# 地域住宅計画

## 栗東市地域住宅計画
## 変更2回目

栗東市

令和8年4月

# 地域住宅計画

| 計画の名称 | 栗東市地域住宅整備計画 |
|---|---|

| 都道府県名 | 滋賀県 | 作成主体名 | 栗東市 |
|---|---|---|---|

| 計画期間 | 令和　5　年度　～　9　年度 |
|---|---|

## １．地域の住宅政策の経緯及び現況

栗東市は滋賀県の南部に位置し、市の北部は平坦地、南部は緑豊かな山地となっている。国道1号・8号の通過、名神高速道路栗東インターチェンジの設置など、交通の要衝として、製造業・商業・流通業など数多くの企業が立地している。

また、平成3年、ＪＲ琵琶湖線栗東駅が開設されたことにより、京阪神への通勤圏となり、大規模な住宅整備が進み、人口増加が続いている。

人口は概ね70,000人、世帯数は概ね27,000世帯の地域である。

栗東市では、399戸の市営住宅（公営住宅359戸、改良住宅30戸、特定公共賃貸住宅10戸）を管理しているが、市営住宅の約1割は、既に耐用年数を経過していることから、将来需要を踏まえたうえで、統廃合・更新といった対応を計画的に進めていく必要がある。

## ２．課題

〇市営住宅において、今あるストックを出来るだけ長く有効活用するためのライフサイクルコストの縮減、修繕や更新時期の分散化など、計画的に予防保全的な改善等を行う必要がある。

〇市営住宅でも省エネルギー対策が必要である。

## ３．計画の目標

・予防保全的な維持管理及び耐久性の向上などを図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図る。
・環境に配慮した、安全安心で快適に暮らせる住宅ストックの確保をする。
・耐用年数を経過し、老朽化が進んでいる市営住宅については、入居者の移転を促し、用途廃止の後、除却を図る。

## 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 改善（エレベーター修繕）棟数の割合 | % | 栗東市公営住宅等長寿命化計画（R4～R13）においてエレベーター修繕工事が計画されている公営住宅棟数に占める当該工事完了棟数の割合 | 0% | 5 | 100% | 9 |
| 改善（外壁改善）棟数の割合 | % | 栗東市公営住宅等長寿命化計画（R4～R13）において外壁改善工事が計画されている公営住宅棟数に占める当該工事完了棟数の割合 | 12.5% | 5 | 85% | 9 |
| 改善（公営住宅移転事業）棟数の割合 | % | 栗東市公営住宅等長寿命化計画（R4～R13）において、給排水管工事の際、公営住宅移転事業が計画されている公営住宅棟数に占める当該工事完了棟数の割合 | 0% | 5 | 57% | 9 |
| 改善（給排水管・ガス管）棟数の割合 | % | 栗東市公営住宅等長寿命化計画（R4～R13）において給排水管工事等が計画されている公営住宅棟数に占める当該工事完了棟数の割合 | 0% | 5 | 57% | 9 |
| 既存公営住宅の除却棟数の割合 | % | 栗東市公営住宅長寿命化計画（R4（2023）～R13（2032））において用途廃止が計画されている公営住宅棟数に占める除却工事完了棟数の割合 | 0% | 5 | 55% | 9 |
| 給水方式の変更棟数の割合 | % | 栗東市公営住宅等長寿命化計画（R4～R13）において給水方式の変更が計画されている公営住宅棟数に占める当該工事完了棟数の割合 | 0% | 5 | 100% | 9 |

※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：安養寺、手原、大橋、十里、下戸山、集会所（安養寺・大橋）
・現在使用されている市営住宅等のうち長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から屋上の防水や外壁改修、エレベーター（EV）の修繕、給排水設備の更新、屋根の葺き替えなどの予防保全的な改善を行う。
公営住宅等整備事業：上砥山
・耐用年数を経過し、老朽化が進んでいる上砥山団地について、用途廃止の計画を前倒しし、既設公営住宅の除却を行う。

(2)提案事業の概要

(3)効果促進事業

・公営住宅等移転事業：大橋団地・安養寺団地の給排水設備等の改修工事実施に伴い、必要となる入居者の移転について、負担縮減を図ることにより、事業執行の円滑化を図る。また、上砥山団地の除却に伴う入居者の移転についても、負担縮減を図ることにより、事業執行の円滑化を図る。

(4)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 | 栗東市 | 248戸 | 497 |
| 公営住宅等整備事業 | 栗東市 | 17戸 | 17 |
| 合計 | | | 514 |

