

## 第二次栗東市住生活基本計画

# 第3回 策定委員会 資料

### －報告事項－

1. 前回までの委員会の振り返り

### －協議事項－

1. 住宅施策の課題の整理
2. 住宅施策の基本理念・基本目標・基本方針の検討
3. 住宅施策の展開方向の検討
4. 重点施策の展開方向の検討

令和3年8月20日（金）

栗東市

---

## －報告事項－

1. 前回までの委員会の振り返り
-

# 1. 前回までの委員会の振り返り ①策定の背景・目的

- 社会経済情勢が急激に変化する現代では、住宅分野においても、様々な状況変化に対応した施策を迅速かつ的確に実施していくことが求められている。
- 第六次栗東市総合計画（令和2年3月策定）の下位に位置する**住生活分野の部門計画**としての位置づけを持つ計画として作成する。

## 計画策定の背景・目的

### 【栗東市の現状】

- 新規住宅地の整備の進行
- 中山道や東海道沿いの空き家の増加
- 市の財政悪化に伴う市営住宅の適切な維持管理・コスト縮減

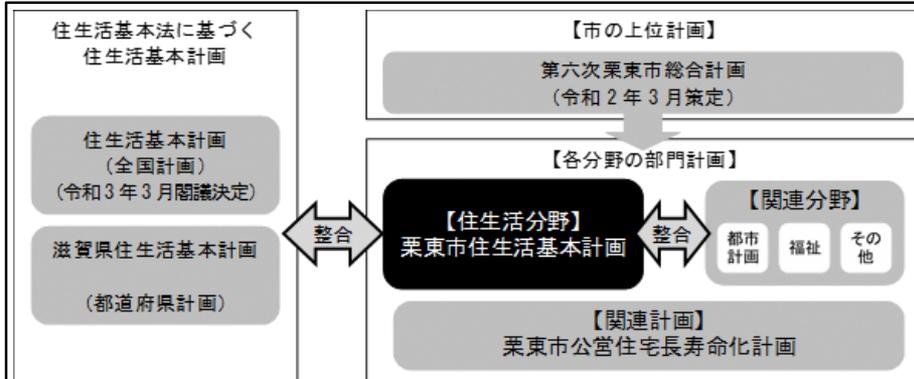
### 【社会情勢の変化】

- 人口減少社会や超高齢化社会の本格化
- コンパクト+ネットワークの持続可能な都市づくりの実現
- 新型コロナウイルスの流行によるテレワークの拡大、激甚化する災害への対応

### 【計画策定の目的】

- 良質な住宅ストックの形成・将来世代への承継
- 良好な居住環境の形成や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などを目指した施策の推進

## 計画の位置づけ・計画期間



- 策定にあたっては、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画、滋賀県計画）といった上位計画、関連する他部門の計画との整合性に十分留意する。
- 計画期間は**令和4（2022）年度から令和13（2031）年度までの10年間**とし、計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて5年を目途に見直しを行う。

# 1. 前回までの委員会の振り返り ②計画策定のスケジュール

- 策定調整会議（庁内）と策定委員会（外部）によって計画の内容を諮るものとして、下表のとおりの実施を予定している。
- その他、住民アンケートを令和2年12月、パブリックコメントの実施を令和4年1月～2月に予定している。

	実施予定時期		主な議題
	策定調整会議	策定委員会	
第1回	令和2年11月10日	令和2年11月27日	現況・上位関連計画等の整理結果、アンケート内容の確認
第2回	令和3年2月12日	令和3年2月22日	アンケートの結果の確認 次期計画の方針の確認
第3回	令和3年7月30日	令和3年8月19日 (書面開催)	問題点・課題の確認 計画の目標・方針、実施施策の検討
第4回	令和3年10月下旬	令和3年11月下旬	パブリックコメントに向けた 計画（案）の確認
第5回	令和4年2月	令和4年3月	パブリックコメントを踏まえた 計画の確認

## 【その他スケジュール】

○住民アンケートの実施：令和2年12月15日～令和3年1月15日

○パブリックコメントの実施：令和4年1月（回答期間は1ヶ月程度）

# 1. 前回までの委員会の振り返り ③第2回策定委員会の意見

○「第2回 第二次栗東市住生活基本計画策定委員会」において、いただいた意見等を抜粋して掲載する。

## 第2回 第二次栗東市住生活基本計画策定委員会

■開催日時：令和2年2月22日（月） 13時30分～15時20分

■開催場所：危機管理センター3階 大研修室

分類	意見の概要
市民アンケートの結果について	・ひとり親世帯や高齢者、外国人が少数ではあるかもしれないが、どのような住宅に住んでいるのかなど、分析されることが望ましい。
	・周辺環境の満足度が地域間に隔たりがあるため、各地域の特性を活かす必要がある。
	・居住年数が30年以上における住環境の満足度が低いため、理由の分析が望ましい。
	・地域の違いを特色として活かすことはできないか。
	・市民アンケートで寄せられた意見について、すべてを住生活基本計画でフォローする必要はないが、市民がそれぞれ不安を抱えているということである。各課との調整を図っていただきたい。
住宅供給・空き家について	・住宅需要に対して、供給が余剰であると感じる。計画的な住宅供給が必要と考える。
	・持ち家の割合が大きいため、将来空き家の増加が懸念される。
障がい者・高齢者等の住まいについて	・障がい者が自立した生活を行っている事例などを参照しながら、自立した生活を目指すべきと考える。
	・障がい者・高齢者が安心してというのはもちろん、すべての市民が安心できる住まいとなることが望ましい。
計画策定全般について	・住生活基本計画は、だれが見ても住環境を考えていくうえで参考になるような計画となることが望ましい。
	・住生活基本計画を策定するうえで、最も決めておきたいことを明確にしたい。
	・基本目標を定めるうえで、何を指すのかを分かりやすく示してほしい。
	・市民が理解しやすいように分野にわけると計画の大枠を示すことが望ましい。
計画策定における柱の設定方法について	・現行計画の成果を検証したうえで第二次計画の「柱」を検討することが望ましい。
	・分類・記載について工夫することが望ましい。
	・計画の柱は新しい住生活基本計画に対する思いが反映されると思われるため、説明を加えていただきたい。
計画の実施体制について	・計画は今後10年間で、限られた財源の中で実施する必要がある。財源が伴うもの、比較的必要としないものなどを整理・精査して計画に反映する必要がある。
	・公共と民の役割分担を示す必要がある。行政だけの計画ではなく、市民主体の計画であることを示すことができれば良い。
	・市民や民間、庁内各課との役割分担を精査しつつ、住生活基本計画に掲載するものを検討していただきたい。

