

住宅・住環境の現状について

1 上位・関連計画の状況について

国・県における住生活基本計画

1. 住生活基本計画（全国計画）

(1) 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）

(2) 計画期間

令和3年度～令和12年度

(3) 課題設定

①「世帯数、世帯構成」について

- ・少子高齢化の進行。生活保護世帯や住宅扶助世帯数の増加。

②「気候変動問題」について

- ・「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。

③「住宅ストック」について

- ・旧耐震基準や省エネ基準未達成のストックが多く、既存住宅の流通は横ばいで推移。
- ・空き家が増加を続ける中で、管理不全空き家も増加している。

④「多様な住まい方、新しい住まい方」について

- ・働き方改革やコロナ禍を契機として、多様な住まい方への関心が高まっている。

⑤「新技術の活用、DXの進展等」について

- ・コロナ禍を契機とした、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展。

⑥「災害と住まい」について

- ・住居選択において、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の利便性等が重視。

(4) 施策方針（目標）

①「社会環境の変化」の視点

- ・「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
- ・頻発・激甚化する災害に対し、安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

②「居住者・コミュニティ」の視点

- ・子どもを産み育てやすい住まいの実現
- ・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
- ・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

③「住宅ストック・産業」の視点

- ・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
- ・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

2. 滋賀県住生活基本計画（県計画）

(1) 目的

社会経済情勢や住宅事情の変化に対応し、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の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。

(2) 計画期間

平成 28 年度～令和 7 年度（※令和 3 年度に見直し予定）

(3) 課題設定

- 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
- ② 少子化の進行への対応
- ③ 高齢化の進行への対応
- ④ 住宅確保要配慮者（住宅困窮者等）の居住の安定の確保
- ⑤ 空き家の増加への対応
- ⑥ 住宅および住環境の防災性の確保
- ⑦ 住宅における環境性能の向上

(4) 施策方針（基本目標）

- ① 子育て世帯が安心して暮らせる住環境の実現
（子育て世帯等が収入等に応じて住居を選択できる環境の整備など）
- 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
（高齢者に配慮した住宅の供給促進、バリアフリー化・ユニバーサルデザインの普及など）
- ③ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の確保の安定の確保
（多様なニーズに対応した公営住宅の供給、民間賃貸住宅の活用促進）
- ④ 安全・安心で質の高い住宅・住環境の形成
（災害への備え、良質な住宅ストックの形成、良好な維持管理の促進など）
- ⑤ 空き家対策の推進
（空き家の利活用の促進、不良空き家対応などに係る市町への支援）
- ⑥ 自然環境と調和した住宅・住宅地の形成
（省エネルギー化等の推進、循環型社会にふさわしい住宅づくりなど）
- 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
（自然的・歴史的景観との調和、居住文化の承継、地域性の尊重など）
- 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
（中心市街地等の活性化のための定住促進、住生活産業の成長など）

I. 総合計画等

1. 第5次守山市総合計画

(1) 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もっとも重要な役割を果たすもの。

(2) 計画期間

令和3年度～令和7年度（後期基本計画）

(3) 住生活に関連する項目

基本計画3【まちが輝く個性と安全のふるさとづくり】

<3-9：「都市計画」>

- ・秩序ある都市基盤の整備
- ・地域でのまちづくりリーダーの育成
- ・地域の特色を活かした地域のまちづくりルールの作成

<3-10：「都市景観」>

- ・守山らしい美しい景観づくりへの積極的な取り組み
- ・周囲と調和のとれた景観のある街づくり

<3-11：「住宅・宅地」>

- ・住宅の供給（市営住宅等の整備）
- ・宅地の供給（宅地開発の適正指導）
- ・建築指導（安全な建築計画の指導徹底、耐震診断・改修の実施支援）
- ・空き家・空き地対策（適正管理に向けた助言・指導、活用に向けた官民連携）
- ・地域ぐるみでの住環境の向上

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）

(1) 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。

(2) 計画期間

令和2年度～令和6年度

(3) 住生活に関連する項目

【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

Ⅱ. 都市計画・まちづくり関連

1. 守山市都市計画マスタープラン

(1) 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。

(2) 計画期間

平成 28 年度～令和 7 年度（※令和 4 年度見直し予定）

(3) 住生活に関連する項目

【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するなど、計画的に開発の誘導。
- 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。

2. 守山市立地適正化計画

(1) 目的

人口の急激な減少と高齢化を背景として、都市全体の構造を見直し、行政と住民や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もの。

(2) 計画期間

平成 29 年度～令和 7 年度

(3) 住生活に関連する項目

【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

3. 守山市景観計画

(1) 目的

景観に関するまちづくりを進める基本的な計画として、景観法に基づき景観形成上重要な公共施設の保全や、整備の方針、景観形成に関わる基準等をまとめるもの。

(2) 計画策定

令和元年 12 月策定

(3) 住生活に関連する項目

【基本目標】

- ① 湖岸の風光明媚な風景、野洲川ののどかな風景、田園風景等の自然景観保全
- ② 歴史的・文化的資源を活かした景観を育む
- ③ 地域の特色を活かし、ホテルが舞う緑豊かな市街地景観を形成する
- ④ 道路、河川、緑等の景観軸でつなぎ、連続性のある景観形成を推進する
- ⑤ 市民との協働により、市民が誇りと愛着を持てる景観形成を推進する

4. 守山市第二次環境基本計画

(1) 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（平成 18 年守山市条例第 22 号）に基づき、策定するもの。

(2) 計画期間

平成 28 年度～令和 7 年度（※令和 3 年度見直し予定）

(3) 住生活に関連する項目

【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 建築等の協定、地区計画等の制度を活用した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」】

- ① エネルギー使用量「見える化」の促進
- ② 省エネ家電や機器導入の促進
- ③ 省エネ性能の高い建築物の導入、改築の促進

5. 国土強靱化地域計画

(1) 目的

いつ起こるかわからない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もの。

(2) 計画期間

令和2年度～令和6年度

(3) 住生活に関連する項目

【個別施策分野：「③住宅・都市」】

- ① 住宅・建築物の耐震対策
- ② 空き家対策
- ③ 緑地・オープンスペースの確保

【基本施策項目：「地球環境・地球温暖化対策」】

- ① エネルギー使用量「見える化」の促進
- ② 省エネ家電や機器導入の促進
- ③ 省エネ性能の高い建築物の導入、改築の促進

6. 守山市地域防災計画

(1) 目的

守山市、県、指定地方行政機関、指定公共機関、指定地方公共機関等の防災関係機関が、その有する全機能を有効に発揮して、当市の地域における災害に係る災害予防、災害応急対策及び災害復旧を実施することにより、市の地域ならびに住民の生命、身体及び財産を災害から保護するための計画。

(2) 計画策定

平成29年10月改定

(3) 住生活に関連する項目

【災害予防計画：第2節「災害に強いまちづくり」】

<第6-2「建築物の防災対策等」>

- ① 建築物の防災知識の普及及び啓発
- ② 木造住宅の耐震診断及び耐震化の促進
- ③ 建築基準法の普及

<第6-3「市街地の不燃化促進等」>

- ① 市街地の不燃化促進
- ② 民間建築物の耐震化

7. 守山市耐震改修促進計画

(1) 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もの。

(2) 計画期間

平成 28 年度～令和 7 年度

(3) 住生活に関連する項目

【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木造住宅耐震化の支援
- 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等）

【具体施策 2：総合的な安全対策】

- ① 液状化の対策
- 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

(1) 目的

空家等に関する対策を体系的にまとめる必要があることから、空家等の適正管理および利活用の促進を図るもの。

(2) 計画期間

令和 3 年度～令和 8 年度

(3) 住生活に関連する項目

【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. 守山市営住宅長寿命化計画

(1) 目的

市営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、十分な安全性や居住性を備えた長期活用を図るべき住棟について、予防保全の観点からの維持管理計画を策定し、ライフサイクルコストの縮減と建物の長寿命化を図るもの。

(2) 計画期間

平成 22 年度～令和 3 年度

(3) 計画内容

- ① 計画的な修繕等による市営住宅の質の維持・向上
- ② 公的賃貸住宅の供給手法の検討

【団地別事業手法、活用方針等】

- ① 堀海道団地・・・建替
- ② 岡・中ノ庄団地・・・用途廃止
- ③ 久保、古高、大門、東円前、新久保団地・・・維持管理（修繕・改善事業）

Ⅲ. 福祉関連

1. 第3期守山市地域福祉計画

(1) 目的

市民と行政が連携・協力し、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。

(2) 計画期間

平成28年度～令和3年度

(3) 住生活に関連する項目

【基本方針3「地域で暮らすまちづくり」】

＜1. みんなが住みやすいまちづくり＞

- ① 課題を見つけ、地域の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用、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。

2. 守山市子ども・子育て応援プラン2020

(1) 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。

(2) 計画期間

令和2年度～令和6年度

(3) 住生活に関連する項目

【基本目標2「愛情とゆとりある家庭を育む環境づくり」】

＜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

3. 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)

(1) 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。

(2) 計画期間

令和3年度～令和5年度

(3) 住生活に関連する項目

【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

4. 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)

(1) 目的

本市におけるさらなる障害者福祉のまちづくりを進めるもの。

(2) 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）

(3) 住生活に関連する項目

【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【重点Ⅱ】

【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 住宅・住環境の現状把握について

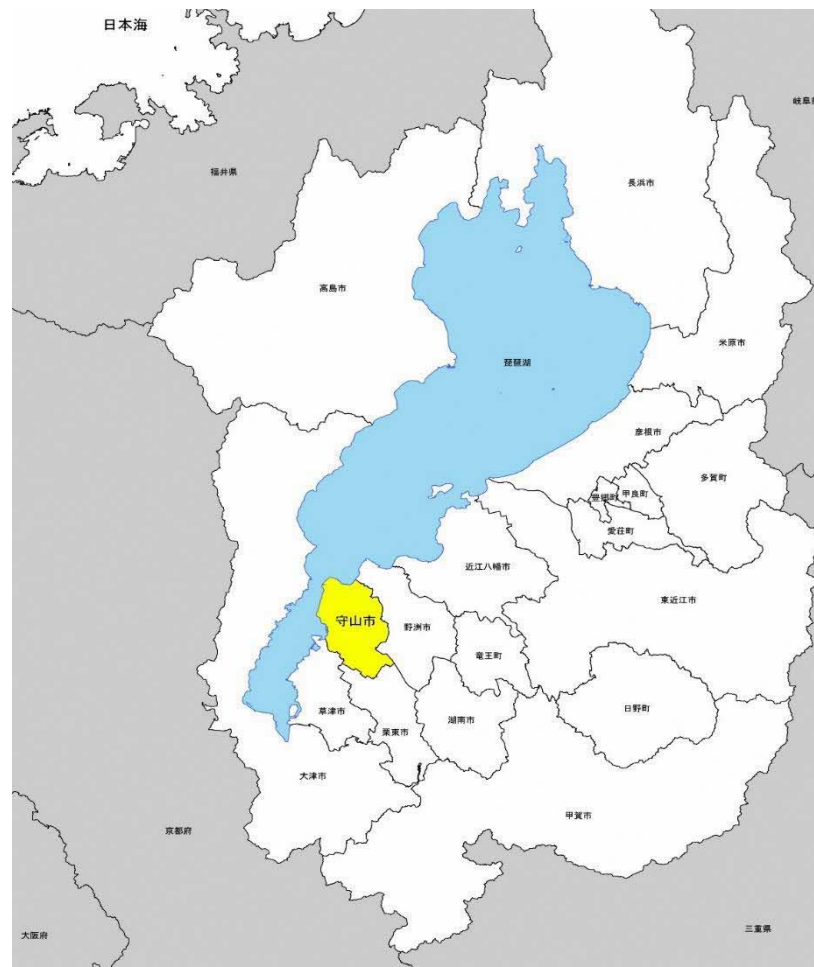
1 本市の概況

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していますが、人口に占める高齢者の割合は年々増加しており、今後更なる高齢化が予測されます。

本市の南部には国道 1 号や国道 8 号、名神高速道路へ接続する県道及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います。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・世帯数等の現状

① 人口・世帯の推移

人口、世帯数ともに増加傾向だが、高齢化が進行

本市の人口・世帯数の推移をみると、人口、世帯数ともに増加傾向であり、令和2年時点での人口は84,131人、世帯数は33,198世帯となっています。また、高齢化の進行が顕著であり、令和2年での高齢化率は21.9%となっています。

