

# 滋賀県住生活基本計画（2021～2030）の概要



## 計画の目的と位置づけ

〔第1章関係〕

- ・ 住生活基本法に基づき、都道府県が住宅政策の基本的な方針や施策、目標などを定める基本的な計画
- ・ 「滋賀県基本構想」に基づく、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3年度～令和12年度

## 住生活を取り巻く現状と課題

〔第2章関係〕

### 【世帯数等の状況】

- ・ 世帯数は令和12年をピークに減少に転じる  
(R2:548千世帯 → R12:555千世帯 → R22:541千世帯)
- ・ 高齢単独世帯が今後大幅に増加  
(R2: 55千世帯 → R12: 67千世帯 → R22: 80千世帯)

### 【住宅確保要配慮者への支援】

- ・ 保証人の不在等による賃貸住宅への入居の難しさ
- ・ 高齢者向け住宅の需要の高まり  
(家主から高齢者を断るよう言われた仲介業者 R1:31.8%)
- ・ 新型コロナウイルス感染症に起因する生活困窮者の発生

### 【自然災害等の頻発・激甚化】

- ・ 耐震基準を満たさない住宅が残存している  
(耐震基準を満たさない住宅 R2:居住者のある住宅の12.5%)

### 【CO<sub>2</sub>ネットゼロ社会に向けた取組】

- ・ 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 H30:約33%)

### 【分譲マンションの管理運営】

- ・ 管理組合の活動に課題があるマンションが存在  
(修繕積立金が長期修繕計画に基づいていないマンション R3:7.9%)

### 【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  
(H30:世帯数544千世帯・住宅総数626千戸・空き家82千戸)
- ・ 既存住宅の流通が低調  
(中古戸建住宅流通割合 R2:18.1%)

### 【住宅市場の動向】

- ・ 住宅価格の上昇に伴う新規取得希望者の負担の増大  
(近畿の住宅価格 (H22→R2): 戸建+5.1% マンション+64.5%)

### 【「新たな日常」に伴う住生活の変化】

- ・ 移住等の関心が高まる中で既存住宅の流通が少ない  
(持ち家取得に占める既存住宅の割合 R2: 23.7%)

## 計画の基本理念

〔第3章関係〕

## 安心して誰もが豊かに暮らせる住生活の実現

### 基本方針

〔第3章関係〕

#### 基本方針Ⅰ 暮らしの安定に向けた住まいの確保

1. 住宅確保に配慮を要する方の状況やニーズに対応した住まいの確保

2. 災害等に備えた支援体制等の充実

#### 基本方針Ⅱ 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

4. CO<sub>2</sub>ネットゼロ社会づくりに向けた住まいの形成

5. 分譲マンションの適切な維持管理

#### 基本方針Ⅲ 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

7. 空き家問題の解消

#### 基本方針Ⅳ 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

9. 住生活を支える住宅産業の活性化

### 施策の方向性

〔第4章関係〕

公営住宅による住宅セーフティネットの確保  
民間賃貸住宅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が連携した居住支援  
住まいを失うおそれのある方への住居確保支援

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

災害に強い住宅づくり  
高齢者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

省エネ性能や耐久性等に優れた住宅の供給促進  
住宅における再生可能エネルギー導入の促進  
既存住宅の維持管理・性能向上の促進  
質の高い住宅が住宅市場で流通できる環境づくり  
県産材の利活用の促進

管理組合による自律的活動の促進  
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

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・文化資源、自然資源、景観を活かし継承するまちづくり

空き家の発生予防  
空き家の流通促進・利活用  
活用が困難な空き家の解体促進

家族構成等の変化に応じた円滑な住み替えの環境づくり  
移住や二地域居住等に向けた住宅流通の促進

住宅産業の活性化とIoTなど新技術の普及促進  
住宅関連事業者の技能等の向上

### 成果指標等

〔第5章関係〕

公営住宅の供給量(国協議事項)  
H28～R2: 延べ2,455戸  
→ R3～R7: 延べ2,400戸 R3～R12: 延べ4,600戸  
高齢者世帯に対する高齢者向け住宅の割合  
H30: 4.2% → R12: 4.2%  
居住支援法人の指定法人数  
R3: 4法人 → R12: 6法人  
セーフティネット住宅の登録戸数  
R3.9: 9,963戸 → R12: 12,000戸

耐震基準(昭和56年基準)を満たす住宅の割合  
R2: 87.5% → R7: 95%  
認定長期優良住宅のストック数  
R2: 累計19,862戸 → R12: 累計40,000戸  
既存持家のうち断熱性の向上を図った住宅の戸数  
H21～H30: 計20,100戸 → R1～R10: 計22,000戸  
既存住宅流通およびリフォームの市場規模  
H30: 798億円 → R12: 960億円  
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合  
R3: 50% → R12: 75%

耐震基準(昭和56年基準)を満たす住宅の割合(再掲)  
R2: 87.5% → R7: 95%  
土砂災害危険箇所のうち対策により安全性が向上した箇所の数  
R2: 累計567箇所 → R7: 累計610箇所  
市町の取組により除却等がなされた管理不全空き家数  
H27～R2: 1,701戸 → R3～R12: 3,780戸  
居住目的のない空き家数  
H30: 38,300戸 → R12: 43,000戸までに抑制

既存住宅流通およびリフォームの市場規模(再掲)  
H30: 798億円 → R12: 960億円

## 主要な取組

〔第6章関係〕

### 【住宅確保要配慮者の居住の安定確保】

滋賀県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

- ・ 県営住宅の公平な供給
- ・ 住宅確保要配慮者の入居を拒否しない「セーフティネット住宅」の登録促進
- ・ 居住支援相談窓口における入居支援等

### 【CO<sub>2</sub>ネットゼロ社会に向けた住宅ストック形成】

- ・ 新築住宅におけるZEH普及促進
- ・ 既存住宅の性能向上の促進
- ・ 住宅における再生可能エネルギー導入の促進
- ・ CO<sub>2</sub>を排出しないまちづくり

### 【分譲マンションの適切な維持管理の促進】

滋賀県マンション管理適正化推進計画

- ・ 管理組合による適正管理の促進
- ・ 市による「管理計画認定制度」の運用の促進
- ・ 管理に課題があるマンションへの支援等

### 【既存住宅の流通促進と空き家対策】

- ・ 空き家の「発生予防」「流通促進」「解体支援」に向けた総合的な取組
- ・ 地域特性を考慮した既存住宅流通・空き家対策

## 実施体制等

〔第7章関係〕

### 【各主体の役割】

・ 県の役割、市町の役割、民間事業者の役割、県民の役割

### 【推進体制】

・ 情報発信、相談体制、他団体との連携