

# 滋賀県住生活基本計画 (案)

平成 年 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 .....	2
1-3 計画の期間 .....	2
第2章 本県の住生活を取り巻く状況 .....	3
第3章 課題と住宅政策の基本的な方針 .....	31
3-1 課題 .....	31
3-2 住宅政策の基本的な方針 .....	32
第4章 基本目標と主な施策 .....	33
4-1 前回計画の実施状況 .....	33
4-2 基本目標 .....	36
第5章 施策の総合的かつ計画的な推進 .....	56
5-1 各主体の役割 .....	56
5-2 推進体制 .....	57
別紙1 住宅性能水準 .....	60
別紙2 居住環境水準 .....	62
別紙3 誘導居住面積水準 .....	64
別紙4 最低居住面積水準 .....	65

# 第1章 計画の目的と位置付け

## 1-1 計画の背景と目的

---

住宅は、人々の生活の基盤であるとともに、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、個人の生活の場であるだけでなく、地域社会を形成する重要な要素です。

平成18年(2006年)に制定された住生活基本法では、住宅政策について、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ともに、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ました。

国は、同法に基づき平成18年度に「住生活基本計画(全国計画)」を策定し、市場重視、ストック重視の視点に立って、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を推進してきました。

また、本県においては、住生活基本法に基づき、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る基本的な計画として、平成18年度に「滋賀県住生活基本計画」を策定し、策定から5年を経過した平成23年度(2011年度)に見直しを行ったところです。

このたび、前回の見直しから5年を経過し、この間の状況の進展、関係法令の整備や全国計画の見直しを踏まえ、本県の住宅政策の方向性等について改めて検討しました。

本県の住宅政策をめぐっては、人口減少局面に入ったと推測され、また、少子高齢化の進行や世帯構成の変化により住宅に対するニーズが多様化するなかで、子育て世帯や高齢者等に適した住宅ストックの拡大、空き家の適切な維持管理および利活用の促進、住宅の確保に特に配慮を要する者に対するセーフティネットの確保などを進める必要があります。

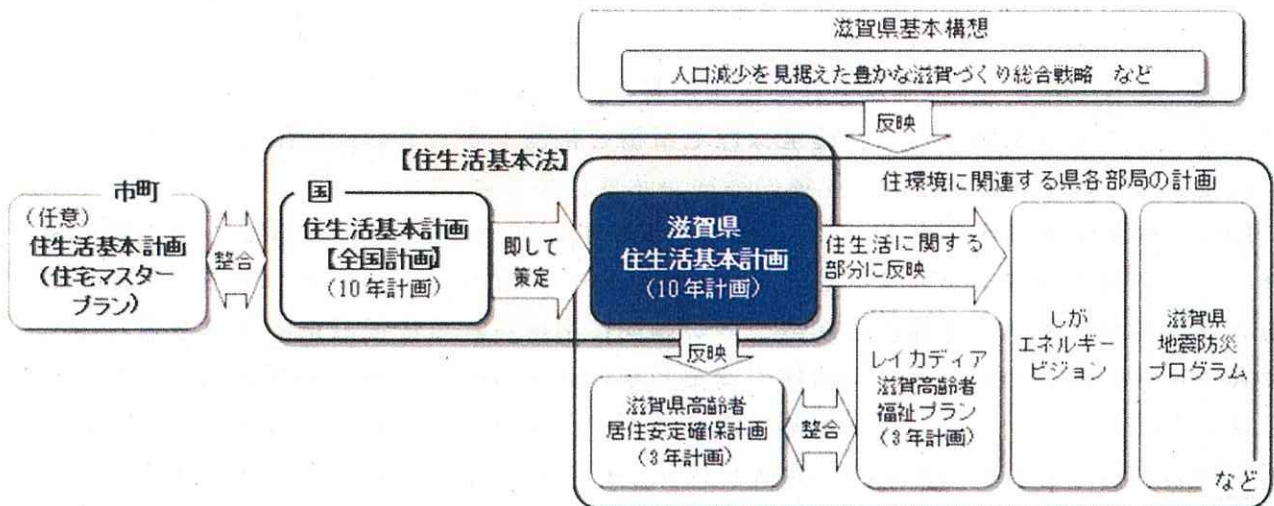
また、依然として耐震性能や環境対策等が十分でない住宅ストックが多数存するなど、既存住宅の質の向上も課題となっています。

この計画は、このような背景の下、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、本県における地域特性や個別の課題等に応じた住宅政策を推進するため、本県の住宅政策の基本的な方針や目標、施策に関する事項について、平成37年度(2025年度)までの計画として定めたものです。

## 1-2 計画の位置付け

本計画は、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 17 条第 1 項に基づき、本県の区域内における住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定めるもので、国が策定する全国計画に即し、滋賀県基本構想を上位計画として、本県の住宅政策の基本的な方針や目標、施策に関する事項などを示したものです。

### 滋賀県住生活基本計画の位置づけ



## 1-3 計画の期間

本計画の計画期間は、平成 28 年度（2016 年度）から平成 37 年度（2025 年度）までの 10 年間とします。

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 年後に計画を見直し、所要の変更を行います。

### ■ 滋賀県住生活基本計画の計画期間

平成	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
西暦	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
住生活基本計画（全国計画）										
見直し										
滋賀県住生活基本計画										

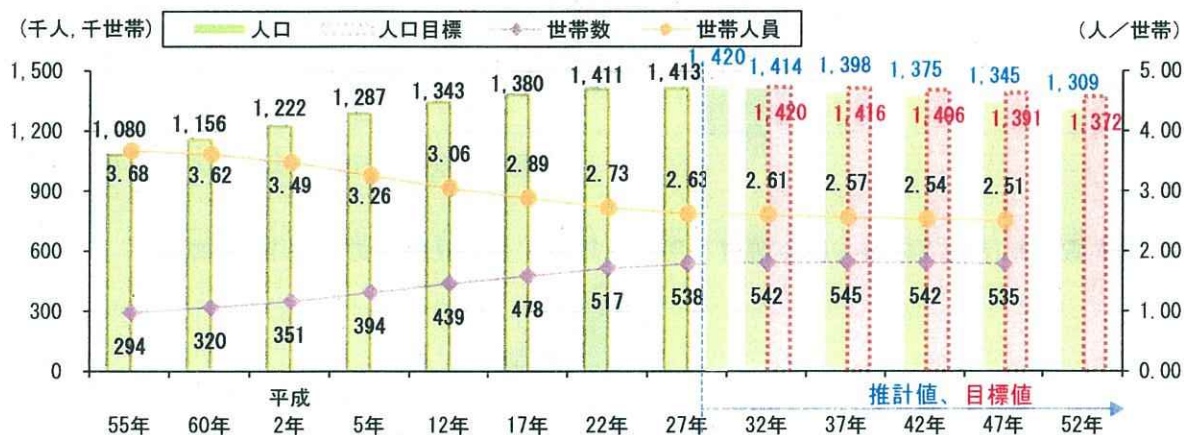
## 第2章 本県の住生活を取り巻く状況

### (1) 人口・世帯の状況

#### ① 人口・世帯数

- ・ 県全体の人口は、平成 25 年(2013 年)をピークに減少していると考えられます。
- ・ 地域別では、南部、大津の 2 地域で増加が継続し、高島、湖北の 2 地域で減少しています。
- ・ 国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」という。)の推計によると、県全体の世帯数は今後もわずかに増加し、平成 37 年(2025 年)頃をピークに減少に転じる見通しです。
- ・ 上記の推計によると、平成 52 年(2040 年)の滋賀県の人口は 130.9 万人とされていますが、人口減少の流れを押しとどめ、豊かな滋賀をつくるため、本県の「人口減少を見据えた豊かな滋賀づくり総合戦略」においては同年度の人口の目標を約 137 万人としています。

■ 本県における人口・世帯数の推移、将来推計および将来人口の目標



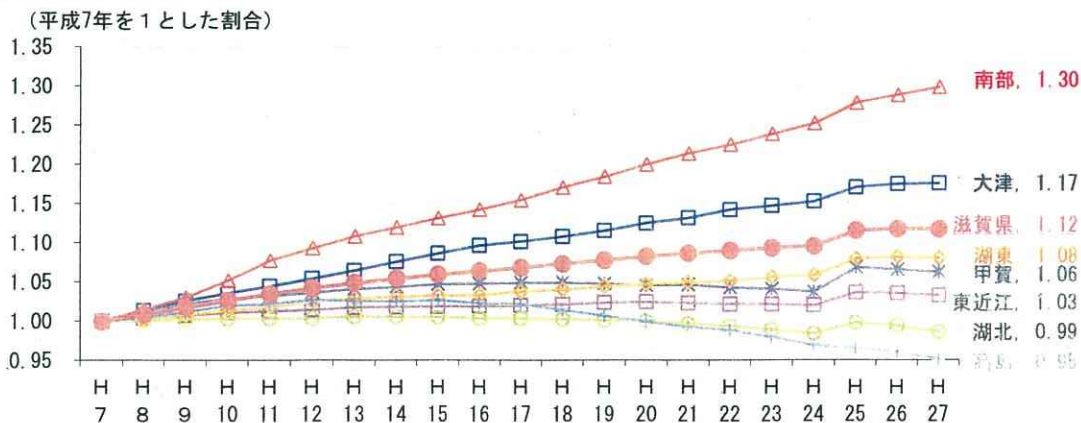
資料：平成 27 年(2015 年)までは国勢調査、平成 32 年(2020 年)以降は社人研による推計値(同推計値での平成 27 年の数値は 1,420 千人)

『日本の地域別将来推計人口』(平成 25 年 3 月推計)

『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)』(平成 26 年 4 月推計)

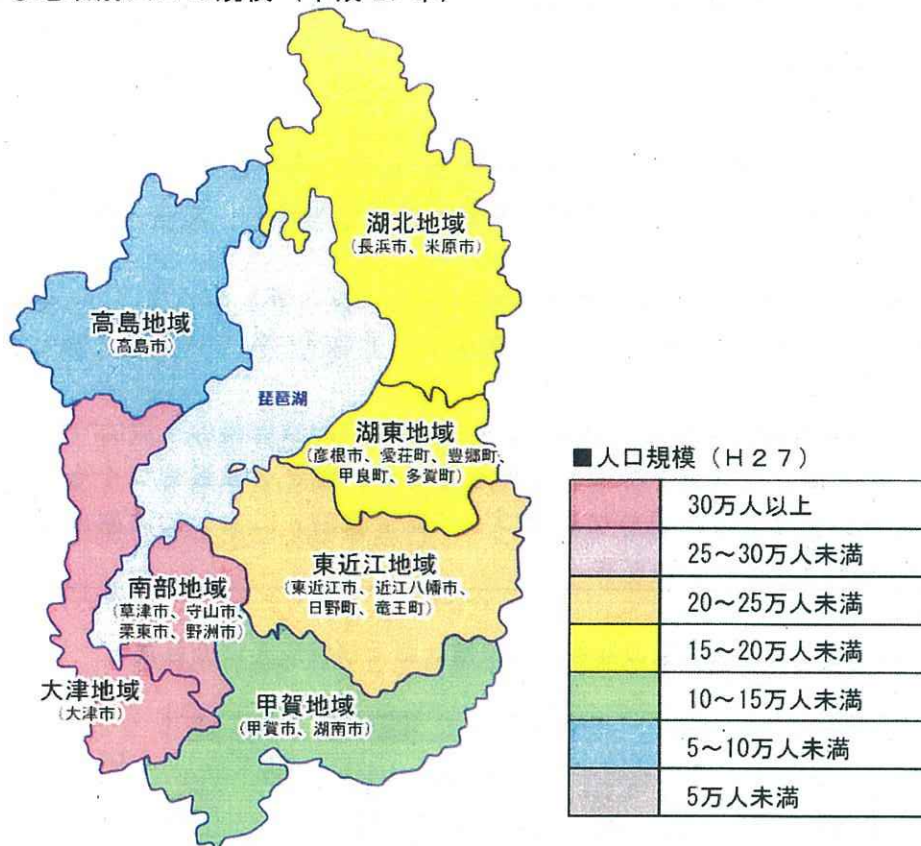
人口目標(赤文字)は、「人口減少を見据えた豊かな滋賀づくり総合戦略」に基づく目標値

■ 本県における地域別人口の推移(平成 7 年を 1 とした場合)



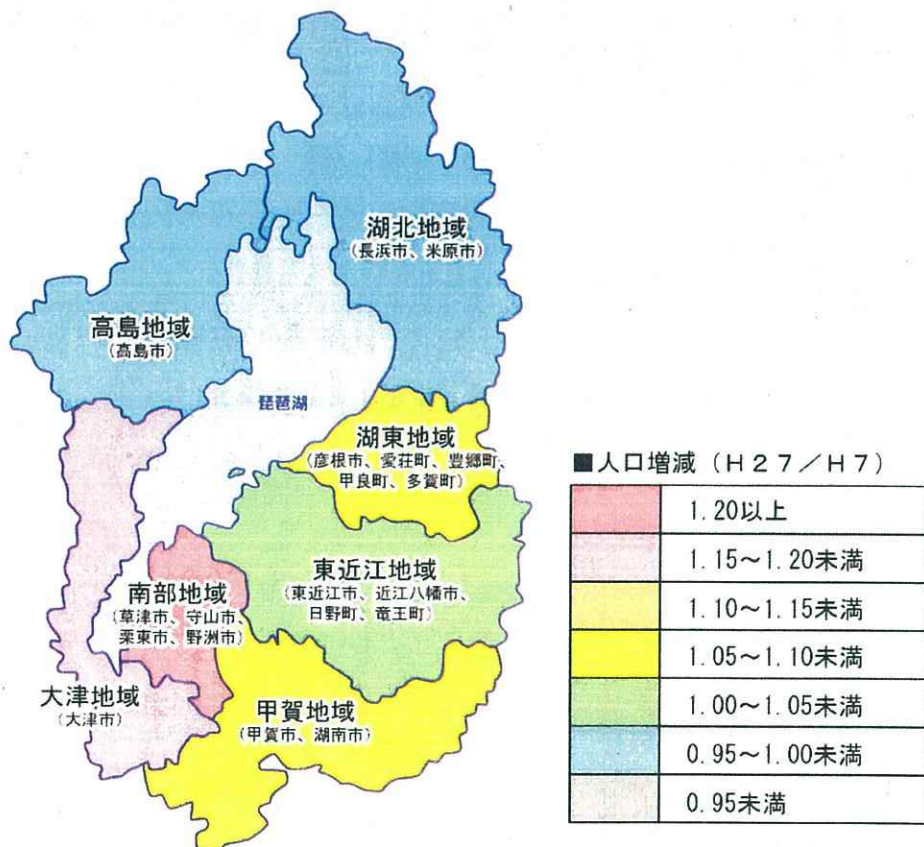
資料：住民基本台帳(各年 3 月 31 日)

■本県における地域別人口の規模（平成 27 年）



資料：住民基本台帳（平成 28 年 3 月 31 日）

■本県における地域別人口の増減（平成 7 年を 1 とした場合の平成 27 年の値）

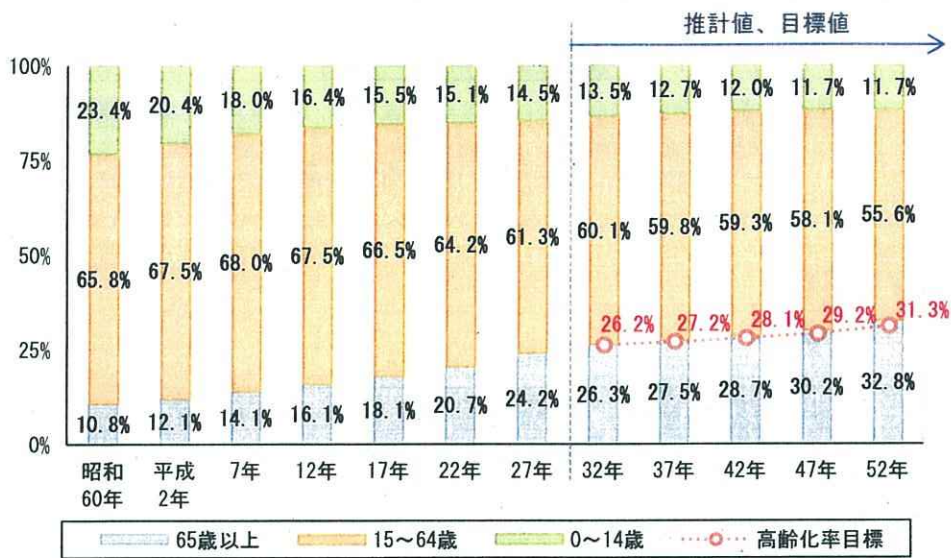


資料：住民基本台帳（各年 3 月 31 日）

② 少子高齢化の状況

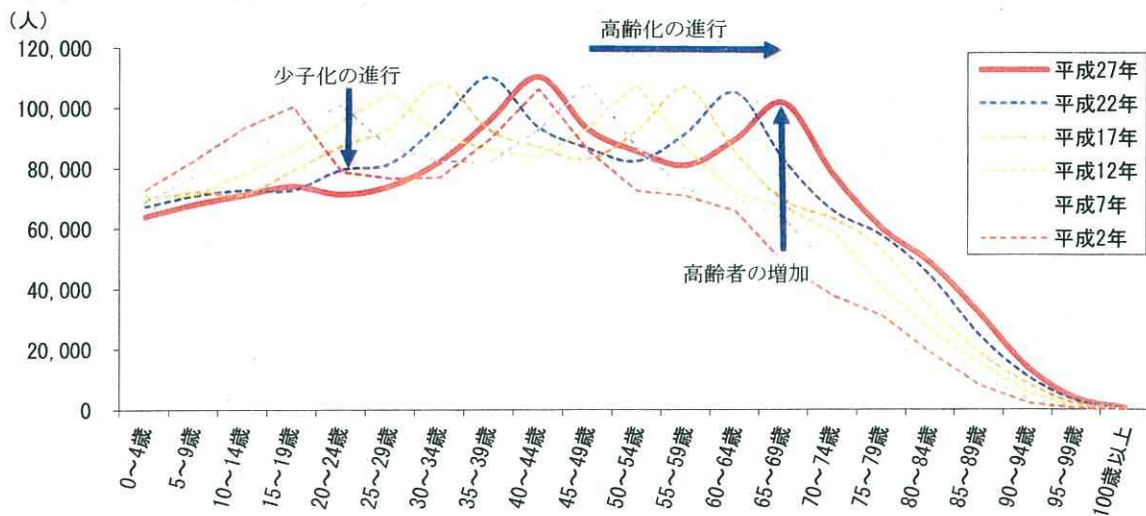
- ・少子高齢化がさらに進行し、65歳以上の人口は、団塊の世代が後期高齢者となる平成37年（2025年）には、20年前（平成17年）と比較して約1.5倍に増加する見通しです。
- ・また、世帯構成では、夫婦と子からなるいわゆる標準世帯は減少傾向にあり、特に高齢者の単独世帯が増加傾向にあります。社人研の推計によると、単独世帯の比率は、平成37年には3割強になると予想され、住宅ストックとニーズのミスマッチが拡大する見通しです。

