

## 第5章 住生活施策の課題

住宅事情等に係る現状分析、上位・関連計画、アンケート調査結果を踏まえて、住生活施策の課題を、住環境、住宅ストック、住宅市場、セーフティネット、まちづくりの視点から整理した。

### 1)住環境

#### 市の特性を活かし、愛着が持てる住環境の創出を目指す良好な住環境の創出

・本市の自然環境や風情ある街並みが醸成する豊かな住環境により、人口は自然増・社会増の傾向が続き、人口・世帯数が増加し続けている状況にある。これらの特性を活かして都市としての拠点性の強化や、活発な市民による自主的・主体的なまちづくり活動と協働した魅力の増進が求められている。

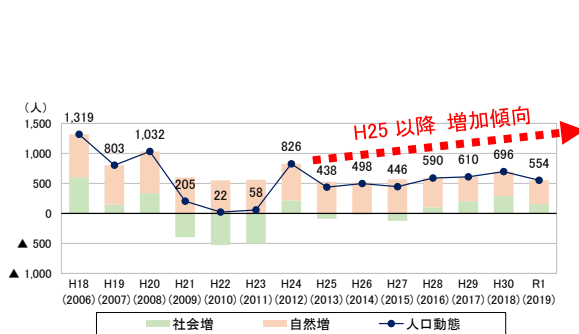


図5-1 栗東市人口動態の推移

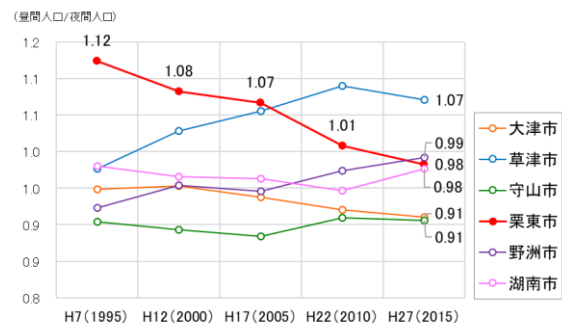


図5-2 各都市の昼夜率の推移

出典:栗東市「住民基本台帳 10月1日現在」(人口動態)

・市民の愛着を醸成するためには、安全・安心な住環境は必須である。そのため、狭隘な道路の改良や地震・台風等の災害に対する安全性の確保など、安全で快適な住環境の整備を推進する必要がある。

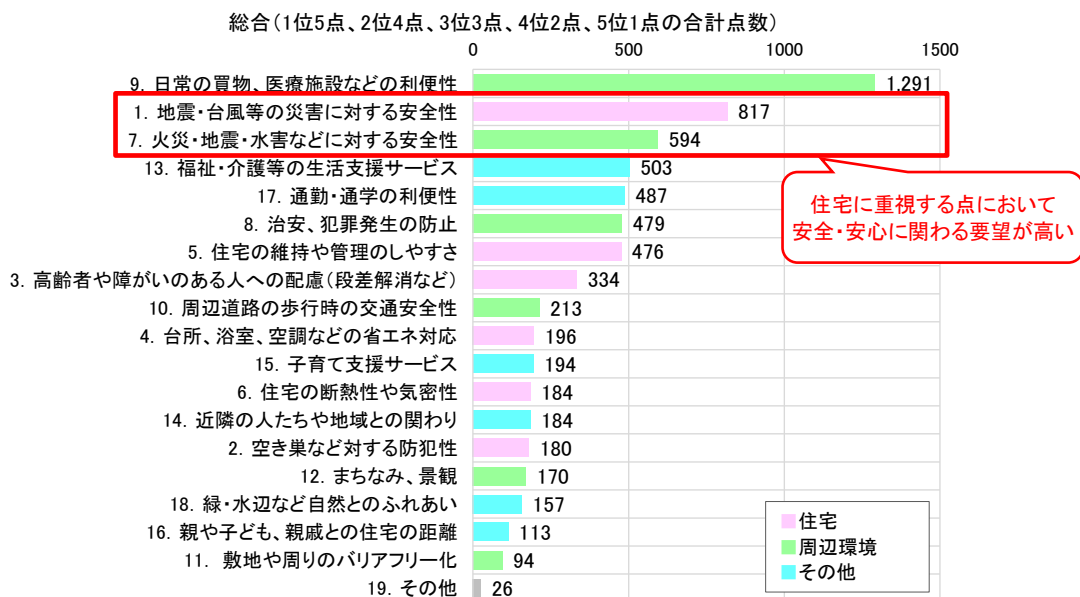


図5-3 今後住宅を選ぶ際に重視する点(市民アンケート調査結果)

