

長浜市営住宅マスタープラン

平成25年7月

長 浜 市

長浜市営住宅マスタープラン

目 次

序. 計画の目的と位置づけ	1
第1章 市営住宅等の現状	3
1-1. 市営住宅等の管理状況	
1-2. 市営住宅の入居者の状況	
1-3. 市営住宅・棟別入居世帯数状況	
1-4. 市営住宅の空家と募集・応募状況	
1-5. 県営住宅の状況	
1-6. 人口等の状況	
1-7. 住宅ストックの状況	
1-8. 共同住宅の建設状況	
第2章 市営住宅等に関する課題の整理	21
2-1. 公営住宅需要の推計	
2-2. 市営住宅等に関する課題	
第3章 市営住宅等の基本方針および施策の展開方向	31
3-1. 基本理念・目標	
3-2. 施策の展開方向	
第4章 目標実現に向けたアクションプラン	39
4-1. 計画的・効率的な市営住宅等の活用	
4-2. 住宅セーフティネットの機能向上	
4-3. 長寿命化等維持管理方策	
4-4. 住宅セーフティネットに対応する市営住宅等の供給方式	
4-5. 市営住宅等の整備・維持・管理に関する実行計画	
(参考) 市営住宅等に関する意識調査結果	62
1. 市民の意向	
2. 市営住宅入居者の意向	
3. 事業者の意向	
用語解説	68
資料	71

序. 計画の目的と位置づけ

(1) 目的

本計画は、長浜市が管理する市営住宅等について、市営住宅等の現状と問題点及び公営住宅を巡る国・県の計画の変化等の状況に基づき、市営住宅等の管理運営方針を見直すとともに、既存ストックの効率的かつ実行的な活用を図るため、今後の市営住宅等の整備方針を明らかにするものです。

(2) 計画期間

本マスタープランの計画期間は、平成25年度を初年度とし、18年後の平成42年度を目標年次とします。

アクションプランは、10年後の平成34年度を目標年度とし、目標年次時点での状況を勘案し、以降の方針を見直します。

【関連計画と市営住宅マスタープラン計画期間の関係】

年度(平成)	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
長浜市基本構想																									
国土利用計画																									
市営住宅マスタープラン 市営住宅のあり方 アクションプラン																									
市営住宅長寿命化計画 現行																									

(3) 計画の位置づけと内容

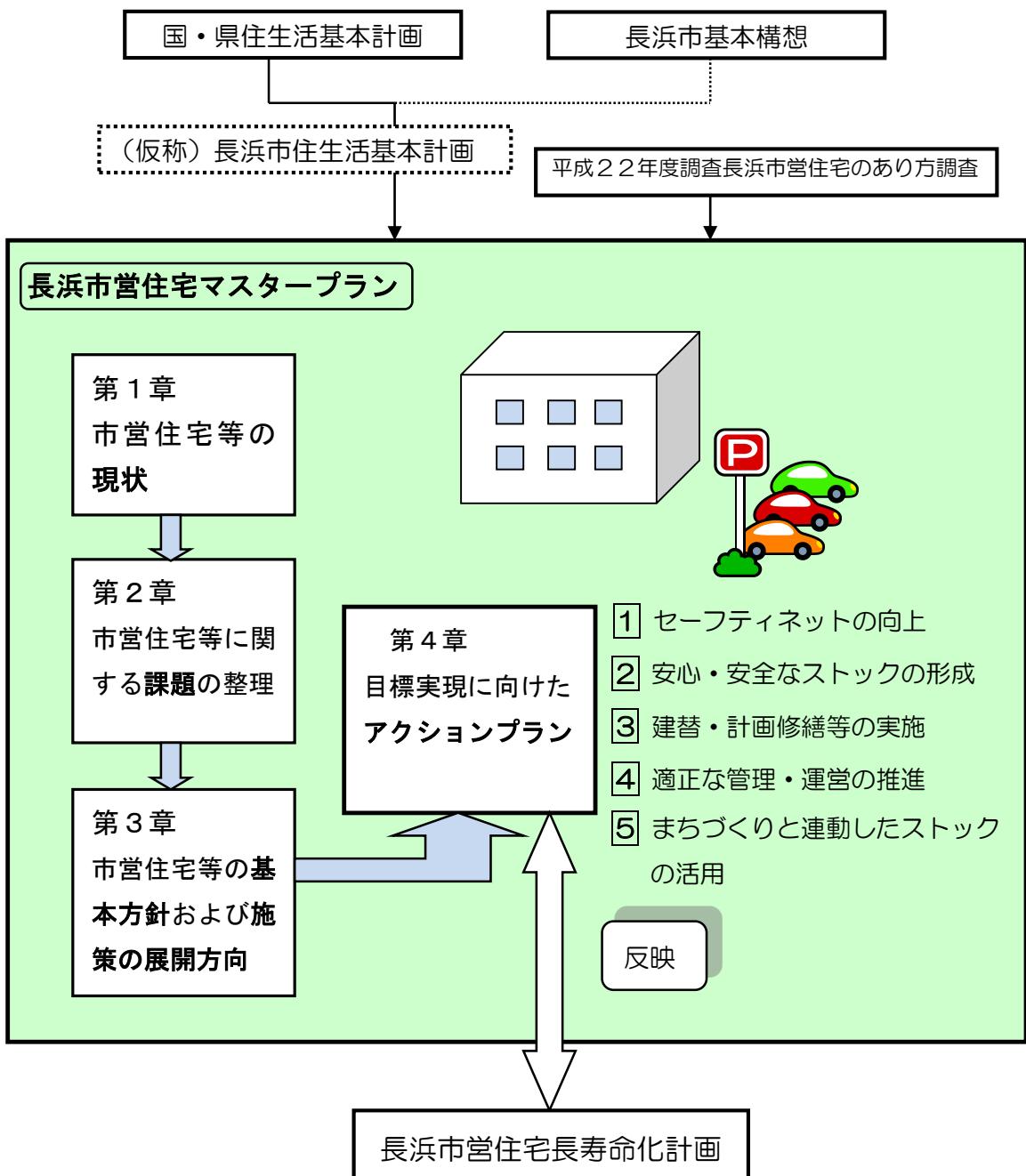
国及び滋賀県の住生活基本計画に即し、長浜市のまちづくりの指針である長浜市基本構想の人口目標等に従って、市営住宅マスタープランを策定します。

平成22年度に実施した「長浜市営住宅等のあり方調査検討業務」に基づき、市営住宅等の現状、課題を整理したうえで、基本方針と施策の展開方向を定めました。

目標実現に向けた実行計画として、アクションプランの策定を行い、長浜市営住宅長寿命化計画に反映させていきます。

※長浜市住生活基本計画については、今後策定します。

【市営住宅マスタープランの位置づけ】



第 1 章 市営住宅等の現状

1-1. 市営住宅等の管理状況

(1) 概況

本市では、136棟・682戸（内248戸：地域改善事業により建設）の市営住宅、12棟・12戸の特定公共賃貸住宅を管理しています。団地の状況は長浜地区に約半数が集中している他、市全体に小規模・分散的に立地しています。

①市営住宅

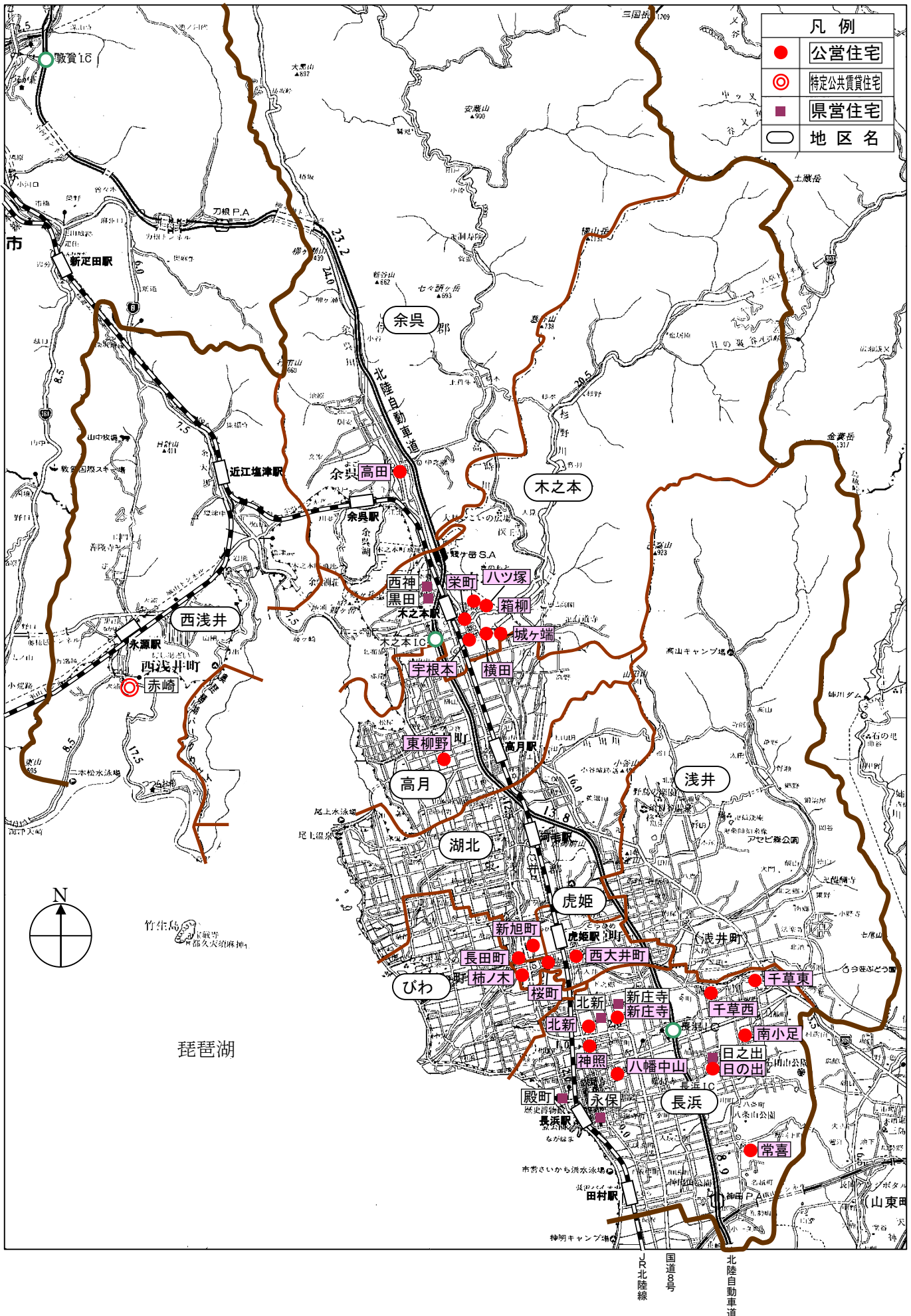
（平成24年4月1日現在）

地区名	団地名	所在地	種別	建設年度	構造	管理戸数
長浜	日の出	新栄町	一般	昭和52	簡易耐火	12戸
	南小足	南小足町	一般	昭和44	簡易耐火	20戸
	北新	神照町	一般	昭和36～39	簡易耐火・中層耐火	80戸
	新庄寺	新庄寺町	一般	昭和40～43	簡易耐火・中層耐火	108戸
	神照	神照町	一般	昭和43	簡易耐火	4戸
	常喜	常喜町	一般	平成9	中層耐火	18戸
	八幡中山	八幡中山町	一般	平成13	中層耐火	24戸
	千草東	東上坂町	改善	昭和55・56	簡易耐火	40戸
	千草西	今町・千草町	改善	昭和52・53・59	簡易耐火	38戸
	長浜地区計					344戸
虎姫	桜町第1	桜町	改善	昭和47～49	簡易耐火	20戸
	桜町第2	酢	改善	昭和48・49	簡易耐火	10戸
	桜町第3	桜町	改善	昭和53・54	簡易耐火	36戸
	新旭町第1	新旭町	改善	昭和50	簡易耐火	18戸
	新旭町第2	新旭町	改善	昭和55	簡易耐火	20戸
	新旭町第4	新旭町	改善	昭和62	簡易耐火	18戸
	西大井町	西大井町	改善	昭和50・52	簡易耐火	17戸
	柿ノ木	柿ノ木	改善	昭和54	簡易耐火	13戸
	長田町	長田町	改善	昭和63	簡易耐火	18戸
	虎姫地区計					170戸
高月	東柳野	高月町東柳野	一般	平成8	中層耐火	15戸
木之本	箱柳	木之本町木之本	一般	昭和38	木造	8戸
	八ツ塚	木之本町木之本	一般	昭和30	簡易耐火	8戸
	栄町	木之本町木之本	一般	昭和39	簡易耐火	18戸
	宇根本	木之本町廣瀬	一般	昭和40～54	木造・簡易耐火	74戸
	城ヶ端	木之本町田部	一般	昭和55・60	簡易耐火	9戸
	横田	木之本町田部	一般	昭和56	簡易耐火	8戸
	木之本地区計					125戸
余呉	高田	余呉町中之郷	一般	昭和45・46	簡易耐火	28戸
市営住宅 合計						682戸

②特定公共賃貸住宅

地区名	団地名	所在地	建設年度	構造	管理戸数
西浅井	赤崎	西浅井町菅浦	平成10・11	木造	12戸

【团地位置图】



(2) 市営住宅のストックの状況

市営住宅の大半が昭和50年代までに建設され、法的耐用年数が超過した住宅が多いとともに、構造的にも簡易耐火造が多く、耐震基準も充足していない住宅が多く見られます。居住性をみると、住戸規模の小さいものも多数あります。

① 建築年別・構造別棟数

	低層木造	低層 準耐火造 (簡易耐火造)	低層 耐火造	中層耐火 階段室型	計 (棟)	構成比
S40年度以前	13	17	0	5	35	25.7%
S41～S45年度	0	20	0	2	22	16.2%
S46～S50年度	0	35	0	0	35	25.7%
S51～S55年度	0	28	0	0	28	20.6%
S56～S60年度	0	9	0	0	9	6.6%
S61～H2年度	0	4	0	0	4	2.9%
H3～H7年度	0	0	0	0	0	0.0%
H7年度以降	0	0	0	3	3	2.2%
計	13	113	0	10	136	100.0%

② 建築年別・構造別戸数

	低層木造	低層 準耐火造 (簡易耐火造)	低層 耐火造	中層耐火 階段室型	計 (戸)	構成比
S40年度以前	26	78	0	52	156	22.9%
S41～S45年度	0	96	0	32	128	18.8%
S46～S50年度	0	108	0	0	108	15.8%
S51～S55年度	0	146	0	0	146	21.4%
S56～S60年度	0	51	0	0	51	7.5%
S61～H2年度	0	36	0	0	36	5.3%
H3～H7年度	0	0	0	0	0	0.0%
H7年度以降	0	0	0	57	57	8.4%
計	26	515	0	141	682	100.0%

③ 住戸規模別・構造別戸数

	低層木造	低層 準耐火造 (簡易耐火造)	低層 耐火造	中層耐火 階段室型	計 (戸)	構成比
30㎡未満	18	0	0	0	18	2.6%
30～40㎡	8	214	0	52	274	40.2%
40～50㎡	0	68	0	32	100	14.7%
50～60㎡	0	134	0	18	152	22.3%
60～70㎡	0	99	0	21	120	17.6%
70㎡以上	0	0	0	18	18	2.6%
計	26	515	0	141	682	100.0%

④ 住戸規模別・建築年別戸数

	S40年度 以前	S41～ S45年度	S46～ S50年度	S51～ S55年度	S56～ S60年度	S61～ H2年度	H3～ H7年度	H7年度 以降	計 (戸)	構成比
30㎡未満	18	0	0	0	0	0	0	0	18	2.6%
30～40㎡	110	80	84	0	0	0	0	0	274	40.2%
40～50㎡	28	48	24	0	0	0	0	0	100	14.7%
50～60㎡	0	0	0	126	8	0	0	18	152	22.3%
60～70㎡	0	0	0	20	43	36	0	21	120	17.6%
70㎡以上	0	0	0	0	0	0	0	18	18	2.6%
計	156	128	108	146	51	36	0	57	682	100.0%

1-2. 市営住宅の入居者の状況（平成23年1月現在）

入居者は長期継続者が多く、約半数が単身世帯であり、高齢単身世帯も2割強を占めているほか、高齢者がいる世帯が総計で46%にのぼっており、今後さらに少人数化と高齢化が進むものと思われます。

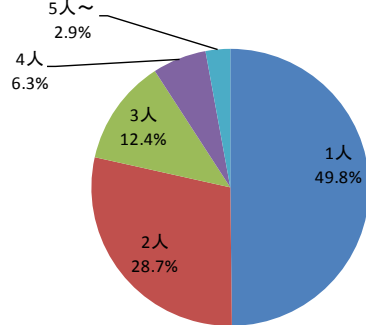
① 家族人数別世帯数

	管理戸数	入居世帯数	家族人数別世帯数								居住者総数(人)	1世帯当人数
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人		
総数	698	558	278	160	69	35	11	3	1	1	1,033	1.85
	(構成比)	100.0%	49.8%	28.7%	12.4%	6.3%	2.0%	0.5%	0.2%	0.2%		

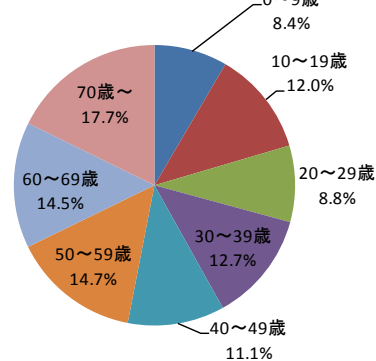
② 年齢別入居者数

	入居者総数 (構成比)	0～9歳	10～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80～89歳	90～99歳
総数	1,033	87	124	91	131	115	152	150	131	46	6
	100.0%	8.4%	12.0%	8.8%	12.7%	11.1%	14.7%	14.5%	12.7%	4.5%	0.6%

家族人数別世帯数比率



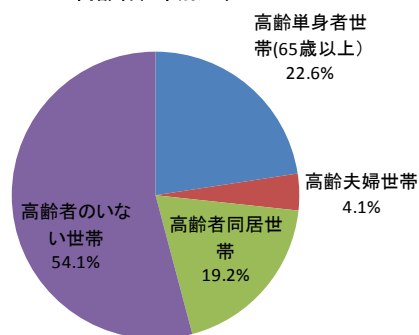
年齢別入居者数比率



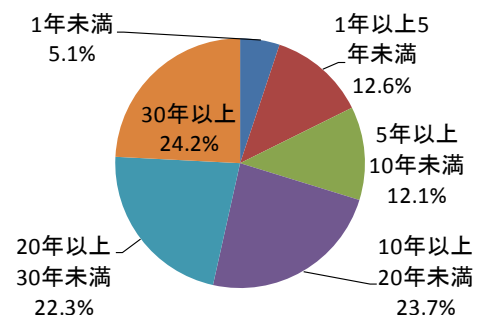
③ 高齢者入居世帯の状況

	(2人とも65歳以上)					(65歳以上同居)				
	高齢単身世帯(65歳以上)					高齢夫婦世帯	高齢者同居世帯	入居世帯	高齢者	
	(構成比)	65～74歳	75～84歳	85歳以上	平均年齢	(構成比)	(構成比)	総数	人数	平均年齢
総数	126	62	52	12	75.2	23	107	558	248	73.3
	22.6%	12.1%	9.3%	2.2%		4.1%	19.2%	100.0%	100.0%	

高齢者世帯別比率

④ 入居期間の割合
(市営住宅入居者アンケートH22より)

	回答総数 (構成比)	1年未満	1年以上5年未満	5年以上10年未満	10年以上20年未満	20年以上30年未満	30年以上
総数	215	11	27	26	51	48	52
	100.0%	5.1%	12.6%	12.1%	23.7%	22.3%	24.2%



1-3. 市営住宅・棟別入居世帯数状況

常喜、八幡中山、東柳野は広い住宅に対し、1～2人の世帯員となっています。また、北新、箱柳、宇根本、高田では居住面積水準に対し過密であると考えられます。
住替えの促進等により、状況を緩和する必要があります。

