

草津市住宅マスタープラン 改定案

草津市建設部 住宅課

(内表紙裏)

はじめに



(調整中)

平成 29 年 9 月

草津市長 橋 川 涉

目 次

I 住宅マスタープランの中間改定に向けて.....	4
II 現況・課題の再確認.....	6
1. 社会経済情勢と住宅政策の動き.....	6
1-1 社会経済情勢.....	6
1-2 住宅政策の動き.....	8
2. 上位・関連計画.....	10
2-1 上位計画.....	10
2-2 関連計画.....	14
3. 住生活を取りまく状況の変化.....	21
3-1 住宅マスタープランの指標値の変化.....	21
3-2 草津市の状況の変化.....	24

Ⅲ 基本理念と基本方針	30
1. 基本理念（平成 24 年 3 月）	30
2. 基本目標（平成 24 年 3 月）	31
3. 施策を展開する上での横断的視点（平成 24 年 3 月）	32
4. 改定に向けた課題の整理	34
5. 施策改定の考え方	35
6. 施策の体系	37
7. 基本方針	39
基本方針 1-1 防災・防犯性の向上による住宅・住環境の基本的な安全確保	39
基本方針 1-2 高齢者・障害者等が安心して暮らせる生活環境づくり	43
基本方針 1-3 セーフティネットとしての公的賃貸住宅の的確な供給と管理	48
基本方針 2-1 多様なニーズに応じた住宅確保の促進	52
基本方針 2-2 省エネ・低炭素社会への住宅・住環境からの貢献	56
基本方針 2-3 ユニバーサルデザインと緑豊かな都市環境の創造	59
基本方針 3-1 長期的に活用される優良な住宅の形成	64
基本方針 3-2 住宅ストックの適正な維持管理と活用	66
 参考. 公営住宅等の供給目標量	 69
 Ⅳ 資料編	 71

I 住宅マスタープランの中間改定に向けて

1. 改定の背景と目的

草津市は平成 11 年 3 月に「草津市住宅マスタープラン」を策定し、計画的な住宅政策を展開してきました。平成 24 年 3 月には、住生活基本計画（全国計画）の改定を受け、住まいと暮らしの視点に立った新しい「草津市住宅マスタープラン」を策定し、平成 33 年度末を目標とした施策の展開を図っています。

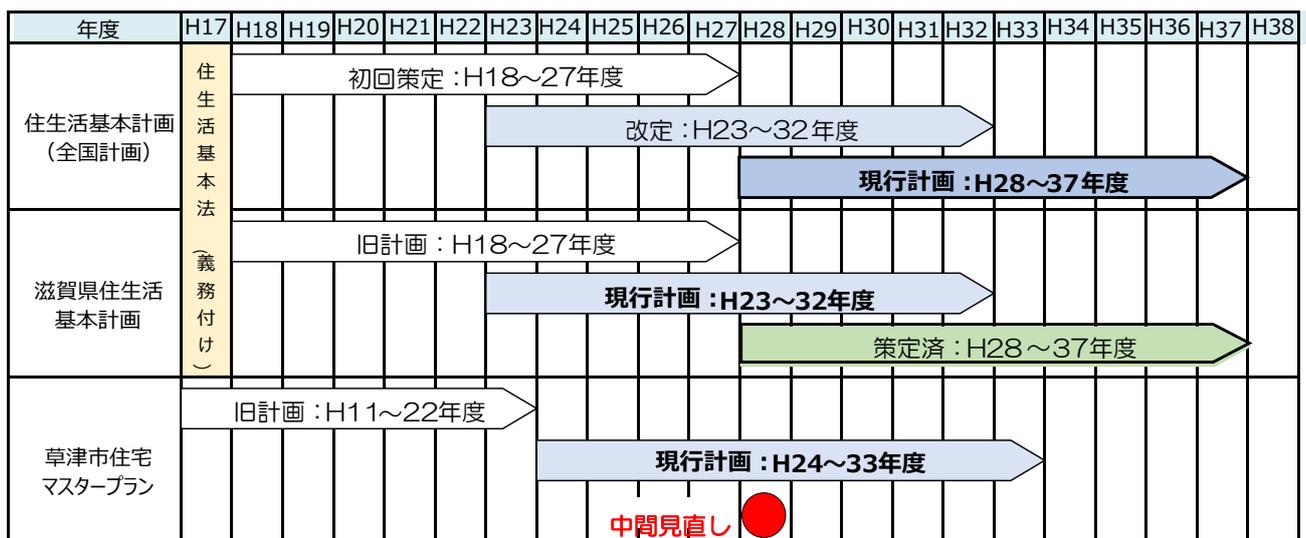
平成 28 年 3 月、国は住生活基本計画（全国計画）を改定し、子育て世帯や高齢者世帯などより受益者の視点に立った基本目標を掲げるとともに、人口の減少や少子・高齢化の抑制に寄与する具体的な取り組みを位置づけました。

草津市においても、人口の長期的な見通しを明らかにする「草津市人口ビジョン」を策定するとともに、「第 5 次草津市総合計画」が第 3 期基本計画に移行するなど、中長期的な取り組みを再確認すべき情勢が生まれています。

これらの状況から、当初策定から 5 年目をもって「草津市住宅マスタープラン」の中間年度における見直しを実施することとします。

2. 計画期間

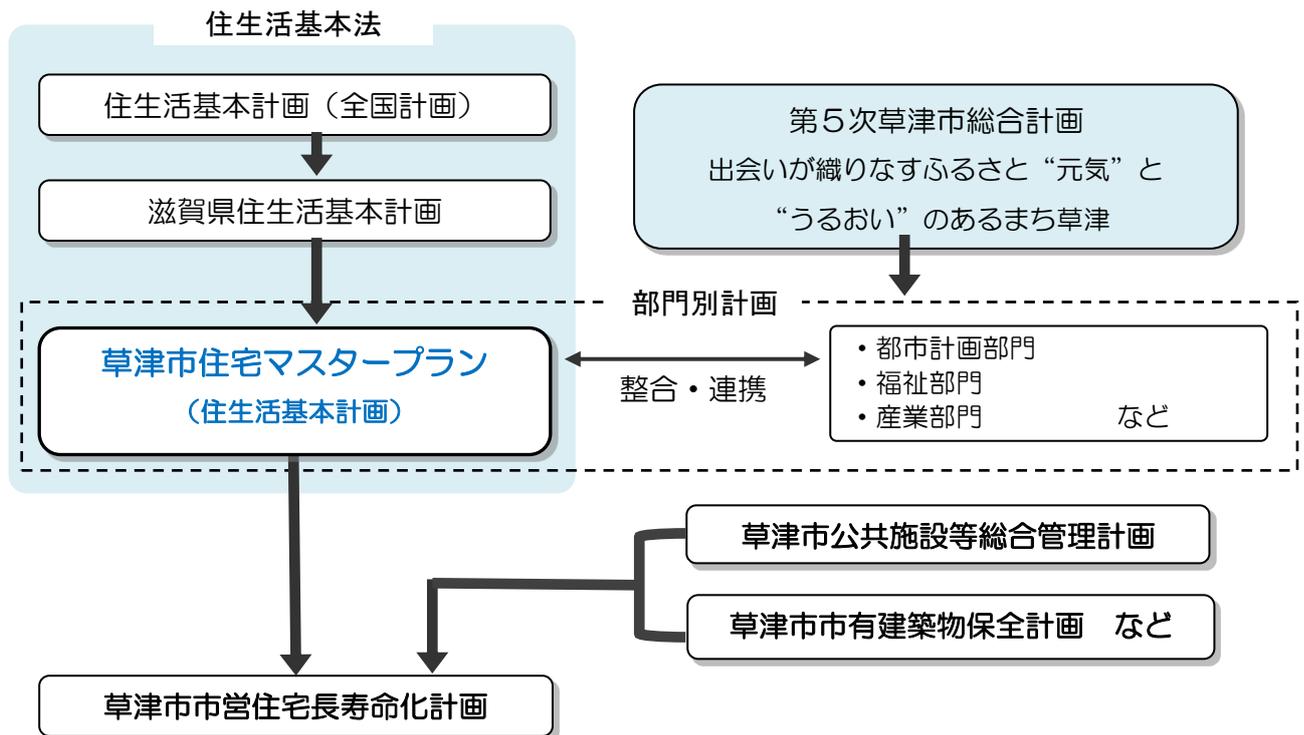
今回の改定は中間年度における進行管理のための部分変更として、「草津市住宅マスタープラン」としての計画期間は従来どおりとし、平成 33 年度をもって次期住宅マスタープランへの本改定を行います。



3. 計画の位置付け（平成 24 年 3 月）

「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あり、「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。



