

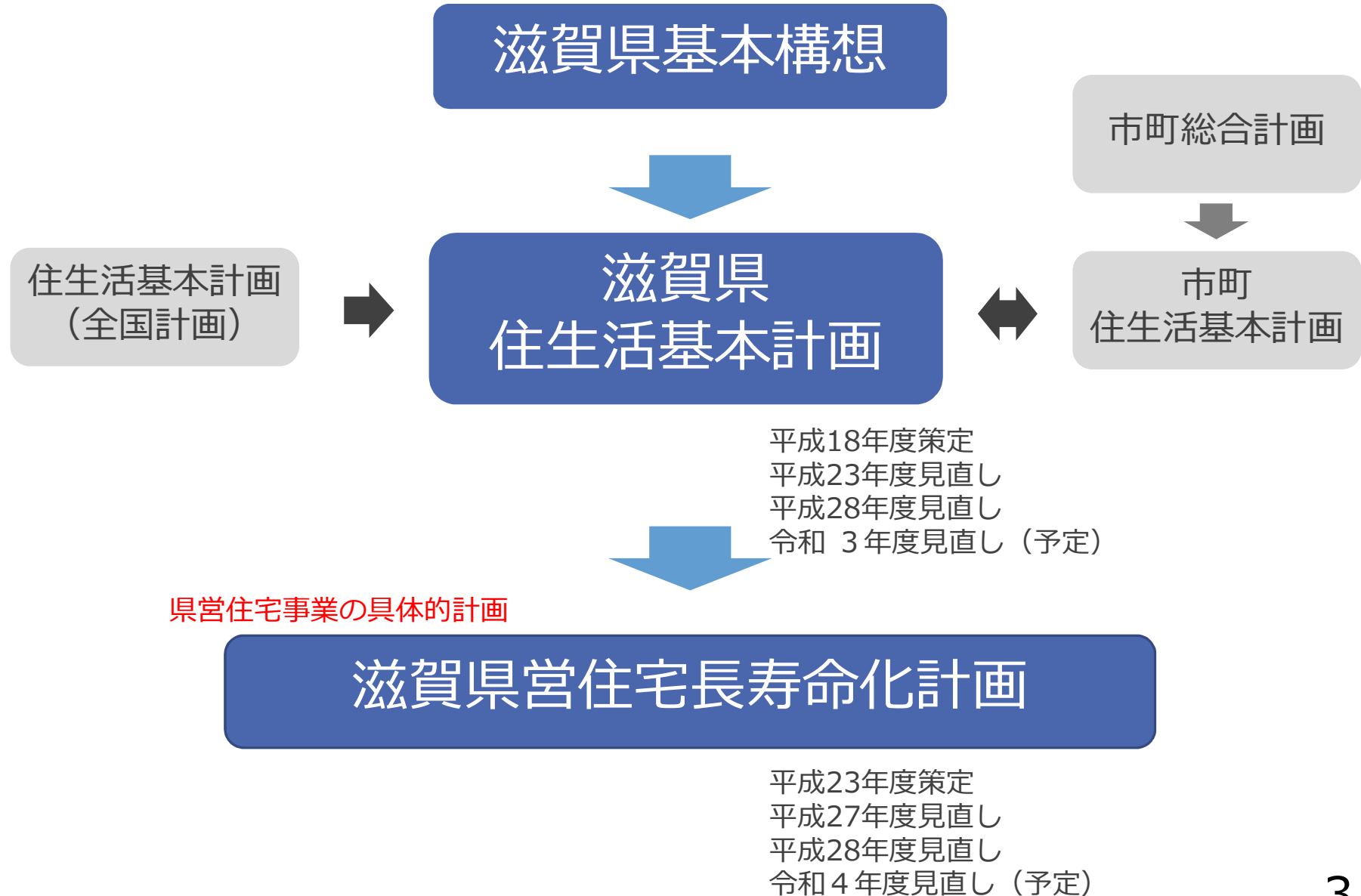
資料-3
滋賀県公共事業評価監視委員会
令和3年2月10日

社会資本総合整備計画 【滋賀県地域住宅等整備計画（第2期）】 事後評価について

滋賀県土木交通部住宅課

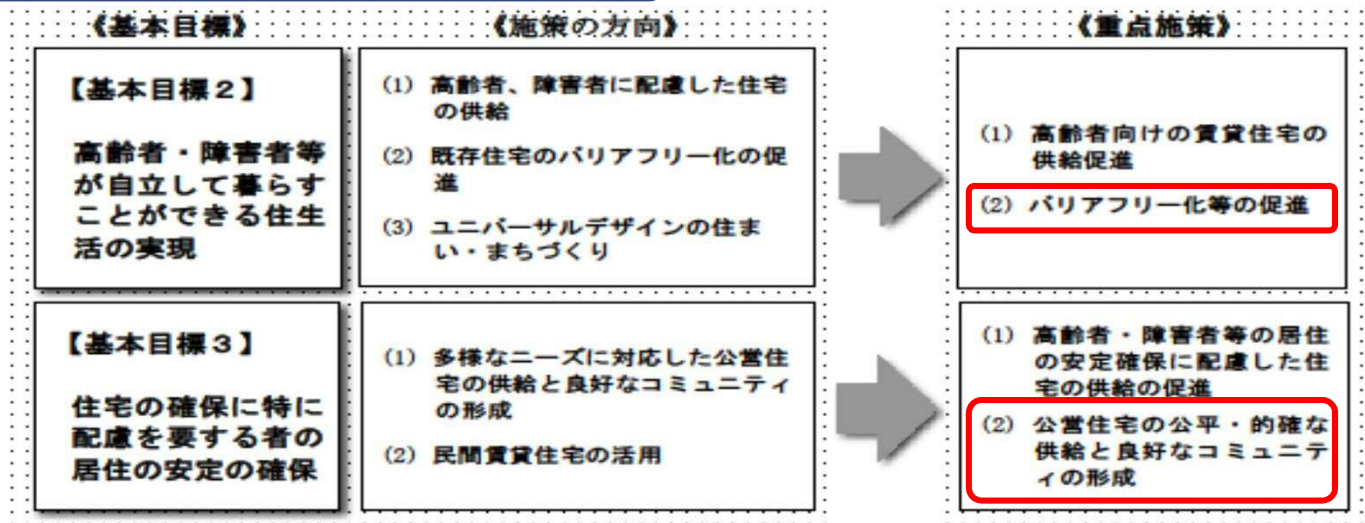
1. 滋賀県の住宅施策について
2. 社会資本整備総合交付金制度
3. 整備計画の概要
4. 整備計画の事後評価
 - (1) 事業の進捗状況
 - (2) 事業効果の発現状況
 - (3) 評価指標の目標値の実現状況
5. 事後評価まとめ
6. 今後の方針

1. 滋賀県の住宅施策について



1. 滋賀県の住宅施策について

滋賀県住生活基本計画



● **重点施策【バリアフリー化等の促進】**

“高齢者・障害者等に対応したバリアフリー化ユニバーサルデザイン化を推進します。”

● **重点施策【公営住宅の公平・的確な供給と良好なコミュニティの形成】**

“良質な公営住宅ストックを効果的・効率的に確保するため、滋賀県営住宅長寿命化計画に基づき、的確な公営住宅の整備等を推進します。”



