

(案)

守山市住生活基本計画

令和4年度～令和13年度

＝豊かな自然と人が育む 幸せがあふれるまち もりやま＝

守山市
令和4年3月



目次

第1章 計画の目的と位置付け

1 計画の目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画の期間	2
4 計画の検討体制	2

第2章 住宅・住環境の現況

1 上位・関連計画における住宅施策の方向性	3
2 前回計画の達成状況	11
3 住宅・住環境の現況	13
4 市民・有識者アンケート	27

第3章 住宅・住生活における課題

1 住生活をめぐる課題	34
-------------	----

第4章 基本理念と基本目標

1 基本理念	37
2 基本目標	38

第5章 施策方針

1 施策方針	39
（目標1）誰もが安心して住み続けられる 住宅・住環境の実現	39
（目標2）次世代に継承できる良質な住宅ストックの形成	42
（目標3）地域特性を活かした魅力あふれる住環境の創出	44
2 成果指標	47

第6章 計画の推進に向けて

1 推進の方法	48
2 計画の進捗管理	48
3 SDGs との関係	49

その他資料

1 計画策定の経緯	51
2 守山市住生活基本計画策定委員会名簿	52
3 守山市住生活基本計画策定委員会設置要綱	53

用語解説

用語解説	54
------	----

第1章 計画の目的と位置付け

1 計画の目的

住生活基本計画とは、住生活基本法に基づき市民の住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策を推進するため、住宅施策全般を対象とするなかで地域の特성에応じた住生活を巡る課題を設定し、施策の方向性を提示する計画です。

本市では、平成21年3月に「守山市住生活基本計画（H21～R2）」を策定し、「住みたい・住み続けたいまち もりやま」を基本理念に掲げ、市営住宅の提供、耐震化の促進および地区計画の活用など、様々な住宅施策を推進してきました。

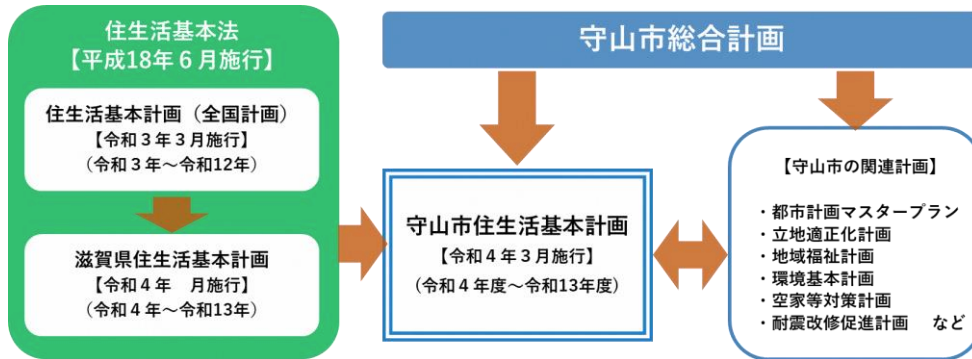
こうした中、計画策定から12年が経過し、この間に少子高齢化の急速な進展、社会経済情勢の変化を背景に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行や住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を柱とした「新たな住宅セーフティネット制度」の創設など、住宅需要の多様化や住宅・住環境を取り巻く状況の変化により生じる新たな課題への対応が求められています。

こうした状況を踏まえ、令和3年3月に新たな住生活基本計画（全国計画）が策定され、令和4年3月に滋賀県住生活基本計画の見直しが行われており、本市においても、守山市総合計画やその他関連計画との整合を図るなか、総合的かつ計画的な住宅施策を推進するための基軸として、新たな計画を策定します。



2 計画の位置付け

本計画は、国の住生活基本計画（全国計画）や滋賀県住生活基本計画における検討内容を踏まえると共に、守山市総合計画やその他関連計画との整合を図るなかで推進します。



3 計画の期間

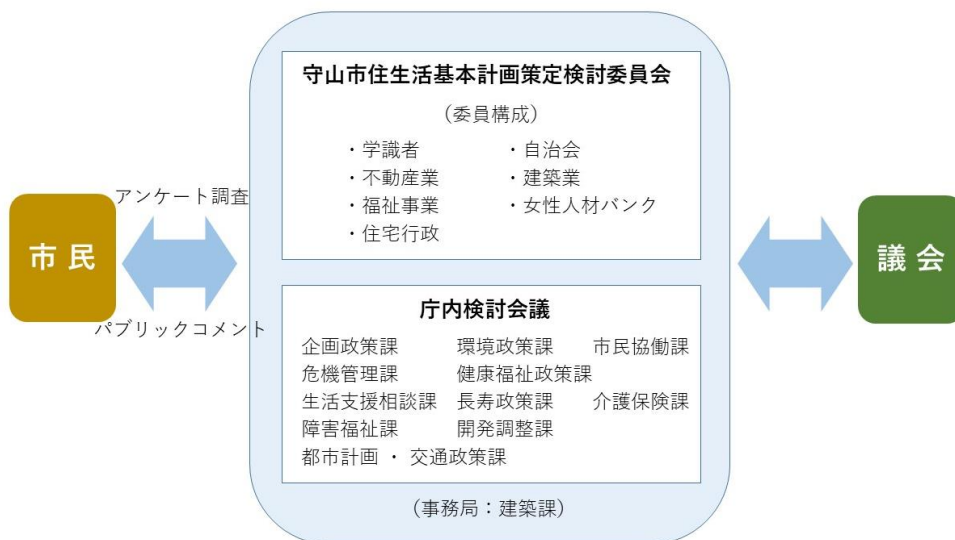
令和4年度から令和13年度までの10年間とします。

なお、社会情勢等の変化に応じ、適宜必要な見直しを行います。

4 計画の検討体制

計画の策定にあたっては、学識経験者および各分野の専門家等で構成する「守山市住生活基本計画策定検討委員会」および庁内関係課で構成する「守山市住生活基本計画策定検討会議」を設置し、専門的かつ幅広い意見を取り入れることで、計画の充実を図りました。

また、アンケート調査およびパブリックコメントを行うことで、市民の意向を計画に反映しました。



第2章 住宅・住環境の現況

1 上位・関連計画における住宅施策の方向性

(1) 国・県計画

① 住生活基本計画（全国計画）

・目的

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、基本的な計画を定めるもの（住生活基本法第15条第1項に規定）

・計画期間

令和3年度～令和12年度

・施策方針

視点	目標	施策
社会環境の変化	目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現	①居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進 ②新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進
	目標2 頻発・激甚化する災害ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保	①安全な住宅・住宅地の形成 ②災害発生時における被災者の住まいの早急な確保
居住者・コミュニティ	目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現	①子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 ②子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり
	目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり	①高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 ②支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり
住宅ストック・産業	目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備	①住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保 ②福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援
	目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成	①ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 ②長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化したマンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化 ③世代をこえて取引されうるストックの形成

住宅 ストック ・ 産業	目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進	①空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却 ②立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進
	目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展	①地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成 ②新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

② 滋賀県住生活基本計画

・ 目的

社会経済情勢の変化に対応し、国の住宅政策との整合を図るとともに、本県における地域特性や個別課題等に応じた住宅政策を推進するため、本県の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定めたもの。

・ 計画期間

令和3年度～令和12年度

・ 施策方針

基本方針	目標
方針1 暮らしの安定に向けた住まいの確保	①住宅確保要配慮のニーズに対応した住まいの確保 ・公営住宅、民間賃貸による住宅セーフティネットの確保 ・福祉施策と住宅施策の連携による居住支援 ・住まいを失うおそれのある方への居住支援 ②災害等に備えた住まいの確保 ・災害時における住宅確保、生活再建支援等の体制構築
方針2 安全で質の高い住まいの実現	③安全に暮らし続けられる住まいの形成 ・災害に強い住宅づくり ・高齢期を見据えた安全で暮らしやすい住環境整備 ・住宅における防犯性の向上 ④CO ₂ ネットゼロ社会づくりに向けた住まいの形成 ・省エネ性能、耐久性能に優れた住宅の供給促進 ・既存住宅の維持管理、性能向上、流通の促進 ⑤分譲マンションの適切な維持管理 ・管理組合の自律的活動の促進と、 ・管理状況等が市場評価に反映される環境づくり ・管理不全マンションへの助言等の実施
方針3 誰もが暮らしやすいまちづくり	⑥安全で持続可能なまちづくり ・地域ごとの多様な拠点等への居住の誘導 ・災害リスクを低減するまちづくり ・歴史文化、自然景観等の資源を活かし継承するまちづくり ⑦空き家問題の解消 ・空き家の発生予防、流通・利活用促進、解体促進
方針4 豊かな住生活の基盤づくり	⑧ライフステージや価値観に応じて住まいを選択できる環境づくり ・世帯状況に応じた円滑な住み替えの促進 ・移住、2地域居住に向けた住宅流通の促進 ⑨住生活を支える住宅産業の活性化 ・住宅産業の活性化とIoT等の新技術の普及促進 ・住宅関連事業者の技能等の向上

(2) 守山市における上位・関連計画

① 第5次守山市総合計画

・目的

まちづくりの基本となる最も重要な計画で、各分野における計画や施策の基本的な指針となり、効果的な事業展開を図るうえで最も重要な役割を果たすもの。

・計画期間

令和3年度～令和7年度（後期基本計画）

・住生活に関連する施策

【基本計画3：まちが輝く個性と安全のふるさとづくり】

施策項目	主要施策
3-9 都市計画	<ul style="list-style-type: none"> ○都市計画基本方針の具現化に向けた取組の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画基本方針に基づく適切な土地利用の促進 ・秩序ある都市基盤の整備 ・地域の特色を活かした地域のまちづくりルールの作成 ・守山らしい美しい景観づくりへの積極的な取り組み ○駅前周辺活性化 <ul style="list-style-type: none"> ・民間建替え事業等の促進 ・商店街の活性化支援、守山駅前西口広場の渋滞解消対策
3-10 都市景観	<ul style="list-style-type: none"> ○守山らしい景観を保全し創出する景観形成の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・建築、開発行為をコントロールする中での良好な景観形成の整備 ・地域資源を活かした本市固有の景観の保全、創出の推進 ・景観形成に係る地域活動の支援、推進
3-11 住宅・宅地	<ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅等の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化計画に基づく市営住宅の改善事業の推進および建替え ○優良な宅地の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・宅地開発の適正指導 ○建築計画等の指導 <ul style="list-style-type: none"> ・安全な建築計画の指導の徹底、耐震診断・改修の実地支援 ○住居表示の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・住居表示の整備の推進 ○墓地環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・共同墓地整備事業への補助、墓地の管理状況の把握 ○リノベーションまちづくり <ul style="list-style-type: none"> ・空き家、空き地の適正管理に向けた助言および指導 ・空き家、空き地の活用に向けた官民連携の取組の推進

② 守山市地方創生プラン（第2期 守山市まち・ひと・しごと創生総合戦略）

・ 目的

本市の地方創生に取り組むため、地域で働き、暮らせるための独自性ある地域活性化に係る施策方針を示すもの。

・ 計画期間

令和2年度～令和6年度

・ 住生活に関連する施策

【基本目標4】

「ひとが集う、安心して暮らすことができる魅力的なまちをつくる」

具体的施策(1)・・・「人と人」「人と地域」を結ぶ人づくり

(1)－① 地域住民活動を促進する環境整備

(1)－③ もーりーカー等、地域交通の充実

自転車を活用した健康まちづくり

(1)－⑥ 空き家の有効活用（コワーキングスペースや福祉施設等）

(1)－⑦ 地域集落のコミュニティの維持・活性化

③ 守山市都市計画マスタープラン

・ 目的

都市計画に関する総合的な指針として、まちづくりの将来目標や土地利用、都市施設の整備方針を明らかにするもの。

・ 計画期間

平成28年度～令和7年度

・ 住生活に関連する施策

【都市づくりの目標】

① 自然の恵みと歴史・文化・景観を活かしたまちづくり

② 安全で安心して住み続けられるまちづくり

③ すべての人がいきいきと暮らせるまちづくり

④ にぎわいと活力のある魅力的なまちづくり

⑤ 市民とつくる協働のまちづくり

【土地の利用方針（住宅地）】

① 市街化区域内の低・未利用地については、ミニ開発等による虫食い状の開発や行き止まり状道路の形成を抑制し、計画的な開発を誘導。

② 第一種低層住居専用地域や第一種・第二種中高層住居専用地域は、中低層住宅地として位置づけ、景観計画や地区計画制度等を活用し、良好な住環境を維持・形成。

③ 建築協定等の活用により緑豊かな落ち着いたある低層住宅地の形成を促進。

④ 中低層住宅地以外の住宅地は、一定の商業・業務施設等の立地を許容した、住宅地を形成。

④ 守山市立地適正化計画

・目的

人口減少と高齢化を背景として都市全体の構造を見直し、行政と住民、民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進する。

・計画期間

平成29年度～令和7年度

・住生活に関連する施策

【まちづくりの目標】

- ① 安全で安心して暮らせるまちの形成
- ② 活発な交流ができる賑わいあふれるまちの形成
- ③ 産業の育成・強化による働きやすいまちの形成
- ④ まちをつなぐ公共交通網の形成

⑤ 守山市第二次環境基本計画

・目的

良好な環境の保全および創造に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、守山市環境基本条例第8条に基づき策定するもの。

・計画期間

平成28年度～令和7年度

・住生活に関連する施策

【基本施策項目：まち環境－景観・住環境】

- ① 調和のとれた街並みづくりに向けた適正な指導と誘導
- ② 建築協定、地区計画等の制度による地域の主体的な景観づくり
- ③ 空地・空家の適正管理、有効活用

【基本施策項目：地球環境－地球温暖化対策】

- ③ 省エネ性能の高い建築物の導入、改築の促進

⑥ 国土強靱化地域計画

・目的

大規模な自然災害から、市民の生命と財産を守り、迅速に回復する「強さ」と「しなやかさ」を持った災害に強いまちづくりを推進する。

・計画期間

令和2年度～令和6年度

・住生活に関連する施策

【個別施策分野：住宅・都市】

- ① 住宅・建築物の耐震対策
- ② 空き家対策

【基本施策項目：地球環境・地球温暖化対策】

- ③ 省エネ性能の高い建築物の導入、改築の促進

⑦ 守山市耐震改修促進計画

・ 目的

市内の建築物の耐震診断および耐震改修を計画的に促進するための方法ならびに基本的な枠組みを定める。

・ 計画期間

平成 28 年度～令和 7 年度

・ 住生活に関連する施策

【具体施策 1：既存建築物の耐震化支援等】

- ① 木造住宅耐震診断員派遣事業・補強案作成事業による支援
- ② 木造住宅耐震、バリアフリー改修事業による木造住宅耐震化の支援
- ③ 木造住宅耐震シェルター等普及事業による支援
- ④ 耐震改修促進法による制限緩和等
- ⑤ 安心して耐震改修を行える環境整備（業者情報等の情報提供）

【具体施策 2：総合的な安全対策】

- ① 液状化対策
- ② ブロック塀等の安全対策
- ③ 窓ガラス、天井、家具等の落下・転倒防止対策
- ④ エレベーター、エスカレーターの地震防災対策

⑧ 守山市空家等対策計画

・ 目的

空家等に関する対策を体系的にまとめ、空家等の適正管理および利活用の促進を図る。

・ 計画期間

令和 3 年度～令和 8 年度

・ 住生活に関連する施策

【基本的施策】

- ① 空家化の「予防」および「実態把握」
- ② 空家等の「適正管理」
- ③ 空家等の「利活用」

⑨ 第3期守山市地域福祉計画

・ 目的

市民と行政が連携・協働し、市民が主体となって生活課題を解決する活動を支援する。

・ 計画期間

平成28年度～令和3年度

計画策定時は最新計画を反映

・ 住生活に関連する施策

【基本方針3：地域で暮らすまちづくり】

- ① 課題を見つけ、支援者と共に迅速な対応ができる体制の充実を図る
- ② 自立した生活を営むための各種サービスの情報提供と利活用を推進
- ③ 高齢化社会を見据えた生活の利便性を高める手段の向上を図る

⑩ 守山市子ども・子育て応援プラン2020

・ 目的

就学前の子どもの教育・保育の提供や子育て支援の充実など、包括的な子ども・子育て支援の取組の計画的・年次的達成度を担保するもの。

・ 計画期間

令和2年度～令和6年度

・ 住生活に関連する施策

【基本方向2：ゆとりと豊かさを感じられる住環境の整備】

- ① 住宅対策の促進
- ② ライフスタイルに応じた公共賃貸住宅の供給

⑪ 守山いきいきプラン2021

(第8期守山市高齢者福祉計画・守山市介護保険事業計画)

・ 目的

地域における保健・福祉サービスの推進や、介護保険制度の円滑な運営・実施を通じて、高齢者がいきいきと暮らせるまちづくりのための基本方針を定めるもの。

・ 計画期間

令和3年度～令和5年度

・ 住生活に関連する施策

【基本目標2】

みんなで支え合う地域共生社会の実現と地域包括ケアシステムの推進
(基本施策6)

高齢者の住まいづくり：ゆとりと豊かさを感じられる住環境の整備

- ① 高齢者向けの住まいに関する支援
- ② 住宅改修の支援

⑫ もりやま障害福祉プラン 2021

(守山市障害者計画・守山市障害福祉計画・守山市障害児福祉計画)

・目的

真の共生社会を目指し、更なる障害者福祉の推進を図るもの。

・計画期間

令和3年度～令和8年度

(障害者福祉計画、障害児福祉計画は令和5年度)

