

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

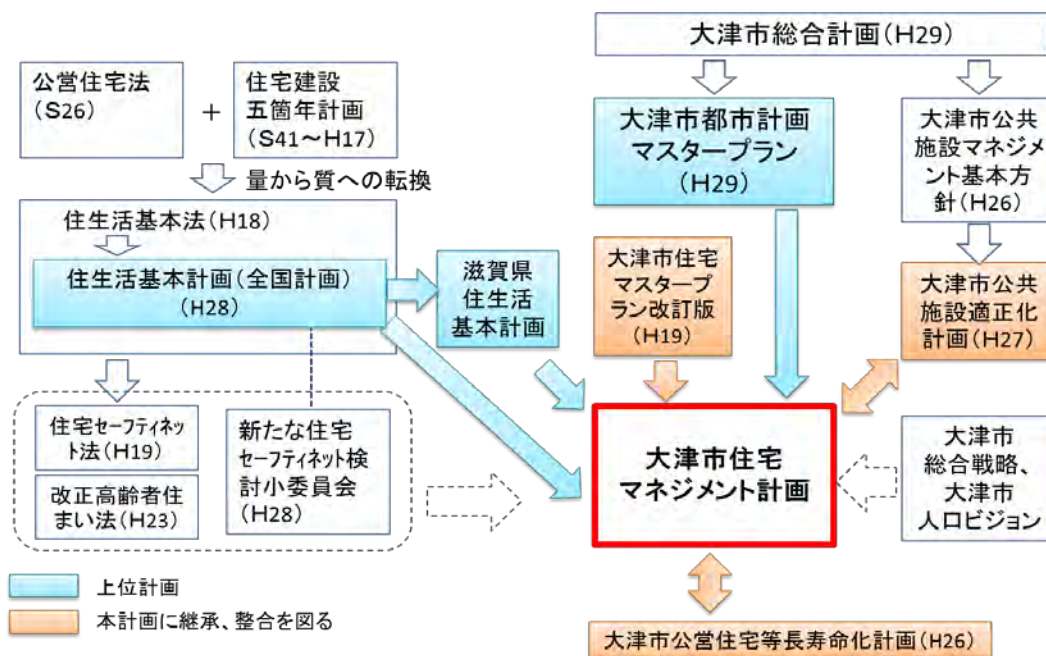
で財政状況が悪化する現状を踏まえて、持続可能な住宅セーフティネット政策への転換が必要な時期に来ている。

- ・本市では平成 27 年 3 月に「公共施設適正化計画」を策定し、市営住宅も見直しの対象として位置づけ、30 年後に延床面積の 33.3%を削減すること(削減後の戸数約 2,000 戸)を目標とした。
- ・今回の住宅マネジメント計画の策定にあたっては、学識経験者からなる「住宅マネジメント計画策定検討協議会」における審議を通じて、本市を取り巻く社会・経済情勢の変化、国の住宅政策の方針転換、制度的枠組みの変更を踏まえつつ、現状の市営住宅の抱える問題点を洗い出すことで今後のあり方から見直すこととし、今後の住宅政策の方向性についての基本的な考え方の検討を行った。

(2) 計画の位置付け

- ・「大津市住宅マネジメント計画」は、本市の「大津市総合計画」に基づき住宅施策に係る実施計画であり、住生活基本法に基づく国・県の「住生活基本計画」、本市の「都市計画マスタープラン」等の上位計画との調整と「公共施設適正化計画」との整合を図りながら、市営住宅の供給等に係る各種の施策を推進していくための具体的な方向性を示すものである。

図表 1 本計画の位置付け



(3) 計画期間

- ・「大津市住宅マネジメント計画」の計画の期間は、本市の総合計画に基づき、平成 29 年 4 月～平成 38 年度までの 10 年間とし、今後の施策の進捗状況、社会・経済情勢の変化等によって、適宜見直すものとする。

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)

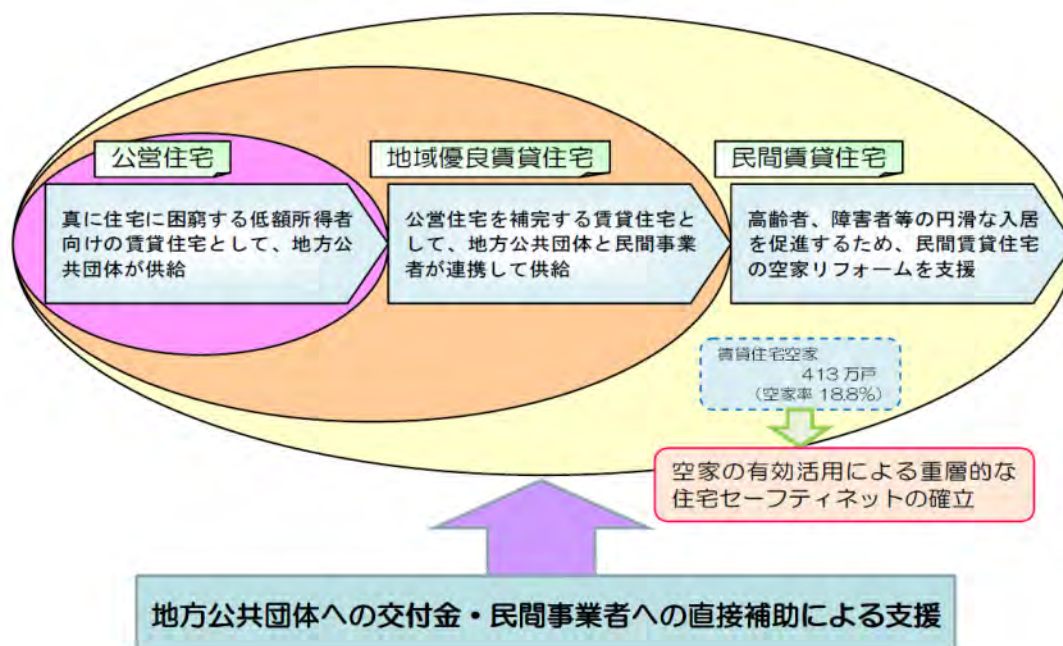
- ・ 国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めている。
- ・ 基本理念として、良質な住宅の供給等、良好な居住環境の形成、住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進、居住の安定の確保が掲げられている。
- ・ 国及び地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有するとされており、また、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない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

