

長浜市地域住宅計画(第4期)

長浜市地域

長浜市

令和4年1月
令和6年12月(第3回変更)

地域住宅計画

計画の名称	長浜市地域住宅計画（第4期）		
都道府県名	滋賀県	作成主体名	長浜市
計画期間	令和 4 年度	～	8 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は滋賀県の東北部に位置し、人口約11万6千人、世帯数約4万7千世帯の地域である。

長浜市は、東に伊吹山系の山々、西に琵琶湖を望み、平地は圃場整備が進んだ田園が広がる自然豊かな地形を有する一方で市域全体に占める可住面積は約30.7%に留まる。昭和40年前後は都市計画区域の設定がなく、交通インフラも整備されていなかったため住宅は駅や官公庁周辺もしくは田園地帯の中に形成された集落に留まったが、日本の高度経済成長に合わせ不足する住宅を補うべく、また住宅地区の改良も進められ、この時期に多くの市営住宅、改良住宅が建設された。

昭和46年に市街化区域・市街化調整区域が設定されてからは、特に顕著に長浜駅や官公庁、または国道8号線沿いにおいて土地区画整理をはじめとする住宅地開発が進み、市街地を形成してきた。

市街地で進む住宅開発に乗じて多くの民間賃貸住宅も建設され、住宅の供給量は潤沢となった。住宅不足が解消されたことにより、市営住宅から自己所有住宅、民間賃貸住宅への入居者のシフトが期待されたが、市営と民間の家賃の乖離が大きく、なかなか進まないまま、市営住宅の老朽化及び入居者の高齢化が著しくなっており、環境の悪化やコミュニティバランスの欠如を招いている。

このような中、現行のストックを現在のライフスタイルに合わせ改善し、長期的に活用できるような長寿命化ストック改善への対応や老朽化した市営住宅の建替えが急務となっている。

2. 課題

○民間市場において住宅確保が困難な、住宅困窮度の高い世帯を救済するセーフティーネットとしての役割を重点的に担う市営住宅事業の推進が求められている。

○新耐震基準以前に建設され耐震上不安がある建物が多く、また、法的な耐用年限を超過している建物が37.4%（令和3年度）と、全般的に建物の老朽化が進んでいることから、建替更新及び建物の長寿命化による、長期的な視点に沿った市営住宅管理が求められている。

○昭和40年代から昭和50年代前半に建設された建物が多く、法的な耐用年限切れが一定期間に集中することから、建替に伴う財政支出の過度な集中を防ぐよう、改善、建替といった手段を適切な時期に分散させることによる財政支出の平準化が求められている。

○必要な住宅ストック数に比して既存ストック数が大きく上回っており、防犯上及び効率的な管理上支障が生じていることから、管理戸数を縮減のうえ適正管理が必要である。

3. 計画の目標

『市営住宅の既存ストックの改善による優良な居住性を持つ住宅セーフティネットの安定的な供給』

『老朽化した市営住宅の建替え等により住宅及び住環境の「質」を向上させ、豊かで安全な住まい・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	目標年度	
			基準年度			
長寿命化型改善(屋上、外壁改修)による躯体の耐久性、居住性の向上	%	長寿命化型改善(屋上、外壁改修)を実施した割合(耐用年限超過住宅、北新団地は除く)	93%	4	100%	8
老朽化住宅の集約建替による耐用年限内住宅割合の上昇	%	宇根本団地建替後の集約対象団地の耐用年限内住宅の割合	21%	4	40%	8

※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

公営住宅等整備事業

- ・ 地域の実情に応じた適切なセーフティネットを構築するため公営住宅を整備し、真に住宅に困窮している住民等の居住の安定を図る。
- ・ 老朽化等で空き家になっている既存公営住宅を用途廃止し解体することにより、地域の防犯性及び住環境の向上を図る。

公営住宅等ストック総合改善事業

- ・ 既存ストックを最大限有効活用し、住宅困窮者への住宅セーフティネットを適切かつ長期的に提供できるよう、公営住宅等長寿命化計画に基づき外壁改修等を実施し、ストックの長寿命化を図る。

(2) 提案事業の概要

住生活基本計画の見直し

- 住生活基本計画の見直しにより、本市の地域特性に応じた住宅施策を展開し、良好な居住環境の形成を図る。

(3) その他（関連事業など）

効果促進事業

- ・ 公営住宅の駐車場等を整備し、入居者の利便性及び近隣住環境の向上を図る。

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(公営住宅建替に係る事案)	長浜市	40戸	46
公営住宅等整備事業(既存公営住宅の除却)	長浜市	39戸	85
公営住宅等ストック総合改善事業(公営住宅の改修等)	長浜市	42戸	150
合計			281

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
地域住宅政策推進事業(住生活基本計画の見直し)		長浜市	市内全域	6
合計				6

(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

※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必要があります。）

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。