

第3章 栗東市の現況と住宅事情

3-1 人口・世帯数等の現況

本市の人口、世帯数、高齢化、家族形態、年齢構成の推移等について、各種統計調査（国勢調査、住民基本台帳など）から把握・分析を行った。

3-1-1 人口・世帯数

- ・ 本市の人口・世帯数は、増加傾向で推移している。
- ・ 我が国の総人口が頭打ちとなり、地方を中心に人口減少に転じる都市が増加する中で、本市の人口は今後も緩やかに増加傾向で推移すると予測されている。
- ・ 一方、我が国全体における超長期の人口推移予測によると、約 100 年後の人口は、現在の約 5 割から 3 割に減少すると予測されている。

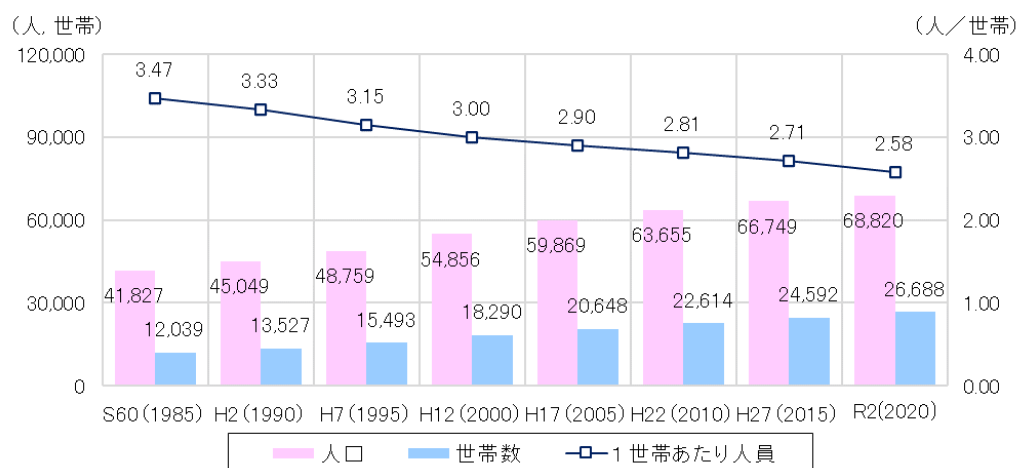


図 3-1 栗東市 人口・世帯数・世帯人員の推移

出典：総務省「国勢調査」

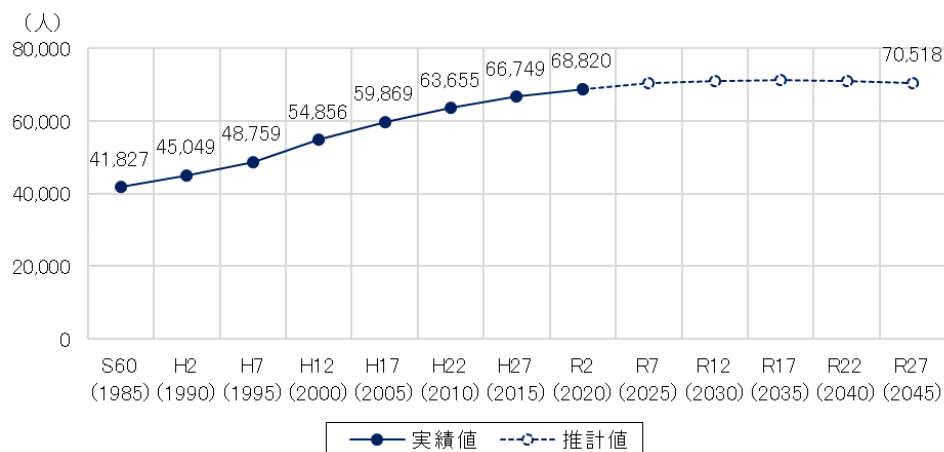


図 3-2 栗東市 人口予測

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）」

表 3-1 超長期の人口推移予想（単位：千人）

	基準年 平成 27 年(2015 年)	50 年後 令和 47 年(2065 年)	100 年後 令和 97 年(2115 年)
日本の総人口	127,095 千人	80,461 千人～96,571 千人	37,867 千人～66,831 千人

出典：平成 27 年（基準年）は総務省「国勢調査」、
令和 47 年、令和 97 年は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成 29 年推計）」

3-1-2 年齢階層別の人口

1) 年齢階層別の人口の推移

- 本市の年少人口の占める割合は、平成 12 年を境に一旦増加に転じたが、平成 27 年以降減少に転じ、令和 7 年以降も減少傾向が続くと予測されている。
- 高齢化が進行するなか、令和 2 年時点の老年人口の割合は 19.1%と、全国平均（28.0%）や県平均（25.8%）と比較すると高齢化率が低い状況にあるが、今後も緩やかに少子高齢化が進行し続けていくと予測されている。

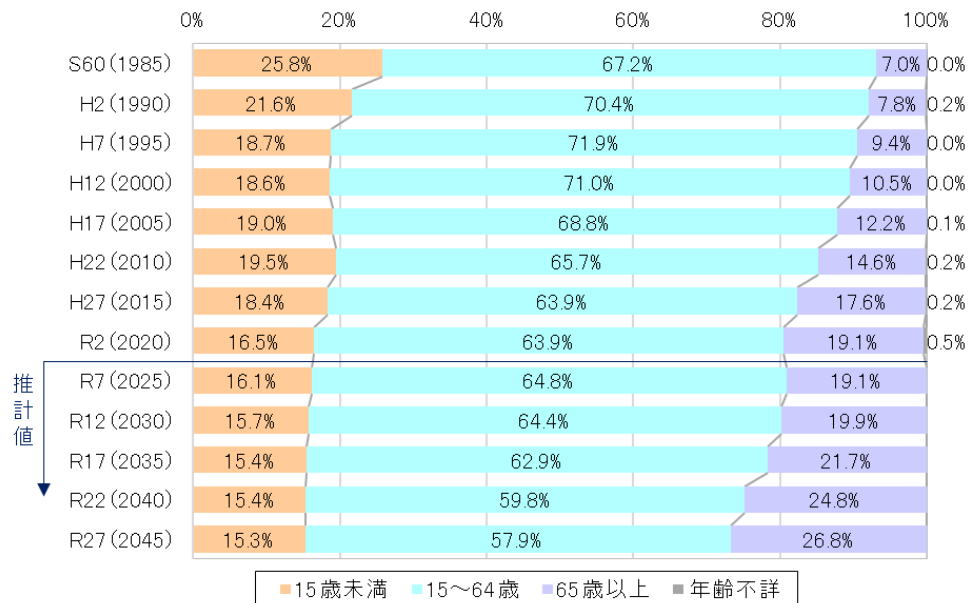


図 3-3 栗東市 年齢階層別人口割合の推移

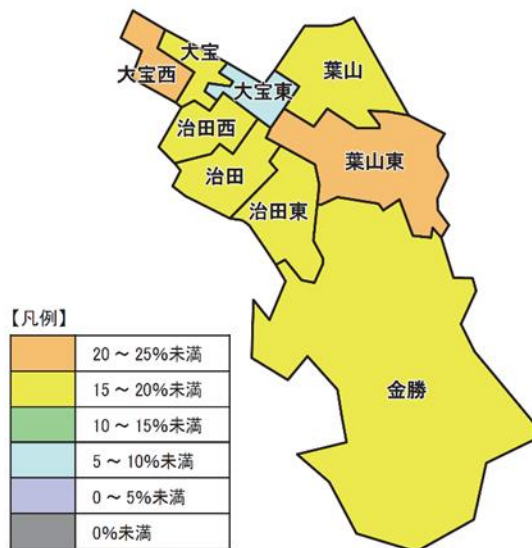
出典：令和 2 年までは総務省「国勢調査」、

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）」

2)地域別老年人口比率の推移

- 平成 27 年と令和 2 年の地域別高齢化率を比較すると、治田地域で 0.7 ポイント減少しているものの、ほとんどの地域の令和 2 年の高齢化率は 20～25%未満として、市域全体で高齢化が進行している。

■高齢化率 H27



■高齢化率 R2

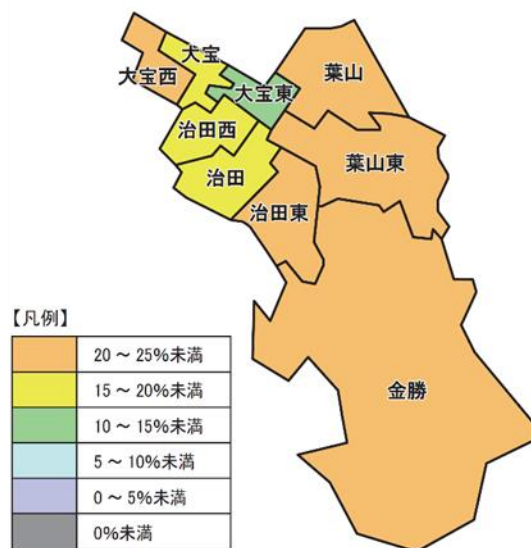


図 3-4 地域別高齢化率の変化

表 3-2 栗東市 地域別高齢化率の推移

	H27(2015)	R2(2020)	H27→R2の変化
金勝	18.2%	21.4%	3.2%
葉山	19.8%	20.5%	0.7%
葉山東	23.6%	23.9%	0.3%
治田	16.9%	16.2%	-0.7%
治田東	19.8%	21.7%	1.9%
治田西	15.5%	16.7%	1.2%
大宝	15.2%	16.8%	1.6%
大宝東	9.0%	12.1%	3.1%
大宝西	20.0%	23.2%	3.2%
合計	17.5%	19.0%	1.5%

出典：総務省「国勢調査」

3-1-3 人口動態

1)人口動態の推移

- 人口動態は、平成 25 年以降、概ね増加傾向で推移しており、このことが人口・世帯数の増加、少子高齢化抑制の要因となっているが、増加量は令和元年に鈍化している。
- 自然増^{※1)}、社会増^{※2)}が続いてきたが、平成 21 年以降、社会減^{※3)}が続いた。平成 28 年以降は、社会増で推移していたが、令和 2 年は社会減に転じた。
- 自然増は、経年的に増加傾向が続いているが、増加量は鈍化傾向となっている。

※1) 出生数が死亡数を上回り、人口が自然に増えること。

※2) 市外からの転入など、社会的条件によって人口が増えること。

※3) 市外への転出など、社会的条件によって人口が減少すること。

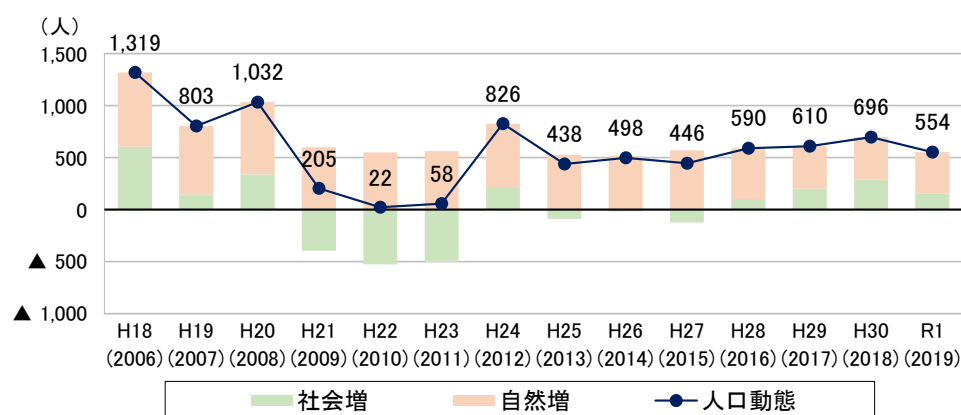


図 3-5 栗東市 人口動態の推移

出典：栗東市「住民基本台帳（10月1日現在）」「人口動態」

表 3-3 栗東市 人口動態の推移

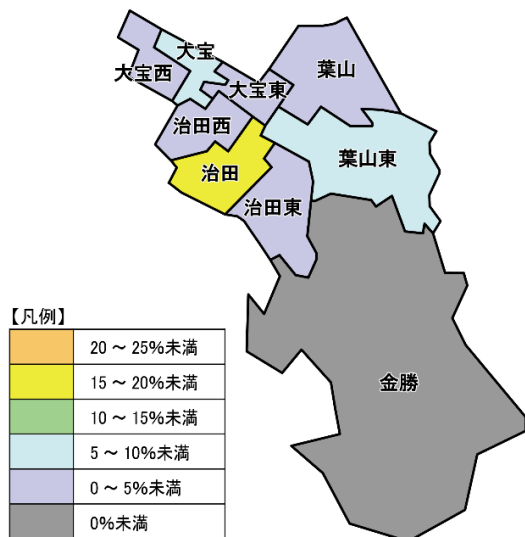
年次	自然動態(人)			社会動態(人)			前年人口比増加率		人口動態(人)
	自然増	出生	死亡	社会増	転入	転出	自然	社会	
H18(2006)	715	1,006	291	604	3,787	3,184	1.19	1.00	1,319
H19(2007)	655	987	332	148	3,514	3,366	1.06	0.24	803
H20(2008)	692	1,026	334	340	3,591	3,251	1.11	0.55	1,032
H21(2009)	600	948	348	▲ 395	3,204	3,599	0.95	▲ 0.62	205
H22(2010)	550	934	384	▲ 528	2,962	3,490	0.87	▲ 0.83	22
H23(2011)	563	934	371	▲ 505	3,044	3,549	0.89	▲ 0.79	58
H24(2012)	610	962	352	216	3,543	3,327	0.95	0.34	826
H25(2013)	527	951	424	▲ 89	3,796	3,885	0.79	▲ 0.13	438
H26(2014)	516	905	389	▲ 18	3,504	3,522	0.77	▲ 0.03	498
H27(2015)	569	961	392	▲ 123	3,454	3,577	0.84	▲ 0.18	446
H28(2016)	487	861	374	103	3,648	3,545	0.71	0.15	590
H29(2017)	407	845	438	203	3,677	3,474	0.59	0.29	610
H30(2018)	408	846	438	288	3,787	3,499	0.59	0.41	696
R1(2019)	400	874	474	154	3,925	3,771	0.57	0.22	554
R2(2020)	366	821	455	▲ 101	3,611	3,712	0.52	0.14	265

