

ち い き じ ゅ う た く け い か く
地域住宅計画

お お つ し ち い き じ ゅ う た く け い か く だ い き だ い か い へ ん こ う
大津市地域住宅計画(第3期第1回変更)

お お つ し
大津市

平成29年2月

地域住宅計画

計画の名称	大津市地域		
都道府県名	滋賀県	作成主体名	大津市
計画期間	平成 27 年度	～	31 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は滋賀県の南西部に位置し、南北45km東西20kmに及ぶ細長い地形で、前面は琵琶湖に、背後には比叡・比良・田上山系に囲まれ、豊かな自然に恵まれており、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く、人口約34万人、世帯数約14万世帯を超える県都である。

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、高度成長期以降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26年12月時点で約1万7千戸が供給されている。

現在、公的住宅政策としては、高度成長期に供給された市営住宅ストック（管理戸数約3,000戸中4割強）の建替え、改善事業及び維持管理等を実施しており、民間住宅政策としては分譲マンション管理支援、地域優良賃貸住宅の家賃補助等を行っている。

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、障害者、ひとり親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。

○大平一丁目の石山団地について、総戸数255戸の市内で最大規模の住宅であり、うち129戸が更新時期を迎えており、速やかな建替事業の実施が必要である。

○高度成長期に大量に供給されたストックについて、耐用年数まで有効に活用を図るため、大津市公営住宅等長寿命化計画に基づいた計画的な改善の実施と適切な維持管理が必要である。

○耐用年数が経過し空家となった住棟について、地域の防犯や住環境に配慮し、速やかに除却する必要がある。

○現行の大津市住宅マスタープラン（平成18年度～平成28年度）が見直しの時期を迎え、今後の住宅施策等の展開を見据えた効果的な計画の策定が必要である。

○効果的・効率的な住棟の整備、改善及び維持管理を実施するため、住棟や入居者に関連する情報を的確に把握し管理する必要がある。

3. 計画の目標

『市営住宅ストックの整備や計画的な改善をはじめとする事業の実施により、良好な住環境の整備や住宅セーフティネットの拡充を総合的に推進し、豊かで安全なゆとりある住まい・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		従前値	目標値		
			基準年度	目標年度	基準年度	目標年度
石山団地再生事業の進捗率	%	石山団地再生事業の予定工程のうち、実施した工程	0.0%	27	60.0%	31
大津市公営住宅等長寿命化計画に基づき実施した改修等の実施率	%	大津市公営住宅等長寿命化計画で改修を予定する市営住宅棟数のうち、改修を実施した棟数	46.8%	27	78.9%	31
大津市公営住宅等長寿命化計画における用途廃止予定戸数の除却率	%	大津市公営住宅等長寿命化計画で用途廃止を予定する戸数のうち、除却した戸数	13.8%	27	20.4%	31

※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

<事業の概要>

1-A1-1 公営住宅等整備事業

耐用年数を経過した石山団地の簡易耐火構造2階建2棟129戸の建替を中心とした団地再生事業を実施し、良質な住宅の供給や住環境の整備を促進する。

1-A1-2 公営住宅等ストック総合改善事業

大津市公営住宅等長寿命化計画に基づき、既存市営住宅の居住性向上、福祉対応、長寿命化等を目的とした改善工事を実施する。

1-A1-3 住宅地区改良事業（改良住宅ストック総合改善事業）

大津市公営住宅等長寿命化計画に基づき、既存改良住宅の居住性向上、福祉対応、長寿命化等を目的とした改善工事を実施する。

1-A1-4 公的賃貸住宅家賃低廉化事業

地域優良賃貸住宅（高齢者型）1物件の家賃低廉化事業を実施する。

(2) 提案事業の概要

Blank area for proposal project details.

(3) その他（関連事業など）

Blank area for other related projects.

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	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	対象22棟129戸	38.6
公営住宅ストック総合改善事業	大津市	44棟	554.8
住宅地区改良事業等	大津市	6棟	98.1
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	大津市	地優賃1棟	50.0
合計			741.5

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

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

建替事業にてさらなる居住環境の向上のため国が定める公共公益施設を新たに整備する場合は建替戸数を減じる。

※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。

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。