

# 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

令和5年12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  | 2024      | 年度 ~ 2028 | 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、人口は横ばい、世帯数は増加傾向となっている（R2国勢調査：人口54,460人、世帯数22,498世帯）。

一方、湖南省営住宅の管理戸数は、令和5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（令和5年末現在で83戸、28.9%）は、用途廃止等の対応を早急に必要なある。また、耐用年数を経過していない住戸についても、居住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観点から、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。
- 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 | 29.3% | 2024 | 58.5% | 2028 |
|                       |     |                                   |       |      |       |      |
|                       |     |                                   |       |      |       |      |
|                       |     |                                   |       |      |       |      |
|                       |     |                                   |       |      |       |      |

※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）、長寿命化計画策定（見直し）。

### (2) 提案事業の概要

### (3) その他（関連事業など）

- ・ 公営住宅移転助成事業：茶釜団地の個別改善事業に伴う移転

## 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<br>事業費 |
|-----------------|-------|------|------|--------------|
|                 | 細項目   |      |      |              |
| 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 | 467.0        |
|                 |       |      |      |              |
|                 |       |      |      |              |
|                 |       |      |      |              |
|                 |       |      |      |              |
|                 |       |      |      |              |
|                 |       |      |      |              |
|                 |       |      |      |              |
|                 |       |      |      |              |
|                 |       |      |      |              |
|                 |       |      |      |              |
| 合計              |       |      |      | 467.0        |

### 提案事業

| 事業 | 事業主体 |  |  |  | 規模等 | 交付期間内<br>事業費 |
|----|------|--|--|--|-----|--------------|
|    | 細項目  |  |  |  |     |              |
|    |      |  |  |  |     |              |
|    |      |  |  |  |     |              |
|    |      |  |  |  |     |              |
|    |      |  |  |  |     |              |
|    |      |  |  |  |     |              |
|    |      |  |  |  |     |              |
|    |      |  |  |  |     |              |
| 合計 |      |  |  |  |     | 0.0          |

### (参考)関連事業

| 事業(例)            | 事業主体 | 規模等       |
|------------------|------|-----------|
| 公営住宅移転助成事業(茶釜団地) | 湖南省  | 茶釜団地B棟・C棟 |
|                  |      |           |
|                  |      |           |

※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         |      |        |
| 計画の期間 | 2024年度 ～ 2028年度 (5年間) | 交付対象 | 滋賀県湖南省 |