出典：栗東市「住民基本台帳（10月1日現在）」「人口動態」

2)地域別人口動向

- ・ 地域別でみると、人口増加率は鈍化しているものの、名神高速道路、J R東海道本線および草津線など、京都方面へのアクセスが便利な市域北部で人口増加率が高い。
- ・ 平成 27 年までの 5 年間と令和 2 年までの 5 年間との人口増加率を比較すると、人口増加率は横ばいである。

■人口増加率 (H27/H22)



■人口増加率 (R2/H27)

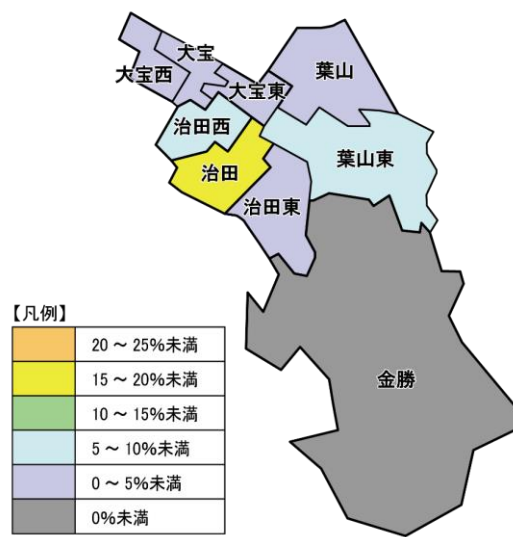


図 3-6 地域別人口増加率の変化

出典：総務省「国勢調査」

3)昼夜間人口比率

- ・ 平成 22 年までは、昼間人口※1) が夜間人口※2) を上回る流入超過傾向であったが、平成 27 年には、1 を下回っており、流出超過となっている。
- ・ 本市の昼夜間人口比率は減少傾向にあり、住宅地としての拠点性が高まっている。また、隣接する周辺市で、昼夜間人口比が流入超過となっているのは、草津市のみである。

※1) 従業地・通学地を反映した昼間の人口

※2) 地域に常住している人口

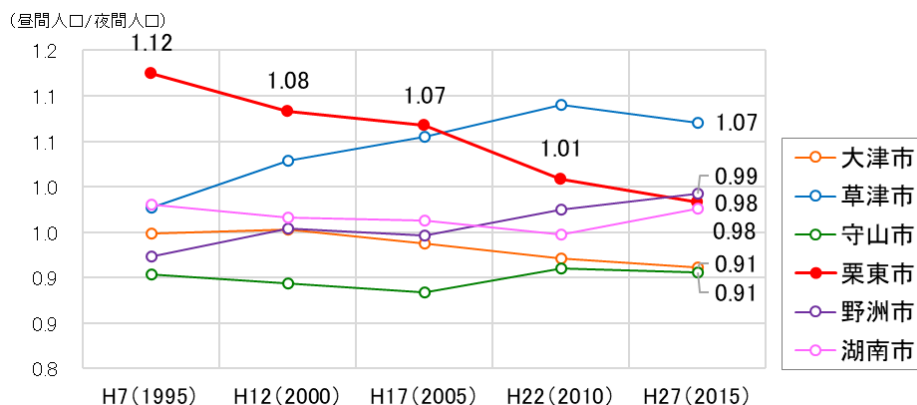


図 3-7 各都市の昼夜間人口比率の推移

出典：総務省「国勢調査」

3-1-4 通勤通学流動

- ・ 流出状況は、平成 27 年時点で 21,282 人、流出先は、草津市、大津市、守山市の順番となっており、京都市が湖南市、野洲市を押さえて多くなっている。
- ・ 流入状況は、平成 27 年時点で 20,407 人、流入元の第 1 位、第 2 位、第 3 位は流出先と同様となっており、上位 3 位までと第 4 位以下とは大きな差がある。

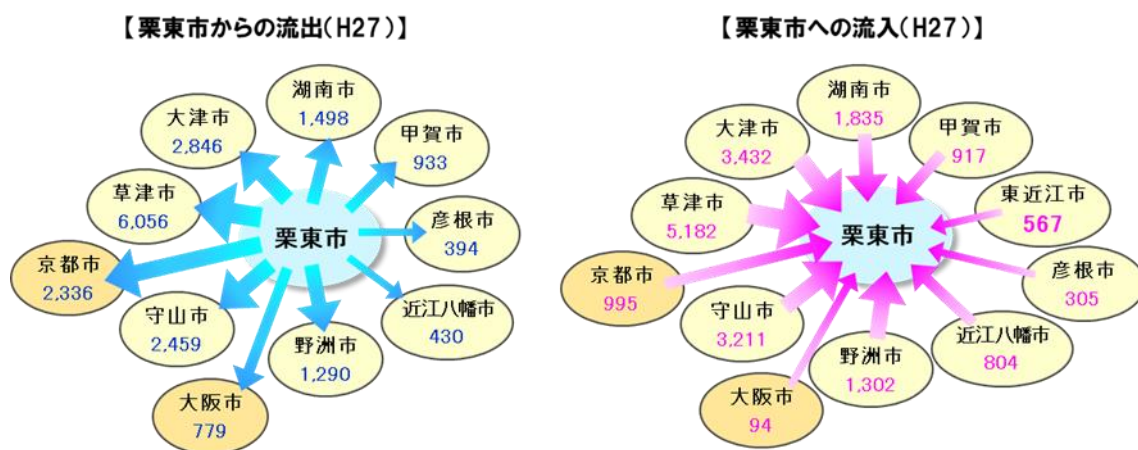


図 3-8 栗東市からの通勤通学流動

出典：総務省「国勢調査（平成 27 年）」

表 3-4 栗東市 流出入先 流出入先 上位 10 位（H27）

	流出先	流出数(人)
第1位	草津市	6,056
第2位	大津市	2,846
第3位	守山市	2,459
第4位	京都市	2,336
第5位	湖南市	1,498
第6位	野洲市	1,290
第7位	甲賀市	933
第8位	大阪市	779
第9位	近江八幡市	430
第10位	彦根市	394
県内計		16,838
県外計		4,444
流出計		21,282

※グレーハッチは他県

	流入元	流入数(人)
第1位	草津市	5,182
第2位	大津市	3,432
第3位	守山市	3,211
第4位	湖南市	1,835
第5位	野洲市	1,302
第6位	京都市	995
第7位	甲賀市	917
第8位	近江八幡市	804
第9位	東近江市	567
第10位	彦根市	305
県内計		18,197
県外計		2,210
流入計		20,407
第13位	大阪市	95

出典：総務省「国勢調査（平成 27 年）」

3-2 土地利用

3-2-1 土地利用現況

- 令和2年時点で、全体の42.0%（2,214ha）を山林が占めており、農地や池沼、原野など、自然的土地利用を合計すると市域全体の約50%を占めている。
- 割合を見ると、平成22年から令和2年にかけて、「田」や「山林」は減少し、「宅地」や「その他」が増加している。

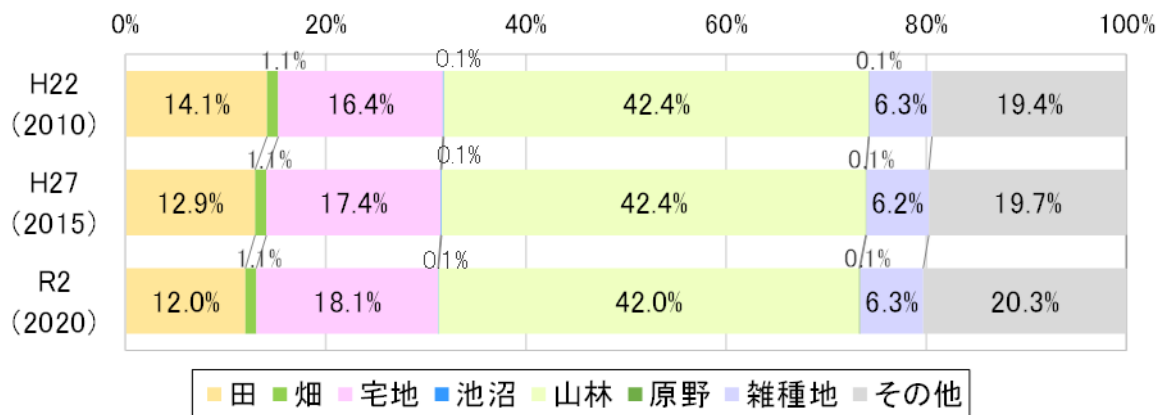


図 3-9 栗東市 土地利用種類別面積割合の推移

出典：栗東市「栗東市統計書（税務課）」



図 3-10 栗東市 土地利用種類別面積の推移（単位：ha）

※「ため池」は「その他」に含む。

※面積について、令和元年10月1日現在の国土地理院公表に基づく。

出典：栗東市「栗東市統計書（税務課）」

3-2-2 法適用状況

- 本市は全域が天津湖南都市計画区域に含まれており、行政区域 5,269ha の内 1,405.5ha が優先的、計画的に市街化を進めるべき市街化区域に指定されている。
- 現在の用途地域の構成は、住居専用地域が 31.1%、住居地域が 30.5%となり、住居系の用途地域が全体の 6 割以上を占めている。

表 3-5 法適用状況

名称等		面積、箇所数		備考
行政区域		5,269 ha		
都市計画区域		5,269 ha		
都市計画区域	市街化区域	1,405.5 ha	(100.0%)	都市計画法
	第一種低層住居専用地域	41.8 ha	(3.0%)	
	第二種低層住居専用地域	14.3 ha	(1.0%)	
	第一種中高層住居専用地域	132.9 ha	(9.5%)	
	第二種中高層住居専用地域	247.5 ha	(17.6%)	
	第一種住居地域	231.1 ha	(16.4%)	
	第二種住居地域	197.8 ha	(14.1%)	
	準住居地域	0.0 ha	(0.0%)	
	田園住居地域	0.0 ha	(0.0%)	
	近隣商業地域	111.0 ha	(7.9%)	
	商業地域	31.9 ha	(2.3%)	
	準工業地域	143.4 ha	(10.2%)	
	工業地域	227.8 ha	(16.2%)	
	工業専用地域	26.0 ha	(1.8%)	
市街化調整区域		3,863.5 ha		
風致地区		1,152.8 ha		
砂防指定地		1,722.8 ha		砂防法
土砂災害警戒区域 (うち、土砂災害特別警戒区域)		94 箇所 (78 箇所)		土砂災害防止法
土石流		18 箇所 (8箇所)		
急傾斜地の崩壊		75 箇所 (70 箇所)		
地すべり		1箇所 (0箇所)		

出典：栗東市「第四次栗東市都市マスタープラン（令和2年8月）」

3-3 交通体系

3-3-1 道路網

- 本市の現況道路網は、市域のほぼ中央を名神高速道路が南北方向に通過し、これに並行して国道1号および国道8号が位置している。また、(主)栗東信楽線、(主)上砥山上鉤線、(主)栗東志那中線、(主)大津能登川長浜線が市中心部を通過し、市内各地域や周辺都市との連携を担っている。
- 道路の交通量は、道路交通センサス(H27)によると、国道1号(上鉤北交差点以南・バイパス部)で40,000台/日以上、国道8号、(主)栗東志那中線では20,000台/日以上の交通量があり、国道8号(上鉤北交差点～辻交差点)など、主要な道路の混雑が著しい状況となっている。

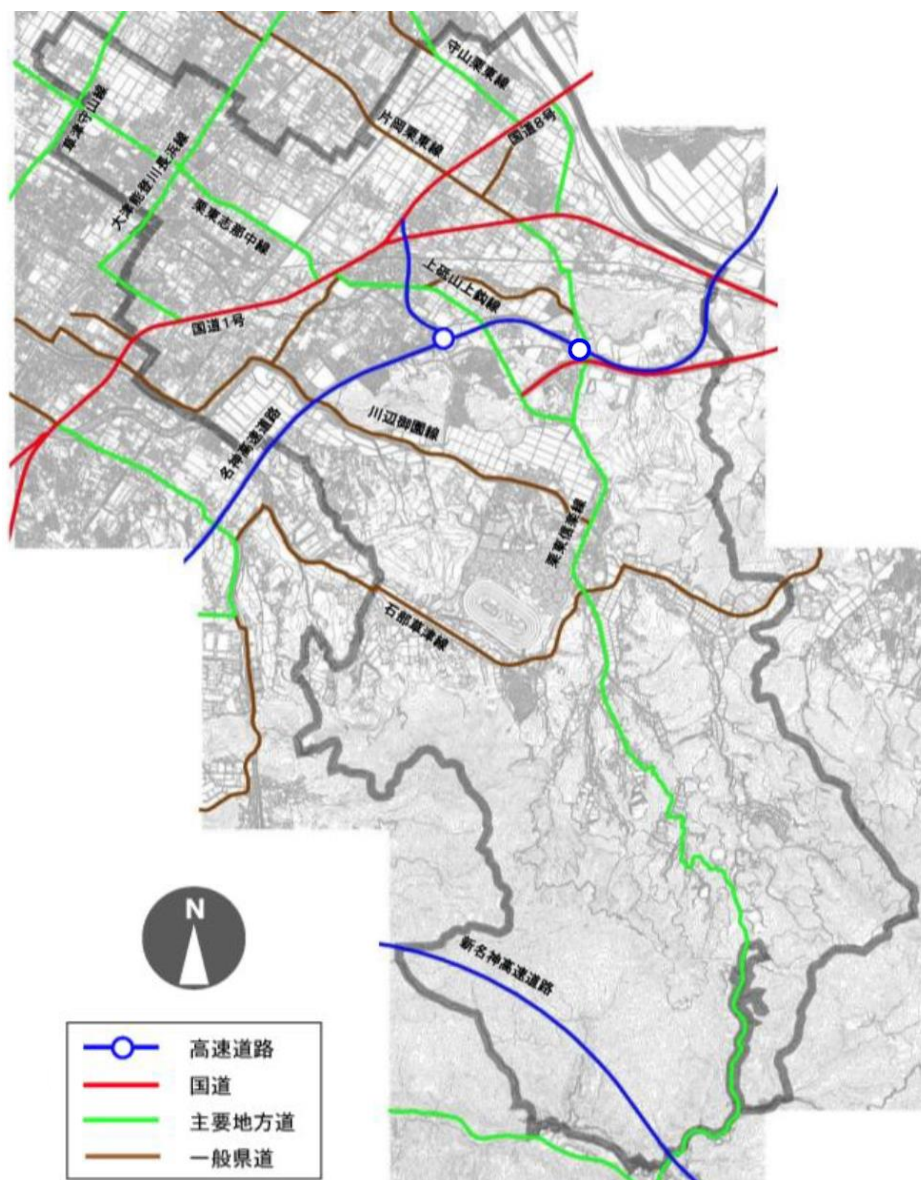


図 3-1 1 栗東市 道路網図

出典：栗東市「第四次栗東市都市マスタープラン（令和2年）」

3-3-2 鉄道

- 本市を通る鉄道路線は、ＪＲ東海道新幹線、ＪＲ東海道本線（琵琶湖線）、ＪＲ草津線の３路線である。
- 市内に存在する鉄道駅は、ＪＲ手原駅、ＪＲ栗東駅の２駅で、１日の平均乗客数は平成２２年度から平成２５年度までは増加傾向で推移し、平成２６年度に減少に転じたが、以降は、約１万５千人程度で推移している。

