

近江八幡市営住宅マスタープラン

「ひと（入居者）に良し」・「まちに良し」・「市（管理者）に良し」
の市営住宅をめざして



令和8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	10
2-3. 市営住宅の入居者状況	12
2-4. 市営住宅の空き家状況	18
3. 近江八幡市の社会状況（人口等の状況）	20
4. 近江八幡市の住宅事情	22
4-1. 住宅の状況	22
4-2. 高齢者の住まい状況	29
5. 上位・関連計画の整理	31
5-1. 関連法令	31
5-2. 上位計画	36
5-3. 関連計画	44
5-4. 上位・関連計画のまとめ	46
6. 市営住宅の目標管理戸数	48
7. 市営住宅に関する課題整理	52
7-1. 公営住宅・改良住宅の共通課題	52
7-2. 公営住宅・改良住宅（中層）の課題	53
7-3. 改良住宅（2戸1）の課題	53
8. 市営住宅の基本方針	55
8-1. 基本理念と基本目標	55

8-2. 施策の展開方向	56
9. 計画の推進体制	59
参考資料	60

1. 計画の目的と期間

1-1. 市営住宅をとりまく情勢

住宅は、人々の生活の基盤であるとともに、社会生活や地域コミュニティを支える礎です。平成18年に制定された住生活基本法で、住宅施策について、住宅セーフティネットの構築、低額所得者・高齢者等の特に配慮を要する者への居住安定の確保等が示されました。

こうした社会環境の変化や人々の価値観の多様化に対応したすべての人々が豊かな生活を実現するためには、セーフティネット機能の強化や、多様な世代が支えあう地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保し、安心して暮らせる社会を目指す必要があります。

本市では、平成23年3月に「近江八幡市営住宅マスタープラン」を策定し、計画的な施策を推進するとともに、「近江八幡市改良住宅（2戸1）譲渡基本方針」に基づく譲渡を進めてきました。

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、510戸（令和6年3月31日現在）あります。そのうち、改良住宅の2戸1住宅と公営住宅の一部（松林団地6戸）2戸1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を定めるものです。

計画策定にあたっては「住生活基本計画（全国計画）」、「滋賀県住生活基本計画」、「近江八幡市第1次総合計画」、「近江八幡市公共施設等総合管理計画」、「近江八幡市個別施設計画（第1期）」および関連する「近江八幡市営住宅長寿命化計画」、「近江八幡市改良住宅（2戸1）譲渡基本方針」との整合性を図ります。

1-3. 計画期間

令和7年度から令和16年度までの10年間とします。

なお、社会動向や施策の効果を踏まえ、5年を目途に進捗状況を点検し、見直しを行います。

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6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	17	503	4	73	21	576	
改良住宅 (注)	(中層)	4	72	—	—	4	72
	(2戸1)	8	438	—	—	8	438
	小計	12	510	—	—	12	510
合計	29	1,013	4	73	33	1,086	

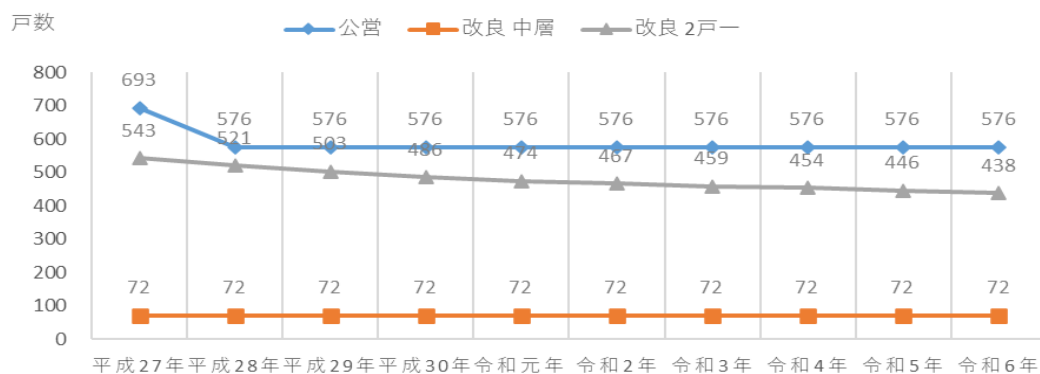
*公営住宅戸数（576戸）には、松林住宅（6戸：譲渡対象）を含む。

*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

*改良住宅：住宅地区改良法に基づき、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対象地域に住む人を入居者として建設した住宅

(注) 改良住宅のうち二戸連棟式住宅を「改良住宅（2戸1）」と表記します。改良住宅（2戸1）以外の改良住宅を「改良住宅（中層）」と表記します。

図2-1 近江八幡市営住宅管理戸数の推移（各年3月末）



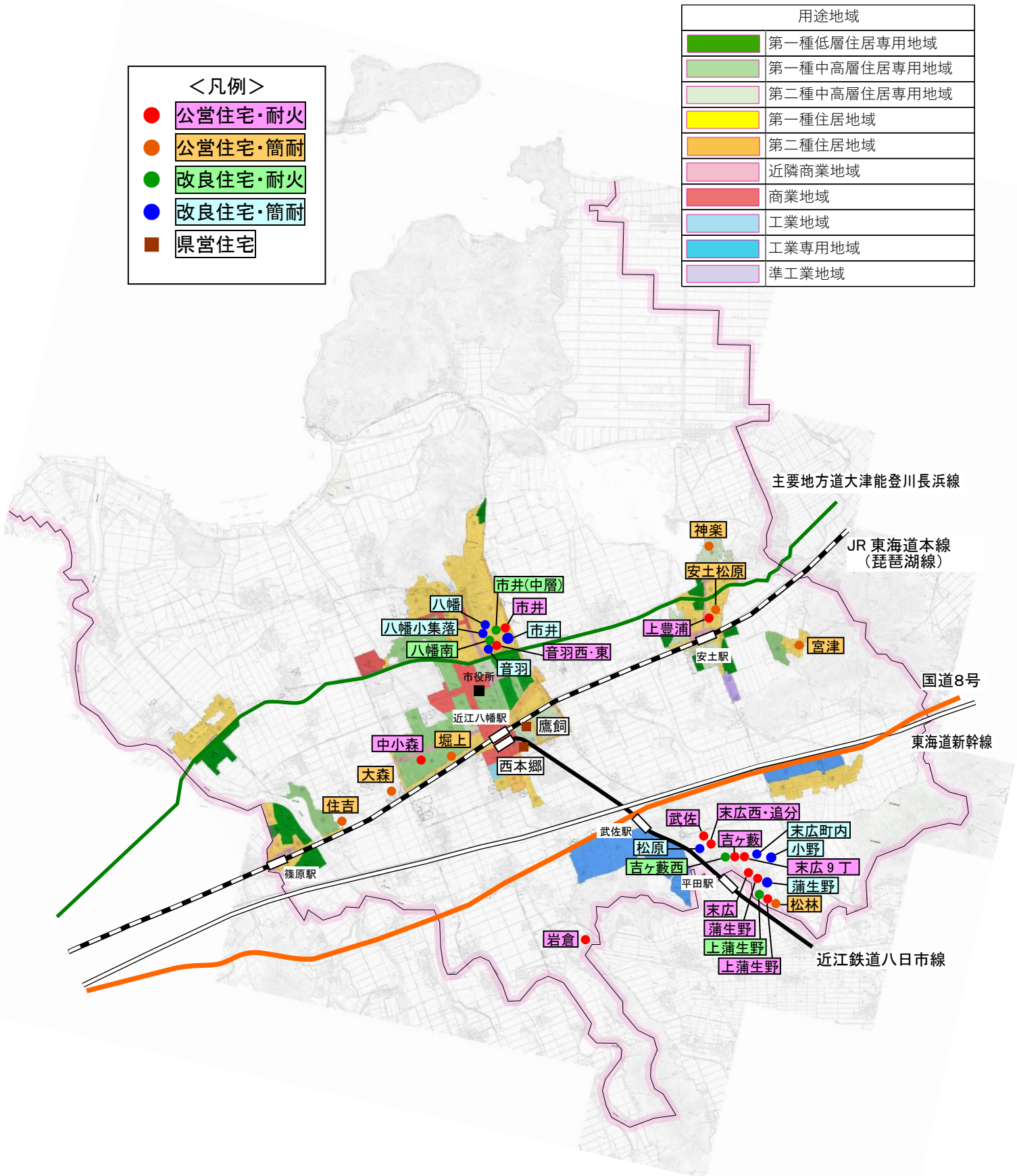
*平成27年度に公営住宅の多賀団地、土田団地、西本郷団地、弁天団地を用途廃止

<近江八幡市営住宅位置図>

<凡例>

●	公営住宅・耐火
●	公営住宅・簡耐
●	改良住宅・耐火
●	改良住宅・簡耐
■	県営住宅

用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	工業地域
	工業専用地域
	準工業地域



① 公営住宅一覧

(令和6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・住宅番号
1	中小森	S53	1	24	中層耐火	4階	58.28 m ²	(70年)45年	1号棟
		S54	1	24	中層耐火	4階	58.28 m ²	(70年)44年	2号棟
		(計)	2	48					
2	岩倉	H3	1	16	中層耐火	4階	61.13 m ²	(70年)32年	すずらん
		H3	1	8 8	中層耐火	4階	61.13 m ² 58.57 m ²	(70年)32年	あじさい
		H3	1	16	中層耐火	4階	58.57 m ²	(70年)32年	さつき
		H4	1	4 4	耐火	2階	61.13 m ² 58.57 m ²	(70年)31年	ひまわり
		H4	1	4 2	耐火	2階	61.13 m ² 58.57 m ²	(70年)31年	りんどう
		H4	1	16	中層耐火	4階	58.57 m ²	(70年)31年	さざんか
		(計)	6	78					
3	末広	H6	2	8	耐火	2階	64.12 m ²	(70年)29年	1・2号棟
		H8	1	4	耐火	2階	64.12 m ²	(70年)27年	3号棟
		H8	1	12	耐火	3階	76.20 m ²	(70年)27年	4号棟
		(計)	4	24					
4	末広9丁	S48	1	24	中層耐火	4階	48.16 m ²	(70年)50年	
5	市井	S48	1	24	中層耐火	4階	48.16 m ²	(70年)50年	1号棟
		S50	1	24	中層耐火	4階	51.48 m ²	(70年)48年	3号棟
		S51	1	24	中層耐火	4階	51.48 m ²	(70年)47年	4号棟
		(計)	3	72					
6	堀上	S49	3	8	簡易耐火	平屋	39.45 m ²	(30年)49年	
7	大森	S51	2	4	簡易耐火	平屋	44.90 m ²	(30年)47年	
8	住吉	S51	1	4	簡易耐火	平屋	44.90 m ²	(30年)47年	1~4
		S54	1	3	簡易耐火	2階	55.47 m ²	(45年)44年	5~7
		(計)	2	7					
9	末広西	S50	1	24	中層耐火	4階	51.48 m ²	(70年)48年	
10	蒲生野	S51	1	24	中層耐火	4階	58.28 m ²	(70年)47年	1号棟
		S52	1	24	中層耐火	4階	58.28 m ²	(70年)46年	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)46年	
12	音羽西	S53	1	24	中層耐火	4階	58.28 m ²	(70年)45年	
13	上蒲生野	S53	2	24	耐火	2階	58.28 m ²	(70年)45年	1・2号棟
14	吉ヶ藪	H4	1	24	中層耐火	4階	58.57 m ²	(70年)31年	
15	追分	H11	1	4	耐火	2階	64.12 m ²	(70年)24年	
16	松林	S61	3	6	簡易耐火	一部2	72.80 m ²	(45年)37年	※譲渡対象
17	安土松原	S41	4	13	簡易耐火	平屋	31.47 m ²	(30年)57年	
18	神楽	S42	5	16	簡易耐火	平屋	31.47 m ²	(30年)56年	1~12、17~20
		S43	5	10	簡易耐火	平屋	31.47 m ²	(30年)55年	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)47年	1-1~3-2
		S52	2	4	簡易耐火	平屋	48.24 m ²	(30年)46年	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)42年	
21	武佐	H26	1	16 12	耐火	2階	57.23 m ² 77.69 m ²	(70年)9年	北棟
			1	8 24	耐火	2階	33.17 m ² 57.23 m ²	(70年)9年	南棟
		(計)	2	60					
合 計				576	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。				

② 改良住宅一覧

(令和6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)	50年	2号棟
2	八幡南	H8	1	12	中層耐火	3階	76.20 m ²	(70年)	27年	
3	上蒲生野	S56	2	12	耐火	2階	58.28 m ²	(70年)	42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)	27年	
(中層計) No1~4			5	72						
5	市井	S49~51	—	79	簡易耐火	2階	71~78 m ²	(45年)	49~47年	※譲渡対象
6	八幡	S51~60	—	79	簡易耐火	2階	72~78 m ²	(45年)	47~38年	※譲渡対象
7	音羽	S54	—	12	簡易耐火	2階	72.80 m ²	(45年)	44年	※譲渡対象
8	八幡小集落	H4~8	—	43	簡易耐火	2階	78~79 m ²	(45年)	31~27年	※譲渡対象
9	蒲生野	S50~52	—	105	簡易耐火	2階	72~73 m ²	(45年)	48~46年	※譲渡対象
10	松原	S58	—	20	簡易耐火	2階	72.80 m ²	(45年)	40年	※譲渡対象
11	小野	S60	—	10	簡易耐火	2階	72.80 m ²	(45年)	38年	※譲渡対象
12	末広町内	S54~H4	—	90	簡易耐火	2階	72.80 m ²	(45年)	44~31年	※譲渡対象
(2戸1計) No.5~12				438						
合計				510						

③ 汚水処理地区

(令和6年3月31日現在)

No	地区名	対象戸数	備考
1	八幡汚水処理	171	
2	市井汚水処理	32	
3	末広汚水処理	208	
合計		411	

④ 参考：県営住宅一覧

(令和6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	備考
1	鷹飼	S45~47	6	144	中層耐火	4階	39.0 m ²	(70年)	53~51年	EV有
2	西本郷	H25	1	24	中層耐火	5階	53.9~73.7 m ²	(70年)	10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6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6年3月31日現在)

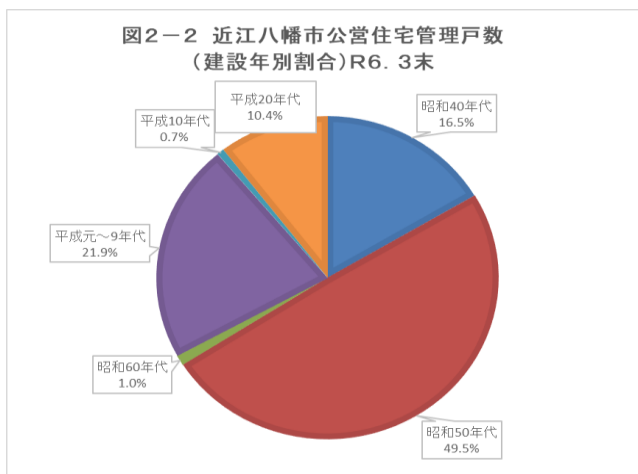
No	団地・住棟名	規模	設置年月
1	市井団地-1号棟 浄化槽	96人槽	昭和49年7月
2	市井団地-2号棟 浄化槽	120人槽	昭和50年7月
3	市井団地-3・4号棟 浄化槽	216人槽	昭和51年7月
4	音羽東団地 浄化槽	108人槽	昭和53年3月
5	音羽西団地 浄化槽	96人槽	昭和54年3月
6	岩倉団地-全6棟 浄化槽	283人槽	平成4年3月
7	末広西団地 浄化槽	108人槽	昭和51年8月
8	末広9丁目団地 浄化槽	100人槽	昭和49年8月
9	中小森団地-1・2号棟 浄化槽	324人槽	昭和54年3月
10	中小森住宅団地 浄化槽	60人槽	昭和54年10月
11	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	

公営住宅は表2-1のとおり、昭和40年代から50年代にかけて建設した建物が約66%（令和6年3月末現在）あり、老朽化により新規入居者募集を停止している団地（10団地 管理戸数188戸）があります。

表2-1 近江八幡市 公営住宅管理戸数内訳（令和6年3月31日現在）

建設年	戸数	割合	該当団地（ ）内は管理戸数	※新規募集停止
昭和40年代	95	16.5%	※末広9丁目(24)※市井1号(24) ※掘上(8)	※安土松原(13) ※神楽(26)
昭和50年代	285	49.5%	中小森(48) 市井3号(24) 市井4号(24)	※大森(4) ※住吉(7)
昭和60年代	6	1.0%	※末広西(24) ※蒲生野(48) 音羽東(24)	音羽西(24) 上蒲生野(24)
平成元～9年代	126	21.9%	※宮津(10) 松林(6)	
平成10年代	4	0.7%	岩倉(78) 末広(24)	吉ヶ藪(24)
平成20年代	60	10.4%	追分(4)	
平成20年代	60	10.4%	武佐(60)	
合計	576	100.0%		

図2-2 近江八幡市公営住宅管理戸数（建設年別割合）R6.3末

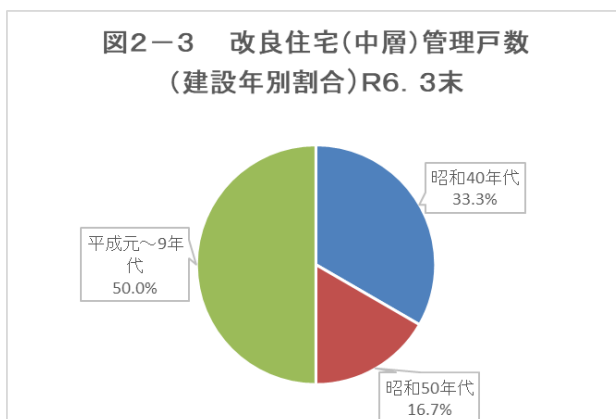


改良住宅（中層）は、約50%が昭和40年代から50年代に建設され、最も古い市井団地2号棟（昭和48年度建設）は新規入居者募集を停止しています。

表2-2 近江八幡市 改良住宅(中層)管理戸数内訳（令和6年3月31日現在）

建設年	戸数	割合	該当団地（ ）内は管理戸数	※新規募集停止
昭和40年代	24	33.3%	※市井団地2号棟(24)	
昭和50年代	12	16.7%	上蒲生野3号(8) 上蒲生野4号(4)	
平成元～9年代	36	50.0%	八幡南(12) 吉ヶ藪西(24)	
合計	72	100.0%		