II 現況・課題の再確認

1. 社会経済情勢と住宅政策の動き

改定に当たり、捉えておくべき社会経済情勢および住宅政策の動きを以下に整理します。

1-1 社会経済情勢

平成 24 年 3 月の策定以降における社会経済情勢の変化について確認します。

情勢	主な動き
(1) 人口減少社会の到来 (2) 少子・高齢化 ※より深刻化するも対策が具体化	○日本創成会議が「消滅可能性都市」のリストを公表、平成 26 年 12 月には政府もまち・ひと・しごと創生「長期ビジョン・総合戦略」を閣議決定し平成 72 年における目標人口 1 億人を掲げる ○国勢調査（平成 27 年 10 月）で調査開始以来初の人口減少、年少人口は調査開始以来最低に、老年人口は調査開始以来最高となる
(3) 住まい・まちづくりに対するニーズの多様化 ※都心回帰・持ち家志向は継続、居住の多様性は減退	○都心回帰は継続、首都圏では五輪特需も後押ししマンション建設ラッシュ ○二拠点居住から地方移住へと関心が移行、過熱するふるさと納税も後押し ○地域おこし協力隊（平成 21 年～）から 3 年の支援期間を経て定住に移行するケースが増大 ○SOHO などの一人事務所・在宅ワークからコワーキングによる協業へと関心が移行 ○持ち家志向は 8 割程度で安定、消費増税（平成 27 年 4 月）後も金利低下が後押し
(4) 安全・安心に対する意識の高まり ※自然災害が激甚化・常態化、刑法犯罪は減少	○大規模な土砂災害、水害等が毎年発生（台風・豪雨にかかる激甚災害指定が過去 5 年で 24 件） ○熊本地震発生（平成 28 年 4 月）、震度 7 を連続して 2 回計測 ○地盤改良偽装が発生（平成 28 年 5 月） ○刑法犯の認知件数は平成 16 年から 13 年連続で減少、平成 27 年は戦後最少を記録
(5) 環境に対する意識の高まり ※日本のみならず世界的にも足並みが揃わず	○環境省が京都議定書の 25%削減目標を取下げ平成 32 年度において平成 17 年度比 3.8%減とする（平成 28 年 12 月に達成） ○平成 27 年 12 月の COP21 において京都議定書に代わる枠組みとなるパリ協定を採択、全条約締結国が参加するも先進国の目標（平成 42 年度に 13 年度比 26%減）達成義務は撤廃

情勢	主な動き
(6) 地方分権のさらなる 推進 ※事務レベルでは着実に 進捗	<ul style="list-style-type: none"> ○第4次～6次一括法で国・県からの権限移譲が進む ○まち・ひと・しごと創生法施行（平成26年12月）、国が地方創生の旗振り
(7) 先行き不透明な経済 状況 ※実体経済は依然回復せず、円安で金融経済を牽引してきた大企業も反グローバル化で見通しが困難に	<ul style="list-style-type: none"> ○17年ぶり消費増税（平成26年4月）、次の増税も予定 ○15年ぶりに日経平均株価が2万円超（平成27年4月）、日銀が史上初のマイナス金利導入（平成28年1月） ○実質賃金は平成23～27年と連続して減少、家計支出も平成26・27年と連続で減少 ○英国の国民投票でEU離脱派が多数を獲得（平成28年6月） ○反TPPを表明するドナルド・トランプ氏が米大統領に就任（平成29年1月）
(8) 東日本大震災および 福島原発事故の発生 ※エネルギー負担が増大 する中、議論は割れるも 国は原発再稼働の動き	<ul style="list-style-type: none"> ○原発稼働停止で電気料金が継続的に値上げ（平成23年4月～）、平成28年4月には電力小売が全面自由化 ○FIT制度の開始（平成24年7月）により全国でメガソーラー建設ラッシュ、平成28年8月には過去最高の55kWh（1,857世帯分）を記録するも太陽光の売電価格引き下げ、事業参入の規制強化となる改正再エネ特措法の施行見込み（平成29年4月） ○川内原発が新規規制基準で初の再稼働（平成27年8月）、続けて大飯・伊方原発が稼働再開
(9) 草津市周辺における トピック（参考）	<ul style="list-style-type: none"> ○自動車、半導体等の工場撤退（県全体で平成24～26年に事業所数が100ヶ所以上減少したのは建設・製造・卸売小売の3業種） ○東海道新幹線の新駅構想が白紙に ○北陸新幹線が小浜・京都ルートに ○リニア新幹線が奈良ルートに
(10) 草津市内における トピック（参考）	<ul style="list-style-type: none"> ○立命館大学の一部学部移転（平成27年4月） ○ふるさと納税と連携した草津ツーリズムの機会増大 ○連節バス「JOINT LINER」運行（南草津、平成27年～） ○外国人だけで構成する機能別消防団員の任命（平成27年9月） ○東洋経済新報社「住みよさランキング」で5年連続近畿エリアトップ（平成25～29年） ○認定こども園化の推進で4月1日時点の待機児童数が県内ワースト33人→0人に（平成26～28年） ○子育てセンター設置（平成28年6月） ○人口1万人あたりの犯罪認知件数（犯罪率）が平成25年から連続して低下

1-2 住宅政策の動き

(1) 住生活基本法の制定（平成18年6月制定）

住まいの「量」の確保から、国民の住生活の「質」の向上へと本格的な政策の転換を図る道筋が示されました。

◇目的

住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策について基本となる事項を定め、総合的かつ計画的な取組により、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与する。

◇基本理念

- ・ 良質な住宅の供給等
- ・ 良好な居住環境の形成
- ・ 住宅購入者等の利益の擁護および増進
- ・ 居住の安定の確保

◇基本的施策

- ・ 住宅の品質又は性能の維持および向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化
- ・ 地域における居住環境の維持および向上
- ・ 住宅の供給等に係る適正な取引の確保および住宅の流通の円滑化のための環境の整備
- ・ 居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等

(2) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の制定 (平成19年5月制定)

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定により建設業者および宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害を補てんする一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定めています。

(3) 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（住宅セーフティネット法）の制定（平成19年制定、平成23年4月最終改正）

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など）に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、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、公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項や、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に関する事項等が定められています。

(4) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の制定 (平成20年12月5日制定、平成26年6月最終改正)

「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う社会」の実現に向け、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造および設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するために、国、地方公共団体および住宅関連事業者の努力義務や、長期優良住宅等計画の認定基準が定められています。

(5) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）の制定 （平成13年制定、平成23年10月最終改正）

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。

(6) 都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）の制定 （平成24年9月制定、平成28年5月最終改正）

都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針の策定について定めるとともに、市町村による低炭素まちづくり計画の作成およびこれに基づく特別の措置並びに低炭素建築物の普及の促進のための措置を講じるものです。

(7) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）の改正 （平成7年制定、平成26年6月最終改正）

◇平成25年改正のポイント

- ・要緊急安全確認大規模建築物（病院、店舗、旅館等の不特定多数の方が利用する建築物および学校、老人ホーム等の避難に配慮を必要とする方が利用する建築物のうち大規模なもの）について、耐震診断の実施と報告が義務付けられ、結果は公表することになりました。
- ・すべての既存耐震不適格建築物の所有者に、耐震診断と必要に応じた耐震改修の努力義務が課せられました。
- ・耐震改修計画の認定基準が緩和され、容積率・建ぺい率にも特例措置が講じられました。
- ・区分所有建築物における耐震改修の必要性が認定された場合の決議要件が緩和されました。
（3/4以上から1/2超）
- ・耐震性に係る表示制度が創設されました。

(8) マンションの建替え等円滑化に関する法律（マンション建替え円滑化法）の改正 （平成14年6月制定、平成26年6月最終改正）

◇平成26年改正のポイント

- ・マンション敷地売却制度が創設されました。（4/5以上の賛成）
- ・耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについては特定行政庁の許可により容積率制限を緩和する措置が講じられました。

(9) 空家等対策の推進に関する特別措置法（空家対策特別措置法）の制定 （平成26年11月制定）

適切な管理が行われていない空き家等に対する国による基本指針の策定、市町村による空き家等対策計画の作成を位置づけるとともに、危険あるいは周辺的生活環境を損なうおそれのある空き家（特定空き家等）について、立ち入り調査や指導・勧告・命令・代執行を可能にしました。

2. 上位・関連計画

改定に当たり、即するべきまたは踏まえるべき上位計画および関連計画を整理します。

2-1 上位計画

【国・滋賀県の計画】

(1) 住生活基本計画（全国計画）（計画期間：平成28～37年度）

◇基本の基本的な方針

①「居住者からの視点」

- 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

②「住宅ストックからの視点」

- 目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

③「産業・地域からの視点」

- 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

◇新たに定められた成果指標

- ・高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合
〔77%（H26）→90%（H37）〕
- ・都市再生機構団地の地域の医療福祉拠点化
（大都市圏の概ね1,000戸以上の団地約200団地が対象）
〔0団地（H27）→150団地程度（H37）〕
- ・既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合
〔5%（H26）→20%（H37）〕
- ・マンションの建て替え等の件数（昭和50年からの累計）
〔約250件（H26）→約500件（H37）〕
- ・空き家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合
〔0割（H26）→概ね8割（H37）〕
- ・賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数
〔318万戸（H25）→400万戸程度におさえる（H37）〕

