

地域住宅計画

おおつ しちいきじゅうたくけいかく だい かいへんこう
大津市地域住宅計画(第3回変更)

おおつ
大津市

平成27年3月

地域住宅計画

計画の名称	大津市地域住宅計画		
都道府県名	滋賀県	作成主体名	大津市
計画期間	平成 22 年度	～	26 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

本市は滋賀県の南西部に位置し、西に京阪神地域と隣接していることもあって近年ベッドタウン化が著しい人口約30万人、世帯数約10万世帯を数える県都である。

琵琶湖に臨み、陸上交通が発達する明治以前から湖上交通の要である浜大津港を起点として市街地が形成され、昭和に入り湖水を利用した繊維産業等が発展、高度成長期以後は交通機関の整備と共に京阪神地域からの人口流入が続いてきた。戦災を免れた本市において都心地域は戦前から住宅地が形成されてきたが、全般的に狭隘な道路が多く、住宅の規模・設備が不十分なまま老朽化した木造賃貸住宅が多い状況である。また、市域をJRの幹線が貫き交通の便の良い駅前を中心に分譲マンションが多数建設され、平成15年1月現在には1万2千戸が既に供給されている。

現在、民間住宅施策としては、耐震化の促進支援、マンション管理支援、地域優良賃貸住宅（高齢者型）の家賃補助等を行っており、公的住宅施策としては高度成長期に供給されたストック（管理戸数3,000戸中4割強）を中心に改善事業を実施している。

2. 課題

○市営住宅の整備においては、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、母子世帯等のより住宅困窮度の高い世帯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ための施策が必要である。

○市営住宅において、高度成長期に整備されたストック（中層耐火）は管理戸数の半分近くを占めるが、耐用年数までの有効活用を図るために、予防保全的な維持管理等を行う必要がある。

○公営民間を通じ住宅ストックの量的側面は整ってきたが、少子高齢化の進捗に対応できる環境にはなっていない。質的にも高齢者が安定かつ安心して居住できる基盤を整備する必要がある。

3 計画の目標

『ストックの整備・計画的な改善事業によって、住宅セーフティネットの構築を推進し、豊かで安全でゆとりある住まい・まちづくりを実現する。』

4 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値	
			基準年度	目標年度	
既存ストック改善に係る進捗	棟	ストック総合改善事業等による個別改善棟数 (延べ数)	138棟	22	192棟 26
大津市の住環境整備に満足と思う市民の割合	%	「市民意識調査」の住環境整備調査における、(満足)(やや満足)(普通)と思う市民の割合	49.5%	22	55.0% 26

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

- 公営住宅等整備事業：穴太団地再生事業、石山団地再生事業を実施する。
- 市営住宅ストックを耐用年数まで有効活用するために予防保全的な維持管理を行い、躯体の耐久性の向上や居住環境の向上を図る。

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業など）

【6】目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業		大津市	1団地	42.2
公営住宅等ストック総合改善事業		大津市	51棟	357.0
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		大津市	3棟	64.4
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業	大津市	5棟	34.3
合計				517.9

提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
合計				0

(参考)関連事業			
事業(例)	事業主体	規模等	

※交付期間内事業費は概算事業費

※事業を行わない基幹事業については適宜表から削除してください。

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

【配慮入居者】次に該当する者とする

- 1 同居親族がない者
- 2 給与住宅として主にファミリー世帯を入居させようとする法人
- 3 世帯の収入が収入分位25%未満又は80%超で入居を希望する者
- 4 居住する住宅の建替え・改修のため一時的に住宅を必要とする者
- 5 公共公益施設として使用しようとする団体
- 6 その他市長が必要と認める者

【賃貸に関する事項】入居者を募集したにもかかわらず、3ヶ月以上空き家である住戸については、認定事業者が市長の承認を得て配慮入居者に賃貸（賃貸期間を5年以内とする定期建物賃貸借契約に限る。）する。

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。