

近江八幡市営住宅マスタープラン

令和3年3月

近 江 八 幡 市

近江八幡市営住宅マスタープラン

目 次

1. 計画の目的と計画期間	1
1-1. 市営住宅をとりまく情勢	1
1-2. 目的	1
1-3. 計画期間	1
2. 近江八幡市営住宅の現況	2
2-1. 市営住宅の管理現況	2
2-2. 滋賀県内の市町営住宅および県営住宅の管理状況	7
2-3. 市営住宅の入居者状況	8
3. 近江八幡市の社会状況	14
3-1. 人口等の状況	14
3-2. 通勤の状況	16
4. 近江八幡市の住宅事情	17
4-1. 住宅の状況	17
4-2. 高齢者の住まい状況	23
5. 上位・関連計画の整理	25
5-1. 関連法令	25
5-2. 上位計画	29
5-3. 関連計画	40
5-4. 上位・関連計画のまとめ	42
6. 市営住宅に関する課題整理	44
7. 市営住宅の基本方針	46
7-1. 基本理念と基本目標	46
7-2. 市営住宅の目標管理戸数	47
7-3. 施策の展開方向	49
8. 計画の推進体制	53
<参考資料>	
■ 「事業手法の選定フロー」における「①公営住宅等の需要見通しに 基づく将来のストック量の推計」の詳細説明	54

1. 計画の目的と計画期間

1-1. 市営住宅をとりまく情勢

本市においては、平成 23 年 3 月に市営住宅に関する『近江八幡市営住宅マスタープラン』を策定し、計画的に施策を進めるとともに、「改良住宅の譲渡基本方針」に基づき譲渡を進めてきました。

現在、本市の市営住宅は、公営住宅が 21 団地、576 戸、改良住宅が 12 団地、539 戸あります。そのうち、改良住宅の 2 戸 1（二戸連棟式）住宅と公営住宅の一部 2 戸 1（二戸連棟式）住宅は譲渡対象となっています。

1-2. 目的

本計画は、市営住宅が果たすべき役割を明確にするとともに効率的かつ計画的な市営住宅の管理および修繕、ならびに活用を進めるための方策について平成 23 年 3 月に定めた「近江八幡市営住宅マスタープラン」について、見直しを行うものとします。

なお、本マスタープランの見直しについては、策定委員会にて検討を行うところ、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、策定委員会の設置を中止したため、数値的な変更のみとし、令和 4 年度に実施予定の長寿命化計画の見直しに合わせて、本格的な見直しを行うこととします。

1-3. 計画期間

計画期間は、令和 4（2022）年度まで 2 年間延長とします。

2. 近江八幡市営住宅の現況

2-1. 市営住宅の管理現況

本市が管理する市営住宅は、次のとおりです。

近江八幡市営住宅の管理状況（全体）

（令和2(2020)年3月31日現在）

種 目		旧近江八幡市		旧安土町		合 計	
		団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数
公営住宅	一 般	3	186	4	73	7	259
	特 目	14	317	—	—	14	317
	小計	17	503	4	73	21	576
改良住宅	耐 火	4	72	—	—	4	72
	2戸1	8	467	—	—	8	467
	小計	12	539	—	—	12	539
合 計		29	1,042	4	73	33	1,115

公営住宅では、平成23年度から特目公営住宅の取扱いを見直し、家賃体系、募集方法ともに一般公営住宅として統一して管理しています。

改良住宅では、2戸1住宅については「改良住宅の譲渡基本方針」に基づき、入居者への譲渡を推進しています。また、公営住宅の松林団地は、2戸1住宅であり、譲渡対象として検討を要するものとしています。

- *公営住宅：公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者を入居対象者として建設した住宅
- *特目公営住宅：公営住宅法に基づき、歴史的、社会的理由により生活環境等の安定向上が阻害されていた地域住民を入居対象者として建設した住宅
- *改良住宅：住宅地区改良法に基づき、同和地区の住環境の改善を図ることを目的に住宅地区改良事業及び小集落地区改良事業の施行に伴い住宅を失った者を入居者として建設した住宅

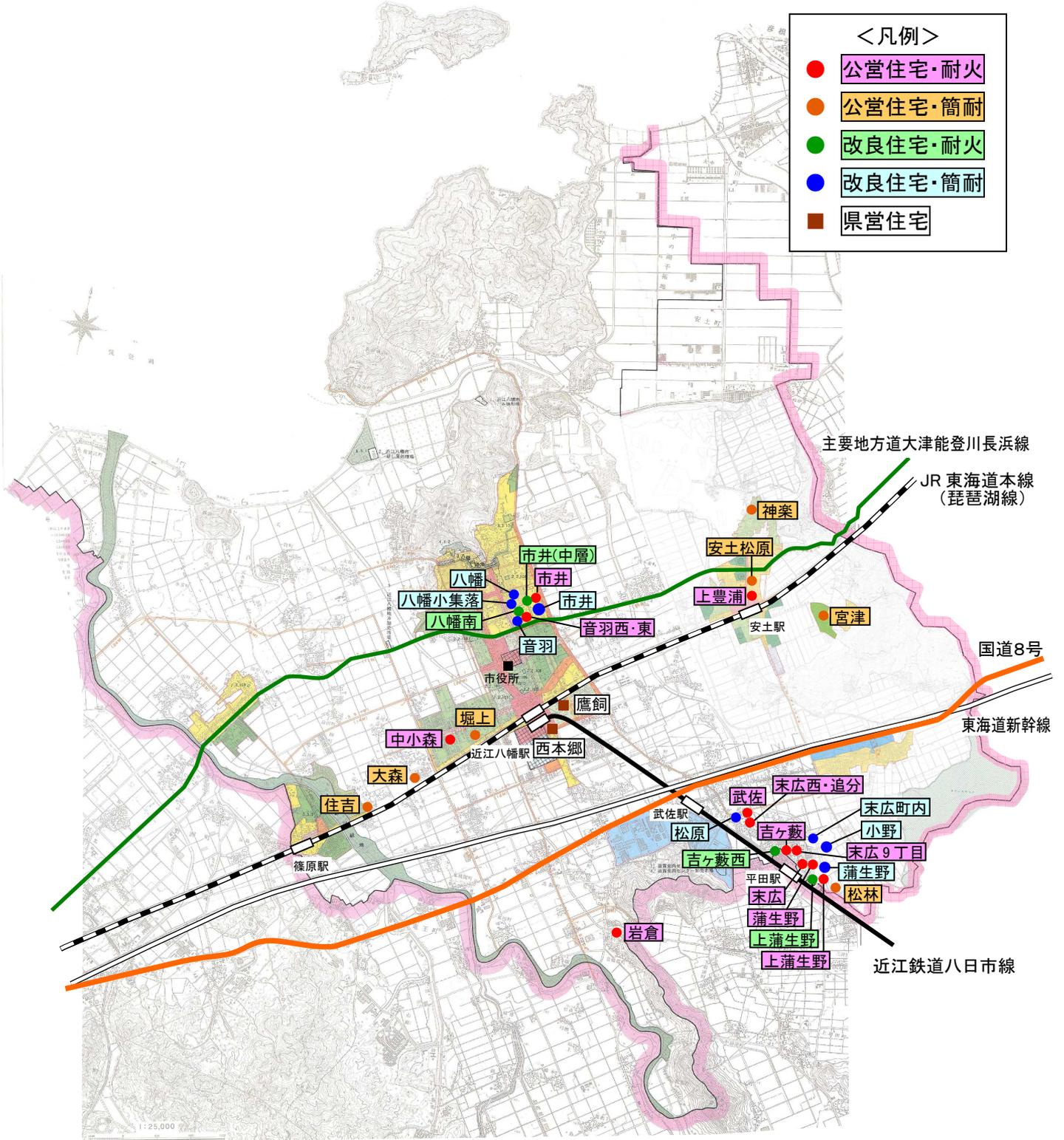
また、譲渡対象となる住宅を除いた状況を示すと、次のようになります。

近江八幡市営住宅の「譲渡対象住宅を除いた」管理状況

（令和2(2020)年3月31日現在）

種 目		旧近江八幡市		旧安土町		合 計	
		団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数
公営住宅		16	497	4	73	20	570
改良住宅	耐 火	4	72	—	—	4	72
合 計		20	569	4	73	24	642

<近江八幡市営住宅位置図>



① 公営住宅一覧

(令和2(2020)年3月31日現在)

No	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	階数	住戸専用面積	(耐用年数)経過年数	区分	棟・住宅番号
1	中小森	S53	1	24	中層耐火	4階	58.28 m ²	(70年)41年	一般公営	1号棟
		S54	1	24	中層耐火	4階	58.28 m ²	(70年)40年	一般公営	2号棟
		(計)	2	48						
2	岩倉	H3	1	16	中層耐火	4階	61.13 m ²	(70年)28年	一般公営	すずらん
		H3	1	8 8	中層耐火	4階	61.13 m ² 58.57 m ²	(70年)28年	一般公営	あじさい
		H3	1	16	中層耐火	4階	58.57 m ²	(70年)28年	一般公営	さつき
		H4	1	4 4	耐火	2階	61.13 m ² 58.57 m ²	(70年)27年	一般公営	ひまわり
		H4	1	4 2	耐火	2階	61.13 m ² 58.57 m ²	(70年)27年	一般公営	りんどう
		H4	1	16	中層耐火	4階	58.57 m ²	(70年)27年	一般公営	さざんか
		(計)	6	78						
3	末広	H6	2	8	耐火	2階	64.12 m ²	(70年)25年	特目公営	1・2号棟
		H8	1	4	耐火	2階	64.12 m ²	(70年)23年	特目公営	3号棟
		H8	1	12	耐火	3階	76.20 m ²	(70年)23年	特目公営	4号棟
		(計)	4	24						
4	末広9丁目	S48	1	24	中層耐火	4階	48.16 m ²	(70年)46年	特目公営	
5	市井	S48	1	24	中層耐火	4階	48.16 m ²	(70年)46年	特目公営	1号棟
		S50	1	24	中層耐火	4階	51.48 m ²	(70年)44年	特目公営	3号棟
		S51	1	24	中層耐火	4階	51.48 m ²	(70年)43年	特目公営	4号棟
		(計)	3	72						
6	堀上	S49	3	8	簡易耐火	平屋	39.45 m ²	(30年)45年	特目公営	
7	大森	S51	2	4	簡易耐火	平屋	44.90 m ²	(30年)43年	特目公営	
8	住吉	S51	1	4	簡易耐火	平屋	44.90 m ²	(30年)43年	特目公営	1~4
		S54	1	3	簡易耐火	2階	55.47 m ²	(45年)40年	特目公営	5~7
		(計)	2	7						
9	末広西	S50	1	24	中層耐火	4階	51.48 m ²	(70年)44年	特目公営	
10	蒲生野	S51	1	24	中層耐火	4階	58.28 m ²	(70年)43年	特目公営	1号棟
		S52	1	24	中層耐火	4階	58.28 m ²	(70年)42年	特目公営	2号棟
		(計)	2	48						
11	音羽東	S52	1	24	中層耐火	4階	58.28 m ²	(70年)42年	特目公営	
12	音羽西	S53	1	24	中層耐火	4階	58.28 m ²	(70年)41年	特目公営	
13	上蒲生野	S53	2	24	耐火	2階	58.28 m ²	(70年)41年	特目公営	1・2号棟
14	吉ヶ藪	H4	1	24	中層耐火	4階	58.57 m ²	(70年)27年	特目公営	
15	追分	H11	1	4	耐火	2階	64.12 m ²	(70年)20年	特目公営	
16	松林	S61	3	6	簡易耐火	一部2階	72.80 m ²	(45年)33年	特目公営	※譲渡対象
17	安土松原	S41	4	13	簡易耐火	平屋	31.47 m ²	(30年)53年	一般公営	
18	神楽	S42	5	16	簡易耐火	平屋	31.47 m ²	(30年)52年	一般公営	1~12,17~20
		S43	5	10	簡易耐火	平屋	31.47 m ²	(30年)51年	一般公営	13~16,21~26
		(計)	10	26						
19	宮津	S51	3	6	簡易耐火	平屋	48.24 m ²	(30年)43年	一般公営	1-1~3-2
		S52	2	4	簡易耐火	平屋	48.24 m ²	(30年)42年	一般公営	4-1~5-2
		(計)	5	10						
20	上豊浦	S56	1	24	中層耐火	4階	61.37 m ²	(70年)38年	一般公営	
21	武佐	H26	1	16 12	耐火	2階	57.23 m ² 77.69 m ²	(70年)5年	一般公営	北棟
			1	8 24	耐火	2階	33.17 m ² 57.23 m ²	(70年)5年	一般公営	南棟
		(計)	2	60						
合計				576						

② 改良住宅一覧

(令和2(2020)年3月31日現在)

No	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	階数	住戸専用面積	(耐用年数)	経過年数	棟番号
1	市井	S48	1	24	中層耐火	4階	49.90 m ²	(70年)	46年	2号棟
2	八幡南	H8	1	12	中層耐火	3階	76.20 m ²	(70年)	23年	
3	上蒲生野	S56	2	12	耐火	2階	58.28 m ²	(70年)	38年	3・4号棟
4	吉ヶ藪西	H8	1	24	中層耐火	4階	64.12 m ²	(70年)	23年	
(耐火計)			5	72						
5	市井	S49~51	—	80	簡易耐火	2階	71~78 m ²	(45年)	45~43年	※譲渡対象
6	八幡	S51~60	—	85	簡易耐火	2階	72~78 m ²	(45年)	43~34年	※譲渡対象
7	音羽	S54	—	13	簡易耐火	2階	72.80 m ²	(45年)	40年	※譲渡対象
8	八幡小集落	H4~8	—	45	簡易耐火	2階	78~79 m ²	(45年)	27~23年	※譲渡対象
9	蒲生野	S50~52	—	108	簡易耐火	2階	72~73 m ²	(45年)	44~42年	※譲渡対象
10	松原	S58	—	25	簡易耐火	2階	72.80 m ²	(45年)	36年	※譲渡対象
11	小野	S60	—	10	簡易耐火	2階	72.80 m ²	(45年)	34年	※譲渡対象
12	末広町内	S54~H4	—	101	簡易耐火	2階	72.80 m ²	(45年)	40~27年	※譲渡対象
(簡易耐火計)				467						
合計				539						

注) 桑実寺団地は全戸譲渡済みのため管理戸数はなし

③ 汚水処理地区

(令和2(2020)年3月31日現在)

No	地区名	対象戸数	備考
1	八幡汚水処理	192	
2	市井汚水処理	35	
3	末広汚水処理	205	
合計		432	

③ 参考：県営住宅一覧

(令和2(2020)年4月1日現在)

No	団地名	建設年度	棟数	戸数	構造	階数	住戸専用面積	(耐用年数)	経過年数	備考
1	鷹飼	S45~47	6	144	中層耐火	4階	39.0 m ²	(70年)	46年	EV有
2	西本郷	H25	1	24	中層耐火	5階	53.9~73.7 m ²	(70年)	6年	EV有
合計				168						

⑤浄化槽の状況

ア) コミュニティプラント

(令和2(2020)年3月31日現在)

No	名 称	処理地区名	規模	設置年月
1	市営市井集中浄化槽 (市井・八幡小集落住宅)	市井汚水処理	1,071 人槽	昭和 54 年 5 月
2	市営八幡集中浄化槽 (八幡改良・八幡住宅)	八幡汚水処理	1,528 人槽	昭和 57 年 8 月
3	市営松原集中浄化槽 (松原住宅)	末広汚水処理	471 人槽	昭和 59 年 9 月
4	市営末広町内集中浄化槽(1) (末広町内住宅)	末広汚水処理	434 人槽	平成元年 8 月
5	市営末広町内集中浄化槽(2) (末広町内住宅)	末広汚水処理	434 人槽	昭和 56 年 3 月
6	市営小野集中浄化槽 (小野住宅)	末広汚水処理	201 人槽	昭和 62 年 1 月
7	市営蒲生野集中浄化槽 (蒲生野住宅)	末広汚水処理	1,215 人槽	昭和 51 年 6 月
8	市営松林集中浄化槽 (松林住宅)	末広汚水処理	30 人槽	昭和 63 年 2 月
9	市営八陣集中浄化槽 (八陣住宅)	—	160 人槽	昭和 60 年 12 月
合 計			5,544 人槽	

イ) 個別浄化槽

(令和2(2020)年3月31日現在)

No	団地・住棟名	規模	設置年月
1	市井団地—1号棟 浄化槽	96 人槽	昭和 49 年 7 月
2	市井団地—2号棟 浄化槽	120 人槽	昭和 50 年 7 月
3	市井団地—3・4号棟 浄化槽	216 人槽	昭和 51 年 7 月
4	音羽東団地 浄化槽	108 人槽	昭和 53 年 3 月
5	音羽西団地 浄化槽	96 人槽	昭和 54 年 3 月
6	岩倉団地—全 6 棟 浄化槽	283 人槽	平成 4 年 3 月
7	末広西団地 浄化槽	108 人槽	昭和 51 年 8 月
8	末広 9 丁目団地 浄化槽	100 人槽	昭和 49 年 8 月
9	中小森団地—1・2号棟 浄化槽	324 人槽	昭和 54 年 3 月
10	中小森住宅団地 浄化槽	60 人槽	昭和 54 年 10 月
11	吉ヶ藪西団地 浄化槽	180 人槽	平成 5 年 10 月
12	上蒲生野団地—1・2号棟 浄化槽	96 人槽	昭和 55 年 11 月
13	上蒲生野団地—3・4号棟 浄化槽	48 人槽	昭和 57 年 7 月
14	追分団地 浄化槽	16 人槽	平成 11 年 10 月
合 計		1,851 人槽	

