

草津市住宅マスタープラン

【改定版】概要版

2012～2021

草津市住宅
マスタープラン
【改定版】概要版



2012～2021

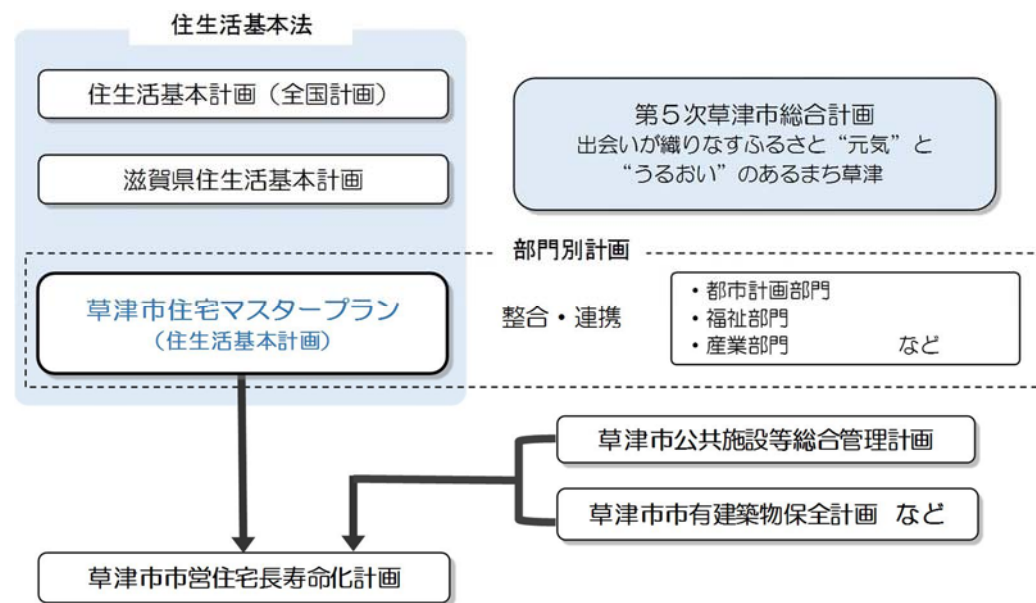
人に"やさしく"、"つながり"を育む
"うるおい"あるふるさとの住まいづくり

平成29年10月
草津市

1. 計画の位置づけ

●「草津市住宅マスタープラン」は、草津市の最上位計画である「第5次草津市総合計画」の部門別計画として位置付け、都市計画や福祉、産業等の関連する他分野の計画と整合・連携が図られるよう策定しています。また、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」および「滋賀県住生活基本計画」につらなる「市町村版住生活基本計画」として策定しています。

なお「草津市市営住宅長寿命化計画」は公営住宅等のハードウェア整備にかかる計画で、「草津市住宅マスタープラン」に基づき実施する事業の中長期計画として「草津市ファシリティマネジメント推進基本方針」、「草津市市有建築物保全計画」等との整合に留意して策定します。



2. 計画の期間

●今回の改定は中間年度における進行管理のための部分変更として、「草津市住宅マスタープラン」としての計画期間は従来どおりとし、平成 33 年度をもって次期住宅マスタープランへの本改定を行います。

年度	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
住生活基本計画 (全国計画)	住生活基本法											初回策定：H18～27年度										
	改定：H23～32年度											現行計画：H28～37年度										
	旧計画：H18～27年度											改定：H28～37年度										
滋賀県住生活 基本計画	旧計画：H18～27年度											現行計画：H23～32年度										
	改定：H28～37年度											現行計画：H28～37年度										
	旧計画：H11～22年度											現行計画：H24～33年度										
草津市住宅 マスタープラン	旧計画：H11～22年度											現行計画：H24～33年度										
												中間見直し										

参考. 公営住宅等の供給目標量

草津市人口ビジョンを参考に推計した将来世帯数と、平成 25 年度住宅・土地統計調査に基づく民間借家の構成比などをもとに平成 37 年度末時点の民間借家世帯数を推計し、「滋賀県住生活基本計画」に即して要支援世帯を計上します。

①要支援世帯数（総数）の推計

草津市の平成 27 年度末世帯数	61,415 世帯
草津市の平成 37 年度末世帯数（予測）	62,024 世帯
うち民間借家等に住む世帯数	28,583 世帯
うち公営住宅の対象収入階層世帯数	4,124 世帯
要支援世帯数	1,057 世帯