団地名・棟		年度	構造	戸数	住宅面積	空家数	入居世帯数	世帯員数								平成25年2月22日現在	
								単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	単身世帯率	過密世帯率
長浜地区																	
日の出 南小足	12号棟	52	簡二	12	55.4	1	11	4	6	1	0	0	0	0	0	36.36%	0%
	1号棟	44	簡二	8	39.5	5	3	1	1	1	0	0	0	0	0	33.33%	33.33%
	2号棟	44	簡二	4	42.7	1	3	2	1	0	0	0	0	0	0	66.67%	0%
	3号棟	44	簡平	4	31.4	3	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0%	0%
北新	4号棟	44	簡平	4	36.5	1	3	1	2	0	0	0	0	0	0	33.33%	0%
	1号棟	36	簡平	4	35.6	3	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	2号棟	36	簡平	6	35.6	3	3	2	1	0	0	0	0	0	0	66.67%	0%
	3号棟	36	中耐	8	31.2	5	3	2	1	0	0	0	0	0	0	66.67%	0%
	4号棟	37	中耐	10	35.9	6	4	0	3	1	0	0	0	0	0	0%	25.00%
	5号棟	37	簡二	6	38.1	2	4	1	2	0	1	0	0	0	0	25.00%	25.00%
	6号棟	37	簡平	4	31.1	2	2	1	1	0	0	0	0	0	0	50.00%	0%
	7号棟	38	簡二	6	38.1	1	5	3	1	1	0	0	0	0	0	60.00%	20.00%
	8号棟	39	簡平	4	31.1	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	100%	0%
	9,10号棟	38	簡平	10	36.2	5	5	2	2	1	0	0	0	0	0	40.00%	20.00%
	11号棟	39	中耐	10	35.9	8	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	12号棟	39	中耐	8	35.9	4	4	1	1	1	0	0	0	0	1	25.00%	50.00%
	13号棟	39	簡二	4	42.3	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
新庄寺	1号棟	40	中耐	16	40.2	4	12	3	6	3	0	0	0	0	0	25.00%	0%
	4,5号棟	40	簡平	8	31.4	1	7	6	1	0	0	0	0	0	0	85.71%	0%
	3,6号棟	41	簡二	12	42.7	3	9	3	3	1	2	0	0	0	0	33.33%	22.22%
	12～15号棟	41	簡平	16	31.4	2	14	9	3	2	0	0	0	0	0	64.29%	14.29%
	2号棟	42	中耐	16	36.2	4	12	7	4	1	0	0	0	0	0	58.33%	8.33%
	7,8号棟	42	簡二	12	42.7	1	11	4	3	2	2	0	0	0	0	36.36%	18.18%
	9号棟	43	中耐	16	40.5	6	10	1	4	1	3	0	1	0	0	10.00%	40.00%
	10,11号棟	43	簡二	12	39.5	5	7	3	3	1	0	0	0	0	0	42.86%	14.29%
	1号棟	43	簡二	4	42.7	2	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	1,3号棟	9	中耐	12	68.9	2	10	4	4	1	1	0	0	0	0	40.00%	0%
	2号棟	9	中耐	6	57.9	0	6	6	0	0	0	0	0	0	0	100%	0%
八幡中山	1,4号棟	13	中耐	11	70.1	1	10	1	3	2	3	0	1	0	0	10.00%	0%
	2,3号棟	13	中耐	12	58.3	2	10	4	5	1	0	0	0	0	0	40.00%	0%
	4棟車イス対応	13	中耐	1	71.2	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0%	0%
千草東	1,2,5号棟	55	簡二	20	63.1	2	18	7	5	4	1	0	1	0	0	38.89%	5.56%
	3,6,7号棟	56	簡二	20	63.1	4	16	5	6	3	2	0	0	0	0	31.25%	0%
千草西	1,2,3号棟	52	簡二	12	55.4	1	11	6	2	2	1	0	0	0	0	54.55%	0%
	5号棟	53	簡二	6	55.4	1	5	4	0	0	1	0	0	0	0	80.00%	0%
	6,7,8号棟	59	簡二	20	63.3	1	19	13	4	0	0	1	0	1	0	68.42%	5.26%
虎姫地区																	
桜町第1	1～8	47	簡平	16	35.2	3	13	7	4	1	1	0	0	0	0	53.85%	15.38%
	9,10	49	簡平	4	37.8	1	3	2	1	0	0	0	0	0	0	66.67%	0%
桜町第2	1～4	48	簡平	8	36.5	3	5	3	1	1	0	0	0	0	0	60.00%	20.00%
	5	49	簡平	2	37.8	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	100%	0%
桜町第3	1～5	53	簡二	30	55.4	2	28	21	5	1	1	0	0	0	0	75.00%	0%
	6	54	簡二	6	55.4	2	4	4	0	0	0	0	0	0	0	100%	0%
新旭町第1	1,2,3	50	簡二	18	49.6	1	17	9	5	3	0	0	0	0	0	52.94%	0%
新旭町第2	1,2,3	55	簡二	20	57.2	9	11	6	3	1	1	0	0	0	0	54.55%	0%
新旭町第4	1,2	62	簡二	18	64.9	7	11	5	5	0	0	1	0	0	0	45.45%	0%
西大井町	1	50	簡二	6	49.6	3	3	1	2	0	0	0	0	0	0	33.33%	0%
	2,3,4	52	簡二	11	55.4	3	8	4	2	1	1	0	0	0	0	50.00%	0%
柿ノ木	1,2,3	54	簡二	13	55.4	3	10	8	2	0	0	0	0	0	0	80.00%	0%
長田町	1,2	63	簡二	18	64.9	3	15	8	6	0	0	1	0	0	0	53.33%	0%
高月地区																	
東柳野	3LDK①(101～301)	8	中耐	3	76.7	0	3	0	1	1	0	1	0	0	0	0%	0%
	2LDK②(102～302)	8	中耐	3	63.7	0	3	0	1	1	1	0	0	0	0	0%	0%
	2LDK③(103～303)	8	中耐	3	63.7	0	3	0	2	0	1	0	0	0	0	0%	0%
	2LDK④(104～304)	8	中耐	3	63.7	0	3	0	1	1	0	0	0	1	0	0%	33.33%
	3LDK⑤(105～305)	8	中耐	3	74.5	0	3	0	1	1	0	0	1	0	0	0%	0%
木之本地区																	
箱柳	A,B	38	木平	4	36.0	1	3	2	1	0	0	0	0	0	0	66.67%	0%
	C	38	木平	4	31.0	2	2	1	0	0	0	0	1	0	0	50.00%	50.00%
ハツ塚	A,B	30	簡二	8	42.9	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
	A,B	39	簡平	10	36.5	6	4	2	1	1	0	0	0	0	0	50.00%	25.00%
栄町	C,D	39	簡平	8	31.4	4	4	3	1	0	0	0	0	0	0	75.00%	0%
	1～9	40	木平	18	29.1	6	12	5	5	2	0	0	0	0	0	41.67%	58.33%
宇根本	A～E	47	簡平	15	34.0	7	8	4	2	1	1	0	0	0	0	50.00%	25.00%
	F～I	48	簡平	15	34.0	5	10	3	4	1	1	1	0	0	0	30.00%	30.00%
	J,K	48	簡平	5	36.5	1	4	2	1	0	1	0	0	0	0	50.00%	25.00%
	L,M,O	49	簡平	11	39.4	5	6	3	1	1	1	0	0	0	0	50.00%	33.33%
	1,2	54	簡二	10	54.4	4	6	2	2	1	1	0	0	0	0	33.33%	0%
城ヶ端	1,2	55	簡二	6	55.4	3	3	1	2	0	0	0	0	0	0	33.33%	0%
	3	60	簡二	3	62.2	1	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0%	0%
横田	A,B	56	簡二	8	57.2	3	5	3	0	1	1	0	0	0	0	60.00%	0%
余呉地区																	
高田	1～5	45	簡平	20	34.0	6	14	4	2	4	3	1	0	0	0	28.57%	57.14%
	6,7	46	簡平	8	34.0	1	7	3	3	0	1	0	0	0	0	42.86%	14.29%
市合計							480世帯	225世帯	152世帯	55世帯	33世帯	8世帯	4世帯	2世帯	1世帯	46.88%	9.83%
							延べ人数	225人	304人	165人	132人	40人	24人	14人	8人		

⇒
広い住宅に対し、少数世帯員となっている世帯数(2名以下の世帯員数)
常喜団地 14世帯
八幡中山団地 13世帯
東柳野団地 6世帯

⇒居住面積水準に基づき過密と思われる

1-4. 市営住宅の空家と募集・応募状況

(1) 現状の入居戸数と空家の状況

市営住宅は管理戸数 682 戸のうち、入居戸数は 516 戸、空家数は 166 戸ですが、そのうち 116 戸は老朽化により募集停止しており、募集可能な空家数は 50 戸となっています。

【団地別の空家の状況】

①市営住宅

基準日：平成24年6月1日現在

地区	団地名	管理戸数	入居戸数	空家数	空家率	内募集停止	内募集可能
長浜地区	日の出	12	10	2	16.7%	0	2
	南小足	20	12	8	40.0%	8	0
	北新	80	39	41	51.3%	41	0
	新庄寺	108	84	24	22.2%	13	11
	神照	4	2	2	50.0%	2	0
	常喜	18	16	2	11.1%	0	2
	八幡中山	24	23	1	4.2%	0	1
	千草東	40	36	4	10.0%	0	4
	千草西	38	36	2	5.3%	0	2
長浜地区計		344	258	86	25.0%	64	22
虎姫地区	桜町第1	20	18	2	10.0%	2	0
	桜町第2	10	9	1	10.0%	1	0
	桜町第3	36	34	2	5.6%	0	2
	新旭町第1	18	18	0	0.0%	0	0
	新旭町第2	20	14	6	30.0%	0	6
	新旭町第4	18	14	4	22.2%	0	4
	西大井町	17	14	3	17.6%	0	3
	柿ノ木	13	11	2	15.4%	0	2
	長田町	18	14	4	22.2%	0	4
虎姫地区計		170	146	24	14.1%	3	21
高月地区	東柳野	15	15	0	0.0%	0	0
高月地区計		15	15	0	0.0%	0	0
木之本地区	箱柳	8	6	2	25.0%	2	0
	八ツ塚	8	0	8	100.0%	8	0
	栄町	18	8	10	55.6%	10	0
	宇根本	74	49	25	33.8%	23	2
	城ヶ端	9	6	3	33.3%	0	3
	横田	8	6	2	25.0%	0	2
木之本地区計		125	75	50	40.0%	43	7
余呉地区	高田	28	22	6	21.4%	6	0
余呉地区計		28	22	6	21.4%	6	0
合計		682	516	166	24.3%	116	50

②特定公共賃貸住宅

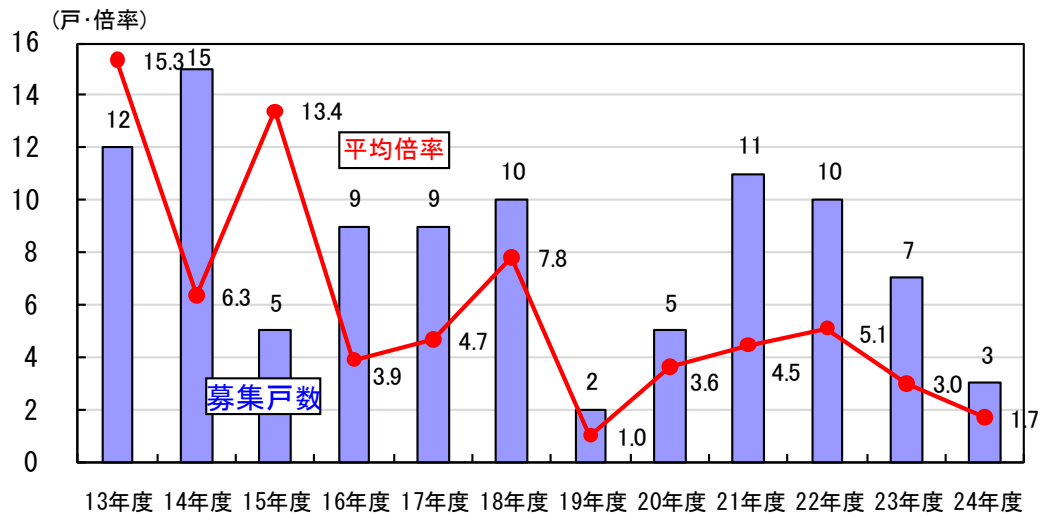
地区	団地名	管理戸数	入居戸数	空家数	空家率	内募集停止	内募集可能
西浅井地区	赤崎	12	12	0	0.0%	0	0

(2) 市営住宅の募集・応募状況

平成24年度までの12年間の累計募集戸数は98戸で、これに対し、申込みは647件、平均の倍率は6.6倍となっていますが、近年は3～5倍の応募率となっています。

近年、応募数が減少傾向にあるのは、市営住宅の老朽化に伴うものと思われますが、一定の応募件数があることから、市営住宅需要は引き続きあるといえます。

募集地区は長浜地区がほとんどで、後は高月、木之本地区で募集されています。



年度	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	合計
募集地区	長浜	長浜	長浜	長浜	長浜	長浜 高月 木之本	長浜	長浜 高月	長浜 高月	長浜 木之本	長浜 高月	長浜	
募集戸数	12戸	15戸	5戸	9戸	9戸	10戸	2戸	5戸	11戸	10戸	7戸	3戸	98戸
申込者数	184件	95件	67件	35件	42件	78件	2件	18件	49件	51件	21件	5件	647件
平均倍率	15.3倍	6.3倍	13.4倍	3.9倍	4.7倍	7.8倍	1.0倍	3.6倍	4.5倍	5.1倍	3.0倍	1.7倍	6.6倍

注) 平成24年9月20日現在。平成24年度はあと1回募集予定

近年の応募状況を見ると、八幡中山、常喜、東柳野が高い倍率になっています。
需要の見込みのない団地については、規模の縮小の検討が必要です。

地区名	団地名	平成22年度			平成23年度			平成24年度			団地計		
		募集戸数	申込戸数	平均倍率	募集戸数	申込戸数	平均倍率	募集戸数	申込戸数	平均倍率	募集戸数	申込戸数	平均倍率
長浜地区	日の出	2戸	7戸	3.5倍	—	—	—	1戸	3戸	3.0倍	3戸	10戸	3.3倍
	新庄寺	2戸	1戸	0.5倍	3戸	12戸	4.0倍	2戸	2戸	1.0倍	7戸	15戸	2.1倍
	千草東	2戸	7戸	3.5倍	3戸	3戸	1.0倍	2戸	2戸	1.0倍	7戸	12戸	1.7倍
	八幡中山	2戸	17戸	8.5倍	—	—	—	—	—	—	2戸	17戸	8.5倍
	常喜	1戸	16戸	16.0倍	—	—	—	1戸	9戸	9.0倍	2戸	25戸	12.5倍
	小計	9戸	48戸	5.3倍	6戸	15戸	2.5倍	6戸	16戸	2.7倍	21戸	79戸	3.8倍
虎姫地区	新旭町第2	—	—	—	—	—	—	1戸	1戸	0.0倍	1戸	1戸	0.0倍
	新旭町第4	—	—	—	—	—	—	1戸	2戸	2.0倍	1戸	2戸	2.0倍
	長田	—	—	—	—	—	—	2戸	2戸	1.0倍	2戸	2戸	1.0倍
	柿ノ木	—	—	—	—	—	—	1戸	2戸	2.0倍	1戸	2戸	2.0倍
	小計	—	—	—	—	—	—	5戸	6戸	1.2倍	5戸	6戸	1.2倍
高月地区	東柳野	—	—	—	1戸	5戸	5.0倍	—	—	—	1戸	5戸	5.0倍
木之本地区	横田	1戸	1戸	1.0倍	—	—	—	—	—	—	1戸	1戸	1.0倍
合計		10戸	49戸	4.9倍	7戸	20戸	2.9倍	11戸	22戸	2.0倍	28戸	91戸	3.3倍

1-5. 県営住宅の状況（平成24年9月30日現在）

長浜市内にある県営住宅は、長浜地区に5団地、202戸、木之本地区に2団地、50戸、計7団地、252戸が管理されています。

平成24年9月30日現在の入居戸数は228戸ですが、2団地、120戸分が募集停止されている状況で、今後の更新は未定です。

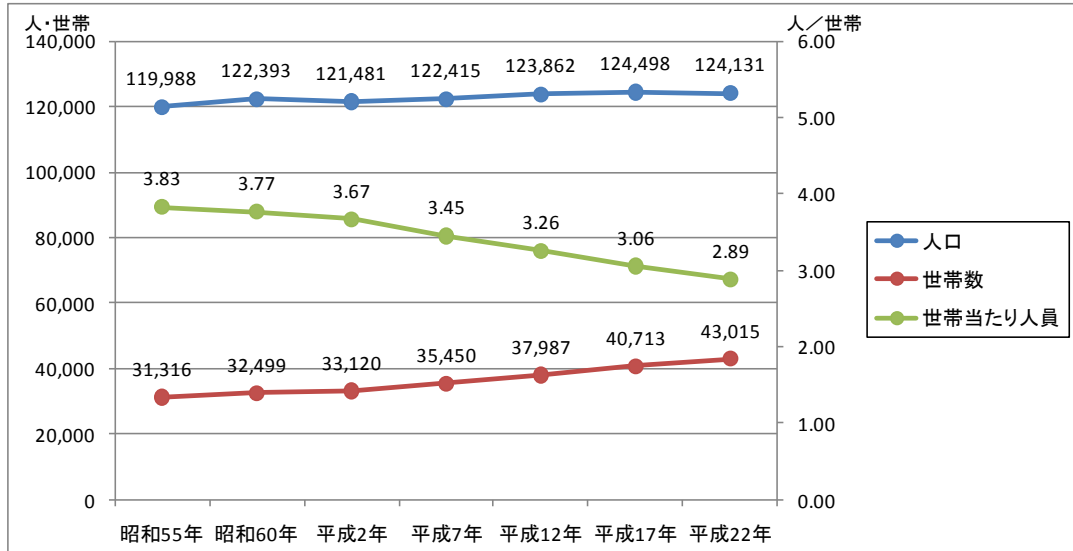
地区	団地名	管理戸数	入居戸数	棟数	構造	階数	竣工年度	住戸面積(㎡)	浴槽	EV	備考
長浜	新庄寺	100	84	12	RC	1F, 2F, 4F	S39～S41	36.5～42.7	無し	無し	募集停止
	日之出	14	13	2	RC	2F	S53	55.4	無し	無し	
	永保	12	11	1	RC	5F	S33	35.2～79.3	一部有り	無し	
	殿町	40	38	2	RC	4F	H4, H7	53.9～67.3	有り	無し	
	北新	36	34	2	RC	4F	H10, H11	60.8～71.7	有り	有り	
	長浜地区計	202	180	19	—	—	—	—	—	—	
木之本	西神	20	18	6	—	1F	S43	31.5～36.5	無し	無し	募集停止
	黒田	30	30	1	RC	5F	S57, S58	58.8	有り	有り	
	木之本地区計	50	48	7	—	—	—	—	—	—	
総計		252	228	26	—	—	—	—	—	—	

資料：県調べ(H24.9.30)

1-6. 人口等の状況

(1) 人口・世帯数の推移

人口は、平成22年では124,131人で、平成17年と比べると0.3%の微減となっています。昭和60年以降の推移をみると、おおむね横ばいの状況です。世帯数は、平成22年国勢調査では43,015世帯で、核家族化、単身世帯の増加傾向が続いています。



	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	22/17増減数	22/17増減率
人口	119,988	122,393	121,481	122,415	123,862	124,498	124,131	-367	-0.3%
世帯数	31,316	32,499	33,120	35,450	37,987	40,713	43,015	2,302	5.7%
世帯当たり人員	3.83	3.77	3.67	3.45	3.26	3.06	2.89	-0.17	-5.6%

資料：国勢調査(各年10月1日)

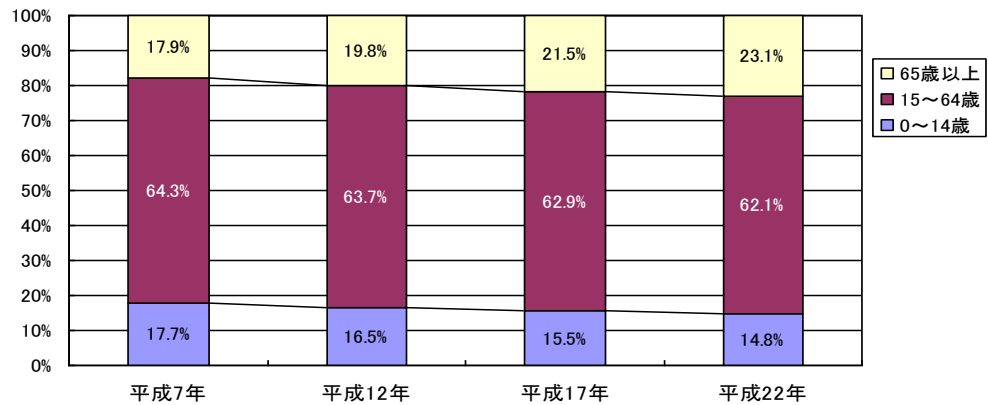
地区別の人口推移をみると、浅井で増加傾向となっています。

その他の地区では横ばいまたは減少傾向となっています。世帯数は木之本、余呉以外は増加しています。(資料：国勢調査)

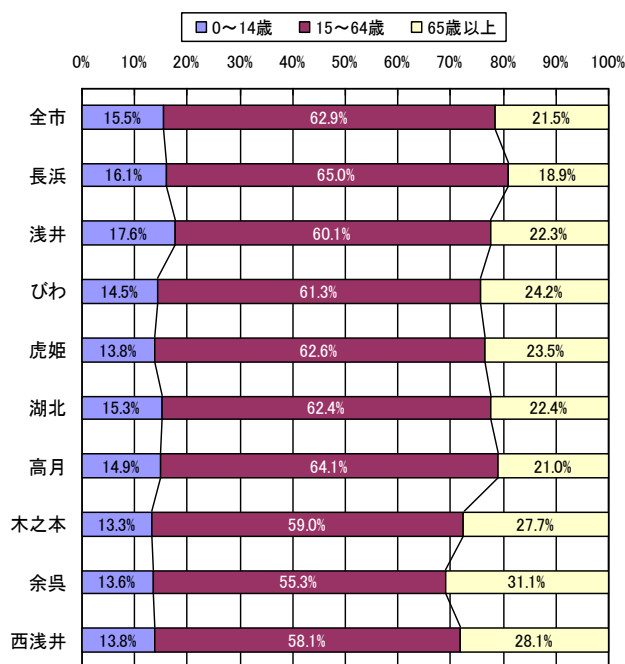
地区		昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	22/17増減率
長浜	人口	54,935	55,531	55,485	57,082	60,104	62,225	62,961	1.2%
	世帯数	15,042	15,432	16,175	17,866	20,091	22,489	23,801	5.8%
浅井	人口	11,876	12,068	12,281	12,543	12,846	12,937	13,522	4.5%
	世帯数	2,913	2,952	3,000	3,249	3,484	3,592	3,989	11.1%
びわ	人口	7,806	8,029	7,987	7,714	7,582	7,514	7,274	-3.2%
	世帯数	1,823	1,846	1,868	1,872	1,894	2,015	2,015	0.0%
虎姫	人口	6,159	6,341	6,244	6,007	5,854	5,582	5,355	-4.1%
	世帯数	1,625	1,731	1,749	1,728	1,761	1,775	1,822	2.6%
湖北	人口	8,916	9,352	9,202	9,023	8,826	8,926	9,052	1.4%
	世帯数	2,144	2,405	2,343	2,302	2,360	2,432	2,766	13.7%
高月	人口	9,615	10,407	10,423	10,976	10,366	10,242	10,282	0.4%
	世帯数	2,358	2,734	2,720	3,210	3,080	3,218	3,455	7.4%
木之本	人口	10,373	10,453	10,011	9,628	9,170	8,519	7,797	-8.5%
	世帯数	2,767	2,778	2,717	2,688	2,723	2,670	2,667	-0.1%
余呉	人口	5,058	4,900	4,672	4,417	4,218	3,931	3,526	-10.3%
	世帯数	1,355	1,322	1,279	1,235	1,267	1,230	1,187	-3.5%
西浅井	人口	5,250	5,312	5,176	5,025	4,896	4,622	4,362	-5.6%
	世帯数	1,289	1,299	1,269	1,300	1,327	1,292	1,313	1.6%
合計	人口	119,988	122,393	121,481	122,415	123,862	124,498	124,131	-0.3%
	世帯数	31,316	32,499	33,120	35,450	37,987	40,713	43,015	5.7%

(2) 年齢階層別人口

年齢構成の推移をみると、少子高齢化が年々進み、65歳以上の人口が23.1%、15歳未満の人口が14.8%となっています。（平成22年住民基本台帳等をもとにした推計値）



地区別の年齢構成をみると、余呉、木之本、西浅井での高齢化が特に進んでおり、65歳以上の人口が3割前後を占めています。長浜の高齢化率は比較的低く19%、その他の地区での高齢化率は22～24%となっています。（平成17年国勢調査）



地区名	平成17年国勢調査			
	合計	0～14歳	15～64歳	65歳以上
全市	124,506	19,346	78,328	26,831
(構成比)	100%	16%	63%	22%
長浜	62,225	10,011	40,423	11,791
(構成比)	100%	16%	65%	19%
浅井	12,937	2,277	7,777	2,882
(構成比)	100%	18%	60%	22%
びわ	7,514	1,086	4,606	1,822
(構成比)	100%	14%	61%	24%
虎姫	5,582	773	3,496	1,313
(構成比)	100%	14%	63%	24%
湖北	8,926	1,365	5,566	1,995
(構成比)	100%	15%	62%	22%
高月	10,242	1,531	6,565	2,146
(構成比)	100%	15%	64%	21%
木之本	8,519	1,129	5,028	2,362
(構成比)	100%	13%	59%	28%
余呉	3,931	535	2,175	1,221
(構成比)	100%	14%	55%	31%
西浅井	4,622	638	2,687	1,297
(構成比)	100%	14%	58%	28%

(3) 世帯員高齢化率

65歳以上のみの世帯が50%を越える団地は、栄町、神照、常喜、桜町第2の4つです。

また、65歳以上の独世帯も24%となり、全体の1/4を占めています。
住居のバリアフリー化等を検討する必要があります。

世帯員高齢化率

(H25年3月現在)