(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)

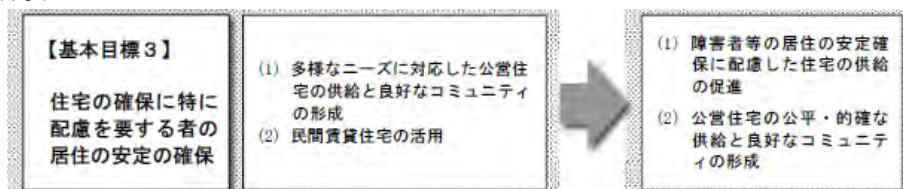
- ・ 住生活基本法(平成 18 年法律第 61 号)に基づき都道府県が策定する計画であり、国が策定する全国計画に即して策定されている。
- ・ 今後の住生活の安定および質の向上のための基本的な方針や施策、目標等を定め、住宅政策を計画的かつ総合的に推進することを目的としている。
- ・ 市町の役割として、自らの判断と責任に基づき、地域の個別のニーズに応じてきめ細やかに施策を展開していくものとされている。とりわけ、福祉的要素のある施策や個々の地域に対する施策等は、地域の実情に応じて進めることが重要であり、市町が主体的・自立的に取り組んでいくことが望まれている。

[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。

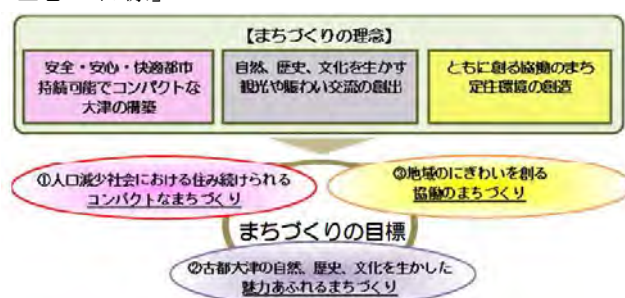
[視点の主な取組]

- 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

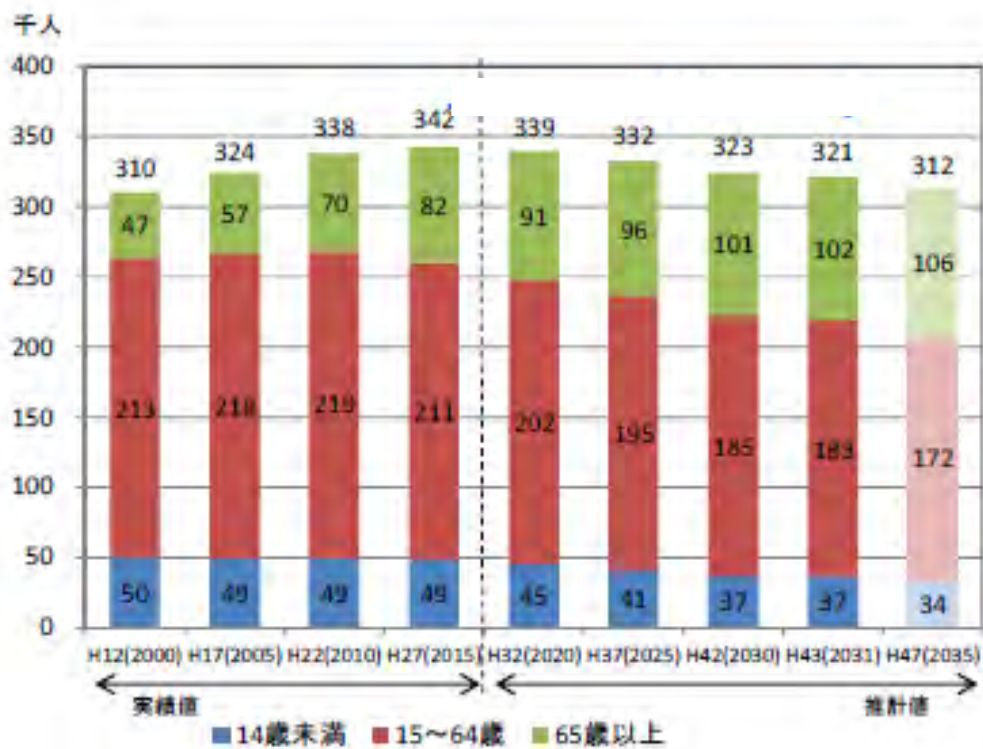
2-1. 大津市の概況

(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、市の中枢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