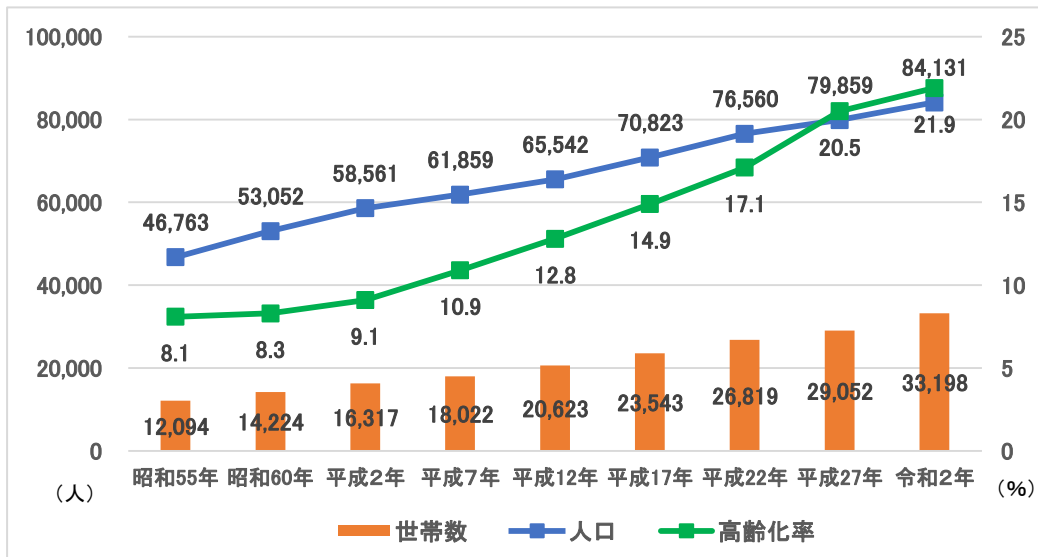


図 人口・世帯数・高齢化率の推移

資料：守山市

② 学区ごとでの年齢3区分人口

学区ごとで少子高齢化の進行に差異

年齢3区分人口をみると、市全域では年少人口が16.5%、生産年齢人口が61.6%、老年人口が21.9%となっています。

学区別では、年少人口は河西学区、守山学区が高く、老年人口は中洲学区、玉津学区が高くなっています。中洲学区は年少人口も低く、少子高齢化の進行が顕著となっています。

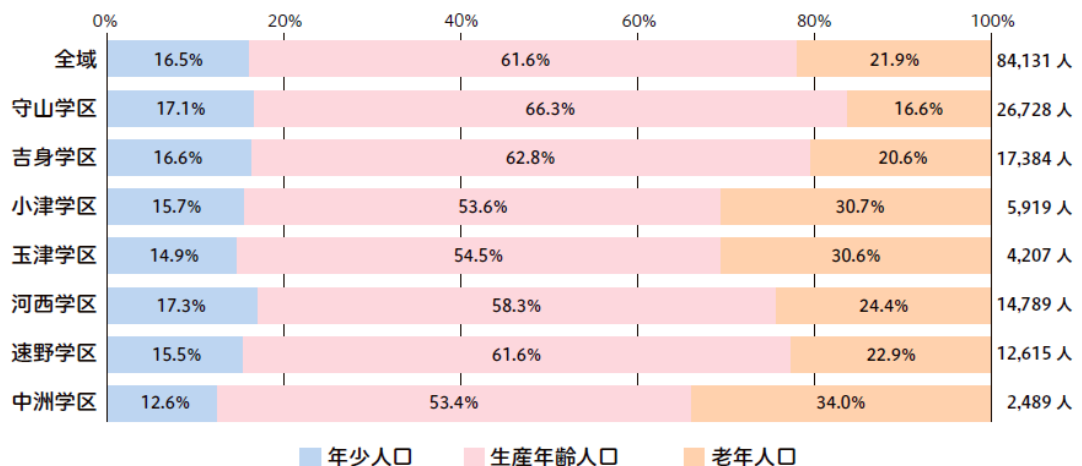


図 学区ごとでの年齢3区分人口（令和2年）

資料：第5次守山市総合計画

③ 5歳階級人口

将来的に高齢化が一層進展することが予測

令和2年の人口構成をみると、男女ともに40歳代が最も多く、20年後（令和22年）には当該年齢層が65歳以上となり、老年人口を引き上げることから、将来は高齢化の一層の進展が予想されます。

