

第4章 市民アンケート調査

4-1. アンケート調査の概要

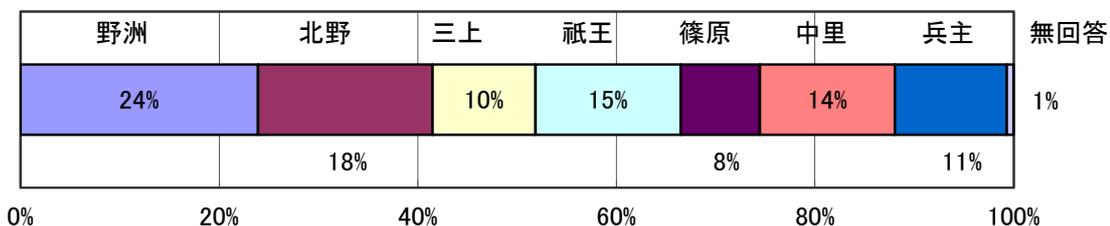
野洲市の住宅政策を検討するにあたり広く市民の意見を反映させるためアンケート調査を行いました。市内に居住の3,500世帯にアンケート調査票を郵送し、1,774件の回答（回収率50.7%）がありました。

前回は、3,500世帯に配布し、1,334件の回答（回収率38.1%）でした。

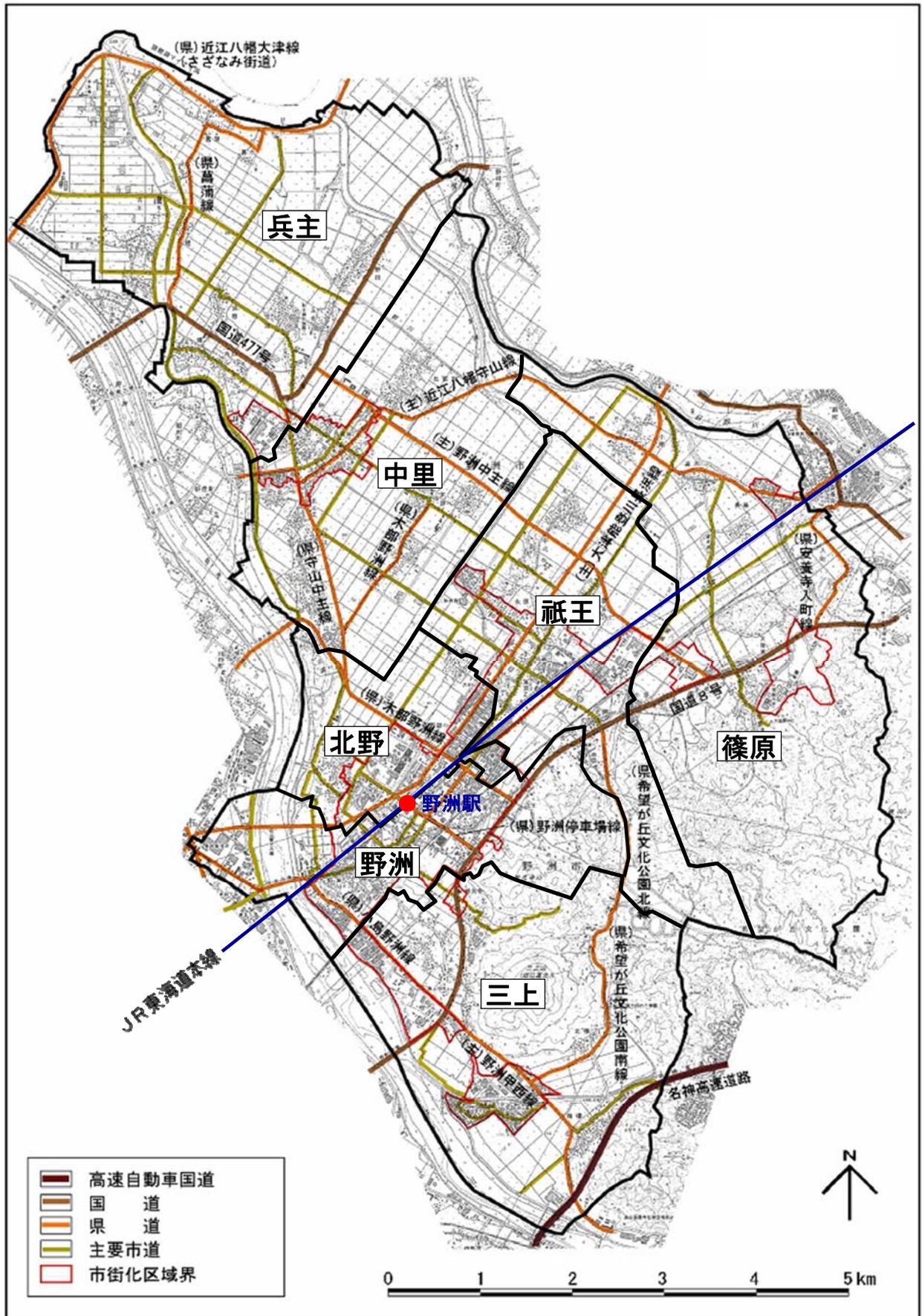
市民アンケートの地区別回収率

	配布数	回収数	回収率
全 市	3,500	1,774	50.7%
野 洲	928	424	45.7%
北 野	700	312	44.6%
三 上	306	184	60.1%
祇 王	496	259	52.2%
篠 原	216	141	65.3%
中 里	544	241	44.3%
兵 主	310	200	64.5%
不明	-	13	-

