地域住宅計画

近江八幡市地域（おうみはちまんしちいき）
【第1回変更】

近江八幡市（おうみはちまんし）

令和8年7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	令和　3　年度　～　7　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８万２千人、世帯数約３万４千世帯の地域である。
近江八幡市は平成２２年３月２１日に、安土桃山（織豊）時代から歴史的に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。
令和3年1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・５３９戸（内中層は４団地、５棟７２戸）となっている。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

〇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。

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。』

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
長寿命化計画の達成率の増加	%	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	56%	2	66%	7

※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１１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
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（１１棟）	124.0
合計			124.0

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記載をしており、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

社会資本総合整備計画　　社会資本整備総合交付金

令和03年01月25日

計画の名称	近江八幡市地域住宅等整備計画		
計画の期間	令和０３年度　～　令和０７年度　(5年間)	重点配分対象の該当	
交付対象	近江八幡市		
計画の目標	ストック改善（長寿命化対策）事業を実施し、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。		

全体事業費（百万円）	合計（A＋B＋C＋D）	124	A	124	B	0	C	0	D	0	効果促進事業費の割合C／（A＋B＋C＋D）	0	%

番号	計画の成果目標（定量的指標）			
	定量的指標の定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値		
		当初現況値	中間目標値	最終目標値
		R3当初	R5末	R7末
1	市営住宅既存ストック改善（長寿命化対策）にかかる進捗			
	長寿命化計画の達成率の増加 長寿命化の改善を行った公営住宅／長寿命化の必要性のある公営住宅	56%	%	66%

備考等	個別施設計画を含む	－	国土強靱化を含む	－	定住自立圏を含む	－	連携中枢都市圏を含む	－	流域水循環計画を含む	－	地域再生計画を含む	－

案件番号：　0000773977

A 基幹事業

基幹事業（大）	番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別１	種別２	要素となる事業名（事業箇所）	事業内容（延長・面積等）	市区町村名／港湾・地区名	事業実施期間（年度） R03	R04	R05	R06	R07	全体事業費（百万円）	費用便益比	個別施設計画策定状況
		一体的に実施することにより期待される効果																	
		備考																	
地域住宅計画に基づく事業	A15-001	住宅	一般	近江八幡市	直接	近江八幡市	－	－	公営住宅等ストック総合改善事業	長寿命化対策事業（１１棟）	近江八幡市	■	■	■	■	■	124		策定済
											小計						124		
											合計						124		