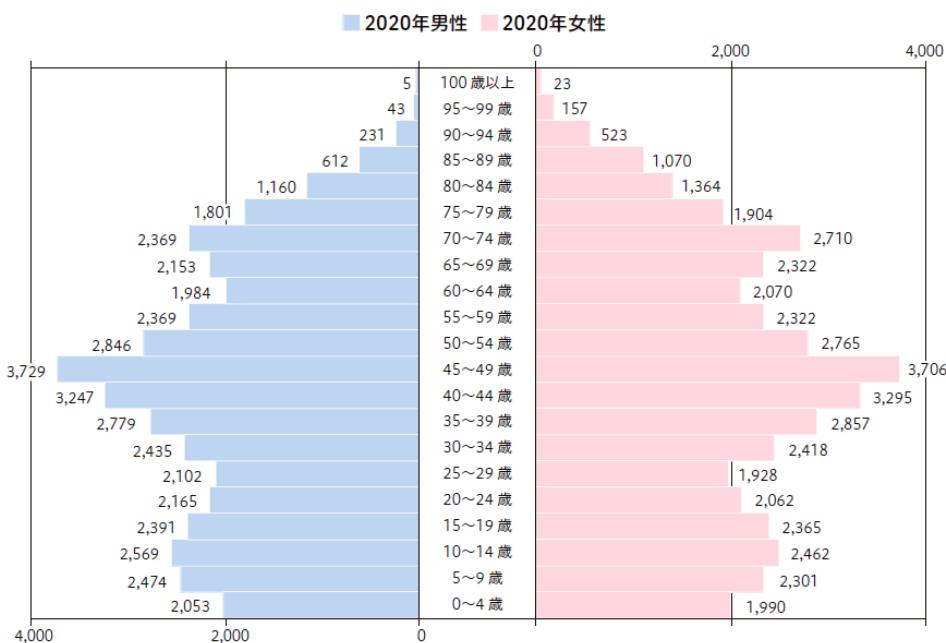


図 5歳階級別人口構成（平成2年）

資料：第5次守山市総合計画

④ 世帯構成の推移

特に単身世帯の増加が顕著

世帯構成の推移をみると、三世帯を除いて増加の傾向にあり、特に単身世帯の増加が顕著となっております。

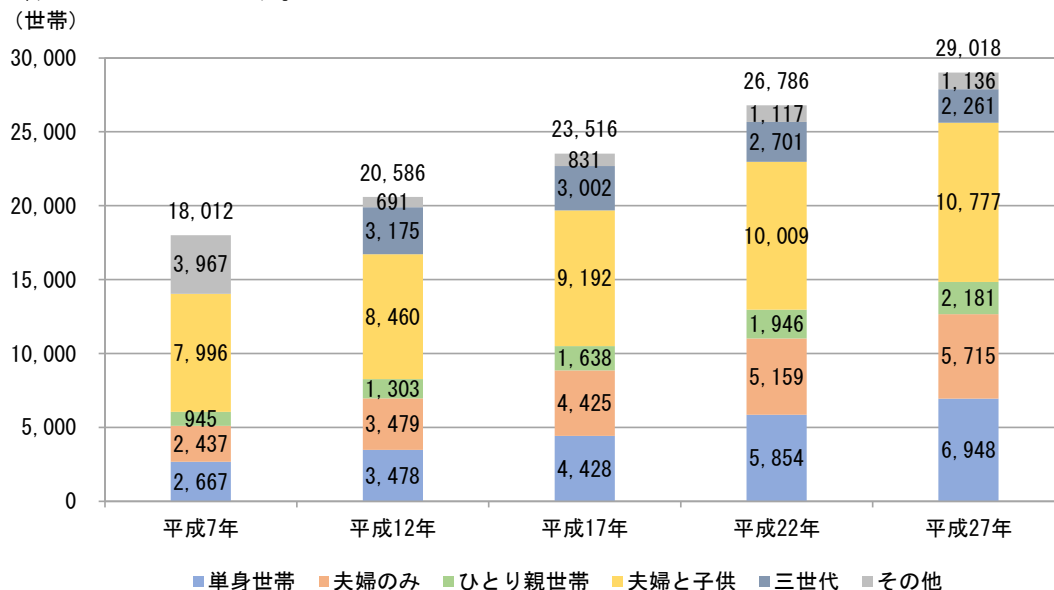


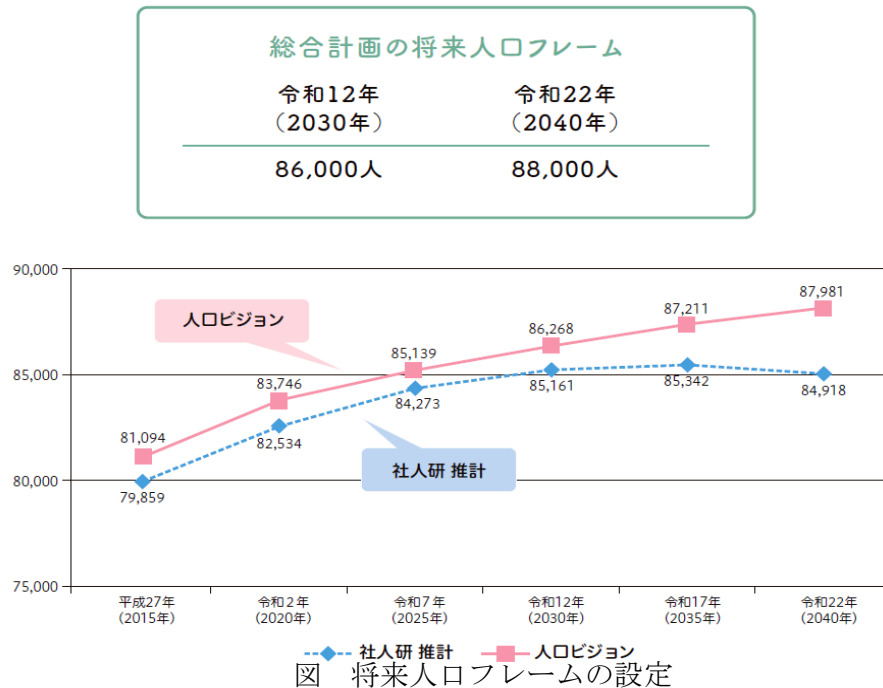
図 世帯構成の推移（平成2年～平成27年）

資料：国勢調査

⑤ 守山市の人口展望

● 令和 12 年時点で 86,000 人の人口フレームを設定

守山市人口ビジョンにおいて、令和 12 年に 86,000 人、令和 22 年に 88,000 人の将来人口フレーム規模の人口を設定しています。

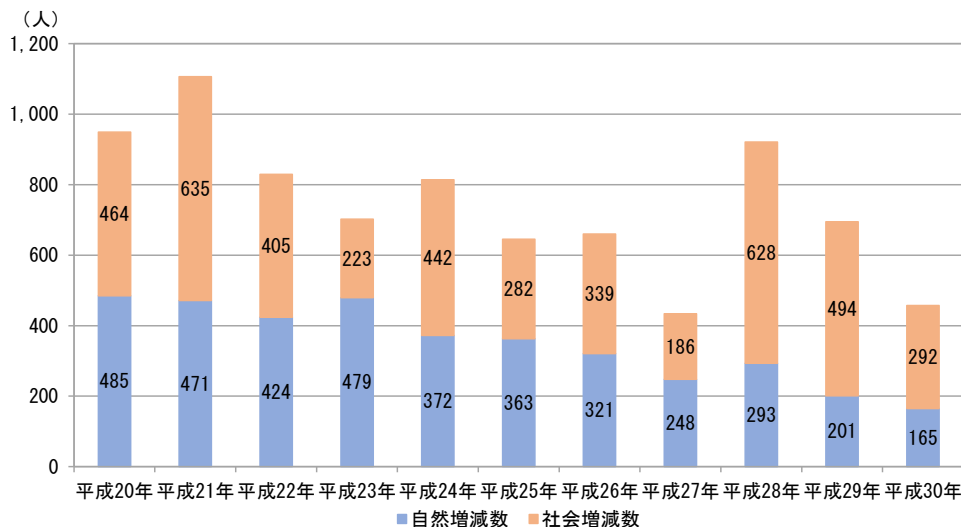


資料：第5次守山市総合計画

⑥ 人口動態

● 社会増減、自然増減ともに増加傾向だが、増加数は平成 28 年以降は減少

本市の人口動態をみると、社会増減数と自然増減数ともに増加していますが、平成 28 年以降は増加数が減少しています。



資料：守山市 統計書

⑦ 合計特殊出生率

●全国、滋賀県平均よりも高い値で推移

本市の合計特殊出生率をみると、全国や滋賀県平均よりも高い値で推移しています。近隣自治体の中でも高い水準を維持していますが、栗東市と比べると低くなっています。

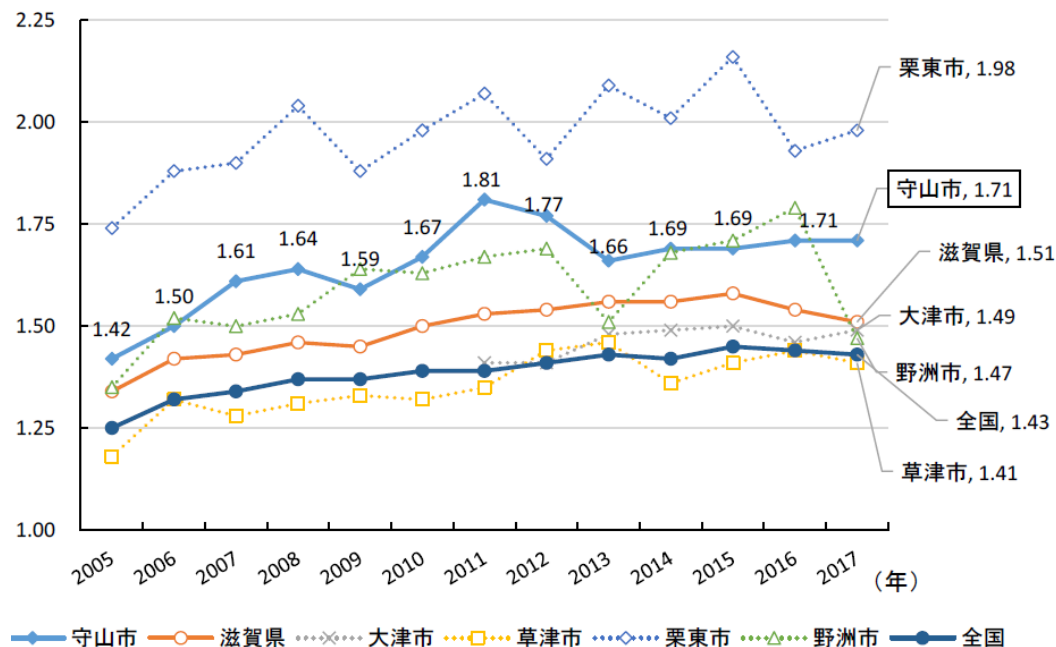


図 合計特殊出生率の推移

資料：南部健康福祉事務所（草津保健所）「(平成 21～25 年度年俵) (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俵 (大津市)」

⑧ 子育て世帯の状況

●子育て世帯数は引き続き増加

18 歳未満の親族のいる世帯数の推移をみると、全体における割合は減少しているものの、数は増加し続けています。

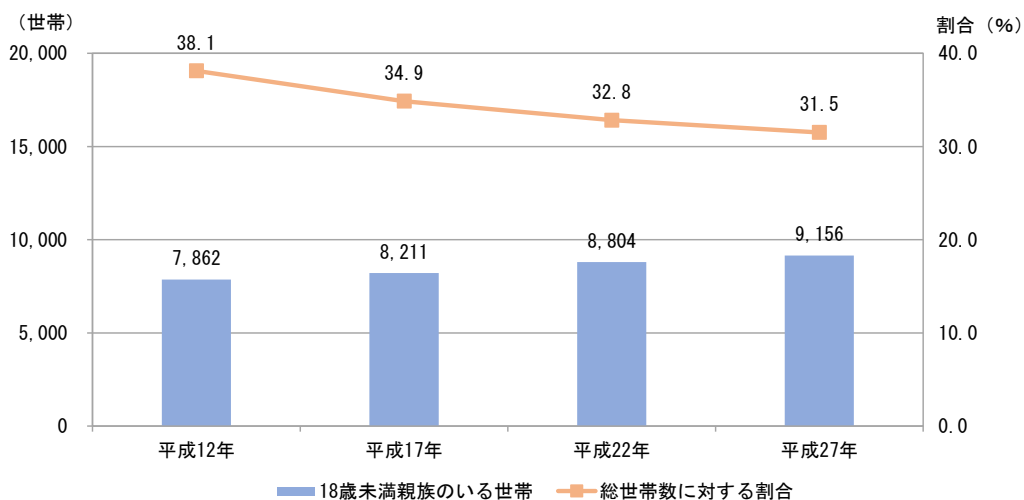


図 子育て世帯の推移

資料：国勢調査

⑨ 単身高齢者、要介護高齢者の推移

●単身の高齢者が増加傾向

65歳以上の単身高齢者、要介護高齢者の推移をみると、要介護高齢者は減少しているものの、単身高齢者は増加傾向にあります。

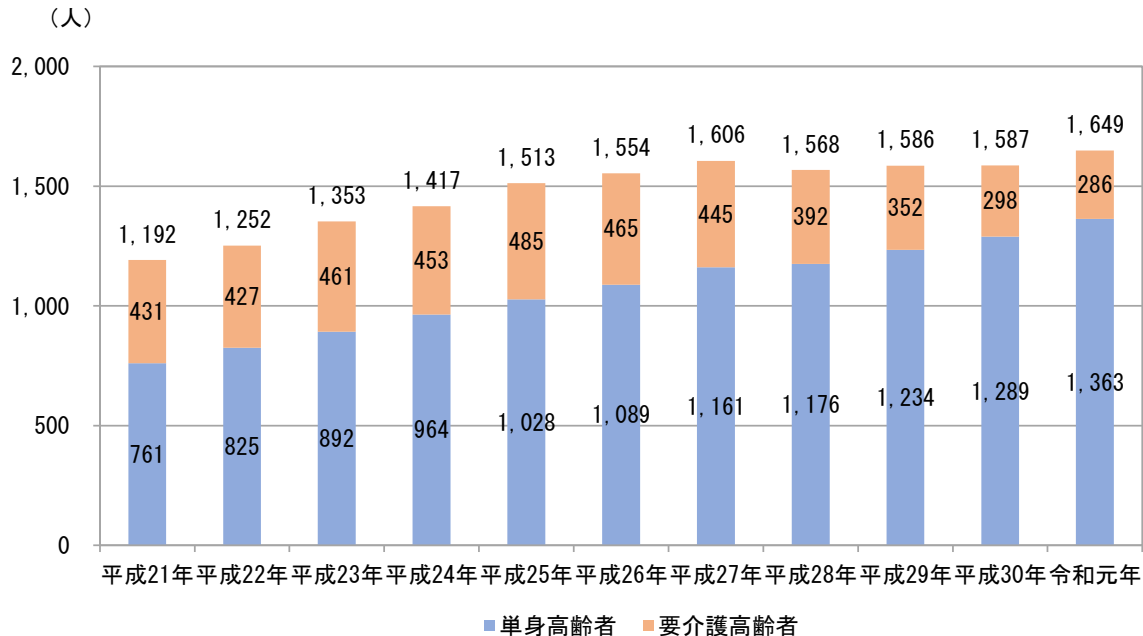


図 単身高齢者、要介護高齢者の推移（平成21年～平成30年）

資料：守山市 統計書

⑩ 高齢者世帯の状況

●高齢者のいる世帯数が引き続き増加

高齢者世帯の状況について、65歳以上の高齢者親族のいる世帯数の推移をみると、世帯数と割合ともに増加傾向にあり、平成27年は10,422世帯で35.9%となっています。

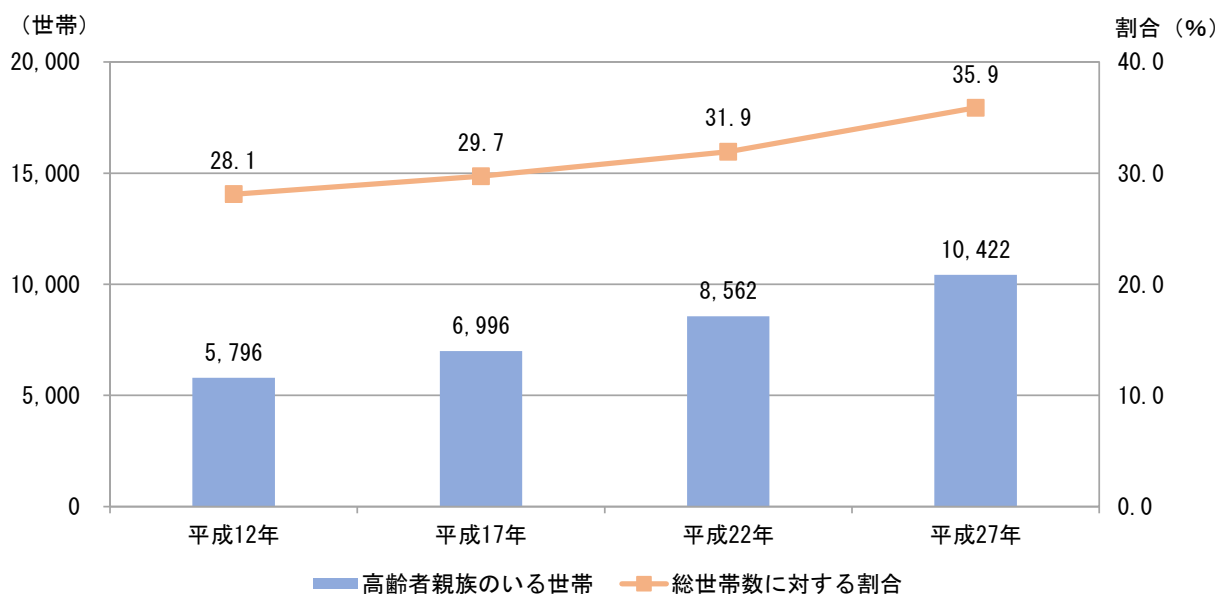


図 高齢者世帯の推移

資料：国勢調査

⑪ 身体障害のある人の数

●身体障害手帳の所有者数は横ばい傾向

身体障害者手帳所有者が増加傾向にあり、平成 30 年時点では、2,426 人となっています。
また障害者手帳の所有率は本市の人口の約 3 % で横ばい傾向となっています。

