

滋賀県住生活基本計画 (2021~2030) <案>

令和 4 年 月
滋賀県土木交通部住宅課

目次

| | |
|--|----|
| 第1章 計画の目的と位置付け | 4 |
| 1 計画の背景と目的 | 4 |
| 2 計画の位置付け | 5 |
| 3 計画期間 | 5 |
| 4 SDGs の目標達成への貢献 | 5 |
| 第2章 住生活を取り巻く現状と課題 | 6 |
| 1 人口および世帯数の状況 | 6 |
| ① 人口・世帯の将来推計 | 6 |
| ② 高齢者世帯数や外国人世帯数の推移 | 7 |
| 2 住宅確保に配慮を要する方を取り巻く状況 | 9 |
| 3 自然災害等の頻発・激甚化 | 12 |
| 4 CO ₂ ネットゼロ社会に向けた取組 | 13 |
| 5 分譲マンションの管理運営の状況 | 14 |
| 6 住宅ストックおよび流通、空き家の状況 | 16 |
| ① 住宅ストックの状況 | 16 |
| ② 既存住宅の流通状況 | 19 |
| ③ 空き家の状況 | 20 |
| 7 住宅市場等の動向 | 23 |
| 8 「新たな日常」に伴う住生活の変化 | 24 |
| 9 前回の計画における取組状況 | 25 |
| 第3章 計画の基本理念と住宅政策の基本的な方針 | 27 |
| 1 本計画の基本理念 | 27 |
| 2 住宅政策の基本方針 | 27 |
| 第4章 基本方針ごとの基本目標と施策の方向性 | 28 |
| 基本方針Ⅰ 暮らしの安定に向けた住まいの確保 | 29 |
| 基本目標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 | 29 |
| 基本目標2 災害等に備えた支援体制等の充実 | 31 |
| 基本方針Ⅱ 安全で質の高い住まいの実現 | 32 |
| 基本目標3 安全に暮らし続けられる住まいの形成 | 32 |
| 基本目標4 CO ₂ ネットゼロ社会づくりに向けた住まいの形成 | 33 |
| 基本目標5 分譲マンションの適切な維持管理 | 35 |
| 基本方針Ⅲ 誰もが暮らしやすいまちづくり | 36 |
| 基本目標6 安全で持続可能なまちづくり | 36 |
| 基本目標7 空き家問題の解消 | 37 |

| | |
|---|-----------|
| 基本方針Ⅳ 豊かな住生活の基盤づくり | 38 |
| 基本目標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 ... | 38 |
| 基本目標9 住生活を支える住宅産業の活性化 | 39 |
| 第5章 成果指標 | 40 |
| 第6章 主要な取組 | 41 |
| 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】 | 42 |
| 2 CO ₂ ネットゼロ社会に向けた住宅ストックの形成 | 48 |
| 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】 | 49 |
| 4 既存住宅の流通促進と空き家対策 | 53 |
| 第7章 実施体制等 | 55 |
| 1 各主体の役割 | 55 |
| 2 推進体制 | 56 |
| 第8章 参考資料 | 59 |
| 別紙1 住宅性能水準 | 59 |
| 別紙2 居住環境水準 | 61 |
| 別紙3 誘導居住面積水準 | 62 |
| 別紙4 最低居住面積水準 | 63 |
| 用語解説..... | 64 |

第1章 計画の目的と位置付け

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、策定後 5 年ごとに見直しを行ってきたところです。

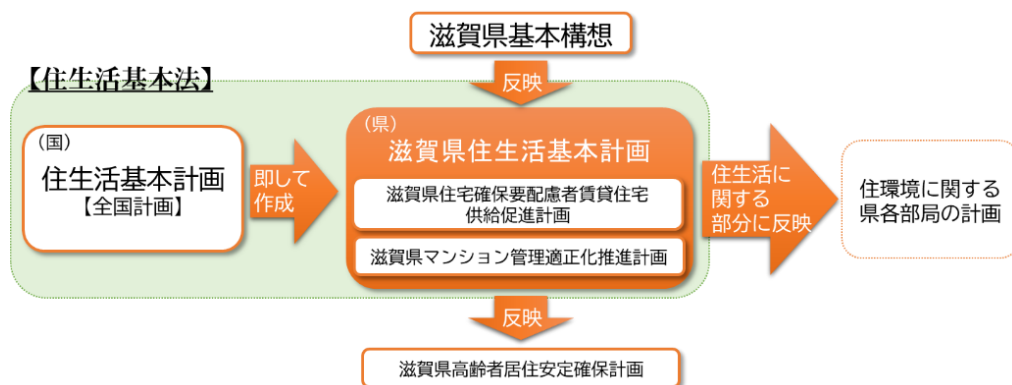
前回の見直しから 5 年が経過する中で、住宅セーフティネットやマンションの管理に関する課題に対応するため、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」や「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正されました。本県においては、近い将来に世帯総数が減少に転じることが見込まれる中で、高齢者や障害者など、住宅の確保に特に配慮を要する者に対するセーフティネットの確保、質の高い住宅ストックの蓄積、安全で持続可能なまちづくりなどにつながる住宅政策に取り組んでいく必要があります。

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、令和 12 年度(2030 年度)までの計画として定めるものです。

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、県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。

なお、本計画の第 6 章「主要な取組」の「1 住宅確保要配慮者の居住の安定確保」については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(平成 19 年法律第 112 号。以下「住宅セーフティネット法」という。)第 5 条第 1 項に基づく「滋賀県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」として、また同「3 分譲マンションの適切な維持管理の促進」については、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成 12 年法律第 149 号。以下「マンション管理適正化法」という)第 3 条の 2 第 1 項に基づく「滋賀県マンション管理適正化推進計画」として位置付けます。



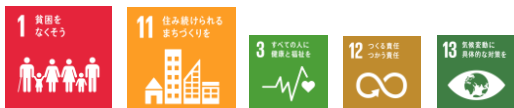
3 計画期間

計画の計画期間は、令和 3 年度(2021 年度)から令和 12 年度(2030 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。

4 SDGs の目標達成への貢献

平成 27 年(2015 年)に国際連合で採択された「SDGs(持続可能な開発目標 Sustainable Development Goals)」は、「経済」、「社会」、「環境」のバランスを取りながら持続可能な社会を実現するための、すべての国に共通する令和 12 年(2030 年)までの目標です。

本計画においては、県民の暮らしの安定に必要な住まいの確保に向けた取組や、質の高い住宅を供給し長く住み継いでいくための取組を進めることにより、「貧困をなくそう」「住み続けられるまちづくりを」をはじめとした SDGs の目標の達成に貢献します。



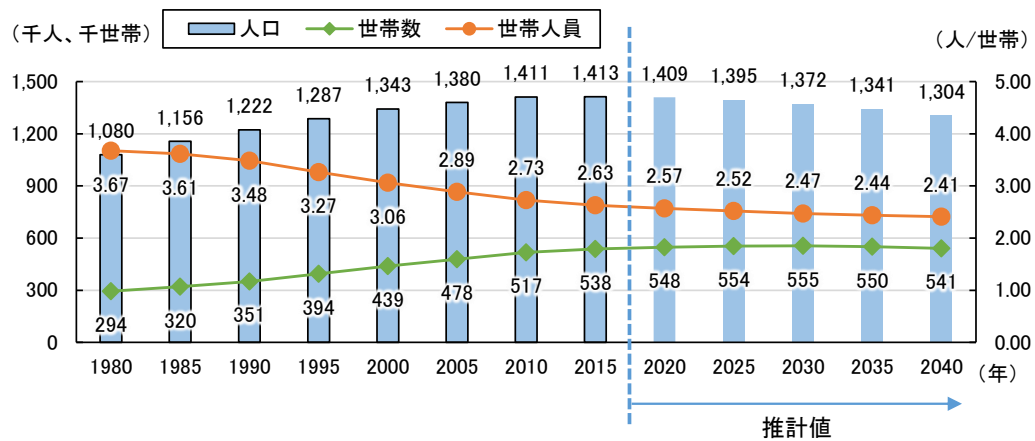
第2章 住生活を取り巻く現状と課題

1 人口および世帯数の状況

① 人口・世帯の将来推計

- 本県の人口は減少に転じ、世帯数は令和 12 年(2030 年)をピークに減少に転じる見込みと推計されています。

◆図 1 本県における人口・世帯数の推移、将来推計

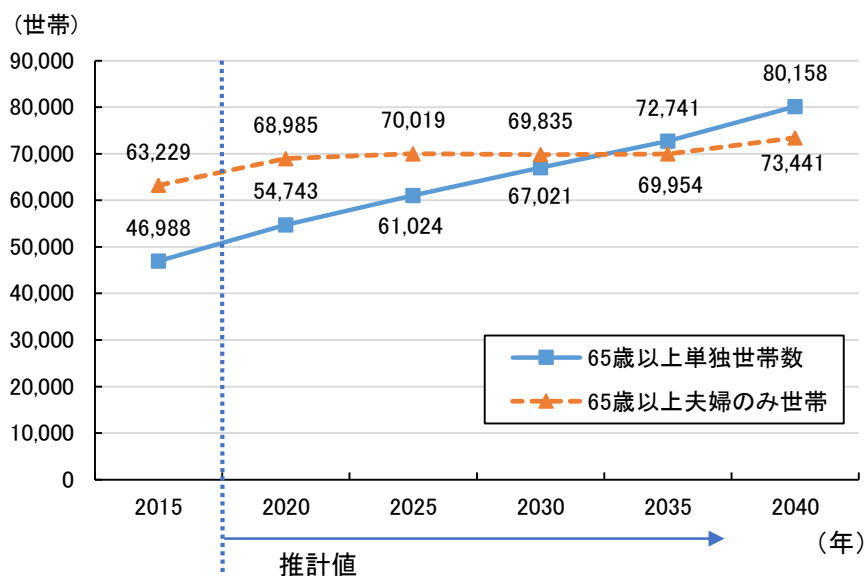


資料：国勢調査、将来推計人口・世帯数（国立社会保障・人口問題研究所）

② 高齢者世帯数や外国人世帯数の推移

- 高齢単独世帯は令和2年(2020年)と比較して、令和22年(2040年)には約1.5倍、高齢夫婦世帯は約1.1倍に増加すると見込まれています。

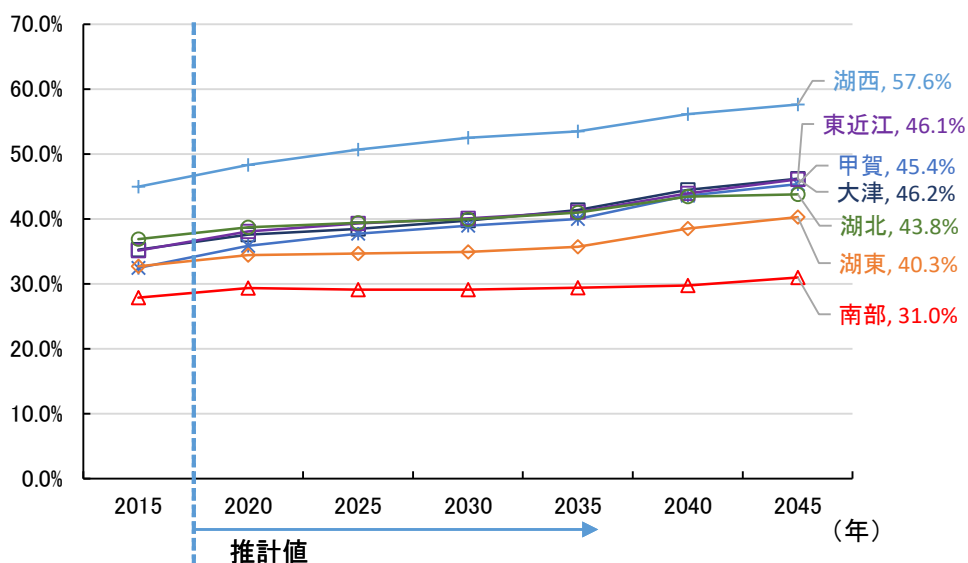
◆図2 本県における65歳以上単独世帯数の将来推計



資料：将来推計人口・世帯数（国立社会保障・人口問題研究所）

- 令和27年(2045年)の高齢化率は湖西地域で最も高く、57.6%と推計されます。また、南部地域を除く全地域において40%を超えると推計されます。

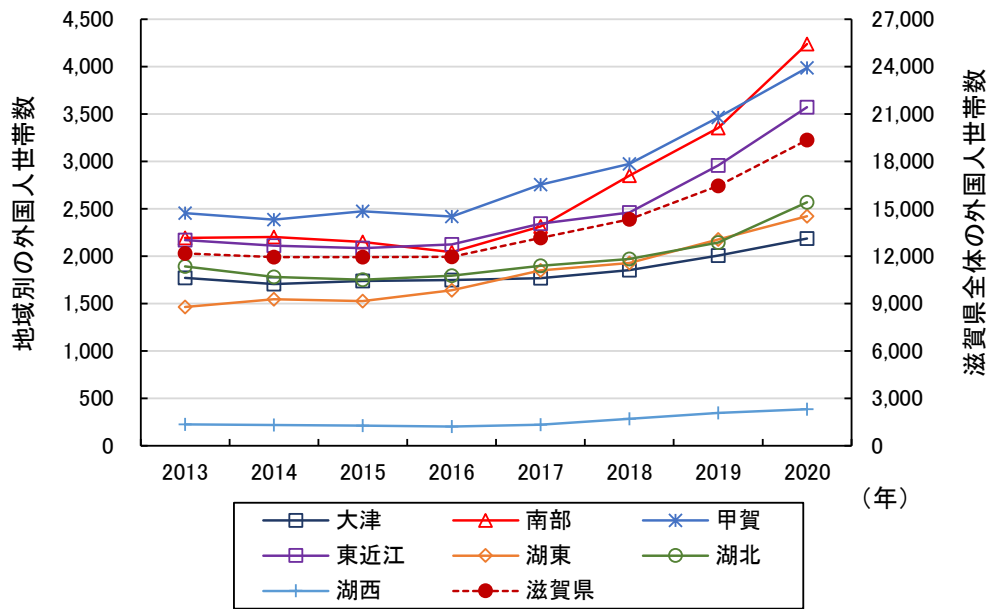
◆図3 地域別高齢化率の将来推計



資料：滋賀県住宅課による推計結果

- 外国人世帯数は、滋賀県全体で増加傾向にあります。特に南部地域や東近江・甲賀地域で増加しています。

◆図 4 本県における地域別外国人世帯数



資料：住民基本台帳

2 住宅確保に配慮を要する方を取り巻く状況

【現状】

- 県営住宅の応募倍率は、以下のとおり推移しています。

◆表 1 県営住宅の応募倍率

| | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 募集戸数 | 648 | 684 | 759 | 603 | 450 | 308 |
| 応募者数 | 538 | 377 | 310 | 321 | 377 | 339 |
| 応募倍率 | 0.8 | 0.6 | 0.4 | 0.5 | 0.8 | 1.1 |

