

長浜市住生活基本計画 (たたき台)

平成 26 年〇月

第1章 計画の目的・位置づけと全体概要

1-1. 計画策定の背景と目的

「住生活基本法」が平成18年6月に制定され、良質な住宅と環境を創出し消費者のニーズに合った住宅が市場に供給されることを目指し、これを達成する基本的な理念として以下の4つの柱が示されました。

- 「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」

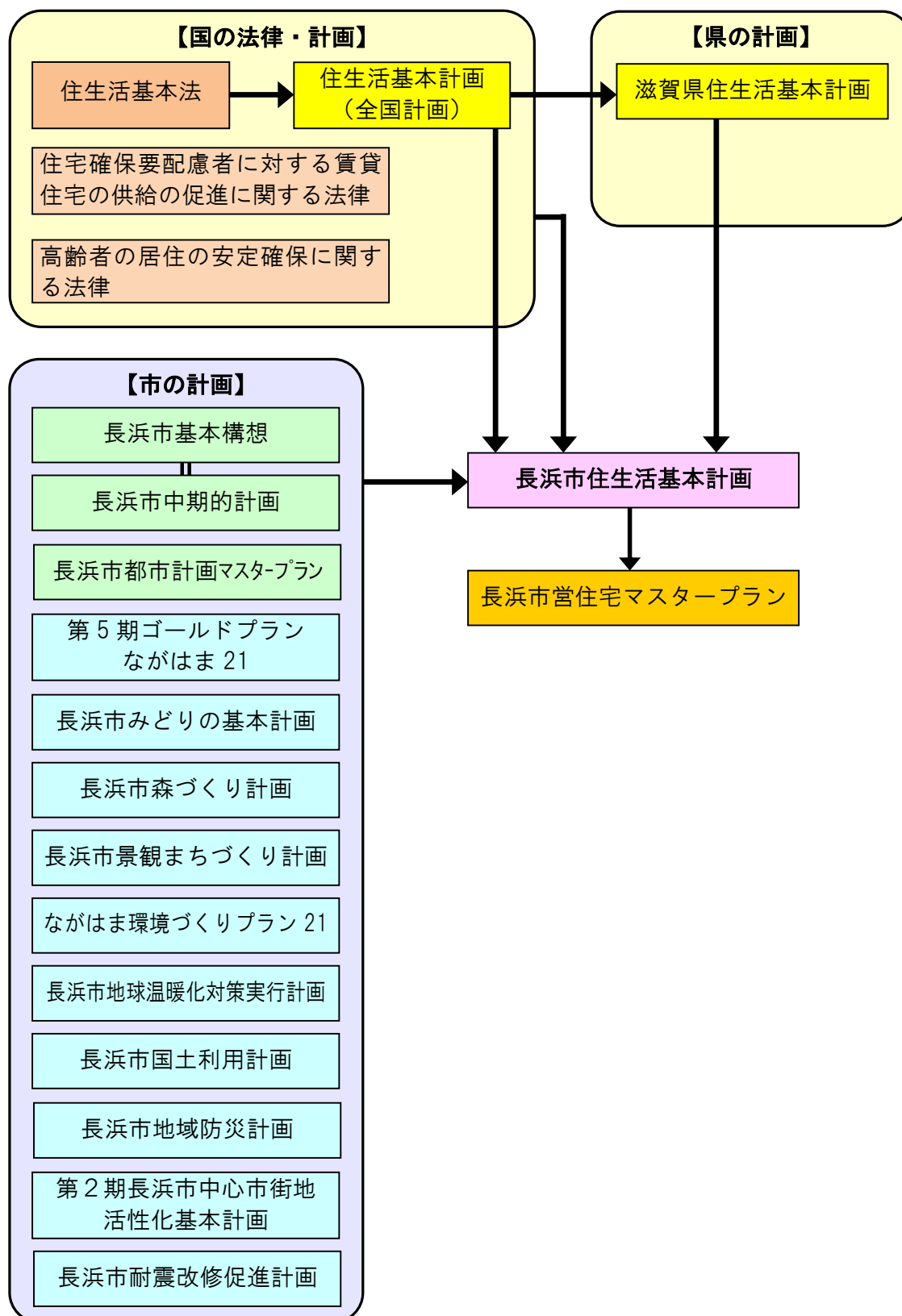
これを受け、『住生活基本計画（全国計画）』が平成18年9月に策定され、施策が推進されてきましたが、依然耐震性能を満たさないストックが数多く存在する状況への対応や安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築、住宅の適正な管理・再生、多様な居住ニーズに応える新築・既存住宅双方の住宅市場の整備、住宅セーフティネットの構築といった住宅施策の充実が求められてきたことにより、国では平成23年3月に『住生活基本計画（全国計画）』を変更されました。

また、滋賀県では、『滋賀県住生活基本計画』が平成18年度に策定され、「快適でうるおいのある安全・安心な住まい・まちづくり」を基本理念として、総合的かつ計画的な住宅施策の展開を図り、住宅・住環境水準の向上が進められてきました。しかし、滋賀県では、これまで増加していた人口が近い将来減少すると見込まれるほか、少子高齢化の進行、住宅困窮者の多様化、環境対策の必要性の増大、県民ニーズの高度化・多様化、住宅に関する消費者保護などの様々な課題が生じており、より効果的な住宅施策の展開が求められてきているとともに国の住宅施策との整合を図るため、平成24年3月に『滋賀県住生活基本計画』を見直されました。

そこで、住宅政策の確立が課題とされていた本市では、そのような状況を受け、住宅施策の理念や目標、施策の展開方向などを定め、住宅施策をより総合的かつ計画的に推進していくことを目的として『長浜市住生活基本計画』を策定するものです。

1-2. 計画の位置づけ

本計画は、『長浜市基本構想』（平成 23 年 9 月改定）を上位とする住宅部門の基本計画であり、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した、本市の住宅行政に関する最上位計画と位置づけられるものです。



1-3. 計画の期間

本計画の期間を設定するうえで、上位計画の目標年度は次のようになっています。

住生活基本計画（全国計画）	平成 32 年度
滋賀県住生活基本計画	平成 32 年度



長浜市住生活基本計画	平成 32 年度
------------	----------

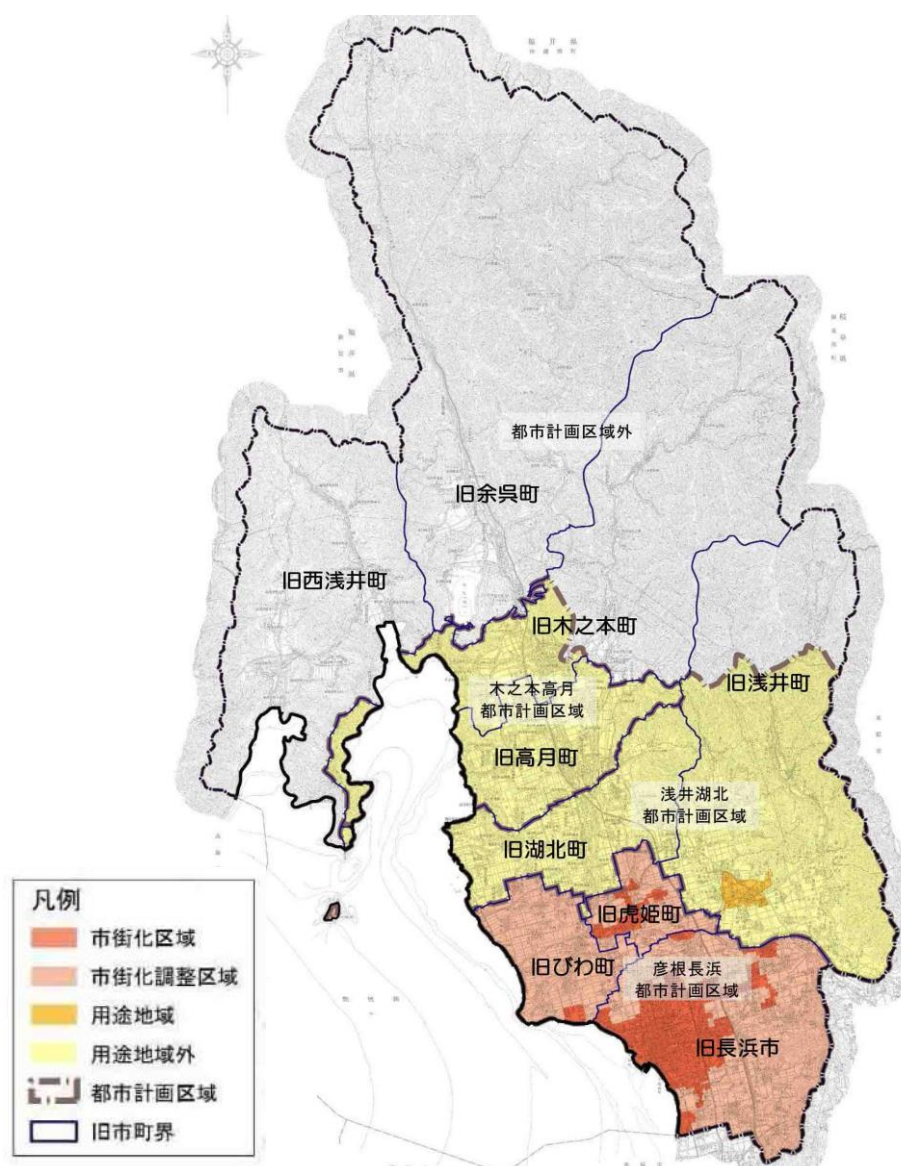
よって、本計画の期間は、国の住生活基本計画および滋賀県住生活基本計画の目標年度と時期を合わせるため、平成26年度から平成32年度までの7年間とします。

なお、計画期間中においても、社会情勢等の変化に伴い住宅施策の見直しを必要とする場合には、適宜計画の変更を行うものとします。

1-4. 計画の対象区域

本計画の対象区域は、長浜市域の全域とします。

【計画の対象区域】



6. 計画全体の体系（全体概要）

資料Ⅰ 上位計画・関連計画



資料Ⅱ 長浜市の概況と住生活事情



資料Ⅲ アンケート調査



第2章 問題点

問題①

多様化する住まい
方や地域特性等へ
の対応

問題②

安心・安全な住宅・
住環境への不安

問題③

高齢者やしょうが
い者への配慮

問題④

活気が失われ続け
ている地域

問題⑤

居住に対する不安
な要素

《基本理念》安心・安全で住み良さを高める住まい・まちづくり

目標①

誰もが快適に暮らせる住まい・まちづくり

ユニバーサルデザインの住まい・まちづくり

◇
◇

環境負荷低減に配慮した住まい・まちづくり

◇
◇

地域資源を活かした住まい・まちづくり

◇
◇

景観に配慮した住まい・まちづくり

◇
◇

歩いて暮らせる生活圏の確保

◇
◇

快適な暮らしを支える社会基盤の整備

◇
◇

多様な公共交通体系の整備

◇
◇

目標②

安心・安全な住まい・まちづくり

災害・犯罪に強い住まい・まちづくり

・
・

子育てしやすい住まい・まちづくり

・
・

地域コミュニティの維持・向上

・

安心して長く住める住宅の啓発・改修支援

・
・

目標③

高齢者やしょうがい者にやさしい住まい・まちづくり

住宅等のバリアフリー化の促進

・

高齢者やしょうがい者の居住の安定化

・
・

良質な高齢者やしょうがい者向け住宅の供給

・
・

目標④

新しい暮らしを生み出す住まい・まちづくり

若い世代を中心とする定住促進

・

新たな住人の創出・確保

・

空き家や空き地の利活用促進

・

地域材を使用した住宅の促進

・

目標⑤

住宅セーフティネットの充実する住まい・まちづくり

新たな公営住宅ストックの供給の検討

・
・

公営住宅等ストックの居住性の向上

・
・

公営住宅等ストックの有効活用

・

第2章 住宅施策における課題

4-1. 地域特性と住宅事情から見た問題点

○地域の特性を活かした住宅・住環境の形成

本市は合併により市域が広域にわたり、都市部、自然豊かな中山間地域など多様な地域を有しています。また、都市計画による区域区分も複数に分かれています。そのため、各地域に固有の自然・歴史・文化・風土や土地利用規制の内容を踏まえ、地域の特性を活かした住まい・まちづくりを展開する必要があります。

○活力の維持向上に資する住宅・住環境の形成

人口の減少、特に子育て層の減少や産業の衰退傾向にある。（中心市街地におけるまちなか居住の推進や中山間地域における若者の定住促進など、若い世代の転出抑制や活力のある若年・中堅世代の転入促進を図っていく必要があります。）

○少子高齢化に対応した住宅・住環境の向上

少子高齢化の進行が顕著であることから、増加している高齢者やしょうがい者が安心して快適に暮らせる住まい・まちづくりが急務になっています。また、子育てしやすい住まい・まちづくりにより、少子化に歯止めをかける必要があります。

○安心・安全に配慮した住宅・住環境の形成

地震による被害が想定されている中で住宅の耐震化が十分でないことや、犯罪件数が増加傾向にあること、高齢化の進展や単身者の増加等により、コミュニティの維持が困難になっていることなどから、安心・安全に配慮した住まい・まちづくりの必要性が高まっています。

○住宅ストックの質の向上、まちづくりと一体となった居住環境の形成

持ち家に比べ、住宅の質が極端に劣る民間賃貸住宅を含め、住宅ストック全般の質的向上を図っていくことが必要です。また、接道状況の良くない住宅が多いため、まちづくりと一体となった居住環境の形成が必要になります。

○住宅セーフティネットの確保

高齢者やしょうがい者、ひとり親世帯等の増加により、住宅の確保が困難な世帯が増えることが想定されます。そのため、セーフティネットとしての公営住宅の供給等を適切に推進する必要があります。

■参考：地域特性と住宅事情（まとめ）

地域特性	位置・沿革等	○二度の合併により市域が広くなり、中心市街地から中山間地域まで多様な特性の地域を有しています。
	人口等	○国勢調査によると、平成 12 年以降、人口は減少に転じています。また、世帯数の増加、平均世帯人員の縮小が続いています。市の北部での人口減少が著しく、木之本地区、余呉地域では人口のみならず世帯数も減少しています。 ○単身世帯、夫婦のみ世帯など少人数の世帯が増加しています。また、家族の形態が多様化しています。 ○少子高齢化が年々進行しています。高齢者数は増加、年少人口は減少傾向にあります。余呉地区、木之本地区、西浅井地区など市北部での少子高齢化が特に進行しています。 ○近年は、人口の自然減、社会減が続いています。特に転入数の減少が目立つ状況です。 ○高齢者のみの世帯は、年々増加しています。 ○子育て世帯は減少傾向にあります。 ○昼間人口は 98.5%で若干の流出超過です。 ○ブラジル人、中国人、ペルー人、フィリピン人等の外国人が住んでいます。 ○しょうがい者は増加傾向にあります。 ○ひとり親世帯は 10 年前より増加しています。 ○生活保護世帯は増加傾向にあります。
	産業動態	○産業別就業人口については、第 3 次産業が半数を超えています。第 1 次産業人口と第 2 次産業人口は減少傾向、第 3 次産業人口は増加傾向にあります。 ○工業、商業ともに事業所数、従業者数が減少傾向にあります。
	土地利用等	○田、畑、山林などの自然的土地利用が半数を占め、宅地は 5%程度です。自然的土地利用は漸減し、宅地は漸増しています。 ○市域は 3 つの都市計画区域と都市計画区域外で構成されています。長浜の市街化区域と浅井地域の一部に用途地域が指定されています。 ○長浜中心部の人口集中地区内に市民の 1/4 強が居住しています。 ○宅地開発状況… ○地価は高いのは長浜駅周辺などで、市南部が市北部より高くなっています。 ○下水道、公園の整備状況… ○長浜駅の利用者数は、近年は微減・横ばいです。 ○鉄道、広域幹線道路が市域の南北を結んでいます。
	その他	○犯罪発生件数は増加傾向にあります。 ○琵琶湖西岸断層帯地震や柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯地震等での人的被害、建物被害が想定されています。

住宅事情 ◎はH20住宅・土地統計調査	○市内約 40,000 世帯のうち、戸建空き家が約 2,400 戸あると推定されています。 ◎住宅の所有関係としては、持ち家が多く、約75%を占めています。長浜地域、虎姫地域、木之本地域以外では住宅の9割以上が持ち家です。 ◎近年は民営借家も増加傾向にあります。民営借家は長浜地区で 2 割弱を占めています。 ◎住宅の構造については 7 割が木造です。 ◎住宅の建て方については 7 割が一戸建てです。 ◎新耐震基準が施行される前に建設された住宅が 3 割以上を占めています。 ◎最低居住水準未達住宅に住む世帯は 4.5%です。 ◎住宅の規模については、持ち家は平均 170.67 ㎡、8.11 室、民営借家は 49.43 ㎡、2.79 室となっています。 ○長浜市耐震改修促進計画（平成 20 年 3 月策定）によると、3 割の住宅の耐震性が不十分な状況とされています。 ◎住宅の敷地の 4 割が 4m未達の道路に接道しています。特に古い住宅で狭隘道路への接道が多くなっています。 ◎高齢者のための設備のある住宅は、持ち家では 7 割に達していますが、借家では 3 割未達にとどまっています。 ○高齢者円滑入居賃貸住宅… ○住宅の着工数は、近年は 500 戸前後で推移しています。 ○市営住宅の管理戸数は 682 戸あります。
-----------------------------------	--

2-2. アンケート調査から見た問題点と市民ニーズ

資料 7 参照

2-3. 課題の整理

本市の特性や住宅事情、アンケート結果からの課題を踏まえた基本課題を以下のように整理します。

＜上位計画＞

＜国・県の計画等から＞

- 住生活基本法では、「安全・安心で良質な住宅ストックの形成」や「住宅困難者に対する住宅セーフティネットの構築」などが主要テーマ
- 滋賀県住生活基本計画：「快適でうるおいのある安全・安心な住まい・まちづくり」が理念

＜本市基本構想から＞

「高齢者が健やかに暮らせるまちづくり」「美しい景観の保全・創出」「移住・定住のための居住環境づくり」「中心市街地の活性化」「緑豊かなまちづくり」「誰もが住みよいまちづくり」「地球にやさしいまちづくり」等の施策

＜特性と住宅事情・アンケートからの問題点

＜本市の特性と住宅事情から＞

- 地域の特性を活かした住宅・住環境の形成
- 活力の維持向上に資する住宅・住環境の形成
- 少子高齢化に対応した住宅・住環境の向上
- 安心・安全に配慮した住宅・住環境の形成
- 住宅ストックの質の向上、まちづくりと一体となった居住環境の形成
- 住宅セーフティネットの確保

＜市民アンケートから＞

○

＜課題＞

①多様化する住まい方や地域特性に配慮した住環境の向上

②安心・安全な住宅・住環境の形成

③高齢者やしょうがい者に配慮した住宅・住環境の向上

④活気に満ちた地域の形成

⑤居住の安定性の確保

課題① 多様化する住まい方や地域特性に配慮した住環境の向上

単身世帯、夫婦のみの世帯及びひとり親世帯など、両親と子どもからなるいわゆるファミリー世帯以外の多様な世帯が増加しています。また、異なる価値観やライフスタイルの変化とも相まって、住まい方も多様化しています。さらに本市は、中心市街地、農村田園地域、中山間地域など多様な地域を有し、それぞれに風土に応じた住環境が形成されています。これらの状況を踏まえ、多様な居住ニーズに配慮した住環境の向上を図る必要があります。

課題② 安心・安全な住宅・住環境の形成

東日本大震災の経験等から、災害から人命や財産を守るうえで住まいとまちの安全性が重要であることが再認識されています。一方、市内には古い住宅、耐震性能の低い住宅、接道状況の良くない住宅等も見受けられます。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・まちづくりを促進するとともに防災対策や防犯対策等の充実を図る必要があります。

課題③ 高齢者やしょうがい者に配慮した住宅・住環境の向上

高齢化が急速に進展する中で、高齢者やしょうがい者など誰もが安心して住み続けられる住宅・住環境の整備が急務となっています。また、高齢者やしょうがい者のライフスタイルの多様化への対応や施設介護から在宅介護への流れへの対応も求められています。このため、「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方のもとに住まいや公共空間のバリアフリー化の促進を図るとともに、身体機能の状況に応じた居住支援など、高齢者やしょうがい者の快適な住生活の実現に向けた住宅・住環境の向上を図る必要があります。

課題④ 活気に満ちた地域の形成

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、人口、特に若年層の減少や空き家の増加を抑制することが求められます。中心市街地においては、総合的な衰退傾向に歯止めをかけ、商業施策等とあわせて、まちなか居住を推進していく必要があります。中山間地域においては、人口の減少、高齢化、それに伴うコミュニティの維持の困難化等の問題を解決するため、若年層等の転入や定住を促進する必要があります。増加する空き家や空き地については、まちづくりの視点から積極的に有効活用していくことが必要です。

課題⑤ 居住の安定性の確保

住宅は生活の基盤として欠くことのできないものです。住宅の確保は自らの力で行うことが基本ですが、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市民については、公的に支援することが求められます。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、公営住宅を公平かつ適切に供給するとともに、その他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の活用等により住宅セーフティネットの構築を図ることが必要となります。

第3章 基本理念と基本目標

3-1. 基本理念

住宅は、生活の基盤であり、家族と暮らし、人をつくり、育て、憩い、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、都市や街なみの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有しており、個人の私的生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素です。

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。

<課題>

①多様化する住まい方や地域特性に配慮した住環境の向上

②安心・安全な住宅・住環境の形成

③高齢者やしょうがい者に配慮した住宅・住環境の向上

④活気に満ちた地域の形成

⑤居住の安定性の確保

【基本理念】

安心・安全で住みごこちを高める
住まい・まちづくり

3-2. 基本目標

課題や基本理念を踏まえ、目標として5つの柱を掲げます。

1 誰もが快適に暮らせる住まい・まちづくり

地域の特性や多様なライフスタイルに対応した住まいづくり、身近な地域に生活基盤の整った利便性の高い住環境の形成、風土に応じた魅力ある景観形成や環境負荷の低減への配慮など、誰もが快適に暮らせる住まい・まちづくりを進めます。

2 安心・安全な住まい・まちづくり

安全で長持ちする快適な住まいづくりや子育て環境の充実、災害時の被害を最小限にとどめる災害に強い住宅・住環境の形成、犯罪の起きにくい住宅・住環境の形成など、多様な世代が安心・安全に暮らせる住まい・まちづくりを進めます。

3 高齢者やしょうがい者にやさしい住まい・まちづくり

高齢者等の自立生活を住宅・住環境分野から支援していくため、住宅・住環境のバリアフリー化や高齢者向け住宅の供給促進、生活支援機能の充実など、高齢者やしょうがい者にやさしい住まい・まちづくりを進めます。

4 新しい暮らしを生み出す住まい・まちづくり

定住の促進と活力の創出に向け、空き地や空き家の活用や地域産材などの地域資源の活用を進めながら、若い世代が住みたい、住み続けたいと思うような、新しい暮らしを生み出す住まい・まちづくりを進めます。

5 住宅セーフティネットの充実する住まい・まちづくり

居住の安定のために支援が必要な人のために、民間住宅の借り上げ等を検討しながら公営住宅の戸数確保を図るとともに、居住ニーズに応じた住み替えができる仕組みの検討など公営住宅ストックの有効活用を図り、住宅セーフティネットの充実する住まい・まちづくりを進めます。

第4章 住宅施策の展開方向

4-1. 住宅施策の体系

基本理念

基本目標

住宅施策の展開方向

安心・安全で住みごこちを高める住まい・まちづくり

目標①

誰もが快適に暮らせる住まい・まちづくり

ユニバーサルデザインの住まい・まちづくり
環境負荷低減に配慮した住まい・まちづくり
地域資源を活かした住まい・まちづくり
景観に配慮した住まい・まちづくり
歩いて暮らせる生活圏の確保
快適な暮らしを支える社会基盤の整備
多様な公共交通体系の整備

目標②

安心・安全な住まい・まちづくり

災害・犯罪に強い住まい・まちづくり
子育てしやすい住まい・まちづくり
地域コミュニティの維持・向上
安心して長く住める住宅の啓発・改修支援

目標③

高齢者やしょうがい者にやさしい住まい・まちづくり

住宅等のバリアフリー化の促進
高齢者やしょうがい者の居住の安定化
良質な高齢者やしょうがい者向け住宅の供給

目標④

新しい暮らしを生み出す住まい・まちづくり

若い世代を中心とする定住促進
新たな住人の創出・確保
空き家や空き地の利活用促進
地域材を使用した住宅の促進

目標⑤

住宅セーフティネットの充実する住まい・まちづくり

新たな公営住宅ストックの供給の検討
公営住宅等ストックの居住性の向上
公営住宅等ストックの有効活用

4-2. 住宅施策の展開方向

基本目標ごとの施策の展開方向及び具体的な事業、成果目標を以下に示します。

基本目標1 誰もが快適に暮らせる住まい・まちづくり

〔施策方針①〕ユニバーサルデザインの住まい・まちづくり

高齢者、しょうがい者、子育て層など多様な人々が快適に暮らせるよう、誰もが無理なく、利用・使用・活動できるような住宅や住環境の形成を図ります。

事業	成果指標	担当部署

〔施策方針②〕環境負荷低減に配慮した住まい・まちづくり

住宅における太陽光エネルギーや間伐材等の利用促進、木造建築の普及、建築資材廃棄物の抑制、リサイクルの推進等を図り、地球環境への負荷の低減に努めます。

事業	成果指標	担当部署

〔施策方針③〕地域資源を活かした住まい・まちづくり

地域産木材、歴史的建築物、地域文化や地域の人材、施設、風土、技術等、地域に根ざした独自の資源を活かした住宅・まちづくりを進めます。

事業	成果指標	担当部署

〔施策方針④〕 景観に配慮した住まい・まちづくり

本市の有する美しい山並みや田園風景等の自然的景観、北国街道沿い等の歴史・文化的なまちなみ等を守り活かしながら景観に配慮した住まい・まちづくりを促進します。

事業	成果指標	担当部署

〔施策方針⑤〕 歩いて暮らせる生活圏の確保

中心市街地等において、身近な生活サービス機能の充実に努め、自動車等を使って移動しなくても買い物や通院ができるような、歩いて暮らせる住環境づくりを進めます。

事業	成果指標	担当部署

〔施策方針⑥〕 快適な暮らしを支える社会基盤の整備

生活道路の整備改善や上下水道、公園・広場の整備等、快適な暮らしを支える社会基盤の整備を進め、各地域の生活環境の向上に努めます。また、民間による優良な宅地供給を促進します。

事業	成果指標	担当部署

〔施策方針⑦〕 多様な公共交通体系の整備

誰もが快適に移動できる住環境の形成に向け、バスやデマンドタクシーなど地域の特性に応じた多様な公共交通の充実を図ります。

事業	成果指標	担当部署

基本目標2 安心・安全な住まい・まちづくり

〔施策方針①〕 災害・犯罪に強い住まい・まちづくり

災害に強く、犯罪の起きにくい住宅・住環境の形成をめざし、住宅の耐震化支援をはじめ、住宅や市街地の耐震性・防災性・防犯性の向上に努めます。

事業	成果指標	担当部署

〔施策方針②〕 子育てしやすい住まい・まちづくり

住宅・住環境のバリアフリー化や子どもの遊び場の整備、遮音性の高い住宅の供給促進など、安心して子育てができる住宅・住環境の形成に努めます。

事業	成果指標	担当部署

〔施策方針③〕 地域コミュニティの維持・向上

協働のまちづくりの推進等を通じ、地域での交流やふれあいを促進し、災害時には助け合いができるような地域力の高いコミュニティづくりに努めます。

事業	成果指標	担当部署

〔施策方針④〕 安心して長く住める住宅の啓発・改修支援

長期優良住宅の建設や既存住宅のリフォーム等により安全で安心して長く住める住宅づくりを進め、環境負荷の低減や定住の促進を図ります。

事業	成果指標	担当部署

基本目標3 高齢者やしょうがい者にやさしい住まい・まちづくり

〔施策方針①〕住宅等のバリアフリー化の促進

高齢者やしょうがい者の自立した日常生活や社会生活を確保するため、住宅や住環境のバリアフリー化を推進します。

事業	成果指標	担当部署

〔施策方針②〕高齢者やしょうがい者の居住の安定化

滋賀あんしん賃貸支援事業（※）との連携をはかりながら、高齢者やしょうがい者等の民間賃貸住宅への円滑入居を支援します。

事業	成果指標	担当部署

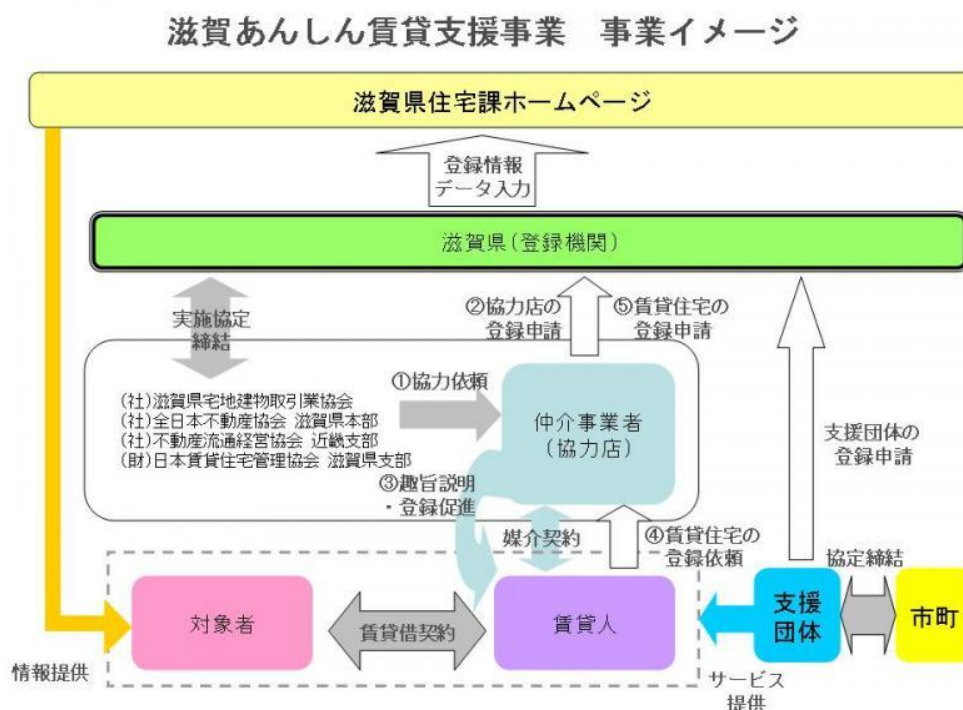
〔施策方針③〕良質な高齢者やしょうがい者向け住宅の供給

高齢者やしょうがい者の居住の安定化を図るため、サービス付き高齢者向け住宅（※）やグループホーム等の供給を促進します。

事業	成果指標	担当部署

(※) 滋賀あんしん賃貸支援事業

高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯(以下、「高齢者等」という。)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



資料：滋賀県ホームページ

(※) 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により創設されたもので、従来の高齢者円滑入居賃貸住宅はこれに統合されました。
- 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4 新しい暮らしを生み出す住まい・まちづくり

〔施策方針①〕若い世代を中心とする定住促進

若い世代等の定住を促進するため、ながはま住宅再生バンク（※）等の利活用や住宅供給支援制度等の活用等による支援を進めます。

事業	成果指標	担当部署

〔施策方針②〕新たな住人の創出・確保

ながはま住宅再生バンク（※）等の利活用や住宅供給支援制度等の活用をはじめ、就労対策と連携した定住施策など、市外からの転入を促進するための施策を展開します。

事業	成果指標	担当部署

〔施策方針③〕空き家や空き地の利活用促進

中古物件や賃貸住宅ストックの流動化を促進し、住宅市場の活性化を図るとともに過度な開発等を抑制します。中心市街地をはじめ市内全域で増加している空き家や空き地の活用を進め、活気ある地域の再生に努めます。

事業	成果指標	担当部署

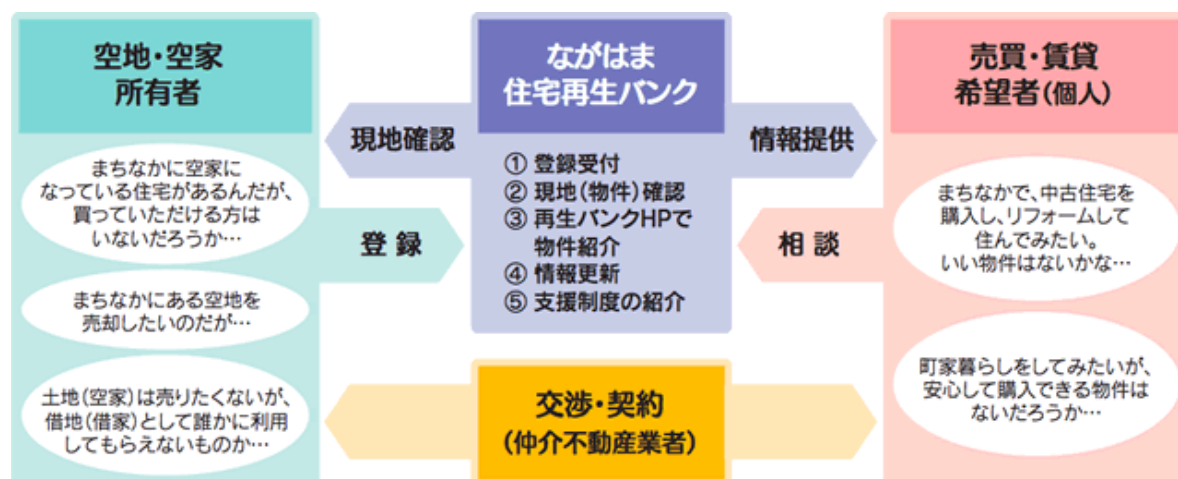
〔施策方針④〕 地域材を使用した住宅の促進

長浜市産材や滋賀県産材の利用を促進します。これにより、長浜の森林を守り、林業を活性化するとともに、住宅市場の活性化、木材のぬくもりの感じられる住宅の供給による住環境の向上、環境負荷の低減等に寄与していきます。