# 1. 前回までの委員会の振り返り ③第2回策定委員会の質問対応 5

## ■前回委員会の質問

分類	意見の概要
市民アンケートの結果について	・ひとり親世帯や高齢者、外国人が少数ではあるかもしれないが、どのような住宅に住んでいるのかなど、分析されることが望ましい。

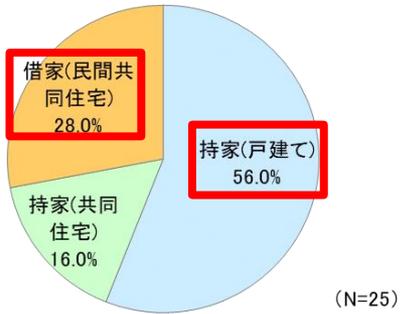
○ひとり親世帯・高齢者の住宅はともに持ち家が最も多い。また、ひとり親世帯は次いで借家（民間共同住宅）が28.0%である。

○高齢者の住まいは、30年以上50年未満が最も多く、ひとり親世帯はほとんどが10年以上の居住年数である。

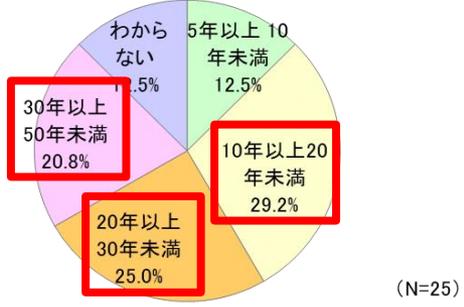
### ■「ひとり親と子」に係る集計について

- ・全体の回収票は484票。
- ・うち家族構成について「ひとり親と子」の回答票（26票）を抽出。
- ・「現在の住宅」「住宅の居住年数」について再集計。うち無回答票は除外。

ひとり親と子の現在の住宅



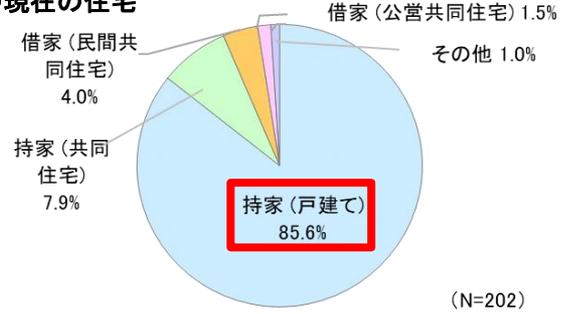
ひとり親と子の現在の住宅の居住年数



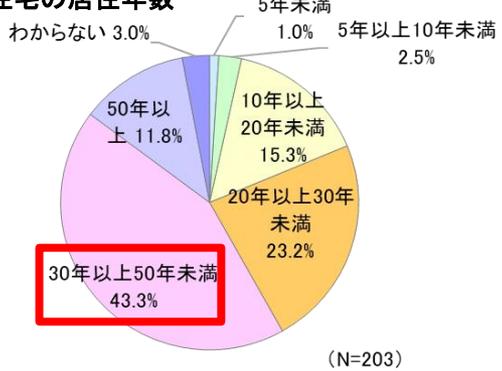
### ■「高齢者」に係る集計について

- ・全体の回収票は484票。
- ・回答者の年齢が60代（71票）、70代（99票）、80代（36票）の回答票（206票）を抽出。
- ・「現在の住宅」「住宅の居住年数」について再集計。うち無回答票は除外。

