

(案)

第3次野洲市住生活基本計画

令和8年3月

野 洲 市

野 洲 市 住 生 活 基 本 計 画

一 目 次

| | |
|-------------------------------|----|
| 第 1 章 計画の目的と位置づけ | 1 |
| 1-1. 計画の背景と目的 | 1 |
| 1-2. 計画の構成 | 2 |
| 1-3. 計画の期間 | 2 |
| 第 2 章 野洲市の現況と住生活事情 | 3 |
| 2-1. 野洲市の現況 | 3 |
| 2-2. 野洲市の住生活事情 | 27 |
| 第 3 章 上位・関連計画等 | 41 |
| 3-1. 関連法令 | 41 |
| 3-2. 全国計画・上位計画 | 44 |
| 3-3. 関連計画 | 51 |
| 第 4 章 市民アンケート調査 | 63 |
| 4-1. アンケート調査の概要 | 63 |
| 4-2. 市民アンケートのまとめ（要点）と課題 | 65 |
| 第 5 章 野洲市住宅政策の基本方針（住宅マスタープラン） | 67 |
| 5-1. 野洲市の住宅政策に関する基本課題 | 67 |
| 5-2. 住宅政策の基本目標 | 68 |
| 5-3. 住宅政策にかかる役割分担 | 71 |
| 5-4. 住宅施策の展開方向 | 73 |
| 第 6 章 野洲市営住宅維持管理方針 | 82 |
| 6-1. 市営住宅入居者アンケート調査 | 82 |
| 6-2. 市営住宅ストックの方針 | 85 |
| 6-3. 市営住宅運営管理の基本方針 | 85 |
| 6-4. 改善事業の実施方針 | 87 |
| 《用語集》 | 89 |
| 【概要版】○第 3 次野洲市住生活基本計画の概要 | 94 |
| ○野洲市営住宅維持管理方針の概要 | 95 |

第1章 計画の目的と位置づけ

1-1. 計画の背景と目的

本市は、「住みごこちのよい 安心・快適なまち やす」を基本理念とした「第2次野洲市住生活基本計画」を平成28年3月に策定し、総合的に住宅施策を推進してきました。

この間、全国的には人口減少社会が進展する中で、本市の人口はほぼ横ばいで推移しています。しかしながら、今後人口が減少に転じることが予測され、社会経済状況が大きく変化している中で、高齢化が急速に進展し、空き家対策や大規模な災害の発生など、安全に安心して暮らせる住宅・住環境の整備は大きな課題となっています。

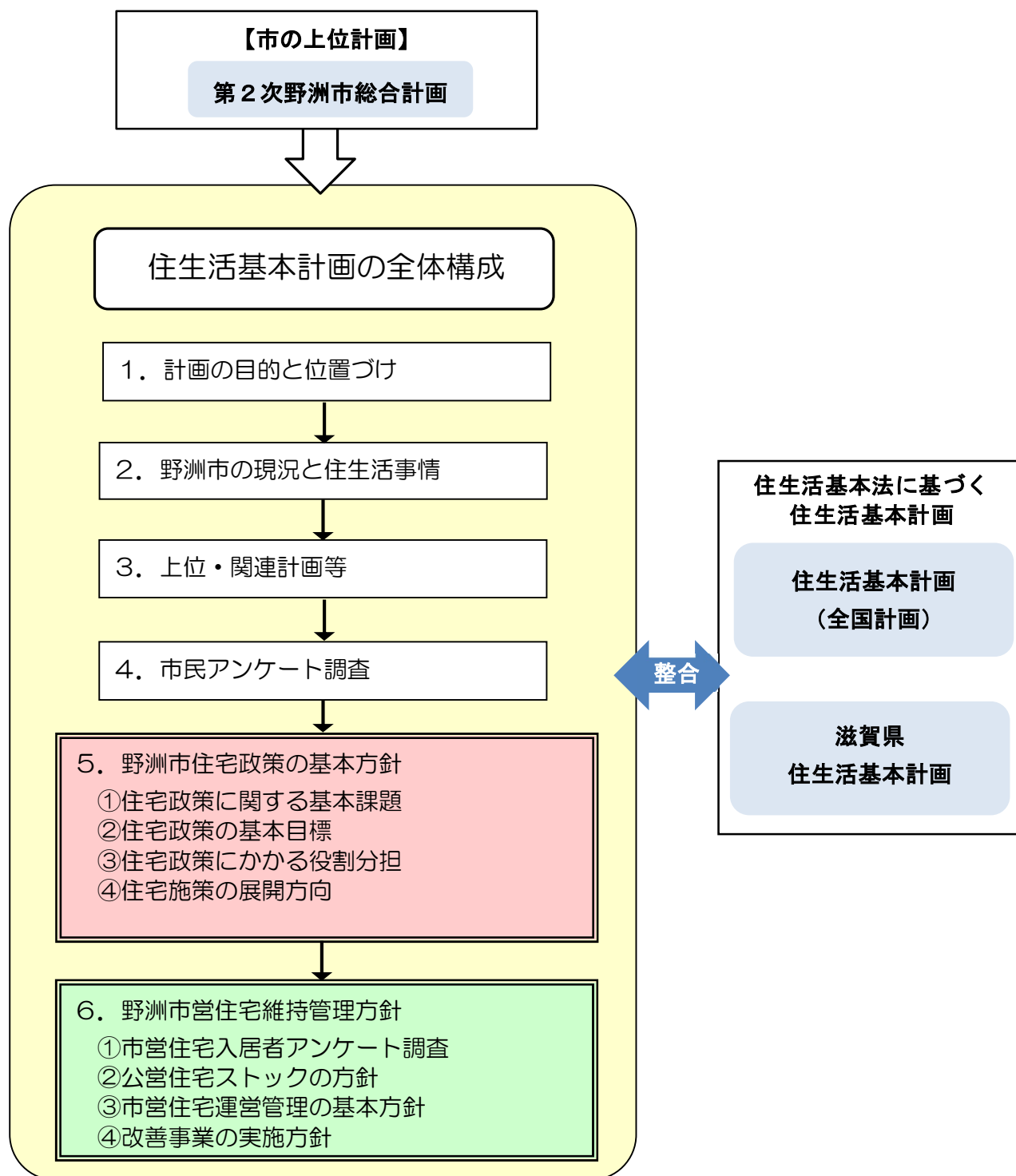
国では、住宅政策の方向性を示す住生活基本計画（全国計画）が令和3年3月に策定され、令和7年度に見直しが進められています。また、滋賀県では、「安心して誰もが豊かに暮らせる住生活の実現」を基本理念とする滋賀県住生活基本計画を令和4年3月に改定しています。

また令和7年には住宅セーフティネット法が改正され、住宅確保要配慮者が円滑に賃貸住宅に入居できるなどの制度が整備されました。

本市においては、「第2次野洲市総合計画」をはじめ、各部門の個別計画を策定・改定しています。これらを背景として、福祉と連携した総合的な居住支援やまちづくりとの連携など、新たな住宅施策の推進が求められています。そのため、今後の住宅施策を総合的に推進していくために「野洲市住生活基本計画」を改定します。

1-2. 計画の構成

本計画の全体構成と、それに関わる法律や上位計画等との関連性は次のとおりです。



1-3. 計画の期間

本計画は、令和8年度から令和17年度までの10年間を計画期間とします。

なお、今後の社会経済情勢の変化および施策に対する評価を踏まえて、概ね5年後に見直し、所要の変更を行います。

第2章 野洲市の現況と住生活事情

2-1. 野洲市の現況

(1) 位置・沿革など

①概況

本市は、平成16年10月に旧中主町と旧野洲町が合併し誕生した都市です。滋賀県の南部に位置し、北は琵琶湖に面し、東は近江八幡市、竜王町、西は守山市、栗東市、南は、湖南市に接する面積80.15k㎡(琵琶湖を含む)の都市です。JR京都駅から30分、JR大阪駅から60分の時間距離にあり、京都・大阪のベッドタウンとして市街化が進展してきました。また、国道8号が横断し、名神高速道路のインターチェンジへのアクセスも良好であるなど、交通利便性の高いまちです。

気候は、北陸と瀬戸内気候の特色が共存した比較的温暖で雨量の少ない地域です。

本市の地形は、近江富士と呼ばれる三上山と里山、野洲川や日野川、これらの河川が注ぐ琵琶湖などすばらしい自然環境に恵まれています。

また、多数の銅鐸が出土し、「銅鐸のまち」として知られ、他にも古墳群や神社仏閣など豊富な歴史・文化遺産に恵まれたまちでもあります。

図 位置図



②地域別の特徴

市内各地域の概況・特性については、次のとおりです。

| 地域名 | 地域特性の概況 |
|------|--|
| 野洲地域 | <ul style="list-style-type: none"> ・ＪＲ野洲駅を中心に商業、業務施設が集積しています。 ・市役所をはじめ、公共公益施設も多く立地し、本市の中心的な地域となっています。 ・旧中山道沿道の古いまちなみや、旧朝鮮人街道、祇王井川等歴史的資源が多く残っています。 ・人口は 13,738 人で、増加傾向にあります。 ・高齢化率 21.5%、年少人口比率 13.1%。高齢化率が市内では最も低くなっています。 |
| 北野地域 | <ul style="list-style-type: none"> ・野洲駅北側には、大規模な工場が立地しているほか、ＪＲ東海道本線沿線には低層の住宅地が広がっています。 ・野洲川沿いには、集落地と新しい住宅地が混在して分布しています。 ・地域中央から北部にかけては、農地が大半を占めており、田園風景が広がっています。 ・幹線道路沿道に商業施設が立地しています。 ・建築協定等による良好な住環境が形成されています。 ・人口は 10,642 人、高齢化率 23.5%、年少人口比率 15.2%。 |
| 三上地域 | <ul style="list-style-type: none"> ・地域中央には、野洲市のシンボルである三上山が位置し、森林や農地が広い面積を占めています。 ・野洲川沿いには、計画的に整備された住宅地、工業地が位置しているほか、古くからの集落地が点在しています。 ・御上神社等の貴重な歴史・文化資源が存在します。 ・人口は 4,374 人と比較的少なく、減少傾向にあります。高齢化率 42.3%、年少人口比率 9.6%。市内で最も少子高齢化が進んでいます。 |
| 祇王地域 | <ul style="list-style-type: none"> ・本地域は、南北に細長く、北部には集落地と農地が、南部には三上山へつながる山地が広がっており、南端部には滋賀県希望が丘文化公園が立地しています。 ・地域中央には、野洲市健康福祉センターや野洲市立図書館等の公共施設が集積しています。 ・市街地は、ＪＲ琵琶湖線沿いに整備された住宅地と東部の工業地により構成されます。 ・旧朝鮮人街道が通り、旧街道の名残のある家屋が点在しています。 ・人口は 7,485 人、高齢化率 24.5%、年少人口比率 13.2%。 |
| 篠原地域 | <ul style="list-style-type: none"> ・本地域は南北に細長く、北部の低地には集落地や農地が、三上山に連なる南部の山地には森林が広がっています。 ・地域の東側には、ＪＲ篠原駅が隣接しており、南北駅前広場と駅南口へ |

| | |
|------|---|
| | <p>のアクセス道路が整備され、利便性が向上しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大篠原地区に大規模な工業地が立地しています。 ・大笹原神社等の歴史・文化的資源が存在します。 ・人口は 3,360 人と、市内で最も少なく、減少傾向にあります。 ・高齢化率 35.9%、年少人口比率 12.1%。市内で 2 番目に少子高齢化が進んでいます。 |
| 中里地域 | <ul style="list-style-type: none"> ・吉地、西河原地区には、北部合同庁舎が位置し、市北部の中心地として機能しています。 ・それ以外の範囲は、平坦な土地に集落地・農地が広がっており、良好な田園環境が保たれています。 ・真宗木辺派錦織寺等の歴史・文化的資源が存在します。 ・人口は 7,045 人、高齢化率 27.7%、年少人口比率 14.0%。 |
| 兵主地域 | <ul style="list-style-type: none"> ・兵主地域は、ほぼ全域が集落地・農地で占められ、良好な田園環境が保たれています。 ・地域北端の琵琶湖湖岸は、ビワコマイアミランド等のレクリエーション施設が立地するほか、琵琶湖湖岸緑地として保全・整備が進められています。 ・兵主神社など歴史・文化的資源が存在します。 ・人口は 3,980 人、高齢化率 34.7%、年少人口比率 12.1%。 |

※人口、高齢化率、年少人口比率は、住民基本台帳
令和 6 年 3 月 31 日現在値



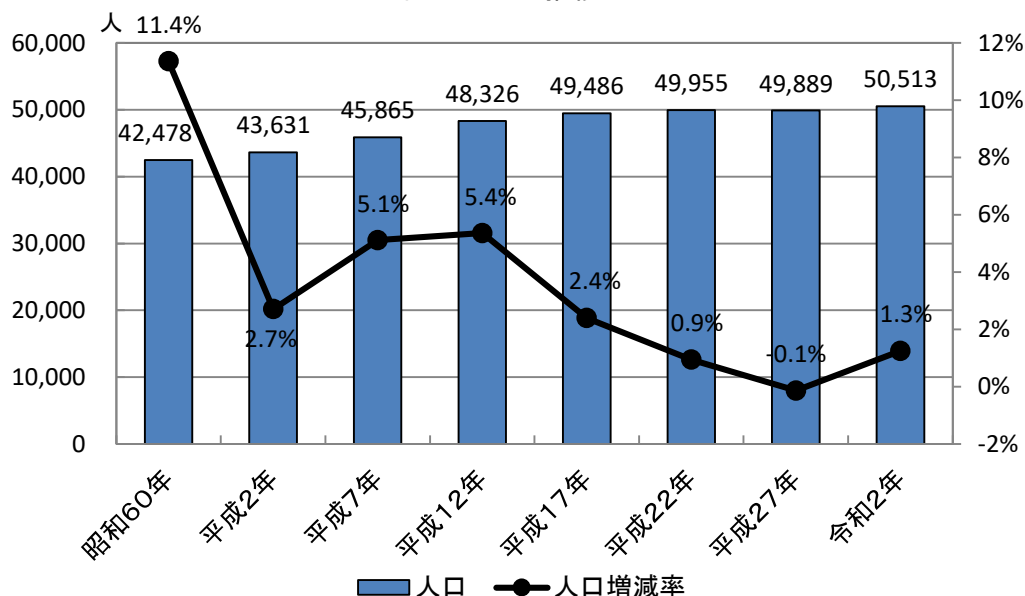
(2) 人口動態

①人口・世帯数の推移

令和2年の総人口は50,513人、総世帯数は19,659世帯、1世帯当たり人員は2.57人です。

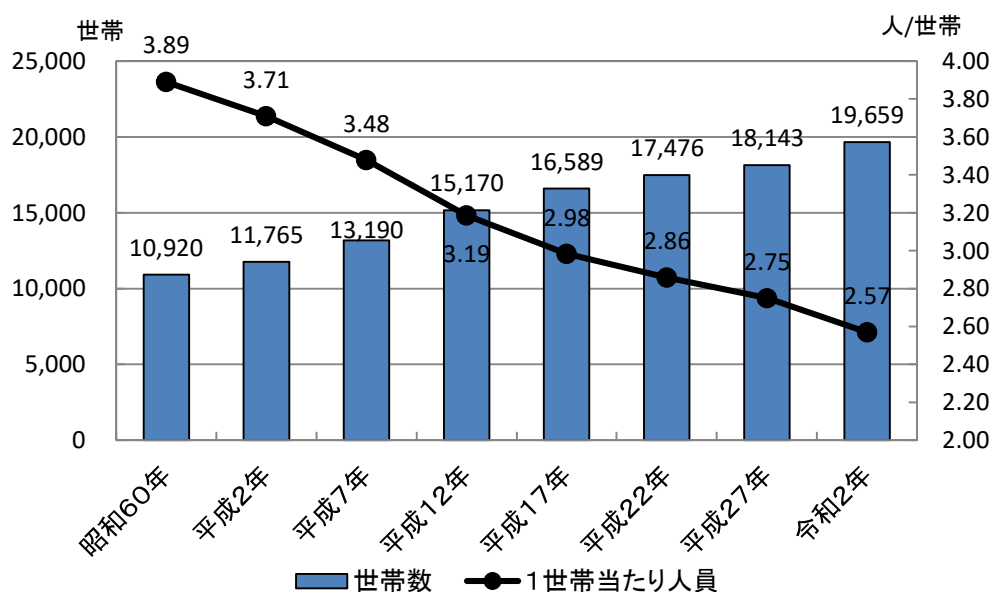
昭和60年以降の人口推移をみると、微増が続いていますが、人口の増減率は平成12年をピークに減少傾向にあります。また、世帯数が増加を続ける一方、1世帯当たり人員は減少を続けています。

図 人口の推移



資料：各年国勢調査

図 世帯数の推移

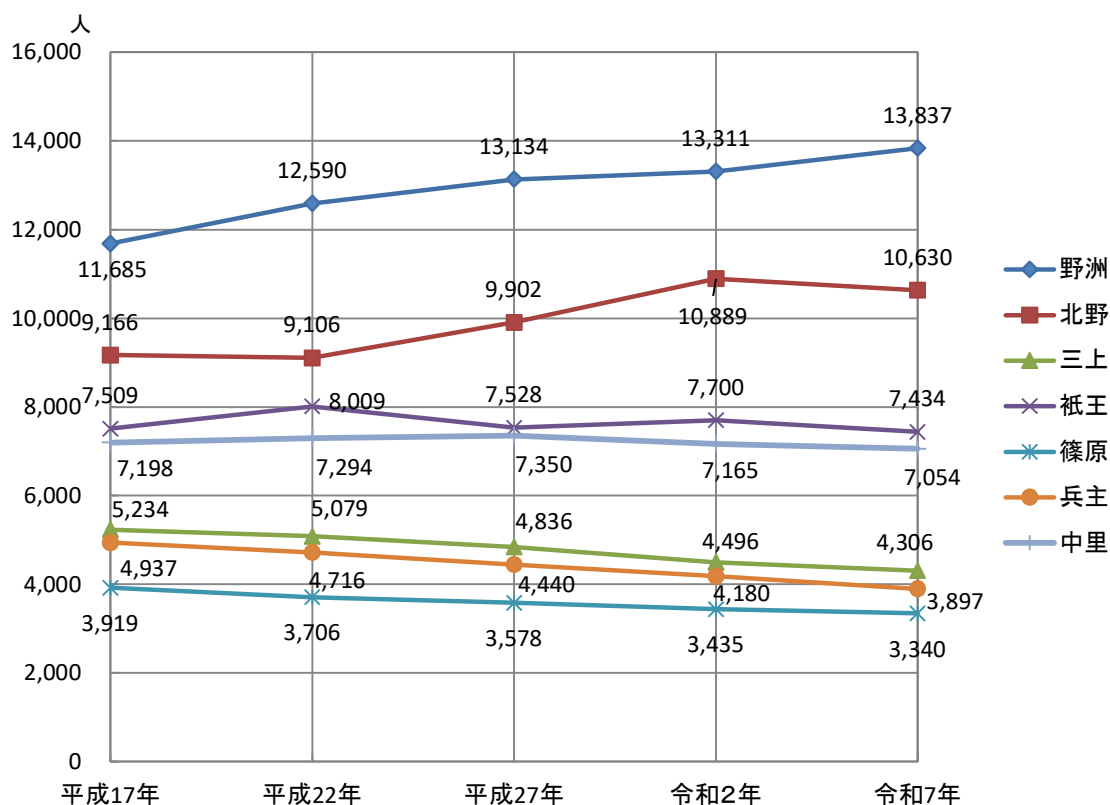


資料：各年国勢調査

●地域別人口

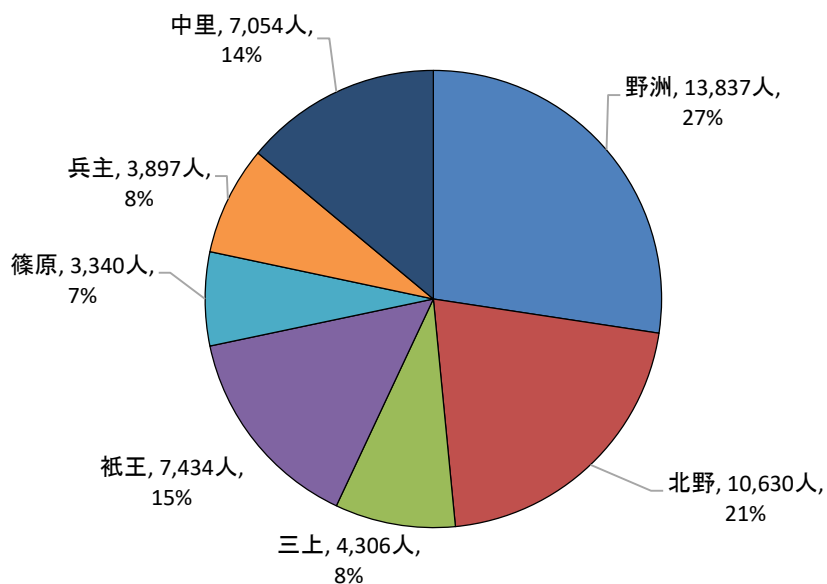
地域別の人口は、野洲が最も多く、一貫して増加傾向にあります。北野は令和2年から令和7年にかけて減少に転じました。ほかの地域も概ね減少傾向にあります。

図 地域別人口の推移



資料：各年住民基本台帳（各年3月31日現在）

図 地域別人口割合（令和7年3月31日現在）



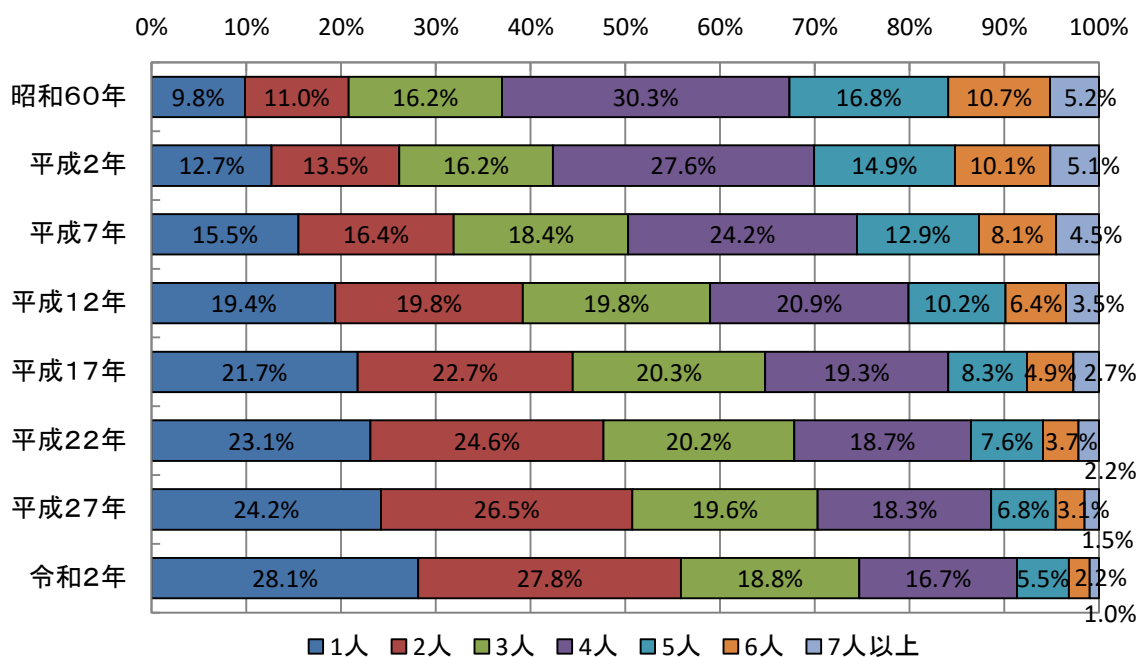
②世帯人員別及び家族類型別一般世帯数の推移

(※一般世帯は、総世帯のうち、寮、社会施設など施設などの世帯を除く世帯)

一般世帯の世帯人員についてみると、1人世帯、2人世帯が増加し、令和2年には1人世帯28.1%、2人世帯27.8%と、あわせて半数以上を占めています。

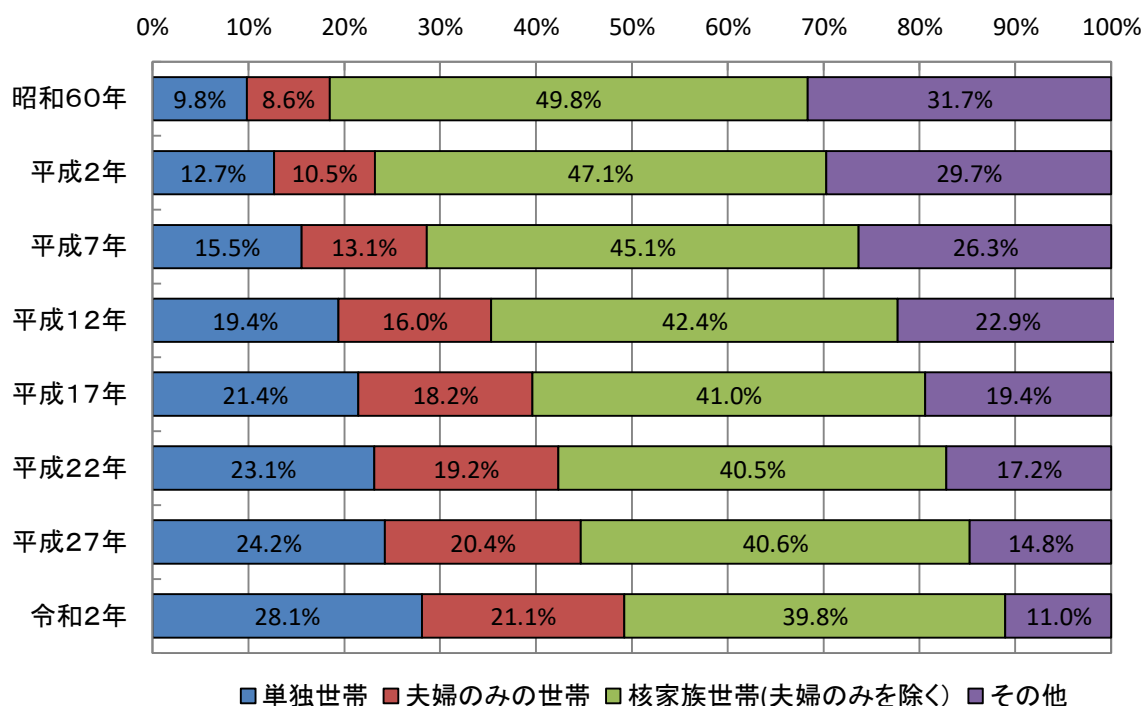
家族類型別では、単独世帯、夫婦のみの世帯が増加し、令和2年には単独世帯28.1%、夫婦のみの世帯21.1%と、あわせて5割弱を占めています。

図 世帯人員別一般世帯数の推移



資料：各年国勢調査

図 家族類型別一般世帯数の推移



資料：各年国勢調査

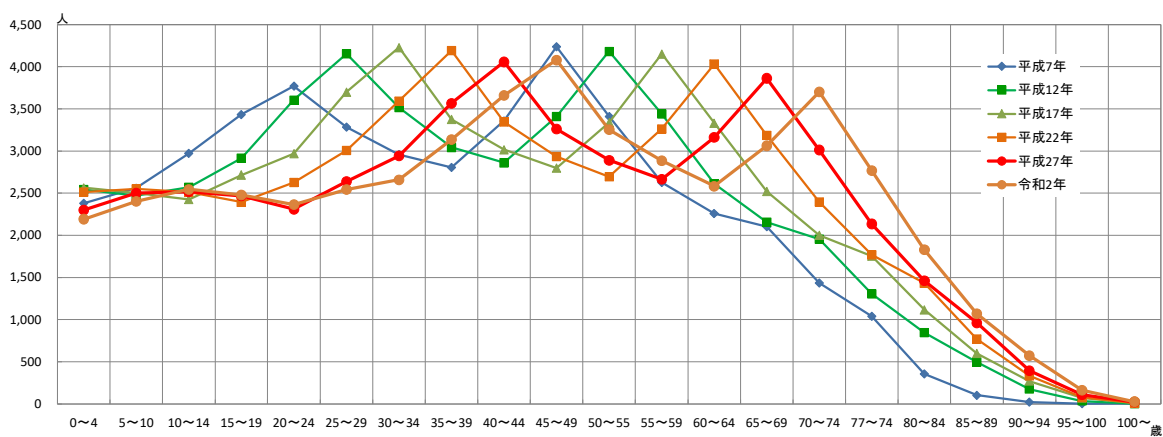
③年齢別人口の推移

平成7年以降の5歳階級別の年齢別人口の推移をみると、2つの年代をピークとした形に変化はありませんが、近年はピークが減少傾向にあります。平成7年は20～24歳と45～49歳にピークがありましたが、平成27年には40～44歳と65～69歳、令和2年には45～49歳と70～74歳がピークになっています。

