

【市営住宅管理事業の事業収支の健全化】

- ・ 市営住宅に係る歳入及び歳出についてみると、歳出が歳入を上回る状態が続いており、平成 27 年度には歳出が歳入を約3割上回っている。
- ・ 本市の財政状況が厳しさを増すなか、市営住宅の管理に係る、より一層のコスト縮減と効率化を進めていく。

【施設・設備の入居者ニーズへの適合】

- ・ 本市が管理する市営住宅の5割が高度経済成長期以前に整備されている。市営住宅ストックの高経年化・老朽化に対する対応を進めていく。
- ・ また、浴槽設備の設置がみられない住戸に代表されるような、現代の社会情勢に対応しているとは言い難い市営住宅ストックに対して、施設・設備を入居者ニーズに適合させるよう、対応を進めていく。

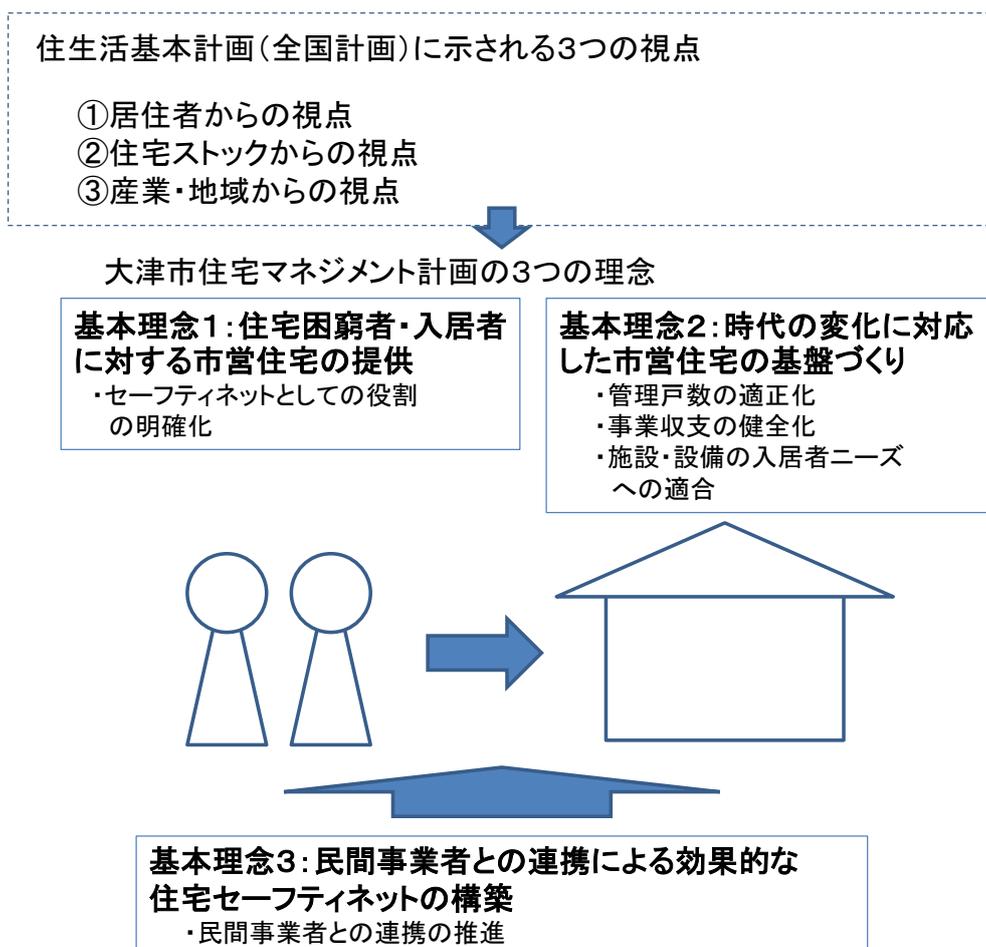
(3) 基本理念3:民間事業者との連携による効果的な住宅セーフティネットの構築

- ・平成11年の「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI法)」、平成15年の地方自治法の一部改正等を契機に公共施設の整備や運営に官民連携で取り組まれてきている。特に公営住宅の分野では、PFI手法を用いた住宅整備や指定管理者制度の導入による住宅管理の事例が多くみられるところである。
- ・また、最近では、公営住宅の直接供給の代替として入居者に対する家賃補助に取り組む自治体が見られるなど、多様な民間事業者との連携が始まっている。

【民間事業者との連携の推進】

- ・本市においては、これまで直接供給方式による市営住宅の供給・住宅セーフティネットの構築を中心に取り組んできており、現状では民間事業者との連携や民間住宅ストックの活用には十分取組めていない。
- ・「適正な住宅セーフティネットの確保」「持続可能なセーフティネットの構築」を実現していくうえで、民間事業者との連携や民間住宅ストックの活用の取組みを進めていく。

図表 65 3つの基本理念の概念図



4-2. 基本方針1：市営住宅の管理戸数の適正化

- これまでに整理した通り、本市の市営住宅ストックの多くは、今後耐用年限の到来を迎えるが、ストックの更新をすべて建替えにより対応することで管理戸数を維持するためには、膨大な財政負担が生じる。
- 一方で、現在市営住宅に応募する世帯の中には困窮度・緊急度が必ずしも高いとはいえない応募者が一定程度みられ、さらに将来的には市営住宅の主な施策対象とすべき要支援者の総数は減少することが推計されている。
- 需要の減少に応じて、耐用年限が到来した市営住宅の用途廃止を進めることで、将来的には歳出と歳入の差を縮めることが期待できる。これらを踏まえ、今後は市営住宅に対する需要を見極めながら管理戸数の適正化を図っていく。

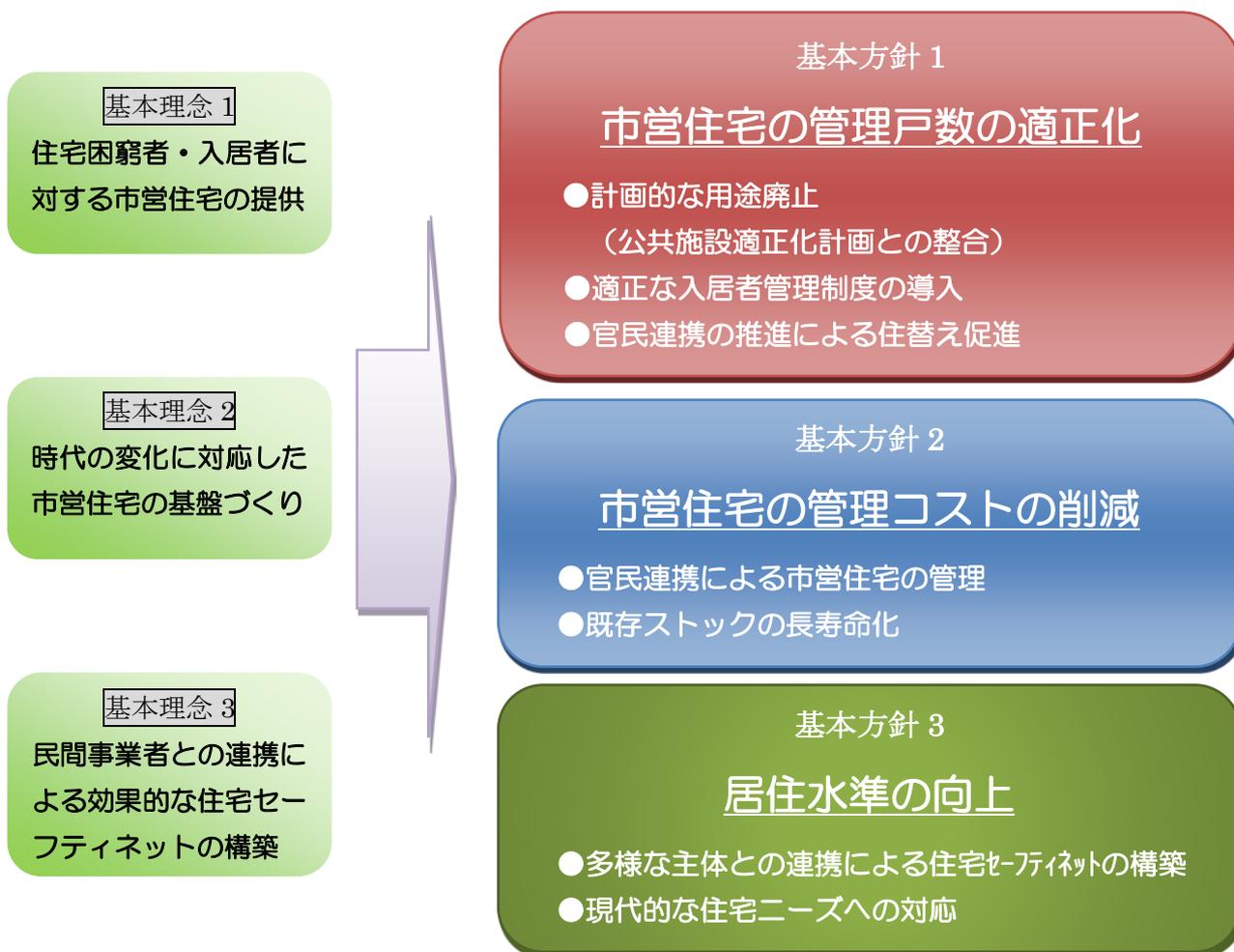
4-3. 基本方針2：市営住宅の管理コストの削減

- 現状では市営住宅会計では歳出が歳入を上回る状況が続いており、大きな課題となっている。
- また、将来に目を向けると、大津市人口ビジョンで推計される生産年齢人口の減少は市民税収入の減少の要因となる一方で、老年人口の増加は扶助費・社会保障関係費の増加要因となるなど、人口減少社会の到来は市財政への悪影響を伴うことが懸念される。今後は、市営住宅をはじめとする公共施設に投入可能な予算規模は減少していくと考えられる。
- 将来にわたって適切な水準の公共サービスを提供し続けるために、市営住宅のコスト削減に取り組み、持続可能な住宅セーフティネットを実現する。

4-4. 基本方針3：居住水準の向上

- これまでに整理した通り、本市の市営住宅ストックについては、高経年化・老朽化や、施設・設備の入居者ニーズへの適合が課題となっているなど、市営住宅の居住水準の向上は急務となっている。
- 課題への対応にあたっては、これまでも市営住宅の建替え事業を中心に組み込まれてきたところであるが、基本方針1で示した通り、市営住宅の建替えを今後も進めていくと膨大な財政負担が生じることが懸念される。今後は成熟社会にふさわしい、既存市営住宅ストックを活かした、建替えによらない手法に切り替えを進めていく。
- また、市営住宅の入居者を始めとした全市的な高齢化の進行を考慮して、民間事業者や福祉の担い手との連携を強化し、全ての世帯が安心して居住できる環境を整備する。

図表 66 住宅マネジメント計画の基本方針



4-5. 基本方針を実現するための計画の方向性

- 基本方針を実現するための計画の方向性を、以下のとおり定める。

基本方針1：市営住宅の管理戸数の適正化

(1) 市営住宅の計画的な用途廃止	➡	①耐用年数に基づく廃止
	➡	②用途廃止に伴う住み替え促進
	➡	③耐震基準による廃止
(2) 適正な入居者管理制度の導入	➡	①入居制度の見直し
	➡	②家賃制度の見直し
	➡	③特定目的住宅の拡充
(3) 官民連携の推進による住替え促進	➡	①空き家の利活用及び家賃補助の実施
	➡	②居住支援協議会との連携による住替えの促進

