

# 彦根市住宅マスタープラン

平成 24 年 3 月

彦 根 市



# 彦根市住宅マスタープラン

## 目次

---

序章 計画の目的と構成	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の期間	2
4. 計画の対象区域	2
第1章 彦根市の概況と住宅・住環境の状況	3
1. 彦根市の概況	3
2. 彦根市の住宅事情	9
3. 民間事業者の意向把握	20
4. 旧彦根市住宅マスタープランの課題と現状	23
第2章 住宅政策における今後の課題	27
第3章 住宅政策の基本理念・基本目標	31
1. 住宅政策の基本理念	31
2. 目指すべき将来像	32
3. 基本目標	33
第4章 住宅政策の展開方向	35
1. 住宅政策の体系と基本方向	35
2. 住宅施策の基本方向	36
第5章 計画の実現に向けて	42
1. 計画の推進体制の検討	42
2. 進行管理方法の検討	44

---

### 巻末資料

彦根市住宅マスタープラン 検討体制	資-1
用語解説	資-3





## 序章 計画の目的と構成

### 1. 計画策定の背景と目的

#### 『彦根市住宅マスタープラン』策定の背景

彦根市ではこれまで、平成9年度策定の彦根市住宅マスタープラン（以下「旧計画」という。）および平成12年度策定の彦根市住宅マスタープラン推進計画の基、住宅政策を推進してきました。

国においては、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定確保および向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務等の基本となる事項について定めた住生活基本法（平成18年6月）が制定されました。

また、住生活基本法に基づいて施策を総合的かつ計画的に推進するため、住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月策定、平成23年3月変更）が策定されました。

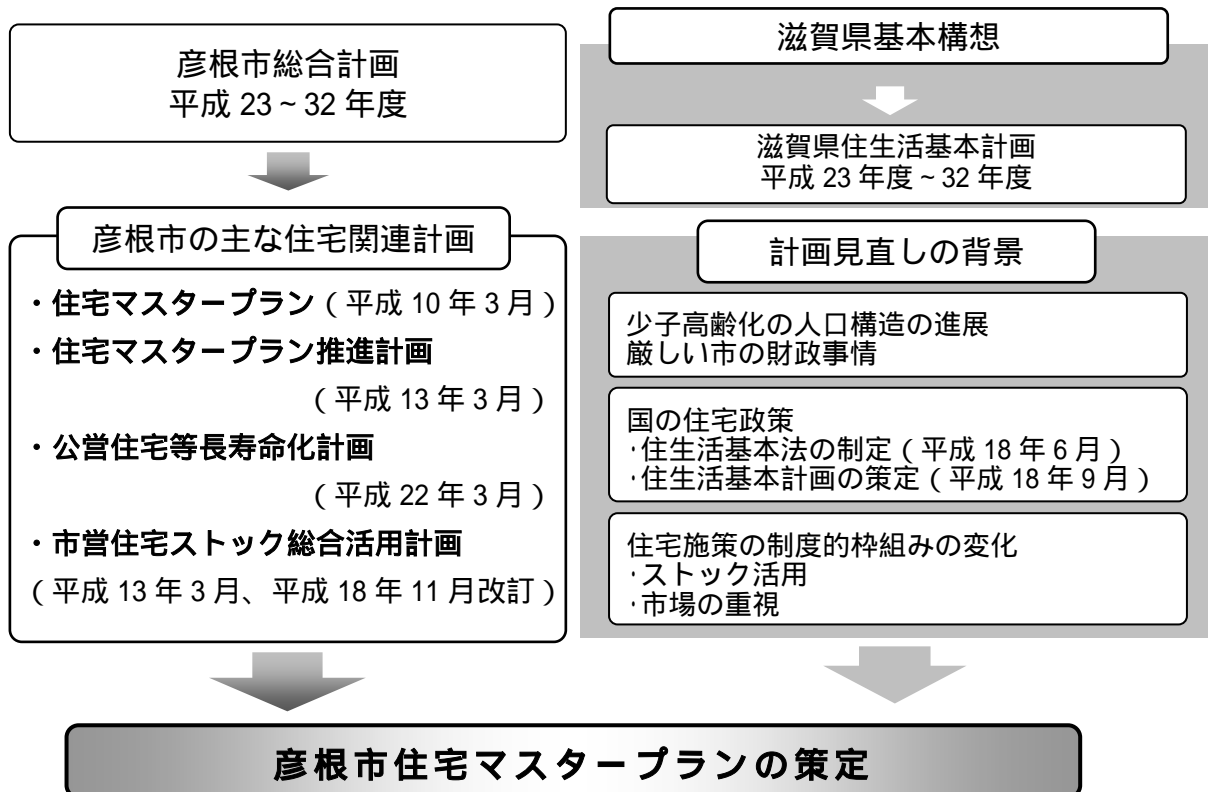


#### 目的

彦根市住宅マスタープランは、彦根市総合計画の基本構想に基づく住宅施策を総合的かつ計画的に推進していくために策定します。

国・県の住生活基本計画との整合性を図り、住生活基本法に掲げられた基本理念に基づく、住宅施策を推進していくための基本的な計画とします。

旧計画を検証し、住宅政策の見直しを行います。



図序-1 計画策定の背景と目的

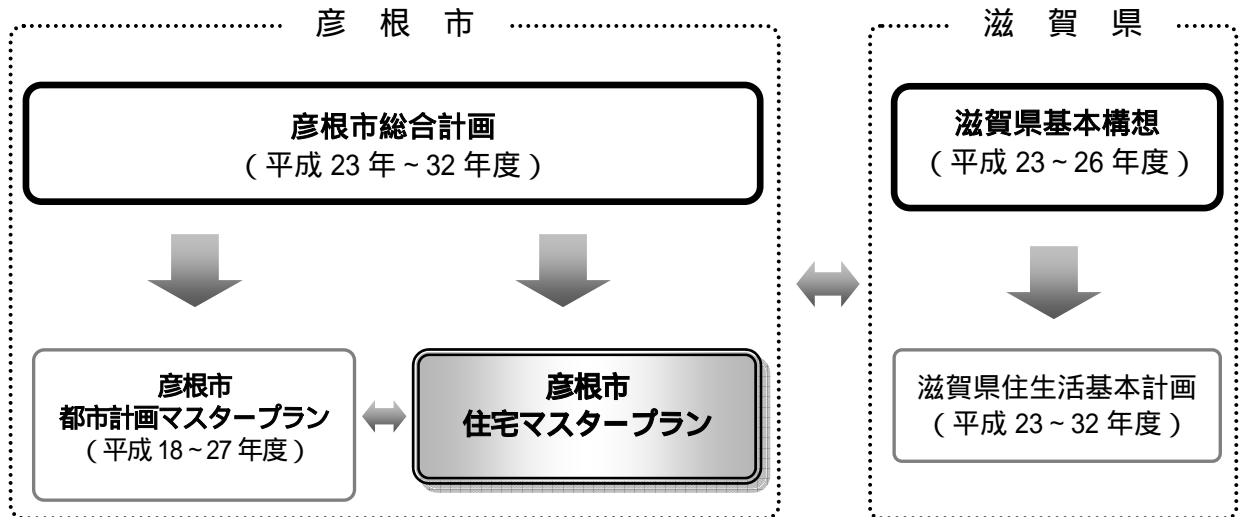
「住生活基本法」巻末資料「用語解説」資5参照

「住生活基本計画」巻末資料「用語解説」資5参照



## 2. 計画の位置づけ

「彦根市住宅マスタープラン」は彦根市総合計画を上位計画とする住宅部門の基本計画とし、各種住宅施策に係る事業等の総合的かつ計画的な推進を図るために、基本理念や基本目標、施策展開の方向を示すものとしします。



図序-2 彦根市住宅マスタープランの位置づけ

## 3. 計画の期間

「彦根市住宅マスタープラン」は平成 24 年度を基準年次、平成 28 年度を中間年次、平成 32 年度を目標年次とする計画とし、計画内容は 5 年程度を目安として見直します。



図序-3 計画期間

## 4. 計画の対象区域

計画の対象区域は、彦根市の行政区域としします。



## 第1章 彦根市の概況と住宅・住環境の状況

### 1. 彦根市の概況

#### (1) 位置・地勢

- 彦根市は、滋賀県の中東部に位置し、湖東地域の中核都市として位置づけられています。
- 中部圏と近畿圏の両圏に属し、名古屋市からは約60km、大阪市からは約100kmに位置しています。
- 市域面積は、196.84km<sup>2</sup>で、北部は米原市、東部は多賀町・甲良町・豊郷町、南部は東近江市・愛荘町に接しています。

#### (2) 人口

- 平成22年10月1日時点の総人口は112,156人となっています。
- 人口は増加傾向が続いていますが、近年では増加率の伸びが鈍化しています。
- 「彦根市総合計画」においては、人口は今後しばらく増加を続け、平成31年には113,414人となりますが、その後減少に転じ、平成32年には113,333人と推計しており、総合計画の目標年次における将来人口をおおむね113,000人としています。

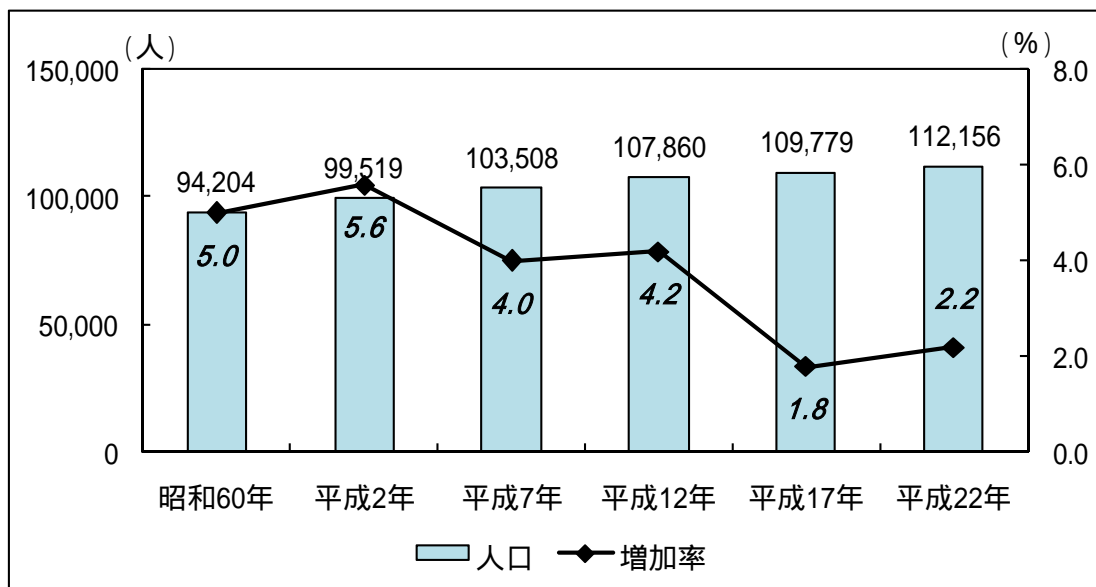


図1-1 人口の推移 (資料:各年国勢調査)



- ・人口構成の推移では、65歳以上の老年人口が増加、0～14歳以下の年少人口が減少しており、少子高齢化の傾向に推移しています。
- ・老年人口は昭和60年から平成22年で、約2.2倍となっています。
- ・15～64歳の生産年齢人口については、人口は増加しているものの、構成比では減少傾向となっています。

表 1-1 人口構成の推移

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
0～14歳	21,254	20,008	18,760	18,058	16,871	16,514
	22.6%	20.1%	18.1%	16.7%	15.4%	15.0%
15～64歳	62,452	66,934	69,901	72,396	72,960	71,225
	66.3%	67.4%	67.5%	67.2%	66.6%	64.5%
65歳以上	10,466	12,395	14,843	17,317	19,718	22,660
	11.1%	12.5%	14.4%	16.1%	18.0%	20.5%
合計	94,172	99,337	103,504	107,771	109,549	110,399

注：合計には年齢不詳を含まない

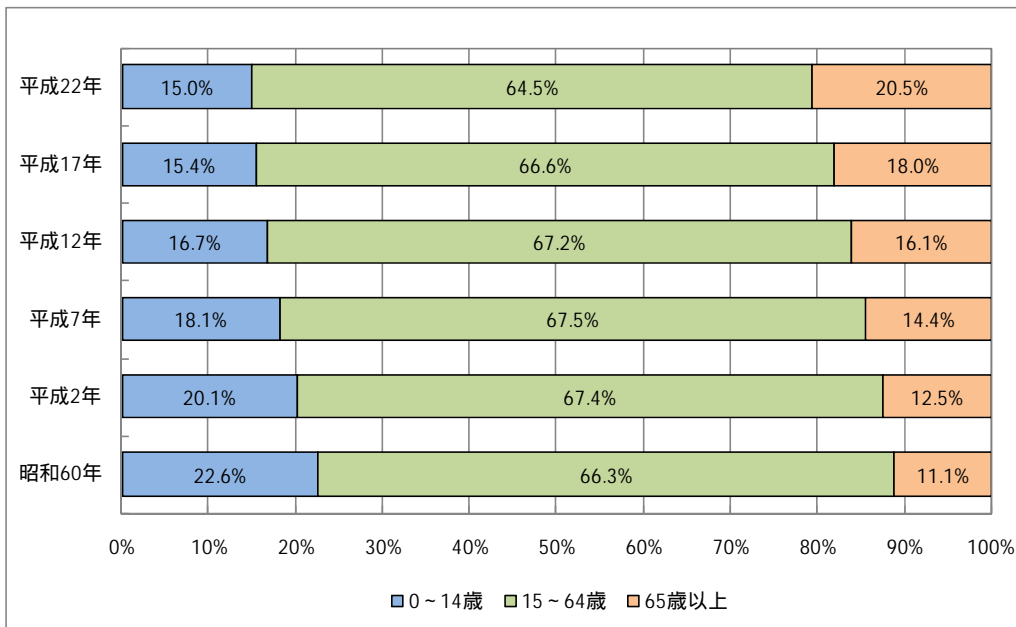


図 1-2 人口構成の推移 (資料: 各年国勢調査)





(3) 世帯

- ・平成22年10月1日時点の総世帯数は43,896世帯となっています。
- ・総人口の増加とともに世帯数も増加しています。
- ・世帯人員別一般世帯数の推移は1人および2人世帯の割合が大幅に増加しており、平成22年には全体の56.4%を占めています。
- ・家族類型別一般世帯数の推移は核家族世帯が最も大きな割合を占めていますが、その割合は年々低くなっています。一方、単独世帯、夫婦のみ世帯は大幅に増加し、昭和60年からの20年間で、約2.5倍になっています。

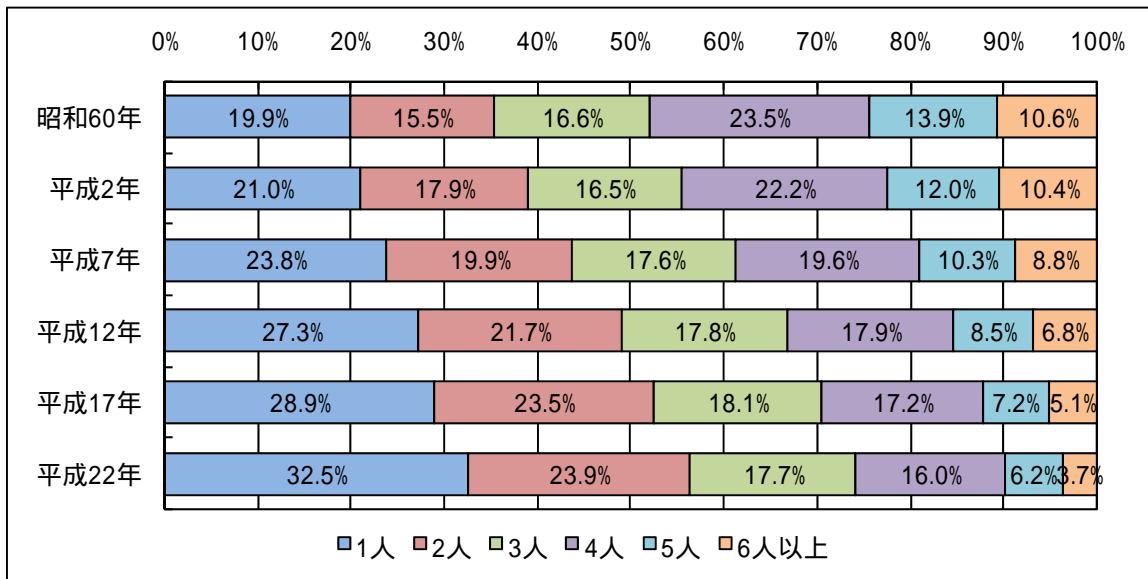


図1-3 世帯人員別一般世帯数の推移 (資料:各年国勢調査)

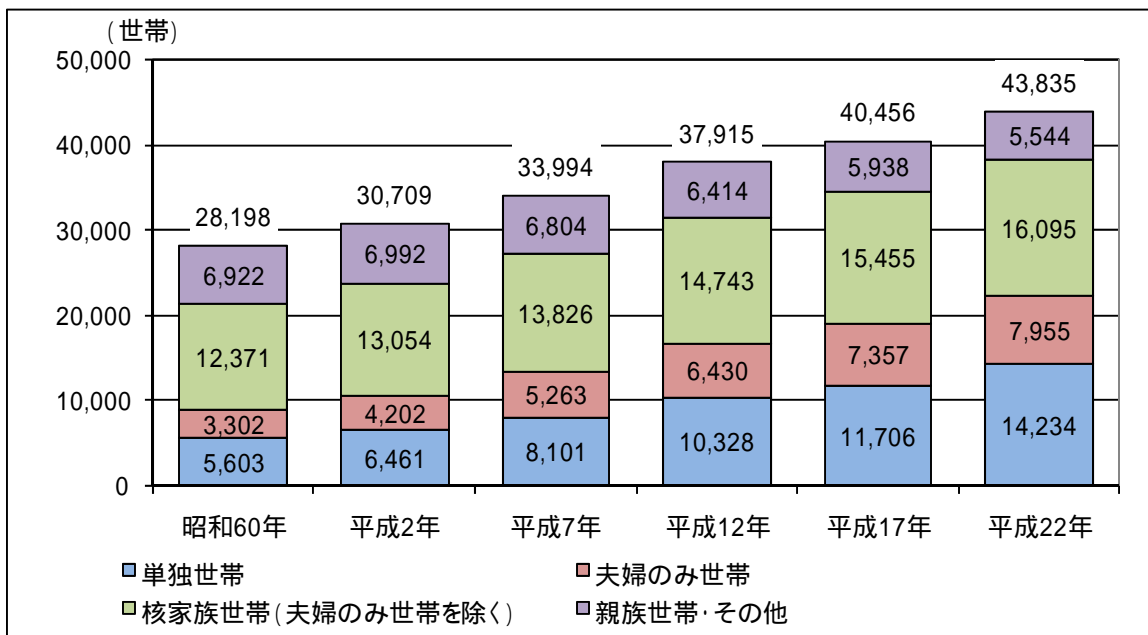


図1-4 家族類型別一般世帯数の推移 (資料:各年国勢調査)