滋賀県営住宅長寿命化計画

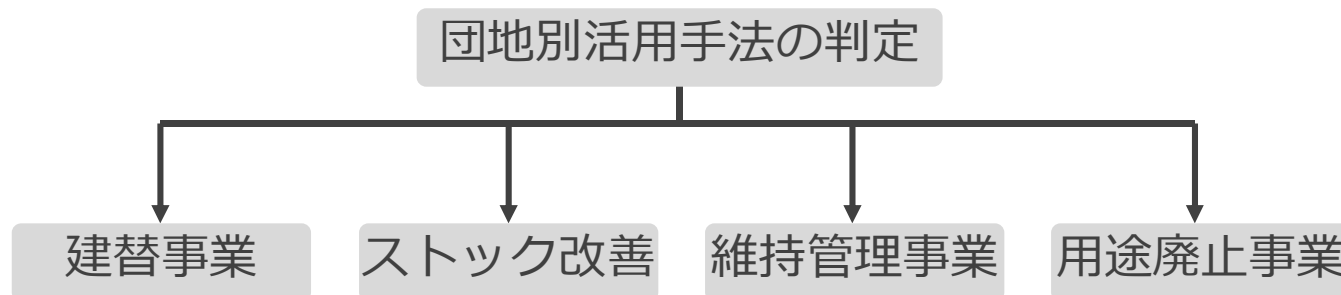
1. 滋賀県の住宅施策について



滋賀県営住宅長寿命化計画

計画期間：平成28年度～令和7年度

- ・ 県営住宅の維持管理・更新等を計画的に進めるため、**予防保全的な観点からの中長期的な修繕や改善の具体的計画。**
- ・ 「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）」に基づき策定。
- ・ 評価指標を老朽化、既存不適格、耐震性、需要量、土地利用の効率性として評価し、**団地別・住棟別の活用手法（建替、用途廃止、維持管理、改善）の判定**を実施。
- ・ 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容を決定し、維持管理計画を策定。



1. 滋賀県の住宅施策について



■ 県営住宅の概要

(令和3年1月1日時点)

団地数 42団地

管理戸数 2,918戸
2,903戸 (令和2年度末予定)

入居戸数 2,365戸

空き戸数 553戸
(うち政策的空き戸数209戸)

