

# 地域住宅計画(第4期)

ひがしおうみしちいき  
東近江市地域

ひがしおうみし  
東近江市

令和5年12月

# 地域住宅計画

計画の名称	東近江市地域住宅計画（第4期）		
都道府県名	滋賀県	作成主体名	東近江市
計画期間	令和 6 年度	～	10 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

東近江市は、滋賀県の南東部に位置し、面積388.37K㎡、人口約11万人、世帯数は約4万世帯である。また、京阪神と中京都市圏との中間にあたり、鈴鹿山系から琵琶湖に至る多くの山林と豊かな自然に恵まれた、なだらかな丘陵地や美しい田園風景を形成している。

令和2年国勢調査では、住宅に住む一般世帯のうち、持家3万世帯、借家1万1千世帯、間借り4百世帯となっている。

市営住宅の管理戸数は、公営住宅が18団地557戸（他に準特定優良賃貸住宅（公営型）が17戸、特定公共賃貸住宅が1戸）、民間借上型市営住宅10戸、改良住宅が4戸であり、耐用年数を経過している住宅が144戸で25%となっている。

公営住宅等の整備については、令和3年3月に東近江市公営住宅等長寿命化計画を策定し、計画的に建替、用途廃止、改善、修繕などを行い、維持管理に努めている。

民間住宅施策としては、建築物の耐震診断等について経済的負担を軽減し、耐震化の促進支援を行っている。また、空家住宅等の活用・除却においては、民間事業者等と連携しながら支援を行い、居住環境の改善に努めている。

公営住宅施策としては、公営住宅や準特定優良賃貸住宅（公営型）、特定公共賃貸住宅の供給を行っているとともに、老朽化した住戸の改善、改修を行い、住宅供給量の確保に努めている。

## 2. 課題

○昭和40年代から昭和50年代に供給された公営住宅が市営住宅全体の半数を占めている。耐用年数が経過し、募集停止となっている住棟については、地域の防犯、住環境も考慮し速やかに除却する必要がある。

○老朽化したストックの効率的かつ円滑な更新を実現するため、公営住宅等長寿命化計画に基づいた計画的な改善の実施と適切な維持管理をする必要がある。

○住宅供給量を確保しつつ、公営住宅の統廃合に伴う既存入居者の移転させるだけのストックが確保されていない。

### 3. 計画の目標

『少子高齢化・人口減少時代の進行への対応と災害に強く自然にやさしい住環境整備の推進により、豊かで快適に暮らせる住まい・まちづくりを実現する。』

『市民が自ら生活する地域に関心を持ち、積極的に課題解決に参画する風土を育み、誰もが安心して暮らすことのできる住環境の形成を実現する。』

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値		
			基準年度	目標年度	目標年度	
借上型公営住宅の割合	%	市営住宅における借上型公営住宅の割合	1%	6	2%	10
公営住宅等長寿命化計画に基づいた改修・改善の実施率	%	改修・改善実施数／改修・改善実施予定数	16%	6	79%	10
公営住宅等長寿命化計画に基づき用途廃止予定住戸の除却率	%	除却した戸数／用途廃止予定戸数	9%	6	86%	10

※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

- ・将来的な財政負担を軽減するため、予防保全による維持管理や修繕記録に基づき、大規模な修繕や機能改善を行い、長寿命化を図るとともに、建替等も含め需要戸数を見据えた団地の集約化を図る。
- ・既存民間住宅の借上げを維持し、用途廃止団地等の入居者の移転先を確保する。また、民間の空家、空き室を利用した住宅セーフティネット制度の活用も視野に入れながら、入居者、住宅確保要配慮者の住宅確保に努めていきたい。
- ・耐久性の向上や躯体への影響を低減し、維持管理をしやすくするため、市営平田駅前団地及び市営築瀬団地の外壁・屋根の改修を行う。
- ・市営神郷団地建替計画を推進する。
- ・耐用年限を経過している市営住宅については、住替を促し、住宅の集約化により財政負担の縮減に努める。

### (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			
公営住宅等ストック総合改善事業	市営築瀬団地大規模改修	東近江市	24戸	23
公営住宅等整備事業	市営神郷団地建替	東近江市	60戸	23
合計				61
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

※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。

## 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

なし

※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

(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)

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需給バランス等の原因から空家が存在しており、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。

・認定事業者は、特定優良賃貸住宅について一定期間以上入居者を確保することができないときは、市長の承認を受けて配慮入居者に賃貸することができる。

①配慮入居者については市長が別に定める。

②本項の特例による入居については、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

該当なし

「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。