「一般世帯」巻末資料「用語解説」資3参照



(4) 高齢者の状況

- ・平成22年10月1日時点の高齢単身者は3,169人、高齢夫婦世帯は3,293世帯で、昭和60年から平成22年の25年間で高齢単身者は3倍、高齢夫婦世帯は5倍となっています。
- ・高齢単身者は、75歳以上の高齢者が大幅に増加しています。

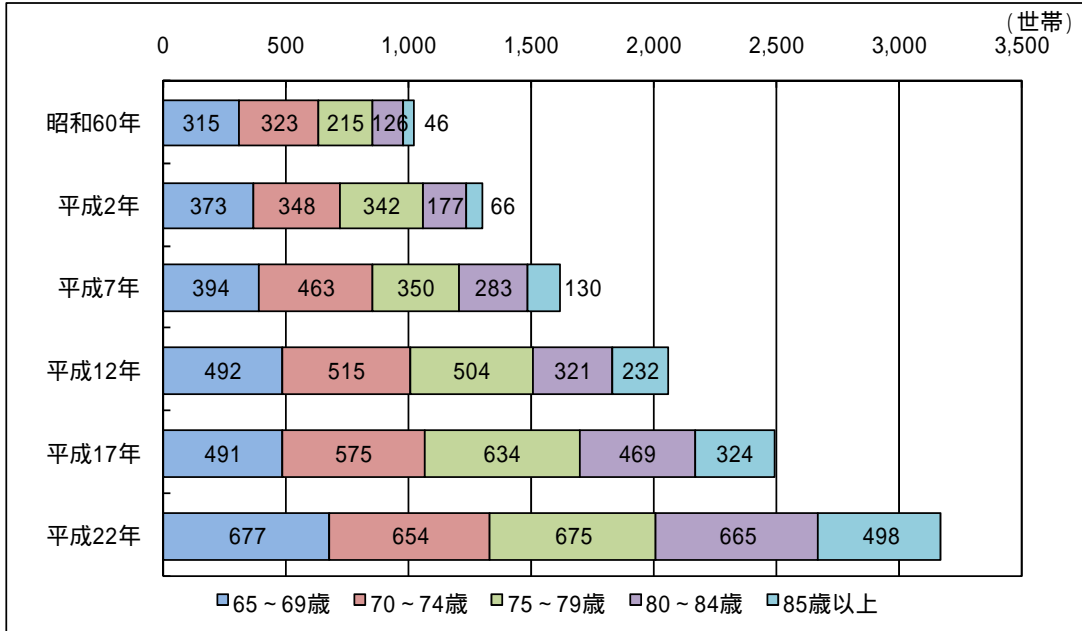


図1-5 高齢単身者の推移 (資料:各年国勢調査)

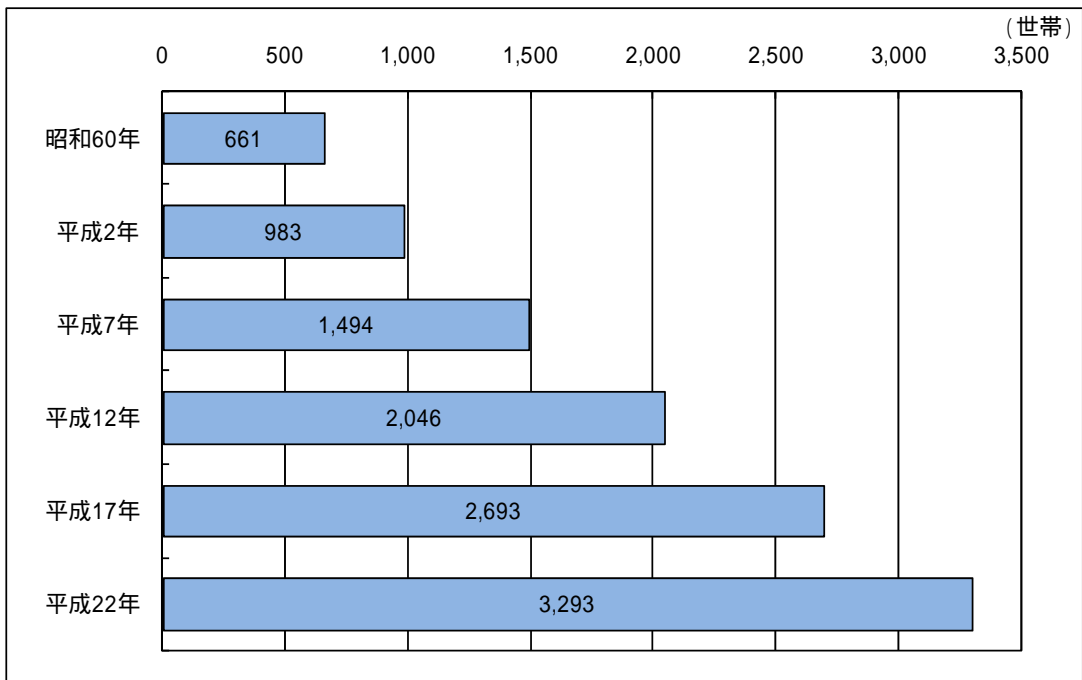


図1-6 夫婦とも65歳以上の高齢夫婦世帯数の推移 (資料:各年国勢調査)



(5) 子育て世帯の状況

- ・平成22年10月1日時点の18歳未満親族のいる一般世帯数は11,335世帯(単独世帯等除く)となっており、昭和60年以降減少傾向が続いています。

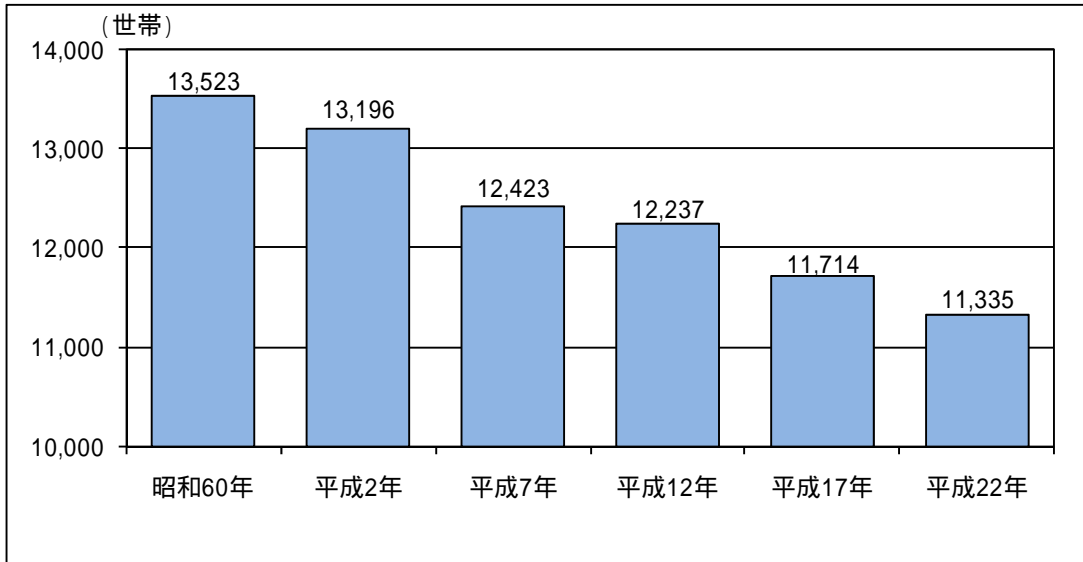


図1-7 18歳未満親族のいる一般世帯数の推移(資料:各年国勢調査)

(6) ひとり親世帯の状況

- ・平成22年10月1日時点のひとり親世帯数は、682世帯となっており、近年増加傾向にあります。

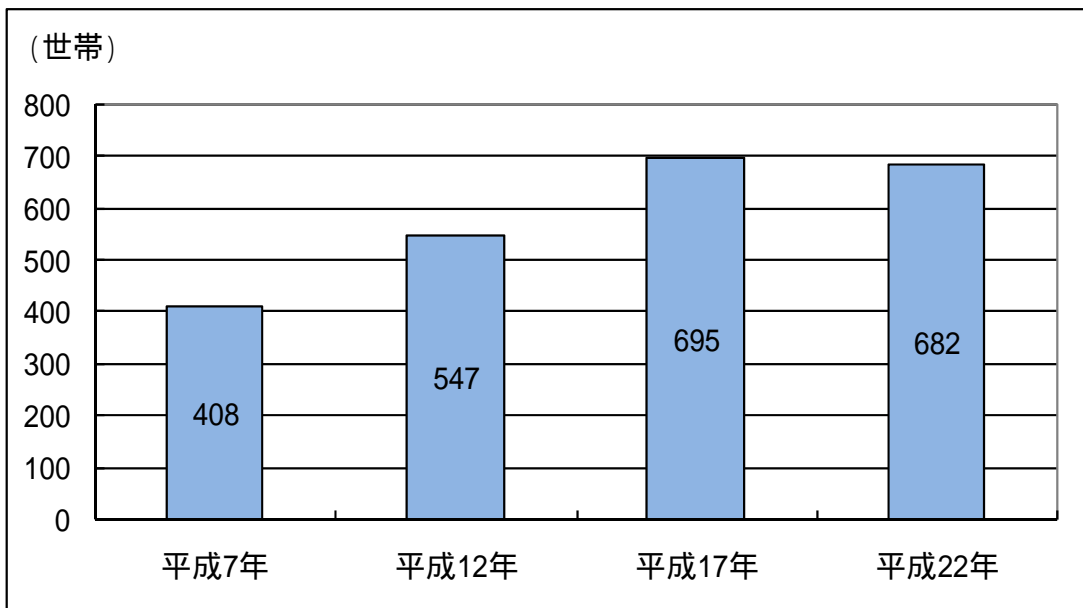


図1-8 ひとり親世帯数の推移(資料:各年国勢調査)



### (7) 生活保護実施状況

- ・平成22年度末時点の被保護世帯数は、708世帯となっています。
- ・被保護世帯数は年々増加しています。

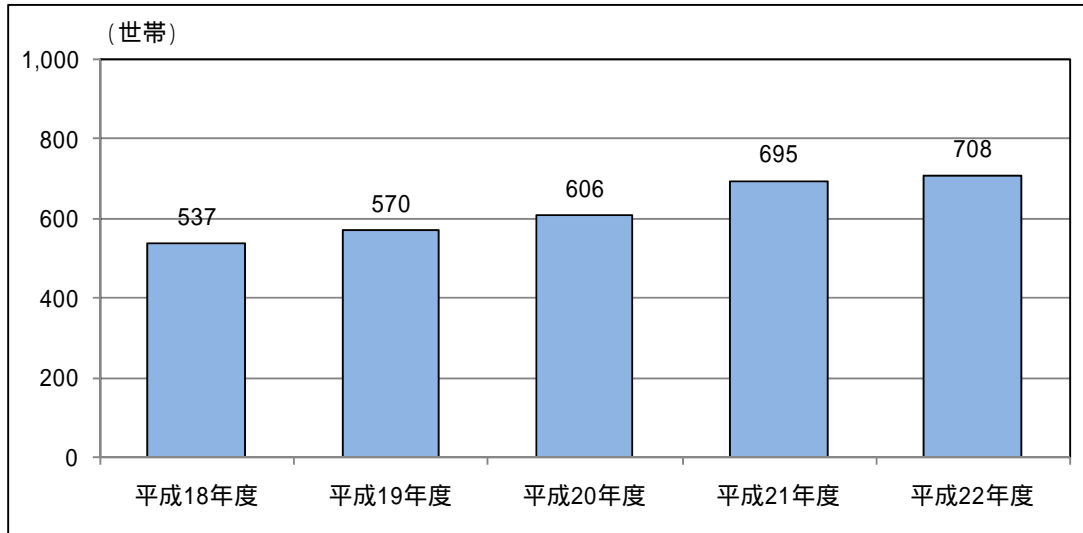


図1-9 被保護世帯数の推移 (資料:彦根市統計書)

### (8) 障害者の状況

- ・平成22年度末時点の障害者数は、身体障害者3,877人、知的障害者784人、精神障害者343人となっています。
- ・身体障害者は4,000人前後で推移していますが、知的障害者、精神障害者は増加しています。

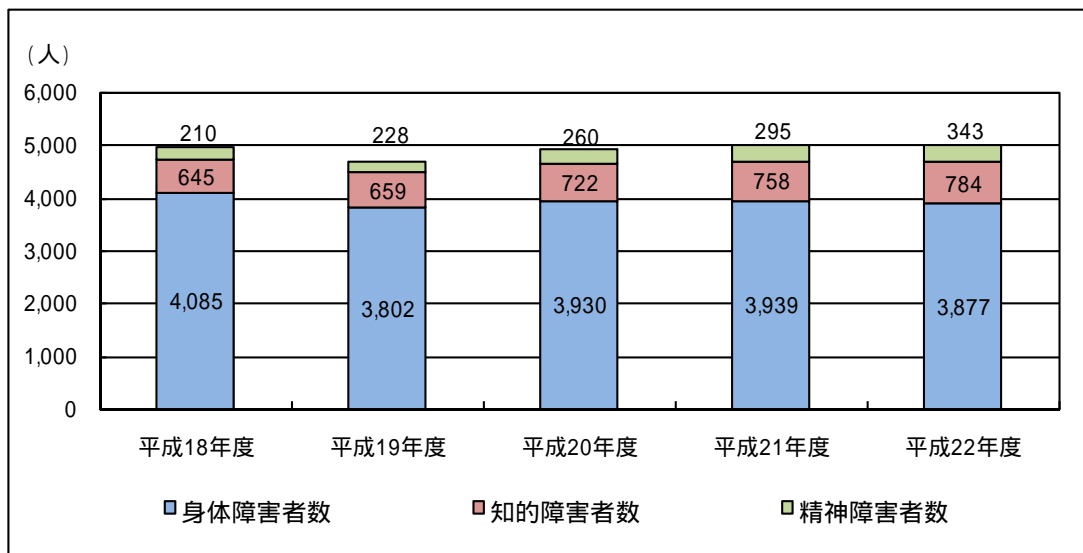


図1-10 障害者数の推移 (資料:彦根市統計書)

注：障害者数等については、手帳の交付者数としています。



## 2. 彦根市の住宅事情

### (1) 住宅ストック

#### 1) 住宅数

- ・本市の住宅数は増加傾向にあり、平成20年では50,830戸と世帯数を上回っており、住宅は量的には充足していると考えられます。
- ・平成20年の空家数は8,500戸、空家率は16.7%であり、滋賀県の平均(12.9%)と比べてやや多い状況となっています。

表1-2 住宅数等の推移 単位:世帯、戸

	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年
世帯数	29,605	32,761	36,157	39,123	42,659
住宅数	31,540	35,040	42,660	46,270	50,830
空家率	10.1%	14.4%	12.8%	16.6%	16.7%

(資料:世帯数...彦根市統計書(住民基本台帳+外国人登録人口)  
住宅数・空家率...各年住宅・土地統計調査)

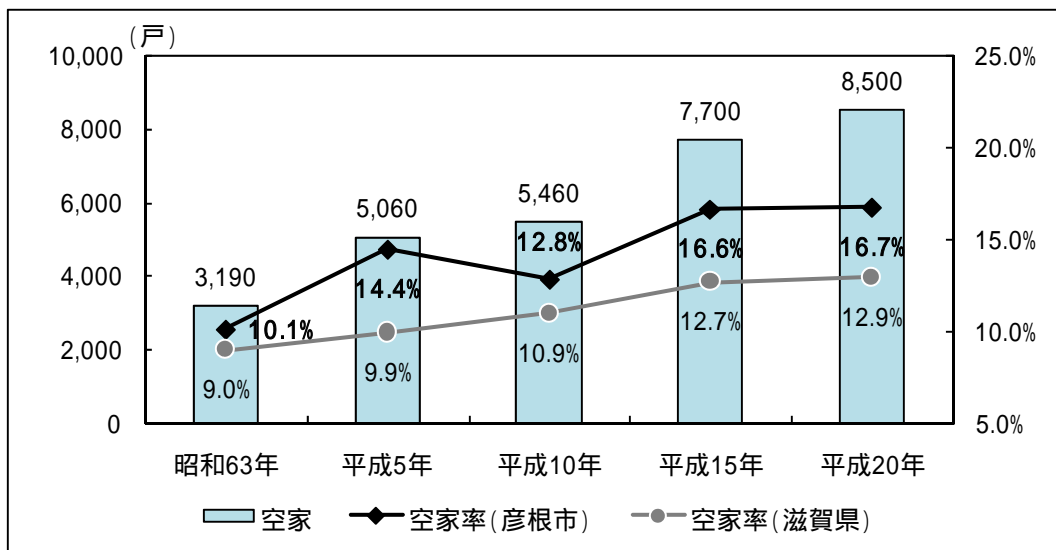


図1-11 空家状況の推移 (資料:各年住宅・土地統計調査)

「住宅ストック」巻末資料「用語解説」資6参照  
「住宅・土地統計調査」巻末資料「用語解説」資6参照



2) 住宅の所有関係

- ・一般世帯 43,835 世帯のうち、持ち家に住む世帯は 28,446 世帯 (64.9%)、借家等に住む世帯は 15,389 世帯 (35.1%) となっています。
- ・持ち家率の推移を見ると、わずかながら減少傾向にあり、全体に占める割合が 64.9% となっています。
- ・借家については、民営の借家が増加傾向にあり 26.0% となっています。

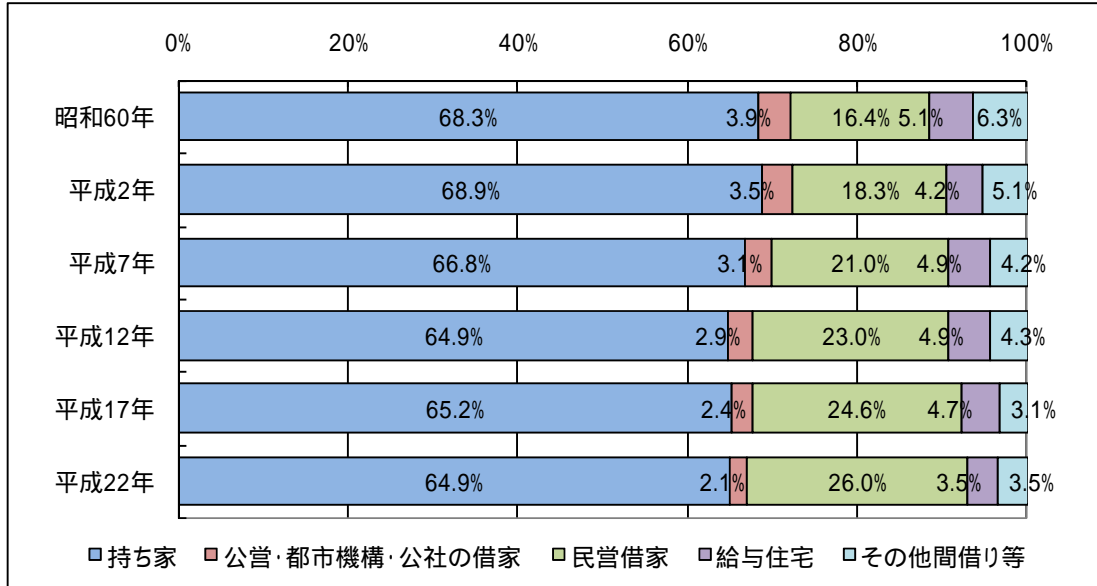


図 1-12 住宅所有関係別一般世帯数の推移 (資料:各年国勢調査)

