

## 第3章 住生活を取りまく課題

前章までで把握できた本市の住生活を取りまく状況は次のとおりです。

上位計画	<p><b>草津市の特性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●湖面と稜線、田園風景から成る景観豊かなまち</li> <li>●水陸交通の要衝の歴史がつくる街道文化のまち</li> <li>●多彩な魅力を感じられるまち</li> </ul>	<p><b>住まい・住環境にかかる市の全体方針</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●健幸都市づくりの推進</li> <li>●ゼロカーボンシティくさつの推進</li> </ul>	
	人口・世帯・住宅の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>●転入超過が続き、人口・世帯数は増加傾向にありますが、令和12年をピークに人口は減少に転じる見込みです。</li> <li>●周辺市からの子育て世帯の転入超過が大きいです。</li> <li>●高齢者の4割が在宅介護を希望していることから、住宅のバリアフリー化を更に進めていく必要があります。</li> <li>●住宅確保要配慮者に対する住まいと暮らしの支援を進める必要があります。</li> <li>●高い住宅需要を維持しており活況な新築市場がありますが、近年、守山市や栗東市でも活発な新築住宅供給が進められています。</li> <li>●空き家率は比較的低いですが、市場に流通していない空き家の数が増加しています。</li> <li>●分譲マンションの供給が進んでいる一方で、20年後には築40年超の建物が急増します。</li> </ul>	
市民・事業者の意識・意向		<p><b>草津市の住まいと暮らしに関するアンケート調査(市民アンケート)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●通勤や通学しやすい交通環境の良さなどから子育て世帯の転入割合が高いことが特徴です。</li> <li>●高齢者の定住意向は高い一方、望む住まいへの住み替えに対する不安もみられています。</li> <li>●バリアフリーや省エネなどの住宅性能の満足度が低い中で、エコな暮らしや健康増進のためのリフォームなどの改修意欲がみられます。</li> <li>●建物の安全性への満足度は低いものの、将来的な不安としては住宅の老朽化や災害時の安全性などが多く挙げられています。</li> <li>●利便性や経済性(資産価値)のほか、身近な自然や草津川跡地公園などの多様な活動の場の魅力が評価されています。</li> </ul>	<p><b>空家等実態調査 空き家所有者アンケート調査</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●空き家になってから3年未満では、維持管理の頻度が高く、賃貸・売却の意向も高くなっています。</li> <li>●賃貸・売却意向がある所有者の中には、どこに相談したらいいかわからず、家族に相談していなかったり、不動産事業者などへの相談に至っていないものもみられ、「不動産事業者の情報」や「公的な相談窓口」が求められています。</li> <li>●「道路が狭い」などの立地面から賃貸・売却が困難な空き家もみられ、エリア特性に応じた支援が求められています。</li> <li>●当面自己管理予定でも条件付きで賃貸可能であったり、賃貸・売却先に「こだわらない」意見も多いなど、多様な利活用の可能性がみられています。</li> </ul>

これらの住生活を取りまく状況を踏まえ、暮らし・住まい・住環境の3つの視点から、本市の住生活を取りまく課題を整理します。

## 暮らしの視点

### 子育て

- 本市は高い住宅需要・活況な新築住宅市場を有し、転入超過が続いています。特に子育て世帯は交通環境の良さなどを背景に周辺市からの転入が多くなっています。一方で、近年周辺市でも活発な住宅供給がみられます。
- 周辺市との競争力を維持するために、利便性の高さを活かしつつ、子育て世帯が住み続けたいと思う理想の暮らしへの後押しが求められます。

### 高齢者等

- 高齢者は定住意向が高く、4割が在宅介護を希望しています。一方、望む住まいへの住み替えに対する不安もみられます。
- 今後、高齢者等が増加する中で、住み慣れた地域で安心して住み続けられるため、高齢者等の希望する暮らしに対する不安を解消するための支援などが求められます。

### 居住支援

- 本市では、庁内横断的な取組として福祉の総合的な相談窓口「人とくらしのサポートセンター」が設置され、その中で住まいに関して高い相談ニーズがあることが確認されています。
- 低額所得者、高齢者、障害者などの住宅の確保に特に配慮を要する者が安心して暮らせるように、住宅部局と福祉部局、事業者、団体等が連携した住宅セーフティネット支援が求められます。

## 住まいの視点

### 住宅ストック

- 活発な住宅供給が続き、本市の住宅数は大きく増加しています。その中で、これらの住宅ストックをいかに次世代に引き継ぐかが重要になってきます。
- また、住宅のバリアフリーや省エネなどの住宅性能の満足度が低い中で、エコな暮らしや健康増進のためのリフォームなどについては改修意欲がみられます。
- 良質な新築住宅の供給や既存住宅のリフォームなどを通じて、健康増進・病気予防を実現できる住宅や、脱炭素社会の実現に向けた持続可能で良質な住宅ストックの形成を進めることが求められます。

### 空き家

- 空き家率は周辺都市と比べて低いですが、市場に流通していない空き家の数が増加していることから、今後このような空き家の発生を抑制していくことが重要です。
- また、空き家になって時間が経つほど維持管理頻度や活用意向が下がることから、空き家になる前から事前準備を行い、空き家になって早期に空き家状態を解消することが重要です。
- そのため、居住段階からの「空き家を発生させない」予防的な対策を、既存の取組に加えて進めていくことが求められます。

## マンション

- 近年、分譲マンションの供給が進み駅前の印象が大きく変わりました。
- 現時点では、大きな問題は顕在化していませんが、20年後には築40年超の建物が急増し、老朽化・高齢化・賃貸化による問題発生が懸念されます。
- また、管理会社に管理を委託しているマンションがほとんどですが、分譲マンションの管理の主体は管理組合です。管理組合や区分所有者が主体的に管理に関われるように、管理への関心を高めていくことが求められています。
- 将来の築40年超の分譲マンションの急増に備えて、管理組合や区分所有者等の主体的なマンションの適正管理を定着させるとともに、管理水準を高めていく活動などを支援することが求められます。

## 住環境の視点

### 防災

- 建物の安全性についての満足度は低いものの、将来の不安として住宅の老朽化や災害時の安全性が多く挙げられています。
- また、全国計画や滋賀県計画の改正で、頻発・激甚化する災害に対応するための住宅地レベルでの防災対策が強化されています。
- 住宅の耐震化に加えて、地域・まちの視点からも防災力を高めていくことが求められます。

### 住生活

- 本市は「湖面と稜線、田園風景から成る景観豊かなまち」や「水陸交通の要衝の歴史がつくる街道文化のまち」などの特性を有しています。
- また、市民からは利便性や経済性（資産価値）のほか、身近な自然や多様な活動の場の魅力が評価されています。
- 本市の利便性や経済性を活かしつつ、本市の特性である歴史文化・自然環境などを相互作用させながら、自分にあった「暮らし方」が実現できる住環境づくりが求められます。

### コミュニティ

- 市民は“住みよさ”を高めていく主体であり、地域コミュニティの一員です。
- コミュニティは、災害など何かあったときの助け合いや高齢者や障害者・子育て世帯などの暮らしを助ける日常的な支え合いなどを生み出します。
- また、住環境の向上に向けては、その地域のコミュニティが一丸となって取り組むことも重要です。
- コミュニティの満足度や魅力を更に高めていくために、高く評価されている多様な活動の場などを活かして、まちと関わりながら住むことを楽しめる住環境づくりが求められます。

## 第4章 計画の基本理念・基本目標

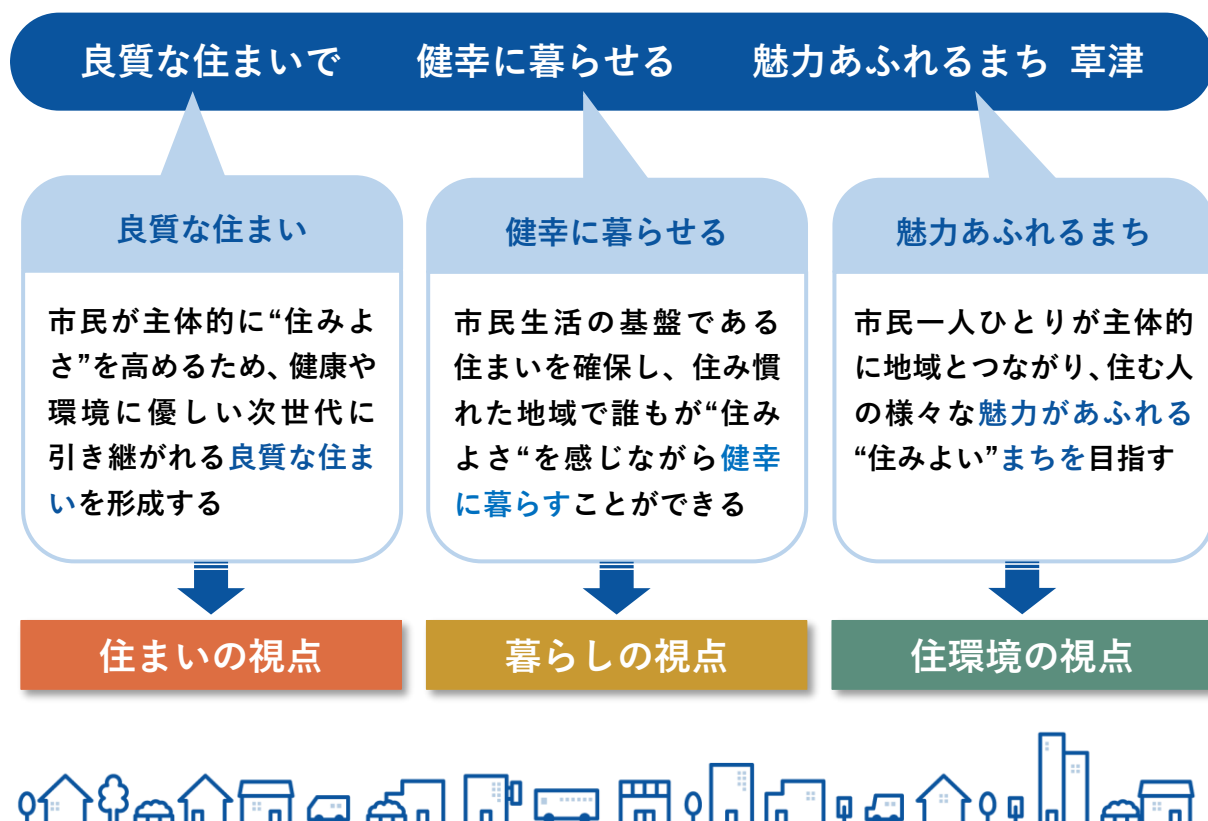
### 1 基本理念

#### 良質な住まいで 健幸に暮らせる 魅力あふれるまち草津

本市は、近畿圏・中部圏の結節点としての恵まれた立地や水と緑が豊かな環境、街道文化が息づくまちなみなどを背景に発展してきました。近年では、大規模な駅前再開発や区画整理などが行われ、全国的に人口減少・空き家化・高齢化が進む中で、「住みよいまち」として人口増加・転入超過が続き、高い住宅需要を有する滋賀県を代表する住宅地となっています。

今後もこの「住みよいまち」を発展させ、本市の目指す「健幸都市」を住まい・住環境の面からも実現させていくためには、前章で確認した「暮らし」「住まい」「住環境」に関する様々な課題に対応することが求められます。

そのために、本計画では10年後の将来像を「良質な住まいで健幸に暮らせる魅力あふれるまち草津」とし、市民が主体的に“住みよさ”を高め、健康や環境に優しい次世代に引き継がれる良質な住まいを形成するとともに、市民生活の基盤である住まいを確保し、住み慣れた地域で誰もが“住みよさ”を感じながら健幸に暮らすことができ、市民一人ひとりが主体的に地域とつながり、住む人の様々な魅力があふれる“住みよい”まちを目指します。