団地名	世帯人数									65歳以上のみ	%	65歳以上独世帯	%
	1	2	3	4	5	6	7	8	計				
日の出	4	6	1						11	3	27.27	2	18.18
南小足	4	5	1						10	3	30	2	20
新庄寺	36	27	12	7		1			83	33	39.76	25	30.12
北新	13	15	4	1				1	34	13	38.24	10	29.41
神照		2							2	1	50	0	0
常喜	10	4	1	1					16	8	50	7	43.75
八幡中山	5	8	3	3	1	1			21	5	23.81	2	9.52
千草東	11	11	7	3		1			33	7	21.21	6	18.18
千草西	23	6	2	2	1		1		35	11	31.43	11	31.43
桜町第1	9	5	1	1					16	2	12.5	2	12.5
桜町第2	6	1	1						8	4	50	4	50
桜町第3	25	5	1	1					32	12	37.5	11	34.38
新旭町第1	9	5	3						17	4	23.53	3	17.65
新旭町第2	6	4		1					11	1	9.09	1	9.09
新旭町第4	6	4			1				11	1	9.09	1	9.09
西大井町	6	4	1	1					12	1	8.33	1	8.33
柿ノ木	8	2							10	3	30	2	20
長田町	8	6			1				15	6	40	5	33.33
東柳野		6	4	2	1	1	1		15	0	0	0	0
箱柳	3	1			1				5	2	40	2	40
ハツ塚									0	0	0	0	0
栄町	5	2	1						8	7	87.5	5	62.5
宇根本	19	15	6	5	1				46	12	26.09	8	17.39
城ヶ端	1	3	1						5	1	20	1	20
横田	3		1	1					5	1	20	1	20
高田	7	5	4	4	1				21	4	19.05	4	19.05
合計	227	152	55	33	8	4	2	1	482	145	30.08	116	24.07

(4) 将来人口の見通し

将来人口の見通しでは、人口減少が予測されます。長浜地区においては、減少率が低いものの、周辺地域での人口減少は激しいものと推計されています。

(平成20年人口問題・社会保障研究所推計)

長浜地区							
	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年
総数	82,676	83,803	84,094	83,839	83,241	82,404	81,257
総人口指数	100.0	101.4	101.7	101.4	100.7	99.7	98.3
年少人口割合(%)	16.2	15.6	14.5	13.5	12.8	12.5	12.3
生産年齢人口割合(%)	63.9	62.7	61.3	61.0	61.1	60.5	59.4
老年人口割合(%)	20.0	21.7	24.2	25.5	26.1	27.0	28.3
75歳以上人口割合(%)	9.7	11.0	12.1	13.4	15.3	16.2	16.4
虎姫地区							
	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年
総数	5,582	5,304	5,031	4,723	4,406	4,095	3,781
総人口指数	100.0	95.0	90.1	84.6	78.9	73.4	67.7
年少人口割合(%)	13.8	12.5	11.3	10.0	9.3	9.0	8.8
生産年齢人口割合(%)	62.6	61.0	58.4	57.2	55.5	54.7	54.2
老年人口割合(%)	23.5	26.5	30.3	32.8	35.2	36.3	36.9
75歳以上人口割合(%)	10.4	13.3	15.5	17.4	20.3	22.0	23.9
湖北地区							
	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年
総数	8,926	8,861	8,741	8,578	8,379	8,165	7,925
総人口指数	100.0	99.3	97.9	96.1	93.9	91.5	88.8
年少人口割合(%)	15.3	14.4	13.9	12.7	12.0	11.7	11.5
生産年齢人口割合(%)	62.4	61.5	59.6	59.0	58.8	58.6	58.2
老年人口割合(%)	22.4	24.1	26.5	28.3	29.2	29.7	30.3
75歳以上人口割合(%)	11.4	12.6	13.5	14.8	16.8	18.1	18.6
高月地区							
	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年
総数	10,242	10,030	9,776	9,466	9,128	8,750	8,343
総人口指数	100.0	97.9	95.5	92.4	89.1	85.4	81.5
年少人口割合(%)	14.9	13.8	12.5	11.4	10.8	10.5	10.3
生産年齢人口割合(%)	64.1	62.8	60.9	59.3	58.6	58.7	57.9
老年人口割合(%)	21.0	23.4	26.6	29.3	30.6	30.8	31.8
75歳以上人口割合(%)	10.6	11.7	12.7	14.7	17.4	19.3	19.9
木之本地区							
	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年
総数	8,519	7,889	7,335	6,783	6,244	5,726	5,241
総人口指数	100.0	92.6	86.1	79.6	73.3	67.2	61.5
年少人口割合(%)	13.3	11.5	10.0	9.2	8.8	8.6	8.4
生産年齢人口割合(%)	59.0	57.9	56.3	54.5	53.1	52.4	51.7
老年人口割合(%)	27.7	30.5	33.7	36.3	38.1	39.0	39.9
75歳以上人口割合(%)	14.8	16.6	18.3	20.4	23.0	25.0	26.3
余呉地区							
	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年
総数	3,931	3,658	3,398	3,133	2,883	2,651	2,434
総人口指数	100.0	93.1	86.4	79.7	73.3	67.4	61.9
年少人口割合(%)	13.6	12.6	10.8	9.8	9.4	9.3	9.4
生産年齢人口割合(%)	55.3	53.4	52.2	50.7	49.4	48.6	47.9
老年人口割合(%)	31.1	34.0	37.1	39.4	41.2	42.0	42.7
75歳以上人口割合(%)	16.8	19.7	21.5	23.7	26.2	28.1	29.5
西浅井地区							
	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年
総数	4,622	4,340	4,073	3,792	3,517	3,259	3,007
総人口指数	100.0	93.9	88.1	82.0	76.1	70.5	65.1
年少人口割合(%)	13.8	12.6	10.4	9.3	8.7	8.3	8.1
生産年齢人口割合(%)	58.1	56.9	55.0	53.1	51.5	50.0	47.8
老年人口割合(%)	28.1	30.5	34.6	37.6	39.8	41.7	44.1
75歳以上人口割合(%)	14.8	17.3	19.5	21.2	24.8	27.3	29.2
長浜市計							
	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年
	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年
総数	124,498	123,885	122,448	120,314	117,798	115,050	111,988
総人口指数	100.0	99.5	98.4	96.6	94.6	92.4	90.0
年少人口割合(%)	15.6	14.8	13.7	12.7	12.0	11.8	11.6
生産年齢人口割合(%)	62.9	61.8	60.3	59.7	59.5	59.0	58.1
老年人口割合(%)	21.6	23.4	26.1	27.6	28.4	29.2	30.3
75歳以上人口割合(%)	10.7	12.1	13.3	14.7	16.7	17.8	18.2

1-7. 住宅ストックの状況

(1) 住宅所有の状況

長浜市の「持家」比率は76%で、県の平均を上回っています。「公営等の借家」及び「民営借家」は県平均を若干下回っています。

長浜地区以外の地区では、持家率が圧倒的に高く、民営借家は極めて少ない状況です。

	主世帯	持家	公営・公社借家	民営借家	給与住宅
長浜市	40,834	31,066	1,136	7,454	1,178
(構成比)	100.0%	76.1%	2.8%	18.3%	2.9%
長浜地区	22,927	14,523	758	6,620	1,026
(構成比)	100.0%	63.3%	3.3%	28.9%	4.5%
浅井地区	3,895	3,607	0	260	28
(構成比)	100.0%	92.6%	0.0%	6.7%	0.7%
びわ地区	2,000	1,983	0	14	3
(構成比)	100.0%	99.2%	0.0%	0.7%	0.2%
虎姫地区	1,772	1,504	176	51	41
(構成比)	100.0%	84.9%	9.9%	2.9%	2.3%
湖北地区	2,376	2,290	0	74	12
(構成比)	100.0%	96.4%	0.0%	3.1%	0.5%
高月地区	2,796	2,548	15	212	21
(構成比)	100.0%	91.1%	0.5%	7.6%	0.8%
木之本地区	2,616	2,227	142	209	38
(構成比)	100.0%	85.1%	5.4%	8.0%	1.5%
余呉地区	1,151	1,114	23	11	3
(構成比)	100.0%	96.8%	2.0%	1.0%	0.3%
西浅井地区	1,301	1,270	22	3	6
(構成比)	100.0%	97.6%	1.7%	0.2%	0.5%
滋賀県	499,194	362,724	14,922	105,452	16,096
(構成比)	100.0%	72.7%	3.0%	21.1%	3.2%

資料：平成22年国勢調査

注) 主世帯：住宅に住む世帯数のうち、間借りを除いたもの

(2) 年収別の住宅所有関係

年収別の所有関係をみると、「持ち家」では300万円以下が約2割ですが、「公営の借家」では300万円以下は約7割を占めています。「民営借家」では300万円以下が約4割となっています。
(平成20年住宅・土地統計調査)

	総数	持ち家	公営の 借家	民営借家	給与住宅
100万円未満	1,250	600	90	560	0
	4.7%	3.0%	18.4%	10.4%	0.0%
100～199万円	2,180	1,470	80	560	70
	8.2%	7.4%	16.3%	10.4%	8.3%
200～299万円	3,830	2,410	170	990	260
	14.4%	12.1%	34.7%	18.5%	31.0%
300～399万円	4,260	2,640	60	1,360	200
	16.0%	13.2%	12.2%	25.4%	23.8%
400～499万円	3,480	2,540	40	780	120
	13.1%	12.7%	8.2%	14.6%	14.3%
500～699万円	5,480	4,580	30	790	80
	20.6%	22.9%	6.1%	14.7%	9.5%
700～999万円	4,090	3,730	20	250	90
	15.3%	18.7%	4.1%	4.7%	10.7%
1000～1499万円	1,630	1,570	0	60	0
	6.1%	7.9%	0.0%	1.1%	0.0%
1500万円以上	460	430	0	10	20
	1.7%	2.2%	0.0%	0.2%	2.4%
計	26,660	19,970	490	5,360	840
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

注1) 総数は、不詳分を除いたものである。

資料：平成20年住宅・土地統計調査

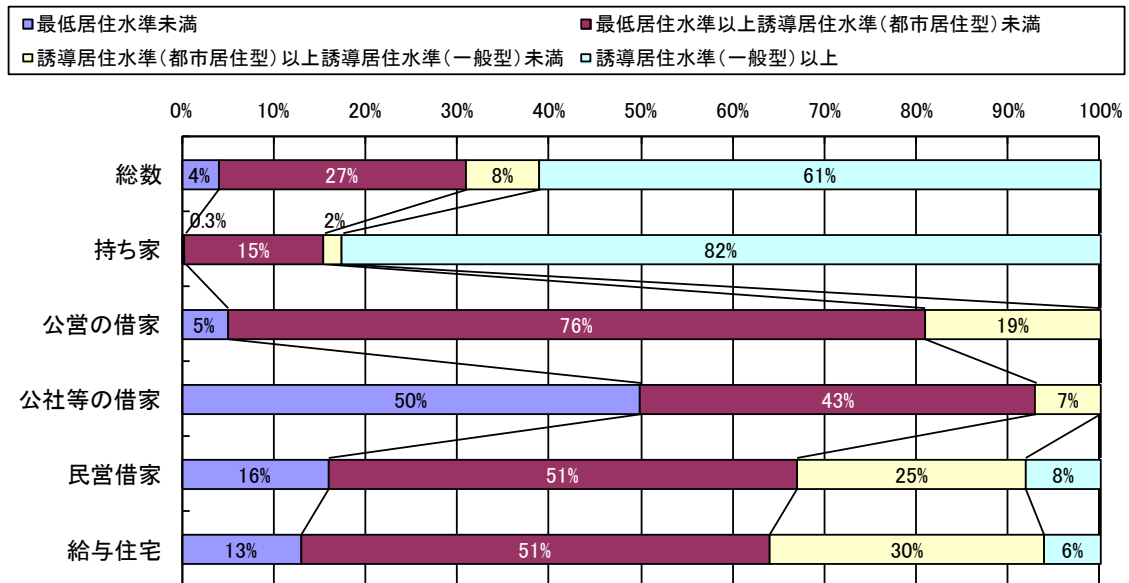
注1) 上表の数値は合併前の数値であり、虎姫、湖北、高月、木之本、余呉、西浅井地区の数値が含まれていません。

注2) 住宅・土地統計調査は、サンプル調査で当該市町村の人口比に割り戻しているため、個別のデータとその合計（総数）は一致しません。本調査においては、個別データを生きとし、合計は合わすようにしました関係から、それぞれの総数は異なります。

(3) 住宅所有関係別の居住水準

所有関係別の居住面積水準をみると、「持ち家」では「誘導居住面積水準（一般型）以上」が8割以上を占め、「公営の借家」では「最低居住面積水準（一般型）以上」が95%を占めており、「最低居住面積水準未滿」はわずかです。

一方、「民営借家」では「最低居住面積水準未滿」の世帯数が最も多い状況にあります。
（平成20年住宅・土地統計調査）



住宅の所有の関係	総世帯	最低居住水準未滿世帯	最低居住水準以上 誘導居住水準未滿世帯	誘導居住水準以上世帯		
				都市居住型	一般型	合計
総数	28,360	1,210	7,710	2,170	17,270	19,440
(構成比)	100%	4%	27%	8%	61%	69%
持ち家	20,200	70	2,970	460	16,700	17,160
(構成比)	100%	0.3%	15%	2%	82%	84%
公営の借家	210	10	160	40	0	40
(構成比)	100%	5%	76%	19%	0%	19%
公社等の借家	280	140	120	20	0	20
(構成比)	100%	50%	43%	7%	0%	7%
民営借家	5,600	870	2,840	1,390	500	1,890
(構成比)	100%	16%	51%	25%	8%	33%
給与住宅	870	110	440	260	70	320
(構成比)	100%	13%	51%	30%	6%	36%

注) 不詳が含まれるため、計は一致しません。

資料: 平成20年住宅・土地統計調査

【居住面積水準表】

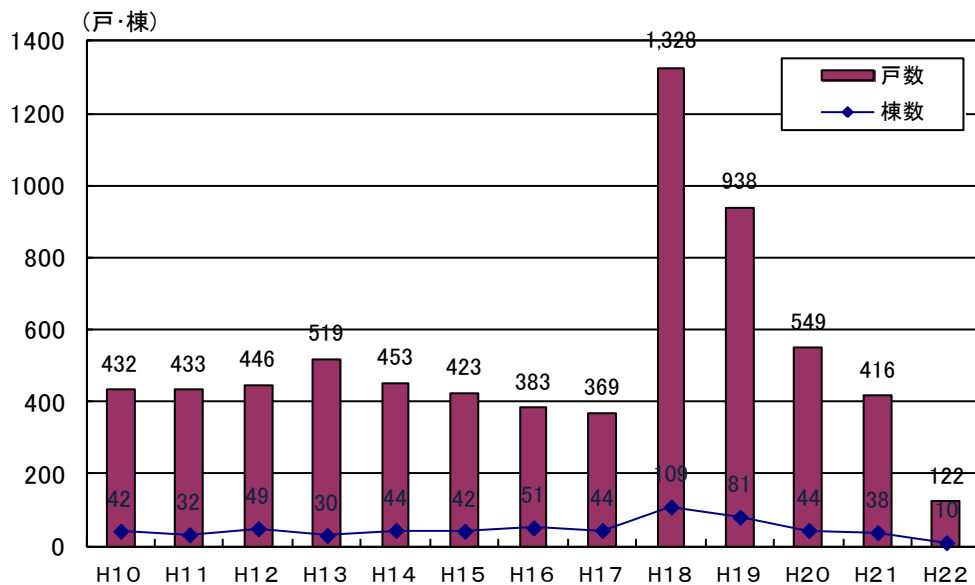
	最低居住面積水準		誘導居住面積水準			
			都市居住型		一般型	
世帯人数	面積	算定式	面積	算定式	面積	算定式
単身者	25 m ²	—	40 m ²	—	55 m ²	—
2人	30 m ²	10 m ² ×世帯 人数+10 m ²	55 m ²	20 m ² ×世帯 人数+15 m ²	75 m ²	25 m ² ×世帯人 数+25 m ²
3人	40 m ²		75 m ²		100 m ²	
4人	50 m ²		95 m ²		125 m ²	

1-8. 共同住宅の建設状況

本市における共同住宅の建設は、平成10年以降、年間400戸程度で推移してきましたが、平成18年に109棟1,326戸と大量の建設がされています。その後は減少傾向で、平成22年は10棟・122戸にとどまっています。

地区別に見ると、大半が長浜地区の建設で、浅井、湖北、高月、木之本地区で若干建設が見られますが、その他の地区ではほとんど建設が見られません。

■長浜市における共同住宅の建設推移



■地区別共同住宅の建設実績

		H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	合計 (構成比)	
全市	棟数	42	32	49	30	44	42	51	44	109	81	44	38	10	616	100%
	戸数	432	433	446	519	453	423	383	369	1328	938	549	416	122	6,811	100%
長浜地区	棟数	38	30	45	26	42	41	43	37	71	66	34	35	10	518	84%
	戸数	410	422	422	338	435	417	354	332	882	792	438	379	122	5,743	84%
浅井地区	棟数	3		1	2		1	2	1	13	5	5	1		34	6%
	戸数	14		8	21		6	4	2	122	48	61	10		296	4%
びわ地区	棟数														0	0%
	戸数														0	0%
虎姫地区	棟数														0	0%
	戸数														0	0%
湖北地区	棟数							2	3	13	4				22	4%
	戸数							7	13	132	48				200	3%
高月地区	棟数		1	3	2			1	3	9	5	3	1		28	5%
	戸数		5	16	160			4	22	164	42	10	1		424	6%
木之本地区	棟数		1			2		3		3	1	2	1		13	2%
	戸数		6			18		14		28	8	40	26		140	2%
余呉地区	棟数	1													1	0.16%
	戸数	8													8	0.12%
西浅井地区	棟数														0	0.00%
	戸数														0	0.00%

注) H21の高月地区1棟、1戸は寄宿舎

第2章 市営住宅等に関する課題の整理

2-1. 公営住宅需要の推計

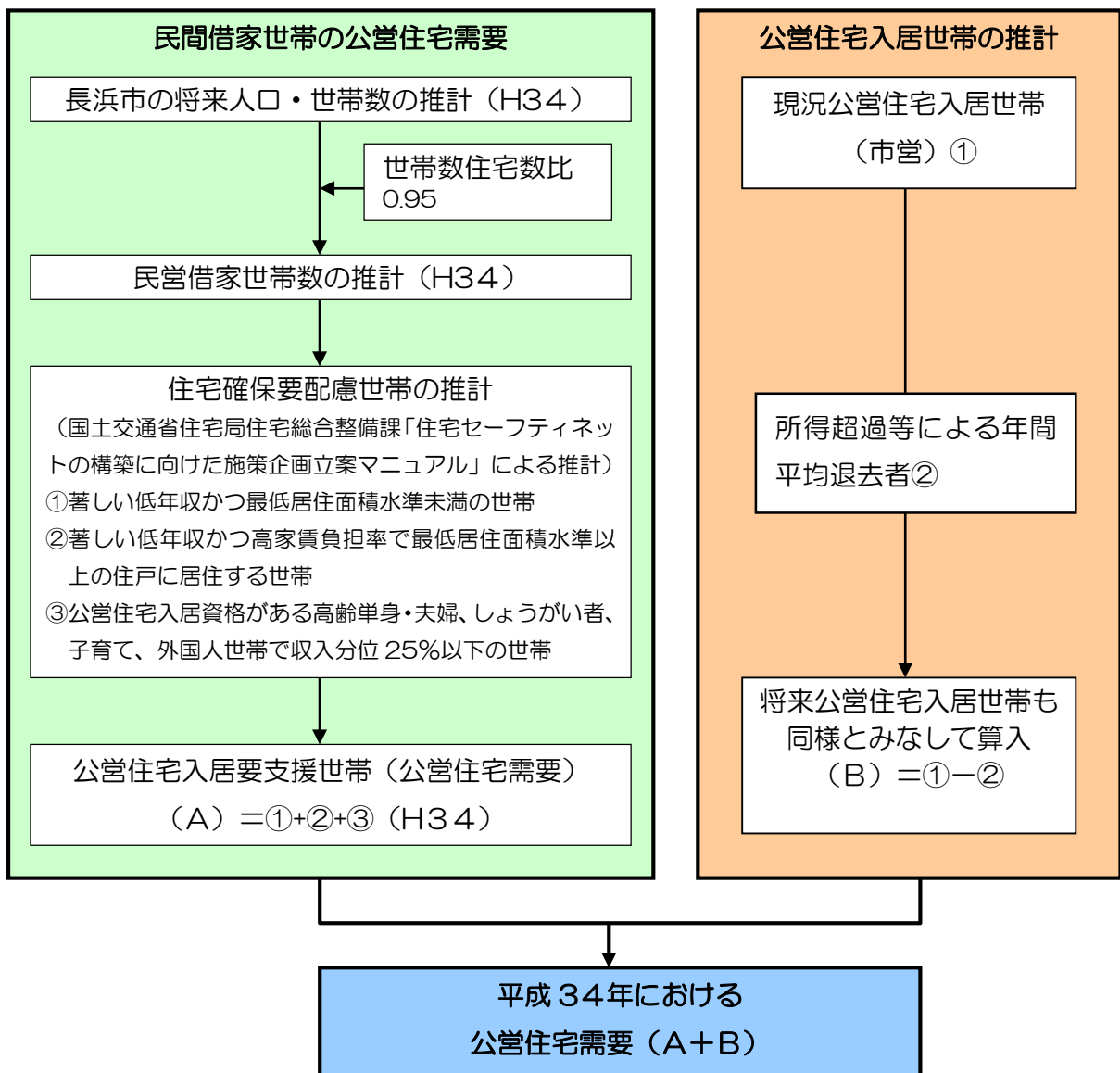
ここではアクションプランの目標年次である平成 34 年度時点での公営住宅需要推計を行います。

民間借家世帯の公営住宅需要については、長浜市の将来人口・世帯数の推計から、平成 34 年度における民間借家世帯数を推計し、国土交通省住宅局住宅総合整備課「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」による「住宅確保要配慮者世帯」のうち、公営住宅入居要支援世帯を推計して公営住宅を除く借家世帯の公営住宅需要(A)とします。

公営住宅入居者については、現況の市営住宅入居世帯を公営住宅需要 (B) とします。

平成 34 年度時点における公営住宅需要は、以上を加えた (A+B) とします。

【推計フロー】



(1) 平成 34 年度の民営借家世帯数の推計

1) 将来の人口・世帯数の見通し

推計の基礎となる将来の人口・世帯数については、人口問題・社会保障研究所の推計によると、平成 32 年度に 120,314 人、45,000 世帯となっていますが、長浜市基本構想では各種施策によって、平成 28 年度人口目標を 125,000 人、44,586 世帯としており、本計画の目標年次（平成 34 年度）における人口目標もそれを踏襲します。