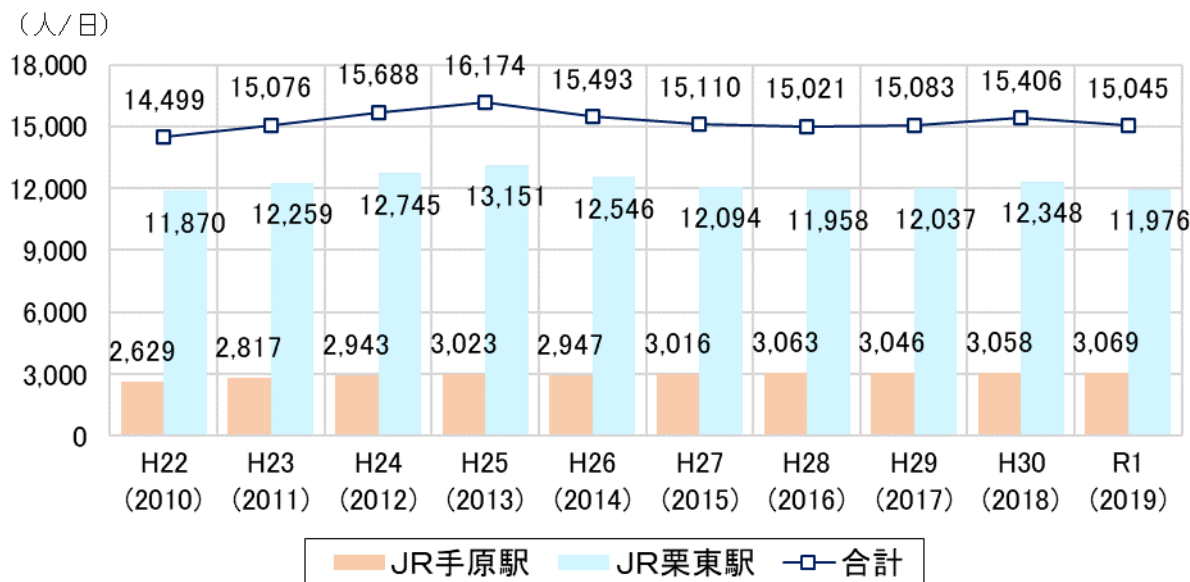


図 3-1 2 鉄道駅 1日平均乗客数の推移

出典：栗東市「栗東市統計書（西日本旅客鉄道(株)資料）」

表 3-6 1日平均乗客数の推移

(人)

年度	JR手原駅			JR栗東駅			合計
	定期	定期外	総数	定期	定期外	総数	
H22(2010)	2,118	511	2,629	6,287	5,582	11,870	14,499
H23(2011)	2,287	530	2,817	6,426	5,833	12,259	15,076
H24(2012)	2,380	563	2,943	6,725	6,020	12,745	15,688
H25(2013)	2,426	597	3,023	6,913	6,238	13,151	16,174
H26(2014)	2,380	566	2,947	6,791	5,755	12,546	15,493
H27(2015)	2,417	599	3,016	6,975	5,119	12,094	15,110
H28(2016)	2,436	627	3,063	7,087	4,871	11,958	15,021
H29(2017)	2,416	630	3,046	7,189	4,848	12,037	15,083
H30(2018)	2,424	634	3,058	7,650	4,698	12,348	15,406
R1 (2019)	2,418	651	3,069	7,723	4,253	11,976	15,045

※単数処理をしているため合計が内訳を集計した数値と合わない場合がある。

出典：栗東市「栗東市統計書（西日本旅客鉄道(株)資料）」

3-4 公共・公益施設

- 本市には、小学校9校、中学校3校をはじめ、栗東芸術文化会館さくらなどの公共公益施設が立地している。
- これらの施設は、市域北部に集積している。

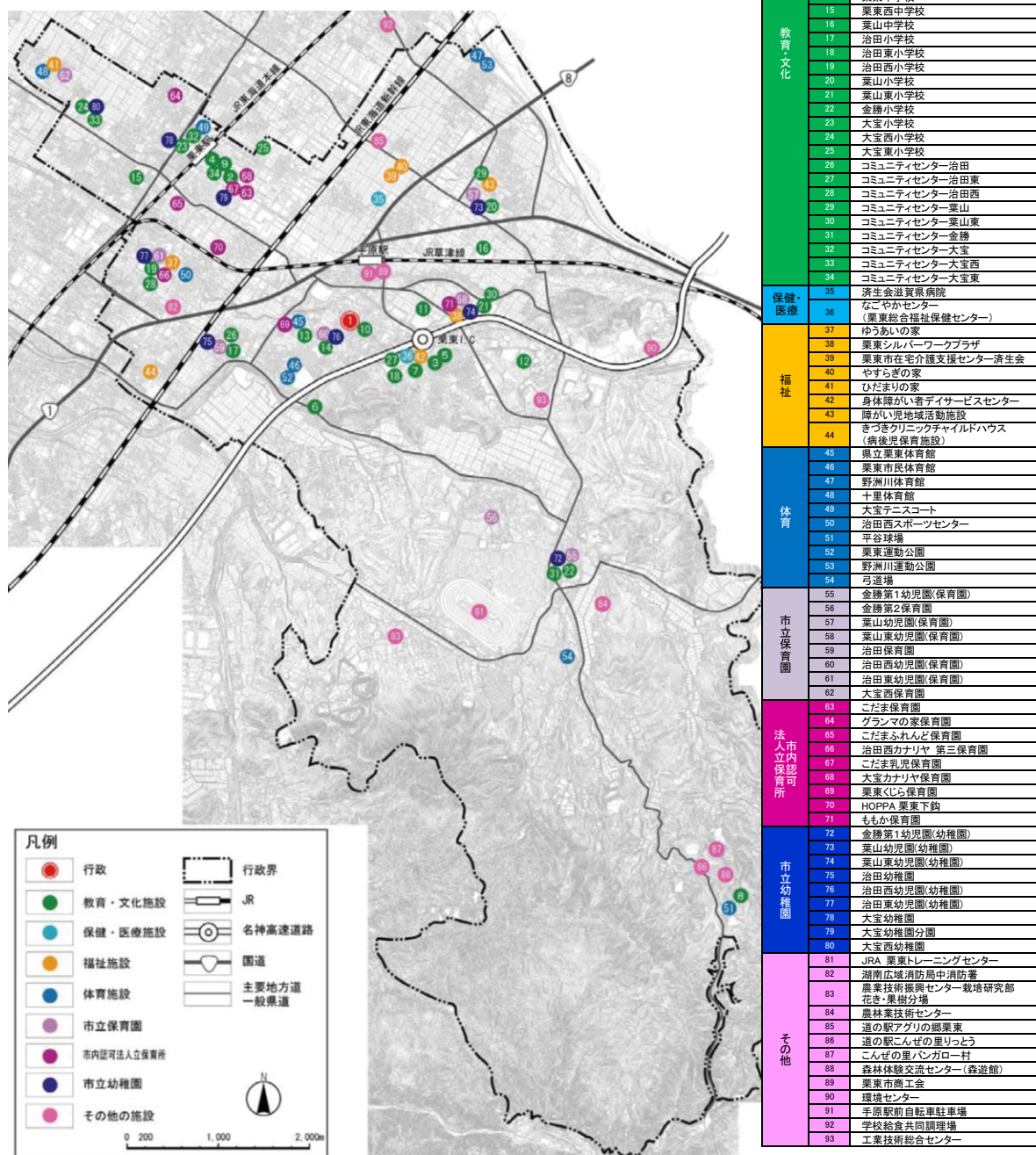


図 3-13 公共公益施設の立地状況

3-5 住宅・住環境等の現況

住宅数、建て方、所有関係、建築時期、構造、新築住宅着工数、居住水準、住宅および住環境、高齢者世帯、子育て世帯、空き家等について、各種統計調査（国勢調査、住宅・土地統計調査、住生活総合調査など）から把握・分析を行った。なお、各種統計調査からのデータ入手が困難な場合は、庁内データ等を利用し、可能な範囲で現況分析を実施した。

3-5-1 住宅ストック

1)住宅数

- ・ 平成 15 年から平成 30 年まで、総住宅数、総世帯数ともに増加傾向で推移している。
- ・ 平成 30 年で、総住宅数（27,660 戸）は、総世帯数（25,210 世帯）に対し約 10%多い状況にあり、住宅ストックは量的に充足している。

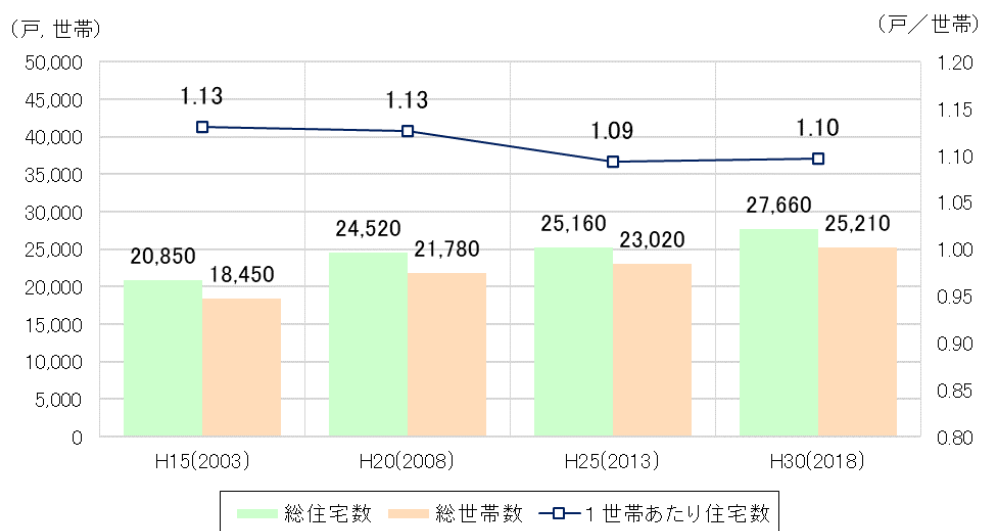


図 3-1-4 栗東市 住宅数および世帯数の推移

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

2)空き家率

- ・ 空き家率は、平成 20 年から平成 25 年にかけて大きく減少したが、平成 30 年に増加に転じている。
- ・ 平成 30 年の空き家率は 9.0%で、県平均（13.0%）を 4 ポイント下回り、県内他市のなかでは最も低くなっている。

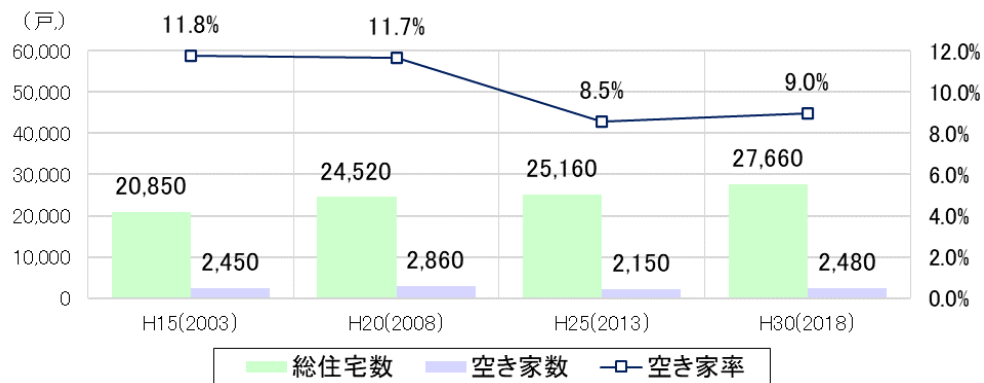


図 3-15 栗東市 空き家数・空き家率の推移

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

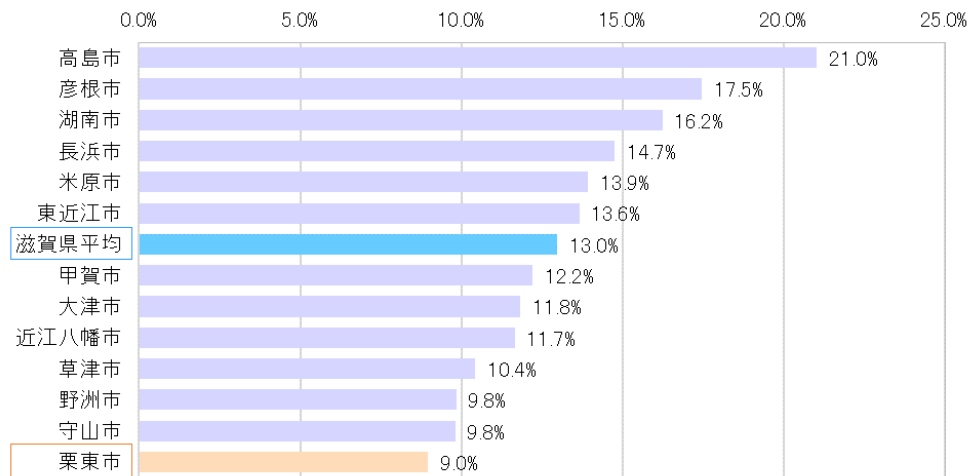


図 3-16 空き家率（県内他都市との比較）

出典：総務省「住宅・土地統計調査（平成 30 年）」

3)住宅の所有形態

- 平成 30 年時点で持ち家が 62.6%、民間借家が 28.3%、給与住宅が 3.6%となっており、滋賀県平均と比較して持ち家の占める割合が低く、民間借家等（民間借家と給与住宅）の占める割合が高い。
- 経年的には、民間借家等の割合が増加傾向にあり、自然増や社会増にともない増加するファミリー層の受け皿となっていると推察される。

