

第3章 住生活を取りまく課題

前章を踏まえ、住生活を取りまく課題を把握する上で、暮らし・住まい・住環境の3つの視点を挙げ、視点ごとに課題整理を行います。

上位計画	草津市の特性	住宅・住環境にかかる市の全体方針	
	<ul style="list-style-type: none"> ●湖面と稜線、田園風景から成る景観豊かなまち ●水陸交通の要衝の歴史がつくる街道文化のまち ●多彩な魅力を感じられるまち 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	
人口・世帯・住宅の状況	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 ●周辺市からの子育て世帯の転入超過が大きいです。 ●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。 ●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。 ●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。 ●空き家率は比較的低いものの、今後、既存ストックの老朽化・空き家化が懸念されます。 ●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。 		
	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)	空家等実態調査 空き家所有者アンケート調査	草津市のマンション管理に関するアンケート調査・ヒアリング調査
市民・事業者の意識・意向	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 ●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ます。 ●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改修意欲がみられます。 ●建物の安全性についての満足度は低くないものの、将来的な不安として、住宅の老朽化や災害時の安全性などが挙げられています。 ●町内会などのコミュニティの満足度や魅力を更に高めていく必要があります。 ●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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●空き家になってから3年以内では、維持管理の頻度が高く、売却・賃貸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。 ●「道路が狭いため」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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 ●マンションを支えるネットワークが求められています。

暮らしの視点

住まいの視点

住環境の視点

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、市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、立命館大学開学後に一気に供給された単身者向け賃貸マンションや大規模開発の初期に供給された住宅が、今後10～20年程度で一気に更新時期を迎え、老朽化・空き家化する可能性があります。
- 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「健幸都市づくり」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

