

# 地域住宅計画

おおつしちいき  
大津市地域

おおつ  
大津市

平成21年12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 17 年度	~	21 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、高齢者向け優良賃貸住宅の整備供給等を行っており、公的住宅施策としては老朽化した住宅建替え及び高度成長期に供給された中耐ストック(管理戸数3,000戸中4割強)の改善事業を実施している。

本市においては、平成11年3月住宅マスタープランを策定し22年度までの約10年にわたる公営住宅等の整備計画の基本的根幹としてきたが、国住宅施策の転換・市財政状況の悪化・近隣町との合併等から住宅整備計画の大きな変容を迫られている。

## 2. 課題

市営住宅募集において、築年浅い空き部屋に対しては2~30倍の応募がある一方、老朽化し今の生活スタイルにそぐわない住宅に対しては希望者が少ない状況にある。また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、老朽化・設備の陳腐化等が進むもストック改善事業はまだまだ端緒についたばかりであり、入居希望層の志向に十分対応出来ているとは言い難い。さらに高齢化の進行が著しい市営住宅にあってバリアフリー対応等は、(平成3年度以降の新築を除けば)共用部分における通路改修を一部手がけた程度に留まっている。このように住宅ストックの実態と需要とのミスマッチから、地域における住宅セーフティネットとして公営住宅が機能していない面がある。

安心して暮らせる居住環境は全ての生活の基本となるものであるが、新耐震基準以前に建設されたものが多く、耐震上不安がある。

○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。

公営住宅等整備計画について今後の根本的な見直しを行う必要がある。

耐用年数を経過した木造住宅等の公営住宅で空家となったものは、防犯・防災面の向上を図るため住棟の除去等を行い、良好な住環境を整備する必要がある。

建築基準法施行規則等が一部改正されたことに伴い、指定道路図及び指定道路調書を作成・保存が義務付けられたため、これらを整備する必要がある。

公営住宅法施行令の一部改正に伴い、家賃制度の改正に係る家賃算定システム改訂を行う必要がある。

### 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少子高齢化社会に対応するとともに、住宅セーフティネットの構築を推進することにより、豊かで安全でゆとりある住まい・まちづくりを実現する。』

『新耐震基準に適合しない木造住宅改修工事について経費の一部を補助することで民間住宅の耐震性を向上させ、安全・安心なまちづくりに寄与する。』

### 4 . 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
バリアフリー化住宅の整備に係る進捗	%	市営住宅におけるバリアフリー化された住宅の割合	11.7%	17	14.4%	21
シルバーハウジング住戸設置に係る進捗	戸	市営住宅におけるシルバーハウジング住戸数	12戸	17	14戸	21
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	103棟	17	139棟	21
木造住宅耐震改修に係る進捗	件	補助対象改修工事の件数	0件	17	26件	21
高齢者向け優良賃貸住宅に係る進捗	戸	高齢者向け優良賃貸住宅の整備戸数	40戸	17	94戸	21

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

目標 : セーフティネットの構築と少子高齢社会への対応を推進することにより、豊かで安全でゆとりある住まい・まちづくりを実現する。

目標 : 自らが住む地域へと関心が広がる中、地域づくりにつながるような住環境向上を実現する。

## 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

30年代半ばを中心に建設された市営穴太団地は、準耐火構造であることから概ね耐用年数に到来しつつあるが、躯体の老朽化・設備の陳腐化が進み、また入居者の高齢化率は65歳以上で半数を占め、本市営住宅の中でも特段高い指数を示している。既に第一工区(A棟68戸平成14年度竣工)、第二工区(B棟45戸平成17年度竣工)を完了し、引き続き平成18年度より第三工区に着手している。平成19年度においては造成工事や住棟の実設計等を中心に事業を進め、平成20、21年度に建築本体工事を実施する予定である。また、第三工区でも引き続き高齢者対応としてSH(シルバーハウジング)や車椅子住戸の整備を重視し、その設置を進める。

地域優良賃貸住宅制度の活用により、高齢者世帯に配慮した優良な民間賃貸住宅の供給を推進する。  
(なお、災害被災者及び密集市街地からの立退き者その他の不良住宅の撤去等により住宅を失った者については、地域優良賃貸住宅(一般型)に入居させることが適当なものとする。)  
整備を促進すべき地域：大津市全域 高齢者型(民間供給)

