

滋賀県住生活基本計画の策定について

本計画は、住生活基本法第 17 条第 1 項の規定に基づく住生活基本計画（都道府県計画）であり、県住宅行政としての最上位計画として、平成 19 年 3 月に策定して以来、総合的な取組を進めてきました。本計画は、国が定める住生活基本計画（全国計画）に即して定めることとされており、全国計画が概ね 5 年で見直されることに合わせて、社会経済情勢の変化および施策に対する評価等を踏まえて、概ね 5 年後に見直すこととしており、今回見直しを行ったものです。

【これまでの経緯と今後の予定】

*住生活基本計画（全国計画）の変更計画閣議決定（平成 23 年 3 月 15 日）



○政策・土木交通常任委員会報告（平成 23 年 12 月 15 日）



○滋賀県住生活基本計画（案）に対する意見・情報の募集
（平成 23 年 12 月 20 日から平成 24 年 1 月 19 日）



○市町協議（平成 24 年 2 月 23 日）



○政策・土木交通常任委員会報告（平成 24 年 3 月 12 日）



○国土交通大臣協議（平成 24 年 3 月）



○計画策定（平成 24 年 3 月）



○国土交通大臣報告および公表（平成 24 年 3 月）

「滋賀県住生活基本計画（案）」に対して提出された 意見・情報とそれらに対する滋賀県の考え方について

1. 県民政策コメントの実施結果について

平成23年12月20日（火）から平成24年1月19日（木）までの1か月間、住生活基本法第17条第3項および滋賀県民政策コメント制度に関する要綱第4条の規定に基づき、滋賀県住生活基本計画（案）について、意見募集を行った結果、県民2人から10件の意見・情報が提出されました。

これらの意見・情報に対する滋賀県の考え方を以下に示します。取りまとめにあたり、提出された意見・情報は要約しています。

2. 提出された意見・情報とそれらに対する滋賀県の考え方について

【提出された意見・情報の概要】

| | |
|----------------|-----|
| 住宅政策の理念について | 1件 |
| 基本目標について | 3件 |
| 基本目標別の住宅施策について | 1件 |
| 重点的に推進する施策について | 2件 |
| その他の御意見や情報 | 3件 |
| 合 計 | 10件 |

| 番号 | 頁 | 項目 | 意見・情報等(概要) | 意見・情報等に対する考え方 |
|----|----|---------|---|---|
| 1 | 40 | 住宅政策の理念 | 県の役割について「市場に委ねては適切な資源配分ができない場合にその誘導・補完を行う施策などは、県や国が中心となり市町と連携して取り組んでいくものとする」とあるが、具体的にはどのように誘導し補完されるのか記載する必要があるのではないか。 | 県の役割に基づく市場の誘導・補完に関する具体的な施策については、48頁からの基本目標別の住宅施策で記載しています。 【対応】 原案のとおりとします。 |
| 2 | 42 | 基本目標 | 障害者世帯等の社会的弱者は年々増加傾向にあり、住宅困窮者が増加、多様化してきているとともに、障害者基本法では、地方公共団体は、障害者が地域社会で安定した生活を営むことができるようにするため、障害者のための住宅の確保 | 障害者のための住宅の確保等に関する達成状況については、「障害者が居住する住宅のバリアフリー率」といった統計資料はないため、成果指標として設定することは困難です。 県では、これまでから障害者基本法等に基づき、住宅のバリアフリー |

| | | | | |
|---|----|------------|---|---|
| | | | <p>等、必要な施策を促進しなければならぬとも規定されており、基本目標(2)において「高齢者・障害者等に配慮した住まい・まちづくり」欄の達成状況を示す指標に、障害者の居住する住宅の区分を設けて整備の推進を図る必要があるのではないか。</p> | <p>化や障害者向け公営住宅の整備などに取り組んできたところです。今後とも、こうした取組の実施状況を踏まえながら、基本目標に沿った施策の実施に努めていきたいと考えます。</p> <p>【対応】原案のとおりとします。</p> |
| 3 | 42 | 基本目標 | <p>「多様なニーズに対応した公営住宅の供給と良好なコミュニティの形成」の「公営住宅のバリアフリー化率」については、上段に記載された「高齢者の居住する住宅の高度のバリアフリー化率」と同様な定義の「高度のバリアフリー化率」とすべきであり、その目標値は、公営住宅を設置する県や市町として、それを上回るものとするべきである。</p> | <p>公営住宅のバリアフリー化率は、「高度のバリアフリー化」の要件よりさらに厳しい基準になっていることから、指標および目標値を変更する必要はないと考えます。</p> <p>【対応】原案のとおりとします。</p> |
| 4 | 44 | 基本目標 | <p>活力を導く街づくりのためには、街なか居住の促進は必要だと考えるが、なぜ「駅から至近距離にある住宅ストックの割合(街なか居住等の状況)」の目標値が現状維持なのか。頑張っで滋賀の魅力を大きくアピールして人口増を目指すことが必要なのではないか。</p> | <p>現状としては、中心市街地の空洞化により人口減少や高齢化が進んでおり、今後、本県も人口減少に転じると見込まれています。街なかへの定住を促進することにより、県全体として、少なくとも中心市街地のこれ以上の空洞化を防ぐことを目指して、現状維持という目標値を設定したものです。</p> <p>【対応】原案のとおりとします。</p> |
| 5 | 51 | 基本目標別の住宅施策 | <p>「高齢者・障害者等に配慮した住宅の供給」において、「住み替え時の金銭負担の軽減等を図るリバースモーゲージの普及に取り組めます」、「地域住民による見守り支援等のソフト的な取組を促進します」とあるが、リバースモーゲージの普及方法、地域住民による見守り支援等のソフト的な取組を促進する方法など具体的には</p> | <p>本計画は、住宅部門の基本計画として、基本理念や基本目標、施策展開の方向を示すものであり、取組の具体的な内容までは示していません。</p> <p>なお、リバースモーゲージの制度等については、ホームページや講習会等により普及啓発していきます。また、見守り支援等を含めそれぞれの取組については、分野ごとの個別</p> |

| | | | | |
|---|----|------------|--|---|
| | | | どのような方法で支援を考えているのか明確にする必要があるのではないか。 | 計画の中で記述しています。 【対応】原案のとおりとします。 |
| 6 | 65 | 重点的に推進する施策 | 「賃貸住宅が少ないなど住宅の選択肢が限られていることから住宅市場が十分に機能しないといったことも、人口減少に拍車をかけていると考えられます。」とあるが、賃貸住宅が少ないことが大きな原因なのか。働く場所の選択が少ないことや住宅供給地となる土地の指定等が少ないからではないか。 | ご指摘のとおり、賃貸住宅が少ないことは、一要因でありますので、誤解を与えないように、文言を修正します。 【対応】「賃貸住宅が少ないなど住宅の選択肢が限られていることから住宅市場が十分に機能しないといったことも、人口減少の <u>一つの原因</u> と考えられます。」に修正します。 |
| 7 | 65 | 重点的に推進する施策 | 具体的な事業等の中で、「空き家再生推進事業の支援」とあるが、具体的な支援方法はどうか記載が必要ではないか。 | 住生活基本計画は、基本理念や基本目標、施策展開の方向を示すものであり、取組の具体的な内容までは示していません。 なお、空き家再生推進事業に取り組もうとする市町に対しては、必要な情報の提供や技術的助言等により、側面から支援を行います。 【対応】原案のとおりとします。 |

その他の意見・情報

| 番号 | 頁 | 項目 | 意見・情報等(概要) | 意見・情報等に対する考え方 |
|----|----|------------|---|--|
| 8 | 40 | 住宅政策の理念 | <p>市町の役割について、「市町が主体的・自立的に取り組んでいくことが望まれます。そのためには、……施策を展開していくことが望まれます」とあるが、具体的に市町が取り組む政策の中で、力強い街づくりを推進しようとする場合先ずは、土地基盤を整えていないことには、良いまちづくりはできないのではないか。</p> <p>都市計画区域区分の変更等については、様々な規制解除の問題があるが、市の裁量に委ねられておらず、自立できない状態である。一つの市に3つの都市計画があるにもかかわらず、県は1都市計画区域しか変更しない。市が主体的・自立的に街づくりに取り組めるといえるのか教えてほしい。</p> | <p>市町合併が進んだ結果、長浜市の中には、彦根長浜都市計画区域（線引き）、浅井湖北都市計画区域（非線引き）、木之本高月都市計画区域（非線引き）、都市計画区域外が存在する結果となりました。</p> <p>都市活動の実態をなす生活・経済活動の圏域と比較すると、合併後の行政区域が、一体の都市として総合的に整備し、開発し、および保全するにふさわしい圏域に必ずしも合致していません。このことを勘案し、市の行政区域や旧行政界にとらわれることなく、湖北全域の土地利用のあり方を考慮しつつ、関係市と調整しながら線引き区域の見直しや統合等の再編について、取り組んでいきたいと考えています。</p> <p>なお、区域区分に関する都市計画については、都市計画法第15条で都道府県が定めるものとされていますが、手続きとしては関係市からの素案を基に進めています。また、用途地域に関する都市計画等については、関係市が主体的に取り組めるものです。</p> |
| 9 | 65 | 重点的に推進する施策 | <p>「市町住宅基本計画策定へ支援する」とあるがどのように具体的に支援するのか。</p> | <p>市町住生活基本計画は、市町が主体的な住宅施策を推進するために策定するものですが、県が策定する本計画はその基本的な指針としての役割も担っています。基本目標でも住生活基本計画等を策定した市町の割合を指標として設定しており、市町に対して必要な情報の提供や技術的助言等により、側面から支援を行います。</p> |
| 10 | 65 | 重点的に推進する施策 | <p>「県の役割が特に重要なものを重点的に推進します」とあるがどのようなものが重要なものか。</p> | <p>具体的には【重点施策】に掲げているものが重要なものに該当します。</p> |

滋賀県住生活基本計画（案）の体系

| | |
|---------|--|
| 計画の構成 | 第1章 計画の目的と位置付け 第2章 住生活を取り巻く滋賀県の現状 第3章 住宅政策における今後の課題 第4章 住宅政策の基本理念と目標 第5章 住宅政策の展開方向 第6章 住宅政策の推進に向けて |
| 計画の位置づけ | ○滋賀県基本構想を上位計画とする住宅行政に関する最上位計画。 ○市町住生活基本計画等の基本的指針としての役割も担う。 ○住生活基本法第17条第1項に基づく住生活基本計画（滋賀県計画）として定める。 |
| 計画の期間 | 平成23年度から平成32年度までの10年間。（概ね5年後に見直し、所要の変更をする） |

住宅政策の基本理念 『快適でうるおいのある安全・安心な住まい・まちづくり』
住宅政策の基本姿勢 【基本的視点】①市場重視、②ストック重視、③ハード、ソフト両面の施策展開、④地域特性や課題を踏まえきめ細やかに対応
 【基本姿勢】 多様な主体とのパートナーシップに基づく住宅政策の推進

基本目標（成果指標）

(1) 安全・安心で快適な住宅・住環境の形成

- 新耐震基準適合住宅率
- 密集市街地等を整備した面積
- 最低居住面積水準未達率
- 新築住宅における認定長期優良住宅の割合など

(2) 誰もが安心して暮らせる住宅ストックの再構築

- 共同住宅のうち玄関まで車椅子等が通行可能な住宅ストック率
- 高齢者のいる住宅の一定のバリアフリー化率
- 高齢者のいる住宅の高度のバリアフリー化率
- 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
- 子育て世帯の誘導居住面積水準達成率
- 公営住宅のバリアフリー化率

■計画期間内における公営住宅の供給の目標量
 建設、建替え、空き家募集戸数等
 前半5年間（H23～27） 3.1千戸
 全10年間（H23～27） 6.1千戸

(3) 豊かな環境と調和した住宅・住宅地の形成

- 新築住宅における省エネ基準達成率
- 二重サッシ等の断熱対策住宅割合
- 滅失住宅の平均築後年数
- 住宅の滅失率

(4) 気候・風土、歴史・文化や地域資源を活かした住宅・住宅地の形成

- まちづくりの推進を図るNPO法人数
- 景観計画に基づき取組を進める地域の数
- 住生活基本計画策定市町割合

(5) 定住促進や住宅産業の活性化等による地域活力の維持・創出

- 駅至近住宅の割合
- 木造建築工事業者数

(6) 適切な住情報の提供と市場機能の活用

- リフォーム実施率
- 新築住宅性能表示実施率
- 既存住宅流通シェア

施策の展開方向

ア 災害に備えた住宅・まちづくり
 災害に強い住宅づくり／災害に強いまちづくり／災害時の住宅対策の体制充実
 イ 良質な住宅ストックの形成
 居住水準の向上／住宅性能の確保／安全・安心な住宅づくり／良質な民間賃貸住宅の供給／寿命が長い住宅の供給
 ウ 快適な住環境の形成
 良好な住環境の形成／エコ・サステイナブルな住まい・まちづくり

【重点施策】ア 地震に対する減災、防災の推進
 イ 災害に強い都市基盤整備の推進

ア 高齢者・障害者等に配慮した住まい・まちづくり
 高齢者・障害者等に配慮した住宅の供給／既存住宅のバリアフリー化／エコ・サステイナブルな住まい・まちづくり
 イ 子育てに配慮した住まい・まちづくり
 子育て世帯の住まいの確保／子育て支援施設と連携した住環境づくり／子育てしやすい住宅の新たな供給システムの検討
 ウ 多様なニーズに対応した公営住宅の供給と良好なコミュニティの形成
 効果的・効率的なストックの更新／公平・的確な居住支援の管理の推進／良好なコミュニティの形成・維持／民間賃貸住宅の活用

【重点施策】ア 高齢者・子育て世帯等に配慮した住宅の供給
 イ 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
 ウ 保健・福祉・医療等との連携

ア 自然環境への負荷の低減に配慮した住まい・まちづくり
 循環型社会にふさわしい住宅づくり／自然環境と共生するまちづくり
 イ 自然環境と調和した住まい・まちづくり
 自然景観と調和した住まい・まちづくり
 ウ 既存住宅の有効活用と良好な維持管理
 住宅リフォームの推進／マンションの適正管理／空き家の活用システムの検討

【重点施策】ア 滋賀らしい環境こだわり住宅の推進
 イ 環境に配慮した住宅・まちづくりモデルの推進

ア 地域の気候・風土を活かした住まい・まちづくり
 気候・風土を活かした人と環境にやさしい住まい・まちづくり／雪に強い住宅づくり
 イ 地域の歴史・文化を活かした住まい・まちづくり
 歴史・文化を継承する住まい・まちづくり／歴史・文化を継承する住まいの保全・再生
 ウ 地域住民主体の個性ある住まい・まちづくり
 地域資源を活かした住民主体の住まい・まちづくり／街なみを活かした住環境整備の推進

【重点施策】ア 市町住生活基本計画策定の推進
 イ 地域における推進体制の構築

ア 地域の活性化に寄与する住まい・まちづくり
 人口の定住化に向けた住宅供給／中心市街地活性化のための住まい・まちづくり
 イ 中小住宅生産者の市場競争力の強化
 地域木造住宅の供給／地域の住宅産業の活性化

【重点施策】ア 定住促進に向けた多様なニーズに対応した住宅の供給
 イ 地域の住宅産業等の活性化

ア 望ましい住まいづくり・住まい方の情報収集・発信
 滋賀らしい住まい・住まい方についての情報発信／住まい手への啓発／住宅関連事業者の技能等向上
 イ 県民が安心して住宅を選択・取得できる環境の整備
 住宅性能の確保／住宅相談体制の充実・強化／情報発信機能の充実・強化

【重点施策】ア 適切な住情報の提供（住まい、住まい方に関する住教育の充実）
 イ 住宅相談体制の充実
 ウ 安心して適切な住宅リフォームが行える環境整備

住宅政策の推進に向けて

推進体制 (1) 湖国すまい・まちづくり推進協議会との連携・協働
 (2) 地域における推進体制の構築
 (3) 全県の・広域的施策と地域の施策との連携・一体的な推進

関係機関との連携 (1) 関連行政分野との連携
 (2) 独立行政法人住宅金融支援機構との連携
 (3) NPOや関係団体との連携

滋賀県住生活基本計画 (案)

平成24年3月

滋 賀 県

■ 目 次 ■

| | |
|--------------------------|----|
| 第1章 計画の目的と位置付け | 1 |
| 1-1 計画の背景と目的 | 1 |
| 1-2 計画の位置付け | 1 |
| 1-3 計画の期間 | 2 |
| 第2章 住生活を取り巻く滋賀県の現状 | 3 |
| 2-1 前回計画の実施状況と成果 | 3 |
| 2-2 社会状況と住宅・住環境の状況 | 8 |
| 第3章 住宅政策における今後の課題 | 35 |
| 第4章 住宅政策の基本理念と目標 | 37 |
| 4-1 住宅政策の理念 | 37 |
| 4-2 基本目標 | 41 |
| 第5章 住宅施策の展開方向 | 46 |
| 5-1 基本目標別の住宅施策 | 48 |
| 5-2 重点的に推進する施策 | 62 |
| 第6章 住宅施策の推進に向けて | 68 |
| 6-1 推進体制 | 68 |
| 6-2 関係機関、NPO等との連携 | 72 |
| 別紙1 住宅性能水準 | 73 |
| 別紙2 居住環境水準 | 75 |
| 別紙3 最低居住面積水準 | 76 |
| 別紙4 誘導居住面積水準 | 77 |

第1章 計画の目的と位置付け

1-1 計画の背景と目的

平成18年(2006年)に制定された住生活基本法において、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備すると共に、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換の道筋が示され、これまで「住生活基本計画(全国計画)」(平成18年9月閣議決定)に基づき施策が推進されてきました。

しかし、住宅の質の面では、依然耐震性能を満たさないストックが数多く存在するなど未だ不十分な状況にあり、住宅ストックの適正な管理と再生が大きな課題となっています。また、高齢化が進展する中、高齢者が安心して暮らせる住まいと生活に係る福祉サービス等の一体的な供給が要請される一方、住宅の省エネ性能の向上と併せて低炭素社会の実現に向けた住まい方が求められるなど、住生活の充実に向けて、ハード面と併せたソフト面での充実が必要とされています。

さらに、住宅市場においては、人口減少や厳しい雇用・所得環境を背景に新築住宅市場が転換期を迎え、他方で既存住宅流通市場は住宅の性能等に関する情報不足など消費者の不安を解消するには不十分な状況にあり、市場の環境整備が喫緊の課題となっています。

このような状況を踏まえ、安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築、住宅の適正な管理・再生、多様な居住ニーズに応える新築・既存住宅双方の住宅市場の整備、住宅セーフティネットの構築といった住宅施策の充実が求められています。

このため、国では、平成23年(2011年)3月に住生活基本計画(全国計画)の変更を閣議決定したところです。

一方、本県では、平成27年度(2015年度)までを計画期間とする『滋賀県住生活基本計画』(平成18年度策定)に基づき、「快適でうるおいのある安全・安心な住まい・まちづくり」を基本理念として、総合的かつ計画的に住宅施策の展開を図ってきました。この結果、住宅・住環境水準は着実に向上してきました。

しかし、本県では、これまで増加していた人口が近い将来減少すると見込まれるほか、少子高齢化の進行、住宅困窮者の多様化、環境対策の必要性の増大、県民ニーズの高度化・多様化、住宅に関する消費者保護などの様々な課題が生じており、より効果的な住宅施策の展開が求められています。

このような背景のもと、近年の社会経済情勢や住宅事情の変化に対応し、国の住宅政策との整合を図るとともに、地域特性や個別の課題等に応じた住宅政策を確立するため、『滋賀県住生活基本計画』の見直しをしたものです。

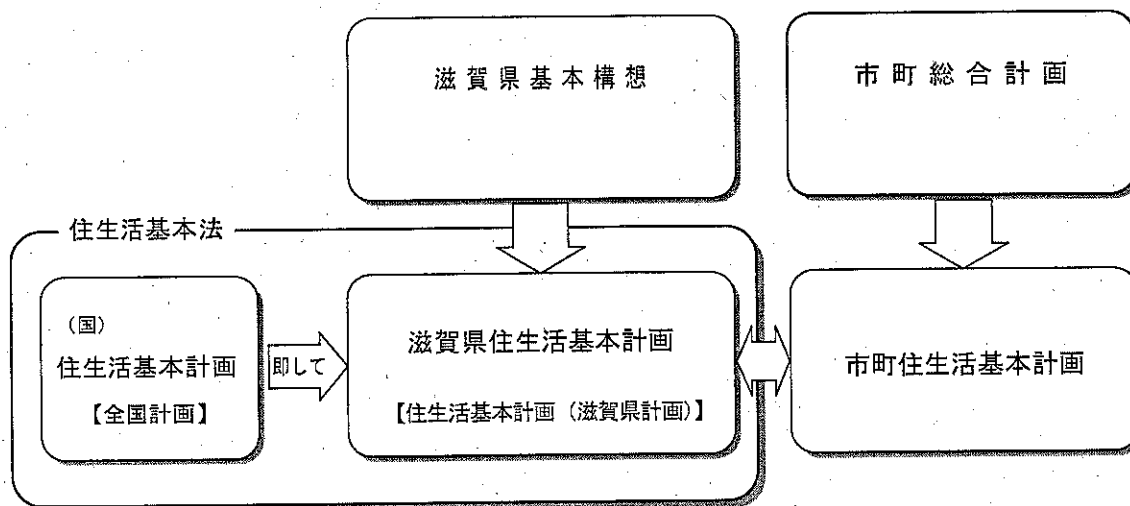
また、本計画は、県民の住生活の安定の確保および向上の促進に関する基本的な計画として、本県の住宅政策の理念や目標、施策の展開方向などを定め、住宅施策をより総合的かつ計画的に推進していくことを目的としています。

1-2 計画の位置付け

本計画は、『滋賀県基本構想』を上位とする住宅部門の基本計画であり、各種住宅施策に係る事業等の総合的かつ計画的な推進を図るために、基本理念や基本目標、施策展開の方向を示した、本県の住宅行政に関する最上位計画と位置づけられるものです。また、市町が主体的な住宅施策を推進するために策定する市町住宅住生活基本計画等の基本的な指針としての役割も担っています。

さらに、住生活基本法第17条第1項の規定に基づく住生活基本計画（滋賀県計画）として定めるものです。

滋賀県住生活基本計画の位置づけ



1-3 計画の期間

本計画は、平成23年度から平成32年度までの10年間を計画期間とします。

なお、今後の社会経済情勢の変化および施策に対する評価を踏まえて、概ね5年後に見直し必要な変更をします。

■滋賀県住生活基本計画の計画期間

| 平成 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 西暦 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| 住生活基本計画（全国計画） | | | | | | | | | | |
| 滋賀県住生活基本計画 （住生活基本計画【滋賀県計画】） | | | | | | | | | | |

第2章 住生活を取り巻く滋賀県の現状

2-1 前回計画の実施状況と成果

前回計画に位置づけられていた基本目標とその達成状況を示す成果指標の状況については次のとおりです。

(1) 安全・安心で快適な住宅・住環境の形成

災害に備えた住宅・まちづくり、良質な住宅ストックの形成、快適な住環境の形成といった施策構築の観点から、指標を設けており、見直し評価時点では、策定時よりも改善がみられます。

| 施策構築の視点 | 達成状況を示す指標 | 前回計画策定時点 | 目標値 | 見直し評価時点 | 達成状況 |
|----------------|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-------------------------------|
| 災害に備えた住宅・まちづくり | 新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 | 73.6% (H15) | 90.0% (H27) | 77.8% (H20) | 4.2ポイント増加 (進捗率25.6%) |
| | 市街地再開発等により密集市街地等を整備した面積 | 3.85ha (H17) | 18.3ha (H27) | 4.51ha (H22) | 0.66ha増加 (進捗率4.6%) |
| | 河川の氾濫が心配される地域のうち危険性が低くなった割合 | 54.8% (H17) | 58.0% (H22) | 55.5% (H22) | 0.7ポイント増加 目標年次を経過 (未達成) |
| | 土砂災害危険箇所のうち対策により安全性が向上した箇所の割合 | 42.2% (H17) | 50.0% (H22) | 43.7% (H22) | 1.5ポイント増加 目標年次を経過 (未達成) |
| 良質な住宅ストックの形成 | 最低居住面積水準未達率 | 2.9% (H15) | 早期に 解消 | 2.8% (H20) | 0.1ポイント減少 (進捗率3.4%) |
| 快適な住環境の形成 | 県民の一人当たりの都市公園面積 | 8.0㎡ (H17) | 9.5㎡ (H22) | 8.3㎡ (概算) (H22) | 0.3㎡増加 目標年次を経過 (未達成) |
| | 下水道や浄化槽により生活排水の処理を行っている県民の割合 | 85.5% (H17) | 100% (H22) | 92.2% (H22) | 6.7ポイント増加 目標年次を経過 (未達成) |

※最低居住面積水準は平成18年から新基準になったことから、平成15年の数字は新基準により、再計算しています。

(2) 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

高齢者・障害者に配慮した住まい・まちづくり、子育てに配慮したまちづくり、多様なニーズに対応した公営住宅の供給と良好なコミュニティの形成といった施策構築の観点から指標を設けており、見直し評価時点では、子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率で減少したものの、ほかの指標では、策定時よりも改善がみられます。

| 施策構築の視点 | 達成状況を示す指標 | 前回計画策定時点 | 目標値 | 見直し評価時点 | 達成状況の評価 |
|---------------------------------|---|----------------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| 高齢者・障害者等に配慮した住まい・まちづくり | 共同住宅のうち、道路から各戸の玄関までの車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率 | 12.2% (H15) | 25.0% (H27) | 16.2% (H20) | 4.0ポイント増加 (進捗率 31.3%) |
| | 高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の一定のバリアフリー化率(2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消に該当) | 32.9% (H15) | 75.0% (H27) | 41.6% (H20) | 8.7ポイント増加 (進捗率 20.7%) |
| | 高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の高度のバリアフリー化率(2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消および車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当) | 6.8% (H15) | 25.0% (H27) | 9.7% (H20) | 2.9ポイント増加 (進捗率 15.9%) |
| | 高齢者の入居を拒まない賃貸住宅数(高齢者円滑入居賃貸住宅登録数) | 256戸 (H17) | 600戸 (H22) | 1,109戸 (H22) | 目標達成済み |
| 子育てに配慮した住まい・まちづくり | 子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率 (注) 子育て世帯：構成員に18歳未満の者が含まれる世帯 | 55.0% (H15) | 60.0% (H22) | 52.7% (H20) | 2.3ポイント減少 (策定時より悪化) |
| 多様なニーズに対応した公営住宅の供給と良好なコミュニティの形成 | 公営住宅のバリアフリー化率 | 17.7% (H17) | 23.0% (H22) | 20.2% (H22) | 2.5ポイント増加 目標年次を経過 (未達成) |

| 計画期間内における公営住宅の供給の目標量 (注) 公営住宅の目標量は、新規の建設および買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数ならびに既存公営住宅の空き家募集の戸数を合計した戸数 | | 前半5年間の目標値 (H18~22) | 見直し評価時点 (H18~22) |
|---|--------|-----------------------|---------------------|
| | 公営住宅全体 | | 3.8千戸 |
| (参考) 県営住宅分 | | 1.3千戸 | 1,365戸 |
| 市町営住宅分 | | 2.5千戸 | 1,738戸 |