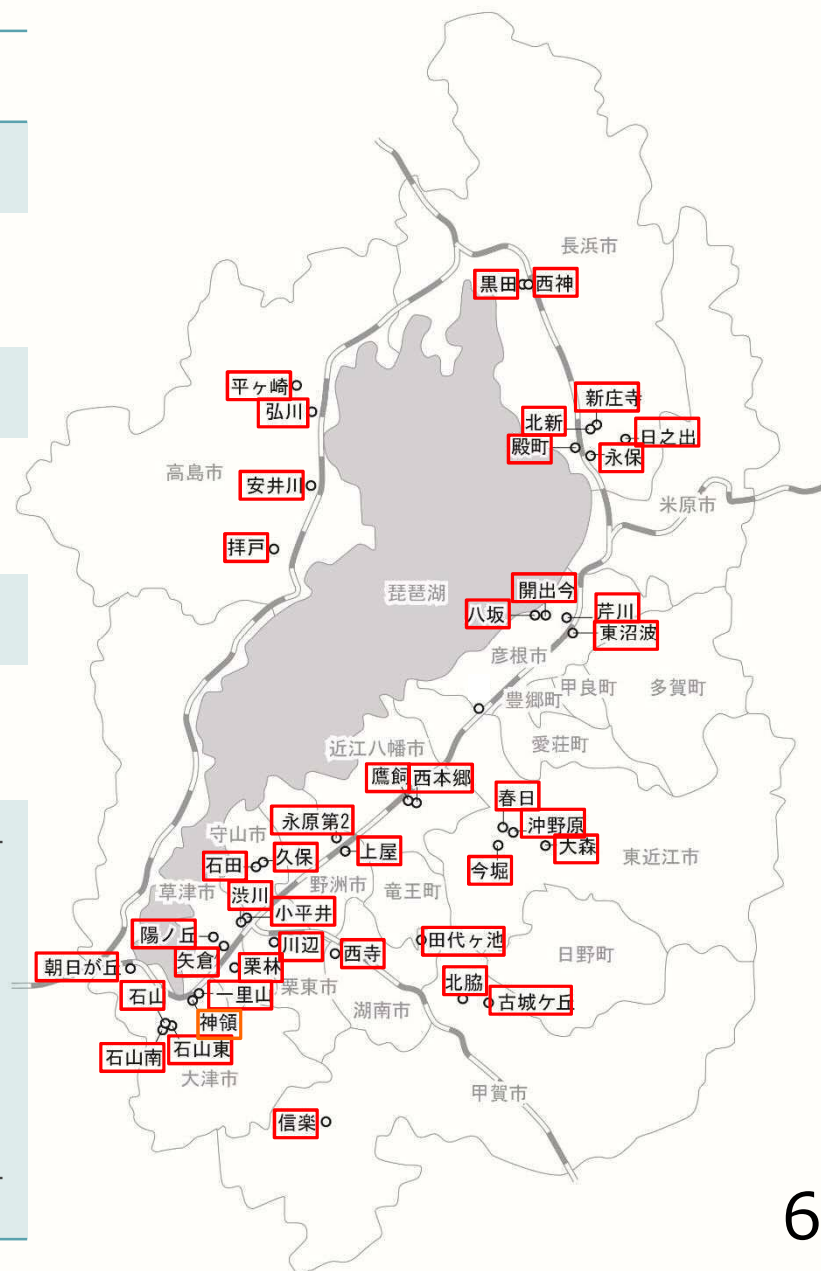
管理棟数 171棟

前年度
応募倍率 0.8倍
(年4回定期募集の平均)

入居資格

原則として①～④のすべての要件を満たす方

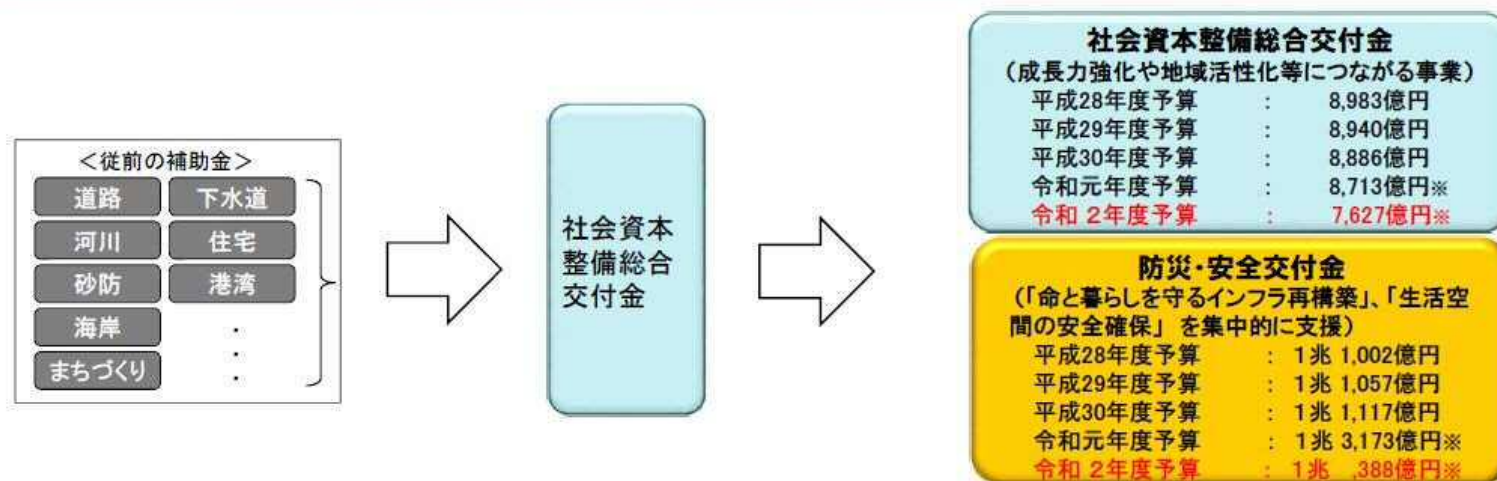
- ① 滋賀県内に住所または勤務地を有する
- ② 同居または同居しようとする親族がある
- ③ 収入月額が158,000円以下
(裁量階層に該当する方は214,000円以下)
- ④ 現在、住宅に困っていることが明らかな方



2. 社会資本整備総合交付金制度の概要

■ 制度概要

- ◇ 社会資本整備総合交付金は、国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を一つの交付金に原則一括し、地方公共団体にとって**自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金**として平成22年度に創設。
- ◇ 防災・安全交付金は、**地域住民の命と暮らしを守る総合的な老朽化対策や、事前防災・減災対策の取組み、地域における総合的な生活空間の安全確保の取組みを集中的に支援**するため、平成24年度補正予算において創設。



※臨時・特別の措置を含む。
 ・令和元年度予算 社会資本整備総合交付金:350億円、防災・安全交付金:2,767億円
 ・令和2年度予算 社会資本整備総合交付金:349億円、防災・安全交付金:2,541億円