・住生活に関連する施策

【基本目標2：住み慣れた地域でいきいきと暮らすために】

② 住環境改善への支援

【基本目標6：安全・安心なまちづくりのために】

① ユニバーサルデザインを踏まえた公共施設等の整備促進

② だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例等の周知・指導

2 前回計画の達成状況

平成21年3月に策定した守山市住生活基本計画（H21～R2）における各基本目標について、設定された成果指標の達成状況により評価を行いました。

なお、目標値の達成状況に応じて、下表のとおり5段階での評価を行いました。

目標値の達成率	101%以上	90%以上	80%以上	70%以上	70%未満 (実績なしを含む)
評価	極めて順調	順調	おおむね 順調	やや 遅れている	更なる 取り組みが必要

基本目標1：自然と共生し、歴史・文化・景観を活かした魅力的な住まい・まちづくり

No.	項目	計画策定時の数値	目標値 (A)	実績値 (B)	達成率 (B/A)	評価
1	全部または一部の窓に複層ガラスまたは二重サッシを使用している住宅ストックの比率	17% (H15)	40% (H27)	36.8% (H30)	92.0%	順調
2	木の香る淡海の家推進事業活用件数	1.2件/年 (H16～H20)	5件/年	3.4件/年 (H27～R2)	68.0%	更なる 取り組みが 必要
3	まちづくり制度の講習会等の実施回数（地区計画や建築協定等に関する出前講座等）	・講習会1回/年 ・勉強会2回/年 (H19)	6回/年 (R2)	実績なし	—	更なる 取り組みが 必要

基本目標2：誰もが安心して快適に暮らせることのできる住まい・まちづくり

No.	項目	計画策定時の数値	目標値 (A)	実績値 (B)	達成率 (B/A)	評価
1	新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	85.5% (H19)	94.4% (H27)	90.1% (H27) ※R2: 90.3%	95.4%	順調
2	市有特定建築物の耐震化率	約78% (H19)	100% (R2)	95.3% (R2)	95.3%	順調
3	狭あい道路の認定路線数	1路線 (H19)	13路線 (R2)	15路線 (R2)	115.4%	極めて 順調
4	防災訓練を実施する自治会の数	65自治会 (H19)	70自治会 (R2)	62自治会 (R1)	88.6%	おおむね 順調
5	高齢者円滑入居住宅の登録戸数	85戸 (H20)	100戸 (R2)	※サービス付き 高齢者向け住宅 に制度が変更(R2 登録数174戸)	—	—
6	公営住宅の供給目標量	—	355戸 (H18～H27)	348戸 (H23～R1)	98.0%	順調

基本目標3：多様な居住ニーズに対応した住まい・まちづくり

No.	項目	計画策定時の数値	目標値 (A)	実績値 (B)	達成率 (B/A)	評価
1	子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率	—	60% (H27)	61.4% (H30)	102.3%	極めて 順調
2	都市公園の施設面積	78.2ha (H21)	124ha (R2)	103.5ha (R2)	83.5%	おおむね 順調
3	建築基準法に基づく住宅等の完了検査率	89.3% (H19)	95% (R2)	102.9% (H27～R2 平均) ※年度毎の検査件数/申請件数	108.3%	極めて 順調

基本目標4：市民との協働による住まい・まちづくり

	項目	計画策定時の数値	目標値 (A)	実績値 (B)	達成率 (B/A)	評価
1	地区計画や建築協定が設定されている地区数	4地区 (H21)	8地区 (R2)	17地区 (R1)	212.5%	極めて 順調
2	相談窓口における相談件数(耐震改修や地区計画等に関する相談件数)	—	24件 (R2)	57件 (R1) ※耐震診断・改修、 除却等の相談	170.8%	極めて 順調
3	パトロールを実施する自治会の数	89.3% (H19)	70自治会 (R2)	45自治会 (R1)	64.3%	更なる 取り組みが 必要

3 住宅・住環境の現況

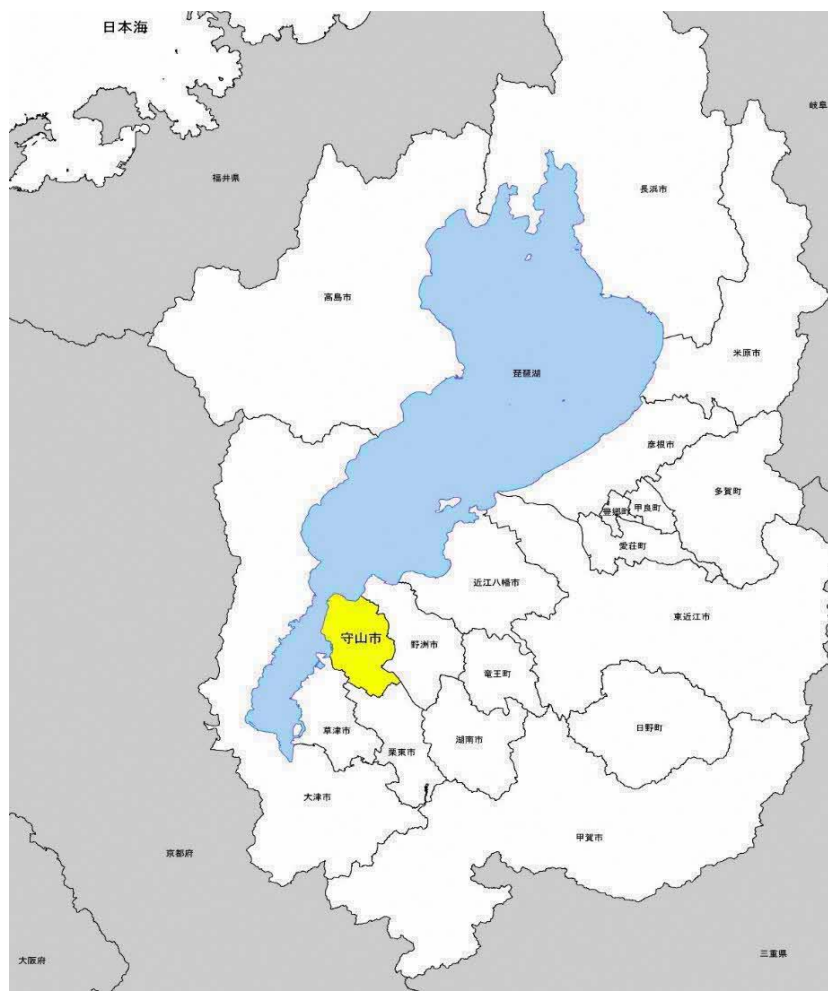
(1) 本市の概況

本市は滋賀県の南西部、琵琶湖の東岸部に位置し、面積 55.74km²を有し、野洲川によって形成された三角州による平坦地で構成されています。

令和2年で本市の人口は84,131人となり、現在も増加傾向ですが、令和17年以降は人口減少に転じ、更なる高齢化の進行が予測されています。

本市の南部には国道1号や国道8号、名神高速道路へと接続する県道および市道といった近隣圏域へアクセスできる道路網が整備されており、また、本市の北部には湖西地域や湖東地域さらには京阪神や中京地域と結ぶ道路交通の要衝として、国道477号やさざなみ街道、琵琶湖大橋があり、湖南地域の中核都市としての役割を担っています。

公共交通機関についてはJR琵琶湖線守山駅があり、新快速を利用してJR京都駅まで約25分、JR大阪駅まで約55分と利便性が高く、京阪神地域のベッドタウンとしての性格も有しています。

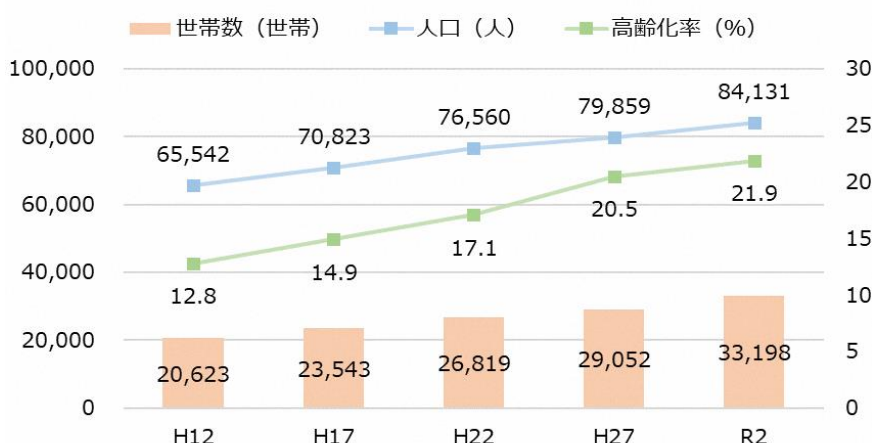


(2) 人口・世帯等の状況

① 人口・世帯の状況

人口・世帯ともに増加傾向だが、高齢化の進行が顕著となっている

ともに増加傾向であり、令和2年時点で人口は84,131人、世帯は33,198世帯となっています。一方で、高齢化の進行が顕著であり、令和2年時点での高齢化率は21.9%となっています。

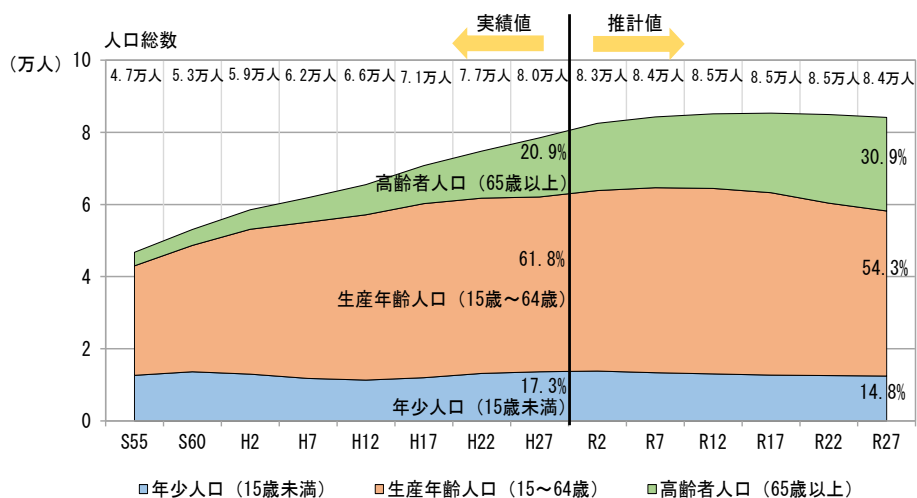


資料：守山市 統計書

② 年齢3区分別人口の推移(将来推計)

生産年齢人口は令和17年以降、減少が予測されている

年齢3区分別で人口推移をみると、高齢者人口の割合が増加しています。生産年齢人口は、平成17年以降は横ばいの傾向となっていますが、令和17年以降は減少する予測です。



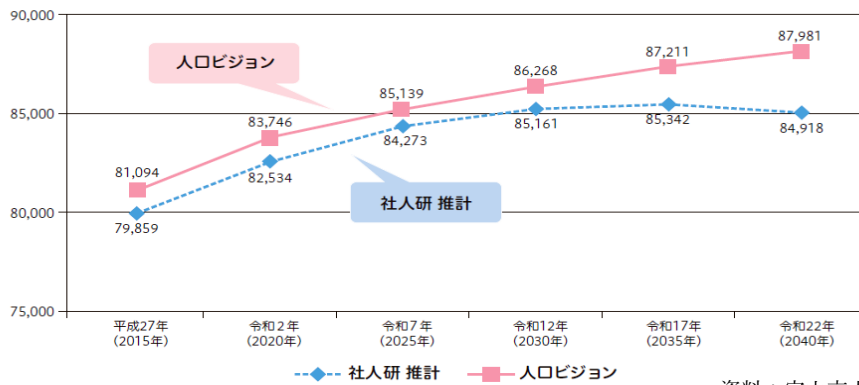
資料：国立社会保障・人口問題研究所 推計

③ 将来人口フレーム

令和12年時点で86,000人の人口フレームを設定

本市の施策展開を反映した将来人口フレームは、令和12年に86,000人、令和22年に88,000人規模の人口を設定しています。

総合計画の将来人口フレーム	
令和12年 (2030年)	令和22年 (2040年)
86,000人	88,000人

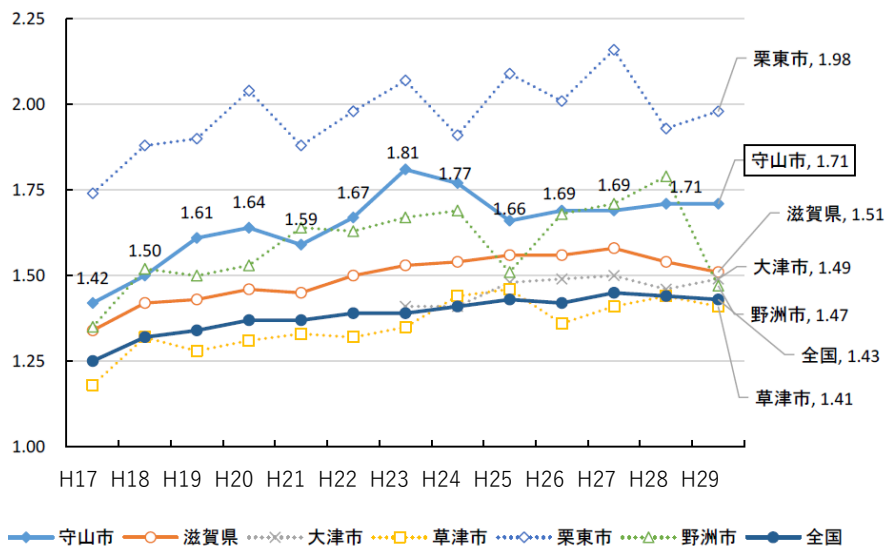


資料：守山市人口ビジョン

④ 合計特殊出生率

全国、滋賀県平均よりも高い値で推移している

全国や滋賀県平均よりも高い値で推移しており、近隣自治体の中でも高い水準を維持しています。

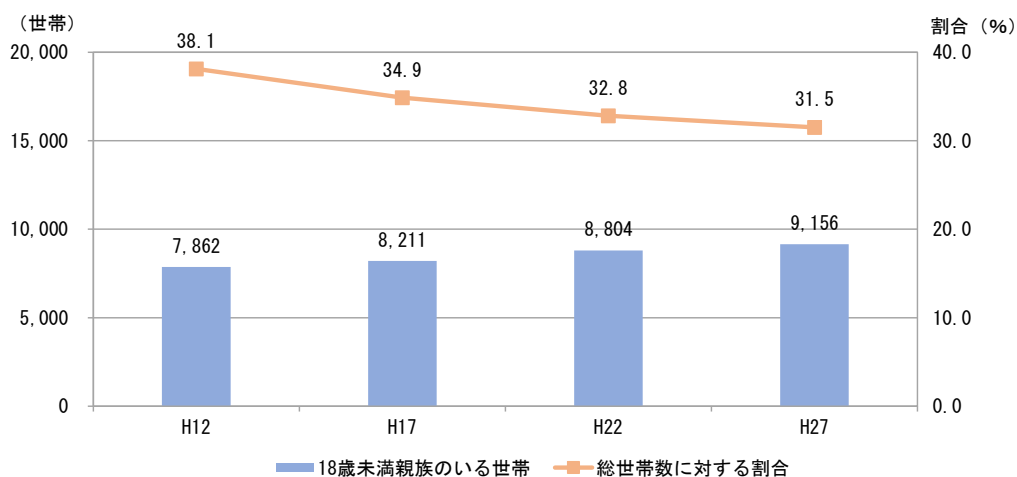


資料：南部健康福祉事務所（草津保健所）「(平成21～25年度年俸) (大津市除く) 大津保健所 (平成28～30年度) 大津市保健所事業年俸 (大津市)」

⑤ 子育て世帯の状況

全体に占める割合は減少しているが、世帯数は増加している

18歳未満の子と同居する子育て世帯の推移をみると、全体に占める割合は減少していますが、数は増え続けており、平成12年から平成27年までに1,294世帯増えています。

