

近江八幡市営住宅マスタープラン（概要）

「ひと（入居者）に良し」・「まちに良し」・「市（管理者）に良し」の市営住宅をめざして

計画の目的

平成18年に制定された住生活基本法では、住宅施策について、住宅セーフティネットの構築、低額所得者・高齢者等の特に配慮を要する者への居住安定の確保等が示されています。本市では、市営住宅が果たすべき役割を明確にし、効率的かつ計画的な市営住宅の管理および修繕、ならびに活用を進めるための方策として平成23年3月に「近江八幡市営住宅マスタープラン」を策定し、計画的に施策を推進してきました。本計画については、令和2年度に改定を行うところでしたが、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため策定委員会の設置を中止したため、令和3年3月に数値的な変更のみ行いました。

近年では、低額所得者に加え、「被災者、高齢者、障がい者、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」を住宅確保要配慮者とし、公的賃貸住宅の供給の促進や民間賃貸住宅への円滑な入居の促進が求められています。

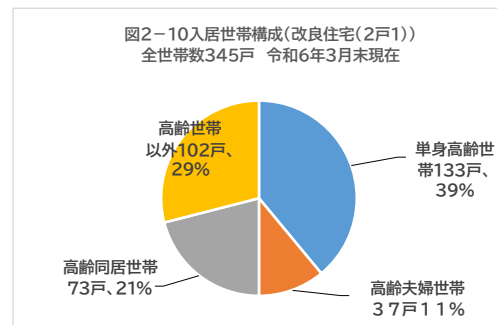
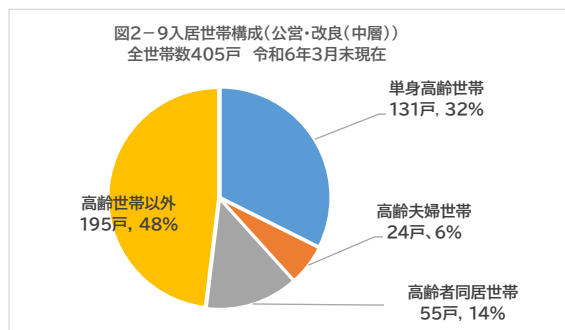
このような社会情勢において今般「近江八幡市営住宅マスタープラン」の改定を行います。

計画期間

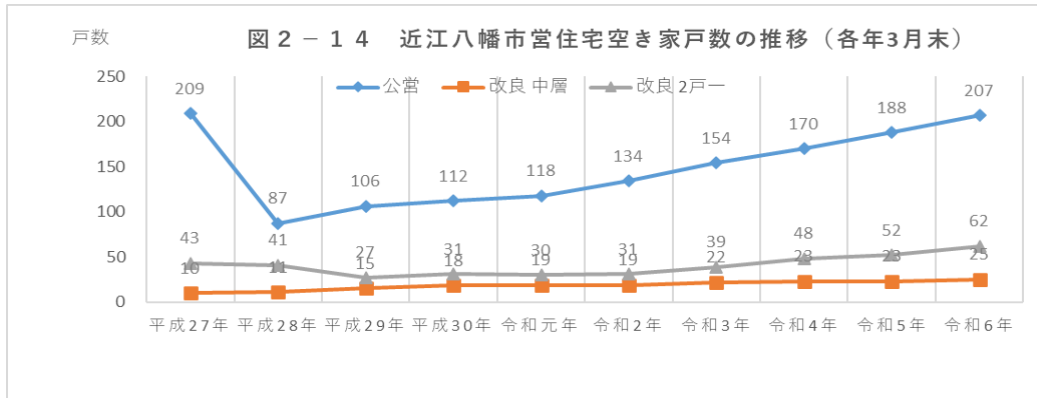
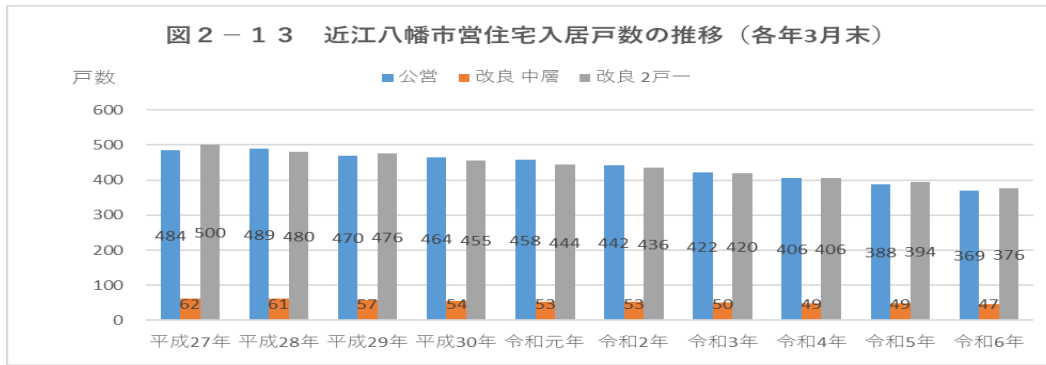
令和7年度から令和16年度までの10年間

市営住宅の現況

入居世帯の構成として、公営住宅・改良住宅（中層住宅）のうち、65歳以上の高齢者が入居している世帯（図2-9）の割合は52%であり、改良住宅（2戸1）については71%の世帯において高齢者が居住している実態があります（図2-10）。



