

第7章 住生活施策の展開方向

基本目標と基本方針のもと、住生活施策は以下の内容で展開を図る。

基本目標① 風格のある豊かな住環境の創出

栗東市の各地域が抱える問題・課題を踏まえながら、地域住民やNPOなどによるまちづくり活動との連携のもと、栗東らしい景観形成や地域コミュニティの充実などに取り組むことによって、風格のある豊かな住環境の創出を目指す。

基本方針① 良好な街並みの形成

本市の自然、歴史、文化と調和した「栗東らしい風格」を実現する街並み景観を次世代へと継承していくために、市民と行政の協働による持続的な景観まちづくりに取り組む。

● 計画期間内に取り組む施策 ●

- 「堂々！りっとう景観記念日」を活用した啓発
- 「景観形成推進地域(中山道と東海道など)」における歴史的な雰囲気と調和した景観形成
- 住宅地内の緑化の促進
- 「景観計画」「景観条例」「景観協定」「建築協定」「緑地協定」「地区計画制度」「いけがき設置条例」「屋外広告物条例」などの規制誘導手法の普及啓発



図 7-1 栗東市の主な景観のルール(景観形成基準)

出典: 栗東市「景観計画 パンフレット」平成 30 年4月

基本方針② 地域コミュニティの醸成

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を活かし、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を高める。

● 計画期間内に取り組む施策 ●

- 「景観まちづくり市民団体」による良好な景観づくりの促進
- 「栗東市自治会活動交付金」や「栗東市街づくり推進事業補助」などの実施

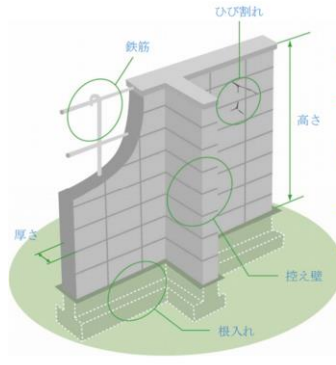
■基本方針③ 安全・安心で暮らしやすい都市基盤整備

身近な生活空間における歩行者の交通安全性の向上、歩行者空間のバリアフリー化、さらに緊急車両などの通行に支障がある狭隘道路の改善などに取り組むことにより、安全・安心で暮らしやすい都市基盤を整備する。

●計画期間内に取り組む施策●

- 危険なブロック塀の撤去の促進
- 「栗東市開発許可制度の取扱基準」などに基づく民間プロジェクトの適切な誘導の実施
- 「だれもが住みたいくなる福祉滋賀のまちづくり条例」に基づく民間プロジェクトの適切な誘導、公共施設整備の実施
- 通学路や生活道路への通過交通の流入防止
- 歩道などの歩行者空間の段差解消
- 防災面などで脆弱な狭隘道路の改善（拡幅、隅切り整備など）

ブロック塀の点検のチェックポイント



ブロック塀について、以下の項目を点検し、ひとつでも不適合があれば危険なので改善しましょう。
まず外観で1～5をチェックし、ひとつでも不適合がある場合や分からないことがあれば、専門家に相談しましょう。

- 1. 塀は高すぎないか
・塀の高さは地盤から2.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か
・塀の厚さは10cm以上か。（塀の高さが2m超2.2m以下の場合15cm以上）
- 3. 控え壁はあるか。（塀の高さが1.2m超の場合）
・塀の長さ3.4m以下ごとに、塀の高さの1/5以上突出した控え壁があるか。
- 4. 基礎はあるか
・コンクリートの基礎があるか。
- 5. 塀は健全か
・塀に傾き、ひび割れはないか。
- 6. 塀に鉄筋が入っているか
・塀の中に直径9mm以上の鉄筋が、縦横とも 80cm間隔以下で配筋されており、鉄筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれがき掛けられているか。
・基礎の根入れ深さは30cm以上か。（塀の高さが1.2m超の場合）