3) 建て方別住宅数

- ・建て方別の住宅数は、平成 20 年で一戸建 27,280 戸 (65.0%)、長屋建 740 戸 (1.7%)、共同住宅 13,860 戸 (33.0%)、その他 110 戸 (0.3%) となっています。
- ・一戸建の占める割合は、平成 10 年以降減少し、65%前後で推移しています。他方、共同住宅の占める割合が増加し、30%前後で推移しています。

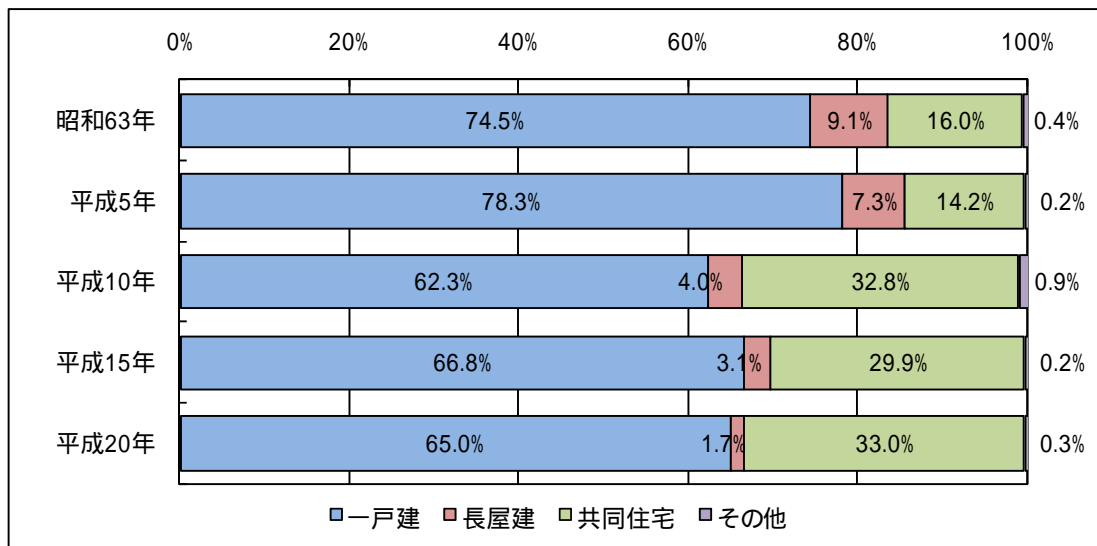


図 1-13 建て方別住宅数の推移 (資料:各年住宅・土地統計調査)

「給与住宅」巻末資料「用語解説」資 3 参照  
 「長屋建」巻末資料「用語解説」資 9 参照



4) 建築時期別住宅数

・現在の耐震基準は昭和56年5月にできたもので、以前の耐震基準と区別するために新耐震基準と呼ばれていますが、平成20年では、新耐震基準以前に建築された住宅は12,200戸で、全体の30.3%を占めています。

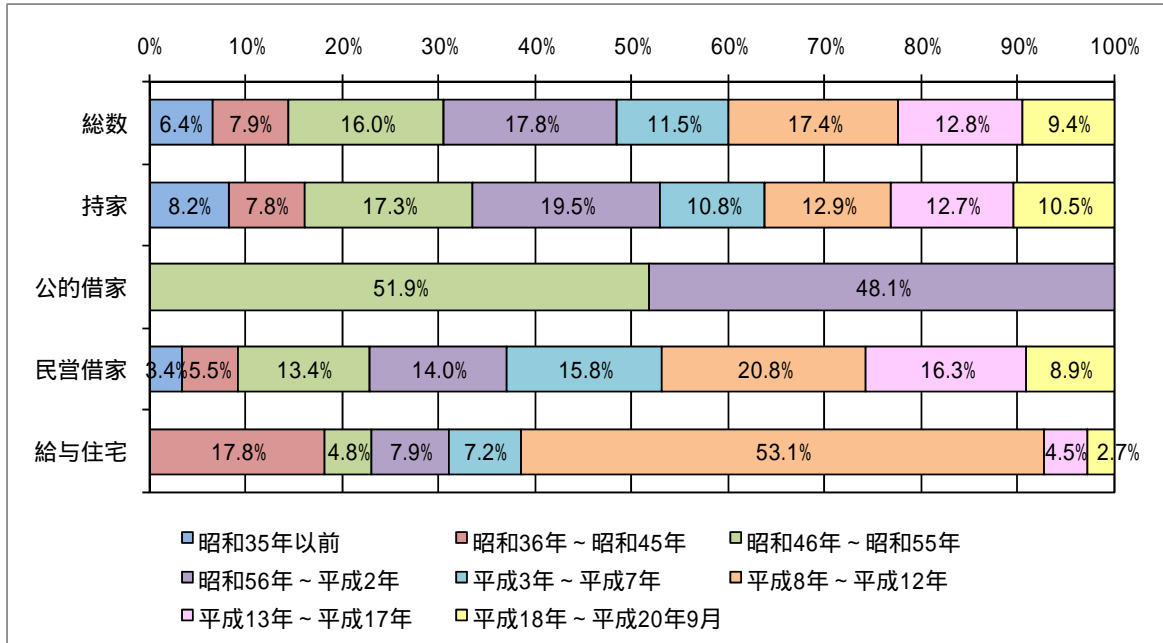


図 1-14 所有関係別・建築時期別住宅数の割合 (資料:平成20年住宅・土地統計調査)

5) 住宅規模

・所有関係別の1世帯あたり居住室数は、持ち家6.93室、公営の借家3.69室、都市機構・公社の借家4.00室、民営の借家2.49室、給与住宅は2.43室となっています。

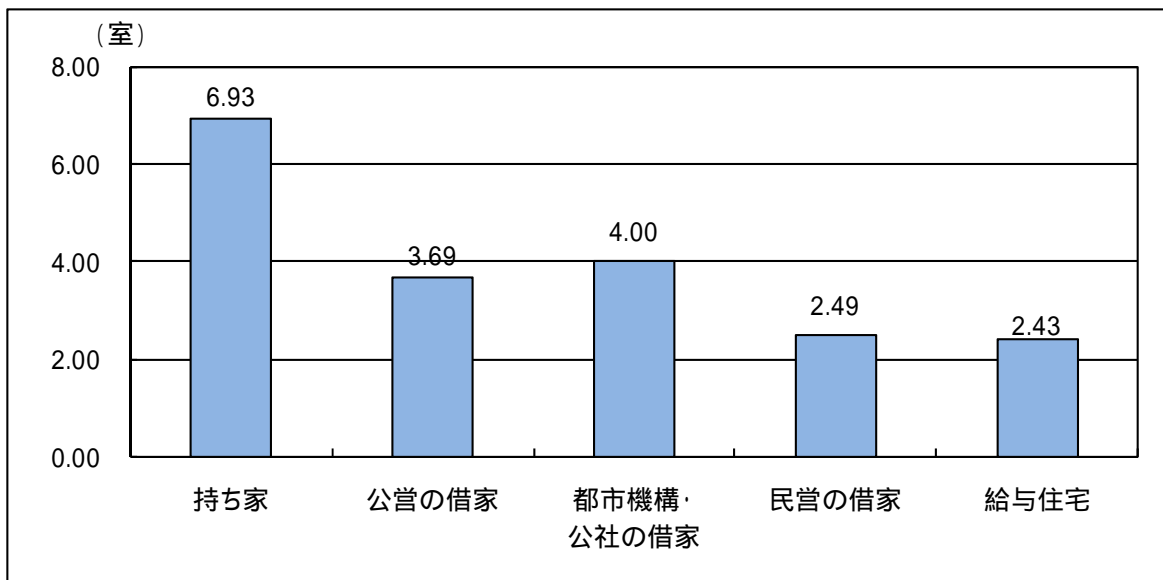


図 1-15 所有関係別1世帯あたり居住室数 (資料:平成20年住宅・土地統計調査)

「耐震基準」巻末資料「用語解説」資7参照



6) 居住水準

- ・最低居住面積水準 未満の住宅に居住している世帯の割合は、一時減少しましたが、平成10年以降増加に転じ、平成20年には6.1%となっています。
- ・誘導居住面積水準 以上の住宅に居住している世帯の割合は、平成5年以降約6割を維持しています。
- ・居住水準を家族類型別でみると、誘導居住面積水準以上世帯の比率が高いのは65歳以上の単身世帯と夫婦のみ世帯で、80%を超えています。
- ・一方、65歳未満の単身世帯では38.3%にとどまっており、また最低居住面積水準未満世帯の比率が15.8%と最も多くなっています。

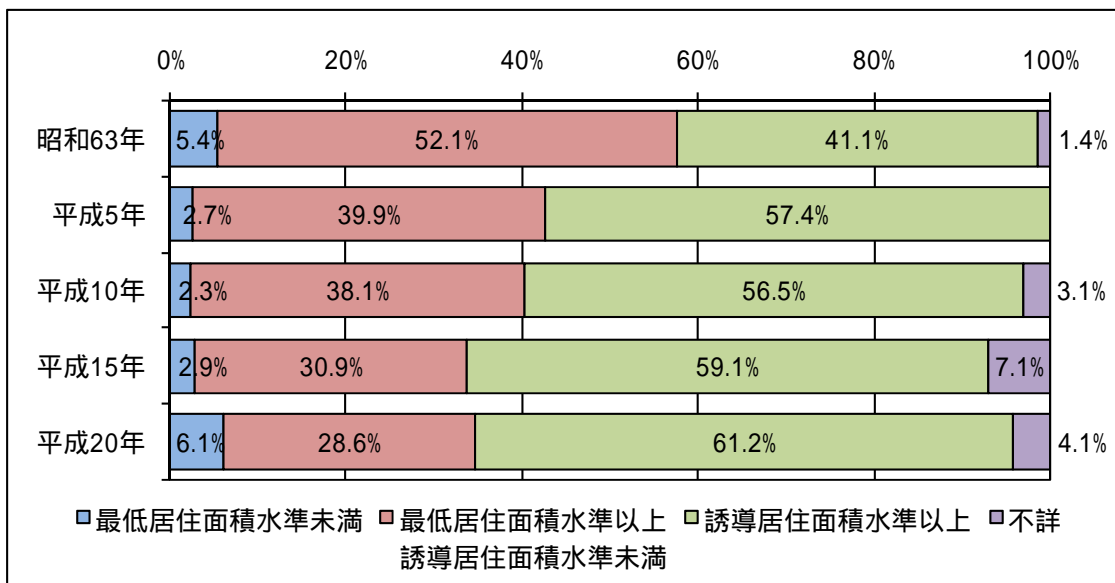


図 1-16 居住水準別世帯数の推移 (資料:各年住宅・土地統計調査)

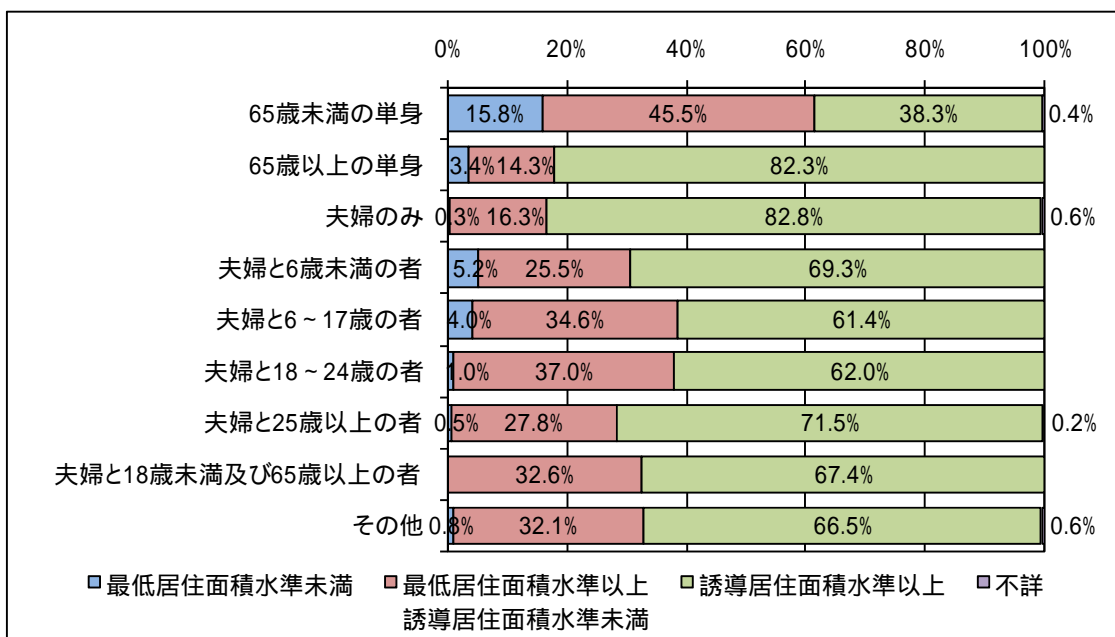


図 1-17 家族類型別の居住水準 (資料:平成20年住宅・土地統計調査)

「最低居住面積水準」巻末資料「用語解説」資5参照  
 「誘導居住面積水準」巻末資料「用語解説」資10参照





7) 耐震化の状況

- ・平成15年の住宅・土地統計調査をもとに、平成19年の住宅戸数をトレンド法推計により試算すると、住宅総数は、41,326戸となります。
- ・昭和55年以前の住宅について、国が推計した木造12%、非木造76%の割合で、耐震性を満たすと考えられる住戸概数を算定すると8,902戸が耐震性不十分となります。

表1-3 耐震化の状況(平成19年推計値)

単位:戸

建築年代	総戸数	耐震性を満たすと考えられる住戸概数		耐震性を不十分であると考えられる住戸概数	
		木造	非木造	木造	非木造
昭和55年以前	11,703	2,801	1,142	1,659	8,902
昭和56年以降	29,623	29,623	14,288	15,335	0
合計	41,326	32,424	15,430	16,994	8,902

(資料:彦根市建築物耐震改修促進計画 平成20年3月)

8) 敷地の接道状況

- ・建築時期が古い住宅ほど敷地に接する道路の幅員は狭くなっています。
- ・敷地に接する道路の幅員が4m未満となっている住宅が約30%あります。

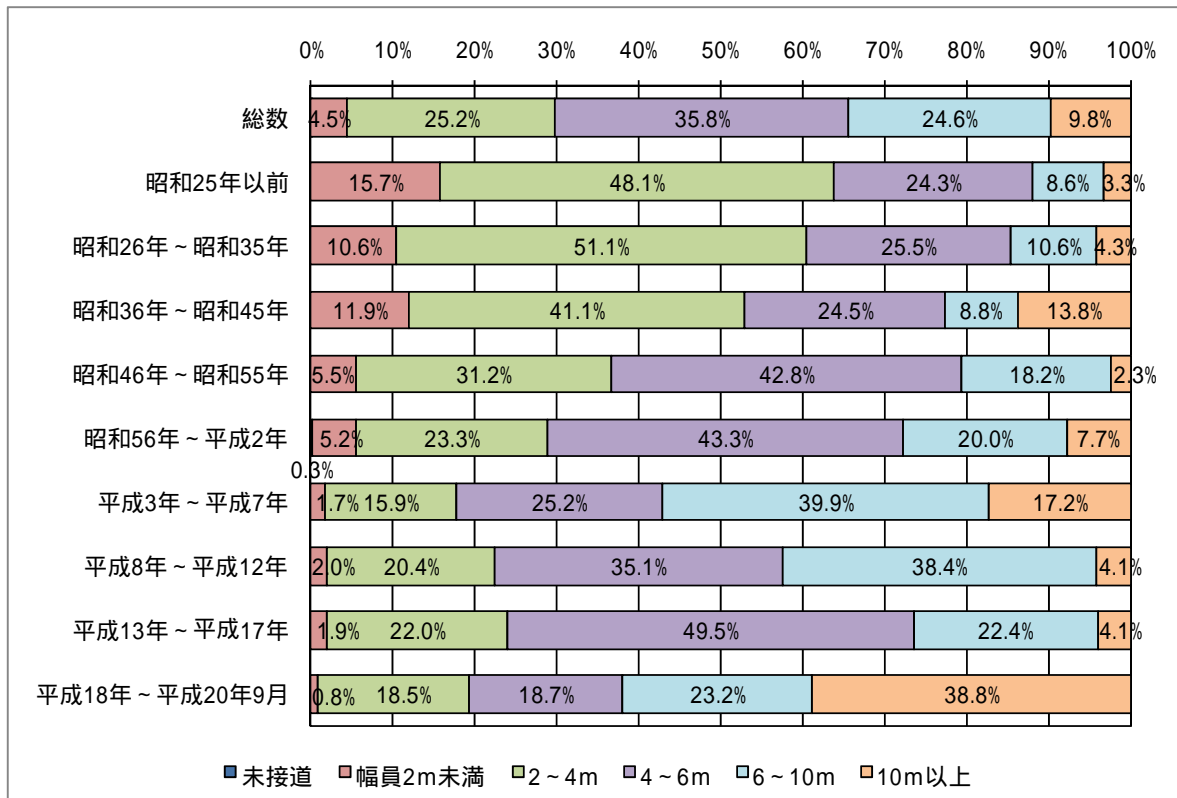


図1-18 建築時期別敷地の接道状況(資料:平成20年住宅・土地統計調査)

「トレンド法推計」巻末資料「用語解説」資9参照



(2) 住宅需要

1) 新築住宅着工動向

- ・平成22年の着工数は743戸で、近年は減少傾向にあります。
- ・利用関係別に見ると、平成21年まで着工数が最も多いのは貸家でしたが、平成20年をピークに大幅に減少しています。持家の着工数は500戸前後で推移しています。

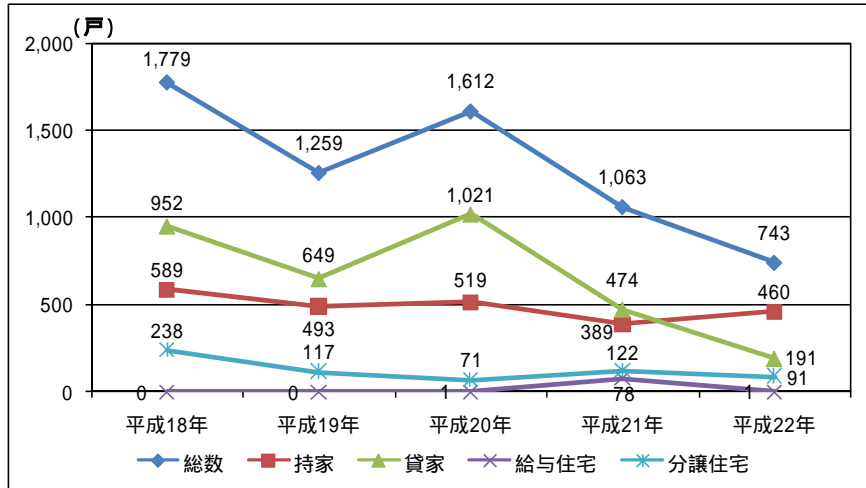


図1-19 新築住宅着工動向 (資料:滋賀県HP)