2-2. 滋賀県内の市町営住宅および県営住宅の管理状況

本市が管理する市営住宅戸数について、世帯数（住民基本台帳の外国人世帯を含む）に対する比率で比較すると、市部では高島市に次いで高い比率であり、近隣市の中では最も高い比率になっています。

また、県営住宅を含む合計戸数でも、近隣市の中では最も高い比率になっています。

	市町営住宅	県営住宅	合計戸数	市町住宅の世帯数(A)に対する比率	合計戸数の世帯数(A)に対する比率	住民基本台帳の世帯数(A) (外国人世帯含む)
近江八幡市	576 戸	168 戸	744 戸	1.68%	2.16%	34,387
野洲市	309 戸	127 戸	436 戸	1.50%	2.12%	20,560
東近江市	629 戸	260 戸	889 戸	1.39%	1.96%	45,336
守山市	340 戸	120 戸	460 戸	1.02%	1.39%	33,198
草津市	453 戸	240 戸	693 戸	0.75%	1.15%	60,315
栗東市	362 戸	177 戸	539 戸	1.26%	1.88%	28,718
湖南市	287 戸	58 戸	345 戸	1.18%	1.42%	24,244
甲賀市	501 戸	84 戸	585 戸	1.38%	1.61%	36,337
大津市	2,506 戸	991 戸	3,497 戸	1.65%	2.30%	151,860
彦根市	578 戸	219 戸	797 戸	1.19%	1.64%	48,646
米原市	40 戸	－ 戸	40 戸	0.27%	0.27%	14,716
長浜市	570 戸	247 戸	817 戸	1.23%	1.76%	46,525
高島市	716 戸	197 戸	913 戸	3.48%	4.44%	20,549
日野町	72 戸	－ 戸	72 戸	0.86%	0.86%	8,394
愛荘町	50 戸	－ 戸	50 戸	0.61%	0.61%	8,189
豊郷町	124 戸	－ 戸	124 戸	4.05%	4.05%	3,063
甲良町	58 戸	－ 戸	58 戸	2.23%	2.23%	2,601

注1. 住宅戸数は、令和2年3月31日現在の戸数（出典：滋賀県）

※なお、県営住宅は募集停止住戸を除いた戸数

注2. 世帯数は、令和2年10月1日または9月30日現在の値（但し、甲良町は令和2年1月1日現在の値）

2-3. 市営住宅の入居者状況

1) 家族人数別世帯数の状況

①公営住宅と改良住宅（耐火造）

公営住宅全576戸と改良住宅（耐火造）72戸の計648戸について入居者状況をみると、令和2年3月31日現在の入居戸数は491戸で76%の入居率（空家率24%）となっています。

家族人数別の内訳をみると、単身世帯が250世帯で50.9%と最も多く、ついで2人世帯が144世帯、29.3%であり、その2つを合わせた「1～2人」の少人数で住んでいる世帯が約8割を占めています。また、単身世帯の比率は、前回（平成29年3月末）の42%から増加しています。

1世帯当りの平均人数は1.8人であり、前回（平成29年3月末）の2.0人から減少しています。

（令和2年3月31日現在）

団地名	管理戸数	入居世帯数	家族人数別世帯数								入居者総数	1世帯当人数	空室戸数	空家率
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人				
1 中小森	48	46	18	14	10	1	3	0	0	0	95	2.1	2	4%
2 岩倉	78	59	28	17	8	5	1	0	0	0	111	1.9	19	24%
3 末広	24	21	12	6	3	0	0	0	0	0	33	1.6	3	13%
4 末広9丁目	24	13	11	2	0	0	0	0	0	0	15	1.2	11	46%
5 市井	72	50	28	13	4	2	1	2	0	0	91	1.8	22	31%
6 堀上	8	7	3	1	1	1	1	0	0	0	17	2.4	1	13%
7 大森	4	2	1	1	0	0	0	0	0	0	3	1.5	2	50%
8 住吉	7	6	1	2	3	0	0	0	0	0	14	2.3	1	14%
9 末広西	24	16	7	7	2	0	0	0	0	0	27	1.7	8	33%
10 蒲生野	48	28	14	7	5	1	0	0	1	0	54	1.9	20	42%
11 音羽東	24	15	8	4	3	0	0	0	0	0	25	1.7	9	38%
12 音羽西	24	19	12	4	2	1	0	0	0	0	30	1.6	5	21%
13 上蒲生野	24	13	9	4	0	0	0	0	0	0	17	1.3	11	46%
14 吉ヶ藪	24	18	11	5	0	2	0	0	0	0	29	1.6	6	25%
15 追分	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	4	1.0	0	0%
16 松林	6	6	4	2	0	0	0	0	0	0	8	1.3	0	0%
17 安土松原	13	9	7	2	0	0	0	0	0	0	11	1.2	4	31%
18 神楽	26	21	10	9	1	0	1	0	0	0	36	1.7	5	19%
19 宮津	10	9	5	2	2	0	0	0	0	0	15	1.7	1	10%
20 上豊浦	24	19	10	5	3	0	1	0	0	0	34	1.8	5	21%
21 武佐	60	58	23	20	9	6	0	0	0	0	114	2.0	2	3%
小計	576	439	226	127	56	19	8	2	1	0	783	1.8	137	24%
(構成比)		100%	51.5%	28.9%	12.8%	4.3%	1.8%	0.5%	0.2%	0%				
1 市井	24	13	6	5	1	0	1	0	0	0	24	1.8	11	46%
2 八幡南	12	12	7	2	2	1	0	0	0	0	21	1.8	0	0%
3 上蒲生野	12	9	6	3	0	0	0	0	0	0	12	1.3	3	25%
4 吉ヶ藪西	24	18	5	7	5	0	1	0	0	0	39	2.2	6	25%
小計	72	52	24	17	8	1	2	0	0	0	96	1.8	20	28%
(構成比)		100%	46.2%	32.7%	15.4%	1.9%	3.8%	0.0%	0.0%	0.0%				
合計	648	491	250	144	64	20	10	2	1	0	879	1.8	157	24%
(構成比)		100%	50.9%	29.3%	13.0%	4.1%	2.0%	0.4%	0.2%	0.0%				

②改良住宅（簡易耐火造）

改良住宅（簡易耐火造）の467戸について入居者状況をみると、令和2年3月31日現在の入居戸数は379戸で81%の入居率（空家率19%）となっています。

家族人数別の内訳をみると、単身世帯が196世帯で51.7%と最も多く、ついで2人世帯が115世帯、30.3%であり、その2つを合わせた「1～2人」の少人数で住んでいる世帯が8割を占めています。

1世帯当りの平均人数は1.8人であり、①の公営住宅+改良住宅（耐火造）と同じ状況になっています。

（令和2年3月31日現在）

団地名	管理戸数	入居世帯数	家族人数別世帯数									入居者総数	1世帯当人数	空室戸数	空家率
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人					
改良 (簡易耐火)	5 市井	80	62	31	21	5	4	1	0	0	0	109	1.8	18	23%
	6 八幡	85	70	40	25	2	1	1	1	0	0	111	1.6	14	16%
	7 音羽	13	9	5	3	0	1	0	0	0	0	15	1.7	4	31%
	8 八幡小集落	45	43	25	12	2	3	1	0	0	0	72	1.7	2	4%
	9 蒲生野	108	86	43	22	13	5	3	0	0	0	161	1.9	22	20%
	10 松原	25	23	7	10	4	2	0	0	0	0	47	2.0	2	8%
	11 小野	10	8	4	1	3	0	0	0	0	0	15	1.9	2	20%
	12 末広町内	101	78	41	21	6	3	7	0	0	0	148	1.9	23	23%
合計	467	379	196	115	35	19	13	1	0	0	678	1.8	87	19%	
(構成比)			100%	51.7%	30.3%	9.2%	5.0%	3.5%	0.3%	0.0%	0.0%				

③汚水処理地区内の市管理外住宅

（令和2年3月31日現在）

団地名	管理戸数	使用世帯数	家族人数別世帯数									入居者総数	1世帯当人数	未使用戸数	未使用率
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人					
汚水	1 八幡	192	136	40	37	16	19	16	6	2	0	368	2.7	56	29%
	2 市井	35	28	6	8	8	2	4	0	0	0	74	2.6	7	20%
	3 末広	205	151	35	43	34	21	13	4	0	1	404	2.7	54	26%
合計	432	315	81	88	58	42	33	10	2	1	846	2.7	117	27%	
			100%	25.7%	27.9%	18.4%	13.3%	10.5%	3.2%	0.6%	0.3%				

2) 年齢階層別入居者数の状況

①公営住宅と改良住宅（耐火造）

団地全体では、どの年代もまんべんなく入居していますが、団地により偏りが見られます。また、60歳以上高齢者の構成比率は、全体で37%であるが、団地別にみると、公営住宅の末広9丁目、音羽西、追分、松林、安土松原、神楽、宮津及び、改良住宅の上蒲生野が、5割を超える高い比率となっています。

(令和2年3月31日現在)

団地名	入居者総数 (構成比)	年齢階層別												60歳以上 計
		0～9歳	10～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80～89歳	90～99歳	100歳～		
公 営 住 宅	1 中小森	95	3	16	14	4	16	13	16	8	5	0	0	29
	100%	3%	17%	15%	4%	17%	14%	17%	8%	5%	0%	0%	31%	
	2 岩倉	111	9	10	18	8	10	20	10	17	8	1	0	36
	100%	8%	9%	16%	7%	9%	18%	9%	15%	7%	1%	0%	32%	
	3 末広	33	4	4	3	3	7	4	5	2	1	0	0	8
	100%	12%	12%	9%	9%	21%	12%	15%	6%	3%	0%	0%	24%	
	4 末広9丁目	15	0	0	0	0	2	3	3	6	1	0	0	10
	100%	0%	0%	0%	0%	13%	20%	20%	40%	7%	0%	0%	67%	
	5 市井	91	11	10	7	10	9	9	13	14	8	0	0	35
	100%	12%	11%	8%	11%	10%	10%	14%	15%	9%	0%	0%	38%	
	6 堀上	17	2	2	5	2	0	3	2	0	1	0	0	3
	100%	12%	12%	29%	12%	0%	18%	12%	0%	6%	0%	0%	18%	
	7 大森	3	0	0	1	0	0	2	0	0	0	0	0	0
	100%	0%	0%	33%	0%	0%	67%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	8 住吉	14	0	2	1	1	4	3	1	2	0	0	0	3
	100%	0%	14%	7%	7%	29%	21%	7%	14%	0%	0%	0%	21%	
	9 末広西	27	0	2	2	2	3	5	8	5	0	0	0	13
	100%	0%	7%	7%	7%	11%	19%	30%	19%	0%	0%	0%	48%	
	10 蒲生野	54	2	3	9	7	4	8	9	9	3	0	0	21
	100%	4%	6%	17%	13%	7%	15%	17%	17%	6%	0%	0%	39%	
	11 音羽東	25	0	2	1	3	3	6	2	7	0	1	0	10
100%	0%	8%	4%	12%	12%	24%	8%	28%	0%	4%	0%	40%		
12 音羽西	30	0	1	3	0	5	6	6	8	1	0	0	15	
100%	0%	3%	10%	0%	17%	20%	20%	27%	3%	0%	0%	50%		
13 上蒲生野	17	0	1	3	3	2	3	2	3	0	0	0	5	
100%	0%	6%	18%	18%	12%	18%	12%	18%	0%	0%	0%	29%		
14 吉ヶ藪	29	4	3	1	1	7	5	4	2	2	0	0	8	
100%	14%	10%	3%	3%	24%	17%	14%	7%	7%	0%	0%	28%		
15 追分	4	0	0	0	0	2	0	0	2	0	0	0	2	
100%	0%	0%	0%	0%	50%	0%	0%	50%	0%	0%	0%	50%		
16 松林	8	0	0	0	0	1	1	3	2	1	0	0	6	
100%	0%	0%	0%	0%	13%	13%	38%	25%	13%	0%	0%	75%		
17 安土松原	11	0	0	0	2	1	0	3	1	3	1	0	8	
100%	0%	0%	0%	18%	9%	0%	27%	9%	27%	9%	0%	73%		
18 神楽	36	0	1	2	2	8	3	9	5	6	0	0	20	
100%	0%	3%	6%	6%	22%	8%	25%	14%	17%	0%	0%	56%		
19 宮津	15	0	0	0	1	2	1	3	1	7	0	0	11	
100%	0%	0%	0%	7%	13%	7%	20%	7%	47%	0%	0%	73%		
20 上豊浦	34	1	5	3	4	4	4	3	9	1	0	0	13	
100%	3%	15%	9%	12%	12%	12%	9%	26%	3%	0%	0%	38%		
21 武佐	114	21	7	13	16	9	9	14	12	12	1	0	39	
100%	18%	6%	11%	14%	8%	8%	12%	11%	11%	1%	0%	34%		
小計	783	57	69	86	69	99	108	116	115	60	4	0	295	
100%	7%	9%	11%	9%	13%	14%	15%	15%	8%	1%	0%	38%		
改 良 住 宅 (耐 火)	1 市井	24	3	0	0	3	3	5	6	2	2	0	0	10
	100%	13%	0%	0%	13%	13%	21%	25%	8%	8%	0%	0%	42%	
	2 八幡南	21	2	2	2	4	1	5	0	2	2	1	0	5
	100%	10%	10%	10%	19%	5%	24%	0%	10%	10%	5%	0%	24%	
	3 上蒲生野	12	0	0	0	3	3	0	3	3	0	0	0	6
100%	0%	0%	0%	25%	25%	0%	25%	25%	0%	0%	0%	50%		
4 吉ヶ藪西	39	2	8	7	3	11	3	4	1	0	0	0	5	
100%	5%	21%	18%	8%	28%	8%	10%	3%	0%	0%	0%	13%		
小計	96	7	10	9	13	18	13	13	8	4	1	0	26	
100%	7%	10%	9%	14%	19%	14%	14%	8%	4%	1%	0%	27%		
合計	879	64	79	95	82	117	121	129	123	64	5	0	321	
100%	7%	9%	11%	9%	13%	14%	15%	14%	7%	1%	0%	37%		

②改良住宅（簡易耐火造）

改良住宅（簡易耐火造）全体では、どの年代もまんべんなく入居していますが、団地により偏りが見られます。また、60歳以上高齢者の構成比率は、全体で53%と約半数を占めており、団地別にみると、市井、八幡、八幡小集落、松原が、5割を超える高い比率となっています。

（令和2年3月31日現在）

団地名	入居者総数 (構成比)	年齢別											60歳以上 計	
		0～9歳	10～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80～89歳	90～99歳	100歳～		
改良住宅 (簡易耐火)	5 市井	109 100%	3 3%	3 3%	6 6%	6 6%	13 12%	10 9%	25 23%	19 17%	21 19%	3 3%	0 0%	68 62%
	6 八幡	111 100%	2 2%	4 4%	1 1%	6 5%	15 14%	5 5%	22 20%	39 35%	14 13%	3 3%	0 0%	78 70%
	7 音羽	15 100%	0 0%	3 20%	0 0%	0 0%	1 7%	4 27%	3 20%	0 0%	3 20%	1 7%	0 0%	7 47%
	8 八幡小集落	72 100%	1 1%	6 8%	5 7%	7 10%	7 10%	6 8%	12 17%	13 18%	13 18%	2 3%	0 0%	40 56%
	9 蒲生野	161 100%	9 6%	9 6%	15 9%	14 9%	21 13%	23 14%	36 22%	21 13%	12 7%	1 1%	0 0%	70 43%
	10 松原	47 100%	0 0%	0 0%	1 2%	4 9%	5 11%	6 13%	16 34%	13 28%	1 2%	1 2%	0 0%	31 66%
	11 小野	15 100%	0 0%	3 20%	1 7%	1 7%	2 13%	2 13%	3 20%	3 20%	0 0%	0 0%	0 0%	6 40%
	12 末広町内	148 100%	9 6%	11 7%	14 9%	11 7%	22 15%	23 16%	26 18%	19 13%	10 7%	3 2%	0 0%	58 39%
	合計	678 100%	24 4%	39 6%	43 6%	49 7%	86 13%	79 12%	143 21%	127 19%	74 11%	14 2%	0 0%	358 53%

③汚水処理地区内の市管理外住宅

（令和2年3月31日現在）

団地名	入居者総数 (構成比)	年齢別											60歳以上 計	
		0～9歳	10～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80～89歳	90～99歳	100歳～		
汚水処理地区	八幡	368 100%	27 7%	34 9%	31 8%	40 11%	39 11%	58 16%	33 9%	51 14%	49 13%	6 2%	0 0%	139 38%
	市井	74 100%	5 7%	0 0%	3 4%	9 12%	7 9%	6 8%	19 26%	10 14%	13 18%	2 3%	0 0%	44 59%
	末広	404 100%	37 9%	34 8%	36 9%	63 16%	46 11%	32 8%	85 21%	48 12%	19 5%	4 1%	0 0%	156 39%
合計	846 100%	69 8%	68 8%	70 8%	112 13%	92 11%	96 11%	137 16%	109 13%	81 10%	12 1%	0 0%	339 40%	

3) 高齢者の状況

①公営住宅と改良住宅（耐火造）

65歳以上の高齢者の単身世帯は、公営住宅と改良住宅（耐火造）の団地全体で133世帯あり、全世帯の27%を占めています。また、前回（平成29年3月31日）の114世帯（比率22%）から増加しています。単身高齢世帯の平均年齢は75.7歳です。