(2) 滋賀県住生活基本計画（計画期間：平成28～37年度）

◇住宅政策の基本的な方針

- (1) 若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らすことができる住生活の実現を目指す。
- (2) 既存住宅の流通と空き家の利活用を促進する。
- (3) 建替えやリフォームによる既存住宅ストックの質の向上を促進する。
- (4) 自然環境や風土・歴史と住環境の調和を促進するとともに、地域の活性化を図る。

◇基本目標ごとの施策の方向・重点施策

基本目標	施策の方向	重点施策
1 子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	(1) 子育て世帯等が適切な住まいを選択・確保できる環境の整備 (2) 子育て支援施設と連携した住環境づくり	(1) 既存住宅の取得等に係る選択肢の拡大 (2) 公営住宅の空き家募集における子育て世帯への配慮
2 高齢者・障害者等が自立して暮らすことができる住生活の実現	(1) 高齢者、障害者等に配慮した住宅の供給 (2) 既存住宅のバリアフリー化の促進 (3) ユニバーサルデザインの住まい・まちづくり	(1) 高齢者向けの賃貸住宅の供給促進 (2) バリアフリー化等の促進
3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	(1) 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 (2) 民間賃貸住宅の活用	(1) 障害者等の居住の安定確保に配慮した住宅の供給の促進 (2) 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
4 安全・安心で質の高い住宅・住環境の形成	(1) 災害に備えた住宅・まちづくり (2) 良質な住宅ストックの形成 (3) 既存住宅の良好な維持管理の促進	(1) 地震に対する減災、防災の推進 (2) 災害に強い都市基盤の整備推進 (3) 分譲マンションの適切な管理の推進 (4) 住宅性能等に係る情報の周知
5 空き家対策の推進	(1) 不良空き家の発生抑制 (2) 空き家の適正管理、不良空き家の解体・撤去の促進 (3) 市町が行う計画的な空き家対策の促進	(1) 空き家バンク等を通じた既存住宅の流通促進 (2) 老朽空き家等に対する法に基づく措置の適切な実施 (3) 市町による計画的な空き家対策の促進
6 自然環境と調和した住宅・住宅地の形成	(1) 住宅の省エネルギー化等の推進 (2) 循環型社会にふさわしい住宅づくり	(1) 滋賀らしい環境こだわり住宅の推進 (2) 環境に配慮した住宅・まちづくりモデルの推進 (3) 事業者に対する情報提供等
7 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	(1) 地域の気候・風土を活かした住まい・まちづくり (2) 地域の歴史・文化を活かした住まい・まちづくり (3) 地域住民主体の個性ある住まい・まちづくり (4) 滋賀らしい住まい・住まい方についての情報発信	市町住生活基本計画の策定等の推進
8 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	(1) 地域の活性化に貢献する住まい・まちづくり (2) 中小住宅生産者等の住生活産業の成長 (3) 住宅関連事業者の技能等向上	(1) 定住促進に向けた多様なニーズに対応した住宅の供給 (2) 地域の住宅産業等の活性化 (3) 住宅相談体制の充実 (4) 安心して適切な住宅リフォームが行える環境整備

【草津市の計画】

(3) 草津市人口ビジョン（対象期間：平成 22 年まで）

◇基本的な考え方

将来的な転入超過の収束にも耐えられる、出生数増加による持続力ある人口構造の維持

◇転出入に関する見通し

市の人口の 1 割程度を占める大学生を含む世代（15～19 歳、20～24 歳）では現状の転出入が続くが、その他の世代の転入超過は平成 32 年以降段階的に収束していくと想定

◇合計特殊出生率の目標

平成 52 年までに 2.07 を達成

◇人口目標

- ・平成 52 年において 145,000 人、平成 72 年において 140,000 人
- ・出生数年 1,400 人から 1,450 人
- ・出生数増加による持続力ある人口構造の維持

(4) 第 5 次草津市総合計画（基本構想：平成 22～32 年度／第 3 期基本計画：平成 29～32 年度）

◇基本構想における将来ビジョン

出会いが織りなすふるさと“元気”と“うるおい”のあるまち草津

◇第 3 期基本計画におけるリーディング・プロジェクト（重点方針）

- 「健幸都市」づくりの推進
- 子育て・教育の充実
- “まちなか”を活かした魅力向上
- コミュニティ活動の推進

◇第 3 期基本計画における住宅・住生活分野の基本方針

“まちなか”の魅力向上

コンパクトシティとしての本市が、全体として居住魅力を高めていけるよう、J R 駅周辺地区を核として広がる“まちなか”についてその整備を進める。

（ロードマップ事業：中心市街地活性化基本計画の推進）

住まいと住生活の魅力向上

住まいと住生活の安心や魅力を守り、高めるため、地域特性に応じた建物・土地利用の適切な誘導を図る。

（ロードマップ事業：コンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくり、空き家対策などの住宅政策）

(5) 第4次草津市国土利用計画（計画期間：平成22～32年度）

◇土地利用の基本的方向

（ア）土地需要の量的調整

- ①都市的土地利用における土地の計画的かつ有効活用の推進
- ②自然的土地利用における土地の計画的かつ有効活用の推進

（イ）市土利用の質的向上

- ①自然と共生する持続可能な市土利用の推進
- ②安全・安心な市土利用の推進
- ③うるおいのある市土利用の推進

◇地域類型別の市土利用の基本的方向

ア 都市地域

計画的で良好な居住環境の誘導、計画的でまとまりのある新市街地の形成、環境への負荷が軽減される都市構造の形成、バリアフリーのまちづくり、災害に強いまちづくり

イ 農村地域

市民の意向に配慮した良好な生活環境の形成、健全な地域社会の構築、農用地の整備、農用地の機能が十分に発揮できる高度な利用、農村景観や農村環境の保全

◇利用区分別の市土利用の基本的方向

オ 住宅地

- ・環境、福祉、防災に留意した良好な居住環境の形成のための必要な用地の確保、JR草津駅・JR南草津駅周辺における居住環境、景観面に配慮しながら多様なニーズに対応できる住宅の誘導
- ・既成市街地における、適正な建て替えおよび地区再整備の検討
- ・新市街地では、地区計画制度等の設定による優良宅地の確保

◇利用区分別規模の目標

住宅地 H19：868ha（構成比12.8%） → H32：948ha（構成比13.9%）

2-2 関連計画

【まちづくりの基本政策】

(1) 草津市都市計画マスタープラン（計画期間：平成18～32年度）

◇都市づくりの基本テーマ

ゆとりと活力のある生活実感都市 草津 ～美しく魅力あふれる都市空間をめざして～

◇将来都市フレームの設定

平成32年 139,000人

◇土地利用の方針

住宅地

- ・内環状線の内部における旧街道を活かした歴史的な街なみの形成および草津川・伯母川を活かした水と緑にあふれた潤いのある景観の形成
- ・JR南草津駅周辺における計画的な市街地の形成
- ・東部丘陵地の住宅団地等における低層住宅地としての良好な住環境の持続
- ・低層住宅地における静穏な居住環境の形成
- ・住宅地として新たに配置する地区の計画的な住宅地整備および良好な住環境の形成
- ・野村団地における跡地利用の検討

(2) 草津市中心市街地活性化基本計画（計画期間：平成25～30年度）

◇基本理念

”元気”（活力・にぎわい）と”うるおい”（歴史文化・緑）のある

生活交流都市（暮らし・コミュニティ）の創造

◇基本方針

- まちの強みをいかし、拠点形成とそのネットワーク化を図る
- 草津の活力を生み出す新たな事業者を創出する都市環境の形成を図る
- 「子ども」から「お年寄り」までの暮らしを支えるコミュニティや都市機能の強化を図る

◇住宅供給および一体的に行う居住環境の向上のための事業

街なか居住の推進

- 市街地再開発事業と併せて行う子育て世代や高齢者等の暮らしを支える住宅供給と生活環境の高質化（駅東エリア）
- 草津川跡地整備のコンセプトである「ガーデンミュージアム」の基本理念を基に、環境に優しい住宅として利活用を検討（野村団地跡地）
- 町家や空き家などの活用を促進するため、住宅ストックの流通を促進させる仕組み作りを推進（本陣周辺エリア）
- 木造住宅の耐震改修と併せたバリアフリー化等により、古いまちなみを残す建物を良好な木造住宅ストックとして再生し、活用（本陣周辺エリア）
- まちづくり協議会による「地域まちづくり計画」の策定や計画事業への取組み等、住民相互の交流を促進し、コミュニティの再構築を進める（中心市街地エリア全体）