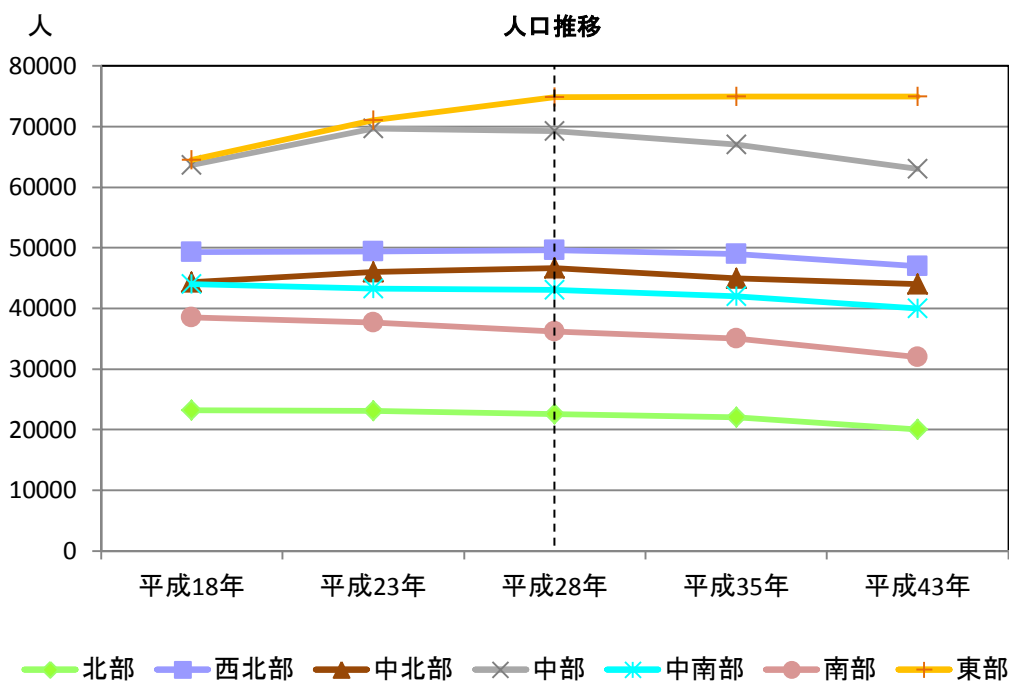
めには、地域の実情に応じた人口対策や生活環境の充実に取り組むことが求められている。

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)



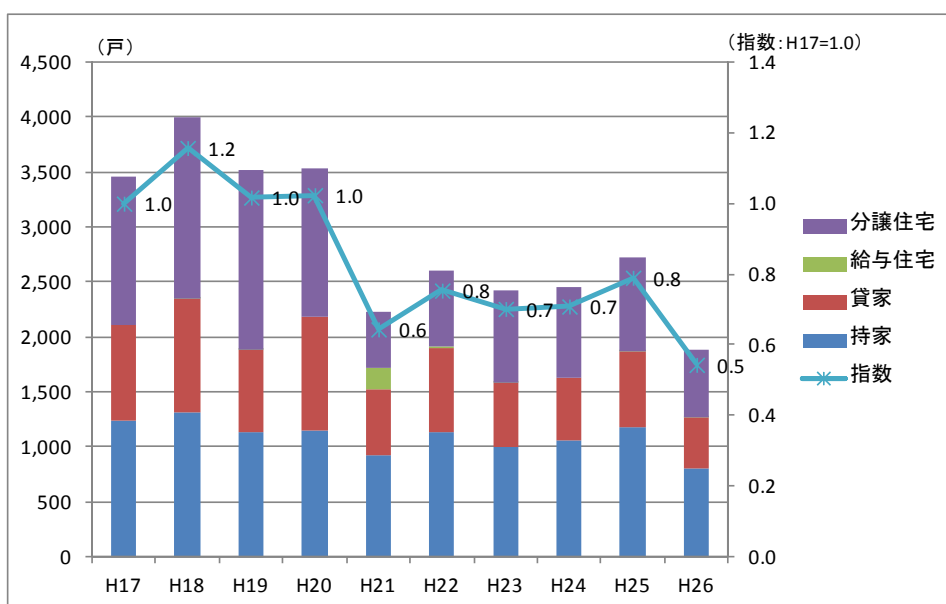
2-2. 大津市の住まいの現状と課題

(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

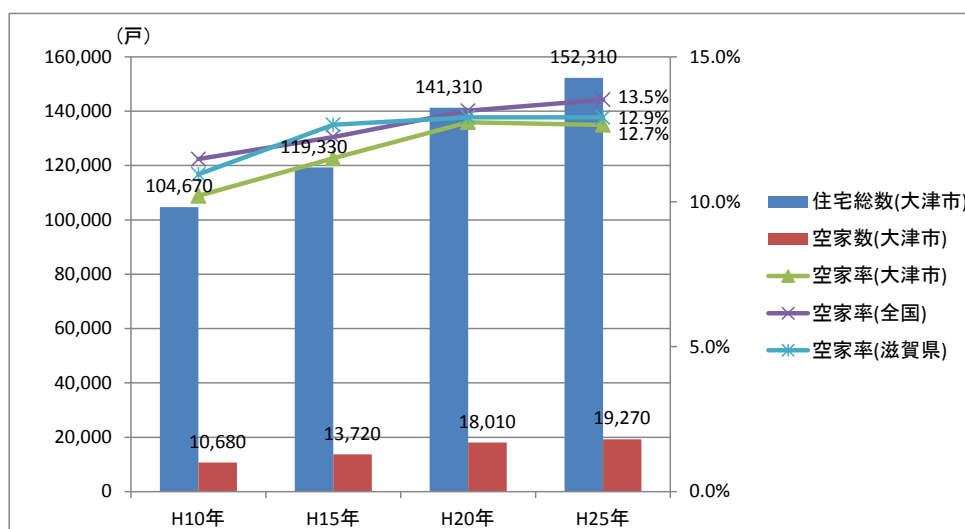
- 注) 分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの。
 給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。
 貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの。
 持家：建築主が自分で居住する目的で建築するもの。

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)

