

第二次栗東市住生活基本計画 (素案)

令和3年11月

— 目次・計画の構成 —

第1章 計画の目的等

- 1-1 計画の背景、目的（P. 6）
- 1-2 計画の位置付け、計画期間（P. 7）

第2章 上位・関連計画の整理

- 2-1 上位計画（P. 8）
- 2-2 関連計画（P. 14）

第3章 栗東市の現況と住生活事情

- 3-1 人口・世帯数等の現況（P. 24）
- 3-2 土地利用（P. 31）
- 3-3 交通体系（P. 33）
- 3-4 公共・公益施設（P. 35）
- 3-5 住宅・住環境等の現況（P. 36）
- 3-6 公営住宅の現況（P. 51）

第4章 市民の住生活現況および意向調査

- 4-1 調査概要（P. 60）
- 4-2 集計結果（P. 62）

第5章 住生活施策の課題（P. 73）

第6章 住生活施策の基本理念・基本目標・基本方針

- 6-1 住生活施策の基本理念（P. 81）
- 6-2 住生活施策における目標・基本方針（P. 82）

第7章 住生活施策の展開方向（P. 84）

第8章 重点施策の展開方向

- 8-1 重点施策の考え方（P. 91）
- 8-2 重点施策の展開方向（P. 91）
- 8-3 重点施策の取り組み内容（P. 92）

第9章 実現に向けて

- 9-1 市役所内の関連分野との連携（P. 96）
- 9-2 市民参画・民間活力との協働（P. 97）
- 9-3 滋賀県との連携（P. 98）

第1章 計画の目的、位置づけの整理

1-1 計画の背景・目的

本市では、平成7年3月に「栗東町住宅マスタープラン（平成7～17年度）」、平成13年3月に「第二次栗東町住宅マスタープラン（平成13～22年度）」、平成24年7月に「栗東市住生活基本計画（平成24～33年度の10年間）」を策定し、地域の実情に応じた住宅政策を総合的かつ計画的に進めてきました。

本市では、市内の各地で新規住宅地の整備が進み、ファミリー層を中心とする新規転入が進んだ結果、自然増、社会増が続き、人口・世帯数ともに増加傾向が続いていますが、今後の人口減少や超高齢化社会を見据え、全国的にコンパクト＋ネットワークの持続可能な都市づくりの実現が求められる社会情勢の中、「第六次栗東市総合計画（令和2～11年度）」や「第四次栗東市都市計画マスタープラン（令和2～12年度）」などの上位・関連計画との整合を図りながら良質な住環境の整備を計画的かつ戦略的に進めていくことが求められています。

一方で、「栗東市らしさ」が感じられる中山道や東海道沿いでは、空家の増加がみられます。過去にファミリー層が同時期に転入して形成された住宅地では、高齢化・空洞化の進行もみられます。このような一部の地区でみられる住環境の悪化につながる恐れのある変化に対して、適切な対応が求められています。さらに、本市の財政状況の悪化に伴い、市営住宅の適切な維持管理・コスト縮減が課題となっています。

昨今では、世界的な新型コロナウイルス感染症の流行により、テレワークが拡大するなど、住生活や住まいに対する意識が変化し、住宅支援においてもその対応が求められつつあります。また、全国で激甚化する災害の発生を踏まえ、住宅の耐震性・防災性の向上も重要な課題となっています。

このように、本市の住宅・住環境に関連する多様な課題が山積していることから、限りある財源のもとで効果的かつ計画的な取組を展開していくことが不可欠となっています。

このような中、国において住生活基本法（平成18年6月施行）に基づき制定された住生活基本計画（全国計画 令和3年3月閣議決定）に掲げる3つの視点「社会環境の変化」、「居住者・コミュニティ」、「住宅ストック・産業」に基づき、良質な住宅ストックの形成および将来世代への承継、良好な住環境の形成、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が推進されています。

以上のことを踏まえ、本市における今後の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ために、「第二次栗東市住生活基本計画」を策定します。

1-2 計画の位置づけ、計画期間

本計画は、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であり、栗東市の住生活政策に関する最も上位に位置付けられる計画である。

また、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（栗東市公営住宅等長寿命化計画 など）との整合性に十分留意する。

なお、本計画の計画期間は、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の必要に応じて見直しを行う。

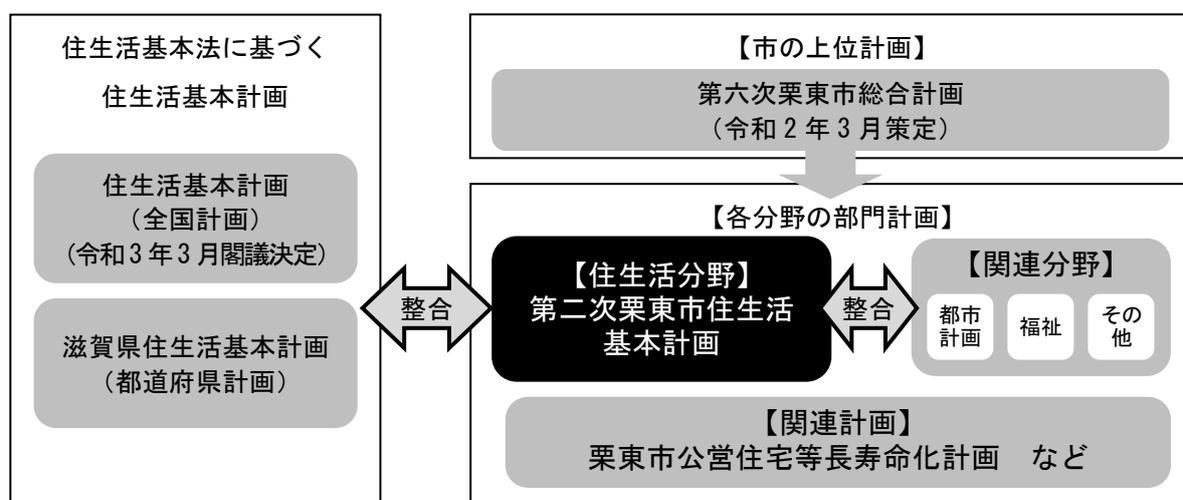


図 1-1 計画の位置づけ

第2章 上位・関連計画

2-1 上位計画

2-1-1 住生活基本計画(全国計画)(令和3年3月閣議決定)

「住生活基本法」(平成18年法律第61号)に基づき、国民の住生活の安定の確保および向上の促進に関する基本的な計画として策定されている。計画においては、国民の住生活の安定の確保および向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとして、令和3年度～令和12年度を計画期間として策定している。

1)計画の構成および期間

計画期間 10年	計画期間: 令和3(2021)年度～令和12(2030)年度
----------	--------------------------------

2)住宅政策に関する課題

課題	主な内容
○世帯の状況	・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。 ・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。
○気候変動問題	・IPCC(気候変動に関する政府間パネル)から「2050年前後に世界のCO2排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表。 ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。
○住宅ストック	・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。 ・居住目的のない空家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空家も増加している。
○多様な住まい方、新しい住まい方	・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。 ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。
○新技術の活用、DXの進展等	・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。 ・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。
○災害と住まい	・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。 ・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通便利性等、周辺環境が重視されている。

3)3つの視点と8つの目標

①「社会環境の変化」の視点

目標1 新たな日常、DXの推進等

目標2 安全な住宅・住宅地の形成等

②「居住者・コミュニティ」の視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まい

目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等

目標5 セーフティネット機能の整備

③「住宅ストック・産業」の視点

目標6 住宅循環システムの構築等

目標7 空家の管理・除却・利活用

目標8 住生活産業の発展

2-1-2 滋賀県住生活基本計画（平成 29 年 3 月）

住生活基本法に基づき、滋賀県の住宅政策の理念や目標、施策の展開方向などを定める基本的な計画として、平成 18 年度に「滋賀県住生活基本計画」を策定し 5 年毎の見直しを行っている。人口減少、少子高齢化の進行や世帯構成の変化により住宅に対するニーズが多様化するなかで、子育て世帯や高齢者等に適した住宅ストックの拡大、空家の適切な維持管理および利活用の促進、住宅の確保に特に配慮を要する者に対するセーフティネットの確保などを進め、耐震性能や環境対策等の既存住宅の質の向上など住宅事情の変化に対応し、地域特性や個別の課題等に応じた住宅政策を推進するため、住生活の現状を分析し、住宅政策の基本的な方針や目標、施策に関する事項について、令和 7 年度（2025 年度）までの計画として策定している。

1) 計画の構成および期間

計画期間 10 年	計画期間:平成 28(2016)年度～令和 7(2025)年度
計画見直し 5 年	社会経済情勢の変化および施策に対する評価を踏まえて、概ね5年後に計画を見直し、変更

2) 住宅政策に関する課題

課題	主な内容
①人口・世帯数の減少、世帯構成の変化(単身世帯の増加)への対応	定住・移住促進に向けた対応、空家の増加や地域の活力低下、居住面積や公益的施設の水準の向上、住み替え等を容易にする既存住宅の流通の促進
②少子化の進行への対応	子育て世帯にとって望ましい立地、規模等の住宅を世帯状況に応じて選択・確保できる環境の整備、地域コミュニティと連携した子育て支援策等の拡充
③高齢化の進行への対応	住宅のバリアフリー化等の促進、民間住宅市場における高齢者向け住宅の供給の促進、住み替えの円滑化、介護・医療・生活支援サービスが利用できる居住環境の拡充
④住宅確保要配慮者(住宅困窮者等)の居住の安定の確保	老朽化が進む公営住宅ストックの計画的な長寿命化や更新、民間賃貸住宅市場と連携した住宅セーフティネットの強化
⑤空家の増加への対応	空家を含む既存住宅ストックの適切な維持管理・撤去の促進、空家の発生抑制に資する循環利用
⑥住宅および住環境の防災性の確保	防災対策の効果的な促進
⑦住宅における環境性能の向上	住宅の断熱性能向上や長寿命化その他の環境性能の向上

3) 住宅政策の基本方針

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> (1) 若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らすことができる住生活の実現を目指す。 (2) 既存住宅の流通、空家の活用を促進する。 (3) 建替えやリフォームによる既存住宅ストックの質の向上を促進する。 (4) 自然環境や風土・歴史と住環境の調和を促進するとともに、地域の活性化を図る。 |
|---|

4) 基本目標と施策の方向性と内容

- 基本目標 1: 子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 基本目標 2: 高齢者・障害者等が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 基本目標 3: 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
- 基本目標 4: 安全・安心で質の高い住宅・住環境の形成
- 基本目標 5: 空家対策の推進
- 基本目標 6: 自然環境と調和した住宅・住宅地の形成
- 基本目標 7: 気候・風土・歴史・文化や地域資源を活かした住宅・住宅地の形成
- 基本目標 8: 定住促進や住宅産業の活性化等による地域活力の維持・創出

2-1-3 第六次栗東市総合計画前期基本計画(令和2年3月)

令和2年(2020)年3月に策定した「第六次栗東市総合計画」(以下、「六次総計」)では、「いつまでも住み続けたいくなる安心な元気都市 栗東」を目指すべき将来都市像とし、各施策に取り組んでいる。また、「持続可能な開発目標(SDGs)」は、あらゆる施策の土台となる「人権尊重」や「協働」等、これまで本市が取り組んできたまちづくりと考え方を共有しており、計画策定にあたっては、その考え方を積極的に取り入れている。

1)計画の構成および期間

基本構想－10年	計画期間：令和2(2020)年度～令和11(2029)年度
基本計画－5年	計画期間：前期計画 令和2(2020)年度～令和6(2024)年度 後期計画 令和7(2025)年度～令和11(2029)年度
実施計画－1年	基本計画に示された施策の目的を達成するために、毎年、基本事業のPDCAサイクルを確立

2)まちづくりの基本理念と将来都市像【基本構想】

基本理念	<ul style="list-style-type: none">・ 市民主体、市民協働によるまちづくり・ 交流や連携で活力を創造するまちづくり・ 優れた自然環境や歴史文化の魅力を継承するとともに、『馬のまち』としての魅力を発展させるまちづくり
将来都市像	『いつまでも 住み続けたいくなる安心な元気都市 栗東』

3)本市を取り巻く社会・経済動向

人口構造の変化	<ul style="list-style-type: none">・ 急激な人口減少・少子化・ 高齢化の進展
グローバル社会の変化	<ul style="list-style-type: none">・ 変化する国際社会の中での競争環境の変化・ 複雑化・多様化する環境問題
暮らしを取り巻く状況の変化	<ul style="list-style-type: none">・ 自然災害の激甚化・ 広域ネットワークによる人やものの流れの変化・ ICTなど技術革新の進展
まちづくりを取り巻く変化	<ul style="list-style-type: none">・ 新たな公民連携の進展・ 市民参画と協働への意識の高まり

4)第六次総合計画におけるまちづくり課題

<ul style="list-style-type: none">・ 人口の定着と定住都市にふさわしい環境づくり・ 総合政策としての安全・安心なまちづくりの推進・ 地域資源・人材を活かした活力の創出・ 財政基盤の強化
--

5)まちづくりの基本政策と主要施策

将来都市像および基本目標の実現を図るため、計画期間において取り組むまちづくりの基本政策を次のように定めている。

基本政策 5つの安心



基本政策	主要施策
(1)経済の安心を生み出す	<ul style="list-style-type: none"> ○地域経済の振興 ○中小企業・小規模事業者の振興 ○農林業の振興 ○観光の振興 ○就労の支援 ○産業拠点の形成と企業立地の促進
(2)教育・子育ての安心を育む	<ul style="list-style-type: none"> ○子育て環境の充実 ○子育て家庭への支援 ○就学前教育・保育の充実 ○学校教育の充実
(3)福祉・健康の安心を築く	<ul style="list-style-type: none"> ○健康づくりと医療体制の充実 ○スポーツの振興 ○地域福祉の推進 ○高齢者福祉の推進 ○障がい者福祉の推進 ○保険・年金制度の適正な運営
(4)暮らしの安心を支える	<ul style="list-style-type: none"> ○人権・平和の推進 ○男女共同参画の推進 ○防犯・消費者保護の推進 ○交通安全の推進 ○多文化共生の推進 ○地域コミュニティの充実 ○生涯学習の推進 ○文化・芸術の推進 ○防災の推進 ○循環型社会の推進 ○公園・緑地の整備 ○住環境・都市景観の形成 ○空家対策の推進 ○ライフライン(上下水道)の整備 ○道路・交通の整備
(5)行政の安心を営む	<ul style="list-style-type: none"> ○市民参画と協働の推進 ○効率的・効果的な行財政運営 ○行政サービスの品質向上 ○シティセールスの推進 ○馬を活かしたまちづくりの推進

2-1-4 第2期栗東市総合戦略(令和2年3月)

令和2年度から令和6年度までの5年間を計画期間とする「第2期栗東市総合戦略」を策定している。第2期栗東市総合戦略では、国・県の総合戦略やまちの最上位計画である「第六次栗東市総合計画前期基本計画」(計画期間：令和2年度～6年度)に定める方向性との整合を図る中、人口減少や地域経済縮小の克服をはじめとする地方創生の取り組みに焦点を当て、これらの取り組みを積極的に推進するための戦略である。

1)対象期間

令和2(2020)年度～令和6(2024)年度の5年間

2)現状と課題

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> 人口は引き続き増加傾向 高い合計特殊出生率 一方で、20～30歳代の人口流入の鈍化 30～40歳代の子育て世代を含む人口の流出傾向 	<ul style="list-style-type: none"> 若者人口の流入確保と地元定着の促進 にぎわいのある暮らしやすいまちづくり 健康ニーズをサポートする取り組み 働きながら安心して子供を育てられる環境づくり 安定した地域産業の形成

3)今後5年間で取り組む施策一覧

基本目標	計画期間中に取り組む施策(戦略)と数値目標(KPI)	
【まち】 地域の活力を生み出す人口確保・定着に向け魅力あるまちをつくる	施策	良好な住環境の整備促進 地域資源を活用したシティセールスによるまちの魅力発信 誰もがいきいきと暮らせるまちづくりの推進
	KPI	人口の社会増減 117人(年平均:H27-30)→現状数の維持(年平均:R2-R6)
【ひと】 若い世代の出産・子育ての希望をかなえる	施策	妊娠・出産・子育てをつなぐ安心の支援 確かな学力と生きる力を育む教育環境の整備 すべての子どもの育ちの支援
	KPI	合計特殊出生率 現状値の維持(1.98)
【しごと】 立地条件を活かし、安心して働ける産業雇用体制をつくる	施策	就労の支援と地域に活力をもたらす産業の創出 中小企業・小規模事業者の経営基盤の強化と消費者ニーズの創出 農林業の振興支援による活性化の推進
	KPI	事業所立地数 現状数の維持(2,838件)

4)取り組み内容

住宅関連の主な施策にかかる施策課題および基本事業について以下に整理した。

①良好な住環境整備

説明	<ul style="list-style-type: none"> 20～40歳代を中心とした、多様なライフスタイルやライフステージに合わせた居住ニーズに適切に対応するため、良好な住環境の形成に向け、地域の利便性や快適性の向上を図るとともに、空家等既存ストックの有効活用などの諸制度を促進し、多方面との連携により移住・定住希望者を含めた住環境整備の側面的支援に取り組む。 特に将来に向け、バランスの取れた年代人口構成となるよう、20～40歳代の年齢層の流入確保と、それらの市内での住み替えによる流出抑制等、定住促進のための支援に取り組む。
主な取り組み	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ニーズに対応した住環境の整備 空家等を利活用した諸施策の促進 公共交通の充実

②誰もがいきいきと暮らせるまちづくりの推進

<p>説明</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者、障がいのある人をはじめすべての人の人権が保障され、健康でいきいきと社会とつながりを持ちながら、地域社会において自らが主体的かつ安心して生活できるように、各種施策の推進に取り組む。 ・ 特に今後老年人口が増加することから、高齢者が住みなれた地域で健やかに住み続けられるまちづくりを進める。 ・ 地域住民によるまちづくり活動を積極的に支援し、住みよいまちづくりの形成を図る。
<p>主な取り組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域共生社会を実現するための地域包括支援体制の推進 ・ 介護予防・健康づくりと生きがいのある暮らしの実現 ・ 健康づくりの推進 ・ 認知症施策の推進 ・ 誰もが安心して暮らせるネットワークづくり・基盤づくりの推進 ・ 人権を基本とする施策の推進

③妊娠・出産・子育てをつなぐ安心の支援

<p>説明</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 関係機関が連携する中、妊娠期から子育て期にわたる様々なニーズに対する相談支援体制をより一層充実させるとともに、適切な時期に適切な支援を提供し、子育てサークルとの協働による事業の展開を図る。 ・ 保育園等の整備や保育士の確保、就学前教育・保育への民間活力導入などにより待機児童の解消を目指すとともに、ニーズに合わせた保育機会の提供により就学前教育・保育の充実を図る。併せて学童保育の充実等、放課後の居場所づくりを進めることにより子育てと仕事の両立を支援する。 ・ 出産・子育てに要する経済的な負担を軽減するため、妊娠から子育てに至る医療にかかる負担、保育等にかかる負担の軽減を図るための取り組みを推進する。
<p>主な取り組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 妊娠期から子育て期にわたる相談支援体制の充実、支援の推進 ・ 待機児童の解消に向けた取り組み推進 ・ 出産・子育てに関する経済的負担軽減の取り組み推進

④すべての子どもの育ちの支援

<p>説明</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幼少期から青年期に至る子どもへの支援、特に特別な支援を要する子どもへの福祉と教育をつなぐ支援などを行うため、特別支援、要保護児童、不登校などへの支援体制のさらなる充実を図る。 ・ 地域全体で子どもの健やかな成長を支える環境づくりを推進するとともに、各校園、家庭児童相談室、児童相談所等関係機関との円滑な支援連携に努める。 ・ 保育・教育分野における情操教育の一環として、馬を活かした取り組みの検討を行う。
<p>主な取り組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ すべての子どもの健やかな育ちを支える環境の整備、充実 ・ 生活困窮世帯の自立に向けた子どもの学習等支援 ・ 馬を活かしたまちづくりの推進

2-2 関連計画

2-2-1 第四次栗東市都市計画マスタープラン(令和2年8月)

平成9年3月に栗東市都市計画マスタープランを策定後、第二次(平成19年)、第三次栗東市都市計画マスタープラン(平成23年)を策定した。新たに人口減少・少子高齢化、大規模災害の頻発、インフラの老朽化に伴う維持管理や長寿命化対策等の変化する社会情勢に対応する持続可能な社会が求められる中で、個性や特長を最大限に活かし、市民一人ひとりの生活の利便性や快適性を維持・充実し、まちの活力や賑わいの創出、地域への誇りと愛着を育みながら、都市の将来像や都市づくりの方針を定めるため、令和2年8月に「第四次栗東市都市計画マスタープラン」を策定し、国や滋賀県の動向も踏まえつつ、本市最上位計画である第六次栗東市総合計画(計画期間:令和2年度～11年度)と連携を図りながら、“風格都市栗東”を目指した取組を推進するものである。

1)計画の期間

計画期間－10年	計画期間：令和2(2020)年～令和12(2030)年
----------	-----------------------------

2)まちづくりの理念と目標、推進方針

理念	「風格都市栗東」
目標	いつまでも住み続けたいくなる安心な元気都市栗東
推進方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 百年先の風格を育む景観づくり ・ 暮らしの豊かさ、都市の活力・元気づくり ・ 次代に繋ぐ、快適な都市基盤づくり ・ 安全・安心、持続可能な地域社会づくり ・ 多様な主体の交流・連携によるまちづくり

3)本市の将来都市構造

空間構造や地域特性を活かした都市づくりを進めるため、環境・土地利用のまとまりを示す「地域」、機能の集積や高度化を目指す「拠点」、発展・連携の方向を示す「軸」と、それぞれの基本方針を設定。森林、田園、市街地、里山それぞれの特性を本市の個性として磨きつつ、相互に連携し、相乗効果を高めることにより、本市全体のさらなる発展、市民生活の質の向上を目指す。

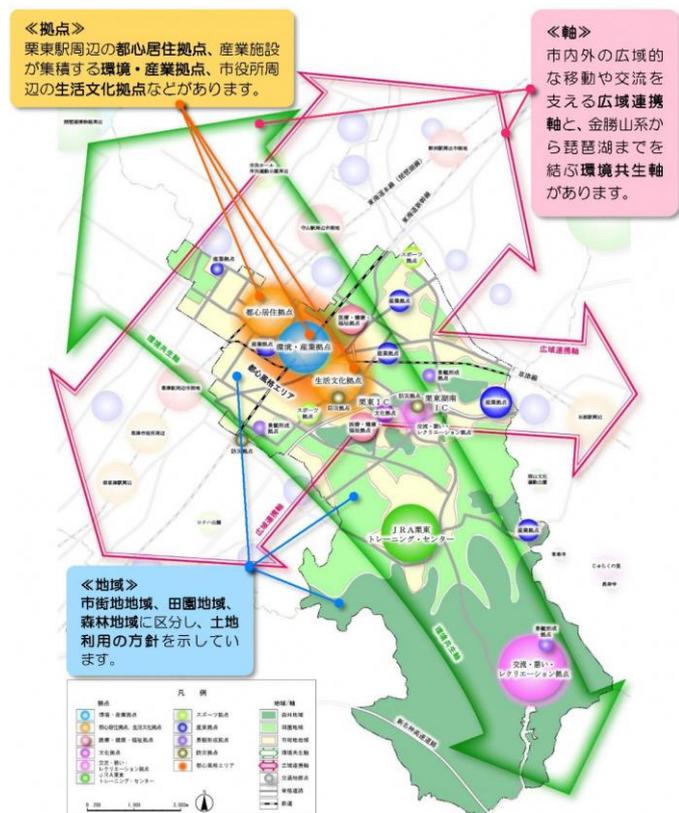


図 本市の将来都市構造図

4)まちづくりの方針

景観まちづくりの方針	景観計画や景観条例に基づき、美しい山々や田園、河辺や水面、歴史文化が漂う街道や集落、交通の要衝に息づく活力に満ちた都市空間など栗東の風景を、市民が次世代に継承
計画的な土地利用の方針	土地は生活、生産などすべての活動の基盤となる市民の共有資源であり、これを有効利用し、全市的な発展のため、長期的な視点から、森林、田園、里山、市街地それぞれの地域特性を活かした計画的な土地利用を推進
交通の環境づくりの方針	都市の風格を育むための道路網や都市の活力を支える骨格道路の整備、安全で快適な道路空間や交通手段の確保、道路や橋梁などの適正な維持・管理を計画的に推進
花と緑のまちづくりの方針	市民の日常生活の憩い、環境保全、災害時の防災機能、レクリエーション機能、景観形成など多様な機能を有している“水”と“緑”の環境を市民目線から保全し、整備を推進
安全・安心まちづくりの方針	○都市防災 災害に対する安全性を高めるため、関係機関との連携し「栗東市地域防災計画」に基づいた都市基盤整備などのハード面や地域防災力の向上などのソフト面の対策を計画的に推進 ○河川、上下水道 浸水被害の防止に向けた整備、魅力的な都市空間の形成に向けた水質の保全や水辺空間活用に取り組む
生活環境づくりの方針	○公益施設 供給処理施設や教育施設など市民生活を支える都市施設の整備、充実の計画的推進 ○住宅宅地 住宅・宅地の安全性の確保、まちづくりと連携した魅力的な居住環境の創出、保健・医療・福祉施策とも連携した住まい方、住宅ストックの実現に取り組む ○医療・健康・福祉 医療・健康・福祉に関する施設や機能を集約し、総合的な医療・健康・福祉の拠点形成を進め、地域の身近な医療や福祉施設等と連携を図る
交流のまちづくりの方針	本市の魅力や地域資源を活用し、交流の拠点を中心として交流人口の増加を図り、市民の地域への誇りと愛着心の醸成、更なるまちの活力や賑わいの創出を目指す

5)住宅宅地の供給方策

<ul style="list-style-type: none"> ・ 快適で魅力のある住環境づくり(地区計画制度や建築協定、緑地協定などの活用による良好な居住環境の形成を促進) ・ 公的住宅の確保(低所得者のセーフティネットとして暮らしの確保、民間活力を活用した高齢者向け優良賃貸住宅などの供給促進) ・ 多様な住まい方への支援(専門家のネットワーク化など相談窓口の検討、各種制度や住宅に関する情報提供) ・ 空家等の利活用の促進(子育て世帯向け住宅活用、住宅宿泊事業法などの活用) ・ 高齢社会等に対応した住まいづくり(ユニバーサルデザインの推進、高齢者の見守り活動やサービス付き高齢者住宅の普及啓発) ・ 都心居住の推進(景観配慮やユニバーサルデザインなど、良好な住宅の建設を誘導) ・ 環境と共生する住まいづくり(景廃棄物の削減など、環境共生型の住まいづくりを促進)

6)土地利用の誘導方策と整備手法

●コンパクトプラスネットワークの都市づくりの推進

- ・今後、暫くは人口微増傾向が続くものの、将来の人口減少・高齢社会の到来を見据え、自動車に過度に頼らずに便利で快適に日常生活が送ることができるコンパクトプラスネットワークの都市づくりを進める。
- ・栗東駅、手原駅、徒歩や自転車でアクセスできる地域の拠点を中心に日常生活を支える都市機能の集積を図り、コンパクトで高密度な市街地形成を図るとともに、周辺の市街地とを結ぶ公共交通ネットワークや徒歩・自転車空間を維持、充実する。
- ・工業系用途地域では、主として工業の業務の利便を増進する地域であることから、共同住宅の立地について、開発許可の適切な運用を検討する。

●市街化調整区域における開発の適正な規制・誘導

- ・市街化調整区域は、本来、市街化を抑制する区域であるため、本市の良好な自然環境や集落環境の維持・保全を原則として、開発や建築活動を規制する。
- ・農山村集落などで、地域の活力低下が見られる地区では、空家等の利活用を促進する制度の検討や既存集落型の地区計画制度や都市計画法第34条11号及び12号の活用により、住宅開発を適切に誘導し、集落コミュニティの活力維持を図る。
- ・既存の住宅団地などにおいては、地域住民の合意形成を前提としつつ、運用基準に基づいた宅地活用継続型、駅近接型、計画整備型の地区計画制度の活用により、秩序ある土地利用の形成を図る(将来市街地として想定する地区に限る)。

7)将来市街地規模

本市は高齢化の深刻化や来たる人口減少を見据え、市民生活の利便性を維持・向上するため、持続可能な都市づくりを目指し、駅などの公共交通や市役所周辺など日常生活の拠点に、生活サービス機能や居住を緩やかに誘導するとともに、インフラ整備やまちづくりと連携して地域公共交通ネットワークを再構築するコンパクトプラスネットワークの考えを基本に、将来の市街地規模を想定し、計画的な市街地の拡大を進める。

●市街地拡大の考え方

- ・UIJ ターンなどの人口増加を受け止める住宅地を確保するため、宅地需要量を慎重に見極めつつ、現在の市街地に隣接した地区などで、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区を市街化区域に編入する。
- ・商業系・工業系の市街地は、広域幹線道路の配置状況、周辺土地利用などを踏まえ、産業利便性の高い地区においてまとまりのある一団の市街化区域の形成を図る。
- ・市街地拡大にあたっては、浸水被害やがけ崩れなどの水害・土砂災害に対する安全性、水源涵養地の保全などの観点から、市街化適地を検討する。

2-2-2 栗東市公営住宅等長寿命化計画(修正版)(平成31年1月)

本計画は「栗東市住生活基本計画(計画期間:平成24年度~令和3年度)」の下位の公営住宅の部門計画であり、公営住宅の新規整備・建替えの必要性や管理戸数・検討住宅政策全体を見据えつつ、公民の連携・役割分担による総合的な住宅セーフティネットの方向性を検討する中で再整理する必要があるとの結論に至った。このため、本計画は将来的な見直しを視野に入れた内容を含む計画となっている(住生活基本計画の見直しに併せて部分的に再検討・見直しを行う予定)。

1)対象期間

平成30年度(2018)年度~令和9(2027)年度の10年間

2)現状と課題

現状	課題
<ul style="list-style-type: none">・空室率は約20% (利便性のよい新しい団地の応募倍率が高く、老朽化が進む特定公共賃貸住宅の応募倍率は低い)・耐用年数を既に経過、計画期間内に経過する住戸は44戸(11%)・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・入居者の高齢化進行。全体の約9割が1~3人の小規模な世帯	<ul style="list-style-type: none">・公営住宅の需要低下を踏まえた管理戸数の適正化、新規建設等の必要性の検証・公営住宅の老朽化や入居者の高齢化に対応するための事業メニューの見直し・栗東市の厳しい財政状況や事業費高騰を踏まえた実現可能な事業計画への見直し

3)方針

- 【方針①】長寿命化計画を策定する上での当面の管理戸数は402戸。需要の変化に柔軟に対応していくために、耐用年数を経過した団地の用途廃止により管理戸数を適切に調整する必要があることから、住生活基本計画の見直しを見据えつつ、事業手法の判断を保留した団地の再評価を実施する。
- 【方針②】これまでは主に「長寿命化型改善」に取り組んできたが、市営住宅の入居者全体の高齢化等に伴い生じてきた課題に対応するため、今後は「福祉対応型改善」「居住性向上型改善」にも取り組む。
- 【方針③】中長期的な財政見通しや国費の内示額を踏まえ、計画的に事業を推進する。