(3) 豊かな環境と調和した住宅・住宅地の形成

自然環境への負荷の低減に配慮した住まい・まちづくり、自然環境と調和した住まい・まちづくり、既存住宅の有効活用と良好な維持管理といった施策構築の視点から指標を設けており、見直し評価時点では、未達成の指標があったものの策定時よりも改善がみられます。

| 施策構築の視点 | 達成状況を示す指標 | 前回計画策定時点 | 目標値 | 見直し評価時点 | 達成状況の評価 |
|---------------------------|--|------------------|------------------|------------------|-----------------------------|
| 自然環境への負荷の低減に配慮した住まい・まちづくり | 全部または一部の窓に二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅ストックの比率 | 16.5% (H15) | 40.0% (H27) | 20.7% (H20) | 4.2ポイント増加 (進捗率 17.9%) |
| 自然環境と調和した住まい・まちづくり | 景観づくりに取り組んでいる地域の数（風景条例に基づく近隣景観形成協定を締結している地区の数） (注) この指標は、しがベンチマークにおいて定められた指標と同じものであり、しがベンチマークに変更があった場合には、この指標も同様に変更されたものとみなす。 | 78 地区 (H17) | 105 地区 (H22) | 86 地区 (H22) | 8 地区増加し 目標年次を経過 (未達成) |
| 既存住宅の有効活用と良好な維持管理 | 滅失住宅の平均築後年数 | 約 27 年 (H15) | 約 37 年 (H27) | 32.5 年 (H20) | 5.5 年増加 (進捗率 55.0%) |
| | 住宅の滅失率（5年間に滅失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合） | 約 8% (H10～15) | 約 7% (H22～27) | 3.9% (H15～20) | 目標達成済み |

(4) 気候・風土、歴史・文化や地域資源を活かした住宅・住宅地の形成

地域の気候・風土を活かした住まい・まちづくり、地域の歴史・文化を活かした住まい・まちづくり、地域住民主体の個性ある住まい・まちづくりといった施策構築の視点から指標を設けており、見直し評価時点では、一部統計が取られなくなり把握ができなかったものの策定時よりも改善がみられます。

| 施策構築の視点 | 達成状況を示す指標 | 前回計画策定時点 | 目標値 | 見直し評価時点 | 達成状況の評価 |
|------------------------|---|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
| 地域の気候・風土を活かした住まい・まちづくり | 地域づくりで活躍するNPO等の数 | 101者 (H17) | 130者 (H22) | 該当データなし | |
| 地域の歴史・文化を活かした住まい・まちづくり | 地区計画・建築協定が設定されている地区数 | 83地区 (H17) | 100地区 (H22) | 137地区 (H22) | 目標達成済み (目標年次経過) |
| 地域住民主体の個性ある住まい・まちづくり | 住宅マスタープラン等を策定した市町の割合 (注)市町村合併前の旧市町村数による。 | 24.0% (H16) | 50.0% (H22) | 31.6% (H22) | 7.6ポイント増加 (進捗率 29.2%) |

(5) 定住促進や住宅産業の活性化等による地域活力の維持・創出

地域の活性化に貢献する住まい・まちづくりと中小住宅生産者の市場競争力の強化についての施策構築の視点から指標を設けており、見直し評価時点では、駅から至近にある住宅ストックの割合は横ばいであったものの木造建築工事業従業者数は減少しています。

| 施策構築の視点 | 達成状況を示す指標 | 前回計画策定時点 | 目標値 | 見直し評価時点 | 達成状況の評価 |
|----------------------|----------------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-----------------------|
| 地域の活性化に貢献する住まい・まちづくり | 駅から至近にある住宅ストックの割合 (街なか居住等の状況) | 31.9% (H15) | 現状維持 (32.0%) (H22) | 31.9% (H20) | 横ばい |
| 中小住宅生産者の市場競争力の強化 | 木造建築工事業従業者数 (地域木造住宅の担い手の確保) | 4,941人 (H16) | 現状維持 (5,000人) (H22) | 3,682人 (H21) | 1,259人減少 (策定時より悪化) |

(6) 適切な住情報の提供と市場機能の活用

望ましい住まいづくり・住まい方の情報収集・発信と県民が安心して住宅を選択・取得できる環境についての施策構築の視点から指標を設けており、見直し評価時点では、既存住宅の流通シェアに減少がみられたことや未達成の指標があったものの策定時よりも改善がみられます。

| 施策構築の視点 | 達成状況を示す指標 | 前回計画策定時点 | 目標値 | 見直し評価時点 | 達成状況の評価 |
|-------------------------|---|--------------------|----------------|----------------|--------------------------|
| 望ましい住まいづくり・住まい方の情報収集・発信 | リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 (注) リフォーム：増改築、耐震工事および高齢者等のための設備工事 | 3.5% (H11～15平均) | 5.0% (H27) | 4.2% (H20) | 0.7ポイント増加 (進捗率 46.7%) |
| 県民が安心して住宅を選択・取得できる環境の整備 | 新築住宅における住宅性能表示の実施率 | 12.3% (H17) | 50.0% (H22) | 19.6% (H21) | 7.3ポイント増加 (進捗率 19.4%) |
| | 既存住宅の流通シェア(既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合) | 12.1% (H15) | 23.0% (H27) | 9.8% (H20) | 2.3ポイント減少 (策定時より悪化) |

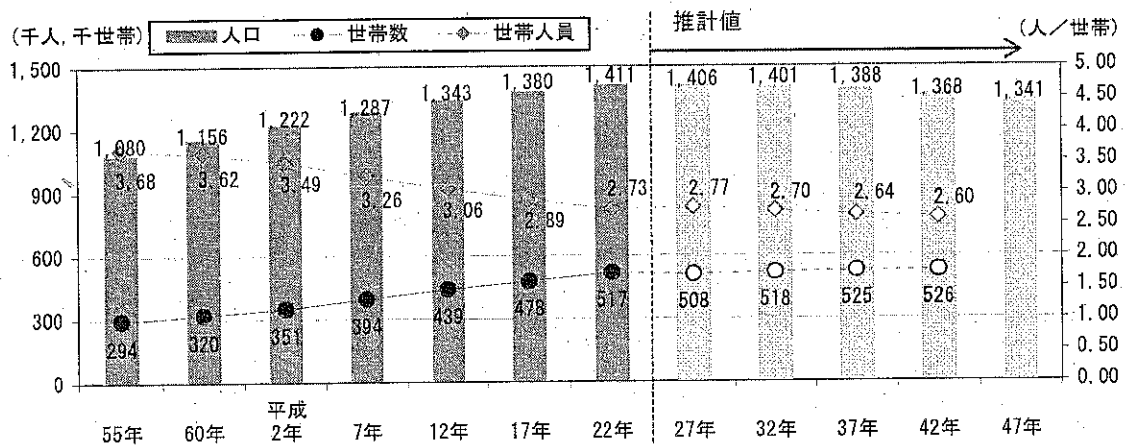
2-2 社会状況と住宅・住環境の状況

(1) 人口・世帯の状況

ア 人口・世帯数

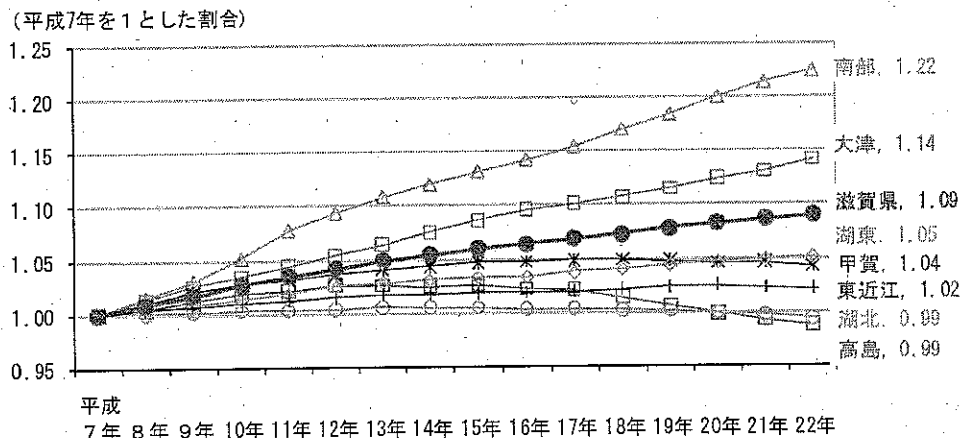
- ・人口は、近い将来には減少に転じる見通しです。
- ・世帯数は、緩やかな増加が続く見通しです。
- ・南部、大津の2地域で人口増加がみられますが、その他の5地域の人口は減少または現状維持となっています。

■人口・世帯数の推移と将来推計



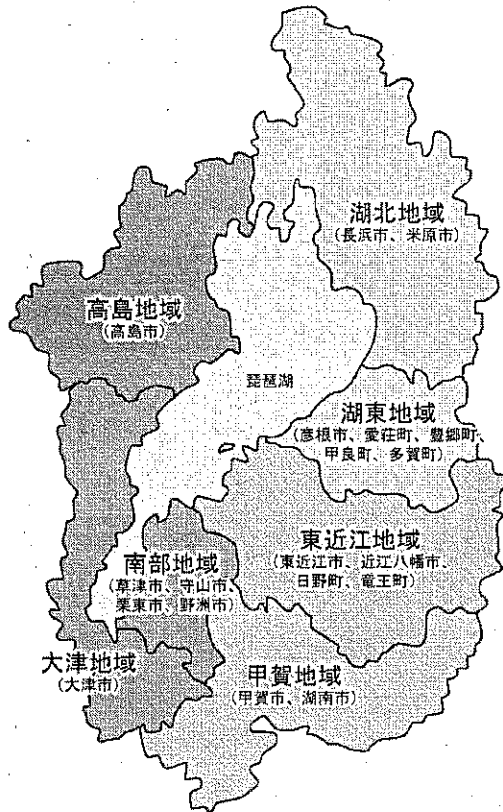
資料：平成22年までは国勢調査（世帯数は一般世帯数）
 平成27年以降は、国立社会保障・人口問題研究所による推計値
 『日本の都道府県別将来推計人口』（平成19年5月推計）
 『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（平成21年12月推計）
 『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（平成21年12月推計）

■地域別人口の推移（平成7年を1とした場合）



資料：住民基本台帳（各年3月31日）

■地域別人口の規模（平成22年）

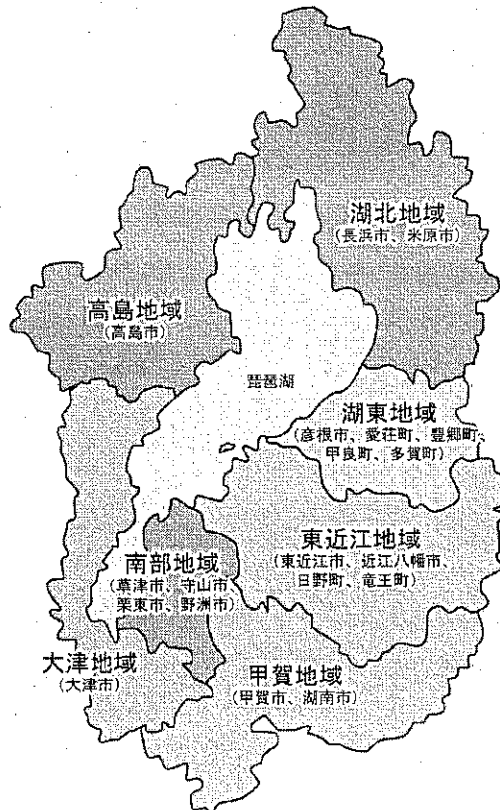


■人口規模（H22）

| |
|-----------|
| 30万人以上 |
| 25~30万人未満 |
| 20~25万人未満 |
| 15~20万人未満 |
| 10~15万人未満 |
| 5~10万人未満 |
| 5万人未満 |

資料：住民基本台帳（平成22年3月31日）

■地域別人口の増減（平成7年を1とした場合の平成22年の値）



■人口増減（H22/H7）

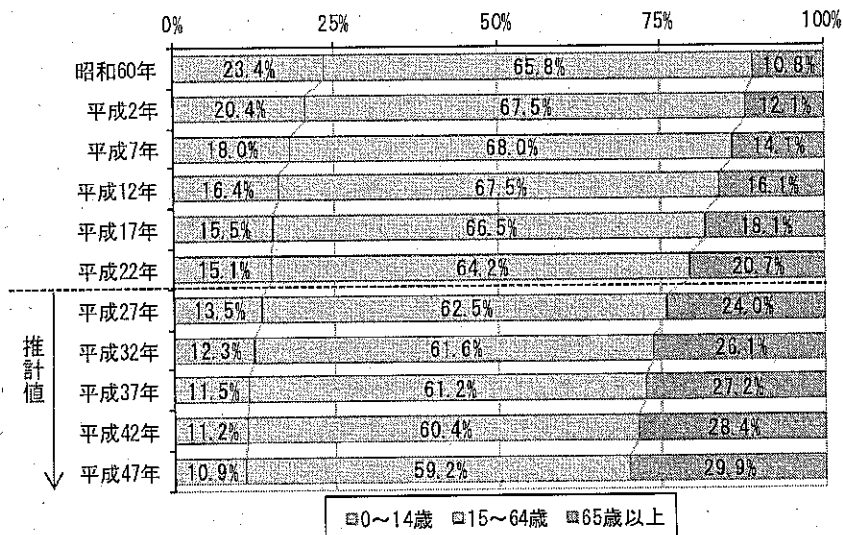
| |
|-------------|
| 1.20以上 |
| 1.15~1.20未満 |
| 1.10~1.15未満 |
| 1.05~1.10未満 |
| 1.00~1.05未満 |
| 0.95~1.00未満 |
| 0.95未満 |

資料：住民基本台帳（各年3月31日）

イ 少子高齢化

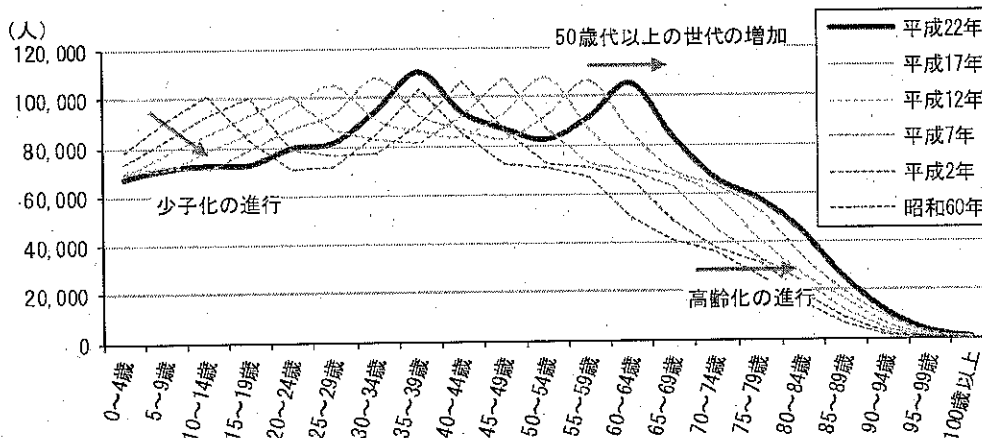
・少子高齢化がさらに進行し、65歳以上の人口は、団塊の世代が後期高齢者となる平成37年には、20年前（平成17年）と比較して約1.5倍に増加する見通しです。

■年齢階層（3区分）別人口の推移と将来推計



資料：平成22年までは国勢調査（年齢不詳は按分）
 平成27年以降は、国立社会保障・人口問題研究所による推計値
 『日本の都道府県別将来推計人口』（平成19年5月推計）

■5歳階級別人口の推移



資料：国勢調査

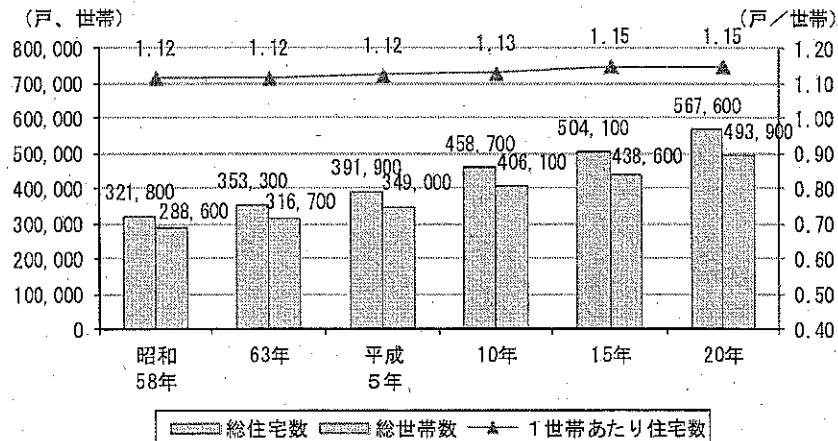
(2) 住宅ストックの状況

ア 住宅ストック

・平成 20 年 (2008 年) 現在で、総住宅数 (567,600 戸) は、総世帯数 (493,900 世帯) に対し約 15% 多くなっており、住宅ストックは量的に充足している状況です。

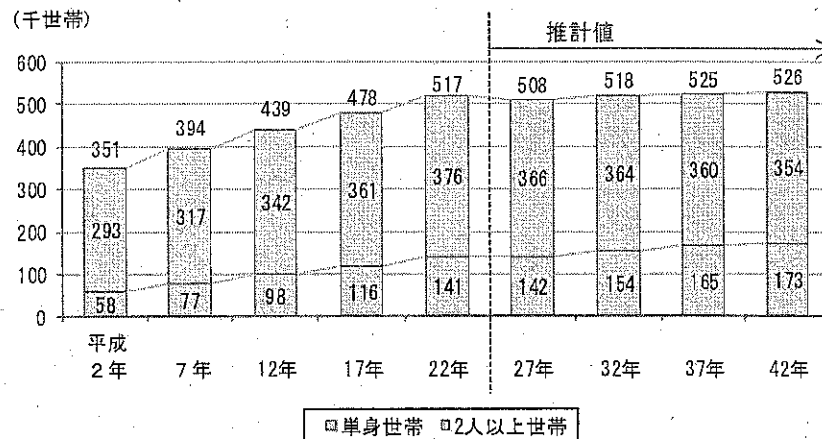
・核家族化、少子化の影響により単身世帯が増加する一方で、2 人以上世帯が減少することから、住宅ストックのミスマッチが拡大する見通しです。

■住宅数および世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査

■世帯人員構成の推移と将来推計



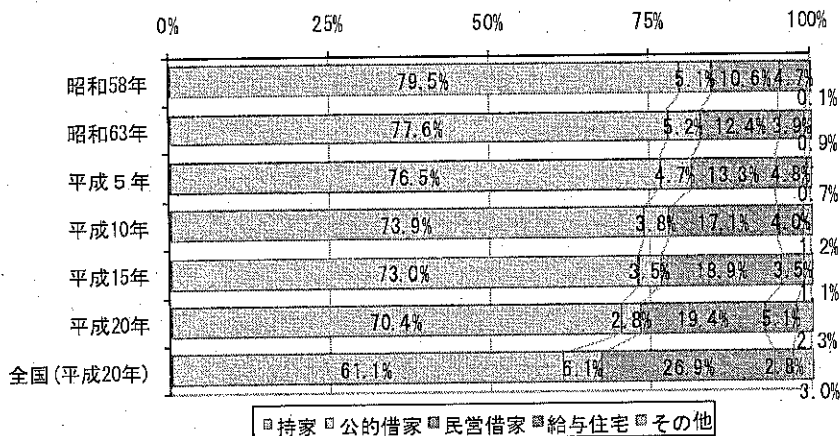
資料：平成 22 年までは国勢調査（世帯数は一般世帯数）
 平成 27 年以降は、国立社会保障・人口問題研究所による推計値
 『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（平成 21 年 12 月推計）

イ 住宅の所有形態

・持家率は約7割（平成20年現在）となっており、全国平均と比較して持家志向が高い状況となっています。

・経年的には、持家の割合が減少し、民間借家の割合が増加する傾向が続いており、核家族化や単身世帯の増加などを背景に、住宅の所有形態が「所有」から「利用」へと緩やかに変化してきている様子が伺えます。

■住宅の所有の関係別住宅数



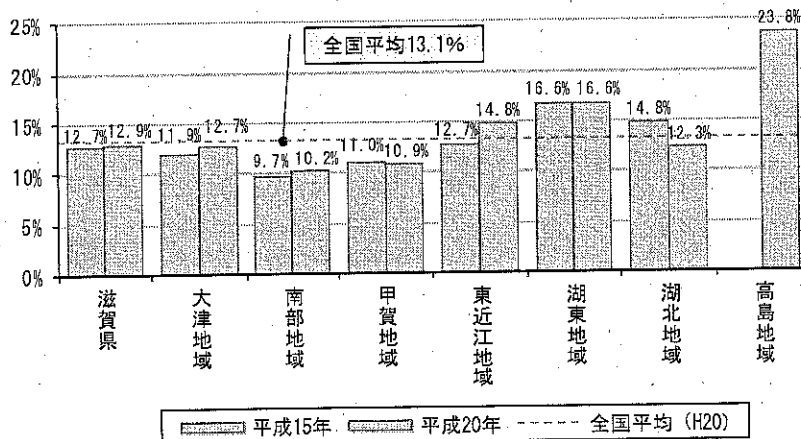
資料：住宅・土地統計調査

ウ 空き家率

・空き家率は12.9%（平成20年現在）となっており、全国平均とほぼ同程度となっています。

・地域別では、南部地域や甲賀地域の空き家率が低い一方で、高島地域、湖東地域の空き家率が高い状況となっています。

■地域別空き家率

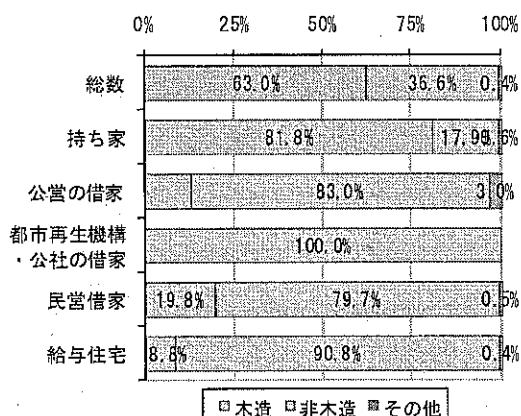


資料：住宅・土地統計調査

エ 構造・建て方・建築時期

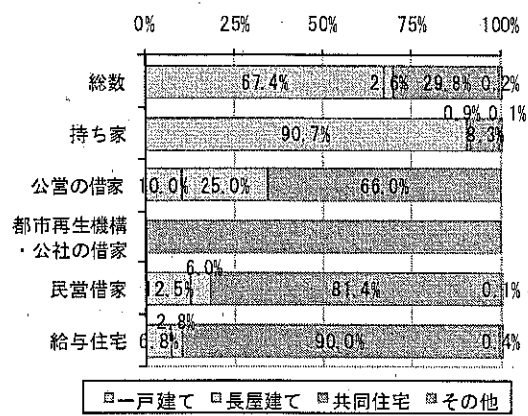
・持家は木造、戸建ての住宅が多く、借家は非木造、共同住宅が多くなっています。
 ・新耐震基準以前（昭和55年（1980年）以前）に建築された住宅は、平成15年（2003年）と比較すると約5パーセント減少していますが、まだ、全体の約3割を占めています。

■構造別住宅数



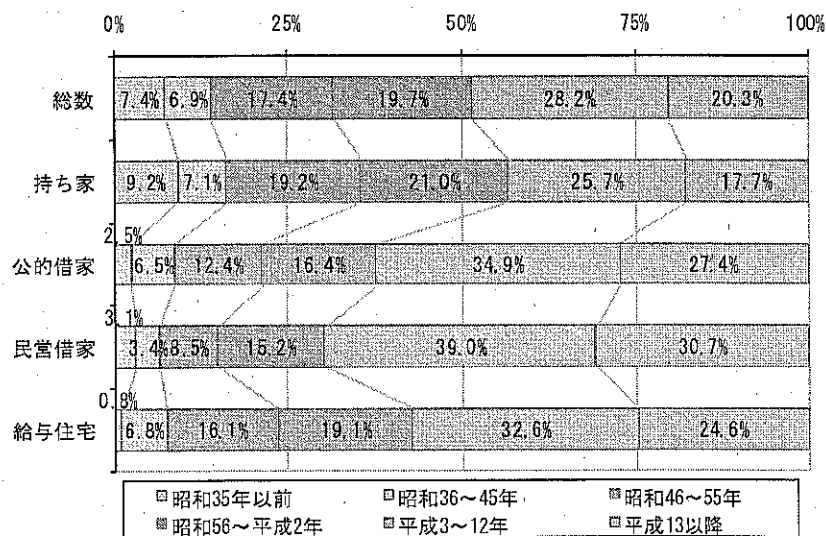
資料：平成20年住宅・土地統計調査

■建て方別住宅数



資料：平成20年住宅・土地統計調査

■所有関係別建築時期別住宅数

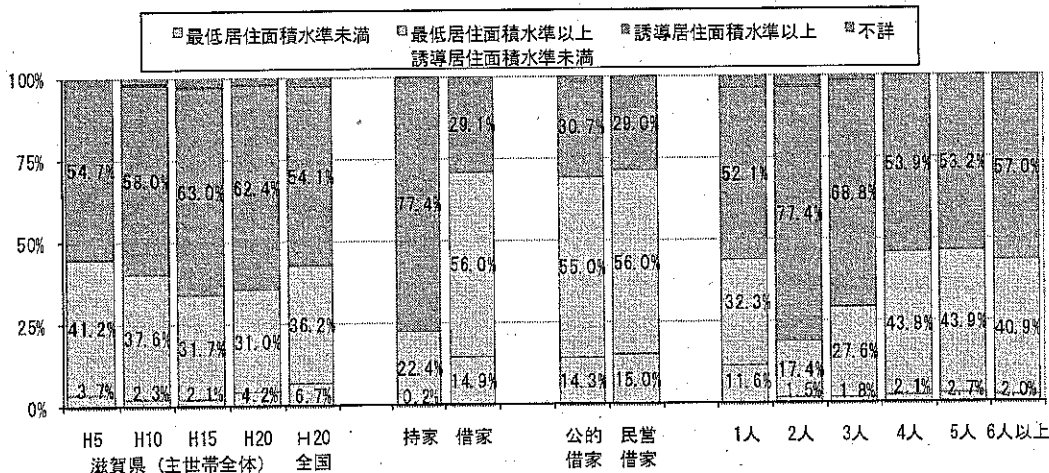


資料：平成20年住宅・土地統計調査

オ 居住面積水準*

・最低居住面積水準未達世帯の割合（平成 20 年（2008 年）現在 4.2%）は、全国平均（6.7%）より低い状況にあります。
 ・最低居住面積水準未達世帯は、借家に多く、特に 1人世帯で該当世帯が多くみられます。

■居住水準の達成状況



資料：住宅・土地統計調査

※)最低居住水準、誘導居住水準面積ともに平成 18 年(2006 年)に見直しがあったためその前後では単純比較はできません。また、指標では単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合は補正をしていますので指標との比較はできません。

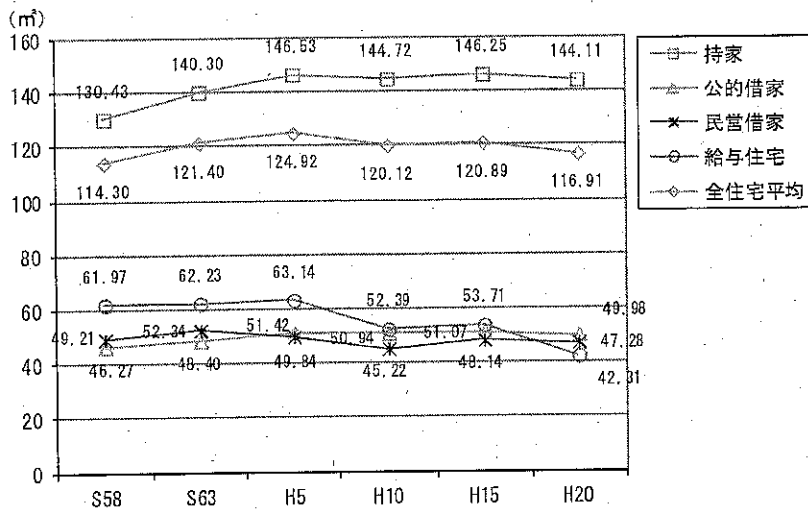
※) 居住面積水準

| | |
|----------|--|
| 最低居住面積水準 | 世帯人員に応じて、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(別紙3参照) |
| 誘導居住面積水準 | 世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準(別紙4参照) |