●回答者の地区別構成比率



地区（学区）区分図



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・通学している」方が50%で、前回の60%から減少していることは、定年退職者の増加が要因 ・「通勤・通学していない」方が34%と最も多く、前回22%から大幅に増加 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒市外・県外への通勤者の居住誘導が重要 ⇒定年者の増加に伴い日常活動の機会の充実
前の居住地	<ul style="list-style-type: none"> ・野洲市以外の「滋賀県内」が28%と最も多く、前回23%から増加 ・「野洲市内」での転居者は21%と前回16%より増加 ・「北野」は他府県が39%、野洲は「滋賀県内」が33%、三上は「滋賀県内」が34%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。 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒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年未満」や「5～10年未満」が若干増加し、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 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒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"> ・「生まれてから今の場所」が30%と最も多いが、前回36%より減少 ・「通勤・通学に便利」が27%と若干増加し、「日常生活に便利」が22%と大きく増加 ・野洲と北野は「通勤・通学に便利」が40%強、「日常生活に便利」が40%と特に多い。 ・中里や兵主は「生まれてから現在地」が60%前後と多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒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77%と、前回84%から減少 ・「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）」15%、「民家借家」13%、北野で「持ち家（マンション等）」10%、「民家借家」14%と、野洲駅周辺で建設が進んでいる。 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒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63%と前回58%から増加、逆に【不満足度】（不満+やや不満の合計）は11%と前回12%と同等 ・【満足度】が高い項目は、「住宅の広さ」74%、「部屋数や間取り」67%、設備全般の項目である。 ・【不満足度】が高い項目は、「高齢者や障がい者対策」29%、「地震に対する耐震性」29%、「建物の傷み具合」28% ・ほとんどの項目において、【満足度】が前回より減少 ・「総合的な住み良さ」の満足度を〔地区別〕にみると、高い順に、三上68%、野洲67%、中里65%、祇王62%、北野60%、篠原59%、兵主58% 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒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
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49%と前回42%から増加し、【不満足度】（不満+やや不満の合計）も9%と、前回14%から若干減少 ・【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「娯楽や余暇の場」34%、「市内交通の便」33%、「道路の整備状況」24% ・「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。 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒市内公共交通網の拡充－立地適正化に向け居住誘導するには市内公共交通網が重要

項目	アンケート結果のまとめ（要点）	課題
居住意向	<ul style="list-style-type: none"> 「今の場所」への居住意向は、市全体では78%と高く前回79%と同程度だが、地区によって差が出ている。 住み替えたい方は、「野洲市内」が6%、「滋賀県内」が6%、「他府県」が5% 〔地区別〕にみると、 野洲が計23%、篠原が計21% 今の場所に積み続けたい方の住まい方は、「今のまま」が84%と高いが、「建替え」希望が16%、「共同で建替え」希望が3%ある。 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒居住継続できる総合的な対策 ⇒市外へ住み替えたい方11%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"> 「高齢者・要介護者への配慮」が52%と最も高く、次いで「台所等の設備の配慮」が45%（1番目と2番目の順位は前回と同じ） 「地震に対する安全性の確保」が38%（3番目） 「地球環境への配慮」が18%と前回29%より減少 〔地区別〕にみると、 野洲を除く全地区で「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。 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒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41%と最も高く、次いで「耐震診断・耐震補強への補助」が31%、「空き住宅の有効利用」が29% 「空き住宅の有効利用」が前回18%から大きく増加し関心が高まる。 〔地区別〕にみると、 篠原を除く全地区で「高齢者・障がい者向けの住宅整備」が最も高い。 篠原では「耐震診断・耐震補強への補助」が最も高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒高齢者・障がい者向けの住宅整備への対策 ⇒耐震診断・耐震補強への補助 ⇒空き住宅の有効利用
住環境向上への力点	<ul style="list-style-type: none"> 「医療施設の整備」が42%と最も高く、前回38%（1番目）から増加 2番目は「高齢者福祉施設の整備」が40%で前回27%（4番目）から大きく増加 3番目は「道路の整備」32%で前回33%（2番目）と同程度 逆に、「自然環境の維持・保全」が19%と前回29%から減少 〔地区別〕にみると、 野洲、北野、祇王、篠原では「医療施設の整備」が最も高い。 三上、中里、兵主では「高齢者福祉施設の整備」が最も高い。 「道路の整備」が高いのは、篠原42%、三上41% 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒医療施設の整備 ⇒高齢者福祉施設の整備 ⇒篠原と三上では、特に道路の整備
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27%と最も高く、前回21%から増加 どの地区でも、「社会的に役立つ」が同程度に高い。 「特に思わない」と「その他」の「わからない、知らない」方が半数弱を占める。 	⇒市営住宅の役割の評価向上
市営住宅管理戸数	<ul style="list-style-type: none"> 「増やすべき」が14%と前回12%から若干増加 「減らすべき」は14%と前回18%から減少 「現状は必要」が36%（前回40%） 	⇒市営住宅管理戸数の増加の可能性検討