事業	成果指標	担当部署

(※) ながはま住宅再生バンク

まちなか（中心市街地エリア 180ha）の空き家（町家）・空き地を購入または借地（借家）として利用希望する人を応援するシステムで、中心市街地の活性化に取り組む長浜まちづくり株式会社が運営しています。



資料：長浜まちづくり株式会社ホームページ

基本目標5 住宅セーフティネットの充実する住まい・まちづくり

〔施策方針①〕 新たな公営住宅ストックの供給の検討

借上げ型、家賃補助型など新たな方式による公営住宅やグループホーム等に活用可能な公営住宅など、時代の要請に対応した新たな公営住宅の供給について検討します。

事業	成果指標	担当部署

〔施策方針②〕 公営住宅等ストックの居住性の向上

既存の市営住宅について、バリアフリー化、トイレの水洗化等の改善を計画的に進め、居住性の向上を図ります。

事業	成果指標	担当部署

〔施策方針③〕 公営住宅等ストックの有効活用

高齢者の低層階への住み替え促進、ひとり親世帯等の入居への配慮、改良住宅の利活用の検討等、住宅セーフティネットとしての公営住宅ストックの有効活用を進めます。

事業	成果指標	担当部署

資料Ⅰ 上位計画・関連計画

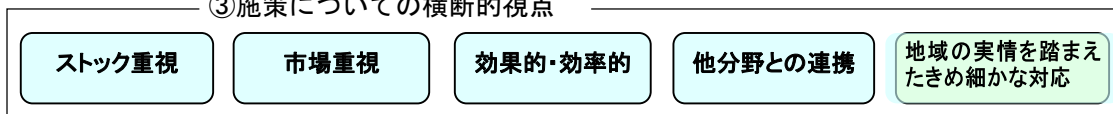
Ⅰ-1. 上位計画

(1) 住生活基本計画（全国計画）（平成23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おり、それら指標の反映が課題となります。

○計画期間：平成23年度（2011年度）～平成32年度（2020年度）

第1 基本的な方針 ①住宅の位置づけと住生活の安定確保及び向上の促進に関する施策の意義
②豊かな住生活を実現するための条件
③施策についての横断的視点



第2 基本的な施策（指標）

【目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築】

①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

指標	[安全性の確保] ・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	79%（平20）→95%（平32）
	・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積	約6,000ha（平22） →おおむね解消（平32）
	・安全・安心な居住環境の整備に関する指標	社会資本整備重点計画の指標に同じ
基本的な施策	・建築規制の的確な運用 ・住宅の防犯性向上のための情報提供 ・宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策、津波・高潮対策等の推進 ・住宅市街地における交通事故の防止及び防犯性の向上 ・騒音、大気汚染等による居住環境の阻害の防止 ・耐震診断、耐震改修、建替え等の促進 ・密集市街地の整備促進	

②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

指標	[高齢者の安定した住まいの確保] ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	0.9%（平17）→3～5%（平32）
	[地域における福祉拠点等の構築] ・生活支援施設を併設している公的賃貸住宅団地（100戸以上）の割合	16%（平21）→25%（平32）
基本的な施策	・サービス付き高齢者向け住宅の供給促進 ・公的賃貸住宅団地等において、民間事業者等との協働による医療・福祉サービス施設や子育て支援サービス施設等の生活支援施設の設置促進 ・公的賃貸住宅の計画的な建替え ・リバースモーゲージの普及促進	

③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案

指標	[環境問題への対応] ・エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出の新築住宅における省エネ基準（平成11年基準）達成率	42%（平成22年4月～9月） →100%（平32）
基本的な施策	・新築住宅の省エネ基準への適合義務化や誘導水準の導入 ・既存住宅の省エネリフォームの促進 ・住宅の省エネルギー性能等のラベリング等による「見える化」の促進 ・低炭素社会に向けた住まいと住まい方に関する啓発・広報 ・CO2排出量の低減 ・廃棄物の削減及び適正処理 ・簡便な省エネルギー設計・施工技術の開発、普及 ・森林吸収源対策として、住宅の新築及びリフォーム等の際の地域材利用の促進	

④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

指標	[ユニバーサルデザイン化の推進] ・共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	16% (平 20) →28% (平 32)
	[良好な景観の形成] ・良好な景観の形成に関する指標	社会資本整備重点計画の指標に同じ
基本的な施策	・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化の促進 ・都心居住やまちなか居住、中心市街地の活性化等の促進 ・景観計画、景観協定、地区計画、建築協定等の規制誘導手法の活用が図られるための支援や普及啓発、面整備事業の促進 ・住民が住宅地のマネジメント活動に主体的に取り組むための環境整備	

【目標 2 住宅の適正な管理及び再生】

指標	[住宅を長く大切に使う社会の実現] ・リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	3.5% (平 16～20 平均) →6% (平 32)
	[マンションの適正な維持管理] 1)ストック: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 2)フロー:新築で 30 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	37% (平 20) →70% (平 32) 51% (平 20) →おおむね 100% (平 32)
基本的な施策	・適切な維持管理やリフォームが行われるための環境整備 ・分譲マンションについて、規模や居住形態等に応じて適正に管理を行うための枠組みづくりや相談体制の整備、適切な長期修繕計画の策定及び修繕積立金額の設定等により適切な維持修繕の促進 ・民間賃貸住宅について、合理的かつ適正な維持管理を促進するための仕組みづくりを進めるとともに、民間賃貸住宅の活用を図るためのリフォームの促進	

【目標 3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備】

①既存住宅が円滑に活用される市場の整備

指標	[循環型市場の形成] ・既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）	14%(平 20)→25%(平 32)
	[リフォーム市場の整備] ・リフォーム時に瑕疵担保責任保険に加入した住宅の全リフォーム実施戸数・棟数に占める割合	0.2%(平成 22 年 4 月～12 月) →10%(平 32)
基本的な施策	・市場における住宅取引のルールの徹底 ・既存住宅の購入又はリフォームをしようとする者等が専門的・中立的な立場から助言を受けられるための環境整備 ・建物検査（インスペクション）と一体となった瑕疵担保責任保険の活用や住宅履歴情報の蓄積を促進するなど消費者の不安等の解消を図るための環境整備 ・既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定及び管理状況や不動産の個別の取引価格に関する情報提供 ・地方定住の促進に資する郊外・田園居住や二地域居住等の実現に向けた情報提供 ・リフォームを行う事業者の選択を支援するための情報提供の促進	

②将来にわたり活用される良質なストックの形成

指標	[住宅を長く大切に使う社会の実現] ・住宅の利活用期間 1)滅失住宅の平均築後年数 2)住宅の滅失率（5 年間に滅失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合）	約 27 年(平 20)→約 40 年(平 32) 約 7%(平 15～20) →約 6%(平 27～32)
	・新築住宅における住宅性能表示の実施率	19%(平 21)→50%(平 32)
	・新築住宅における認定長期優良住宅の割合	8.8%(平成 21 年 6 月～平成 22 年 3 月) →20%(平 32)

基本的な施策	・長期優良住宅について支援、認定制度及び基準の合理化等により普及の促進 ・住宅性能表示制度に係る手続の合理化 ・住宅を適切に維持管理し長く大切に使う意識の醸成 ・地域の気候・風土、歴史、文化等に応じた良質な住宅の供給促進 ・将来にわたり活用される木造住宅の供給促進 ・技術開発、建材等の標準化等の推進
--------	---

③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

指標	[居住ニーズと住宅ストックの不適合の解消] ・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	全国：40%(平 20)→50%(平 27) 大都市圏：35%(平 20) →50%(平 32)
基本的な施策	・住宅金融市場の整備、定期借地制度の活用促進、定期借家制度の活用等による持家の賃貸化 ・高齢者等向けの賃貸住宅の供給や三世同居・近居への支援 ・賃貸住宅市場における標準ルールの普及 ・高齢者が有する比較的広い住宅を、子育て世帯等向けの賃貸住宅として活用するための住み替えに対する支援 ・空家の有効活用等の促進	

【目標 4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保】

指標	[居住の安定の確保] ・最低居住面積水準未達率	4.3%(平 20)→早期に解消
	[高齢者等への配慮] ・高齢者(65 歳以上)の居住住宅のバリアフリー化率 一定のバリアフリー化 うち、高度のバリアフリー化	37% (平 20)→75%(平 32) 9.5%(平 20)→25%(平 32)
基本的な施策	・低額所得者等に対して公平かつ的確な公営住宅の供給、家賃制度等の適切な見直し ・公的賃貸住宅の供給を促進、居住支援協議会に対する支援 ・公営住宅制度を補完する住宅セーフティネットの構築を図るため、地域住宅協議会の活動等を通じて各種公的賃貸住宅制度の一体的運用やストック間の柔軟な利活用 ・地震、洪水等の大規模な災害が発生した場合には、必要な応急仮設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 ・高齢者等への住宅のバリアフリー化や見守り支援等の取組の促進 ・公的賃貸住宅団地等の改修・建替えに併せた福祉施設等の設置促進	

「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・設備水準等
 - (2)共同住宅の共同施設
2. 居住性能【居住者の直接的なニーズへの対応】
 - (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【社会的要請への対応】
 - (1)環境性能(省エネルギー、地域材・再生建材の利用、建設・解体時の廃棄物の削減等)
 - (2)外観等(周辺との調和等)

「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・市街地の持続性
 - ②環境負荷への配慮
 - (4)日常生活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
- ※地方公共団体が住生活基本計画を策定する際の住環境水準に関する指標(地域の実情に応じて設定)を例示

「居住面積水準」

		世帯人数別の面積(例) (単位: m ²)			
		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目指す)	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なと考えられる住宅の面積に関する水準	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
	<都市居住型> 都心とその周辺での共同住宅居住を想定 <一般型> 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

(2) 住宅セーフティネット法（平成19年7月6日公布・施行、最終改正平成23年4月28日）

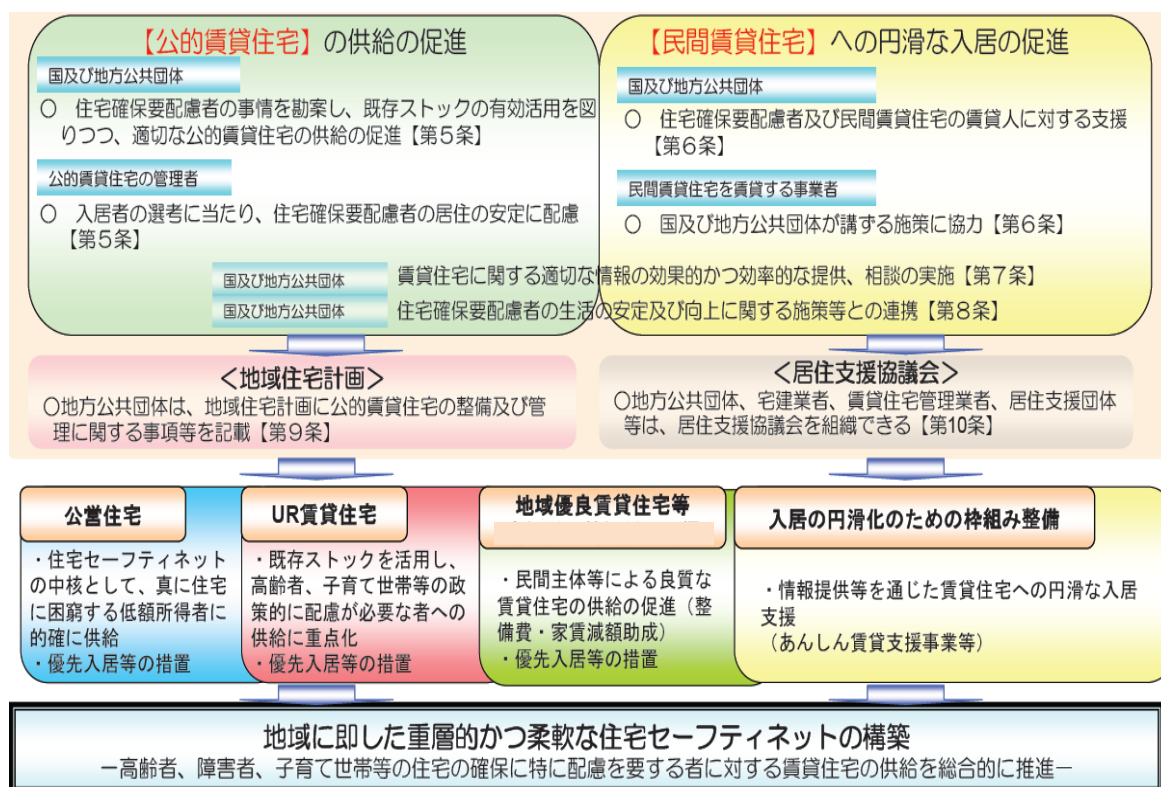
（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）

低額所得者、高齢者、しょうがい者、子育て世帯などの方々が安心して賃貸住宅を借りられるようになることを目的とし、賃貸住宅の供給の促進に関する国の基本方針や施策の基本となる事項等を定めており、そのため賃貸住宅の確保施策が課題となります。

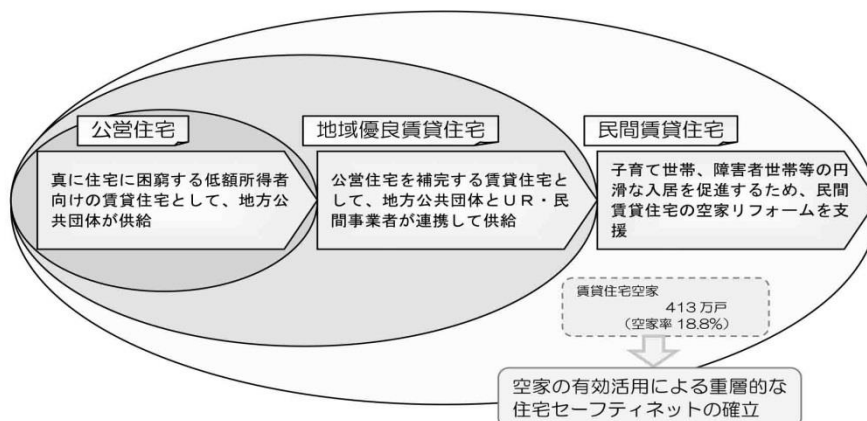
○この法律は、低額所得者、被災者、高齢者、しょうがい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定などの施策の基本となる事項等を定め、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図ることにより、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的としているものです。

○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基本方針

（国土交通大臣策定、平成19年9月4日）



○※住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を要する者
 公的賃貸住宅：公営住宅、UR賃貸住宅、地域優良賃貸住宅（特優賃、高優賃）、公社賃貸住宅等
 民間賃貸住宅：公的賃貸住宅以外の賃貸住宅



(3) 高齢者住まい法（平成 13 年 4 月 6 日公布・10 月 1 日施行、最終改正平成 23 年 6 月 24 日） （高齢者の居住の安定確保に関する法律）

高齢社会の急速な進展に対応するために、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まない住宅の情報を広く提供するための制度の整備等を目的としており、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。そのため、高齢者向け住宅の確保施策が課題となります。

〈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等の措置を講じ、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等を定める「高齢者居住安定確保計画」を定めることができることとしています。

高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設

民間賃貸住宅市場においては、賃貸住宅の大家が、家賃の不払い、病気、事故等に対する不安感から高齢者の入居を拒否することが多く、高齢者の居住の安定が図れない状況にあります。このため、この法律では、高齢者であることを理由に入居を拒否することのない賃貸住宅について登録し、その情報を広く提供するとともに、登録を受けた賃貸住宅については、高齢者居住支援センターが行う家賃債務保証を受けることができることとしています。また、より詳細な情報提供を行う仕組みとして、平成 17 年 12 月 1 日より「高齢者専用賃貸住宅登録制度」が開始されています。

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の創設

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しくみとして、バリアフリー化された住宅を高齢者の終身にわたって賃貸する事業を行う場合に、都道府県知事（政令指定都市・中核都市の長）の認可を受けて、賃貸借契約において、賃借人が死亡したときに終了する旨を定めることができることとしています。

高齢者自らによる持ち家のバリアフリー化・耐震化の推進

既存の持ち家のバリアフリー改良については、高齢者であるほどそのニーズがあるものの、高齢者はフローの収入が少なく、改良工事を行えない状況にあります。この法律では、自ら居住する住宅をバリアフリー改良する場合の住宅金融支援機構融資について、元金を死亡時に一括償還する方法によることができる高齢者向け返済特例制度を創設しています。また、住宅金融支援機構などによる死亡時に一括償還する融資については、高齢者居住支援センターによる債務保証制度があります。

(4) 滋賀県住生活基本計画（平成18年度策定、平成24年3月改定）

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、かつ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の役割も担っています。具体的な施策とともに達成指標の目標数値が示されており、それらの反映が課題となります。

○計画期間：平成23年度(2011年度)～平成32年度(2020年度)

住宅政策の基本理念 『快適でうるおいのある安全・安心な住まい・まちづくり』

住宅政策の基本姿勢 【基本的視点】①市場重視、②ストック重視、③ハード、ソフト両面の施策展開、④地域特性や課題を踏まえきめ細やかに対応
【基本姿勢】 多様な主体とのパートナーシップに基づく住宅政策の推進

基本目標（成果指標）

(1) 安全・安心で快適な住宅・住環境の形成

- 新耐震基準適合住宅率
- 密集市街地等を整備した面積
- 最低居住面積水準未達率
- 新築住宅における認定長期優良住宅の割合など

(2) 誰もが安心して暮らせる住宅・住環境の再構築

- 共同住宅のうち玄関まで車椅子等が通行可能な住宅ストック率
- 高齢者のいる住宅の一定のバリアフリー化率
- 高齢者のいる住宅の高度のバリアフリー化率
- 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
- 子育て世帯の誘導居住面積水準達成率
- 公営住宅のバリアフリー化率

■計画期間内における公営住宅の供給の目標量

- 建設、建替え、空き家募集戸数等
- 前半5年間（H23～27） 3.1千戸
- 全10年間（H23～32） 6.1千戸

(3) 豊かな環境と調和した住宅・住宅地の形成

- 新築住宅における省エネ基準達成率
- 二重サッシ等の断熱対策住宅割合
- 滅失住宅の平均築後年数
- 住宅の滅失率

(4) 気候・風土・歴史・文化や地域資源を活かした住宅・住宅地の形成

- まちづくりの推進を図るNPO法人数
- 景観計画に基づき取組を進める地域の数
- 住生活基本計画策定市町村割合

(5) 定住促進や住宅産業の活性化等による地域活力の維持・創出

- 駅近住宅の割合
- 木造建築工業事業者数

(6) 適切な住情報の提供と市場機能の活用

- リフォーム実施率
- 新築住宅性能表示実施率
- 既存住宅流通シェア

施策の展開方向

ア 災害に備えた住宅・まちづくり

災害に強い住宅づくり／災害に強いまちづくり／災害時の住宅対策の体制充実

イ 良質な住宅ストックの形成

居住水準の向上／住宅性能の確保／安全・安心な住宅づくり／良質な民間賃貸住宅の供給／寿命が長い住宅の供給

ウ 快適な住環境の形成

良好な住環境の形成／エネ・サステイナブルな住まい・まちづくり

【重点施策】ア 地震に対する減災、防災の推進

イ 災害に強い都市基盤整備の推進

ア 高齢者・障害者等に配慮した住まい・まちづくり

高齢者・障害者等に配慮した住宅の供給／既存住宅のバリアフリー化／エネ・サステイナブルな住まい・まちづくり

イ 子育てに配慮した住まい・まちづくり

子育て世帯の住まいの確保／子育て支援施設と連携した住環境づくり／子育てしやすい住宅の新たな供給システムの検討

ウ 多様なニーズに対応した公営住宅の供給と良好なコミュニティの形成

効果的・効率的なストックの更新／公平・的確な居住支援の管理の推進／良好なコミュニティの形成・維持／民間賃貸住宅の活用

【重点施策】ア 高齢者・子育て世帯等に配慮した住宅の供給

イ 公営住宅の公平・的確な供給と良好なコミュニティの形成

ウ 保健・福祉・医療等との連携

ア 自然環境への負荷の低減に配慮した住まい・まちづくり

循環型社会にふさわしい住宅づくり／自然環境と共生するまちづくり

イ 自然環境と調和した住まい・まちづくり

自然環境と調和した住まい・まちづくり

ウ 既存住宅の有効活用と良好な維持管理

住宅リフォームの推進／マンションの適正管理／空き家の活用システムの検討

【重点施策】ア 滋賀らしい環境にこだわり住宅の推進

イ 環境に配慮した住宅・まちづくりモデルの推進

ア 地域の気候・風土を活かした住まい・まちづくり

気候・風土を活かした人と環境にやさしい住まい・まちづくり／雪に強い住宅づくり

イ 地域の歴史・文化を活かした住まい・まちづくり

歴史・文化を継承する住まい・まちづくり／歴史・文化を継承する住まいの保全・再生

ウ 地域住民主体の個性ある住まい・まちづくり

地域資源を活かした住民主体の住まい・まちづくり／街なみを活かした住環境整備の推進

【重点施策】ア 市町住生活基本計画策定の推進

イ 地域における推進体制の構築

ア 地域の活性化に寄与する住まい・まちづくり

人口の定住化に向けた住宅供給／中心市街地活性化のための住まい・まちづくり

イ 中小住宅生産者の市場競争力の強化

地域木造住宅の供給／地域の住宅産業の活性化

【重点施策】ア 定住促進に向けた多様なニーズに対応した住宅の供給

イ 地域の住宅産業等の活性化

ア 望ましい住まいづくり・住まい方の情報収集・発信

滋賀らしい住まい・住まい方についての情報発信／住まい手への啓発／住宅関連事業者の技能等向上

イ 県民が安心して住宅を選択・取得できる環境の整備

住宅性能の確保／住宅相談体制の充実・強化／情報発信機能の充実・強化

【重点施策】ア 適切な住情報の提供（住まい、住まい方に関する住教育の充実）

イ 住宅相談体制の充実

ウ 安心して適切な住宅リフォームが行える環境整備

住宅施策の推進に向けて

推進体制 (1) 湖国すまい・まちづくり推進協議会との連携・協働

(2) 地域における推進体制の構築

(3) 全県的・広域的施策と地域の施策との連携・一体的な推進

関係機関、NPO等との連携

(1) 関連行政分野との連携

(2) 独立行政法人住宅金融支援機構との連携

(3) NPOや関係団体との連携

○施策と指標（滋賀県住生活基本計画）

基本目標1：安全・安心で快適な住宅・住環境の形成

施策	達成状況を示す指標	現状	目標値（H
災害に備えた住宅・まちづくり	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	77.8%（H20）	90%（H27）
	市街地再開発等により密集市街地等を整備した面積	4.51ha（H22）	18.1ha
	河川の氾濫が心配される地域のうち危険性が低くなった割合	55.5%（H22）	56%
	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	474箇所（H22）	585箇所
良質な住宅ストックの形成	最低居住面積水準未達率	2.8%（H20）	早期に解消
	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	14.7%（H22）	20%
快適な住環境の形成	下水道や浄化槽により生活排水の処理を行っている県民の割合	92.2%（H22）	100%

基本目標2：誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの再構築

施策	達成状況を示す指標	現状	目標値（H32）
高齢者・障害者等に配慮した住まい・まちづくり	共同住宅のうち、道路から各戸の玄関までの車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	16.2%（H20）	32%
	高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の一定のバリアフリー化率（2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消に該当）	41.6%（H20）	80%
	高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の高度のバリアフリー化率（2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消および車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当）	9.7%（H20）	25%
	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	0.7%（H17）	3～5%
子育てに配慮した住まい・まちづくり	子育て世帯における誘導居住面積水準の達成率（注）子育て世帯：構成員に18歳未満の者が含まれる世帯	52.7%（H20）	60%（H27）
多様なニーズに対応した公営住宅の供給と良好なコミュニティの形成	公営住宅のバリアフリー化率	20.2%（H22）	24%

計画期間内における公営住宅の供給の目標量			前半5年間(H23～27)	全10年間(H23～32)
	公営住宅全体		3.1千戸	6.1千戸
	(参考)	県営住宅分 市町営住宅分	1.2千戸 1.9千戸	2.4千戸 3.7千戸

（注）公営住宅の目標量は、新規の建設および買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数民間住宅等の借上げの戸数ならびに既存公営住宅の空き家募集の戸数を合計した戸数

基本目標 3：豊かな環境と調和した住宅・住宅地の形成

施策	達成状況を示す指標	現状	目標値
自然環境への 負荷の低減に 配慮した住ま い・まちづく り	エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準(平成11年基準)達成率	64% (H22)	100%
	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ストックの比率	20.7% (H20)	40%
既存住宅の有 効活用と良好 な維持管理	滅失住宅の平均築後年数	約32.5年	約40年
	住宅の滅失率（5年間に滅失した住宅戸数の住宅ストック戸数に対する割合）	約3.9% (H15～20)	現状維持 (約3.9%) (H27～32)

基本目標 4：気候・風土、歴史・文化や地域特性を活用した住宅・住宅地の形成

施策	達成状況を示す指標	現状	目標値 (H32)
地域の気候・風土を活かした住まい・まちづくり	まちづくりの推進を図る活動をするNPO法人の数	321法人 (H22)	420法人
地域の歴史・文化を活かした住まい・まちづくり	景観計画に基づき取組を進める地域の数	7 (H22)	12 (H25)
地域住民主体の個性ある住まい・まちづくり	住生活基本計画等を策定した市町の割合	31.6% (H22)	50%

基本目標 5：定住促進や住宅産業の活性化等による地域活力の維持・創出

施策	達成状況を示す指標	現状	目標値 (H32)
地域の活性化に貢献する住まい・まちづくり	駅から至近にある住宅ストックの割合（街なか居住等の状況）	31.9% (H20)	現状維持 (32%)
中小住宅生産者の市場競争力の強化	木造建築工事業者数（地域木造住宅の担い手の確保）	3,682人 (H21)	現状維持 (3,700人)

基本目標 6：適切な住情報の提供と市場機能の活用

施策	達成状況を示す指標	現状	目標値 (H32)
望ましい住まいづくり・住まい方の情報収集・発信	リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 (注) リフォーム：増改築、耐震工事および高齢者等のための設備工事	4.2% (H20)	6%
県民が安心して住宅を選択・取得できる環境の整備	新築住宅における住宅性能表示の実施率	19.6% (H21)	50%
	既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）	9.8% (H20)	23%

(5) 長浜市基本構想（平成19年6月策定、平成23年9月改定）

長浜市基本構想は、平成22年1月の合併に伴い従来の長期構想を改定したもので、長浜市の将来像の実現に向け、市民と行政が協働して取り組むまちづくりの基本指針となるもので、それらの反映が課題となります。

また、目標人口125,000人が推計人口より約2,700人多いため、どの地域で人口増を図っていくのかの検討も課題となります。

○計画期間：平成19年度(2007年度)～平成28年度(2016年度)

○将来像：協働でつくる 輝きと風格のあるまち 長浜

○将来人口：目標人口125,000人（平成28年）

○まちづくりの基本目標

- 1：住民自治を確立し、市民が活躍できるまち
- 2：豊かな人間性を育む、教育のまち
- 3：安全で安心して暮らせるまち
- 4：環境に配慮した自然共生のまち
- 5：強固な経済基盤と豊かな地域魅力のもと、
若い人たちが輝くまち

○基本となる施策の大綱

- 1：住民自治のまちづくり
- 2：お互いを認め合い、すべての人がいきいきと輝くまちづくり
- 3：学びの環境が充実したまちづくり
- 4：生涯を通じて健康に暮らせるまちづくり
- 5：災害に強く、犯罪・交通事故の少ないまちづくり
- 6：子どもが元気で、子育て安心のまちづくり
- 7：自然を守り育てるまちづくり
- 8：地球にやさしいまちづくり
- 9：地域の魅力を高めるまちづくり
- 10：たくましい経済基盤をつくるまちづくり
- 11：住み良さを高めるまちづくり

《長浜市中期的計画》（平成 25 年 8 月策定）

長浜市基本構想に基づく長浜市中期的計画であり、より具体的な施策とともに目標となる指標数値を設定しているため、それらの目標達成を目指しています。

○計画期間：平成 25 年度(2013 年度)～平成 28 年度(2016 年度)

○基本施策と目標指標（抜粋）

◆地球にやさしいまちづくり

基本施策	施策の方向	目標指標項目 指標数値 [平成 24 年度→平成 28 年度]
地球温暖化対策の推進	総合的地球温暖化対策の推進	温室効果ガス削減率(1990 年比) [7% (H22) →18%]
循環型社会システムの構築	ごみ減量化と資源循環の仕組みづくり	可燃ごみ処分量（市民 1 人 1 年当たり） [219.1kg→210.0kg]
エネルギーの有効活用の推進	再生可能エネルギーの利活用の推進	再生可能エネルギー導入量 [約 600 万 kWh→約 1,800 万 kWh]

◆地域の魅力を高めるまちづくり

基本施策	施策の方向	目標指標項目 指標数値 [平成 24 年度→平成 28 年度]
美しい景観の保全	良好な景観の形成	景観条例による重点地区等の指定 広域景観形成重点区域 [3 区域→3 区域] 特定景観形成重点区域 [6 区域→7 区域]

◆たくましい経済基盤をつくるまちづくり

基本施策	施策の方向	目標指標項目 指標数値 [平成 24 年度→平成 28 年度]
多様な就労機会の確保と定住の促進	就労機会の拡充	長浜市内の有効求人倍率 [0.98→1.00]

◆住みよさを高めるまちづくり

基本施策	施策の方向	目標指標項目 指標数値 [平成 24 年度→平成 28 年度]
計画的な土地利用の推進	総合的・計画的な土地利用の推進	市土の利用目的に応じた区分ごとの規模 [宅地：2,995ha→3,013ha] [道路：2,028ha→2,035ha] [水面・河川・水路：15,668ha→15,669ha]
移住・定住のための居住環境づくり	良好で魅力ある居住環境づくり	「長浜市の住み心地について」に関する満足度 (出典：長浜市民満足度調査) [78.4%→85.0%]
		「移住・定住のための居住環境づくり」に関する満足度 (出典：長浜市民満足度調査、5 点満点) [2.94 点→3.25 点]
社会資本の整備	道路等の整備、橋梁修繕の推進、上下水道の整備	市道の改良率 [53.6%→53.7%] 都市計画道路整備率 [12.0%→17.0%] 橋梁修繕対策済数 [一橋→17 橋] 水洗化率 [91.1%→92.0%] 水道企業団への移管地域数 [2 地域→4 地域]
多様な交通体系の整備	鉄道の利用促進と利便性の向上	市内駅 1 日当たり利用者数 (9 駅合計) [8,794 人→8,794 人]
	バス交通の利用促進と利便性向上	路線バス等利用者数 [432,124 人→432,124 人]
中心市街地の活性化	中心市街地の活性化	中心市街地の歩行者・自転車通行量 [35,018 人/日→35,600 人/日]
多様な地域の生活環境の向上	市北部地域の活性化	市北部地域 (旧伊香郡地域) の人口減少率 [5.68%→5.10% (1 割抑制)]
緑豊かなまちづくり	公園の整備 緑地の確保	市民 1 人当たりの都市公園面積 [12.9 m ² →12.9 m ²] 都市計画区域面積に対する緑地の割合 [73%→73%] 里山づくり講習会参加者数 [163 人→200 人以上]
誰もが住み良いまちづくり	ユニバーサルデザインのまちづくりの推進	「市はバリアフリーが進んでいる」と思っている人の割合 [27.6%→50.0%]
地域情報化の推進	地域情報化の推進	インターネット等から市が発信する情報の利用状況 [15.9%→20.0%]

I-2. 関連計画

(1) 長浜市都市計画マスタープラン（平成21年3月策定、平成25年3月変更）

○計画期間：平成21年(2009年)3月～平成32年(2020年)

○都市づくりの基本的な考え方（まちづくりの方向性）

将来像：地域が共生し、快適で住みよい市民元気都市

○都市づくりの目標

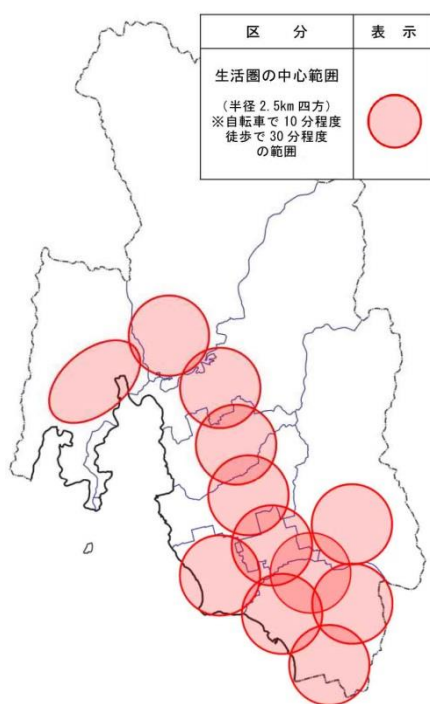
- 1：多様な都市機能を備えた都市づくり
- 2：地域の連携による自立・持続可能な都市づくり
- 3：豊かな自然と歴史文化が未来を育む都市づくり
- 4：誰もが快適で安心してらせる都市づくり
- 5：人が輝き地域の個性を協働で高める都市づくり