資料：滋賀県住宅課調べ

- 令和3年(2021年)4月1日現在、県営住宅のうち、築40年を超える戸数の割合は約45%となっています。

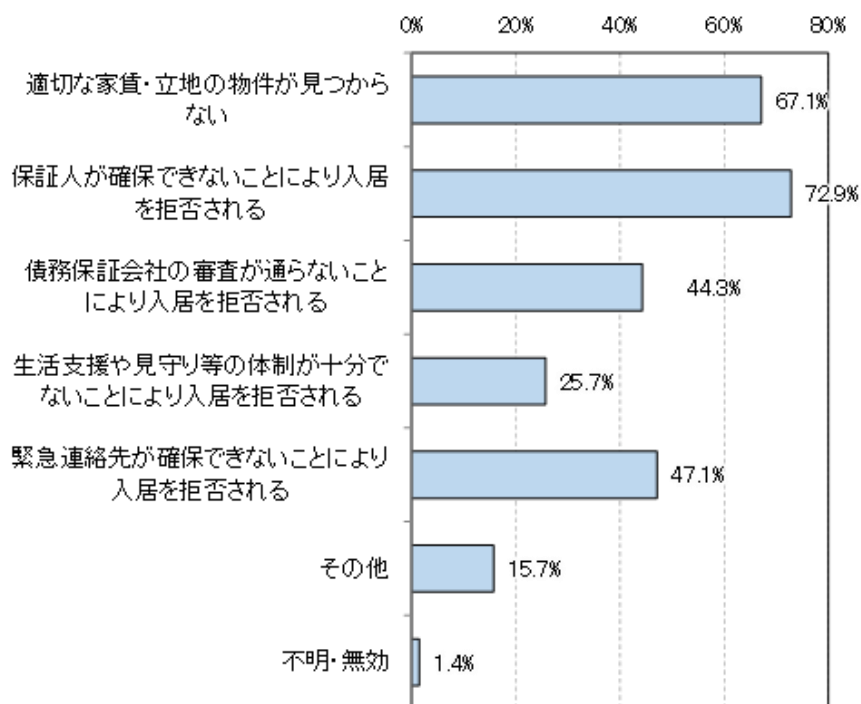
◆表 2 県営住宅の築年数別戸数

| 築年数 | 戸数 | 割合 |
|-------------|-------|-------|
| 10年未満 | 150 | 5.2% |
| 10年以上～20年未満 | 417 | 14.4% |
| 20年以上～30年未満 | 766 | 26.4% |
| 30年以上～40年未満 | 278 | 9.6% |
| 40年以上～50年未満 | 970 | 33.4% |
| 50年以上 | 322 | 11.1% |
| | 2,903 | 100% |

資料：滋賀県住宅課調べ

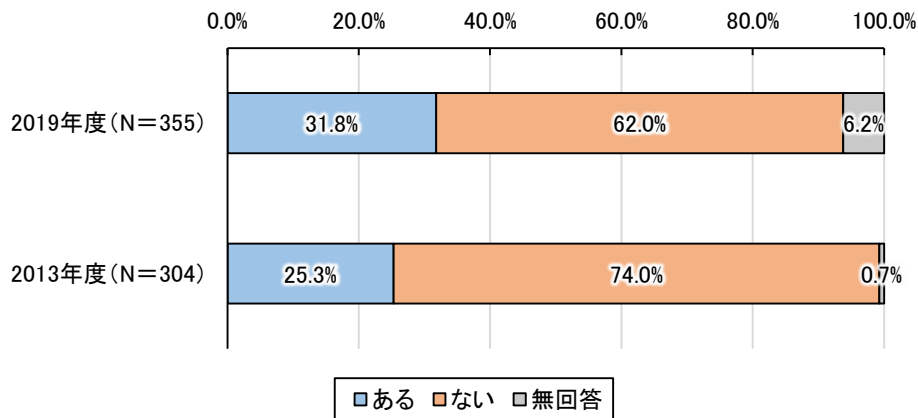
- 高齢者、障害者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者は、民間賃貸住宅への入居が難しい場合があります。特に保証人や緊急連絡先が確保できない生活困窮者の方々については、入居が困難なケースがしばしば見られます。

◆図 5 住宅確保要配慮者が物件探しの際に直面する課題



資料：令和3年度滋賀県住宅課アンケート調査

◆図 6 賃貸住宅の媒介に際し家主から高齢者の入居を断るよう言われたことの有無



資料：令和元年度滋賀県宅建業者調査結果報告書

- 新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う収入の減少により、住居確保が困難となる方が急増し、住居確保給付金の申込や公営住宅等への一時入居が増加しました。

公営住宅への一時入居世帯：

令和2年度 12世帯 令和3年度(4月～11月) 2世帯

住居確保給付金の新規支給決定件数：

令和2年度 857件 令和3年度(4月～11月) 252件

資料：滋賀県住宅課調べ

【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を図るため、住宅セーフティネットの中心的な役割を担う公営住宅の供給を図っていくことが必要です。
- 高齢者向け住宅等の需要は高まっている一方、それぞれの施設で費用やサービス面に大きな違いがあり、入居を希望する高齢者に必要な情報が十分に届いていない状況があります。
- 高齢者や障害者、保護観察対象者など、それぞれの要配慮者の特性や支援メニューに加え、家主が要配慮者を受け入れる際に負うリスクや不安感など、福祉関係者と不動産関係者の相互理解が十分進んでいない状況です。
- 住宅確保要配慮者の中でも、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くなっています。見守りや生活支援と住居を一体的に提供するなど、福祉と住宅を連携させた新たな支援策が求められています。
- 新型コロナウイルス感染症により収入が減少するなど、生活に困窮する方に対し、迅速な住まいの提供と、必要な福祉支援につなげていくことが求められています。

3 自然災害等の頻発・激甚化

【現状】

- 近年台風等に伴う大規模な風水害、土砂災害が頻発化・激甚化していることに加え、本県においては、南海トラフ巨大地震や直下型地震の発生が懸念されています。
- 令和 2 年度における本県の耐震化率は 87.5%と、平成 27 年度末の 82.7%から上昇しましたが、耐震性が不十分な住宅が残存しています。
- 浸水想定区域におけるリスクが高い場所(「地先の安全度マップ」に基づく 10 年に1度の降雨確率で浸水深 50cm 以上のエリア)の人口カバー率は、滋賀県全体で 3.0%ですが、面積カバー率(1.7%)よりも高く、リスクが高い場所への居住が見られています。

【課題】

- 滋賀県地震被害想定(平成 26 年 3 月)において、地震被害が最も大きく想定されている「琵琶湖西岸断層帯地震」のケースでは、建物の全壊は 38,504 棟、半壊は 83,856 棟と推計されています。しかし、耐震化率を 95%に高めることで、全壊棟数を 16,923 棟(約 44%)まで抑えることができる¹など、被害の軽減につながります。
- 建築物の耐震化を促進するため、住宅の所有者等が、地域防災対策を自らの問題・地域の問題として意識を持って取り組んでいくことが必要です。
- 災害リスクの高い地域における開発等の抑制など、災害リスクを低減する防災・減災対策を実施し、安全なまちづくりを進めていくことが必要です。
- 大規模な自然災害からの復旧・復興を円滑に進めていくため、迅速に住まいを確保する体制を平時から構築するなどの備えを強化していくことが求められています。

¹滋賀県既存建築物耐震改修促進計画

4 CO₂ネットゼロ社会に向けた取組

【現状】

- 今世紀末までの世界の年平均気温上昇を 1.5℃未満に抑えるための「脱炭素化」に向けた潮流が加速化する中で、本県では令和 2 年 1 月に、令和 32 年(2050 年)に温室効果ガス排出量実質ゼロを目指す「しが CO₂ネットゼロムーブメント」キックオフ宣言が行われました。
- 「滋賀県 CO₂ネットゼロ社会づくり推進計画」の「中期目標」において、令和 12 年度(2030 年度)に温室効果ガスを平成 25 年度(2013 年度)比で 711 万 t-CO₂削減(▲50%)する目標が掲げられており、うち家庭部門において 146 万 t-CO₂(▲67%)削減を目指すこととしています。
- 県内の住宅の中で、二重サッシや複層ガラスが導入されている住宅はストック全体の約 33%²であり、また全国においても、現行の省エネ基準に適合している住宅は平成 30 年度時点で約 11%に留まっています³。
- 消費者が住宅に求めることとしては、日常生活の利便性・広さや間取り等の重要度が高い一方、断熱性能・省エネ性能の重要度は低くなっています。

【課題】

- 新築住宅については ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)などの高い省エネ性能の達成を誘導するとともに、既存住宅についても省エネリフォームなどの断熱改修や再生可能エネルギーの導入等を促進していくことが必要です。
- 令和元年度における全国状況では、新築注文住宅の ZEH 供給は、ハウスメーカーで全体の約 5 割である一方、中小工務店は全体の約 8%⁴であり、省エネ性能の向上に向けた技術やノウハウの取得が課題となっています。
- 二酸化炭素の長期固定化の観点から県産材の利活用が求められる中で、森林資源の多くが利用期を迎え充実する一方、増加する資源を十分に活用できていない状況にあり、木造住宅等への活用等により需要の創出に努めていく必要があります。

² 平成 30 年度住宅・土地統計調査

³ 国土交通省「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」第 1 回会議 資料

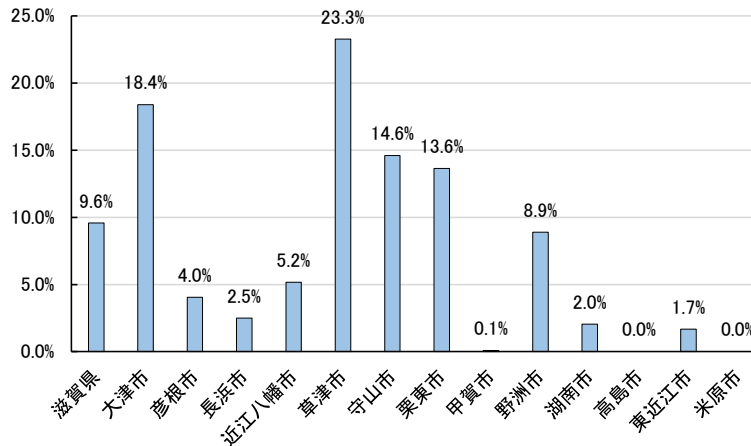
⁴ 国土交通省「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」第 1 回会議 資料

5 分譲マンションの管理運営の状況

【現状】

- 持ち家に占める共同住宅の割合は県域全体で 9.6%となっています。最も高い草津市では 23.3%と、大津市や南部地域で割合が高くなっています⁵。

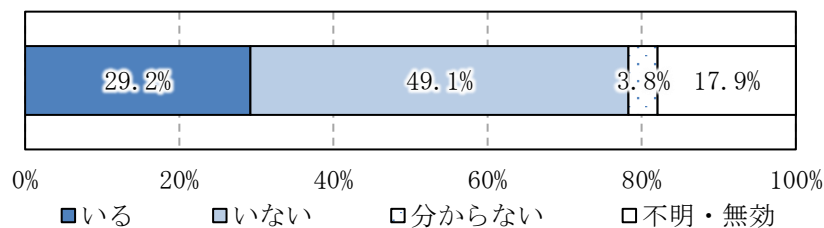
◆図 7 地域別の持ち家に占める共同住宅の割合



資料：平成 30 年度住宅・土地統計調査

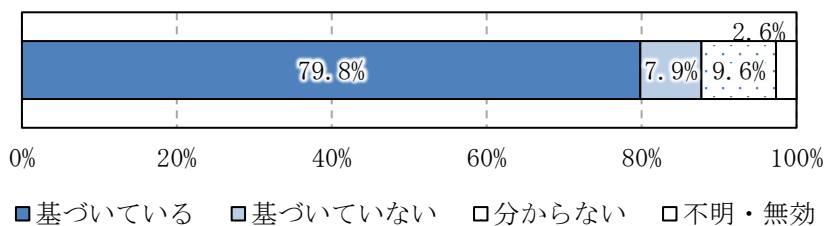
- 管理組合運営に関しては、修繕積立金の滞納者が存在するマンション、長期修繕計画に即した修繕積立金が積み立てられていないマンション等が存在します。

◆図 8 修繕積立金を滞納している区分所有者の有無



資料：令和 3 年度滋賀県住宅課アンケート調査

◆図 9 長期修繕計画に基づいた修繕積立金の設定状況



資料：令和 3 年度滋賀県住宅課アンケート調査

⁵ 平成 30 年度住宅・土地統計調査

【課題】

- 本県では、JR 琵琶湖線や湖西線沿線等の主要駅から徒歩 10 分圏内を中心にマンションの新築が進んでいますが、長期的にはこれらのマンションも含め、高経年化に伴う管理組合の担い手不足や大規模修繕に必要な積立金不足等の課題が顕在化してくることが想定されます。また、現時点においても、今後の修繕積立金の増額計画について区分所有者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などが存在しています。

このため、マンションが新築され管理組合が設立された段階から、管理組合役員を含む個々の区分所有者に対し、管理組合運営への積極的な参画の必要性とともに、長期修繕計画の定期的な見直しや、これに基づく資金計画の重要性等の認識を向上させていくことが必要です。

- 長期修繕計画の策定や見直しがされておらず、修繕積立金の額が国土交通省ガイドラインで定める目安より著しく低く、また、管理組合総会への出席率が著しく低いなど、今後の管理不全化が懸念される管理組合が再生できるよう、活動を支援していくことが必要です。