## 2 基本目標

本計画では、前項で掲げた基本理念を実現するため、暮らし・住まい・住環境の3つの視点ごとに、次のとおり基本目標を定めます。

### 暮らしの視点

#### 目標1 誰もが幸せと安心を感じられる暮らしの確保

本市の住生活を支える人や事業者、団体等とのつながりの輪を広げながら、子育て世帯や高齢者、障害者など、誰もが幸せと安心を感じられる暮らしの確保を目指します。

SDGs との関係



### 住まいの視点

#### 目標2 適切な維持管理で良質な住宅資産の形成

市民が主体的に考え、選択し、住宅の住みやすさを高めていくための行動ができる環境整備を行い、次世代に引き継がれる良質な住宅資産の形成を目指します。

SDGs との関係



### 住環境の視点

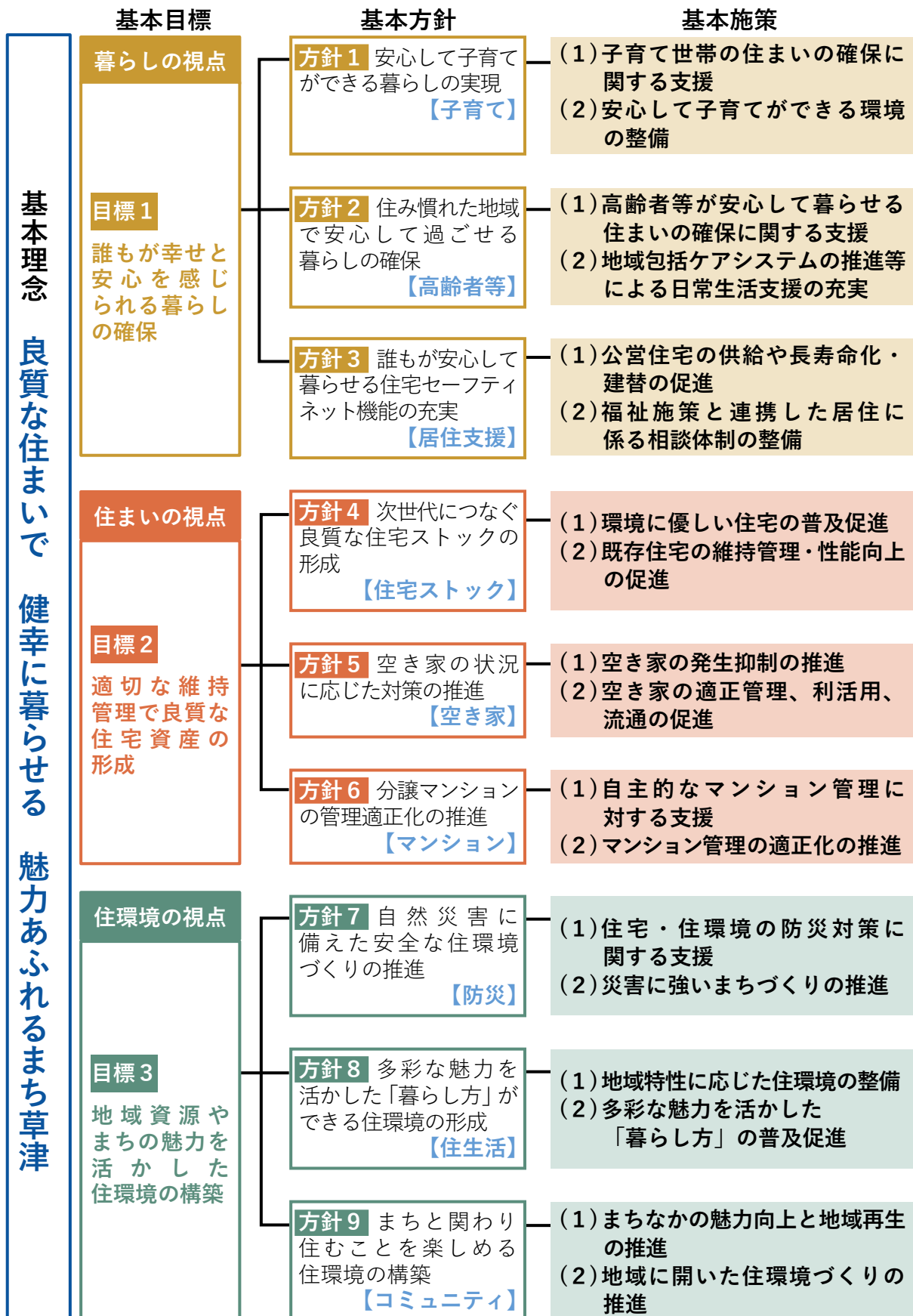
#### 目標3 地域資源やまちの魅力を活かした住環境の構築

頻発・激甚化する自然災害に対し、地域防災などへの市民の意識の高揚を図るとともに、市民が地域資源やまちの魅力と関わりながら、誰もが生きがいを持ち、住むことを楽しめる住環境の構築を目指します。

SDGs との関係



### 3 施策の体系



## 第5章 施策展開の方針

### 基本目標1 誰もが幸せと安心を感じられる暮らしの確保

#### 方針1 安心して子育てができる暮らしの実現

##### (1) 子育て世帯の住まいの確保に関する支援

市内外の子育て世帯に選ばれ続けるために、結婚・妊娠・出産や子どもの成長に合わせて適切に住まい選び・リフォームなどができるように住宅関連の情報発信を行うとともに、子育て世帯の集まる場・情報源を捉えた啓発・支援を行い、安心して子育てできる住まいの確保に向けた取組を進めます。

##### (2) 安心して子育てができる環境の整備

安全に遊べる公園・広場や子どもの居場所づくりなど子どもの生活環境を確保するとともに、保育施設や子育て支援センターなど子育てを支える場・支援の充実を図るなど、安心して子どもを産み育て、暮らし続けたいと思う環境の整備を進めます。

#### 主な取組・事業

★：新規・拡充 ○：継続

- ★ 子育て世帯向け住宅関連の情報発信や住み替え等に関する啓発・支援  
[子育て相談センター・建築政策課・住宅課]
- 結婚新生活支援事業 [子ども・若者政策課]
- 地域子育て支援拠点事業 [子育て相談センター]
- ★ 公園等の公共施設の整備と良好な維持管理 [公園緑地課・草津川跡地整備課 他] など



草津市子育て応援サイト「ぼかぼかタウン」



子育て支援センター

#### 成果指標

成果指標	現状		目標	
子育てしやすいと思う市民の割合（子育てしやすいまちづくりについてのアンケート）*	87.7%	R4	88.0%以上	R10
地域子育て支援拠点施設の年間利用者数*	89,252人/年	R4	92,349人/年 程度を維持	R6～R15

\* 「第二期草津市子ども・子育て支援実行計画」を参考に設定

基本目標1 誰もが幸せと安心を感じられる暮らしの確保

方針2 住み慣れた地域で安心して過ごせる暮らしの確保

(1) 高齢者等が安心して暮らせる住まいの確保に関する支援

高齢者や障害者等が望む住まいで暮らし続けられるように、介護保険制度や障害福祉サービスの活用などにより住宅のバリアフリー化を促進するとともに、高齢者や障害者等のニーズに応じて、県や福祉部局と連携し、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等の高齢者向け住宅の適切な供給を管理するなど、多様な住まいの確保に関する支援を進めます。

(2) 地域包括ケアシステムの推進等による日常生活支援の充実

高齢者や障害者等が住み慣れた地域で安心して暮らせるように、福祉施策と連携し、高齢者や障害者等の在宅での生活や介護をサポートするための地域での見守りや相談対応など、地域包括関係機関や地域の関係団体と連携した支援体制の整備を進めます。

主な取組・事業

★：新規・拡充 ○：継続

- 住宅の高齢者・障害者等対応（バリアフリー化）支援  
[障害福祉課・長寿いきがい課・介護保険課]
- 高齢者向け住宅の適切な供給の管理 [介護保険課・建築政策課]
- 地域生活支援事業 [障害福祉課]
- 障害者福祉促進に係る事業 [障害福祉課]
- 自立支援給付に係る事業 [障害福祉課]
- 地域包括ケアの推進 [長寿いきがい課]
- 地域包括支援センター高齢者総合相談支援事業 [長寿いきがい課] など



高齢者向け住宅のイメージ



段差がなく、車椅子でも移動しやすい構造住宅のバリアフリー化のイメージ

成果指標

成果指標	現状		目標	
在宅高齢者および在宅重度障害者等に対する住宅改造費補助事業の助成件数	330件/年	R4	330件/年 (延べ3,300件)	R6～R15
「福祉の総合的な相談・支援の充実」に満足している市民の割合（市民意識調査）	17.5%	R4	20.2%	R10



基本目標1 誰もが幸せと安心を感じられる暮らしの確保

方針3 誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネット機能の充実

(1) 公営住宅の供給や長寿命化・建替の促進

住宅セーフティネットの根幹として、低額所得者、高齢者、障害者などの住宅の確保に特に配慮を要する者が安心して暮らせるように、中長期的な需要を踏まえた効率的かつ効果的な公営住宅の活用に向けた取組を進めます。

(2) 福祉施策と連携した居住に係る相談体制の整備

住宅の確保に特に配慮を要する者の多様な居住ニーズに応じて、公営住宅だけでなく民間住宅の活用により円滑に住まいを確保できるように、福祉施策と連携し、居住に係る相談体制を整備するとともに、入居者・大家の不安を解消できるよう入居時・入居後の暮らしを支える居住支援の充実に向けた取組を進めます。

主な取組・事業

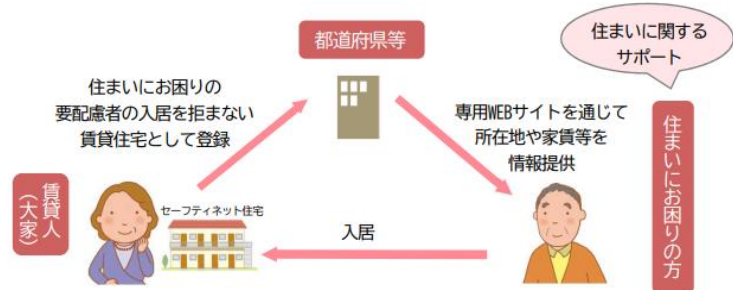
★：新規・拡充 ○：継続

- 公営住宅供給促進事業 [住宅課]
- 公営住宅長寿命化・建替促進事業 [住宅課]
- ★ 官民連携による居住に係る相談体制の整備

[人とくらしのサポートセンター・建築政策課 他] など



市営陽ノ丘団地



民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット

成果指標

成果指標	現状		目標	
市営住宅のストック戸数	453 戸	R5	585 戸	R15
草津市に所在地を置き活動する居住支援法人数	0 法人	R5	1 法人	R10

基本目標2 適切な維持管理で良質な住宅資産の形成

方針4 次世代につなぐ良質な住宅ストックの形成

(1) 環境に優しい住宅の普及促進

住宅需要が高い中で、市の目指す「健幸都市」「ゼロカーボンシティくさつ」の実現につながる住宅の供給を促進するため、住宅の温熱環境の確保やバリアフリー化の促進など、健康増進・病気予防を実現できる良質な住まいづくりを進めます。

(2) 既存住宅の維持管理・性能向上の促進

市民が主体的に“住みよさ”を高め、更には住宅を次の住まい手・使い手に円滑に引き継げるように、住教育などを通して既存住宅の適切な維持管理や性能向上に対する市民の意識を高めつつ、事業者等と連携して安心して維持管理や性能向上に取り組めるような環境づくりを進めます。

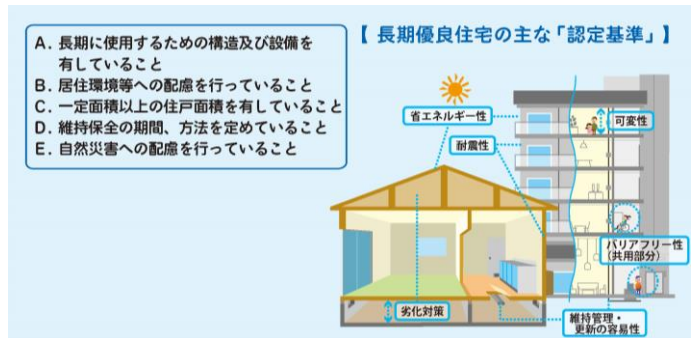
主な取組・事業

★：新規・拡充 ○：継続

- ゼロカーボンシティくさつ推進 [温暖化対策室]
- ★ 長期優良住宅、ZEH、スマートハウス等の普及促進 [建築政策課]
- 既存住宅のリフォーム、流通の促進 [建築政策課 他]
- ★ 省エネ・再エネに関する住教育の普及促進 [温暖化対策室・建築政策課] など



ゼロカーボンシティ啓発



長期優良住宅の主な認定基準

成果指標

成果指標	現状		目標	
認定長期優良住宅の認定件数	3,949 件	R4	6,400 件	R15
省エネ・再エネに関する住まいのセミナー等への参加人数 *	—		延べ600名	R6～R15

\* 「第4次草津市地球冷やしたいプロジェクト～草津市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）～」を参考に設定

