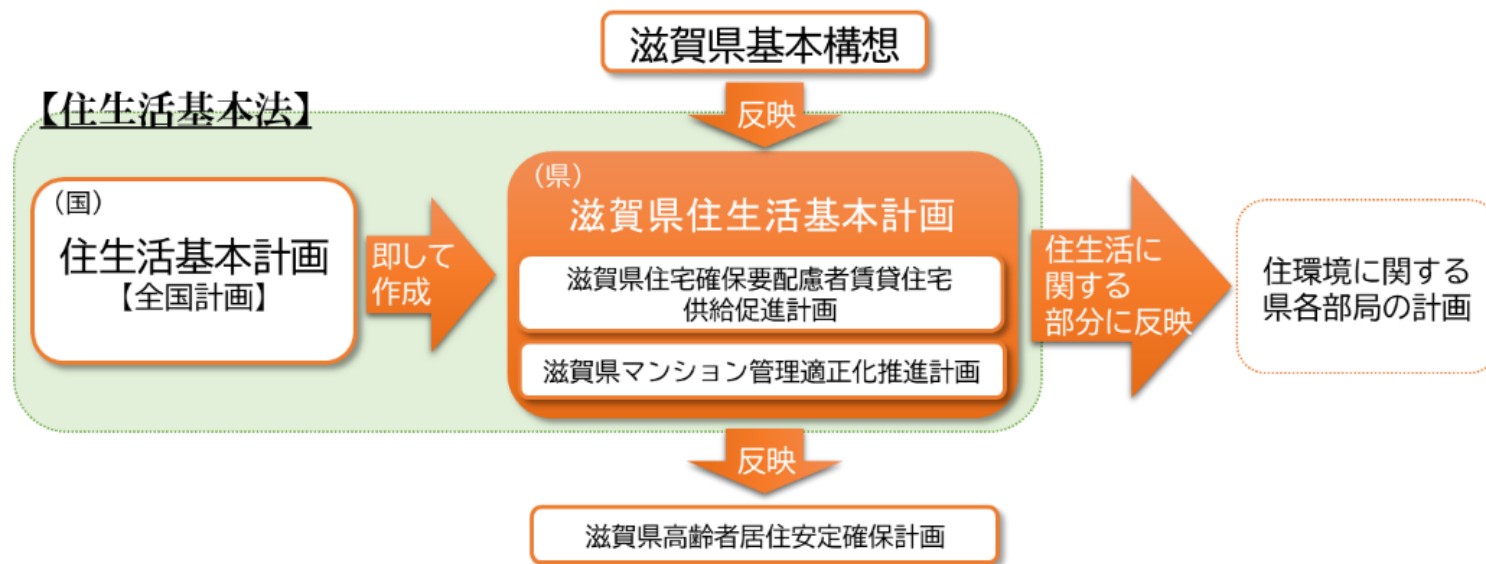


# 滋賀県住生活基本計画の改定について（原案）

土木交通・警察・企業常任委員会資料7-1  
令和3年(2021年)12月15日  
土木交通部 住宅課

## 1 計画の位置づけと改定の背景

- 住生活基本法に基づき、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



- 10年間の計画として策定。  
(5年経過後に見直し、今後10年間の計画として再編成)

現行：平成28年度～令和7年度

→ **見直し後の計画期間：令和3年度～令和12年度**

# 滋賀県住生活基本計画の改定について（原案）

## 2 計画改定のポイント

### (1) 主要な取組

#### ① 住宅確保要配慮者の居住の安定確保 【滋賀県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画(改定)】

- ✓ 住宅に困窮する方に対する県営住宅の公平な供給や、住宅確保要配慮者の入居を拒否しない「セーフティネット住宅」の登録促進に取り組む。

#### ② CO<sub>2</sub>ネットゼロ社会に向けた住宅ストック形成

- ✓ 新築住宅におけるZEH普及促進や、既存住宅の性能向上の促進に取り組む。

#### ③ 分譲マンションの適切な維持管理の促進 【滋賀県マンション管理適正化推進計画(新規)】

- ✓ 管理組合による適正管理の促進、市のマンション管理適正化推進計画に基づく「管理計画認定制度」の運用促進、管理に課題があるマンションへの支援等に取り組む。

#### ④ 既存住宅の流通促進と空き家対策

- ✓ 「将来の世帯増減」や「住宅の流通需要等」の視点で地域を捉え、まちなかやニュータウン、中山間地域など、地域特性を考慮した施策に取り組む。

### (2) 成果指標の見直し

- 公営住宅の供給目標量 （R3～R7:延べ2,400戸 R3～R12:延べ4,600戸）
- 既存住宅流通・リフォームの市場規模 （H30:798億円→ R12:960億円） など

