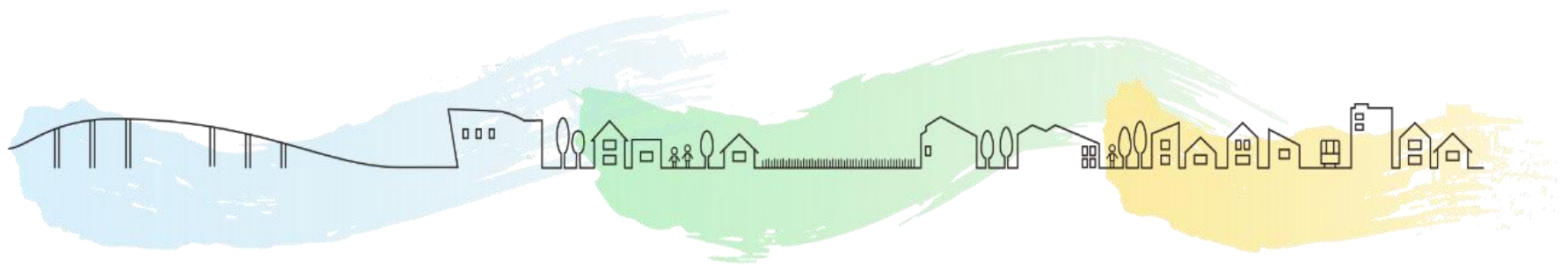


守山市住生活基本計画

(概要版)

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



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、住宅施策の全般を対象とするなかで地域の特性に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。

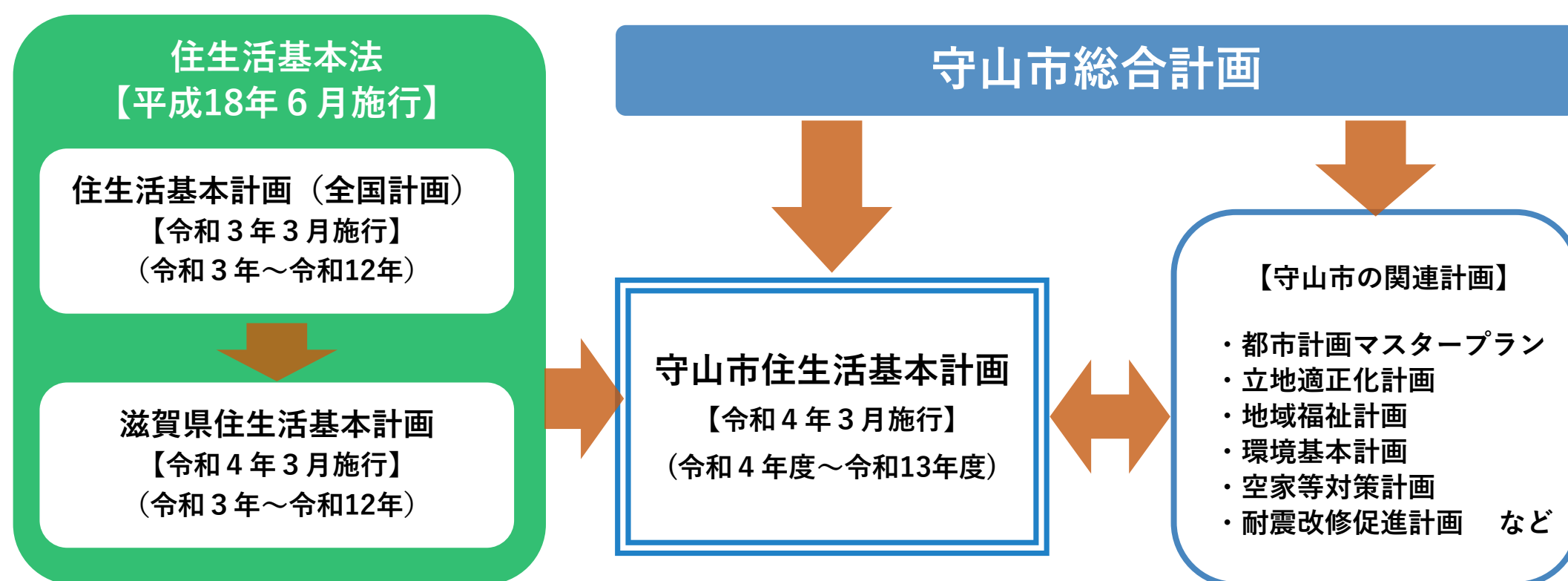
守山市では、平成21年3月に「守山市住生活基本計画（H21～R2）」を策定し、市営住宅の供給、耐震化の促進および地区計画の活用など、様々な住宅施策を推進してきました。

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、守山市総合計画、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するため、新たな計画を策定します。

計画の位置付け

本計画は、国の住生活基本計画（全国計画）や県の住生活基本計画（滋賀県計画）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ります。