カ 所有関係別 1 住戸当たりの平均延べ面積

・ 1 住戸当たりの平均床面積は、近年は横ばい傾向となっています。

■所有関係別 1 住戸当たりの平均延べ面積の推移



資料：住宅・土地統計調査

キ 高齢者対応

・屋内の段差解消や手すりの設置など高齢者のための設備がある世帯は、全住宅の 63.5%を占めています。

・うち、一定のバリアフリー化^{※1}がなされているのは 38.8%、高度のバリアフリー化^{※2}がなされているのは、7.5%となっています。

※1) 一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

※2) 高度のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消および車いすで通行可能な廊下幅

■高齢者のための設備の有無

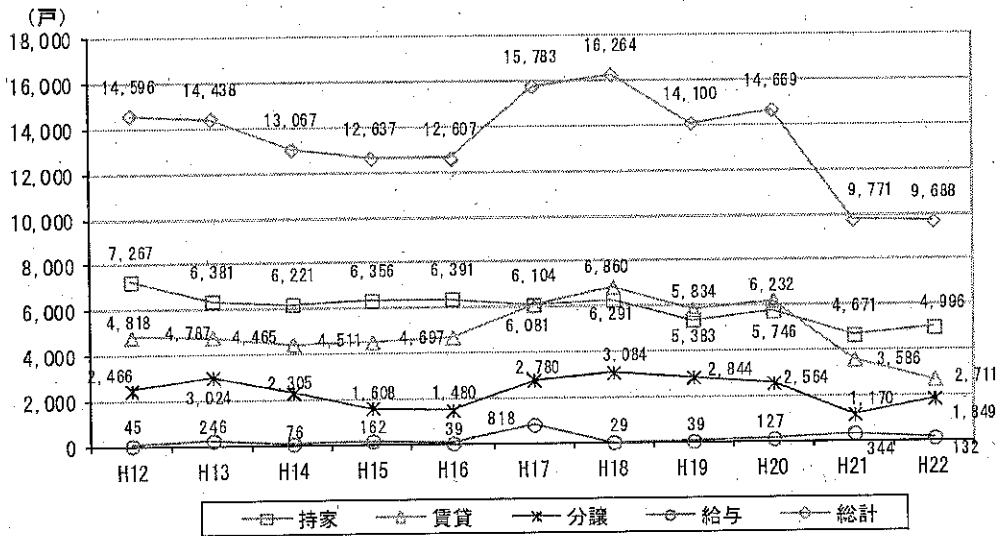
| | H20 | |
|------------------|---------|--------|
| | 世帯数 | 割合 |
| 全体 | 492,500 | 100.0% |
| 高齢者のための設備がある(小計) | 312,977 | 63.5% |
| うち一定のバリアフリー化 | 191,334 | 38.8% |
| うち高度のバリアフリー化 | 37,073 | 7.5% |
| 高齢者のための設備はない(小計) | 172,377 | 35.0% |

資料：滋賀県住生活総合調査

(3) 住宅着工の状況

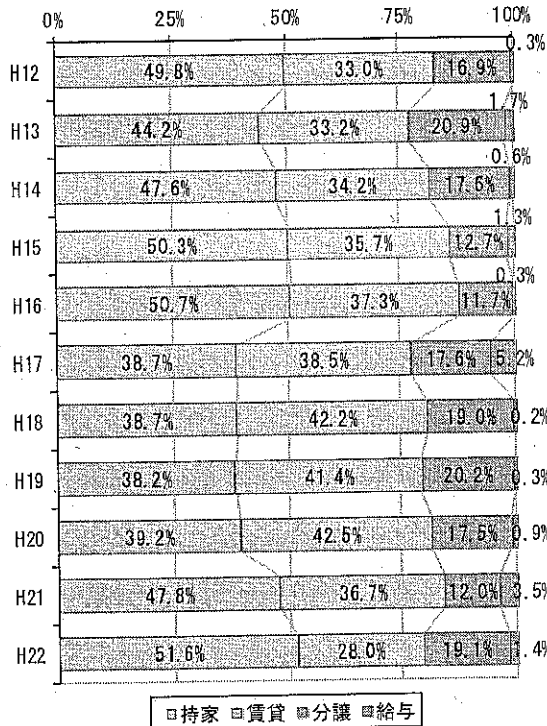
・新設住宅数は平成 18 年(2006 年)には 16,264 戸であったが、平成 22 年(2010 年)には 9,688 戸と大幅に減少しています。
 ・特に貸家および分譲住宅で大幅に減少しています。

■着工新設住宅数の推移

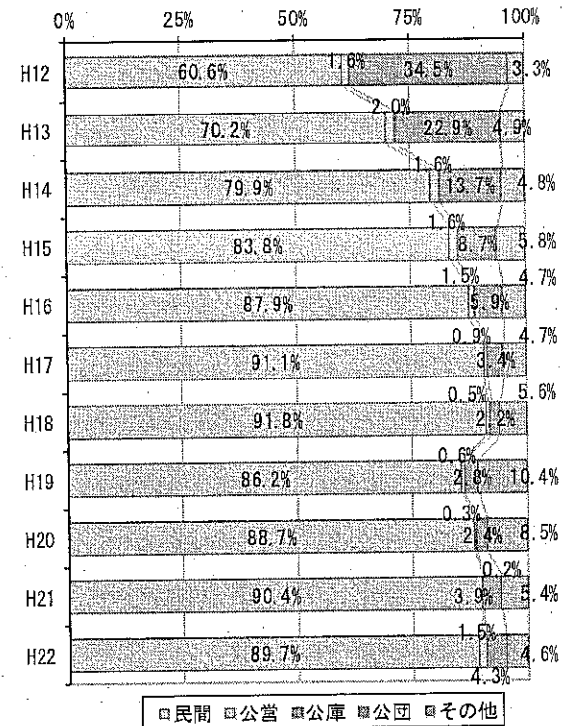


資料：国土交通省 建築着工統計調査

■利用関係別構成比



■資金関係別構成比



資料：国土交通省 建築着工統計調査

(4) 公営住宅の状況

ア 管理戸数

・公営住宅の管理戸数は、県営・市町営合わせて11,984戸となっています。

■公営住宅の管理戸数（平成23年4月1日現在）

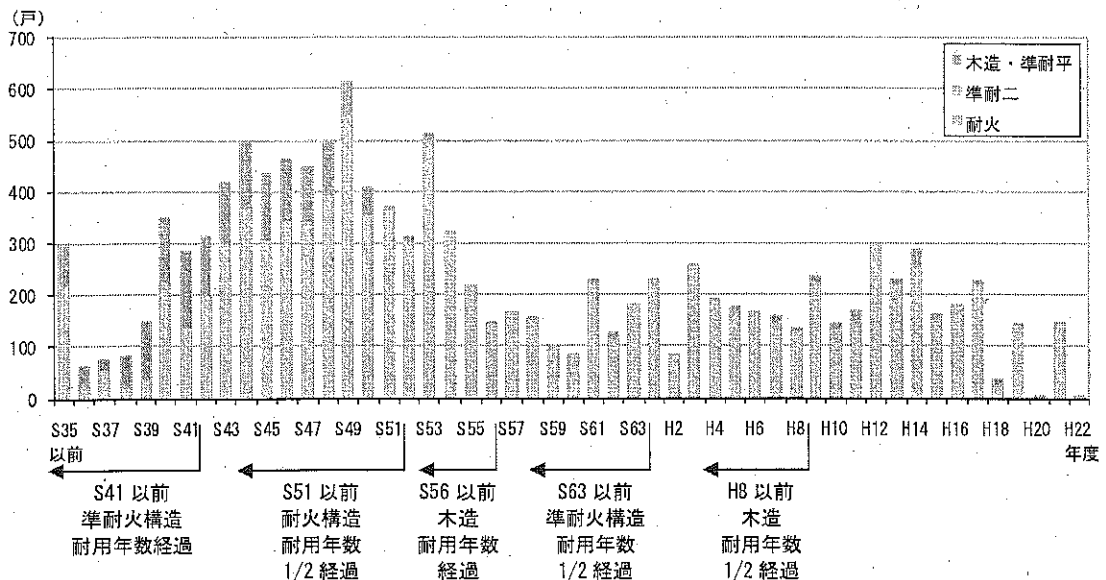
| 市町名 | 県営住宅計 | 市町営住宅計 | 総計 | 市町名 | 県営住宅計 | 市町営住宅計 | 総計 |
|-------|-------|--------|-------|-----|-------|--------|--------|
| 大津市 | 1,099 | 2,544 | 3,643 | 日野町 | | 77 | 77 |
| 草津市 | 240 | 589 | 829 | 彦根市 | 219 | 642 | 861 |
| 守山市 | 120 | 340 | 460 | 愛荘町 | | 50 | 50 |
| 栗東市 | 192 | 362 | 554 | 豊郷町 | | 124 | 124 |
| 野洲市 | 127 | 312 | 439 | 甲良町 | | 74 | 74 |
| 湖南市 | 58 | 310 | 368 | 長浜市 | 252 | 698 | 950 |
| 甲賀市 | 84 | 589 | 673 | 米原市 | | 40 | 40 |
| 東近江市 | 314 | 681 | 995 | 高島市 | 197 | 845 | 1,042 |
| 近江八幡市 | 178 | 627 | 805 | 総計 | 3,080 | 8,904 | 11,984 |

資料：滋賀県住宅課調べ

イ 建築時期

・県営および市町営の公営住宅（11,984戸）のうち、1,921戸（16.0%）が既に耐用年数を経過、4,733戸（39.5%）が耐用年数の1/2を経過しています。

■建築年度別構造別住宅戸数の推移



資料：滋賀県住宅課調べ

ウ 居住水準

- ・全体の約1割が最低居住面積水準未満世帯に該当しており、3人以上の世帯で多くなっています。
- ・中途に世帯人員が増加し最低居住面積水準未満世帯がみられる一方で、中途に世帯人員が減少し、世帯人員の少ない世帯が面積の大きい住戸に居住しているなど、いわゆる「入居のミスマッチ」が発生しています。

■世帯人員別住戸面積の状況（県営住宅、22.3.31現在）

■ : 最低居住面積水準未満世帯

| 世帯人員 住戸面積 | 1人 | 2人 | 3人 | 4人 | 5人以上 | 合計 |
|-----------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 25㎡未満 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 25～30㎡未満 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30～40㎡未満 | 163 | 165 | 78 | 44 | 13 | 463 |
| 40～50㎡未満 | 186 | 219 | 130 | 80 | 43 | 658 |
| 50～60㎡未満 | 203 | 306 | 140 | 120 | 44 | 813 |
| 60～70㎡未満 | 102 | 217 | 140 | 71 | 26 | 556 |
| 70㎡以上 | 30 | 116 | 72 | 51 | 22 | 291 |
| 合計 | 684 | 1,023 | 560 | 366 | 148 | 2,781 |
| 最低居住面積 水準未満率 | 0.0% | 0.0% | 13.9% | 33.9% | 67.6% | 10.9% |

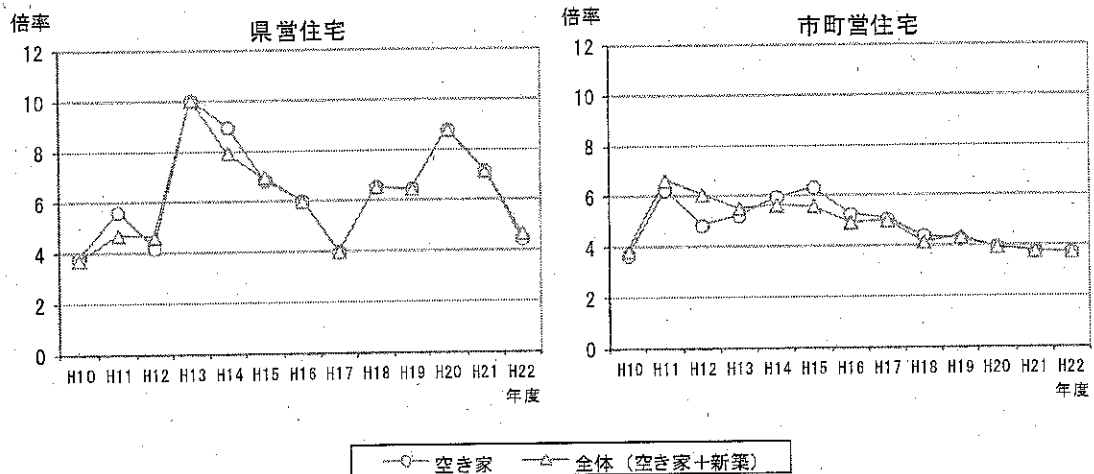
入居の
ミスマッチ

資料：滋賀県県住宅課調べ

エ 応募倍率

- ・公営住宅の応募倍率（平成22年度）は、県営住宅が4.69倍、市町営住宅が3.76倍となっており、依然として応募倍率が高い状況が続いています。

■公営住宅の応募倍率

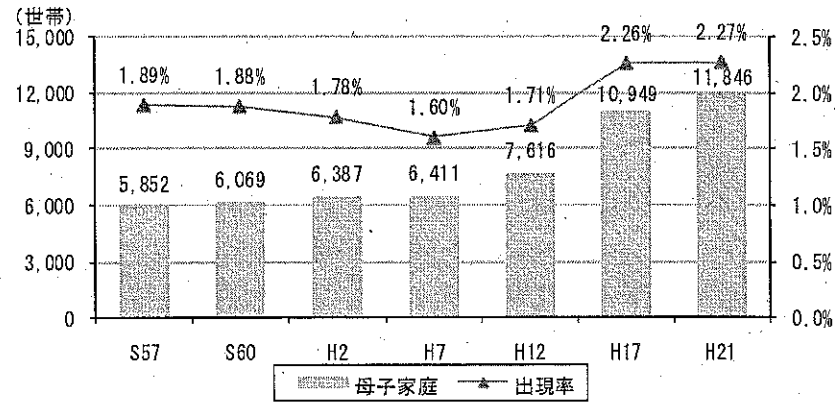


資料：滋賀県住宅課調べ

(5) 社会的弱者の状況

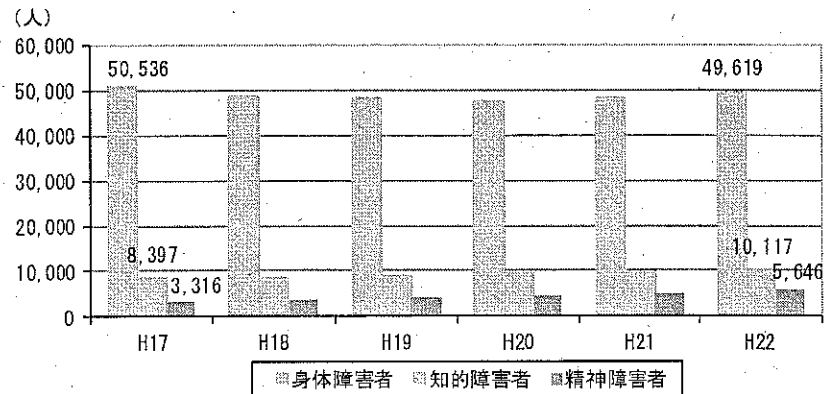
・母子家庭や障害者世帯、DV被害者などの社会的弱者は年々増加傾向にあり、住宅困窮者が増加、多様化している状況が伺えます。
 ・滋賀県内の生活保護世帯は増加傾向にあります。特に、高齢世帯の増加が顕著となっています。

■母子家庭の推移



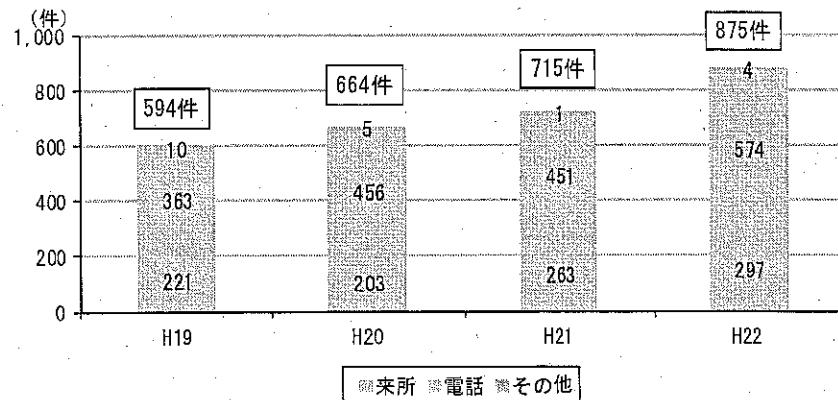
資料：滋賀県ひとり親家庭等生活実態調査

■身体障害者、知的障害者、精神障害者の推移



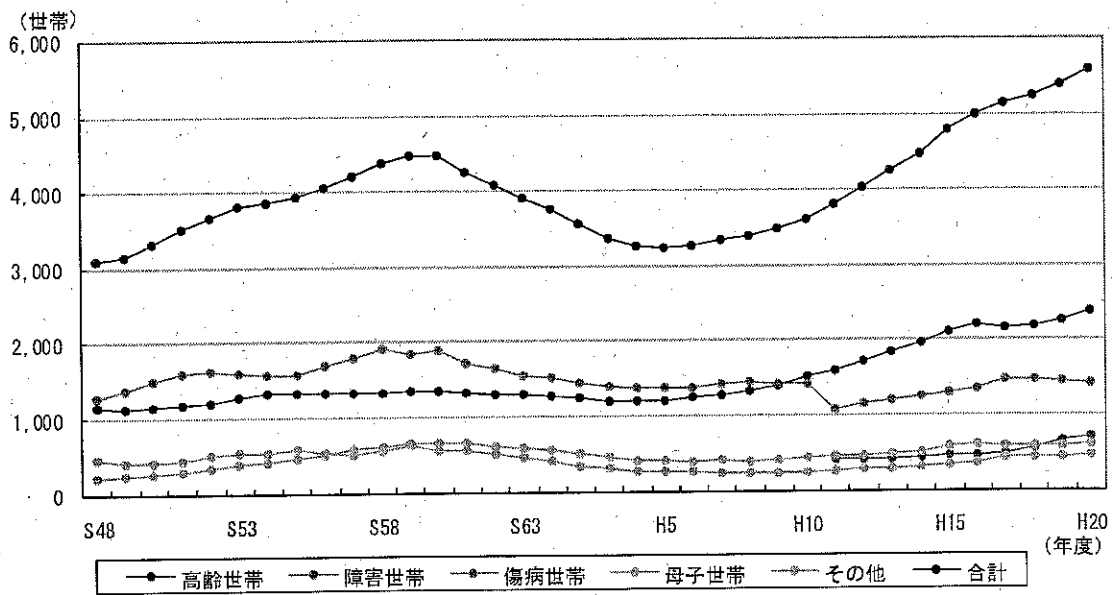
資料：滋賀県障害者自立支援課調べ

■配偶者暴力相談支援センター相談件数の推移



資料：滋賀県子ども・青少年局調べ

■ 滋賀県における生活保護世帯の動向（世帯）



資料：滋賀県健康福祉政策課調べ

(6) 高齢者・障害者等の居住に関する施設、施策の状況

ア 高齢者の居住に関する施設等

・特別養護老人ホームや認知症高齢者グループホーム等が多く供給されています。

■老人福祉施設等設置状況（平成23年5月1日現在、県把握分）

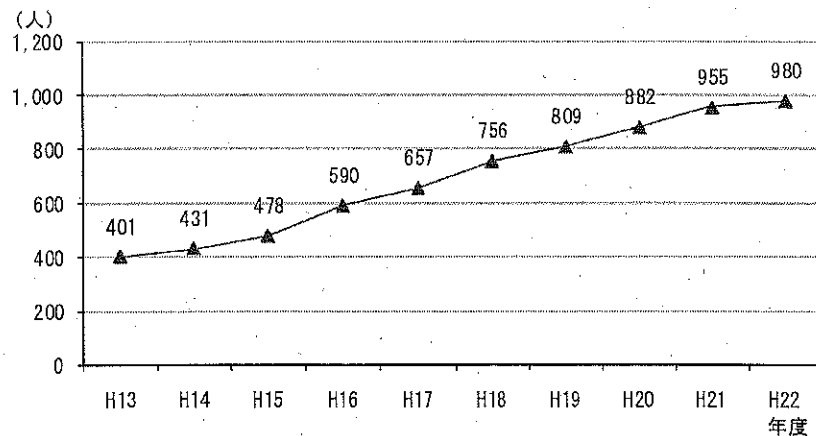
| 種別 | 地域 | 大津 | 湖南 | 甲賀 | 東近江 | 湖東 | 湖北 | 湖西 | 合計 |
|---------------|-------|-------|-------|-----|-------|-------|-------|-----|-------|
| | | 圏域 | 圏域 | 圏域 | 圏域 | 圏域 | 圏域 | 圏域 | |
| 特別養護老人ホーム | 施設数 | 10 | 13 | 10 | 15 | 10 | 9 | 5 | 72 |
| | 定員(人) | 864 | 814 | 492 | 800 | 701 | 620 | 300 | 4,591 |
| 認知症高齢者グループホーム | 施設数 | 33 | 14 | 7 | 16 | 16 | 12 | 4 | 102 |
| | 定員(人) | 531 | 224 | 83 | 161 | 144 | 117 | 36 | 1,296 |
| 養護老人ホーム | 施設数 | 2 | 0 | 0 | 2 | 1 | 1 | 1 | 7 |
| | 定員(人) | 165 | 0 | 0 | 130 | 50 | 80 | 60 | 485 |
| 軽費老人ホーム | 施設数 | 4 | 3 | 3 | 5 | 1 | 3 | 1 | 20 |
| | 定員(人) | 130 | 106 | 115 | 110 | 50 | 45 | 20 | 576 |
| 有料老人ホーム | 施設数 | 9 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 12 |
| | 定員(人) | 846 | 40 | 0 | 0 | 74 | 160 | 0 | 1,120 |
| 適高齢者専用賃貸住宅 | 施設数 | 1 | 3 | 0 | 5 | 2 | 1 | 1 | 13 |
| | 定員(人) | 8 | 42 | 0 | 105 | 50 | 7 | 16 | 228 |
| 合計 | 施設数 | 59 | 34 | 20 | 43 | 31 | 27 | 12 | 226 |
| | 定員(人) | 2,544 | 1,226 | 690 | 1,308 | 1,063 | 1,029 | 432 | 8,286 |

資料：滋賀県元気長寿福祉課調べ

イ 障害者の居住に関する施設等

・障害者グループホーム等は、年々増加しており、平成22年度（2010年度）の定員総数は980人となっています。

■障害者グループホーム等の整備状況



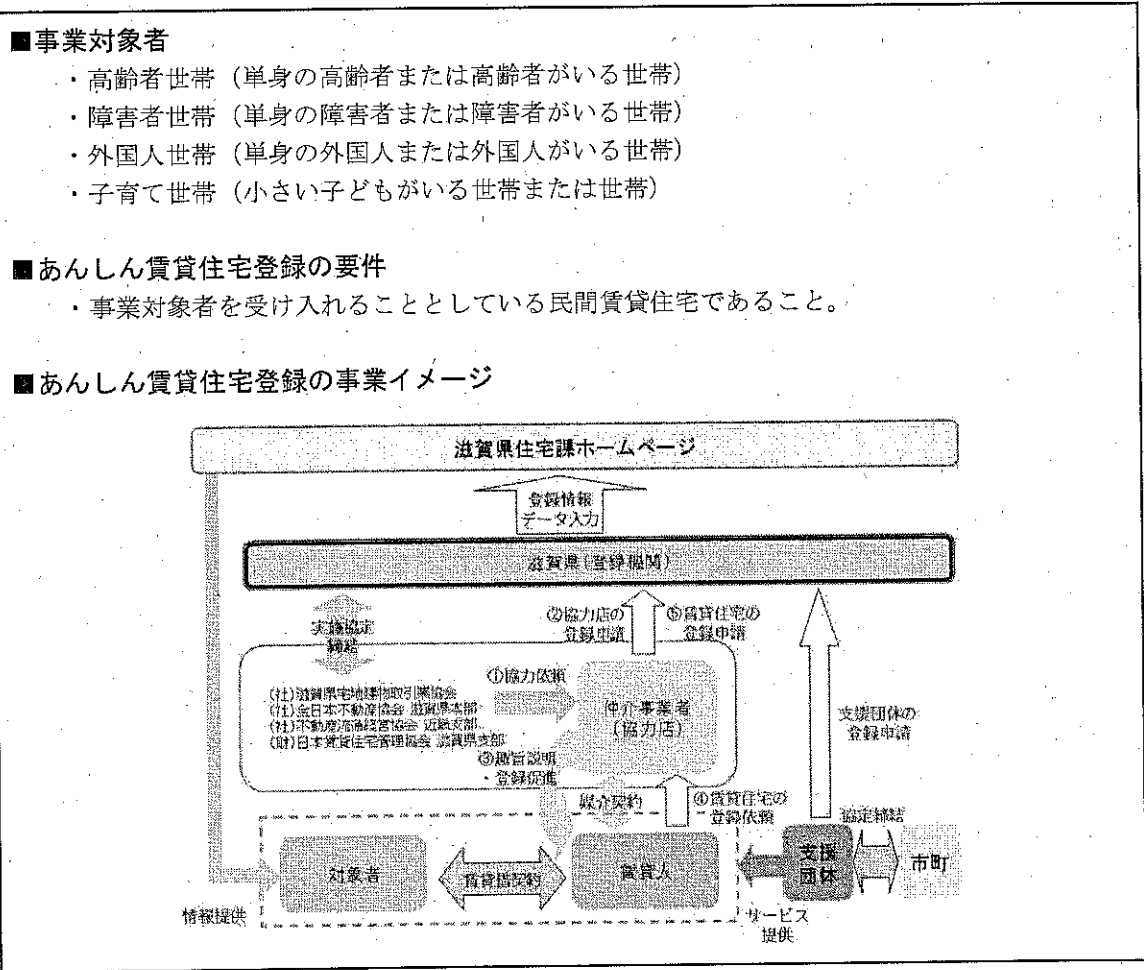
資料：滋賀県障害者自立支援

ウ 高齢者・障害者等の居住に関する支援策

・「滋賀あんしん賃貸支援事業」や高齢者賃貸住宅に関する情報提供等により、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の民間賃貸住宅への入居を支援しています。

○滋賀あんしん賃貸支援事業：登録物件 28 件（平成 23 年 4 月 11 日現在）

高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯といった、これまでは賃貸住宅への入居の制限を受けやすかった方々の入居の円滑化と、賃貸人・賃借人双方が安心できる賃貸借関係の構築を支援するための制度に取り組んでいます。



○高齢者向け賃貸住宅

高齢者向け賃貸住宅のタイプ別の供給状況は以下の通りです。

なお、下記の高齢者向け賃貸住宅は、平成 23 年度以降「サービス付き高齢者向け住宅」に再編されます。

■高齢者向け賃貸住宅

平成 23 年 10 月 19 日現在

| タイプ | 供給状況 |
|-----------------------|----------------|
| 高齢者円滑入居賃貸住宅 | 80 件 (1,308 戸) |
| 高齢者専用賃貸住宅 | 31 件 (560 戸) |
| 適合高齢者専用賃貸住宅 | 18 件 (304 戸) |
| 高齢者向け優良賃貸住宅「やすらぎ淡海の家」 | 7 件 (140 戸) |