# 滋賀県住生活基本計画（2021～2030）の概要



## 計画の目的と位置づけ

〔第1章関係〕

- ・ 住生活基本法に基づき、都道府県が住宅政策の基本的な方針や施策、目標などを定める基本的な計画
- ・ 「滋賀県基本構想」に基づく、県の住宅政策を総合的に推進するための計画
- ・ 計画期間：令和3年度～令和12年度

## 住生活を取り巻く現状と課題

〔第2章関係〕

### 【世帯数等の状況】

- ・ 世帯数は令和12年をピークに減少に転じる  
(R2:548千世帯 → R12:555千世帯 → R22:541千世帯)
- ・ 高齢単身世帯が今後大幅に増加  
(R2:55千世帯 → R12:67千世帯 → R22:80千世帯)

### 【住宅確保要配慮者への支援】

- ・ 保証人の不在等による賃貸住宅への入居の難しさ
- ・ 高齢者向け住宅の供給量や質の確保の必要性  
(高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 H30:4.2%)
- ・ 新型コロナウイルス感染症に起因する生活困窮者の発生

### 【自然災害等の頻発・激甚化】

- ・ 耐震基準を満たさない住宅の更新が充分進んでいない  
(耐震基準を満たさない住宅 H30:居住者のある住宅の12.5%)

### 【CO<sub>2</sub>ネットゼロ社会に向けた取組】

- ・ 断熱・省エネ性能の高い住宅の割合が低い  
(二重サッシや複層ガラスを使用した住宅 H30:33.1%)

### 【分譲マンションの管理運営】

- ・ 管理組合の活動に課題があるマンションが存在  
(修繕積立金が長期修繕計画に基づいていないマンション R3:7.3%)

### 【住宅ストック・流通】

- ・ 世帯数が今後減少に転じる中で住宅総数が過大  
(H30:世帯数545千世帯・住宅総数626千戸・空き家82千戸)
- ・ 既存住宅の流通が低調  
(持ち家取得に占める既存住宅の割合 H30:21.9%)

### 【住宅市場の動向】

- ・ 住宅価格の上昇に伴う子育て世帯等の負担の増大  
(近畿の住宅価格 (H22→R2):戸建+5.1% マンション+64.5%)

### 【「新たな日常」に伴う住生活の変化】

- ・ 移住等の関心が高まる中で既存住宅の流通が少ない  
(中古戸建住宅流通量 R2:1,545件)

## 計画の基本理念

〔第3章関係〕

## 安心して誰もが豊かに暮らせる住生活の実現

### 基本方針

〔第3章関係〕

基本方針Ⅰ  
暮らしの安定に向けた住まいの確保

基本方針Ⅱ  
安全で質の高い住まいの実現

基本方針Ⅲ  
誰もが暮らしやすいまちづくり

基本方針Ⅳ  
豊かな住生活の基盤づくり

### 基本目標

〔第4章関係〕

1.住宅確保に配慮を要する方の状況やニーズに対応した住まいの確保

2.災害等に備えた支援体制等の充実

3.安全に暮らし続けられる住まいの形成

4. CO<sub>2</sub>ネットゼロ社会づくりに向けた住まいの形成

5.分譲マンションの適切な維持管理

6.安全で持続可能なまちづくり

7.空き家問題の解消

8.ライフステージや価値観に応じて住まいを選択できる環境づくり

9.住生活を支える住宅産業の活性化

### 施策の方向性

〔第4章関係〕

公営住宅による住宅セーフティネットの確保  
民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの確保  
福祉施策と住宅施策が連携した居住支援  
住まいを失うおそれのある方への住居確保支援

