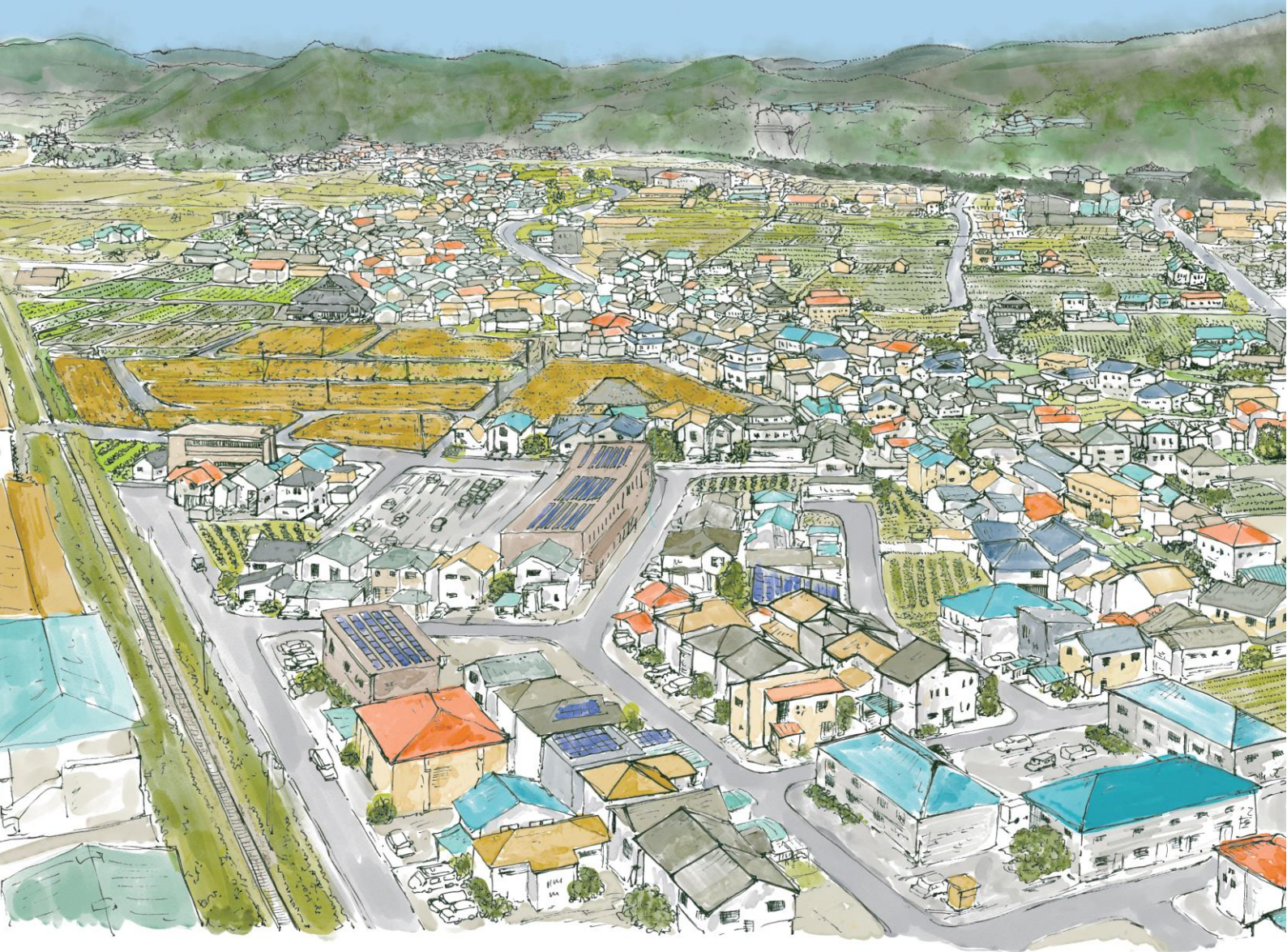


第二次栗東市住生活基本計画

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～



令和4年3月

— 目次・計画の構成 —

第1章 計画の目的・位置づけの整理

- 1-1 計画の背景・目的（P.1）
- 1-2 計画の位置づけ、計画期間（P.2）



第2章 上位・関連計画

- 2-1 上位計画（P.3）
- 2-2 関連計画（P.9）



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（P.18）
- 3-2 土地利用（P.24）
- 3-3 交通体系（P.26）
- 3-4 公共・公益施設（P.28）
- 3-5 住宅・住環境等の現況（P.29）
- 3-6 市営住宅の現況（P.43）

第4章 市民意向アンケート調査

- 4-1 調査概要（P.51）
- 4-2 集計結果（P.52）



第5章 住生活施策の課題（P.62）



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.69）
- 6-2 住生活施策における基本目標・基本方針（P.70）



第7章 住生活施策の展開方向（P.72）



第8章 重点施策の展開方向

- 8-1 重点施策の考え方（P.79）
- 8-2 重点施策の展開方向（P.79）
- 8-3 重点施策の取り組み内容（P.80）



第9章 実現に向けて

- 9-1 庁内の関連分野との連携（P.84）
- 9-2 市民参画・民間活力との協働（P.85）
- 9-3 滋賀県との連携（P.86）

参考資料

- 1.（仮称）第2次栗東市住生活基本計画 策定委員会（P.87）
- 2. 市民アンケート調査票（P.88）

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～令和3年度の10年間）」を策定し、地域の実情に応じた住宅施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・社会増が続く、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、空き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。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。

また、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、テレワークが浸透するなど、住生活や住まいに対する意識が変化しています。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方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施策の方向性や施策展開のあり方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、住生活分野の部門計画として第六次栗東市総合計画（令和2年3月策定）の下位に位置付けられる計画であり、本市の住生活施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。

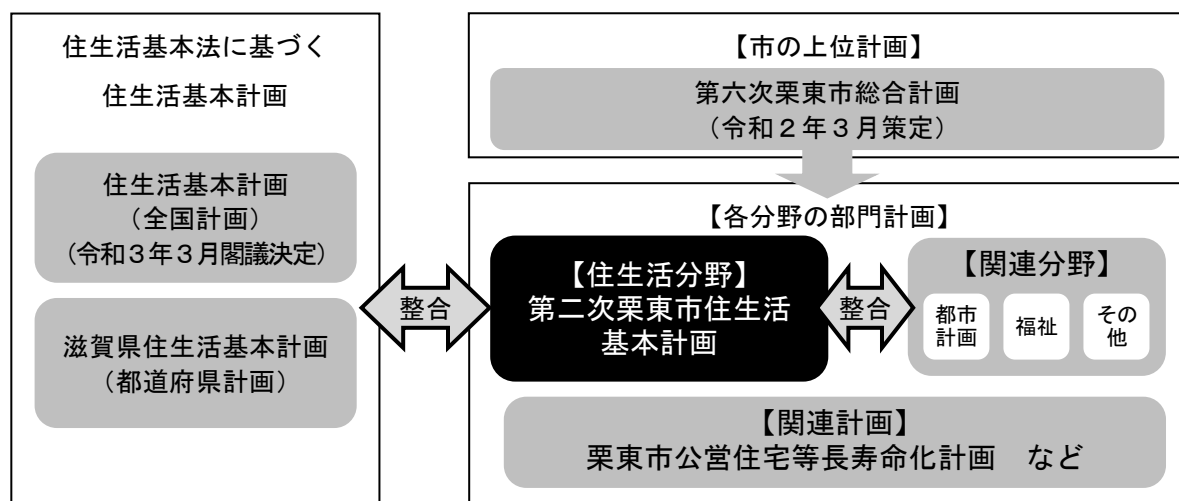


図 1-1 計画の位置づけ

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(2021)年度～令和12(2030)年度の10年間を計画期間として策定している。

1)計画期間

令和3(2021)年度～令和12(2030)年度の10年間。

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。 ・居住目的のない空き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き家も増加している。
○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利便性等、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 空き家の管理・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、空き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)計画期間

平成 28（2016）年度～令和 7（2025）年度の 10 年間。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、変更する。

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、空き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空き家の増加への対応	空き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、空き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

- (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、空き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: 空き家対策の推進
- 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」では、「いつまでも 住み続けた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)計画の構成と計画期間

計画の構成	計画期間
基本構想	令和2(2020)年度～令和11(2029)年度(10年間)
基本計画	前期計画 令和2(2020)年度～令和6(2024)年度(5年間) 後期計画 令和7(2025)年度～令和11(2029)年度(5年間)
実施計画	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)まちづくりの基本目標

基本目標	・経済活動が活発で、多様な就労環境があるまち ・自己肯定感が高く、笑顔にあふれた子どもを育むまち ・健康維持に向けた取り組みが進み、地域共生が実現しているまち ・多様性を認め合い、快適で安全に暮らし続けられるまち ・参画したくなる、新時代のパートナーシップを追求するまち
------	---

3)まちづくりの基本理念と将来都市像【基本構想】

基本理念	・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 住み続けたくなる安心な元気都市 栗東』

4)本市を取り巻く社会・経済動向

人口構造の変化	・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	・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	・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	・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

5)第六次総合計画におけるまちづくりの課題

・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
--

6)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	○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	○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	○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	○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 ○空き家対策の推進 ○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	○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・県の総合戦略や本市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り、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を策定した計画である。

1)計画期間

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
- 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	- 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
	KPI	誰もがいきいきと暮らせるまちづくりの推進
【ひと】 若い世代の出産・子育ての希望をかなえる	施策	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)
		妊娠・出産・子育てをつなぐ安心の支援
	KPI	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
【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	合計特殊出生率 現状値の維持(1.98)
		就労の支援と地域に活力をもたらす産業の創出
	KPI	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	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、空き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	- 住宅ニーズに対応した住環境の整備 - 空き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

説明	・ 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。
主な取り組み	・ 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

説明	・ 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。
主な取り組み	・ 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

説明	・ 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。
主な取り組み	・ 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月に本市における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)計画期間

令和2(2020)年～令和12(2030)年の10年間。

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 安心な元気都市 栗東
推進方針	・ 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。

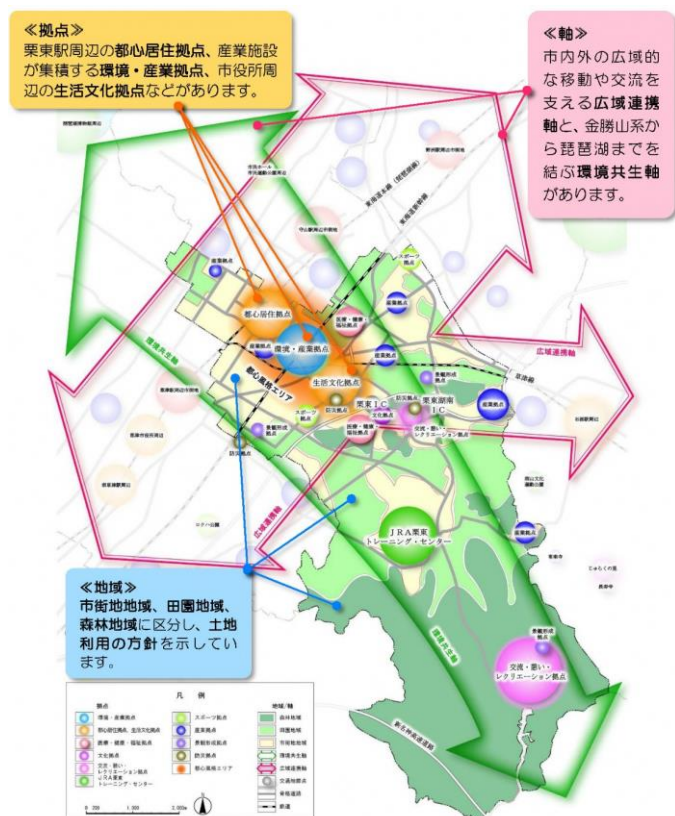


図 2-1 本市の将来都市構造図

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

・ 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) ・ 空き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(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を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、空き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

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(2012)年度～令和 3(2021)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)計画期間

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
・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	・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 ・本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。適切な維持・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)計画期間

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が懸念。 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、地域の実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) 空き家率 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いる、専門的なアドバイスへのニーズもあり、相談体制の充実、将来に備えた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	・ 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	・ 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	・ 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	・ 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

2-2-4 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)

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。

本計画は第7期計画の実績を評価し、いわゆる「団塊の世代」が後期高齢者となる令和7(2025)年を念頭に、さらに長期的な超高齢社会を視野に入れて、高齢者福祉施策及び介護保険事業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ている。

1)計画期間

令和7(2025)年を念頭に置き、令和3(2021)年度から令和5(2023)年度までの3年間。

2)基本理念と視点

基本的な考え方	—福祉・健康の安心を築く— ～高齢者の安心を支え合い、ともに元気に暮らせるまちづくり～
基本的視点	・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

○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

1. 高齢者の健康と生きがいの推進
2. 互いに助け合うまちづくりの推進
3. 認知症「共生」「予防」の推進と一人ひとりの尊厳保持
4. 本人らしい暮らしを可能にする包括的支援の充実
5. 安全・安心な暮らしができる住まいと生活環境づくり
6. 介護サービス及び介護予防・生活支援サービスの充実

4)住宅・住環境に関連する主な取組内容

基本方向5 安全・安心な暮らしができる住まいと生活環境づくり
1)安全な暮らしの確保と日頃からの備えの充実 防災・感染症対策にかかる備えの充実 防犯・消費者被害防止に向けた取組みの推進 等 2)安心できる住まいの環境づくり 買い物支援や公共交通機関の充実など、日常生活への支援の充実 高齢者向け住まいに関する情報連携の強化 等

2-2-5 第3期障がい者基本計画及び第6期障がい福祉計画(第2期障がい児福祉計画)(令和3年3月)

平成27年に障害者基本計画に基づく「第2期栗東市障がい者基本計画」、平成30年に障害者総合支援法及び児童福祉法に基づく「第5期栗東市障がい福祉計画(含第1期障がい児福祉計画)」を策定し、障がいの有無に関わらず、すべての市民が支え合い・助け合いながら生活できる共生社会の実現を目指し、障がいのある人が慣れ親しんだ地域で自分らしく暮らすための様々な施策や福祉サービスの充実に取り組んできた。これらの計画は相互に密接な関係があること、共生社会の実現に向けて障がい福祉施策を総合的に推進していく必要があることを踏まえ、令和3年度からは3つの計画を一体的に策定した。

1)計画の構成と計画期間

計画の構成	計画期間
第3期障がい者基本計画	令和3(2021)年度～令和8(2026)年度(6年間)
第6期障がい福祉計画	令和3(2021)年度～令和5(2023)年度(3年間)
第2期障がい児福祉計画	令和3(2021)年度～令和5(2023)年度(3年間)

2)基本理念・基本方針と策定の方向・今後の取組

基本理念	一人ひとりの個性が尊重され みんながともに支えあう 共生社会の実現
基本方針	障がいのある人の自立を実現する 障がいのある人が生きがいを実感できる ライフサイクルや状態の変化に合わせ、一貫して切れ目なく支援する
施策の方向・ 今後の取り組み	①理解と交流の促進 ・障がい理解のための啓発と人権学習の推進 ・交流機会の確保 ・福祉教育の推進 ・地域福祉活動の支援・連携 ②保健・医療の充実 ・障がいの原因となる疾病の予防及び早期発見体制の充実 ・医療体制及びリハビリテーションの整備 ③生活支援の充実 ・経済的自立の支援の充実 ・在宅福祉サービスの充実 ・地域生活支援拠点の整備と施設整備の推進 ・手話の啓発・普及、コミュニケーション支援の充実 ・情報提供の充実 ・総合相談機能の充実 ④学習機会の充実と社会参加の促進 ・就学前対応と就学指導の充実 ・特別支援教育の充実 ・社会参加の促進 ・移動支援の充実 ⑤就労の促進 ・一般就労の促進 ・福祉的就労の促進 ⑥生活環境の整備 ・バリアフリー化の促進 ・防犯対策の充実 ・居住支援の充実 ⑦防災・災害時支援の充実 ・防災対策の充実

2-2-6 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	・ 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	・ 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	・ 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	・ 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	・ 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	・ 子どもの交流や体験活動の充実 ・ 保護者の学びへの支援

2-2-7 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」として本市は、「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・基本目標と施策

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を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



図 2-2 本市の主な景観形成基準

第3章 栗東市の現況と住宅事情

3-1 人口・世帯数等の現況

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

3-1-1 人口・世帯数

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

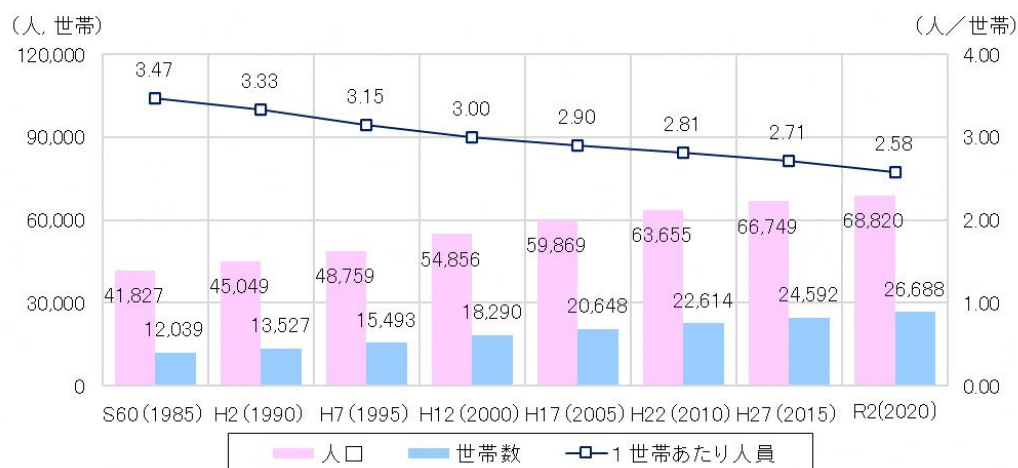


図 3-1 栗東市 人口・世帯数・世帯人員の推移

出典：総務省「国勢調査」

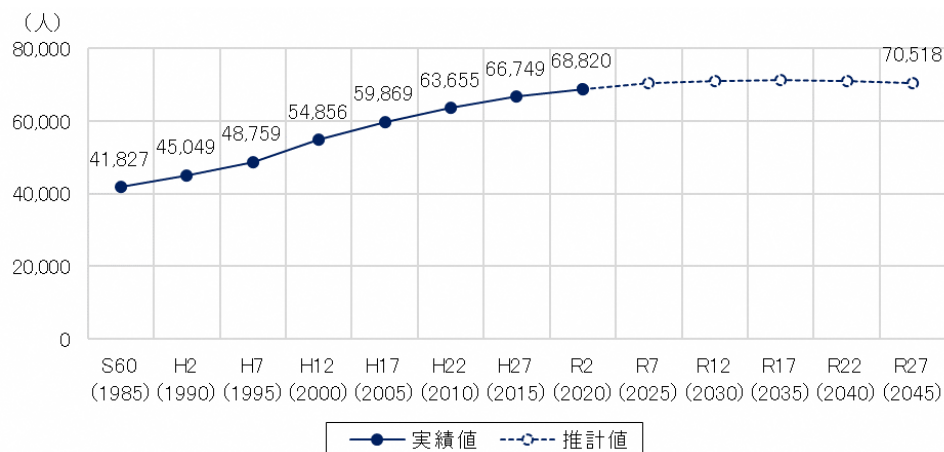


図 3-2 栗東市 人口予測

出典：令和 2 年まで（実績値）は総務省「国勢調査」、
令和 7 年以降（推計値）は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成 30 年推計）」

表 3-1 超長期の人口推移予想（単位：千人）

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

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

3-1-2 年齢階層別の人口

1) 年齢階層別の人口の推移

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

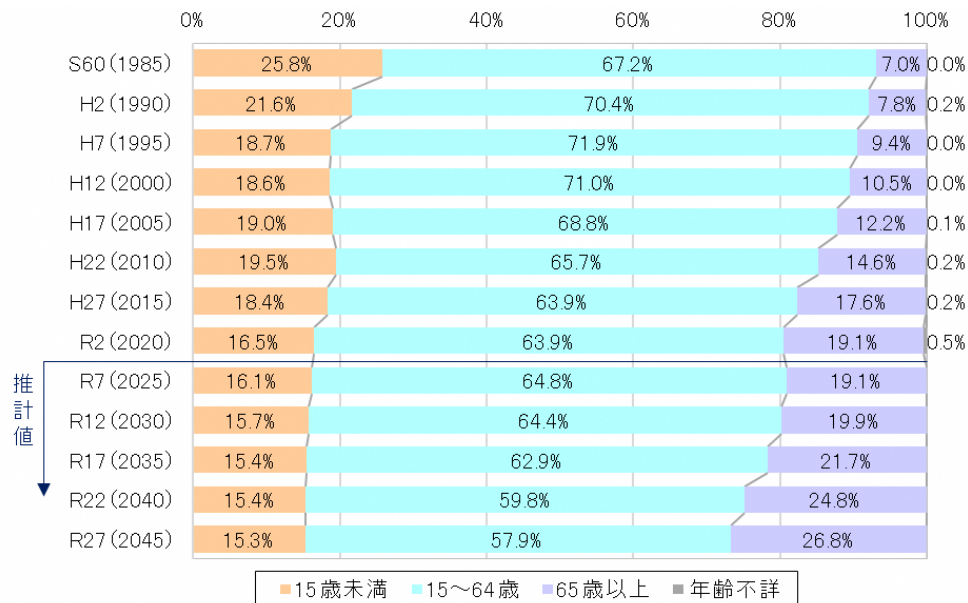


図 3-3 栗東市 年齢階層別人口割合の推移

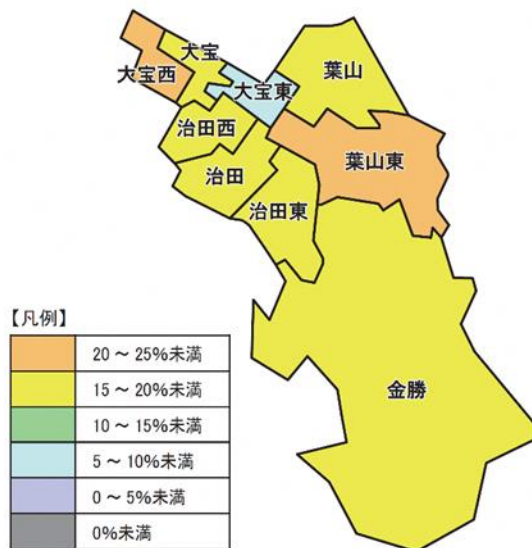
出典：令和 2 年までは総務省「国勢調査」、

令和 7 年以降（推計値）は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成 30 年推計）」

2)地域別老年人口比率の推移

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

■高齢化率 H27



■高齢化率 R2

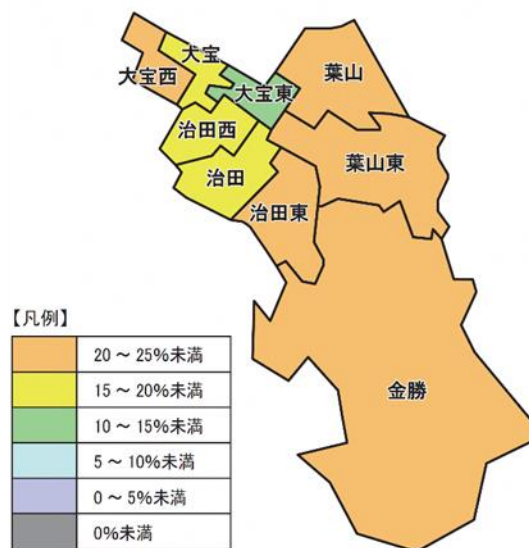


図 3-4 地域別高齢化率の変化

表 3-2 栗東市 地域別高齢化率の推移

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

出典：総務省「国勢調査」

3-1-3 人口動態

1)人口動態の推移

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

※1) 出生数が死亡数を上回り、人口が自然に増えること。

※2) 市外からの転入など、社会的条件によって人口が増えること。

※3) 市外への転出など、社会的条件によって人口が減少すること。

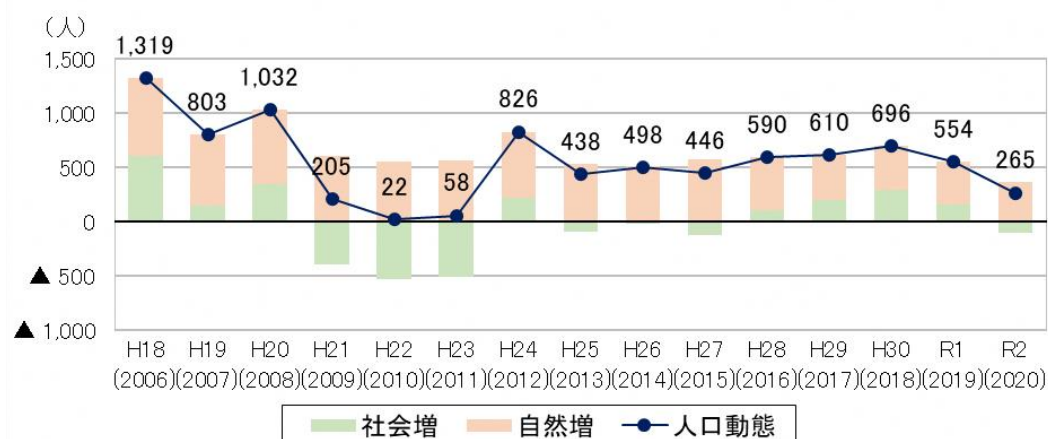


図 3-5 栗東市 人口動態の推移

出典：栗東市「住民基本台帳（10月1日現在）」「人口動態」

表 3-3 栗東市 人口動態の推移

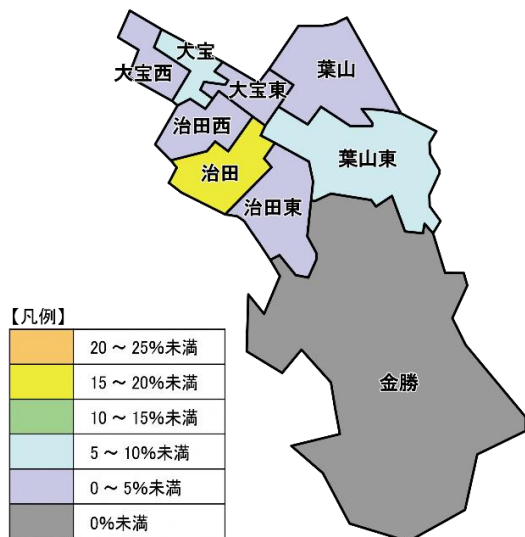
年次	自然動態(人)			社会動態(人)			前年人口比増加率		人口動態(人)
	自然増	出生	死亡	社会増	転入	転出	自然	社会	
H18(2006)	715	1,006	291	604	3,787	3,184	1.19	1.00	1,319
H19(2007)	655	987	332	148	3,514	3,366	1.06	0.24	803
H20(2008)	692	1,026	334	340	3,591	3,251	1.11	0.55	1,032
H21(2009)	600	948	348	▲ 395	3,204	3,599	0.95	▲ 0.62	205
H22(2010)	550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