草津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

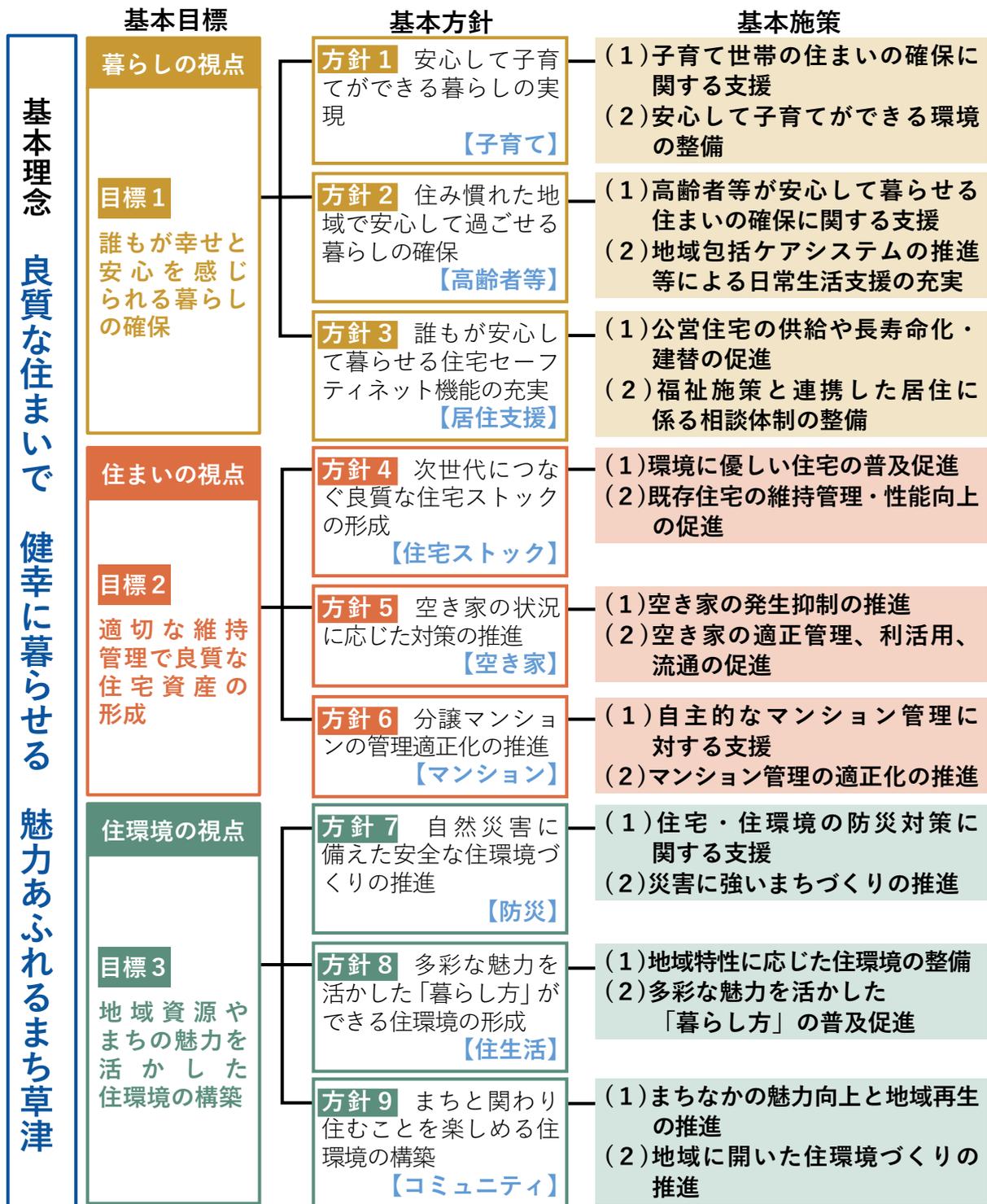
目標3 地域資源やまちの魅力を活かした住環境の構築

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



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

高齢者や障害者が望む住まいで暮らし続けられるように、介護保険制度の活用等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供給を促進するなど、適切で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、障害者の地域生活・社会参加の支援を進めるとともに、高齢者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促進 [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



聴覚機能に対応した屋内信号装置



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

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

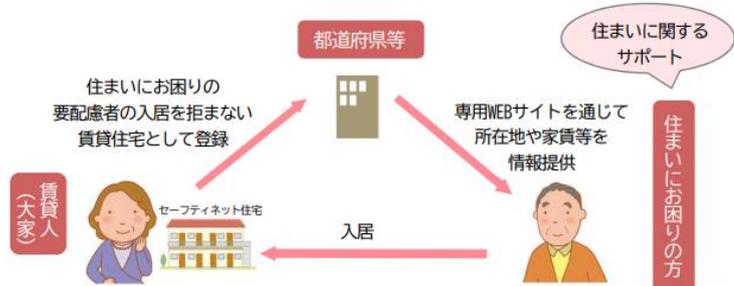
★：新規・拡充 ○：継続

- 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

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「健幸都市づくり」「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、さら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

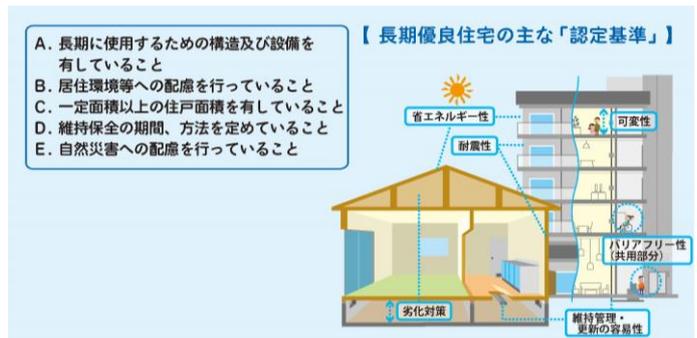
★：新規・拡充 ○：継続

- 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]
- ★ 健幸や省エネ・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