基本方針2：市営住宅の管理コストの削減

(1) 官民連携による市営住宅の管理	➡	①官民の役割分担による管理業務の効率化
(2) 既存ストックの長寿命化	➡	①計画修繕工事の着実な実施

基本方針3：居住水準の向上

(1) 多様な主体との連携による住宅セーフティネットの構築	➡	①福祉部局、民間事業者等との連携
(2) 現代的な住宅ニーズへの対応	➡	①既存ストックの設備充実
	➡	②特定目的住宅の設備改修の推進

第5章 今後の施策の方向性

5-1. 基本方針1：市営住宅の管理戸数の適正化

(1) 市営住宅の計画的な用途廃止

① 耐用年数による廃止

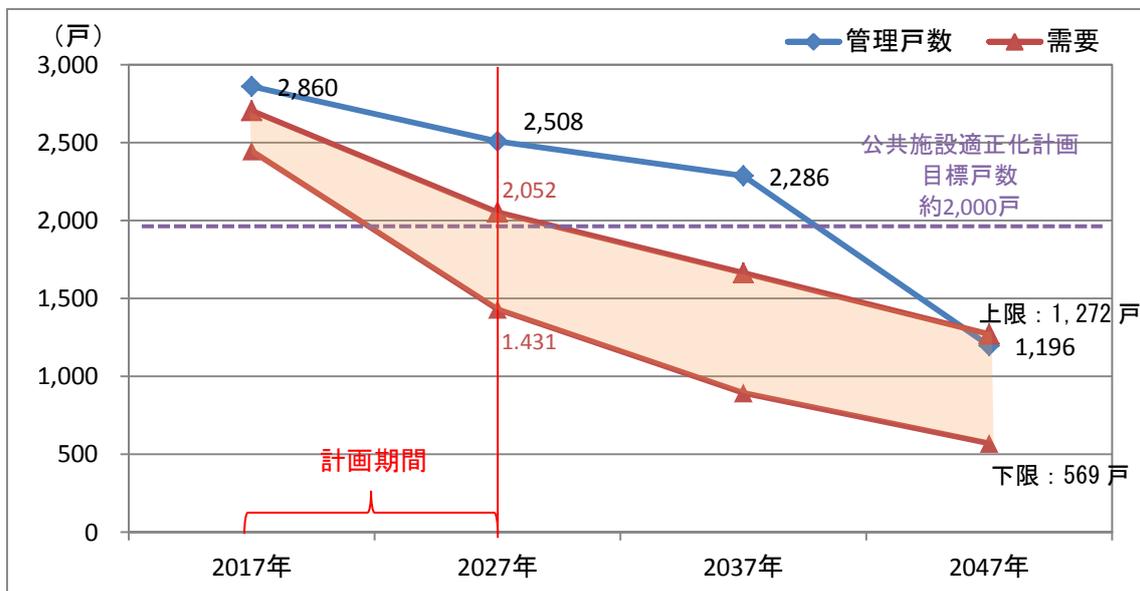
【基本的な考え方】

- ・ 市営住宅の耐用年限の到来時に用途廃止を行ったと仮定すると(建替えや新規整備を行わない場合)、市営住宅の管理戸数は2027年時点で2,592戸、2047年時点で1,196戸まで減少することになる。
- ・ 用途廃止を行うためには、建物内の住戸をすべて空き家にしなければならない。円滑な住み替えと居住の安定を図るには、時間を要するため、「公共施設適正化計画」と整合した約2,000戸を一定の30年後の管理戸数の目標として無理のない縮減策とする。
- ・ 市営住宅の主な施策対象として捉えるべき要支援世帯数は将来にわたり減少すると考えられることから、市営住宅の需給バランスを踏まえつつ管理戸数を適正な水準まで縮減する。

【今後の方針】

- ・ 市営住宅の需要推計を踏まえ、本計画の計画期間(平成29年度～同38年度)中に耐用年数が経過する市営住宅については、速やかに用途廃止を行う。また、耐用年数が経過する前の住宅についても、入居者の理解を得たうえで、用途廃止することを今後検討していく。
- ・ 2037年以降、多くの団地が耐用年限を迎えるが、推計上は市営住宅の建て替えを一切行わない場合でも、市営住宅の需要が上限で推移した場合を除いて、市営住宅の需要を、管理戸数が下回らない見込みである。
- ・ 計画期間終了後(平成39年度以降)の具体的な供給方針については本計画では取り扱わないが、その後も入居戸数や応募倍率等の把握や、住宅関連統計データの更新時期等での住宅需要推計の見直しを行う等の、継続的な需要モニタリングにより需給バランスが確保されるよう取組みを進める。

図表 67 管理戸数及び需要の推移



上限：入退去実績から推計した入居世帯数（パターン③）

下限：既存の市営住宅入居世帯数+実績から推計した市営住宅への新規入居世帯数(パターン②)

図表 68 計画期間中に耐用年限を迎える市営住宅

住宅名	種別	建築年	耐用年限	構造	耐用年数	管理戸数	入居戸数
高橋川第一	公営	1952	1982	木平	30	1	1
高橋川第二	公営	1953	1983	木平	30	1	1
天神山	公営	1968	1998	簡平	30	42	19
比叡辻 (簡平)	公営	1974	2004	簡平	30	5	4
昭和第三	改良	1977	2007	簡平	30	5	2
石山 (簡二)	公営	1969	2014	簡二	45	129	79
大石	公営	1970	2015	簡二	45	12	12
音羽台	公営	1950	2020	耐4	70	24	4
御殿浜第二 (簡二)	公営	1975	2020	簡二	45	4	3
檜山	公営	1975	2020	簡二	45	19	14
西ノ庄第二	公営	1977	2022	簡二	45	6	5
田上第二	公営	1981	2026	簡二	45	10	10
下龍華	公営	1982	2027	簡二	45	10	6
中央*	公営	1972	2042	耐9	70	84	62

※：耐震性の不足により、耐用年限前に早期に用途廃止(後述)

② 用途廃止に伴う住替え促進

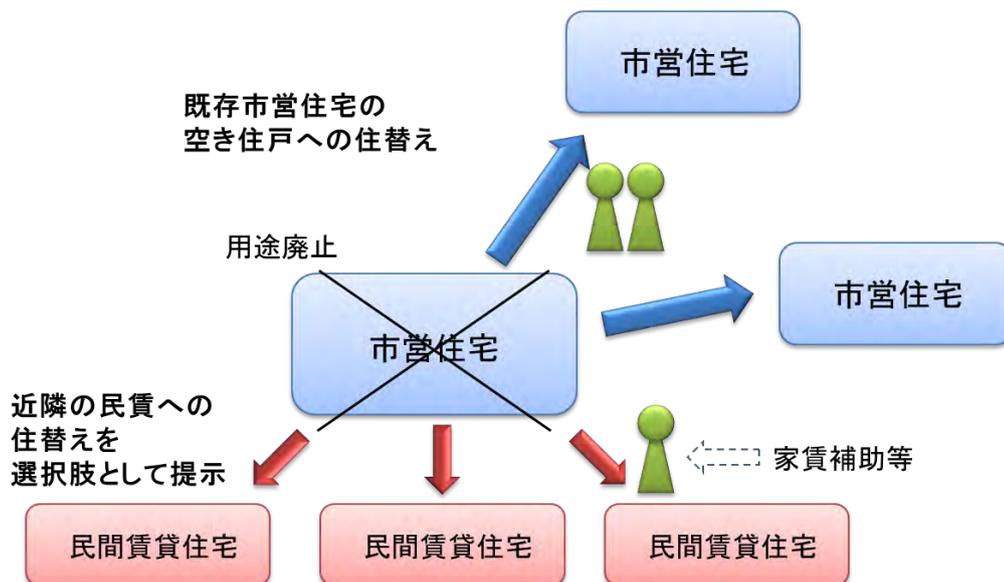
【基本的な考え方】

- 用途廃止を行う市営住宅については、空家の入居募集を停止するのと併せて、既存の入居者に対して住替えの働きかけを実施する。
- 既存の入居者に対しては、丁寧な説明を行うとともに、多様な住替え先の選択肢を提示することで、可能な限り希望に沿った住替え先を選んで頂き、無理のない住替えと居住の安定を図る。
- 特に、高齢の入居者については、市営住宅からの住替え意向が低いことを考慮し(市営住宅入居者アンケート調査結果より)、経済的な負担に対する配慮のみでなく、入居者の意向やコミュニティに配慮した、きめ細かな住替え促進策を講じる。

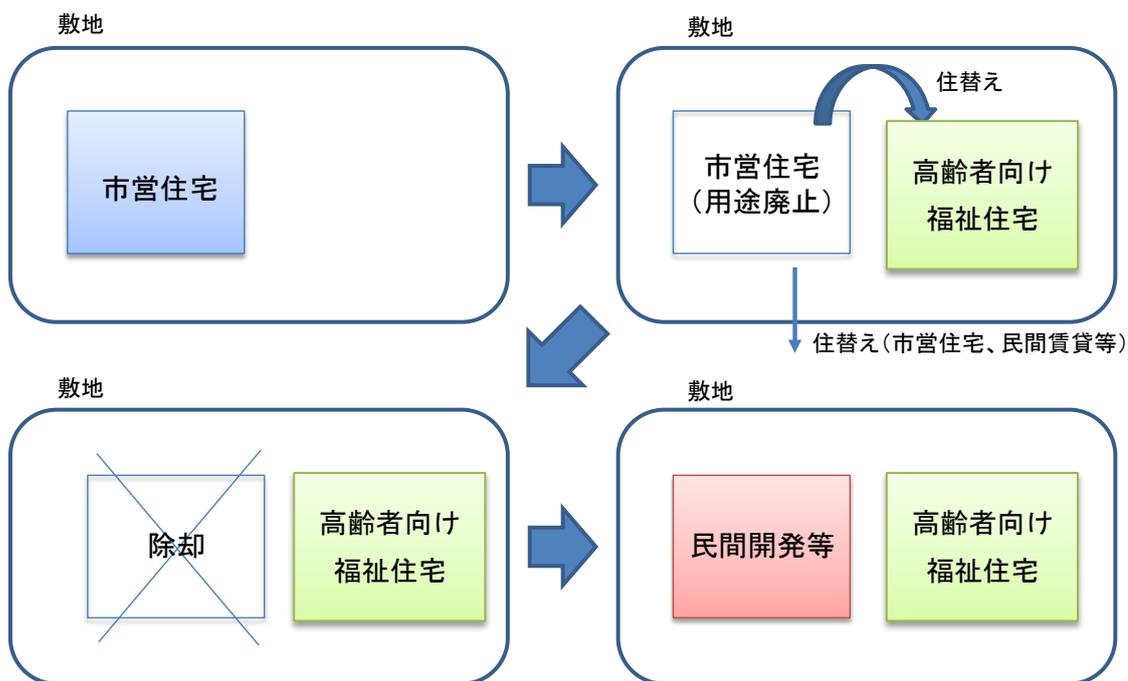
【今後の方針】

- 入居者に対する早期の住替えの働きかけの実施
 - 入居募集の停止及び住替えの働きかけの時期は、これまでは耐用年限が到来する概ね 10 年前としてきたが、今後は各住棟の老朽度に応じて判断・決定することとする。老朽化が著しいと考えられる住宅は、入居者の住まいのニーズを十分満たすことが困難と考えられることから、既存入居者への住替えの働きかけを早期に開始する。
 - 住替えにあたっては、本市の運用基準に基づき、他の市営住宅への移転を希望される方に対しては、適切な規模の市営住宅の空き家を斡旋する。
- 住み替えに伴う、経済的な負担の軽減
 - 周辺に立地する民間賃貸住宅への住替えも、住替えの選択肢として入居者に提示する。その際、民間賃貸住宅に対する家賃補助を併用することで、入居者に経済的な負担が生じないように配慮する。
 - その他、住替え先となる市営住宅住戸については事前に空家修繕を行い、住替えに伴う費用については移転料を支払う等、入居者に対する経済的な負担が生じないように配慮する。
- 高齢の入居者に対する、きめ細かい住替え促進策の実施
 - 高齢の入居者に対しては、可能な範囲で、現在入居している住宅に近い市営住宅を住替え先としてあつせんする等、従前の生活や入居者同士のコミュニティに配慮を行う。
 - また、市営住宅入居者アンケート調査結果では、高齢の入居者の住替え先のニーズとして、サービス付き高齢者向け住宅を希望する方が一定程度みられた。今後、用途廃止した市営住宅の跡地活用時に、高齢者向けの福祉サービスを提供する住宅を誘致し、高齢の入居者の住替え先の選択肢として提供する等、民間事業者と連携した施策の検討を行う。