## 2)住宅ストック

### 安心して長く住み続けることができる住宅ストックの質向上の推進

- ・住宅を供給する民間住宅市場において、良質な住宅地や住宅ストックが形成されるよう適切な規制・誘導に取り組む必要がある。

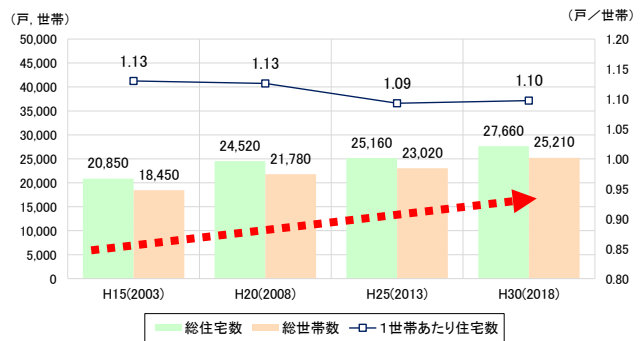


図5-4 住宅数および世帯数の推移

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

- ・地球温暖化の国際的な枠組み「パリ協定」の目標や「2050年カーボンニュートラル宣言」を法的に位置付けるよう令和3年5月に「地球温暖化対策推進法」の一部が改正されるなど、環境負荷の低減に向けた社会的ニーズが高まっている。住宅分野においても長寿命化や省エネルギー化に取り組むことが求められている。

#### ●2050年カーボンニュートラルの実現に向けた取組の基本的な考え方

##### (1)2050年及び2030年に目指すべき住宅・建築物の姿

###### ○2050年に目指すべき住宅・建築物の姿

(省エネ)ストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能が確保される

(再エネ)導入が合理的な住宅・建築物における太陽光発電設備等の再生可能エネルギー導入が一般的となる

###### ○2030年に目指すべき住宅・建築物の姿

(省エネ)新築される住宅・建築物についてはZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能が確保される

(再エネ)新築戸建住宅の6割において太陽光発電設備が導入される

出典：国土交通省「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方の概要」令和3年8月

- ・地震による倒壊の可能性が高い旧耐震基準の住宅や地震災害に脆弱な地域が存在するなど、昨今の激甚化する災害に対応した住宅の耐震化や安全性の高い住宅の創出が求められる。