くさつゼロカーボンアクション



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

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。

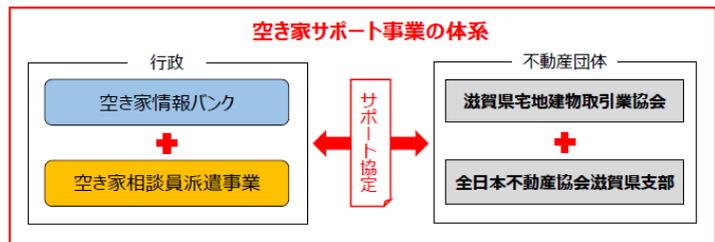
主な取組・事業

★：新規・拡充 ○：継続

- 空き家の発生予防に係る啓発 [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 [建築政策課] 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

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

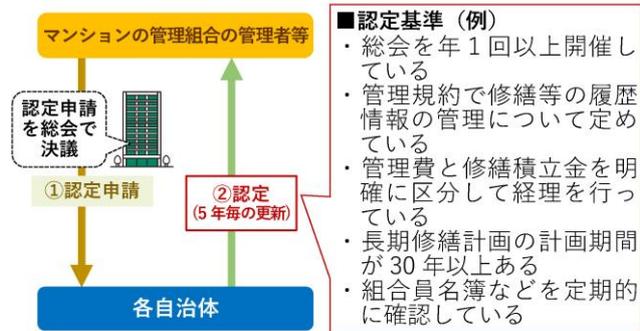
★：新規・拡充 ○：継続

- 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]
- ★ 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

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、避難訓練などの防災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]
- 草津市地域防災組織事業補助 [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

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

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

「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づいた都市基盤の整備により、旧宿場町のまちなみなどのまちなかの魅力を向上させるとともに、郊外部における地域の特性と資源を活かしたまちづくりを進めます。

(2) 地域に開いた住環境づくりの推進

コミュニティの満足度や魅力を更に高めていくために、地域社会を構成する基盤として、住まいを起点として地域の魅力となるような多様な市民主役の活動や取組を展開できるような地域コミュニティの場やつながりづくりを進めます。

主な取組・事業

★：新規・拡充 ○：継続

- 中心市街地活性化推進事業 [都市地域戦略課]
- 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]
- ★ 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



中心市街地活性化での空き家・空き店舗の活用



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

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	安心して子育てができる暮らしの実現			
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			
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			

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	次世代につなぐ良質な住宅ストックの形成			
方針5	空き家の状況に応じた対策の推進			
方針6	分譲マンションの管理適正化の推進			

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	自然災害に備えた安全な住環境づくりの推進			
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			
方針9	まちと関わり住むことを楽しめる住環境の構築			

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、ゼロカーボンシティや健幸・省エネ・再エネなど快適・健康に暮らせる住まいづくりの普及や、住まいを起点として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の推進などを重点的に推進します。

更に、高齢者や障害者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）
- ◆ 健幸や省エネ・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（目標3方針9）
- ◇ 住宅の高齢者・障害者対応支援（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（目標3方針8）