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魅力ある居住誘導や定住を促進する住宅の供給

安定的な都市成長をめざすうえで、企業誘致などの雇用対策をはじめ、野洲市に住みたいと思ってもらえるような魅力が感じられるとともに、若者世代や子育て世代を中心とした居住誘導や定住対策の推進が重要です。

②活気あるまちづくりと連携した住宅・住環境の整備

活力ある地域を維持するためには、多様な世代の交流を促進し、にぎわいを創出することが重要であり、商業施設等の整備など活気あるまちづくりと連携していく必要があります。また、住宅供給や住環境の整備については、市全体の土地利用方針（都市計画マスタープラン）にもとづいて、住宅供給・再生整備していくことが重要です。

③住み替え等によるライフステージに応じた住宅の供給

年齢の上昇や生活スタイルの変化に伴い、暮らしや住まいへのニーズも大きく変化します。ライフステージに応じた立地条件や住宅の規模・質などに対応するため、野洲市内での住み替え等の促進が重要となります。

④住宅の耐震化をはじめ安全で安心な住まい・まちづくり

東日本大震災の経験などを通じて、災害から人命や財産を守るうえで住まいとまちの安全を確保することが重要であると再認識されています。一方、市内には古い住宅、耐震性能の不十分な住宅、接道状況の良くない住宅なども見受けられます。安全で快適な暮らしの場を確保するために、住まいの耐震性の向上をはじめ、まちづくりと一体になった住環境の改善など、耐震性、耐久性、安全性に優れた質の高い住まいづくりを促進するとともに防災対策や防犯対策などの充実を図る必要があります。

加えて、改めて「地域に住む」という意識を持ち、地域コミュニティでの見守り支援あう手法を再構築し、安全・安心の取組を進める必要があります。

⑤ユニバーサルデザインを考慮した住宅・住環境の整備

超高齢社会が到来する中、高齢者や障がい者など誰もが安心して住み続けられるためには、「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」という考え方のもとにバリアフリー化を含むユニバーサルデザインの推進が重要です。高齢者自体のライフスタイル

が多様化していることや在宅介護が中心となることなどから、高齢者専用の住宅を供給するとともに、二世帯住宅などの住宅整備を検討する必要があります。

⑥市営住宅の拡充をはじめ住宅セーフティネットの充実

住宅は自らの力で確保することが基本となりますが、経済的または社会的理由により住宅を確保することが困難な方に対する支援が求められています。

そのため、市場において適正な水準の住宅を確保できない市民に対し、安定した居住を確保するため、市営住宅の拡充や民間賃貸住宅の活用等により住宅確保要配慮者への住宅セーフティネットを充実していくことが重要です。

⑦高齢者福祉施設の充実など福祉施策との連携の強化

超高齢社会が到来する中、福祉保健行政と一体になった取組を進め、高齢者福祉施設の拡充など福祉施策との連携が必要です。

また、高齢者等や子育て世帯が自らのニーズにもっとも適した居住の場を選択できる住情報の提供、及び関係機関と連携を図りながら住まいに関する相談機能等の充実が不可欠となっています。

⑧環境負荷の低減を図る共生住宅・住環境の整備

地球温暖化抑制のため、住宅分野においても環境負荷の低減が大きな課題となっています。建設資材廃棄物の抑制、リサイクルの推進、省エネルギー対策、自然環境との調和等に配慮した環境共生型住宅ストックが築かれていくことが重要です。また、長期優良住宅など長期間居住できる住宅の供給も必要です。

⑨地域の景観と資源を活かした住宅・住環境の整備

本市には、近江富士と呼ばれる三上山及び里山と、琵琶湖や野洲川・日野川の豊富な水といった優れた自然環境があり、これらがまちに潤いをもたらすとともに、住民の地域への愛着を育んでいます。また、風土に育まれた田園景観や神社仏閣などの貴重な文化遺産を活かし継承する住宅・住環境づくりが求められています。

そのため、地域のまちなみや景観を大切にしながら、地域の資源を活かした住宅・住環境の整備を進めていく必要があります。

5-2. 住宅政策の基本理念・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）の基本理念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) 基本理念

本市では、『野洲市第一次総合計画（改訂版）』において、めざすべき都市像が

豊かな自然と歴史に恵まれた にぎわいとやすらぎのあるまち
～みんなが住みたい、住み続けたいと実感できるまちづくり～

と示されています。それを実現するため、住宅政策においては基本理念を次のように設定します。

《野洲市住宅政策の基本理念》

住みごこちのよい 安心・快適なまち やす

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。

	指標	現状 (平成 27 年度)	目標値 (平成 37 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	63% (平成 18 年度は 58%)	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	49% (平成 18 年度は 42%)	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)	82% (平成 17 年度は 73%)	95%
④	サービス付き高齢者向け住宅の建設数	1 件	3 件
⑤	住宅の最低居住面積水準未達率 (住宅・土地統計調査による)	2.8% (平成 25 年調査値)	早期に解消
⑥	市営住宅の管理戸数	309 戸	337 戸
⑦	空家の活用	—	10 戸 (10 年間で)