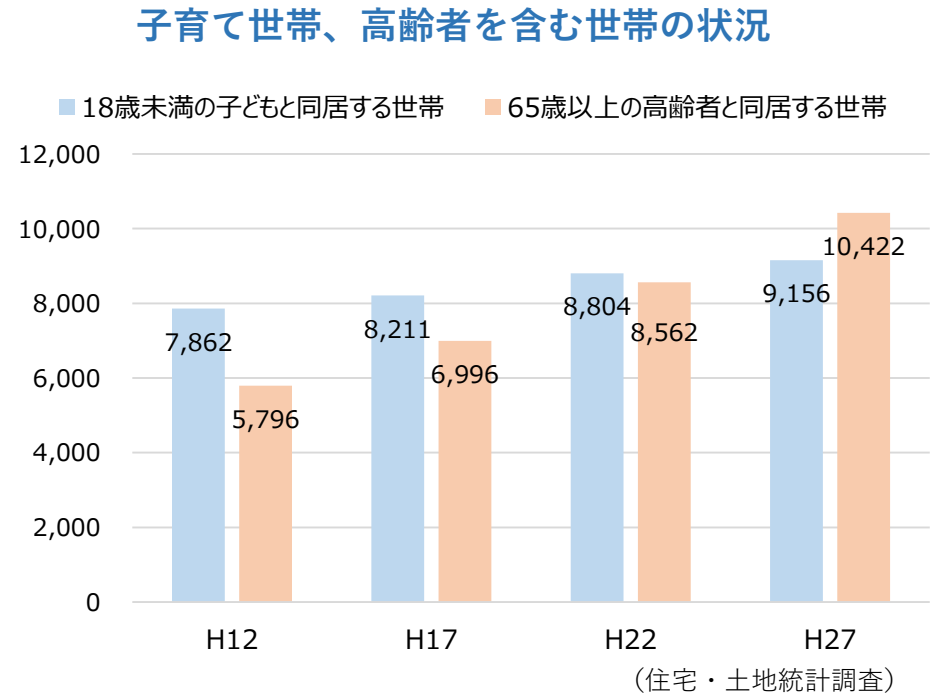
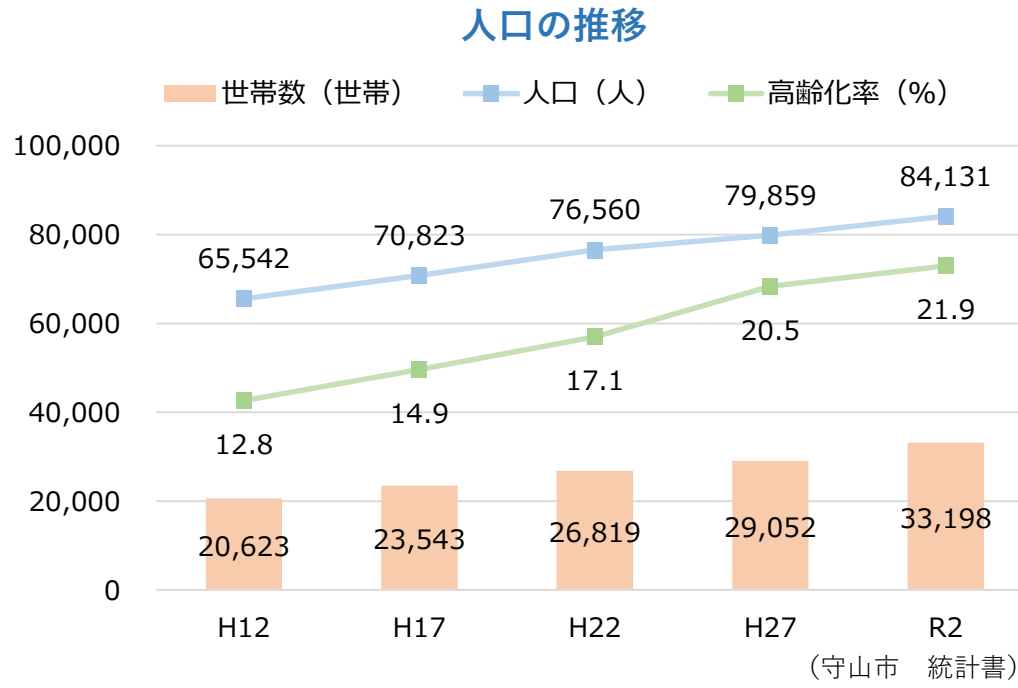
計画の期間

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。

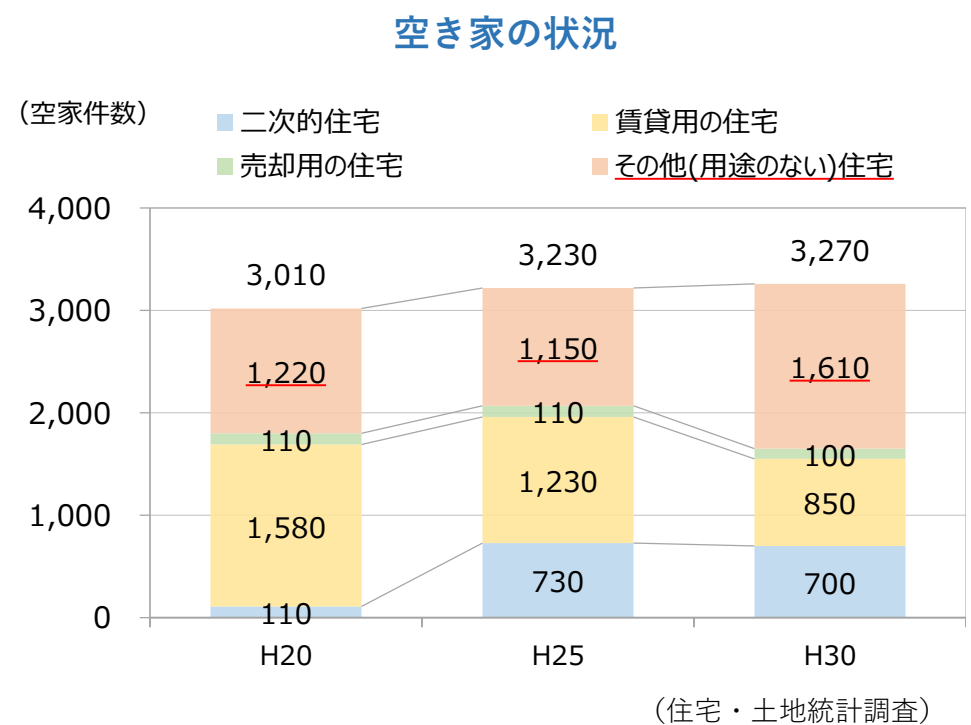
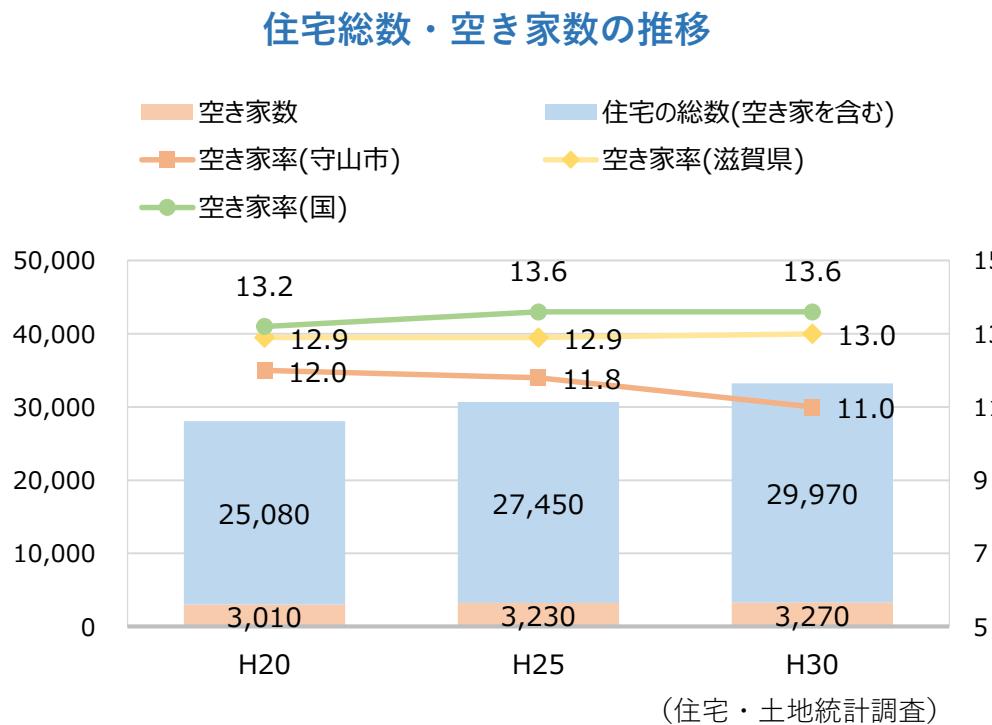
1 人口・世帯の状況