この間、70歳以上の各層の人口は増加を続けています。15歳未満の年少人口は、平成22年以降は減少傾向にあります。

また、近年は15～24歳に人口が減少する傾向があります。

図 年齢別（5歳階級）人口の推移



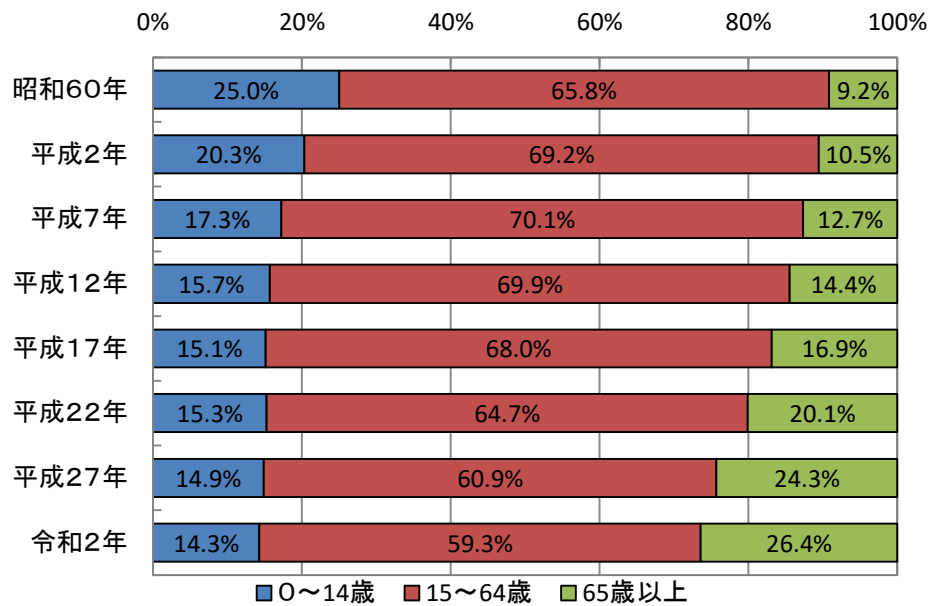
※年齢不詳を除く

資料：各年国勢調査

年齢 3 区分別の人口構成の推移をみると、少子高齢化が顕著に進行しており、令和 2 年には、高齢化率（65 歳以上の高齢者人口の比率）が 26.4%、15 歳未満の年少人口の比率は 14.3%となっています。高齢化率は滋賀県平均の 26.4%と同様の値となっており、年少人口率は滋賀県平均の 13.9%より高い値となっています。

実数でみると、高齢者人口は昭和 60 年以降一貫して増加傾向にあり、年少人口については近年は減少傾向にあります。

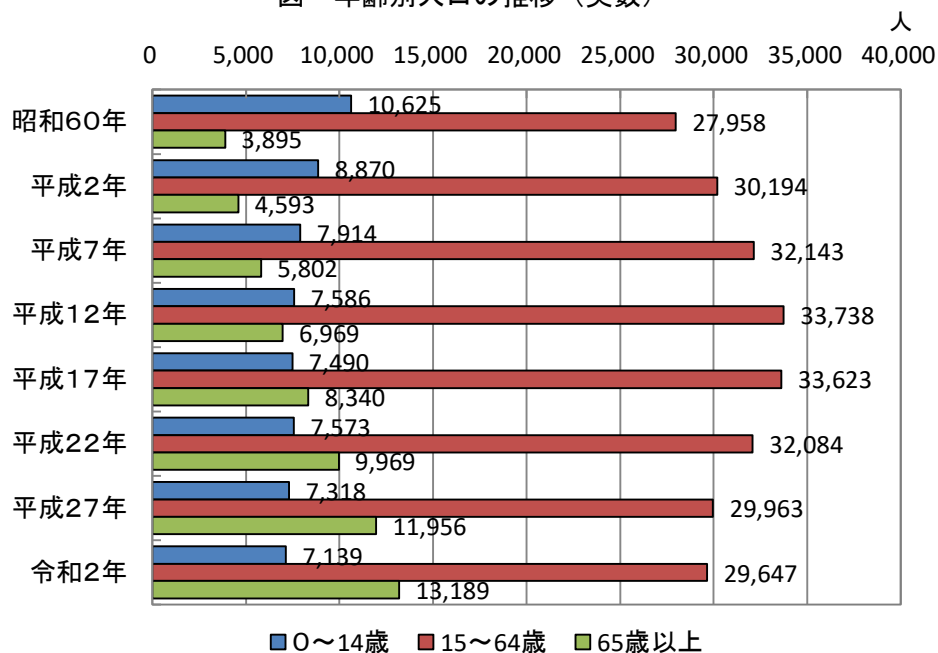
図 年齢別人口構成の推移（割合）



※年齢不詳を除く

資料：各年国勢調査

図 年齢別人口の推移（実数）



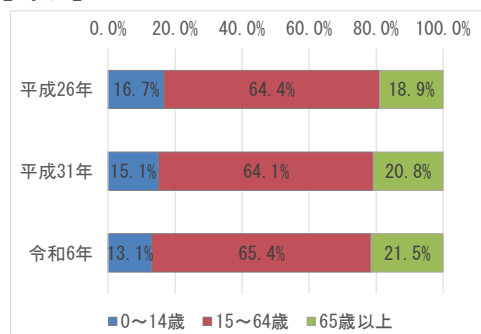
資料：各年国勢調査

④地域別人口、年齢別人口割合の推移

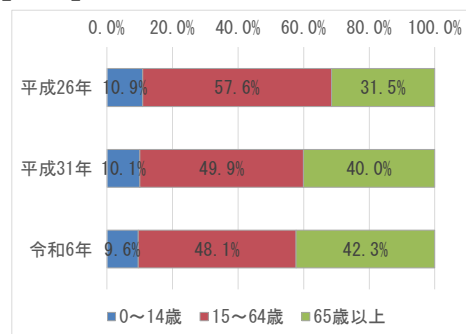
各地域ともに少子高齢化が進行する傾向にあります。三上地域の高齢化が特に進んでおり、令和6年時点で65歳以上の人口が4割を超えています。野洲地域の高齢化率は21.5%で最も低く、その他の地域での高齢化率は24～42%となっています。年少人口比率は、兵主地域が14.0%と最も高くなっています。

図 地域別年齢構成別人口割合の推移

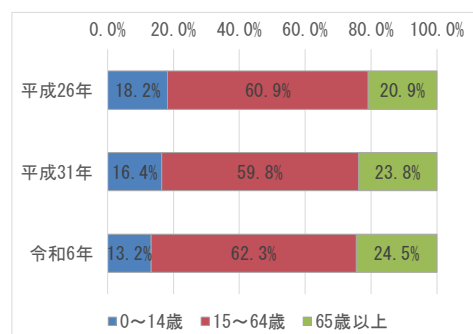
【野洲】



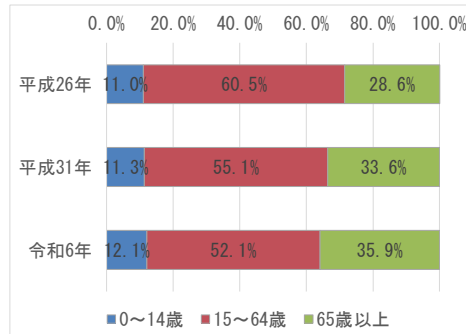
【三上】



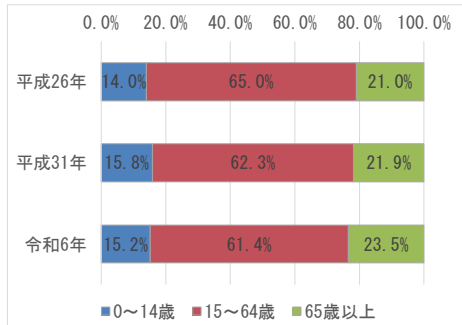
【祇王】



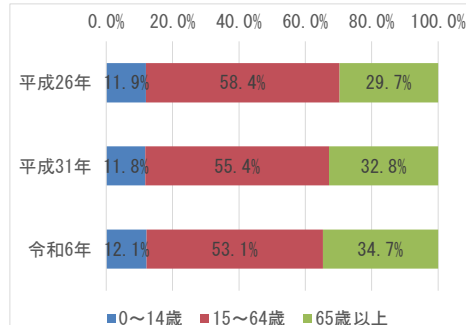
【篠原】



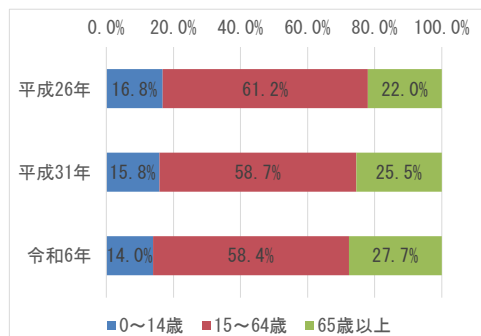
【北野】



【兵主】



【中里】

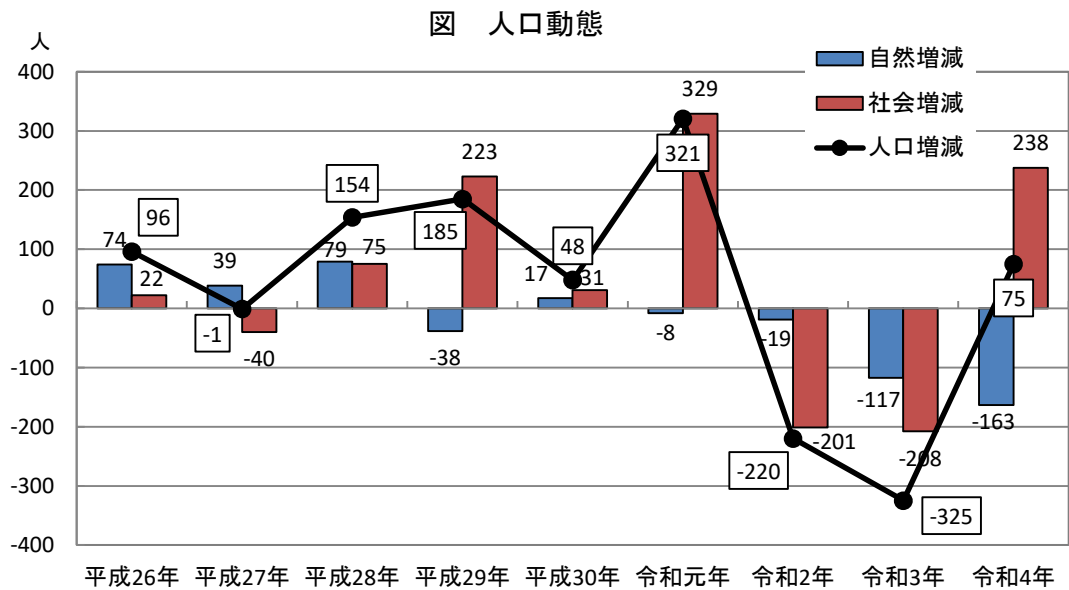


住民基本台帳（各年3月31日現在）

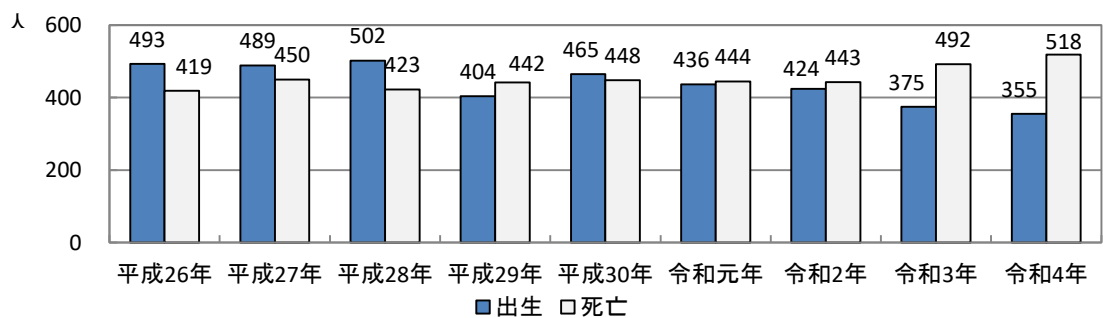
⑤自然動態、社会動態

平成 26 年以降の人口動態をみると、自然動態については、当初は出生数が死亡数を上回り自然増となっていました。平成 29 年に死亡数が出生数を上回り、令和元年以降は出生数の減少、死亡数の増加が進み、自然減が拡大しています。

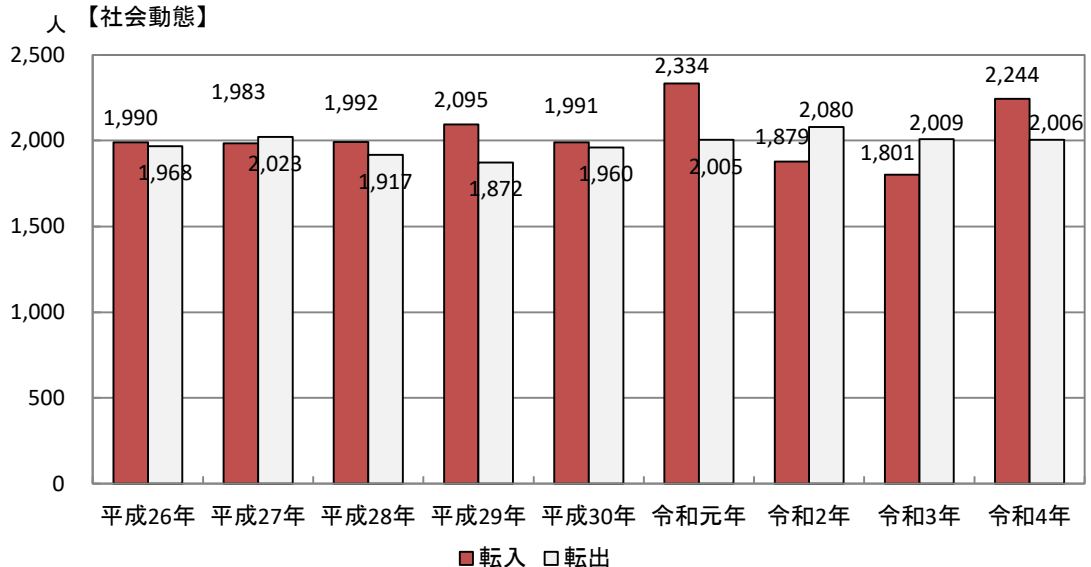
社会動態については、転出は 2,000 人前後で推移していますが、転入は年により変動があり、新型コロナウイルス感染症の影響が大きい令和 2 年、3 年は減少しました。令和 4 年には転入数が増え、社会増となっています。



【自然動態】



【社会動態】

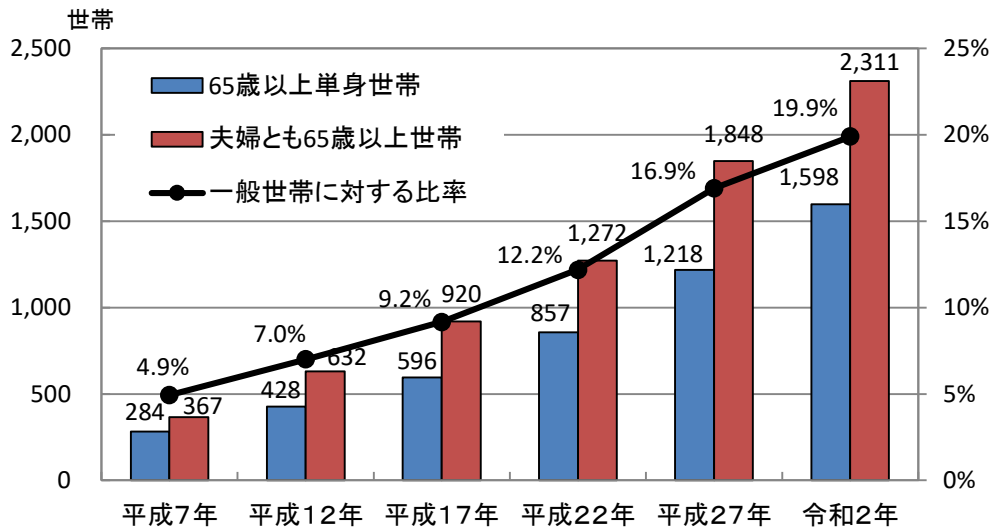


資料：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査

⑥高齢者世帯の状況

65 歳以上単身世帯数、夫婦とも 65 歳以上世帯数、これらの合計の一般世帯に対する割合は、ともに増加傾向が続いています。特に平成 22 年から 27 年の増加率が大きくなっています。

図 65 歳以上単身世帯、夫婦とも 65 歳以上世帯の推移

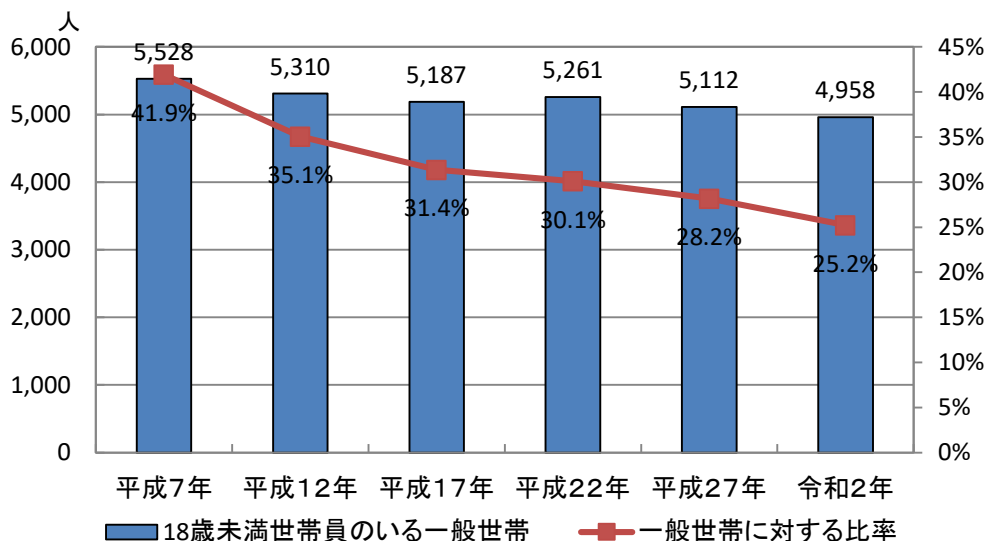


資料：各年国勢調査

⑦子育て世帯の状況

18 歳未満のいる一般世帯数は、令和 2 年現在で一般世帯の約 25%、4,958 世帯となっています。平成 7 年以降一般世帯に対する比率は下降を続けており、総数も減少傾向にあります。

図 18 歳未満の世帯員のいる一般世帯の推移



資料：各年国勢調査

⑧昼夜間人口

昼夜間人口比率は、平成 17 年以降増加傾向にあり、令和 2 年に 1 を超え、1.03 で流入超過となりました。

15 歳以上の就業者については、市内に住む就業者の 4 割強が市内で就業、同じく 4 割強が県内他市町に通勤しています。市外の主な通勤先は守山市、草津市等の近隣市や京都市が多くなっています。また、市内の就業者の 4 割弱が市内に居住、5 割強が県内他市町に住んでいます。市外からの通勤者の居住地は守山市、近江八幡市等の近隣市が多くなっています。

表 昼夜間人口の推移

(単位：人)

| | 常住人口 | 昼間人口 | 流出 | | 流入 | | 流入超過数 | 昼夜間人口比率 |
|-------|--------|--------|--------|-------|--------|-------|--------|---------|
| | | | 県内 | 県外 | 県内 | 県外 | | |
| 令和2年 | 50,513 | 52,035 | 12,519 | 2,853 | 15,066 | 1,828 | 1,522 | 1.03 |
| 平成27年 | 49,889 | 49,486 | 12,498 | 3,276 | 13,986 | 1,385 | -403 | 0.99 |
| 平成22年 | 49,955 | 48,673 | 12,407 | 3,160 | 13,144 | 1,141 | -1,282 | 0.97 |
| 平成17年 | 49,486 | 46,698 | 12,619 | 3,641 | 12,211 | 1,261 | -2,788 | 0.94 |

※昼間人口比率＝常住人口 100 人あたりの昼間人口

資料：各年国勢調査

表 15 歳就業者の通勤先、常住地

| 野洲市常住者の通勤地 | | | | 野洲市就業者の常住地 | | | |
|------------|--------|--------|------|------------|--------|--------|-------|
| 総数 | 24,337 | 100.0% | | 総数 | 27,364 | 100.0% | |
| 野洲市内 | 10,393 | 42.7% | | 野洲市内 | 10,393 | 38.0% | |
| 県内他市町 | 11,171 | 45.9% | | 県内他市町 | 14,651 | 53.5% | |
| 県外 | 2,275 | 9.3% | | 県外 | 1,822 | 6.7% | |
| 主な通勤先 | | | | 主な常住地 | | | |
| 県内 | 守山市 | 2,267 | 9.3% | 県内 | 守山市 | 3,420 | 13.6% |
| | 草津市 | 1,508 | 6.2% | | 近江八幡市 | 2,596 | 10.3% |
| | 栗東市 | 1,255 | 5.2% | | 大津市 | 1,752 | 6.9% |
| | 大津市 | 1,228 | 5.0% | | 草津市 | 1,743 | 6.9% |
| | 近江八幡市 | 1,180 | 4.8% | | 栗東市 | 1,358 | 5.4% |
| | 竜王町 | 1,068 | 4.4% | | 湖南市 | 1,093 | 4.3% |
| | 湖南市 | 745 | 3.1% | | 東近江市 | 1,053 | 4.2% |
| | 東近江市 | 658 | 2.7% | | 彦根市 | 437 | 1.7% |
| | 甲賀市 | 439 | 1.8% | | 甲賀市 | 385 | 1.5% |
| | 彦根市 | 383 | 1.6% | | 竜王町 | 358 | 1.4% |
| 県外 | 京都市 | 1,106 | 4.5% | 県外 | 京都市 | 750 | 3.0% |
| | 大阪市 | 552 | 2.3% | | 高槻市 | 123 | 0.5% |

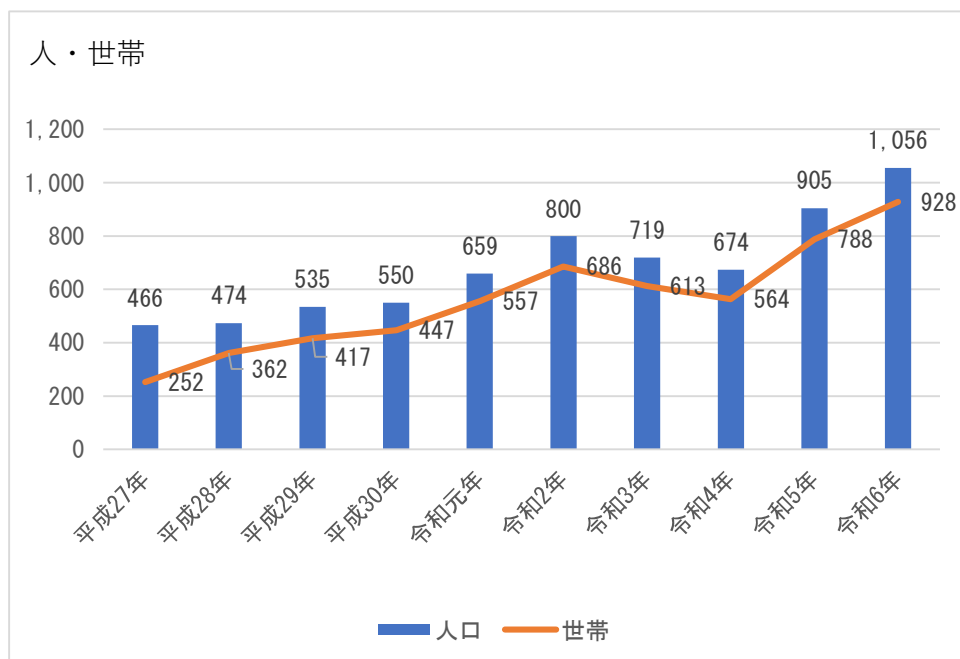
資料：R2 年国勢調査

⑨外国籍の方の状況

令和 6 年 4 月 1 日現在、市内には 1,056 人、928 世帯の外国籍の方が住んでいます。

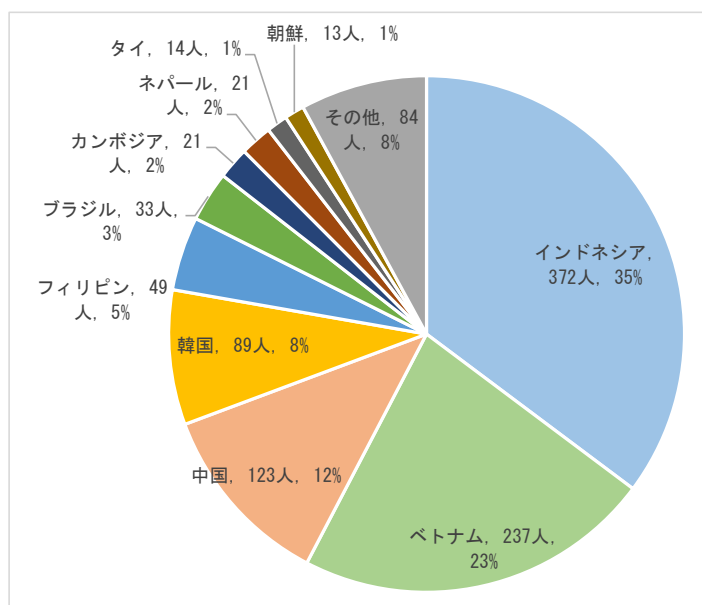
国籍別内訳をみると、インドネシアが 35%を占め、次いでベトナム、中国と韓国、フィリピンの順となっています。

図 外国人数の推移



※平成 27 年は 1 月 1 日
以降は各年 4 月 1 日現在
資料：住民基本台帳

図 国籍別内訳（令和 6 年）

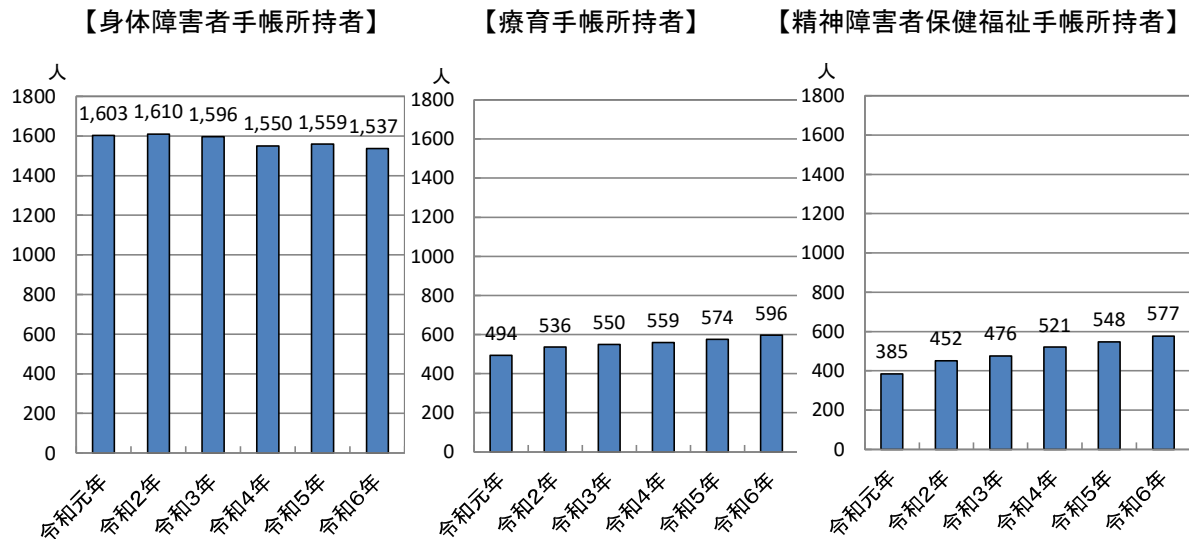


※4 月 1 日現在
資料：住民基本台帳

⑩障がい者の方の状況

令和6年の身体障害者手帳所持者は1,537人、療育手帳所持者は596人、精神障害者保健福祉手帳は577人となっています。令和元年以降、身体障害者手帳保持者は減少傾向、療育手帳所持者と精神障害者保健福祉手帳の所持者は、増加傾向にあります。

