

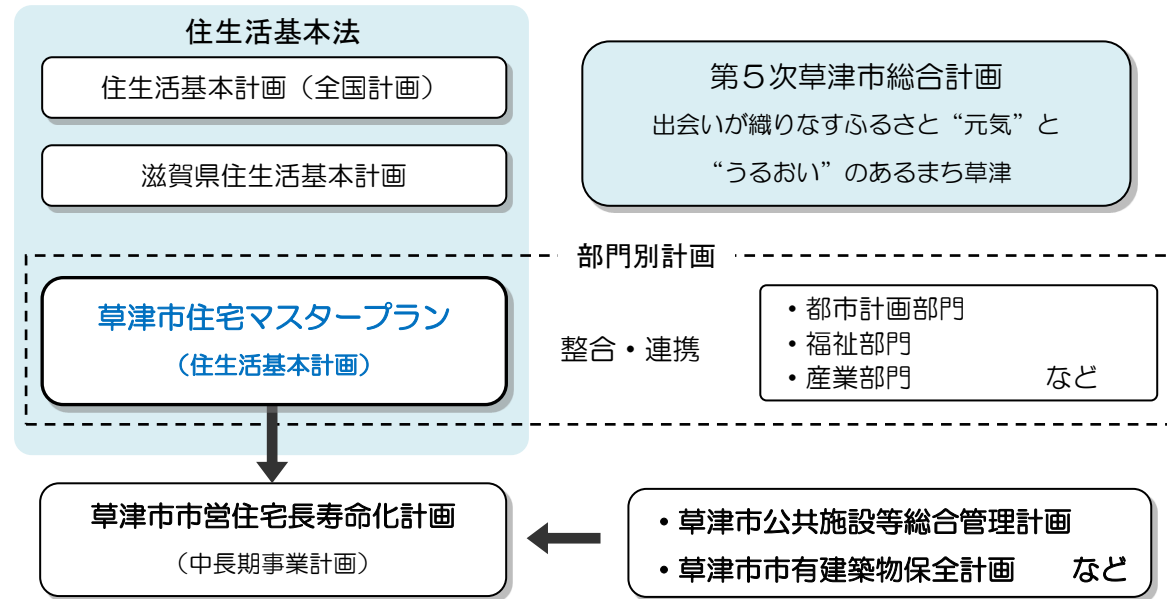
# 草津市住宅マスタープラン改定の概要

## 1 改定の背景と目的、計画期間の考え方

### 1-1 計画の位置づけ

- 第5次総合計画の部門別計画（マスタープラン）／市町村版の住生活基本計画（策定努力義務あり）

図表 草津市住宅マスタープランの位置づけ



### 1-2 改定の背景

- 住生活基本計画（全国計画）⇒ H28.3 改定／重点分野や数値目標の見直し／地方創生との連携 等
- 人口ビジョン策定⇒ H28.3 策定／平成 72 年までの人口目標、人口構成の見通しと課題
- 総合計画第 3 期基本計画への移行⇒ H29.3 策定／各分野における施策展開の新しい枠組み

### 1-3 改定の目的

- H33 年度における住宅マスタープランの目標達成に向けた進行管理
- 中間改定であることから、計画の骨格にあたる部分については原則として踏襲する

### 1-4 計画期間

- 平成 24 年度～平成 33 年度の 10 年間（全面改定 H33 年度中を予定）

図表 草津市住宅マスタープランの計画期間

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)	初回策定：H18～27年度											改定：H23～32年度											現行計画：H28～37年度										
滋賀県住生活基本計画 (義務付け)	旧計画：H18～27年度											現行計画：H23～32年度											改定：H28～37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 ●										

## 2 改定の方針

### 2-1 施策の体系の見直し

- 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、改定にあたっては体系を横断する以下の5つの視点を持ち、基本方針ごとに施策展開を見直します。

- (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

### 2-2 主な施策の見直し

- 主な施策については、事業の廃止・範囲の拡大・所管部署の見直し等による統廃合を反映する。
- 新たに以下の施策を計画に位置付ける。

#### 基本方針 1-1 ③防災まちづくりの推進

ブロック塀等改修促進補助	地震発生時における人身事故の防止および避難経路の確保を目的として、道路に面するブロック塀等の撤去または改修を実施する場合の補助を実施する。	建築課
危険木造建築物解体費補助	地震による倒壊で狭あい道路をふさぐ可能性の高い危険木造建築物を解体する場合の補助を実施する。	建築課

#### 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

民間賃貸住宅市場における住宅セーフティネットの形成	民間賃貸住宅の空き室の有効活用の視点から、国が検討を進める「新たなセーフティネット住宅」として活用可能な住宅としての改修支援、家賃補助等について制度化の研究を進める。	住宅課
---------------------------	---	-----