高齢者の現在の住宅



高齢者の現在の住宅の居住年数



# 1. 前回までの委員会の振り返り ③第2回策定委員会の質問対応 6

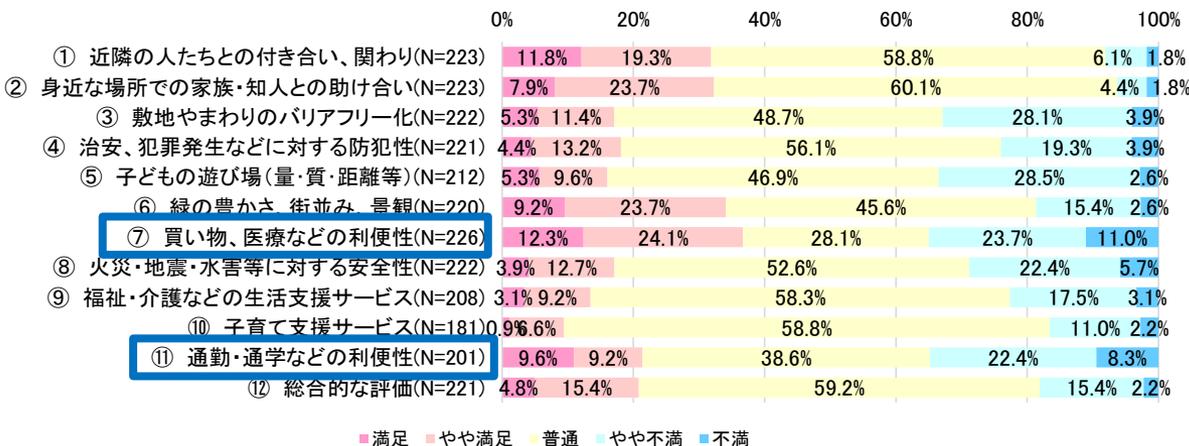
## ■前回委員会の質問

分類	意見の概要
市民アンケートの結果について	・居住年数が30年以上における住環境の満足度が低いため、理由の分析が望ましい。

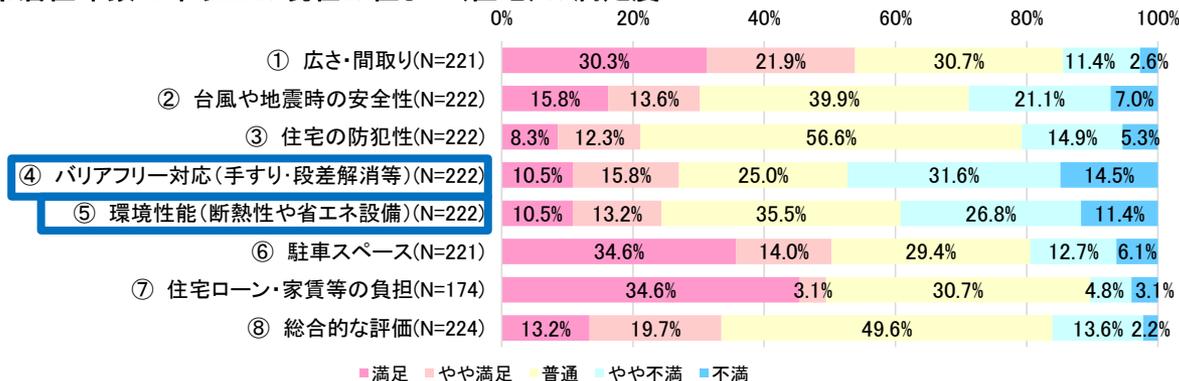
○居住年数が長い市民は、住環境について買い物や通勤・通学等に係る不満が高い。  
 ○また、住宅についてはバリアフリー性能や環境性能に対する不満が高い。

- 「居住年数30年以上」に係る集計について
- ・全体の回収票は484票。
  - ・うち栗東市での居住年数について「30年以上」の回答票（228票）を抽出。
  - ・「現在の住まい（住宅）の満足度」「現在の周辺環境（住環境）の満足度」について再集計。うち無回答票は除外。

### 栗東市居住年数30以上の現在の周辺環境（住環境）の満足度



### 栗東市居住年数30以上の現在の住まい（住宅）の満足度



## －協議事項－

2. 住宅施策の課題の整理
3. 住宅施策の基本理念・基本目標・基本方針の検討
4. 住宅施策の展開方向の検討
5. 重点施策の展開方向の検討

## 2. 住宅施策の課題整理 ①居住環境 ②住宅ストック

### ①居住環境

■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居住環境の創出

#### ①風情ある街並みの保全・活用、まちづくり活動と協働した魅力の増進

- 栗東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、活発に行われる市民による自主的・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。

#### ②安全で快適な住環境の整備の推進

- 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、歩行空間の安全性を確保し、まちづくりと協働した賑わいを創出するなど、安全で快適な住環境の整備を推進する必要がある。

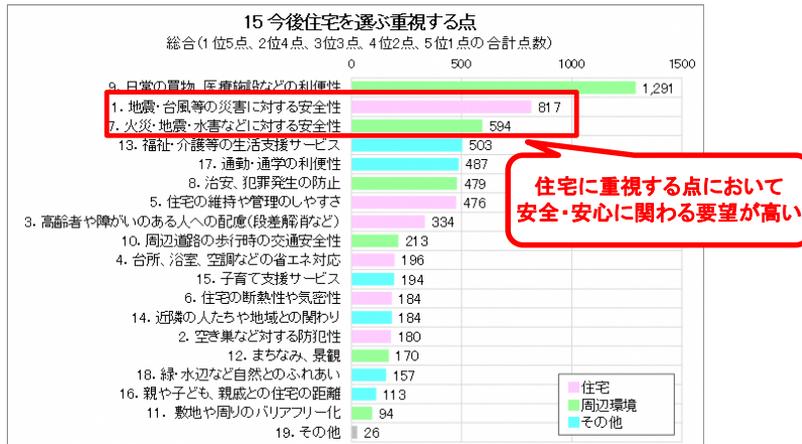


図 今後住宅を選ぶ際に重視する点 (市民アンケート調査結果)

### 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の向上の推進

#### ①将来にわたって利用できる良質な住宅地や住宅ストックの形成

- 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。

#### ②住宅分野における環境負荷の低減

- 「2050年脱炭素社会の実現」の要請への対応など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。

#### ③災害に強く安全な住環境の創出

- 地震の倒壊可能性が高い旧耐震基準の住宅が多数存在し、狭隘な道路に面するなど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な住環境の創出が求められる。

#### ④新たな日常、ユニバーサルデザインの導入などの多様なニーズへの対応

- 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」を高めていくことが必要である。

## 2. 住宅施策の課題整理 ③住宅市場 ④セーフティネット

### ③住宅市場

#### ■空き家等の住宅ストックの循環利用の促進

##### ①空家対策による良好な住環境の継承

- ・栗東市は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。

##### ②気候・風土に根差した地域産材の活用

- ・栗東市の森林面積は全体の約44%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。

##### ③中古住宅も含めた住宅の循環利用促進

- ・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。



図 栗東市の住宅数・空き家率の推移

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

### 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

##### ①効果的・効率的な公営住宅の管理・運営

- ・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。
- ・限られた予算の中で公営住宅ストックを効果的・効率的に維持管理するとともに、住宅に困窮する世帯に対して適切に供給していく必要がある。

##### ②公営住宅による供給・民間住宅市場の支援確保

- ・公営住宅については、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。

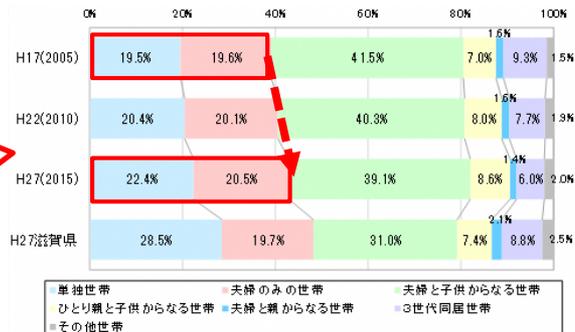


図 家族類型別世帯数の推移

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

## ⑤まちづくり

### ■誰もが安心できる居住環境の確保

#### ①高齢になっても安心して住み続けることができる住宅・居住環境の確保

- ・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**。

#### ②世帯構成の変更に応じた柔軟な住み替え可能な住宅市場の形成

- ・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居住環境**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。