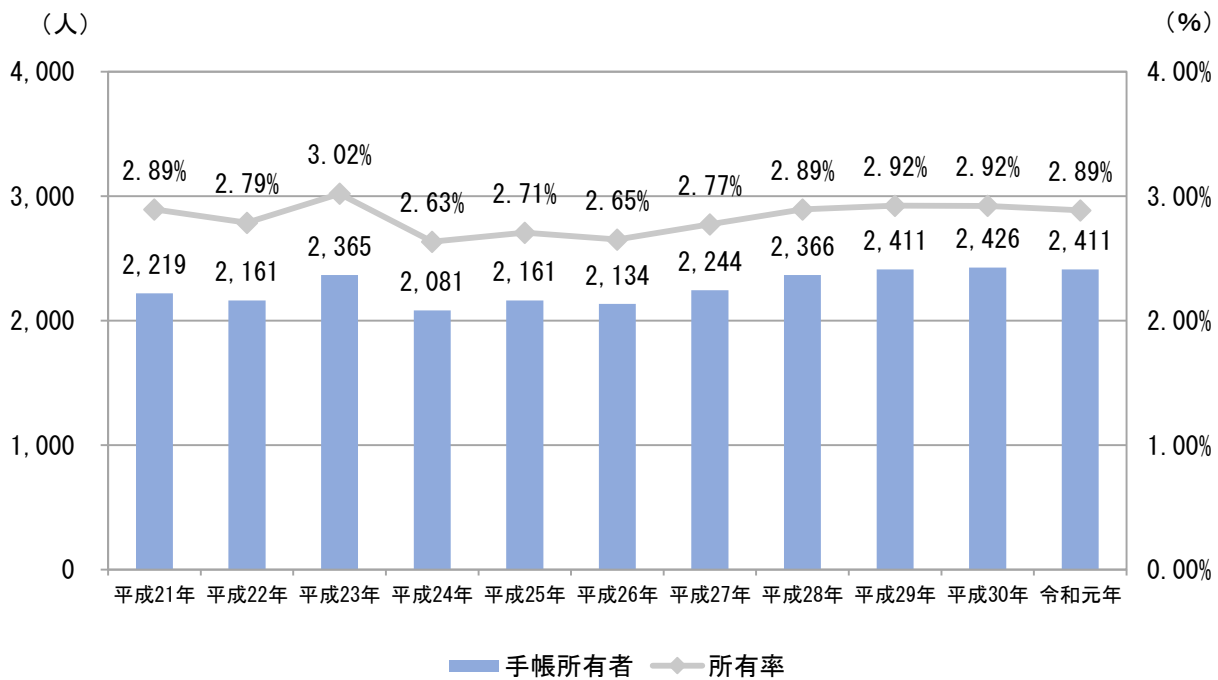


図 身体障害者数のある人の推移

資料：守山市 統計書

⑫ 生活保護受給者の推移

●増加傾向にあり、平成 21 年度から 69 人の増加

平成 21 年度から平成 30 年度までに 69 人増加し、その数は 240 人となっています。

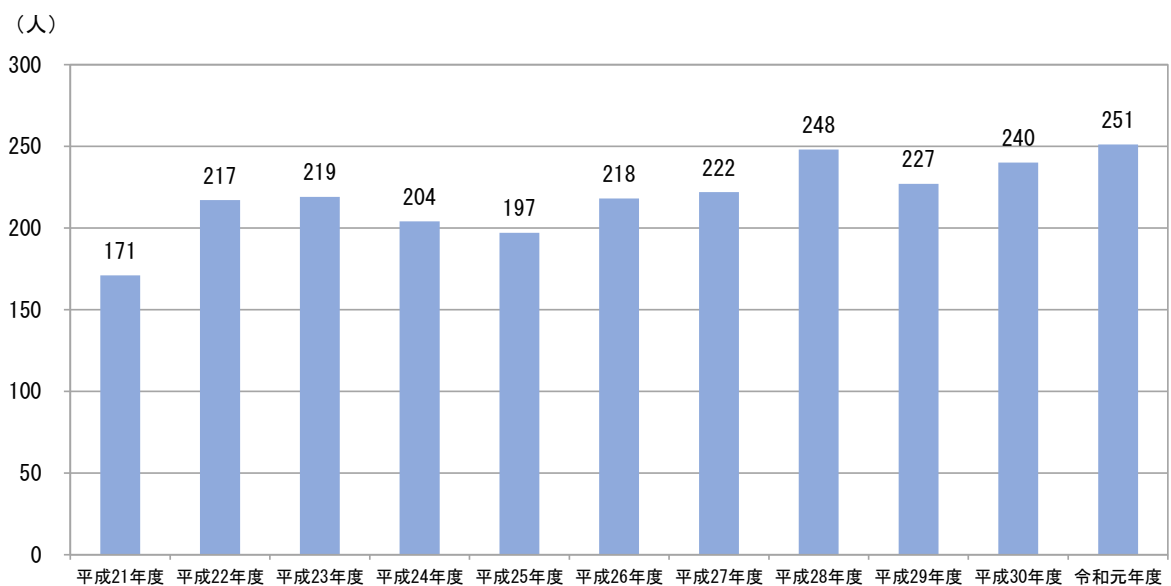


図 生活保護受給者の推移（平成 21 年度～平成 30 年度）

資料：守山市 統計書

⑬ 学区ごとの人口・世帯数増減率

●小津、中洲学区では人口増加率がマイナス

平成 26 年から令和元年にかけての人口・世帯数の増減率を学区別でみると、人口増減率は小津学区と中洲学区を除いて増加しており、世帯数増減率はすべての学区で増加しています。

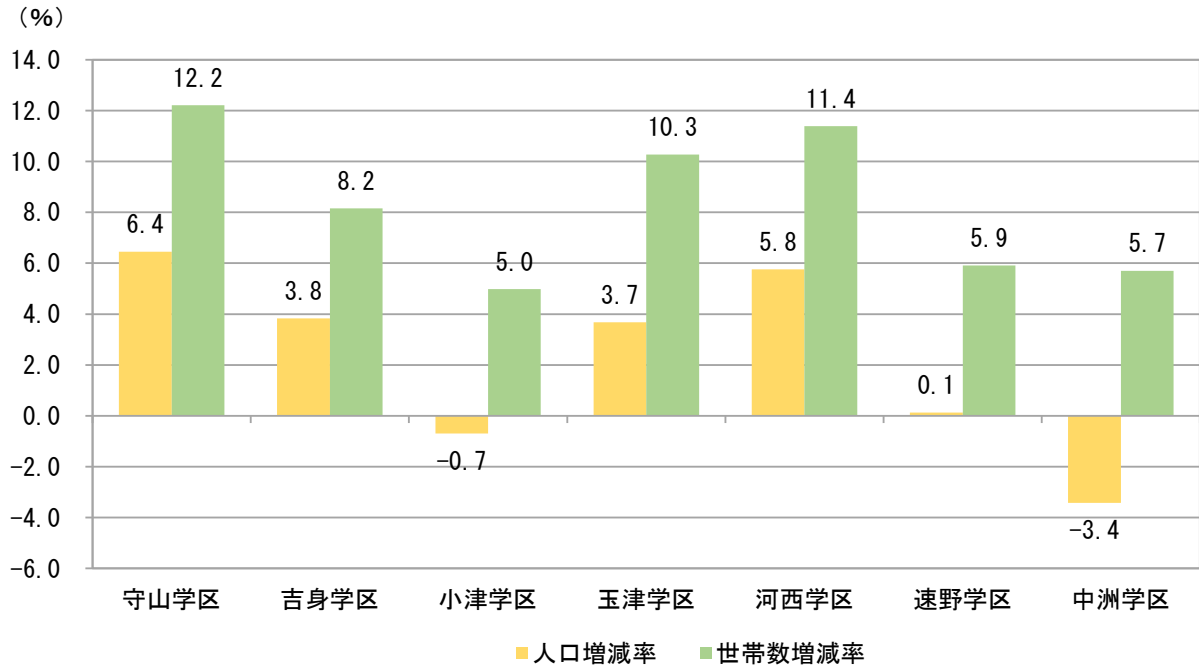


図 地域別人口・世帯数の増減率 (H26～R1)

資料：守山市 統計書

⑭ 学区ごとの高齢化率

●中洲、玉津、小津学区の高齢化が顕著

平成 26 年と令和元年との地域別高齢化率をみると、すべての学区で高齢化が進行しており、特に、小津、玉津、中洲学区の令和元年の高齢化率は 30.0%を上回っています。

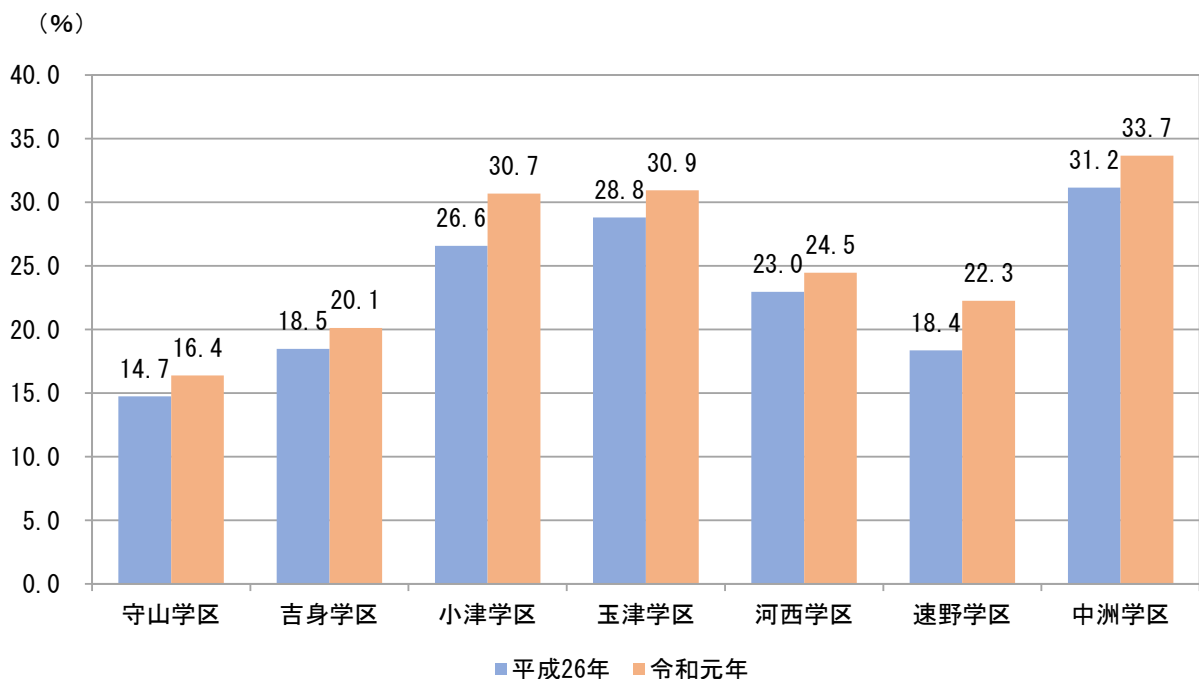


図 地域別の高齢化率の推移

資料：守山市 統計書

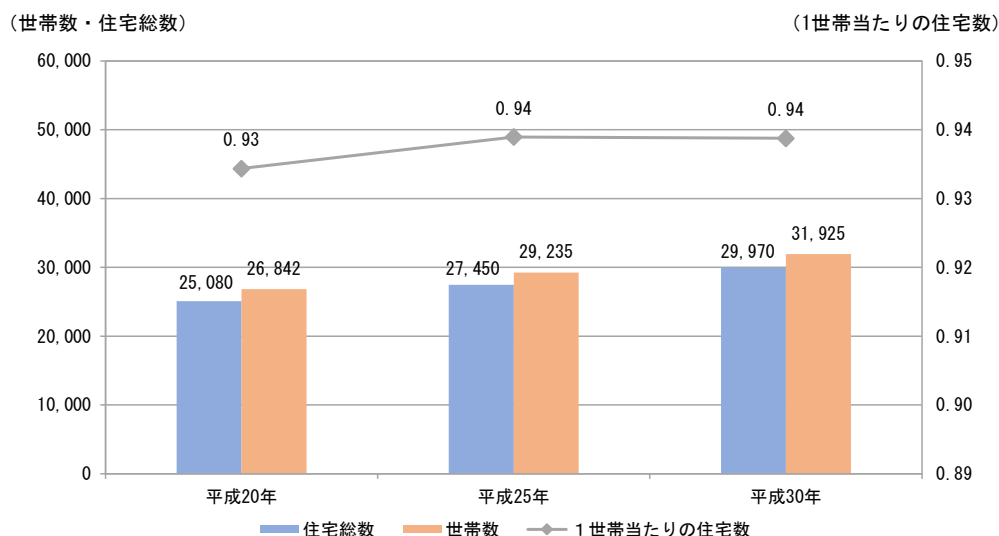
3. 住宅・住環境の現状

(1) 住宅ストック

① 住宅総数と世帯数

●住宅総数、世帯数ともに増加

住宅総数と世帯数の推移をみると、住宅総数、世帯数ともに増加傾向にあり、平成 30 年時点での住宅総数は 29,970 戸、世帯数は 31,925 世帯となっています。また、住宅総数は世帯数を下回っている状況となっています。



※世帯数は各年 10 月 1 日現在

図 住宅総数と世帯数の推移

資料：住宅・土地統計調査、守山市 統計書

② 建て方別住宅数

●戸建て住宅が 6 割以上を占める。共同住宅は増加の傾向

住宅の建て方別の比率をみると、平成 30 年現在、一戸建住宅が 6 割以上を占めています。一方で、共同住宅の戸数は平成 25 年から平成 30 年にかけて増加しており、割合も増加傾向にあります。