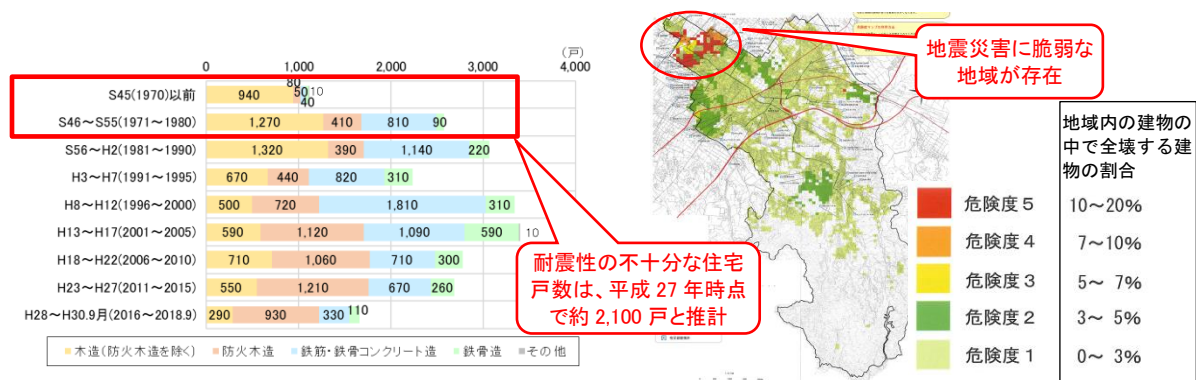


図5-5 栗東市の住宅の構造・建築時期別戸数

出典：総務省「住宅・土地統計調査」平成30年

図5-6 栗東市 地域の危険度マップ

出典：栗東市「地域の危険度マップ」令和元年

・文化や伝統を受け継ぎながら、新たな技術発展に伴うニーズに対応するなど、様々な面において住宅の「質」を高めていく必要がある。

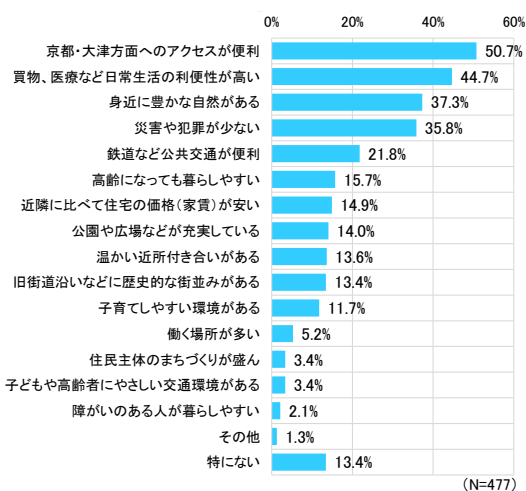


図5-7 栗東市の住みよさの点で自慢できるもの (市民アンケート調査結果)

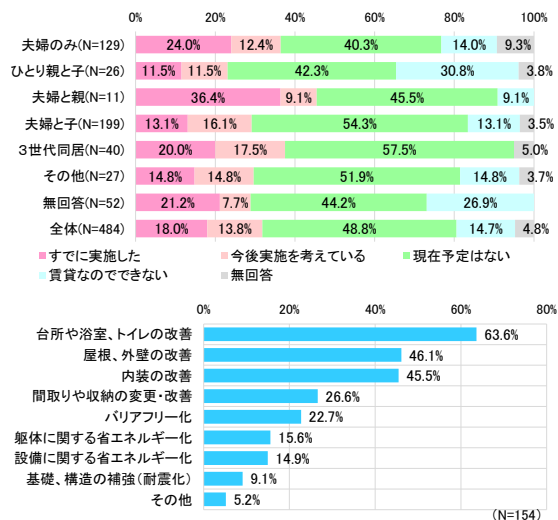


図5-8 住宅リフォーム予定とその内容 (市民アンケート調査結果)

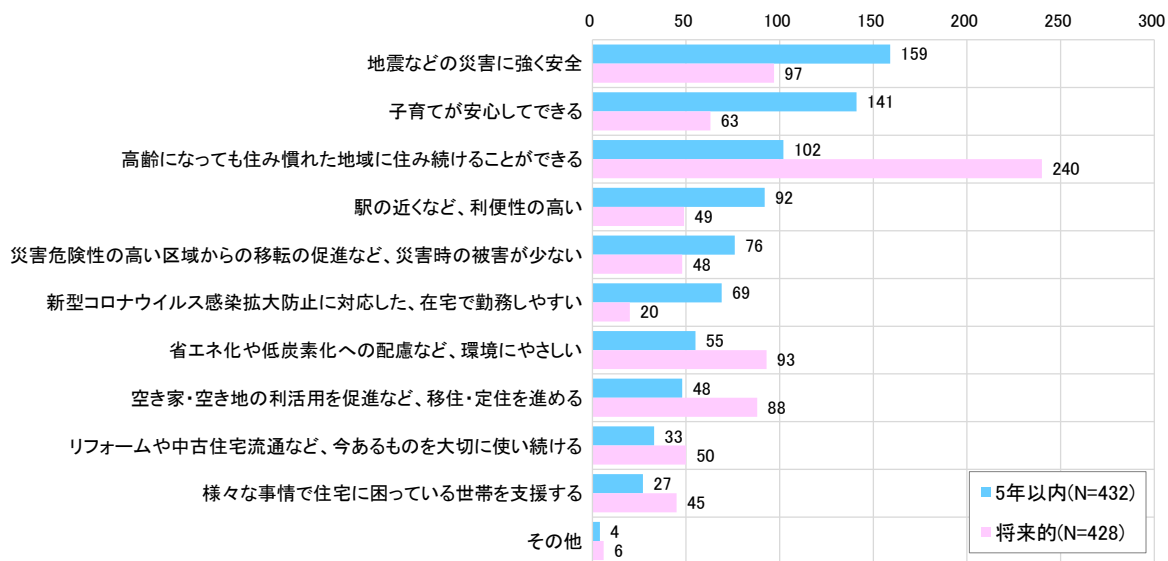


図5-9 住宅・住環境づくりで長期的(将来的)・短期的(5年以内)に重視する点 (市民アンケート調査結果)