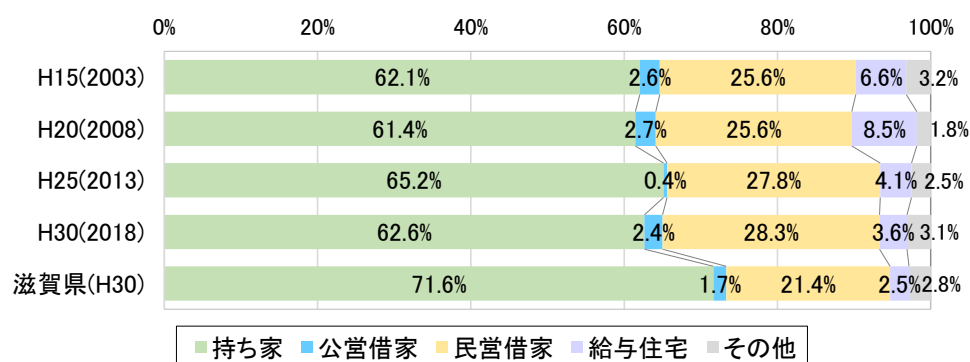


図 3-17 栗東市 住宅の所有関係別住宅割合の推移

出典：総務省「住宅・土地統計調査（平成 30 年）」

4)住宅の構造・建築時期

- 平成2年以前の住宅では、木造の占める割合が高いが、平成3年以降、鉄筋・鉄骨コンクリート造や防火木造※の占める割合が高くなっている。
- 平成3年から12年は、鉄筋・鉄骨コンクリート造の占める割合が高い傾向にあったが、平成13年以降になると、鉄筋・鉄骨コンクリートよりも、防火木造の占める割合が高くなっており、平成28年以降は、防火木造が全体の半数以上（56%）を占めている。

※)柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの

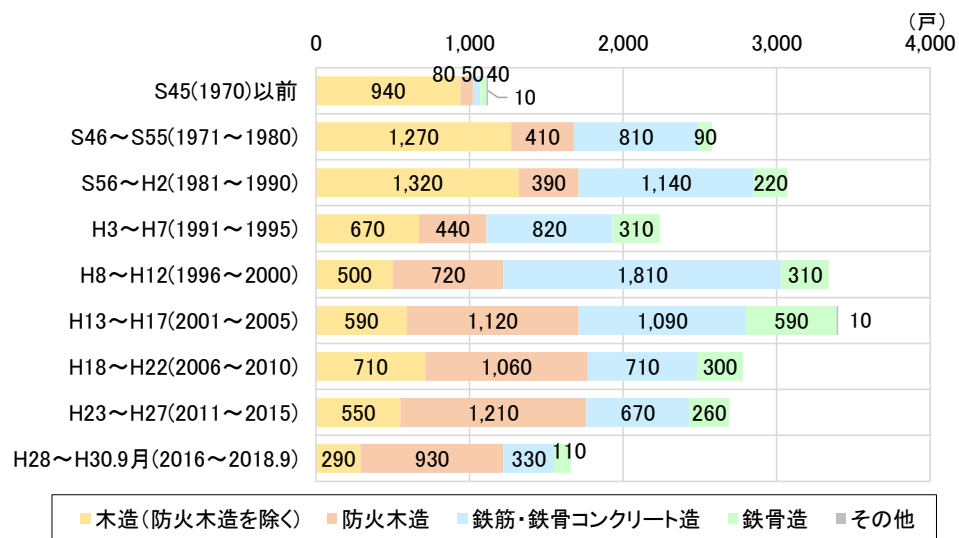


図 3-18 栗東市 住宅の構造・建築時期別戸数

出典：総務省「住宅・土地統計調査（平成30年）」

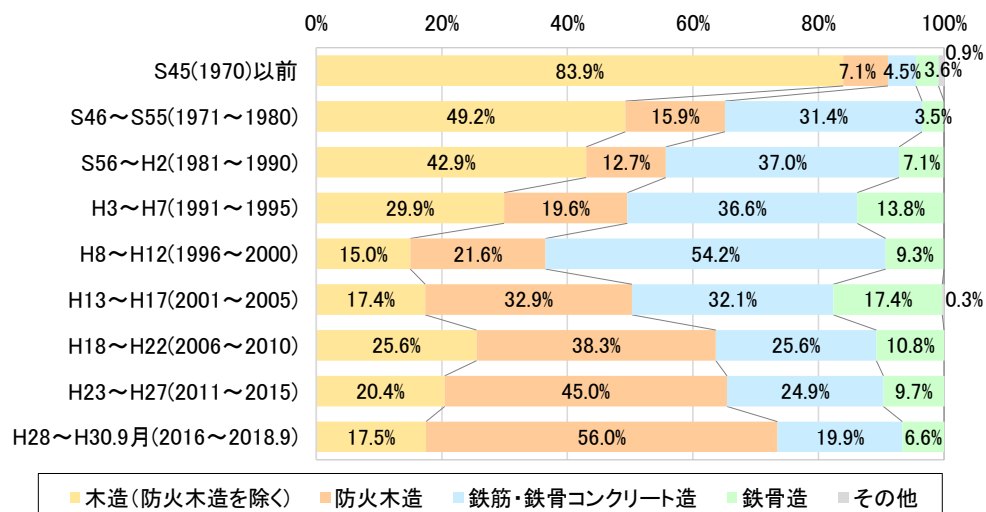


図 3-19 栗東市 住宅の構造・建築時期別戸数割合

出典：総務省「住宅・土地統計調査（平成30年）」

5)住宅の耐震性

- 昭和 56 年 6 月の新耐震基準の導入以前に建築された建物のうち、耐震性の不十分な住宅の戸数は、平成 27 年時点で約 2,100 戸と推計されており、総住宅数（約 21,800 戸、平成 27 年時点）に占める割合は、約 9.6%である。

表 3-7 栗東市 住宅の耐震性の状況

単位：戸、%

	総数	耐震性あり	備考
昭和 55 年以前計	5,840	732	耐震改修実施
		2,375	耐震診断の結果、耐震性が確保されていた
		627	耐震診断未実施で、耐震性があるものと想定される※
昭和 56 年以降計	15,923	15,923	
計	21,763	19,657	耐震性が確認できていない住宅は 2,106
	≒21,800	≒19,700	≒2,100
	100.00%	90.40%	9.6%

※平成 27 年固定資産台帳及び住宅・土地統計調査をもとに滋賀県の耐震化率の推計方法に準じて算定した値

出典：栗東市「栗東市耐震促進計画（平成 28 年 3 月）」

3-5-2 新規に供給される住宅数

- 本市の新設住宅着工戸数は、過去 10 年間では 500～600 戸前後で推移しており、令和 2 年度は 470 戸である。

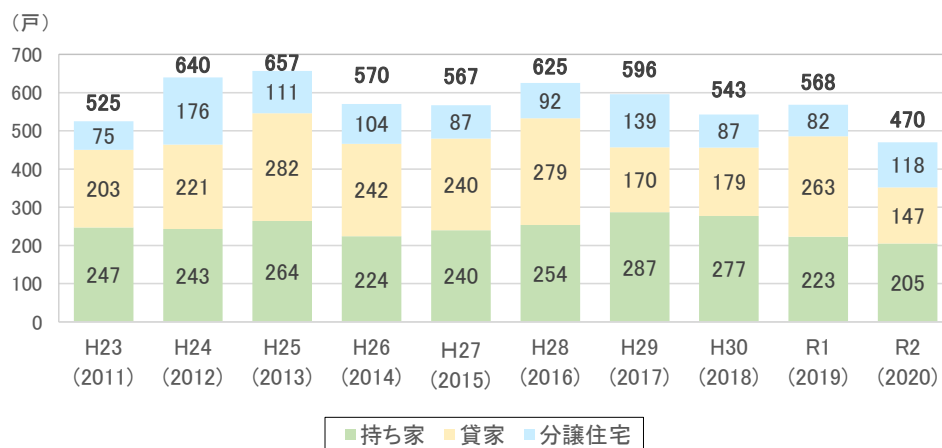


図 3-20 栗東市 利用関係別新設住宅着工戸数の推移

出典：国土交通省「建築着工統計調査」

3-5-3 居住面積水準

- 最低居住面積水準未達世帯の割合（平成 30 年時点 3.1%）は、滋賀県平均（4.2%）より低く、平成 20 年からの推移では、増加傾向で推移している。
- 最低居住面積水準未達世帯は、借家に多くみられ、誘導居住面積水準以上の借家は、借家全体の約 5 割（平成 30 年時点 50.6%）である。

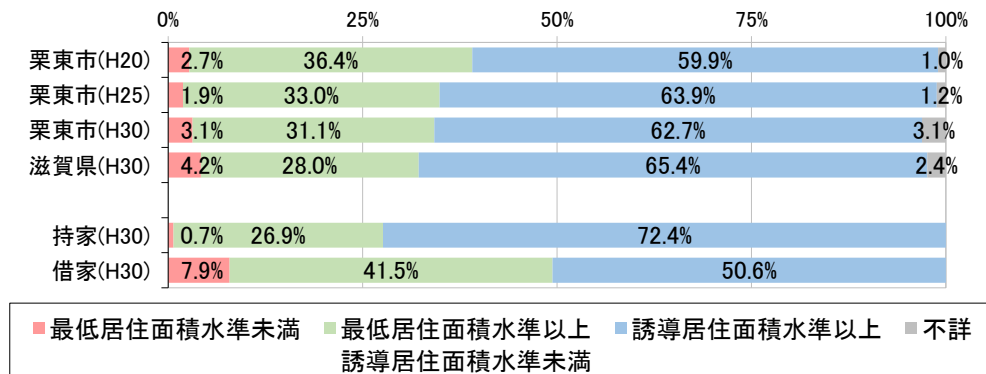


図 3-2 1 居住水準の達成状況の推移

出典：総務省「住宅・土地統計調査（平成 30 年）」

表 3-8 居住面積水準：住生活基本計画（全国計画）で設定された住宅の面積に関する水準

区分	内容	面積(住戸専用面積・壁芯)
最低居住面積水準による必要面積	世帯人員に応じて、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	①単身者25㎡ ただし、29歳以下の場合、18㎡ ②2人以上の世帯 10㎡×世帯人員+10㎡
誘導居住面積水準による必要面積	世帯人員に応じて、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	(以下の一般型、都市居住型参照)
都市居住型	都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの	①単身者40㎡ ただし、29歳以下の場合、37㎡ ②2人以上の世帯 20㎡×世帯人員+15㎡
一般型	都市の郊外及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もの	①単身者55㎡ ただし、29歳以下の場合、50㎡ ②2人以上の世帯 25㎡×世帯人員+25㎡

出典：国土交通省「建築着工統計調査（平成 30 年）」「用語の解説」

3-5-4 居住者の状況

1) 家族類型別世帯数

- 世帯の家族構成は、滋賀県平均との比較では、「夫婦と子供からなる世帯（栗東市 36.5%、滋賀県 29.40%）」「ひとり親と子供からなる世帯（栗東市 8.9%、滋賀県 8.3%）」の割合が高く、「単独世帯（栗東市 25.8%、滋賀県 31.9%）」「3世代同居世帯（栗東市 4.0%、滋賀県 5.9%）」の割合が低い傾向にある。
- 平成 27 年から令和 2 年の推移では、「単独世帯」や「夫婦のみの世帯」「ひとり親と子供からなる世帯」など、小規模な世帯が増加傾向にある。