なお、本計画の期間中に推計との乖離がみられる場合は、随時修正を行います。

【将来人口・世帯数の推計】

	年度	人口	世帯当たり人口	世帯数
実績	2010（平成 22）	124,131 人	2.89	43,015 世帯
長浜市基本構想目標	2016（平成 28）	125,000 人	2.80	44,586 世帯
推計	2020（平成 34）	125,000 人	2.80	44,586 世帯
（参考）人口問題・社会保障研究所推計（平成 20 年）	2020（平成 32）	120,314 人	2.67	45,000 世帯

2) 将来住宅数の推計

平成 22 年の世帯数に対する住宅数の比率は 0.95 となっており、その比率で将来の住宅数を推計し、住宅に住む世帯数を推計すると、42,325 世帯となります。

【住宅数と世帯数の関係】

	住宅数A	世帯数B	A/B
平成22年	40,834	43,015	0.95
平成34年	42,325	44,586	0.95

資料 平成22年国勢調査

注1）住宅に住む世帯以外の世帯は、老人ホーム等の入居世帯をいう

注2）A/B の比率は、0.949289…であり、その比率で将来世帯数を算出しています。

3) 民間借家世帯数の推計

公営住宅入居者の基礎となる民営借家世帯数は、平成 34 年度：約 7,800 世帯。

平成 22 年の国勢調査から、34 年度における住宅所有関係はそのまま移行するものとし、借家世帯の比率を 23.9%と推計しました。公営借家及び給与住宅については、そのまま移行すると仮定して推計しました。その結果、公営住宅入居者の基礎となる民営借家世帯数は、約 7,800 世帯、世帯数に占める割合は 18.5%となります。

【平成 34 年度における民間借家世帯数の推計】

戸 比率	総数	持ち家 借家				
		持ち家	借家	公営借家	民営借家	給与住宅
平成22年度 現況	40,834	31066	9,768	1,136	7,454	1,178
	100.0%	76.1%	23.9%	2.8%	18.3%	2.9%
	借家に占める割合		100.0%	11.6%	76.3%	12.1%
平成34年度 推計	42,325	32,201	10,125	1,136	7,811	1,178
	100.0%	76.1%	23.9%	2.7%	18.5%	2.8%
	借家に占める割合		100.0%	11.2%	77.1%	11.6%

(2) 住宅確保要配慮世帯の推計

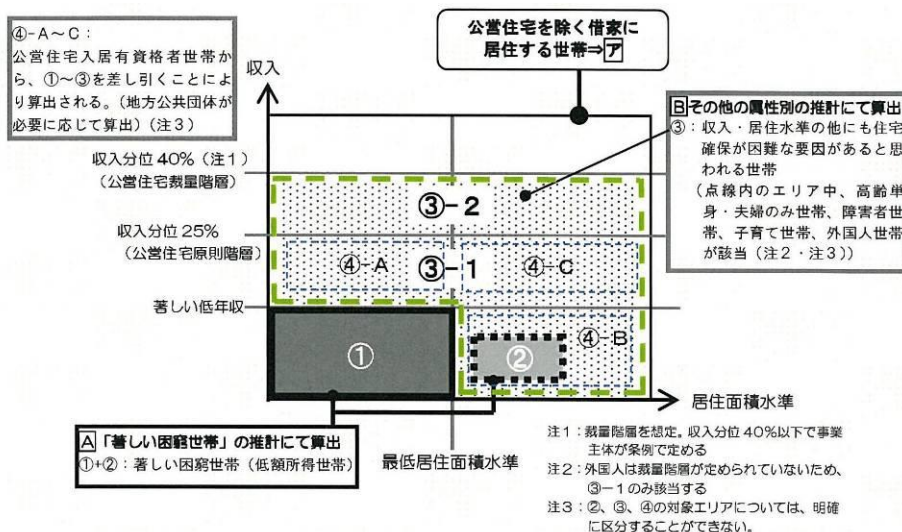
1) 住宅確保要配慮者の範囲

「住宅確保要配慮者」を含む世帯で、統計データを用いた把握が可能な民間借家世帯を「主な住宅確保要配慮者世帯」と定義し推計します。

（国土交通省住宅局住宅総合整備課「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」による）

●主な住宅確保要配慮者世帯の条件

世帯の属性（範囲）	推計の対象とする世帯の条件	
低額所得者	民間借家世帯	「著しい困窮世帯」 （住生活基本計画（県計画）における「公営住宅の供給の目標量」の算定の考え方に 基づき推計）
高齢単身・夫婦のみ世帯		60 歳以上の単身世帯、及び世帯主年齢が 60 歳以上の夫婦のみ世帯
しょうがい者世帯		身体しょうがい者手帳交付者、在宅知的障 がい児・者の療育手帳交付者、精神しょう がい者保健福祉手帳交付者を含む世帯
子育て世帯		6 歳未満の親族のいる世帯
外国人世帯（永住者以外）		外国人（永住者以外）のいる世帯

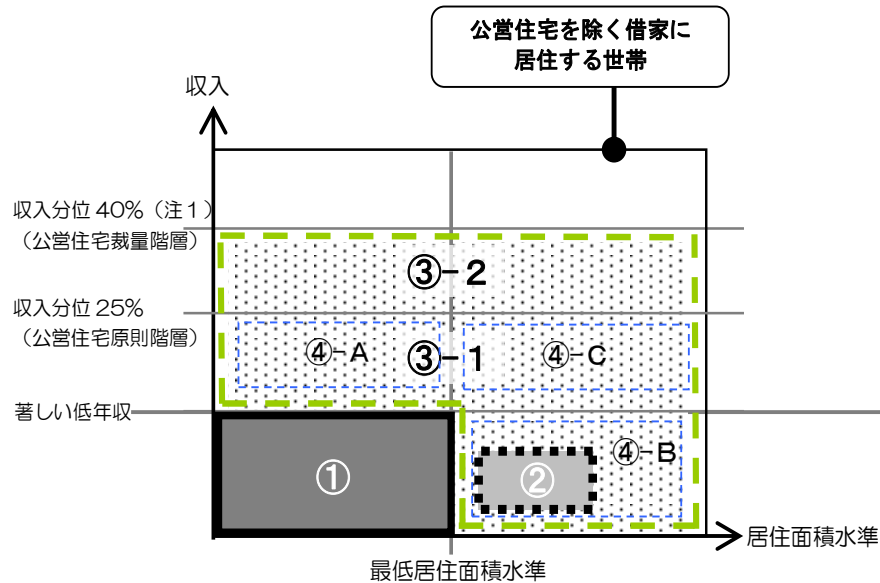


	施策対象世帯	説明
①	・ 著しい低年収 かつ ・ 最低居住面積水準未達の世帯	年収が低く、かつ当該地域の賃貸住宅市場において、現に、適切な家賃負担の範囲内で最低居住面積水準以上の住宅の確保ができておらず、緊急に支援が必要な世帯。
②	・ 著しい低年収 かつ ・ 高家賃負担率により最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯	年収が低く、かつ当該地域の賃貸住宅市場において、最低居住面積水準以上の住宅を確保しているものの、高い家賃負担を余儀なくされており、①に準じて緊急に支援が必要な世帯。
③	・ 公営住宅入居資格がある、高齢（単身・夫婦のみ）、障害者、子育て、外国人世帯（注）（①、②は除く） 注：外国人世帯は③-1のみ該当	収入の他にも、賃貸住宅市場における住宅の確保が難しい要因があると考えられ、配慮が必要な世帯。 ただし世帯数が多く、やむを得ず対応の優先度をつける必要がある場合においては、収入面を勘案し、③-1（収入分位25%以下）の方がより緊急度が高いとすることも考えられる。
④-A	・ 著しい低年収以上 かつ ・ 最低居住面積水準未達世帯	現に最低居住面積水準未達の状況にあるが、収入水準の面からは、当該地域の賃貸住宅市場における最低限の居住水準の住宅の確保が可能であり、緊急度がやや低いとされる世帯。
④-B	・ 著しい低年収 かつ ・ 最低居住面積水準以上世帯	年収は低いが、当該地域の賃貸住宅市場において、高くない家賃負担の範囲内で最低居住面積水準以上の住宅を確保できており、住宅確保の面では緊急度はやや低いとされる世帯。ただし年収は低いため、生活保護や自立支援等の支援は必要と考えられる。
④-C	・ 著しい低年収以上 かつ ・ 最低居住面積水準以上	当該地域の賃貸住宅市場において、高くない家賃負担の範囲内で当該地域の賃貸住宅市場において最低居住面積水準以上の住宅を確保できており、緊急度はやや低いとされる世帯。ただし、公営住宅の入居資格はあり、配慮は必要である。

著しい困窮世帯（緊急度 高）
支援が必要とされるその他の属性別世帯（地方公共団体が緊急度を判断し対応）
①③以外で、公営住宅への入居資格がある世帯（①③までの世帯と比較して緊急度はやや低い）

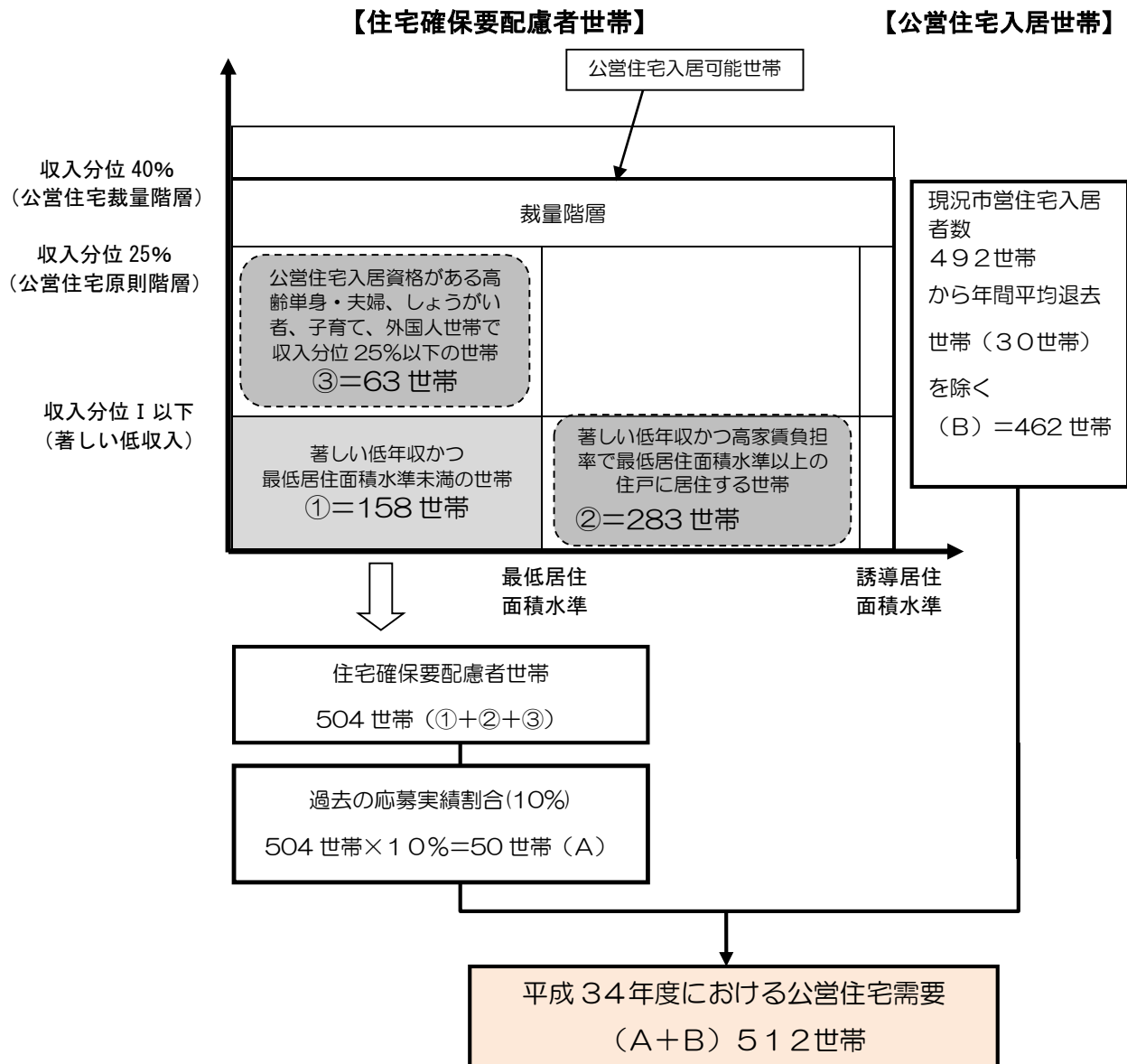
「著しい困窮世帯」の定義 (①、②のいずれかに該当。)	住生活基本計画(都道府県計画)における考え方
①: 著しい低年収未満、かつ最低居住面積水準未満の世帯 …年収が低く、かつ当該地域の賃貸住宅市場において、適切な家賃負担の範囲内で最低居住面積水準以上の住宅の確保が現にできておらず、緊急に支援が必要な世帯。	最も優先度が高い類型 ⇒公営住宅等による要支援世帯数として、100%算入が原則 (10年間(平成18年度から27年度まで)では必ず100%算入)
②: 著しい低年収未満、かつ最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高い家賃負担を強いられている世帯 …年収が低く、当該地域の賃貸住宅市場において最低居住面積水準以上の住宅を確保しているものの、高い家賃負担を余儀なくされており、①に準じて緊急に支援が必要な世帯。	①と同等の所得層であり優先度が高い類型 ⇒公営住宅等による要支援世帯数として、公営住宅の応募状況等を勘案して算入 (10年間(平成18年度から27年度まで)では100%算入が理想)

3) 「住宅確保要配慮者世帯」の推計



区分	推計方法	推計結果
①	<著しい低年収未満、かつ最低居住面積水準未満の世帯> ・民間借家数 7,800 世帯に年収 125 万円未満世帯率 (13.1%)、かつ「最低居住面積水準未満」世帯率 (15.5%) を掛けた値 (計算式) $7,800 \text{ 世帯} \times 13.1\% \times 15.5\% = 158 \text{ 世帯}$	158 世帯
②	<著しい低年収かつ高家賃負担率で最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯> ・民間借家数 7,800 世帯に年収 125 万円未満世帯率 (13.1%)、「最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満」世帯率 (50.7%)、かつ、高家賃負担率 (54.7%) を掛けた値 (計算式) $7,800 \text{ 世帯} \times 13.1\% \times 50.7\% \times 54.7\% = 283 \text{ 世帯}$	283 世帯
③	<公営住宅入居資格がある高齢単身・夫婦、しょうがい者、子育て、外国人世帯で収入分位 25%以下の世帯> ・ 高齢単身・夫婦世帯 ：民間借家数 7,800 世帯に高齢単身・夫婦世帯率 (14.1%)、年収 125 万円～339 万未満世帯率 (36.2%)、かつ高齢単身・夫婦世帯の「最低居住面積水準未満」世帯率 (3.6%) を掛けた値 (計算式) $7,800 \text{ 世帯} \times 14.1\% \times 36.2\% \times 3.6\% = 14 \text{ 世帯}$ ・ 子育て世帯 ：民間借家数 7,800 世帯に子育て世帯率 (4.9%)、年収 125 万円～339 万未満世帯率 (36.2%)、かつ子育て世帯の「最低居住面積水準未満」世帯率 (3.0%) を掛けた値 (計算式) $7,800 \text{ 世帯} \times 4.9\% \times 36.2\% \times 3.0\% = 4 \text{ 世帯}$ ・ しょうがい者世帯 ：民間借家数 7,800 世帯にしょうがい者世帯率 (5.0%)、年収 125 万円～339 万未満世帯率 (36.2%)、かつ民間借家世帯の「最低居住面積水準未満」世帯率 (15.5%) を掛けた値 (計算式) $7,800 \text{ 世帯} \times 5.0\% \times 36.2\% \times 15.5\% = 22 \text{ 世帯}$ ・ 外国人世帯 ：外国人世帯数 1,200 世帯に民間借家率 (34.1% 県平均)、年収 125 万円～339 万未満世帯率 (36.2%)、かつ民間借家世帯の「最低居住面積水準未満」世帯率 (15.5%) を掛けた値 (計算式) $1,200 \text{ 世帯} \times 34.1\% \times 36.2\% \times 15.5\% = 23 \text{ 世帯}$	63 世帯
合 計		504 世帯

(3) 平成34年度における公営住宅需要推計のまとめ



【推計の結論】

過去の市営住宅の応募状況から考え、住宅確保要配慮者 (504 世帯) の 1 割程度 (50 世帯) の申し込みがあると見込まれることから、(462 世帯 + 50 世帯 = 512 世帯) 公営住宅の需要は約 500 世帯と推計されます。

従って、現在の入居戸数 (492 世帯) と同等程度の数将来の管理戸数と考え、修繕や改善で維持していくこととします。

2-2. 市営住宅等に関する課題やニーズ

(1) 住宅セーフティネットの構築について

平成 19 年 7 月には住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、しょうがい者、子育て世帯など）に対する賃貸住宅の供給の促進を定めた「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（通称：住宅セーフティネット法）」が施行されたことにより、住宅確保要配慮者の住宅確保に対して、民間賃貸住宅と公的賃貸住宅が協力して、的確な住宅セーフティネットの構築に取り組んでいく必要があります。

地域バランスを考慮した住宅セーフティネットの構築を行っていくには、既存の公的賃貸住宅の更新とともに、借上げ住宅制度などを活用した民間賃貸住宅の活用が不可欠と考えられます。

(2) 住宅困窮者対応と既存ストックの居住性の向上について

長浜市における公的賃貸住宅は、滋賀県営住宅 252 戸と長浜市営住宅 682 戸、計 934 戸を有しており、住宅困窮者に対する対応を行ってきました。今後とも、住宅困窮者に対する住宅の確保を図っていく必要があります。

それとともに、市営住宅ストックは、昭和 50 年代までに建設されたものが多く、住宅の規模や設備状況など居住性に大きな問題があり、既存ストックの何らかの改善を図っていく必要があります。

また、現入居者の高齢化が進み、単身高齢者をはじめとした高齢者が急速に増加していることから、高齢者に配慮した住戸を確保していくとともに、計画的に住戸および住棟のバリアフリー化を図っていく必要があります。

(3) 維持管理と市営住宅の改善に係る費用の縮減について

既存の市営住宅の役割を今後も継続して果たしていくため、借上げ住宅や建替などの新規（更新）供給とともに、現在あるストックの適正な維持管理を行っていく必要があります。しかしながら、現在の市営住宅の改善には、住戸規模が小さいことや設備（浴室）の不足などから、大幅な増改築が必要となると考えられます。

そのため、既存ストックの建替及び長寿命化や維持管理の適正化、さらに借上げ住宅制度の活用などを通じて市営住宅の改善に係る総費用（ライフサイクルコスト）の縮減に取り組む必要があります。

(4) 入居及び居住継続における公平性の確保について

入居者の居住年数が長くなり同一住戸での固定化が進んでいることから、単身世帯でも広めの住戸に住んでいたたり、高齢者が上層階に住んでいたたりして、階段の上り降りに困っているといった世帯実態と住戸型式とのミスマッチが多くなってきている状況への対策が求められています。

また、家賃滞納者、収入超過者や高額所得者に対しては、住宅の明渡しを適切に請求するとともに、流動化が円滑にできるよう、移転先住宅を紹介するなど効果的な誘導を図る必要があります。また、同一住戸における居住の固定化の要因のひとつに入居承継があり、

承継基準の見なおしと厳格な運用を行っていく必要があります。

(5) 良好なコミュニティの形成について

公営住宅ストックは「まち」の構成要素のひとつであり、建替などにより生み出された余剰地の活用などにより、地域のまちづくりとの連携に努めていくことが必要です。また、入居者の高齢化が進み、自治会活動に支障が出るなど、地域生活や住宅管理上の問題も発生しており、これについても対応していく必要があります。

本市の市営住宅の状況を見ると、極端に高齢者のまちになっており、良好なコミュニティを形成していくためには、福祉施策との連携を図るなど地域全体でのあり方の検討が必要です。

(6) 地方分権化に伴う公営住宅制度見直しへの対応について

平成21年12月15日に閣議決定された「地方分権改革推進計画」に基づき、公営住宅制度の見直しが図られ、入居資格における同居親族要件が廃止され、事業主体が公営住宅の整備基準及び入居収入基準を独自に定めることができるようになりました。

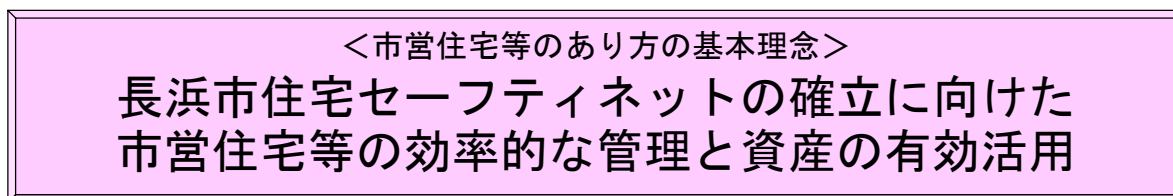
したがって、長浜市においても、事業主体ごとに当該地域の住宅事情を考慮し、公営住宅等の役割を踏まえて、居住の安定化を図っていくよう今後検討する必要があります。

第3章 市営住宅等の基本方針 および施策の展開方向

3-1. 基本理念・目標

前章で整理した市営住宅等の課題を踏まえ、本市の市営住宅等のあり方に関する基本理念と基本目標を次のように設定します。

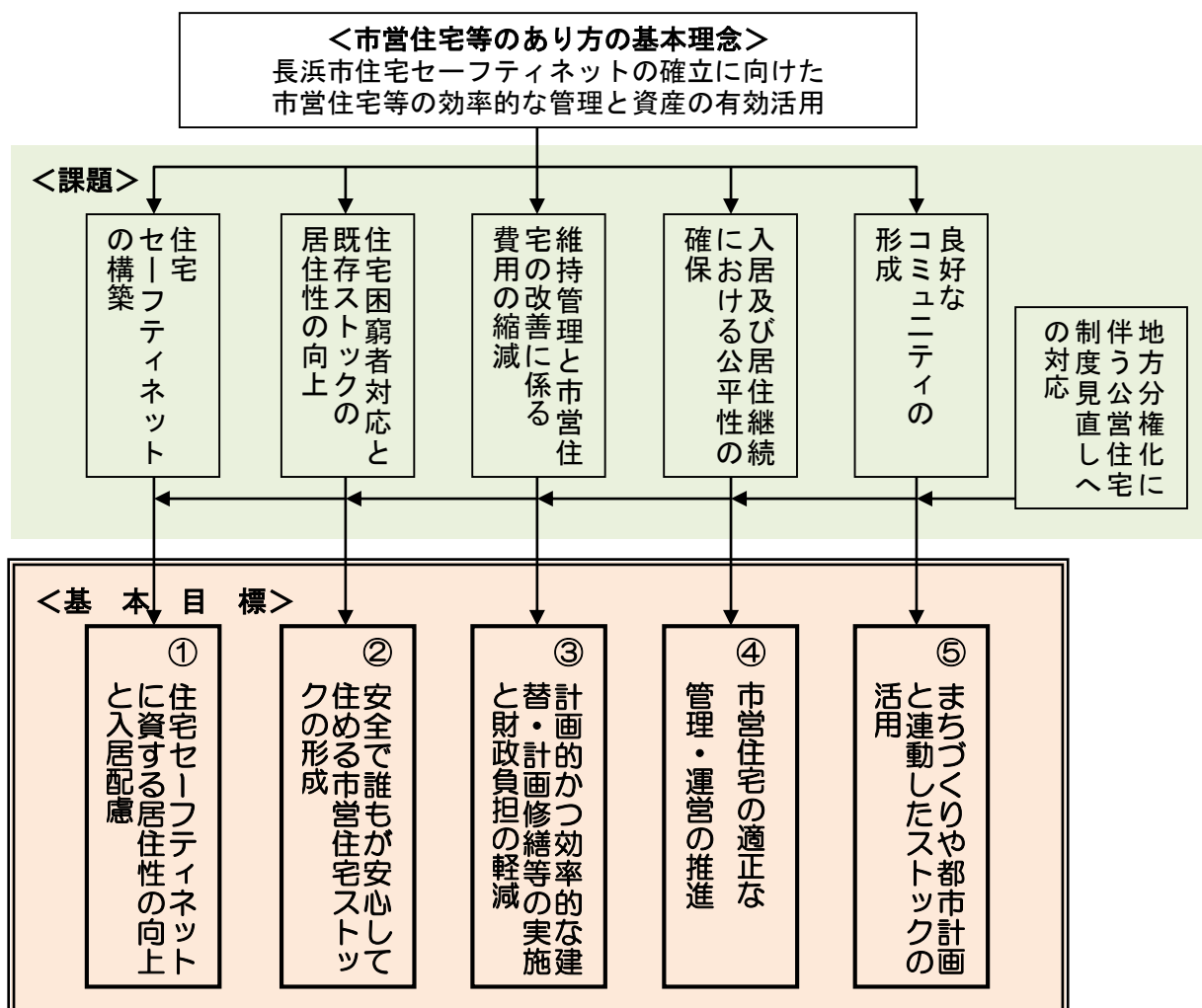
(1) 基本理念



本市の市営住宅等については、入居者の現状を的確に把握して適正な管理・運営を進め、長浜市住宅セーフティネットの中で公営住宅としての役割を発揮できるように住戸の居住性の向上を図るとともに、財政状況等を勘案しながら老朽化した住宅の建替えや既存住宅の長寿命化および跡地の活用などの市営住宅資産の有効活用を図ります。