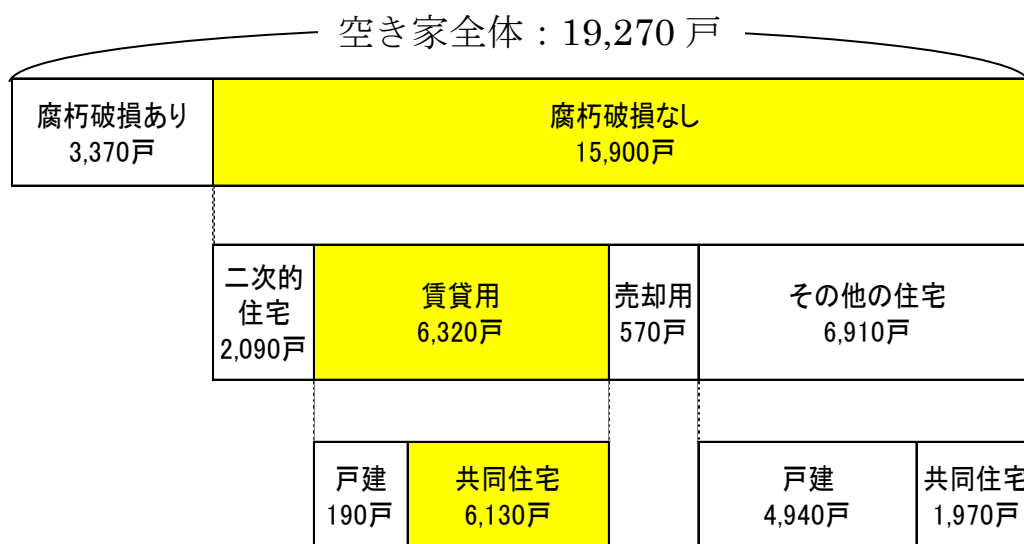


(出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」(平成 25 年)より作成

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)

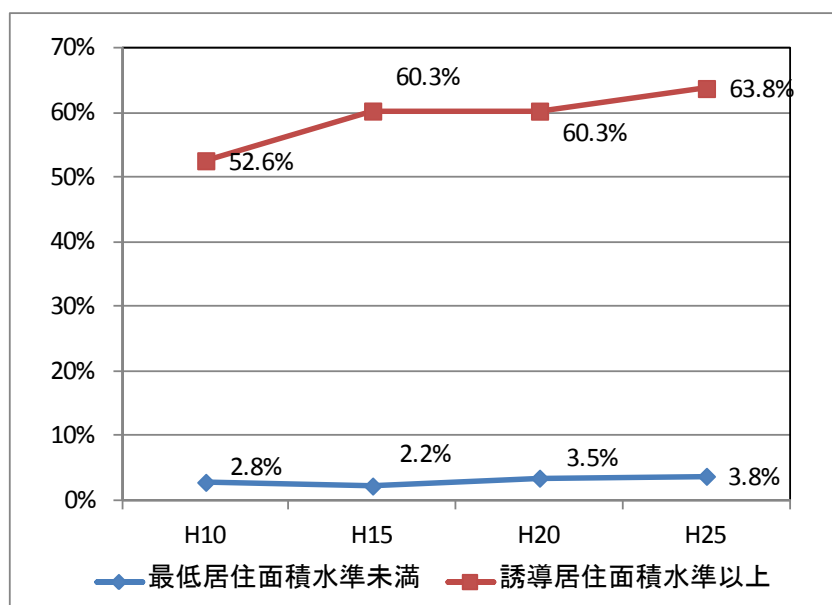


(出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」(平成 25 年)より作成

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

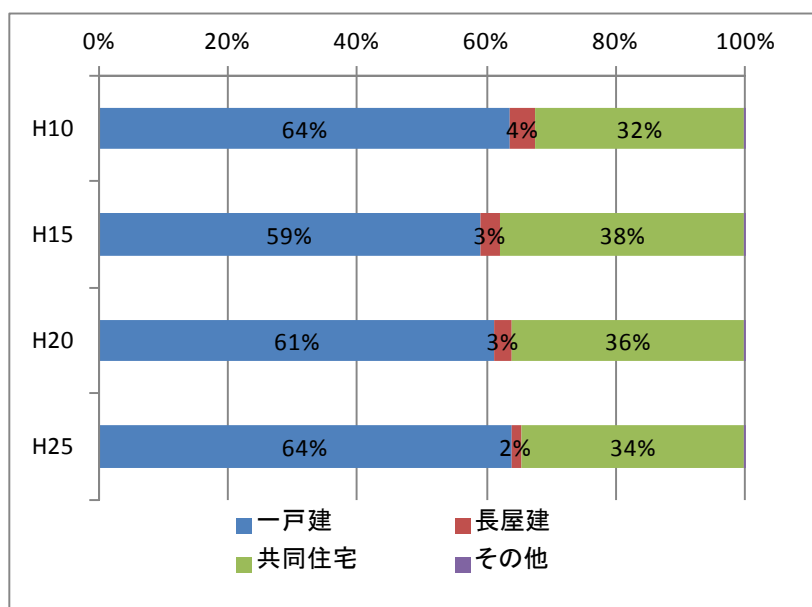
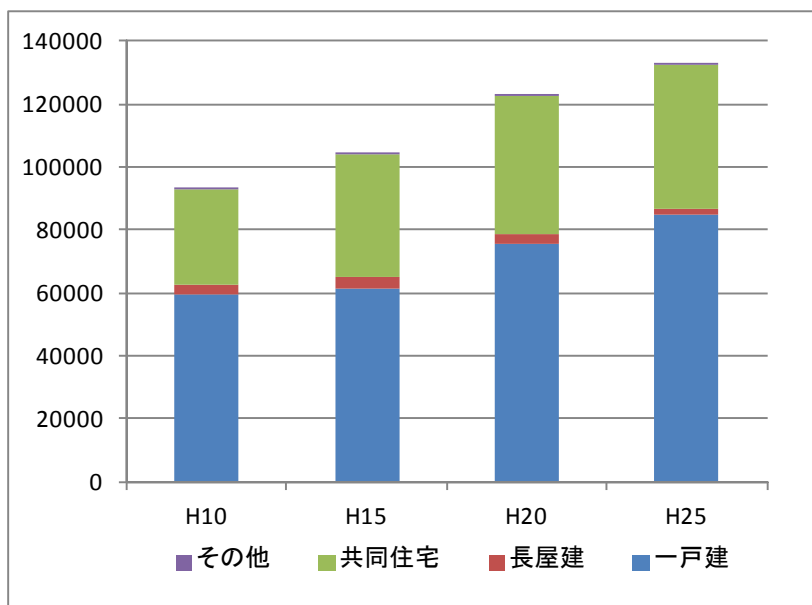
注) 最低居住面積水準：世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

