

## 第8章 重点施策の展開方向

### 8-1 重点施策の考え方

本市の住生活を巡る課題や市民アンケートから明らかになった課題に対応していくためには、「エラー！参照元が見つかりません。エラー！参照元が見つかりません。」で位置付けた施策を確実に実行していくことが必要である。しかしながら、本市の財政状況が厳しさを増していることから、「選択と集中」の考え方を踏まえ、限られた予算の範囲内で効果的かつ効率的な施策展開を図っていくことが求められており、10年間の計画期間内で確実に計画を推進させるため、基本目標ごとに、その目標達成のために大きな役割を担う施策について重点施策として位置付ける。

### 8-2 重点施策の展開方向

基本目標の実現に向けた重点的な取組を図る施策は以下のとおり。

基本目標① 風格のある豊かな 住環境の創出	1-1. 「景観形成推進地域(中山道と東海道)」における歴史的な雰囲気 と調和した景観形成 1-2. 住宅地内の緑化の促進
基本目標② 百年先を見据えた 住宅ストックの形成	2-1. ゆとりのある住居の建設に向けた誘導 2-2. 管理不全な空き家等への指導・啓発
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	3-1. 空き家化の要因、所有者の活用意向に関する調査 3-2. 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
基本目標④ 柔軟かつ多様な 住宅セーフティネットの 構築	4-1. 「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 4-2. 市営住宅の効果的・効率的な管理・運営方法の検討・推進

図 8-1 重点施策の一覧

### 8-3 重点施策の取り組み内容

#### 1-1. 「景観形成推進地域（中山道と東海道）」における歴史的な雰囲気と調和した景観形成

風格都市栗東の実現を目指して策定された「百年先のあなたに手渡す栗東市景観計画」「栗東市景観条例」に基づき、良好な街並み景観形成に向けた規制誘導に取り組む。

#### ■具体的な取り組みイメージ（案）

- ・中山道をはじめとした歴史街道は、地域の歴史的な経緯やこれまで育まれてきた文化的環境などにできる限り調和するよう、建築物等の形態や意匠、色彩、素材などに十分に配慮するとともに、歴史街道としてのまとまりが感じられる景観づくりを目指す。
- ・歴史街道の雰囲気を醸し出している沿道の伝統的な様式の建築物や樹木等は、できるだけ保全し、百年先の未来へ手渡す固有の資産として位置付ける。

#### ■歴史街道のイメージ

中山道景観形成推進地域及び東海道景観形成推進地域では、歴史的・文化的な雰囲気の中に地域住民の生活や多様な活動がいきいきと感じられる、栗東ならではの歴史街道景観を目指しています。

道路に面した平入の勾配屋根や、紅柄の木格子、しっくい壁など、歴史街道の伝統的な様式の建物や古くから敷地内にある樹木などは、地域の誇りやアイデンティティを感じさせる景観要素として、大切にされています。

建替えされたり、リフォームされた建物は、現代の生活スタイルに応じた暮らしやすさに配慮しながらも、街道沿いの伝統的な建築物の様式をうまく取り入れており、歴史街道としてのまとまりが感じられる街並みが形成されています

歴史街道に面して設けられた植栽や生垣は、歴史街道の景観に落ち着きを与えると同時に、うるおいや季節の移り変わりを感じさせてくれます。

家の周りを美しく保っている人、花や緑を楽しんでいる人、歴史街道沿道の景観を大切に想っている人など、地域住民の生活や多様な活動がいきいきと感じられ、自らの創意工夫による景観への配慮が感じられる

…それが歴史街道の景観の将来イメージです



図 8-2 「風格づくり会談」の位置づけ

出典：栗東市「百年先のあなたに手渡す栗東市景観計画(平成 20 年 6 月)」

#### 1-2. 住宅地内の緑化の促進

都市の風格づくりに向けて、市民主役の景観づくりの取り組みが重要である。市民の景観まちづくりに対する意識啓発を推進しながら、緑地協定を活用し、地域の環境・景観・価値を高める。

#### ■具体的な取り組みイメージ（案）

- ・地域住民の生活や多様な活動がいきいきと感じられ、自らの創意工夫による景観への配慮が感じられる景観づくりを大切にする。
- ・緑地協定を活用し、住宅地内緑化を推進する。
- ・「風格づくり会談」を中心とした今後の景観づくりの推進。