(2) 基本目標

基本理念に基づき、市営住宅等の課題に対応する5つの基本目標を設定しました。



＜基本目標＞

① 住宅セーフティネットに資する居住性の向上と入居配慮

住宅確保要配慮者の住宅確保に対して、民間賃貸住宅と公的賃貸住宅が協力して、的確な住宅セーフティネットの構築に取り組んでいきます。特に、市営住宅の提供にあたっては、住宅確保要配慮者である高齢者やしょうがい者、子育て世帯、母子世帯等に対して、居住性の向上と入居への配慮を図ります。

② 安全で誰もが安心して住める市営住宅ストックの形成

現在の市営住宅等のストックは、住宅の規模・設備状況など居住性に大きな問題があり、建替（借上げ含む）や住宅長寿命化を併用して、既存ストックの改善を図ります。特に、高齢者等への対応を重視し、誰もが安心して住めるユニバーサルデザインの住宅ストックの形成をすすめます。

③ 計画的かつ効率的な建替・計画修繕等の実施と財政負担の軽減

老朽化住宅における効率的な建替えや既存住宅における計画的な修繕等を図るとともに、借上げ制度の導入や管理業務の外部委託など民間活力・ノウハウの導入を図ることによって市営住宅にかかる財政負担の軽減を図っていきます。

④ 市営住宅の適正な管理・運営の推進

市営住宅の入居にあたっては、真に住宅に困窮している世帯が的確に入居できるように、既存入居者の権利継承との調整を図りつつ、不公平感の是正に努めます。また、高齢者をはじめ市営住宅入居者の現状を的確に把握しながら、入居資格の厳格化や住替え等の誘導など適正な管理・運営を進めていきます。

⑤ まちづくりや都市計画と連動したストックの活用

既存ストックの活用にあたっては、その立地特性や周辺状況および地域の将来像を踏まえ、望ましい土地利用計画を考慮した活用計画をすすめます。地域のまちづくりの方向にあわせ、必要な住宅供給に努めるとともに、用途廃止後の跡地などの保有資産について有効活用を図っていきます。

(3) 市営住宅等整備の基本方針

1) ストックの形成方針

① 市営住宅等の居住水準の向上と適正量の確保

公営住宅の将来需要を推計すると、平成34年まで現在の人口を維持する場合、最低限500戸程度の確保が必要と考えられます。一方、地方財政の圧迫が続く中においては、費用対効果など公共整備の選択と集中が極めて重要となっています。したがって、将来の整備方向としては量的側面ではなく、既存の市営住宅等の居住水準の向上と適正量の市営住宅等の確保を中心に取り組んでいくものとします。

② 建替・長寿命化・借上げ住宅等による総合的な市営住宅の改善

ストックの形成については、将来的に住宅困窮者に対する住宅量が流動的である状況を踏まえて、固定化する市営住宅等の建替更新などの直接供給は最小限に抑え、借上げ住宅制度などを取り入れることにより、適切な管理量と供給量を確保していくものとします。そのため、直接供給としての建替更新（直接供給ではPFIも検討）、ストック活用としての長寿命化改善、民間住宅等を活用する借上げ住宅制度を併用して、総合的に長浜市営住宅等の改善を図るものとします。

③ 高齢者対応のニーズに応える供給方式とまちづくりとの連携の検討

既存入居者の約半数が高齢者単身及び高齢者2人世帯となっていることから、新たに供給する住宅や建替後の住宅については、バリアフリーを完備し、ニーズに対応した多用途に転用が利く住居の供給を図ります。一方、地域のまちづくりの中で市営住宅の果たしている役割は大きく、その地域に住み続けたい意向も強いことから、地域の施設の活用と市営住宅の敷地利用を合わせた総合的なまちづくりの中で整備方針を確定していくものとします。

2) 維持・管理の方針

① データ管理と計画的な改善・修繕等の推進による事業量の平準化

既存ストックおよび今後新たに供給するストックを長期的に有効かつ適切に活用するため、ストックの改善・修繕履歴、計画等データを一元的に管理し、計画的な改善・修繕等の推進を図ります。また、日常的な保守点検の中で、ストックの状況を的確に把握し、建物の老朽化や劣化による事故を防ぐとともに、改善・修繕事業量の平準化を図ります。

② 福祉サービスの導入等による団地コミュニティの維持

入居者の高齢化は今後もますます増加することが予想され、団地コミュニティによる自治運営や相互扶助・見守り機能の低下が懸念されます。そこで、団地コミュニティを維持し、高齢化への対応を図るため、団地内への福祉サービスの導入を検討します。新たに供給する住宅や大規模改修の際には、高齢者やしょうがい者のグループホームとしての利用なども視野に入れた住宅供給を検討します。

③ 入居制度等の見直しと管理方策の取り組みの強化

真に住宅に困窮する世帯に市営住宅等を公平かつ的確に供給するため、各制度の見直しを行います。収入超過者に対しては不公平感が生じているため、他の賃貸住宅への入居斡旋などを行い明渡しの促進を図ります。また、高額所得者に対しても、収入超過者と同様に他の賃貸住宅への入居斡旋などを行うとともに、明渡し請求等の法的措置を含めて、適切に退去をすすめていくなど、入居承継制度、家賃制度の見直しを行う等、管理方策の取り組みを強化します。

3) 住宅種別毎の活用・管理方針

市営住宅、特定公共賃貸住宅の今後の整備及び管理における基本的考え方は、次のとおりです。

- ① 市営住宅は、現況入居者の権利保全と住宅セーフティネットの中核を担うことを念頭に、適正な管理戸数の維持・確保をめざします。

現在の入居状況や将来の公営住宅需要の動向及び厳しい財政状況を勘案して、今後、市営住宅の新規供給は行わず、現況入居者の権利保全と住宅セーフティネットの中核的役割を果たすために、適正な管理戸数の維持・確保をめざします。

市営住宅の確保にあたっては、本市財政負担の軽減を図るため、建替（新規建設・現地建替等）のみならず、既存民間賃貸住宅の借上制度等を積極的に進めます。

- ② 特定公共賃貸住宅は、所有者の意向を尊重しながら、現住宅の対応を検討します。今後の入居希望者については、借り上げ住宅制度の検討を進めます。

現在の特定公共賃貸住宅は、アンケートで全 12 戸のうち 7 戸が現在住んでいる住宅の購入を希望していますが、土地を賃借しているため、所有者の意向を確認しながら、購入または返却等について検討していきます。

3-2. 施策の展開方向

先に述べた市営住宅の管理・活用の基本目標について、それぞれ具体的に展開していく施策として以下の内容を検討します。

基本目標-1 「住宅セーフティネットに資する居住性の向上と入居配慮」について

施策の展開方向	① バリアフリー化等高齢者に配慮した住戸の拡充 ② 母子世帯や子育て世帯等の特定の目的に対応した住戸の確保 ③ 単身者等世帯状況に合わせた適切な住戸への住み替えの推進 ④ 福祉施策と連携した住宅の改修と整備
---------	--

基本目標-2 「安全で誰もが安心して住める市営住宅ストックの形成」について

施策の展開方向	① 法定耐用年限超過の老朽市営住宅の建替（借上げ含）の検討 ② 市営住宅長寿命化改善による居住性の改善と長寿命化 ③ 居住性改善における高齢者対応の強化
---------	--

基本目標-3 「計画的かつ効率的な建替・計画修繕等の実施と財政負担の軽減」について

施策の展開方向	① 計画的かつ効果的な計画修繕等の実施によるコストの低減化 ② 市営住宅の確保における公営住宅借上げ制度の導入検討 ③ 建替え事業等への PFI などによる民間活力の導入方策の検討 ④ 市営住宅管理における外部委託（指定管理者制度等）の可能性検討 ⑤ 市営住宅跡地や遊休地等の保有資産の売却など有効活用の検討
---------	--

基本目標-4 「市営住宅の適正な管理・運営の推進」について

施策の展開方向	① 家賃滞納者への対処の厳格化 ② 収入超過者・高額所得者等の市営住宅からの移転を進める効果的な誘導 ③ 入居承継に関する基準の厳格化
---------	---

基本目標-5 「まちづくりや都市計画と連動したストックの活用」について

施策の展開方向	① 地域の将来像を考慮した活用計画の検討 ② 用途廃止後の跡地などの有効活用の検討 ③ 福祉部局と連携した団地内への福祉サービスの導入の検討
---------	--

第4章 目標実現に向けたアクションプラン

4-1. 計画的・効率的な市営住宅の活用

(1) 市営住宅の管理戸数確保

1) 活用手法の考え方

市営住宅の将来需要は将来的に減少が見込まれるものの、引き続き住宅困窮者が存在し、市営住宅は住宅セーフティネットの中核的な役割を果たす必要があるため、既存の市営住宅の居住水準の向上と適正量の市営住宅の確保が課題です。

ストックの形成方針では、将来的に住宅困窮者に対する量的対応が流動的であるため、市営住宅の新規建設は控え、必要最小限の建替更新（直接供給ではPFIも検討）、ストック活用としての長寿命化改善、民間住宅等を活用する借上げ住宅制度を併用して、総合的に長浜市営住宅の改善を図るものとします。

ストック活用手法を整理すると、次のようになります。

【ストック活用手法の考え方】

活用手法		内容	整備型（国庫補助適用）
維持管理	修繕	（現状活用）計画修繕等を実施して、現在の住棟を引き続き活用する	・経常修繕 ・空家修繕 ・計画修繕 （修繕は基本的に補助対象とならない）
	改善	計画期間内に建替え・廃止等の対象とならない見込みの住棟は、適切な改修を実施する	・長寿命化型 ・居住性向上型・福祉対応型 ・安全性確保型 （改善は基本的に補助対象となる）
建替え	直営建替	既存住宅を解体して、新しい住棟を建設する	・現地建替 ・代替用地建替 （除却・建設等全て補助対象となる家賃補助も10年間あり）
	民間借上	民間住宅を借上げて、市営住宅として活用する	・新規建設借上げ ・既存住宅借上げ （家賃差額補助）
用途廃止		老朽化が著しい団地等で、長期活用が適当ではない団地は団地単位で用途廃止する	・跡地公共用地活用 ・売却 （売却の場合、除却費は補助対象とならない）

- ・経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）
- ・計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施する修繕）

2) 市営住宅等のストックの状況

市営住宅のストックの状況は次のとおりです。

①市営住宅

(平成 24 年 4 月 1 日現在)

地区名	No	団地棟名	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	住戸専用面積	種別	(耐用年数)経過年数		
長 浜	1	日の出 1, 2	S52	PC 造簡易耐火	2 階	2	12	55.40 m ²	一般	(45 年)35 年		
	2	南小足 1	S44	PC 造簡易耐火	2 階	2	8	39.50 m ²	一般	(45 年)43 年		
		南小足 2					4	42.70 m ²	一般			
		南小足 3	PC 造簡易耐火	平屋	2	4	31.40 m ²	一般	(30 年)43 年			
		南小足 4				4	36.50 m ²	一般				
	(計)						4	20				
	3	北新 1, 2	S36	CB 造簡易耐火	平屋	2	10	35.60 m ²	一般	(30 年)51 年		
		北新 3	S36	RC 造中層耐火	4 階	1	8	31.20 m ²	一般	(70 年)51 年		
		北新 4	S37	RC 造中層耐火	5 階	1	10	35.90 m ²	一般	(70 年)50 年		
		北新 6	S37	CB 造簡易耐火	平屋	1	4	31.10 m ²	一般	(30 年)50 年		
		北新 5			2 階	1	6	38.10 m ²	一般	(45 年)50 年		
		北新 8	S38	CB 造簡易耐火	平屋	1	4	31.10 m ²	一般	(30 年)49 年		
		北新 9, 10			2	10	36.20 m ²	一般				
		北新 7	2 階	1	6	38.10 m ²	一般	(45 年)49 年				
		北新 11	S39	RC 造中層耐火	5 階	1	10	35.90 m ²	一般	(70 年)48 年		
		北新 12	S39	RC 造中層耐火	4 階	1	8	35.90 m ²	一般	(70 年)48 年		
		北新 13	S39	CB 造簡易耐火	2 階	1	4	42.30 m ²	一般	(45 年)48 年		
		(計)						13	80			
		4	新庄寺 1	S40	RC 造中層耐火	4 階	1	16	40.20 m ²	一般	(70 年)47 年	
	新庄寺 4, 5		S40	PC 造簡易耐火	平屋	2	8	31.40 m ²	一般	(30 年)47 年		
	新庄寺 12~15		S41	PC 造簡易耐火	平屋	4	16	31.40 m ²	一般	(30 年)46 年		
	新庄寺 3, 6		S41	PC 造簡易耐火	2 階	2	12	42.70 m ²	一般	(45 年)46 年		
	新庄寺 2		S42	RC 造中層耐火	4 階	1	16	36.20 m ²	一般	(70 年)45 年		
	新庄寺 7, 8		S42	PC 造簡易耐火	2 階	2	12	42.70 m ²	一般	(45 年)45 年		
	新庄寺 9		S43	RC 造中層耐火	4 階	1	16	40.50 m ²	一般	(70 年)44 年		
	新庄寺 10, 11		S43	PC 造簡易耐火	2 階	2	12	39.50 m ²	一般	(45 年)44 年		
	(計)						15	108				
	5	神照 1	S43	PC 造簡易耐火	2 階	1	4	42.70 m ²	一般	(45 年)44 年		
	6	常喜	H9	RC 造中層耐火	3 階	1	12	68.90 m ²	一般	(70 年)15 年		
							6	57.90 m ²	一般			
	(計)						1	18				
	7	八幡中山	H13	RC 造中層耐火	3 階	1	12	58.30 m ²	一般	(70 年)11 年		
							11	70.10 m ²	一般			
							1	71.20 m ²	一般			
	(計)						1	24				
	8	千草東 1, 2, 5	S55	PC 造簡易耐火	2 階	3	20	63.10 m ²	改善	(45 年)32 年		
		千草東 3, 6, 7	S56	PC 造簡易耐火	2 階	3	20	63.10 m ²	改善	(45 年)31 年		
	(計)						6	40				
	9	千草西 1, 2, 3	S52	PC 造簡易耐火	2 階	3	12	55.40 m ²	改善	(45 年)35 年		
		千草西 5	S53	PC 造簡易耐火	2 階	1	6	55.40 m ²	改善	(45 年)34 年		
		千草西 6, 7, 8	S59	PC 造簡易耐火	2 階	3	20	63.30 m ²	改善	(45 年)28 年		
	(計)						7	38				
長浜地区 合計						50	344					

地区名	No	団地名	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	住戸専用面積	種別	(耐用年数)経過年数
虎姫	10	桜町第一	S47	PC 造簡易耐火	平屋	8	16	35.20 m ²	改善	(30 年) 40 年
			S49	PC 造簡易耐火	平屋	2	4	37.87 m ²	改善	(30 年) 38 年
			(計)		10	20				
	11	桜町第二	S48	PC 造簡易耐火	平屋	4	8	36.52 m ²	改善	(30 年) 39 年
			S49	PC 造簡易耐火	平屋	1	2	37.87 m ²	改善	(30 年) 38 年
			(計)		5	10				
	12	桜町第三	S53	PC 造簡易耐火	2 階	5	30	55.47 m ²	改善	(45 年) 34 年
			S54	PC 造簡易耐火	2 階	1	6	55.47 m ²	改善	(45 年) 33 年
			(計)		6	36				
	13	新旭町第一	S50	PC 造簡易耐火	2 階	3	18	49.61 m ²	改善	(45 年) 37 年
	14	新旭町第二	S55	PC 造簡易耐火	2 階	3	20	57.25 m ²	改善	(45 年) 32 年
	16	新旭町第四	S62	PC 造簡易耐火	2 階	2	18	64.92 m ²	改善	(45 年) 25 年
	17	西大井町	S50	PC 造簡易耐火	2 階	1	6	49.61 m ²	改善	(45 年) 37 年
			S52	PC 造簡易耐火	2 階	3	11	55.47 m ²	改善	(45 年) 35 年
(計)			4	17						
18	柿ノ木	S54	PC 造簡易耐火	2 階	3	13	55.47 m ²	改善	(45 年) 33 年	
19	長田町	S63	PC 造簡易耐火	2 階	2	18	64.92 m ²	改善	(45 年) 24 年	
虎姫地区 合計						38	170			
高月	20	東柳野	H8	RC 造中層耐火	3 階	1	3	76.74 m ²	一般	(70 年) 16 年
							3	63.78 m ²	一般	
							3	63.78 m ²	一般	
							3	63.78 m ²	一般	
							3	74.58 m ²	一般	
	高月地区 (計)						1	15		
木之本	21	箱柳 A～C	S38	木造	平屋	2	4	31.00 m ²	一般	(30 年) 49 年
						2	4	36.00 m ²	一般	
						(計)		4	8	
	22	八ツ塚 A, B	S30	CB 造簡易耐火	2 階	2	8	42.97 m ²	一般	(45 年) 57 年
	23	栄町 A～D	S39	PC 造簡易耐火	平屋	4	8	31.47 m ²	一般	(30 年) 48 年
						10	36.52 m ²	一般		
						(計)		4	18	
	24	宇根本 (無番号) 宇根本 A～E 宇根本 F～I 宇根本 J, K 宇根本 L, M, O 宇根本 1, 2	S40	木造	平屋	9	18	29.16 m ²	一般	(30 年) 47 年
			S47	PC 造簡易耐火	平屋	5	15	34.00 m ²	一般	(30 年) 40 年
			S48	PC 造簡易耐火	平屋	6	15	34.00 m ²	一般	(30 年) 39 年
						5	36.52 m ²	一般		
			S49	PC 造簡易耐火	平屋	3	11	39.45 m ²	一般	(30 年) 38 年
			S54	PC 造簡易耐火	2 階	2	10	54.46 m ²	一般	(45 年) 33 年
	(計)		25	74						
25	城ヶ端 1, 2 城ヶ端 3	S55	PC 造簡易耐火	2 階	2	6	55.47 m ²	一般	(45 年) 32 年	
		S60	PC 造簡易耐火	2 階	1	3	62.29 m ²	一般	(45 年) 27 年	
		(計)		3	9					
26	横田 A, B	S56	PC 造簡易耐火	2 階	2	8	57.25 m ²	一般	(45 年) 31 年	
木之本地区 合計						40	125			
余呉	27	高田 1～5 高田 6, 7	S45	PC 造簡易耐火	平屋	5	20	34.00 m ²	一般	(30 年) 42 年
			S46	PC 造簡易耐火	平屋	2	8	34.00 m ²	一般	(30 年) 41 年
	余呉地区 合計						7	28		
総 合 計						136	682			

②特定公共賃貸住宅の管理状況

(平成 24 年 4 月 1 日現在)

地区名	No	団地名	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	住戸専用面積	備考
西浅井	1	赤崎	H10, 11	木造	2 階	12	12	85.56 m ²	1 戸建

(2) 法定耐用年限と将来管理戸数

市営住宅は、既に法定耐用期間を過ぎているか、計画期間中に法定耐用年限を迎える住宅が多く、このまま、長寿命化改善や建替を行わない場合、市営住宅で使用に耐える戸数は次のようになり、住宅困窮者対応の住宅確保が困難となります。