図表 69 用途廃止に伴う住替え促進（イメージ）



図表 70 用途廃止後の跡地活用時の民間住宅の誘致（イメージ）



③ 耐震基準による廃止

【基本的な考え方】

- ・ 耐震上課題のある市営住宅については現入居者の安全を確保する観点から、早急に住替えを促し用途廃止する。

【今後の方針】

- ・ 大津市既存建築物耐震改修促進計画によると、本市における市営住宅の耐震化率は 99.6%であり、殆どの住宅では必要とされる耐震性能を有しているが、中央団地のみは新耐震基準を満たしていない。
- ・ 中央団地について耐震補強の検討[※]を行った結果、居住状態のままの耐震改修工事は困難であり、補強工事を行ったとしても建物の使い勝手に大きな影響を及ぼすと判断された。そのため、本来の耐用年限(2042年)を待たずに早急に用途廃止を行う。

※中央団地耐震補強検討業務委託報告書

図表 71 地震対策の現状及び目標

区 分	平成 18 年度末 (計画策定時)	平成 27 年度 目標	平成 27 年 9 月末 (現状)	平成 37 年度末 (目標)
防災上特に重要な市有建築物の耐震化率	59.1%	95%	94.7%	100%
防災上重要な市有建築物の耐震化率	78.4%	85%	85.9%	95%
市営住宅の耐震化率	99.6%	100%	99.6%	100%

(出典)大津市既存建築物耐震改修促進計画

<http://www.city.otsu.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/100/dai7.pdf>

(2) 適正な入居者管理制度の導入

① 入居制度の見直し

【基本的な考え方】

- ・ 本市においては、空家募集にて連続4回落選した場合、落選後の1年間に優先入居資格が与えられ、4回目に申込みをされた団地で空家が発生した時に、その住宅を斡旋される。現在の優先入居資格制度は、一定の成果を上げている一方で、優先入居を目的に応募倍率の高い団地へ応募を継続する方が一部で見られるなど、困窮度の高い応募者の利益になっていない場合もみられる。現在の優先入居資格制度を見直し、住宅の困窮度の高い申込者が市営住宅に入居しやすい仕組みを構築する。
- ・ 市営住宅入居者の入居期間の長期化に伴い、市営住宅への定住化の傾向がみられる。公共の財産である市営住宅を個人が長期間にわたり使用することは、入居者と非入居者間の不公平感を生む要因となっている。入居者の流動化を図り、公平性の確保を図る仕組みを構築する。

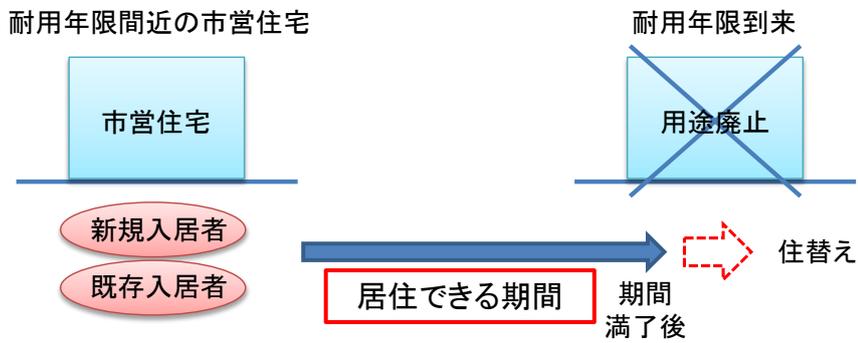
【今後の方針】

- ・ 定期借家制度の導入等による入居期間の限定化、入居者の流動化を促進する。定期借家制度の導入対象とする住宅としては、用途廃止する予定の住宅で、耐用年限までの期間を設定し、有効活用する方法等が考えられる。早期に募集停止をするのではなく、用途廃止までの期間の市営住宅の有効活用を図る。
- ・ また、特定目的住宅のうち、その原因が解消されることにより一時的な住宅困窮状態の解消が望める世帯(子育て世帯、ひとり親世帯、多子世帯)等、世帯の属性により入居期間を設定することも考えられる。
- ・ 現在の優先入居資格制度の見直し、入居選考における「ポイント方式^{*}」の導入を検討する。

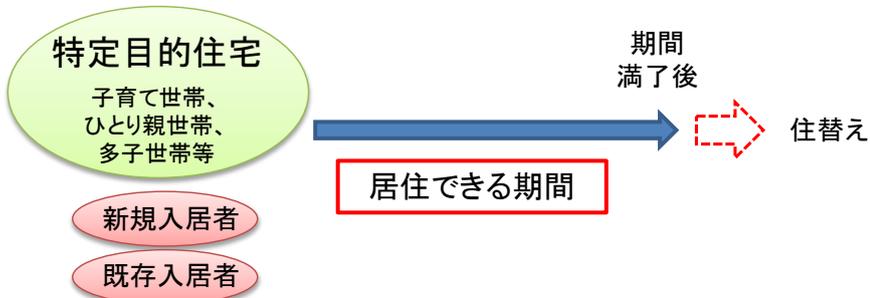
※応募者が現在居住している住宅の現状を点数化し、総合点が高い方から抽選によって入居予定者を選定する募集方式。より困窮度の高い世帯が公営住宅に入居しやすくする狙いがある。

図表 72 定期借家制度の導入イメージ

【用途廃止する予定の住宅で、耐用年限までの期間を設定し、有効活用する場合】



【世帯の属性により入居期間を設定する場合】



② 家賃制度の見直し

【基本的な考え方】

- ・ 近年の市営住宅の応募については、利便性の高い市営住宅や建設年次が新しく設備の充実した市営住宅に応募が集中する一方で、人気のない住戸は応募倍率が1を下回る状況が続いている。
- ・ 市営住宅の家賃計算式の要素のうち、地方公共団体の裁量によって設定可能なのは利便性係数のみであるが、本市においては、利便性係数の団地ごとの差異を小さく設定している。そのため、立地条件や住宅の設備の違いが、家賃にあまり反映されず、応募の偏りを生み出す原因のひとつとなっていると考えられる。
- ・ 公平性確保の観点から、入居者が受ける便益に応じた利便性係数の設定を行い、応募の偏りの解消を図る。

【今後の方針】

- ・ 利便性係数を構成する二つの係数(地域係数、設備係数)について見直しを行い、それぞれの設定方法の改正を行う。
- ・ 地域係数については、市営住宅の固定資産税評価額に基づき設定されるが、現在は半分以上の市営住宅で同じ値に設定されており、団地毎の違いが反映されていない。設定方法の見直しにより、評価額の差が係数に的確に反映されるよう、改正を図る。
- ・ 設備係数については、市営住宅の設備の水準を的確に係数に反映させるよう、改正を図り、今後、浴槽・風呂釜の設置など設備を充実させた場合には家賃に反映させるものとする。

図表 73 公営住宅における家賃算定式及び本市における利便性係数の設定

(政令で定める家賃の算定方法) (令2条)

$$\text{(家賃)} = \text{(①家賃算定基礎額)} \times \text{(②市町村立地係数)} \times \text{(③規模係数)} \\ \times \text{(④経過年数係数)} \times \text{(⑤利便性係数)}$$

公営住宅の事業主体(大津市)が設定する

$$\text{利便性係数} = \text{地域係数} \times \text{設備係数}$$

③ 特定目的住宅の拡充

【基本的な考え方】

- ・ 本市ではこれまでに、より困窮度の高い世帯の市営住宅への優先的な入居を図るため、高齢者世帯向け、ひとり親世帯向け、障害者世帯向け等の特定目的住宅を設置している(総数 268 戸(平成 28 年 11 月時点))。
- ・ 特定目的住宅は、市営住宅のセーフティネットとしての役割を明確化するための重要な施策として位置づけ、今後も取組みを進める。

【今後の方針】

- ・ より困窮度の高い住宅困窮者に配慮するため、申し込み世帯の傾向を反映して特定目的住宅としての応募枠を引き続き拡大する。
- ・ 平成 29 年度以降については、毎年 15 戸の増設を見込む。各区分の内訳は募集状況を見ながら設定する。

図表 74 特定目的住宅の区分及び供給戸数（年度末時点）

区分	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度 (予定)
ひとり親世帯向住宅	74 戸	76 戸	80 戸
障害者世帯向住宅	13 戸	13 戸	13 戸
障害者世帯向住宅 【車椅子常用者世帯向住宅】	16 戸	16 戸	16 戸
多子世帯向住宅	5 戸	5 戸	5 戸
子育て世帯向住宅	29 戸	35 戸	40 戸
老人世帯向住宅	24 戸	25 戸	25 戸
高齢者世帯住宅	63 戸	71 戸	79 戸
高齢者世話付住宅 (シルバーハウジング)	14 戸	14 戸	14 戸
計	238 戸	255 戸	272 戸

(3) 官民連携の推進による住替え促進

① 空き家の利活用及び家賃補助の実施

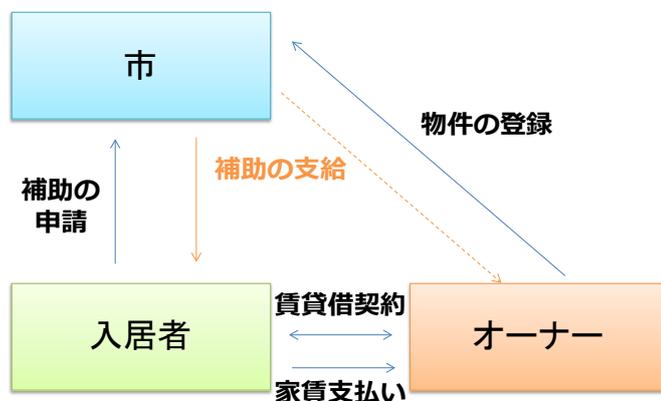
【基本的な考え方】

- ・ 耐用年限が到来した市営住宅については、用途廃止を行うことで適正な水準の管理戸数の実現を図る。
- ・ 既存入居者に対しては、既存市営住宅への住替えを働きかけるが、管理戸数の多い市営住宅では、市営住宅の空き住戸だけでは十分な住替え先を確保できない恐れもある。
- ・ 民間住宅市場が成熟していることから、民間賃貸住宅ストックの空き家を活用して、入居者の住替え先の選択肢の充実を図り、多様な住まいを選べるようにしていく。