出典：パンフレット「地震から家が守ろう」日本建築防災協会 2013.1より一部改

図 7-2 ブロック塀の点検チェックポイント

出典：国土交通省「ブロック塀の点検のチェックポイント」

基本目標② 百年先を見据えた住宅ストックの形成

誰もが住みやすいユニバーサルデザインに配慮された生活環境を備えるとともに、地震などの災害や犯罪などに対する防災性・防犯性、さらに省エネルギー性や耐久性を備えた住宅ストックの形成を支援することにより、百年先を見据えた住宅ストックの形成を目指す。

■基本方針① 人にやさしく、長く利用できる住宅づくり

耐久性に優れた住宅をつくり、適切な維持管理が行えるよう、各種支援制度や認定制度、基準などの普及に取り組むとともに、子育て世帯や高齢者、障がい者など、誰もが安心して暮らすことができる住宅整備の取り組みを支援する。

●計画期間内に取り組む施策●

- 「長期優良住宅」「長寿命木造住宅」の普及促進
- 長寿命化に向けたリフォームに関する情報提供、相談窓口の設置・運営
- 維持管理に関する情報発信や維持管理方法に関するガイドラインの普及啓発
- バリアフリー化やユニバーサルデザイン化、高齢者対応の確保に向けた啓発活動の推進(出前講座など)
- 「木造住宅耐震・バリアフリー改修工事費等補助事業」「在宅重度障害者住宅改造費助成事業」による市民自らによる持家のバリアフリー化に対する支援の実施
- 住宅相談体制の強化充実
- ゆとりのある住居の建設に向けた誘導

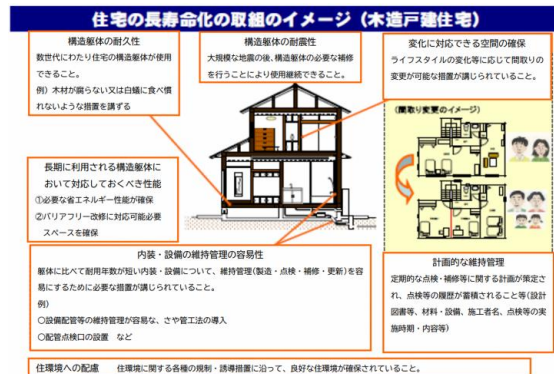


図 7-3 住宅の長寿命化の取組イメージ

出典：国土交通省 HP

■基本方針② 環境負荷低減型の住宅づくり

低炭素社会の実現に向けて、住宅の断熱性向上などの省エネルギー性能の向上や省エネ設備の導入などの促進に向けた支援に取り組む。

● 計画期間内に取り組む施策 ●

- CO2 排出を抑制する省エネ設備の導入促進(太陽光利用、エコ給湯など)
- 住宅の省エネ性能の「見える化」の促進
- 省エネ化に向けたリフォームに関する情報提供、相談窓口の設置・運営
- 国、県と連携した建築廃棄物の規制・処理への取組強化
- 住宅のライフサイクルを通じた CO2 排出量の低減、再生建材の利用促進、建設・解体などにより生じる廃棄物の削減および適正処理の実施

太陽光発電 エネファーム 蓄電池など スマート・エコ製品の設置に補助金交付！！

**令和3年度
スマート・エコハウス
普及促進事業補助金**

滋賀県では、家庭においてエネルギーを「減らす」「創る」「賢く使う」取組を総合的に広めるため、個人の既築住宅において、スマート・エコ製品を設置する場合、経費の一部を補助しています。

CO₂削減 エネルギー消費削減 電気代削減 安心

太陽光発電 高効率給湯設備 窓断熱設備 HEMS 蓄電池システム V2H

令和2年度からの主な変更点

- 過去に補助金を受けていても、別区分であれば補助金交付可(※:以前、太陽光で補助を受けたが、今回太陽光で申請)
- 太陽光発電システムを単独で設置する場合、HEMSの購入が必須

補助対象設備

【スマート・エコ製品】
太陽光発電、高効率給湯設備(エネファーム、エコキュート等)、太陽熱温水器、蓄電池、V2H、窓断熱設備

※各設備ごとに設備要件・補助要件があります。
※太陽光発電を補助対象とする場合は、その他のスマート・エコ製品またはHEMSを併せて設置・購入することが必要です。(裏面確認書参照)