■本県における年齢階層（3区分）別人口の推移、将来推計および将来の高齢化率



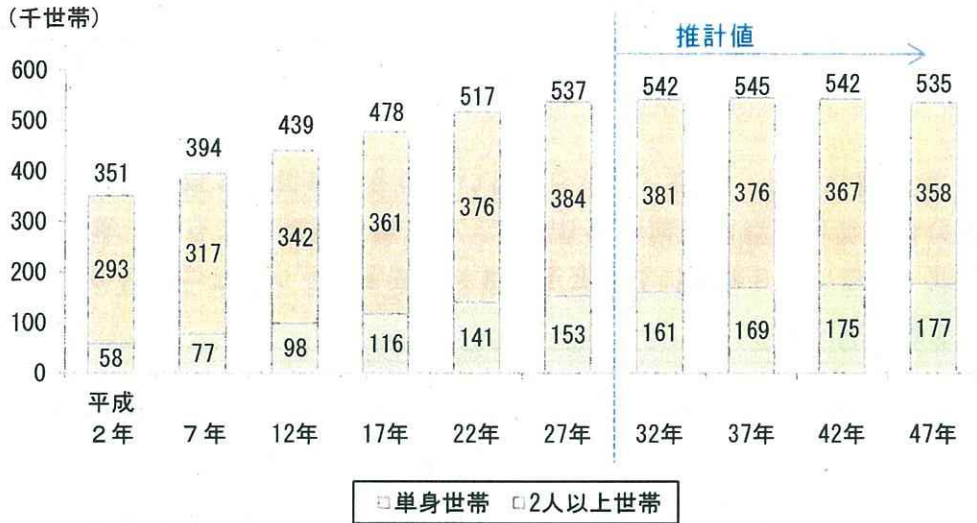
資料：平成27年までは国勢調査（年齢不詳は按分）、平成32年（2020年）以降は社人研による推計値  
 『日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）』  
 高齢化率（赤字）は「人口減少を見据えた豊かな滋賀づくり総合戦略」に掲げる人口目標に基づく高齢化率

■本県における5歳階級別人口の推移



資料：国勢調査

■本県における世帯人員構成の推移と将来推計



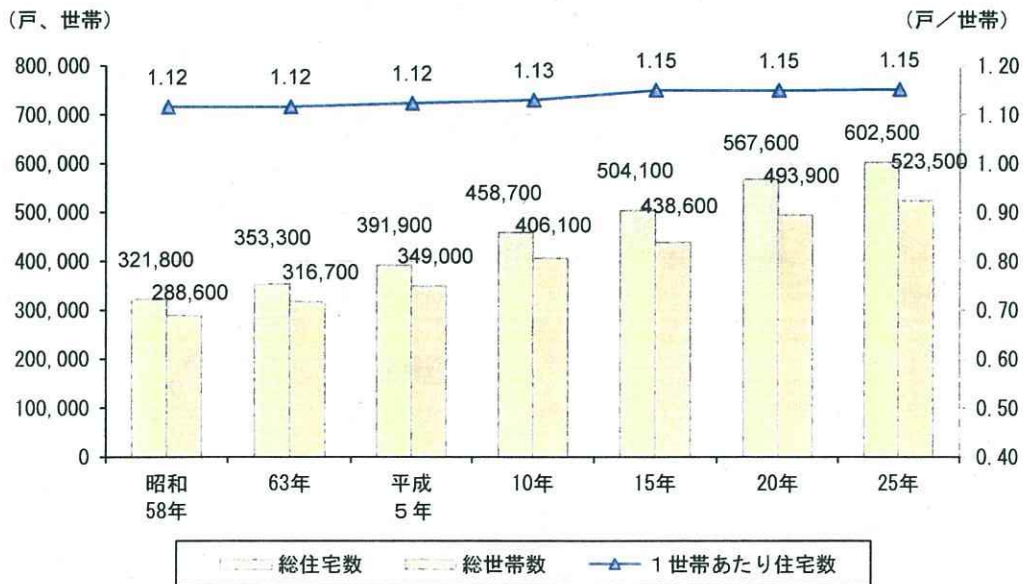
資料：平成27年（2015年）までは国勢調査（世帯数は一般世帯数）  
 平成32年（2020年）以降は、社人研による推計値  
 日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（平成26年4月推計）

(2) 住宅ストックの状況

① 住宅ストックの量

- ・平成25年度（2013年度）における総住宅数（602,500戸）は、総世帯数（523,500世帯）に対し約16%多くなっており、住宅ストックは量的に充足しています。
- ・総世帯数の伸びを総住宅数の伸びがわずかに上回っており、差は拡大し続けています。

■本県における住宅数および世帯数の推移



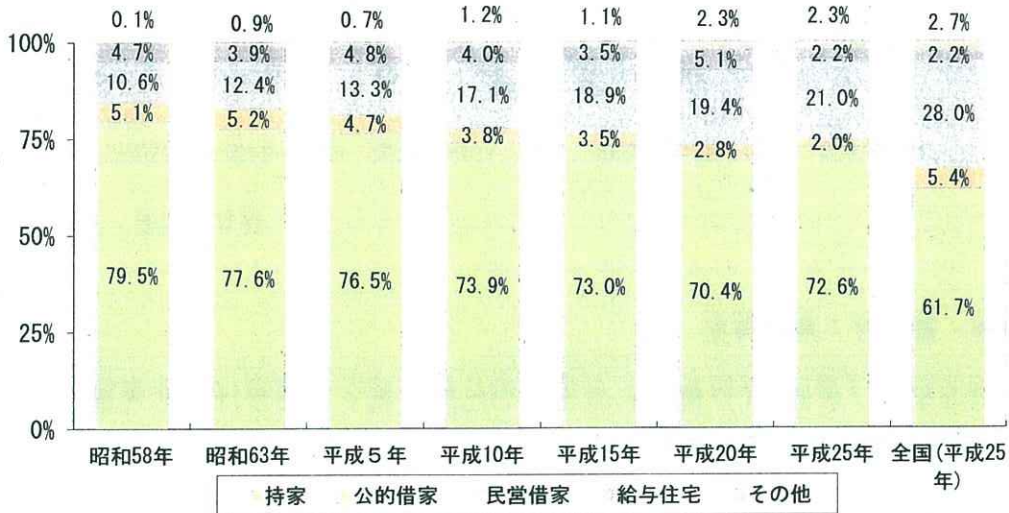
資料：住宅・土地統計調査



② 住宅の所有形態と建築時期の状況

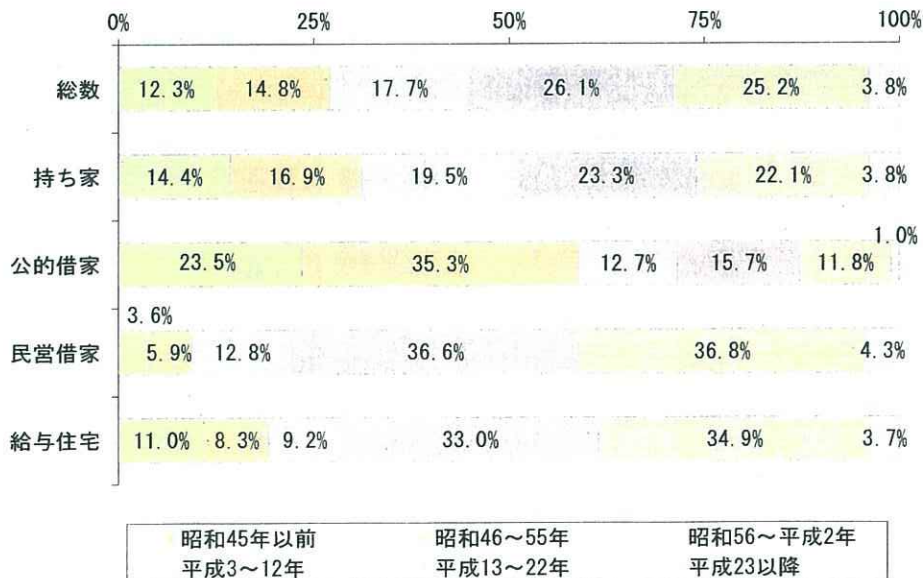
- ・平成 25 年度（2013 年度）における持ち家率は 7 割強であり、全国平均（6 割強）よりも高くなっています。
- ・核家族化や単身世帯の増加などを背景として、持ち家の割合が減少し、民間借家の割合が上昇する傾向が続いています。
- ・持家 비해、民間借家や給与住宅（社宅等）では築年数の浅い住宅の比率が高くなっています。
- ・築年数の経過した住宅ほど、居住者の年齢層が高くなる傾向があります。
- ・旧耐震基準（昭和 55 年以前）の下で建築された住宅の割合は全体の約 4 分の 1 で、前回調査時（平成 20 年）から 4.6 ポイント減少しています。

■ 本県における所有関係別構成比の推移



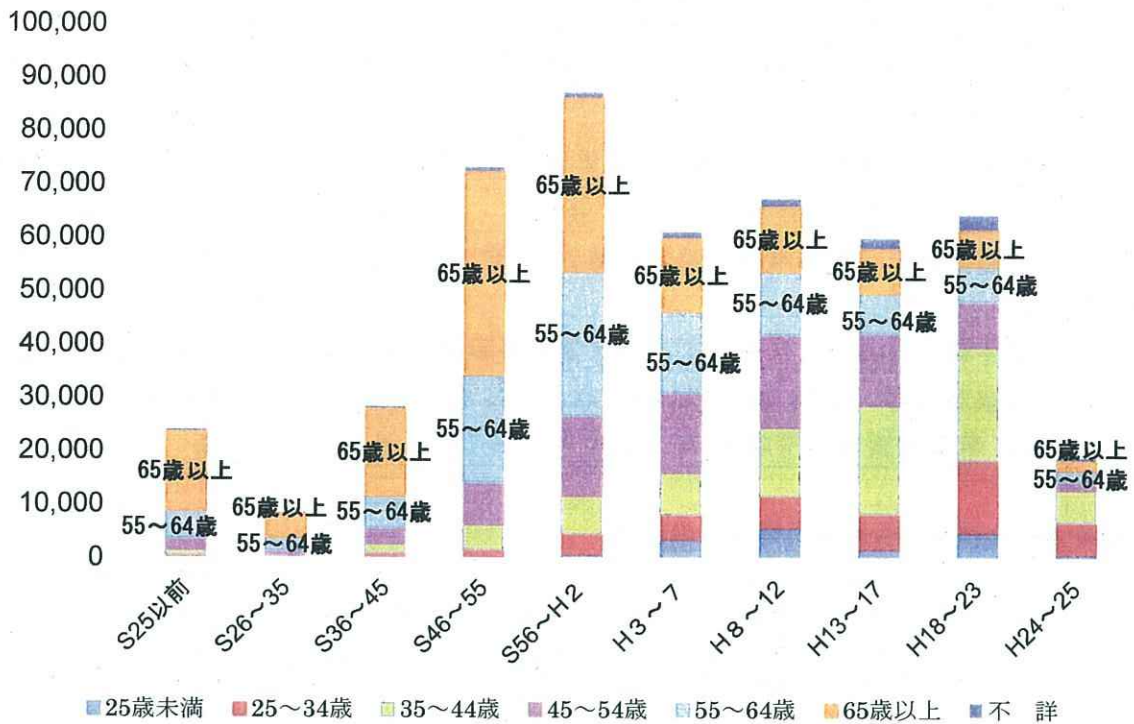
資料：住宅・土地統計調査

■ 本県における所有関係ごとの建築時期別構成比（平成 25 年度）



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■本県における住宅の建築時期ごとの主に生計を維持する居住者の年齢層

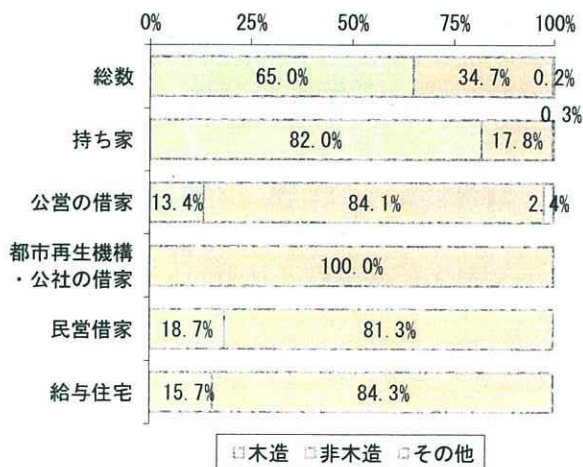


資料：住宅・土地統計調査

③ 構造・建て方・建築時期

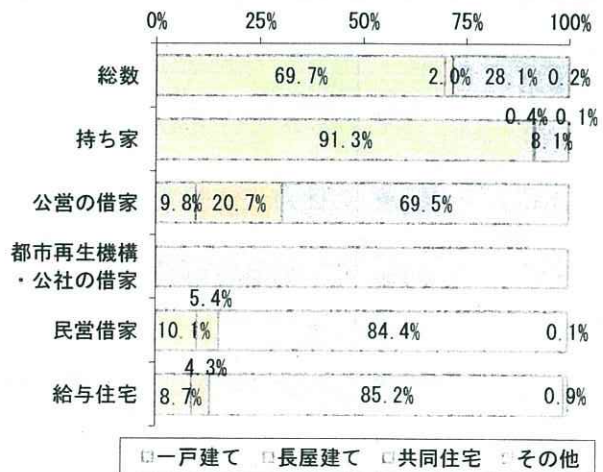
・持ち家は「木造」「戸建て」の住宅の比率が高く、借家は「非木造」「共同住宅」の比率が高くなっています。

■本県における所有関係ごとの構造 (木造・非木造)別構成比 (平成25年度)



資料：平成25年住宅・土地統計調査

■本県における所有関係ごとの建て方 (戸建、共同)別構成比 (平成25年度)



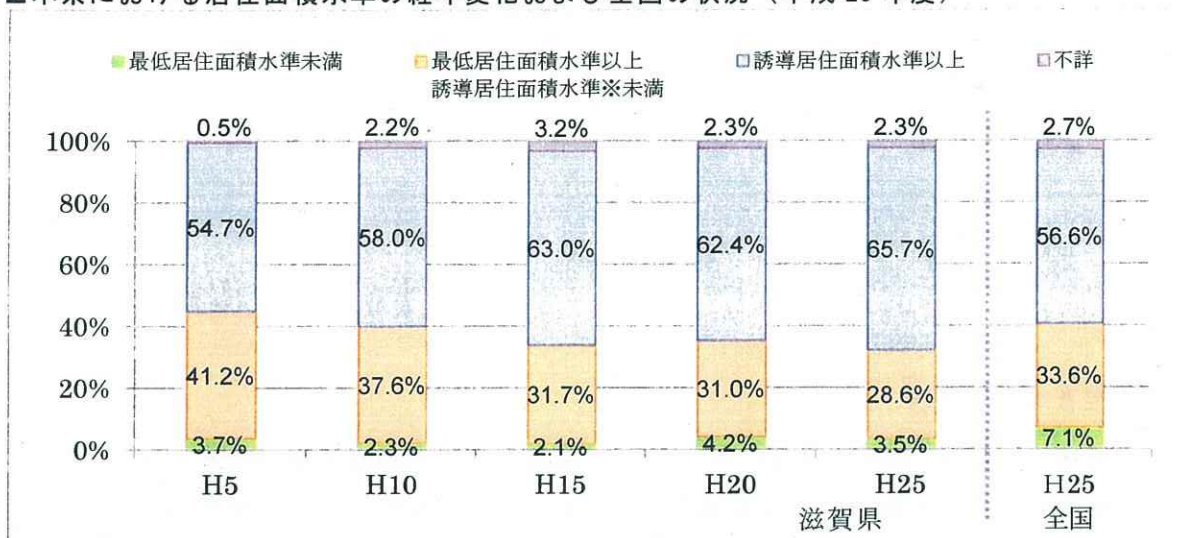
資料：平成25年住宅・土地統計調査

④ 居住面積水準の達成状況

・ 住居の面積が最低居住面積水準（住生活基本計画（全国計画）で示された、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（後掲別紙4参照））に満たない世帯の割合は、平成25年度（2013年度）において3.5%です。全国平均（7.1%）よりも低く、平成20年（2008年）から0.7ポイント減少しています。

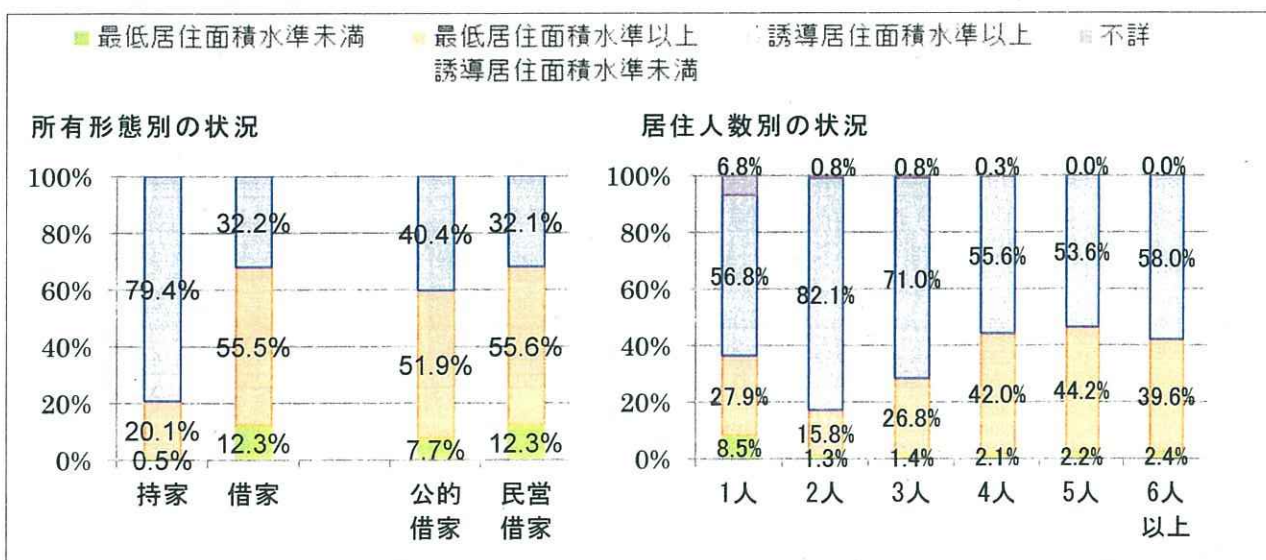
・ 最低居住面積水準未達の世帯は借家に多く、特に1人世帯で多くみられます。

■ 本県における居住面積水準の経年変化および全国状況（平成25年度）



※ 誘導居住面積水準：世帯の人数に応じた、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（後掲別紙3参照。本県では、一般型（都市部等以外の一般地域を想定した水準）が適用されます。）