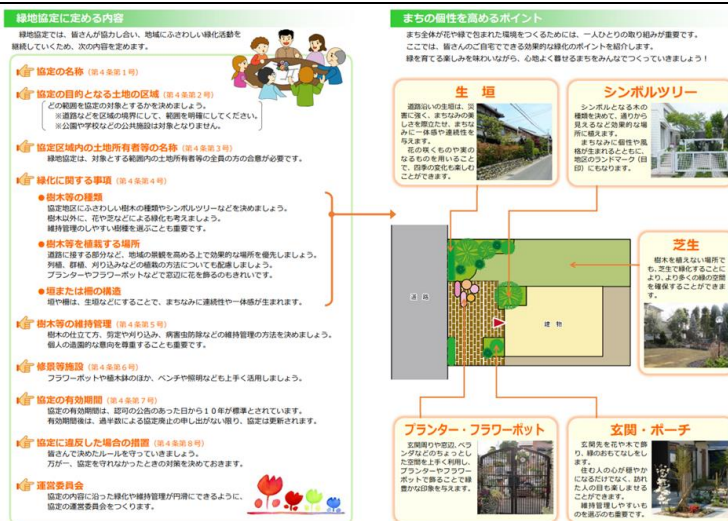


図 8-3 緑地協定の概要

出典：栗東市 HP「緑地協定(リーフレット)」

## 2-1. ゆとりのある住居の建設に向けた誘導

栗東市開発事業に関する指導要綱に基づき、ゆとりある住居の建設に向けた誘導を行う。

### ■具体的な取り組みイメージ（案）

・「栗東市開発事業に関する指導要綱」に基づき、共同住宅等を建設する場合について、住戸規模面積は基準以上とするなど、住宅規模の1戸当たりの住宅規模および間取りに関する建設基準等について指導・誘導し、入居者にとって良好な環境を確保する。

#### 第2節 共同住宅等の建設基準

この節の規定は、共同住宅等を建設する場合について適用し、この建設計画にあたり最低限度必要な基準を満たすことにより、入居者にとって良好な環境を確保することを目的とする。

#### （生活環境の向上）

第42条 事業者は、共同住宅等を建築する場合は、相互に日照、通風及び防火に有効で且つ居住上適当な間隔を保って配置しなければならない。

2 共同住宅等の敷地内については第10条第1項（消防水利施設）、第19条第1項（清掃関係施設）、第29条第1項（駐車場対策）、第49条（緑化の推進）、及び第4章第1節・第2節等関係規定を遵守し、共同住宅等とこれら諸施設は事業計画上適切に收容させ、配置（以下「諸施設收容・配置の原則」という。）するものとする。

3 共同住宅等の建築物が他の用途を複合させた建築物である場合は、共同住宅等の用に供する部分について前2項並びにこの節の規定を適用する。

#### （事業計画）

第43条 共同住宅の住居規模等は、次のとおりとする。

#### （1）共同住宅等（分譲）の住居規模等

1戸当たりの住居規模は延べ面積60平方メートル以上とし、居室を1以上もち、居間・食事室・台所、便所、浴室を備えた間取りとする。

#### （2）共同住宅等（賃貸）の住居規模等

1戸当たりの住居規模は延べ面積40平方メートル以上とし、居室を1以上もち、居間・台所、便所、浴室を備えた間取りとする。

出典：栗東市「栗東市開発事業に関する指導要綱（令和2年4月）」

## 2-2. 管理不全な空き家等への指導・啓発

良好な景観や生活環境を維持・保全していくため、地域や関係団体、庁内関係課等と連携を図りながら、空き家等に関する情報を共有し、管理状況等を定期的に確認する。また、空き家等所有者等に加え、地域や市民活動団体等の空き家等に関する主体が、空き家等を適正に管理するための仕組みを整える。

### ■具体的な取り組みイメージ（案）

・定期的に空き家等所有者へ適正管理を促すとともに、地域や関係団体等との連携のもと、効果的な情報発信や呼び掛けの仕組みを検討する。

・空き家等の問題に直面している地域等が、空き家等所有者等と連携を図りながら問題への対応ができるよう、条例による規定や活動のサポートなど、地域や市民活動団体等の取組に対するサポートの仕組みを整える。