結果、草津市で平成 37 年度までの 10 年間に於いて、公営住宅等の供給による支援が必要な世帯数は 1,057 世帯と推計されます。

②要支援世帯数（総数）の推計

平成 37 年度までの 10 年間に於いて、公営住宅等の供給による支援が必要となる 1,057 世帯に対して、以下のとおり公営住宅の供給目標量を設定します。

住宅の種類	公営住宅	供給目標量	540 戸
設定根拠	既存の公営住宅による空き家募集戸数と、建替等により新たに供給を見込む戸数を合計した戸数（市営住宅分、県営住宅分を含む）。		
主な施策	基本方針 1-3 ①低額所得者等に対する公平かつ的確な公営住宅の供給 基本方針 1-3 ④公営住宅の公平・公正な供給		

公営住宅による供給目標量を推計すると、540 戸（平成 28～37 年）となり、要支援世帯数 1,057 世帯に対し、517 戸が不足しています。

その一方で、草津市では民間賃貸住宅の空き家率が高い状態にあることから、空き家対策施策とも連携した民間賃貸住宅による重層的なセーフティネットの構築を進めることで、要支援世帯に必要な住宅の確保を目指します。

住宅の種類	民間賃貸住宅空き家 等	供給目標量	517 戸
設定根拠	滋賀県居住支援協議会等との連携により、民間賃貸住宅の空き室や空き家を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築により供給を目指す戸数。		
主な施策	基本方針 1-3 ②民間ストックを活用した重層的な住宅セーフティネットの構築		

計画の詳細な内容は「草津市住宅マスタープラン（改定版）」本編をご覧ください。

草津市住宅マスタープラン（改定版）概要版

発行：平成 29 年 10 月

編集：草津市建設部住宅課

メール：jutaku@city.kusatsu.lg.jp

草津市役所

〒525 - 8588 草津市草津三丁目 13 番 30 号

電話：(077) 563 - 1234 (代表)

FAX：(077) 561 - 2487

5. 指標

政策指標については以下の通りとします。また、一部の基本方針については県計画を参考に目標値を定めない指標を別途定めます。

政策指標		当初値	現状値	目標値
1-1	住宅の耐震化率	84.5% (H19)	90.0% (H27)	95% (H32)
	多数の者が利用する建築物の耐震化率	79.7% (H19)	94.6% (H27)	95%以上 (H32)
	自主防災組織結成率	92.8% (H23)	92.3% (H27)	100% (H33)
	人口1万人当たりの犯罪認知件数	(177.9件) (H22)	123.4件 (H27)	88件 (H33)
	災害に強いまちであると感じる市民の割合	(66.0%) (H23)	21.5% (H27)	26.0% (H32)
1-2	ユニバーサルデザイン化が図られた住宅の割合	14.8% (H20)	15.0% (H25)	32% (H32)
	高齢者が居住する世帯のバリアフリー化率	42.4% (H20)	50.0% (H25)	90% (H32)
	まちに障壁(バリア)が少ないと思う市民の割合	(43.0%) (H23)	28.2% (H28)	30% (H32)
1-3	最低居住面積水準未達率	3.8% (H20)	6.5% (H25)	早期に解消
2-1	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	48.8% (H20)	51.5% (H25)	60% (H32)
	空き家率	10.7% (H20)	9.2% (H25)	現状維持 (H33)
	多様な間取りの住戸の供給をしている市営住宅団地数	2団地 (H22)	3団地 (H27)	3団地 (H33)
2-2	太陽光発電システム設置契約数	1,100口 (H23)	3,400口 (H27)	4,500口 (H33)
	草津市地球冷やしたい推進協議会の会員数	(25.0%) (H23)	72人 (H28)	80人 (H32)
2-3	地区計画の指定地区数	8地区 (H23)	9地区 (H28)	12地区 (H33)
	景観形成重点地区の指定地区数	0地区 (H23)	2地区 (H28)	13地区 (H33)
	緑地協定締結区域数	8地区 (H23)	14地区 (H27)	15地区 (H33)
	公共交通機関の利便性に満足している市民の割合	(54.3%) (H23)	44.7% (H28)	46% (H32)
	市内および居住地周辺の景観に好感がもてると感じる市民の割合	(66.0%) (H23)	33.7% (H28)	37% (H32)
3-1	良好な居住環境が形成されていると感じる市民の割合	(63.1%) (H23)	67.6% (H28)	72% (H32)
3-2	リフォーム実施率	4.8% (H16-20)	5.6% (H21-25)	6% (H32)
	草津市空き家情報バンクの年間登録数	-	1件 (H28)	5件 (H29-32)