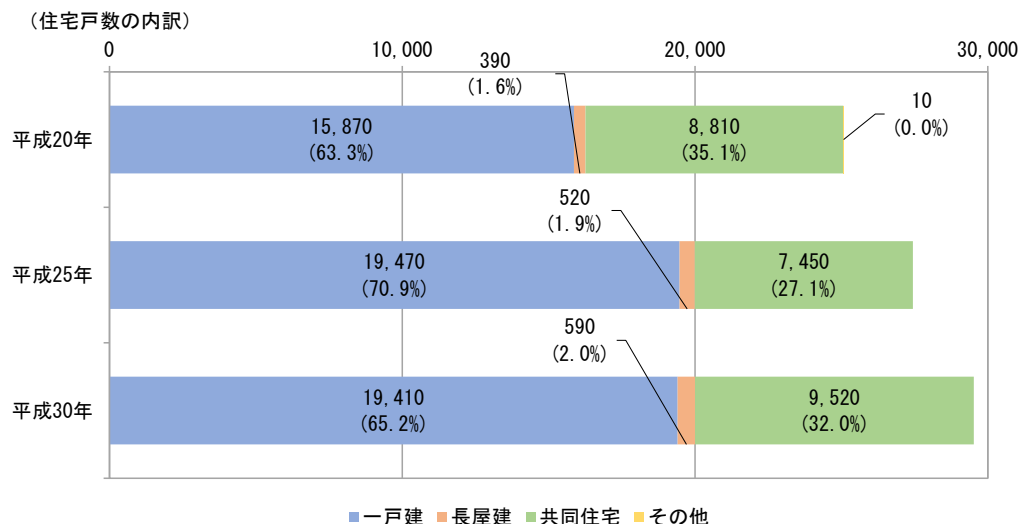


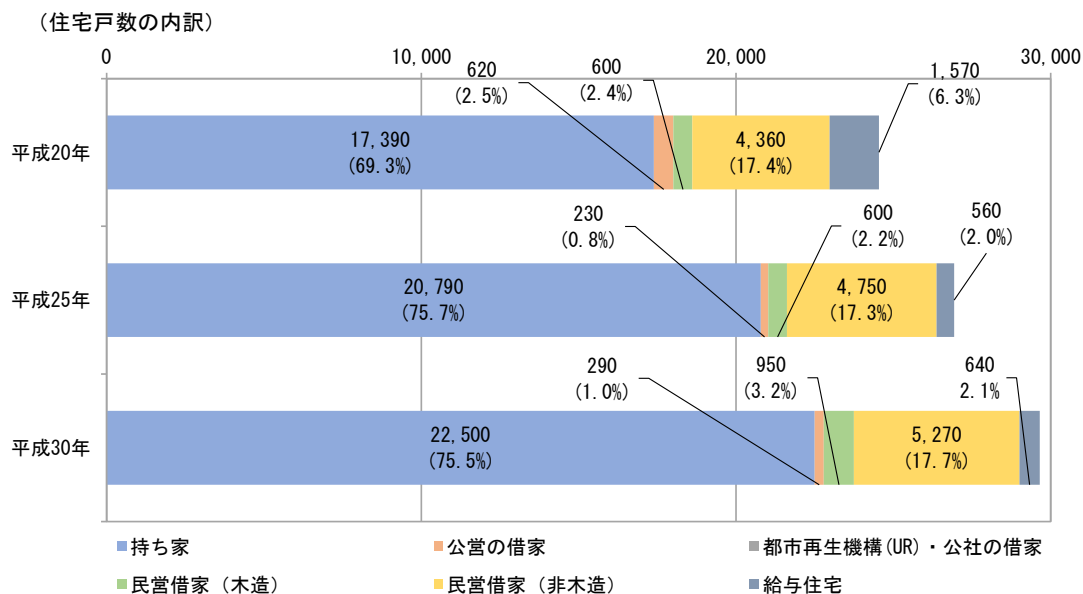
図 住宅の建て方の推移

資料：住宅・土地統計調査

③ 所有関係別住宅数

●持ち家が7割を占めるが、民営借家の割合が増加の傾向

住宅の所有関係別比率をみると、平成30年現在、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。

図 住宅の所有関係別比率の推移

資料：住宅・土地統計調査

④ 持ち家取得における中古住宅の割合

●持ち家に占め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%増加しており、また、全国と滋賀県の結果も増加傾向にあります。

本市の割合について平成30年は滋賀県を上回る結果となっています。

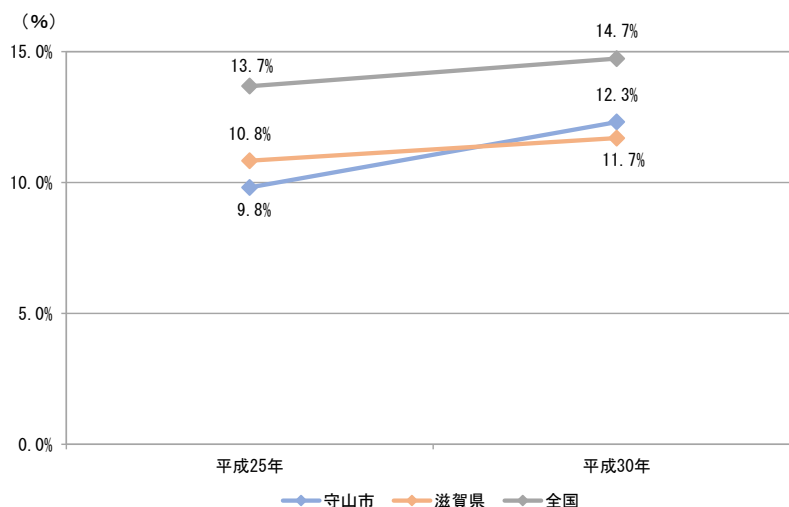


図 持ち家取得における中古住宅の割合

資料：住宅・土地統計調査

⑤ 築年数別住宅数

●昭和58～平成2年に建てられた住宅が最も多く、旧耐震住宅は2割程度

築年数別住宅数の比率をみると、持ち家と公営の借家は昭和56年～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。

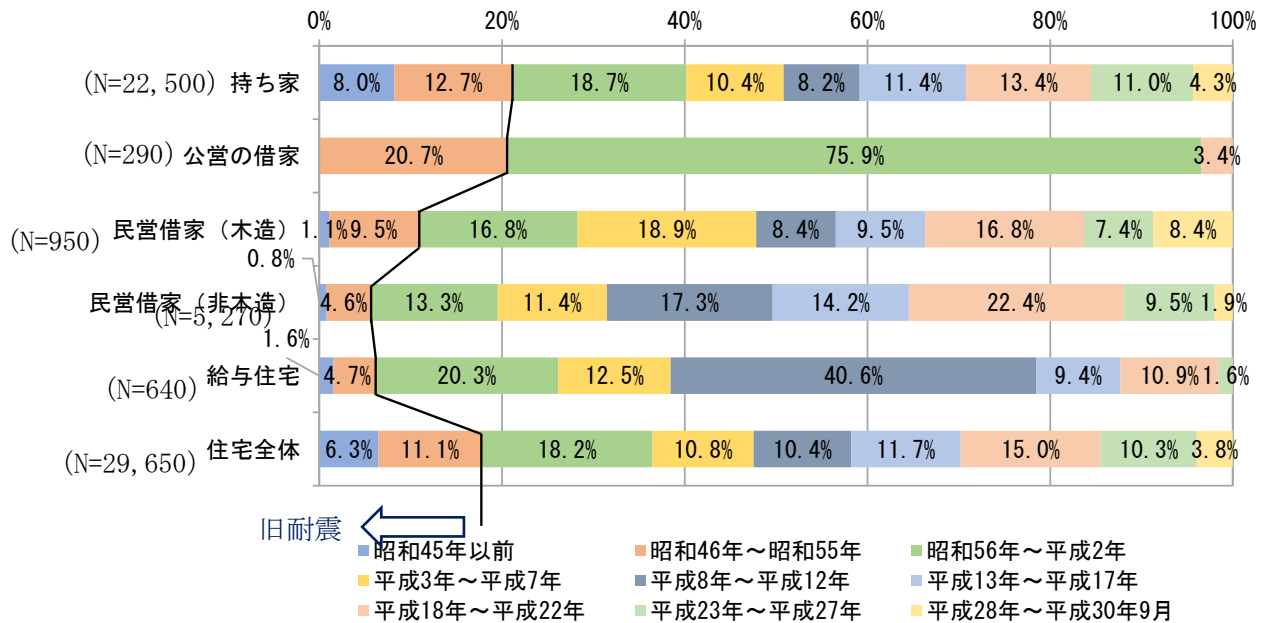


図 所有関係別建築時期

資料：住宅・土地統計調査

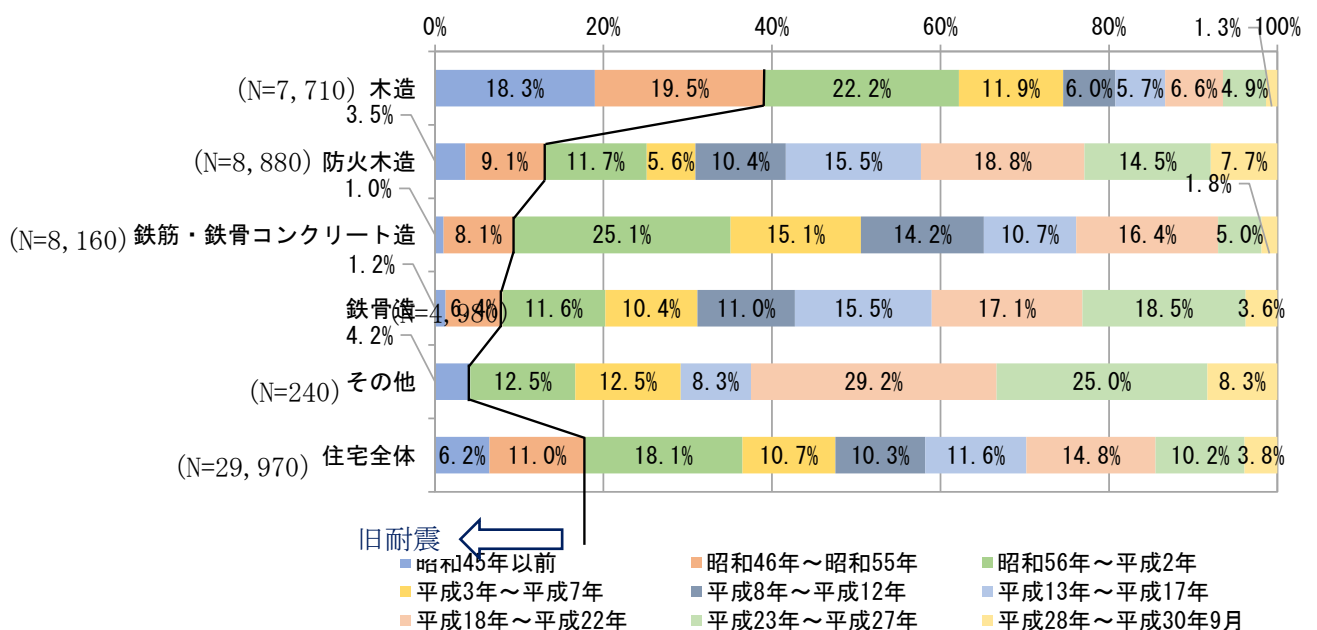


図 構造別建築時期

資料：住宅・土地統計調査

⑥ 耐震性のある住宅ストック

●耐震性能が不足する住宅は全体の1割程度。

令和2年度での住宅の耐震化率は90.3%、耐震性不足住宅は2,971戸と推計されます。
また耐震性の診断結果によると、倒壊する危険性の高い住宅は1,590戸、94.2%となっています。

上部構造評点	判 定	平成16年度～令和2年度		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

表 住宅の耐震化率の推計（平成30年度→令和2年度）

資料：守山市耐震改修促進計画

（2）住宅性能

① 高齢者住宅のバリアフリー化率

●高齢者住宅の3割でバリアフリー化未対応。

高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率をみると、全体の約3割がバリアフリー化未対応となっています。

