

たかしましちいき だい き
高島市地域住宅計画(第4期)

たかしましちいき
高島市地域

たかしまし
高島市

令和4年1月

地域住宅計画

計画の名称	高島市地域住宅計画（第4期）		
都道府県名	滋賀県	作成主体名	高島市
計画期間	令和 4 年度	～	令和 8 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北西部に位置し、人口約47千人、世帯数約21千世帯の地域である。

高島市は、平成17年1月1日に、旧高島郡の5町1村（マキノ町、今津町、朽木村、安曇川町、高島町、新旭町）の合併により誕生し、合併後17年目を迎える。総面積は693km²（琵琶湖の面積約182km²を含む）で、東部は琵琶湖に、南西部は比良山地を境に大津市および京都府に、北西部は野坂山地を境に福井県に接している。気候的には、日本海型に属し、冬季は寒さが厳しく、積雪量の多い地域である。近年の人口推移をみると減少傾向が続いており、さらに山間部では限界集落化も進行している。

平成27年の国勢調査によると持家率は82.7%と高いが、近年ではJR湖西線の駅周辺や土地区画整理事業地等において民間賃貸住宅の供給が多くみられる。一方、令和3年3月末現在の市営住宅等の管理戸数は、34団地777戸であり、滋賀県下の13市の中でも公営住宅比率が高くなっている。

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にとって、セーフティネットとしての役割を持つ市営住宅への期待は高くなる傾向にある。このような中、老朽化した市営住宅の建替えは非常に困難な状況であり、現行のストックの総量を最適化し、現在のライフスタイルに合わせた居住環境向上のための改善、また長期的に活用できるような長寿命化ストック改善を行い、保有する公共施設の有効活用を図ることが急務となっている。また、山間部等では、定住人口の確保を図るため、特定公共賃貸住宅や特定優良賃貸住宅の供給を行っている。

住宅施策については、若者から高齢者まで多様な世代の定住促進を図るため、特に、若者定住を促進していくことが重要な課題となっていることから、魅力的で良好な住宅市街地の形成を促進し、緑豊かでうるおいのある、快適で総合的な定住環境の整備を図る必要がある。

2. 課題

- 高齢化率の上昇や世帯分離等による世帯の小規模化の進行にともない高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加している。高齢単身世帯では市営住宅に入居する者が多くみられ、市営住宅での高齢単身世帯向けの住宅供給に対する配慮が求められる。また、入居者の高齢化から、団地内だけでなく、周辺地域とのコミュニティバランスも欠如している状況である。
- 建替事業が進まない中、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り、良好な市営住宅ストックとして維持管理していくため、屋根塗装、屋根防水や外壁改修などの居住性および快適性の向上とともに耐久性の向上を図る必要がある。
- 住宅困窮者に対して的確に市営住宅の供給が行えるよう、市営住宅に入居する収入超過世帯や高額所得世帯に対する適切な対応が必要である。
- 環境への配慮として、住宅における省エネルギー対策を推進することが重要である。また、地元木材の積極的活用により、高島らしい住宅づくりを行うことが望まれる。
- 市営住宅の将来的な需要増が見込めず、長寿命化計画で総管理戸数の削減を位置付けており、老朽化した既設市営住宅を除却（解体）し安全対策を図る必要がある。

3. 計画の目標

『公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の安定的な供給』

『良好な住環境を有する住宅の提供により若者から高齢者までのあらゆる世代が集うコミュニティの構築』

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	目標年度
公営住宅等の長寿命化計画に基づく長寿命化対策の推進	%	計画期間内に、公営住宅の政策空き家を除いた総戸数について長寿命化対策を実施した割合	0%	R4	100%	R8

※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

公営住宅等ストック総合改善事業

- ・ 既存ストックを最大限有効活用し、住宅困窮者への住宅を適切かつ長期的に提供できるよう、屋根および外壁等の改修を行う。
また、断熱効果を高め、居住性の向上と消費エネルギーの縮減を図り、良好な住環境を有する住宅を提供できるよう、外壁の断熱塗装改修を行う。
- ・ 公営住宅等の長寿命化、老朽化対策等を行うため長寿命化計画の見直しを行う。

公営住宅整備事業

- ・ 老朽化した既設市営住宅を除却（解体）し、安全対策を図る。

(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	事業内容	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	屋上・屋根・外壁改修等	高島市	22団地	250.0
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の策定	高島市	-	5.0
公営住宅等整備事業	既設公営住宅等の除却	高島市	5団地	50.0
合計				305.0
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

(参考)関連事業			
事業(例)	事業内容	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

※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

「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。

社会資本総合整備計画 社会資本整備総合交付金

令和04年01月14日

計画の名称	高島市地域住宅整備計画												
計画の期間	令和04年度 ～ 令和08年度 (5年間)								重点配分対象の該当				
交付対象	高島市												
計画の目標	「市営住宅の既存ストックの改修による優良な居住性を持つ住宅の安定的な供給」 「良好な住環境を有する住宅の提供により、若者から高齢者までのあらゆる世代が集うコミュニティの構築」												
全体事業費（百万円）	合計（A+B+C+D）	305	A	305	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
		R4当初	R6末	R8末
1	公営住宅等の長寿化計画に基づく長寿化対策の推進 計画期間内に公営住宅の政策空家を除いた総戸数について、長寿化対策を実施した割合	0%	60%	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	地域	交付	直接	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
		種別	種別	対象	間接							R04	R05	R06	R07	R08			
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	高島市	直接	高島市	—	—	公営住宅等ストック総合 改善事業	市営住宅の改善等	市内全域	■	■	■	■	■	250		策定済
	A15-002	住宅	一般	高島市	直接	高島市	—	—	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の策 定（見直し）	市内全域					■	5		—
	A15-003	住宅	一般	高島市	直接	高島市	—	—	公営住宅等整備事業	既設市営住宅の除却	市内5団地	■	■	■	■	■	50		策定済
											小計						305		
											合計						305		

事前評価チェックシート

計画の名称： 高島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 ★①計画の目標が基本方針と適合している。	○
I. 目標の妥当性 ★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。	○
I. 目標の妥当性 ★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。	○
I. 目標の妥当性 ★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。	○
I. 目標の妥当性 ⑤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 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。	○
II. 計画の効果・効率性 ★②十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 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。	○
II. 計画の効果・効率性 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。	
II. 計画の効果・効率性 ⑤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 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 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。	
II. 計画の効果・効率性 ⑧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 ★①事業熟度が十分である。	○

高島市地域住宅整備計画 位置図