(参考) 住宅の耐震化率の目標は、上位計画において次のように示されています。

上位計画		(目標年次) 目標値
国の「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」	住宅	(平成 32 年度) 95% (平成 37 年度) 耐震性が不十分な住宅をおおむね解消
住生活基本計画(全国計画)	住宅	耐震性を有しない住宅ストックの比率 (平成 37 年) おおむね解消
新成長戦略	住宅	(平成 32 年) 95%
国土強靱化アクションプラン 2015	住宅	(平成 32 年) 95%
滋賀県既存建築物耐震改修促進計画	住宅	(平成 37 年度) 95%

3) 基本目標

前述の基本理念を踏まえ、基本目標として次の4つを柱に掲げます。

1 定住の促進や円滑な住み替え等による元気な暮らし・まちづくり

人口転入の継続が期待されるなか、本市では人口が横ばい傾向にあることから、駅周辺をはじめとした魅力ある住宅や生活関連施設の整備とともに、本市内での住み替えが円滑にできるようしくみを整え、さらなる人口の転入と定住を促進して、元気な暮らしと活力あるまちづくりを進めていきます。

施策方針	<ul style="list-style-type: none">① 駅周辺をはじめとした魅力ある住宅の供給② 円滑な住み替えを促進するしくみづくり③ 空き家の活用・再生④ 市内公共交通網の充実
------	---

2 安全・安心で多様な住まい・まちづくり

地震への対策に取り組み安全性を高めるとともに、住環境に対するニーズの高度化に伴い、安心して暮らせるために、耐震性の確保とともに一定の住宅規模、安全性などを確保した居住水準の向上を図るなど、多様なニーズに応じた住まいづくりを進めていきます。

施策方針	<ul style="list-style-type: none">① 地震に強い住まいづくりへの耐震診断・改修の促進② 犯罪に強い住まい・まちづくり③ ユニバーサルデザインの住まい・まちづくり④ ゆとりのある住宅ストックの形成⑤ 良質な民間住宅の供給
------	--

3 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

少子高齢化社会への対応が重要な課題であるとともに、市民の誰もが住宅および住環境に関して、住みごこちのよい住まいづくりを進めていきます。

施策方針	<ul style="list-style-type: none">① 住宅セーフティネットの充実② 市営住宅の整備拡充③ 福祉施設と連携した住まいづくり④ 住情報の提供
------	--

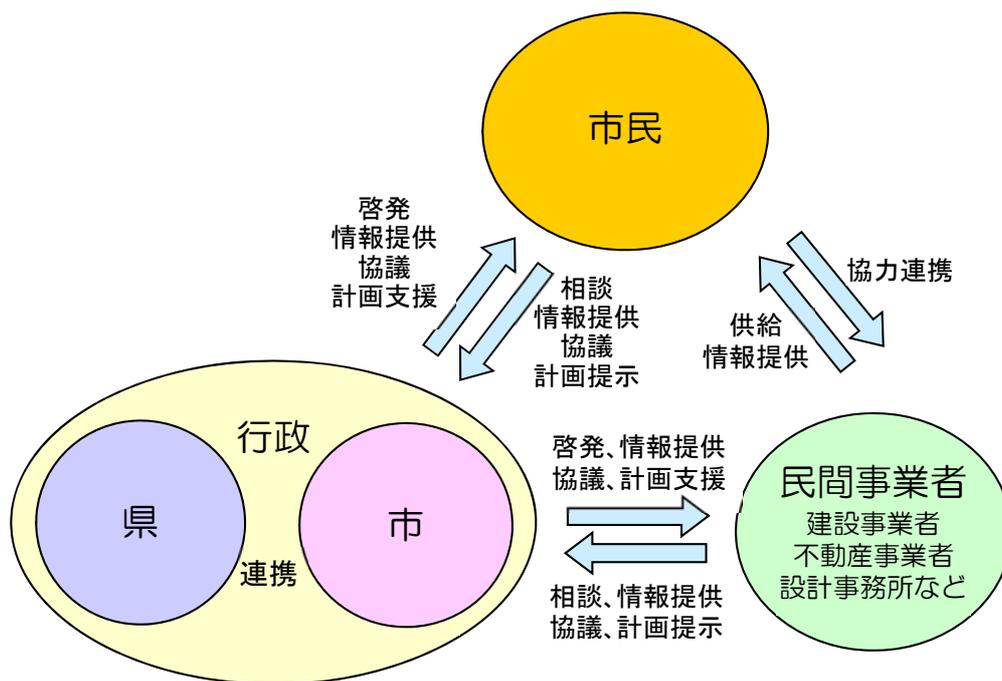
4 環境負荷の低減を図り、景観と調和し、地域資源を活かした住まい・まちづくり

地球環境問題への対応のため、環境負荷の低減を図る住まいづくりを進めます。また、住みごこちのよい暮らしは、道路、公園、下水道などの都市基盤の整備や行き届いた交通対策、地域の自然・歴史・文化や景観を活かした住宅、自然環境と共生する住環境、充実した文化および福祉サービスなどによって総合的に支えられた「住みたい、住み続けたい」住まいづくりを進めていきます。