2-2-3 栗東市地域住宅計画（平成 31 年 1 月）

「栗東市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市営住宅の建替えや修繕などを実施するために「栗東市地域住宅計画」を平成 26 年 4 月に策定し、平成 31 年 1 月に第 1 回変更を行い、安全安心で快適に暮らせる住宅ストックの確保を目指す計画である。

1)対象期間

平成 30（2018）年度～令和 4（2022）年度の 5 年間

2)現状と課題、目標

地域の住宅政策の経緯及び現況	京阪神の通勤圏であるため大規模な住宅整備が進み、人口増加が継続している。人口 69,000 人、世帯数 27,000 世帯。市営住宅 402 戸を管理(公営住宅 362 戸、改良住宅 30 戸、特定公共賃貸住宅 10 戸)。市営住宅の約 1 割は耐用年数を 10 年以内経過するため、統廃合・更新などを計画的に進めていく必要がある。
課題	・市営住宅の既存ストックを有効活用するため、ライフサイクルコストの縮減、修繕や更新時期の分散化など、計画的に予防保全的な改善等を行う必要がある。 ・市営住宅でも省エネルギー対策が必要である。
計画の目標	・予防保全的な維持管理及び耐久性の向上などを図る改善の実施により、市営住宅の長寿命化を図る。 ・環境に配慮した、安全安心で快適に暮らせる住宅ストックの確保をする。

3)事業の概要

基幹事業の概要	○公営住宅等ストック総合改善事業 現在使用中の市営住宅等のうち長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から屋上の防水や外壁改修などの予防保全的な改善を行う。 ○改良住宅ストック総合改善事業 現在使用中の改良住宅のうち長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から屋上の防水や外壁改修などの予防保全的な改善を行う。
提案事業の概要	○安養寺・大橋団地整備基本計画 EV 整備事業、給水方式の変更事業に先立って、調査・計画策定を実施し、効率的な公営住宅の整備を行う。 ○住生活基本計画見直し 住生活全般の評価や居住者の意向等を調査し、住宅政策の検討及び見直しを行い、環境に配慮した、安全安心で快適に暮らせる住まい・まちづくりの実現を図る。

2-2-4 栗東市地域住宅整備計画(社会資本総合整備計画)(平成31年1月)

「栗東市住生活基本計画」および「栗東市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、環境に配慮した、安全安心で快適に暮らせる住宅ストックの確保を目指し、社会資本整備総合交付金により事業を実施するために「社会資本総合整備計画(栗東市地域住宅整備計画)」を平成26年に策定した。対象団地を追加する変更が平成31年に行われている。

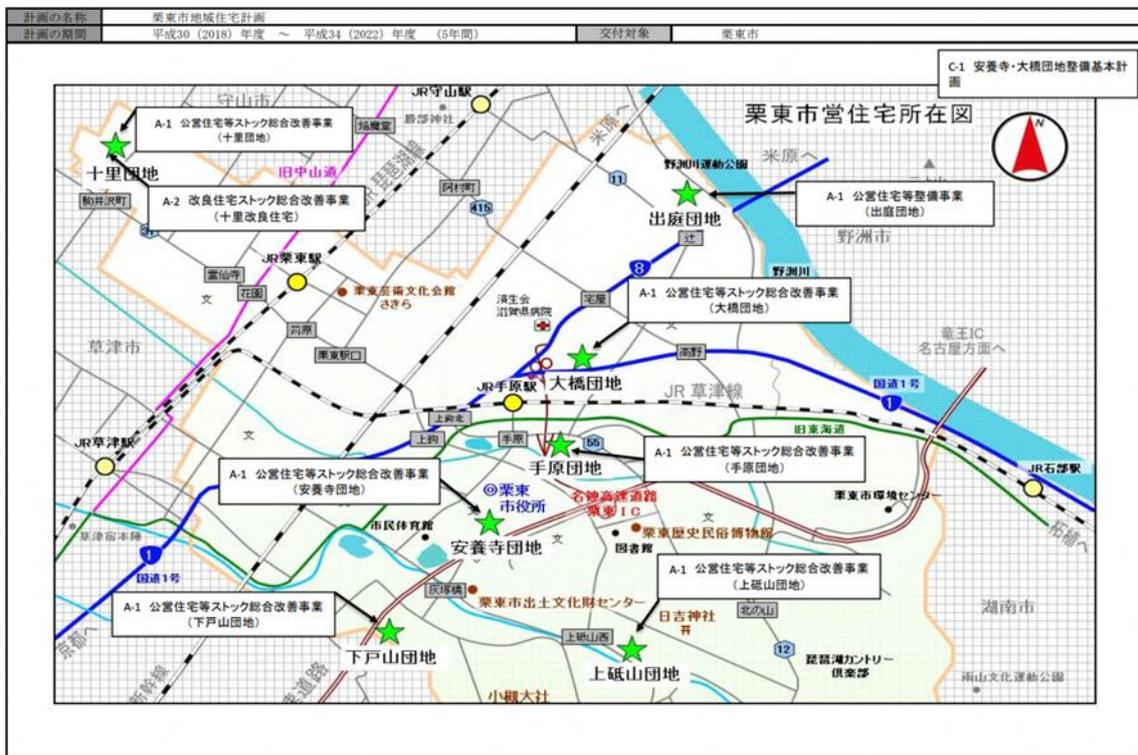
1)対象期間

平成30(2018)年度～令和4(2022)年度の5年間

2)目標と事業内容

計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> ・ 予防保全的な維持管理及び耐久性の向上などを図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図る。 ・ 環境に配慮した、安全安心で快適に暮らせる住宅ストックの確保をする。
事業内容	<p>【基幹事業】 市営住宅の改善等、改良住宅の改善等</p> <p>【効果促進事業】 公営住宅の整備計画 公営住宅駐車場整備事業、EV整備事業、給水方式の変更事業に先立つ調査・計画策定と効率的な公営住宅の整備 住生活基本計画見直し 住生活全般の評価や居住者の意向等の調査、住宅政策の検討及び見直し、環境に配慮した安全安心で快適に暮らせる住まい・まちづくりの実現を図る</p>
成果目標(指標)	改善棟数の割合(屋上防水・屋根葺き替え、外壁改善、給排水管・ガス管・UB)、給水方式の変更棟数割合

(参考様式3) 参考図面(社会資本整備総合交付金)



2-2-5 栗東市空家等対策計画(平成 30 年 10 月)

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、空家等対策を総合的に推進するための計画であり、上位計画や各種計画と整合・連動した実効性のある計画として位置付けられている。適切な管理がなされていない空家等の発生が、地域の防災・防犯、景観、生活環境等に悪影響を及ぼすことを踏まえ、総合的な空家等対策に関する目標や基本方針、具体的な対策、推進体制等を示す計画である。空家等対策の施策・具体的な対策については、予防対策および解消対策をステージ 1～4 の段階に応じて取り組んでいる。

1)対象期間

平成 30 (2018) 年度～令和 6 (2024) 年度の 7 年間

2)現状と課題

現状	課題
少子高齢化の進行と高齢者世帯の増加 住宅の老朽化 空家等に関する問題の地域性 空家等現況調査結果 空家等所有者意向調査結果	少子高齢化の進行と高齢者のみの世帯の増加に伴い、空家の増加が予想されるため、将来を見据えた管理不全空家の発生予防に関する啓発等での意識付け等が重要。 現在築後 40～50 年が経過した建物が多く、今後の老朽建築物や空家、管理不全状態の空家の急増とそれに伴う防災等の問題の増加懸念。 各地域によって空家等の発生要因や問題等が異なるため、各自治会などの地域と連携しながら、地域の情に応じた空家等対策を進めることが必要。 空家 275 戸のうち、212 戸が市街化区域内、63 戸が市街化調整区域内にある。(空家等所有者等は半数以上が市外に居住) 空家率 8.5%(平成 25 年住宅・土地統計調査)※県内最低値 利活用には、相談サービス等の充実を求めており、専門的なアドバイスへのニーズもあり、相談体制の充実、意識啓発や情報提供が必要。

3)空家等対策の基本方針

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す 2 空家等の段階、地域の特性に応じた的確な対策を実践 3 市民、地域、多様な主体、庁内関係課が連携・協働して実践 4 空家等対策の先行モデルづくりを通じ、点から面へ魅力・活力ある地域づくりの転換を図る

4)空家等対策の施策・具体的な対策

予防対策	ステージ 1 空家化の予防・実態把握	<ul style="list-style-type: none"> 空家等現況調査の実施 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
	ステージ 2 空家等の適性管理	<ul style="list-style-type: none"> 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
	ステージ 3 空家等の利活用 栗東市空家バンクの設置 空家等利活用モデル事業	<ul style="list-style-type: none"> 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
解消対策	ステージ 4 管理不全空家等の解消 特定空家等の認定、措置の明確化	<ul style="list-style-type: none"> 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

2-2-6 第7期栗東市高齢者福祉計画・介護保険事業計画(平成30年3月)

「第7期高齢者福祉計画・介護保険事業計画」は、第6期計画の実績を評価し、令和7(2025)年を念頭において、本市における介護保険事業および高齢者福祉施策を計画的に推進するための目標および方向性を明らかにし、それらの実現に向けた方策を定めるものとしている。

本計画は、地域共生社会を見据えた「地域包括ケアシステム」の深化・推進を基本方向とし、「安心を支える福祉を推進するまち」の実現をめざし策定された。介護保険の保険者としての機能強化と自立支援・重度化防止を推進しつつ、地域ケア会議や生活支援体制整備、認知症施策や在宅医療・介護連携などの取組みを重点的に進めていくとしている。

1)計画期間

令和7(2025)年を念頭に置き、平成30年度から令和2年度までの3年間を計画期間としている。

2)基本的な考え方と視点

基本的な考え方	安心を支える福祉を推進するまち
基本的視点	<ul style="list-style-type: none"> 一人ひとりの尊厳の尊重 明るく活力ある生活の実現 高齢者が自分らしい生活を持続するための適切なサービスの提供 総合的、一体的、効率的なサービスの提供 地域共生社会の実現

3)計画の基本方向

1. 地域包括ケアシステム推進体制の充実
2. 介護予防と生きがいある暮らしの実現
3. 認知症施策と一人一人の尊厳保持
4. 在宅医療と介護の連携
5. 高齢者が住みやすい環境づくりの推進
6. 介護サービス及び介護予防・生活支援サービス



4)日常生活圏域の設定

高齢者が住み慣れた地域で生活を継続することができるよう、地域密着型サービスの提供、地域における継続的な支援体制整備を図るため、市内にある3つの中学校区を日常生活圏域として設定している。また、より身近な圏域として、小学校区を設定している。

5)住宅・住環境に関連する主な取組内容

高齢者が住みやすい環境づくりの推進

- ・高齢者が、できる限り住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、ニーズに応じた住まいが洗濯できる環境をつくる
- ・買い物や外出など日常生活への支援の充実を図る
- ・高齢者の生活安全を図るため、緊急通報システムの普及促進などの平常時の見守りを進める
- ・避難行動支援者名簿による情報共有等を通じて、災害時の避難行動対策を進める

2-2-7 第2期 栗東市子ども・子育て支援事業計画(令和2年3月)

子ども・子育て支援法および国の定める基本方針に即して、教育・保育および地域子ども・子育て支援事業の利用見込みと提供体制を確保することを目的とした「栗東市子ども・子育て支援事業計画」を平成27年3月に策定し(第2期計画:令和2年度~令和6年度)、子育てしやすい環境整備と子育て施策の充実に取り組んでいる。

1)計画期間

令和2(2020)年度から令和6(2024)年度までの5年間

2)基本理念と計画策定の視点

基本理念	子ども・家庭・地域 ともに育つまち りっとう
策定の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもの視点に立ち、一人ひとりの子どもの人権を尊重する視点 ・子どもの健やかな成長と子育て家庭を支援する視点 ・社会全体で、子どもと子育てを支援する視点

3)基本目標と基本施策

①安心して子どもを生み育てられる施策の推進

基本施策	主な事業
1)母子の健康保持と健やかな成長の支援	・母子保健事業の実施
2)子育ての不安解消と仲間づくりの支援	<ul style="list-style-type: none"> ・子育てのネットワークづくり ・子育ての相談・支援体制の充実
3)仕事と家庭の両立の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・ワーク・ライフ・バランス(仕事と生活の調和)の推進 ・男女共同参画による子育ての推進

②子どもの健やかな育ちを支える環境づくり

基本施策	主な事業
1)就学前の教育・保育の総合的な提供	<ul style="list-style-type: none"> ・保育サービスの充実 ・就学前教育の充実 ・幼児教育・保育と小学校との連携・接続
2)児童の放課後の過ごし方への支援	・放課後児童の健全育成の充実
3)地域における多様な子育て支援の充実	・子育て支援サービスの充実
4)子育て家庭への経済的負担の軽減	・保育料の無償化及び手当の支給や医療費の助成

③すべての子どもの人権を尊重するまちづくり

基本施策	主な事業
1)子どもの権利を守る取組の推進	・子どもの意見を反映したまちづくり
2)支援を必要とする児童と家庭を支える取り組みの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・児童虐待防止ネットワーク活動の充実・強化 ・障がいのある児童への支援 ・さまざまな家庭や児童への支援

④子どもの成長と親としての成長を支え合う環境づくり

基本施策	主な事業
1)家庭や地域の教育力の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもの交流や体験活動の充実 ・保護者の学びへの支援

2-2-8 百年先のあなたに手渡す栗東市景観計画(平成 30 年 4 月)

ふるさと風景(わがまち栗東)を次代へ継承していくため、風格都市栗東の実現を目指し、景観法に基づく「景観行政団体」として栗東市は、「百年先のあなたに手渡す栗東市景観計画」を平成 20 年に策定。策定 10 年を経た平成 30 年に、市内の現況や計画の運用状況の精査を行い、市民の生活スタイルや価値観の変化を踏まえ、景観法に基づく景観づくりの方針や具体的な行為の制限などの景観施策の推進を図る計画として見直しを行い、本計画と「栗東市景観条例」の改正が行われた。

1)対象期間

平成 30 (2018) 年度～令和 9 (2027) 年度の 10 年間

2)基本理念と計画策定の視点

基本理念	人間性豊かなあたたかい景観づくり 個性豊かな景観づくり 戦略的・計画的な景観づくり 市民主役の景観づくり
基本目標	① ふるさと栗東の風景を守り育てる ② 個性を活かした魅力と活力ある景観をつくる ③ 市民の主体的な意識や活動を育む ④ 心のときめきや楽しさを育む景観づくりを大切にする
施策	○風格づくり会談 すべての建築活動に関する構想・計画を対象に、良好な景観形成に向けた意識啓発、景観に興味のある市民や事業者の仲間探しなど、景観法に基づく届出手続きが円滑に進めるための事前協議を実施 ○景観法の届出 高さが 10m、または延べ面積が 1,000m ² 以上の建物・工作物、屋外広告物の表示や屋外広告物、及び景観形成推進地域においては、景観法に基づく届出を義務付ける ○市民主役の計画づくりの応援 市民の景観づくりへの意識啓発、協働による景観づくり行動の育成、景観づくりの主体となる団体の育成、景観協議会の設立、「景観まちづくり相談会」など景観に関するイベントやフォーラムの開催

栗東市景観計画区域(市全域)の主な景観形成基準 (大規模建築物等が対象となります)



敷地内における位置
○敷地境界線から2m以上壁面を後退させましょう。

太陽光発電設備等
○太陽光発電設備等は、周辺の道路等から見えない位置に設けましょう
○太陽光発電設備等のパネルは彩度2以下としましょう

屋外に設置するもの
○駐車場、駐輪場、ごみ置場等を道路から見える場所に配置する場合は、建築物や塀と一体的に感じられるようデザインを工夫したり、植栽による修景や遮へいをするようにしましょう。

色彩
○彩度・明度の基準を守り、周辺の景観に調和する落ち着いた色彩としましょう。

素材
○耐久性があり、年月の積み重ねの中で味わいや風格が増す素材を使用しましょう。

形態
○周辺環境と調和したまとまりのあるデザインにしましょう。

外観(屋上設備等)
○周辺のスカイラインに配慮しましょう。
○屋上設備は周辺の道路等から見えない位置に設けましょう。
○外壁に付属する設備等は、建物と一体的に感じられるようデザインを工夫したり、遮へいするようにしましょう。

照明設備
○周辺の景観に合った夜間景観の演出効果が高い照明方法に配慮しましょう。

敷地内の緑化
○原則として、敷地の20%以上を緑化しましょう。

樹木等の保全措置
○敷地内に生育する樹木は、できるかぎり保全し修景に活かしましょう。

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

- ・ 栗東市の人口・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、栗東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。
- ・ 栗東市の将来の人口は、緩やかに増加傾向にあると予測されるが、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（表3-1参照）。

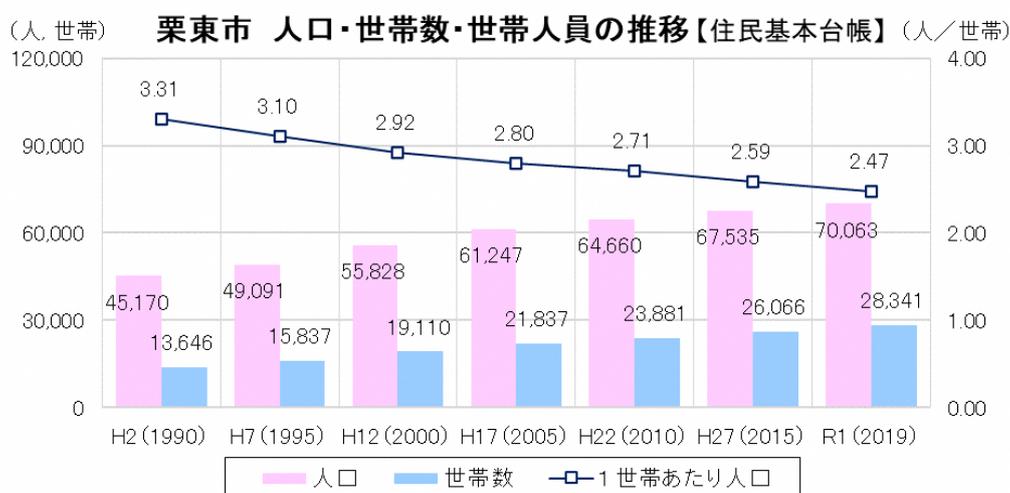


図 3-1 栗東市 人口・世帯数・世帯人員の推移

資料：総務省「国勢調査」

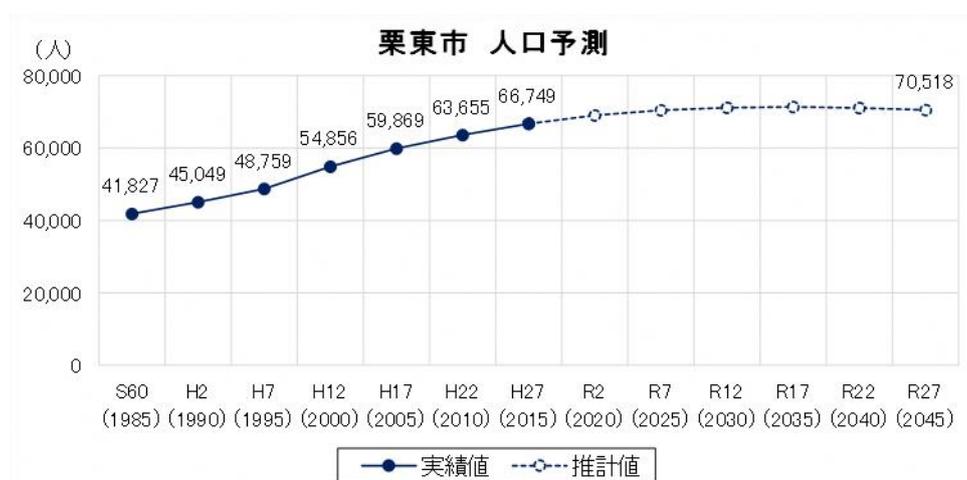


図 3-2 栗東市 人口予測

資料：平成27年までは総務省「国勢調査」、令和2年以降は国立社会保障・人口問題研究所による推計値「日本の市区町村別将来推計人口」（平成30（2018）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 2065 年	100 年後 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

資料：平成 27 年は総務省「国勢調査」、2025 年、2015 年は国立社会保障・人口問題研究所による推計値
「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

- ・ 栗東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、令和 2 年度以降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、平成 27 年時点の老年人口の割合は 17.6%と、全国平均 (26.6%) や県平均 (24.2%) 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。

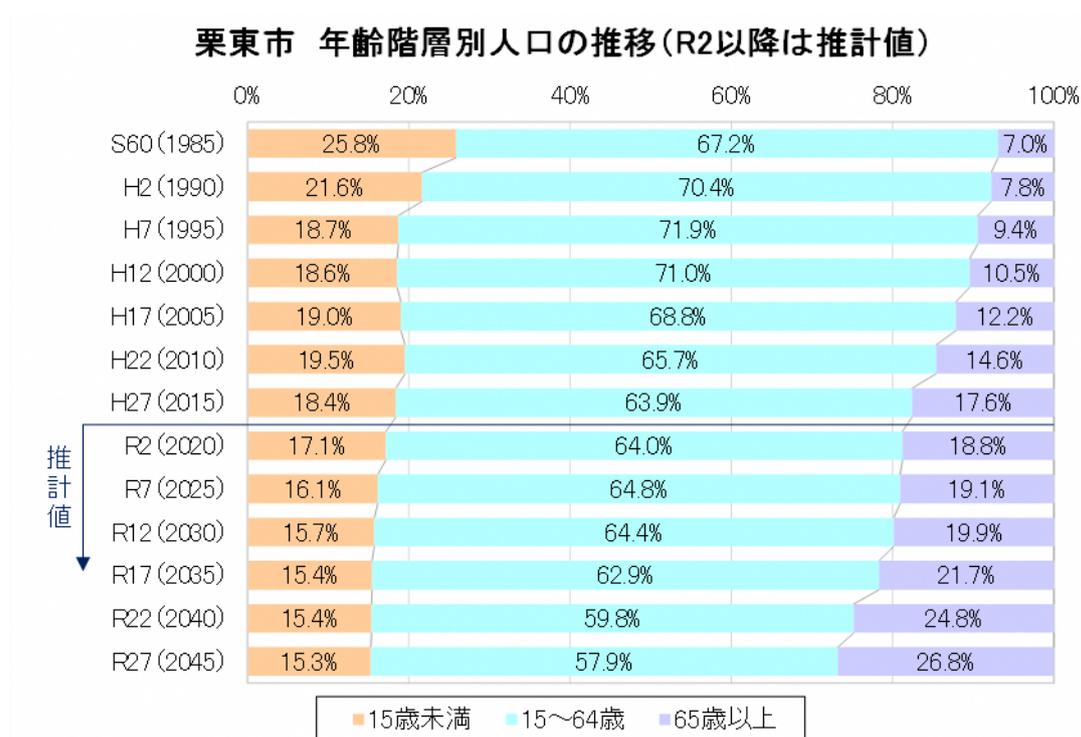


図 3-3 栗東市 年齢階層別人口の推移

平成 27 年までは総務省「国勢調査」、令和 2 年以降は、国立社会保障・人口問題研究所による推計値
「日本の市区町村別将来推計人口」（平成 30 年推計）

2)地域別老年人口比率の推移

- 平成 27 年と令和元年の地域別高齢化率を比較すると市域全体で高齢化が進行している。

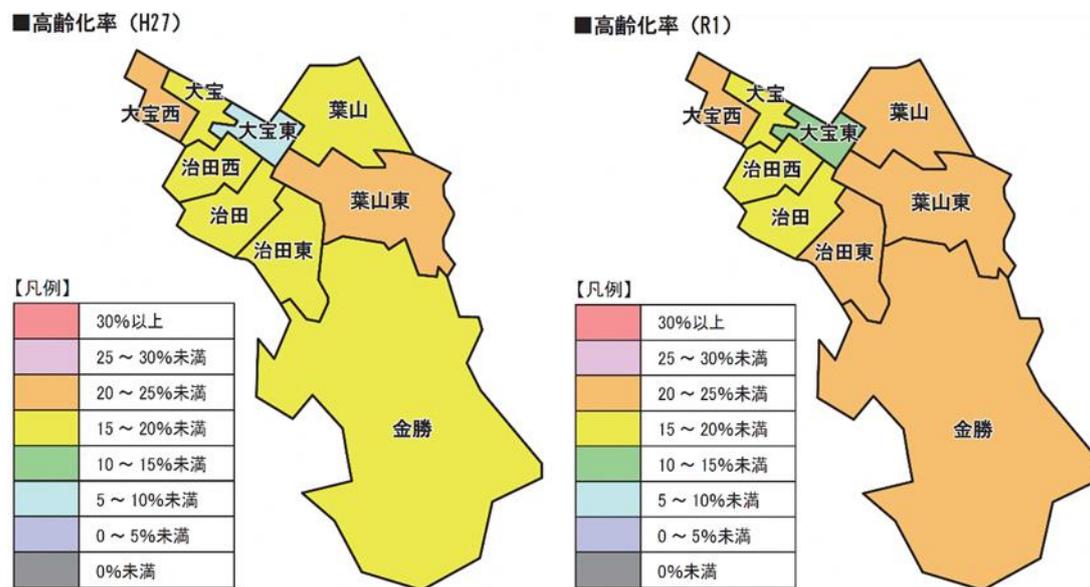


図 3-4 地域別高齢化率の変化

表 3-2 栗東市 地域別高齢化率の推移

	H27(2015)	R1(2019)	H27→R1の変化
金勝	18.2%	21.3%	3.1%
葉山	19.8%	20.4%	0.6%
葉山東	23.6%	23.6%	0.0%
治田	16.9%	16.3%	-0.6%
治田東	19.8%	21.3%	1.5%
治田西	15.5%	16.4%	0.9%
大宝	15.2%	16.3%	1.1%
大宝東	9.0%	11.4%	2.4%
大宝西	20.0%	22.7%	2.7%
合計	17.5%	18.7%	1.2%

資料：各年、栗東市「住民基本台帳（10月1日現在）」

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。
- ・ 出生数が死亡数を上回る自然増(※1)、また、転入数が転出数上回る社会増(※2)が続いてきたが、平成 21 年以降、転出者が転入者を上回る傾向が続いた。平成 28 年以降は、社会増で推移している。
- ・ 自然増は、経年的に自然増を続けているが、増加数は低下傾向となっている。

※1)出生によって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。

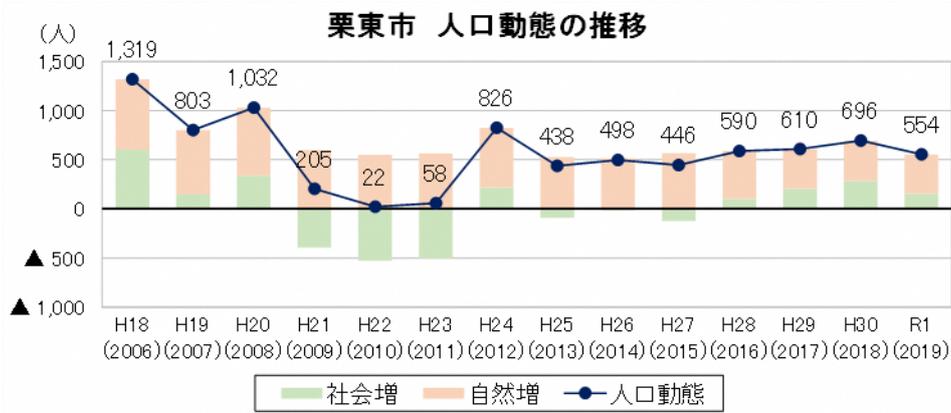


図 3-5 栗東市 人口動態の推移

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
	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

※社会動態には職権による増減を含む。

資料：栗東市「住民基本台帳（10月1日現在）」（人口動態）

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。
- 栗東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) 昼間人口は従業地・通学地を反映した昼間の人口をいう。

※2) 夜間人口(常住地による人口)は地域に常住している人口をいう。

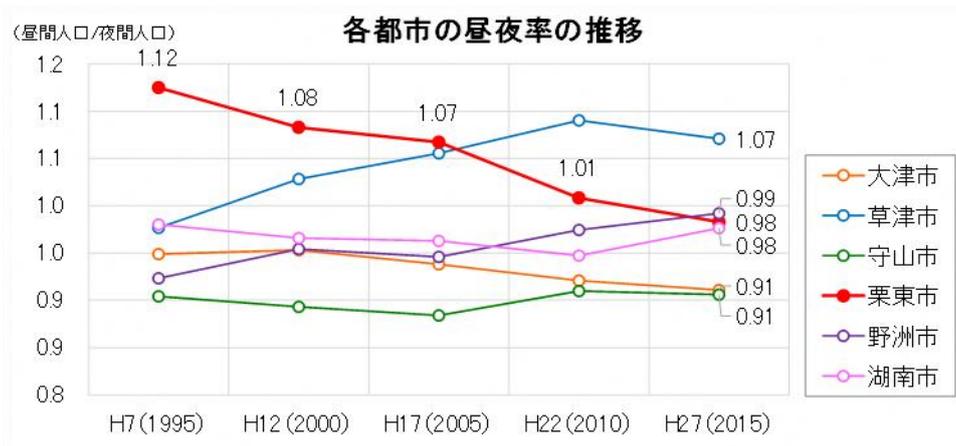


図 3-8 各都市の昼夜間人口比率の推移

資料：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（表 3-4 参照）。

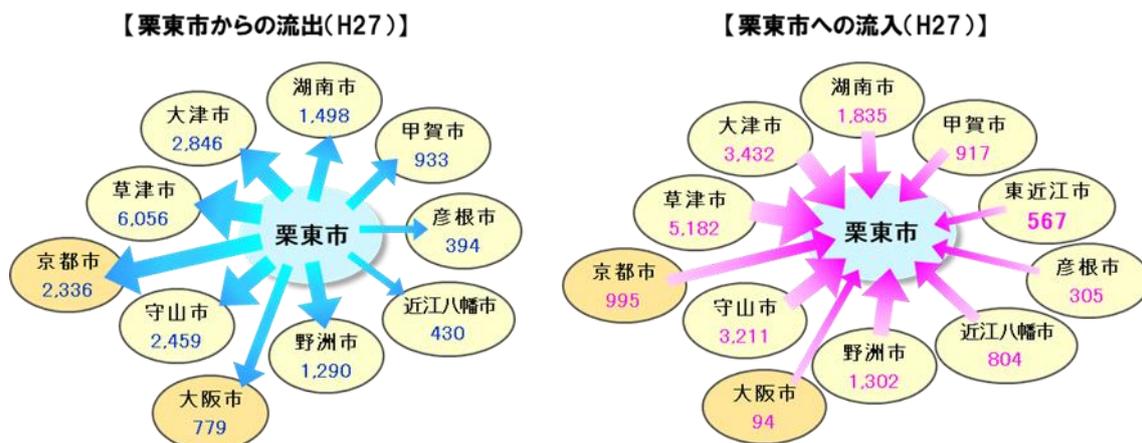


図 3-9 栗東市からの通勤通学流動

資料：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)		流入元	流入数(人)
第1位	草津市	6,056	第1位	草津市	5,182
第2位	大津市	2,846	第2位	大津市	3,432
第3位	守山市	2,459	第3位	守山市	3,211
第4位	京都市	2,336	第4位	湖南市	1,835
第5位	湖南市	1,498	第5位	野洲市	1,302
第6位	野洲市	1,290	第6位	京都市	995
第7位	甲賀市	933	第7位	甲賀市	917
第8位	大阪市	779	第8位	近江八幡市	804
第9位	近江八幡市	430	第9位	東近江市	567
第10位	彦根市	394	第10位	彦根市	305
	県内計	16,838		県内計	18,197
	県外計	4,444		県外計	2,210
	流出計	21,282		流入計	20,407
			第13位	大阪市	95

