

社会資本総合整備計画 社会資本整備総合交付金

令和02年07月31日

計画の名称	長浜市地域住宅整備計画												
計画の期間	平成29年度 ~ 令和03年度 (5年間)										重点配分対象の該当		
交付対象	長浜市												
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。』												
全体事業費(百万円)	合計(A+B+C+D)	51	A	51	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
		H29当初	H31末	H33末
1	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(耐用年数超過住宅は除く) (改善事業実施済戸数)/(対象管理戸数)	86%	%	100%
2	建替えによる居住環境の改善 建替後の北新団地の入居率 (入居者数/管理戸数)	31%	%	100%

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	-
-----	-----------	---	----------	---	----------	---	------------	---	------------	---	-----------	---

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)					全体事業費 (百万円)	費用 便益比	個別施設計画 策定状況	
												H29	H30	H31	R02	R03				
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	長浜市	直接	市	-	-	公営住宅等ストック総合改善事業	屋上・外壁改修(3棟)	長浜市						21	0	策定済	
	A15-002	住宅	一般	長浜市	直接	市	-	-	公営住宅等ストック総合改善事業	屋上・外壁改修(1棟)	長浜市						16		策定済	
	A15-003	住宅	一般	長浜市	直接	市	-	-	公営住宅等整備事業	市営住宅北新団地の建替に伴うPFI導入可能性調査、及び用地測量	長浜市						9	0	策定済	
	A15-004	住宅	一般	長浜市	直接	市	-	-	公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等長寿命化計画策定(改定)	長浜市						5		-	
												小計						51		
												合計						51		

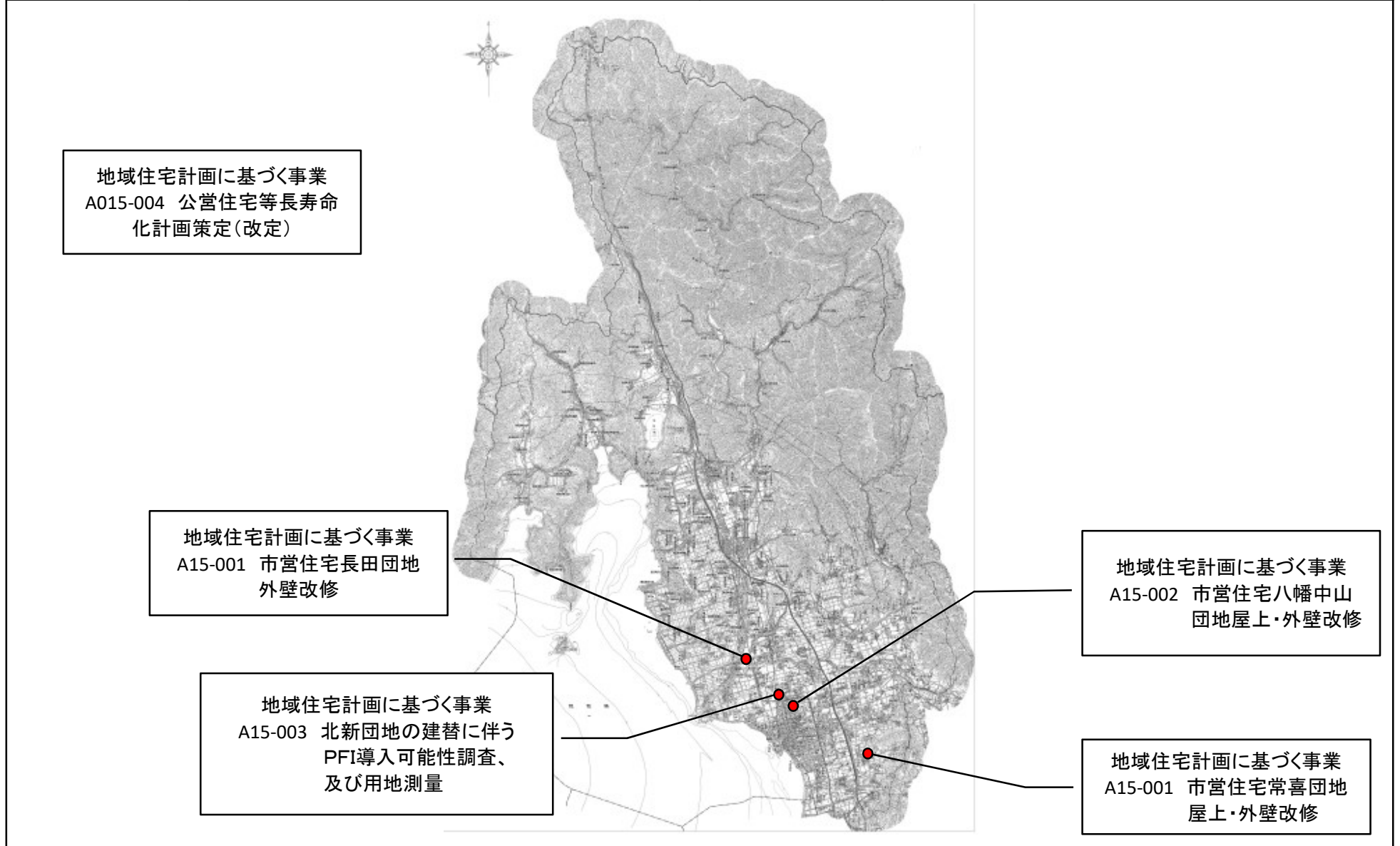
交付金の執行状況

(単位：百万円)

