地域住宅計画

湖南市地域住宅計画

こなんしちいきじゅうたくけいかく

湖南市

こなんし

平成30年1月
（第3回変更）

地域住宅計画

計画の名称	湖南市地域住宅計画

都道府県名	滋賀県	作成主体名	湖南市

計画期間	平成　26　年度　～　30　年度

１．地域の住宅政策の経緯及び現況

滋賀県南東部に位置する湖南市は、奈良時代から現代に至るまで常に交通の要衝として発展し続けている。
現在では京阪神の都市圏への通勤通学に便利なベッドタウン化が進んでおり、人口は減少傾向に転じたものの、世帯数は増加傾向となっている（H22国勢調査：人口54,614人、世帯数20,463世帯）。
一方、湖南市営住宅の管理戸数は、平成25年末現在で11団地299戸となっている。
このうち耐用年数を経過している住戸（28戸、9.4%）は、用途廃止もしくは建替えを早急に実施する必要がある。また、耐用年数を経過していない住戸についても、一部でシロアリ被害や結露等の老朽化が著しい住戸がみられ、居住性や安全性の面で早急な対応が求められている。
また、高齢化の進展に対応するために、市営住宅の高齢者対応、バリアフリー化等も課題となっている。
さらに、厳しい財政状況や環境保全への配慮の視点から、今ある市営住宅ストックの長寿命化を図り、できるだけ長く活用していくことが求められている。
これらの問題を解決するために、平成20年度に市営住宅整備計画を見直し、平成２５年度に湖南市公営住宅等長寿命化計画を策定し、石部南団地の整備など、市営住宅の整備・改善を計画的かつ効率的に推進してきたところであるが、堂ノ上団地の有効な活用の見直しが必要となっている。
今後は、湖南市公営住宅等長寿命化計画に基づき、老朽化した住宅の適切な建替え・用途廃止の検討を行うとともに、今あるストックを長期間にわたって有効活用するために「居住性向上」「福祉対応」「長寿命化」に資する各種改善事業を計画的に実施する必要がある。
さらに、公営住宅以外の部分で、空き家が近年増加の傾向で対策を求められている。

２．課題

●住宅困窮者の多様化が進む中、誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの確保が求められているが、耐用年数を超過したり、老朽化の著しい一部の公営住宅では、安全・安心・快適な住環境が確保されていない。

●市民の生命・財産を守るために、地震などの自然災害に備えることは喫緊の課題となっているが、旧耐震基準に基づき整備された市営住宅では、耐震性が確保されていない可能性がある。

●少子高齢化の進展にともない、公営住宅入居者の高齢化が進む中、高齢者が住みやすい住環境の確保が求められているが、建設年度の古い一部の公営住宅では高齢者対応やバリアフリー化などの福祉対応がなされていない。

●市の財政状況が厳しさを増す中、公営住宅に係る費用を縮減していくために、長期的な視点から今あるストックをできるだけ長く有効活用していくことが求められている。

●近年、湖南市では、不良住宅、空き家住宅等が増加傾向となっており、地域の居住環境を阻害している一因となっているため、空き家の抑制・適正管理・有効活用等に向けた対策が求められている。

３．計画の目標

目標①：
『公営住宅等長寿命化計画に基づく建替え事業やストック改善事業を実施することにより「既存ストックの長寿命化」「高齢化への対応」「居住性の向上」を推進し、安全・安心で快適な公営住宅を供給する。』

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
長寿命化対策を実施した市営住宅の割合の上昇	%	市営住宅の総住宅戸数に占める長寿命化対策を実施した住宅戸数の割合の上昇	0.0%	26	4.0%	30
バリアフリー化された市営住宅の割合の上昇	%	市営住宅の総住宅戸数に占めるバリアフリー化された住宅戸数の割合の上昇	14.0%	26	50.8%	30

※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

〈事業の概要〉
・公営住宅等ストック総合改善事業：宮の森団地等の個別改善事業（居住性確保、福祉対応、長寿命化）、長寿命化計画策定（見直し）。
・公的賃貸住宅家賃低廉化事業：石部南団地の建替え後の家賃の低廉化。

(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	細項目	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	宮の森団地等	湖南市	299戸	169.0
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	石部南団地等	湖南市	30戸	90.0
合計				259.0