図2-3 改良住宅(中層)管理戸数（建設年別割合）R6.3末

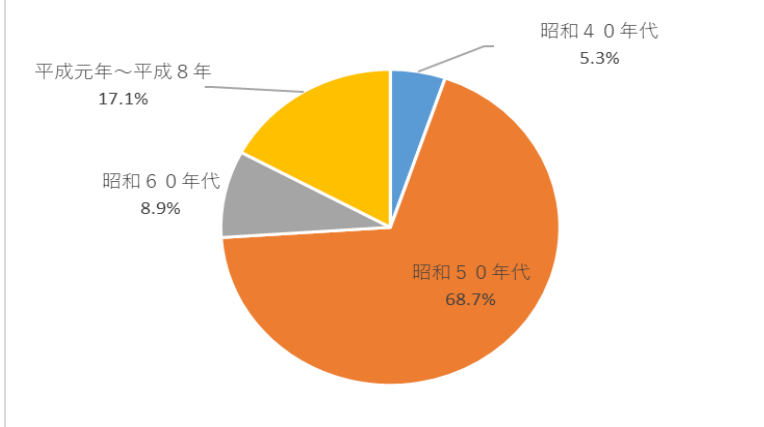


改良住宅（2戸1）については、昭和40年代から50年代に建設されたものが74%あります。

表2-3 近江八幡市 改良住宅(2戸1) 管理戸数 (令和6年3月31日現在)

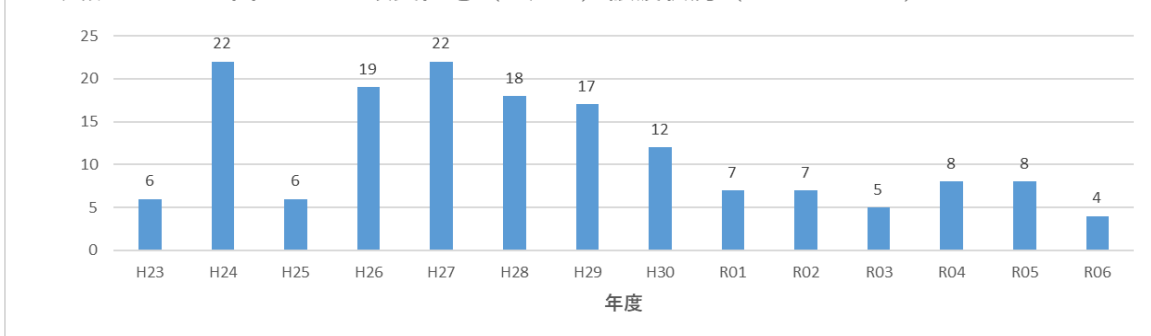
建設年	戸数	割合	該当団地()内は管理戸数
昭和40年代	23	5.3%	市井団地1~6, 13~30号(23)
昭和50年代	301	68.7%	市井団地7~12, 31~64 (56) 八幡団地1~96 (97) 音羽団地1~16 (12) 蒲生野団地1~146 (105) 末広町内団地1~52 (31) 松原団地1~34 (20)
昭和60年代	39	8.9%	八幡団地97~98 (2) 末広町内53~92 (27) 小野団地1~18 (10)
平成元年~平成8年	75	17.1%	八幡小集落団地1~53 (43) 末広町内団地93~136 (32)
合計	438	100.0%	

図2-4 改良住宅(2戸1) 管理戸数
(建設年別割合) R6.3末



改良住宅（2戸1）は、持ち家化を推進し、地域の良好な住環境づくりのため、「近江八幡市改良住宅（2戸1）譲渡方針」に基づき、平成23年度から令和6年度までに161戸を入居者へ有償による譲渡を行いました。

図2-5 改良住宅(2戸1) 譲渡状況 (H23~R6)



新規入居者募集の応募状況

平成29年度から令和6年度までの応募倍率の平均は、公営住宅・改良住宅（中層）で2.88倍、改良住宅（2戸1）2.54倍となっています。改良住宅（2戸1）の新規入居者募集では、応募者は、入居後、土地建物の現状有姿での買い取りを確約することを応募条件としています。

表2-4 市営住宅 新規入居者募集の応募状況											
公営住宅・改良住宅（中層）											
	H29年度		H30年度		R1 年度	R2年度		R3 年度	R5 年度	R6年度	
募集時期	5月	11月	8月	3月	10月	7月	1月	7月	12月	5月	12月
募集件数	7	5	4	4	4	5	4	3	3	3	4
応募件数	14	9	21	10	10	16	10	6	10	11	12
倍率	2	1.8	5.3	2.5	2.5	3.2	2.5	2	3	4	3
改良住宅（2戸1）											
	H29年度		H30年度		R1 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6年度	
募集時期	10月	3月	9月	3月	9月	9月	1月	12月	12月	4月	12月
募集件数	4	4	4	3	2	2	3	3	2	2	3
応募件数	10	13	12	14	4	7	12	4	2	4	2
倍率	2.5	3.3	3	4.7	2	3.5	4	1.3	1	2	0.67

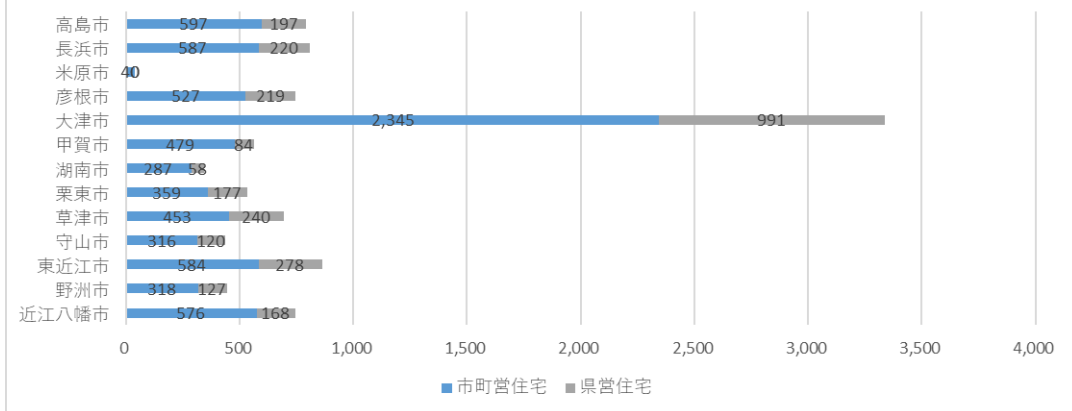
2-2. 滋賀県内の市町営住宅および県営住宅の管理状況（改良住宅除く）

本市の市営住宅戸数は、世帯数（住民基本台帳の外国人世帯を含む）に対する比率と比較すると、市部では高島市に次いで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。

●表2-5 滋賀県内の市町営住宅および県営住宅の管理状況									
	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	1.61%	2.08%	35,719
野洲市	318	戸	127	戸	445	戸	1.46%	2.05%	21,730
東近江市	584	戸	278	戸	862	戸	1.24%	1.83%	47,219
守山市	316	戸	120	戸	436	戸	0.90%	1.24%	35,050
草津市	453	戸	240	戸	693	戸	0.71%	1.08%	63,934
栗東市	359	戸	177	戸	536	戸	1.20%	1.79%	29,973
湖南市	287	戸	58	戸	345	戸	1.15%	1.39%	24,885
甲賀市	479	戸	84	戸	563	戸	1.27%	1.49%	37,828
大津市	2,345	戸	991	戸	3,336	戸	1.49%	2.12%	157,531
彦根市	527	戸	219	戸	746	戸	1.04%	1.47%	50,881
米原市	40	戸	0	戸	40	戸	0.27%	0.27%	14,999
長浜市	587	戸	220	戸	807	戸	1.23%	1.69%	47,664
高島市	597	戸	197	戸	794	戸	2.88%	3.83%	20,741
日野町	72	戸	0	戸	72	戸	0.82%	0.82%	8,755
愛荘町	50	戸	0	戸	50	戸	0.59%	0.59%	8,484
豊郷町	124	戸	0	戸	124	戸	3.95%	3.95%	3,140
甲良町	48	戸	0	戸	48	戸	1.80%	1.80%	2,671
合計	7,762	戸	2,879	戸	10,641	戸	1.27%	1.74%	611,204
注1：住宅戸数は、令和6年3月31日現在の戸数									
出典（滋賀県住宅課「公営住宅市町別管理戸数」）									
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6年4月1日または令和6年3月31日現在の数値									

図 2 - 6 滋賀県内市営住宅・県営住宅の管理状況（R6.3.31現在）



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（中層）

公営住宅576戸と改良住宅（中層）72戸の計648戸の入居状況をみると、令和6年3月31日現在の入居戸数は405戸で入居率62%となっています。（空き家戸数には老朽化により新規入居者募集を停止している団地の空き家77戸を含む。）

家族人数別の内訳をみると、単身世帯が221世帯（54.6%）と最も多く、次いで2人世帯が110世帯（27.2%）であり、1～2人の少人数世帯が約8割を占めています。1世帯当りの平均人数は1.7人となっています。

表2-6 公営住宅と改良住宅（中層） 家族人数別世帯数 (令和6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	空き家戸数	空き家率	
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人					
公営住宅	1 中小森	48	36	19	8	6	3	0	0	0	65	1.8	12	25%
	2 岩倉	78	46	31	11	1	1	2	0	0	70	1.5	32	41%
	3 末広	24	16	12	1	3	0	0	0	0	23	1.4	8	33%
	4 末広9丁目※	24	11	7	4	0	0	0	0	0	15	1.4	13	54%
	5 市井※	72	44	28	9	4	1	2	0	0	72	1.6	28	39%
	6 堀上※	8	6	2	1	0	2	1	0	0	17	2.8	2	25%
	7 大森※	4	2	1	1	0	0	0	0	0	3	1.5	2	50%
	8 住吉※	7	6	0	3	3	0	0	0	0	15	2.5	1	14%
	9 末広西※	24	13	5	5	3	0	0	0	0	24	1.8	11	46%
	10 蒲生野※	48	22	10	5	4	2	1	0	0	45	2.0	26	54%
	11 音羽東	24	13	7	3	2	1	0	0	0	23	1.8	11	46%
	12 音羽西	24	16	10	3	3	0	0	0	0	25	1.6	8	33%
	13 上蒲生野	24	14	10	3	1	0	0	0	0	19	1.4	10	42%
	14 吉ヶ藪	24	13	10	1	0	1	1	0	0	21	1.6	11	46%
	15 追分	4	4	4	0	0	0	0	0	0	4	1.0	0	0%
	16 松林	6	5	3	2	0	0	0	0	0	7	1.4	1	17%
	17 安土松原※	13	6	6	0	0	0	0	0	0	6	1.0	7	54%
	18 神楽※	26	20	11	8	0	0	1	0	0	32	1.6	6	23%
	19 宮津※	10	8	4	2	2	0	0	0	0	14	1.8	2	20%
	20 上豊浦	24	15	8	5	1	0	1	0	0	26	1.7	9	38%
	21 武佐	60	43	14	20	7	1	0	1	0	85	2.0	17	28%
小計	576	359	202	95	40	12	9	1	0	611	1.7	217	38%	
(構成比)		100%	56.3%	26.5%	11.1%	3.3%	2.5%	0.3%	0.0%					
改良住宅（中層）	1 市井※	24	12	6	6	0	0	0	0	0	18	132	12	50%
	2 八幡南	12	10	5	2	1	1	1	0	0	21	158	2	17%
	3 上蒲生野	12	7	4	3	0	0	0	0	0	10	73	5	42%
	4 吉ヶ藪西	24	17	4	4	7	0	2	0	0	43	327	7	29%
	小計	72	46	19	15	8	1	3	0	0	92	2.0	26	36%
(構成比)		100%	41.3%	32.6%	17.4%	2.2%	6.5%	0.0%	0.0%					
合計	648	405	221	110	48	13	12	1	0	703	1.7	243	38%	
(構成比)		100%	54.6%	27.2%	11.9%	3.2%	3.0%	0.2%	0.0%					

注)・※は老朽化による新規募集停止団地 公営住宅市井団地は市井団地1号棟のみ募集停止

・空き家戸数には名義人がついていないが生活実態のない住戸含む

②改良住宅（2戸1）

改良住宅（2戸1）の438戸の入居状況をみると、令和6年3月31日現在の入居戸数は345戸で、入居率79%となっています。

家族人数別の内訳をみると、単身世帯が190世帯（55.1%）と最も多く、次いで2人世帯が93世帯（27.0%）であり、1～2人の少人数世帯が8割を占めています。

1世帯当りの平均人数は1.7人であり、公営住宅と改良住宅（中層）と同じ状況になっています。

表2-7 改良住宅(2戸1)家族人数別世帯数 (令和6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	空き家戸数	空き家率	
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人					
改良住宅 (2戸1)	5 市井	79	59	30	17	7	4	1	0	0	106	1.8	20	25%
	6 八幡	79	63	40	19	2	2	0	0	0	92	1.5	16	20%
	7 音羽	12	8	5	3	0	0	0	0	0	11	1.4	4	33%
	8 八幡小集落	43	38	20	9	4	3	2	0	0	72	1.9	5	12%
	9 蒲生野	105	83	42	24	12	5	0	0	0	146	1.8	22	21%
	10 松原	20	20	9	6	4	1	0	0	0	37	1.9	0	0%
	11 小野	10	8	3	1	2	0	2	0	0	21	2.6	2	20%
	12 末広町内	90	66	41	14	4	2	4	1	0	115	1.7	24	27%
合計	438	345	190	93	35	17	9	1	0	600	1.7	93	21%	
(構成比)		100%	55.1%	27.0%	10.1%	4.9%	2.7%	0.3%	0.0%					

※空き家戸数には名義人がついているが生活実態のない住戸含む

表2-8 家族別人数別世帯数の状況のうち空き家率50%以上の団地(再掲)

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	空き家戸数	空き家率	
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人					
公 営	4 末広9丁目※	24	11	7	4	0	0	0	0	0	15	1.4	13	54%
	7 大森※	4	2	1	1	0	0	0	0	0	3	1.5	2	50%
	10 蒲生野※	48	22	10	5	4	2	1	0	0	45	2.0	26	54%
	17 安土松原※	13	6	6	0	0	0	0	0	0	6	1.0	7	54%
合計	89	41	24	10	4	2	1	0	0	69	5.9	48		
改良住宅(中層)														
1 市井※	24	12	6	6	0	0	0	0	0	18	1.32	12	50%	

・※は老朽化による新規募集停止団地

2) 年齢階層別入居者数の状況

①公営住宅と改良住宅（中層）

入居者の年齢階層では50～59歳が17%と一番多く、次いで70～79歳が16%となっています。また、0歳～19歳の構成割合は、全体で13%であり、団地別では、30歳未満の若い世代がない団地もあります。

表2-9 公営住宅と改良住宅(中層) 年齢階層別入居者数の状況

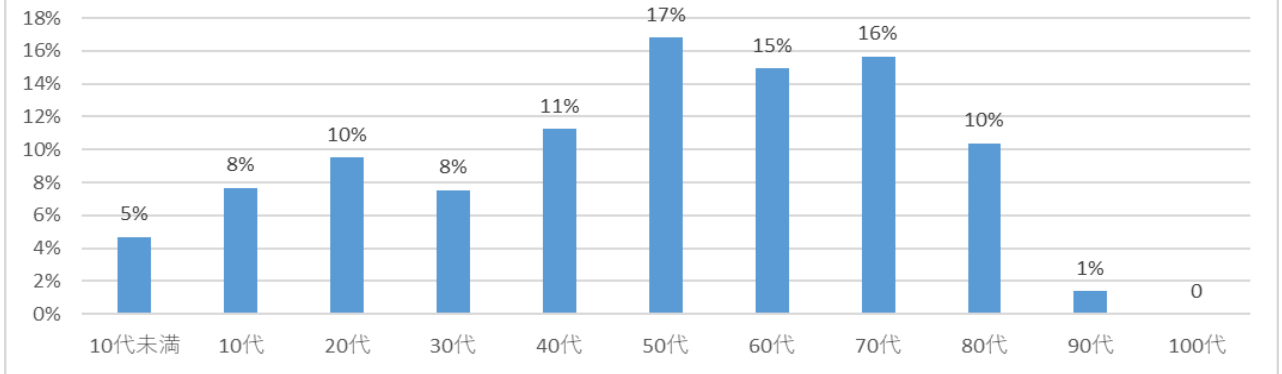
(令和6年3月31日現在)