※黄ハッチは他県

資料：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

- 平成 31 年時点で、全体の 42.1% (2, 219ha) 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 55.5%を占めている。
- 割合を見ると、平成 22 年から平成 31 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。

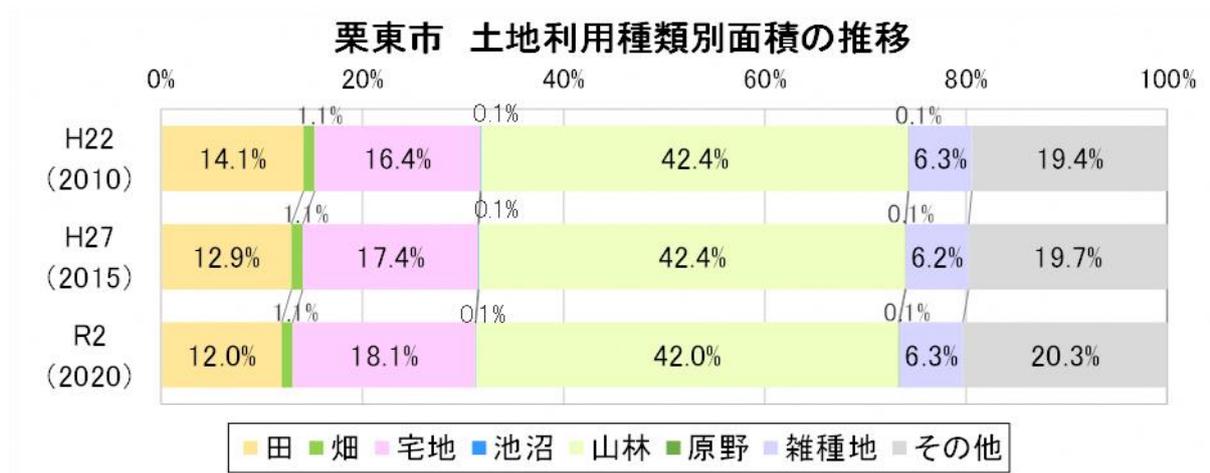


図 3-10 栗東市 土地利用種類別面積の推移

表 3-5 土地利用種類別面積の推移

年次	田	畑	宅地	池沼	山林	原野	雑種地	その他	総面積	
H22	(ha)	746	59	867	6	2,238	4	331	1,024	5,275
	構成比	14.1%	1.1%	16.4%	0.1%	42.4%	0.1%	6.3%	19.4%	100.0%
H27	(ha)	682	59	918	5	2,232	4	329	1,040	5,269
	構成比	12.9%	1.1%	17.4%	0.1%	42.4%	0.1%	6.2%	19.7%	100.0%
R2	(ha)	631	57	956	4	2,214	5	333	1,069	5,269
	構成比	12.0%	1.1%	18.1%	0.1%	42.0%	0.1%	6.3%	20.3%	100.0%

- 「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。

資料：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 3-6 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		都市計画法
市街化区域	1,405.5 ha (100.0%)		
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)		

資料：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)では混雑度(※)が2.0以上となるなど、主要な道路の混雑が著しい状況となっている。

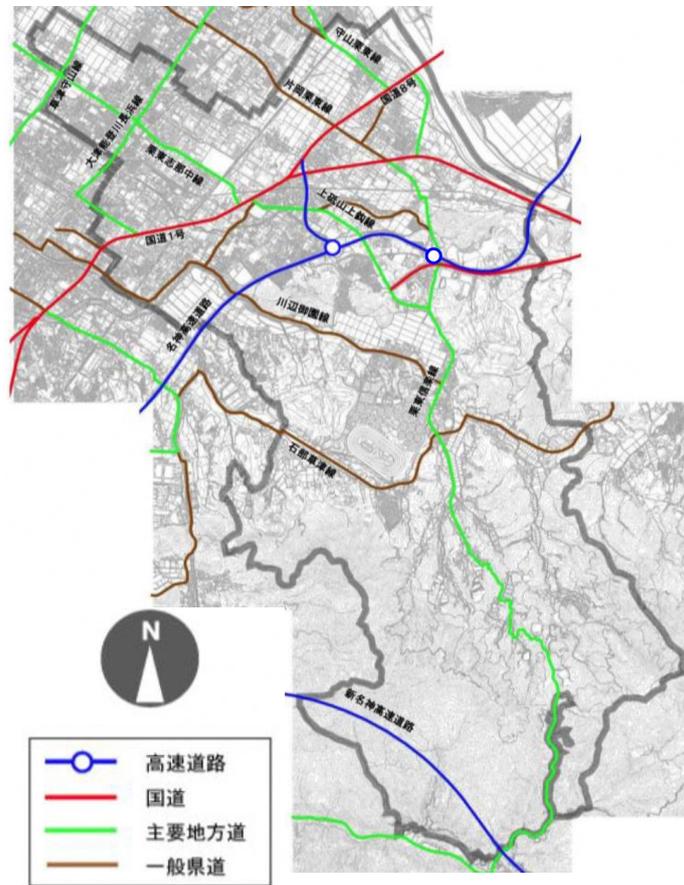


図 3-11 栗東市 道路網図

資料：栗東市「第四次栗東市都市マスタープラン（令和2年）」

※) 道路の混雑の程度をある区間について平均的に示す指標

混雑度	混雑度の目安など
1.00未満	昼間12時間を通して、道路が混雑することなく、円滑に走行でき、渋滞やそれに伴う極端な遅れはほとんど生じない状態
1.00～1.25	昼間12時間のうち道路が混雑する可能性のある時間帯が1～2時間(ピーク時間)あるが、何時間も混雑が続く可能性はほとんどない状態
1.25～1.75	ピーク時間はもとより、ピーク時間を中心として混雑する時間帯が非常に増える可能性が高い状態で、ピーク時のみの混雑から日中の連続的混雑への過渡状態
1.75以上	慢性的に混雑が続いている状態

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 30 年度時点の合計で約 1 万 5 千人となっており、平成 21 年度から平成 25 年度までは、増加傾向で推移、平成 26 年に減少に転じたが、平成 28 年以降は増加傾向で推移している。

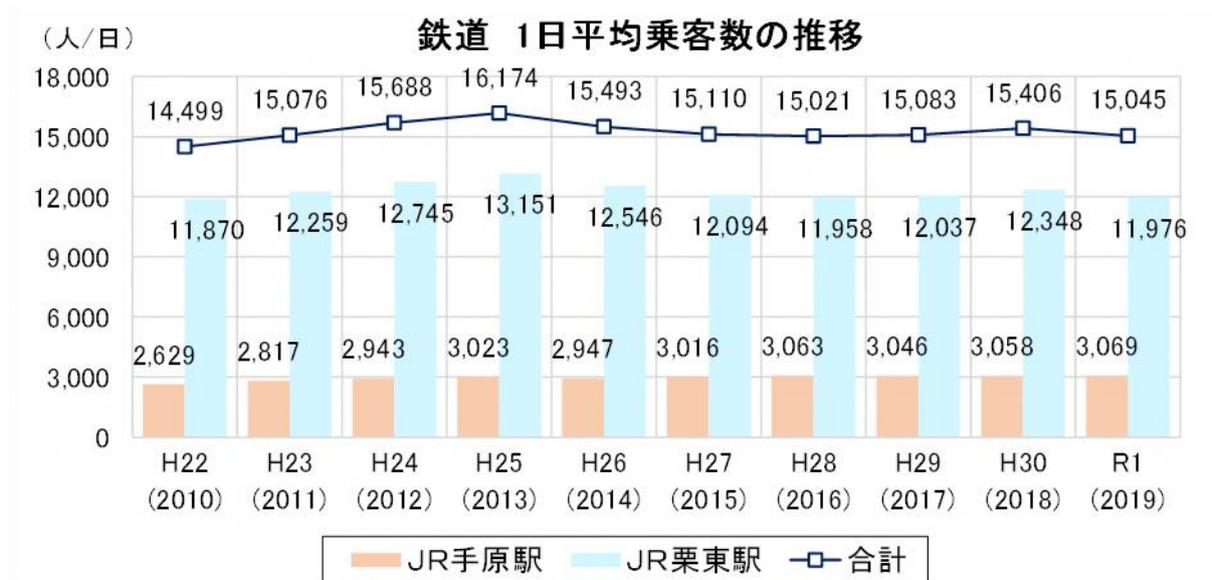


図 3-12 鉄道駅 1日平均乗客数の推移

表 3-7 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。

資料：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、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。
- 近年では、大宝保育園の名称変更がありました、その他には動きはない。
- これらの施設は、市域北部に集積している。

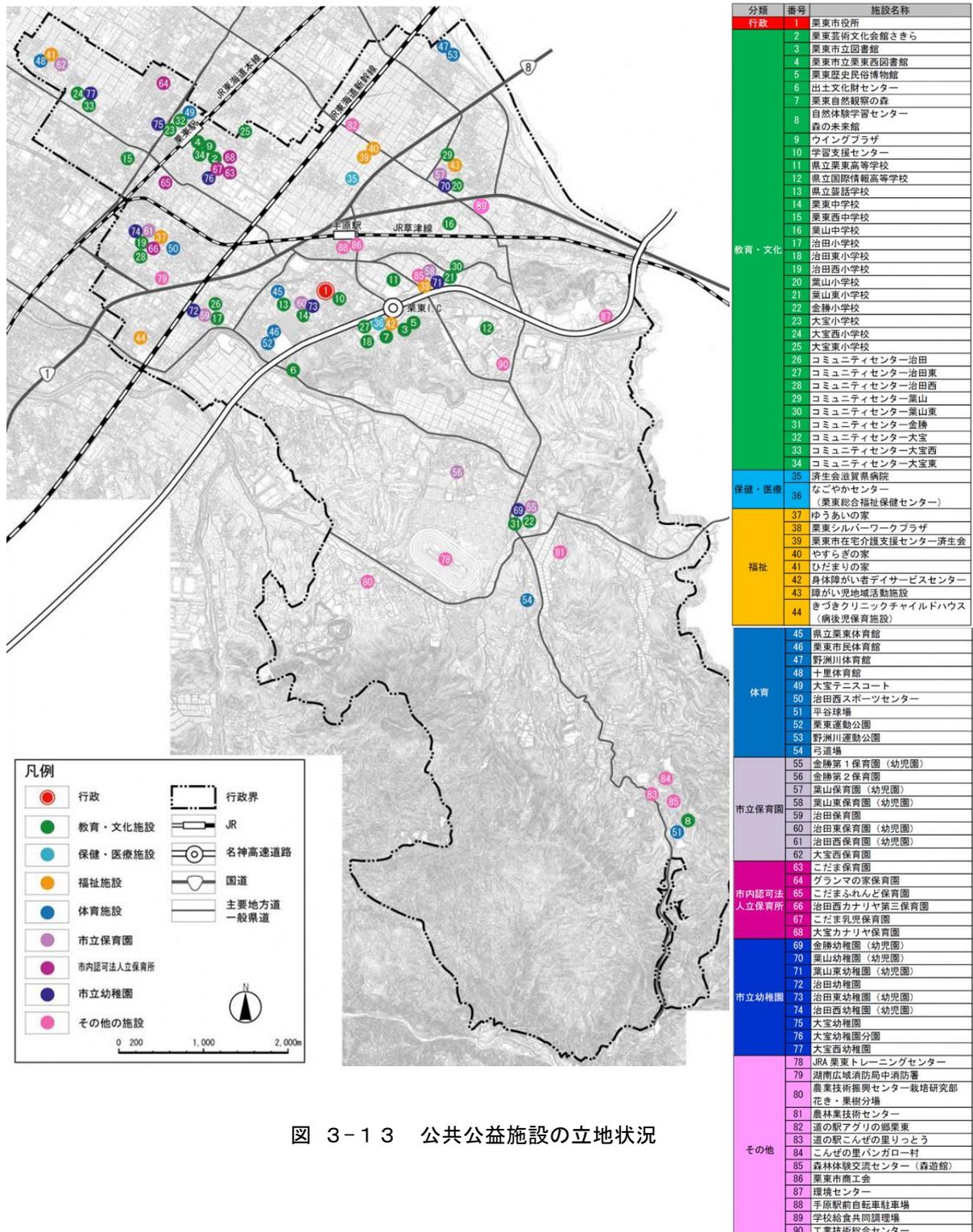


図 3-13 公共公益施設の立地状況

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、総世帯数、総住宅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。

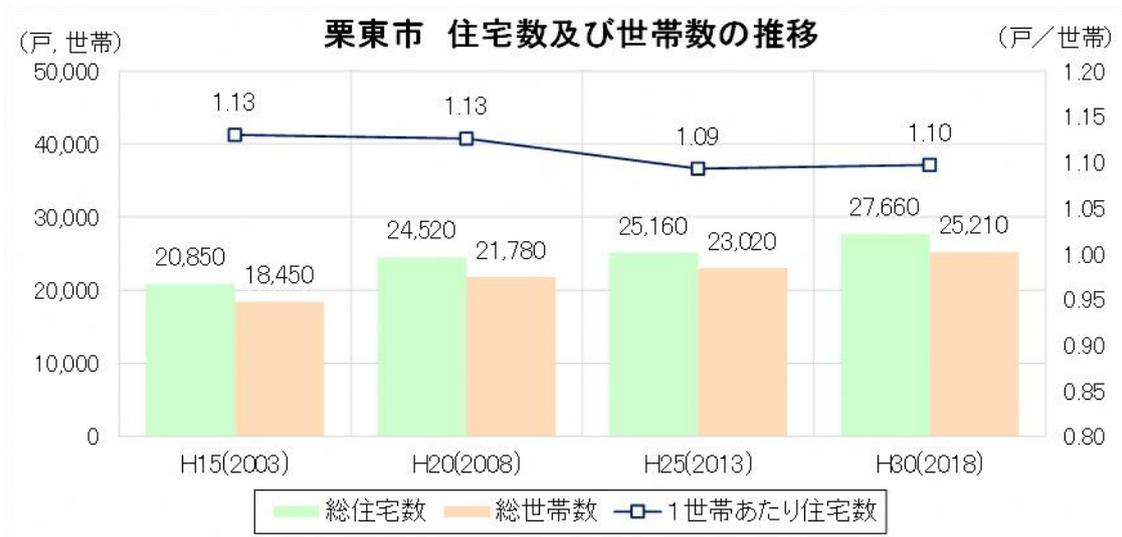


図 3-14 栗東市 住宅数および世帯数の推移

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

2)空家率

- 空家率は、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。

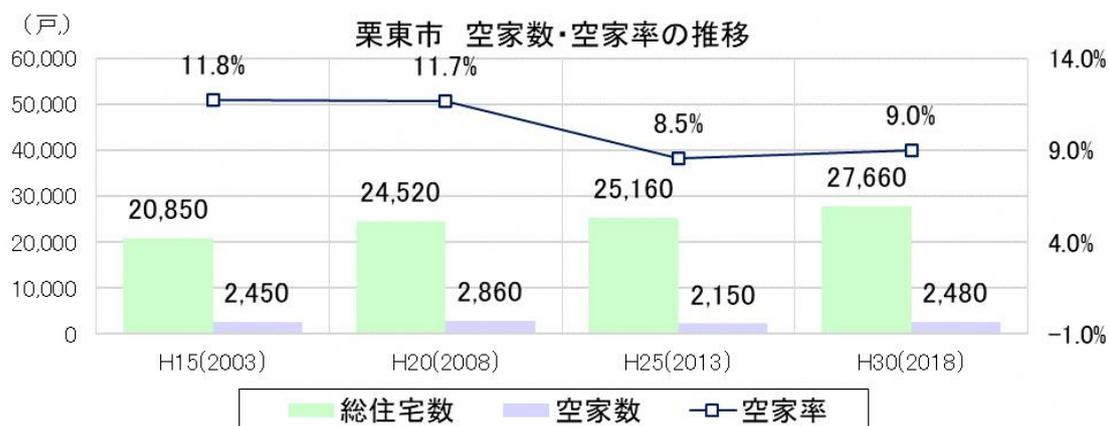


図 3-15 栗東市 空家数・空家率の推移

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

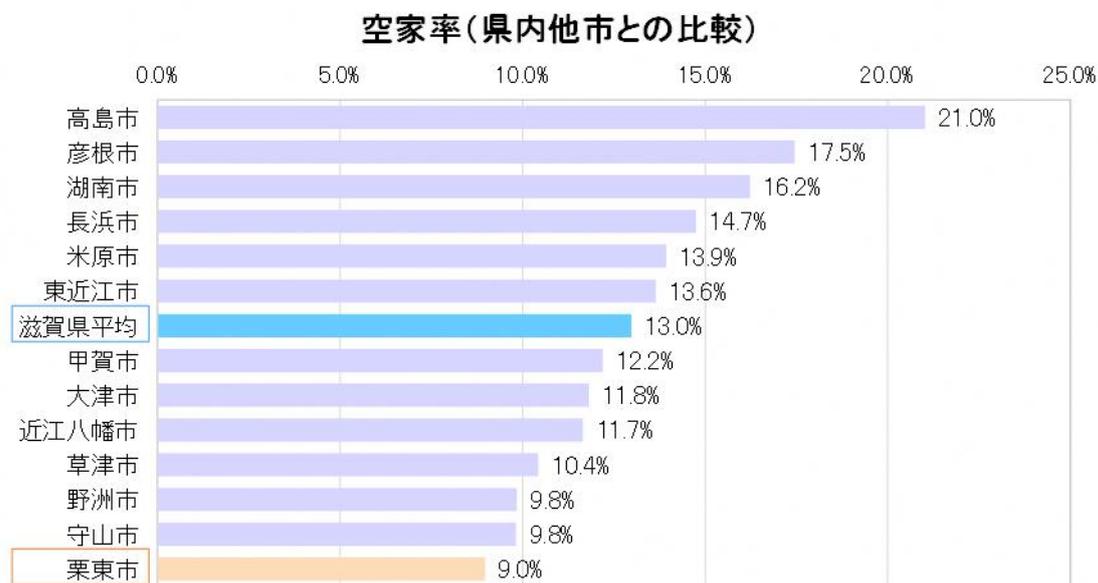


図 3-16 空家率 (県内他都市との比較)

資料：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、持ち家と民間借家等（民間借家と給与住宅）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。

栗東市 住宅の所有関係別住宅数の推移

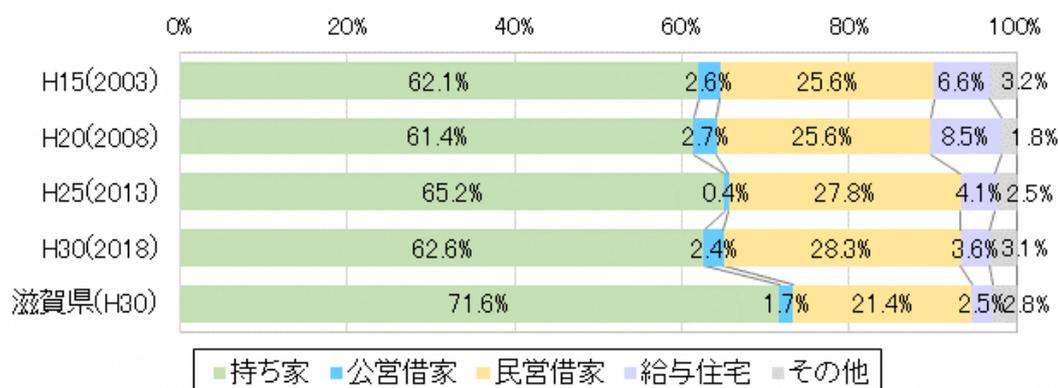


図 3-17 栗東市 住宅の所有関係別住宅数の推移

表 3-8 栗東市 住宅の所有の関係別住宅数の推移

	持ち家	公営借家	民間借家	給与住宅	その他	(戸)	
						居住世帯あり	居住世帯なし
H15(2003)	11,300	470	4,660	1,200	580	18,210	2,640
H20(2008)	13,260	580	5,520	1,830	390	21,580	2,940
H25(2013)	14,920	100	6,370	940	570	22,900	2,260
H30(2018)	15,740	600	7,110	900	780	25,130	2,530
滋賀県(H30)	389,000	9,100	116,100	13,400	15,400	543,000	83,000

構成比							
	持ち家	公営借家	民間借家	給与住宅	その他	居住世帯あり	
H15(2003)	62.1%	2.6%	25.6%	6.6%	3.2%	100.0%	
H20(2008)	61.4%	2.7%	25.6%	8.5%	1.8%	100.0%	
H25(2013)	65.2%	0.4%	27.8%	4.1%	2.5%	100.0%	
H30(2018)	62.6%	2.4%	28.3%	3.6%	3.1%	100.0%	
滋賀県(H30)	71.6%	1.7%	21.4%	2.5%	2.8%	100.0%	

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

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最も高くなっており、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

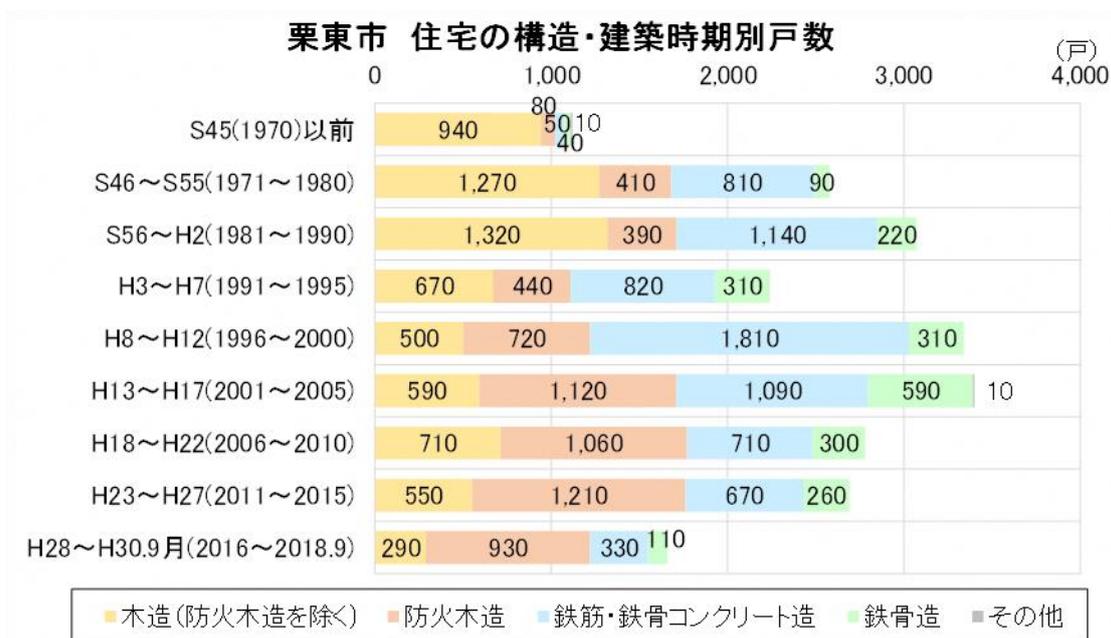


図 3-18 栗東市 住宅の構造・建築時期別戸数

資料：総務省「住宅・土地統計調査（平成30年）」

表 3-9 栗東市 住宅の構造・建築時期別戸数割合

	総数	建物の構造				
		木造(防火木造を除く)	防火木造	鉄筋・鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他
総数(居住世帯あり)	100.0%	30.7%	27.8%	31.0%	10.3%	0.2%
S45(1970)以前	100.0%	83.9%	7.1%	4.5%	3.6%	0.9%
S46~S55(1971~1980)	100.0%	49.2%	15.9%	31.4%	3.5%	
S56~H2(1981~1990)	100.0%	42.9%	12.7%	37.0%	7.1%	
H3~H7(1991~1995)	100.0%	29.9%	19.6%	36.6%	13.8%	
H8~H12(1996~2000)	100.0%	15.0%	21.6%	54.2%	9.3%	
H13~H17(2001~2005)	100.0%	17.4%	32.9%	32.1%	17.4%	0.3%
H18~H22(2006~2010)	100.0%	25.6%	38.3%	25.6%	10.8%	
H23~H27(2011~2015)	100.0%	20.4%	45.0%	24.9%	9.7%	
H28~H30.9月(2016~2018.9)	100.0%	17.5%	56.0%	19.9%	6.6%	

資料：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 月に施行された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 3-10 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

資料：栗東市「栗東市耐震促進計画（平成 28 年 3 月）」

3-5-2 住宅フロー(新規に供給される住宅数)

- 栗東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 年度時点は 470 戸である。

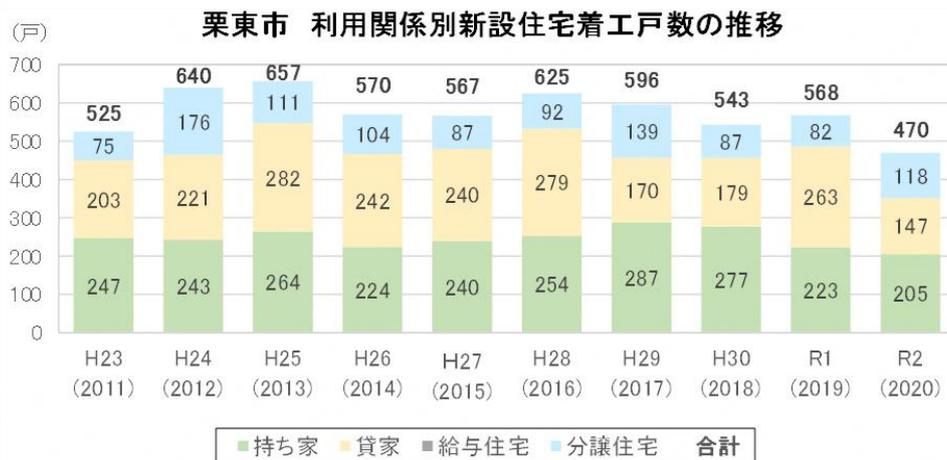


図 3-19 栗東市 利用関係別新設住宅着工戸数の推移

資料：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。

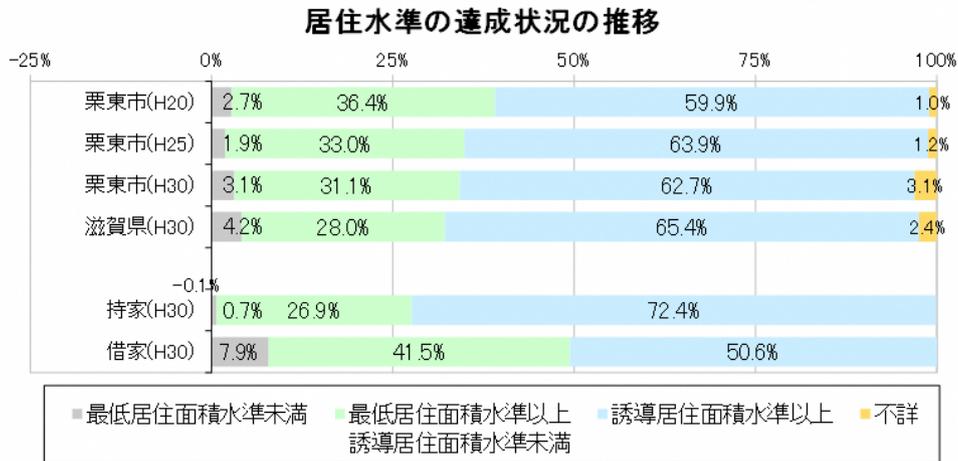


図 3-20 居住水準の達成状況の推移

資料：総務省「住宅・土地統計調査（平成30年）」

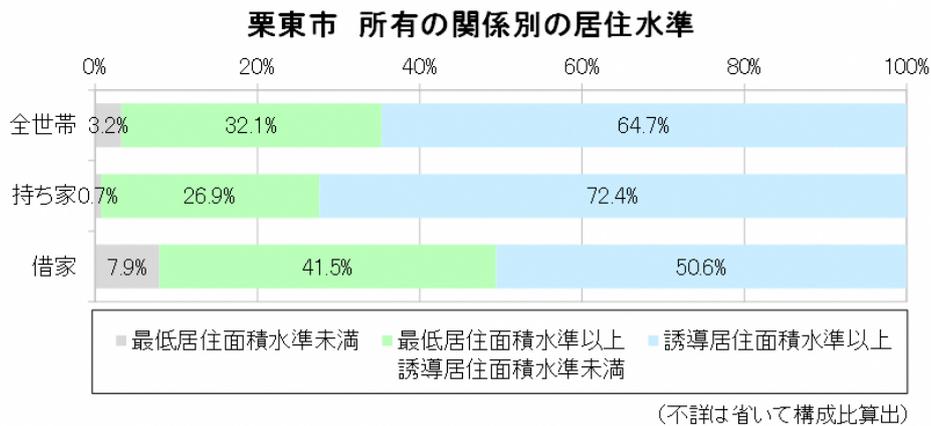


図 3-21 栗東市 所有の関係別の居住水準

資料：総務省「住宅・土地統計調査（平成30年）」

表 3-11 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㎡

資料：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 39.1%、滋賀県 31.0%）」「ひとり親世帯（栗東市 8.6%、滋賀県 7.4%）」の割合が高く、「単独世帯（栗東市 22.4%、滋賀県 28.5%）」「3世代同居世帯（栗東市 6.0%、滋賀県 8.8%）」の割合が低い傾向にある。
- 平成 17 年から平成 27 年の推移では、「単独世帯」や「夫婦世帯」「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。

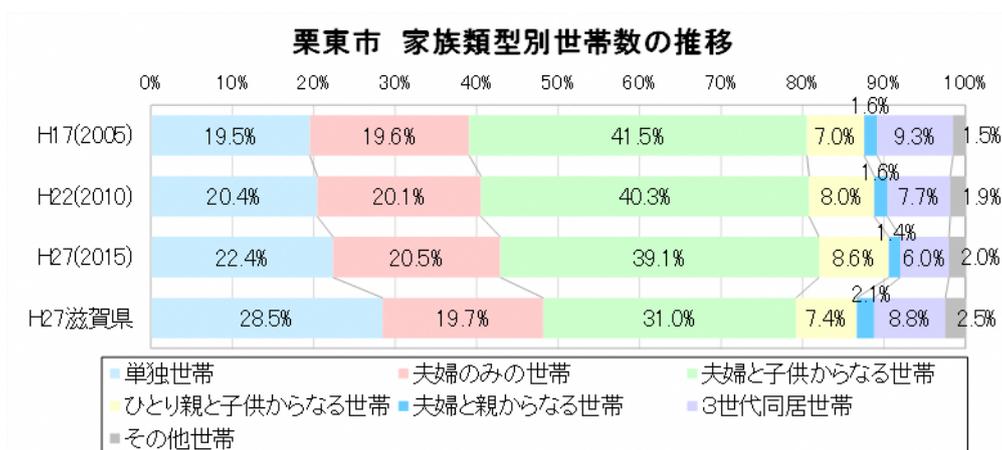


図 3-2 2 栗東市 家族類型別世帯数の推移

資料：総務省「国勢調査」

2) 高齢者を含む世帯数

- ・ 栗東市は、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（683→1,480世帯）」や「高齢夫婦世帯（1,252→2,289世帯）」では、平成17年から27年で約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。