災害発生時における住宅確保・生活再建支援等の体制構築

災害に強い住宅づくり  
高齢期を見据えた安全で暮らしやすい住環境整備  
住宅における防犯性の向上

省エネルギー性能や耐久性等に優れた住宅の供給促進  
住宅における再生可能エネルギー導入の促進  
既存住宅の維持管理・性能向上の促進  
質の高い住宅が住宅市場で流通できる環境づくり  
県産材の利活用の促進

管理組合による自律的活動の促進  
管理状況等が市場評価に反映される環境づくり  
管理不全マンションへの助言等の実施

地域ごとの多様な拠点等への居住の誘導  
災害リスクを低減するまちづくり  
歴史・文化資源、自然資源、景観を活かし継承するまちづくり

空き家の発生予防  
空き家の流通促進・利活用  
活用が困難な空き家の解体促進

家族構成等の変化に応じた円滑な住み替えの環境づくり  
移住や二地域居住等に向けた住宅流通の促進

住宅産業の活性化とIoTなど新技術の普及促進  
住宅関連事業者の技能等の向上

### 成果指標等

〔第5章関係〕

公営住宅の供給量(国協議事項)  
H28～R2: 延べ2,455戸  
→ R3～R7:延べ2,400戸 R3～R12:延べ4,600戸  
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合  
R2: 4.2% → R12: 4.2%  
居住支援法人の指定法人数  
R2:4法人 → R12:6法人  
セーフティネット住宅の登録戸数  
R3.9: 9,963戸 → R12:12,000戸

耐震基準(昭和56年基準)を満たす住宅の割合  
R2: 87.5% → R7: 95%  
認定長期優良住宅のストック数  
R2: 累計19,862戸 → R12: 累計40,000戸  
持家のうち断熱性の向上を図った住宅戸数  
H21～H30: 計20,100戸 → R1～R10: 計22,000戸  
既存住宅流通およびリフォームの市場規模  
H30:798億円 → R12:960億円  
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合  
R3: 50% → R12: 75%

耐震基準(昭和56年基準)を満たす住宅の割合(再掲)  
R2: 87.5% → R7: 95%  
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  
R2: 累計567箇所 → R7: 累計610箇所  
市町の取組により除却等がなされた管理不全空き家数  
H27～R2: 1,701戸 → R3～R12: 3,780戸  
居住目的のない空き家数  
H30:38,300戸 → R12:43,000戸までに抑制  
既存住宅流通およびリフォームの市場規模(再掲)  
H30:798億円 → R12:960億円

## 主要な取組

〔第6章関係〕

### 【住宅確保要配慮者の居住の安定確保】

滋賀県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

- ・ 県営住宅の公平な供給
- ・ 住宅確保要配慮者の入居を拒否しない「セーフティネット住宅」の登録促進
- ・ 居住支援相談窓口における入居支援等

### 【CO<sub>2</sub>ネットゼロ社会に向けた住宅ストック形成】

- ・ 新築住宅におけるZEH普及促進
- ・ 既存住宅の性能向上の促進
- ・ 住宅における再生可能エネルギー導入の促進
- ・ CO<sub>2</sub>を排出しないまちづくり

### 【分譲マンションの適切な維持管理の促進】

滋賀県マンション管理適正化推進計画

- ・ 管理組合による適正管理の促進
- ・ 市による「管理計画認定制度」の運用の促進
- ・ 管理に課題があるマンションへの支援等

### 【既存住宅の流通促進と空き家対策】

- ・ 空き家の「発生予防」「流通促進」「解体支援」に向けた総合的な取組
- ・ 地域特性を考慮した既存住宅流通・空き家対策

## 実施体制等

〔第7章関係〕

### 【各主体の役割】

・ 県の役割、市町の役割、民間事業者の役割、県民の役割

### 【推進体制】

・ 情報発信、相談体制、他団体との連携

## 1 住宅確保要配慮者の居住の安定確保 【滋賀県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画】

### 【現状と課題】

- 世帯人数や身体状況等に応じた適切な住宅を、所得に対して過度な負担とならない水準の家賃で確保することが難しい世帯の居住の安定確保が必要
- 保証人や緊急連絡先が確保できない方などは、特に民間賃貸住宅への入居が難しい