人口・世帯は増加していますが、高齢化の進行も顕著となっています。
また、子育て世帯、高齢者を含む世帯についても増加しています。

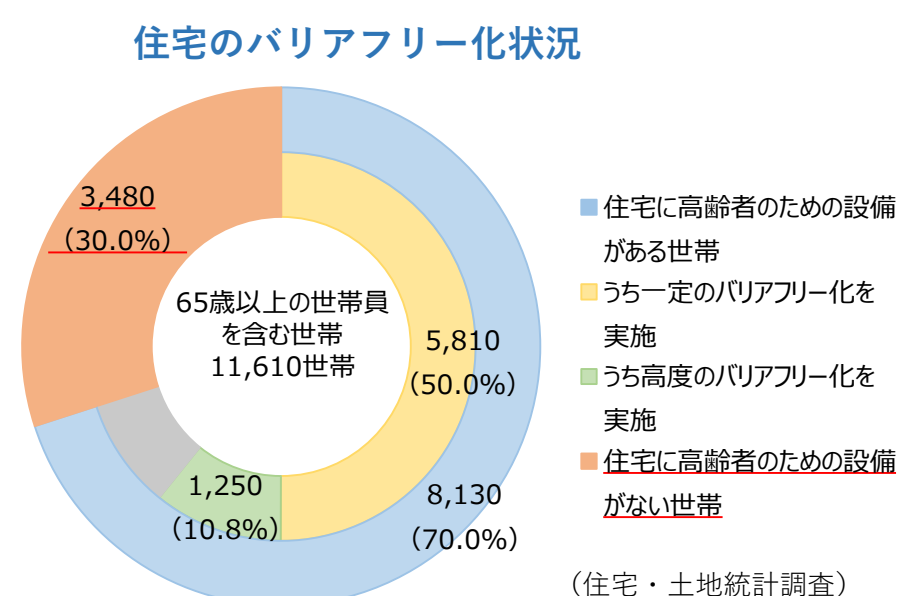
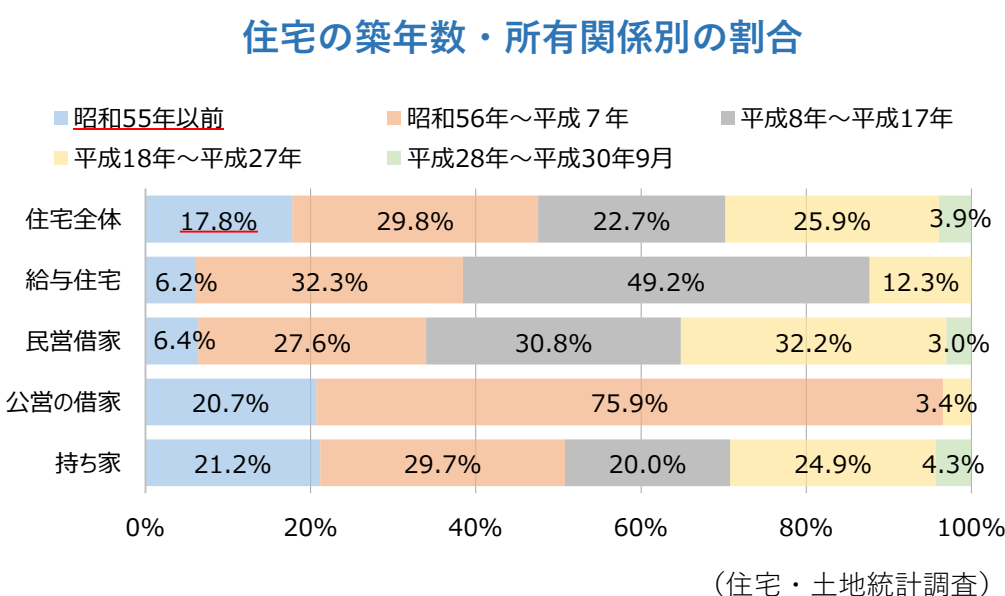


