

大津市住宅マネジメント計画 概要版

1. 住宅マネジメント計画の基本理念及び基本方針

基本理念 1 **住宅困窮者・入居者に対する市営住宅の提供**

- ・ 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。
- ・ 将来的には、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ようにする。

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**

- ・ 市営住宅の需要の変化に対応して、市営住宅の管理戸数の適正化を図る。
- ・ 市営住宅管理の効率化を進めていく。また、現代の社会情勢に対応しているとは言い難いストックは、施設・設備を入居者ニーズに適合させる。

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**

- ・ 適正かつ持続的な住宅セーフティネット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を取組みを進めていく。

基本方針 1 **市営住宅の管理戸数の適正化**

- 計画的な用途廃止（公共施設適正化計画との整合）
- 適正な入居者管理制度の導入
- 官民連携の推進による住替え促進

(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**

- 官民連携による市営住宅の管理
- 既存ストックの長寿命化

(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**

- 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
- 現代的な住宅ニーズへの対応

(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

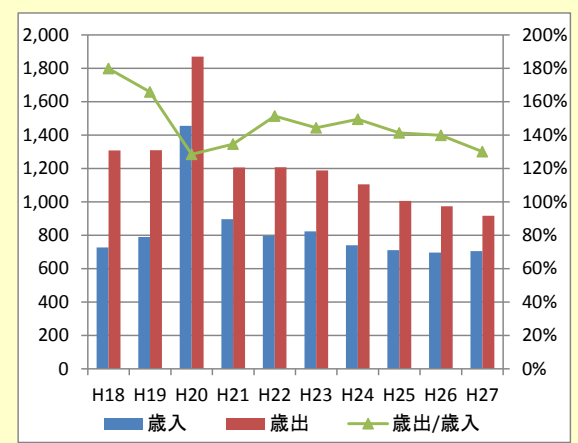
(2) 現代的な住宅ニーズへの対応

- 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

2. 大津市の住まいの現状

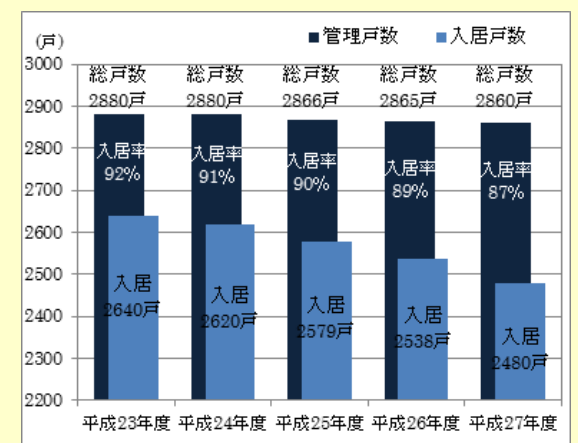
(1) 市営住宅会計の状況

- ・ 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約2割上回っている。



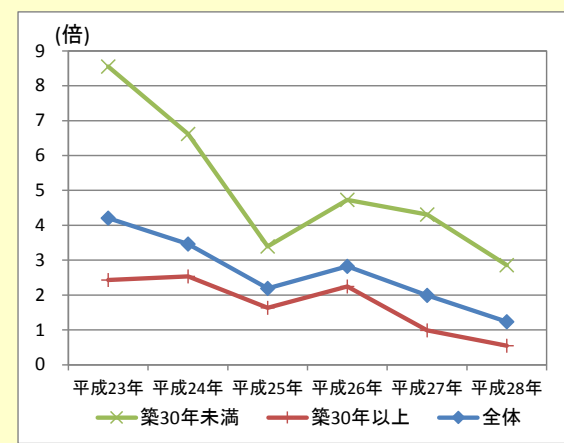
(2) 市営住宅の入居率の推移

- ・ 市営住宅の管理戸数が横ばいである一方で、入居戸数は減少しており、年々空き住戸が増加している。
- ・ 入居率については、徐々に低下しており、平成27年度では87%となっている。



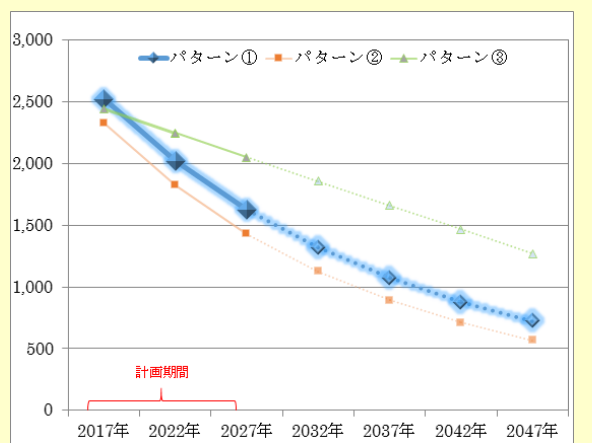
(3) 市営住宅の応募倍率の推移

- ・ 市営住宅の応募倍率は低下傾向にある。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、長期的に低下傾向にある。



(4) 2017~2047年の市営住宅需要推計結果

- ・ 2017年~2047年の市営住宅の需要を推計すると、いずれの推計パターンでも市営住宅の需要は右肩下がりで推移している。
- ・ 大津市における2047年時点の市営住宅の需要戸数は569~1272戸と推計される。