■ 本県における所有形態別および居住人数別の居住面積水準の状況（平成25年度）

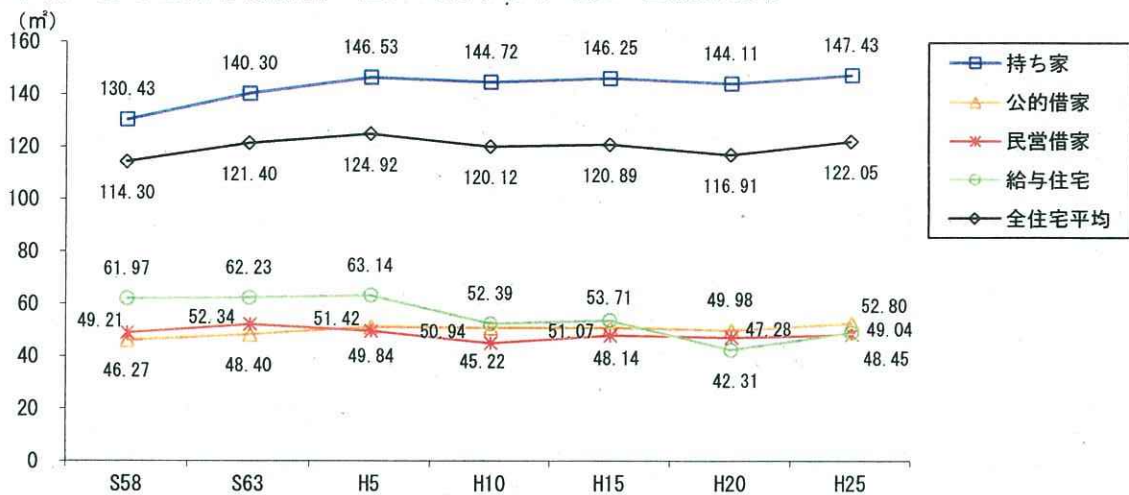


資料：平成25年住宅・土地統計調査

⑤ 所有関係別 1 住戸当たりの平均延べ床面積の推移

・ 1 住戸当たりの平均延べ床面積は、近年、ほぼ横ばいで推移しています。

■ 本県における所有関係別 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

⑥ 高齢者対応の状況

・ 平成 25 年度（2013 年度）において、住宅に屋内の段差解消や手すりの設置などの高齢者のための設備がある世帯は、65 歳以上の世帯員のいる世帯の約 7 割を占めています。このうち、一定のバリアフリー化<sup>※1</sup>がなされているのは 46.4%、高度のバリアフリー化<sup>※2</sup>がなされているのは 8.7%となっています。

※1 2 箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消

※2 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の確保

■ 本県における 65 歳以上の世帯員のいる住宅での高齢者のための設備の有無（平成 25 年度）

類型	世帯数	構成比
65歳以上の世帯員のいる主世帯	212,800	100.0%
うち住宅に高齢者のための設備がある世帯	148,300	69.7%
うち一定のバリアフリー化を実施	98,700	46.4%
うち高度のバリアフリー化を実施	18,600	8.7%
うち住宅に高齢者のための設備がない世帯	64,300	30.2%

資料：平成 25 年滋賀県住生活総合調査

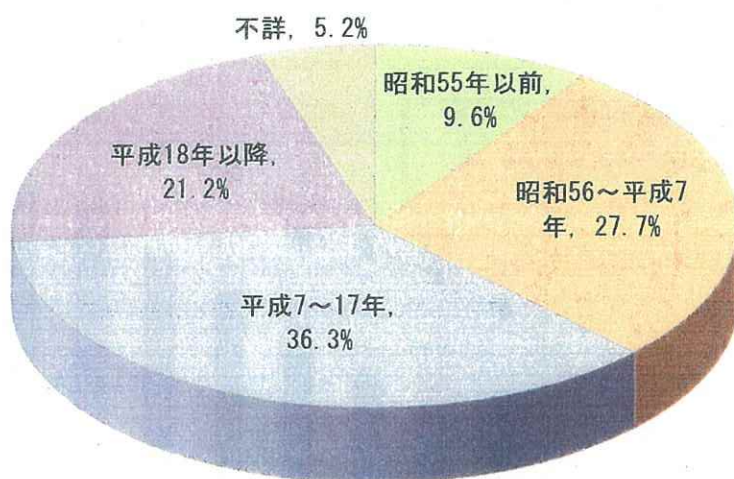
⑦ マンションの建築年別供給状況

・マンション\*の建築年をみると、平成 25 年度（2013 年度）において、築後 10 年以内（平成 18 年以降）の比較的新しいものが約 2 割、築後 20 年以内（平成 7 年以降）のものが約 6 割を占めています。

※鉄筋・鉄骨コンクリート造・鉄骨造で 3 階建以上の共同住宅

・旧耐震基準時代のマンション（昭和 55 年以前）は、約 1 割を占めています。

■本県におけるマンションの建築時期別構成比（平成 25 年度）



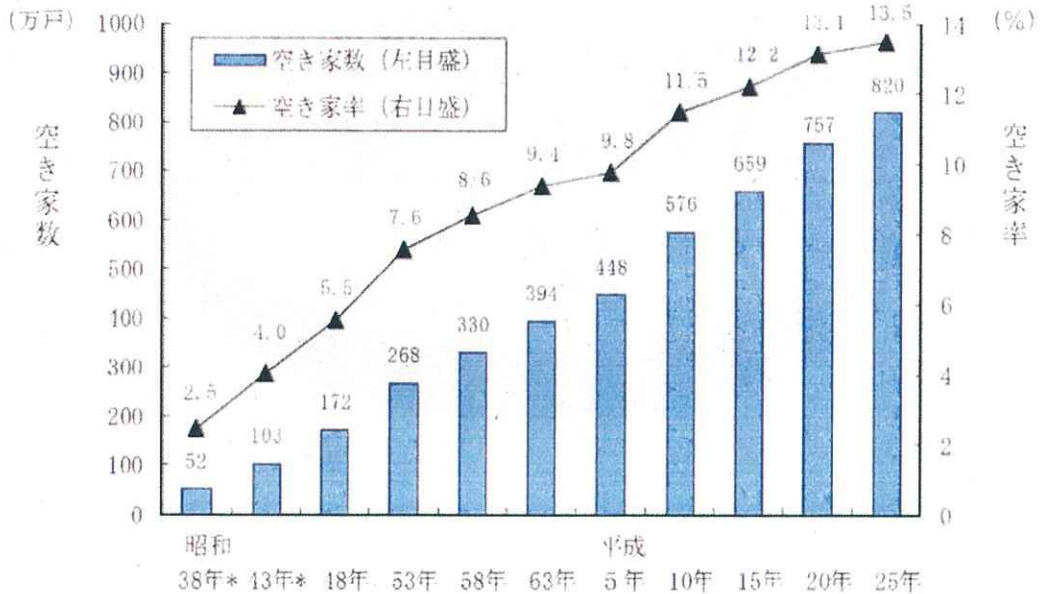
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(3) 空き家に関する状況

① 空き家率等の状況

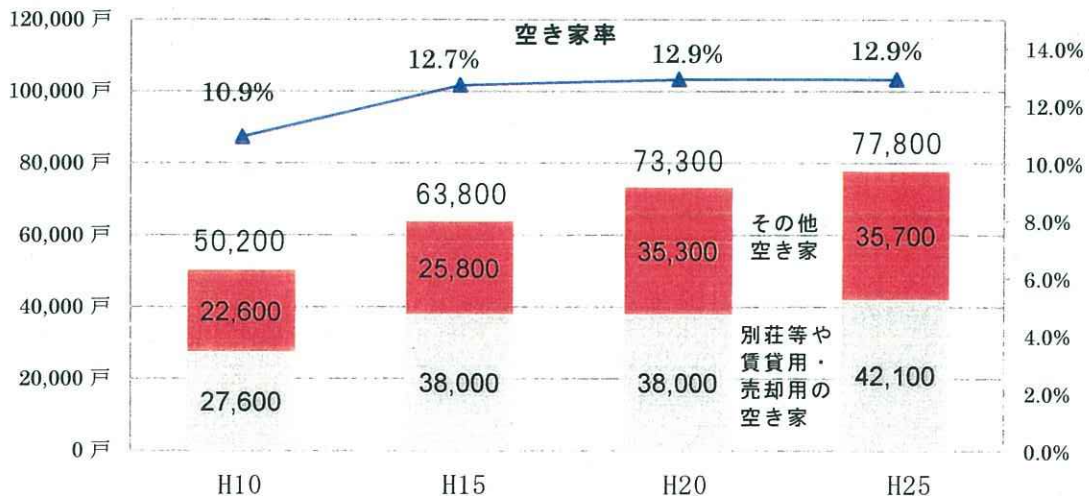
- ・平成 25 年（2013 年）の住宅・土地統計調査によれば、本県の空き家率は 12.9% であり、全国平均（13.5%）をやや下回っています。
- ・全国では空き家数、空き家率とも上昇していますが、本県では、空き家数は増加しているものの、平成 15 年度（2003 年度）以降、空き家率の伸びは鈍化しています。
- ・地域別では、南部地域や湖北地域の空き家率が低い一方で、高島地域、湖東地域の空き家率が高くなっています。

■全国の空き家数、空き家率の推移



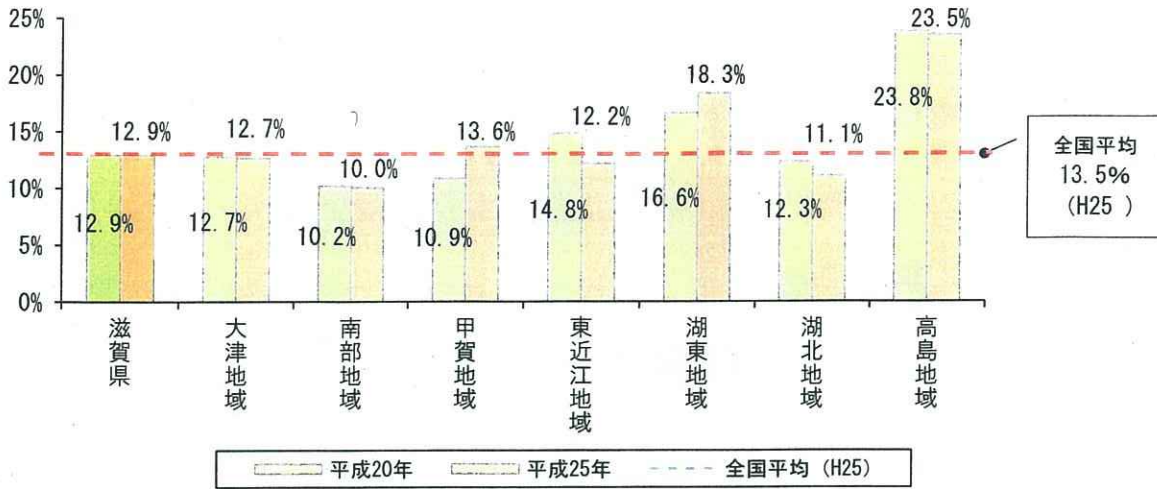
資料：住宅・土地統計調査

■本県における空き家数、空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

■ 本県における地域別空き家率（平成 25 年度）



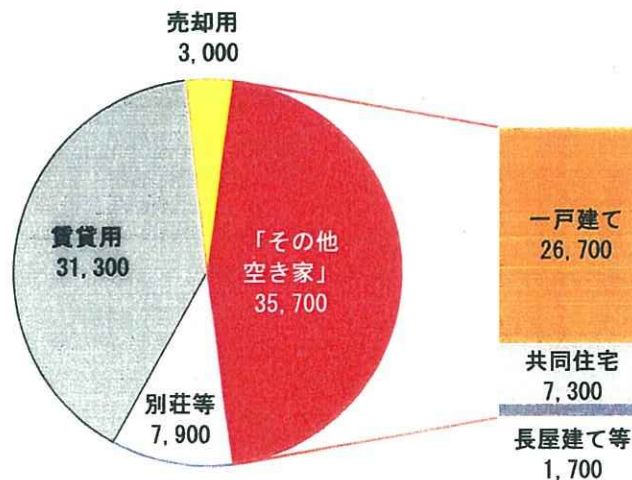
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

② 空き家の用途等の状況

- ・平成 25 年（2013 年）の住宅・土地統計調査を基に空き家の用途をみると、賃貸用や売却用等以外の「その他空き家」※が全体の半数弱を占めています。
- ・別荘等や賃貸用、売却用の空き家の約 4 分の 3 を賃貸用の空き家が占めています。
- ・「その他空き家」の約 4 分の 3 を一戸建てが占めています。
- ・損壊のある物件の比率をみると、賃貸用の空き家および「その他空き家」において高くなっています。
- ・既存住宅の流通シェア（全住宅流通量に占める割合）は、諸外国に比べて低くなっています。

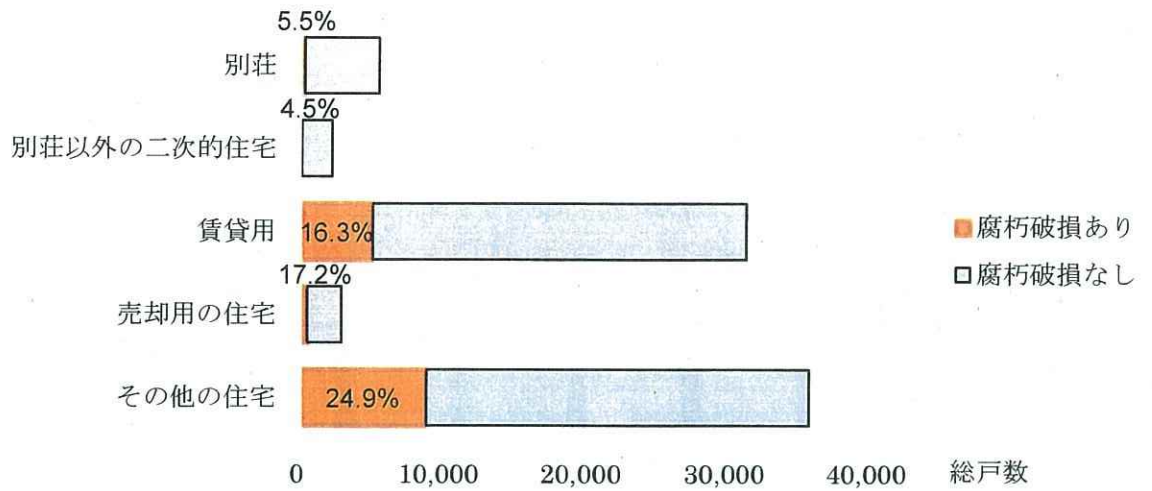
※ 住宅・土地統計調査における「その他の住宅」と同義。

■ 本県における空き家の用途別内訳（戸数）（平成 25 年度）



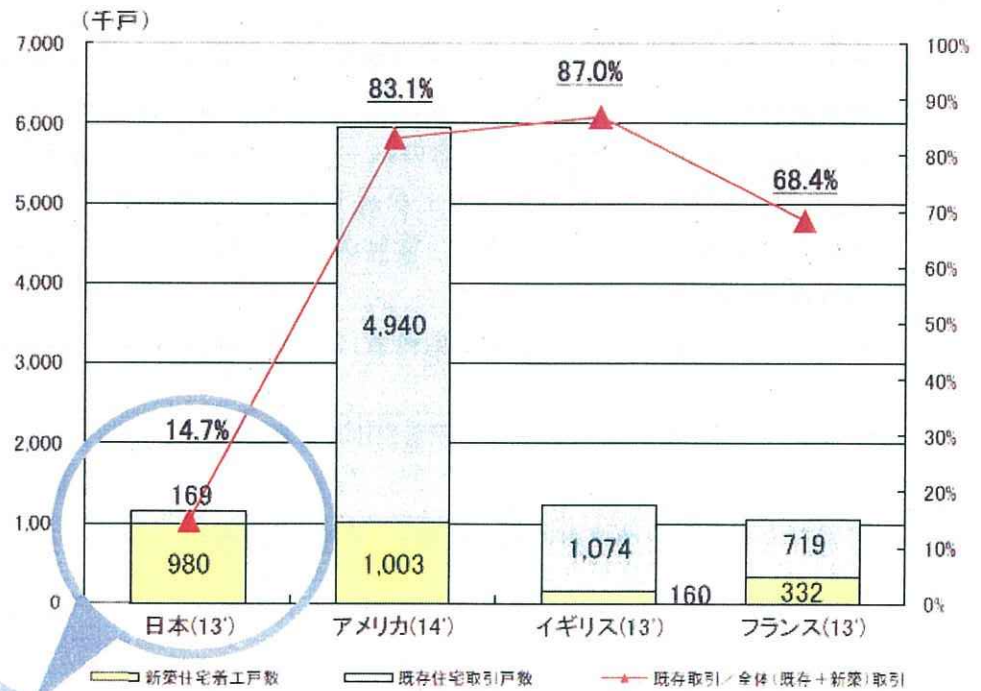
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■本県における空き家の用途別の損壊物件比率（平成 25 年度）



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■既存住宅流通シェアの国際比較および本県における状況



資料：国土交通省作成資料（一部追記）

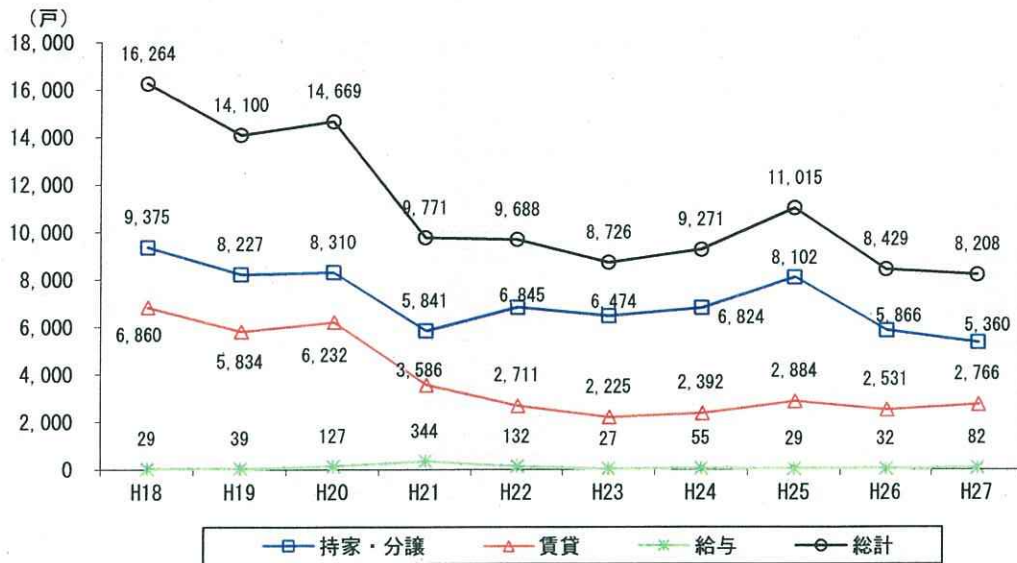




(4) 住宅着工の状況

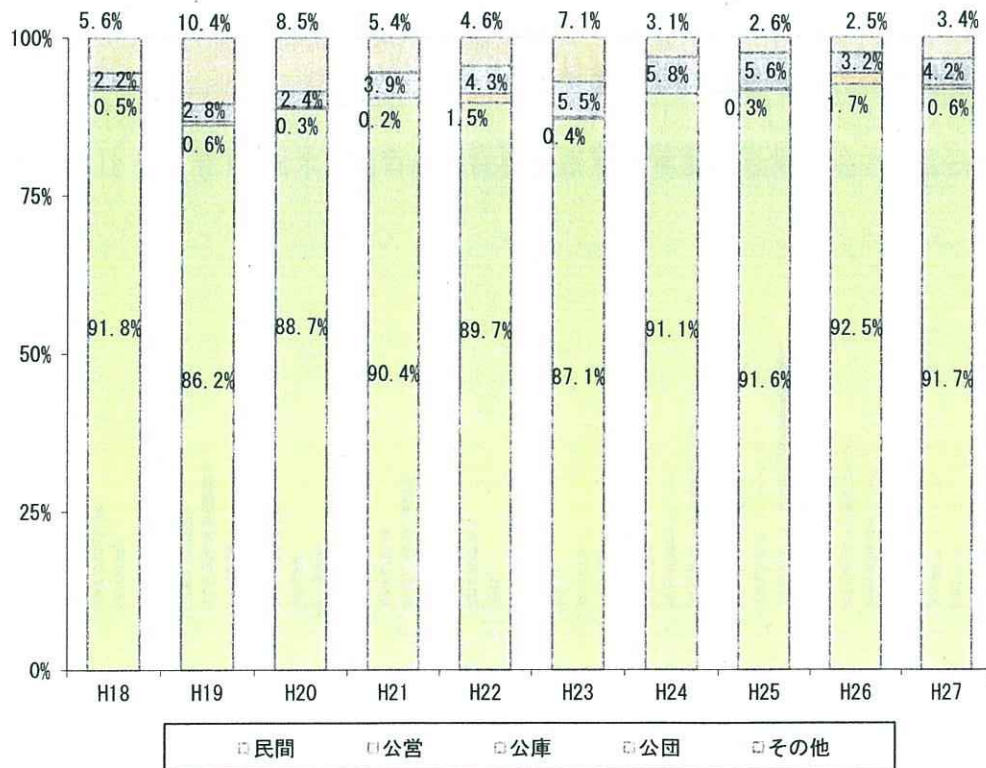
- ・平成 18 年(2006 年)に 16,264 戸あった新設住宅数は、平成 27 年(2015 年)には 8,208 戸とほぼ半減しています。
- ・新設住宅の 9 割以上は民間の資金で建築されています。