補助事業の流れ

R3/4/1 R3/5/24 R4/1/14 1/31 2/28 3/31

- ①スマート・エコ製品設置、HEMS購入
- ②登録(設置前でも可)
- ③交付申請(設置後)
- ④補助金交付

お問い合わせ先

ト公益財団法人淡海環境保全財団(滋賀県地球温暖化防止活動推進センター)
〒525-0066 滋賀県草津市矢橋町宇帆2108番地 TEL: 077-569-5301
補助制度の詳細、申請様式は淡海環境保全財団HPに掲載しています。
[<https://www.chmic.or.jp/ondanka/r03smart-eco/>]

※ 個人用既築住宅が対象です

【補助対象事業確認図】

設置を検討されている製品が補助対象になるかどうか、確認してください。

設置しない
既に設置

設置する
設置しない

補助対象
補助対象外

他のスマート・エコ製品

補助対象
補助対象外

HEMS
(エネルギー管理システム)

購入する
購入しない

補助対象
補助対象外

※ 太陽光発電以外のスマート・エコ製品の補助額

| | |
|---------------|-----|
| エネファーム | 6万円 |
| 蓄電池 | 5万円 |
| V2H | 4万円 |
| エコキュート等高効率給湯器 | 2万円 |
| 太陽熱温水器 | 2万円 |
| 窓断熱設備 | 2万円 |

※ 補助金額4万円+製品ごとの補助額※
※ 更に他のスマート・エコ製品を設置する場合は上限10万円まで申請可能

※ 補助金額4万円

お気軽にお問い合わせください！

○ 個人用既築住宅に、スマート・エコ製品を設置する場合に補助の対象となります。
○ スマート・エコ製品の設置やHEMSの購入は、令和3年4月1日以降、令和4年2月28日までに実施する必要があります。
○ 高効率給湯器から高効率給湯器への更新は対象外とします。(エネファーム以外からエネファームへの更新は可)
○ その他、設備要件や補助要件を満たす必要があります。(詳しくはHP掲載「補助金申請の手引き」等参照)

図 7-4 スマート・エコ製品の設置補助に係るパンフレット(抜粋)

出典: 滋賀県「令和3年度スマート・エコハウス普及促進事業補助金」

■基本方針③ 災害や犯罪に強い住宅づくり

大規模な地震の発生など激甚化する災害への対応が急務となっていることから、生活環境の安全性の向上に取り組む。また、犯罪に備え、防犯性の高い住宅づくりに向けた情報提供などを支援する。

●計画期間内に取り組む施策●

- 専門家による耐震改修に対する相談、アドバイスなどの仕組みづくり
- 「既存民間建築物耐震診断促進補助事業」「木造住宅無料耐震診断事業」「木造住宅耐震・バリアフリー改修工事費等補助事業」による市民自らによる持家の耐震化に対する支援の実施
- 住宅耐震改修に対する税制上の優遇措置の実施
(「固定資産税の減額制度」「所得税額の特別控除制度」)
- 地震・ため池ハザードマップの配布、木造住宅耐震改修事例集のPRなど、防災・減災に向けたソフト対策の強化
- 「栗東市地域防災計画」による防災訓練などの実施
- 自主防犯活動団体などへの支援の実施
- 急傾斜地の崩壊対策による土砂災害の抑制
- 防犯に配慮した住宅に関する設計指針などの普及・啓発
- 管理不全な空き家等への指導・啓発