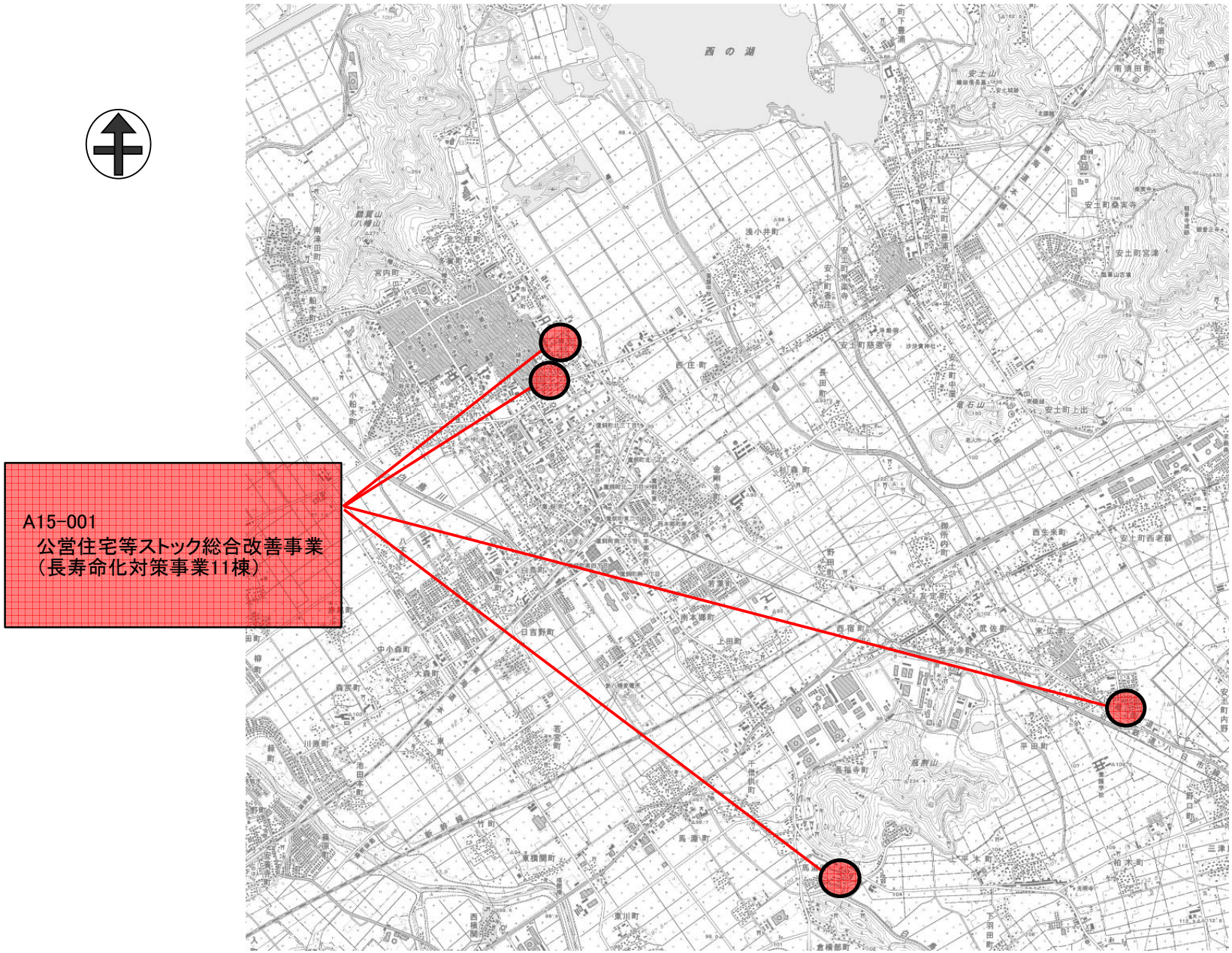
案件番号： 0000773977

事前評価チェックシート

計画の名称： 近江八幡市地域住宅等整備計画

事　前　評　価	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。	○
I.　目標の妥当性	
★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。	○
I.　目標の妥当性	
★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。	○
I.　目標の妥当性	
★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。	○
I.　目標の妥当性	
⑤緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。	○
I.　目標の妥当性	
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。	○
II.　計画の効果・効率性	
★②十分な事業効果が得られることが確認されている。	○
II.　計画の効果・効率性	
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。	○
II.　計画の効果・効率性	
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。	○
II.　計画の効果・効率性	
⑤事業の実施に当たり、民間活力の活用が図られている。	
II.　計画の効果・効率性	
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果的に組み合わせる等の工夫がなされている。	
II.　計画の効果・効率性	
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。	
II.　計画の効果・効率性	
⑧地域再生計画に地域住宅交付金の活用についての記載をしており、内閣総理大臣の評価を受けている。	
III.　計画の実現可能性	
★①事業熟度が十分である。	○

案件番号：0000773977

事　前　評　価	チェック欄
III．計画の実現可能性	
★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。	○
III．計画の実現可能性	
★③地域住宅計画を公表することとしている。	○
III．計画の実現可能性	
④地域住宅協議会等、関係地方公共団体等の意見調整の場が設けられている。	
III．計画の実現可能性	
⑤計画内容に関し、住民に対する事前説明が行われている。	
III．計画の実現可能性	
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。	

計画の名称	1　近江八幡市地域住宅等整備計画		
計画の期間	令和3年度　～　令和7年度　（5年間）	交付対象	滋賀県近江八幡市