

とよさとちょうちいきじゅうたくとうせいびけいかく  
豊郷町地域住宅等整備計画

とよさとちょうちいき  
豊郷町地域

とよさとちょう  
豊郷町

令和4年1月

# 社会資本総合整備計画

計画の名称	豊郷町地域住宅等整備計画		
都道府県名	滋賀県	作成主体名	豊郷町
計画期間	令和 4 年度	～	8 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

豊郷町は、滋賀県東部にあって彦根市・甲良町・愛荘町に隣接し面積7.82km<sup>2</sup>、東西5.7km南北4.9kmという小さなまちで、人口約7,300人、世帯数約3,000世帯の地域であり、町の中央部を旧中山道が横断し街道沿いに農村集落が広がっています。近年では国道8号沿線などに商業地が形成され、JR稲枝駅や河瀬駅にも近いという利便性や下水道などのインフラ整備が整っていることなどから、宅地造成が盛んに行われています。

豊郷町営住宅においては、公営住宅124戸と改良住宅120戸を管理しており、民間賃貸住宅世帯が全世帯の6.1%を占め、公営住宅11.6%に比べて低く、公営住宅の果たす役割は大きいと考えられる。改良住宅も高い入居率と譲渡率であり、地区の住宅需要に対応しているといえる。町営住宅の地域ストックを十分に活用し、住宅セーフティネット機能の向上を図ることにより、住民の健康的で文化的、かつ安全で安心の生活の場として維持管理及び住宅政策を行っている。

また、維持管理について公営住宅は空きが生じ次第、随時募集を行っているところですが、平成14年3月に作成した「豊郷町公営住宅ストック総合活用計画」に基づき老朽化が進んでいた簡易平屋住宅は平成17年度までに3棟60戸を建て替えてきましたが、残りの13棟64戸のうち3棟15戸については耐用年数が経過し耐震性が失われているため、廃止または建替えを行う予定です。その他の10棟49戸は個別改善で対応しているのが現状です。また、地域改善事業において、2地区184戸の改良住宅を建設し譲渡推進事業により、現在64戸が譲渡済みであり、持家化の推進も促している。

## 2. 課題

- 公営住宅の3棟についてはバリアフリー対策が実施されているが、その他の公営住宅については未対策である。
- 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、外国人その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住安定確保のため民間賃貸住宅の活用を含めた重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築をはかる必要がある。
- 耐用年数が経過した老朽化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。
- 住宅の設備や防水性能の老朽化により、入居者の生活に支障が生じているため、計画的な設備更新及び外壁改修が必要である。
- 町営住宅において、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。

### 3. 計画の目標

公営住宅等長寿命化計画の見直しを行い、計画的な改善事業の実施により、町営住宅の長寿命化を図る。  
 計画前半期では新たな団地更新に向け耐用年限を越える住棟である佃団地・大溝団地・宮ノ西団地については団地更新までの適切な管理を行うための劣化現況調査を実施する。  
 また、当該結果より修繕等が必要であると判断する場合は中長期的な維持管理をするため既設改善事業として防水工事・耐震工事等を実施するとともに、建替更新に向けて仮住居の準備等随時計画・設計を実施する。

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位		従前値	目標値		
			基準年度	目標年度	基準年度	目標年度
長寿命化計画の策定(見直し)	%	長寿命化計画の策定(見直し)	15.0%	4	100.0%	4
計画期間内における佃団地・大溝団地・宮ノ西団地の劣化現況調査の実施	%	計画期間内における佃団地・大溝団地・宮ノ西団地の劣化現況調査の実施率	0.0%	6	100.0%	8
劣化現況調査の結果に基づく修繕・改善工事	%	劣化現況調査の結果に基づく修繕・改善工事実施率	0.0%	6	100.0%	8

※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

社会情勢の変化、各種事業の進捗状況等に応じて、豊郷町公営住宅等長寿命化計画の見直しを行い、当該計画に基づき対象団地については劣化現況調査を実施する。

また、その結果に基づき耐震・防水等の既設改善工事を実施する。

### (2) 提案事業の概要

### (3) 効果促進事業の概要

### (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
豊郷町公営住宅等長寿命化計画策定	豊郷町	—	12.0
豊郷町公営住宅劣化現況調査	豊郷町	—	7.0
豊郷町公営住宅劣化現況調査に基づく修繕・改善事業	豊郷町	—	40.0
合計			59.0

### 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

### 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
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

## 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必要があります。）

## 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。

図面(社会資本整備総合交付金)