2 住宅の状況

人口の増加とともに住宅の数も増加し続けていますが、その一方で、売却・賃借等の用途がない空き家が増加傾向にあります。

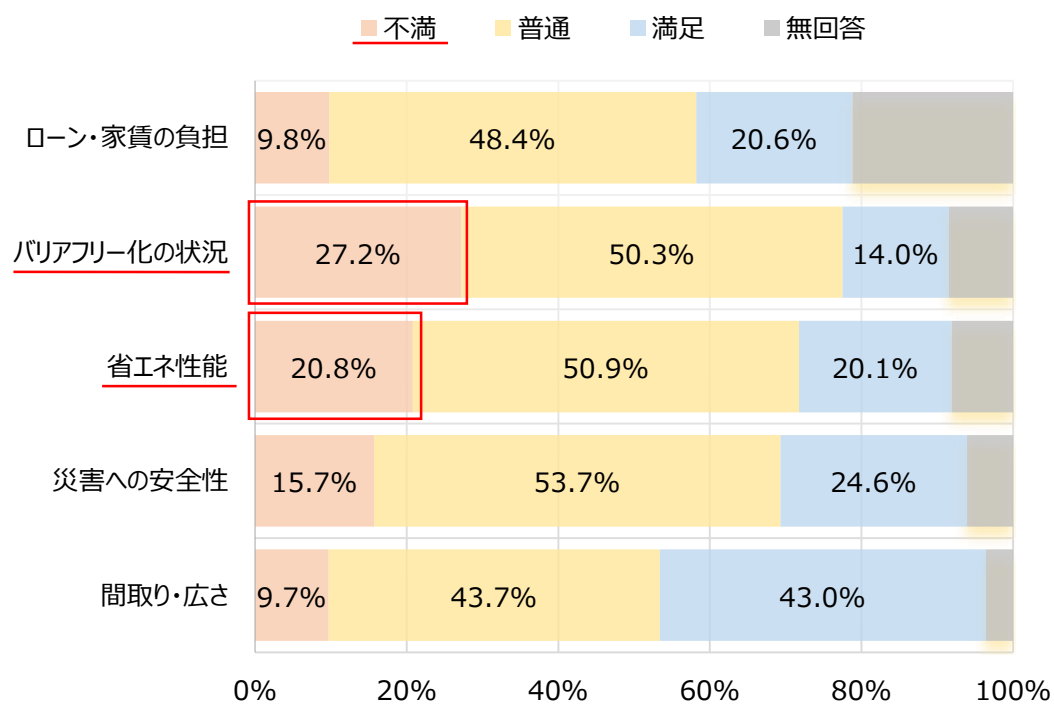


住宅全体のうち2割弱は昭和55年以前の旧耐震基準の建築であり、また高齢者の居住する住宅のうち3割の住宅がバリアフリー化が未実施の状況です。

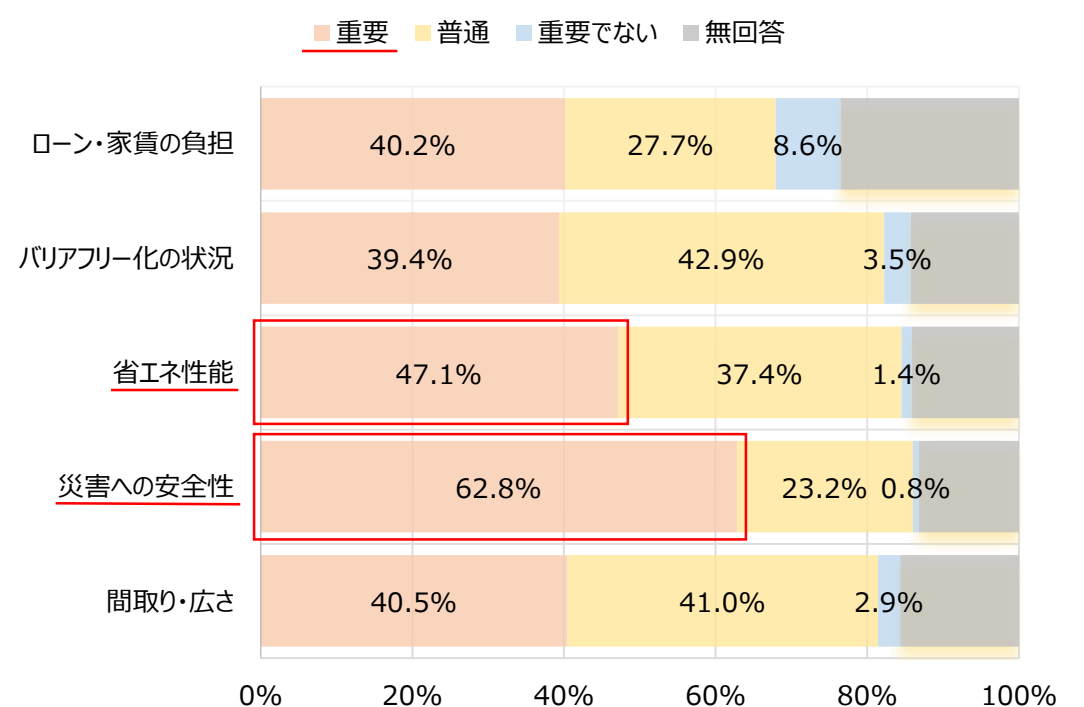


1 市民向けアンケートの結果

現在の住まいへの「満足度」

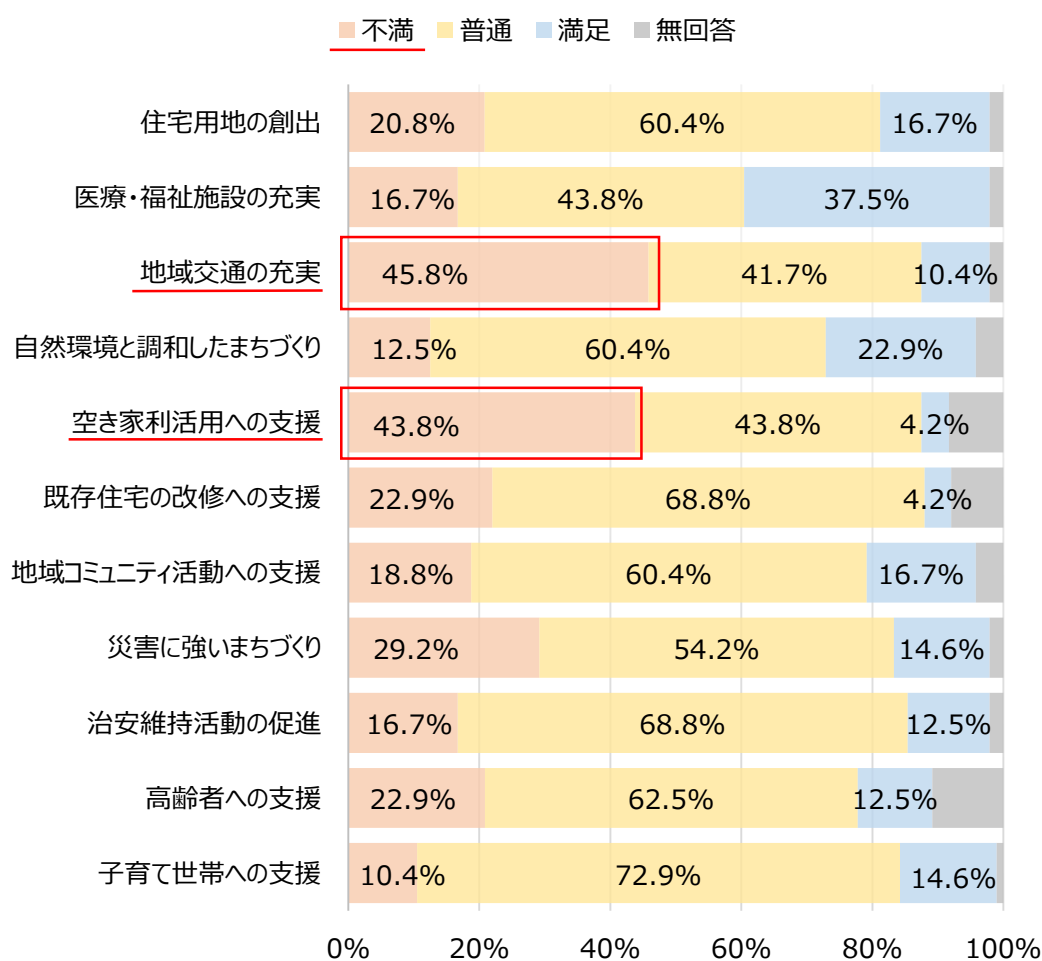


住まいにおいて「重要」と考えるもの

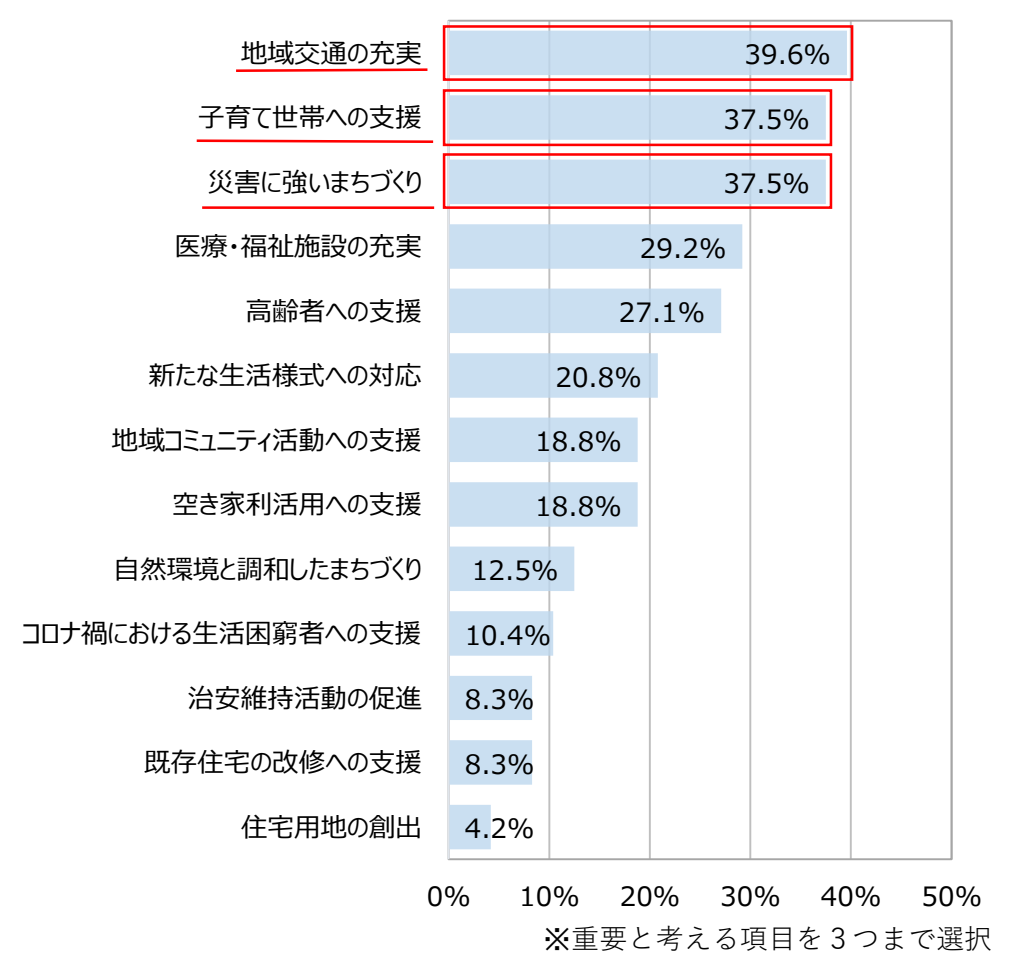


2 有識者向けアンケートの結果

住宅関連施策に関する「満足度」



今後「特に重要」と考える住宅関連施策



(対象者と回収状況)

- ①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。【回収数 836票（回収率：41.8%）】
- ②有識者・・・自治会、不動産業、福祉事業、商工会議所、PTA等、71名。【回収数 48票（回収率：67.6%）】

ひとの
視点**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、子供を生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