○将来人口：125,000人（平成32年）

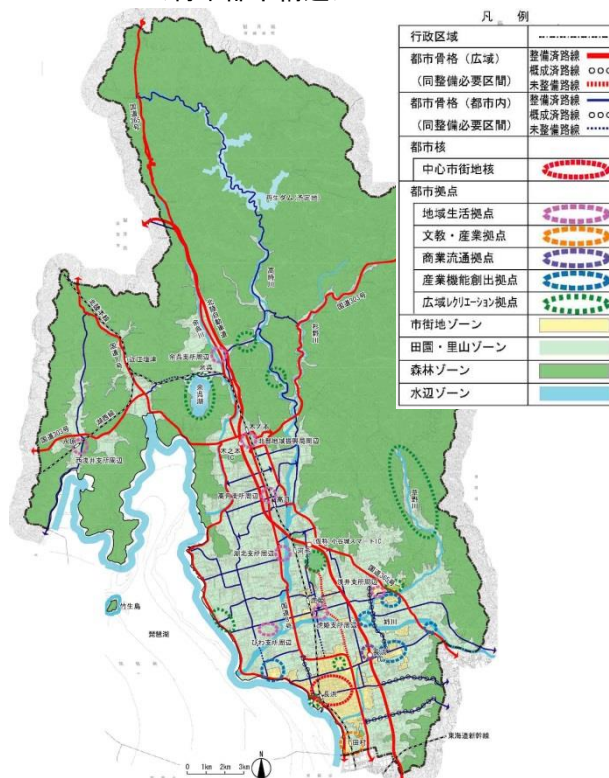
○都市構造のあり方

- 1：誘導的都市計画への転換
- 2：自立した生活圏の形成
- 3：まちなかと地域の拠点がつくるまとまりのある都市づくり

＜将来都市構造における生活圏の中心範囲の概念＞



＜将来都市構造＞



○都市整備方針【住宅地等】

- ◇中心市街地：町家の再生によるまちなか居住等の中心市街地への定住化
都市計画道路等沿道は、一定の共同住宅の立地を許容
- ◇既存住宅地：市街化区域－商業・工業地と調和を図り快適な居住環境の形成と維持
その他の地域－自然環境や歴史的まちなみ環境などと調和を図り快適な居住環境の形成
- ◇新規住宅地：市街地－土地の有効活用を図り、新たな居住空間の創出
市街地の郊外－地区計画制度等を活用した住宅地など居住環境の整備
- ◇集落地：人口増加やU・J・Iターンを促す定住環境づくりの規制緩和や地区計画制度、

空き家対策としての古民家の再生、景観に配慮したまちづくりの取り組みによる良好な集落環境と田園景観の保全・形成

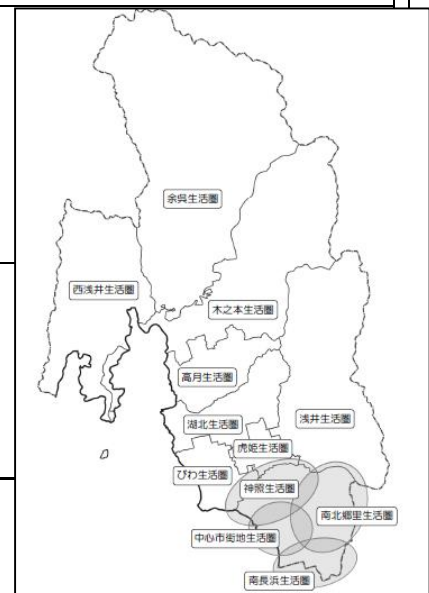
◇既存工業地の住工混在地：新規工業地への移転等により住工混在地の解消

○地域別まちづくり構想

中心市街地生活圏	県北部の玄関口にふさわしい多様な都市機能を持つ市街地の中心核の形成、長浜らしい歴史文化を感じられる質の高い居住空間の形成
南長浜生活圏	田村駅周辺の学術・文化・産業等の集積を活かしながら、都市の発展を先導する拠点の形成、農地や森林空間と共生する良好な生活空間の形成
南北郷里生活圏	広域交通基盤を活かした工業・商業空間の充実。生活環境の質の向上を図り、農地や河川、森林空間と共生する良好な生活空間の形成
神照生活圏	広域交通基盤を活かした商業・サービス業空間の充実、人口増加に対応した質の高い居住空間の形成
浅井生活圏	伊吹山へ連なる美しい山なみや草野川等の自然景観と地域生活を支える既存の都市機能が調和した良好な生活圏域の形成
びわ生活圏	良好な田園風景と琵琶湖や姉川を中心とした水辺空間の維持・保全、生活空間の質の向上や生活サービス機能の整備により、自立した生活圏の確立
虎姫生活圏	市の南部と北部をつなぐ中間地域であることを踏まえ、広域交通基盤の整備を図ることで市の南北各生活圏との連携を深め、農地や河川と共生する良好な生活空間の形成
湖北生活圏	琵琶湖の水辺空間、歴史・文化資源を活用した観光機能、既存の商業空間および生活空間の質や生活サービス機能の向上、農地や河川と共生する良好な生活空間の形成
高月生活圏	既存の工業や商業空間、歴史・文化資源を活用した観光機能および生活空間の質や生活サービス機能の向上、農地や河川と共生する良好な生活空間の形成
木之本生活圏	広域交通基盤を活かした工業空間や歴史的資源を活かした商業空間の質の向上、地域の生活利便性を高め、農地や河川、森林空間が共生する良好な生活空間の形成

余呉生活圏
自然という地域資源を活かした観光や産業の振興、若者の定住や地域外からの移住を図ることで集落機能を維持し、安心して生活できるコミュニティの形成

西浅井生活圏
自然を活かした観光・産業機能の振興を図るとともに、農地や河川が共生する良好な山村の生活空間の形成



(2) 健康ながはま21（第3期）（平成26年3月策定）

- 計画期間：平成 26 年度(2014 年度)～平成 30 年度(2018 年度)
- 基本方針：『健康で輝けるまち 長浜』を目指して
 - 1：健康なひとづくり
 - 2：健康なまちづくり
(ソーシャルキャピタルの醸成、次世代の健康、地域医療)
 - 3：食育推進

(3) 長浜市地域福祉計画（平成25年1月策定）

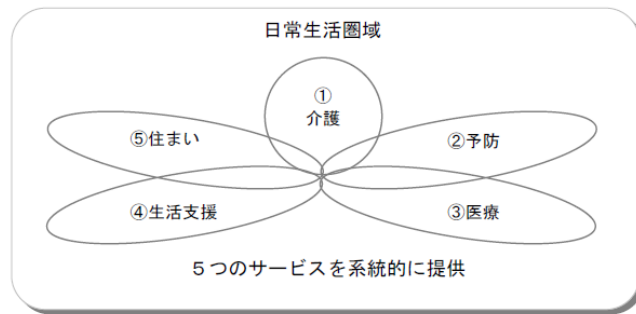
- 計画期間：平成 24 年度(2012 年度)～平成 28 年度(2016 年度)
- 地域福祉推進の理念
地域の絆で とともに育み支えあい 安心して暮らせるまち 長浜
- 基本目標と視点
 - 基本目標 1：「地域」を基礎とする支えあいのまち 視点 1：地域を育てる
 - 基本目標 2：「ともに育む」仲間づくりのまち 視点 2：仲間を育てる
 - 基本目標 3：「協働」による地域福祉のまち 視点 3：しくみを育てる

(4) 第5期ゴールドプランながはま21（平成25年3月策定）

○計画期間：平成 24 年度(2012 年度)～平成 26 年度(2014 年度)

○地域包括ケアシステム構築のための取組

- 1：介護サービスの連携強化
- 2：予防の推進
- 3：医療との連携強化
- 4：多様な生活支援サービスの確保や権利擁護など
- 5：高齢期になっても住み続けることのできる高齢者住まいの整備



○基本理念

みんなで支え合い いきいきと暮らせる あたたかな長寿福祉のまち

○基本目標

- 1：高齢者の積極的な社会参加と地域福祉の推進
- 2：高齢期を健やかに送るための壮年期からの健康づくりの推進
- 3：高齢者の自立を支援するサービスの充実
- 4：統一的で効果的な介護予防の推進
- 5：身近な地域で、利用しやすく、質の高い介護サービスの充実

○計画の枠組み(推計人口、要介護認定者数推計)

	平成 24 年度	平成 26 年度	平成 29 年度
高齢者数	29,645 人	31,160 人	49,728 人
高齢化率	23.8%	25.4%	26.8%
要介護(支援)認定者数	5,355 人	5,417 人	5,633 人

○住宅まちづくり関連の施策の方向・基本施策

施策の方向＜だれもが住みよいまちづくり＞

- ・ユニバーサルデザインのまちづくりの促進
- ・多様な住まい方の支援
(安全に生活できる住環境づくりの支援、サービス付き高齢者向け住宅の情報提供等)
- ・安全で安心して暮らせるまちづくりの充実
(防火・防災対策の充実、防犯対策の充実、交通安全対策の充実等)

(5) 長浜市しょうがい福祉プラン（平成 24 年 3 月策定）

- 計画期間：平成 24 年度(2012 年度)～平成 29 年度(2017 年度)
- 基本理念：ともに支え、ともに暮らすやさしいまち長浜
- 5つの柱
 - 1：やさしいまちづくり「あたたか」
 - 2：地域生活の支援「あんしん」
 - 3：医療・保健・福祉の連携「すこやか」
 - 4：子どもの発達・育成支援「はぐくむ」
 - 5：活動の充実「いきがい」
- 住宅まちづくり関連の取組
 - ・ユニバーサルデザインのまちづくり・・・公共的施設や住居環境の改善
 - ・防災・防犯等の対策・・・防災対策、防犯対策、交通安全

(6) 長浜市次世代育成支援対策行動計画（平成22年3月策定）

- 計画期間：平成 22 年度(2010 年度)～平成 26 年度(2014 年度)
- 基本理念：子どもが輝き 未来を見つめ 地域で育む明るい未来
- 基本目標
 - 1：子育ての素晴らしさを感じられるまち
 - 2：地域ぐるみで子育て・子育て支援のできるまち
 - 3：子どもが健やかに、心豊かに育つまち
- 住宅まちづくり関連の施策
 - ・バリアフリー化の促進
 - ・遊び場等の整備

(7) 長浜市みどりの基本計画（平成21年3月策定、平成23年3月改定）

○目標年次：平成 32 年度(2020 年度)

○将来像（目指すべき姿）

「自然・歴史・文化・人が結ぶ万緑の回廊」

○基本方針（目指すべき方向）

- 1：生命の源となる豊かな自然のみどりを守ります。
- 2：暮らしを守るみどりを育みます。
- 3：個性あふれるみどりの力を高めます。
- 4：身近にふれあえるみどりをつくります。
- 5：みんなでみどりをつなげます。

○計画の目標

年次	平成 17 年（現況）	平成 32 年（現況からの増減）
市街化区域＋用途地域面積に対する緑地の割合	8%（126ha）	10%（156ha:30ha 増）
都市計画区域面積に対する緑地の割合	73%（14,823ha）	現状維持
市民一人あたりの都市公園面積	12.9（㎡／人）	現状維持
市民一人あたりの都市公園等面積	26.8（㎡／人）	現状維持

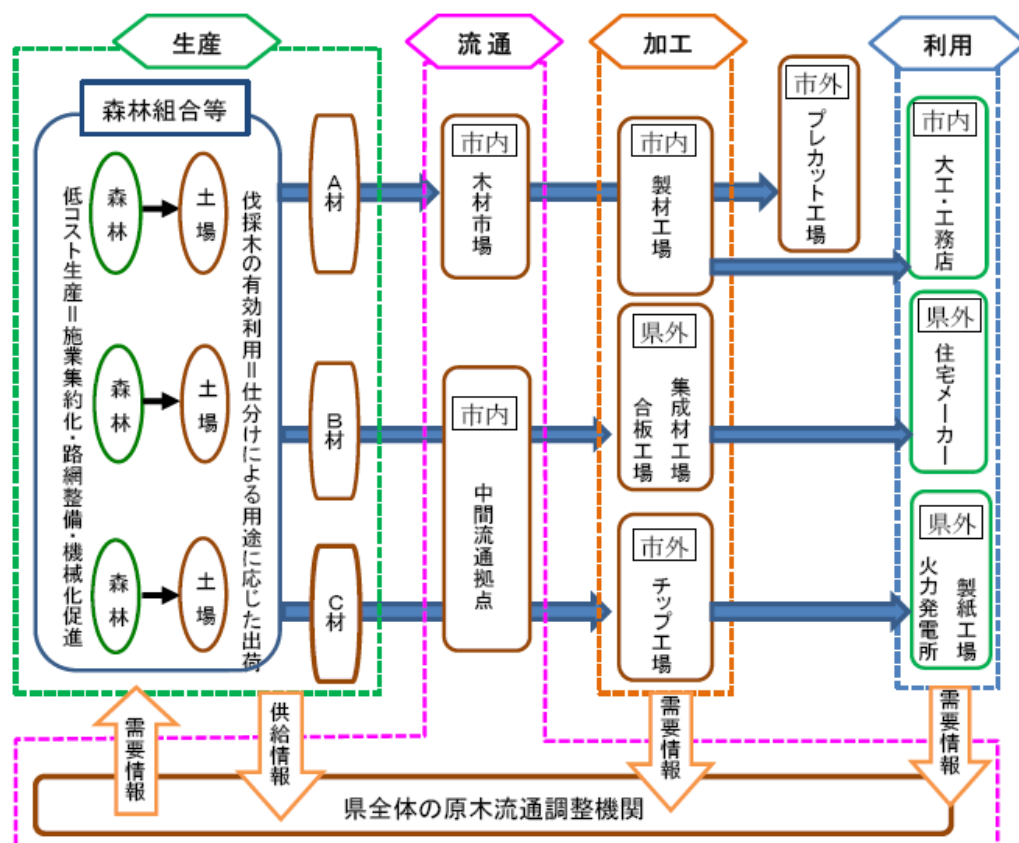
○基本姿勢と施策の推進方向

みどりを “まもる”	みどりを “うみだす”	みどりを “そだてる”	みどりを “いかす”	みどりを “つなぐ”
・森林の保全・育成 ・水辺の保全 ・広域景観形成重点区域・風致地区指定の検討 ・農地の保全・活用	・制度の活用によるみどりづくり ・公共公益施設の緑化の推進 ・事業所内の緑化の推進 ・新たな公園・緑地の整備の推進	・まちのシンボルとなるみどりの保全・活用 ・市民活動により創出されたみどりのネットワーク化 ・みどりの里親制度	・豊公園の充実 ・風致公園や森林公園の充実 ・河川の整備と親水化 ・花の名所、鎮守の森、巨木、名木などの継承 ・史跡と一体となったみどりの活用	・緑化活動の支援 ・みどりに関する人材の育成 ・みどりに関する普及啓発活動の推進 ・みどりの学習の推進 ・情報の共有化
・竹生島や葛籠尾崎の森林の保全・育成 ・福良の森の保全 ・山門水源の森の保全	重点施策 ・心市街地の形成 ・神照運動公園第2期整備の推進 ・道路緑化によるみどりのネットワークの推進 ・田村駅周辺の緑化、田村山の保全 ・木之本駅周辺の緑化の推進	・早崎内湖の再生 ・オープンガーデンの推進	・自然体験型施設の活用 ・ハイキングコースやサイクリングロードの活用 ・庭園文化の継承 ・地域の拠点となる公園の再生 ・市民ボランティアによる公園・街路樹等の維持管理 ・長浜新川の並木づくりの推進	・市民、NPO、事業者との協働によるみどりづくり ・条例の制定による「緑のまちづくり」の推進

(8) 長浜市森づくり計画（平成 24 年 4 月策定）

- 計画期間：平成 24 年度(2012 年度)～平成 31 年度(2019 年度)
- 目指すべき姿：『守り・育て・活かす』緑豊かな森づくりを目指します
- 基本方針：長浜市民による長浜市の森づくりを推進します
～森林は市の貴重な財産として、市民全体で森林を守ります～
- 基本施策：住宅まちづくり関連の施策
 - 1：森林の大切さの啓発と魅力の発信
 - 2：市民が参画する森林づくり
 - 3：次代の森林を支える人づくり
 - 4：森林資源の利用拡大 →
 - 5：効率的な木材生産
 - 6：多様な森林づくり

・木造住宅の建築
（市産材を活用した木造住宅の推進）
・公共施設での木材利用
・木質バイオマスエネルギー利用
・竹の利用



長浜市産木材生産流通体制構想図

(9) 長浜市景観まちづくり計画（平成20年3月策定、平成23年1月変更、

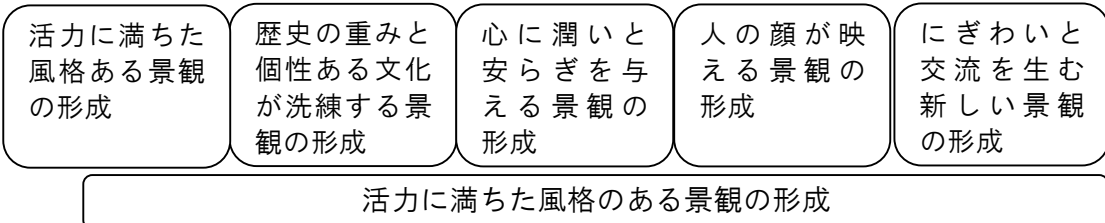
平成26年4月変更）

○景観まちづくりの基本的考え方：「歴史や自然の息吹を感じて美しくくらす」

○めざすべきまちの姿：

長高（たけたか）い自然と独自の歴史文化がとけあうまち

○景観まちづくりの基本方針



○景観まちづくりの基本姿勢

多様な主体がそれぞれの役割に応じ
て参画し、長浜らしい景観を構成する
歴史、風土、個性を、くらしのなかで、
「活かします。」「育みます。」
「創出します。」「繋げます。」

○景観まちづくりの主役と役割

市民・事業者・民間団体・市など
各主体が、その役割を認識し、そ
れぞれが力を合わせ、積極的に
景観まちづくりに取り組む

○類型別の景観形成方針

【自然景観】 ● 北近江の山なみを活かした景観まちづくり ● 農の営みを感じる景観まちづくり ● 琵琶湖と人がともにくらす景観まちづくり ● 湖面のきらめきを守る景観まちづくり ● 水と緑が織りなす景観まちづくり	【都市景観】 ● 都市の活力を創造する景観まちづくり ● 歴史と文化が融合する景観まちづくり ● 歴史的なまちなみの風情を活かした景観まちづくり ● 鉄路を活かした景観まちづくり ● まちを結ぶ快適空間が演出する景観まちづくり ● 都市の格調を高める景観まちづくり ● 地域の拠点を創出する景観まちづくり
---	---

○景観形成重点区域

【広域景観形成重点区域】 ① 琵琶湖沿岸景観形成重点区域 ② 国道 365 号沿道景観形成重点区域 ③ 姉川河川景観形成重点区域	【特定景観形成重点区域】 ① ながはま御坊表参道景観形成重点区域 ② 博物館通り景観形成重点区域 ③ 北国街道景観形成重点区域 ④ ゆう壺番街景観形成重点区域 ⑤ 大手門通り景観形成重点区域 ⑥ やわた夢生小路景観形成重点区域 ⑦ 北国街道木之本宿景観形成重点区域
---	---

(10) ながはま環境まちづくりプラン21（平成21年3月策定、平成23年1月一部修正）

○計画期間：平成 21 年度(2009 年度)～平成 30 年度(2018 年度)

○めざすまちの姿 自然と人がともに生きる環境重視のまち・ながはま

○基本的な姿勢

- 1：あらゆる施策への環境配慮の組込みを図ります
- 2：各主体の役割分担とパートナーシップですすめます
- 3：持続可能な社会の構築を目指します
- 4：環境保全活動の裾野をひろげます
- 5：多様な手法を導入してすすめます

○環境まちづくりの目標

- 1：豊かな自然の維持・回復
- 2：健全な空気や水の確保
- 3：もの・水・エネルギー循環の向上
- 4：地球市民としての役割を果たすこと
- 5：まちの個性と魅力づくり
- 6：行動と協働の環境まちづくり

○基本施策

- 1：良好な自然環境の保全とふれあいの推進
- 2：ひとの健康と安全の確保
- 3：もの・水・エネルギーの循環
- 4：地球環境保全への貢献
- 5：まちの個性と魅力の創出
- 6：行動と連携による環境まちづくりの取組

○重点施策

- 1：推進体制・仕組みづくり
- 2：地球温暖化対策推進
- 3：循環型社会形成推進
- 4：自然環境の保全・活用

■水と土
 ・河川・琵琶湖の保全
 ・土壌・地下水の保全
 ■空気と音、光
 ・大気の保全
 ・騒音・振動の防止
 ・日照の確保、電波障害、光害対策
 ■有害化学物質
 ・事業活動にともなう汚染の防止
 ・日常生活にともなう汚染の防止
 ■公害の未然防止
 ・環境監視の充実
 ・事業所への指導の徹底

■もの
 ・廃棄物の発生抑制
 ・リサイクルの推進
 ■水循環
 ・節水・未利用水の利用
 ・水循環の促進
 ■エネルギー
 ・省エネルギーの推進
 ・未利用エネルギーの利用促進

■水辺とみどり
 ・公園・緑地の整備
 ・親水空間の創出
 ■歴史と文化
 ・歴史・文化遺産の保存・活用
 ・市民文化活動の推進
 ■まちなみ景観
 ・まちなみ景観の形成
 ・地域美化の推進
 ■生活空間
 ・交通環境のバリアフリー化の推進
 ・公共施設などのバリアフリー化の推進

(11) 長浜市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）（平成 23 年 3 月策定）

○計画期間：平成 23 年度(2011 年度)～平成 32 年度(2020 年度)

○3つの基本理念

1：『自然をいかす』

～ 豊かな自然の恵みに感謝し、いかす心 ～

2：『文化・歴史を大切にする』

～ 伝統を継承し、昔ながらの長浜市を学び、大切にする心 ～

3：『自律とつながり』

～ 一人ひとりが自律し、みんながつながる心 ～

○各部門の方針と取組例（抜粋）

部門	方針	取組例
産業部門	環境とともに成長する産業	・ 建設工事等における、省エネ・省CO ₂ 型の機械に導入 ・ 建設副産物などの再生資源の活用 等
民生業務部門	環境に配慮した元気な店舗・オフィス	(略)
民生家庭部門	「もったいない」で楽しく暮らす	・ 住宅の新築、改築に際しての高断熱化 ・ 地域産木材を使用した木造住宅の建築 ・ 地域の文化・歴史を活かしたまちづくり ・ 長浜らしい良好な景観の保全 等
運輸部門	人・物が環境にやさしくつながる交通・物流	・ 公共交通手段の利用促進 ・ カーシェアリングの利用などマイカー利用の抑制 等
廃棄物部門 (一般廃棄物)	もの・エネルギーが循環する地域づくり	・ 市内バイオマスの利活用推進、ペレットストーブ、薪ストーブの導入 ・ 節水や雨水利用 等
吸収源分野 (森林などによる吸収)	びわ湖と暮らしを支えるみどりづくり	・ 地域産木材の積極的な利用 ・ バイオマスの地域内循環 ・ 住宅やマンションの緑化 等

○重点施策

- **ながはま産の活用と地産地消の推進**
- ながはま版エコツーリズムづくり
- ながはま『楽エコ』チャレンジ作戦

(12) 長浜市国土利用計画（平成25年3月策定）

○目標年次：平成 32 年(2020 年)

○基本理念：土地の利用にあたっては、公共の福祉を優先させることを前提に、自然環境や歴史・文化資源等の保全に留意し、健康で文化的な生活環境を確保することで、地域経済の持続可能な発展を図る

○土地利用に係わる基本方針

1：土地需要の量的調整

2：市土利用の質的向上

- 安全・安心な土地利用の推進
- ゆとりある美しい環境の創造
- 活力の向上に資する土地利用の推進

3：土地利用の総合的マネジメント

○利用区分別の土地利用の基本方向（宅地：住宅地）

土地利用構想図

快適な住環境が確保されるよう、生活関連施設の整備を進め、環境共生、耐震化等に配慮した住宅地を形成

○地域別土地利用の方向

都市地域	・ J R長浜駅周辺の住宅・商業・業務機能のさらなる集積による、にぎわいの向上 ・ 黒壁スクエアや北国街道における、歴史的なまちなみを活かしたまちづくり ・ 田村駅周辺における、教育機関や新産業の集積を活かした計画的まちづくり ・ 企業誘致の適地検討
田園共生地域	・ 良好な景観や自然環境の保全 ・ 優良農地の保全、無秩序な開発の抑制 ・ 既存集落は、周辺の自然と調和した良好な生活環境を確保 ・ 企業誘致の適地検討 ・ (仮称)小谷城スマート IC の計画地周辺の適切な土地利用
琵琶湖共生地域	・ 景観面や環境面に配慮しながら、憩いの場・交流の場として活用
森林共生地域	・ 森林の保全と交流の場としての活用 ・ 既存集落は、周辺と調和した良好な生活環境の確保

○住宅まちづくり関連

（目標を達成するために必要な措置の概要/土地の有効利用の促進 /住宅地）

- ◇住宅地：既存ストックの有効活用、中心市街地におけるまちなか居住の促進と需要に応じて適正規模の宅地供給促進
- ◇市街地等：低未利用地の活用促進、オープンスペースの確保、避難路の確保等により安全性向上、高齢者やしょうがい者等に配慮したゆとりある快適な環境確保
- ◇集落地：周辺の自然環境との調和を基本としながら、生活道路や地域交流施設の整備、水辺や緑地空間の環境整備などにより、地域の生活環境の充実



(13) 長浜市地域防災計画（平成 25 年 3 月修正）

○計画の基本方針：市民とつくる災害に強いまち ながはま

- いのちを守る防災対策
- 減災の考え方による防災対策
- 自助、共助、公助の役割分担による防災対策

○防災ビジョンと達成の施策

いのちを守る防災対策⇒災害時要援護者避難支援に係る仕組の整備

減災の考え方による効果的な防災対策の推進⇒ 避難所の整備、福祉避難所の確保

自助、共助、公助の役割分担で防災対策を推進

⇒震災対策として防災拠点、住宅等の耐震化の推進

○災害予防計画/災害に強いまちづくり→住宅まちづくり関連（抜粋）

- 1：道路、交通施設の整備（道路、鉄道等）
- 2：防災空間の整備（公園、緑地、農地、林地）
- 3：防災拠点の整備
- 4：市街地の整備
- 5：建築物災害の予防
- 6：ライフラインの整備（以下略）

・市街地の面的整備の推進
・住宅市街地の防火性向上の推進
（地区計画の活用、住宅市街地総合整備事業）
・歴史的街なみの防災性向上の推進
・土地利用規制
（防火、準防火地域/建ぺい率、容積率）

・建築物の不燃化、耐震化、耐水化の促進
・共同住宅等の防火対策
・住宅等の耐震診断・耐震補強の推進

(14) 第2期長浜市中心市街地活性化基本計画（平成26年3月内閣総理大臣認定）

○計画期間：平成26年(2014年)4月～平成31年(2019年)3月

○基本コンセプト：続・博物館都市

～伝統と自然をくらしのなかに生かして美しく住む～

～新たな文化創造に挑戦し進取の気性を継承する～

○基本方針と目標

基本方針	活性化の目標	目標指標・数値〔H24→H30〕
活力とにぎわいに満ちたまちづくり	活発に人が行き交うまちの実現	歩行者・自転車通行量 〔35,018人/日→36,800人/日〕
多様な人々を迎え入れ活発な交流が生まれるまちづくり	新たな交流を生み出すまちの実現	宿泊者数 〔410,000人/年→420,000人/年〕
誰もが住みたくなるまちづくり	暮らしやすいまちの実現	市全体に占める中心市街地の居住人口の割合 ＊住民基本台帳人口 〔8.04%（平成25年3月末）→8.17%（平成31年3月末）〕

○主要な取り組み

1：長浜駅周辺整備と連動したエリアマネジメント

2：ライフスタイルのブランド化の実践（町家活用型まちなか居住促進事業等）

3：まちなか居住の促進と地域内交通の検討（集合住宅活用型まちなか居住促進事業、長浜駅北地区整備事業、（仮称）元浜町13番街区第一種市街地再開発事業等）

事業及び措置の実施箇所



(15) 長浜市営住宅マスタープラン（平成25年7月策定）

○計画期間：平成 25 年度(2013 年度)～平成 42 年度(2030 年度)

○基本理念・目標

長浜市住宅セーフティネットの確立に向けた市営住宅等の効率的な管理と資産の有効活用

用

○市営住宅等の基本方針および施策の展開方向

基本目標	施策の展開方向
1. 住宅セーフティネットに資する居住性の向上と入居配慮	①バリアフリー化等高齢者に配慮した住戸の拡充 ②母子世帯や子育て世帯等の特定の目的に対応した住戸の確保 ③単身者等世帯状況に合わせた適切な住戸への住み替えの推進 ④福祉施策と連携した住宅の改修と整備
2. 安全で誰もが安心して住める市営住宅ストックの形成	①法定耐用年限超過の老朽市営住宅の建替（借上げ含）の検討 ②市営住宅長寿命化改善による居住性の改善と長寿命化 ③居住性改善における高齢者対応の強化
3. 計画的かつ効率的な建替・計画修繕等の実施と財政負担の軽減	①計画的かつ効果的な計画修繕等の実施によるコストの低減化 ②市営住宅の確保における公営住宅借上げ制度の導入検討 ③建替え事業等への PFI などによる民間活力の導入方策の検討 ④市営住宅管理における外部委託（指定管理者制度等）の可能性検討 ⑤市営住宅跡地や遊休地等の保有資産の売却など有効活用の検討
4. 市営住宅の適正な管理・運営の推進	①家賃滞納者への対処の厳格化 ②収入超過者・高額所得者等の市営住宅からの移転を進める効果的な誘導 ③入居承継に関する基準の厳格化
5. まちづくりや都市計画と連動したストック活用	①地域の将来像を考慮した活用計画の検討 ②用途廃止後の跡地などの有効活用の検討 ③福祉部局と連携した団地内への福祉サービス導入の検討

○目標実現に向けたアクションプラン

1 セーフティネットの向上

（既存ストックの改善、建替更新、借上げ賃貸制度の実施）

2 安心・安全なストックの形成

3 建替・計画修繕等の実施

4 適正な管理・運営の推進

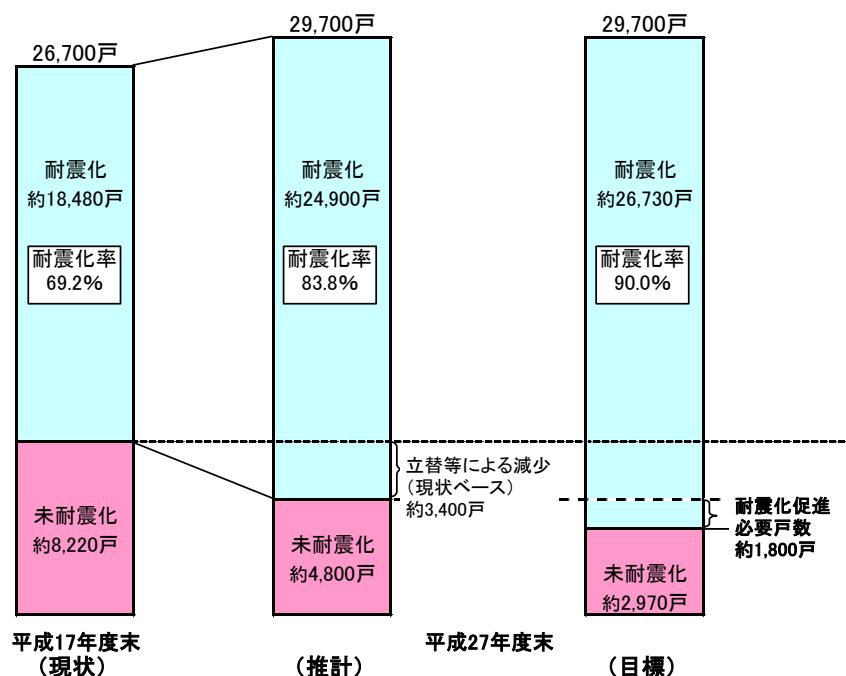
5 まちづくりと連動したストックの活用

○市営住宅目標管理戸数：平成 34 年度（2022 年度）時点 500～545 戸

(16) 長浜市耐震改修促進計画（平成 20 年 3 月策定）

○計画期間：平成 20 年度(2008 年度)～平成 27 年度(2015 年度)

○住宅の耐震化目標：住宅の平成 27 年度目標：耐震化率 90%



注）平成 17 年度末数値は、旧長浜市は平成 15 年住宅・土地統計調査、旧びわ町、旧浅井町は、平成 15 年固定資産台帳を基に算出。

○特定建築物（全体）の耐震化目標：平成 27 年度 90%

○市有建築物（特定建築物）の耐震化目標：平成 27 年度 100%

○建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関する事項

- 耐震診断・改修を図るための支援策

長浜市木造住宅耐震診断員派遣事業、長浜市木造住宅耐震・バリアフリー改修事業
住宅・建築物耐震改修等事業（国土交通省）等

- 安心して耐震改修を行うことができるようにするための環境整備

相談体制の整備・充実
安心して耐震相談を依頼できる専門家の紹介体制の整備
滋賀県の住宅の特性を踏まえた診断・改修方法の普及

- 地震時の建築物の総合的な安全対策に関する事業

ブロック塀等の安全対策
窓ガラス、天井落下防止対策等
エレベーターの地震防災対策

- 地震発生時に通行を確保すべき道路

第 1 次～第 2 次緊急輸送道路（滋賀県地域防災計画）、本市が定める第 3 次緊急輸送道路

- 避難路等の現況把握および沿道住宅・建築物耐震化基礎資料の整備

資料Ⅱ 長浜市の概況と住生活事情

Ⅱ-1. 長浜市の概況

(1) 位置・沿革等

①位置・地勢等

本市は、滋賀県の東北部に位置し、北は福井県、東は岐阜県に接しています。京都市や名古屋市からはおよそ 60 キロメートル圏域、大阪市からはおよそ 100 キロメートル圏域にあり、JR 北陸本線・湖西線や北陸自動車道を主な広域交通軸として、京阪神や中京、北陸圏域と結ばれています。

北東部は伊吹山地の一角をなし、南西部はラムサール条約の登録湿地でもある琵琶湖に面しています。中央には琵琶湖に注ぐ姉川や高時川、余呉川等により形成された豊かな湖北平野と水鳥が集う湖岸風景が広がり、県内でも優れた自然景観を有しています。

北國街道や北國脇往還、戦国時代を偲ばせる長浜城や小谷城跡、賤ヶ岳・姉川古戦場、竹生島の宝厳寺、渡岸寺の国宝十一面観音等の数多くの観音が祀られる観音の里、さらには長浜曳山祭やおこないなどのすぐれた歴史的・文化的遺産を有しています。

気候は、日本海型気候に属しており、春から秋にかけては穏やかで過ごしやすい日が多い一方、冬季は日本海からの季節風が吹き込み、雪による降水量が多く、市域の一部は豪雪地帯や特別豪雪地帯に指定されています。