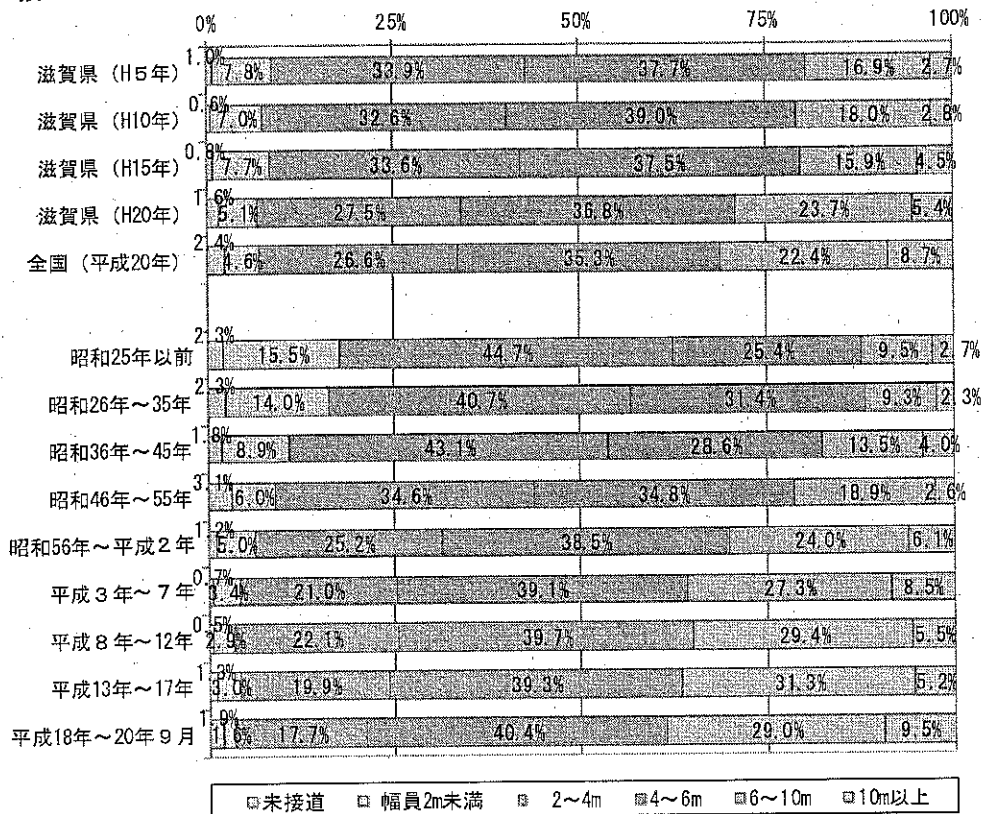
供給状況：登録住宅件数（ ）内は総戸数 資料：滋賀県県住宅課調べ

(7) 住環境の状況

ア 道路幅員

・接道不良住宅は、平成15年(2003年)と比較すると約1割減少しているものの、全体の3割以上を占めており、全国平均とほぼ同じ割合となっています。
 ・建築時期の古い住宅ほど、接道不良住宅の占める割合が多くなっています。

■敷地に接している道路の幅員別住宅数



資料：平成20年住宅・土地統計調査

イ 污水処理

・琵琶湖の周辺における下水道事業は、「琵琶湖流域別下水道整備総合計画」に基づき、県内19の全市町で着手されており、全体の整備率は97.8%となっています。

■污水処理施設整備の実施状況(平成22年3月31日現在)

| 整備手法別区分 | 関係市町数 | 供用中市町数 | 整備人口 | 整備率※ | 生活排水処理人口 | 生活排水処理率 |
|---------------|-------|--------|----------------|-------|------------|---------|
| 公共下水道 | 19 | 19 | 1,184,271人 | 85.4% | 1,060,784人 | 76.5% |
| 流域関連公共下水道 | 19 | 19 | 1,064,682人 | 76.8% | — | — |
| 単独公共下水道 | 2 | 2 | 118,294人 | 8.5% | — | — |
| 単独特定環境保全公共下水道 | 2 | 2 | 1,295人 | 0.1% | — | — |
| 農業集落排水施設 | 16 | 15 | 109,968人 | 7.9% | 104,683人 | 7.6% |
| 林業集落排水施設 | 1 | 1 | 48人 | 0.0% | 45人 | 0.0% |
| 小規模集合排水施設 | 1 | 1 | 32人 | 0.0% | 32人 | 0.0% |
| 合併処理浄化槽 | 19 | 19 | 61,600人 | 4.4% | 101,478人 | 7.3% |
| 計 | — | — | 1,355,919人 | 97.8% | 1,267,022人 | 91.4% |
| 県内市町数、人口 | — | — | 19, 1,386,570人 | — | 1,386,570人 | — |

※) 整備率は県人口(住民基本台帳人口)に対する整備済み区域内人口の比率

資料：滋賀県污水処理施設整備構想2010

ウ 都市計画公園

・都市計画公園は、251箇所(1,255.8ha)計画されており、うち191箇所(686.0ha)が供用済み(供用率54.6%)となっています。

■都市計画公園の都市計画決定状況(平成21年3月31日現在)

| 項目 | 都市計画区域名 | 大津 | 彦根 | 近江八幡 | 甲賀 | 高島 | 山東 | 信楽 | 豊郷 | 湖東 | 滋賀県 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| | | 湖南 | 長浜 | 八日市 | | | 伊吹 | 高原 | 甲良 | | 合計 |
| 街区公園 | 箇所数 | 65箇所 | 13箇所 | 23箇所 | 1箇所 | 12箇所 | - | - | 1箇所 | - | 115箇所 |
| | 面積 | 17.1ha | 2.3ha | 6.1ha | 0.5ha | 3.1ha | - | - | 0.8ha | - | 29.9ha |
| 近隣公園 | 箇所数 | 47箇所 | 15箇所 | 13箇所 | 3箇所 | 1箇所 | - | - | - | - | 79箇所 |
| | 面積 | 148.8ha | 31.5ha | 40.7ha | 6.3ha | 3.6ha | - | - | - | - | 230.9ha |
| 地区公園 | 箇所数 | 5箇所 | 2箇所 | 2箇所 | 1箇所 | - | - | - | - | 2箇所 | 12箇所 |
| | 面積 | 28.2ha | 13.0ha | 8.7ha | 7.2ha | - | - | - | - | 15.6ha | 72.7ha |
| 総合公園 | 箇所数 | 10箇所 | 5箇所 | - | 2箇所 | 1箇所 | - | 1箇所 | 1箇所 | - | 20箇所 |
| | 面積 | 274.2ha | 110.4ha | - | 74.6ha | 8.7ha | - | 10.6ha | 11.8ha | - | 490.3ha |
| 運動公園 | 箇所数 | 4箇所 | - | 3箇所 | 1箇所 | - | - | - | - | - | 8箇所 |
| | 面積 | 54.7ha | - | 60.2ha | 18.4ha | - | - | - | - | - | 133.3ha |
| 特殊公園 | 箇所数 | 6箇所 | 5箇所 | 4箇所 | 1箇所 | - | 1箇所 | - | - | - | 17箇所 |
| | 面積 | 93.4ha | 158.5ha | 15.7ha | 31.0ha | - | 0.1ha | - | - | - | 298.7ha |
| 広域公園 | 箇所数 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 面積 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 計画計(A) | 箇所数 | 137箇所 | 40箇所 | 45箇所 | 9箇所 | 14箇所 | 1箇所 | 1箇所 | 2箇所 | 2箇所 | 251箇所 |
| | 面積 | 616.4ha | 315.7ha | 131.4ha | 138.0ha | 15.4ha | 0.1ha | 10.6ha | 12.6ha | 15.6ha | 1,255.8ha |
| 供用計(B) | 箇所数 | 109箇所 | 30箇所 | 35箇所 | 8箇所 | 14箇所 | 1箇所 | 1箇所 | 2箇所 | 1箇所 | 201箇所 |
| | 面積 | 284.4ha | 198.0ha | 70.4ha | 84.8ha | 15.4ha | 0.1ha | 10.3ha | 12.6ha | 10.1ha | 686.0ha |
| 供用率(B/A) | | 46.1% | 62.7% | 53.6% | 61.5% | 100.0% | 100.0% | 97.2% | 100.0% | 64.4% | 54.6% |

資料：滋賀県の都市計画2009

エ 都市計画区域

・県土の約60%の面積に12の都市計画区域が指定されています。

■区域区分・地域地区の状況(平成21年3月31日現在)

| 区域名 | 都市計画区域 | | 市街化区域 面積(ha) | 用途地域 面積(ha) |
|-------------|-----------|---------|-----------------|----------------|
| | 面積(ha) | 人口(千人) | | |
| 大津湖南 | 60,627.0 | 697.6 | 12,400.7 | 12,494.3 |
| 彦根長浜 | 25,320.0 | 217.1 | 4,730.9 | 4,730.9 |
| 近江八幡八日市 | 39,809.0 | 215.4 | 3,464.7 | 3,464.7 |
| 甲賀 | 19,021.0 | 73.4 | 1,520.5 | 1,520.5 |
| 高島 | 12,413.0 | 49.0 | - | 865.5 |
| 山東伊吹 | 11,493.0 | 19.0 | - | 264.1 |
| 浅井湖北 | 8,788.0 | 23.0 | - | 155.5 |
| 信楽高原 | 3,267.0 | 6.0 | - | 215.0 |
| 土山 | 2,900.0 | 6.9 | - | 150.0 |
| 湖東 | 7,520.0 | 35.2 | - | - |
| 豊郷甲良 | 2,144.0 | 15.3 | - | - |
| 木之本高月 | 4,250.0 | 15.6 | - | - |
| 都市計画区域合計(A) | 197,552.0 | 1,373.5 | - | - |
| 滋賀県計(B) | 395,104.0 | 2747.0 | 22,116.8 | 23,860.5 |

資料：滋賀県の都市計画2009

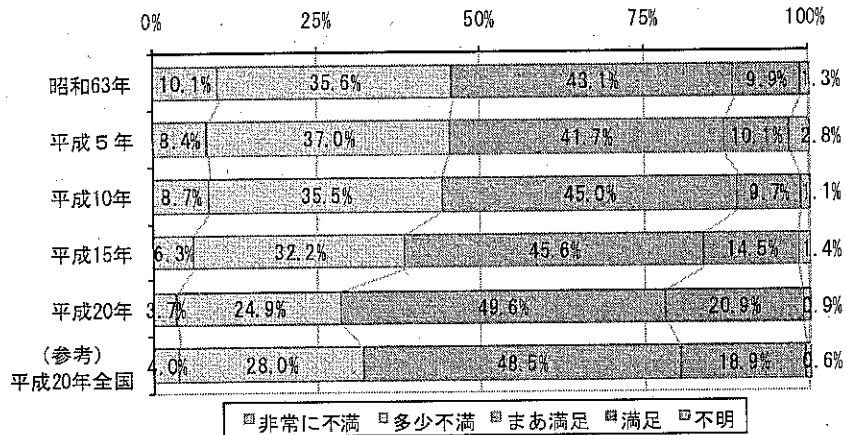
(8) 住宅・住環境に関する県民意向の状況

ア 住宅に対する評価

- ・住宅に対する不満率※は減少しており、全国平均を下回っているものの、平成20年(2009年)現在で28.6%を占めます。
- ・各要素別では、「高齢者等への配慮」、「省エネルギー対応」、「地震・台風時の住宅の安全性」、「住宅の防犯性」に対する不満率が高い傾向がみられます。
- ・全ての項目で借家世帯の不満率が高い傾向がみられます。

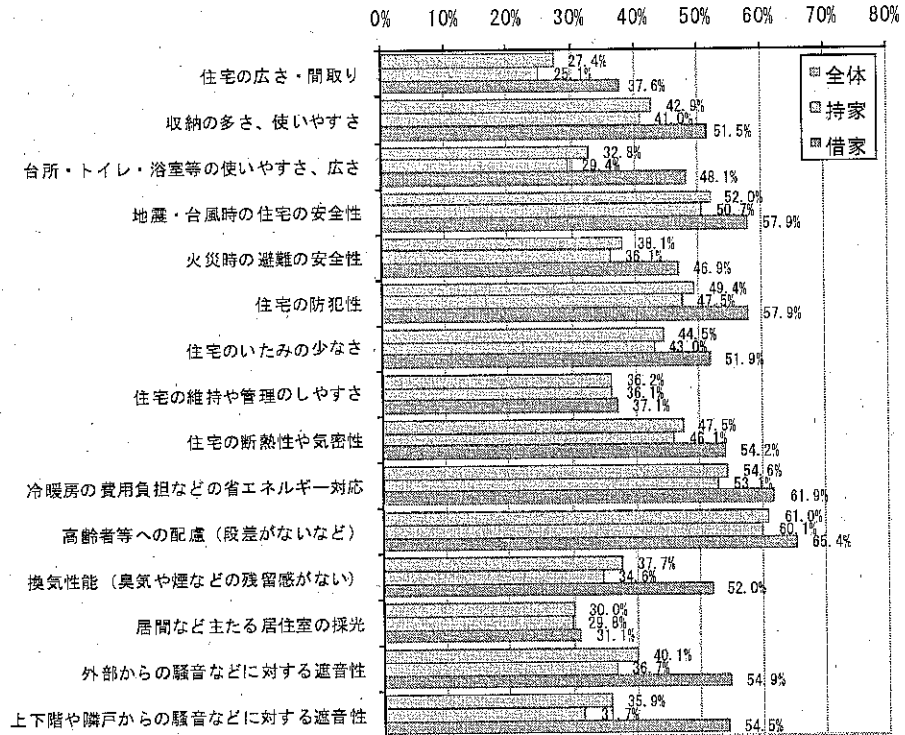
※)「不満率」＝「非常に不満」と「多少不満」を合計した率

■住宅の不満率の推移



資料：滋賀県住生活総合調査

■住宅の各要素に対する不満率

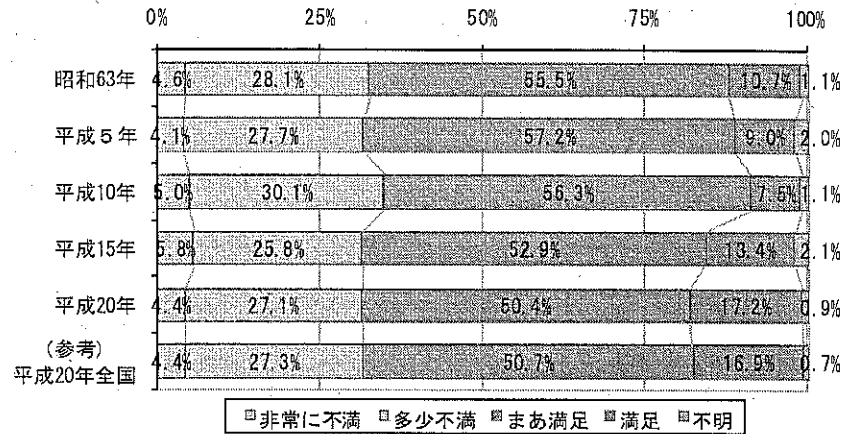


資料：平成20年滋賀県住生活総合調査

イ. 住環境に対する評価

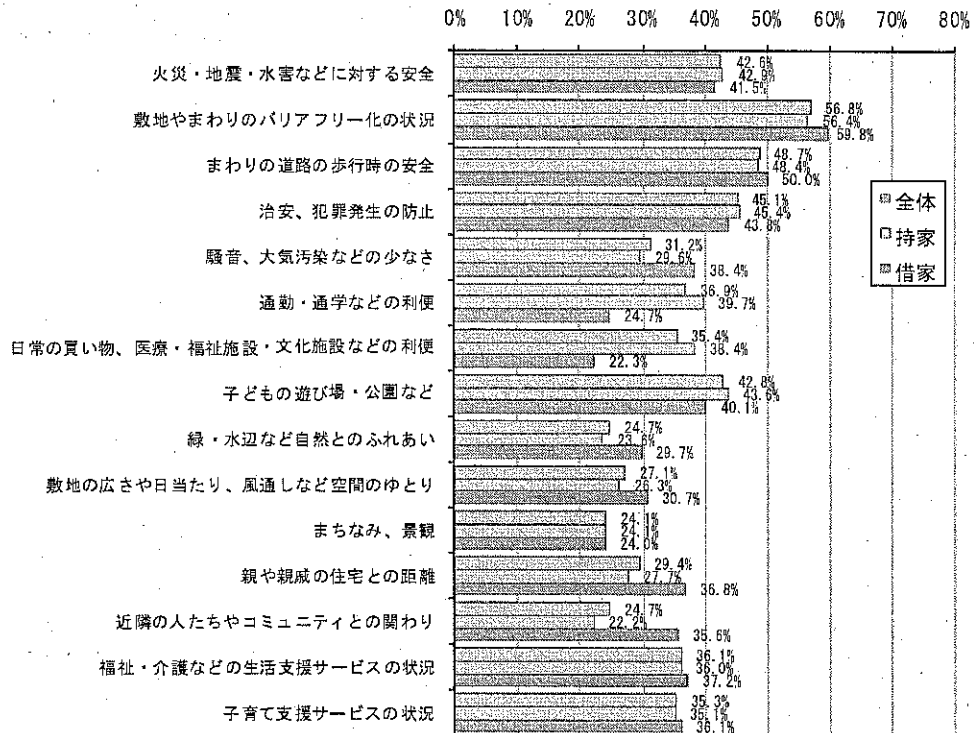
・住環境に対する不満率は3割程度で推移しており、全国とほぼ同じ割合となっています。
 ・各要素別では、「バリアフリー化」、「歩行時の安全」、「治安、犯罪発生防止」、「子どもの遊び場・公園」、「火災・地震・水害などに対する安全」に対する不満率が高い傾向がみられます。

■住環境の不満率の推移



資料：滋賀県住生活総合調査

■住環境の各要素に対する不満率



資料：平成20年滋賀県住生活総合調査

ウ 住み替え・改善の意向

・現在の住宅について住み替え・改善の意向がある世帯は、平成20年(2009年)現在で全体の17.8%となっています。

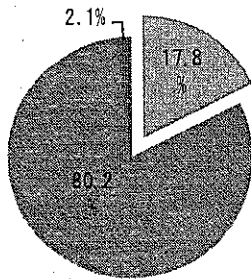
・内容としては、「リフォームを行う」、「家を借りる」が増加しており、特に「リフォームを行う」と答えた世帯は半分以上を占めています。

・住み替え・改善の目的は、持家では「快適・便利な住宅にするため」が最も多く、借家では「子どもの誕生や成長に備えるため」が最も多くなっています。

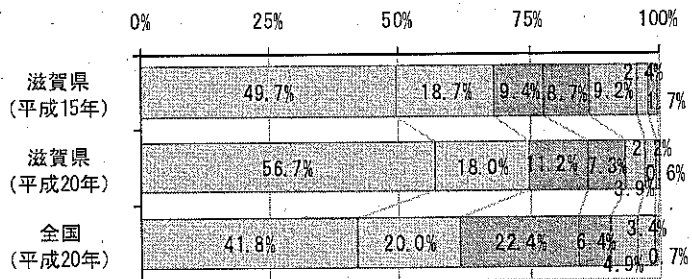
■住み替え・改善の意向

【平成20年】

■意向あり
■意向なし
■不明



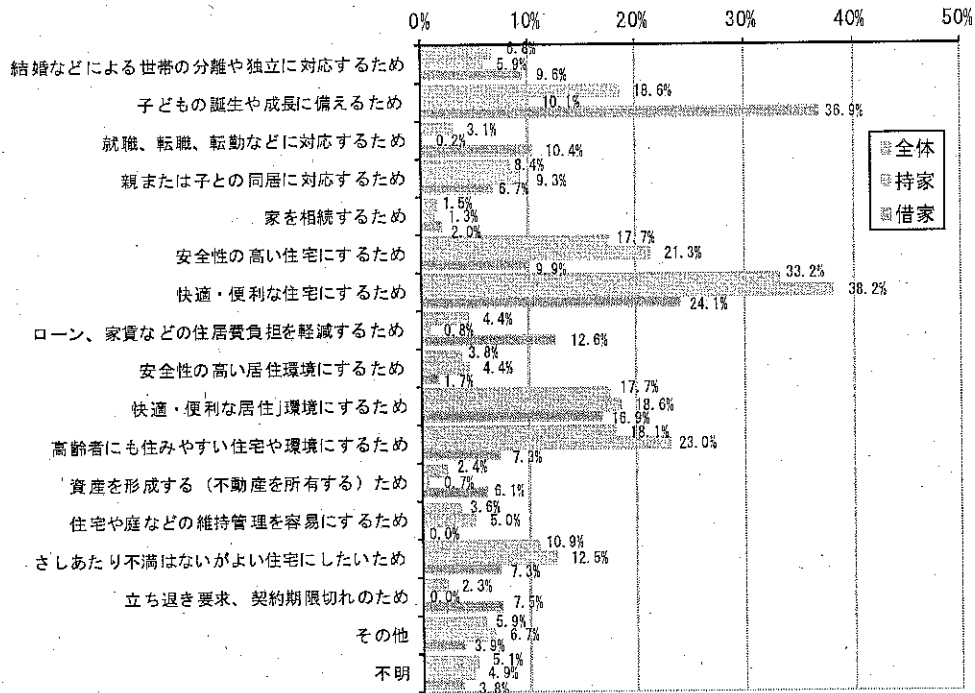
【「意向あり」の内訳】



■ リフォームを行う
■ 家を購入する
■ 家を借りる
■ 家を新築する
■ 家を建て替える
■ 家を譲り受ける又は同居する
■ 家を建てるためにさし当たり土地だけを購入する
■ 今の家の敷地(借地)を買い取る

資料：滋賀県住生活総合調査

■住み替え・改善の目的



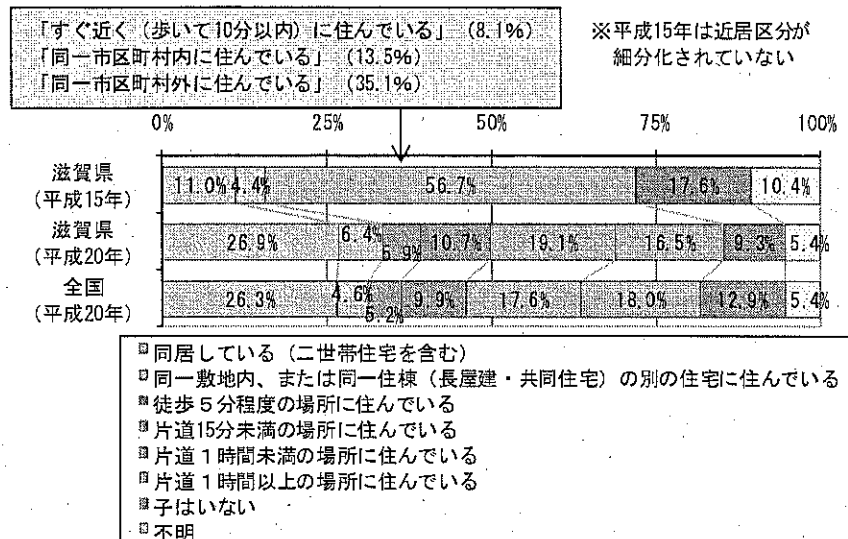
資料：平成20年滋賀県住生活総合調査

エ 高齢世帯の住まい方の意向

・ 子世帯と同居等（二世帯住宅、同一敷地内、同一住棟内を含む）で暮らしている高齢世帯の割合は増加しており、平成20年現在で3分の1を占め、全国を上回っています。

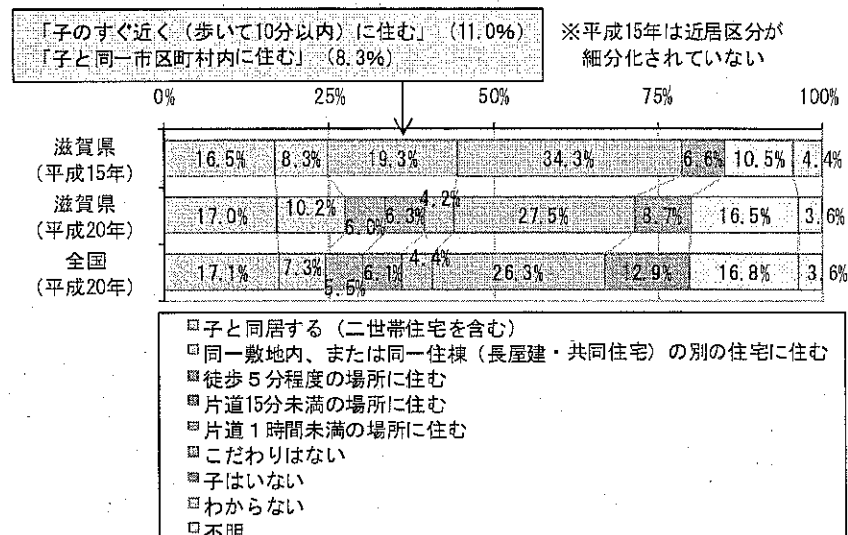
・ 高齢期における子との住まい方については、子世帯と同居等や片道1時間未満の近居を望む答えが多くみられる一方で、「こだわりはない」、「分からない」と答えた世帯が4割以上を占めています。

■ 子との現在の住まい方（高齢世帯）



資料：滋賀県住生活総合調査

■ 高齢期における子との住まい方の意向

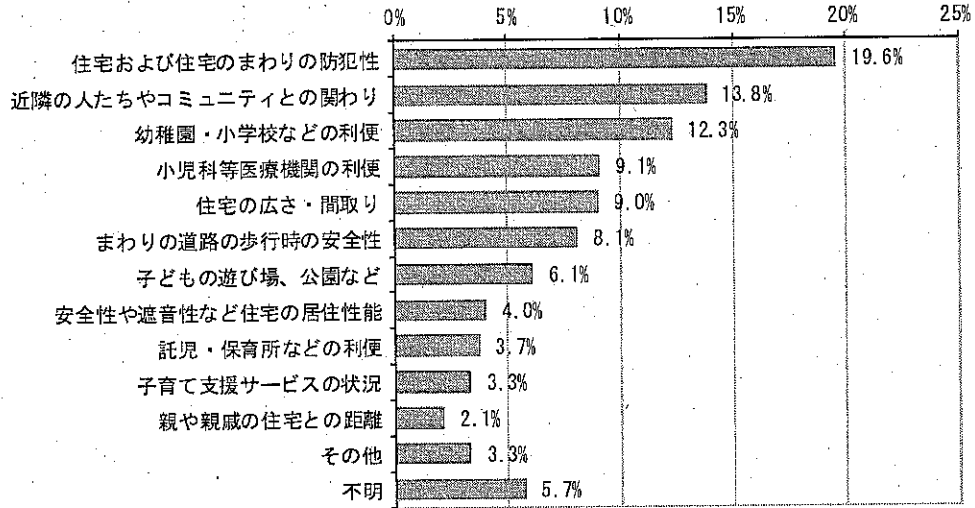


資料：滋賀県住生活総合調査

オ 子育ての環境等の意向

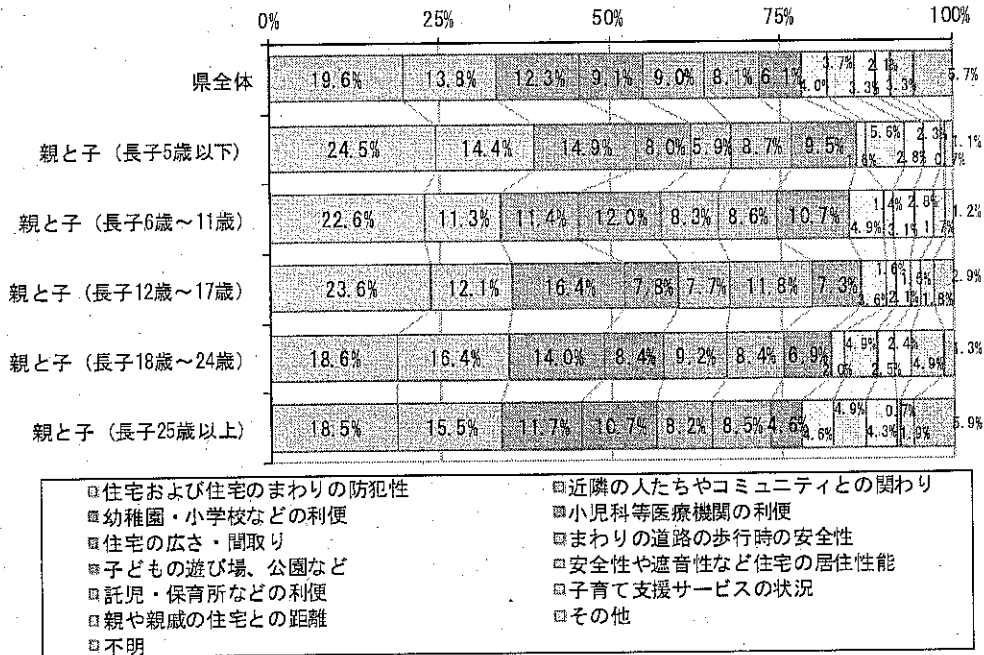
・「住宅および住宅のまわりの防犯性」を重要と考える世帯が最も多く、次いで「近隣の人たちやコミュニティとの関わり」、「幼稚園・小学校などの利便」等が重要視されています。
 ・17歳以下の子どもがいる世帯では「幼稚園・小学校などの利便」を、18歳以上の子どもがいる世帯では「近隣の人たちやコミュニティとの関わり」を重視する傾向がみられます。