*1 当初値が () で示される斜体字の指標は読み替え前の数値を参考に掲載しています。

*2 年次が複数に渡る指標は期間内の年平均値を取ります。

参考指標		目標値(県)	直近値(県)	直近値(市)
1-2	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	4% (H37)	1.3% (H27)	0.9% (H28)
1-3	あんしん賃貸ネットへの登録戸数	2,000戸 (H37)	998戸 (H28)	106戸 (H28)
3-1	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	30.0% (H37)	19.1% (H27)	30.1% (H28)

3. 改定の方針

3-1. 政策課題の継承

上位・関連計画の策定・改定について、政策目標を継承し改定に反映します。

(1) 住生活基本計画(全国計画)の改定

空き家等の利活用を進めるとともに、良質で低廉な住宅が住宅市場において流通するよう、安全と品質の向上を図っていく必要があります。

(2) 草津市人口ビジョンの策定

今後25年程度の子育て世代への支援と、今後50年程度の高齢者への居住支援を見越した住宅・住環境づくりを進める必要があります。

(3) 長期的な需要変動に対応する住宅セーフティネットの再構築

人口ビジョンに即した長期的な住宅確保要配慮世帯数を予測し、中期的に変動する需要に対応するための公的賃貸住宅の供給手法を検討する必要があります。

3-2. 施策体系の見直しの視点

社会経済情勢や住生活の現況にかかるデータの変化などから、体系を横断する5つの視点を持ち、基本方針ごとの施策展開を見直しています。

(1) 子育て世代を支援する住環境の形成

(2) 高齢者の居住の安定

(3) 良好な民間住宅ストックの有効活用

(4) 公営住宅の供給方針の見直し

(5) 健幸都市を支える住環境の形成

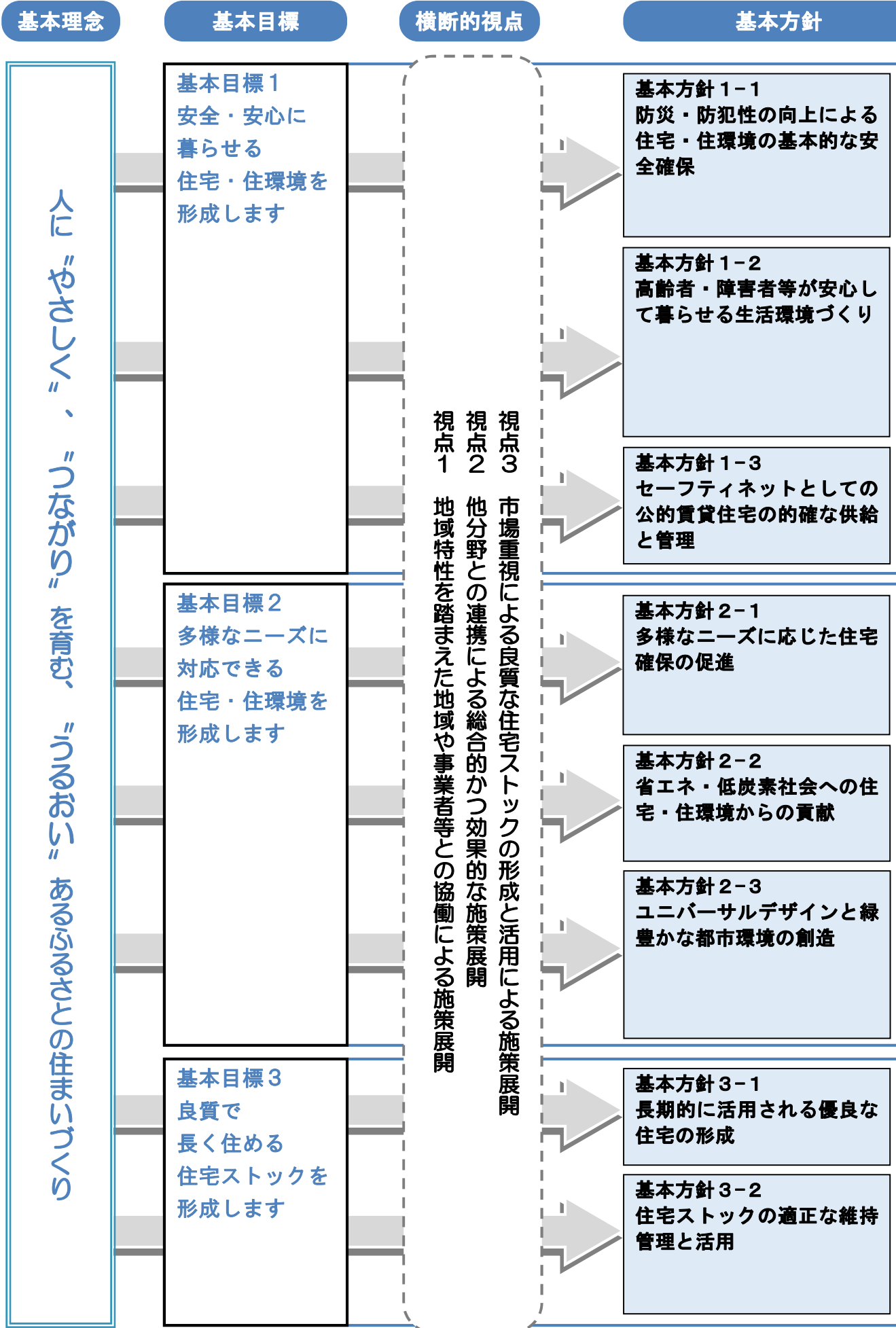
3-3. 政策指標の見直しの視点

政策指標は、本計画の達成状況を示す骨格であるため、中間時点の見直しにおいては原則として踏襲することとします。

なお、以下に該当する場合は指標の修正や追加、読み替えを行います。

- 平成33年度の目標値を既に達成した指標については、目標値を上方修正します。
- 県住生活基本計画の改定版で新たに設定された指標については、国・県の施策の動向や次期計画に向けた連携のため、目標値を定めない「参考指標」として追加することとします。
- 政策指標数の少ない基本方針については「参考指標」の追加を行います。
- 一部の指標(満足度に関する市民アンケート調査結果など)においては、草津市総合計画や県住生活基本計画の指標等を見直しに伴い、読み替えにより対応することとします。

4. 施策の体系



(施策・指標)	
<ul style="list-style-type: none"> ①耐震化等の住宅の安全性向上を図る制度の的確な運用 ②住宅における災害対策などのための情報提供 ③防災まちづくりの推進 ④犯罪のないまちづくりの推進 	<p>指標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の耐震化率 ・多数の者が利用する建築物の耐震化率 ・自主防災組織結成率 ・人口1万人当たりの犯罪認知件数 ・災害に強いまちであると感じる市民の割合