#### ③住宅確保要配慮者に対する住宅の提供

- ・住宅市場において自力で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**。



住み慣れた地域で住み続けたいとする要望が高い

図 高齢者の安心して生活していくための取り組みに対する要望 (市民アンケート調査結果)

#### ④多世代にわたって住み続けられる住環境の整備

- ・栗東市は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。

#### ⑤安心して子育てできる住環境の確保

- ・居住環境について、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。さらに、子育て世帯の住宅として、防音性や省エネルギー性能、防犯性に優れた住環境への要望が高い。

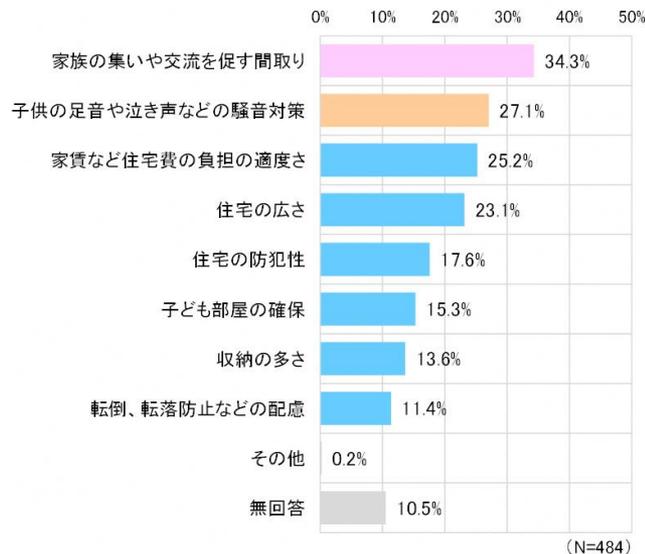


図 子育て世代の住まい(住宅)に重視する点 (市民アンケート調査結果)

### 3. 住宅施策の基本理念・基本目標・基本方針の検討 ①基本理念 11

○前項で整理した課題やこれまでの住生活基本計画による取り組みを踏まえて、基本理念は現行計画を引き継ぐものとする。

#### ■栗東市の住宅施策を進めていく上での課題

- 住生活政策の課題を解決し、「栗東市に住みたい、住み続けたい」と思える住生活環境を整える必要がある。
- 栗東市民一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活を実現していくためには、多様化・高度化する市民の居住ニーズが反映される民間住宅市場において、市民が自らの力で良質な居住環境を得られる体制を整えることが必要である。

#### ■住宅施策を推進するうえでの基本的な考え方

今後栗東市が取り組むべき住生活政策としては、「市民」「民間事業者」「国や県」「都市計画や福祉などの関連部門」との適切な連携・役割分担のもと、誇りと愛着が持てる居住環境の育成、住宅ストックの質の向上ならびに循環利用の促進、柔軟かつ多様な住宅セーフティネットの構築など、市民の多様なニーズを満たす安全・安心で魅力的な居住環境を適時・適切に選択できる民間住宅市場の形成に向けた協働・補完を行うことが基本になる。

現行計画(平成24年度)

10年経過

第二次計画(令和4年度)

#### ■基本理念:

ともに育む「風格都市 栗東」の豊かな住生活  
～生涯安心して暮らせるまちづくり～

長期的な視点として次期計画  
においても継承

# 3. 住宅施策の基本理念・基本目標・基本方針の検討 ②基本目標 12

○課題や基本理念を踏まえ、居住環境、住宅ストック、住宅市場、セーフティネットの分野において、住宅施策の基本目標を定める。

## 課題①居住環境

市の特性を活かし、愛着が持てる居住環境の創出を目指す良好な居住環境の創出

## 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、風格のある豊かな居住環境の創出を目指す。

## 課題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

## 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。

## 課題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

## 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

## 課題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

## 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。

## 課題⑤まちづくり

誰もが安心できる居住環境の確保

### 3. 住宅施策の基本理念・基本目標・基本方針の検討 ③基本方針 13

○課題や基本理念を踏まえ、居住環境、住宅ストック、住宅市場、セーフティネットの分野において、住宅施策の基本目標を定める。

**基本目標①**  
風格のある豊かな  
住環境の創出

**基本方針①** 良好な街並みの形成  
**基本方針②** 地域コミュニティの醸成  
**基本方針③** 安全・安心で暮らしやすい都市基盤整備

**基本目標②**  
百年先を見据えた住宅  
ストックの形成

**基本方針①** 人にやさしく・長く利用できる住宅づくり  
**基本方針②** 環境負荷低減型の住宅づくり  
**基本方針③** 災害や犯罪に強い住宅づくり

**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

**基本方針①** 住宅ストックの活用促進  
**基本方針②** 栗東産木材・県産木材の活用促進  
**基本方針③** 適時・適切な住み替えの促進

**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

**基本方針①** 市営住宅ストックの有効活用  
**基本方針②** 多様な住宅セーフティネット機能の充実  
**基本方針③** 高齢者の居住の安定化

# 4. 住宅施策の展開方向の検討 施策の実施内容

## 基本目標① 風格のある豊かな住環境の創出

### ■基本方針①

#### 良好な街並みの形成

- 「堂々！りっとう景観記念日」の開催
- 「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

### ■基本方針②

#### 地域コミュニティの醸成

- 「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



図 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③

#### 安全・安心で暮らしやすい都市基盤整備

- 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

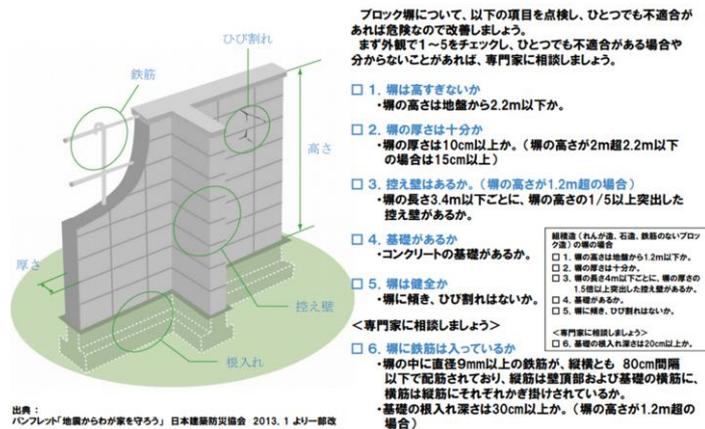
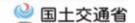