■子育てにおいて重要と思う要素



資料：滋賀県住生活総合調査

■家族構成別の状況



(9) その他の社会的状況

ア 地震の危険性

- ・琵琶湖西岸断層帯で地震が発生すると、約10万棟が全半壊すると想定されています。
- ・東日本大震災の発生後、全国的に地震対策の強化が求められています。

■「琵琶湖西岸断層帯」の長期評価（国の地震調査研究推進本部地震調査委員会：平成21年8月27日一部改訂）

琵琶湖西岸断層帯全体が同時に一つの区間として活動する場合には、マグニチュード7.8程度の地震が発生すると推定され、「地震発生確率に幅があるが、その最大値をとると、断層帯北部は、今後30年の間に地震が発生する可能性が、我が国の主な活断層の中では高いグループに属する」という見解が示されています。

■地震被害想定総括表（平成17年（2005年）4月14日公表）

| 想定地震 | 発生時刻 | 建物被害 | | 人的被害 | | | 地震火災 炎上出火 件数 | 避難者 数 |
|---------------------|------|--------|--------|-------|--------|------|--------------------|----------|
| | | 全壊棟数 | 半壊棟数 | 死者数 | 負傷者数 | 重傷者数 | | |
| 琵琶湖西岸断層地震 (ケース1) | 早朝 | 45,994 | 54,078 | 1,274 | 10,166 | 650 | 39 | 82,889 |
| | 昼間 | | | 857 | 7,941 | 511 | 93 | |
| | 夕刻 | | | 898 | 7,635 | 493 | 93 | |
| 琵琶湖西岸断層地震 (ケース2) | 早朝 | 43,463 | 53,711 | 1,173 | 9,907 | 639 | 37 | 80,630 |
| | 昼間 | | | 851 | 7,389 | 474 | 87 | |
| | 夕刻 | | | 848 | 7,352 | 478 | 87 | |
| 琵琶湖西岸断層地震 (ケース3) | 早朝 | 37,976 | 51,689 | 885 | 9,947 | 622 | 30 | 72,947 |
| | 昼間 | | | 676 | 7,604 | 469 | 73 | |
| | 夕刻 | | | 653 | 7,402 | 467 | 73 | |
| 花折断層地震 | 早朝 | 6,665 | 23,392 | 126 | 4,475 | 345 | 9 | 23,262 |
| | 昼間 | | | 94 | 3,416 | 267 | 19 | |
| | 夕刻 | | | 89 | 3,289 | 257 | 19 | |
| 東南海・南海地震 | 早朝 | 1,427 | 5,848 | 50 | 702 | 50 | ほぼ0 | 5,336 |
| | 昼間 | | | 41 | 500 | 41 | ほぼ0 | |
| | 夕刻 | | | 43 | 531 | 44 | ほぼ0 | |

資料：琵琶湖西岸断層帯等による地震被害予測調査

イ 犯罪の危険性

- ・住宅への侵入窃盗発生件数に大きな変化はありませんが、依然として多く、防犯対策の強化が求められています。

■ 侵入窃盗発生状況

| 区分 | 平成20年 | | 平成21年 | | 平成22年 | |
|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|
| | 件数 | 割合(%) | 件数 | 割合(%) | 件数 | 割合(%) |
| 一戸建住宅 | 477 | 41.7% | 543 | 43.0% | 475 | 41.4% |
| 中高層住宅※ | 34 | 3.0% | 39 | 3.1% | 54 | 4.7% |
| その他の住宅 | 144 | 12.6% | 99 | 7.8% | 106 | 9.2% |
| その他 | 490 | 42.8% | 583 | 46.1% | 511 | 44.6% |
| 県内発生総数 | 1,145 | 100.0% | 1,264 | 100.0% | 1,146 | 100.0% |

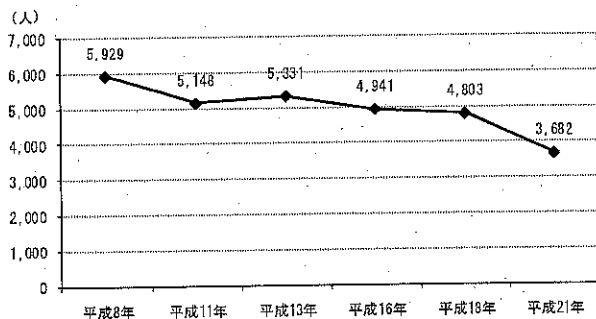
※中高層住宅は、4階建て以上の共同住宅を指す。

資料：滋賀県県民活動生活課調べ

ウ 住宅産業

・木造住宅供給の担い手である木造住宅建築工事業の従業者数は、年々減少しています。

■ 木造建築工事業従業者数の推移



資料：

事業所・企業統計調査～平成18年)、平成21年経済センサス(平成21年)

エ 住宅に係る相談(全国)

・「賃貸アパート・マンション」、「戸建住宅」、「住宅ローン」など、住宅に関連する相談が増加しています。

■ 商品・役務ごとにみた相談の状況

| | H20年度 | H21年度 | 増減 |
|----------------|---------|--------|---------|
| ① 油脂 | 114 | 5,470 | 5,356 |
| ② 賃貸アパート・マンション | 33,853 | 39,205 | 5,352 |
| 借家 | 3,223 | 3,409 | 186 |
| 分譲マンション | 7,541 | 8,426 | 885 |
| 戸建住宅 | 3,927 | 5,169 | 1,242 |
| 新築工事 | 5,193 | 5,471 | 278 |
| 住宅ローン | 3,345 | 4,433 | 1,088 |
| 塗装工事 | 2,489 | 2,767 | 278 |
| 増改築工事 | 2,842 | 3,109 | 267 |
| 屋根工事 | 2,440 | 2,705 | 265 |
| 内装工事 | 1,131 | 1,259 | 128 |
| 壁工事 | 887 | 1,038 | 151 |
| ③ 株 | 4,676 | 7,513 | 2,837 |
| ④ 四輪自動車 | 13,215 | 15,707 | 2,492 |
| ⑤ テレビ | 2,295 | 3,787 | 1,492 |
| ルームエアコン | 1,118 | 1,357 | 239 |
| 冷凍・冷蔵庫 | 779 | 1,202 | 423 |
| ⑥ ソーラーシステム | 1,727 | 2,829 | 1,102 |
| ⑦ プロパンガス | 3,903 | 4,547 | 644 |
| ⑧ 弁護士 | 1,424 | 1,916 | 492 |
| ⑨ 鮮魚 | 2,856 | 3,318 | 462 |
| ⑩ 浄水器 | 5,035 | 3,692 | -1,343 |
| 家庭用電気治療器具 | 4,119 | 3,448 | -671 |
| アクセサリー | 7,882 | 6,488 | -1,394 |
| 補習用教材 | 3,537 | 2,687 | -850 |
| エステティックサービス | 15,027 | 10,494 | -4,533 |
| サラ金・フリーローン | 121,478 | 92,815 | -28,663 |

資料：2009年度のPIO-NETにみる消費生活相談の概要
(平成22年8月)

オ 所得と資産（滋賀県、二人以上の世帯のうち勤労者世帯の状況）

・実収入（1か月平均）は486,427円（平成21年（2009年）、全国14位）で、平成16年（2004年）に比べ9.6%の減少（全国は5.6%減）となっています。

・貯蓄現在高は1,475万6千円（平成21年（2009年）、全国4位）で、平成16年（2004年）に比べ7.3%の増加（全国は2.1%減）となっています。

| | 滋賀県 | | | | | | 全国 | | | | |
|-----------|-----------|---------|-------|---------|--------|---------|-------|---------|---------|---------|------|
| | 平成21年 | 全国順位 | 平成16年 | 全国順位 | 対前回差 | 対前回増減率 | 平成21年 | 平成16年 | 対前回差 | 対前回増減率 | |
| 二人以上の世帯 | 集計世帯数(世帯) | 707 | — | 709 | — | △2 | △0.3 | 50,836 | 53,112 | △2,276 | △4.3 |
| | 世帯人員(人) | 3.26 | 10位 | 3.46 | 10位 | △0.20 | △5.8 | 3.10 | 3.26 | △0.16 | △4.9 |
| | 有業人員(人) | 1.55 | 16位 | 1.52 | 27位 | 0.03 | 2.0 | 1.43 | 1.49 | △0.06 | △4.0 |
| | 世帯主の年齢(歳) | 55.5 | 24位 | 52.8 | 41位 | 2.7 | — | 55.4 | 53.7 | 1.7 | — |
| | 消費支出(円) | 323,344 | 5位 | 339,670 | 7位 | △16,326 | △4.8 | 300,936 | 320,063 | △19,127 | △6.0 |
| | 集計世帯数(世帯) | 684 | — | 686 | — | △2 | △0.3 | 48,317 | 50,810 | △2,493 | △4.9 |
| | 貯蓄現在高(千円) | 17,454 | 8位 | 16,738 | 11位 | 716 | 4.3 | 15,208 | 15,557 | △349 | △2.2 |
| | 負債現在高(千円) | 5,749 | 7位 | 6,558 | 6位 | △809 | △12.3 | 5,433 | 5,844 | △411 | △7.0 |
| うち勤労者世帯 | 集計世帯数(世帯) | 410 | — | 456 | — | △46 | △10.1 | 28,865 | 31,025 | △2,160 | △7.0 |
| | 世帯人員(人) | 3.57 | 9位 | 3.76 | 5位 | △0.19 | △5.1 | 3.37 | 3.52 | △0.15 | △4.3 |
| | 有業人員(人) | 1.81 | 17位 | 1.76 | 23位 | 0.05 | 2.8 | 1.71 | 1.70 | 0.01 | 0.6 |
| | 世帯主の年齢(歳) | 48.5 | 10位 | 46.4 | 34位 | 2.1 | — | 47.6 | 46.5 | 1.1 | — |
| | 実収入(円) | 486,427 | 14位 | 538,089 | 6位 | △51,662 | △9.6 | 474,199 | 502,114 | △27,915 | △5.6 |
| | 消費支出(円) | 337,112 | 8位 | 356,598 | 8位 | △19,486 | △5.5 | 320,128 | 339,212 | △19,084 | △5.6 |
| | 集計世帯数(世帯) | 396 | — | 439 | — | △43 | △9.8 | 27,575 | 29,688 | △2,113 | △7.1 |
| | 貯蓄現在高(千円) | 14,756 | 4位 | 13,753 | 10位 | 1,003 | 7.3 | 11,779 | 12,037 | △258 | △2.1 |
| 負債現在高(千円) | 6,513 | 16位 | 8,617 | 4位 | △2,104 | △24.4 | 6,796 | 6,996 | △200 | △2.9 | |

資料：平成21年全国消費実態調査

カ CO₂排出量

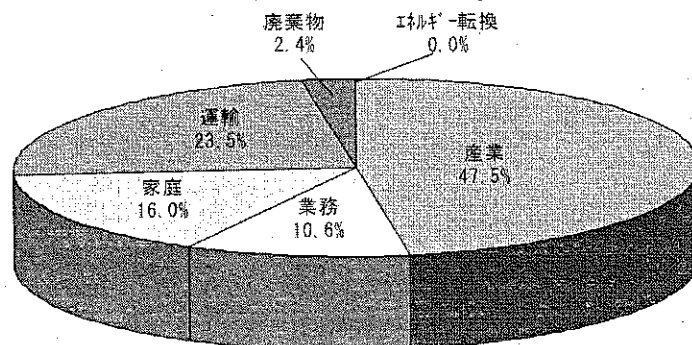
- ・滋賀県域における平成20年度(2008年度)のCO₂排出量は、11,809千tであり、平成2年度(1990年度)比9.5%減(1,245千t減)、過去3年(平成17年(2005年)～平成19年(2007年))平均比3.2%減(389千t減)となっています。
- ・家庭部門における平成20年度(2008年度)のCO₂排出量は、1,894千tであり、平成2年度(1990年度)比50%増(635千t増)、過去3年(平成17年(2005年)～平成19年(2007年))平均とほぼ同量(4千t増)となっています。
- ・CO₂排出量に占める割合が大きい排出源は、産業部門が全体の47.5%であり、続いて運輸23.5%、家庭16.0%、業務10.6%の順となっています。

■ 滋賀県における部門別二酸化炭素排出量(単位:千t-CO₂)

| | 1990 | 1995 | 1999 | 2002 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 過去 | 過去値との比較 | | |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|-------|-------|
| | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 年度 | 3年 | 90年度 | (過去3年 | |
| | | | | | | | | | | 平均 | 比 | 平均比) | |
| エネルギー転換 (ガス事業) | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | | — | — | |
| 産業 | 農林業 | 190 | 222 | 169 | 175 | 84 | 82 | 79 | 78 | 54 | 80 | 28.4% | 67.5% |
| | 水産業 | 24 | 32 | 28 | 28 | 8 | 7 | 6 | 6 | 7 | 6 | 29.2% | 117% |
| | 鉱業 | 13 | 13 | 7 | 13 | 19 | 19 | 19 | 20 | 19 | 19 | 151% | 100% |
| | 建設業 | 209 | 254 | 182 | 149 | 168 | 161 | 153 | 168 | 149 | 16 | 71.3% | 92.5% |
| | 製造業 | 6,128 | 6,170 | 5,620 | 5,561 | 5,408 | 5,471 | 5,465 | 5,806 | 5,383 | 5,581 | 87.8% | 96.5% |
| | 計 | 6,564 | 6,692 | 6,006 | 5,926 | 5,686 | 5,740 | 5,722 | 6,078 | 5,612 | 5,847 | 85.5% | 96.0% |
| 業務 | 1,083 | 1,319 | 1,413 | 1,318 | 1,500 | 1,478 | 1,299 | 1,346 | 1,253 | 1,074 | 116% | 91.2% | |
| 家庭 | 1,259 | 1,521 | 1,532 | 1,567 | 1,706 | 1,894 | 1,825 | 1,941 | 1,894 | 1,887 | 150% | 100% | |
| 運輸 | 自動車 | 2,647 | 3,166 | 3,380 | 3,488 | 2,592 | 2,655 | 2,548 | 2,628 | 2,578 | 2,610 | 97.4% | 98.8% |
| | 鉄道 | 232 | 226 | 184 | 169 | 174 | 194 | 172 | 174 | 173 | 177 | 74.6% | 97.7% |
| | 船舶 | 18 | 21 | 26 | 25 | 22 | 21 | 20 | 19 | 19 | 20 | 106% | 95.0% |
| | 計 | 2,897 | 3,413 | 3,589 | 3,683 | 2,768 | 2,860 | 2,740 | 2,821 | 2,770 | 2,807 | 95.6% | 98.7% |
| 工業プロセス | 1,149 | 1,106 | 457 | 335 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0.1% | 100% |
| 廃棄物 | 一般廃棄物 | 47 | 88 | 114 | 120 | 174 | 173 | 174 | 161 | 166 | 169 | 353% | 98.2% |
| | 産業廃棄物 | 54 | 102 | 128 | 119 | 117 | 111 | 105 | 122 | 113 | 113 | 209% | 100% |
| | 計 | 101 | 189 | 242 | 240 | 291 | 284 | 279 | 283 | 279 | 282 | 276% | 98.9% |
| 合計 | 13,054 | 14,240 | 13,238 | 13,089 | 11,972 | 12,258 | 11,866 | 12,470 | 11,809 | 12,198 | 90.5% | 96.8% | |

資料: 滋賀県環境審議会温暖化部会資料

■ 滋賀県における部門別二酸化炭素排出割合(平成20年度(2008年度))



第3章 住宅政策における今後の課題

住宅施策における今後の課題

県では、『滋賀県住生活基本計画』に基づいて総合的かつ計画的に住宅施策の展開を図ってきた結果、住宅・住環境の状況は以前と比較して概ね改善されてきたものの、そこで掲げた目標の達成までには至っていません。依然として多くの課題が残されているとともに、大規模地震の発生のおそれ、少子高齢化の進行などの社会経済情勢や、県民ニーズの多様化・高度化などの住宅事情が大きく変化してきている中で、住宅政策における今後の課題は次の6つの視点で整理できます。

(1) 安全・安心で快適な住宅・住環境の形成

- 住宅・住環境の更新、改善が進んだ結果、防災性の向上に一定の進展がみられるものの、防災関連の目標指標の達成にはさらなる取組強化を図る必要があります。
- 住宅・住環境における防災、防犯、バリアフリー化等の状況に対する不満率が高い状況が続いていることから、今後も住宅の基本的な品質および性能の確保に向けた施策、住環境の改善を図る必要があります。
- 最低居住面積水準未満世帯の改善に向けては、今あるストックを活かしながら、世帯規模に応じた適切な規模の住宅を適切な負担で入手できるような仕組みを整える必要があります。

(2) 少子高齢化への対応

- 今後も高齢化の進展が見込まれることから、既存住宅ストックや住環境の高齢者改善、サービス付きの高齢者向け住宅の供給を進める必要があります。
- 安心して子育てできる住宅・住環境の確保が求められていることから、子育てサービス機能の充実に加え、地域コミュニティと連携した子育て支援策等を進める必要があります。
- 県民の居住ニーズが多様化していることから、ライフスタイルやライフステージに応じて適時適切な住み替えが適切な負担で実現できる住宅市場の形成が必要となっています。
- 高齢化社会の進展や子育てしやすい環境作りに向けて、住宅やその周辺のバリアフリー化を積極的に進める必要があります。

(3) 環境に配慮した住まい・まちづくり

- 環境に配慮した住まいづくりを実現していくために、既存ストックの有効活用に向けたソフト施策のさらなる充実が必要となっています。
- 住宅の省エネルギー対応に対する不満率が高い中、持家のリフォーム意向が高まっているため、住宅の環境性能の向上に向けた既存住宅のリフォームを支援する必要があります。
- 環境分野において、住宅分野の環境に配慮した取組が求められていることから、環境配慮型の住宅ストックの形成、住宅の長寿命化に向けた適正な維持管理やリフォームが、住宅の持ち主によって適切に実施されるように多様な支援策を整える必要があります。

(4) 気候・風土、歴史・文化等や地域の特性に対応した住まい・まちづくり

- 南部・大津以外の5地域では、人口の減少または現状維持となっていることから、地域のまちづくりと連携しながら地域の活性化に寄与する定住促進策を進める必要があります。
- 今後、地域間競争が高まることが確実となる中、各地域の個性を磨くことがますます重要になってきていることから、各地域の気候・風土、歴史、文化に応じた伝統的な住宅や住まい方、街並み景観などを維持・継承していくための取組を進める必要があります。
- 国の住生活基本計画において、新築住宅に関する指標として「認定長期優良住宅の割合」が新たに追加されるなど、将来にわたり長く大切に活用できる良質な住宅ストックの形成を目指していることから、民間住宅市場の適切な規制・誘導、住宅関連産業の健全な育成など、良質な住宅ストック形成に向けた取組を強化する必要があります。
- 市町における住生活基本計画の策定を促進する必要があります。

(5) 適切な住情報の提供と市場機能の活用

- 住宅のミスマッチ、民間借家の割合の増加、空き家の増加など、民間住宅市場に関する現状を踏まえた上で、健全な民間住宅市場の形成に取り組む必要があります。
- 特に、民間住宅市場において、空き家を含む既存住宅ストックが適切に維持管理され、循環利用されるための仕組みづくりを強化する必要があります。
- さらに、高齢者が有する比較的広い住宅を、子育て世帯等向けの賃貸住宅として活用するための住み替え、三世代同居・近居に向けた住み替えなどが、民間住宅市場において円滑に実現できる仕組みづくりについても取り組む必要があります。

(6) 住宅セーフティネットの再構築

- 財政的制約が高まる中、ライフサイクルコストの抑制、公営住宅等ストックの長寿命化に向けて、老朽化が進む公営住宅等ストックの計画的な更新・改善が必要となっています。
- 入居のミスマッチの解消に向けて、世帯規模に応じた住戸への住み替えなど、入居者の実情を踏まえた柔軟な管理運営が必要となっています。
- 住宅困窮者が円滑に入居できるよう、より困窮する世帯が優先して入居できる入居選考方式の導入や公正・適切な入居のさらなる推進が必要となっています。
- 公営住宅等の適切な供給に加え、民間賃貸住宅市場と連携した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築に引き続き取り組んでいくことが必要となっています。

第4章 住宅政策の基本理念と目標

4-1 住宅政策の理念

(1) 住宅政策の基本理念

本県では、平成19年3月に「滋賀県住生活基本計画（平成18～27年度）」を策定し、「快適でうるおいのある安全・安心な住まい・まちづくり」を基本理念として、総合的かつ計画的な住宅政策の展開を図ってきました。この基本理念の下に、公的賃貸住宅の供給をはじめとして、木造住宅の耐震化への取り組みなど各種の施策を実施してきました。

しかし、県北部や中心市街地では、人口減少や少子高齢化が進行し、空家ストックが増加するなどの問題がみられます。また、人口増加が進む県南部の都市では、子育て世帯への支援や地域コミュニティの育成などが求められています。さらに、県全体では、住宅の耐震性や防犯性の向上、地球環境への配慮、住生活空間のバリアフリー化、住宅セーフティネットの充実に加え、滋賀の住文化や住宅様式を活かした滋賀らしい住まい・まちづくりの取組が課題となっています。

住宅は、生活の基盤であり、家族と暮らし、人をつくり、育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもあります。また、住宅は、都市や街なみの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有しており、個人の私的生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素です。

このようなことから、社会経済情勢の変化や今後の課題等を踏まえたなかで、県民の住生活の安定を確保するとともに、その向上を図るため、以下に示す本県の住宅政策の基本理念のもと、総合的かつ計画的な施策展開を図ることとします。

【住宅政策の基本理念】

快適でうるおいのある安全・安心な住まい・まちづくり

(2) 目指すべき住生活の姿

住まいやまちづくりにおいては、行政だけでなく県民や事業者の担う役割が非常に大きい
ため、県民や事業者と行政がそれぞれに役割を分担し、協働しながら取り組んでいくことが
重要です。そのためには、住宅政策が目指すべき住生活の姿を具体的なイメージとして共有
しておく必要があります。

このことから、住宅政策の基本理念に基づいて、次の5つの住生活像を描き、その実現を
目指して積極的な住宅施策の展開を図ることとします。

①ゆとりある質の高い住まい・まちで快適に暮らす

県民は、多様な家族構成やライフスタイルに応じて、ゆとりのある住まいを確保し、
安全性、耐久性、機能性等を備えた質の高い住まいやまちで、安全で快適に暮らしてい
ます。

②全ての人にやさしく配慮された住まい・まちで安心して暮らす

県民は、広さや設備、費用負担などの面でその身体的・社会的特性に配慮された住ま
いを確保し、身近に利用できる福祉や保健・医療施設などの生活支援サービスが充実し
たユニバーサルデザイン化された住まいやまちで、将来への不安を持つことなく安心し
て暮らしています。

③環境に配慮された住まい・まちで自然にやさしく暮らす

県民は、地球環境への負荷の低減や自然環境との調和などのため、先進的な技術や地
域の気候・風土などに根ざした先人の知恵や工夫を取り入れ、環境との共生が図られた
住まいやまちで、自然にやさしく暮らしています。

④気候・風土や歴史・文化が活かされた住まい・まちで誇りと愛着を持って暮らす

県民は、地域の住まいやまちなみに残されている先人の知恵や工夫などを活かした住
民主体の取り組みなどを行い、地域の住文化が感じ取れるような個性的な住まいやまち
で、誇りと愛着を持って暮らしています。

⑤多様な人々がふれあい、活力に満ちた住まい・まちで生き生きと暮らす

県民は、それぞれのニーズにあった住まいを安心して選択・確保できる環境のなかで、
多様な人々が定住、交流し、豊かなコミュニティを形成するとともに地域の住宅関連産
業が健全に発展し、活力に満ちた住まい・まちで生き生きと暮らしています。

(3) 住宅政策の基本姿勢

国の住宅政策は、住生活基本法（平成 18 年 6 月施行）が制定され、同法に基づき策定された住生活基本計画（全国計画）に掲げる「市場重視」、「ストック重視」の視点に基づき、良質な住宅ストックの形成および将来世代への承継、良好な居住環境の形成、多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保等を目指した施策が推進されています。また、平成 23 年 3 月に改定された住生活基本計画（全国計画）では、「ソフト面の施策充実による住生活の向上」、「住宅ストックの管理・再生対策の推進」、「既存住宅流通・リフォーム市場の整備推進」、「民間の知恵と資金を最大限に活用した施策推進」といった取組を重視する方向性が示されました。

本県においても、住宅は量的に充足していることから、今後は住宅の質的な向上に向けて、「市場重視」、「ストック重視」といった視点に基づきハード・ソフト両面の施策を展開していくと同時に、県内各地域の特性や課題を踏まえたきめ細やかな対応を実現する必要があります。

以上を踏まえ、「快適でうるおいのある安全・安心な住まい・まちづくり」を推進していくためには、様々な主体と連携したより広範な取組を展開していく必要があります。そのためには、住まい・まちづくりの主役である県民、住宅の主要な供給者である民間事業者、住宅政策の立案と推進を行う行政等の様々な主体が、それぞれの役割を果たしつつ、各主体が対等の立場で相互に連携、協働していくことが重要です。

こうしたことから、県の住宅政策は、各主体がともに考え、一体となって取り組んでいく、「多様な主体とのパートナーシップに基づく住宅政策の推進」を基本姿勢として取り組んでいくものとします。

【住宅政策の基本姿勢】

多様な主体とのパートナーシップに基づく住宅政策の推進

住宅は、県民自らの多様な価値観に基づき、健全な「住宅市場」において公平に確保されるべきものです。このため、世帯数を上回る住宅ストックが形成されている現在において、県民や民間事業者の役割は従来に増して大きくなっています。

また、行政部門では、地方分権の趣旨に基づき、各地方公共団体が自らの判断と責任のもと、住民ニーズに対してきめ細やかに行政運営を進めていくために、県と市町は適切に役割分担をしていく必要があります。

これらを踏まえ、パートナーシップの前提となる各主体の基本的な役割は、概ね以下のとおりとします。

ア 県の役割

県は、全県または広域に展開する施策、市場が円滑かつ適切に機能するための環境整備とともに、市場に委ねては適切な資源配分ができない場合にその誘導・補完を行う施策などは、県や国が中心となり市町と連携して取り組んでいくものとします。

また、モデル的・先進的な施策については、全県または広域を対象として公平に展開するものは、県が中心となって実施し、地域固有の特性等に基づくものはその普及・拡大を図る意味から、市町の取り組みを支援していくものとします。

そのためには、全県または広域的視野による住宅政策を明らかにするため、住宅政策の目標や施策の基本方向を定める総合的な計画を策定し、規模の小さいことなどにより総合的な長期ビジョンの必要性が小さい町等を補完しながら、住宅・まちづくりを推進するものとします。

イ 市町の役割

市町は、住民に最も身近な基礎的自治体であることから、自らの判断と責任に基づき、地域の個別のニーズに応じてきめ細やかに施策を展開していくものとします。とりわけ、福祉的要素のある施策や個々の地域に対する施策等は、地域の実情に応じて進めることが重要であり、市町が主体的・自立的に取り組んでいくことが望まれます。

そのためには、国や県の住宅政策に関する総合的な計画との整合を図りつつ、地域の住宅施策に関する長期ビジョンを策定して、施策を展開していくことが望まれます。

ウ 民間事業者の役割

民間事業者は、住宅市場において主要な役割を担っており、自らの供給する住宅がその品質や性能および将来にわたる地域の住環境の水準を決定するとともに、流通・管理等を含めた住宅関連サービスの提供が県民の豊かな住生活の実現を大きく左右することを十分認識したうえで、県民ニーズや地域のまちづくりに配慮して良質な住宅の供給を進めていくことが望まれます。