### 3)住宅市場

#### 空き家などの住宅ストックの循環利用の促進

・住宅の所有関係別住宅数では「持ち家」が 62.6%を占め、持ち家率が高いため、今後の人口減少に伴う空き家数の増加が懸念される。居住希望者とのマッチングによる利用促進など、住宅ストックの循環利用の促進が必要である。

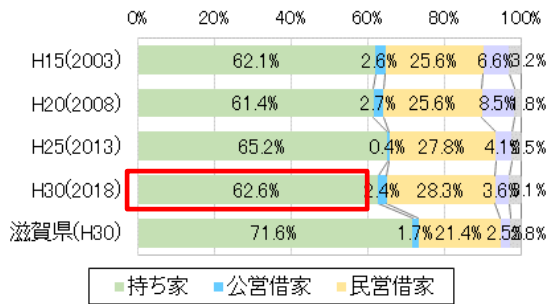


図5-10 住宅の所有関係別住宅数の推移

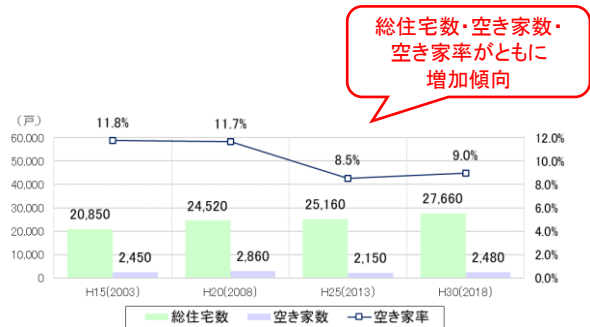


図5-11 栗東市 住宅数・空き家率の推移

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

・本市の森林面積は全体の 42.0%を占め、良好な森林環境を維持するためには公共施設をはじめ、一般住宅においても、地域産の木材を活用した住宅を流通することが求められる。

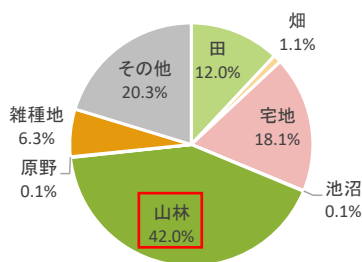


図5-12 地目別土地利用  
出典：栗東市「令和2年度栗東市統計書」

#### 2 公共建築物における木材の利用の背景

国においては、「我が国の社会構造をコンクリート社会から木の社会へ転換する」との考え方のもと、平成21年12月に「10年後の木材自給率50%」を目指す「森林・林業再生プラン」を公表し、住宅や公共建築物等への木材利用の推進を図ってきた。

特に、公共建築物における木材の利用は直接的効果だけでなく、公共建築物以外の住宅等の一般建築物における木材の利用の促進への波及効果が期待できることから、公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成22年法律第36号。以下「公共建築物等木材利用促進法」という。）が制定され、これに基づく基本方針が平成22年10月に策定された。この基本方針では、公共建築物において非木造化を指向してきた過去の考え方から、可能な限り木造化または木質化を図るとの考え方へ大きく転換している。（注1）

出典：栗東市「公共施設等における地域産木材の利用方針（平成27年7月）」

・空き家などの中古住宅ストックが社会資本として適切に維持管理されるとともに、良質な住宅ストックが循環利用されるための条件整備が必要である。

#### 4)セーフティネット

### 多様化する住宅確保要配慮者への効果的・効率的な住宅サービス提供

- ・単身世帯と夫婦のみの世帯の割合が増加するなど、世帯人員が減少し、家庭内での助け合いが困難になってきている。
- ・特に高齢者を含む世帯に着目すると、高齢者単身世帯と高齢者夫婦世帯の割合が増加している。高齢者は民間賃貸住宅において入居を拒否されるなど住宅に困窮する可能性が高く、地域のコミュニティからの断絶による孤独死が発生する恐れなど、居住支援を強化する必要がある。