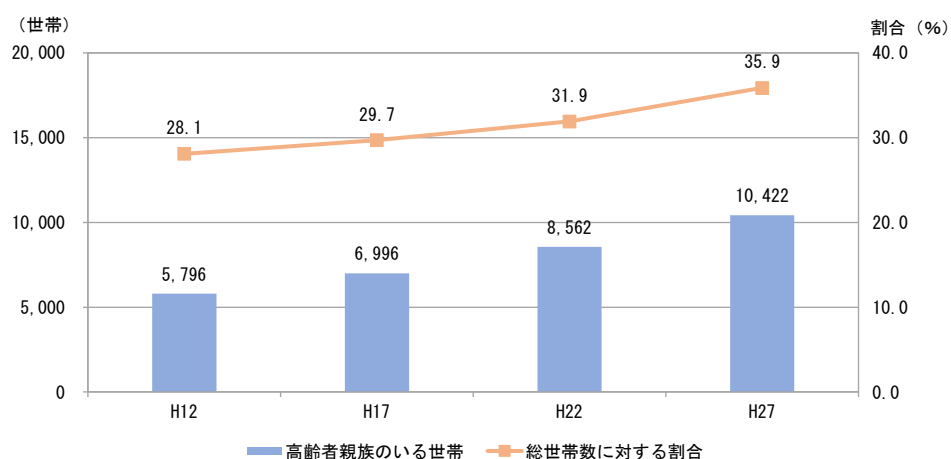


資料：国勢調査

⑥ 高齢者世帯の状況

高齢者を含む世帯の増加が顕著となっている

65歳以上の高齢者親を含む世帯数の推移をみると、世帯数・割合ともに増加傾向にあり、平成12年から平成27年までに5,626世帯増加しています。



資料：国勢調査

⑦ 障害のある人の推移

障害者手帳の所有者が、近年は増加の傾向にある

障害者手帳の所有者は増加傾向にあり、令和元年時点では、2,411人となっています。人口に占める割合は約3%で、横ばい傾向となっています。

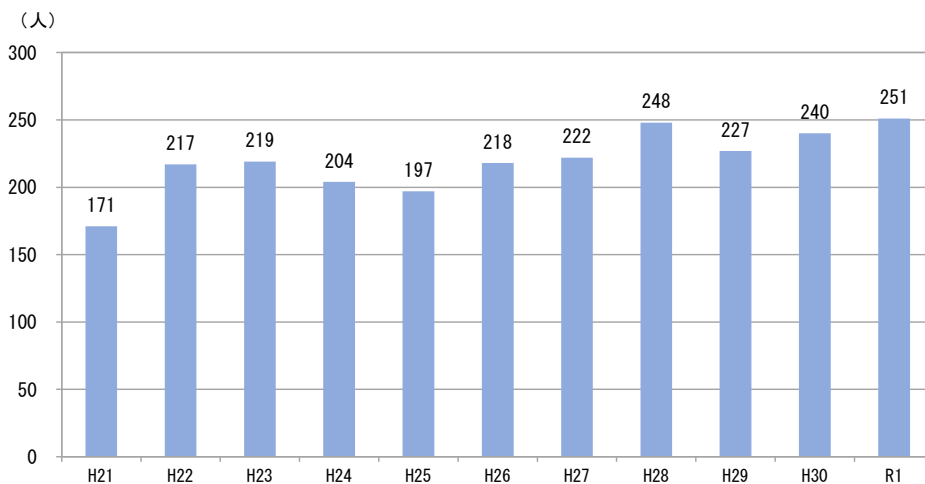


資料：守山市 統計書

⑧ 生活保護受給者の推移

増加傾向にあり、平成21年度から80人増加している

生活保護受給者の数は増加傾向にあり、平成21年度から令和元年度までに80人増加しており、その数は251人となっています。



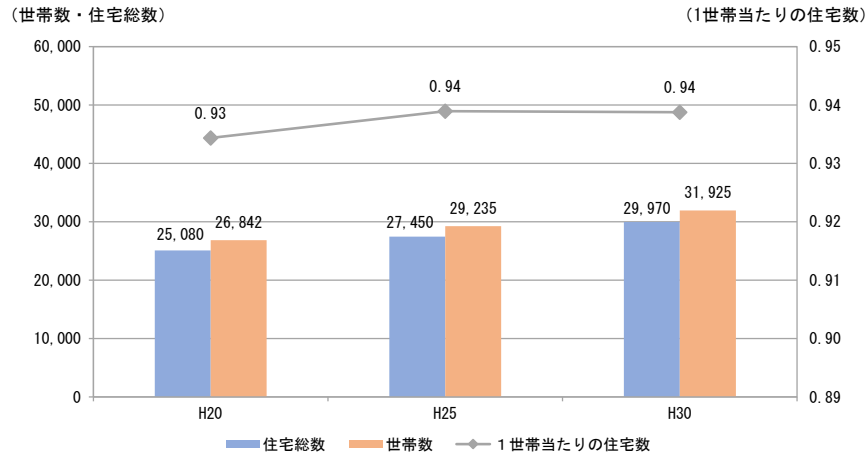
資料：守山市 統計書

(3) 住宅・住環境の状況

① 住宅総数

世帯数の増加と共に、住宅総数も増加し続けている

平成30年時点で住宅総数は29,970戸となり、平成20年時点より4,890件増加しています。

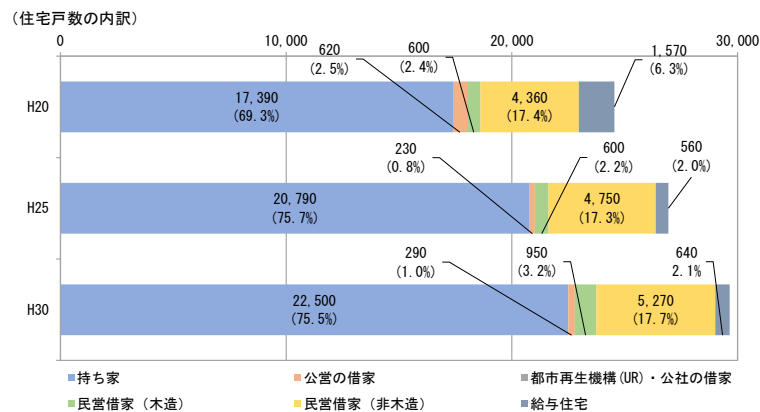


資料：住宅・土地統計調査、守山市 統計書

② 所有関係別住宅数

持ち家率が7割を占めるが、民営借家の戸数が増加傾向にある

平成30年時点で持ち家が7割以上を占め、戸数は増加傾向にあるものの、割合は横ばい傾向にあります。民営借家（非木造）についても、割合は横ばい傾向ですが、戸数は増加傾向にあります。



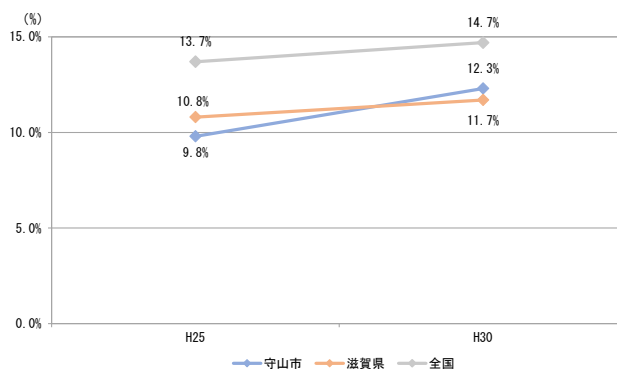
※) 給与住宅：社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む）。この場合、家賃の支払の有無を問わない。

資料：住宅・土地統計調査

③ 持ち家取得における中古住宅の割合

持ち家取得における中古住宅の割合は増加傾向だが、全国平均を下回る

持ち家取得における中古住宅の割合の推移をみると、本市は平成25年から平成30年にかけて2.5%増加していますが、全国平均を下回っています。



資料：住宅・土地統計調査

④ 耐震性のある住宅ストック

住宅の耐震化率は令和2年度時点で90.3%となっている

令和2年度時点での住宅耐震化率は90.3%であり、耐震性が不足した住宅の数は2,971戸と推計されます。また、耐震診断員派遣事業による耐震性の診断結果では、倒壊する危険性の高い住宅は1,590戸(94.2%)となりました。

木造住宅耐震診断員派遣事業による診断結果 (H16～R2)

上部構造評点	判定	H16～R2		増減 (戸数)
		戸数	構成比率	
0.7未満	倒壊する可能性が高い	1,590	94.2%	32
0.7以上1.0未満	倒壊する可能性がある	79	4.7%	0
1.0以上1.5未満	一応倒壊しない	17	1.0%	0
1.5以上	倒壊しない	2	0.1%	0
合計		1,688	100.0%	32

住宅の耐震化率の推計 (H30～R2)

年次	総戸数 (A)	耐震性あり戸数 (B)	耐震化率 (B/A)	耐震性不十分 (A) - (B)
H30	29,970	26,849	89.6%	3,121
R2	30,596	27,625	90.3%	2,971

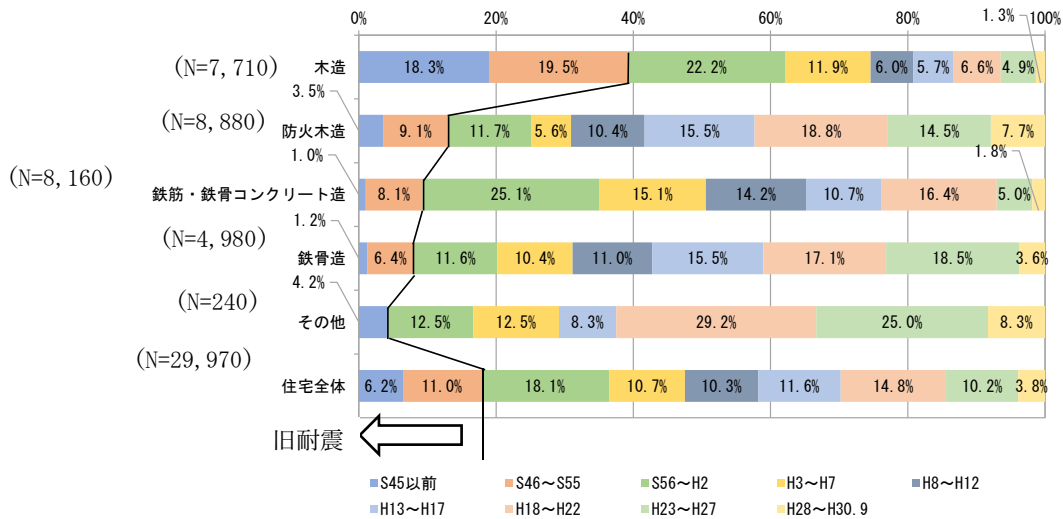
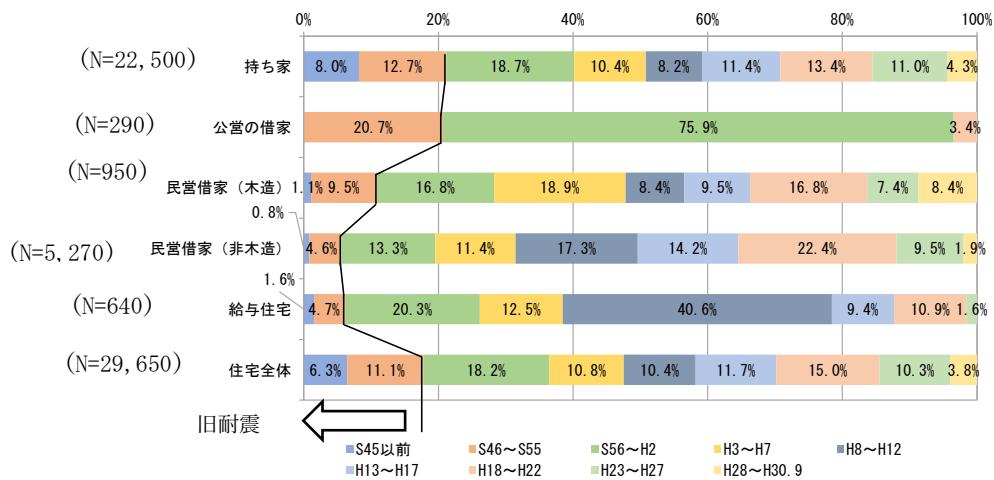
資料：守山市耐震改修促進計画

⑤ 築年数別住宅数

昭和56年～平成2年に建てられた住宅が最も多く、旧耐震は2割程度

築年数別の住宅数比率をみると、持ち家と公営の借家は昭和56年から平成2年に建てられた割合が最も高くなっています。

また、住宅全体の2割弱が昭和55年以前の旧耐震基準により建てられた住宅であり、これらの中には耐震性能が十分でないものが多く含まれていると考えられます。昭和55年以前に建てられた住宅は、所有関係別では、持ち家と公営の借家が各所有形態において2割程度、構造別では、木造が約4割を占めています。

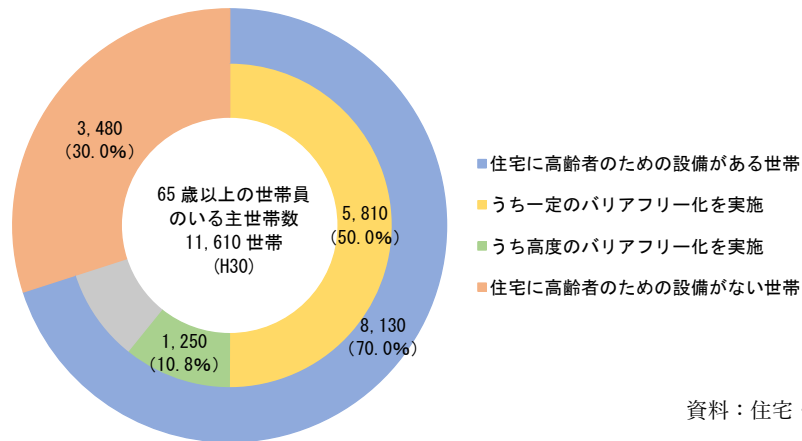


住宅・土地統計調査

⑥ 高齢者住宅のバリアフリー化率

高齢者の居住する住宅の3割でバリアフリー化が未実施

高齢者の居住する住宅のバリアフリー化状況をみると、全体の3割でバリアフリー化が未実施の状況です。



資料：住宅・土地統計調査

- ・「一定のバリアフリー化」・・・2箇所以上の「手すり設置」または「段差のない屋内」がある住宅。
- ・「高度のバリアフリー化」・・・2箇所以上の「手すり設置」「段差のない屋内」および「廊下などが車いすで通行可能な幅」を確保した住宅。

⑦ 長期優良住宅認定制度および省エネ法に係る届出の状況

長期優良住宅認定に係る申請は、平成26年度以降は減少傾向

長期優良住宅認定申請件数は平成26年度に増加したものの、その後は減少傾向となっています。省エネ法に係る届出・報告件数は平成22年度から横ばいの傾向となっています。



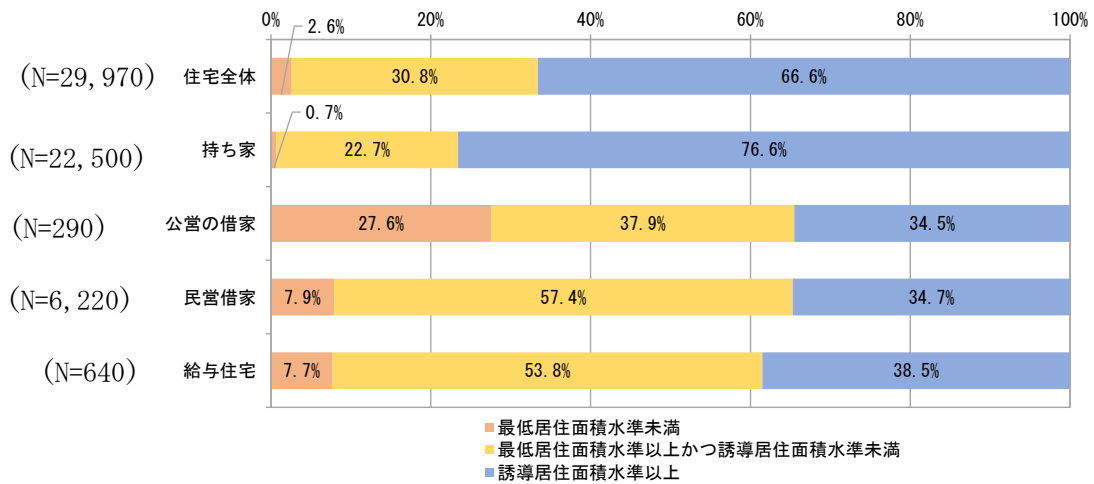
資料：守山市

⑧ 住宅の広さ、居住水準

全体の7割が誘導居住面積水準以上となっている

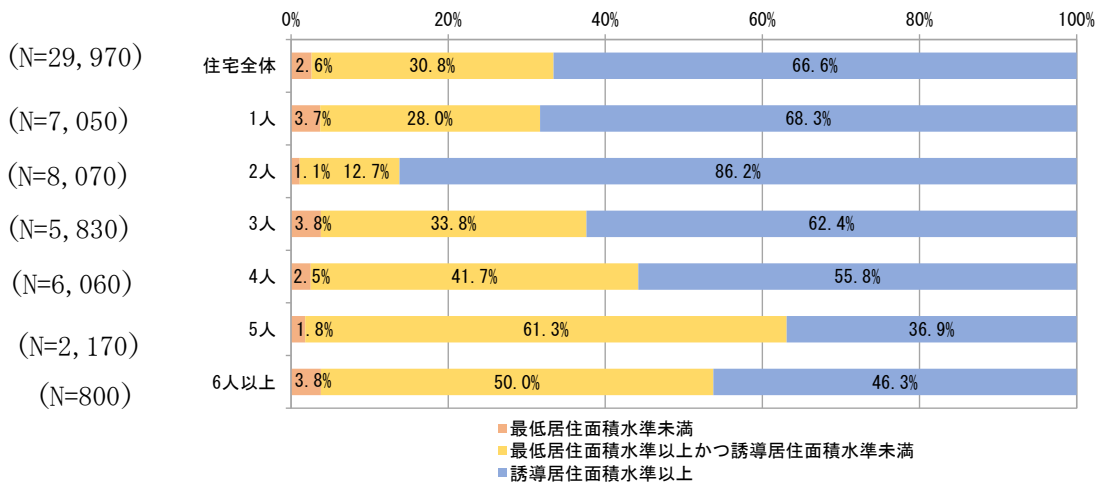
居住水準をみると、約7割が誘導居住面積水準以上となっています。

世帯人員別での住居水準の内訳の割合をみると、最低居住面積水準未満の割合は同程度であるものの、最低居住面積水準以上かつ誘導水準居住面積未満については、世帯人員が多くなるほど、割合も高くなる傾向にあります。