施策方針	<ul style="list-style-type: none">① 環境と共生する住まいづくり② 景観と調和した住まい・まちづくり③ 多様な交流が生まれる住まいづくり④ 既存住宅の有効活用と良好な維持管理
------	---

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まれます。

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 1 「定住の促進や円滑な住み替え等による元気な暮らし・まちづくり」

〔施策方針①〕 駅周辺をはじめとした魅力ある住宅の供給

ア) 新たな転入者の創出・確保

魅力ある住宅供給の支援を行うとともに、就労対策と連携した定住施策や子育て施策などを通じて、市外からの転入者を促進します。

イ) 若い世代や子育て世代を中心とする定住策の促進

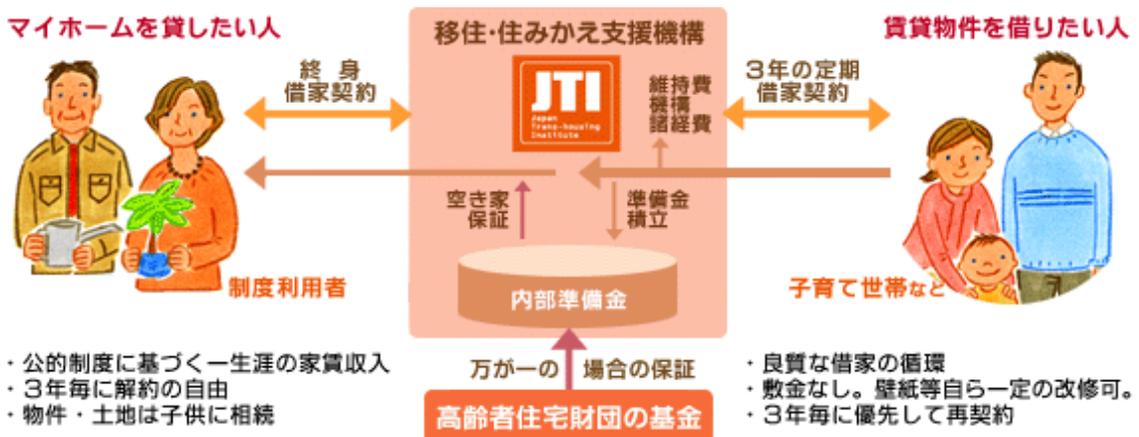
若い世代や子育て世代を中心とする定住策を促進します。子育て世帯については、家賃に対する補助制度について検討します。

具体施策	<ul style="list-style-type: none"> ・都市整備と一体となった魅力ある住宅の供給 ・定住策の検討 ・家賃補助制度の検討
------	--

〔施策方針②〕 円滑な住み替えを促進するしくみづくり

高齢者の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸するとか、郊外住宅から駅周辺へのマンションへ住み替えるなど、住み替えを支援するしくみづくりを進めます。

<住み替え支援の事例>



具体施策	・住み替えを支援するしくみづくりの検討
------	---------------------

〔施策方針③〕 空家の活用・再生

ア) 空家の実態調査と計画策定

市内の空家は増加傾向にあり、今後も増加が見込まれます。これに対して、市内の空家の実態調査や今後の方向性を示す計画の策定を図ります。

イ) 空家の適正管理と利活用促進

中古物件や賃貸住宅ストックの流動化を図るとともに、空家の適正管理と利活用を進め、空家数の抑制を図ります。

具体施策	<ul style="list-style-type: none">• 空家の実態調査• 空家等対策計画の策定• 空家の適正管理に関する調査・研究
------	---

〔施策方針④〕 市内公共交通網の充実

市内の多様な公共施設や商業施設、レクリエーション施設等を市民が利用しやすく、元気に暮らせるよう、市内公共交通網の充実を図ります。

具体施策	<ul style="list-style-type: none">• バス等公共交通ネットワークの拡充• コミュニティバスの利便性向上• 福祉施策と連携した移動手段の確保
------	--

基本目標 2 「安全・安心で多様な住まい・まちづくり」

〔施策方針①〕地震に強い住まいづくりへの耐震診断・改修の促進

地震に強い住宅ストックの形成を促進するため、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」や地震被害想定知識啓発を進めるとともに、昭和 56 年以前に建築された住宅に対する耐震診断・耐震改修の促進を図ります。

具体施策	<ul style="list-style-type: none">・建築物の耐震改修の促進に関する法律の普及啓発・地震ハザードマップの周知・啓発・木造住宅耐震診断員派遣事業の促進・木造住宅耐震補強案作成事業の促進・各種講習会の開催周知
------	--

〔施策方針②〕犯罪に強い住まい・まちづくり

集合住宅をはじめとする住宅の防犯対策に対する制度の普及とともに、防犯に配慮した住まいづくりや地域での防犯パトロールなどの取組を支援します。

具体施策	<ul style="list-style-type: none">・地域住民による防犯活動に対する支援・地域の防犯パトロールの実施
------	---

〔施策方針③〕ユニバーサルデザインの住まい・まちづくり

ア) ユニバーサルデザインによるまちづくりの推進

「だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例」や「高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」等に基づき公共施設のバリアフリー化整備を行うとともに、ユニバーサルデザインの考え方に基づきまちづくりと福祉施策など関連する分野が緊密に連携した総合的な取組を推進します。