2) 家賃状況

- ・平成20年の1か月当たりの家賃は、民間借家で47,383円と最も高くなっており、次いで都市再生機構・公社の借家が43,600円、給与住宅が16,807円、公営の借家が14,422円となっています。

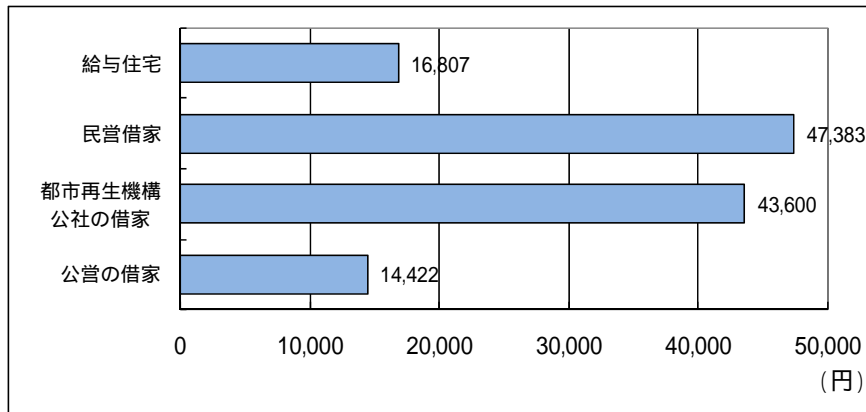


図1-20 専用住宅の所有関係別1か月当たり家賃状況 (資料:平成20年住宅・土地統計調査)

(3) 公営住宅 の状況

- ・市営住宅642戸、改良住宅112戸、県営住宅219戸が整備されています。
- ・市営住宅の構造別戸数は、木造が12戸(1.9%)、準耐火構造 平屋建が216戸(33.6%)、準耐火構造2階建が192戸(29.9%)、耐火構造2階建が8戸(1.3%)、中層耐火構造が214戸(33.3%)となっています。

「公営住宅」巻末資料「用語解説」資5参照、「改良住宅」巻末資料「用語解説」資3参照  
 「準耐火構造」巻末資料「用語解説」資6参照、「耐火構造」巻末資料「用語解説」資7参照  
 「中層耐火構造」巻末資料「用語解説」資8参照

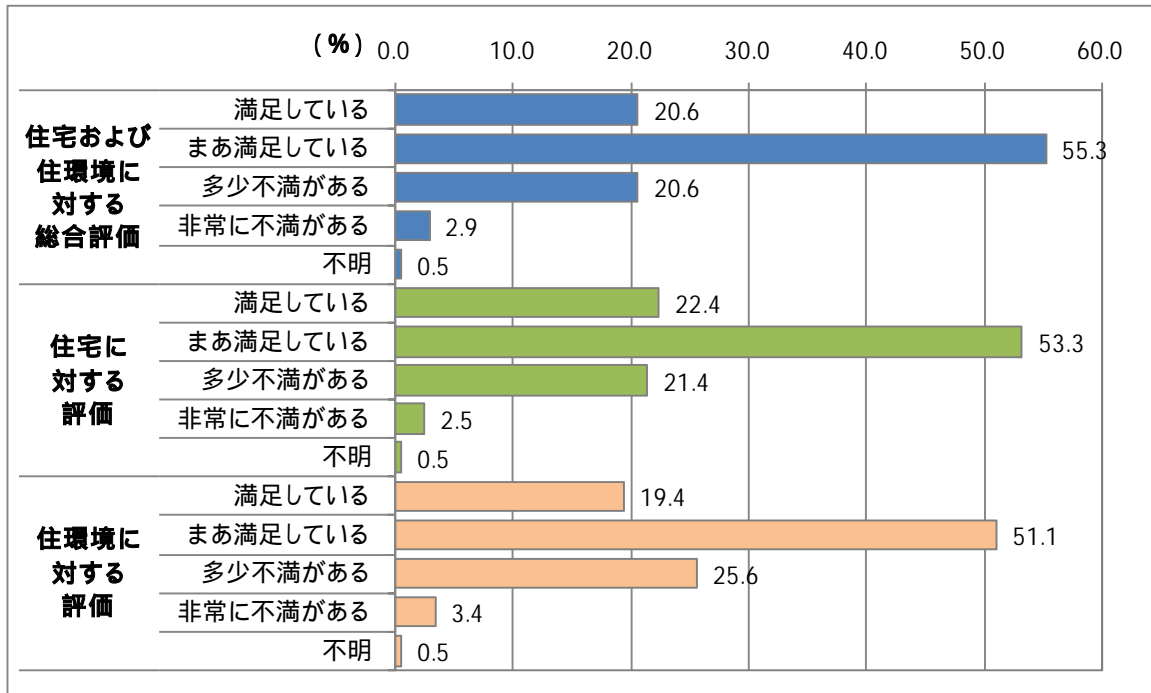


(4) 住宅・住環境ニーズの状況

1) 現在の住まいに対する感じ方

住宅および住環境に対する総合評価

- ・住宅および住環境に対する総合評価についてみると、「非常に不満がある」が2.9%、「多少不満がある」が20.6%であり、不満率（「非常に不満がある」と「多少不満がある」を合わせた率）は23.5%となっています。
- ・一方、「満足している」は20.6%であり、「まあ満足している」の55.3%と合わせると75.9%と高い割合となっています。



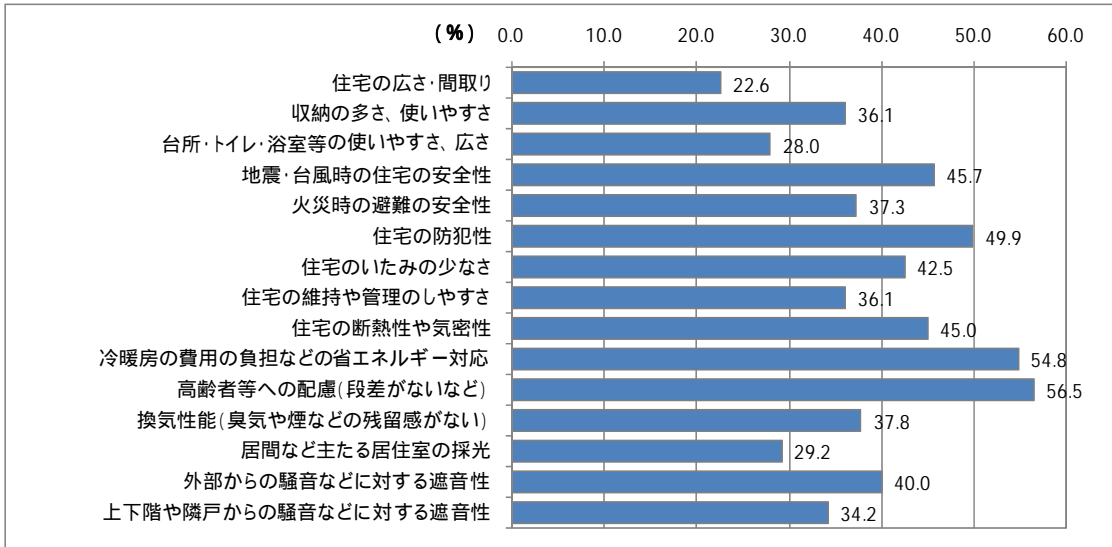
(資料：平成20年滋賀県住生活総合調査)

注：住宅・住環境ニーズの状況については、平成20年滋賀県住生活総合調査のうち、湖東地域（彦根市、愛荘町、甲良町、多賀町、豊郷町）の集計データを記載しています。



住宅の各要素に対する評価（不満率）

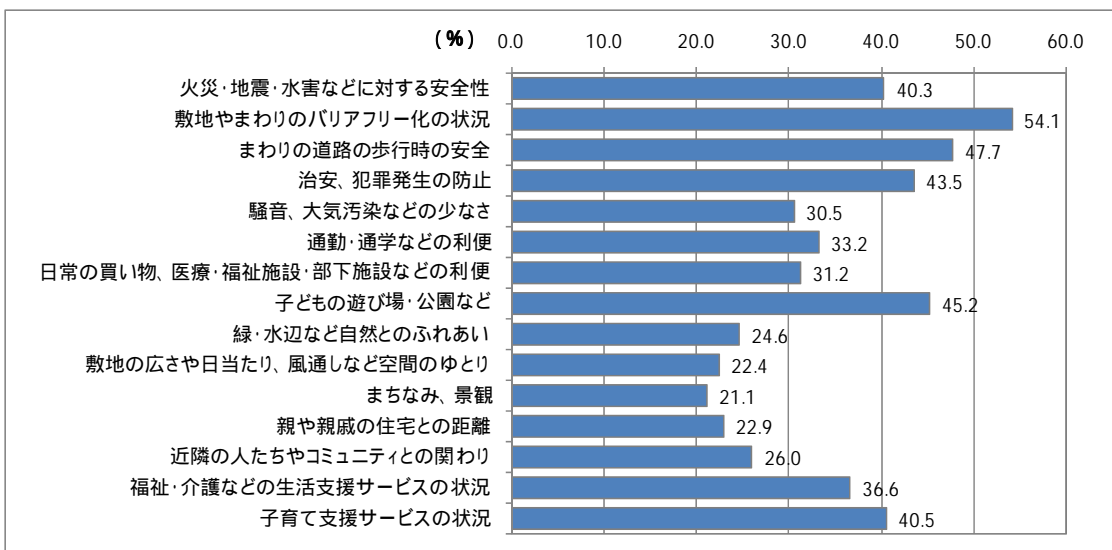
- ・住宅の各要素に対する不満率をみると、「高齢者等への配慮」の56.5%が最も高い割合であり、次いで「冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応」の54.8%、「住宅の防犯性」の49.9%、「地震・台風時の住宅の安全性」の45.7%となっています。



(資料：平成20年滋賀県住生活総合調査)

住環境の各要素に対する評価（不満率）

- ・住環境の各要素に対する不満率をみると、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」が最も多く54.1%に上っています。
- ・「まわりの道路の歩行時の安全」(47.7%)、「子どもの遊び場・公園など」(45.2%)、「子育て支援サービスの状況」(40.5%)といった公共施設に対する不満率が高くなっています。
- ・また、「治安、犯罪発生の防止」(43.5%)、「火災・地震・水害などに対する安全」(40.3%)といった防犯・防災に対する不満率も高い傾向となっています。



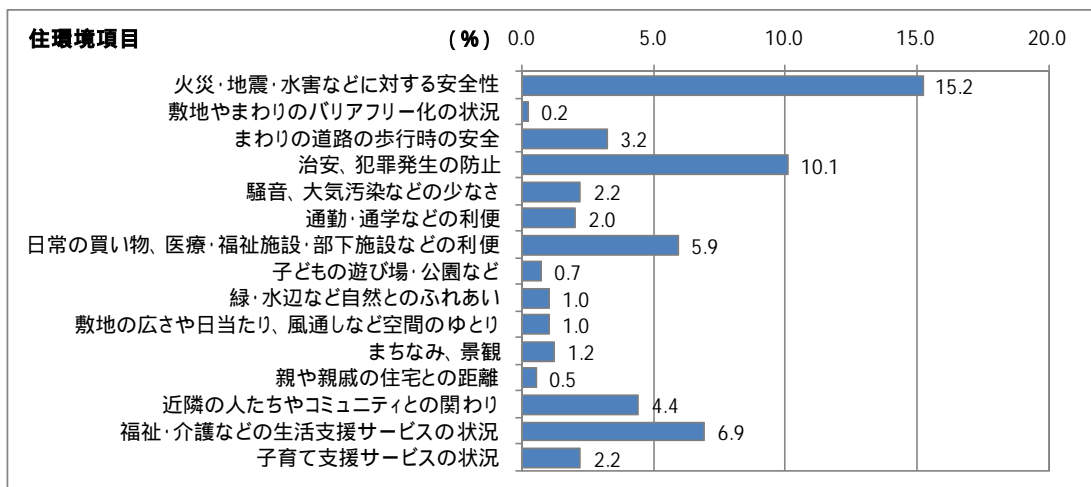
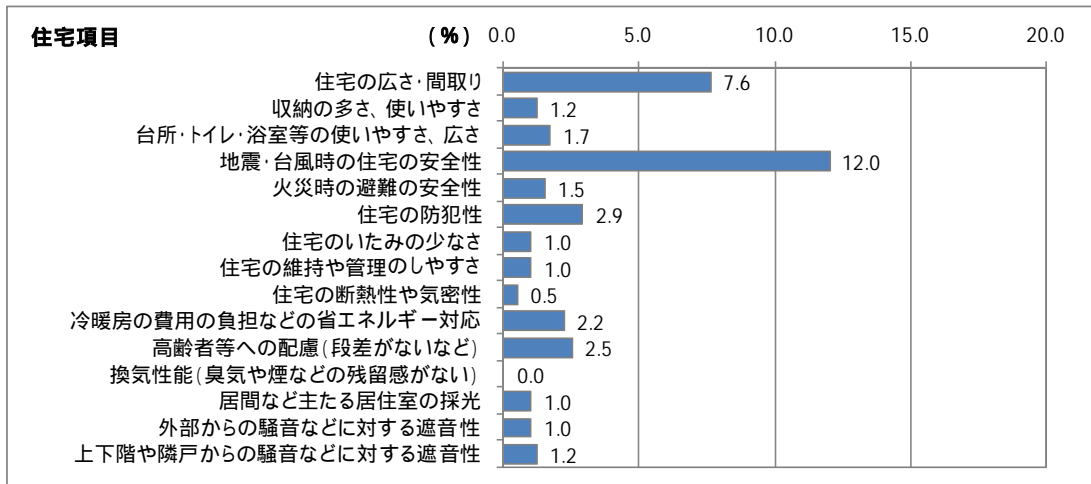
(資料：平成20年滋賀県住生活総合調査)

「バリアフリー」巻末資料「用語解説」資9参照



住まいにおいて最も重要と思う点

- ・住まいにおいて最も重要と思う点としてあげる世帯が多い項目は、「火災・地震・水害などに対する安全」(15.2%)、「地震・台風時の住宅の安全性」(12.0%)、「治安、犯罪発生防止」(10.1%)となっています。
- ・次いで、「住宅の広さや間取り」(7.6%)、「福祉・介護などの生活支援サービスの状況」(6.9%)となっています。



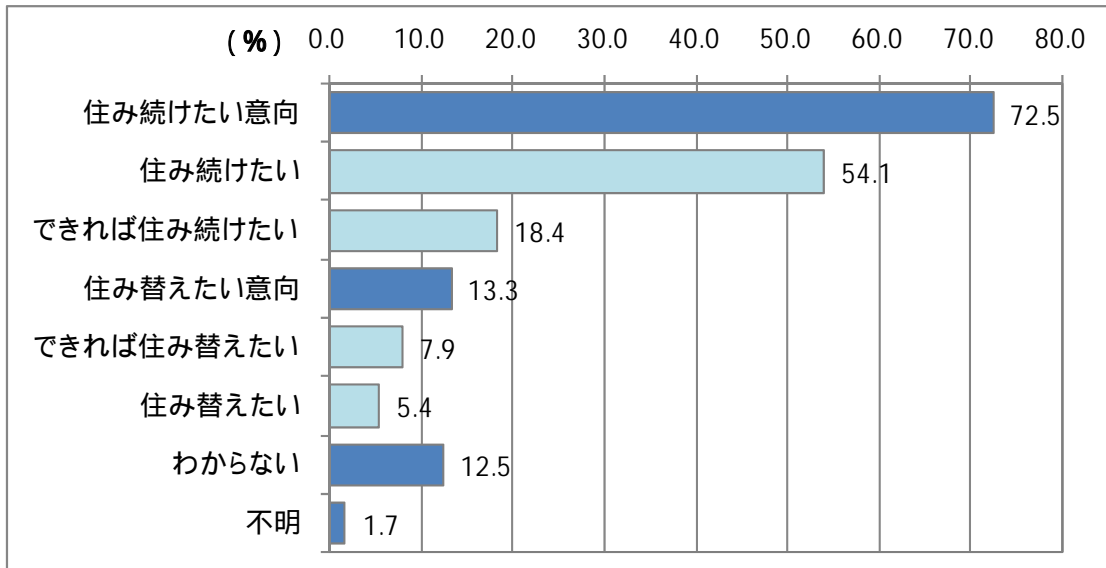
(資料：平成20年滋賀県住生活総合調査)



## 2) 今後の住まい方の意向

### 居住継続の意向

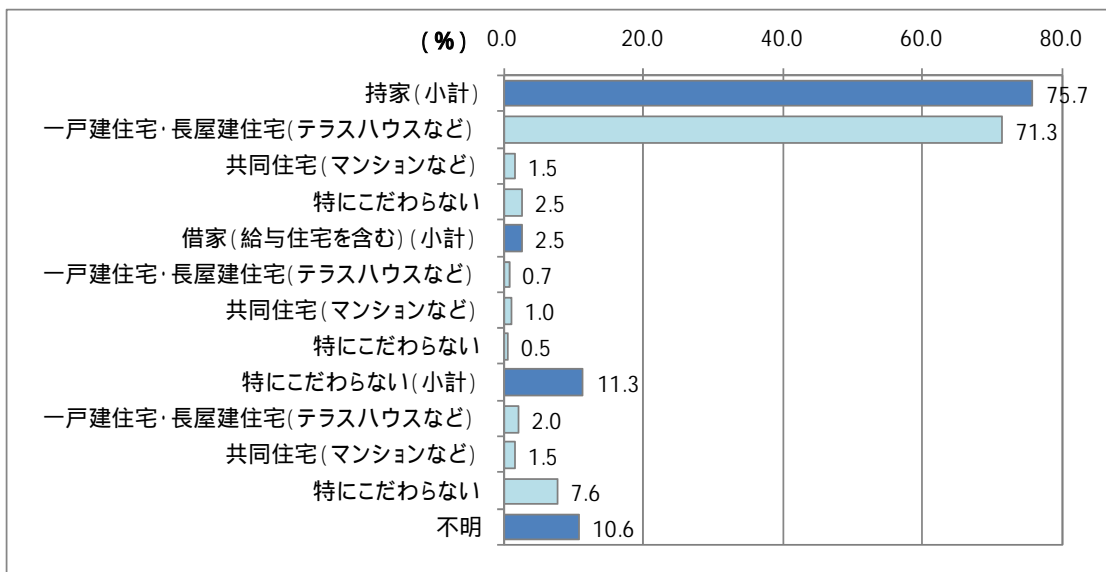
- ・現在の住まいに住み続けたいとする世帯の割合は72.5%であり、反対に住み替えたいとする世帯(「住み替えたい」と「できれば住み替えたい」の合計)の13.3%比べて高い傾向となっています。