両交付金の概要

- ◇ 地方公共団体は、地域が抱える政策課題を自ら抽出し、定量的な指標による目標を設定した、おおむね3～5年の「社会資本総合整備計画」を作成。(国は整備計画に対して国費を配分)
- ◇ 計画へ配分された国費の範囲内で、地方公共団体が自由に計画内の各事業(要素事業)へ国費を充当。
- ◇ 基幹事業(道路、河川等の16事業)の効果を一層高めるソフト事業(効果促進事業)についても、一定の範囲内で創意工夫を生かして実施可能。
- ◇ 地方公共団体が、自ら整備計画の事前評価・事後評価を実施し、HP等により公表。

3. 整備計画の概要

～滋賀県地域住宅等整備計画（第2期）



滋賀県営住宅長寿命化計画



滋賀県地域住宅等整備計画

長寿命化計画記載事業のうち、交付金の補助対象となる事業を抽出し、整備計画を策定

団地名	建設年次	棟名	戸数	活用方法	構造	階数	延床面積	建築面積	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (H31)	2020 (H32)	2021 (H33)	2022 (H34)	2023 (H35)	2024 (H36)	2025 (H37)	
A団地	H15	A	40	個別改善	RC	5	2,706.9	541.1		既設EV改修									
	H18	B	36	個別改善	RC	5	2,336.2	467.2		既設EV改修									
	H21	C	36	個別改善	RC	5	2,259.8	452.0					既設EV改修						
	H24	D	36	維持管理	RC	5	2,203.8	440.8											
B団地	S49	1	30	個別改善	PC	5	1,544.6	308.9			給水管								
	S49	2	30	個別改善	PC	5	1,508.3	301.7			給水管								
	S49	3	30	個別改善	PC	5	1,544.6	308.9			給水管								
C団地	S53	A	20	個別改善	PC	5	1,029.7	205.9					給水管						
	S53	B	38	個別改善	PC	5	1,956.5	391.3					給水管						
D団地	H14	A	33	個別改善	RC	4	2,370.7	592.7							既設EV改修				
	H17	B	35	個別改善	RC	5	2,725.3	545.1							既設EV改修				
E団地	S50	A	30	個別改善	PC	5	1,544.6	308.9			給水管								
	S50	B	30	個別改善	PC	5	1,544.6	308.9			給水管								
F団地	S54	1	16	個別改善	PC	4	892.3	223.1					※給水管						
	S54	2	16	個別改善	PC	4	892.3	223.1					※給水管						
	S54	3	16	個別改善	PC	4	892.3	223.1					※給水管						
	S55	4	16	個別改善	PC	4	892.3	223.1					※給水管						
	S55	5	16	個別改善	PC	4	892.3	223.1					※給水管						
	S56	6	16	個別改善	PC	4	892.3	223.1					※給水管						
	S56	7	16	個別改善	PC	4	892.3	223.1					※給水管						
G団地	S51	1	24	個別改善	PC	4	1,303.8	325.9					給水管						
H団地	H22	1	24	個別改善	PC	3	1,596.1	532.0									既設EV改修		
I団地	S50	1	30	個別改善	PC	5	1,544.6	308.9	ガス管				給水管						
J団地	S59	1	30	個別改善	PC	5	2,023.8	404.8				電気改修			外壁・防水	※給水管			
K団地	S46	1	24	個別改善	PC	4	1,201.9	300.5	(H27外壁)		防水								
	S46	2	24	個別改善	PC	4	1,201.9	300.5	外壁・防水										
	S47	3	24	個別改善	PC	4	1,201.9	300.5	外壁・防水										
	S48	4	24	個別改善	PC	4	1,201.9	300.5	(H27外壁)		防水								
	S47	5	24	個別改善	PC	4	1,201.9	300.5			外壁・防水								
	S48	6	24	個別改善	PC	4	1,201.9	300.5			外壁・防水								
L団地	H1	北・南	21	個別改善	RC	4	1,613.4	403.3					※給水管					電気改修	
M団地	H3	A	30	個別改善	RC	5	2,085.4	417.1											
	H5	B	24	個別改善	RC	4	1,703.0	425.7											
	H7	C	24	個別改善	RC	4	1,765.0	441.3											
	H7	D	24	個別改善	RC	4	1,790.0	447.5											
	S45	E	15	個別改善	PC	4	1,127.7	281.9	防水										
	S44	F	15	個別改善	PC	4	1,049.3	262.3											
N団地	S62	1	24	個別改善	RC	4	1,694.4	423.6				※給水管						電気改修	
	S62	2	18	個別改善	RC	3	1,244.4	414.6					※給水管					電気改修	