【今後の方針】

- ・ 市営住宅の用途廃止に伴う住替え先の斡旋にあたり、民間賃貸住宅を住替えの選択肢として入居者に提示する。
- ・ 住替え先の民間賃貸住宅には、公営住宅整備基準への適合までは要求しないが、既存入居者への良好な住まいの提供及び良質なストック供給誘導の観点から、構造、設備、立地等の観点で審査を行う。
- ・ 民間賃貸住宅への入居に伴う入居者の経済的負担の増加を避けるために、入居者に対する家賃補助制度との併用を図る。
- ・ 入居者に支援する家賃補助額及び補助件数については、本市の民間賃貸住宅の家賃の現状及び入居者ニーズを丁寧に捉えながら設定を行う。また、直接供給方式による市営住宅の供給と比較した財政負担を検討しながら、家賃補助事業の予算規模を検討する。

図表 75 家賃補助制度の事業スキーム（イメージ）



② 居住支援協議会との連携による住替えの促進

【基本的な考え方】

● 居住支援協議会との連携強化

- ・ 居住支援協議会とは、住宅確保要配慮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ものである。
- ・ 滋賀県においては滋賀県居住支援協議会が平成 25 年 3 月に発足しており、滋賀あんしん賃貸支援事業、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業などの活動に取り組んでいる。
- ・ 公営住宅による住宅セーフティネットを補完するものとして、公営住宅の入居対象世帯も含め、多様な住宅確保要配慮者の円滑な民間賃貸住宅への入居が図れるよう、滋賀県居住支援協議会と連携強化を図る。

【今後の方針】

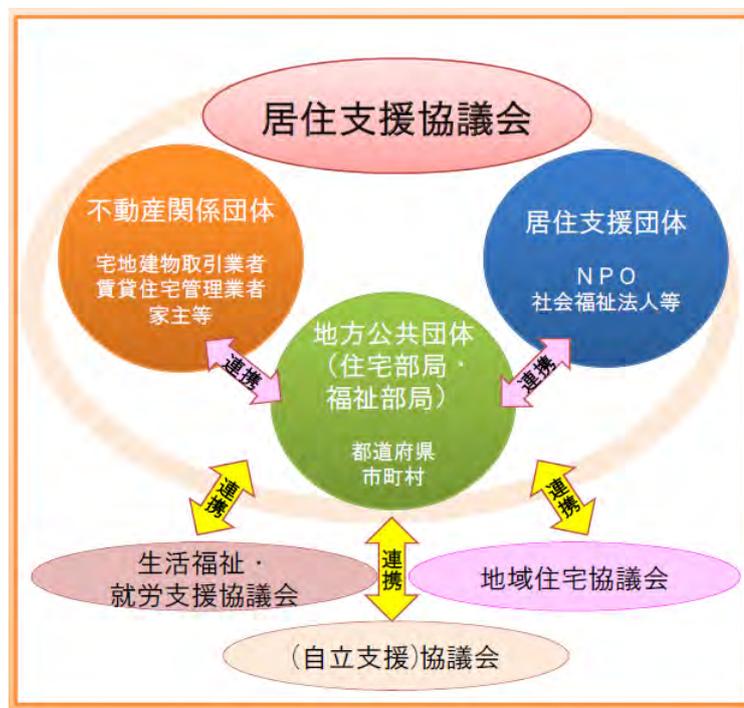
- ・ 滋賀県居住支援協議会との連携を強化し、同協議会による住宅情報「滋賀あんしん賃貸ネット」など支援情報について周知を図る。
- ・ 市民一般に対して同協議会の支援情報について周知を図るとともに、高齢者等の住宅確保要配慮世帯の入居を拒まない登録企業との連携のもとで、市営住宅の用途廃止時に入居者の住替え先の斡旋に取り組む。

図表 76 滋賀あんしん賃貸ネット（イメージ）



(出典) 滋賀あんしん賃貸ネットHP

図表 77 居住支援協議会体制イメージ



(出典) 国土交通省HP

5-2. 基本方針2：市営住宅の管理コストの削減

(1) 官民連携による市営住宅の管理

① 官民の役割分担による管理業務の効率化

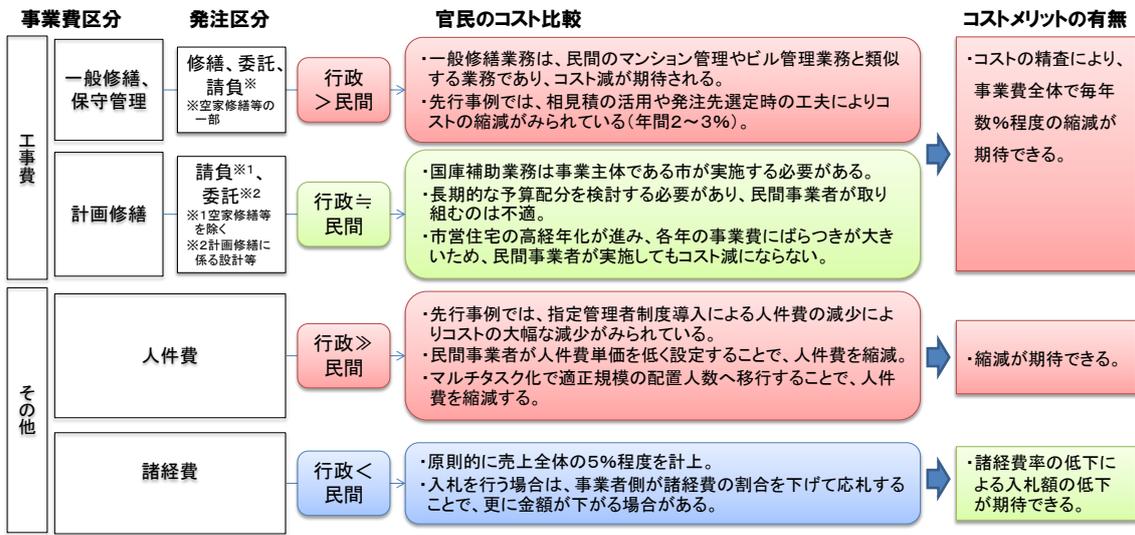
【基本的な考え方】

- ・ 民間事業者と連携した公営住宅の管理については、平成15年の地方自治法の一部改正を契機に、公営住宅への指定管理者制度の導入が進められている。
- ・ 他都市においては指定管理者制度の導入により、定性・定量の両面で成果が上げられてきており、入居者管理や募集事務を含めた、管理に係る事務の全般を民間事業者が担っている市もみられる。
- ・ 本市においても、管理コストの削減や、民間ノウハウを活用したサービスの質の向上を目指し、民間事業者との連携を進める。
- ・ また、市営住宅におけるコンセッション方式の導入等、管理コストの削減に向けた新たな取組みの導入可能性についても、検討を始める。

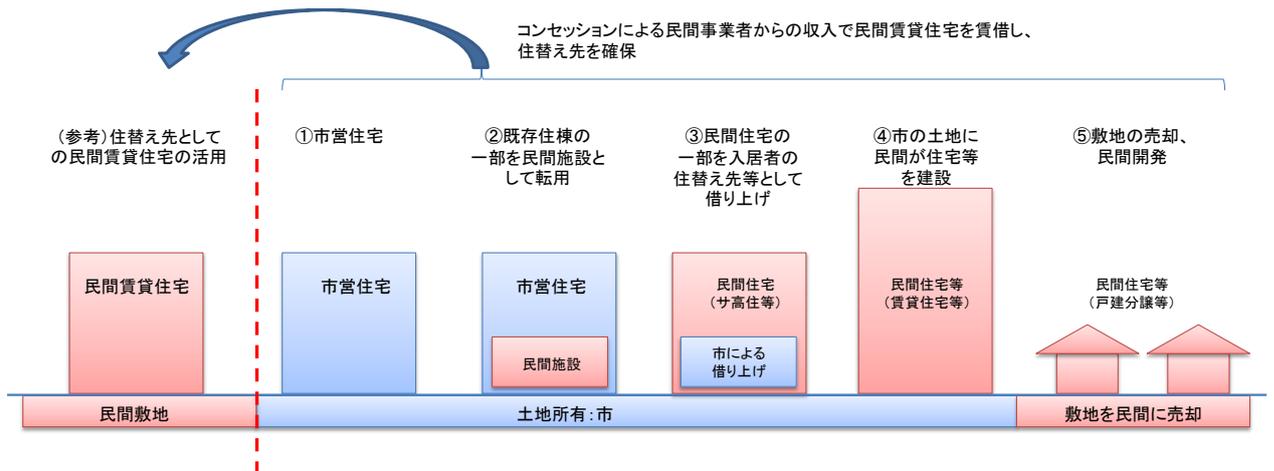
【今後の方針】

- ・ 他都市において指定管理者制度導入の成果が蓄積されている現状を踏まえ、本市においても制度の導入に向けた取組みを進める。
- ・ 導入に向けては段階的な取組みを行うものとし、当初は業務委託の試行について、検討を行う。
- ・ 業務委託による定性・定量両面の成果の把握、及び先行事例の研究によるメリット・デメリットの整理を通じて、指定管理者制度の本格導入の可否を検討する。
- ・ コンセッション方式の検討においては、用途廃止する市営住宅の既存住棟及び跡地の有効活用に関する、民間事業者のノウハウの活用方策を検討する。
- ・ 一般会計としている市営住宅予算を、事業ごとの収支を明確化するため、特別会計化することを検討し、効率的な市営住宅運営を行うことで、コスト削減を目指す。

図表 78 官民のコスト比較



図表 79 コンセッション方式の検討イメージ



(2) 既存ストックの長寿命化

① 計画修繕工事の着実な実施

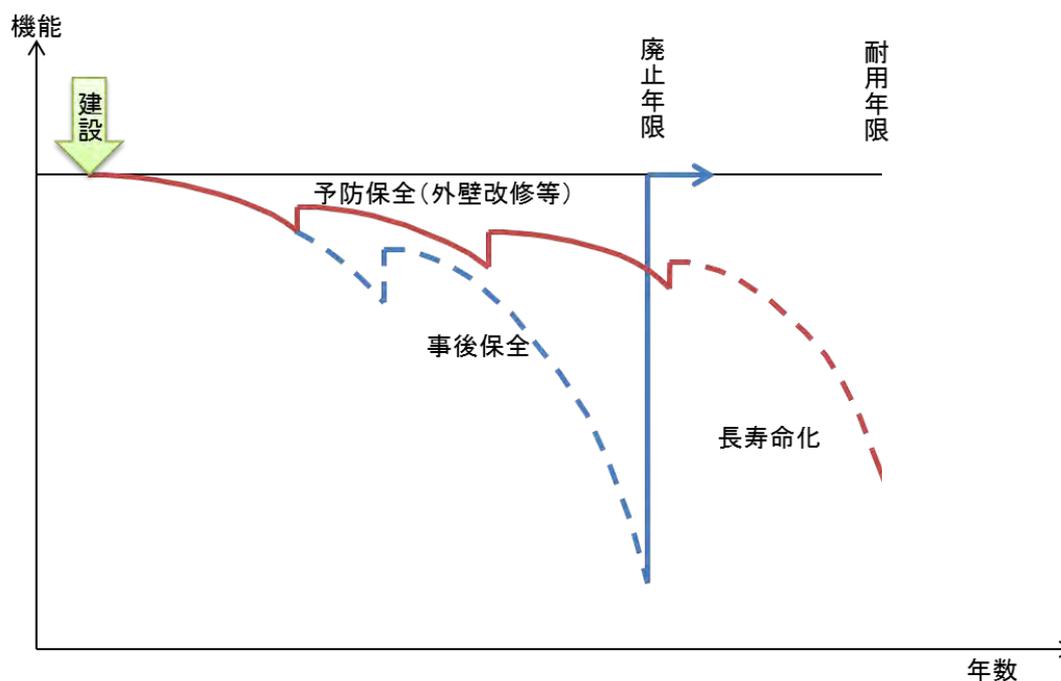
【基本的な考え方】

- ・ 大津市公営住宅等長寿命化計画に基づき、予防保全的な維持管理や耐久性向上に資する改善等を、今後も計画的に実施していく。
- ・ 市営住宅ストックの長寿命化・ライフサイクルコストの縮減の実現を通じて、市営住宅の会計の健全化を図る。