基本目標2 適切な維持管理で良質な住宅資産の形成

**方針5 空き家の状況に応じた対策の推進**

**(1) 空き家の発生抑制の推進**

空き家になって早期に空き家状態を解消できるように、住宅所有者に対して将来の空き家化に備えた話し合いなどの事前準備の啓発を進めるなど、居住段階からの「空き家を発生させない」予防的な対策を含めた空き家の発生抑制を進めます。

**(2) 空き家の適正管理、利活用、流通の促進**

空き家を地域資源として捉え、空き家の増加による地域活力の低下を防ぐとともに、空き家や跡地の利活用による地域の活性化や魅力向上につながるように、空き家の流通・利活用や管理不全な空き家の予防・解消を進めます。

**主な取組・事業**

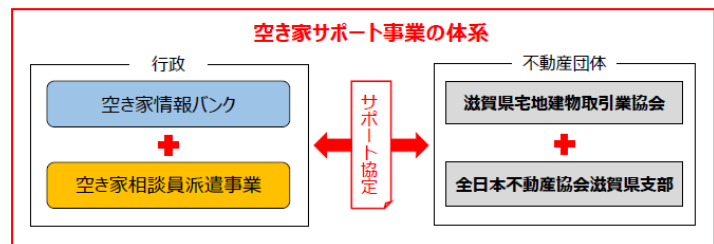
★：新規・拡充 ○：継続

- 空き家の発生予防に係る啓発(住宅の相続セミナーなど) [建築政策課]
- 適正管理に係る所有者への助言・指導 [建築政策課]
- ★ 空き家の利活用等の促進(空き家サポート事業) [建築政策課]
- ★ 危険空き家の除却の促進 [建築政策課]
- ★ 空き家の地域拠点としての利活用の推進

[まちづくり協働課・建築政策課 他] など



住宅の相続セミナー



空き家サポート事業

**成果指標**

成果指標	現状		目標	
戸建空き家等戸数(空家実態調査結果)	665戸	R4	750戸程度に抑制	R15
空き家所有者等の空き家サポート事業(空き家情報バンク・空き家相談員派遣事業)利用人数	0件	R4	延べ50件	R6~R15

基本目標2 適切な維持管理で良質な住宅資産の形成

方針6 分譲マンションの管理適正化の推進

(1) 自主的なマンション管理に対する支援

マンション管理の主体である管理組合や区分所有者がマンション管理を自ら考え判断できるように、市内マンションの管理状況の継続的な実態把握を通じて、状況に応じた情報発信や助言・指導などの支援を進めます。

(2) マンション管理の適正化の推進

今後築40年超の分譲マンションが急増することに備えて、マンション管理計画認定制度の活用や管理適正化に向けた管理組合への啓発・知識普及など、市全体のマンションの管理水準の向上（引上げ・底上げ）に向けた取組を進めます。

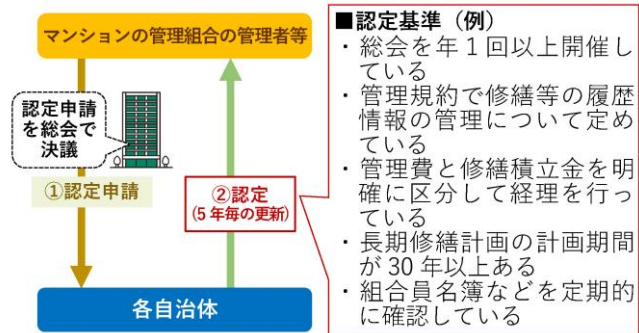
主な取組・事業

★：新規・拡充 ○：継続

- 管理組合の状況把握 [建築政策課]
- ★ マンション管理計画認定制度 [建築政策課]
- 管理組合に対する助言・指導 [建築政策課]
- 管理適正化推進の普及促進 [建築政策課 他]
- ★ 管理組合・管理会社の交流促進 [建築政策課] など



駅前のマンション群



マンション管理計画認定制度のイメージ

成果指標

成果指標	現状		目標	
管理状況を把握している分譲マンション管理組合の割合（アンケート調査票の回収率）	53.8%	R4	概ね100%	R15
管理状況を把握している分譲マンションのうち、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管理組合の割合	69.4%	R4	75%	R15

基本目標3 地域資源やまちの魅力を活かした住環境の構築

**方針7 自然災害に備えた安全な住環境づくりの推進**

**(1) 住宅・住環境の防災対策に関する支援**

頻発・激甚化する災害に対応するため、住宅の耐震化を促進し、安全な住宅ストックの形成を図るとともに、狭あい道路の拡幅や危険ブロック塀の撤去をはじめとした道路基盤整備など住環境の視点からの防災対策を進めます。

**(2) 災害に強いまちづくりの推進**

平常時から災害に備えて住民同士の助け合いの輪を広げられるように、ハザードマップなどによる災害リスクの情報提供や、防災訓練などの活動を通じて地域の防災力の向上を進めます。

**主な取組・事業**

★：新規・拡充 ○：継続

- 住宅耐震化事業 [建築政策課]
- 狭あい道路整備事業 [建築政策課]
- 地域で創る地区防災計画策定支援 [危機管理課]
- 草津市自主防災組織事業補助 [危機管理課]
- 高齢者、障害者等の避難行動要支援者登録制度や緊急通報システムの周知・普及 [危機管理課]
- 洪水・内水ハザードマップの更新および周知 [河川課]
- マンション防災計画の普及促進 [危機管理課] など



基礎の補強



すじかいによる補強

耐震改修のイメージ

(滋賀県「木造住宅耐震補強事例集」)



地域での防災活動

**成果指標**

成果指標	現状		目標	
住宅の耐震化率	92.2%	H30 県算定	概ね100%	R15
「災害に強いまちづくり」に満足している市民の割合 (市民意識調査)	21.5%	R4	31.0%	R10

基本目標3 地域資源やまちの魅力を活かした住環境の構築

**方針8 多彩な魅力を活かした「暮らし方」ができる住環境の形成**

**(1) 地域特性に応じた住環境の整備**

景観・緑や交通など住まいを取り巻く環境からも“住みよさ”を高めるため、都市・交通施策等との連携により、地域ごとのまちなみや歴史文化、自然環境などの特性と調和した住環境の整備を進めます。

**(2) 多彩な魅力を活かした「暮らし方」の普及促進**

草津に住み暮らす魅力・価値を高めるために、街道文化を楽しむ暮らし方や琵琶湖の水辺や農地を活かした暮らし方など、本市の利便性や歴史文化・自然環境といった魅力を活かした「暮らし方」の実現・普及に向けた取組を進めます。

**主な取組・事業**

★：新規・拡充 ○：継続

- 地区計画 [都市計画課]
- 景観を生かしたまちづくり推進事業 [都市計画課]
- 開発行為等指導 [開発調整課]
- 公共交通ネットワークの充実 [交通政策課]
- 緑化推進事業 [公園緑地課]
- ★ 多彩な暮らし方の実現に向けた情報発信 [建築政策課 他] など



勾配のある屋根をもつ住宅が連なる景観



多彩な魅力を感じられる草津市の風景

**成果指標**

成果指標	現状		目標	
「都市と住環境の質・魅力向上」に満足している市民の割合（市民意識調査）	19.4%	R4	24.0%	R10
多彩な暮らし方についての情報発信件数	—		延べ10件	R6～R15

基本目標3 地域資源やまちの魅力を活かした住環境の構築

方針9 まちと関わり住むことを楽しめる住環境の構築

(1) まちなかの魅力向上と地域再生の推進

日常を彩るイベントや魅力的なお店が集積し、質の高い暮らしの舞台となる“まちなか”の形成を進めるとともに、水辺や里山などの自然、歴史文化など、地域資源に根差した暮らしを支える地域づくりを進めます。

(2) 地域に開いた住環境づくりの推進

“住まい”を個人の暮らしの場所から、地域にも開かれた舞台と捉え、住まいが市民のつながりを育み、地域コミュニティが醸成される住環境づくりを進めます。

主な取組・事業

★：新規・拡充 ○：継続

- まちなかウォークブル推進事業 [都市地域戦略課 他]
- 市街地街づくり推進事業 [都市地域戦略課]
- 地域再生推進事業 [都市地域戦略課・まちづくり協働課 他]
- ★ 住まいを起点とした地域コミュニティづくりの推進  
[まちづくり協働課・建築政策課 他] など



中心市街地でのイベントの様子



リノベーションした民家を活用したつながりの場づくり

成果指標

成果指標	現状		目標	
「まちなかの魅力向上と地域再生の推進」に満足している市民の割合（市民意識調査）	19.2%	R4	25.7%	R10
市民主役のまちづくりが進んでいると思う市民の割合（市民意識調査）	19.1%	R4	33.5%	R10

## 成果指標

## 基本目標1 誰もが幸せと安心を感じられる暮らしの確保

	成果指標	現状		目標	
方針1	子育てしやすいと思う市民の割合（子育てしやすいまちづくりについてのアンケート）	87.7%	R4	88.0%以上	R10
	地域子育て支援拠点施設の年間利用者数	89,252人/年	R4	92,349人/年 程度を維持	R6～ R15
方針2	在宅高齢者および在宅重度障害者等に対する住宅改造費補助事業の助成件数	330件/年	R4	330件/年 (延べ3,300件)	R6～ R15
	「福祉の総合的な相談・支援の充実」に満足している市民の割合（市民意識調査）	17.5%	R4	20.2%	R10
方針3	市営住宅のストック戸数	453戸	R5	585戸	R15
	草津市に所在地を置き活動する居住支援法人数	0法人	R5	1法人	R10

## 基本目標2 適切な維持管理で良質な住宅資産の形成

	成果指標	現状		目標	
方針4	認定長期優良住宅の認定件数	3,949件	R4	6,400件	R15
	省エネ・再エネに関する住まいのセミナー等への参加人数	—		延べ600名	R6～ R15
方針5	戸建空家等戸数（空家実態調査結果）	665戸	R4	750戸程度 に抑制	R15
	空き家所有者等の空き家サポート事業（空き家情報バンク・空き家相談員派遣事業）利用人数	0件	R4	延べ50件	R6～ R15
方針6	管理状況を把握している分譲マンション管理組合の割合（アンケート調査票の回収率）	53.8%	R4	概ね100%	R15
	管理状況を把握している分譲マンションのうち、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管理組合の割合	69.4%	R4	75%	R15

## 基本目標3 地域資源やまちの魅力を活かした住環境の構築

	成果指標	現状		目標	
方針7	住宅の耐震化率	92.2%	H30 県算定	概ね100%	R15
	「災害に強いまちづくり」に満足している市民の割合（市民意識調査）	21.5%	R4	31.0%	R10
方針8	「都市と住環境の質・魅力向上」に満足している市民の割合（市民意識調査）	19.4%	R4	24.0%	R10
	多彩な暮らし方についての情報発信件数	—		延べ10件	R6～ R15
方針9	「まちなかの魅力向上と地域再生の推進」に満足している市民の割合（市民意識調査）	19.2%	R4	25.7%	R10
	市民主役のまちづくりが進んでいると思う市民の割合（市民意識調査）	19.1%	R4	33.5%	R10



## 第6章 重点施策

前章の施策（主な取組・事業）のうち、課題への対応の重要度・緊急度が高いもの、複数の目標の実現に効果的につながるものを「重点施策」として位置付けます。

基本目標・基本方針と重点施策の関係

基本目標		基本方針		重点施策1 健幸に暮らせる 環境に優しい 住宅・住宅地 づくり	重点施策2 官民連携で 進める居住の 安定の確保	重点施策3 発生抑制に 重点を置いた 空き家対策	重点施策4 市全体の 管理水準を 高める分譲 マンション 対策
目標1 誰もが幸せ と安心を 感じられる 暮らしの 確保	安心して子育てができる 暮らしの実現						
	住み慣れた地域で安心 して過ごせる暮らしの 確保						
	誰もが安心して暮らせる 住宅セーフティネット 機能の充実						
目標2 適切な 維持管理で 良質な 住宅資産の 形成	次世代につなぐ良質な 住宅ストックの形成						
	空き家の状況に応じた 対策の推進						
	分譲マンションの 管理適正化の推進						
目標3 地域資源や まちの魅力 を活かした 住環境の 構築	自然災害に備えた安全な 住環境づくりの推進						
	多彩な魅力を活かした 「暮らし方」ができる 住環境の形成						
	まちと関わり住むことを 楽しめる住環境の構築						