図 ブロック塀の点検チェックポイント  
出典：国土交通省「ブロック塀の点検のチェックポイント」

## 基本目標② 百年先を見据えた住宅ストックの形成

### 基本方針①

#### 人にやさしく、長く利用できる住宅づくり

- 「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

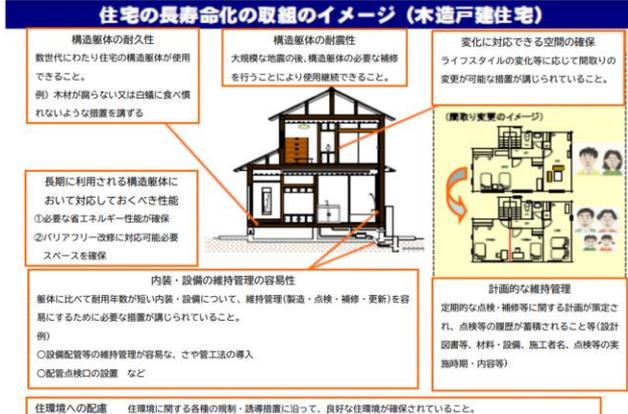


図 長期優良住宅の取り組みイメージ  
出典：滋賀県HP「長期優良住宅建築等計画の認定制度」

### 基本方針②

#### 環境負荷低減型の住宅づくり

- 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・処理への取り組み強化
- 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及び適正処理の実施

**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

※各設備ごとに設置要件・補助要件が異なります。家内用機器等補助対象とする場合は、その他のスマート・エコ製品を併せて設置・購入する必要がある場合があります。(要申請書類添付)

補助対象の品目	補助率	補助額
太陽光発電、蓄電池、V2H、蓄熱設備	50%	最大10万円
エネファーム、蓄電池、V2H、エコキュート等	50%	最大10万円
蓄熱設備	50%	最大10万円
その他	50%	最大10万円

※補助金の交付は、申請書類が審査合格後に行われます。

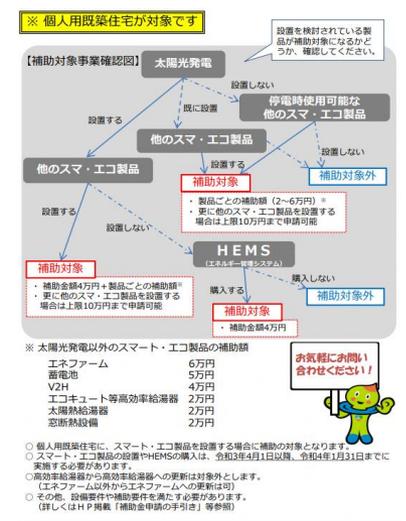


図 スマート・エコ製品の設置補助に係るパンフレット (抜粋)  
出典：滋賀県「令和3年度スマート・エコハウス普及促進事業補助金」

# 4. 住宅施策の展開方向の検討 施策の実施内容

## 基本目標② 百年先を見据えた住宅ストックの形成

### 基本方針③

#### 災害や犯罪に強い住宅づくり

- 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
- 「防災・水防活動推進事業」による防災訓練などの実施
- 「防犯のまちづくり推進事業」による自主防犯活動団体などへの支援の実施
- 「急傾斜地崩落対策事業」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 栗東市「耐震診断・耐震補強」パンフレット

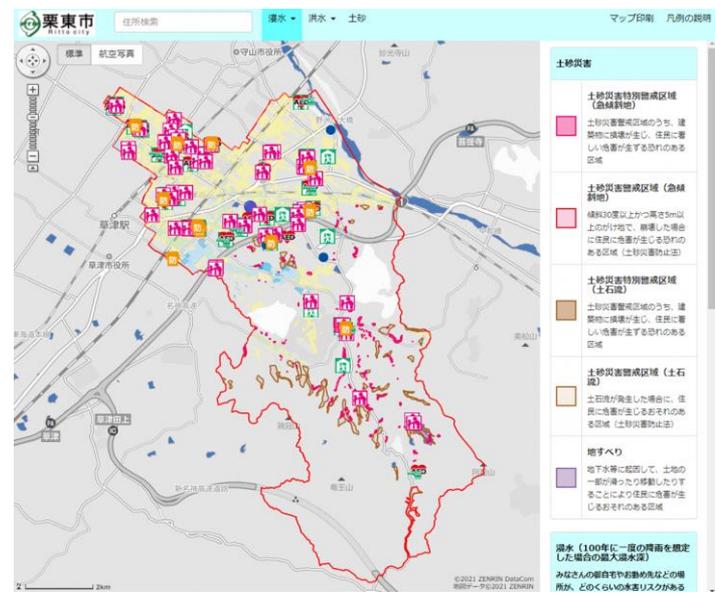


図 栗東市HP「栗東市WEB版総合防災マップ」

## 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

### 基本方針①

#### 住宅ストックの活用促進

- 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」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

#### 3. 目標と基本方針

本市の空家等対策は、市内全域を対象とし、以下の空家等を対象とします。

空家等	市内に所在する建築物（居住用に供するもので長屋及び共同住宅を除く。）又はこれに附属する工作物で居住その他の使用がなされていないことが常態（概ね半年以上）であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。
特定空家等	市内に所在する空家等のうち、そのまま放置すれば倒壊等若くは保安上危険となるおそれのある状態又は若くは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若くは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であると認められるものとします。
跡地	空家等を除却した後の敷地をいいます。

#### ■空家等対策における連携体制

自治会、市民活動団体、関係団体（宅建業協会、建築士会、司法書士会、土地家屋調査士、商工会、シルバー人材センター、その他関係団体）、市民等からの相談窓口（住宅課）、窓口の一本化、情報の一元管理、空家等の総合的な相談対応、専門家等の紹介、連絡会議、庁内関係調整