出典：栗東市「住民基本台帳（10月1日現在）」「人口動態」

2)地域別人口動向

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

■人口増加率 (H27/H22)



■人口増加率 (R2/H27)

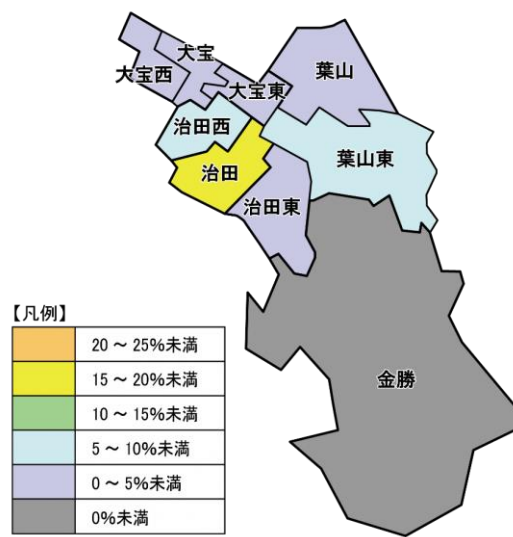


図 3-6 地域別人口増加率の変化

出典：総務省「国勢調査」

3)昼夜間人口比率

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

※1) 従業地・通学地を反映した昼間の人口

※2) 地域に常住している人口

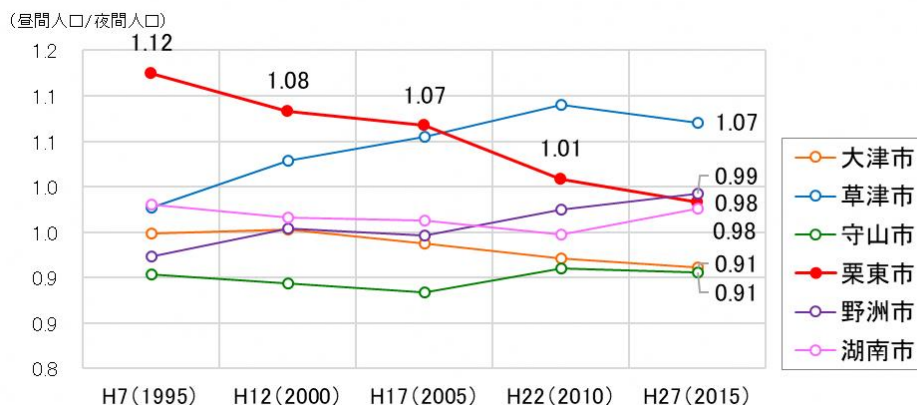


図 3-7 各都市の昼夜間人口比率の推移

出典：総務省「国勢調査」

3-1-4 通勤通学流動

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

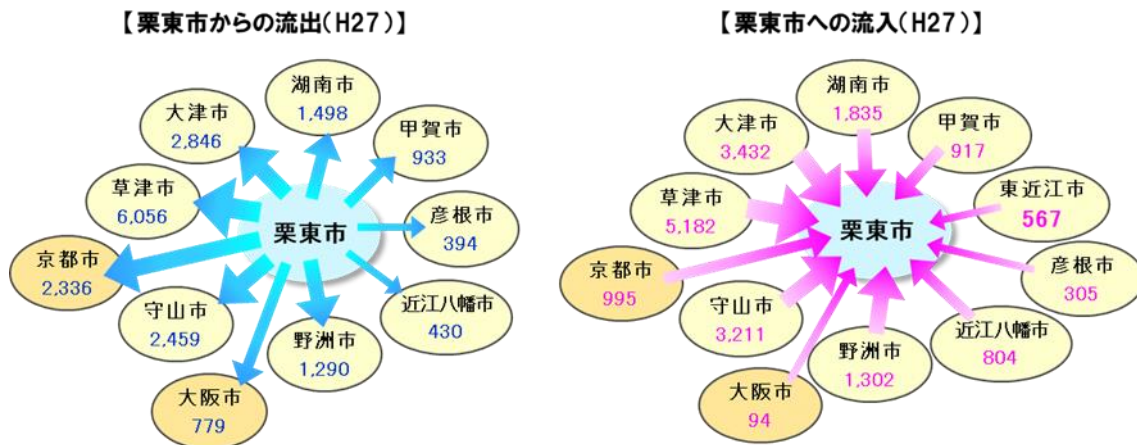


図 3-8 栗東市からの通勤通学流動

出典：総務省「国勢調査（平成 27 年）」

表 3-4 栗東市 流出入先 流出入先 上位 10 位 (H27)

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

※グレーハッチは他県

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

出典：総務省「国勢調査（平成 27 年）」

3-2 土地利用

3-2-1 土地利用現況

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

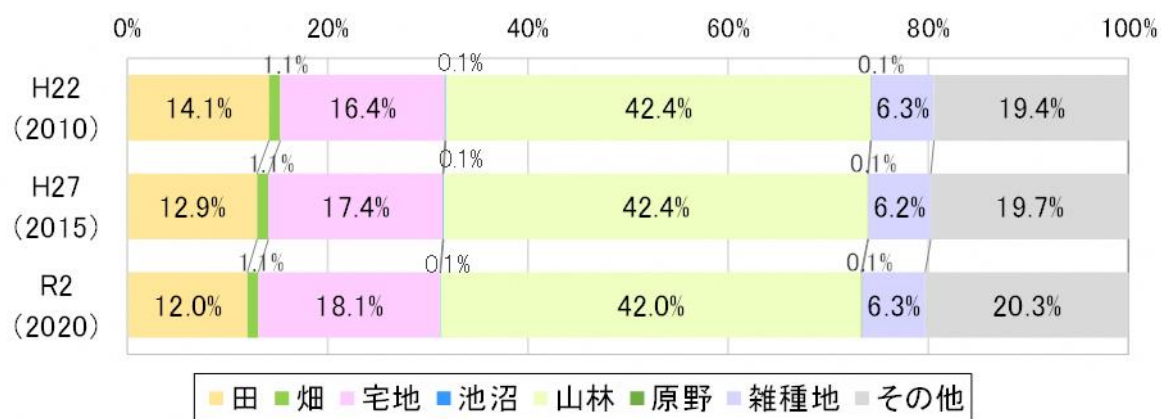


図 3-9 栗東市 土地利用種類別面積割合の推移

出典：栗東市「栗東市統計書（税務課）」



図 3-10 栗東市 土地利用種類別面積の推移（単位：ha）

※「ため池」は「その他」に含む。

※面積について、令和元年10月1日現在の国土地理院公表に基づく。

出典：栗東市「栗東市統計書（税務課）」

3-2-2 法適用状況

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

表 3-5 法適用状況

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

出典：栗東市「第四次栗東市都市マスタープラン（令和2年8月）」

3-3 交通体系

3-3-1 道路網

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

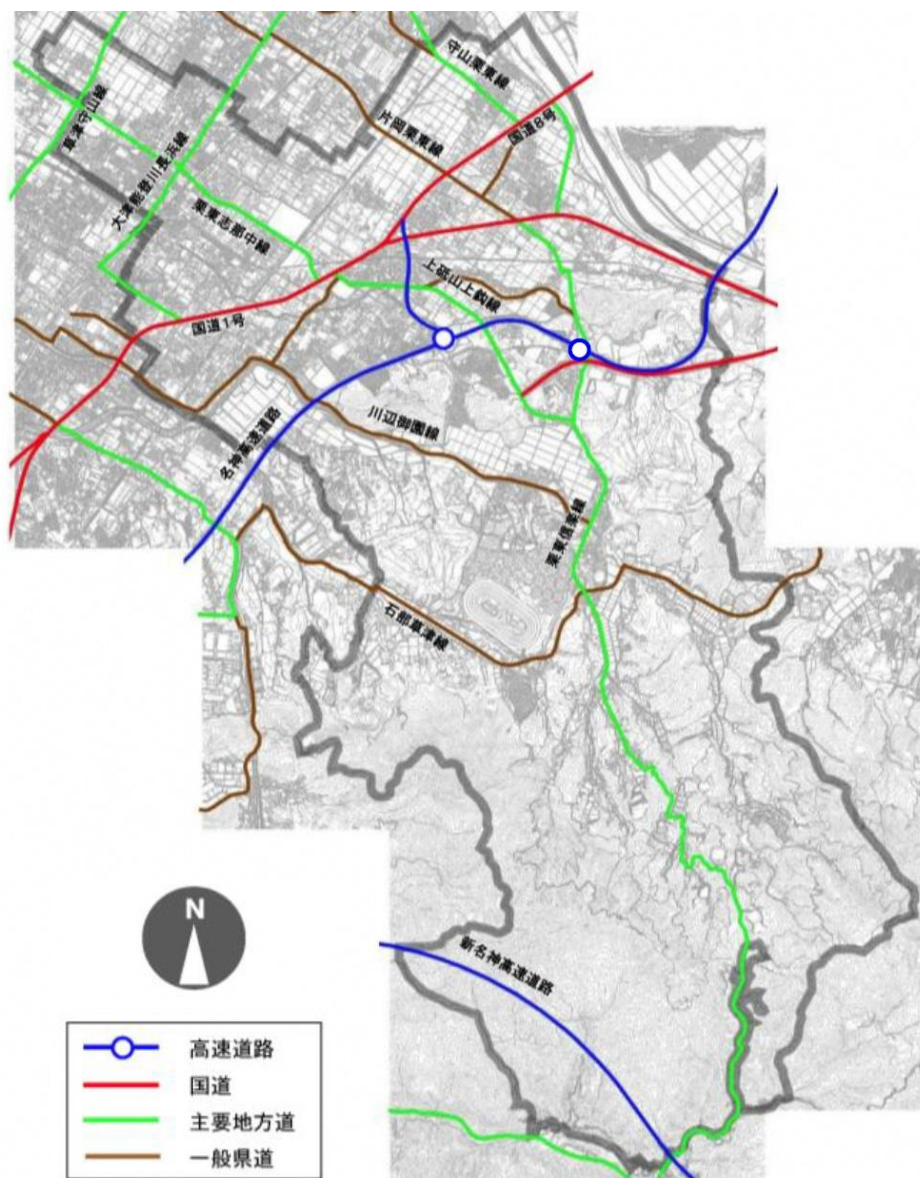


図 3-1 1 栗東市 道路網図

出典：栗東市「第四次栗東市都市マスタープラン（令和2年）」

3-3-2 鉄道

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

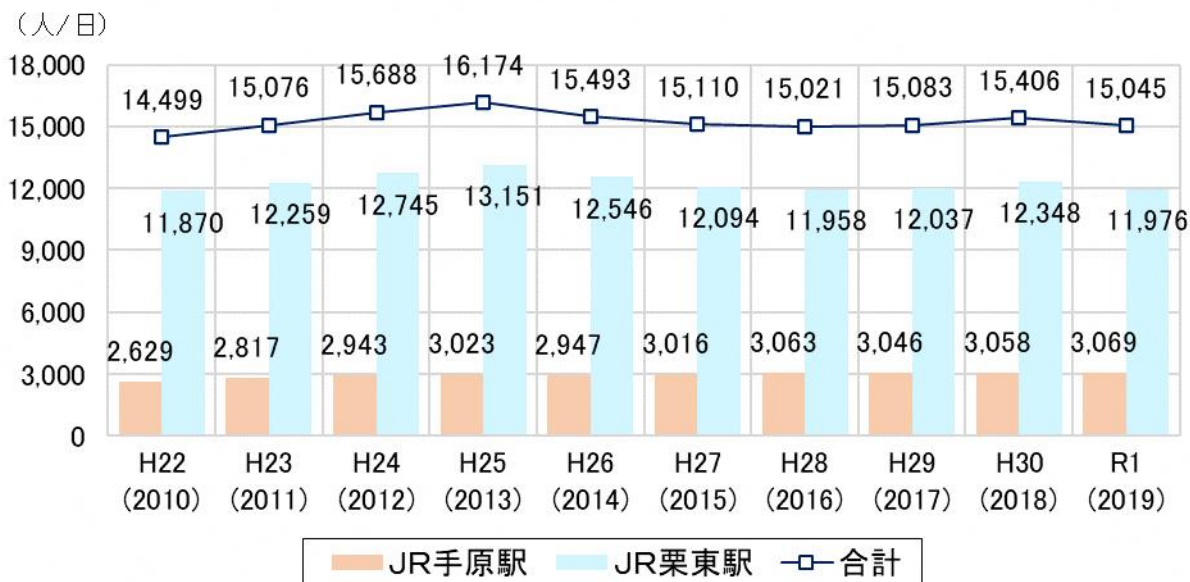


図 3-1 2 鉄道駅 1日平均乗客数の推移

出典：栗東市「栗東市統計書（西日本旅客鉄道(株)資料）」

表 3-6 1日平均乗客数の推移

(人)

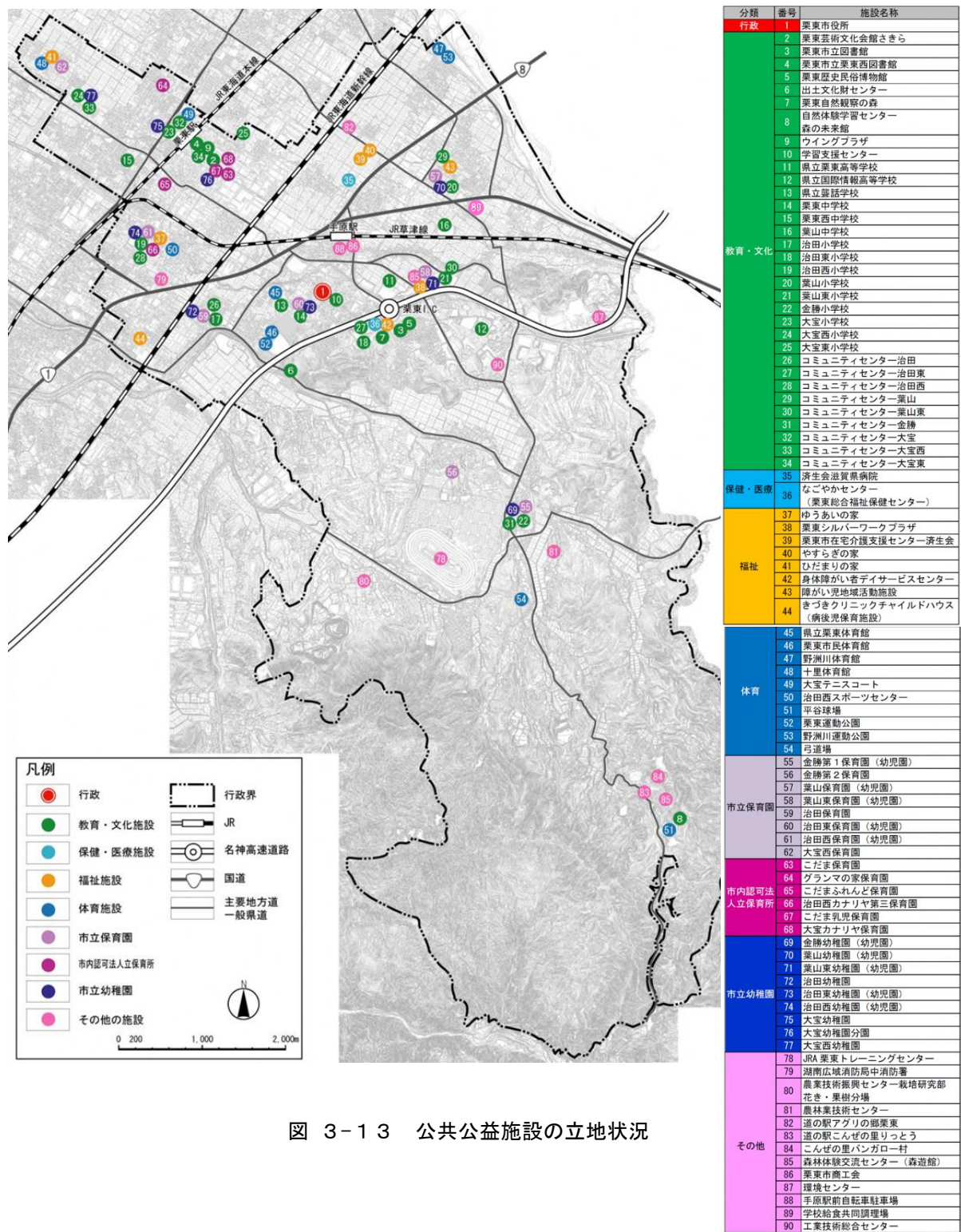
年度	JR手原駅			JR栗東駅			合計
	定期	定期外	総数	定期	定期外	総数	
H22(2010)	2,118	511	2,629	6,287	5,582	11,870	14,499
H23(2011)	2,287	530	2,817	6,426	5,833	12,259	15,076
H24(2012)	2,380	563	2,943	6,725	6,020	12,745	15,688
H25(2013)	2,426	597	3,023	6,913	6,238	13,151	16,174
H26(2014)	2,380	566	2,947	6,791	5,755	12,546	15,493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