	H29	H30	H31		
配分額 (a)	4	9	0		
計画別流用増 減額 (b)	0	0	0		
交付額 (c=a+b)	4	9	0		
前年度からの繰越額 (d)	0	0	0		
支払済額 (e)	4	9	0		
翌年度繰越額 (f)	0	0	0		
うち未契約繰越額(g)	0	0	0		
不用額 (h = c+d-e-f)	0	0	0		
未契約繰越率+不用率 (i = (g+h)/(c+d))%	0	0	0		
未契約繰越率+不用率が10%を超えている場合その理由					

(参考様式3) 参考図面 (地域住宅支援)

計画の名称	長浜市地域住宅整備計画	地域住宅計画の名称	長浜市地域住宅計画 (第3期)
計画の期間	平成29年度 ~ 平成33年度 (5年間)	交付対象	長浜市



ながはまし  
長浜市地域住宅計画(第3期)

ながはましちいき  
長浜市地域

ながはまし  
長浜市

平成29年2月

# 地域住宅計画

計画の名称	長浜市地域住宅計画（第3期）		
都道府県名	滋賀県	作成主体名	長浜市
計画期間	平成 29 年度	～	33 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12万人、世帯数約4万世帯の地域である。

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30.5%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。

また、長引く不況により居住の安定を確保しなければならない低所得者は増加し、市営住宅への期待、需要はますます高くなっている。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。

なお、本市では、限られたストックをより多くの住宅困窮者に提供できるよう、平成21年4月からの新規入居者に対しては、期限付き入居制度を導入している。

## 2. 課題

○市内全674戸の市営住宅のうち、約40%にあたる住戸が耐用年数を経過しており、耐震上の不安だけでなく、老朽化による住環境の悪化も進み、安心・安全に暮らせる環境が整っていない。

○市営住宅入居者の高齢化が進む中、団地内や地域におけるコミュニティバランスが崩壊しつつあるほか、入居希望者には多子世帯や単身者も多くみられることから、多様な世帯が入居できるような住戸環境の整備が必要となっている。

○市営住宅の老朽化が進む中、既存ストックの長寿命化による長期的な活用が必要である。

○安心して暮らせる居住環境は全ての生活の基本となるものであるが、新耐震基準以前に建設されたものが多く、耐震上不安がある。

### 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	基準年度	目標値	目標年度
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(耐用年数超過住宅は除く)	86%	29	100%	33
建替えによる居住環境の改善	%	建替後の北新団地の入居率	31%	29	100%	33

※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

- ・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、外壁改修等を実施し、ストックの長寿命化を図る。また、長寿命化計画の策定（改定）を行う。
- ・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、公営住宅等整備事業により公営住宅を整備し、真に住宅に困窮している住民等の居住の安定を図る。

### (2) 提案事業の概要

### (3) その他（関連事業など）

（効果促進事業）

- ・公営住宅建替えに伴い必要となる駐車場整備等を行い、入居者の利便性の確保を図る。



## 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
公営住宅等ストック総合改善事業		長浜市	60戸	42
公営住宅等整備事業		長浜市	40戸	849
合計				891
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
効果促進事業(公営住宅駐車場整備事業等)	長浜市	北新団地

※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

市内の特定優良賃貸住宅については、社会・経済情勢を原因とするもののほか立地や需給バランス等の原因から空家率が50%に達する団地も存在しており、これらを有効に活用していく必要があるため、次の措置をとることができることとする。

・認定事業者により申請された団地に、3ヶ月以上入居が無い場合、次に掲げる特例の承認により、入居者を確保することができるようにする。

①市長が別に定める配慮入居者への入居を認めること。

同居親族がいない者、給与住宅として主にファミリー世帯を入居させようとする法人、所得が48万7千円を超える者、公共公益施設として使用しようとする団体、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に規定する「特定入居者」

②①の実施にあたっては、5年を上回らない期間の定期借家権付き賃貸借契約によるものとする。

※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ことが必要です。）

## 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。

## 事前評価チェックシート

計画の名称： 長浜市地域住宅整備計画

事 前 評 価	チェック欄
I. 目標の妥当性 計画の目標が基本方針と適合している。	○
I. 目標の妥当性 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 事業熟度が十分である。	○

