

地域住宅計画

こなんしちいきじゅうたくけいかく
湖南省地域住宅計画

こなんし
湖南省

平成31年3月

地域住宅計画

計画の名称	湖南省地域住宅計画		
都道府県名	滋賀県	作成主体名	湖南省
計画期間	2019 年度 ~ 2023 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省は、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（H27国勢調査：人口54,289人、世帯数21,286世帯）。

一方、湖南省営住宅の管理戸数は、平成30年末現在で10団地287戸となっている。

このうち耐用年数を経過している住戸（平成30年末現在で53戸、18.5%）は、用途廃止等の対応を早急を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、耐震診断が未実施の住棟などが見られ、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。

これらの問題を抜本的に解決するために、平成25年度に公営住宅等長寿命化計画、平成27年度に市営住宅整備計画を策定し、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、公営住宅の整備計画に遅れが生じている。

これらの状況を踏まえつつ、今後の公営住宅の整備計画を明らかにするために、平成30年度に湖南省公営住宅等長寿命化計画および市営住宅整備計画を改定したところである。

今後は、湖南省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・用途廃止を進めるとともに、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。

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。

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」「災害への安全性確保」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耐用年限を経過した住宅戸数の割合の上昇	8.4%	2019	29.3%	2023
耐震診断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耐震診断を実施した住宅戸数の割合の上昇	0.0%	2019	8.4%	2023

※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：茶釜団地等の個別改善事業（長寿命化）、田代ヶ池団地等の耐震診断、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	茶釜団地等	湖南省	287戸	127.5
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	石部南団地	湖南省	30戸	60.0
合計				187.5

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。

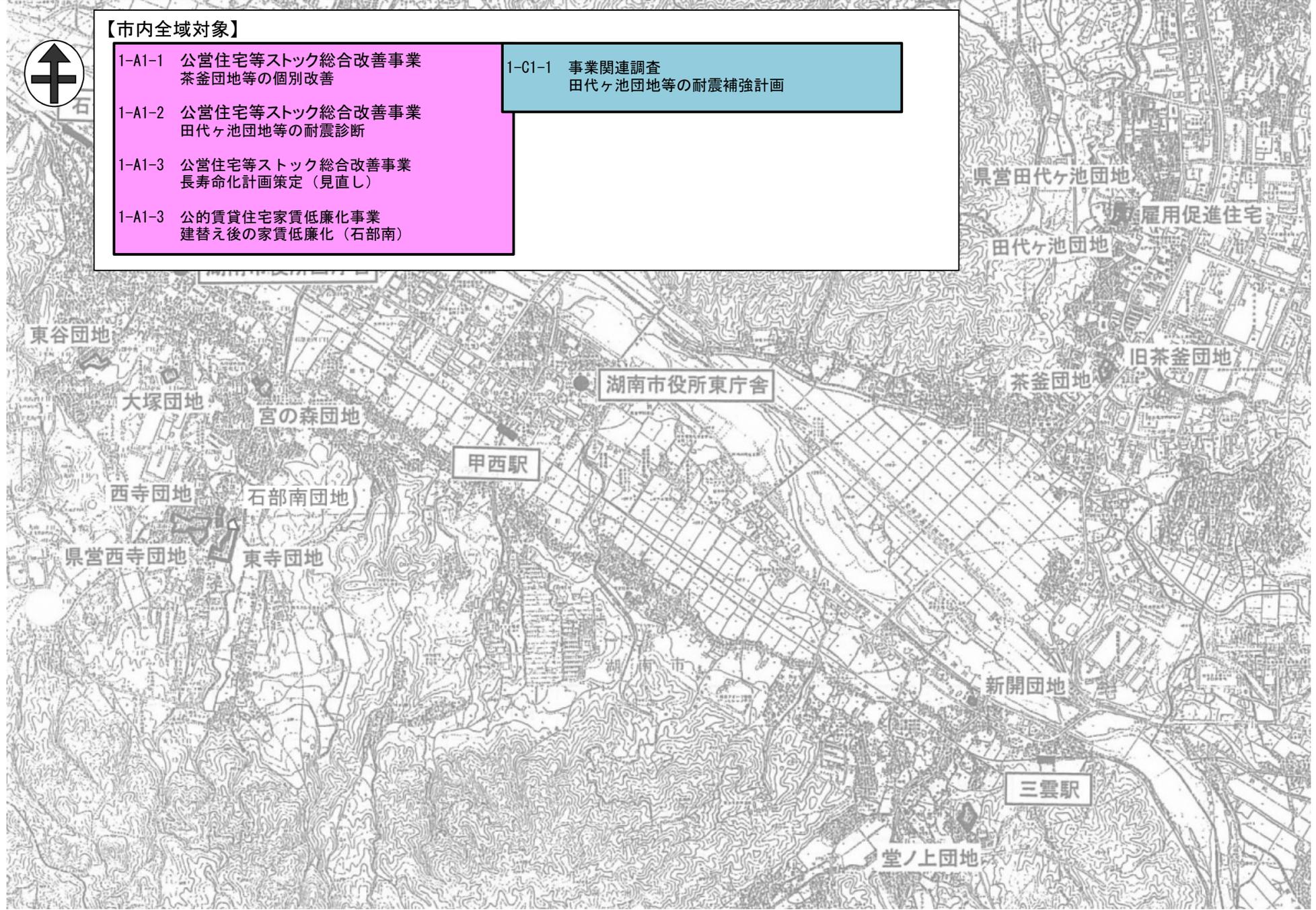
計画の名称	1 湖南省地域住宅整備計画	交付対象	滋賀県湖南市
計画の期間	2019年度 ~ 2023年度 (5年間)		



【市内全域対象】

- 1-A1-1 公営住宅等ストック総合改善事業
茶釜団地等の個別改善
- 1-A1-2 公営住宅等ストック総合改善事業
田代ヶ池団地等の耐震診断
- 1-A1-3 公営住宅等ストック総合改善事業
長寿命化計画策定（見直し）
- 1-A1-3 公的賃貸住宅家賃低廉化事業
建替え後の家賃低廉化（石部南）

- 1-C1-1 事業関連調査
田代ヶ池団地等の耐震補強計画



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: 湖南省地域住宅整備計画

事業主体名: 湖南省

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起債をしており、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