図 障がい者数の推移



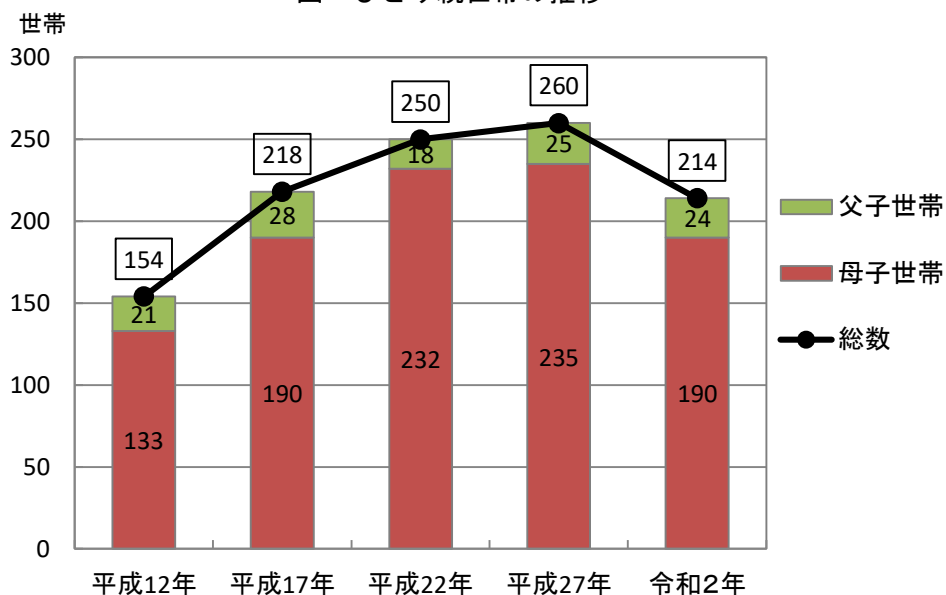
※各年度末現在

資料：福祉行政報告例

⑪ひとり親世帯の状況

平成12年以降ひとり親世帯は、母子世帯を中心に増加傾向にありましたが、令和2年は減少し、214世帯となっています。

図 ひとり親世帯の推移



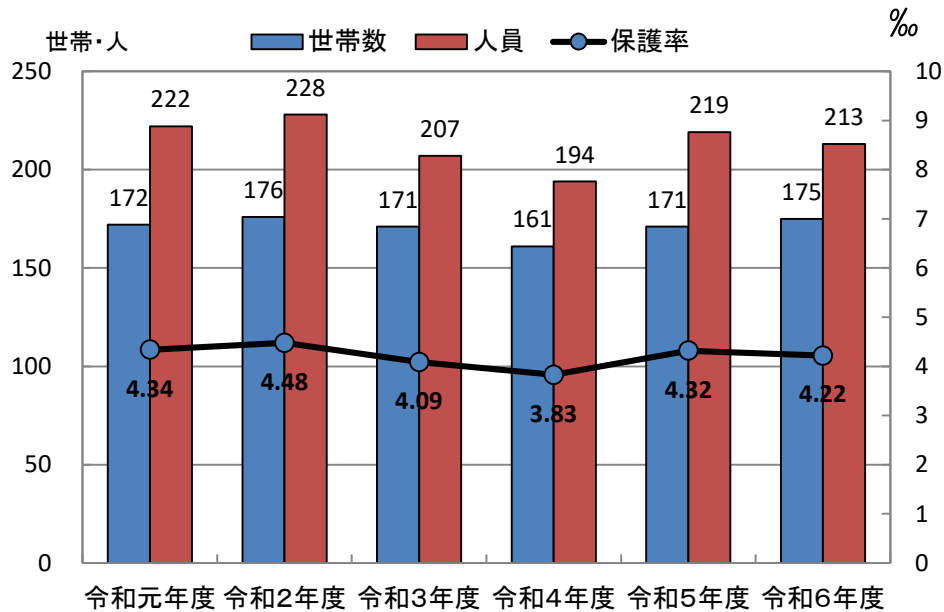
核家族世帯のうち未婚、死別又は離別の女親又は男親とその未婚の20歳未満の子どものみからなる一般世帯

資料：各年国勢調査

⑫生活保護実施状況

令和 6 年度の生活保護実施状況は、175 世帯、213 人、保護率 0.42‰となっています。令和 2 年度から令和 4 年度までは減少傾向にありましたが、令和 5 年度以降は世帯数、人員、保護率ともに増加しています。

図 生活保護の状況



資料：社会福祉課調べ

(3) 土地利用

① 土地利用の推移

土地利用の種類については、令和 4 年時点で、田、畑が約 4 割を占めています。平成 29 年以降、大きな変化はありませんが、宅地は漸増しています。近隣市との比較は下図のとおりです。

図 土地利用種類別面積割合の推移

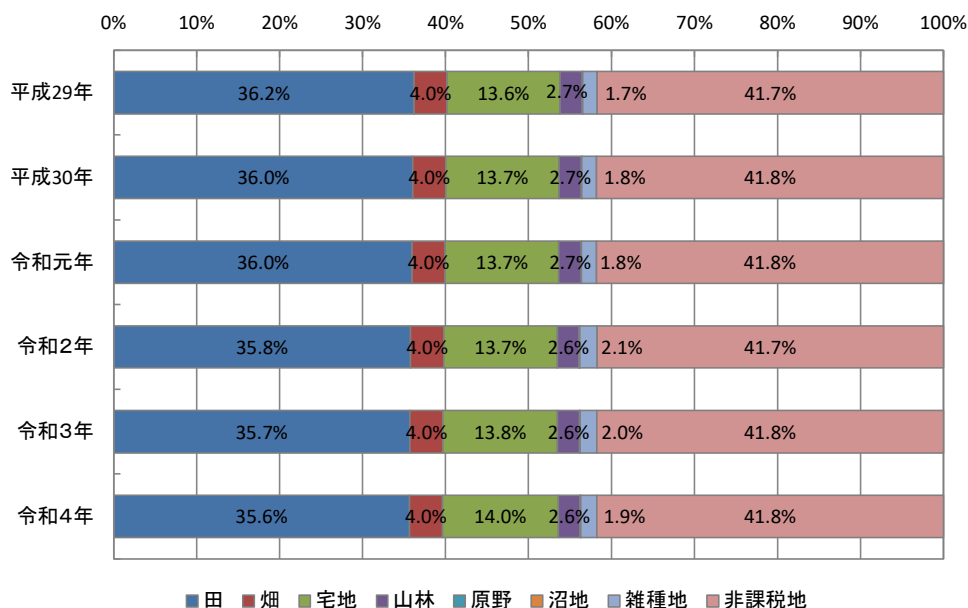
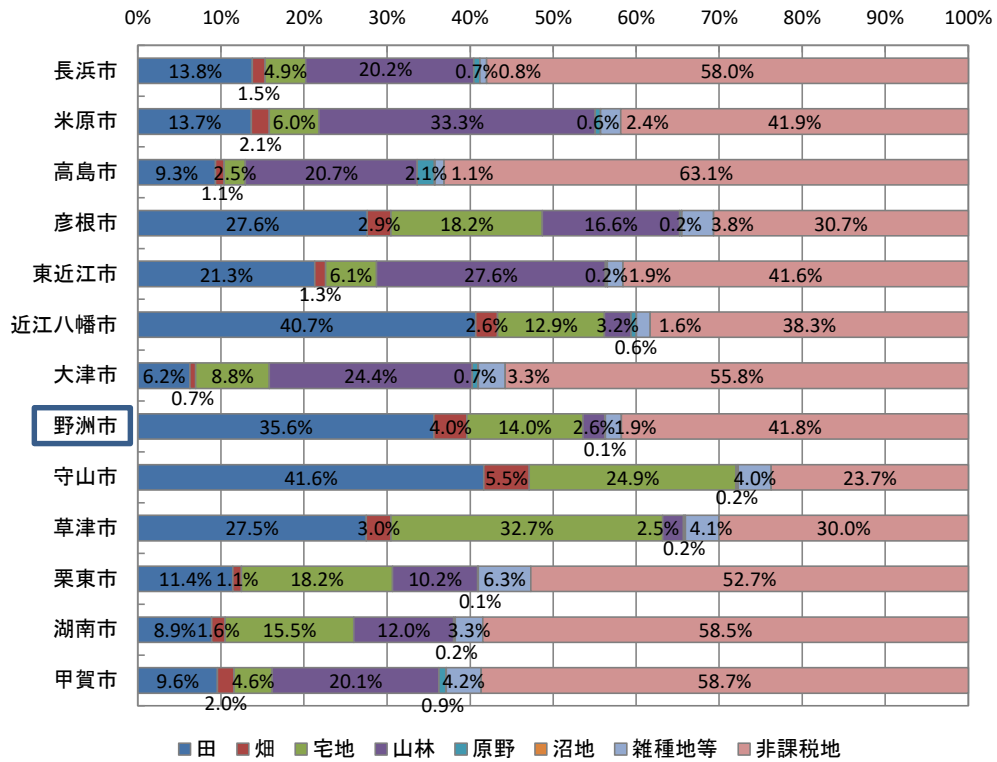


図 土地利用種別別面積割合の他市との比較推移（令和４年）



資料：滋賀県統計書：滋賀県税政課

②都市計画区域、用途地域

本市を含む6市（野洲市・大津市・草津市・守山市・栗東市・湖南市）において、「大津湖南都市計画区域」を形成しています。本市の行政区域は、琵琶湖を除く全域 6,057ha が都市計画区域となっています。

都市計画区域内は市街化区域と市街化調整区域に線引きされており、本市では、JR 野洲駅周辺と吉地・西河原の市街地が市街化区域となっています。市街化区域には用途地域が指定されています。

また、16カ所で地区計画が決定されています。

表 線引きおよび用途地域の指定状況

| | | | 面積ha | 構成比 | |
|------------|-----|----------------|-----------|---------|---------|
| 合計（都市計画区域） | | | 6, 057. 0 | 100. 0% | |
| 市街化区域 | | | 796. 4 | 13. 1% | 100. 0% |
| 用途地域 | 住居系 | 第 1 種低層住居専用地域 | 50. 3 | 0. 8% | 6. 3% |
| | | 第 1 種中高層住居専用地域 | 106. 7 | 1. 8% | 13. 4% |
| | | 第 2 種中高層住居専用地域 | 176. 3 | 2. 9% | 22. 1% |
| | | 第 1 種住居地域 | 65. 5 | 1. 1% | 8. 2% |
| | | 第 2 種住居地域 | 17. 2 | 0. 3% | 2. 2% |
| | | 準住居地域 | 5. 4 | 0. 1% | 0. 7% |
| | 商業系 | 近隣商業地域 | 63. 8 | 1. 1% | 8. 0% |
| | | 商業地域 | 15. 9 | 0. 3% | 2. 0% |
| | 工業系 | 準工業地域 | 46. 7 | 0. 8% | 5. 9% |
| | | 工業地域 | 194. 1 | 3. 2% | 24. 4% |
| 工業専用地域 | | 54. 5 | 0. 9% | 6. 8% | |
| 市街化調整区域 | | | 5, 260. 6 | 86. 9% | |

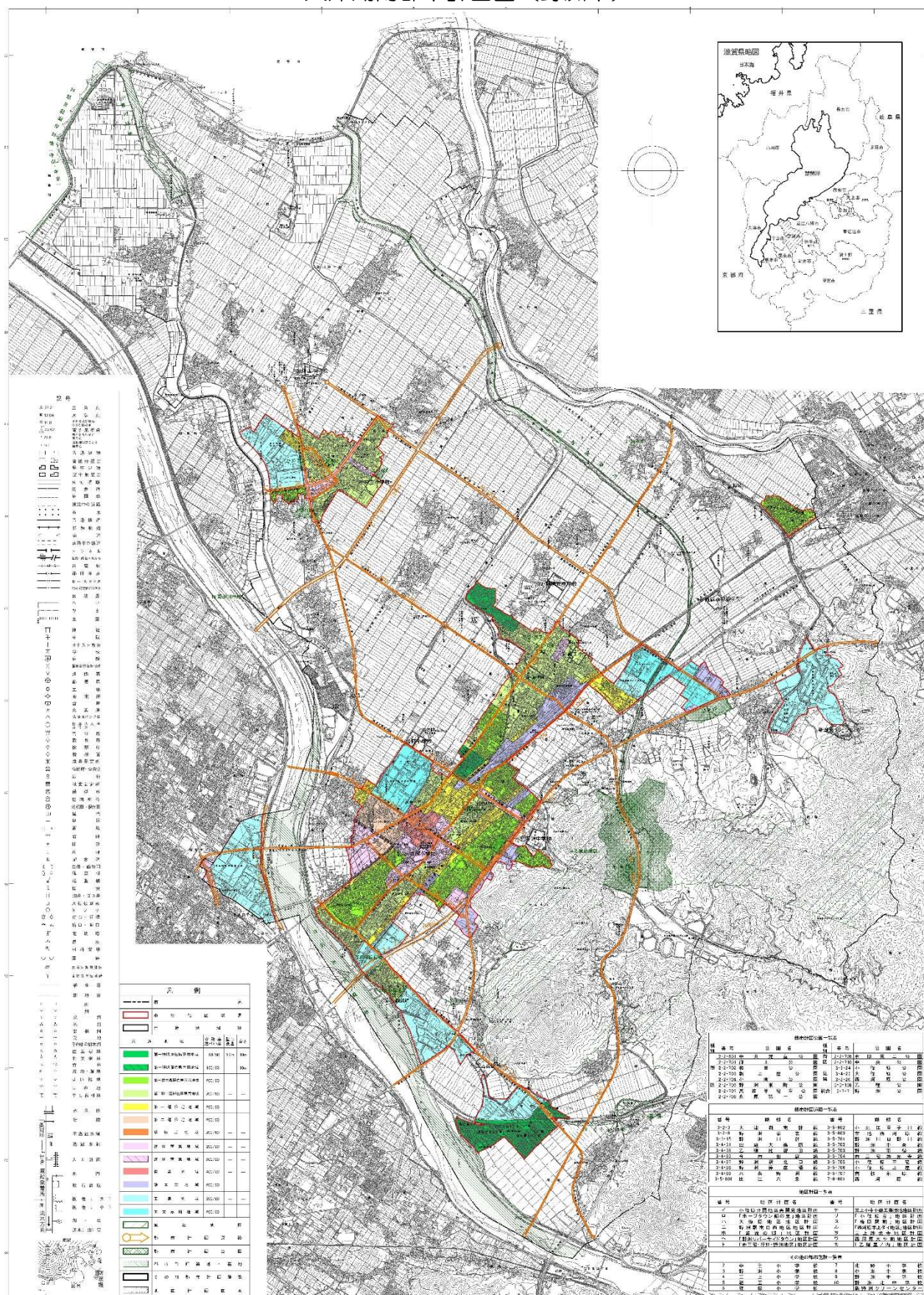
令和6年3月31日現在
資料：野洲市の都市計画

表 地区計画一覧

| 名称 | 位置 | 面積 |
|-------------------|---|---------|
| 「細流の郷」地区計画 | 富波字堤下の一部 | 約1.8ha |
| 野洲駅南口西地区地区計画 | 小篠原久保田の一部 | 約2.1ha |
| 大篠原地区地区計画 | 大篠原1658 | 約5.6ha |
| 「ホーブタウン錦の里」地区計画 | 乙窪および西河原 | 約4.3ha |
| 小篠原井関地区再開発地区計画 | 小篠原字井関、字安城寺、字流、字甚之丞、字サイトウ、字入道の各一部 | 約3.2ha |
| 「野洲リバーサイドタウン」地区計画 | 市三宅 字三ツ井、字西木ノ上、字北出川原、字剣先の各一部、竹生 字上柳島、字道西、字南、字宮端の各一部 | 約12.6ha |
| 「市三宅・行畑・野洲地区」地区計画 | 市三宅、行畑、野洲の各一部 | 約17.4ha |
| 「三上小中小路工業団地」地区計画 | 三上の一部 | 約6.6ha |
| 「小篠原台」地区計画 | 小篠原の一部 | 約8.0ha |
| 「篠原駅前」地区計画 | 小南の一部 | 約0.93ha |
| 「西河原字上ダイ地区」地区計画 | 西河原の一部 | 約1.42ha |
| 三上妙光寺地区計画 | 妙光寺の一部 | 約4.8ha |
| 西河原天皇前地区計画 | 西河原の一部 | 約3.9ha |
| 「乙窪里ノ内」地区計画 | 乙窪の一部 | 約1.0ha |
| 富波乙地区計画 | 富波乙の一部 | 約13.3ha |
| 大篠原鷺坪地区計画 | 大篠原の一部 | 約5.8ha |

資料：都市政策課

大津湖南都市計画図（野洲市）



この地図は、近江八幡市長の承認を得て、同市発行の市域図 1/10,000 を使用し、調整したものである。(承認番号 令5 近八都計第 10130 号-1)
この測量成果は、守山市長の承認を得て、同市所管の測量成果を使用して得たものである。(承認番号 令和5年 守都計第607号)
この地図は、電王町長の承認を得て、同町発行の町域図 1/10,000 を使用し、調整したものである。(承認番号 令和6年1月29日電建第 1739 号)

この図害に表示してある都市計画の内容は、令和7年9月現在のもので、すべて
おおむねの位置を示したものです。
詳細については、計画図（1/2,500）で確認して下さい。
許可なく複製を禁ずる。

野洲市都市建設部都市政策課

③D I D地区の状況

令和 2 年現在、野洲市中心部の 3.45 k m²が国勢調査の人口集中地区（D I D）に設定されています。全人口の 49%にあたる 24,842 人が人口集中地区内に居住しています。

D I D面積の推移をみると昭和 60 年から平成 2 年にかけて大幅に拡大し、その後も拡大傾向がみられ、市街地の拡大が続いていることがうかがえます。

表 人口集中地区（D I D）の推移

| | 人口 (人) | 面積 (k m ²) | 人口密度 (人/k m ²) |
|--------|-----------|---------------------------|-------------------------------|
| 昭和60年 | 8,585 | 1.5 | 5,723.3 |
| 平成 2 年 | 13,415 | 2.2 | 6,097.7 |
| 平成 7 年 | 15,018 | 2.2 | 6,764.9 |
| 平成12年 | 17,081 | 2.4 | 7,117.1 |
| 平成17年 | 20,648 | 2.8 | 7,454.2 |
| 平成22年 | 23,313 | 3.2 | 7,377.5 |
| 平成27年 | 23,365 | 3.2 | 7,301.6 |
| 令和 2 年 | 24,842 | 3.45 | 7,200.6 |

資料：各年 10 月 1 日現在

人口集中地区とは、昭和 35 年国勢調査以来、各回の調査ごとに設定されているものである。

令和 2 年国勢調査の「人口集中地区」は以下の 3 点を条件として設定している。

- 1) 令和 2 年国勢調査基本単位区を基礎単位地域とする。
- 2) 市区町村の境界内で人口密度の高い基本単位区（原則として人口密度が 1 k m² 当たり 4,000 人以上）が隣接していること。
- 3) それらの地域の人口が令和 2 年国勢調査時に 5,000 人以上を有すること。

図 令和 2 年 人口集中地区地図



資料：野洲市統計書

④土地区画整理事業

土地区画整理事業は、市施行 1 地区、組合施行 5 地区、個人施行 1 地区の合計 73.4ha が施行済です。

表 土地区画整理事業の施行状況

| | 地区名 | 施行者 | 面積 (ha) | 施行期間 |
|--------|--------|------|---------|---------|
| 公共団体施行 | 吉地西河原 | 町 | 36.0 | S54～H2 |
| 組合施行 | 市三宅 | 組合 | 11.5 | H1～H8 |
| | 小篠原東部 | 組合 | 5.8 | H4～H10 |
| | 桜生 | 組合 | 4.7 | H12～H19 |
| | 中畑・小篠原 | 組合 | 9.0 | H13～H22 |
| | 市三宅東部 | 組合 | 3.2 | H22～H31 |
| 個人施行 | 比江 | 興和産業 | 3.2 | S45～S46 |

令和 6 年 3 月 31 日現在
資料：野洲市の都市計画
滋賀県 HP

(4) 都市基盤

① 下水道整備状況

本市の公共下水道は順調に整備され、令和 5 年度に普及率 99.2%に達しています。

② 公園・緑地の状況

本市には都市公園として 10 か所の街区公園と 1 か所の近隣公園が開設されています。また、野洲川緑地、家棟川緑地、野洲川廃川敷の吉川緑地等の都市緑地があります。このほか、滋賀県希望が丘文化公園や滋賀県立近江富士花緑公園、弥生の森歴史公園や桜生史跡公園といった特徴ある公園があります。

都市公園の整備状況

| | 種別 | 名称 | 面積(ha) | 供用面積 |
|--------|------|---------|--------|------|
| 住区基幹公園 | 街区公園 | 中央児童公園 | 0.58 | 0.58 |
| | 街区公園 | 御上公園 | 0.07 | 0.07 |
| | 街区公園 | 和田公園 | 0.11 | 0.08 |
| | 街区公園 | 新上屋公園 | 0.10 | 0.10 |
| | 街区公園 | 小南公園 | 0.10 | 0.10 |
| | 街区公園 | 野洲東町公園 | 0.10 | 0.10 |
| | 街区公園 | 富波甲児童公園 | 0.10 | 0.10 |
| | 街区公園 | 永原第一公園 | 0.08 | 0.08 |
| | 街区公園 | 永原第二公園 | 0.08 | 0.08 |
| | 街区公園 | 中央公園 | 0.36 | 0.36 |
| | 近隣公園 | 西河原公園 | 1.2 | 1.2 |
| | 近隣公園 | 乙窪公園 | 3.70 | — |
| | 近隣公園 | 小篠原公園 | 1.90 | — |
| | 近隣公園 | 大篠原公園 | 6.4 | — |
| 都市基幹公園 | 総合公園 | 野洲公園 | 72.50 | — |

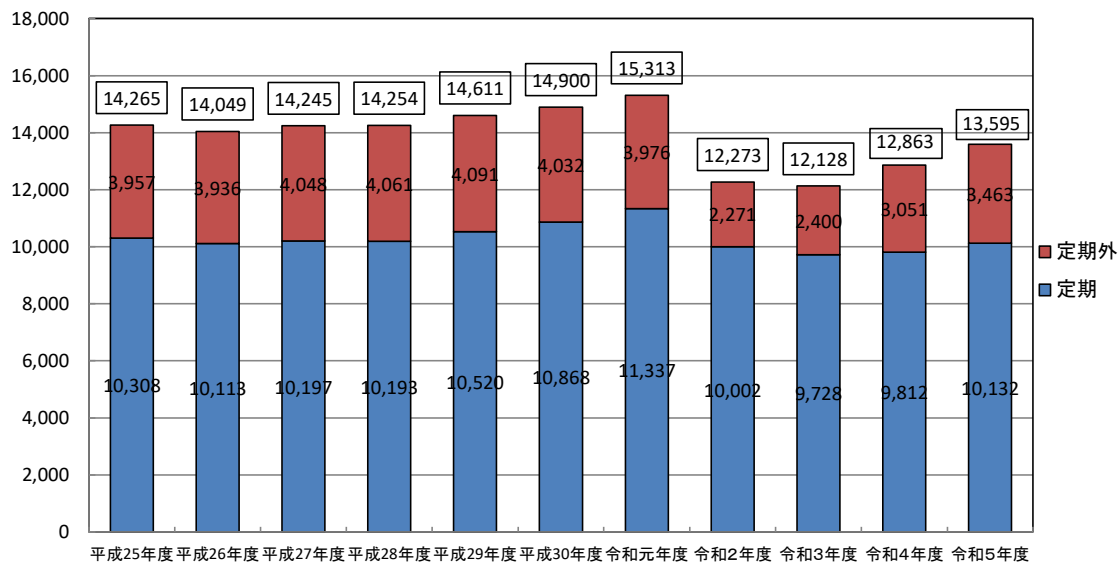
| | | | | |
|---------------|----|---------|-------|------|
| 緑地 (滋賀県決定) | 緑地 | 野洲川緑地 | 168.6 | 14.8 |
| | 緑地 | 家棟川緑地 | 45.2 | 45.2 |
| | 緑地 | 琵琶湖湖岸緑地 | 6.8 | 1.8 |
| | 緑地 | 吉川緑地 | 20.0 | 16.0 |
| 緑地 (野洲市決定) | 緑地 | さくら緑地 | 2.1 | 2.1 |
| | 緑地 | 下の川原緑地 | 0.4 | 0.4 |
| | 緑地 | 下の新田緑地 | 0.5 | 0.5 |
| 墓園 | 墓園 | さくら墓園 | 4.1 | 4.1 |
| 児童公園 | | | 4箇所 | |
| ふれあい公園 | | | 164箇所 | |
| 農村公園 | | | 8箇所 | |

資料：都市政策課

③ J R野洲駅の利用者数の推移

J R野洲駅の 1 日平均乗車人員は、令和元年度まではおよそ 14,000 人台で推移してきましたが、令和 2 年度から 4 年度には新型コロナウイルス感染症の影響もあり、12,000 人台に減少しました。その後、令和 5 年度では 13,600 人と回復基調にあります。

図 J R野洲駅の 1 日平均乗車人員の推移



各年 3 月 31 日現在 1 日平均旅客乗車人員

資料：野洲市統計書等

④ 広域交通体系

鉄道については、J R東海道本線が南北に走り、京都方面、米原方面と連絡しています。東海道新幹線が市域を通過していますが、駅は設置されていません。

高速道路については、名神高速道路が市域の南端を通過し、栗東 IC 及び竜王 IC が近接しています。

一般道は、国道 8 号が市域を東西に貫き、国道 1 号が市域の南に隣接して通っています。市の北部には国道 477 号が通り守山市、近江八幡市方面と連絡しています。

図 広域交通



図 主要道路網図



資料：野洲市道路整備計画（令和5年3月）

(5) その他

① 刑法犯認知件数

令和 5 年 12 月現在の刑法犯認知件数は、206 件、1 万人あたりの犯罪率は 40.6 で県平均を下回っています。

表 刑法犯認知件数の推移

| | 令和 2 年 | 令和 3 年 | 令和 4 年 | 令和 5 年 | 滋賀県(令和6年) |
|----------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| 年間犯罪認知件数 | 158 | 159 | 217 | 206 | 7,771 (県総数) |
| 県内順位 | 11 | 12 | 12 | 12 | |
| 犯罪率 | 30.8 | 31.2 | 42.8 | 40.6 | 55.0 (県平均) |
| 県内順位 | 19 | 15 | 13 | 18 | |

※犯罪率：人口 1 万人当たりの刑法犯認知件数

資料：滋賀県ホームページ

2-2. 野洲市の住生活事情

(1) 住宅ストック

①住宅数・空き家数の推移

住宅・土地統計調査による令和5年の住宅数は、21,990戸、空き家は1,900戸となっています。空き家率は減少傾向で、令和5年現在で8.6%と滋賀県の平均を下回っています。

表 住宅数の状況

| | | 住宅総数 | 空き家 | 空き家率 |
|-----|-------|---------|--------|-------|
| 滋賀県 | 令和5年 | 664,200 | 81,600 | 12.3% |
| | 平成25年 | 602,500 | 77,800 | 12.9% |
| 野洲市 | 令和5年 | 21,990 | 1,900 | 8.6% |
| | 平成30年 | 20,140 | 1,980 | 9.8% |
| | 平成25年 | 20,370 | 2,820 | 13.8% |
| | 平成20年 | 18,540 | 1,750 | 9.4% |

資料：各年住宅・土地統計調査

②住宅の所有関係

住宅の所有関係は、令和 2 年時点で持ち家が住宅に住む一般世帯の 73.1%を占め、県平均を上回っています。

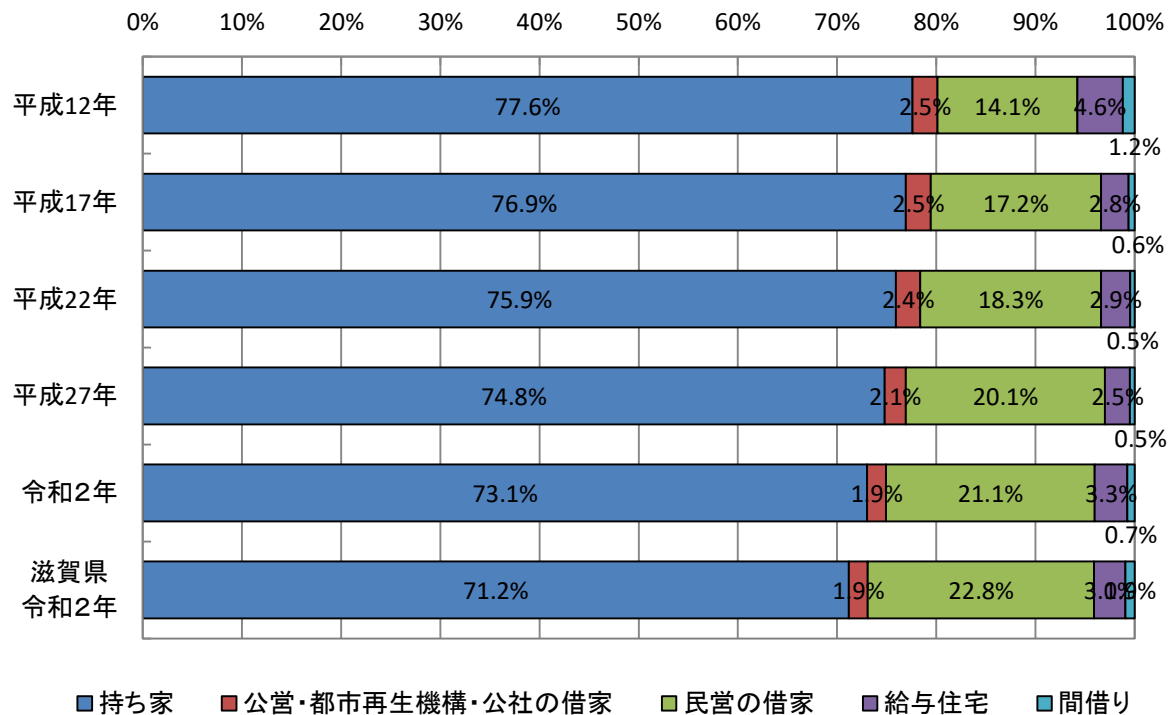
近年、民営借家の比率が増加しつつあり、令和 2 年には住宅に住む一般世帯の 21.1%を占めるに至っています。