※居住面積水準不明を除く

資料：住宅・土地統計調査



※居住水準不明を除く

資料：住宅・土地統計調査

居住面積水準

世帯数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

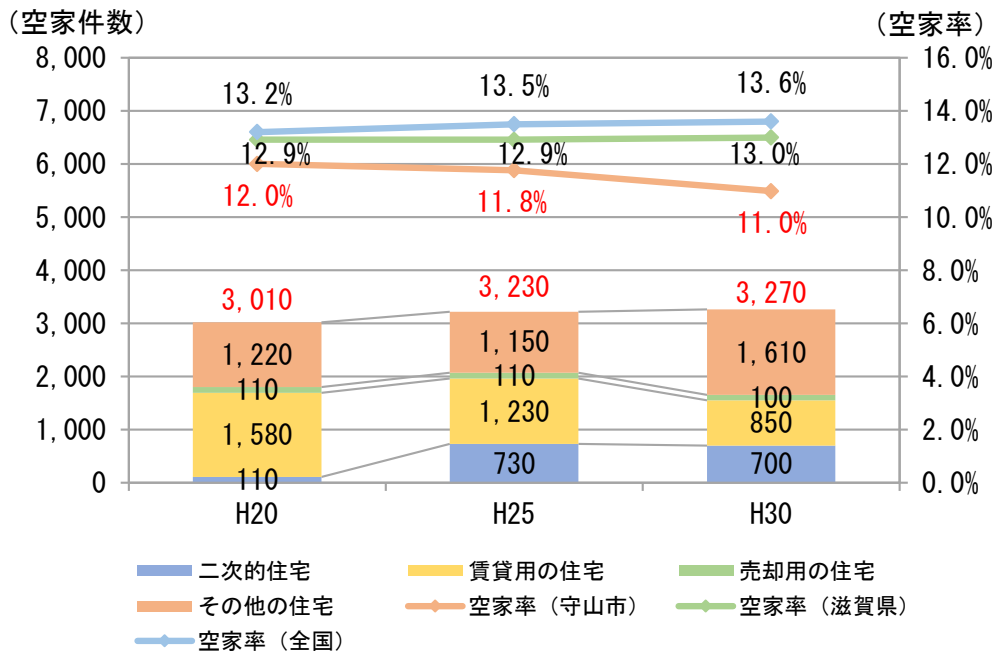
(単身者は25㎡、2人以上の世帯は10㎡×世帯人員+10㎡で算定。ただし、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する)

⑨ 空き家の状況

売却、賃貸等の用途がない空き家が増加している

空き家数の推移をみると、平成30年時点での空き家総数は3,270件、空き家率は11.0%となっており、全国、県の平均を下回ります。

一方で、売却、賃貸等の用途がない空き家（その他の住宅）が増加傾向であり、平成30年時点で、1,610戸となり、空き家総数の半分を占めます。



(空き家の種類について)

※二次的住宅

週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用され、ふだんは人が住んでいない住宅（別荘等）や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

※賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

※売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

※その他の住宅

上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

資料：住宅・土地統計調査

(4) 市営住宅の状況

① 市営住宅一覧

団地名	所在地	建設年	構造 (階層)	戸数	部屋面積 (m ²)	間取
堀海道	吉身五丁目 9	1971	準(2)	24	42.7	2DK
岡・中ノ庄	岡町 5-2	1972	準(2)	18	42.7	2DK
		1972		6	39.5	
久保 3棟	播磨田町 1430-2	1973	中耐(5)	20	51.5	3DK
久保 2棟				10	48.2	
久保 1棟				30	51.5	
久保 1棟				30	51.5	
古高 1棟	古高町 24-1	1978	中耐(4)	24	58.3	3DK
古高 2棟	古高町 24-3	1979		16	58.3	
大門 1棟	大門町 235	1982	中耐(5)	30	58.3	3DK
大門 2棟		1983		30	58.3	
東円前	古高町 20	1991	中耐(3)	30	76.6	3LDK
新久保	播磨田町 1437-8	2003	中耐(3)	21	39.0	1DK
				30	50.1	2DK
				21	63.0	3DK
				合計	340	

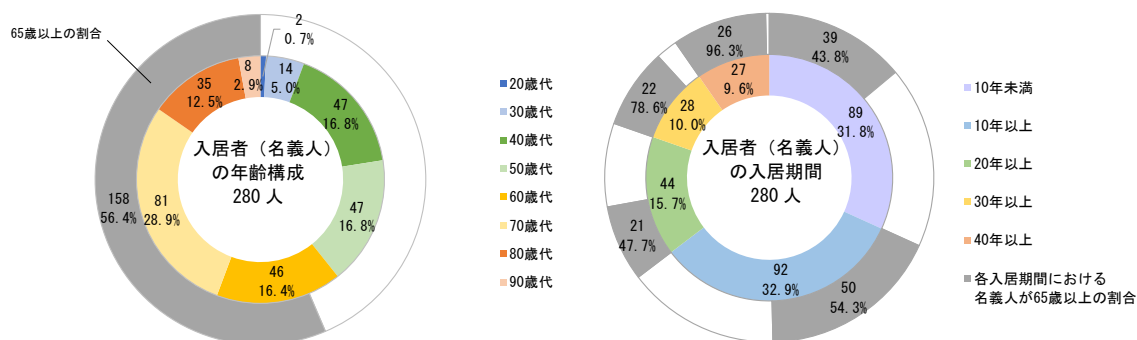
※表中「準」とは、準耐火構造を示す。
 ※表中「中耐」とは、中層耐火構造を示す。

② 入居者（名義人）の年齢構成および入居期間

高齢者が半数以上であり、約7割が10年以上の長期入居となっている

入居者（名義人）の年齢構成をみると、70歳代の割合が28.9%と最も高く、65歳以上の高齢者の割合は56.4%となっています。

また、入居期間をみると、10年以上の長期入居者が68.2%と高い割合となっています。

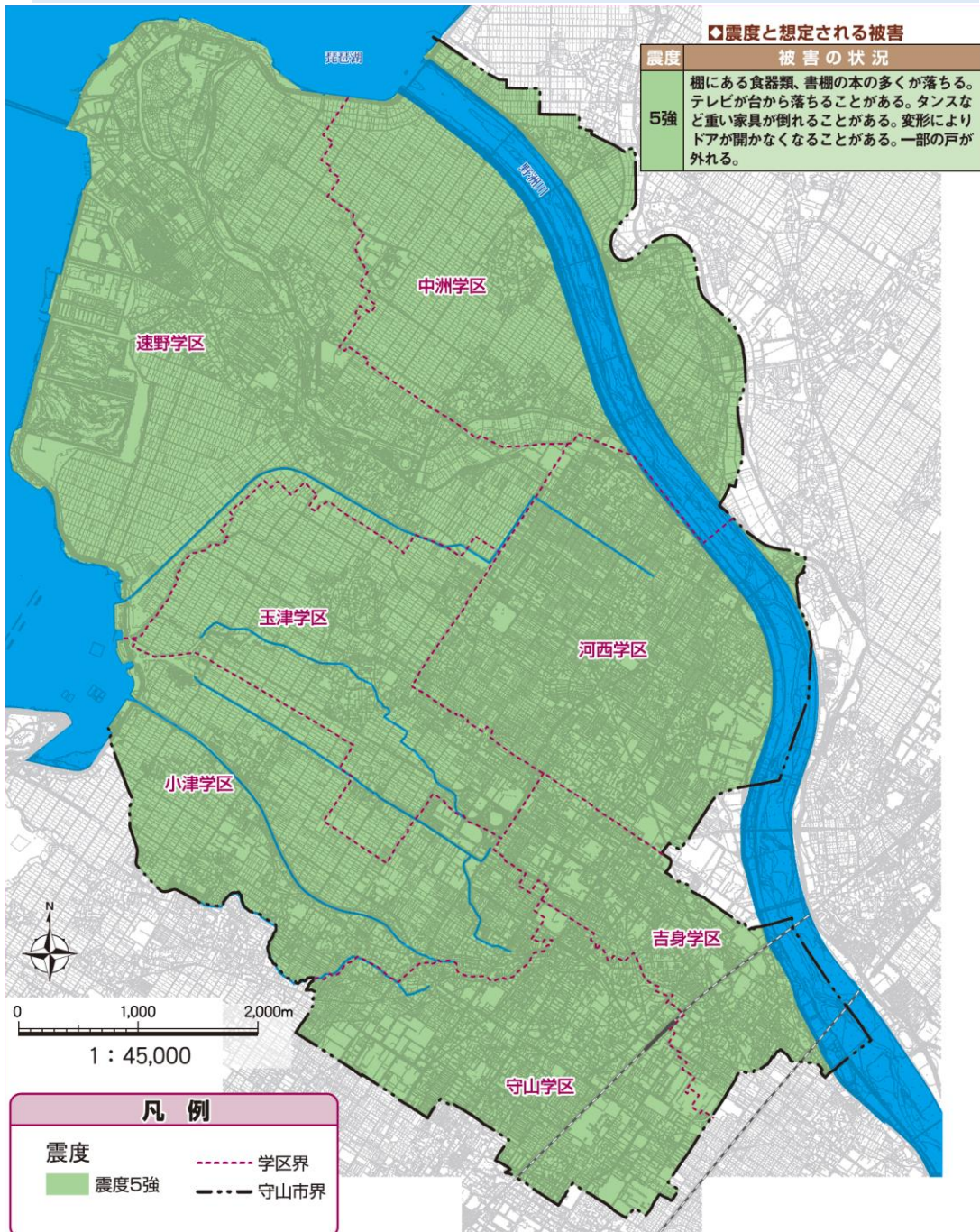


資料：守山市

(5) 災害による被害予測について

① 地震による被害予測

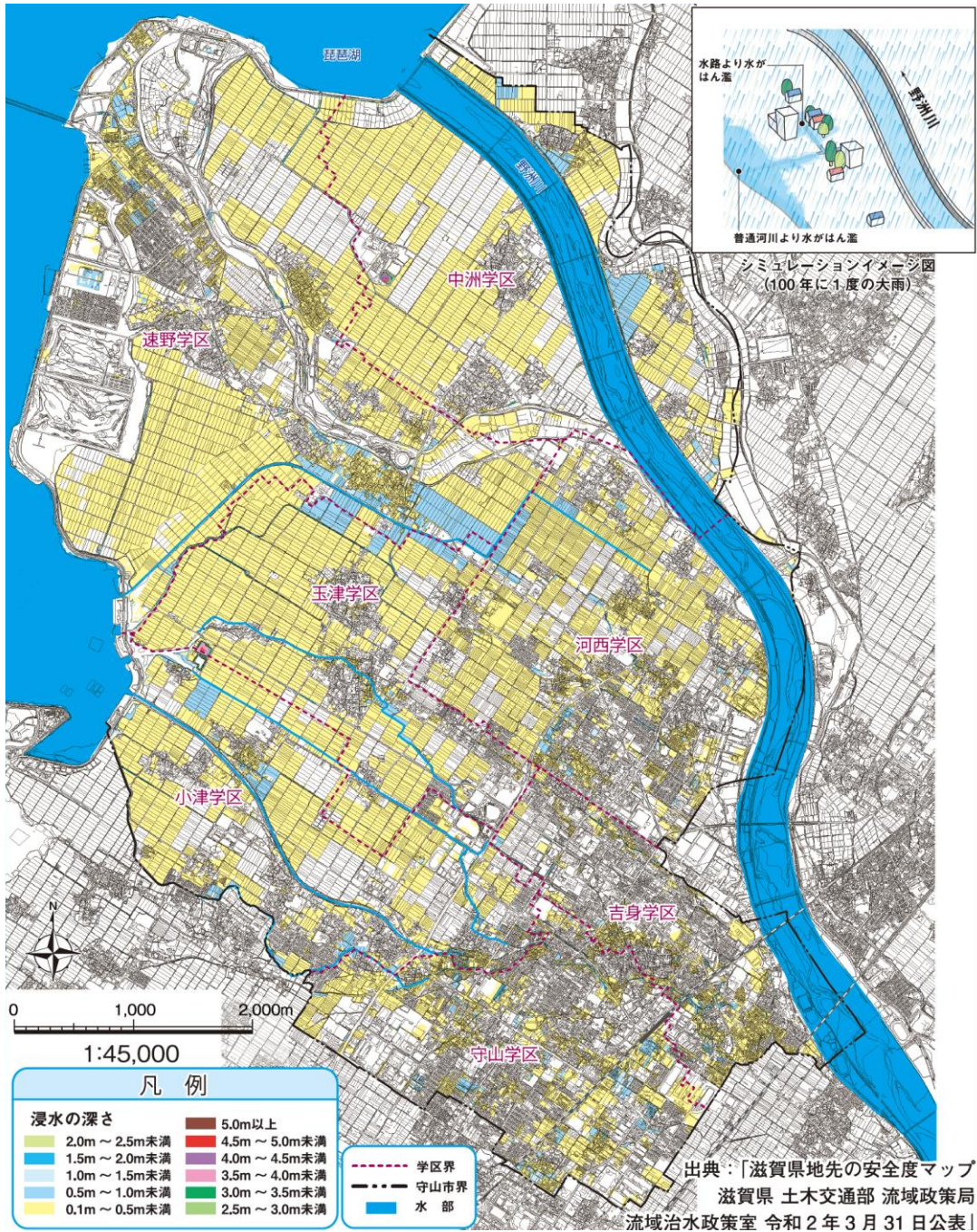
南海トラフ地震が発生した場合、市内全域で震度5強が想定



資料：守山市

② 大雨による被害予測

100年に1度の大雨発生時、市内全域で0.1～0.5m未満の浸水被害が予測



資料：守山市

4 市民・有識者アンケート

(1) アンケートの概要

① 目的

市民および各界の有識者等にアンケートを行い、本市が住宅関連施策を推進する上での課題を把握するもの。

② 対象者

- ・市民：住民基本台帳より無作為抽出した満18歳以上の世帯主2,000名
- ・有識者：自治会、市内不動産業、福祉事業関係者、商工会議所、PTA
(※無記名・郵送方式で実施)

③ 調査期間

- ・市民：令和3年3月1日～3月15日
- ・有識者：令和3年2月25日～3月15日

④ 配布数と回収結果

	市民対象	有識者対象
配布数	2,000人	71名
回収数	836票	48票
回収率	41.8%	67.6%

⑤ 配布内訳

市民アンケート

学区	世帯数	配布数	割合
守山	10,927	655	32%
吉身	7,104	426	21%
小津	2,224	133	7%
玉津	1,515	91	5%
河西	5,726	344	17%
速野	4,947	297	15%
中洲	894	54	3%

有識者アンケート

分類	小分類	配布数
自治会	各学区長	7
不動産	市内 賃貸住宅事業者	6
福祉	社会福祉協議会 役員	8
	民生委員 役員	8
	障害福祉事業関係者	4
商工会議所	正副・常議員	16
PTA	幼・保・小・中学校 PTA 会長	22

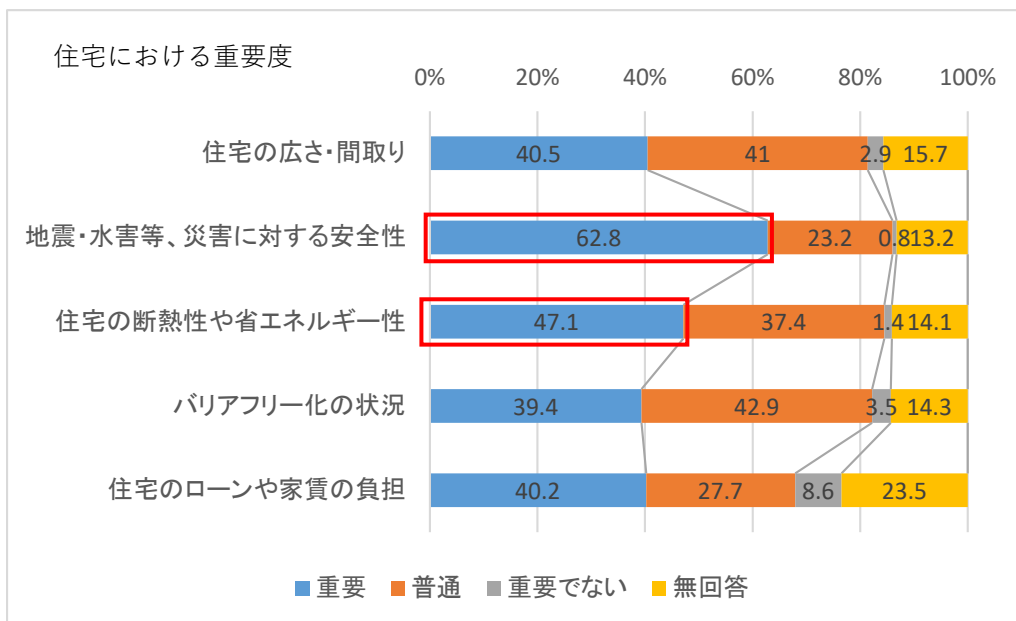
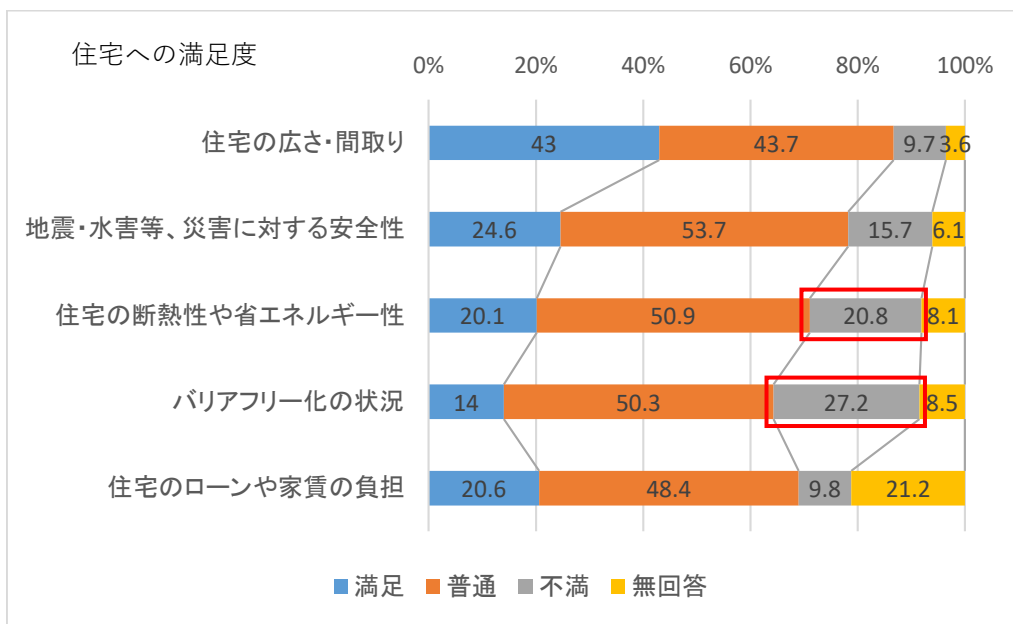
(2) 市民アンケート結果の概要