イ) 住宅のバリアフリー化

市営住宅の住戸内や共用部分のバリアフリー化を推進するとともに、民間住宅のバリアフリー化に対する制度の普及に努めます。

また、高齢者や障がい者が住みなれた地域で暮らすために、自宅においても住宅改造費助成制度の活用等により、地域の事情に配慮した住宅改造ができるよう支援します。

具体施策	<ul style="list-style-type: none">・だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例等の普及啓発・バリアフリー環境整備促進事業の推進・住宅改造費助成事業の推進・まちづくり・保健・医療・福祉施策等との連携
------	---

〔施策方針④〕 ゆとりのある住宅ストックの形成

ア) 住宅の質や性能の向上

住宅の安全性に関する消費者の関心に応えるため、「建築基準法」の的確な執行とともに、同法に基づく中間・完了検査の実施率の向上に努めます。また、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度の普及啓発に努めるとともに、(財)滋賀県建築住宅センター等の性能評価機関との連携による情報提供や相談体制の充実を図り、質の高い性能を備えた住宅の供給を促進します。

イ) 良好な住まい・住宅地の誘導

良好な住まいや住宅地を形成するために各種制度を活用した誘導・指導を行います。

具体施策	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法による中間・完了検査の推進 ・住宅性能表示制度および住宅性能評価の普及啓発 ・情報提供・相談体制の充実
------	---

〔施策方針⑤〕 良質な民間住宅の供給

ア) 良質な民間住宅供給支援

良質な分譲住宅および賃貸住宅等の民間住宅を供給するための支援を行うとともに、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進します。

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

【登録基準】 (※有料老人ホームも登録可)

- 《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こととしているなど、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)

【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

【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



サービス付き高齢者向け住宅

住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける

診療所、訪問看護ステーション、ヘルパーステーション、デイサービスセンター
定期巡回随時対応サービス

イ) 民間賃貸住宅への入居支援

高齢者世帯の民間賃貸住宅への入居の円滑化を図るため、家賃に対する補助制度等の活用を進めます。

具体施策	<ul style="list-style-type: none">・サービス付き高齢者向け住宅の供給促進・高齢者向け優良賃貸住宅への家賃支援
------	--

(注) サービス付き高齢者向け住宅

- ・「高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律」が平成 23 年 10 月 20 日から施行されたことより創設されました。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。
- ・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。
- ・サービス付き高齢者向け住宅登録制度が運用されています。

基本目標3「誰もが安心して暮らせる住まいづくり」

〔施策方針①〕住宅セーフティネットの充実

ア) 子育て世帯の居住ニーズに対応した住宅づくり・住環境づくり

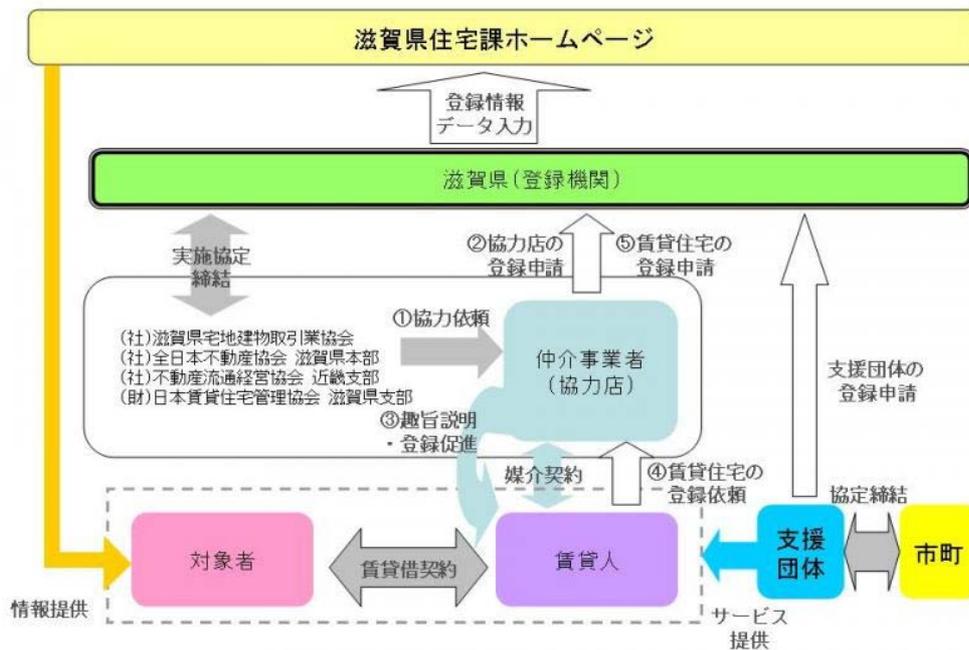
多様な世帯や世代がともに暮らす地域の中で、子どもの健やかな育ちとともに、子どもを安心して産み育てることができる広くゆとりある住宅を供給するとともに、子育てを支援するための環境の整備に努めます。