表 住宅の所有関係

| | 野洲市 | | | | | 滋賀県 |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| | 平成12年 | 平成17年 | 平成22年 | 平成27年 | 令和 2 年 | 令和 2 年 |
| 住宅に住む一般世帯数 | 14,324 | 15,380 | 16,671 | 17,613 | 19,054 | 559,743 |
| 持ち家 | 11,115 | 11,831 | 12,661 | 13,177 | 13,919 | 398,401 |
| 公営・都市再生機構・公社の借家 | 363 | — | 406 | 371 | 356 | 10,857 |
| 民営の借家 | 2,018 | 2,641 | 3,043 | 3,540 | 4,013 | 127,647 |
| 給与住宅 | 656 | 427 | 485 | 440 | 624 | 17,569 |
| 間借り | 172 | 93 | 76 | 85 | 142 | 5,269 |

資料：各年国勢調査

図 所有関係別一般世帯数の推移



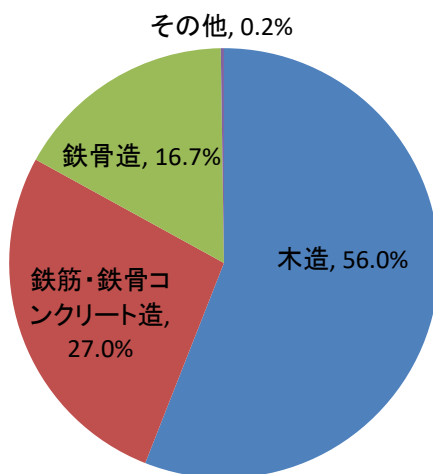
資料：各年国勢調査

③住宅の構造・建て方

住宅の構造については、木造が半数以上を占めています。鉄筋・鉄骨コンクリート造と鉄骨造は、合わせて約4割となっています。

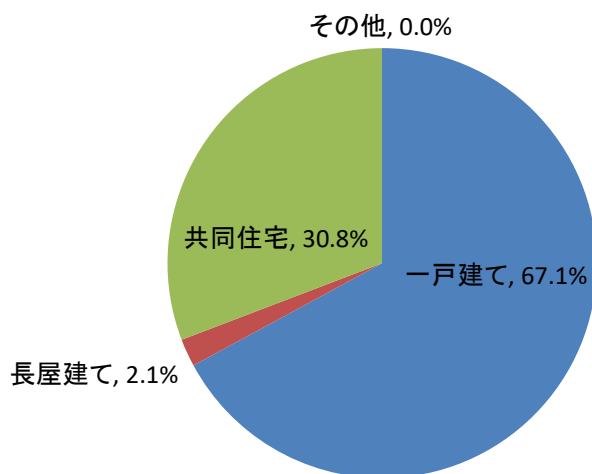
住宅の建て方については、一戸建てが約7割を占めています。共同住宅は3割程度、長屋建てはごく少数です。

図 構造別住宅数の割合



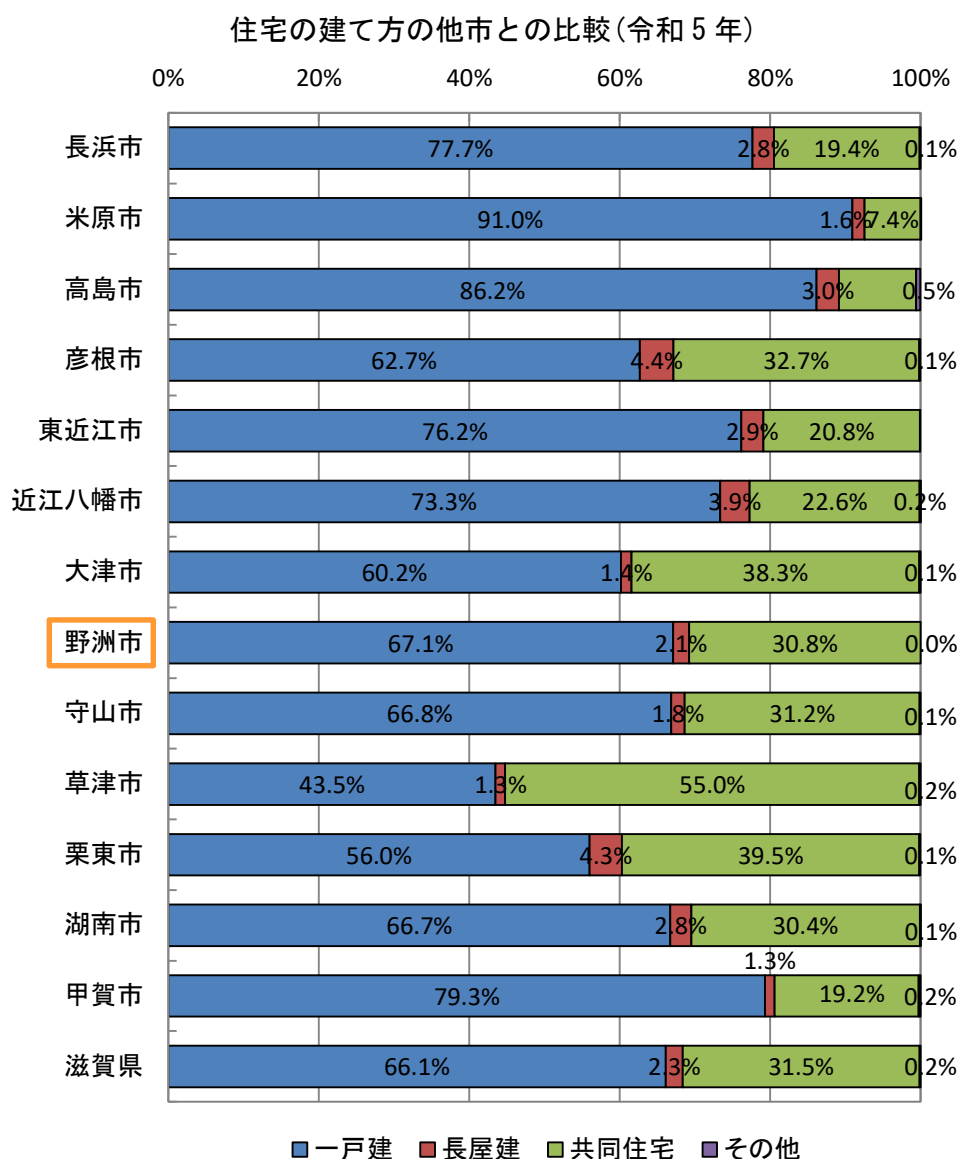
資料：R5 住宅・土地統計調査

図 建て方別住宅数の割合



資料：R5 住宅・土地統計調査

住宅の建て方別の割合を近隣市及び滋賀県の平均と比べると以下の通りです。本市は滋賀県平均とほぼ近い割合です。

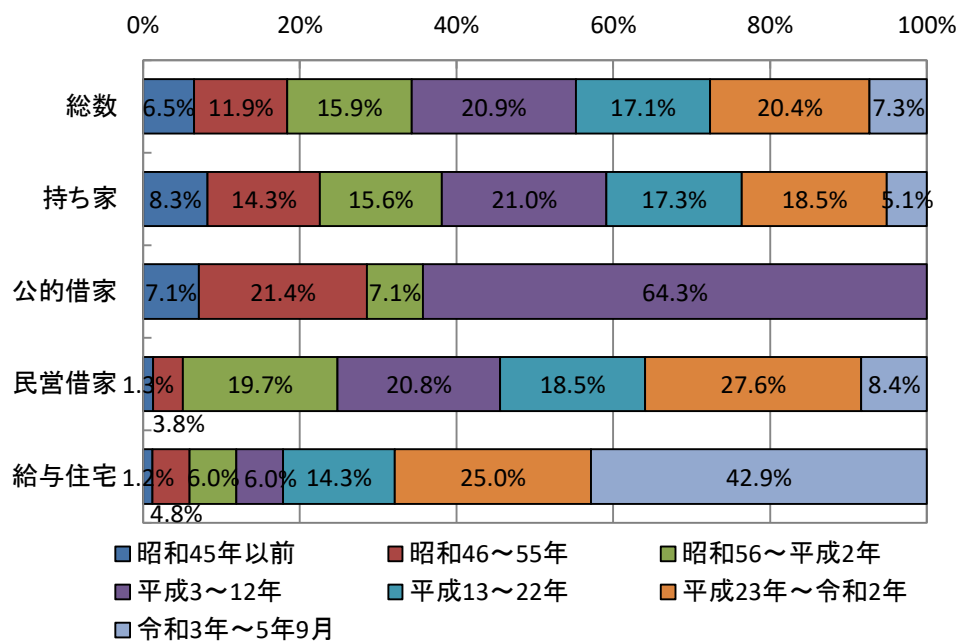


資料：R5 住宅・土地統計調査

④住宅の建築時期

令和 5 年の住宅・土地統計調査によると、昭和 55 年以前の住宅は 2 割弱を占めています。持ち家では 22%を占めています。

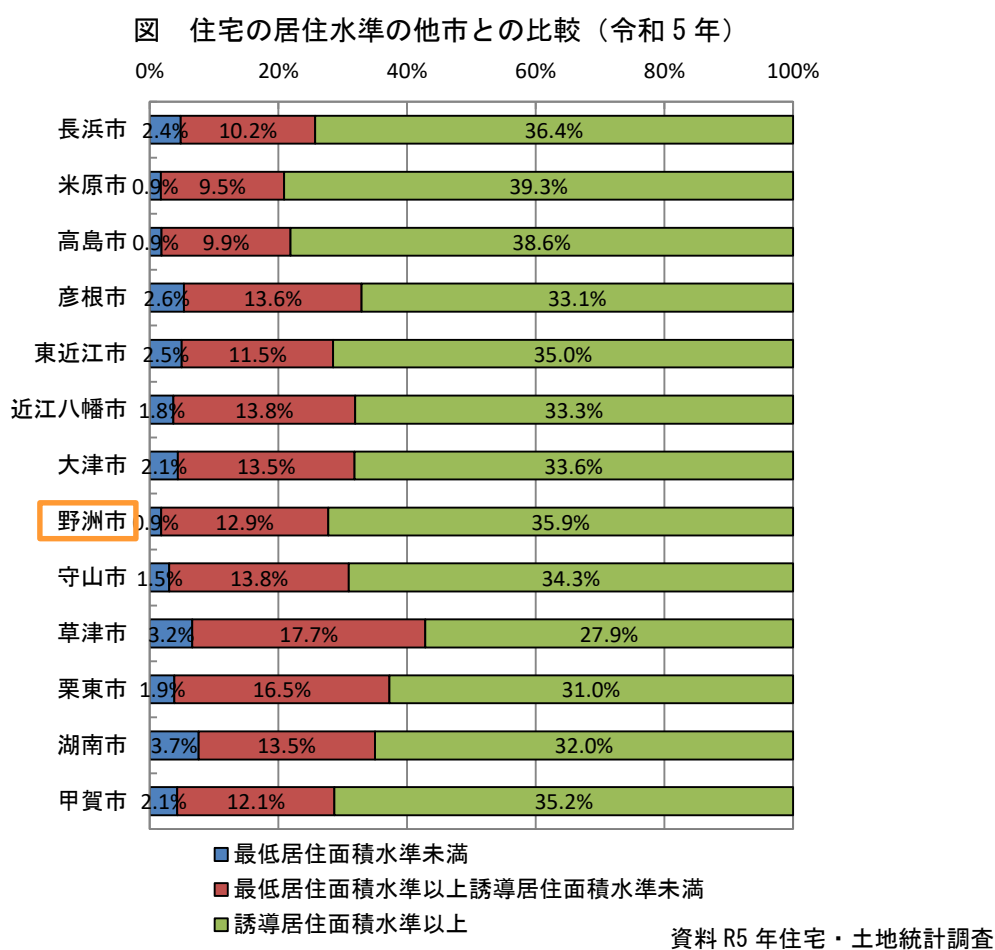
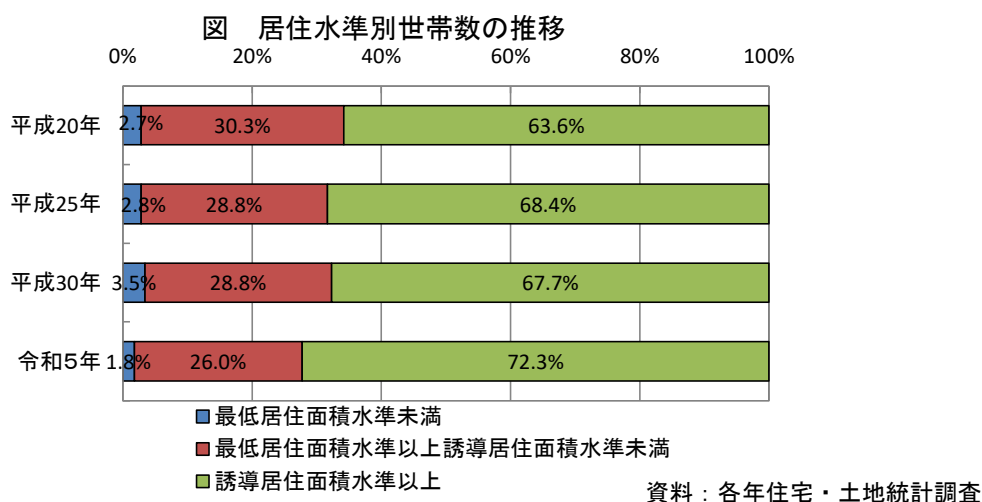
図 所有関係別建築時期別住宅数



資料：R5 年住宅・土地統計調査

⑤住宅の居住水準

令和5年住宅・土地統計調査によると、平成20年と比べ、誘導居住面積水準以上の世帯の割合が増加、誘導居住面積水準未満と最低居住面積水準未満の世帯の割合は、減少しています。近隣市との比較は下図の通りです。

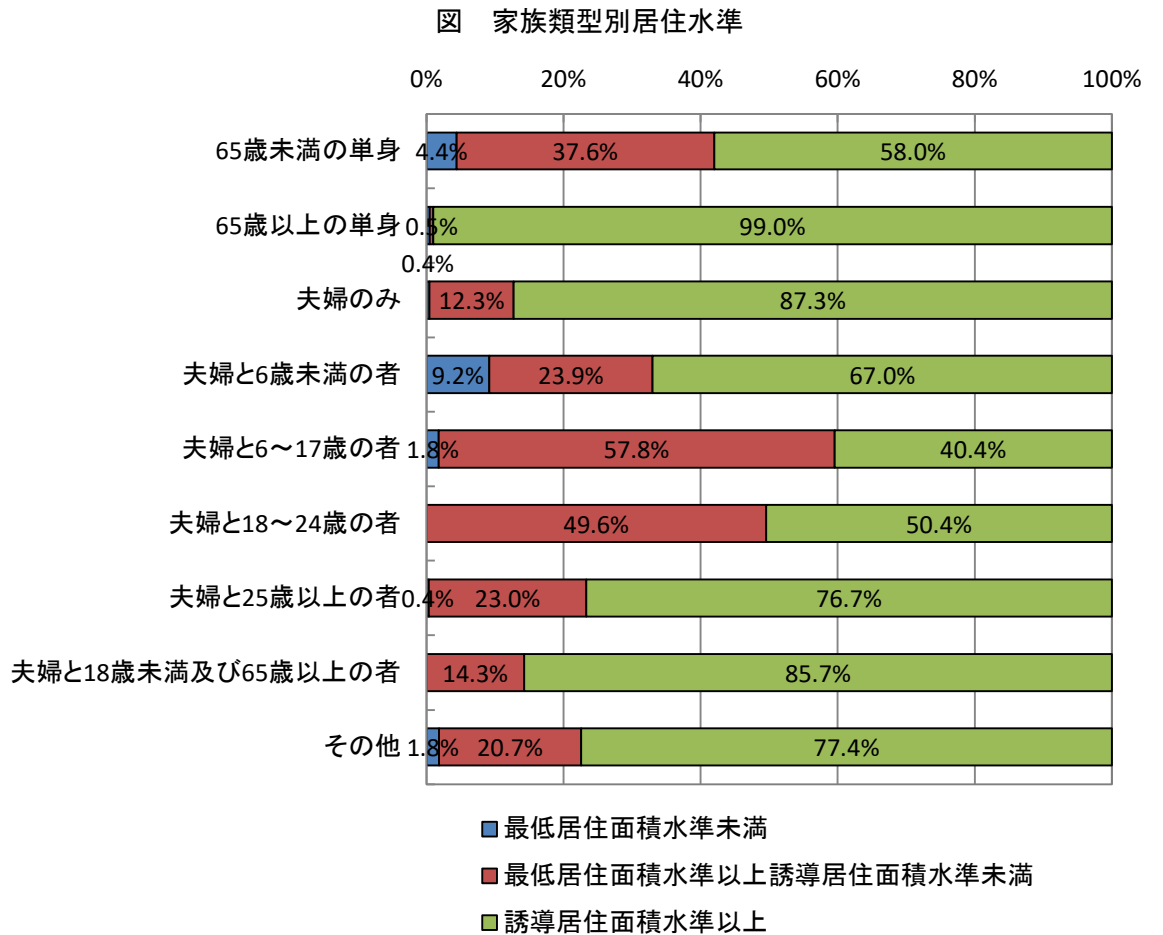


※居住水準

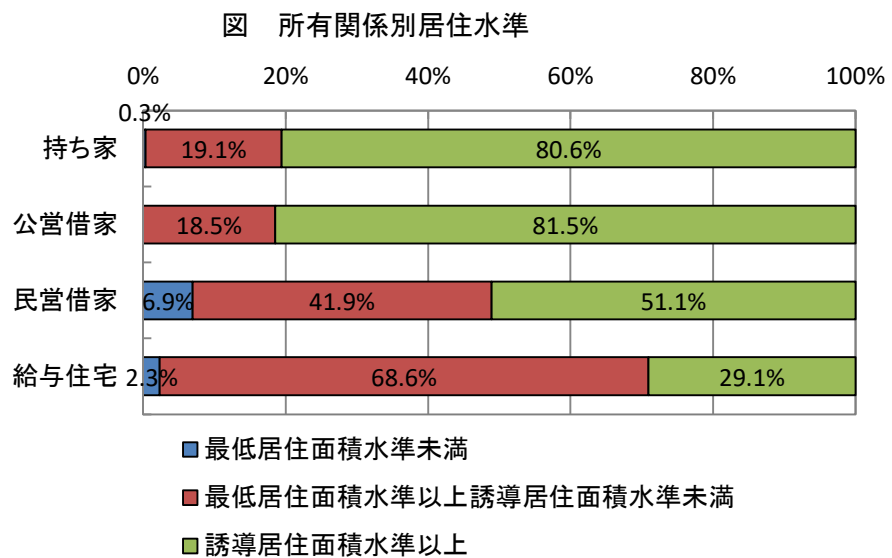
| | | 世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位:㎡) | | | |
|--------------|-------|------------------------|--------|-----------|------------|
| | | 単身 | 2人 | 3人 | 4人 |
| 誘導居住 面積水準 | 一般型 | 55 | 75【75】 | 100【87.5】 | 125【112.5】 |
| | 都市居住型 | 40 | 55【55】 | 75【65】 | 95【85】 |
| 最低居住面積水準 | | 25 | 30【30】 | 40【35】 | 50【45】 |

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

居住水準を家族類型別でみると、65歳未満の単身世帯と夫婦と6歳未満の者がいる世帯に、所有関係でみると、民営借家、給与住宅に最低居住水準未満が多くなっています。



資料：R5年住宅・土地統計調査



資料：R5年住宅・土地統計調査

⑥住宅の規模

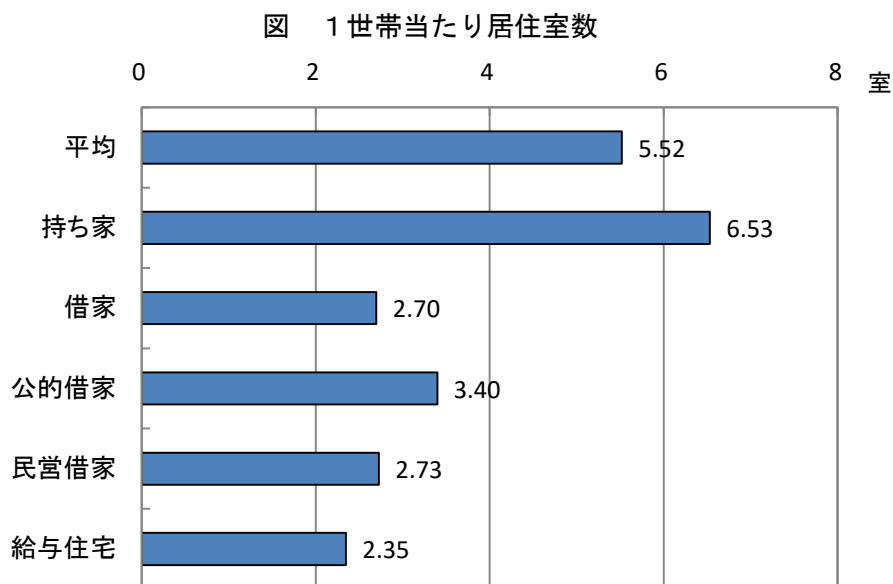
住宅の延べ床面積は、令和５年時点で平均 114.78 ㎡であり、平成 30 年よりも 1.9% 増加しています。長屋、給与住宅以外のすべての建て方、所有関係で平成 30 年よりも増加しています。

令和５年の１世帯当たり居住室数は、平均 5.52 室で、持ち家は 6.53 室、借家 2.70 室（公的借家 3.40 室、民営借家 2.73 室）、給与住宅 2.35 室となっています。

表 住宅の延べ床面積

| | | 平成30年 | 令和５年 | 増加率（％） |
|------|--------------|--------|--------|--------|
| 全体 | | 112.68 | 114.78 | 1.9 |
| 建て方 | 一戸建て | 141.01 | 144.24 | 2.3 |
| | 長屋 | 67.46 | 66.69 | ▲ 1.1 |
| | 共同住宅 | 51.52 | 52.75 | 2.4 |
| | その他 | 65.62 | － | － |
| 所有関係 | 持ち家 | 135.69 | 137.45 | 1.3 |
| | 借家 | 50.09 | 50.87 | 1.6 |
| | 公営の借家 | 52.10 | 68.03 | 30.6 |
| | 都市再生機構・公社の借家 | － | － | － |
| | 民営借家 | 49.69 | 51.53 | 3.7 |
| | 給与住宅 | 53.61 | 42.32 | ▲ 21.1 |

資料：各年住宅・土地統計調査



資料：R5 年住宅・土地統計調査

⑦持ち家の耐震診断、耐震改修の状況

『平成 31 年以降における持ち家の耐震診断の有無、耐震改修工事の状況』は以下の通りです。耐震診断をした住宅は 1,960 戸で持ち家の 13%程度、耐震改修工事をした住宅は持ち家全体の 0.9%にとどまっています。

表 平成 31 年以降における持ち家の耐震診断の有無、耐震改修工事の状況

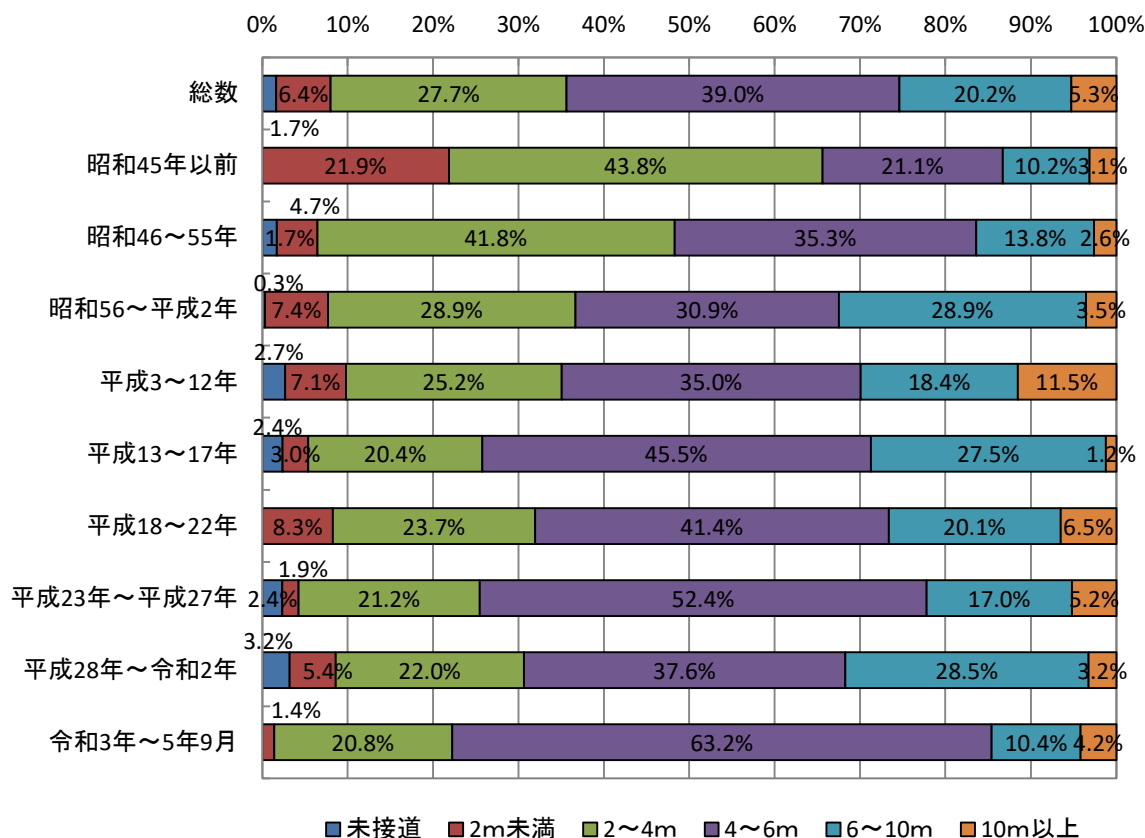
| | 総数 | 耐震改修工事 をした | 耐震改修工事 をしていない |
|----------------|--------|---------------|------------------|
| 持ち家総計 | 14,560 | 130 | 14,420 |
| | 100.0% | 0.9% | 99.0% |
| 耐震診断をした | 1,960 | 70 | 1,890 |
| | 100.0% | 3.6% | 96.4% |
| 耐震性が確保されていた | 1,870 | 70 | 1,790 |
| | 100.0% | 3.7% | 95.7% |
| 耐震性が確保されていなかった | 100 | 0 | 100 |
| | 100.0% | 0.0% | 100.0% |
| 耐震診断をしていない | 12,590 | 60 | 12,530 |
| | 100.0% | 0.5% | 99.5% |

資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

⑧敷地の接道状況

敷地の接道状況については、未接道および接道が 4m未満の敷地が3割を超えています。昭和 45 年以前の建設時期が古い住宅は 4m未満に接道する割合が6割を超え、特に高くなっています。

図 敷地の接道状況



資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

⑨高齢者のための設備のある住宅

高齢者のための設備のある住宅は、平成25年には専用住宅総数の58.7%、持ち家の70.2%でしたが、令和5年には住宅総数の64.0%、持ち家の72.8%に増加しています。持ち家に比べ、借家での割合が低い状況です。