団地名	入居者総数 (構成比)	年齢階層別											
		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	65	1	5	14	2	9	9	11	8	6	0	0
	100%	2%	8%	22%	3%	14%	14%	17%	12%	9%	0%	0%	
	2 岩倉	70	3	6	3	7	4	16	12	9	9	1	0
	100%	4%	9%	4%	10%	6%	23%	17%	13%	13%	1%	0%	
	3 末広	23	0	4	2	1	4	4	6	1	1	0	0
	100%	0%	17%	9%	4%	17%	17%	26%	4%	4%	0%	0%	
	4 末広9丁目※	15	0	0	0	0	0	2	6	4	3	0	0
	100%	0%	0%	0%	0%	0%	13%	40%	27%	20%	0%	0%	
	5 市井※	72	7	5	6	3	9	11	9	14	8	0	0
	100%	10%	7%	8%	4%	13%	15%	13%	19%	11%	0%	0%	
	6 堀上※	17	2	2	3	4	0	2	3	0	1	0	0
	100%	12%	12%	18%	24%	0%	12%	18%	0%	6%	0%	0%	
	7 大森※	3	0	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0
	100%	0%	0%	0%	33%	0%	33%	33%	0%	0%	0%	0%	
	8 住吉※	15	0	1	2	1	1	6	1	2	1	0	0
	100%	0%	7%	13%	7%	7%	40%	7%	13%	7%	0%	0%	
	9 末広西※	24	1	1	1	2	3	5	3	5	3	0	0
	100%	4%	4%	4%	8%	13%	21%	13%	21%	13%	0%	0%	
	10 蒲生野※	45	0	4	7	7	6	6	4	9	2	0	0
	100%	0%	9%	16%	16%	13%	13%	9%	20%	4%	0%	0%	
	11 音羽東	23	2	0	4	1	4	3	4	2	3	0	0
100%	9%	0%	17%	4%	17%	13%	17%	9%	13%	0%	0%		
12 音羽西	25	0	0	2	1	2	4	6	8	2	0	0	
100%	0%	0%	8%	4%	8%	16%	24%	32%	8%	0%	0%		
13 上蒲生野	19	1	0	2	2	1	4	3	5	1	0	0	
100%	5%	0%	11%	11%	5%	21%	16%	26%	5%	0%	0%		
14 吉ヶ藪	21	2	3	2	1	2	6	2	3	0	0	0	
100%	10%	14%	10%	5%	10%	29%	10%	14%	0%	0%	0%		
15 追分	4	0	0	0	0	1	1	0	1	1	0	0	
100%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	0%	25%	25%	0%	0%		
16 松林	7	0	0	0	0	1	0	2	4	0	0	0	
100%	0%	0%	0%	0%	14%	0%	0%	29%	57%	0%	0%		
17 安土松原※	6	0	0	0	1	1	0	1	1	1	1	0	
100%	0%	0%	0%	17%	17%	0%	17%	17%	17%	17%	0%		
18 神楽※	32	0	0	1	1	5	4	5	9	5	2	0	
100%	0%	0%	3%	3%	16%	13%	16%	28%	16%	6%	0%		
19 宮津※	14	0	0	0	0	2	2	1	3	4	2	0	
100%	0%	0%	0%	0%	14%	14%	7%	21%	29%	14%	0%		
20 上豊浦	26	0	4	0	1	5	2	5	5	4	0	0	
100%	0%	15%	0%	4%	19%	8%	19%	19%	15%	0%	0%		
21 武佐	85	11	6	9	7	8	9	8	11	14	2	0	
100%	13%	7%	11%	8%	9%	11%	9%	9%	13%	16%	2%	0%	
小計	611	30	41	58	43	68	97	93	104	69	8	0	
100%	5%	7%	9%	7%	11%	16%	16%	15%	17%	11%	1%	0%	
改良住宅 (中層)	1 市井※	18	0	0	0	0	1	6	4	4	2	1	0
	100%	0%	0%	0%	0%	6%	33%	22%	22%	11%	6%	0%	
	2 八幡南	21	0	5	2	3	2	3	3	0	2	1	0
	100%	0%	24%	10%	14%	10%	14%	14%	0%	10%	5%	0%	
	3 上蒲生野	10	0	0	0	2	3	1	2	2	0	0	0
100%	0%	0%	0%	20%	30%	10%	20%	20%	0%	0%	0%		
4 吉ヶ藪西	43	3	8	7	6	5	11	3	0	0	0	0	
100%	7%	19%	16%	14%	12%	26%	7%	0%	0%	0%	0%		
小計	92	3	13	9	11	11	21	12	6	4	2	0	
100%	3%	14%	10%	12%	12%	23%	13%	7%	4%	2%	0%		
合計	703	33	54	67	54	79	118	105	110	73	10	0	
100%	5%	8%	10%	8%	11%	17%	15%	15%	16%	10%	1%	0%	

注)・※は老朽化による新規募集停止団地 公営住宅市井団地は市井団地1号棟のみ募集停止

・空室戸数には名義人がついているが生活実態のない住戸含む

図2-7 公営住宅と改良住宅（中層）年齢階層別入居者割合
令和6年3月末現在



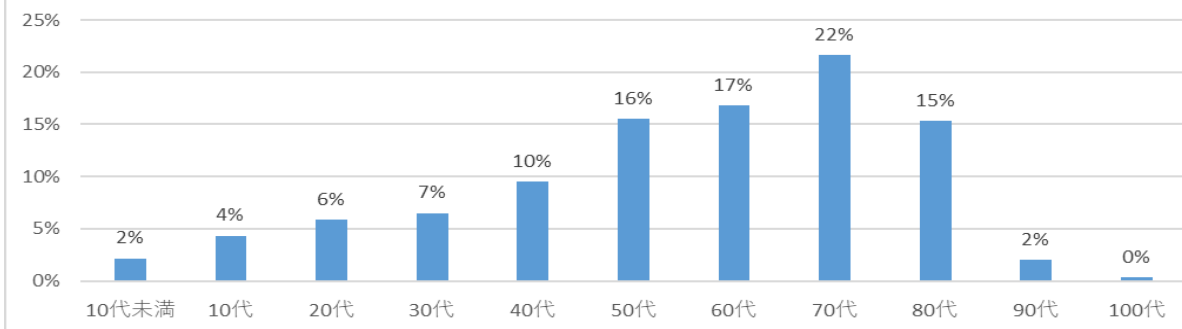
②改良住宅（2戸1）

入居者の年齢階層では70～79歳が22%と一番多く、次いで60～69歳が17%となっています。また、0歳～19歳の構成割合は、6%であり、「公営住宅と改良住宅（中層）」と比べると年齢層が高くなっています。

表2-10 改良住宅（2戸1）年齢階層別入居者数の状況（令和6年3月31日現在）

団地名	入居者総数 (構成比)	年齢階層別											
		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 (2戸1)	5 市井	106	1	4	5	4	13	15	15	20	26	2	1
		100%	1%	4%	5%	4%	12%	14%	14%	19%	25%	2%	1%
	6 八幡	92	0	3	0	6	10	5	11	32	23	1	1
		100%	0%	3%	0%	7%	11%	5%	12%	35%	25%	1%	1%
	7 音羽	11	0	0	0	0	0	1	5	1	2	2	0
		100%	0%	0%	0%	0%	0%	9%	45%	9%	18%	18%	0%
	8 八幡小集落	72	4	1	11	7	4	11	10	11	12	1	0
		100%	6%	1%	15%	10%	6%	15%	14%	15%	17%	1%	0%
9 蒲生野	146	2	8	11	11	18	29	23	29	12	3	0	
	100%	1%	5%	8%	8%	12%	20%	16%	20%	8%	2%	0%	
10 松原	37	0	0	1	2	1	5	10	12	5	1	0	
	100%	0%	0%	3%	5%	3%	14%	27%	32%	14%	3%	0%	
11 小野	21	2	3	2	1	0	4	3	6	0	0	0	
	100%	10%	14%	10%	5%	0%	19%	14%	29%	0%	0%	0%	
12 末広町内	115	4	7	5	8	11	23	24	19	12	2	0	
	100%	3%	6%	4%	7%	10%	20%	21%	17%	10%	2%	0%	
合計	600	13	26	35	39	57	93	101	130	92	12	2	
	100%	2%	4%	6%	7%	10%	16%	17%	22%	15%	2%	0%	

図2-8 改良住宅（2戸1）年齢階層別入居者割合
令和6年3月末現在



3) 高齢者の状況

①公営住宅と改良住宅（中層）

65歳以上の高齢者の単身世帯は、公営住宅と改良住宅（中層）の団地全体で131世帯あり、全世帯の32%を占めています。

また、65歳以上の高齢者の人数は246人で、入居者総数703人に占める高齢者の割合は35%と、3人に1人が65歳以上となっています。

表2-11 公営住宅と改良住宅（中層）高齢者の状況

		(単身で65歳以上)		(2人とも65歳以上)		(65歳以上同居)		(65歳以上)		(令和6年3月31日現在)		
		単身高齢世帯		高齢夫婦世帯		高齢者同居世帯		全世帯数	高齢者 人数(人)	高齢者		
		(世帯)	構成比	(世帯)	構成比	(世帯)	構成比			(世帯)	65～74歳	75～84歳
公 営 住 宅	1 中小森	10	28%	2	6%	5	14%	36	22	13	6	3
								100%				
	2 岩倉	17	37%	1	2%	2	4%	46	23	5	14	4
								100%				
	3 末広	4	25%	0	0%	1	6%	16	5	3	2	0
								100%				
	4 末広9丁目※	5	45%	1	9%	2	18%	11	10	3	6	1
								100%				
	5 市井※	18	41%	3	7%	2	5%	44	26	13	12	1
								100%				
	6 堀上※	1	17%	0	0%	1	17%	6	2	1	1	0
								100%				
	7 大森※	0	0%	0	0%	0	0%	2	0	0	0	0
								100%				
	8 住吉※	0	0%	1	17%	1	17%	6	3	1	2	0
								100%				
	9 末広西※	5	38%	1	8%	3	23%	13	10	6	4	0
								100%				
	10 蒲生野※	7	32%	2	9%	3	14%	22	14	7	6	1
								100%				
	11 音羽東	4	31%	0	0%	1	8%	13	5	1	4	0
							100%					
12 音羽西	7	44%	2	13%	2	13%	16	12	6	6	0	
							100%					
13 上蒲生野	7	50%	0	0%	1	7%	14	9	7	2	0	
							100%					
14 吉ヶ藪	3	23%	0	0%	1	8%	13	4	4	0	0	
							100%					
15 追分	2	50%	0	0%	0	0%	4	2	1	1	0	
							100%					
16 松林	2	40%	1	20%	1	20%	5	5	3	2	0	
							100%					
17 安土松原※	4	67%	0	0%	0	0%	6	4	1	1	2	
							100%					
18 神楽※	9	45%	2	10%	6	30%	20	19	9	4	6	
							100%					
19 宮津※	3	38%	2	25%	2	25%	8	10	3	1	6	
							100%					
20 上豊浦	4	27%	1	7%	4	27%	15	10	2	7	1	
							100%					
21 武佐	11	26%	3	7%	12	28%	43	32	13	11	8	
							100%					
	小計	123	34%	22	6%	50	14%	359	227	102	92	33
								100%				
改 良 住 宅 （ 中 層 ）	1 市井※	2	17%	2	17%	2	17%	12	9	6	1	2
								100%				
	2 八幡南	3	30%	0	0%	0	0%	10	3	0	1	2
								100%				
	3 上蒲生野	3	43%	0	0%	1	14%	7	4	2	2	0
							100%					
4 吉ヶ藪西	0	0%	0	0%	2	12%	17	3	3	0	0	
							100%					
	小計	8	17%	2	4%	5	11%	46	19	11	4	4
								100%				
	合計	131	32%	24	6%	55	14%	405	246	113	96	37
								100%				

注)・※は老朽化による新規募集停止団地 公営住宅市井団地は市井団地1号棟のみ募集停止

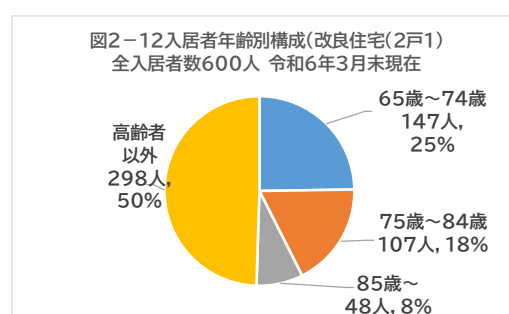
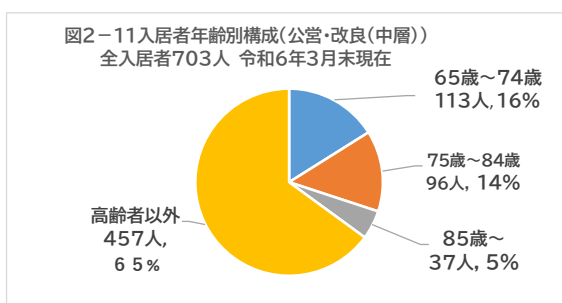
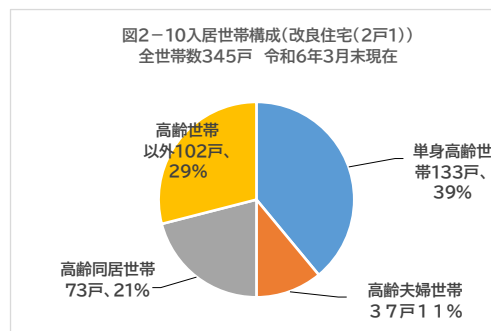
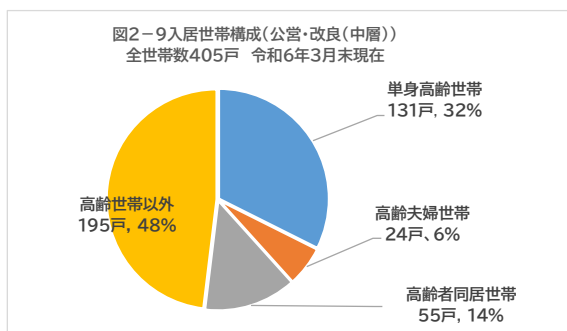
②改良住宅（2戸1）

65歳以上の高齢者の単身世帯は、改良住宅（2戸1）の団地全体で133世帯あり、改良住宅（2戸1）全世帯の39%を占めています。

また、65歳以上の高齢者の人数は302人で、入居者総数600人に対する割合は50%、公営住宅と改良住宅（中層）の全入居者に占める高齢者の割合の35%より15ポイント高くなっており、2人に1人が65歳以上となっています。

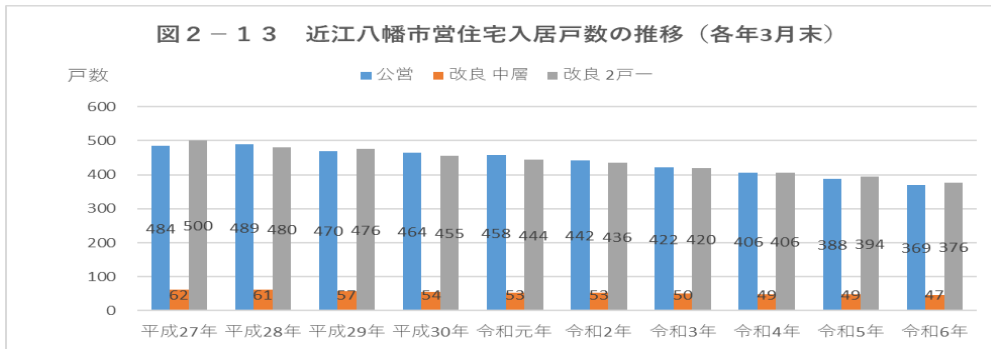
表2-12 改良住宅(2戸1)高齢者の状況

		(単身で65歳以上)		(2人とも65歳以上)		(65歳以上同居)		全世帯数 (世帯)	(65歳以上)			
		単身高齢世帯 (世帯)	構成比	高齢夫婦世帯 (世帯)	構成比	高齢者同居世帯 (世帯)	構成比		人数(人)	高齢者		
										65~74歳	75~84歳	85歳~
改良住宅 (2戸1)	1 市井	24	41%	6	10%	21	36%	59	62	27	22	13
	2 八幡	30	48%	13	21%	9	14%	63	66	26	32	8
	3 音羽	3	38%	0	0%	3	38%	8	7	3	1	3
	4 八幡小集落	13	34%	6	16%	5	13%	38	32	14	13	5
	5 蒲生野	29	35%	7	8%	13	16%	83	60	34	19	7
	6 松原	7	35%	2	10%	7	35%	20	23	15	6	2
	7 小野	1	13%	0	0%	4	50%	8	7	5	2	0
	8 末広町内	26	39%	3	5%	11	17%	66	45	23	12	10
合計		133	39%	37	11%	73	21%	345	302	147	107	48

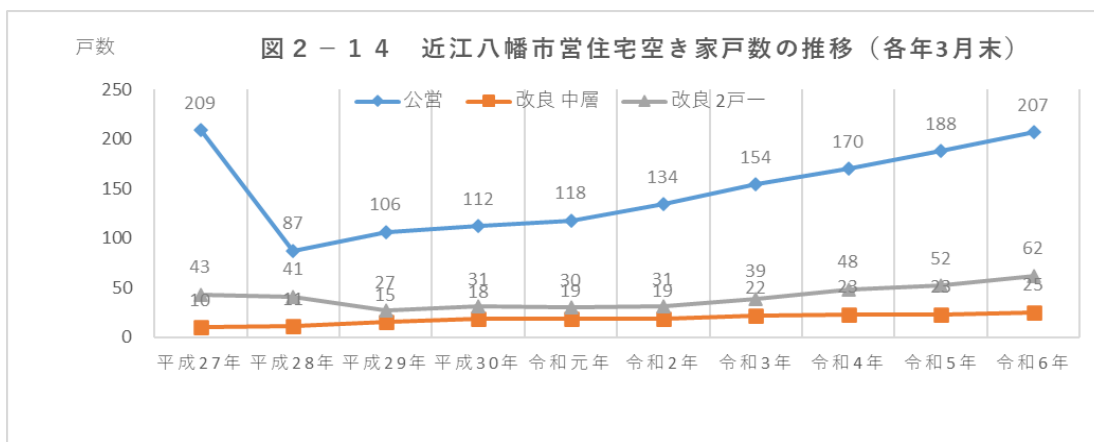


2-4. 市営住宅の空き家状況

公営住宅・改良住宅とも入居戸数は年々減少しています（図2-13）。



一方、空き家戸数は公営住宅・改良住宅とも増加しています（図2-14）。



令和6年3月末現在、市営住宅の空き家戸数は、公営住宅207戸、改良住宅（中層）25戸、改良住宅（2戸1）62戸となっています（図2-14）。

空き家については、老朽化により募集停止を行っている住戸の住み替え先（表2-13）や、新規入居者募集を行うための住戸として活用を図ります。

空き家の活用

★老朽化による住み替えが必要な住戸の住替え先

（新規入居者募集停止団地 公営・改良（中層）11団地入居戸数124戸）表2-13

★新規入居者募集の対象（公営住宅・改良住宅（中層）は賃貸として募集

改良住宅（2戸1）⇒概ね1年程度賃貸として入居後、入居者が買取りを前提に募集

	団地名	管理戸数	入居戸数	空き家戸数
公営住宅	安土松原	13	6	7
	神楽	26	21	5
	宮津	10	9	1
	末広9丁目	24	12	12
	末広西	24	14	10
	蒲生野	48	22	26
	市井団地1号	24	13	11
	堀上	8	6	2
	大森	4	2	2
	住吉	7	6	1
	小計	188	111	77
改良住宅 (中層)	市井団地2号	24	13	11
	小計	24	13	11
合計		212	124	88

(令和6年3月末現在)

空き家活用に関する課題として次のものがあります。

空き家活用に関する課題

★残置物の処理に多額の経費と時間がかかる

市営住宅から退去する際には入居前の状態に原状回復した上で、市に返還する義務がありますが、市の再三の指導によっても原状回復して返還されない場合は、やむを得ず、市で残置物の処理を行う場合があります。前入居者や相続人の所在が不明で、残置物処理の承諾がなく処理を進められない場合や、残置物処理の承諾があっても多額の経費と時間を要し、その後の入居募集に支障を来しています。