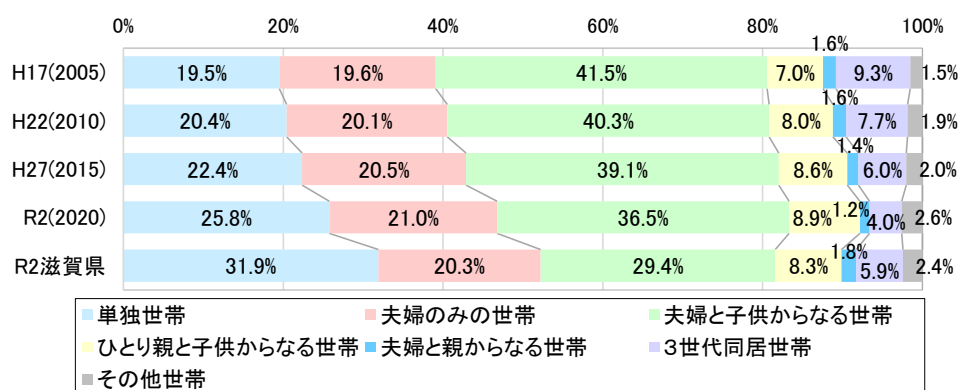


図 3-2 2 栗東市 家族類型別世帯割合の推移

出典：総務省「国勢調査」

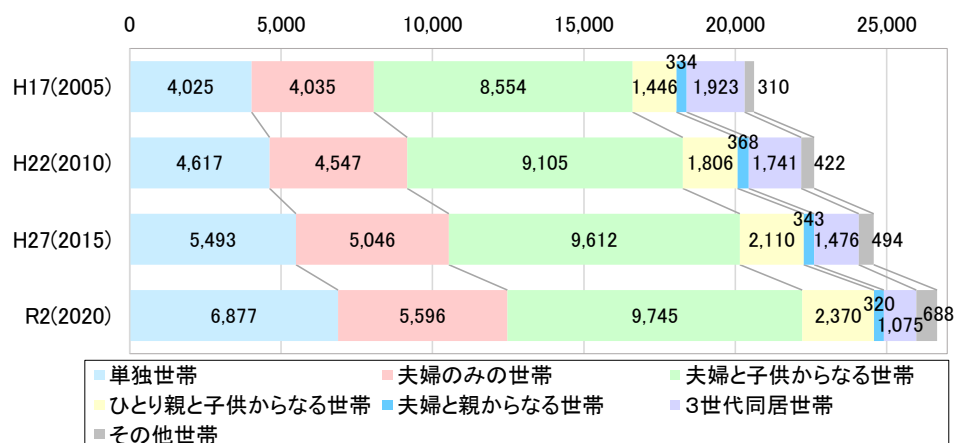


図 3-2 3 栗東市 家族類型別世帯数の推移

出典：総務省「国勢調査」

2)高齢者を含む世帯数

- ・ 本市は、滋賀県平均と比較すると、高齢者を含む世帯の割合が低い。
- ・ 高齢者を含む世帯は、増加傾向にあり、特に「高齢単身世帯（1,480→1,903 世帯）」や「高齢夫婦世帯（2,289→2,768 世帯）」は、平成 27 年から令和 2 年で約 1.2 倍に増加している。
- ・ 高齢夫婦世帯の増加傾向を踏まえると、今後さらに高齢単身世帯の増加が推察される。

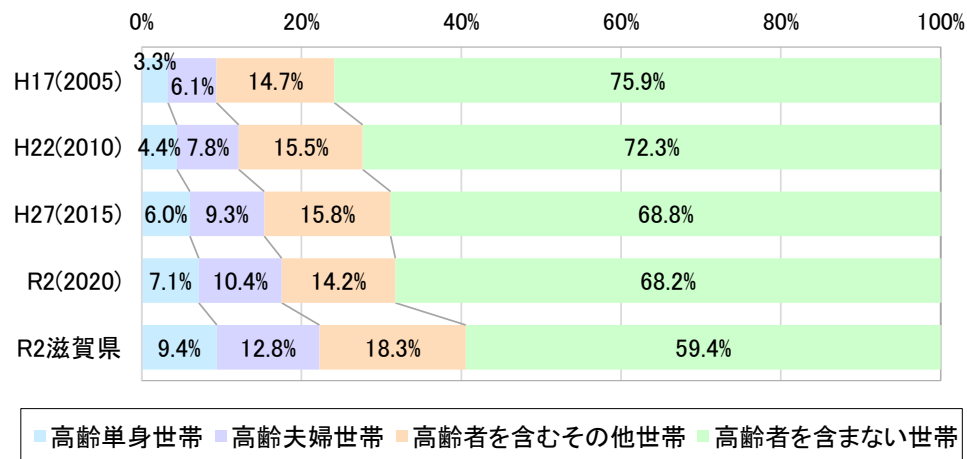


図 3-2 4 栗東市 高齢者を含む世帯割合の推移

出典：総務省「国勢調査」

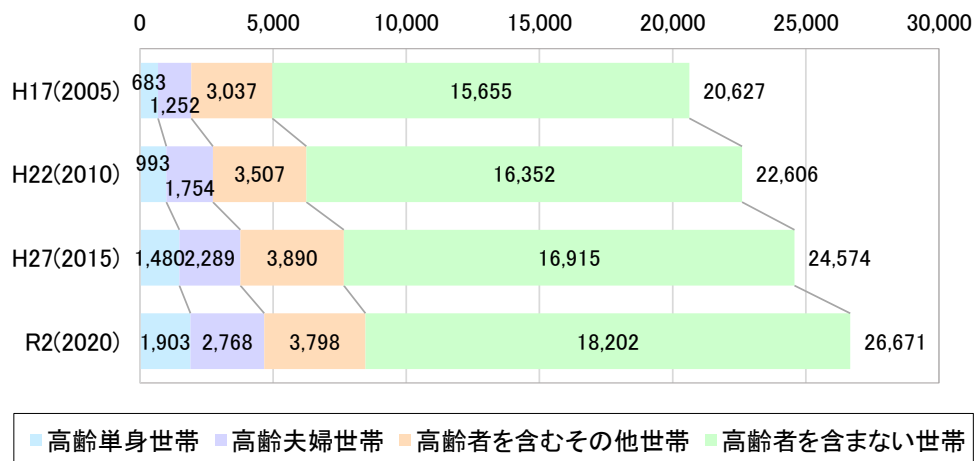


図 3-2 5 栗東市 高齢者を含む世帯数の推移

出典：総務省「国勢調査」

3-5-5 住宅地の動向

1) 住宅地の地価

- ・ バブル経済の崩壊後、地価の下落が続いていたが、平成 22 年以降は横ばい、または上昇傾向が見られ、平成 22 年から令和 2 年にかけて 7 調査地点で地価が上昇している。

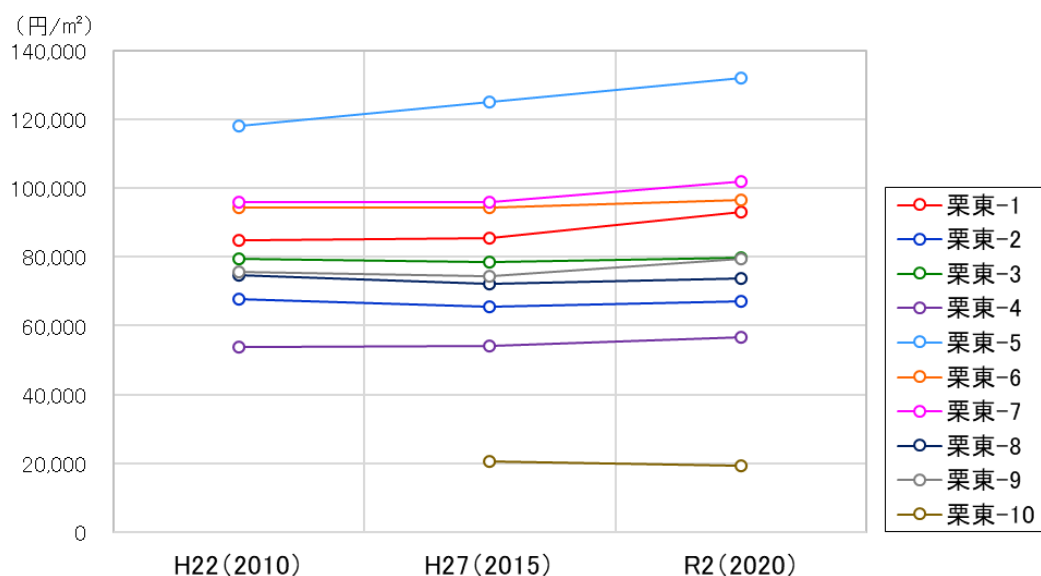


図 3-2 6 栗東市 住宅地地価の動向

出典：国土交通省「地価公示」

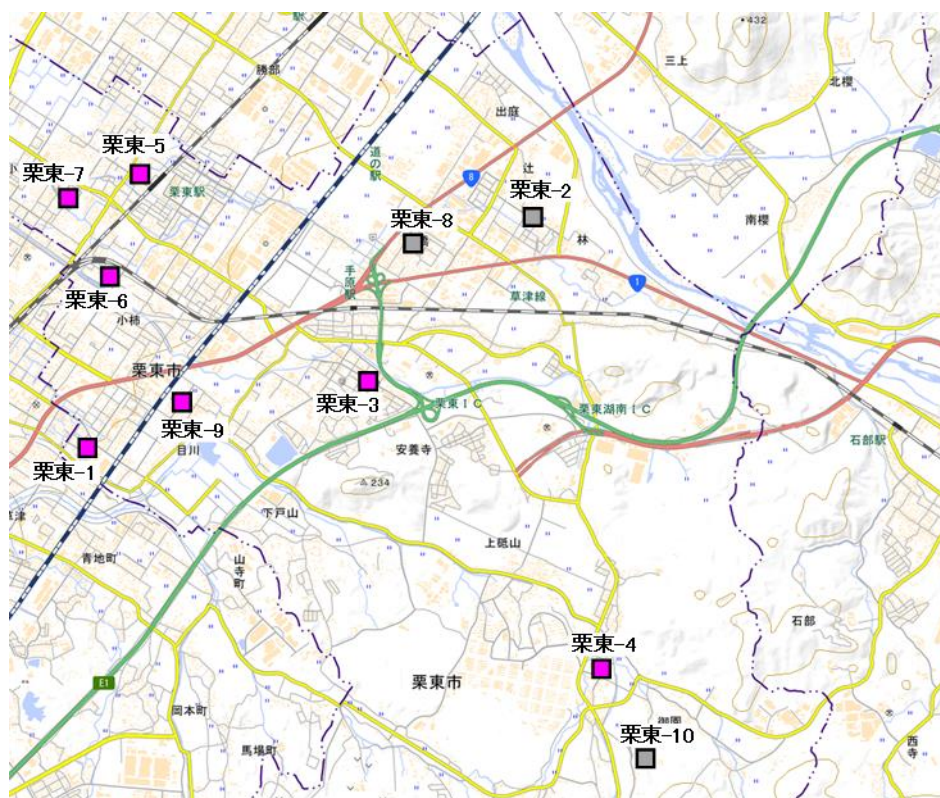


図 3-2 7 地価調査地点（■は H22 から R2 にかけて地価が上昇した地点）

出典：国土地理院ウェブサイト「淡色地図」をベースに作成

表 3-9 栗東市 地価の動向

標準地 番号	所在及び地番	区域区分	用途地域	10年の伸び率 R2/H22	5年の伸び率 R2/H27
栗東-1	滋賀県栗東市小柿10丁目787番19	市街化区域	第一種住居地域	9.9%	9.0%
栗東-2	滋賀県栗東市高野字一橋468番25	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	-0.9%	2.8%
栗東-3	滋賀県栗東市安養寺2丁目360番6	市街化区域	第一種住居地域	0.4%	1.5%
栗東-4	滋賀県栗東市御園字大平田991番1	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	5.2%	4.2%
栗東-5	滋賀県栗東市縹6丁目342番30	市街化区域	第一種住居地域	11.9%	5.6%
栗東-6	滋賀県栗東市下鉤字小松寺1195番65	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	2.1%	2.2%
栗東-7	滋賀県栗東市霊仙寺2丁目664番	市街化区域	第二種低層住居専用地域	6.5%	6.4%
栗東-8	滋賀県栗東市大橋4丁目277番5	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	-1.2%	2.1%
栗東-9	滋賀県栗東市坊袋字杉ノ木476番10	市街化区域	第一種住居地域	4.8%	6.6%
栗東-10	滋賀県栗東市御園字奥谷1653番外	市街化調整区域	指定なし	-10.2%	-6.3%

※「栗東-10」は、R2/H23

補注：ピンクの網掛けは、平成22年から令和2年にかけて地価が上昇した地点

出典：国土交通省「地価公示」

2)開発行為

- ・ 本市内での開発行為は、概ね減少傾向で、令和元年は71件である。
- ・ 地区別に20年間の開発件数を見ると、治田地区が最も多く全体の4割以上を占めている。次いで葉山地区、大宝地区はおおよそ同水準となり、金勝地区が最も少ない。

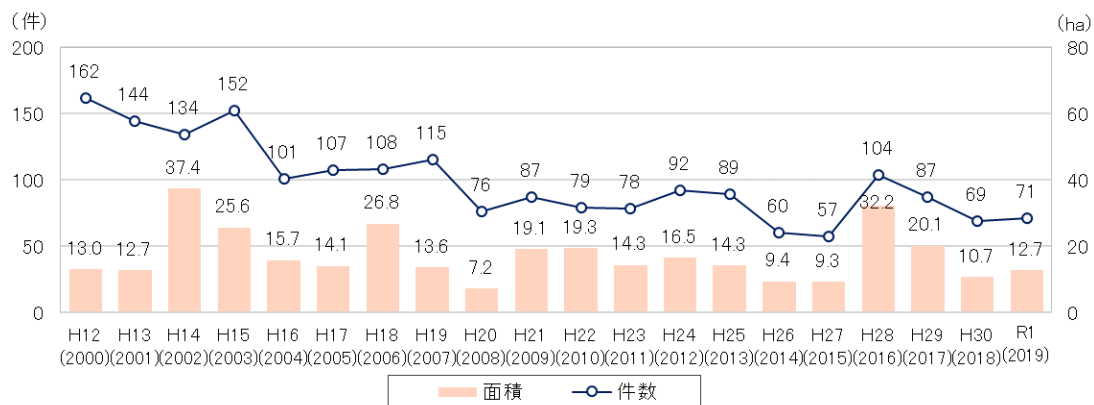


図 3-28 栗東市 開発行為件数・面積の推移

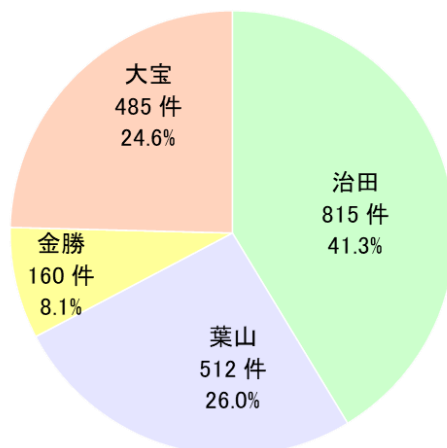


図 3-29 開発行為件数の地区別割合（平成12年～令和元年の累計）

出典：栗東市「栗東市統計書（住宅課）」

3-5-6 その他の社会的背景

1)地震の危険性

- ・「琵琶湖西岸断層帯」を震源とする地震が発生したときの被害は、市全域では 1,300 人以上の死傷者や 7,000 棟以上の建物被害が発生することが想定されている。
- ・「南海トラフ地震（陸側コース）」を震源とする地震が発生したときの被害は、市全域では約 300 人の死傷者や 2,000 棟以上の建物被害が発生することが想定されている。