表 高齢者のための設備のある住宅の推移

| | | 平成25年 | | 平成30年 | | 令和5年 | |
|--------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 専用住宅総数 | 総数 | 17,160 | 100.0% | 17,910 | 100.0% | 19,840 | 100.0% |
| | 高齢者のための設備がある | 10,080 | 58.7% | 10,350 | 57.8% | 12,690 | 64.0% |
| | 高齢者のための設備はない | 6,910 | 40.3% | 7,340 | 41.0% | 6,860 | 34.6% |
| | 不詳 | 170 | 1.0% | 220 | 1.2% | 290 | 1.5% |
| 持ち家 | 総数 | 12,750 | 100.0% | 12,920 | 100.0% | 14,400 | 100.0% |
| | 高齢者のための設備がある | 8,950 | 70.2% | 8,680 | 67.2% | 10,480 | 72.8% |
| | 高齢者のための設備はない | 3,800 | 29.8% | 4,240 | 32.8% | 3,920 | 27.2% |
| | 不詳 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| 借家 | 総数 | 4,240 | 100.0% | 4,770 | 100.0% | 5,150 | 100.0% |
| | 高齢者のための設備がある | 1,130 | 26.7% | 1,670 | 35.0% | 2,210 | 42.9% |
| | 高齢者のための設備はない | 3,110 | 73.3% | 3,110 | 65.2% | 2,940 | 57.1% |
| | 不詳 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |

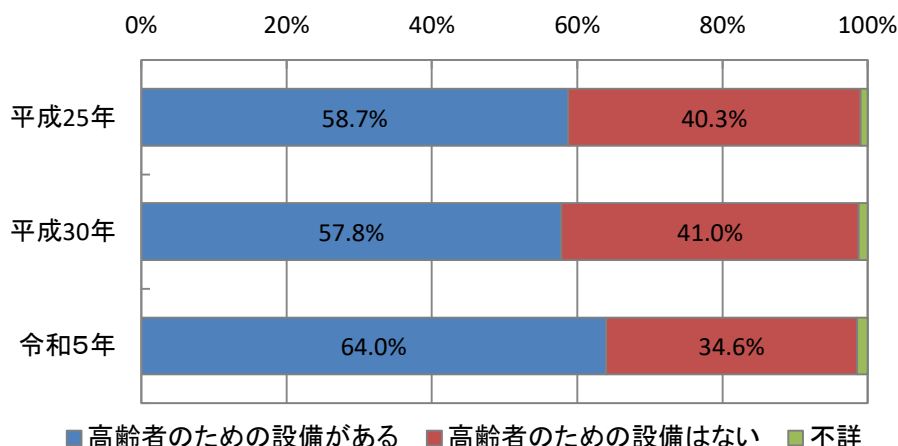
※「ある」と「ない」の合計は必ずしも総数とは一致しない。総数は不詳を含む。

※構成比率は総数に対する割合

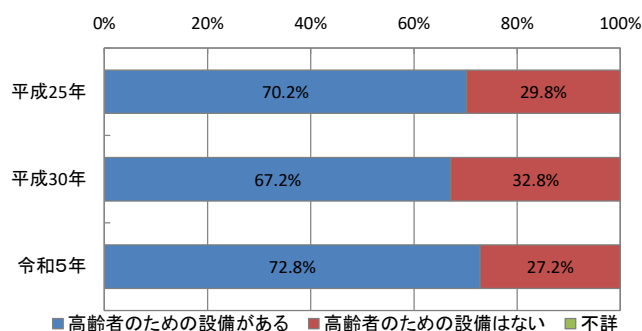
資料：各年住宅・土地統計調査

図 高齢者のための設備の有無

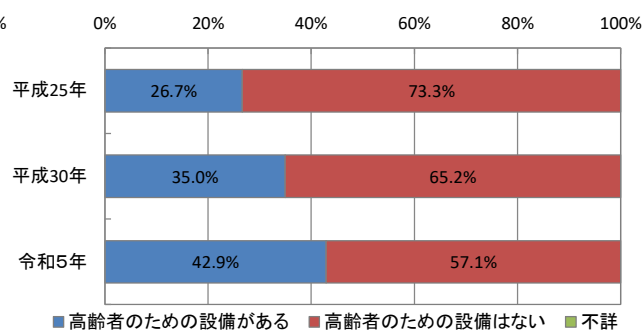
【専用住宅総数】



【持ち家】



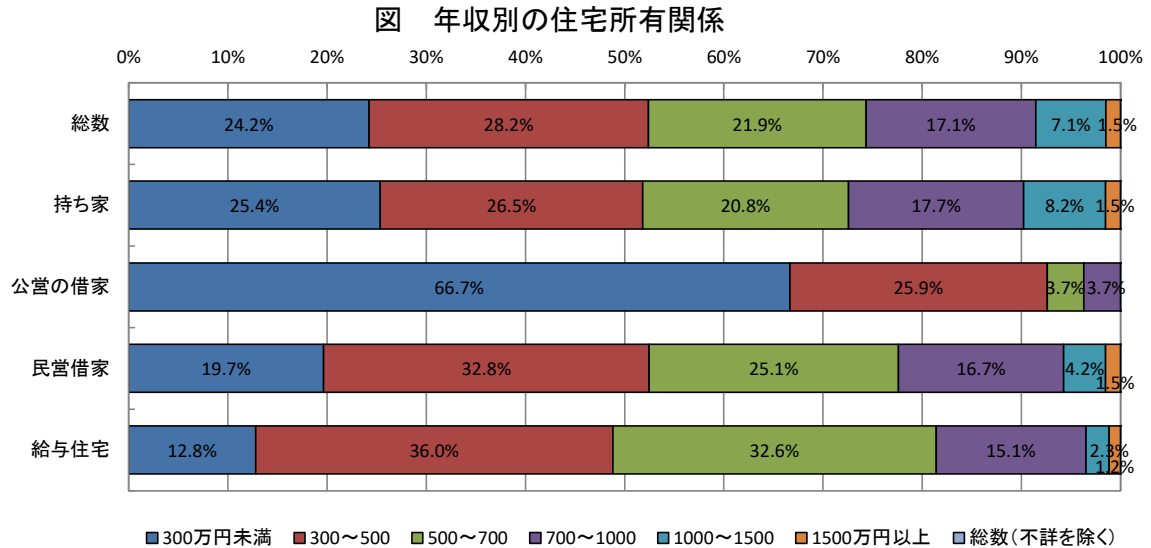
【借家】



資料：各年住宅・土地統計調査

⑩年収別の住宅所有関係

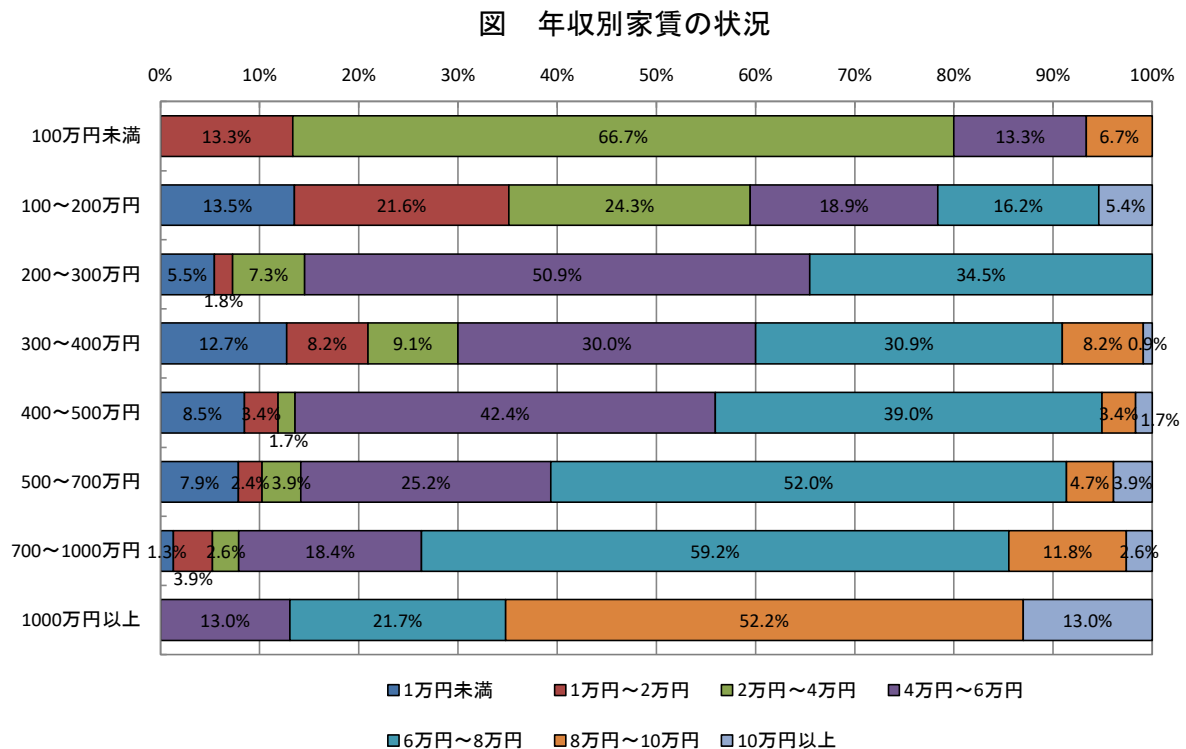
令和 5 年住宅・土地統計調査による年収別の所有関係をみると、「公営の借家」では 300 万円未満が 7 割弱を占めています。「持ち家」では 300 万円未満が 2 割強となっています。



資料：R5 年住宅・土地統計調査

⑪借家に住む世帯の家賃の状況

借家に住む世帯の年収別の家賃の状況は下図のとおりです。年収 200 万円から 500 万円の世帯では、家賃 4～6 万円、6～8 万円がともに 3 割以上を占めています。

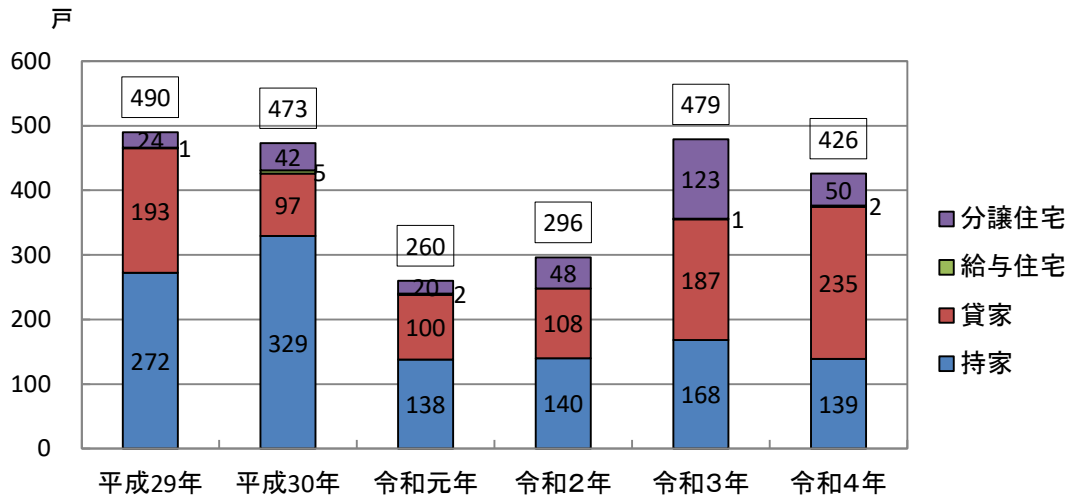


資料：R5 年住宅・土地統計調査

⑫新築住宅着工動向

住宅の新築着工総数は、平成 30 年までは 400 戸を超えていたものの、その後令和元年、2 年には 200 戸台に減少しました。令和 3 年以降は、400 戸台まで増加していますが、持家の新築着工戸数は令和元年以降横ばいです。

図 住宅着工動向（利用関係別）

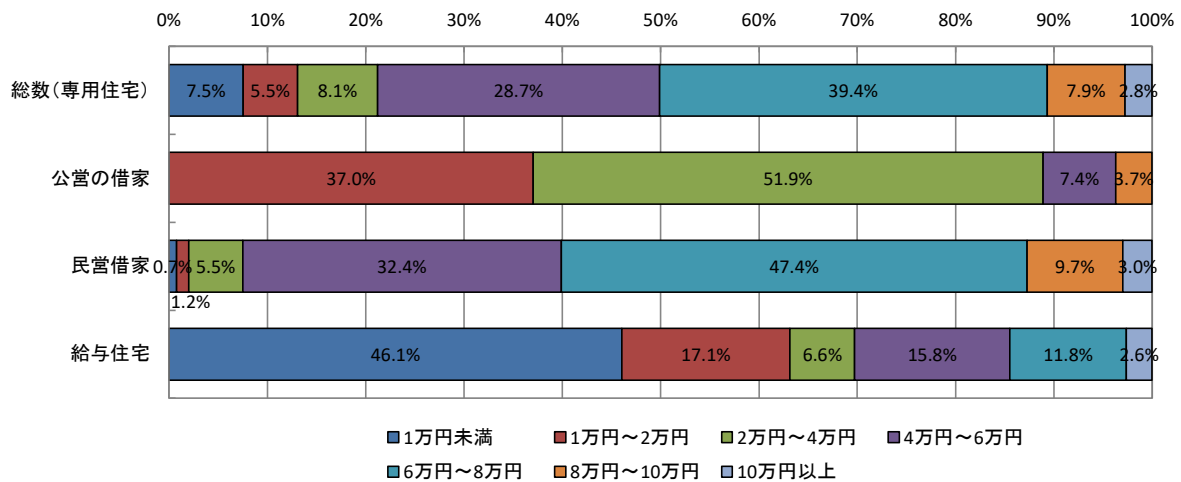


資料：滋賀県統計書

⑬専用住宅の家賃の状況

令和 5 年住宅・土地統計調査による専用住宅の家賃は、民営借家では 6 万円～8 万円、公営借家では 2 万円～4 万円、給与住宅は 1 万円未満が多くなっています。

図 専用住宅の所有関係別 1 カ月当たり家賃(0 円を除く)



資料：R5 年住宅・土地統計調査

⑭サービス付き高齢者向け住宅の状況

平成23年10月20日に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正法が施行されたことにより、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度が開始されました。

令和6年12月25日現在、市内では、2住宅、47戸が登録されています。

| 名 称 | 所在地 | 戸数 | 事業者 | 登録更新日 |
|----------|--------|-----|------|-----------|
| エルプラス祇王 | 野洲市富波乙 | 17戸 | 株式会社 | 令和4年8月20日 |
| ラ・ステイト野洲 | 野洲市野洲 | 30戸 | 株式会社 | 令和3年6月1日 |

資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

第3章 上位・関連計画等

3-1. 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日施行）

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居住の安定の確保

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）

I-2上位計画（1）住生活基本計画（全国計画）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、障害者、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、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定などの施策の基本となる事項などを定め、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図ることにより、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的としているものです。

○住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律

（令和7年10月1日施行）



資料：国土交通省ホームページ

(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日施行）

（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」を定めることとしています。

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度

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。

地方公共団体による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給

地方公共団体はその区域内において良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅が不足している場合、基本方針に従ってその整備、管理に努めることが定められています。これには国による整備費用の補助や、都市再生機構、公社に対する供給の要請、公営住宅の使用などによることができます。

終身建物賃貸借制度

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

3-2. 全国計画・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数値指標が示されています。

○計画期間：令和3年度（2026年度）～令和12年度（2035年度）

第1 現状と課題

○世帯の状況

- ・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込み
- ・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向

○気候変動問題

- ・IPCC(気候変動に関する政府間パネル)から「2050年前後に世界のCO2排出量が正味ゼロであることが必要」との報告
- ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務

○住宅ストック

- ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移
- ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加

○多様な住まい方、新しい住まい方

- ・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている
- ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化

○新技術の活用、DXの進展等

- ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進む
- ・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展

○災害と住まい

- ・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進む
- ・住まいの選択にあたり、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境を重視

第2 基本的な方針と目標（成果指標）

「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】

- (1) 国民の新たな生活観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) |
| | ・耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 | 13% (H30) → おおむね解消 (R12) |
| | ・危険密集市街地の面積及び地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率 | 面積：約2,220ha (R2) → おおむね解消 (R12) 地域防災力の向上に資するソフト対策：約46% (R2) → 100% (R7) |

「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】

- (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、一定の断熱性能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) |
| | ・公的賃貸住宅団地（100戸以上）における地域拠点施設併設率 | 29% (R1) → おおむね4割 (R12) |

【目標4 多様な世代が支え合い、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、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保
(2) 支え合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) |
| | ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 | 2.5% (H30) → 4% (R12) |
| | ・公的賃貸住宅団地（100戸以上）における地域拠点施設併設率【再掲】 | 29% (R1) → おおむね4割 (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、障害者、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) |
|------|--------------------------|----------------------|

「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循環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 | 12 兆円（H30）→ 14 兆円（R12） → 20 兆円（長期的目標） |
| | ・ 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） |
| | ・ 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 | 54%（H30）→ 75%（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 | 113 万戸（R1）→ 約 250 万戸（R12） |

【目標 7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一體的推進】

- (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） |
| | ・ 居住目的のない空き家数 | 349 万戸（H30） → 400 万戸程度におさえる（R12） |

【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

| | | |
|----------|----------------------|--|
| 成果 指標 | ・ 既存住宅流通及びリフォームの市場規模 | 12 兆円（H30）→ 14 兆円（R12） → 20 兆円（長期的目標） |
|----------|----------------------|--|

第4 施策の総合的かつ計画的な推進

- (1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携
- (2) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置
- (3) 統計調査の充実等
- (4) 全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画の策定
- (5) 政策評価の実施と計画の見直し

住宅性能水準

居住者ニーズ及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

1. 基本的機能

- (1) 居住室の構成等
- (2) 共同住宅における共同施設

2. 居住性能

- (1) 耐震性等 (2) 防火性 (3) 防犯性
- (4) 耐久性 (5) 維持管理等への配慮 (6) 断熱性等
- (7) 室内空気環境 (8) 採光等 (9) 遮音性
- (10) 高齢者等への配慮 (11) その他

3. 外部性能

- (1) 環境性能 (2) 外観等

居住環境水準

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

(1) 安全・安心

- ①地震・大規模な火災に対する安全性
- ②自然災害に対する安全性
- ③日常生活の安全性
- ④環境阻害の防止

(2) 美しさ・豊かさ

- ①緑
- ②市街地の空間のゆとり・景観

(3) 持続性

- ①良好なコミュニティ及び市街地の持続性
- ②環境負荷への配慮

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

- ①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
- ②ユニバーサルデザイン

居住面積水準

| | | 世帯人数別の面積(例) (単位:㎡) | | | |
|----------|--|--------------------|------------|---------------|----------------|
| | | 単身 | 2人 | 3人 | 4人 |
| 最低居住面積水準 | 世帯人数に応じて、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(すべての世帯の達成をめざす) | 25 | 30 【30】 | 40 【35】 | 50 【45】 |
| 誘導居住面積水準 | 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を想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準 | 40 | 55 【55】 | 75 【65】 | 95 【85】 |
| | | 55 | 75 【75】 | 100 【87.5】 | 125 【112.5】 |

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

(2) 滋賀県住生活基本計画（平成4年3月策定）

滋賀県住生活基本計画は、住生活基本法に基づく県計画として定めたもので、県の住宅行政に関する最上位計画と位置づけられ、市町が住宅施策を推進するために策定する市町住生活基本計画の基本指針として、具体的な施策とともに達成指標の目標数値が示されています。

○計画期間：令和3年度(2021年度)～令和12年度(2030年度)



























○基本理念（滋賀県住生活基本計画）

「安心して誰もが豊かに暮らせる住生活の実現」

○基本方針ごとの基本目標と施策の方向性

| 基本方針 | 基本目標 | 施策の方向性 |
|-------------------------------|---|--|
| 基本方針Ⅰ 暮らしの安定 に向けた住まいの確保 | 1.住宅確保に配慮を要する方の状況やニーズに対応した住まいの確保 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 |
| | 2.災害等に備えた支援体制等の充実 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 |
| 基本方針Ⅱ 安全で質の高い住まいの実現 | 3.安全に暮らし続けられる住まいの形成 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 |
| | 4. CO ₂ ネットゼロ社会づくりに向けた住まいの形成 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 省エネ性能や耐久性等に優れた住宅の供給促進 ・ 住宅における再生可能エネルギー導入の促進 ・ 既存住宅の維持管理・性能向上の促進 ・ 質の高い住宅が住宅市場で流通できる環境づくり ・ 県産材の利活用の促進 |
| | 5.分譲マンションの適切な維持管理 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理組合による自律的活動の促進 ・ 管理状況等が市場評価に反映される環境づくり ・ 管理不全マンションへの助言等の実施 |
| 基本方針Ⅲ 誰もが暮らしやすいまちづくり | 6.安全で持続可能なまちづくり | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域ごとの多様な拠点等への居住の誘導 ・ 災害リスクを低減するまちづくり ・ 歴史・文化資源、自然資源、景観を活かし継承するまちづくり |
| | 7.空き家問題の解消 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の発生予防 ・ 空き家の流通促進・利活用 ・ 活用が困難な空き家への解体促進 |
| 基本方針Ⅳ 豊かな住生活の基盤づくり | 8.ライフステージや価値観に応じて住まいを選択できる環境づくり | <ul style="list-style-type: none"> ・ 家族構成等の変化に応じた円滑な住み替えの環境づくり ・ 移住や二地域居住等に向けた住宅流通の促進 |
| | 9.住生活を支える住宅産業の活性化 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅産業の活性化とIoTなど新技術の普及促進 ・ 住宅関連事業者の技能等の向上 |

○成果指標

| | 成果指標 | 直近の状況 | | 目標値 | 目標年度 | |
|-------|--|----------------|-------------|--------------------------------|-----------------|---|
| 基本方針Ⅰ | 公営住宅の供給量 | 2,455 戸 | H28～R2 | 2,400 戸 4,600 戸 | R3～R7 R3～R12 |   |
| | 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 | 4.2% | R2 | 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 | 12,000 戸 | R12 |   |
| 基本方針Ⅱ | 耐震基準(昭和 56 年基準)を満たす住宅の割合 | 87.5% | R2 | 95% | R7 |  |
| | 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 |    |
| | 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 | 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 ⁸ | R12 |   |
| 基本方針Ⅳ | 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 |    |

(3) 野洲市第2次総合計画（改訂版）（令和3年3月策定、令和6年3月改定）

計画期間：令和3年度(2021年度)～令和12年度(2030年度)

○めざすべき将来像

多様な人々と多彩な自然が調和した、個性輝くにじいろのまち

○将来人口：令和12年の見込み人口を49,000人と設定

○土地利用の基本方針

- ・にぎわいの創出と景観の保全を両立させながら、計画的な市街化区域の拡大を図ります。
- ・市街地では、様々な都市機能を集約し、多様な人々が集い快適な住環境を整備します。
- ・周辺地域では環境に配慮しながら、地域コミュニティの維持を図ります。
- ・多種ネットワーク型コンパクトシティを構築し、持続可能な都市づくりを進めます。
- ・農林水産業の生産活動と居住環境の調和を目指し、適正な保全と耕作放棄地の解消を図ります。
- ・琵琶湖や湖岸や河川等の水辺、里山等は、良好な景観資源でもあることから、その保全を図ります。

○分野ごとの基本方針と施策

| | |
|------------------|---|
| 1.子育て・教育・人権 | 1-1 子育て支援の充実 1-2 青少年の健全育成 1-3 学校教育の充実 1-4 生涯学習・生涯スポーツ・文化芸術の推進 1-5 人権の尊重と多文化共生社会の実現 |
| 2.福祉・生活 | 2-1 健康づくりの推進と地域医療体制の整備 2-2 高齢者がいきいきと暮らせるまちづくり 2-3 障がい児・者福祉の充実 2-4 地域福祉の推進 2-5 生活困窮者等への支援の充実 2-6 消費者行政・防犯対策の充実 |
| 3.産業・観光・歴史文化 | 3-1 商工業の振興 3-2 農林水産業の振興 3-3 地域資源を生かした観光の振興 3-4 歴史文化遺産の保全・活用 |
| 4.環境・都市計画・都市基盤整備 | 4-1 均衡ある土地利用の推進 4-2 自然環境・美しい景観の保全 4-3 生活環境の保全と上下水道サービスの安定供給 4-4 防災・減災対策の強化 4-5 道路ネットワークの整備と交通安全の推進 4-6 公共交通の利便性の向上 |
| 5.市民活動・行財政運営 | 5-1 市民活動・自治会活動の推進 5-2 市民との情報共有の推進 5-3 効果的・効率的な行財政運営 |

3-3. 関連計画

(1) 野洲市都市計画マスタープラン - 改訂版 - （令和3年7月策定、令和6年3月一部改訂）

○目標年次：令和 12 年(2030 年)

○将来都市像：活力ある都市と豊かな自然が調和したにぎわいとやすらぎのあるまち

○都市づくりの目標

- 1：拠点の都市機能集約と歩行空間の改善によるにぎわい強化
- 2：安全で利便性の高い居住環境づくり
- 3：田園集落における地域活力の維持向上に向けたまちづくり
- 4：都市の安全を高める防災基盤の強化
- 5：豊かな自然環境の保全と身近に自然を感じられる都市の形成

○将来人口の展望：人口 49,000 人（令和 12 年）

○将来都市構造

| | |
|---------------|---|
| 土地利用ゾーニング | <ul style="list-style-type: none"> ●まちなか居住ゾーン ●一般居住ゾーン ●工業ゾーン ●田園集落ゾーン ●自然環境ゾーン |
| 都市骨格 | <ul style="list-style-type: none"> ●広域連携軸 ●都市間連携軸 |
| 暮らしの拠点とネットワーク | <ul style="list-style-type: none"> ●中心拠点（JR 野洲駅周辺） ●地域拠点（北部合同庁舎周辺） ●地域拠点（新たな拠点） ●暮らしのネットワーク |
| 交流の拠点とネットワーク | <ul style="list-style-type: none"> ●自然環境交流拠点 ●中心拠点（JR 野洲駅周辺） ●交流連携軸 |



○土地利用の方針【住居系土地利用、一般住宅地】

低層住宅地

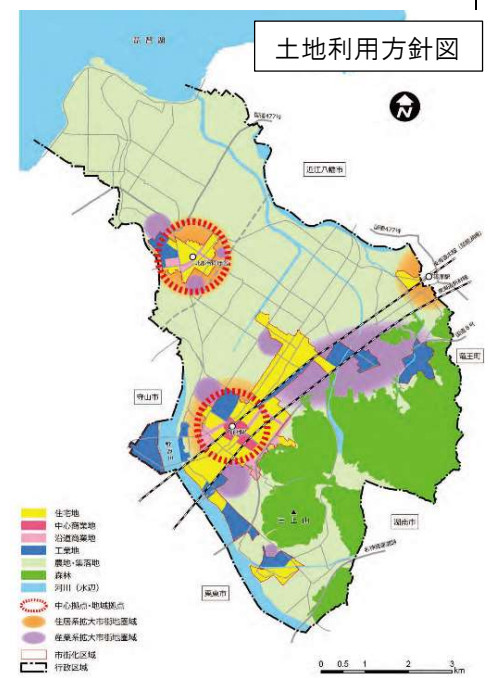
計画的に整備された戸建てを中心とした低層住宅地は、地域住民等の協力のもと、適切な指導・誘導により、緑豊かでゆとりある住環境の保全・創出に努める。

一般住宅地

戸建て住宅の立地を基本とし、集合住宅や中層建築物の立地を許容し、適地においては、生活利便施設の立地を許容することにより、良好な住環境の誘導を図る。

拡大市街地

主に若年層世帯の流入促進や流出抑制をめざした住宅・宅地の供給、都市の活力向上のための産業用地、または、周辺住民の利便性向上に必要な商業用地を確保するための市街地の拡大を検討



○市街地整備に関する方針

- ・ 既成市街地隣接部において、新たな市街地整備が必要な場合は、土地区画整理事業や地区計画等により計画的な整備を図ります。
- ・ 郊外部における新たな住宅地整備は、都市と農村との交流や田園環境を活かした住環境を創出するため、地区住民との協力により住環境の整備を図ります。
- ・ 計画的な宅地開発等により良好な住環境を形成している地区等は、その環境を保全するために地区計画制度や建築協定等の導入を図ります。
- ・ 住宅密集既成市街地等は、良好な居住環境の形成、防災性の向上や土地の有効利用を促進するため、街路や公園等の整備の推進を図ります。

○都市防災に関する方針

- ・ 建築物の不燃化や耐震化の促進を図るとともに、インフラ等の耐震性、免震性の強化を促進します。
- ・ 特に老朽化住宅が多く立地する地区は、市街地整備事業、道路・公園等の整備により防災性の向上を図ります。
- ・ 中高層建築物が立地する JR 野洲駅周辺において、建築物の不燃化、延焼防止を図るために、防火地域または準防火地域の指定を検討します。

