

地域住宅計画

おうみはちまんしちいき
近江八幡市地域
【第2回変更】

おうみはちまんし
近江八幡市

平成30年12月

地域住宅計画

| | | | |
|-------|-------------|-------|-------|
| 計画の名称 | 近江八幡市地域住宅計画 | | |
| 都道府県名 | 滋賀県 | 作成主体名 | 近江八幡市 |
| 計画期間 | 平成 28 年度 | ～ | 32 年度 |

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

本市は、滋賀県のほぼ中央に位置し、人口約8万人、世帯数約3万2千世帯の地域である。

近江八幡市は平成22年3月21日に、安土桃山（織豊）時代から歴史적인つながりの深い地域として、さらに、明治以降は同じ蒲生郡内として、行政区域を越えた日常生活圏として、旧近江八幡市と旧安土町が合併し現在に至っている。

平成28年4月1日現在、本市の公営住宅法に基づく市営住宅は、21団地・57棟・576戸で、改良住宅法に基づく市営住宅は、12団地・266棟・593戸（内中層は4団地、5棟72戸）となっている。平成26年度に新たに市営住宅を1棟建設し、平成27年度に昭和20年代からの市営住宅を27棟・117戸を用途廃止することで、21団地・576戸となった。このうち昭和40年代、50年代に建設したものは管理戸数の約6割以上を占めている。こうした、既存ストックの老朽化や住戸面積の狭小は、特に高齢者や障がい者が暮らしにくい構造となっており、需給ミスマッチによる、市営住宅の流動化が阻害される要因にもなっている。

こうしたことから、国の住生活基本計画に位置づけられる「ストック重視」「福祉・まちづくり等関連施策分野との連携」「高齢者への対応を配慮した公営住宅の供給」などの住宅政策の視点を踏まえ、圏域での状況も考慮した既存ストックの有効活用が住宅政策において重要な事項となっているものの、老朽化した公営住宅については基幹営繕に至らず、個別改善で対処しているのが現状である。

2. 課題

○これからの住宅政策は、市民全体の住宅・住環境の向上に貢献する総合的な施策を展開していくことが重要となっている。この中で、市営住宅については、真に住宅に困窮する世帯や高齢者・障がい者世帯等を重点的な施策対象とした供給を行うとともに、長寿命化計画等による既存ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新を実現することが必要となっている。

○市営住宅は「住宅セーフティネット」としての位置づけであるにもかかわらず、収入超過者や高額所得者の入居や入居期間の長期化など入居世帯と、そうでない世帯との間に不公平感が生じている。こうしたことから、真に公平な住宅施策となるよう、資格喪失者への厳格なる対応と、入居期間の設定や入居承継基準の見直し等による流動化をはかることが求められている。

3. 計画の目標

『公営住宅等長寿命化計画に基づくストック改善事業（長寿命化）を実施することにより、将来にわたり需要に的確に対応していくとともに、快適な住環境整備を目指す。』

『住宅セーフティネットの再構築と少子高齢社会への対応をはかることにより、豊かで安全、ゆとりある住まい・まちづくりを実現する。』

4. 目標を定量化する指標等

| 指 標 | 単 位 | 定 義 | 従前値 | | 目標値 | |
|---------------|-----|------------------------------|-----|------|-----|------|
| | | | | 基準年度 | | 目標年度 |
| 長寿命化計画の達成率の増加 | 棟 | 既存ストックに対する躯体の長寿命化対策を行った管理住棟数 | 82% | 27 | 94% | 32 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

※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

(1) 基幹事業の概要

・ 公営住宅等ストック総合改善事業

| | |
|--------------|-------------|
| 長寿命化対策（改善）事業 | 対象：市営住宅 4 棟 |
| 居住性向上事業 | 対象：市営住宅 1 棟 |
| 安全性確保事業 | 対象：市営住宅 1 棟 |

(2) 提案事業の概要

(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 |
| 近江八幡市営住宅長寿命化計画策定事業 | 近江八幡市 | 長寿命化計画策定事業(全団地) | 2.3 |
| 公営住宅等ストック総合改善事業 | 近江八幡市 | 長寿命化対策事業(4棟)、居住性向上 事業(1棟)、安全性確保事業(1棟) | 150.0 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| 合計 | | | 152.3 |

| 提案事業 | | | | |
|------|-----|------|-----|--------------|
| 事業 | 細項目 | 事業主体 | 規模等 | 交付期間内 事業費 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| 合計 | | | | 0 |

| (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

※事業を行わない基幹事業については適宜表から削除してください。

社会資本整備総合交付金(地域住宅支援)チェックシート

計画の名称:近江八幡市地域住宅等整備計画

事業主体名:近江八幡市

チェック欄

| I. 目標の妥当性 | |
|--|---|
| ★①計画の目標が基本方針と適合している | ○ |
| ★②地域の住宅ストックや住環境整備の状況等、現状分析が適切になされている。 | ○ |
| ★③地域の住宅政策上の課題を的確に踏まえた目標となっている。 | ○ |
| ★④関連する各種計画(住生活基本計画等)との整合性が確保されている。 | ○ |
| ⑤緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。 | ○ |
| (該当するものに○) | |
| ア 老朽化した住宅ストックの更新 | ○ |
| イ 安全面、衛生面の居住空間の改善 | ○ |
| ウ 子育て世代、高齢者、障害者等の居住の安定の確保 | ○ |
| エ 既存住宅ストックの有効活用 | ○ |
| オ まちなか居住の推進 | |
| カ 地方定住の推進 | |
| キ その他(地域の実情に応じた緊急性の高い課題を記入) | |
| ⑥数値目標や指標を用いるなど、客観的かつ具体的な目標となっている。 | ○ |
| II. 計画の効果・効率性 | |
| ★①事業内容は、計画の目標を達成する上で適切なものとなっている。 | ○ |
| ★②十分な事業効果が得られることが確認されている。 | ○ |
| ③事業効果は、数値、指標等を用いて客観的に示されている。 | ○ |
| ④事業の実施に当たり、福祉施策等との連携が図られている。 | ○ |
| ⑤事業の実施に当たり、民間活力の活用が図られている。 | |
| ⑥事業効果をより高めるため、ハード事業とソフト事業を効率的に組み合わせる等の工夫がなされている。 | |
| ⑦地域の実情に応じた創意工夫に基づく事業が盛り込まれている。 | |
| ⑧地位再生計画に地域住宅交付金の活用についての起債をしており、内閣総理大臣の評価を受けている。 | |
| (評価結果として該当するものに○) | |
| ア 80点以上 イ 60~79点 ウ 60点未満 | |
| III. 計画の実現可能性 | |
| ★①事業熟度が十分である。 | ○ |
| ★②計画に記載された事業に関連する地方公共団体等の理解が得られている。 | ○ |
| ★③地域住宅計画を公表することとしている。 | ○ |
| ④地域住宅協議会、関係地方公共団体等の意見調整の場が設けられている。 | |
| ⑤計画内容に関し、住民に対する事前調整が行なわれている。 | |
| ⑥計画期間中の計画管理(モニタリング)体制が適切である。 | |

★は必須事項