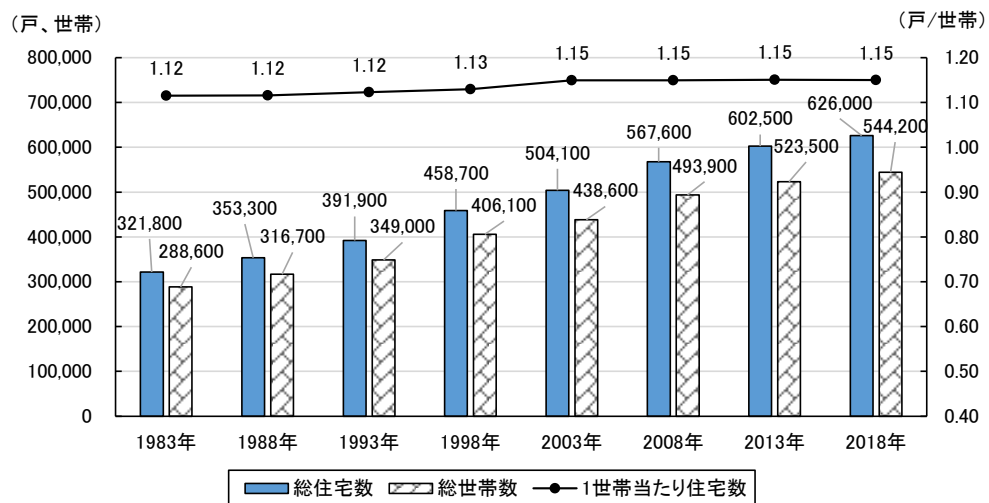
6 住宅ストックおよび流通、空き家の状況

【現状】

① 住宅ストックの状況

- 住宅の新築によって断熱性や省エネ性能に優れた住宅ストックの形成が進む一方、世帯総数の増加以上に住宅総量が増加しています。

◆図 10 本県における住宅数および世帯数の推移

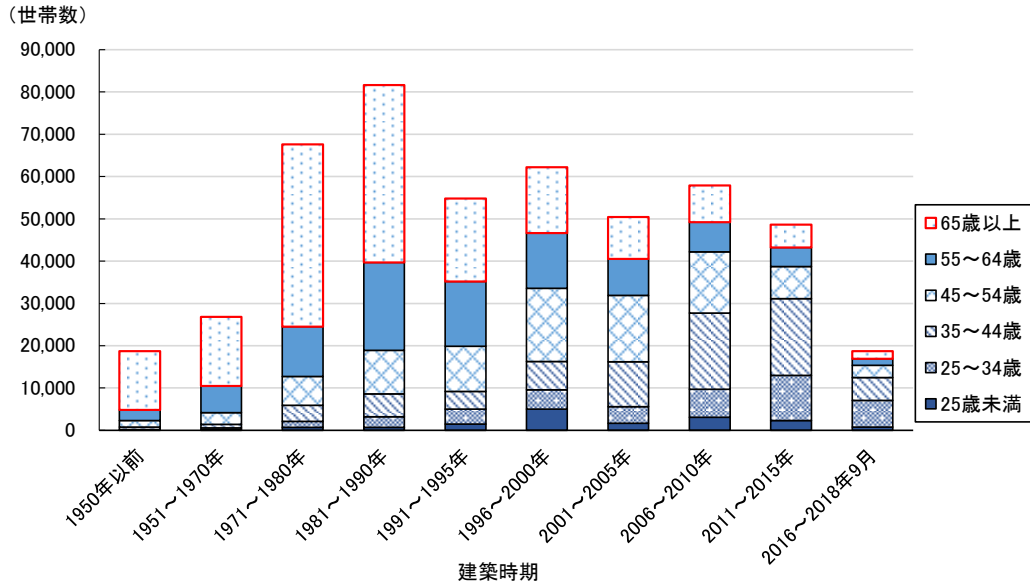


資料：住宅・土地統計調査

- 耐震基準の改正前(昭和 56 年以前)に着工された住宅ストック数は減少しているものの、平成 30 年(2018 年)時点において持ち家の約26%(約 99,600 戸)、借家の約15%(17,300 戸)において残存しています。

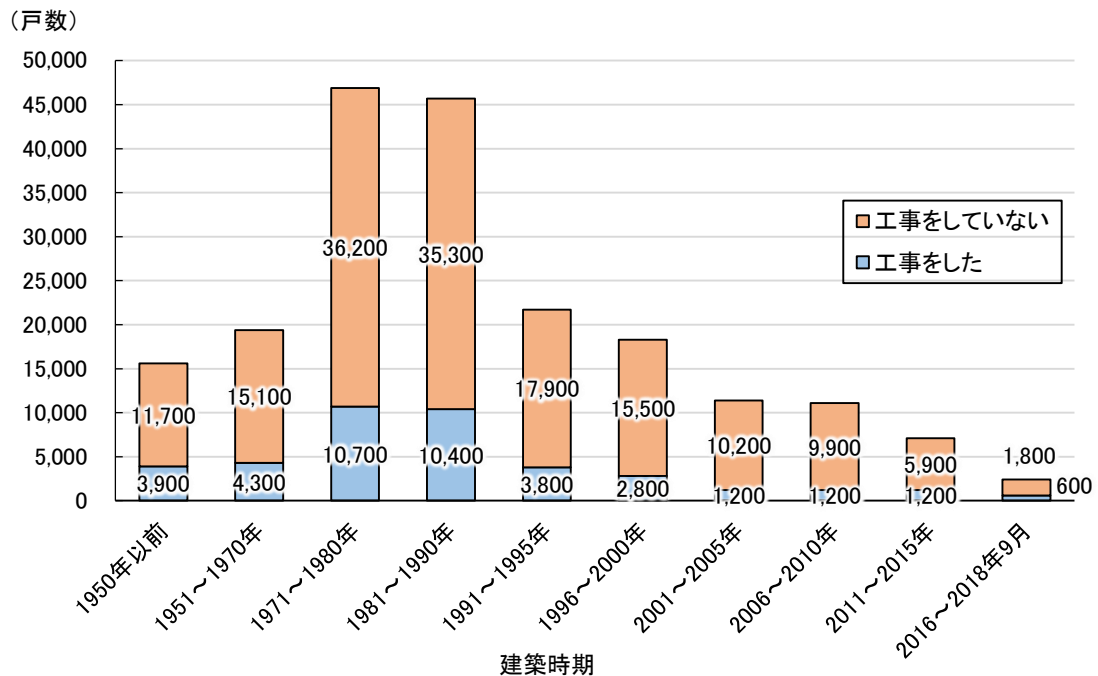
- 建築時期の古い住宅では、建築時期の新しい住宅と比較して、高齢者世帯数が多くなっています。また、バリアフリー工事が進んでいない状況にあります。

◆図 11 本県における住宅の建築時期ごとの居住者の年齢層



資料：平成 30 年度住宅・土地統計調査

◆図 12 本県における住宅の建築時期ごとのバリアフリー工事状況

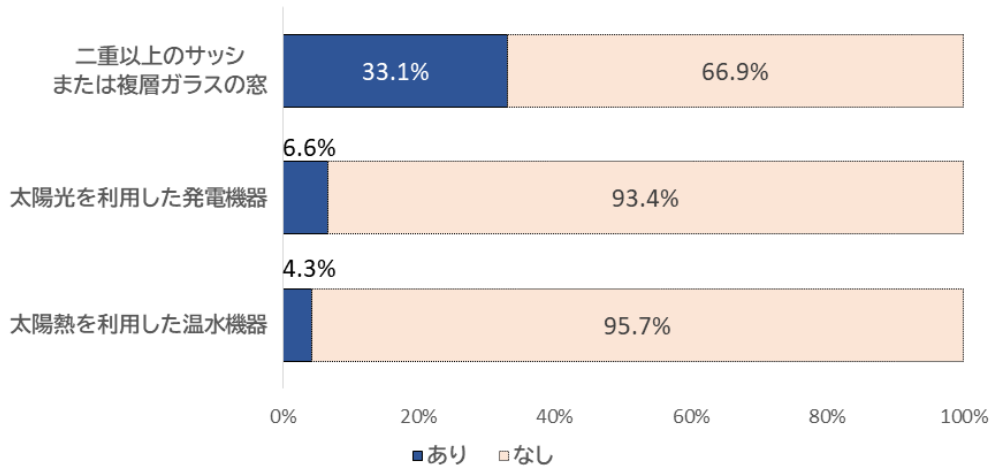


※65歳以上の世帯員がいる住宅のうち、2014年以降の高齢者のための設備工事の有無

資料：平成 30 年度住宅・土地統計調査

- 省エネ設備や再生可能エネルギーの導入について、二重以上のサッシまたは複層ガラスの窓の設備は約 33%、太陽光を利用した発電機器の設備は約7%、太陽熱を利用した温水機器の設備は約 4%となっています。

◆図 13 本県における住宅の省エネ設備・再生可能エネルギー導入の有無

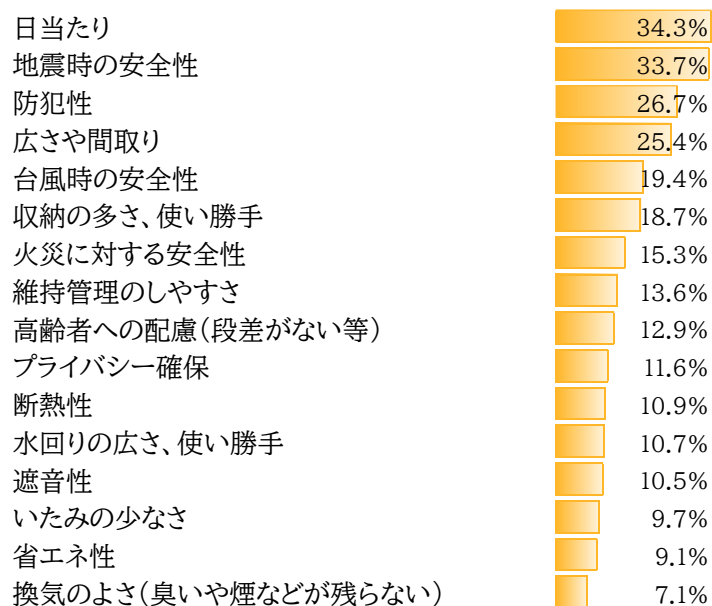


※二重以上のサッシまたは複層ガラスの窓の「あり」は、「すべての窓にあり」と「一部の窓にあり」の合計

資料：平成 30 年度住宅・土地統計調査

- 住宅の各要素の重要度については、居住環境や防災に関する項目は高くなっていますが、維持管理や断熱・省エネ性能については重要度が比較的低くなっています。

◆図 14 住宅の各要素の重要度

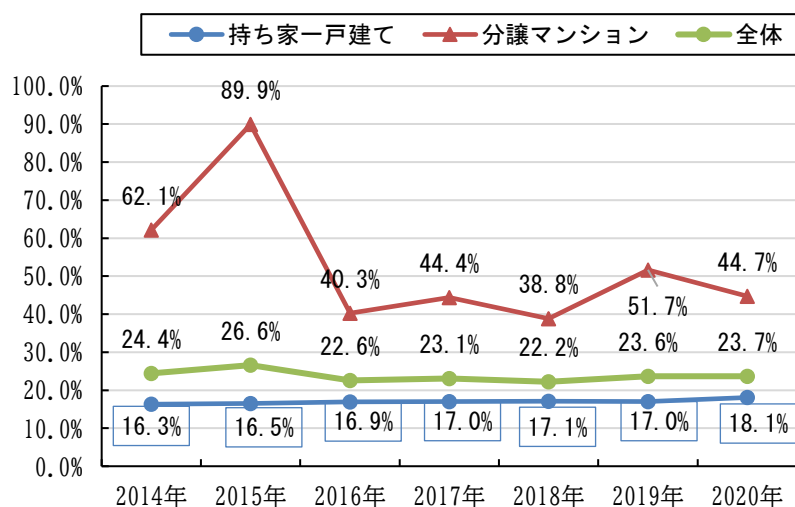


資料：平成 30 年度住生活総合調査

② 既存住宅の流通状況

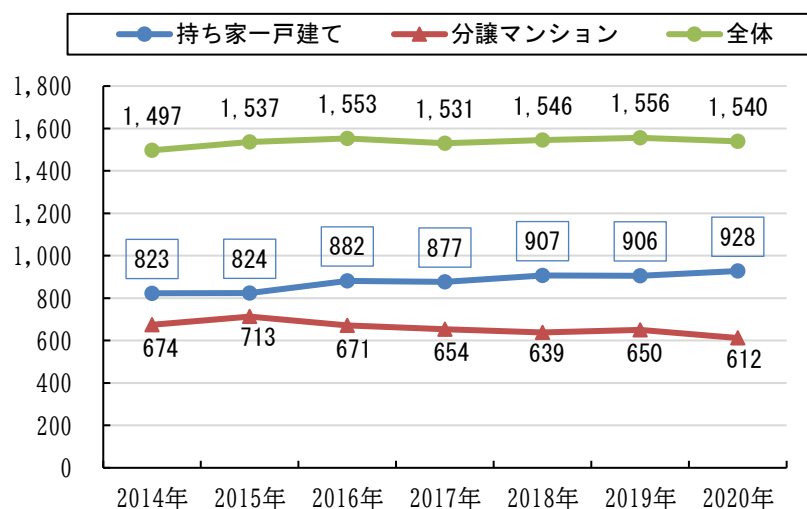
- 住宅取得に占める既存住宅の割合は分譲マンションで4割を超える一方、戸建住宅では約18%に留まっています。
- 既存の戸建住宅の流通量は平成26年(2014年)から令和2年(2020年)までの間で12.8%増加している一方、駅から2km以内に流通の6割が集中するなど、交通便利性等による地域偏在が存在しています。

◆図 15 本県における既存住宅の流通割合



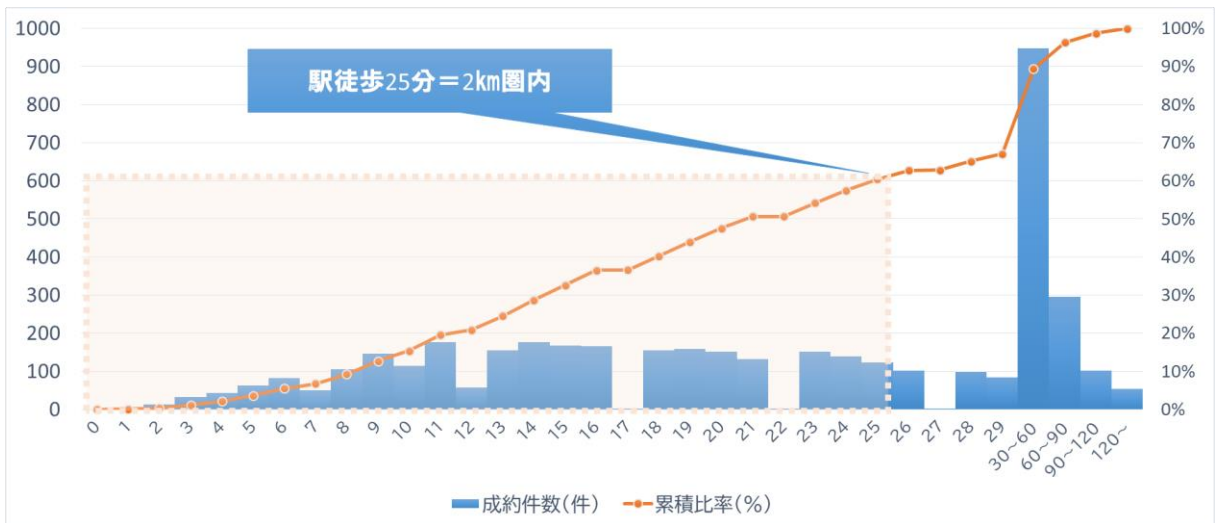
※新設着工数（資料：建築着工統計調査）と中古住宅成約売物件数（資料：近畿圏市況レポート）の合計値に占める、中古住宅の割合
資料：国土交通省「建築着工統計調査」・近畿レイズ「近畿圏市況レポート（年報）」

◆図 16 既存戸建住宅の成約戸数



資料：近畿レイズ「近畿圏市況レポート（年報）」

◆図 17 駅からの徒歩分数別の既存戸建の成約件数・累積比率（2017年～2021年第1四半期）



資料：国土交通省 不動産取引価格情報検索データ

③ 空き家の状況

- 県全体では空き家率は全国より低いものの、市町により状況は異なっており、南部地域では空き家率が低く、湖西地域・湖北地域・甲賀地域では空き家率が高くなっています。