(3) 草津市まち・ひと・しごと創生総合戦略（計画期間：平成27～31年度）

◇戦略目標の設定に向けた視点

- I. 人口動態の局面に応じた確実な施策展開と“わがまち草津”への誇りの醸成
- II. 子どもを産み、育て、住み続けるまちとしての住みよさを追求した施策展開
- III. まちの特徴、地域の実情を的確に捉えて、暮らしの安心を提供
- IV. 県内経済をけん引する都市であるために目指す、さらなる魅力の向上

◇戦略目標

- (1) “誰もが住みよさを実感でき、ふるさととして誇れる”
- (2) “力強い経済活動や多様な主体の連携が交流と活気を生み、まちが躍動する”
- (3) “地域課題の解決が図られ、健康で安心して末永く暮らせる”

◇方向性

戦略目標(1)

- ◆安定的な人口構造を維持するため、結婚、妊娠、出産、子育ての希望をかなえ、住みよさ、暮らしやすさを実感できるまちづくりの推進。
- ◆未来に生きる子どもたちが、心豊かにたくましく成長するための、特色ある教育・保育のさらなる充実。
- ◆「ふるさと草津」のここにしかない素晴らしさを効果的に打ち出し、本市の認知度、都市としての付加価値の向上。

戦略目標(2)

- ◆京阪神のベッドタウンとしての強みを活かしつつ、国・県や近隣市と連携した取り組みを通じて、市内の雇用の場を拡大。
- ◆地域、民間企業、大学等との連携を強化し、農水産業、商工業、観光等を振興し、賑わいを創出するとともに地域経済を活性化。

戦略目標(3)

- ◆直近の人口増加局面、将来的な人口減少局面への対応と、地域ごとに異なる課題解決や利便性向上に向けて、交通や住宅、防犯・防災等の面で安心できるまちの機能を充実し、持続可能なまちづくりを推進。
- ◆医療・介護・予防・住まい・生活支援が一体的に提供される施策の推進と、誰もが健康で長生きできる健康寿命の延伸。
- ◆多様化していく地域課題を解決し、住みよいまちを築いていくため、さらなる協働のまちづくりの推進。

【住宅・住環境の安全性確保】

(4) 草津市地域防災計画（平成29年3月改定）

◇計画の基本方針

- ①防災事業の推進
- ②自主防災体制の確立
- ③防災関係機関相互の協力体制の推進
- ④防災業務施設、設備および物資の整備、備蓄
- ⑤関係法令の遵守

◇防災まちづくりの展開

- ①災害に強いまちづくりの推進（防災階層の構築）
- ②不燃化、耐震化の推進
- ③避難路・避難場所・避難所の整備
- ④天井川の解消
- ④丘陵地の防災
- ⑥災害情報伝達体制の整備
- ⑦防災コミュニティの育成
- ⑧帰宅困難者支援

(5) 草津市既存建築物耐震改修促進計画【第2期】（計画期間：平成28～37年度）

◇耐震化の目標

- 木造住宅の耐震化率 95.0%（平成37年度末）
- 多数の者が利用する建築物の耐震化率 96.5%以上（平成37年度末）
- 市有建築物のうち多数の者が利用する建築物の耐震化率 100%（平成37年度末）

◇建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための施策

- ①県・市・自治会等の役割分担
- ②耐震化を行いやすい環境整備・負担軽減の支援
- ③耐震相談体制、登録施工者の育成と情報提供の拡充
- ④総合的な安全対策
- ⑤避難路沿道建築物の耐震化
- ⑥避難路等の現況把握、耐震診断・耐震改修の促進
- ⑦重点的に耐震化すべき区域を設定
- ⑧優先的に耐震化に着手すべき建築物を設定
- ⑨特優賃の空家を工事中の仮住居として活用
- ⑩崖崩れ等に備えた減災対策

◇建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発および知識の普及

- ①地震防災マップの作成・公表
- ②耐震診断・改修等の情報提供と制度活用への誘導
- ③各施策と連携した啓発、知識の普及
- ④リフォーム事業者の連携
- ⑤自治会等との連携
- ⑥減災教育への支援

◇その他建築物の耐震診断および耐震改修の促進

- ①優先的に耐震化を図る建築物に対する耐震化の指導を強化
- ②耐震改修の指示に従わない場合の基準による勧告および命令
- ③指導等を行う建築物の選定・公表にかかる県およびその他の関係機関との連携
- ④中間検査・完了検査の徹底、耐震改修済み表示制度の周知

【うるおいある美しい住環境の創造】

(6) 草津市景観計画（平成24年度策定）

◇景観づくりの考え方

「ふるさと草津の心」を育む景観づくり

～“広く碧い湖と空”、“趣のある歴史のみち”、“質の高い都市生活”が調和する～

◇地域特性に応じた方向性

住宅地ゾーン

- ・低層の住宅地が広がる地域におけるうるおいある空間づくり、統一感のあるまちなみ景観の維持・創造
- ・中高層・低層住宅、商工業施設が混在する地域における、地域特性に応じた良好な景観の再生・創造
- ・建築物や工作物の形態や色彩などの配慮、周囲のまちなみとの調和

(7) 第2次草津市緑の基本計画（計画期間：平成22～32年度）

◇基本理念

- みどりを守り、つくり、育てる活動を通じて、緑住文化都市を目指します
- みどりを仲立ちに、ひと・都市・自然が交感できるまちを目指します
- 市民と協働し、みどりのまちづくりを進めます

◇計画の目標水準

○緑地の確保目標

将来市街化区域のおおむね1割に相当する量を有効な緑地として確保

○都市公園等の整備目標

目標年次における都市公園等は7㎡/人（ただし長期的な目標は10㎡/人）

○緑化の目標

公共施設における緑化の推進、目標年次までに1世帯当たり1本の緑化（5万本の緑化）

(8) 第2次草津市環境基本計画【改訂版】（計画期間：平成23～32年度）

◇めざす環境像

人とひと 人と自然が織りなす 琵琶湖に開かれた環境文化都市 くさつ

◇基本方針・施策

- ①環境学習社会づくり
- ②低炭素社会への転換
- ③資源循環型社会の構築
- ④自然とともに生活する環境づくり
- ⑤環境汚染・公害への適切な対策
- ⑥うるおい豊かな環境づくり

(9) 草津市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）（計画期間：平成 25～28 年度）

◇施策体系

「愛する地球のために約束する草津市条例」の推進

- ①低炭素型ライフスタイル・ワークスタイルの実践 ②環境学習の推進
③エネルギーの有効活用 ④低炭素型まちづくりの推進 ⑤協働体制の構築

◇重点アクション

① 新しい暮らしを育むプロジェクト

- ①-1 くさつ・エコミュージアムの展開（低炭素学習の実施）
①-2 低炭素学習および活動の企画・実施サポート
①-3 くさつ・エコスタイルコンテスト（低炭素活動の表彰）

② CO₂の発生を抑えるプロジェクト

- ②-1 住宅用創エネルギー機器導入促進
②-2 町内会防犯灯の LED 化促進
②-3 中小企業節電対策等支援
②-4 自然の力の普及啓発

③ みんなで広めるプロジェクト

- ③-1 各種媒体・イベント等による情報発信
③-2 地球冷やしたい推進協議会の活動推進

【快適な都市空間の形成】

(10) 草津市健幸都市基本計画（計画期間：平成 29～34 年度）※平成 28 年度末策定

◇基本理念

目指せ、健幸都市くさつ！！

～住む人も、訪れる人も、健幸になれるまちを目指して～

◇計画の基本的な視点および基本方針

基本方針 1 まちの健幸づくり

- ◆都市計画や公共インフラ整備等の観点からの健康に対するアプローチの実施

基本方針 2 ひとの健幸づくり

- ◆個人の健康づくりや支え合いのコミュニティづくりを含む地域の主体的な健康づくりの支援等の強化

基本方針 3 しごとの健幸づくり

- ◆健康産業の振興や大学・企業等様々な主体と連携・協働した取組の実施

(11) 草津市バリアフリー基本構想（平成 21 年度策定）

◇基本理念

すべての人が心地よく移動できるまち“草津”

◇その他の事業の概要

官公庁施設や商業施設などの建築物、都市公園、路外駐車場等の生活関連施設に関するバリアフリー化を行い、「すべての人が利用しやすい施設」を目指す。

(12) 草津市公共交通総合連携計画（計画期間：平成 22～31 年度）

◇基本方針

人が元気になり、まちが元気になり、地球も元気になる。

◇目標

＜地域活性化・公共交通利用促進に向けて＞

- ①公共交通による中心市街地の活性化
- ②公共交通による観光振興
- ③企業立地と公共交通の連携強化
- ④車から公共交通への利用転換
- ⑤新交通システムの検討