また、65歳以上の高齢者の人数は252人で、入居者総数879人の28%と、4人に1人が65歳以上となっています。

（令和2年3月31日現在）

		単身高齢世帯(65歳以上)				平均年齢	高齢夫婦世帯		高齢者同居世帯		全世帯数 (世帯)	高齢者 人数(人)	
		(世帯)	構成比	65~74歳	75~84歳		85歳~	(世帯)	構成比	(世帯)			構成比
公 営 住 宅	1 中小森	8	17%	2	6	0	77.4	2	4%	7	15%	46	20
												100%	
	2 岩倉	13	22%	4	7	2	77.2	3	5%	5	8%	59	29
												100%	
	3 末広	3	14%	1	1	1	78.0	0	0%	0	0%	21	3
												100%	
	4 末広9丁目	6	46%	4	2	0	73.5	1	8%	0	0%	13	8
												100%	
	5 市井	18	36%	7	10	1	75.6	4	8%	4	8%	50	30
												100%	
	6 堀上	1	14%	0	1	0	83.0	0	0%	0	0%	7	1
												100%	
	7 大森	0	0%	0	0	0		0	0%	0	0%	2	0
												100%	
	8 住吉	0	0%	0	0	0		1	17%	1	17%	6	3
												100%	
	9 末広西	5	31%	5	0	0	70.7	0	0%	4	25%	16	10
												100%	
	10 蒲生野	8	29%	6	2	0	74.1	3	11%	3	11%	28	18
												100%	
	11 音羽東	4	27%	1	2	1	80.8	2	13%	1	7%	15	9
											100%		
12 音羽西	7	37%	5	1	1	73.7	1	5%	2	11%	19	11	
											100%		
13 上蒲生野	5	38%	4	1	0	70.6	0	0%	0	0%	13	5	
											100%		
14 吉ヶ藪	2	11%	2	0	0	68.5	0	0%	3	17%	18	5	
											100%		
15 追分	2	50%	1	1	0	74.0	0	0%	0	0%	4	2	
											100%		
16 松林	2	33%	1	0	1	75.7	0	0%	2	33%	6	5	
											100%		
17 安土松原	5	56%	1	2	2	82.3	0	0%	0	0%	9	6	
											100%		
18 神楽	7	33%	5	2	0	71.0	2	10%	7	33%	21	18	
											100%		
19 宮津	4	44%	0	3	1	81.5	2	22%	2	22%	9	10	
											100%		
20 上豊浦	5	26%	3	2	0	72.2	1	5%	4	21%	19	11	
											100%		
21 武佐	18	31%	7	8	3	76.9	2	3%	10	17%	58	32	
											100%		
	小計	123	28%	59	51	13	75.6	24	5%	55	13%	439	236
											100%		
改 良 （ 耐 火 ）	1 市井	1	8%	1	0	0	66.0	2	15%	2	15%	13	7
											100%		
	2 八幡南	5	42%	1	3	1	81.0	0	0%	0	0%	12	5
												100%	
	3 上蒲生野	3	33%	1	2	0	74.7	0	0%	0	0%	9	3
											100%		
4 吉ヶ藪西	1	6%	1	0	0	70.0	0	0%	0	0%	18	1	
											100%		
	小計	10	19%	4	5	1	76.5	2	4%	2	4%	52	16
											100%		
	合計	133	27%	63	56	14	75.7	26	5%	57	12%	491	252
											100%		

②改良住宅（簡易耐火造）

65歳以上の高齢者の単身世帯は、改良住宅（簡易耐火造）の団地全体で127世帯あり、全世帯の34%を占めています。単身高齢世帯の平均年齢は73.2歳です。

また、65歳以上の高齢者の人数は303人で、入居者総数879人の34%と、公営住宅と改良住宅（耐火造）の28%より6ポイント高くなっています。

（令和2年3月31日現在）

		(2人とも65歳以上)						(65歳以上同居)		(65歳以上)				
		単身高齢世帯(65歳以上)						高齢夫婦世帯		高齢者同居世帯		全世帯数 (世帯)	高齢者 人数(人)	
		(世帯)	構成比	65～74歳	75～84歳	85歳～	平均年齢	(世帯)	構成比	(世帯)	構成比			
改良 (簡易耐火)	1 市井	27	44%	14	8	5	75.2	5	8%	20	32%	62	100%	60
	2 八幡	32	46%	13	15	4	75.2	13	19%	10	14%	70	100%	72
	3 音羽	3	33%	0	1	2	89.7	0	0%	2	22%	9	100%	5
	4 八幡小集落	14	33%	2	7	5	81.6	6	14%	6	14%	43	100%	34
	5 蒲生野	24	28%	14	9	1	71.3	5	6%	17	20%	86	100%	54
	6 松原	4	17%	3	1	0	69.3	5	22%	9	39%	23	100%	27
	7 小野	2	25%	2	0	0	68.5	0	0%	3	38%	8	100%	5
	8 末広町内	21	27%	11	8	2	75.8	6	8%	12	15%	78	100%	46
合計		127	34%	59	49	19	73.2	40	11%	79	21%	379	100%	303

③汚水処理地区内の市管理外住宅

（令和2年3月31日現在）

		(2人とも65歳以上)						(65歳以上同居)		(65歳以上)				
		単身高齢世帯(65歳以上)						高齢夫婦世帯		高齢者同居世帯		全世帯数 (世帯)	高齢者 人数(人)	
		(世帯)	構成比	65～74歳	75～84歳	85歳～	平均年齢	(世帯)	構成比	(世帯)	構成比			
汚水 処理 地区	1 八幡	25	18%	6	11	8	80.2	17	13%	47	35%	136	100%	125
	2 市井	3	11%	0	2	1	81.3	2	7%	15	54%	28	100%	32
	3 末広	22	15%	9	10	3	75.7	11	7%	55	37%	150	100%	114
合計		50	16%	15	23	12	78.3	30	10%	117	37%	314	100%	271

3. 近江八幡市の社会状況

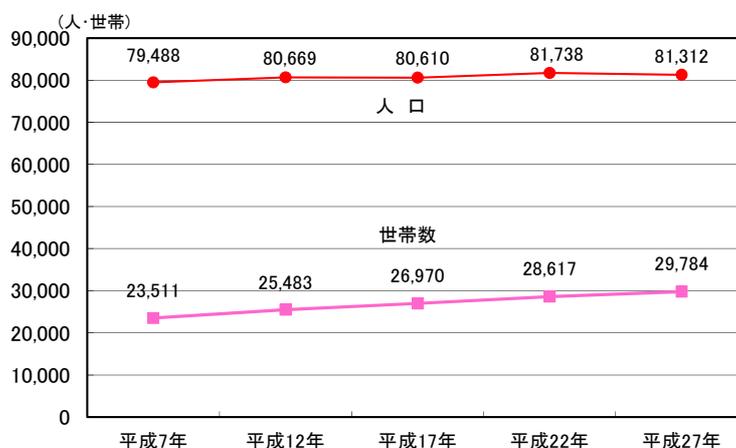
3-1. 人口等の状況

1) 人口・世帯数の状況

人口は、平成27年国勢調査では81,312人となっていますが、近江八幡市第1次総合計画基本構想においては、市の人口は今後減少していくものと推計されています。

なお、世帯数は、平成27年国勢調査では29,784世帯で、依然増加傾向にあり核家族化が進んでいます。

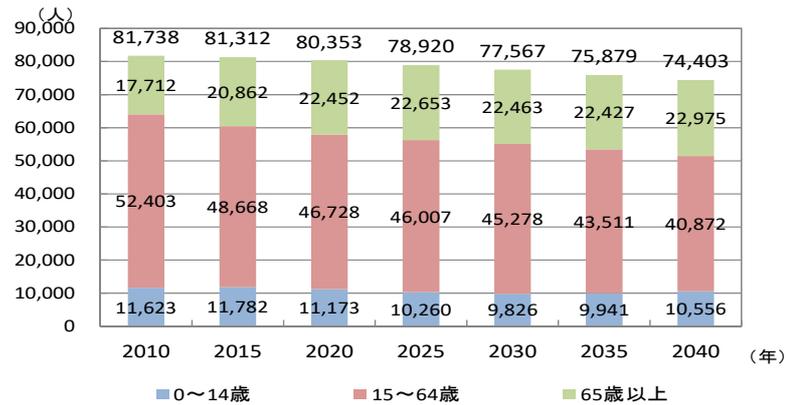
●近江八幡市の人口・世帯数の推移（国勢調査）



●近江八幡市の人口・世帯数の推移（国勢調査）

	人口推移						世帯数推移							
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	27/22年比	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	27/22年比		
							増減数	増減率					増減数	増減率
全市	79,488	80,669	80,610	81,738	81,312	▲426 ▲0.5%	23,511	25,483	26,970	28,617	29,784	1,167	4.1%	
(旧)近江八幡市	67,196	68,366	68,530					20,103	21,882	23,328				
(旧)安土町	12,292	12,303	12,080					3,408	3,601	3,642				

●近江八幡市第1次総合計画基本構想に示された将来人口



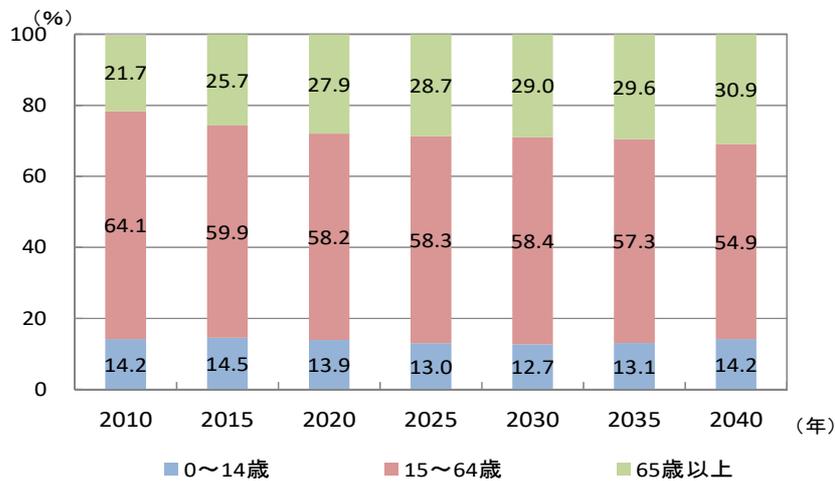
(注) 四捨五入の関係上、3区分別人口の合計値は、総人口と見かけ上一致しないことがある。
 (資料) 国立社会保障・人口問題研究所(平成25(2013)年3月推計)、実績値は総務省「国勢調査」

2) 年齢層別人口の状況

年齢構成の推移をみると、高齢化が年々進み、平成27年には65歳以上人口が総人口の25.7%を占めています。

また、近江八幡市第1次総合計画基本構想では、高齢化率が平成32年(2020年)には27.9%になるものと想定されています。

●近江八幡市第1次総合計画基本構想に示された年齢層別人口



3-2. 通勤の状況

本市に居住している人の通勤先は、市内での就業者が全体の47%を占めています。あとの約半数は市外へ通勤に出ており、滋賀県内が前回（平成22年）より増加しており、特に竜王町、野洲市が増えています。一方、京都市への通勤が減少しています。

●近江八幡市居住者の通勤先と就業者数（各年国勢調査）

	平成27年		27年←22年 増減数	平成22年	
		(構成比)			(構成比)
市内に居住の就業者	39,238	100%	429	38,809	99%
市内での就業者	18,311	46.7%	94	18,217	46.9%
自宅で就業	3,531	9.0%	▲ 332	3,863	10.0%
自宅外で就業	14,780	37.7%	426	14,354	37.0%
滋賀県内(市外)	17,351	43.2%	377	16,974	43.7%
東近江市	4,171	10.6%	95	4,076	10.5%
野洲市	2,341	6.0%	145	2,196	5.7%
竜王町	1,811	4.6%	150	1,661	4.3%
草津市	1,317	3.4%	▲ 55	1,372	3.5%
守山市	1,104	2.8%	▲ 17	1,121	2.9%
大津市	1,382	3.5%	▲ 180	1,562	4.0%
彦根市	1,296	3.3%	20	1,276	3.3%
栗東市	764	1.9%	▲ 6	770	2.0%
湖南市	758	1.9%	72	686	1.8%
その他県内	2,407	6.1%	153	2,254	5.8%
京都府	1,514	3.9%	▲ 120	1,634	4.2%
京都市	1,305	3.3%	▲ 131	1,436	3.7%
その他京都府内	209	0.5%	11	198	0.5%
大阪府	785	2.0%	9	776	2.0%
他県	302	0.8%	102	200	0.5%

(総数には従業地不詳を含みます。)

※ここでいう居住者とは、近江八幡市に3か月以上住んでいて常住している人

4. 近江八幡市の住宅事情

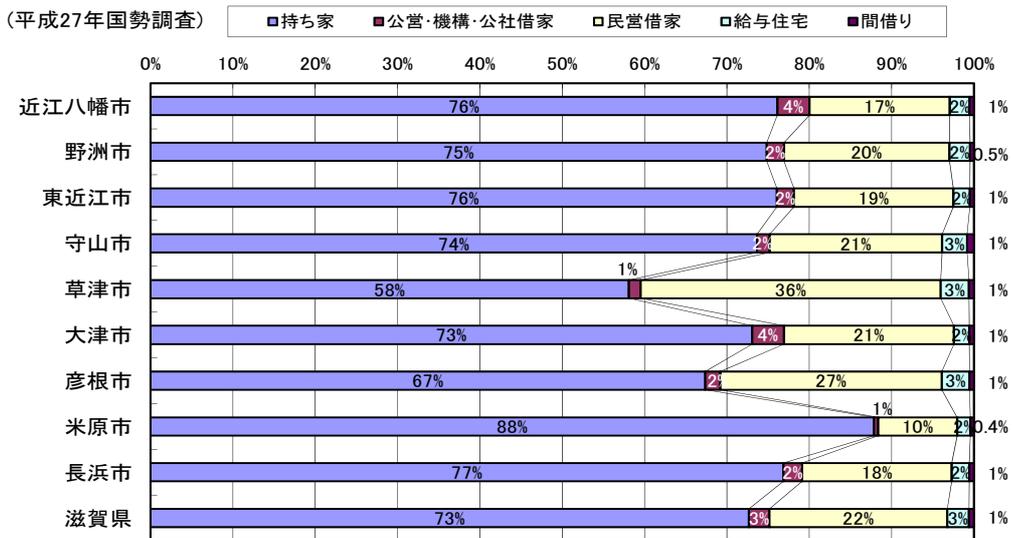
4-1. 住宅の状況

1) 住宅所有の状況

平成27年国勢調査では、本市は「持ち家」比率が76%と周辺市とほぼ同程度であるが、「公営等借家」の比率は4%と他市に比べて最も高い比率になっています。

平成30年住宅・土地統計調査でも、「公営借家」は4%と、最も高い比率となっています。

●住宅所有関係別世帯構成（平成27年国勢調査）



●住宅所有関係別世帯数（平成27年国勢調査）

	住宅に住む一般世帯										合計			
	持ち家		借家				計	間借り		構成比				
	総数	構成比	総数	構成比	公営・機構・公社借家	民営借家		給与住宅	総数			構成比		
近江八幡市	22,222	76%	6,812	23%	1,139	4%	4,974	17%	699	2%	29,034	162	1%	29,196
(旧)近江八幡市	18,756	75%	6,162	25%	1,075	4%	4,430	18%	657	3%	24,918	140	1%	25,058
(旧)安土町	3,466	84%	650	16%	64	2%	544	13%	42	1%	4,116	22	0.5%	4,138
野洲市	13,177	75%	4,351	25%	371	2%	3,540	20%	440	2%	17,528	85	0.5%	17,613
東近江市	29,877	76%	9,210	23%	811	2%	7,617	19%	782	2%	39,087	201	1%	39,288
守山市	20,959	74%	7,258	26%	438	2%	5,952	21%	868	3%	28,217	236	1%	28,453
草津市	34,073	58%	24,215	41%	842	1%	21,372	36%	2,001	3%	58,288	364	1%	58,652
大津市	97,948	73%	35,369	26%	5,183	4%	27,685	21%	2,501	2%	133,317	777	1%	134,094
彦根市	29,873	67%	14,227	32%	808	2%	11,932	27%	1,487	3%	44,100	246	1%	44,346
米原市	11,349	88%	1,512	12%	65	1%	1,241	10%	206	2%	12,861	56	0.4%	12,917
長浜市	31,174	77%	9,161	23%	929	2%	7,372	18%	860	2%	40,335	234	1%	40,569
滋賀県	379,999	73%	139,819	27%	13,224	3%	112,884	22%	13,711	3%	519,818	3,260	1%	523,078