今後急速に進行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、これらの世帯の居住の安定化を図ることが課題となっています。

住まいの
視点**課題4 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、住宅が長く大切に使い続けられるように、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5 増加する空き家への対応

空き家が増加する中、管理不全な空き家は周辺の住環境に対して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。

まちの
視点**課題6 安全・安心な住環境の形成**

自然災害が多頻度・激甚化するなかで、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7 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。

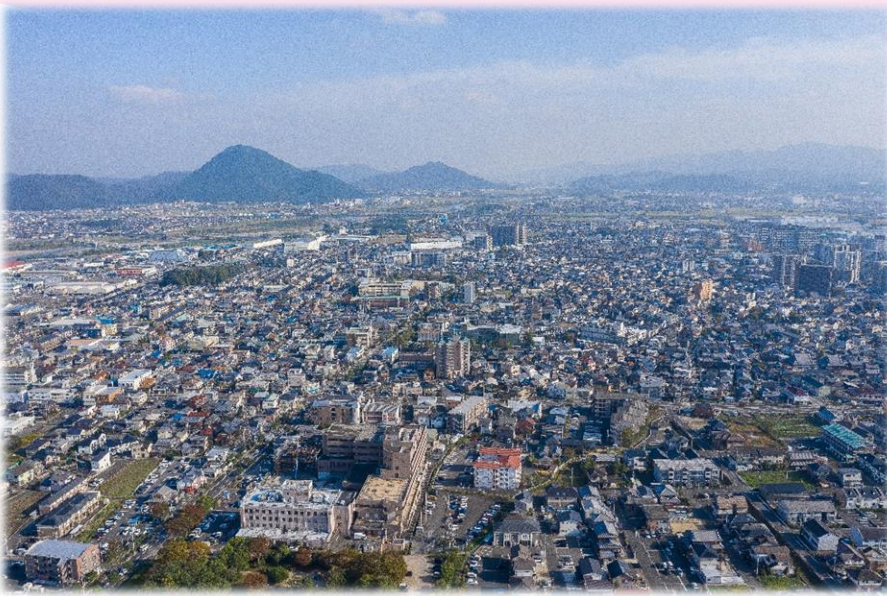
守山市は、琵琶湖や野洲川、広大な田園、比良・比叡の山並み、三上山の眺望をはじめとする美しく豊かな自然に加え、「交通の要衝」として快適な都市基盤と利便性を併せ持つ魅力があります。

こうした中、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に取り組むことが必要です。

本計画では、「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、市民・事業者・行政等の多様な主体との連携と協働により、住み良さ日本一を実感でき、幸せがあふれる住まい・まちづくりを目指します。

【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



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。

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



守山幼稚園

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等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、子どもを生子、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。

取組内容

- ◆市営住宅における子育て世帯向け募集の検討
- ◆多様化する保育ニーズへの対応（ニーズに応じた保育の提供、質の向上）
- 地域における子育て支援の推進

方針 2：高齢者・障害者に対応した住環境の確保



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)

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。

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
- 市営住宅におけるバリアフリー化の推進
- 高齢者に配慮した住宅の供給促進