#### ■空家等対策の基本方針

方針1. 空家等対策を通じて総合計画や総合戦略の実現を目指します  
 方針2. 空家等の段階、地域の特性に応じた的確な対策を実施します  
 方針3. 市民、地域、多様な主体、庁内関係調整を連携・協働して実践します  
 方針4. 空家等対策の先行モデルづくりを通じて、点から面へ、魅力・活力ある地域づくりへの転換を図ります

#### 4. 空家等対策の施策・具体的な対策

（※各対策で主管理・関係課・関係団体等との連携、短期・中期・長期の取組を位置付けて推進）

空家等の予防	予防対策	管理不全空家等の予防	解消対策
<b>ステージ1   空家化の予防・実態把握</b> ・空家等実況調査の実施 ・地域と連携した空家等予備軍の把握 ・市民等に対する意識啓発、情報提供 ・空家等に関する相談体制の整備 ・文化財や景観重要建造物の空家化の予防 ・住み慣れた地域に住み続けられる環境の整備	<b>ステージ2   空家等の適正管理</b> ・空家等に関する情報のデータベース化 ・空家等の適正管理に向けた仕組みづくり	<b>ステージ3   空家等の利活用</b> ・空家等の利活用に対する所有者等意向、利用希望者等のニーズの把握 ・空家等の利活用に向けた支援制度、体制等の整備 ・地域の実情に応じた空家等の利活用を促進する仕組みづくり ・市民の暮らしやすさの向上や地域コミュニティの活性化に寄与する空家等の利活用の促進	<b>ステージ4   管理不全空家等の解消</b> ・特定空家等の認定、措置の明確化 ・特定空家等に対する措置の実施体制の確立 ・管理不全空家等の除却や跡地活用

### 基本方針②

#### 栗東産木材・県産木材の活用促進

- 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

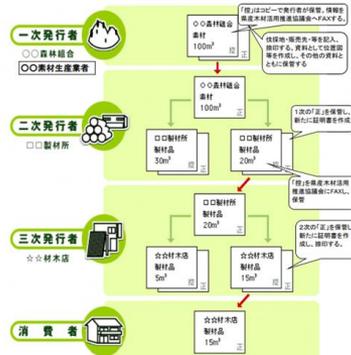


図 滋賀県林業組合連合会HP 「びわ湖材証明書の発行方法」

図 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

- 「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

図 栗東市「空家等対策計画 概要版（抜粋）」平成30年10月

## 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

### ■基本方針①

#### 市営住宅ストックの有効活用

- 「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、長寿命化に質する改善の推進
- 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
- 公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）
- 公営住宅の効果的・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

- 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
- 「滋賀あんしん賃貸支援事業」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

### ■基本方針③

#### 高齢者の居住の安定化

- 「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【再掲】
- 「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世帯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



図 国土交通省「地域優良賃貸住宅制度について」（抜粋）

## 5. 重点施策の展開方向の検討

○第二次基本計画における基本目標から、特に取り組むべき重点施策を選定する。

### ■第二次基本計画における基本目標

**基本目標①**  
**風格のある豊かな住環境の創出**

**基本目標②**  
**百年先を見据えた住宅ストックの形成**

**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**

**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**

### ■第二次基本計画における重点施策の展開方向(案)

- ・「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

- ・ゆとりのある住居の建設に向けた誘導
- ・管理不全な空き家等への指導・啓発

- ・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

- ・「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、長寿命化に質する改善の推進
- ・公営住宅の効果的・効率的な管理・運営方法の検討・推進

# 参考. 現行計画の概要

○「栗東市住生活基本計画」は、栗東市における住生活政策の方向性や施策展開のあり方、課題に対する具体的な取組内容を明確にするものである。

○以下に、現行計画の概要を整理する。

## 栗東市住生活基本計画 (H24.7)

■計画期間:平成24(2012)年度～令和3(2021)年度までの10年間

■基本理念:

**ともに育む「風格都市 栗東」の豊かな住生活**  
～生涯安心して暮らせるまちづくり～

■基本目標と基本方針:(重点施策に位置付けられた項に下線)

基本目標	基本方針
I【居住環境】 誇りと愛着が持てる居住環境の育成	① <u>住教育の促進</u> ② <u>良好な街並み景観の形成</u> ③ <u>地域コミュニティの醸成</u> ④ 安全・安心で暮らしやすい都市基盤整備
II【住宅ストック】 百年先を見据えた住宅ストックの形成	① 長く利用できる長寿命な住宅づくり ② 環境負荷低減型の住宅づくり ③ 災害や犯罪に強い住宅づくり ④ 人にやさしい住宅づくり
III【住宅市場】 多様な居住ニーズに適切に対応する住宅市場の形成	① <u>中古住宅ストックの流通促進</u> ② <u>伝統的民家の継承、活用促進</u> ③ <u>栗東産木材・県産木材の活用促進</u> ④ 適時・適切な住み替えの促進
IV【セーフティネット】 柔軟かつ多様な住宅セーフティネットの構築	① 市営住宅ストックの有効活用 ② 多様な住宅セーフティネット機能の充実 ③ 高齢者の居住の安定化 ④ 子育て世帯支援サービスの充実

■重点施策の展開方向:

住生活を巡る多様な課題、厳しい財政状況を踏まえ「官民協働で実施する施策」に分類される施策を重点施策と位置づけ、重点化した取組を展開するとしている。

重点施策	展開イメージ
①住教育の促進	1. 市民の住まいに対する知識・関心の向上 2. 小中学校などの学校教育と連携した住教育実施 3. 住まいの絵本など、住教育用の教材の作成
②良好な街並み景観の形成	1. 景観まちづくりに対する意識啓発 2. 良好な街並み景観形成に向けた規制誘導
③地域コミュニティの醸成	1. 住民主体のまちづくりに対する支援 2. シンポジウム、講演会、イベントなどの開催
④中古住宅ストックの流通促進	1. 安心して取引できる市場環境の確保 2. 市民が気軽に相談できる相談体制の充実
⑤伝統的民家の継承、活用促進	1. 空き家化の要因、所有者の活用意向に関する調査(旧街道沿いなど) 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 3. 伝統的民家の維持保全に向けた多様な支援の実施
⑥栗東産木材・県産木材の活用促進	1. 県産材を活用した住宅の情報発信 2. 県産材の流通促進に向けた普及啓発