健幸に暮らすために住宅・住宅地のできる取組（イメージ）

住宅の断熱性能を高める

【効果の例】呼吸器系・心血管疾患の罹患・死亡リスク軽減、健康寿命延伸、子どもの学校の欠席、病院への通院が減少



地域に子どもを支える機能を充実させる

【効果の例】子どもの生活環境を良くすれば、高齢期の健康につながる



仲間と交流・活動する場所・機会を増やす

【効果の例】要介護状態や認知症になるリスク低減



※【効果の例】は以下の文献より整理

- ・「住宅の温熱環境と健康の関連」（慶大・伊香賀教授）
- ・「長生きできる町」（千葉大学予防医学センター他）
- ・建築の環境価値 BOOK（日建設計）

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・供給などを推進します。

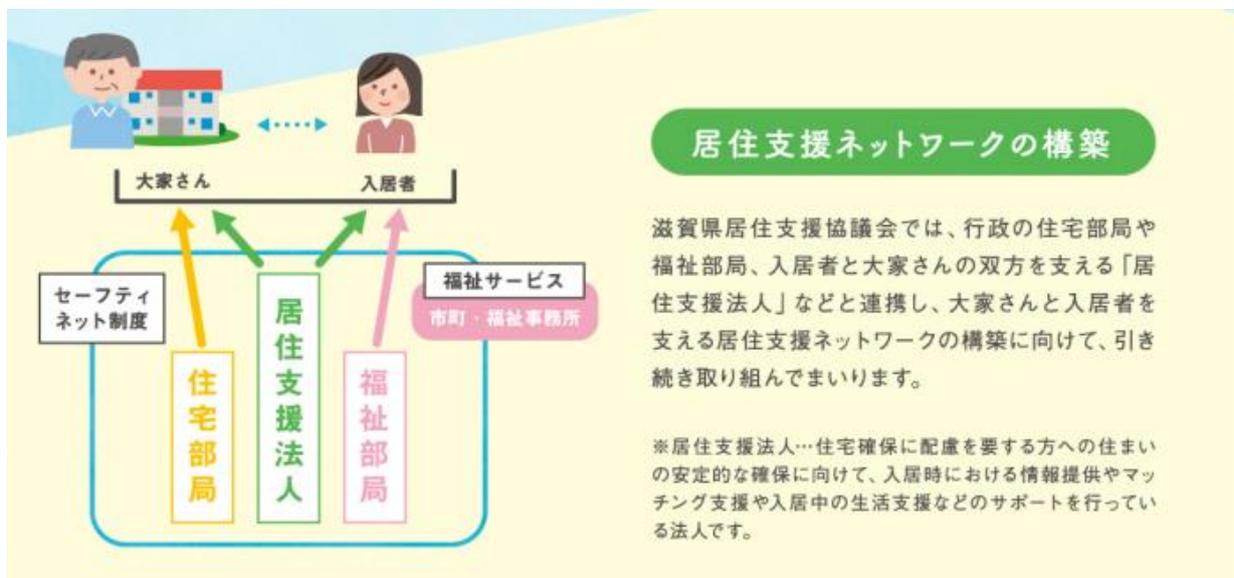
更に、公営住宅だけでなく、民間の空き家の利活用を通じた住宅確保要配慮者の住まいの確保に資する取組も図ります。

【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



資料：滋賀県居住支援ガイドブック

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」「草津市健幸都市づくり基本方針」「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、本市では住宅の半数以上が共同住宅である現状を踏まえて、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。

（注）「空家」「空き家」の表記について

本計画では、空家特措法の「空家等」の定義に該当するものは「空家等」もしくは「空家」と表記し、それ以外は計画全般にわたって「空き家」と表記します。

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年度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年度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年以内では、維持管理の頻度が高く、売却・賃貸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。
- 「道路が狭いため」などの立地面から賃貸・売却が困難な空家もみられ、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。

そのことから、前計画の基本方針を踏襲しつつ、下記の3点について対応強化を図ります。

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

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、考えていただくための啓発・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高揚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