(13) 草津市公共施設等総合管理計画（計画期間：平成 28～47 年度）

◇公共建築物延床面積の目標

計画期間終了時（平成 47 年度末）の人口一人あたりの公共建築物延床面積について、現在の値（2.6 m²/人）以下を維持する。

◇公共建築物の維持管理・長寿命化の推進方針

- ・恒常的に必要となる光熱水費、維持管理費、一般管理費等にかかる費用の縮減を進める。
- ・劣化度調査の結果等も踏まえ、予防保全の考え方により計画的に修繕や更新を行う。
- ・存続の方針が決定した施設については、必要に応じて耐震化工事を実施する。
- ・保全対象施設について日常点検・定期点検および劣化度調査を継続して行う。また、一元管理システムの活用により各種の点検結果等を一元的に管理する。
- ・ファシリティマネジメント推進基本方針等との整合に留意しつつ、個別施設の長寿命化計画の策定、見直しを行う。

◇公共建築物の統合や廃止の推進方針

- ・新設、更新の際には原則として既存施設の統廃合等を前提とした施設整備を検討する。統廃合に際しては跡地の売却等を視野に入れた検討を行う。
- ・施設の保有や利用に関する広域連携の可能性、国県等が市内に保有する財産の最適利用についても検討する。
- ・利用需要の変化に即した適正な施設の規模等について検討を進める。
- ・費用対効果等から維持が困難と判断された公共施設等については廃止や譲渡を検討する。
- ・老朽化等により供用廃止され、かつ今後も利用の見込みのない公共施設等については、安全確保等の視点から廃止の検討を行う。

【暮らしの安心の確保】

(14) 草津あんしんいきいきプラン第6期計画（計画期間：平成27～29年度） 〈草津市高齢者福祉計画・草津市介護保険事業計画〉

◇基本理念

すべての市民が人として尊重され、
一人ひとりがいきいきと輝き、安心して暮らすことのできるまちづくり

◇基本目標

- ①地域包括ケアシステム構築の推進 ②介護予防の推進 ③認知症対策の推進
- ④高齢者の住まい・居住環境の整備の推進 ⑤介護サービスの質の向上と円滑な利用の推進
- ⑥高齢者の生きがいがづくり・社会参加の促進 ⑦市民の健康づくりの推進

(15) 草津市障害者計画（後期計画）（計画期間：平成24～29年度）

◇計画目標

～障害のある人もない人も、誰もが生き生きと輝けるまち～
・安心して地域に暮らせる ・自分らしい生活が選べる ・社会参画が保障される
・差別のない社会づくりを進める ・みんなで取り組む

◇基本的施策の3つの柱

- ①障害のある人の暮らしを支えるサービス基盤の充実
- ②障害と障害のある人への理解の促進と尊厳の保持
- ③福祉のまちづくりの推進

◇住宅政策に関連する具体的な取り組み

日常生活の基本を守る取り組みの充実

- 居住系サービスの充実

福祉のまちづくりの推進

- 当事者の参画による福祉のまちづくりの推進 ○住宅・住宅まわりのバリアフリー化

(16) 草津市子ども・子育て支援事業計画（計画期間：平成27～31年度）

◇基本理念

子どもの人権が尊重され、子どもと大人がともに育ちあい、笑顔輝くまち草津

◇子ども・子育て支援施策の展開

目標4 子育ての喜びや悩みを分かち合える環境づくり

施策3 子育てしやすいまちづくり

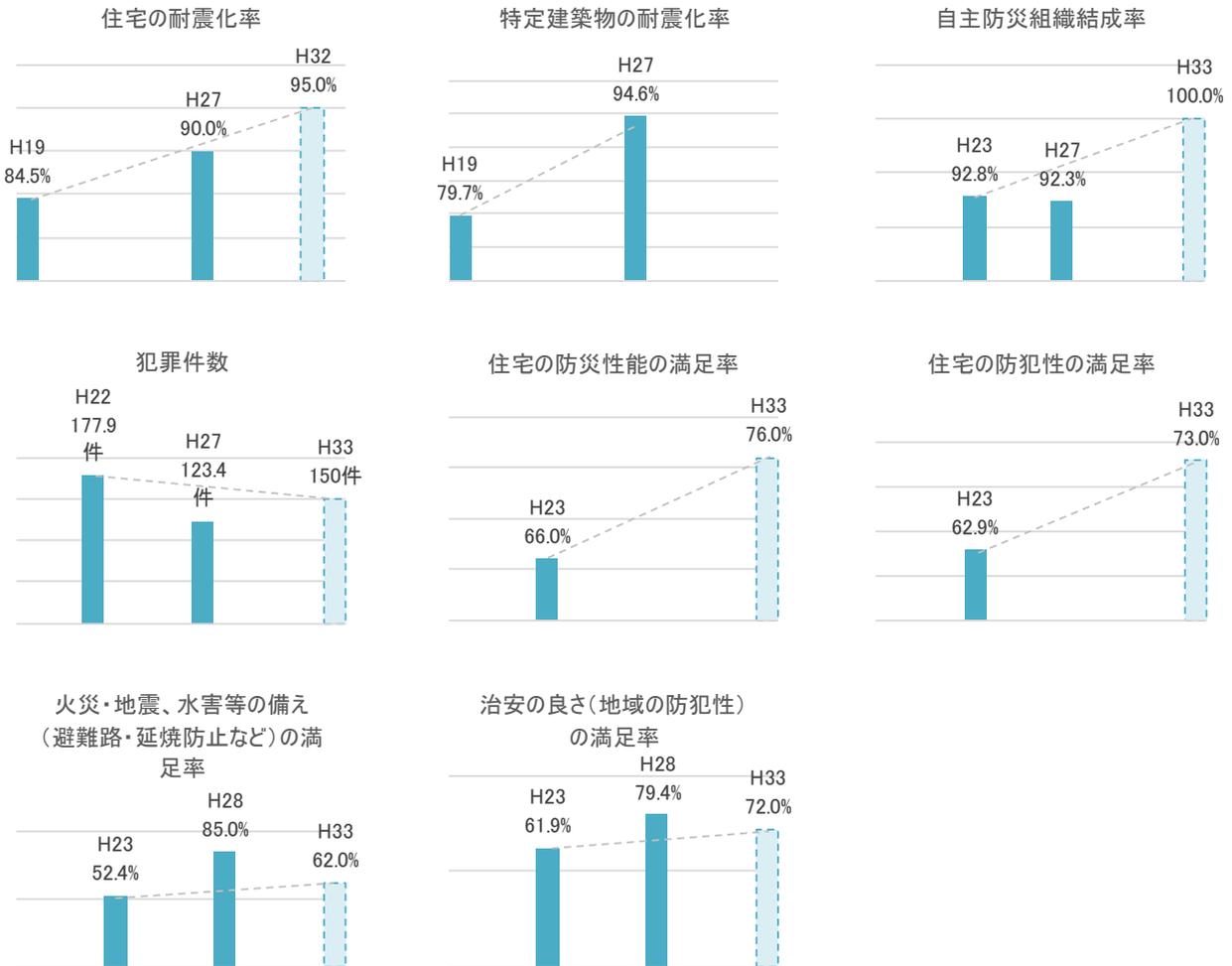
- 良好な環境の確保と調和のとれた宅地開発の誘導
- ライフスタイルに適した良好な住宅の供給
- 住宅困窮者対策事業の充実

3. 住生活をとりまく状況の変化

本計画を改定するに当たり、確認すべき指標値や状況の変化に関するデータを整理します。

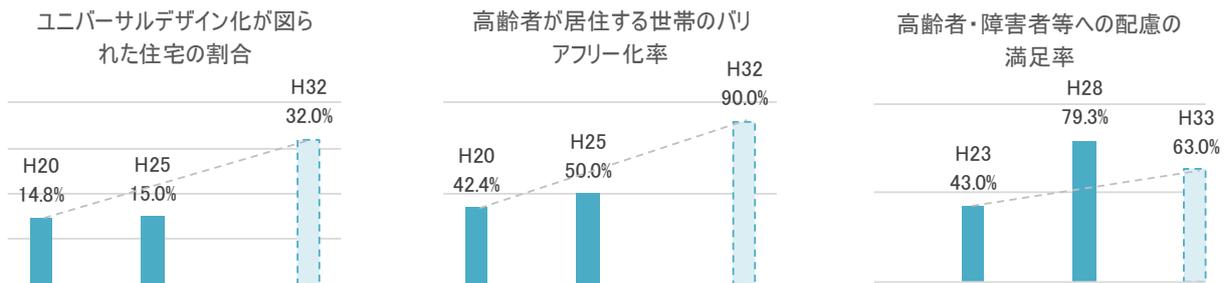
3-1 住宅マスタープランの指標値の変化

(1) 防災・防犯性の向上による住宅・住環境の基本的な安全確保（基本方針1-1）



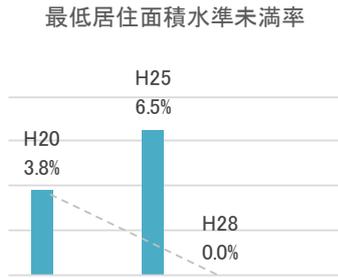
- ・「特定建築物の耐震化率」のH27値は「多数の者が利用する建築物の耐震化率」
- ・「住宅の防災性能の満足率」および「住宅の防犯性の満足率」は現状値の確認が不可能になったため、指標の読み替えを行う。
- ・「火災・地震、水害等の備え（避難路・延焼防止など）の満足率」のH28値は「災害に強いまちづくりの満足率」
- ・「治安の良さ（地域の防犯性）の満足率」のH28値は「犯罪のないまちづくりの満足率」