②沿革

本市は、昭和 18（1943）年に市制を施行、平成 18（2006）年には、長浜市、東浅井郡浅井町、東浅井郡びわ町の 1 市 2 町が合併し、平成 22 年（2010）1 月 1 日には、東浅井郡虎姫町、東浅井郡湖北町、伊香郡高月町、伊香郡木之本町、伊香郡余呉町、伊香郡西浅井町の 6 町が合併して新長浜市が誕生しました。

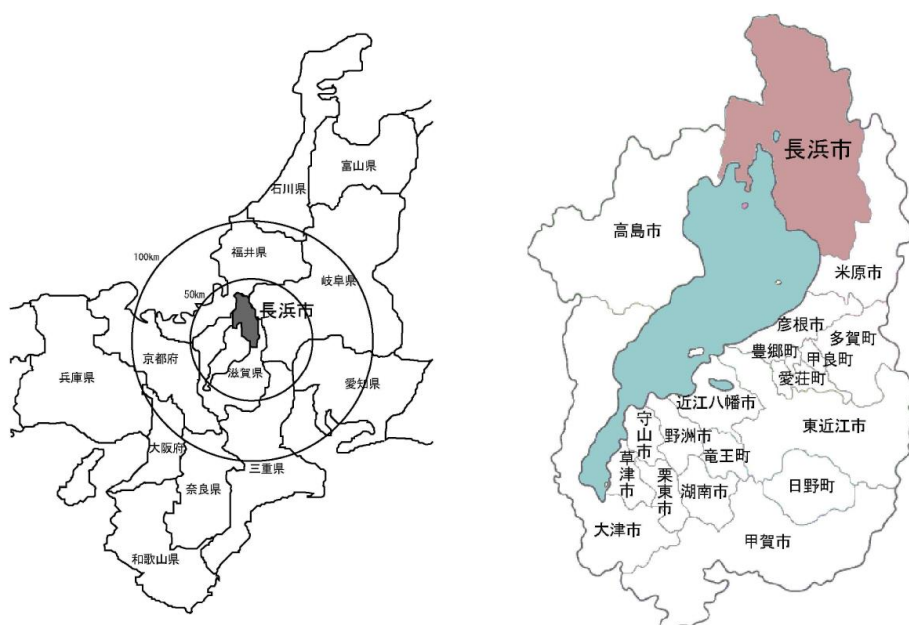


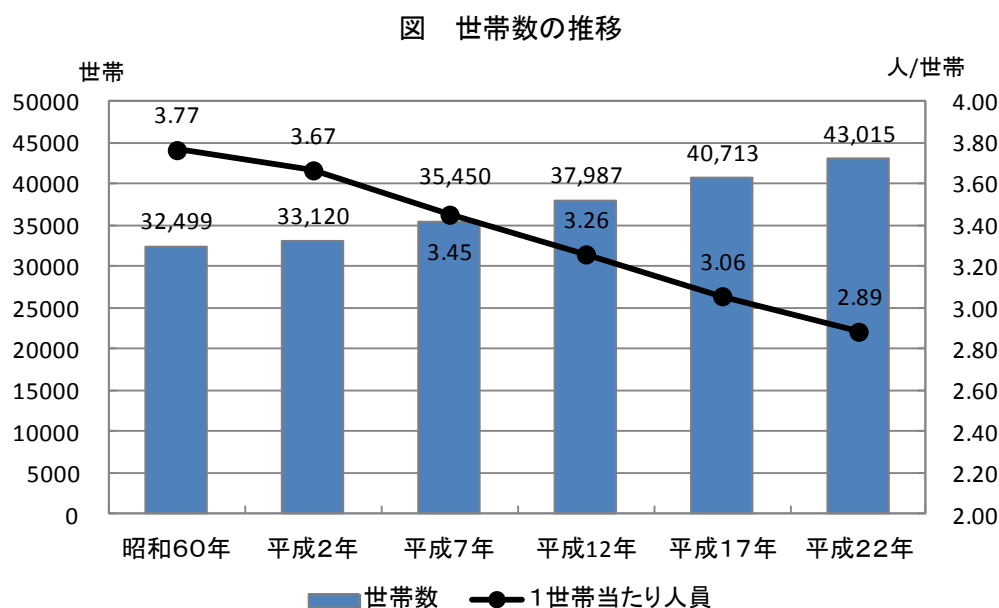
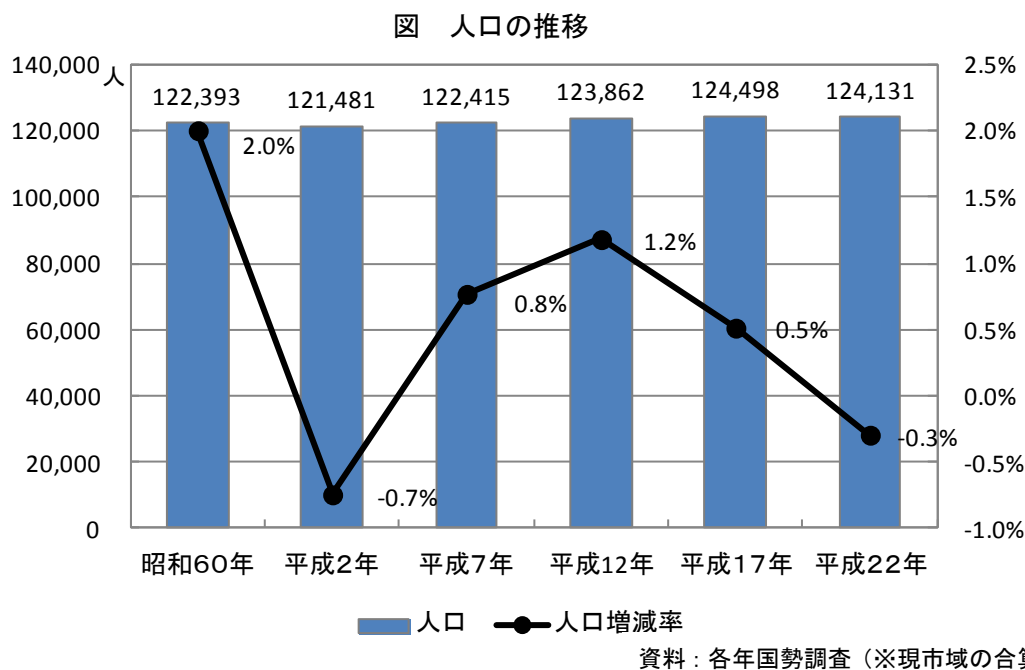
図 位置図

(2) 人口動態

①人口・世帯数の推移

国勢調査による平成 22 年の総人口は 124,131 人、総世帯数は 43,015 世帯、1 世帯当たり人員は 2.89 人です。

現市域の人口は、平成 2 年以降微増が続いていましたが、平成 17 年以降は微減に転じています。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。

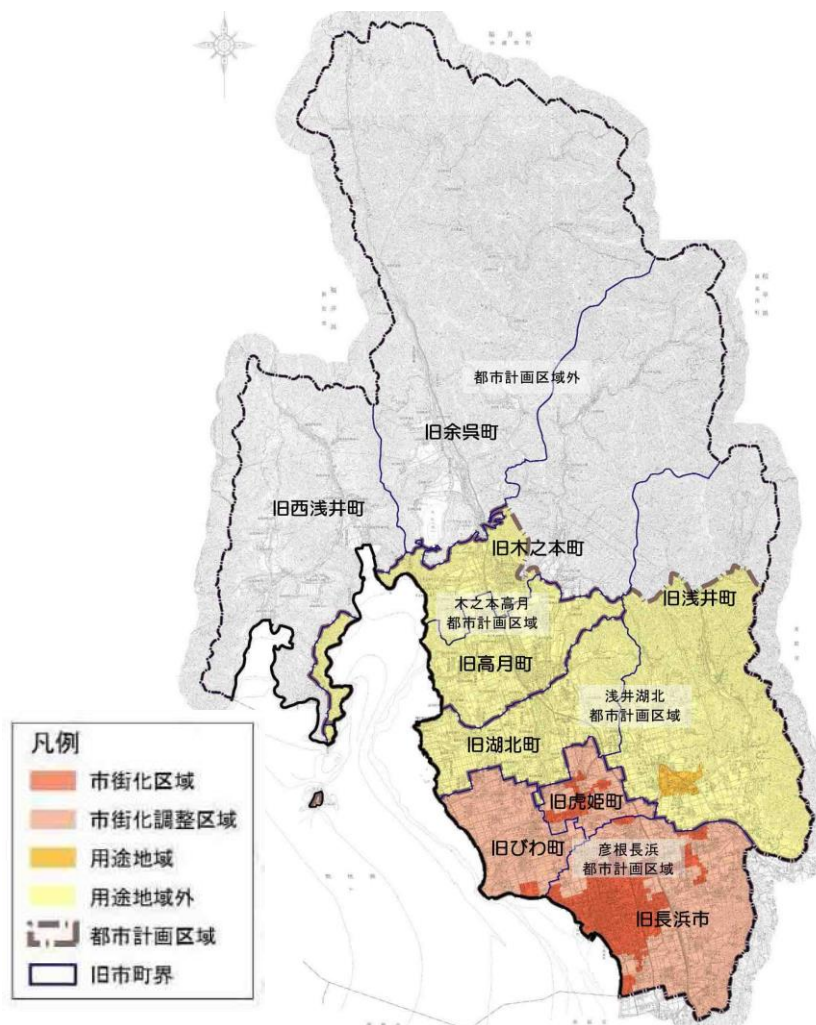


地区別の人口推移をみると、浅井で増加傾向となっています。その他の地区では横ばいまたは減少傾向となっています。世帯数は木之本、余呉以外は増加しています。

表 地区別人口推移

地区		昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	22/17増減率
長浜	人口	54,935	55,531	55,485	57,082	60,104	62,225	62,961	1.2%
	世帯数	15,042	15,432	16,175	17,866	20,091	22,489	23,801	5.8%
浅井	人口	11,876	12,068	12,281	12,543	12,846	12,937	13,522	4.5%
	世帯数	2,913	2,952	3,000	3,249	3,484	3,592	3,989	11.1%
びわ	人口	7,806	8,029	7,987	7,714	7,582	7,514	7,274	-3.2%
	世帯数	1,823	1,846	1,868	1,872	1,894	2,015	2,015	0.0%
虎姫	人口	6,159	6,341	6,244	6,007	5,854	5,582	5,355	-4.1%
	世帯数	1,625	1,731	1,749	1,728	1,761	1,775	1,822	2.6%
湖北	人口	8,916	9,352	9,202	9,023	8,826	8,926	9,052	1.4%
	世帯数	2,144	2,405	2,343	2,302	2,360	2,432	2,766	13.7%
高月	人口	9,615	10,407	10,423	10,976	10,366	10,242	10,282	0.4%
	世帯数	2,358	2,734	2,720	3,210	3,080	3,218	3,455	7.4%
木之本	人口	10,373	10,453	10,011	9,628	9,170	8,519	7,797	-8.5%
	世帯数	2,767	2,778	2,717	2,688	2,723	2,670	2,667	-0.1%
余呉	人口	5,058	4,900	4,672	4,417	4,218	3,931	3,526	-10.3%
	世帯数	1,355	1,322	1,279	1,235	1,267	1,230	1,187	-3.5%
西浅井	人口	5,250	5,312	5,176	5,025	4,896	4,622	4,362	-5.6%
	世帯数	1,289	1,299	1,269	1,300	1,327	1,292	1,313	1.6%
合計	人口	119,988	122,393	121,481	122,415	123,862	124,498	124,131	-0.3%
	世帯数	31,316	32,499	33,120	35,450	37,987	40,713	43,015	5.7%

資料：各年国勢調査

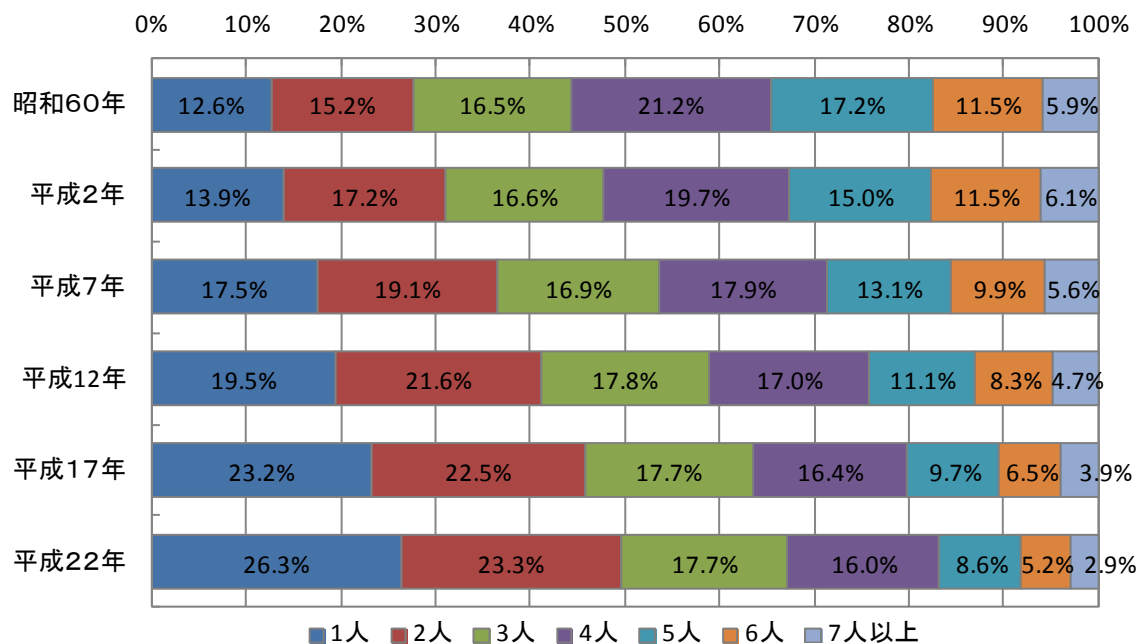


②世帯人員別及び家族類型別一般世帯数の推移

(※一般世帯は、総世帯のうち、寮、社会施設など施設等の世帯を除く世帯)

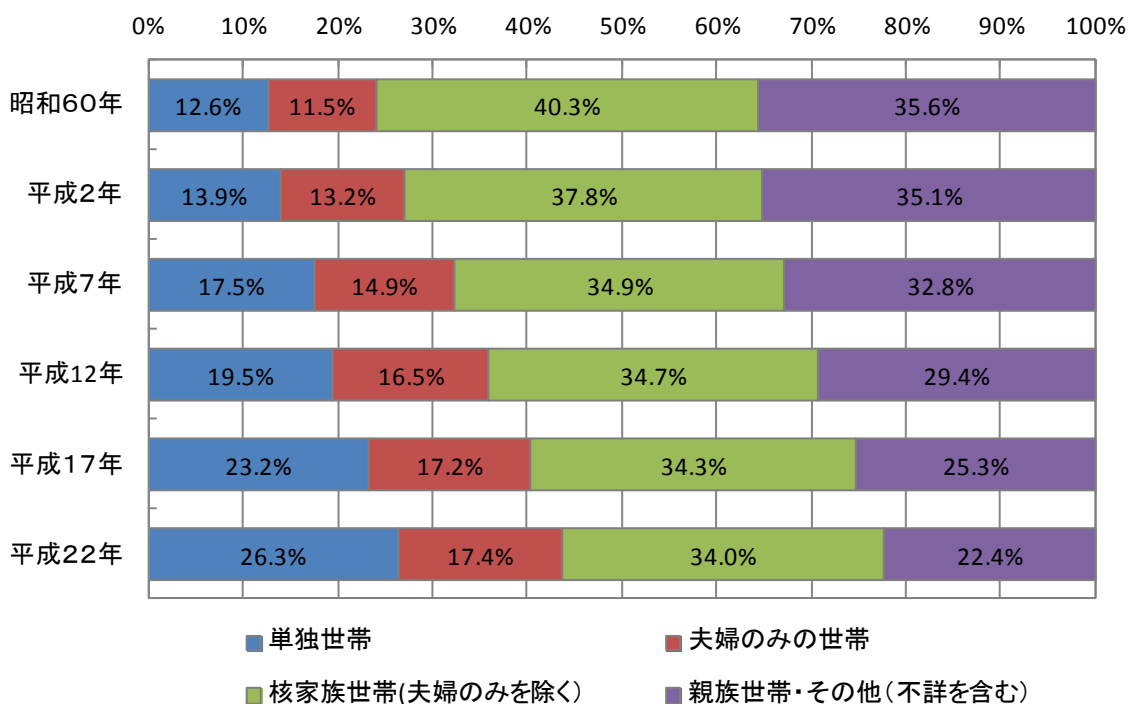
一般世帯の世帯人員は、1人世帯、2人世帯が増加し、平成22年にはそれぞれ4世帯に1世帯程度となっています。

家族類型別では、単独世帯、夫婦のみの世帯が増加し、平成22年には単独世帯26.3%、夫婦のみの世帯17.4%と一般世帯の4割強を占めています。



資料：各年国勢調査（※現市域の合算値）

図 世帯人員別一般世帯数の推移

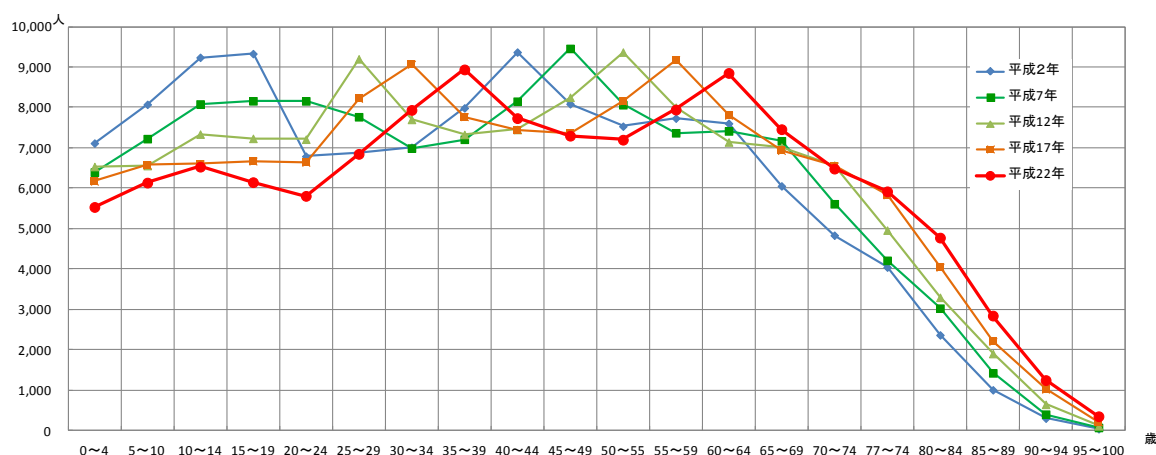


資料：各年国勢調査（※現市域の合算値）

図 家族類型別一般世帯数の推移

③年齢別人口の推移

平成2年以降年齢の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、ピークが年々上昇しています。平成2年は40～44歳と10～19歳にピークがありましたが、平成22年には35～39歳と60～64歳がピークになっています。またこの間、15歳未満の各層の人口は減少、65歳以上の各層の人口は増加を続けています。特に年少人口の減少幅が大きくなっています。

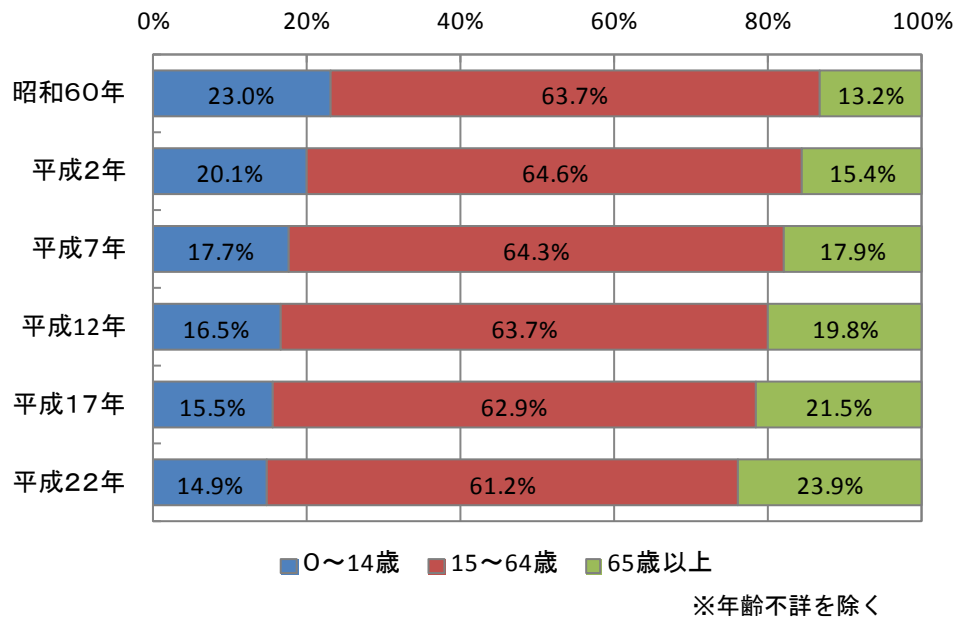


※年齢不詳を除く

資料：各年国勢調査（※現市域の合算値）

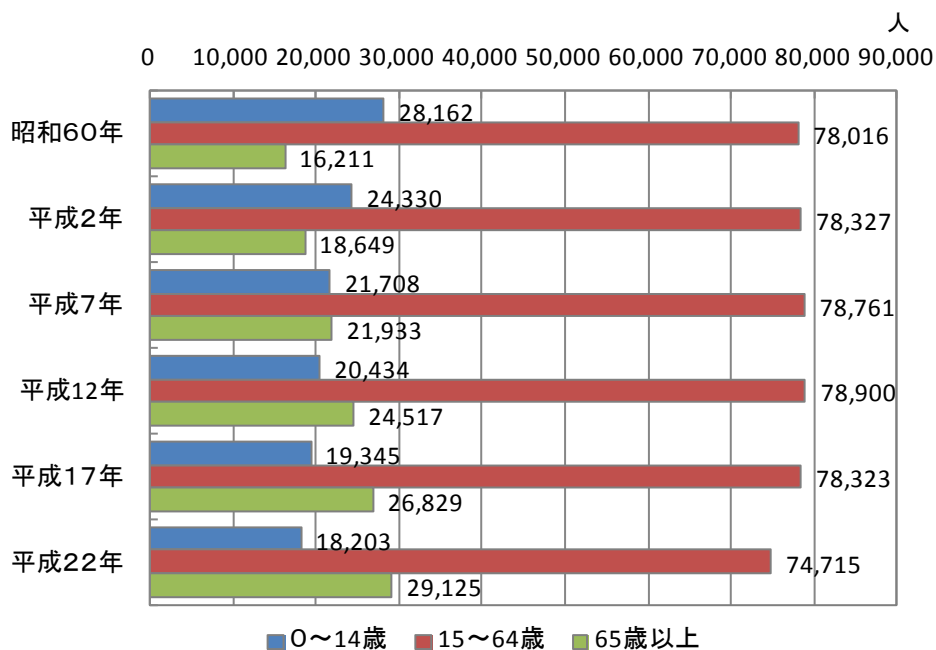
図 年齢別（5歳階級）人口の推移

年齢 3 区分別の人口構成の推移をみると、少子高齢化の進行が顕著にみられ、平成 22 年には、高齢化率（65 歳以上の高齢者人口の比率）が 23.9%、15 歳未満の年少人口の比率は 14.9%となっています。実数でも高齢者人口は増加傾向、年少人口は減少傾向にあります。



資料：各年国勢調査（※現市域の合算値）

図 年齢別人口構成の推移



資料：各年国勢調査（※現市域の合算値）

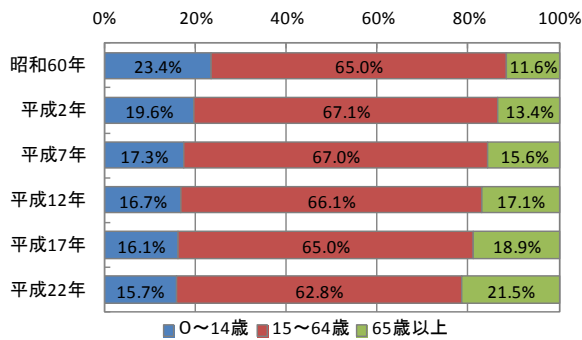
図 年齢別人口の推移

④地区別年齢構成別人口割合の推移

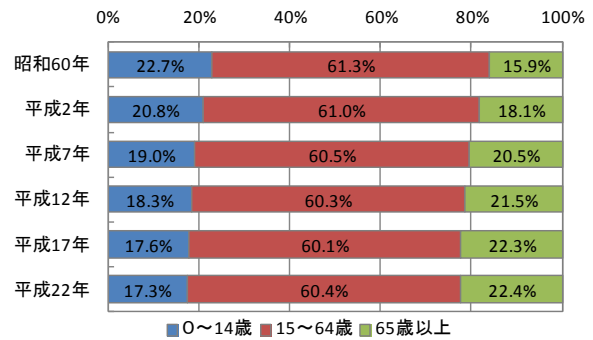
各地区ともに少子高齢化が進んでいますが、余呉、木之本、西浅井での高齢化が特に進んでおり、65歳以上の人口が3割前後を占めています。長浜の高齢化率は21.5%で比較的低く、その他の地区での高齢化率は22～27%となっています。

表 地区別年齢構成別人口割合の推移

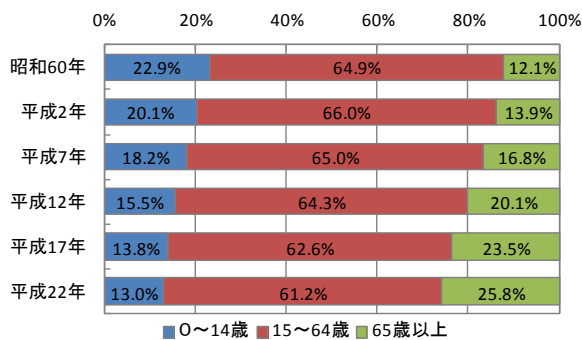
【長浜】



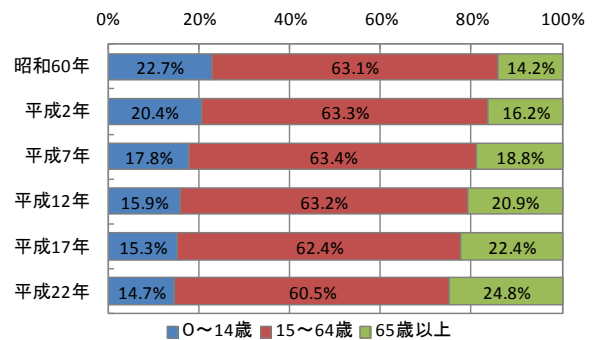
【浅井】



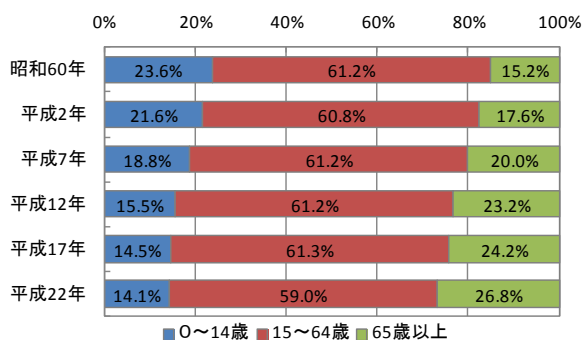
【虎姫】



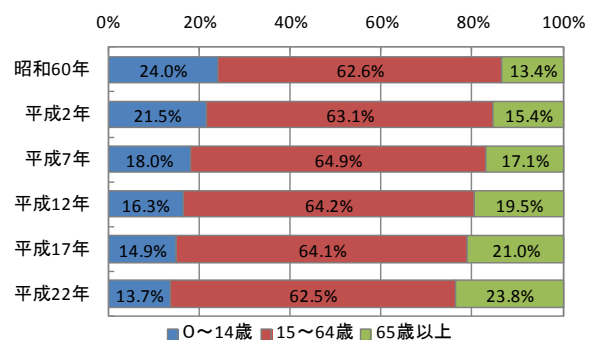
【湖北】



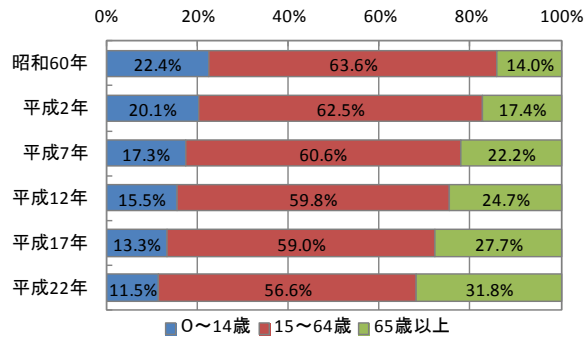
【びわ】



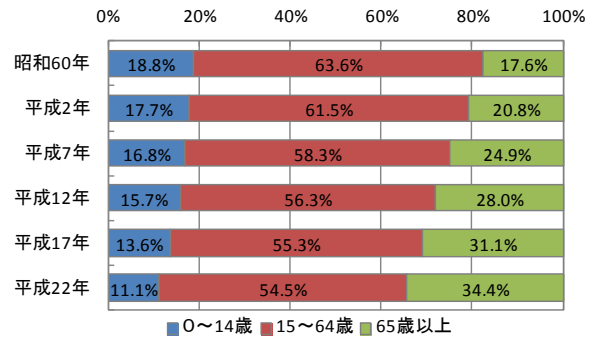
【高月】



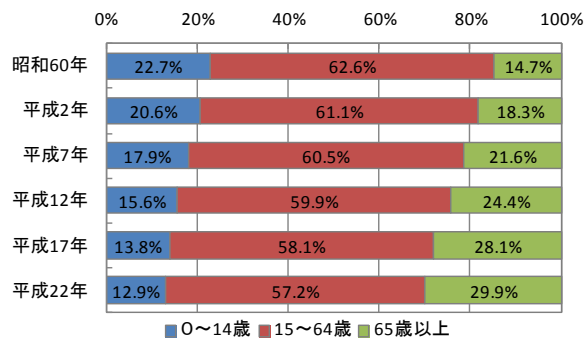
【木之本】



【余呉】



【西浅井】



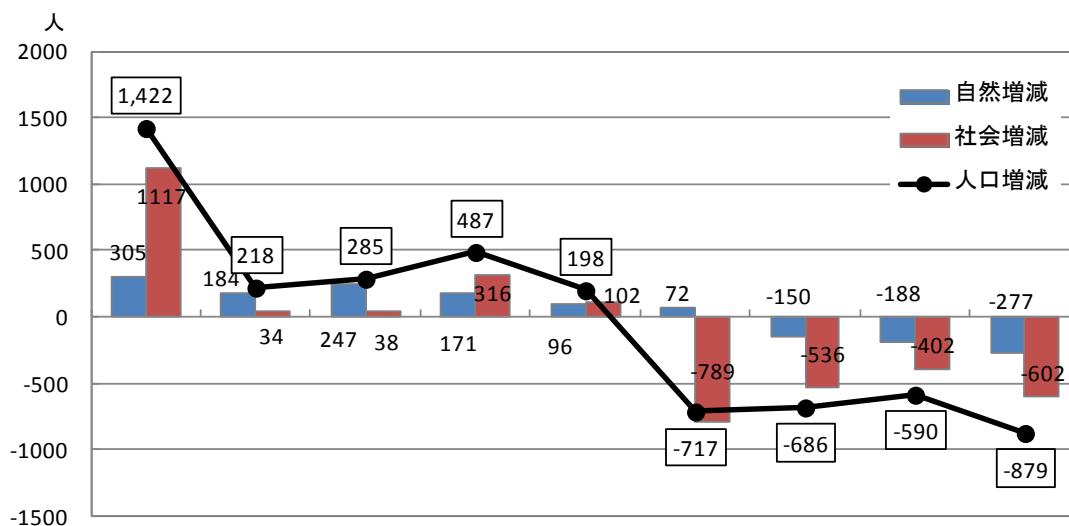
資料：各年国勢調査

⑤自然動態、社会動態

平成 12 年以降の人口動態をみると、平成 21 年に社会増が社会減に、平成 22 年に自然増が自然減に転じ、平成 21 年以降人口減となっています。

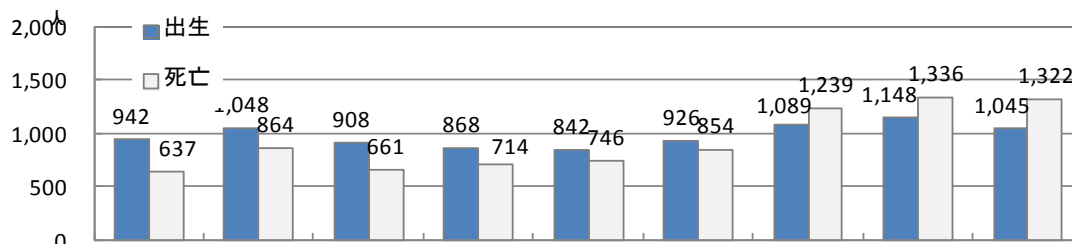
自然動態については、平成 20 年以降、出生数が増加傾向にあるものの、死亡数がこれを上回るため自然減が続いています。