### 【主な施策等】

- 居住の安定確保に向けた支援を要する世帯に対して、公営住宅と民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットを推進
- 公営住宅の公平な供給に向け、必要に応じ入居要件の見直しや、高額所得世帯に対する住宅の明け渡し請求等の実施
- 不動産関係団体との連携によるセーフティネット住宅の登録促進
- 滋賀県居住支援協議会の居住支援相談窓口における入居支援
- 福祉関係者や住宅関係者が連携した、各市町域等における居住支援策の検討を促進

## 2 CO<sub>2</sub>ネットゼロに向けた住宅ストックの形成

### 【現状と課題】

- 2050年に温室効果ガス排出量実質ゼロを目指す「しがCO<sub>2</sub>ネットゼロムーブメント」キックオフ宣言
- 新築住宅については高い省エネ性能の達成が必要
- 既存住宅についても省エネリフォームなどの断熱改修等の促進が必要

### 【主な施策等】

- 老朽化し断熱性能が低い住宅からZEHなどの高い省エネ性能を有する住宅への更新の促進
- 新築住宅に比べて省エネ等の性能が低い既存住宅のリフォームの促進に向け、関係機関と連携して住宅相談窓口の設置など、情報発信や普及啓発
- 住宅における太陽光発電設備の設置・蓄電池等の導入を推進
- CO<sub>2</sub>を排出しないまちづくりに向けて、策定中の「滋賀県都市計画基本方針」に基づく「拠点連携型都市構造」の視点を踏まえ、拠点を中心に既存住宅の流通を促進

## 3 分譲マンションの適切な維持管理の促進 【滋賀県マンション管理適正化推進計画】

### 【現状と課題】

- 管理への関心が低い所有者で構成されている管理組合が存在
- 長期修繕計画の内容や今後の修繕積立金の増額見込額等について、区分所有者間の合意形成が十分に図られていない可能性のある管理組合が存在
- 将来的に大規模修繕が適切に実施できなくなる財務状況のおそれのある管理組合が存在

### 【主な施策等】

- マンション管理基礎セミナーを通じて、管理運営において必要な情報を提供
- 適正に管理・修繕されているマンションが既存住宅市場で高く評価されるよう、市における「管理計画認定制度」の運用の促進に向け、情報提供その他の支援の実施
- 将来的に管理不全状態となる管理組合運営の再生を支援するため、県域における相談体制の構築等について検討

## 4 既存住宅の流通促進と空き家対策

### 【現状と課題】

- 世帯数の伸びを上回る住宅建築が進んでいる中、今後県内の世帯数が減少に転じようとしており、住宅ストック過多への対応が必要
- 高性能・長寿命の住宅の既存住宅市場への供給が少ないことから、住宅の新規取得者が新築物件を選好し、住宅総量が増加
- 老朽化し活用が難しい住宅が除却されずに残存

### 【主な施策等】

- 住宅総量の増加抑制
  - ・ 住宅取得希望者が既存住宅を取得しやすいよう、リフォーム支援制度等の情報提供やインスペクションへの支援
  - ・ 住宅の除却を伴う新築の促進
- 空き家となった際に早期対応できるよう、所有者や相続予定者等に対する発生予防啓発
- 空き家バンクへの物件登録促進、登録された空き家を取得・賃借した際の改修費に対する支援
- 市町が行う除却施策等に対する支援

※これらの取組実施において、空き家の発生状況・不動産流通需要等の視点に基づく地域特性を考慮

ex: a)農村部・中山間地域等 … 空き家バンクでの流通や自主的解体の促進  
b)高齢化が進む大規模ニュータウン・中心市街地 … 既存住宅の耐震・断熱性向上、老朽住宅の建替の促進

## 3 策定に向けた今後のスケジュール（案）

---

- 令和3年12月～令和4年1月

県民政策コメントの実施

- 令和4年2月

国土交通大臣および市町への協議、国土交通大臣の同意

- 令和4年3月

計画(案)について、常任委員会へ報告

計画改定、国土交通大臣への報告