

彦根市住宅マスタープラン（素案）【概要】

序章 計画の目的と構成

1．計画策定の背景と目的

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のもと、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、住生活の安定確保及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、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）が策定されました。

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。

2．計画の位置づけ

「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。

3．計画の期間

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。

4．計画の対象区域

計画の対象区域は、彦根市の行政区域（196.84k m²）とします。

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

総人口は 112,156 人となっており、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。

総世帯数は 43,896 世帯となっており、総人口の増加とともに世帯数も増加しています。

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。

18 歳未満親族のいる一般世帯数は 11,335 世帯となっており、昭和 60 年以降減少傾向が続いています。

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。

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。

2.彦根市の住宅事情

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。また、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。

一般世帯 43,835 世帯のうち、持ち家は 28,446 世帯(64.9%)、借家等は 15,389 世帯(35.1%)となっています。

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。

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。

所有関係別の 1 世帯当たり居住室数は、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、民営借家 2.49 室、給与住宅は 2.43 室となっています。

最低居住水準未達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。

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。

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。また、敷地に接する道路の幅員が 4 m未達となっている住宅が約 30%あります。

平成 22 年の着工数は 743 戸で、近年は減少傾向にあります。

平成 20 年の 1 か月当たりの家賃は、民営借家で 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。

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。

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。

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。

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。

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性」(15.2%)、「地震・台風時の住宅の安全性」(12.0%)、「治安、犯罪発生の防止」(10.1%)となっています。

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たる世帯の割合は 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。

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」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。

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。

3. 民間事業者の意向把握

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。

賃貸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。

賃貸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。

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。

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」と合わせると約44%に上っています。

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」と合わせると約55%に上っています。

4. 旧彦根市住宅マスタープランの課題と現状

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、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。

第2章 住宅政策における今後の課題

(1) 高齢者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。

誰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

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。

(3) 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。

(4) 旧計画から引き継ぐ課題

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、今後とも、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ねばなりません。

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

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

2. 目指すべき将来像

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、誰もが安心して暮らすことのできるまちをめざします。

誰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。

誰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

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

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	36.0% [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。

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

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れ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。

No	達成状況を示す指標	基準値	目標値	指標の説明等
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。

将来像3 安全・安心で環境と調和した住まい・まちづくり

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

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

- (1) 高齢者・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

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

- (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

将来像3 安全・安心で環境と調和した住まい・まちづくり

- (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) 誰もが安心して暮らせるまちづくり

第5章 計画実現に向けて

1. 計画の推進体制の検討

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、事業者の意識啓発を図ります。

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。

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、事業者との協働のもと、効率的に推進を図っていきますが、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。