# 参考事例 ○住宅と福祉の協力

## 単身高齢者の住宅確保と生活支援を一括して実施/京都市

○行政（住宅部局、福祉部局）と不動産関係団体、福祉関係団体等で「居住支援協議会」を設立。高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報提供や、社会福祉法人による「見守りサービス」など、社会福祉法人が、不動産業者と連携して高齢者の住まい確保支援と入居後の生活支援を一貫して実施している。

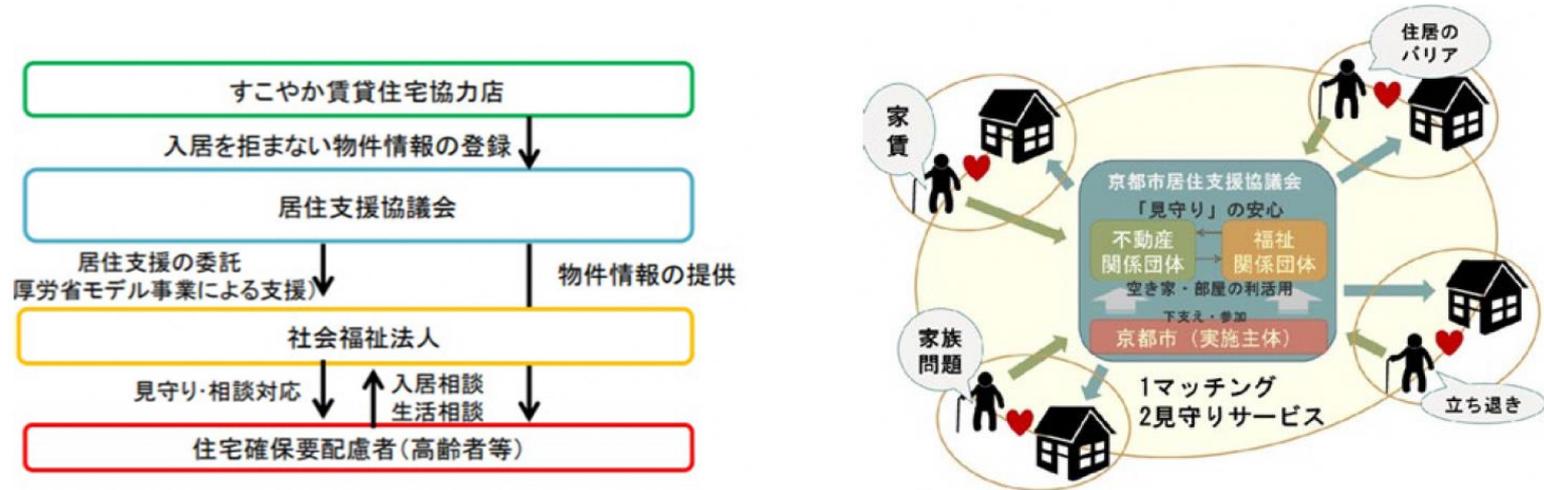


図 事業の実施スキームと「住まいと生活支援モデル事業」実施イメージ

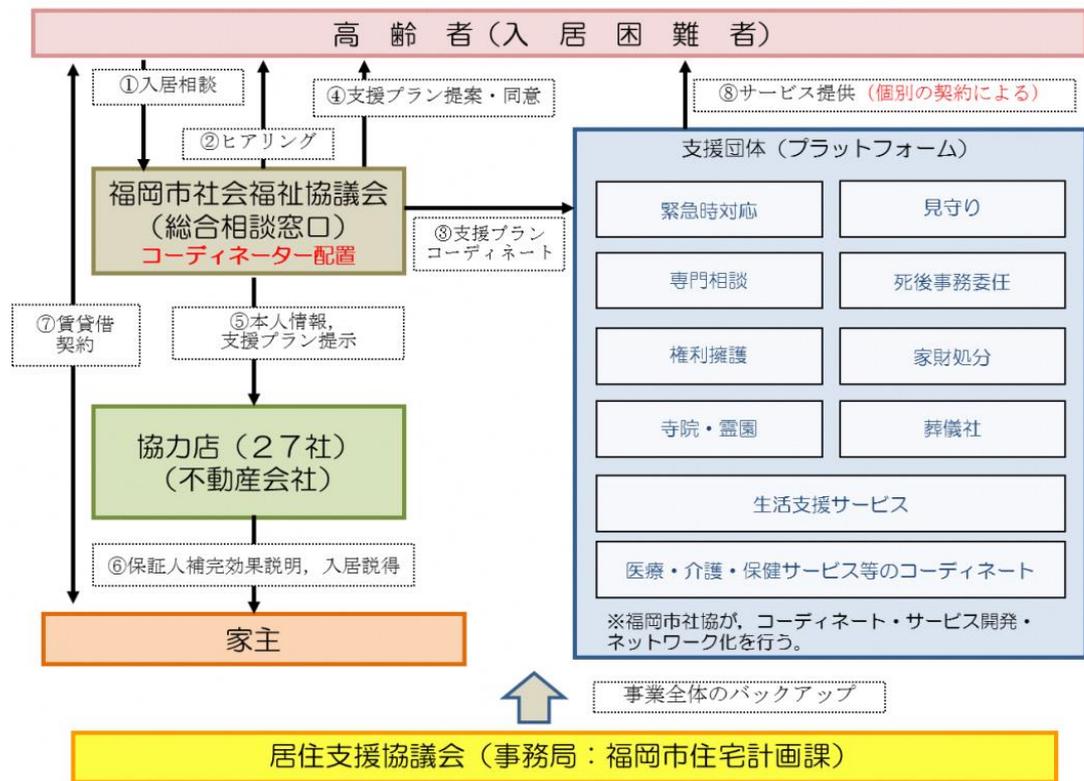
### ○「京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業」

- ・京都市居住支援協議会における関係機関（「高齢者を拒まない住宅」登録している不動産業者）と連携し、本人と社会福祉法人と不動産業者（家主）の三者面談を行なっている。互いの信頼の下で空き部屋のマッチングが行われ、住み替え後は社会福祉法人による見守りサービスを実施している。平成26年11月より開始され25名の住み替えが実現している。