① 居住する住宅に関する満足度・重要度について

住宅の「バリアフリー化の状況」「省エネ性能」「安全性」への関心が高い

居住する住宅への満足度について、最も満足度が低いのは「バリアフリー化の状況」であり、次いで「住宅の断熱性や省エネルギー性」に対する満足度が低くなりました。

また、居住する住宅における重要度について、「地震・水害等災害に対する安全性」が最も重要とされ、次いで「住宅の断熱性や省エネルギー性」の重要度が高い結果となりました。

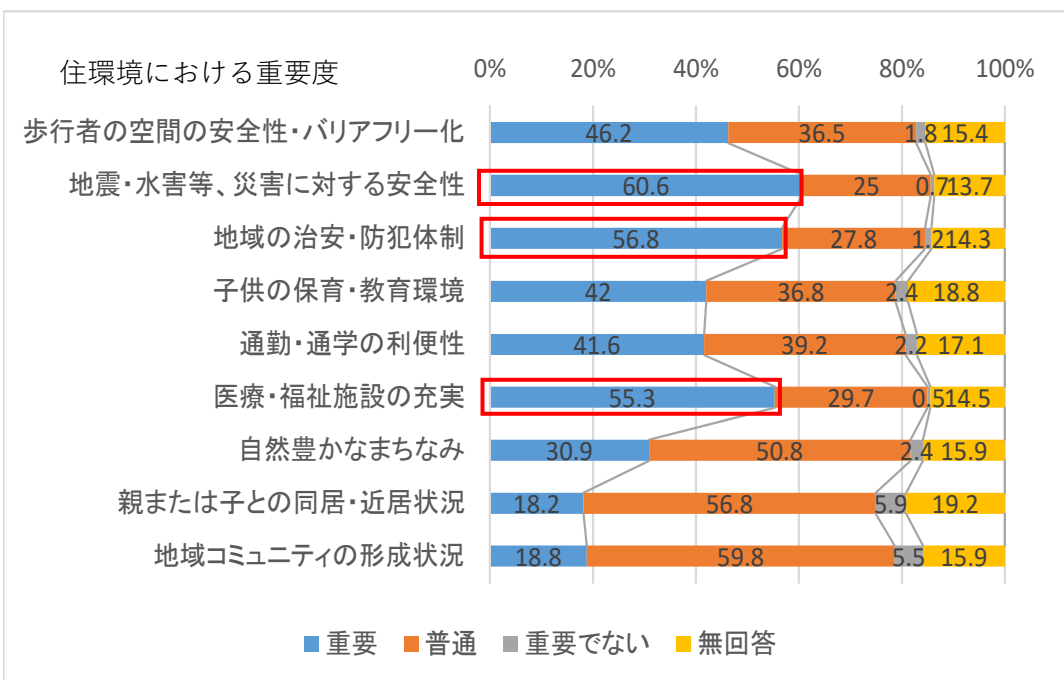
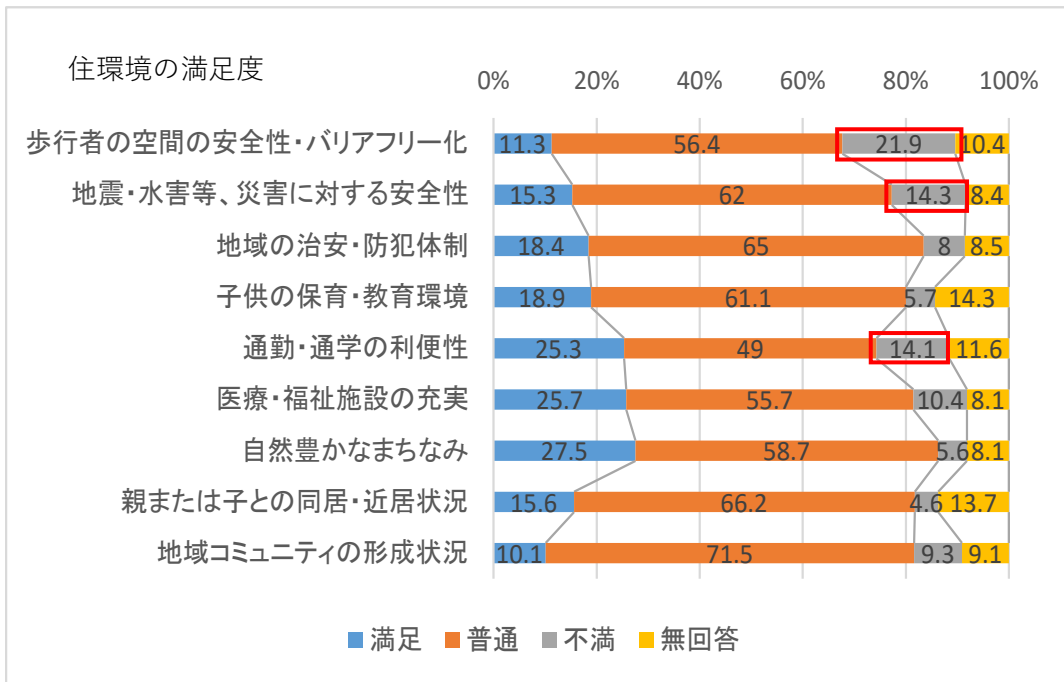


② 居住する住環境の満足度・重要度について

「地震・水害等災害に対する安全性」の重要度が高く、満足度が低い

居住する住環境への満足度について、最も満足度が低いのは「歩行者空間の安全性・バリアフリー化」であり、次いで「地震・水害等、災害に対する安全性」「通勤・通学の利便性」の順に満足度が低い結果となりました。

また、居住する住環境において重要とされる項目について、「地震・水害等災害に対する安全性」の重要度が最も高く、次いで「地域の治安・防犯体制」「医療・福祉施設の充実」が重要とされました。

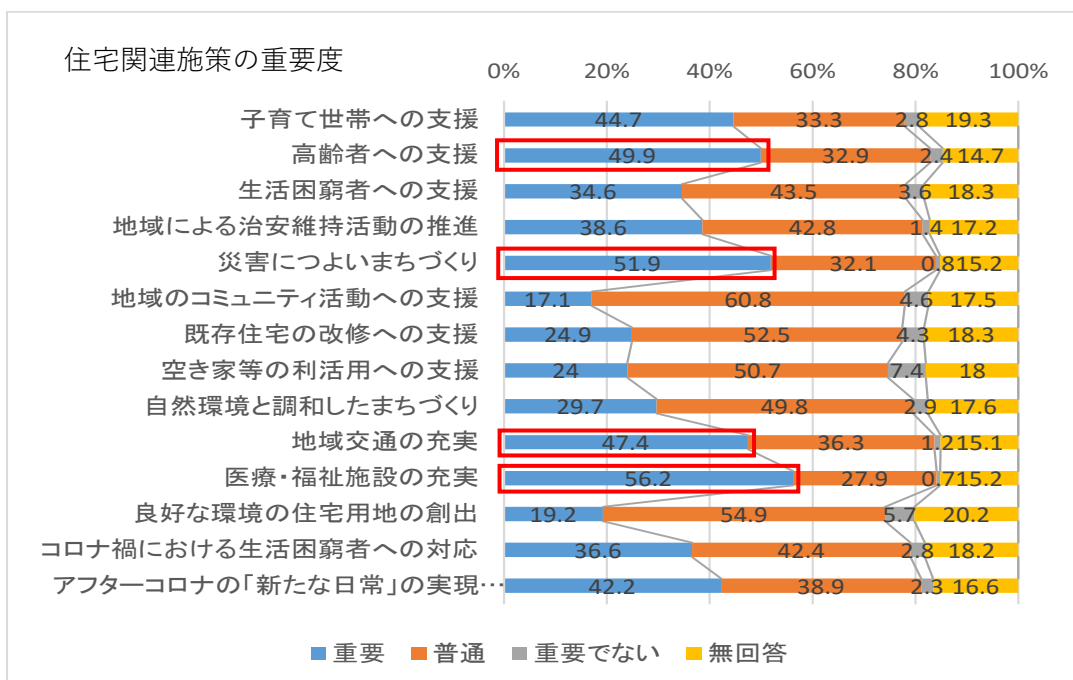
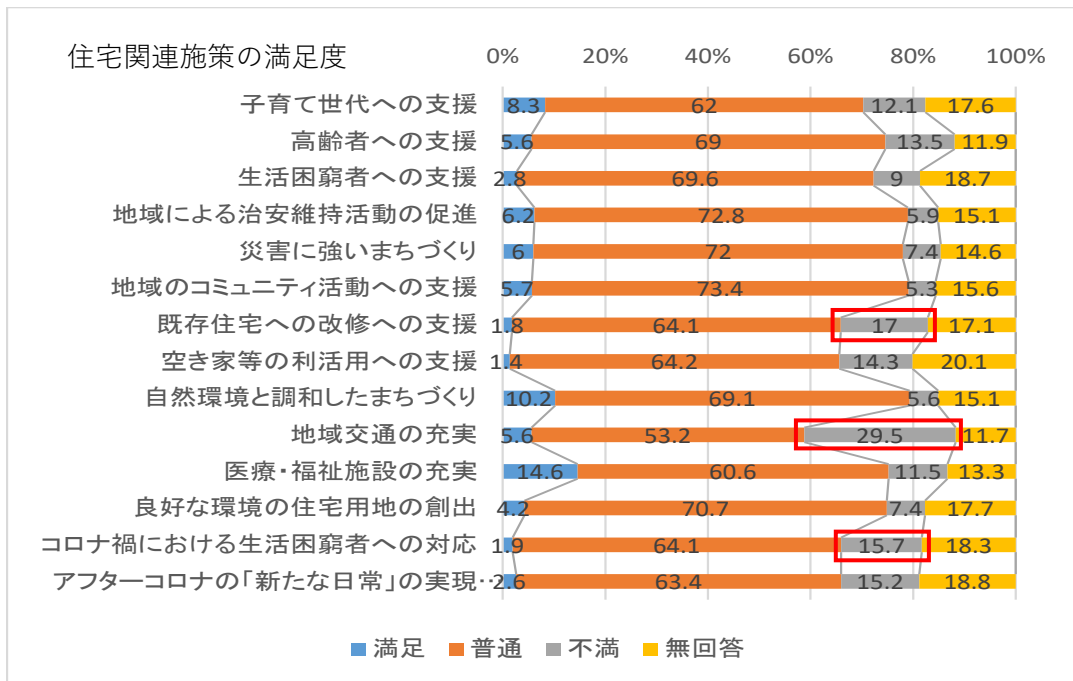


③ 守山市の住宅関連施策に関する満足度・重要度について

「地域交通の充実」の重要度が高く、且つ満足度が低い

住宅関連施策の満足度について、最も満足度が低いのは「地域交通の充実」の項目であり、次いで「既存住宅の改修への支援」「コロナ禍における生活困窮者への対応」の順に満足度が低い結果となりました。

また、今後の住宅関連施策について、最も重要度が高いとされたのは「医療・福祉施設の充実」の項目であり、次いで「災害に強いまちづくり」「高齢者への支援」「地域交通の充実」の順に重要度が高いとされました。



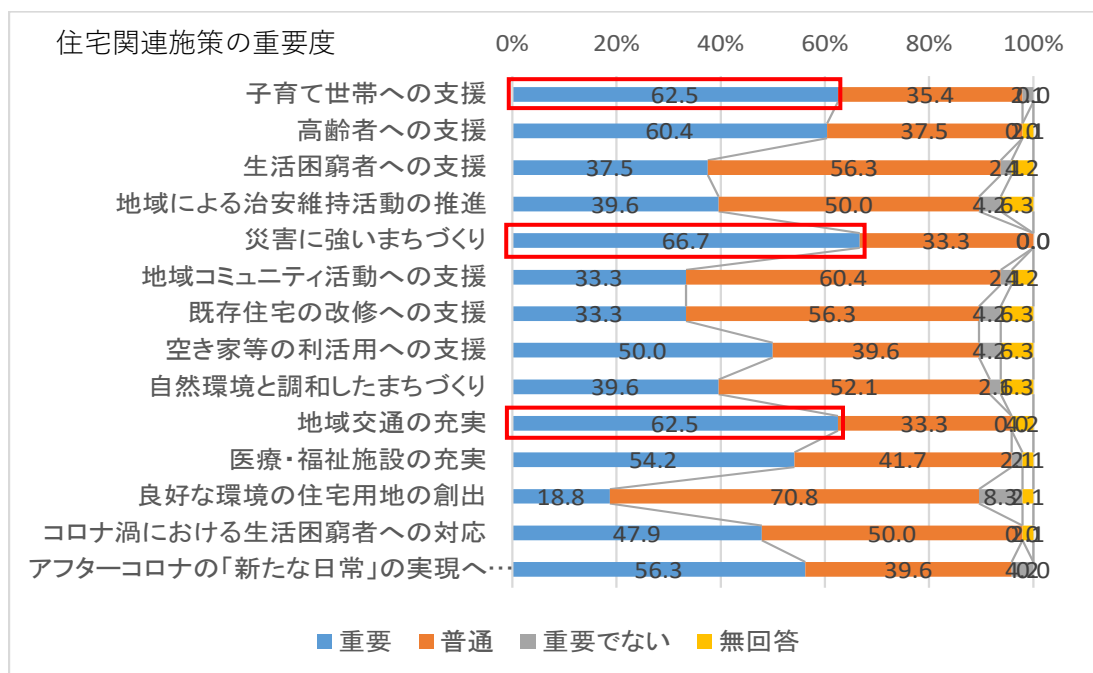
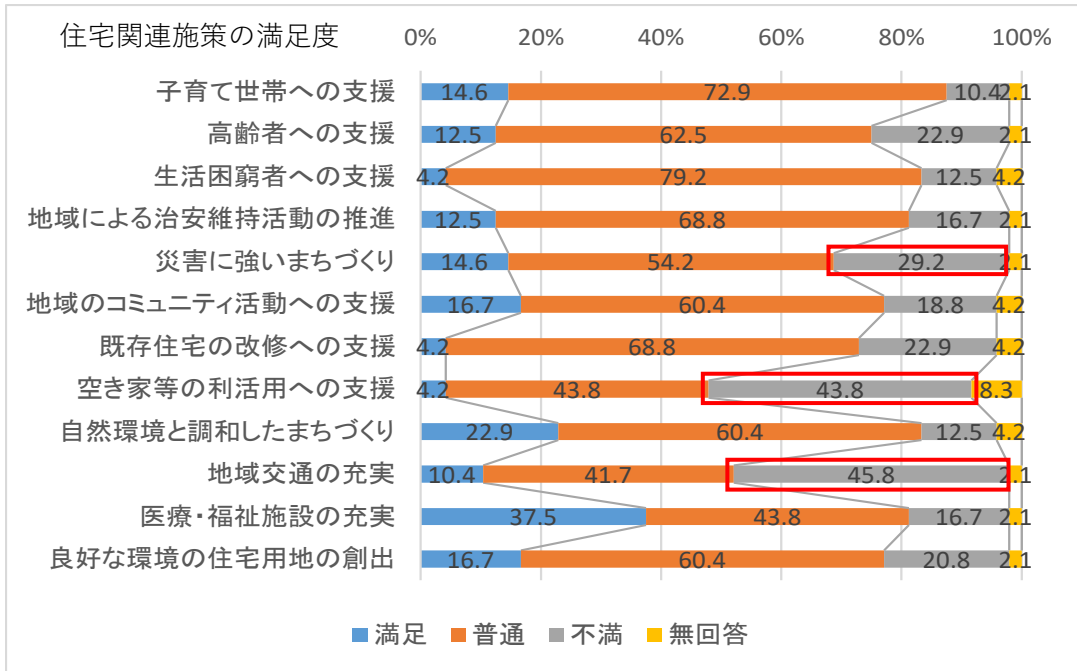
(3) 有識者アンケート結果の概要

① 守山市の住宅関連施策に関する満足度・重要度について

「地域交通の充実」「災害に強いまちづくり」の満足度が低く、重要度が高い

住宅関連施策の満足度について、最も満足度が低かったのは「地域交通の充実」の項目であり、次いで「空き家等の利活用の支援」「災害に強いまちづくり」の順に満足度が低い結果となりました。