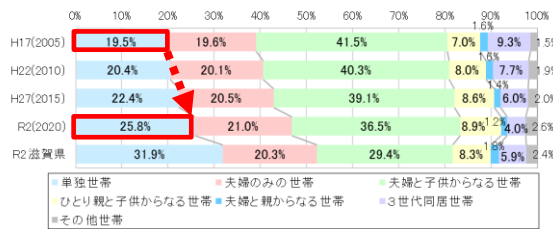


図5-13 家族類型別世帯割合の推移

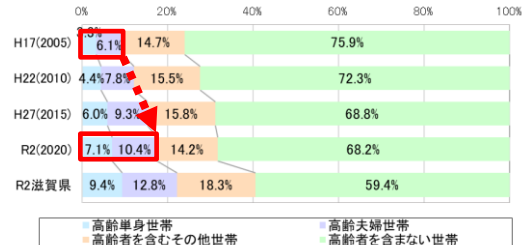


図5-14 高齢者を含む世帯割合の推移

出典：総務省「国勢調査」

- ・市営住宅については、低額所得者層に対する住宅セーフティネットとしての役割を基本としながら民間住宅市場では適切な住宅を確保できない世帯に対して適切に住宅を供給していくことが重要である。
- ・民間賃貸住宅市場においては、外国人世帯、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯などが入居制限を受ける恐れがあるため、行政と民間の適切な役割分担のもと、住宅確保要配慮者の多様化に対して柔軟に対応できる受け皿整備が必要である。

| 団地名     | 棟番号    | 建設年度 | 経過年数<br>(令和4年時点) | 構造階数 | 戸数   | 令和14年時点の経過状況 |               |               |
|---------|--------|------|------------------|------|------|--------------|---------------|---------------|
|         |        |      |                  |      |      | 耐用年数経過       | 耐用年数<br>1/2経過 | 耐用年数<br>1/2未満 |
| 安養寺     | A棟     | H4   | 30年              | 中耐4階 | 22戸  |              | 22戸           |               |
|         | B棟     | H1   | 33年              | 中耐4階 | 16戸  |              | 16戸           |               |
|         | C棟     | H1   | 33年              | 中耐4階 | 16戸  |              | 16戸           |               |
|         | D棟     | H4   | 30年              | 中耐3階 | 18戸  |              | 18戸           |               |
|         | E棟     | H2   | 32年              | 中耐4階 | 16戸  |              | 16戸           |               |
|         | F棟     | H2   | 32年              | 中耐4階 | 16戸  |              | 16戸           |               |
| 手原      | 1期     | H11  | 23年              | 高耐6階 | 35戸  |              |               | 35戸           |
|         | 2期     | H12  | 22年              | 高耐7階 | 51戸  |              |               | 51戸           |
| 大橋      | A棟     | S52  | 45年              | 中耐4階 | 24戸  |              | 24戸           |               |
|         | B棟     | S53  | 44年              | 中耐4階 | 24戸  |              | 24戸           |               |
| 出庭      | 1棟     | S47  | 50年              | 準耐2階 | 6戸   | 6戸           |               |               |
|         | 2棟     | S47  | 50年              | 準耐2階 | 7戸   |              | 7戸            |               |
|         | 3棟     | S48  | 49年              | 準耐2階 | 6戸   | 6戸           |               |               |
|         | 4棟     | S47  | 50年              | 準耐2階 | 5戸   | 5戸           |               |               |
| 上砥山     | 1棟     | S44  | 53年              | 準耐1階 | 4戸   | 4戸           |               |               |
|         | 2棟     | S44  | 53年              | 準耐1階 | 4戸   | 4戸           |               |               |
|         | 3棟     | S44  | 53年              | 準耐1階 | 3戸   | 3戸           |               |               |
|         | 5棟     | S44  | 53年              | 準耐1階 | 3戸   | 3戸           |               |               |
|         | 6棟     | S44  | 53年              | 準耐1階 | 3戸   | 3戸           |               |               |
|         | 十里     | 1棟   | H13              | 21年  | 低耐2階 | 6戸           |               |               |
| 2棟      |        | H13  | 21年              | 低耐2階 | 4戸   |              |               | 4戸            |
| 3棟      |        | H13  | 21年              | 低耐1階 | 4戸   |              |               | 4戸            |
| 4棟      |        | H13  | 21年              | 低耐1階 | 6戸   |              |               | 6戸            |
| 十里 改良住宅 | 1期     | H12  | 22年              | 準耐2階 | 14戸  |              | 14戸           |               |
|         | 2期(集合) | H12  | 22年              | 準耐2階 | 6戸   |              | 6戸            |               |
|         | 3期     | H13  | 21年              | 準耐2階 | 6戸   |              | 6戸            |               |
| 下戸山     | 1期     | H14  | 20年              | 中耐3階 | 40戸  |              |               | 40戸           |
|         | 2期     | H15  | 19年              | 中耐3階 | 30戸  |              |               | 30戸           |
| 合計      |        |      |                  |      | 399戸 | 41戸<br>10%   | 182戸<br>46%   | 176戸<br>44%   |