図 8-4 空き家等対策の推進体制

出典：栗東市「栗東市空き家等対策計画（平成30年10月）」

### 3-1. 空き家化の要因、所有者の活用意向に関する調査

高齢化の進展に伴い、今後、空家等の増加が想定されることから、市民に対して空家等が地域社会、生活環境に及ぼす影響や問題等を様々な機会を通じて広く情報発信し、将来の空家等の発生を予防するとともに、日常的な建物の維持管理の必要性等の意識向上を図る。また、空き家化の予防に向けて、建築や不動産、法律等の専門家との連携により、相続や税金等の多岐にわたる空家等に係る問題に対して、きめ細かな相談体制を整える。

#### ■具体的な取り組みイメージ（案）

- ・早期に空家等の所在地や所有者の情報、管理状況等を把握するために、自治会等との連携による定期的（概ね3年毎）な空家等現況調査を実施する。
- ・地域や関係団体、庁内関係課等との連携により、新たな空家等の発生、利活用や除却の有無などについて、その都度、情報共有ができる体制を整える。

### 3-2. 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

空き家情報や支援制度、本市の住環境の魅力（生活関連情報・就業情報など）などを伝えるために、市のホームページ等で本市の多様な住宅関連情報の発信に取り組む。

#### ■具体的な取り組みイメージ（案）

- ・本市の空き家情報や支援制度、本市の住環境の魅力（生活関連情報・就業情報など）などを伝えるために、市のホームページや総務省交流居住ポータルサイト「全国田舎暮らしガイド」などと連携しながら、本市の多様な住宅関連情報の発信に取り組む。
- ・新規転入者が地域の暮らしや伝統・文化を理解し、地域コミュニティの一員として生活していくために、地元自治会などとの連携を重視しながら新規転入者に対するサポート体制の充実（相談窓口の設置など）に取り組む。
- ・伝統的民家の空き家の所有者が、安心して賃貸・売買などの有効活用に取り組めるよう、民間事業者との連携を重視しながら、伝統的民家の賃貸・売買に関する相談体制の充実に取り組む。