※単数処理をしているため合計が内訳を集計した数値と合わない場合がある。

出典：栗東市「栗東市統計書（西日本旅客鉄道(株)資料）」

3-4 公共・公益施設

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



3-5 住宅・住環境等の現況

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

3-5-1 住宅ストック

1)住宅数

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

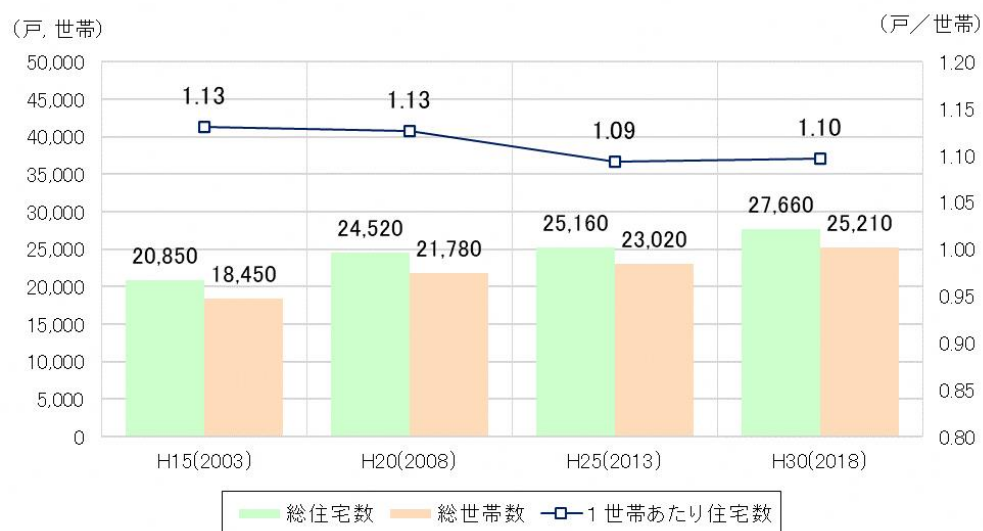


図 3-1-4 栗東市 住宅数および世帯数の推移

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

2)空き家率

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

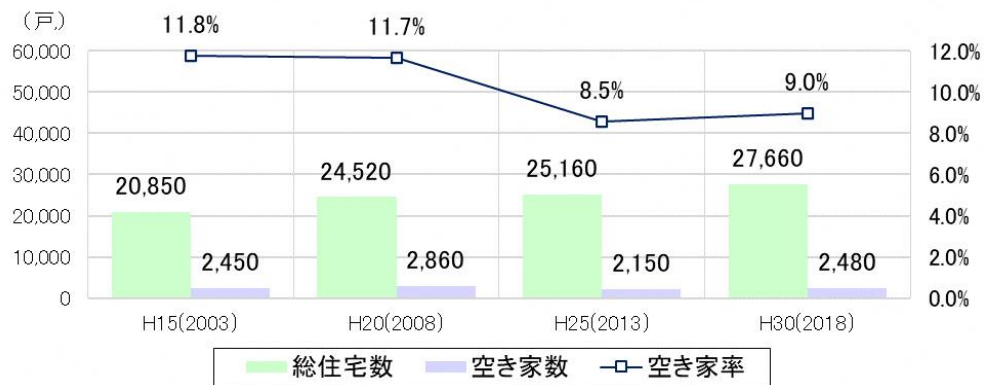


図 3-15 栗東市 空き家数・空き家率の推移

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

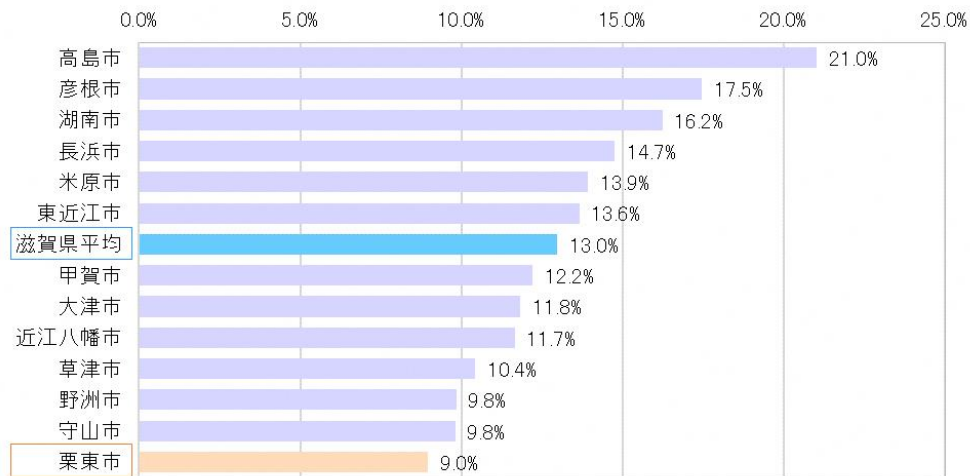


図 3-16 空き家率（県内他都市との比較）

出典：総務省「住宅・土地統計調査（平成 30 年）」

3)住宅の所有形態

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

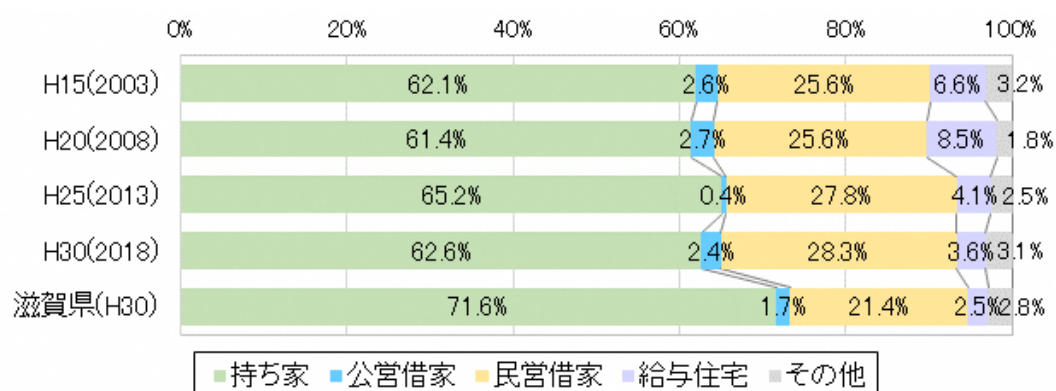


図 3-17 栗東市 住宅の所有関係別住宅割合の推移

出典：総務省「住宅・土地統計調査（平成 30 年）」

4)住宅の構造・建築時期

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

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

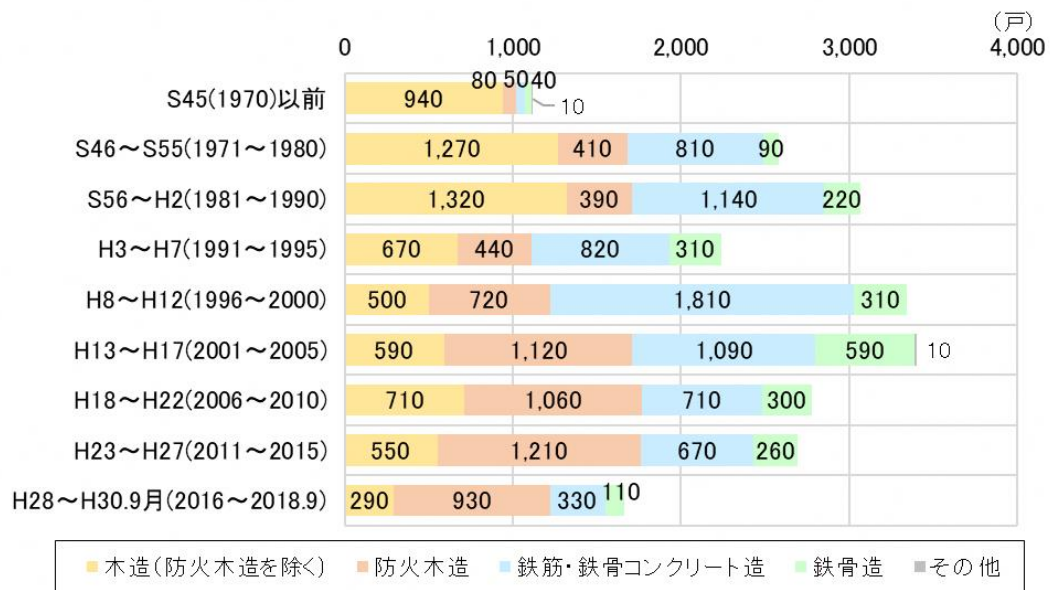


図 3-18 栗東市 住宅の構造・建築時期別戸数

出典：総務省「住宅・土地統計調査（平成30年）」

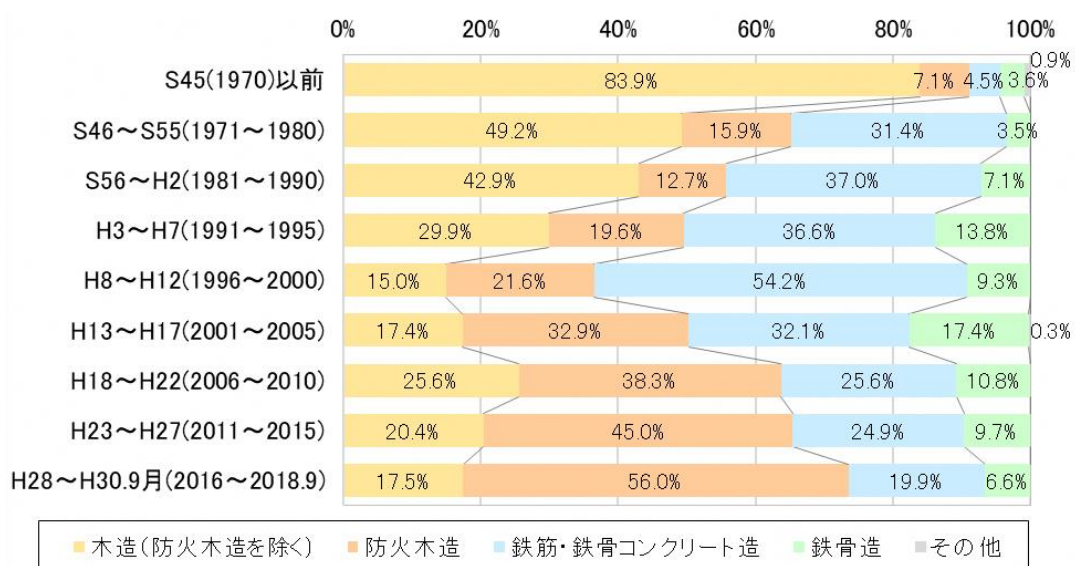


図 3-19 栗東市 住宅の構造・建築時期別戸数割合

出典：総務省「住宅・土地統計調査（平成30年）」

5)住宅の耐震性

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

表 3-7 栗東市 住宅の耐震性の状況

単位：戸、%

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

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

出典：栗東市「栗東市耐震促進計画（平成 28 年 3 月）」

3-5-2 新規に供給される住宅数

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

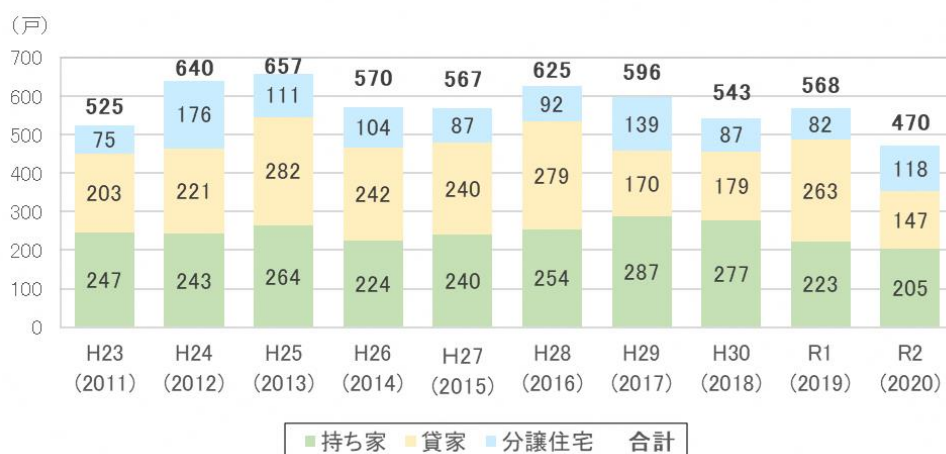


図 3-20 栗東市 利用関係別新設住宅着工戸数の推移

出典：国土交通省「建築着工統計調査」

3-5-3 居住面積水準

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

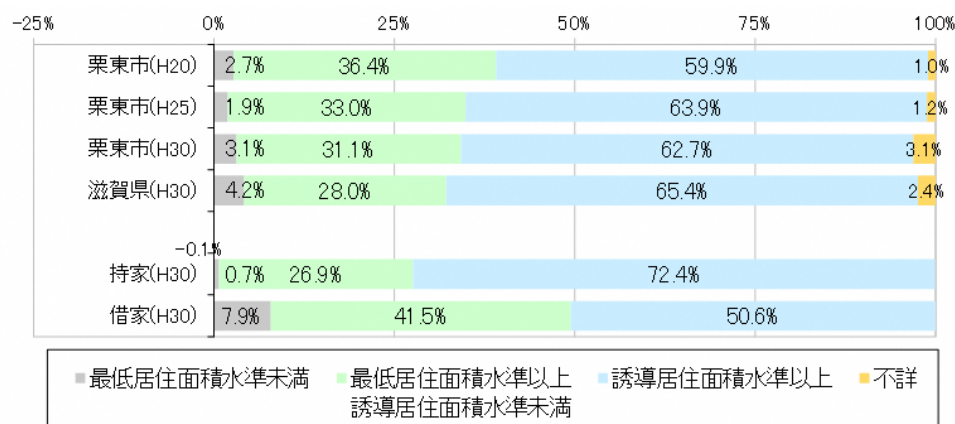


図 3-2 1 居住水準の達成状況の推移

出典：総務省「住宅・土地統計調査（平成 30 年）」

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

区分	内容	面積(住戸専用面積・壁芯)
最低居住面積水準による必要面積	世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者25㎡ ただし、29歳以下の場合、18㎡ ②2人以上の世帯 10㎡×世帯人員+10㎡
誘導居住面積水準による必要面積	世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準	(以下の一般型、都市居住型参照)
都市居住型	都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの	①単身者40㎡ ただし、29歳以下の場合、37㎡ ②2人以上の世帯 20㎡×世帯人員+15㎡
一般型	都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの	①単身者55㎡ ただし、29歳以下の場合、50㎡ ②2人以上の世帯 25㎡×世帯人員+25㎡

出典：国土交通省「建築着工統計調査（平成 30 年）」「用語の解説」

3-5-4 居住者の状況

1) 家族類型別世帯数

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

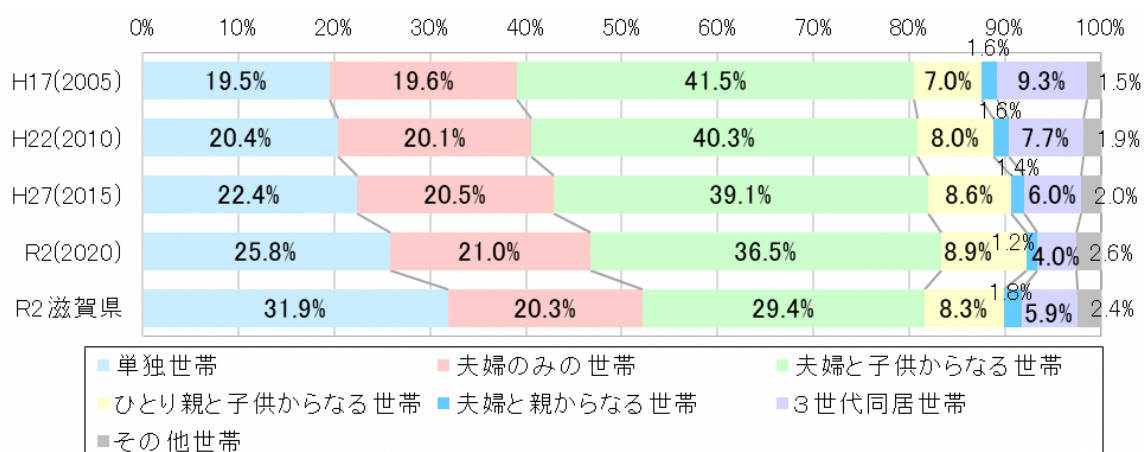


図 3-2-2 栗東市 家族類型別世帯割合の推移

出典：総務省「国勢調査」

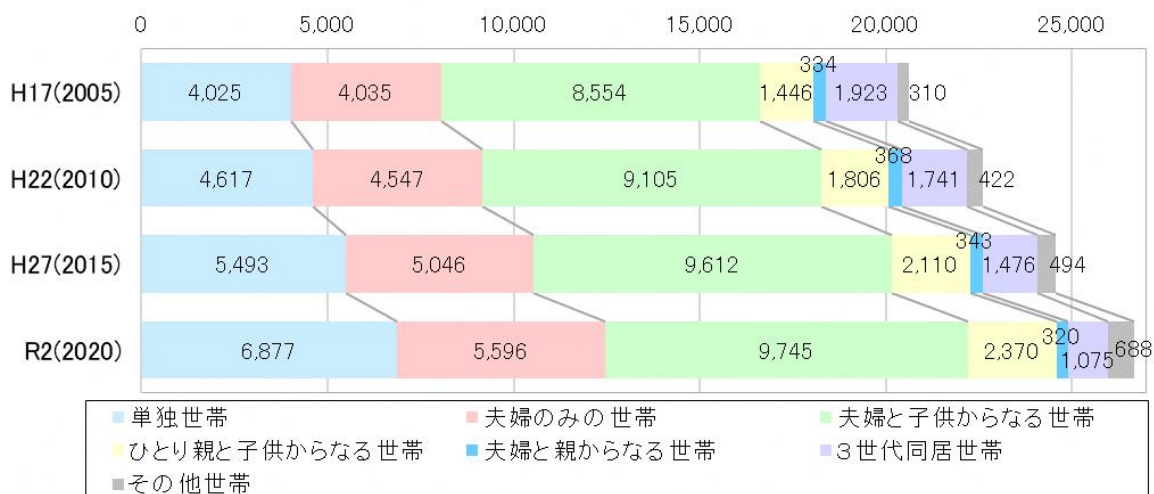


図 3-2-3 栗東市 家族類型別世帯数の推移

出典：総務省「国勢調査」

2)高齢者を含む世帯数

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

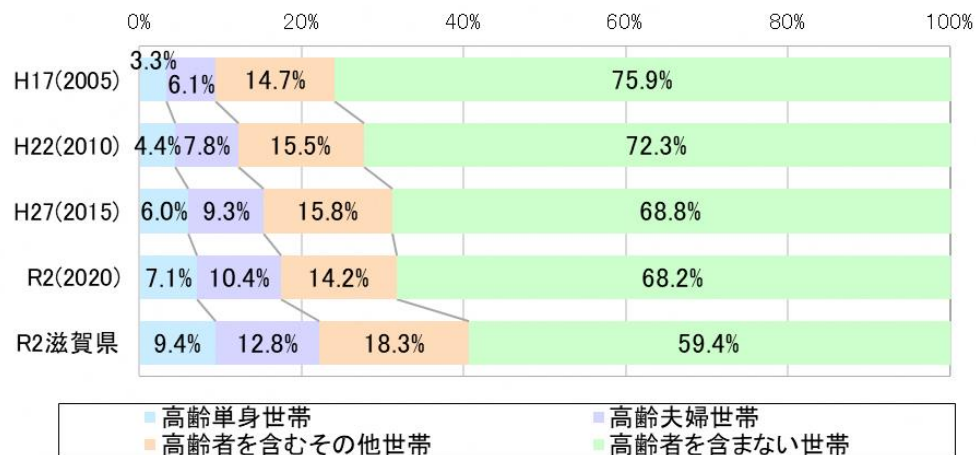


図 3-24 栗東市 高齢者を含む世帯割合の推移

出典：総務省「国勢調査」

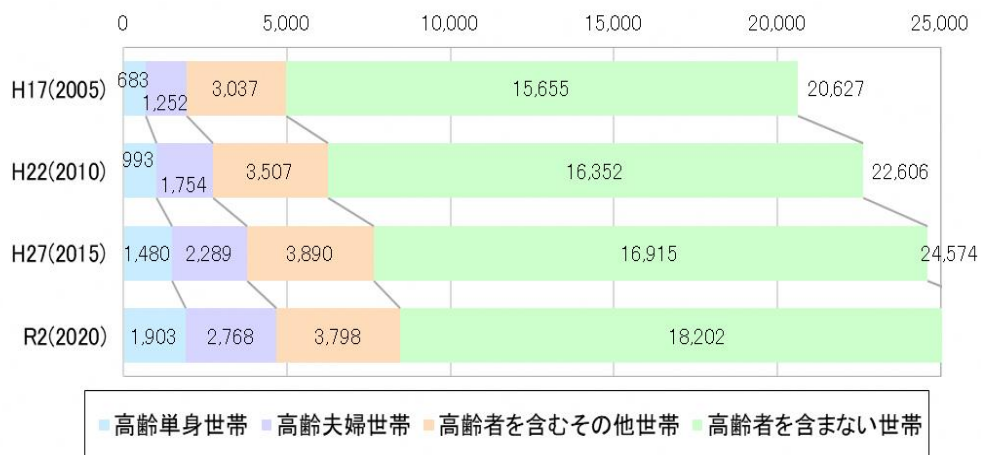


図 3-25 栗東市 高齢者を含む世帯数の推移

出典：総務省「国勢調査」

3-5-5 住宅地の動向

1) 住宅地の地価

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

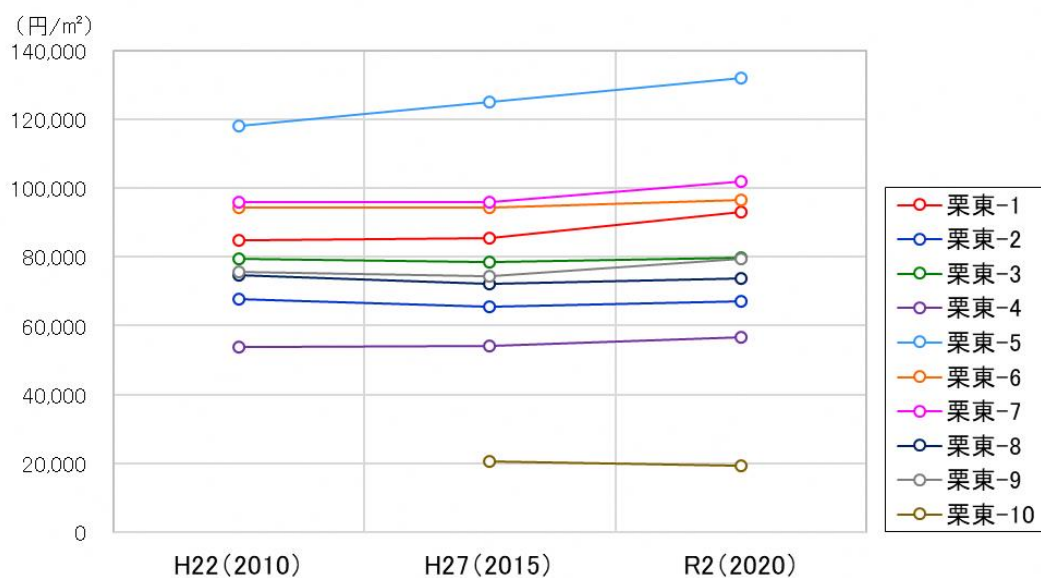


図 3-2 6 栗東市 住宅地地価の動向

出典：国土交通省「地価公示」

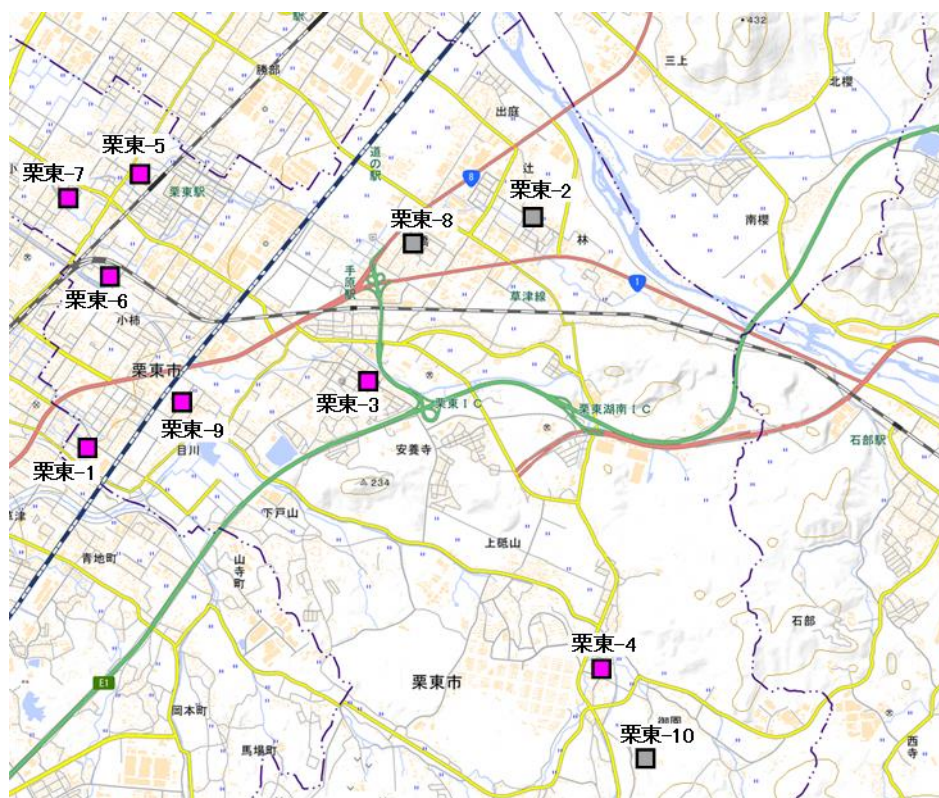


図 3-2 7 地価調査地点（■は H22 から R2 にかけて地価が上昇した地点）

出典：国土地理院ウェブサイト「淡色地図」をベースに作成

表 3-9 栗東市 地価の動向

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	滋賀県栗東市縹6丁目342番30	市街化区域	第一種住居地域	11.9%	5.6%
栗東-6	滋賀県栗東市下鉤字小松寺1195番65	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	2.1%	2.2%
栗東-7	滋賀県栗東市霊仙寺2丁目664番	市街化区域	第二種低層住居専用地域	6.5%	6.4%
栗東-8	滋賀県栗東市大橋4丁目277番5	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	-1.2%	2.1%
栗東-9	滋賀県栗東市坊袋字杉ノ木476番10	市街化区域	第一種住居地域	4.8%	6.6%
栗東-10	滋賀県栗東市御園字奥谷1653番外	市街化調整区域	指定なし	-10.2%	-6.3%

※「栗東-10」は、R2/H23

出典：国土交通省「地価公示」

2)開発行為

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

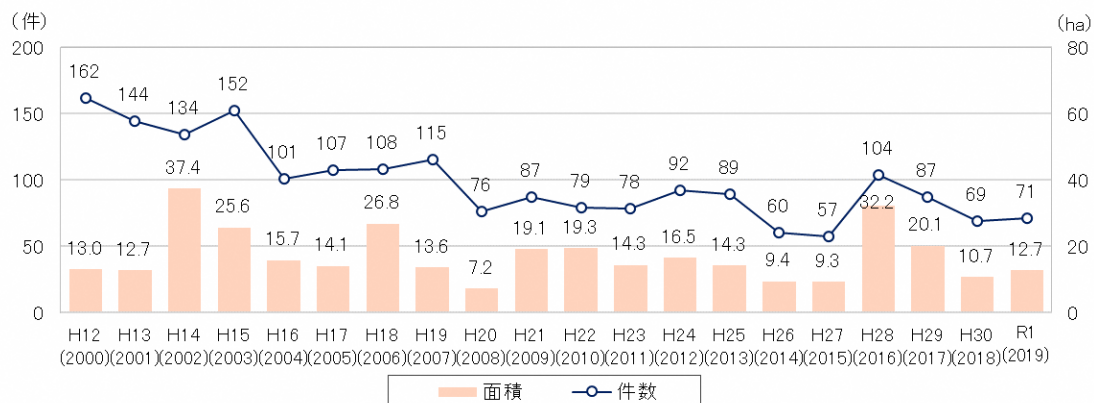


図 3-28 栗東市 開発行為件数・面積の推移

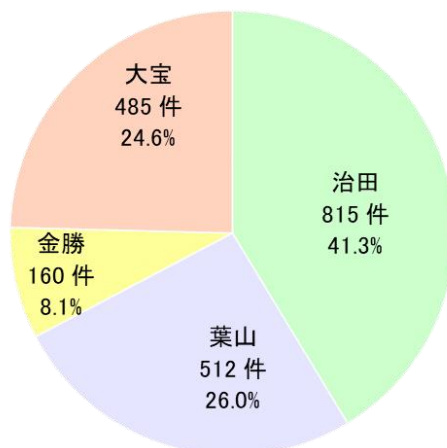


図 3-29 開発行為件数の地区別割合（平成 12 年～令和元年の累計）

出典：栗東市「栗東市統計書（住宅課）」

3-5-6 その他の社会的背景

1)地震の危険性

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

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

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

※補注：－（ハイフン）は、ごくわずか（数値計算上5未満）であることを示す

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

2)国および地方の財政状況

- ・ 国の長期債務残高および公共事業関係費は増加傾向で推移している。一方、住宅局関連の予算は減少傾向にある。
- ・ 本市の土木費は、平成 22 年時点（26.6 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。

