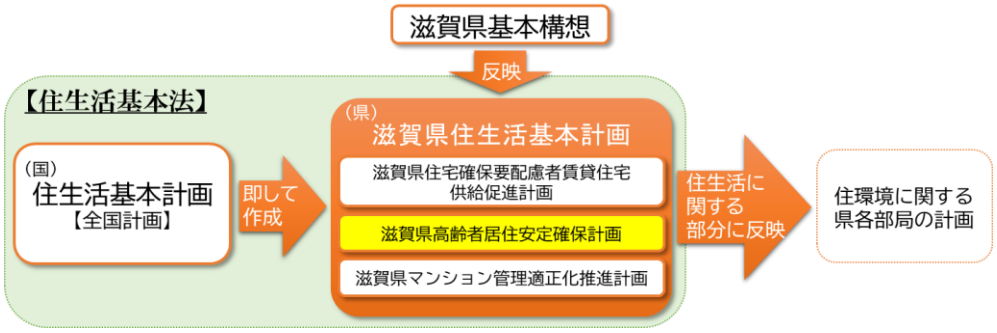
県政経営会議資料
令和８年(2026 年)９月１日
交通まちづくり部 住宅課

# 次期「滋賀県住生活基本計画」骨子案について

## １　計画の概要

- 住生活基本法第 17 条第１項に基づく、県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
- 国が策定する全国計画に即し、滋賀県基本構想を上位計画として、本県の住宅政策の基本的な方針や目標、施策に関する事項等を示す




**【計画期間】**※５年ごとに見直し

現行：令和３年度～令和 12 年度　⇒　見直し後：令和９年度～令和 17 年度

（今回の見直しに合わせ「滋賀県高齢者居住安定確保計画」を内包）

**【見直しのポイント】**

①　安全で持続可能なまちづくり［基本目標７］

交通まちづくり部の創設を踏まえ、住宅政策、交通政策、まちづくり政策を連携させた視点を計画に反映し、生活利便性の向上と地域の持続可能性を高める住生活の実現を図る。

②　人と環境にやさしい住まいの形成［基本目標５］

本県の新築戸建住宅におけるＺＥＨ（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の割合は上昇傾向（R3:21.5%→R6:29.0%）にあるが、健康な住環境や住宅分野における脱炭素化の実現に向け、ＺＥＨや高断熱化の更なる推進を図る。

③　空き家の発生予防・活用・除却の一体的推進［基本目標８］

本県では使用目的のない空き家が著しく増加（H30：38,300 戸→R5:48,500 戸）していることから、空家特措法の改正（令和５年 12 月施行）を踏まえ、空き家の発生予防、流通促進・利活用、解体促進の一体的な推進を図る。

④　災害に備えた住まいの形成［基本目標４］

本県における住宅の耐震化率は 90.3%と、現行計画の目標値（R7：95%）を下回っていることを踏まえ、災害に備えた住宅づくりと災害発生時の対応を両輪に据えた総合的な災害対策を施策の柱の一つとして位置付け、木造住宅の耐震化の更なる推進等を図る。また、盛土規制法の改正（令和５年５月施行）を踏まえ、盛土による災害から県民の生命・財産を守るための安全対策の推進を図る。

## ２　今後のスケジュール（予定）

令和８年 10 月　常任委員会報告（骨子案）
令和８年 12 月　常任委員会報告（原案）・県民政策コメント
令和９年３月　　常任委員会報告（県民政策コメント結果・計画案）・計画改定

# 滋賀県住生活基本計画（骨子案）について

## 計画の根拠・位置づけ

- 住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき、都道府県が住宅政策の基本的な方針や目標、施策などを定める基本的な計画
- 「滋賀県基本構想」を上位計画として、県の住宅政策を総合的に推進するための計画

## 計画期間

令和9年度～令和17年度
（概ね5年ごとに見直し）

## 住生活を取り巻く現状と課題

**【住宅確保要配慮者への支援】**
・身元保証人の不在等による賃貸住宅への入居の難しさ
・住宅と福祉が連携した居住支援体制構築の必要性

**【高齢者を取り巻く状況】**
・高齢単身世帯が今後大幅に増加
（R7: 73千世帯 →R17: 93千世帯 →R27: 108千世帯）
・高齢者であることを理由とした入居拒否
（宅建業者への調査 R7:36.3%が拒否されたことが「ある」と回答）