(2) 高齢者・障害者等が安心して暮らせる生活環境づくり（基本方針1-2）

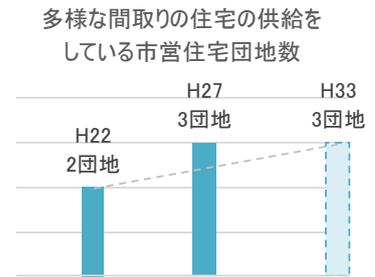
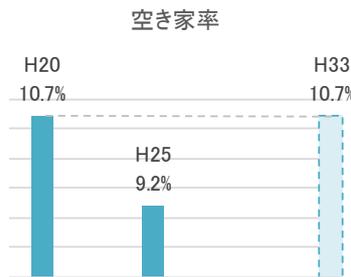
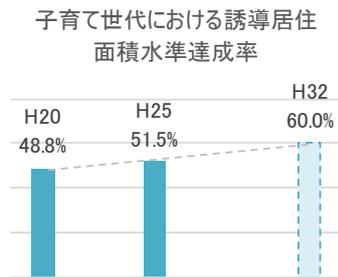


- ・「高齢者・障害者等への配慮の満足率」のH28値は「バリアのないまちづくりの満足率」

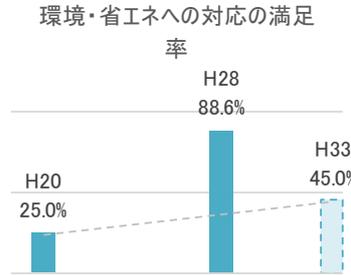
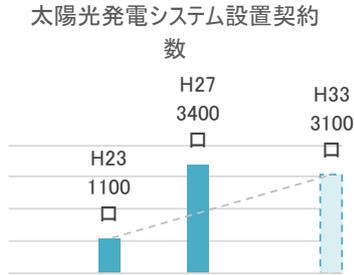
(3) セーフティネットとしての公的賃貸住宅の的確な供給と管理 (基本方針 1-3)



(4) 多様なニーズに応じた住宅確保の促進 (基本方針 2-1)

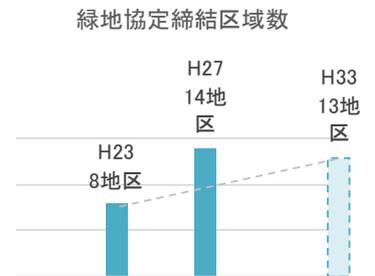
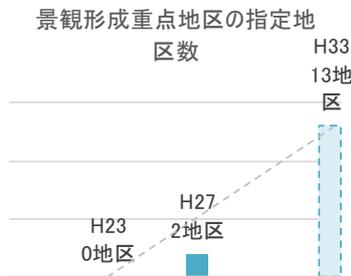
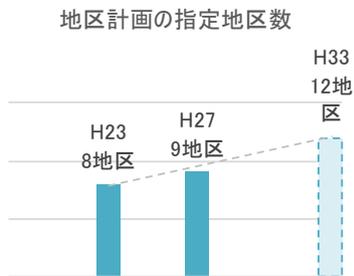


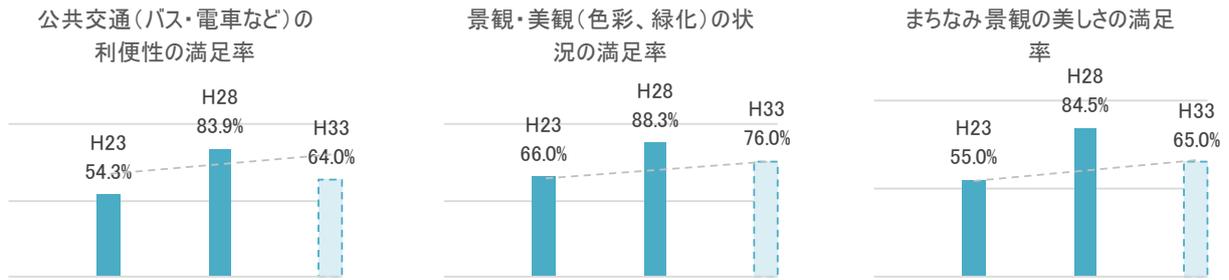
(5) 省エネ・低炭素社会への住宅・住環境からの貢献 (基本方針 2-2)



・「環境・省エネへの対応の満足率」のH28値は「低炭素社会への転換の満足率」

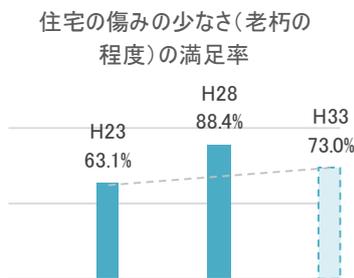
(6) ユニバーサルデザインと緑豊かな街なみ形成 (基本方針 2-3)





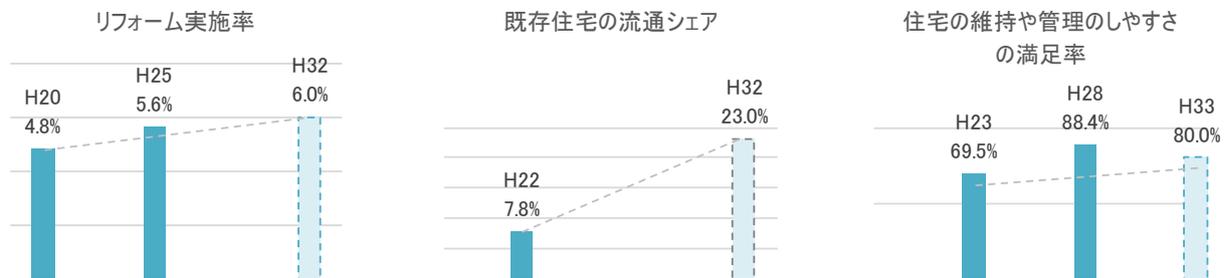
- ・「公共交通(バス・電車など)の利便性の満足率」のH28値は「公共交通体系の充実の満足率」
- ・「景観・美観(色彩、緑化)の状況の満足率」のH28値は「良好な景観の保全と創出の満足率」
- ・「まちなみ景観の美しさの満足率」のH28値は「“まちなか”の魅力向上の満足率」

(7) 長期的に活用される優良な住宅の形成(基本方針3-1)



- ・「住宅の傷みの少なさ(老朽の程度)の満足率」のH28値は「住まいと住生活の魅力向上の満足率」

(8) 住宅ストックの適正な維持管理と活用(基本方針3-2)



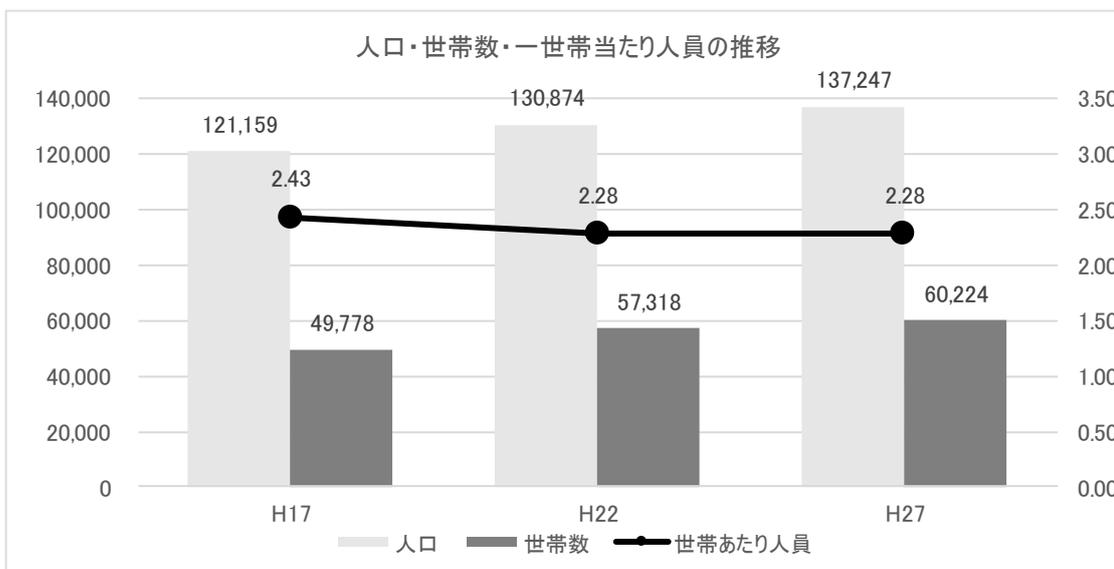
- ・「既存住宅の流通シェア」は現状値の確認が不可能になったため、指標の読み替えを行う。
- ・H23調査「住宅の維持や管理のしやすさの満足率」のH28値は「住まいと住生活の魅力向上の満足率」