(資料: 平成20年滋賀県住生活総合調査)

### 今後の住まいに関する意向

- ・今後住むとしたら持家が良とする世帯の割合は75.7%であり、「借家(給与住宅を含む)」(2.5%)、「特にこだわらない」(11.3%)と比べて高い傾向となっています。



小計は建て方不明を含む

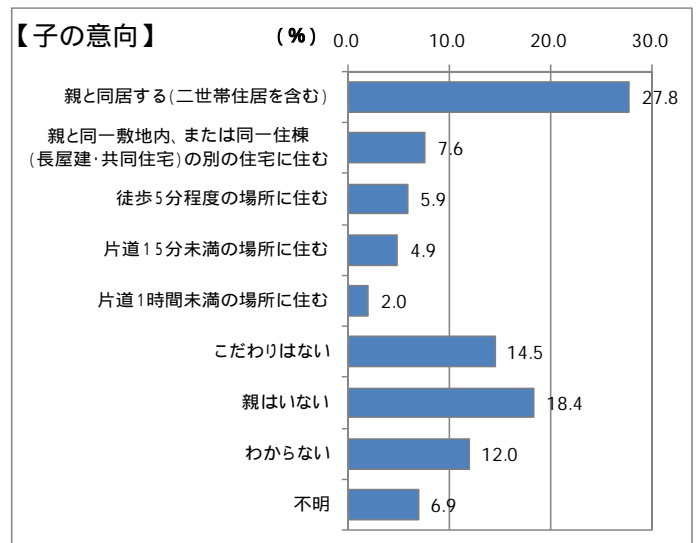
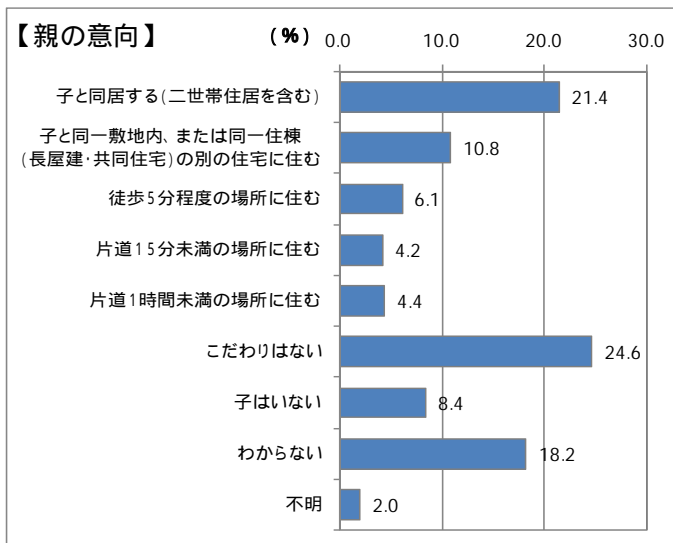
(資料: 平成20年滋賀県住生活総合調査)



3) 子・親との住まい方および高齢期における住まい方の意向

高齢期の親と子の住まい方の意向

- ・親の意向としての高齢期における子との住まい方については、「こだわりはない」世帯が24.6%で最も高く、次いで「子と同居する(二世帯住宅を含む)」世帯が21.4%、「わからない」が18.2%となっています。
- ・子の意向としての高齢の親との住まい方については、「親と同居する(二世帯住宅を含む)」世帯が27.8%で最も高く、次いで「こだわりはない」世帯が14.5%、「わからない」が12.0%となっています。

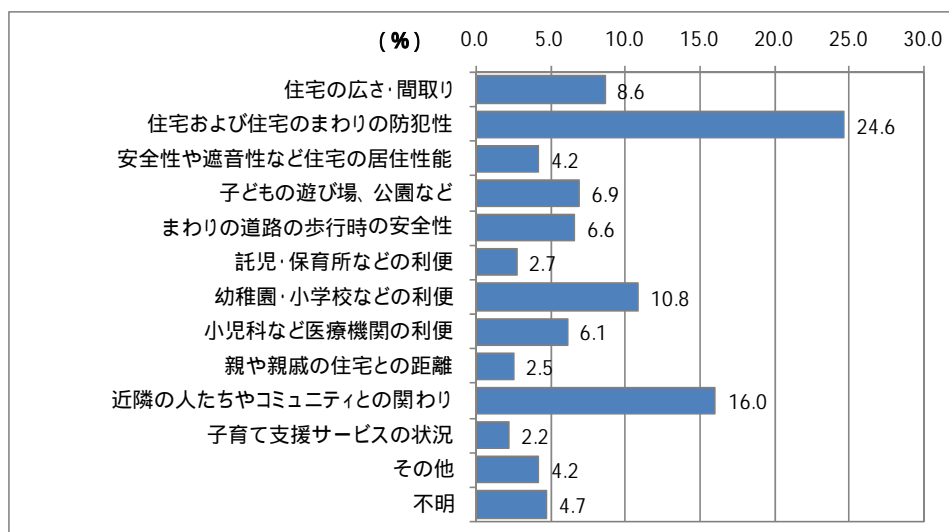


(資料: 平成20年滋賀県住生活総合調査)

4) 子育ての環境等

子育てにおいて重要と思う要素

- ・子育てにおいて、住宅や住環境で重要と思う要素で最も高いのは、「住宅および住宅のまわりの防犯性」で24.6%、次いで「近隣の人たちやコミュニティとの関わり」が16.0%、「幼稚園、小学校などの利便」が10.8%の順となっています。



(資料: 平成20年滋賀県住生活総合調査)



### 3. 民間事業者の意向把握

彦根市における民間事業者（宅地建物取引業者等）に対して、住宅に関する民間事業者から見た住宅需要や入居者のニーズ、住宅市場の状況について把握するため意向調査を実施しました。

#### (1) 調査の概要

表 1-4 調査方法と回収結果

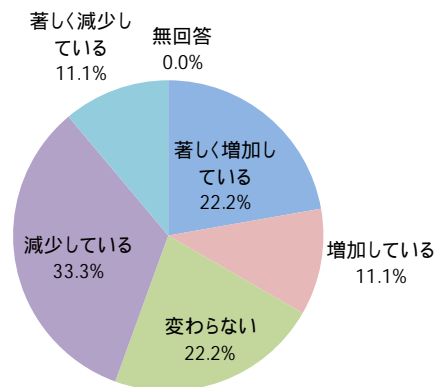
調査地域	彦根市
調査対象	彦根市内の民間事業者
調査方法	郵送による配付、回収
調査実施期間	平成23年10月31日(月)～平成23年11月11日(金)
有効回収率	56% (配付：16社、有効回収数9社)

#### (2) 結果概要

##### 1) 近年の住宅需要について

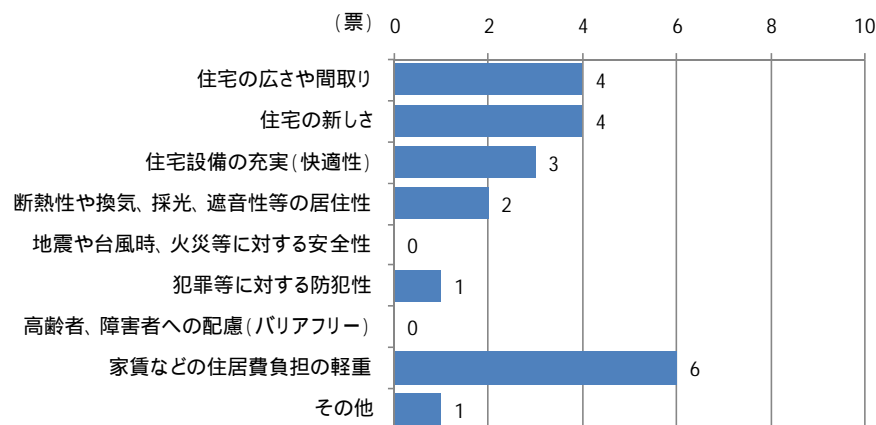
近年の賃貸住宅（マンション、アパート、借家）の住宅需要

- ・近年の賃貸住宅の住宅需要については、「著しく減少している」と「減少している」を合わせると約4割となり、「著しく増加している」と「増加している」を合わせた約3割より多くなっています。



賃借者のニーズ（住居に対するニーズ）

- ・賃借者の住居に対するニーズとしては、「家賃などの住居費負担の軽重」（28.6%）が最も多く、次いで「住宅の広さや間取り」、「住宅の新しさ」（19.0%）となっています。



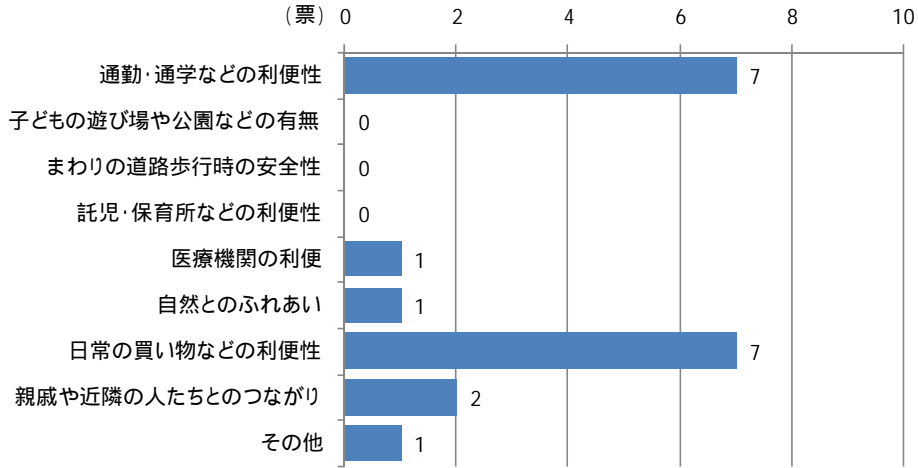
「宅地建物取引業者」巻末資料「用語解説」資7参照





賃借者のニーズ（周辺環境に対するニーズ）

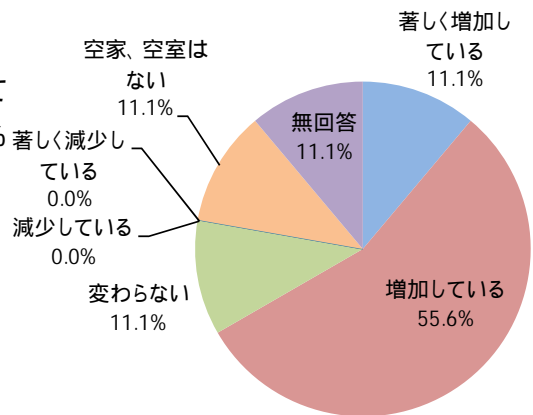
- ・賃借者の周辺環境に対するニーズとしては、「通勤・通学などの利便性」、「日常の買い物などの利便性」(36.8%)といった意見が多くなっています。



2) 賃貸住宅の状況について

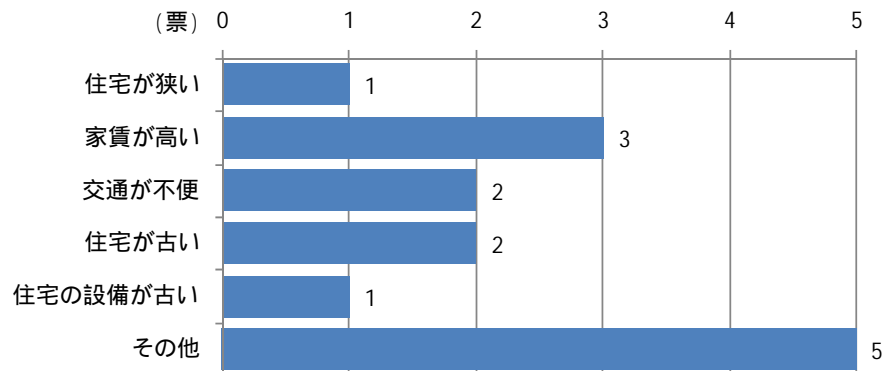
空家、空室の動向

- ・空家、空室の動向については、「著しく増加している」と「増加している」を合わせると、66.7%と高い割合となっています。



空家、空室となる原因

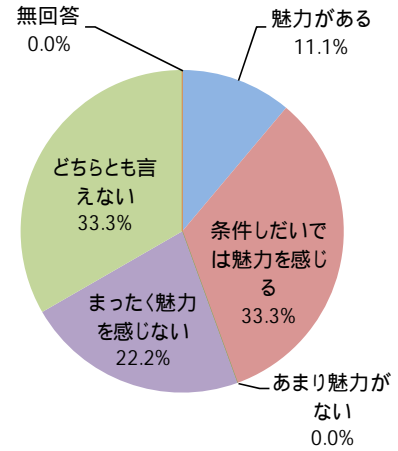
- ・空家、空室となる原因としては、「その他」の意見が多く、その中では需要に対して供給量が多いことが指摘されています。





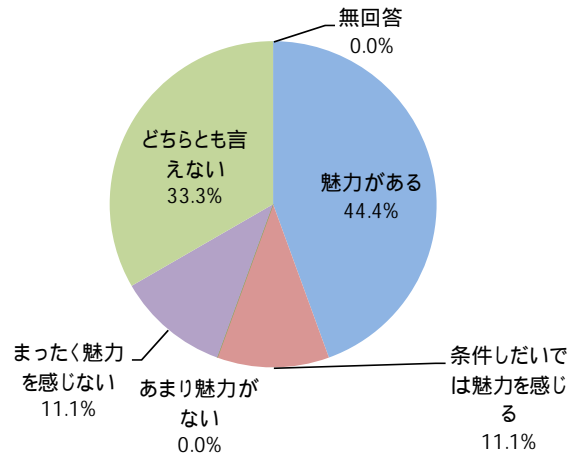
4) 行政との協働について  
借上公営住宅 について

- ・民間の事業者が建設した住宅を市が一定期間借り上げ、市営住宅として供給することについては、「条件しだいでは魅力を感じる」(33.3%) が最も多く、「魅力がある」と合わせると44.4%に上っています。



住宅確保要配慮者 への住宅の提供

- ・住宅確保要配慮者への住宅の提供に対して、市が家賃補助(家賃の一部を家主もしくは入居者に補助する)を行う場合については、「魅力がある」(44.4%) が最も多く、「条件しだいでは魅力を感じる」と合わせると55.5%に上っています。



「借上公営住宅」巻末資料「用語解説」資3参照

「住宅確保要配慮者」巻末資料「用語解説」資6参照



## 4. 旧彦根市住宅マスタープランの課題と現状

平成9年度に策定した「彦根市住宅マスタープラン」(以下、旧計画という。)の課題は以下のとおりです。

また、旧計画策定時の状況と現状を比較すると、すべての状況が改善されているとはいえず、さらに課題の解消に向けて取り組みを進めていく必要があります。

## (1) 住宅ストックに関する課題

## 1) 公的住宅の建替推進

- ・彦根市の公的住宅数は、県下の他市と比べると若干少ない割合となっています。
- ・耐用年数の1/2を経過した建替対象団地が多くなっています。

表1-5 旧計画策定時の状況と現状

	計画策定時	現 状
公営住宅数	863 戸	861 戸
住宅総数に占める公営住宅の割合	2.4%	1.7%
耐用年数の1/2を経過した市営住宅の比率	61.8%	70.4%

(資料：彦根市住宅管理室調べ)

## 2) 民間老朽木造住宅地の解消

- ・築後年数が30年以上の建物の割合が多くなっています。
- ・前面道路の幅員が狭く災害時の安全性に対する危険度が高くなっています。
- ・店舗等との併用住宅も多く、空家率も高くなっています。

表1-6 旧計画策定時の状況と現状

	平成10年	平成20年
築後30年以上の建物数とその割合	7,570 戸 (21.0%)	12,180 戸 (30.5%)
敷地に接する道路の幅員が4m未満の住宅数とその割合	16,870 戸 (45.7%)	12,510 戸 (29.8%)
空家数とその割合	5,460 戸 (12.8%)	8,500 戸 (16.7%)

(資料：各年住宅・土地統計調査)



3) 高齢社会等に向けた対応

- ・高齢化が進展するものと予測される中、高齢者や障害者が安全・安心・快適に居住できる住宅（段差解消や浴室・トイレの手すり設置等）へと改善を図っていく必要があります。

表 1-7 旧計画策定時の状況と現状

	平成 10 年	平成 20 年
高齢者等のための設備がある	17,460 戸 (47.3%) <sup>1</sup>	21,770 戸 (51.8%) <sup>1</sup>
手すりがある	11,640 戸 (31.6%) <sup>2</sup>	18,500 戸 (44.1%) <sup>2</sup>
廊下などが車椅子で通行可能	5,290 戸 (14.3%) <sup>2</sup>	7,100 戸 (16.9%) <sup>2</sup>
段差のない屋内	2,600 戸 (7.0%) <sup>2</sup>	8,790 戸 (20.9%) <sup>2</sup>
高齢者等のための設備がない <sup>1</sup>	18,760 戸 (50.9%) <sup>1</sup>	18,490 戸 (44.0%) <sup>1</sup>

1：不詳の住宅があるため、設備がある住戸と設備がない住戸の合計が 100% となりません。

2：一つの住戸に複数の設備がある住戸があるため合計数とは一致しません。

(資料：各年住宅・土地統計調査)

(2) 住宅フロー（供給）に関する課題

1) 中堅所得者層向け民間住宅の供給促進

- ・中心市街地において高齢化が進展するとともに空家率の増加もみられます。
- ・中堅所得者層が定住できる適正な負担による良好な住宅の確保が求められています。
- ・ライフステージに応じた住み替えが可能なシステムの構築を図る必要があります。

表 1-8 旧計画策定時の状況と現状

	計画策定時	現 状
特定優良賃貸住宅 数	78 戸	60 戸

(資料：彦根市住宅管理室調べ)

2) 公営住宅建替により居住性を高めることによる高齢者、低所得者への対応

- ・高齢者世帯や低所得者等のニーズに的確に対応していく必要があります。
- ・入居者のライフステージに応じた住替えシステムを確立する必要があります。

表 1-9 旧計画策定時の状況と現状

	計画策定時	現 状
市営住宅の建替え状況	4 団地	7 団地

(資料：彦根市住宅管理室調べ)

「特定優良賃貸住宅」巻末資料「用語解説」資 8 参照



## 3) バリアフリー住宅への対応

- ・住宅・住環境の分野においても早急に高齢社会を展望した施策の展開が求められています。

状況については表 1-7 参照

## 4) 環境共生住宅への対応

- ・屋上緑化や壁面緑化を図るとともに、雨水、太陽熱、風力などを利用した環境への負荷を少なくする環境共生住宅の検討が必要です。

表 1-10 旧計画策定時の状況と現状

	平成 15 年	平成 20 年
太陽熱を利用した温水機器等がある住宅数と割合	3,980 戸 (10.4%)	3,100 戸 (7.4%)
太陽光を利用した発電機器がある住宅数と割合	280 戸 (0.7%)	840 戸 (2.0%)
二重サッシまたは複層ガラス窓のある住宅数と割合 (すべての窓・一部の窓の合計)	5,990 戸 (15.7%)	8,800 戸 (21.0%)