表 3-10 琵琶湖西岸断層帯地震時・南海トラフ地震時に想定される
人的被害・建物被害・ライフライン被害

				琵琶湖西岸断層帯 地震時	南海トラフ地震時	
人的被害		死者数		110 人	9 人	
		負傷者数		1,207 人	285 人	
建物被害		全壊棟数		1,939 棟	223 棟	
		半壊棟数		5,127 棟	2,126 棟	
火災		全焼棟数		—	—	
避難者		避難所生活者 下段：（全避難者 数）	24 時間後	3,987 人 (6,645 人)	681 人 (1,135 人)	
			72 時間後	6,586 人 (11,974 人)	1,914 人 (3,481 人)	
			1 週間後	8,559 人 (17,117 人)	2,012 人 (4,025 人)	
			1 か月後	2,854 人 (9,514 人)	506 人 (1,688 人)	
ライフ ライン被害	電気	停電口数	地震直後	35,182 口 (92%)	33,700 口 (88%)	
			24 時間後	18,534 口 (49%)	16,684 口 (44%)	
			72 時間後	5,805 口 (15%)	220 口 (1%)	
			1 週間後	107 口 (0%)	0 口 (0%)	
	上水道	断水人口	地震直後	52,678 人 (83%)	31,879 人 (50%)	
			24 時間後	51,973 人 (82%)	36,023 人 (57%)	
			72 時間後	49,274 人 (77%)	22,384 人 (35%)	
			1 週間後	41,889 人 (66%)	15,946 人 (25%)	
			1 か月後	9,833 人 (15%)	1,499 人 (2%)	
			2 か月後	984 人 (2%)	62 人 (0%)	
			3 か月後	85 人 (0%)	2 人 (0%)	
	ガス	都市ガス 供給停止軒数	地震直後	4,526 軒 (100%)	0 軒 (0%)	
			24 時間後	4,526 軒 (100%)		
			72 時間後	4,526 軒 (100%)		
			1 週間後	0 軒 (0%)		
		L P ガス 使用不能軒数	地震直後	3,725 軒 (28%)	1,286 軒 (10%)	
			24 時間後	3,323 軒 (25%)	883 軒 (7%)	
			72 時間後	2,180 軒 (16%)	68 軒 (1%)	
			1 週間後	0 軒 (0%)	0 軒 (0%)	
	電話				被害の著しい地域 を中心に回線切断、 輻輳等の通話支障	被害の著しい地域 を中心に回線切断、 輻輳等の通話支障

※補注：—（ハイフン）は、ごくわずか（数値計算上5未満）であることを示す

出典：滋賀県「地震被害想定調査（概要版）」平成 26 年3月、栗東市「栗東市地域防災計画」平成 28 年3月

2)国および地方の財政状況

- ・ 国の長期債務残高および公共事業関係費は増加傾向で推移している。一方、住宅局関連の予算は減少傾向にある。
- ・ 本市の土木費は、平成 23 年（25.5 億円）と比較すると、令和 2 年度は 20.9 億円（78.6%）となっている。

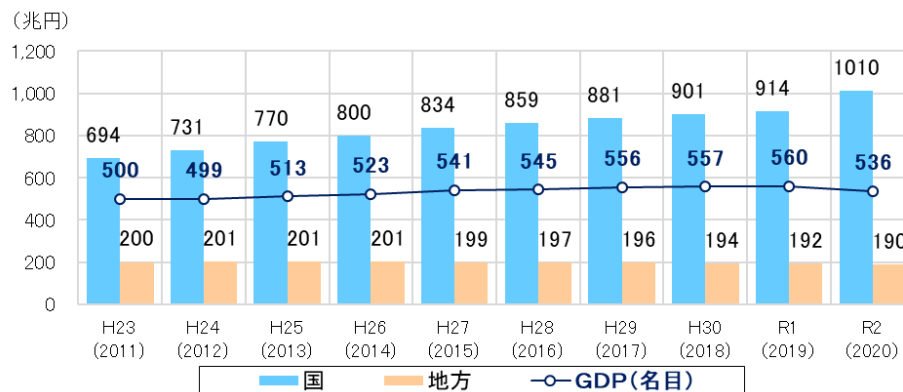


図 3-30 国および地方の長期債務残高と GDP の推移

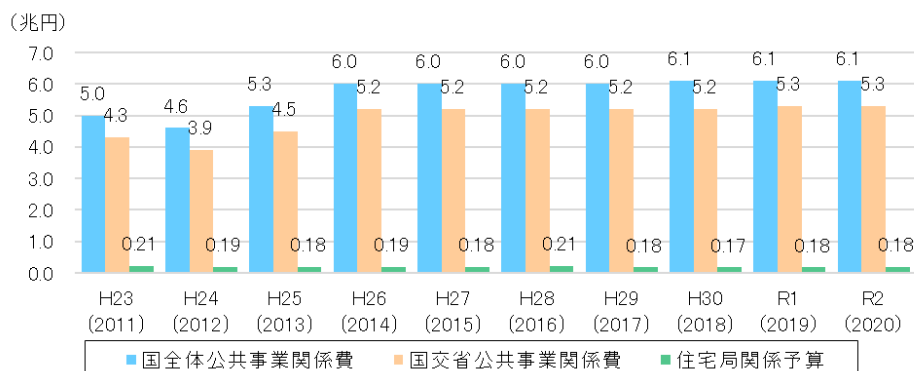


図 3-31 公共事業関係費・住宅局関係予算の推移（当初予算）」

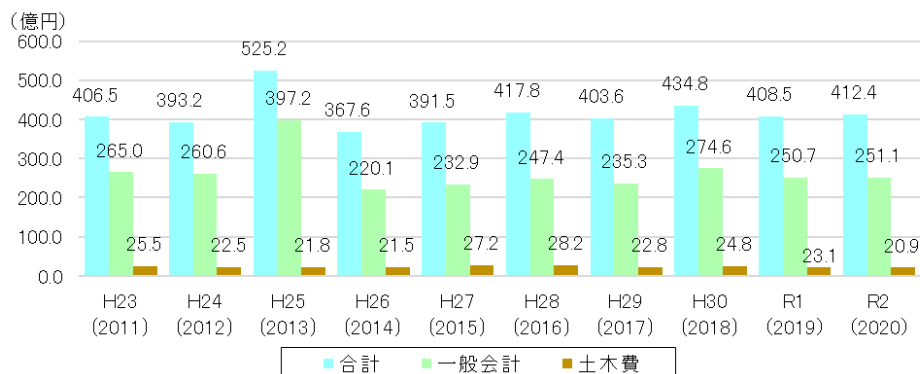


図 3-32 栗東市 一般会計予算の推移（当初予算）

出典：財務省「我が国の財政事情（令和3年度予算政府案）」、国土交通省各年度「住宅局関係予算概要」、栗東市各年度「当初予算の概要」

3)公共施設の老朽化

- ・ 本市の公共施設は高度経済成長期終盤（昭和 48 年頃）と平成 10 年代の複数の時期に集中的に整備されており、また、築 30 年以上の施設が総延床面積の約 45%を占める状況（平成 28 年時点）となっている。
- ・ 今後長期にわたり、次々と施設の更新が発生することが予測されるため、財政面への集中的な負担が懸念される。

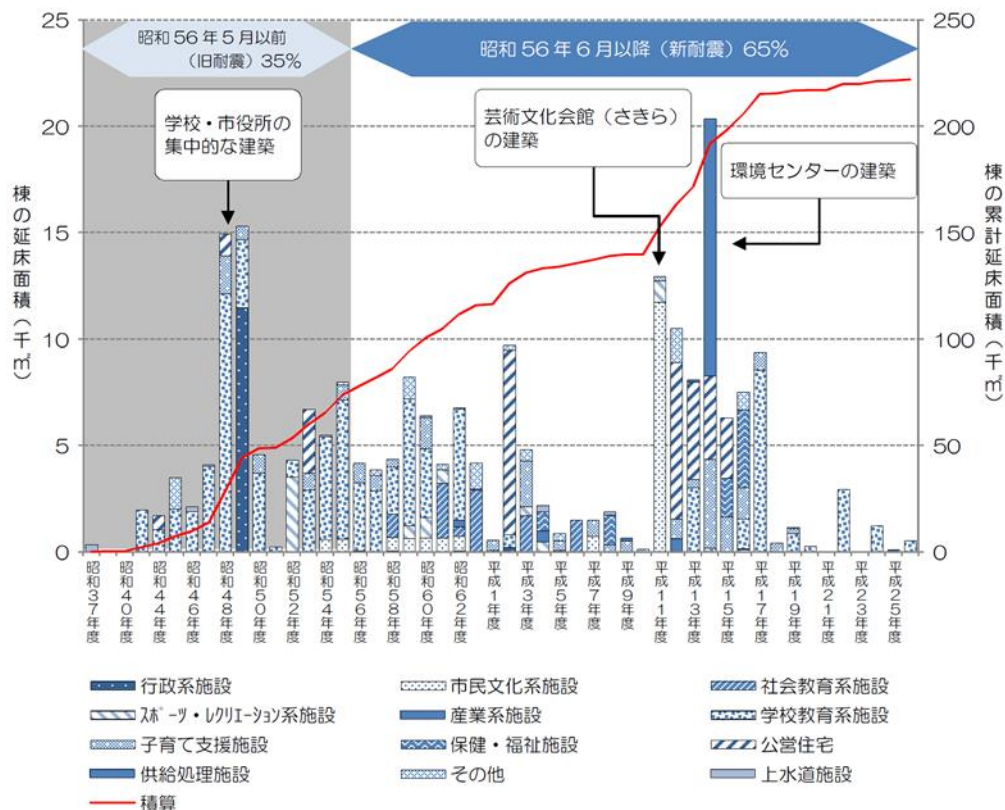


図 3-3-3 栗東市における年度別の延床面積整備状況（公共施設）

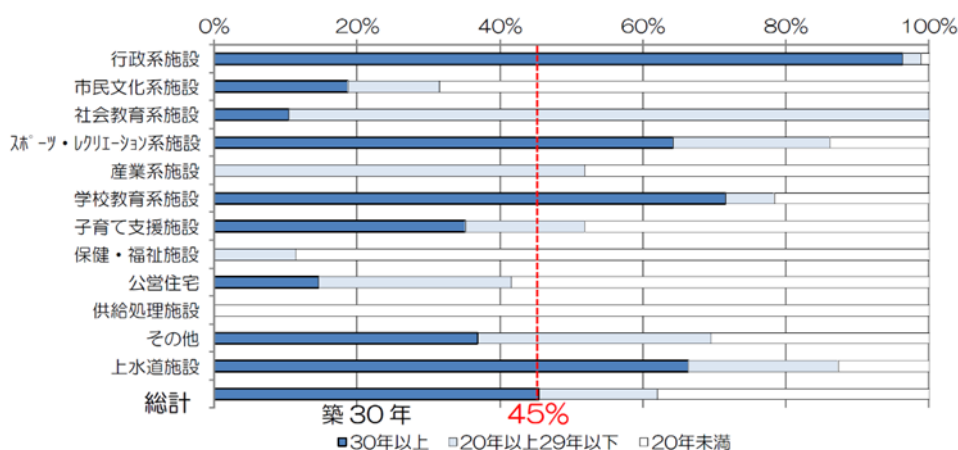
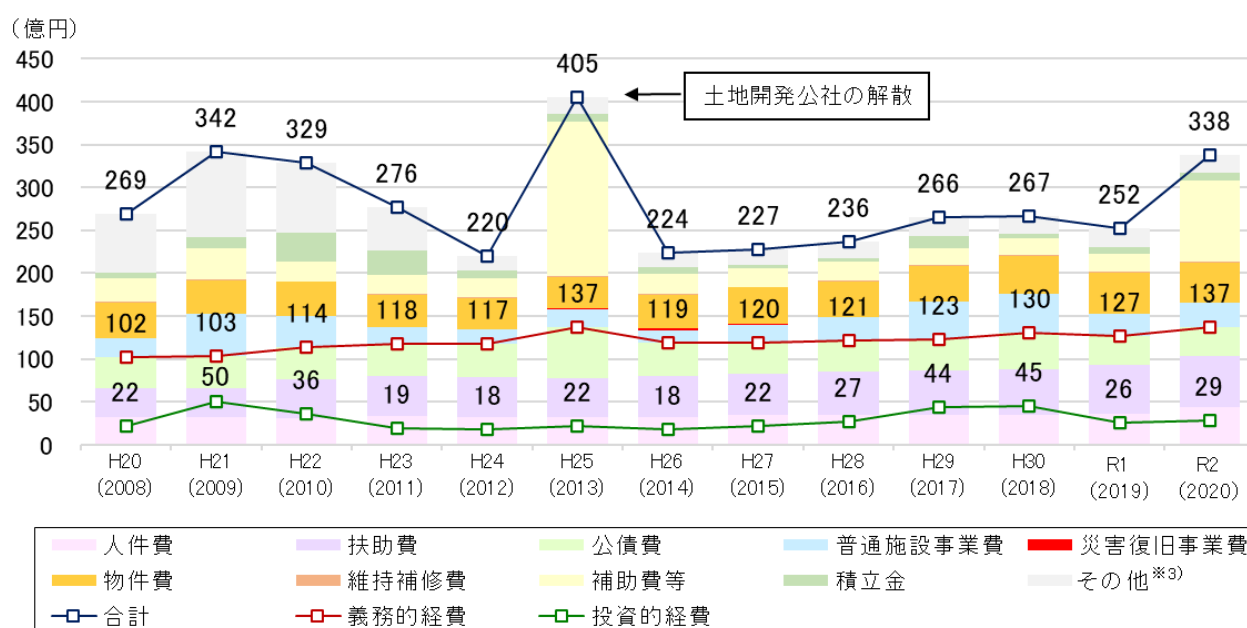