社会動態については、転出数は微減ですが、転入数がこれを下回る状況が続いています。



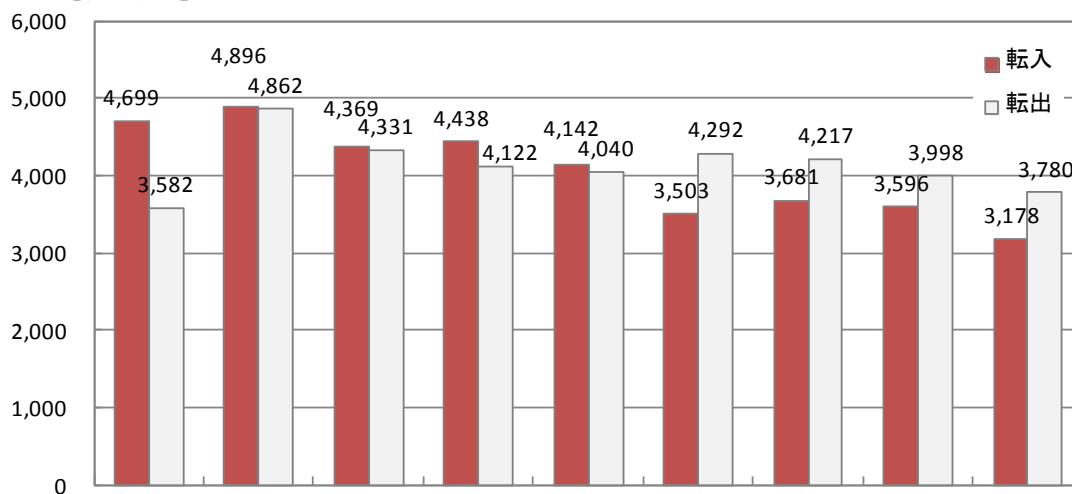
平成12年 平成17年 平成18年 平成19年 平成20年 平成21年 平成22年 平成23年 平成24年

【自然動態】



平成12年 平成17年 平成18年 平成19年 平成20年 平成21年 平成22年 平成23年 平成24年

【社会動態】



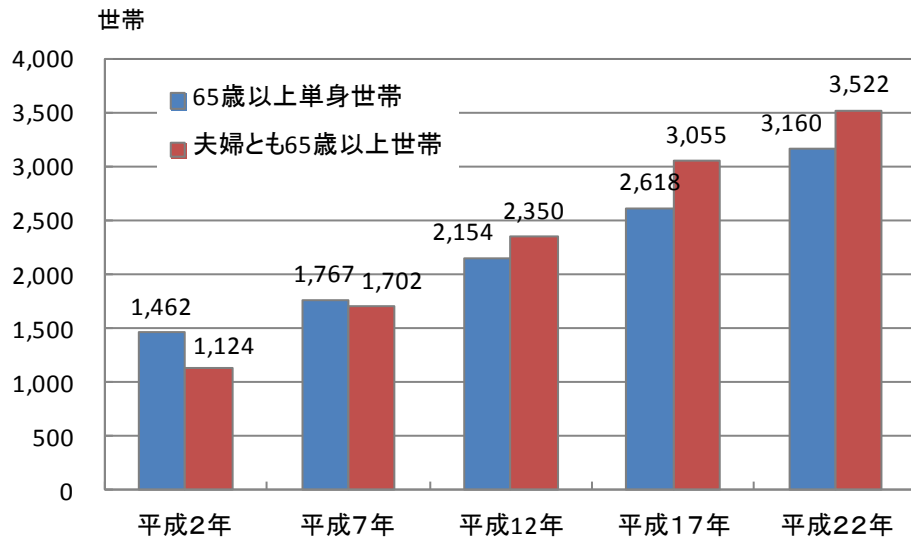
平成12年 平成17年 平成18年 平成19年 平成20年 平成21年 平成22年 平成23年 平成24年

資料：市民課調べ（※現市域の合算値）

図 人口動態

⑥高齢者世帯の状況

65 歳以上単身世帯数、夫婦とも 65 歳以上世帯数は、ともに増加傾向が続いています。平成 2 年から平成 22 年の 20 年間で、65 歳以上単身世帯数は 2 倍以上、夫婦とも 65 歳以上世帯数は 3 倍以上となっています。

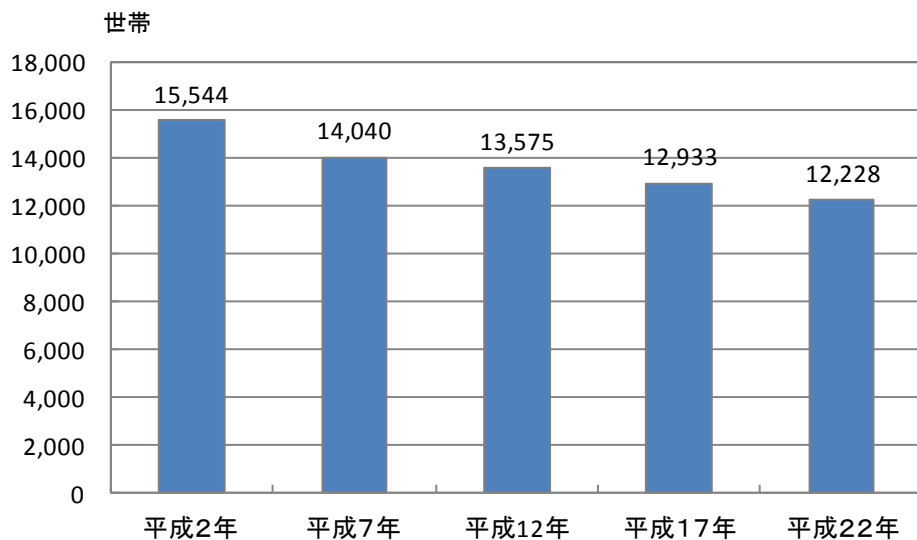


資料：各年国勢調査（※現市域の合算値）

図 65 歳以上単身世帯、夫婦とも 65 歳以上世帯の推

⑦子育て世帯の状況

18 歳未満の親族のいる一般世帯数は、減少傾向にあり、平成 22 年には 12,228 世帯で平成 2 年からの 20 年でおおよそ 2 割減となっています。



資料：市民課調べ（※現市域の合算値）

図 18 歳未満の親族のいる一般世帯の推移

⑧昼間人口

平成 22 年の昼夜間人口については、県外、県内ともに人の流出超過であり、昼夜間人口比率は 98.5%となっています。また、合併前の推移を旧市町別にみると、旧長浜市、旧虎姫町、旧高月町、旧木之本町は流入超過、その他の地域は流出超過となっています。

表 昼間人口の推移

(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		
長浜市	平成22年	124,131	122,326	10,180	2,245	9,523	1,097	△ 1,805	98.5
旧長浜市	平成12年	60,094	64,723	9,106	943	14,089	589	4,629	107.7
	平成17年	62,225	67,603	9,694	1,164	15,438	798	5,378	108.6
旧浅井町	平成12年	12,846	9,938	4,200	180	1,428	44	△ 2,908	77.4
	平成17年	12,936	10,124	4,342	199	1,692	37	△ 2,812	78.3
旧びわ町	平成12年	7,582	6,114	2,685	105	1,311	11	△ 1,468	80.6
	平成17年	7,514	6,521	2,661	159	1,802	25	△ 993	86.8
旧虎姫町	平成12年	5,854	6,309	1,757	76	2,262	26	455	107.8
	平成17年	5,582	6,218	1,667	81	2,356	28	636	111.4
旧湖北町	平成12年	8,825	6,614	3,199	111	1,066	33	△ 2,211	74.9
	平成17年	8,926	6,869	3,171	162	1,252	24	△ 2,057	77.0
旧高月町	平成12年	10,366	11,363	2,768	262	3,936	91	997	109.6
	平成17年	10,242	11,056	2,834	213	3,726	135	814	107.9
旧木之本町	平成12年	9,170	9,550	2,081	104	2,456	109	380	104.1
	平成17年	8,519	8,518	2,042	162	2,144	59	△ 1	100.0
旧余呉町	平成12年	4,218	3,214	1,251	82	304	25	△ 1,004	76.2
	平成17年	3,931	2,937	1,177	83	248	15	△ 997	74.6
旧西浅井町	平成12年	4,896	3,673	1,315	134	194	32	△ 1,223	75.0
	平成17年	4,622	3,541	1,208	158	259	26	△ 1,081	76.6

※常住人口は、年齢不詳人口を除く

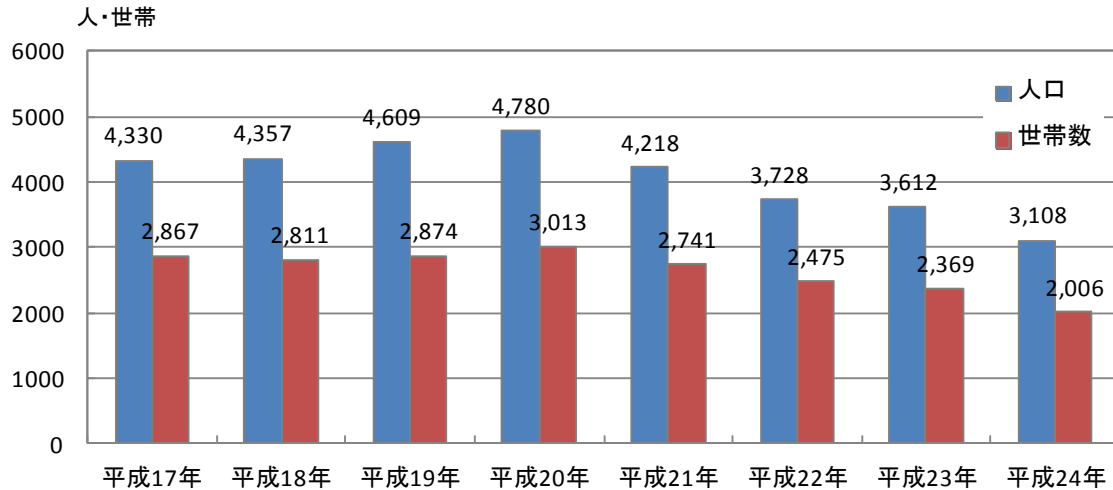
※昼間人口比率＝常住人口 100 人あたりの昼間人口

資料：各年国勢調査

⑨外国人の状況

平成 24 年現在の外国人数 3,108 人、2,006 世帯である。人口、世帯数ともに平成 20 年をピークに減少傾向にあります。

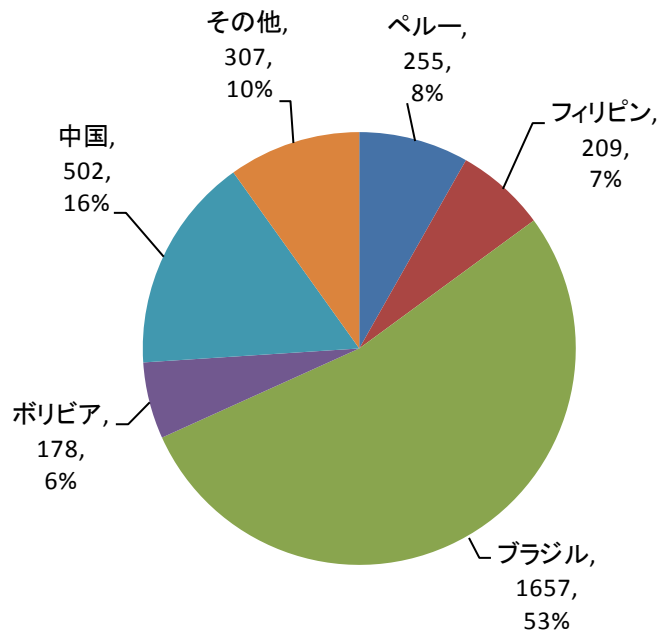
国籍別ではブラジルが半数以上を占め、次いで中国、ペルー、フィリピン、ボリビア等となっています。



※各年 10 月 1 日現在

資料：市民課調べ（※現市域の合算値）

図 外国人数の推移



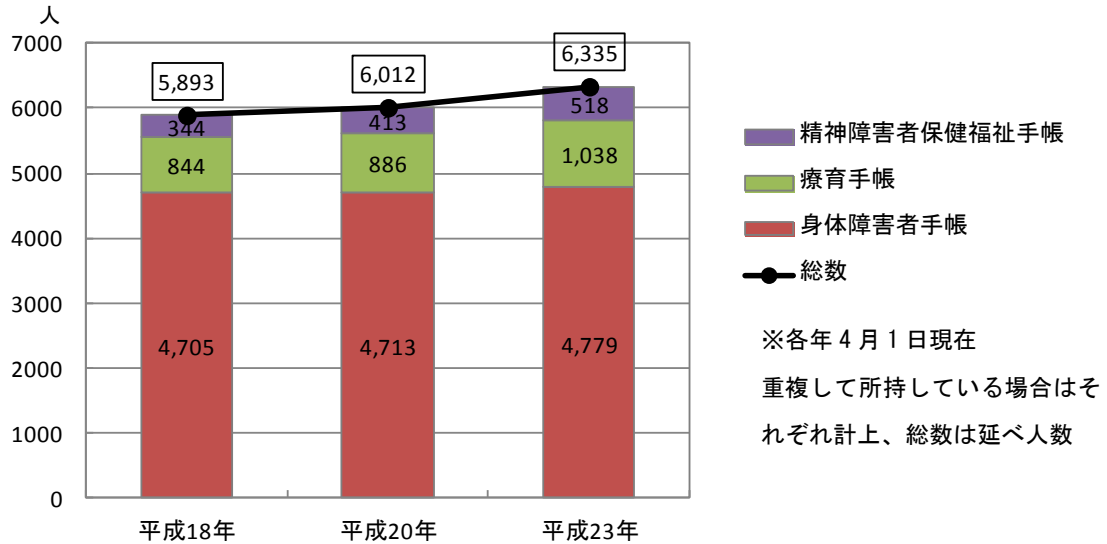
資料：市民課調べ

図 国籍別内訳(平成 24 年)

⑩しょうがい者及びひとり親世帯の状況

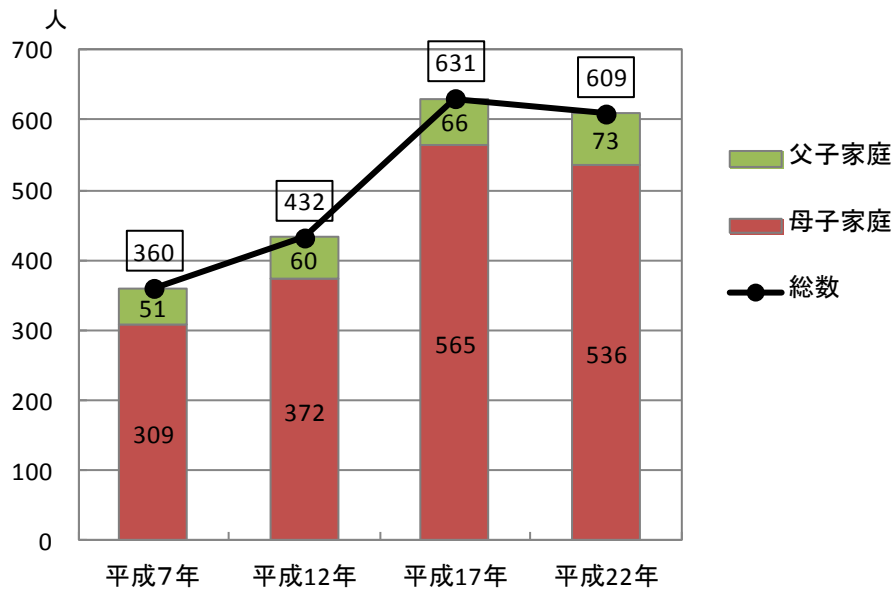
障害者手帳保持者は、増加傾向にあり、平成 23 年 4 月 1 日時点で延べ 6,335 人となっています。

ひとり親世帯は平成 22 年で 609 世帯となっています。



資料：長浜市地域福祉計画

図 障害者数の推移



資料：各年国勢調査（※現市域の合算値）

図ひとり親世帯の推移

⑪生活保護実施状況

生活保護世帯、人員、保護率は増加傾向にあり、平成 24 年度は 826 世帯、1,213 人、保護率 9.77%となっています。

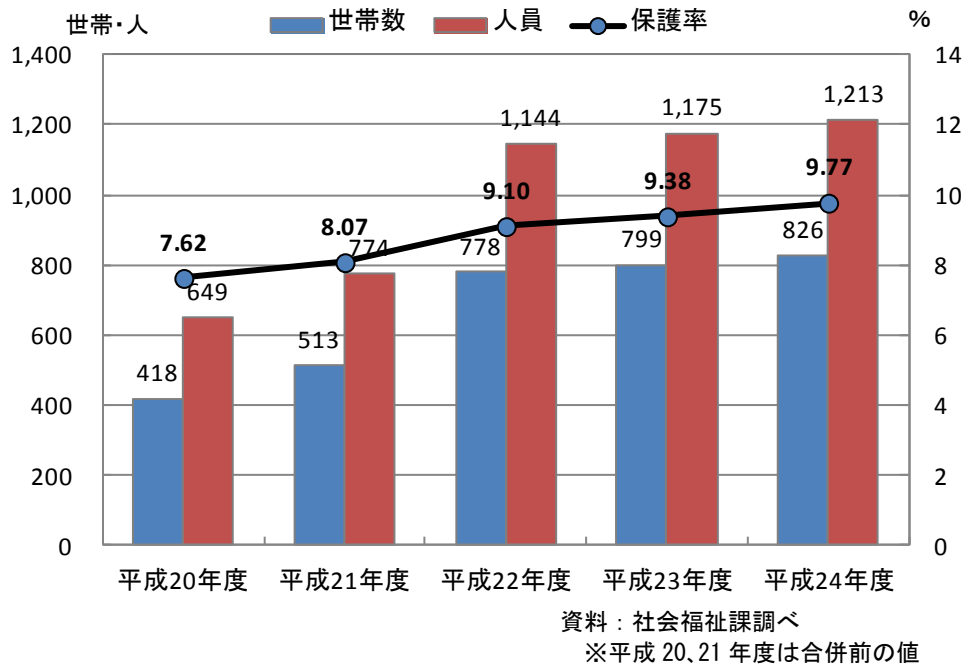
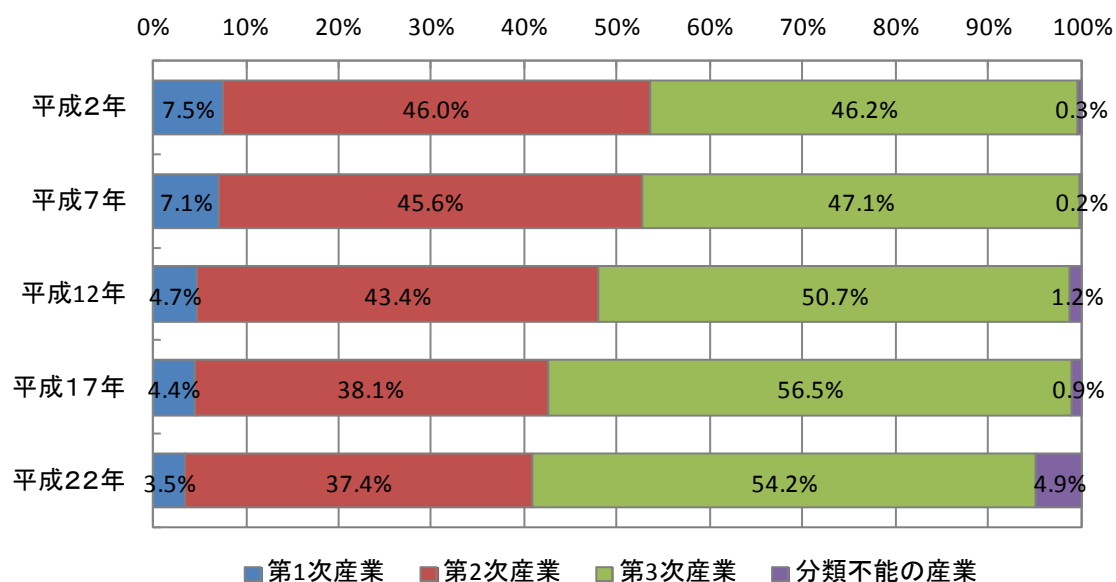


図 生活保護の状況

(3) 産業動態

①産業別就業者数の推移

国勢調査による平成 22 年の産業別就業者数の割合は、第 1 次産業 3.5%、第 2 次産業 37.4%、第 3 次産業 54.2%であり、第 3 次産業が半数を超えています。平成 2 年からの推移をみると第 3 次産業の割合は増加しており、第 1 次産業、第 2 次産業の割合はともに減少を続けています。



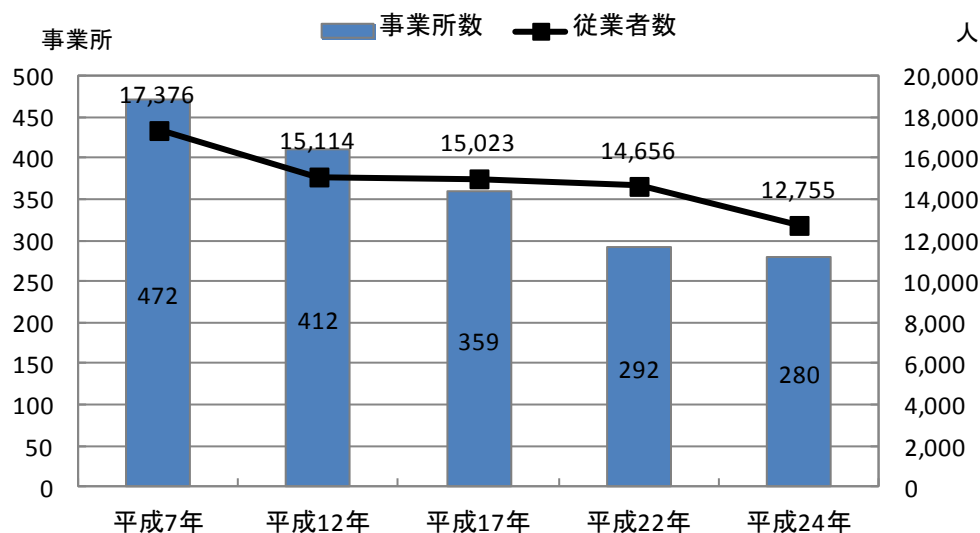
資料：各年国勢調査（※現市域の合算値）

図 産業別就業者の推移

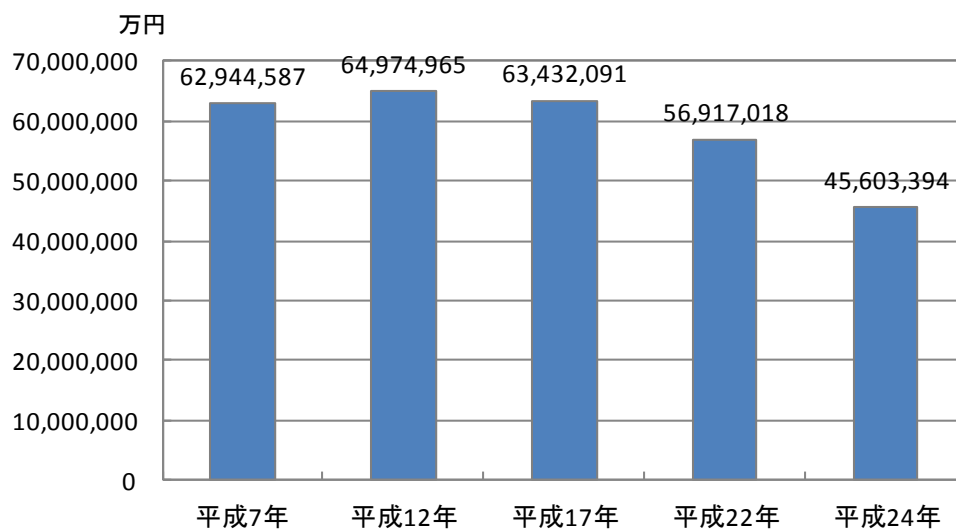
②工業の推移

工業統計調査による平成 24 年の事業所数は 280、従業者数は 12,755 人で、平成 7 年以降、減少が続いています。製造品出荷額等についても、平成 12 年の約 6,500 億円をピークに減少し、平成 24 年には 4,600 億円弱となっています。

【事業所数・従業者数】



【製造品出荷額等】



資料：各年工業統計調査（※現市域の合算値）

図 工業の推移

③商業の推移

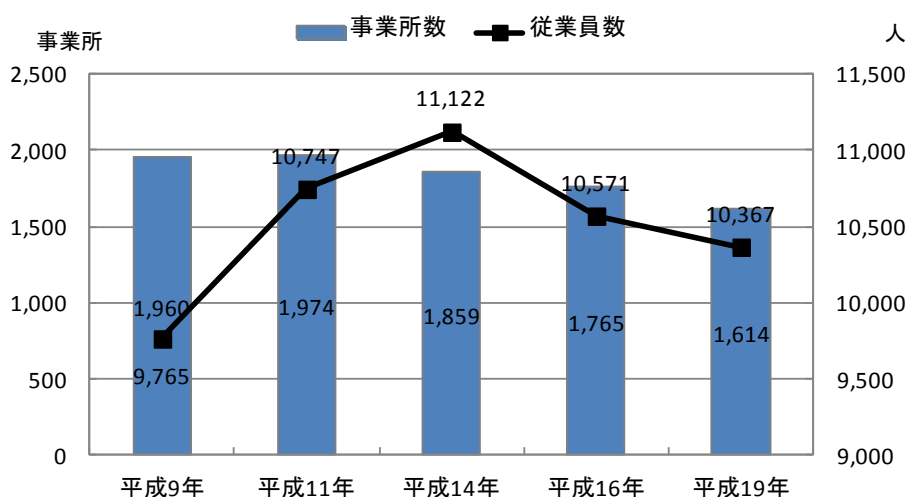
商業統計による平成19年の事業所数は1,614（卸売業265、小売業1,349）、従業者数は10,367人（小売業8,613人、卸売業1,754人）、商品販売額は約2,200億円です。平成11年以降事業所数は減少傾向が続き、従業者数も平成14年以降減少している。商品販売額は、平成9年以降減少傾向にあったが、平成19年には若干回復しています。

表 工業の推移

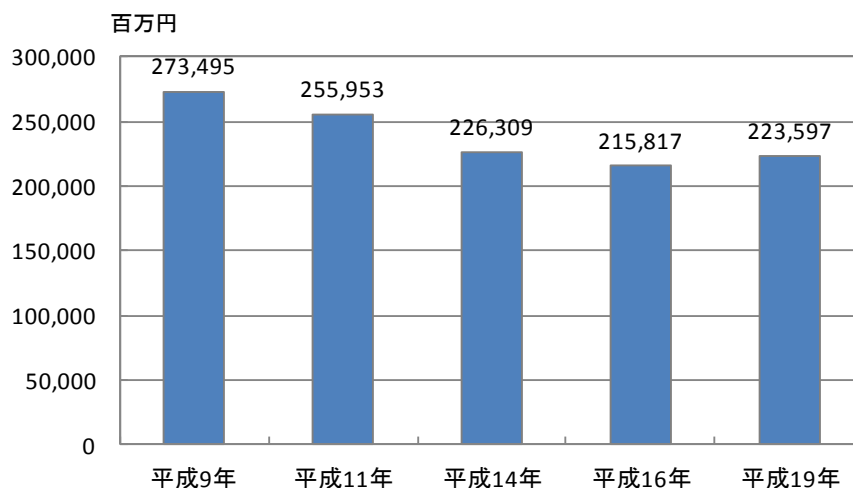
	合計			卸売業			小売業		
	事業所数	従業員数 (人)	年間販売額 (百万円)	事業所数	従業員数 (人)	年間販売額 (百万円)	事業所数	従業員数 (人)	年間販売額 (百万円)
平成9年	1,960	9,765	273,495	290	1,978	136,995	1,670	7,663	135,120
平成11年	1,974	10,747	255,953	310	2,065	116,707	1,664	8,682	137,872
平成14年	1,859	11,122	226,309	299	1,910	95,047	1,560	9,212	130,062
平成16年	1,765	10,571	215,817	293	1,775	82,406	1,472	8,796	132,493
平成19年	1,614	10,367	223,597	265	1,754	89,196	1,349	8,613	126,881

資料：各年商業統計調査（※現市域の合算値）

【事業所数・従業者数（合計）】



【年間販売額（合計）】



資料：各年商業統計調査（※現市域の合算値）

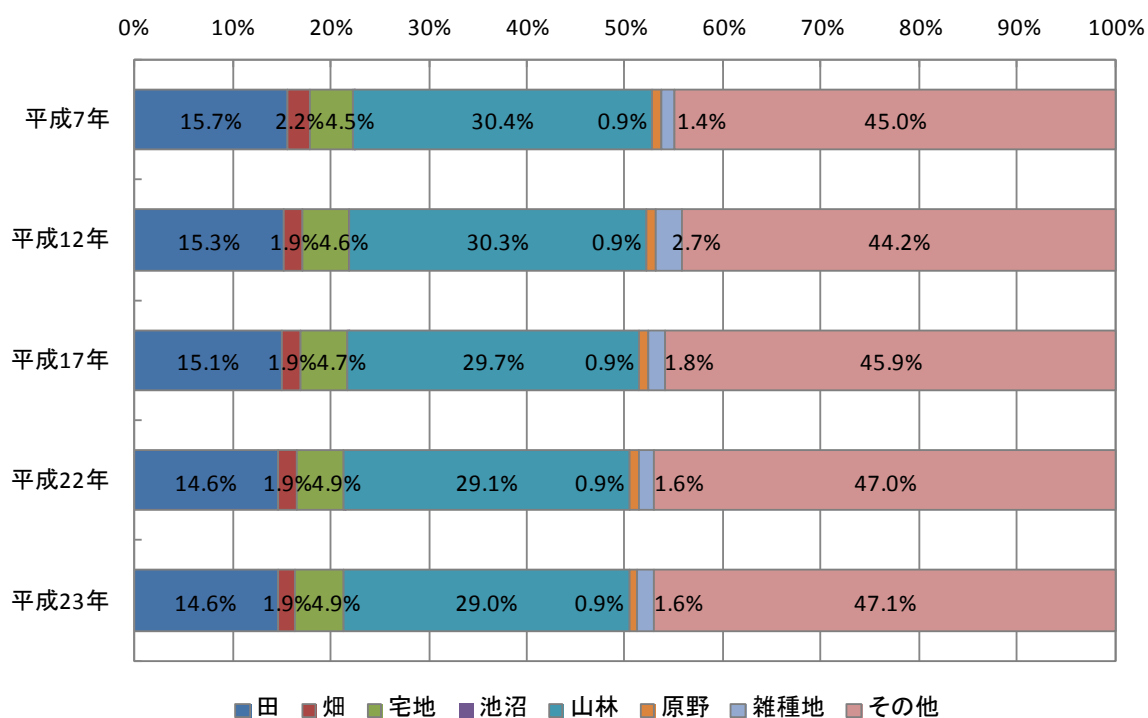
図 商業の推移

(4) 土地利用

①土地利用の推移

土地利用の種類については、平成 23 年時点で、田、畑、池沼、山林といった自然的土地利用が市域の半数近くを占めています。平成 7 年以降の土地利用の推移をみると、自然的土地利用が漸減する一方、宅地は漸増しています。

図 土地利用種類別面積の推移



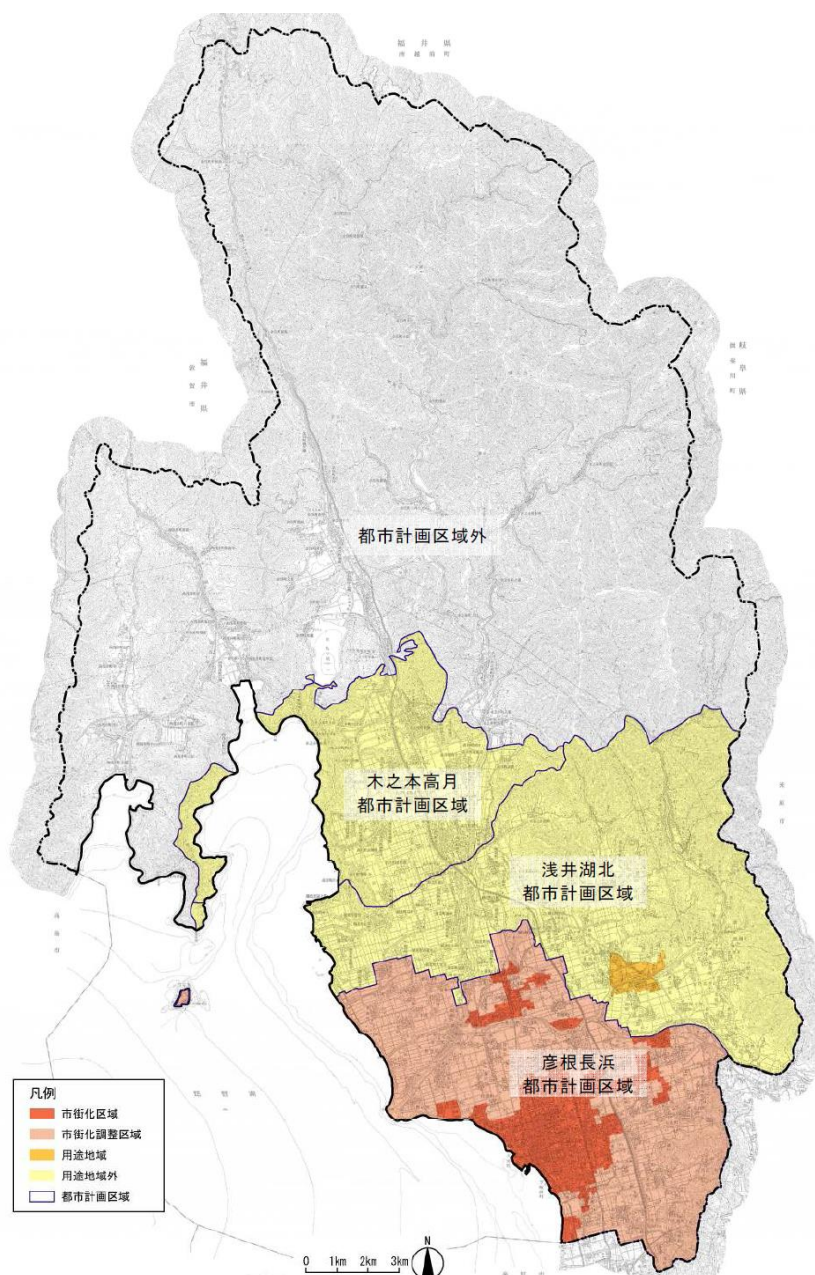
※「その他」は墓地、道路、保安林、水道用地、水路、寺社境内、公共ため池、公園等

資料：滋賀県統計書

②都市計画区域、用途地域

本市は彦根長浜都市計画区域（旧長浜市、旧びわ町、旧虎姫町）、浅井湖北都市計画区域（旧浅井町の一部、旧湖北町）、木之本高月都市計画区域（旧木之本町の一部、旧高月町）と都市計画区域外（旧浅井町の山間部、旧木之本町の山間部、旧西浅井町、旧余呉町）とに区分されます。（平成 24 年 3 月 31 日現在）