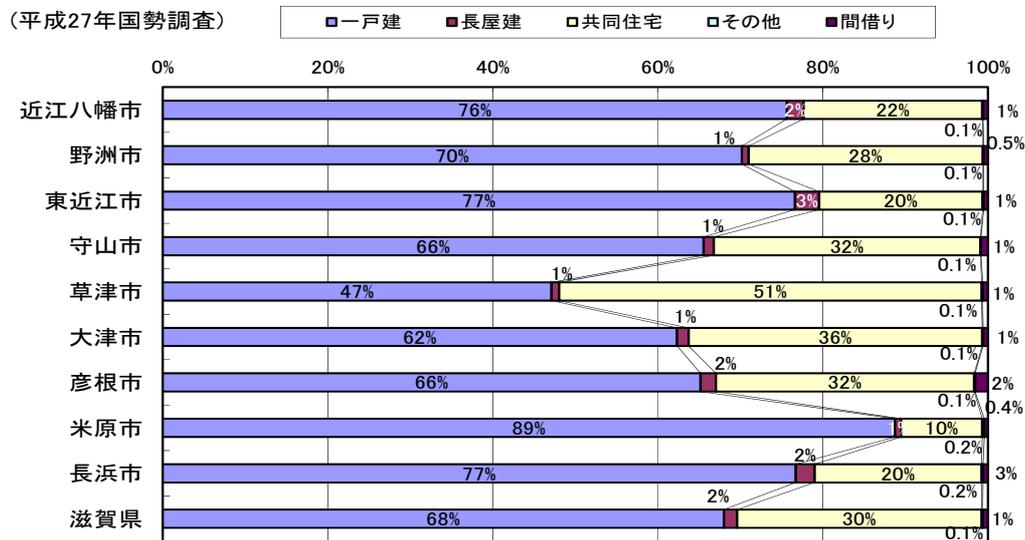
●住宅所有関係別世帯数（平成30年住宅・土地統計調査）

	持ち家		借家				給与住宅				合計		
	総数	構成比	総数	構成比	公営借家	機構・公社借家	民営借家	給与住宅	構成比				
近江八幡市	23,370	76%	6,660	22%	1,360	4%	60	0.2%	4,690	15%	550	2%	30,610
野洲市	13,080	72%	4,810	27%	340	2%	0	0%	4,190	23%	280	2%	18,120
東近江市	31,070	75%	9,620	23%	370	1%	240	1%	7,870	19%	1,140	3%	41,380
守山市	22,500	75%	7,160	24%	290	1%	0	0%	6,220	21%	640	2%	29,970
草津市	33,470	55%	26,000	42%	1,120	2%	0	0%	22,250	36%	2,630	4%	61,210
大津市	101,380	73%	33,880	24%	2,120	2%	2,030	1%	27,970	20%	1,770	1%	138,900
彦根市	30,170	67%	14,360	32%	780	2%	0	0%	12,090	27%	1,480	3%	45,270
米原市	11,050	86%	1,520	12%	80	1%	0	0%	1,280	10%	160	1%	12,800
長浜市	32,100	77%	8,690	21%	300	1%	0	0%	7,530	18%	850	2%	41,960
滋賀県	389,000	72%	140,900	26%	9,100	2%	2,300	0.4%	116,100	21%	13,400	2%	543,000

2) 住宅の建て方の状況

平成27年国勢調査では、本市は「一戸建」が76%と比較的高く、また「共同住宅」は22%となっています。

●住宅の建て方別世帯構成（平成27年国勢調査）



●住宅の建て方別世帯数（平成27年国勢調査）

	住宅に住む一般世帯											合計
	主世帯									間借り		
	一戸建		長屋建		共同住宅		その他		計	間借り		
	一戸建	構成比	長屋建	構成比	共同住宅	構成比	その他	構成比	計	間借り	構成比	
近江八幡市	22,091	76%	589	2%	6,321	22%	33	0.1%	29,034	162	1%	29,196
野洲市	12,364	70%	144	1%	4,998	28%	22	0.1%	17,528	85	0.5%	17,613
東近江市	30,411	77%	767	3%	7,853	20%	56	0.1%	39,087	201	1%	39,288
守山市	18,653	66%	350	1%	9,191	32%	23	0.1%	28,217	236	1%	28,453
草津市	27,631	47%	533	1%	30,054	51%	70	0.1%	58,288	364	1%	58,652
彦根市	83,598	62%	1,859	1%	47,730	36%	130	0.1%	133,317	777	1%	134,094
米原市	29,199	66%	826	2%	14,015	32%	60	0.1%	44,100	246	2%	44,346
長浜市	11,462	89%	93	1%	1,276	10%	30	0.23%	12,861	56	0.4%	12,917
大津市	31,126	77%	929	2%	8,216	20%	64	0.2%	40,335	234	1%	40,569
滋賀県	355,709	68%	8,421	2%	155,013	30%	675	0.1%	519,818	3,260	1%	523,078

●住宅の建て方別世帯数（平成30年住宅・土地統計調査）

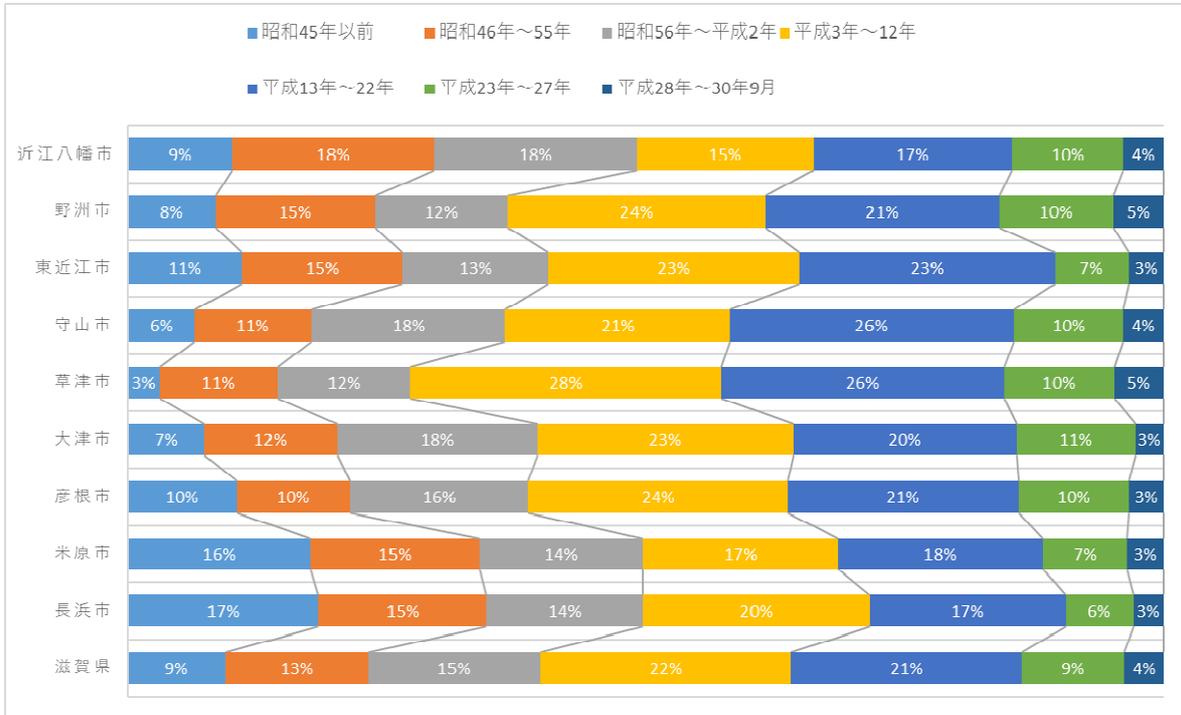
	専用住宅								合計	店舗ほか併用住宅		住宅総数
	一戸建て		長屋建て		共同住宅		その他			併用住宅	構成比	
	構成比	構成比	構成比	構成比	構成比	構成比						
近江八幡市	23,140	76%	770	3%	6,080	20%	0	0%	29,990	620	2%	30,610
野洲市	12,030	66%	390	2%	5,490	30%	0	0%	17,910	200	1%	18,120
東近江市	31,120	75%	1,070	3%	8,510	21%	0	0%	40,700	680	2%	41,380
守山市	19,410	65%	590	2%	9,520	32%	0	0%	29,520	460	2%	29,970
草津市	26,510	43%	1,040	2%	33,110	54%	0	0%	60,670	540	1%	61,210
大津市	83,010	60%	2,510	2%	50,960	37%	120	0.09%	136,600	2,300	2%	138,900
彦根市	29,840	66%	1,240	3%	13,650	30%	20	0.04%	44,750	510	1%	45,270
米原市	11,180	87%	110	1%	1,360	11%	0	0%	12,660	140	1%	12,800
長浜市	32,120	77%	920	2%	8,050	19%	0	0%	41,090	870	2%	41,960
滋賀県	358,100	66%	12,000	2%	164,200	30%	200	0.04%	534,500	8,500	2%	543,000

※長屋建：2つ以上の住宅を1棟に建てて連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。
 ※共同住宅：1棟の中に2つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共有しているものや2つ以上の住宅を重ねて建てたもの。

3) 住宅の建築時期

平成30年住宅・土地統計調査でみると、昭和55年以前の旧耐震の建築が約3割を占めており、長浜市と米原市に次いで多くなっています。

●住宅の建築時期別世帯構成（平成30年住宅・土地統計調査）



●住宅の建築時期（平成30年住宅・土地統計調査）

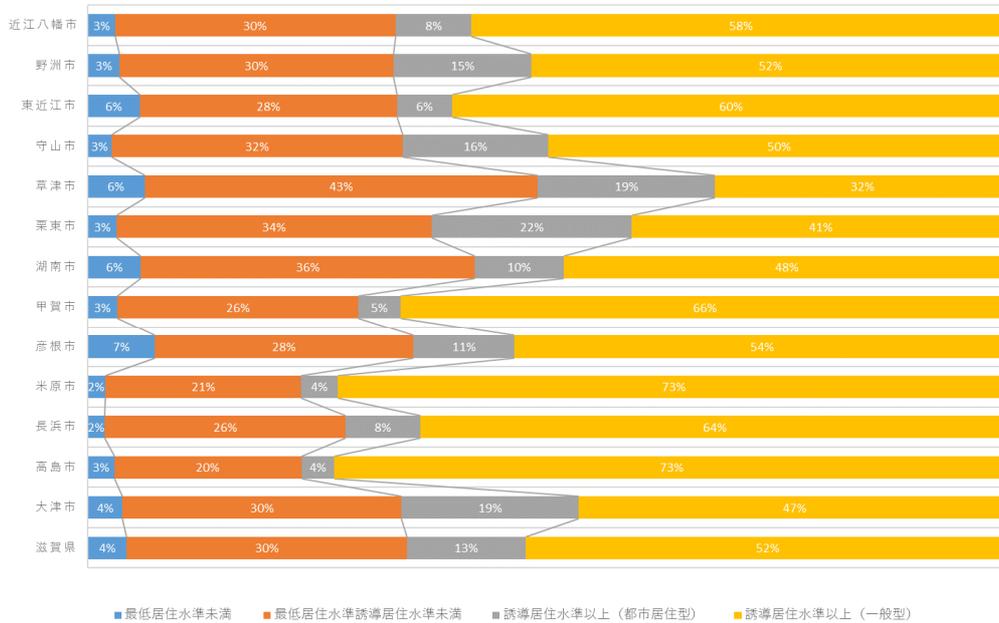
	住宅総数	昭和45年以前	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～12年	平成13年～22年	平成23年～27年	平成28年～30年9月
近江八幡市	30,610	2,780	5,420	5,390	4,730	5,300	2,960	1,090
構成比	100%	9%	18%	18%	15%	17%	10%	4%
野洲市	18,120	1,460	2,650	2,210	4,260	3,880	1,900	840
構成比	100%	8%	15%	12%	24%	21%	10%	5%
東近江市	41,380	4,350	6,110	5,560	9,560	9,700	2,800	1,360
構成比	100%	11%	15%	13%	23%	23%	7%	3%
守山市	29,970	1,870	3,280	5,400	6,290	7,920	3,060	1,140
構成比	100%	6%	11%	18%	21%	26%	10%	4%
草津市	61,210	1,750	6,520	7,350	17,190	15,630	6,060	2,760
構成比	100%	3%	11%	12%	28%	26%	10%	5%
大津市	138,900	9,530	16,490	24,940	31,830	27,770	14,730	3,560
構成比	100%	7%	12%	18%	23%	20%	11%	3%
彦根市	45,270	4,510	4,670	7,360	10,740	9,500	4,550	1,460
構成比	100%	10%	10%	16%	24%	21%	10%	3%
米原市	12,800	2,030	1,880	1,810	2,160	2,280	930	410
構成比	100%	16%	15%	14%	17%	18%	7%	3%
長浜市	41,960	7,000	6,550	5,720	8,330	7,150	2,490	1,120
構成比	100%	17%	15%	14%	20%	17%	6%	3%
滋賀県	543,000	47,600	69,400	83,800	121,700	112,200	49,800	19,300
構成比	100%	9%	13%	15%	22%	21%	9%	4%

(総数には建設時期不詳を含んでいます)

4) 居住水準の状況

本市の居住水準は、「最低居住水準未満」の比率が3%と少なく、「誘導居住水準以上（一般型+都市型）」の比率が県平均を上回っています。

●市別居住水準の状況（平成30住宅・土地統計調査：近江八幡市）



(平成30年住宅・土地統計調査)

	総世帯	最低居住水準		誘導居住水準以上世帯		
		未満世帯	誘導居住水準未満世帯	合計	都市居住型	一般型
近江八幡市	30,610	910	9,300	20,400	2,520	17,880
(構成比)	100%	3%	30%	67%	8%	58%
野洲市	18,120	620	5,390	12,110	2,700	9,410
(構成比)	100%	3%	30%	67%	15%	52%
東近江市	41,380	2,330	11,560	27,490	2,470	25,030
(構成比)	100%	6%	28%	66%	6%	60%
守山市	29,970	780	9,450	19,740	4,740	15,010
(構成比)	100%	3%	32%	66%	16%	50%
草津市	61,210	3,770	26,090	31,350	11,760	19,590
(構成比)	100%	6%	43%	51%	19%	32%
栗東市	25,130	790	8,580	15,760	5,450	10,310
(構成比)	100%	3%	34%	63%	22%	41%
湖南市	21,330	1,220	7,730	12,380	2,050	10,330
(構成比)	100%	6%	36%	58%	10%	48%
甲賀市	32,480	1,050	8,480	22,950	1,470	21,470
(構成比)	100%	3%	26%	71%	5%	66%
彦根市	45,270	3,300	12,670	29,300	4,970	24,330
(構成比)	100%	7%	28%	65%	11%	54%
米原市	12,800	240	2,720	9,840	510	9,320
(構成比)	100%	2%	21%	77%	4%	73%
長浜市	41,960	780	10,950	30,230	3,390	26,850
(構成比)	100%	2%	26%	72%	8%	64%
高島市	18,040	520	3,660	13,860	640	13,230
(構成比)	100%	3%	20%	77%	4%	73%
大津市	138,900	5,190	42,010	91,700	26,710	64,990
(構成比)	100%	4%	30%	66%	19%	47%
滋賀県	543,000	22,800	165,200	355,000	69,900	285,000
(構成比)	100%	4%	30%	65%	13%	52%

※最低居住水準：世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準
 ※誘導居住水準：世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で、次の2区分からなる。

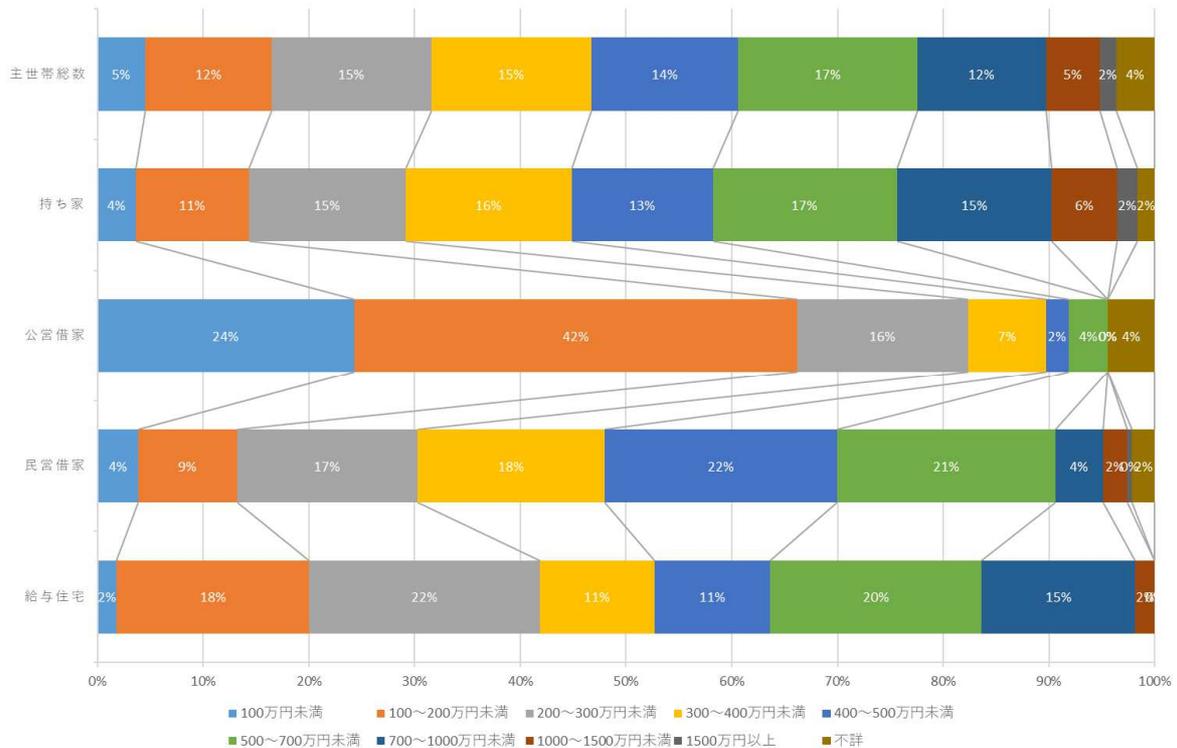
○都市居住型：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの

○一般型：都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの

5) 所得階層の状況

本市における公営住宅借家の居住者の年収は、200万円未満の比率が6割強と、特に低い状況がわかります。民営借家の居住者の年収は、200万円未満の比率は13%ですが、半数強が400万円未満です。

●住宅所有関係別の年収状況（平成30年住宅・土地統計調査：近江八幡市）



(平成30年住宅・土地統計調査)