公営住宅・改良住宅とも入居戸数は年々減少しています（図2-13）が、空き家戸数は公営住宅・改良住宅とも増加しています（図2-14）。



空き家については、老朽化により募集停止を行っている住戸の住み替え先（新規入居者募集停止団地 公営・改良（中層）11団地入居戸数124戸）や、新規入居者募集を行うための住戸として活用を図ります。

市営住宅の目標管理戸数

今後10年間における市営住宅による住宅確保支援が必要な世帯数を、国土交通省「住宅確保要配慮者推計支援プログラム」により推計を行いました（表6-1）。

表6-1 住宅確保要配慮者世帯数推計プログラムにより推計した近江八幡市の要支援世帯数

		2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
		令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	87	78	76	73	70	67
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	274	270	297	311	320	326
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	46	42	41	41	41	40
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	75	80	114	146	170	188
A+B 合計		361	349	373	384	390	393
A+C 合計		133	121	118	115	111	108
A+B+C 合計		407	391	415	426	431	433
A~D合計		483	471	529	571	601	621

推計区分のA+B+Cが公営住宅による住宅供給が必要な世帯となりますが、おおむね約400戸で推移しています。Dに区分された世帯については、民間賃貸住宅の空き家を活用したセーフティネットの構築を図ることにより必要な住宅を確保することを目指します。

本計画における目標管理戸数は公営住宅および改良住宅（中層住宅）を対象し、改良住宅（2戸1）は入居者への譲渡により持ち家化を進めているため、将来の目標管理戸数には含めないことにします。

老朽化が著しく新規入居者募集を停止している11団地（212戸）については既存の空き家住戸を改修し、住み替えを行い、住み替え終了後、用途廃止を進めます。建物の損傷がひどく改修による住み替えができないケースも考えられるため、民間賃貸住宅の借上げにより必要な住戸の確保に努め、令和16年度末市営住宅目標管理戸数は、440戸とします。

表 令和16年度末 市営住宅目標管理戸数

	令和5（2023） 年度末管理戸数①	用途廃止による減 （-）②注	譲渡対象住戸の譲 渡（-）③注	民間賃貸住宅 借上げ（+）④	令和16（2034） 年度末管理戸数 （=①-②-③+ ④）
公営住宅	576	188	6	10	392
改良住宅（中層）	72	24	0	0	48
計	648	212	6	10	440

注② 募集停止団地住替え終了後用途廃止 11団地

注③ 公営住宅のうち松林団地6戸が譲渡対象

市営住宅の基本目標・具体的施策

「ひと（入居者）に良し」・「まちに良し」・「市（管理者）に良し」の市営住宅をめざして

＜市営住宅の基本理念＞ みんなが安心して住むことができる
市営住宅の適正な管理と有効活用の推進

市営住宅の管理・活用の基本目標として具体的に下記の施策を展開します。

基本目標-1 セーフティネット住宅の役割を果たします

具体的施策	<p>＜公営・改良住宅共通＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ①住宅確保要配慮者への住戸提供のため、不動産事業者、市関係部署との連携の強化 ②入居に関する応募規定や保証人要件等の見直し検討 ③災害発生時における住宅確保・相談体制の充実 <p>＜公営・改良住宅（中層）＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ④高齢者・障がい者等に配慮した住戸の確保 ⑤住戸のバリアフリー化の推進
-------	---

基本目標-2 計画的で効率的な修繕等の実施と財政負担の軽減

具体的施策	<p><公営・改良住宅（中層）></p> <p>①市営住宅長寿命化計画の計画的な実施</p> <p><公営・改良住宅 共通></p> <p>②計画的で効果的な修繕等の実施によるコストの低減化</p> <p>③浄化槽（コミュニティプラント）の老朽化等に伴う更新についての検討（公共下水道への接続含む）</p>
-------	---

基本目標-3 空き家の活用も考慮した市営住宅の適正な管理・運営の推進

具体的施策	<p><公営・改良住宅 共通></p> <p>①家賃滞納者への厳格な対応</p> <p>②入居の実態把握と承継や住戸の返還促進</p> <p>③名義人承継制度のあり方検討</p> <p><公営・改良住宅（中層）></p> <p>④新規入居者募集停止団地の入居者の住み替え</p> <p><改良住宅（2戸1）></p> <p>⑤「近江八幡市改良住宅（2戸1）譲渡基本方針」の見直しによる改良住宅（2戸1）の譲渡の促進</p> <p>⑥譲渡を希望しない入居者への住み替えの検討</p>
-------	--

基本目標-4 民間活力の導入

具体的施策	<p><公営・改良住宅 共通></p> <p>①民間事業者と協働した市営住宅管理における包括的管理委託導入の検討</p> <p>②市営住宅の確保における民間賃貸住宅の活用（借上げ・家賃補助等）</p>
-------	--

計画の推進体制

近江八幡市営住宅マスタープラン等検討委員会の定期的な開催を図り、計画の進捗管理を行います。社会経済情勢などの変化や本市の行政計画などの更新等にあわせ、おおむね5年後の令和11年度から令和12年度頃に見直しすることとします。

近江八幡市営住宅マスタープラン（概要版）

2026年（令和8年）3月

近江八幡市役所都市整備部市営住宅課