また、市営住宅において、子育て世帯等の入居優先枠の導入を図ります。

イ) 高齢者・障がい者等の自立生活を支援する住宅づくり・住環境づくり

高齢者や障がい者が住みなれた地域において、健康で生き生きとした生活をおくることができるよう、高齢者や障がい者の生活に配慮した住宅供給の促進や住宅改造を支援するとともに、滋賀あんしん賃貸支援事業（注）との連携を図りながら、状況に応じた住まいの確保やサービスを行い、居住の安定を確保します。

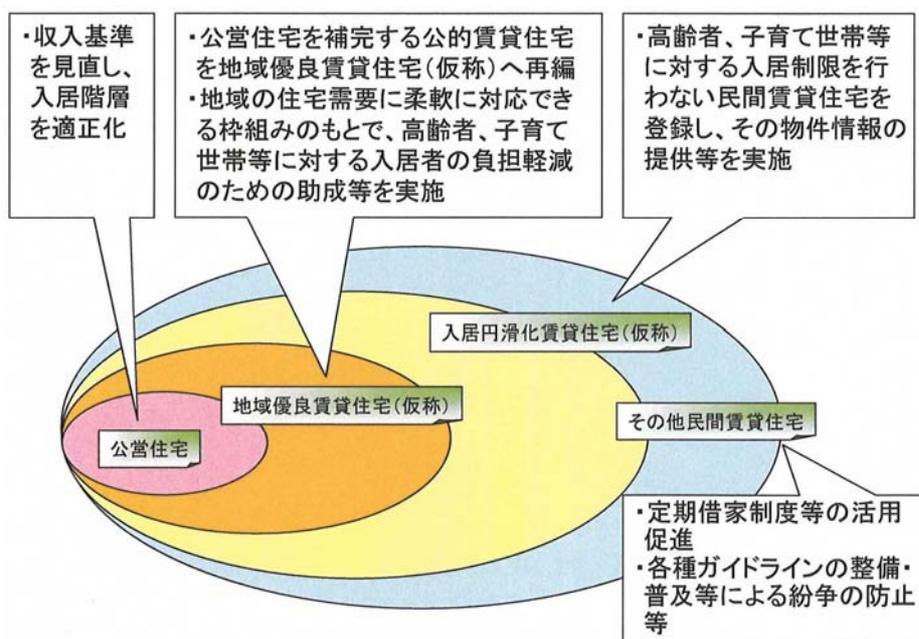
滋賀あんしん賃貸支援事業 事業イメージ



(注) 滋賀あんしん賃貸支援事業

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

<住宅セーフティネットのイメージ>



<p>具体施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・あんしん賃貸支援事業の推進 ・民間賃貸住宅入居円滑化ガイドラインの普及啓発 ・福祉施策との連携 ・生活困窮者対策との連携
-------------	--

〔施策方針②〕市営住宅の整備拡充

ア) 効果的・効率的なストックの更新

市営住宅については、維持管理計画に基づき建替えや改善等を推進し、居住性の質の向上を図ります。

イ) 特定目的住宅の拡充

真に住宅を必要としている世帯のために、民間活力の導入や空家活用等も検討しながら市営住宅の戸数拡充並びに特定目的住宅の拡充を図ります。また、入居者の多様な居住ニーズに応じて団地間・住棟間での住み替えができるような仕組みを検討し、セーフティネットとしての機能の充実に努めます。そのため、入居資格の的確な把握方法や入居選考方法の見直しを進めます。

ウ) 新たな管理方策の検討

市営住宅を効率的に管理するため、民間事業者等のノウハウを活かした入居者へのサービスの向上のための管理方法や、老朽化した市営住宅の建替えにおける民間活力の導入などについて、適否を含めた検討を行ないます。

具体施策	<ul style="list-style-type: none"> ・計画的な建替・改善・維持修繕の推進 ・市営住宅のバリアフリー改修の促進 ・市営住宅における特定目的住宅の拡充 ・PFIなどによる建替事業への民間活力の導入 ・市営住宅の指定管理者制度等の検討
------	--

〔施策方針③〕福祉施設と連携した住まいづくり

ア) 良質な高齢者や障がい者向け住宅の供給

市営住宅においてシルバーハウジングの供給を進めます。さらに、高齢者も安心して暮らせる民間住宅として、コレクティブハウジングやグループホーム、グループリビングを導入した住宅の供給を誘導します。

イ) 子育て支援サービスの提供

安心して子どもが育てられる環境づくりとして、地域住民や市民団体、NPO等による地域での子育て支援活動を誘導します。

そのため、特に活発な活動が展開される地域においては、市営住宅の建替え等の住宅整備に合わせ、地域の活動拠点施設の整備を検討します。

具体施策	<ul style="list-style-type: none"> ・シルバーハウジング事業の促進 ・市営住宅のグループホーム等への活用 ・保育サービス・コミュニティ活動等と連携した公的賃貸住宅の供給の検討 ・福祉施策と連携した市営住宅用地の活用検討
------	--

〔施策方針④〕住情報の提供

ア) 情報のバリアフリー化

市民が求める住情報を簡単に手に入れることができるよう、湖国すまい・まちづくり推進協議会や民間事業者と連携しながら、インターネットやミニコミ紙・市広報・ケーブルテレビ等多様な媒体を通じて、効果的な住情報の提供を行います。なお、市営住宅等の情報については、野洲市社会福祉協議会等の福祉関係機関にも提供し、知りたい人に知りたい情報が届くよう情報のバリアフリー化に努めます。