- 住宅所有者への空き家の発生予防に係る啓発
- ★ 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

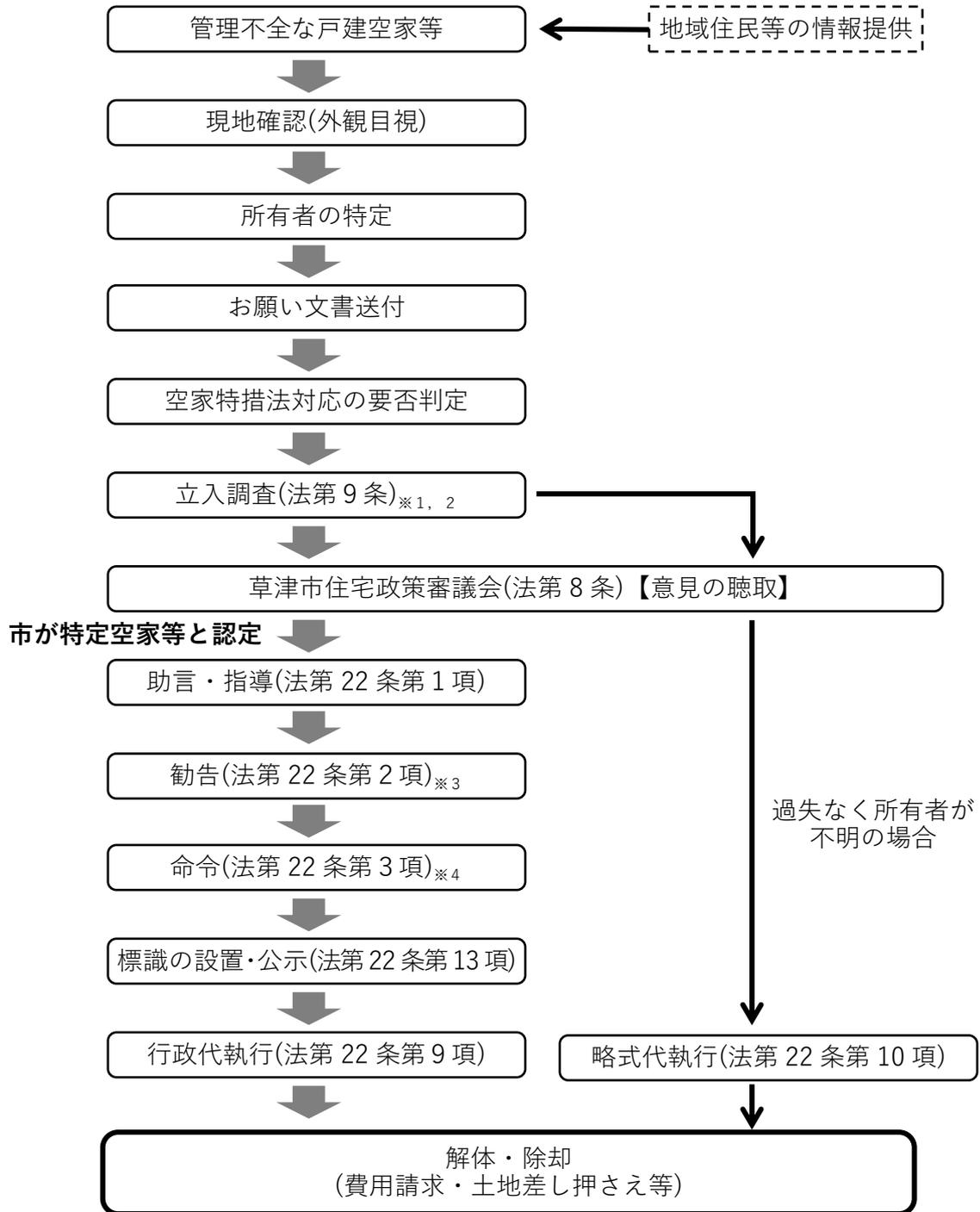
- 適正管理に係る所有者への助言・指導

*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推進します。

【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

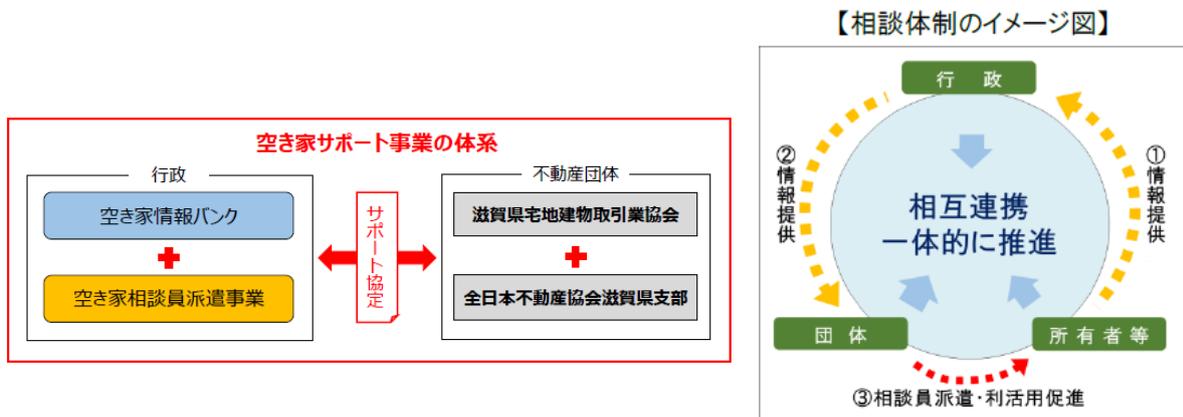
* 空家特措法第7条2項の該当条文

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などを行います。

(2) 草津市住生活基本計画検討委員会（庁内組織）

草津市住生活基本計画検討委員会は、空き家を含む草津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るとともに、利活用の方策等を検討します。

表 賃貸共同住宅（アパート・マンション）の利活用例

項目	棟まるごと利活用	空き住戸	空き住戸 (ワンルーム)
住居として	<ul style="list-style-type: none"> ・住居 ・セルフリノベーションルーム 		
	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅困窮者対策用住居 		
住宅以外に 転用 ^{※1}	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィスビル ・宿泊施設 ・社会福祉施設 (児童・高齢者・障害者等) 	<ul style="list-style-type: none"> ・サテライトオフィス ・宿泊施設 ・小規模託児所 	<ul style="list-style-type: none"> ・サテライトオフィス ・宿泊施設
その他	除却 ^{※2}	—	—

※1) 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

※2) 老朽化建物については、除却後の跡地利活用に応じて対処

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

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」「草津市健幸都市づくり基本方針」「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 P-25-26