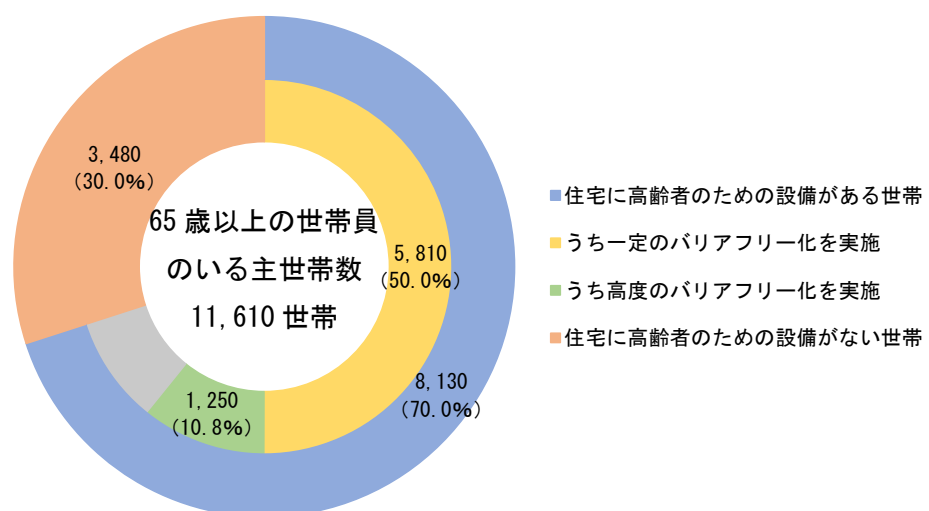


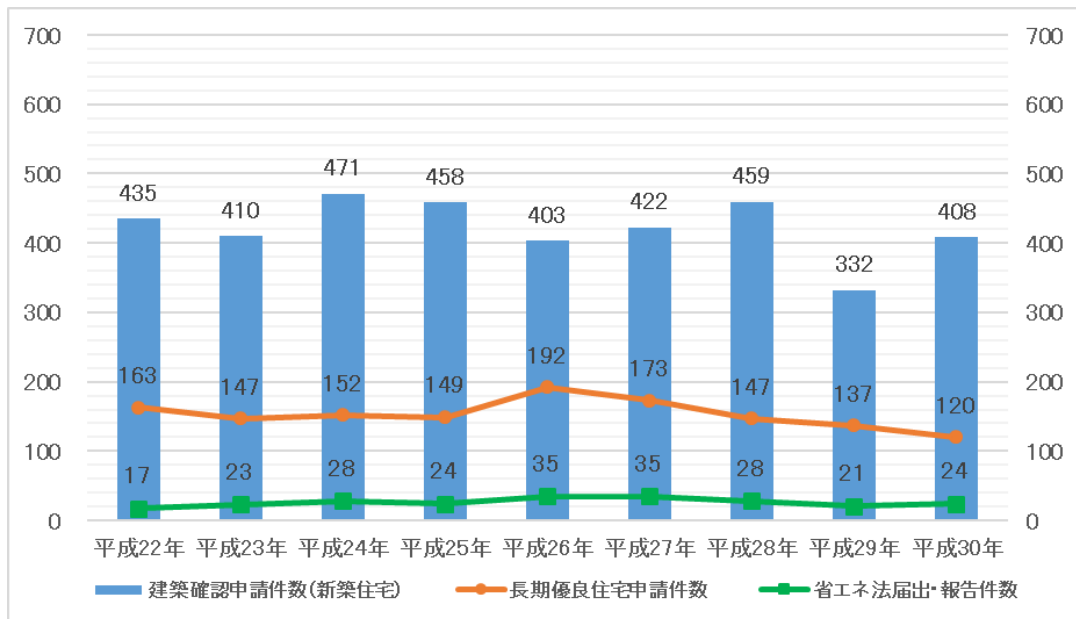
図 65歳以上の世帯員のいる住宅での高齢者のための設備の有無（平成30年）

資料：住宅・土地統計調査

② 長期優良住宅認定申請および省エネ法に係る届出・報告件数

● 共に減少傾向の傾向

長期優良住宅認定申請および省エネ法に係る届出・報告の件数について、平成26年には



増加したものの、その後減少傾向となっています。

図 長期優良住宅認定申請件数及び省エネ法に係る届出・報告件数

資料：守山市

③ 住宅の広さ、居住水準

●全体の7割が居住水準以上

居住水準をみると、住宅全体として約7割は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達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達については、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。

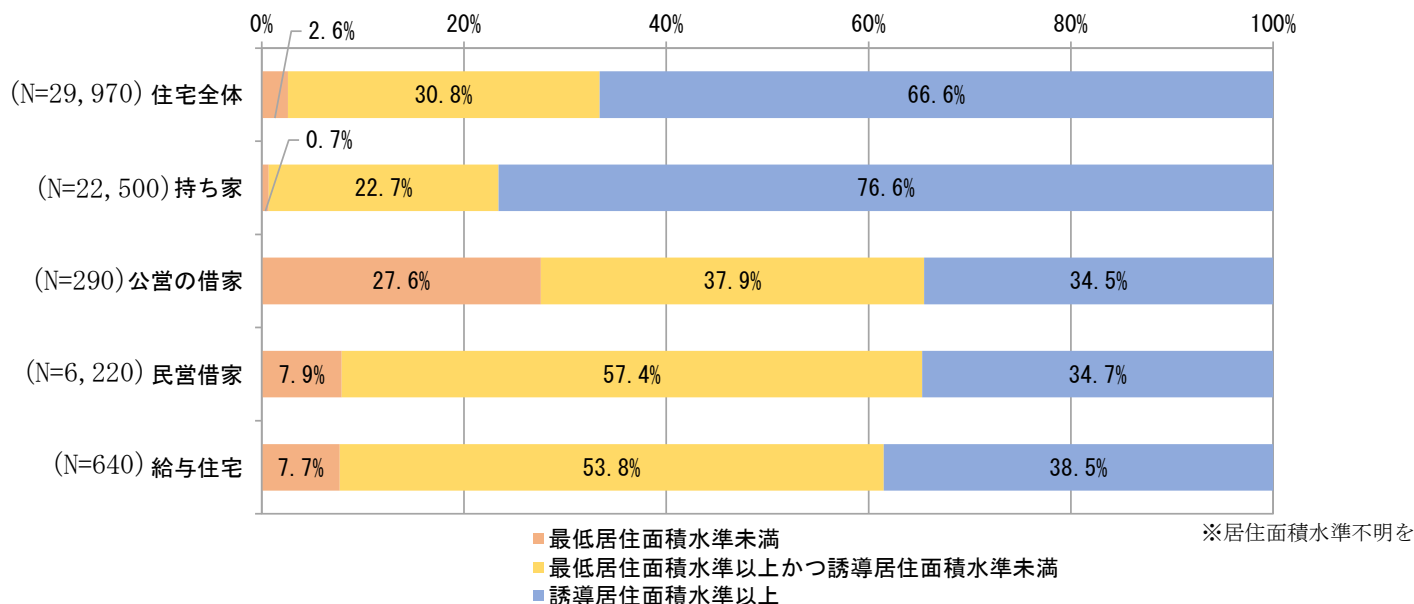


図 所有関係別居住面積水準（平成30年）

資料：住宅・土地

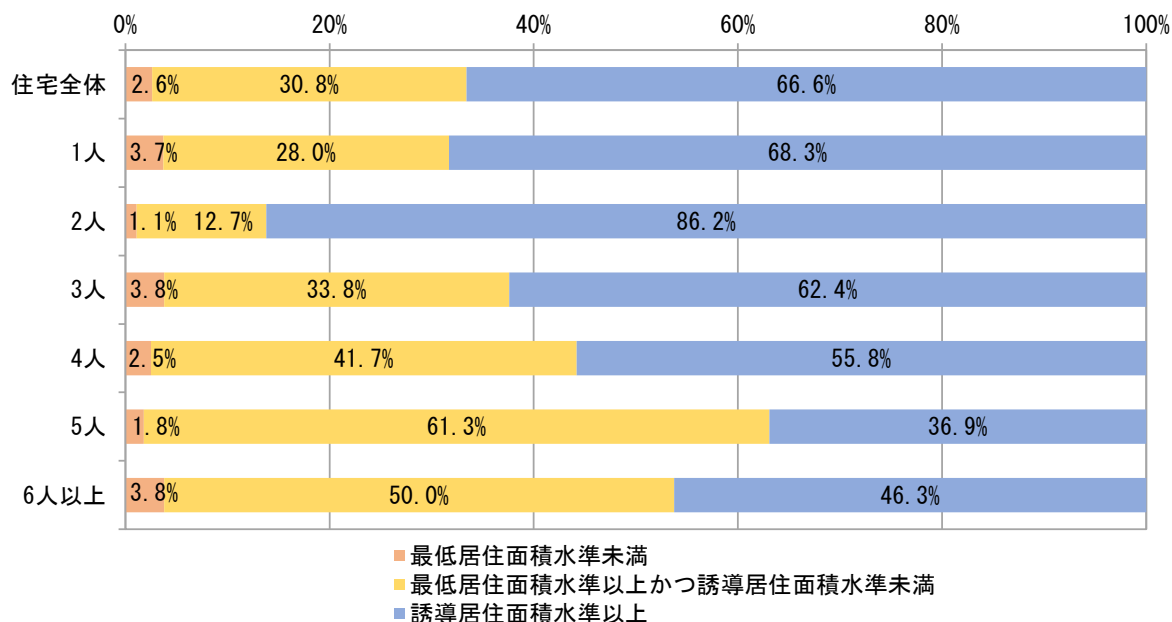


図 世帯人員別居住面積水準（平成30年）

資料：住宅・土地統計調査

※居住水準不明を除く

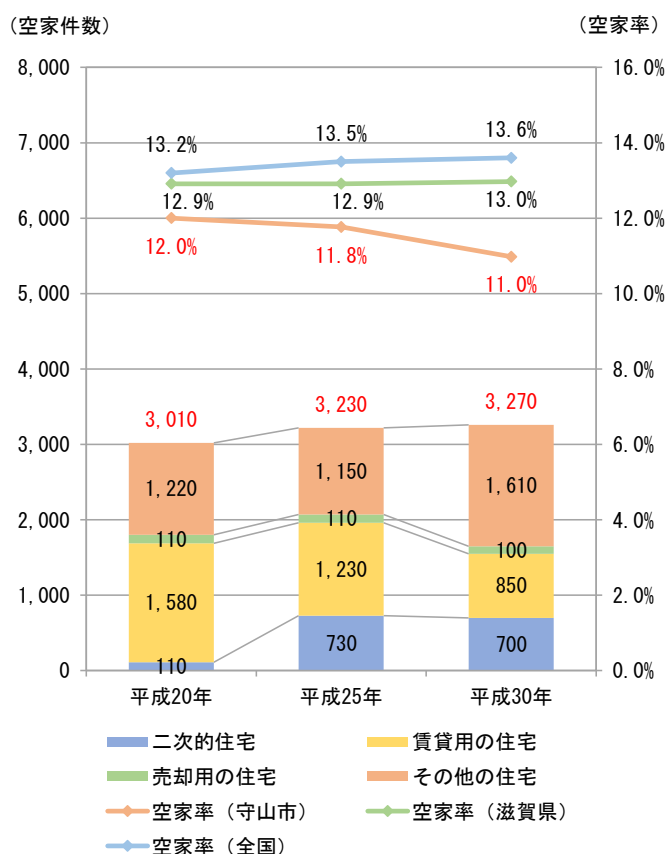
(4) 空き家

① 空き家数と種類

● 空き家率は全国、県平均を下回るが、「その他の空き家」が増加

空き家数の推移をみると、空き家総数は横ばい傾向、空き家率は微減傾向にあり、平成30年時点での空き家総数は3,270件、空き家率は11.0%となっています。空き家率を比較すると、本市は、全国の平均や滋賀県の平均よりも下回っています。