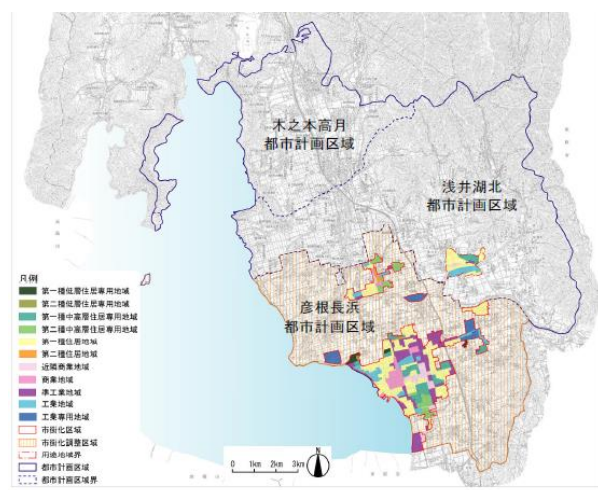
彦根長浜都市計画区域は市街化区域と市街化調整区域に線引きされており、市街化区域には用途地域が指定されています。浅井湖北都市計画区域と木之本高月都市計画区域は非線引き都市計画区域です。浅井湖北都市計画区域の一部に用途地域が指定されています。



資料：都市計画課

図 都市計画区域図

表 各都市計画区域の概要



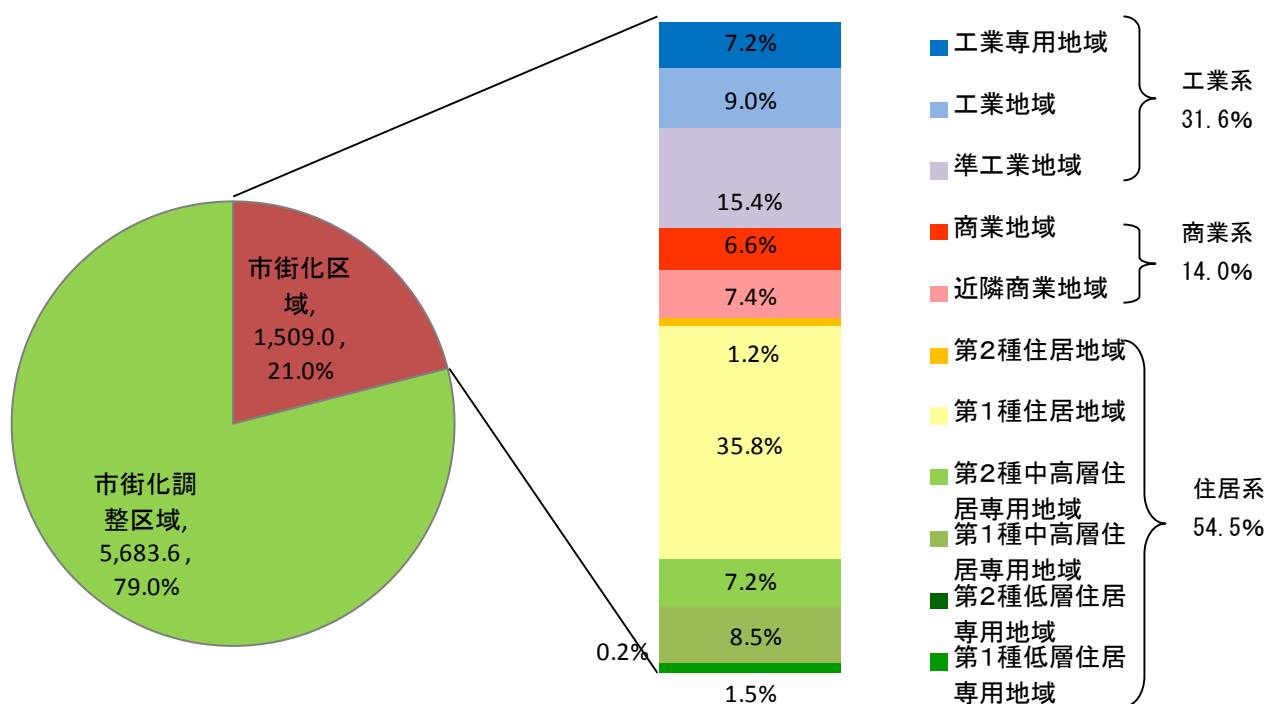
資料：都市計画 MP

彦根長浜都市計画区域		面積(ha)	割合
		7,193.0	100.0%
市街化区域		1,509.0	21.0%
住居系	第1種低層住居専用地域	22.6	0.3%
	第2種低層住居専用地域	2.9	0.0%
	第1種中高層住居専用地域	129.0	1.8%
	第2種中高層住居専用地域	108.9	1.5%
	第1種住居地域	540.4	7.5%
	第2種住居地域	18.1	0.3%
	近隣商業地域	111.4	1.5%
	商業地域	99.9	1.4%
	準工業地域	231.8	3.2%
	工業地域	135.4	1.9%
	工業専用地域	109.0	1.5%
市街化調整区域		5,683.6	79.0%

浅井湖北都市計画区域		面積(ha)	割合
		8,788.0	100.0%
用途地域あり		155.5	1.8%
住居系	第1種中高層住居専用地域	24.3	0.3%
	第1種住居地域	83.2	0.9%
商業系	近隣商業地域	7.2	0.1%
	準工業地域	3.8	0.0%
工業系	工業地域	37.0	0.4%
用途地域なし		8,632.5	98.2%

木之本高月都市計画区域		面積(ha)	割合
		4,250.0	100.0%
用途地域なし		4,250.0	100.0%

資料：長浜市統計書
都市計画現況調査



資料：長浜市統計書
都市計画現況調査

図 市街化区域内の用途地域割合

③D I D地区の状況

平成 22 年現在、長浜市中心部の 6.5 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 26.2%にあたる 32,528 人が人口集中地区内に居住しています。

表 人口集中地区（D I D）の推移

	面積 (k m ²)	人口 (人)	人口密度 (人/k m ²)
昭和35年	2.3	21,830	9,491.3
昭和40年	2.6	21,594	8,305.4
昭和45年	2.6	20,715	7,967.3
昭和50年	3.9	22,987	5,894.1
昭和55年	4	23,141	5,785.3
昭和60年	4.3	23,012	5,351.6
平成2年	4.6	23,242	5,052.6
平成7年	5.5	27,686	5,024.7
平成12年	5.6	28,562	5,082.2
平成17年	6	31,113	5,202.8
平成22年	6.5	32,528	5,027.5

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

平成 22 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) 平成 22 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平成 17 年国勢調査時に 5,000 人以上を有すること

資料：各年国勢調査



資料：長浜市統計書

図 平成 22 年 人口集中地区地図

④宅地開発状況

宅地開発状況（民間）

宅地開発状況（公共）

図 土地区画整理事業実施箇所（旧長浜市）



図 土地区画整理事業実施箇所（旧湖北町）



⑤地価

住宅地、商業地の地価はいずれも下降傾向にあります。地域別では、市南部が市北部よりも相対的に高くなっています。

表 地価公示価格の推移

	標準地番号 (H26)	所在及び地番	価格く(円/㎡)			増減率(%)
			H20	H23	H26	H23→H26
住宅地	長浜1	神照町字上神子487番13	65,900	62,200	57,500	▲7.6
	長浜2	木之本町木之本字十禅神1243番外	26,500	25,000	23,800	▲4.8
	長浜3	下坂浜町字西畑102番	48,300	45,900	44,500	▲3.1
	長浜4	宮司町字東谷寺965番31	65,000	62,000	60,600	▲2.3
	長浜5	朝日町字五反田1206番	74,500	71,300	71,300	0.0
	長浜6	相撲町字堂前877番15	54,800	50,900	49,100	▲3.5
	長浜7	祇園町字十ノ坪140番9	59,900	56,000	53,901	▲3.7
	長浜8	八島町字野上99番19			31,300	
	長浜9	酢字正法196番2外	16,100	15,200	14,500	▲4.6
	長浜10	三川町字東川809番外		19,200	17,800	▲7.3
	長浜11	木之本町黒田字田町982番	15,600	14,800	14,200	▲4.1
	長浜12	湖北町河毛字東堀1265番	17,100	16,400	15,900	▲3.0
	長浜13	高月町高月字前田1653番2	31,700	30,100	29,100	▲3.3
	長浜14	高月町馬上字西良1572	13,700	13,100	12,700	▲3.1
	長浜15	小沢町字村ノ西472番外			16,800	
	長浜16	七条町字郷堀967番1			24,100	
	長浜17	下八木町字村中574番1			11,000	
	長浜18	曾根町字御館1490番15			27,200	
商業地	長浜5-1	南呉服町字中鞆306番3外	137000	127000	123,000	▲3.1
	長浜5-2	大宮町142番	90000	84000	82,000	▲2.4
	長浜5-3	高田町字西毛124番2	102000	96300	93,400	▲3.0
	長浜5-4	木之本町木之本字横田1559番	42100	39800	37,700	▲5.3
	長浜5-5	内保町字堂ノ東2433番1外	36800	34500	33,200	▲3.8
	長浜5-6	大寺町字細田1045番2外	31200	29100	27,700	▲4.8
	長浜5-7	八幡中山町字西蓮庵1176番2外	70,900	66000	63,700	▲3.5
	長浜5-8	高月町高月字馬所目1172番1	38300	36200	35,100	▲3.0

資料：地価公示

(5) 都市基盤

① 下水道整備状況

本市の生活排水は、地域の特性に応じ、公共下水道（分流式）、農村下水道及び浄化槽の設置により処理されています。公共下水道の普及率は %、農村下水道の普及率は % となっています。

表 公共下水道整備状況（琵琶湖流域下水道（東北部処理区）関連公共下水道）

平成 25 年 3 月 31 日現在

【汚水】

	全体計画 整備面積 A (ha)	事業計画 整備面積 B (ha)	H24 年度末状況		備考
			整備面 積C (ha)	整備率 C/A	
長浜市（旧長浜市）	3,439.1	2,753.3	2,344.7	68.2%	特環含む 供用済
（旧虎姫町）	334.8	265.6	229.9	68.7%	特環含む 供用済
（旧湖北町）	417.3	200.9	155.6	37.3%	供用済
（旧高月町）	515.0	476.4	465.6	90.4%	特環含む 供用済
（旧木之本町）	321.7	321.7	321.1	99.8%	特環

【雨水】

	全体計画 整備面積 A (ha)	事業計画 整備面積 B (ha)	H24 年度末状況			H24 末整備率対 全体比率 E/A
			分流雨 水C (ha)	都市下水 路D (ha)	計 E (ha)	
長浜市	2,938.2	325.6	100.6		100.6	3.4%

公共下水道の普及状況

資料：滋賀県ホームページ

区分	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
処理区域面積 (ha) A	2,343.1	2,343.1	3,381.9	3,438.0	3,446.0
行政区域内人口 (人) B	85,093	84,872	126,039	125,523	124,802
処理区域内人口 (人) C	72,305	72,195	96,440	96,271	97,390
処理区域化内水洗化人口 (人) D	65,146	64,559	84,179	86,530	88,034
処理区域内世帯数 (世帯) E	26,473	26,735	35,124	35,407	36,106
処理区域内水洗化世帯数 (世帯) F	24,129	23,803	30,321	31,639	32,456
普及率 (%) C/B	85.0	85.1	76.5	76.7	78.0
水洗化率[人口] (%) D/C	90.1	89.4	87.3	89.9	90.4
水洗化率[世帯] (%) F/E	91.1	89.0	86.3	89.4	89.9

各年度末現在

※平成21年度より、旧6町分を含む

上下水道課調べ

農村下水道整備率

区分	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
処理区域面積 (ha) A	497.1	497.1	1,649.0	1,649.0	1,597.0
行政区域内人口 (人) B	85,093	84,813	126,039	125,523	124,802
処理区域内人口 (人) C	12,206	12,009	29,383	28,605	28,845
処理区域化内水洗化人口 (人) D	11,638	11,515	27,298	27,303	25,730
処理区域内世帯数 (世帯) E	3,454	3,387	8,813	8,766	8,636
処理区域内水洗化世帯数 (世帯) F	3,101	3,143	8,246	8,395	8,275
普及率 (%) C/B	14.3	14.2	23.3	22.8	21.5
水洗化率[人口] (%) D/C	95.4	95.9	92.9	95.4	95.8
水洗化率[世帯] (%) F/E	89.8	90.1	93.6	95.8	95.8

各年度末現在

※平成21年度より、旧6町分を含む

上下水道課調べ

②都市公園の状況

本市には、地域の特徴を生かした大規模公園として、豊公園、奥びわスポーツの森、神照運動公園、姉川緑地などがあります。また、豊公園、神照運動公園、奥びわスポーツの森は広域避難場所として指定されています。

本市の都市公園は彦根長浜都市計画区域内に全て設置されています。

表 都市公園の整備状況

種別	箇所数	都市計画決定面積 (ha)	供用開始 (現況) 面積 (ha)
街区公園	25	3.92	3.92
近隣公園	2	5.40	5.40
地区公園	1	8.80	6.70
総合公園	2	36.90	36.90
風致公園	4	133.80	81.99
都市緑地	4	305.90	22.47
墓園	1	9.60	9.60
合計	38	504.32	504.32

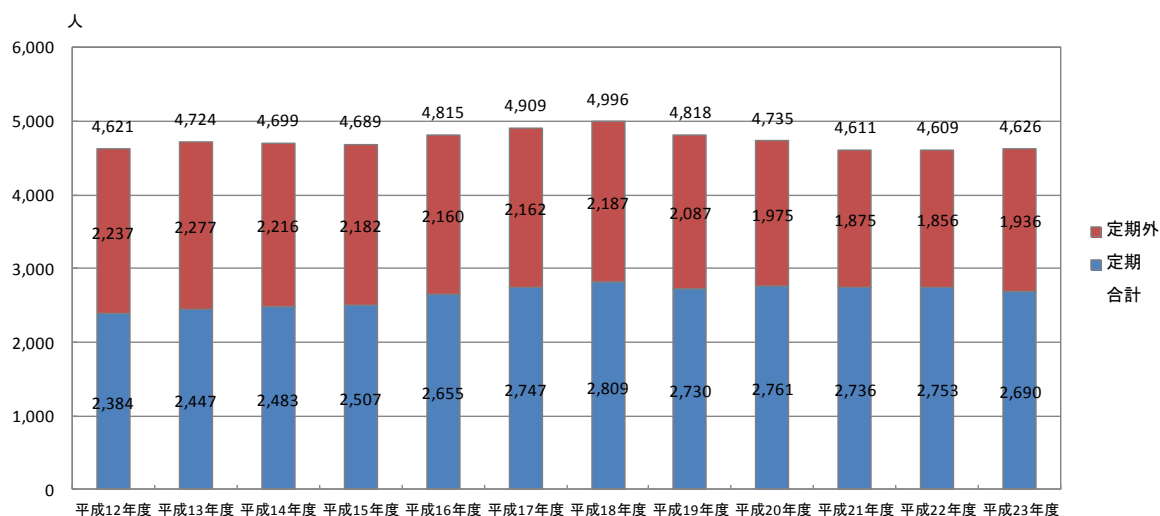
	種別	名称	面積(ha)
住区基幹公園	街区公園	あけぼの公園	0.10
	街区公園	南小足公園	0.10
	街区公園	緑ヶ丘公園	0.10
	街区公園	新庄公園	0.10
	街区公園	殿町公園	0.10
	街区公園	相撲公園	0.10
	街区公園	東高田公園	0.10
	街区公園	勝公園	0.10
	街区公園	千草公園	0.13
	街区公園	大成亥公園	0.27
	街区公園	弥高町公園	0.10
	街区公園	相撲西公園	0.18
	街区公園	弥高北公園	0.32
	街区公園	さいかち公園	0.25
	街区公園	勝東公園	0.15
	街区公園	勝中央公園	0.41
	街区公園	勝西公園	0.14
	街区公園	南高田公園	0.10
	街区公園	四ツ塚みらい公園	0.15
	街区公園	田村辻町公園	0.40
	街区公園	金屋公園	0.07
	街区公園	大通寺公園	0.45
都市基幹公園	近隣公園	長浜中央公園	0.41
	近隣公園	加納白山公園	1.10
	地区公園	神照運動公園	6.70
その他公園	総合公園	豊公園	15.60
	総合公園	奥びわスポーツの森	21.30
	墓園	松の岩墓地公園	9.60
	緑地	姉川緑地	5.45
	緑地	琵琶湖湖岸緑地	15.52
	緑地	舟町公園	0.10
	緑地	琵琶湖湖岸緑地(細江地区)	1.40
	風致公園	八条山公園	11.30
	風致公園	神田山公園	11.60
	風致公園	虎御前山公園	3.09
	風致公園	石田山公園	56.00

資料：都市計画決定面積：みどりの基本計画（時点不明）

供用面積：長浜市統計書（平成25年3月31日現在）

③JR 長浜駅の利用者数の推移

J R長浜駅の 1 日平均乗車人員は、5,000 人弱で推移しています。平成 12 年以降増加傾向にありましたが、平成 18 年をピークに微減、ないしは横ばいの状況です。



資料：滋賀県統計書

図 JR 長浜駅の 1 日平均乗車人員の推移

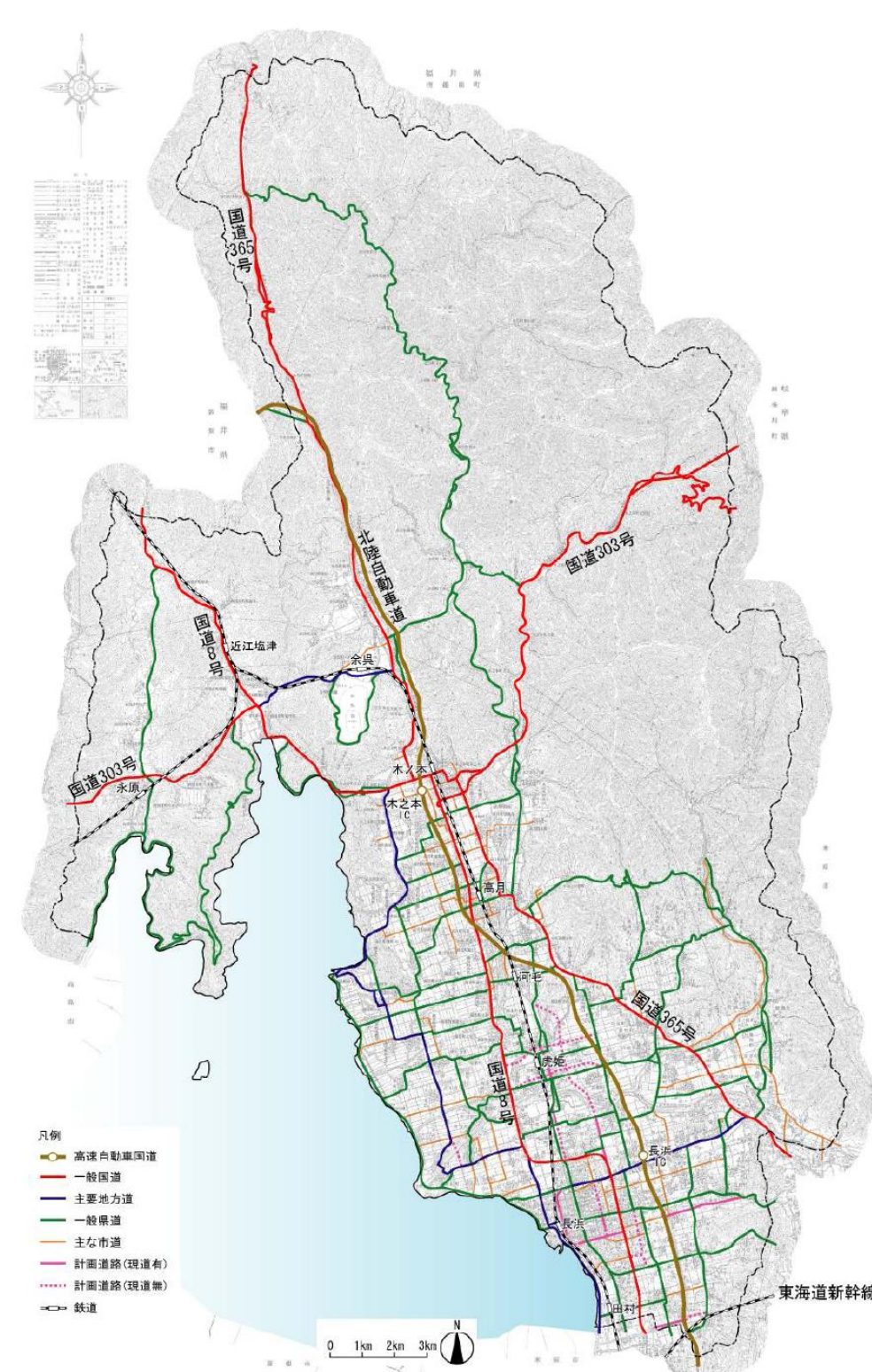
④広域交通体系

鉄道については、北陸本線が南北に走り、米原駅で東海道本線、東海道新幹線と連絡しています。また、近江塩津駅で北陸本線から湖西線が分岐し、京都方面と結ばれています。

高速道路については、北陸自動車道が南北に貫き、名神高速道路米原ジャンクションを経て、京阪神方面・名古屋方面と連絡しています。市域には長浜インターチェンジと木之本インターチェンジが設置されているほか、2つのインターチェンジの間に（仮称）小谷城スマートインターチェンジの設置が予定されています。（平成 29 年 春供用開始予定）

一般道については、国道 8 号、国道 365 号が主要な幹線道路として市域の南北を連絡しています。

図 湖北地域広域交通体系図



資料：都市計画マスタープラン H25.3 改定版資料編

(6) その他

①犯罪発生件数

平成 25 年の市内での刑法犯罪認知数は、1,331 件、人口犯罪率は 1 万人あたりの犯罪率は 107.9 です。近年、犯罪数、犯罪率ともに増加の傾向がみられます。

表 犯罪認知件数の推移

	平成23年	平成24年	平成25年	平成25年 滋賀県
年間犯罪認知件数	1,059	1,276	1,331	15,448
犯罪率	86.9	104.7	107.9	108.8
県内順位（犯罪件数）	4	4	4	
県内順位（犯罪率）	12	6	5	

※犯罪率：人口 1 万人当たりの刑法犯認知件数。

算定に用いた人口は、同年 3 月現在の住民基本台帳による

資料：滋賀県ホームページ

②地震被害想定総括表

本市に係る地震被害としては、下表のとおり、琵琶湖西岸断層帯地震や柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯地震等で多くの建物被害と人的被害の生じることが想定されています。さらに、柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯地震について、液状化を考慮した場合には、市全体の建物の 23.1%に当たる 57,911 棟が全壊すると想定されています。

表 地震想定被害総括表

項目			琵琶湖西 岸断層帯 地震	花折断 層帯地 震	柳ヶ瀬・ 関ヶ原 断層帯 地震	鈴鹿 西縁 断層帯	市内直 下型地 震	東南 海・南海 地震
建物 被害	全壊棟数（棟）		3,003	48	13,393	494	3,825	0
人的 被害	死者数 （人）	早朝 5:00	153	2	1,028	39	194	0
		昼間 15:00	102	2	685	26	129	0
		夕刻 18:00	126	2	846	32	160	0
	重傷者 （人）	早朝 5:00	270	4	854	51	302	0
		昼間 15:00	180	3	584	34	201	0
		夕刻 18:00	222	4	721	42	249	0
	負傷者（人）		15,724	2,164	16,820	6,721	15,921	24
	避難者数（人）		6,679	5,016	16,176	4,503	6,937	254

資料：長浜市地域防災計画（平成 25 年 3 月修正）



資料：長浜市耐震改促進計画
(平成 20 年 3 月策定)

Ⅱ-2. 長浜市の住生活事情

※住宅・土地統計調査によるデータについて

住宅・土地統計調査の調査区は各年とも長浜市のみのため、合併した町の数値は含んでいません。

(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平成 20 年の住宅数は、33,040 戸、空き家は 4,250 戸、となっています。空き家率は 12.9%で、滋賀県の平均とほぼ同様です。

表 住宅数の状況

	平成10年	平成15年	平成20年
住宅総数	20,830	23,000	33,040
空き家	1,960	3,410	4,250
空き家率	9.4%	14.8%	12.9%

資料：各年住宅・土地統計調査

※各年とも合併した町の数値は含んでいない。

なお、平成 25 年度に市独自で自治会を通じて調査した結果、市内約 40,000 世帯のうち、戸建住宅の空き家が約 2,400 戸あると推定されています。

②住宅の所有関係

住宅の所有関係は、平成 22 年時点で持ち家が住宅に住む一般世帯の 75.6%、主世帯の 76.1%を占め、県平均を上回っています。「公営等の借家」及び「民営借家」は県平均を若干下回っています。

近年、民営の借家の比率が増加しつつあり、平成 22 年には住宅に住む一般世帯の 18.1%を占めるに至っています。給与住宅、公的借家は、平成 17 年以降、実数、割合ともに減少しています。

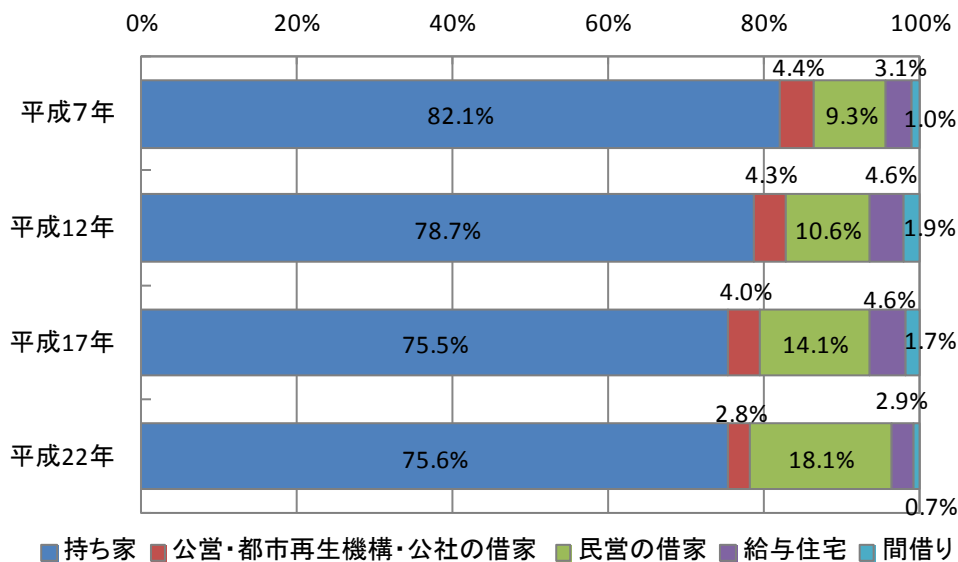
各地区とも持ち家が多く、特に長浜、虎姫、木之本地区以外では 9 割以上が持ち家となっています。長浜地区では民間借家が 3 割弱、虎姫地区では公的借家が 1 割弱、木之本地区では民間借家と公的借家とで 1 割強と持ち家以外の割合も比較的多くなっています。

表 住宅の所有関係

	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年
一般世帯数	35,419	37,947	40,674	42,941
住宅に住む一般世帯数	33,587	36,311	39,148	41,116
持ち家	27,572	28,571	29,565	31,066
公営・都市再生機構・公社の借家	1,484	1,553	1,577	1,136
民営の借家	3,131	3,853	5,535	7,454
給与住宅	1,055	1,657	1,810	1,178
間借り	345	677	661	282

資料：各年国勢調査（※現市域の合算値）

図 所有関係別一般世帯数の推移



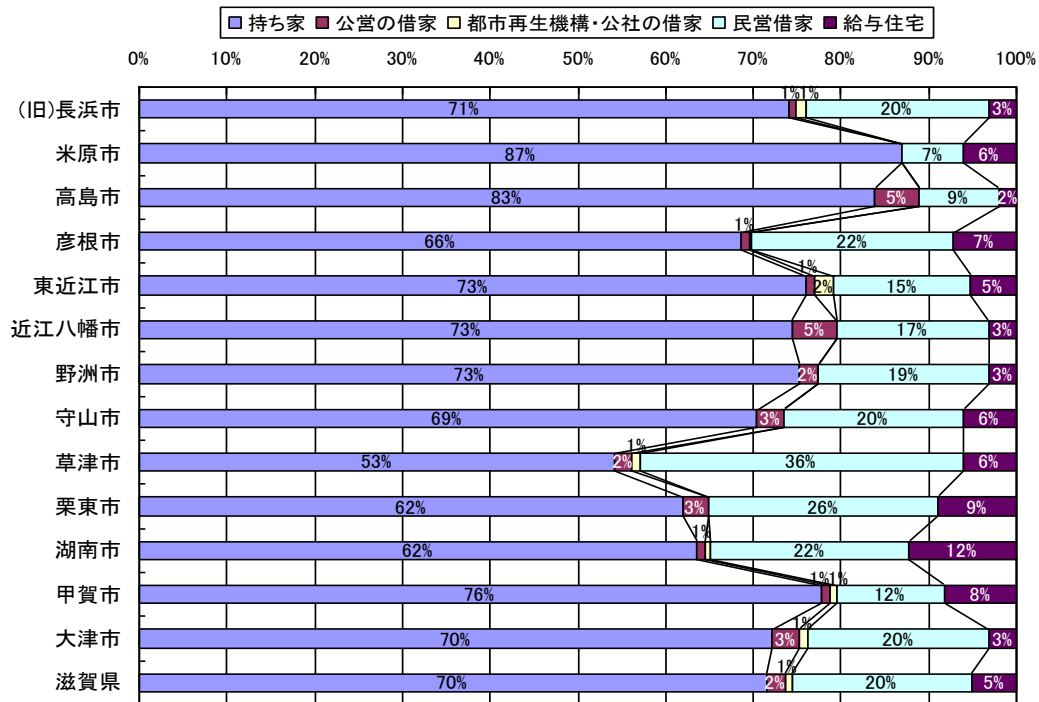
資料：各年国勢調査（※現市域の合算値）

表 住宅の所有関係（地区別）

	主世帯	持家	公営・公社借家	民営借家	給与住宅
長浜市 (構成比)	40,834 100.0%	31,066 76.1%	1,136 2.8%	7,454 18.3%	1,178 2.9%
長浜地区 (構成比)	22,927 100.0%	14,523 63.3%	758 3.3%	6,620 28.9%	1,026 4.5%
浅井地区 (構成比)	3,895 100.0%	3,607 92.6%	0 0.0%	260 6.7%	28 0.7%
びわ地区 (構成比)	2,000 100.0%	1,983 99.2%	0 0.0%	14 0.7%	3 0.2%
虎姫地区 (構成比)	1,772 100.0%	1,504 84.9%	176 9.9%	51 2.9%	41 2.3%
湖北地区 (構成比)	2,376 100.0%	2,290 96.4%	0 0.0%	74 3.1%	12 0.5%
高月地区 (構成比)	2,796 100.0%	2,548 91.1%	15 0.5%	212 7.6%	21 0.8%
木之本地区 (構成比)	2,616 100.0%	2,227 85.1%	142 5.4%	209 8.0%	38 1.5%
余呉地区 (構成比)	1,151 100.0%	1,114 96.8%	23 2.0%	11 1.0%	3 0.3%
西浅井地区 (構成比)	1,301 100.0%	1,270 97.6%	22 1.7%	3 0.2%	6 0.5%
滋賀県 (構成比)	499,194 100.0%	362,724 72.7%	14,922 3.0%	105,452 21.1%	16,096 3.2%

資料：平成22年国勢調査

住宅の所有関係の他市との比較（平成20年住宅・土地統計調査）



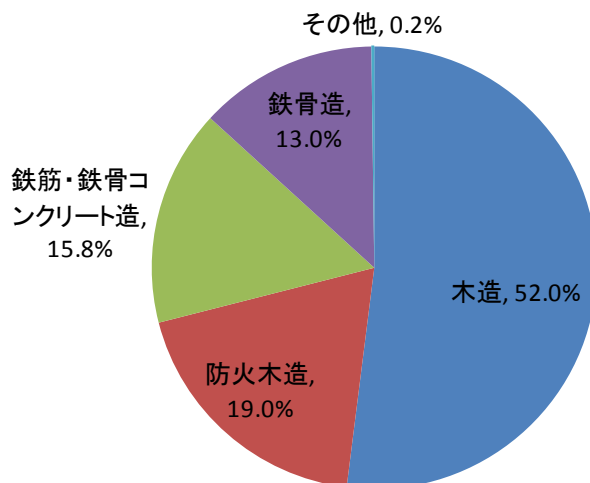
	持ち家		借家 総数		公営借家		機構・公社 借家		民営借家		給与住宅		専用住宅 総数
	数	構成比	数	構成比	数	構成比	数	構成比	数	構成比	数	構成比	数
(旧)長浜市	19,350	71%	6,910	25%	210	1%	280	1%	5,550	20%	870	3%	27,430
米原市	10,650	87%	1,530	13%	20	0.2%			800	7%	710	6%	12,190
高島市	13,610	83%	2,670	16%	750	5%			1,540	9%	390	2%	16,450
彦根市	27,000	66%	12,540	30%	450	1%	90	0.2%	9,100	22%	2,900	7%	41,210
東近江市	27,320	73%	9,030	24%	490	1%	700	2%	5,780	15%	2,050	5%	37,380
近江八幡市	17,040	73%	5,800	25%	1,100	5%			3,970	17%	730	3%	23,210
野洲市	11,800	73%	3,850	24%	290	2%			3,090	19%	470	3%	16,190
守山市	16,800	69%	7,150	29%	620	3%			4,960	20%	1,570	6%	24,500
草津市	27,750	53%	23,220	44%	840	2%	420	1%	18,710	36%	3,250	6%	52,290
栗東市	13,260	62%	7,940	37%	580	3%			5,520	26%	1,830	9%	21,430
湖南市	12,230	62%	7,020	36%	280	1%	120	1%	4,350	22%	2,270	12%	19,690
甲賀市	23,010	76%	6,520	22%	380	1%	200	1%	3,530	12%	2,420	8%	30,080
大津市	84,390	70%	33,070	28%	3,070	3%	1,640	1%	24,280	20%	4,080	3%	120,190
滋賀県	337,300	70%	132,800	28%	10,000	2%	3,900	1%	94,500	20%	24,500	5%	481,400