：特に関連が強い基本方針

：関連のある（目標の実現につながる）基本方針

## 重点施策1 健幸に暮らせる環境に優しい住宅・住宅地づくり

「健幸都市」の実現を目指す本市では、住まいから「健幸」を実現するための取組の重要性が高くなっています。

そのため、省エネ・再エネなどゼロカーボンシティ施策の展開を図りつつ、健康に暮らせる住まいづくりの普及や、住まいを起点とした市民一人ひとりが主体的に地域とつながり、生きがいを持って暮らせる地域コミュニティづくりなどを進めます。

更に、高齢者や障害者等が住みよい住まいづくりを進めるとともに、多彩な暮らしができる魅力を発信しながら、市民一人ひとりが生き生きと健幸に暮らすための支援を進めます。

### 【関連する主な取組・事業（例）】

◆：特に関連が強い基本方針   ◇：関連のある（目標の実現につながる）基本方針

- ◆ ゼロカーボンシティくさつ推進（基本目標2方針4）
- ◆ 省エネ・再エネに関する住教育の普及促進（基本目標2方針4）
- ◆ 住まいを起点とした地域コミュニティづくりの推進（基本目標3方針9）
- ◇ 住宅の高齢者・障害者等対応（バリアフリー化）支援（基本目標1方針2）
- ◇ 空き家の地域拠点としての利活用の推進（基本目標2方針5）
- ◇ 多彩な暮らし方の実現に向けた情報発信（基本目標3方針8）

### 住宅の断熱化による健康への影響（例）

#### 健康診断結果

室温(18℃以上、18℃未満、12℃未満)で比較  
**健康診断結果にも差が**

室温が18℃未満、12℃未満の住宅に住む人は、  
18℃以上の住宅に住む人に比べて、  
●心電図の異常所見のある人が1.8倍、2.2倍  
●総コレステロール値が基準範囲を  
超える人が1.8倍、1.9倍



<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/34641787/>  
<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/35570002/>

#### 生活の質との関係

温暖な住環境等で  
**心身が満たされた生活に**

温度、騒音、照度、衛生、安全、防犯に問題がない住環境の人々はQOL(生活の質)が高いことがわかっています。



<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/33739475>

#### 子供の疾病との関係

床近傍室温が16.1℃以上の住宅では  
**喘息の子供が半分**

床近傍室温が16.1℃以上の住宅では16.1℃未満の住宅に比べて喘息の子供が0.5倍



[https://jsbc.or.jp/seminar/files/220218\\_event.pdf](https://jsbc.or.jp/seminar/files/220218_event.pdf)

※いずれも令和4年11月時点の情報  
資料：国土交通省「待って！家選びの基準変わります」（令和4年12月発行）

## 重点施策2 官民連携で進める居住の安定の確保

将来も増加が見込まれる高齢者に加え、低額所得者、障害者などの住宅確保要配慮者への住まいの対応がこれまで以上に求められます。

そのため、官民連携による居住に係る相談体制の整備や、住宅セーフティネットの根幹となる公営住宅の効果的・効率的な整備・供給などを進めます。

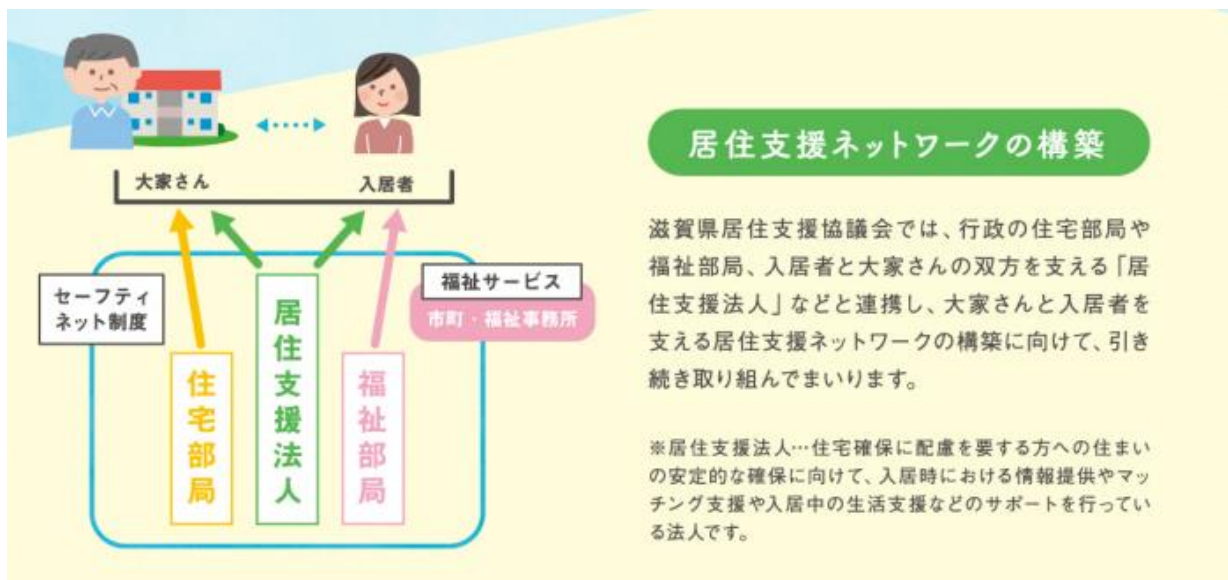
更に公営住宅だけでなく、民間の空き家の利活用を通じた住宅確保要配慮者の住まいの確保に資する取組も進めます。

### 【関連する主な取組・事業（例）】

🏠：特に関連が強い基本方針    🏡：関連のある（目標の実現につながる）基本方針

- 🏠 官民連携による居住に係る相談体制の整備（基本目標1方針3）
- 🏠 公営住宅供給促進事業（基本目標1方針3）
- 🏠 公営住宅長寿命化・建替促進事業（基本目標1方針3）
- 🏡 自立支援給付に係る事業（基本目標1方針2）
- 🏡 地域包括ケアの推進（基本目標1方針2）
- 🏡 空き家の利活用等の促進（空き家サポート事業）（基本目標2方針5）

### 滋賀県が目指す官民連携の居住支援ネットワーク



## 重点施策3 発生抑制に重点を置いた空き家対策【草津市空き家等対策計画】

### 1 計画の概要 \*第1号

#### 1-1 計画の位置づけ

本計画は、「第6次草津市総合計画」「草津市住生活基本計画」を上位計画として、それらの計画との整合を図ります。

#### 1-2 対象とする空き家等の種類・エリア

本計画では、空家特措法に規定する「空家等」（戸建空家等）に加え、本市では周辺都市と比較して、住宅ストックに占める民営借家（賃貸共同住宅）の割合が多いことを踏まえ、空家特措法の対象ではない「賃貸共同住宅の空き住戸」も計画の対象とします。

また、対象エリアは本市全域とします。

なお、令和4年に実施した戸建空家等の実態調査結果では、戸建空家等が著しく集中するエリアがないことから、重点的に対策を推進すべき地区の設定は行いません。

#### 1-3 計画期間 \*第2号

本計画の期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化や、上位関連計画・政策との整合性などを踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

### 2 空き家をとりにまく状況 \*第3号

#### 戸建空家等の状況（令和4年空家等実態調査結果） 詳細は P43-46

- 現地調査で確認された空き家は665戸で前回（平成28年度）より241戸増加しています。中でも老朽化が進んでいる空き家（B判定）が増加しています。
- 旧東海道沿線や昭和40～50年代の開発団地、市街化調整区域に空き家が多く立地しています。

#### 空き家所有者の実態・意向（令和4年空き家所有者アンケート調査結果） 詳細は P47-53

- 空き家になってから3年未満では、維持管理の頻度が高く、賃貸・売却の意向も高くなっています。
- 賃貸・売却意向がある所有者の中には、どこに相談したらいいかわからず、家族に相談してなかったり、不動産事業者などへの相談に至っていないものもみられ、「不動産事業者の情報」や「公的な相談窓口」が求められています。
- 「道路が狭い」などの立地面から賃貸・売却が困難な空き家もみられ、エリア特性に応じた支援が求められています。
- 当面自己管理予定でも条件付きで賃貸可能であったり、賃貸・売却先に「こだわらない」意見も多いなど、多様な利活用の可能性がみられています。

#### 戸建空家等の課題

- 今後、既存ストックの老朽化・空き家化が懸念される中で、居住段階からの「空き家を発生させない」予防的な対策を、既存の取組に加えて進めていくことが求められます。

\* 空家特措法第7条2項の該当条文

### 3 基本的な方針 \*第1号

今後、空き家の更なる増加が懸念されるため、居住段階からの予防を含めた、空き家の発生抑制がこれまで以上に重要です。

また、開発団地や市街化調整区域などで増加傾向にある、地域活力の低下につながるおそれがある空き家の解消に向けた取組を進めていく必要があります。

加えて、本市では、空き家を地域資源と捉えていることから、空き家や跡地の利活用により地域の活性化や魅力向上につなげていくことも重要です。

#### 基本方針1 戸建空家等の発生の抑制

⇒強化すべき視点①戸建空家等の発生抑制の更なる強化

#### 基本方針2 戸建空家等の適切な管理の促進

⇒強化すべき視点②管理不全空家等の解消に向けた対策の強化

#### 基本方針3 地域特性に応じた戸建空家等およびその跡地の利活用の促進

⇒強化すべき視点③地域資源としての空き家活用の強化

なお、所有者には空き家の適切な管理を行う責務がある（空家特措法第3条）ことから、まずは所有者が自らの責任で適切に対応することを空き家対策の原則としたうえで、行政としての所有者への働きかけや必要な支援を行っていきます。

## 4 戸建空家等対策のための基本的施策

### 4-1 戸建空家等の発生の抑制 \*第4号

これまでのセミナー開催や広報などによる幅広い啓発などの取組に加え、空き家対策に関心はあるものの家族との話し合いなどの実際に行動に移せていない所有者や高齢者世帯などに対して、住宅の将来に向き合い、考えてもらうための啓発・働きかけを強化します。

また、子どもから大人まで住宅を適切に管理することの重要性や空き家対策に関する意識の向上につながる住教育の普及促進を行います。

#### 【主な取組・事業】 ★：新規・拡充 ○：継続

- 空き家の発生予防に係る啓発（住宅の相続セミナーなど）
- ★ 高齢者世帯の状況把握・働きかけ（将来の活用意向や連絡先の把握など）に関する取組（検討）
- ★ 住宅の維持管理や空き家対策に関する住教育の普及促進