図5-15 市営住宅の構造・経過年数

## 5)まちづくり

### 誰もが安心できる生活環境の確保

- ・高齢者のみで構成される世帯が増加傾向にある。高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備、多様な世代のつながりや交流の創成が求められている。
- ・バリアフリー性能の充実化やサービス付き高齢者向け住宅などに関する情報提供が求められている。

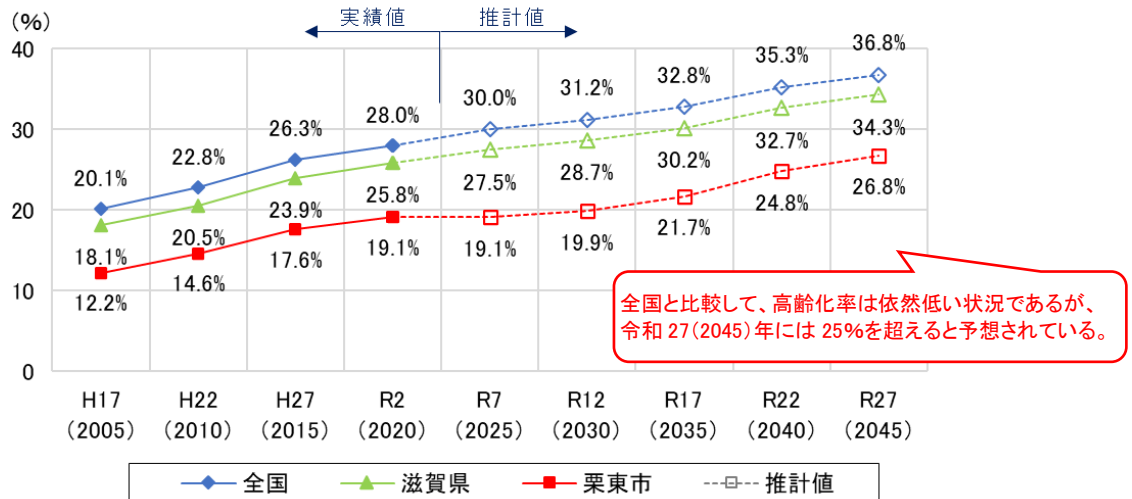


図5-16 栗東市の高齢化率の推移

出典：令和 2 年まで（実績値）は総務省「国勢調査」、  
令和 7 年以降（推計値）は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成 30 年推計）」

- ・高齢になっても住み慣れた地域で安心して住み続けられる住環境の確保や生活支援サービスの充実、居住ニーズの変化に応じた住み替えの実現などが求められている。

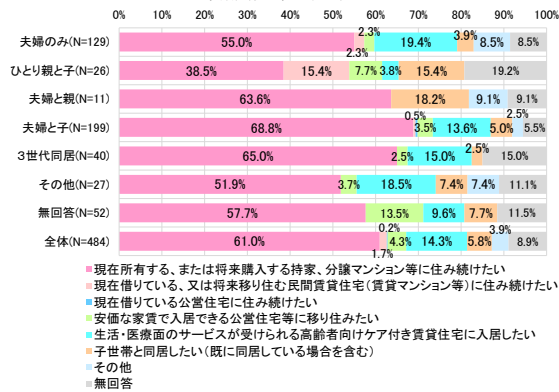


図5-17 高齢期に希望する住み方

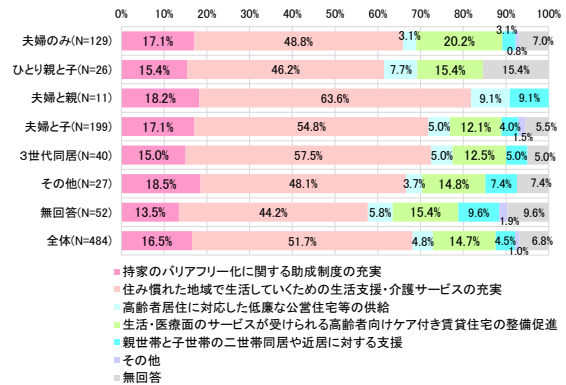


図5-18 高齢者が安心して生活していくための仕組み

(市民アンケート調査結果)