■本県における所有関係ごとの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

■本県における新設住宅の整備主体別構成比の推移



資料：国土交通省 建築着工統計調査

(5) 公営住宅の状況

① 管理戸数

・平成 27 年度（2015 年度）末における公営住宅の管理戸数は、県営・市町営合わせて 11,641 戸で、平成 23 年度（2011 年度）末から 343 戸減少しています。

■本県における公営住宅の管理戸数（平成 28 年 3 月 31 日現在）

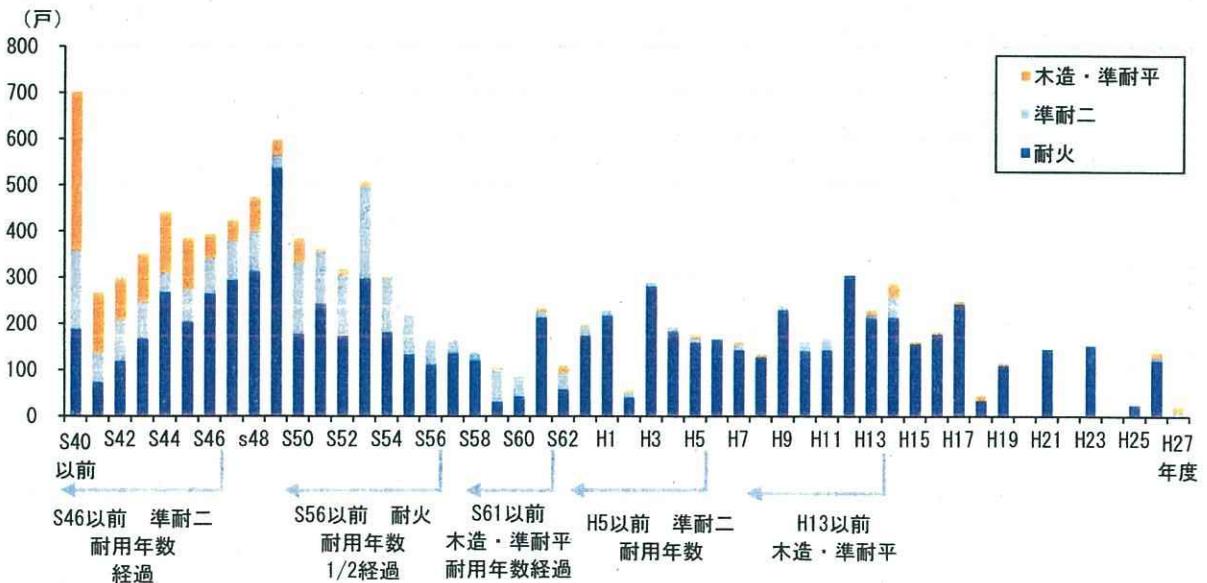
市町名	県営住宅計	市町営住宅計	総計	市町名	県営住宅計	市町営住宅計	総計
大津市	1,063	2,518	3,581	日野町	0	72	72
草津市	240	585	825	彦根市	219	624	843
守山市	120	340	460	愛荘町	0	50	50
栗東市	177	362	539	豊郷町	0	124	124
野洲市	127	309	436	甲良町	0	58	58
湖南市	58	292	350	長浜市	252	670	922
甲賀市	84	587	671	米原市	0	40	40
東近江市	262	667	929	高島市	197	800	997
近江八幡市	168	576	744	総計	2,967	8,674	11,641

資料：滋賀県住宅課調べ

② 建築時期

・平成 27 年度（2015 年度）末において、県内の全公営住宅（県市町営計 11,641 戸）のうち、15.6%（1,811 戸）が既に耐用年数を経過、44.0%（5,124 戸）が耐用年数の 2 分の 1 を経過しています。

■本県における公営住宅の建築年度別構造別管理戸数（平成 28 年 3 月 31 日現在）



資料：滋賀県住宅課調べ

### ③ 居住水準

- ・ 県営住宅入居世帯のうち、住居の面積が最低居住面積水準に満たない世帯の割合は、平成 27 年度（2015 年度）末において全体の 6.8%を占めており、該当する世帯はすべて世帯人員が3人以上の世帯となっています。
- ・ 居住の途中で世帯人員が増加し最低居住面積水準を満たさなくなる世帯がある一方で、世帯人員が減少しても引き続き同じ住宅に居住することなどにより、いわゆる入居のミスマッチが発生しています。

■ 本県における県営住宅の世帯人員別住戸面積の状況（平成 28 年 3 月 31 日現在）

■ : 最低居住面積水準未済世帯

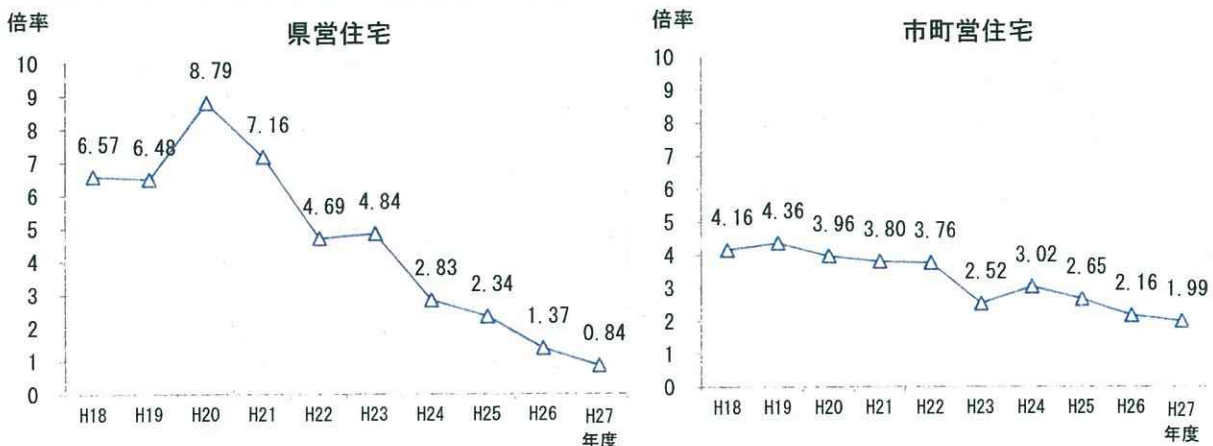
世帯人員 住戸面積	1人	2人	3人	4人	5人以上	合計
25㎡未満	0				0	0
25～30㎡未満	0				0	0
30～40㎡未満	129	110	38	19	6	302
40～50㎡未満	215	186	88	56	26	571
50～60㎡未満	224	330	148	76	30	808
60～70㎡未満	121	252	127	54	22	576
70㎡以上	43	130	96	45	13	327
合計	732	1,008	497	250	97	2,584
最低居住面積 水準未済率	0.0%	0.0%	7.6%	30.0%	63.9%	5.8%

資料：滋賀県住宅課調べ

### ④ 応募倍率の推移

- ・ 平成 27 年度（2015 年度）の公営住宅の応募倍率は、県営住宅が 0.84 倍、市町営住宅が 1.99 倍であり、年々低下傾向にあります。

■ 本県における公営住宅の応募倍率の推移



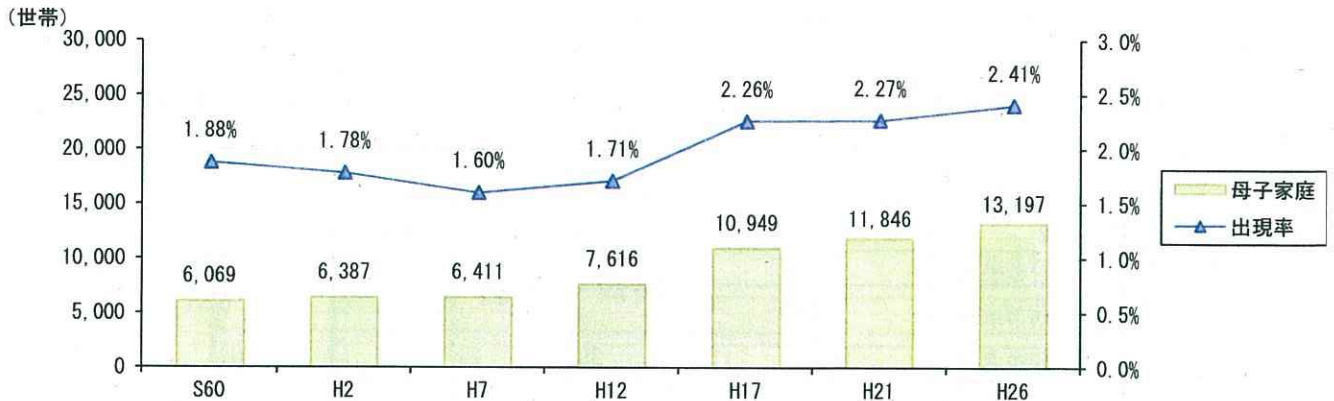
資料：滋賀県住宅課調べ

(6) 住宅確保要配慮者<sup>※</sup>等の状況

- ・母子家庭や障害者、生活保護世帯などが増加しており、住宅困窮者が増加、多様化していると考えられます。
- ・生活保護世帯の世帯種別では、高齢世帯、障害世帯が増加しています。

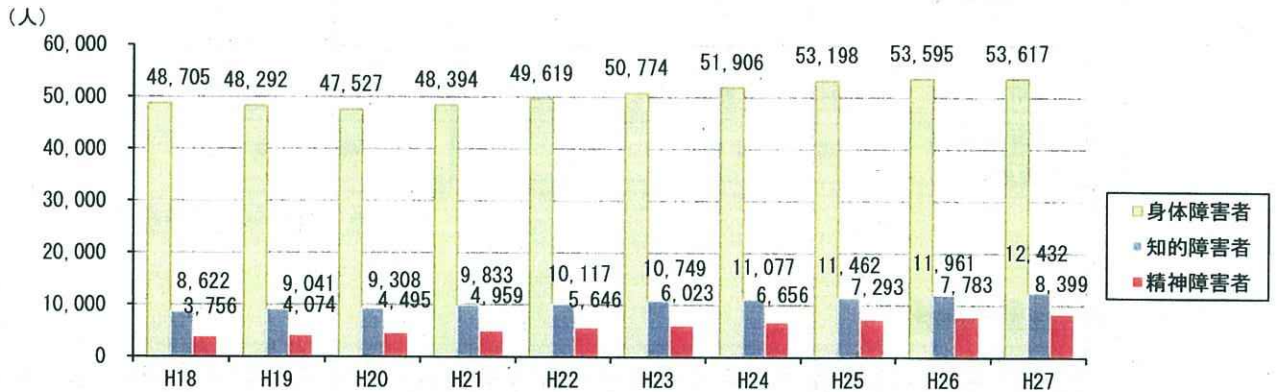
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に定める、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯その他住宅の確保に特に配慮を要する者

■本県における母子家庭世帯数の推移



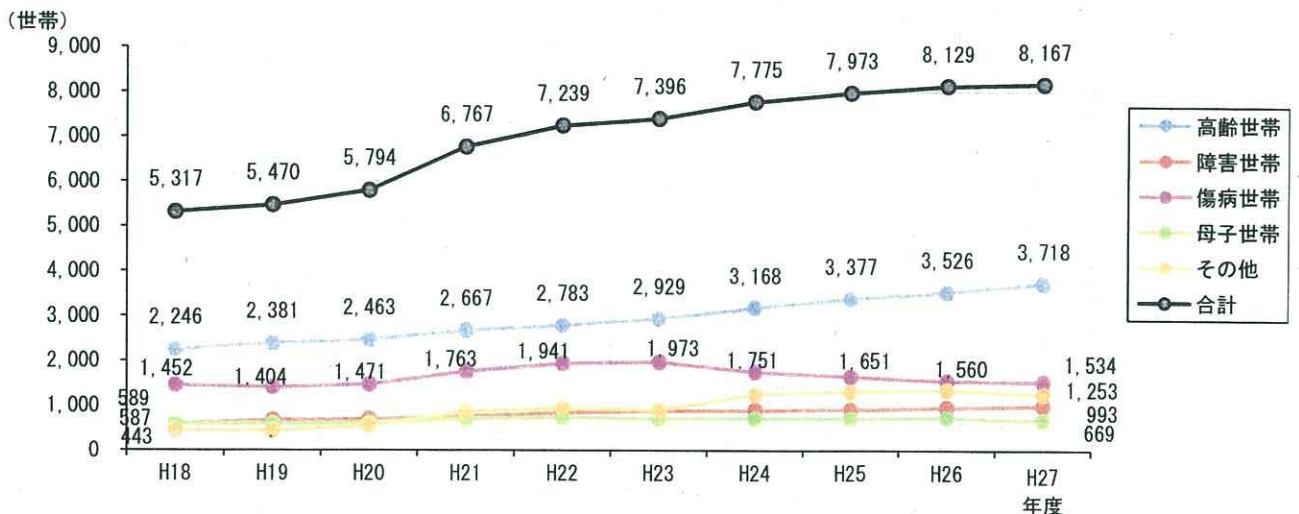
資料：滋賀県ひとり親家庭等生活実態調査

■本県における身体障害者、知的障害者、精神障害者（手帳所持者）の数の推移



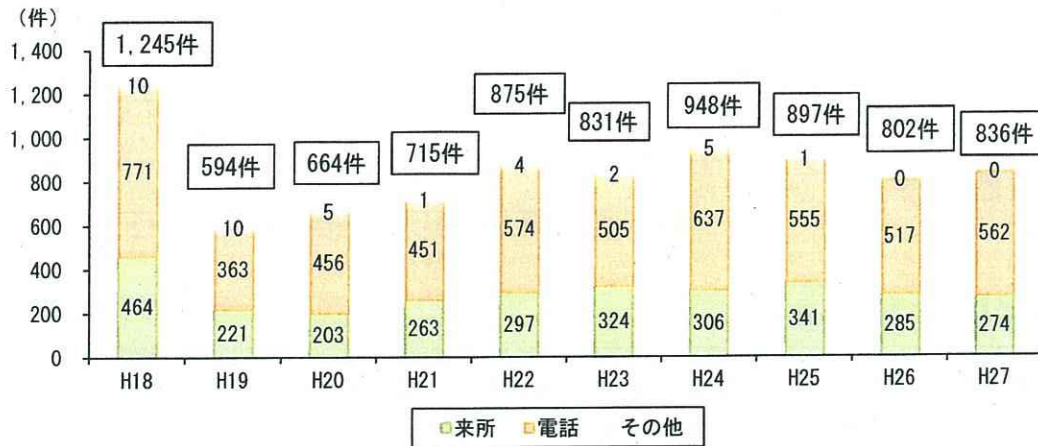
資料：滋賀県障害福祉課調べ

■本県における生活保護世帯数の推移



資料：滋賀県健康福祉政策課調べ

■本県における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

(7) 高齢者・障害者等の居住に関する施設、施策の状況

① 高齢者の居住に関する施設等

- ・ 高齢者の居住に関する施設および賃貸住宅では、特別養護老人ホームや認知症高齢者グループホーム、有料老人ホームといった施設が多くを占めています。
- ・ 65歳以上の人口千人当たりの老人福祉施設等の定員を圏域別にみると、東近江、湖南の2地域で相対的に供給量が少なくなっています。

■本県における老人福祉施設等設置状況（平成28年5月1日現在、県把握分）

地域	種別	大津圏域	湖南圏域	甲賀圏域	東近江圏域	湖東圏域	湖北圏域	高島圏域	合計
		特別養護老人ホーム	施設数	16	21	15	19	15	12
	定員(人)	1,133	1,048	730	898	980	769	349	5,907
認知症高齢者グループホーム	施設数	36	21	10	27	18	19	8	139
	定員(人)	612	353	150	287	171	198	81	1,852
養護老人ホーム	施設数	2	0	0	2	2	1	1	8
	定員(人)	165	0	0	130	80	80	60	515
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	15	9	0	0	4	1	0	29
	定員(人)	1,161	298	0	0	133	150	0	1,742
合計	施設数	73	54	28	53	40	36	17	301
	定員(人)	3,201	1,805	995	1,425	1,414	1,242	510	10,592

資料：滋賀県医療福祉推進課調べ

本県における高齢者向け賃貸住宅の供給戸数

タイプ	供給状況	備考
有料老人ホーム	1,742 戸	H28.5月時点
軽費老人ホーム	546 戸	H28.5月時点
シルバーハウジング	65 戸	H28.4月時点
サービス付き高齢者向け住宅	1,961 戸	H28.5月時点
地域優良賃貸住宅（高齢者型）	140 戸	H28.5月時点