年間収入	総数		持ち家		公営の借家		機構・会社の借家		民営借家		給与住宅	
	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比
100万円未満	1,380	5%	840	4%	330	24%	20	33%	180	4%	10	2%
100～200万円	3,660	12%	2,500	11%	570	42%	50	83%	440	9%	100	18%
200～300万円	4,620	15%	3,480	15%	220	16%	0	0%	800	17%	120	22%
300～400万円	4,650	15%	3,660	16%	100	7%	0	0%	830	18%	60	11%
400～500万円	4,240	14%	3,120	13%	30	2%	0	0%	1,030	22%	60	11%
500～700万円	5,190	17%	4,070	17%	50	4%	0	0%	970	21%	110	20%
700～1000万円	3,720	12%	3,430	15%	0	0%	0	0%	210	4%	80	15%
1000～1500万円	1,560	5%	1,440	6%	0	0%	0	0%	110	2%	10	2%
1500万円以上	470	2%	450	2%	0	0%	0	0%	20	0%	0	0%
不詳	1,120	4%	380	2%	60	4%	0	0%	100	2%	0	0%
主世帯総数	30,610	100%	23,370	100%	1,360	100%	60	117%	4,690	100%	550	100%

注) 上記数値は、
○○以上～○○未満

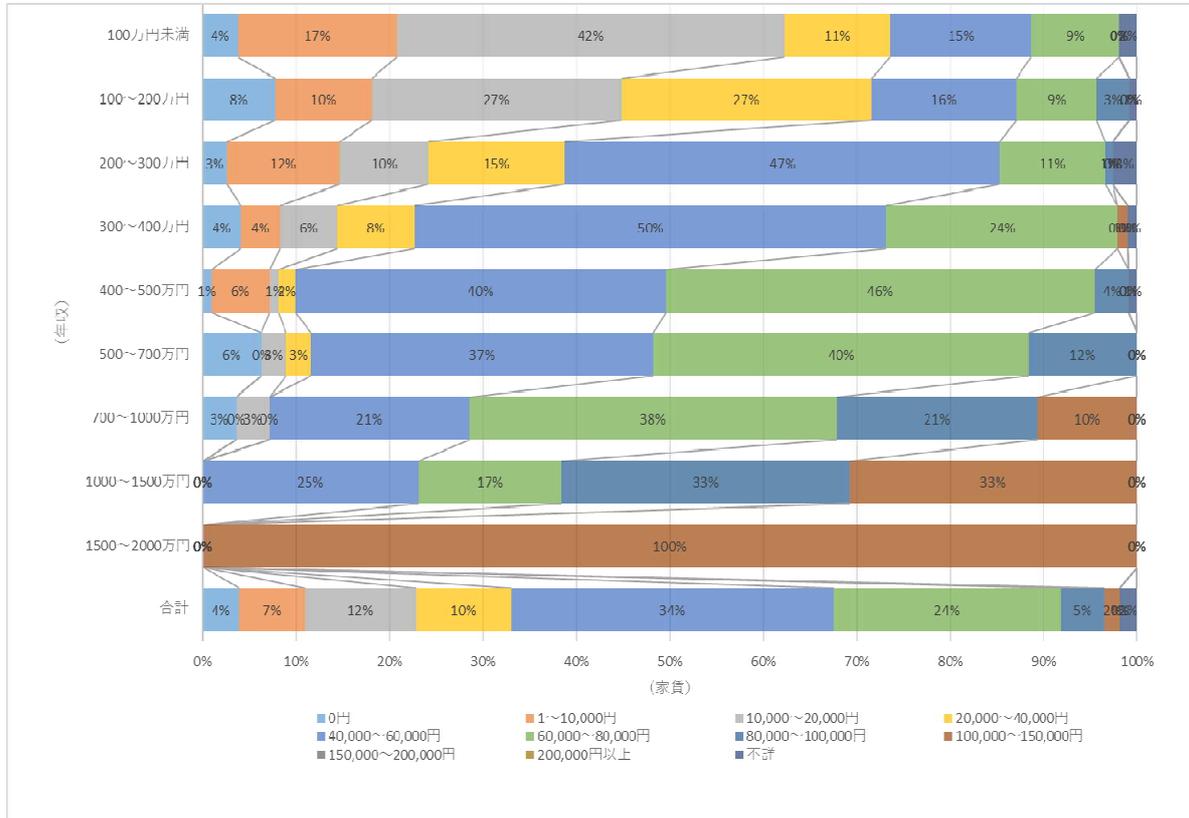
※給与住宅：社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅

6) 家賃の状況

本市における借家の家賃の状況は、下記のとおりです。

● 年収別家賃の状況（専用住宅）（平成 30 年住宅・土地統計調査：近江八幡市）

注) 下記数値は「〇〇以上～〇〇未満」を示します。



4-2. 高齢者の住まい状況

1) 高齢者世帯の市別状況

本市における65歳以上高齢者の単身世帯と高齢夫婦世帯の状況や他市の状況は、以下のとおりです。

●65歳以上高齢者世帯の市別状況（平成27年国勢調査）

	65歳以上の単身世帯				高齢夫婦世帯				一般世帯 総数
			うち75歳以上の				うち75歳以上の		
	構成比	単身世帯	構成比	単身世帯	構成比	高齢夫婦世帯	構成比	高齢夫婦世帯	
近江八幡市	2,503	8%	1,351	5%	3,796	13%	1,484	5%	29,751
野洲市	1,218	7%	598	3%	2,268	13%	817	5%	18,129
東近江市	3,339	8%	1,820	4%	4,437	11%	1,741	4%	40,584
守山市	1,915	7%	961	3%	3,207	11%	1,227	4%	29,018
草津市	3,535	6%	1,775	3%	5,654	9%	2,083	3%	60,180
大津市	13,550	10%	7,369	5%	17,858	13%	7,320	5%	135,957
彦根市	3,898	9%	2,227	5%	4,910	11%	2,105	5%	45,473
米原市	1,223	9%	765	6%	1,767	13%	835	6%	13,221
長浜市	3,638	9%	2,157	5%	4,886	12%	2,208	5%	41,730
滋賀県	44,325	8%	24,095	4%	63,045	12%	25,565	5%	536,706

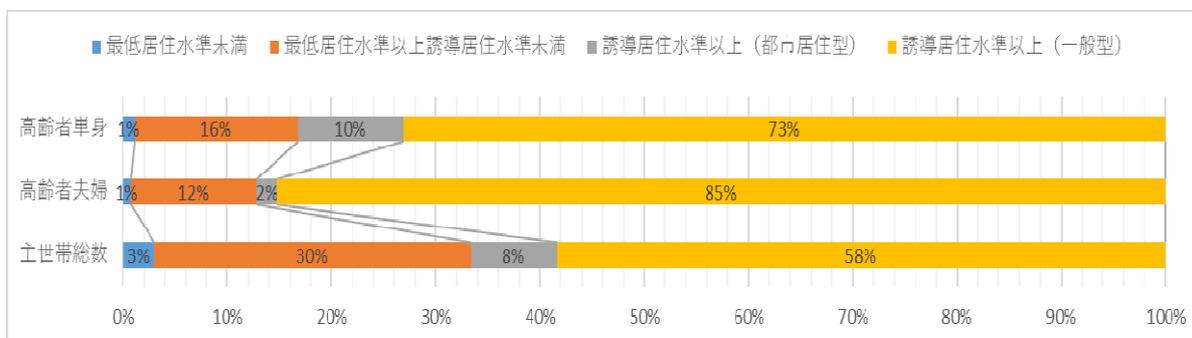
●65歳以上高齢者世帯の市別状況（平成30年住宅・土地統計調査）

	65歳以上の単身世帯				高齢夫婦世帯		主世帯総数
			うち75歳以上の				
	構成比	単身世帯	構成比	単身世帯	構成比	高齢夫婦世帯	
近江八幡市	3,580	12%	1,910	6%	3,980	13%	30,610
野洲市	1,440	8%	740	4%	2,340	13%	18,120
東近江市	3,660	9%	1,910	5%	4,340	10%	41,380
守山市	2,280	8%	1,220	4%	3,810	13%	29,970
草津市	3,590	6%	2,100	3%	5,550	9%	61,210
大津市	15,720	11%	8,640	6%	19,870	14%	138,900
彦根市	4,560	10%	2,790	6%	5,120	11%	45,270
米原市	1,230	10%	740	6%	1,560	12%	12,800
長浜市	3,990	10%	2,270	5%	4,930	12%	41,960
滋賀県	51,400	9%	28,000	5%	66,500	12%	543,000

2) 高齢者世帯の居住水準

本市における65歳以上高齢者世帯の居住水準は、単身高齢者において最低居住水準未達の世帯が1%あります。

●65歳以上高齢者世帯の居住水準（平成30年住宅・土地統計調査：近江八幡市）



（平成30年住宅・土地統計調査）

	総数		最低居住水準未満		最低居住水準以上誘導居住水準未満		誘導居住水準以上		都市型		一般型	
	数	(構成比)	数	(構成比)	数	(構成比)	数	(構成比)	数	(構成比)	数	(構成比)
高齢者単身	3,580	100%	40	1%	560	16%	2,980	83%	360	10%	2,620	73%
高齢者夫婦	3,980	100%	30	1%	480	12%	3,470	87%	80	2%	3,390	85%
主世帯総数	30,610	100%	910	3%	9,300	30%	20,400	67%	2,520	8%	17,880	58%

5. 上位・関連計画の整理

5-1. 関連法令

1) 住生活基本法（平成18年6月8日公布・施行、最終改正平成23年8月30日）

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国などの責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定められています。

〈住生活基本法の概要〉

目的

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することと定められています。

基本理念

- ・良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承
- ・良好な居住環境の形成
- ・多様な居住ニーズが実現される住宅市場の環境整備と消費者保護
- ・住宅の確保に特に配慮を要する者の住生活の安定の確保

基本的施策

- 1 住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策。
- 2 住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策。
- 3 住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給などに係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策。
- 4 公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給など、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策。

住生活基本計画（全国計画）

後述の「5-2. 上位計画」での 1)住生活基本計画(全国計画) を参照

2) 住宅セーフティネット法（平成 19 年 7 月 6 日公布・施行、最終改正平成 29 年 4 月 26 日）
 （住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）

低額所得者、高齢者、しょうがい者、子育て世帯などの方々が安心して賃貸住宅を借りられるようになることを目的とし、賃貸住宅の供給の促進に関する国の基本方針や施策の基本となる事項などが定められています。

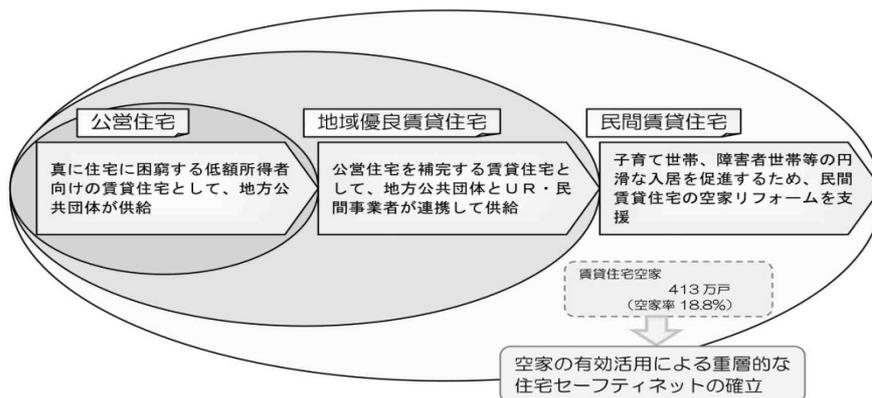
この法律は、低額所得者、被災者、高齢者、しょうがい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定などの施策の基本となる事項などを定め、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図ることにより、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的としているものです。

○住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本方針

（国土交通大臣策定、平成 19 年 9 月 4 日）



※住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を要する者
 公的賃貸住宅：公営住宅、UR賃貸住宅、地域優良賃貸住宅（特賃貸、高賃貸）、公社賃貸住宅等
 民間賃貸住宅：公的賃貸住宅以外の賃貸住宅



●住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 平成29年10月25日施行）

背景・必要性

○住宅確保要配慮者※の状況

※ 高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者など住宅の確保に特に配慮を要する者

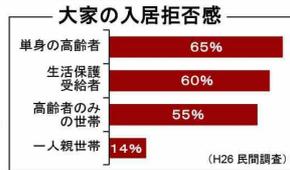
- 高齢単身者が今後10年で100万人増加（うち民間賃貸入居者22万人）
- 若年層の収入はピーク時から1割減（30歳代給与：<H9> 474万円 ⇒ <H27> 416万円 [▲12%]）
- 若年夫婦が理想の子ども数を持たない理由「家が狭いから」（16%）
- 一人親世帯の収入は夫婦子世帯の43%（H26：一人親世帯296万 ⇒ 夫婦子世帯688万円）
- 家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から入居拒否

○住宅ストックの状況

- 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
- 民間の空き家・空き室は増加傾向



空き家等を活用し、住宅セーフティネット機能を強化



改正法の概要

- 国の基本方針[既存]に加え、地域の住宅事情に応じ、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定

登録制度の創設

○ 空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録

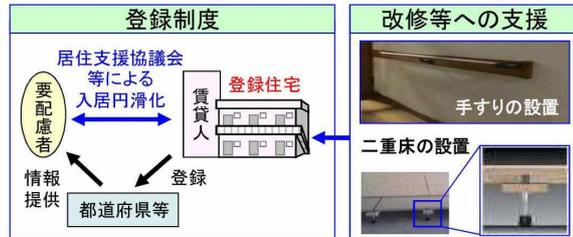
- 構造・設備、床面積等の登録基準への適合

〔耐震性能、一定の居住面積 等
※ 地域の実情に応じて、供給促進計画で基準の強化緩和
※ 共同居住型住宅の面積等の基準も策定〕

○ 都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督

○ 登録住宅の改修・入居への支援

- 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構（JHF）の融資対象に追加



H29予算

専ら住宅確保要配慮者のために用いられる登録住宅について

- 改修費を国・地方公共団体が補助
- 地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助

住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置

○ 居住支援法人による入居相談・援助

- 居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人（NPO等）を都道府県が指定
- 同法人による登録住宅の情報提供、入居相談その他の援助

○ 家賃債務保証の円滑化

- 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、JHFの保険引受けの対象に追加
- 居住支援法人による家賃債務保証の実施

○ 生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付※を推進

※本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと

H29予算

- 居住支援協議会等による円滑な入居等を図るための活動に国が補助



【目標・効果】

空き家等を活用した住宅セーフティネット機能を強化することにより、住宅確保要配慮者の住生活の安定の確保及び向上を実現（KPI）登録住宅の登録戸数 0戸 ⇒ 17.5万戸（年間5万戸相当）（2020年度末）

居住支援協議会に参画する市区町村(①)及び自ら設立する市区町村(②)の合計が全体(1,741市区町村)に占める割合 40% (①669+②19 = 688市区町村) (2016年度末) ⇒ 80% (①+② ≥ 1393市区町村) (2020年度末)

3) 高齢者住まい法（平成 13 年 4 月 6 日公布・10 月 1 日施行、最終改正令和元年 6 月 14 日） （高齢者の居住の安定確保に関する法律）

高齢社会の急速な進展に対応するために、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まない住宅の情報を広く提供するための制度の整備などを目的としており、平成 23 年には「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設されました。

〈高齢者住まい法の概要〉

目的

この法律は、高齢者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設けるなどの措置を講じ、高齢者の居住の安定の確保を図ることにより、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現しようとするものです。

基本方針と高齢者居住安定確保計画制度の創設

国土交通大臣及び厚生労働大臣は、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針を定めることとし、都道府県、市町村においては、基本方針に基づき、住宅部局と福祉部局が共同で、高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標、高齢者居宅生活支援事業（高齢者が居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービスや福祉サービスを提供する事業）の用に供する施設の整備の促進などを定める「高齢者居住安定確保計画」を定めることができます。

高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設

民間賃貸住宅市場においては、賃貸住宅の大家が、家賃の不払い、病気、事故などに対する不安感から高齢者の入居を拒否することが多く、高齢者の居住の安定が図れない状況にあります。このため、この法律では、高齢者であることを理由に入居を拒否することのない賃貸住宅について登録し、その情報を広く提供するとともに、登録を受けた賃貸住宅については、高齢者居住支援センターが行う家賃債務保証を受けることができます。また、より詳細な情報提供を行う仕組みとして、平成 17 年 12 月 1 日より「高齢者専用賃貸住宅登録制度」が開始されました。（平成 23 年 11 月に廃止され、サービス付き高齢者向け住宅に統合）

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の創設

サービス付き高齢者向け住宅とは、創設された介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅です。この制度は、高齢者が安心して生活できる住まいづくりを推進するために制定されました。住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えることを目的とした制度です。（公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、公営住宅を登録事業者を使用させる特例あり）

終身建物賃貸借制度

賃貸住宅に居住する高齢者は、少なからず家主からの立ち退き要求に対する不安を抱えています。この法律では、高齢者が賃貸住宅に安心して住みつけられる仕組みとして、バリアフリー化された住宅を高齢者の終身にわたって賃貸する事業を行う場合に、都道府県知事（政令指定都市・中核都市の長）の認可を受けて、賃貸借契約において、賃借人が死亡したときに終了する旨を定めることができます。

高齢者自らによる持ち家のバリアフリー化・耐震化の推進

既存の持ち家のバリアフリー改良については、高齢者であるほどそのニーズがあるものの、高齢者はフローの収入が少なく、改良工事を行えない状況にあります。この法律では、自ら居住する住宅をバリアフリー改良する場合の住宅金融支援機構融資について、元金を死亡時に一括償還する方法による高齢者向け返済特例制度を創設しています。また、住宅金融支援機構などによる死亡時に一括償還する融資については、高齢者居住支援センターによる債務保証制度があります。

5-2. 上位計画

1) 住生活基本計画（全国計画）（平成 28 年 3 月改定）

住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくため国が法定計画として定めるもので、都道府県・市町村の住宅政策の基本方針となるとともに数値指標が示されています。