図 7-5 栗東市「耐震診断・耐震補強」パンフレット

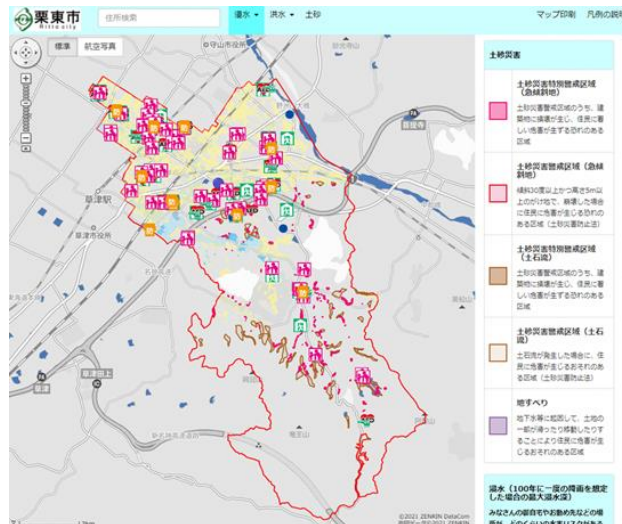


図 7-6 栗東市 HP「栗東市 WEB 版総合防災マップ」

基本目標③ 多様なニーズに適切に対応する住宅市場の形成

適切に維持管理された多様かつ良質な住宅ストックが住宅市場において循環利用されるとともに、市民が適時・適切に住み替えできる環境を整えることによって、多様な居住ニーズに適切に対応する住宅市場の形成を目指す

■基本方針① 住宅ストックの活用促進

良好な中古住宅市場の形成に向けて、中古住宅の取引に際し、住宅の品質、性能、資産価値等を適切に評価するための制度の普及や、市民が安心して中古住宅を選択できる環境整備に取り組む。

●計画期間内に取り組む施策●

- 安心して取引できる市場環境の確保(「住宅性能表示制度」「まもりすまい保険」「住宅完成保証制度」「既存住宅かし保険」「マンションの維持管理履歴情報の登録制度」等の普及啓発)
- 市民が安心して中古住宅を選択できる相談体制の構築
- 空き家化の要因、所有者の活用意向に関する調査
- 所有者と利用希望者のマッチングに向けた仕組みづくり

■基本方針② 栗東産木材・県産木材の活用促進

木材についても地産地消より、運搬時に係るエネルギー消費量の抑制等の環境負荷の低減、地域の資源循環や地域経済の活性化等に寄与することから地域内木材を優先的に消費する動きが高まっている。顔が見える木材での家づくりとして、栗東産木材・県産木材の活用に向けた生産・供給体制づくりや、栗東産木材・県産木材利用に向けた普及啓発に取り組む。

●計画期間内に取り組む施策●

- 森林組合や建築士会との連携による栗東産木材・県産木材の活用促進に向けた普及啓発
- 「木の香る淡海の家推進事業」「びわ湖材産地証明制度」「県産材利用耐震改修モデル事業費補助金」など、県産木材の活用に向けた各種支援制度の普及啓発



図 7-7 滋賀県 HP「びわ湖材証明マーク」

■基本方針③ 適時・適切な住み替えの促進

高齢者の住み替え支援と子育て世帯への持ち家転貸、既存ストックを活用した三世代同居・近居の促進など、適時・適切な住み替えの実現に向けた支援に取り組む。

●計画期間内に取り組む施策●

- 「定期借地」「定期借家制度」の普及啓発
- 高齢者世帯が所有する広い住宅の子育て世帯へのリースと併せて、リースした高齢者世帯が安全性・利便性の高い適切な規模の住宅へ住み替えるシステムの検討

基本目標④ 柔軟かつ多様な住宅セーフティネットの構築

高齢者や子育て世帯、障がい者世帯など、要支援世帯に対するソフト的な支援策の充実を関係分野と連携しながら取り組むとともに、多様化している住宅確保要配慮者の実情を踏まえながら、市営住宅制度を核とする柔軟かつ多様な住宅セーフティネットの構築を目指す。

■基本方針① 市営住宅ストックの有効活用

市営住宅の部門計画である「栗東市公営住宅等長寿命化計画」を踏まえ、市営住宅の有効活用および長寿命化に計画的かつ効率的に取り組む。

●計画期間内に取り組む施策●

- 「公営住宅等長寿命化計画」に基づく予防保全的な維持管理、長寿命化に資する改善の推進
- 収入超過者に対する自主退去の指導
- 高額所得者に対する明け渡し請求の徹底
- 市営住宅ストックの安全性・居住性の向上(高齢者、障がい者対応など)
- 市営住宅の効果的・効率的な管理・運営方法の検討・推進
- 市営住宅の建替えや改修時における多様な世代の共生を促進するための施設導入の検討