- ・住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯）をはじめ、住宅市場において自力で住宅を確保することが難しい市民が安心して暮らせる住宅を確保できる環境の実現が必要である。
- ・65歳以上の老年人口は増加傾向にある。高齢化が急速に進行することが予測され、多世代にわたって安心して住み続けられる住環境の整備が求められている。

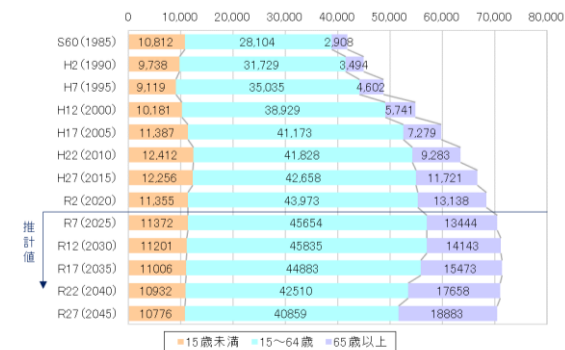


図 5-19 市の年齢階層別人口の推移

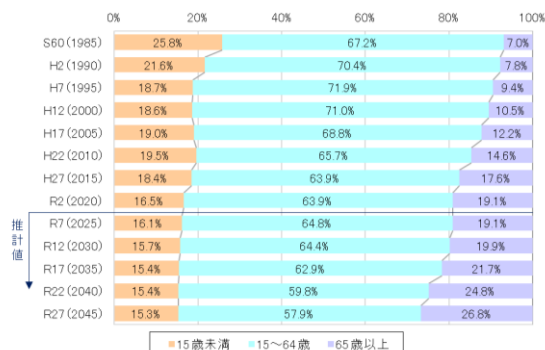
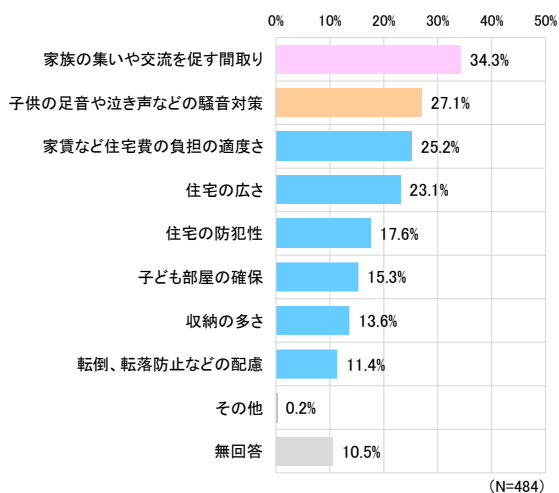


図 5-20 市の年齢階層別人口割合の推移

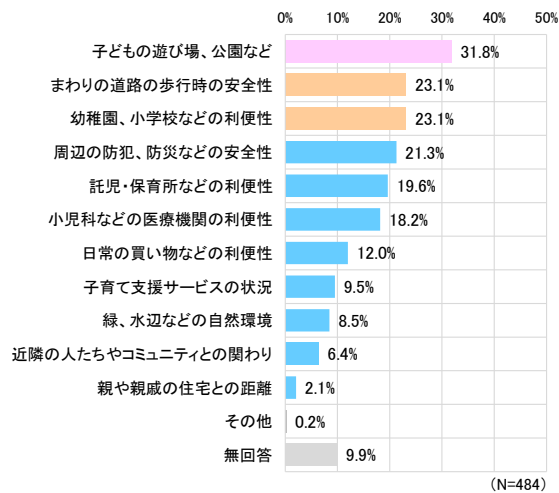
出典：令和2年まで（実績値）は総務省「国勢調査」、  
令和7年以降（推計値）は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成30年推計）」

- ・子育てする上で、防音性や省エネルギー性能、防犯性に優れた住宅への要望が高い。また、住環境について旧市街地などでは、歩行者空間が十分に確保されておらず、安全・安心な子育て環境の整備が課題となっている。



※1位ピンク、2位オレンジの着色

図5-21 子育てする上で住宅(住まい)について重視する点



※1位ピンク、2位オレンジの着色

図5-22 子育てする上で住環境(周辺環境)について重視する点

(市民アンケート調査結果)