○地域別構想

| 地域 | 地域の将来像 | まちづくりの目標 |
|----|------------------------------------|--|
| 野洲 | 若者から高齢者まで多世代が集い、暮らす、便利で快適にぎわいのあるまち | <ul style="list-style-type: none"> ・ JR野洲駅を中心に、にぎわいのあるまちづくり ・ 安全で快適な、暮らしやすいまちづくり ・ 地域固有の歴史的資源・自然的資源を活かしたまちづくり |
| 北野 | 緑豊かな住環境を守り、人が笑顔で安心して過ごせるまち | <ul style="list-style-type: none"> ・ JR野洲駅を中心に歩いて楽しい地域づくり ・ 豊かな緑に囲まれた、快適な地域づくり ・ 自然環境や田園環境と調和した地域づくり |
| 三上 | 子どもから高齢者まで、安全・安心に快適に暮らせるまち | <ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線道路沿道を中心に、にぎわいと活力ある地域づくり ・ 子どもから高齢者まで、誰もが安心して暮らせる地域づくり ・ 三上山や野洲川等、優れた自然資源を活かした地域づくり |
| 祇王 | 地域に伝わる歴史や自然の中に、新たな伝統をつくり出す魅力あるまち | <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業・産業機能を有する、新たな拠点づくり ・ 緑豊かでゆとりある住環境の保全に配慮した地域づくり ・ 歴史資源や自然資源を活用した地域づくり |
| 篠原 | 都市と自然が共存し、安心して過ごせるまち | <ul style="list-style-type: none"> ・ JR篠原駅とのアクセスを強化し、利便性の高い地域づくり ・ 緑豊かな住環境を維持するとともに、生活利便性の向上 ・ 優れた自然環境の保全・育成 |
| 中里 | 豊かな水と緑にかこまれた、自然と共存する住み心地のよいまち | <ul style="list-style-type: none"> ・ 市北部の拠点となる地域づくり ・ 大津湖南幹線沿道での、にぎわいある地域づくり ・ 潤いある水辺と農地を生かした地域づくり |
| 兵主 | 琵琶湖の水辺を背景に、自然とともに暮らすまち | <ul style="list-style-type: none"> ・ 自然と田園に囲まれた住みよい地域づくり ・ 琵琶湖湖岸の自然特性を活かした地域づくり ・ 水辺の自然資源を活用した地域づくり |

(2) 野洲市立地適正化計画 - 改訂版 - （令和3年7月策定、令和6年3月一部改訂）

○目標年次：長期：令和 22 年(2040 年)

短期：令和 12 年(2030 年)

○基本理念：“つながり”を軸とした 住みたい・住み続けたいと思えるまちづくり

～拠点周辺の高い利便性を活かした、にぎわい増幅のまちづくり～

○都市づくりの目標

- 1：多世代が交流しにぎわいを増幅できる拠点整備 ～多様な活動・交流の“つながり”～
- 2：災害に対する安全・安心の確保 ～居住継続への“つながり”～
- 3：少子高齢化を踏まえた公共交通アクセスの強化 ～拠点と居住地の“つながり”～
- 4：交通インフラ整備を活かした雇用等の確保と職住近接の住環境の整備
～未来の更なる活性化への“つながり”～

○都市の骨格構造

・都市計画マスタープランの将来都市構造を基本とし、拠点の位置づけに応じた担うべき機能・役割を明確化し、拠点間、居住地を結ぶ公共交通網の強化を図り、コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造の実現を目指します。

○拠点の整備

中心拠点

<JR 野洲駅周辺地域（南部市街地拠点）>

JR 野洲駅を中心とした地域については、市の魅力が発信される中心拠点として位置づけます。

地域拠点

<総合体育館周辺地域（中央市街地拠点）>

医療・健康・福祉機能が集約した地域拠点として位置づけます。

<北部合同庁舎周辺地域（北部市街地拠点）>

地域住民の生活を支援する機能の維持を図る地域拠点として位置づけます。

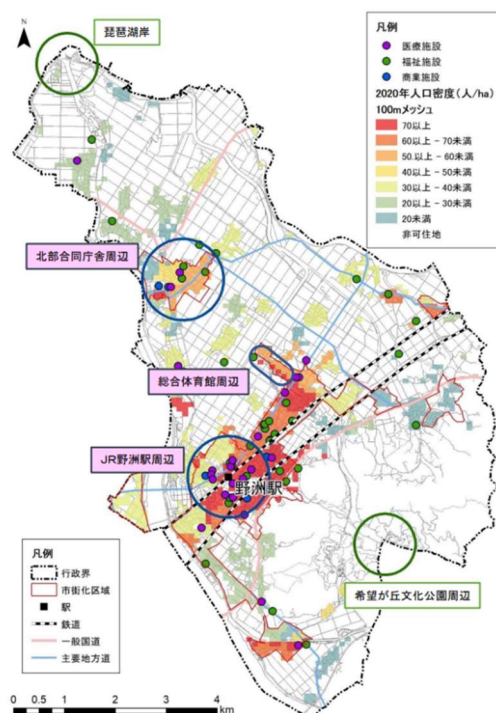
その他

<自然環境交流拠点>

自然環境の保全に努め、人が自然とふれあう場として整備、活用を進めます。

<暮らしのネットワーク>

JR 野洲駅への円滑な道路アクセスと公共交通の利便性を高めます。



○交通軸

＜広域連携軸＞

- ・ JR 琵琶湖線、国道 8 号

＜都市間連携軸＞

- ・ 主要地方道大津能登川長浜線、都市計画道路大津湖南幹線など

＜交流連携軸＞

- ・ 道路や河川沿いの水辺を活用し、自転車や公共交通を含め快適に移動できる

○ゾーン

■市街化区域

＜まちなか居住ゾーン＞

- ・ 中心拠点・地域拠点及びその周辺

＜一般居住ゾーン＞

- ・ 郊外の住宅を中心とする市街地

＜工業ゾーン＞

- ・ 大規模工場・工場団地が立地する地域

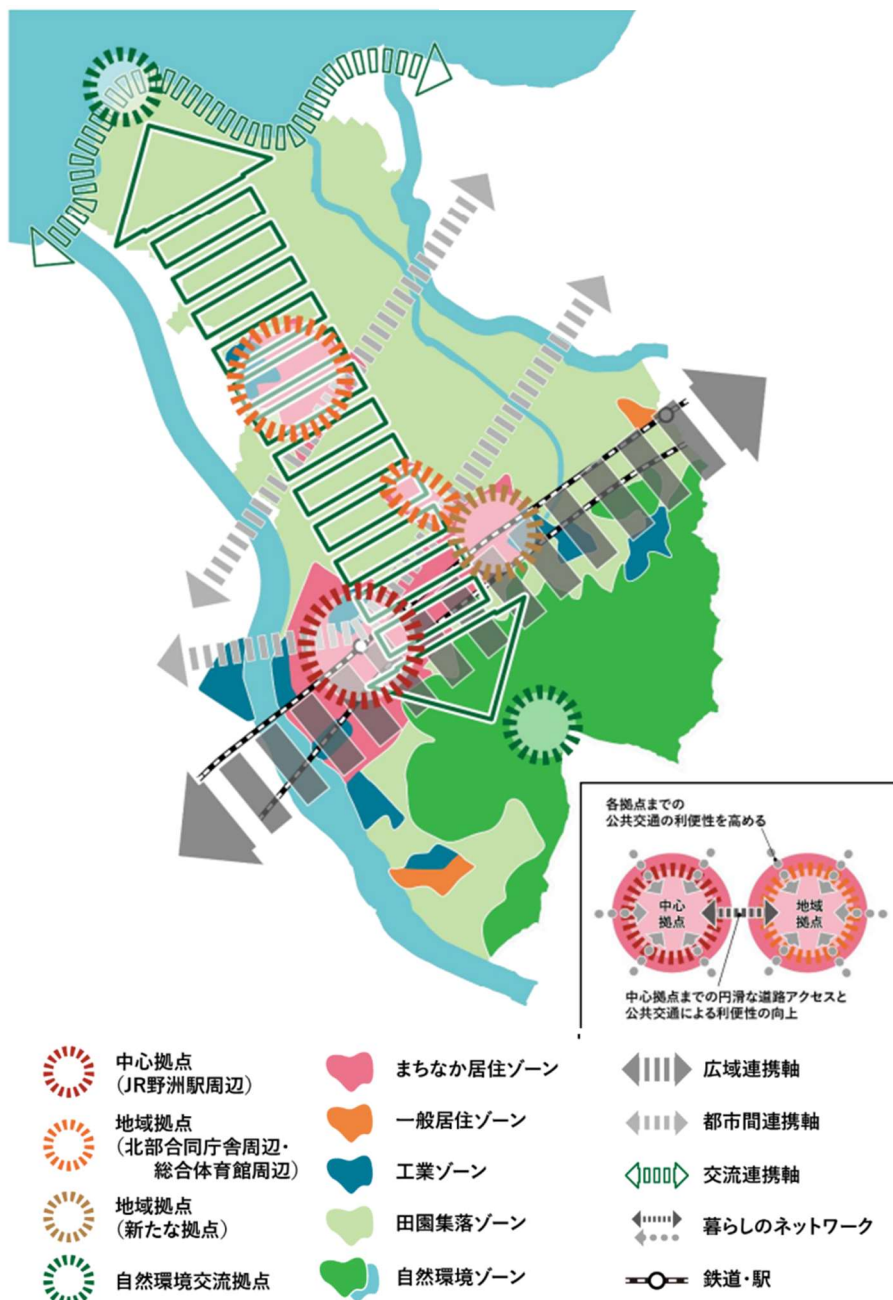
■市街化調整区域

＜田園集落ゾーン＞

- ・ 市街化調整区域の既存宅地・集落地及び農地

＜自然環境ゾーン＞

- ・ 三上山や琵琶湖岸等



○都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定

○都市機能誘導区域

■設定区域

- ・ 中心拠点及び地域拠点を設定。

■期待される役割

- ・ 各拠点の中心となる公共交通施設より徒歩で容易に移動することができる
- ・ 生活利便性維持、都市の魅力等が創出できる
- ・ 生活サービス関連施設等の都市機能が既に集積され、今後も都市機能の維持が求められる

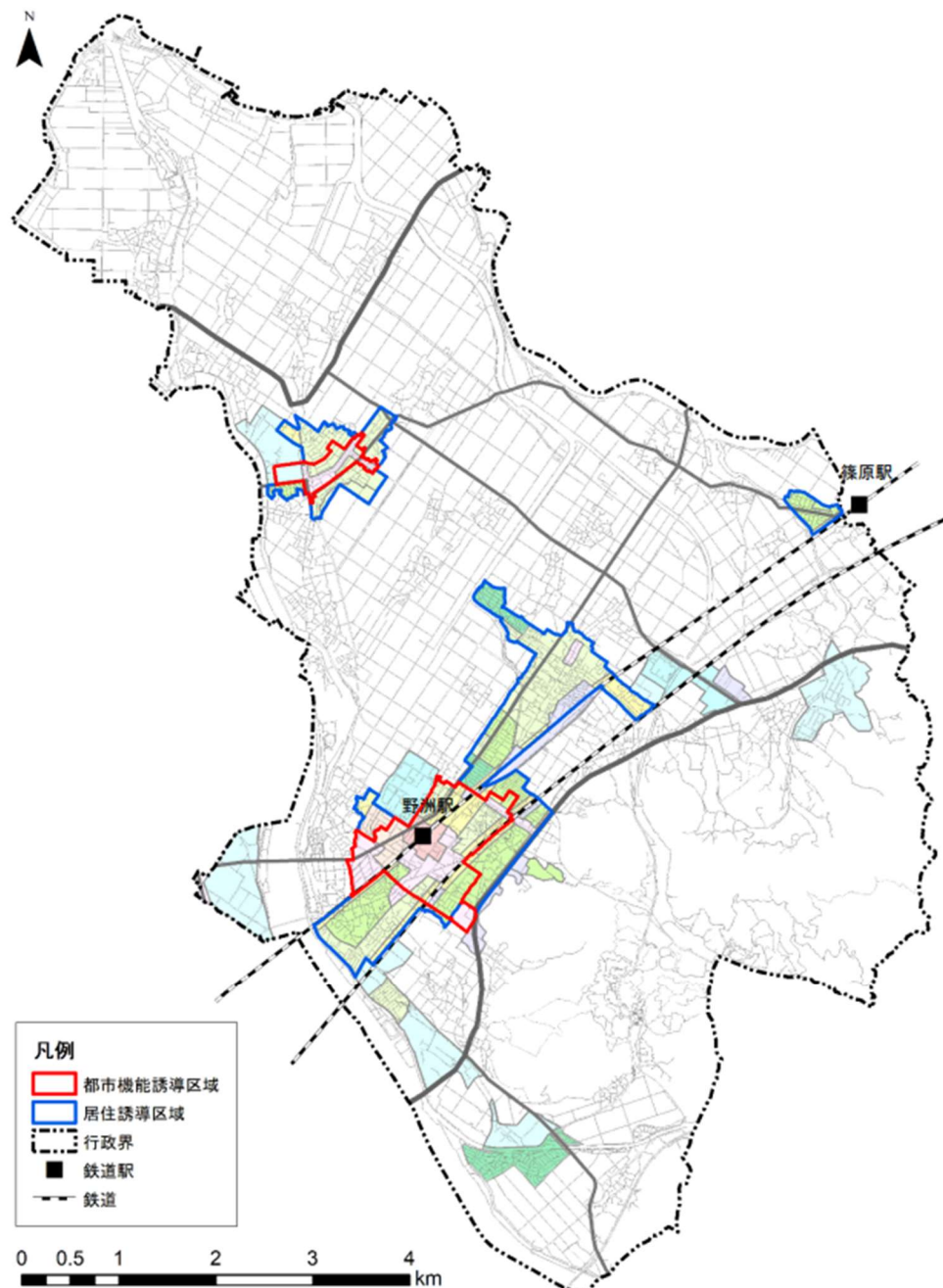
○居住誘導区域

■設定区域

- ・ 市街化区域内で設定。

■期待される役割

- ・ 誰もが利便性を享受できる拠点周辺へのまちなか居住の促進が図れる
- ・ 公共交通の利便性の高いバス路線沿線地域など、拠点へのアクセス性の高い区域への居住の促進が図れる



(3) 野洲市ほほえみやす21健康プラン（平成30年3月策定）

- 計画期間：平成 30 年度(2018 年度)～令和 9 年度(2027 年度)
- 理念：

人がやさしく支え合い、健康でいきいきとくらせるまちづくり
- 視点：①市民参画
 - ②市民の健康意識の向上
 - ③保健・医療・教育・福祉分野と連携した生活習慣病予防
 - ④多種団体・機関の主体的な取り組み

(4) 第3期野洲市地域福祉計画（令和3年3月策定）

- 計画期間：令和 3 年度(2021 年度)～令和 12 年度(2030 年度)
- 基本理念

すべての人が ともに生き ともに支えあう 安心して暮らせるまち やす
- 基本方針
 - 「おたがいさま」と「少しのおせっかい」
- 基本目標
 - 基本目標Ⅰ：ともに支えあう地域づくり～市民の主体的な地域福祉活動の推進～
 - 〈取組方針〉1 安心して暮らせる地域づくり
 - 2 地域の中の生きがいづくり
 - 基本目標Ⅱ：地域生活を支える仕組みづくり～安心して相談できる体制～
 - 〈取組方針〉1 断らない相談支援体制づくり
 - 2 必要な福祉サービスを届ける仕組みづくり
 - 3 市民の権利を守る体制づくり
 - 基本目標Ⅲ：分野や立場を超えた支えあいづくり～多種多様なネットワークの構築～
 - 〈取組方針〉1 分野や立場を超えた支えあいづくり

(5) 野洲市高齢者福祉計画・介護保険事業計画（令和6年3月策定）

○計画期間：令和6年度(2024年度)～令和8年度(2026年度)

○基本理念

高齢者が自分らしく生きがいを持って生活し、
安心して地域とつながり支え合う お互いさまのまちづくり
～地域でひとが共に生きる野洲市をめざして～

○基本目標

- 1：いつまでも元気で暮らせるまちづくり
- 2：地域で暮らしを支え合うまちづくり
- 3：介護サービスにより笑顔で暮らせるまちづくり

○高齢者人口、要介護認定者数推計

| | 令和3年 実績 | 令和4年 実績 | 令和5年 実績 |
|-------------|------------|------------|------------|
| 高齢者数 | 13,474 人 | 13,530 人 | 13,558 人 |
| 高齢化率 | 26.5% | 26.7% | 26.8% |
| 要介護(支援)認定者数 | 2,413 人 | 2,420 人 | 2,457 人 |
| 認定率 | 17.9% | 17.8% | 18.1% |

○重点施策（抜粋）

基本施策 4 安全・安心の地域づくり

（4）住まいの整備

いつまでも住み慣れた地域で生活できるよう、市営住宅の低層階は高齢者や障がい者に優先的に供給しています。また、介護が必要な状態になっても、可能な限り在宅で生活ができるよう、効果的な住宅改修の利用促進を図ります。

基本施策 5 在宅医療・介護連携の推進

（1）医療・介護関係の社会資源の把握と情報提供

高齢者やその家族が住み慣れた地域で安心して生活するために、医療や介護に関する情報を把握し情報提供します。

○住宅改修に係る事業

・介護保険制度の住宅改修

要支援・要介護認定者ができるだけ在宅で自立した生活を続けるために、手すりの設置や段差の解消などの住宅改修について、適正に確認を行い、介護保険の範囲内で給付します。

・高齢者小規模住宅改造助成

身体状況により日常生活を営む上で住宅の改造が必要な人に対し、経費の一部を助成します。

(6) be smile プラン（令和 3 年 3 月策定）

■第 2 次野洲市障がい者基本計画（令和 3 年 3 月策定）

○計画期間：令和 3 年度(2021 年度)～令和 8 年度(2026 年度)

○基本理念：誰もがともに地域で生きいきと暮らすことができるまち

○基本的視点

- 1：障がいの特性に配慮したきめ細かい支援
- 2：障がい者の自己決定に基づく社会活動への参加と協働
- 3：社会のあらゆる場面におけるアクセシビリティの向上
- 4：切れ目のない総合的な支援
- 5：持続可能な障がい者を取り巻く環境づくり

○基本目標

- 1：ともに理解しあい、地域で支え合う共生社会づくり～ともに理解する～
- 2：地域での自立した生活を支えるサービスの充実～ともに支える～
- 3：住みやすく安心な環境づくり～ともに暮らす～
- 4：雇用・就労の確保と促進～ともに働く～
- 5：障がい児支援の充実～ともに育む～

○住宅まちづくり関連の施策

基本目標 3 住みやすく安心な環境づくり

- ① ユニバーサルデザインのまちづくりの推進
- ② 公共的建築物等のバリアフリー化の推進
- ③ 住環境の整備

■第 7 期野洲市障がい福祉計画・第 3 期障がい児福祉計画（令和 6 年 3 月策定）

○計画期間：令和 6 年度(2024 年度)～令和 8 年度(2026 年度)

(7) 野洲市子ども・子育て支援事業計画（令和7年3月策定）

○計画期間：令和 7 年度(2025 年度)～令和 11 年度(2029 年度)

○基本理念：豊かな自然とこころを、すべての子の育ちのために

○基本目標

- 1：子育てにやさしい環境づくり
- 2：子どもの育ちを支援する環境づくり
- 3：すべての子どもが健やかに育つ環境づくり

○住宅まちづくり関連の施策（抜粋）

- ・子どもの遊び場の充実（遊び場の確保・整備）

(8) 野洲市景観形成方針（平成23年9月策定）

野洲市景観計画（平成24年12月20日施行、令和5年1月改訂）

【景観形成方針】

○景観の将来像

『おおぞらのまち野洲 つながるふるさとの景観』
～山から琵琶湖へ 先人から私たちそして次世代へ～

○良好な景観形成に向けての基本方針

- 1：自然、田園、歴史・文化景観が調和した野洲らしい景観の保全
- 2：市の活性化と一体的な良好な市街地景観の創出
- 3：うるおいのある景観の再生
- 4：市民・事業者・公共との協働による景観の形成

○重点地区の設定方針

| | |
|-------------------|---|
| 自然景観を保全する地区 | ・ 三上山の眺望を保全していく地区 ・ 山地、琵琶湖、河川、里山、田園などの良好な景観を保全していく地区 |
| 歴史・文化景観を継承・再生する地区 | ・ 先人により培われてきた歴史・文化景観を継承・再生していく地区 |
| 良好な市街地景観を形成する地区 | ・ 市の玄関口である野洲駅の周辺地区 ・ 主要な幹線道路の沿道 ・ 景観まちづくりが進められている地区 |

【景観計画】

○景観計画区域：野洲市全体

○重点地区

- 琵琶湖景観形成特別地区
- 琵琶湖景観形成地区
- 沿道景観形成地区（大津能登川長浜線（旧道含む））
- 野洲駅南地区

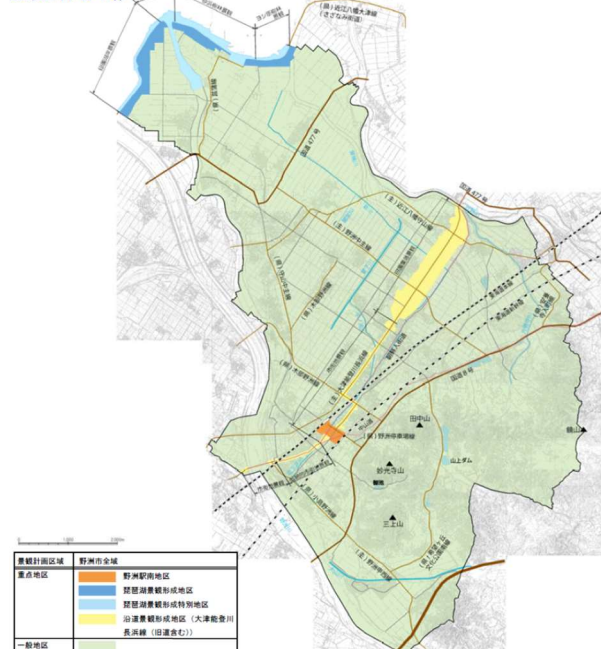
○良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

- ・ 景観計画区域内で一定の規模以上の行為を行おうとする場合は、届出が必要
- ・ 重点地区及びそれ以外の地区（一般地区）ごとに、建築物等の形態・意匠・色彩等の制限内容（ルール）等についての景観形成基準

○太陽光発電設備の景観形成基準

○景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針、屋外広告物の表示・掲出に関する事項等

景観計画区域



(9) 第2次野洲市環境基本計画(改訂版) (平成28年8月策定、令和4年3月見直し)

○計画期間：平成29年度(2017年度)～令和8年度(2026年度)

○基本理念～めざすべき環境像～

里山から琵琶湖へ、豊かな自然と暮らしが調和するまち やす

○基本目標と施策の方針、重点プロジェクト

| 基本目標 | 施策の方針 | 重点プロジェクト |
|---------------------|--|--|
| 安全で快適な生活環境づくり | (1) 大気環境・水環境の保全 (2) 生活環境の保全 (3) 環境美化の推進 (4) まちなかの緑化 | ①健康で快適な暮らしを守るプロジェクト ②きれいなまちを守るプロジェクト ③まちなかの緑づくりプロジェクト |
| 循環型社会・脱炭素社会づくり | (1) 3Rの促進 (2) 廃棄物の適正処理 (3) 地球温暖化への対策 | ④ごみの資源化プロジェクト ⑤ごみ減量プロジェクト ⑥地球温暖化対策推進プロジェクト |
| 里山から琵琶湖へつながる自然環境づくり | (1) 生物多様性の維持・向上 (2) 里山の保全 (3) 河川・琵琶湖の保全 (4) 農地の保全 | ⑦みんなが親しむきれいな川づくりプロジェクト ⑧里山を守り育てるプロジェクト ⑨びわ湖を守ろうプロジェクト ⑩環境にやさしい農地の活用プロジェクト |
| 環境学習の推進による市民活動の促進 | (1) 環境学習の推進 (2) 環境活動団体等への支援 (3) 普及・啓発の担い手の育成・継承 | ⑪みんなで環境学習プロジェクト ⑫環境活動支援プロジェクト |

(10) 野洲市地域公共交通計画（令和 6 年 6 月）

○計画期間：令和 6 年度(2024 年度)～令和 10 年度(2028 年度)

○基本理念

多様な人々のニーズに応じた安心・安全な移動手段の確保

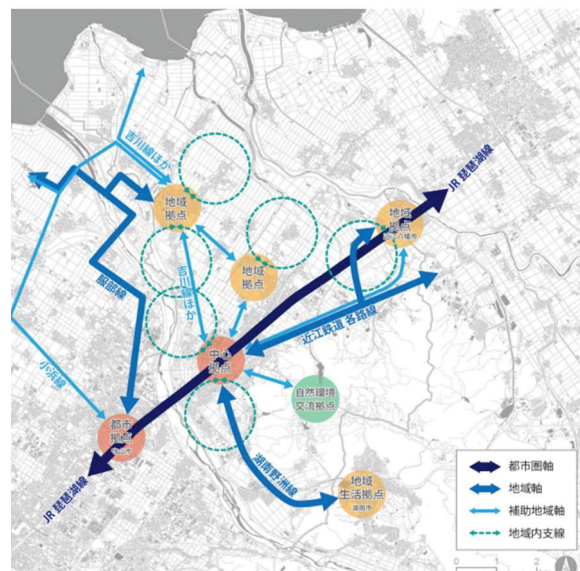
～あふれる笑顔を運ぶ安全・安心な地域公共交通～

○基本目標と施策の方針、重点プロジェクト

| 基本方針 | 実施施策 |
|--------------------------------|---|
| A：野洲市の骨格をつくる地域公共交通の利便性向上と維持確保 | A-1：広域移動を支える JR の利便性向上 A-2：地域内移動を担うバス・タクシーの維持確保改善 A-3：拠点の機能強化と交通結節機能の連携 |
| B：移動手段の適材適所での共創による効果的で効率的な移動確保 | B-1：施設の再編を踏まえたネットワーク再構築 B-2：福祉交通と地域公共交通の役割分担と共創 B-3：自家用車や自転車と地域公共交通との連携 |
| C：多様な主体の調和で地域公共交通を将来までつなぐ | C-1：地域公共交通の利用促進 C-2：地域、交通事業者、近隣市町等との連携体制確保 C-3：地域公共交通の担い手確保 |

地域公共交通の役割

| 位置づけ | 役割 | モード |
|-------|--|--------|
| 都市圏軸 | ・野洲市、滋賀県外までつながるネットワーク。 ・通勤・通学、生活、観光を担う。 | 鉄道 |
| 地域軸 | ・近隣市との拠点間を広域的に連絡する大動脈 ・通勤、通学、日常生活の移動を担う。 | 路線バス |
| 補助地域軸 | ・主に市内の拠点間を連絡する地域の動脈。 ・通勤、通学、通院、買物等の移動を担う。 | 路線バス |
| 地域内支線 | ・各拠点から集落等を結ぶ、地域住民移動の静脈。 ・通院、買物等の日中の移動。 | おのりやす |
| 面的交通 | ・上で担えない小さな需要を結ぶ。 ・生活や業務利用等の移動を担う。 | 乗用タクシー |
| その他交通 | | |
| 福祉交通 | ・地域公共交通の利用が困難な人の移動を支えるセーフティネット。 | -- |



(11) 野洲市地域防災計画（令和5年3月）

○計画の基本方針：

- 1：災害に強い地域づくり
- 2：自主防災体制の確立
- 3：災害時要支援者への支援、多様な視点による対応
- 4：防災関係機関相互の協力体制の推進
- 5：警戒避難体制の整備
- 6：防災拠点施設の整備及び物資の備蓄
- 7：新型コロナウイルス感染症を踏まえた防災対策
- 8：SDGsの観点を踏まえた施策の推進

○防災ビジョンの基本目標：

24時間『安心』のまち・野洲市の創造 -だれもが安心して暮らせる防災都市の実現-

○防災ビジョンの基本方針

- 1：防災まちづくり -災害に備える-
- 2：災害時の都市機能を確保するまちづくり-都市機能の混乱をできるだけ抑える-
- 3：災害への対応力を高めるまちづくり -被災後の回復力を高める-
- 4：地域を超えた災害対応システムの構築 -相互扶助による災害対応力の強化-
- 5：災害復旧・復興計画のあり方 -よりよいまちを目指して-

○災害予防計画（住宅・住環境施策関連を抜粋）

第1章 安心して暮らせる地域づくりの推進

第1節 防災まちづくり計画

- 1：防災学区の設定（7学区：野洲、三上、祇王、篠原、北野、中里、兵主）
- 2：防災拠点の整備
- 3：指定避難所の整備
- 4：防災都市計画

都市空間の整備（土地利用、市街地整備、土砂災害危険区域等における市街化の抑制）/道路空間の整備/公園・緑地の整備/建築物の防災対策（公営住宅の不燃化の推進、密集住宅地の防災対策、公共施設の耐震補強）/水害対策