### 4-2 戸建空家等の適切な管理の促進 \*第4号、第6号

引き続き、適切な管理がされていない空き家の所有者に対する指導（文書送付、電話連絡や直接訪問など）を行います。

空家特措法の改正を踏まえ、特定空家等となるおそれのある管理不全空家等について、固定資産税の住宅用地特例の解除等を含めた助言・指導・勧告のあり方などを検討します。

#### 【主な取組・事業】 ★：新規・拡充 ○：継続

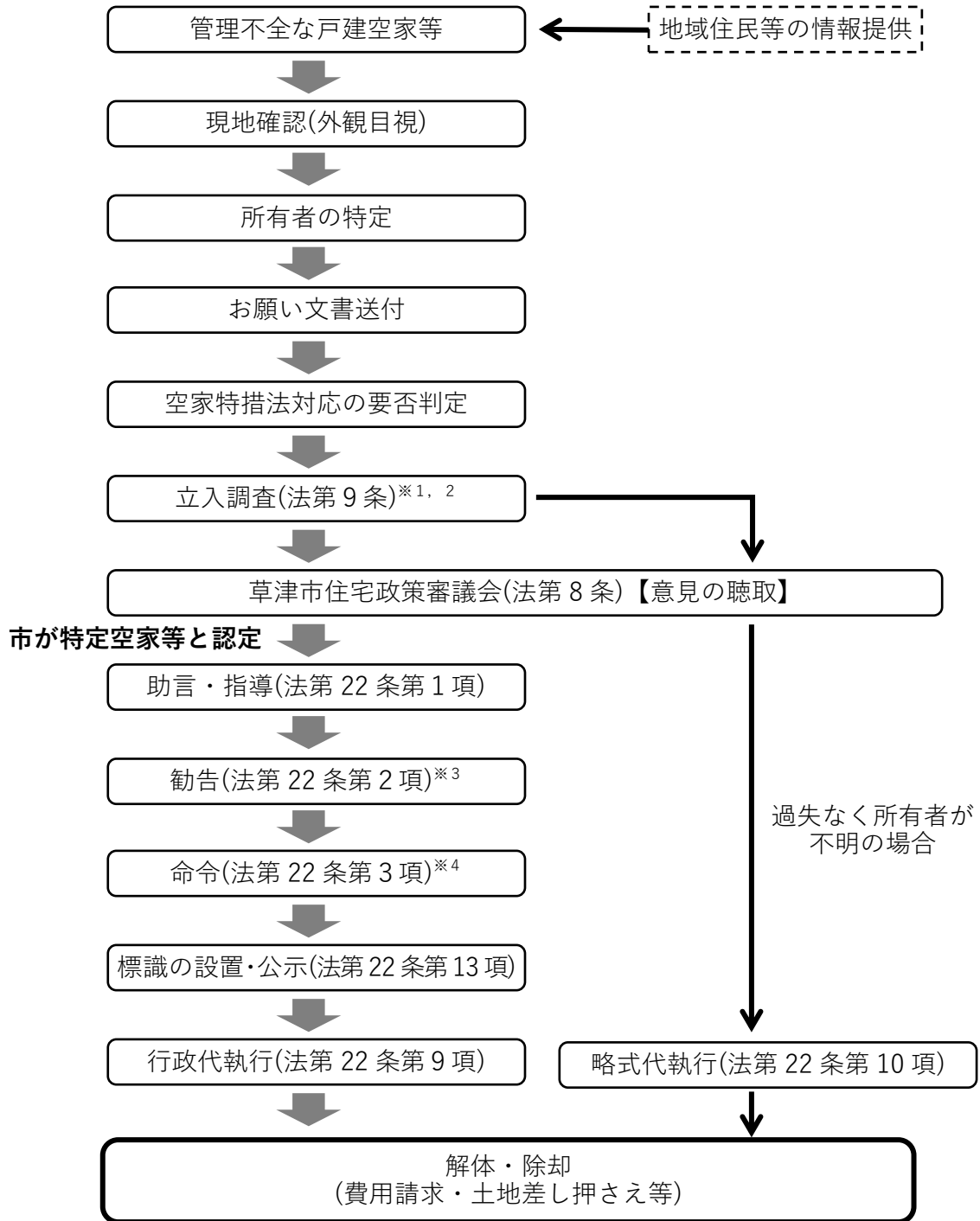
- 適正管理に係る所有者への助言・指導

\* 空家特措法第7条2項の該当条文

- ★ 管理不全空家等の判断基準、行政手続き等（空家特措法改正への対応）
- 特定空家等に対する指導・勧告

**【特定空家等の行政手続き・手順】**

戸建空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国の定める「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」の内容とします。



※1 所有者が確知できない場合は、第9条第3項の規定に基づき、立入調査を行う。  
 ※2 当該空家等に関して報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避したものは、20万円以下の過料に処する。(法第30条第2項)  
 ※3 勧告を受けた建物については、固定資産税等に係る住宅用地の特例を解除する。  
 ※4 命令に違反したものは、50万円以下の過料に処する。(法第30条第1項)

### 4-3 地域特性に応じた戸建空家等およびその跡地の利活用の促進 \*第5号

売買、賃貸など利活用できる空き家は、これまでの空き家情報バンクの取組に加え、空き家の所有者が抱える問題の複雑化などに対応できるように、行政・団体（不動産事業者）・所有者が相互に連携しながら空き家の利活用等を進める体制を構築します。

利活用が困難な空き家（老朽・無接道地等）については、除却・更新を進め、跡地を新たな居住者の住宅用地やまちづくりの観点から有効活用するなど、地域の活性化や魅力向上につなげることを検討します。

更に関係部署と連携し、子育て・高齢者等の支援、コミュニティ形成、まちなみ・景観保全など、地域が抱える課題に対応するための空き家の地域拠点としての利活用を進めます。

#### 【主な取組・事業】 ★：新規・拡充 ○：継続

- ★ 空き家の利活用等の促進（空き家サポート事業）
- ★ 市内外の地域等による空き家対策の取組事例の情報発信
- ★ 空き家の除却等促進に係る補助（検討）
- ★ 空き家の地域拠点としての利活用の推進
- ★ 空き家の利活用促進に係る補助（検討）

## 5 取組等の推進にあたって \*第7号、第8号

### 5-1 所有者等、行政、地域その他の団体・事業者等の協働

空き家対策を推進するためには、所有者だけでなく、行政、地域、団体・事業者等の協働による対応が不可欠であることから、これまで以上に各主体と連携、協働し、それぞれの取組等を推進します。

#### （1）所有者等の役割

- ・戸建空家等にしない（居住段階からの空き家化に備えた事前準備）
- ・戸建空家等の適正管理
- ・早期の利活用の推進

#### （2）行政の役割

- ・草津市空き家等対策計画の策定および見直し
- ・戸建空家等の適正管理の啓発・指導
- ・戸建空家等の積極的な利活用を図るための情報提供や支援制度の検討
- ・所有者と団体・事業者をつなぐ窓口（空き家サポート事業）

#### （3）地域の役割

- ・戸建空家等の適正管理、利活用への努力
- ・行政との情報共有を図り、良好な住宅環境の維持

#### （4）団体・事業者等の役割

- ・戸建空家等の適正管理・利活用への協力
- ・所有者等への市場環境の情報提供
- ・行政との協働による空き家相談対応やセミナー等の開催

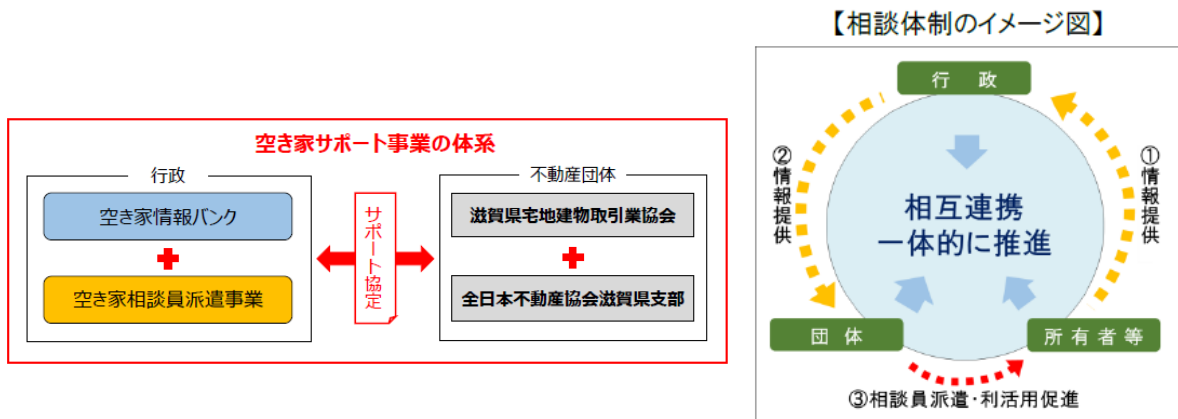
\* 空家特措法第7条2項の該当条文

## 5-2 団体・事業者との協働による相談体制（空き家サポート事業）

空き家の適切な管理や活用を図るため、本市は公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会滋賀県本部と「草津市空き家サポート事業連携協定」を締結し、現在の空き家情報バンクの取組に相談員派遣事業を加え、所有者に対する相談体制を強化し、所有者・行政・団体が相互連携の上、官民協働によるサポート体制を一体的に推進する「空き家サポート事業」を展開しています。

### 「草津市空き家サポート事業連携協定」に基づく主な事業

- 草津市空き家情報バンク
  - ・空き家の売買、賃貸等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を公開し、市内への定住または定期的な滞在を目的として空き家の利用を希望する者に対して情報提供を行うマッチング支援事業
- 草津市空き家相談員派遣事業
  - ・空き家の増加、問題の複雑化に対して、空き家所有者からの相談申込に基づき、専門的知識を有する相談員を派遣し、所有者の適切な管理や活用を促進する事業



## 5-3 行政の実施体制

### (1) 草津市住宅政策審議会（庁外組織）

市の住宅関連施策の効果的な推進に向けて、空き家対策だけでなく、住宅政策全体の推進について調査審議するために設置された審議会で、草津市空き家等対策計画の作成および見直し、その他空き家対策の検討を行います。

### (2) 草津市住生活基本計画検討委員会（庁内組織）

空き家を含む本市の住宅関連施策全般の課題に対して、庁内横断的な連携を図るために設置しています。当検討委員会を通じて、空き家等対策を効率的かつ効果的に進めていきます。

### (3) 消防・警察との連携

地域における戸建空家等の問題の1つとして、放火や不審火による火災発生のおそれがあります。また、適切に管理されていない戸建空家等は、不審者の侵入等により犯罪が発生する危険性があります。このような問題に対し、消防・警察と連携を図り、安全・安心なまちづくりに取り組みます。



## 5-4 データベースによる情報の管理・共有

実態調査により把握した戸建空家等の情報は、戸建空家等管理データベースとして、情報の一元管理を図ります。データベースには、戸建空家等に対する措置内容や空き家サポート事業の活用状況を反映するなど、関係課と連携した戸建空家等対策に活用していきます。

また、新たに住民等から寄せられた情報や、継続的な実態調査により把握した空き家については随時データを更新します。

## 6 賃貸共同住宅の空き住戸対策

### 6-1 賃貸共同住宅の課題

賃貸共同住宅は、大阪、京都のベッドタウンとして発展してきた本市の人口増加を下支えしてきた重要なストックです。また、立命館大学びわこ・くさつキャンパスの開学に伴い、南草津駅周辺で多くの学生アパート、マンションが建設されました。

一方で、平成27年4月の立命館大学のキャンパス再編・一部学部移転に伴い、市内居住の約1,500～2,000名の学生が減少しました。令和6年度にも情報理工学部・研究科が移転する予定で、学生向けのワンルームのアパート、マンションにおいて空き住戸の発生が見込まれます。

賃貸共同住宅については、当面、ワンルームを中心に動向に注視していきます。

### 6-2 賃貸共同住宅の空き住戸対策

今後、賃貸共同住宅の空き住戸について実態の把握に努めます。更に、一般的な賃貸住宅としての活用に加え、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅や下表のような住宅以外としての転用も含めた利活用の方策等を検討します。

賃貸共同住宅の住宅以外の転用例

棟まるごと利活用	空き住戸 (ワンルーム)	空き住戸 (ワンルーム以外)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィスビル</li> <li>・ 宿泊施設</li> <li>・ 社会福祉施設 (児童・高齢者・障害者等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ サテライトオフィス</li> <li>・ 宿泊施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ サテライトオフィス</li> <li>・ 宿泊施設</li> <li>・ 小規模保育施設</li> </ul>

※住宅以外に転用する場合は、建築基準法、消防法等用途に応じた設備対策が必要

## 7 空き家等対策に関する目標

草津市住生活基本計画における成果指標である次の項目を、草津市空き家等対策計画における目標として設定します。

成果指標	現状		目標	
戸建空家等戸数（空家実態調査結果）	665戸	R4	750戸 程度に抑制	R15
空き家所有者等の空き家サポート事業 （空き家情報バンク・空き家相談員派遣事業） 利用人数	0件	R4	延べ50件	R6～R15

## 重点施策4 市全体の管理水準を高める分譲マンション対策 【草津市マンション管理適正化推進計画】

### 1 計画の概要 \*第6号

#### 1-1 計画の位置づけ

本計画は、「第6次草津市総合計画」「草津市住生活基本計画」を上位計画として、それらの計画との整合を図ります。

#### 1-2 計画期間

本計画の期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化や、上位関連計画・政策との整合性を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

### 2 マンションをとりまく状況

#### マンションの概況（草津市建築政策課データ） 詳細は P25-26

- 本市には、令和5年時点で101棟の分譲マンションがあり、現在も供給が進んでいます。そのほとんどが草津駅・南草津駅から徒歩10分圏内に立地しており、南草津駅付近と比べて、草津駅付近では築年が古いマンション（平成2年以前など）がみられます。
- 築40年超の分譲マンションは、20年後には5,291戸と現在の約13倍になると推計されます。

#### マンション管理の実態・意向

##### （令和4年草津市のマンション管理に関するアンケート調査および草津市のマンション管理会社ヒアリング調査結果） 詳細は P54-63

- 駅近立地が多いため入居率が高く、高齢化も進んでいないことから、現時点では大きな問題は顕在化していませんが、老朽化・高齢化・賃貸化による将来の問題発生が懸念されています。
- 管理組合や区分所有者が主体的に管理に関われるように管理への関心を高めていくことが求められています。
- 管理計画認定取得への関心度は高いですが、認定取得を進めるには認定の意義を分かりやすく伝えるとともに申請手間や基準のハードルを超えるメリットを与えることが求められます。
- 周辺地域と連携した防災やゼロカーボンなど一歩進んだ取組への関心度も高くなっています。
- 管理会社と公的機関との連携や管理会社同士の連携・意見交換などマンションを支えるネットワークが求められています。