(資料：各年住宅・土地統計調査)

## 5) 大学など学校を活かしたまちづくり

- ・まちと大学との相互交流が促進される“新しい彦根”を創出する必要があります。

表 1-11 旧計画策定時の状況と現状

	計画策定時	現状
大学村の住戸数	201 戸	201 戸

(資料：彦根市住宅管理室調べ)



## 6) 地域性を考慮した住環境の維持・向上

- ・地域性を考慮した多様な住宅施策の展開が求められています。
- ・木造住宅密集地では、延焼遮断帯緑地や避難路などの整備による防災性の向上を進めていく必要があります。
- ・市街化区域 内農地については宅地化の推進を図るとともに、地区計画 や建築協定 などにより良好な住宅地の形成をめざす必要があります。

表 1-12 旧計画策定時の状況と現状

	計画策定時	現状
地区計画数	1 件	5 件
建築協定数	0 件	5 件

(資料：彦根市都市計画課・建築指導課調べ)

「市街化区域」巻末資料「用語解説」資 5 参照

「地区計画」巻末資料「用語解説」資 8 参照

「建築協定」巻末資料「用語解説」資 4 参照



## 第2章 住宅政策における今後の課題

今後対応すべき主要な課題は、これまで整理した彦根市の住宅・住環境の状況等を考慮すると、以下の4項目に分類できます。

### (1) 高齢社会の進展や障害者のニーズ等に対応した居住環境の向上

#### 【彦根市の現況】

- ・高齢化が進行しており、老年人口は昭和60年から平成22年で約2.2倍となっています。
- ・誘導居住面積水準以上の住宅に居住している世帯の割合は、約6割程度となっています。
- ・平成22年10月1日時点の高齢単身者は3,169人、高齢夫婦世帯は3,293世帯で、昭和60年から平成22年の25年間で高齢単身者は3倍、高齢夫婦世帯は5倍となっています。
- ・高齢単身者は、75歳以上の高齢者が大幅に増加しています。
- ・平成22年度末時点における生活保護の被保護世帯数は、708世帯となっており、年々増加しています。
- ・平成22年度末時点の障害者数は、身体障害者3,877人、知的障害者784人、精神障害者343人となっています。

#### 【住宅・住環境ニーズ】

- ・住宅の各要素に対する不満が高い項目は、「高齢者等への配慮（段差がないなど）」の56.5%が最も高い割合となっています。
- ・住環境の各要素に対する不満が高い項目は、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」が最も多く54.1%に上っています。また、「まわりの道路の歩行時の安全性」（47.7%）、「子どもの遊び場・公園など」（45.2%）、「子育て支援サービスの状況」（40.5%）といった公共施設に対する項目も不満の高い項目となっています。



#### 課題 [ 高齢社会の進展や障害者のニーズ等に対応した居住環境の向上 ]

低所得者や住宅確保要配慮者（高齢者・障害者・子育て世帯等）のニーズに対応した住宅セーフティネットの充実を図る必要があります。

居住水準の向上、居住における快適性や利便性、ゆとりやうるおい等、市民の多様なニーズに応える必要があります。

だれもが安全で安心して移動でき、自立した日常生活や社会生活を送れるよう、今後も公共施設や公共交通施設等のバリアフリー化を進める必要があります。



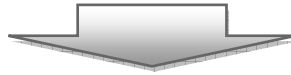
(2) まちづくりと一体化した定住化の促進

【彦根市の現況】

- ・平成20年の空家数は8,500戸、空家率は16.7%であり、滋賀県の平均(12.9%)と比べてやや多い状況となっています。
- ・入居者のニーズに対応した住宅の建設が行われることにより、ニーズに対応できていない住宅では空家が増加しています。大学村については、大学周辺に学生向け賃貸住宅が建設されるなどの要因により空家が生じています。
- ・持ち家率は減少傾向にあり、全体に占める割合が64.9%となっています。
- ・借家については、民営の借家が増加傾向にあり26.0%となっています。
- ・人にやさしい魅力のある住環境づくりとして、本町地区、野瀬町高畦地区、川瀬馬場町野中地区、彦根駅東地区、里根・古沢地区で都市計画法に基づく地区計画を定め、建築物の用途や高さ、壁面位置等のルールにより、地区の個性に合わせた良好な市街地環境の形成を図っています。
- ・住宅地としての環境を保全、維持していくために、区域内の土地所有者で建築物の敷地、位置、用途および形態に関する基準を定めた建築協定の締結が行われています。

【住宅・住環境ニーズ】

- ・現在の住まいに住み続けたいとする世帯の割合は72.5%であり、反対に住み替えたいとする世帯(「住み替えたい」と「できれば住み替えたい」の合計)の13.3%比べて高い傾向となっています。
- ・今後住むとしたら持家が良いとする世帯の割合は75.7%であり、「借家(給与住宅を含む)」「特にこだわらない」(11.3%)と比べて高い傾向となっています。



課題 【まちづくりと一体化した定住化の促進】

中心市街地は郊外の住宅地への住み替えが続く等、居住人口の減少と「空家」や「空地」が増加しています。また、歴史的建造物が滅失する傾向にあることから、空家や空地の有効活用、歴史的建造物の保存等を進めていく必要があります。

民間住宅市場において、空家を含む既存住宅ストックが適切に維持管理され、循環利用されるための仕組みづくりを行う必要があります。

歴史的なまちなみが残る地域では、歴史的風致を維持向上させるため、地域の実情に応じた固有のまちづくり計画を策定する必要があります。

歴史的建造物に対する市民の関心が高まり、まちなみや周辺環境も含めた保存整備を行っていく必要があります。

「歴史的風致」巻末資料「用語解説」資10参照





### (3) 安全・安心な住まいづくりの推進

#### 【彦根市の現況】

- ・新耐震基準となった昭和56年5月以前に建築された住宅は、平成20年には12,200戸で全体の30.3%を占めています。
- ・敷地の接道状況では、4m未満の狭あい道路に接する住宅が約30%あります。

#### 【住宅・住環境ニーズ】

- ・住環境の各要素に対する不満が高い項目は、「治安、犯罪発生の防止」(43.5%)、「火災・地震・水害などに対する安全」(40.3%)といった防犯・防災に対する不満率が高い傾向となっています。
- ・住まいにおいて最も重要と思う点としてあげる世帯が多い項目は、住宅項目では、「地震・台風時の住宅の安全性」(12.0%)、住環境項目では、「火災・地震・水害などに対する安全」(15.2%)、「治安、犯罪発生の防止」(10.1%)となっています。



#### 課題 【安全・安心な住まいづくりの推進】

昭和56年5月以前に建築された住宅は、現行の耐震基準を満たさない恐れがあり、地震時の倒壊により人的・経済的な被害の発生が懸念されます。このようなことから、住宅の耐震診断を実施し、耐震基準を満たさない住宅の耐震改修や耐震シェルターの設置について普及啓発を図る必要があります。

市内には4mに満たない道路(狭あい道路)が多数あり、救急・消防活動および安全な住宅地の形成に支障となっています。このようなことから、狭あいな生活道路について利用実態に合わせた改善を行う必要があります。

近年、局所的集中豪雨により、各地域で道路冠水や床下浸水が相次いでいることから、計画的な河川、水路の改修整備を図る必要があります。

近年、全国的に甚大な土砂災害が多発していることから、山間部では砂防施設の整備要望が多く、がけ崩れや落石防止の対策を推進する必要があります。

犯罪が発生しにくい地域社会の実現に向けて、自主防犯活動の充実を図るとともに、環境の整備や青少年の健全育成などに、地域、行政、事業者が一体となって取り組む必要があります。

「耐震診断」巻末資料「用語解説」資7参照

「耐震シェルター」巻末資料「用語解説」資7参照

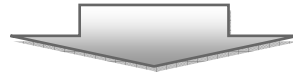


(4) 旧計画から引き継ぐ課題

旧計画から引き継ぐ課題としては、以下のようなものがあります。

【彦根市の現況】

- ・耐用年数の1/2を経過した市営住宅の比率が61.8%から70.4%に増えています。
- ・築30年以上の建物の割合が21.0%から30.5%と増加しています。
- ・接道が4m未満の住宅数は減少していますが、依然として約3割の住宅の接道が4m未満となっています。
- ・空家の割合が12.8%から16.7%と増加しています。
- ・高齢者等のための設備がある住宅は増加しているものの、44%の住宅で設備なしとなっています。
- ・環境に配慮された住宅の数が増加していますが、引き続き環境負荷の低減を図る必要があります。



課題〔環境に配慮した住まい・まちづくりの推進〕  
旧計画から引き継ぐ課題（課題～と重複する課題を除く）

本市は「彦根市低炭素社会構築都市宣言」を平成20年7月に行い、住宅分野においても温室効果ガスの排出削減のための行動を実践していかなければなりません。



## 第3章 住宅政策の基本理念・基本目標

### 1. 住宅政策の基本理念

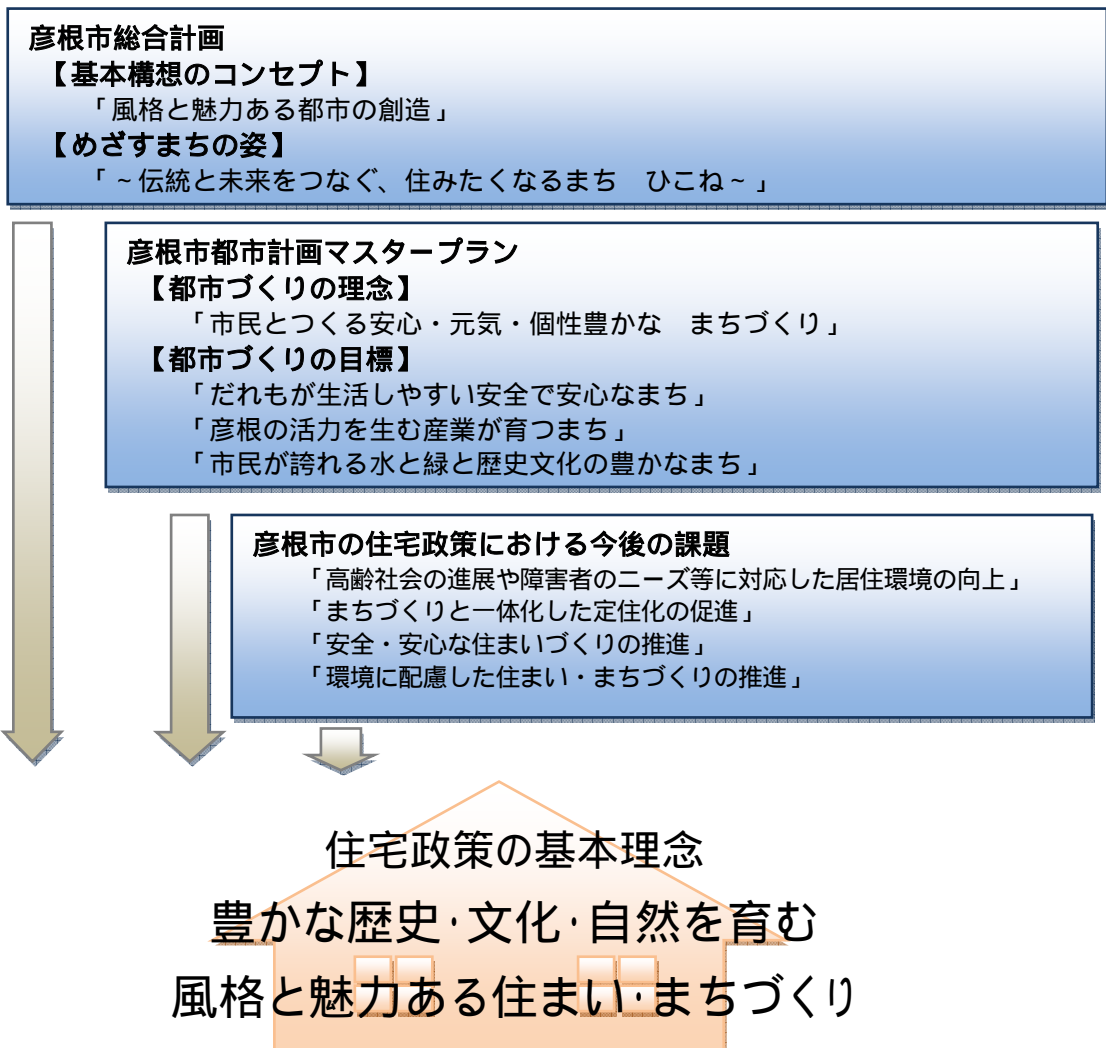
住まいは、住環境やまちを構成する重要な要素であり、人々の暮らしや地域のコミュニティ形成の場でもあります。また、住まいは単なる個人の生活の場であるだけでなく、豊かな社会を築くための資産としての性格を持つものです。

住まい・まちづくりに関しては、地域の恵まれた自然環境と産業に配慮した施策を図るとともに、市民が安全・安心に居住できる住環境を整え、長く住み続けられる住環境づくりを推進していく必要があります。

彦根市総合計画基本構想では、基本構想のコンセプトとして「風格と魅力ある都市の創造」を掲げ、めざすまちの姿として「～伝統と未来をつなぐ、住みたくなるまち ひこね～」としています。

また、彦根市都市計画マスタープランでは、「市民とつくる安心・元気・個性豊かなまちづくり」を都市づくりの理念とし、「だれもが生活しやすい安全で安心なまち」「彦根の活力を生む産業が育つまち」「市民が誇れる水と緑と歴史文化の豊かなまち」を都市づくりの目標に掲げています。

以上から、上位計画や住宅政策における今後の課題を踏まえて、住宅政策の基本理念を次のように設定します。





## 2. 目指すべき将来像

これまでに挙げられた課題を踏まえ、住宅政策の基本理念『豊かな歴史・文化・自然を育む 風格と魅力ある住まい・まちづくり』に基づく住生活像として、目指すべき将来像を定めます。

### 将来像 1

#### 『高齢者や障害者等にやさしい住まい・まちづくり』

住宅セーフティネットとして充実を図るとともに、高齢者や障害者等のニーズに対応するための住宅の質の向上を図り、だれもが安心して暮らすことのできるまちをめざします。

だれもが安全で安心して移動でき、自立した日常生活や社会生活を送れるようなまちをめざします。

### 将来像 2

#### 『歴史・文化や地域の特性を活かした住まい・まちづくり』

地域の特徴など彦根らしさを追求する一方、良好な住宅地の確保・充実促進を図ることにより、人にやさしい魅力ある住環境が形成されることをめざします。歴史まちづくりを実施することにより、市民の誇りとなるまちを実現することをめざします。

まとまりと緩やかな調和をもった良好なまちなみが形成され、歴史的景観など地域固有の景観が形成されることをめざします。

空家を利活用することにより、管理されていない住宅が減り、地域の住環境が向上されることをめざします。

### 将来像 3

#### 『安全・安心で環境と調和した住まい・まちづくり』

身近な生活道路を拡幅することにより、ゆとりある安全で安心な住宅地が形成されることをめざします。

だれもが安全で安心して暮らし続けることができるよう住宅の耐震性の向上を図り災害に強いまちをめざします。

地球環境への負荷の低減や自然環境との調和を図り、環境との共生が図られた住宅地が形成されることをめざします。

自主防犯活動など地域ぐるみの取組により、犯罪が発生しにくい環境が整えられることをめざします。



## 3. 基本目標

目指すべき将来像の実現に向けて、基本目標とその達成状況を示す成果指標を以下のように設定します。

なお、成果指標の設定に当たっては、住生活の将来像を定量的かつ客観的に捉え、成果を具体的に検証できることから、統計調査等により得られるデータの活用を基本とします。

## 『高齢者や障害者等にやさしい住まい・まちづくり』

表 3-1 成果指標

No	達成状況を示す指標	基準値	目標値	指標の説明等
1	市営住宅の福祉対応型個別改善戸数割合	36.2% [平成21年度]	46.0% [平成27年度]	高齢者や障害者に配慮した市営住宅の割合がわかります。
2	高齢者等のための設備の設置率	51.8% [平成20年度]	75.0% [平成32年度]	高齢者等のための設備がある住宅の割合がわかります。
3	重点整備地区における歩道のバリアフリー整備率	63% [平成21年度]	84% [平成27年度]	高齢者や障害者に配慮した歩道がどれだけ整備されたかがわかります。

## 『歴史・文化や地域の特性を活かした住まい・まちづくり』

表 3-2 成果指標

No	達成状況を示す指標	基準値	目標値	指標の説明等
1	歴史的風致形成建造物の指定件数	6件 [平成21年度]	18件 [平成29年度]	歴史的風致を維持向上させるための拠点施設の充実状況がわかります。
2	景観形成地域 指定件数	5地域 [平成21年度]	8地域 [平成27年度]	各地域内に定められた行為の制限事項により、まちなみの調和が広域的に図られることがわかります。
3	最低居住面積水準未満率	6.1% [平成20年度]	早期に解消	最低居住水準未満の住宅に住む世帯の割合がわかります。