方針 3：重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築



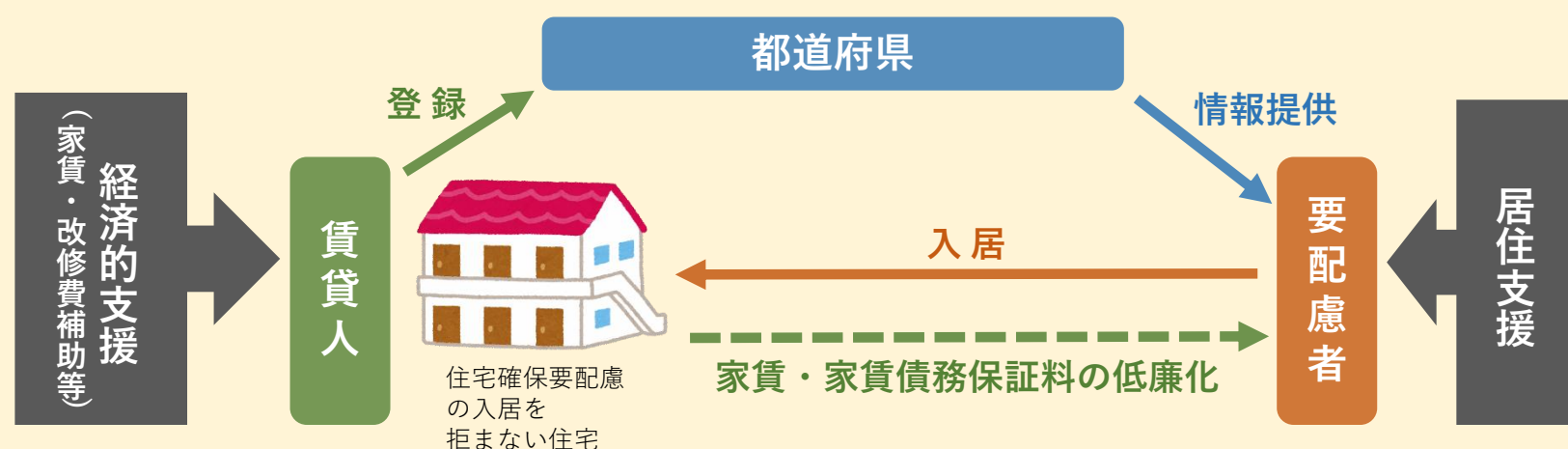
市営住宅久保団地

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。

取組内容

- ◆住宅セーフティネット制度の活用促進
- ◆市営住宅既存ストックの弾力的運用による居住支援
- ◆福祉施策と一体となった入居・生活支援
- 市営住宅の適正な管理・運営
- 借上市営住宅制度に基づく民間賃貸住宅の活用

(住宅セーフティネット制度の仕組み図)



【◆：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 次世代に継承できる良質な住宅ストックの形成

方針 4：良質で持続可能な住宅ストックの形成



著：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

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。

取組内容

- ◆中古住宅の流通促進
- 環境にやさしい住まいの普及促進
- 長期優良住宅、住宅性能表示、低炭素住宅の普及促進

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



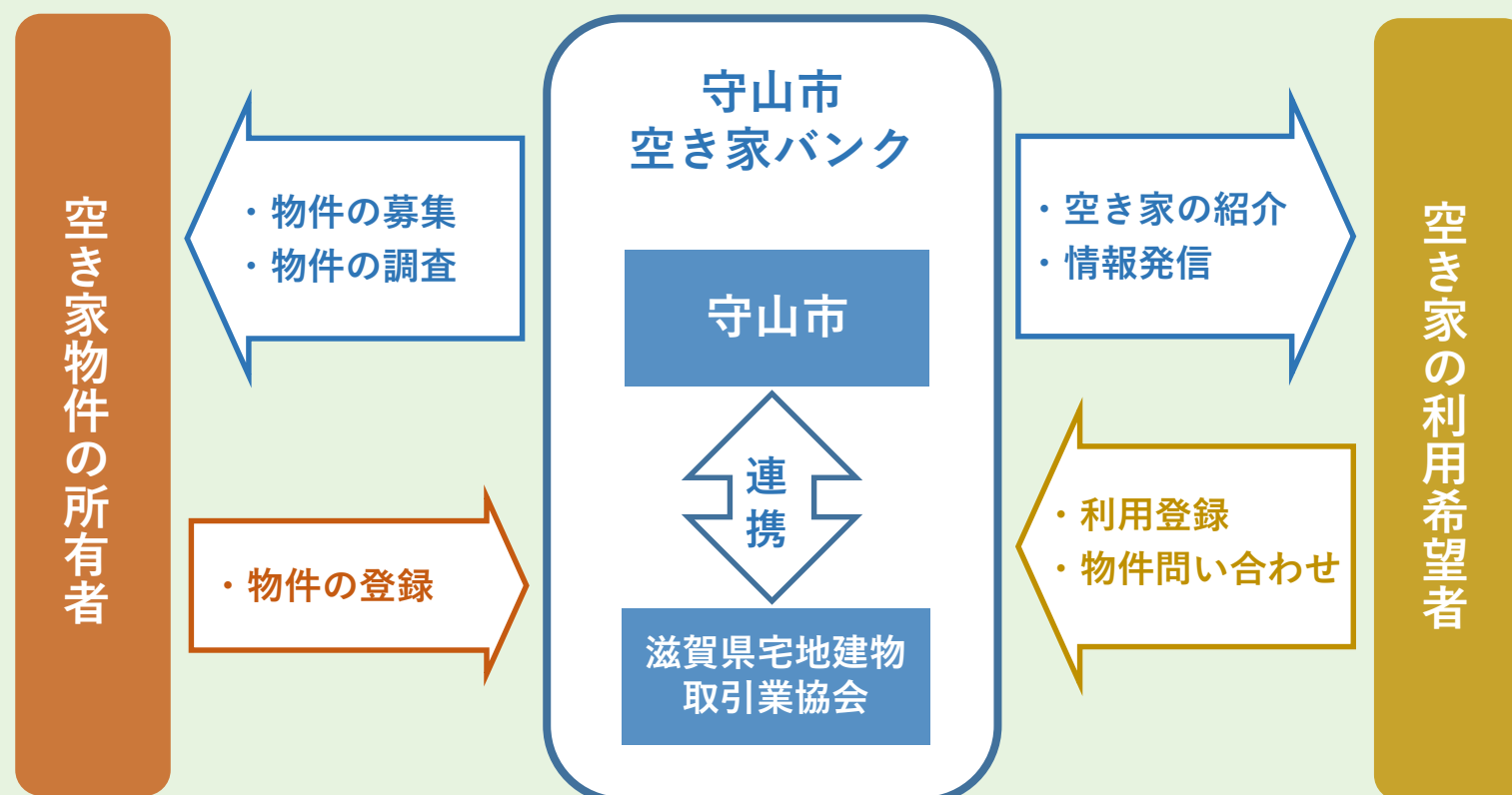
NPO法人による空き家のリノベーション

増加する空き家について、所有者への相談・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。

取組内容

- ◆空き家の適正管理の推進
- ◆空き家の利活用の推進
- ◆空き家に関する相談体制の充実
- 空き家バンク制度等による中古住宅の流通促進

(空き家バンク制度の仕組み図)