空き家の種類をみると、「その他の住宅」が増加傾向にあり、平成30年時点で、1,610戸で、空き家の約半数を占めている状況となっています。



【空き家の種類について】

※二次的住宅

〈別荘〉
週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

〈その他〉

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。）

図 空き家数・空き家率の推移

資料：住宅・土地統計調査

(5) 市営住宅の状況

団地名	所在地	建設年	構造	戸数	床面積 (㎡)	間取り	学区	実空き室	空き室率
堀海道	吉身五丁目9	1971	準耐2	24	42.74	2DK	吉身	0	0.0%
岡・中ノ庄	岡町5－2	1972	準耐2	18	42.74	2DK	立入が丘	0	0.0%
		1972	準耐2	6	39.50	2DK			
久保3棟	播磨田町1430－2	1973	中耐5	20	51.48	3DK	河西	11	12.2%
		1973	中耐5	10	48.16	3DK			
久保2棟		1974	中耐5	30	51.48	3DK			
久保1棟		1976	中耐5	30	51.48	3DK			
古高1棟	古高町24－1	1978	中耐4	24	58.28	3DK	物部	4	10.0%
古高2棟	古高町24－3	1979	中耐4	16	58.28	3DK			
大門1棟	大門町235	1982	中耐5	30	58.28	3DK	物部	10	16.7%
大門2棟	大門町235	1983	中耐5	30	58.28	3DK			
東円前	古高町20	1991	中耐3	30	76.64	3LDK	物部	1	3.3%
新久保	播磨田町1437－8	2003	中耐3	21	39.0	1DK	河西	1	4.8%
				30	50.1	2DK		1	3.3%
		2004	中耐3	21	63.0	3DK		0	0.0%
								28	5.6%

○実空き室：政策空き室を除く、実際に応募を行っている空き室

○堀海道および岡・中ノ庄団地について、用途廃止または建替の計画があるため、募集を停止中。

○表中、準2とは、準耐火構造2階建を示す。

①表市営住宅一覧耐火構造を示す。なお、次に記載の数字は○階建を示す。

○単身入居ができる団地は、久保団地および新久保団地（1DK）のみ。なお、単身入居の資格要件あり。

② 入居者（名義人のみ）の年齢構成

●入居者の高齢化が顕著

入居者の年齢構成をみると、70歳代が28.9%と最も高く、次いで40歳代と50歳代がともに16.8%となっています。また、65歳以上の割合は56.4%となっています。

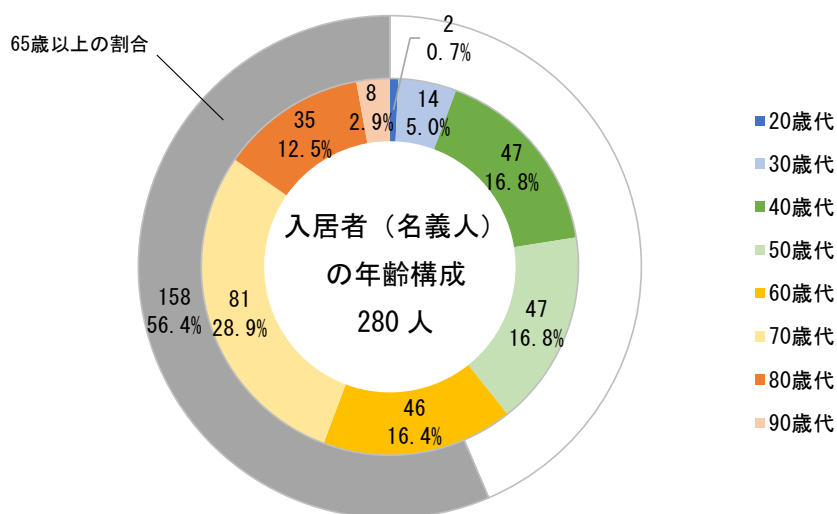


図 入居者の年齢構成

資料：守山市

③ 入居者（名義人）の入居期間

●1 入居者の長期入居化が顕著

入居者の入居期間をみると、10年以上が32.9%と最も高く、次いで、10年未満が31.8%と高くなっています。また、各入居期間における名義人が65歳以上の割合をみると、どの入居期間も高齢化率が40%を上回っています。

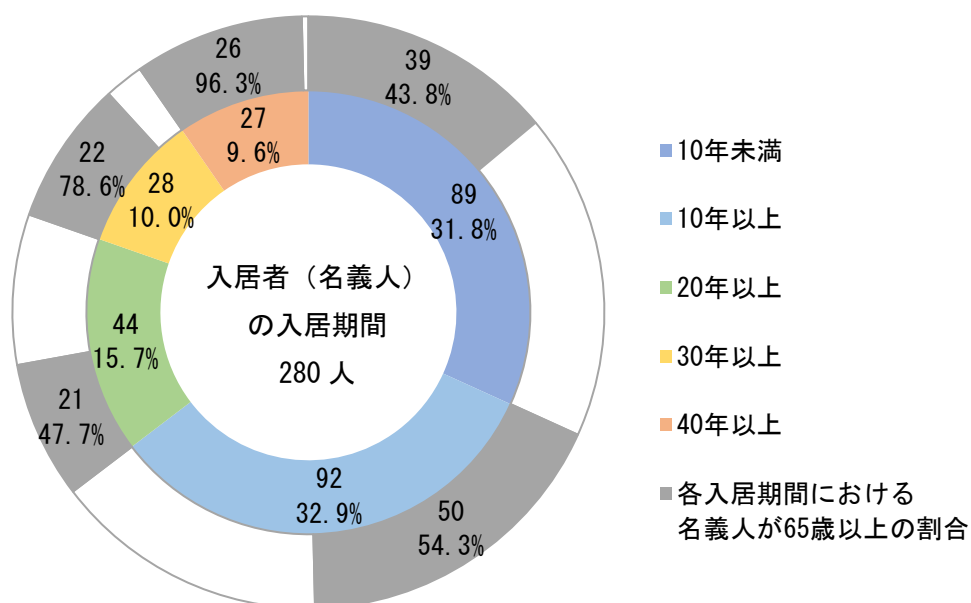


図 入居者の入居期間

資料：守山市

(6) 地域別の住環境の動向

① 住宅地の地価

● 中心市街地周辺での地価が高い

令和2年における本市の住宅地の状況をみると、守山学区や吉身学区などの中心市街地から比較的近い地点で100,000円/㎡を上回っています。

番号	住所	調査年月日	価格(円/㎡)	用途	出典元
1	滋賀県 守山市今宿2-12-6-10	令和2年1月1日	121,000	住宅	地価公示
2	滋賀県 守山市守山4-1-23	令和2年1月1日	113,000	住宅	地価公示
3	滋賀県 守山市金森町字山柿650番27	令和2年1月1日	97,400	住宅	地価公示
4	滋賀県 守山市小島町字江西935番33	令和2年1月1日	94,300	住宅	地価公示
5	滋賀県 守山市立入町字打合57番36	令和2年1月1日	93,200	住宅	地価公示
6	滋賀県 守山市播磨田町字願立1078番15	令和2年1月1日	89,900	住宅	地価公示
7	滋賀県 守山市下之郷1-5-15	令和2年1月1日	84,400	住宅	地価公示
8	滋賀県 守山市水保町字北川1144番4	令和2年1月1日	53,100	住宅	地価公示
9	滋賀県 守山市矢島町字屋敷田3183番	令和2年1月1日	28,800	住宅	地価公示
10	滋賀県 守山市吉身7-3-7	令和2年7月1日	107,000	住宅	都道府県地価調査
11	滋賀県 守山市二町町字久保280番15	令和2年7月1日	104,000	住宅	都道府県地価調査
12	滋賀県 守山市吉身3-6-19	令和2年7月1日	103,000	住宅	都道府県地価調査
13	滋賀県 守山市千代町字高田111番19	令和2年7月1日	97,500	住宅	都道府県地価調査
14	滋賀県 守山市金森町字城ノ下140番179	令和2年7月1日	91,500	住宅	都道府県地価調査
15	滋賀県 守山市下之郷3-7-8	令和2年7月1日	84,000	住宅	都道府県地価調査
16	滋賀県 守山市大林町字村内312番	令和2年7月1日	30,700	住宅	都道府県地価調査
17	滋賀県 守山市今浜町字内畑443番	令和2年7月1日	21,200	住宅	都道府県地価調査