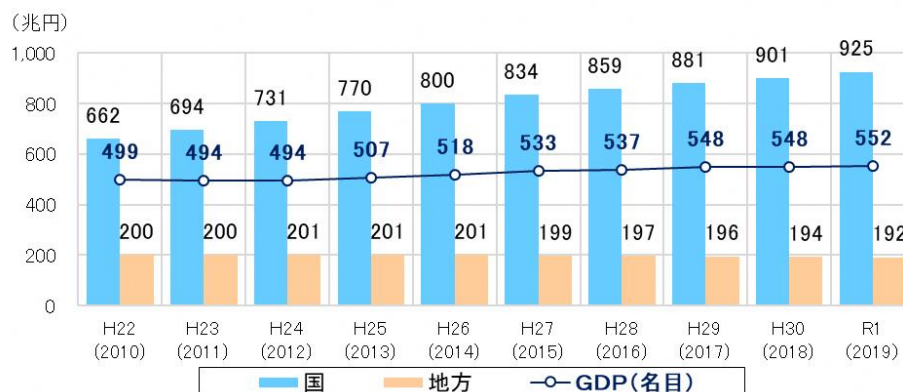


図 3-30 国および地方の長期債務残高と GDP の推移

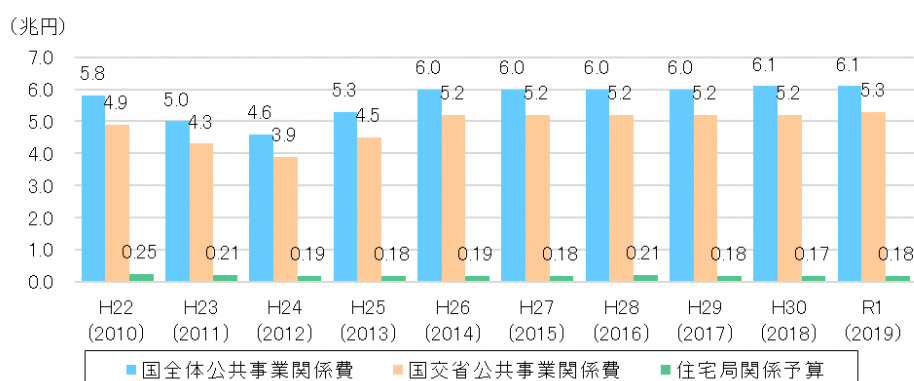


図 3-31 公共事業関係費・住宅局関係予算の推移（当初予算）

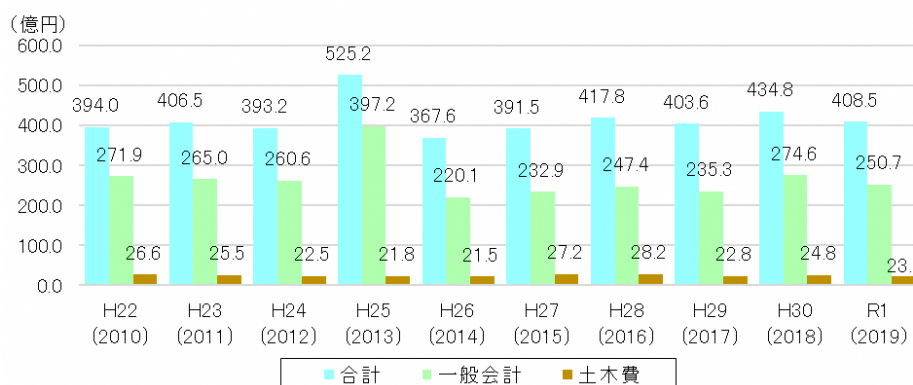


図 3-32 栗東市 一般会計予算の推移（当初予算）

出典：財務省「我が国の財政事情（令和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

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

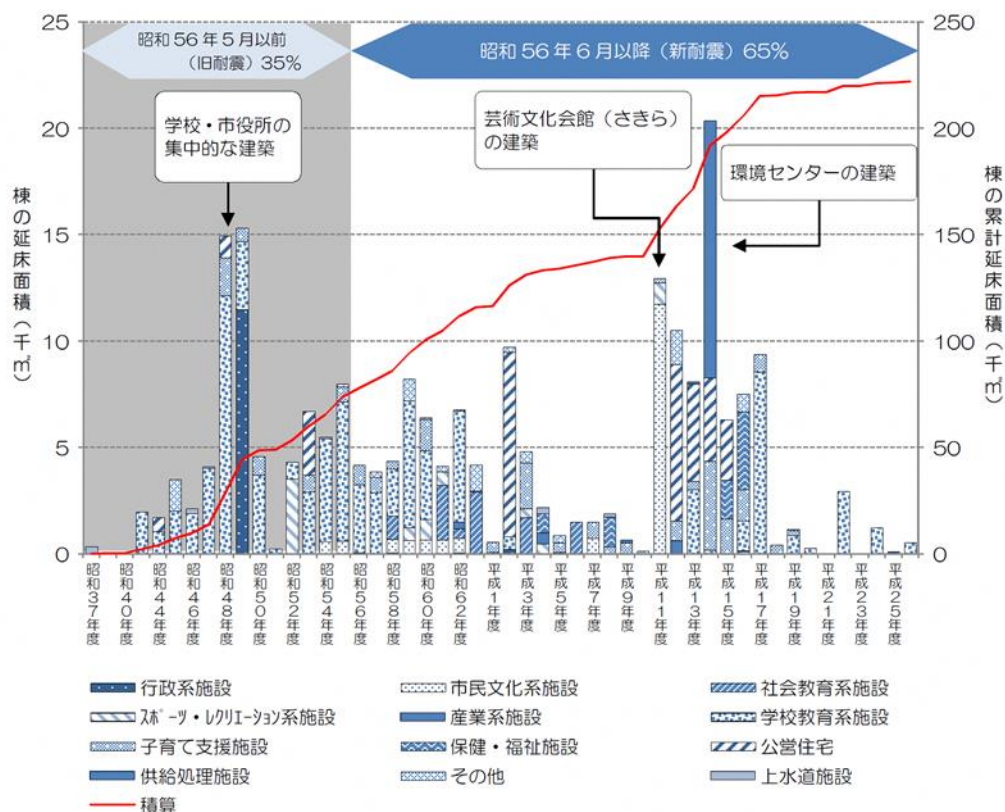


図 3-3-3 栗東市における年度別の延床面積整備状況（公共施設）

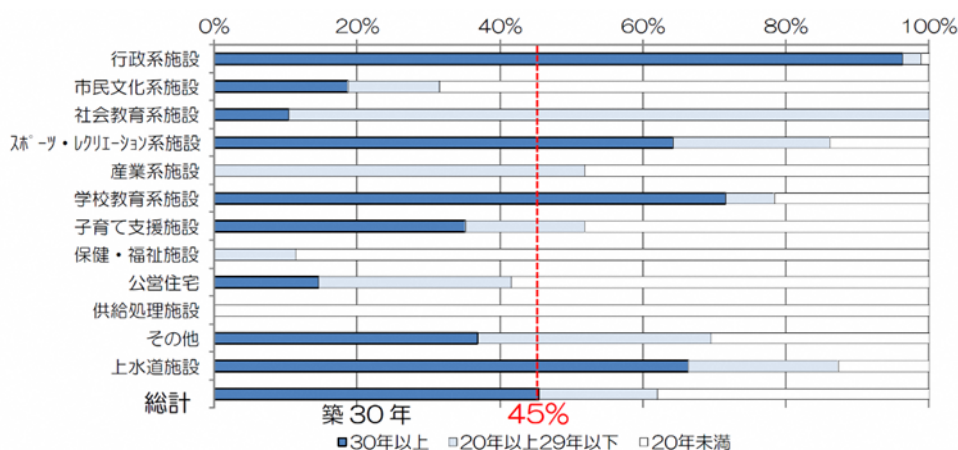
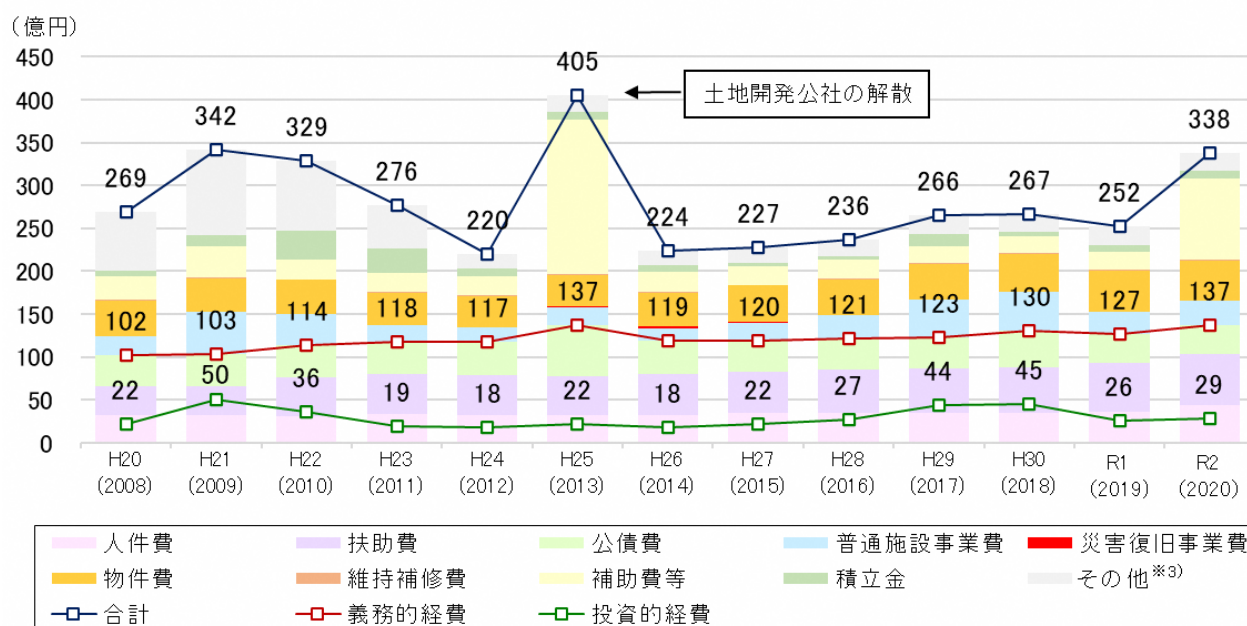


図 3-3-4 施設類型別築年数割合

出典：栗東市「公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月）」

4) 栗東市歳出決算額の推移

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



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

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

※3) 物件費・補助費・繰出金・貸付金など。

図 3-3 5 栗東市 性質別歳出決算額の推移

出典：栗東市「一般会計性質別歳出決算額」

3-6 市営住宅の現況

3-6-1 市営住宅ストック

1) 種別・地域

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

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

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

表 3-11 栗東市 市営住宅一覧

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

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

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

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

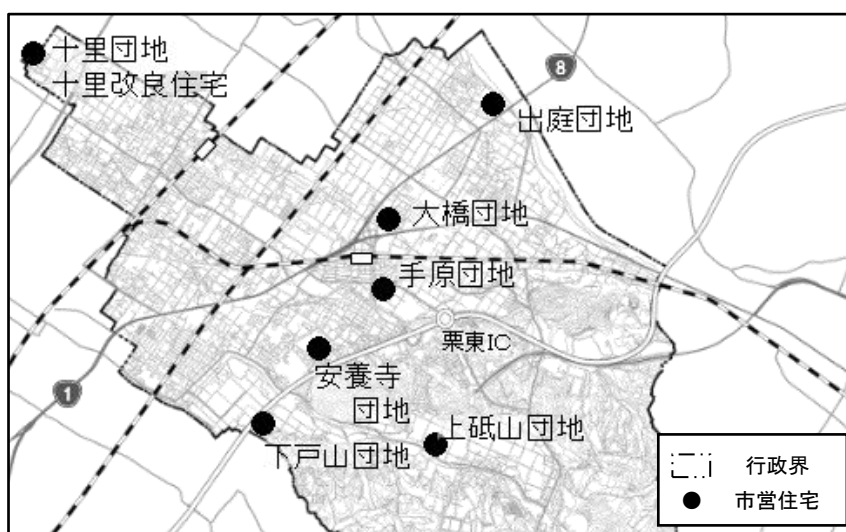


図 3-36 栗東市 市営住宅位置図

2)構造・経過年数

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

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

※2) 準耐火構造二階建て。

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

表 3-12 各団地の耐用年数の経過状況、構造

団地名	棟番号	建設年度	経過年数 (令和4年時点)	構造階数	戸数	令和14年時点の経過状況		
						耐用年数経過	耐用年数 1/2経過	耐用年数 1/2未満
安養寺	A棟	H4	30年	中耐4階	22戸		22戸	
	B棟	H1	33年	中耐4階	16戸		16戸	
	C棟	H1	33年	中耐4階	16戸		16戸	
	D棟	H4	30年	中耐3階	18戸		18戸	
	E棟	H2	32年	中耐4階	16戸		16戸	
	F棟	H2	32年	中耐4階	16戸		16戸	
手原	1期	H11	23年	高耐6階	35戸			35戸
	2期	H12	22年	高耐7階	51戸			51戸
大橋	A棟	S52	45年	中耐4階	24戸		24戸	
	B棟	S53	44年	中耐4階	24戸		24戸	
出庭	1棟	S47	50年	準耐2階	6戸	6戸		
	2棟	S47	50年	準耐2階	7戸	7戸		
	3棟	S48	49年	準耐2階	6戸	6戸		
	4棟	S47	50年	準耐2階	5戸	5戸		
上砥山	1棟	S44	53年	準耐1階	4戸	4戸		
	2棟	S44	53年	準耐1階	4戸	4戸		
	3棟	S44	53年	準耐1階	3戸	3戸		
	5棟	S44	53年	準耐1階	3戸	3戸		
	6棟	S44	53年	準耐1階	3戸	3戸		
十里	1棟	H13	21年	低耐2階	6戸			6戸
	2棟	H13	21年	低耐2階	4戸			4戸
	3棟	H13	21年	低耐1階	4戸			4戸
	4棟	H13	21年	低耐1階	6戸			6戸
十里 改良住宅	1期	H12	22年	準耐2階	14戸		14戸	
	1期(集合)	H12	22年	準耐2階	6戸		6戸	
	2期	H13	21年	準耐2階	6戸		6戸	
	3期	H14	20年	準耐2階	4戸		4戸	
下戸山	1期	H14	20年	中耐3階	40戸			40戸
	2期	H15	19年	中耐3階	30戸			30戸
合計					399戸	41戸 10%	182戸 46%	176戸 44%

表 3-13 構造別の耐用年数

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

出典：公営住宅法

3)耐震性

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

4)住宅規模

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

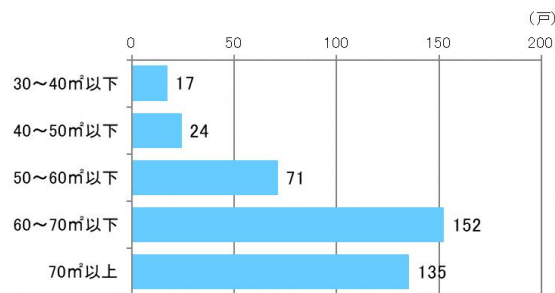


図 3-37 住宅規模別戸数

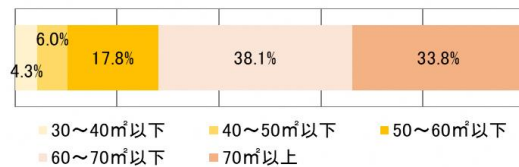


図 3-38 住宅規模別の割合

表 3-14 市営住宅等一覧表（令和4年3月時点）

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

5)設備水準

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

表 3-15 整備状況

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

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

表 3-16 市営住宅設備一覧

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

3-6-2 市営住宅の入居状況

1)管理状況

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

表 3-17 団地・タイプ別管理戸数一覧

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

※1) 高齢者同居世帯向住戸の略

※2) 身体障がい者同居世帯向住戸の略

2) 入居世帯の状況

① 入居者の年齢構成

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

② 高齢者の居住世帯

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

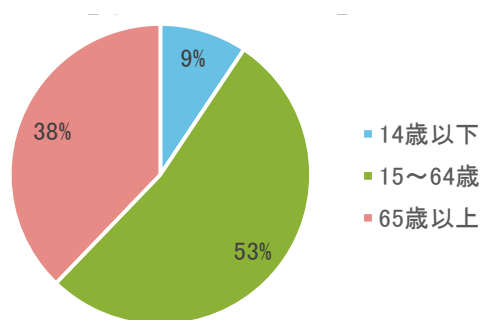


図 3-39 市営住宅入居者の年齢構成

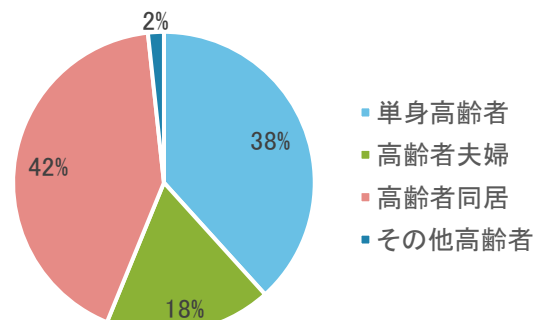


図 3-40 高齢者の居住世帯数

※高齢者は 65 歳以上を指す

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

※65 歳以上の兄弟姉妹のみで同居している場合は「その他」に含む

出典：栗東市資料（令和 3 年 4 月 1 日時点）

③ 世帯人員別世帯数

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

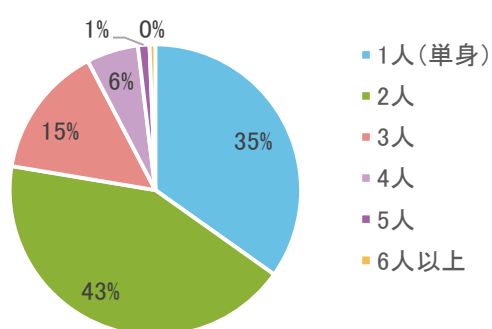


図 3-41 世帯人員別世帯数

表 3-18 世帯人員別世帯数の居住面積

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

■：最低居住面積水準未満

出典：栗東市資料（令和 3 年 4 月 1 日時点）

④家族類型別世帯数

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

⑤入居期間別世帯数

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

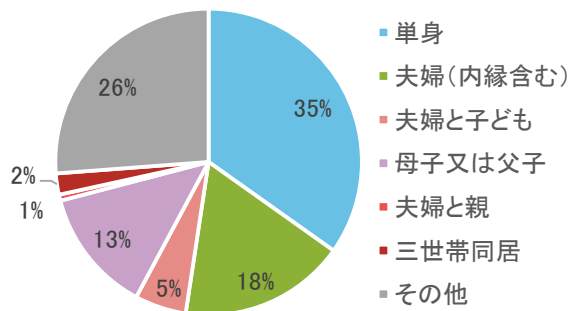


図 3-4 2 家族類型別世帯数

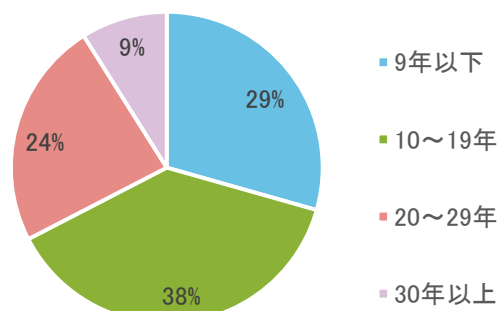


図 3-4 3 入居期間別世帯数

出典：栗東市資料（令和 3 年 4 月 1 日時点）

⑥収入超過者・高額所得者

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

表 3-1 9 収入超過者・高額所得者の基準（平成 21 年 4 月以降）

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

3-6-3 市営住宅等の需要の状況

1)応募倍率

- ・ この10年間の市営住宅全体の応募倍率は、平均で約2.5倍である。
- ・ 団地別では、手原団地や十里団地など、便利な場所に立地する比較的新しい団地の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。
- ・ 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いる。

表 3-20 入居戸数および応募倍率の状況

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

出典：栗東市資料

2)入居希望者の傾向

- ・ 平成23～令和2年度の市営住宅への応募理由は、「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75.7%と特に高くなっている。

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

出典：栗東市資料

第4章 市民意向アンケート調査

4-1 調査概要

1)調査目的

「第二次栗東市住生活基本計画」の策定にあたって、市内に居住している住民を対象としたアンケート調査を実施し、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 世帯の住民を対象に調査を実施した。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

アンケートの調査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)回収率

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、「いずれもいない(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。

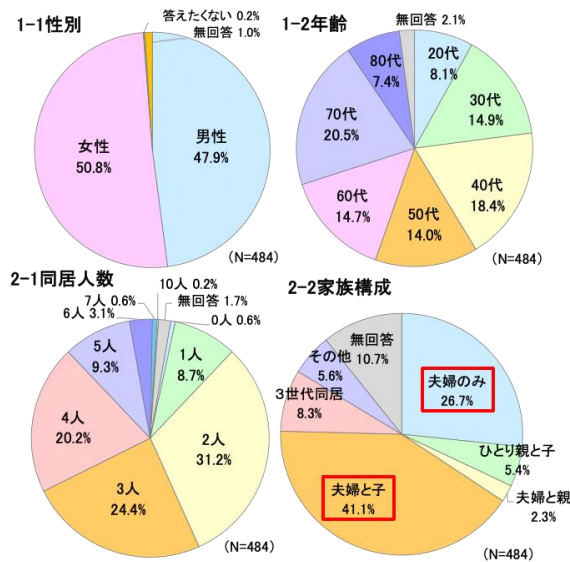


図4-1 性別・年齢・家族構成



図4-2 同居家族の状況・栗東市居住年数

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。

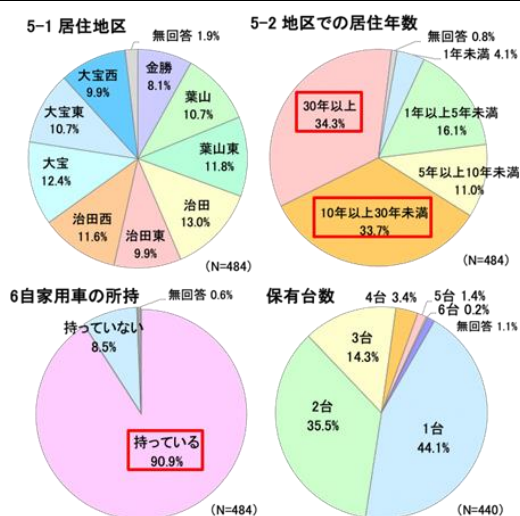


図4-3 居住地区・地区居住年数・車保有台数

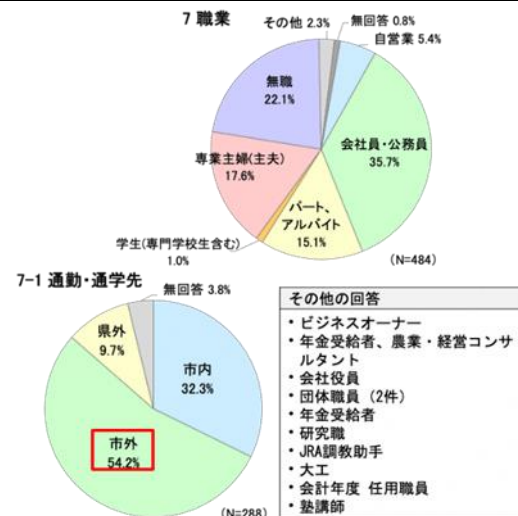


図4-4 職業・通勤通学先

③居住形態・住宅の建築年数

- 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。

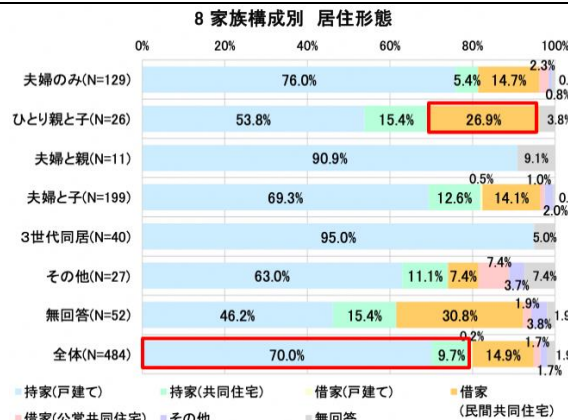


図4-5 家族構成別 居住形態

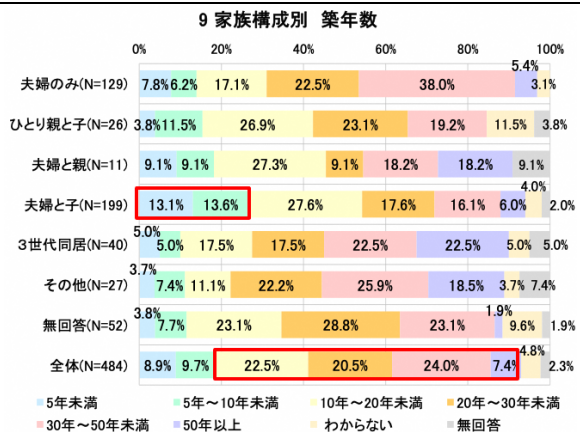


図4-6 家族構成別 住宅の築年数

2)住宅・住環境

①住宅に対する満足度

- 現在の住宅に対する「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、不満とを感じる人が比較的多い傾向となった。

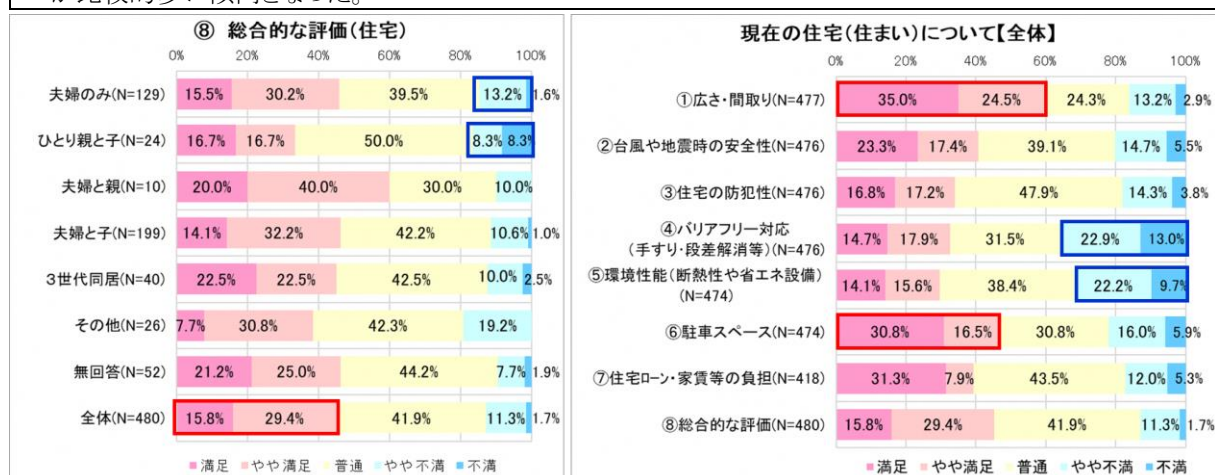


図4-7 住宅に対する満足度(総合評価、評価項目別比較)

②住環境に対する満足度

- 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。

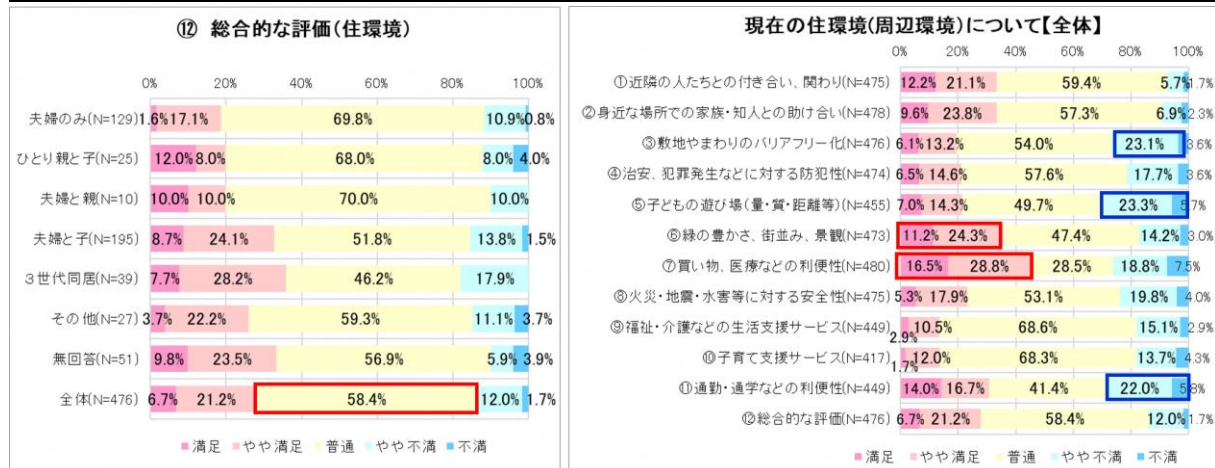


図4-8 住環境に対する満足度(総合評価、評価項目別比較)

③住宅と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(45.0%)」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。