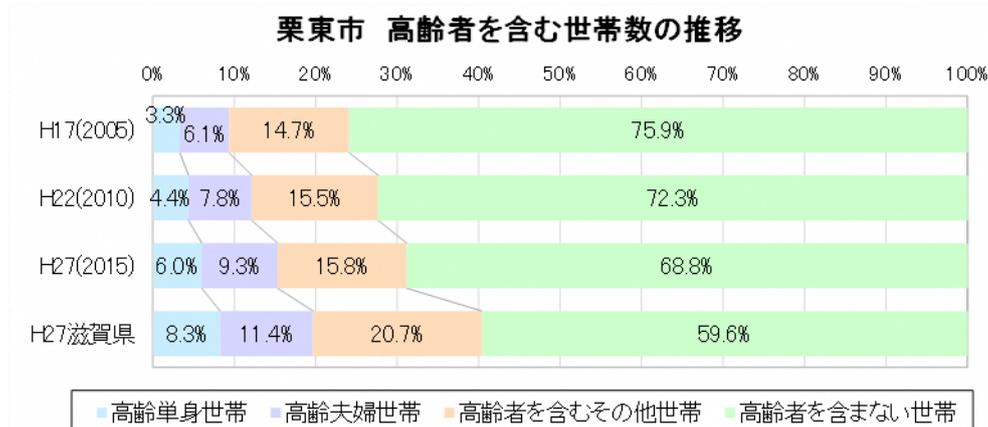


図 3-23 栗東市 高齢者を含む世帯数の推移

資料：総務省「国勢調査」

表 3-12 栗東市 高齢者を含む世帯数の推移

(単位:人)

	H17(2005)	H22(2010)	H27(2015)	H27滋賀県
高齢単身世帯	683	993	1,480	44,325
高齢夫婦世帯	1,252	1,754	2,289	61,266
高齢者を含むその他世帯	3,037	3,507	3,890	111,312
高齢者を含まない世帯	15,655	16,352	16,915	319,803
総計	20,627	22,606	24,574	536,706
	H17(2005)	H22(2010)	H27(2015)	H27滋賀県
高齢単身世帯	3.3%	4.4%	6.0%	8.3%
高齢夫婦世帯	6.1%	7.8%	9.3%	11.4%
高齢者を含むその他世帯	14.7%	15.5%	15.8%	20.7%
高齢者を含まない世帯	75.9%	72.3%	68.8%	59.6%
総計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

資料：総務省「国勢調査」

3-5-5 住環境

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 17 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。

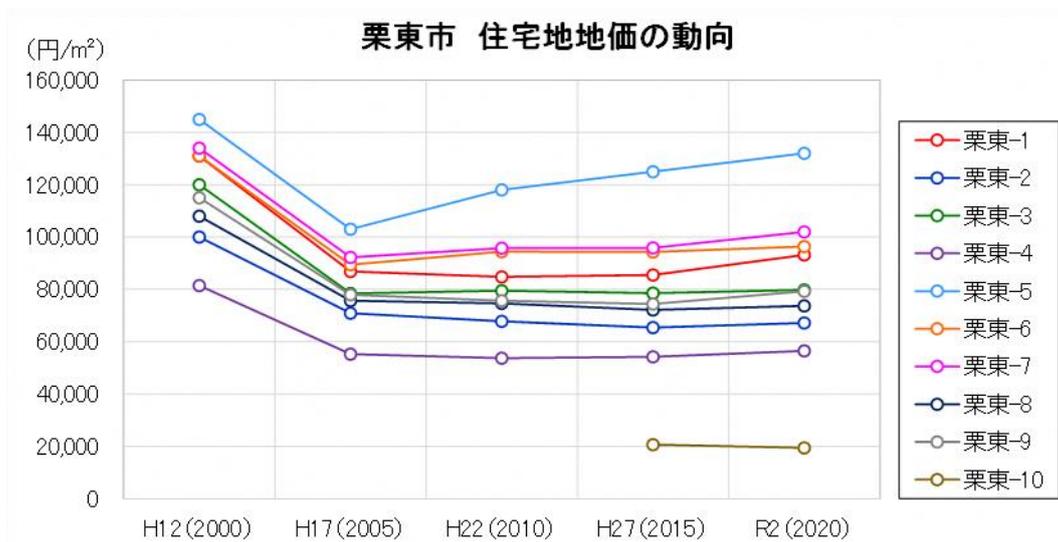


図 3-2 4 栗東市 住宅地地価の動向

資料：国土交通省「地価公示」

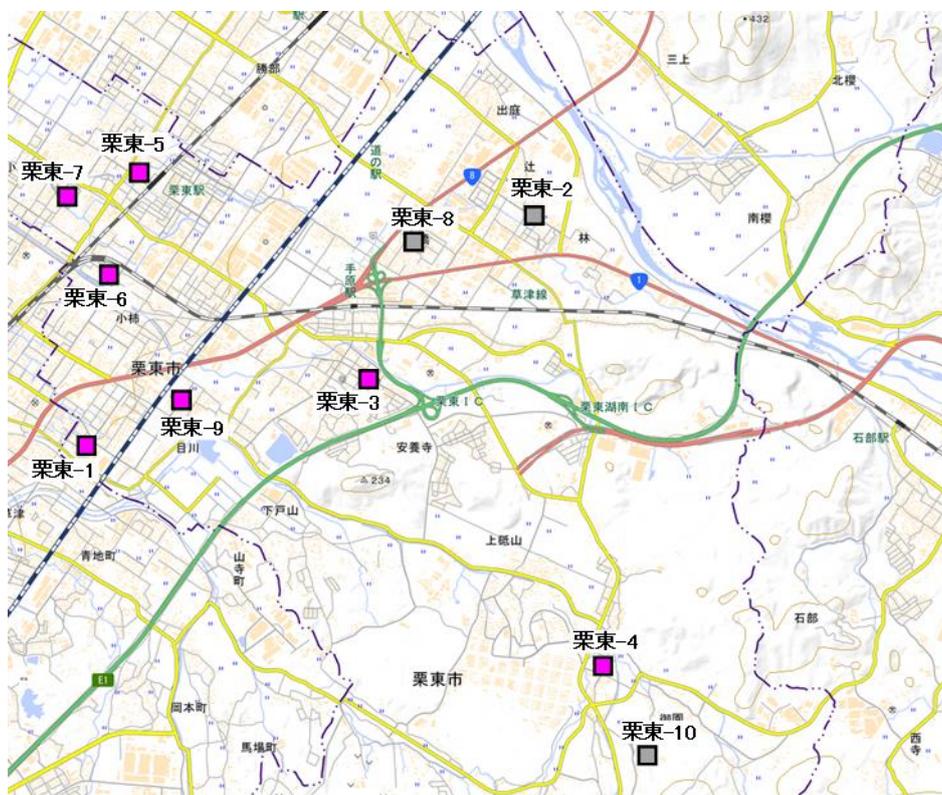


図 3-2 5 地価調査地点 (■は H22 から R2 にかけて地価が上昇した地点)

資料：国土地理院ウェブサイト「淡色地図」をベースに作成

表 3-13 栗東市 地価の動向

ピンクの網掛は、平成 22 年から令和 2 年にかけて地価が上昇した地点

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	滋賀県栗東市糺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		-10.2%	-6.3%

※栗東-10は、R2/H23

資料：国土交通省「地価公示」

2)開発行為

- ・ 栗東市内での開発行為は、平成 10 年以降、概ね減少傾向で、平成 30 年は 69 件である。
- ・ 地区別に開発件数を見ると、治田地区が最も多く全体の 3 割以上を占めている。次いで、大宝地区、葉山地区は同水準となり、金勝地区が最も少ない。

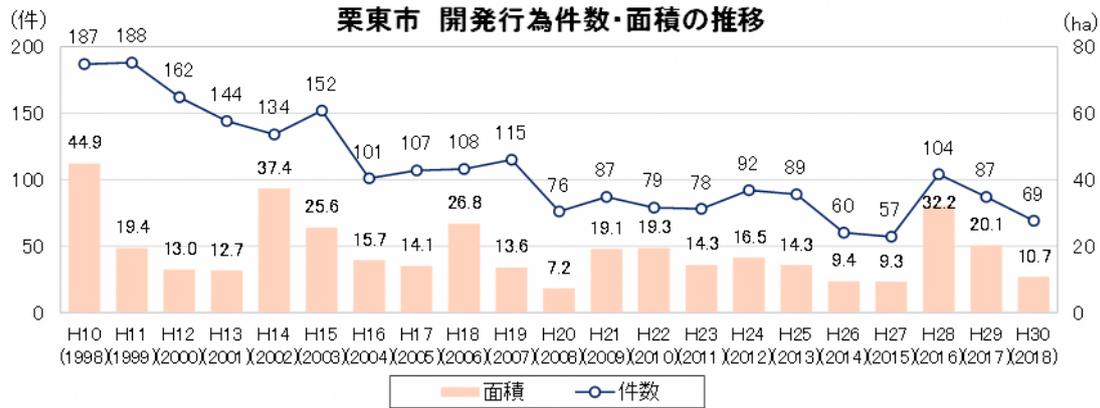


図 3-2 6 栗東市 開発行為件数・面積の推移

開発件数の地区別割合 (H5~H27累計)

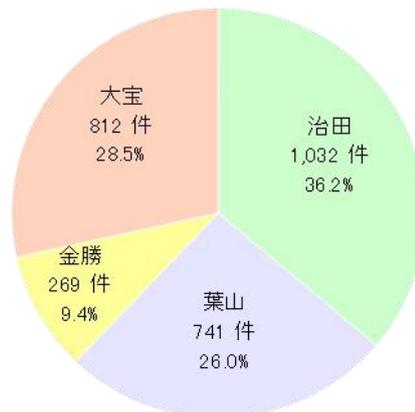


図 3-2 7 開発行為件数の地区別割合 (平成 5 年～平成 27 年の累計)

資料：栗東市「栗東市統計書 (住宅課)」

3)市街化区域内の空閑地の活用

- ・市街化区域内の可住地の空閑地割合は、1ha 以上が 1.5%、2ha 以上が 1.5%である。
- ・大津湖南都市計画区域内の近隣市町と比較すると、2ha 以上の大規模な空閑地割合は湖南市に次いで最も少なく、空閑地の活用が進んでいる状況にある。

表 3-14 市街化区域内の空閑地面積

市町村名	市街化区域面積 (ha)	空閑地面積 (ha)	可住地			非可住地		
			1ha 以上	2ha 以上	計	1ha 以上	2ha 以上	計
			(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)
大津市	5,936	866.85	98.23	718.86	817.09	7.50	42.16	49.66
草津市	1,914	67.57	15.77	42.24	58.01	2.88	6.68	9.56
守山市	1,193	48.55	8.00	32.23	40.23	3.69	4.63	8.32
栗東市	1,478	75.03	21.96	22.49	44.45	2.23	28.35	30.58
野洲市	768	24.43	3.59	17.47	21.06	0.00	3.37	3.37
湖南市	1,427	61.00	20.54	14.76	35.30	5.69	20.01	25.70
合計	12,716	1,176.92	168.09	848.05	1,016	21.99	105.20	127.19

表 3-15 市街化区域内の空閑地面積割合

市町村名	空閑地面積 (%)	可住地			非可住地		
		1ha 以上	2ha 以上	計	1ha 以上	2ha 以上	計
		(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
大津市	14.6%	1.7%	12.1%	13.8%	0.1%	0.7%	0.8%
草津市	3.5%	0.8%	2.2%	3.0%	0.2%	0.3%	0.5%
守山市	4.1%	0.7%	2.7%	3.4%	0.3%	0.4%	0.7%
栗東市	5.1%	1.5%	1.5%	3.0%	0.2%	1.9%	2.1%
野洲市	3.2%	0.5%	2.3%	2.7%	0.0%	0.4%	0.4%
湖南市	4.3%	1.4%	1.0%	2.5%	0.4%	1.4%	1.8%
合計	9.3%	1.3%	6.7%	8.0%	0.2%	0.8%	1.0%

※空閑地の抽出について

- ・ゼンリン住宅地図から作成した土地利用現況図をもとに市街化区域内の農地、山林、荒地・その他を抽出。抽出した面積において一団で 1ha 以上となる場合を空閑地として設定。
- ・空閑地と空閑地の間にある道路および河川が 4m 未満の場合は一団に含める。

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に想定される市域の人的被害・建物被害・ライフライン被害によると、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。
- ・ また、震度分布と同様、建物被害、ライフライン被害は、全体的に市域の北西部の被害が大きい傾向となる。
- ・ 「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に想定される市域の人的被害・建物被害・ライフライン被害によると、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 3-16 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%)
	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%)	
		LP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	

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)

資料：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。
- 栗東市の土木費は、平成 22 年時点（25.6 億円）と比較すると、令和元年度は 23.1 億円（86.8%）となっている。

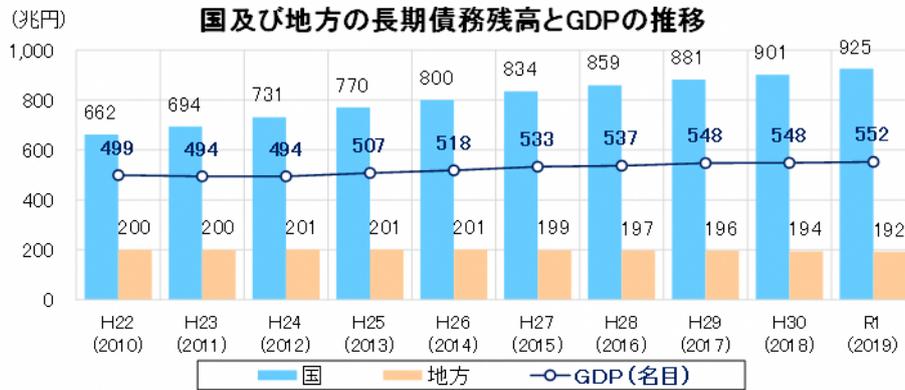


図 3-28 国および地方の長期債務残高と GDP の推移

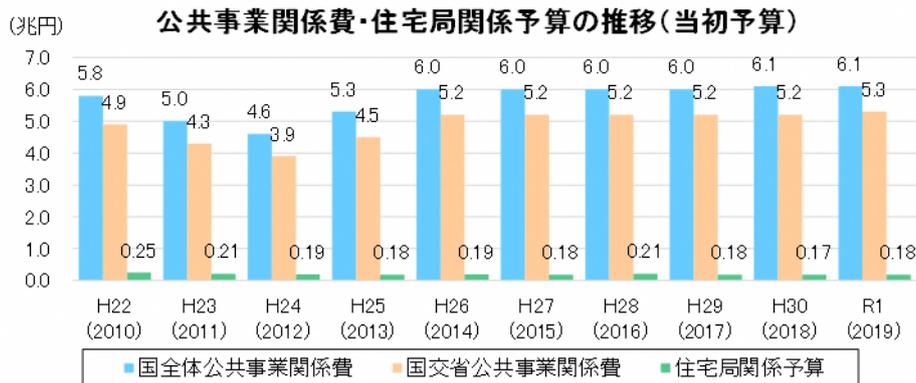


図 3-29 公共事業関係費・住宅局関係予算の推移（当初予算）」

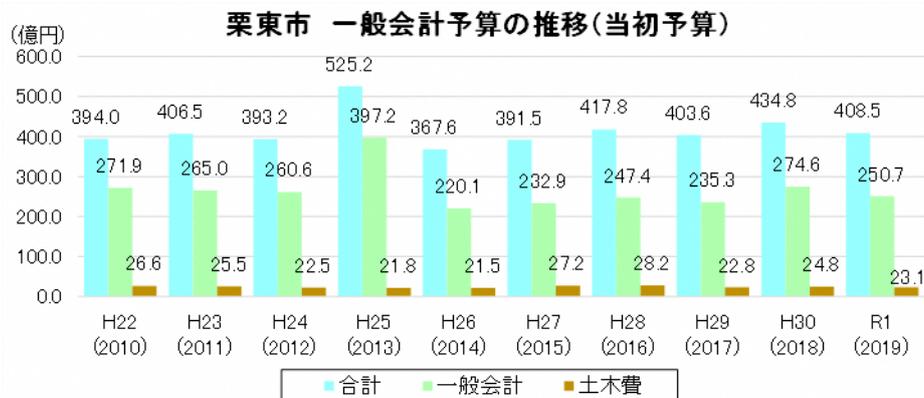


図 3-30 栗東市 一般会計予算の推移（当初予算）

資料：財務省「我が国の財政事情（令和 2 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

- ・ 栗東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 26 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。

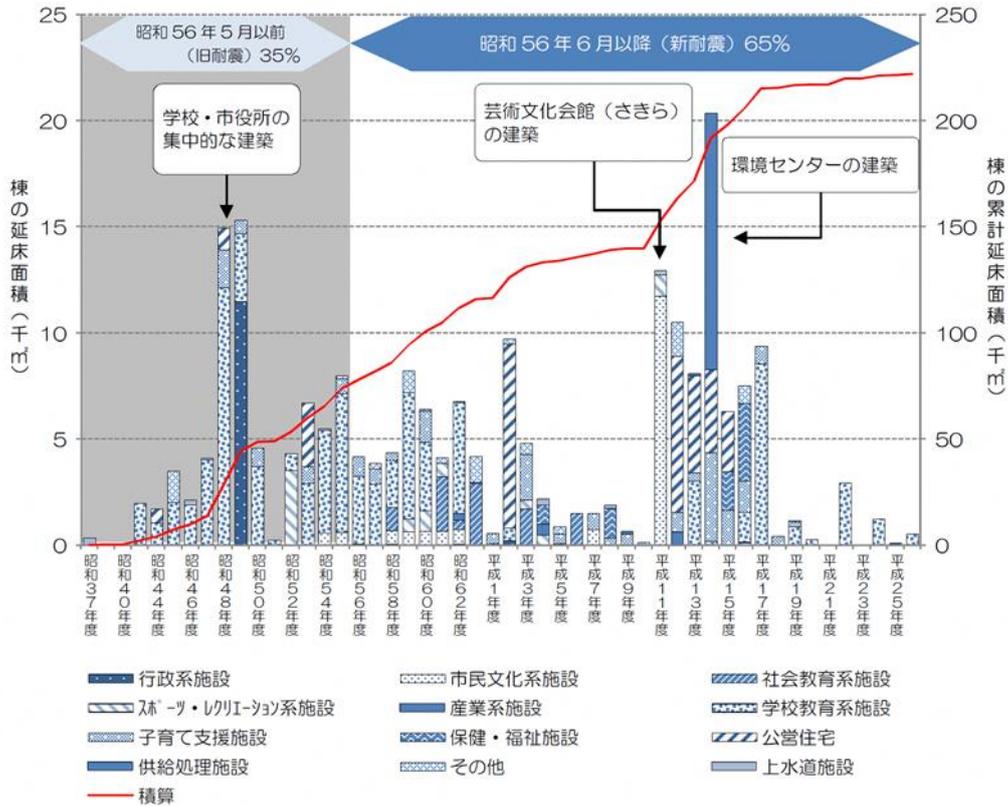


図 3-3 1 栗東市における年度別の延床面積整備状況（公共施設）

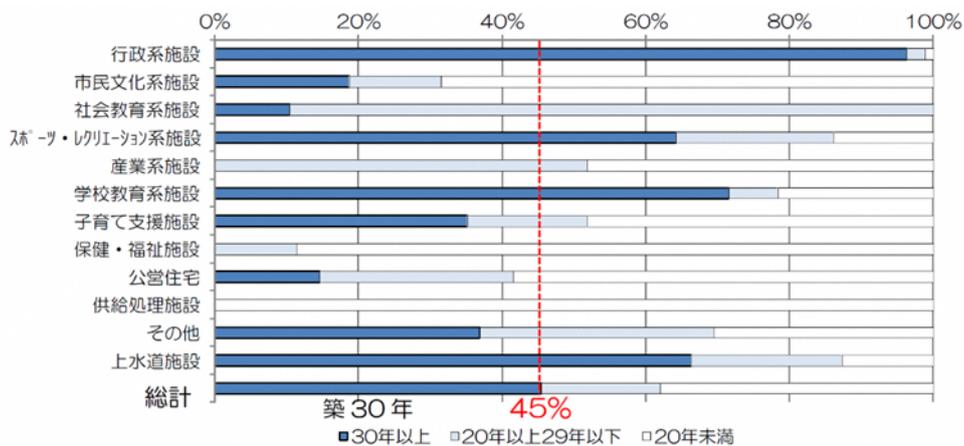
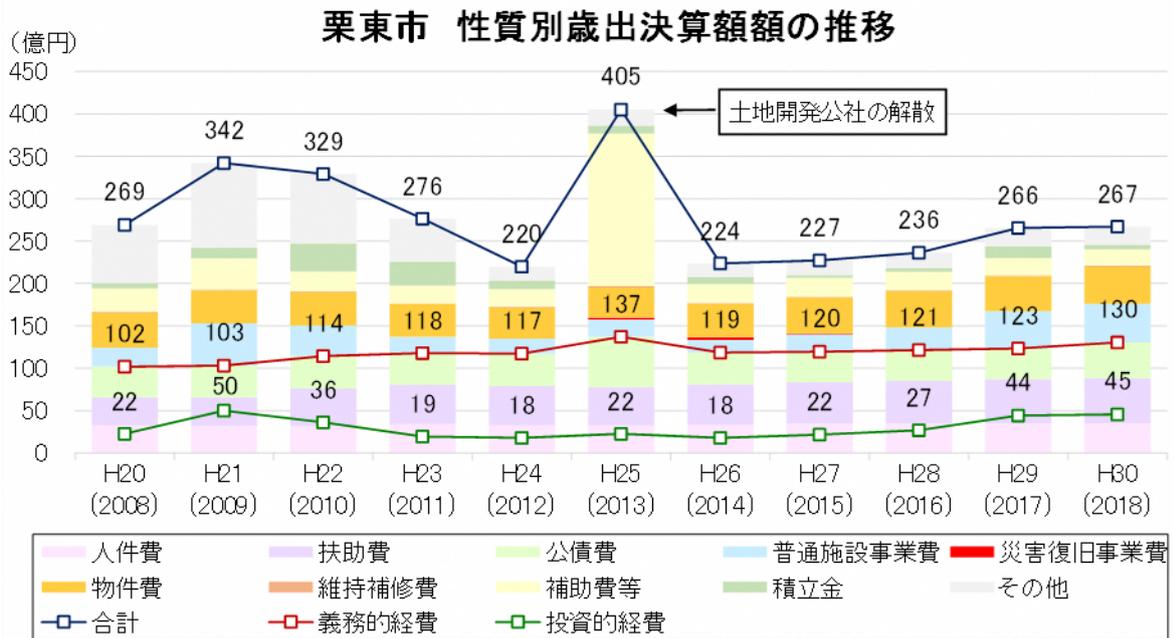


図 3-3 2 施設類型別築年数割合

資料：栗東市「公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月）」

4) 栗東市歳出決済額の推移

- ・ 義務的経費は、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。人口増加や超高齢社会などへの対応に伴い、今後、増加することが予測される。
- ・ 投資的経費は、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ている。



※) 義務的経費：＜人件費・扶助費・公債費＞支出が義務付けられ、または任意に削減できない経費。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)

※) 投資的経費：＜普通施設事業費・災害復旧事業費＞道路や学校、福祉施設の建設など社会資本整備や災害復旧のための経費

※) その他の経費：物件費・補助費・繰入金・貸付金など

図 3-33 栗東市 性質別歳出決済額の推移

資料：栗東市「一般会計性質別歳出決算額」

3-6 公営住宅の現況

3-6-1 公営住宅ストック

1)種別・地域

- ・ 栗東市の公営住宅は、8 団地 402 戸であり、公営住宅 362 戸、改良住宅 30 戸、特定公共賃貸住宅 10 戸を供給している。
- ・ 全ての団地が市北部に立地（図 3-30 参照）している。
- ・ 市内には、市が供給する公営住宅等の他、県営住宅が 2 団地、177 戸が供給されている。

※1) 住宅地区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

表 3-17 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	昭和 63 年～ 平成 4 年	高齢者同居世帯向住居あり 身体障がい者同居世帯向住居あり
手原	手原 2 丁目 9 番 1	3DK 2DK 2LDK	平成 10 年～ 平成 12 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
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	
十里	十里 394 番地 1	3DK 4DK	平成 12 年	
下戸山	下戸山 1540 番地 1 1605 番地	3DK 2DK 2LDK	平成 13 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

※) シルバーハウジング：バリアフリーに対応した公共賃貸住宅に、60 歳以上の高齢者を対象に安否の確認や緊急時対応などのサービスを行う生活援助員（ライフサポートアドバイザー）を配置した「高齢者世話付き住宅」。

資料：栗東市ホームページ「市営住宅一覧」

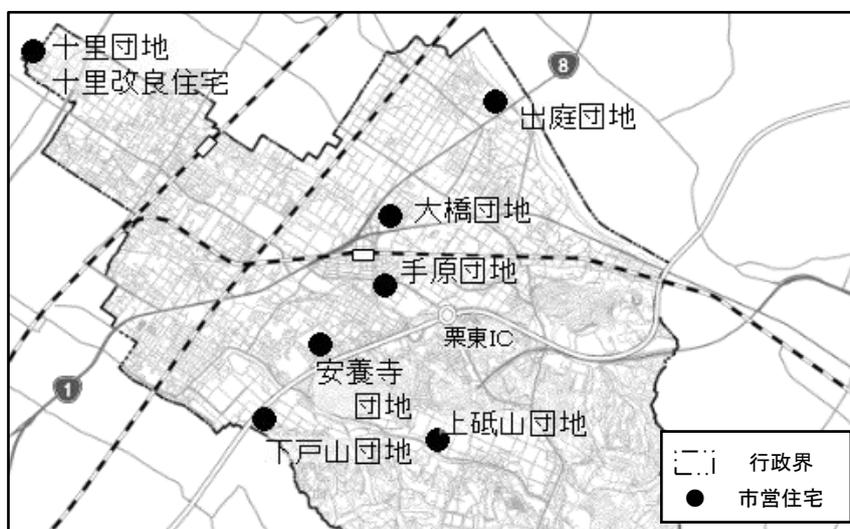


図 3-34 栗東市 市営住宅位置図

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、44 戸で全体の約 1 割（11%）を占める。
- ・ 令和 2 年時点において、準平（※1）の全住戸（20 戸、5%）、および準二（※2）の全住戸（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（358 戸、89%）は、令和 2 年時点で最も古い住棟の経過年数が 43 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 3-18 各団地の耐用年数の経過状況、構造

団地名	棟番号	完成年度	経過年数 (令和2年時点)	構造階数	戸数	令和12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	H3	29年	中耐4階	22戸		22戸	
	B棟	S63	32年	中耐4階	16戸		16戸	
	C棟	S63	32年	中耐4階	16戸		16戸	
	D棟	H3	29年	中耐4階	18戸		18戸	
	E棟	H1	31年	中耐4階	16戸		16戸	
	F棟	H1	31年	中耐4階	16戸		16戸	
手原	1期	H10	22年	高耐6階	35戸			35戸
	2期	H11	21年	高耐7階	51戸			51戸
大橋	A棟	S52	43年	中耐4階	24戸		24戸	
	B棟	S53	42年	中耐4階	24戸		24戸	
出庭	1棟	S47	48年	準耐2階	6戸	6戸		
	2棟	S47	48年	準耐2階	7戸	7戸		
	3棟	S48	47年	準耐2階	6戸	6戸		
	4棟	S47	48年	準耐2階	5戸	5戸		
上砥山	1棟	S44	51年	準耐1階	4戸	4戸		
	2棟	S44	51年	準耐1階	4戸	4戸		
	3棟	S44	51年	準耐1階	3戸	3戸		
	4棟	S44	51年	準耐1階	3戸	3戸		
	5棟	S44	51年	準耐1階	3戸	3戸		
	6棟	S44	51年	準耐1階	3戸	3戸		
十里	1棟	H12	20年	低耐2階	6戸			6戸
	2棟	H12	20年	低耐2階	4戸			4戸
	3棟	H12	20年	低耐1階	4戸			4戸
	4棟	H12	20年	低耐1階	6戸			6戸
十里 改良住宅	1期	H11	21年	低耐2階	14戸			14戸
	1期(集合)	H11	21年	低耐2階	6戸			6戸
	2期	H12	20年	低耐2階	6戸			6戸
下戸山	3期	H13	19年	低耐2階	4戸			4戸
	1期	H13	19年	中耐3階	40戸			40戸
	2期	H14	18年	中耐3階	30戸			30戸
合計					402戸	44戸 11%	152戸 38%	206戸 51%

表 3-19 構造別の耐用年数

構造	準平	準二	耐火構造
耐用年数	30年	45年	70年

出典：公営住宅法

3)耐震性

- ・ 栗東市では、市の管理する公営住宅のうち、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、上砥山団地内の全 12 棟、92 戸 (22.9%) 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 m²未満の小規模世帯向けストックは 44 戸で全体の約 1 割、50 m²以上のファミリー向けのストックは 358 戸で全体の約 9 割を占めている。