◆表 3 市町別住宅総数および空き家率(平成30年度)

| | 住宅総数 | 空き家数 | 空き家率 | 居住目的のない空き家数 |
|-------|---------|--------|-------|-------------|
| 滋賀県 | 626,000 | 81,200 | 13.0% | 38,300 |
| 大津市 | 158,080 | 18,680 | 11.8% | 8,160 |
| 彦根市 | 54,940 | 9,590 | 17.5% | 3,820 |
| 長浜市 | 49,440 | 7,290 | 14.7% | 3,610 |
| 近江八幡市 | 34,760 | 4,050 | 11.7% | 1,910 |
| 草津市 | 68,460 | 7,140 | 10.4% | 2,710 |
| 守山市 | 33,310 | 3,270 | 9.8% | 1,610 |
| 栗東市 | 27,660 | 2,480 | 9.0% | 890 |
| 甲賀市 | 37,060 | 4,520 | 12.2% | 2,370 |
| 野洲市 | 20,140 | 1,980 | 9.8% | 1,050 |
| 湖南市 | 25,570 | 4,150 | 16.2% | 1,580 |
| 高島市 | 22,840 | 4,800 | 21.0% | 2,230 |
| 東近江市 | 48,060 | 6,560 | 13.6% | 3,420 |
| 米原市 | 15,000 | 2,090 | 13.9% | 1,830 |
| 日野町 | 9,360 | 1,700 | 18.2% | 1,120 |
| 愛荘町 | 8,610 | 1,110 | 12.9% | 840 |

資料：平成30年住宅・土地統計調査

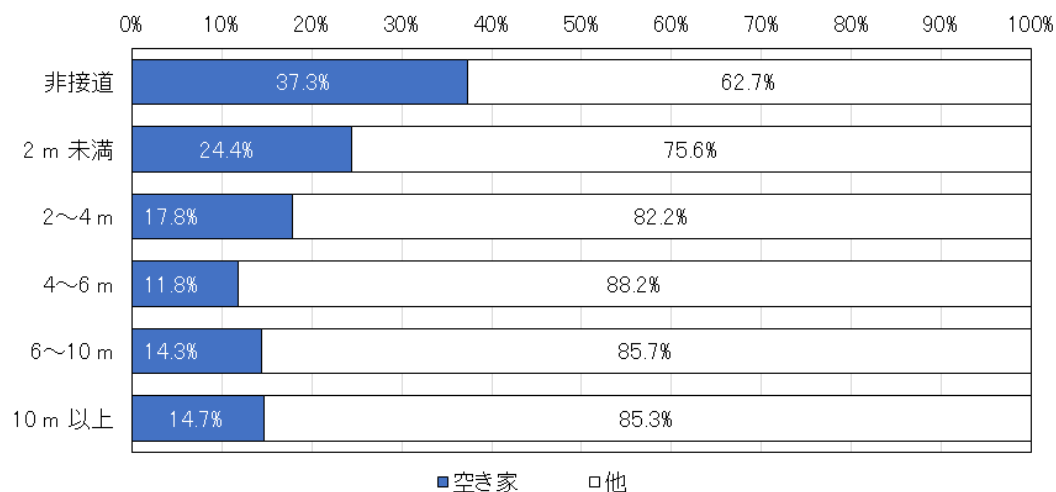
- 都市計画別の空き家の状況をみると、市街化区域内よりも、市街化区域以外の地域で比較的空き家率が高くなっています。また、空き家率と道路幅員との関係をみると、非接道や2m未満の空き家率が高くなっています。

◆表 4 都市計画別空き家率

| 分類 | 総数 | うち空き家 | 空き家率 |
|-------------|---------|--------|-------|
| 総数 | 626,000 | 81,200 | 13.0% |
| 都市計画区域 | 613,500 | 78,700 | 12.8% |
| 線引き都市計画区域 | 543,600 | 68,200 | 12.5% |
| 市街化区域 | 447,800 | 55,600 | 12.4% |
| 市街化調整区域 | 95,800 | 12,500 | 13.0% |
| 非線引き都市計画区域 | 69,900 | 10,500 | 15.0% |
| 用途地域 | 15,900 | 2,100 | 13.2% |
| 用途地域外 | 54,000 | 8,400 | 15.6% |
| 都市計画区域以外の区域 | 12,500 | 2,500 | 20.0% |
| 準都市計画区域 | - | - | - |
| 用途地域 | - | - | - |
| 用途地域外 | - | - | - |
| その他 | 12,500 | 2,500 | 20.0% |

資料：平成30年住宅・土地統計調査

◆図 18 道路幅員別空き家率



資料：平成30年住宅・土地統計調査

【課題】

- 滋賀県では、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いることから、住宅ストック過多への対応がより一層求められます。他府県に比べて一戸建て・持ち家が多いという滋賀県の住宅事情を踏まえて、住宅や土地を次の世代に循環させていくことが求められています。
- 住宅所有者において、適切な維持管理や耐震改修、断熱・省エネなどの住宅性能を重要視する意向は比較的低く⁶、性能が高く寿命の長い住宅の既存住宅市場への供給が少ない背景の一つとなっています。こうした状況から、住宅の新規取得者が既存住宅より新築物件を選択する傾向があり、住宅総量の増加につながっています。
- 空き家の流通性の高低には、立地や利便性などの市場要因に加えて、敷地条件や権利関係等の物件固有の要因も寄与しています。土地の売却益よりも解体費用が高い物件や相続登記等が行われていない物件、相続人間での意思統一が図られていない物件等を中心に解決が進みにくく、老朽化し活用が難しい住宅が除却されずに残存しています。
- 空き家バンクはほとんどの市町で運用が進み、移住希望者などの需要が伸びていることから、発生した空き家を早期に空き家バンクに登録し、流通させていくことが必要です。

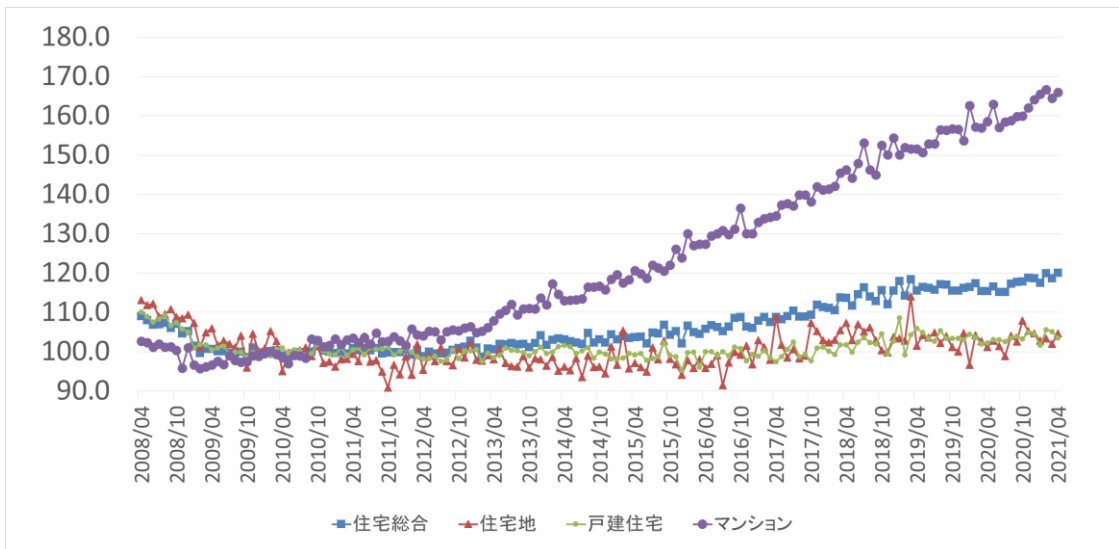
⁶ 平成 30 年度住生活総合調査

7 住宅市場等の動向

【現状】

- 近畿圏の不動産価格は戸建・マンションとも価格が上昇しており、特にマンション価格は高騰しています。

◆図 19 住宅価格の推移



資料：国土交通省「不動産価格指数」データより作成

- 共働き世帯が増加する中で、住居を選択する際に通勤や買い物など日常生活の利便性を重視する傾向が見られます。

◆図 20 子育てにおいて重要な要素

子育てにおいて重要な要素（長子17才以下の子を持つ家族構成の回答）

| | | | |
|-------------------------|-----|--------------------|-----|
| 治安 | 621 | 子どもの遊び場、子育て支援サービス | 182 |
| 通勤・通学の利便 | 561 | 維持管理のしやすさ | 178 |
| 日常の買物などの利便 | 473 | 災害時の避難のしやすさ | 174 |
| 日当たり | 457 | 火災に対する安全性 | 154 |
| 地震時の安全性 | 445 | プライバシー確保 | 134 |
| 広さや間取り | 438 | 断熱性 | 132 |
| 防犯性 | 409 | 水回りの広さ、使い勝手 | 122 |
| 収納の多さ、使い勝手 | 361 | 親・子・親せきとの距離 | 113 |
| 道路の歩行時の安全性 | 284 | 換気のよさ(臭いや煙などが残らない) | 111 |
| 台風時の安全性 | 259 | 遮音性 | 104 |
| 敷地の広さや日当たり、風通しなどの空間のゆとり | 235 | いたみの少なさ | 102 |
| 騒音・大気汚染の少なさ | 230 | 周辺からの延焼のしにくさ | 91 |
| 近隣の人やコミュニティとの関わり | 227 | エネルギー消費性能(光熱費の節約) | 90 |
| 水害・津波の受けにくさ | 218 | まちなみ・景観 | 90 |
| 医療・福祉・文化施設などの利便 | 192 | 福祉・介護の生活支援サービス | 51 |
| 公園や緑、水辺などの自然環境 | 192 | 高齢者への配慮(段差がない等) | 39 |

資料：平成30年度住生活総合調査

【課題】

- 住宅価格が大きく上昇する中、子育て世帯をはじめとする住宅取得希望者が過度な負担なく質の高い住宅を取得できる環境づくりを進めていくことが必要です。

8 「新たな日常」に伴う住生活の変化

【現状】

- 新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機に、全国的な傾向として在宅時間が増加しています。また、テレワークの普及に伴い職場への出勤日数が減少するなど、働き方が大きく変化しています。これらを背景に、住宅の広さやより良い住環境を求める動きが高まり、大都市圏から都市近郊や郊外・地方への移住に加え、二地域居住などの新たな住まい方への関心が増加しています。

【課題】

- 郊外等での居住や二地域居住の関心が高まるなど、空き家バンク等への相談件数が増加していることから、発生した空き家を早期に空き家バンクに登録し、流通させていくことが必要です。
- 本県における近年の既存住宅の流通割合は、近畿府県内で低くなっています。

◆表 5 既存住宅の流通割合

| | 平成 28 年 | 平成 29 年 | 平成 30 年 | 令和元年 | 令和 2 年 |
|------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 滋賀県 | 22.6% | 23.1% | 22.2% | 23.6% | 23.7% |
| 京都府 | 35.7% | 41.2% | 41.9% | 36.7% | 33.7% |
| 大阪府 | 32.7% | 35.2% | 31.1% | 33.4% | 34.7% |
| 兵庫県 | 36.4% | 35.1% | 37.8% | 35.5% | 35.1% |
| 奈良県 | 35.4% | 37.5% | 36.2% | 33.6% | 38.4% |
| 和歌山県 | 13.4% | 17.6% | 14.8% | 16.6% | 19.2% |

資料：国土交通省「建築着工統計調査」・近畿レイنز「近畿圏市況レポート（年報）」

9 前回の計画における取組状況

前回の計画において位置付けられていた成果指標の達成状況は、次のとおりです。

| 成果指標 | 目標値 | 目標年度 | 実績値 | 年度 |
|---------------------------------------|----------|------------|------------------------|------------|
| 子育て世帯にとって望ましい面積の住宅に居住する世帯の割合 | 60.0% | R7 | 54.0% | H30 |
| 滋賀県子育て応援住宅の認定団地数 | 31 団地 | R7 | 29 団地 | R2 |
| 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 | 4% | R7 | 1.5% | H30 |
| 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% | R7 | 70.8% | R2 |
| 高齢者(65歳以上の者)が居住する住宅のバリアフリー化率 | 80.0% | R7 | 45.8% | R2 |
| 公営住宅のバリアフリー化率 | 33.0% | R7 | 26.7% | R2 |
| 5年間の公営住宅の供給量 | 3,100 戸 | H28 ~R2 | 2,455 戸 | H28 ~R2 |
| 10年間の公営住宅の供給量 | 6,000 戸 | H28 ~R7 | - | |
| 最低居住面積水準に満たない世帯の割合 | 早期解消 | - | 4.2% | H30 |
| 滋賀あんしん賃貸住宅の登録戸数 | 2,000 戸 | R7 | 9,963 戸 ※セーフティネット住宅 | R3.9 |
| 新築住宅における認定長期優良住宅の割合 | 30% | R7 | 16.6% | R1 |
| 耐震基準(昭和56年基準)を満たす住宅の割合 | 95% | R7 | 87.5% | R2 |
| リフォームの市場規模 | 1,025 億円 | R7 | 540 億円 | H30 |
| 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 | R7 | 7.55ha | R1 |
| 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(河川整備率) | 56.2% | R7 | 56.1% | R1 |
| 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 箇所 | R7 | 567 箇所 | R2 |
| 新築住宅における省エネ基準の達成率 | 100% | R2 | 92.0% | R2 |

| 成果指標 | 目標値 | 目標年度 | 実績値 | 年度 |
|-------------------------|-------------------|------|----------|----------|
| 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% | R7 | 33.1% | H30 |
| 空家等対策計画を策定した市町の割合 | 19 市町 | R7 | 19 市町 | R2 |
| 賃貸用や売却用等以外の「その他空き家」の数 | 40,000 戸 までに抑制 | R7 | 38,300 戸 | H30 |
| 持家として取得された中古住宅の数 | 3,000 戸 | R7 | 1,546 戸 | H30 年 |
| 持家として取得された住宅に占める中古住宅の割合 | 23.0% | R7 | 22.2% | H30 年 |
| 汚水処理人口普及率 | 99.8% | R7 | 98.9% | R1 |
| 住生活基本計画等を策定した市町の割合 | 11 市町 | R7 | 7 市町 | R2 |
| 景観計画に基づき取組を進める市町数 | 15 市町 | R7 | 13 市町 | R2 |
| 駅から 1 Km 以内にある住宅の割合 | 32% | R7 | 32.1% | H30 |

【取組状況の評価】

- 住宅確保要配慮者の入居を拒否しない住宅の登録数が増加したことに加え、全市町において空家等対策計画の策定が進むなど、住宅セーフティネットや空き家対策について一定の進展が見られました。一方、空き家が増加する中で、質の高い住宅の建設や既存住宅の流通・利活用が十分に進んでいないことから、住宅ストックの循環を促すための取組を強化していく必要があります。
- 分譲マンションの適正管理や、健康と省エネに配慮した住宅の供給など、社会情勢の変化によって顕在化した新たな課題にも対応していく視点で、施策を推進していく必要があります。

第3章 計画の基本理念と住宅政策の基本的な方針

1 本計画の基本理念

住生活基本計画(全国計画)における課題および前章で確認した本県の現状と課題を踏まえて、計画期間における本県の住生活上の基本理念を以下のとおりとします。

「安心して誰もが豊かに暮らせる住生活の実現」

2 住宅政策の基本方針

住宅は量的に充足している一方、居住ニーズの多様化や社会経済情勢の変化を踏まえ、住宅に求められる質が多様化・高度化しています。このため、民間住宅市場の機能を活用するとともに既存の住宅ストックを有効利用する「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状況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、質の高い住宅の蓄積と既存住宅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かな取組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つの方針を踏まえて取り組みます。