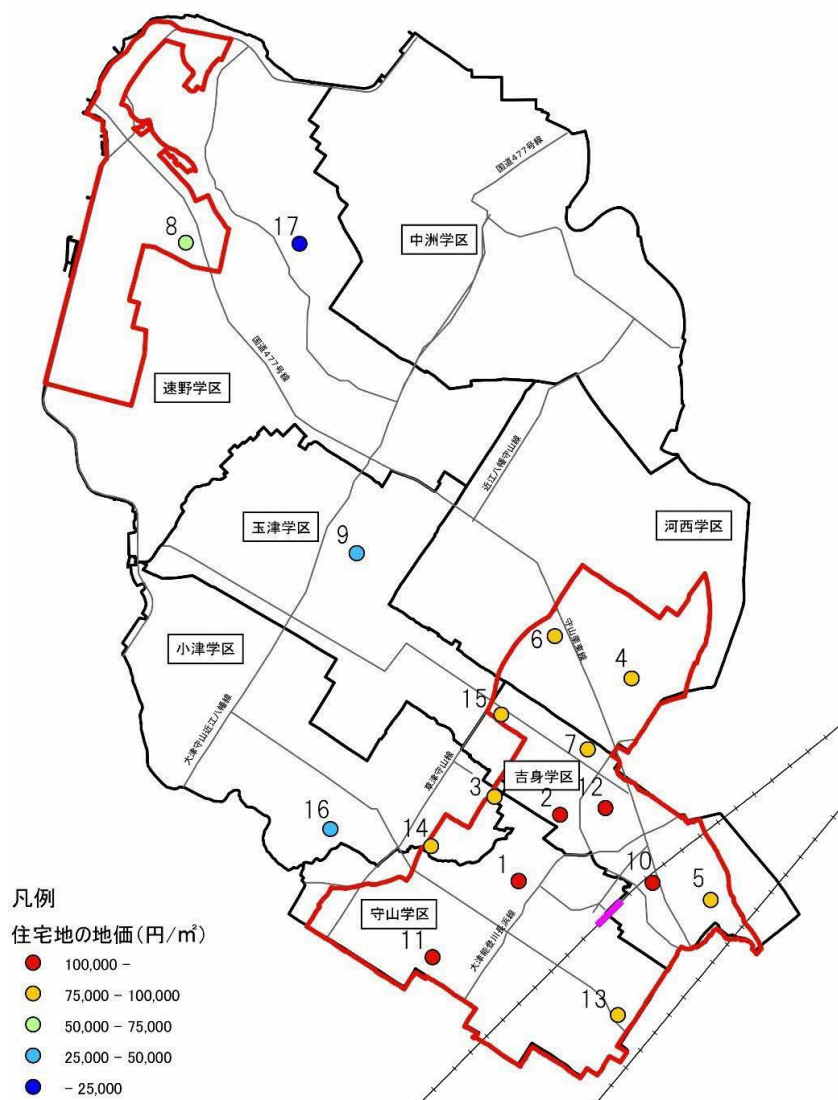


図 住宅地の地価の分布図

資料：地価公示、都道府県地価調査

② 民間による開発行為

●市街化調整区域内での開発許可が増加

平成26年以降、地区計画の指定によって市街化調整区域内での開発が可能になったため、市街化調整区域内での開発許可申請件数が増加しています。

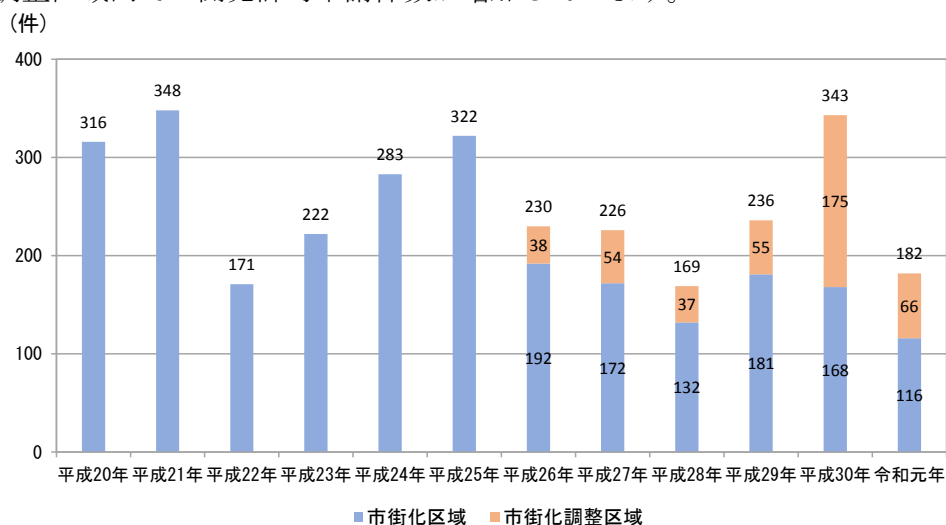
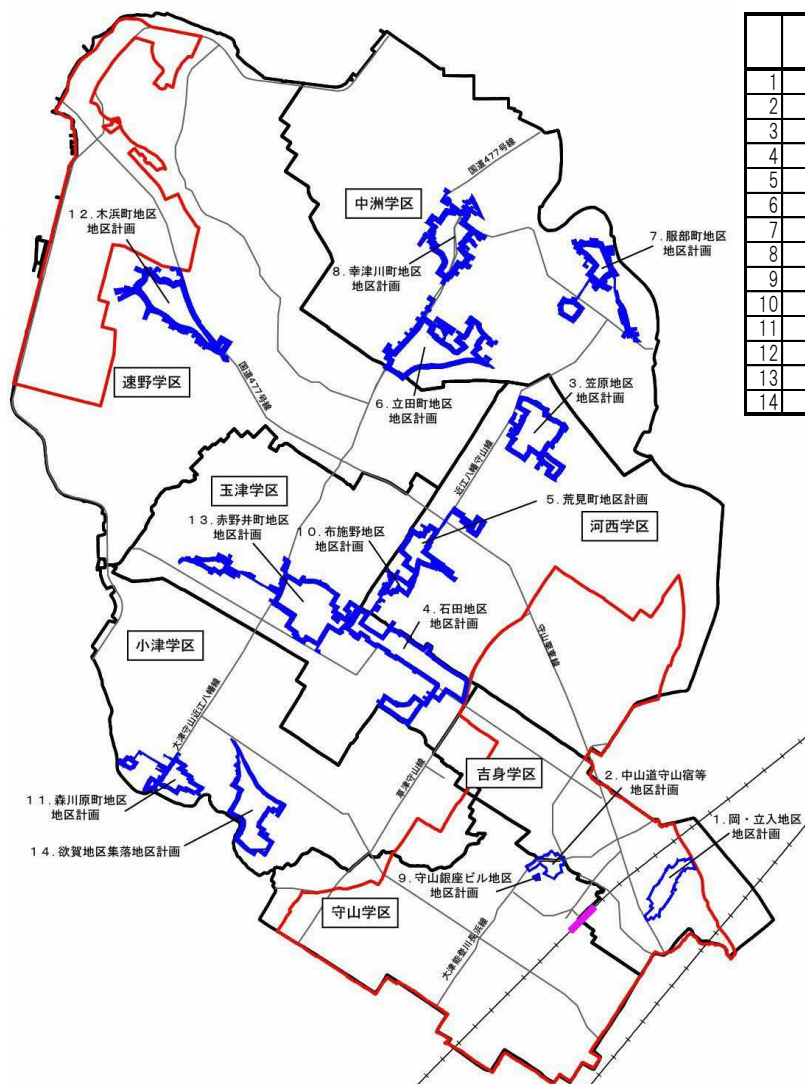


図 分譲住宅開発（区画）数の推移

資料：守山市

③ 地区計画の指定状況

本市ではこれまでに14地区が計画決定しています。



	地区計画一覧	面積 (ha)	計画決定年月日 (令和2年4月1日時点)
1	岡・立入地区地区計画	9.6	H29.1.13
2	中山道守山宿等地区計画	4.8	H30.4.1
3	笠原地区地区計画	23.0	H28.12.28
4	石田地区地区計画	29.0	H30.6.21
5	荒見町地区計画	15.3	H26.8.1
6	立田町地区地区計画	33.0	R19.2.27
7	服部町地区地区計画	17.3	H27.7.1
8	幸津川町地区地区計画	23.3	H27.12.16
9	守山銀座ビル地区地区計画	0.3	H30.4.1
10	布施野地区地区計画	5.3	H29.3.27
11	森川原町地区地区計画	11.5	H29.3.27
12	木浜町地区地区計画	28.1	H30.3.23
13	赤野井町地区地区計画	38.1	H30.12.20
14	欲賀地区集落地区計画	25.0	H20.8.1

表 地区画一覧

④ 地震の危険性

●琵琶湖沿岸部では最大震度6強が想定

本市における地震の危険性をみると、琵琶湖西岸断層帯地震が発生した場合、速野学区や中洲学区、小津学区などの琵琶湖沿岸地域で最大震度6強の地震が発生すると想定されています。

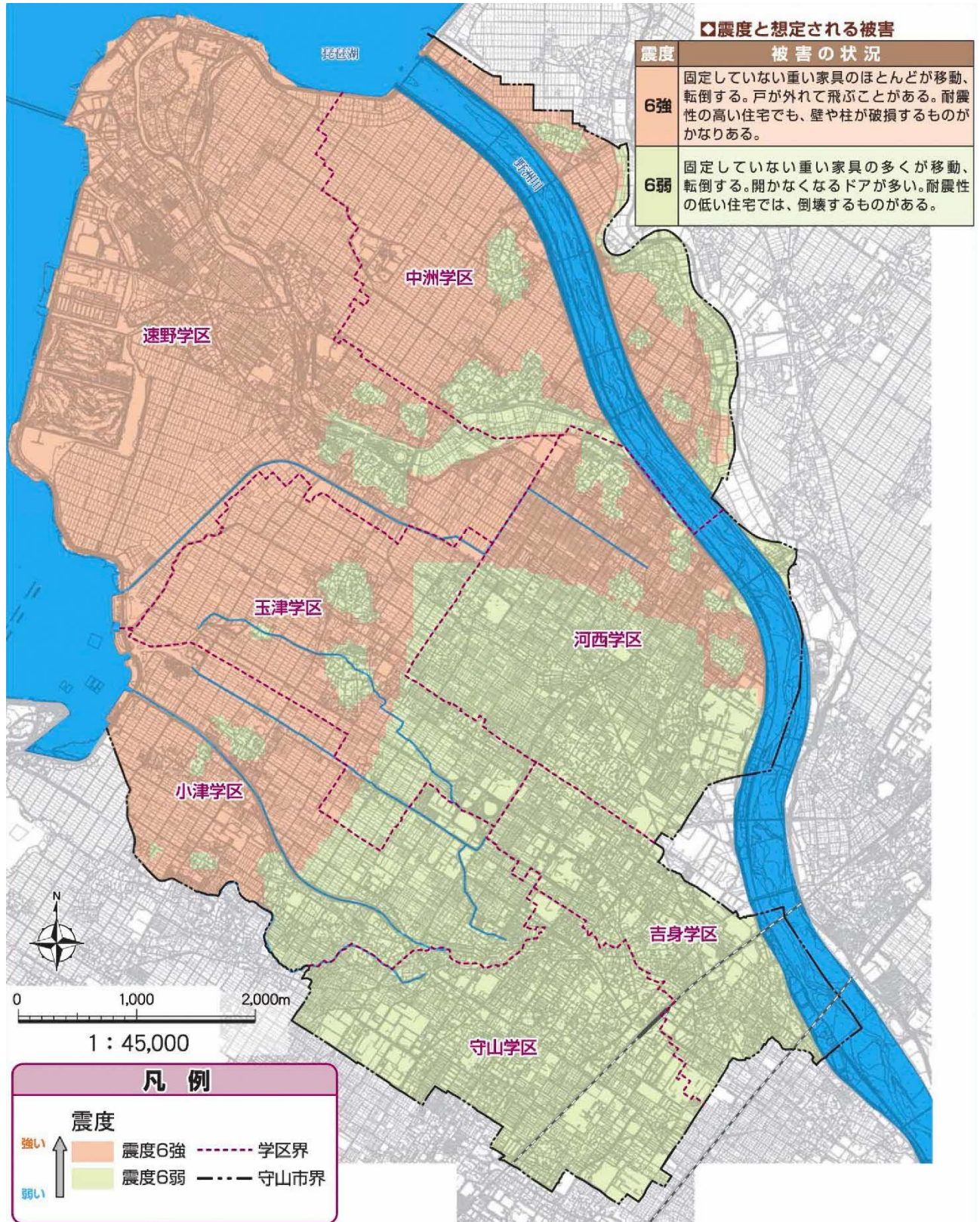


図 琵琶湖西岸断層帯地震発生時の想定震度状況

資料：守山市

⑥ 洪水の危険性

●速野学区、玉津学区などで0.1～0.5mの浸水発生が予測

本市における洪水の危険性をみると、10年に1度の大雨を想定した場合、速野学区や玉津学区などの琵琶湖から比較的近い田園地帯を中心に0.1～0.5mの浸水が発生すると想定されています。

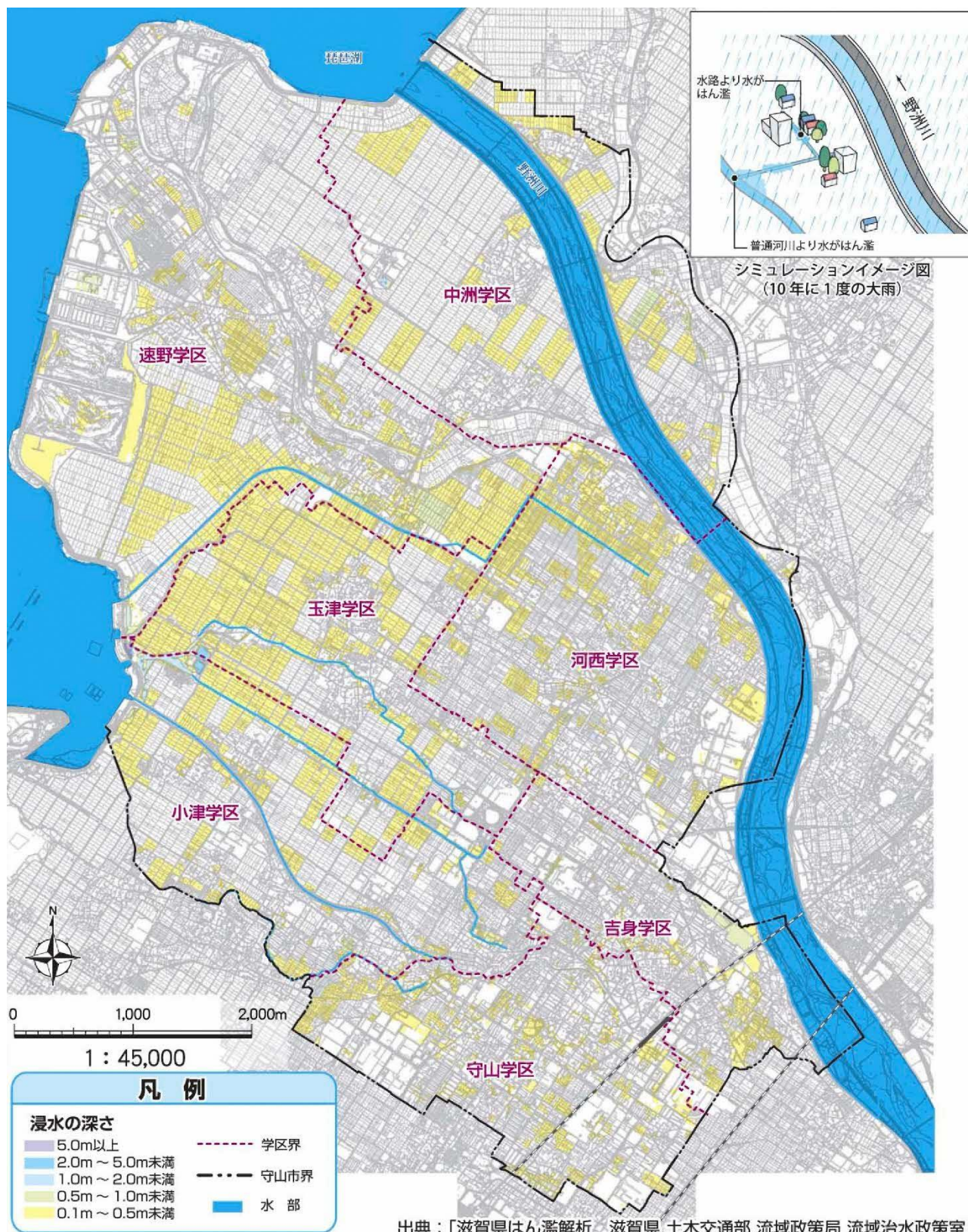


図 10年に1度の大雨時の想定浸水状況

資料：守山市