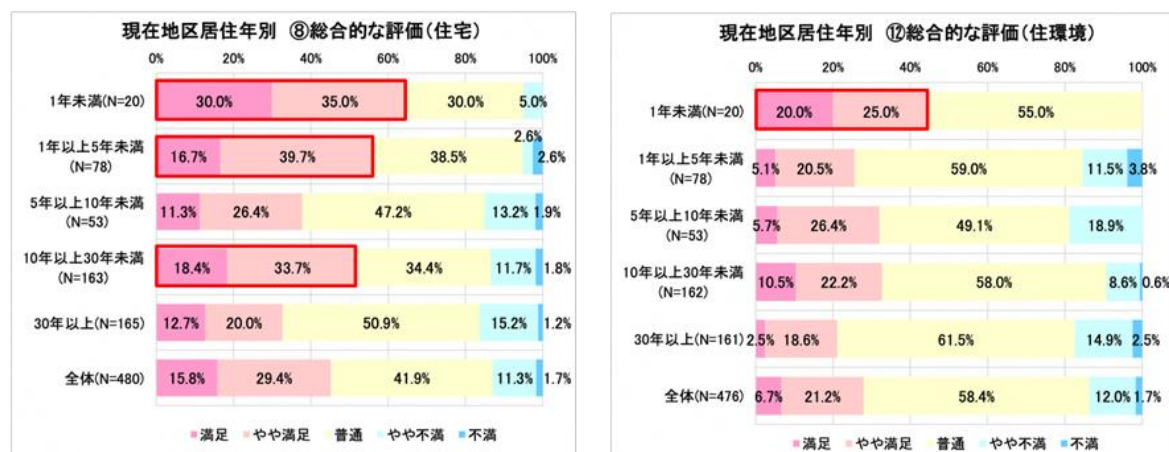


図4-9 居住年数と満足度(総合評価、評価項目別比較)

3) 栗東市らしい住宅や住環境

① 栗東市の「住み良さ」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。

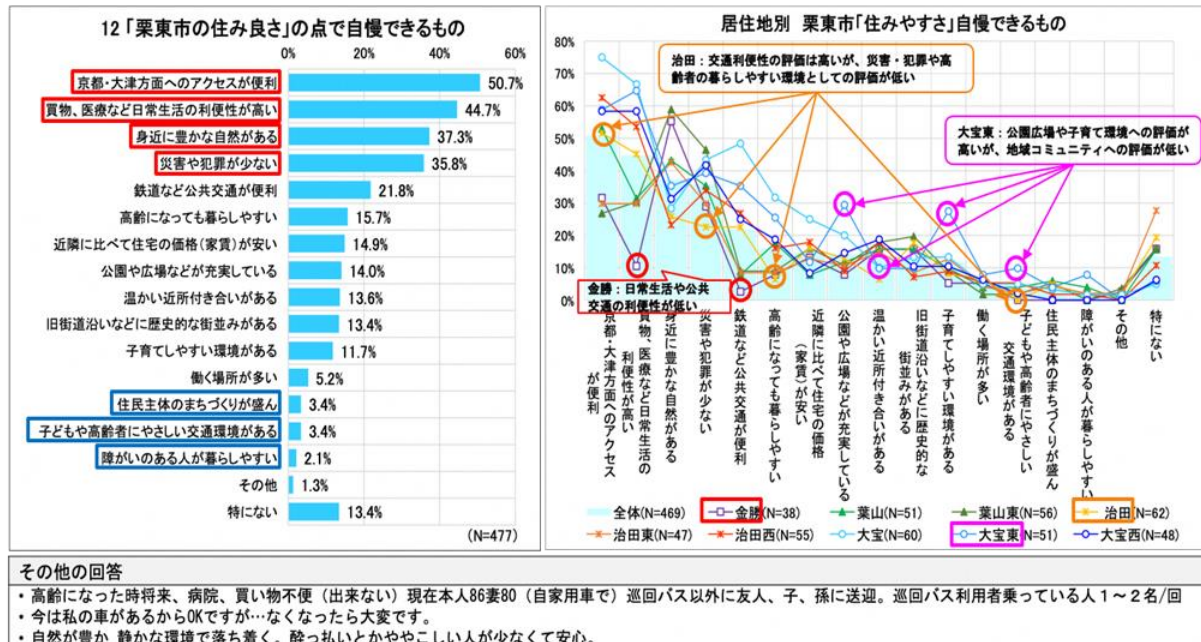
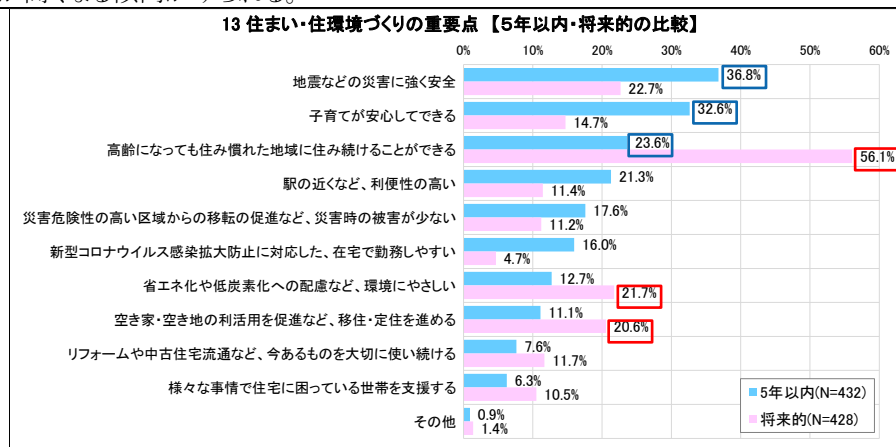


図4-10 「栗東市の住み良さ」自慢

② 住宅・住環境づくりで長期的・短期的に重視する点

- 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。



※短期的(5年以内)の重要点の降順でグラフ化

その他の回答【5年以内】	その他の回答【将来的】
・ 医療介護の整った住環境整備づくり ・ 道路整備 ・ 慢性的な交通渋滞の効果的対策の早期推進	・ 高齢者が車など使わなくてもいい環境づくり(今の栗東は住が多く衣・食の店が少なすぎる) ・ 買い物への交通が年々悪くなっている

図4-11 住宅・住環境づくりで長期的・短期的に重視する点

4)定住・転居意向と住み替え意向

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。
- 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(38.4%)」「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。
- 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。

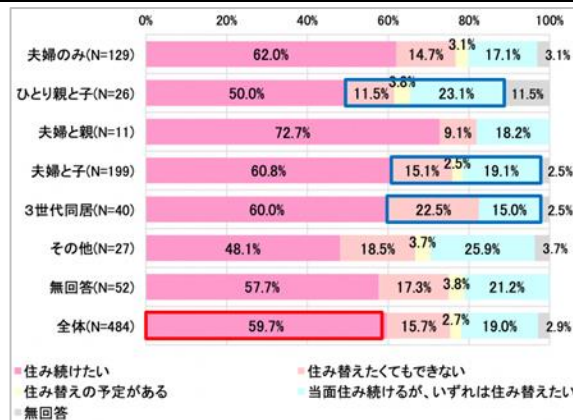


図4-12 定住・転居意向

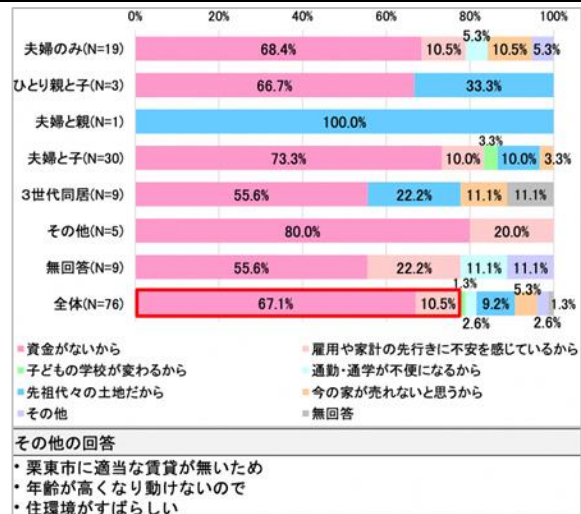
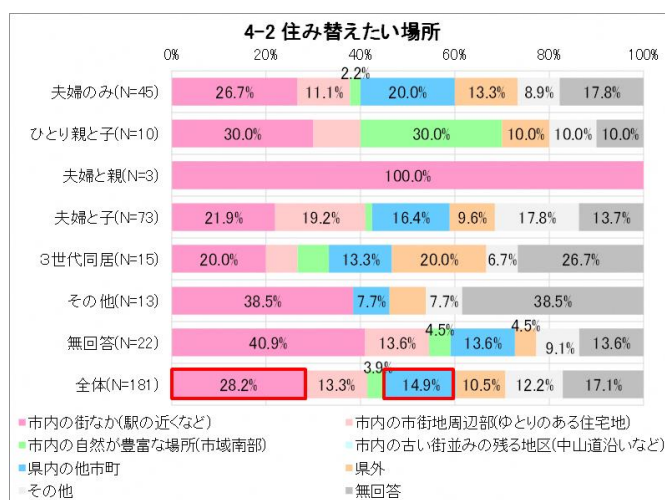


図4-13 住み替えできない理由

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。



※自由回答の内容から、関連するワードを件数としてカウント

県内	県外
・草津市 (17件) ・守山市 (6件) ・大津市 (3件) ・湖南市 ・医療機関の近い所 ・自治会活動が楽なところ	・京都府 (5件) ・大阪府 (2件) ・兵庫県 ・和歌山県 ・岡山県 ・長野県 ・高知県 ・未定

図4-14 住み替えたい場所とその理由

5)住宅や住環境で重視する点

- 順位別の状況をみると、優先順位(1位、2位)としては、「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)」が上位に挙げられている。
- 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。

表4-2 今後住宅を選ぶ際に重視する点(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

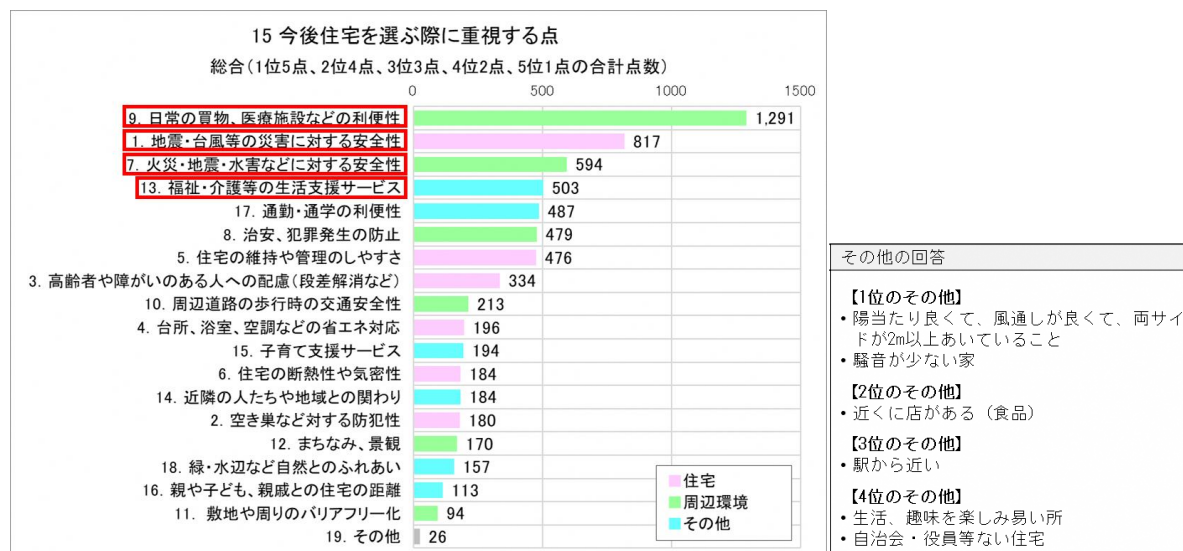


図4-15 今後住宅を選ぶ際に重視する点

6)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。

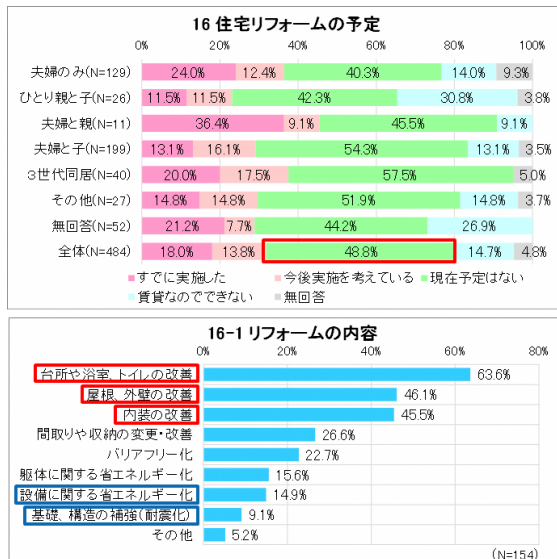


図4-16 リフォーム予定とその内容

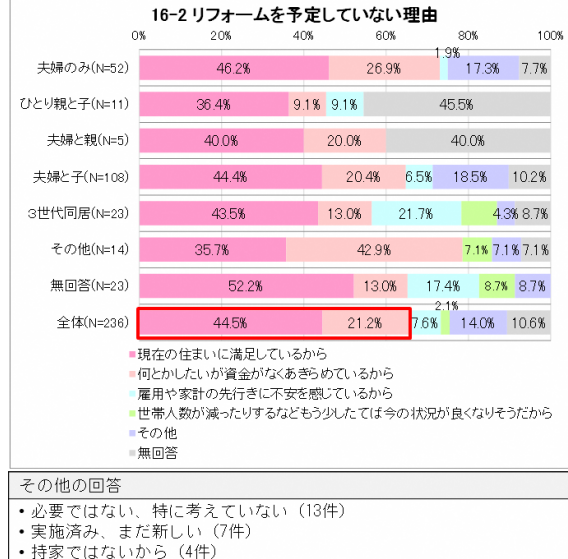


図4-17 リフォームを予定していない理由

7)高齢期の住宅・住環境

①高齢期に希望する住み方と安心して生活していくための取組

- 高齢期に希望する住み方は、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り組みは、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。

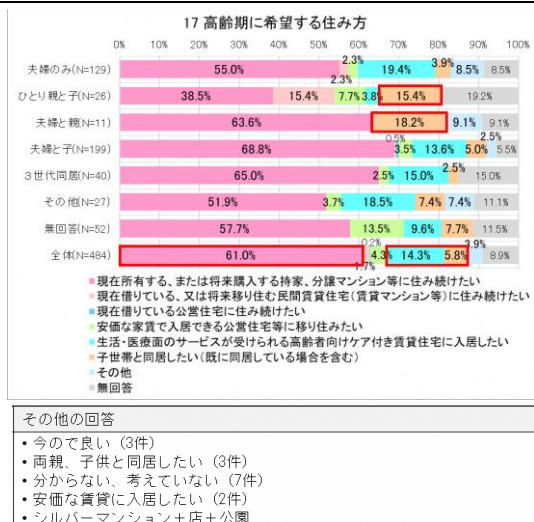


図4-18 高齢期に希望する住み方

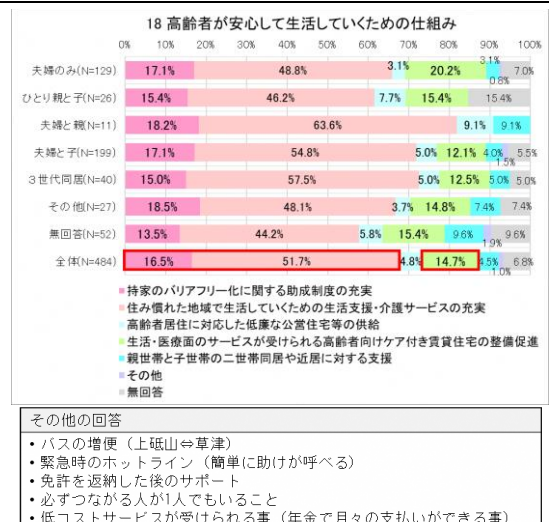


図4-19 高齢者が安心して生活していくための仕組み

②高齢者が安心して生活していくために必要な住宅性能

- 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。

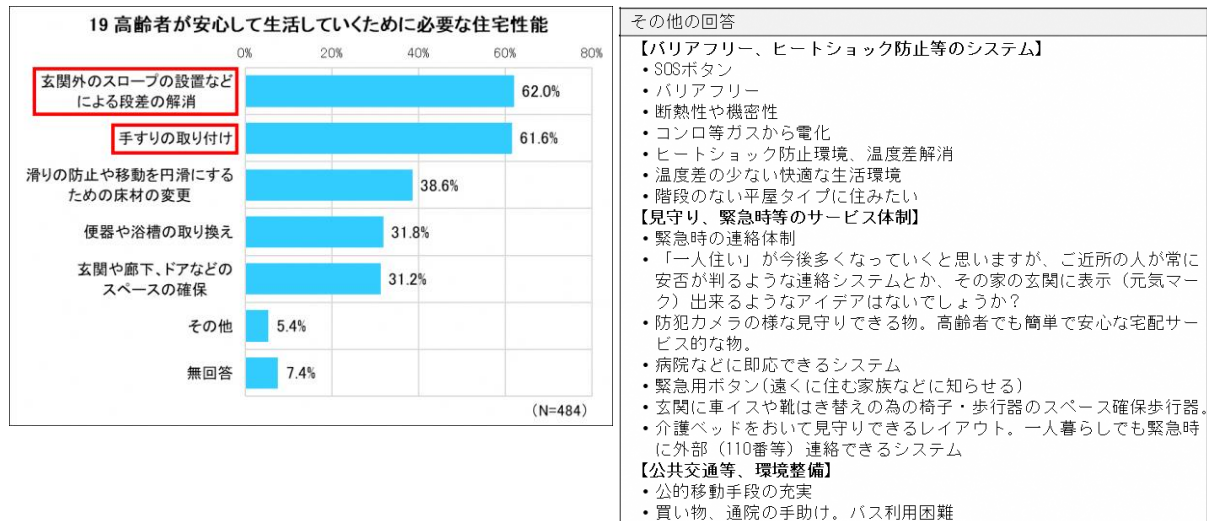
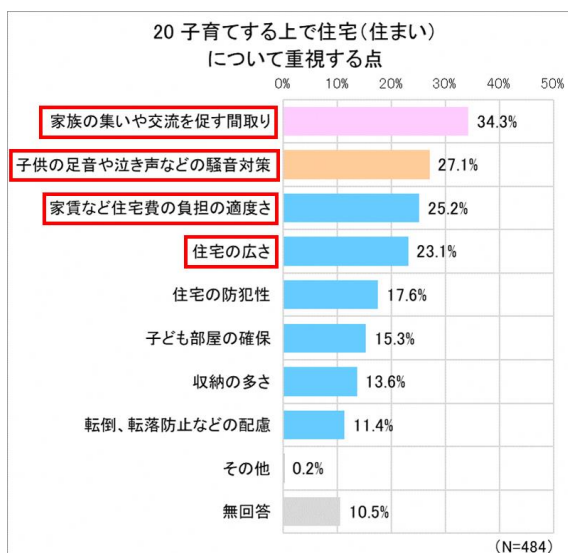


図4-20 高齢者が安心して生活していくために必要な住宅性能

8)子育てにおける住宅・住環境

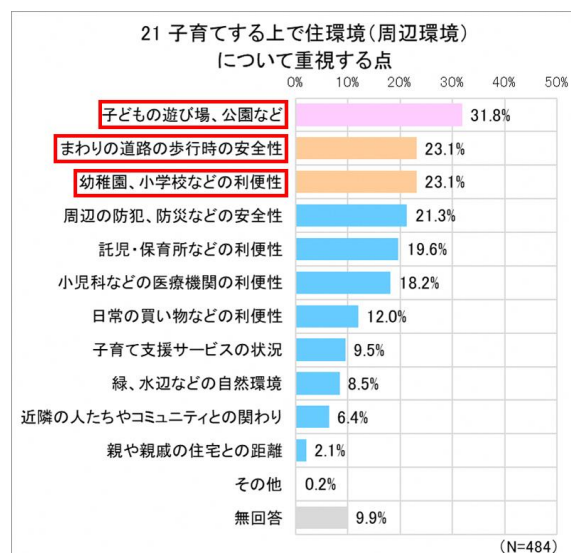
①子育てする上で住宅・住環境について重視する点

- 子育てする上で住宅について重視する点は、「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。
- 子育てする上で住環境について重視する点は、「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。



※1 位ピンク、2 位オレンジの着色

図4-21 子育てする上で住宅(住まい)について重視する点

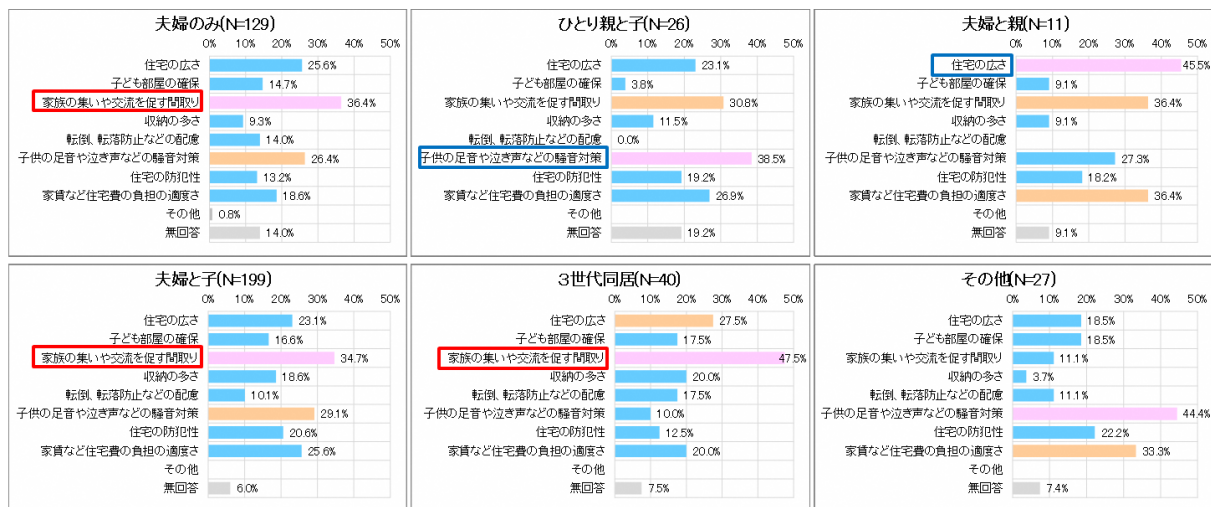


※1 位ピンク、2 位オレンジの着色

図4-22 子育てする上で住環境(周辺環境)について重視する点

②家族構成との関連性から見た子育てする上で住宅について重視する点

○子育てする上で住宅について重視する点は、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。
○「幼稚園、小学校などの利便性(ひとり親と子:30.8%)」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。



※1位ピンク、2位オレンジの着色

図4-23 回答者の家族構成との関係性からみた子育てする上で住宅について重視する点

③家族構成との関連性から見た子育てする上で住環境について重視する点

○子育てする上で住環境について重視する点は、「ひとり親と子」と「3世代同居」世帯では「幼稚園、小学校などの利便性(ひとり親と子:30.8%、3世代同居:37.5%)」が最も多く、「夫婦と親」「夫婦と子」世帯では、「子どもの遊び場、公園など(夫婦と親:45.5%、夫婦と子:45.2%)」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。

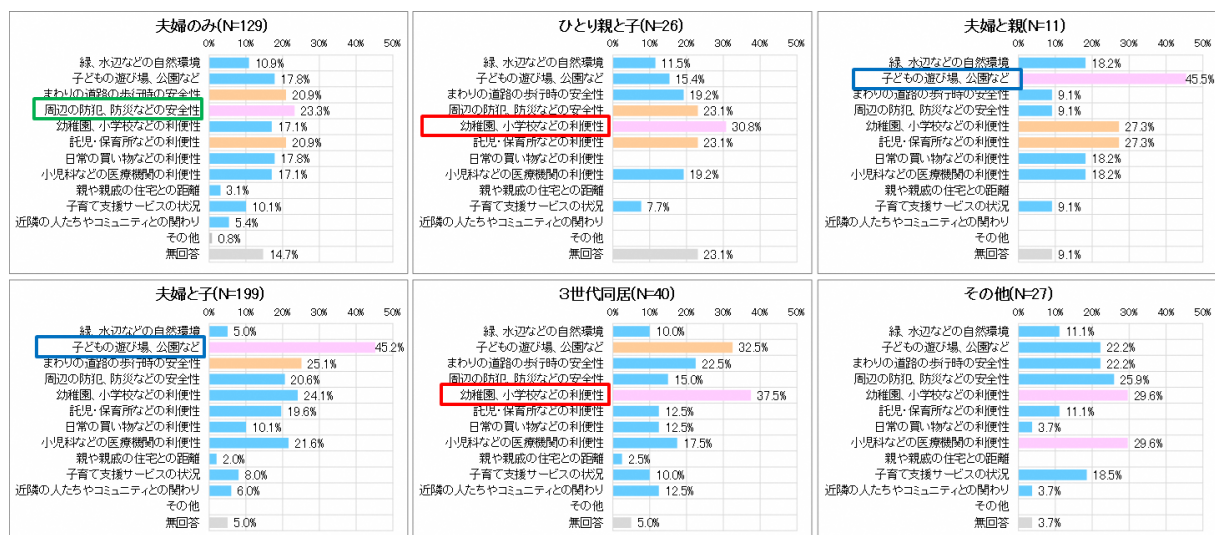


図4-24 回答者の家族構成との関係性からみた子育てする上で住環境について重視する点

9)住宅・暮らしに関する情報への関心

①住宅と暮らしに関する情報について関心のある内容

○住宅・暮らし情報への関心度は、「住宅のメンテナンス、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。