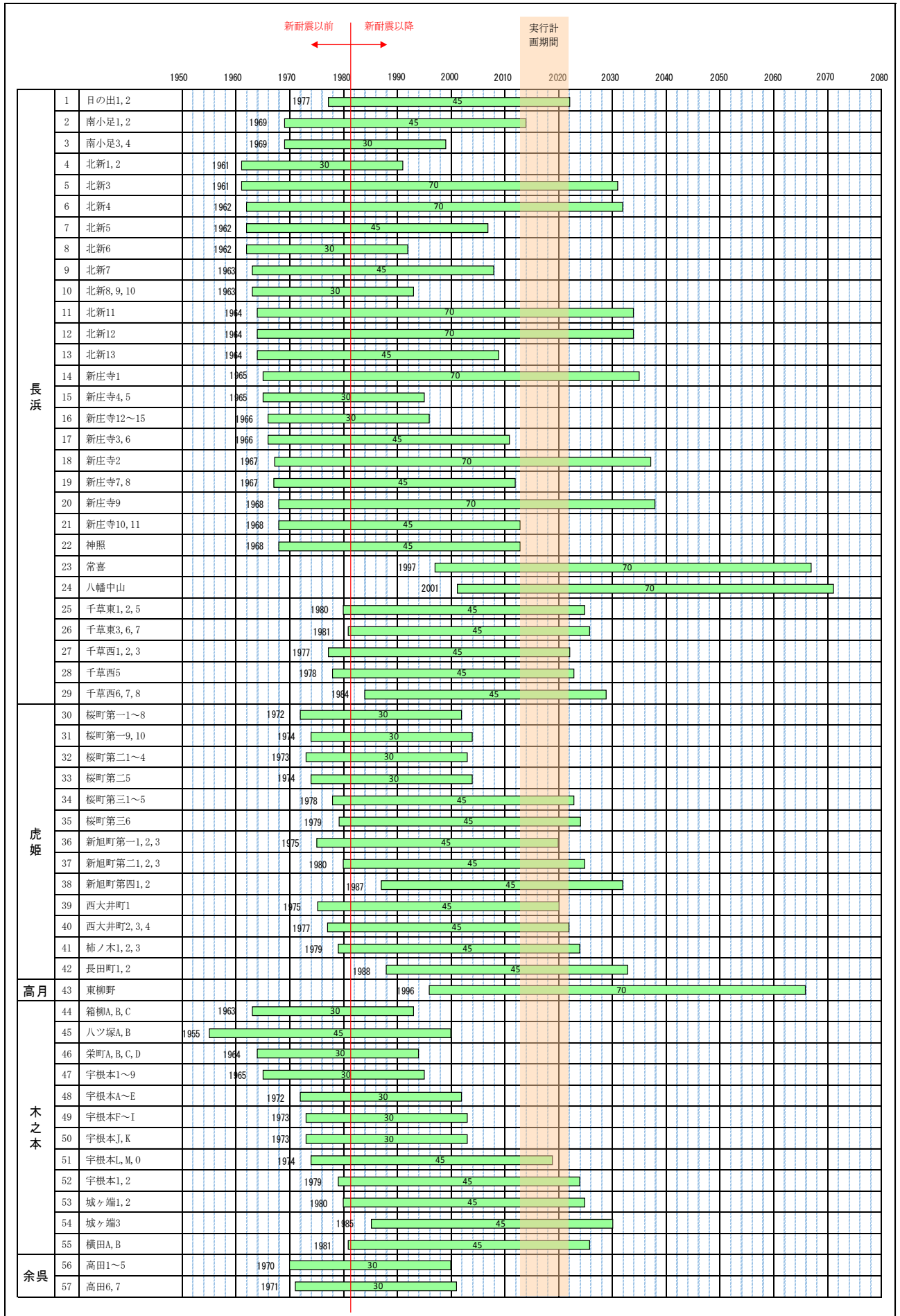
【通常の維持管理の法定年残存戸数表】

	現況管理戸数	将来法定年残存戸数		
年度	2012 (H24)	2020 (H32)	2030 (H42)	2040 (H52)
戸数	682	398	180	57
減少戸数	—	284	502	625
減少率	—	41.6%	73.6%	91.6%

基本的に法定耐用年限が過ぎているものについては、修繕に対する国庫補助は適用されません。また、長寿命化改善を図らない住宅は法定耐用年限がそのまま採用されるので、その後は用途廃止か建替（借上げ）が必要となります。

したがって、法定耐用期限が過ぎているものについては、用途廃止か建替の早期判断が必要です。また、法定耐用期限が迫っているものについては、同じく用途廃止か建替もしくは長寿命化改善の選択が必要となります。方針としては、計画期間内の10年を維持管理（修繕対応）するとしても、その後には用途廃止か建替もしくは長寿命化改善の判断をしておく必要があります。

【市営住宅法定耐用年限図】注) 図表の作成上西暦表記としています



4-2. 住宅セーフティネットの機能向上

住宅セーフティネットに資する市営住宅の機能向上は、「既存ストックの改善」「建替更新」「借上げ賃貸制度の実施」の3つで達成を図ります。

(1) 既存ストックの機能向上

法定耐用年限が迫っている住棟について、長寿命化とともに、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型の改善を行います。特に、住宅セーフティネットに資する福祉対応型の住居改善を重視して取り組めますが、本市の市営住宅の場合、中層でのEV設置が困難なため、主として1階部の住居を対象として、福祉対応施策を実施していくものとします。

(2) 建替えによる機能向上

法定耐用年限が終了する住棟について、居住性の向上、福祉対応（バリアフリー）、安全性が確保された建替えを行うものとします。但し、建替の場合、既存入居者の権利継承が主となりますので、既存入居者以外の住宅セーフティネットに十分対応できるものとはならない可能性があります。

(3) 借上げ賃貸による機能向上

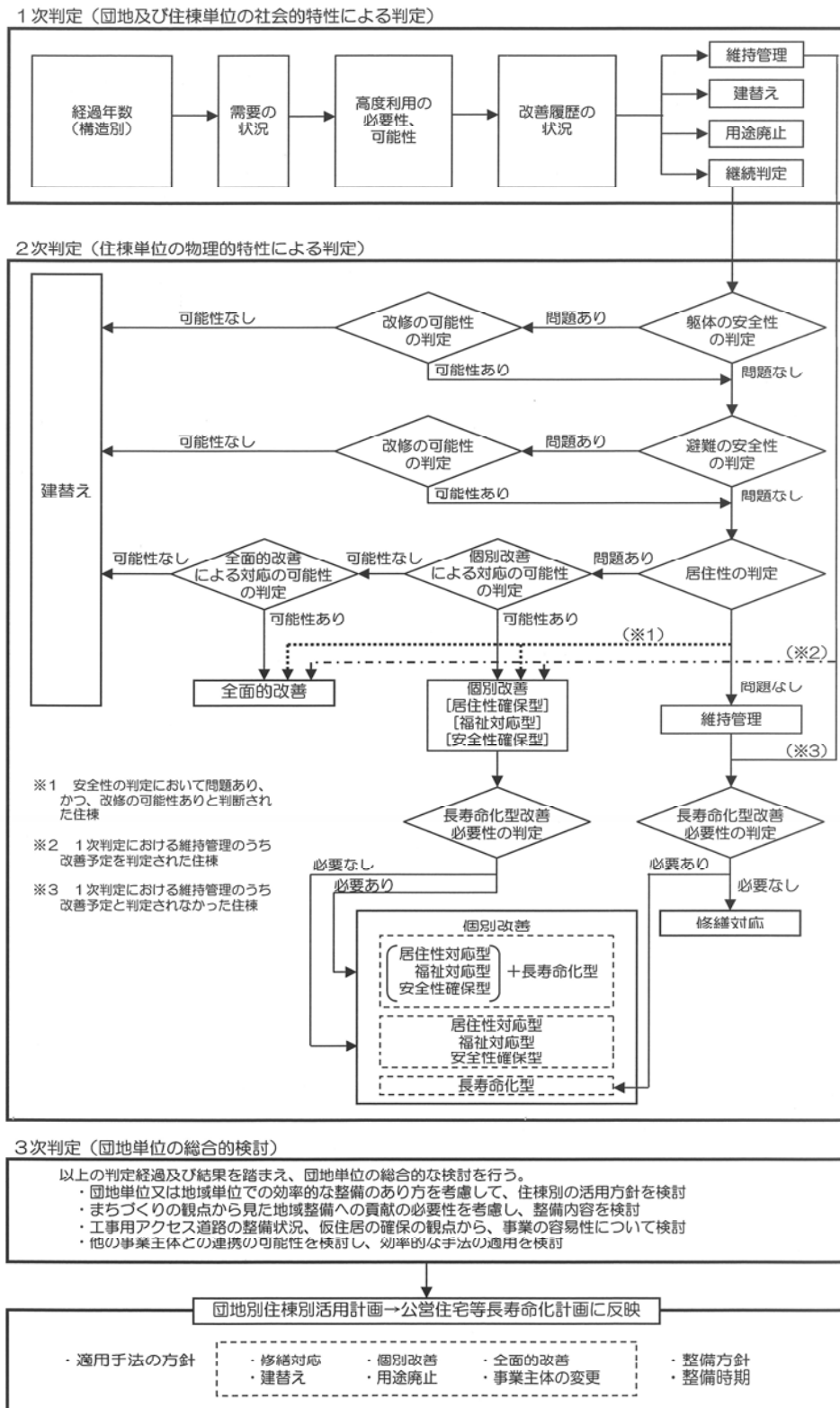
法定耐用年限が終了するが建替えを行わない住棟については、居住性、福祉対応（バリアフリー）、安全性が確保された民間住宅の借上げで機能向上を図ります。

4-3. 長寿命化等維持管理方策

(1) 公営住宅長寿命化計画マニュアルによる判定基準

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月：国土交通省）」によるストック活用手法の選定は、次の手順で進めることとされています。この選定フローに基づき、市営住宅のストック活用手法を整理すると、次頁のようになります。

【公営住宅ストック活用手法の選定フロー】



【市営住宅ストック活用方針判定表】

注) 公営住宅長寿命化計画マニュアルによる判定表であり、最終的な方針ではありません。

地区	No	住宅棟名	建設年	耐用年	戸数	通常の判定基準			
						用廃or建替	維持管理	長寿命化	耐震改修
長浜	1	日の出1, 2	1977	45	12		改善	長寿命化	耐震改修
	2	南小足1, 2	1969	45	12	用途廃止			
	3	南小足3, 4	1969	30	8	用途廃止			
	4	北新1, 2	1961	30	10	用途廃止 or 建替 (現地判断)			
	5	北新3	1961	70	8		改善or修繕	(長寿命化)	耐震改修
	6	北新4	1962	70	10		改善or修繕	(長寿命化)	耐震改修
	7	北新5	1962	45	6				
	8	北新6	1962	30	4				
	9	北新7	1963	45	6				
	10	北新8, 9, 10	1963	30	14				
	11	北新11	1964	70	10		改善or修繕	(長寿命化)	耐震改修
	12	北新12	1964	70	8		改善or修繕	(長寿命化)	耐震改修
	13	北新13	1964	45	4		改善or修繕	(長寿命化)	耐震改修
	14	新庄寺1	1965	70	16		改善or修繕	(長寿命化)	耐震改修
	15	新庄寺4, 5	1965	30	8	用途廃止			
	16	新庄寺12~15	1966	30	16	用途廃止			
	17	新庄寺3, 6	1966	45	12	用途廃止 or 建替 (現地判断)			
	18	新庄寺2	1967	70	16		改善or修繕	(長寿命化)	耐震改修
	19	新庄寺7, 8	1967	45	12				
	20	新庄寺9	1968	70	16		改善or修繕	(長寿命化)	耐震改修
	21	新庄寺10, 11	1968	45	12				
	22	神照	1968	45	4	用途廃止			
	23	常喜	1997	70	18		改善or修繕	(長寿命化)	
	24	八幡中山	2001	70	24		改善or修繕	(長寿命化)	
	25	千草東1, 2, 5	1980	45	20		改善	長寿命化	
	26	千草東3, 6, 7	1981	45	20		改善	長寿命化	
	27	千草西1, 2, 3	1977	45	12		改善	長寿命化	耐震改修
	28	千草西5	1978	45	6		改善	長寿命化	耐震改修
	29	千草西6, 7, 8	1984	45	20		改善or修繕	(長寿命化)	
虎姫	30	桜町第一1~8	1972	30	16	用途廃止 or 建替 (現地判断)			
	31	桜町第一9, 10	1974	30	4				
	32	桜町第二1~4	1973	30	8				
	33	桜町第二5	1974	30	2				
	34	桜町第三1~5	1978	45	30		改善	長寿命化	耐震改修
	35	桜町第三6	1979	45	6		改善	長寿命化	耐震改修
	36	新旭町第一1, 2, 3	1975	45	18		改善	長寿命化	耐震改修
	37	新旭町第二1, 2, 3	1980	45	20		改善	長寿命化	
	38	新旭町第四1, 2	1987	45	18		改善or修繕	(長寿命化)	耐震改修
	39	西大井町1	1975	45	6		改善	長寿命化	耐震改修
	40	西大井町2, 3, 4	1977	45	11		改善	長寿命化	耐震改修
	41	柿ノ木1, 2, 3	1979	45	13		改善	長寿命化	
	42	長田町1, 2	1988	45	18		改善or修繕	(長寿命化)	
高月	43	東柳野	1996	70	15		改善or修繕	(長寿命化)	
木之本	44	箱柳A, B, C	1963	30	8	用途廃止			
	45	八ツ塚A, B	1955	45	8	用途廃止			
	46	栄町A, B, C, D	1964	30	18	建替			
	47	宇根本1~9	1965	30	18	用途廃止 or 建替 (現地判断)			
	48	宇根本A~E	1972	30	15				
	49	宇根本F~I	1973	30	15				
	50	宇根本J, K	1973	30	5				
	51	宇根本L, M, O	1974	45	11				
	52	宇根本1, 2	1979	45	10		改善	長寿命化	耐震改修
	53	城ヶ端1, 2	1980	45	6		改善	長寿命化	
	54	城ヶ端3	1985	45	3		改善	長寿命化	
	55	横田A, B	1981	45	8		改善	長寿命化	
余呉	56	高田1~5	1970	30	20	*H21に大規模 修繕実施	改善or修繕	(長寿命化)	耐震改修
	57	高田6, 7	1971	30	8		改善or修繕	(長寿命化)	耐震改修
計					682				

注) 用途廃止 OR 建替となっているのは、団地単位で判断していますが、住棟等で対応可能なものを別途表記しています。

(2) スtock活用方針

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 21 年 3 月：国土交通省）」によるストック活用手法の選定フロー及び長浜市営住宅の現状から、ストック活用方針を次のように設定します。

【ストック活用方針】

活用手法		適用方針
維持管理	修繕	計画期間が過ぎても法定残存期間が長期に残るものは、計画修繕等を実施して、現在の住棟を引き続き活用する。
	改善	計画期間内に建替え・廃止等の対象とならない見込みの住棟は、適切な改修を実施し、長寿命化を図る。
建替え (借上げ 含む)	現地 建替	老朽化が著しく計画期間内に建替え・廃止等の対象となる住棟で、現地建替が適当な団地は既存住宅を解体して、新しい住棟を建設する。
	集約 建替	老朽化が著しく計画期間内に建替え・廃止等の対象となる住棟で、現地建替が適当でない団地は関連団地と合わせて集約建替とする。
用途廃止		老朽化が著しい団地等で、活用が適当ではない団地は団地単位で用途廃止する。

(3) 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業

1) 修繕・改善事業の実施方針

ストック活用方針において、「修繕対応」「改善予定」と判定した住棟を対象として、計画期間内に実施する修繕・改善事業の実施方針および内容は次のとおりとします。

<修繕対応>

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。原則として、老朽化した設備等を修復することにより原状回復する部分（単なる設備更新）は、修繕として対応します。但し、国庫補助は適用されません。

【実施内容】定期点検の実施、標準周期を踏まえた計画修繕の実施

<改善事業>

改善事業として位置付けるためには、従前の仕様と比べて性能が向上する必要があります。この場合は、国庫補助が適用されます。

(居住性向上型)

住戸・住棟設備の機能充実を行い、居住性を向上させます。

【実施内容】浴室の整備、トイレの水洗化・下水道接続、給湯設備設置、電気容量の増

(福祉対応型)

高齢者、しょうがい者等の円滑な利用に供するため設備等を改善します。

【実施内容】住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレ等に手摺の設置、洗面・流し台の改善

(安全性確保型)

入居者が安全に暮らすことができるよう、住戸の防犯性・安全性を高めます。

【実施内容】玄関錠の交換、分電盤の改修

(長寿命化型)

長期的活用を図るべき住棟において、耐久性の向上、躯体への影響を低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

【実施内容】屋根・屋上・外壁の防水耐久性向上、給排水管の耐久性向上、ガス管改修
長寿命化となる住棟の耐用期間は次のようになります。

【長寿命化による耐用年数】

	RC耐火構造	簡易耐火2F	簡易耐火平屋
法定耐用年数	70年	45年	30年
実際の耐用年数	50年	45年	30年
長寿命化による耐用年数	70年 (20年長寿命化)	60年 (15年長寿命化)	基本的に用途廃止 もしくは建替え
備考	RC耐火の長寿命化では、実際の耐用年数を50年とみなし、それを70年間に延ばすものであり、法定年限が延びる訳ではない。		

【参考】維持保全の考え方

事業区分に応じた実施方針及びその内容等について。

事業区分	実施の基本方針	実施内容（例）
居住性向上型	・住戸・住棟設備の機能向上等を行い、居住性の向上を図る。	・3ヶ所給湯への改修（高効率給湯器の採用等も） ・北側に室外機置場を設置 ・共用部等にLED照明を取り付け ・車いす住戸の浴室に建具を設置 等
福祉対応型	・高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸・共用部等のバリアフリー化を進める。	・エレベータの設置 ・住戸内段差の解消 ・住戸内手摺の設置 等 ・1階住戸のバリアフリーアクセス 等
長寿命化型	・一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。	・外壁改修 ・シーリングの改修 ・屋上防水の改修 ・浴室防水の改修 ・屋内給排水管の更新 等

＜主な参考コスト＞

項目	内容・仕様等	コスト
3ヶ所給湯	給湯器（16～24号）	25～40万円/台
	配管工事（内装の解体、復旧を含む）	50～60万円/戸
浴室防水改修	既存の防水層や押さえコンクリート、トラップ等を撤去し、新たに防水層等を施工	20～25万円/戸

- ・住戸内段差の解消は、入居したままの工事が困難と思われることや、他の改善工事（3ヶ所給湯、屋内給排水設備の改修等）との実施が合理的と考えられるため、単独での工事費は不明。

2) 修繕管理・改善事業の具体的なメニュー

修繕管理・改善事業の具体的なメニューは多岐にわたりますが、補助事業の適用を受けるためには、下表のような改善が必要です。但し、本市の市営住宅は老朽化が激しく、簡易耐火2階建ての建物が多い為、改善事業にも限界があります。

したがって、下記のメニューのうち、太字とした改善事業が具体的に実施すべき項目と考えられます。但し、長寿命化は必須事項となりますので、長寿命化型に規定された項目については、実施する必要があります。

具体的には、実行計画で設定された改善時期に、各住宅の実情に応じて、具体的な実施項目を決定していくものとします。

(参考) 地域住宅交付金と改善メニューの関係について

○改善事業の対象項目の例示 (「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(H21.3 国土交通省))

	住戸	共用部	屋外
居住性向上型	- 間取りの改修 - 給湯設備の設置 - 電気容量のアップ - 外壁・最上階の天井等の断熱 - 開口部のアルミサッシ化等	- 給水方式の変更 - 外壁断熱化対応 - 共視聴アンテナ設備設置 - 地上デジタル放送対応 等	- 雨水貯留施設の設置 - 集会所の整備・増改築 - 児童遊園の整備 - 排水処理施設の整備 等
福祉対応型	- 住戸内部の段差解消 - 浴室、便所等への手摺の設置 - 浴槽、便器の高齢者対応 - 高齢者対応建具 - 流し台、洗面台更新 等	- 廊下、階段の手摺設置 - 中層E Vの設置・機能向上 - 段差の解消 - 視覚しょうがい者誘導用ブロック等の設置 等	- 屋外階段の手摺の設置 - 屋外通路等の幅員確保 - スロープの設置 - 電線の地中化 等
安全性確保型	- 台所壁の不燃化 - 避難経路の確保 - 住宅用防災警報器等の設置 - アスベストの除去等 - ピッキング対応などの防犯建具等への改修 等	- 耐震改修 - 外壁落下防止改修 - バルコニー手摺のアルミ化 - 防火区画 - 避難設備の設置 - アスベストの除去等 - E Vの防犯カメラ、地震対策 等	- 屋外消火栓設置 - 避難経路となる屋外通路等の整備 - 屋外通路等の照度確保 - ガス管の耐震性・耐食性向上 - 防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
長寿命化型	- 浴室の防水性向上に資する工事 - 内壁の断熱性向上耐久性向上に資する工事 - 配管の耐久性向上に資する工事 等	- 躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 - 避難施設の耐久性向上 等	配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

注) 太字が、長浜市営住宅で採用されるべき改善項目

4-4. 住宅セーフティネットに対応する市営住宅等の供給方式

住宅セーフティネットに対応する市営住宅等の供給方式の選択肢は、①直接供給方式（市営住宅等）②借上げ方式（民間賃貸住宅等を借上げ、市民に転貸する方式）③市営住宅は供給せず家賃補助を行う家賃補助方式があります。それらを比較検討し、市営住宅のあるべき供給方式について定めるものとします。

(1) 新規供給方式の比較検討

1) 直接供給方式（市営住宅等）

① 市直営

直接供給の基本は、市直営による建替であり、従来はこの方式以外に選択肢はありませんでした。市が建設・管理するため、住宅の質は保証されることと、国の補助額（建設費、家賃補助費）も大きいと、長期的に見た場合は市営住宅の改善に係る総費用（ライフサイクルコスト）も最も良好となります。

但し、建設場所が固定されることと長期にわたっての管理・運営が必要となり、入居者ニーズ・需要とのミスマッチと選択の自由度が低いという点があります。また、イニシャルコストが大きく、一時的に財政負担がかかるという問題点もあります。

② PFI事業

PFI事業は、あくまで公共事業として行われます（補助金は市直営と同様）が、契約に基づき、施設の計画から運営まで一貫して民間事業グループに委託・発注を行うものです。市営住宅に適用する場合は、民間事業主体が施設を建設・所有し、一定期間にわたり管理・運営を行って資金回収した後、公共に施設を譲渡する（BOT方式）が一般的です。この時、公営住宅の維持管理にあたる費用がサービス対価として、公共から民間事業者を支払われます。サービス対価は、官・民の間で契約されることとなりますが、基本的には、実勢家賃と徴収家賃の差額（家賃補助は適用される）となるので、損益収支上は借上げ住宅制度と似た状況となります。

公共側からみたPFI事業のねらいと特徴は、VFMの達成により、公共性を担保しながらコスト減とサービス向上を同時に実現して図るものです。その意味では、市営住宅の供給としては、市の財政負担が赤字とならずに、公共サービスを提供できるというメリットがあります。

しかしながら、公共側においては事務量が多大であること（契約事務等）とサービス対価の支払い量が多大となる（実勢家賃と徴収家賃の差額が大きい）こと、民間事業者側においては事業メリットが少ない（サービス対価の額では経営できない）ことから、現在の経済情勢下で、特に大都市圏では応募者がほとんどいないという実情があります。

地方部の県営住宅などで実施している事例がみられますが、これは地方の民間経済活性化を目的にしていることと、サービス対価が比較的少なく済むといった条件があるものと考えられます。

2) 借上げ方式（民間賃貸住宅等を借上げ、市民に転貸する方式）

借上げ方式は、民間等の賃貸住宅を借上げ対象建築物として、公営住宅として利用するものであり、国の補助としては家賃補助が適用されます。基本的に建設場所が特定されず、市として公営住宅の必要な場所に選択できる自由度があること、初期費用が必要でないこと、借上げ期間を自由に設定できるというメリットがあります。

特に、長期的に公営住宅需要が減少する見込みである時には有用（直接建設方式では耐用年限<70年間>までの維持管理が必要で空家発生等のリスクに対応できない。）であることと、地域に即した需要には効果を発揮します。

また、借上げ期間に関しては、長期（事例では20年が多い）が多いのですが、さらに短期に期限を区切って借り上げることも可能です（建替に際しての一時入居や災害対応など）。その際、定期借家制度（期限付き入居）の活用等により、若年・子育て世帯の住宅に関するステップアップを促すといった政策的な誘導を行うことも可能です。

長浜市において、借上げ対象となる民間の賃貸共同住宅ですが、民間事業者アンケートでは、借上げ住宅に興味を示し、希望物件をあげる業者も存在します。

但し、借上げ方式は、当初の建設費等の初期投資を必要としない点で有用ですが、市営住宅の改善に係る総費用（ライフサイクルコスト）として見た場合、長期的には直接建設方式より費用が増大することとなるため、借上げ期間の設定等に留意する必要があります。（公営住宅の供給方式別の事業費比較モデル試算（戸当たり）P57参照）