また、消費者保護やコスト低減など社会的要請に応じて、県民が適正な価格の下で多様な居住が選択できるよう、事業活動において正確かつ適切な情報の提供等を進め、健全な住宅市場の形成に努めるものとします。

エ 県民の役割

県民は、個人の多様な価値観に基づき、情報の適切な選択など健全な住宅市場での自立的な行動が重要であることを十分理解したうえで、自らの住生活の安定や向上に努めるものとします。

また、住宅が個人の資産であるだけでなく、地域の環境、安全、景観および文化などの重要な要素となる社会的性格を有することを十分に理解し、地域の良好な住環境形成の主要な担い手として、住まい・まちづくりへの積極的な取組が求められます。

4-2 基本目標

目指すべき住生活像の実現に向けて、基本目標とその達成状況を示す施策構築の視点に基づいた成果指標を以下のように設定します。

(1) 安全・安心で快適な住宅・住環境の形成

住宅は個人にとって重要な健康・生活の基盤であると同時に、家族を育むかけがえのない生活空間です。また、地震などの災害から生命を守る器としての役割を担うことが求められます。

このため、住宅の安全性、耐久性、快適性その他の住宅の品質または性能に関しては、別紙1の「住宅性能水準」に、安全・安心、美しさ・豊かさその他の地域における居住環境に関しては、別紙2の「居住環境水準」に基づき、良質な住宅ストックの形成および維持・向上を図り、安全・安心で快適な住宅・住環境の形成を目指します。

その際、健康で文化的な住生活を営む基礎として不可欠な住居規模（別紙3：最低居住面積水準）等を備えた住宅を確保できることを目指します。また、多様なライフスタイルに対応するために、世帯人数に応じた住戸規模に関して参考となる水準は別紙4（誘導居住面積水準）に示すとおりとします。

| 施策構築の視点 | 達成状況を示す指標 | 現状 | 目標値 |
|----------------|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 災害に備えた住宅・まちづくり | 新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 | 77.8% (H20) | 90% (H27) |
| | 市街地再開発等により密集市街地等を整備した面積 | 4.51ha (H22) | 18.1ha (H32) |
| | 河川の氾濫が心配される地域のうち危険性が低くなった割合 | 55.5% (H22) | 56% (H32) |
| | 土砂災害危険箇所のうち対策により安全性が向上した箇所 | 474箇所 (H22) | 585箇所 (H32) |
| 良質な住宅ストックの形成 | 最低居住面積水準未満率 | 2.8% (H20) | 早期に解消 |
| | 新築住宅における認定長期優良住宅の割合 | 14.7% (H22) | 20% (H32) |
| 快適な住環境の形成 | 下水道や浄化槽により生活排水の処理を行っている県民の割合 | 92.2% (H22) | 100% (H32) |

(2) 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

本格化する少子高齢化社会を迎えるにあたり、バリアフリー化住宅や高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅等の確保は、安心して暮らすための基礎的な条件といえます。また、適正な水準の住宅を確保することが困難な低額所得者に加え、障害者やDV被害者等といった社会的弱者など、居住の安定を図る必要のある世帯が少なくありません。

このため、バリアフリー化住宅や子育てに配慮した住宅等の整備、さらには公営住宅の整備改善等を進めつつ、これら住宅を住宅市場として総合的に活用することにより、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ます。

また、公営住宅の供給については目標量を定め、計画的な実施を図ります。

| 施策構築の視点 | 達成状況を示す指標 | 現状 | 目標値 |
|---------------------------------|---|----------------|---------------|
| 高齢者・障害者等に配慮した住まい・まちづくり | 共同住宅のうち、道路から各戸の玄関までの車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率 | 16.2% (H20) | 32% (H32) |
| | 高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の一定のバリアフリー化率(2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消に該当) | 41.6% (H20) | 80% (H32) |
| | 高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の高度のバリアフリー化率(2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消および車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当) | 9.7% (H20) | 25% (H32) |
| | 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 | 0.7% (H17) | 3~5% (H32) |
| 子育てに配慮した住まい・まちづくり | 子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率 (注) 子育て世帯：構成員に18歳未満の者が含まれる世帯 | 52.7% (H20) | 60% (H27) |
| 多様なニーズに対応した公営住宅の供給と良好なコミュニティの形成 | 公営住宅のバリアフリー化率 | 20.2% (H22) | 24% (H32) |

| 計画期間内における公営住宅の供給の目標量 (注) 公営住宅の目標量は、新規の建設および買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数ならびに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数 | | 前半5年間 (H23~27) | 全10年間 (H23~32) |
|--|-------------------------|-------------------|-------------------|
| | 公営住宅全体 | 3.1千戸 | 6.1千戸 |
| | (参考) 県営住宅分 市町営住宅分 | 1.2千戸 1.9千戸 | 2.4千戸 3.7千戸 |

(3) 豊かな環境と調和した住宅・住宅地の形成

琵琶湖をあずかる本県は、水と緑に恵まれた豊かな環境を享受してきましたが、地球規模での環境問題が深刻化するなかで、環境面での対応が増大しています。また、京都議定書が発効し、省エネルギー化の推進、県産材の利用推進、廃棄物の削減など環境負荷の低減への取り組みの必要性は一段と増えています。

このため、環境に配慮した住宅の供給や地域の自然環境を活かした豊かな住環境の創出、住宅の長寿命化への取り組みといったストックの有効活用等による環境負荷の低減を推進し、豊かな環境に調和した住宅・住宅地の形成を目指します。

| 施策構築の視点 | 達成状況を示す指標 | 現状 | 目標値 |
|---------------------------|--|-------------------|-----------------------------|
| 自然環境への負荷の低減に配慮した住まい・まちづくり | エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準(平成11年基準)達成率 | 64% (H22) | 100% (H32) |
| | 全部または一部の窓に二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅ストックの比率 | 20.7% (H20) | 40% (H32) |
| 既存住宅の有効活用と良好な維持管理 | 滅失住宅の平均築後年数 | 約32.5年 (H20) | 約40年 (H32) |
| | 住宅の滅失率(5年間に滅失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合) | 約3.9% (H15~20) | 現状維持 (約3.9%) (H27~32) |

(4) 気候・風土、歴史・文化や地域資源を活かした住宅・住宅地の形成

本県は、地域によって多様な気候・風土や歴史・文化を有しており、人と環境にやさしく暮らす先人の知恵や工夫が長い歴史に培われ、地域性豊かな住まい・街なみなどの文化を育んでいます。

このため、景観や住民の関わり方など地域の特性を活かしたまちづくりや、地域固有の住文化の継承と一層の発展を図り、住民の主体的な取組による地域資源を活かした住宅・住宅地の形成を目指します。

| 施策構築の視点 | 達成状況を示す指標 | 現状 | 目標値 |
|------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|
| 地域の気候・風土を活かした住まい・まちづくり | まちづくりの推進を図る活動をするNPO法人の数 | 321 法人 (H22) | 420 法人 (H32) |
| 地域の歴史・文化を活かした住まい・まちづくり | 景観計画に基づき取組を進める地域の数 | 7 (H22) | 12 (H25) |
| 地域住民主体の個性ある住まい・まちづくり | 住生活基本計画等を策定した市町の割合 | 31.6% (H22) | 50% (H32) |

(5) 定住促進や住宅産業の活性化等による地域活力の維持・創出

本県は、全国でも上位の人口伸び率を示しているものの、一部地域では人口が減少しており、定住促進や地域産業の活性化が必要な地域が存在しています。

このため、地域のさまざまな機能が全体として健全に働くように、住まい・まちづくりの推進により地域固有の課題に応えるとともに、活力ある地域社会の形成に貢献することとし、人口定住や住宅産業等の活性化等による地域活力の維持・創出を目指します。

| 施策構築の視点 | 達成状況を示す指標 | 現状 | 目標値 |
|----------------------|------------------------------|------------------|----------------------------|
| 地域の活性化に貢献する住まい・まちづくり | 駅から至近にある住宅ストックの割合（街なか居住等の状況） | 31.9% (H20) | 現状維持 (32%) (H32) |
| 中小住宅生産者の市場競争力の強化 | 木造建築工事業従業者数（地域木造住宅の担い手の確保） | 3,682 人 (H21) | 現状維持 (3,700 人) (H32) |

(6) 適切な住情報の提供と市場機能の活用

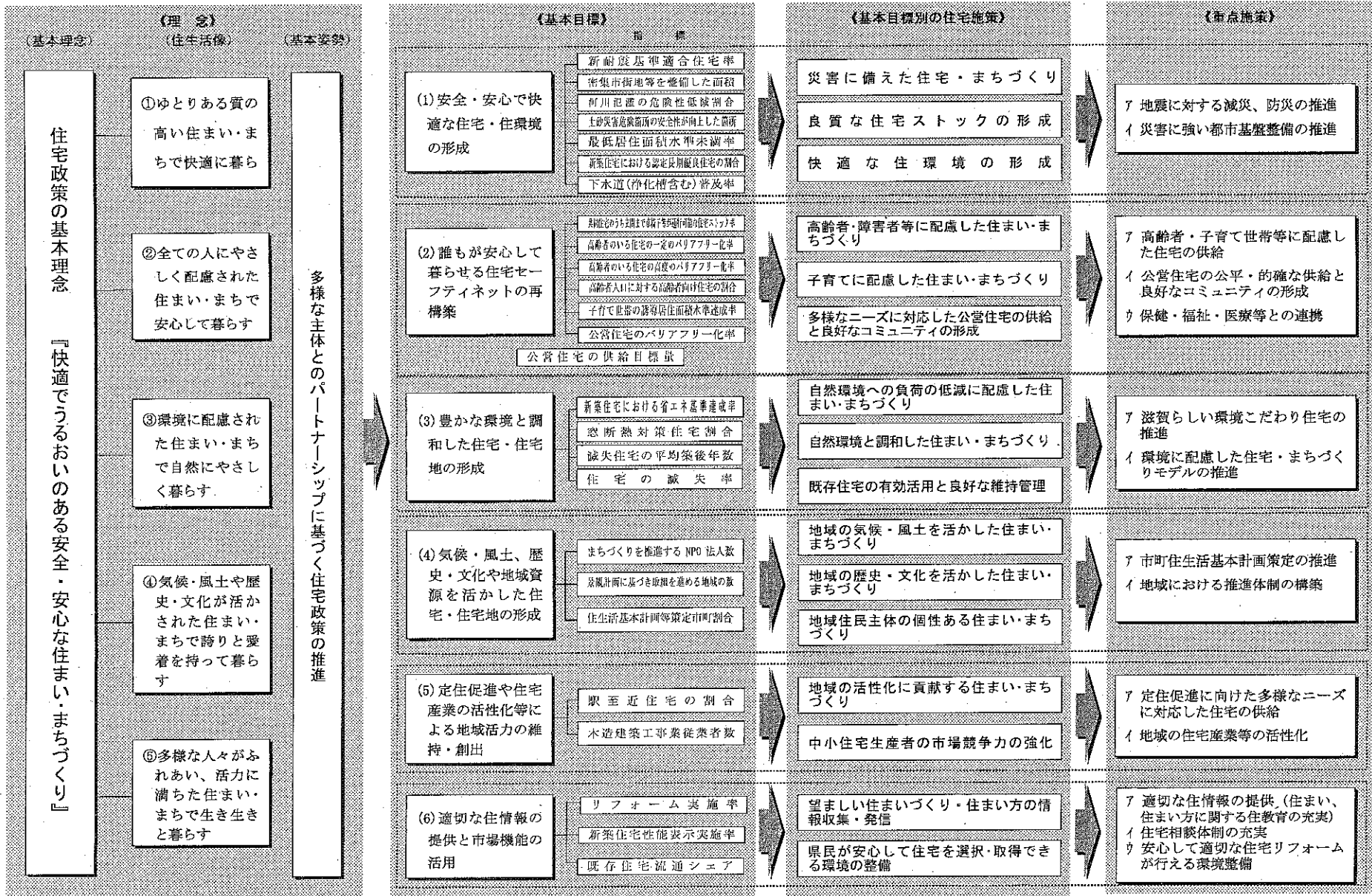
住まいやまちに関する県民の多様な価値観や需要等に的確に対応していくためには、県民が的確な情報の取捨選択能力を身につけるとともに、市場において多様な選択が可能になるようにしていくことが必要です。

このため、住教育の展開も含めた住情報提供や消費者に対する相談窓口体制を整備するとともに、住宅事業者の技能等の向上を進め、県民が健全な市場機能を活用し、安心して住宅を確保できる環境の整備を目指します。

| 施策構築の視点 | 達成状況を示す指標 | 現状 | 目標値 |
|-------------------------|--|----------------|--------------|
| 望ましい住まいづくり・住まい方の情報収集・発信 | リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 、(注) リフォーム：増改築、耐震工事および高齢者等のための設備工事 | 4.2% (H20) | 6% (H32) |
| 県民が安心して住宅を選択・取得できる環境の整備 | 新築住宅における住宅性能表示の実施率 | 19.6% (H21) | 50% (H32) |
| | 既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合） | 9.8% (H20) | 23% (H32) |

第5章 住宅施策の展開方向

住宅施策の体系と展開方向



5-1 基本目標別の住宅施策

「今後重視すべき課題」等を踏まえたうえで、基本目標別の住宅施策を以下のように展開していきます。

(1) 基本目標：安全・安心で快適な住宅・住環境の形成

ア 災害に備えた住宅・まちづくり

(ア) 災害に強い住宅づくり

耐震・耐火など災害に強い住宅ストックを形成するため、平成18年度に策定した「滋賀県既存建築物耐震改修促進計画」の普及と適正な運用を図り、市町と連携して建築基準法の耐震基準が強化された昭和56年以前に建築された住宅の耐震化を促進します。特に、耐震診断・耐震改修事業など、自宅の耐震性向上に向けた県民の自主的な取組を支援する事業の活用促進に向けて、制度を広く普及するための情報発信、技術者の派遣・育成、相談体制の整備等に取り組みます。

また、住宅金融支援機構や消防機関との連携により、耐震改修や防火設備整備の普及啓発を図り、災害に強い住宅づくりを促進します。

さらに、地震による地盤の液状化に関しては、地域ごとの液状化の予測を始め、住宅における対策の必要性や液状化による被害を少なくするための方法等について、県民や事業者へ普及啓発するとともに、液状化対策に関する最新の技術的知見の情報収集および情報提供に努めます。

(イ) 災害に強いまちづくり

火災や地震などの自然災害に強いまちを形成するため、道路や公園等の都市基盤が不足した市街地に老朽化した木造住宅が密集している密集市街地など、特に防災性の向上を図る必要性が高い住宅市街地の改善に重点的に取り組みます。市街地の防災性向上に向けては、延焼・倒壊の危険性の高い老朽建築物の建替え・除却、避難経路や消防環境等の地域特性を踏まえた対策、道路幅員等に関する建築基準法上の緩和措置の活用、地域住民による防災まちづくり等、ハード・ソフト両面の取組を地域の実情に合わせて組み合わせながら市街地環境の改善を促進します。

さらに、地震、水害、土砂災害などの多様な災害に備えるために、開発許可制度等による宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等を推進し、災害に強い住宅・住環境づくりを促進します。

(ウ) 災害時の住宅対策の体制充実

大規模な地震等により被災した場合の居住確保に迅速に対応するための体制確保、情報収集、人材育成を進めるために、県の関係部局や県内の各市町、住宅金融支援機構や民間の各種団体等との連携を重視した組織体制の構築と役割分担の明確化、的確な情報収集に向けた

ハード、ソフト両面の環境整備、応急仮設住宅等の供給や住宅相談等に対応する人材育成などに取り組み、住宅復興体制の強化を図ります。

また、地震の被災に伴う二次災害を防止するため、住宅・宅地の危険度判定士や判定コーディネーター等を十分に確保します。

イ 良質な住宅ストックの形成

(ア) 居住水準の向上

最低居住面積水準未達世帯の解消に向けて、特に借家の面積の適正化を進めるために、公営住宅の建替・改善を推進するとともに、狭小な民間賃貸住宅の建替等の際に適正な住戸規模を確保するよう誘導を図り、居住水準の向上に努めます。

(イ) 住宅性能の確保

住宅の安全性に関する消費者の関心に応えるため、「建築基準法」の的確な執行とともに、同法に基づく中間・完了検査の実施率の向上に努めます。

また、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度の普及を図るため、住宅生産者に対する講習会や県民への普及啓発を行うとともに、(財)滋賀県建築住宅センター等の性能評価機関との連携による情報提供や相談体制の充実を図り、質の高い性能を備えた住宅の供給を促進します。

(ウ) 安全・安心な住宅づくり

化学物質等による室内汚染の防止を図るため、シックハウス対策として住宅生産者向け「設計施工ガイドライン」や一般消費者向け「ユーザーズマニュアル」の普及に努めるほか、地場産自然素材の活用普及や相談体制の充実を図ります。

また、住宅の防犯性の向上を図るため、「『なくそう犯罪』滋賀安全なまちづくり条例」や同条例に基づく「住宅に関する防犯上の指針」等の周知を図るとともに、防犯建物部品等の使用による侵入の防御および周囲からの見通しの確保や防犯カメラ等による監視性の確保などの具体的な犯罪抑止対策について、県ホームページ等による情報提供や講習会の開催等により県民や事業者の取組の促進を図ります。さらに、地域住民による自主防犯活動の促進等により、防犯に配慮された住宅・住環境づくりを推進します。

(エ) 良質な民間賃貸住宅の供給

持家と比較して居住水準等が低い賃貸住宅の質の向上を図るため、住宅金融支援機構融資および定期借地制度等の活用普及により、適切な規模を有する良質な民間賃貸住宅の供給を推進します。

また、単身・夫婦のみの高齢者世帯が増加するなか、高齢者生活支援サービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅の普及を進めるなど、高齢者世帯の賃貸住宅ニーズにも的確に応えられる住宅ストックの形成を推進します。

(オ) 寿命が長い住宅の供給

長く住み続けられる住宅の供給を推進するため、認定長期優良住宅やスケルトン・インフィル住宅の普及促進、長寿命木造住宅整備指針や住宅性能表示制度の普及啓発に向けた情報発信、相談体制の充実に取り組みます。

また、住宅の居住者や所有者によって住宅ストックの維持管理・リフォーム等が適切に実施されるための環境づくりに向けて、維持管理に関する情報の蓄積および計画的な維持管理方法に関するガイドライン等の普及、住宅を適切に維持管理し長く大切に使う県民意識の醸成等に向けた情報発信に取り組みます。

さらに、NPOや住宅生産者との連携により、地域の気候・風土に適し、物理的な耐久性、世帯構成や生活様式の変化に対応する可変性および維持保全の容易性等に配慮された長寿命住宅の検討を行います。

ウ 快適な住環境の形成

(ア) 良好な住環境の誘導

良好な市街地環境の整備や保全を進めるため、住宅市街地基盤整備事業や開発許可制度等の的確な運用により、公共施設と住宅・宅地の整備を一体的に進めるとともに、住環境が劣る地域では、街なみ環境整備事業等により地区内道路や公園等を整備するなど、良好な住環境への誘導を推進します。

また、民間の建築活動が適切に行われるよう、建築物の用途や形態および建築敷地の利用に関する規制の的確化を図ります。

(イ) ユニバーサルデザインの住まい・まちづくり

誰もが安全で快適な住生活を営めるようにするため、「だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例」やいわゆるバリアフリー法等の普及啓発を進め、住宅および住宅市街地のバリアフリー化をはじめとするユニバーサルデザイン化を促進します。

また、地域のコミュニティづくり等を通じ、県民が生きがいの創造、健康づくりを進められるよう、見守り支援等といったソフト対策を含めて、まちづくり、福祉施策など関連する分野と緊密に連携しながら、総合的な取組を推進します。

(2) 基本目標：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

ア 高齢者・障害者等に配慮した住まい・まちづくり

(ア) 高齢者・障害者等に配慮した住宅の供給

住宅ストックのバリアフリー化を推進するため、高齢者が居住する住宅の設計に係る指針や人と環境にやさしい住宅に関する情報発信、相談体制の充実に取り組みます。

また、福祉施策との連携によるシルバーハウジング事業、公営住宅のグループホーム等としての活用、民間事業者等との協働による公営住宅団地等の改修・建替えに併せた福祉施設等の設置、サービス付き高齢者向け住宅の供給、高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅の登録など、高齢者・障害者等に配慮した住宅の確保に向けた多様な取組を推進するとともに、高齢期の円滑な住み替えの促進を図るため、住み替え時の金銭負担の軽減等を図るリバースモーゲージの普及に取り組みます。

さらに、高齢者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、地域住民による見守り支援等のソフト的な取組を促進します。

(イ) 既存住宅のバリアフリー化

高齢者・障害者等が在宅での生活を容易にするため、福祉関係者や住宅リフォーム施工者との連携により、人と環境にやさしい住宅リフォームの普及に向けた情報発信、相談体制の充実に取り組みます。

また、高齢者住宅小規模改造助成や住宅金融支援機構融資等との一体的な活用普及により、高齢者等にやさしい住宅へのリフォームを推進します。

公営住宅は、ストック活用の適否を見極めたなかでバリアフリー改修を進め、高齢者等の安心な居住の確保を推進します。

(ウ) ユニバーサルデザインの住まい・まちづくり（再掲）

誰もが安全で快適な住生活を営めるようにするため、「だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例」やいわゆるバリアフリー法等の普及啓発を進め、住宅および住宅市街地のバリアフリー化をはじめとするユニバーサルデザイン化を促進します。

また、地域のコミュニティづくり等を通じ、県民が生きがいの創造、健康づくりを進められるよう、見守り支援等といったソフト対策を含めて、まちづくり、福祉施策など関連する分野と緊密に連携しながら、総合的な取組を推進します。

イ 子育てに配慮した住まい・まちづくり

(ア) 子育て世帯の住まいの確保

子育て世帯が適切な住宅を確保できるようにするため、地域の住宅事情に応じて公営住宅の子育て世帯に対する入居選考に配慮するとともに、住宅金融支援機構融資を活用した住宅市場の形成を推進します。

(イ) 子育て支援施設と連携した住環境づくり

夫婦が仕事や社会活動をしながら子育てができる住環境を整備するため、地域における需要を見極めながら、保育サービス、NPOや地域のコミュニティ活動等と連携した公的賃貸住宅の供給を促進します。

また、公的賃貸住宅団地等において民間事業者等との連携による子育て支援サービス施設等の生活支援施設の設置等、子育て世帯等の地域における福祉拠点等の構築を促進します。

(ウ) 子育てしやすい住宅の新たな供給システムの検討

親世帯との三世帯同居や近居といった子育てしやすい暮らし方の普及に向けた支援策の充実に加え、高齢者が有する比較的広い住宅を、子育て世帯等向けの賃貸住宅として活用する仕組みづくりについての検討を進めます。

さらに、地域コミュニティによる子育て支援の取組に対する支援策の充実や、血縁関係のない友人、知人同士が子育てや家事への支援を相互に行うようなコレクティブハウジング（共同居住型集合住宅）等の普及等、子育てしやすい暮らし方の普及に向けた情報発信や相談体制の充実に取り組みます。

ウ 多様なニーズに対応した公営住宅の供給と良好なコミュニティの形成

(ア) 効果的・効率的なストックの更新

国や地方の財政的制約が高まる中、限られた財政運営の範囲内で公営住宅を適切に維持管理・整備していくため、ライフサイクルコストの抑制、公営住宅ストックの長寿命化の観点を中心に踏まえながら、老朽化の進む既存住宅ストックの有効活用を計画的かつ効率的に進め、少子・高齢社会にふさわしい公営住宅ストックの再生、活用を推進します。

また、建替事業に民間活力の導入を検討するとともに、シルバーハウジング事業等の福祉施策との連携を視野に入れ、障害者等の身体機能に応じた多様な住宅ニーズにも的確に応えるストックの更新を進めます。

(イ) 公平・的確な居住支援と管理の推進

公営住宅を公平・的確に供給するため、入居者の家族人数や構成、心身の状況等を踏まえながら入居のミスマッチの解消に向けた適切な住み替えを促進します。

また、住宅に困窮する世帯が円滑に入居できるよう、住宅困窮者の多様化を踏まえながら、困窮度に配慮した入居選考方式の導入を検討するとともに、入居資格の的確な把握や入居承継基準の適正な運用を行います。

さらに、県と市町との適切な役割分担のあり方についての検討を進めます。

(ウ) 良好なコミュニティの形成・維持

高齢者や外国人を含め誰もが地域で生き生きと暮らせるようにするため、自治会活動や周辺地域と一体となった良好なコミュニティ形成のための活動を支援します。

(エ) 民間賃貸住宅の活用

高齢者や外国人世帯等の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度に引き続き取り組むとともに、公営住宅対象世帯が民間賃貸住宅に入居する場合の家賃補助なども視野に入れながら、民間賃貸住宅を活用した多様な住宅セーフティネットの構築に取り組みます。

(3) 基本目標：豊かな環境と調和した住宅・住宅地の形成

ア 自然環境への負荷の低減に配慮した住まい・まちづくり

(ア) 循環型社会にふさわしい住宅づくり

地球規模での環境問題に関心が高まるなか、住宅づくりにおいても環境への負荷の低減のため、人と環境にやさしい住宅の普及啓発に向けて、地域性や住宅の構造等を考慮した新築住宅の省エネ基準への適合の促進や既存住宅の省エネルギーフォームの促進に取り組むとともに、県民の環境に対する意識啓発に向けて、住宅の省エネルギー性能等のラベリング等による「見える化」の促進、住宅のライフサイクルを通じたCO₂排出量の低減に向けた取組に関する意識啓発・広報等に取り組めます。

また、地産地消や森林保全の観点から、県産材や地場産自然素材等を活用した「滋賀らしい環境こだわり住宅」の普及促進を森林政策等各施策と連携しながら進めていきます。また、先人たちが自然のなかで育ててきた知恵や工夫を活かすことや、断熱性等の確保、さらにエネルギー効率のよい設備機器の使用による省エネ、省CO₂への対応、太陽光等の再生可能エネルギーの活用、雨水・排水の再利用、建築系廃棄物の再利用など、自然環境と共生する住宅づくり・住まい方を、NPOや関係団体等との連携により提案するとともに県民の省エネ・省CO₂行動を促進するため、環境家計簿「みるエコおうみ」などによるエネルギー使用量やCO₂排出量の見える化を進め、県民や事業者への普及啓発と支援を行っていきます。

さらに、住宅の解体工事や建築工事等で発生する建築系廃棄物について、削減および適正処理を推進するため、建設リサイクル法の適正な執行や建築資材の再利用・再生利用の普及啓発を図ります。

(イ) 自然環境と共生するまちづくり

まちづくりにおいても環境への負荷の低減を図ることが必要であるため、県産材を積極的に使った緑豊かな優良木造住宅団地の整備などといったモデル事業の提案により、自然環境と共生するまちづくりの促進を図ります。

イ 自然環境と調和した住まい・まちづくり

(ア) 自然景観と調和した住まい・まちづくり

地域の人々にうるおいと安らぎを与え魅力ある街なみをつくるため、風景条例や景観法等の普及啓発により、自然環境と調和した景観形成を推進するとともに、地区計画や建築協定、近隣景観形成協定制制度等を活用した個性が輝く魅力的な街なみの誘導や、街なみ環境整備事業などを活用した整備など、自然景観と調和した住まい・まちづくりを目指した取組を支援します。

ウ 既存住宅の有効活用と良好な維持管理

(ア) 住宅リフォームの推進

既存住宅ストックの有効活用を推進するため、住宅の長寿命化にもつなげる耐震改修を促進します。

また、居住者や所有者によって住宅ストックの維持管理・リフォーム等が適切に実施されるための環境づくりに向けて、維持管理に関する情報の蓄積および計画的な維持管理方法に関するガイドライン等の普及、住宅を適切に維持管理し長く大切に使う県民意識の醸成等に向けた情報発信に取り組みます。

さらに、住宅リフォームに対して適切なアドバイスをする専門家の派遣制度を充実するとともに、住宅金融支援機構融資等の活用促進に向けた情報発信、相談体制の充実に取り組みます。