#### マンションの課題

- 今後、築40年超の分譲マンションが急増することに備えて、管理組合や区分所有者等の主体的なマンションの適正管理を定着させるとともに、管理水準を高めていく活動などを支援することが求められます。

\* マンション管理適正化法第3条の2第2項の該当条文

### 3 基本的な考え方

今後、築40年超の分譲マンションが急増することに備えて、市全体のマンションの管理水準を高めていくために、管理計画認定制度の活用等により管理水準の向上を図るとともに、管理水準が低いマンションに対してはプッシュ型支援により底上げを図ります。

そのためには、マンション管理の主体である管理組合が主体的に考え、判断しながら進めていく必要があります。

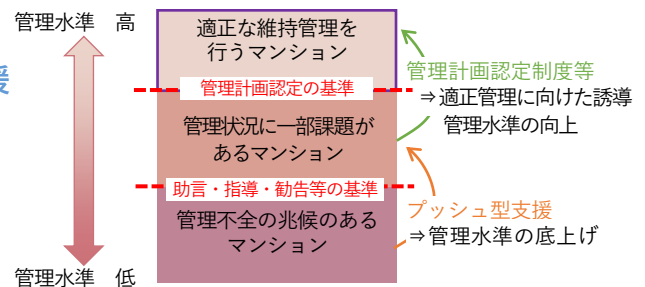
また、管理会社やマンション管理士などの専門家との連携を強化しながら、管理組合を支えていくことも重要です。

#### ①適正管理に向けた誘導、管理水準の向上

#### ②管理水準が低い管理組合へのプッシュ型支援

#### ③管理組合や区分所有者等による主体的な マンション管理の促進

#### ④管理会社・専門家等との連携強化



## 4 管理の適正化の推進を図るための施策

### 4-1 マンションの管理の状況の把握 \*第2号

マンションの管理不全化を予防し、適正管理を進めるためには、管理組合が抱える課題等を速やかに把握し、適切な支援につなげる必要があるため、継続的にマンションの管理実態を把握・蓄積していきます。

#### 【主な取組・事業】 ★：新規・拡充 ○：継続

- マンションの管理状況を把握する定期調査の実施  
(回答のないマンション（特に高経年マンション）は個別訪問等で対応)
- 把握した管理状況等の蓄積・管理（データベース等）
- 管理組合との連絡体制の構築（連絡先の把握、管理組合ポスト等設置の啓発等）

### 4-2 マンションの管理の適正化の推進 \*第3号

#### (1) 適正管理マンションの管理水準の向上

管理計画認定制度の活用等により管理状況が市場価値に反映される環境づくりを進めます。そのために、認定の意義やメリットを管理組合にわかりやすく情報提供し認定取得を促進します。

更に、良質なマンションがあるイメージの構築に向けて、マンション管理のモデルとなるような一歩進んだ+αの取組（例：防災・コミュニティ・省エネ）を誘導していくことを検討します。

#### 【主な取組・事業】 ★：新規・拡充 ○：継続

- ★ 管理計画認定制度の運用、認定の意義・メリットなどの認定取得の機運を高めるための情報発信
- ★ +αの取組を行う優良マンションの独自認定の実施（検討）
- ★ 予備認定マンションの管理計画認定取得に向けた誘導
- ★ 市独自での管理計画認定マンションのPR

\* マンション管理適正化法第3条の2第2項の該当条文

## (2) 管理不全マンションの発生予防

築40年超マンションの急増に備え、管理水準が低いマンションに対する能動的な介入・支援により管理水準の底上げを進めます。

【主な取組・事業】 ★：新規・拡充 ○：継続

★ マンションへの専門家派遣（検討）

★ 滋賀県マンション管理士会が実施する相談窓口や管理状況診断サービスなどの情報提供

○ 助言・指導の実施

### 4-3 マンションの管理の適正化に関する啓発および知識の普及 \*第5号

管理組合や区分所有者がマンション管理を自ら考え判断できるように、管理に対する意識を高めるとともに、管理運営に関する正しい知識の普及を進めます。

【主な取組・事業】 ★：新規・拡充 ○：継続

○ マンション管理基礎セミナーの開催

★ 近隣市・管理組合同士の相談・情報交流会（防災など工夫している組合活動の共有など）の開催（検討）

### 4-4 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な施策 \*第7号

マンション管理を支える管理会社やマンション管理士などの専門家との関係づくりを進めます。

【主な取組・事業】 ★：新規・拡充 ○：継続

★ 管理会社等との交流促進（管理の実態や必要な支援等についての意見交換など）

## 5 マンションの管理の適正化に関する指針 \*第4号

国のマンション管理適正化指針を基本としつつ、本市の実情を鑑み、防災・コミュニティ・省エネについて独自の内容を加えたものを草津市マンションの管理の適正化に関する指針として定めます。

マンションの管理の適正化のために管理組合や区分所有者が留意すべき事項などを示すとともに、本市が管理計画を認定する際の認定基準や管理者などに対して助言、指導および勧告を行う際の判断基準を示すものです。なお、認定基準および判断基準は、いずれも国の基準と同じとします。

## 6 マンション管理の適正化に関する目標 \*第1号

草津市住生活基本計画における成果指標である次の項目を、草津市マンション管理適正化推進計画における目標として設定します。

成果指標	現状		目標	
管理状況を把握している分譲マンション管理組合の割合(アンケート調査票の回収率)	53.8%	R4	概ね100%	R15
管理状況を把握している分譲マンションのうち、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管理組合の割合	69.4%	R4	75%	R15

\* マンション管理適正化法第3条の2第2項の該当条文

## 7 取組等の推進にあたって

### 7-1 市と管理組合との継続的な接点づくり

管理組合の継続的な実態把握や管理実態に応じた的確な情報提供や指導を行ううえで、市と管理組合との関係構築は不可欠です。

管理組合の連絡先の把握・管理組合ポスト等設置の啓発などを通じて、管理組合への連絡体制を確保することで継続的な接点づくりを進めます。

### 7-2 マンション管理の関連団体・専門家との連携

マンション管理は専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合が抱える課題に応じて、マンション管理士などの専門家によるアドバイスや支援を行える環境整備が重要です。

特に築40年超のマンションが今後急増すると見込まれている中では、高経年マンションにおける建物の老朽化や高齢化・担い手不足など複合的な問題発生リスクも高く、その重要性が高まっています。

専門家の派遣や関連団体による相談対応など、市と関連団体・専門家との連携を強化していきます。

また、市内マンションのほとんどがマンション管理を管理会社に委託していることを鑑み、管理会社との関係づくりも図ります。

下線：国の適正化指針から加筆・充実した内容

## 草津市マンション管理適正化指針

本マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、草津市（以下「市」という。）がマンション管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「法」という。）第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙1に、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙2に示すものである。

### 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性に鑑み、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等または役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等または役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

### 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

#### (1) 管理組合の運営

管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

#### (2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態およびマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。

さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納等管理規約または使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正または排除を求める法的措置をとることが重要である。

### (3)共用部分の範囲および管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲および管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理および駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲およびこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

### (4)管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費および修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

### (5)長期修繕計画の作成および見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成および見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。

長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させる等透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

### (6)発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等または役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

### (7)良好な居住環境の維持および向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

加えて、洪水・内水ハザードマップを確認し、浸水リスクに応じた適切な防災対策も重要となる。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、町内会および自治会等（以下「町内会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と町内会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と町内会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、町内会費の徴収を代行することや、防災や美化等のマンションの管理業務を町内会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

さらに、災害等の緊急時だけでなく日常的なコミュニティ構築に向けても、周辺地域も含めた町内会との連携は重要であり、必要な連絡をとれる体制を構築することが望ましい。

#### (8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

さらに、管理組合は、平常時の連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行うことが重要である。その中で、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取扱いにあつて、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

また、管理の適正化に向けて、情報提供や実態把握等の行政等との連携を深めるため、管理組合専用のポストや連絡先を整備することが求められる。

加えて、市がゼロカーボンシティくさつを推進する中で、ライフサイクルが長く複数世帯が居住するマンションは、エネルギー消費・CO<sub>2</sub>排出の面で影響が大きいことから、共用部分の照明のLED化や共用部設備の省エネルギー改修など、マンションのゼロカーボンに向けた取組・検討を行うことが望ましい。

### 3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合およびマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まいであることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物またはその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約または集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

### 4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部または一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面または電磁的方法（管理組合の管理者等またはマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万が一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。



**別紙1 法第5条の2に基づく助言、指導および勧告を行う際の判断の基準の目安**

(マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(令和3(2021)年9月28日国土交通省告示第1286号)より抜粋)

法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導および勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

- 1 管理組合の運営
  - (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
  - (2) 集会を年に1回以上開催すること
- 2 管理規約
 

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
- 3 管理組合の経理
 

管理費および修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
- 4 長期修繕計画の作成および見直し等
 

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

**別紙2 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準**

(マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(令和3(2021)年9月28日国土交通省告示第1286号)より抜粋)

法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

- 1 管理組合の運営
  - (1) 管理者等が定められていること
  - (2) 監事が選任されていること
  - (3) 集会が年1回以上開催されていること
- 2 管理規約
  - (1) 管理規約が作成されていること
  - (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
  - (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(または電磁的方法による提供)について定められていること
- 3 管理組合の経理
  - (1) 管理費および修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
  - (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
  - (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること
- 4 長期修繕計画の作成および見直し等
  - (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容およびこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
  - (2) 長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること
  - (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
  - (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
  - (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
  - (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
- 5 その他
  - (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
  - (2) 草津市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

## 第7章 推進方策

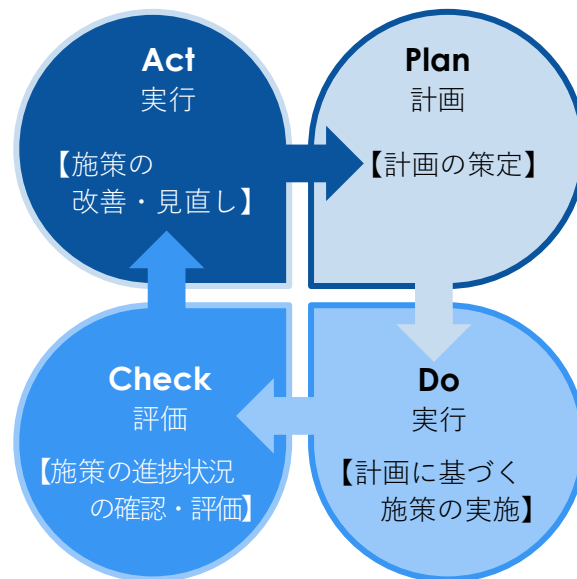
### 1 計画の評価と進行管理

基本理念と3つの基本目標を着実に達成するために、基本目標ごとに施策の実績値や割合などを成果指標として設定し、毎年、施策効果を定量的に把握・評価します。

このような成果指標に加え、例えば、断熱性能の向上がもたらす室温の上昇効果や光熱費削減効果など、施策がどのように“住みよさ”の向上や、本市が掲げる「健幸都市づくりの推進」、「ゼロカーボンシティくさつの推進」などに寄与するかについて、定量的なエビデンスなどにより効果検証が行えるよう、施策効果のフォローアップ体制や指標設定など、効果的に施策を推進する方策を検討していきます。

上記に加え、PDCAサイクルの考え方をを用いて、庁内関係部局との連携を図り、施策の進捗状況を定期的に確認・評価し、計画の見直しを行うとともに、随時施策の内容や方法の改善・充実を図ります。

PDCAサイクルを用いた進行管理のイメージ



## 2 計画の推進体制

住まい・住環境は市民の生活の基盤となるものであり、市民は“住みよさ”を高めていく主体です。

本計画に位置付けられている施策も、行政が中心となり推進するものだけでなく、不動産団体と連携した空き家活用の支援や、住宅情報の提供・相談や生活支援などを行う事業者・団体による居住支援など、行政ではきめ細かな対応が難しい取組を事業者・団体と連携して進めていくとともに、住宅・空き家を活用して市民や事業者・団体等の様々な活動の場をつくるなど、民間主体の取組・事業を支援していきます。