③住宅の構造・建て方

住宅の構造については、木造が7割を占め、鉄筋・鉄骨コンクリート造と鉄筋造を合わせて3割となっています。

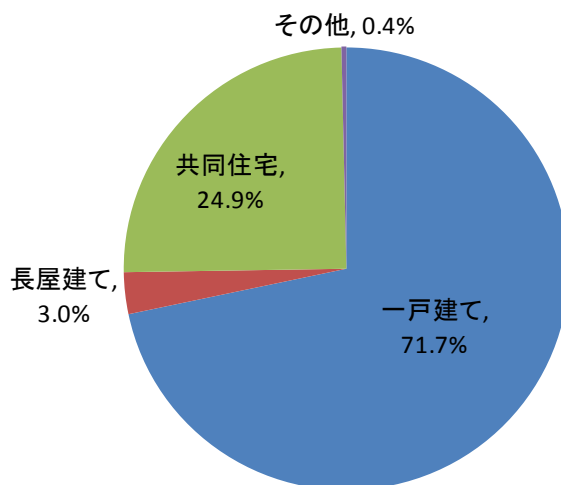
住宅の建て方については、一戸建てが7割を占めています。共同住宅は25%程度、長屋建てはごく少数です。

図 構造別住宅数の推移



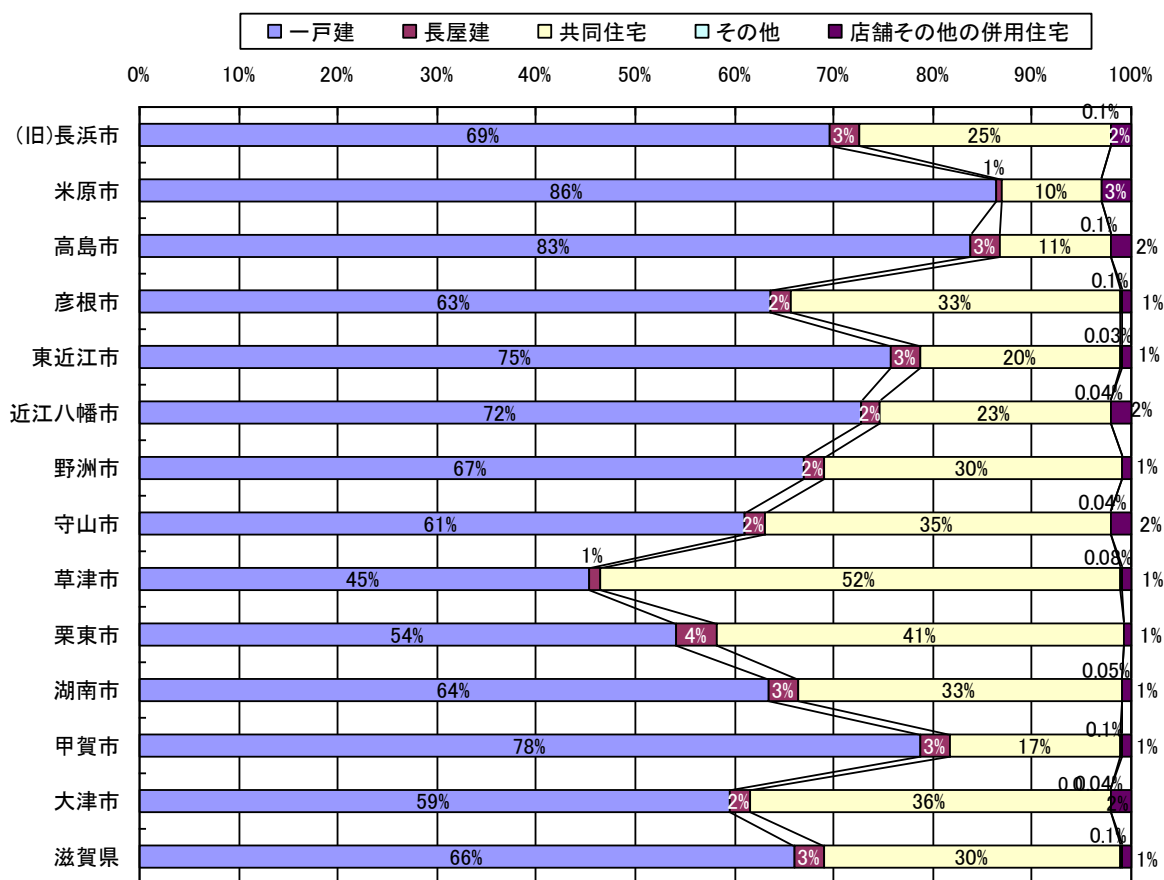
資料：H20 住宅・土地統計調査

図 建て方別住宅数の推移



資料：H20 住宅・土地統計調査

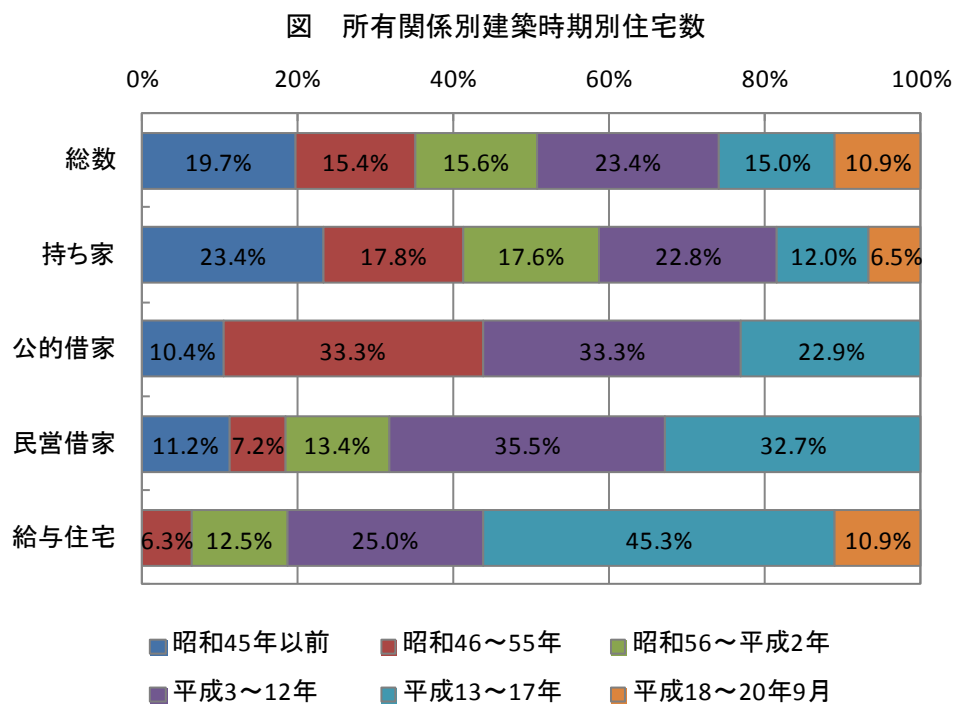
住宅の建て方の他市との比較（平成 20 年住宅・土地統計調査）



	専用住宅		長屋建	構成比	共同住宅	構成比	その他	構成比	合計	店舗ほか 併用住宅	構成比	住宅総数
	一戸建	構成比										
(旧)長浜市	19,500	69%	840	3%	7,060	25%	30	0.1%	27,430	930	2%	28,360
米原市	10,820	86%	80	1%	1,290	10%			12,190	320	3%	12,520
高島市	14,160	83%	480	3%	1,800	11%	10	0.1%	16,450	510	2%	16,960
彦根市	26,580	63%	740	2%	13,860	33%	30	0.1%	41,210	780	1%	41,990
東近江市	28,550	75%	1,110	3%	7,710	20%	10	0.03%	37,380	670	1%	38,040
近江八幡市	17,190	72%	480	2%	5,530	23%	10	0.04%	23,210	560	2%	23,770
野洲市	11,080	67%	250	2%	4,860	30%			16,190	270	1%	16,460
守山市	15,320	61%	390	2%	8,780	35%	10	0.04%	24,500	580	2%	25,080
草津市	23,730	45%	780	1%	27,740	52%	40	0.1%	52,290	720	1%	53,010
栗東市	11,630	54%	910	4%	8,880	41%			21,430	160	1%	21,580
湖南市	12,660	64%	510	3%	6,510	33%	10	0.1%	19,690	180	1%	19,870
甲賀市	23,790	78%	940	3%	5,310	17%	40	0.1%	30,080	590	1%	30,670
大津市	72,960	59%	3,050	2%	44,130	36%	50	0.04%	120,190	2,640	2%	122,830
滋賀県	321,900	66%	12,800	3%	146,400	30%	300	0.1%	481,400	9,900	1%	491,300

④住宅の建築時期

平成 20 年の住宅・土地統計調査によると、新耐震基準（昭和 56 年 5 月施行）以前の住宅が 35.1%を占めています。特に公的借家と持ち家では 4 割を超えています。



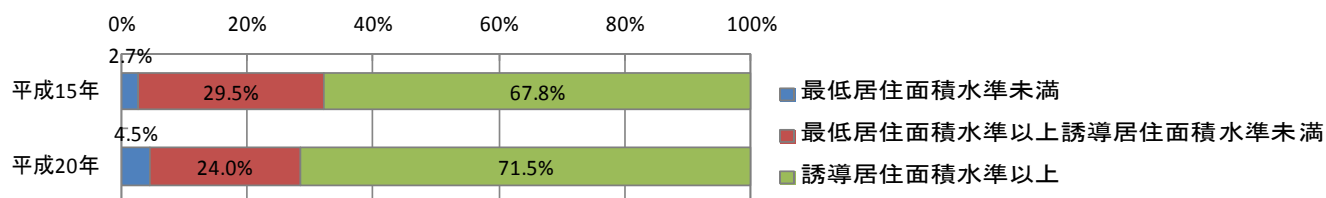
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

⑤住宅の居住水準

平成 20 年住宅・土地統計調査によると、平成 15 年と比べ、誘導居住水準以上の世帯の割合が増加し、誘導居住水準未満の割合は減少する一方、最低居住水準未満の世帯の割合は、4.5%で平成 15 年よりも増加しています。

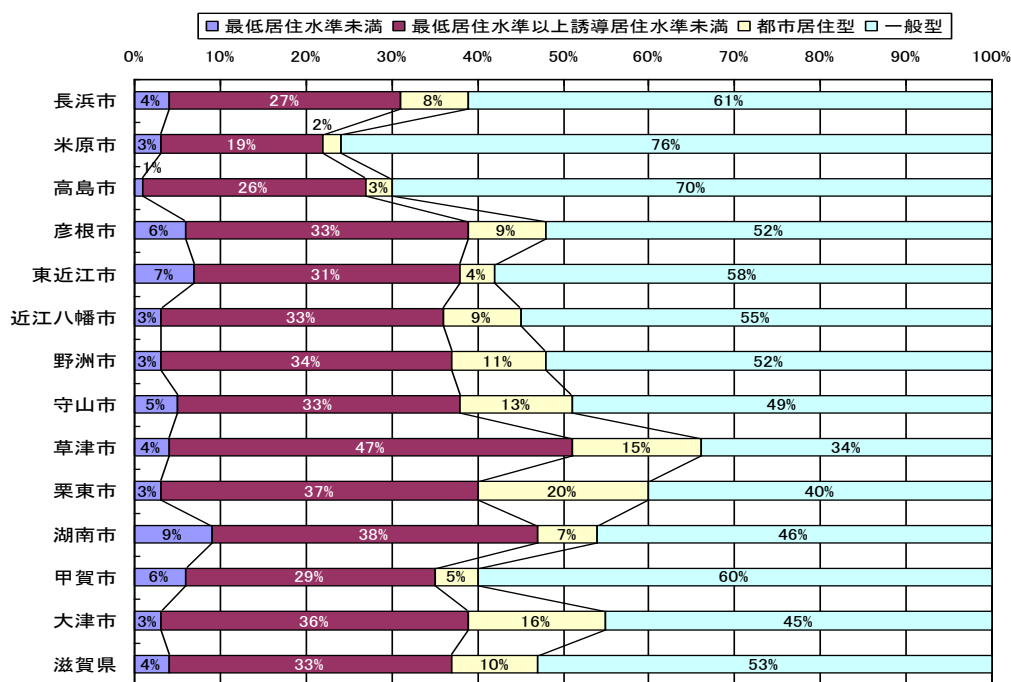
居住水準を家族類型別でみると、60 歳未満の単身世帯に居住水準未満が多くなっています。

図 居住水準別世帯数の推移



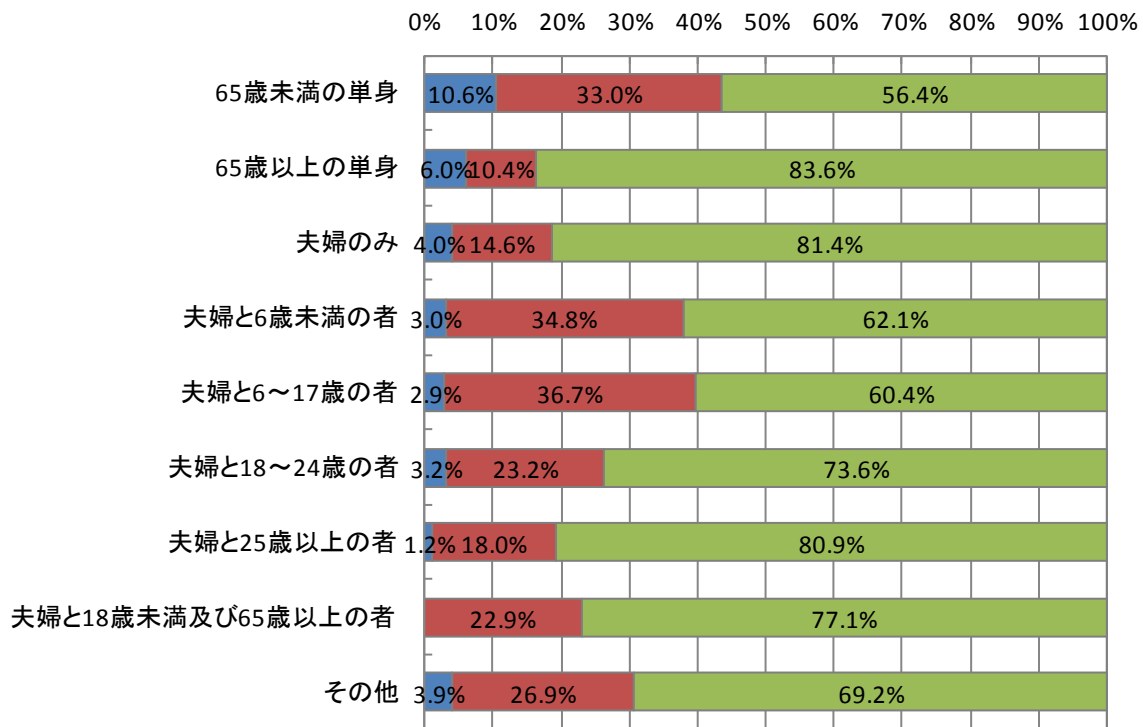
資料：各年住宅・土地統計調査

住宅の居住水準の他市との比較（平成 20 年住宅・土地統計調査）



地区	総世帯	最低居住水準未満世帯	最低居住水準以上		誘導居住水準以上世帯		
			誘導居住水準未満世帯		合計	都市居住型	一般型
長浜市 (構成比)	28,360 100%	1,210 4%	7,710 27%	19,440 69%	2,170 8%	17,270 61%	
米原市 (構成比)	12,520 100%	320 3%	2,430 19%	9,770 78%	240 2%	9,530 76%	
高島市 (構成比)	16,960 100%	230 1%	4,430 26%	12,300 73%	520 3%	11,770 70%	
彦根市 (構成比)	41,990 100%	2,560 6%	13,740 33%	25,690 61%	3,850 9%	21,840 52%	
東近江市 (構成比)	38,040 100%	2,540 7%	11,660 31%	23,840 62%	1,650 4%	22,200 58%	
近江八幡市 (構成比)	23,770 100%	650 3%	7,740 33%	15,380 64%	2,150 9%	13,230 55%	
野洲市 (構成比)	16,460 100%	450 3%	5,540 34%	10,470 63%	1,760 11%	8,710 52%	
守山市 (構成比)	25,080 100%	1,150 5%	8,380 33%	15,550 62%	3,250 13%	12,300 49%	
草津市 (構成比)	53,010 100%	2,000 4%	24,770 47%	26,240 49%	8,120 15%	18,120 34%	
栗東市 (構成比)	21,580 100%	590 3%	8,070 37%	12,920 60%	4,250 20%	8,660 40%	
湖南市 (構成比)	19,870 100%	1,760 9%	7,480 38%	10,630 53%	1,470 7%	9,160 46%	
甲賀市 (構成比)	30,670 100%	1,810 6%	8,780 29%	20,080 65%	1,440 5%	18,630 60%	
大津市 (構成比)	122,830 100%	4,250 3%	44,570 36%	74,010 61%	19,800 16%	54,210 45%	
滋賀県 (構成比)	491,300 100%	20,700 4%	163,900 33%	306,700 63%	51,500 10%	255,200 53%	

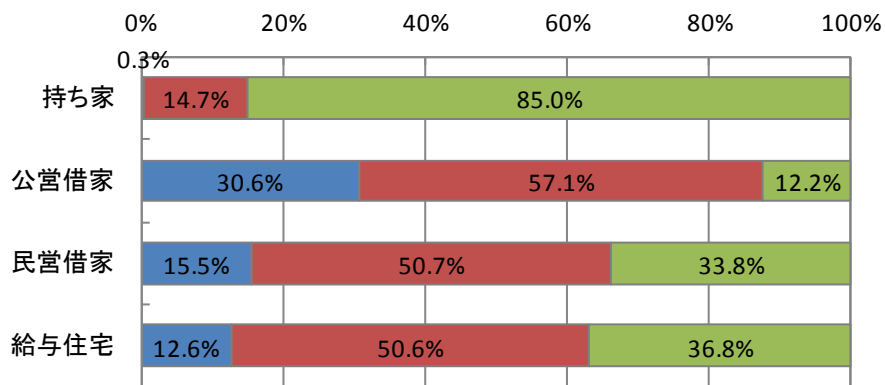
図 家族類型別居住水準



- 最低居住面積水準未満
- 最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満
- 誘導居住面積水準以上

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

図 所有関係別居住水準



- 最低居住面積水準未満
- 最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満
- 誘導居住面積水準以上

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

⑥住宅の規模

住宅の延べ床面積は、平成20年時点で平均 141.81 m²であり、平成15年よりも9.1%増加しています。共同住宅、民営借家等については平成15年よりも減少しています。

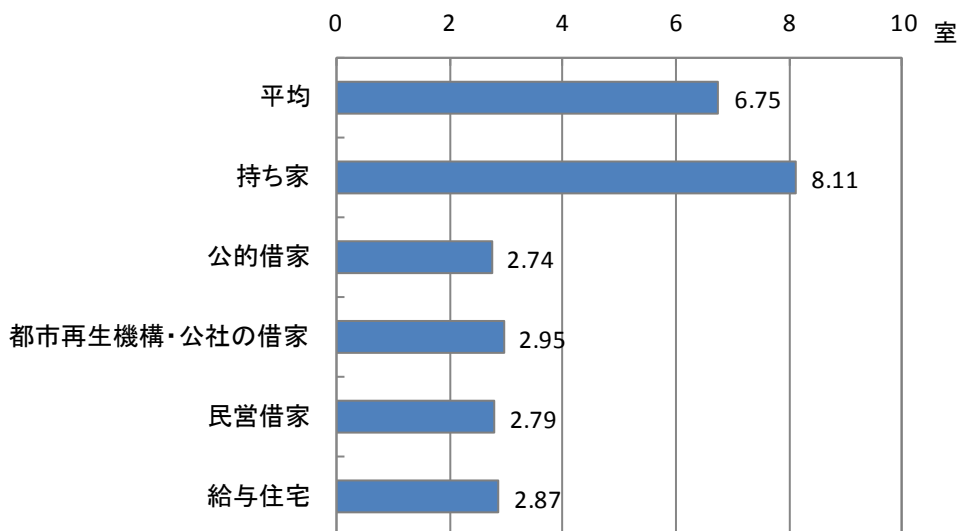
平成20年の1世帯当たり居住室数は、平均 6.75 室で、持ち家は 8.11 室、借家は民営借家 2.79 室などすべて 3 室未満となっています。

表 住宅の延べ床面積

		平成15年	平成20年	増加率 (%)
全体		129.96	141.81	9.1
建て方	一戸建て	160.82	174.45	8.5
	長屋	55.40	64.46	16.4
	共同住宅	48.76	42.65	▲ 12.5
	その他	139.73	165.25	18.3
所有関係	持ち家	160.25	173.67	8.4
	公営の借家	43.87	57.82	31.8
	都市再生機構・公社の借家	33.63	33.08	▲ 1.6
	民営借家	56.63	49.43	▲ 12.7
	給与住宅	45.14	52.99	17.4

資料：各年住宅・土地統計調査

図 1世帯当たり居住室数



資料：平成20年住宅・土地統計調査

⑦住宅の耐震化の状況

長浜市耐震改修促進計画（平成 20 年 3 月策定）において平成 17 年度末における住宅耐震化の状況を推計しています。

総戸数 26,700 戸のうち、昭和 55 年以前に建築された住宅は 11,240 戸（42.1%）、昭和 56 年以降に建築された住宅は 15,460 戸（57.9%）となっています。

昭和 55 年以前に建築された住宅のうち、耐震性が不十分な住宅は 8,220 戸（30.8%）であり、現状における住宅の耐震化は、69.2%となっています。

表 住宅の耐震化の現状

（単位：戸、%）

区 分	総戸数	耐震性不十分戸数（総戸数の内数）			③補強済
		①+②-③	①木 造	②非木造	
昭和 55 年 以 前	11,240 (42.1)	8,220 (30.8)	8,280 (31.0)	440 (1.6)	500 (1.9)
昭和 56 年 以 降	15,460 (57.9)				
合計	26,700 (100.0)	8,220 (30.8)	8,280 (31.0)	440 (1.6)	500 (1.9)

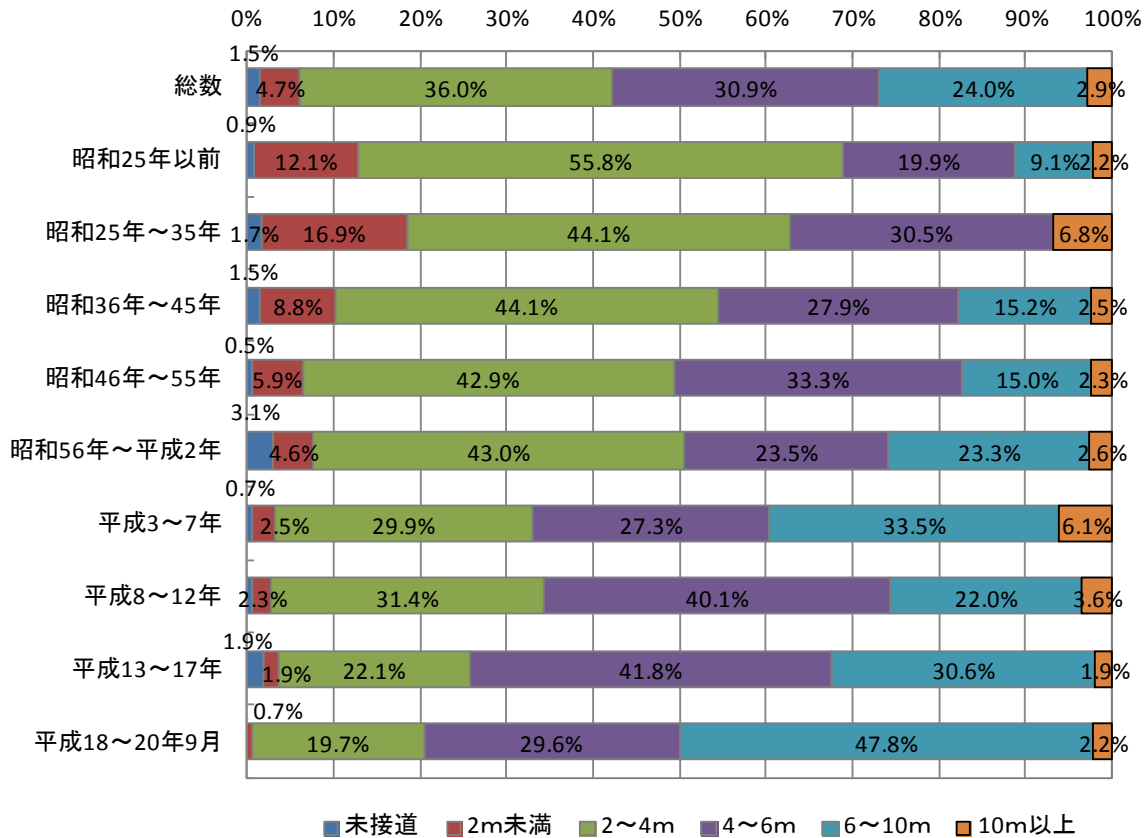
※旧長浜市は平成 10 年、15 年の住宅・土地統計調査、旧びわ町、旧浅井町は平成 15 年の世帯数と固定資産課税台帳から推計

資料：長浜市耐震改修促進計画（平成 20 年 3 月）

⑧敷地の接道状況

敷地の接道状況については、未接道の1.5%をはじめ、接道が4m未満の敷地が4割を超えています。建設時期が古い住宅は4m未満に接道する割合が高くなっています。

図 敷地の接道状況



資料：平成20年住宅・土地統計調査

⑨高齢者等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15年に住宅総数の半数、持ち家の6割が、平成20年には住宅総数の6割、持ち家の7割に増加しています。持ち家に比べ、借家での割合が低い状況です。

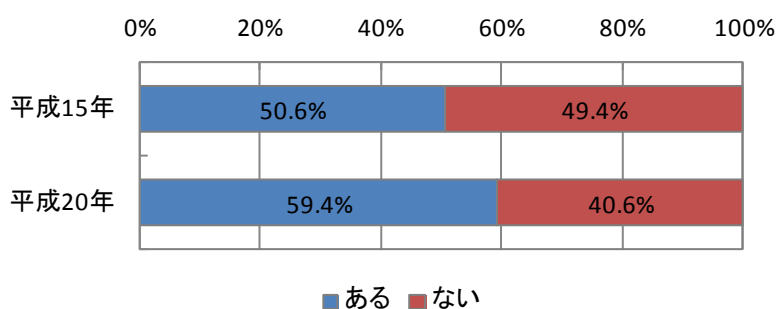
表 高齢者のための設備のある住宅の推移

		平成15年		平成20年	
住宅総数	総数	19,240	100.0%	28,360	100.0%
	ある	9,540	49.6%	16,140	56.9%
	ない	9,300	48.3%	11,030	38.9%
持ち家	総数	12,750	100.0%	19,350	100.0%
	ある	7,920	62.1%	13,700	70.8%
	ない	4,830	37.9%	5,650	29.2%
借家	総数	5,130	100.0%	6,910	100.0%
	ある	1,060	20.7%	1,860	26.9%
	ない	4,060	79.1%	5,050	73.1%

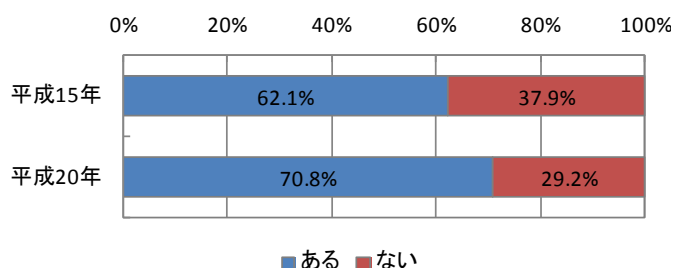
※総数に対する割合

資料：各年住宅・土地統計調査

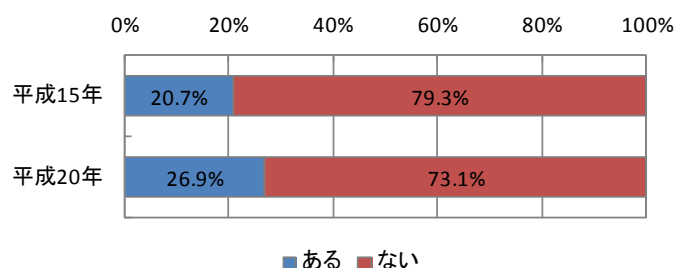
【住宅総数】



【持ち家】



【借家】



※不詳を除く割合

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

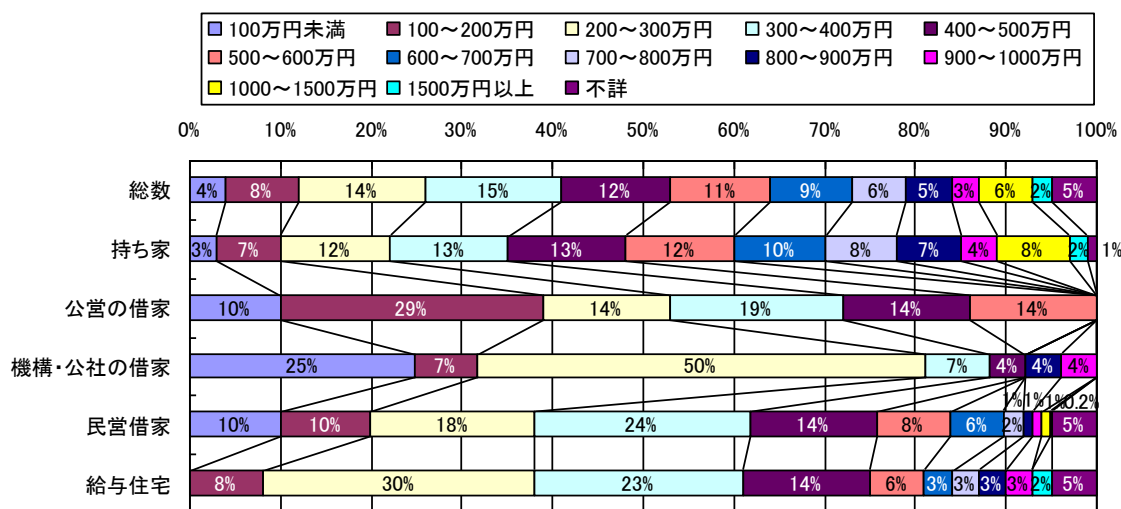
⑩年収別の住宅所有関係

平成 20 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 200 万円以下が 4 割弱を占めています。「民営借家」では 200 万円以下が 2 割となっています。

図 年収別の住宅所有関係

(平成20年住宅・土地統計調査)

	総数		持ち家		公営の借家		機構・公社の借家		民営借家		給与住宅	
	数	構成比	数	構成比	数	構成比	数	構成比	数	構成比	数	構成比
100万円未満	1,240	4%	600	3%	20	10%	70	25%	560	10%	0	0%
100～200万円	2,180	8%	1,470	7%	60	29%	20	7%	560	10%	70	8%
200～300万円	3,840	14%	2,410	12%	30	14%	140	50%	990	18%	260	30%
300～400万円	4,270	15%	2,640	13%	40	19%	20	7%	1,360	24%	200	23%
400～500万円	3,470	12%	2,540	13%	30	14%	10	4%	780	14%	120	14%
500～600万円	3,010	11%	2,480	12%	30	14%	0	0%	450	8%	50	6%
600～700万円	2,470	9%	2,100	10%	0	0%	0	0%	340	6%	30	3%
700～800万円	1,680	6%	1,520	8%	0	0%	0	0%	130	2%	30	3%
800～900万円	1,450	5%	1,350	7%	0	0%	10	4%	60	1%	30	3%
900～1000万円	970	3%	860	4%	0	0%	10	4%	60	1%	30	3%
1000～1500万円	1,630	6%	1,570	8%	0	0%	0	0%	60	1%	0	0%
1500万円以上	460	2%	430	2%	0	0%	0	0%	10	0.2%	20	2%
不詳	1,690	5%	230	1%	0	0%	0	0%	240	5%	30	5%
主世帯総数	28,360	100%	20,200	100%	210	100%	280	100%	5,600	100%	870	100%



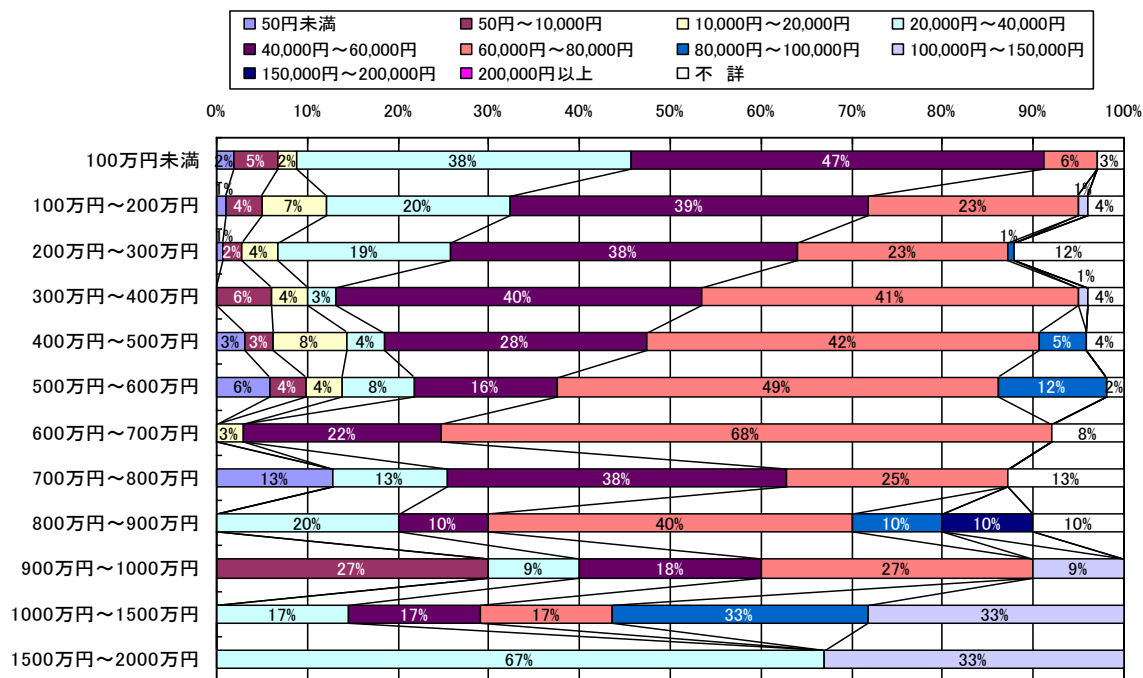
⑪借家に住む世帯の家賃の状況

借家に住む世帯の年収別の家賃の状況は下記のとおりです。

図 年収別家賃の状況

(平成20年住宅・土地統計調査)