「重点整備地区」巻末資料「用語解説」資6参照

「歴史的風致形成建造物」巻末資料「用語解説」資10参照

「景観形成地域」巻末資料「用語解説」資4参照



## 『安全・安心で環境と調和した住まい・まちづくり』

表 3-3 成果指標

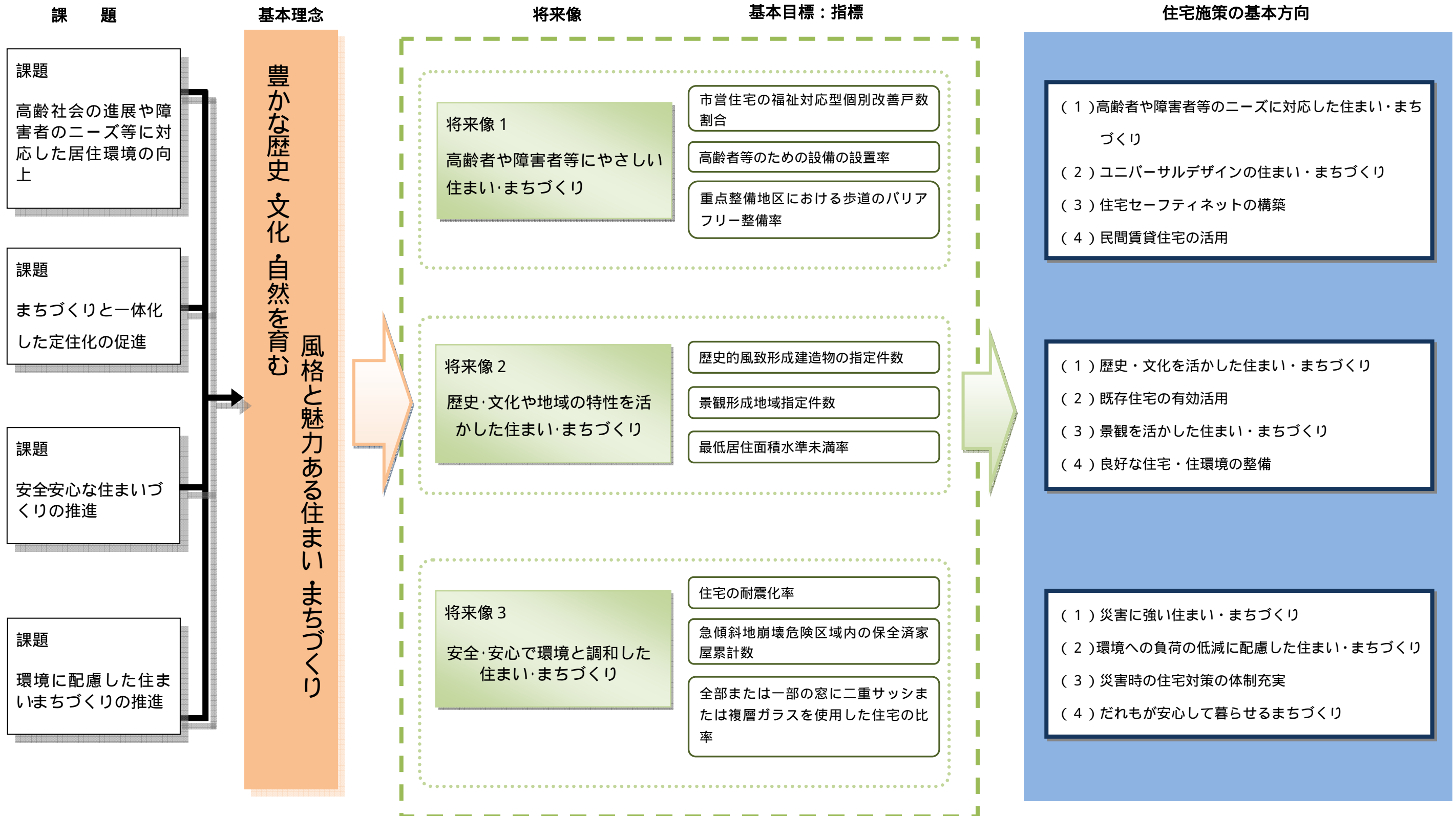
No	達成状況を示す指標	基準値	目標値	指標の説明等
1	住宅の耐震化率	80.0% [平成 19 年度]	90.0% [平成 27 年度]	住宅総数に対する耐震性を満たしている住宅の割合がわかります。
2	急傾斜地崩壊危険区域内の保全済家屋累計数	212 戸 [平成 21 年度]	235 戸 [平成 27 年度]	急傾斜地崩壊危険区域内の安全対策の状況がわかります。
3	全部または一部の窓に二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅の比率	21.0% [平成 20 年度]	40% [平成 32 年度]	省エネ対策をしている住宅の割合がわかります。



## 第4章 住宅政策の展開方向

### 1. 住宅政策の体系と基本方向

住宅政策における今後の課題を踏まえて、基本理念の実現に向け、3つの「将来像」、「基本目標」に即した住宅施策の基本方向を設定します。





## 2. 住宅施策の基本方向

## 将来像1 高齢者や障害者等にやさしい住まい・まちづくり

## 施策の基本方向

- (1) 高齢者や障害者等のニーズに対応した住まい・まちづくり
- (2) ユニバーサルデザインの住まい・まちづくり
- (3) 住宅セーフティネットの構築
- (4) 民間賃貸住宅の活用

## (1) 高齢者や障害者等のニーズに対応した住まい・まちづくり

高齢者や障害者等すべての人が住み慣れた家や地域で暮らせるよう、住宅のバリアフリー化等への支援を行い、高齢者や障害者等にやさしい住宅へのリフォームの推進を図ります。

また、公営住宅等においても高齢者に対応するための改善工事を順次進めていき、高齢者の安心な居住の確保を推進します。

## 《取り組む施策例》

高齢者・障害者への住宅改修の助成  
公営住宅の高齢者対応工事、入居替えの実施  
既存住宅のバリアフリー化の促進  
グループホーム・ケアホームの整備に対する補助

## (2) ユニバーサルデザイン の住まい・まちづくり

だれもが安全で安心して移動でき、自立した日常生活や社会生活を送れるよう、公共施設や公共交通施設等のバリアフリー化を進めるとともに、だれもが安全で快適な住生活を営めるようにするため、建物建築時等において、「バリアフリー法」や「だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例」に基づき指導・啓発を行い、建築物のバリアフリー化を推進します。

## 《取り組む施策例》

公共施設のバリアフリー化の推進  
バリアフリー法、だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例に基づく指導・啓発  
公共交通施設等のバリアフリー化

「グループホーム」「ケアホーム」巻末資料「用語解説」資4参照

「ユニバーサルデザイン」巻末資料「用語解説」資10参照

「バリアフリー法」巻末資料「用語解説」資9参照

「だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例」巻末資料「用語解説」資7参照





### (3) 住宅セーフティネットの構築

高齢者や障害者、ひとり親世帯等の社会的弱者に対し、居住の安定を確保するため、公営住宅への優先入居等を推進していくとともに、高齢者が安心して生活できる住まいとしてのサービス付き高齢者向け住宅の周知、グループホーム・ケアホームなど住まいの場の確保や障害者等への住宅入居等の支援について検討を行います。

#### 《取り組む施策例》

公営住宅への優先入居  
事業者に対するサービス付き高齢者向け住宅の周知  
高齢者へのサービス付き高齢者向け住宅の周知  
地域包括ケアシステムとの連携

### (4) 民間賃貸住宅の活用

限られた財政運営の中で住宅確保要配慮者に対し公営住宅を円滑に供給していくため、民間賃貸住宅への家賃補助や借上公営住宅による民間賃貸住宅ストックの活用について検討を行います。

#### 《取り組む施策例》

公営住宅対象世帯が民間賃貸住宅に入居する場合の家賃補助や借上公営住宅の検討

「サービス付き高齢者向け住宅」巻末資料「用語解説」資5参照  
「地域包括ケアシステム」巻末資料「用語解説」資8参照

**将来像2 歴史・文化や地域の特性を活かした住まい・まちづくり****施策の基本方向**

- (1) 歴史・文化を活かした住まい・まちづくり
- (2) 既存住宅の有効活用
- (3) 景観を活かした住まい・まちづくり
- (4) 良好な住宅・住環境の整備

**(1) 歴史・文化を活かした住まい・まちづくり**

本市では、伝統産業、伝統行事および伝統芸能などの市民の活動が現在も引き継がれており、歴史上価値の高い建造物と周辺の市街地とが一体となって、情緒や風情のあるきわめて良好な市街地の環境が今も維持されており、まちなみや周辺環境の保存整備を実施することにより貴重な歴史的風致を良好な形で後世に伝えていきます。

**〈取り組む施策例〉**

街なみ環境整備事業、歴史的建造物の保存と活用  
道路の修景や案内板の設置  
地域まちづくり計画の策定  
伝統的建造物群保存地区制度の活用

**(2) 既存住宅の有効活用**

地域の住環境を改善し、限られた資源を有効活用するために、空家となっている建物を利活用するためのデータベースの構築を支援します。また、既存住宅の有効活用、住宅の長寿命化を推進するために、適切な住宅リフォームや維持管理の普及促進を図ります。

**〈取り組む施策例〉**

空家情報の収集・提供方法の検討  
空家、空き建築物の有効活用の検討  
公営住宅の長寿命化の促進

「街なみ環境整備事業」巻末資料「用語解説」資10参照  
「地域まちづくり計画」巻末資料「用語解説」資8参照  
「伝統的建造物群保存地区」巻末資料「用語解説」資8参照



(3) 景観を活かした住まい・まちづくり

本市の景観は、歴史的雰囲気の色濃く残すまち、山並みに包まれたまち、田園風景と一体となったまちなど、特色を持ったまちが集まって形づくられています。自然環境の悪化や土地利用による住環境の変化により、景観が損なわれないよう景観形成を進めていきます。

**《取り組む施策例》**

彦根市景観条例 の周知、彦根市景観計画 の推進  
景観重要建造物 および景観重要樹木 の指定  
景観計画区域 内の建築行為に対する届出制度による助言・指導

(4) 良好な住宅・住環境の整備

持ち家に比べて借家は居住水準が低いものが多く、最低居住水準に達しない住宅を解消するために、狭小な賃貸住宅の建替えの誘導を図り、居住水準の向上に努めます。

**《取り組む施策例》**

住宅性能水準、居住環境水準、最低居住面積水準、誘導居住面積水準の周知  
最低居住水準を満たす住み替えの促進

「彦根市景観条例」「彦根市景観計画」巻末資料「用語解説」資9参照  
「景観重要建造物」「景観重要樹木」巻末資料「用語解説」資4参照  
「景観計画区域」巻末資料「用語解説」資4参照  
「住宅性能水準」巻末資料「用語解説」資6参照  
「居住環境水準」巻末資料「用語解説」資4参照

**将来像3 安全・安心で環境と調和した住まい・まちづくり****施策の基本方向**

- (1) 災害に強い住まい・まちづくり
- (2) 環境への負荷の低減に配慮した住まいづくり・まちづくり
- (3) 災害時の住宅対策の体制充実
- (4) だれもが安心して暮らせるまちづくり

**(1) 災害に強い住まい・まちづくり**

耐震・耐火など災害に強い住宅ストックを形成するため、耐震改修促進計画に基づき、建築基準法の耐震基準が強化された昭和56年5月以前に建築された住宅に対する耐震診断、耐震改修を促進します。また、救急・消防活動等の支障となる狭あい道路の拡幅について検討します。

また、安全で安心できる住環境の確保を図るため、河川、浸水対策下水道雨水幹線の整備や土砂災害を軽減するため、計画的な砂防施設の整備を推進します。

**《取り組む施策例》**

耐震診断への支援（耐震診断員の派遣・助成）  
耐震改修、耐震シェルター設置への支援  
河川、浸水対策下水道雨水幹線の整備  
砂防施設の整備

**(2) 環境への負荷の低減に配慮した住まい・まちづくり**

環境問題に関心が高まる中、住宅づくりにおいても環境への負荷の低減を図るため、住宅の省エネルギー化、太陽光等の再生可能エネルギーの活用、雨水の再利用、建築系廃棄物の再利用などの普及啓発を行っていきます。

**《取り組む施策例》**

太陽光発電等の導入促進  
建設リサイクル法・省エネ法 の適正な執行  
長期優良住宅 の普及促進

「耐震改修促進計画」巻末資料「用語解説」資7参照  
「建設リサイクル法」巻末資料「用語解説」資4参照  
「省エネ法」巻末資料「用語解説」資6参照  
「長期優良住宅」巻末資料「用語解説」資8参照



(3) 災害時の住宅対策の体制充実

大規模な地震等により被災した場合に居住が確保できるように、応急仮設住宅等の供給、住宅相談等の体制を整備し、住宅復興体制の強化を図ります。また、地震の被災に伴う二次災害を防止するため、被災宅地危険度判定 や被災建物応急危険度判定 の実施による建築物の使用制限などが迅速に行える体制を整備します。

**《取り組む施策例》**

応急仮設住宅の供給体制の整備、民間賃貸住宅提供等の情報提供  
応急仮設住宅建設マニュアルの策定  
応急仮設住宅建設用地の把握  
避難場所、防災拠点施設の整備

(4) だれもが安心して暮らせるまちづくり

犬上・彦根防犯自治会 の活性化を図るとともに、自主的・主体的な地域安全活動の促進を図ります。また、広報紙発行や街頭啓発などによる地域安全意識の高揚を図ります。

良好な地域コミュニティの維持形成を図るとともに、子育て世帯や高齢者等が地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、地域住民による見守り支援等の取り組みを行います。

**《取り組む施策例》**

広報紙の発行・街頭啓発  
防犯施設の整備充実  
相談体制・交流機会充実

「被災宅地危険度判定」巻末資料「用語解説」資10参照

「被災建物応急危険度判定」巻末資料「用語解説」資10参照

「犬上・彦根防犯自治会」巻末資料「用語解説」資3参照



## 第5章 計画の実現に向けて

### 1. 計画の推進体制の検討

本計画において検討した施策を推進していくため、関係部局が情報を共有し、施策立案の段階から意見交換を行う等、横断的に施策を推進できる体制の確立を進めるとともに、住まい・まちづくりの主役である市民、住宅の供給や関連サービスの提供者である民間事業者、NPO等の各主体が協働して取り組みを進めることのできる体制づくりを進めます。

#### 1-1 市民・民間事業者・行政の役割分担

本計画の実施にあたっては、市民・民間事業者・行政がそれぞれの役割分担のもと、相互に連携・協力して、市民の豊かな住生活を実現することが重要です。

##### 行政の役割

市は、国や滋賀県、関係機関の住まい情報の提供や市営住宅の供給を行うことを通じて、市民の住まいに関する多様なニーズに応えるとともに、よりよい住まいづくりに向け市民と連携し、住まいづくりの知識向上を図ります。また、住宅施策の推進にあたっては、関係部局が情報を共有し、意見交換を行う等、関係部局とより一層の連携を図るとともに、国、滋賀県、関係機関等に対しては、住宅を取り巻く法制度、事業手法の拡充・提言や関連情報の提供を働きかけます。

民間事業者に対しては、行政が持つ住宅情報を適切に提供することにより、民間事業者の意識啓発を図ります。

##### 民間事業者の役割

住宅づくりは、住宅設計技術者、施工業者である工務店や不動産会社等住宅に関連する事業者、在宅福祉等住まい関連の居住サービスを提供する事業者等の活動や技術開発、情報提供が不可欠です。

民間事業者は、市民の住宅に対するニーズに応えるよう、彦根市にふさわしい住宅供給やサービスを提供することが期待されます。

##### 市民の役割

彦根市住宅マスタープランは、彦根市の住宅の将来像と住宅施策の基本方針を示したものであることから、その理念、目標を達成するためには、市民が良質な社会的資産としての住まいづくりに理解を示し、主体的に住宅建設やリフォーム、地域との交流を行うことを通じて、自らが彦根市の住宅、住環境、地域社会づくりの主役となることが期待されます。



### NPO・市民団体等の役割

NPOは、市民や民間事業者に対して住宅の維持・管理に関する情報提供の支援等を行うとともに、市民と行政との橋渡し役としての役割等が期待されます。今後は、地域住民や行政との良好なパートナーシップのもと、高齢者や障害者等の居住に対する支援や住宅に関する文化や技術の維持・継承を行う等、住まい・まちづくり施策に密接に関連する取り組みが望まれます。

また、各種市民団体等は、行政とのパートナーシップをさらに高めることにより、市民の住まいづくりと地域のまちづくりに寄与していくことが期待されます。

### 1 - 2 連携の考え方

住宅施策は市民の生活と密接にかかわっていることから、市民の要望を的確に捉えた施策実施が必要です。また、住宅施策の実施には、市民の幅広い理解と協力が欠かせないことから、市民との協働による取り組みが必要です。

住民参加型の住まい・まちづくりの推進にあたり、市民及び市民団体等が必要とする情報が容易に得られるようにするとともに、市民の要望等が行政に的確に反映されるようにするため、市民及び市民団体等との連携に努めます。

彦根市の住まいの魅力を市民自身が自覚し、守り続けていくことに官民が一体となって取り組んでいきます。

市民が住まい・まちづくりの主体として自覚を強め、行政とのパートナーシップによって、彦根市らしい住まい方を進めます。



## 2. 進行管理方法の検討

本計画において位置づけた各施策については、関係各課との連携、市民、民間事業者との協働のもと、効率的に推進を図っていきませんが、上位関連計画の見直しや社会経済情勢の変化等を踏まえ、概ね5年ごとに計画の見直しを行います。

見直しにあたっては、基本理念の実現に向けて設定した成果指標の推移と達成状況を把握し、具体的施策の進捗や検討事項の実施状況を確認するとともに、社会情勢の変化や市民ニーズ等を踏まえ、既存施策の見直しや新たな施策の立案を行い、新たに10年間の計画を策定します。

具体的には、計画(Plan)を、実行に移し(Do)その結果・成果を評価し(Check)改善し(Action)次の計画(Plan)へとつなげていき、住宅マスタープランの実現・推進のための進行管理を行います。

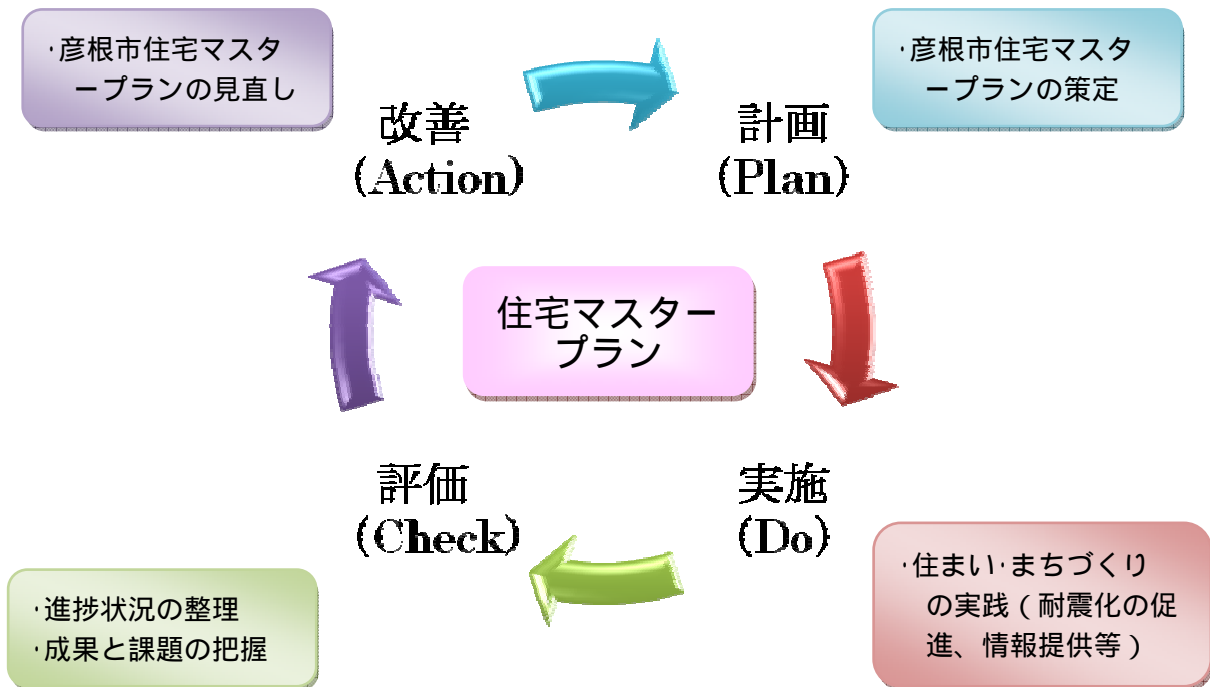


図6-1 PDCA (計画 - 実行 - 評価 - 改善) サイクルの仕組み





## 卷末資料

---





## 彦根市住宅マスタープラン 検討体制

### 彦根市住宅マスタープラン策定委員会設置要綱

#### 彦根市住宅マスタープラン策定委員会設置要綱

##### (設置)

第1条 彦根市における住宅政策の課題と今後実施すべき施策について検討し、彦根市住宅マスタープランの策定を行うため、彦根市住宅マスタープラン策定委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