3. 整備計画の概要 ~滋賀県地域住宅等整備計画（第2期）



■ 計画の名称 滋賀県地域住宅等整備計画（第2期）

（1）事業主体 滋賀県

（2）計画の期間 平成28年度～令和2年度

（3）計画の目標

- 『安全・安心で快適な住宅・住環境の形成』
- 『誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの再構築』

3. 整備計画の概要

～滋賀県地域住宅等整備計画（第2期）



(4) 計画の成果目標（定量的指標）

（定量的指標）	当初現況値 【H27年度末】	最終目標値 【R2年度末】
県営住宅のバリアフリー化率	32.1%	35.0%
県営住宅管理戸数における、高齢者等配慮対策済み住戸の割合 （バリアフリー化率）＝（H8年度以降建替え戸数＋住戸改善戸数）／（全管理戸数）		
県営住宅の 最低居住面積水準未満率	5.8%	5.0%
県営住宅入居世帯における最低居住面積水準未満の世帯数の割合 （最低居住面積水準未満率）＝（最低居住面積水準未満の世帯数）／（全入居世帯数）		
※最低居住面積水準 ・・世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。 単身世帯 : 25㎡ 2人以上の世帯 : 10㎡×世帯人数＋10㎡ 例) 2人世帯:30㎡、3人世帯:40㎡		
滋賀県営住宅長寿命化計画事業達成率	0%	100%
滋賀県営住宅長寿命化計画に基づく事業の実施した割合 （滋賀県営住宅長寿命化計画事業達成率） ＝（H28～R2年度の期間記載事業の実施数）／（H28～R2年度の計画記載事業数）		

3. 整備計画の概要

～滋賀県地域住宅等整備計画（第2期）



(5) 計画事業費

交付対象事業	要素事業名	計画事業費 (単位:百万円)
全体事業費		1,723
基幹事業	公営住宅等整備事業 公営住宅等ストック総合改善事業 住宅地区改良事業	1,409
効果促進事業	公営住宅の駐車場整備 地域防犯対策事業 公営住宅移転助成事業 他	314

3. 整備計画の概要

～滋賀県地域住宅等整備計画（第2期）



(6) 主な事業概要

公営住宅等整備事業

656（百万円）

■ 県営住宅の建替え等

本計画団地：新庄寺団地（長浜）他

計3団地(156戸)