3-2 草津市の状況の変化

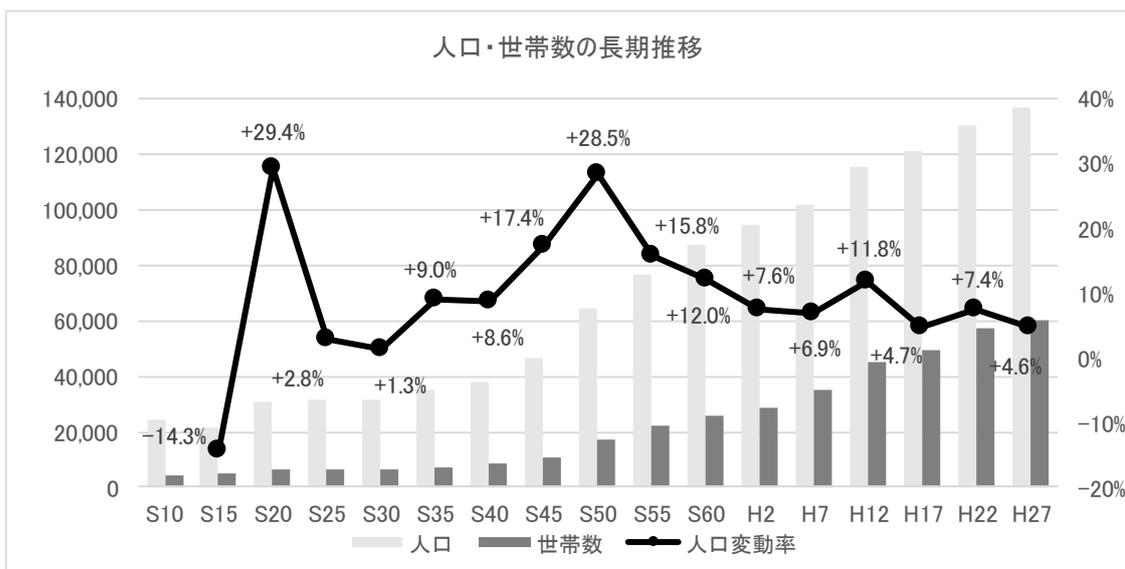
(1) 人口動態

①人口・世帯の動向

- 全国的な人口減少にもかかわらず本市の人口は増加傾向を続けており、平成27年では137,247人（国勢調査）となっている。
- 世帯数は人口増加を上回る割合で増加し、平成27年には6万世帯を超えている。
- 長期的な変動を見ると、昭和20年以降は継続的な人口増加となっており、特に終戦直後（昭和20年調査）と第二次ベビーブーム（昭和45～55年調査）では前回調査からの増加率が15パーセントを超えている。また、平成7年から12年にかけても10パーセントを超える人口増加が見られる。



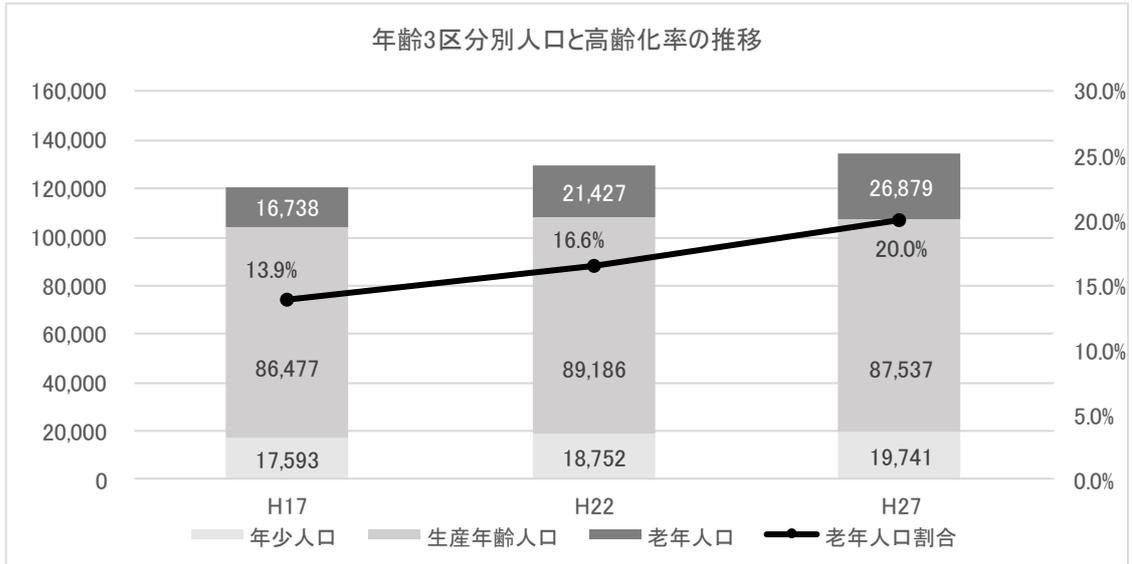
資料：国勢調査



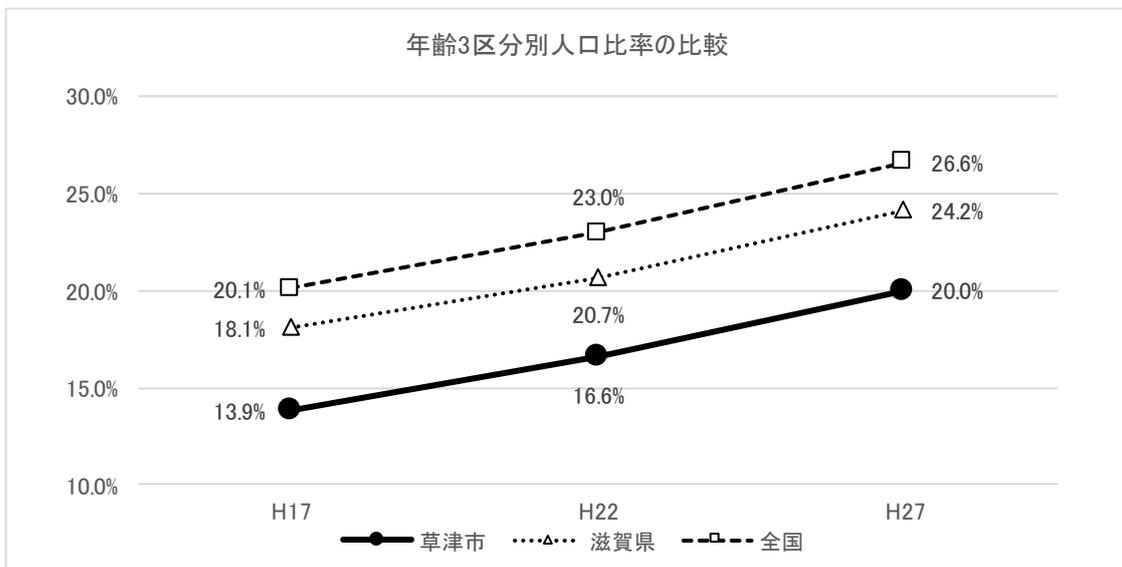
資料：国勢調査

②年齢別人口構成の推移

- 年少人口（0～14歳）の割合は平成22年から平成27年にかけて0.2ポイント上昇し、平成2年以降続いていた減少傾向に歯止めがかかった。
- 生産年齢人口（15～64歳）は減少に転じ、割合も5年間で3.7ポイント低下している。
- 老年人口（65歳以上）は増加傾向が強まり、滋賀県や全国の値よりも低い傾向は続いているものの、平成27年には20パーセントを超えている。