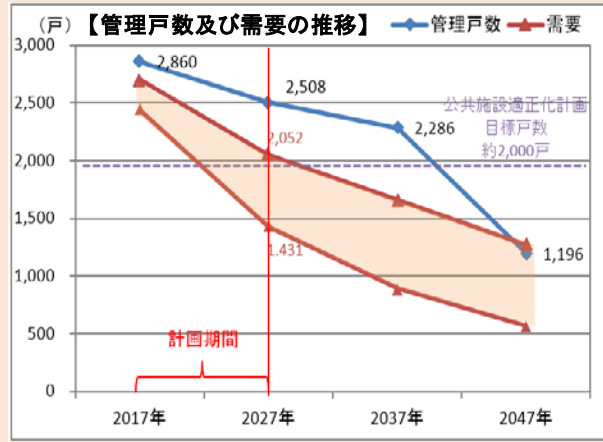


3. 今後の施策の方向性

基本方針1: 市営住宅の管理戸数の適正化

① 耐用年数による廃止

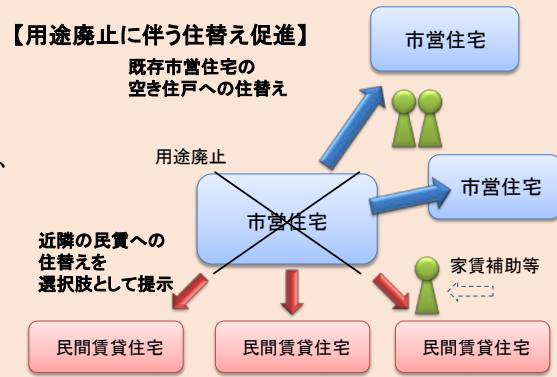
- 要支援世帯数は将来にわたり減少すると考えられることから、市営住宅の管理戸数を適正な水準まで縮減する。
- 計画期間中に耐用年数が経過する市営住宅は、速やかに用途廃止を行う。また、耐用年数が経過する前の住宅についても、入居者の理解を得たうえで、用途廃止することを今後検討していく。



上限: 入退去実績から推計
 下限: 既存の市営住宅入居世帯数+実績から推計

② 用途廃止に伴う住替え促進

- 住替えの働きかけにあたり、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ほか、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。
- 高齢の入居者に対しては、従前の生活や入居者同士のコミュニティに配慮を行う。



③ 耐震基準による廃止

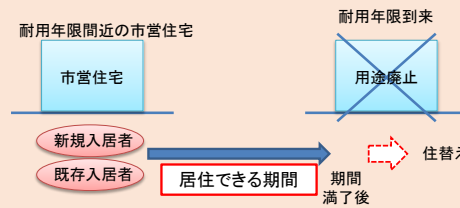
- 耐震上課題のある市営住宅については、早急に住替えを促し用途廃止する。
- 新耐震基準を満たしていない中央団地は、耐震補強工事を行ったとしても建物の使い勝手に大きな影響を及ぼすと判断された。そのため、早急に用途廃止を行う。

(2) 適正な入居者管理制度の導入

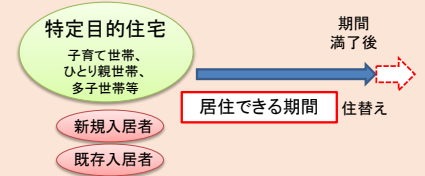
① 入居制度の見直し

- 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。
- 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。
- 「ポイント方式」の導入を検討する。

【用途廃止する予定の住宅を有効活用する場合】



【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

- 入居者の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。
- 利便性係数を構成する地域係数、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。

③ 特定目的住宅の拡充

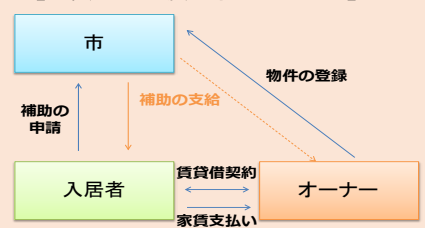
- 特定目的住宅をセーフティネットとしての役割を明確化する重要な施策として位置づけ、より困窮度の高い住宅困窮者に配慮するため、応募枠を拡大する。

(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

- 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る。
- 入居者に支援する家賃補助額及び補助件数は、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。

【家賃補助制度の事業スキーム】



② 居住支援協議会との連携による住替えの促進

- 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。
- 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。

基本方針3: 居住水準の向上

(1) 多様な主体との連携

① 福祉部局、民間事業者等との連携

- 民間事業者のサービスや福祉の担い手の支援の取組みの情報提供を通じて、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。
- 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。

(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

- 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。
- 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への整備を検討する。

居住水準の向上イメージ (既存住戸への風呂釜の設置)



② 特定目的住宅の設備改修の推進

- 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、事前に浴槽・風呂釜を設置し、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。

(1) 市営住宅の計画的な用途廃止

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

- 指定管理者制度の導入に向け、当初は業務委託の試行について検討し、メリット・デメリットの整理を通じて、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。
- 市営住宅予算の特別会計化の導入を検討し、事業ごとの収支を明確化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。

(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

- 市営住宅ストックの長寿命化・ライフサイクルコストの削減の実現を通じて、市営住宅の会計の健全化を図る。
- 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。