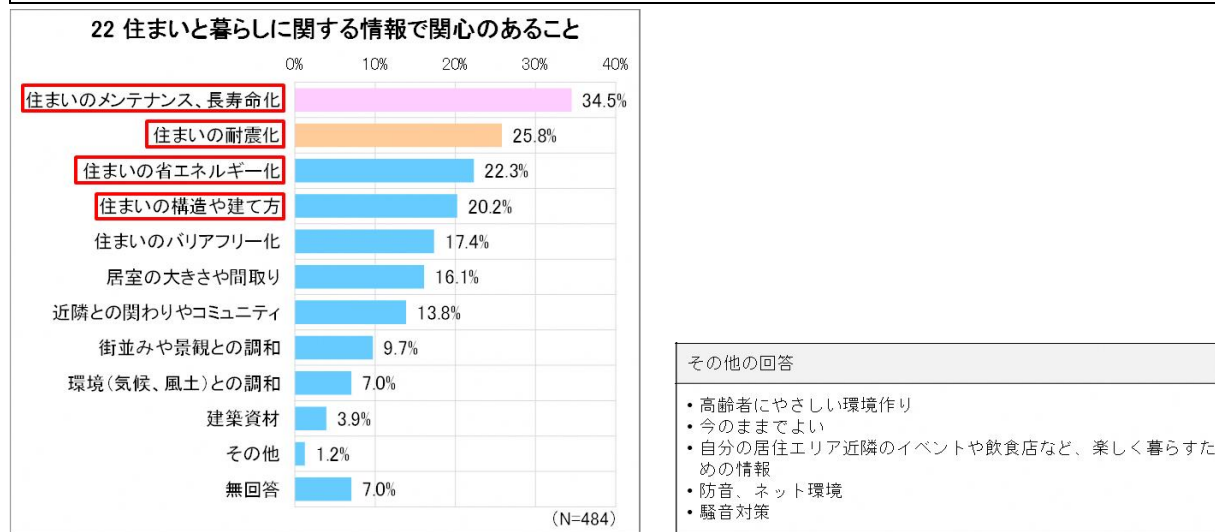


図4-25 住まい・暮らしに関する情報への関心度

②家族構成との関連性からみた住宅と暮らしに関する情報について関心のある内容

○住宅・暮らし情報への関心度について、家族構成別にみると「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。

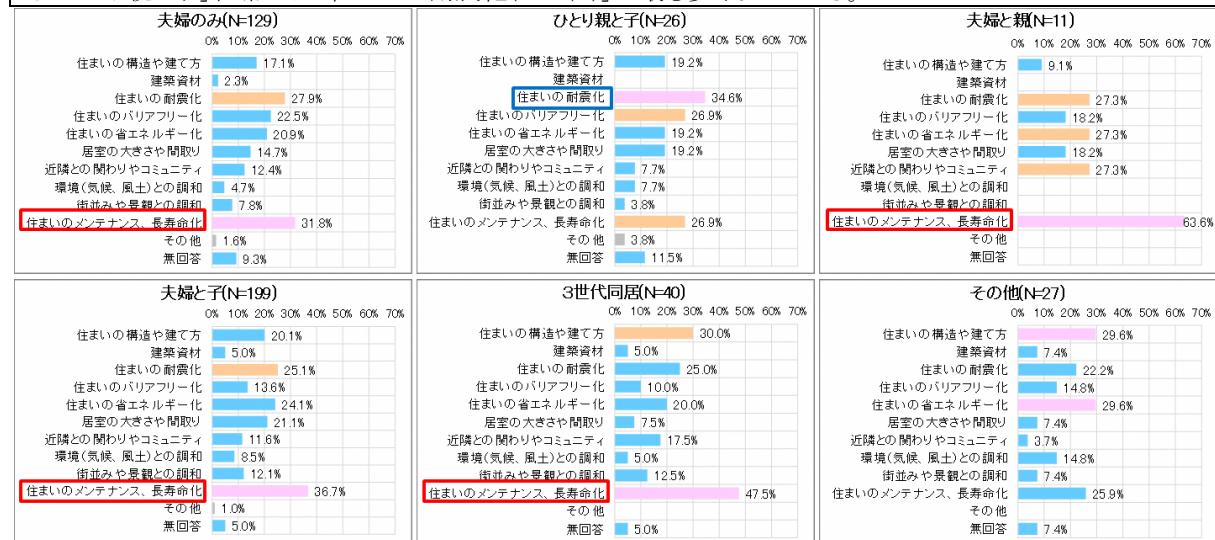


図4-26 回答者の家族構成別住まい・暮らしに関する情報への関心度

第5章 住生活施策の課題

住宅事情等に係る現状分析、上位・関連計画、アンケート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

・本市の自然環境や風情ある街並みが醸成する豊かな住環境により、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。

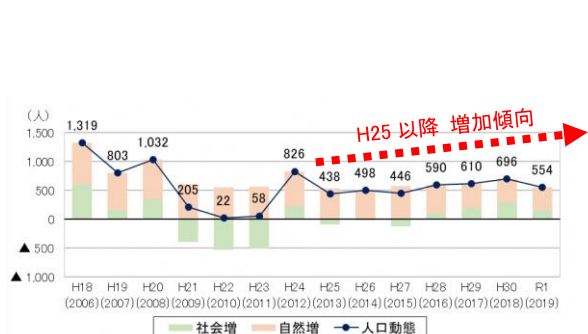


図5-1 栗東市人口動態の推移

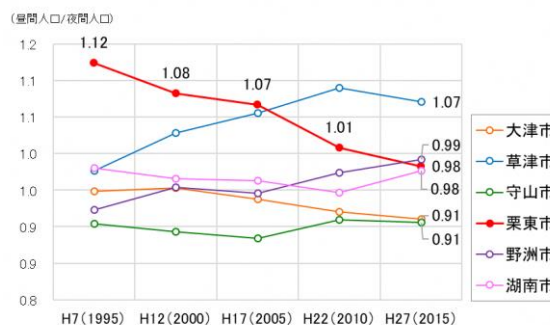


図5-2 各都市の昼夜率の推移

出典：栗東市「住民基本台帳 10月1日現在」(人口動態)

・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、狭隘な道路の改良や地震・台風等の災害に対する安全性の確保など、安全で快適な住環境の整備を推進する必要がある。

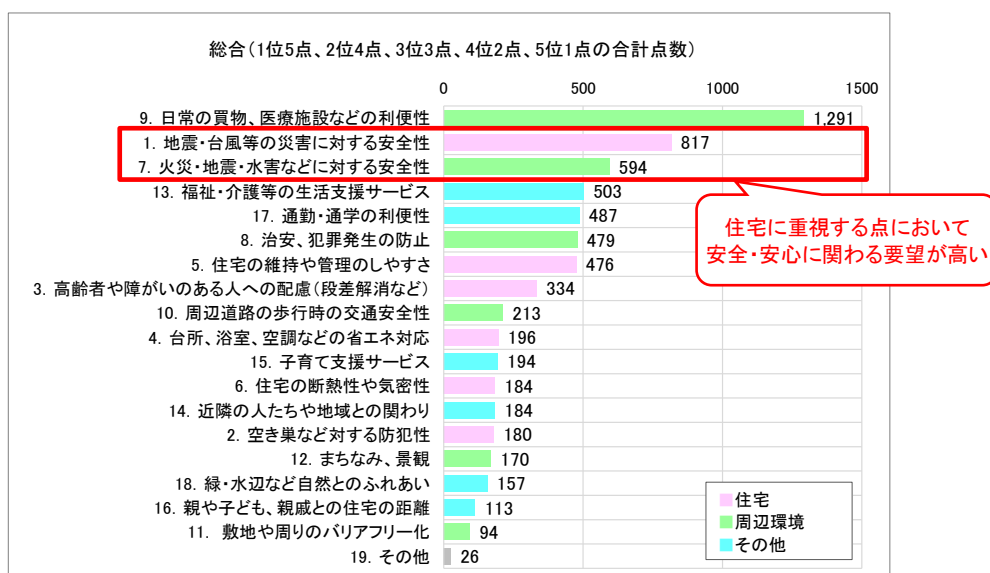


図5-3 今後住宅を選ぶ際に重視する点(市民アンケート調査結果)

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

- ・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。

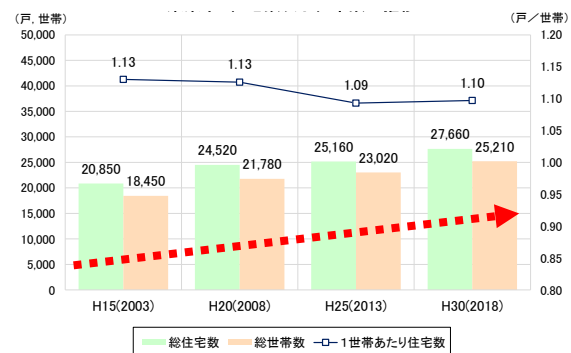


図5-4 住宅数および世帯数の推移

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

- ・地球温暖化の国際的な枠組み「パリ協定」の目標や「2050 年カーボンニュートラル宣言」を法的に位置付けるよう令和3年5月に「地球温暖化対策推進法」の一部が改正されるなど、環境負荷の低減に向けた社会的ニーズが高まっている。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。

●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

- ・地震による倒壊の可能性が高い旧耐震基準の住宅や地震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性の高い住宅の創出が求められる。

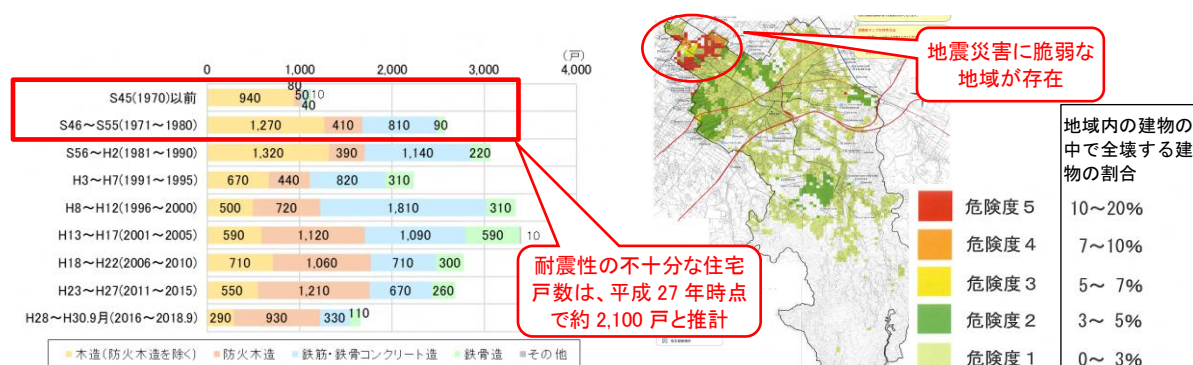


図5-5 栗東市の住宅の構造・建築時期別戸数

出典：総務省「住宅・土地統計調査」平成30年

図5-6 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

・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」を高めていく必要がある。

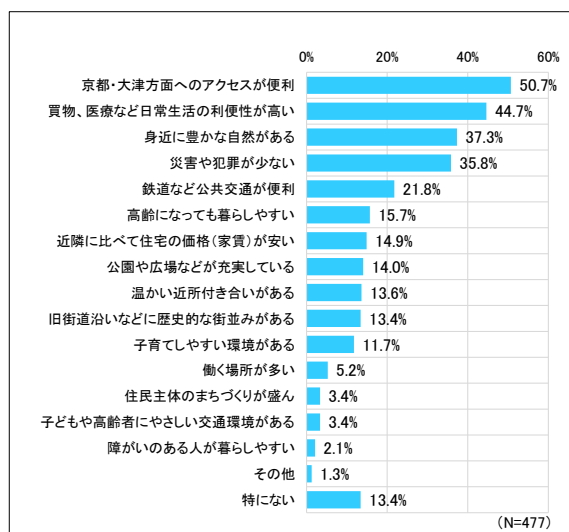


図5-7 栗東市の住みよさの点で自慢できるもの（市民アンケート調査結果）

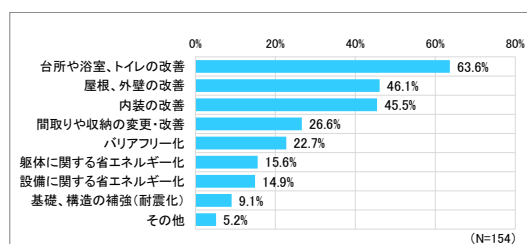
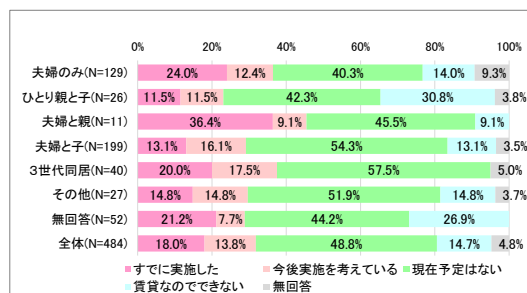


図5-8 住宅リフォーム予定とその内容（市民アンケート調査結果）

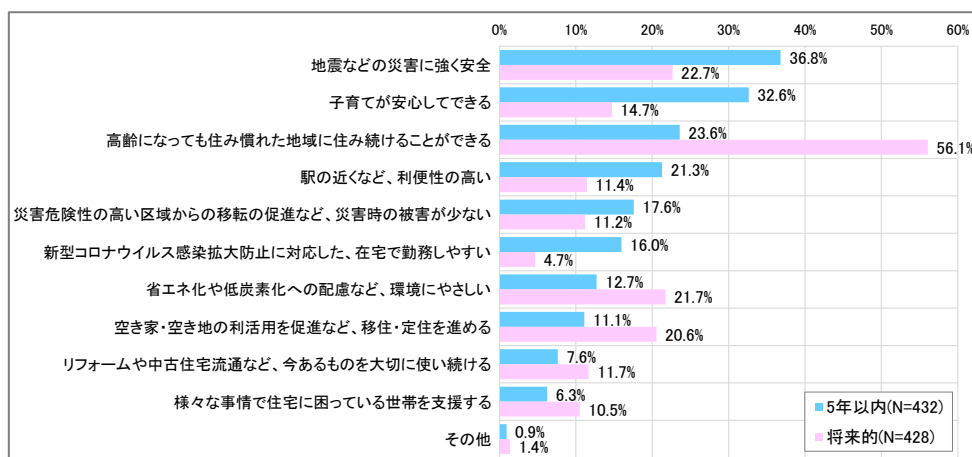


図5-9 住宅・住環境づくりで長期的・短期的に重視する点（市民アンケート調査結果）

3)住宅市場

空き家などの住宅ストックの循環利用の促進

- ・住宅の所有関係別住宅数では「持ち家」が 62.6%を占め、持ち家率が高いため、今後の人口減少に伴う空き家数の増加が懸念される。居住希望者とのマッチングによる利用促進など、住宅ストックの循環利用の促進が必要である。

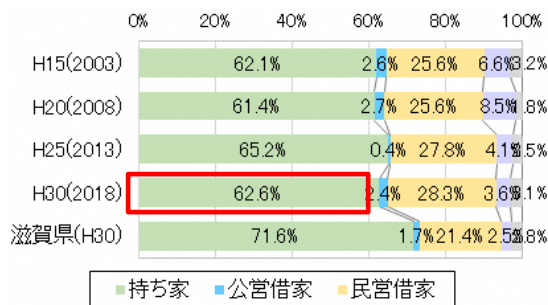


図5-10 住宅の所有関係別住宅数の推移

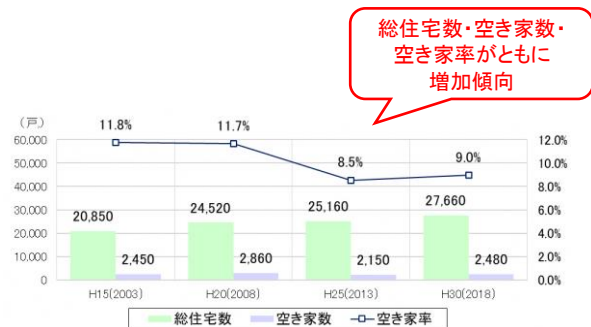


図5-11 栗東市 住宅数・空き家率の推移

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

- ・本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。

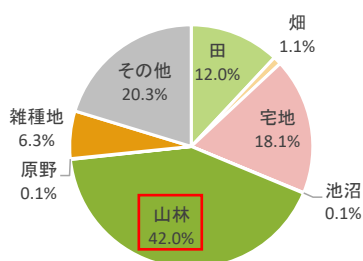


図5-12 地目別土地利用
出典：栗東市「令和2年度栗東市統計書」

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）

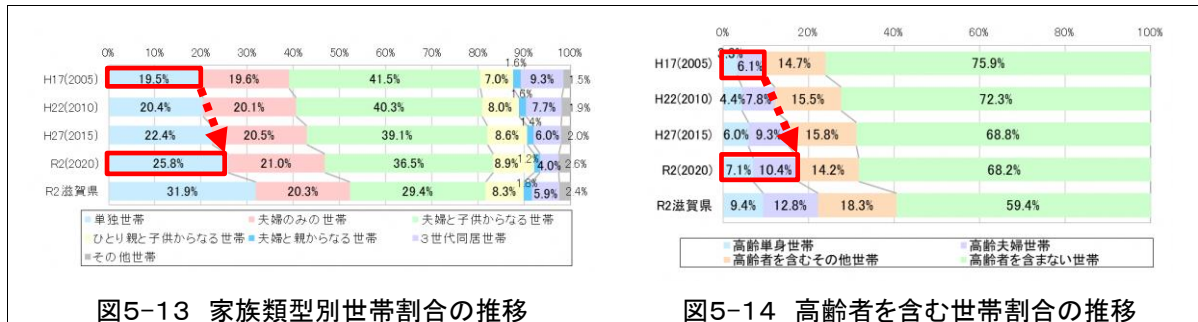
出典：栗東市「公共施設等における地域産木材の利用方針（平成27年7月）」

- ・空き家などの中古住宅ストックが社会資本として適切に維持管理されるとともに、良質な住宅ストックが循環利用されるための条件整備が必要である。

4)セーフティネット

多様化する住宅確保要配慮者への効果的・効率的な住宅サービス提供

- ・単身世帯と夫婦のみの世帯の割合が増加するなど、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。
- ・特に高齢者を含む世帯に着目すると、高齢者単身世帯と高齢者夫婦世帯の割合が増加している。高齢者は民間賃貸住宅において入居を拒否されるなど住宅に困窮する可能性が高く、地域のコミュニティからの断絶による孤独死が発生する恐れなど、居住支援を強化する必要がある。



出典：総務省「国勢調査」

- ・市営住宅については、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	建設年度	経過年数 (令和4年時点)	構造階数	戸数	令和14年時点の経過状況		
						耐用年数経過	耐用年数 1/2経過	耐用年数 1/2未満
安養寺	A棟	H4	30年	中耐4階	22戸		22戸	
	B棟	H1	33年	中耐4階	16戸		16戸	
	C棟	H1	33年	中耐4階	16戸		16戸	
	D棟	H4	30年	中耐3階	18戸		18戸	
	E棟	H2	32年	中耐4階	16戸		16戸	
	F棟	H2	32年	中耐4階	16戸		16戸	
手原	1期	H11	23年	高耐6階	35戸			35戸
	2期	H12	22年	高耐7階	51戸			51戸
大橋	A棟	S52	45年	中耐4階	24戸		24戸	
	B棟	S53	44年	中耐4階	24戸		24戸	
出庭	1棟	S47	50年	準耐2階	6戸	6戸		
	2棟	S47	50年	準耐2階	7戸	7戸		
	3棟	S48	49年	準耐2階	6戸	6戸		
	4棟	S47	50年	準耐2階	5戸	5戸		
上砥山	1棟	S44	53年	準耐1階	4戸	4戸		
	2棟	S44	53年	準耐1階	4戸	4戸		
	3棟	S44	53年	準耐1階	3戸	3戸		
	5棟	S44	53年	準耐1階	3戸	3戸		
	6棟	S44	53年	準耐1階	3戸	3戸		
						3戸		
十里	1棟	H13	21年	低耐2階	6戸			6戸
	2棟	H13	21年	低耐2階	4戸			4戸
	3棟	H13	21年	低耐1階	4戸			4戸
	4棟	H13	21年	低耐1階	6戸			6戸
十里 改良住宅	1期	H12	22年	準耐2階	14戸		14戸	
	1期(集合)	H12	22年	準耐2階	6戸		6戸	
	2期	H13	21年	準耐2階	6戸		6戸	
	3期	H14	20年	準耐2階	4戸		4戸	
下戸山	1期	H14	20年	中耐3階	40戸			40戸
	2期	H15	19年	中耐3階	30戸			30戸
合計					399戸	41戸 10%	182戸 46%	176戸 44%

図5-15 市営住宅の構造・経過年数

5)まちづくり

誰もが安心できる生活環境の確保

- ・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。

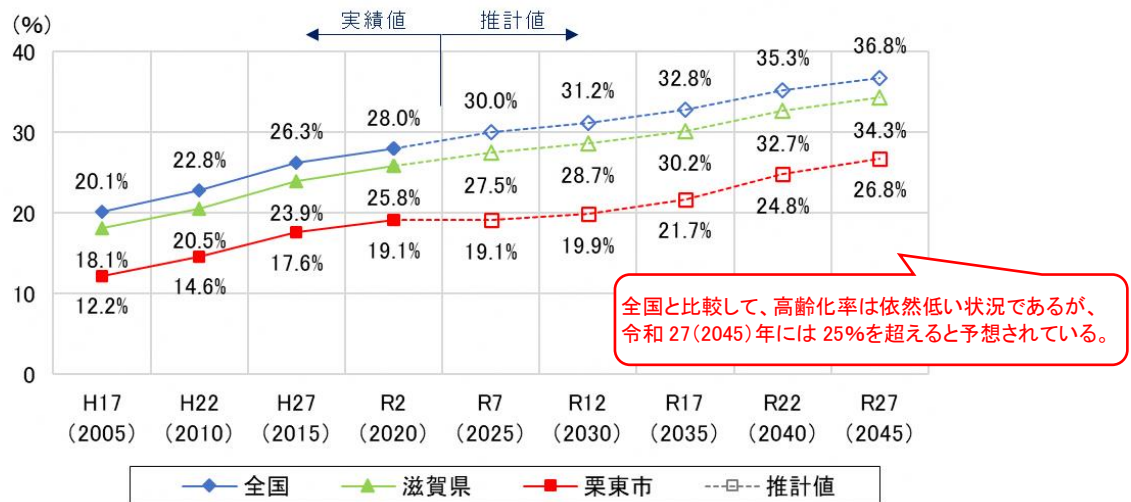


図5-16 栗東市の高齢化率の推移

出典：令和2年まで（実績値）は総務省「国勢調査」、
令和7年以降（推計値）は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成30年推計）」

- ・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。

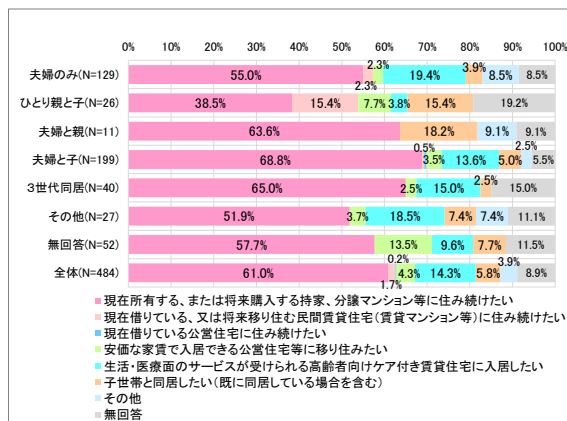


図5-17 高齢期に希望する住み方

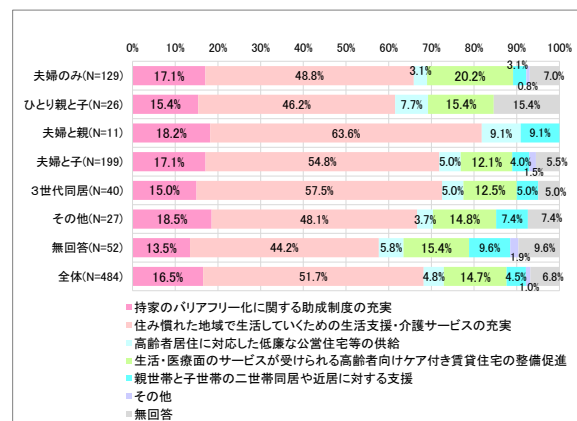


図5-18 高齢者が安心して生活していくための仕組み

（市民アンケート調査結果）

- ・住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯）をはじめ、住宅市場において自力で住宅を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。
- ・65 歳以上の老年人口は増加傾向にある。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 5-19 市の年齢階層別人口の推移

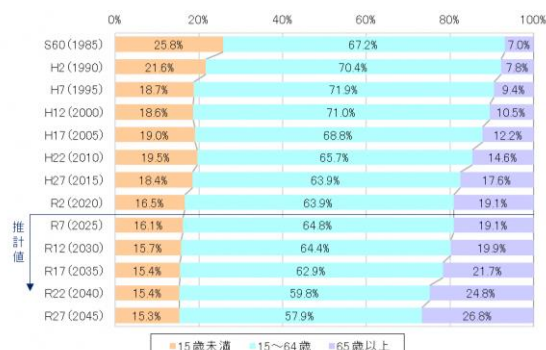
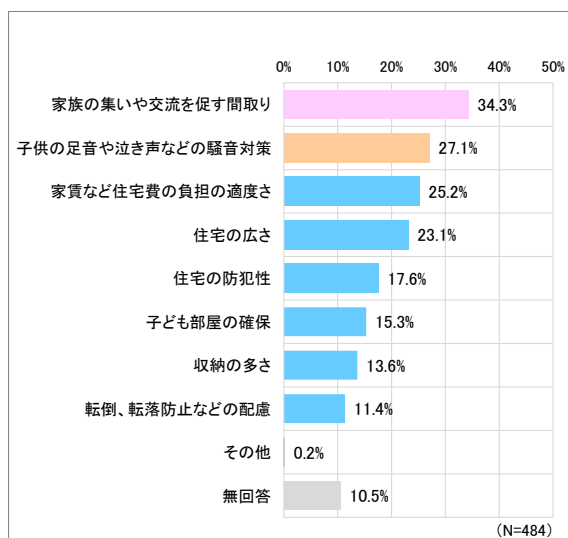