- (1) 暮らしの安定に向けた住まいの確保
- (2) 安全で質の高い住まいの実現
- (3) 誰もが暮らしやすいまちづくり
- (4) 豊かな住生活の基盤づくり

第4章 基本方針ごとの基本目標と施策の方向性

| 基本方針 | 基本目標 | 施策の方向性 |
|----------------------------------|---|--|
| 基本方針Ⅰ 暮らしの安定に向けた住まいの確保 | 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 |
| | 2.災害等に備えた支援体制等の充実 | <ul style="list-style-type: none"> 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 |
| 基本方針Ⅱ 安全で質の高い住まいの実現 | 3.安全に暮らし続けられる住まいの形成 | <ul style="list-style-type: none"> 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 |
| | 4. CO ₂ ネットゼロ社会づくりに向けた住まいの形成 | <ul style="list-style-type: none"> 省エネ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 |
| | 5.分譲マンションの適切な維持管理 | <ul style="list-style-type: none"> 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 |
| 基本方針Ⅲ 誰もが暮らしやすいまちづくり | 6.安全で持続可能なまちづくり | <ul style="list-style-type: none"> 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 |
| | 7.空き家問題の解消 | <ul style="list-style-type: none"> 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への解体促進 |
| 基本方針Ⅳ 豊かな住生活の基盤づくり | 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 |
| | 9.住生活を支える住宅産業の活性化 | <ul style="list-style-type: none"> 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 |

基本方針 I 暮らしの安定に向けた住まいの確保

基本目標 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

適正な水準の住宅を確保することができない住宅困窮者や、民間賃貸住宅への入居が難しい高齢者・障害者など、住宅確保要配慮者の居住の安定確保が課題となっています。こうした課題に対応すべく、住宅セーフティネットの中心である公営住宅の的確な供給を図るとともに、高齢者向け優良賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、セーフティネット住宅等の民間賃貸住宅の活用や福祉政策との連携を図り、誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築を目指します。

1-1 公営住宅による住宅セーフティネットの確保

- ① 公営住宅の適正な供給
 - 公営住宅について、地域の実情や要配慮者の世帯動向を踏まえて供給目標量等を定め、県と市町の役割分担のもとで、必要な戸数を供給します。
 - 県営住宅の供給においては、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や建替の推進などを計画的・効率的に進めます。
- ② 公平・的確な入居機会の提供
 - 社会情勢の変化による住宅困窮者の多様化や単身世帯の増加等を踏まえ、県営住宅において困窮度に配慮した入居選考を実施するとともに、入居資格を的確に把握し、入居承継基準を適正に運用します。
- ③ コミュニティの形成や福祉施策との連携
 - 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、県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。
 - 建替時等において、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。

1-2民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの確保

① 高齢者向け住宅の供給促進と質の確保

- 高齢者のみの世帯数は引き続き増加傾向が継続することが見込まれることから、高齢者向け住宅の供給を促進します。
- 高齢者がそれぞれの心身の状況に応じた適切なサービスを受けられるよう、事業者や併設介護サービス事業所への指導等により、サービス付き高齢者向け住宅の質の確保を図ります。
- 利用者の状況やニーズに合った施設やサービスが選択できるよう、入居希望者等への情報提供の充実化を図ります。

② 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

- 高齢者や障害者、外国人世帯等であることを理由にした入居拒否を行わないセーフティネット住宅の普及や登録促進を行います。
- 住宅確保要配慮者の住み替えを円滑に行うため、滋賀県居住支援協議会において設置している居住支援相談窓口を活用し、入居支援を行います。

1-3福祉施策と住宅施策が連携した居住支援

- 福祉関係者と不動産関係者の間で、要配慮者の受入に際し家主が抱える不安や、要配慮者の生活の安定に向けた支援の取組等についての知識を深め合うこと等により、それぞれの立場や状況等を相互に理解し合える機会づくりを図ります。
- 所得が低いことに加え緊急連絡先が確保できないなど、複合的な課題を抱える方々が安心して生活できるよう、居住と生活支援の一体的な提供など、住宅と福祉が連携した取組を促進します。

1-4住まいを失うおそれのある方への住居確保支援

- 新型コロナウイルス感染症の影響等により住まいを失うおそれのある方々に対し、住居確保給付金の給付等や県営住宅の一時的な提供等を行うことにより、生活の安定に向けた支援を行います。
- 民間賃貸住宅への住み替えを円滑に図るため、滋賀県居住支援協議会において設置している居住支援相談窓口を活用し、入居支援を行います。

基本目標 2 災害等に備えた支援体制等の充実

大規模災害が発生した際には被災建築物による二次災害の防止や軽減を図るとともに、住居を失った被災者の住まい確保を速やかに図り、生活再建を支援することが必要です。このため、県の関係部局や県内の各市町・民間団体等で役割分担を明確にするとともに、災害時においてその役割が円滑に機能できるよう、体制の充実化を図ります。

2-1 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

- 大規模な地震等により被災した場合の住宅確保に迅速に対応するため、滋賀県建設業協会等の関係者との連携体制の構築や役割分担の明確化、応急仮設住宅等の供給および住宅相談等に対応する人材育成などに取り組み、住宅確保・生活再建等に向けた支援体制の強化を図ります。
- 地震発生後に速やかに建築物・宅地の危険度を判定することで二次災害を防止するため、被災建築物・被災宅地の応急危険度判定士等を養成し、応急危険度判定の実施体制を充実します。
- 自然災害によって生活基盤となる住宅に著しい被害を受けた際に、その地域において被災住民が可能な限り早期に安定した生活を再建し地域の維持発展が図られるよう、必要な支援を行います。

基本方針Ⅱ 安全で質の高い住まいの実現

基本目標3 安全に暮らし続けられる住まいの形成

滋賀県では全国平均に比べて持ち家率が高い一方、高齢者世帯が居住する住宅等を含めて築年数が古い住宅が一定存在し、耐震性やバリアフリー性能等が必ずしも十分に確保されていない課題があります。このため、誰もが住み慣れた環境で住み続けられるよう、耐震性の向上や高齢期を見据えた住環境整備などを住宅所有者自らが適切に実施できる環境づくりを進めます。加えて、生活の基盤である住宅において安全に暮らすことのできるよう、住宅の防犯性の向上を促進します。

併せて、住生活基本計画(全国計画)において定められている「住宅性能水準」「居住環境水準」「誘導居住面積水準」「最低居住面積水準」を参考として、安全で暮らしやすい住まいの形成を目指します。

3-1 災害に強い住宅づくり

- 建築基準法の耐震基準が強化された昭和56年(1981年)6月より前に着工された住宅の耐震化を促進します。特に、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ため、耐震診断・耐震改修支援制度の普及や技術者の派遣・育成、相談体制の整備等に取り組みます。
- 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公表するとともに、住宅の液状化による被害を少なくするための方法等について、普及啓発を行います。

3-2 高齢期を見据えた安全で暮らしやすい住環境整備

- 高齢期においても住み慣れた住宅で安心して暮らし続けられるよう、バリアフリー化や耐震化に向けた支援や住宅リフォーム等の相談体制の充実を図ります。
- 生涯にわたって安心、快適に住み続けられる住宅を供給するため、劣化対策・耐震性・省エネなどの性能を備えた長期優良住宅の認定を行うとともに、所有者による適切な維持管理を促進します。
- 耐震性等が確保された賃貸住宅への住み替えを円滑に行うため、セーフティネット住宅の普及や登録促進を行うとともに、滋賀県居住支援協議会において設置している居住支援相談窓口を活用し、入居支援を行います。

3-3 住宅における防犯性の向上

- 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、地域住民による自主防犯活動などを促進します。

基本目標4 CO₂ネットゼロ社会づくりに向けた住まいの形成

今世紀末までの世界の年平均気温上昇を1.5℃未満に抑えるための「脱炭素化」に向けた潮流が加速化する中、本県では令和32年(2050年)に「CO₂ネットゼロ」を目指すこととし、その実現に向けた取組を通じて地域の持続的な発展をも実現する「CO₂ネットゼロ社会づくり」を推進することとしています。こうした中で住宅のライフサイクル全体におけるCO₂排出量の削減を図るため、省エネ性能が高く耐久性の優れた住宅の新築や既存住宅の長寿命化・断熱性能向上・省エネ化を促進するとともに、質の高い住宅が住宅市場で適切に評価され流通できる環境を作ります。

4-1 省エネ性能や耐久性等に優れた住宅の供給促進

- 高い断熱性能とエネルギー効率の高い設備や創エネ等を組み合わせて、一次エネルギー消費量の収支が実質ゼロとなるZEHや、家電機器の制御等でエネルギー使用量を最適化するHEMS(ホーム・エネルギー・マネジメント・システム)の普及促進を図ります。
- 劣化対策・耐震性・省エネなどの性能を備えた長期優良住宅の認定を行うとともに、所有者による適切な維持管理を促進します。

4-2 住宅における再生可能エネルギー導入の促進

- 家庭部門におけるCO₂ネットゼロを促進するため、個人用既存住宅における太陽光発電設備等の導入を促進します。

4-3 既存住宅の維持管理・性能向上の促進

- 省エネ・スマート化に向けた改修や機器導入に向けて支援を行うとともに、関係団体等と連携した情報発信に取り組みます。
- 既存住宅が適切に維持管理され長期にわたって使われるよう、民間事業者と連携して住宅リフォームや維持管理に係る相談体制を設けるとともに、住宅金融支援機構の融資等の活用促進に向けた情報発信に取り組みます。

4-4 質の高い住宅が住宅市場で流通できる環境づくり

- 適切に維持管理された質の高い住宅が住宅市場において適切に評価されるよう、住宅の修繕や点検等の履歴情報の蓄積、既存住宅の売買時におけるインスペクションの実施を促進します。

4-5 県産材の利活用の促進

- 地域で生産された木材が地域で有効に利用されるよう、県産材を使った住まいづくりに向けて支援します。
- 地域の住宅生産者による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、日照や通風を十分利用するなど、気候や風土に適した「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。

基本目標 5 分譲マンションの適切な維持管理

本県における分譲マンションは、東京や大阪といった大都市に比べると築年数は浅い傾向にあるものの、築 30 年以上のマンションは全マンションの約 1/4 を占めています。一つの建物を多くの人が区分して所有する分譲マンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の違い、多様な価値観を持った区分所有者等間の意思決定の難しさ、権利関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で多くの課題があります。区分所有者で組織される管理組合自らにより建物が適正に管理されるよう、市町や関係団体と連携し県域の相談体制の構築や情報提供等を進めるとともに、マンション管理適正化法に基づき、市による助言・指導が行われるよう支援します。

5-1 管理組合による自律的活動の促進

- 管理組合役員や区分所有者等に対し、マンション管理士等の専門家によるセミナーの開催などを通じて、マンション管理の重要性についての情報を発信します。
- 管理組合自らが策定した長期修繕計画に基づいた維持管理を実施し、修繕積立金等の財務管理を図るとともに、これらに必要な合意形成が区分所有者間で円滑に進められるよう、情報提供や相談体制の充実その他の支援を行います。

5-2 管理状況等が市場評価に反映される環境づくり

- 適切に管理されているマンションの資産価値が住宅市場で長期的に維持・評価され、市場で円滑に流通が図られるよう、市や関係団体と連携し、県域における管理計画認定制度の導入を促進します。

5-3 管理不全マンションへの助言等の実施

- マンション管理適正化法に基づき、管理組合の運営が著しく不適切な分譲マンションに対し、市による指導や助言等が適切に実施されるよう支援します。
- 町域に立地する管理組合の運営が著しく不適切な分譲マンションに対しては、「滋賀県マンション管理適正化指針」に基づいて必要な指導・助言を行います。

基本方針Ⅲ 誰もが暮らしやすいまちづくり

基本目標 6 安全で持続可能なまちづくり

人口減少や少子高齢化の進行とともに、自然災害が頻発・激甚化している中で、持続可能で誰もが暮らしやすいまちづくりを推進していくことが求められています。このため、自然を活かしながら、住み、働き、憩うために必要となる様々なサービス機能が集積した多様な拠点を形成し、それらを公共交通サービスで結ぶ「拠点連携型都市構造」の実現に加え、災害に強い安全なまちづくりにつながる住宅政策を推進します。

6-1 地域ごとの多様な拠点への居住の誘導

- 主要な鉄道駅周辺や市町の中心部に加え、公共交通の利用が容易なエリア、中山間地域等における生活サービスや集落活動の場となる生活拠点等への居住の誘導を図ります。

6-2 災害リスクを低減するまちづくり

- 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。
- 地震、水害、土砂災害などの多様な災害に備えるため、耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等を推進し、災害に強い住環境づくりを促進します。
- 国の施策を踏まえて、災害ハザードエリアからの将来的な移転促進、災害リスクの適切な評価とこれを踏まえたまちづくりの推進など、市町と連携しながら必要な取組を進めます。

6-3 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

- 県・市町が連携しながら景観法および景観法に基づく県および市町の景観計画、県の風景条例、市町の景観条例、県および市町の屋外広告物条例による良好な景観形成に関する取組を実施し、琵琶湖とそのまわりに広がる田園やまちなみ、これらを取り巻く山々など湖国ならではの風景の保全・形成を図ります。
- ゆとりある生活空間形成やまちの環境改善のため、緑とオープンスペース(街路空間、緑地・公園、都市農地、水辺空間など)の質・量の充実に努めます。

基本目標 7 空き家問題の解消

滋賀県においては、世帯数の伸びを上回る住宅総数の増加が続いており、空き家が増えています。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などの悪影響をもたらします。世帯数の増減や不動産の流通性は地域によって異なることから、これらの特性を考慮したうえで、住宅の新規取得時から空き家発生後までを見据えた総合的な対策を展開します。

7-1 空き家の発生予防

- 住宅の新規取得時において、既存住宅の改修や老朽住宅の建替を促進することにより、住宅総量の増加抑制につなげます。
- 長期的に居住を誘導していく地域を中心に、認定長期優良住宅など、複数世代にわたって繰り返し流通する質の高い住宅の供給を促進します。
- 将来空き家となった際に円滑に流通が図られるよう、住宅所有者による適切な維持管理の実施、定期的な修繕やその履歴情報の蓄積等を促進します。
- 空き家の発生は、住宅所有者の死亡・入院・施設入所等がきっかけとなることが多いことから、住宅所有者およびその家族・相続予定者等に対して、事前の備えの方法や相談窓口等について情報提供を行います。

7-2 空き家の流通促進・利活用

- 発生した空き家が早期に空き家バンクに登録され流通が図られるよう、市町・地域・空き家バンク等が連携した利用可能な空き家の掘り起こし等に向けた取組を促進します。
- 質の高い住宅が既存住宅市場において適切に評価され、安心して取引ができるよう、既存住宅の売買時におけるインスペクションの実施や、既存住宅売買瑕疵保険等の活用を促進します。

7-3 活用が困難な空き家の解体促進

- 空き家の管理や処分の主体は所有者や相続人自らであることを踏まえ、老朽化し活用が困難な空き家の自主的な解体が図られるよう、相談窓口等についての情報提供を行います。
- 管理不全が著しく進み、周辺住民の安全・安心が脅かされる特定空家等に対して市町が行う対策を支援します。