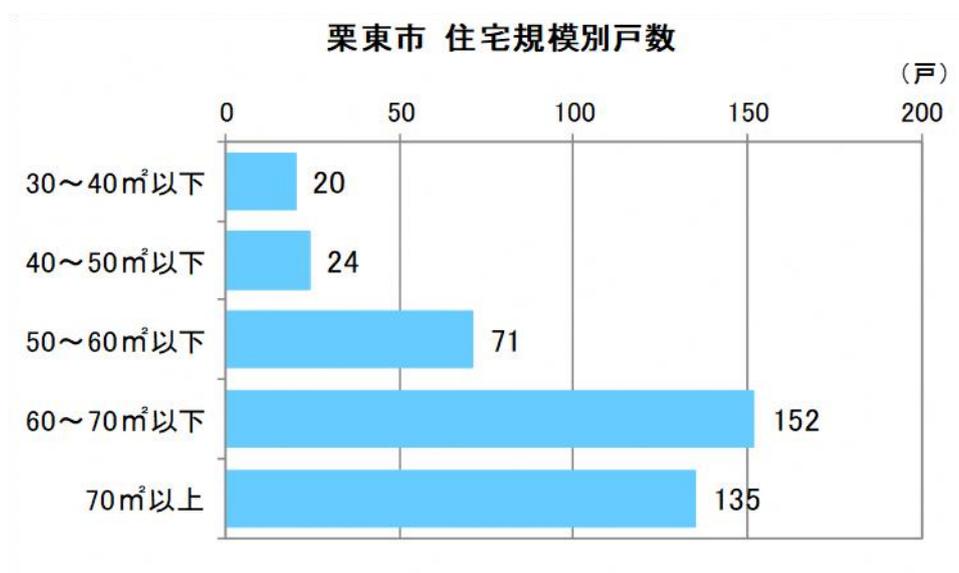


図 3-35 住宅規模別戸数

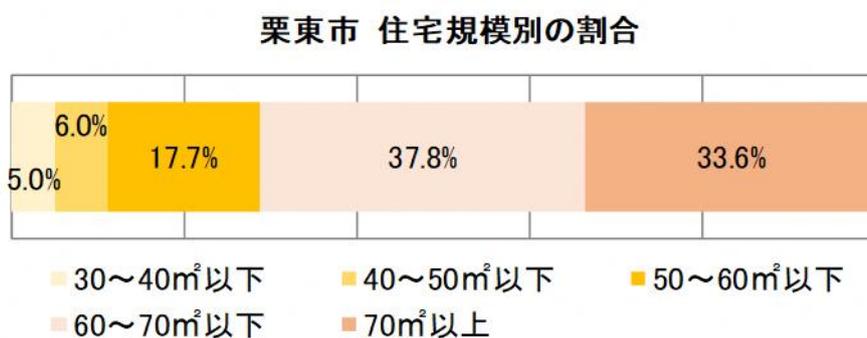


図 3-36 住宅規模別の割合

表 3-20 公営住宅等一覧表（令和2年4月時点）

団地名	棟番号	種別	完成年度	経過年数 (令和2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	H3	29年	中耐4階	階段室型	○	60～70㎡以下	3DK	22戸
	B棟	公営	S63	32年	中耐4階	階段室型	○	60～70㎡以下	3DK	16戸
	C棟	公営	S63	32年	中耐4階	階段室型	○	60～70㎡以下	3DK	16戸
	D棟	公営	H3	29年	中耐4階	階段室型	○	60～70㎡以下	3DK	18戸
	E棟	公営	H1	31年	中耐4階	階段室型	○	60～70㎡以下	3DK	16戸
	F棟	公営	H1	31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※1)	H10	22年	高耐6階	片廊下型	○	50～60㎡以下	2DK	11戸
		公営						70～80㎡以下	3DK	24戸
	2期	公営	H11	21年	高耐7階	片廊下型	○	70～80㎡以下	2LDK	2戸
								70～80㎡以下	3DK	49戸
大橋	A棟	公営	S52	43年	中耐4階	階段室型	○	50～60㎡以下	3DK	24戸
	B棟	公営	S53	42年	中耐4階	階段室型	○	50～60㎡以下	3DK	24戸
出庭	1棟	公営	S47	48年	準耐2階	長屋	○	40～50㎡以下	2DK	6戸
	2棟	公営	S47	48年	準耐2階	長屋	○	40～50㎡以下	2DK	7戸
	3棟	公営	S48	47年	準耐2階	長屋	○	40～50㎡以下	2DK	6戸
	4棟	公営	S47	48年	準耐2階	長屋	○	40～50㎡以下	2DK	5戸
上砥山	1棟	公営	S44	51年	準耐1階	長屋	○	30～40㎡以下	2DK	4戸
	2棟	公営	S44	51年	準耐1階	長屋	○	30～40㎡以下	2DK	4戸
	3棟	公営	S44	51年	準耐1階	長屋	○	30～40㎡以下	2K	3戸
	4棟	公営	S44	51年	準耐1階	長屋	○	30～40㎡以下	2K	3戸
	5棟	公営	S44	51年	準耐1階	長屋	○	30～40㎡以下	2K	3戸
	6棟	公営	S44	51年	準耐1階	長屋	○	30～40㎡以下	2K	3戸
十里	1棟	公営	H12	20年	低耐2階	長屋	○	70～80㎡以下	4DK	6戸
	2棟	公営	H12	20年	低耐2階	長屋	○	70～80㎡以下	4DK	4戸
	3棟	公営	H12	20年	低耐1階	長屋	○	70～80㎡以下	3DK	4戸
	4棟	公営	H12	20年	低耐1階	長屋	○	70～80㎡以下	3DK	6戸
十里 改良住宅	1期	改良	H11	21年	低耐2階	2戸1棟	○	70～80㎡以下	4LDK	14戸
	1期(集合)	改良	H11	21年	低耐2階	片廊下型	○	70～80㎡以下	3LDK	6戸
	2期	改良	H12	20年	低耐2階	2戸1棟	○	70～80㎡以下	4LDK	6戸
	3期	改良	H13	19年	低耐2階	2戸1棟	○	70～80㎡以下	4LDK	4戸
下戸山	1期	公営(シルバー)	H13	19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※2						60～70㎡以下	3DK	21戸
	2期	公営	H14	18年	中耐3階	片廊下型	○	70～80㎡以下	3LDK	4戸
		公営						60～70㎡以下	3DK	24戸
		特公賃						70～80㎡以下	3LDK	6戸

※1) シルバー：シルバーハウジングの略。

※2) 特公賃：特定公共賃貸住宅の略。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。

5)設備水準

- ・ 整備基準が改正された平成10年以降に完成した公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 3-21 整備状況

整項目	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68戸（全管理戸数の約17%）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（※1）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（※2）、身体障がい者同居世帯向住戸（※3）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

※1) 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。

※2) 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。

※3) 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。

表 3-22 市営住宅設備一覧

団地名	棟番号	完成年度	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	サンルーム	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	H3	中耐4階	22戸	○	○	○	△ (一部)	×	×	○	×	○	○	○	○	○		
	B棟	S63	中耐4階	16戸															
	C棟	S63	中耐4階	16戸															
	D棟	H3	中耐4階	18戸															
	E棟	H1	中耐4階	16戸															
手原	F棟	H1	中耐4階	16戸	○	○	○	○	○	×	○	○ (屋根)	○	○	○	○	○	×	
	1期	H10	高耐6階	35戸															
大橋	2期	H11	高耐7階	51戸	○	○	○	×	×	×	○	×	○	×	○	○	○	○	○
	A棟	S52	中耐4階	24戸															
出庭	B棟	S53	中耐4階	24戸	○	×	×	×	×	×	△ 自費対応	×	×	×	×	○	×	○	
	1棟	S47	準耐2階	6戸															
	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															
	4棟	S44	準耐1階	3戸															
	5棟	S44	準耐1階	3戸															
	6棟	S44	準耐1階	3戸															
十里	1棟	H12	低耐2階	6戸	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	○	○	×	×	
	2棟	H12	低耐2階	4戸															
	3棟	H12	低耐1階	4戸															
	4棟	H12	低耐1階	6戸															
十里改良住宅	1期	H11	低耐2階	14戸	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	○	○	×	○	
	1期(集合)	H11	低耐2階	6戸															
	2期	H12	低耐2階	6戸															
	3期	H13	低耐2階	4戸															
下戸山	1期	H13	中耐3階	40戸	○	○	○	○	○	×	○	○ (屋根)	○	○	○	○	○	×	
	2期	H14	中耐3階	30戸															

資料：栗東市資料

3-6-2 公営住宅の入居状況

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、身障者同居世帯向け住戸のいずれかを有する公営住宅は、安養寺団地、手原団地、下戸山団地である。

表 3-23 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				
	4棟	3戸	3戸				
	5棟	3戸	3戸				
	6棟	3戸	3戸				
	団地計	20戸	20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		402戸	342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51%、老年人口（65歳以上）が40%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49%、夫婦のみが24%、その他世帯員との同居が25%として、単身高齢者世帯の割合が高い状況にある。

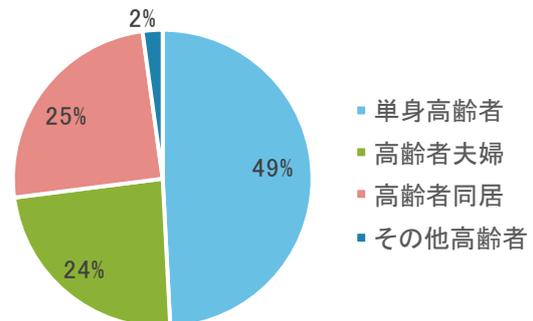
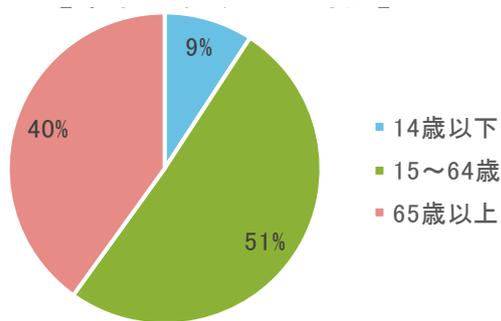


図 3-37 公営団地入居者の年齢構成

図 3-38 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

資料：栗東市資料（令和2年4月1日時点）

③ 世帯人員別世帯数

- ・ 2人世帯（42%）が最も多く、次いで単身世帯（35%）となっている。
- ・ 専有面積が70㎡以上である住戸に単身世帯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。

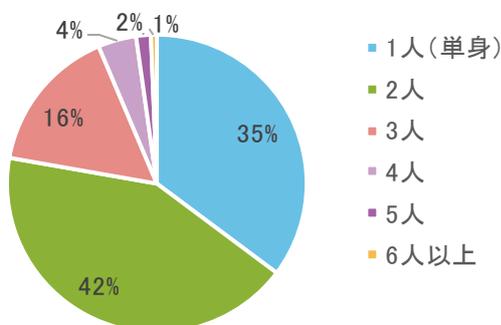


図 3-39 世帯人員別世帯数

表 3-24 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㎡未満	0	0	0	0	0	0
25～30㎡未満	0	0	0	0	0	0
30～40㎡未満	5	1	0	0	0	6
40～50㎡未満	10	6	3	0	0	19
50～60㎡未満	33	12	7	1	0	53
60～70㎡未満	29	53	27	7	4	120
70㎡以上	34	62	13	5	3	117
合計	111	134	50	13	7	315

■：最低居住面積水準未満

資料：栗東市資料（令和2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（19%）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半数を占めている。

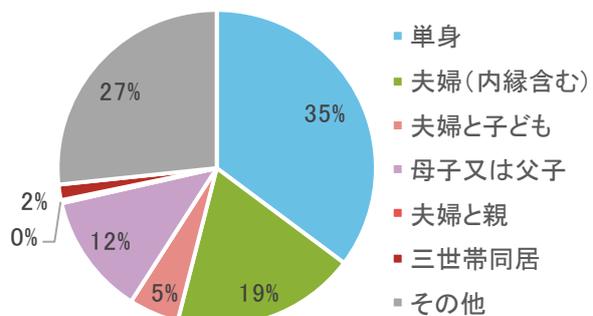


図 3-40 家族類型別世帯数

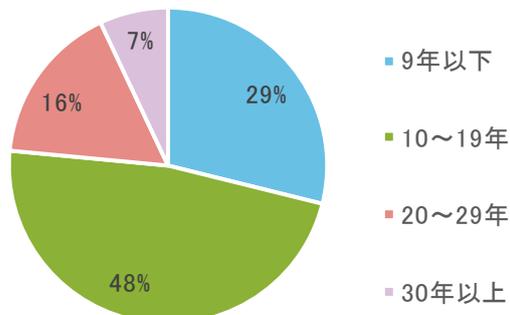


図 3-41 入居期間別世帯数

資料：栗東市資料（令和2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。
- ・ 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 3-25 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 公営住宅等の需要の状況

1) 応募倍率

- この10年間の公営住宅等全体の応募倍率は、平均で約2.8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新しい団地の応募倍率が高くなる一方で、老朽化が進む大橋団地、出庭団地では応募倍率が低くなっている。
- 上砥山団地は募集停止としている。
- 特定公共賃貸住宅は、募集があっても、応募の無い状況となっており、入居条件を満たす入居希望世帯は募集があり次第入居できる状況にある。

表 3-26 入居戸数および応募倍率の状況

※入居戸数は令和2年4月1日時点

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	入居戸数	応募倍率									
							H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	
安養寺	公営	中耐	S63~H3	1.1km	104戸	82戸	2.4倍	1.8倍	応募無し	0.5倍	1.0倍	0.8倍	1.5倍	0.6倍	0.5倍	
手原	公営	高耐	H10~11	0.5km	86戸	85戸	8.7倍	7.2倍	7.5倍	7.0倍	7.0倍	14.0倍	3.1倍	3.0倍	2.8倍	
大橋	公営	中耐	S52~53	0.5km	48戸	31戸	0.5倍	0.3倍	0.5倍	応募無し	応募無し	0.5倍	募集無し	0.3倍	募集無し	
出庭	公営	準二	S47~48	2.0km	24戸	19戸	募集無し	募集無し	募集無し	応募無し	2.0倍	募集無し	1.0倍	募集無し	募集無し	
上砥山	公営	準平	S44	2.2km	20戸	6戸	募集停止									
十里	公営	低耐	H12	2.0km	20戸	18戸	8.0倍	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	
十里改良住宅	改良	低耐	H12	2.0km	30戸	20戸	募集対象外									
下戸山	公営	中耐	H13~14	2.1km	60戸	21戸	2.0倍	2.0倍	1.5倍	1.3倍	1.7倍	0.5倍	3.5倍	1.5倍	0.6倍	
	特公賃	中耐	H13~14	2.1km	10戸	0戸	募集無し	募集無し	募集無し	募集無し	応募無し	応募無し	応募無し	応募無し	応募無し	

資料：栗東市資料

2) 入居希望者の傾向

- 入居希望者の傾向は、平成23~令和元年度の公営住宅へ応募理由は、「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」の占める割合が特に高くなっている。

	公営住宅申し込み者の住宅困窮の理由	平成23~令和元年度	
		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	6.6%
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	1.1%
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	268	76.8%
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	25	7.2%
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	29	8.3%
8	住宅以外の建物または場所に居住している人	0	0.0%

資料：栗東市資料

第4章 市民の住生活現況および意向調査

4-1 調査概要

1)調査目的

「栗東市住生活基本計画」の策定にあたって、市民の意向調査として、栗東市内に居住している住民を対象とした郵送アンケート調査を実施した。アンケートでは、住まいの状況や住宅・住環境の満足度、定住意向等の計画策定に必要な意向を把握した。

2)調査対象

栗東市在住の 1,200 世帯の住民を対象とする。また、1,200 世帯の抽出にあたっては、各小学校区の世帯数を考慮して配布数の設定を行った。

表 4-1 小学校区ごとの人口総数・世帯数を配慮したアンケート配布部数

小学校区名	人口総数	世帯数	市全体における世帯数割合	配布数
金勝小学校区	6,600	2,641	9.2%	113
葉山小学校区	7,761	3,459	12.0%	121
葉山東小学校区	7,544	2,985	10.4%	120
治田小学校区	10,312	4,285	14.9%	173
治田東小学校区	7,333	2,959	10.3%	119
治田西小学校区	9,847	4,306	15.0%	186
大宝小学校区	9,044	3,504	12.2%	158
大宝東小学校区	5,940	2,295	8.0%	102
大宝西小学校区	5,959	2,284	8.0%	108
総数	70,340	28,718	100.0%	1,200

3)調査スケジュール

郵送アンケートの調査スケジュールは以下の日程で実施した。

配布：令和2年12月15日（火）～ 回収締切：令和3年1月15日（金）

4) 調査内容

回答に要する時間は 15 分程度を想定した設問量として、調査票の作成を行った。設問の内容は以下のとおり。

表 4-2 アンケート調査の設問内容

設問	設問内容(案)	備考／設問の狙い	
1. 回答者の属性	問1	性別、年齢	・集計の際の分析軸とする。 (年齢、性別、居住年数等々による課題やニーズの違いを把握する)
	問2	同居家族人数、家族構成	
	問3	同居家族の中でのいる人	
	問4	栗東市での居住年数	
	問5	居住地区(小学校区)、居住地区での居住年数	
	問6	自家用車の有無	
	問7	職業	
	問7-1	通勤・通学先	
	問8	居住形態	
2. 住まい・周辺環境	問9	住宅の建築年数	・住まい・周辺環境における問題点(不満点)を把握する。
	問10	住まいに対する満足度	
3. 栗東市らしい住まいや住環境	問11	住まいの周辺環境に対する満足度	・栗東市全体の住み良さに対する満足度を把握する。 ・住まい・住環境整備の政策を進める上で短期・長期的なニーズ、優先度を把握する。
	問12	「栗東市の住み良さ」の点で自慢できるもの	
4. 定住・転居意向	問13	重要だと考える住まい・住環境づくり(長期・短期視点での回答)	・栗東市での定住施策を進める上で、競合(参考)となる都市を把握する。
	問14	現在の住まいへの定住意向	
	問14-1	住み替えたくてもできない主な理由	
	問14-2	住み替えたい場所	
5. 住宅や住環境で重視する点	問14-3	問14で回答した場所を選んだ理由	・住まい・住環境整備の政策を進める上でのニーズ、優先度を把握する。
	問15	今後住宅を選ぶ場合に重視する点	
6. 住宅リフォーム	問16	住宅リフォームの予定の有無	・リフォームに対するニーズ(内容、実施に対する支援など)を把握する。
	問16-1	リフォームの内容	
	問16-2	リフォームを予定していない理由	
7. 高齢期の住まい	問17	高齢期に希望する住まい方	・高齢者のための住まい・住環境整備の政策を進める上でのニーズ、優先度を把握する。
	問18	高齢者が安心して生活していくために必要な取り組み	
	問19	高齢者が安心して生活していくために必要な住宅性能	
8. 子育て世帯の住まい	問20	子育てするために、住まいについて重要な点	・子育て世帯の住まい・住環境整備の政策を進める上でのニーズ、優先度を把握する。
	問21	子育てするために、住環境について重要な点	
9. 住まいと暮らしに関する情報	問22	住まいと暮らしに関する情報について関心のある内容	・住まい・住環境の情報提供を行う上での、提供内容に対するニーズを把握する。
10. 魅力ある住まいづくりのための提案	問23	栗東市の良さを活かして魅力ある住まいや住環境づくりを進めていくための提案(自由記述)	・アンケート項目以外での、住まい・住環境整備の政策を進める上でのニーズを把握する。

5) 回答率

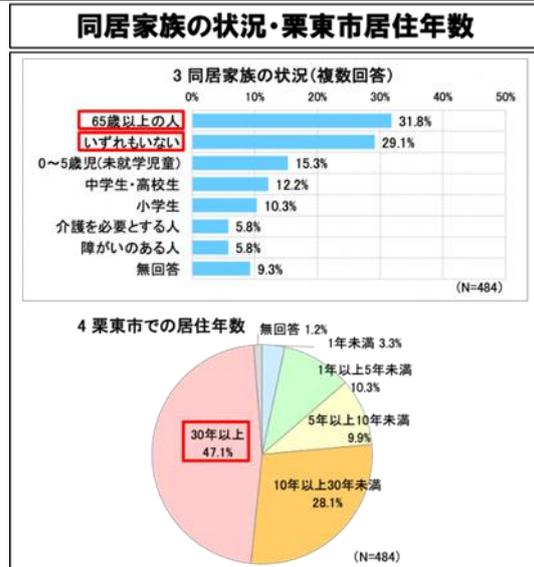
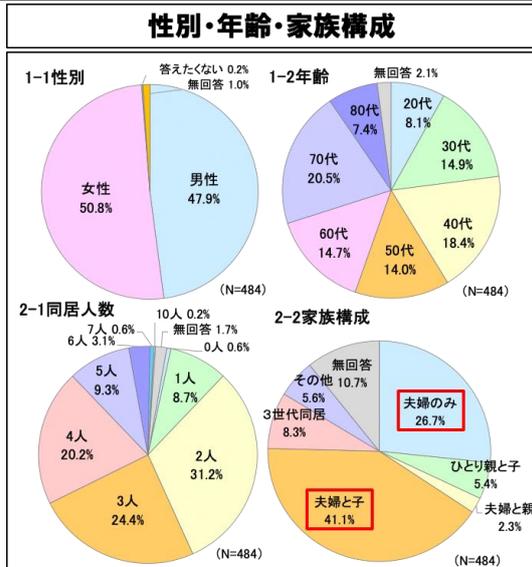
総回収数 484 票 (回収率 40.3%) であった。

4-2 集計結果

1)回答者の属性

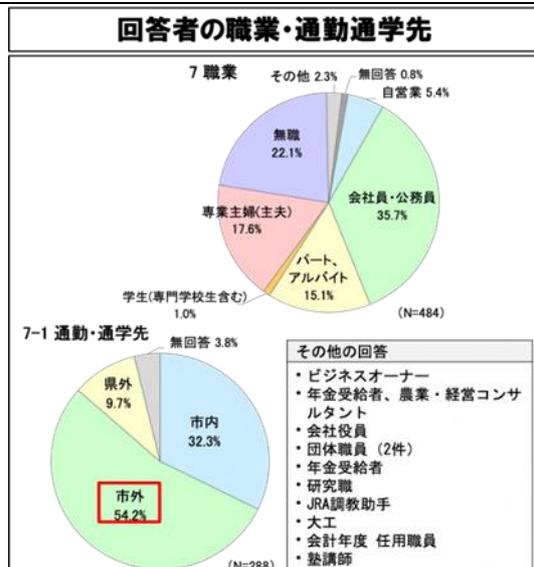
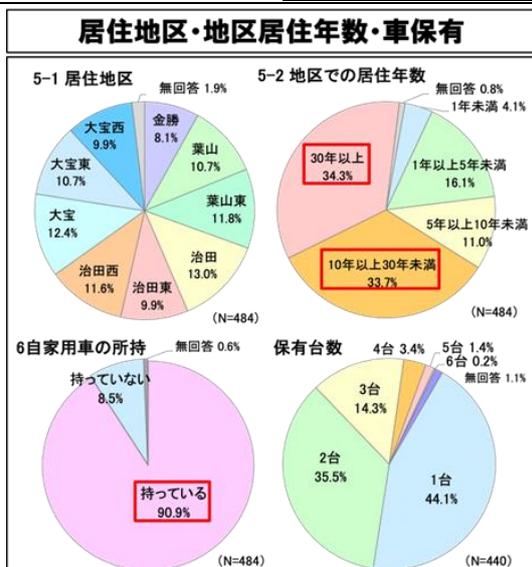
①回答者・家族の状況

- 性別は、「男性(47.9%)」「女性(50.8%)」。年齢は、「70代(20.5%)」が最も多く、「80代(7.4%)」が最も少ない。「30代~60代」は、概ね同じ割合となった。
- 家族人員は、「2人世帯(31.2%)」「3人世帯(24.4%)」「4人(20.2%)」が多く、全体の7割以上(75.8%)を占める。
- 家族構成は、「夫婦と子(41.1%)」「夫婦のみ(26.7%)」が多く、全体の約7割(67.8%)を占める。
- 同居家族は、「65歳以上(31.8%)」との同居が3割以上ある。一方で、「いずれもない(29.1%)」の回答も約3割となった。
- 栗東市での居住年数は、「30年以上(47.1%)」と最も多く、全体の約5割を占める。



②居住状況・通勤通学の状況

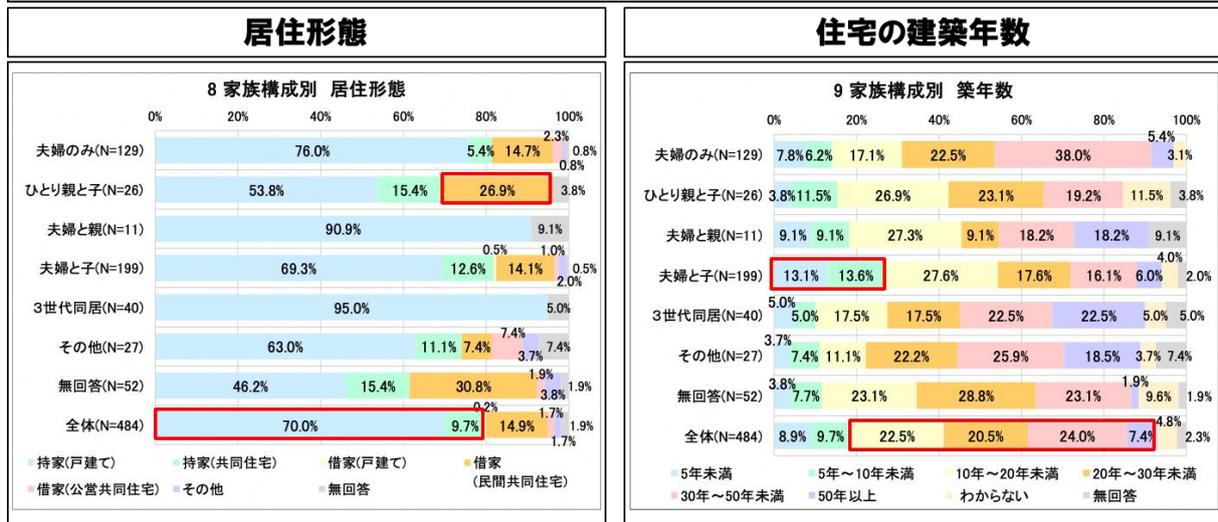
- 現在の居住地(小学校区別)は、「金勝(8.1%)」が比較的少ないが、概ね同じ割合となった。
- 現在の居住地での居住年数は、「30年以上(34.3%)」と最も多く、次いで「10年以上30年未満(33.7%)」と、10年以上現在の居住地区に住んでいる人が、全体の約7割(68.0%)を占める。
- 車は、「持っている(90.9%)」が約9割。保有台数は、「1台(44.1%)」が最も多いが、「2台(35.5%)」も3割を超えている。
- 職業の状況は、「会社員・公務員(35.7%)」が多く、次いで「無職(22.1%)」「専業主婦(主夫)(17.6%)」となった。
- 全体の通勤・通学先は、県内の「市外(54.2%)」「市内(32.3%)」で「県外(9.7%)」は約1割となった。



③居住形態・住宅の建築年数

質問) お住まいの住宅の種類、築年数を教えてください。

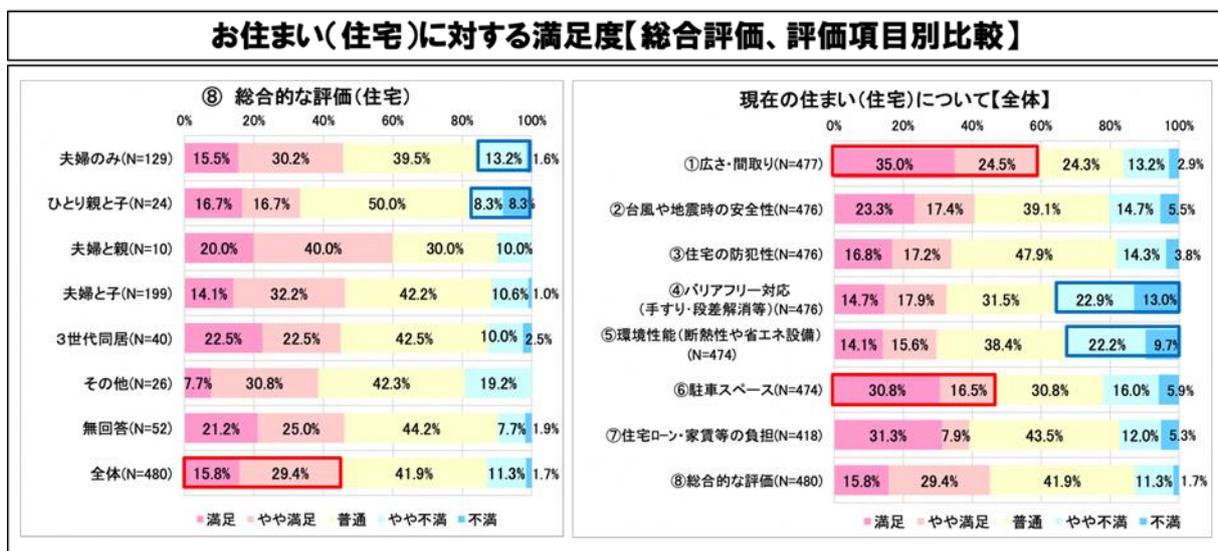
- 居住形態は、全体では「持家(戸建て)(70.0%)」「持家(共同住宅)(9.7%)」と持家が全体の約 8 割(79.7%)を占める。
- 現在の住宅の建築年数は、全体では「30年～50年未満(24.0%)」が最も多く、次いで「10年～20年未満(22.5%)」「20年～30年未満(20.5%)」と、10年以上現在の居住地区に住んでいる人が、全体の約 7 割(74.4%)を占める。
- 家族構成別の居住形態をみると、「ひとり親と子」では「借家(共同住宅)(26.9%)」と借家の割合が高い傾向にある。
- 家族構成別の建築年数をみると、「夫婦と子」世帯で、10年未満の割合が他の家族構成に比べて高く、比較的建築年数が少ない傾向がみられる。



2)住まい・周辺環境

①住まい(住宅)満足度

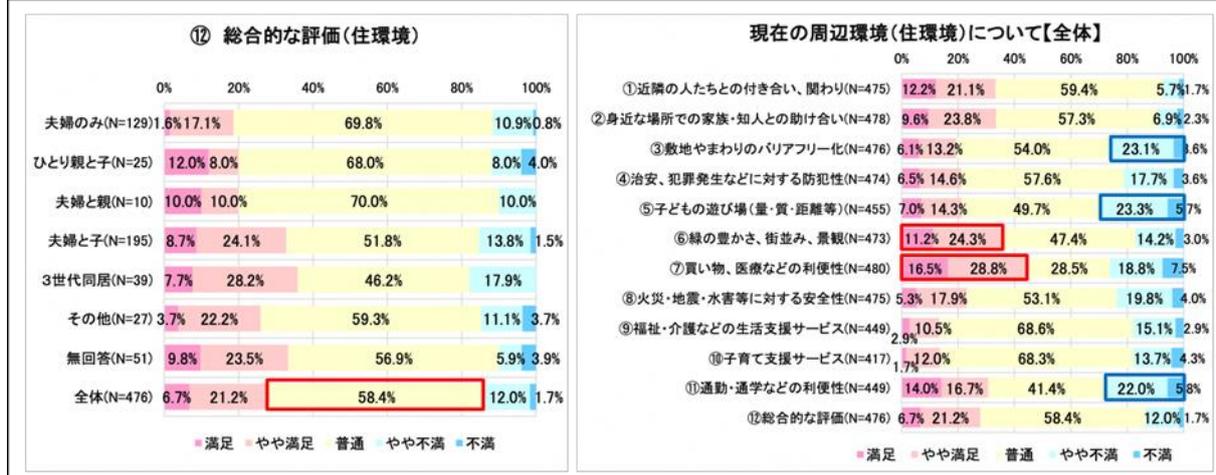
- 現在の住まいに対する「総合的な評価」では、「満足+やや満足(45.2%)」、「普通(41.9%)」、「不満+やや不満(13.0%)」と、全体として不満率は低かった。
- 評価の項目別にみると、「満足+やや満足」が多いのは、「広さ・間取り(59.5%)」「駐車スペース(47.3%)」で、「不満+やや不満」が多い傾向にあるのは、「バリアフリー対応(手すり・段差解消等)(35.9%)」「環境性能(断熱性や省エネ設備)(31.9%)」となった。
- 住宅の面積的な評価の満足度は高く、質的な評価の満足度が低い傾向となった。
- 家族構成との関連をみた場合、「総合的な評価」は「夫婦のみ」「ひとり親と子」世帯では、不満と感じる人が比較的多い傾向となった。



②周辺環境(住環境)満足度

- 住環境に対する「総合的な評価」では、「満足+やや満足(27.9%)」「普通(58.4%)」「不満+やや不満(13.7%)」と、全体として不満率は低いものの、住宅に対する評価と比較すると、「普通」と評価する割合が高く、満足率は低い傾向にある。
- 評価項目別にみると、「満足+やや満足」が多いのは、「買い物、医療などの利便性(45.3%)」「緑の豊かさ、街並み、景観(35.5%)」で、「不満+やや不満」が多い傾向にあるのは、「子どもの遊び場(29.0%)」「通勤・通学などの利便性(27.8%)」「敷地やまわりのバリアフリー化(26.7%)」となった。
- 住環境では、生活の利便性に対する満足度は高く、生活の安全面や子育て世代支援に係る項目で満足度が低い傾向となった。