図 5-20 市の年齢階層別人口割合の推移

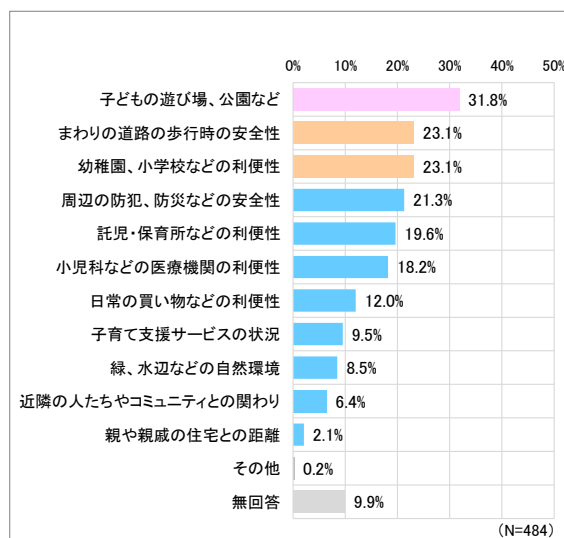
出典：令和2年まで（実績値）は総務省「国勢調査」、
令和7年以降（推計値）は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成30年推計）」

- ・子育てする上で、防音性や省エネルギー性能、防犯性に優れた住宅への要望が高い。また、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。



※1 位ピンク、2 位オレンジの着色

図5-21 子育てする上で住宅(住まい)について重視する点



※1 位ピンク、2 位オレンジの着色

図5-22 子育てする上で住環境(周辺環境)について重視する点
(市民アンケート調査結果)

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

課題を踏まえ、長期的な視点として基本理念を以下のとおりとした。

■本市の住生活施策を進めていく上での課題

- 住生活施策の課題を解決し、「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。
- 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

今後本市が取り組むべき住生活施策としては、「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、市の特性を活かし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）：

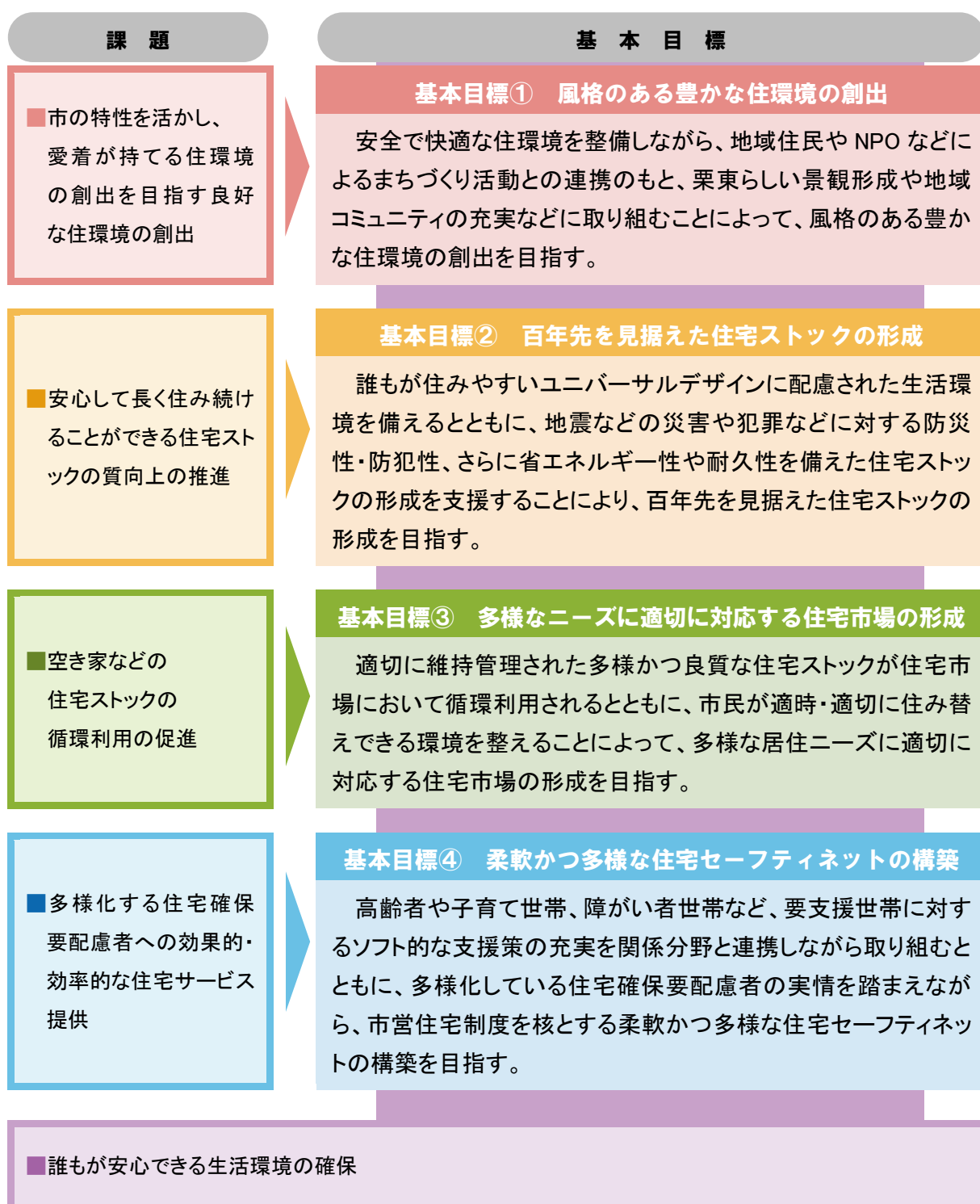
気候変動、生物多様性、感染症、紛争など地球規模の課題の解決に向け、先進国と発展途上国が共に取り組むべきこととして掲げた、普遍的な 17 の目標と 169 のターゲット。平成 27(2015)年 9 月、国連において採択された。



6-2 住生活施策における基本目標・基本方針

1)4つの基本目標

本市の現況・課題を踏まえ基本理念のもと、住生活施策における基本目標・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

基本理念のもと、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もと、住生活施策は以下の内容で展開を図る。

基本目標① 風格のある豊かな住環境の創出

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

■基本方針① 良好な街並みの形成

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

●計画期間内に取り組む施策●

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



図 7-1 栗東市の主な景観のルール(景観形成基準)

出典:栗東市「景観計画 パンフレット」平成 30 年4月

■基本方針② 地域コミュニティの醸成

本市の自然環境や風情ある街並みが醸成する豊かな住環境を活かし、市民による自主的・主体的なまちづくり活動と協働した魅力を高める。

●計画期間内に取り組む施策●

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

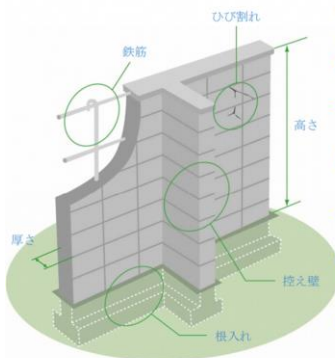
■基本方針③ 安全・安心で暮らしやすい都市基盤整備

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

●計画期間内に取り組む施策●

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

ブロック塀の点検のチェックポイント



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

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

出典：パンフレット「地震からわが家を守ろう」日本建築防災協会 2013.1 より一部改

図 7-2 ブロック塀の点検チェックポイント

出典：国土交通省「ブロック塀の点検のチェックポイント」

基本目標② 百年先を見据えた住宅ストックの形成

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

■基本方針① 人にやさしく、長く利用できる住宅づくり

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

●計画期間内に取り組む施策●

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

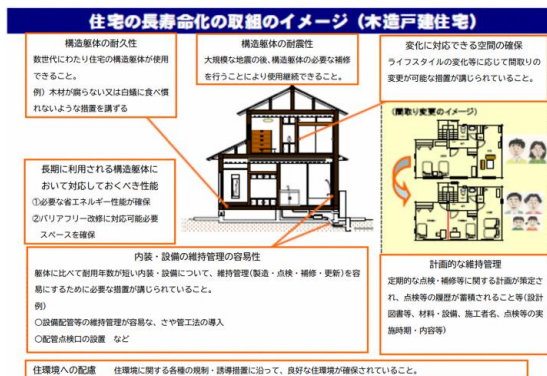


図 7-3 住宅の長寿命化の取組イメージ

出典：国土交通省 HP

■基本方針② 環境負荷低減型の住宅づくり

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

●計画期間内に取り組む施策●

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

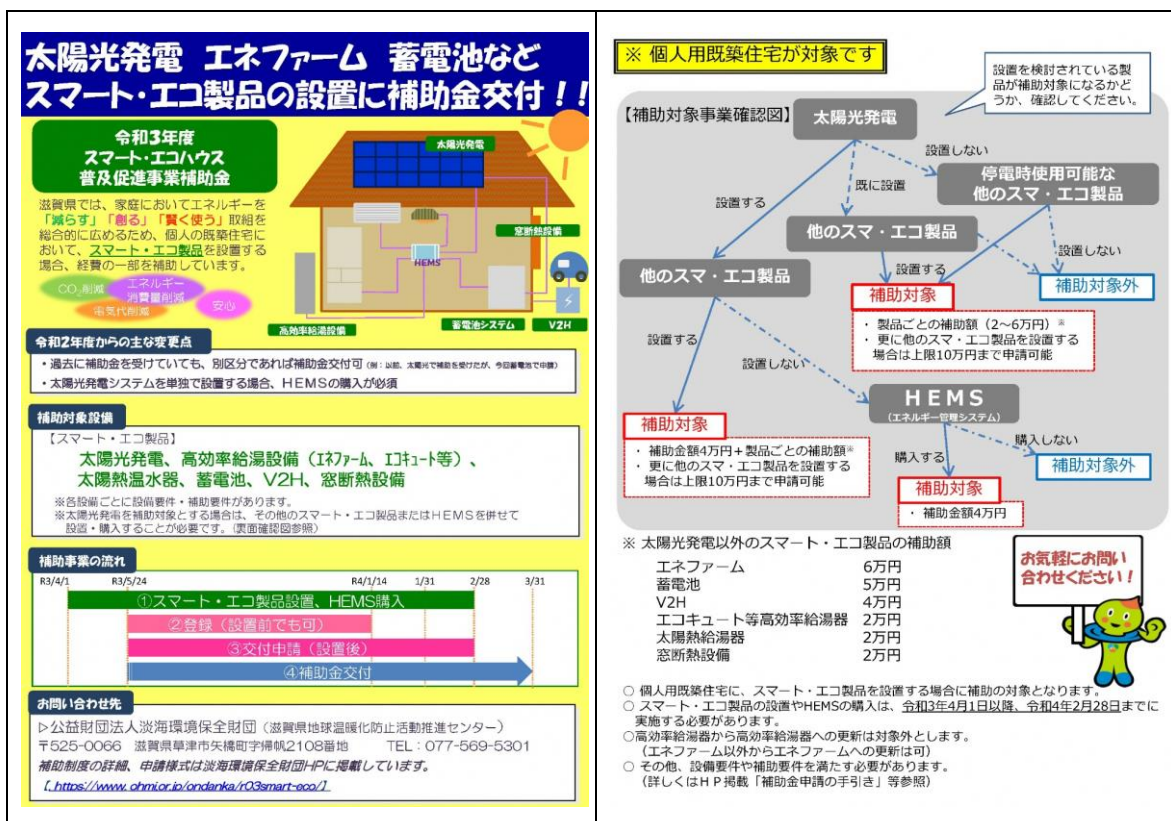


図 7-4 スマート・エコ製品の設置補助に係るパンフレット(抜粋)

出典: 滋賀県「令和3年度スマート・エコハウス普及促進事業補助金」

■基本方針③ 災害や犯罪に強い住宅づくり

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

●計画期間内に取り組む施策●

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



図 7-5 栗東市「耐震診断・耐震補強」パンフレット

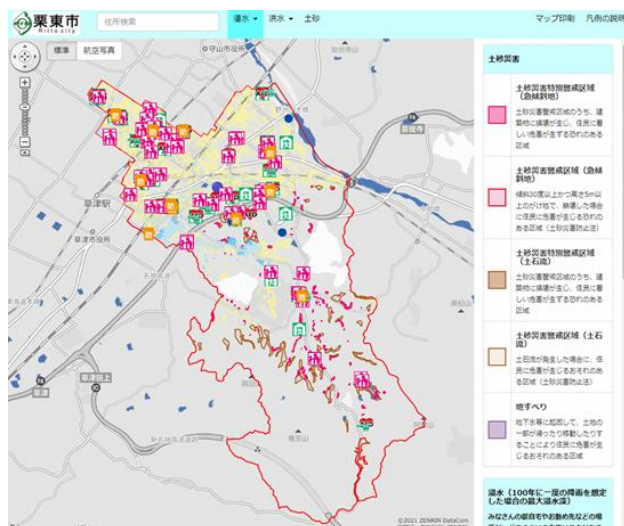


図 7-6 栗東市 HP「栗東市 WEB 版総合防災マップ」

基本目標③ 多様なニーズに適切に対応する住宅市場の形成

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

■基本方針① 住宅ストックの活用促進

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

●計画期間内に取り組む施策●

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

■基本方針② 栗東産木材・県産木材の活用促進

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

●計画期間内に取り組む施策●

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



図 7-7 滋賀県 HP「びわ湖材証明マーク」

■基本方針③ 適時・適切な住み替えの促進

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

●計画期間内に取り組む施策●

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

基本目標④ 柔軟かつ多様な住宅セーフティネットの構築

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

■基本方針① 市営住宅ストックの有効活用

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

●計画期間内に取り組む施策●

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

■基本方針② 多様な住宅セーフティネット機能の充実

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

●計画期間内に取り組む施策●

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

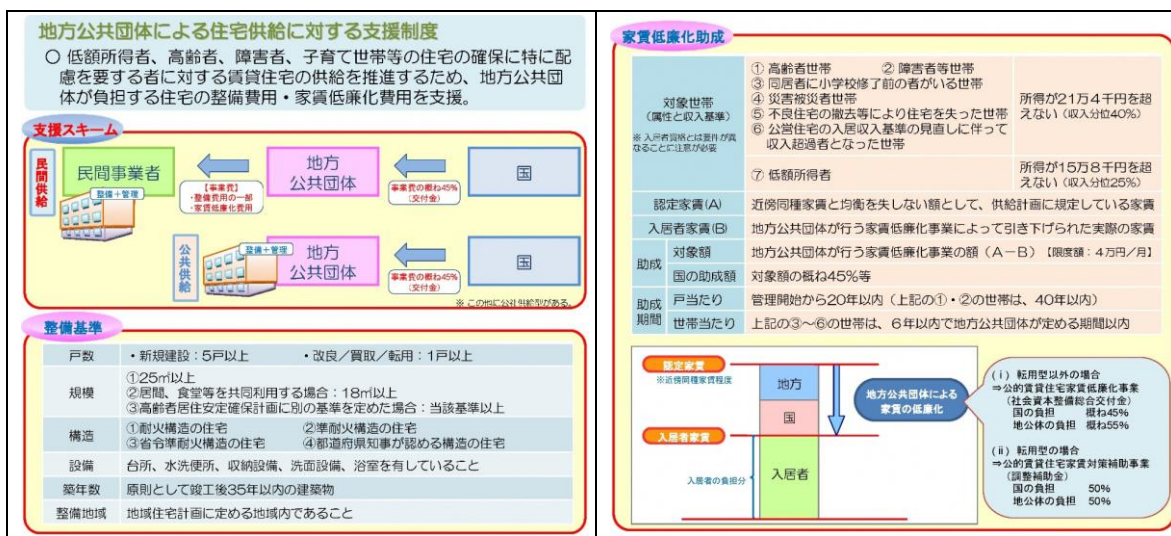


図 7-8 国土交通省「地域優良賃貸住宅制度について」(抜粋)

■基本方針③ 高齢者の居住の安定化

高齢者が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、地域における見守り支援やサービス付き高齢者向け住宅の供給促進などのハード・ソフト両面の取組を進めます。

●計画期間内に取り組む施策●

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

第8章 重点施策の展開方向

8-1 重点施策の考え方

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

8-2 重点施策の展開方向

基本目標の実現に向けた重点的な取組を図る施策は以下のとおり。

基本目標① 風格のある豊かな 住環境の創出	1-1. 「景観形成推進地域(中山道と東海道)」における歴史的な雰囲気 と調和した景観形成 1-2. 住宅地内の緑化の促進
基本目標② 百年先を見据えた 住宅ストックの形成	2-1. ゆとりのある住居の建設に向けた誘導 2-2. 管理不全な空き家等への指導・啓発
基本目標③ 多様なニーズに適切に 対応する住宅市場の形成	3-1. 空き家化の要因、所有者の活用意向に関する調査 3-2. 所有者と利用希望者のマッチングに向けた仕組みづくり
基本目標④ 柔軟かつ多様な 住宅セーフティネットの 構築	4-1. 「公営住宅等長寿命化計画」に基づく予防保全的な維持管理、長 寿命化に資する改善の推進 4-2. 市営住宅の効果的・効率的な管理・運営方法の検討・推進

図 8-1 重点施策の一覧

8-3 重点施策の取り組み内容

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

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

■具体的な取り組みイメージ（案）

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

■歴史街道のイメージ

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

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

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

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

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

・・・それが歴史街道の景観の将来イメージです



図 8-2 「風格づくり会談」の位置づけ

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

1-2. 住宅地内の緑化の促進

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

■具体的な取り組みイメージ（案）

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

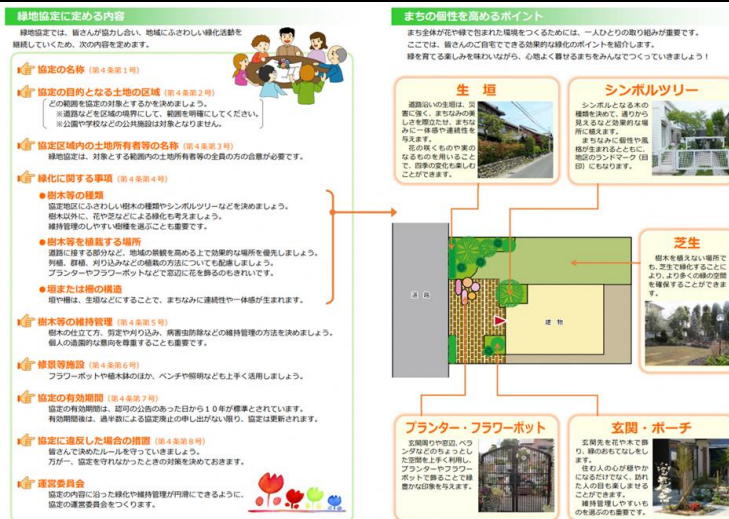


図 8-3 緑地協定の概要

出典：栗東市 HP「緑地協定（リーフレット）」

2-1. ゆとりのある住居の建設に向けた誘導

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

■具体的な取り組みイメージ（案）

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

第2節 共同住宅等の建設基準

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

（生活環境の向上）

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

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

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

（事業計画）

第43条 共同住宅の住居規模等は、次のとおりとする。

（1）共同住宅等（分譲）の住居規模等

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

（2）共同住宅等（賃貸）の住居規模等

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

出典：栗東市「栗東市開発事業に関する指導要綱（令和2年4月）」

2-2. 管理不全な空き家等への指導・啓発

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

■具体的な取り組みイメージ（案）

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

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



図 8-4 空き家等対策の推進体制

出典：栗東市「栗東市空き家等対策計画（平成30年10月）」

3-1. 空き家化の要因、所有者の活用意向に関する調査

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

■具体的な取り組みイメージ（案）

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

3-2. 所有者と利用希望者のマッチングに向けた仕組みづくり

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

■具体的な取り組みイメージ（案）

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

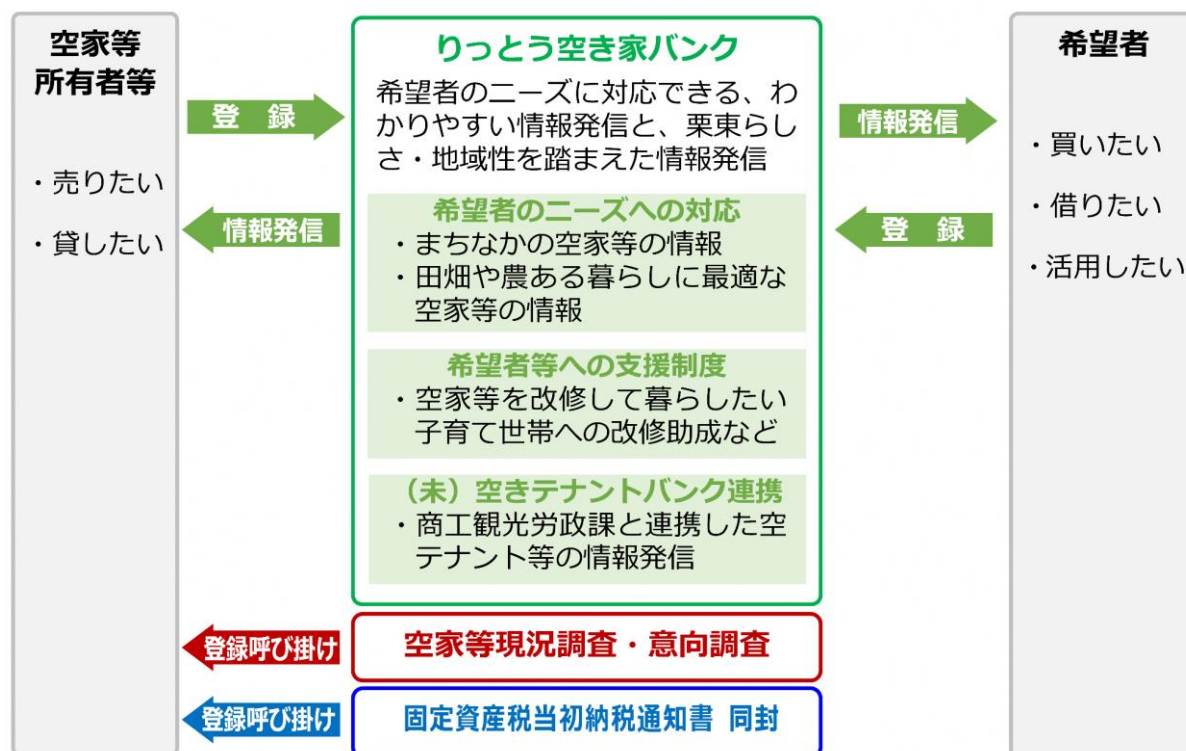


図 8-5 りっとう空き家バンクの仕組み

出典：栗東市「第7回 栗東市空家等対策協議（令和元年12月）報告資料」

4-1. 「公営住宅等長寿命化計画」に基づく予防保全的な維持管理、長寿命化に資する改善の推進

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

■具体的な取り組みイメージ（案）

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

4-2. 市営住宅の効果的・効率的な管理・運営方法の検討・推進

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

■具体的な取り組みイメージ（案）

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

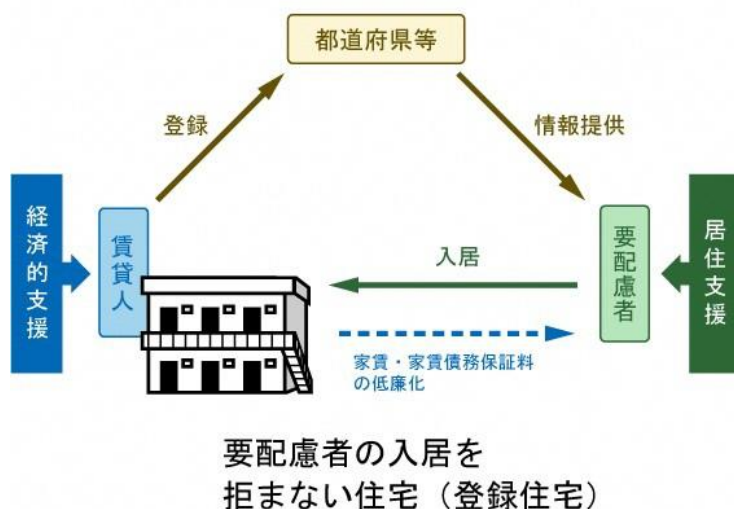


図 8-6 住宅セーフティネット制度による住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（登録住宅）のイメージ

出典：国土交通省 HP「新たな住宅セーフティネット制度について」

第9章 実現に向けて

9-1 庁内の関連分野との連携

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、複雑化している。

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、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する必要がある。

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する。

このため、市役所内の関連分野との横断的な連携のもと、施策の円滑な推進に取り組むことを目指し、施策ごとに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む。