**【住宅市場の動向】**
・住宅価格の上昇に伴う子育て世帯等の負担の増大
（近畿の住宅価格(H22→R7): 戸建+26.6% ﾏﾝｼｮﾝ+126.4%）

**【自然災害の頻発・激甚化】**
・耐震基準を満たさない住宅の更新が充分進んでいない
（耐震基準を満たさない住宅 R7:居住者のある住宅の9.7%）

**【健康・省エネ・$CO_2$ネットゼロ】**
・ZEH水準適合義務化に向けた取組の必要性
（新築注文戸建住宅(持家)に占めるZEHの割合 R6:29.0%）
・断熱・省エネ性能の高い住宅の割合が低い
（二重サッシや複層ガラスを使用した住宅 R5:37.1%）

**【分譲マンションの管理運営】**
・高経年化と居住者の高齢化
（築30年超のマンション R6: 217棟(40%) → R16: 364棟(68%)）

**【住宅ストック・流通】**
・世帯数が今後減少に転じる中で住宅総数が過大
（R5: 世帯数583千世帯・住宅総数664千戸）
・既存住宅の流通が低調
（持ち家取得に占める既存住宅の割合 R6: 27.9%）

**【空き家問題】**
・使用目的のない空き家の増加
（使用目的のない空き家数 H30: 38,300戸 → R5: 48,500戸）

## 基本理念：誰もが幸せに暮らし続けられる住生活の実現

| 基本方針 | 基本目標 | 施策の方向性（下線：重点見直し） |
|---|---|---|
| 基本方針Ⅰ 誰もが自分らしく暮らし続けることができる環境の整備 | 1.住宅確保要配慮者の住まいの確保と居住支援体制づくり【賃貸住宅供給促進計画】 | 公営住宅の適正な供給<br>民間賃貸住宅への円滑な入居の促進・居住支援体制の確保<br>賃貸住宅の管理の適正化<br>賃貸住宅入居者に対する福祉サービスの提供体制の確保 |
| | 2.高齢者が健やかに暮らし続けることができる住環境の整備【高齢者居住安定確保計画】 | 安心して居住できる住まいの整備<br>高齢者向け住宅等の供給量と質の確保<br>多様なニーズに応じた賃貸住宅への入居支援 |
| | 3.ライフスタイルやライフステージに応じた住まい方ができる環境づくり | 家族構成等の変化に応じた円滑な住替えの環境づくり<br>移住や二地域居住等に向けた住宅流通の促進 |
| 基本方針Ⅱ 安心・快適で質の高い住まいづくり | 4.災害に備えた住まいの形成と支援体制の充実 | 災害に強い住宅づくり<br>盛土の適正管理と安全確保<br>災害発生時における住宅確保・生活再建支援等の体制構築 |
| | 5.人と環境にやさしい住まいの形成 | 省エネ性能や耐久性等に優れた住宅の供給促進<br>住宅における再生可能エネルギー導入の促進<br>既存住宅の性能向上・維持管理の促進<br>県産材の利活用の促進<br>住宅関連事業者の技能等の向上 |
| | 6.分譲マンションの適切な維持管理の推進【マンション管理適正化推進計画】 | 管理組合による自律的活動の促進<br>管理状況等が市場評価に反映される環境づくり<br>管理不全マンションへの助言等の実施 |
| 基本方針Ⅲ 安全・安心で暮らしやすいまちづくり | 7.安全で持続可能なまちづくり | 交通と一体となったまちづくり<br>地域ごとの多様な拠点等への居住の誘導<br>災害・犯罪リスクを低減するまちづくり<br>歴史・文化資源、自然資源、景観を活かし継承するまちづくり |
| | 8.空き家の発生予防・活用・除却の一体的推進 | 空き家の発生予防<br>空き家の流通促進・利活用<br>活用が困難な空き家の解体促進 |