# 参考. 事例 ○住宅と福祉の協力

## 単身高齢者の住宅確保と生活支援を一括して実施/福岡県福岡市

○社会福祉協議会が支援プランを提案し、各種支援団体に繋げるシステムの構築することで、高齢者に対して民間賃貸住宅への円滑な入居及び入居後の支援を行なっている。



○「住まいサポートふくおか」

- ・支援対象は保証人、緊急連絡先確保が困難な高齢者であり、福岡市社会福祉協議会が事業主体となって、制度に協力する不動産会社及び各種支援団体に構成されるプラットフォームを構築している。協議会が配置したコーディネーターが相談に応じ、プラットフォームに参加している支援団体のサービスを組合せて支援プランを相談者に提示し、契約までサポートを行う

図 住まいサポートふくおか」実施イメージ



## 単身高齢者の住宅確保と生活支援を一括して実施/岩手県雫石市

○社会福祉法人（養護老人ホーム）が、空き家・貸家を借上げ、住まい支援と生活支援を一体的に実施している。養護老人ホーム利用者で地域生活が可能と思われる高齢者や低所得高齢者を対象とし、養護老人ホームのノウハウによる自立支援を行う。2名の専任職員（嘱託）を雇用し、毎朝の安否確認、通院・買物支援等や地域行事に関する情報提供と参加時の支援を行っている。また、地域の民生委員による協力を受けつつ、社会福祉法人が24時間バックアップしている。



図 「雫石町高齢者生活支援モデル事業」実施イメージ

## 空き家等を活用した子育て支援機能の充実/兵庫県芦屋市

○一戸建て住宅の空き家や共同住宅の空き住戸を対象に、住宅や事業所、地域交流拠点として活用する場合の改修工事費の一部を補助

### 事業の内容

芦屋市では、空き家や空き住戸のストックを地域コミュニティ活動のために活用することや、若年・子育て世帯などが芦屋市へ移住・定住することを目的に活用する方に対し、改修費の一部を補助します。

対象者	空き家を活用する者 (ただし、住宅として活用するために改修を行う不動産販売を業としている者又は不動産貸付を業としている法人はこの限りではありません。)
対象建築物	一戸建ての空き家・共同住宅の空き住戸 (①築20年以上 ②トイレ等の水回り設備を10年以上更新していない ③空き家期間が6か月以上 ④一定の耐震性を確保(旧耐震の場合))
対象区域	市街化区域 <sup>※1</sup> (市街化調整区域は兵庫県で同様の補助があります。)
対象経費	改修費
補助タイプ	住宅型(一般世帯型・若年子育て型)、事業所型、地域交流拠点型
補助金額	裏面のとおり
募集期間	11月末まで(先着順で補助予算がなくなるまで)

※1 市街化区域とは奥池町、奥池南町、奥山(城山・剣谷)を除く市域です

## 子育て支援・空き家活用／新潟市

○空き家の利活用を促進するため、福祉活動や住み替えをする際、空き家の改修費用の一部を補助。

## 子育て支援・空き家活用 リフォーム費用を補助

「子育て支援 健康すまい  
リフォーム助成事業」と  
「空き家活用リフォーム推  
進事業」の補助金の申請を、  
4月25日(月)から先着順  
で受け付けます。



平成29年3月15日までに工事を完了し、実績報告書を提出する必要があります。市の補助金交付決定前に着手・完了した工事は補助対象になりません。

申請様式や手引きは、あす18日から住環境政策課で配布するほか、市ホームページに掲載しています。

**申請受付窓口** 住環境政策課(市役所分館5階)  
※郵送申請不可。予算が無くなり次第終了  
☎同課住環境整備室(☎025-226-2815)

県外からのUIターン世帯に対し、住宅リフォームや転居にかかる費用の一部を補助する「UI支援にいがたすまいリフォーム助成事業」もあり。詳しくは後日、本紙で紹介いたします。

## 事業説明会を開催

申請を検討している人や事業者を対象に、2つの事業の概要や申請方法などを説明します。

説明内容は各日共通で、申し込みは不要です。

**日時** ①4月21日(木)午後6時半～8時

②4月22日(金)午前10時～11時半

**会場** 新潟テルサ3階大会議室(中央区鐘木)

子育て支援 健康すまい  
リフォーム助成事業

子どもを安心して産み育てられる健康で幸せな住環境をつくり出すため、自宅のバリアフリー化や子育て対応の工事費用の一部を補助します。

**補助率** 補助対象経費の1/10

## 補助対象工事の内容

工事種別	工事内容
バリアフリーリフォーム	室内の段差解消、トイレや階段などの手すり設置、玄関スロープの改修、ほか
子育て対応リフォーム	子ども部屋増築・改修、子どもの事故防止のための工事

※上記工事と併せて行うリフォーム工事(屋根や外壁、内装の改修など)も対象

## 世帯種別ごとの補助額

世帯種別	補助額	問い合わせ
子育て世帯 (中学生以下の子ども または妊婦がいる)	上限 10万円	住環境政策課 (☎025- 226-2815)
三世代同居世帯 (子育て世帯と その親世帯が同居)	上限 20万円	

空き家活用  
リフォーム推進事業

空き家の利活用を促進するため、福祉活動や住み替えをする際、空き家の改修費用の一部を補助します。

補助要件など詳しくは問い合わせてください。

**補助率** 補助対象経費の1/2



種別	具体的な用途	募集数	補助額	問い合わせ
福祉活動	地域交流活動 (地域の茶の間)	計 8件	上限 100万円	福祉総務課 (☎025- 226-1173)
	高齢者向け 共同居住住宅 (シェアハウス、 ほか)			高齢者支援課 (☎025- 226-1290)
	共同生活援助 (障がい者 グループホーム)			障がい福祉課 (☎025- 226-1237)
◇ 住み 替え	子育て世帯	計 55件	上限 50万円	住環境政策課 (☎025- 226-2815)
	高齢者等世帯			
	障がい者世帯		上限 30万円	
	一般世帯			
マンション 居住世帯				

※耐震改修を行った場合、上限額を100万円上乗せ。◇は多世代同居や親子近居、多子世帯の場合、上限額を10万円上乗せ