○計画期間：平成 28 年度（2016 年度）～平成 37 年度（2025 年度）

第 1 今後 10 年の基本的な方針

居住者からの視点

- 目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅ストックからの視点

- 目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅への更新
- 目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進

産業・地域からの視点

- 目標 7 強い経済の実現に貢献する住宅関連産業の成長
- 目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

第 2 目標と基本的な施策（成果指標）

【目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現】

- (1) 結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備
- (2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率 1.8 の実現につなげる

成果指標	・子育て世帯（18歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率	【全国】42%（H25）→50%（H37） 【大都市圏】37%（H25）→50%（H37）
------	-------------------------------------	--

【目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現】

- (1) 高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- (2) 高齢者が望む場所で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

成果指標	・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.1%（H26）→4%（H37）
	・高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	77%（H26）→90%（H37）
	・都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化	0団地（H27）→150団地程度（H37）

成果指標	・建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率	H28～37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割
	・高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅の一定のバリアフリー化率※ （※2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消）	41%（H25）→75%（H37）

【目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保】

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、被生活保護者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

成果指標	・最低居住面積水準未達率	4.2% (H25) → 早期に解消
	・都市再生機構団地（大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象）の地域の医療福祉拠点化（再掲）	0団地 (H27) → 150団地程度 (H37)
	・建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率（再掲）	H28～37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割

【目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築】

- (1) 「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れ（新たな住宅循環システム）を創出
- (2) 既存住宅を良質で魅力的なものにするためのリフォーム投資の拡大と「資産として価値のある住宅」を活用した住み替え需要の喚起により、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

成果指標	・既存住宅流通の市場規模	4兆円 (H25) → 8兆円 (H37)
	・既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合	5% (H26) → 20% (H37)
	・新築住宅における認定長期優良住宅の割合	11.3% (H26) → 20% (H37)

【目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新】

- (1) 約900万戸ある耐震性を満たさない住宅の建替え、省エネ性を満たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等のリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る

成果指標	・耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	18% (H25) → おおむね解消 (H37)
	・リフォームの市場規模	7兆円 (H25) → 12兆円 (H37)
	・省エネ基準を満たす住宅ストックの割合	6% (H25) → 20% (H37)
	・マンションの建替え等の件数※（※昭和50年からの累計）	約250件 (H26) → 約500件 (H37)
	・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	46% (H25) → 70% (H37)

【目標6 急増する空き家の活用・除却の推進】

- (1) 空き家を賃貸、売却、他用途に活用するとともに、計画的な空き家の解体・撤去を推進し、空き家の増加を抑制
- (2) 地方圏においては特に空き家の増加が著しいため、空き家対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

成果指標	・ 空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合	0割 (H26) → おおむね8割 (H37)
	・ 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数	318万戸 (H25) → 400万戸程度におさえる (H37)

【目標7 強い経済の実現に貢献する住宅関連産業の成長】

- (1) 後継者不足に加え少子化の影響で担い手不足が深刻化する中で、住宅関連産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- (2) 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

成果指標	・ リフォームの市場規模 (再掲)	7兆円 (H25) → 12兆円 (H37)
	・ 既存住宅流通の市場規模 (再掲)	4兆円 (H25) → 8兆円 (H37)

【目標8 住宅地の魅力の維持・向上】

- (1) 地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、個々の住宅だけでなく、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを目指す
- (2) 国土強靱化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、津波・高潮、土砂災害等の自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

成果指標	・ <u>地震時に著しく危険な密集市街地の面積</u>	約4,450ha (H27速報) → おおむね解消 (H37)
	・ 都市再生機構団地 (大都市圏の概ね1,000戸以上の団地約200団地が対象) の地域の医療福祉拠点化 (再掲)	0団地 (H27) → 150団地程度 (H37)
	・ 建替え等が行われる公的賃貸住宅団地 (100戸以上) における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率(再掲)	H28~37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割
	・ (参考) 景観計画に基づき取組を進める地域の数 (市区町村数)	458団体 (H26) → 約700団体 (H32)
	・ (参考) 最大クラスの洪水・内水、津波・高潮に対応したハザードマップを作成・公表し、住民の防災意識向上につながる訓練 (机上訓練、情報伝達訓練等) を実施した市区町村の割合	(洪水) - (H26) → 100% (H32) (内水) - (H26) → 100% (H32) (津波) 0% (H26) → 100% (H32) (高潮) - (H26) → 100% (H32)
	・ (参考) 土砂災害ハザードマップを作成・公表し、地域防災計画に土砂災害の防災訓練に関する記載のある市町村の割合	約33% (H26) → 約100% (H32)
	・ (参考) 国管理河川におけるタイムラインの策定数	148市区町村 (H26) 730市区町村 (H32)

2) 滋賀県住生活基本計画（平成 29 年 3 月改正）

○計画期間：平成 28 年度(2016 年度)～平成 37 年度(2025 年度)

●目標・施策および成果指標一覧



●滋賀県住生活基本計画に掲げる成果指標および目標値一覧（その1）

基本目標1 子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

成果指標	目標値	直近の状況	現行計画策定時	現行計画目標値
子育て世帯 ^{※1} にとって望ましい面積 ^{※2} の住宅に居住する世帯の割合 ※1 構成員に18歳未満の者が含まれる世帯 ※2 計画別紙3の誘導居住面積水準（一般型）に掲げる面積	60.0% (H37)	54.0%(H25) [+1.3pt]	52.7% (H20)	60.0% (H32)
新 滋賀県子育て応援住宅の認定団地数 (立地基準に適合する旨の登録を受けた団地を含む。)	31 団地 (H37)	11 団地 (H27)	—	—

基本目標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

	成果指標	目標値	直近の状況	現行計画策定時	現行計画目標値
全国指標	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	4% (H37)	1.3%(H27) [+0.4pt]	0.9% (H23)	3~5% (H32)
新	高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	90.0% (H37)	62.3%(H27) 大津市を除く	—	—
全国指標	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 ※2箇所以上の手すりの設置または屋内の段差解消	80.0% (H37)	46.4%(H25) [+4.8pt]	41.6% (H20)	80.0% (H32)
	公営住宅のバリアフリー化率	33.0% (H37)	23.7%(H27) [+3.5pt]	20.2% (H22)	24.0% (H32)

基本目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

成果指標	目標値	直近の状況	現行計画策定時	現行計画目標値
最低居住面積水準に満たない世帯の割合	早期に解消	2.1%(H25) [+0.7pt]	2.8% (H20)	早期に解消
新 滋賀あんしん賃貸住宅登録戸数	2,000 戸 (H37)	998 戸 (H28.11)	—	—

計画期間内における公営住宅の供給の目標量 (注) 供給目標量とは、期間中の新規の建設および買取りの戸数、建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数ならびに既存公営住宅の空き家募集の戸数を合計した戸数		前半5年間 (H28~H32)	全10年間 (H28~H37)
	公営住宅全体	3.1千戸	6.0千戸
	(参考) 県営住宅分	1.3千戸	2.7千戸
	市町営住宅分	1.8千戸	3.3千戸

※ **全国指標** は全国計画において目標値が設定されている指標。**全国参考** は全国計画において目標値は設定されないが、状況把握のための指標と位置づけて確認されるもの。

※ **新** は前回の県計画にはない指標

●滋賀県住生活基本計画に掲げる成果指標および目標値一覧（その2）

基本目標4 安全・安心で質の高い住宅・住環境の形成

	成果指標	目標値	直近の状況	現行計画 策定時	現行計画 目標値
全国 指標	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	30.0% (H37)	19.1%(H27) [+4.4pt]	14.7% (H22)	20.0% (H32)
全国 指標	耐震基準（昭和56年基準）を満たす住宅の割合	95.0% (H37)	82.7%(H27) [+4.9pt]	77.8% (H20)	90.0% (H27)
全国 指標	【目標8再掲】 新 リフォーム [※] の市場規模 <small>※増築・改築工事費、設備等の修繕維持費</small>	1,025億円 (H37)	693億円(H27) [+186億円]	507億円 (H23)	—
全国 指標	市街地再開発等により密集市街地等を整備した面積	19.65ha (H37)	4.81ha(H28) [+0.30ha]	4.51ha (H22)	18.1ha (H32)
	河川の氾濫が心配される地域のうち危険性が低くなった地域の割合	56.2% (H37)	55.7%(H27) [+0.2pt]	55.5% (H22)	56.0% (H32)
	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	610カ所 (H37)	531カ所(H27) [+57カ所]	474カ所 (H22)	585カ所 (H32)
	【目標6再掲】 新築住宅における省エネ基準の達成率	100% (H32)	77.7%(H27) [+13.7pt]	64.0% (H22)	100% (H32)
	【目標6再掲】 二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅の割合	40.0% (H37)	28.4%(H25) [+7.7pt]	20.7% (H20)	40.0% (H32)

基本目標5 空き家対策の推進

	成果指標	目標値	直近の 状況	現行計画 策定時	現行計画 目標値
全国 指標	新 空家等対策計画を策定した市町の割合	100% (H37)	15.8% (H28)	—	—
全国 指標	新 賃貸用や売却用等以外の「その他空き家」の数	40,000戸程度 [*] に抑える (H37)	35,700戸 (H25)	—	—
	新 持家として取得された中古住宅の数 [※] <small>※住宅・土地統計調査に基づく数</small>	3,000戸 (H37)	1,783戸 (H25)	—	—
	持家として取得された住宅に占める中古住宅の割合 [※] <small>※住宅・土地統計調査に基づき算出した、新築を含めた流通戸数と新設住宅着工戸数の合計に対する中古住宅の取得戸数の割合</small>	23.0% (H37)	13.9%(H25) [+4.1pt]	9.8% (H20)	23.0% (H32)

* 平成25年（2013年）の住宅・土地統計調査の結果を基に、本県で人口減少に転じたと推測される平成25年度以降に全国平均と同程度の割合で空き家が増加すると仮定して将来的な空き家の数を推計すると、平成37年度（2025年度）において約5万6千戸となる。

●滋賀県住生活基本計画に掲げる成果指標および目標値一覧（その3）

基本目標6 自然環境と調和した住宅・住宅地の形成

成果指標	目標値	直近の状況	現行計画策定時	現行計画目標値
新築住宅における省エネ基準の達成率	100% (H32)	77.7%(H27) [+13.7pt]	64.0% (H22)	100% (H32)
二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅の割合	40.0% (H37)	28.4%(H25) [+7.7pt]	20.7% (H20)	40.0% (H32)
汚水処理人口普及率 [※] ※下水道等の汚水処理施設を利用できる状態にある県民の割合	99.8% (H37)	98.5%(H27) [+0.7pt]	97.8% (H22)	100% (H32)

基本目標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

成果指標	目標値	直近の状況	現行計画策定時	現行計画目標値
住生活基本計画等を策定した市町の割合	11 市町 (H37)	42.1%(H27) [+10.5pt]	31.6% (H22)	50.0% (H32)
全国参考 景観計画に基づき取組を進める市町の数	15 地域 (H37)	13 地域(H27) [+6 地域]	7 地域 (H22)	12 地域 (H25)

基本目標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

成果指標	目標値	直近の状況	現行計画策定時	現行計画目標値
全国指標 ① リフォーム [※] の市場規模 ※増築・改築工事費、設備等の修繕維持費	1,025 億円 (H37)	693 億円 (H27) [+186 億円]	507 億円 (H23)	—
駅から1キロメートル以内にある住宅の割合	32.0% (H37)	30.5% (H25) [▲1.4pt]	31.9% (H20)	32.0% (H32)

3) 滋賀県居住支援協議会

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称「住宅セーフティネット法」）に基づき、住宅確保要配慮者（※）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し、情報提供等の支援その他の必要な措置について協議するため、地方公共団体、不動産関係団体および居住を支援する団体等により、平成 25 年 3 月 8 日に設立されました。

※「住宅確保要配慮者」：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、外国人その他住宅の確保に特に配慮を要する者

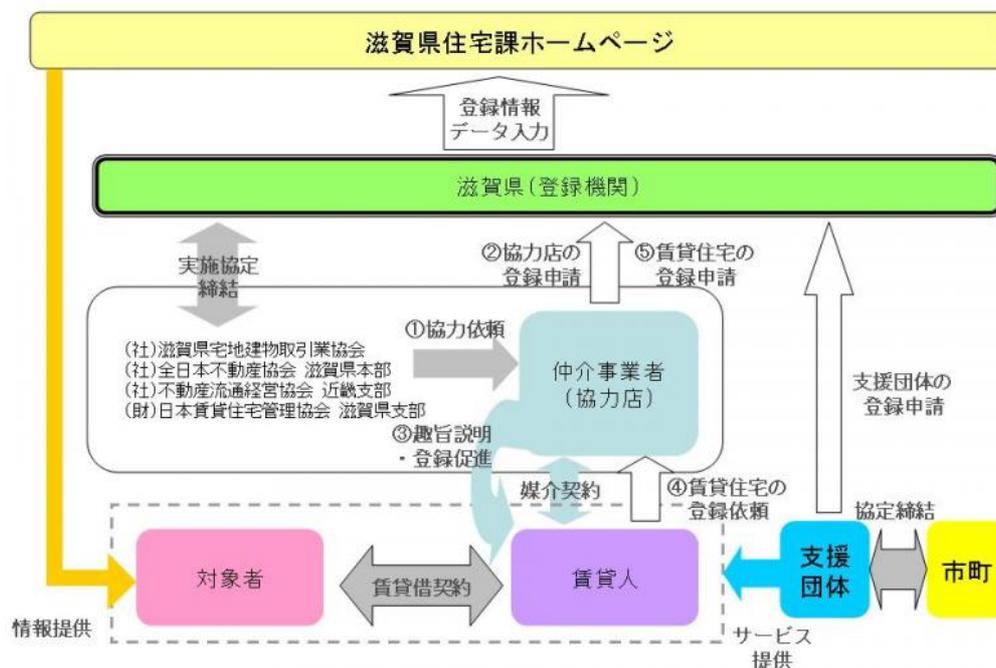
【主な活動内容】

当協議会では、滋賀あんしん賃貸支援事業、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業などの活動を行うこととされています。

○滋賀あんしん賃貸支援事業

高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯といった、これまでは賃貸住宅への入居の制限を受けやすかった方々の入居の円滑化と、賃貸人・賃借人双方が安心できる賃貸借関係の構築を支援するため、協力店(仲介事業者等)、支援団体(NPO、社会福祉法人)と連携して、こうした世帯の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅(あんしん賃貸住宅)の登録や協力店の登録、居住に関する各種サポートを行う支援団体を登録する制度です。

滋賀あんしん賃貸支援事業 事業イメージ



○住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業

平成 27 年度に創設された制度で、高齢者、障がい者、子育て世帯の居住の安定確保を図るため、居住支援協議会等との連携の下、入居ニーズや住宅オーナーの意向をふまえた上で、空き家等を活用し一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅の供給が目的で、空き家等の改修工事に対するの補助を行う事業です。

平成 27 年 7 月 10 日から、滋賀県も実施可能地域となっています。

4) 近江八幡市第1次総合計画（平成31年3月策定）

計画期間：平成31年度～令和10年度

○将来のまちの姿

人がつながり未来をつむぐ「ふるさと近江八幡」

○将来人口：2060年（令和42年）約70,000人

○基本計画

基本目標	施策	
1) 創造性が豊かで行動力があり、地域を担い未来へ通じる「人」を育みます	①子育てにタイムス切れ目のない支援 ②豊かな心身を育む教育の推進 ③生涯学習の推進	④生涯スポーツの推進 ⑤青少年の健全育成
2) 一人ひとりが互いに支えあい、心のかよう地域社会を創ります	①人権の尊重 ②福祉の向上 ③健康づくりの促進	④男女共同参画とワーク・ライフ・バランスの促進 ⑤医療の充実
3) 豊かな自然、歴史、文化を守り・活かし、未来に引き継ぎます	①環境保全の推進 ②歴史文化の保全と活用 ③魅力的な景観形成の推進	④ごみの減量と適正処理の推進
4) 地域の魅力を掘り起こし、暮らしを支える産業を興します	①観光の振興 ②農業・水産業の振興 ③商工業の振興	④創業支援と雇用の場の確保
5) 時代にあった安全・安心な生活基盤を築き、次世代への礎を築きます	①計画的な土地利用の推進 ②みどり豊かで、安全・快適な市街地の形成 ③移動基盤の整備・確保	④災害に強いまちづくり ⑤犯罪・事故に巻き込まれないまちづくり・消費者教育の推進 ⑥定住促進と市の魅力発信
6) 協働と連携に基づいてしなやかな「地域の経営」ができる体制を整えます	①地域・公共の担い手の育成 ②公有財産の効率的な管理 ③効率的・効果的な行政経営の推進と市民サービスの向上	④持続可能な財政運営の確立