### 市民 の役割

- 住まいに対する意識を高め、適切に管理し、次世代に引き継げるようにします。
- 地域の一員として、住環境の向上や地域課題の解決に取り組みます。
- 本市の多彩な魅力を活かして暮らす・活動するなど本市に住むことを楽しみます。

### 事業者 ・ 団体の 役割

- 良質な新築住宅の供給や既存住宅・空き家の活用・リフォームなどを通じて、良質な住宅ストックの形成につなげます。
- そのために、市民等に対して適切でわかりやすい情報提供や支援を行います。
- 市の施策に積極的に参画・協力し、連携・協働を進めます。

### 行政 の役割

- 良質な新築住宅の供給や既存住宅・空き家の活用・リフォームなどを通じて、良質な住宅ストックの形成につなげます。
- そのために、市民等に対して適切でわかりやすい情報提供や支援を行います。
- 本計画の進行管理を行い、必要に応じて計画の見直しや施策の充実・改善を図ります。





## 資料1 計画策定の経緯

学識経験者や公募市民、関係団体の選出者で構成する草津市住宅政策審議会を開催し、専門的・総合的な見地から計画の策定に取り組みました。

### ■草津市住宅政策審議会 開催経過

	開催日時	主な議題
第1回	令和4年 10月7日(金)	・草津市住生活基本計画等の概要 ・草津市の住宅・住環境を取り巻く現状と課題 ・市民アンケート等の実施について
第2回	令和5年 2月27日(月)	・市民アンケート等の結果について ・草津市住生活基本計画骨子案作成に向けた課題整理等について
第3回	6月12日(月)	・草津市住生活基本計画の基本施策、重点施策等 ・草津市空き家等対策計画の基本方針 ・草津市マンション管理適正化推進計画の基本方針
第4回	8月7日(月)	・草津市住生活基本計画素案 ・草津市住生活基本計画の成果指標案
第5回	11月22日(水)	・草津市住生活基本計画案

### ■草津市住宅政策審議会 委員

(各号五十音順、敬称略)

	委員資格者	氏名	所属等
1	1号委員 学識経験者	岡井 有佳	立命館大学理工学部 教授
2		中 睦	滋賀弁護士会
3		宮本 雅子【会長】	滋賀県立大学人間文化学部 名誉教授
4	2号委員 公募市民	杉江 由紀子	公募委員
5		西澤 奈都美	公募委員
6	3号委員 関係団体からの選出者	今井 博詞	草津市まちづくり協議会連合会
7		小林 道雄	一般社団法人滋賀県マンション管理士会
8		清水 和廣	社会福祉法人草津市社会福祉協議会
9		竹川 和貴	公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会
10		土野池 正義【副会長】	公益社団法人滋賀県建築士会

※任期：令和4年9月1日から令和6年8月31日まで

## ■草津市附属機関設置条例

平成25年3月29日 条例第3号  
(令和5年4月1日施行)

(趣旨)

第1条 地方自治法(昭和22年法律第67号。以下「法」という。)第138条の4第3項に規定する附属機関および地方公営企業法(昭和27年法律第292号)第14条に規定する組織として設置する附属機関(以下これらを「附属機関」という。)の設置等については、法律もしくはこれに基づく政令または他の条例に定めるもののほか、この条例に定めるところによる。

(附属機関の設置およびその担任する事務)

第2条 市は、市長の附属機関として別表第1の名称の欄に掲げる機関を置き、その担任する事務を同表の担任事務の欄に掲げるとおり定める。

2 市は、教育委員会の附属機関として別表第2の名称の欄に掲げる機関を置き、その担任する事務を同表の担任事務の欄に掲げるとおり定める。

3 市は、水道事業および下水道事業の管理者の権限を行う市長(以下「管理者」という。)の附属機関として別表第3の名称の欄に掲げる機関を置き、その担任する事務を同表の担任事務の欄に掲げるとおり定める。

4 市は、農業委員会の附属機関として別表第4の名称の欄に掲げる機関を置き、その担任する事務を同表の担任事務の欄に掲げるとおり定める。

(組織)

第3条 附属機関の委員の定数は、別表第1、別表第2、別表第3および別表第4の定数の欄に掲げるとおりとする。

2 附属機関が担任する事務のうち、特定または専門の事項について調査審議等をするため、当該附属機関の委員で構成する分科会、部会その他これらに類する組織を当該附属機関に置くことができる。

(委任)

第4条 この条例に定めるもののほか、附属機関の組織、運営その他必要な事項は、当該附属機関の属する執行機関および管理者が定める。

付 則

(前段 省略)

付 則 (令和5年3月27日条例第3号)

この条例は、令和5年4月1日から施行する。

### 別表第1 (該当部分のみ抜粋)

名称	担任事務	定数
草津市住宅政策審議会	住宅の政策の推進に関し必要な事項についての調査審議に関する事務	10人以内

## ■草津市附属機関運営規則

平成25年4月1日 規則第35号  
(令和5年4月1日施行)

(趣旨)

第1条 この規則は、草津市附属機関設置条例（平成25年草津市条例第3号。以下「条例」という。）別表第1に掲げる市長の附属機関（別に定めるものを除く。以下「附属機関」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(委員)

第2条 附属機関の委員は、別表第1の委員資格者の欄に掲げる者のうちから市長が委嘱し、または任命する。

(任期)

第3条 附属機関の委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 別表第2に掲げる附属機関の委員の任期は、前項本文の規定にかかわらず、それぞれ同表の任期の欄に掲げるとおりとする。

(委員長等)

第4条 附属機関に委員長および副委員長を置く。

2 前項の規定は、委員長の名称に会長その他これに類する名称を、副委員長の名称に副会長その他これに類する名称を用いることを妨げるものではない。

3 委員長（会長その他これに類する名称である場合を含む。以下同じ。）および副委員長（副会長その他これに類する名称である場合を含む。以下同じ）は、委員の互選によりこれを定める。

4 委員長は、附属機関を代表し、会務を総理する。

5 副委員長は、委員長に事故があるときまたは委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

6 委員長および副委員長とともに事故があるときまたは委員長および副委員長がともに欠けたときは、委員長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

7 別表第3に掲げる附属機関の委員長および副委員長は、第3項の規定にかかわらず、それぞれ同表の委員長および副委員長の欄に掲げる者をもって充てる。

(附属機関の会議)

第5条 附属機関の会議は、委員長が招集する。ただし、委員長、副委員長および前条第5項により指名された委員の全てが不在の場合は、市長が招集する。

2 委員長は、会議の議長となる。

(定足数および議決の方法)

第6条 附属機関の会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

2 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

3 前2項の規定にかかわらず、別表第4に掲げる附属機関の定足数および議決の方法は、それぞれ同表の定足数および議決の方法の欄に掲げるとおりとする。

(関係人の出席等)

第7条 附属機関は、必要と認めたときは、その議事に関し専門的知識を持つ者または関係人を出席させ、説明または意見を聴くことができる。

(守秘義務)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(分科会等)

第9条 条例第3条第2項の規定により、別表第5に掲げる附属機関に、それぞれ分科会等の欄に掲げる分科会、部会その他これらに類する組織（以下「分科会等」という。）を置き、担当事務の欄に掲げる事務を所掌させる。

(庶務)

第10条 別表第1に掲げる附属機関の庶務は、同表の所属の欄に掲げる所属がこれを行う。

(その他)

第11条 この規則に定めるもののほか附属機関の運営に関し必要な事項は、委員長が附属機関に諮ってこれを定める。

付 則

(前段 省略)

付 則 (令和5年3月31日規則第37号)

この規則は、令和5年4月1日から施行する。

別表第1 (該当部分のみ抜粋)

附属機関の名称	委員資格者	所属
草津市住宅政策審議会	(1) 学識経験を有する者 (2) 公募市民 (3) 関係する団体から選出された者 (4) その他市長が必要と認める者	都市計画部建築政策課



## 資料 2 公営住宅の将来需要の推計

中長期的な需要を踏まえた効率的かつ効果的な公営住宅の活用を行うため、要支援世帯数の推計を行い、公営住宅の将来需要を把握します。

### 1 要支援世帯数の推計

国土交通省国土技術政策総合研究所の住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）を用いて、国立社会保障・人口問題研究所の推計人口や平成 30 年住宅・土地統計調査の所有関係・収入等をもとに住宅確保の支援の必要性が高い要支援世帯数の推計を行います。

#### 「要支援世帯」の対象となる世帯

- ・自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収（著しい困窮年収未満）の世帯のうち「最低居住面積水準未満の世帯（次頁図【A】）」および「最低居住面積水準以上である世帯のうち高家賃負担である世帯（次頁図【B】）」
- ・「著しい困窮年収以上であるが最低居住面積水準未満の世帯（次頁図【C】）」

推計の結果、令和 2 年の要支援世帯数は 1,576 世帯です。今後増加する見込みで、令和 27 年には 1,766 世帯となります。

表 要支援世帯数の推移（推計値）

	R2	R7	R12	R17	R22	R27
要支援世帯数	1,576 世帯	1,587 世帯	1,610 世帯	1,647 世帯	1,676 世帯	1,766 世帯

#### 【解説】

##### ○ 著しい困窮年収とは

草津市内の住宅市場の水準で、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収のこと。

「民間賃貸住宅の 1㎡あたりの平均家賃単価で、最低居住面積水準の住宅に、適正な家賃負担で入ることができない限度年収」と定義する。

（算出方法）

$$\begin{array}{l}
 \text{民間賃貸住宅 1㎡あたりの家賃単価 (令和 2 年: 1,398 円/㎡)} \times \text{最低居住面積水準}(\ast 1) \times 12 \text{ ヶ月} = \text{最低居住面積水準を満たす住宅の家賃 (年間)} \\
 \text{最低居住面積水準を満たす住宅の家賃 (年間)} \div \text{家賃負担限度率}(\ast 2) = \text{著しい困窮年収}
 \end{array}$$

※1：住生活基本計画（全国計画）より

※2：七期五計関連資料作例要領(国土交通省)の「持家償還負担限度率・家賃負担限度率」に公営住宅の家賃算定における「市町村立地係数」を乗じて地域補正したもの

##### ○ 高家賃負担とは

草津市の「年収 200 万円未満世帯の平均家賃負担率（令和 2 年で 36.0%）」よりも高い家賃負担をしている世帯のこと。

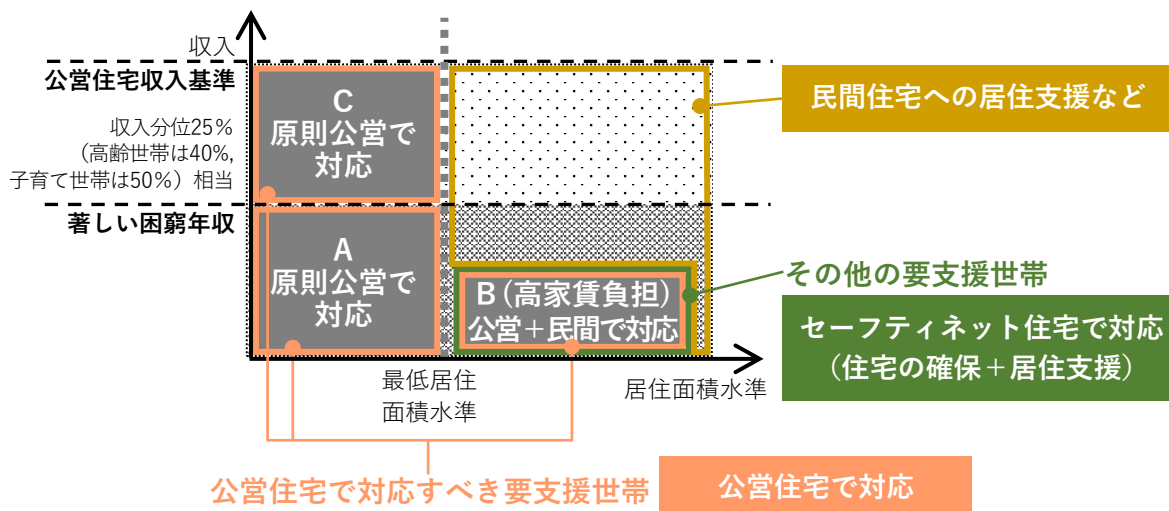
## 2 公営住宅で対応すべき要支援世帯数

以下の考え方をもとに、公営住宅の将来需要として公営住宅で対応すべき要支援世帯数を設定します。

**困窮状況に応じた住宅確保の考え方**

- ・最低居住面積水準未満の【A】【C】（最低限の居住水準を確保できていない世帯）は原則公営住宅で対応する。
- ・最低居住面積水準以上であるが、著しい困窮年収未満で高家賃負担の【B】は公営住宅および民間住宅（セーフティネット住宅等）で対応する。
- ・その他の公営住宅収入基準以下の世帯は、民間住宅への居住支援などで対応する。