【◆：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



消防フェスタ

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。

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
- 住宅の耐震化に関する相談体制の充実
- 地域における防災意識の向上
- 地域住民による自主的な防災活動への支援

方針 7：地域コミュニティの維持と活性化



市民懇談会

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。

取組内容

- ◆地域コミュニティ運営への支援
- まちづくりに関わる機会・体制の充実
- 地域による自主的なまちづくり活動への支援
- 市民による公益活動への支援

方針 8：住みよさが実感できる住環境づくり



守山駅前風景



ピワイチ (自転車による観光・地域振興)

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。

取組内容

- ◆公共交通サービスの充実
- ◆新しい住まい方への対応
(テレワーク、二地域居住、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
- 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

【◆：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 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	382戸 (R3)	532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%
新築の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71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)	35.0% (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)	守山市総合計画

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に対応することで、「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、地域活動に積極的に参加し、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) 事業者の役割

品質や環境性能が確保された良質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うことで、持続可能なストック型社会の実現に寄与することが求められます。

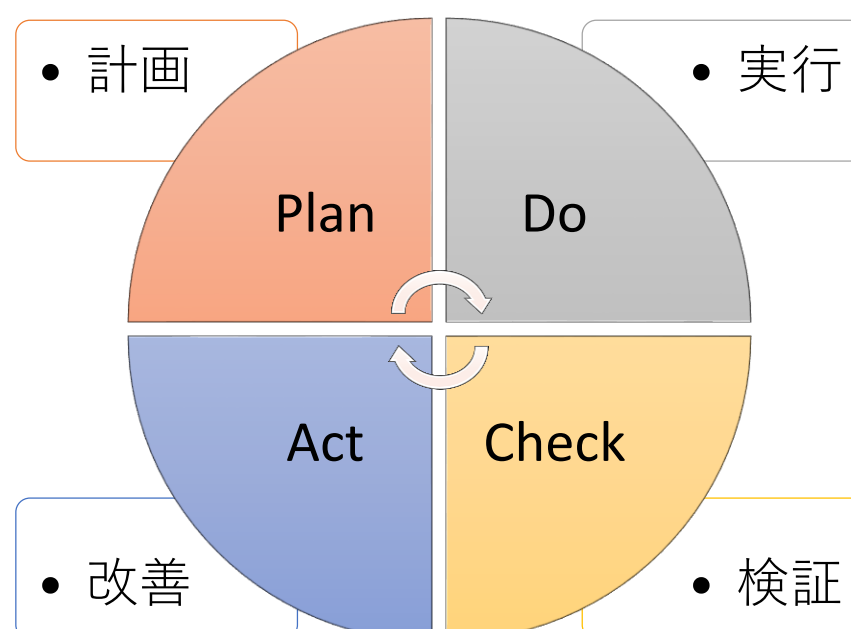
(3) 行政の役割

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。



SDGs とは「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略であり、平成27年（2015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、2030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。

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図ります。



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	  

計画の構成

第1章 計画の目的と位置付け

第2章 住宅・住環境の現況（統計資料、アンケート調査等による現況整理）

第3章 住宅・住環境における課題（統計資料、アンケート調査等による課題分析）

第4章 基本理念と基本目標

豊かな自然と人が育む
幸せがあふれるまち
もりやま

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

目標2

次世代に継承で
きる良質な住宅
ストックの形成

目標3

地域特性を活か
した魅力あふれ
る住環境の創出

第5章 施策方針

(方針1)
子育て世帯が住み
やすい住環境の向上

- 市営住宅における子育て世帯向け募集の検討
- 多様化する保育ニーズへの対応
- 地域における子育て支援の推進

(方針2)
高齢者・障害者に
対応した住環境の
確保

- バリアフリー化等の住宅改修に係る支援の推進
- 市営住宅におけるバリアフリー化の推進
- 高齢者に配慮した住宅の供給促進

(方針3)
重層的かつ柔軟な
住宅セーフティ
ネットの構築

- 住宅セーフティネット制度の活用促進
- 市営住宅既存ストックの弾力的運用による居住支援
- 福祉施策と一体となった入居・生活支援
- 市営住宅の適正な管理・運営
- 借上市営住宅制度に基づく民間賃貸住宅の活用

(方針4)
良質で持続可能な
住宅ストック
の形成

- 中古住宅の流通促進
- 環境にやさしい住まいの普及促進
- 長期優良住宅、住宅性能表示、低炭素住宅の普及促進

(方針5)
空き家の適正管理お
よび利活用(リノーベ
ーション)の推進

- 空き家等の適正管理の推進
- 空き家の利活用の推進
- 空き家に関する相談体制の充実
- 空き家バンク制度等による中古住宅の流通促進

(方針6)
安全・安心な
住宅ストックの形成

- 耐震診断・耐震改修の支援による住宅の耐震化促進
- 住宅の耐震化に関する相談体制の充実
- 地域における防災意識の向上
- 地域住民による自主的な防災活動への支援

(方針7)
地域コミュニティの
維持と活性化

- 地域コミュニティ運営への支援
- まちづくりに関わる機会・体制の充実
- 地域による自主的なまちづくり活動への支援
- 市民による公益活動への支援

(方針8)
住みよさが実感でき
る住環境づくり

- 公共交通サービスの充実
- 新しい住まい方への対応
- 都市計画基本方針に基づく適正な土地利用の促進
- 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

成果指標

第6章 計画の推進に向けて（計画の進捗管理、SDGsとの関係）

参考資料（計画策定の経緯、守山市住生活基本計画策定検討委員会名簿、用語解説）

別冊資料（守山市の現況について、市民・有識者アンケート詳細、現行計画の評価について）

発行

守山市都市経済部 建築課

〒524-0102 滋賀県守山市吉身二丁目5番22号

TEL : 077-582-1139 / FAX : 077-582-3284

E-mail : kenchiku@city.moriyama.lg.jp