第2章 災害に強い基盤づくりの推進

第2節 都市の防災構造化と建物等の安全化

公共施設の災害予防計画/一般建築物の災害予防計画（建築基準法遵守の徹底、住民に対する防災知識の啓発、建築物耐震診断・改修の実施）/建物等に付属する施設等の安全性の向上/重点的に耐震性能の向上を図るべき区域/密集住宅市街地の面的整備/被災建築物応急危険度判定制度の整備/被災宅地危険度判定制度の整備/応急仮設住宅等の供給体制の整備

第10節 土砂災害予防計画

防災パトロールの実施/危険区域（箇所）の住民への周知/自主防組織の育成と自衛意識の醸成/情報の収集・伝達/滋賀県土木防災情報システムの活用/警戒避難体制の整備

第4章 市民アンケート調査結果

4-1. アンケート調査の概要

野洲市の住宅政策を検討するにあたり広く市民の意見を反映させるためアンケート調査を行いました（令和6年12月実施）。無作為に抽出した市内に居住の3,500世帯にアンケート調査票を郵送し、1,406件の回答（回収率40.2%）がありました。

前回（平成27年度実施）は、3,500世帯に配布し、1,774件の回答（回収率50.7%）でした。

市民アンケートの地区別回収率

| | 配布数 | 回収数 | 回収率 |
|-----|-------|-------|-------|
| 全 市 | 3,500 | 1,406 | 40.2% |
| 野 洲 | 994 | 393 | 39.5% |
| 北 野 | 599 | 275 | 45.9% |
| 三 上 | 527 | 153 | 29.0% |
| 祇 王 | 497 | 199 | 40.0% |
| 篠 原 | 222 | 108 | 48.6% |
| 中 里 | 447 | 163 | 36.5% |
| 兵 主 | 214 | 98 | 45.8% |
| 不 明 | - | 16 | - |

地区（学区）区分図



資料：野洲市都市計画マスタープラン

4-2. 市民アンケートのまとめ（要点）と課題

| 項目 | アンケート結果のまとめ（要点） | 課題 |
|------------------------|--|---|
| 通勤・通学 | <ul style="list-style-type: none"> 「通勤・通学していない」方が32.6%と最も多いが割合は前回よりも減少している。 「通勤・通学している」方が53.6%で、前回の50%からやや増加しており、特に野洲市内で「通勤・通学している」が増加しており、市内での勤務先が確保されている。 | ⇒市内公共交通網の整備（通勤条件の改善） |
| 前の居住地 | <ul style="list-style-type: none"> 野洲市以外の「滋賀県内」が31.4%と最も多く、前回28%から増加している。 「野洲市内」での転居者は21.3%と前回とほぼ同数。 「生まれたときから現在の場所に住んでいる」が19.7%で前回から減少している。 北野は「他府県」が40.1%、野洲は「滋賀県内」が33%、三上は「滋賀県内」が39.4%と多い。 駅から離れる地区ほど「生まれた時から現在地」が多くなる。 | ⇒居住地の流動化が進行しており、住み替えや引っ越しをしやすくする 情報提供 ⇒転入促進策の強化 |
| 現在地に 住み始めてからの 年数 | <ul style="list-style-type: none"> 「5～10年未満」が若干減少したものの「10～30年未満」が増加しており、住み替えや流入が見られる。 「5年未満」が多いのは、野洲と北野。 | ⇒駅周辺での居住魅力の向上 |
| 現在地に 住む理由 | <ul style="list-style-type: none"> 「通勤・通学に便利」が33.2%と最も多く、前回の27%より増加。 「生まれてから今の場所」が23.5%、「友人・近所づきあい」日常生活に便利」が8.7%と減少。 野洲と北野は「通勤・通学に便利」がおおよそ50%、「日常生活に便利」がおおよそ30%と特に多い。 篠原、中里や兵主は「生まれてから現在地」が40～60%前後と多い。 | ⇒地域コミュニティの確保 ⇒生活利便施設など住みやすい環境の整備 ⇒駅周辺への居住誘導 |
| 住宅所有 | <ul style="list-style-type: none"> 「持ち家（一戸建）」が75.3%と、前回77%から若干減少。 「持ち家（マンション等）」と「民家借家」が増加。 野洲で「持ち家（マンション等）」16.8%、「民家借家」15.0%、北野で「持ち家（マンション等）」12.4%、「民家借家」11.3%と、野洲駅周辺で建設が進んでいる。 | ⇒駅周辺での住宅建設の誘導 |
| 住宅の満足度 | <ul style="list-style-type: none"> 「総合的な住み良さ」は、【満足度】（満足＋やや満足の合計）が64.4%と前回63%から増加、逆に【不満度】（不満＋やや不満の合計）は10.1%と前回11%と減少。 【満足度】が高い項目は、「住宅の広さ」、「トイレの設備、広さ」「部屋数や間取り」「浴室の設備、広さ」など設備全般の項目である。 【不満度】が高い項目は、「高齢者や障がい者対策」、「建物の傷み具合」「地震に対する耐震性」「建物の傷み具合」「断熱性や遮音性」など。 【満足度】が前回より減少したのは「住宅の広さ」「高齢者や障がい者対策」。 「総合的な住み良さ」の満足度を〔地区別〕にみると、高い順に、野洲 67.1%、北野、中里 66.9%、兵主 62.2%三上 62.1%、篠原 60.1%、祇王 58.8%。 | ⇒高齢者や障がい者対策、地震に対する安全性、住宅の老朽化への対応 |

| 項目 | アンケート結果のまとめ（要点） | 課 題 |
|--------------|---|---|
| 住環境の満足度 | <ul style="list-style-type: none"> ・「総合評価」は、【満足度】（満足＋やや満足の合計）が 48.5%と前回 49%と同程度、【不満足度】（不満＋やや不満の合計）も 9.3%と、前回 9%と同程度。 ・【満足度】が高い項目は、順に「上水道や下水道の整備」73%、「自然環境の良さ」64%、「日常の買い物」59% ・【不満足度】が高い項目は、順に「市内交通の便」「娯楽や余暇の場」41.5%、「広域交通の便」27.2%、「道路の整備状況」26.0%、「公園やレクリエーション」28.9%と道路・交通整備の不満足度が高い。 ・「市内交通の便」は、地区によって評価がわかれ、駅に近いと満足度が高く、駅から離れるほど不満足度が高い。 | ⇒市内公共交通網の拡充 ⇒居住誘導に向け、市内公共交通網が重要 |
| 居留意向 | <ul style="list-style-type: none"> ・「今の場所」への居留意向は、市全体では 84.7%と前回 78%よりも上昇しているが、三上、篠原でやや減少。 ・住み替えたい方は、「野洲市内」が 12.8%、「滋賀県内」が 8.0%、「他府県」が 5.9%。 〔地区別〕にみると、 ・今の場所に住み続けたい方の住まい方は、「今のまま」が 79.2%と高いが、「建替え」希望が 12.5%、「協同で建替え」希望が 7.4%ある。 | ⇒居住継続できる総合的な対策 ⇒市外へ住み替えたい方 13.9%への市内誘導策 ⇒住まいの情報提供 ⇒住宅建替えへの支援 |
| 住宅の居住性における重点 | <ul style="list-style-type: none"> ・「台所等の設備の配慮」が 48.5%と最も高く、次いで「高齢者・要介護者への配慮」が 45.9%（前回は「高齢者・要介護者への配慮」が 1 番目） ・「地震に対する安全性の確保」が 38%（3 番目） ・「二世帯（三世帯）住宅」が 11%から 5.1%へ減少。 〔地区別〕にみると、 ・野洲、北野、祇王で「台所等の設備の配慮」が、三上、篠原、中里、兵主で「高齢者・要介護者への配慮」が最も高い。 ・野洲では「台所等の設備の配慮」が 48%と最も高い。 | ⇒高齢者・要介護者への対策 ⇒地震への安全対策 |
| 住宅施策での力点 | <ul style="list-style-type: none"> ・「高齢者・障がい者向けの住宅整備」が 35.9%と最も高く、次いで「空き住宅の有効利用」が 35.2%、「耐震診断・耐震補強への補助」が 27.3%、「危険な空き家の除去」が 25.6%、 ・「空き住宅の有効利用」が前回 29%から 35.2%と増加し関心が高まる。 〔地区別〕にみると、 ・篠原、兵主を除く全地区で「高齢者・障がい者向けの住宅整備」が最も高い。 | ⇒高齢者・障がい者向けの住宅整備への対策 ⇒空き住宅の有効利用、除却 ⇒耐震診断・耐震補強への補助 |
| 住環境向上への力点 | <ul style="list-style-type: none"> ・「医療施設の整備」が 41.3%と最も高く、前回と同程度。 ・2 番目は「商業・サービス施設等の充実」が 40.0%で前回 24%から大きく増加 ・3 番目は「高齢者・福祉施設の整備」35.2%で前回 40%から減少。 ・また「保育所等の施設整備」が 10.7%と前回 15%から減少 〔地区別〕にみると、 ・野洲、北野、三上、中里、兵主では「医療施設の整備」が最も高い。 ・祇王、篠原では「サービス施設の充実」が最も高い。 | ⇒医療施設の整備、商業・サービス施設等の充実 ⇒高齢者福祉施設の整備 |
| 市営住宅 | <ul style="list-style-type: none"> ・考えを示された方では、「社会的に役立つ」が 26.5%と最も高く、前回と同様（特に思うことはないが最も多い） ・野洲、北野、三上では「市営団地がどこにあるかわからない」も高い。 | ⇒市営住宅の役割の広報 |

第5章 野洲市住宅政策の基本方針（住宅マスタープラン）

5-1. 野洲市の住宅政策に関する基本課題

先述の現況や上位計画等の把握およびアンケート調査結果等を踏まえ、野洲市の住宅政策にかかわる基本的な課題を以下のとおり整理しました。

(1)ひとの視点

- ・子育て世帯数が減少傾向にある一方、高齢者世帯は年々増加しています。まちの発展には、子育て世帯が住みたい・住み続けたいと思える住環境の充実が求められています。
- ・高齢者や障がい者などの住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの安定的な確保が課題となっています。

(2)すまいの視点

- ・地球温暖化対策など環境にやさしいまちづくりに向け、住まいを長く使い続けられるために、住まいの質を維持・向上させていくことが課題となっています。
- ・高齢化が進むことにより空き家が増加することが推測されます。管理が不十分な空き家は防災、防犯、景観、衛生など近隣における住環境に様々な面から悪影響を与えます。そのため、所有者等へ助言・指導を行うとともに、空き家の抑制、適正な管理、利活用などの総合的な対策を進めることが求められます。

(3)まちの視点

- ・頻発・激甚化する自然災害などに対し、住まいの安全性の強化、まちづくりにおける地域防災能力の向上が求められています。
- ・少子高齢化、人口減少が見込まれるなか、都市機能の集約化と自然豊かな田園集落の活性化など地域の特性に応じたまちづくりが求められています。
- ・地域コミュニティ機能の維持、活性化による持続可能な地域によるまちづくりの推進が課題となっています。

5-2. 住宅政策の基本目標

住宅は、生活の基盤であり、豊かに暮らし、人を育て、助け合い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもあります。

また、住宅は都市の重要な構成要素であり、まちの活力と生活環境に大きな影響を及ぼすという点で社会的責務を有しており、個人の私的生活の場であるだけでなく、「住まう」こと、そして「住み続ける」ことが本市の活力の源ともなります。

上記の認識のもと、前述の課題を受け、本市の住宅政策（住生活基本計画）の基本目標を以下のように設定し、その実現に努めるものとします。

1) 基本目標

本市では、『野洲市第2次総合計画（改訂版）』において、目指すべき将来都市像が

多様な人々と多彩な自然が調和した、個性輝くにじいろのまち

と示されています。本市はこの将来都市像の実現を目指し、住宅施策における基本目標として次の3つを柱に掲げます。

基本目標1 誰もが安心して生活できる住環境

- 子育て世帯、高齢者・障がい者など、多様な居住ニーズに対応し、誰もが自立し、安心して快適に暮らすことができる住まい・住環境づくりに取り組みます。
- 多様化する住宅確保要配慮者の住まいの安定的な確保を図るため、市営住宅の適切な維持管理を行うとともに、住宅セーフティネット制度による支援を推進します。また民間賃貸住宅等の活用など新たな支援制度を検討します。

基本目標２ 次世代に継承できる良質な住宅ストックの形成

- 脱炭素社会の実現に向け、環境に配慮した住まいづくりを推進するとともに、長寿命で質の高い住まいが市民のライフスタイル、ライフステージに応じて改修・住替えできるストック型社会の実現を図ります。
- 効果的な空き家対策を進めるため、所有者等への助言・指導により空き家の適正管理を促すとともに、空き家のリノベーションなど、利活用に向けた取り組みを推進します。

基本目標３ 地域特性を活かした魅力あふれる住環境の創出

- 頻発・激甚化する自然災害に対し、安全性の高い住まいづくり推進します。また、地域コミュニティの活性化を図り、地域によるまちづくり・防災機能の向上を目指します。
- 魅力ある駅周辺整備をはじめ、中心拠点および地域拠点を核とした都市機能の集約、公共交通の持続可能なネットワークの構築、自然環境や景観など地域の特性に応じた住まいづくりに努めるとともに、多様なライフスタイルに対応した持続可能なまちづくりを推進します。

2) 成果指標

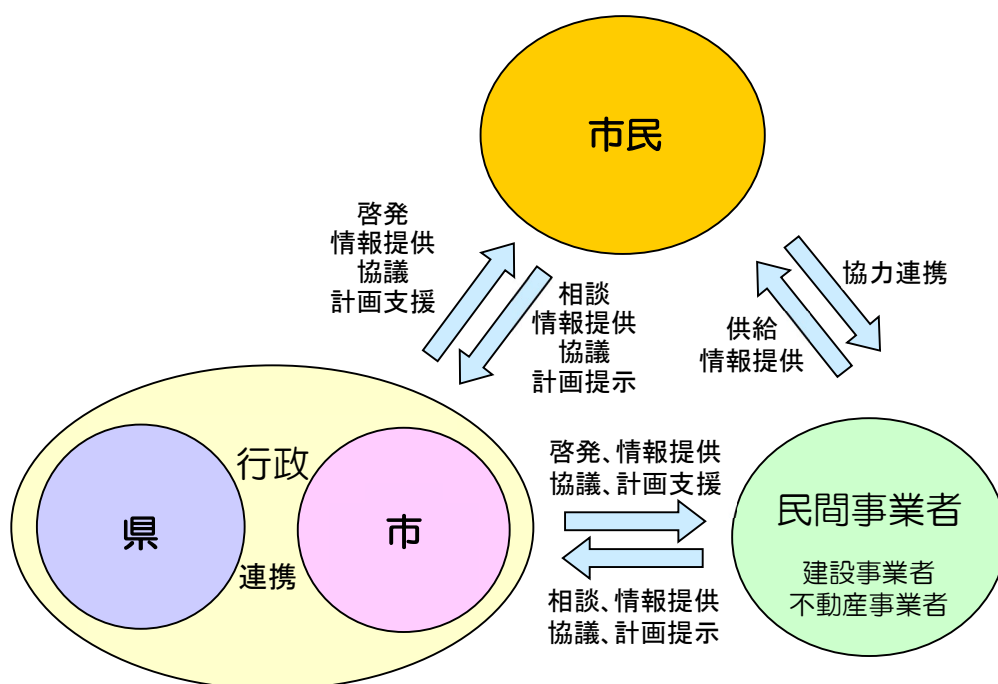
本計画における成果指標を以下のように設定します。

なお、施策の取組状況と成果については PDCA サイクルによって検証し、必要に応じて計画の見直しを行います。

| | 指標 | 現状 (令和 6 年度) | 目標値 (令和 17 年度) |
|---|---|------------------------|---------------------|
| ① | 住宅政策に関するアンケートにおける 住宅の総合的な住み良さの満足度 (満足＋やや満足の合計値) の比率 | 64.4% (H27 年度は 63%) | 67% |
| ② | 住宅政策に関するアンケートにおける 住環境の総合評価の満足度 (満足＋やや満足の合計値) の比率 | 48.5% (H27 年度は 49%) | 55% |
| ③ | 住宅の耐震化率 (新耐震基準(昭和 56 年基準)が求める 耐震性を有する住宅ストックの比率) | 89.2% (R5 年度数値) | 耐震性が不十分な 住宅を概ね解消 |
| ④ | 住宅の最低居住面積水準未満率 (住宅・土地統計調査による) | 1.8% (R5 年度数値) | 早期解消 |
| ⑤ | 空家等解体支援補助金の活用 | 4 戸 | 50 戸 (10 年間で) |

5-3. 住宅政策にかかる役割分担

本計画の施策の推進にあたっては、市民や行政等の様々な主体を含めたより広範な取組を展開していく必要があります。そのためには、住まい・まちづくりの主役である市民、住宅の主要な供給者である民間事業者、住宅施策の立案と推進を行う行政等の様々な主体が、それぞれの役割を果たしつつ、各主体が対等の立場で相互に連携、協働していくことが重要です。



①市民の役割

市民は、個人の多様な価値観に基づき、情報の適切な選択など健全な住宅市場での自立的な行動が重要であることを十分理解したうえで、自らの住生活の安定や向上に努めるものとします。

また、住宅が個人の資産のみならず、地域の環境、安全、景観および文化などの重要な要素となる社会的性格を有することを十分に理解し、地域の良好な住環境形成の主要な担い手として、住まい・まちづくりに積極的に取り組むものとします。

②民間事業者の役割

民間事業者は、住宅市場において主要な役割を担っており、自らの供給する住宅がその品質や性能および将来にわたる地域の住環境の水準を決定するとともに、流通・管理等を含めた住宅関連サービスの提供が市民の豊かな住生活の実現を大きく左右することを十分認識したうえで、市民ニーズや地域のまちづくりに配慮して良質な住宅の供給を進めていくことが望めます。

また、消費者保護やコスト低減など社会的要請に応じて、市民が適正な価格の下で多様な居住が選択できるよう、事業活動において正確かつ適切な情報の提供等を進め、健全な住宅市場の形成に努めるものとします。

③市の役割

市は、住民に最も身近な自治体であることから、自らの判断と責任に基づき、地域の個別のニーズに応じてきめ細やかに施策を展開していくものとします。とりわけ、福祉的要素のある施策や個々の地域に対する施策等は、地域の実情に応じて進めることが重要であり、市が主体的・自立的に取り組んでいくものとします。

そのためには、国や県の住宅政策に関する総合的な計画との整合を図りつつ、住宅施策に関する長期ビジョンを策定して施策を展開していきます。

④県の役割

県は、全県または広域に展開する施策、市場が円滑かつ適切に機能するための環境整備とともに、市場に委ねては適切な資源配分ができない場合にその誘導・補完を行う施策などは、県が中心となり市と連携して取り組んでいくものとします。

また、モデル的・先進的な施策については、全県または広域を対象として公平に展開するものは、県が中心となって実施し、地域固有の特性等に基づくものはその普及・拡大を図る意味から、市の取組を支援していくものとします。

5-4. 住宅施策の展開方向

基本目標を達成するため、今後 10 年間の計画期間において取り組む施策の方針と、それに基づく基本的な取組内容を示し、総合的かつ計画的に推進します。

基本目標 1 誰もが安心して生活できる住環境

方針 1：子育て世帯が住みよい住環境の向上

全ての家庭が健康かつ安心して子育てができ、子どもが自立していくまでを地域社会が見守り支えていく環境を整え、次世代へと継続していく住まい・まちづくりの推進を図ります。

■取組内容

(1) 子育てにやさしい環境づくり

- 社会資源を最大限に活用し、子育てサービスの充実や、子育てにやさしい環境づくりへの機運が高められる取組や環境の整備を図ります。
- 仕事と子育ての両立をサポートするため、保育所等の待機児童解消を目指すとともに、子育ての最終目標は自立であるという考えのもと、地域全体で支える子育て支援の充実を図ります。
- 若い世代や子育て世代を中心とする定住や移住に対する施策を促進します。

(2) 子どもの育ちを支援する環境づくり

- 家庭や地域の教育力の向上を図るとともに、学校・園、家庭、地域、企業、行政等がそれぞれの責任と役割について、主体的に取り組みながら一体となって子どもたちが安心して学べる教育環境を整えます。
- 子どもの権利に配慮するとともに、子どもの意見が反映され、子ども自身が参加できるよう支援します。

(3) すべての子どもたちが健やかに暮らせる環境づくり

- すべての子どもが自分らしく生きることができるよう、児童虐待、いじめ、不登校などの把握を行い、切れ目ない支援体制の整備、障がい児支援の推進、さらにひとり親家庭の自立を支えるための取組を推進します。

方針 2：高齢者・障がい者に対応した住環境の確保

長年住み慣れた地域で安心して生活できるよう、高齢者や障がい者の生活に配慮した住まいづくりの支援の推進を図ります。

■取組内容

(1) 継続居住を支える住環境づくり

- 高齢者や障がい者が継続して現在の住まいで生活できるよう、助成制度を活用したバリアフリー化などの住宅改修に加え、緊急通報システムの設置など地域での見守り支援も推進し、ハード面・ソフト面の両面から住環境の整備を図ります。

(2) 市営住宅におけるバリアフリー化の推進

- エレベーターの設置など、市営住宅のバリアフリー化を推進します。

(3) 高齢者に配慮した住宅の供給促進

- 高齢者が安心して暮らせる住まいを確保するため、高齢者に配慮した住宅の供給の促進を図ります。(サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームなど)

サービス付き高齢者向け住宅の概要

1. 登録基準 (※有料老人ホームも登録可)

高齢者の居住の安定確保に関する法律 (改正法 施行H23.10.20)

- 《ハード》 ・床面積は原則25㎡以上 ・構造・設備が一定の基準を満たすこと
・バリアフリー(廊下幅、段差解消、手すり設置)
- 《サービス》 ・サービスを提供すること (少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供)
[サービスの例：食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助 等]
- 《契約内容》 ・長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないなど、居住の安定が図られた契約であること
・敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと
・前払金に関して入居者保護が図られていること
(初期償却の制限、工事完了前の受領禁止、保全措置・返還ルールの明示の義務付け)

2. 登録事業者の義務

- ・ 契約締結前に、サービス内容や費用について書面を交付して説明すること
- ・ 登録事項の情報開示
- ・ 誤解を招くような広告の禁止
- ・ 契約に従ってサービスを提供すること

3. 行政による指導監督

- ・ 報告徴収、事務所や登録住宅への立入検査
- ・ 業務に関する是正指示
- ・ 指示違反、登録基準不適合の場合の登録取消し



資料：厚生労働省ホームページ

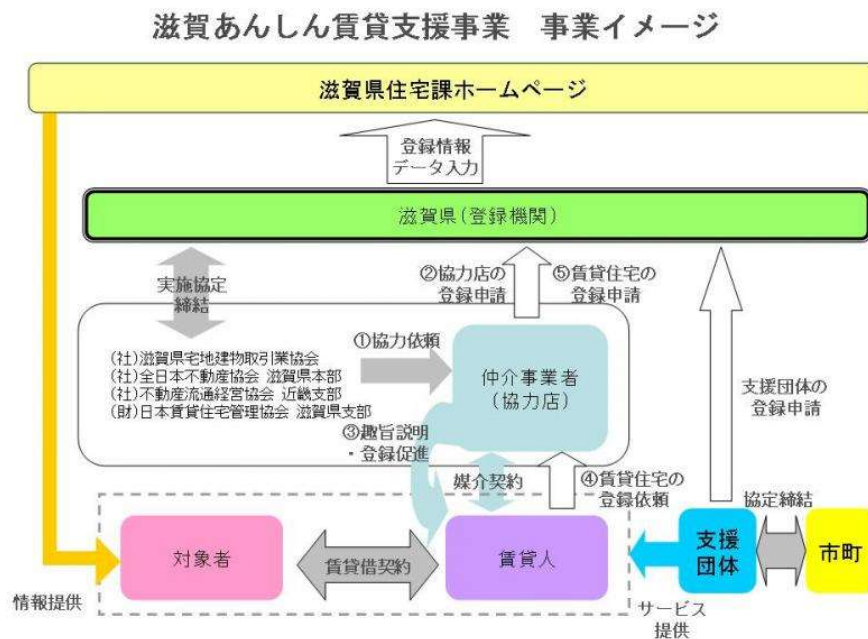
方針 3：重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

住宅確保要配慮者が安心して暮らせるよう、市営住宅の適正な管理と弾力的な運用を推進するとともに、民間賃貸住宅の活用など柔軟なセーフティネットの構築を図ります。

■取組内容

(1) 住宅セーフティネット制度の活用促進

- 関係団体と連携するとともに、住宅セーフティネット制度の活用を促進し、住宅確保要配慮者の居住の安定を図ります。



資料：滋賀県ホームページ

(2) 福祉施策と一体となった入居・居住支援

- 住宅施策と福祉施策が一体となった、重層的な支援体制の構築を図ります。
- 福祉部局、住宅部局、居住支援団体、不動産関係者などの関係者間で、情報共有の場を設け、それぞれの立場や状況等を相互に理解しあえる機会づくりを図ります。

(3) 市営住宅の適正な管理・運営と弾力的な運用

- 市営住宅長寿命化計画に基づき、既存ストックの長寿命化を図るとともに、適正な入居者管理・運営の推進を図ります。
- 多様化する入居希望者のニーズに応じ、従来の入居対象者に影響のない範囲で、特定目的住宅の拡充や目的外利用など柔軟な運用を図ります。

(4) 借上市営住宅制度に基づく民間賃貸住宅の活用などの推進を検討

- 住宅確保要配慮者への住まいの安定供給のため、民間賃貸住宅を借り上げるなど、民間賃貸住宅を活用して住宅セーフティネットを構築することについて検討を進めます。

基本目標 2 次世代に継承できる良質な住宅ストックの形成

方針 4：良質で持続可能な住宅ストックの形成

環境に配慮した住宅の供給を促進するため、既存住宅の長寿命化・省エネ性能の向上や、質の高い住宅が流通できる環境を促進し、次世代への良質な住まいの継承を図ります。

■取組内容

(1) 中古住宅の流通促進

- 良質な中古住宅市場の形成に向け、中古住宅の取引に際し、住宅の品質、性能、資産価値などを適切に評価するための制度の普及や、市民が安心して中古住宅を選定できる環境整備のための情報発信や啓発に取り組めます。

(2) 環境にやさしい住まいの普及促進

- 再生可能エネルギーや省エネルギー機器の活用、高気密・高断熱化など環境負荷の少ない地球にやさしい住まいづくりの普及に向け、長期優良住宅や低炭素住宅などの認定制度など、市民への情報発信と啓発を行います。

方針5：空き家の適正管理および利活用、リノベーションの情報発信

空き家の所有者による適正管理および利活用、リノベーションなどにより、空き家の発生抑制に努めます。

■取組内容

(1) 空き家の適正管理の推進と相談体制の充実

- 市内の空き家の実態把握に努め、法に基づき所有者等への助言・指導を行うことにより、適正な管理の実施を促します。
- 空き家対策の情報発信を行うとともに、窓口における相談体制の充実を図ります。

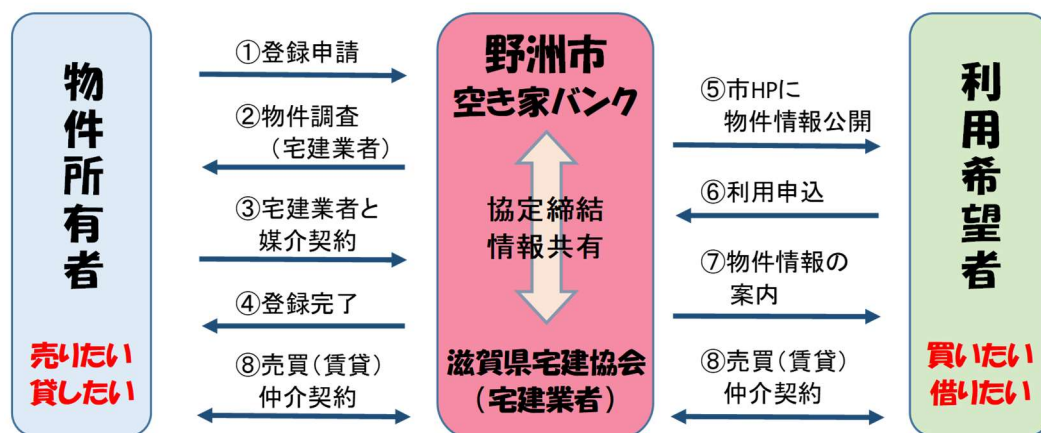
(2) 空き家の利活用の推進

- 中古物件や賃貸住宅ストックの流動化を図るとともに、空き家の適正管理と利活用を進め、リノベーションの情報を発信し、空き家の発生抑制を図ります。

(3) 空き家バンク制度等による中古住宅の流通促進

- ホームページや空き家情報誌などにより空き家バンクの周知や利用促進を図り、空き家や中古住宅の流通の活性化に努めます。

～空き家バンクの登録・利用の流れ～



(4) 分譲マンションの管理適正化の推進

- 分譲マンションの管理状況の実態把握により、分譲マンションの適正な維持管理が行われるよう、状況に応じた情報発信や助言・指導などの支援を推進します。
- 分譲マンションの老朽化に備えて、マンション管理計画認定制度の活用や管理適正化に向けた管理組合への啓発・知識普及など、市全体のマンションの管理水準の向上に向けた取組を推進します。