- 草津市には令和5年時点で9,930戸（96組合）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年度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ことが必要です。

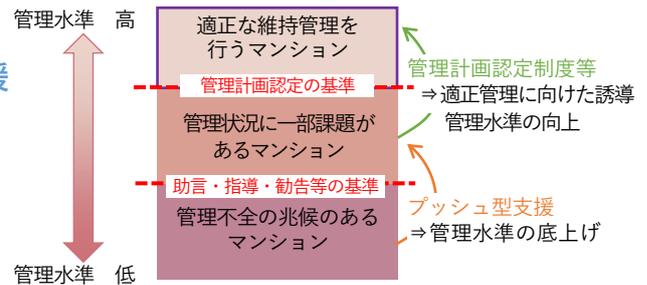
また、管理会社やマンション管理士などの専門家との連携を強化しながら、管理組合を支えていくことも重要です。

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、適切な支援に繋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、草津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。（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

* 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っては、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たって、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・CO₂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

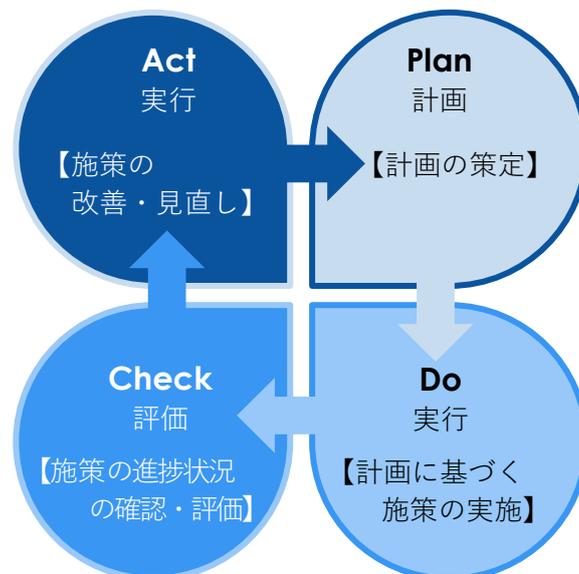
第7章 推進方策

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、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・充実に努めます。



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を形成につなげます。
- 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を形成につなげます。
- 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。



(第5回審議会に向けて作成)

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