

基本理念、基本目標、基本方針(案)について

■本市の住宅施策における課題の整理

統計情報および市民・有識者アンケート結果に基づき、本市の住宅施策における課題を整理します。

なお、住宅施策を市民に分かりやすい形で整理するため、「ひと」、「住まい」、「まち」といった3つの視点を設定します。

【視点】	【現状】	【市民・有識者アンケート結果】	【上位計画における方針】	【課題】
【視点1】 ひと	<ul style="list-style-type: none"> ●子育て世帯数が増加している。 (平成22年：8,804世帯→平成27年：9,156世帯) ●人口は増加傾向であるものの、高齢化の進行が顕著である。 (高齢化率、平成22年：17.1%→令和2年：21.9%) ●高齢者の単身世帯数が増加している。 (平成21年：761人→令和元年：1,363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である。 ●障害者手帳の所有率は本市の人口の約3%で横ばい傾向。 (平成21年：2,219人→令和元年：2,411人) ●生活保護受給者の数が増加している。 (平成21年：171人→令和元年：251人) 	<ul style="list-style-type: none"> ●有識者アンケートにおいて、「子育て世帯への支援」は、“特に重要”とされた。 ●市民アンケート、有識者アンケートともに、「高齢者への支援」および「生活困窮者への支援」は、重要度が高く、且つ満足度が低い結果となった。 ●高齢者の約35%が、バリアフリー化することにより、現在の住宅に継続して居住することを望んでいる。 ●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。 	<ul style="list-style-type: none"> 【住生活基本計画（全国）】 ●子供を産み育てやすい住まいの実現 ●多様な世代が支えあい、高齢者が安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり。 ●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 ●住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 【第5次守山市総合計画】 ●市営住宅等の計画的な整備による安心・安全な住環境の提供 	<ul style="list-style-type: none"> 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宅・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、これらの世帯の住居の安定化を図ることが課題となっています。
【視点2】 住まい	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅取得における中古市場は全体の1割程度であり、住宅のリフォーム率について、県平均を下回っている。 (滋賀県平均：28.5%、守山市：26.7%) ※平成30年 ●長期優良住宅認定の申請件数について、減少の傾向にある。 (平成22年：163件→令和元年：121件) ●省エネ法に係る届出・報告件数について、減少の傾向にある。 (平成22年：17件→令和元年：14件) ●空き家の総数は横ばいであるものの、「その他の空き家」（賃借用、売却用ではない、住み手が不在の住宅）が増加している。 (平成20年：1,220件→平成30年：1,610件) 	<ul style="list-style-type: none"> ●現在の住宅について、「省エネ性能」は、重要度が高く、且つ満足度が低い項目であった。 ●73.9%の方が現在の住宅に住み続けたいと考えており、22.1%の方がリフォーム（改築）を予定・検討されている。 ●守山市の住宅関連施策について「空き家等の利活用への支援」は重要度が高いとされた。 ●空き家の維持管理について64.6%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。 	<ul style="list-style-type: none"> 【住生活基本計画（全国）】 ●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 【第5次守山市総合計画】 ●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（リノベーションまちづくり） 	<ul style="list-style-type: none"> 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。
【視点3】 まち	<ul style="list-style-type: none"> ●琵琶湖西岸断層帯地震が発生した場合、市内全域で震度6弱、琵琶湖沿岸部では震度6強の地震発生が予測されている。 ●住宅の耐震化率は90.3%であり、更なる取り組みが求められる。 ●10年に1度の大雨発生時の被害想定では、北部の琵琶湖沿岸および田園地帯を中心に、0.5m～1.0mの浸水予測洪水がある。 ●地域によって人口の増減状況に差異があり、特に市街化調整区域を多く含む地域における高齢化の進行が顕著となっている。 ＜学区ごとの高齢化率＞ 守山：16.4%、吉身：20.1%、速野：22.3%、河西：24.5% 小津：30.7%、玉津：30.9%、中洲：33.7% ※令和元年 ●市の南部に拠点施設を配置する中で、周辺地域においては地元住民による地区計画制度などの活用により、良好な居住環境の向上・保全が図られている。 	<ul style="list-style-type: none"> ●住環境について「歩行者空間の安全性・バリアフリー化状況」、「災害に対する安全性」の2項目は、重要度が高く、且つ満足度が低い結果であった。 ●32.6%の方が地域活動（防災訓練、清掃活動等）に参加していない、という結果であった。 ●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を懸念する意見が多数あった。 ●有識者アンケートにおいて、「地域交通の充実」は“特に重要”と考える方が最も多い項目であった。 	<ul style="list-style-type: none"> 【住生活基本計画（全国）】 ●安全な住宅・住宅地の形成 ●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 【第5次守山市総合計画】 ●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 ●地域の特性を活かした地域のまちづくりルールの作成 ●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"> 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、まちの防災能力の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を推進することが求められます。

アンケート結果から見た地域ごとの課題は別紙のとおりです。