基本方針Ⅳ 豊かな住生活の基盤づくり

基本目標 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

共働き世帯や高齢者世帯の増加、核家族化が進行する中で、家族構成や生活状況の変化等に応じた住み替えニーズが存在するほか、新型コロナウイルス感染症の経験を経て、「新たな日常」として多様な住まい方への関心が増加しています。こうした背景を踏まえ、ライフステージに応じて住まいを柔軟に選択できる環境や、テレワーク等を活用した郊外居住・二地域居住などの実践につながる住環境づくりを進めます。

8-1 家族構成や生活状況等の変化に応じた円滑な住み替えの環境づくり

- 子育て世帯などの一次取得者層⁷が質の高い既存住宅を安心して取得できるよう、既存住宅の売買時におけるインスペクションの実施や、既存住宅売買瑕疵保険等の活用を促進します。
- 所有している住宅の資産価値を維持・向上させることにより、家族構成や生活状況等の変化に伴う住み替えが円滑に行えるよう、認定長期優良住宅や住宅性能表示制度の普及、所有者による適切な維持管理の実施、住宅履歴情報の蓄積、分譲マンションの管理組合運営の適正化を促進します。
- 賃貸住宅への住み替えを円滑に行うため、セーフティネット住宅の普及や登録促進を行うとともに、滋賀県居住支援協議会において設置している居住支援相談窓口を活用し、入居支援を行います。

8-2 移住や二地域居住等に向けた住宅流通の促進

- 移住や二地域居住に空き家が活用されるよう、市町・地域・空き家バンク等が連携した利用可能な空き家の掘り起こしや流通に向けた取組を促進します。

⁷ 新築住宅・既存住宅を問わず、初めて住宅を購入する世帯

基本目標 9 住生活を支える住宅産業の活性化

住宅産業においては、建築工事業の従業者数が低下傾向にある中で、断熱性などに優れた住宅建設や既存住宅のリフォーム、良質な木造住宅の供給など、豊かな住生活に向けた多様なニーズへ対応していくことが求められています。このため、住生活産業の活性化や新技術の普及促進、関連事業者の技能等の向上に向け、関係団体と連携した取組を進めます。

















9-1 住宅産業の活性化と IoT など新技術の普及促進

- 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、木造住宅の設計者等の育成、良質な住宅の生産・供給に向けた伝統的な技術の継承・発展を、事業者等と連携しながら促進します。
- 遠隔地からの住宅管理や健康管理支援など、住生活に関わる IoT 技術が将来的に幅広く活用されていくよう、新たなサービスの実用化の状況等を勘案しながら、事業者等と連携した普及促進に取り組みます。

9-2 住宅関連事業者の技能等の向上

- 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。
- 関係団体と連携し、地域の工務店のリフォーム技術や住宅省エネ技術等の向上を促進し、地域の中小住宅生産者の育成と受注機会の増大につなげます。

第5章 成果指標

| | 成果指標 | 直近の状況 | 目標値 | 目標年度 | |
|------------------------------|--|------------------------------|--------------------------------|-----------------|---|
| 基本方針Ⅰ | 公営住宅の供給量 | 2,455 戸 H28～R2 | 2,400 戸 4,600 戸 | R3～R7 R3～R12 |   |
| | 高齢者世帯に対する高齢者向け住宅の割合 | 4.2% H30 | 4.2% | R12 |  |
| | 居住支援法人の指定法人数 | 4 法人 R3 | 6 法人 | R12 |   |
| | セーフティネット住宅の登録戸数 | 9,963 戸 R3.9 月 | 12,000 戸 | R12 |   |
| 基本方針Ⅱ | 耐震基準(昭和 56 年基準)を満たす住宅の割合 | 87.5% R2 | 95% | R7 |  |
| | 認定長期優良住宅のストック数 | 累計 19,862 戸 R2 | 累計 40,000 戸 | R12 |    |
| | 既存持家のうち断熱性の向上を図った住宅の戸数 | 累計 20,100 戸 H21～H30 | 累計 22,000 戸 | R1～R10 |   |
| | 既存住宅流通およびリフォームの市場規模 | 798 億円 H30 | 960 億円 | R12 |    |
| | 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 | 50% R3 | 75% | R12 |   |
| | 基本方針Ⅲ | 耐震基準(昭和 56 年基準)を満たす住宅の割合(再掲) | 87.5% R2 | 95% | R7 |
| 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 | | 累計 567 箇所 R2 | 累計 610 箇所 | R7 |  |
| 市町の取組により除却等がなされた管理不全空き家数 | | 1,701 戸 H27～R2 | 3,780 戸 | R3～R12 |  |
| 居住目的のない空き家数 | | 38,300 戸 H30 | 43,000 戸 までに抑制 ⁸ | R12 |   |
| 基本方針Ⅳ | | 既存住宅流通およびリフォームの市場規模(再掲) | 798 億円 H30 | 960 億円 | R12 |

⁸ これまでと同様の対策を続けた場合、「居住目的のない空き家」は令和 12 年度に 45,400 戸まで増加すると推計されるため、既存住宅の流通や管理不全空き家の除却等により、増加戸数を抑制する。

第6章 主要な取組

本計画の基本方針や目標の実現に向け、4つの取組を主要な取組として位置づけ、重点的に取組を進めていきます。なお、本計画の「基本方針」および「基本目標」と「主要な取組」の関係性については、以下のとおりです。

| 基本方針・基本目標 | | 主要な取組 | 住宅確保 要配慮者 の居住の 安定確保 | CO ₂ ネット ゼロに向け た住宅スト ック形成 | 分譲マンシ ョンの適切 な維持管 理の促進 | 既存住宅 の流通促 進と空き 家対策 |
|-----------|---|-------|----------------------------------|---|--------------------------------|-----------------------------|
| | | 基本方針Ⅰ | 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 | ★ | | |
| 基本方針Ⅰ | 2.災害等に備えた支援体制等の充実 | ★ | | | | |
| 基本方針Ⅱ | 3.安全に暮らし続けられる住まいの形成 | | | | | ★ |
| 基本方針Ⅱ | 4. CO ₂ ネットゼロ社会づくりに向けた住まいの形成 | | | ★ | | ★ |
| 基本方針Ⅱ | 5.分譲マンションの適切な維持管理 | | | | ★ | |
| 基本方針Ⅲ | 6.安全で持続可能なまちづくり | | | ★ | | ★ |
| 基本方針Ⅲ | 7.空き家問題の解消 | | | ★ | | ★ |
| 基本方針Ⅳ | 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 | ★ | | | ★ | ★ |
| 基本方針Ⅳ | 9.住生活を支える住宅産業の活性化 | | | ★ | | ★ |

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】

1-1 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者の範囲は、住宅セーフティネット法および同施行規則（以下「住宅セーフティネット法施行規則」という。）に規定される者に加えて、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基本的な方針等を踏まえ、以下に該当する28者とします。

| ① 住宅セーフティネット法に規定されている者(5者) | |
|-------------------------------------|--------------------|
| 低額所得者 | 障害者 |
| 被災者(発災後3年以内) | 子どもを養育している者 |
| 高齢者 | |
| ② 住宅セーフティネット法施行規則に規定されている者(10者) | |
| 外国人 | 北朝鮮拉致被害者 |
| 中国残留邦人 | 犯罪被害者等 |
| 児童虐待を受けた者 | 生活困窮者 |
| ハンセン病療養所入所者 | 保護観察対象者等 |
| DV被害者 | 東日本大震災等の大規模災害の被災者 |
| ③ 住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画により独自で定める者(13者) | |
| 海外からの引揚者 | UIJターンによる転入者 |
| 新婚世帯 | 住宅確保要配慮者の支援者 |
| 原子爆弾被爆者 | 指定難病患者 |
| 戦傷病者 | 要介護要支援認定を受けている者 |
| 児童養護施設退所者 | 妊婦 |
| LGBT | 被災地からの避難者(発災後3年以内) |
| | 犯罪をした者等 |

1-2 公的賃貸住宅の供給促進に向けた施策

① 公営住宅のストックの計画的かつ効率的な更新・改善・活用等

公営住宅は、市場において自力で適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯に対して住宅供給を行う施策の中心的な役割を担っています。県営住宅は41団地2,903戸、市町営住宅は275団地8,137戸のストックがそれぞれ存在(令和3年4月1日現在)し、築年数40年以上経過しているものが半数以上を占めています。このため、県営住宅の供給に当たっては、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居状況や、市町営住宅との分担を考慮し、長期的な需要を踏まえた戸数管理を行うとともに、居住水準の向上と快適でゆとりある住環境整備を進めていくため、「滋賀県営住宅長寿命化計画」に基づいて計画的な建替や改善等を推進していきます。

② 人と環境にやさしい住宅整備

県営住宅の建替や改善の際には、以下の視点に配慮した整備を行い、人と環境にやさしい住宅の整備を促進します。

○ ユニバーサルデザインに配慮した住宅整備

誰もが安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、建替等を行う中でエレベーターの設置や段差の解消、手すりの設置等、ユニバーサルデザインに配慮した住宅整備を進めていきます。

○ 環境に配慮した住宅整備

県営住宅の建替の際には、住宅の省エネ性能の向上を図ることにより、CO₂ネットゼロ社会の実現に資する住宅ストックの形成を図ります。

③ 住宅に困窮する方に対する公平な供給

県では、少子高齢化や単身世帯の増加による住宅困窮者の状況の多様化など、社会情勢の変化に対応したうえで公平に公営住宅を供給するため、子育て世帯の収入基準の見直し、単身世帯が入居可能な住戸数の拡大、連帯保証人の廃止、入居承継基準の見直しなどの施策を進めてきました。

今後も必要に応じて入居要件の見直しを行うとともに、定期募集によらず入居できる住戸の供給等により、真に住宅に困窮する世帯の居住の安定確保が図られるよう取り組んでいきます。併せて、収入基準を超過した高額所得世帯に対する住宅の明け渡し請求を行うとともに、入居承継基準を的確に運用するなど、本来入居すべき住宅困窮者の入居機会が阻害されないよう、公平な供給を行います。

④ 新型コロナウイルス感染症や災害により生活に困窮した方への支援

新型コロナウイルス感染症に起因する解雇等により、現住居からの退去を余儀なくされた方に対して、県営住宅における一時的な受入を行っています。引き続き、社会情勢を踏まえながら、生活に困窮した方が住まいを確保できるよう、的確な供給を行います。

併せて、入居者の収入が大きく減少した際など、必要に応じて生活困窮者自立支援制度など福祉の支援につなぐことにより、生活の安定に向けた支援を行います。

また、大規模災害等が発災した場合には、滅失した住宅に居住していた方の住まいの確保を図るため、必要に応じ災害公営住宅の供給を行います。

1-3 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に向けた施策

① セーフティネット住宅の登録促進

滋賀県においては、令和3年(2021年)9月現在、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が9,963戸登録されています。しかし、民間賃貸住宅の家賃水準が高い地域など、セーフティネット住宅のうち家賃が低廉な住宅が少ない市町もあり、住宅確保要配慮者が入居しやすい家賃水準の住宅登録を引き続き促進していくことが必要です。

このため、不動産関係団体等と連携し、セーフティネット住宅の登録制度の内容やメリット(住宅確保要配慮者の専用住宅として登録した貸主に対して国が改修費を直接補助する制度等)を広報するとともに、行政や関係団体による要配慮者に対する生活支援の仕組みを家主に周知することにより、登録の促進を図ります。

本県におけるセーフティネット住宅の登録基準については、「住宅セーフティネット法」の規定に基づき、以下のとおりとします。なお、住宅困窮者等が早期に住まいを確保できるよう、本県の民間賃貸住宅の家賃水準等を踏まえつつ、国が定める面積要件を一部緩和します。

| 項目 | 主な基準 |
|----|--|
| 規模 | 【一般住宅】 <ul style="list-style-type: none"> ● 1戸当たりの床面積が22㎡以上であること (ただし、台所・浴室・シャワー室のいずれかが共同利用の場合は17㎡以上であること) |
| | 【共同居住型住宅(シェアハウス)】 <ul style="list-style-type: none"> ● 各専用居室の床面積が9㎡以上であること ● 住宅全体の面積が、15㎡×(居住人数)+7㎡以上であること |
| 構造 | <ul style="list-style-type: none"> ● 耐震性を有すること ● 消防法および建築基準法に違反しないものであること |
| 設備 | 【一般住宅】 <ul style="list-style-type: none"> ● 各戸が台所、便所、収納設備及び浴室またはシャワー室を備えたものであること(台所、収納設備または浴室またはシャワー室は、共同利用の場合は各住戸に備えなくてもよい) |
| | 【共同居住型住宅(シェアハウス)】 |

| | |
|-----|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅の専用部分か共用部分のいずれかに、居間・食堂・台所・便所・洗面設備・浴室またはシャワー室・洗濯室または洗濯場を備えること ● 便所・洗面設備・浴室またはシャワー室は、5 人に 1 つ以上の割合で備えること |
| 家賃 | 家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないこと |
| その他 | その他国が定める基準等に適合すること |

② 居住支援相談窓口における入居支援の実施

生活困窮者や保証人・緊急連絡先が確保できない方などが民間賃貸住宅に円滑に入居・住み替えできるよう、滋賀県居住支援協議会において相談窓口を設置しており、相談の件数は近年増加傾向が続いています。

県民から福祉部局に寄せられる相談内容の中に、住み替えなどに関するものが含まれていることがあることから、引き続き、地域包括支援センターや相談支援事業所などの福祉関係機関に対して窓口の周知を図ること等により、切れ目のない支援を行います。

③ 入居者と家主がともに安心できる環境づくりの促進

家主は、保証人がいないことや収入が低いことなどを理由に住宅確保要配慮者の入居に対して不安を持っていることがあるため、民間事業者が実施する家賃債務保証サービスや、行政の支援内容などの情報を家主に提供することで、住宅確保要配慮者が入居することに対する不安を軽減し、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう努めます。

④ 福祉関係者と住宅関係者が連携した居住支援体制の構築

各市町等できめ細かで効果的な居住支援が図られるようにするため、福祉関係者や住宅関係者が相互に実情や課題等を理解し合い、要配慮者の入居支援策等を検討する取組を促進することで、市町域での居住支援協議会の設立や「市町賃貸住宅供給促進計画」の策定を促します。

また、社会福祉法人や不動産事業者等に対し居住支援に関する制度や取組事例等を発信し、居住支援法人の指定の促進につなげるとともに、福祉関係者や居住支援法人相互間において、支援における課題等を共有できる体制を作ることにより、住まい探し等の入居時の支援、見守り等の生活支援の活動を推進します。

さらに、居住支援法人が住宅確保要配慮者の相談に対して円滑に対応できるよう、滋賀県居住支援協議会や市町・不動産関係団体等との連携体制を強化していきます。

⑤ 生活困窮等の兆候を捉えた福祉支援への連携

入居者の家賃の滞納が続いているなど、生活に困窮している可能性のある兆候を捉えたときには、必要に応じて生活困窮者自立支援制度などの福祉支援に円滑に連携できる

よう、家主や管理会社等に対して福祉の支援制度の概要等について情報提供を行います。

1-4 賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

① 入居差別・入居拒否の解消

民間賃貸住宅において、年齢、障害、国籍等を理由とした入居制限が行われないよう、不動産関係団体等と連携の上、パンフレットやセミナーの場を活用して啓発を行い、入居の受け入れについて家主の理解の促進を図ります。