基本目標 3 地域特性を活かした魅力あふれる住環境の創出

方針6：安全・安心な住宅ストックの形成

多頻度・激甚化する災害に対し、安全性の高い住宅ストックの形成を図るとともに、地域コミュニティを強化することにより地域による防災力の向上を図ります。

■取組内容

(1)耐震診断・耐震改修の支援による住宅の耐震化促進

- 旧耐震基準の住宅所有者等に対し、耐震診断及び耐震改修の実施を促進し、地震に強い住宅ストックの形成を図ります。

(2)住宅の耐震化に関する相談体制の充実

- 各種講習会の開催や、ホームページ、パンフレットにより住宅の耐震化に関する情報提供を行うなど、相談体制の充実を図ります。

(3)地域住民の防災意識の向上や自主的な防災活動への支援

- 市民が日常的に災害への備えを行い、発災時に適切な行動を取ることができるよう、情報発信や訓練の実施など、地域、消防団、自主防災組織などの関連機関と連携し地域防災力強化に向けた取組を推進します。

方針7：地域コミュニティの維持と活性化

地域のなかで支えあいながら暮らせることで生きがいを感じられるように、地域コミュニティの健全な維持について支援を行います。

■取組内容

(1)地域コミュニティ運営への支援

- 多様な世帯や世代、国籍の人がともに地域で、いつまでも安心して快適な生活をおくることができるよう、市民相互が支え合い、助け合うまちづくりを推進します。
- 住まいやまちづくり、ボランティア活動等さまざまな地域活動を継続的に展開できるよう、活動の拠点づくりを推進します。

(2)地域による自主的なまちづくり活動への支援

- 住宅・まちづくりやボランティア活動等さまざまな地域活動を継続的に展開できるよう、まちをつくる“ひと”“組織”づくりの支援など、地域の特性を活かした住民主体のまちづくりを促進します。

方針8：住みよさが実感できる住環境づくり

本市の特性を活かした住まいや、新しい住まい方も踏まえ、利便性の向上や住みやすさが実感できる魅力ある住環境づくりを推進します。

■取組内容

(1)公共交通の利便性の向上

- 円滑に移動可能な地域社会の実現に向けて、利便性と持続可能性を両立した地域交通の整備を図ります。

(2)新しい住まい方への対応

- 新たな住まい方に対するニーズを把握し、国や県の動向も踏まえながら、二地域居住やリバースモーゲージなどの新しい住まい方に関する情報提供を行います。

(3)都市機能形成の推進

- 地域特性や市民ニーズを捉えながら、市民生活や都市の魅力を向上させるための拠点形成を推進します。野洲駅南口においては、誰もが楽しめるまちの玄関口となるよう、駅前市有地での一体的な整備に向けた検討を進めます。
- 市街地での賑わい創出と、周辺地域における自然的環境・景観の保全との調整を図りつつ、秩序ある計画的な市街化区域の拡大を図ります。

(4)地区計画制度、建築協定等による良好な住環境の維持・向上

- 地区計画や建築協定など、地域の合意に基づく地域の特性を踏まえた住まいや住まい方が選択できるように、魅力ある住環境づくりを図ります。
- 地域の人々にうるおいと安らぎを与え魅力ある街なみをつくるため、野洲市景観形成方針および野洲市景観計画や野洲市屋外広告物条例の運用による規制等により、自然環境やまちなみ景観と調和した景観形成を推進します。

（参考）SDG s との関連

持続可能な開発目標（SDG s）とは、平成 27 年に国連サミットで採択されたもので、貧困や気候変動による影響など、世界の様々な問題を解決し、持続可能でよりよい世界を目指すための国際目標で、世界共通の 17 の目標が設定されています。

本計画も下記の通り SDG s に対応した住宅政策を進めていきます。

| 基本目標 | SDG s |
|--------------------------|---|
| 基本目標 1～3に共通 | <div>3 すべての人に健康と福祉を</div> <div>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</div> <div>11 住み続けられるまちづくりを</div> |
| 1. 誰もが安心して生活できる住環境 | <div>1 貧困をなくそう</div> <div>3 すべての人に健康と福祉を</div> <div>11 住み続けられるまちづくりを</div> |
| 2. 次世代に継承できる良質な住宅ストックの形成 | <div>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</div> <div>11 住み続けられるまちづくりを</div> <div>12 つくる責任 つかう責任</div> |
| 3. 地域特性を活かした魅力あふれる住環境の創出 | <div>3 すべての人に健康と福祉を</div> <div>11 住み続けられるまちづくりを</div> |

第6章 野洲市営住宅維持管理方針

6-1. 市営住宅入居者アンケート調査

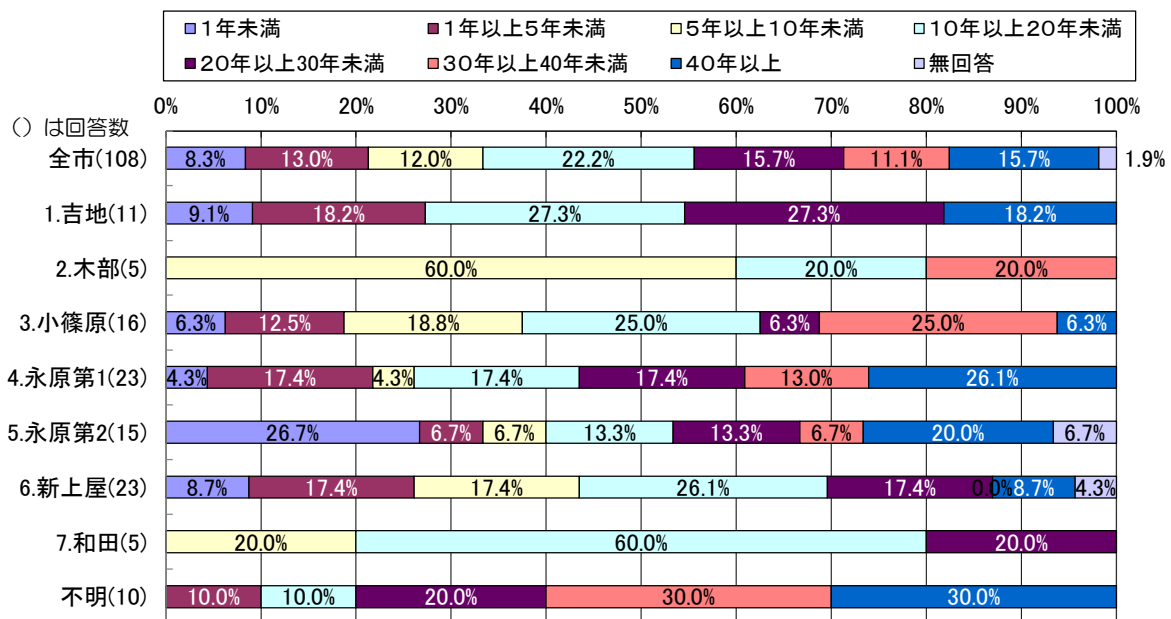
市営住宅の入居者に対し、市営住宅に関する意向を把握するためアンケート調査を行いました。全 242 世帯にアンケート調査票を配布し、108 件の回答（回収率 44.6%）がありました。

前回は、全 265 世帯にアンケート調査票を配布し、148 件の回答（回収率 55.8%）でした。

団地別回収率

| | | 配布数 | 回収数 | 回収率 |
|-----|---------|-----|-----|-------|
| 合計 | | 242 | 108 | 44.6% |
| 団地別 | 1. 吉地 | 41 | 11 | 26.8% |
| | 2. 木部 | 17 | 5 | 29.4% |
| | 3. 小篠原 | 28 | 16 | 57.1% |
| | 4. 永原第1 | 56 | 23 | 41.1% |
| | 5. 永原第2 | 28 | 15 | 53.6% |
| | 3. 新上屋 | 58 | 23 | 39.7% |
| | 7. 和田 | 14 | 5 | 35.7% |
| | 不明 | - | 10 | - |

●回答者の団地別居住年数比率



このアンケートの集計結果のまとめは、次ページのとおりです。

●入居者アンケートのまとめ（要点）と課題

| 団地 | 項目 | アンケート結果のまとめ（要点） | 課 題 |
|--|-----------|---|---|
| 団地全体 | 居住年数 | ・長期化がかなり進み、30 年以上が前回よりも増加するとともに、5 年未満の新規居住者も増加 | ⇒ひとり親家庭向け住宅の継続 ⇒設備関係の改善検討 ⇒買い物利便性の向上策の検討 ⇒居住性向上策の継続 ⇒環境、バリアフリー住宅の整備 |
| | 入居理由 | ・「母子家庭又は父子家庭となったため」が 29%と前回を下回るが最も高い | |
| | 住宅への不満 | ・「不満はない」が 38.3%あり、前回 31%より増加 ・風呂、日当たり、室内段差が前回を上回る | |
| | 65 歳以上が不便 | ・「特にない」が 36%を占め、前回 28%より増加 ※同上 | |
| | 周辺への不満 | ・「特にない」が 42.6%を占め、前回 36%より増加 ・「エレベーターがない」が前回を上回る ・「エレベーター」以外は前回を下回る | |
| | 整備希望施設 | ・「駐車場」が最も多いが前回を下回る ・「集会所」が前回を上回る | |
| | 居住継続意向 | ・「住み続けたい」が 87.0%と、前回 78%を上回る | |
| | 居住継続の理由 | ・「家賃が手頃」が 63.%と特に高いが、前回 68%を下回る | |
| | 建替えの考え方 | ・「今のままで良い」が 49.1%と半数以上を占め、前回を下回る | |
| | 望む住宅 | ・「環境に配慮した住宅」が 56.5%と最も高く、次いで「高齢者に配慮した住宅」が 47.2% | |
| 吉 地 建設 H9～15 3 階建 3 棟 EV は (1 号棟:なし) (2 号棟:なし) (3 号棟:有り) | 居住年数 | ・10 年以上 30 年未満が過半数を占める | ⇒エレベーター設置検討 |
| | 住宅への不満 | ・「不満はない」が 36.4%を占める ・「湿気」が 45.5% | |
| | 65 歳以上が不便 | ・「特にない」が 54.5% ・「エレベーター」「台所」「浴槽」に意見が集まる | |
| | 整備希望施設 | ・「特になし」が 36.4%と高い | |
| | 居住継続意向 | ・81.8% | |
| | 居住継続の理由 | ・「買物が便利」「家賃が手頃」各 54.5% | |
| 木 部 建設 H18 3 階建 1 棟 (EV:有り) | 住宅への不満 | ・「不満はない」「湿気」「住宅の狭さ（間取り）」が各 40.0%と高い | ⇒集会所の設置（敷地の問題あり） |
| | 整備希望施設 | ・「集会所」が 20% | |
| | 居住継続意向 | ・100% | |
| | 居住継続の理由 | ・「親（子）が近い」「家賃が手頃」各 60.0%と同等 | |
| 小 篠 原 建設 H1 3 階建 1 棟 【階段室型】 (EV:なし) | 住宅への不満 | ・風呂 62.5%、湿気 43.8% ・「不満はない」は 25.0%と少ない | ⇒浴室の改善検討 ⇒エレベーターの設置（半階段の問題あり） |
| | 65 歳以上が不便 | ・「浴槽が高い」が 50.0%と突出 ・「階段の段差」が 18.8%と全団地で最も高い ・「エレベーターがない」が 25.0% | |
| | 居住継続意向 | ・100% | |
| | 居住継続の理由 | ・「家賃が手頃」が 87.5%と突出 | |

| 団地 | 項目 | アンケート結果のまとめ（要点） | 課 題 |
|--|----------------|---|-----------------------------------|
| 永原第1 建設 H9～ 13 4階建3棟 (EV:なし) | 入居理由 | ・「母子家庭又は父子家庭となったため」が26.1% | ⇒エレベーターの 設置検討 |
| | 住 宅 へ の 不 満 | ・「不満はない」が39.1% ・他の項目は20%程度かそれ以下 | |
| | 65 歳以上 が不便 | ・「エレベーターがない」が60.9%と高い | |
| | 整 備 希 望 施設 | ・「駐車場」が29.2%と高い | |
| | 居 住 継 続 意向 | ・78.3% | |
| | 居 住 継 続 の理由 | ・「家賃が手頃」が65.2%と突出 | |
| 永原第2 | 居住年数 | ・1年未満が26.7%と新しい入居者が多い | ⇒集会所の設置 (敷地の問題あり) |
| | 住 宅 へ の 不 満 | ・「不満はない」が60.0%と全団地で最も高い | |
| | 65 歳以上 が不便 | ・「特にない」が66.7% ・他の項目も少ない | |
| | 整 備 希 望 施設 | ・「集会所」が37.5% | |
| | 居 住 継 続 意向 | ・93.3% | |
| | 居 住 継 続 の理由 | ・「家賃が手頃」が65.2% | |
| 新 上 屋 建設 H12～ 18 4階建4棟 EVは (1号棟:なし) (2号棟:有り) (3号棟:有り) (4号棟:有り) | 入居理由 | ・「母子家庭又は父子家庭となったため」が21.7% | ⇒1号棟のエレベ ーター設置検討 |
| | 住 宅 へ の 不 満 | ・「不満はない」が34.8% ・他の項目は20%程度かそれ以下 | |
| | 整 備 希 望 施設 | ・「子供の遊び場」が21.7% | |
| | 65 歳以上 が不便 | ・「特にない」が60.9% ・「台所の使い勝手」が17.4% ・「エレベーターがない」が13.0% | |
| | 居 住 継 続 意向 | ・87.0% | |
| | 居 住 継 続 の理由 | ・「家賃が手頃」が56.5%と突出 | |
| 和 田 建設 H17 3階建1棟 (EV:有り) | 入居理由 | ・「結婚など独立のため」が40.0% | ⇒外部物置、駐車 場、集会所の設置 (敷地の問題あり) |
| | 住 宅 へ の 不 満 | ・「不満はない」が40.0% ・不満は「収納」が60.0% | |
| | 整 備 希 望 施設 | ・「駐車場」「集会所」各20.0% | |
| | 居 住 継 続 意向 | ・60.0% | |
| | 居 住 継 続 の理由 | ・「家賃が手頃」が0%（和田団地のみ） | |
| | 建 替 え の 考え方 | ・「今のままでよい」が100.0% | |

6-2. 市営住宅ストックの方針

平成 28 年 8 月に改訂された「住宅確保用配慮者世帯数推計支援プログラム」に基づいて算定されたストック推計により、市営住宅の必要管理戸数を確保することとします。

令和 7 年時点では、市営住宅 318 戸、県営住宅 127 戸の計 445 戸が管理されていますが、将来建替予定の 56 戸(永原第 2 団地 1 号棟、2 号棟、3 号棟)を除いた 389 戸を維持しても、市営住宅の供給不足は生じないという結果となりました。このため、計画期間までは 389 戸(うち市営住宅 262 戸)の長寿命化を図りながら、市営住宅の維持管理を行っていくこととします。

表 ストック推計による公営住宅の需給バランス

| | 令和 7 年度 | 令和 12 年度 | 令和 17 年度 | 令和 22 年度 | 令和 27 年度 |
|----------------------|---------|----------|----------|----------|----------|
| 必要戸数(A) | 204 | 201 | 196 | 192 | 186 |
| 市営住宅 | 318 | 318 | 262 | 262 | 262 |
| 県営住宅 | 127 | 127 | 127 | 127 | 127 |
| 合計 公営住宅等供給可能戸数(B) | 445 | 445 | 389 | 389 | 389 |
| 余剰戸数(B-A) | 241 | 244 | 193 | 197 | 203 |

6-3. 市営住宅運営管理の基本方針

将来は人口減少が予測される本市においては、公営住宅の必要戸数もこれに応じて将来は減少となることが予測されることから、需要に応じた適正な市営住宅の管理を行います。

本市の市営住宅について、社会ニーズに応えた良質なストック住宅として活用を進めるにあたり、基本方針を次のように設定します。

| 市営住宅運営管理の基本方針 |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ① 住宅セーフティネットの機能向上 ② 民間活力の活用 ③ 高齢者等への安全性の確保 ④ 居住者と地域社会のつながりの尊重 |

① 住宅セーフティネットの機能向上

住宅に困窮する者が多様化する中で、地域の事情に応じて柔軟かつ公平に市営住宅を提供できるよう、入居における公平性の確保など「住宅セーフティネット」としての機能の向上を図ります。

また、近年需要が高まっている高齢者世帯（単独世帯含む）に対する対応を図ります。

② 民間活力の活用

市営住宅の提供にあたっては、民間賃貸住宅の借上げ等の活用を検討するとともに、高齢者向け優良賃貸住宅や住宅確保用配慮者円滑入居賃貸住宅といった民間活力を活用した住宅供給を推進します。

また、今後増加が予想される空き家の活用も検討していきます。

③ 高齢者等への安全性の確保

建物の耐用年数や構造等を踏まえながら、高齢者や障がい者への対応としてエレベーターの設置などバリアフリー化による住戸の改善を進めます。

④ 居住者と地域社会のつながりの尊重

市営住宅の活用は、居住者が住み慣れた環境の中で地域社会との関係を保持しながら住みたいという意向に応えるものであり、増えつつある外国人入居者も含め、地域社会との良好なつながりをもちお互いに尊重できるよう、おもいやりのある地域コミュニティの醸成に努めます。

6-4. 改善事業の実施方針

改善事業は、安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型に分類し、具体的な時期、内容については、野洲市営住宅長寿命化計画を踏まえて検討します。

表 事業内容

| 改 善 事 業 | 改 善 事 業 の 内 容 |
|----------|---|
| 安全性確保型改善 | 火災警報器の更新や通路照明のLED化による更新など防災性に配慮した改善を行います。 |
| 長寿命化型改善 | 耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から、「外壁改修」、「屋上防水」、「給水管・排水管」、「床防水」「鉄部塗装」などを実施します。 |
| 福祉対応型改善 | 高齢者や障がい者の方も安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外周辺のバリアフリーを実施します。 |

参考：公営住宅の将来需要の推計

1. 需要推計の考え方

将来の中長期的な公営住宅の活用を検討するために、公営住宅の需要の見通しを検討します。需要の予測を行うに当たっては、国土交通省が提供する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を活用します。

同プログラムでは、年収や居住面積等の条件を踏まえ、公営住宅で対応を図るべき需要として「特定のニーズを有する要支援世帯」を推計しています。

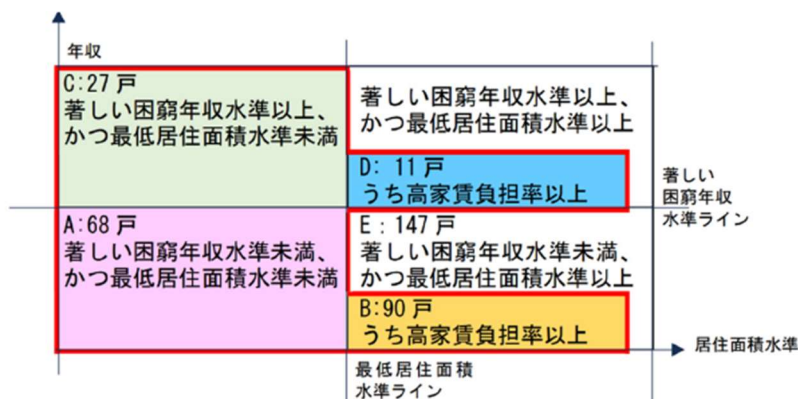
「特定のニーズを有する要支援世帯」とは

著しい困窮年収未達の世帯で、公営住宅等の入居資格を有する世帯のうち、それぞれの地域の状況に応じて、世帯の困窮度や居住面積水準、家賃負担率の状況等を勘案して、公的な支援により居住の安定を図るべき世帯です。

2. 特定のニーズを要する要支援世帯の算定

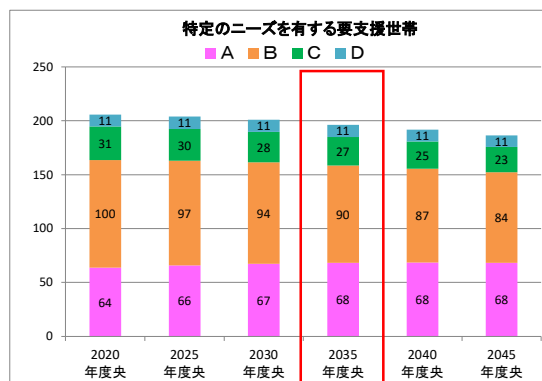
公営住宅等で対応する「特定のニーズを有する要支援世帯」を、下図に示す条件を満たす世帯（赤枠）と設定します。

図 特定のニーズを有する要支援世帯の構成



※上図内の各戸数は令和 17 年度（2035 年度）値を表している。

図 特定のニーズを有する要支援世帯の推移



令和 17 年度(2035 年)で公営住宅として対応すべき世帯（必要戸数）は、 $A + B + C + D : 68 + 90 + 27 + 11 = 196$ 戸（上図の赤枠部）となります。

用語集

ア行

【空き家バンク】(P77)

自治体が運営する、空き家等の流通を支援する制度のこと。空き家等売りたい・貸したい人と買いたい・借りたい人のマッチングを図る。

【アクセシビリティ】(P58)

年齢や障がいの有無にかかわらず、だれでも必要な情報にたどりつける利用のしやすさのこと。

カ行

【カーボンニュートラル】(P44)

カーボンとは炭素のことを指し、カーボンニュートラルとは、二酸化炭素など炭素からなる温室効果ガスの排出量と吸収量を差し引きゼロにした状態のこと。

【給与住宅】(P33)

社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む。）。この場合、家賃の支払いの有無を問わない。

【居住水準】(P32)

世帯の人員や構成に対応した住まいの広さや居室の条件。

【協働】(P58)

市民、事業者、行政などの多様な主体が、その役割分担に基づき、相互補完的に対等な立場で協力して行動していくこと。

【建築協定】(P4)

市町村が条例で定める区域内において、建築基準法等の一般的な規制では、より良い地域環境の形成、保全に不十分であると地域住民が考えた場合に、全員の合意により、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、設備に関する基準を民事上の協定として定めるもので、特定行政庁の認可を受けて効力が生ずる。

【公営住宅】(P41)

公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅。県営住宅や市町村営住宅はこれに当たる。

【高齢者向け優良賃貸住宅】(P86)

高齢者の単身世帯や夫婦世帯等向けに供給されたバリアフリー化や緊急時の対応サービスなど一定の基準を満たした良質な賃貸住宅。滋賀県では「やすらぎ淡海の家」（滋

賀県高齢者向け優良賃貸住宅）として運用されている。民間事業者等が県知事の認定を受けて供給する場合には、住宅の整備に要する費用や家賃の減額に要する費用について、国と地方公共団体による補助等の支援が受けられる。

【コンパクトシティ】（P50）

人口減少や高齢化に対応するため、住まいや交通、公共・商業施設などの生活機能をコンパクトに集約し、効率化した都市や地域のこと。

サ行

【再生可能エネルギー】（P76）

水力、風力、太陽光など自然界に存在し、枯渇しないで利用できるエネルギーのこと。

【最低居住面積水準】（P32）

世帯人数に応じて、健康的で文化的な住生活を送るために必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

【サービス付き高齢者向け住宅】（P40）

住宅としての居室の広さや設備、バリアフリー等のハード面および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、高齢者等が安心して居住できる賃貸住宅等。

【住宅確保要配慮者】（P1）

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、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。

【住宅セーフティネット】（P1）

市場機能のみでは住宅の確保が困難な人々に対し、柔軟かつ公平に賃貸住宅や住宅資金を提供する仕組みや制度。

【住宅マスタープラン】（P67）

地方公共団体が、地域における住宅政策を具現化し総合的に展開するために策定する計画。住宅事情等に係わる現状分析、住宅対策の課題の整理および基本的方向、地域特性に応じた具体的施策の展開方針等を盛り込むものである。

【省エネルギー】（P76）

エネルギーを無駄なく効率的に使用し、消費量を減らすこと。

【ストック】（P27）

住宅の場合には、ある一時点におけるすべての住宅の数。対になる言葉としては「フロー」があり、これはある一定期間に供給される住宅の量のこと。

タ行

【耐震改修】（P35）

地震に対する安全性の向上を目的として、建築物の増築、改築、修繕若しくは模様替又は敷地の整備をすること。

【耐震診断】(P35)

旧耐震基準で設計された既存建物等について、現行の構造基準（耐震基準）での耐震性の有無を確認すること。

【地区計画】(P19)

地区の特性にふさわしい良好な環境の街区を整備、保全するために、建築物の形態、道路や公園の配置等について、住民の意向を反映し、市町村が定める計画。

震度の最大値、液状化危険度などを校区ごとに表示したマップを公表している。

【長期優良住宅】(P46)

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅。長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく、一定の基準を満たした認定長期優良住宅は、税制面での優遇などを受けられる。

【D X（ディー・エックス）】(P44)

デジタルトランスフォーメーションの略で、デジタル技術を活用し、仕事や企業のあり方を変革する技術のこと。

【テレワーク】(P44)

情報通信技術を活用して、オフィス以外の場所で働く柔軟な働き方のこと。

【特定目的住宅】(P75)

公営住宅のうち、用途（入居者）を特定した住宅。野洲市営住宅については、老人世帯向け住宅、身体障害者世帯向け住宅、老人世帯及び身体障害者世帯向け住宅が供給されている。

ナ行

【二地域居住】(P44)

都市部と地方部に2つの生活拠点をもち、両方の利点を享受できる新たな暮らし方のこと。

ハ行

【バリアフリー】(P43)

日常生活や社会生活を営む上での障害（バリアー）をなくすこと。主に、高齢者や障害者等の日常の生活行動の上での制約をできる限り排除するため、身体機能の低下や障害等に配慮した設計・仕様のこと。住宅においては、床の段差の解消、手すりの設置等がある。

【PDCA（ピー・ディ・シー・エー）サイクル】(P70)

計画を実行する際に、Plan（計画）、Do（実行）、Check（評価）、Action（改善）という一連のサイクルを繰り返すことで計画の効果を高める方法。

マ行

【マンション管理計画認定制度】(P77)

マンションの管理計画が一定の水準を満たす場合に、自治体がマンション管理組合に対し、適切な管理計画をもつマンションとして認定する制度のこと。認定されることにより、マンションの価値が市場に評価され、またマンション居住者の管理意識の向上も期待できる。

ヤ行

【野洲市景観形成方針および野洲市景観計画】(P59)

野洲市景観形成方針は、野洲市の景観の現状と課題を整理したうえで、良好な景観形成に向けての将来像を定め、それを具現化するための基本方針、実現に向けての方策などをまとめたもの（平成 23 年 9 月策定）。野洲市景観計画は、野洲市景観形成方針の、めざすべき景観の将来像『おおそらのまち野洲 つながるふるさとの景観』を踏まえ、建築物等の形態・意匠・色彩等の制限内容（ルール）等の具体的な景観施策を定めた景観法に基づく計画（平成 24 年 10 月 31 日に告示、同年 12 月 20 日より施行）。

【野洲市屋外広告物条例】(P80)

屋外広告物法の規定に基づき制定した条例で平成 26 年 8 月 1 日施行。野洲市景観形成方針を踏まえ、市独自のまちなみを創出し魅力ある良好な景観の誘導を図るため、広がりのある良好な景観の形成と自然豊かな景観の保全に向け、屋外広告物について規制地域や広告物の種類ごとの基準を設けている。市域に一定規模を超える広告物を表示し、又は設置しようとする場合は、市の許可を受けなければならない。

【誘導居住面積水準】(P32)

世帯人数に応じて、豊かで多様な生活を送るために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

【ユニバーサルデザイン】(P58)

障害者・高齢者・健常者の区別なしに、すべての人が使いやすいように製品・建物・環境などをデザインすること。1974 年、アメリカのロナルド・メース氏によって提唱された概念。

ラ行

【ライフスタイル】(P46)

生活様式。衣・食・住をはじめ交際や娯楽なども含んだ暮らしぶり全般を指す。

【ライフステージ】(P69)

人生の流れを年齢や人生上の大きな出来事（就職、結婚、出産など）で区切ったそれぞれの段階のこと。

【リノベーション】(P69)

既存の建物に改修を行い、性能や価値を向上させること。

【リバースモーゲージ】(P80)

自宅を担保にして生活資金を借入し、自らの持ち家に継続して住み、借入人が死亡したときに担保となっていた不動産を処分し、借入金を返済する仕組みのこと。元本の返済は死亡後となるため、老後資金にゆとりを持たせることが可能となる。