(イ) マンションの適正管理

分譲マンションについて、エレベーター等の安全管理を含む適切な長期修繕計画の策定および修繕積立金額の設定等、長期にわたり良好な質を確保していくための取組を促進します。

また、老朽化した分譲マンションの再生を促進するため、改修・建替えに当たっての情報提供や課題の解決に向け相談体制の充実等に取り組みます。

(ウ) 空き家の活用システムの検討

空き家住宅が適切に管理され、循環利用される民間住宅市場の形成に向けて、既存住宅の性能表示や性能保証制度、定期借家制度等を活用した持家の賃貸化等の普及啓発に取り組みます。

また、歴史的な雰囲気を感じられる町家建築物の活用など、NPOや関係団体等と連携しながらまちづくりと一体となって既成市街地内の空き家を有効活用する仕組みづくりや空き家の再生に向けた支援策の検討、空き家バンク等の空き家情報の提供に向けた仕組みづくりの検討などに取り組むことにより、中古住宅ストックが幅広く利活用される民間住宅市場の形成に取り組みます。

(4) 基本目標：気候・風土、歴史・文化や地域資源を活かした住宅・住宅地の形成

ア 地域の気候・風土を活かした住まい・まちづくり

(ア) 気候・風土を活かした人と環境にやさしい住まい・まちづくり

住まいや街なみに、数多く残された人と環境にやさしく暮らす先人の知恵や工夫を活かすため、NPOや関係団体等と連携し、古い建物や古材の再利用システムの検討、気候・風土を活かした伝統的な木造軸組住宅の継承を図ります。

また、葦をはじめとした地場産自然素材、水や緑の活用など、滋賀らしく人と環境にやさしく暮らす住まい・まちづくりに向けて、情報提供体制の充実等を図ります。

(イ) 雪に強い住宅づくり

湖北地域等において、積雪が多い気候条件に適切に対応する住宅ストックを形成するため、屋根雪処理対策や克雪住宅等の研究を進め、雪に強い住宅づくりを推進します。

また、高齢化等の進行を踏まえ、雪処理の負担を軽減できるように高齢者の居住に適した共同住宅の整備を推進します。

イ 地域の歴史・文化を活かした住まい・まちづくり

(ア) 歴史・文化を継承する住まい・まちづくり

歴史的街なみや自然と調和した農・山・漁村の風景等を継承し発展させていくため、風景条例や景観法等の普及啓発、地区計画、建築協定制、近隣景観形成協定制等の活用により、地域の歴史・文化を後世に伝える住まい・まちづくりを進めるとともに、街なみ環境整備事業等を活用して、歴史的・文化的な街なみの保全・再生を推進します。

(イ) 歴史・文化を継承する住まいの保全・再生

失われていく地域の歴史・文化を体現する住宅を、景観に配慮しながら再生したり、他用途へ有効活用したりするため、NPOや関係団体等と連携して、空家となった住宅の賃貸借などに関する情報を管理・提供する体制の整備や、これらの住まい・住まい方の継承方法の検討を進めます。

また、歴史・文化的価値のある住宅が集中する地域では、伝統的建造物群保存地区制度などを活用し、歴史・文化を継承する住まいの保全を推進します。

ウ 地域住民主体の個性ある住まい・まちづくり

(ア) 地域資源を活かした住民主体の住まい・まちづくり

地域の住まい・まちづくりにきめ細かく対応していくため、県内各市町の住生活基本計画の策定を促進します。

また、NPOや自治会、市町と連携し、まちづくり協定、建築協定、近隣景観形成協定等の様々な住まい・まちづくりに関する制度の普及や、まちをつくる“ひと”“組織”づくりの支援など、地域の資源を活かした住民主体のまちづくりを促進します。

(イ) 街なみを活かした住環境整備の推進

住まいと一体となった良好な街なみを形成するため、風景条例や景観法等の普及啓発とともに街なみ環境整備事業等により、街なみの景観形成を進めるなど、街なみを活かした良好な住環境の整備を促進します。

(5) 基本目標：定住促進や住宅産業の活性化等による地域活力の維持・創出

ア 地域の活性化に貢献する住まい・まちづくり

(ア) 人口の定住化に向けた住宅の供給

人口・世帯数の減少傾向がみられる地域では、空き家の再生および除却や情報提供等により空き家の有効活用等を促進するとともに、市町や民間事業者等との連携のもと、計画的かつ適切な民間建築活動を誘導することにより良好な住宅地形成を促進します。

また、民間賃貸住宅市場が成熟していない地域では、空き家住宅ストックの循環利用に向けた持家の賃貸化などを促進するため、既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定および管理状況、不動産の個別の取引価格に関する情報提供に取り組みます。

さらに、地方定住の促進に資する郊外・田園居住や二地域居住等の実現に向けた滋賀県の暮らしの魅力や移住支援等に関する情報発信、相談体制の充実に取り組みます。

(イ) 中心市街地活性化のための住まい・まちづくり

県内の各市町において中心市街地の空洞化が進み、人口減少や高齢化が進行していることから、中心市街地の利便性を活かした街なか定住、駅近定住の促進を図ります。

中心市街地の定住促進に向けては、市街地整備事業等による市街地環境の改善、老朽建築物の更新などと連携しながら、子育て世帯向けや高齢者向けの質の高い住宅・住環境の形成を誘導することにより、高齢者等が住みやすい利便性の高い街なか定住、駅近定住の実現を促進します。

また、空き家をグループホームやまちづくり拠点として活用するなど、福祉分野やまちづくり分野と連携しながら、高齢者等が安心・快適に生活できる住宅・住環境の整備を促進します。

イ 中小住宅生産者の市場競争力の強化

(ア) 地域木造住宅の供給

地域の住宅生産者（大工・中小工務店、設計士、木材供給者等）による地域の気候・風土、歴史、文化等に応じた良質な木造住宅の供給を促進するため、住宅生産者のネットワーク化を推進し、森林政策等各施策と連携を図りながら「滋賀らしい環境こだわり住宅」の普及啓発に取り組みます。

また、地域の住宅生産者との連携により、将来にわたり活用される地域木造住宅の供給を促進し、県産材の利用拡大、地域の中小住宅生産者の育成と受注機会の増大を図ります。

(イ) 地域の住宅産業の活性化

地域の住宅生産者が多様な消費者ニーズに的確に対応し、良質な木造住宅が供給できるようになるため、木材が安定的に供給されるための加工・流通体制の整備、木造住宅の設計者、技能者等の育成、部材・工法等の技術開発、伝統的な技術の継承・発展、生産体制の整備等、良質な住宅の生産・供給体制および住宅の適正な管理体制の構築等に地域の住宅生産者等と連携しながら促進します。

また、リフォーム需要の高まりに適切に対応していくために、地域の工務店等のリフォーム技術の向上の促進、構造躯体（スケルトン）を活かした内装、設備、間取り（インフィル）等のリフォームによる住宅の質の向上に関する普及啓発や、老朽化した共同住宅に係る検査・改修技術等の開発・向上および普及等に地域の住宅生産者等と連携しながら促進します。

(6) 基本目標：適切な住情報の提供と市場機能の活用

ア 望ましい住まいづくり・住まい方の情報収集・発信

(ア) 滋賀らしい住まい・住まい方についての情報発信

住まいや住まい方についての先人の知恵や工夫を適切に次世代に伝えるとともに、適切な地域コミュニティ形成の基盤を整えるため、滋賀らしい住まい等に関する情報収集と検討を進めます。

また、これら先人の知恵を含め、「住宅は個人が生き生きと躍動し健全で活力・魅力があふれる社会の礎」であることを、子どもから大人まで幅広く住教育により啓発していくため、教育資材の作成・配布、住まいに関する教養講座の開催等、住まい・住まい方の情報提供を推進します。

(イ) 住まい手への啓発

県民が安心して適切な住宅を選択・取得し、取得後も資産として良好に維持管理をしていくため、出前講座やセミナーを実施するなど、住まい手の住教育に係る施策を展開します。

また、こういった施策を通じて、住まいカルテ（住まいの履歴書）やリフォネット登録制度、環境負荷を低減する住まい方の実践など適切な住まいづくり・住まい方に関する情報の提供や普及を行います。

さらに、地域が一体となった良好な居住環境の形成に向けて、まちづくり分野等との連携のもと、住宅地における地域住民の主体的・自主的なまちづくり活動（エリアマネジメント）の普及啓発に取り組みます。

(ウ) 住宅関連事業者の技能等向上

ますます高度化・多様化する消費者ニーズに適切に対応するため、人権尊重や市場における法令の遵守を徹底したうえで、住まいづくりの計画から入居後のフォローまで、消費者に適切な情報や技術を適切に説明する能力を備え、消費者とよりよい関係のなかで住宅供給が進められるよう、各種研修・講習会等による住宅関連事業者の技能等向上に向けた支援を行います。

イ 県民が安心して住宅を選択・取得できる環境の整備

(ア) 住宅性能の確保（再掲）

住宅の安全性に関する消費者の関心に応えるため、「建築基準法」の的確な執行とともに、同法に基づく中間・完了検査の実施率の向上に努めます。

また、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度の普及を図るため、住宅生産者に対する講習会や県民への普及啓発を行うとともに、(財)滋賀県建築住宅センター等の性能評価機関との連携による情報提供や相談体制の充実を図り、質の高い性能を備えた住宅の供給を促進します。

(イ) 住宅相談体制の充実・強化

県民が安心して住宅を選択・取得・リフォームできるようにするため、市町ならびに湖国すまい・まちづくり推進協議会や専門機関等との連携により、消費者支援・保護の視点から住宅相談体制の充実を図ります。

また、消費者がより安心できる地域の住宅リフォーム事業者の育成に向けて、関係団体と連携のもと、リフォーム推進協議会の設立を促進するとともに、リフォネット登録制度の普及を図ります。

(ウ) 情報発信機能の充実・強化

住まい・まちづくりに必要な情報を的確に県民や民間事業者等に提供するため、各種パンフレット等の配布や県民広報誌への掲載、テレビなどのメディアの活用、ホームページへの掲載等において、市町や湖国すまい・まちづくり推進協議会等と連携した多様な情報発信体制の構築に取り組み、効果的な住情報の提供を図ります。

また、滋賀県への移住や二地域居住等に関する情報発信について、国の住み替え・二地域居住のポータルサイトやまちづくり分野、農林分野などと連携しながら、県内外への効果的な情報発信体制の構築に取り組みます。

さらに、(財)マンション管理センターによるマンション履歴システムなど、国や各種団体が運営する多様な情報発信システム等の活用に向けた普及を行います。

5-2 重点的に推進する施策

住宅施策のなかで、基本目標の実現に向けて大きな効果をもたらすことが期待でき、かつ緊急に実施する必要がある施策を「重点施策」と位置づけ、積極的な推進を図ります。

(1) 安全・安心で快適な住宅・住環境の形成に向けて

【方針】

東日本大震災の発生を受けて、県民の地震への備えに対する関心は高まっています。また、住宅・住環境における防災等の状況に対する不満率が高い状況が続いています。

住宅・住環境の更新、改善が進んだ結果、防災性の向上に一定の進展がみられるものの、防災関連の目標指標の達成の取組を強化します。また、今後も住宅の基本的な品質および性能の確保に向けた施策、住環境の改善を進めていきます。

【重点施策】

ア 地震に対する減災、防災の推進

○災害が発生しても被災する住宅を少なくするため、滋賀県耐震改修促進計画および市町の耐震改修促進計画に基づき、引き続き県と市町が連携して住宅の耐震診断・改修を支援、促進します。

具体的な事業等：・耐震診断・耐震改修事業の促進

○地震の発生に伴う二次災害を防止するため、住宅・宅地の応急危険度判定を速やかに実施する体制を充実します。

具体的な事業等：・被災建築物応急危険度判定士・判定コーディネーターの養成
・被災宅地危険度判定士・判定調整士の養成

○大規模な災害で多くの県民が住宅を失っても速やかに住まいが確保できるようにするため、災害時における居住確保の体制等を充実します。

具体的な事業等：・応急仮設住宅建設用地の把握
・応急仮設住宅建設マニュアルの策定

イ 災害に強い都市基盤の整備推進

○密集市街地等における災害時の被害拡大の防止、安全な避難確保など必要な都市基盤の整備を計画的に進めていくため、市町の計画策定を支援、推進します。

具体的な事業等：・住宅市街地整備方針等の策定の促進

○災害の危険性の高い市街地等において安全なまちづくりを進めるため、市町等が行う市街地再開発事業や土地区画整理事業等を推進します。

具体的な事業等：・市街地再開発事業・土地区画整理事業の推進
・密集住宅市街地等の計画的な整備改善の推進

(2) 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に向けて

【方針】

本県において少子高齢化が進行するなか、家主が高齢者等の入居を拒むといった事例や、適切な規模の住宅を確保するための家賃負担が少子化に影響しているといった問題が指摘されています。また、高齢者、障害者に加え母子世帯、DV被害者等の増加が進むなかで、これらの社会的弱者の居住の安定を確保していく必要があります。

このため、誰もが公平に安全で、安心して快適に暮らせる住まいの確保を目的として、高齢者等に配慮した住宅の供給や周辺のバリアフリー化を積極的に進めるとともに、住宅市場を活用しつつ公的な賃貸住宅を適切に確保するなど、地域に密着した住宅セーフティネットの再構築を重点的に推進します。

【重点施策】

ア 高齢者・子育て世帯等に配慮した住宅の供給

○高齢者の居住の確保が円滑に進められるようにするため、高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進します。

具体的な事業等：
・サービス付き高齢者向け住宅の適切な供給
・滋賀あんしん賃貸支援事業の推進

○高齢者や障害者等が事故を起こしにくくするため、住宅やその周辺のバリアフリー化を促進します。

具体的な事業等：
・人と環境にやさしい住宅の普及・促進
・公共機関やまちなかのバリアフリー化の促進

○子育て世帯の居住を確保しやすくするため、公営住宅の空き家募集において子育て世帯に配慮します。

具体的な事業等：
・県営住宅の入居選考時の優遇

イ 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ストック総合活用計画に基づき、的確な公営住宅整備を推進します。

具体的な事業等：
・県営住宅等ストック総合活用計画の推進
・県営住宅整備事業の推進

○公営住宅における居住面積水準の向上を図るため、入居者に対して家族人数に応じた適正居住の啓発を行い、家族人数と住宅規模のミスマッチの解消を促進します。

具体的な事業等：
(県営住宅について)
・入居者への適正居住の啓発
・住み替え制度の活用促進による適正居住システムの検討

○住宅困窮度に配慮した選考方法を実施するなど、公営住宅に入居できずにいる住宅困窮者の入居機会の拡大を図り、より公平・的確な公営住宅の供給を推進します。

具体的な事業等：
・入居承認の厳格化
・収入超過者への割増家賃徴収

ウ 保健・福祉・医療等との連携

○バリアフリー化された住宅ストックの充実を図るため、個別の事情に適切に対応したリフォームが推進されるように、設計者、施工者、理学療法士、ケアマネジャー等が連携・協力した住まいづくりを推進します。

具体的な事業等：・保健・福祉・医療等と連携したバリアフリー工事の普及啓発

(3) 豊かな環境と調和した住宅・住宅地の形成に向けて

【方針】

地球的規模での環境問題が深刻化するなかで、住宅やまちは、建設や除却、整備および生活に伴う化石燃料や電力の消費などによるCO₂の排出のほか、建材に使用される化学物質の使用、建築廃棄物処理などを通じて環境に負荷を与えており、その低減は重要な課題です。

このため、住宅においては、県産材の活用や、新築はもとより家庭の空調、給湯等の設備の更新時に高品質、高効率の電器製品、給湯器の普及や高断熱仕様、ITを活用したHEMS（ホームエナジーマネジメントシステム）を導入することにより省エネ・省CO₂化をはじめとする環境性能を向上させ、ライフサイクルのCO₂排出抑制等、環境への負荷の低減を推進するとともに、環境と調和したまちづくりの普及・拡大を図り、環境にやさしい滋賀らしい住まい・まちづくりを重点的に推進します。

【重点施策】

ア 滋賀らしい環境こだわり住宅の推進

○循環型社会の形成や地産地消の観点から、県産材や地場産自然素材等を活用した「滋賀らしい環境こだわり住宅」の供給促進を図るため、地域の住宅生産者や森林政策等各施策との連携等を図ります。

具体的な事業等：・「滋賀らしい環境こだわり住宅」の供給促進

イ 環境に配慮した住宅・まちづくりモデルの推進

○環境にやさしい住まい・住まい方の推進に向けて、自主的な取組への気運を高めていくために、環境にやさしい住まい、住まい方の必要性や具体的な取組への方法を積極的に普及啓発します。

具体的な事業等：・人と環境にやさしい住宅の普及啓発

○低炭素社会の実現に向けて、住まいにおける化石燃料などの消費によるCO₂排出量削減のための取組を積極的に普及促進します。

具体的な事業等：・住宅における省エネ・再生可能エネルギーの普及促進

(4) 気候・風土、歴史・文化や地域特性を活用した住宅・住宅地の形成に向けて

【方針】

本県は地域によって多様な気候風土や歴史性を有しており、長い歴史を通じて育まれてきた住まい・まちづくりに係る住文化は、地域行政だけではなく県民や民間事業者等の地域自らの活動により発展・継承していく必要があります。

このため、多様な主体とのパートナーシップに基づく住宅施策を展開することとし、市町が自

らの判断と責任に基づいて住宅施策を立案し、これを的確に展開していけるように支援するとともに、地域資源等を活かした住宅・住宅地の形成に向けての主体的な取組を重点的に推進します。

【重点施策】

ア 市町住生活基本計画策定の推進

○地域の特性を活かし、地域固有の条件に適切に対応する住宅施策が展開されるように、市町の住生活基本計画策定を支援します。

具体的な事業等：・市町住生活基本計画策定への支援

イ 地域における推進体制の構築

○多様な主体とのパートナーシップによる施策の推進を充実するため、湖国すまい・まちづくり推進協議会との連携を強化します。

具体的な事業等：・湖国すまい・まちづくり推進協議会と連携した施策展開

○地域単位での住まい・まちづくりを円滑に推進していくため、市町と連携を図りながら、県民（住民）や民間事業者、NPO、地域の市町等による「（仮称）地域住まい・まちづくり推進協議会」の設立を促進し、体制の構築に向けて支援します。

具体的な事業等：・（仮称）地域住まい・まちづくり推進協議会設立の啓発・支援

○住民主体の住まい・まちづくりの取組を推進するため、住まい・まちづくりに関する情報提供の充実や、まちづくりリーダーの育成を推進するとともに、必要に応じて専門家からの助言等を受けられるよう、アドバイザー派遣制度の構築に向けて検討します。

具体的な事業等：・まちづくり情報提供体制の充実
・まちづくりアドバイザー派遣制度の検討

（5）定住促進や住宅産業の活性化等による地域活力の維持・創出に向けて

【方針】

本県は、全体では全国でも上位の人口の伸びを示しているものの、北部地域をはじめ人口が減少している地域もあります。これら地域では、賃貸住宅が少ないなど住宅の選択肢が限られていることから住宅市場が十分に機能しないといったことも、人口減少の一つの原因と考えられます。また、地域を活性化していくうえで、住宅産業は裾野が広いことから大きな役割が期待されています。

このため、地域活力の維持・創出に向けて、地域の活性化等に必要な住宅市場機能の補完、各住宅産業域や市町域をこえた総合的な調整や施策の展開等、県の役割が特に重要なものを重点的に推進します。

【重点施策】

ア 定住促進に向けた多様なニーズに対応した住宅の供給

○人口が減少している市町においては、地域活力の維持・創出を図るため、空き家の再生や情報提供等により空き家の有効活用等を促進します。

具体的な事業等：・空き家再生推進事業の支援

○空洞化が進行している中心市街地等においては、都市機能の更新や定住人口の確保による活性化を図るため、土地の有効利用・高度利用による住宅の供給を支援します。

具体的な事業等：・市街地再開発事業・住宅市街地総合整備事業への支援

イ 地域の住宅産業等の活性化

○地域木造住宅の担い手が減少しており、担い手の確保が課題となっています。住宅の建設やリフォーム等の適切な維持管理が、地域の雇用や産業の活性化に貢献するように、木造住宅の供給関係者等の連携による自助努力に対して支援します。

具体的な事業等：・木造住宅普及啓発事業

(6) 適切な住情報の提供と市場機能の活用に向けて

【方針】

本県の総住宅数は総世帯数に対して約15%多く、住宅ストックは量的に充足している状態です。一方、住宅のミスマッチ、民間借家の割合の増加、空き家の増加などの現況から健全な民間住宅市場の形成に取り組む必要があります。

情報化の進行により、住まい・まちづくりに関する多種多様な情報が得られるようになったものの、住宅市場では、作り手に比べて住まい手は的確な情報を取得する機会が不足しています

需要者としての県民、供給者としての事業者等の双方がそれぞれ適切な情報を持ち、住宅は個人の資産であるだけでなく社会的性格を有することを理解しつつ、もっとも適した住宅を供給、確保できるような住宅市場を形成、活用を図るため、住教育を含めた適切な住情報の提供、相談体制の充実を重点的に推進します。

【重点施策】

ア 適切な住情報の提供（住宅、住まい方に関する住教育の充実）

○県民が、豊かな住生活の実現に向けた適切な住情報が習得できるようにするため、湖国すまい・まちづくり推進協議会や関係機関等と連携し、住まい・住まい方の情報提供資材を作成するなどして、小・中学生から大人までを対象とする住教育の展開および消費者への情報提供を推進します。

具体的な事業等：・滋賀の住まい・住まい方に関する情報提供資材(ビデオ等)の作成等

○消費者が住宅性能を知ることや、性能に関する紛争処理の円滑化を図るため、住宅生産者や消費者に住宅性能表示制度、住宅性能保証制度を普及・促進します。

具体的な事業等：・(財)滋賀県建築住宅センター等の性能評価機関との連携による各種制度の普及・促進

○増加する共同住宅が良質なストックとして維持・管理されるように、(財)マンション管理センターのマンション管理組合登録制度の活用等により、適切なマンション管理を普及・啓発します。

具体的な事業等：・適切なマンション管理の普及・啓発

○事業者が県民の多様なニーズに応えられるように、環境への配慮の方法や先進的取組事例の紹介など、技能向上に向けた研修会等を開催します。

具体的な事業等：・事業者に対する技能向上に向けた研修会等

イ 住宅相談体制の充実

○県民の住宅相談に対する利便の向上を図るため、県や市町の関連窓口と湖国すまい・まちづくり推進協議会や関係団体などの多様な住宅相談窓口のネットワーク化を推進します。

具体的な事業等：・住宅相談窓口のネットワーク化の整備

ウ 安心して適切な住宅リフォームが行える環境整備

○県民が安心して適切な住宅リフォームが行える環境整備を図るため、関連団体および市町等が一体となって、リフォームに関する情報の提供、相談体制の整備など地域における住宅リフォームの課題に取り組む体制を整備します。

具体的な事業等：・住宅リフォーム相談窓口の設置

○県民が住宅リフォームの実施に向けて、より安心して相談・実施できるようにするため、県民はもとより住宅事業者に公的機関の関わるリフォーム支援体制の周知、普及促進を図るとともに、利用しやすい環境を整備します。

具体的な事業等：・(財)住宅リフォーム・紛争処理センターが関わる支援体制の周知・普及促進
・同センターのサービスが利用しやすい環境整備（リフォーム支援ネットおよび増改築相談員等登録制度の周知・普及促進、増改築相談員登録の閲覧体制の整備）

第6章 住宅施策の推進に向けて

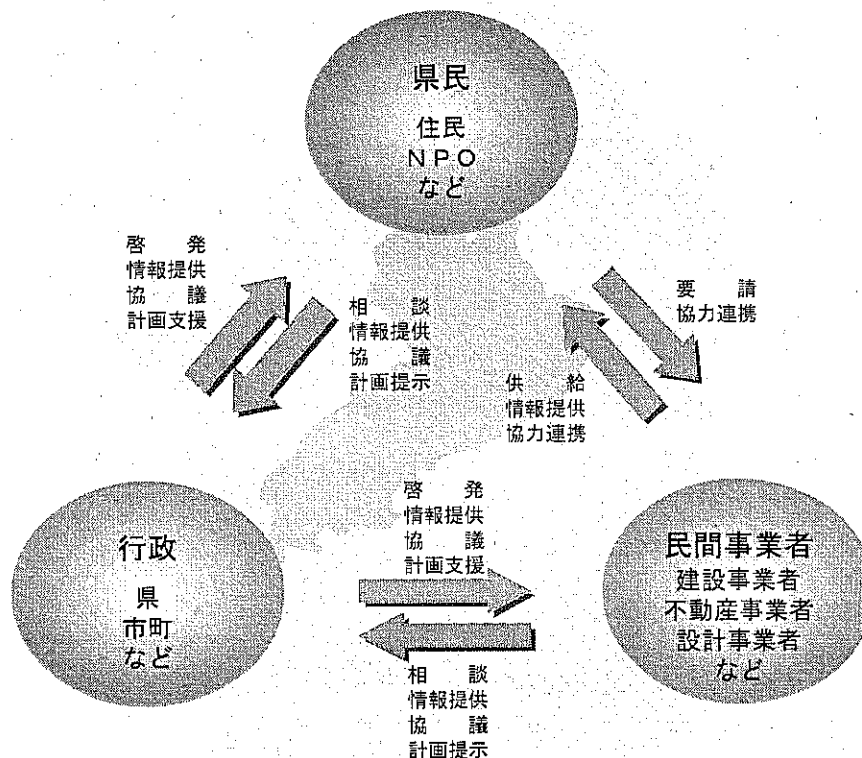
6-1 推進体制

基本目標の実現には、県民、民間事業者、関係団体、市町等の理解協力が不可欠であり、各主体が住まい・まちづくりに関して共通の認識をもち、将来の目標を共有しておく必要があります。その上で、各主体が各々の役割を踏まえた主体的な取組を推進し、相互対等の立場で連携・協働していくことが重要です。

このため、県は本計画を市町はもとより、県民や民間事業者等に広く普及啓発し、住まい・まちづくりの理念や目標の共有を目指すとともに、自主的、主体的な取組の気運を高めていくよう努めます。

また、住宅政策取組の基本姿勢である「多様な主体とのパートナーシップに基づく住宅政策の推進」は、展開する施策や対象地域に最も適した体制で取り組んでいくこととします。

多様な主体とのパートナーシップによる住宅政策の推進



(1) 全県的・広域的な施策の展開に向けて

ア 基本的な考え方

全県的・広域的な施策や市場機能の誘導、補完に関わる施策は、各主体が連携・協働して取り組んでいくものとします。

行政においては、県が中心となって展開することとし、また、県民に最も近い基礎的自治体である市町は、各々の施策が総合的かつ一体的に推進されるよう、県と適切に連携し、行政部門の一員として積極的に参画することが望まれます。

民間事業者においては、施策をより幅広く普及させていくという意味や産業振興という側面から、個々の事業者ではなく関係分野の団体が参画することが望まれます。

県民においては、消費者としての立場で参画することも重要ですが、住まい・まちづくりに関する県民の多様なニーズを適切に調整、整合等を図っていくことがより重要であることから、住まい・まちづくりに関わるNPOや住民活動をする関係団体等、県民ニーズを代表できる者が参画することが望まれます。

イ 湖国すまい・まちづくり推進協議会との連携・協働

湖国すまい・まちづくり推進協議会は、住まい・まちづくりに関わる関係団体やNPO等と特別会員としての地方公共団体等で構成されており、住まい・まちづくりに関わる相談、情報提供、調査・研究、提案および普及啓発を行うなど、活動に幅と広域性があります。

このことから、本協議会は全県的・広域的な施策等を展開する際に、パートナーシップを発揮する中核的組織として位置づけることができ、以下に示す全県的・広域的な施策等は、本協議会と連携・協働して進めることとします。

なお、県は、展開する施策の実効性を高めるために、本協議会の県民や事業者等への周知を進め、本協議会に行政団体等の公的団体はもとより、住宅・まちづくりに関わる関係団体、NPO等の参画に向けて支援をしていきます。