<ul style="list-style-type: none"> ①高齢者向け住宅の供給促進と住宅取得支援 ②福祉施策と連携した住宅の高齢者・障害者対応支援 ③地域や民間事業者等との協働による生活支援と生活利便性の向上 	<p>指標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザイン化が図られた住宅の割合 ・高齢者が居住する世帯のバリアフリー化率 ・まちに障壁（バリア）が少ないと思う市民の割合 ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合（参考指標）
<ul style="list-style-type: none"> ①低額所得者等に対する公平かつ的確な公営住宅の供給 ②民間ストックを活用した重層的な住宅セーフティネットの構築 ③市営住宅におけるハード・ソフト両面の福祉施策の取組促進 ④公営住宅の公平・公正な供給 	<p>指標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準未達率 ・あんしん賃貸ネットへの登録戸数（参考指標）
<ul style="list-style-type: none"> ①高齢者向けや子育て世代などニーズに応じた良質な賃貸住宅の供給促進 ②住宅取得におけるトラブルの未然防止と相談体制の充実 ③住み替え支援や空き家の有効活用などによる需給の不適合の解消 	<p>指標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 ・空き家率 ・多様な間取りの住戸を供給している市営住宅団地数
<ul style="list-style-type: none"> ①建設工事等における環境負荷の低減 ②再生可能エネルギーを活用する住宅・住生活への転換 ③健やかで持続可能な生活スタイルへの転換 	<p>指標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電システム設置契約数 ・草津市地球冷やしたい推進協議会の会員数
<ul style="list-style-type: none"> ①コンパクトシティ・プラス・ネットワークによるまちづくりの推進 ②地域特性に応じた良好な市街地環境の形成 ③緑豊かな潤いある住宅地景観の形成 	<p>指標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の指定地区数 ・景観形成重点地区の指定地区数 ・緑地協定締結区域数 ・公共交通機関の利便性に満足している市民の割合 ・市内および居住地周辺の景観に好感がもてると感じる市民の割合
<ul style="list-style-type: none"> ①長期優良住宅の普及促進 ②草津らしい良質な住宅供給の促進 	<p>指標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・良好な居住環境が形成されていると感じる市民の割合 ・新築住宅における認定長期優良住宅の割合（参考指標）
<ul style="list-style-type: none"> ①住宅ストックの適切な維持管理とリフォームの普及啓発 ②民間による適正な維持管理の仕組みづくりやリフォーム支援 ③住宅取引やリフォームにおける消費者の情報取得支援 ④適正な市営住宅ストックの形成と長寿命化・効率化の推進 	<p>指標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム実施率 ・草津市空き家情報バンクの年間登録数