★損傷が著しい住戸の改修工事に多額の経費と時間がかかる

家屋の損傷が著しい場合も同様に多額の経費と時間を要します。

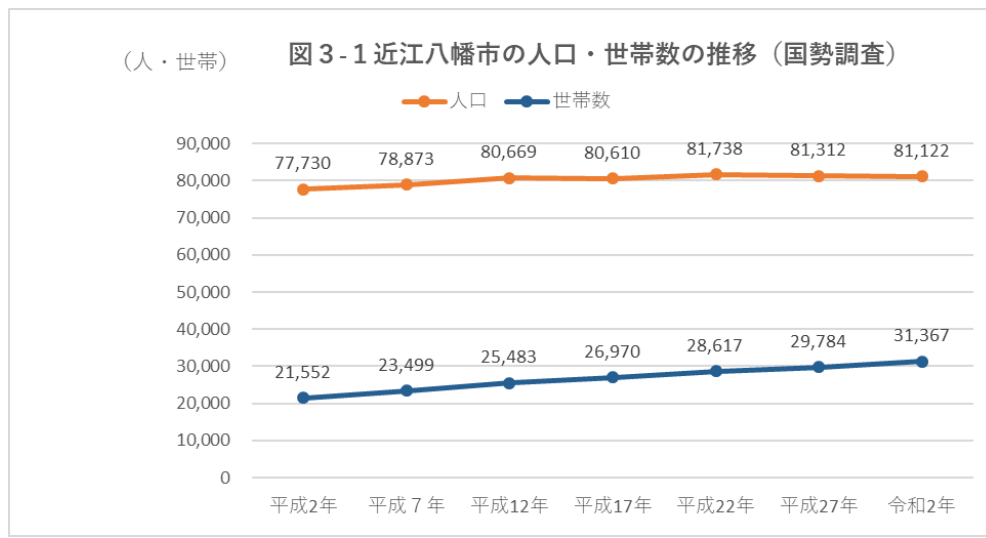
3. 近江八幡市の社会状況（人口等の状況）

1) 人口・世帯数の状況

人口は、令和2年国勢調査では81,122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、市の人口は今後も減少していくものと推計されています。

なお、世帯数は、令和2年国勢調査では31,367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）

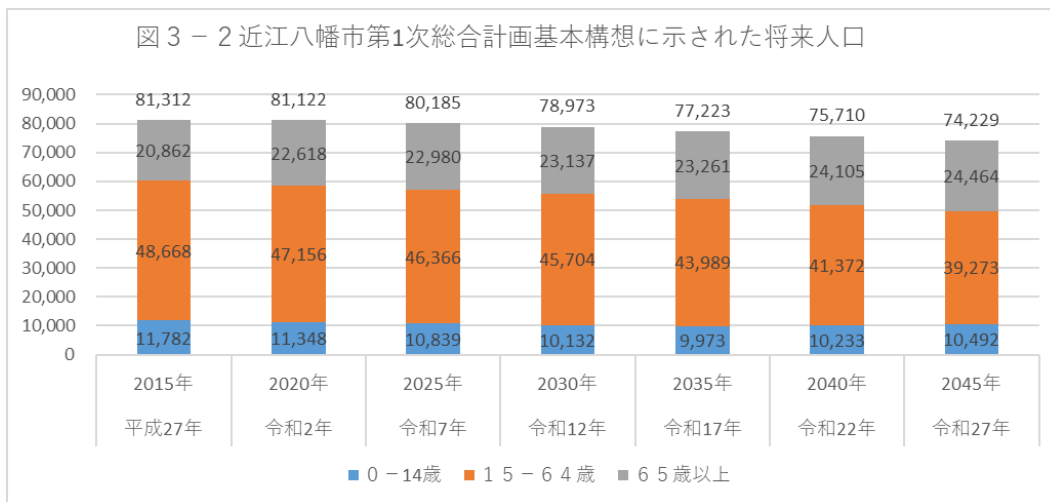


●表3 近江八幡市の人口・世帯数の推移（国勢調査）

	人口推移								R2/H27年比	
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	増減数	増減率	
	全市	77,730	78,873	80,669	80,610	81,738	81,312	81,122	▲ 190	-0.2%
(旧)近江八幡市	66,066	66,694	68,366	68,530						
(旧)安土町	11,664	12,179	12,303	12,080						
	世帯数推移								R2/H27年比	
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	増減数	増減率	
	全市	21,552	23,499	25,483	26,970	28,617	29,784	31,367	1,583	5.0%
(旧)近江八幡市	18,596	20,095	21,882	23,328						
(旧)安土町	2,956	3,404	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

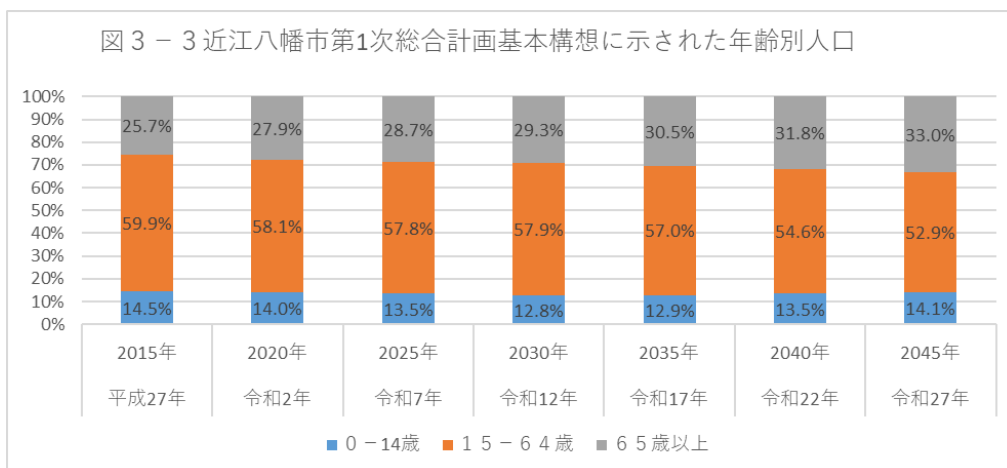
2030年（令和12年）には、8万人を下回り総人口が減少します。



(注1) 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。
 (注2) 2015年2020年の実績値は、年齢不詳分を人口構成比で按分している。
 (資料) 近江八幡市推計、実績値は総務省「国勢調査」

2) 年齢層別人口の状況

2030年（令和12年）には、65歳以上の高齢者の割合は、3割近くになると見込まれます。

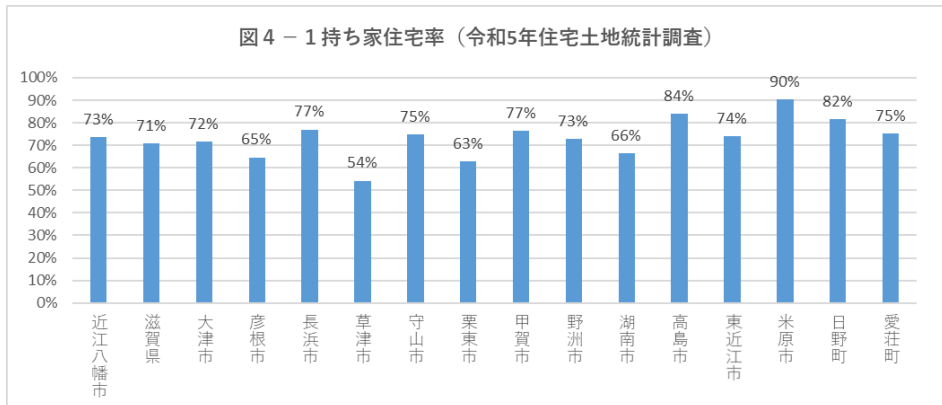


4. 近江八幡市の住宅事情

4-1. 住宅の状況

1) 住宅所有の状況

令和5年の住宅土地統計調査によると、本市の持ち家比率は73%となっており近隣市とほぼ同じ水準になっています(図4-1)。借家については22.3%となっており(表4-1)。



●表4-1 住宅の所有の関係別住宅数および割合(近江八幡市及び滋賀県・令和5年及び平成30年)
(住宅・土地統計調査)

			割合 (%)						
			総数	持ち家	借家	公営の借家	都市再生機構 公社の借家	民営借家	給与住宅
近江八幡市	実数(戸)	令和5年	32,250	23,700	7,200	660	0	5,380	1,160
		平成30年	30,610	23,370	6,660	1,360	60	4,690	550
	割合 (%)	令和5年	100%	73.5%	22.3%	2.0%	0.0%	16.7%	3.6%
		平成30年	100%	72.5%	20.7%	4.2%	0.2%	14.5%	1.7%
	増減率 (%)		5.4%	1.4%	8.1%	-51.5%	-100.0%	14.7%	110.9%
滋賀県	実数(戸)	令和5年	579,200	410,400	151,000	9,100	1,300	123,900	16,700
		平成30年	543,000	389,000	140,900	9,100	2,300	116,100	13,400
	割合 (%)	令和5年	100%	70.9%	26.1%	1.6%	0.2%	21.4%	2.9%
		平成30年	100%	71.6%	25.9%	1.7%	0.4%	21.4%	2.5%
	増減率 (%)		6.7%	5.5%	7.2%	0.0%	-43.5%	6.7%	24.6%

●表4-2 住宅の所有の関係別住宅数および割合(令和5年住宅・土地統計調査)

	実数(戸)							割合 (%)							
	総数	持ち家	借家	借家				給与住宅	総数	持ち家	借家	借家			
				公営の借家	都市再生機構 公社の借家	民営借家	給与住宅					公営の借家	都市再生機構 公社の借家	民営借家	給与住宅
近江八幡市	32,250	23,700	7,200	660	0	5,380	1,160	100%	73%	22%	2%	0%	17%	4%	
滋賀県	579,200	410,400	151,000	9,100	1,300	123,900	16,700	100%	71%	26%	2%	0%	21%	3%	
大津市	150,660	107,930	38,140	2,350	1,300	30,050	4,440	100%	72%	25%	2%	1%	20%	3%	
彦根市	47,940	30,990	15,720	320	0	14,260	1,140	100%	65%	33%	1%	0%	30%	2%	
長浜市	42,510	32,740	8,100	1,050	0	6,280	770	100%	77%	19%	2%	0%	15%	2%	
草津市	69,540	37,720	28,660	670	0	25,300	2,680	100%	54%	41%	1%	0%	36%	4%	
守山市	32,560	24,330	7,730	590	0	6,370	770	100%	75%	24%	2%	0%	20%	2%	
栗東市	26,860	16,870	9,430	700	0	7,620	1,110	100%	63%	35%	3%	0%	28%	4%	
甲賀市	34,000	26,020	7,080	470	0	5,400	1,210	100%	77%	21%	1%	0%	16%	4%	
野洲市	20,010	14,560	5,160	270	0	4,030	860	100%	73%	26%	1%	0%	20%	4%	
湖南市	21,940	14,590	6,640	200	0	5,420	1,020	100%	66%	30%	1%	0%	25%	5%	
高島市	18,200	15,260	2,520	610	0	1,630	280	100%	84%	14%	3%	0%	9%	2%	
東近江市	43,100	31,830	9,540	1,040	0	7,610	900	100%	74%	22%	2%	0%	18%	2%	
米原市	12,950	11,680	1,090	0	0	1,020	70	100%	90%	8%	0%	0%	8%	1%	
日野町	7,940	6,480	1,400	0	0	1,310	90	100%	82%	18%	0%	0%	16%	1%	
愛荘町	8,010	6,030	1,830	40	0	1,770	20	100%	75%	23%	0%	0%	22%	0%	

※公営の借家：都道府県・市区町村が所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「県営住宅」、「市営住宅」などと呼ばれているもの。
 ※給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などが所有又は管理していて、職務の都合上又は給与の一部として居住している住宅。いわゆる「社宅」「公務員住宅」などと呼ばれているもの。

2) 住宅の建て方の状況

令和5年の住宅土地統計調査では、本市は一戸建が73.3%と比較的高く、また共同住宅は22.6%となっています。

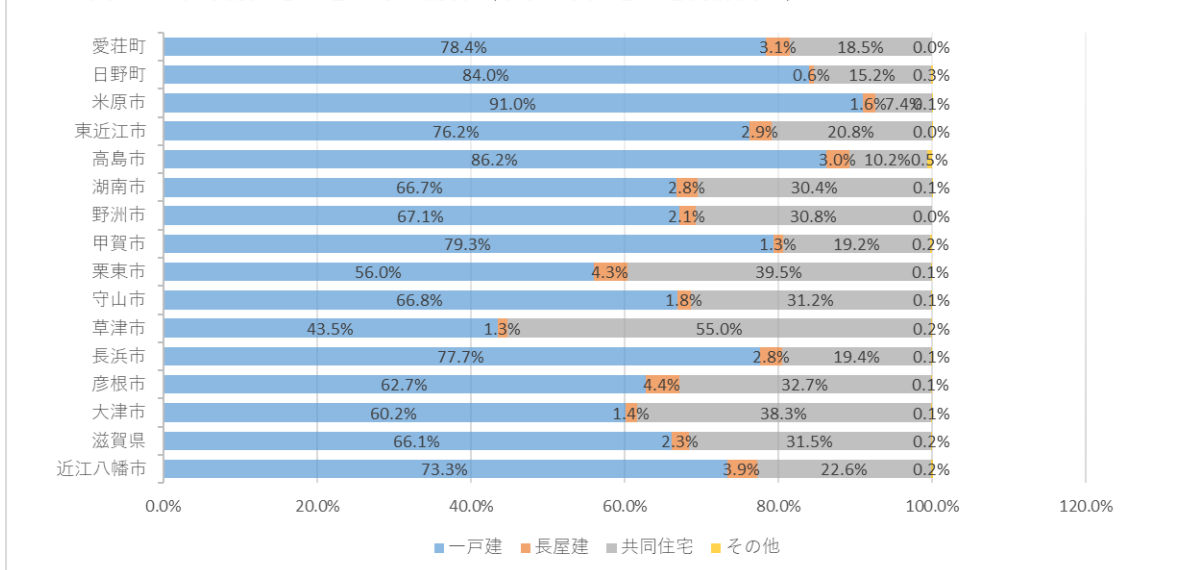
●表4-3 住宅の建て方別住宅数および割合(近江八幡市及び滋賀県・令和5年及び平成30年)

		(住宅・土地統計調査)					
		総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他	
近江八幡市	実数(戸)	令和5年	32,250	23,650	1,270	7,290	50
		平成30年	30,610	23,140	770	6,080	0
	割合(%)	令和5年	100%	73.3%	3.9%	22.6%	0.2%
		平成30年	100%	71.8%	2.4%	18.9%	0.0%
	増減率(%)	5.4%	2.2%	64.9%	19.9%	皆増	
滋賀県	実数(戸)	令和5年	579,200	382,900	13,200	182,300	900
		平成30年	543,000	366,100	12,100	164,300	600
	割合(%)	令和5年	100%	66.1%	2.3%	31.5%	0.2%
		平成30年	100%	67.4%	2.2%	30.3%	0.1%
	増減率(%)	6.7%	4.6%	9.1%	11.0%	50.0%	

●表4-4 住宅の建て方別住宅数及び割合(令和5年住宅・土地統計調査)

	実数(戸)					割合(%)				
	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
近江八幡市	32,250	23,650	1,270	7,290	50	100%	73.3%	3.9%	22.6%	0.2%
滋賀県	579,200	382,900	13,200	182,300	900	100%	66.1%	2.3%	31.5%	0.2%
大津市	150,660	90,630	2,130	57,670	220	100%	60.2%	1.4%	38.3%	0.1%
彦根市	47,940	30,050	2,130	15,680	70	100%	62.7%	4.4%	32.7%	0.1%
長浜市	42,510	33,010	1,210	8,240	60	100%	77.7%	2.8%	19.4%	0.1%
草津市	69,540	30,260	890	38,280	110	100%	43.5%	1.3%	55.0%	0.2%
守山市	32,560	21,760	590	10,170	40	100%	66.8%	1.8%	31.2%	0.1%
栗東市	26,860	15,040	1,160	10,620	30	100%	56.0%	4.3%	39.5%	0.1%
甲賀市	34,000	26,970	430	6,520	80	100%	79.3%	1.3%	19.2%	0.2%
野洲市	20,010	13,430	420	6,160	0	100%	67.1%	2.1%	30.8%	0.0%
湖南市	21,940	14,640	610	6,670	30	100%	66.7%	2.8%	30.4%	0.1%
高島市	18,200	15,690	540	1,860	100	100%	86.2%	3.0%	10.2%	0.5%
東近江市	43,100	32,830	1,260	8,980	20	100%	76.2%	2.9%	20.8%	0.0%
米原市	12,950	11,780	210	960	10	100%	91.0%	1.6%	7.4%	0.1%
日野町	7,940	6,670	50	1,210	20	100%	84.0%	0.6%	15.2%	0.3%
愛荘町	8,010	6,280	250	1,480	0	100%	78.4%	3.1%	18.5%	0.0%

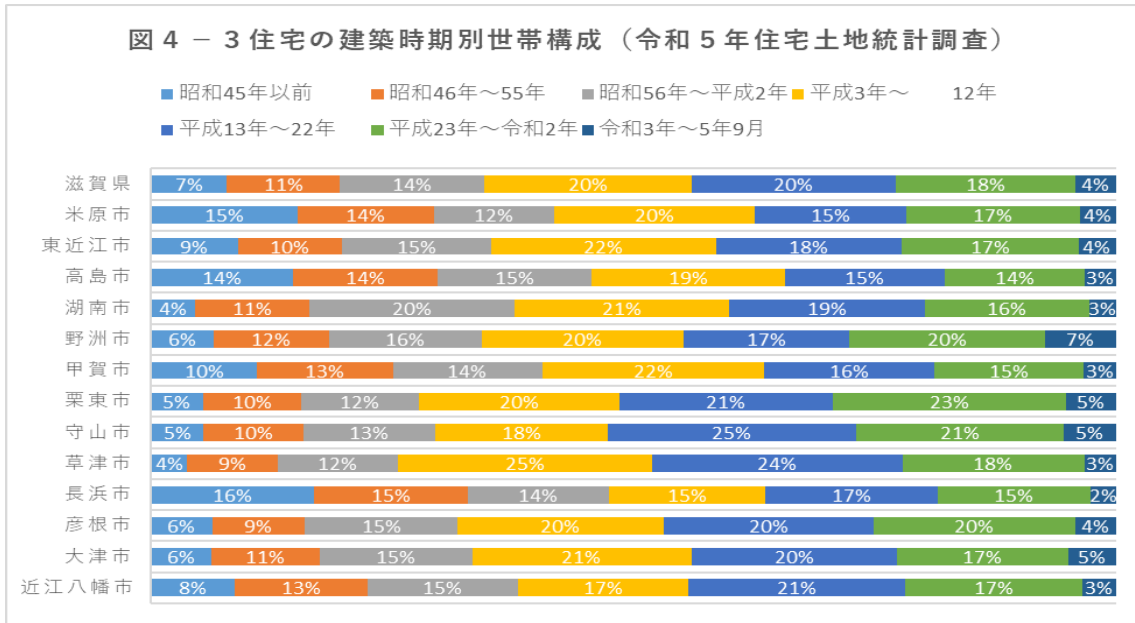
図4-2 市町別住宅の建て方の割合(令和5年住宅土地統計調査)