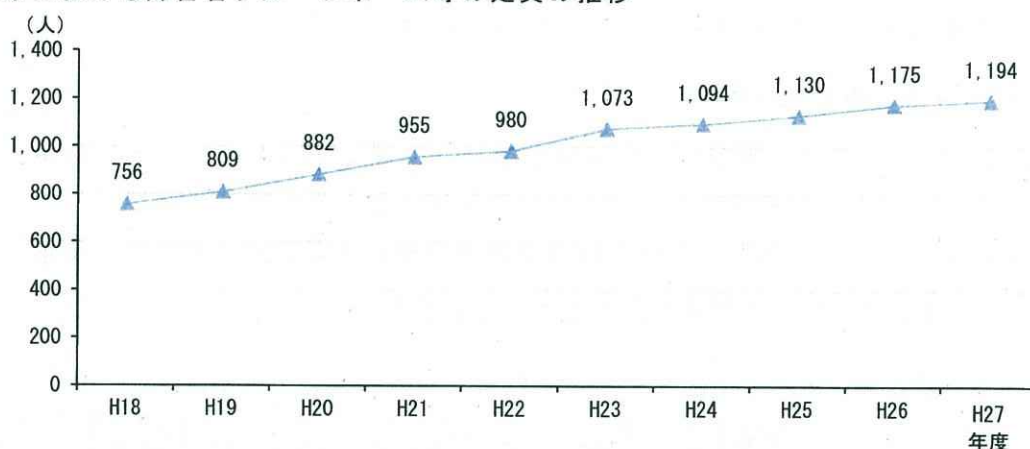
資料：滋賀県住宅課調べおよび高齢者住宅財団ホームページ

② 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 27 年度（2015 年度）の定員総数は 1,194 人となっています。

※ グループホーム、ケアホーム、福祉ホームおよび生活ホーム

■ 本県における障害者グループホーム等の定員の推移



資料：滋賀県障害福祉課調べ

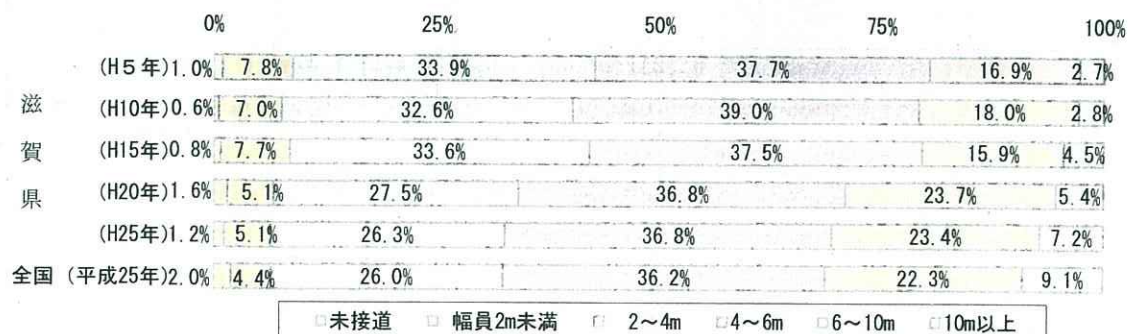
(8) 住環境の状況

① 道路幅員の状況

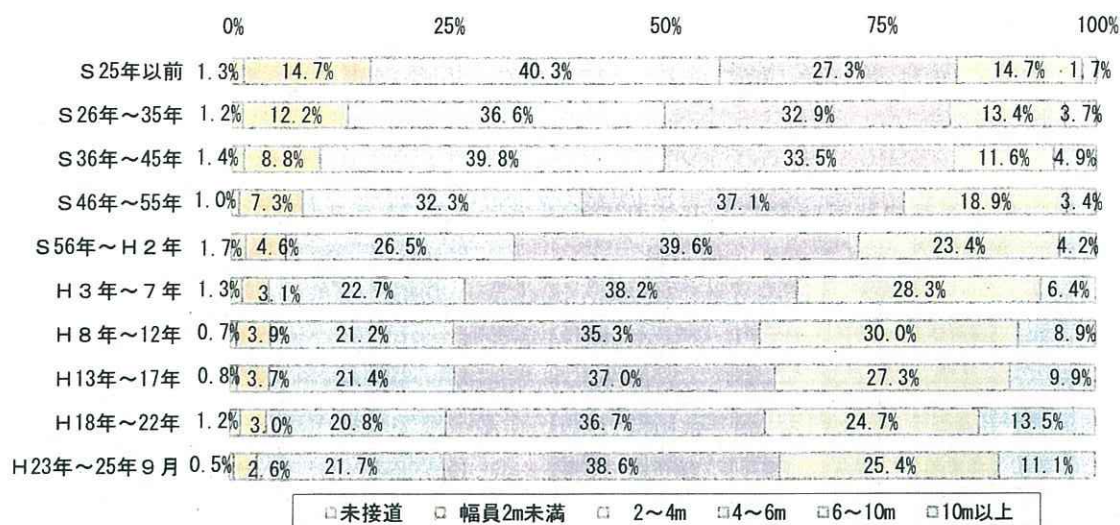
・ 接道不良の住宅※は全住宅数の3割以上を占め、全国平均とほぼ同じ割合です。  
 ・ 接道不良の住宅の割合は、平成 25 年（2013 年）において前回調査時点（平成 20 年）より 1.5 ポイント低下しています。  
 ・ 建築時期の古い住宅ほど、接道不良住宅の占める割合が高くなっています。

※ 原則として幅 4m 以上の道路に 2m 以上接するという建築物の敷地の要件を満たさない住宅。

■ 敷地に接している道路の幅員別構成比の推移（全国平均との比較）



■本県における敷地に接している道路の幅員別構成比（住宅の建築時期別）（平成 25 年度）



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

② 汚水処理の状況

・下水道事業の整備率は平成 26 年度（2014 年度）末において 98.0%となっており、前回調査時点（平成 20 年度）より 0.2 ポイント増加しています。

■本県における汚水処理施設の整備状況（平成 27 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	1,252,032人	88.1%	1,159,601人	81.6%
流域関連公共下水道	19	19	1,130,395人	79.5%	—	—
単独公共下水道	2	2	120,447人	8.5%	—	—
単独特定環境保全公共下水道	2	2	1,190人	0.1%	—	—
農業集落排水施設	16	15	100,557人	7.1%	96,363人	6.8%
林業集落排水施設	1	1	45人	0.0%	42人	0.0%
小規模集合排水施設	1	1	0人	0.0%	0人	0.0%
合併処理浄化槽	19	19	41,385人	2.9%	74,948人	5.3%
計	—	—	1,394,019人	98.0%	1,330,954人	93.6%
県内市町数、人口	19	19	1,421,779人	—	1,421,779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

※ 全国平均の整備率は 89.5%

資料：滋賀県下水道課調べ

③ 都市計画公園の整備状況

・都市計画公園は 253 箇所（1,265.0ha）が計画されており、うち平成 26 年度（2014 年度）末において 206 箇所（744.8ha）が供用済みとなっています（供用率 58.8%）。

■本県における都市計画公園の都市計画決定状況（平成 27 年 3 月 31 日現在）

都市計画区域名		大津 湖南	彦根 長浜	近江八幡 八日市	甲賀	高島	山東 伊吹	信楽 高原	豊郷 甲良	湖東	滋賀県 合計
街区公園	箇所数	64箇所	14箇所	23箇所	1箇所	12箇所	-	-	1箇所	-	115箇所
	面積	16.77ha	2.61ha	6.10ha	0.52ha	3.07ha	-	-	0.80ha	-	29.87ha
近隣公園	箇所数	46箇所	13箇所	12箇所	3箇所	1箇所	-	-	-	1箇所	76箇所
	面積	136.7ha	19.1ha	39.2ha	6.3ha	3.6ha	-	-	-	1.2ha	206.1ha
地区公園	箇所数	6箇所	5箇所	2箇所	1箇所	-	-	-	-	2箇所	16箇所
	面積	40.6ha	25.6ha	8.7ha	7.2ha	-	-	-	-	14.8ha	96.9ha
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	276.2ha	110.4ha	-	74.6ha	8.7ha	-	10.3ha	11.8ha	-	492.0ha
運動公園	箇所数	4箇所	-	4箇所	1箇所	-	-	-	-	-	9箇所
	面積	57.3ha	-	64.8ha	18.4ha	-	-	-	-	-	140.5ha
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	94.8ha	158.5ha	15.8ha	31.0ha	-	0.1ha	-	-	-	300.2ha
広域公園	箇所数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	面積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
計画計 (A)	箇所数	136箇所	42箇所	45箇所	9箇所	14箇所	1箇所	1箇所	2箇所	3箇所	253箇所
	面積	622.4ha	316.2ha	134.6ha	138.0ha	15.4ha	0.1ha	10.3ha	12.6ha	16.0ha	1,265.6ha
供用計 (B)	箇所数	110箇所	32箇所	36箇所	8箇所	14箇所	1箇所	1箇所	2箇所	2箇所	206箇所
	面積	309.6ha	205.0ha	94.7ha	84.8ha	15.4ha	0.1ha	10.3ha	12.6ha	12.3ha	744.8ha
供用率(B/A)		49.7%	64.8%	70.3%	61.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	76.9%	58.8%

資料：滋賀県都市計画課調べ

④ 都市計画区域の状況

・平成 27 年度（2015 年度）末において、県土の約 49%の面積に 11 の都市計画区域が指定されています。

■本県における区域区分・地域地区の状況（平成 28 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	724.2	12,645.6	12,645.6
彦根長浜	18,456.0	195.6	4,417.1	4,417.1
近江八幡八日市	39,809.0	212.8	3,468.8	3,468.8
甲賀	19,021.0	72.2	1,534.9	1,534.9
高島	12,413.0	46.9	—	865.5
長浜北部	15,305.0	49.6	—	361.3
米原東北部	15,727.0	24.2	—	155.6
信楽高原	3,267.0	5.7	—	215.0
土山	2,900.0	6.4	—	150.0
湖東	7,520.0	35.1	—	—
豊郷甲良	2,144.0	14.9	—	—
都市計画区域合計	197,189.0	1,387.6	—	—
滋賀県合計			22,066.4	23,813.8

注)滋賀県における都市計画区域合計の面積割合は、琵琶湖の面積(67,025ha)を除いた値  
 ・彦根長浜、長浜北部、米原東北部都市計画区域の人口については、平成28年12月1日時点  
 ・それ以外の都市計画区域の人口については、平成27年3月31日時点

資料：滋賀県都市計画課調べ



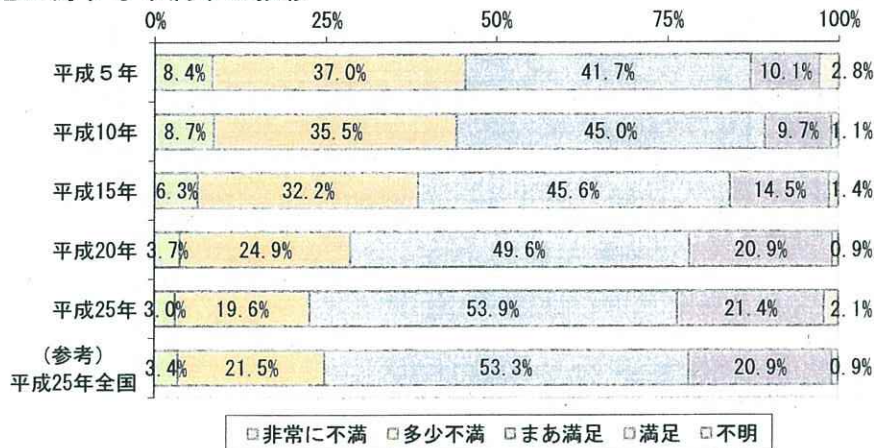
(9) 住宅・住環境に関する県民の意向

① 住宅に対する評価

- ・ 県民の住宅に対する不満率※は平成 25 年度（2013 年度）において約 2 割であり、全国平均よりも低く、また減少傾向にあります。
- ・ 各要素別にみると、不満率が相対的に高いのは「高齢者等への配慮」「地震時の住宅の安全性」「冷暖房などの省エネルギー対応」「住宅の断熱性や気密性」となっています。
- ・ 持ち家と借家では、借家の不満率が相対的に高い傾向がみられます。

※住生活総合調査における「非常に不満」と「多少不満」の合計が占める割合

■ 県民の住宅に対する不満率の推移



資料：滋賀県住生活総合調査

■ 県民の住宅の各要素に対する不満率（平成 25 年度）

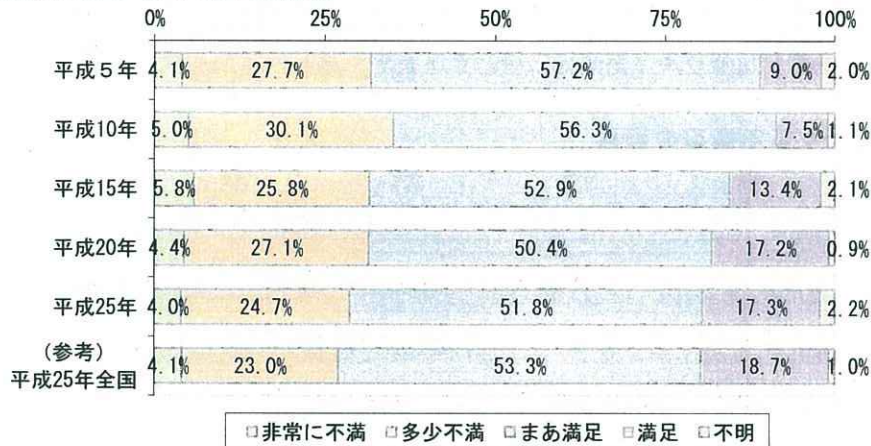


資料：平成 25 年滋賀県住生活総合調査

② 住環境に対する評価

- ・ 県民の住環境に対する不満率は3割程度で推移しており、全国平均とほぼ同じ割合です。
- ・ 各要素別でみると、不満率が相対的に高いのは「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」「まわりの道路の歩行時の安全」「治安、犯罪発生の防止」「子どもの遊び場・公園など」「火災・地震・水害などに対する安全」となっています。

■ 県民の住環境に対する不満率の推移



資料：滋賀県住生活総合調査

■ 県民の住環境の各要素に対する不満率（平成25年度）

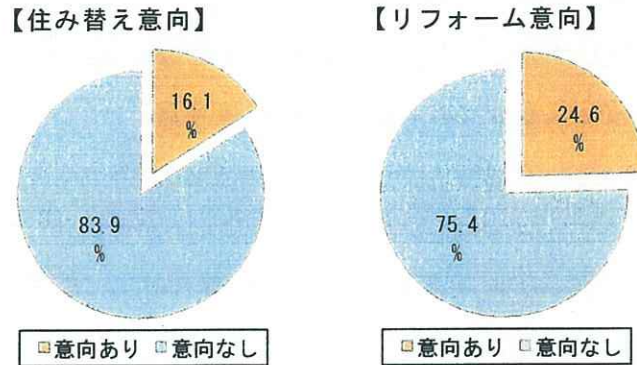


資料：平成25年滋賀県住生活総合調査

③ 住み替え・改善の意向

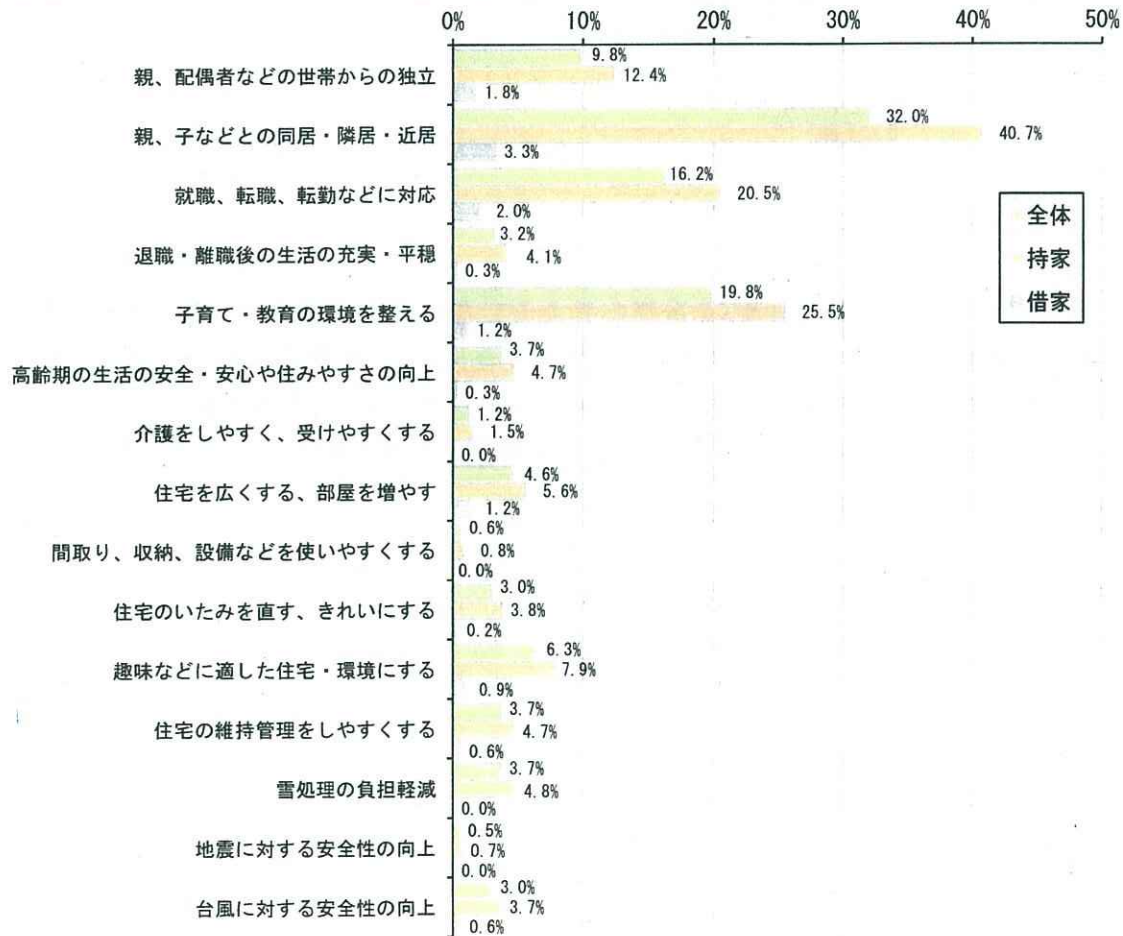
・平成 25 年度（2013 年度）において、住み替えの意向がある世帯は全体の 16.1%、リフォームの意向がある世帯は全体の 24.6%となっています。  
 ・住み替え・リフォーム・建て替えの目的は、「親、子などとの同居・隣居・近居（32.0%）」が最も多く、次いで「子育て・教育の環境を整える（19.8%）」「就職、転職、転勤などに対応（16.2%）」等が多くなっています。

