

## 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"> <li>・ 計画策定の背景となる上位計画等について</li> <li>・ 既存統計資料に基づく住まいの現状について</li> <li>・ 大津市営住宅の現状について</li> </ul>
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"> <li>・ 大津市住宅マネジメント計画骨子案について</li> <li>・ 市営住宅入居者アンケート調査結果の報告について</li> <li>・ 先行市における住宅政策事例の報告について</li> </ul>
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"> <li>・ 計画の位置づけ</li> <li>・ 大津市の住まいの現状</li> <li>・ 市営住宅の現状</li> <li>・ 住宅マネジメント計画の基本方針</li> <li>・ 今後の施策の方向性</li> </ul>
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"> <li>・ 住宅マネジメント計画案の内容について</li> </ul>
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"> <li>・ 住宅マネジメント計画の決定について</li> <li>・ 今後のスケジュールについて</li> </ul>

#### ■ 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・身体状況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。