※長屋建：2つ以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、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

令和5年の住宅・土地統計調査でみると、昭和55年以前の旧耐震基準で建築された住宅が約2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。



●表4-5 住宅の建築時期(令和5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～令和2年	令和3年～5年9月
近江八幡市	32,250	2,650	4,220	4,760	5,400	6,880	5,640	1,040
構成比	100%	8%	13%	15%	17%	21%	17%	3%
大津市	150,660	8,850	16,010	22,360	32,230	30,220	25,300	6,900
構成比	100%	6%	11%	15%	21%	20%	17%	5%
彦根市	47,940	2,840	4,310	7,080	9,560	9,760	9,400	1,850
構成比	100%	6%	9%	15%	20%	20%	20%	4%
長浜市	42,510	6,670	6,300	5,800	6,390	7,070	6,290	1,010
構成比	100%	16%	15%	14%	15%	17%	15%	2%
草津市	69,540	2,440	6,150	8,160	17,260	17,000	12,350	2,130
構成比	100%	4%	9%	12%	25%	24%	18%	3%
守山市	32,560	1,730	3,320	4,340	5,730	8,200	6,900	1,710
構成比	100%	5%	10%	13%	18%	25%	21%	5%
栗東市	26,860	1,380	2,620	3,120	5,360	5,660	6,210	1,330
構成比	100%	5%	10%	12%	20%	21%	23%	5%
甲賀市	34,000	3,490	4,480	4,910	7,310	5,600	4,930	1,060
構成比	100%	10%	13%	14%	22%	16%	15%	3%
野洲市	20,010	1,280	2,330	3,110	4,100	3,360	3,990	1,430
構成比	100%	6%	12%	16%	20%	17%	20%	7%
湖南市	21,940	920	2,410	4,300	4,530	4,100	3,470	550
構成比	100%	4%	11%	20%	21%	19%	16%	3%
高島市	18,200	2,500	2,550	2,720	3,410	2,800	2,470	550
構成比	100%	14%	14%	15%	19%	15%	14%	3%
東近江市	43,100	3,710	4,440	6,360	9,590	7,920	7,540	1,580
構成比	100%	9%	10%	15%	22%	18%	17%	4%
米原市	12,950	1,890	1,750	1,540	2,590	1,940	2,240	460
構成比	100%	15%	14%	12%	20%	15%	17%	4%
滋賀県	579,200	43,100	64,000	81,700	118,100	115,900	102,000	22,600
構成比	100%	7%	11%	14%	20%	20%	18%	4%

4) 居住面積水準の状況

令和5年の住宅土地統計調査では、平成30年の数値と比較して、最低居住面積水準未達世帯の増減率が大きくなっています（表4-6）。居住面積水準はライフスタイルやライフサイクルに応じて変化します。

● 表4-6 市別居住面積水準の状況（近江八幡市及び滋賀県・令和5年及び平成30年）

		(住宅・土地統計調査)						
		総世帯	最低居住面積水準未達世帯	最低居住面積水準誘導居住面積水準未達世帯	誘導居住面積水準以上世帯			
						合計	都市居住型	一般型
近江八幡市	実数(戸)	令和5年	32,250	1,130	10,080	21,040	2,840	18,210
		平成30年	30,610	910	9,300	20,400	2,520	17,880
	割合(%)	令和5年	100%	3.5%	31.3%	65.2%	8.8%	56.5%
		平成30年	100%	2.8%	28.8%	63.3%	7.8%	55.4%
増減率(%)			5.4%	24.2%	8.4%	3.1%	12.7%	1.8%
滋賀県	実数(戸)	令和5年	579,200	25,500	170,200	383,500	82,000	301,600
		平成30年	543,000	22,800	165,200	355,000	69,900	285,000
	割合(%)	令和5年	100%	4.4%	29.4%	66.2%	14.2%	52.1%
		平成30年	100%	4.2%	30.4%	65.4%	12.9%	52.5%
増減率(%)			6.7%	11.8%	3.0%	8.0%	17.3%	5.8%

● 表4-7 市別居住面積水準の状況（令和5年住宅・土地統計調査：近江八幡市）

	総世帯	最低居住面積水準未達世帯	最低居住面積水準誘導居住面積水準未達世帯	誘導居住面積水準以上世帯		
				合計	都市居住型	一般型
近江八幡市	32,250	1,130	10,080	21,040	2,840	18,210
(構成比)	100%	4%	31%	65%	9%	56%
野洲市	20,010	350	5,410	14,250	3,300	10,960
(構成比)	100%	2%	27%	71%	16%	55%
東近江市	43,100	2,070	11,430	29,600	2,940	26,660
(構成比)	100%	5%	27%	69%	7%	62%
守山市	32,560	980	9,440	22,140	5,180	16,970
(構成比)	100%	3%	29%	68%	16%	52%
草津市	69,540	4,410	27,180	37,950	15,330	22,620
(構成比)	100%	6%	39%	55%	22%	33%
栗東市	26,860	1,010	9,350	16,500	5,470	11,030
(構成比)	100%	4%	35%	61%	20%	41%
湖南市	21,940	1,610	6,530	13,800	2,530	11,280
(構成比)	100%	7%	30%	63%	12%	51%
甲賀市	34,000	1,420	8,980	23,600	1,970	21,630
(構成比)	100%	4%	26%	69%	6%	64%
彦根市	47,940	2,490	14,120	31,330	6,440	24,880
(構成比)	100%	5%	29%	65%	13%	52%
米原市	12,950	220	2,630	10,100	440	9,660
(構成比)	100%	2%	20%	78%	3%	75%
長浜市	42,510	1,960	10,210	30,340	2,670	27,670
(構成比)	100%	5%	24%	71%	6%	65%
高島市	18,200	320	3,990	13,890	800	13,090
(構成比)	100%	2%	22%	76%	4%	72%
大津市	150,660	6,370	44,700	99,590	31,060	68,520
(構成比)	100%	4%	30%	66%	21%	45%
滋賀県	579,200	25,500	170,200	383,500	82,000	301,600
(構成比)	100%	4%	29%	66%	14%	52%

※最低居住面積水準：世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

①単身者 25㎡ ②2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

※誘導居住面積水準：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。

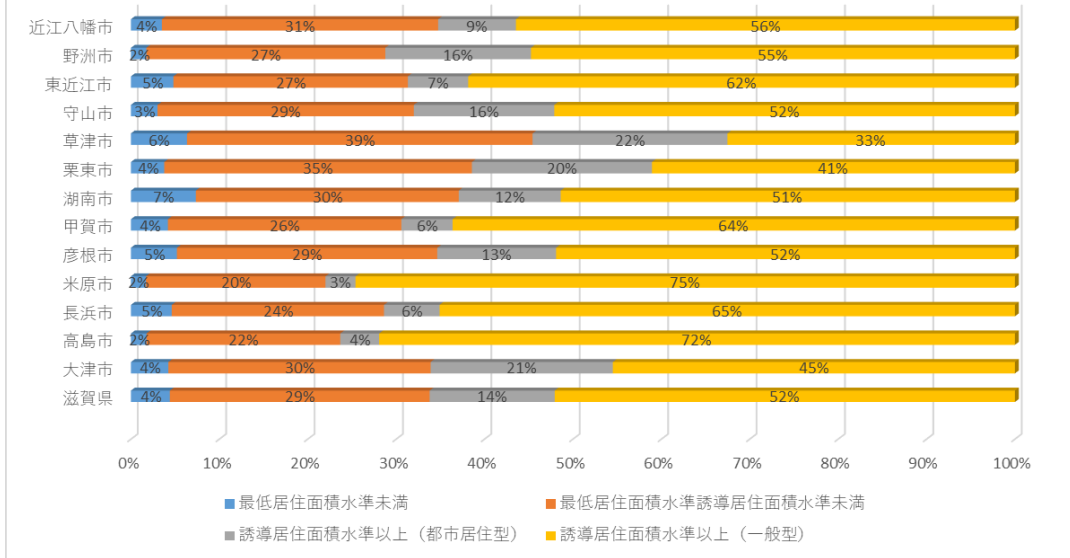
○都市居住型：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの

①単身者 40㎡ ②2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

○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

①単身者 55㎡ ②2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡

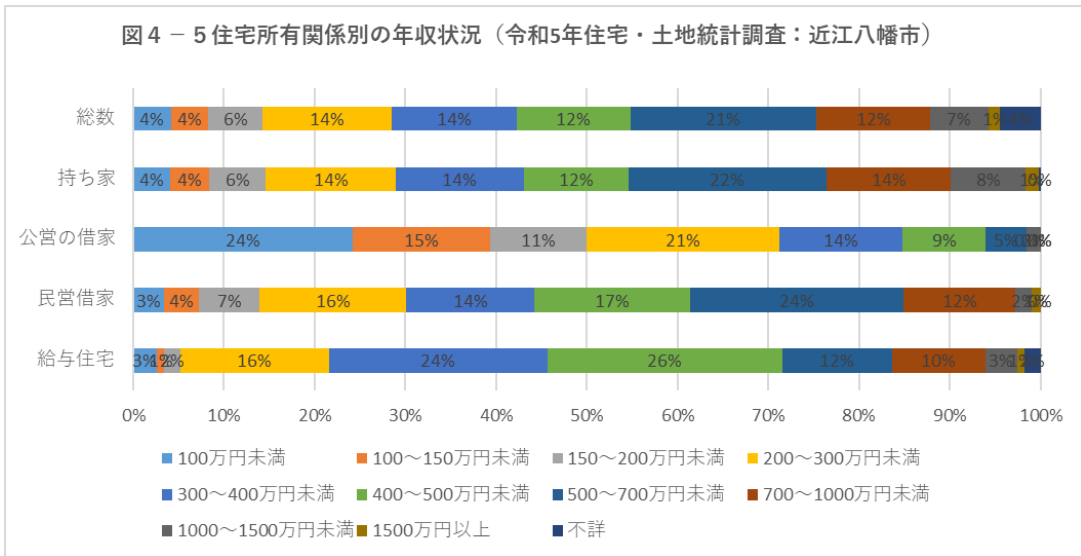
図4-4 市別居住面積水準の状況（令和5年住宅・土地統計調査 近江八幡市）



5) 所得階層の状況

本市における「公営の借家」居住者の年収のうち200万円未満の者の割合が平成30年調査では60%であったのが50%へと減少しています。

図4-5 住宅所有関係別の年収状況（令和5年住宅・土地統計調査：近江八幡市）



※公営の借家：都道府県・市区町村が所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「県営住宅」、「市営住宅」などと呼ばれているもの。

※給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などが所有又は管理していて、職務の都合上又は給与の一部として居住している住宅。いわゆる「社宅」「公務員住宅」などと呼ばれているもの。

		表4-8 住宅所有関係別の年収状況				(令和5年住宅・土地統計調査)					
年間収入	総数	持ち家		公営の借家		民営借家		給与住宅			
		構成比	構成比	構成比	構成比	構成比	構成比				
100万円未満	1,340	4%	970	4%	160	24%	180	3%	30	3%	
100～150万円	1,340	4%	1,020	4%	100	15%	210	4%	10	1%	
150～200万円	1,920	6%	1,480	6%	70	11%	360	7%	20	2%	
200～300万円	4,590	14%	3,390	14%	140	21%	870	16%	190	16%	
300～400万円	4,460	14%	3,340	14%	90	14%	760	14%	280	24%	
400～500万円	4,020	12%	2,730	12%	60	9%	920	17%	300	26%	
500～700万円	6,630	21%	5,190	22%	30	5%	1,270	24%	140	12%	
700～1000万円	4,020	12%	3,240	14%	0	0%	660	12%	120	10%	
1000～1500万円	2,100	7%	1,950	8%	10	2%	100	2%	40	3%	
1500万円以上	400	1%	340	1%	0	0%	50	1%	10	1%	
不詳	1,430	4%	50	0%	0	0%	0	0%	20	2%	
総数	32,250	100%	23,700	100%	660	100%	5,380	100%	1,160	100%	

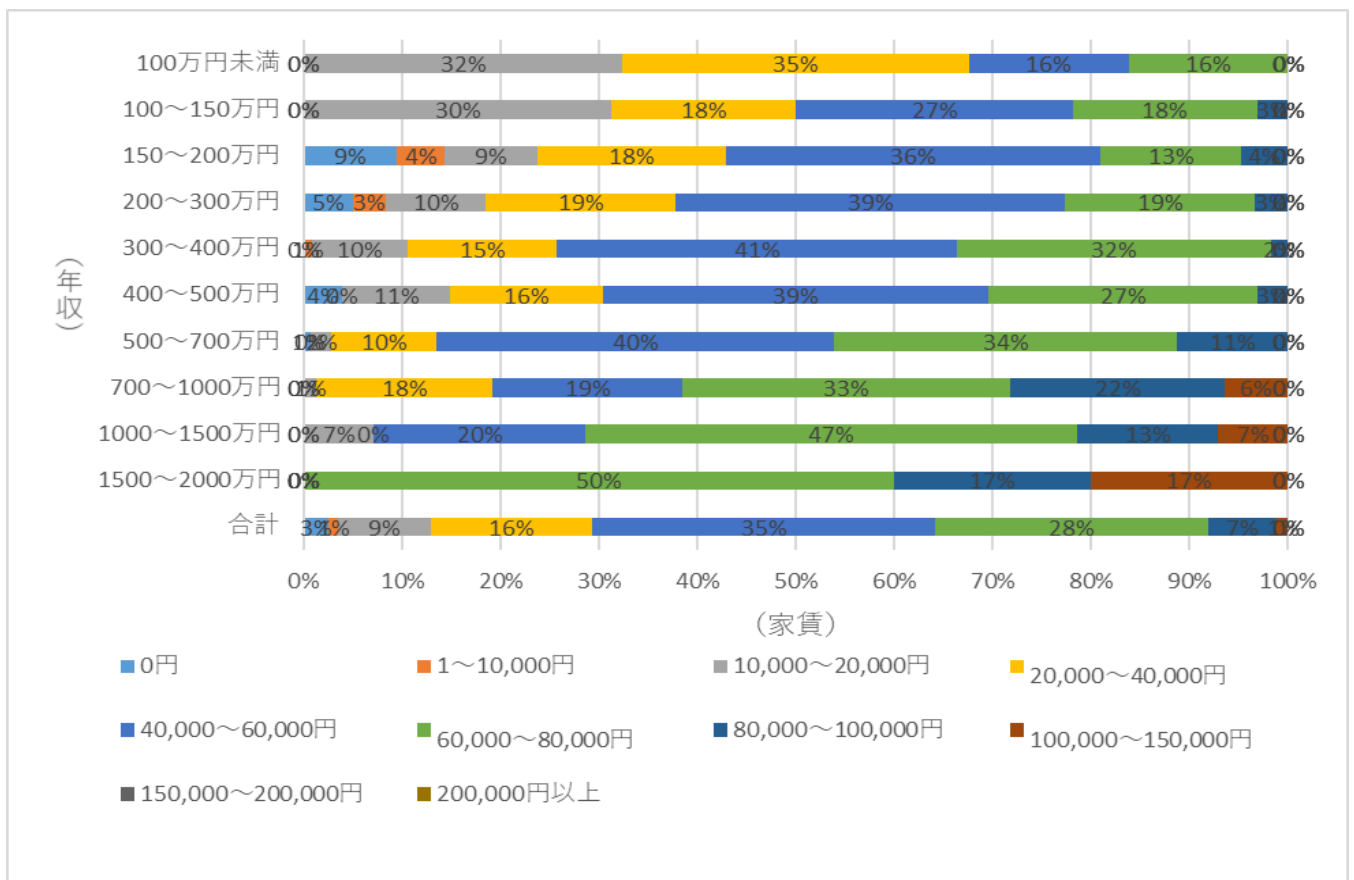
注) 上記数値は、
〇〇以上～〇〇未満

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。

● 図4-6 年収別家賃の状況（専用住宅）（令和5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。



7) 空き家の状況

本市における空き家の状況は、下表のとおりです。賃貸用空き家については、今後、市営住宅の老朽化などにより、確保戸数が不足する場合、市による借り上げや、市営住宅入居対象者への家賃補助により活用を検討する必要があります。

	住宅総数	住宅総数うち 居住世帯	空き家総数 ※1		賃貸用空き家 ※2		売却用空き家	二次的住宅	その他の住宅
			数	割合	数	割合			
全国	65,046,700	55,665,000	9,001,600	13.8%	4,435,800	49.3%	326,200	383,500	3,856,000
滋賀県	664,200	579,200	81,600	12.3%	25,100	30.8%	3,200	4,700	48,500
大津市	169,970	150,660	18,460	10.9%	5,080	27.5%	920	1,400	11,060
彦根市	56,530	47,940	8,370	14.8%	2,940	35.1%	270	170	4,980
長浜市	52,410	42,510	9,690	18.5%	2,870	29.6%	90	90	6,640
近江八幡市	36,460	32,250	3,880	10.6%	970	25.0%	160	140	2,620
草津市	74,690	69,540	4,980	6.7%	2,130	42.8%	700	80	2,070
守山市	35,740	32,560	2,950	8.3%	640	21.7%	70	130	2,110
栗東市	29,140	26,860	2,090	7.2%	1,400	67.0%	50	90	540
甲賀市	38,850	34,000	4,550	11.7%	1,620	35.6%	170	180	2,580
野洲市	21,990	20,010	1,900	8.6%	620	32.6%	130	70	1,080
湖南市	25,960	21,940	3,890	15.0%	1,490	38.3%	190	140	2,060
高島市	23,770	18,200	5,480	23.1%	620	11.3%	120	2,030	2,700
東近江市	52,490	43,100	9,180	17.5%	3,230	35.2%	240	130	5,580
米原市	15,310	12,950	2,240	14.6%	770	34.4%	30	10	1,430
日野町	8,970	7,940	970	10.8%	370	38.1%	20	40	540
愛荘町	9,260	8,010	1,160	12.5%	340	29.3%	20	-	800
					※1 住宅総数に占める空き家総数の割合				
					※2 空き家総数に占める賃貸用空き家の割合				
・賃貸用空き家	・・・	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							
・売却用空き家	・・・	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							
・二次的住宅	・・・	休暇時の保養目的などの住宅（別荘）や、普段住んでいる住宅とは別に残業などで遅くなった時に寝泊まりする人がいる住宅							
・その他の住宅	・・・	上記以外の人が住んでいない住宅で、長期にわたって不在の住宅や建替えのために取り壊す予定の住宅など							