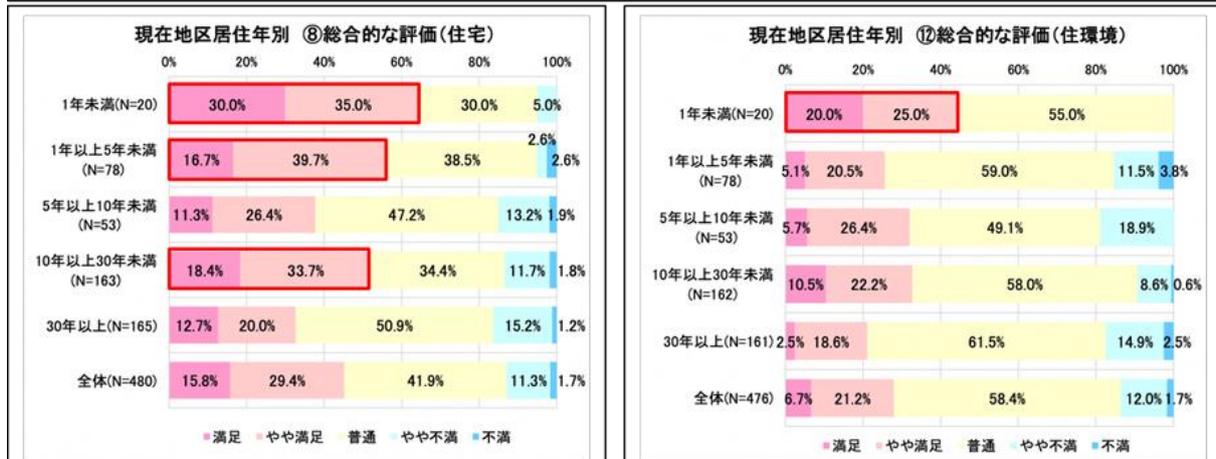
周辺環境(住環境)に対する満足度【総合評価、項目別比較】



③住まい(住居)と周辺環境(住環境)の満足度と居住年数の関連性

- 住宅、住環境に対する評価を、居住年数別にみると、「1年未満(65.0%)」「1年以上5年未満(56.4%)」「10年以上30年未満(52.1%)」で満足度が高い傾向がある。
- 住宅では、居住年数が長くなると不満度が高くなる傾向がみられるが、居住年数が長くなれば、住宅の老朽化といった問題が発生し始めることが理由にあると推察される。
- 居住年が1年未満の場合「満足+やや満足(54.0%)」が多く、住宅や居住地を選択してからの期間が短いため、満足度が高く、不満も少ないといった理由も推察される。

居住年数と満足度【総合評価、項目別比較】

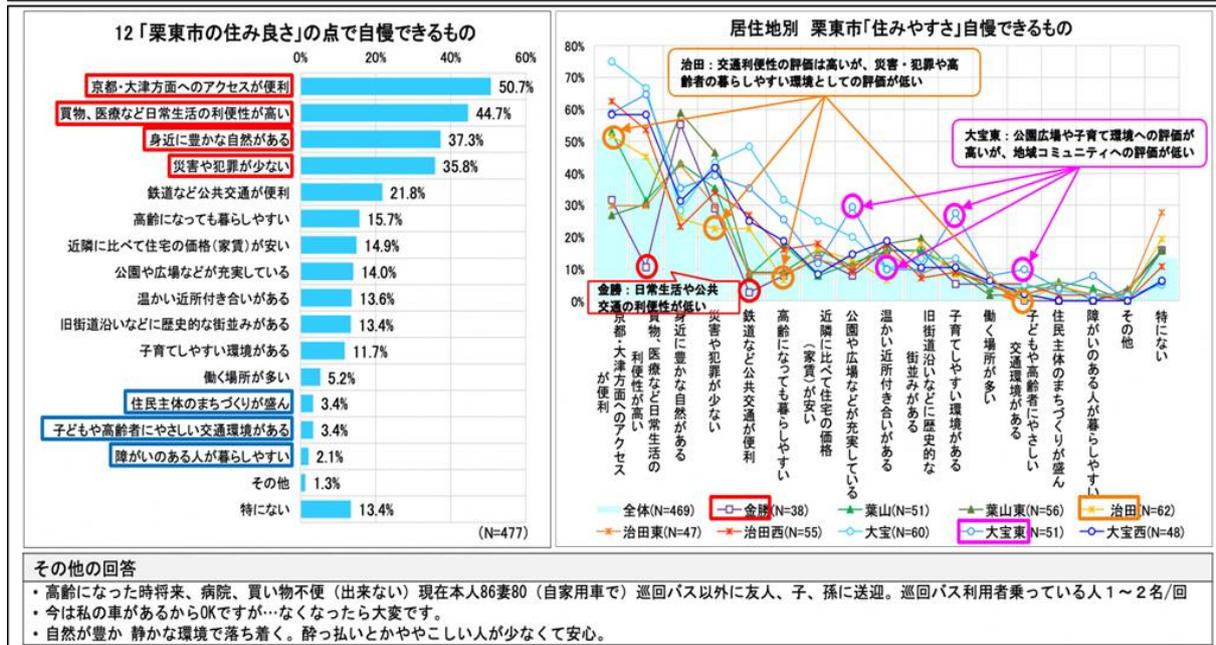


3) 栗東市らしさ

①「住みやすさ」で自慢できるもの

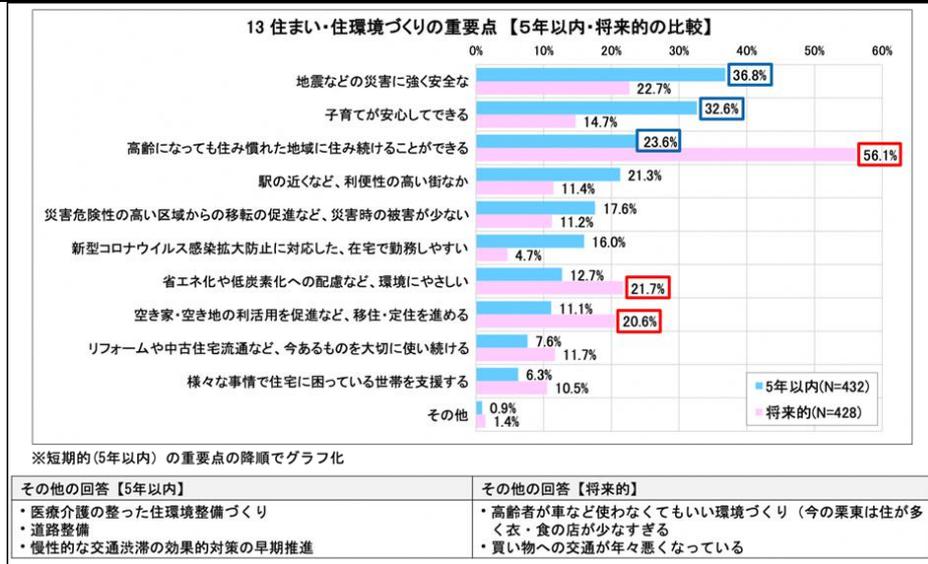
- 「栗東市の住みやすさ」で自慢できる点は、「京都・大津方面へのアクセスが便利(50.7%)」「買物、医療などの日常生活の利便性が高い(44.7%)」「身近に豊かな自然がある(37.3%)」「災害や犯罪が少ない(35.8%)」等、**立地や生活の利便性、自然環境が高く評価されている。**
- 一方で、「障害のある人が暮らしやすい(2.1%)」「子どもや高齢者にやさしい交通環境がある(3.4%)」「住民主体のまちづくりが盛ん(3.4%)」は少なく、幅広い世代・世帯に対応した住環境や地域コミュニティの面で対応の検討が必要。
- 全体と比較した地区別の特徴としては、「金勝」で日常生活や公共交通の利便性への評価が低い。

「栗東市の住み良さ」自慢



②住まい・住環境づくりの重視点

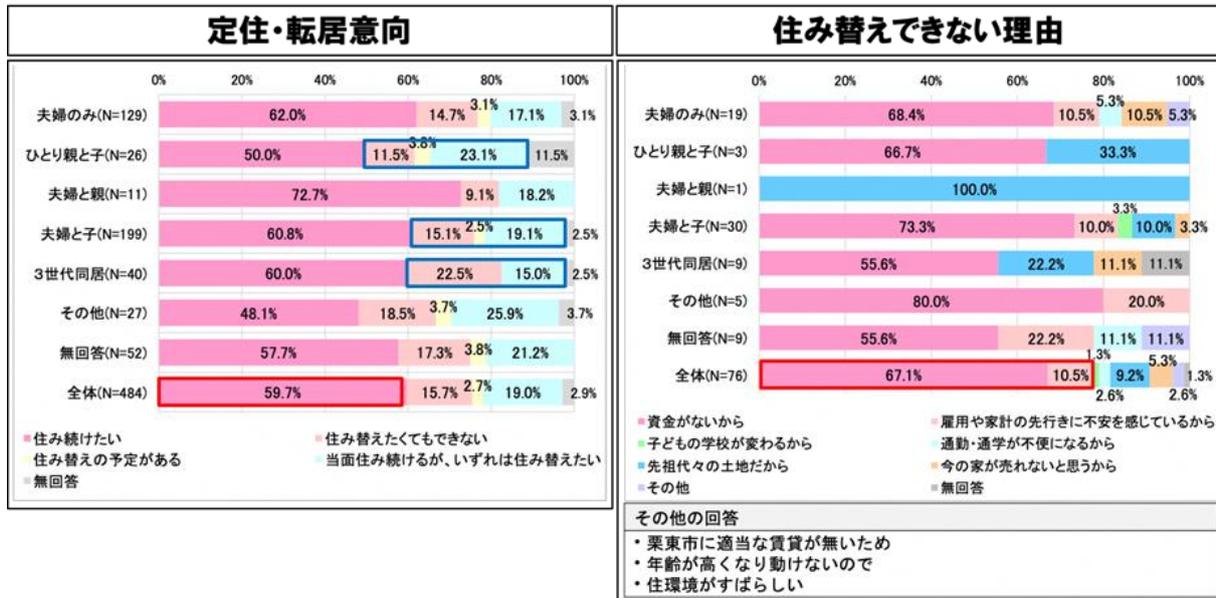
- 短期的(5年以内)な視点では「地震などの災害に強い安全な(36.8%)」「子育てが安心してできる(32.6%)」「高齢になっても住み慣れた地域に住み続けることができる(23.6%)」が多い。
- 長期的な視点では、「高齢になっても住み慣れた地域に住み続けることができる(56.1%)」が最も高く、5割を超える。
- 長期的な視点では、さらに「省エネ化や低炭素化への配慮など、環境にやさしい(21.7%)」「空き家・空地の利活用を促進など、移住・定住を進める(20.6%)」といった、社会的な環境課題や地域全体の課題に対する視点が高くなる傾向がみられる。



4)定住・転居意向と住み替え

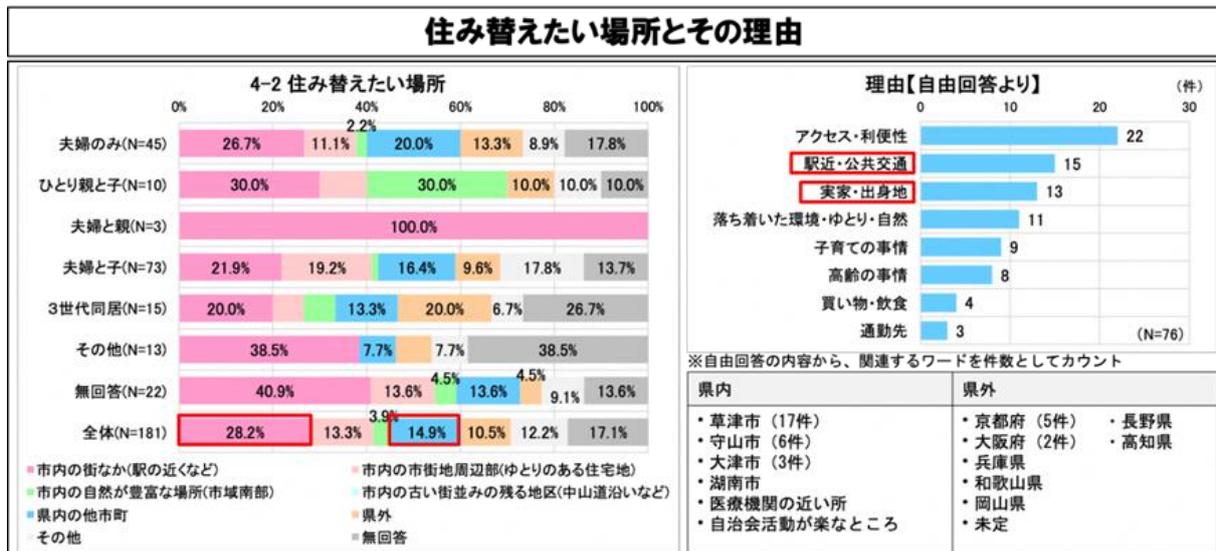
①定住・転居意向と住み替えできない理由

- 定住・転居意向は、全体では「住み続けたい(59.7%)」が最も多く、次いで「いずれは住み替えたい(19.0%)」「住み替えたくてもできない(15.7%)」「住み替え予定がある(2.7%)」となっており、「住み続けたい」という定住意向は高い。
- 住み替えたくても住み替えられない理由は、全体では「資金がないから(67.1%)」が最も多く、次いで「雇用や家計の先行きに不安を感じているから(10.5%)」で、全体の約 8 割(77.6%)と経済的な理由が大きい。
- 家族構成別にみると、その他や無回答を除く「ひとり親と子」以外の世帯で、「住み続けたい」が 6 割を超えている中で、比較的、住替え意向が高いのは、「ひとり親と子(38.5%)」「3 世帯同居(37.5%)」「夫婦と子(36.7%)」「住み続けたい・無回答を除いた計」である。



②住み替えたい場所とその理由

- 住み替えたい場所は、全体では「市内の街なか(28.2%)」が最も多く、次いで「県内の他市町(14.9%)」となった。
- 住み替えたい場所を選択した理由は、アクセスや生活の利便性(22 件)、駅の近くや公共交通の利便性(15 件)といった日常生活の利便性をあげる意見が多くみられた。
- 県内他市町で具体的に挙げられたのは、草津市(17 件)、守山市(6 件)、大津市(3 件)、県外では京都府(5 件)、大阪府(2 件)等である。



5)住宅や住環境で重視する点

①定住・転居意向と住み替えできない理由

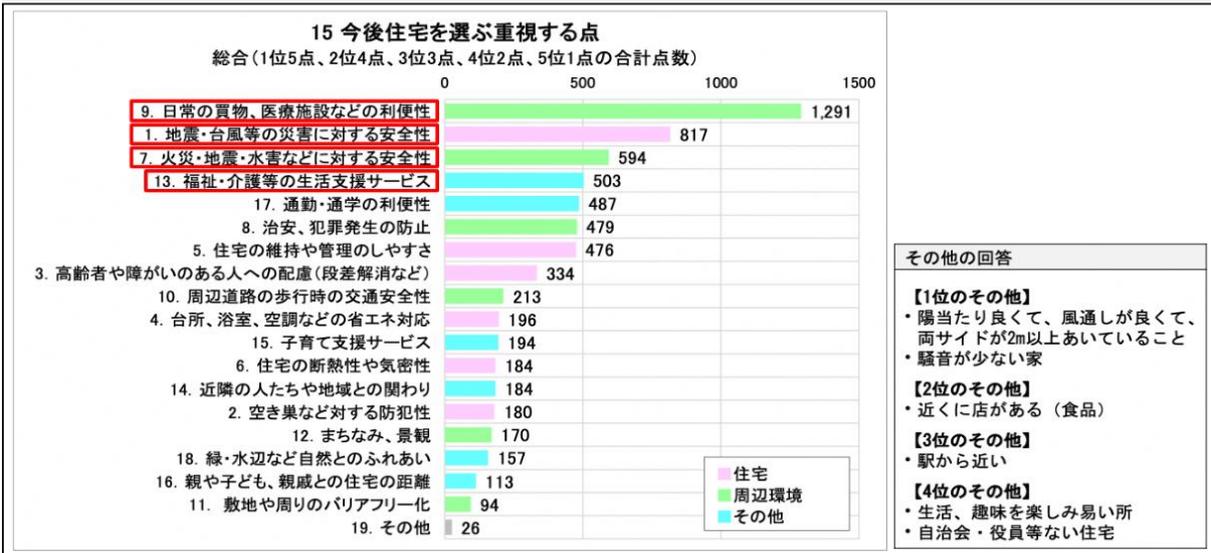
- 順位別の状況を見ると、優先順位(1位、2位)としては、前項上位となっている「9.日常の買物、医療施設などの利便性」「1.地震・台風等の災害に対する安全性」が挙がり、3位では「13.福祉・介護等の生活サービス」が多く挙げられ、利便性・安全性が重視される傾向となっている。
- 住宅や住環境の重視点は、総合評価(合計点)で、「日常の買物、医療施設などの利便性(1,291点)」が特に多く、次いで「地震・台風等の災害に対する安全性(817点)」「火災・地震・水害などに対する安全性(594点)」「福祉・介護等の生活支援サービス(503点)」が上位に挙がっている。
- 住宅を選ぶ際には、日常生活における利便性が最も重視され、次いで、安全・安心して暮らせる住宅・住環境が重視されている。

住宅や住環境で重視する点(順位ごとの結果)

	1位	2位	3位	4位	5位	得票計	
住宅	1. 地震・台風等の災害に対する安全性	98	35	38	28	17	216
	2. 空き巣などに対する防犯性	3	21	8	17	23	72
	3. 高齢者や障がいのある人への配慮(段差解消など)	28	22	19	16	17	102
	4. 台所、浴室、空調などの省エネ対応	8	15	14	18	18	73
	5. 住宅の維持や管理のしやすさ	38	24	34	29	30	155
	6. 住宅の断熱性や気密性	4	16	20	10	20	70
周辺環境	7. 火災・地震・水害などに対する安全性	44	50	37	21	21	173
	8. 治安、犯罪発生の防止	15	34	44	53	30	176
	9. 日常の買物、医療施設などの利便性	106	108	68	52	21	355
	10. 周辺道路の歩行時の交通安全性	3	13	27	17	31	91
	11. 敷地や周りのバリアフリー化	2	7	9	8	13	39
	12. まちなみ、景観	7	11	9	18	28	73
その他	13. 福祉・介護等の生活支援サービス	19	24	54	54	42	193
	14. 近隣の人たちや地域との関わり	4	8	15	28	31	86
	15. 子育て支援サービス	11	16	13	11	14	65
	16. 親や子ども、親戚との住宅の距離	9	3	6	8	22	48
	17. 通勤・通学の利便性	37	33	20	39	32	161
	18. 緑・水辺など自然とのふれあい	8	7	10	14	31	70
	19. その他	3	1	1	2		7
無回答	37	36	38	41	43	—	
総計	484	484	484	484	484	—	

※順位ごとに、最も多い項目にピンク、2位の項目はオレンジ、3位には黄色に網掛け

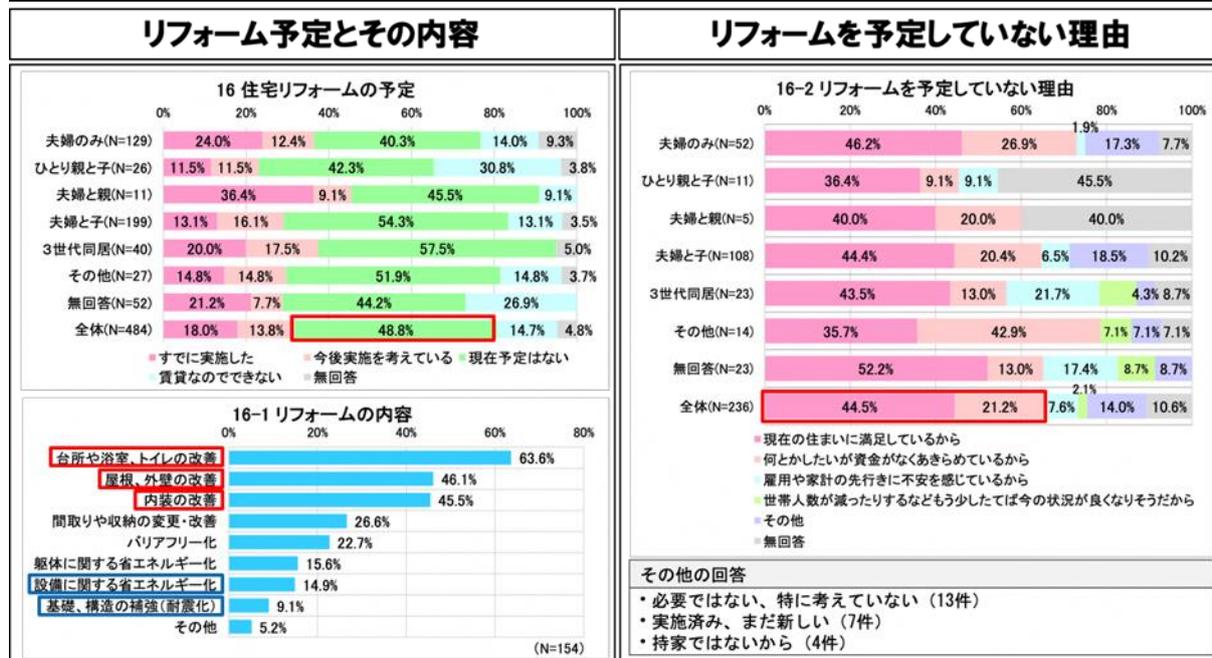
住宅や住環境で重視する点



6)住宅リフォームの予定としない理由

①住宅リフォームの予定とその内容、リフォームを予定していない理由

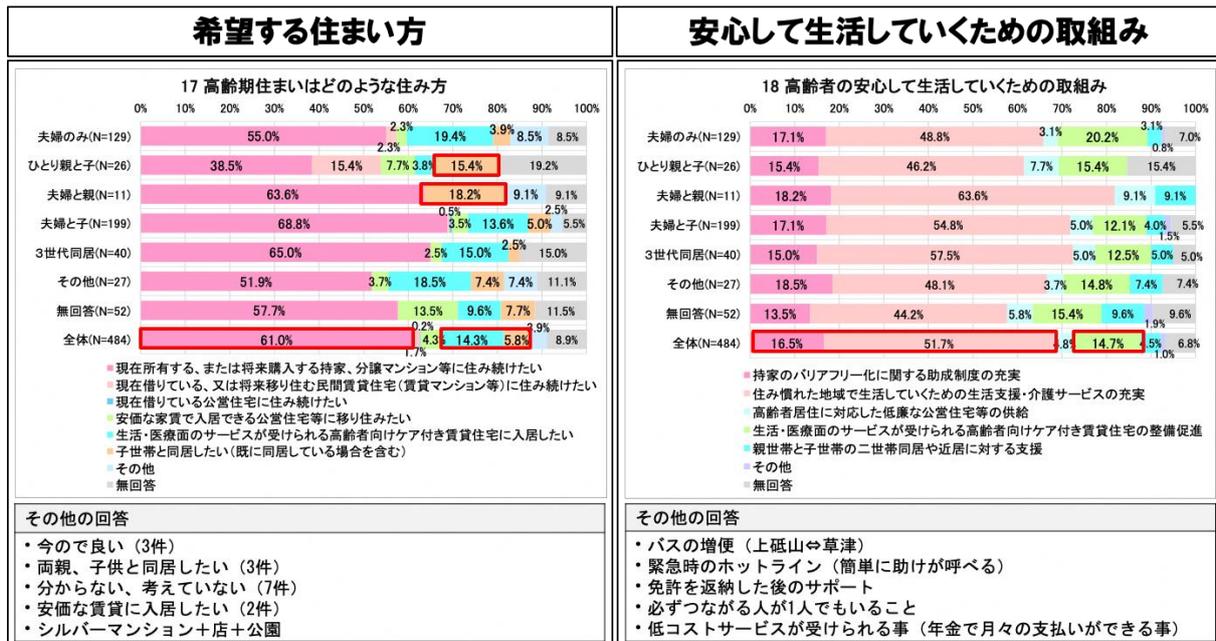
- リフォームは、全体では「現在予定はない(48.8%)」が全体の 5 割近くを占め、次いで「すでに実施した(18.0%)」「賃貸なのでできない(14.7%)」「今後実施を考えている(13.8%)」であり、リフォーム予定の無い世帯が多い。
- リフォーム内容は、「台所や浴室、トイレの改善(63.6%)」が最も多く、次いで「屋根、外壁の改善(46.1%)」「内装の改善(45.5%)」が多い。一方、「設備に関する省エネルギー化(14.9%)」「基礎、構造の補強(耐震化)(9.1%)」は少ない。
- 予定していない理由は、「今の住まいに満足(44.5%)」が最も多いが、「資金がなくあきらめている(21.2%)」が次に多く、経済的な理由が多い。



7)高齢期の住まい・住環境

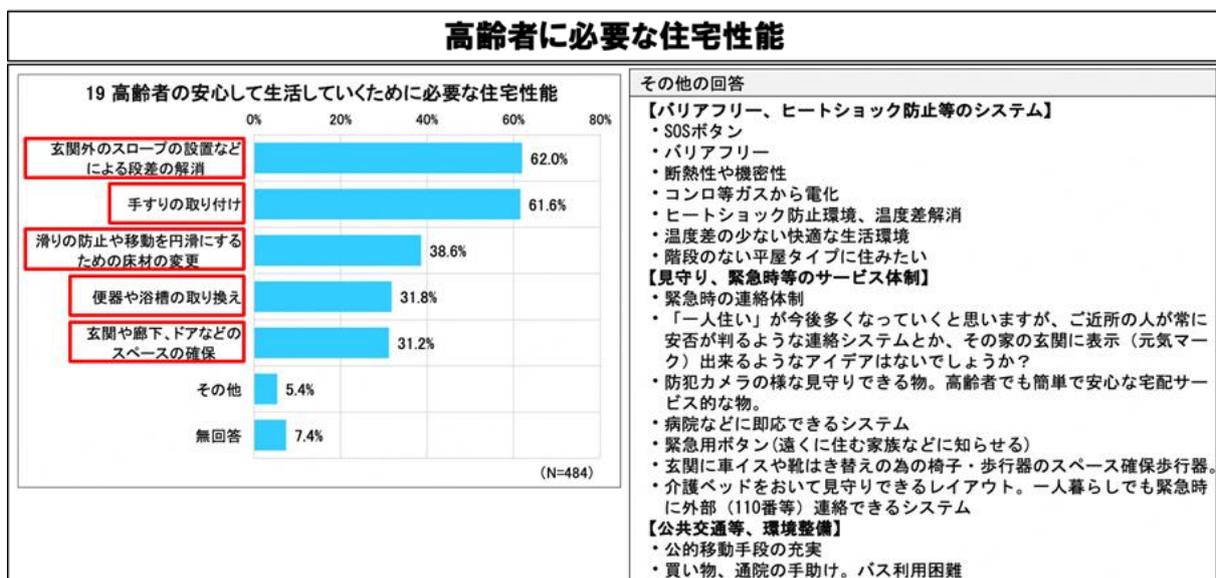
①希望する住まい方と安心して生活していくための取組み

- 高齢期に希望する住まい方は、全体では「現在所有する、または将来購入する持家、分譲マンション等に住み続けたい(61.0%)」が最も多く全体の 6 割を超えている。次いで「生活・医療面のサービスが受けられる高齢者向けケア付き賃貸住宅に入居したい(14.3%)」「子世帯と同居したい(既に同居している場合を含む)(5.8%)」となった。
- 安心な生活に必要な取組みは、全体では「住み慣れた地域で生活していくための生活支援・介護サービスの充実(51.7%)」が最も多く、次いで「持家のバリアフリー化に関する助成制度の充実(16.5%)」「生活・医療面のサービスが受けられる高齢者向けケア付き賃貸住宅の整備促進(14.7%)」となった。
- 家族構成別では「ひとり親と子」「夫婦と親」で「子世帯と同居したい(既に同居している場合を含む)」が多い傾向がある。



②高齢者に必要な住宅性能

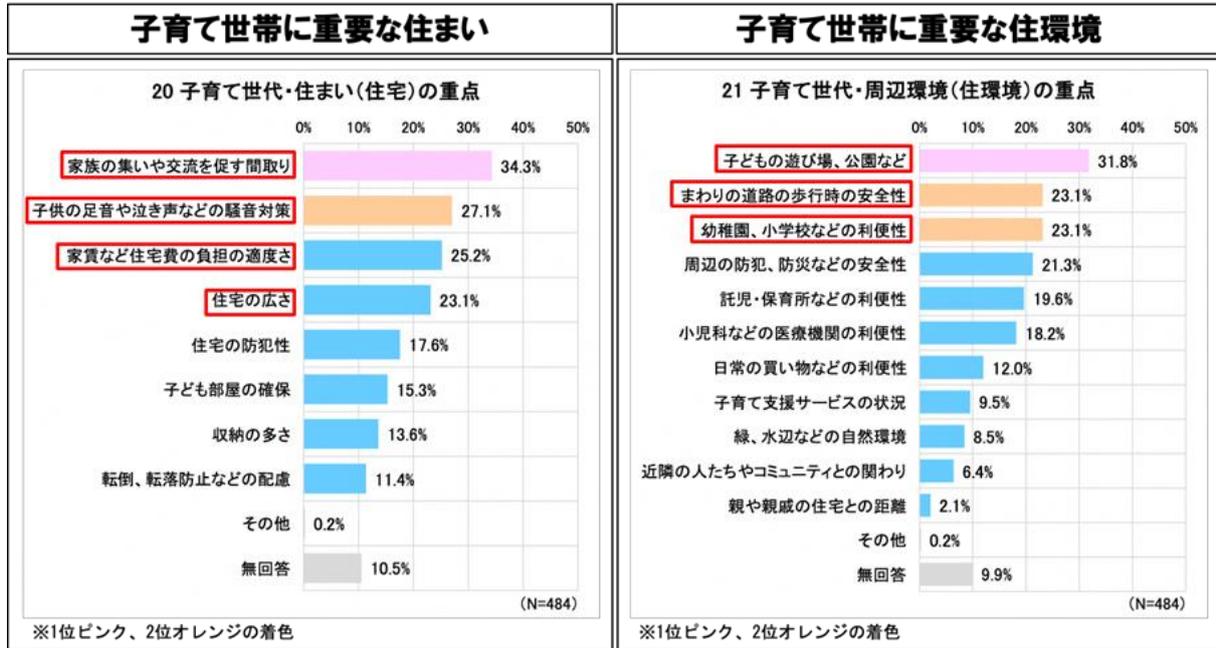
- 高齢者の安心な生活に必要な性能は、「玄関外のスロープの設置などによる段差の解消(62.0%)」「手すりの取り付け(61.6%)」が多く約 6 割、次いで「滑りの防止や移動を円滑にするための床材の変更(38.6%)」「便器や浴槽の取り換え(31.8%)」「玄関や廊下、ドアなどのスペースの確保(31.2%)」となった。
- 「その他」の回答としては、バリアフリー、ヒートショック防止等のシステムの整備や見守り、緊急時等のサービス体制の充実が挙げられている。