■ 県民の住み替え・改善の意向の有無（平成 25 年度）



資料：平成 25 年滋賀県住生活総合調査

■ 県民の住み替え・リフォーム・建て替えの目的（平成 25 年度）

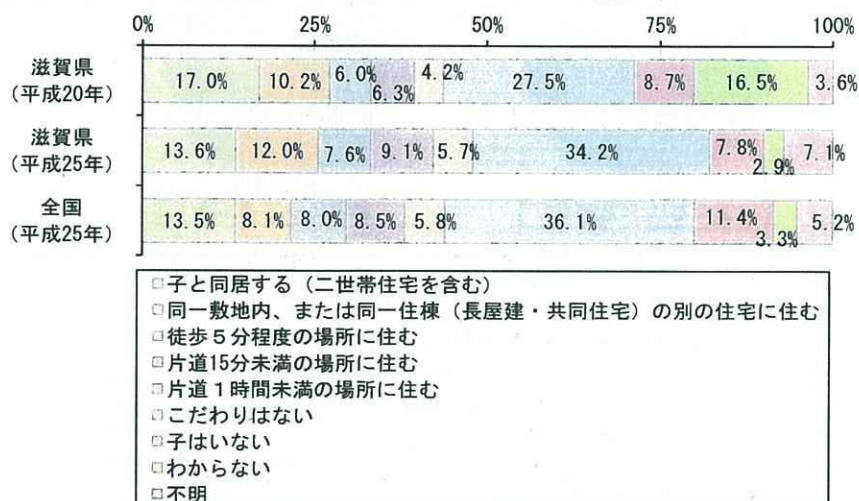


資料：平成 25 年滋賀県住生活総合調査

④ 高齢期における子との住まい方の意向

- ・同居（子との同居（二世帯住宅を含む））を希望する世帯は平成 25 年度（2013 年度）において 13.6%であり、全国平均とほぼ同等の割合ですが、平成 20 年度（2008 年度）時点よりも減少しています。
  - ・隣居（同一敷地内、または同一住棟の別の住宅）や近居（徒歩 5 分～15 分未満の住宅）を希望する世帯は全国平均を上回る割合（28.7%、平成 25 年時点）であり、平成 20 年度時点よりも増加しています。
- 一方で、「こだわりはない」といった答えが 3 分の 1 以上を占めています。

■ 県民の高齢期における子との住まい方の意向（平成 25 年度）



資料：平成 25 年滋賀県住生活総合調査

⑤ 子育て世帯の住環境の意向

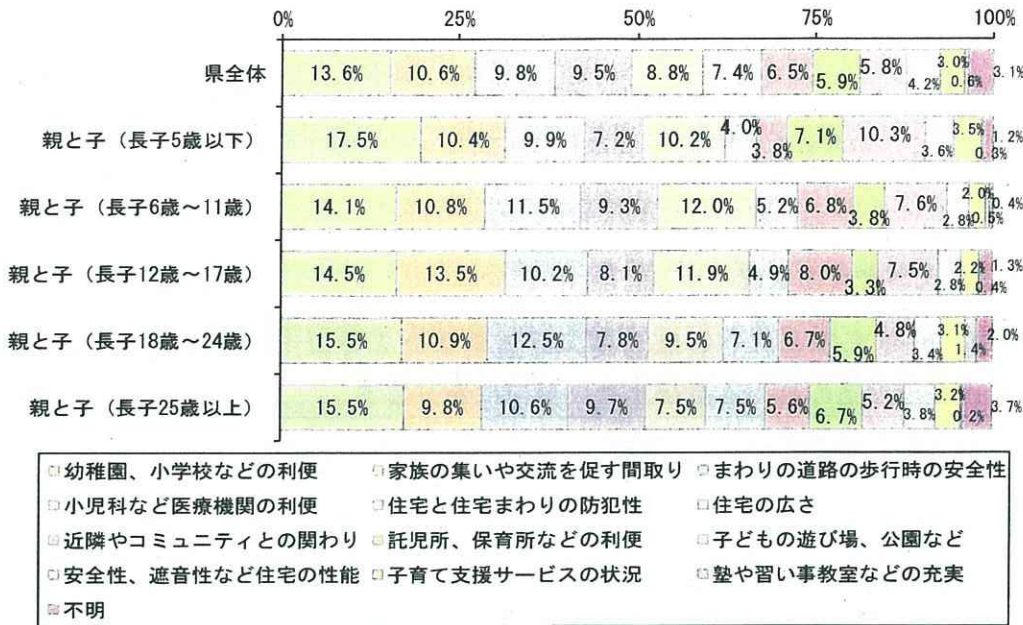
- ・「幼稚園、小学校などの利便」を重要と考える世帯が最も多く、次いで「家族の集いや交流を促す間取り」「まわりの道路の歩行時の安全性」等が重要視されています。
- ・17 歳以下の子どもがいる世帯では「住宅および住宅のまわりの防犯性」を、18 歳以上の子どもがいる世帯では「住宅の広さ」を重視する傾向がみられます。

■ 県民の子育てにおいて重要と思う要素（平成 25 年度）



資料：平成 25 年滋賀県住生活総合調査

■本県における家族構成別の状況（平成25年度）



資料：平成25年滋賀県住生活総合調査

(10) その他の社会的背景

① 地震の危険性

・琵琶湖西岸断層帯で地震が発生すると、約10～12万棟が全半壊すると想定されています。

■「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。

■本県における地震被害想定総括表（平成26年3月公表）

地震	ケース (震源位置等)	発生時刻	建物被害				人的被害			地震直後の 停電率	地震直後の 断水率	一週間後の 全壊被害数※2	
			全壊棟数	半壊棟数	全壊棟数 (平均震度)	全壊棟数 (震度5a/1sec)	死者数	負傷者数	重傷者数 (負傷者数の内数)				
琵琶湖西岸断層帯地震 (大津・高野・西島地域を中心とした大被害)	case1	夏正午	27,650	69,584	55	55	1,002	10,240	847	58%	44%	200,445	
		冬夕方			321	2,731	1,502	13,189	1,103				
		冬深夜			21	21	1,579	16,267	1,338				
	case2	夏正午	38,504	83,856	76	76	1,384	13,518	1,117				
		冬夕方			592	3,818	1,992	17,199	1,439				
		冬深夜			32	32	2,182	21,039	1,742				
花折断層帯地震 (大津・高野地域を中心とした大被害)	case2	夏正午	18,181	53,274	34	33	596	6,614	541	47%	34%	139,894	
		冬夕方			215	1,655	822	8,537	702				
		冬深夜			16	16	940	10,380	849				
	case3	夏正午	11,670	41,531	20	20	375	4,588	372				
		冬夕方			123	1,013	499	5,935	493				
		冬深夜			5	5	591	7,296	592				
木津川断層帯地震 (伊賀地域を中心とした大被害)	case1	夏正午	5,734	14,540	14	14	251	2,133	179	26%	10%	42,672	
		冬夕方			58	700	346	2,727	230				
		冬深夜			0	0	368	3,292	282				
	case3	夏正午	2,360	10,684	5	5	93	1,232	98				
		冬夕方			65	257	129	1,613	131				
		冬深夜			0	0	132	1,974	158				
鈴鹿西段断層帯地震 (高野・高野地域を中心とした大被害)	case1	夏正午	11,250	28,293	21	21	406	4,150	342	37%	18%	75,285	
		冬夕方			54	1,081	587	5,330	444				
		冬深夜			5	5	640	6,558	540				
	case2	夏正午	10,804	31,173	21	21	427	4,529	372				
		冬夕方			71	1,089	616	5,754	478				
		冬深夜			5	5	641	7,204	588				
柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯地震 (高野・高野地域を中心とした大被害)	case1	夏正午	10,412	24,940	17	17	379	3,531	301	29%	14%	71,710	
		冬夕方			101	864	484	4,714	390				
		冬深夜			5	5	597	5,788	479				
	case2	夏正午	9,803	24,836	16	16	366	3,464	287				
		冬夕方			65	796	469	4,624	382				
		冬深夜			0	0	572	5,741	473				
南海トラフ巨大地震（基本ケース） (西讃地域でも被害、東海・四国半島一帯で巨大地震)	基本ケース	夏正午	2,399	22,183	0	0	10	803	61	81%	40%	30,729	
		冬夕方			11	11	11	1,014	77				
		冬深夜			0	0	12	1,256	95				
	南海トラフ巨大地震（陸側ケース） (西讃地域でも大被害、東海・四国半島一帯で巨大地震)	陸側ケース	夏正午	11,017	74,084	37	37	300	6,702				525
			冬夕方			354	1,820	385	8,448				662
			冬深夜			11	11	474	10,408				816

※1 南海トラフ巨大地震（陸側ケース）については、地震発生から1日後の値を（）書きで併記している（停電継続影響により1日後に最大となる）。

※2 全避難者数とは、避難所生活者（自宅の損傷がなくても断水等により炊事が困難となる食料等を受け取り自宅で就寝する者を含む）、知人・親戚宅等への避難者の合計人数。（建物被害が最大となる冬夕方・風速8m/secの条件で算定）なお、1週間後の全避難者の約半数が避難所生活となることを見込んでいる。

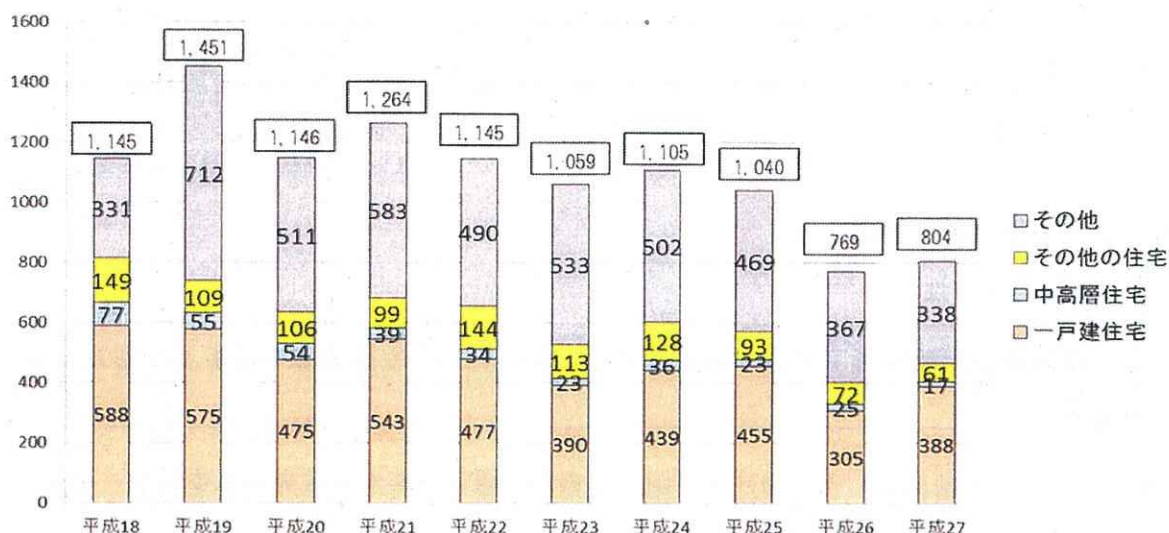
※3 本表の各数値は、計算結果を整数位で掲載しているが、その精度が確保されているという意味ではない。

資料：滋賀県地震被害想定

## ② 犯罪（侵入窃盗）の状況

・住宅への侵入窃盗の件数は、侵入窃盗全体の半数以上を占めています。そのうち、一戸建住宅の占める割合が高い傾向にあります。

### ■本県における侵入窃盗発生状況の推移



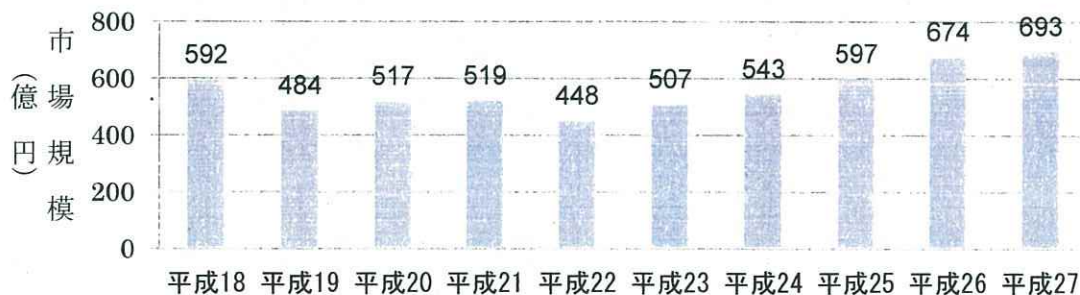
資料：滋賀の犯罪

## ③ 住宅産業の状況

・住宅リフォームの市場規模は、長く縮小傾向にありましたが平成23年度(2011年度)以降は拡大しています。

・木造住宅建築工事の従業者数は、平成13年度～平成26年度の間でほぼ半減していますが、直近では微増しています。

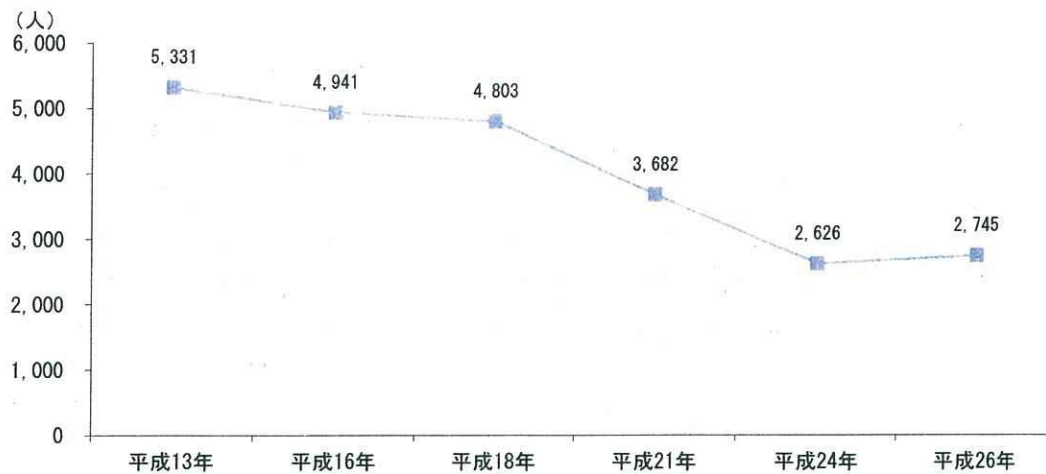
### ■本県における住宅リフォームの市場規模※の推移



※増築・改築工事費および設備等の修繕維持費の合計額

資料：住宅リフォーム・紛争処理支援センター推計値

■ 本県における木造建築工事業従業者数の推移

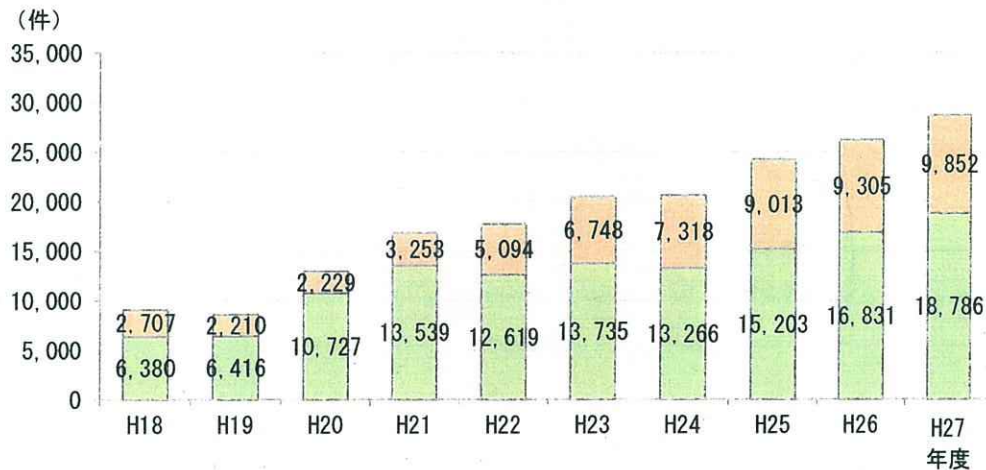


資料：平成 18 年までは事業所・企業統計調査、平成 21 年以降は経済センサス

③ 全国での住宅に係る相談の状況

・新築等の住宅に関する相談やリフォームに関する相談などの住宅に関連する相談は、年々増加しています。

■ 住宅リフォーム・紛争処理支援センター相談件数の推移（全国）



□ 新築等住宅に関する相談 □ リフォームに関する相談

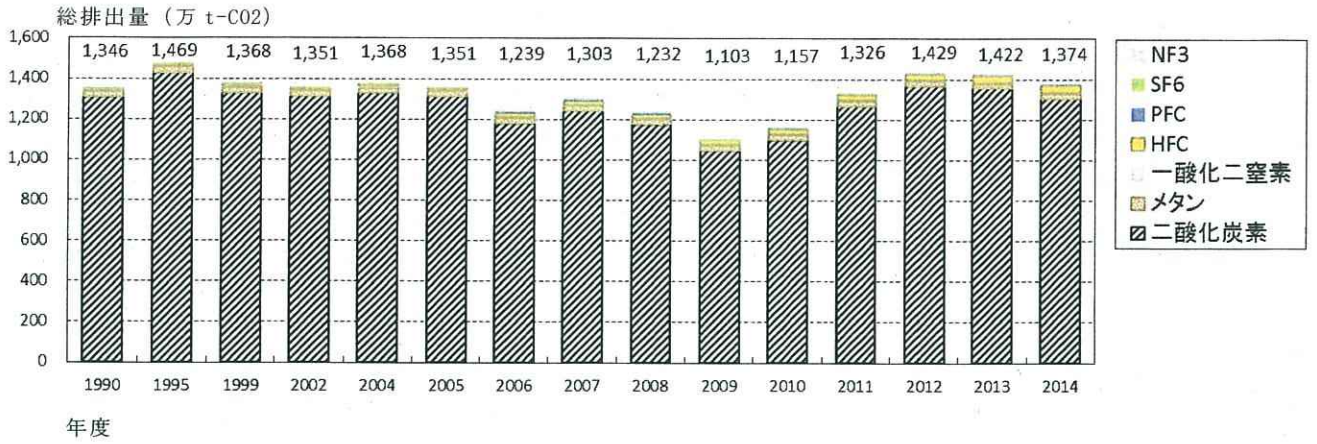
資料：住宅相談統計年報 2015

④ 温室効果ガス排出量

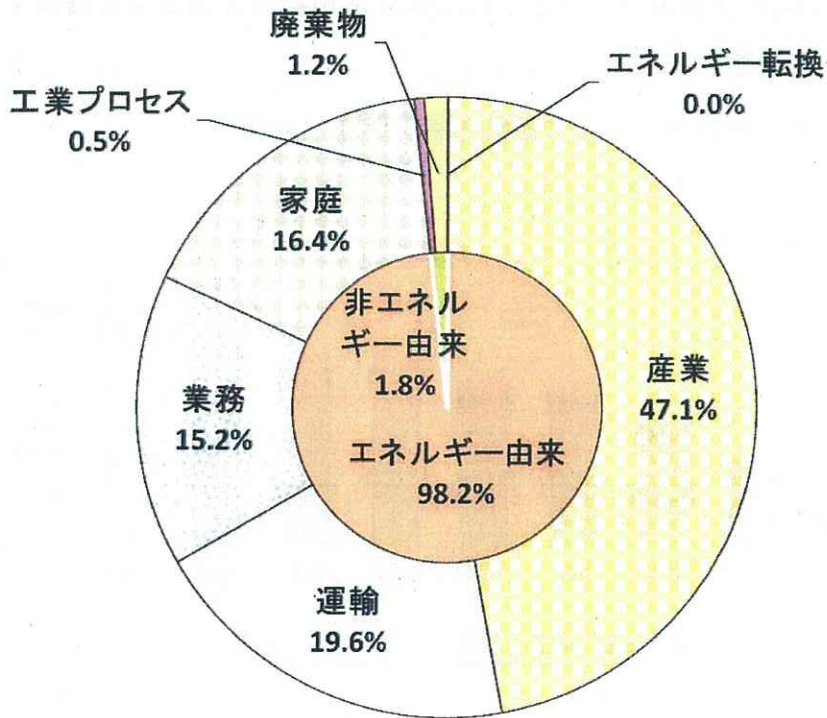
・滋賀県域における平成 26 年度（2014 年度）の温室効果ガス総排出量は 1,374 万 t（二酸化炭素換算）で、平成 2 年度（1990 年度）比 2.1% 増（28 万 t 増）、前年度比 3.3% 減（47 万 t 減）、過去 5 年（2009 年～2013 年）平均比 6.7% 増（87 万 t 増）となっています。