図 困窮状況に応じた住宅確保の考え方



ここでは、中長期的な視点から将来の要支援世帯の増加にも対応できるように、令和27年時点の要支援世帯数を見据えた将来需要を把握します。

下表のとおり、令和27年時点の要支援世帯数（1,766世帯）から、セーフティネット住宅として活用可能な民間住宅のボリュームを勘案<sup>※</sup>し整理した結果、公営住宅で対応すべき要支援世帯（公営住宅の将来需要）は804世帯となります。

※草津市内のセーフティネット住宅数（令和5年8月時点：962戸）

表 公営住宅で対応すべき要支援世帯数

要支援世帯等（推計値）		困窮状況に応じた住宅確保		合計 1,766世帯
		公営で対応	民間で対応	
公営住宅収入基準以下 要支援世帯 1,766	A : 250	250		→
	B : 1,392	430	962 セーフティネット住宅で対応	
	C : 124	124		
その他の世帯	3,719		3,719 民間住宅への居住支援	
		公営住宅で対応すべき要支援世帯：804世帯		

## 資料3 用語解説

### 数字・アルファベット順

#### 【AI】

Artificial Intelligence の略。人工的な方法による学習、推論、判断等の知的な機能の実現及び人工的な方法により実現した当該機能の活用に関する技術のこと。

#### 【CO<sub>2</sub>ネットゼロ】

温暖化の原因である温室効果ガス（主に CO<sub>2</sub>（二酸化炭素））を削減し、「人間の活動により排出される CO<sub>2</sub>の量」と「森林などが吸収する CO<sub>2</sub>の量」がほぼ同じである状態。

#### 【DX】

Digital Transformation の略。「Transformation」は X-formation と表記されるためこの頭文字の X から、DX と略す。将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

#### 【ICT】

Information and Communication Technology の略。コンピュータ情報通信ネットワーク（インターネット等）の情報通信技術を表す言葉。

#### 【IoT】

Internet of Things の略。自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというコンセプトを表した語。

#### 【NPO】

Nonprofit Organization の略。民間非営利法人組織の略語で、もともとはアメリカの法人制度で認められた民間の非営利法人を指す制度用語。

#### 【PDCA】

計画（Plan）を実行（Do）し、評価（Check）して改善（Act）に結びつけ、その結果を次の計画に活かすプロセス。

#### 【SDGs】

Sustainable Development Goals の略。2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のこと。

#### 【ZEH】

ゼッチ、net Zero Energy House の略。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムを導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと。

### 50音順 ア行

#### 【エコ】

Ecology（エコロジー）の略。人間も生態系の一員であるとの視点から、人間生活と自然との調和・共存をめざす考え方。

#### 【温熱環境】

室内環境の暑さや寒さの熱的な感覚(温熱感覚)や快適感に関連する要素による環境をいう。

## 50 音順 カ行

**【カーボンニュートラル】**

温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いてゼロとなっていること。CO<sub>2</sub> ネットゼロとほぼ同義。

**【管理組合】**

「建物の区分所有等に関する法律」に基づき、マンションの区分所有者全員で構成される団体。区分所有者から選出された理事会が中心となり、マンション管理規約の作成や共用部分の管理、修繕積立金の管理などを行う。

**【管理計画認定制度】**

マンション管理の適正化の推進のための計画を策定した地方公共団体が、管理組合の長期修繕計画やこれに基づく資金計画、組合の運営状況等を評価し、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる制度。

**【既存住宅】**

新築住宅以外の住宅。流通等に際しては一般に中古住宅ともよばれる。

**【給与住宅】**

企業や官公庁が、その従業員に対して賃貸する住宅のことで、社宅、官舎、独身寮などの総称。

**【行政代執行／略式代執行】**

「行政代執行」は、「行政代執行法」に基づき特定空家等の所有者等に代わって行政が強制的に措置を行うことをいい、「略式代執行」とは、特定空家等の所有者等が特定できない場合、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、行政が措置を行うことをいう。

**【居住支援法人】**

「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」に基づき都道府県が指定する法人で、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、家賃債務保証の提供、住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を行うもの。

**【近居／隣居】**

「近居」とは、2つの世帯が徒歩圏内などの近所にそれぞれの住まいを構え、お互いが日常的に援助し、援助されるような近さで暮らすこと。また、「隣居」とは、2つの世帯が同じ敷地内などすぐ近くに2つの住居を構えて、隣同士で住まうこと。

**【グループホーム】**

障害のある人や認知症高齢者などで生活に困難を抱えた人達が、支援員の援助を受けながら少人数のグループで家庭的な共同生活を営むことにより、生活の再構成を目指す介護形態、またはそのための施設。

**【公営住宅】**

公営住宅法の規定による国の補助によって、地方公共団体が建設・買取りまたは借上げを行う、住宅に困っている低額所得者のための賃貸住宅。民間賃貸住宅とは異なり、入居者資格や制限が定められている。

**【公的賃貸住宅】**

公営住宅および独立行政法人都市再生機構または地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等。

**【高齢者向け住宅】**

高齢者向けの良好な居住環境を備えた賃貸住宅および高齢者福祉施設。本計画では、主にサービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム等を指す。

**【コミュニティ】**

一般的に地域共同体または地域共同社会のこと。

**【コンパクト・プラス・ネットワーク】**

地域の活性化とともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確認し、安心して暮らせるよう、都市全体の構造を見渡しながらか、生活機能に関連する施設と、それと連携した地域公共交通ネットワークの再編を行うまちづくりのこと。

**50 音順 サ行****【サービス付き高齢者向け住宅】**

住宅として居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面に加え、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えた住宅。

**【再生可能エネルギー】**

太陽光や太陽熱、水力、風力、バイオマス、地熱など、一度利用しても比較的短期間に再生が可能であり、資源が枯渇しないエネルギーのこと。

**【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を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積について、住生活基本計画（全国計画）で示される水準。

**【サテライトオフィス】**

オフィスの管理主体や活用形態は問わず、都市部の企業等が本拠から離れたところに設置する遠隔勤務のためのオフィスの総称。

**【市街化区域／市街化調整区域】**

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、既に市街地を形成している区域と概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域といい、市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域という。

**【自主防災組織】**

町内会やマンション管理組合等による自主的な防災活動を行う組織。消防署、消防団から指導を受けて消火訓練、心肺蘇生法などの訓練や、町内の消火栓、防火水槽の点検、自主的な訓練の実施を行う。

**【社会増減】**

〔転入者数－転出者数〕で算出した増減数。

**【住宅確保要配慮者】**

低額所得者、被災者、高齢者、障害のある人、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を必要とする者。

**【住宅セーフティネット】**

経済的な危機に陥っても最低限の安全を保障する社会的な制度や対策の一環として行う、住宅に困窮する世帯に対する住宅施策。住宅確保要配慮者に安全で良質な住まいを提供することを中心としている。

**【住宅ストック】**

ある国、あるいは地域に、ある時点で存在する住宅の量。

## 50 音順 各行

**【住宅マスタープラン】**

地方自治体が作成する住宅政策に関する基本計画。住生活基本法の制定以後は、都道府県もしくは市区町村版の住生活基本計画として位置づけられることが多い。

**【住宅用地特例】**

住宅が建っている土地に対する固定資産税や都市計画税を軽減する措置のこと。現に人が居住している住宅だけでなく空き家であっても、特例が適用されるため、空き家の取り壊した場合は固定資産税が高くなることとなる。

**【省エネルギー】**

石油・電力・ガスなどのエネルギーを効率的に使用し、その消費量を節約すること。省エネ。

**【小規模保育施設】**

ビル等のテナントなどを活用して6～19人の子どもを預かる保育施設で、0歳児（2～6ヵ月）～2歳児の子どもが対象となる。

**【スマートハウス】**

IT(情報技術)を使って、家庭内の照明器具、調理器具、冷暖房器具などの電気やガスをエネルギー源とする機器を制御し、省エネとCO<sub>2</sub>排出の削減を実現する住宅。

**【セカンドハウス】**

週末などに日常生活を送る、自宅とは別の場所に持つもう一つの住まい。

**【ゼロカーボンシティ】**

2050年にCO<sub>2</sub>(二酸化炭素)を実質ゼロ(カーボンニュートラル)にすることを目指す表明をした地方自治体のこと。

**【脱炭素社会】**

温室効果ガス的人為的排出と吸収の均衡が達成された社会のこと。

**【地域コミュニティ】**

地域住民が生活している場所、住民相互の交流が行われている地域社会、あるいはそのような住民の集団。

**【地域包括支援センター】**

地域の高齢者の心身の健康の維持、保健・福祉・医療の向上、生活の安定のために必要な援助や支援を包括的に行う中核機関のことで、在宅で生活している高齢者や家族を介護している人から寄せられる相談などに応じる。

**【地区計画】**

都市計画法に定められている、住民の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画。都市計画区域に適用される。

**【地区防災計画】**

一定の地区の居住者および事業者が行う自発的な防災活動に関する計画。

**【昼夜間人口比率】**

夜間人口(常住人口)100人あたりの昼間人口の割合のこと。

**【長期修繕計画】**

マンション管理に当たって、将来見込まれる修繕工事や改修工事について、その内容や時期、費用について計画したもの。この計画に基づき月々の修繕積立金の額が設定される。

**【長期優良住宅】**

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅。

**【テレワーク】**

ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。

**【特定空家等】**

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となり、または著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空き家またはこれに付属する工作物およびその敷地。市町村長は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、認定した特定空家等に対し、是正のための立入調査や、措置の指導、勧告、命令、代執行を行うことができる。

**【都市基盤】**

道路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設などの生活・産業基盤や学校、病院、公園などの公共施設。

**50 音順 ナ行****【二次的住宅】**

別荘や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅。

**【ニューノーマル】**

新型コロナウイルス感染症の影響によりもたらされた新たな価値観や生活スタイル。代表的なものとして、テレワークやオンライン会議・オンライン授業の普及などがある。

**50 音順 ハ行****【ハザードマップ／ハザードエリア】**

洪水、土砂災害、津波等の自然災害に対して、被害が予測される区域および避難地・避難路等が記載されている地図。ハザードエリアはそのなかで被害の恐れがあるエリア。

**【バリアフリー】**

生活環境において障害のある人にとって障壁のない状態。物的環境整備の条件を表す概念として用いることが多い。

**【ベッドタウン】**

都心へ通勤する者の住宅地を中心に発達した、大都市周辺の郊外化した衛星都市。

**【母子世帯／父子世帯】**

配偶者のいない母もしくは父と未成年の子どもを主な構成員とする家庭。

**50 音順 マ行****【マンション管理士】**

マンション管理適正化法第 30 条第 1 項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者をいう。

**50 音順 ヤ行****【要介護】**

介護保険制度において、介護を要する状態（要介護）を市町村が認定するもの。

**【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に対応するために必要と考えられる住宅の面積について、住生活基本計画（全国計画）で示される水準。都市の郊外および都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住面積水準」と、都市の中心およびその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住面積水準」からなる。

**【有料老人ホーム】**

高齢者を入居させて、①入浴・排泄・食事等の介護の提供、②食事の提供、③洗濯・掃除等の家事、④健康管理のいずれかを行う施設のこと。「介護付」、「住宅型」、「健康型」の3区分がある。

**50 音順 ラ行****【ライフサイクル】**

住宅の場合、建設から解体に至るまでの段階。

**【ライフスタイル】**

生活の様式・営み方。また、人生観・価値観・習慣などを含めた個人の生き方。

**【立地規制】**

何らかの施設を設置する際の立地に関し、法律や都道府県・市町村条例に基づいてかけられる規制。

**【リノベーション】**

建築当初の性能に戻すリフォーム(修繕)に対し、リノベーションは、建物の持つ元々の性能以上に新たな付加価値を加え再生させることを指す。

**【リフォーム】**

建設後年数を経て陳腐化した建物の内装、外装、設備、デザインなどを改良すること。





編集・発行

---

**草津市 都市計画部 建築政策課**

〒525-8588 滋賀県草津市草津三丁目 13 番 30 号

TEL 077-561-1502 FAX 077-561-2486

<http://www.city.kusatsu.shiga.jp>

Email [kenchiku@city.kusatsu.lg.jp](mailto:kenchiku@city.kusatsu.lg.jp)