【今後の方針】

- ・ 市営住宅の需給バランスを勘案したうえで、大津市公営住宅等長寿命化計画を見直し、ライフサイクルコストを縮減する。
- ・ 日常的な維持管理だけでなく、社会状況の変化に応じた適切な改善を行い、機能的な長寿命化を図る。また、主として外壁、屋上防水などの改修を通じて、賃貸住宅としての基本性能の維持、回復を図る。
- ・ 予防保全的な修繕を導入し、耐久性の向上等の改善手法の導入により、市営住宅ストックの長寿命化を実現する。

図表 80 予防保全と事後保全の財政負担（イメージ）



5-3. 基本方針3: 居住水準の向上

(1) 多様な主体との連携による住宅セーフティネットの構築

① 福祉部局、民間事業者等との連携

【基本的な考え方】

- ・ 市営住宅の用途廃止後の住替え先として、民間賃貸住宅も選択肢としていくが、入居時の緊急連絡先の確保や孤独死リスクなど、単身高齢者世帯が安心して民間賃貸住宅に居住するのが難しい現状もみられる。
- ・ 民間事業者や福祉の担い手との連携強化を図り、高齢者を始めとする全ての世帯が安心して居住できる環境の整備に取り組む。

【今後の方針】

- ・ 福祉政策と連携した住宅政策の可能性について、本市の福祉部局と勉強会を開催し、必要とされる政策について研究を進める。
- ・ 民間事業者が実施する安否確認サービスや、NPO等が実施する入居から入居後までの支援等、安心して居住するためのサービスや支援についての情報提供を行い、周知を図る。
- ・ 国の制度の創設による、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の事業拡大を検討する。

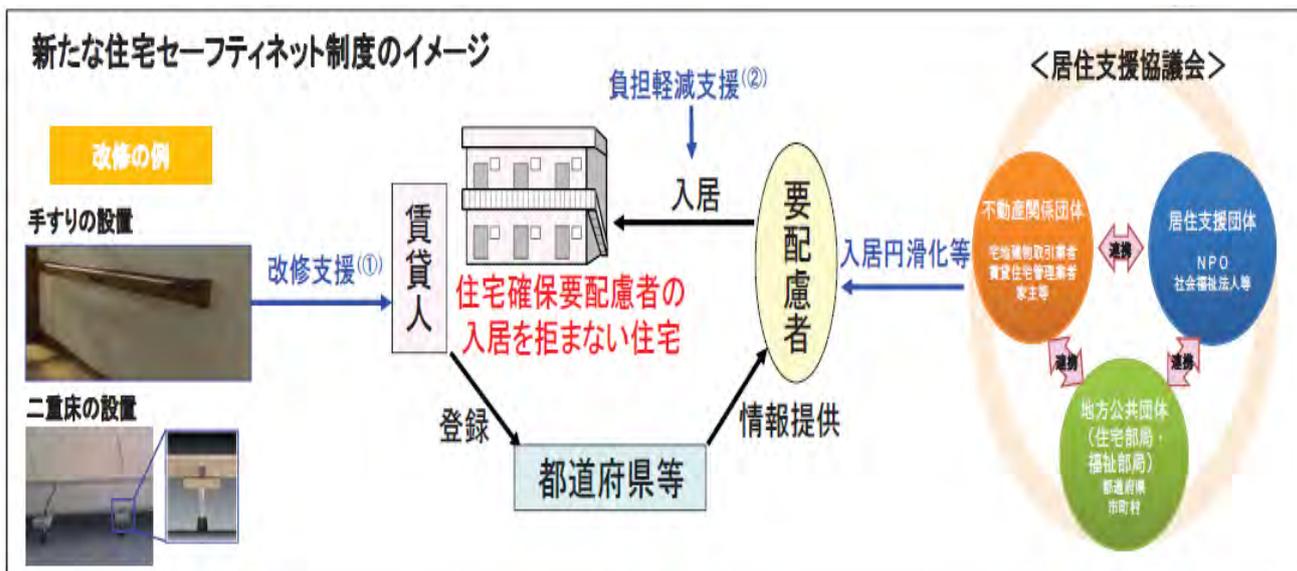
図表 81 福祉部局や民間事業者と連携した住宅政策の先行例

施策名	実施主体	連携先	施策概要
神奈川あんしんすまい保証制度※1	公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会	民間事業者	賃貸住宅に入居する高齢者世帯の方に対して、入居期間中の見守りや緊急通報サービスを実施するとともに、万一入居者が亡くなった際の葬儀の実施、残存家具の片づけサービスを提供
公営住宅内への“あんしんすこやかセンター”の拠点設置※2	神戸市	福祉部局	概ね中学校区に1か所の割合で設置している、高齢者の介護や見守りなどに関する総合相談窓口（あんしんすこやかセンター）を市営住宅内の空き住戸に設置。 社会福祉士、保健師または看護師、主任ケアマネジャー、地域支え合い推進員を配置し、相談に応じている。

※1：神奈川県居住支援協議会HP (http://www.machikyo.or.jp/koureisyakai/download/anshinhosyou_2016.pdf)

※2：神戸市HP (<http://www.city.kobe.lg.jp/life/support/carenet/ansuko-center/>)

図表 82 新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



(出典) 国土交通省作成資料 (http://www.mof.go.jp/budget/budger_workflow/budget/fy2017/seifuan29/17.pdf)

(2) 現代的な住宅ニーズへの対応

① 既存ストックの設備充実

【基本的な考え方】

- ・ 建設年次の古い住宅のなかには、浴槽設備を有さない住戸が一定程度みられ、これらの住宅では入居率が低い傾向にある。風呂のない住戸をもって市営住宅を供給しているとするのは、現代の社会情勢に対応しているとは言い難い。また、入居者が高齢化する中、エレベーターの設置がみられない団地もみられる。
- ・ 現代的な住宅ニーズへの対応、及びバリアフリーの観点から対応を進めていく。

【今後の方針】

- ・ エレベーター未設置の住棟に対しては、高齢化社会への対応として実現性と効率性を考慮してエレベーター設置を検討する。
- ・ 浴槽・風呂釜を未設置の住戸に対して整備を検討する。

図表 83 居住水準の向上イメージ（既存住戸への風呂釜の設置）

(着工前)



(完了)



② 特定目的住宅の設備改修の推進

【基本的な考え方】

- ・ より困窮度の高い方を対象にした特定目的住宅の提供にあたっては、現代的な住宅ニーズを満たす住戸を提供できるよう、配慮する。

【今後の方針】

- ・ 特定目的住宅として供給する住戸については、事前に浴槽・風呂釜を設置し供給水準を確保する。

資料編

- 資料1 大津市営住宅の立地
- 資料2 大津市住宅マネジメント計画策定検討協議会委員名簿
- 資料3 大津市住宅マネジメント計画策定のスケジュール
- 資料4 用語解説