■湖国すまい・まちづくり推進協議会と連携・協働して進める施策例

○住宅相談

県民が安心して相談できる場を提供するため、住まいに関する様々な疑問に応える住宅相談窓口のネットワーク化など。

○住情報提供

住まい・まちづくりに関する情報を、県民や事業者等に的確・効果的に提供するため、各種制度や住宅行政情報等を収集・整理し、ホームページやパンフレット等による総合的な住情報提供や、住情報センターの設置など。

○良好な住まい・まちづくりに向けた普及啓発

良好な住まい・まちづくりに向けた普及啓発を各主体へ図るため、住まい・まちづくりに係る講習会やパンフレットの作成など。

○調査・研究

住まい・まちづくりに関するニーズや課題、その解決策などについての調査・研究など。

○事業者の研修・研鑽

技能の向上、住宅関係産業の活性化および県民の住まいづくりへの支援を目的とした研修会の開催など。

○各種協議会の設立

住宅・まちづくりに係る様々な社会的課題を解決するため、課題に応じた協議会の設立など。

○（仮称）地域住まい・まちづくり推進協議会のネットワーク化

地域での組織化が期待される「（仮称）地域住まい・まちづくり推進協議会」相互の情報交換や連携・協力関係の構築、機能の充実を図るため、そのネットワーク化の促進など。

（２）地域固有の条件に応じた施策の展開に向けて

ア 基本的な考え方

地域における施策は、県民に最も身近な基礎的自治体である市町が中心となって、各主体の連携・協働により展開していくものとします。

その際、県民や地元事業者は、地域の関係者として積極的に参画していくことが期待されます。しかし、県民や地元事業者には多種多様なニーズがあり、全てを行政だけで対応・連携していくことは困難と考えられることから、NPO等や地元関係団体、関係事業者団体には、県民や事業者のニーズと住宅政策をコーディネートする役割が期待されます。

イ 地域における推進体制の構築

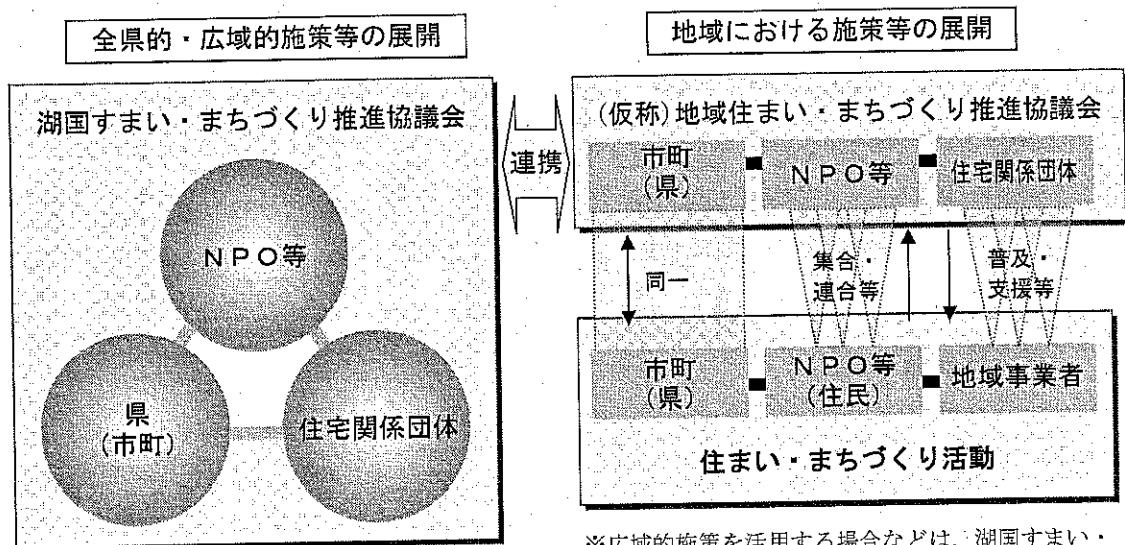
地域レベルでパートナーシップを発揮する仕組みとして、各主体がそれぞれの情報や意見の交換等を行い、これからの取り組みを検討できる場、例えば「（仮称）地域住まい・まちづくり推進協議会」を地域単位で構築することが考えられます。

その実現を図るために、地域（例えば市町単位）の効果的な推進体制のあり方について、調査・検討を行うとともに、市町や湖国すまい・まちづくり推進協議会はもとより、地域のNPOや関係事業団体等と協議を進めていきます。

ウ 全県的・広域的施策と地域の施策との連携、一体的な推進

全県的・広域的な施策と地域の施策は、それぞれが独立して展開されるのではなく、次のような関係、体制で連携し、一体的に推進していきます。

推進体制のイメージ



※広域的施策を活用する場合などは、湖国すまい・まちづくり推進協議会と連携・協力。

■ (仮称) 地域すまい・まちづくり推進協議会の構成員例

- 市町(県) : 市町および市町の関係団体(および県)を想定。
- NPO等(市町民) : NPO(主に住まいやまちづくりに関係する者など)
自治会関係(自治会連合会など)
地域のすまい手団体(女性団体、老人クラブ、社会福祉協議会など)
- 住宅関係団体 : 建築士関係団体、宅建関係団体、建築業者団体、商工会議所等の支部や地域代表者など

6-2 関係機関、NPO等との連携

(1) 関連行政分野との連携

住まい・まちづくりに係わる諸課題は、都市計画、建築にとどまらず、福祉、医療、保健、環境、道路、河川、砂防、地域振興、教育等、多種多様な分野にわたります。

このため、本計画の目標の実現に向けて横断的・総合的に取り組めるよう、行政における関連分野との連携および調整を行い施策を推進します。

(2) 独立行政法人住宅金融支援機構との連携

高齢者向け賃貸住宅、密集市街地建替え、災害復興住宅、耐震改修やバリアフリー改修等といった、より政策目的の強い住宅の建設等を進めるには、景気動向や金融情勢に関わらず、長期・固定・低利の住宅資金が安定的に確保できることが必要です。

このため、住宅金融支援機構の直接融資制度等と連携して住宅施策を展開します。

(3) NPOや関係団体との連携

住宅政策の課題やその解決に向けた取り組みは、行政から県民側（県民・事業者等）に効果的に伝わりにくい面があります。その点、NPOや関係団体は、取り組み分野や対象が絞られていることから、その活動等を通じた県民等との関わりの機会は、行政に比べ多いと考えられます。

このようなことから、住まい・まちづくりに関わるNPOや関係団体には、県民側ニーズと住宅政策をコーディネートしていくことが期待されます。そのため、NPO等との連携・協働を図り住宅施策を展開します。

なお、連携・協働にあたっては、湖国すまい・まちづくり推進協議会や(仮称)地域住まい・まちづくり推進協議会が、パートナーシップの中核的組織としての機能が発揮されるよう、調整を図っていきます。

別紙1 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズおよび社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとします。

1 基本的機能

(1) 居室の構成等

- ① 各居室の構成および規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所および浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所および浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所および洗面所を確保すれば足りる。
- ③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

- ① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③ 集会所、子供の遊び場等の設置および駐車場の確保に努める。
- ④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2 居住性能

(1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

(2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止および覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

(3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

(4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

(5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装および模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を

確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床および界壁ならびに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性および介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

3 外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置およびデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

別紙2 居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となります。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとします。

(1) 安全・安心

- ① 地震・大規模な火災に対する安全性
地震による住宅の倒壊および大規模な火災に対して安全であること。
- ② 自然災害に対する安全性
出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。
- ③ 日常生活の安全性
生活道路の安全な通行および犯罪発生の防止に配慮されていること。
- ④ 環境阻害の防止
騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

(2) 美しさ・豊かさ

- ① 緑
緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。
- ② 市街地の空間のゆとり・景観
住戸および住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

(3) 持続性

- ① 良好なコミュニティおよび市街地の持続性
バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。
- ② 環境負荷への配慮
環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

- ① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ
高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。
- ② ユニバーサルデザイン
高齢者、障害者、健常者の区別なしに可能な限り全ての人の円滑な移動の経路が確保されていること。

別紙3 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、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です。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとします。

- (1) 単身者 25㎡
- (2) 2人以上の世帯 $10㎡ \times \text{世帯人数} + 10㎡$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所および浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所および洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

別紙4 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外および都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心およびその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなります。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとします。

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55㎡
- ② 2人以上の世帯 $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40㎡
- ② 2人以上の世帯 $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所および浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所および洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

アルファベット

【DV】

domestic-violence の略。夫婦や恋人など親しい人間関係で起こる様々な暴力行為。肉体的暴力だけでなく、言葉の暴力、性的暴力、社会的暴力（交友の制限など）、物の破壊、経済的暴力（お金を渡さない）なども含めて考える。

【HEMS】

ホームエナジーマネジメントシステム(Home Energy Management System)のこと。IT技術の活用により、人に代わって家電機器等の最適運転や照明のオン・オフ、さらにはエネルギーの使用状況をリアルタイムで表示する等、家庭におけるエネルギー管理（省エネ行動）を支援する家庭用エナジーマネジメントシステムのこと。

【NPO】

民間非営利組織を示す Non-Profit-Organization の略。環境・福祉・国際交流などに関する目的で広範囲にわたり様々な活動を行っている非営利の民間組織。

ア行

【アスベスト（石綿）】

アスベストとは、天然に産する鉱物群のうちで、高い抗張力と柔軟性を持つ絹繊維状の特異な繊維状集合をなすものの俗称で、クリソタイル、アモサイト、クロシドライト等がある。鉄骨造建築物などの軽量耐火被覆材として昭和40年代の高度成長期に多く使用されたが、現在は原則として製造等が禁止されている。

アスベストの繊維は、肺線維症（じん肺）、悪性中皮腫の原因になるといわれ、肺がんを起こす可能性があることが知られている（WHO報告）。

カ行

【開発許可制度】

都市近郊における無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るという都市計画法の目的を達成するため、都市計画区域内での開発行為を都道府県知事の許可の対象とし、一定の都市の水準を確保するとともに、市街化調整区域内の場合は、一定のものを除き、開発行為および建築行為を制限するもの。

【環境家計簿「みるエコおうみ」】

日常生活での省エネ・省資源行動や電気・ガスの使用量などをインターネット上で記録することにより、家庭でのCO2削減の「見える化」を図り、一層の取組への意欲へとつなげていただけるよう、平成20年11月より滋賀県が提供しているWEBサイト。

【給与住宅】

社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む。）。この場合、家賃の支払いの有無を問わない。

【居住水準】

世帯の人員や構成に対応した住まいの広さや居室の条件

【近居】

ある世帯がその親の世帯の近くに居住する場合を「近居」という。

【近隣景観形成協定制度】

「ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例」に基づき、自治会や町内会等を単位として、建築物の形態、意匠、色彩や緑化など、地域の景観を守り育てていくうえで重要な事項について住民同志がお互いに取り決めを結ぶもの。

【グループホーム】

地域社会の中にある住宅等において、数人の知的障害者や認知症高齢者などが共同で生活する形態。世話人が日常生活援助を行い、自立生活を支援する。平成8年の法改正により、公営住宅についてもグループホームとしての使用が認められるようになった。

【ケアマネージャー】

要介護者等からの相談に応じ、要介護者等が心身の状況に応じて適切な在宅サービスや施設サービスを利用できるように市町村、事業者および施設との連絡調整を図り、要介護者等が自立した日常生活を営むのに必要な専門知識を有する者。

平成12年4月に施行された「介護保険法」に基づく資格であり、資格取得のための試験（介護支援専門員実務研修受講資格試験）は、平成10年より実施されている。

【県営住宅ストック総合活用計画】

県営住宅のストックを効率かつ総合的に活用するための方針や建替事業・改善事業等の活用手法の選定方針、活用計画等を定めたもの。

【建設リサイクル法】

平成12年5月に制定された「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」の略称。

特定建設資材（コンクリート（プレキャスト板等を含む。）、アスファルト・コンクリート、木材）を用いた建築物等に係る解体工事又はその施工に特定建設資材を使用する新築工事等であって一定規模以上の建設工事について、その受注者等に対し、分別解体等および再資源化等を行うことを義務付けている。

【建築協定】

市町村が条例で定める区域内において、建築基準法等の一般的な規制では、より良い地域環境の形成、保全に不十分であると地域住民が考えた場合に、全員の合意により、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、設備に関する基準を民事上の協定として定めるもので、特定行政庁の認可を受けて効力が生ずる。

【公営住宅】

公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅。県営住宅や市町村営住宅はこれに当たる。

【公的賃貸住宅】

公営住宅ならびに特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等といった地方公共団体が整備する住宅（整備に必要な費用の一部を負担して整備の推進を図る住宅を含む）、独立行政法人都市再生機構および地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等をいう。

【高齢者・障害者等】

ここでは、高齢者、障害者をはじめとして、妊産婦、病弱者等で日常生活または社会生活における行動に制限を受ける者を指している。

【高齢者が居住する住宅の設計に係る指針】

高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って身体の機能の低下が生じた場合にも、高齢者がそのまま住み続けることができるよう、国土交通省が一般的な住宅の設計上の配慮事項を示したものの。

【湖国すまい・まちづくり推進協議会】

住まいづくりやまちづくりに関わる者が連携して、県民の住まいづくりに対する意識の向上や支援を行うとともに、住宅関係産業の活性化などに関する取り組みをすることにより、郷土にふさわ

しい豊かな住生活の実現に貢献することを目的に、住まいづくりやまちづくりに関わる公益団体、民間非営利活動団体、公的機関などを構成員として、平成 15 年 3 月に設立された任意団体。

【克雪住宅】

多雪地域の建物で屋根の雪かきの必要が無いように工夫したもの。屋根の急勾配、又は滑りやすい屋根材を用いて雪を自然に滑り落とす落雪式、屋根に積もった雪を人工または自然のエネルギーを利用して雪を融かす融雪式、構造材を補強し、雪を屋根に乗せたままにしておく耐雪式などがある。

【コミュニティ】

一般的には地域共同社会と訳される。都市計画の分野では、主として、住民相互の協力と連帯による地域のまちづくり事業や身近な生活環境施設の整備事業などにおいて使われる。

【コレクティブハウジング】

北欧を中心とする国々で定着しつつある「食堂やサロンなどの共同生活の場を組み込んだ」集合住宅のこと。住宅内で居住者の密接なふれあいが可能となり、かつ各自の住戸を完備することでプライバシーも保持することができる。

サ行

【再生可能エネルギー（自然エネルギー）】

国際的に統一された定義はないが、国際エネルギー機関（IEA）は、「絶えず補充される自然のプロセスに由来する」エネルギーとして定義している。太陽（光・熱）、風力、バイオマス、地熱、水力等があげられる。

【最低居住水準】

国の第八期住宅建設五箇年計画（平成 13～17 年度）において位置づけられているもので、すべての世帯が確保すべき最低の居住水準。家族構成に応じた住居の規模と性能・設備に関して最低限必要な水準。

【市街地再開発事業】

市街地内の、土地利用の細分化や老朽化した木造建築物の密集、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とした事業。

市街地再開発事業は、第 1 種と第 2 種の 2 種類があり、収支の方式や施行者が異なる。また、第 2 種事業は公共性・緊急性が著しく高い区域において行われる。

【滋賀らしい環境こだわり住宅】

県内産の木材や自然素材、地場産製品などを活用し、物理的な長期耐用性や省エネルギー化、バリアフリー化などが図られた人と環境にやさしい木造住宅を、「滋賀らしい環境こだわり住宅」として位置づけ、県は推進している。

【シックハウス症候群】

建築物の高気密化や化学物質を放散する建材・内装等の使用による室内空気汚染等により、居住者等に、目の痛みや頭痛、吐き気など様々な体調不良が生じるといった状況が問題となっている。その症状については、多様で発生の仕組みなど未解明な部分が多く、様々な複合要因が考えられることから、シックハウス症候群と呼ばれている。

【住宅金融支援機構】

独立行政法人住宅金融支援機構法（平成 17 年）の公布により、住宅金融公庫は廃止され、平成 19 年 4 月から、主に、一般の金融機関による資金の融通を支援するための貸付債権の譲受け、住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の建設等に必要な情報の提供等を行う「独立行政法人住宅金融支援機構」が設立される。

【住宅市街地基盤整備事業】

住宅および宅地の供給を促進することが必要な三大都市圏等の地域における住宅建設事業および宅地開発事業の推進を目的として、関連する公共施設等の整備を行う事業について、国が補助等を行う制度。本制度は、平成 16 年度に従来の住宅宅地関連公共施設等総合整備事業について、旧住宅市街地整備総合支援事業および旧密集住宅市街地整備促進事業の実施地区以外に係わる事業として住宅市街地基盤整備事業へと再編された。

【住宅市街地整備方針】

大都市を中心に依然として存在している防災上危険な密集住宅市街地について、早急な対策を行うため、地域の実情に応じた住環境の改善・向上等の取り組みを促進するための方針。

【住宅市街地総合整備事業】

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う事業。

【住宅性能表示制度】

平成 12 年 4 月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により創設された制度。住宅の性能（構造耐力、遮音性、省エネルギー性等）の表示のための共通ルール（表示方法、評価方法の基準）を設け、消費者による性能の相互比較を可能とする。また、住宅性能表示制度の創設と併せて、性能評価の体制整備、性能に関する契約内容の明確化、性能評価を受けた住宅についての裁判外の紛争処理体制の整備が図られる。

【住宅性能保証制度】

新築および購入した住宅に欠陥等があった場合あるいは故障が生じた際に、一定期間にわたってこれらを無料で修繕・改善することを保証する制度。従来、瑕疵担保責任期間が 2 年程度が一般的であった住宅について、躯体の構造耐久性能については 10 年、防水性能については 5 年又は 10 年等と、住宅の長期保証を実現するとともに、公正な第三者による現場審査を実施する等の措置を行うことにより、住宅購入者の保護、住宅の品質や性能の向上、住宅供給者等の健全な育成を図ることを目的としている。

【住宅セーフティネット】

市場機能のみでは住宅の確保が困難な人々に対し、柔軟かつ公平に賃貸住宅や住宅資金を提供する仕組みや制度。

【住宅・土地統計調査】

我が国の住宅に関するもっとも基礎的な統計調査として、住宅および世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国および地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が 5 年ごとに実施している調査。平成 10 年から住宅・土地統計調査で、それ以前は住宅統計調査。

【住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）】

消費者が安心して良質な住宅を取得でき、住宅生産者などが共通ルールのもとでより良質な住宅供給を実現できる市場の条件整備を目的として、2000 年 4 月 1 日に施行された法律。これまで 2 年程度が多かった瑕疵担保責任期間を 10 年に義務化するとともに、多種多様な工法の性能を横並びに比較できる住宅性能表示制度と、万一のトラブル発生に迅速に解決を図るための指定住宅紛争処理機関が創設された。

【循環型社会】

廃棄物の発生を抑制し、廃棄物等のうち有用なものを循環資源として利用し、適正な廃棄物の処理をすることで、天然資源の消費を抑制し、環境への負荷ができる限り低減される社会。

【省エネ法】

「エネルギーの使用の合理化に関する法律」の略称。エネルギーの効率的使用、省エネの推進などを定めた法律。第二次石油危機後の 1979 年に制定。

【シルバーハウジング】

自立した生活が可能な健康状態で住宅困窮度の高い単身・夫婦等高齢者のみの世帯に対し、公的供給主体（地方公共団体、地方住宅供給公社等）の建設する高齢者に配慮された住宅。入居者には、ライフサポートアドバイザー（L S A）とよばれる生活援助員による福祉的サービスの提供も行われる。

【新耐震基準】

昭和 53 年の宮城県沖地震などを受けて、昭和 56 年の建築基準法の改正により導入された、建築構造の高架全体の安全性をチェックする新しい基準。新耐震基準では、従来の建築物の各部分に生じる応力度が許容値以内となるようにすること（一次設計）に加え、新たに建築物総体としての地震力に対する耐力をチェックすること（二次設計）が導入されたことにより、構造上バランスが悪く地震に弱い建築物を防止することができる。

【スケルトン・インフィル住宅】

集合住宅等において、「スケルトン（壁・柱・床等の主要構造部）」と「インフィル（間仕切壁を含む内装・設備等）」を分離した方式のこと。スケルトンは十分な耐久性や強度を有するように設計し、インフィルは住まい手のライフステージの変化や居住者の入れ替わりに応じて容易に変更できるように設計することによって、建物全体としての長寿命化を図ることができる。

【ストック】

住宅の場合には、ある一時点におけるすべての住宅の数。対になる言葉としては「フロー」があり、これはある一定期間に供給される住宅の量のこと。

【接道不良】

建築物の敷地は、原則として幅 4 m 以上の道路に 2m 以上の幅で接しなければならない。これを「接道義務」といい、この条件を満たさない状態を接道不良という。

夕行

【耐震改修】

地震に対する安全性の向上を目的として、建築物の増築、改築、修繕若しくは模様替又は敷地の整備をすること。

【耐震改修促進計画】

都道府県が耐震診断・改修の具体的な目標や地域の実情に応じて作成する計画。

【耐震診断】

予想される大地震に対して、その建物が必要な耐震性能を保有しているかどうかを判断するために行う手法。

【耐震診断員派遣事業】

住宅の地震に対する安全性の向上を図り、地震に強いまちづくりを進めることを目的として、県内の木造住宅に木造住宅耐震診断員を派遣して無料で耐震診断を実施する事業。

【地区計画】

地区の特性にふさわしい良好な環境の街区を整備、保全するために、建築物の形態、道路や公園の配置等について、住民の意向を反映し、市町村が定める計画。

【地産地消】

地域生産・地域消費の略。地域生産された生産物を地域で消費しようとする活動を通じて、生産者と消費者を結びつける取組のこと。

【長寿命木造住宅整備指針】

世代を超えて一般的な人工林の再生サイクル以上に使い続けられるような木造住宅の整備を推進し、国民の住宅に対する信頼の確保と住生活の向上を図るとともに、あわせて、地球温暖化防止

のための二酸化炭素の放出量削減と固定量拡大、木くずをはじめとする建設廃棄物排出量の削減等を図るため、木造住宅の長寿命化を推進するための物理的、社会的な耐久性の向上に向けて配慮すべき事項を国土交通省が定めたもの。

【低炭素社会】

「21世紀環境立国戦略」では次のように定義している。化石エネルギー消費等に伴う温室効果ガスの排出を大幅に削減し、世界全体の排出量を自然界の吸収量と同等レベルとしていくことにより、気候に悪影響を及ぼさない水準で、大気中の温室効果ガスを安定させると同時に生活の豊かさを実感できる社会。

【伝統的建造物群保存地区】

昭和50年の文化財保護法の改正により発足した制度であり、城下町、宿場町、門前町など全国各地に残る歴史的な集落・町並みの保存が図られるようになった。

市町村は、伝統的建造物群保存地区を定め、国はその中から価値の高いものを重要伝統的建造物群保存地区として選定し、市町村の保存事業への財政的援助や必要な指導または助言をすることができる。

【土地区画整理事業】

土地の交換分合を行う換地方式により土地の区画、形質を変更し、減歩により公共用地を確保して道路や公園、下水道を整備するなど、良質な住宅地をつくる事業。土地区画整理法に基づいて施行される。

ナ行

【「なくそう犯罪」滋賀安全なまちづくり条例】

犯罪に遭いにくい安全なまちづくりの基本理念を定め、県、県民および滞在者、事業者の責務を明らかにして、県民総ぐるみで取組を推進していくため平成15年4月に施行された条例。

【二重サッシ】

外窓と内窓が二重（または三重）構造となった窓（内窓が障子の場合も含めない）。

ハ行

【バリアフリー】

日常生活や社会生活を営む上での障害（バリア）をなくすこと。ここでは、高齢者や障害者等の日常生活行動の上での制約をできる限り排除するため、身体機能の低下や障害等に配慮した設計・仕様のこと。住宅では、床の段差の解消、手すりの設置等がある。

【バリアフリー法】

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」の略称。高齢者、障害者等の円滑な移動および建築物等の施設の円滑な利用の確保に関する施策を総合的に推進するため、主務大臣による基本方針並びに旅客施設、建築物等の構造および設備の基準の策定のほか、市町村が定める重点整備地区において、高齢者、障害者等の計画段階からの参加を得て、旅客施設、建築物等およびこれらの間の経路の一体的な整備を推進するための措置等を定めている。

【被災建築物応急危険度判定士（判定コーディネーター）】

大地震により被災した建築物を調査し、その後に発生する余震などによる倒壊などの危険性を判定する応急危険度判定に、ボランティアとして協力してもらえる民間の建築士等に、応急危険度判定に関する講習を受講していただき、「応急危険度判定士」として都道府県が養成、登録を行うもの。

判定実施のために、判定士の指導・支援を行う行政職員や判定業務に精通した地域の建築関係団体等に属する者を判定コーディネーターという。

【被災宅地危険度判定士（判定調査員）】

地震や降雨等により、宅地災害が広範囲に発生した場合に、被災した市町村又は都道府県の要請により、被害の状況を迅速かつ的確に把握して、二次災害を防ぐため、宅地の危険度を判定する土木、建築等の技術者。

判定実施のために、判定実施本部長の補佐を行うとともに、判定実施計画の具体化、判定実施班の指揮・指導等の業務を行う者を判定調査員という。

【人と環境にやさしい住宅】

少子高齢化の進展や環境制約が増大する中で、誰もが安心して暮らしていただけるために、住宅のバリアフリー化や省資源、省エネルギーに配慮した住宅を、「人と環境にやさしい住宅」として県は推進している。

【風景条例】

ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例。県土の景観形成に関し、必要な地域の指定、行為の指導等を行うことにより、美しい滋賀の風景を守り育てることを目的として昭和59年7月に制定された条例。琵琶湖と主要な沿道、河川の一定区域を景観形成地域等に指定し、届出行為周辺の景観と調和するよう指導、助言などを行う。また、市町村の景観対策事業に対して支援するほか、住民同士の景観の取り決めを行う近隣景観形成協定の認定などを行っている。

【複層ガラス】

複数枚のガラスを組み合わせ、すき間に空気層を作ることによって断熱効果を持たせたガラス。

マ行

【まちづくり協定】

ある一定の地区において、住民などが取り決めるまちづくりに関する約束ごと。しかし、法的な根拠などがあるわけではないので強制力はない。

【街なみ環境整備事業】

生活道路等の地区施設が未整備であったり、住宅等が良好な美観を有していないなど、住環境の整備改善を必要とする区域において、住宅、地区施設等の整備改善を行うことにより、地区住民の発意と創意を尊重したゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成を図る事業。

【マンション履歴システム】

マンションにおける修繕等の履歴情報から管理組合が自らの管理状況を把握することで適正な管理を促すとともに、購入予定者が管理状況を踏まえてマンションを選択できるようにし、良質なマンションが蓄積・循環する「循環型マンション市場」を構築することを目的としたシステム。

【木造軸組住宅】

木の柱と梁を軸に組み合わせて、家の骨組みをつくっていく住宅。日本家屋の伝統的工法として、古くから採用されている。

ヤ行

【ユニバーサルデザイン】

障害者・高齢者・健常者の区別なしに、すべての人が使いやすいように製品・建物・環境などをデザインすること。1974年、アメリカのロナルド・メース氏によって提唱された概念。

ラ行

【ライフサイクル（コスト）】

製品や建物などに関する資源の採取から製造、輸送、使用から廃棄など全ての段階（におけるコスト）

【ライフスタイル】

生活様式。衣・食・住をはじめ交際や娯楽なども含んだ暮らしぶり全般を指す。

【理学療法士】

医師の指示の下に、病気や外傷などによって身体に障害が生じた人々に対し、主としてその基本的動作能力の回復を図るため、運動療法や物理療法などの治療を施すリハビリテーション医療の専門家。

【リバースモーゲージ】

土地や建物などの不動産を担保として必要な資金を借り入れ、債務者が死亡した後に担保となっていた不動産でもって借入金を一括返済するシステム。

【リフォネット】

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが、リフォーム事業者から提供された情報を整理し、消費者へその情報を提供するとともに、電話による住宅リフォームに関する相談等に応じるなど、幅広く住宅リフォームを支援するシステム。

【リフォーム】

住宅改善のこと。主に局所的な増改築や内装、設備を新しく性能の良いものに取り替えることをいう。