・また、二酸化炭素排出量の部門別の割合は、産業部門の 47.1%（6,130 千 t）をはじめとして、運輸部門 19.6%（2,551 千 t）、家庭部門 16.4%（2,132 千 t）、業務部門 15.2%（1,978 千 t）の順となっており、前年度に比べ、全ての部門で減少しています。

■本県における温室効果ガス総排出量の推移



■本県における部門別二酸化炭素排出割合 (平成 26 年度)





## 第3章 課題と住宅政策の基本的な方針

### 3-1 課題

前章で確認した本県の状況および住生活基本計画（全国計画）における課題認識を踏まえた、計画期間における本県の住生活上の主な課題として、次の7つの視点で整理しました。

#### (1) 人口・世帯数の減少、世帯構成の変化(単身世帯の増加)への対応

県全体の人口は既に減少していると考えられ、社人研の推計によると世帯数も平成37年度（2025年度）頃から減少が見込まれます。

人口減少の流れを押しとどめる観点からは、出生数の増加および若年層の県内への定住・移住促進に向けた対応が課題となっています。

人口減少の影響を軽減する観点からは、空き家の増加や地域の活力低下への対応が課題となっています。

良好な住環境を増進する観点からは、居住面積や公益的施設の水準の向上等に向けた対応が課題となっています。

また、単身世帯の増加等による住宅のニーズの変化に対応する観点からは、住み替え等を容易にするため、既存住宅の流通の促進が課題となっています。

#### (2) 少子化の進行への対応

子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現の観点から、子育て世帯にとって望ましい立地、規模等の住宅を収入等の世帯の状況に応じて選択、確保できる環境の整備が課題となっています。

併せて、住まいの近くでの子育て支援施設の立地、地域コミュニティと連携した子育て支援策等の拡充も課題となっています。

#### (3) 高齢化の進行への対応

高齢者が安全に安心して生活できるための住宅の改善・供給の観点から、住宅のバリアフリー化等の促進や、民間住宅市場における高齢者向け住宅の供給の促進のための対応、ニーズに応じた住宅への住み替えの円滑化等が課題となっています。

併せて、介護、医療、生活支援サービスが利用できる居住環境の拡充も課題となっています。

#### (4) 住宅確保要配慮者(住宅困窮者等)の居住の安定の確保

公営住宅等のライフサイクルコストの抑制に配慮した供給の観点から、老朽化が進む公営住宅ストックの計画的な長寿命化や更新が課題となっています。

また、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強化が課題となっています。

#### (5) 空き家の増加への対応

空き家の数は増加傾向にあり、また、空き家率は、地域により状況が異なりますが、今後、県全体での人口や世帯数の減少に伴い上昇すると見込まれることから、空き家を含む既存住宅ストックの適切な維持管理および必要に応じた撤去の促進のほか、空き家の発生抑制に資する循環利用に向けた対応が課題となっています。

#### (6) 住宅および住環境の防災性の確保

依然として耐震性に欠ける住宅ストックが多数あり、また、老朽住宅の密集等により防災上危険な地域が存することから、引き続き、防災対策の効果的な促進が課題となっています。

#### (7) 住宅における環境性能の向上

環境分野において、家庭部門での省エネルギーや創エネルギーの取組が一層求められていることから、住宅における断熱性能の向上や長寿命化その他の環境性能の向上に向けた対応が課題となっています。

### 3-2 住宅政策の基本的な方針

---

住宅は量的に充足していることから、住生活の質的な向上に向けて、市場重視、ストック重視の視点に基づき、ハード・ソフト両面の施策を展開します。

施策の検討に当たっては、住宅は県民自らの多様な事情や価値観を反映して市場において供給、確保されるものであること、優良な住宅ストックの拡充と既存住宅ストックの活用が図られるべきであること、および県内各地域の特性や課題を踏まえたきめ細やかな対応が行われるべきであることを原則として、主として次の4つの方針を念頭に取り組みます。

- (1) 若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らすことができる住生活の実現を目指す。
- (2) 既存住宅の流通と空き家の活用を促進する。
- (3) 建替えやリフォームによる既存住宅ストックの質の向上を促進する。
- (4) 自然環境や風土・歴史と住環境の調和を促進するとともに、地域の活性化を図る。

## 第4章 基本目標と主な施策

### 4-1 前回計画の実施状況

前回計画に位置づけられていた基本目標の項目とその成果指標の達成状況は、次のとおりです。

#### (1) 安全・安心で快適な住宅・住環境の形成

施策構築の視点	成果指標	前回計画策定時		直近の実績	達成状況
		目標値	実績		
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	90.0% (H27)	77.8% (H20)	82.7% (H27)	4.2ポイント 上昇(改善)
	市街地再開発等により密集市街地等を整備した面積	18.1ha (H32)	4.51ha (H22)	4.81ha (H27)	0.30ha増加 (改善)
	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	56.0% (H32)	55.5% (H22)	55.7% (H27)	0.2ポイント 上昇(改善)
	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	585カ所 (H32)	474カ所 (H22)	531カ所 (H27)	57カ所増加 (改善)
良質な住宅ストックの形成	最低居住面積水準未達率	早期に 解消	2.8% (H20)	2.1% (H25)	0.7ポイント 減少(改善)
快適な住環境の形成	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	20.0% (H32)	14.7% (H22)	19.1% (H27)	4.4ポイント 上昇(改善)
	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	100% (H32)	92.2% (H22)	94.2% (H27)	2.0ポイント 上昇(改善)

(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

施策構築の視点	達成状況を示す指標	前回計画策定時		直近の実績	達成状況
		目標値	策定時点		
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	32.0% (H32)	16.2% (H20)	16.0% (H25)	0.2ポイント 低下(悪化)
	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	80.0% (H32)	41.6% (H20)	46.4% (H25)	4.8ポイント 上昇(改善)
	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	25.0% (H32)	9.7% (H20)	11.0% (H25)	1.3ポイント 上昇(改善)
	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	3~5% (H32)	0.7% (H17)	1.3% (H27)	0.6ポイント 上昇(改善)
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 ※構成員に18歳未満の者が含まれる世帯	60.0% (H27)	52.7% (H20)	54.0% (H25)	1.3ポイント 上昇(改善)
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	24.0% (H32)	20.2% (H22)	23.7% (H27)	3.5ポイント 上昇(改善)

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、建替による建替後の戸数、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 (H23~H27)	直近の実績 (H23~H27)
	公営住宅全体	3.1千戸	4.1千戸
	(参考) 県営住宅分	1.2千戸	2.1千戸
	市町営住宅分	1.9千戸	2.0千戸

(3) 豊かな環境と調和した住宅・住宅地の形成

施策構築の視点	達成状況を示す指標	前回計画策定時		直近の 実績	達成状況
		目標値	策定時点		
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	100.0% (H32)	64.0% (H22)	77.7% (H27)	13.7ポイント 上昇(改善)
	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	40.0% (H32)	20.7% (H20)	28.4% (H25)	7.7ポイント 上昇(改善)
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40年 (H32)	32.5年 (H20)	28.2年 (H25)	4.3年短縮 (悪化)
	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)	現状維持 3.9% (H27~32)	3.9% (H15~20)	6.4% (H21~25)	目標未達成

(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

施策構築の視点	達成状況を示す指標	前回計画策定時		直近の 実績	達成状況
		目標値	策定時点		
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	420法人 (H32)	321法人 (H22)	379法人 (H27)	58法人増加 (改善)
地域の歴史文 化を活かしたま ちづくり	景観計画に基づき取組を進める 地域の数	12地域 (H25)	7地域 (H22)	13地域 (H27)	目標達成済
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	50.0% (H32)	31.6% (H22)	42.1% (H27)	10.5ポイント 上昇(改善)

(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

施策構築の視点	達成状況を示す指標	前回計画策定時		直近の 実績	達成状況
		目標値	策定時点		
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)	現状維持 (32.0%) (H32)	31.9% (H20)	30.5% (H25)	1.4ポイント 低下(悪化)
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)	現状維持 (3,700人) (H32)	3,682人 (H21)	2,745人 (H26)	937人減少 (悪化)

(6) 適切な住情報の提供と市場機能の活用

施策構築の視点	達成状況を示す指標	前回計画策定時		直近の 実績	達成状況
		目標値	策定時点		
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 <sup>※</sup> 実施戸数の住宅ス tock戸数に対する割合  <sup>※</sup> 増改築、耐震工事および高齢者等 のための設備工事	6.0% (H32)	4.2% (H20)	4.5% (H25)	0.3ポイント 上昇(改善)
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	50.0% (H32)	19.6% (H21)	19.4% (H26)	0.2ポイント 低下(悪化)
	既存住宅の流通シェア(新築を 含めた全流通戸数に対する既存 住宅の流通戸数の割合)	23.0% (H32)	9.8% (H20)	13.9% (H25)	4.1ポイント 上昇(改善)

## 4-2 基本目標

今後の本県の住宅政策で取り組むべき主な目標として8つの基本目標を定め、各基本目標について施策の方向、重点的に取り組む施策、成果を示す指標を次のとおり設定します。

### 基本目標1 子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

#### 1 施策の方向

これまで増加が続いてきた本県の人口も減少局面に入ったことを踏まえ、人口減少の流れを押しとどめる観点および子育て世帯の住環境の向上を図る観点から、子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現を目指します。

##### (1) 子育て世帯等が適切な住まいを選択・確保できる環境の整備

子育て世帯等（結婚・出産を希望する若年世帯を含む。以下同じ。）が高齢者世帯等が有する比較的広い住宅を取得すること等により、その必要とする質や広さの住宅に収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう、あるいは親世帯との近居や三世代同居といった子育てしやすい暮らし方を希望する子育て世帯等がその思いを実現できるよう、既存住宅の流通の促進その他の選択肢の拡充に向けた取組を進めます。

公営住宅の入居選考に当たっては、地域の住宅事情に応じ、子育て世帯が適切な住宅を確保できるよう配慮します。

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、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。

##### (2) 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、公的賃貸住宅団地において、子育て支援サービス施設その他の生活支援施設の民間事業者等との連携による設置等、子育て世帯の地域における福祉拠点等の構築を促進します。

#### 2 重点施策

##### (1) 既存住宅の取得等に係る選択肢の拡大

- 子育て世帯に係る住宅取得等の選択肢の拡充に資するよう、既存住宅の流通を促進します。

【具体的な事業等】既存住宅の流通促進のための環境整備に係る市町の取組の支援

(2) 公営住宅の空き家募集における子育て世帯への配慮

- 県営住宅の入居選考において、子育て世帯の居住を確保しやすくするための措置を講じます。

【具体的な事業等】 県営住宅の入居選考における子育て世帯の優遇

3 成果指標

成果指標	目標値	直近の状況	現行計画 策定時	現行計画 目標値
子育て世帯 <sup>※1</sup> にとって望ましい面積 <sup>※2</sup> の住宅に居住する世帯の割合	60.0% (H37)	54.0% (H25) [+1.3pt]	52.7% (H20)	60.0% (H32)
新 滋賀県子育て応援住宅の認定団地数 <sup>※3</sup>	31 団地 (H37)	11 団地 (H27)	—	—

※1 構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

※2 別紙3の誘導居住面積水準（一般型）に掲げる面積

※3 立地基準に適合する旨の登録を受けた団地を含む。

## 基本目標 2 高齢者・障害者等が自立して暮らすことができる住生活の実現

高齢化社会の本格的な到来を踏まえ、高齢者、障害者その他の移動や居住に配慮が必要な者に対応した住環境のバリアフリー化や、高齢者に配慮した住宅の供給促進などにより、高齢者・障害者等が安心して暮らすことができる住生活の実現を目指します。

### 1 施策の方向

#### (1) 高齢者・障害者に配慮した住宅の供給

高齢者・障害者の居住の安定が確保されるよう、滋賀県高齢者居住安定確保計画を踏まえた、サービス付き高齢者向け住宅その他の高齢者向け住宅の適切な供給の促進や福祉施策との連携によるシルバーハウジング事業の促進、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・建替えなど、高齢者・障害者に配慮した住宅の確保に向けた多様な取組を推進します。

また、本県は高齢者の持家率が相対的に高いことを踏まえ、既存住宅の流通の促進等により、高齢期の住み替えの円滑化を図ります。

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面での取組を促進します。

#### (2) 既存住宅のバリアフリー化の促進

高齢者・障害者等への配慮に係る不満が住宅に対する居住者の主な不満であることを踏まえ、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、バリアフリー化等の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の一体的な活用により、高齢者等にやさしい住宅へのリフォームを推進します。

公営住宅について、ストック活用の適否を見極めつつ、バリアフリー改修を進めます。

#### (3) ユニバーサルデザインの住まい・まちづくり

バリアフリー化に係る不満が住環境に対する県民の主な不満であることを踏まえ、誰もが安全で快適な住生活を営めるよう、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律や「だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例」等の普及啓発を進め、公共機関やまちなか、住宅市街地のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化を促進します。

### 2 重点施策

#### (1) 高齢者向けの賃貸住宅の供給促進

- サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者向けの賃貸住宅の供給について、立地や適切な運営にも配慮しつつ、設置を促進します。



【具体的な事業等】高齢者向け住宅の適切な供給

(2) 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やユニバーサルデザイン化を促進します。

【具体的な事業等】住宅に係る相談体制の充実、普及啓発

公営住宅や公共機関、まちなかでの対応の推進

3 成果指標

成果指標	目標値	直近の状況	現行計画 策定時	現行計画 目標値
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	4% (H37)	1.3% (H27) [+0.4pt]	0.9% (H23)	3~5% (H32)
<b>新</b> 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	90.0% (H37)	62.3% (H27) 大津市を 除く	—	—
高齢者(65歳以上の者)が居住する住宅のバリアフリー化 <sup>※</sup> 率	80.0% (H37)	46.4% (H25) [+4.8pt]	41.6% (H20)	80.0% (H32)
公営住宅のバリアフリー化率	33.0% (H37)	23.7% (H27) [+3.5pt]	20.2% (H22)	24.0% (H32)

※ 2箇所以上の手すりの設置または屋内の段差解消

## 基本目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

### 1 施策の方向

適正な水準の住宅を確保することが困難な低額所得者や、賃貸住宅への入居を拒まれる障害者、高齢者など、居住の安定のため特に配慮が必要な者があることを踏まえ、公営住宅の整備改善等を進めつつ、民間の住宅も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。

その際、世帯の人数およびその特性に応じた、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要な住宅の規模の水準に関しては、別紙4の「最低居住面積水準」を参考とします。

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。

#### (1) 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

##### ① 効果的・効率的なストックの更新

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、建替事業に当たっては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。

##### ② 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。

##### ③ 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、公営住宅の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。

#### (2) 民間賃貸住宅の活用

高齢者や外国人世帯等であることを理由とする入居の拒否を行わない賃貸住宅の普及を推進するとともに、公営住宅対象世帯が民間の賃貸住宅等に入居する場合の

家賃補助等も視野に入れ、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。

## 2 重点施策

### (1) 障害者等の居住の安定確保に配慮した住宅の供給の促進

- 滋賀あんしん賃貸支援事業を推進します。

【具体的な事業等】 滋賀あんしん賃貸事業の登録拡大に向けた周知等

### (2) 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。

【具体的な事業等】 滋賀県営住宅長寿命化計画に基づく整備、修繕

- 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の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】 県営住宅における入居者への適正居住の啓発

県営住宅における住み替え制度の活用促進の検討

- 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

## 3 成果指標

成果指標	目標値	直近の状況	現行計画 策定時	現行計画 目標値
最低居住面積水準※に満たない世帯の割合	早期に解消	2.1% (H25) [+0.7pt]	2.8% (H20)	早期に解消
⑨ 滋賀県あんしん賃貸住宅の登録戸数	2,000 戸 (H37)	998 戸 (H28.11)	—	—

※ 別紙4（最低居住面積水準）に掲げる面積

計画期間内における公営住宅の供給 の目標量 (注) 供給目標量とは、期間中の新規の 建設および買取りの戸数、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	期間	前半5年間 (H28～H32)	全10年間 (H28～H37)
	公営住宅全体	3.1 千戸	6.0 千戸
	(参考) 県営住宅分	1.3 千戸	2.7 千戸
	市町営住宅分	1.8 千戸	3.3 千戸

## 基本目標 4 安全・安心で質の高い住宅・住環境の形成

### 1 施策の方向

住環境は重要な生活の基盤であり、安全性が確保されることはもとより、健康的で快適なものであることが求められます。

このため、住宅の品質・性能に関しては別紙1の「住宅性能水準」を、居住環境の安全性、美観等に関しては別紙2の「居住環境水準」を、世帯の人数に応じた、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等の水準に関しては別紙3の「誘導居住面積水準」を、世帯の人数に応じた、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要な住宅の面積等の水準に関しては別紙4の「最低居住面積水準」を参考として、安全・安心で快適な住宅・住環境の形成を目指します。

#### (1) 災害に備えた住宅・まちづくり

##### ① 災害に強い住宅づくり

災害に強い住宅ストックを形成するため、平成28年(2016年)3月に改定した「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(1981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めます。

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。

##### ② 災害に強いまちづくり

火災や地震などの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、老朽化した木造住宅が密集している市街地など、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めます。市街地の防災性向上に向けては、延焼や倒壊の危険性の高い老朽建築物の建替えや撤去、避難経路や消防環境等の地域特性を踏まえた対策、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、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。

### ③ 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住宅の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。

## (2) 良質な住宅ストックの形成

### ① 居住水準の向上

住居の面積が「最低居住面積水準」に満たない世帯の解消に向けて、特に達成率の低い借家の面積の適正化を進めるために、公営住宅における住み替えや改修等による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面積を確保するよう誘導を図り、居住水準の向上に努めます。

### ② 住宅の性能の確保

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、同法に基づく中間検査および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。

### ③ 安全・安心な住宅づくり

健康に配慮された住宅の普及を図るため、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、地場産自然素材の普及に努めるほか、ヒートショック対策等に係る情報提供等を行います。

また、住宅・住環境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」等の周知を図り、併せて、地域住民による自主防犯活動などを促進します。

### ④ 良質な民間賃貸住宅の供給の促進

持家と比較して面積等の居住水準が低い賃貸住宅の質の向上について、住宅金融支援機構融資および定期借地制度等の活用等により、適切な規模を有する良質な民間賃貸住宅の供給を促進します。

### ⑤ 寿命の長い住宅の供給の促進

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<sup>※</sup>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、NPOや住宅生産者との連携により、地域の気候や風土に適し、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。

※ 「スケルトン（壁・柱・床等の主要構造部）」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（間仕切壁を含む内装・設備等）」は居住者のニーズの変化等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住宅

## (3) 既存住宅の良好な維持管理の促進

### ① 住宅リフォームの推進

居住者や所有者により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、民間事業者と連携して、住宅リフォームに係る相談体制を設けるとともに、住宅金融支援機構融資等の活用促進に向けた情報発信の充実に取り組みます。