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)

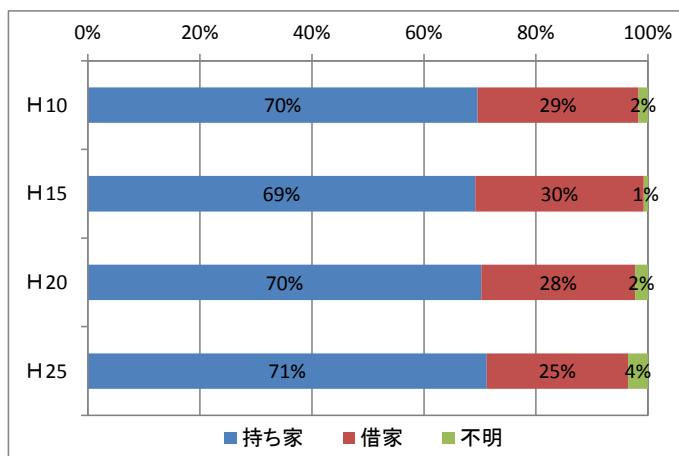


(出典) 総務省統計局 「住宅・土地統計調査」より作成

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)

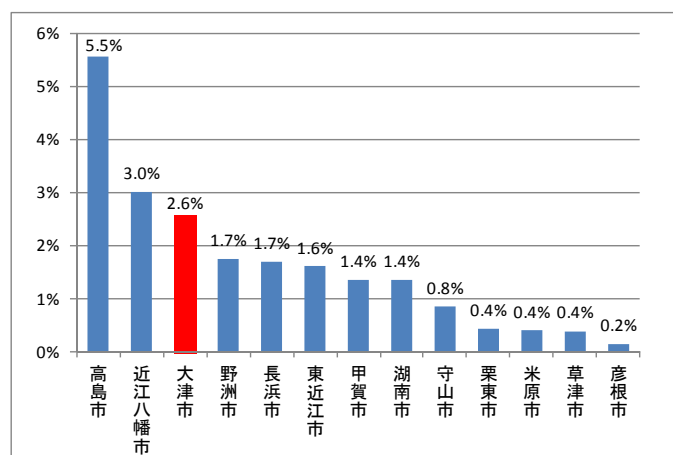
借家：公営の借家、都市再生機構（UR）・民営借家、給与住宅の計。

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

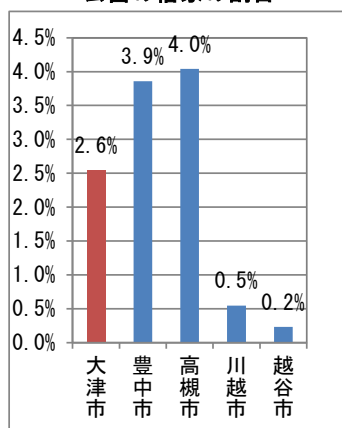
ii. 類似した都市（豊中市・高槻市・川越市・越谷市）との比較

- ・ 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。

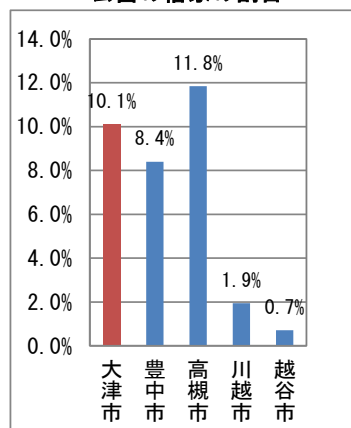
- ① 人口総数が 30 万人以上 40 万人未満（出典：平成 27 年国勢調査(速報値)）
- ② D I D 面積が 30 km²以上 45 km²未満（出典：平成 22 年国勢調査）
- ③ 産業別就業者数の総数に占める割合で、1 次産業が 5%未満、2 次産業 15%以上 25%以下、3 次産業が 65%以上 75%以下（出典：平成 22 年国勢調査）

- ・ 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。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