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歳以上の高齢者の単身世帯や夫婦2人ともが65歳以上の世帯は、増加傾向にあります。

● 表4-10 65歳以上高齢者世帯の市別状況(令和5年住宅・土地統計調査)

	(単身で65歳以上)		(夫婦2人とも65歳以上)		(65歳以上同居)				
	総数	構成比	単身高齢世帯	構成比	高齢夫婦世帯	構成比	高齢者同居世帯	構成比	
	高齢者のいる世帯								主世帯数
近江八幡市	14,710	46%	3,610	11%	3,850	12%	7,250	22%	32,250
野洲市	8,940	45%	2,030	10%	2,630	13%	4,280	21%	20,010
東近江市	19,140	44%	4,500	10%	4,460	10%	10,180	24%	43,100
守山市	12,860	39%	3,390	10%	3,330	10%	6,140	19%	32,560
草津市	21,740	31%	7,730	11%	4,830	7%	9,180	13%	69,540
大津市	63,830	42%	20,280	13%	17,100	11%	26,450	18%	150,660
彦根市	17,910	37%	4,690	10%	5,360	11%	7,860	16%	47,940
米原市	7,020	54%	1,460	11%	1,670	13%	3,890	30%	12,950
長浜市	22,600	53%	7,730	18%	4,830	11%	10,040	24%	42,510
滋賀県	246,500	43%	64,900	11%	62,900	11%	118,700	20%	579,200

● 表4-11 近江八幡市の65歳以上高齢者世帯の状況(住宅・土地統計調査)

調査年	単身高齢世帯 (単身で65歳以上)	増減率	高齢夫婦世帯 (夫婦とも65歳以上)	増減率
平成25(2013)	2,550		2,790	
平成30年(2018)	3,580	40.4%	3,340	19.7%
令和5年(2023)	3,610	0.8%	3,850	15.3%

- ※高齢者のいる世帯 65歳以上の世帯員がいる世帯
- ・単身高齢世帯 65歳以上の単身の世帯
 - ・高齢夫婦世帯 夫婦とも65歳以上の世帯
 - ・高齢者同居世帯 65歳以上の者と同居している世帯

2) 高齢者世帯の居住面積水準

本市における65歳以上の高齢者世帯の居住面積水準は、主世帯総数に比較して最低居住面積水準未満、最低居住面積水準以上・誘導居住面積水準未満、誘導居住面積水準以上いずれの階層においても居住面積水準は上回っています。

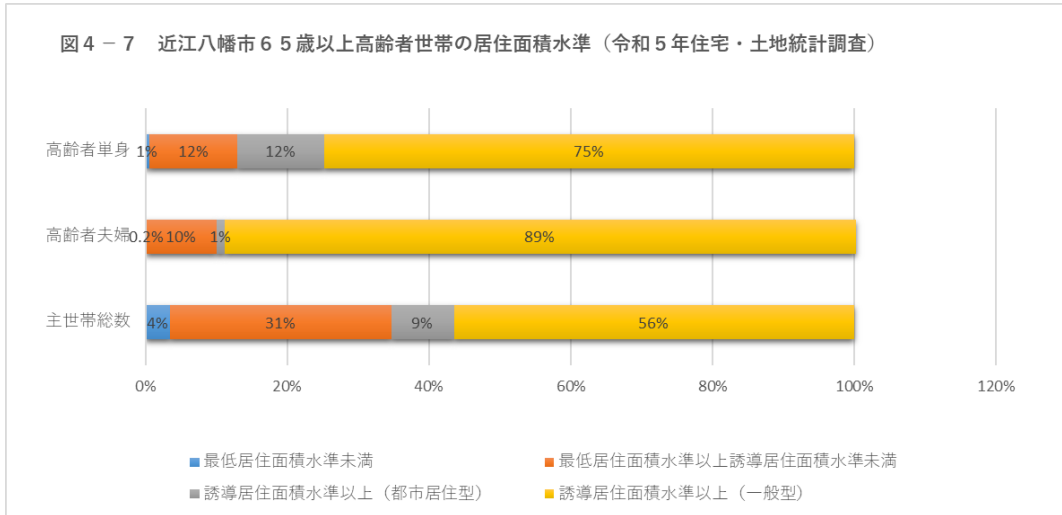


表4-12 高齢者世帯の居住面積水準
近江八幡市 (令和5年住宅・土地統計調査)

	総数		最低居住面積水準未満		最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満		誘導居住面積水準以上		都市型		一般型	
	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)
高齢者単身	3,610	100%	20	1%	450	12%	3,140	87%	440	12%	2,700	75%
高齢者夫婦	4,300	100%	10	0.2%	420	10%	3,870	90%	50	1%	3,830	89%
主世帯総数	32,250	100%	1,130	4%	10,080	31%	21,040	65%	2,840	9%	18,210	56%

滋賀県 (令和5年住宅・土地統計調査)

	総数		最低居住面積水準未満		最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満		誘導居住面積水準以上		都市型		一般型	
	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)
高齢者単身	64,900	100%	3,000	5%	6,700	10%	55,200	85%	10,800	17%	44,400	68%
高齢者夫婦	71,600	100%	700	1.0%	5,600	8%	65,300	91%	6,900	10%	58,500	82%
主世帯総数	543,000	100%	22,800	4%	165,200	30%	355,000	65%	69,900	13%	285,000	52%

- ※最低居住面積水準：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 ①単身者 25㎡ ②2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡
- ※誘導居住面積水準：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
 - ①単身者 40㎡ ②2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡
 - 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
 - ①単身者 55㎡ ②2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡

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。

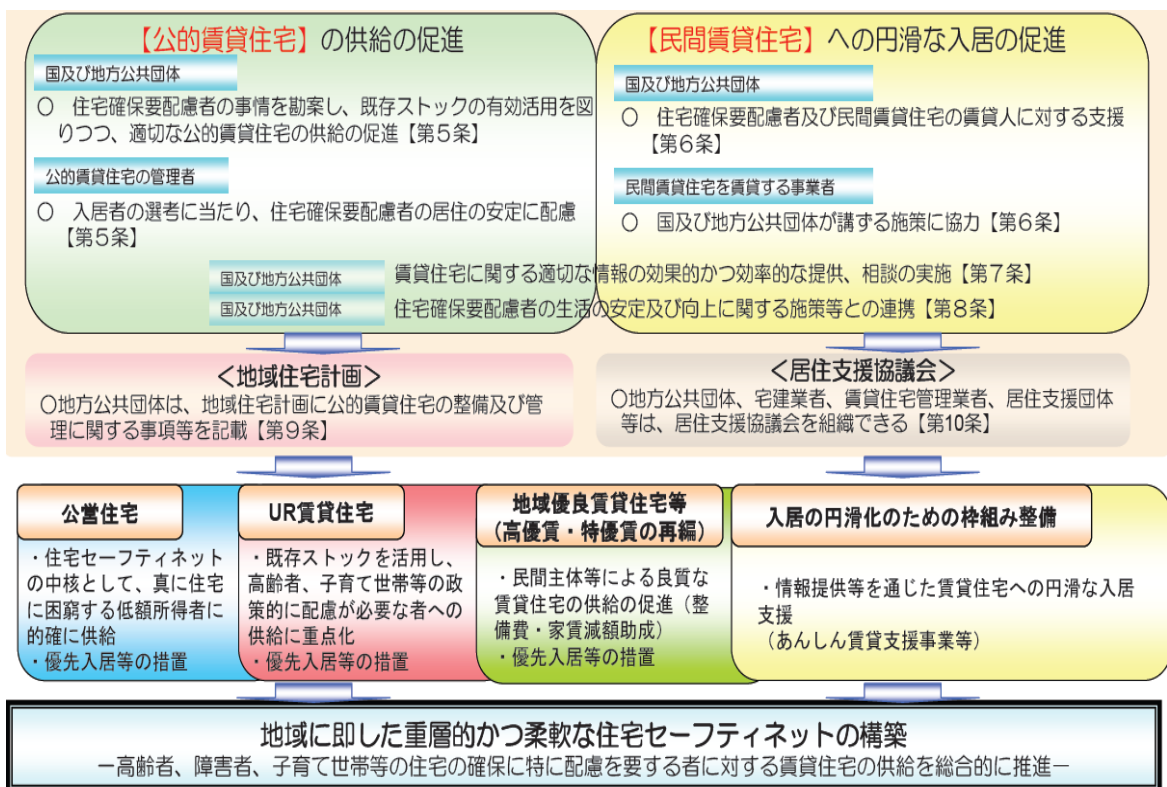
住生活基本計画（全国計画）

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、最終改正令和7年10月1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）

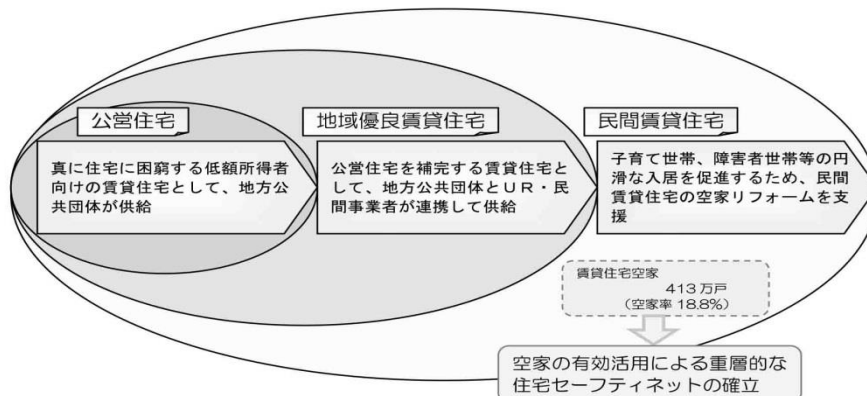
低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯などの方々が安心して賃貸住宅を借りられるようになることを目的とし、賃貸住宅の供給の促進に関する国の基本方針や施策の基本となる事項などが定められています。

この法律は、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、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：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（特優賃、高優賃）、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

16



○住宅セーフティネット制度

平成29年10月から、(1)住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、(2)登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、(3)住宅確保要配慮者に対する居住支援の3つの大きな柱から成り立つ、新たな住宅セーフティネット制度がスタートしました。

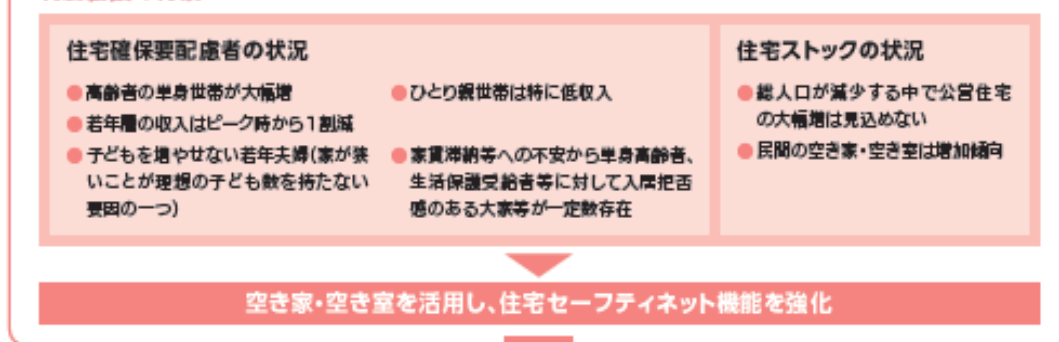
「新たな住宅セーフティネット制度」とは

高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方は今後も増加する見込みですが、一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用して住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的として平成29年(2017年)に設立された制度※です。

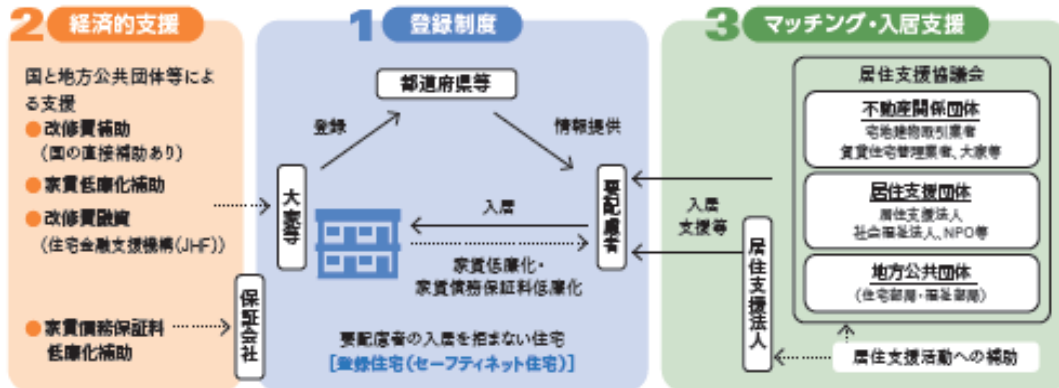
- 1 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
 - 2 登録住宅の改修・入居への経済的支援
 - 3 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援
- の3つの柱から成り立っています。

※ 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法律(住宅セーフティネット法)の一部を改正する法律(平成29年4月26日公布 10月26日施行)

○制度創設の背景



新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱



● 住宅確保要配慮者とは

法律で定める者

- ① 低額所得者
- ② 被災者(震災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

⑥の国土交通省令で定める者とは

- 外国人 等
- 条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設脱走者、生活困窮者など
- 東日本大震災等の大規模災害の被災者
- 震災後3年以上経過
- 新潟県や市区町村が供給促進計画※において定める者
- 地域の実情等に応じて、海外からの引越者、新婚世帯、原子爆弾被害者、戦傷病者、児童養護施設脱走者、LGBT、UIJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

※ 各自治体の計画策定状況に関する情報はセーフティネット住宅情報提供システムにて提供しています。(7ページ「賃貸住宅供給促進計画の策定状況」参照)

●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等の一部を改正する法律(令和6年法律第43号)

令和6年6月5日公布

背景・必要性

○ **単身世帯の増加**(※)、持家率の低下等により、要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定される。

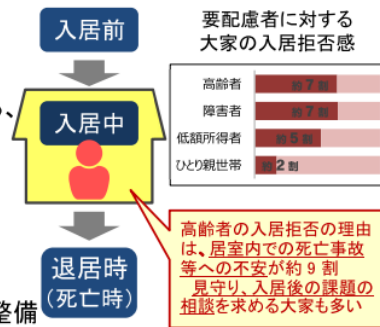
※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。

○ 孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安から、**単身高齢者など要配慮者に対する大家の拒否感が大きい**。他方、賃貸の空き室は一定数存在。

○ 改正住宅セーフティネット法(H29年)の施行後、全国で**800を超える居住支援法人**(※)が指定され、地域の**居住支援の担い手は着実に増加**。

※要配慮者の入居支援(物件の紹介等)、入居後の見守りや相談等を行う法人(都道府県知事指定)

1. 大家と要配慮者のいずれもが安心して利用できる**市場環境の整備**
2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の**供給促進**
3. 住宅施策と福祉施策が連携した**地域の居住支援体制の強化**が必要



改正法の概要

1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

○ **終身建物賃貸借**(※)の利用促進

※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借

・終身建物賃貸借の**認可手続を簡素化**(住宅ごとの認可から**事業者の認可**へ)

○ **居住支援法人による残置物処理の推進**

・入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務**に、入居者からの委託に基づく**残置物処理を追加**

○ **家賃債務保証業者の認定制度の創設**

・**要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**(認定保証業者)を国土交通大臣が**認定**

⇒ (独) **住宅金融支援機構**の家賃債務保証**保険**による要配慮者への**保証リスクの低減**

○ **居住サポート住宅による大家の不安軽減**

(2. 参照)

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

○ **居住サポート住宅**(※)の認定制度の創設

※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

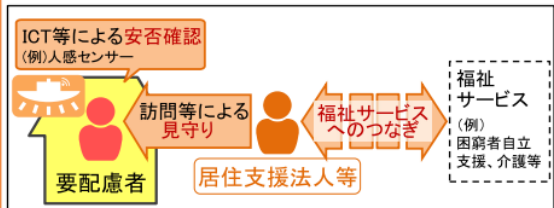
・**居住支援法人等**が、要配慮者のニーズに応じて、**安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ**を行う住宅(**居住サポート住宅**)の供給を促進(**市区町村長(福祉事務所設置)**等が**認定**)

⇒生活保護受給者が入居する場合、**住宅扶助費(家賃)**について**代理納付**(※)を**原則化**

※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う

⇒入居する要配慮者は**認定保証業者**(1.参照)が**家賃債務保証**を原則引受け

<居住サポート住宅のイメージ>



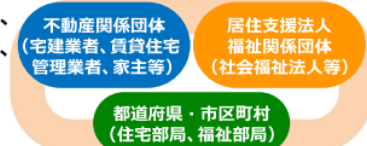
3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【住宅セーフティネット法】

○ 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

○ **市区町村による居住支援協議会**(※)設置を**促進(努力義務化)**し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備**を推進

※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体



【目標・効果】

(KPI) ① 居住サポート住宅の供給戸数 : 施行後10年間で10万戸

② 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率 : 施行後10年間で9割

国土交通省ホームページより引用

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7年10月1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ることとしています。

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ることとしています。

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に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ることとしています。

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ことができ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）（令和3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成果指標が示されています。

○計画期間：令和3年度～令和12年度

第1 今後10年の基本的な方針

・「社会環境の変化」の視点

目標1 「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

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

・「居住者・コミュニティ」の視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

目標4 多様な世代が支えあい、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

目標5 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

・「住宅ストック・産業」の視点

目標6 脱炭素社会に向けた住宅環境システムの構築と良質な住宅ストックの形成

目標7 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

目標8 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

第2 目標と基本的な施策（成果指標）

【目標1 「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】

(1) 国民の新たな生活感をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進

(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅産業の生産・管理プロセスのDXの推進

成果指標	・DX推進計画を策定し、実行した大手事業者の割合	0%（R2）→ 100%（R7）
------	--------------------------	------------------