公営住宅等ストック総合改善事業

708（百万円）

■ 県営住宅の個別改善

本計画団地：朝日が丘団地（大津）、石山団地（大津）

計23団地（59棟）

※個別改善事業・居住性向上・福祉対応・安全性確保・長寿命化にいずれかの改善を行う住戸改善、
共用部分改善および屋外・外構改善

効果促進事業

314（百万円）

■ 県営住宅の駐車場整備

本計画団地：上屋団地（野洲）、一里山団地（大津）

計7団地

■ 県営住宅の解体

本計画団地：石山団地（大津）、西神団地（長浜）

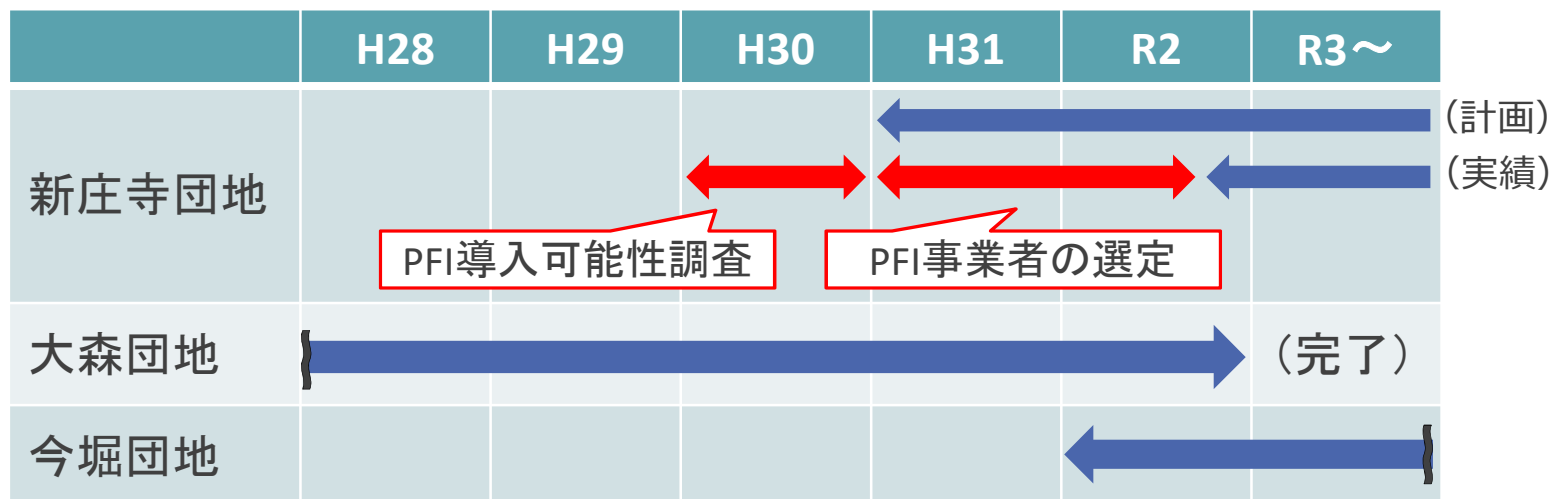
計2団地

4. 整備計画の事後評価

(1) 事業の進捗状況

■ 公営住宅の建替え等（基幹事業：公営住宅等整備事業）：37百万円

- ・新庄寺団地(長浜):当初計画ではH31より着手予定であったが、PFI手法の導入によりPFI事業として事業着手。
- ・大森団地(東近江):完了(※個別補助金へ移行)
- ・今堀団地(東近江):R2より事業着手(※個別補助金へ移行)



(計画)	(実績)
156戸着手	完了: 26戸
→	事業着手: 130戸
	未着手: なし

※PFI (Private Finance Initiative) とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力および技術的能力を活用することにより、同一水準のサービスをより安く、または、同一価格でより上質のサービスを提供する方法。

4. 整備計画の事後評価

(1) 事業の進捗状況



■ 既存公営住宅の個別改善

(基幹事業：公営住宅等ストック総合改善事業) : 526百万円

①安全性確保	②長寿命化
<p>・ 既存エレベーター改修 【実績】川辺団地(栗東)(H28) 上屋団地(野洲)(H29)他 計5団地</p> <p>※建築基準法上の既存不適格改修</p> <ul style="list-style-type: none">・ 戸開走行保護装置の設置・ 主要機器耐震補強措置	<p>・ 外壁改修 【実績】鷹飼団地(近江八幡)(H28~H30) 沖野原団地(東近江)(H30~R2)他 計3団地</p> <p>・ 屋上防水改修 【実績】石山南団地(大津)(H29) 永原第2団地(野洲)(R2)他 計6団地</p> <p>・ 給水管・ガスパイプ改修 【実績】弘川団地(高島)(H30) 八坂団地(彦根)(H31~R2)他 計5団地</p>

4. 整備計画の事後評価

(1) 事業の進捗状況



③福祉対応	④居住性向上
<p>・バリアフリー改修 【内容】便器の洋式化、手摺の設置等。 【実績】渋川団地集会所(草津)(H28)</p> 	<p>・電気設備改修 【内容】住戸内の電気容量を大きくし、器具を増設。 【実績】黒田団地(長浜)(H31) 信楽団地(甲賀)(H31)</p>