資料1 大津市営住宅の立地

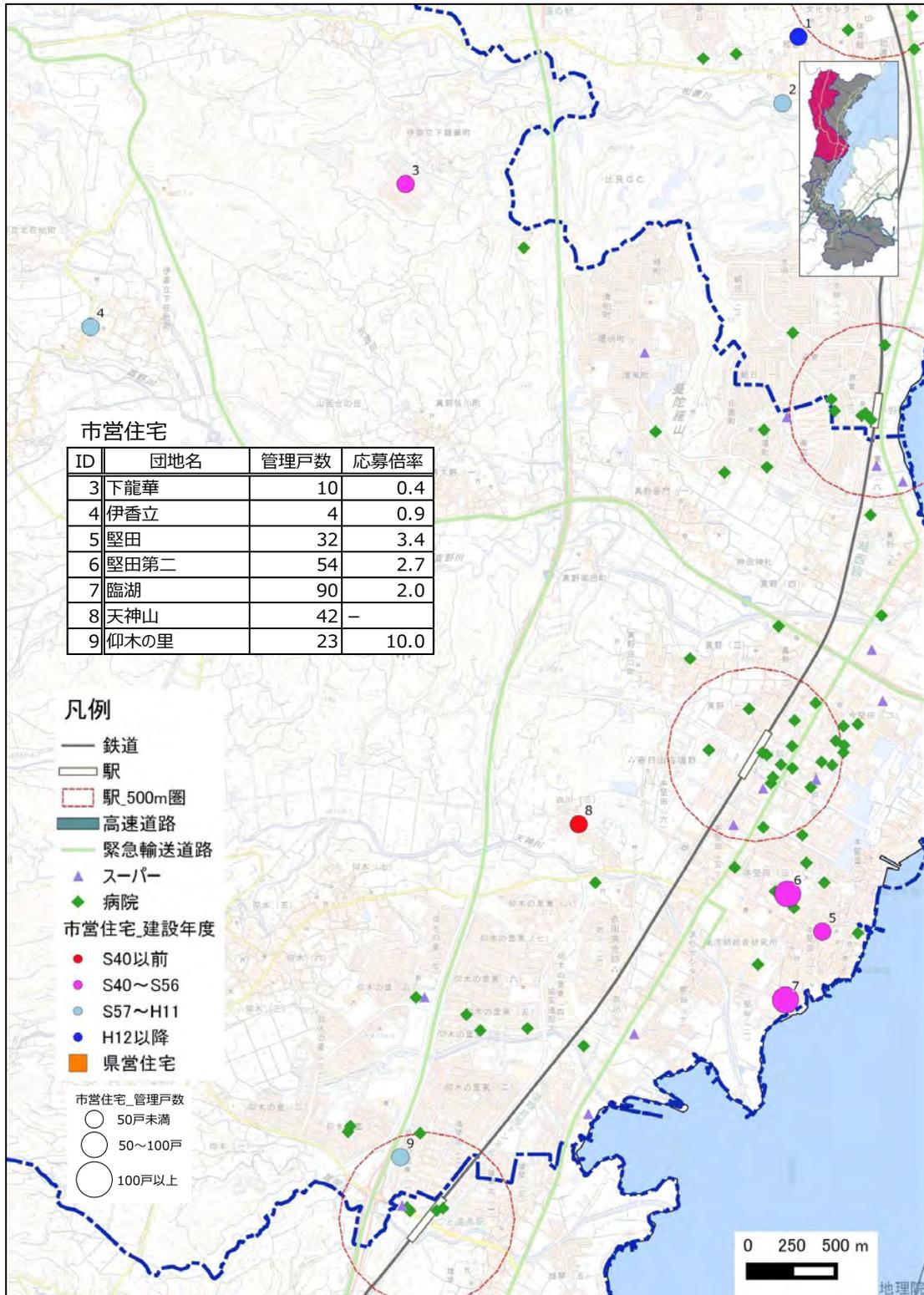
地域区分ごとの市営住宅の立地は、以下に示すとおりである。

北部地域



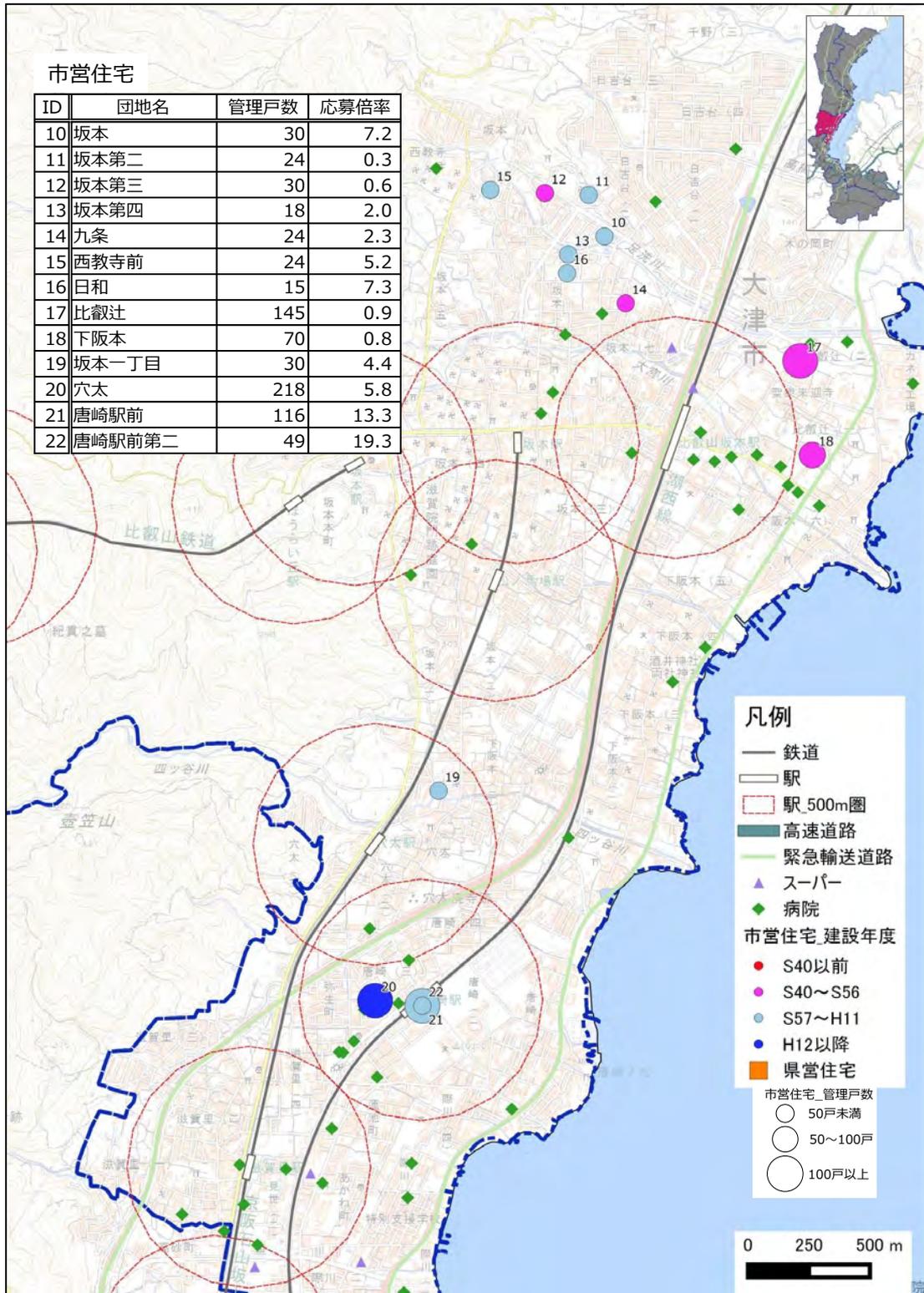
出典：国土地理院ウェブサイト(<http://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)(地理院タイルを加工して作成)

西北部地域



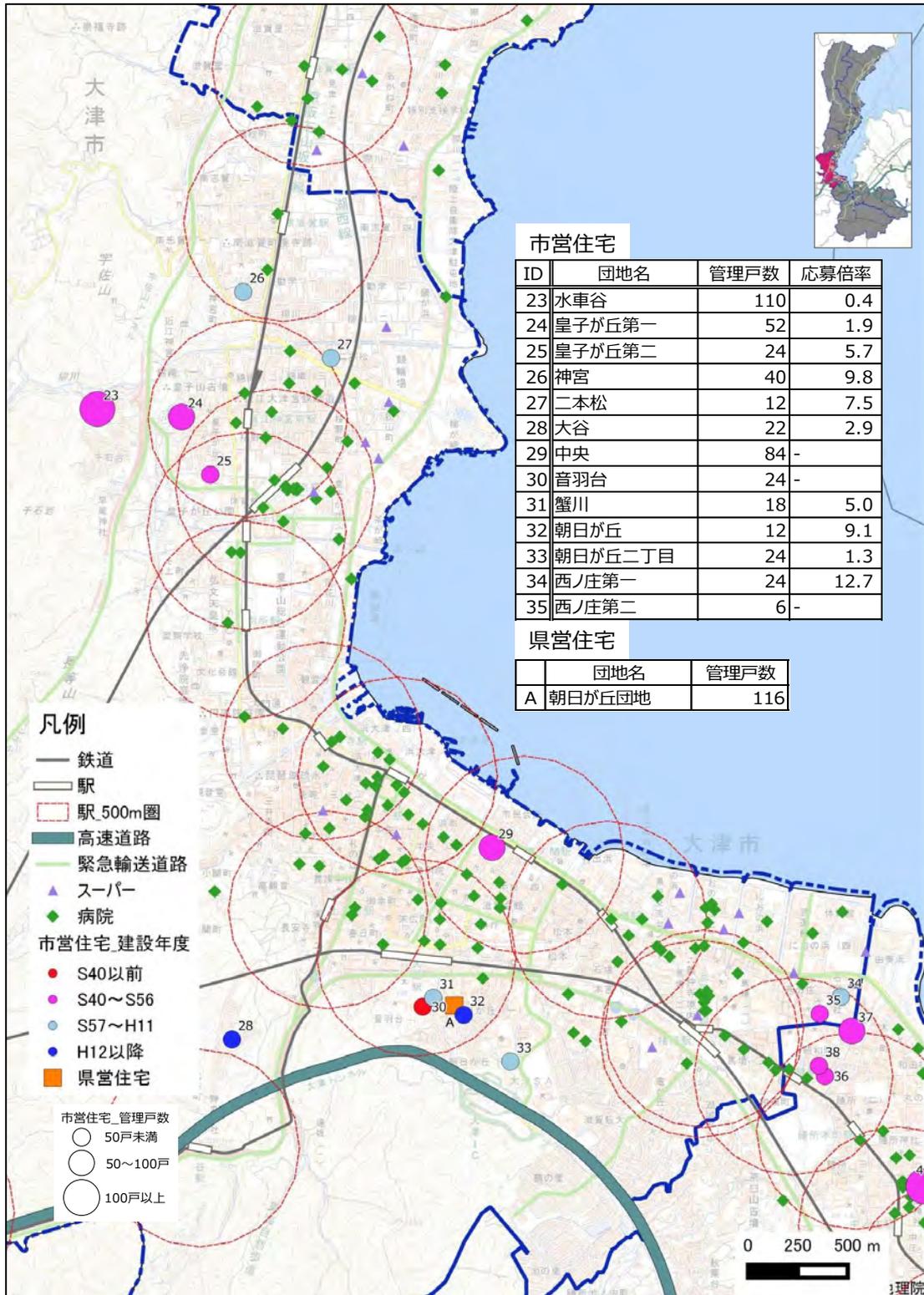
出典：国土地理院ウェブサイト(<http://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)(地理院タイルを加工して作成)

中北部地域



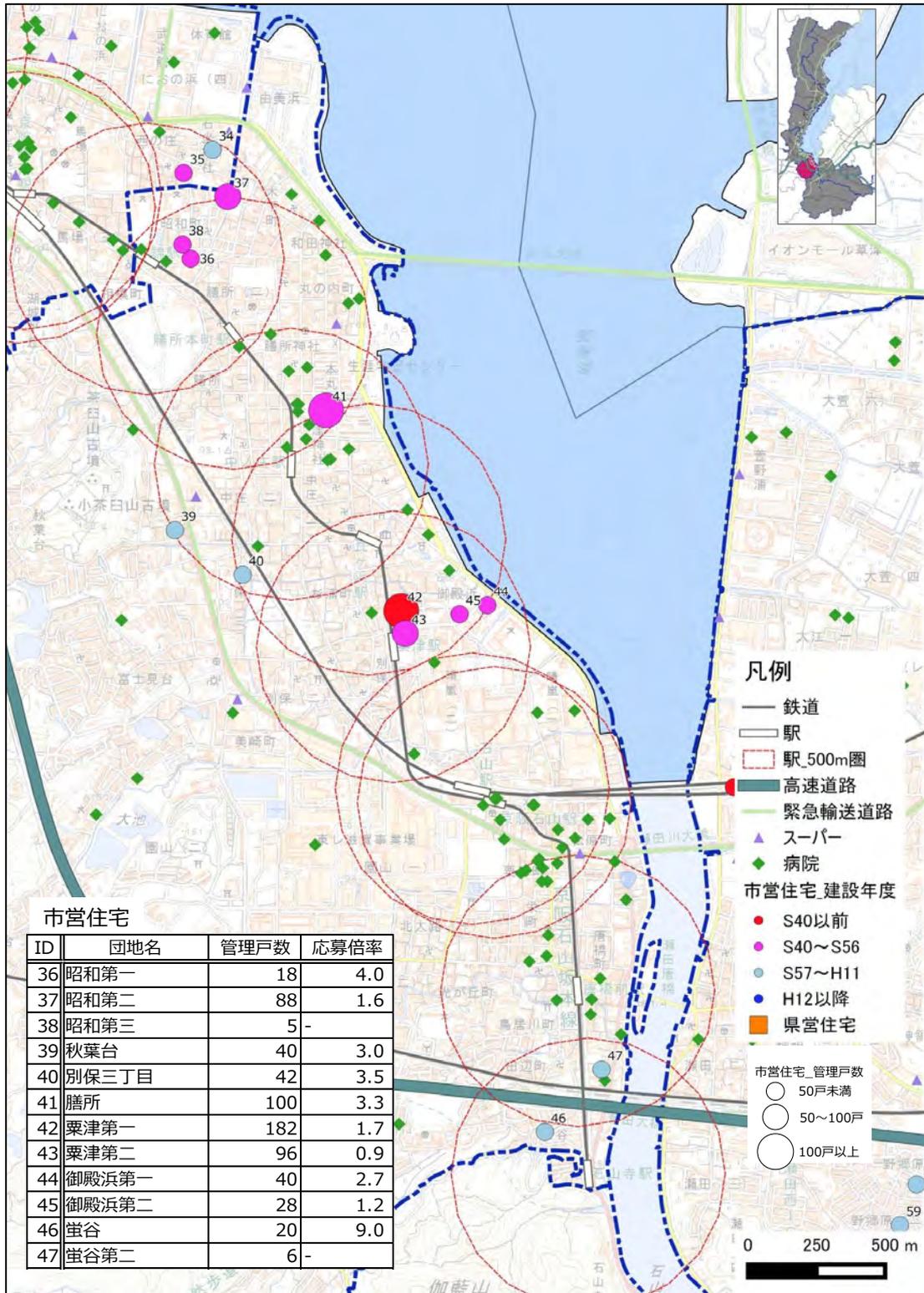
出典：国土地理院ウェブサイト(<http://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)(地理院タイルを加工して作成)