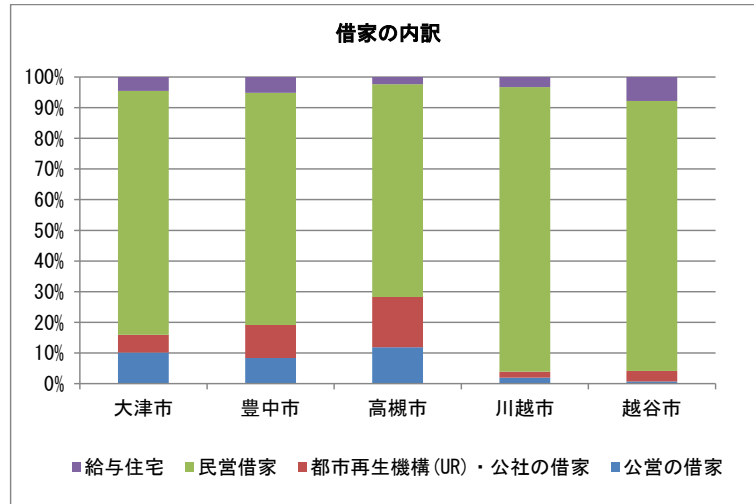


図表 17 借家総数に占める
公営の借家の割合



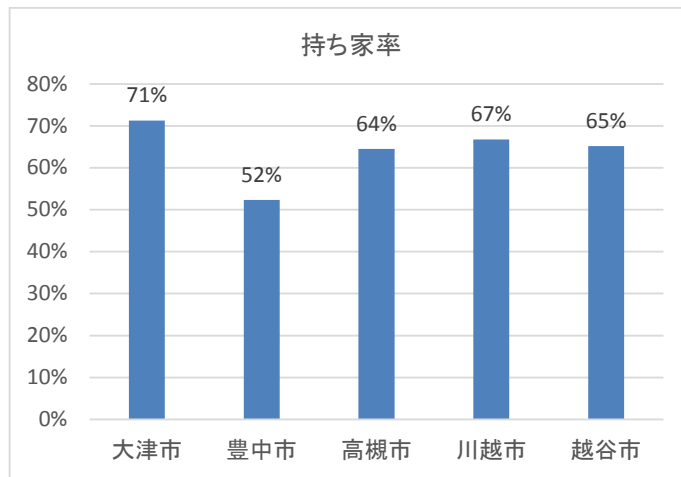
(出典) 総務省統計局「住宅・土地 統計調査」(平成 25 年)より作成

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



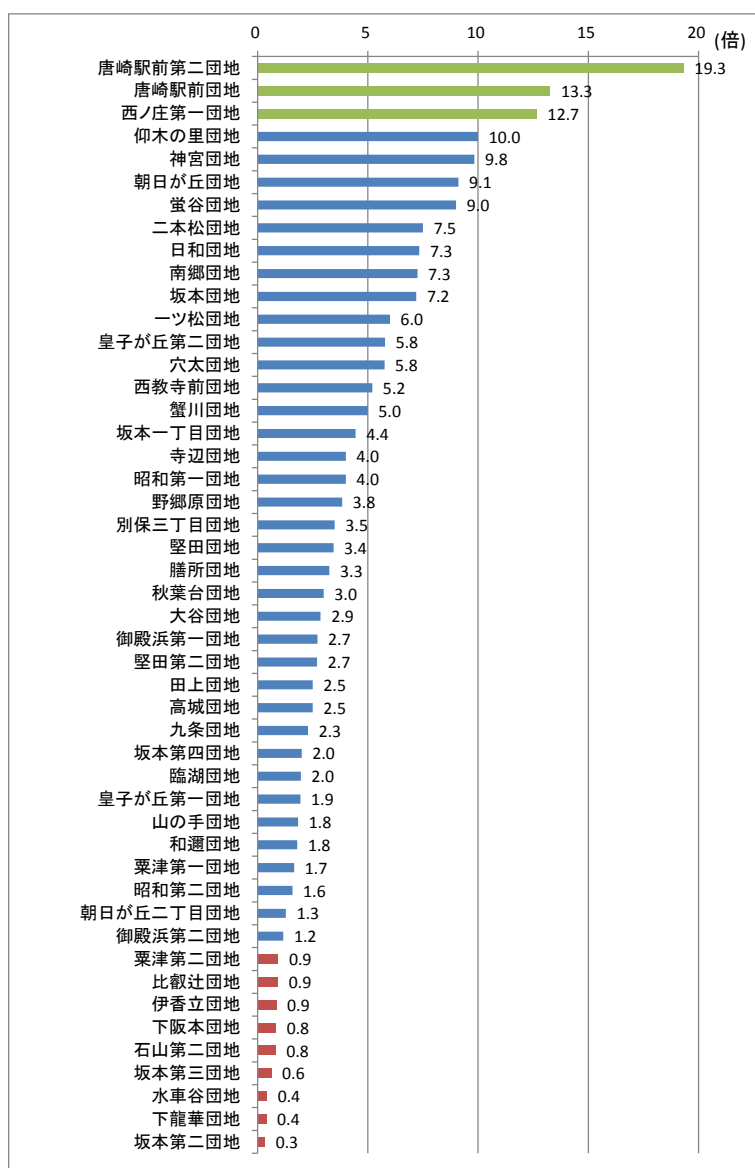
(出典) 総務省統計局「住宅・土地 統計調査」(平成 25 年)より作成

(2) 市営住宅ニーズの現状

① 応募倍率

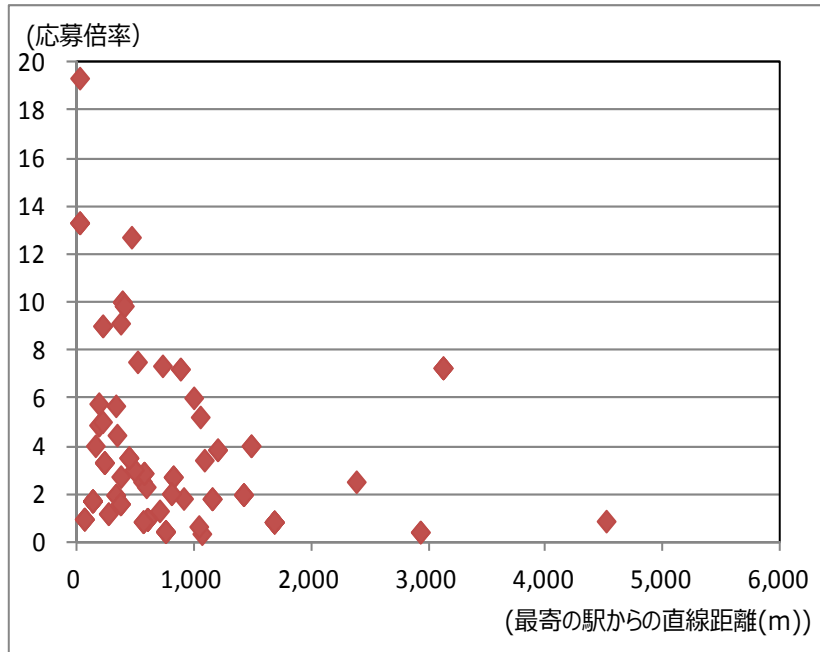
- ・ 市営住宅の応募倍率は、倍率が 10 倍を超える団地がみられる一方で、倍率が5を下回る団地が多くを占めている等、団地ごとに応募倍率の差が大きい。
- ・ 応募倍率と最寄りの駅からの距離、建築年についてみると、駅からの距離の近い団地や、建築年の新しい団地で応募倍率が高い傾向がみられる。一方で、駅からの距離が2kmを超える団地や、1980年以前に建設された団地の応募倍率は総じて低い傾向がみられた。

図表 20 団地別 応募倍率(平成 23 年～平成 28 年(5 月募集分))