##### (所掌事項)

第2条 委員会は、彦根市住宅マスタープランの策定について調査検討する。

##### (委員)

第3条 委員会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱または任命する。

- (1) 諸団体の代表者
- (2) 学識経験を有する者
- (3) 関係行政機関等の職員
- (4) その他市長が適当と認める者

3 委員の任期は、彦根市住宅マスタープランが策定されるまでの期間とする。ただし、任期中であっても、その本来の職を離れたときは、委員の職を失い、本来の職の後任者が委員の職に就くものとする。

##### (委員長)

第4条 委員会に委員長を置き、委員の互選により定める。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

##### (会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が必要があると認めるときに招集し、その議長となる。ただし、委員長が選任される前においては、市長が招集する。

2 委員会は、委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

4 委員会は、必要があるときは、関係者の出席を求めてその意見または説明を聴くことができる。



(庶務)

第6条 委員会の庶務は、都市建設部住宅管理室で処理する。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

付 則

この要綱は、平成23年8月1日から施行する。

彦根市住宅マスタープラン策定委員会 委員名簿

委員区分	氏 名	備 考
第3条第2項 第1号委員	柴田 謙	彦根商工会議所 不動産部会長
	桜井 絹代	彦根市社会福祉協議会 在宅介護課長
第3条第2項 第2号委員	吉見 静子	岐阜女子大学名誉教授
	陶器 浩一	滋賀県立大学教授
第3条第2項 第3号委員	田村 衛	滋賀県 住宅課 課長補佐
	成宮 博和	彦根市 福祉保健部長
	寺嶋 勲	彦根市 都市建設部長
第3条第2項 第4号委員	佐古 徳子	まちづくり(彦根市女性人材バンク登録者)

委員長



## 用語解説

### あ行

#### 一般世帯

国勢調査で用いる用語で、以下の 、 、 の世帯のことを言います。

住居と生計を共にする人の集まりまたは一戸を構えて住んでいる単身者。

の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者または下宿屋等に下宿している単身者。

会社・団体・商店・官公庁等の寄宿舍、独身寮等に居住している単身者。

#### 犬上・彦根防犯自治会

防犯に関連する住民、彦根警察署、豊郷町、甲良町、多賀町、彦根市等で構成された、地域を犯罪から守るための組織を言います。安全で安心して暮らせる地域社会の実現に向けて、地域・警察・市町等がそれぞれの長所を活かし、連携して地域を守っています。

#### NPO

Non Profit Organizationの略で、民間非営利団体のことを言い、特定非営利活動促進法に基づく法人格を持った団体は「NPO法人（特定非営利活動法人）」と呼ばれています。医療、福祉、環境保全、国際交流、災害復興、まちづくり等様々な分野で活動が行われています。

### か行

#### 改良住宅

住宅地区改良法に基づいて建設される公的な賃貸住宅のことを言います。

#### 借上公営住宅

民間事業者等の建築する住宅を一旦、地方公共団体が借り受け、それを公営住宅として使用する住宅のことを言います。

#### 急傾斜地崩壊危険区域

急傾斜地やこれらに隣接する土地のうち、斜面の崩壊により住民の生命に危害が生じる恐れのある区域のことを言います。都道府県知事が「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づいて指定を行います。

#### 給与住宅

勤務先の会社・官公庁・団体などの所有または管理する住宅に、職務の都合上または給与の一部として居住している住宅のことを言います。家賃の支払の有無を問わず、勤務先の会社または雇主が借りている一般の住宅に住んでいる場合も含まれます。



## 居住環境水準

住生活基本計画に掲げる目標を達成するために示された良好な居住環境を形成するための指針のことを言います。居住環境水準として、安全・安心、美しさ・豊かさ、持続性、日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさについて指針が示されています。（詳細は資13参照）

## グループホーム

障害者や認知症の高齢者が、スタッフの支援を受けながら少人数で共同生活をする住まいのことを言います。

## ケアホーム

障害者自立支援法に基づく障害者の共同生活介護のための施設のことを言います。

## 景観計画区域

景観計画で定められた区域のことを言い、彦根市景観計画では、彦根市全域を景観計画区域としています。景観計画区域では、行為の制限に関する事項として、建築物・工作物の形態意匠の制限、建築物・工作物の高さの制限、壁面の位置の制限等が定められています。

## 景観形成地域

景観計画を補完するために指定された区域のことを言います。地域の特性に応じた景観形成に関する方針等が定められています。現在、城下町景観形成地域や琵琶湖・内湖景観形成地域等5地域が指定されています。

## 景観重要建造物

景観計画区域内の良好な景観の形成に重要な建造物の内、景観行政団体の長が指定した建造物のことを言います。旧鈴木屋敷長屋門や金亀会館等が指定されています。

## 景観重要樹木

景観計画区域内の良好な景観の形成に重要な樹木の内、景観行政団体の長が指定した樹木のことを言います。いろは松が指定されています。

## 建設リサイクル法

「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」の略称です。この法律では、特定建設資材（コンクリートや木材等）を用いた建築物等に係る解体工事またはその施工に特定建設資材を使用する新築工事等の内、一定規模以上の建設工事について、その受注者等に対し、分別解体等および再資源化等を行うことを義務付けています。

## 建築協定

住宅地としての環境を保全、維持していくために、区域内の土地所有者で、建築物の敷地、位置、用途および形態に関する基準を定めたものを言います。現在、5つの住宅地で建築協定が締結されています。



## 公営住宅

公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買取りまたは借上げを行い、住宅に困窮する低額所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅のことを言います。

## さ行

### サービス付き高齢者向け住宅

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のことを言います。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、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た住宅です。

### 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のことを言います。（詳細は資15参照）

### 市街化区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域で、既に市街地を形成している区域および概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のことを言います。

### 滋賀県住生活総合調査

住宅および住環境に対する評価、住宅改善の意向等、住生活全般に関する実態や居住者の意向・満足度等を総合的に調査し、住宅政策を推進する上で必要となる基礎資料を得ることを目的に5年周期で実施される調査のことを言います。

平成20年の調査では、県内の4,534世帯が調査対象として抽出され、調査が実施されています。全体の有効回答率は86.2%で彦根市、愛荘町、豊郷町、甲良町、多賀町で構成される湖東地域の有効回収世帯数は407世帯でした。

### 住生活基本法

国民の豊かな住生活の実現を図るために制定された法律のことを言います。

住生活の安定確保および向上の推進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画その他の基本となる事項について定められています。

### 住生活基本計画

住生活基本法に基づき、国民の住生活の安定の確保および向上の促進に関する基本的な計画のことを言います。国の定める全国計画と都道府県の定める都道府県計画があります。

全国計画は、平成23年3月に平成23年度から平成32年度の10年間を計画期間とする「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定されています。都道府県計画は、平成24年3月に平成23年度から平成32年度の10年間を計画期間とする「滋賀県住生活基本計画」が定められています。





### 住宅確保要配慮者

「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的な方針」に定められた者を言い、具体的には、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のことを言います。

### 住宅ストック

ある一時点に存在する全ての住宅の数のことを言います。

### 住宅セーフティネット

住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な人が、それぞれの所得、家族構成、身体の状態等に適した住宅を確保できるような様々な仕組みのことを言います。生活に適した住宅の取得・改修・住替えの支援や民間賃貸住宅に入居しやすい環境の整備、公共賃貸住宅における暮らしやすい環境の整備等が行われています。

### 住宅性能水準

住生活基本計画に掲げる目標を達成するために示された居住者ニーズおよび社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針のことを言います。住宅性能水準では、基本的機能として居住室の構成や共同住宅における共同施設に関する指針、居住性能として耐震性、防火性、防犯性等に関する指針、外部性能として環境性能や外観等に関する指針が示されています。(詳細は資 1 1、1 2 参照)

### 住宅・土地統計調査

住宅に関するもっとも基礎的な統計調査として、住宅および世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的に総務省統計局が5年ごとに実施している調査のことを言います。

平成 20 年の調査では、統計的手法により日本全国約 5,000 万世帯のうち約 350 万世帯(約 7%)が無作為に調査対象として抽出され、調査が実施されています。

### 重点整備地区

交通バリアフリー化を重点的に行う地区として、JR 彦根駅周辺地区と JR 南彦根駅周辺地区の 2 地区を重点整備地区として選定し、その範囲を JR 彦根駅と JR 南彦根駅を中心とする概ね 1 km の範囲としています。

### 準耐火構造

壁・柱・床などが一定の耐火性能をもった耐火構造に準ずる構造のことを言います。一定の耐火性能とは、火災が起きてから 45 分間、壁・柱・床・梁が倒壊したり、他に延焼したりしない性能をもっていることを言います。

### 省エネ法

「エネルギーの使用の合理化に関する法律」の略称です。エネルギーの効率的使用、省エネの推進などが定められています。



## た行

### 耐火構造

壁・柱・床・梁・屋根・階段などの主要な構造部分が、一定の耐火性能を持った構造のことを言います。一定の耐火性能とは、通常の火災が起きてから30分から3時間以上の間、建物が倒壊したり他に延焼したりしない性能を持っていることを言います。

### 耐震改修促進計画（彦根市既存建築物耐震改修促進計画）

既存建築物の地震に対する安全性を向上させるため、住宅や建築物の耐震化を計画的かつ重点的に推進し、災害への備えある安全で安心な地域社会づくりを目指すために策定した計画を言います。

### 耐震基準

建築基準法（建築物の敷地・設備・構造・用途についてその最低基準を定めた法律）に定められる設計基準の一つのことを言います。頻繁におこる大きさの地震に対しては建物の構造に損害がないようにし、滅多に起こらないが大きな地震に対しては、致命的な損害を回避し人命を保護するようにすることを目的として定められています。

頻繁におこる大きさの地震とは、おおよそ震度5程度を想定しており、滅多に起こらないが大きな地震とは、おおよそ震度6強から震度7程度の地震を想定したものとなっています。この基準が施行された1981年よりも前の、いわゆる旧耐震基準では震度5程度の地震に対して、即座に建物が崩壊しないことが前提となっていました。1978年の宮城県沖地震（M7.4、震度5）で甚大な家屋倒壊被害が発生したことを機に現行の新耐震基準に移行されました。

### 耐震シェルター

地震で住宅が倒壊しても寝室や睡眠スペースを守る装置を言います。既存の住宅内に設置し、住みながらの工事ができ、耐震改修工事に比べて短期間での設置が可能です。

### 耐震診断

建築物が地震に対して必要な耐震性能を保有しているかどうかを判断するために行う診断のことを言います。その建築物の図面や実地調査で、柱、梁、壁等の形状、材料等から建物がもつ構造状態を評価し、現行の耐震基準と同等以上の耐震性を確保しているかどうかを判定します。

### 宅地建物取引業者

宅地建物取引業法に基づく免許を有している業者を言います。宅地や建物を売買や交換（代理等で行う場合も含む）を業として行う場合は免許が必要です。

### だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例

だれもが自らの意思で自由に行動でき、安全で快適に生きがいを持って暮らすことのできる福祉のまちづくりを進めるために策定された条例です。一定規模以上で多数の人が利用する建築物、道路、公園、公共交通機関等の施設についてだれもが安心して施設を利用するための整備基準が設けられています。



### 地域包括ケアシステム

地域住民に対し、保健サービス(健康づくり)、医療サービス及び在宅ケア、リハビリテーション等の介護を含む福祉サービスを、関係者が連携、協力して、地域住民のニーズに応じて一体的、体系的に提供する仕組みのことを言います。

### 地域まちづくり計画

彦根城の城下町地区には、歴史的なまちなみを形成し、地域固有の歴史的風致を色濃く現代に伝えている地域があり、その代表的な地域について、歴史的風致の維持向上に資するような地域独自のまちづくりを計画策定します。

### 地区計画

住民参加の「都市計画」のことを言います。地区単位でそれぞれの地区の個性に合わせて、そこに住む人々が考え話し合い、建築物や土地利用に対するさまざまな制限がきめ細かいルールとして定められる他、道路や公園、広場等の公共施設についても整備計画をたてて、その地区の将来像を明確にしていきます。

### 中核都市

都市圏または生活圏の核となる機能を備えた都市、あるいは、地方自治体の行政区域内にある業務地区のことを言います。

### 中層耐火構造

3階以上5階以下の耐火構造のことを言います。一般的に低層は1~2階、中層は3~5階、高層は6階以上とされています。(耐火構造については、資7を参照)

### 長期優良住宅

良い住宅を建てて、きちんと手入れをして、長く大切に使うことができる住宅のことを言います。住宅を建てる時に耐震性能、維持管理・更新の容易性、省エネルギー性能、耐久性能、住戸面積、居住環境に配慮し、建てた後もきちんとメンテナンスすることで、長期間にわたり住宅を使用することができ、住宅の解体や除去に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減するとともに、建替えに係る費用の削減を図ることができます。

### 伝統的建造物群保存地区

文化財保護法に基づき、城下町、宿場町、門前町など全国各地に残る歴史的な集落・町並みの保存が図られる地区を言います。市町村は、伝統的建造物群保存地区を定め、国はその中から価値の高いものを重要伝統的建造物群保存地区として選定し、市町村の保存事業への財政的援助や必要な指導・助言を行っています。

### 特定優良賃貸住宅

「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、中堅所得者等に対して、居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進する目的で建設、管理される賃貸住宅のことを言います。



### トレンド法推計

過去のデータの傾向をみる上で、何らかの直線あるいは曲線で傾向を示す方法で、実績値との誤差が最も少なくなる直線・曲線を微分法により数学的に求める方法により推計することを言います。

## な行

### 長屋建

二つ以上の住宅を一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建物を言います。

## は行

### バリアフリー

日常生活や社会生活を営む上での障害(バリア)をなくすことを言います。住宅においては、高齢者や障害者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置等を行うことを言います。

### バリアフリー法

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」の略称です。高齢者や障害者等の自立した日常生活や社会生活を確保するために、旅客施設・車両等、道路、路外駐車場、都市公園、建築物に対して、バリアフリー化基準への適合を求めるとともに、公共交通施設や建築物のバリアフリー化の推進、駅を中心とした地区や、高齢者や障害者などが利用する施設が集中する地区(重点整備地区)において、住民参加による重点的かつ一体的なバリアフリー化を進めるための措置などが定められています。

### 彦根市景観計画

良好な景観づくりは、市民一人ひとりの住みよさを高めていくもので、市民一人ひとりの参画が必要であり、行政と市民との協働により、市民共通の資産として景観を保全・育成または創造し、次世代へ引き継いでいくための計画です。

### 彦根市景観条例

景観法の施行に関して必要な事項、その他良好な景観の形成に関して必要な事項を定めることにより、市民の生活の姿である景観を保全し、育成し、または創造し、もって彦根市を美しく魅力あるまちとすることを目的とした条例です。

### 彦根市低炭素社会構築都市宣言

人類共通の課題である地球温暖化を解決するため、彦根市民として、低炭素社会の実現が自らの責任であることを自覚し、あらゆる分野において温室効果ガスの排出削減のための行動を実践することを誓い、彦根市を「低炭素社会構築都市」とすることを平成20年7月7日に宣言しています。



### 被災宅地危険度判定

災害対策本部が設置されるような大規模な地震または大雨等によって、宅地が大規模かつ広範囲に被災した場合、要請を受けた被災宅地危険度判定士が危険度判定を実施し、被害の発生状況を迅速かつ的確に把握することにより、宅地の二次災害を軽減・防止し住民の安全を確保することを目的とした制度のことを言います。

### 被災建物応急危険度判定

地震後、余震等による建築物の倒壊や落下物、転倒物による二次災害を防止するため、できる限り早く、短時間で建築物の被災状況を調査し、当面の使用の可否について判定する制度を言います。

## ま行

### 街なみ環境整備事業

生活道路等の地区施設が未整備であったり、住宅等が良好な美観を有していないなど、住環境の整備改善を必要とする区域において、住宅、地区施設等の整備改善を行うことにより、地区住民の発意と創意を尊重したゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成を図る事業のことを言います。

## や行

### 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の前提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のことを言います。(詳細は資14参照)

### ユニバーサルデザイン

障害者・高齢者・健常者等の区別なくだれもが利用できる建築、空間、製品等をデザインすることを言います。

## ら行

### 歴史的風致

地域におけるその固有の歴史および伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物およびその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境のことを言います。

### 歴史的風致形成建造物

「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」に基づき認定された歴史的風致維持向上計画に記載された重点区域内の歴史的な建造物であって、地域の歴史的風致を形成しており、歴史的風致の維持および向上のために保存を図る必要があると認められるものについて、市長が建造物の所有者および教育委員会の意見を聞いて指定する建造物のことを言います。



## 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズおよび社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

### 1 基本的機能

#### (1) 居住室の構成等

各居住室の構成および規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。

専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所および浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所および浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所および洗面所を確保すれば足りる。

世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

#### (2) 共同住宅における共同施設

中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。

バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。

集会所、子供の遊び場等の設置および駐車場の確保に努める。

自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

### 2 居住性能

#### (1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

#### (2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止および覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

#### (3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

#### (4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

#### (5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装および模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

#### (6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

#### (7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。



(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床および界壁ならびに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性および介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

3 外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設、解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置およびデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。



## 居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

### 1 居住環境水準の項目

#### (1) 安全・安心

地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊および大規模な火災に対して安全であること。

自然災害に対する安全性

出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

日常生活の安全性

生活道路の安全な通行および犯罪発生の防止に配慮されていること。

環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

#### (2) 美しさ・豊かさ

緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

市街地の空間のゆとり・景観

住戸および住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

#### (3) 持続性

良好なコミュニティおよび市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

#### (4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。





### 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提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あり、都市の郊外およ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一般型誘導居住面積水準と、都市の中心およびその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

#### (1) 一般型誘導居住面積水準

単身者 55 m<sup>2</sup>

2人以上の世帯 25 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 25 m<sup>2</sup>

#### (2) 都市居住型誘導居住面積水準

単身者 40 m<sup>2</sup>

2人以上の世帯 20 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 15 m<sup>2</sup>

注1 上記の式における世帯人数は、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。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

適切な規模の共用の台所および浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所および洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合



### 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、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である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25 m<sup>2</sup>
- (2) 2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup>×世帯人数 + 10 m<sup>2</sup>

注1 上記の式における世帯人数は、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。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

適切な規模の共用の台所および浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所および洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合



---

## 彦根市住宅マスタープラン

---

発行日 平成 24 年 3 月  
発行 彦根市  
編集 都市建設部住宅管理室  
〒522-8501 滋賀県彦根市元町 4 番 2 号  
TEL 0749-30-6123 FAX 0749-22-1398  
URL <http://www.city.hikone.shiga.jp/>