### (2) 提案事業の概要

大津市に存する昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅の所有者が実施する耐震改修工事に要する経費の一部を補助し、住宅の耐震性の向上を促進する。  
公営住宅等整備計画について今後の根本的な見直しを行うため、事前の実態調査及び基本整備実施計画策定を実施する。  
空家となった市営住宅のうち、耐用年数が経過した住宅の除去等  
平成22年4月に閲覧に供する建築基準法施行規則に規定される指定道路及び指定道路調書の作成を行う。  
家賃算定の改正による家賃算定システム改訂を行う。

### (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	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	45戸	683
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業	大津市	34戸	86
地域優良賃貸住宅等整備事業	大津市	24戸	55
公営住宅等ストック総合改善事業	大津市	26棟	247
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	大津市	39戸	121
住宅地区改良事業等	大津市	174戸	78
合計			1,270

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
木造住宅耐震改修補助事業		大津市	-	5
公営住宅等関連事業	移転助成費	大津市	-	8
市営住宅現況調査		大津市	-	1
市営住宅基本整備実施計画		大津市	-	4
市営住宅住環境等改善事業		大津市	-	12
指定道路図等作成事業		大津市	-	174
家賃算定システム改訂事業		大津市	-	2
合計				206

(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

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

【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

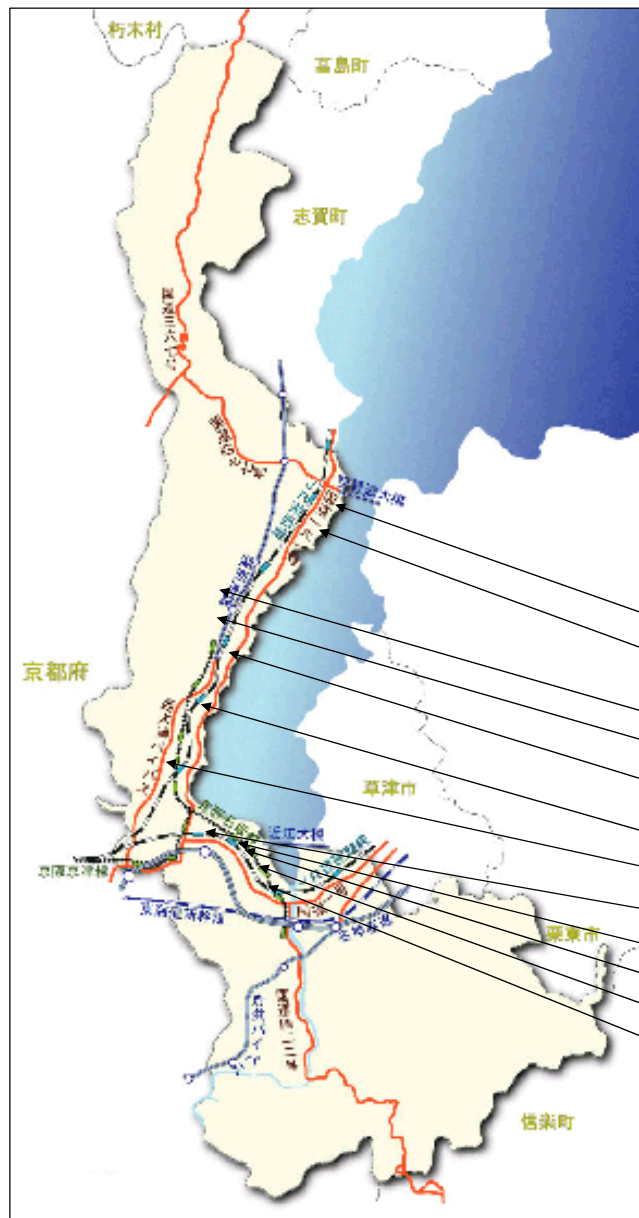
「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。

# 大津市地域住宅計画概要図

公営住宅等整備事業

市営穴太団地第二工区

市営穴太団地第三工区



## その他全市域事業

- 高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業
- 地域優良賃貸住宅等整備事業
- 公営住宅ストック総合改善事業
- 住宅地区改良事業(改良ストック)
- 公的賃貸住宅家賃低廉化事業
- 木造住宅耐震改修補助事業
- 市営住宅現況調査
- 市営住宅基本整備実施計画
- 指定道路図等作成事業
- 家賃算定システム改訂業務

- 堅田第二 [改善]
- 臨湖団地 [改善]
- 坂本第二 [改善]
- 坂本九条 [地区改良]
- 下阪本 [改善]
- 穴太 [建設・改善]
- 水車谷 [改善]
- 蟹川 [改善]
- 昭和第一・二 [改善・地区改良]
- 西ノ庄第一 [改善]
- 膳所 [改善]
- 粟津第一・二 [改善・地区改良]