中部地域



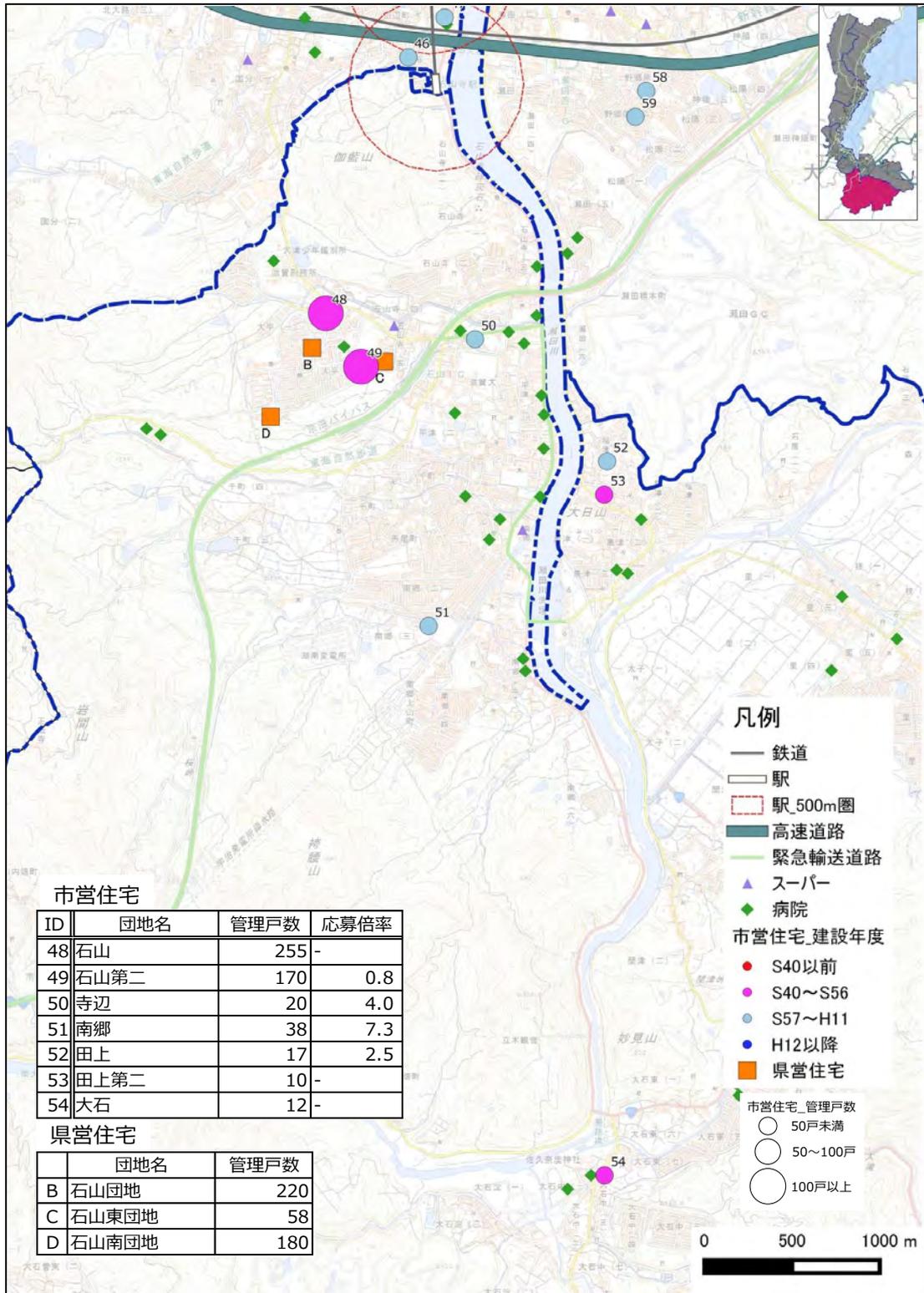
出典：国土地理院ウェブサイト(<http://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)(地理院タイルを加工して作成)

中南部地域



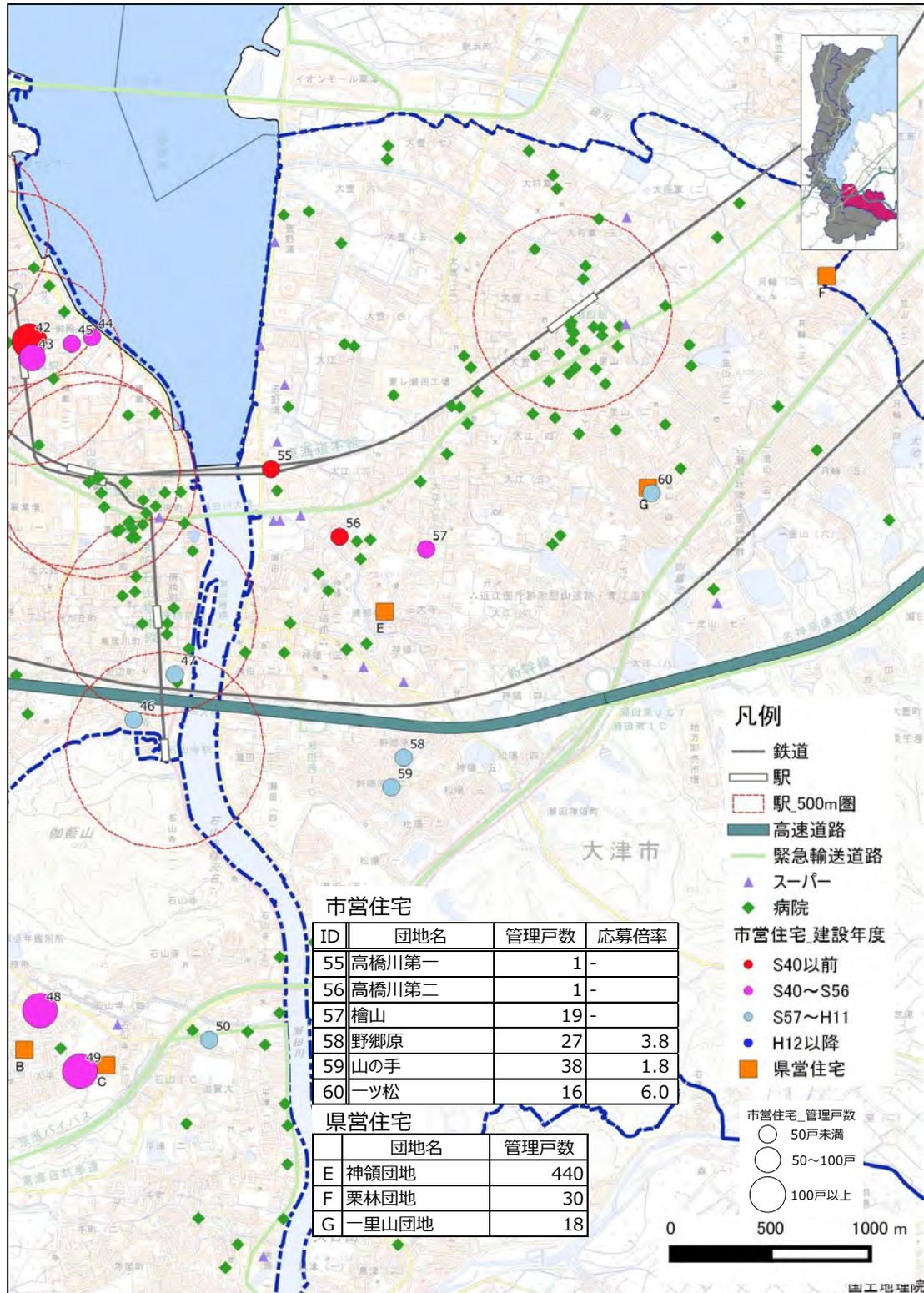
出典：国土地理院ウェブサイト(<http://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)(地理院タイルを加工して作成)

南部地域



出典：国土地理院ウェブサイト(<http://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)(地理院タイルを加工して作成)

東部地域



出典：国土地理院ウェブサイト(<http://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)(地理院タイルを加工して作成)

資料2 大津市住宅マネジメント計画策定検討協議会委員名簿

■ 住宅マネジメント計画策定検討協議会委員名簿

No	委嘱種別	氏名	役職・肩書
1	学識経験者	あかい のぶお 赤井 伸郎	大阪大学大学院国際公共政策研究科 教授
2	学識経験者	よこやま こうじ 横山 幸司	滋賀大学社会連携研究センター 教授
3	学識経験者	あべ だいすけ 阿部 大輔	龍谷大学政策学部准教授
4	学識経験者	たにぐち しんすけ 谷口 信介	新日本有限責任監査法人 公認会計士
5	学識経験者	まえかわ たくるう 前川 拓郎	あさひパートナーズ法律事務所 弁護士
6	団体推薦	ほんじょう よしたか 本城 善孝	自治連合会 堅田学区自治連合会 会長
7	団体推薦	むらき やすひろ 村木 康弘	滋賀県不動産鑑定士協会 村木アセット・コンサルタンツ 不動産鑑定士

資料3 大津市住宅マネジメント計画策定のスケジュール

■ 大津市住宅マネジメント計画策定検討協議会の開催スケジュール

日程	検討委員会	審議内容等
平成 28 年 7 月 20 日	第 1 回大津市 住宅マネジメント計画 策定検討協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画策定の背景となる上位計画等について ・ 既存統計資料に基づく住まいの現状について ・ 大津市営住宅の現状について
平成 28 年 10 月 7 日	第 2 回大津市 住宅マネジメント計画 策定検討協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大津市住宅マネジメント計画骨子案について ・ 市営住宅入居者アンケート調査結果の報告について ・ 先行市における住宅政策事例の報告について
平成 28 年 11 月 29 日	第 3 回大津市 住宅マネジメント計画 策定検討協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画の位置づけ ・ 大津市の住まいの現状 ・ 市営住宅の現状 ・ 住宅マネジメント計画の基本方針 ・ 今後の施策の方向性
平成 29 年 1 月 27 日	第 4 回大津市 住宅マネジメント計画 策定検討協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅マネジメント計画案の内容について
平成 29 年 3 月 17 日	第 5 回大津市 住宅マネジメント計画 策定検討協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅マネジメント計画の決定について ・ 今後のスケジュールについて

■ その他のスケジュール

日程	その他の取り組み
平成 28 年 8 月～9 月	市営住宅入居者へのアンケート調査
平成 29 年 2 月 15 日 ～3 月 6 日	大津市住宅マネジメント計画（案）に係るパブリックコメント実施 ※閲覧場所：住宅課、市政情報コーナー （市ホームページにおいても公開）

資料4 用語解説

■あ

新たな住宅セーフティネット検討小委員会

住生活基本計画（全国計画）（平成 28 年 3 月閣議決定）を受けて、住宅セーフティネット機能を強化する上での課題の整理、制度の基本的方向などについて、必要な検討を行うため、住宅宅地分科会に設置された小委員会。

■お

大津市公営住宅等長寿命化計画

平成 23 年 3 月策定（平成 26 年 3 月改訂）。計画期間は平成 23 年～平成 32 年までの 10 年間。「大津市住宅マスタープラン改訂版」（平成 19 年 3 月改訂）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して作成された計画。

大津市公共施設適正化計画

1-2. 本市の上位関連計画を参照。

大津市公共施設マネジメント基本方針

公共施設のあり方を検討し、条例設置の附属機関「大津市公共施設マネジメント推進委員会」や大津市議会「公共施設対策特別委員会」の委員の意見等を踏まえ、将来も持続可能な公共施設でのサービス提供と将来世代（子や孫の世代）に大きな負担を残さないことを目的とし、公共施設に関する諸課題（老朽化対策、少子高齢化問題、社会保障経費増大等）への対応やそのための数値目標など、公共施設をマネジメントする上で基本となる考え方をまとめた方針。基本方針に基づく機能適正化の取組や、維持管理適正化の取組により具体的な解決策を導くことを目的とする。