【目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保】

(1) 安全な住宅・住宅地の形成

(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

成果指標	・地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合	－（R2）→ 5割（R7）
------	--	---------------

【目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現】

(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保

(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

成果 指標	・民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性を有し遮音対策が講じられた住宅の割合	約1割（H30）→2割（R12）
----------	-------------------------------------	------------------

【目標4 多様な世代が支えあい、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】

- (1) 高齢者、障がい者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保
- (2) 支えあいで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

成果 指標	・高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	17%（H30）→25%（R12）
----------	---	-------------------

【目標5 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】

- (1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、外国人等）の住まいの確保
- (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

成果 指標	・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率	25%（R2）→50%（R12）
----------	--------------------------	------------------

【目標6 脱炭素社会に向けた住宅環境システムの構築と良質な住宅ストックの形成】

- (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
- (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化
- (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

成果 指標	・既存住宅流通及びリフォームの市場規模	1.2兆円（H30）→1.4兆円（R12）
	・住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合	15%（R1）→50%（R12）
	・住宅ストックのエネルギー消費量の削減率（平成25年度比）	3%（H30）→18%（R12）
	・認定長期優良住宅のストック数	1.13万戸（R1）→約2.50万戸（R12）

【目標7 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】

- (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却
- (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

成果 指標	・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	9万物件（H27.5～R2.3） →20万物件（R3～12）
----------	-----------------------------	-----------------------------------

【目標8 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】

- (1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成
- (2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

2) 滋賀県住生活基本計画（令和4年3月改定）

計画の基本理念：安心して誰もが豊かに暮らせる住生活の実現

○計画期間：令和3年度～令和12年度

第1 基本方針

I 暮らしの安定に向けた住まいの確保

基本目標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

基本目標2 災害等に備えた支援体制等の充実

II 安全で質の高い住まいの実現

基本目標3 安全に暮らし続けられる住まいの形成

基本目標4 CO2ネットゼロ社会づくりに向けた住まいの形成

基本目標5 分譲マンションの適切な維持管理

III 誰もが暮らしやすいまちづくり

基本目標6 安全で持続可能なまちづくり

基本目標7 空き家問題の解消

IV 豊かな住生活の基盤づくり

基本目標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

基本目標9 住生活を支える住宅産業の活性化

第2 基本目標と施策の方向性

【基本目標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】

- (1) 公営住宅による住宅セーフティネットの確保
- (2) 民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの確保
- (3) 福祉施策と住宅施策が連携した居住支援
- (4) 住まいを失うおそれのある方への住居確保支援

【基本目標2 災害等に備えた支援体制等の充実】

- (1) 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

【基本目標3 安全に暮らし続けられる住まいの形成】

- (1) 災害に強い住宅づくり
- (2) 高齢期を見据えた安全で暮らしやすい住環境整備
- (3) 住宅における防犯性の向上

【基本目標4 CO2ネットゼロ社会づくりに向けた住まいの形成】

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

【基本目標5 分譲マンションの適切な維持管理】

- (1) 管理組合による自律的活動の促進
- (2) 管理状況等が市場評価に反映される環境づくり
- (3) 管理不全マンションへの助言等の実施

【基本目標6 安全で持続可能なまちづくり】

- (1) 地域ごとの多様な拠点等への居住の誘導
- (2) 災害リスクを低減するまちづくり
- (3) 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

【基本目標7 空き家問題の解消】

- (1) 空き家の発生予防
- (2) 空き家の流通促進・利活用
- (3) 活用が困難な空き家への解体促進

【基本目標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】

- (1) 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
- (2) 移住や二地域居住等に向けた住宅流通の促進

【基本目標9 住生活を支える住宅産業の活性化】

- (1) 住宅産業の活性化と新技術の普及促進
- (2) 住宅関連事業者の技能等の向上

第3 成果指標

基本方針I 暮らしの安定に向けた住まいの確保

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

基本方針Ⅱ 安全で質の高い住まいの実現

成果 指標	・耐震基準（昭和56年基準）を満たす住宅の割合	87.5%（R2）→95%（R12）
	・認定長期優良住宅のストック数	累計19,862戸（R2） →累計40,000戸（R12）
	・既存持家のうち断熱性の向上を図った住宅の戸数	累計20,100戸（H21～H30） →累計22,000戸（R1～R10）
	・既存住宅流通およびリフォームの市場規模	798億円（H30）→960億円 （R12）
	・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	50%（R3）→75%（R12）

基本方針Ⅲ 誰もが暮らしやすいまちづくり

成果 指標	・耐震基準（昭和56年基準）を満たす住宅の割合（再掲）	87.5%（R2）→95%（R7）
	・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	累計567箇所（R2） →累計610箇所（R7）
	・市町の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	1,701戸（H27～R2） →3,780戸（R3～R12）
	・居住目的のない空き家数	38,300戸（H30） →43,000戸までに抑制（R12）

基本方針Ⅳ 豊かな住生活の基盤づくり

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

4) 近江八幡市第1次総合計画（平成31年3月策定 後期基本計画令和6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子育てにタイスル切れ目のない支援 ②豊かな心身を育む教育の推進 ③生涯学習の推進	⑤生涯スポーツの推進 ⑥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 高齢社会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) 近江八幡市公共施設等総合管理計画（平成29年3月策定 令和4年3月追補）

○計画期間：（令和38年度の40年間を見通した中で）平成29年度～令和8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）（令和3年2月中旬点検）

- 計画期間：平成28年度～令和7年度
- 計画の主旨：耐震改修促進法の改正を踏まえ、旧2市町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	令和2年度	令和7年度
住宅	75.5%	82.2%	95%
木造住宅（戸建て、共同住宅）	71.0%	77.0%	95%
非木造住宅（戸建て、共同住宅）	87.0%	94.0%	95%
多数の者が利用する建物	87.9%	94.6%	95%

※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）

- 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9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) (令和6年3月改定)

○計画期間：令和6年度～令和8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

○2040年に向けた基本目標

1. 住み慣れた地域で生活するための相談・支援体制の充実
2. 健康でいきいきと暮らせるまちづくり
3. 安全・安心な暮らしを支える体制づくり
4. 介護保険をはじめとしたサービス基盤の整備

○2040年に向けたサービス・社会資源の整備の方向性と第9期の取組（抜粋）

3. 安全・安心な暮らしを支える体制づくり

高齢者の安全・安心な生活が確保されるよう、高齢者虐待防止を推進するとともに、成年後見制度の利用促進など高齢者の権利擁護を促進します。

また、地域における高齢者の住まいに関する現状・課題を十分に踏まえ、高齢者やその家族のニーズに対応できるような住まいの確保や多様な住まい方への支援に取り組みます。

さらに、災害時の高齢者の安全と安心を確保する支援体制の整備を図ります。

- 1 権利擁護の推進

- ①高齢者虐待の防止
- ②成年後見制度の利用促進

- 2 多様な住まい方への支援

- ①住まいに係る施策との連携

- 3 災害時の体制づくり

- ① 災害時における要支援者等の避難支援施策との連携

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

〔基本理念〕において、

- ・良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承
- ・住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定

住宅セーフティネット法

- ・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賃貸住宅への入居の促進

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ことができる

住生活基本計画（全国計画）

〔目標 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〕において

- （1）住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、外国人等）の住まいの確保
- （2）福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

滋賀県住生活基本計画

〔基本目標 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〕において

- （施策の方向性）・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

〔基本目標 3 安全に暮らし続けられる住まいの形成〕において

- （施策の方向性）・災害に強い住宅づくり
- ・高齢期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バリアフリー化等の促進

〔基本目標 7 空き家問題の解消〕において

- （施策の方向性）・空き家の流通促進・利活用
- ・活用が困難な空き家への解体促進

近江八幡市第1次総合計画

〔基本目標5 施策2 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を推進し、良好な住環境づくりに努めます。

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
- 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、長寿命化を図る
- 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住み替え等を検討

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、

- ・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9期近江八幡市総合介護計画

〔2040年に向けたサービス・社会資源の整備の方向性と第9期の取組〕において、

（3. 安全・安心な暮らしを支える体制づくり）

- ・高齢者やその家族のニーズに対応できるような住まいの確保や多様な住まい方への支援

6. 市営住宅の目標管理戸数

1) 『住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（令和3年10月公表）』を用いた市営住宅の必要戸数の推計について

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅の提供を行ってきました。

近年では低額所得者に加え、住宅セーフティネット法に定められた「被災者、高齢者、障がい者、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」を住宅確保要配慮者とし、公的賃貸住宅の供給の促進や民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図っています（P32 5. 上位・関連計画の整理 5-1 関連法令 2）住宅セーフティネット法 参照）。

このような社会情勢において、公営住宅の必要戸数を地方公共団体が推計できるよう国土交通省は『住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム』を令和3年10月に公表しました。この推計プログラムでは、国勢調査や住宅土地統計調査の統計データをもとに2020年（令和2年）から2045年（令和27年）までの5年毎の時点で公営住宅による住宅確保が必要な戸数を推計できるものとして開発されています。

推計フローは次のとおりです（参考資料 P63 参照）。

「ステップ1 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計」

「ステップ2 目標時点における公営住宅等の入居資格世帯の推計」

「ステップ3 目標時点における要支援世帯数の推計」

本計画期間における市営住宅の必要戸数について、当該プログラムの推計から算出を行います。

2) 本市における市営住宅の必要戸数（要支援世帯数）について

公営住宅による住宅確保が必要な世帯を当該推計プログラムでは要支援世帯と呼びます。図6-1のとおり「著しい困窮年収水準」と「最低居住面積水準」を基準にAからDに属する世帯数を推計します。AからDのうち、「図6-2 要支援世帯数の考え方」から下記「A」「B」「C」の世帯について公営住宅による住宅確保の支援の必要性が高い世帯とし、必要戸数を推計します。

「A」著しい困窮年収水準未滿かつ、最低居住面積水準未滿

「B」著しい困窮年収水準未滿、かつ最低居住面積水準以上である世帯のうち高家賃負担率以上である世帯

「C」著しい困窮年収以上であるが最低居住面積水準未滿の世帯

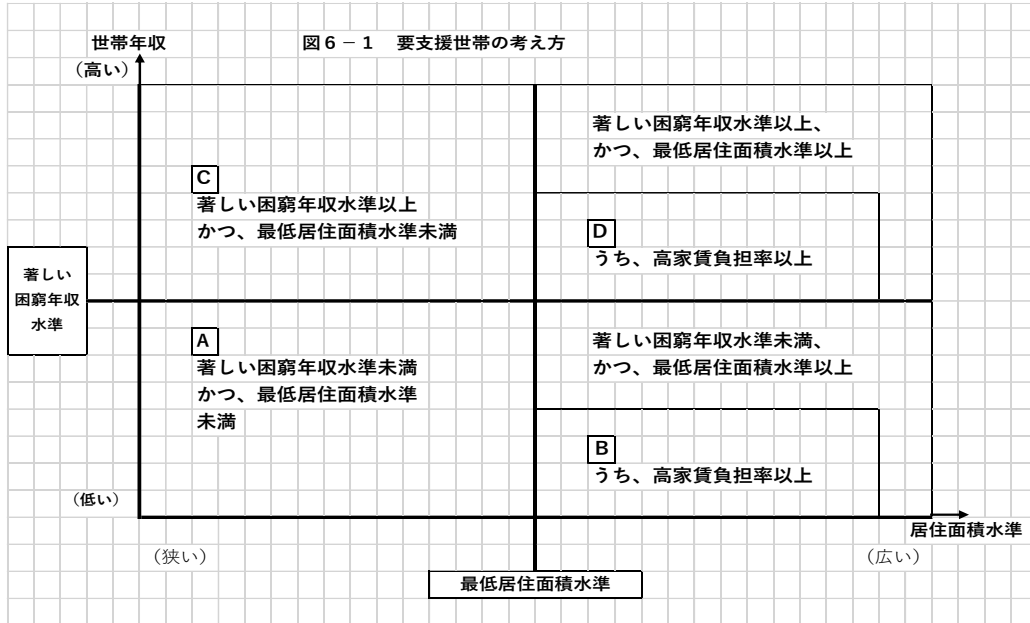


図6-2 要支援世帯数の考え方（国土交通省）

A	世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型	100%算入 (必須) 原則として公営住宅で対応
B	最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型	100%算入 (理想) 原則として公営住宅で対応
C	著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型	100%算入 (理想) 原則として公営住宅で対応
D	著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型	地域の实情に応じて算入

最低居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）に位置づけられ、世帯数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

（単身者は25㎡、2人以上の世帯は10㎡×世帯人員+10㎡で算定。ただし3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。）

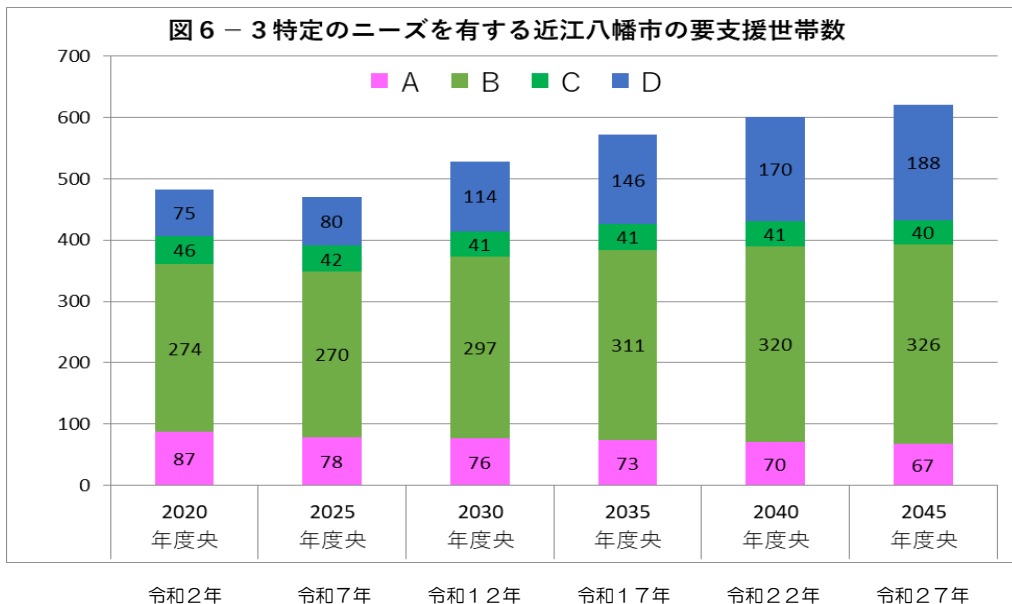
著しい困窮年収

適切な家賃負担割合のもとで、世帯人員に応じた最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅を自力で確保することが著しく困難な年収。総年収に対する家賃負担限度率と地域別の民間借家の平均家賃から求める。

高家賃負担率

地域の民間賃貸住宅に居住する年収200万円以下の世帯における平均の家賃負担率

表6-1 住宅確保要配慮者世帯数推計プログラムにより推計した近江八幡市の要支援世帯数		2020年度央 令和2年	2025年度央 令和7年	2030年度央 令和12年	2035年度央 令和17年	2040年度央 令和22年	2045年度央 令和27年
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	87	78	76	73	70	67
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	274	270	297	311	320	326
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	46	42	41	41	41	40
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	75	80	114	146	170	188
A+B 合計		361	349	373	384	390	393
A+C 合計		133	121	118	115	111	108
A+B+C 合計		407	391	415	426	431	433
A~D合計		483	471	529	571	601	621



住宅確保要配慮者世帯数推計プログラムにより推計した要支援世帯数のうち、公営住宅により供給が必要な(A+B+C)世帯数は426戸(2035(令和17)年度央)です(表6-1)。本市の人口が今後減少する見込みの中においても要支援世帯数は令和2年から27年の期間においてもおおむね約400戸で推移しています。なお、表6-1のD「著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数」については、民間賃貸住宅の空き家を活用したセーフティネットの構築を図ることにより必要な住宅を確保することを目指します。

3) 2034(令和16年度)年度末の市営住宅目標管理戸数

平成23年3月策定の前プランでは、公営住宅の戸数と改良住宅(2戸1含)の戸数を合わせて目標管理戸数としていましたが、改良住宅(2戸1)は、住宅地区改良事業により建設された住宅であり、入居者への譲渡により、持ち家化を進めていることから、将来の目標管理戸数には含めないこととします。

本計画における目標管理戸数は、公営住宅と改良住宅(中層)を対象とします。

老朽化が著しく新規入居者募集を停止している11団地(212戸)については既存の空き家住戸を改修し、住み替えを行い、住み替え終了後、用途廃止を進めます。建物の損傷がひどく改修による住み替えができないケースも考えられるため、民間賃貸住宅の借上げにより必要な住戸の確保に努め、令和16年度末市営住宅目標管理戸数は、440戸とします(表6-2)。

表6-2 令和16年度末 市営住宅目標管理戸数

	令和5(2023) 年度末管理戸数①	用途廃止による減 (-)②注	譲渡対象住戸の譲 渡(-)③注	民間賃貸住宅 借上げ(+)④	令和16(2034) 年度末管理戸数 (=①-②-③+④)
公営住宅	576	188	6	10	392
改良住宅(中層)	72	24	0	0	48
計	648	212	6	10	440
注② 募集停止団地住替え終了後用途廃止 11団地					
注③ 公営住宅のうち松林団地6戸が譲渡対象					
	令和5(2023) 年度末戸数①	譲渡対象住戸の 譲渡(-)②注	令和16(2034) 年度末戸数 (=①-②)		
改良住宅(2戸1)	438	100	338		
注② 年平均10戸想定 譲渡方法は再検討します。					
	令和5(2023) 年度末戸数①	計画期間中の増減②	令和16(2034) 年度末戸数①-②		
市営住宅合計	1086	308	778		
県営住宅(市内)	168				

7. 市営住宅に関する課題整理

本市における社会情勢や市営住宅の現状から課題を整理します。

7-1. 公営住宅・改良住宅の共通課題

1) セーフティネット住宅としての市営住宅の役割

本市においても人口減少の進行、高齢者人口や単身高齢世帯の増加が見込まれています。

「6. 市営住宅の目標管理戸数」では、将来的に市営住宅による住宅確保支援が必要な世帯数（要支援世帯数）を推計しました。人口減少が見込まれる中ですが、市営住宅で住宅を確保する必要のある世帯が横ばいという推計結果から推測されることは、住宅確保に関して支援の必要な世帯は減少しないということです。