(計画) 23団地59棟 → (実績) 22団地53棟

【要因】
・国費の内示率が低かったため。

4. 整備計画の事後評価

(2) 事業効果の発現状況



■ 公営住宅の駐車場整備（効果促進事業） : 74百万円

【内容】 公営住宅の駐車場有料化に伴い、外構整備を実施。

【実績】 一里山団地（大津）、上屋団地（野洲）他 計7団地



4. 整備計画の事後評価

(2) 事業効果の発現状況



■ 地域防犯対策事業（効果促進事業） : 121百万円

【内容】 用途廃止等に伴う既存公営住宅の解体を実施。

【実績】 石山団地（大津）、西神団地（長浜） 計2団地



4. 整備計画の事後評価

(3) 事業指標の目標値の実現状況



■ 県営住宅のバリアフリー化率

【定義】 県営住宅管理戸数における、高齢者等配慮対策済み住戸の割合

【算定式】 (バリアフリー化率) = (H8年度以降建替え戸数 + 住戸改善戸数) / (全管理戸数)

	当初現況値 【H27年度末】	最終目標値 【R2年度末】	実績値 【R2年度末】
バリアフリー化率	32.1%	35.0%	34.8%
建替 + 住戸改善戸数	951戸	—	1,011戸
管理戸数	2,967戸	—	2,903戸

おおむね目標達成

【分析】

- ・ PFI手法の導入により建替事業の着手が遅れたため、若干目標値を下回った。

4. 整備計画の事後評価

(3) 事業指標の目標値の実現状況



■ 県営住宅の最低居住面積水準未満率

【定 義】 県営住宅入居世帯における最低居住面積水準未満の世帯数の割合

【算定式】 (最低居住面積水準未満率) = (最低居住面積水準未満の世帯数) / (全入居世帯数)

	当初現況値 【H27年度末】	最終目標値 【R2年度末】	実績値 【R2年度末】
最低居住面積水 準未満率	5. 8%	5. 0%	4. 3%
最低居住面積 水準世帯数	1 5 1 戸	—	1 0 1 戸
全入居世帯数	2, 5 8 4 戸	—	2, 3 3 6 戸

※実績値：R2.12.10時点

目標達成

4. 整備計画の事後評価

(3) 事業指標の目標値の実現状況



■ 滋賀県営住宅長寿命化計画事業達成率

【定義】 県営住宅長寿命化計画に基づく事業の実施した割合

【算定式】 (滋賀県営住宅長寿命化計画事業達成率)

$$= (\text{H28} \sim \text{R2年度の期間記載事業の実施数}) / (\text{H28} \sim \text{R2年度の計画記載事業数})$$

		当初現況値 【H27年度末】	最終目標値 【R2年度末】	実績値 【R2年度末】
事業達成率 (事業実施数)		0%	100% (99棟)	94% (93棟)
内 訳	建替事業	0%	100% (40棟)	100% (40棟)
	ストック改善事業	0%	100% (59棟)	90% (53棟)

おおむね目標達成

【分析】

・ 国費の内示率が低かったため、若干目標値を下回った。

5. 事後評価まとめ



滋賀県では、滋賀県住生活基本計画に基づき、安全・安心で快適な住宅・住環境の形成を図ることとする。具体的には、滋賀県営住宅長寿命化計画を策定し、公営住宅整備事業および公営住宅ストック総合改善事業等を実施し、県営住宅の計画的な更新・維持管理を進めている。

本計画において、

- 新庄寺団地、大森団地、今堀団地の建替事業を実施
- 県営住宅のストック改善として、給水管・ガス管改修、外壁改修、屋上防水改修等を実施

本計画の成果指標では、

- 「県営住宅のバリアフリー化率」では、目標値35.0%に対して実績値34.8%であり、おおむね目標を達成した。
- 「県営住宅の最低居住面積水準未満率」では、目標値5.0%に対して実績値4.3%であり、目標を達成した。
- 「滋賀県営住宅長寿命化計画事業達成率」では、目標値100%に対して実績94%であり、おおむね目標を達成した。

6. 今後の方針



- ・多様なニーズに対応した公営住宅の供給のため、引き続き住宅のバリアフリー化を進める。
 - ・最低居住水準面積未満住戸を解消するため、引き続き適切な規模の住宅の提供を行う。
 - ・点検結果に基づく事業計画を策定し、適切な維持管理により長寿命化を図る。
-
- 次期計画においても、誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの再構築を目指し、その基盤となる県営住宅の整備・ストック改善に引き続き取り組む。