大津市住宅マスタープラン改訂版

平成 19 年 3 月改訂。「大津市住宅マスタープラン」は市の住宅施策の展望を市民に提示するため平成 11 年 3 月策定に策定された。その後の社会経済状況の変化、多様な住宅困窮者層問題の顕在化等から、三位一体改革の一環として地方自治体への財源移譲や補助制度の改変等が実施された状況を受け、住宅マスタープランにおいて特にこれらの影響が大きい市営住宅等の分野について今後のあり方を論議・見直しを検討。見直しにあたり、各専門分野の学識経験者、市民からの公募者、福祉関係を始めとする団体推薦者で構成する「大津市住宅マスタープラン改訂検討委員会」を設置し、さらにパブリックコメントによって広く一般市民からの意見聴取を経て改訂した。

大津市人口ビジョン

国の「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」の趣旨を尊重し、本格的な人口減少社会を迎える中で、大津市における人口の現状分析を行い、人口に関する市民の認識を共有し、今後持続的なまちづくりを進めていくための目指すべきまちの将来の姿を見据え、そのまちの人口について将来展望を示すもの。

大津市総合計画

1-2. 本市の上位関連計画を参照。

大津市総合戦略

大津市まち・ひと・しごと創生総合戦略。大津市人口ビジョンで示した将来のまちの姿と人口目標の達成に向け、今後 5 年間で達成すべき目標を定めるとともに、その実現に向けた方向性と具体的な施策を示し、進捗・達成状況の評価を行うことを目的とする。

大津市都市計画マスタープラン

1-2. 本市の上位関連計画を参照。

■か

改正高齢者住まい法

高齢者の居住の安定確保に関する法律。高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする法律。国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同して高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（基本方針）を定めることとされている。また、地方公共団体等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給の促進や、終身建物賃貸借（借家人が生きている限り存続し、死亡時に終了する借家人本人一代限りの借家契約）について定められている。平成 23 年 10 月の改正では、新たにサービス付き高齢者向け住宅の登録制度等が創設された。

改良住宅

住宅地区改良法及び小集落地区改良事業に関する計画に基づき、不良住宅の密集する地区の改良事業を行う際に、不良住宅の除却によって居住する住宅を失い住宅に困窮する者のために建設される住宅。

簡易耐火造

耐火建築と木造建築との中間の耐火性能をもつ建築構造。鉄骨の骨組みに不燃性の壁板・屋根板を張ったもの。

■き

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（住宅セーフティネット法第10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会。

■こ

公営住宅

公営住宅法の規定により、地方公共団体が国の補助を得て、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅。

公営住宅法

1-1. 国、県の上位関連計画等を参照。

高額所得者

公営住宅に引き続き5年以上入居している者で、最近2年間引き続き高額所得者となる収入基準を超える収入がある者。事業主体は、高額所得者に対して期限を定めて住宅の明渡し請求をすることが可能。高額所得者の家賃は近傍同種住宅家賃となる。

大津市の条例では、最近2年間引き続き月収313,000円を超える者と定められている。

公的賃貸住宅

公営住宅（都道府県営住宅・市町村営住宅）、特定公共賃貸住宅、公社賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、ケア付き高齢者住宅（介護付き高齢者向け住宅）、サービス付き高齢者向け住宅、UR賃貸住宅を指す。

コンセッション方式

施設の所有権を移転せず、民間事業者インフラの事業運営に関する権利を長期間にわたって付与する方式。平成23年6月の改正PFI法では「公共施設等運営権」として規定された。

■さ

サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の暮らしを支援するサービスの付いたバリアフリー住宅。国土交通省・厚生労働省の「高齢者住まい法」により創設された登録制度で、都道府県・政令市・中核市の窓口で事業者が登録を行うことによって、家賃やサービスなど住宅に関する情報が公開される。

最低居住面積水準未滿

世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

■し

市営住宅

住宅に困窮している世帯で且つ低所得者等に対して、市が低廉な家賃で賃貸する住宅。住宅の規模・立地状況、収入に応じて家賃が異なる。原則として、現在同居し又は同居しようとする親族がいることや、一定の収入基準の以下でないと申し込めない。当該都道府県又は市町村に在住・在勤していることや都道府県又は市町村において独自に入居基準を定めてある場合がある。

滋賀あんしん賃貸支援事業

これまで賃貸住宅への入居制限を受けやすかった方々(高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯)の入居の円滑化と、賃貸人・借借人双方が安心できる賃貸借関係の構築を支援するため、協力店(仲介事業者等)、支援団体(NPO、社会福祉法人)と連携して、こうした世帯の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅(あんしん賃貸住宅)の登録や協力店の登録、居住に関する各種サポートを行う支援団体を登録する制度。

滋賀県住生活基本計画

『滋賀県基本構想』を上位とする住宅部門の基本計画。各種住宅施策に係る事業等の総合的かつ計画的な推進を図るために、基本理念や基本目標、施策展開の方向を示した、滋賀県の住宅行政に関する最上位計画と位置づけられる。市町が主体的な住宅施策を推進するために策定する市町住宅住生活基本計画等の基本的な指針としての役割も担っている。さらに、住生活基本法第 17 条第 1 項の規定に基づく住生活基本計画(滋賀県計画)として定めるもので、平成 23 年度から平成 32 年度までの 10 年間を計画期間とする。今後の社会経済情勢の変化および施策に対する評価を踏まえて、概ね 5 年毎に見直し、必要な変更をする。(平成 29 年 3 月見直し)

指定管理者制度

民間事業者等にも「公の施設」の管理運営を委ねることを可能とした制度。多様化する住民ニーズにより効果的・効率的に対応するため、公の施設の管理に民間の能力を活用しつつ住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減等を図ることを目的とする制度。

「公の施設」の管理運営主体については公共性の確保の観点から、地方自治法により公共的団体等に限定（管理委託制度）されていたが、地方自治法の一部を改正する法律が平成 15 年 6 月公布、9 月に施行され、指定管理者制度が設けられた。

住生活基本計画

1-1. 国、県の上位関連計画等を参照。

住生活基本法

1-1. 国、県の上位関連計画等を参照。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子ども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。

住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業

平成 27 年度創設。高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保を図るため、居住支援協議会等との連携の下、入居ニーズや住宅オーナーの意向を踏まえた上で、空き家等を活用し一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅の供給が目的で、空き家等の改修工事に対する補助を行う事業。

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（住宅セーフティネット法）

1-1. 国、県の上位関連計画等を参照。

住宅建設五箇年計画

住宅供給を計画的に進めるため、住宅建設計画法に基づいて行われていた政策。5 年を 1 期として、公営・公庫・公団住宅の建設戸数などを策定したもの。1966（昭和 41）年から 8 期続いたが、住宅供給の充足や、本格的な少子高齢化と人口・世帯減少などの理由で 2006（平成 18）年に終了。新たな住宅政策として住生活基本法が施行された。

住宅ストック

国内に建築されている既存の住宅のこと。

住宅セーフティネット

所得に見合った住宅や高齢者の生活に適した住宅が十分に供給されていないとか、小さな子どものいる世帯が賃貸住宅への入居を拒否されるという事態も発生している住宅市場の中で、独力で住宅を確保することが困難な方々が、それぞれの所得・家族構成・身体の状態等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。

住宅扶助

生活保護法に基づく制度。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。

収入超過者

市営住宅に引き続き3年以上入居し、法で定める基準（原則階層158,000円/月 裁量階層214,000円/月）を超える収入のある者

シルバーハウジング

60歳以上の高齢者や障害者などの生活に配慮した公営住宅と日常生活支援サービスを併せて提供する、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅供給事業。地方公共団体・都市再生機構がバリアフリー仕様の公的賃貸住宅を供給し、市区町村の委託を受けた生活援助員（ライフサポートアドバイザー）が生活相談・安否確認・緊急時対応などの日常生活支援サービスを提供する。高齢者が自立した生活を送れるように配慮されている。

■せ

設備係数

公営住宅法に基づき、政令で定める公営住宅家賃の算定式に用いられる利便性係数の考え方の1つ。利便性係数は、公営住宅を設置する事業主体が、公営住宅の存する区域及び周辺地域の状況、公営住宅の設備その他の利便性要素となる事項を勘案して、0.5～1.3の範囲内で定めるものであり、設備係数としては、例えば浴室の有無等の住戸設備の状況が考えられる。

■ち

地域係数

公営住宅法に基づき、政令で定める公営住宅家賃の算定式に用いられる利便性係数の考え方の1つ。利便性係数は、公営住宅を設置する事業主体が、公営住宅の存する区域及び周辺地域の状況、公営住宅の設備その他の利便性要素となる事項を勘案して、0.5～1.3の範囲内で定めるものであり、地域係数としては、最寄駅までの距離、公共交通利便性等が考えられる。

中層耐火造

中層：3～5 階の建物

耐火構造：公営住宅法施行令第 1 条により建築基準法第 2 条 5 号もしくは 9 号に定める規定のもの。建物内部で火災が起きた際に、建物の倒壊や周囲への延焼を防ぐ造りの建物のこと。

■て

定期借家制度

「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」（概要）が平成 11 年 12 月 9 日に成立し、借地借家法の一部改正により創設され、平成 12 年 3 月に施行された制度。

従来型の賃貸借契約は、正当事由（貸主がその建物を自己使用する理由など）が存在しない限り、家主からの更新拒絶ができず自動的に契約が更新されるのに対し、定期借家契約は、契約で定めた期間の満了により更新されることなく確定的に賃貸借契約が終了する契約。

■と

特賃（特定公共賃貸住宅）

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成 5 年法律第 52 号。以下「特優賃法」という)の規定により市が建設を行い、中堅所得者等に賃貸するための住宅。特優賃法の規定による国の補助に係るもの。

特定目的住宅

用途（入居者）を特定した住宅。ひとり親世帯向け公営住宅、老人世帯向け公営住宅、障害者世帯向け公営住宅等がある。公営住宅は、その用途に応じて一般住宅と特定目的住宅の 2 つに分けられる。

■み

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI 法）

公共施設等の建設・維持管理・運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図る PPP/PFI 手法の推進を通じて、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起による経済成長を実現することを目的として内閣府が定めた法律。

■よ

用途廃止

住宅の耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合や、災害その他の特別の事由によりこれを引き続いて管理することが不相当であると国土交通大臣が認める場合、その他国土交通大臣の承認を得た場合に、公営住宅もしくは共同施設の用途を廃止すること。

予防保全

建物を定期的に点検・診断し、異常や致命的な欠陥が発現する前に対策を講じること。単に修理を行うのではなく、計画的・予防的な維持管理・更新を行うという意味合いを持つ。

■ら

ライフサイクルコスト

建物の企画・設計から始まり、建設を経て、運用維持管理、解体処分までを建物の生涯と定義して、その全期間に要する費用のこと。

■り

利便性係数

公営住宅法に基づき、政令で定める公営住宅家賃の算定式に用いられる係数の1つ。利便性係数は、公営住宅を設置する事業主体が、公営住宅の存する区域及び周辺地域の状況、公営住宅の設備その他の利便性要素となる事項を勘案して、0.5～1.3の範囲内で定める。（公営住宅法施行令第2条第1項第4号）

■N

NPO

非営利組織（Non Profit Organization）の略。継続的、自発的に社会貢献活動を行う、営利を目的としない団体の総称。

■P

PFI/PPP

PFIはPrivate Finance Initiative（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）、PPPはPublic Private Partnership（パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携）の略。PFIは、国や地方公共団体の事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供を目指し、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法である。PPPには、PFIのほか、包括的民間委託、指定管理者制度、公的不動産の利活用、公設民営(DBO)等が含まれる。