① 新規建設物件借上げ

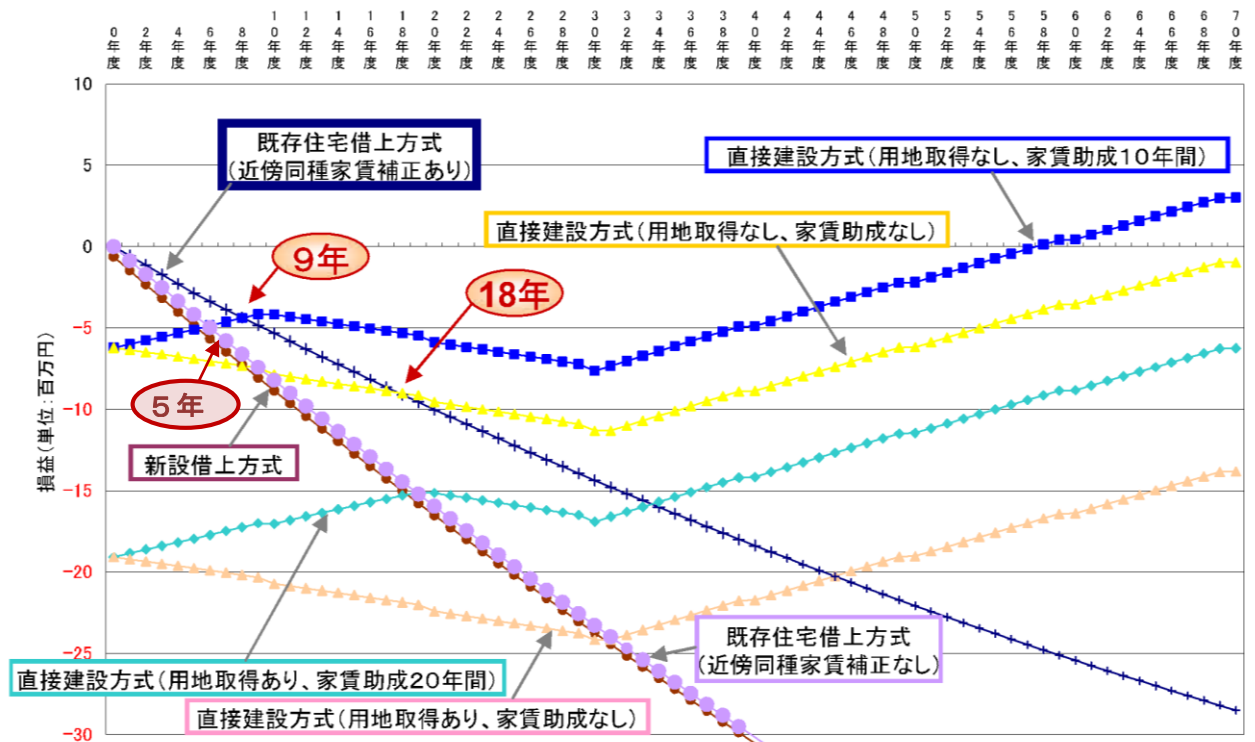
新規建設の場合は、建設時から必要な場所を選択し、公営住宅基準に合わせた建設（共用部においては補助適用）も可能です（借上げ期間10年以上の条件）。建設場所は、既存公営住宅の建替更新予定地に建設することも可能と考えられます。いずれにしても、新規建設の場合は、市営住宅の質の維持と住宅セーフティネットの構築に資する場所選定のため、民間事業者と当初からの調整が望ましいが、適切な事業者の選定（確保できるかどうか）が課題となります。

② 既存建設物件借上げ

既存建物では、公営住宅整備基準の適合に対する修繕・改修が発生しますが、借上げ住宅補助基準による補助（借上げ期間10年以上の条件）があり、借上げ期間や場所の選定の自由度が高いといえます。

長浜市の住宅開発事業者アンケートでは、数件の対象物件が示されるなど、可能性は高いといえます。但し、既存建物については、既存入居者の存在も考えられることから、1棟借上げができる対象物件（1室でも可能であるが、条件設定など規定が煩雑となる）を求めることの困難が予測されます。

【公営住宅の供給方式別の事業費比較モデル試算（戸当たり）】



資料：既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン（案）（H21.5 国交省住宅局）

3) 家賃補助方式

家賃補助制度は、公営住宅を建設するのではなく、住宅困窮者に対して民間住宅入居において直接金銭の交付あるいは家賃の一部直接支払などで住宅補助するものですが、現時点においては国の補助等の制度は確立されていません。

住宅選択の自由度があり、公営住宅制度との併存も可能であるので、制度として確立されれば、長浜市の住宅セーフティネットとして有用であると考えられ、市民アンケートでも多くの要望が見られました。

しかしながら、制度化されるには、住宅セーフティネットの対象者（世帯）や交付額、家賃補助制度実施に伴う自治体の事務負担と家賃補助運用の正確性などとのバランスの取り方を議論し政策決定する必要性があり、現時点での採用は困難と考えられます。

但し、現在、国や県において、その制度化が検討されているので、制度化された段階においては、市としても家賃補助方式の採用の検討を行うものとしします。

(2) 比較検討のまとめ

本市の住宅セーフティネットの構築に即して3制度を比較すると、補助的的確性、コミュニティバランスの適正化、入居者・非入居者間の不公平感の解消、民間空家ストックの活用などについて、借上げ制度や家賃補助制度が有用であると考えられます。但し、家賃補助制度については、現行制度下での適用が困難であると考えられます。

しかしながら、既存入居者の権利継承の観点からみると、市営住宅の建替更新による直接供給も必要です。直接供給の問題点（イニシャルコストの財政負担など）を低減するためには、建替更新における供給方式において、借上げ賃貸住宅として民間事業者に建設をゆだねることも必要となってきます。

以上のことから、本市の市営住宅の供給方式は、直営による直接供給は最小限にとどめ、維持保全を進めるとともに、建替更新及び新規供給に加え、借上げ住宅制度を活用していくことが適切と考えられます。

【住宅セーフティネットに対応する市営住宅等の供給方式の比較検討表】

供給方式	①直接供給		②借上げ		③家賃補助
	直営	P F I 事業	新設借上げ	既存借上げ	直営
官民の役割	官設・官営	民設・民営	民設・官営	民設・官営	民設・民営
国の補助の内容	◎	◎	○	○	×補助制度なし
	建設費等の45%、補助裏100%の起債	建設費等の45%、民間事業者への補助	家賃補助等の1/2 共用部分建設補助1/4	家賃補助等の1/2 修繕部分補助1/4	
市の財政負担	○	◎（補助裏負担小）	△（補助裏負担大）	△（補助裏負担大）	×（今後補助制度の確立必要）
補助的的確性	× （住戸と世帯数のミスマッチ）	× （住戸と世帯数のミスマッチ）	○ （借上住戸を市で設定可）	△ （借上住戸によりミスマッチ）	△ （住戸と関係なく設定可能）
市の人的負担	× （建物・人の管理が必要）	○ （建物・人の管理とも不要）	△ （人の管理のみ必要）	△ （人の管理のみ必要）	○ （建物・人の管理とも不要）
居住地選択の自由度	△ （場所が固定）	△ （場所が固定）	○ （借上げる場所による）	○ （借上げる場所による）	◎ （自由に選択できる）
アンバランスな配置の解消	×	×	△ （更新用地新設なら、解消はできない）	◎	◎
コミュニティバランスの確保	△	△	○	○	○
対象者・非対象者の公平性	×	×	△	△	○
非対象者の排除の容易性	△ （明け渡し請求等必要）	△ （明け渡し請求等必要）	○ （借上げを解消）	○ （借上げを解消）	△ （家賃補助の停止）
対象となる住宅と質	公営住宅○	公営住宅○ （契約書で規定）	公社・U R O 民間賃貸△ （市の指導要）	公社・U R O 民間賃貸△ （適切な住戸選定要）	公社・U R O 民間賃貸△ （入居者の自由裁量）
制度の熟度	公営住宅法◎	P F I 事業◎	公営住宅法◎	公営住宅法◎	制度が確立していない×
民間事業者の可能性	・直営で関係なし◎	・事業者の選定が現経済情勢下では困難×	・事業者の選定が鍵見通し不透明△	・空家物件はある ・適切な物件の選定が必要○	・対象物件は多数あるとみられる◎
長浜市営住宅への適用可能性	・建設に対するイニシャルコストが負担となる。 ・長期的に見た場合の財政負担には良いことと既存住宅の更新で、地域需要が確保できる。	・事業者との契約により、コスト負担は少ない。 ・事業者の選定が現経済情勢下では困難。	・新規開設した時のイニシャルコストは低減されるが、長期的にみると、負担額は大きくなる。 ・場所選定によっては地域需要に貢献 ・事業者の選定が鍵見通し不透明	・イニシャルコストは低減されるが、長期的にみると、負担額は大きくなる。 ・入居者の住居選定の自由度には大きく資する。 ・想定量に対応する供給ができるかどうかが課題。	・公営住宅ではないので、現行制度を踏襲するならば、採用が困難。 ・この場合、公営住宅の用途廃止などの措置の制度化が必要。 ・国・県で検討中であり、その検討を待つ必要あり。

4-5. 市営住宅等の整備・維持・管理に関する実行計画

(1) 市営住宅目標管理戸数

「市営住宅等のあり方」及び前章の検討から、市営住宅の目標管理戸数（平成 34 年度）を次のように設定します。

【市営住宅の地区別目標管理戸数（案）（平成 34 年度(2022 年度)時点）】

地区名	H24.6 管理戸数	H24.6 入居戸数	地区毎の考え方	平成 34 年度 管理戸数 (案)
長 浜	344	258	・需要が最も高く、供給の必要性が高い地区であるが、現入居者数の確保を基本とし、不足分については、借り上げなどで対応する。	250～260
虎 姫	170	146	・地域需要としては、公営住宅は供給過剰となっているが、現入居者の権利継承を考え、入居者数の住戸の確保を図る。	140～150
湖 北	0	0	・若干の需要は見られるが、需要が少なく他地区において対応するものとし、新規建設は行わない。	0
長浜・虎姫 湖北地区 計	514	404	・長浜市南部の地域需要は高いが老朽市営住宅が多いため、現入居者分を基本として、既存ストックを改善するとともに、老朽市営住宅を用途廃止し、必要分は借り上げ賃貸等で対応します。	390～410
高 月	15	15	・H8建設の新しい団地であり、維持管理して活用する。需要で不足していると思われる量については、木之本地区等と調整して対応する。	15
木之本	125	75	・需要面から見ると、公営住宅は充足している。現在の入居者の権利継承を考え、入居者数の住戸の確保を図る。	80～90
余 呉	28	22	・平成 21 年に改修したところであり、当面は維持管理に努める。	15～30
西浅井	0	0	・ほとんど需要が見られないので、現在の特公賃の維持に努める。必要入居者分は他地区で対応する。	0
高月・木之本 余呉・西浅井 地区 計	168	112	・長浜市北部の地域需要は少ないため、現入居者分を基本として、既存ストックを改善するとともに、管理戸数の見直しを図る。	110～135
合 計	682	516		500～545

(2) 市営住宅整備実行計画

市営住宅ストックを改善し、目標管理戸数を達成していくための実行計画の考え方は次のとおりです。

- ・「耐用年限を迎える住棟」は基本的に用途廃止か建替としますが、南部では、民間共同住宅の活用と財政負担の縮減から、用途廃止して借上げ賃貸を検討します。
- ・北部は、借上げ住宅制度の受け皿となる民間共同住宅が少ないため、建替としますが、用地の活用と管理面から木之本地区への集約建替とします。

【実行計画の基本整備方針】

地域	法定耐用年限	活用方針	計画期間の対応
南部地域 長浜・虎姫 湖北地区	計画期間内に耐用年限を迎える住棟	用途廃止	入居者なし→用途廃止
			入居者あり→入居者移転
	計画期間後に耐用年限を迎える住棟	用途廃止 →借上げ	入居者移転 借上げ制度確立
			改善
		改善	修繕
		修繕	維持管理
北部地域 高月・木之本 余呉・西浅井地区	計画期間内に耐用年限を迎える住棟	用途廃止	入居者なし→用途廃止
			入居者あり→入居者移転
	計画期間後に耐用年限を迎える住棟	建替	建替
		改善	改善
		改善	修繕
		修繕	維持管理

(3) 用途廃止後の跡地等の有効活用

用途廃止後の跡地は、都市計画施策と連携を図り、公共施設や公園等周辺の住民の住環境の向上に資するよう検討します。

(4) 市営住宅の管理方針

市営住宅の役割、あり方を踏まえ、入居者の募集方法及び管理業務についての考え方は次のように設定します。

1) 住宅セーフティネットの対象世帯への重点的な支援に向けた募集方法の見直し

高齢者、しょうがい者、母子世帯、子育て世帯等のセーフティネットの対象となる、より困窮度の高い住宅困窮者に配慮するため、特定目的の対象となる住宅を固定設置する方針を改め、申し込み世帯の傾向を反映した応募枠の拡大をおこないます。

滋賀県居住支援協議会等の福祉施策や民間事業者等との連携を図り、住宅セーフティネット対象世帯の入居募集情報の周知方法や支援策を検討します。

●申し込み世帯の傾向を反映した新たな募集方法の改善方針

区分	募集に係る方針
単身世帯向け	・単身可住宅枠の現行基準の制限を見直して供給戸数を増やす。 ・一般世帯からの応募が少ない団地でも単身者には需要があることを踏まえ、単身可設定として供給を促進し、既存住宅の有効活用を図る。
母子世帯向け	・申し込み世帯の傾向を踏まえて、特定目的住宅設定枠を拡大する。
高齢者世帯・老人世帯向け	・高齢者世帯（高齢者単身世帯、高齢者夫婦世帯）、老人世帯（60歳以上のものとその親族からなる世帯）に対しては、申し込み者の傾向により、特定目的住宅設定枠を拡大する。
子育て世帯向け	・未成年の子を3人以上養育している世帯及び小学校就学前の子どものいる世帯に対しては、一定の広さを持った住宅を設定する。
しょうがい者等世帯向け	・しょうがい者向け及びシルバーハウジングについては、住宅の設備に特殊性があるため、従来通り、住宅規格に合わせた募集を行う。

2) 入退去適正化の強化

真に住宅を必要とする人に市営住宅への入居の機会を公平に提供できるよう、家賃滞納者や不適正入居者の問題の解決に向け、適正な入退去管理を強化し、入居承継基準を厳格化します。

収入超過者や高額所得者の移転を推進し、既存の市営住宅の有効活用を図ります。

また、新規入居者に期限付き入居であることを周知し、住宅困窮状態の解消に向けた計画的な生活の確立を促し、多様な住宅困窮者に対する公営住宅の保護機能を確保するため、既存住宅の有効的な活用を図ります。

3) 住み替えの推進によるミスマッチの解消

住戸規模と世帯規模のミスマッチや高齢者の高層階の居住等の問題に対応するため、建替えや借上げ方式の導入、承継の機会を捉えた住み替えの推進等により、その解消を図り、既存ストックの有効活用を図ります。

【参 考】

1. 市民の意向

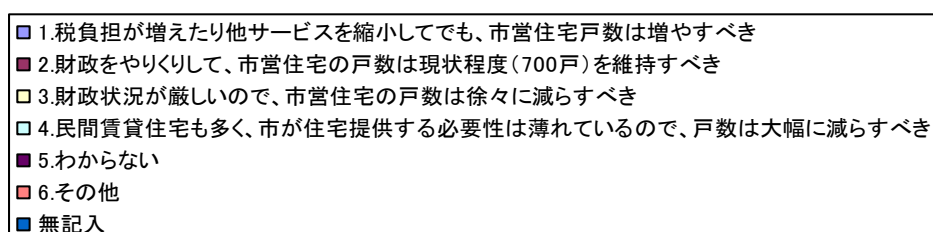
●市民アンケート調査結果(対象：1,000世帯、回収：392票、回収率：39.2%、H22.11実施)

(1) 市営住宅の今後のあり方について

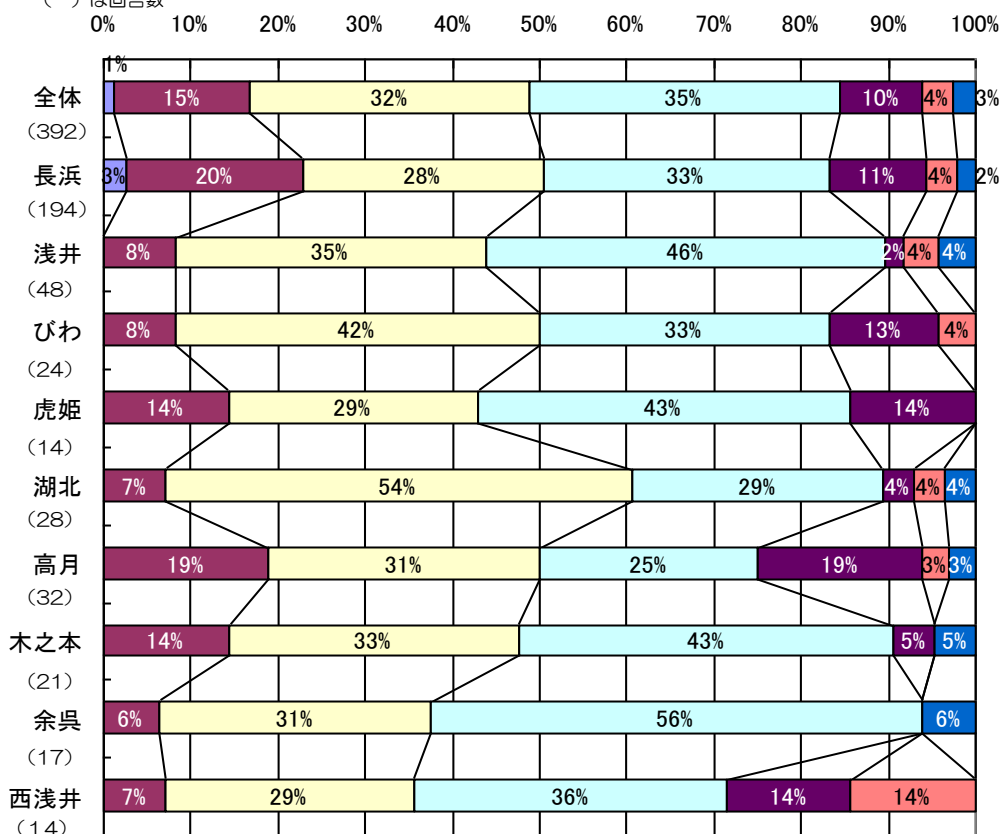
①市営住宅の戸数はどうあるべきか

全体では「大幅に減らすべき」の35%と「徐々に減らすべき」の32%を合わせた67%が「減らすべき」と答えています。「現状程度を維持すべき」は15%であり、「増やすべき」は1%と極めてわずかです。

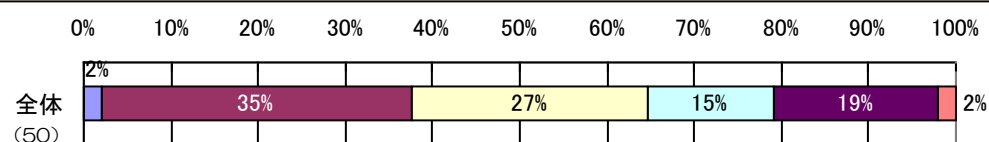
各地区ともに、「減らすべき」が過半を占めており、特に「余呉」「湖北」「浅井」では8割以上となっています。



()は回答数



賃貸住宅世帯のみでみると、「現状程度を維持すべき」が35%で、「減らすべき」は42%となっています。

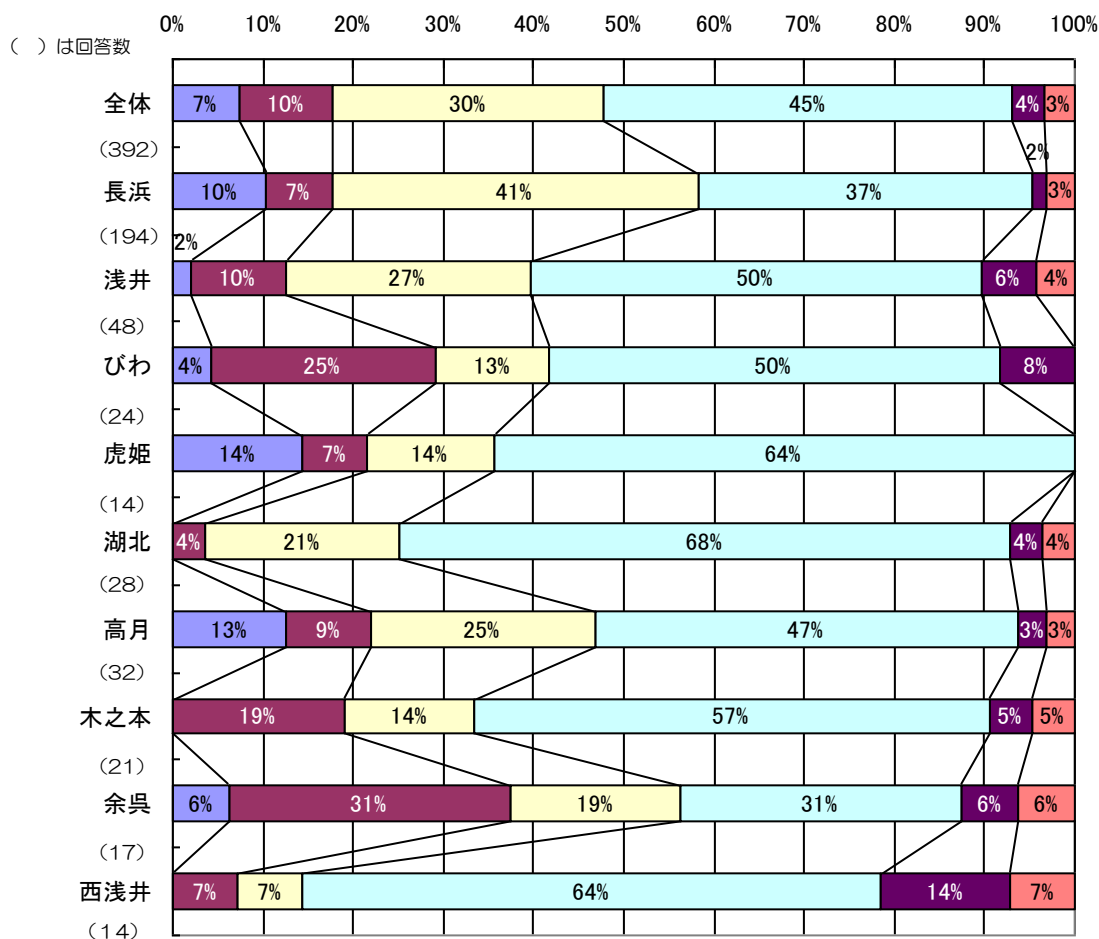


②市営住宅はどのように提供すべきか

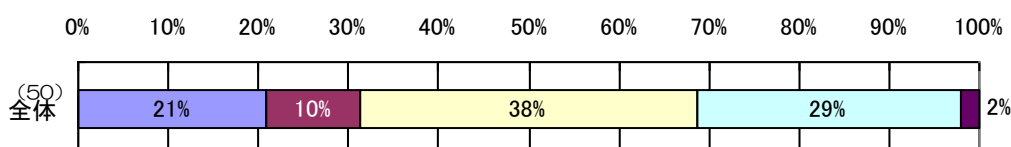
全体では「民間の借家（アパート等）家賃補助」が45%、次いで「民間の既存アパート市営住宅借上げ」が30%、「新規建設」は合わせて17%とわずかです。