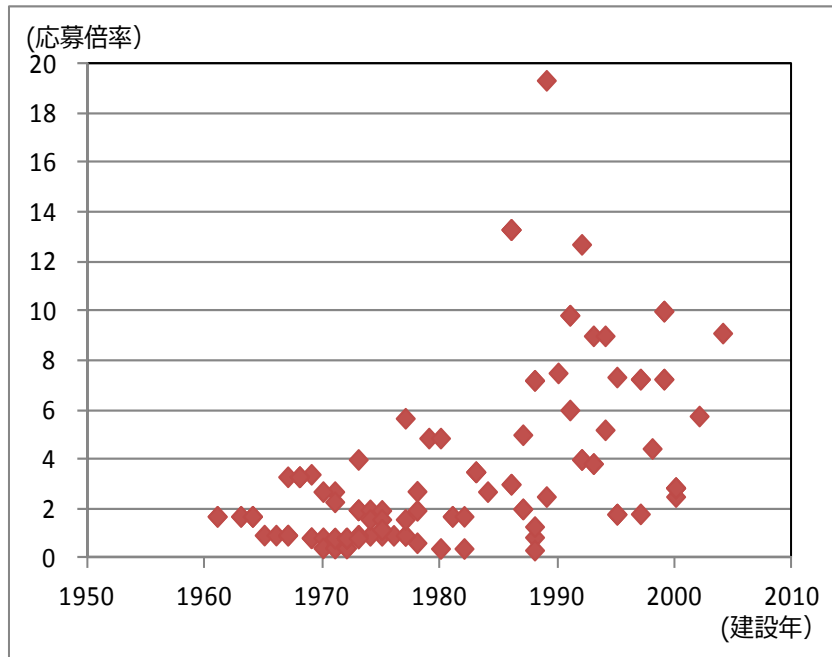


(出典) 大津市資料より作成

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

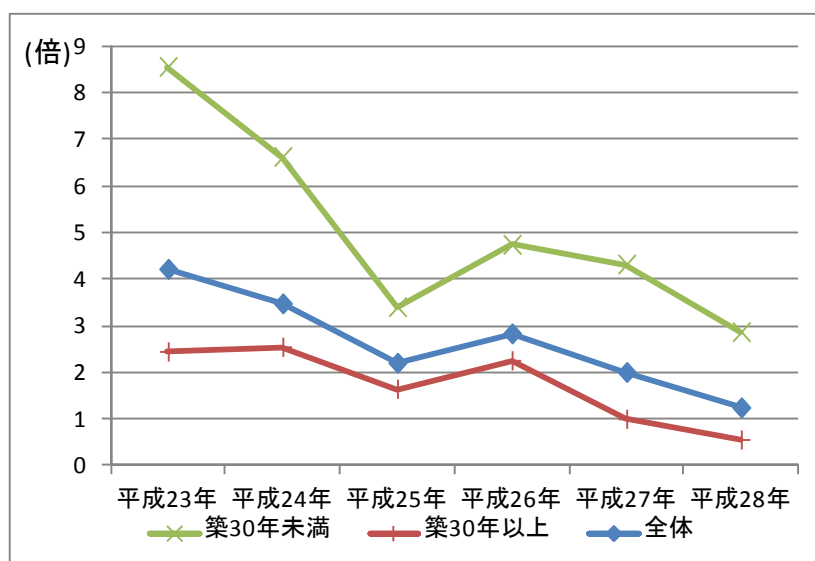


(出典) 大津市資料より作成

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。

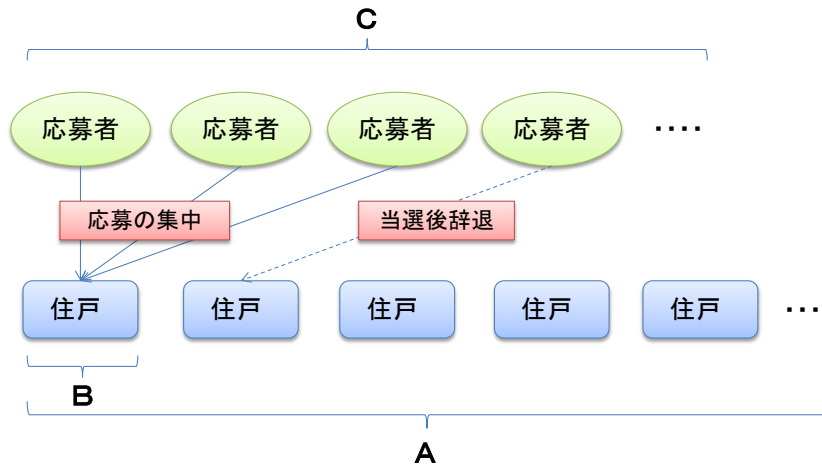
図表 22 整備年代別の応募倍率の推移*



(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



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

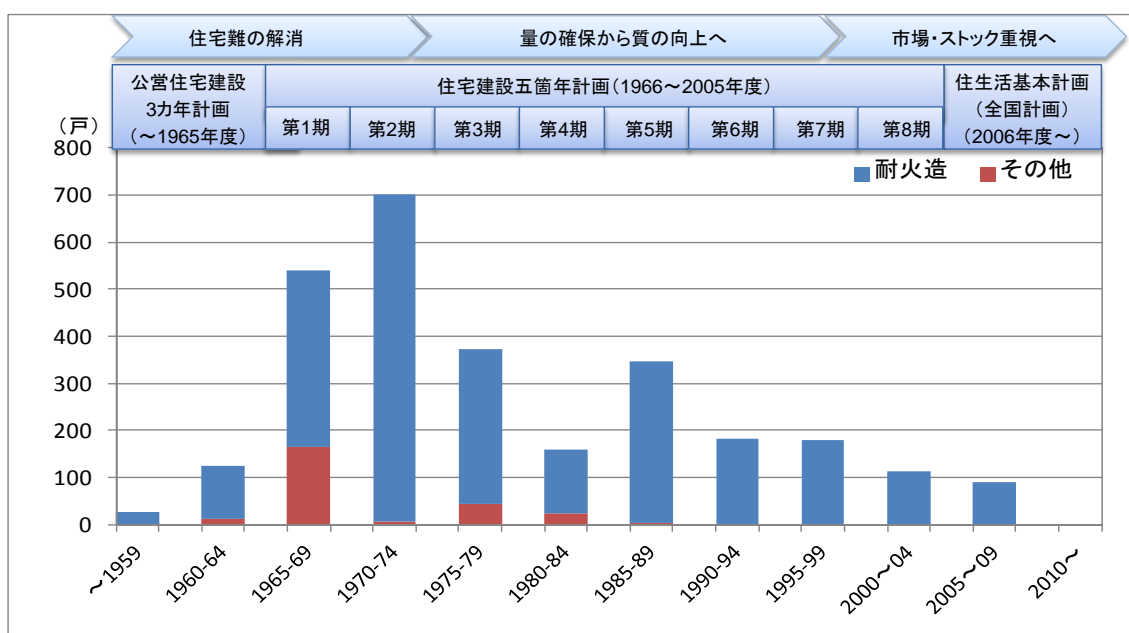
(出典) 大津市資料