#### 基本方針 2-1 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

空き家等対策事業	全国的な課題で、今後増えることが懸念される「戸建空家」に対して、所有者等への適正管理指導や情報提供を行い、生活環境の保全を図るとともに、利活用の促進を図る。	建築課
----------	--	-----

#### 基本方針 2-2 ③健やかで持続可能な生活スタイルへの転換

省エネ・環境住宅の普及促進	環境にやさしく、住まい手にも優しい、省エネ・環境住宅の普及促進を進める。	住宅課
---------------	--------------------------------------	-----

#### 基本方針 2-3 ②地域特性に応じた良好な市街地環境の形成

市街地街づくり推進事業	草津駅前の都市機能の更新、民間による良好な市街地整備と中心市街地の活性化を図るために、市街地再開発等の街づくり事業を誘導する。	都市再生課
-------------	---	-------

#### 基本方針 2-3 ③緑豊かな潤いある住宅地景観の形成

公園整備事業	憩いやすい環境の充実、子どもの居場所づくりの確保のため、都市公園等みどりの拠点整備を行い、都市の健全な発展を目指す。	公園緑地課
--------	--	-------

#### 基本方針 3-2 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

草津市空き家情報バンク	空き家（戸建空家）の有効活用を通して、良好な住環境の確保および定住促進による地域活性化を図る。	建築課
-------------	---	-----

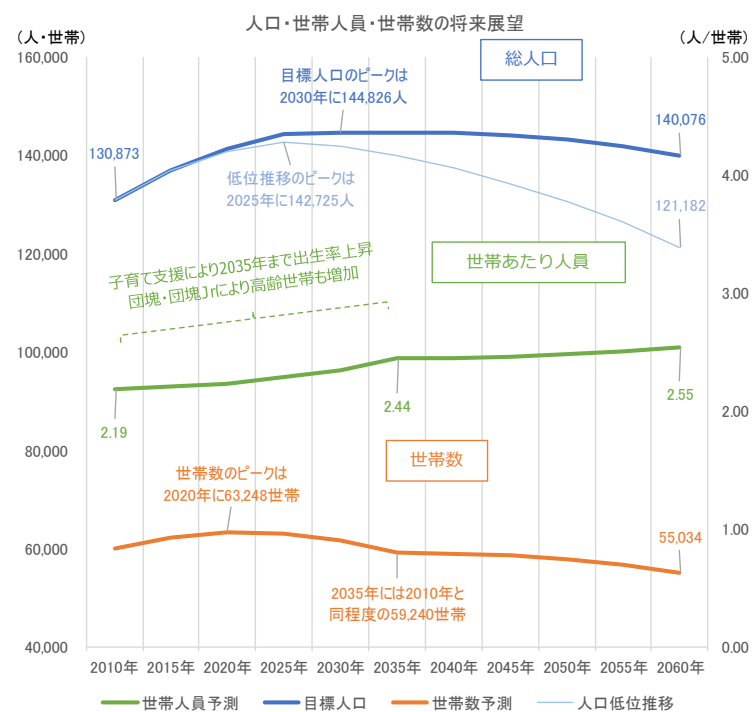
## 2-3 政策指標の改定

- 目標値を達成した指標は目標値を上方修正する。
- 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。
- 政策指標の少ない基本方針について、「参考指標」の追加を行う。
- 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、総合計画の施策体系の見直しにともない一部を読み替える。

### 参考：公営住宅等の供給目標量について

#### 1 要支援世帯の推計

- 草津市人口ビジョンより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、公営住宅供給量算定プログラム（住生活基本計画）の算定式により要支援世帯を計上する。



#### ①要支援世帯の考え方

年収 (高い)	最低居住面積水準未満かつ↓ 著しい困窮年収以上 ⇒民間借家の活用で対応 うち県住生活基本計画の対象世帯 ⇒原則として公営住宅で対応	最低居住面積水準以上かつ↓ 著しい困窮年収以上 ⇒民間借家等で対応	↑収入分位 25%（高齢世帯・子育て世帯は40%）相当 年収
	最低居住面積水準未満かつ↓ 著しい困窮年収未満 ⇒原則として公営住宅で対応	最低居住面積水準以上かつ 著しい困窮年収未満 ⇒民間借家等で対応 うち高家賃負担率以上 ⇒公営住宅＋民間借家の活用で対応	↑著しい困窮 年収
年収 (低い)	居住面積 (狭い)	最低居住面積水準	居住面積 (広い)

- 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必要な世帯数は 1,057 世帯と推計される。

#### ②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	25,434 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

#### 2 公営住宅の供給目標量

- 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する。

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（供給可能量）は 10 年間の類計で 540 戸となり、要支援世帯数 1,057 世帯に対して 517 戸の不足が予想される。
- 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		