

地域住宅計画

甲賀市地域住宅計画

甲賀市

令和2年12月
(令和6年11月改訂)

地域住宅計画

計画の名称	甲賀市地域住宅計画		
都道府県名	滋賀県	作成主体名	甲賀市
計画期間	令和 3 年度	～	7 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

甲賀市は滋賀県の東南部に位置し、大阪、名古屋から100Km圏内にあり、近畿圏と中部圏をつなぐ広域交通拠点に位置している。令和2年11月現在、人口約90,100人、世帯数約36,300世帯であるが、令和7年の人口は85,731人に減少するとされている。今後の施策展開において、定住促進の環境整備、地域のイメージアップを図り、人口減少を食い止めるためにも住宅政策は肝要である。市街地については、戦前から住宅地が形成され、狭隘な道路が多く、住宅の規模、設備が不十分な老朽化した住宅が多い。また、ワンルームマンション建設や傾斜地開発によりコミュニティの形成不足や緑地保全対策など、住環境上の課題が生じる地域が存在する。

平成30年の住宅・土地統計調査によると、居住世帯のある住宅の持ち家は25,260戸、公営借家430戸、民営借家4,780戸、給与住宅930戸など、計32,480戸、非居住住宅は4,580戸となっており、合計37,060戸であり、住宅戸数が世帯戸数を上まわっている。しかしながら、耐震基準を満たさず、耐用年数を経過した住宅が多く存在することから、安全な公営住宅の提供と民間賃貸住宅の有効活用が住宅施策において重要な課題となっている。

現在、民間住宅施策としては中堅所得者層への住宅取得支援、耐震化の促進支援、住情報の提供等を行っており、公的住宅施策としては、高齢者、障がい者、ひとり親世帯の住宅を中心に公営住宅の供給、老朽化した住宅の住戸改善、良質な賃貸住宅の供給等を行っている。また、平成26年度に市営住宅建替事業を実施し、令和元年度に甲賀市公営住宅等長寿命化計画の見直しを行っているが、耐用年数を経過した市営住宅が多く存在している。

また、市内においても空き家が増えており、住宅・土地統計調査によると、市内の住宅総数は37,060戸、空き家数は4,520戸、空き家率は12.2%と推計され、空き家等による景観上、衛生上、防犯上の観点から地域環境への悪影響が生じており、居住環境や地域活性化を阻害するなど、喫緊の課題となってきた。その除去または利活用を図るなどの対策が必要となる。

2. 課題

○団地の集約化による管理の効率性の向上と地域需要への配慮ができていない。

○老朽住宅の解消と入居者の住み替え促進による入居者の安全確保ができていない。

○耐用年限が切れた市営住宅の空家が多数存在し景観が悪い。

○年数が経つ住宅の設備や防水性能の老朽化により、入居者の生活に不安がある。

○市全域において、空き家住宅、又は空き建築物が点在することで、景観上、衛生上、防犯上の観点から地域環境への悪影響が生じており、居住環境や地域活性化を阻害している。

3. 計画の目標

『セーフティネットとしての住まいの確保と永く住み継がれる安全な住まいの再生を実現する。』

『既存ストックの適正な管理を推進し、豊かな居住空間を提供する。』

『空き家住宅又は、空き建築物の除去・利活用により、居住環境の維持を図る。』

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
良質な住宅ストックの維持形成	%	市営住宅のうち耐用年数経過住宅の割合	40%	3	38%	7
良質な住宅ストックの維持形成	%	市営住宅の耐震化率	35%	3	37%	7
市内の空き家率の増加の抑制	%	住宅・土地統計調査に基づく市内空き家率の増加幅を抑制する。	12%	3	14%	7

※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

目標①: セーフティネットとしての住まいの確保と永く住み継がれる安全な住まいの再生を実現する。

<事業の概要>

- ・改善事業の推進により、住宅困窮者のための住宅を必要戸数確保し、耐震化による安全な住宅を提供する。

目標② 既存ストックの適正な管理を推進し、豊かな居住空間を提供する。

<事業の概要>

- ・既存ストックの適正な管理を推進し、豊かな居住空間を提供するため公的賃貸住宅家賃低廉化事業の活用併せ、より適正な管理を目指す。
- ・住みよい居住環境を提供するために、老朽化した住宅の改善事業を実施する。

目標③: 空き家住宅又は、空き建築物の除去・利活用を実施し、居住環境の整備改善及び地域の活性化を図る。

<事業の概要>

- ・市全域における空き家住宅又は、空き建築物の現況を把握し、その除去又は活用の目標を設定し、事業実施する。

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

- 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。
- ・認定事業者により申請された団地に3ヵ月以上入居がない場合、次に掲げる特例の承認により入居者を確保できるようにする。
- ① 市長が別に定める配慮入居者等への入居を認めること。
 - ② ①の実施にあたっては、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。

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	老朽化住宅改善事業	甲賀市	外壁改修、設備・防水改善等	164
公営住宅等ストック総合改善事業	長寿命化計画策定・見直し事業	甲賀市	管理戸数 497戸	2
空き家再生等推進事業	空き家再生等推進事業	民間	除却事業、活用事業 47件	37
空き家再生等推進事業	空き家再生等推進事業	甲賀市	除却事業	8
空き家再生等推進事業	空家等対策計画の策定・見直し	甲賀市	空き家 1700戸	8
合計				219

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