8)子育て世帯の住まい・住環境

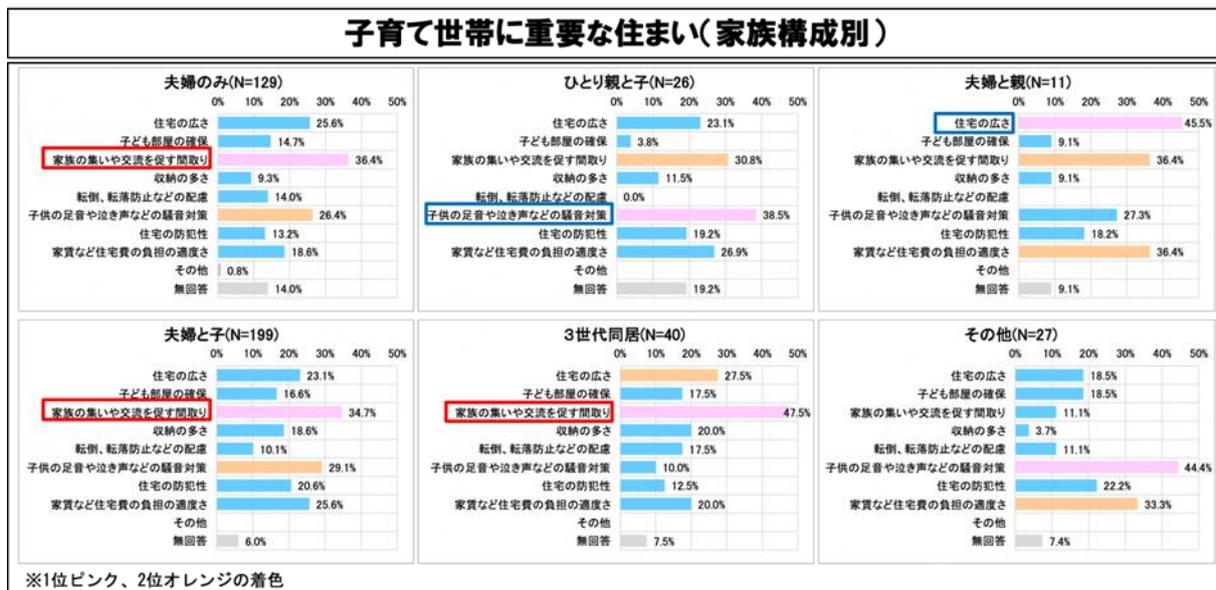
①子育て世代の住まい(住宅)と周辺環境(住環境)の重視する点

- 子育て世代の住まいにおける重視点は、「**家族の集いや交流を促す間取り(34.3%)**」が最も多く、次いで「**子供の足音や泣き声などの騒音対策(27.1%)**」「**家賃など住宅費の負担の適度さ(25.2%)**」「**住宅の広さ(23.1%)**」が多い。
- 子育て世代の住環境における重視点は、「**子どもの遊び場、公園など(31.8%)**」が最も多く、次いで「**まわりの道路の歩行時の安全性(23.1%)**」「**幼稚園、小学校などの利便性(23.1%)**」が多い。



②家族構成との関連性から見た子育て世帯の住まい(住宅)の重視する点

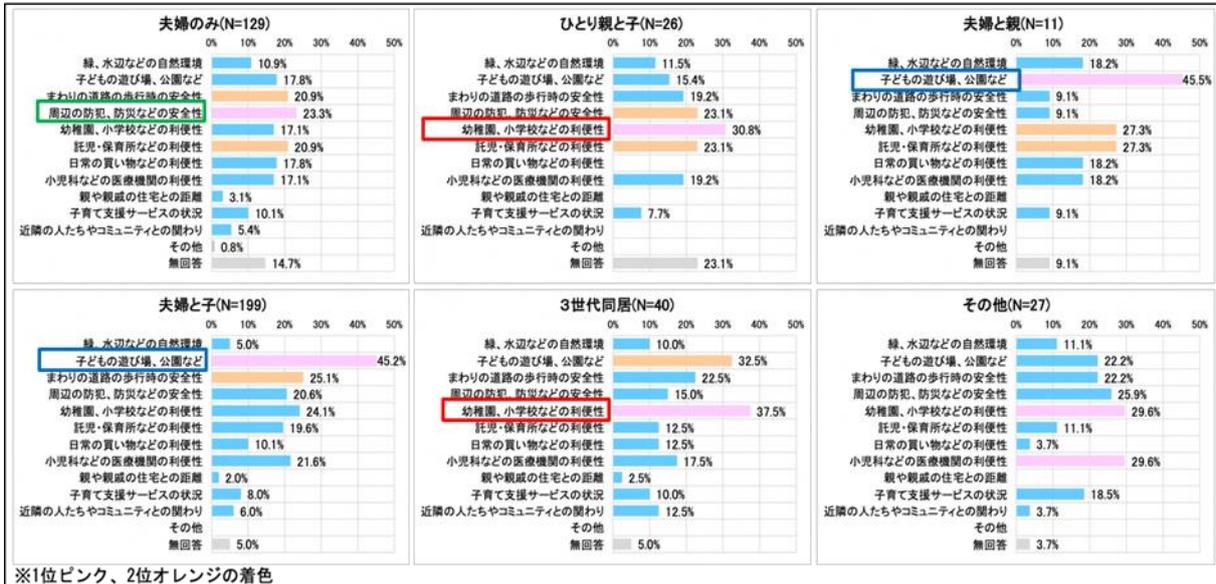
- 子育て世代の住まいにおける重点は、家族構成別にみると、「**夫婦のみ(36.4%)**」「**夫婦と子(34.7%)**」「**3世代同居(47.5%)**」世帯では「**家族の集いや交流を促す間取り**」が最も多くなっている。
- 「**ひとり親と子**」世帯では「**子供の足音や泣き声などの騒音対策(38.5%)**」が最も多く、「**夫婦と親**」世帯では「**住宅の広さ(45.5%)**」が最も多くなっている。



③家族構成との関連性から見た子育て世帯の周辺環境(住環境)の重視する点

○子育て世帯に重要な住環境について、家族構成別にみると、「ひとり親と子(30.8%)」と「3世代同居(37.5%)」世帯で「幼稚園、小学校などの利便性」が最も多く、「夫婦と親(45.5%)」「夫婦と子(45.2%)」世帯では、「子どもの遊び場、公園など」が最も多くなっている。
 ○「夫婦のみ」世帯では、「周辺の防犯、防災などの安全性(23.3%)」が最も多くなっている。

子育て世帯に重要な住環境(家族構成別)

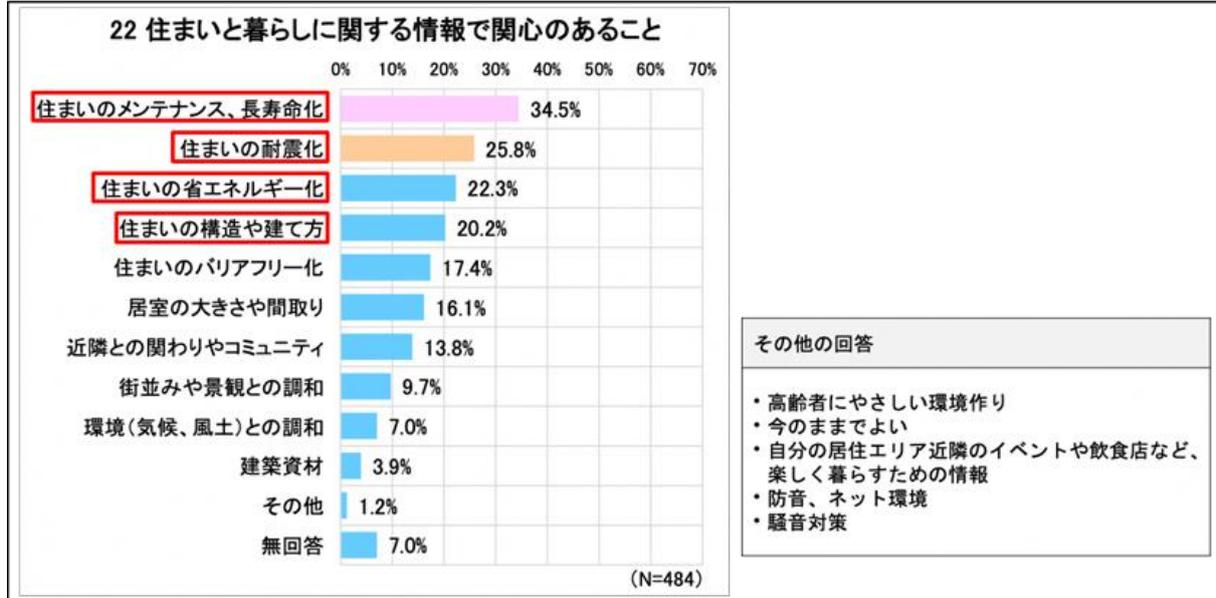


9)住まい・暮らしに関する情報への関心

①住まい・暮らしに関する情報への関心度

○住まい・暮らし情報への関心度は、「住まいのメンテナンス、長寿命化(34.5%)」が最も多く、次いで「住まいの耐震化(25.8%)」「住まいの省エネルギー化(22.3%)」「住まいの構造や建て方(20.2%)」といった情報への関心が高い。

住まい・暮らし情報への関心



②家族構成との関連性からみた住まい・暮らし情報への関心

○住まい・暮らし情報への関心度について、家族構成別に見ると「ひとり親と子」世帯以外では「住まいのメンテナンス、長寿命化」が最も多くなっている。

○「ひとり親と子」世帯では「住まいの耐震化(34.6%)」が最も多くなっている。

住まい・暮らし情報への関心(家族構成別)



第5章 住生活施策の課題の整理

住宅事情等に係る現状分析、上位・関連計画、市民意向に関する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

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。

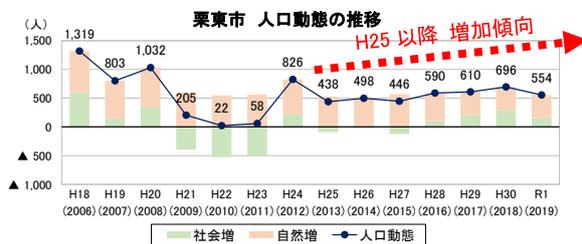


図5-1 栗東市人口動態の推移

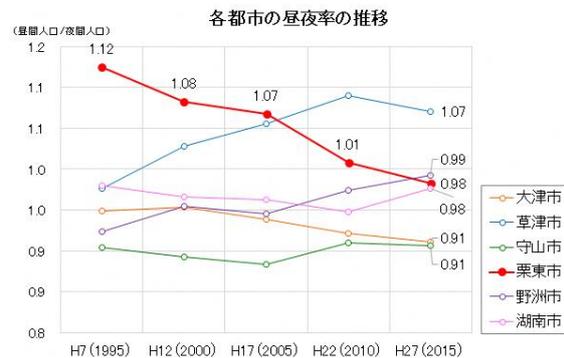


図5-2 各都市の昼夜率の推移

出典: 栗東市「住民基本台帳 10月1日現在」(人口動態)

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。

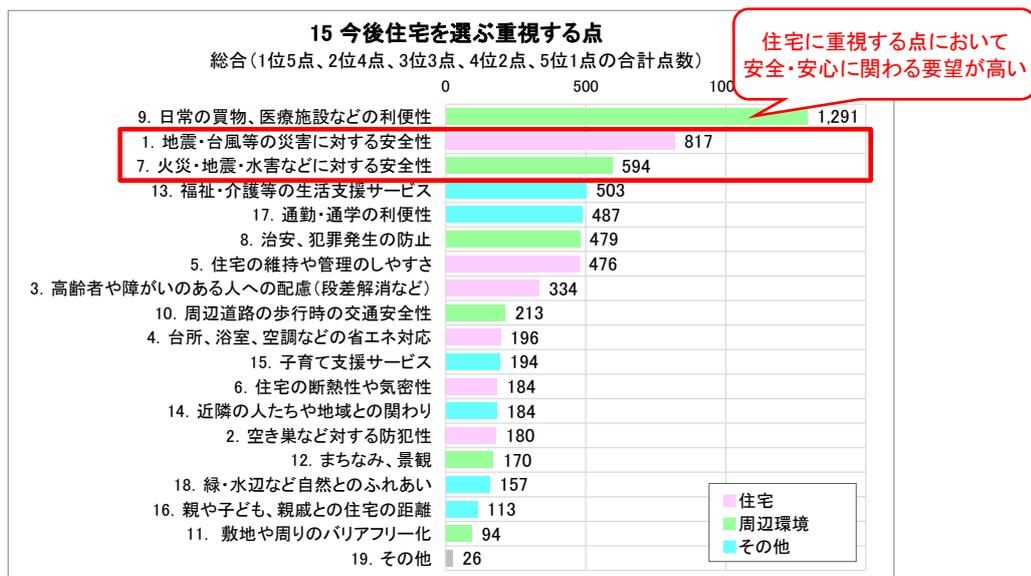


図5-3 今後住宅を選ぶ際に重視する点(市民アンケート調査結果)

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

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。

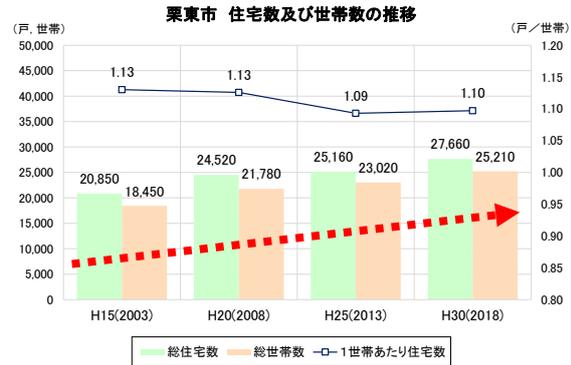


図5-4 住宅数および世帯数の推移

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

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。

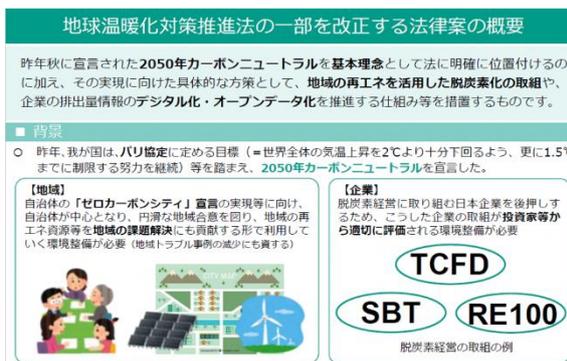


図5-5 地球温暖化対策推進法の概要

出典：環境省「地球温暖化対策の推進に係る法律の一部を改正する法律案 パンフレット」令和3年3月閣議決定

●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

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。

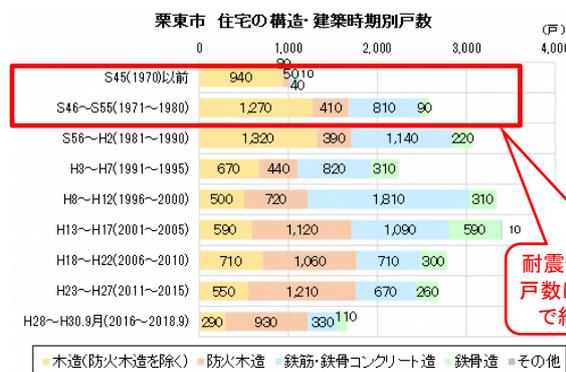


図5-6 栗東市の住宅の構造・建築時期別戸数

出典：総務省「住宅・土地統計調査」平成30年

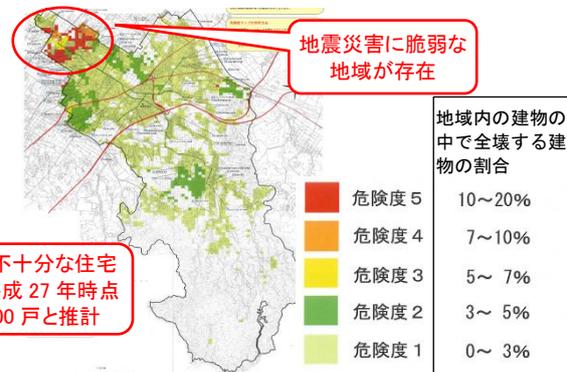


図5-7 栗東市 地域の危険度マップ

出典：栗東市「地域の危険度マップ」令和元年

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。

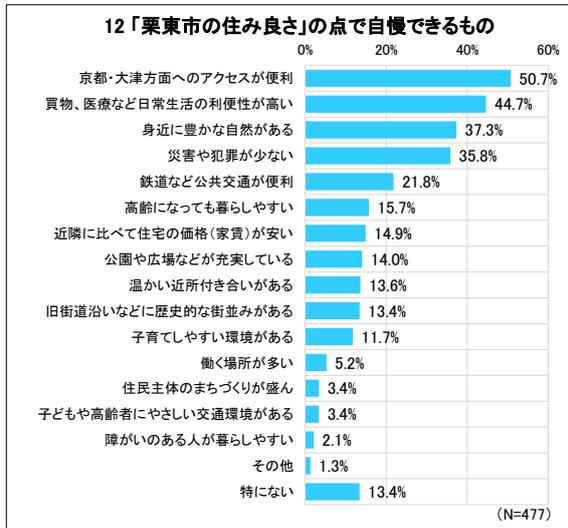


図5-8 栗東市の住みよさの点で自慢できるもの (市民アンケート調査結果)

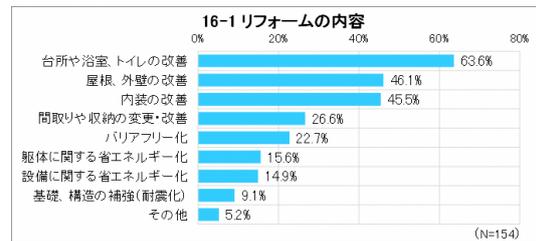
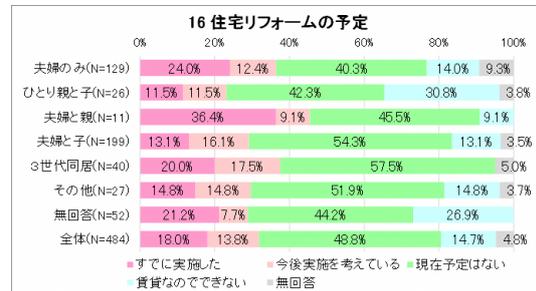


図5-9 リフォーム予定とその内容 (市民アンケート調査結果)

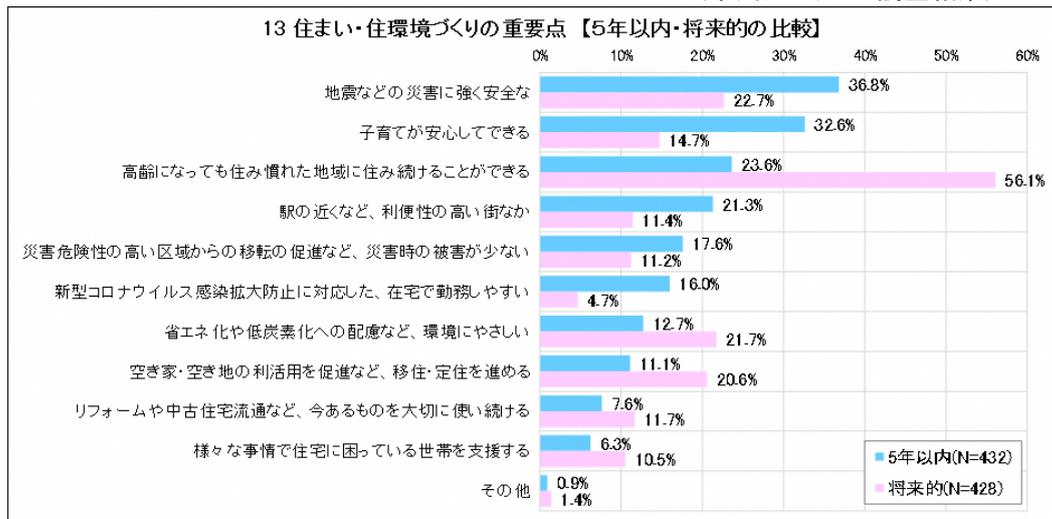


図5-10 住まい・住環境づくりの重要点 (市民アンケート調査結果)

3)住宅市場

空家など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。

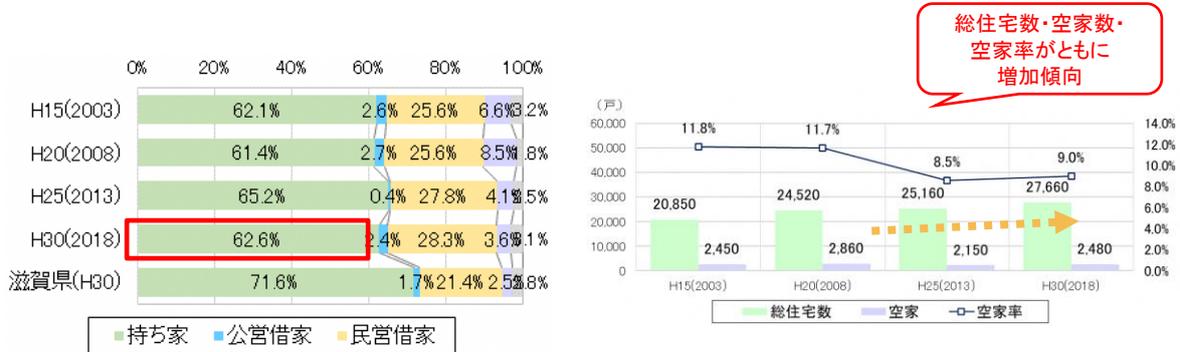


図5-11 住宅の所有関係別住宅数の推移



図5-12 栗東市の住宅数・空家率の推移

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

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 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。

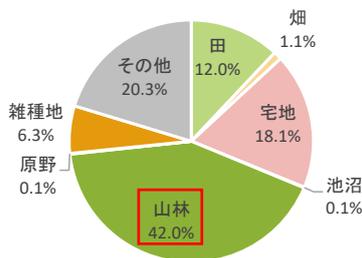


図5-13 地目別土地利用
出典：栗東市「令和2年度栗東市統計書」

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

③中古住宅も含めた住宅の循環利用促進

・空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。

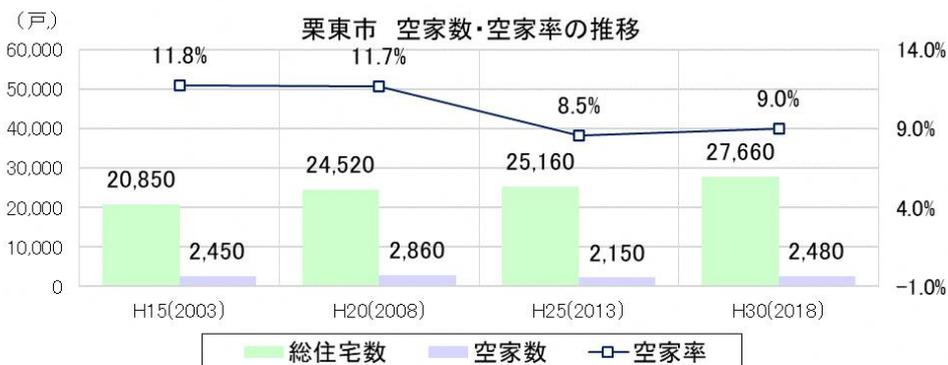


図5-14 栗東市 空家数・空家率の推移

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

4)セーフティネット

多様化する住宅困窮者への効果的・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。

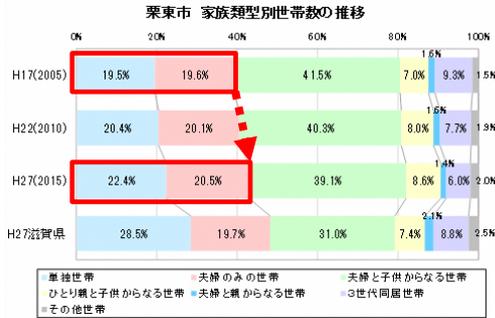


図5-15 家族類型別世帯数の推移

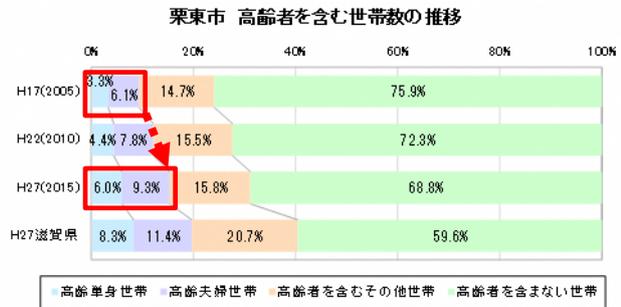


図5-16 高齢者を含む世帯数の推移

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

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。

団地名	棟番号	完成年度	経過年数 (令和12年時点)	構造階数	戸数	令和12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	H3	29年	中耐4階	22戸		22戸	
	B棟	S63	32年	中耐4階	16戸		16戸	
	C棟	S63	32年	中耐4階	16戸		16戸	
	D棟	H3	29年	中耐4階	18戸		18戸	
	E棟	H1	31年	中耐4階	16戸		16戸	
	F棟	H1	31年	中耐4階	16戸		16戸	
手原	1期	H10	22年	高耐6階	35戸			35戸
	2期	H11	21年	高耐7階	51戸			51戸
大橋	A棟	S52	43年	中耐4階	24戸		24戸	
	B棟	S53	42年	中耐4階	24戸		24戸	
出庭	1棟	S47	48年	準耐2階	6戸	6戸		
	2棟	S47	48年	準耐2階	7戸	7戸		
	3棟	S48	47年	準耐2階	6戸	6戸		
	4棟	S47	48年	準耐2階	5戸	5戸		
上砥山	1棟	S44	51年	準耐1階	4戸	4戸		
	2棟	S44	51年	準耐1階	4戸	4戸		
	3棟	S44	51年	準耐1階	3戸	3戸		
	4棟	S44	51年	準耐1階	3戸	3戸		
	5棟	S44	51年	準耐1階	3戸	3戸		
	6棟	S44	51年	準耐1階	3戸	3戸		
十里	1棟	H12	20年	低耐2階	6戸			6戸
	2棟	H12	20年	低耐2階	4戸			4戸
	3棟	H12	20年	低耐1階	4戸			4戸
	4棟	H12	20年	低耐1階	6戸			6戸
十里 改良住宅	1期	H11	21年	低耐2階	14戸			14戸
	1期(集合)	H11	21年	低耐2階	6戸			6戸
	2期	H12	20年	低耐2階	6戸			6戸
	3期	H13	19年	低耐2階	4戸			4戸
下戸山	1期	H13	19年	中耐3階	40戸			40戸
	2期	H14	18年	中耐3階	30戸			30戸
合計					402戸	44戸 11%	152戸 38%	206戸 51%

図5-17 市営住宅の構造・経過年数

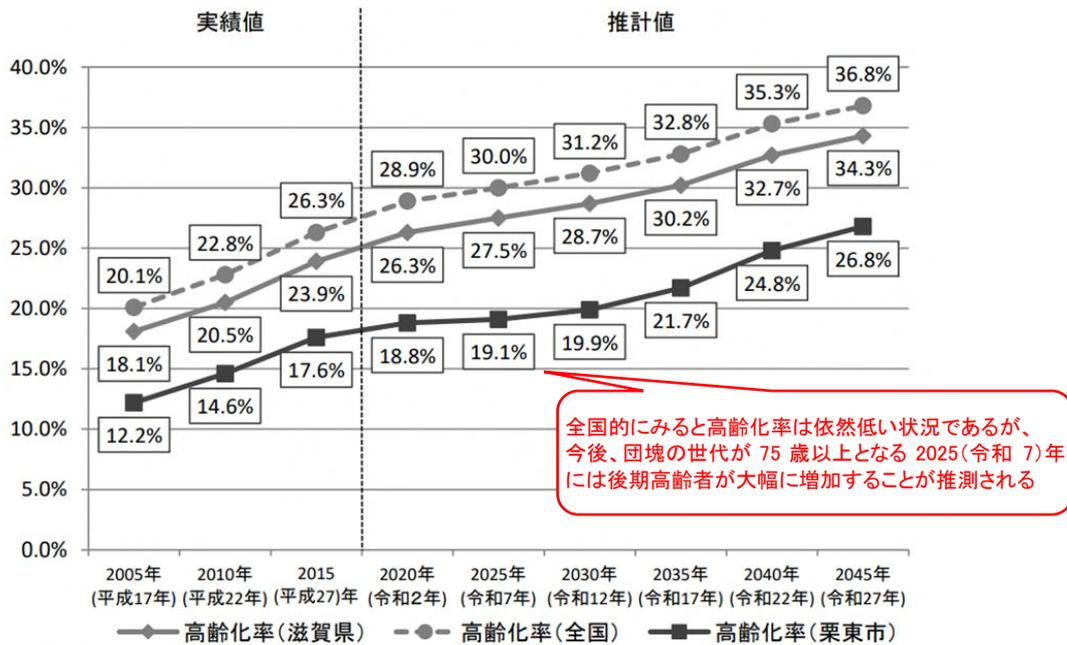
出典：栗東市資料

5)まちづくり

誰もが安心できる住環境の確保

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・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。



資料：平成17年～平成27年まで：国勢調査
令和2年以降：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」

図5-18 栗東市の高齢化率の推移

出典：栗東市「第8期栗東市高齢者福祉計画 介護保険事業計画」令和3年3月

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。

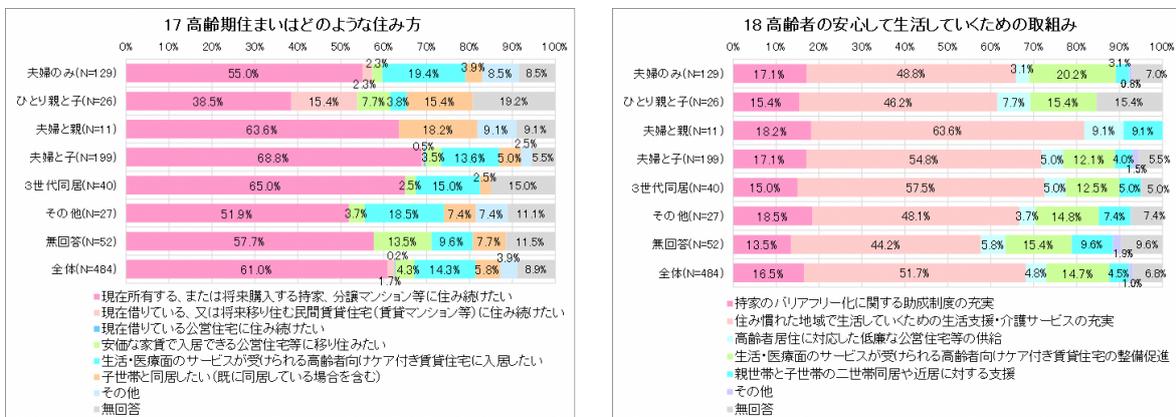


図5-19 高齢期の住まい・住環境として希望する住み方・安心して生活していくための取組み
(市民アンケート調査結果より)