○住宅に係る施策

【基本目標5 時代にあった安全・安心な生活基盤を築き、次世代への礎を築きます】

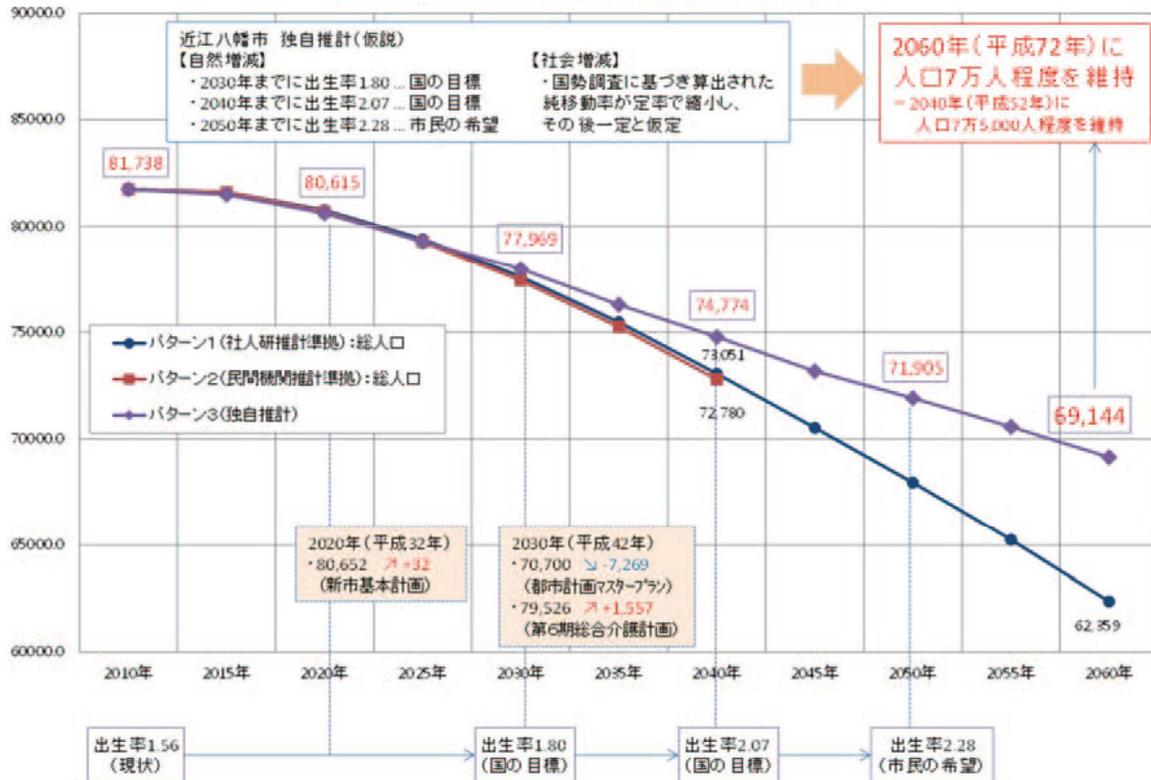
施策	取組方針	主な取組
②みどり豊かで、安全・快適な市街地の形成	①みどり豊かで良好な住環境づくり 高齢者期に対応しつつ誰にとっても住みやすい良好な住環境づくりに向けて、みどり豊かな公園整備や公園施設の更新を進めるとともに、ユニバーサルデザインに基づくまちづくりを進めます。さらに市営住宅の安定的な供給や、改良住宅の持家化を推進し、良好な住環境づくりに努めます。	誰もが利用できる安全な公園再整備事業、市営住宅の安定的な供給、改良住宅の譲渡による住宅の持家化の推進、等

5) 近江八幡市まち・ひと・しごと創生総合戦略 (令和2年2月改訂)

計画期間：平成27年度～令和2年度

○将来人口推計【人口ビジョン】

最終的には、2050年（平成62年）に市民の希望である出生率2.28の実現をめざし、2060年（平成72年）に人口7万人程度を維持するという展望を示す。



○将来都市像

内発的発展により心の豊かさがあふれた品格のあるまち

○基本目標

基本目標	数値目標
1. 安定した雇用を創出する	・ 完全失業率 (基準値) H22年 6.79% ⇒ (目標値) R2年 6%
2. 新しいひとの流れをつくる	・ 観光入込客数 (基準値) H25年 3,021千人 ⇒ (目標値) R2年 3,300千人
3. 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる	・ 合計特殊出生率 (基準値) H20～24年平均 1.56 ⇒ (目標値) H25～29年平均 1.60
4. 時代にあった地域をつくり、安心な暮らしを守る	・ 市民の定住意向 (住み続けたい、当分住み続けたいと思う人の割合) (基準値) H26年 84.6% ⇒ (目標値) R2年 90%

6) 近江八幡市公共施設等総合管理計画（平成29年3月策定）

○計画期間：（平成 68 年度の 40 年間を見通した中で）平成 29 年度～平成 38 年度

○公共施設等の管理に関する基本的な考え方（公共施設・インフラ共通／公共施設）

1. 市民の安全・安心な暮らしを支える公共施設・インフラとなるように、「適切な維持管理」「コスト管理」の実施
2. LCC・予防保全を考慮した公共施設・インフラの長寿命化を行い、「維持管理コストの縮減」「更新費用の削減・平準化」を推進
3. PPP／PFIによる民間技術・ノウハウ・資金等の活用や民間への管理委託・民営化等、公共施設・インフラの更新等に係る費用の削減と充当可能な財源の確保
4. 市役所の全庁一体的な取組、公共施設・インフラの維持データの一元管理
5. 公共施設・インフラの「情報の見える化」を進め市民参画の公共施設等の総合管理を推進
6. 市民ニーズに対応した「施設の統廃合、施設の多機能化・複合化、地元への譲渡」を進め施設総量を縮減
7. 新規整備・建替え時には計画・設計段階から「総量削減・長寿命化・コスト縮減」の検討

○公共施設削減の考え方

「削減目標の対象施設は、『普通会計（一般会計及び文化会館事業特別会計）により建設された施設』とする」

○公共施設総量削減目標：「公共施設の総量削減」が避けて通ることは出来ない状況を踏まえて、40 年間で延床面積 34%削減（当初 10 年間は 7%。以降の各 10 年間は 9%）

○市営住宅（市営住宅、改良住宅）の管理に関する基本方針

○市営住宅の施設状況

【延床面積 78,947.74 m²／更新費用推計(40 年間) 327.44 億円】

- ・ 築 30 年を超えている建物が約 60%と施設の老朽化が進んでいる状況
- ・ 公営住宅と改良住宅の更新費用割合は、改良住宅が 60%を占めている
- ・ 市営住宅の 40 年間の更新費用は、更新費用全体の約 20%



●基本方針

- ①「近江八幡市営住宅マスタープラン」による「改良住宅譲渡施策」を引き続き推進し、更新費用の削減を行います。
- ②改良住宅の空き家については、建物性能上、建替えが必要と判断した住宅についても、建替えを行わず、解体し更地での売却を検討します。
- ③新たに住宅を建設しないことを前提として、既存住宅の計画的な維持管理を実施し、長寿命化を図ります。
- ④人口の減少見通しを踏まえ必要戸数を把握しながら、老朽化が著しい住宅は新たな募集を停止し用途廃止及び住民の転居等を検討します。

5-3. 関連計画

1) 近江八幡市既存建築物耐震改修促進計画（平成28年3月策定）

- 計画期間：平成28年度～平成37年度
- 計画の主旨：耐震改修促進法の改正を踏まえ、旧2市の耐震改修促進計画を統合
- 計画の目的 市内既存建築物の耐震化を促進することにより建築物の地震に対する安全性を高め、震災から市民の生命と財産を守ること
- 想定される地震（想定震源断層）
海溝型地震（南海トラフ地震） 内陸型地震

○本計画の対象建築物/耐震化率の目標

対象建築物	耐震化の目標		
	現状	目標	
	平成27年度	平成32年度	平成37年度
住宅	75.5%	90%	95%
木造住宅（戸建て、共同住宅）	71.0%	90%	95%
非木造住宅（戸建て、共同住宅）	87.0%	90%	95%
多数の者が利用する建物	87.9%	90%	95%
市有建築物	82.8%	90%	100%

※市営住宅には、耐震性のない住宅はなし

- 重点的に耐震化すべき地域
 - ①古い木造等の密集地域（伝統的建造物群保存地区等）
 - ②地域の防災拠点地区
 - ③被害の発生しやすい地域（軟弱な地盤の地域、断層に近い地域等）
- 重点的に耐震化すべき建築物
 - ①災害時に重要な機能を果たす建築物（災害対策本部、災害拠点病院、避難所等）
 - ②生活の基盤となる建築物（住宅等）
 - ③多数の人々に利用される建築物（百貨店、ホテル等）
 - ④災害時に多大な被害につながる恐れがある建築物（危険物貯蔵施設等）
 - ⑤倒壊により緊急車両の通行や住民の被害の妨げとなる建築物（緊急輸送道路や生活道路沿いの建築物）

2) 近江八幡市多文化共生推進指針（平成24年3月策定）

- 計画期間：平成27年度～平成31年度
- 基本目標：**多文化共生の推進**
- 基本理念
 - 1.「住民」としての権利の保障、2.人権の尊重、3.主体性の尊重
- 市営住宅関連の施策(抜粋)
 - 【今後推進すべき具体的推進内容（住宅）】
 - ・市営住宅の案内をわかりやすく多言語での広報に努める

3) 第7期近江八幡市総合介護計画

(近江八幡市高齢者福祉計画・近江八幡市介護保険事業計画) (平成30年3月改定)

○計画期間：平成30年度(2018年度)～令和2年度(2020年度)

○基本理念

自らが自立意識を持ち共に支え合いながら住み慣れた地域での生活を継続する

○2025年に向けた基本目標

1. 多様なつながりを持ちながら自分らしくいきいきと暮らせる
2. 健康に留意しすこやかに暮らせる
3. 高齢・認知症になっても安心して暮らせる
4. 介護や医療が必要となってもサービスを受けながら希望する場所で暮らせる

○2025年に向けたサービス・社会資源の整備の方向性(長期施策)(抜粋)

3. 安心して暮らせる環境やしくみづくり

(4) 住まいに係る施策との連携

単身世帯や、夫婦のみの高齢者世帯が増加し、高齢者のニーズが介護も含めて多様化する中、地域生活の最も基本的な基盤である高齢者の住まいの確保はますます重要となっています。多様な高齢者向けの住まいが整備されている中、選択肢の一つである「有料老人ホーム」や「サービス付き高齢者向け住宅」は全国的には増加しています。本市においては有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅は整備されていませんが、介護保険の住宅改修の活用、市や県の住宅施策も活用しながら総合的に住まいの環境整備を図っていきます。

4) 第二期近江八幡市子ども・子育て支援事業計画(令和2年3月策定)

○計画期間：令和2年度～令和6年度

○基本理念：子どもは地域の宝、みんなで見守り育てよう!

○めざすまちの姿

1. 子どものしあわせを考えるまち
2. 子育てを地域ぐるみで支えあうまち
3. 次代の親を育成するまち

○市営住宅関連の施策(抜粋)

基本目標Ⅳ「子どもを安全に、安心して育てられるまちづくり」

施策(1) 良好な居住環境の確保

【主な取組】

公営住宅に関する情報提供(住宅課)

5-4. 上位・関連計画のまとめ

前述の上位・関連計画の中から、公営住宅に関する事項を抽出すると、以下の内容があげられる。

住生活基本法

〔基本的施策〕において、

- ・公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給など、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策

住宅セーフティネット法の改正

- ・民間の空き家・空き室を活用して、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の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創設するなど

高齢者住まい法

〔サービス付き高齢者向け住宅の登録制度〕において、

- ・公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、公営住宅を登録事業者を使用させる特例あり

住生活基本計画（全国計画）

〔目標と成果指標（高齢者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、住宅地の魅力の維持・向上）〕において、

- ・建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率

⇒H28～37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割

滋賀県住生活基本計画

〔基本目標1 子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現〕において

（重点施策）・公営住宅の空き家募集における子育て世帯へ配慮

〔基本目標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〕において

（重点施策）・バリアフリー化等の促進

〔基本目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保〕において

（重点施策）・公営住宅の公平・的確な供給と良好なコミュニティの形成

〔基本目標5 空き家対策の推進〕において

（重点施策）・市町による計画的な空き家対策の促進

〔基本目標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〕において

（重点施策）市町住生活基本計画の策定等の推進

近江八幡市第1次総合計画

〔基本目標(みどり豊かで、安全・快適な市街地の形成)〕において、

- ・みどり豊かで、安全・快適な市街地の形成—市営住宅の安定的な供給、改良住宅の譲渡による住宅の持家化の推進

近江八幡市公共施設等総合管理計画

〔市営住宅(市営住宅、改良住宅)の管理に関する基本方針〕において、

- ①「近江八幡市営住宅マスタープラン」による「改良住宅譲渡施策」を引き続き推進し、更新費用の削減
- ②改良住宅の空き家については、建物性能上、建替えが必要と判断した住宅についても、建替えを行わず、解体し更地での売却を検討
- ③新たに住宅を建設しないことを前提として、既存住宅の計画的な維持管理を実施し、長寿命化
- ④人口の減少見通しを踏まえ必要戸数を把握しながら、老朽化が著しい住宅は新たな募集を停止し用途廃止及び住民の転居等を検討

近江八幡市多文化共生推進指針

〔今後推進すべき具体的な推進内容(住宅)〕において、

- ・住宅施策における具体的な推進内容として、市営住宅の案内をわかりやすく多言語での広報に努める

第7期近江八幡市総合介護計画

〔2025年に向けたサービス・社会資源の整備の方向性(長期施策)〕において、
(安心して暮らせる環境やしくみづくり/住まいに係る施策との連携)

- ・市や県の住宅施策も活用しながら総合的に住まいの環境整備を図る。

近江八幡市子ども・子育て支援事業計画

〔行動目標 子どもを安全に、安心して育てられるまちづくり〕において、

- ・良好な住環境の確保における推進事業として、公営住宅に関する情報提供(公営住宅の募集状況について、情報提供に努める)

6. 市営住宅に関する課題整理

以上を踏まえ、市営住宅に関する課題を整理すると、以下のようになります。

1) 市営住宅の役割等について

①住宅セーフティネットの再構築

住宅の確保に配慮が必要な方などへの市営住宅の安定確保のため、住宅セーフティネットの中核としての再構築が求められています。

②公平かつ的確な市営住宅の提供

真に住宅に困窮されている方へ市営住宅が公平かつ的確に提供できるよう、公営住宅の入居資格の運用や優先入居等について適切な見直しを行う必要があります。

2) 市営住宅の整備等について

①計画的な修繕方針の検討

「近江八幡市営住宅長寿命化計画」を見直し、本市の財政状況を踏まえながら計画的に修繕等を行う必要があります。

②高齢者に配慮した住戸の確保とバリアフリー化の推進

現入居者の高齢化が進み、単身高齢者をはじめとした高齢者が急速に増加していることから、高齢者に配慮した住戸を確保していくとともに、計画的に住戸および住棟のバリアフリー化を図っていく必要があります。

③民間活力の活用検討

市営住宅の確保や管理の手法については、今後、空家の活用や借上げ制度の導入、管理業務の外部委託など、民間活力の活用について検討する必要があります。

④福祉施策との連携

市営住宅には、単身高齢者をはじめ多くの高齢者が居住していることから、福祉施策との連携を図り、福祉施設等の設置の必要性について検討する必要があります。

⑤団地建設予定地の活用

団地建設予定地であった空地の利活用について、周辺住民より苦情があることから、適正な維持管理を含め利活用について検討する必要があります。

⑥浄化槽の老朽化等への対応

市営住宅の汚水処理に関して、コミュニティプラントや団地個別の浄化槽を管理しており、それらの老朽化等への対応を検討する必要があります。

3) 入居者の管理等について

①入居者の固定化による住戸のミスマッチへの対応

入居者の居住年数が長くなり同一住戸での固定化が進んでいることから、単身世帯でも広めの住戸に住んでいたたり、高齢者が上層階に住んでいて階段の上り降りに困っているといった、世帯実態と住戸型式とのミスマッチが多くなってきている状況への対策が求められています。

②家賃滞納者への厳格な対応

滞納が長期化しないよう初期の取り組みを強化するとともに、悪質な場合は明渡しにかかる法的措置を含めて、厳格な対応が必要とされています。

③収入超過者・高額所得者への明渡し等の効果的な誘導

収入超過者や高額所得者に対しては、住宅の明渡しを適切に請求するとともに、流動化が円滑にできるよう、移転先住宅を紹介するなど効果的な誘導を図る必要があります。

④入居承継に関する実態把握と適応の厳格化

同一住戸における居住の固定化の要因のひとつに入居承継があり、承継基準の見直しと厳格な運用を行っていく必要があります。

4) 改良住宅（2戸1住戸）の譲渡について

①改良住宅（2戸1住戸）の譲渡の推進

改良住宅の2戸1住宅については、「改良住宅の譲渡基本方針」に基づき、入居者への譲渡の推進が重要課題となっています。

7. 市営住宅の基本方針

7-1. 基本理念と基本目標

前述の課題整理等を踏まえ、本市の市営住宅に関する基本理念と基本目標を次のように設定します。

1) 基本理念

＜市営住宅の基本理念＞

市営住宅の適正な管理と有効活用の推進

本市の市営住宅については、住宅セーフティネットの機能拡充のため、住宅の確保に配慮が必要な方や入居者等の現状を的確に把握して適正な管理・運営を進めるとともに、既存住宅の長寿命化および遊休地の活用など、市営住宅資産の有効活用に取り組んでいきます。

2) 基本目標

市営住宅の管理・活用の基本目標

①滋賀県居住支援協議会とも連携した住宅セーフティネットの機能拡充

市営住宅の提供にあたっては、高齢者や障がい者、子育て世帯、母子世帯等に対して特に配慮を行うとともに、滋賀県居住支援協議会とも連携し多角的な住宅セーフティネットの機能拡充を図ります。

また、真に住宅に困窮されている方へ市営住宅を公平かつ的確に提供できるよう、入居資格の運用や優先入居等について適切な見直しを行います。

②計画的で効率的な修繕等の実施と財政負担の軽減

既存住宅および浄化槽における計画的で効率的な修繕等により住宅の長寿命化に取り組み、市営住宅にかかる財政負担の軽減を図っていきます。

③空き家の活用も考慮した市営住宅の適正かつ多様な管理・運営の推進

高齢者をはじめ入居者の現状を的確に把握しながら入居資格の厳格化や住替え等の誘導を図るとともに、空き家の活用も考慮した市営住宅の適正かつ多角的な管理・運営を進めていきます。