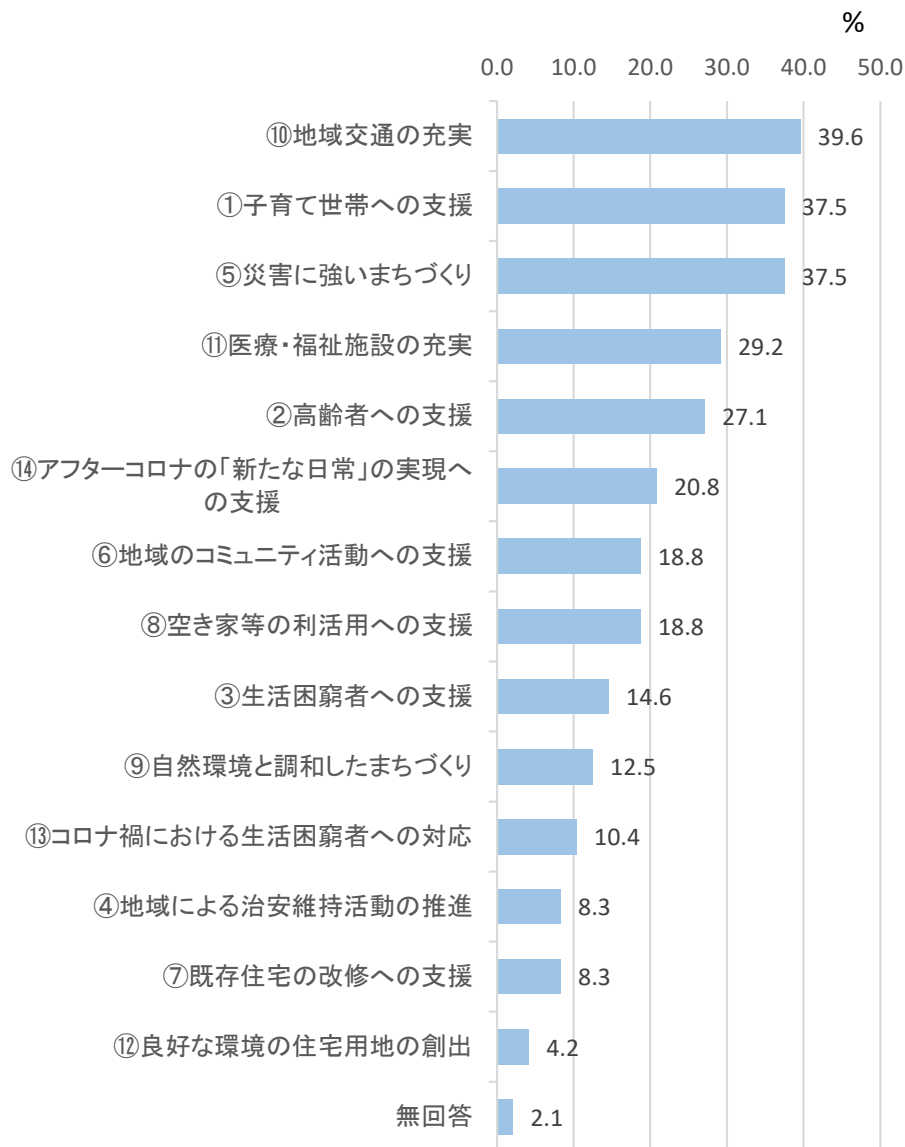
また、今後の住宅関連施策の重要度について、最も重要とされたのは「災害に強いまちづくり」の項目であり、次いで「地域交通の充実」「子育て世帯への支援」の順に重要度が高いとされました。



② 今後“特に重要”と考える住宅関連施策

「地域交通の充実」を“特に重要”とする回答が最も多かった

今後“特に重要”と考える住宅関連施策について、有識者に3つまで選んでいただいたところ、最も回答率が高かったのは「地域交通の充実」(39.6%)であり、次いで「子育て世帯への支援」(37.5%)「災害に強いまちづくり」(37.5%)の順に回答率が高い結果となりました。



■市民・有識者アンケート 自由記述の概要

市民・有識者アンケートにおける自由記述について、「ひと」「住まい」「まち」の3つの視点により整理を行いました。

	ひと	住まい	まち
市民アンケート	<p>【子育て】</p> <ul style="list-style-type: none"> 共働きの家庭が子供を預けやすく、保育園等に入りやすくしていただきたいです。会社に働きに行くのも不安になります。復帰が遠のくのでお願いします。 子育て世代へのマイホーム購入補助を支援して頂きたい。 子育て世代が特に多く、保育園など入りたくても入れない、待機児童の方が多と思います。少しでも待機児童の数が減る様な政策、また将来の子供の為になる様な政策や補助が出ると、もっと守山市は良くなると思います。 <p>【高齢化、福祉】</p> <ul style="list-style-type: none"> ずっと守山市に住んでいる者として、高齢者が住みやすい、同居がしやすい支援があればと思います。子世帯の別居が多く、他の市町村に転居されており、これからの守山市を考えると、心配になります。何か施策が必要だと思います 高齢者への見守り等に力を入れて欲しい。 守山市の施策は高齢者にはまだまだ行き届いていないと感じます(窓口対応など含む)。以前、住んでいた野洲市役所は、ユーザビリティにあふれていました。住居に若い方も多いため、まだまだこれからのと思いますが、今のうちから高齢者に対応した行政に取り組むことが、今後の守山市行政の発展につながると思います。 入居が必要になった際、すぐに入居できるような有料老人ホームを充実させてほしい。 心配なのは今後80代になり、介護等が必要になった際、本人がどういふサービスが受けられるか、その窓口などの情報が行き届くシステムがないことです。 	<p>【空き家問題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 私どももそうですが、夫婦二人住まいだと将来的に空き家になってしまう可能性が強く感じられ、もったいない気持ちになります。二人息子のうち、一人は市内に嫁と住んでいるので近い将来に自宅に住んでくれたらと考えています。ただ、この地区は守山駅から少々遠いので京都に勤めている息子には不便であることは否めないです。 現在の居住地に住み続けたいが、周辺が空家状態の所が出てきたり、将来的になりつつあることから、安全面や防犯面で気になる。 <p>【住宅ストックについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現在の住居(集合型、マンション)の耐震性度合の現状の把握が課題である。 守山市には古民家が多く、若者が住宅取得するのに、古民家活用する住宅政策もあっていいと思います。空き家対策にもなるのではないのでしょうか？ <p>【公営住宅の充実】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現在市営住宅に住んでいます。家賃面では大変助かっており、ありがたく思っています。しかし築年数は40年を超え、老朽化や耐震対策など不安な面もかなり多いです。間取りや収納、設備等も現代の生活スタイルとは乖離しており、不便を感じています。市内の他の市営住宅に於いても老朽化が進んでいる印象です。修繕はしていただいたりもしていますが、その場しのぎで根本的な改善には至っていないと思います。 子供たちも県外に住んでいるので低所得高齢者向けの公営団地(介護付)特養のような施設を増やしていただくよう検討してほしい。年金だけでは民間の家賃負担は重すぎます。 	<p>【住環境・開発】</p> <ul style="list-style-type: none"> 琵琶湖のほとりに住めて幸せです。この寒い時期は、散歩もひかえておりますが、町中と違っていくつもの散歩コースが選べるので、毎日心良く生活しております。 京阪神へのアクセスも良く、とても利便性が高いと思います。これからはもっと駅前にマンションが建つと思いますが、人が増えて市が潤うのは大賛成です。ただ、豊かな自然は守っていききたいと思いません。 新しい宅地が出来ている中、車を使わずに通勤や生活ができる公共交通の整備や自然エネルギーの活用に対する長期的な施策により、自然との共生を重視した街づくりが望まれる。 市街地ばかりに優先して事業が行われているように思います。「のどかな田園都市」を基本理念にされながら、農地を住宅地に転用できず、高齢化が進み、若い人たちは市街地に居住し続けています。 地区計画の取り組みによる開発は、地域の活性化になっていると思います。 郊外の居住者です。現状は特に不満はありませんが、自家用車が無いと生活に支障をきたします。通院に限りタクシーの費用は無料になるなど、検討していただけたらと思います。 <p>【地域コミュニティ】</p> <ul style="list-style-type: none"> 自治会活動は市外からの入居者が増え、核家族化し従来の横並びの参加は難しい。 <p>【防災】</p> <ul style="list-style-type: none"> 北部のびわ湖湖周辺地域では災害への危険性が高いが、広域避難場所が北部は少なく、また遠いので、もっと新しい住宅をミニ開発させず、災害の避難場所を考慮して早急に対応してもらいたい。
有識者アンケート	<p>【子育て】</p> <ul style="list-style-type: none"> まだまだ待機児童がおり、民間の保育を利用することで経済的な負担となっている方がいるかと思う。 「妊産婦から切れ目のない子育て支援」事業の中に住環境についても盛り込まれては如何か。子育て中の世帯員が安全安心に集まれる屋内外の機会の提供やすこやかセンターをはじめ学区会館等親子がおむつや・着替えなどの荷物を持ったままゆったり入れる使えるトイレの設備点検と増設をお願いしたい。 <p>【高齢化・福祉】</p> <ul style="list-style-type: none"> 速野学区では今後も独居の高齢者や75歳以上のみの世帯(高齢者世帯)の増加が見込まれる。移動の手段が無い買い物弱者(買い物難民)や診療所への通院の難しさ。家屋の修繕、ゴミ出し、庭木の剪定など日常生活の複合的な生活課題が見られ支援が必要である。 障害者対応のグループホームが不足しています。公営住宅の転用、空き家の活用、社会福祉法人への支援、地域の理解啓発に力を入れていただきたい。 	<p>【空き家問題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家となっている住宅が多くある一方で、住宅困窮者がどうして借入れ出来ないのか疑問。 高齢化により空き家が増え、対応に苦慮しています。周辺住民の理解、問題解決の話し合いの場を持つこと、行政との連携が必要だと思います。 子育て支援や高齢者支援にもつながりますが、市内への移住者が増えることにより、待機児童の減少、学童保育所の増数など、空屋利用を積極的に進めてほしい。 <p>【公営住宅の充実】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の改築が急がれる様に思います(老朽化)。改築にあたっては、緊急時避難場所として活用出来る建築物であればと思います。 生活の困窮度を踏まえた市営住宅への入居を優先的に認めてもらえる制度を充実させていただきたい。 	<p>【住環境・開発】</p> <ul style="list-style-type: none"> 過疎化の進む地域と、過密化地域の差が激しく感じられます。 守山市は調整区域における地区計画も積極的に取り組まれており地域発展及び良好な住宅環境にあると思います。 特に高齢者の移動手段として、もーりーカー、公共交通の路線を増やしてほしい。 <p>【地域コミュニティ】</p> <ul style="list-style-type: none"> 住人に皆で住むところを良くし、よい環境をつくっていかうという意識が育たず孤立していくように思える。是非、購入条件に自治会入会を入れて欲しい。 <p>【防災】</p> <ul style="list-style-type: none"> 今後、異常気象か河川氾濫等で水害が発生した場合、避難場所が近隣にない自治会が多い。住民が安心して暮らせる施策が望まれる。

第3章 住宅・住環境における課題

1 住生活をめぐる課題

統計情報および市民・有識者アンケートの結果に基づき、本市の住宅・住環境における課題について、「ひと」「住まい」「まち」の3つの視点で整理します。

(1) ひとの視点

統計情報

- ・人口は増加傾向だが、高齢化の進行が顕著（H22：17.1%→R2：21.9%）。
- ・子育て世帯が増加している（H17：8,211世帯→H27：9,156世帯）。
- ・高齢の単身者を含む世帯（H17：6,996人→H27：10,422人）。
- ・高齢者の居住する住宅の3割がバリアフリー化未対応の状況。
- ・障害者手帳の所有率は本市の人口の約3%で横ばい傾向。

アンケート調査

- ・「子育て支援」について、有識者アンケートにおいて“特に重要”とされた。
- ・「高齢者への支援」「生活困窮者への対応」について、市民アンケートおよび有識者アンケートともに、満足度が低く、且つ重要度が高いとされた。
- ・住宅の「バリアフリー化状況」について、市民アンケートで最も満足度が低い結果であった。
- ・少数ではあるが、収入状況、保証人の有無等を理由に賃貸住宅への入居を制限された経験のある方がいた。

上位計画の状況

住生活基本計画（全国計画）

- ・子供を産み育てやすい住まいの実現
- ・住宅セーフティネット機能の整備

滋賀県住生活基本計画

- ・子育て世帯が安心して暮らせる住環境の実現
- ・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

守山市総合計画

- ・市営住宅等の計画的な整備による安全・安心な住環境の提供

課題1：子育てしやすい住まい・住環境の形成

子育て世帯数が増加する中で、保育施設や地域の子育て支援の充実など、子供を産み育てやすい住まい・住環境の形成が課題となっています。

課題2：高齢者・障害者に配慮した住宅・住環境の形成

今後急速に加速すると予想される高齢化に対応するため、高齢者・障害者が安心して暮らすことができる住まい・住環境の形成が課題となっています。

課題3：住宅確保要配慮者への対応

住宅確保要配慮者の多様化が進む中、これらの世帯の居住の安定化を図ることが課題となっています。

(2) 住まいの視点

統計情報

- ・住宅のリフォーム率が滋賀県平均を下回る（県平均：28.5%、守山市：26.7%）
- ・長期優良住宅認定の申請件数が減少傾向（H26：176件 → R2：127件）
- ・省エネ法に係る届出・報告件数が減少傾向（H26年：35件 → R2年：19件）
- ・売却、賃貸等の用途がない空き家が増加（H20年：1,220件 → H30年：1,610件）

アンケート調査

- ・住宅の「省エネ性能」について、満足度が低く且つ重要度が高い結果であった。
- ・約74%の方が現在の住宅に住み続けたいと考えており、また約22%の方が住宅リフォーム（改築）を予定または検討されている。
- ・「空き家等の利活用への支援」について、有識者アンケートにおいて満足度が低い施策であった。
- ・空き家の維持管理について約65%の方が資金不足、または借り手・買い手が見つからないことを課題としていた。

上位計画による方針

住生活基本計画（全国計画）

- ・脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
- ・空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

滋賀県住生活基本計画

- ・安全・安心で質の高い住宅・住環境の形成
- ・自然環境と調和した住宅・住宅地の形成
- ・空き家対策の推進

守山市総合計画

- ・建築計画の指導の徹底
- ・空き家・空き地対策に向けた助言・指導および活用に向けた官民連携の取り組みの推進（リノベーションまちづくり）

課題1：質の高い住宅ストックの形成

地球環境問題に対応した循環型社会の構築に向け、住宅を長く大切に使い続けられるために、住宅の質を維持・向上させていくことが課題となっています。

課題2：増加する空き家への対応

空き家が増加する中で、管理不全な空き家は防災、防犯、景観、衛生など近隣における住環境に様々な面から悪影響を与えるため、所有者等へ助言・指導を行うとともに、利活用に向けた取り組みを進め、抑制・管理・活用までの総合的な対策を進めることが求められます。

(3) まちの視点

統計情報

- ・南海トラフ地震が発生した場合、市内全域において震度5強の想定震度が予測されている。
- ・住宅の耐震化率は約90%であり、今後も更なる取り組みが必要。
- ・大雨発生時における浸水被害（100年に1度の大雨）について、市内全域において0.1m～0.5m未満の被害予測がある。
- ・今後更なる少子高齢化の進行が懸念される。

アンケート調査

- ・住環境について、「災害に対する安全性」の項目は、満足度が低く、且つ重要度が高いとされた。
- ・約33%の方が地域活動（防災訓練、清掃活動等）に参加していなかった。
- ・自由記述において、急速な宅地化の進展による環境・景観の悪化、また、新規転入者の多い地域における地域コミュニティの希薄化が懸念されていた。
- ・「地域交通の充実」は有識者アンケートにおいて“特に重要”な施策とされた

上位計画による方針

住生活基本計画（全国計画）

- ・安全な住宅・住宅地の形成
- ・多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

滋賀県住生活基本計画

- ・安全・安心で質の高い住宅・住環境の形成
- ・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

守山市総合計画

- ・都市計画基本方針の具現化に向けた取り組みの推進
- ・地域におけるまちづくりリーダーの育成

課題1：安全・安心な住環境の形成

自然災害が多頻度・激甚化する中で、被害を最小限に抑える安全性の高い住宅ストックの形成が課題となっています。また、地域における連携を強化し、まちの防災能力を向上することが求められます。

課題2：地域の特性やまちの資源を活かした居住環境づくり

中長期的には人口減少が進む社会情勢を踏まえ、豊かな自然に恵まれた地域や利便性の高いまちなかなど、本市の地域特性を最大限に活用した居住環境づくりが求められます。また、地域コミュニティ機能を維持・活性化し、地域が主体となったまちづくりに関する活動等を推進することが求められます。

第4章 基本理念と基本目標

1 基本理念

守山市は、琵琶湖や野洲川、広大な田園、比良・比叡の山並み、三上山の眺望をはじめとする美しく豊かな自然に加え、「交通の要衝」として快適な都市基盤と利便性を併せ持つ魅力があります。

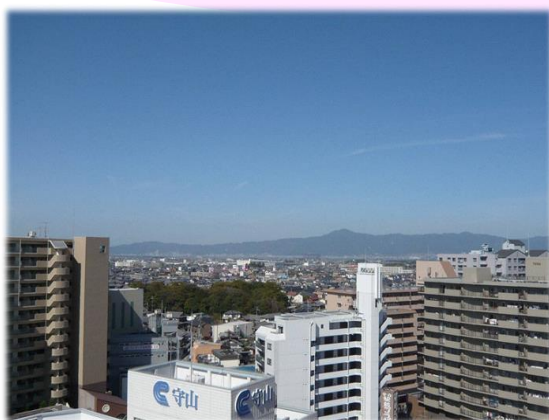
こうした中、人口が右肩上がりが増え続けてきた本市も、やがて到来する人口減少局面をしっかりと見据え、進行する少子高齢化への対応、増加する空き家への対応、脱炭素社会の実現、ウィズコロナ・アフターコロナを踏まえたまちづくりなど、社会経済情勢の急激な変化に的確に対応しながら、市民それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた豊かな生活を享受できる住まいづくりへの取り組みが求められています。

今後も市民に愛され、誰もが幸せを感じることできるまちの実現には、市民・事業者・行政が互いに役割を果たしながら、連携・協働による取り組みを積極的に進めることが必要不可欠となります。