■基本方針② 多様な住宅セーフティネット機能の充実

住宅確保要配慮者がそれぞれの特性に応じて適切な住宅を確保できるよう、民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた情報提供や相談体制の充実に取り組む。

●計画期間内に取り組む施策●

- 市営住宅における住宅確保要配慮者（高齢者、ひとり親世帯、DV被害者など）の多様化に配慮した適切かつ円滑な入居対応
- 「住宅セーフティネット制度」の普及啓発
- 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保
- 地域優良賃貸住宅の供給
- 高齢者世帯が所有する広い住宅の子育て世帯へのリースと併せて、リースした高齢者世帯が、安全性・利便性の高い適切な規模の住宅へ住み替えるシステムの検討

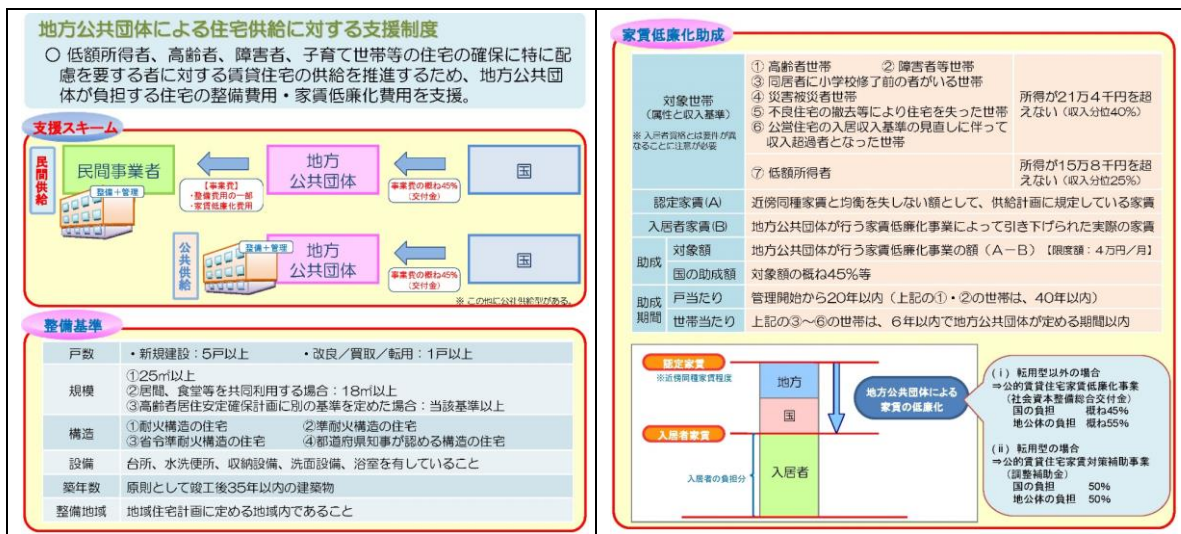


図 7-8 国土交通省「地域優良賃貸住宅制度について」(抜粋)

■基本方針③ 高齢者の居住の安定化

高齢者が、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、地域における見守り支援やサービス付き高齢者向け住宅の供給促進などのハード・ソフト両面の取組を進めます。

●計画期間内に取り組む施策●

- 「木造住宅耐震・バリアフリー改修工事費等補助事業」による市民自らによる持家のバリアフリー化に対する支援の実施
- 「住宅改修サービス」「すこやか住まい助成事業」による介護を要する高齢者に対する支援の実施
- 「地域生活支援事業」「在宅重度障害者住宅改造費助成事業」による障がい者世帯に対する支援の実施
- 「緊急通報システム設置事業」の実施
- 地域住民による単身高齢者などに対する見守り活動に向けた体制づくり
- サービス付き高齢者向け住宅の普及啓発