また、「滋賀県宅地建物取引業における人権問題に関する指針」において、「宅地建物取引業者は、国籍、障害、高齢等の理由により、入居機会を制約し、これを助長する行為をしないこととする。」とされており、住宅確保要配慮者についても入居機会を制限することがないように、関係者の意識の向上に努めます。

1-5 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

● 公的賃貸住宅および民間賃貸住宅の供給の目標

公営住宅の供給に際しては、住生活基本計画(全国計画)において、

- ① 自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯数を「要支援世帯数」として把握する。
- ② 要支援世帯の居住の安定確保に必要な公営住宅の供給目標(目標期間中の空き家総募集戸数・新規建設・建替・借上の総数)を設定する。
- ③ 公営住宅の供給を補完するため、UR 賃貸住宅等の公的賃貸住宅の活用を図るとともに、セーフティネット住宅の登録促進とその活用を図る。

とされています。この方針を踏まえて公営住宅を適正に供給するため、本県の公営住宅等の供給目標を以下のとおりとします。

| | | 5 年間 (R3～R7 年度) | 10 年間 (R3～R12 年度) |
|-------------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|
| ①要支援世帯数 | | 3.6 千世帯 | 7.5 千世帯 |
| ②公営住宅等 供給目標量 | a)公営住宅の供給量 目標期間中の以下の合計(延べ数) ①既存の公営住宅の空き家募集戸数 ②新規建設 ③建替 ④借上 | 2.4 千戸 (参考) 県営:1.2 千戸 | 4.6 千戸 (参考) 県営:2.3 千戸 |
| | b)UR 賃貸・セーフティネット住宅・ 民間賃貸の供給見込戸数 | 1.2 千戸 | 2.9 千戸 |
| | 合計 | 3.6 千戸 | 7.5 千戸 |

- 県営住宅の計画管理戸数

広域的な需要に対して必要な供給を行う県営住宅の役割を踏まえた上で、前項で設定した各期間の供給目標量を達成するため、県営住宅の管理戸数(計画管理戸数)を以下のとおり設定します。

| ①R3 年度時点 の管理戸数 | ②5 年後 (R7 年度) の計画管理戸数 | ③10 年後 (R12 年度) の計画管理戸数 | ④ = ③ - ① 10 年後の増減 |
|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 2,903 戸 | 2,867 戸 | 2,707 戸 | ▲196 戸 |

2 CO₂ネットゼロ社会に向けた住宅ストックの形成

2-1 新築住宅における ZEH 普及促進等に向けた施策

「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」の改正により、令和 7 年(2025 年)から新築住宅の省エネ基準への適合が義務化されますが、CO₂ネットゼロ社会づくりに取り組む滋賀県においては、より一層の取組を進めていくことが必要です。

このため、老朽化し断熱性能が低い住宅から、ZEH などの高断熱・高気密で健康・快適に暮らしながら省エネにもつながる住宅への更新が早期に進むよう、積極的に促進していきます。また、認定長期優良住宅など、維持修繕を重ねることで活用し続けられる住宅の供給を図るため、住宅所有者に対して、認定書の交付と併せて維持管理等に係る情報等を周知するなど、長期にわたる適切な維持管理を促進します。

2-2 既存住宅の性能向上の促進に向けた施策

既存住宅の中には、新築住宅に比べて省エネ等の性能が低い住宅も多くあります。こうした住宅の省エネ性能向上に向けたリフォームを実施することにより、温室効果ガスの排出抑制に寄与するとともに、住宅内の温度変化により身体に影響を及ぼすヒートショック現象の緩和にもつながります。こうした健康で環境にも優しい「健康・省エネ住宅」の普及に向け、関係機関と連携して住宅相談窓口を設置するとともに、既存住宅への窓断熱設備等の導入に対し支援します。また、省エネリフォームの進め方や活用可能な補助・融資制度等を周知するため、民間事業者等と連携したセミナーを開催するなど、情報発信や普及啓発を実施します。

2-3 住宅における再生可能エネルギー導入の促進に向けた施策

住宅における温室効果ガスの削減を進めていくためには、省エネ化に加えて再生可能エネルギーの導入が重要です。また、各家庭における再生可能エネルギーの導入が進むことで、災害等によりエネルギー需給に問題が生じた際の非常用電源となることが期待されます。こうしたことから、住宅における太陽光発電設備の設置と併せて蓄電池等の導入を推進します。

2-4 CO₂を排出しないまちづくりに向けた施策

「滋賀県都市計画基本方針」では、駅や旧町役場周辺、農山村部などの各地域に多様な拠点を形成し、それらを公共交通サービスで結ぶ「拠点連携型都市構造」の実現を目指しています。これらの視点を踏まえ、拠点を中心に既存住宅の流通を促進するなどの取組により拠点の人口集積を高め、公共交通を利用しやすくするなど、自動車に過度に依存しないまちづくりにも資する住宅政策を進めます。

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】

3-1 マンション管理の状況把握に向けた施策

令和2年度(2020年度)末時点における本県のマンション数は500であり、その約50%が大津市に、約17%が草津市に立地しており、これら2市のマンションで県全体のマンションの約2/3を占めています。

また、築30年以上の高経年マンション数は130と全マンションの約1/4を占めており、今後「建物の老朽化」と「居住者の高齢化」の「2つの老い」が同時に進行することが考えられることから、対策を講じていく必要があります。

| 建築年 | 大津市 | 彦根市 | 長浜市 | 近江八幡市 | 草津市 | 守山市 | 栗東市 | 野洲市 | 湖南市 | 高島市 | 東近江市 | 米原市 | 総計 |
|-------|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|-----|
| 2021年 | 4 | | | | 5 | | | | | | | | 9 |
| 2020年 | 1 | | 1 | 1 | 2 | 3 | | 1 | | | | | 9 |
| 2019年 | 7 | | | | 1 | 1 | | | | | | | 9 |
| 2018年 | 4 | 1 | | | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | | 9 |
| 2017年 | 1 | | | | 1 | | | | | | | | 2 |
| 2016年 | 4 | | | | 1 | | | | | | | | 5 |
| 2015年 | 4 | | | | 2 | 2 | | | | | | | 8 |
| 2014年 | 2 | | | 1 | 1 | 2 | | | | | | | 6 |
| 2013年 | 4 | | | | 2 | | | | | | | | 6 |
| 2012年 | 3 | | | | 1 | 1 | 2 | | | | | | 7 |
| 2011年 | 3 | | | 1 | 2 | | | | | | | | 6 |
| 2010年 | 2 | | | | | 1 | | | | | 1 | | 4 |
| 2009年 | 8 | | | | 2 | 2 | | 1 | | | | | 13 |
| 2008年 | 10 | | 1 | | 2 | 2 | 1 | 1 | | | | | 15 |
| 2007年 | 8 | 5 | 2 | 2 | 1 | 1 | | 1 | | | | | 20 |
| 2006年 | 5 | | 1 | 1 | 2 | | 2 | | | | | | 11 |
| 2005年 | 2 | | | | 1 | | 2 | | | | | | 5 |
| 2004年 | 1 | | | | 4 | | | | | | 1 | | 6 |
| 2003年 | 8 | 1 | 1 | | 3 | | 1 | | | | | | 14 |
| 2002年 | 10 | 1 | | 2 | 3 | 2 | 1 | 1 | | | | | 20 |
| 2001年 | 5 | | 1 | | 3 | | 1 | | | | | | 10 |
| 2000年 | 16 | | | | 5 | | 2 | | | | 1 | | 24 |
| 1999年 | 2 | | | 1 | 3 | 1 | 3 | 1 | | | | | 11 |
| 1998年 | 4 | | | | 7 | 1 | 4 | | | | | | 16 |
| 1997年 | 11 | | | | 5 | 1 | 2 | 1 | | | | 1 | 21 |
| 1996年 | 7 | 1 | | | 2 | 1 | 3 | 3 | | | | | 17 |
| 1995年 | 21 | 2 | 1 | 2 | 2 | 1 | 2 | 1 | | | 1 | | 33 |
| 1994年 | 10 | 1 | | 1 | 3 | 1 | | | | | | | 16 |
| 1993年 | 10 | | 1 | | 1 | | | 4 | | 1 | | | 17 |
| 1992年 | 8 | 1 | | 1 | 4 | 2 | 1 | 2 | 1 | | | 1 | 21 |
| 1991年 | 13 | 2 | 1 | | 2 | 3 | | | | | | | 21 |
| 1990年 | 10 | 2 | | 3 | 3 | 5 | | 2 | | | | 1 | 26 |
| 1989年 | 13 | | | 2 | 2 | 3 | | 1 | | | | | 21 |
| 1988年 | 6 | | | | 1 | 1 | 1 | | | | | | 9 |
| 1987年 | 4 | 1 | | | | 1 | | | | | 1 | | 7 |
| 1986年 | 2 | | 1 | | 1 | 1 | | | | | | | 5 |
| 1985年 | 1 | 2 | | | 1 | | | | | | | | 4 |
| 1984年 | | | 1 | | | 4 | | | | | | | 5 |
| 1983年 | 1 | | | | | | | | | | | | 1 |
| 1982年 | | 1 | | | | | | | | | | | 1 |
| 1981年 | 5 | | | | 1 | | | | | | | | 6 |
| 1980年 | 1 | | | | | | 1 | | | | | | 2 |
| 1979年 | 3 | | | | | 1 | | | | | | | 4 |
| 1978年 | 1 | | | | | 7 | | | | | | | 8 |
| 1977年 | 1 | | | | | | | | | | | | 1 |
| 1976年 | 2 | | | | 1 | | | | | | | | 3 |
| 1975年 | | 1 | | | | | | | | | | | 1 |
| 1974年 | | | | 1 | 1 | | 1 | | | | | | 3 |
| 1973年 | 1 | | | | | | | | | | | | 1 |
| 1972年 | | | | | | | | 1 | | | | | 1 |
| 総計 | 249 | 22 | 12 | 19 | 85 | 50 | 31 | 22 | 1 | 1 | 5 | 3 | 500 |

県内のマンションの管理運営の状況を確認するため、管理組合を対象にしたアンケート調査を以下のとおり令和3年(2021年)5月から8月にかけて実施しました。

【調査対象】 令和元年度(2019年度)までに竣工した県内の分譲マンションの管理組合
※滋賀県では大津市を除く246に対し実施

【調査手法】 アンケート票を送付し、紙媒体またはwebで回答

【調査項目】 ・基本情報(築年数、戸数)
・総会、理事会の開催状況および出席率
・これまでの大規模修繕の実施状況
・修繕積立金の積立状況
・管理費・修繕積立金の滞納者の状況
・その他管理組合運営上の課題

【回答率】 42.7%(105/246)

アンケート調査から、以下のような状況が確認できます。

■総会への出席状況(書面決議を含む)が議決権総数の半数未満であるマンションが15.9%あるなど、管理への関心が低い区分所有者で構成されている管理組合が存在します。

■長期修繕計画が総会において議決されていないマンションが15.5%あるなど、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します。

■修繕積立金が長期修繕計画に基づいて設定されていないマンションが7.9%、修繕積立金の滞納者がいるマンションが29.2%あるなど、財務状況の面から大規模修繕が適切に実施できなくなるおそれがある管理組合が存在します。

■築15年を超えたマンションのうち、外壁塗装や屋上防水更新を伴う大規模修繕が実施されていないマンションが2.4%あり、今後も大規模修繕がなされないまま築年数が経過すると、将来的に建物の劣化が大きく進むことが懸念されます。

3-2 マンション管理の適正化の推進に向けた施策・マンションの管理の適正化に関する啓発および知識の普及

① 管理組合による適正管理の促進

滋賀県では、これまでから県域のマンションの適切な維持管理・管理運営の促進を図るため、平成19年度(2007年度)から「マンション管理基礎セミナー」を開催してきました。引き続き、県内のマンションが管理組合により適正に管理されるよう、セミナー等を通じて長期修繕計画の策定・見直し手法や管理費等の滞納対策、防災対策など、管理運営において必要な情報を提供するとともに、マンション管理適正化推進センターが提供している技術的支援(マンションみらいネット(マンション履歴システム)や長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス)等)についての周知を図ります。

また、高経年化しても繰り返し流通が図られ、新たな区分所有者に住み継がれることにより住民の世代交代を図っていくためには、適正な管理や修繕が続けられているマンションが中古住宅市場で高く評価される環境づくりが必要です。このため、市においてマンション管理適正化推進計画を策定され、計画に基づく「管理計画認定制度」の運用が図られるよう、情報提供その他の支援を行います。

② 管理に課題があるマンションに対する支援

修繕積立金が長期修繕計画に基づいて設定されていないマンションや、築15年を超えて大規模修繕が全く実施されていないマンション等は、将来的に管理不全状態となることが懸念されます。こうしたマンションの管理組合運営の再生を支援するため、滋賀県マンション管理士会と連携した県域における相談体制の構築等について検討します。

また、市がマンション管理適正化法に基づく助言・指導・勧告を行うことが可能となっていることから、県としてはこれらが円滑に行われるよう、情報提供その他の支援を行います。

3-3 マンション管理の適正化に関する指針

マンション管理適正化法に基づく滋賀県マンション管理適正化指針については、国の適正化指針と同様の内容とします。現在、滋賀県では町域において分譲マンションは立地していませんが、今後町域に分譲マンションが建設された際等に、管理組合に対し同指針の内容の周知を図ります。

なお、市域におけるマンション管理適正化指針については、市が策定するマンション管理適正化推進計画において規定することが可能となっていることから、市の計画策定に向けた支援を併せて行います。

3-4 マンション管理の適正化に関する目標

滋賀県住生活基本計画における成果指標である「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」を、滋賀県マンション管理適正化推進計画における目標として設定します。

成果指標(再掲)

- 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%

4 既存住宅の流通促進と空き家対策

4-1 既存住宅流通や空き家対策に向けた総合的な施策

① 空き家の発生予防

住宅の増加量が世帯数の伸びを上回っている本県では、住宅総量の増加を抑制していくことが長期的な空き家の発生予防につながります。このため、住宅取得希望者が既存住宅を取得しやすいよう、国が実施する既存住宅のリフォーム支援制度等の情報提供を行うことなどによる機運醸成を図るとともに、住宅所有者が維持管理や修繕・リフォームを行う際に相談できる住宅相談窓口の活用を促進します。

加えて、住宅が空き家となった際に所有者や相続人等が早期に適切な対応が行えるよう、所有者や相続予定者等に対する啓発を行うほか、空き家の売却や解体等に係る専門的な相談に対し、「滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会」をはじめとする事業者団体等と連携して対応していきます。

② 空き家・既存住宅の流通促進・利活用

空き家や既存住宅を安心して取引できるよう、売主や買主が実施する建物状況調査（インスペクション）に対し支援します。また、その際の事業者選択の参考になるよう、令和2年度（2020年度）に制度化した「滋賀県建物状況調査事業者登録制度」を不動産事業者等に周知するとともに、建築関係団体等と連携し、技術者資格を持った建築士の同制度への登録促進を図ります。