本計画では、守山市民憲章に掲げる「のどかな田園都市」を基軸としつつ、本市の最大の魅力である「人」「自然」をより一層育み、更なる豊かさを追求するため、「豊かな自然と人が育む 幸せがあふれるまち もりやま」を基本理念とし、住み良さ日本一を実感でき、幸せがあふれる住まい・まちづくり目指します。

【 基本理念 】

豊かな自然と人が育む 幸せがあふれるまち もりやま



2 基本目標

本計画の基本理念を実現するため、守山市の住宅関連施策の課題を踏まえた上で、3つの基本目標を定めます。

基本目標1：誰もが安心して住み続けられる 住宅・住環境の実現

子育て世帯、高齢者・障害者など、多様な居住ニーズに対応し、誰もが安心して住み続けることのできる住宅・住環境の実現を図ります。

また、多様化する住宅確保要配慮者の居住の安定を図るため、公営住宅の適切な供給を推進するとともに、新たな住宅セーフティネット制度による民間賃貸住宅等の活用を推進し、官民連携のもとで居住支援体制の強化を図ります。

基本目標2：次世代に継承できる良質な住宅ストックの形成

脱炭素社会の実現に向け、環境に配慮した住まいづくりを推進するとともに、長寿命で質の高い住宅が市民のライフスタイル、ライフステージに応じて改修・住替えできるストック型社会の実現を図ります。

また、総合的な空き家対策を進めるため、所有者等への助言・指導により空き家の適正管理を促すとともに、空き家のリノベーションなど、利活用に向けた取り組みを推進します。

基本目標3：地域特性を活かした魅力あふれる住環境の創出

多頻度・激甚化する災害に対応した安全性の高い住まいづくりを推進するとともに、地域コミュニティの維持・活性化を図る中で、地域の防災能力の向上を図ります。

また、地域の実情に応じた計画的な住宅・住宅地の整備誘導に努め、コンパクトで機能的、且つ持続可能なまちづくりを目指すとともに、多様なライフスタイルに対応した新しい住まい方の実現に向けた取り組みを推進します。

第5章 施策方針

1 施策方針

基本目標1：誰もが安心して住み続けられる 住宅・住環境の実現

方針1：子育て世帯が住みやすい 住環境の向上

子育て世帯が増加する一方で、核家族化や共働き世帯の増加などにより子育てに不安を抱く家庭の増加が懸念されるなか、子育て環境・子育て支援を充実させ、子どもを生み、育て、暮らし続けたいと思える住まいづくりの推進を図ります。



守山幼稚園



保育風景

取組内容

◆市営住宅における子育て世帯向け募集の検討

入居者募集において期限付き入居制度の導入を検討し、子育て世帯の市営住宅への入居機会の拡大を図ります。

◆多様化する保育ニーズへの対応

多様な利用ニーズを踏まえた保育の提供（延長保育、休日保育や病児・病後児保育など）を推進するとともに、保育士の確保を進め、保育の質の向上を図ります。

○地域の子育て支援の推進

地域住民、地域団体等との連携により、地域における子育て支援の推進を図ります。（放課後児童健全育成事業、ファミリー・サポート・センター事業等）

※◆：新規（前回計画において記載のなかったもの） ○：継続（前回計画から継続して取り組むもの）

方針2：高齢者・障害者に対応した住環境の確保

高齢者・障害者などが住み慣れた地域でいつまでも安心して健康に暮らし続けるため、高齢者や障害者に対応した住宅・住環境を確保するとともに、市営住宅におけるバリアフリー化の推進を図ります。



市営住宅におけるバリアフリー化改修工事
(浴室における転倒防止の手すり設置等)



サービス付き高齢者向け住宅

取組内容

○バリアフリー化等の住宅改修に係る支援の推進

高齢者・障害者が継続して現在の住まいで生活を送れるように、住宅のバリアフリー改修の推進を図ります。(高齢者住宅小規模改造助成事業、在宅重度障害者住宅改造費助成事業等)

○市営住宅におけるバリアフリー化の推進

市営住宅のバリアフリー化を推進し、高齢者・障害者に対応した住環境の構築を図ります。

○高齢者に配慮した住宅の供給促進

高齢者が安心して暮らせる住環境を確保するため、高齢者に配慮した住宅の供給の促進を図ります。(サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム等)

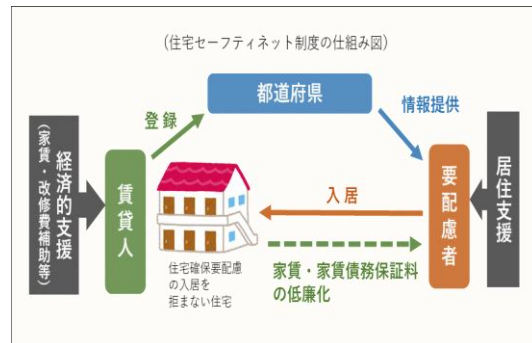
※◆：新規（前回計画において記載のなかったもの）○：継続（前回計画から継続して取り組むもの）

方針3：重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいを確保できるよう、住宅セーフティネットの核となる市営住宅の適正な管理、および弾力的な運用を推進するとともに、民間賃貸住宅を活用した入居支援など、官民連携による居住支援体制を構築し、入居支援の推進を図ります。



守山市営住宅 久保団地



取組内容

◆住宅セーフティネット制度の活用促進

関係団体と連携するなかで住宅セーフティネット制度の活用を促進し、住宅確保要配慮者の居住の安定を図ります。(住宅セーフティネット制度に基づく民間賃貸住宅の登録等)

◆市営住宅既存ストックの弾力的運用による居住支援

本来の入居対象者の入居を阻害せず、適切な管理を行う上で支障のない範囲で、市営住宅既存ストックの弾力的な運用を推進します。(市営住宅の目的外利用による住宅供給の充実等)

◆福祉施策と一体となった入居・生活支援

関連団体と連携するなかで住宅確保要配慮者の入居・生活支援を推進するとともに、住宅施策と福祉施策が一体となった、重層的な支援体制の構築を図ります。

○市営住宅の適正な管理・運営

市営住宅長寿命化計画に基づき、既存ストックの長寿命化を図るとともに、市営住宅運営委員会による適正な入居者管理の推進を図ります。

○借上市営住宅制度に基づく民間賃貸住宅の活用

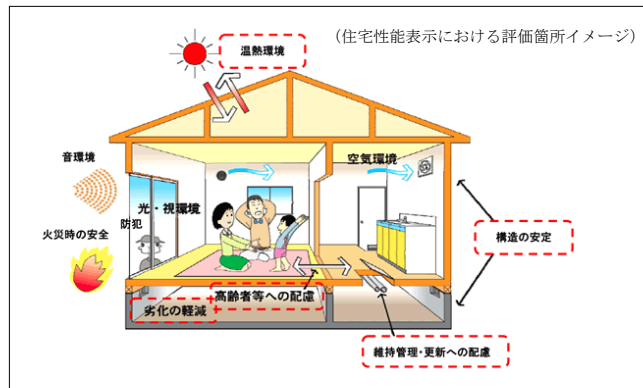
市内の民間賃貸住宅業者等と連携するなかで、民間の住宅を市営住宅として借り上げることで住宅確保要配慮者の居住の安定を図ります。

※◆：新規（前回計画において記載のなかったもの） ○：継続（前回計画から継続して取り組むもの）

基本目標2：誰もが安心して住み続けられる 住宅・住環境の実現

方針4：良質で持続可能な住宅ストックの形成

住宅ストックの量的充足がみられるなか、脱炭素社会の実現に向けて、省エネ性能の高い低炭素な住宅の供給を促進するとともに、既存住宅の改修や適正管理を推進することで、次世代へ引き継がれる良質な住宅ストックの形成を図ります。



資料：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

取組内容

◆中古住宅の流通促進

売主・買主が安心して取引できる中古住宅市場の整備を推進することで、市場における中古住宅の流通促進を図ります。(建物状況調査(インスペクション)に係る補助制度の普及啓発等)

○環境にやさしい住まいの普及促進

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、市民への情報発信と啓発を行うことで、住宅の高断熱化や再生可能エネルギーを活用する住宅の普及を図ります。

○長期優良住宅、住宅性能表示、低炭素住宅の普及促進

ライフサイクルコスト、環境負荷の低減や優遇措置等のメリットについて広く情報提供を行い、国の政策と連携するなかで普及促進を図ります。

※◆：新規（前回計画において記載のなかったもの） ○：継続（前回計画から継続して取り組むもの）

方針5：空き家の適正管理および利活用(リノベーション)の推進

増加する空き家について、所有者への相談および啓発により発生を抑制するなかで適正管理を図るとともに、良質な空き家については、貴重な住宅ストックとして利活用を希望する者への情報発信・改修支援などを通じて活用を促進し、状況に応じた管理・利活用・除却の一体的な推進を図ります。



NPO法人による空き家のリノベーション

取組内容

◆空き家の適正管理の推進

管理不全な空き家については、法に基づき所有者等の調査を行った上で助言・指導等を行い、適正な管理の推進を図ります。

◆空き家の利活用の推進

国・県の支援策と連携するなかで、空き家利活用に係る支援のさらなる充実を図ります。(空き家活用推進補助金、リノベーションまちづくり等)

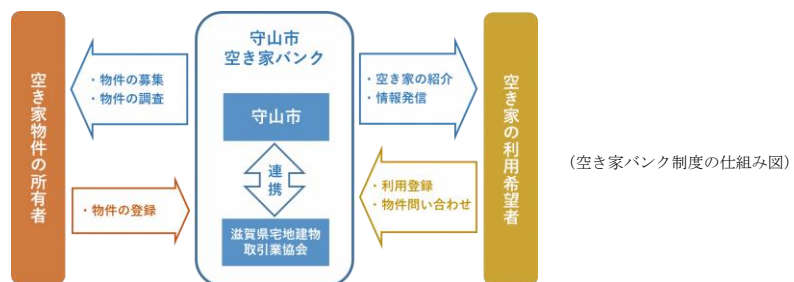
◆空き家に関する相談体制の充実

ホームページや広報紙、パンフレットの配布など、多様な媒体で空き家の所有者へ情報提供を行うとともに、庁内連携を強化し、窓口における相談体制の充実を図ります。

○空き家バンク制度等による中古住宅の流通促進

売却を希望される空き家の登録を行い、ホームページ等で情報提供をすることで市民に対して空き家バンク制度の利用促進を図るとともに、中古住宅の流通促進を図ります。

※◆：新規（前回計画において記載のなかったもの）○：継続（前回計画から継続して取り組むもの）



基本目標3：地域特性を活かした魅力あふれる住環境の創出

方針6：安全・安心な住宅ストックの形成

多頻度・激甚化する地震をはじめとする災害に対して安全性の高い住宅ストックの形成を図るとともに、住民相互の助け合いを強化する仕組みづくりを推進することで、地域における防災能力の向上を図ります。

令和3年度版
地震に備えて、住まいの耐震対策！

無料
耐震診断

【対象建物】
延べ面積の1/2未満の併用住宅
住宅としてつかわれている
階数が1階以下かつ延べ面積が
30㎡以下

【診断結果(総合評価)】
0.7未満 倒壊する可能性が高い
0.7以上
～1.0未満 倒壊する可能性がある
1.0以上
～1.5未満 一部倒壊しない
1.5以上 倒壊しない

★耐震診断は無料です。★耐震に該当した場合は、年度内の受付を要することがあります。

★耐震改修工事により、総合評価が0.7以上になるものが対象です

耐震改修工事費区分	50万円以下	100万円超～ 150万円以下	200万円超～ 300万円以下	300万円超～
基本補償額	25万円	50万円	75万円	100万円
災害防止設備(地震豆)の取付費	+5万円	+5万円	+10万円	+20万円
地震発生時の応急処置	+5万円	+5万円	+10万円	+10万円
改修・施工費(平均値)のみ	+5万円	+5万円	+10万円	+15万円
耐震改修補助金の対象で 一定の条件を満たす	—	+5万円	+10万円	+10万円
対象建物 1階建て	—	20%	20%	20%
2階建て	—	1,800円	1,800円	1,800円
3階建て	—	+5万円	+10万円	+10万円
4階以上の学生住宅(学生住宅)	—	+5万円	+10万円	+10万円
内閣府の標準	—	—	—	—
最大補償額 ※3	35万円	80万円	135万円	130万円

※3 耐震工事費区分
50万円以下 100万円超～
100万円以下 200万円超～
200万円以下 300万円超～
300万円以下 300万円超～

基本補償額 10万円 20万円 40万円 60万円

※詳細はパンフレットを参照してください。



消防フェスタ

守山市耐震改修促進補助金パンフレット

取組内容

○耐震診断・耐震改修の支援による住宅の耐震化促進

耐震診断・耐震改修等に係る支援制度の更なる充実を検討するとともに、ホームページ、チラシ等により広報を行うことで、住宅の耐震化の促進を図ります。

○住宅の耐震化に関する相談体制の充実

ホームページや広報紙、パンフレットの配布などで住宅の耐震化に関する情報提供を行うとともに、住宅の耐震化に関する相談体制の充実を図ります。

○地域における防災意識の向上

地域における防災訓練への支援、ハザードマップによる防災情報の周知啓発等を行い、地域における防災意識の向上を図ります。

○地域住民による自主的な防災活動への支援

地域における防災を担う人材の育成、防災機能の整備を支援することで、防災能力の向上を図ります。(防災研修会の実施、守山市防災士養成事業、自治会防災施設・設備整備費等補助事業等)

※◆：新規（前回計画において記載のなかったもの）○：継続（前回計画から継続して取り組むもの）

方針7：地域コミュニティの維持と活性化

市民が地域の中で支え合いながら、豊かさと生きがいを実感できる質の高い地域社会の実現のため、市民活動の基本であるコミュニティの質の向上を図り、地域住民と行政との協働による活力ある地域づくりの推進を図ります。



市民交流センター



市民懇談会

取組内容

◆地域コミュニティ運営への支援

少子高齢化が急速に進展するなか、今後も本市の強みである自治会を中心とした活発な地域コミュニティ運営を継続させるため、組織運営のICT化を含め、支援策を検討します。

○まちづくりに関わる機会・体制の充実

市民がより一層まちづくりに関心を持てるように、中間支援機能および組織を充実させ、市民活動の促進を図ります。（市民懇談会、市民ファシリテーターの養成講座、中間支援機能および組織の検討等）

○地域による自主的なまちづくり活動への支援

自治会、学区に対する交付金の交付や協働の仕組みづくりを支援し、自主的・自発的なまちづくりの推進を図ります。（まるごと活性化プラン、自治会まちづくり活動交付金、「わ」で輝く自治会応援報償事業等）

○地域住民による自主的な防災活動への支援

市民活動団体への支援を行い、市民が主体となった公益活動の推進を図ります。（市民提案型まちづくり支援事業等）

※◆：新規（前回計画において記載のなかったもの） ○：継続（前回計画から継続して取り組むもの）

方針8：住みよさが実感できる住環境づくり

豊かな自然と都市が共存する守山市の良好な住環境を維持・保全しながら、都市政策、交通政策との連携により、市民が利便性を享受し、住みやすさを実感できるとともに、賑わいと活力がある魅力的なまちづくりの推進を図ります。



守山駅前風景



ピワイチ（自転車による観光・地域振興）

取組内容

◆公共交通サービスの充実

地域の実情や需要に応じて、公共バス路線の維持、およびそれを補完するデマンドタクシーの利便性向上を推進し、地域を繋ぐ交通機関の充実を図ります。

◆新しい住まい方への対応

新たな生活様式に伴い多様化する住宅・住環境へのニーズについて、国の方針・動向等を踏まえながら情報提供を行います。（在宅勤務、二地域居住、コワーキングスペース、リバースモーゲージ、リースバック等）

○都市計画基本方針に基づく適正な土地利用の促進

都市計画基本方針に基づいた適正な土地利用を促進し、コンパクト且つ機能的なまちづくりの推進を図ります。（都市計画マスタープラン、立地適正化計画、景観条例等）

○地区計画制度、建築協定等による良好な住環境の維持・向上

一定の区域内における住民の合意による、住民主体の地域特性を活かしたまちづくりの推進を図ります。（地区計画制度、建築協定、緑地協定、景観協定等）

※◆：新規（前回計画において記載のなかったもの） ○：継続（前回計画から継続して取り組むもの）

3 成果指標

基本目標の達成状況を定量的に測定するため、成果指標を設定します。

基本目標1：誰もが安心して住み続けられる 住宅・住環境の実現

指標	過去	現状	目標	参照データ
保育施設や相談の場など子育て環境が充実していると思う市民の割合	33.8% (H26)	38.2% (R1)	51.0% (R13)	守山市総合計画
高齢者（65歳以上の者）が居住する住宅のバリアフリー化率	47.3% (H25)	50.0% (H30)	60.0% (R13)	住宅・土地統計調査 全国平均(H30)：42.4%
新たな住宅セーフティネット制度による民間賃貸住宅の登録戸数	— ※H29 制度設立	383 戸 (R3)	●戸 (R13)	・滋賀県住生活基本計画 ・滋賀県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

基本目標2：次世代に継承できる良質な住宅ストックの形成

指標	過去	現状	目標	参照データ
二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅の割合	29.2% (H25)	36.8% (H30)	50.0% (R13)	住宅・土地統計調査 全国平均(H30)：29.0%
新築住宅における長期優良住宅の認定割合	26.4% (H25)	25.0% (R2)	40.0% (R13)	全国平均(R2)：25.5%
守山市空き家活用推進補助金の活用件数	— ※H29 制度設立	0.5 件/年 (H29～R2)	2 件/年 (R4～R13)	補助実績からの見込み