図 3-3-4 施設類型別築年数割合

出典：栗東市「公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月）」

4) 栗東市歳出決算額の推移

- ・ 義務的経費※¹⁾ は、平成 30 年度で、全歳出の約 49%を占めている。平成 21 年度の急増以降、増減はあるものの、増加傾向で推移し、平成 30 年度は約 130 億円となっている。
- ・ 投資的経費※²⁾ は、新規事業を極力抑制していることから、減少傾向にあったが、平成 28 年度以降増加傾向となっている。
- ・ 今後、生産年齢人口の減少が予測されているため、将来的には税収の増加は見込みにくい状況にある中で、老年人口の増加などに伴い、義務的経費に含まれる扶助費の増加が推測され、相対的に投資的経費の削減が避けられない状況と予測される。



※1) 人件費(職員の給与や議員の報酬など)、扶助費(生活保護や高齢者・障がい者児童の福祉費用など)、公債費(市が借り入れた市債の返済)など支出が義務付けられ、または任意に削減できない経費。

※2) 普通施設事業費(道路や学校、福祉施設の建設など社会資本整備に要する経費)、災害復旧事業費(自然災害などによる災害の復旧事業費)など社会資本整備の必要性を勘案し、効果的に実施することが求められる経費。

※3) 物件費・補助費・繰出金・貸付金など。

図 3-3 5 栗東市 性質別歳出決算額の推移

出典：栗東市「一般会計性質別歳出決算額」

3-6 市営住宅の現況

3-6-1 市営住宅ストック

1) 種別・地域

- ・ 本市の市営住宅は8団地 399戸であり、公営住宅 359戸、改良住宅^{※1)} 30戸、特定公共賃貸住宅^{※2)} 10戸を供給している。
- ・ 全ての団地が市北部に立地している。
- ・ 市内には、市営住宅の他、県営住宅が2団地、177戸が供給されている。

※1) 小規模住宅地区等改良事業により建設された従前居住者用の住宅。公営住宅の一種。

※2) 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき地方公共団体が建設する中堅所得のファミリー向け賃貸住宅。公営住宅の一種。

表 3-11 栗東市 市営住宅一覧

団地名	住所	間取り	建設年度	備考
安養寺	安養寺 5丁目5番	3DK	平成元年～ 平成4年	高齢者同居世帯向住居 ^{※3)} あり 身体障がい者同居世帯向住居 ^{※4)} あり
手原	手原 2丁目9番1	3DK 2DK 2LDK	平成11年～ 平成12年	シルバーハウジング ^{※5)} あり 身体障がい者同居世帯向住居あり
大橋	大橋 6丁目2番	3DK	昭和52年～ 昭和53年	
出庭	出庭 73番地1	2DK	昭和47年～ 昭和48年	
上砥山	上砥山 926番地	2K	昭和44年	第4棟(3戸)は令和3年に用途廃止
十里	十里 394番地1	3DK 4DK	平成13年	
十里改良	十里 393番地3 他	3DK 4DK	平成12年～ 平成14年	
下戸山	下戸山 1540番地1 1605番地	3DK 2DK 2LDK	平成14年～ 平成15年	シルバーハウジングあり 身体障がい者同居世帯向住居あり

※3) 浴室、トイレの手すり、非常ベルなどを設置している高齢者同居世帯向けの住戸。

※4) 玄関引き戸や浴室・トイレ・洗面室のバリアフリーなどを実施している身体障がい者同居世帯向けの住戸。

※5) バリアフリーに対応した市営住宅で、入居者の安否確認や緊急時対応などのサービスを行う生活援助員（L S A：ライフサポートアドバイザー）の支援を受けることができる。

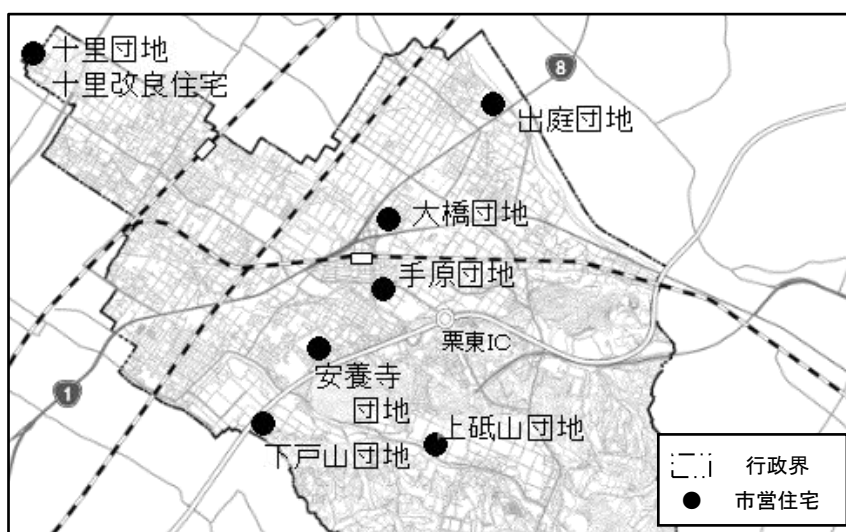


図 3-36 栗東市 市営住宅位置図

2)構造・経過年数

- ・ 今後 10 年以内に耐用年数を経過する住戸は、41 戸で全体の 10%を占める。
- ・ 令和 4 年時点において、準平^{※1)}の全住戸（上砥山団地 17 戸、4 %）、および準二^{※2)}の出庭団地（24 戸、6 %）は既に耐用年数を経過している。
- ・ 耐火構造^{※3)}の全住戸（328 戸、82%）は、令和 4 年時点で最も古い住棟の経過年数が 45 年であり、今後 10 年以内に耐用年数 70 年を経過する住棟はない。

※1) 準耐火構造平屋建て。準耐火構造とは、壁・柱・床・梁・屋根などの主要な構造部分が、一定の耐火性能を持った構造のもの。

※2) 準耐火構造二階建て。

※3) 建物の主要部分をブロックや鉄筋コンクリートなどの耐火材料とし、火災による焼失・類焼を防止する構造。

表 3-12 各団地の耐用年数の経過状況、構造

団地名	棟番号	建設年度	経過年数 (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 1/2経過	耐用年数 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			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	
	1期(集合)	H12	22年	準耐2階	6戸		6戸	
	2期	H13	21年	準耐2階	6戸		6戸	
	3期	H14	20年	準耐2階	4戸		4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 10%	182戸 46%	176戸 44%

表 3-13 構造別の耐用年数

構造	木造の住宅	準耐火構造の住宅	耐火構造の住宅
耐用年数	30 年	45 年	70 年

出典：公営住宅法

3)耐震性

- ・市営住宅のうち、昭和55年以前に旧耐震基準に基づいて建設された全住棟について耐震診断を実施している。
- ・対象となる住棟は、大橋団地、出庭団地、上砥山団地の全11棟、89戸（22%）であり、全ての住棟が「耐震性に問題なし」との診断結果となっている。

4)住宅規模

- ・50㎡未満の小規模世帯向けストックは41戸で全体の10%、50㎡以上のファミリー向けのストックは358戸で全体の90%を占めている。

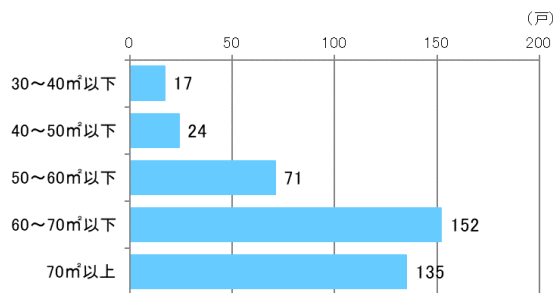


図 3-37 住宅規模別戸数

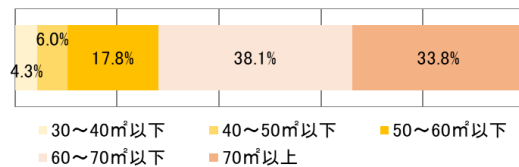


図 3-38 住宅規模別の割合

表 3-14 市営住宅等一覧表（令和4年3月時点）

団地名	棟番号	種別	建設年度	経過年数 (令和4年時点)	構造階数	住棟形式	耐震性	専用床面積	間取り	戸数
安養寺	A棟	公営	H4	30年	中耐4階	階段室型	○	60~70㎡以下	3DK	22戸
	B棟	公営	H1	33年	中耐4階	階段室型	○	60~70㎡以下	3DK	16戸
	C棟	公営	H1	33年	中耐4階	階段室型	○	60~70㎡以下	3DK	16戸
	D棟	公営	H4	30年	中耐3階	階段室型	○	60~70㎡以下	3DK	18戸
	E棟	公営	H2	32年	中耐4階	階段室型	○	60~70㎡以下	3DK	16戸
	F棟	公営	H2	32年	中耐4階	階段室型	○	60~70㎡以下	3DK	16戸
手原	1期	公営(シルバー)	H11	23年	高耐6階	片廊下型	○	50~60㎡以下	2DK	11戸
	2期	公営	H12	22年	高耐7階	片廊下型	○	70~80㎡以下	3DK	24戸
		公営						70~80㎡以下	2LDK	2戸
大橋	A棟	公営	S52	45年	中耐4階	階段室型	○	50~60㎡以下	3DK	24戸
	B棟	公営	S53	44年	中耐4階	階段室型	○	50~60㎡以下	3DK	24戸
出庭	1棟	公営	S47	50年	準耐2階	長屋	○	40~50㎡以下	2DK	6戸
	2棟	公営	S47	50年	準耐2階	長屋	○	40~50㎡以下	2DK	7戸
	3棟	公営	S48	49年	準耐2階	長屋	○	40~50㎡以下	2DK	6戸
	4棟	公営	S47	50年	準耐2階	長屋	○	40~50㎡以下	2DK	5戸
上砥山	1棟	公営	S44	53年	準耐1階	長屋	○	30~40㎡以下	2DK	4戸
	2棟	公営	S44	53年	準耐1階	長屋	○	30~40㎡以下	2DK	4戸
	3棟	公営	S44	53年	準耐1階	長屋	○	30~40㎡以下	2K	3戸
	5棟	公営	S44	53年	準耐1階	長屋	○	30~40㎡以下	2K	3戸
	6棟	公営	S44	53年	準耐1階	長屋	○	30~40㎡以下	2K	3戸
	4棟	公営	S44	53年	準耐1階	長屋	○	30~40㎡以下	2K	3戸
十里	1棟	公営	H13	21年	低耐2階	長屋	○	70~80㎡以下	4DK	6戸
	2棟	公営	H13	21年	低耐2階	長屋	○	70~80㎡以下	4DK	4戸
	3棟	公営	H13	21年	低耐1階	長屋	○	70~80㎡以下	3DK	4戸
	4棟	公営	H13	21年	低耐1階	長屋	○	70~80㎡以下	3DK	6戸
十里 改良住宅	1期	改良	H12	22年	準耐2階	2戸1棟	○	70~80㎡以下	4LDK	14戸
	1期(集合)	改良	H12	22年	準耐2階	片廊下型	○	70~80㎡以下	3LDK	6戸
	2期	改良	H13	21年	準耐2階	2戸1棟	○	70~80㎡以下	4LDK	6戸
	3期	改良	H14	20年	準耐2階	2戸1棟	○	70~80㎡以下	4LDK	4戸
下戸山	1期	公営(シルバー)	H14	20年	中耐3階	片廊下型	○	50~60㎡以下	2DK	12戸
		公営						60~70㎡以下	2LDK	3戸
		特公賃						60~70㎡以下	3DK	21戸
		公営						70~80㎡以下	3LDK	4戸
	2期	公営	H15	19年	中耐3階	片廊下型	○	60~70㎡以下	3DK	24戸
		特公賃						70~80㎡以下	3LDK	6戸

5)設備水準

- ・整備基準が改正された平成10年以降に完成した市営住宅の住戸の整備水準は、比較的高く、昭和50年代までに整備された団地は、整備水準が特に低い状況となっている。
- ・付帯施設（集会所、駐車場、駐輪場、児童遊園、物置）については、立地条件やスペースの有無などに応じた整備状況となっている。

表 3-15 整備状況

整備項目	概要
浴室・浴槽	・全ての住戸に浴室があるが、大橋団地のB棟、出庭団地、上砥山団地の65戸（全管理戸数の約16%）については浴槽が備え付けられていない
3点給湯方式	・大橋団地のB棟、出庭団地、上砥山団地以外の住戸は、全て3点給湯※)方式で整備されている
高齢者・障がい者対応	・平成10年以降に整備された手原団地、十里団地、下戸山団地では、全戸がバリアフリー対応済み ・安養寺団地、手原団地、下戸山団地で供給のシルバーハウジング、高齢者同居世帯向住戸、身体障がい者同居世帯向住戸では、手すりなどの高齢者・障がい者対応がなされている
ソーラーパネル	・ソーラーパネルは、手原団地（屋根）、下戸山団地（1期のみ屋根）に設置