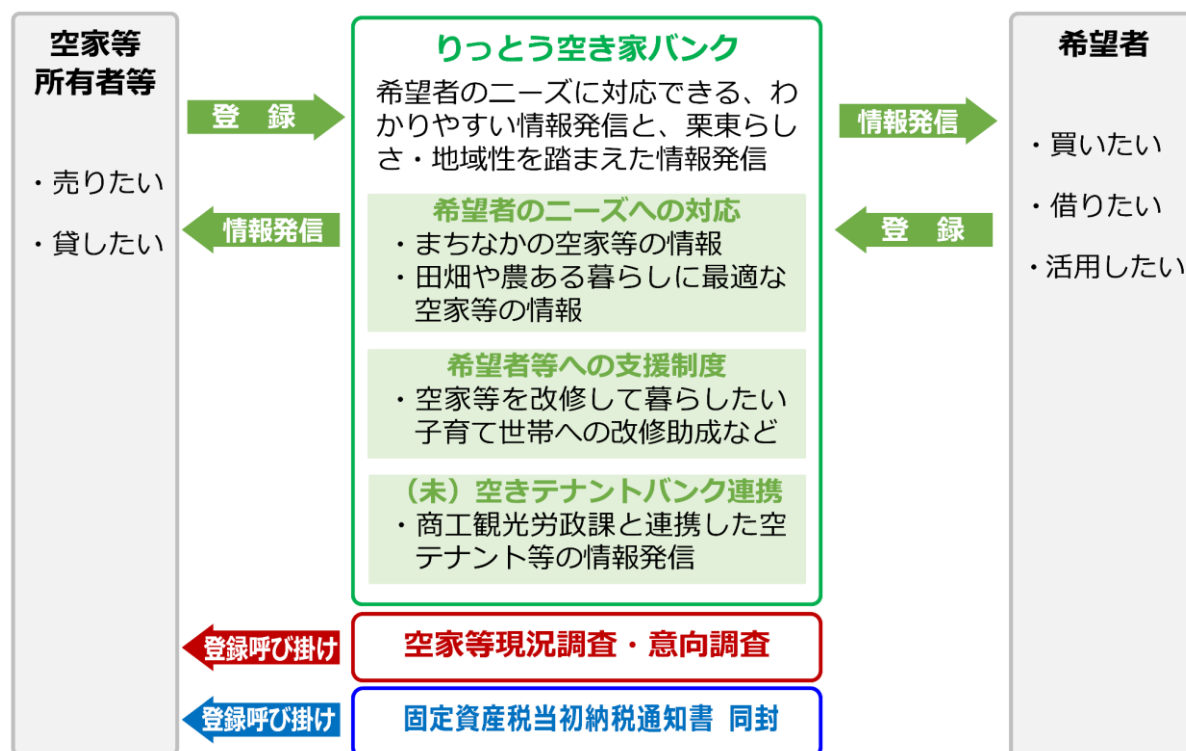


図 8-5 りっとう空き家バンクの仕組み

出典：栗東市「第7回 栗東市空家等対策協議（令和元年12月）報告資料」



#### 4-1. 「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

市営住宅における現在の入居状況や社会的ニーズ、現入居者の高齢化やコミュニティの状況、さらには民間賃貸住宅の動向を踏まえながら、「量」と「質」の最適化を目的として、管理戸数や供給戸数の見直しなど、将来を見据えた市営住宅の管理の最適化を図る。

##### ■具体的な取り組みイメージ（案）

- ・点検の強化および早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定、これに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善の推進。
- ・入居状況や需要に見合った管理戸数や供給戸数の見直し。

#### 4-2. 市営住宅の効果的・効率的な管理・運営方法の検討・推進

誰もが住まいを確保でき、安心・安全に暮らすことができるよう、公共と民間事業者がそれぞれの役割を果たすことが重要である。全国的には、市営住宅の維持管理・運営に指定管理者制度等を導入するなど、民間事業者のノウハウを活用する事例が見られる。本市においても、行政・民間企業・市民それぞれの役割を踏まえた取り組みの充実を進める。

##### ■具体的な取り組みイメージ（案）

- ・誰もが入居を拒まれることがない住宅セーフティネットの構築に向け、住生活施策と福祉施策との連携を深め、公民が連携した様々な取り組みについて、検討・実践を進める。
- ・賃貸住宅市場においても、民間事業者・滋賀県・栗東市が相互に連携しながら、住宅確保配慮者が入居できる住宅の供給や、住宅を適切に選択できる仕組みを構築する。
- ・入居者のさらなる安心・安全な住環境の確保やより公平性を確保した入居制度への改善を進める。

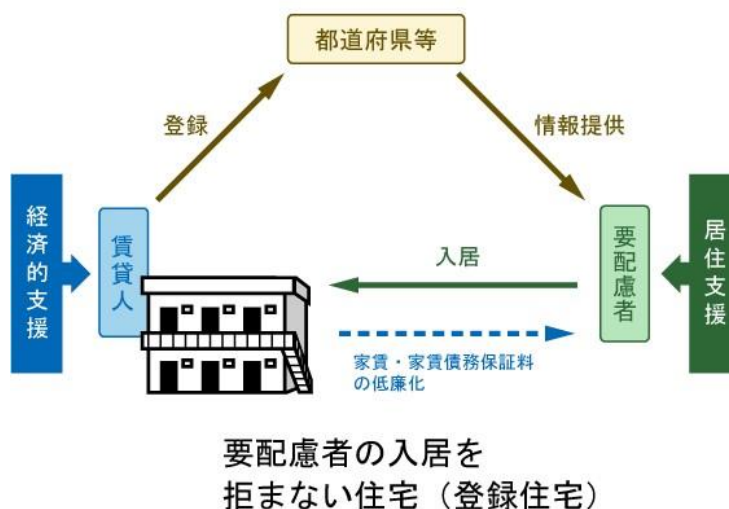


図 8-6 住宅セーフティネット制度による住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（登録住宅）のイメージ

出典：国土交通省 HP「新たな住宅セーフティネット制度について」