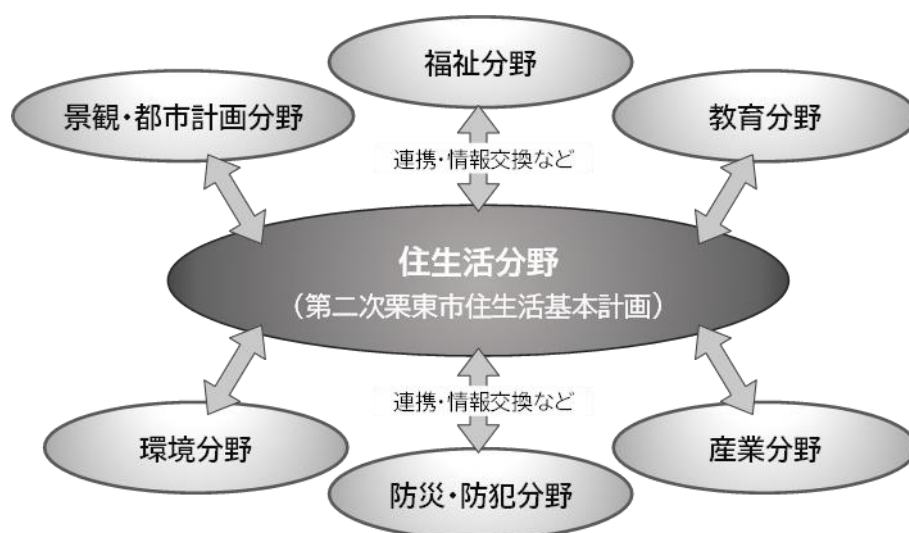


図 9-1 庁内の関連分野との連携イメージ

9-2 市民参画・民間活力との協働

本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る。

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。

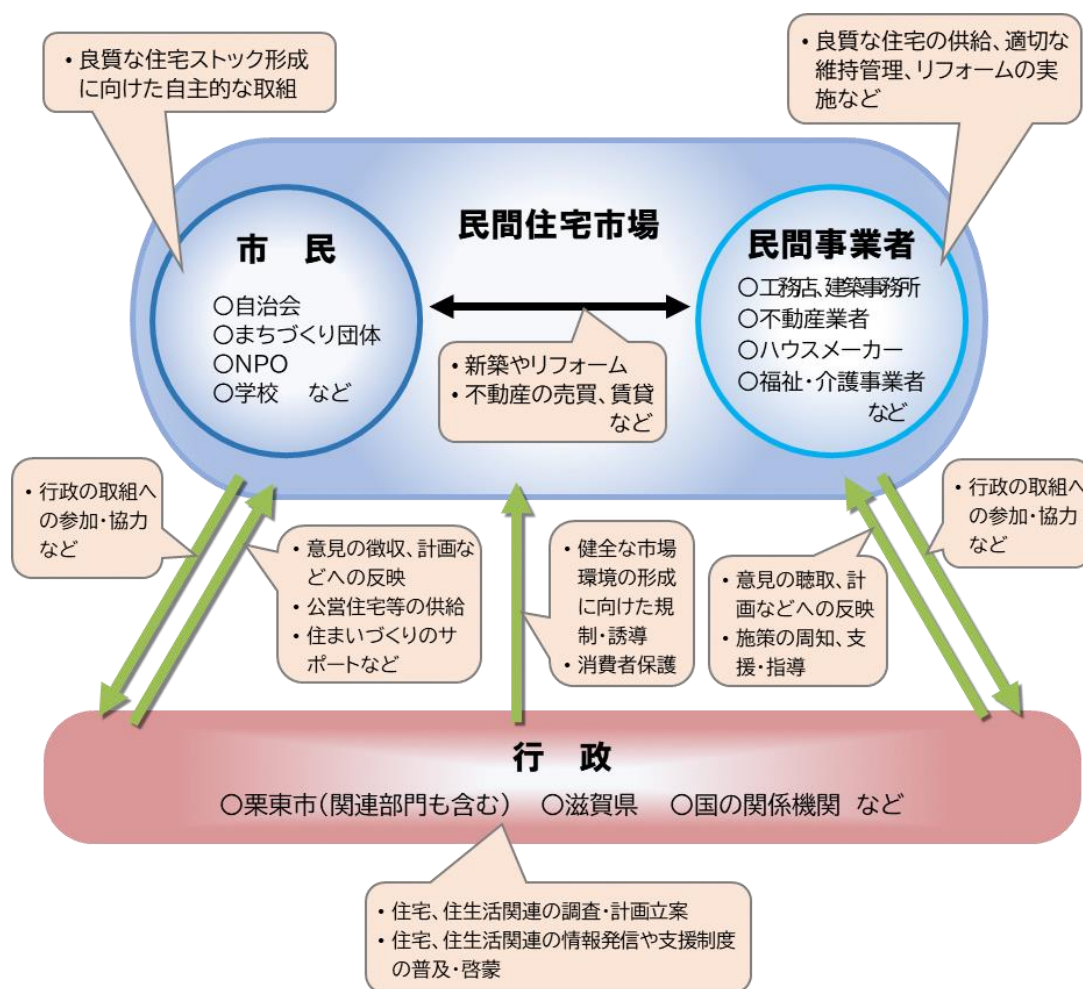


図 9-2 市民と民間事業者・行政との連携イメージ

9-3 滋賀県との連携

滋賀県は、県民の住宅や住環境の向上と、県土の均衡ある発展を図るため、国の住宅・宅地施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る。

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・宅地施策に対する指導・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、住宅・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む。

また、本市は、地域に密着した行政主体として、地域の施策課題に対応し、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、市営住宅等の供給・管理を通じた住宅確保要配慮者の居住の安定確保などの役割を担っている。

以上のような役割分担を踏まえながら、本市の住生活施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む。

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・調整などに取り組む。

参考資料1. 第二次栗東市住生活基本計画 策定委員会

「第二次栗東市住生活基本計画 策定委員会」を設置し、本計画策定内容について、必要な検討や協議を行った。

■委員名簿（敬称略）

役	委 員 名	職 名 等
委員長	谷口 浩志	栗東市空家等対策協議会 会長 他
副委員長	横山 幸司	滋賀大学経済学部 教授
委員	田中 善行	栗東市民生委員児童委員協議会連合会
委員	夏見 諭	（社）滋賀県建築士会
委員	平田 善之	栗東市社会福祉協議会
委員	村松 経子	公営住宅等運営委員会
委員	伊香 長保	滋賀県居住支援協議会
委員	鎌田 佳代子	公募
委員	木村 毅	栗東市 健康福祉部長（～令和3年3月）
委員	宇野 茂樹	栗東市 健康福祉部長（令和3年4月～）
委員	中嶋 勇	栗東市 市民政策部長
委員	柳 孝広	栗東市 建設部長（～令和3年3月）
委員	井上 和典	栗東市 建設部長（令和3年4月～）

■会議開催経緯

	開催時期	検討内容
第1回	令和2年11月27日	・策定の目的・背景・スケジュールの確認 ・現況・上位関連計画等の整理結果 ・市民アンケート調査内容・調査票の確認
市民アンケートの実施（令和2年12月15日～令和3年1月15日）		
第2回	令和3年2月22日	・現行計画の評価 ・アンケート調査の概要・集計結果 ・アンケート調査のまとめ ・第二次栗東市住生活基本計画の方針とポイント
第3回	令和3年8月20日 （書面開催）	・住宅施策の課題の整理 ・住宅施策の基本理念・基本目標・基本方針の検討 ・重点施策の展開方向の検討
第4回	令和3年11月11日	・パブリックコメントに向けた計画（素案）の検討
パブリックコメントの実施（令和4年1月4日～令和4年2月3日）		
第5回	令和4年3月	・パブリックコメントを踏まえた計画（案）の確認

栗東市の未来のために、みなさまのご意見をお聞かせください！

住まいに関するアンケート調査

＊ ＊ ＊ 調査ご協力のお願い ＊ ＊ ＊

みなさまには、日頃から市政全般にわたりご理解ご協力をいただき厚くお礼申し上げます。

現在、栗東市では、平成 24 年 7 月に、住宅・住生活についての今後の方向性や施策展開のあり方を示す「栗東市住生活基本計画」を策定し、基本理念である「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～」の実現に向けて、住生活政策に取り組んでおります。

このアンケートでは、市民のみなさまの現在の住宅・住生活に対する課題やニーズ、将来に向けたまちづくりについてのご意見をお聞きし、新たな「第二次栗東市住生活基本計画」の策定にあたっての重要な基礎資料とします。

本調査には、ご回答いただいた方のお名前などのご記入は不要です。いただいたご回答は、当該計画の策定以外の目的で使用しません。調査の趣旨に沿って全て統計的に集計・分析しますので、個々の回答を他に漏らしたり、そのままの形で公表することはありません。

回答にかかる所要時間は 10～15 分程度です。ご多忙のところ大変恐縮に存じますが、調査の趣旨をご理解いただき、アンケートにご協力くださいますようお願いいたします。

令和 2 年 1 2 月

＊ ＊ ＊ ご記入にあたってのお願い ＊ ＊ ＊

- 1 封筒のあて名の方がお答えください。もしご自身でご記入できない場合は、代理の方にご記入いただいても構いません。
- 3 回答は、鉛筆やボールペンなど、はっきりと読み取れる筆記用具をご使用ください。
- 4 回答は、回答欄のあてはまる番号を○で囲んでください。「その他」の場合は、その番号に○をつけ、() 内に具体的に記入してください。
- 5 ○をつける数は、設問ごとに示してあります。「○は 1 つ」「○はいくつでも」などの○をつける数にご注意ください。
- 6 答えにくいものや、答えられない質問がでてきたときには、無理に答えないで次に進んでください。

ご記入いただいた調査票は、同封の返信用封筒（切手不要）に入れて、
令和 3 年 1 月 1 5 日（金）までに、ポストにご投函ください。

＊ ＊ ＊ お問い合わせ先 ＊ ＊ ＊

栗東市 建設部 住宅課
520-3088 栗東市安養寺一丁目 13 番 33 号
電 話：077-551-0347 ／ F A X：077-552-7000

1. あなた（あて名の方）ご自身のことについて

問1 あなたの性別、年齢を教えてください。

(1) 性別 (○は1つ)

1 男性 2 女性 3 答えたくない

(2) 年齢 ※令和3年1月1日時点での年齢をご記入ください。

() 歲

問2 あなたの同居している家族の人数と家族構成を教えてください。

(1) 同居家族人数 ※あなた自身を含めてご記入ください。

() 人

(2) 家族構成 (○は1つ) ※あなたを含めて2人以上で同居している人のみご回答ください。

1 夫婦のみ	2 ひとり親と子	3 夫婦と親
4 夫婦と子	5 3世代同居	6 その他 ()

問3 あなたの同居しているご家族に次のような方はいらっしゃいますか。(○はいくつでも)

1 0～5歳児（未就学児童）	2 小学生	3 中学生・高校生
4 65歳以上の人	5 介護を必要とする人	6 障がいのある人
7 いずれもない		

問4 栗東市にお住まいになって、何年くらいになりますか。(○は1つ)

1 1 年未滿	2 1 年以上 5 年未滿	3 5 年以上 10 年未滿
4 10 年以上 30 年未滿	5 30 年以上	

問5 あなたが現在お住まいの地区（小学校区）はどこですか。

また、現在の場所にお住まいになって、何年くらいになりますか。

(1) お住まいの地区（小学校区）（○は1つ）

地区（小学校区）	参考：所属自治会
1 金勝小学校	山入・辻越・蔵町・中村・上向・下向・川南・中浮気団地・美之郷・浅柄野・雨丸・梶ノ宮・片山・走井・成谷・井上・東坂・観音寺・トレン
2 葉山小学校	大橋・大橋住宅・宅屋・中・出庭・清水ヶ丘・辻・小坂・今土・葉山団地
3 葉山東小学校	伊勢落・林・六地藏・六地藏団地・小野・小野南・小野北・北尾団地・赤坂・栗東ニューハイツ・日吉が丘・手原・手原団地
4 治田小学校	岡・目川・目川住宅・坊袋・川辺・川辺住宅・上鉤・旭町・新屋敷・小柿四区
5 治田東小学校	下戸山・下戸山親交・下戸山グリーンハイヴ・リバーサイド下戸山・きららの杜・川辺県営住宅・灰塚・平葉・川辺グリーンタウン・安養寺東・安養寺西・安養寺南区・安養寺北区・安養寺団地・安養寺一区・安養寺レクリ
6 治田西小学校	下鉤甲・下鉤乙・下鉤糠田井・湖南平・北浦団地・小柿一区・小柿二区・小柿三区・日の出町・中沢・中沢グロブール・中沢団地
7 大宝小学校	纒北出・纒南出・纒花園・纒七区・大宝団地・纒成和・纒南橋・グレースリー栗東イープ・グレースリー栗東ビステージ・グレースリー栗東セージ・グレースリー栗東デュオ・サハス栗東駅前・エスリート栗東第2・エスリート栗東駅前パークレジデンス・西浦・円田団地・刈原・市川原・笠川・北中小路
8 大宝東小学校	蜂屋・野尻・リソイエ栗東グランドイス・グレースリー栗東エクスパ・ゾーゴート栗東・ネリス・栗東ステーションスクエア・纒東・纒南・ウイング・ビュ・リーデンススクエア・ネバーランド・エスリート栗東
9 大宝西小学校	小平井一区・小平井二区・小平井三区・小平井四区・小平井五区・小平井香島・霊仙寺・霊仙寺住宅・海老川・十里・明日香・美里

(2) 現在の場所での居住年数 (○は1つ)

- | | | |
|--------------|------------|-------------|
| 1 1年未満 | 2 1年以上5年未満 | 3 5年以上10年未満 |
| 4 10年以上30年未満 | 5 30年以上 | |

問6 ご家庭で自家用車はお持ちですか。また、お持ちの方は何台お持ちですか。(○は1つ)

- | | |
|-----------------|----------|
| 1 持っている ⇒ () 台 | 2 持っていない |
|-----------------|----------|

問7 あなたの職業を教えてください。(○は1つ)

- | | | |
|---------------|------------|-------------|
| 1 自営業 | 2 会社員・公務員 | 3 パート、アルバイト |
| 4 学生(専門学校生含む) | 5 専業主婦(主夫) | 6 無職 |
| 7 その他 () | | |

問7-1 【問7で「1」～「4」・「7」のいずれかを回答した方のみ】

あなたの通勤・通学先はどこですか。(○は1つ)

- | | | |
|------|----------|------|
| 1 市内 | 2 市外(県内) | 3 県外 |
|------|----------|------|

問8 現在のお住まいはどのような住宅ですか。(○は1つ)

- | | | |
|--------------|--------------|-----------|
| 1 持家(戸建て) | 2 持家(共同住宅) | 3 借家(戸建て) |
| 4 借家(民間共同住宅) | 5 借家(公営共同住宅) | 6 その他 () |

問9 現在のお住まいはいつごろ建てられたものですか。(○は1つ)

- | | | |
|--------------|--------------|--------------|
| 1 5年未満 | 2 5年以上10年未満 | 3 10年以上20年未満 |
| 4 20年以上30年未満 | 5 30年以上50年未満 | 6 50年以上 |
| 7 わからない | | |

2. 現在の住まい(住宅)・周辺環境(住環境)について

問10 現在の住まい(住宅)についてどう思いますか。(①～⑧のそれぞれについて、○は1つずつ)

	満足	やや満足	普通	やや不満	不満
【記入例】① 広さ・間取り	1	2	3	4	5
① 広さ・間取り	1	2	3	4	5
② 台風や地震時の安全性	1	2	3	4	5
③ 住宅の防犯性	1	2	3	4	5
④ バリアフリー対応(手すり・段差解消等)	1	2	3	4	5
⑤ 環境性能(断熱性や省エネ設備)	1	2	3	4	5
⑥ 駐車スペース	1	2	3	4	5
⑦ 住宅ローン・家賃等の負担	1	2	3	4	5
⑧ 総合的な評価	1	2	3	4	5

問 11 現在の住まいの周辺環境（住環境）についてどう思いますか。

（①～⑫のそれぞれについて、○は1つずつ）

	満足	やや満足	普通	やや不満	不満
【記入例】①近隣の人たちとの付き合い、関わり	1	2	3	4	5
① 近隣の人たちとの付き合い、関わり	1	2	3	4	5
② 身近な場所での家族・知人との助け合い	1	2	3	4	5
③ 敷地やまわりのバリアフリー化	1	2	3	4	5
④ 治安、犯罪発生などに対する防犯性	1	2	3	4	5
⑤ 子どもの遊び場（量・質・距離等）	1	2	3	4	5
⑥ 緑の豊かさ、街並み、景観	1	2	3	4	5
⑦ 買い物、医療などの利便性	1	2	3	4	5
⑧ 火災・地震・水害等に対する安全性	1	2	3	4	5
⑨ 福祉・介護などの生活支援サービス	1	2	3	4	5
⑩ 子育て支援サービス	1	2	3	4	5
⑪ 通勤・通学などの利便性	1	2	3	4	5
⑫ 総合的な評価	1	2	3	4	5

3. 栗東らしい住まいや住環境について

問 12 あなたが思う「栗東市の住み良さ」の点で自慢できるものは何ですか。（○はいくつでも）

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| 1 近隣に比べて住宅の価格（家賃）が安い | 2 京都・大津方面へのアクセスが便利 |
| 3 鉄道など公共交通が便利 | 4 子どもや高齢者にやさしい交通環境がある |
| 5 旧街道沿いなどに歴史的な街並みがある | 6 身近に豊かな自然がある |
| 7 公園や広場などが充実している | 8 買い物、医療など日常生活の利便性が高い |
| 9 子育てしやすい環境がある | 10 高齢になっても暮らしやすい |
| 11 障がいのある人が暮らしやすい | 12 災害や犯罪が少ない |
| 13 働く場所が多い | 14 温かい近所付き合いがある |
| 15 住民主体のまちづくりが盛ん | 16 その他（ ） |
| 17 特にない | |

問 13 これからの栗東市においてどのような住まい・住環境づくりが重要と考えますか。

概ね5年以内の住まい・住環境づくりとして重要な点(①)と、将来的な住まい・住環境づくりとして重要な点(②)それぞれについて、下記の中からそれぞれ主なものの2つまで選択して、下の回答欄にご記入ください。

- 1 地震などの災害に強い安全な住まい・住環境づくり
- 2 災害危険性の高い区域からの移転の促進など、災害時の被害が少ない住まい・住環境づくり
- 3 省エネ化や低炭素化への配慮など、環境にやさしい住まい・住環境づくり
- 4 駅の近くなど、利便性の高い街なかにおける住まい・住環境づくり
- 5 子育てが安心してできる住まい・住環境づくり
- 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住まい・住環境づくり
- 7 リフォームや中古住宅流通など、今あるものを大切に使い続ける住まい・住環境づくり
- 8 空き家・空き地の利活用を促進など、移住・定住を進める住まい・住環境づくり
- 9 様々な事情で住宅に困っている世帯を支援するための住まい・住環境づくり
- 10 新型コロナウイルス感染拡大防止に対応した、在宅で勤務しやすい住まい・住環境づくり
- 11 その他 ()

【回答欄】

①概ね5年以内の住まい・住環境づくりとして重要な点		
②将来的な住まい・住環境づくりとして重要な点		

4. 定住・転居意向について

問 14 今後も現在のお住まいの場所に住み続けたいですか。(○は1つ)

- | | |
|--------------|-----------------------|
| 1 住み続けたい | 2 住み替えたくてもできない |
| 3 住み替えの予定がある | 4 当面住み続けるが、いずれは住み替えたい |

問 14-1 【問 14 で「2 住み替えたくてもできない」と回答した方のみ】

住み替えたくてもできない主な理由は何ですか。(○は主なものの1つだけ)

- | | |
|----------------|------------------------|
| 1 資金がないから | 2 雇用や家計の先行きに不安を感じているから |
| 3 子どもの学校が変わるから | 4 通勤・通学が不便になるから |
| 5 先祖代々の土地だから | 6 今の家が売れないと思うから |
| 7 その他 () | |

問 14-2 【問 14 で「2」～「4」のいずれかを回答した方のみ】

住み替えるとしたらどんな場所がよいですか。(○は1つ)

- | | |
|---------------------|--------------------------|
| 1 市内の街なか(駅の近くなど) | 2 市内の市街地周辺部(ゆとりのある住宅地) |
| 3 市内の自然が豊富な場所(市域南部) | 4 市内の古い街並みの残る地区(中山道沿いなど) |
| 5 県内の他市町(市町名:) | 6 県外(都道府県名:) |
| 7 その他 () | |

問 14-3 問 14-2 で回答した場所を選んだ理由を教えてください。

--

5. 住まいや住環境などにおいて重視する点について

問 15 もし、今後住宅を選ぶとしたら、こういった点を重視しますか。

次の中から重視する項目を 1 位～5 位まで選び、番号をお書きください。

	第 1 位	第 2 位	第 3 位	第 4 位	第 5 位
住宅 周辺環境 その他	1 地震・台風等の災害に対する安全性	2 空き巣などに対する防犯性			
	3 高齢者や障がいのある人への配慮（段差解消など）	4 台所、浴室、空調などの省エネ対応			
	5 住宅の維持や管理のしやすさ	6 住宅の断熱性や気密性			
	7 火災・地震・水害などに対する安全性	8 治安、犯罪発生防止			
	9 日常の買物、医療施設などの利便性	10 周辺道路の歩行時の交通安全性			
	11 敷地や周りのバリアフリー化	12 まちなみ、景観			
	13 福祉・介護等の生活支援サービス	14 近隣の人たちや地域との関わり			
	15 子育て支援サービス	16 親や子ども、親戚との住宅の距離			
	17 通勤・通学の利便性	18 緑・水辺など自然とのふれあい			
	19 その他（				

6. 住宅リフォームについて

問 16 住宅リフォームのご予定はありますか。（○は 1 つ）

1 すでに実施した	2 今後実施を考えている	3 現在予定はない
4 賃貸なのでできない	5 その他（	

問 16-1 【問 16 で「1」または「2」と回答した方のみ】

リフォームはどんな内容ですか。（○はいくつでも）

1 基礎、構造の補強（耐震化）
2 高齢者や障がいのある人に配慮した手すりの設置や段差の解消（バリアフリー化）
3 断熱工事やペアガラスの設置（躯体に関する省エネルギー化）
4 エコキュートや太陽光パネル等の設置（設備に関する省エネルギー化）
5 台所や浴室、トイレの改善
6 間取りや収納の変更・改善
7 内装の改善（壁紙、天井、床の張り替え）
8 屋根、外壁の改善
9 その他（

問 16-2 【問 16 で「3」と回答した方のみ】

リフォームを予定していない主な理由は何ですか。(○は主なもの1つだけ)

- 1 現在の住まいに満足しているから
- 2 何とかしたいが資金がなくあきらめているから
- 3 雇用や家計の先行きに不安を感じているから
- 4 世帯人数が減ったりするなどもう少ししたてば今の状況が良くなりそうだから
- 5 その他 ()

7. 高齢期の住まいや住環境について

問 17 高齢期の住まいはどのような住み方がよいですか。(○は1つ)

- 1 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
- 2 現在借りている、又は将来移り住む民間賃貸住宅(賃貸マンション等)に住み続けたい
- 3 現在借りている公営住宅に住み続けたい
- 4 安価な家賃で入居できる公営住宅等に移り住みたい
- 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に入居したい
- 6 子世帯と同居したい(既に同居している場合を含む)
- 7 その他 ()

問 18 高齢者が安心して生活していくためにどのような取り組みが最も必要だと思いますか。

(○は1つ)

- 1 持家のバリアフリー化に関する助成制度の充実
- 2 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
- 3 高齢者居住に対応した低廉な公営住宅等の供給
- 4 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
- 5 親世帯と子世帯の二世帯同居や近居に対する支援
- 6 その他 ()

問 19 高齢者が安心して生活していくためにどのような住宅性能が必要だと思いますか。

(○はいくつでも)

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| 1 手すりの取り付け | 2 玄関外のスロープの設置などによる段差の解消 |
| 3 玄関や廊下、ドアなどのスペースの確保 | 4 滑りの防止や移動を円滑にするための床材の変更 |
| 5 便器や浴槽の取り換え | 6 その他 () |

8. 子育て世帯の住まいや住環境について

問 20 子育てするために、住まい（住宅）についてどのようなことが重要だと思いますか。（○は主なもの2つまで）

- | | |
|------------------|--------------------|
| 1 住宅の広さ | 2 子ども部屋の確保 |
| 3 家族の集いや交流を促す間取り | 4 収納の多さ |
| 5 転倒、転落防止などの配慮 | 6 子供の足音や泣き声などの騒音対策 |
| 7 住宅の防犯性 | 8 家賃など住宅費の負担の適度さ |
| 9 その他（ | ） |

問 21 子育てするためには、住まいの周辺環境（住環境）についてどのようなことが重要だと思いますか。（○は主なもの2つまで）

- | | |
|-----------------------|------------------|
| 1 緑、水辺などの自然環境 | 2 子どもの遊び場、公園など |
| 3 まわりの道路の歩行時の安全性 | 4 周辺の防犯、防災などの安全性 |
| 5 幼稚園、小学校などの利便性 | 6 託児・保育所などの利便 |
| 7 日常の買い物などの利便性 | 8 小児科などの医療機関の利便性 |
| 9 親や親戚の住宅との距離 | 10 子育て支援サービスの状況 |
| 11 近隣の人たちやコミュニティとの関わり | 12 その他（ |
| | ） |

9. 住まいと暮らしに関する情報について

問 22 住まいと暮らしに関する情報についてどのような内容に関心がありますか。（○は主なもの2つまで）

- | | |
|------------------|--------------------|
| 1 住まいの構造や建て方 | 2 建築資材 |
| 3 住まいの耐震化 | 4 住まいのバリアフリー化 |
| 5 住まいの省エネルギー化 | 6 居室の大きさや間取り |
| 7 近隣との関わりやコミュニティ | 8 環境（気候、風土）との調和 |
| 9 街並みや景観との調和 | 10 住まいのメンテナンス、長寿命化 |
| 11 その他（ | ） |

10. 魅力ある住まいづくりを進めていくためのご提案について

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ご提案がございましたらご記入ください。

★調査は以上です。ご協力いただき、ありがとうございました★

この調査票を返信用封筒（切手不要）に入れ、

令和3年1月15日（金）までに郵便ポストにご投函ください。

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4年3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