提案事業

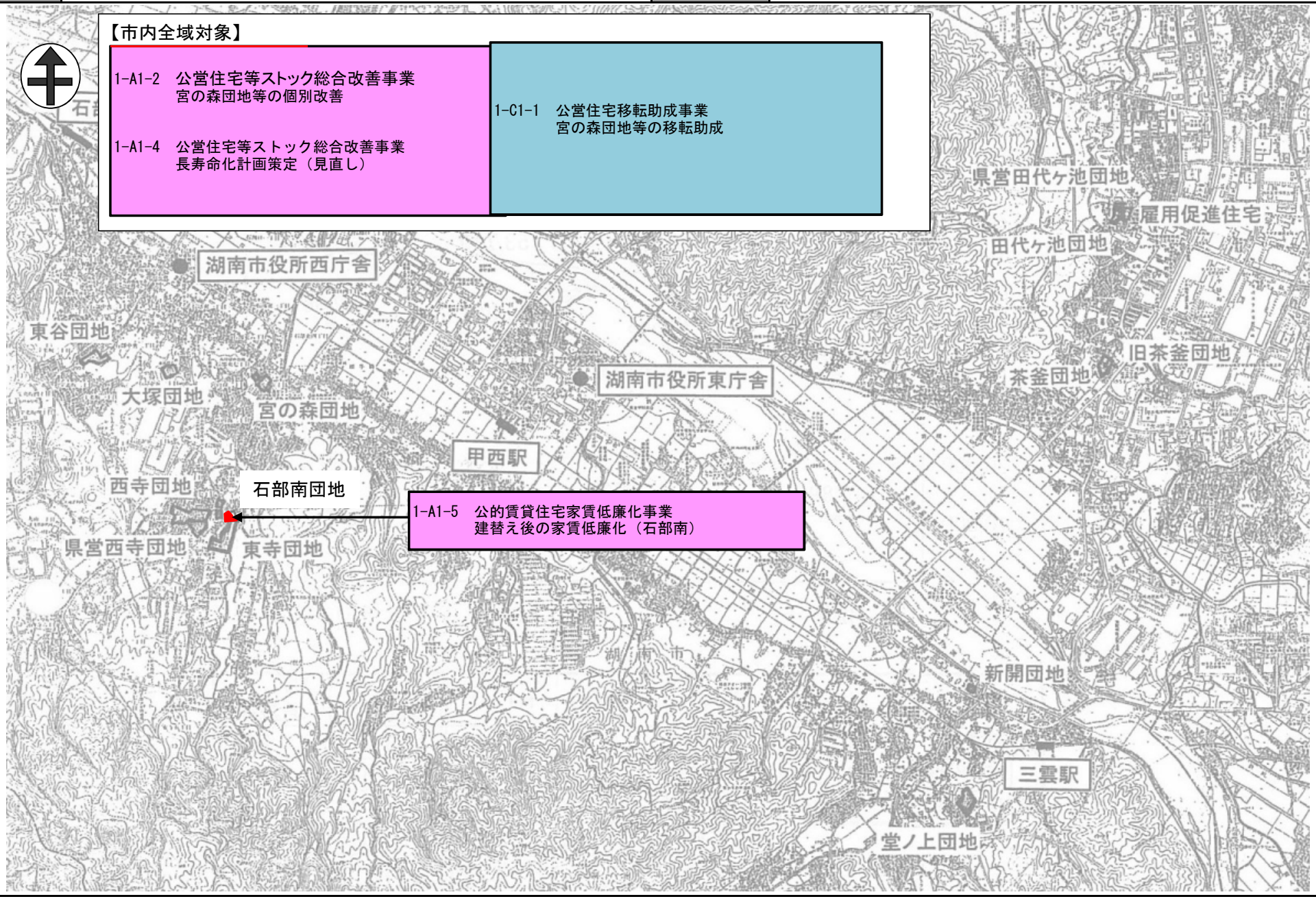
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内事業費
合計				0.0

（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。

地域住宅支援

計画の名称	1　湖南市地域住宅整備計画		
計画の期間	平成26年度　～　平成30年度　（5年間）	交付対象	滋賀県湖南市