また、改良住宅（2戸1）については、譲渡を推進していきます。

④民間活力の導入と保有資産の有効活用

今後の市営住宅の管理においては、空き家の活用や借上げ制度の導入、または管理業務の外部委託など民間活力・ノウハウの導入を図るとともに、遊休地などの保有資産について有効活用を図っていきます。

7-2. 市営住宅の目標管理戸数

1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成28年8月・国土交通省住宅局住宅総合整備課作成)に示す『ストック推計プログラム』にもとづき算出することとします。

その推計結果は、次のとおりです。

	〈前回計画期間末〉					
	2015年度	2017年度	~	2020年度	~	2030年度
著しい困窮年収未満の世帯数	1,368	1,204		960		444

※上記は民間賃貸住宅の居住者を含む

↳2015年度と2020年度の差を比例按分して算出

2) 市営住宅の目標管理戸数

上記の推計結果と本市内にある市営住宅と県営住宅の合計：総公営住宅等戸数を比較すると、主に対応が重視される「著しい困窮年収未満の世帯数」を2017年度には上回る状況となっています。

前回計画期間末の2020年度には、改良住宅の譲渡を推進することにより、総公営住宅等戸数は1,246戸と見込まれますが、上記の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計値960戸を上回っています。

将来の2030年度においては、公営住宅の用途廃止や改良住宅を現在のペースで譲渡を進めた場合、市営住宅の目標管理戸数は710戸と想定されますが、県営住宅168戸と合計した総公営住宅等戸数は878戸となり、上記の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計値444戸を上回っています。

管理戸数		2015年度	2017年度	~	2020年度	~	2030年度(目標)
市営 公営住宅	耐火	502	502		502		382
	簡易耐火	68	68		64	⇒耐用年数から簡易耐火の統廃合について検討	0
	譲渡対象	6	6	譲渡を推進 ⇒	0		0
		576	576		566		382
市営 改良住宅	耐火	72	72		72		48
	簡易耐火(譲渡対象)	521	506	譲渡を推進 ⇒	見込み 440	⇒譲渡をさらに推進	280
		593	578		512		328
市営住宅計		1,169	1,154		1,078		710
県営住宅		168	168		168		168
合計：総公営住宅等戸数		1,337	1,322		1,246		878

市営住宅の目標管理戸数については、新型コロナウイルス感染症の影響により、令和2年国勢調査の結果が未公表であり、近況のデータによる検討ができないため、令和4年度に実施予定の「長寿命化計画」見直しと併せて検討するものとし、見込等については2022年度まで延長します。

7-3. 施策の展開方向

先に述べた市営住宅の管理・活用の各基本目標について、具体的に展開していく施策として以下の内容があげられます。

基本目標-1 「滋賀県居住支援協議会とも連携した住宅セーフティネットの機能拡充」について

具体的施策	<ul style="list-style-type: none">①「滋賀県居住支援協議会」との連携を強化し、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の確保とともに、市営住宅との役割分担を明確にするため「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画」の策定について検討②高齢者に配慮した住戸の拡充③住戸のバリアフリー化の推進④母子世帯や子育て世帯等の特定の目的に対応した住戸の確保⑤単身高齢者世帯を中心とした世帯状況に合わせた適切な住戸への住み替えの推進⑥福祉施策と連携した住宅の改修と整備⑦防災活動の向上と緊急時対応の充実が図れるよう団地居住者と地域コミュニティとの連携強化
-------	--

基本目標-2 「計画的で効率的な修繕等の実施と財政負担の軽減」について

具体的施策	<ul style="list-style-type: none">①市営住宅長寿命化計画の計画的な実施②計画的で効果的な修繕等の実施によるコストの低減化③浄化槽（コミュニティプラント）の老朽化等に伴う更新についての検討
-------	--

基本目標-3 「空家の活用も考慮した市営住宅の適正な管理・運営の推進」について

具体的施策	<ul style="list-style-type: none">①市営住宅と空家等を活用した「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅」の確保との調整検討②入居者の家賃滞納者への対処の厳格化③入居者の収入超過者・高額所得者等の市営住宅からの転出を進める効果的な誘導④入居承継に関する基準の厳格化⑤「近江八幡市改良住宅（2戸1）譲渡基本方針」に基づく改良住宅（2戸1）の譲渡の推進
-------	---

基本目標-4 「民間活力の導入と保有資産の有効活用」について

具体的施策	<ul style="list-style-type: none">①市営住宅跡地や遊休地等の保有資産の売却など有効活用の検討②市営住宅管理における外部委託（指定管理者制度等）の可能性検討③市営住宅の確保における借上げ制度の導入検討
-------	--

基本目標-1

概 要	2018-19	2020	2021 以降
①供給促進計画の策定・検討			
②④民間住宅を含めた住替を促進し、住戸を確保			
③現住宅のバリアフリー化を推進			
⑤現住宅において1階への住替を促進			
⑥手すりの設置や高齢者等に配慮した改修を実施			
⑦地域コミュニティの拡充			

基本目標-2

概 要	2018-19	2020	2021 以降
①長寿命化計画の計画的な実施			
②効果的な修繕等の実施によるコストの軽減化			
③コミュニティプラントの更新を実施			

基本目標-3

概 要	2018-19	2020	2021 以降
①賃貸住宅の確保・検討			
②家賃滞納者への厳格な対応			
③収入超過者・高額所得者への対応			
④承継基準設定後のさらなる推進			
⑤改良住宅の譲渡推進			

基本目標-4

概 要	2018-19	2020	2021 以降
①跡地・遊休地の売却・有効活用			
②指定管理者制度を含めた外部委託の検討			
③借り上げ制度の導入検討			

8. 計画の推進体制

前述の市営住宅の基本方針に示した施策を実現していくため、以下に示す推進体制を構築します。

①取組体制の構築

本市における市営住宅の適正なあり方を検討するとともに本計画の施策を着実に推進するため、「近江八幡市営住宅あり方検討委員会」の定期的な開催を図るほか、必要な取組体制を構築して計画的に推進します。

また、本計画を着実に推進していくためには、職員一人ひとりが現状を正しく認識し問題意識を持つことが大切なことから、適宜意識の浸透を図ります。

② フォローアップの実施方針

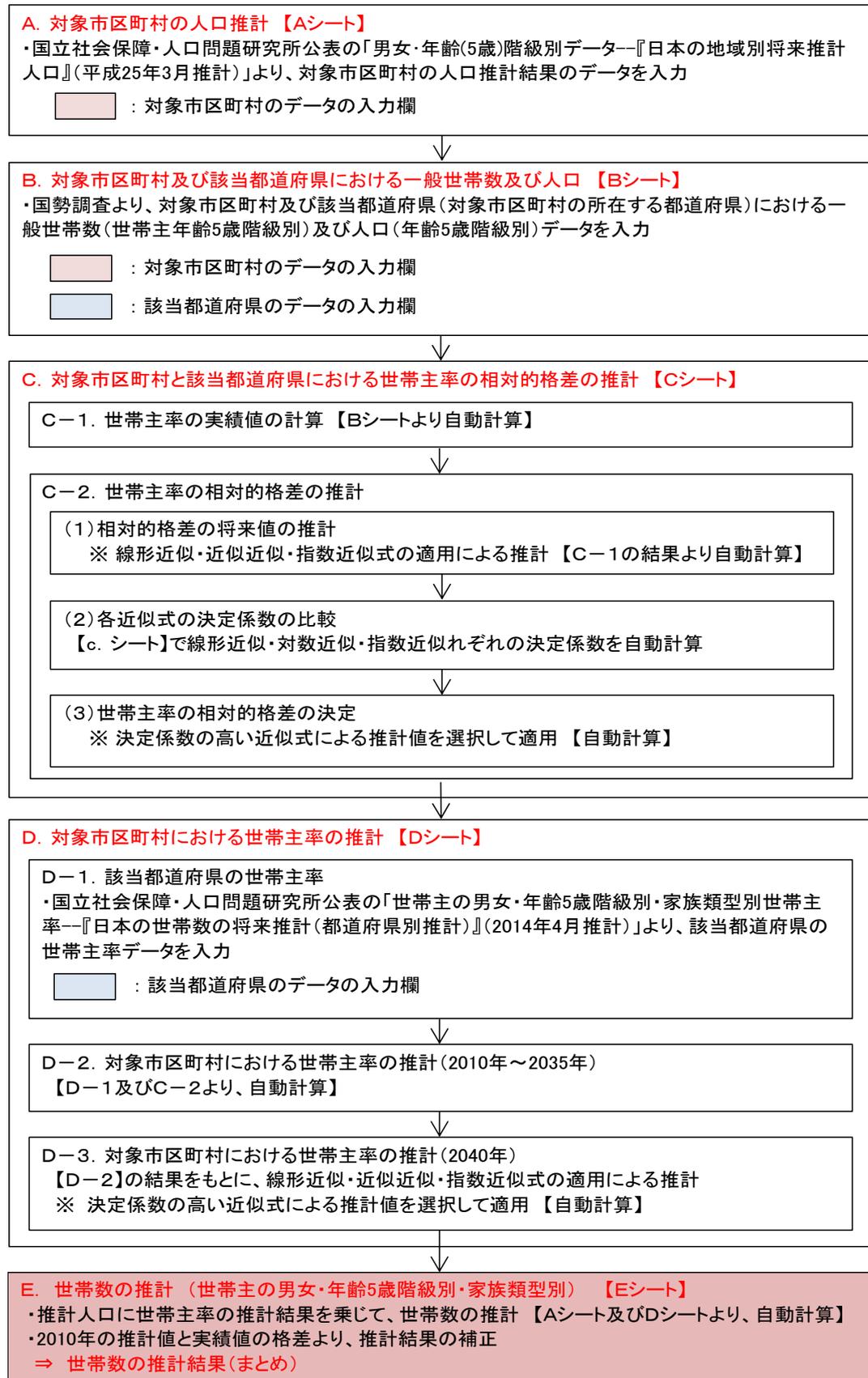
本計画は、平成 29 年 1 2 月策定の「近江八幡市営住宅マスタープラン」について、計画期間の見直しを行ったものであり、最終年度令和 4 年度に総合的な検証を行うこととします。

また、社会経済情勢などの変化や本市の行政計画などの更新等にあわせた、本計画の見直しは令和 4 年度に実施します。

< 参考資料 >

■ 「事業手法の選定フロー」における
「①公営住宅等の需要見通しに基づく将来のストック量の推計」の詳細説明（その1）

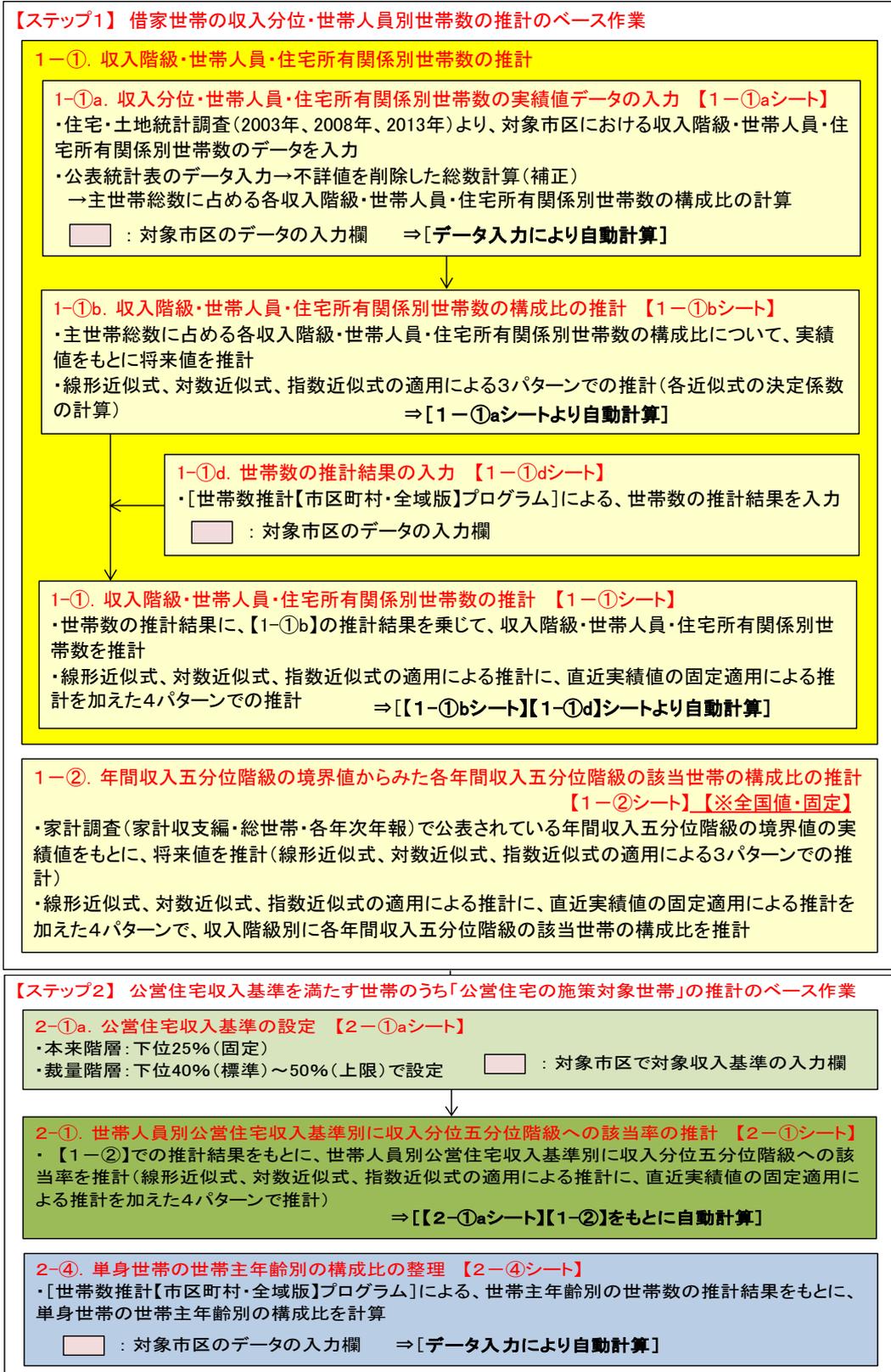
ステップ0 …作業手順〔ストック推計プログラム（市区町村版）〕



①公営住宅等の需要見通しに基づく将来のストック量の推計 の詳細説明（その2）

ステップ1～3 …作業手順〔ストック推計プログラム（市区版）〕

【ベース作業】



①公営住宅等の需要見通しに基づく将来のストック量の推計の詳細説明(その3)

2-⑩. 6歳未満の子どもがいる子育て世帯の割合の推計【2-⑩シート】

- ・国勢調査(2000年、2005年、2010年)より、対象市区における世帯人員別の一般世帯数と6歳未満の子どもがいる世帯数のデータを入力
- ・世帯人員別の6歳未満の子どもがいる世帯の割合について、実績値をもとに将来値を推計(直線近似・対数近似・指数近似のうち決定係数の高い近似式の推計値を適用)

: 対象市区のデータの入力欄 ⇒[データ入力により自動計算]

【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」の推計のベース作業

3-①a. 1㎡あたりの家賃の推計【3-①aシート】

<1畳当たり家賃の推計>

- ・住宅・土地統計調査(1998年、2003年、2008年、2013年)より、対象市区における民間借家の1畳当たり家賃(平均)の実績値データを入力
- ・実績値をもとに、1畳当たり家賃の将来値を推計(線形近似式、対数近似式、指数近似式の適用による3パターンでの推計)

<1㎡当たり家賃の推計>

- ・直近の2013年住宅・土地統計調査を用いて、1畳当たり家賃をもとに計算した1㎡当たり家賃と、公表されている1㎡当たり家賃の格差を計算
- ・1畳当たり家賃の推計値に上記の格差を乗じて、1㎡当たり家賃を推計

: 対象市区のデータの入力欄 ⇒[データ入力により自動計算]

3-①. 「著しい困窮年収」世帯の推計【3-①シート】

<地域別家賃負担限度率の設定>

- ・収入分位・世帯人員別の家賃負担限度率(全国標準値)をもとに、地域別家賃負担限度率を設定(全国標準値を用いることを標準とする)

<地域別家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の居住室面積に居住するための必要年収の推計>

- ・1㎡あたりの家賃の推計結果、地域別家賃負担限度率の設定を踏まえ、地域別家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の居住室面積に居住するための必要年収を推計
- ・1㎡あたりの家賃の推計3パターン(線形近似式、対数近似式、指数近似式の適用)に、直近実績値の固定適用による推計を加えた4パターンで推計

<必要年収未満の世帯の割合の推計>

- ・収入分位・世帯人員別の必要年収未満の割合の将来値を推計(線形近似式、対数近似式、指数近似式の適用による推計に、直近実績値の固定適用による推計を加えた4パターンで推計)

⇒【3-①aシート】をもとに自動計算

【推計作業】

入力シートへの入力

【入力内容】

- ① 4パターン(線形近似式、対数近似式、指数近似式の適用による推計、直近実績値の固定適用による推計)での将来推計値のうち、採用する推計方法を選択
⇒ 該当する推計方法の番号を入力することで、用いる推計値を自動表示・適用して計算
- ② 単身世帯のうち公営住宅の施策対象とする世帯(世帯主年齢)の設定
・各地方公共団体の実状に応じて設定(対象世帯主年齢:60歳以上、50歳以上、40歳以上等)
⇒ 該当する推計方法の番号を入力することで、用いる推計値を自動表示・適用して計算

将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の自動推計

- ・上記のベース作業及び入力シートへの入力により、各年次シートにおいて自動推計【2015年】推計、【2020年】推計、【2025年】推計、【2030年】推計、【2035年】推計、【2040年推計】