地区別でみると、「家賃補助」が過半を占める地区が多くなっていますが、「長浜」では「民間アパートを借上げ」の41%が「家賃補助」を上回っています。また、「新しく建設する」は「余呉」で37%、「びわ」で29%と比較的多くなっています。

- 1.市が老朽化した市営住宅の建替えや、新しく市営住宅を建設する
- 2.民間活用により市営住宅を建替または新しく建設する
- 3.民間の既存アパートを、市営住宅として借上げて提供する
- 4.市民が民間の借家（アパート等）を借りた際の家賃の一部を、市で定めた補助基準で期間を限定し補助する
- 5.その他
- 無記入



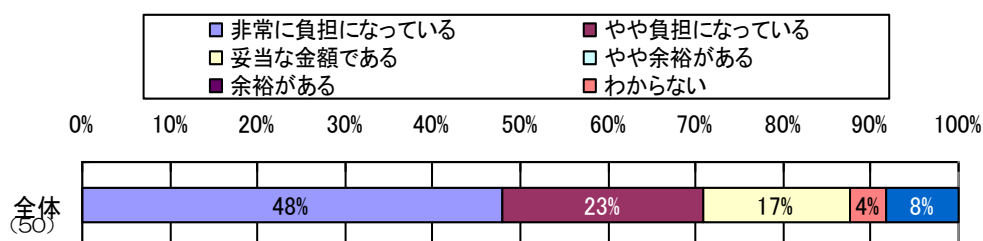
賃貸住宅世帯のみでみると、「民間アパートを借上げ」が38%で「家賃補助」の29%を上回っています。「新しく建設する」は市の全体平均よりも多い31%となっています。



(2) 賃貸住宅居住者の状況

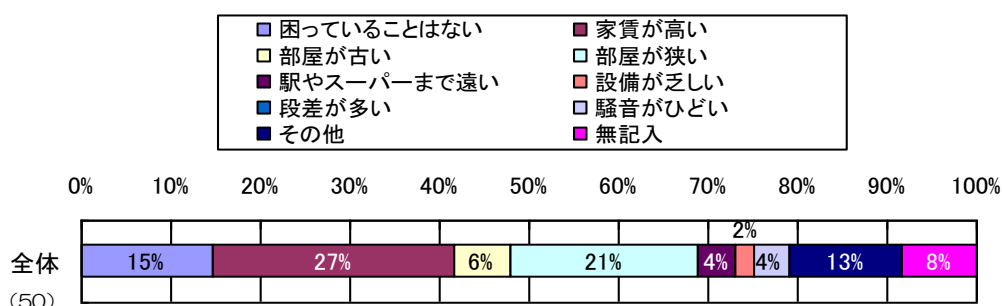
①家賃の負担感について

家賃の負担感については、「非常に負担になっている」が 48%と半数近くを占め、「やや負担になっている」の 23%とあわせ、「負担に思っている」が7割強を占めています。



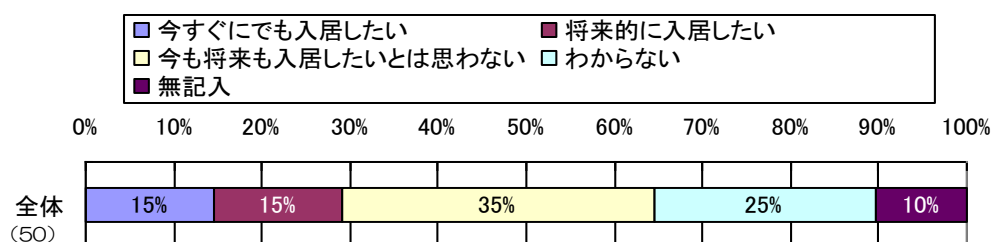
②困っていること

困っていることについては、「家賃が高い」が 27%と最も多く、次いで「部屋が狭い」が 21%と比較的多くなっています。「困っていることはない」は 15%あります。



③市営住宅への入居意向

市営住宅の入居意向は約 3 割程度（実数：14 人）存在します。そのうち、「今すぐにでも入居したい」人が 15%（実数：7 人）おられます。



2. 市営住宅入居者の意向

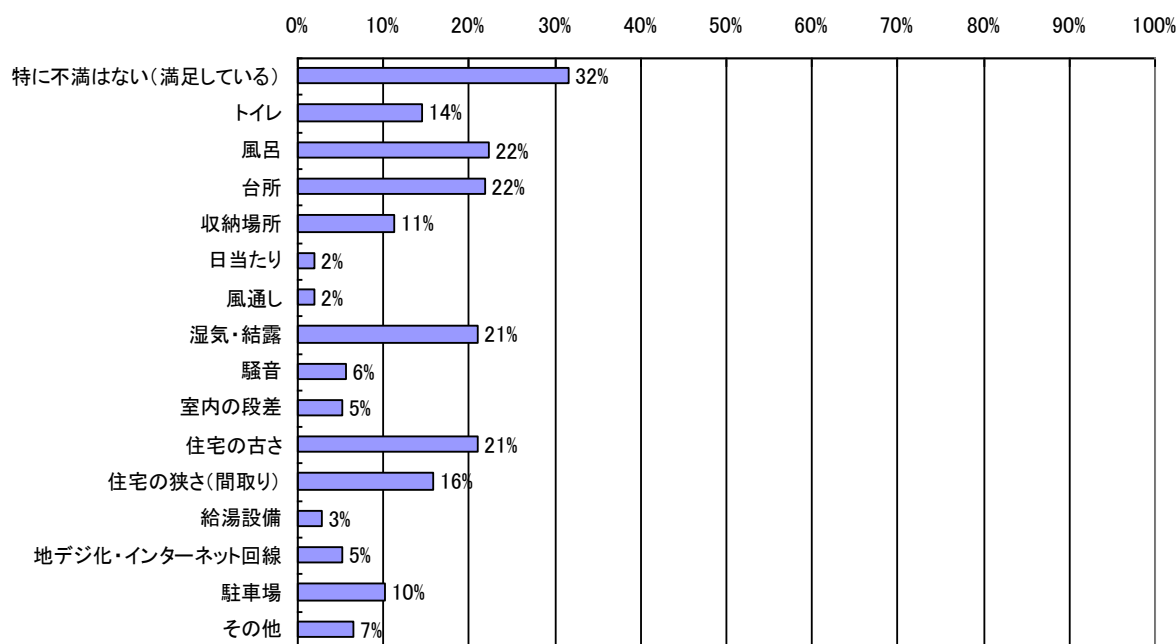
●市営住宅入居者アンケート調査結果

(対象：市営住宅入居世帯主：558人、回答者：215人、回収率：38.5% H22.11実施)

(1) 住宅に関する意見

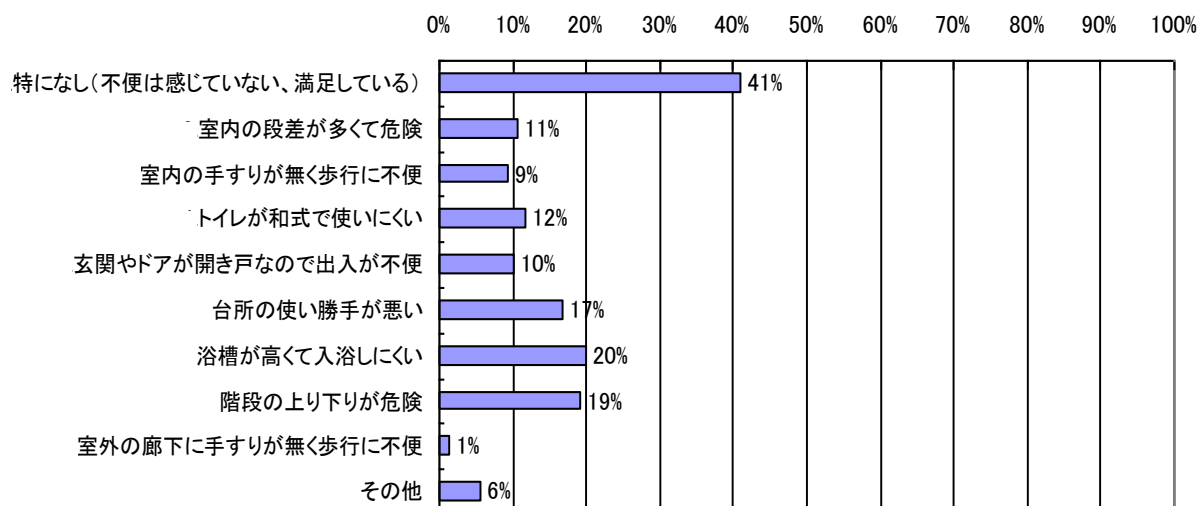
①住宅への不満（複数回答）

全体では、「特に不満はない（満足している）」が3割を占めています。不満としては、「風呂」と「台所」が22%、「湿気・結露」と「住宅の古さ」が21%で比較的多くなっています。



②65歳以上の不便な点（複数回答）

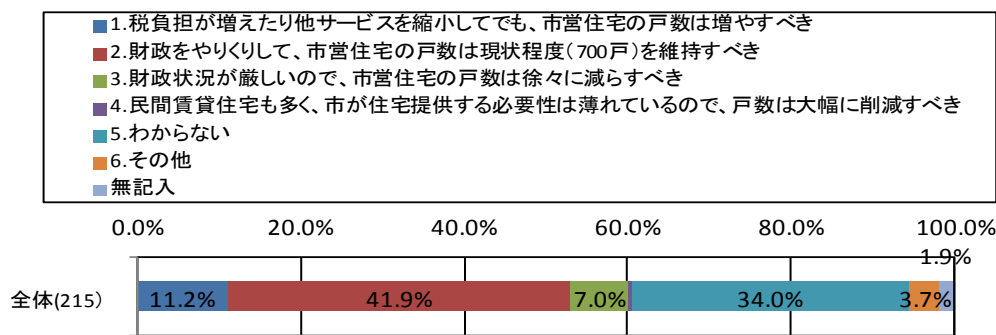
全体では「特になし」が41%と最も多くなっています。不便な点を見ると、「浴槽が高くて入浴しにくい」が20%、「階段の上り下りが危険」が19%と、バリアフリーの問題が多くあげられています。次いで「台所の使い勝手が悪い」が17%と比較的多くあげられています。



(2) 市営住宅の今後のあり方について

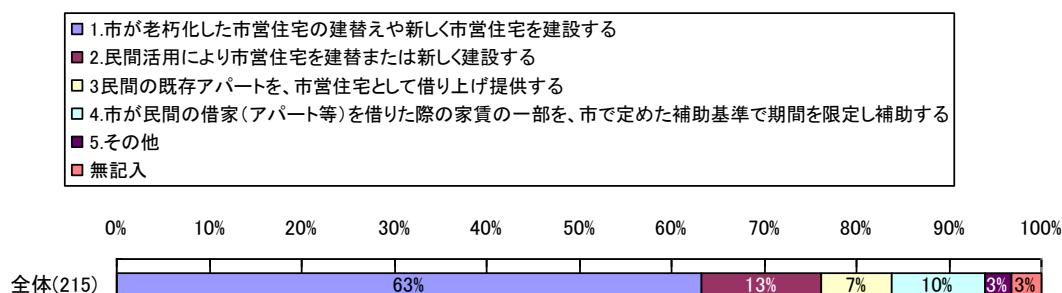
①市営住宅の戸数はどうあるべきか

全体では、「現状程度を維持すべき」が 42%と最も多く、全体の傾向とは大きく異なった結果となっています。「戸数を増やすべき」は 11%とわずかです。一方、「減らすべき」も 7%余りあります。



②市営住宅はどのように提供すべきか

「市が新しく建設する」が約3分の2を占めています。次いで「民間活用で新しく建設する」が 13%、「家賃の一部を補助する」が 10%、「民間アパートの借り上げ」が 7%となっています。



(3) 特定公共賃貸住宅入居者の意向

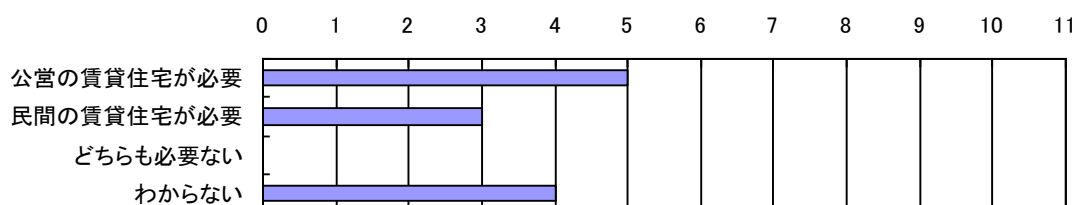
●アンケート(H22)の回収状況：赤崎団地の管理戸数 12戸のうち 11戸からアンケートを回収

①将来の居留意向と赤崎団地の住宅購入意向

転居については、「移りたい・移る予定がある」と「今はわからない」がそれぞれ5戸と多く、「移る予定は無い」は 1戸にとどまっています。

②将来西浅井地区における公営または民間の賃貸住宅の必要性

賃貸住宅については、「公営の賃貸住宅が必要」が 5戸と最も多く、次いで「民間の賃貸住宅が必要」が 3戸となっており、賃貸住宅の必要性がうかがえます。



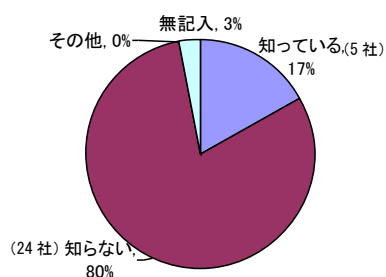
3. 事業者の意向

●アンケート調査（H22）社団法人滋賀県宅地建物取引業協会一長浜市内在住会員 68 社に配布：回答 30 社

長浜地区では、公営住宅借上げ制度の活用可能性に関心を示し、具体的に対象物件をあげる業者が若干見られます。

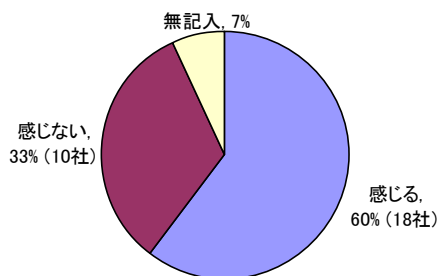
公営住宅借上げ制度は 8 割が「知らない」状況ですが、6 割が魅力を「感じる」としています。制度の活用については 14 社が活用の可能性を示し、そのうち 4 社は「考えたい」としています。

【借上げ公営住宅制度の認知度】



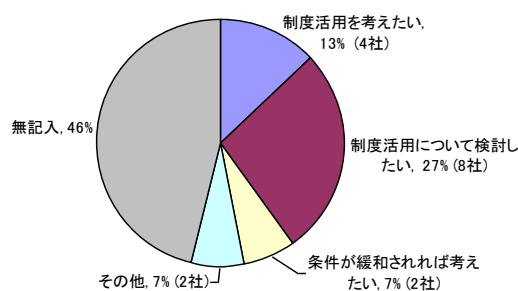
選択肢		回答数 (構成比)	
1	知っている	5	17%
2	知らない	24	80%
3	その他	0	0%
	無記入	1	3%
合計		30	100%

【借上げ公営住宅制度の魅力度】



選択肢		回答数 (構成比)	
1	感じる	18	60%
2	感じない	10	33%
	無記入	2	7%
合計		30	100%

【借上げ公営住宅制度の活用意向】



選択肢		回答数 (構成比)	
1	制度活用を考えた	4	13%
2	制度活用について検討したい	8	27%
3	条件が緩和されれば考えたい	2	7%
4	その他	2	7%
	無記入	14	46%
合計		30	100%

【用語解説】

＜か行＞

管理戸数：公営住宅として管理をおこなっている戸数。

共同住宅：住宅・土地統計調査の規定で、一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。階下が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」としている。

居住面積水準：国が住生活基本計画（全国計画）に基づいて定めているもので、「最低居住面積水準」は、世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

住生活基本計画（全国計画）における誘導居住面積水準及び最低居住面積水準

1. 誘導居住面積水準

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55㎡
- ② 2人以上の世帯 $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40㎡
- ② 2人以上の世帯 $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

2. 最低居住面積水準

- ① 単身者 25㎡
- ② 2人以上の世帯 $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

【1、2共通】

- (注) 1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
- 2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。
- 3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
 - ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

◆参考：世帯人数別の面積例

		世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位: ㎡)			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住 面積水準	一般型	55	75【75】	100【87.5】	125【112.5】
	都市居住型	40	55【55】	75【65】	95【85】
最低居住面積水準		25	30【30】	40【35】	50【45】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

グループリビング：高齢者が気の合った仲間等と助け合いながら共同生活をする賃貸住宅のこと。
「グループハウス」「共同生活支援ハウス」とも呼ばれる。比較的健康な高齢者が主体で、必ずしも介護者が同居するとは限らない。

景観改善：外壁改修や屋上防水改修などの建物外部に係る改善。

公営住宅：「公営住宅法」に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転賃することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした住宅。

公営住宅ストック総合活用計画：公営住宅に対する需要の把握と地域の実情に応じたストック活用の理念と目標の設定を行い、建替、改善又は維持保全などの適切な手法の選択のもとに、各々の事業主体が公営住宅ストックを総合的に活用するために策定する計画。

公営住宅等長寿命化計画：公営住宅等注）について、中長期的な建て替えや改善コストの縮減の観点から、点検予防・保全的な修繕、耐久性の向上を計画的に進めるために、地方公共団体が策定する計画。計画期間はおおむね10年とし、その間の長寿命化に関する基本方針や対象とする住宅団地、実施する維持管理・改善事業を計画する。

注）公営住宅等：公営住宅法にもとづく賃貸住宅以外に、改良住宅や住宅供給公社賃貸住宅、都市機構賃貸住宅などの公共賃貸住宅を加えた住宅の呼称。

高齢化対応：段差の解消、車椅子の通れる廊下幅の確保、浴室・便所等への手摺設置の全てを満たす改善工事。

<さ行>

3点給湯：台所、浴室、洗面所の3箇所への給湯を、1 台のガス給湯器等でまかなうシステム。

住生活基本計画：「住生活基本法」に基づき、住宅施策全般の目指すべき基本的な方向性を定める計画。

住宅ストック：既存住宅、あるいはある時点で存在しているすべての住宅。

住宅セーフティネット：経済的な危機に陥っても最低限の安全を保障する社会的な制度や対策の一環として、住宅に困窮する世帯に対する住宅施策。

新耐震基準：昭和56年6月に施行された改正建築基準法施行令に基づく現行の耐震設計基準。

<た行>

耐用年限：公営住宅の構造に応じて「公営住宅法施行令」で定められた処分できる建築後の経過年数。鉄筋コンクリート造は70年、補強コンクリートブロック造は45年、木造は30年。

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」に基づき、地方公共団体が国の補助を得て整備し、中堅所得者向けに賃貸する住宅。

登録入居：公営住宅においては、公募による入居が原則であるが、老人・しょうがい者・母子・父子世帯等について、入居予約の登録により優先入居できる制度。

中層廊下型：3～5階建ての中層住宅において、片側が廊下になっている住棟。廊下型に対して、住棟に設けられた階段室から直接各戸へアプローチできる階段室型がある。

<な行>

長屋建：住宅・土地統計調査の規定で、二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。

<は行>

バリアフリー：障壁（バリア）をなくすという意味で。住宅や公共施設を整備する際、床の段差を解消したり手すりを設置したりするなど、高齢者やしょうがい者を含めて誰もが支障なく使えるように配慮すること。

PFI：公共部門が実施していた社会資本整備を、民間の資金・経営ノウハウを導入し、民間事業者主導で実施する手法。

VFM（バリュー・フォー・マネー）：PFI事業における最も重要な概念の一つで、支払（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方のこと。従来の方式と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。

<ら行>

ライフサイクルコスト：建物を企画・設計・建築し、維持管理を行い、最後に解体・廃棄するまでの全期間に要する費用。公営住宅長寿命化計画はライフサイクルコストの縮減を目的とした計画である。

【資料】

長浜市営住宅マスタープラン策定懇話会設置要綱

（設置）

第1条 市営住宅等の今後の施策推進について多角的な視点で検討を行い、長浜市営住宅マスタープランを策定するため、長浜市営住宅マスタープラン策定懇話会（以下「懇話会」という。）を設置する。

（所掌事務）

第2条 懇話会は、次に掲げる事項について協議する。

- （1）市営住宅マスタープランの策定に関すること。
- （2）改良住宅等のあり方に関すること。
- （3）その他マスタープランの改定に必要な事項に関すること。

（組織）

第3条 懇話会は、委員7人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱又は任命する。

- （1）学識経験を有する者
- （2）関係団体を代表する者又は関係団体の推薦を受けた者
- （3）その他市長が適当と認める者

（任期）

第4条 委員の任期は、委嘱の日から長浜市営住宅マスタープランの策定が完了する日までとする。

2 委員が欠けたときは、前条第2項各号の区分により補充できるものとし、その任期は前任者の残任期間とする。

（会長及び副会長）

第5条 懇話会に、会長及び副会長各1人を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第6条 懇話会の会議は、必要に応じ会長が招集し、議長となる。

（幹事会）

第7条 懇話会に幹事会を置き、懇話会に提案する計画案の作成等を行う。

2 幹事会は、別表に掲げる者をもって組織する。

（報酬）

第8条 委員の報酬及び費用弁償については、長浜市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（平成18年長浜市条例第39号）に準ずるものとする。

（庶務）

第9条 懇話会の庶務は、都市建設部建築住宅課において処理する。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか、懇話会の運営に関し必要な事項は、懇話会において協議のうえで、会長が別に定める。

附則

この要綱は、平成24年6月25日から施行する。

別表（第7条関係）

幹事会の構成員
総務課長・財産管理室長
企画政策課長
財政課長
商工振興課長
都市計画課長
社会福祉課長
高齢福祉介護課長
開発建築指導課長
北部振興局建設課長

【長浜市営住宅マスタープラン策定懇話会委員名簿】

敬称略

	氏 名	所 属 ・ 職 名 等
会長	水 原 渉	滋賀県立大学 環境科学部環境計画学科 教授
副会長	谷 口 浩 志	びわこ学院大学 短期大学部 ライフデザイン学科 教授
委員	早 川 紀久子	長浜市市営住宅運営委員 (民生児童委員協議会推薦)
委員	藤 田 隆 雄	長浜市市営住宅運営委員 (市連合自治会推薦)
委員	冬 木 克 彦	(社)滋賀県宅地建物取引業協会 常務理事
委員	藪 内 み え	長浜市市営住宅運営委員 (母子福祉団体推薦)

長浜市営住宅マスタープラン

平成 2 5 年 7 月

発行 長浜市都市建設部建築住宅課

〒 5 2 6 - 0 0 3 1 長浜市八幡東町 6 3 2 番地

電話 0749-65-6533 F A X 0749-65-6540