※) キッチン、バスルームや洗面所の給湯を、1台のガス給湯器や電気温水器でまかなうシステムのこと。

表 3-16 市営住宅設備一覧

団地名	棟番号	建設年度	構造階数	戸数	浴室	浴槽	3点給湯	高齢者対応	エレベーター	地デジ対応	ソーラーパネル	集会場	駐車場	駐輪場	児童遊園	物置
安養寺	A棟	H4	中耐4階	22戸	○	○	○	△ (一部)	×	○	×	○	○	○	○	○
	B棟	H1	中耐4階	16戸												
	C棟	H1	中耐4階	16戸												
	D棟	H4	中耐3階	18戸												
	E棟	H2	中耐4階	16戸												
	F棟	H2	中耐4階	16戸												
手原	1期	H11	高耐6階	35戸	○	○	○	○	○	○	○ (屋根)	○	○	○	○	×
	2期	H12	高耐7階	51戸												
大橋	A棟	S52	中耐4階	24戸	○	○	○	×	×	○	×	○	×	○	○	○
	B棟	S53	中耐4階	24戸												
出庭	1棟	S47	準耐2階	6戸	○	×	×	×	×	△ 自費対応	×	×	×	×	○	×
	2棟	S47	準耐2階	7戸												
	3棟	S48	準耐2階	6戸												
	4棟	S47	準耐2階	5戸												
上砥山	1棟	S44	準耐1階	4戸	○	×	×	×	×	△ 自費対応	×	×	×	×	×	×
	2棟	S44	準耐1階	4戸												
	3棟	S44	準耐1階	3戸												
	5棟	S44	準耐1階	3戸												
十里	1棟	H13	低耐2階	6戸	○	○	○	○	×	○	×	×	○	○	×	×
	2棟	H13	低耐2階	4戸												
	3棟	H13	低耐1階	4戸												
	4棟	H13	低耐1階	6戸												
十里改良住宅	1期	H12	準耐2階	14戸	○	○	○	○	×	○	×	×	○	○	×	○
	1期(集合)	H12	準耐2階	6戸												
	2期	H13	準耐2階	6戸												
	3期	H14	準耐2階	4戸												
下戸山	1期	H14	中耐3階	40戸	○	○	○	○	○	○	○ (屋根)	○	○	○	○	×
	2期	H15	中耐3階	30戸												

3-6-2 市営住宅の入居状況

1)管理状況

- ・ シルバーハウジングや高齢者同居世帯向け住戸、身体障がい者同居世帯向け住戸のいずれかを有する市営住宅は、安養寺団地、手原団地、下戸山団地である。

表 3-17 団地・タイプ別管理戸数一覧

団地名	棟番号	管理戸数	一般	シルバー	高齢者同居※1	身障者同居※2	特公費
安養寺	A棟	22戸	16戸		4戸	2戸	
	B棟	16戸	12戸		2戸	2戸	
	C棟	16戸	12戸		2戸	2戸	
	D棟	18戸	18戸				
	E棟	16戸	12戸		4戸		
	F棟	16戸	12戸		4戸		
	団地計	104戸	82戸	0戸	16戸	6戸	0戸
手原	1期	35戸	24戸	11戸			
	2期	51戸	49戸			2戸	
	団地計	86戸	73戸	11戸	0戸	2戸	0戸
大橋	A棟	24戸	24戸				
	B棟	24戸	24戸				
	団地計	48戸	48戸	0戸	0戸	0戸	0戸
出庭	1棟	6戸	6戸				
	2棟	7戸	7戸				
	3棟	6戸	6戸				
	4棟	5戸	5戸				
	団地計	24戸	24戸	0戸	0戸	0戸	0戸
上砥山	1棟	4戸	4戸				
	2棟	4戸	4戸				
	3棟	3戸	3戸				
	5棟	3戸	3戸				
	6棟	3戸	3戸				
	団地計	17戸	17戸	0戸	0戸	0戸	0戸
十里	1棟	10戸	10戸				
	2棟	10戸	10戸				
	団地計	20戸	20戸	0戸	0戸	0戸	0戸
十里 改良住宅	1期(2戸1)	14戸	14戸				
	1期(集合)	6戸	6戸				
	2期(2戸1)	6戸	6戸				
	3期(2戸1)	4戸	4戸				
	団地計	30戸	30戸	0戸	0戸	0戸	0戸
下戸山	1期	40戸	21戸	12戸		3戸	4戸
	2期	30戸	24戸				6戸
	団地計	70戸	45戸	12戸	0戸	3戸	10戸
合計		399戸	339戸	23戸	16戸	11戸	10戸

※1) 高齢者同居世帯向け住戸の略

※2) 身体障がい者同居世帯向け住戸の略

2) 入居世帯の状況

① 入居者の年齢構成

- ・ 年少人口（14 歳以下）が 9 %、生産年齢人口（15 歳以上 64 歳以下）が 53 %、老年人口（65 歳以上）が 38 %となり住民基本台帳による、栗東市全体の割合（年少人口 16.8 %、生産年齢人口 64.6 %、老年人口 18.7 %）に比べ、老年人口の割合が高い状況にある。

② 高齢者の居住世帯

- ・ 高齢者の居住世帯のうち、単身者が 38 %、夫婦のみが 18 %、同居が 42 %、その他世帯員が 2 %として、高齢者同居世帯の割合が高い状況にある。

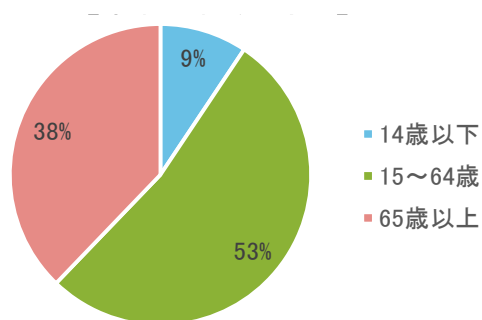


図 3-39 市営住宅入居者の年齢構成

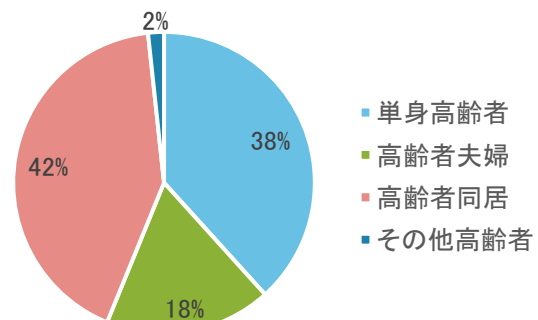


図 3-40 高齢者の居住世帯数

※高齢者は 65 歳以上を指す

※65 歳以上の親と 65 歳以上のその子が同居している場合は「その他」に含む

※65 歳以上の兄弟姉妹のみで同居している場合は「その他」に含む

出典：栗東市資料（令和 3 年 4 月 1 日時点）

③ 世帯人員別世帯数

- ・ 2 人世帯（43 %）が最も多く、次いで単身世帯（35 %）となっている。
- ・ 最低居住面積水準未満への入居はないが、専有面積が 70 m²以上である住戸に単身世帯（単身者の一般型誘導居住面積水準は 55 m²）が入居しているなど、需要と供給のミスマッチがみられる。

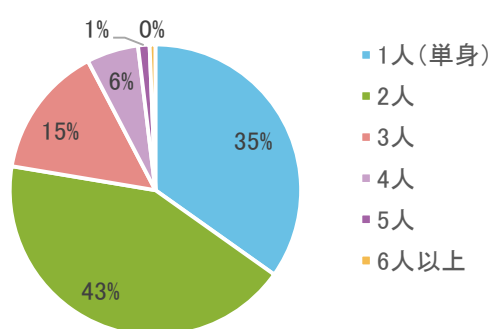


図 3-41 世帯人員別世帯数

表 3-18 世帯人員別世帯数の居住面積

居住面積別	1人	2人	3人	4人	5人以上	合計
25 m ² 未満	0	0	0	0	0	0
25～30 m ² 未満	0	0	0	0	0	0
30～40 m ² 未満	5	1	0	0	0	6
40～50 m ² 未満	10	6	3	0	0	19
50～60 m ² 未満	31	12	5	2	0	50
60～70 m ² 未満	28	55	25	7	4	119
70 m ² 以上	35	60	13	9	2	119
合計	109	134	46	18	6	313

■：最低居住面積水準未満

出典：栗東市資料（令和 3 年 4 月 1 日時点）

④家族類型別世帯数

- ・ 単身世帯（35%）が最も多く、次いで夫婦のみ世帯（18%）となっている。

⑤入居期間別世帯数

- ・ 入居期間が 10 年以上 19 年以下である世帯が約 4 割を占めている。

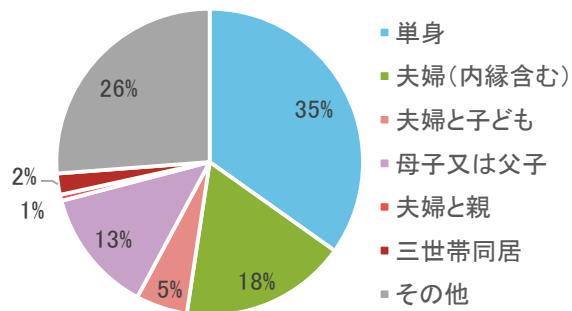


図 3-4 2 家族類型別世帯数

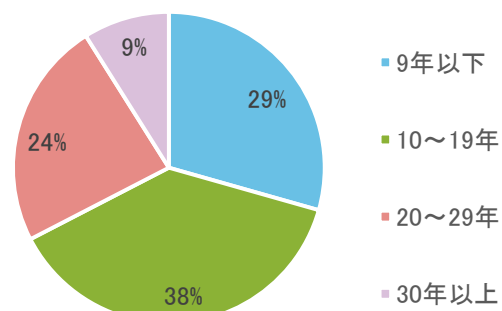


図 3-4 3 入居期間別世帯数

出典：栗東市資料（令和 3 年 4 月 1 日時点）

⑥収入超過者・高額所得者

- ・ 収入超過者は 23 世帯、高額所得者は 2 世帯の入居がある（令和 3 年 3 月時点）。
- ・ 収入超過者・高額所得者に対しては、収入額など認定時に収入超過者・高額所得者に認定されている旨を通知している。

表 3-1 9 収入超過者・高額所得者の基準（平成 21 年 4 月以降）

分類	定義	種別	収入月額
収入超過者	市営住宅に引き続き3年以上入居し、政令月収を超える者	公営住宅	本来入居者：158,001 円以上 裁量入居者：214,001 円以上
		改良住宅	本来入居者：114,001 円以上 裁量入居者：139,001 円以上
高額所得者	市営住宅に引き続き5年以上入居し、最近2年間引き続き政令月収を超える者	公営住宅	313,001 円以上
		改良住宅	—

3-6-3 市営住宅等の需要の状況

1) 申込倍率

- この10年間の市営住宅全体の申込倍率は、平均で約2.5倍である。
- 団地別では、手原団地や十里団地など、便利な場所に立地する比較的新しい団地の申込倍率が高くなる一方で、老朽化が進む大橋団地、出庭団地では申込倍率が低くなっている。
- 特定公共賃貸住宅は、募集を行っても、申込が無い状況となっている。

表 3-20 入居戸数および応募倍率の状況

団地名	種別	構造階数	建設時期	最寄駅からの距離	管理戸数	申込倍率									
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
安養寺	公営	中耐	H1～4	1.1km	104戸	1.8倍	申込無し	0.5倍	1.0倍	0.8倍	1.5倍	0.6倍	0.5倍	1.0倍	0.6倍
手原	公営	高耐	H11～12	0.5km	86戸	7.2倍	7.5倍	7.0倍	7.0倍	14.0倍	3.1倍	3.0倍	2.8倍	9.5倍	4.8倍
大橋	公営	中耐	S52～53	0.5km	48戸	0.3倍	0.5倍	申込無し	申込無し	0.5倍	募集無し	0.3倍	募集無し	募集無し	0.5倍
出庭	公営	準二	S47～48	2.0km	24戸	募集無し	募集無し	申込無し	2.0倍	募集無し	1.0倍	募集無し	募集無し	募集無し	募集無し
上砥山	公営	準平	S44	2.2km	17戸	募集停止									
十里	公営	低耐	H13	2.0km	20戸	募集無し	募集無し	募集無し	募集無し	募集無し	募集無し	1.0倍	募集無し	1.0倍	1.0倍
十里改良住宅	改良	低耐	H12～14	2.0km	30戸	募集対象外									
下戸山	公営	中耐	H14～15	2.1km	60戸	2.0倍	1.5倍	1.3倍	1.7倍	0.5倍	3.5倍	1.5倍	0.6倍	0.4倍	0.5倍
	特公賃	中耐	H14～15	2.1km	10戸	募集無し	募集無し	募集無し	申込無し	申込無し	申込無し	申込無し	申込無し	申込無し	申込無し

出典：栗東市資料

2) 入居希望者の傾向

- 平成23～令和2年度の市営住宅への申込理由は、「収入に比して著しく過大な家賃の支払いを余儀なくされている」の占める割合が75.7%と特に高くなっている。

表 3-21 市営住宅申込者の住宅困窮の理由

	市営住宅申込者の住宅困窮の理由	平成23～令和2年度	
		件数	割合
1	住宅の規模、間取りについて、住居部分が1人当たり4.5畳以下となる住宅に居住する人	23	6.0%
2	住宅がないため親族(婚約者を含む)と同居できない人	4	1.0%
3	住宅がないために勤務場所から著しく遠隔の地に居住を余儀なくされている人	0	0.0%
4	収入に比して著しく過大な家賃の支払いを余儀なくされている人	289	75.7%
5	正当な事由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している人	30	7.9%
6	保安上危険または衛生上有害な状態にある住宅に居住している人。または炊事場・便所等の施設を共用している住宅に居住している人	0	0.0%
7	他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている人	36	9.4%
8	住宅以外の建物または場所に居住している人	0	0.0%

出典：栗東市資料