加えて、空き家バンクへの物件の登録促進や、登録された空き家を取得・賃借した際の改修費に対して、市町を通じた支援を行います。

③ 管理不全空き家への対策

管理不全が著しく進み、周辺住民の安全・安心が脅かされる特定空家等の除却を進めるため、市町が行う除却施策等に対し支援を行います。

④ 市町の空き家対策の促進

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき市町が実施する空き家対策が計画的に推進されるよう、情報共有その他必要な支援を行います。

4-2 地域特性を考慮した既存住宅流通や空き家対策に向けた施策

空き家の発生は、将来の世帯減少が大きいと見込まれる地域において今後増加していくと考えられます。一方、既存住宅市場での流通の多い地域や日常生活に必要な施設(買い物・病院等)へのアクセスがしやすい地域等では、空き家となった住宅や土地が円滑に流通していく可能性があると考えられます。

このように、地域によって「空き家の発生状況・世帯減少の大きさ」と「居住や生活サービスの集積度や不動産流通需要」の特性や背景が異なることから、空き家対策の推進においては、これら2つの視点から地域を捉え、それぞれの地域特性を考慮した施策を進めます。

| | 世帯減少が緩やかまたは増加が見込まれる地域 | 近い将来に世帯数の大幅減少が見込まれる地域 |
|---|---|--|
| <p>【居住や生活サービス等が集積する地域】</p> <p>(例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 日常生活に必要な施設へのアクセスが容易 ● 鉄道駅や主要バス路線に徒歩でアクセスできる | <p>【地域例】 居住誘導区域や地域拠点</p> <p>長期的な視点から居住を誘導・集積させるため、認定長期優良住宅など、複数世代にわたって繰り返し流通する質の高い住宅の集積を促進します。</p> | <p>【地域例】 古い開発の大規模ニュータウン・空洞化する中心市街地</p> <p>地域全体の高齢化に伴う空き家の発生に対応していくため、耐震性や断熱性等を向上させた既存住宅の流通やリノベーション・老朽住宅の建替え等を促進します。</p> |
| <p>【不動産流通需要が低い地域】</p> <p>(例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駅等までの距離が長い ● 日常生活に必要な施設にアクセスしにくい | <p>【地域例】 郊外や農村部の新規分譲宅地</p> <p>将来空き家となった際に流通しやすい環境を作るため、住宅の適切な維持管理や修繕履歴の蓄積等を促進します。</p> | <p>【地域例】 地域拠点から離れた農村部・中山間地域等</p> <p>民間住宅市場での需要が低いことから、空き家バンクでの流通に加え、所有者による自主的解体を促進します。</p> |

第7章 実施体制等

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。

1 各主体の役割

(1) 県の役割

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、市場を補完する施策などに、市町と連携して取り組むものとします。

(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、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、地域の住宅政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。また、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。

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組が求められます。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。

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、市町および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に図ります。

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・まちづくりに関わる諸課題は、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 事業者団体等との連携・協働

住まい・まちづくりに関わる事業者団体等は、住宅政策の課題やその解決に向けた取組に関し、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等と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

<目的> 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等に関する取組を進めることにより、郷土にふさわしい豊かな住生活の実現に貢献すること

<設立年月日> 平成 15 年 3 月 26 日

<構成員>

| | |
|-----------------|--|
| 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 |
| 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> 一般財団法人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答える住宅相談窓口のネットワーク化等
- 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情報提供等
- 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等
- 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・研究等
- 事業者の研修・研鑽
技能の向上、住宅産業の活性化および県民の住まいづくり支援に向けた研修会の開催等

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取組を進めるには、景気動向や金融情勢にかかわらず、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融資制度等と連携して住宅施策を展開します。

第8章 参考資料

本参考資料は、住生活基本計画(全国計画)において定められている各水準について掲載したものです。

別紙1 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及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 各居住室の構成及び規模は、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)、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及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及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、延焼防止及び覚知・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、改装及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、居室の界床及び界壁並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、日常生活の安全性及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、門扉等の配置及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。居住環境水準の項目は、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及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及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

住戸及び住棟の隣棟間隔、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及び市街地の持続性

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。

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。

一般型誘導居住面積水準

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

都市居住型誘導居住面積水準

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

※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

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 m²
- (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

用語解説

アルファベット

【HEMS、ヘムス】(Home Energy Management System)

ICT技術を活用した家庭用のエネルギー管理システム。

エネルギーの使用状況を可視化するとともに、自動制御により家電機器等のオン・オフや最適運転を行うこと等により、家庭におけるエネルギー管理（省エネ、ピークカット等）を支援する仕組み。

【IoT、アイオーティー】(Internet of Things)

モノのインターネット。機器等のあらゆるモノがインターネットにつながり情報のやり取りをすることで、データ化や相互の（自動）制御が行われる仕組み。

【ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）、ゼッチ】(Net Zero Energy House)

住宅の高断熱化と高効率設備により快適な室内環境と大幅な省エネを同時に実現するとともに、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、年間に消費する正味（ネット）のエネルギー量が概ねゼロ以下となる住宅。

ア行

【空き家バンク】

空き家の流通のための情報収集、情報提供、ワンストップサービスによる相談対応その他の空き家所有者と取得・利用希望者との橋渡しを行う仕組み。

【空き家率】

総住宅数に占める空き家の割合。本計画では総務省の住宅・土地統計調査における住宅総数と空き家数を基礎としている。

【一次取得者】

新築か中古かにかかわらず、新規に物件を購入する世帯主のこと。

【インスペクション（建物状況調査）】

既存住宅の状態を把握するため、住宅診断士が専門的な第三者の立場から構造の安全性や劣化の状況を把握するために行う、目視等を中心とする検査・調査。

【温室効果ガス】

地表から放射された赤外線吸収および放出により温室効果をもたらす気体。特に、地球温暖化対策の推進に関する法律第2条第3項各号に掲げる7種類のガス（二酸化炭素、メタン、一酸化二窒素、ハイドロフルオロカーボン(HFC)、パーフルオロカーボン(PFC)、六ふっ化硫黄(SF6)、三ふっ化窒素(NF3)）。

【応急仮設住宅】

災害によって住家が滅失した被災者のうち、自らの資力では住宅を確保することができない人を対象に提供される仮設住宅。

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ため、開発行為を知事の許可の対象とする都市計画法上の制度。市街化区域において必要な施設の整備等を確保するとともに、市街化調整区域において原則として開発行為を制限する。

なお、都市計画区域内において、市街化区域と市街化調整区域以外の区域を「非線引き都市計画区域」という。

【管理組合】

「建物の区分所有等に関する法律」等に基づき、マンションの区分所有者で構成される団体。区分所有者から選出された理事会が中心となり、マンション管理規約の作成や共用部分の管理、修繕積立金の管理などを行う。管理の形態として、管理業務を管理会社に委託する委託管理と、管理組合が自ら管理業務を行う自主管理がある。

【管理計画認定制度】

マンション管理の適正化の推進のための計画を策定した地方公共団体が、管理組合の長期修繕計画やこれに基づく資金計画、組合の運営状況等を評価し、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる制度。

【既存住宅】

新築住宅以外の住宅。流通等に際しては一般に中古住宅とも呼ばれる。

【既存住宅売買瑕疵保険】

既存住宅の検査と保証がセットになった、国土交通大臣が指定する住宅瑕疵担保責任保険法人が販売する保険の制度。

【給与住宅】

社宅や官舎のように、会社、団体、官公庁などが所有または賃借等により管理して、職務の都合上または給与の一部としてその従業員や職員を住ませる住宅（家賃の有無は問わない。）。

【居住面積水準】

世帯の人数その他の状況に応じた、必要な住宅の面積に関する水準。
cf. 最低居住面積水準、誘導居住面積水準

【景観計画】

景観法に基づき、一定の区域における良好な景観の形成を図るため、景観行政団体が良好な景観の形成に関する方針や良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項を定める計画。

【建築物エネルギー消費性能基準】

→省エネ基準

【公営住宅】

公営住宅法に基づき県または市町が建設、買取りまたは借上げを行い、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸する住宅（県営住宅および市町営住宅）。

【公的賃貸住宅】

公的資金により、または公的資金の支援を受けて供給される賃貸住宅（公営住宅、サービス付き高齢者向け住宅、特定優良賃貸住宅等）および独立行政法人都市再生機構または地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等。

【高齢者向け住宅】

高齢者向けの良好な居住環境を備えた賃貸住宅および高齢者福祉施設。サービス付き高齢者向け住宅・高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホーム・軽費老人ホーム・シルバーハウジング等がある。

サ行

【再生可能エネルギー（自然エネルギー）】

太陽光、太陽熱、水力、風力、バイオマス、地熱等、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。

【最低居住面積水準】

世帯の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として、住生活基本計画（全国計画）で示されている水準（別紙4参照）。

【サービス付き高齢者向け住宅】

居室の広さや設備の要件やバリアフリー構造等の一定の基準を満たし、介護・医療と連携して安否確認や生活相談等のサービスを提供すること等により、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えた住宅。県（大津市の区域にあっては大津市）が登録する。

平成23年に、高齢者の居住の安定確保に関する法律が改正され、高齢者円滑入居賃貸住宅や高齢者専用賃貸住宅の登録制度に代わる制度として設けられた。

【滋賀移住・交流促進協議会】

滋賀県内の団体や大学、市町が集まり、本県への移住交流を促進するため、県内各地の特性や資源をPR、発信している団体。

【滋賀県居住支援協議会】

住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の供給の促進を図ることをもって、滋賀県における豊かで住みやすい地域づくりと社会福祉の増進に寄与することを目的とし、平成25年3月8日に設立。

【滋賀県空き家対策基盤強化推進協議会】

公益社団法人滋賀県建築士会、公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会その他の空き家問題に関連する団体等により設立された、空き家に係る相談対応や空き家バンクへの支援等を行う団体。

【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。

【住生活総合調査】

住宅および住環境に対する国民の意識・意向を把握し住宅政策等の基礎データとすることを目的として、国土交通省および滋賀県が5年ごとに実施する調査。

【住宅確保要配慮者】

住宅セーフティネット法に定める、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。

【住宅金融支援機構】

独立行政法人住宅金融支援機構法に基づく法人で、主に、民間金融機関による資金の融通を支援するための事業（固定金利の住宅ローンの供給を支援する証券化支援業務等）を行うほか、政策上重要で民間金融機関では対応が困難な分野への融資業務、良質な住宅に係る普及促進などを行う（平成19年3月までは住宅金融公庫）。

【住宅ストック】

ある時点におけるすべての既存住宅。

【住宅性能表示制度】

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく、住宅の性能（構造耐力、遮音性、省エネ性能等）の表示に関する制度。

希望者に対し、国土交通大臣の登録を受けた「登録住宅性能評価機関」が住宅の性能に関する表示基準に従って評価を行い、住宅性能評価書を交付する。

【住宅セーフティネット】

市場機能の中では住宅の確保が困難な人々に対し、所得、家族構成、身体状況等に応じた住宅を確保できるような仕組みや制度。

【住宅・土地統計調査】

住宅および住環境に対する実態を把握し住宅政策等の基礎データとすることを目的として、総務省が5年ごとに実施する調査。

【住宅履歴情報】

住宅の設計や施工、維持管理、権利および資産等に関する情報を保存、蓄積したもの。情報としては、新築時の図面や建築確認の書類、定期点検の報告書やリフォームの記録等が該当する。

蓄積された住宅履歴情報は、より適切な維持管理の実施や効率的なリフォームのほか、資産価値の適正な評価などにも活用することができる。

【省エネ基準】

建築物の使用により消費されるエネルギー量に関する性能を評価する場合にその基準となる、窓や外壁などの外皮性能と、設備機器等の一次エネルギー消費量の基準。

建築物省エネ法（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号））に規定する「建築物エネルギー消費性能基準」として省令で定められている。

【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高齢者世帯を対象とする、高齢者に配慮された公営住宅。入居者には、ライフサポートアドバイザー（LSA）とよばれる生活援助員が派遣され、緊急時の対応や安否確認、生活指導・相談等のサービスが受けられる。

【ストック】

→住宅ストック

【ゼッチ】

→ZEH

【セーフティネット住宅】

住宅セーフティネット法に基づいて、住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者等）の入居を拒まない住宅として都道府県や政令指定都市・中核市に登録された住宅。

【線引き都市計画区域・非線引き都市計画区域】

→開発許可制度

夕行

【耐震基準（昭和56年基準）】

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和56年（1981年）6月1日以降の建築確認において適用される基準。

比較的よく起こる中程度の地震では軽度なひび割れ程度、まれに起こる震度6～7程度の地震では崩壊、倒壊しない耐震性を求めている。

【長期修繕計画】

マンション管理にあたって、将来見込まれる修繕工事や改修工事について、その内容や時期、費用について計画したもの。この計画に基づき月々の修繕積立金の額が設定される。

【長期優良住宅】

長期にわたり良好な状態で使用するための基準や規模等を満たす住宅として、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、高齢者等施策、省エネ性能、居住環境、住戸面積、維持保全計画等について所管行政庁の認定を受けた住宅。

【特定空家等】

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となり、または著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空き家またはこれに付随する工作物およびその敷地。

市町村長は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、認定した特定空家等に対し、是正のための立入調査や、措置の指導、勧告、命令、代執行を行うことができる。

十行

【認定長期優良住宅】

→長期優良住宅

【入居承継】

公営住宅において、入居名義人の死亡や退去などがあった場合、その時に同居していた人が、事業主体の承認を受けて、引き続き公営住宅に居住することができる制度。

八行

【バリアフリー】

日常生活や社会生活を営む上でのハード・ソフトの両面での障害（バリア）がないこと。本計画では、高齢者や障害者等の日常の生活行動の上での制約をできる限り排除するための、身体機能の低下や障害等に配慮した設計・仕様。住宅では、床の段差の解消、手すりの設置等がある。

【被災建築物応急危険度判定士・判定コーディネーター】

被災建築物応急危険度判定：大地震により被災した建築物が余震などで倒壊することによる二次被害を防ぐため、市町村が実施する調査。

被災建築物応急危険度判定士：都道府県により登録を受けた被災建築物に赴き、被災建築物応急危険度判定を行う行政職員または民間ボランティアの建築士。

判定コーディネーター：被災建築物応急危険度判定士の指導・支援を行う行政職員または判定業務に精通した地域の建築関係団体に所属する者。

【ヒートショック】

急激な温度変化が身体に及ぼす悪影響のことで、たとえば、暖房の効いた部屋から寒い部屋に移動した際などの脈拍・血圧の上昇による心筋梗塞や脳血管障害等などがある。

【線引き都市計画区域・非線引き都市計画区域】

→開発許可制度

【ヘムス】

→HEMS

マ行

【密集市街地】

老朽化した木造建物が密集し、道路、公園などの公共施設が十分に整備されていないため、火災や地震時における延焼の防止や避難路の確保ができない市街地。

ヤ行

【誘導居住面積水準】

世帯の人数に応じ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として、住生活基本計画（全国計画）で示されている水準（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）が適用される。）。

【ユニバーサルデザイン】

年齢、性別、障害の有無などにかかわらず、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。

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、廃棄など全ての段階（におけるコスト）。

【（住宅）リフォーム】

住宅の改修。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。