(平成20年七七 土地統計調査)														
年収別	借家世帯 総数	家賃内訳												
		50円未満	50円 ～10,000円	10,000円 ～20,000円	20,000円 ～40,000円	40,000円 ～60,000円	60,000円 ～80,000円	80,000円 ～100,000円	100,000円 ～150,000円	150,000円 ～200,000円	200,000円 以上	不詳		
	(構成比)	(構成比)	(構成比)	(構成比)	(構成比)	(構成比)	(構成比)	(構成比)	(構成比)	(構成比)	(構成比)	(構成比)	(構成比)	(構成比)
100万円未満	640 100%	10 2%	30 5%	10 2%	240 38%	300 47%	40 6%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	3 20%	20
100万円～200万円	700 100%	10 1%	30 4%	50 7%	140 20%	270 39%	160 23%	0 0%	10 1%	0 0%	0 0%	0 0%	4 30%	30
200万円～300万円	1,410 100%	10 1%	30 2%	50 4%	270 19%	530 38%	330 23%	10 1%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	12 170%	170
300万円～400万円	1,630 100%	0 0%	100 6%	70 4%	50 3%	650 40%	670 41%	0 0%	20 1%	0 0%	0 0%	0 0%	4 60%	60
400万円～500万円	920 100%	30 3%	30 3%	70 8%	40 4%	260 28%	390 42%	50 5%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	4 40%	40
500万円～600万円	510 100%	30 6%	20 4%	20 4%	40 8%	80 16%	250 49%	60 12%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 10%	10
600万円～700万円	370 100%	0 0%	0 0%	10 3%	0 0%	80 22%	250 68%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	8 30%	30
700万円～800万円	160 100%	20 13%	0 0%	0 0%	20 13%	60 38%	40 25%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	13 20%	20
800万円～900万円	100 100%	0 0%	0 0%	0 0%	20 20%	10 10%	40 40%	10 10%	0 0%	10 10%	0 0%	10 10%	0 0%	10 10%
900万円～1000万円	110 100%	0 0%	30 27%	0 0%	10 9%	20 18%	30 27%	0 0%	10 9%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
1000万円～1500万円	60 100%	0 0%	0 0%	0 0%	10 17%	10 17%	10 17%	20 33%	20 33%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
1500万円～2000万円	30 100%	0 0%	0 0%	0 0%	20 67%	0 0%	0 0%	0 0%	10 33%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
2000万円以上	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
合計	6,640 100%	110 2%	270 4%	280 4%	860 13%	2,270 34%	2,210 33%	150 2%	70 1%	10 0.2%	0 0%	6 6%	390	



⑫高齢者円滑入居賃貸住宅の状況

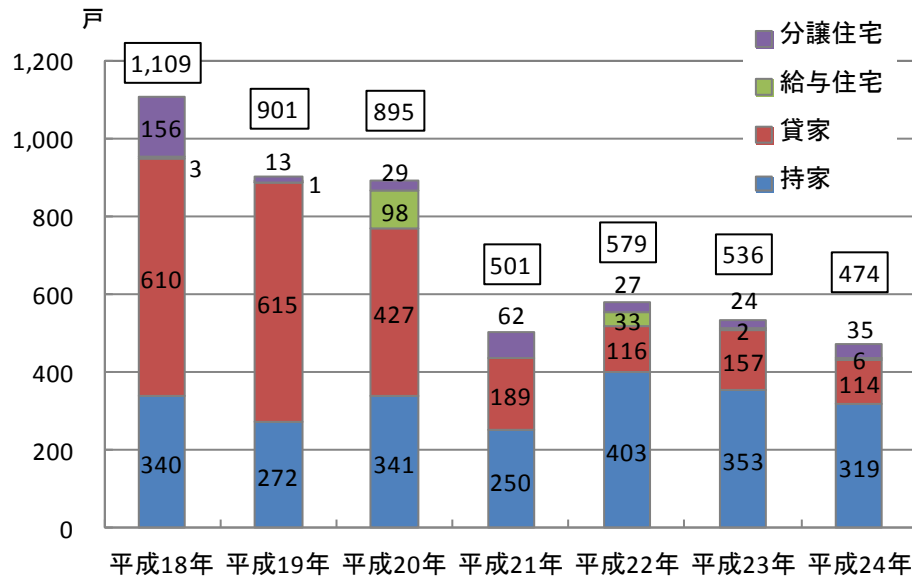
平成 23 年の「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正以前に設けられていた高齢者円滑入居賃貸住宅は・・・

サービス付き高齢者向け住宅については、平成 26 年 6 月 1 日現在、1 住宅、7 戸が登録されています。

※高齢者円滑入居賃貸住宅とは、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅のことです。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、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度は廃止されています。

⑬新築住宅着工動向

住宅の着工総数は、平成 18 年には 1,000 戸を超えていましたが、平成 21 年に貸家の着工が減少して以降、平成 22 年には持ち家の着工増により若干増加しましたが、その後、漸減しています。平成 24 年は 474 戸の着工にとどまっています。



資料：各年住宅着工統計

※H18～21 年は旧長浜市、旧浅井町、旧びわ町の値

図 住宅着工動向（利用関係別）

⑭専用住宅の家賃の状況

平成 20 年住宅・土地統計調査による専用住宅の家賃平均(50 円未満を除く)は、民営借家 55,386 円、都市再生機構・公社の借家 32,454 円、給与住宅 30,610 円、公営の借家 17,955 円となっています。

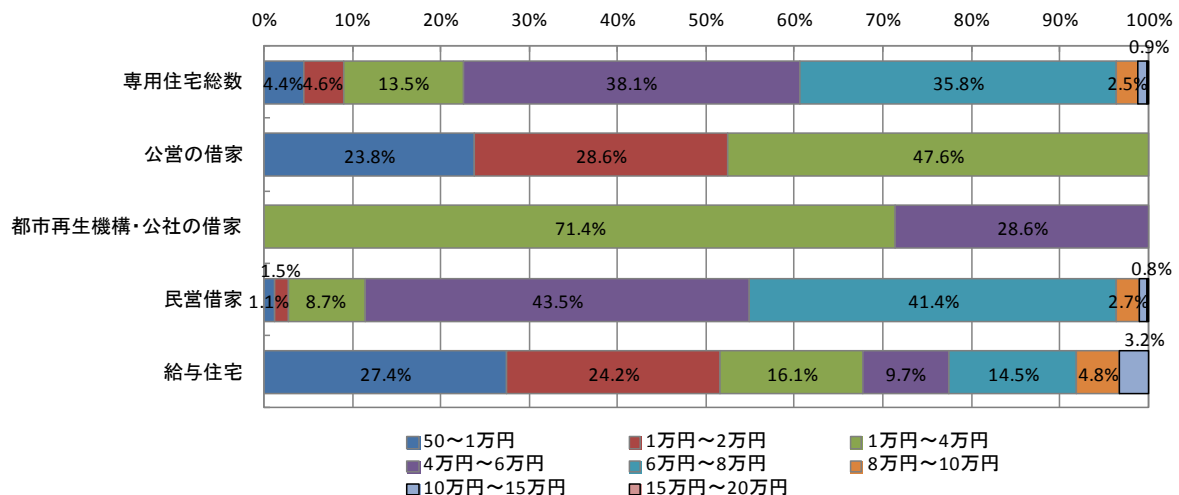


図 専用住宅の所有関係別 1 カ月当たり家賃(50 円未満を除く)

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

(2) 市営住宅ストックの状況

①管理戸数

本市では、136棟・682戸（内248戸：地域改善事業により建設）の市営住宅、12棟・12戸の特定公共賃貸住宅を管理しています。団地の状況は長浜地区に約半数が集中しているほか、市全体に小規模・分散的に立地しています。

なお、県営住宅は7住宅、管理戸数252戸が管理されています。

表 公営住宅管理戸数

【市営住宅】

（平成24年4月1日現在）

地区名	団地名	所在地	種別	建設年度	構造	管理戸数
長浜	日の出	新栄町	一般	昭和52	簡易耐火	12戸
	南小足	南小足町	一般	昭和44	簡易耐火	20戸
	北新	神照町	一般	昭和36～39	簡易耐火・中層耐火	80戸
	新庄寺	新庄寺町	一般	昭和40～43	簡易耐火・中層耐火	108戸
	神照	神照町	一般	昭和43	中層耐火	4戸
	常喜	常喜町	一般	平成9	中層耐火	18戸
	八幡中山	八幡中山町	一般	平成13	簡易耐火	24戸
	千草東	東上坂町	改善	昭和55・56	簡易耐火	40戸
	千草西	今町・千草町	改善	昭和52・53・59	簡易耐火	38戸
	長浜地区計					344戸
虎姫	桜町第1	桜町	改善	昭和47～49	簡易耐火	20戸
	桜町第2	酢	改善	昭和48・49	簡易耐火	10戸
	桜町第3	桜町	改善	昭和53・54	簡易耐火	36戸
	新旭町第1	新旭町	改善	昭和50	簡易耐火	18戸
	新旭町第2	新旭町	改善	昭和55	簡易耐火	20戸
	新旭町第4	新旭町	改善	昭和62	簡易耐火	18戸
	西大井町	西大井町	改善	昭和50・52	簡易耐火	17戸
	柿ノ木	柿ノ木	改善	昭和54	簡易耐火	13戸
	長田町	長田町	改善	昭和63	簡易耐火	18戸
	虎姫地区計					170戸
高月	東柳野	高月町東柳野	一般	平成8	中層耐火	15戸
木之本	箱柳	木之本町木之本	一般	昭和38	木造	8戸
	ハツ塚	木之本町木之本	一般	昭和30	簡易耐火	8戸
	栄町	木之本町木之本	一般	昭和39	簡易耐火	18戸
	宇根本	木之本町廣瀬	一般	昭和40～54	木造・簡易耐火	74戸
	城ヶ端	木之本町田部	一般	昭和55・60	簡易耐火	9戸
	横田	木之本町田部	一般	昭和56	簡易耐火	8戸
	木之本地区計					125戸
余呉	高田	余呉町中之郷	一般	昭和45・46	簡易耐火	28戸
市営住	合計					682戸

【特定公共賃貸住宅】

地区名	団地名	所在地	建設年度	構造	管理戸数
西浅井	赤崎	西浅井町菅浦	平成11	木造	12戸

【県営住宅】

（平成25年4月1日現在）

地区名	団地名	所在地	種別	建設年度	構造	管理戸数
長浜	新庄寺	新庄寺町				100戸※募集停止
	日の出	新栄町				14戸
	永保	朝日町			中層耐火	12戸
	殿町	殿町		平成5・8	中層耐火	40戸
	北新	新庄中町		平成11・12	中層耐火	36戸
木之本	西神	木之本町木之本				20戸※募集停止
	黒田	木之本町黒田		昭和58	中層耐火	30戸
県営住	合計					252戸

②建築年次・構造別市営住宅戸数

市営住宅の大半が昭和 50 年代までに建設され、法的耐用年数が超過した住宅が多いとともに、構造的にも簡易耐火造が多く、耐震基準も充足していない住宅が多く見られます。居住性をみると、住戸規模の小さいものも多数あります。

表 建築年次・構造別市営住宅数

【建築年別・構造別棟数】

	低層木造	低層 準耐火造 (簡易耐火造)	低層 耐火造	中層耐火 階段室型	計	
					(棟)	構成比
S40年度以前	15	17	0	5	37	26.6%
S41～S45年度	0	20	0	2	22	15.8%
S46～S50年度	0	35	0	0	35	25.2%
S51～S55年度	0	28	0	0	28	20.1%
S56～S60年度	0	10	0	0	10	7.2%
S61～H2年度	0	4	0	0	4	2.9%
H3～H7年度	0	0	0	2	2	1.4%
H7年度以降	0	0	0	1	1	0.7%
計	15	114	0	10	139	100.0%

【建築年別・構造別戸数】

	低層木造	低層 準耐火造 (簡易耐火造)	低層 耐火造	中層耐火 階段室型	計	
					(戸)	構成比
S40年度以前	30	78	0	52	160	22.9%
S41～S45年度	0	96	0	32	128	18.3%
S46～S50年度	0	108	0	0	108	15.6%
S51～S55年度	0	146	0	0	146	20.9%
S56～S60年度	0	63	0	0	63	9.0%
S61～H2年度	0	36	0	0	36	5.2%
H3～H7年度	0	0	0	33	33	4.7%
H7年度以降	0	0	0	24	24	3.4%
計	30	527	0	141	698	100.0%

【住戸規模別・構造別戸数】

	低層木造	低層 準耐火造 (簡易耐火造)	低層 耐火造	中層耐火 階段室型	計	
					(戸)	構成比
30㎡未満	18	0	0	0	18	2.6%
30～40㎡	12	214	0	64	290	41.5%
40～50㎡	0	68	0	32	100	14.3%
50～60㎡	0	134	0	18	152	21.8%
60～70㎡	0	111	0	0	111	15.9%
70㎡以上	0	0	0	27	27	3.9%
計	30	527	0	141	698	100.0%

【住戸規模別・建築年別戸数】

	S40年度 以前	S41～ S45年度	S46～ S50年度	S51～ S55年度	S56～ S60年度	S61～ H2年度	H3～ H7年度	H7年度 以降	計	
									(戸)	構成比
30㎡未満	18	0	0	0	0	0	0	0	18	2.6%
30～40㎡	114	80	84	0	0	0	12	0	290	41.5%
40～50㎡	28	48	24	0	0	0	0	0	100	14.3%
50～60㎡	0	0	0	126	8	0	6	12	152	21.8%
60～70㎡	0	0	0	20	55	36	0	0	111	15.9%
70㎡以上	0	0	0	0	0	0	15	12	27	3.9%
計	160	128	108	146	63	36	33	24	698	100.0%

③市営住宅の入居者の状況

入居者は長期継続者が多く、約半数が単身世帯であり、高齢単身世帯も2割強を占めているほか、高齢者がいる世帯が総計で46%にのぼっており、今後さらに少人数化と高齢化が進むものと思われます。

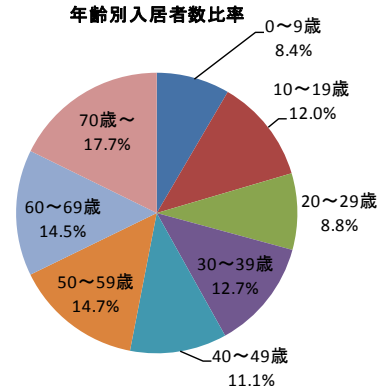
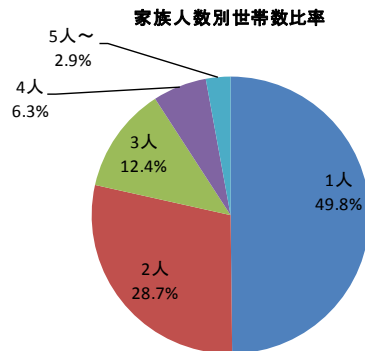
表 市営住宅の入居者の状況（平成23年1月現在）

【家族人数別世帯数】

	管理戸数	入居世帯数	家族人数別世帯数								居住者総数(人)	1世帯当人数
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人		
総数	698	558	278	160	69	35	11	3	1	1	1,033	1.85
	(構成比)	100.0%	49.8%	28.7%	12.4%	6.3%	2.0%	0.5%	0.2%	0.2%		

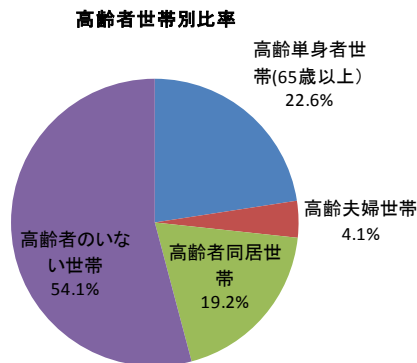
【年齢別入居者数】

	入居者総数 (構成比)	0～9歳	10～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80～89歳	90～99歳
総数	1,033	87	124	91	131	115	152	150	131	46	6
	100.0%	8.4%	12.0%	8.8%	12.7%	11.1%	14.7%	14.5%	12.7%	4.5%	0.6%



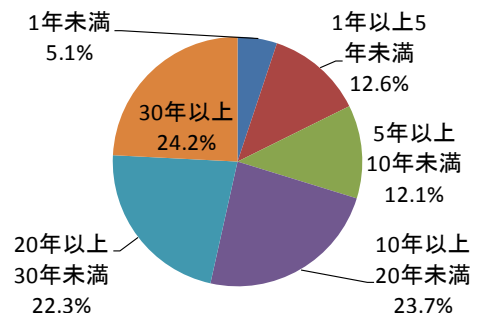
【高齢者入居世帯の状況】

総数	(2人とも65歳以上)					(65歳以上同居)				
	高齢単身世帯(65歳以上)					高齢夫婦世帯	高齢者同居世帯	入居世帯	高齢者	
	(構成比)	65～74歳	75～84歳	85歳以上	平均年齢	(構成比)	(構成比)	総数	人数	平均年齢
	126	62	52	12	75.2	23	107	558	248	73.3
	22.6%	12.1%	9.3%	2.2%		4.1%	19.2%	100.0%	100.0%	



【入居期間の割合】 (市営住宅入居者アンケートH22より)

	回答総数 (構成比)	1年未満	1年以上5年未満	5年以上10年未満	10年以上20年未満	20年以上30年未満
総数	215	11	27	26	51	48
	100.0%	5.1%	12.6%	12.1%	23.7%	22.3%



団地別にみると、常喜、八幡中山、東柳野は広い住宅に対し、1～2人の世帯員となっています。また、北新、箱柳、宇根本、高田では居住面積水準に対し過密であると考えられます。

表 市営住宅・棟別入居世帯数状況

平成25年2月22日現在

団地名・棟		年度	構造	戸数	住宅面積	空家数	入居世帯数	世帯員数								単身世帯率	過密世帯率	
								単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人			
長浜地区																		
日の出	1・2号棟	52	簡二	12	55.4	1	11	4	6	1	0	0	0	0	0	0	36.36%	0.00%
	1号棟	44	簡二	8	39.5	5	3	1	1	1	0	0	0	0	0	0	33.33%	33.33%
	2号棟	44	簡二	4	42.7	1	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	66.67%	0.00%
	3号棟	44	簡平	4	31.4	3	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0.00%	0.00%
	4号棟	44	簡平	4	36.5	1	3	1	2	0	0	0	0	0	0	0	33.33%	0.00%
北新	1号棟	36	簡平	4	35.6	3	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0.00%	0.00%
	2号棟	36	簡平	6	35.6	3	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	66.67%	0.00%
	3号棟	36	中耐	8	31.2	5	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	66.67%	0.00%
	4号棟	37	中耐	10	35.9	6	4	0	3	1	0	0	0	0	0	0	0.00%	25.00%
	5号棟	37	簡二	6	38.1	2	4	1	2	0	1	0	0	0	0	0	25.00%	25.00%
	6号棟	37	簡平	4	31.1	2	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	50.00%	0.00%
	7号棟	38	簡二	6	38.1	1	5	3	1	1	0	0	0	0	0	0	60.00%	20.00%
	8号棟	38	簡平	4	31.1	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	100.00%	0.00%
	9・10号棟	38	簡平	10	36.2	5	5	2	2	1	0	0	0	0	0	0	40.00%	20.00%
	11号棟	39	中耐	18	35.9	16	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0.00%	0.00%
	12号棟	39	中耐	18	35.9	14	4	1	1	1	0	0	0	0	1	1	25.00%	50.00%
	13号棟	39	簡二	4	42.3	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%	0.00%
	新庄寺	1号棟	40	中耐	16	40.2	4	12	3	6	3	0	0	0	0	0	0	25.00%
4.5号棟		40	簡平	8	31.4	1	7	6	1	0	0	0	0	0	0	0	85.71%	0.00%
3.6号棟		41	簡二	12	42.7	3	9	3	3	1	2	0	0	0	0	0	33.33%	22.22%
12～15号棟		41	簡平	16	31.4	2	14	9	3	2	0	0	0	0	0	0	64.29%	14.29%
7.8号棟		42	簡二	12	42.7	1	11	4	3	2	2	0	0	0	0	0	36.36%	18.18%
2号棟		42	中耐	16	36.2	4	12	7	4	1	0	0	0	0	0	0	58.33%	8.33%
9号棟		43	中耐	16	40.5	6	10	1	4	1	3	0	1	0	0	0	10.00%	40.00%
10.11号棟		43	簡二	12	39.5	5	7	3	3	1	0	0	0	0	0	0	42.86%	14.29%
神照 常喜	1号棟	43	簡二	4	42.7	2	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0.00%	0.00%
	2棟	9	中耐	6	57.9	0	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	100.00%	0.00%
八幡中山	1棟.3棟	9	中耐	12	68.9	2	10	4	4	1	1	0	0	0	0	0	40.00%	0.00%
	2棟.3棟	13	中耐	12	58.3	2	10	4	5	1	0	0	0	0	0	0	40.00%	0.00%
	1棟.4棟	13	中耐	11	70.1	1	10	1	3	2	3	0	1	0	0	0	10.00%	0.00%
	4棟車イス対応	13	中耐	1	71.2	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0.00%	0.00%
千草東	1.2.5号棟	55	簡二	20	63.1	2	18	7	5	4	1	0	1	0	0	0	38.89%	5.56%
	3.6.7号棟	56	簡二	20	63.1	4	16	5	6	3	2	0	0	0	0	0	31.25%	0.00%
千草西	1.2.3号棟	52	簡二	12	55.4	1	11	6	2	2	1	0	0	0	0	0	54.55%	0.00%
	5号棟	53	簡二	6	55.4	1	5	4	0	0	1	0	0	0	0	0	80.00%	0.00%
	6.7.8号棟	59	簡二	20	63.3	1	19	13	4	0	0	1	0	0	1	0	68.42%	5.26%
虎姫地区																		
桜町第1	1～16	47	簡平	16	35.2	3	13	7	4	1	1	0	0	0	0	0	53.85%	15.38%
	17～20	49	簡平	4	37.8	1	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	66.67%	0.00%
桜町第2	1～8	48	簡平	8	36.5	3	5	3	1	1	0	0	0	0	0	0	60.00%	20.00%
	9・10	49	簡平	2	37.8	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	100.00%	0.00%
桜町第3	1～30	53	簡二	30	55.4	2	28	21	5	1	1	0	0	0	0	0	75.00%	0.00%
	31～36	54	簡二	6	55.4	2	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	100.00%	0.00%
新旭町第1	1～22	50	簡二	18	49.6	1	17	9	5	3	0	0	0	0	0	0	52.94%	0.00%
新旭町第2	1～20	55	簡二	20	57.2	9	11	6	3	1	1	0	0	0	0	0	54.55%	0.00%
新旭町第4	1～18	62	簡二	18	64.9	7	11	5	5	0	0	1	0	0	0	0	45.45%	0.00%
西大井	1～7	50	簡二	6	49.6	3	3	1	2	0	0	0	0	0	0	0	33.33%	0.00%
	8～21	52	簡二	11	55.4	3	8	4	2	1	1	0	0	0	0	0	50.00%	0.00%
柿ノ木	1～13	54	簡二	13	55.4	3	10	8	2	0	0	0	0	0	0	0	80.00%	0.00%
長田	1～18	63	簡二	18	64.9	3	15	8	6	0	0	1	0	0	0	0	53.33%	0.00%
高月地区																		
東柳野	3LDK①(101～301)	8	中耐	3	76.7	0	3	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0.00%	0.00%
	2LDK②(102～302)	8	中耐	3	63.7	0	3	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0.00%	0.00%
	2LDK③(103～303)	8	中耐	3	63.7	0	3	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0.00%	0.00%
	2LDK④(104～304)	8	中耐	3	63.7	0	3	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0.00%	33.33%
	3LDK⑤(105～305)	8	中耐	3	74.5	0	3	0	1	1	0	0	0	1	0	0	0.00%	0.00%
木之本地区																		
ハツ塚	A・B	30	簡二	8	42.9	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%	0.00%
城ヶ端	1・2	55	簡二	6	55.4	3	3	1	2	0	0	0	0	0	0	0	33.33%	0.00%
	3	60	簡二	3	62.2	1	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0.00%	0.00%
箱柳	A・B	38	木平	6	36.0	3	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	66.67%	0.00%
	C	38	木平	6	31.0	4	2	1	0	0	0	1	0	0	0	0	50.00%	50.00%
栄町	A・B	39	簡平	10	36.5	6	4	2	1	1	0	0	0	0	0	0	50.00%	25.00%
	C・D	39	簡平	8	31.4	4	4	3	1	0	0	0	0	0	0	0	75.00%	0.00%
宇根本	1～25	40	木平	18	29.1	6	12	5	5	2	0	0	0	0	0	0	41.67%	58.33%
	A～E	47	簡平	15	34.0	7	8	4	2	1	1	0	0	0	0	0	50.00%	25.00%
	F～I	48	簡平	15	34.0	5	10	3	4	1	1	1	0	0	0	0	30.00%	30.00%
	J～K	48	簡平	5	36.5	1	4	2	1	0	1	0	0	0	0	0	50.00%	25.00%
	L～O	49	簡平	11	39.4	5	6	3	1	1	1	0	0	0	0	0	50.00%	33.33%
	1・2	54	簡二	10	54.4	4	6	2	2	1	1	0	0	0	0	0	33.33%	0.00%
横田	A・B	56	簡二	8	57.2	3	5	3	0	1	1	0	0	0	0	0	60.00%	0.00%
余呉地区																		
高田	1～5	45	簡平	20	34.00	6	14	4	2	4	3	1	0	0	0	0	28.57%	57.14%
	6・7	46	簡平	8	34.00	1	7	3	3	0	1	0	0	0	0	0	42.86%	14.29%
市合計							480世帯	225世帯	152世帯	55世帯	33世帯	8世帯	4世帯	2世帯	1世帯		46.88%	9.83%
							延べ人数	225人	304人	165人	132人	40人	24人	14人	8人			

⇒
 広い住宅に対し、少数世帯員となっている世帯数(2名以下の世帯員数)
 常喜団地 14世帯
 八幡中山団地 13世帯
 東柳野団地 6世帯

⇒居住面積水準に基づき過密と思われる

65 歳以上のみの世帯が 50 % を越える団地は、栄町、神照、常喜、桜町第 2 の 4 つです。

また、65 歳以上の独世帯も 24 % となり、全体の 1 / 4 を占めています。

表 団地別高齢者の状況

(H25年3月現在)

団地名	世帯人数									65歳 以上のみ	%	65歳以上 独世帯	%
	1	2	3	4	5	6	7	8	計				
栄町	5	2	1						8	7	87.5	5	62.5
神照		2							2	1	50	0	0
常喜	10	4	1	1					16	8	50	7	43.75
桜町第2	6	1	1						8	4	50	4	50
長田	8	6			1				15	6	40	5	33.33
箱柳	3	1			1				5	2	40	2	40
新庄寺	36	27	12	7		1			83	33	39.76	25	30.12
北新	13	15	4	1				1	34	13	38.24	10	29.41
桜町第3	25	5	1	1					32	12	37.5	11	34.38
千草西	23	6	2	2	1		1		35	11	31.43	11	31.43
南小足	4	5	1						10	3	30	2	20
柿ノ木	8	2							10	3	30	2	20
日の出	4	6	1						11	3	27.27	2	18.18
宇根本	19	15	6	5	1				46	12	26.09	8	17.39
八幡中山	5	8	3	3	1	1			21	5	23.81	2	9.524
新旭第1	9	5	3						17	4	23.53	3	17.65
千草東	11	11	7	3		1			33	7	21.21	6	18.18
城ヶ端	1	3	1						5	1	20	1	20
横田	3		1	1					5	1	20	1	20
高田	7	5	4	4	1				21	4	19.05	4	19.05
桜町第1	9	5	1	1					16	2	12.5	2	12.5
新旭第2	6	4		1					11	1	9.091	1	9.091
新旭第4	6	4			1				11	1	9.091	1	9.091
西大井	6	4	1	1					12	1	8.333	1	8.333
東柳野		6	4	2	1	1	1		15	0	0	0	0
合計	227	152	55	33	8	4	2	1	482	145	30.08	116	24.07

④応募状況

平成24年度までの12年間の累計募集戸数は98戸で、これに対し、申込みは647件、平均の倍率は6.6倍となっていますが、近年は3～5倍の応募率となっています。近年、応募数が減少傾向にあるのは、市営住宅の老朽化に伴うものと思われますが、一定の応募件数があることから、市営住宅需要は引き続きあるといえます。

募集地区は長浜地区がほとんどで、後は高月、木之本地区で募集されています。近年の応募状況を見ると、八幡中山、常喜、東柳野が高い倍率になっています。

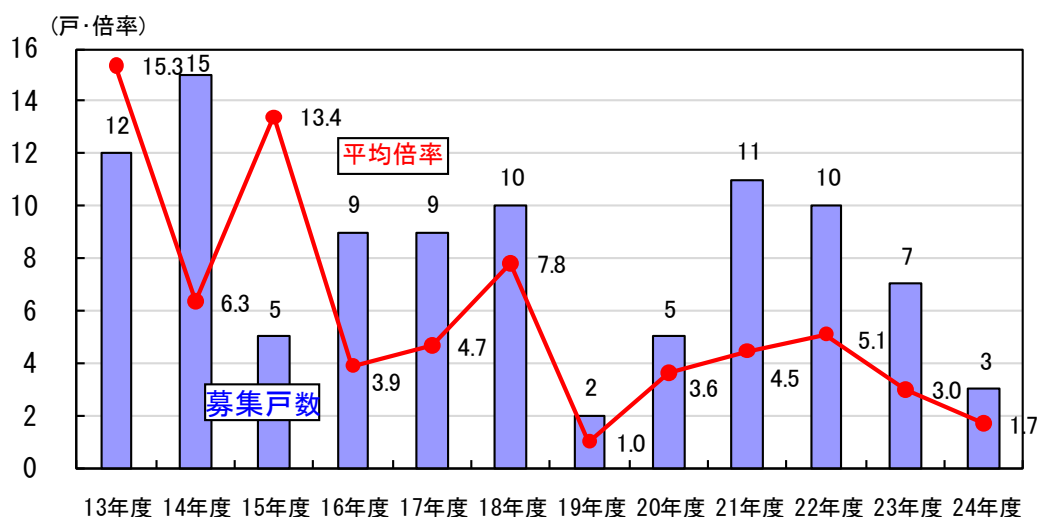


図 市営住宅の募集戸数と応募倍率

表 市営住宅の募集戸数、応募世帯数、応募倍率

年度	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	合計
募集地区	長浜	長浜	長浜	長浜	長浜	長浜 高月 木之本	長浜	長浜 高月	長浜 高月	長浜 木之本	長浜 高月	長浜	
募集戸数	12戸	15戸	5戸	9戸	9戸	10戸	2戸	5戸	11戸	10戸	7戸	3戸	98戸
申込者数	184件	95件	67件	35件	42件	78件	2件	18件	49件	51件	21件	5件	647件
平均倍率	15.3倍	6.3倍	13.4倍	3.9倍	4.7倍	7.8倍	1.0倍	3.6倍	4.5倍	5.1倍	3.0倍	1.7倍	6.6倍

注)平成24年9月20日現在。平成24年度はあと1回募集予定

表 団地別応募戸数、募集世帯数、応募倍率

地区名	団地名	平成22年度			平成23年度			平成24年度			団地計		
		募集戸数	申込戸数	平均倍率	募集戸数	申込戸数	平均倍率	募集戸数	申込戸数	平均倍率	募集戸数	申込戸数	平均倍率
長浜地区	日の出	2戸	7戸	3.5倍	—	—	—	1戸	3戸	3.0倍	3戸	10戸	3.3倍
	新庄寺	2戸	1戸	0.5倍	3戸	12戸	4.0倍	2戸	2戸	1.0倍	7戸	15戸	2.1倍
	千草東	2戸	7戸	3.5倍	3戸	3戸	1.0倍	2戸	2戸	1.0倍	7戸	12戸	1.7倍
	八幡中山	2戸	17戸	8.5倍	—	—	—	—	—	—	2戸	17戸	8.5倍
	常喜	1戸	16戸	16.0倍	—	—	—	1戸	9戸	9.0倍	2戸	25戸	12.5倍
	小計	9戸	48戸	5.3倍	6戸	15戸	2.5倍	6戸	16戸	2.7倍	21戸	79戸	3.8倍
虎姫地区	新旭町第2	—	—	—	—	—	—	1戸	1戸	0.0倍	1戸	1戸	0.0倍
	新旭町第4	—	—	—	—	—	—	1戸	2戸	2.0倍	1戸	2戸	2.0倍
	長田	—	—	—	—	—	—	2戸	2戸	1.0倍	2戸	2戸	1.0倍
	柿ノ木	—	—	—	—	—	—	1戸	2戸	2.0倍	1戸	2戸	2.0倍
	小計	—	—	—	—	—	—	5戸	6戸	1.2倍	5戸	6戸	1.2倍
高月地区	東柳野	—	—	—	1戸	5戸	5.0倍	—	—	—	1戸	5戸	5.0倍
木之本地区	横田	1戸	1戸	1.0倍	—	—	—	—	—	—	1戸	1戸	1.0倍
合計		10戸	49戸	4.9倍	7戸	20戸	2.9倍	11戸	22戸	2.0倍	28戸	91戸	3.3倍