基本目標3：地域特性を活かした魅力あふれる住環境の創出

指標	過去	現状	目標	参照データ
新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	84.9% (H27)	90.3% (R2)	96.0% (R13)	守山市耐震改修促進計画
総合防災訓練を実施した自治会の数（全70自治会）	33 件 (H26)	35 件 (R1)	50 件 (R13)	守山市総合計画
まちづくり活動に積極的に参加したいと思う市民の割合	26.4% (H26)	23.0% (R1)	30.0% (R13)	守山市総合計画
もーりーカー利用件数（1日乗車平均）	14.2 件 (H26)	20.5 件 (R1)	50 件 (R13)	第5次守山市総合計画

第6章 計画の推進に向けて

1 推進の方法

本計画を推進するためには、行政だけではなく、市民（地域の自治会やNPO等を含む）や事業者など、様々な主体の連携・協力が必要不可欠です。

市民、事業者、行政が各々の役割を果たし、多様化する居住ニーズへ対応することで、「豊かな自然と人が育む 幸せがあふれるまち もりやま」の実現を図ります。

(1) 市民の役割

住宅を適切に維持管理し、良質な住宅ストックとして将来に継承していくことが求められます。また、地域コミュニティの一員として、地域活動に参加し、住環境の向上や、地域課題の解決に主体的に取り組むことが期待されます。

(2) 民間事業者の役割

品質や環境性能が確保された良好な住宅ストックを供給するとともに、既存住宅や空き家等の有効活用・改修について市民へ適切な情報提供を行い、持続可能なストック型社会の実現に向けた取り組みが求められます。

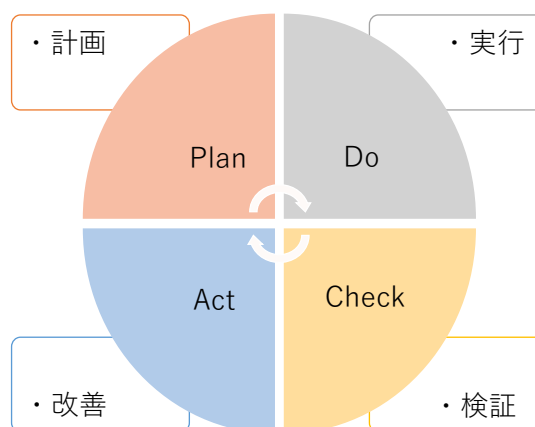
(3) 行政の役割

住宅セーフティネットの核となる市営住宅の適切な管理・運営を行うとともに、関係機関と連携しながら多様な居住ニーズに対応した住宅の供給を促進します。

また、本計画は福祉、環境、子育て、都市計画、地域交通、市民協働など、様々な分野における住宅関連施策を総合的に推進するものであることから、庁内の各関係課と横断的に連携・調整を行い、本計画が掲げる理念や目標の実現に向けた取り組みを推進します。

2 計画の進捗管理

P D C Aサイクルに基づき、関連施策の取組状況・実績等について点検を実施し、成果指標等の達成状況について評価・検証を行うことで、効果的な推進に向けた改善につなげます。また、おおむね5年後（令和8年度）を目途に、社会情勢の変化や上位・関連計画の動向を踏まえた中間見直しを検討します。



3 SDGs との関係

(1) SDGs とは

「Sustainable Development Goals (持続可能な開発目標)」の略であり、平成 27 年 9 月に国際連合において採択された、「誰一人取り残さない」を理念とした、令和 12 年までに持続可能でより良い世界を目指すための国際目標です。

17 のゴールと 169 のターゲットから構成されており、経済・社会・環境等の地球規模の課題解決に向けて、先進国・発展途上国問わず、共に統合的に取り組むことが示されています。本計画は、福祉、環境、まちづくりなどの様々な分野における住宅関連施策の方向性を示すものであり、その取組内容の多くが SDGs の理念と合致することから、本計画の基本目標・方針と SDGs との関係を整理するなかで一体的な推進を行います。

ゴール	ゴールの説明	ゴール	ゴールの説明
 1	あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる	 10	各国内および各国間の不平等を是正する
 2	飢餓を終わらせ、食料安全保障および栄養改善を実現し、持続可能な農業を促進する	 11	包括的で安全かつ強靭（レジリエント）で持続可能な都市および人間居住を実現する
 3	あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する	 12	持続可能な生産消費形態を確保する
 4	すべての人々への包括的かつ公平な質の高い教育を提供し、生涯学習の機会を促進する	 13	気候変動およびその影響を軽減するための緊急対策を講じる
 5	ジェンダー平等を達成し、すべての女性および女児の能力強化（エンパワメント）を行う	 14	持続可能な開発のために海洋・海洋資源を保全し、持続可能な形で利用する
 6	すべての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する	 15	陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処、ならびに土地の劣化の阻止・回復および生物多様性の損失を阻止する
 7	すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な現代的エネルギーへのアクセスを確保する	 16	持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、すべての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する
 8	包括的かつ持続可能な経済成長、およびすべての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用（ディーセント・ワーク）を推進する	 17	持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する
 9	強靭（レジリエント）なインフラ構築、包括的かつ持続可能な産業化の促進、およびイノベーションの推進を図る		

(2) 本計画とSDGsの関係について

本計画における基本目標および施策方針とSDGsの関係について、下記のとおり整理します。

基本目標	基本方針	SDGsとの関係
目標1 誰もが安心して住み続けられる住宅・住環境の実現	1 子育て世帯が住みやすい住環境の向上	  
	2 高齢者・障害者に対応した住環境の確保	 
	3 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築	  
目標2 次世代に継承できる良質な住宅ストックの形成	4 良質で持続可能な住宅ストックの形成	   
	5 空き家の適正管理および利活用（リノベーション）の推進	 
目標3 地域特性を活かした魅力あふれる住環境の創出	6 安全・安心な住宅ストックの形成	 
	7 地域コミュニティの維持と活性化	 
	8 住みよさが実感できる住環境づくり	  

その他資料

1 計画策定の経緯

日 程	検 討 内 容 等
令和2年12月15日	環境生活都市経済常任委員会協議会 ・計画策定の概要について
令和3年2月10日	第1回庁内会議 ・計画策定の概要について ・現行計画の評価、住宅・住環境の現況について ・市民・有識者アンケートの実施について
令和3年2月25日～3月15日	市民・有識者アンケート実施
令和3年6月18日	第2回庁内会議 ・市民・有識者アンケートの結果について ・基本理念、基本目標および基本方針について
令和3年6月28日	第1回守山市住生活基本計画策定検討委員会 ・計画策定の概要について ・現行計画の評価、住宅・住環境の現況について ・市民・有識者アンケートの結果について ・基本理念、基本目標、および基本方針について
令和3年7月27日	第3回庁内会議 ・施策方針、具体的施策、成果指標について
令和3年8月5日	第2回守山市住生活基本計画策定検討委員会 ・施策方針、具体的施策、成果指標について
令和3年9月22日	環境生活都市経済常任委員会協議会 ・計画素案について
令和3年10月27日	第4回庁内会議 ・計画案、パブリックコメントの実施について
令和3年11月4日	第3回守山市住生活基本計画策定検討委員会 ・計画案、パブリックコメントの実施について
令和3年12月14日	環境生活都市経済常任委員会協議会 ・計画案、パブリックコメントの実施について
令和4年1月15日～2月4日	パブリックコメント実施
令和4年2月 日	第5回庁内会議 ・パブリックコメントの結果について ・計画最終案について
令和4年2月 日	第4回守山市住生活基本計画策定検討委員会 ・パブリックコメントの結果について ・計画最終案について
令和4年3月 日	環境生活都市経済常任委員会協議会 ・パブリックコメントの結果について ・計画最終案について

2 守山市住生活基本計画策定検討委員名簿

(敬称略、順不同)

区 分	氏 名	所属等
学識経験者 (要綱 第3条第1号)	阿部 大輔	龍谷大学 政策学部 教授
自治会代表 (要綱 第3条第2号)	馬場 敏明	守山市自治連合会 会長
不動産業関係有識者 (要綱 第3条第2号)	北村 浩史	公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会 常務理事
建築業関係有識者 (要綱 第3条第2号)	竹田 久志	公益社団法人滋賀県建築士会 常務理事
福祉事業関係有識者 (要綱 第3条第2号)	山岡 龍二	社会福祉法人守山市社会福祉協議会 会長
守山市女性人材バンク (要綱 第3条第3号)	日下部 純子	守山市女性人材バンク
滋賀県住宅課 (要綱 第3条第4号)	大上 裕樹	滋賀県土木交通部住宅課 係長

3 守山市住生活基本計画策定検討委員会設置要綱

(目的)

第1条 守山市の特性を活かした住宅政策を計画的および総合的に推進することを目的とした守山市住生活基本計画（以下「基本計画」という。）を策定するに当たり、専門的かつ幅広い分野の意見を聴取し、計画の充実を図るため、守山市住生活基本計画策定検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会の所掌事務は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 基本計画の基本理念および課題に関すること。
- (2) 基本計画の目標および推進に関すること。
- (3) その他、基本計画の策定に関し必要な事項

(構成)

第3条 委員会は、7人以内で組織し、次の各号に定める者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 各種団体の推薦を受けた者
- (3) 市内に居住している20歳以上の者であって、住宅施策に対する関心が高い者
- (4) 滋賀県職員

(任期)

第4条 委員の任期は、前条の規定による委嘱の日から、令和4年3月31日までとする。

(委員長および副委員長)

第5条 委員会に委員長および副委員長を置く。

- 2 委員長および副委員長は、委員の互選により定める。
- 3 委員長は、委員の事務を総理し、会議の議長となる。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、または委員長が欠けたときはその職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会は、委員長が招集する。ただし、初回の会議については、市長が招集するものとする。

- 2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。
- 4 委員長は、必要と認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

(報償)

第7条 委員が会議に出席したときは、予算の範囲内において報償金を支給する。

- 2 委員長の求めに応じて委員会の会議に出席した者に対し、予算の範囲内において報償金を支払う。
- 3 前2項の規定にかかわらず、公務で会議に出席した公務員またはこれに準ずる者に対しては、報償金は支払わない。ただし、交通費は実費を費用弁償として支払う。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、守山市都市経済部建築課において処理する。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長がその都度委員会に諮り、定めるものとする。

用語解説

ア行

ICT

情報通信技術（Information and Communication Technology）の略で、通信技術を活用して情報や知識の共有を行うことです。

NPO

継続的、自発的に社会的貢献活動を行う、営利を目的としない民間の組織（民間非営利組織：Non-Profit-Organization）のことをいいます。組織活動からあがる利益は構成員に分配せず、団体の活動目的を達成するための費用に充てられます。NPO法人という場合には、特定非営利活動促進法に基づき、法人格が付与された特定非営利活動法人をさしますが、単にNPOという場合、法人格の有無は関係ありません。

カ行

カーボンニュートラル

温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させることをいいます。

狭あい道路

建築基準法では、建築物の敷地は原則として幅員4メートル以上の道路に接しなければならないとされています。しかし、従来より建物が建ち並んでいる幅員4m未満の道路もあり、これらの道路を狭あい道路といいます。

期限付き入居制度

入居する際にあらかじめ入居期限を定めておく制度です。

グループホーム

共同生活を行うのに支障のない知的障害者や認知症高齢者などが、地域の中にある住宅でケアを受けながら共同生活を営むもの。平成8年の法改正により、公営住宅についてもグループホームとしての使用が認められるようになりました。

景観条例

景観法の規定に基づき、景観計画区域内の一団の土地の所有者、借地権者の全員の合意により結ばれた、良好な景観の形成に関する協定。良好な景観の形成に関する事柄をソフトな点まで含めて、住民間の協定により一体的に定めることができる仕組みであり、住民間の契約であるという協定の特質から、景観計画区域や景観地区で定めることができない事柄についても定めることが可能です。

景観計画

平成 16 年に施行された「景観法」において景観行政団体が法の手続き（第 9 条）に従って定める「良好な景観の形成に関する計画」のこと。

建築協定

建築基準法に基づくもので、住宅地等の環境の維持増進を図るために、地域住民によって設けられた建築物に関する協定のこと。条例で建築協定について定められた区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を定めることができます。

公営住宅

公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅。市営住宅や県営住宅がこれにあたります。

合計特殊出生率

人口統計上の指標で、一人の女性が出産する子供の平均数を示したものです。

高齢者円滑入居賃貸住宅

高齢者居住安定法に基づき、高齢者であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県知事や指定登録機関の登録を受けた賃貸住宅。この登録情報を広く提供することによって、高齢者の居住の安定を図ることを目指しています。

コミュニティ

人々が共同体意識を持って共同生活を営む一定の地域、およびその人々の集団を指します。

コワーキング

事務所や会議室などを、それぞれ異なる業種・業態の者が共有しながら独立した仕事を行こと。

サ行

住宅性能

住宅品質確保促進法に基づき、国土交通省が、所管する住宅保証機構に補助金を拠出して基金を設け、登録会社の補修費用の一定額を補う制度。

住宅確保要配慮者

高齢者や低額所得者、障害者、子育て世帯、被災者など、様々な事情により住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。

新耐震設基準

昭和 56 年に施行された建築物の耐震基準などを定めた法律。昭和 53 年の宮城県沖地震などを受けて、建築構造の全体の安全性をチェックする新しい基準が導入されました。新耐震基準においては、従来の建築物の各部分に生じる応力度が許容値以内となるようにすること（これを一次設計という）に加え、新たに建築物総体としての地震力に対する耐力をチェックすること（これを二次設計といい、これにより構造上バランスが悪く地震に弱い建築物を防止することができる）が導入されました。

ストック

住宅の場合には、ある一時点におけるすべての住宅の数。対になる言葉としては「フロー」があり、これはある一定期間に供給される住宅の量のこと。

セーフティネット

病気、事故、失業、災害、犯罪など人生において不測の事態に陥ったときに、安全と安心を確保するためにあらかじめ国や自治体、個人が備えている様々な対策。

夕行

耐震改修

地震に対する安全性の向上を目的として、建築物の増改築、修繕もしくは敷地の整備をすること。

耐震診断

地震の揺れによって住宅・建築物が受ける被害がどの程度なのかを調べ、地震に対する安全性を評価すること。住宅・建築物の形状や骨組（構造躯体）の粘り強さ、老朽化の程度、ひび割れや変形等による損傷の影響等を総合的に考慮して判断されます。

建物状況調査

既存住宅の劣化や不具合を専門家が調査するもので、住宅の品質についての正確な情報が把握できます。

脱炭素社会

温暖化の原因となる二酸化炭素の排出が実質ゼロとなる社会のこと。

地球温暖化

大気中の温室効果ガス（二酸化炭素など）の増加により、地球の気温が高まる現象のことをいいます。海面推移の上昇による陸地の減少や、異常気象による生態系や農業生産への悪影響が問題となっています。

地区計画

一定区域における公共施設の配置や規模、建築物の用途や形態などに関する事項を定め、開発行為や建築行為を適正に誘導、規制する計画（制度）。

長期優良住宅

長期にわたり住み続けられるための措置が講じられた住宅のことで、基準に適合すると認定を受けることができます。

デマンドタクシー

市町村が運営する公共交通機関で、予約制の乗り合いタクシーです。バスやタクシーの運行するルートからはずれた場所でも利用できます。

DX

デジタル・トランスフォーメーションのことで、ITの浸透が、人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させる考え方のこと。

ナ行

二重サッシ

外窓と内窓が二重（または三重）構造となった窓（内側が障子の場合は含めません）。

ハ行

ハザードマップ

自然災害による被害を予測し、その被害内容や範囲を地図として示したもの。

バリアフリー

日常生活や社会生活を営む上での障害（バリア）をなくすこと。ここでは、高齢者や障害者等の日常の生活行動の上での制約をできる限り排除するため、身体機能の低下や障害等に配慮した設計・仕様のこと。住宅においては、床の段差の解消、手すりの設置等があります。

PDCA

より効果的な成果を生み出せるように、計画から実行に至る過程で見直し・改善の過程を組み込むようにした管理方法です。

ファミリー・サポート・センター

子育て支援事業を行うために設立されたもので、子育てをしたい人と頼みたい人がセンターの会員となり、地域で子育ての助け合いを行うものです。

複層ガラス

複数枚のガラスを組み合わせ、すき間に空気層をすることによって断熱効果を持たせたガラス。

マ行

モーリーカー

守山市で運行しているデマンドタクシー。75歳以上の方や自家用車を持たない満65歳以上の方、身体的な理由により車の運転ができない方などを、定められた乗降場所から特定目的地へ送迎しています。

ヤ行

ユニバーサルデザイン

年齢や性別、身体、国籍などさまざまな特性や違いを超えて、すべての人が利用できて、出来るだけ利用しやすい、すべての人に配慮した環境や建物、施設、製品などのデザインをしていこうという考え方。

ラ行

ライフスタイル

生活の様式・営み方。また、人生観・価値観・習慣などを含めた個人の生き方。

リースバック

自宅を売却し、売却後も売却後の住宅に住み続けることができる制度。

リノベーション

中古住宅を改修し、性能を向上させるなど、より快適な居住環境に実現するもの。

リバースモーゲージ

住宅などの資産はあっても現金収入が少ない高齢者等を対象に、居住中の持ち家を担保に資金を貸し出し、生活費や福祉サービス費にあてる制度。契約時に一括して融資額が支払われ、毎月返済していく通常の融資とは逆に、ローン残高が毎月増えていき、契約終了時や死亡時に資産を売却し精算することから、資産担保年金、住宅担保年金、逆抵当融資、逆住宅ローンとも呼ばれます。

リフォーム

住宅改善のこと。主に局所的な増改築や内装、設備を新しく性能の良いものに取り替えることをいいます。

緑地協定

都市の良好な環境を確保するため、緑地の保全または緑化の推進に関する事項について、土地所有者等の全員の合意により協定を結ぶ制度。