また図6-3（P50）で示すように、「著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数（D）」のような住宅確保について困難な状況の者が増加することが予想されます。こうした世帯については、市内の民間賃貸住宅の空き家を活用して住宅確保要配慮者に対する住宅確保や条件整備等を行う必要があることを「6. 市営住宅の目標管理戸数」で検討しました。

自力で住宅の確保が困難な低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の「住宅確保要配慮者」が生活の基盤である住宅を確保する上で、市営住宅はセーフティネット住宅としての役割があります。

また住宅確保要配慮者は、住宅の確保だけでなく、生活上の課題も抱えているケースがあり、居住に関する支援が必要になることもあります。

このように市営住宅の運営については、今後さらに市関係部署の連携、民間不動産業者、福祉事業者（社会福祉協議会等）、自治会、民生委員、NPO 等との連携などが求められます。

セーフティネット住宅の役割に関して、次の課題があります。

- ・高齢者や障がい者の生活に配慮したバリアフリーに対応した住戸の提供
- ・応募規定や保証人要件等の見直し検討
- ・市関係部署、居住支援法人、不動産事業者、社会福祉協議会、自治会等との連携
- ・被災者への公営住宅の提供

2) 浄化槽施設の長寿命化・更新の対応

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毎の浄化槽設備が老朽化しており、長寿命化や更新の対応が必要です。また、公共下水道供用区域においては公共下水道への接続を検討する必要があります。

3) 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、住宅明渡しなどの法的措置を含め、厳格な対応が必要です。

4) 民間事業者と協働した包括的管理委託

市営住宅（公営住宅・改良住宅（中層））については、浄化槽維持管理、給排水設備修繕の緊急対応、エレベータ、消防設備点検等について個別に民間委託により対応していますが、一括管理による指定管理者制度の導入など民間管理会社との連携により効率的な管理が図れるよう検討する必要があります。

5) 入居に関する実態把握と承継や住戸返還の促進

名義人が死亡するなどした後、承継による名義人の変更がされないまま放置され、市へ返還が行われないケースがあります。そのため住環境の悪化や家賃滞納につながっていることから、実態把握に努め、承継や返還が適切に行われるよう指導や名義人承継制度のあり方を検討する必要があります。

7-2. 公営住宅・改良住宅（中層）の課題

1) 高齢者・障がい者等に配慮した住戸の確保とバリアフリー化の推進

バリアフリーに対応した住戸は武佐団地のみであり、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。

入居者の3人に1人が65歳以上となり、上層階に住む高齢者世帯に対しては、住み替え対応を行う必要があります。

2) 長寿命化工事の実施

公営住宅・改良住宅（中層）ともに約70%が昭和40年～50年代に整備され、建築後50年を経過します。近江八幡市個別施設計画では「新たに住宅を建設しないことを前提」と規定し、今後住宅の更新は行わないとするため、長期的な見通しのもと長寿命化を実施することにより更新時期を伸ばすことが必要です。

3) 新規入居者募集停止団地の入居者の住み替え

老朽化が進み、新規入居者募集を停止している11団地について、入居者の意向を踏まえ、住み替え計画を策定し、住み替えを行う必要があります。

7-3. 改良住宅（2戸1）の課題

1) 改良住宅（2戸1）の譲渡促進

地域の自立や活力を高めるために平成23年度から「近江八幡市改良住宅（2戸1）譲渡基本方針」に基づき、入居者へ譲渡を進めています。入居者に占める65歳以上の高齢者の割合は50%であり（図2-12、P17）、高齢化が進んでいるため、現状を踏まえ、譲

渡基本方針の見直しを行い、譲渡を再促進していきます。

2) 譲渡を希望しない方への住み替え検討

昭和 50 年代以前に建設された戸数が 74%あり、老朽化が進んでいるため、譲渡を希望しない方への住み替えを検討する必要があります。

8. 市営住宅の基本方針

8-1. 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。

「ひと（入居者）に良し」・「まちに良し」・「市（管理者）に良し」

1) 基本理念

<市営住宅の基本理念> **みんなが安心して住むことができる**

市営住宅の適正な管理と有効活用の推進

既存の市営住宅を有効に活用し、「ひと（入居者）」「まち」「市（管理者）」にとって良い市営住宅を目指します。

2) 基本目標

市営住宅の管理・活用の基本目標

①セーフティネット住宅の役割を果たします

高齢者・障がい者等に配慮した住戸の確保やバリアフリー化を進めます。

災害等（火災や地震等）により住居を失った被災者の住まいを確保し、生活再建を支援します。

住宅確保要配慮者への住戸提供のため、不動産事業者、市関係部署と連携を強化します。

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

家賃滞納の長期化防止のため早期の取り組みを重視します。市営住宅の空き家の活用を図りながら、公営住宅・改良住宅（中層）の新規入居者募集停止団地の入居者の住み替えを促進します。

改良住宅（2戸1）については、基本方針の見直しを行い、譲渡を再促進していきます。

④民間活力の導入

今後の市営住宅の戸数確保や管理においては、民間賃貸住宅の借り上げや家賃補助、管理業務の外部委託など民間活力・ノウハウの導入を図りながら実施します。

8-2. 施策の展開方向

市営住宅の管理・活用の各基本目標に向けて、具体的な施策を行います。

基本目標-1 セーフティネット住宅の役割を果たします

具体的施策	<p><公営・改良住宅共通></p> <ul style="list-style-type: none">①住宅確保要配慮者への住戸提供のため、不動産事業者、市関係部署との連携の強化②入居に関する応募規定や保証人要件等の見直し検討③災害発生時における住宅確保・相談体制の充実 <p><公営・改良住宅（中層）></p> <ul style="list-style-type: none">④高齢者・障がい者等に配慮した住戸の確保⑤住戸のバリアフリー化の推進
-------	--

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

具体的施策	<p><公営・改良住宅（中層）></p> <ul style="list-style-type: none">①市営住宅長寿命化計画の計画的な実施 <p><公営・改良住宅 共通></p> <ul style="list-style-type: none">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（公共下水道への接続含む）
-------	--

基本目標-3 空き家の活用も考慮した市営住宅の適正な管理・運営の推進

具体的施策	<p><公営・改良住宅 共通></p> <ul style="list-style-type: none">①家賃滞納者への厳格な対応②入居の実態把握と承継や住戸の返還促進③名義人承継制度のあり方検討 <p><公営・改良住宅（中層）></p> <ul style="list-style-type: none">④新規入居者募集停止団地の入居者の住み替え <p><改良住宅（2戸1）></p> <ul style="list-style-type: none">⑤「近江八幡市改良住宅（2戸1）譲渡基本方針」の見直しによる改良住宅（2戸1）の譲渡の促進⑥譲渡を希望しない入居者への住み替えの検討
-------	--

基本目標-4 民間活力の導入

具体的施策	<p><公営・改良住宅 共通></p> <ul style="list-style-type: none">①民間事業者と協働した市営住宅管理における包括的管理委託導入の検討②市営住宅の確保における民間賃貸住宅の活用（借上げ・家賃補助等）
-------	--

基本目標-1 セーフティネット住宅の役割を果たします

令和	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
①住宅確保要配慮者への住戸提供のため、不動産事業者、市関係部署との連携の強化	[Blue bar]										
②入居に関する応募規定や保証人要件等の見直し検討	[Blue bar]										
③災害発生時における住宅確保・相談体制の充実	[Blue bar]										
④高齢者・障がい者等に配慮した住戸の確保	[Blue bar]										
⑤住戸のバリアフリー化の推進			[Blue bar]								

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

令和	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
①市営住宅長寿命化計画の計画的な実施	[Blue bar]									
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		[Blue bar]								
③浄化槽（コミュニティプラント）の老朽化等に伴う更新の検討		[Blue bar]								

基本目標-3 空き家の活用も考慮した市営住宅の適正な管理・運営の推進

令和	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
①家賃滞納者への厳格な対応	[Blue bar]									
②入居の実態把握と承継や住戸の返還促進	[Blue bar]									
③名義人承継制度のあり方検討	[Blue bar]									
④新規募集停止団地の入居者の住み替え	[Blue bar]									
⑤「近江八幡市改良住宅（2戸1）譲渡基本方針」見直しによる改良住宅（2戸1）の譲渡の促進		[Blue bar]								
⑥譲渡希望のない入居者への住み替え検討		[Blue bar]								

基本目標-4 民間活力の導入

令和	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
①民間事業者と協働した市営住宅管理における包括的管理委託導入の検討		[Blue bar]								
②市営住宅の確保における民間賃貸住宅の活用（借上げ・家賃補助等）			[Blue bar]							

9. 計画の推進体制

本計画の施策を実現していくための推進体制を構築します。

①取組体制の構築

本計画の施策を着実に推進するため、近江八幡市営住宅マスタープラン等検討委員会の定期的な開催を図り、計画の進捗管理を行います。

また、社会情勢や市営住宅の現状を踏まえ、市営住宅のあり方や管理運用についても適宜見直し適切な管理が行えるよう近江八幡市営住宅マスタープラン等検討委員会において適宜検討していきます。

② 本計画の中間見直し方針

本計画は、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、おおむね5年後の令和11年度から令和12年度頃に見直しすることとします。

<参考資料>

- 用語説明
- 「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）」の特徴
- 「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）」における世帯数の推計
- 公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー

用語	説明
近江八幡市改良住宅（２戸１）譲渡基本方針	地域住民の自立意識の向上や地域の活力を高めることを目的に改良住宅（２戸１）の譲渡を行うために策定した基本となる方針
給与住宅	勤務先の会社・官公庁・団体などが所有又は管理していて、職務の都合上又は給与の一部として居住している住宅。いわゆる「社宅」「公務員住宅」などと呼ばれるもの。
最低居住面積水準	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 ①単身者 25㎡ ②2人以上の世帯 10㎡×世帯人数 + 10㎡
住生活基本計画（全国計画）	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成果指標が示されています。
住宅セーフティネット	市場機能の中では住宅の確保が困難な人々に対し、所得、家族構成、身体状況等に応じた住宅を確保できるような仕組みや制度。
セーフティネット住宅	住宅セーフティネット法に基づいて、住宅確保用配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者）の入居を拒まない住宅として都道府県や政令指定都市・中核市に登録された住宅
長寿命化	建物を長く使えるようにするための改修やメンテナンスのこと。単に老朽化した部分を修繕だけでなく、機能や性能を向上させ、現代のニーズに対応できるようにすることを含む。
包括的管理委託	受託した民間事業者の創意工夫やノウハウの活用により効率的・効果的に運営できるよう、複数の業務や施設の維持管理を包括的に委託することをいう。
誘導居住面積水準	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 ①単身者 40㎡ ②2人以上の世帯 20㎡×世帯人数 + 15㎡ ○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 ①単身者 55㎡ ②2人以上の世帯 25㎡×世帯人数 + 25㎡
用途廃止	行政目的（市営住宅）の用に供していた行政財産を、長年の土地利用の変化などにより公共的機能がなくなったため、普通財産に変更する手続のこと。

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(ストック推計プログラム)」の特徴

<p>推計の目的と活用場面</p>	<p>・公営住宅等長寿命化計画の策定に係る将来のストック量(ストックの管理目標戸数)の見定めのための中長期的な観点からの公営住宅等の需要の把握。</p> <p>・民間の空き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登録必要戸数の見定めのための中長期的な観点からの住宅確保要配慮者の世帯数の把握。</p> <p>⇒ 中長期的な需要をもとに、公営住宅等の管理戸数が何戸必要か、民間空き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登録戸数が何戸必要かの検討・判断に活用。</p>	<p>推計の対象</p>
<p>推計期間</p>	<p>2020年から5年ごとの時点(世帯数の将来推計が可能な2045年まで)</p>	

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引きおよび技術解説」(国土交通省国土技術政策総合研究所)令和3年9月を参考に作成

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」における

世帯数の推計

国勢調査(総務省統計局)で表章されている、都道府県と市区町村の年齢5歳階級別の人口と世帯数の関係をもとに、都道府県の世帯主率を市区町村別に補正して推計

① 都道府県と市区町村における年齢5歳階級別の世帯人口比の実績値の算出
1995(平成7)年～2015(平成27)年の5年ごと

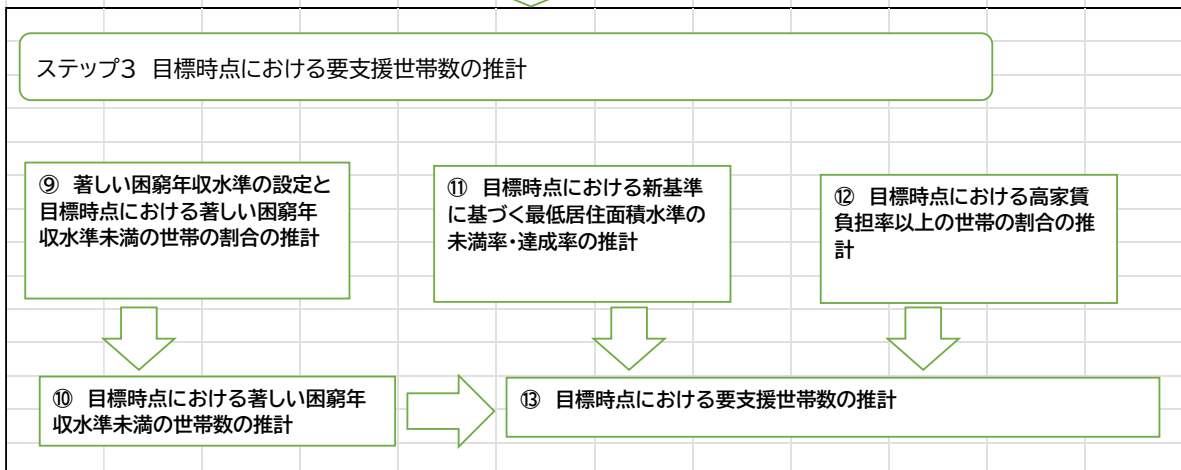
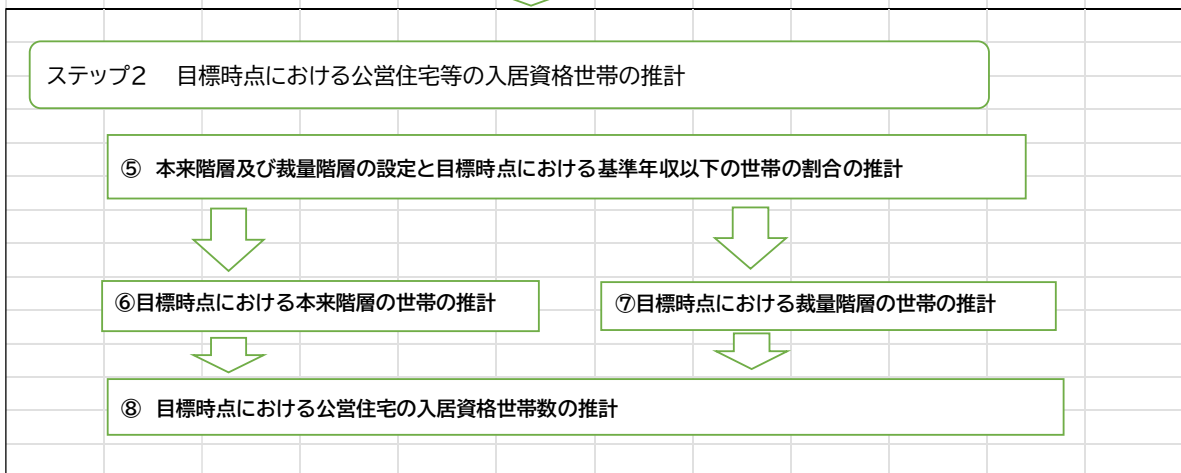
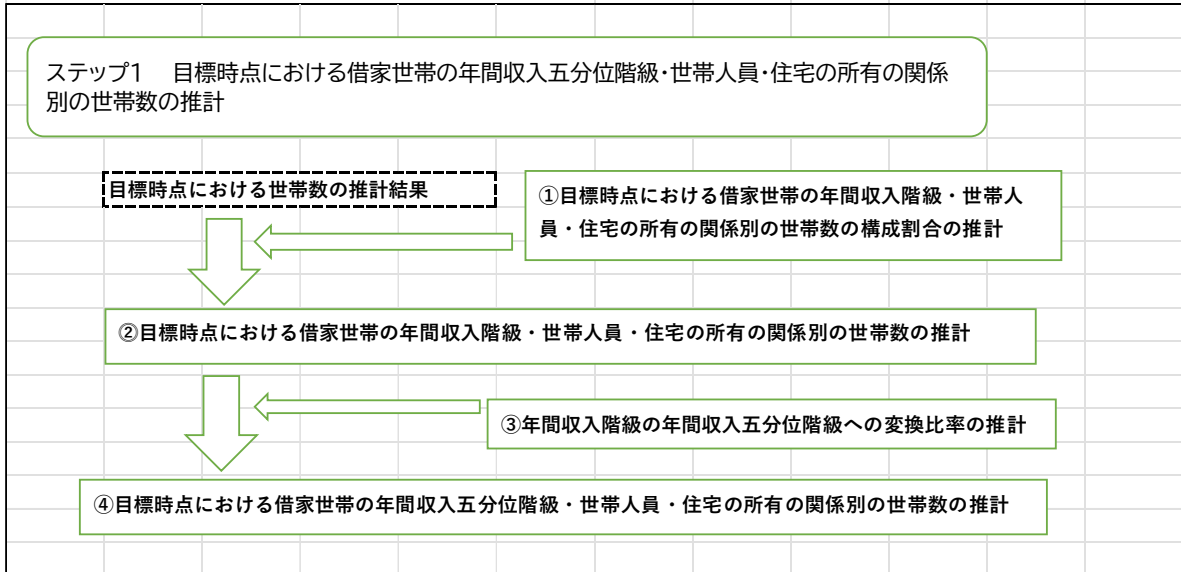
② 都道府県と市区町村における年齢5歳階級別の世帯人口比の相対的格差の算出
1995(平成7)年～2015(平成27)年の5年ごとの時点

③ 都道府県と市区町村における年齢5歳階級別の世帯人口比の相対的格差の推計
(2020(令和2)年～2045(令和27)年までの5年ごとの時点)

④ 市区町村における世帯主の男女・年齢5歳階級別家族累計の世帯主率の推計
(2020(令和2)年～2045(令和27)年までの5年ごとの時点)

資料「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引きおよび技術解説」令和3年9月

公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー



資料「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引きおよび技術解説」（国土技術政策総合研究所）令和3年9月

近江八幡市営住宅マスタープラン
2026年（令和8年）3月
近江八幡市役所都市整備部市営住宅課