③生活困窮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。



図5-20 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度について

出典：国土交通省「民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度パンフレット」令和2年3月

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。

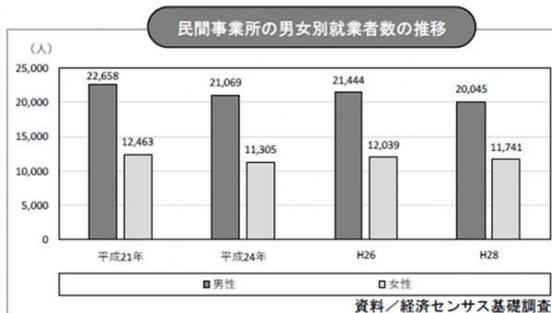
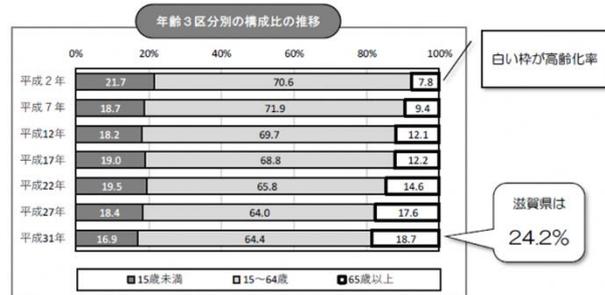
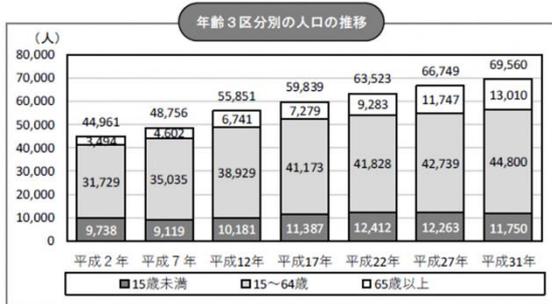


図5-21 民間事業所の男女別就業者数の推移

図5-22 女性の労働力の推移

出典：栗東市「第2回栗東市男女共同参画社会づくり推進協議会 参考資料」令和2年7月

⑤安心して子育てできる住環境の確保

・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。

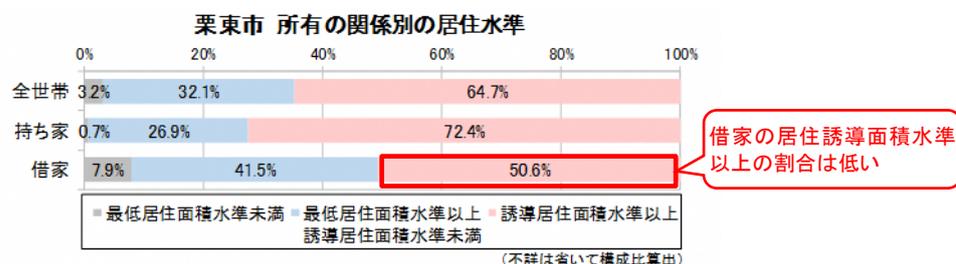


図5-23 民所有の関係別の居住水準

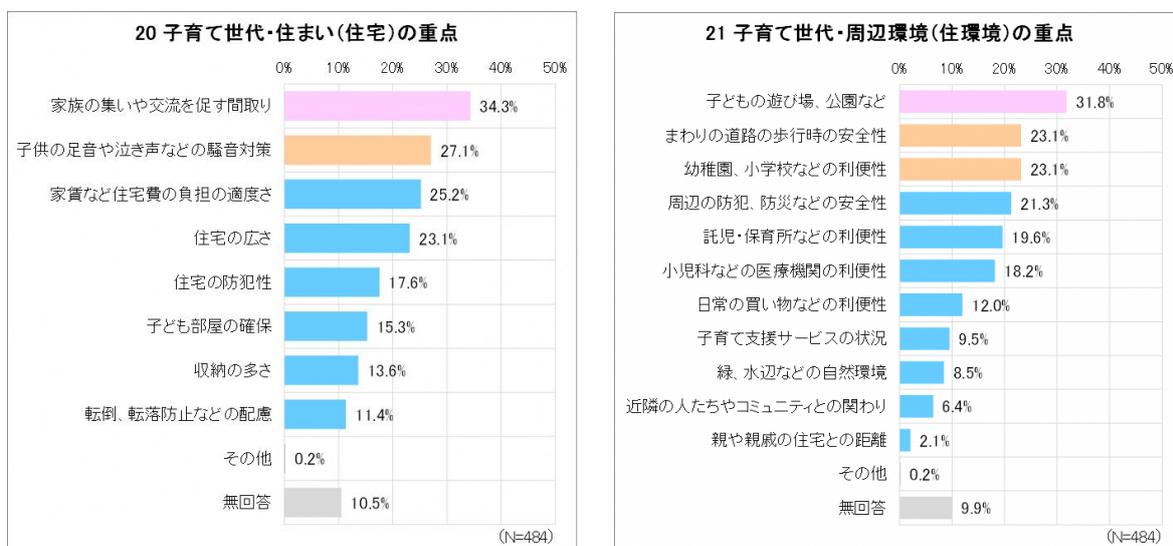


図5-24 子育て世帯に重要な住宅・住環境(市民アンケート調査)

※1位ピンク、2位オレンジの着色

第6章 住生活政策の基本理念・基本目標・基本方針

6-1 住生活施策の基本理念

課題を踏まえ、長期的な視点として目指すべき基本理念を以下のとおりとした。

■ 栗東市の住生活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住環境を得られる体制を整えることが必要である。

■ 住生活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。

また、「持続可能な開発目標(SDGs※)」は本市のまちづくりと考え方を共有しており、計画策定にあたっては、その考え方を積極的に取り入れる。経済と環境の好循環を創出し、SDGs に貢献する持続可能な住生活産業の発展や、誰ひとり取り残されないまちづくりの実現をめざす。

■ 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～

※持続可能な開発目標 (SDGs) :

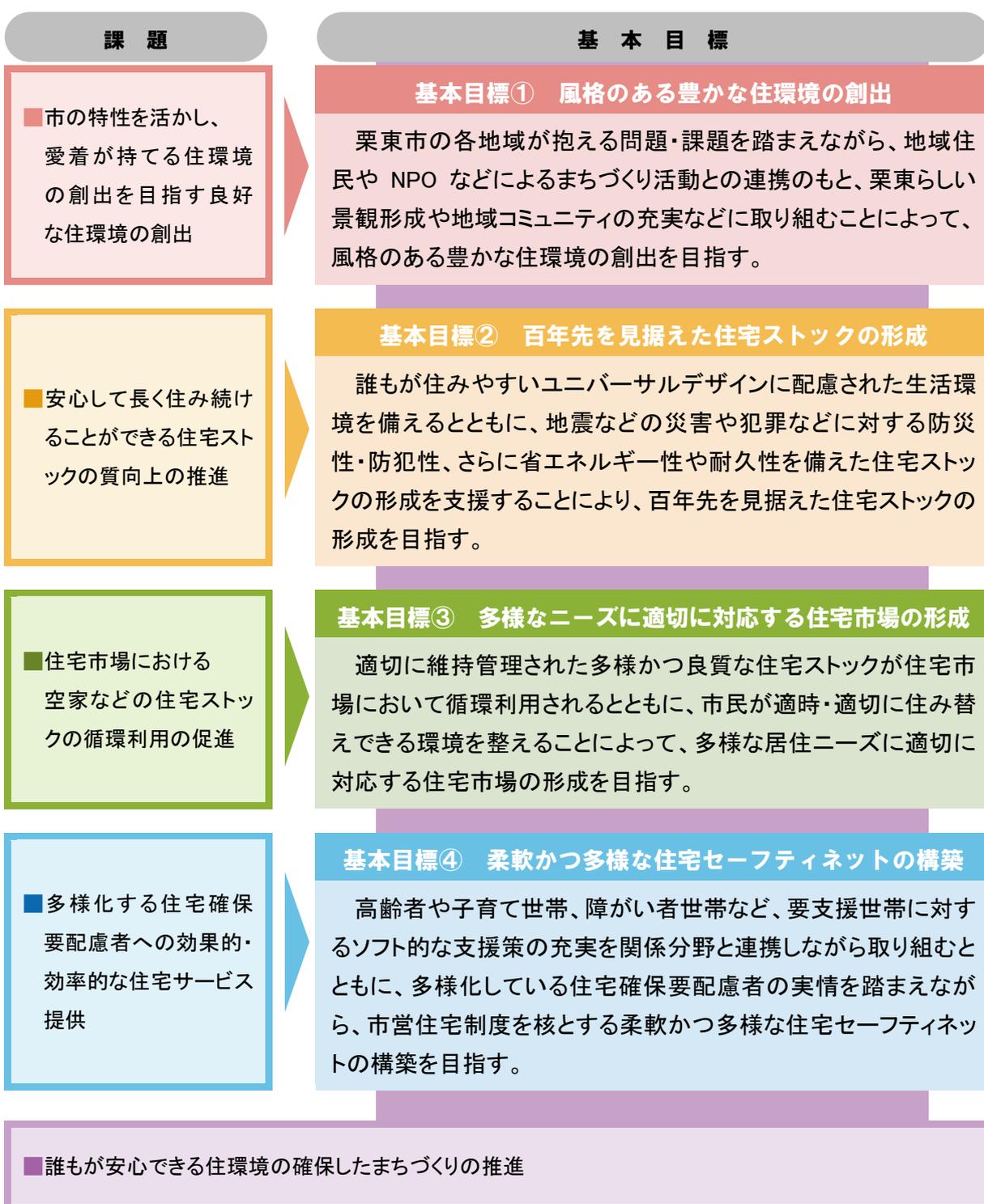
気候変動、生物多様性、感染症、紛争など地球規模の課題の解決に向け、先進国と発展途上国が共に取り組むべきこととして掲げた、普遍的な17の目標と169のターゲット。平成 27(2015)年 9月、国連において採択された。



6-2 住生活施策における目標・基本方針

1)4つの基本目標

栗東市の現況・課題を踏まえ、基本理念を実現するための住生活施策における目標・基本方針を以下のとおり設定した。基本目標は住生活基本計画の柱となる住環境、住宅ストック、住宅市場、セーフティネットのそれぞれの課題への対応を軸としながら、まちづくりの課題への対応の視点を併せ持つて解決することを目指すものとした。



2)基本目標に基づく基本方針

基本理念、基本目標の実現をより具体的にするものとして、それぞれの基本目標に基づく基本方針を以下のとおり設定した。それぞれの基本方針に基づき、施策の展開を図る。

基本目標	基本方針
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

第7章 住生活施策の展開方向

基本目標と基本方針の実現に向けた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

栗東市の自然、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

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

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

- 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

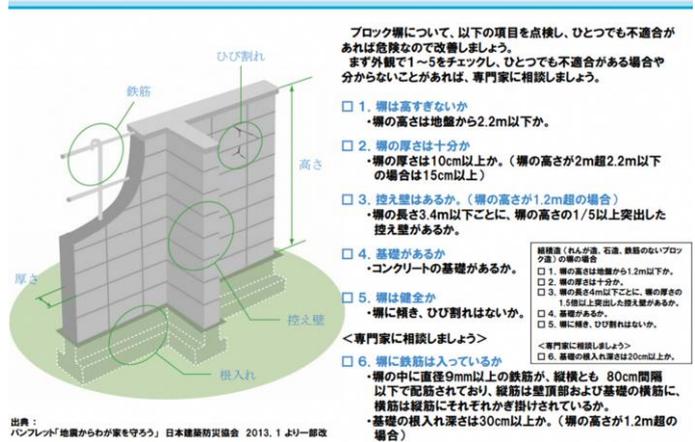


図 7-2 ブロック塀の点検チェックポイント

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環境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

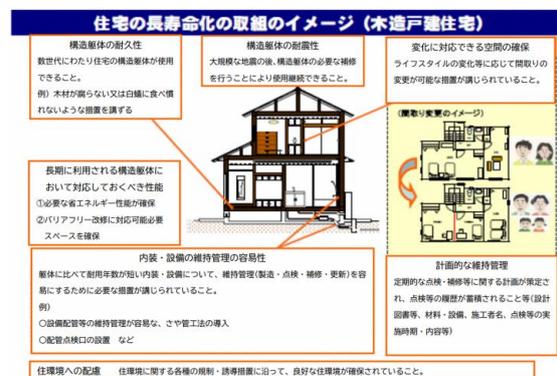


図 7-3 住宅の長寿命化の取り組みイメージ

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 エネルギー消費量削減 電気代削減 安心

太陽光発電 窓断熱設備 HEMS 蓄電池システム V2H 高効率給湯設備

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。(裏面確認図参照)

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博帆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】

太陽光発電

- 設置しない → 既に設置 → 補助対象外
- 設置する → 既に設置 → 補助対象外
- 設置する → 設置しない → 補助対象外
- 設置する → 設置する → 補助対象
- 設置しない → 設置する → 補助対象
- 設置しない → 設置しない → 補助対象外

他のスマート・エコ製品

- 設置する → 補助対象
- 設置しない → 補助対象外

他のスマート・エコ製品

- 設置する → 補助対象
- 設置しない → 補助対象外

HEMS (エネルギー管理システム)

- 購入する → 補助対象
- 購入しない → 補助対象外

補助対象

- 製品ごとの補助額(2~6万円)※
- 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

補助対象

- 補助金額4万円

※ 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

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・エコ製品の設定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、激甚化する水害への対応が急務となっていることから、地震や水害、土砂災害に対して危険な住宅や住宅市街地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

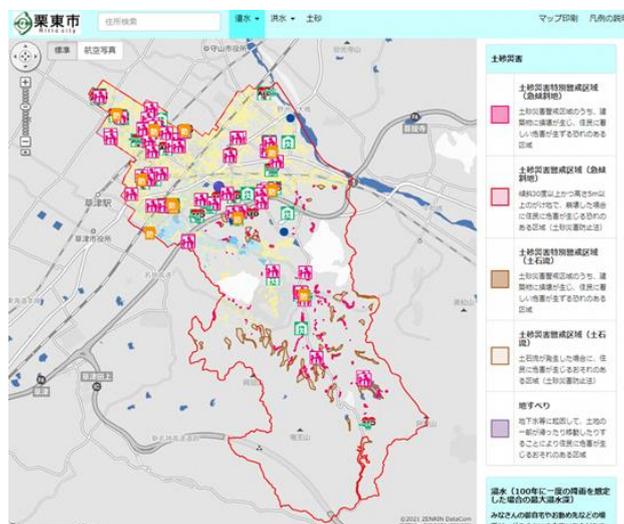


図 7-6 栗東市 HP「栗東市 WEB 版総合防災マップ」

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

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」や「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

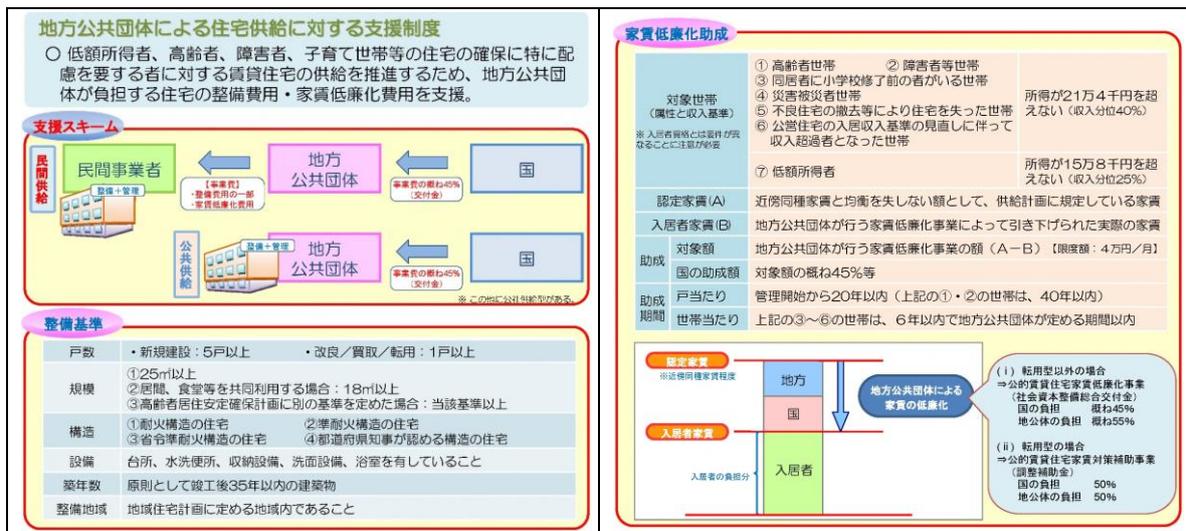


図 7-8 国土交通省「地域優良賃貸住宅制度について」(抜粋)

■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【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

第8章 重点施策の展開方向

8-1 重点施策の考え方

栗東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、「第7章 住生活施策の展開方向」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、栗東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いる。

10年間の計画期間内で確実に計画を推進させるために、市全体の喫緊の課題である、老朽化が進み対応の充足化が求められている市営住宅の管理や、高齢者や障がい者を始めとした多様なニーズに対応するための福祉部局と連携した施策を重点施策として位置付ける。

重点施策については、各目標において、本計画を所管する住宅課のみならず、庁内の各課や市民、民間事業者との連携を図り、計画を推進させ、本計画に位置づけた施策（『生涯安心して暮らせるまちづくり』）を確実に実行することによって、『ともに育む「風格都市 栗東」の豊かな住生活』の実現を目指す。

8-2 重点施策の展開方向

市の課題を解決にするにあたって、重点的な取組を図る施策を重点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(中山道と東海道など)」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 寿命化に質する改善の推進 4-2. 公営住宅の効果的・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（中山道と東海道など）」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）

- ・中山道および東海道の歴史街道は、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より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。

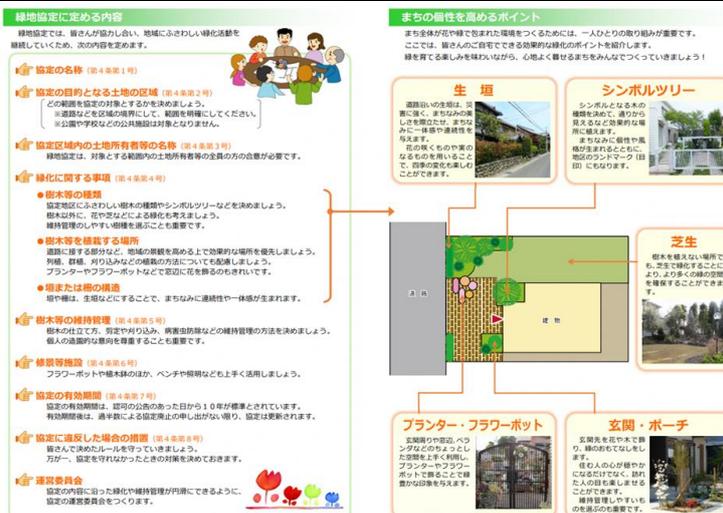


図 8-3 緑地協定の概要

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で適切に收容させ、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。

資料：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、空家等所有者等に加え、地域や市民活動団体等の空家等に関する主体が、空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。
 ・空家等の問題に直面している地域等が、空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 空家等対策の推進体制

3-1. 空家化の要因、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

空家情報や支援制度、栗東市の住環境の魅力（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栗東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）

- ・栗東市の住環境・空家情報や支援制度、栗東市の住環境の魅力(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、栗東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。

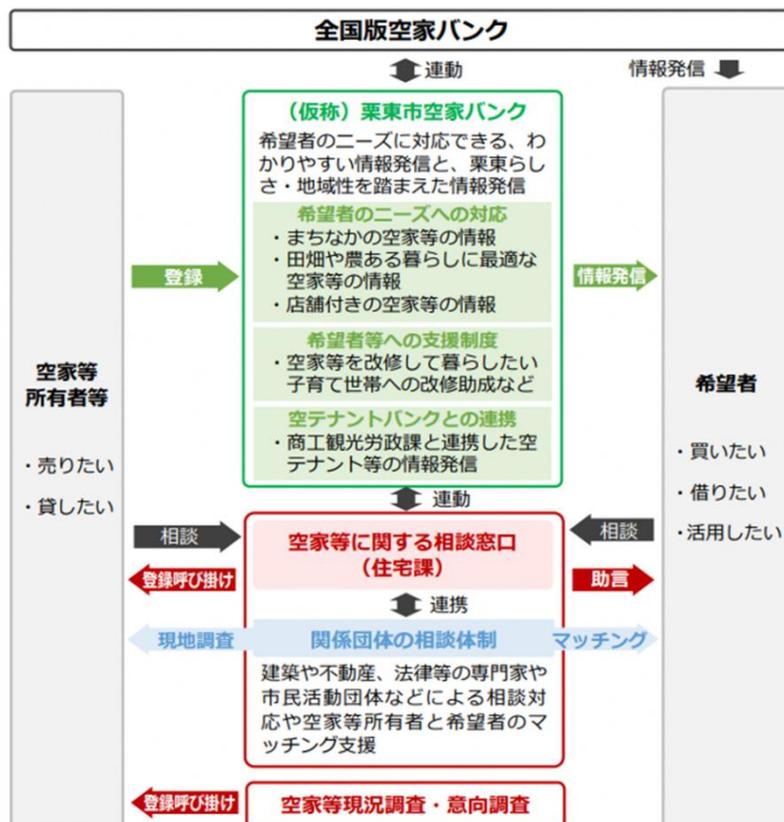


図 8-5 空家利活用の取り組み・栗東市空家バンクの概要

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. 公営住宅の効果的・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・安全な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。特に、公営住宅の維持管理・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が全国で取り組まれている。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。

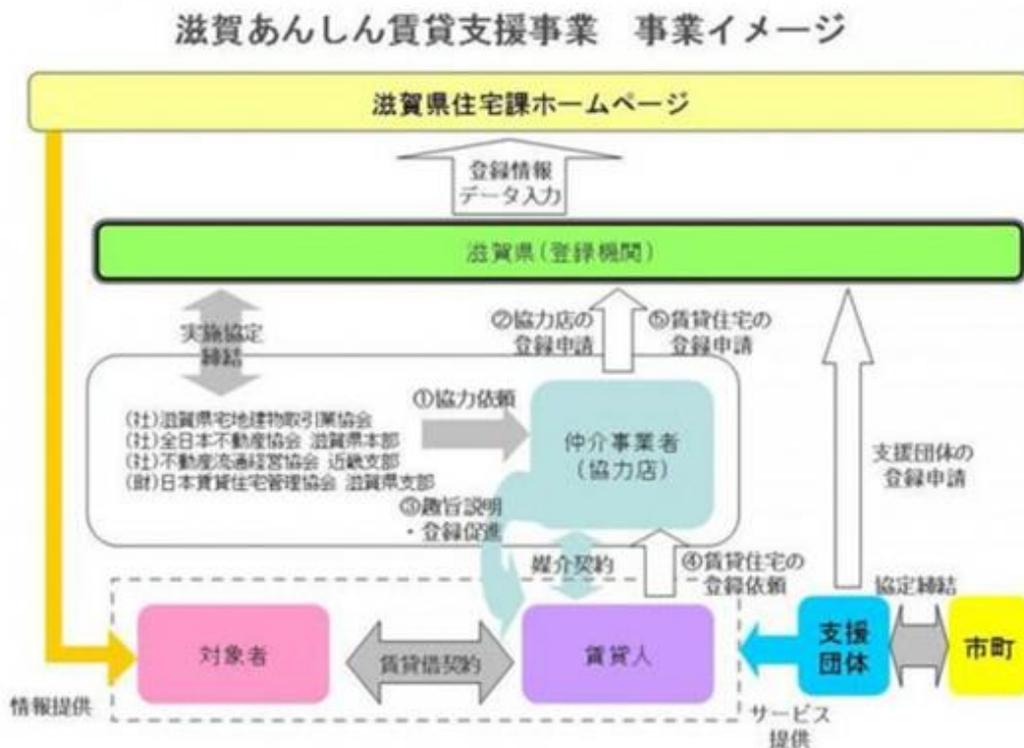


図 8-6 滋賀県と連携した「滋賀あんしん賃貸支援事業 事業イメージ」

第9章 実現に向けて

9-1 市内の関連分野との連携

本計画の目標を達成するためには、市民生活と関わるまちづくりや福祉、防災、環境・エネルギー等の広範な分野と、これまで以上に関連機関と緊密な連携を図り、各種施策を総合的かつ計画的に展開します。

さらに、行政の施策展開のみではなく、市民や民間事業者、各種団体等の取組も不可欠であることから、相互に連携を図りながら協力して推進します。

住宅の「量的な充足」を目標としてきた時代が終わり、住生活の「質の向上」が求められる時代となった今、住生活分野を取り巻く課題は多様化、複雑化しています。

このような課題に適切に対応していくためには、住生活分野だけでなく、福祉、景観・都市計画、教育、環境、防災・防犯、産業など、関連する各分野との連携・協力のもとに効果的かつ効率的な取組を展開していく必要があります。

このため、市役所内の関連分野との横断的な連携のもと、本計画の円滑な推進に取り組むことを目指し、市役所内の横断的なプロジェクトチームなどの組織化に取り組みます。

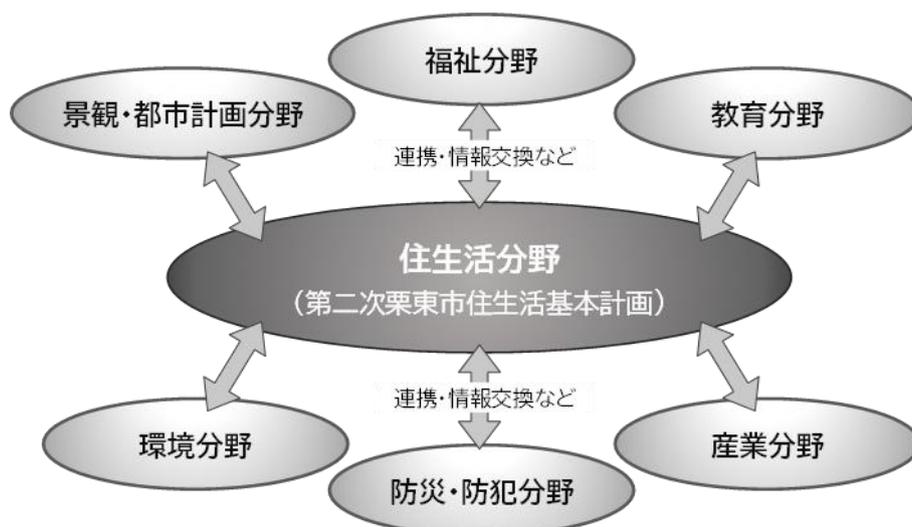


図 9-1 市役所内の関連分野との連携イメージ

9-2 市民参画・民間活力との協働

栗東市の住生活を巡る多様な課題を踏まえると、『ともに育む「風格都市 栗東」の豊かな住生活』を実現するためには、「市民」「民間事業者」「行政」の適切な役割分担のもと、効果的かつ効率的に施策展開を図っていく必要があります。

このため、市から民間主体の取り組みを支援するなど、「市民」「民間事業者」「行政」の適切な連携・協力関係のもと、各々が果たすべき役割を認識しながら本計画の円滑な推進に取り組むことを目指し、本計画の推進に取り組みます。

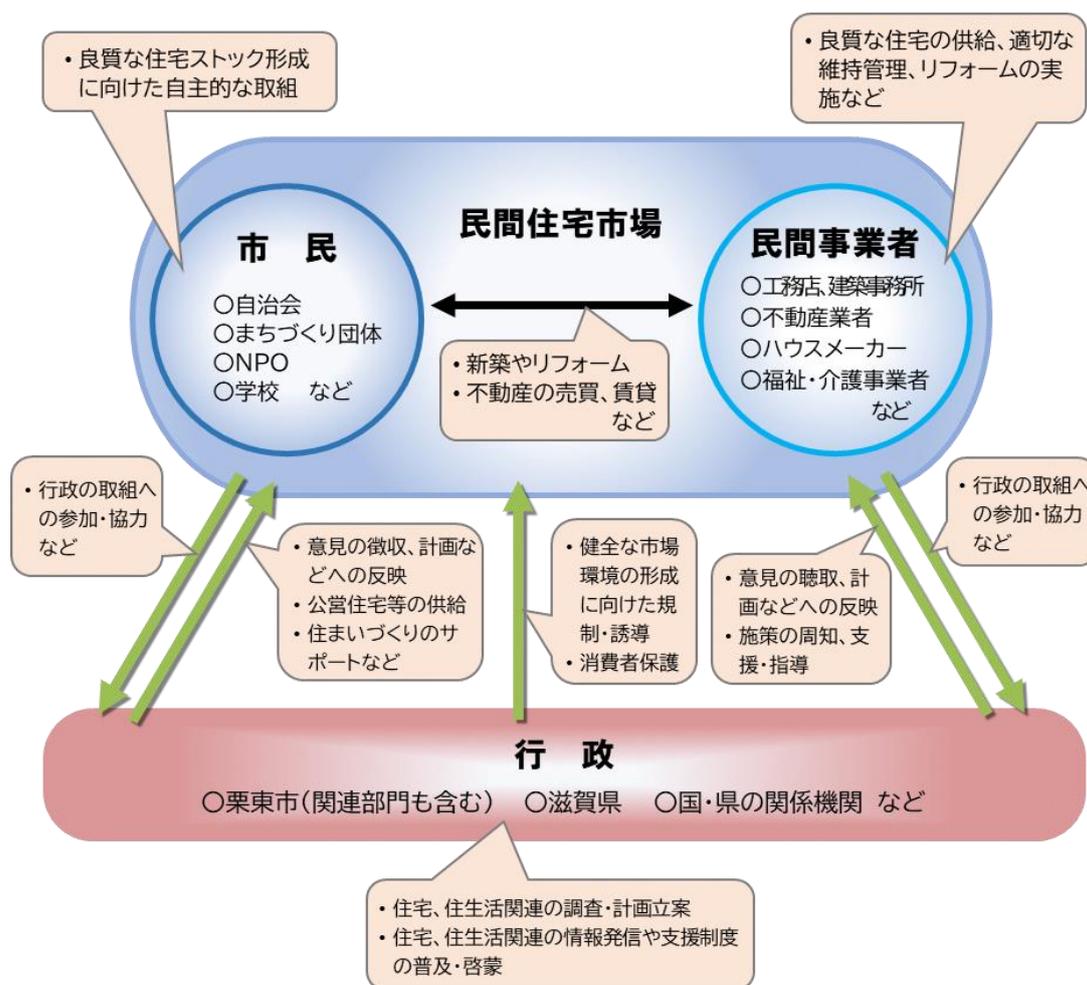


図 9-2 市民と民間事業者・行政との連携イメージ

9-3 滋賀県との連携

滋賀県は、県民の住まいや住環境の向上と、県土の均衡ある発展を図るため、国の住宅・宅地政策の方向性を踏まえつつ、広域的かつ長期的な視点から住宅行政を推進する役割を担っています。

このため、県域全体の中長期ビジョンの策定、プログラムの提示、各種支援制度のインフラ整備などの役割を果たす他、市町の住宅・宅地政策に対する指導・支援、民間事業者に対する指導・誘導、県民の住宅取得・リフォームへの支援、住まい・まちづくりに関する意識啓発、情報提供など、総合的な住生活施策の推進に取り組みます。

また、栗東市は、地域に密着した行政主体として、地域の政策課題に対応し、住宅事情の的確な改善を図るため、地域の実情や特性に応じた中長期計画の策定、プログラムの提示を行うとともに、地域ごとの多様な居住ニーズに的確に対応するための住環境整備、公営住宅等の供給・管理を通じた住宅困窮者の居住の安定確保などの役割を担っています。

以上のような役割分担を踏まえながら、栗東市の住生活政策をめぐる多様な課題に対応していくために、滋賀県との良好な連携体制の構築に取り組みます。

また、重点施策の推進など、滋賀県との連携・協力が欠かせない施策の具体化に取り組む際には、検討段階から県との意見交換・調整などに取り組みます。

第二次栗東市住生活基本計画

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～

発行 令和●年●月

発行者 滋賀県 栗東市 建設部 住宅課

〒520-3088 滋賀県栗東市安養寺一丁目 13-33

電話番号 :077-551-0347

FAX 番号:077-552-7000

E-mail :jyutaku@city.ritto.lg.jp