### 効果促進事業

| 事業 | 細項目 | 事業主体 | 規模等 | 交付期間内事業費 |
|---|---|---|---|---|
| 公営住宅等移転事業 | | 栗東市 | 78戸 | 14 |
| 合計 | | | | 14 |

### （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

## 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

該当なし

※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

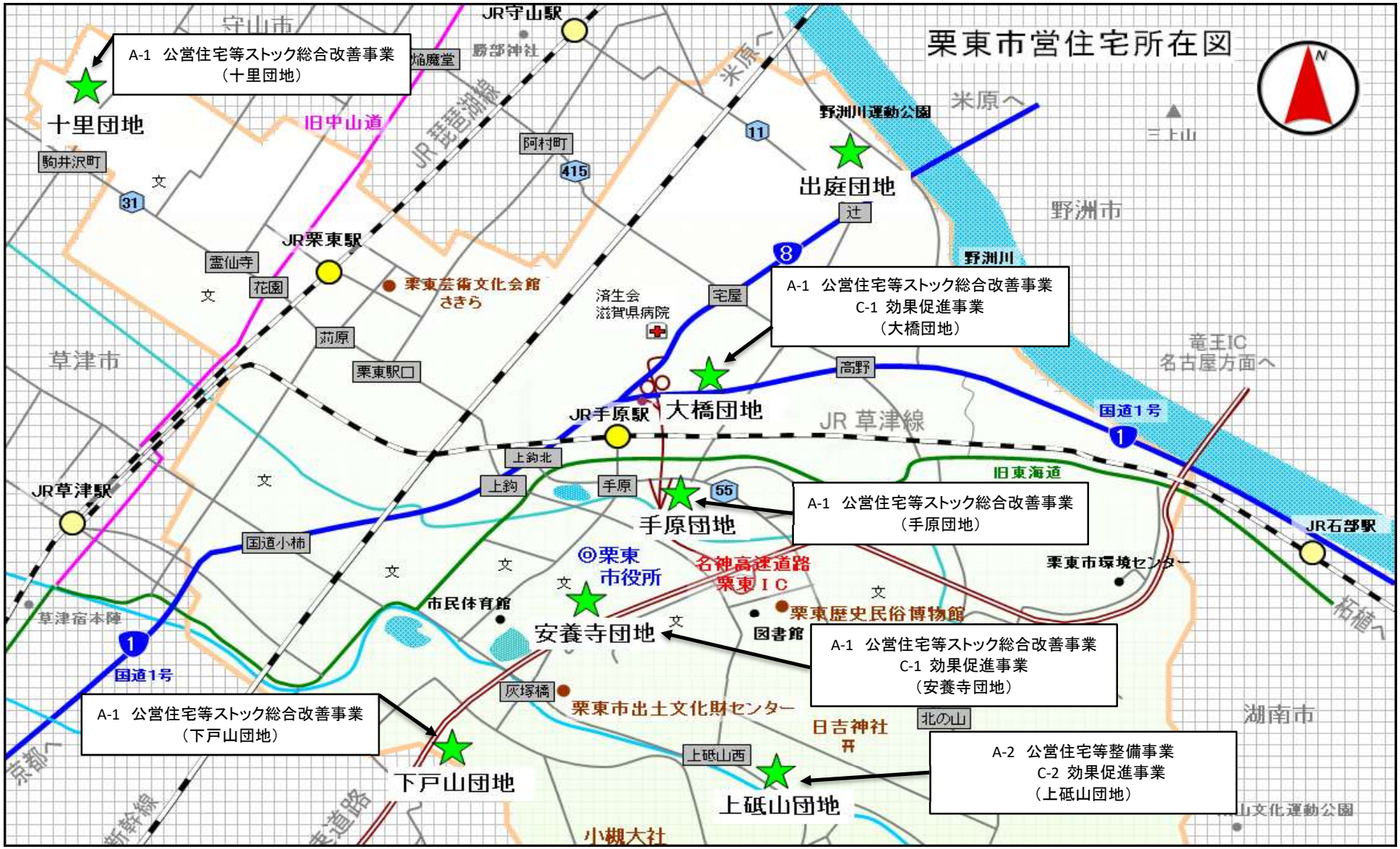
該当なし

※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。

（参考様式３）参考図面（社会資本整備総合交付金）

| | | | |
|---|---|---|---|
| 計画の名称 | 栗東市地域住宅計画 | | |
| 計画の期間 | R5年度　～　R9年度　（5年間） | 交付対象 | 栗東市 |