### ② 分譲マンションの適切な管理の推進

分譲マンションについて、将来的な老朽化を抑制するための長期的な質の確保を図る観点から、管理組合の組織化の状況等を把握するとともに、長期修繕計画の策定、適切な維持管理の実施、財務上の適切な取扱い等に関し、情報提供や相談体制の充実その他の支援を行います。

また、将来的に老朽化した分譲マンションの再生を促進するため、大規模な改修・建替えの合意形成に向けた環境整備等について、情報提供や課題の解決に向けた相談体制の充実等に取り組みます。

## 2 重点施策

### (1) 地震に対する減災、防災の推進

- 地震時の被害を軽減するため、滋賀県既存建築物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・耐震改修事業の実施

- 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

- 大規模災害等により多数の県民が住宅を失った場合に速やかに住まいを確保できるよう、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

## (2) 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密集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

## (3) 分譲マンションの適切な管理の推進

- 近年増加している共同住宅が将来的にも良質なストックとして維持・管理されるよう、県内の分譲マンションの情報を把握するとともに、老朽化対策やコミュニティの強化等に係るマンション管理組合の機能向上その他の知識の普及啓発を図ります。

【具体的な事業等】 分譲マンションの情報の把握

老朽化抑制等のマンション管理の普及

## (4) 住宅性能等に係る情報の周知

- 住宅生産者や消費者に対し、中古物件等の性能に係る情報として、住宅性能表示制度、住宅性能保証制度の普及を図ります。

【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

## 3 成果指標

成果指標	目標値	直近の状況	前回計画策定時	前回計画目標値
新築住宅における認定長期優良住宅の割合	30.0% (H37)	19.1% (H27) [+4.4pt]	14.7% (H22)	20.0% (H32)
耐震基準（昭和56年基準）を満たす住宅の割合	95.0% (H37)	82.7% (H27) [+4.9pt]	77.8% (H20)	90.0% (H27)
【目標8再掲】 ① リフォーム <sup>※</sup> の市場規模	1,025億円 (H37)	693億円 (H27)	—	—
市街地再開発等により密集市街地等を整備した面積	19.65ha (H37)	4.81ha (H28) [+0.30ha]	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地域の割合	56.2% (H37)	55.7% (H27) [+0.2pt]	55.5% (H22)	56.0% (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の数	610 カ所 (H37)	531 カ所 (H27) [+57 カ所]	474 カ所 (H22)	585 カ所 (H32)
【目標 6 再掲】 新築住宅における省エネ基準の達成率	100% (H32)	77.7% (H27) [+13.7pt]	64.0% (H22)	100% (H32)
【目標 6 再掲】 二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅の割合	40.0% (H37)	28.4% (H25) [+7.7pt]	20.7% (H20)	40.0% (H32)

※ 増築・改築工事費、設備等の修繕維持費



## 基本目標 5 空き家対策の推進

### 1 施策の方向

本県では近年の空き家率の伸びは鈍化していますが、住宅総数は既に世帯総数を上回っており、人口の減少と将来の世帯数の減少等を踏まえると、本県においても、今後、空き家の大幅な増加が見込まれます。

空き家の増加は地域の活力の低下をもたらすのみならず、老朽化した空き家は、住環境の安全性や景観等を害することから、早期に流通等による活用を図るとともに、必要に応じて建替えや撤去等の対応をとる必要があります。

そのため、国、県、市町、関係事業者等が相互に連携して行う効果的な空き家対策の推進を目指します。

#### (1) 空き家の利活用の促進

##### ① 既存住宅の流通促進

既存住宅が適切に管理され、市場において売買、賃貸借等により流通することで資産として次世代に承継されるよう、市町、関係事業者と空き家バンク等が連携して行う既存住宅の流通の拡大に向けた情報提供や空き家所有者への啓発等を支援します。

##### ② 空き家の転用等による利活用の促進

歴史的な雰囲気を感じられる町家その他の空き家が資源として幅広く活用されるよう、市町やNPO、事業者団体等が行う空き家の再生・活用の事業について、必要に応じて、県の関係部局が調整を行うとともに、適切に情報を管理し、提供できる環境の整備に取り組みます。

#### (2) 空き家の適正管理、不良空き家の解体・撤去の促進

市町が行う不良空き家の撤去等について、必要な支援等を行います。また、空き家の所有者に対して市町が実施する適正管理の指導等について、「滋賀県空き家対策基盤強化推進協議会」をはじめとする民間事業者等と連携した普及啓発等を行います。

#### (3) 計画的な空き家対策の促進

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「空き家特措法」という。）に基づき市町が実施する空き家対策が、空き家の実態把握も含めて計画的に推進されるよう、必要な支援を行います。

### 2 重点施策

#### (1) 空き家バンク等を通じた既存住宅の流通促進

○ 既存住宅の流通の拡大を図るため、インスペクション<sup>※1</sup>や既存住宅売買瑕疵保険<sup>※2</sup>等も活用し、市町および空き家バンク等が連携して空き家の所有者等に対して空き家の活用に向けた働きかけや支援を行い、併せて利用希望者への情報提供等を行う取組を支援します。

【具体的な事業等】市町および空き家バンクによる既存住宅の流通促進

※1 構造安全性や日常生活上の支障に係る劣化事象等の有無を把握するため主として目視等により行う現況調査

※2 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険制度

(2) 老朽空き家等に対する法に基づく措置の適切な実施

○ 市町による特定空家等<sup>※</sup>に対する措置の円滑な実施のため、特定空家家の判断基準や措置等について検討し、市町の取組を支援します。

【具体的な事業等】法に係る特定空家家の判断基準、手続等に係る市町への情報提供

※ 空家特措法による措置の対象となる空き家で、そのまま放置すれば著しく保安上危険または著しく衛生上有害となるおそれがあるなど、周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態にあると認められるもの

(3) 市町による計画的な空き家対策の促進

○ 市町による計画的な空き家対策を促進するため、空家特措法に基づく空き家等対策計画の策定を支援します。

【具体的な事業等】空き家対策に係る市町との連絡調整

3 成果指標

成果指標	目標値	直近の状況	現行計画策定時	現行計画目標値
新 空家等対策計画を策定した市町の割合	100% (H37)	15.8% (H28)	—	—
新 賃貸や売却用等以外の「その他空き家」の数	40,000戸程度に抑える <sup>※1</sup> (H37)	35,700戸 (H25)	—	—
新 持家として取得された中古住宅の数 <sup>※2</sup>	3,000戸 (H37)	1,783戸 (H25)	—	—
持家として取得された住宅に占める中古住宅の割合 <sup>※3</sup>	23.0% (H37)	13.9% (H25) [+4.1pt]	9.8% (H20)	23.0% (H32)

※1 平成25年(2013年)の住宅・土地統計調査の結果を基に、本県で人口減少に転じたと推測される平成25年度以降に全国平均と同程度の割合で空き家が増加すると仮定して将来的な空き家の数を推計すると、平成37年度(2025年度)において約5万6千戸となる。

※2 住宅・土地統計調査に基づく数

※3 住宅・土地統計調査に基づき算出した、新築を含めた流通戸数と新規着工住宅戸数の合計に対する中古住宅の取得戸数の割合

## 基本目標 6 自然環境と調和した住宅・住宅地の形成

### 1 施策の方向

これまで、住宅分野においても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を進めてきましたが、平成 28 年（2016 年）3 月に策定された「しがエネルギービジョン」の基本理念に定める「原発に依存しない新しいエネルギー社会」の実現に向けて、家庭部門における一層の省エネルギー・節電の取組が求められています。

そこで、より高度な住宅の省エネルギー化、低炭素化を推進するほか、循環型社会づくりの観点からも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。

#### (1) 住宅の省エネルギー化等の推進

住宅における省エネルギー・節電の取組として、スマート・エコハウスや Z E H（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の普及促進、地域性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リ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の啓発に向けて、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」を促進します。

また、先人たちが自然のなかで育んできた知恵や工夫の活用、断熱性等の確保、さらにはエネルギー効率のよい設備機器の使用による省エネ・省CO<sub>2</sub>への対応、太陽光等の再生可能エネルギーの活用、雨水・排水の再利用など、自然環境と共生する住宅づくり・住まい方の普及を、NPOや事業者団体等との連携により促進します。

#### (2) 循環型社会にふさわしい住宅づくり

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。

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、再生利用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再生資材の活用促進を図ります。

### 2 重点施策

#### (1) 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

#### (2) 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

- 家庭の空調、給湯等の設備の設置・更新時における高効率の機器の採用や、IoTを活用したHEMS（ホームエナジーマネジメントシステム）の導入等により、ライフサイクルにおける省エネ・省CO<sub>2</sub>化をはじめとする環境性能の向上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】スマート・エコハウスやZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の普及促進

### (3) 事業者に対する情報提供等

- 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の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の実施

## 3 成果指標

成果指標	目標値	直近の状況	現行計画策定時	現行計画目標値
新築住宅における省エネ基準達成率	100% (H32)	77.7% (H27) [+13.7pt]	64.0% (H22)	100% (H32)
二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅の割合	40.0% (H37)	28.4% (H25) [+7.7pt]	20.7% (H20)	40.0% (H32)
汚水処理人口普及率	99.8% (H37)	98.5% (H27) [+0.7pt]	97.8% (H22)	100% (H32)

※下水道等の汚水処理施設を利用できる状態にある県民の割合

## 基本目標 7 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

### 1 施策の方向

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てていることを踏まえ、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。

#### (1) 地域の気候・風土を活かした住まい・まちづくり

##### ① 自然景観と調和した住まい・まちづくり

地域の魅力ある街なみをつくるため、ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例<sup>※1</sup>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<sup>※2</sup>や建築協定<sup>※3</sup>、近隣景観形成協定制度<sup>※4</sup>等を活用した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。

※1 琵琶湖と主要な沿道、河川の一定区域の景観形成地域等への指定、届出行為が周辺の景観と調和するよう行う指導助言、市町の景観対策事業に対する支援、住民間での景観についての取決めである近隣景観形成協定の認定などを定める条例。

※2 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て、市町村が都市計画法に基づき定める計画。

※3 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、市町が条例で定める区域内において住民全員の合意により住民間の協定として建築基準法に基づき定める、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、設備に関する基準。

※4 「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間で結ぶ取決め。

##### ② 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や事業者団体等と連携し、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。

##### ③ 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。

## (2) 地域の歴史・文化を活かした住まい・まちづくり

### ① 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。

### ② 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、または他用途に有効活用するため、NPOや事業者団体等と連携して、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。

## (3) 地域住民主体の個性ある住まい・まちづくり

### ① 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。

### ② 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。

## (4) 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、地域コミュニティの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、併せて、情報の活用を促進を図ります。

## 2 重点施策

### 市町住生活基本計画の策定等の推進

- 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、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

- 市町が地域の景観形成に主要な役割を果たせるよう、景観形成団体<sup>※</sup>となること

を促進します。

【具体的な事業等】景観形成団体となる町に対する支援

※ 景観法に基づき良好な景観形成のための景観施策を実施する自治体

### 3 成果指標

成果指標	目標値	直近の状況	現行計画策定時	現行計画目標値
住生活基本計画等を策定した市町の割合	11 市町 (H37)	42.1% (H27) [+10.5pt]	31.6% (H22)	50.0% (H32)
景観計画に基づき取組を進める市町の数	15 地域 (H37)	13 地域 (H27) [+6 地域]	7 地域 (H22)	12 地域 (H25)

## 基本目標 8 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

### 1 施策の方向

これまで増加が続いてきた本県の人口も、平成 25 年（2013 年）をピークに減少していると考えられ、定住促進や地域産業の活性化が必要です。

そこで、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の活力の維持・創出を目指します。

#### (1) 地域の活性化に貢献する住まい・まちづくり

##### ① 人口の定住化に向けた住宅の供給

市町や民間事業者等との連携の下、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。

さらに、本県への移住・定住を促進するため、本県で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。

##### ② 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ます。都市再生特別措置法の立地適正化計画等の市町の方針に基づき、必要に応じ、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。

#### (2) 中小住宅生産者等の住生活産業の成長

##### ① 地域の住宅産業その他の住生活産業の活性化

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、木材の供給・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を、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するため、地域の工務店等のリフォーム技術の向上の促進、構造躯体を活かした内装、設備、間取り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・向上および普及等を、地域の住宅生産者等と連携しながら促進します。

##### ② 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。

### (3) 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、人権尊重や法令遵守を徹底し、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し、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。

## 2 重点施策

### (1) 定住促進に向けた多様なニーズに対応した住宅の供給

○ 空洞化が進行している中心市街地等において、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

### (2) 地域の住宅産業等の活性化

○ 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、木造住宅の供給関係者等の連携を支援します。併せて、地域で生産された木材が地域で有効に利用されるよう、県産材の地産地消の取組を支援します。

【具体的な事業等】木造住宅普及啓発事業

木の香る淡海の家推進事業

### (3) 住宅相談体制の充実

○ 県民の住宅相談に対する利便性の向上を図るため、県や市町の関連窓口と事業者団体や専門機関等との連携により、住宅相談体制の充実、公的機関の関わるリフォーム支援体制の周知、普及促進を図ります。

【具体的な事業等】住宅相談窓口の設置、ネットワーク化の整備

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが関わる支援体制の周知・普及促進

## 3 成果指標

成果指標	目標値	直近の状況	現行計画策定時	現行計画目標値
① リフォーム <sup>※</sup> の市場規模	1,025 億円 (H37)	693 億円 (H27) [+186 億円]	507 億円 (H23)	—
駅から1キロメートル以内にある住宅の割合	32.0% (H37)	30.5% (H25) [▲1.4pt]	31.9% (H20)	32.0% (H32)

※増築・改築工事費、設備等の修繕維持費

## 第5章 施策の総合的かつ計画的な推進

住生活を巡る課題に応じたきめ細かな施策を適切に実施していくためには、県のほか、県民、住宅の主要な供給者である民間事業者、地域における政策の立案と推進を行う市町等の様々な主体が、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。

このため、県は、次に掲げる役割分担を踏まえ、各主体の自主的、主体的な取組の気運を高めるよう努めます。

### 5-1 各主体の役割

---

#### (1) 県の役割（国との連携）

県は、この計画により県内での住宅政策の目標や施策の基本方向を定めるとともに、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、市場を補完する施策などに、国を中心として市町と連携して取り組んでいくものとします。

#### (2) 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ことが望まれます。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、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。

#### (3) 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。

併せて、消費者の権利尊重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。

また、事業者団体には、施策をより幅広く効果的に実施する観点から、団体として参画、関与し、県民や事業者の多種多様な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。

#### (4) 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。

併せて、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の積極的な取り組みが求められます。

また、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は、専門性の発揮や県民ニーズの反映等において、積極的な参画が望まれます。

### 5-2 推進体制

---

#### (1) 情報発信、相談体制

住まい・まちづくり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、県民が情報を的確に取捨選択する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。

##### ① 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、市町ならびに事業者団体や専門機関等との連携により、消費者の自立支援の視点から住宅相談体制の充実を図ります。

##### ② 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、市町や事業者団体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、本県への移住希望者に向けて、住まい・仕事・子育てなど移住に必要な情報を提供するため、滋賀移住・交流促進協議会を中心に市町やNPO等と連携・協力しながら、効果的な情報発信に取り組みます。

#### (2) 他団体等との連携

##### 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。

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を県とのパートナーシップの中核的組織として、調整を図っていきます。

## ② 事業者団体、NPOとの連携・協働

住まい・まちづくりに関わる事業者団体やNPOは、住宅政策の課題やその解決に向けた取り組みに関し、県民等との関わりの機会が行政よりも密接かつ具体的であることから、施策の推進に当たってはこれらの団体等との連携・協働を図ります。

事業者団体のうち、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事業者団体や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、広域的に、専門性を発揮して、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ことができる団体であることから、同協議会を行政とのパートナーシップを発揮する民間事業者等の中核的組織として位置づけ、次に例示する施策等を同協議会と連携・協働して進めることとします。

なお、県は、住宅・まちづくりに関わる事業者団体、NPO等の同協議会への参画に向けた支援を行います。

### ■湖国すまい・まちづくり推進協議会の概要

設立年月日 平成 15 年 3 月 26 日設立

構成員（平成 29 年 3 月現在で計 54 者）

住宅関係公益団体	建築設計関係団体、建築施工関係団体、住宅・宅地流通関係団体、木材供給関係団体など
NPO	住まい・まちづくりに関する特定非営利活動法人など
地方公共団体その他関係公的機関	県内各市町、滋賀県土木交通部、(独法)住宅金融支援機構近畿支店
その他	事業者、個人

会長・事務局 (一財) 滋賀県建築住宅センター

### ■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の例

#### ○住宅相談

県民が安心して相談できる場を提供するための、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の、各種制度や住宅行政情報等の収集・整理、ホームページやパンフレット等による総合的な住情報の提供など。

#### ○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。

③ 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の整備、密集市街地対策、災害復興住宅の整備、耐震改修やバリアフリー改修の促進等といった政策目的を進めるには、景気動向や金融情勢に関わらず、低利の住宅資金が安定的に確保できることが有益です。

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。

## 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) 居住室の構成等

- ① 各居住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、適切な水準を確保します。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 居住環境水準の項目

#### (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

津波、高潮、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、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。



## 2 居住環境水準の指標

居住環境水準の指標は、市町において住民の住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、住環境水準の項目について当該計画における目標として定めるための具体的な尺度となるものであり、住環境水準の項目ごとに、次のとおり例示する。

項目	指標
(1) 安全・安心 ① 地震・大規模な火災に対する安全性 ② 自然災害に対する安全性 ③ 日常生活の安全性 ④ 環境阻害の防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保された市街地の割合</li> <li>・ 地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地の箇所数</li> <li>・ 土砂災害から保全される戸数</li> <li>・ 洪水による氾濫から守られる区域の割合</li> <li>・ 床上浸水を緊急に解消すべき戸数</li> <li>・ 津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積</li> <li>・ 地区内人口当たりの年間犯罪発生件数</li> <li>・ 大気汚染に関する環境基準の達成状況</li> <li>・ 悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数</li> <li>・ 騒音に関する環境基準の達成状況</li> <li>・ 振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数</li> </ul>
(2) 美しさ・豊かさ ① 緑 ② 市街地の空間のゆとり・景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【緑被率】</li> <li>・ 狭小宅地率</li> <li>・ 良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率</li> </ul>
(3) 持続性 ① 良好なコミュニティおよび市街地の持続性 ② 環境負荷への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家率</li> <li>・ 地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率【街なか居住比率】</li> <li>・ 通勤、通学における公共交通機関等利用率</li> </ul>
(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 ② ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共交通不便地域内の住宅の戸数または面積の割合</li> <li>・ 高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率</li> <li>・ 高齢者、障害者をはじめとする多様な者が日常生活または社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザインの実施率</li> </ul>

### 別紙3 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 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯 25 m<sup>2</sup>×世帯人数+25 m<sup>2</sup>

#### (2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯 20 m<sup>2</sup>×世帯人数+15 m<sup>2</sup>

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、浴室等があり、各個室にミニキッチン、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 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 m<sup>2</sup>
- (2) 2人以上の世帯  $10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10 \text{ m}^2$

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、浴室等があり、各個室にミニキッチン、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