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

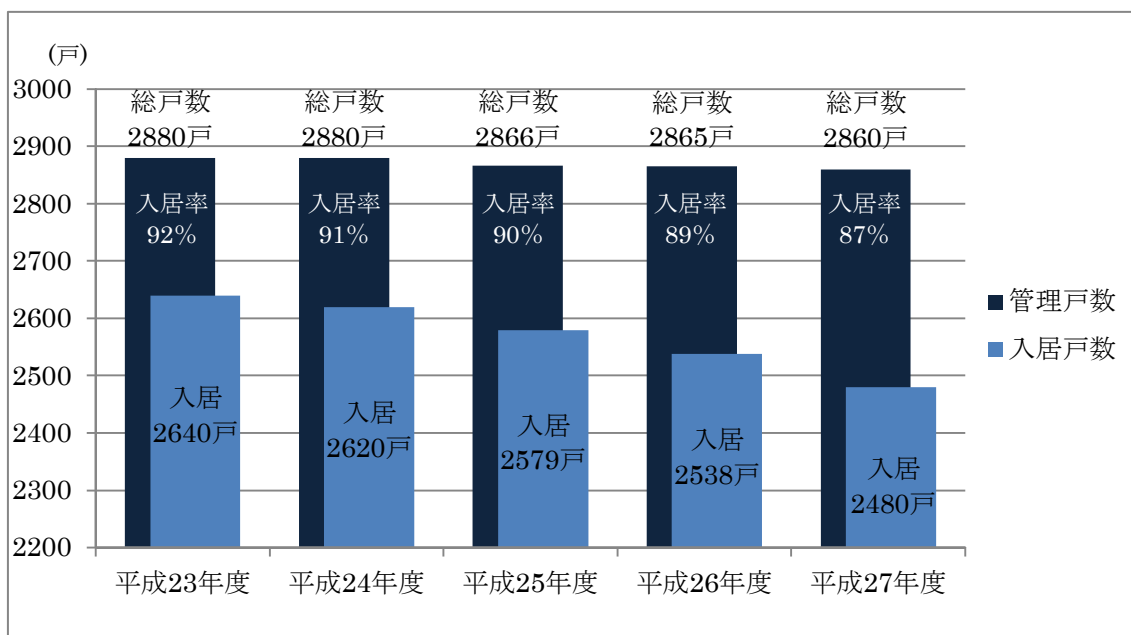
		一般		改良		特賃		(参考)県営住宅	
		棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
耐火造	高層	5	249 (10%)	-	-	-	-	39	1,063
	中層	87	1,936 (77%)	14	288 (75%)	3	48		
	2階建	10	80 (3%)	-	-	1	1	-	-
簡易耐	2階建	36	198 (8%)	68	93 (24%)	-	-	-	-
	平屋建	8	37 (1%)	1	5 (1%)	-	-	-	-
木造		10	18 (1%)	-	-	-	-	-	-
小計		156	2,518 (100%)	83	386 (100%)	4	49		
合計		243	2,953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