また、市民が求める情報に対応できるよう、民間事業者・NPOと連携しながら情報ニーズの把握を行ないます。

イ) 住情報ネットワークの形成

市民の多様な住情報ニーズに対応するため、市民・民間事業者・NPO等との双方向の情報交換を行うとともに、(財)滋賀県建築住宅センターや(財)マンション管理センターなどの情報も活用できる総合的な情報ネットワークの形成を図ります。

ウ) 住宅相談体制の充実・強化

市民が安心して住み替えたり住宅取得したり、あるいは住宅をリフォームすることができるように、湖国すまい・まちづくり推進協議会や専門機関等と連携して、住宅相談体制を充実します。

具体施策	<ul style="list-style-type: none">• 市における住宅相談窓口の設置• 湖国すまい・まちづくり推進協議会と連携した情報発信機能の充実・強化• 公共賃貸住宅募集情報等の充実• マンション履歴システムの活用普及• 宅地建物に関する相談業務支援• リフォーム推進協議会の設立支援
------	---

基本目標4「環境負荷の低減を図り、景観と調和し、地域資源を活かした住まい・まちづくり」

〔施策方針①〕 環境と共生する住まいづくり

ア) 環境共生型の住宅づくり

省エネルギー性に配慮した環境共生型の住宅の供給や、既存住宅の環境共生型住宅への改修を誘導するため、環境共生技術に関する情報の提供に努めます。

環境負荷の低減に配慮した住まい方を誘導するため、ゴミの減量や生活排水への配慮、散水や洗浄水のための雨水の利用、流出の抑制等、環境と共生する住まい方について普及を図ります。

イ) 建設行為における環境負荷の低減

建築物の解体時の環境負荷の低減を図るため、「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）」に基づき分別解体、廃材の再資源化を促進します。

また、建設廃材の再資源化とともに、それらリサイクル建材の積極的な活用を誘導するため、建材メーカー等と連携しながら、リサイクル建材の活用について普及を図ります。

ウ) 健康に配慮した住宅づくり

居住者の健康に悪影響を与えるシックハウスやアスベスト等についての情報を提供するとともに、住宅の建設・供給に携わる事業者や技術者に対してシックハウス等の対策に関する情報提供やアスベストに対する適正な対応の指導に努めます。

具体施策	<ul style="list-style-type: none">・環境共生住宅認定制度の普及・木造住宅総合対策事業の普及・古い建物や古材の再利用システムの検討・情報提供体制の充実など
------	--

〔施策方針②〕 景観と調和した住まい・まちづくり

ア) 自然景観やまちなみ景観と調和した住まい・まちづくり

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の運用や野洲市屋外広告物条例の運用による規制等により、自然景観やまちなみ景観と調和した景観形成を推進します。また、地区計画や建築協定、近隣景観形成協定等を活用した個性が輝く魅力的なまちなみの誘導や、街なみ環境整備事業などを活用した整備など、景観と調和した住まい・まちづくりを支援します。

イ) 良好な住宅地の保全・充実

良好な住宅地が形成されている地域・地区については、地区計画、建築協定、近隣景観形成協定等の活用により住環境の保全に努めます。また、民有地緑化を推進し、良好な住宅地の充実に努めます。

具体施策	<ul style="list-style-type: none">・野洲市景観形成方針および野洲市景観計画の運用・野洲市屋外広告物条例の運用による規制・ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例の普及啓発・地区計画、建築協定、近隣景観形成協定の活用・街なみ環境整備事業の推進
------	--

〔施策方針③〕 多様な交流が生まれる住まいづくり

ア) 市民相互が支え合う地域福祉のまちづくり

多様な世帯や世代、多様な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、本市の福祉関連計画に基づき市民相互が支え合い、助け合う地域福祉のまちづくりを推進します。

イ) 地域活動の拠点づくり

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、活動の拠点づくりを推進します。

また、まちづくり協定、建築協定、近隣景観形成協定等の様々な住まい・まちづくりに関する制度の普及や、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。

具体施策	<ul style="list-style-type: none">・グループホームの整備支援・福祉施策・NPO 活動等との連携・情報提供体制の整備など
------	--

〔施策方針④〕 既存住宅の有効活用と良好な維持管理

ア) 住宅ストックの適切な管理・更新

既存の住宅ストックについて、適切に維持保全や改善、更新が行われるよう、維持管理、リフォーム、建替等についての情報提供や相談窓口の整備に努めます。

イ) ストックの流通促進

既存住宅の円滑な流通を促進するため、中古住宅の性能表示や性能保証制度、定期借家制度の活用等を普及促進し、中古住宅市場の活性化を図ります。

また、リフォーム情報の提供の提供や消費者意識の啓発・向上などにより、質の

高い中古住宅が幅広く流通するとともに、リフォームが促進される住宅市場の環境整備を図ります。

具体施策	<ul style="list-style-type: none">• 住宅リフォームの普及促進• リフォーム相談窓口の設置• 中古住宅の住宅性能表示制度・保証制度の普及促進• マンション履歴システムの普及啓発• 定期借家制度の活用
------	--