資料：国勢調査

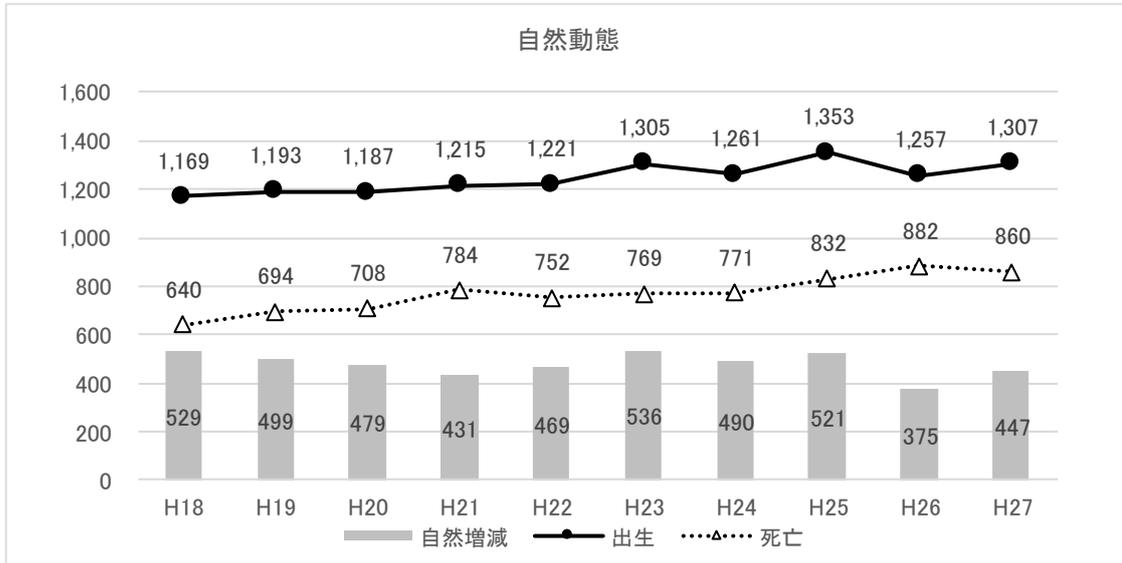


※年齢不詳を除く

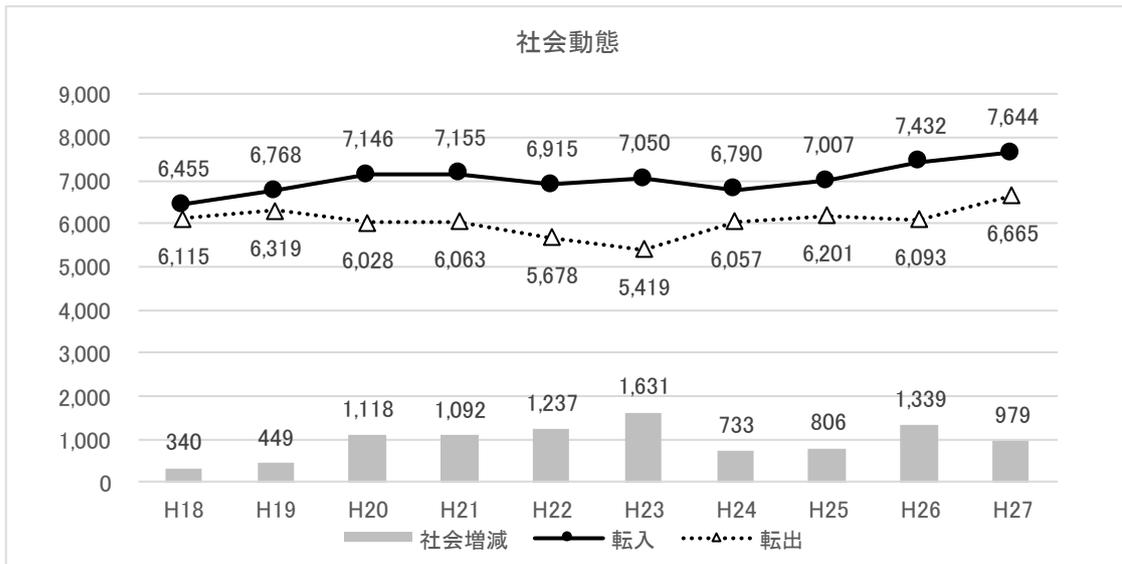
資料：国勢調査

③自然増・社会増の推移

- 出生数が死亡数を上回る自然増は続いているが、平成23年以降で出生数に波があるのに対し、死亡数はおおむね増加傾向にある。
- 平成18年以降続いていた顕著な社会増は平成23年がピークとなっているが、転出が増加に転じた後も社会増の傾向は続いている。



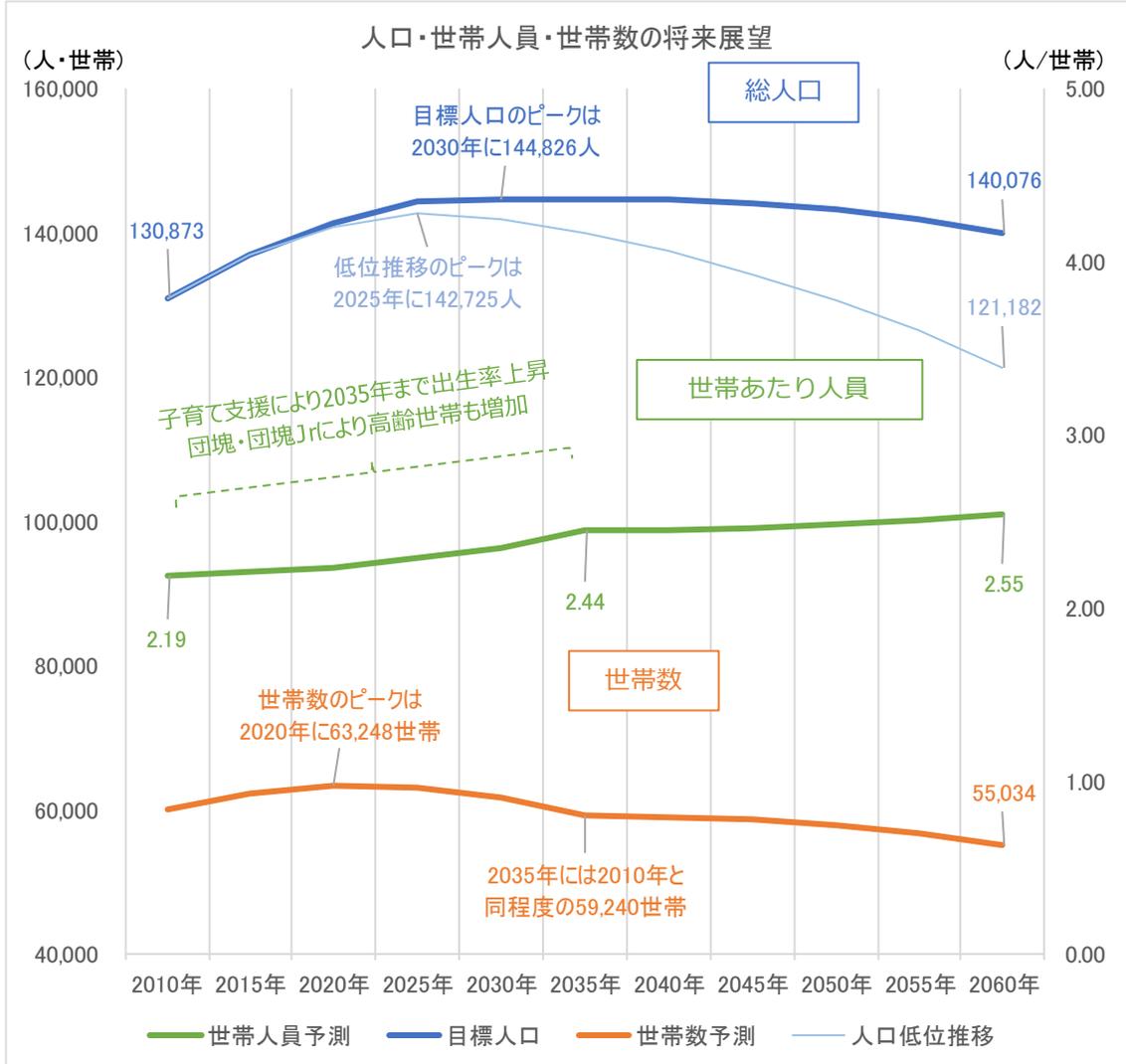
資料：草津市統計書など



資料：草津市統計書など

④人口・世帯の将来見込み

- 草津市人口ビジョンでは、人口は平成42年に14.5万人となって平成52年までは横ばいで推移し、その後、緩やかに減少して平成72年には14.0万人になると想定している。
- 草津市人口ビジョンに基づき将来世帯数を推計したところ、出生率の改善による世帯当たり人員の上昇により、平成37年には世帯数のピークが訪れるものと予測される。

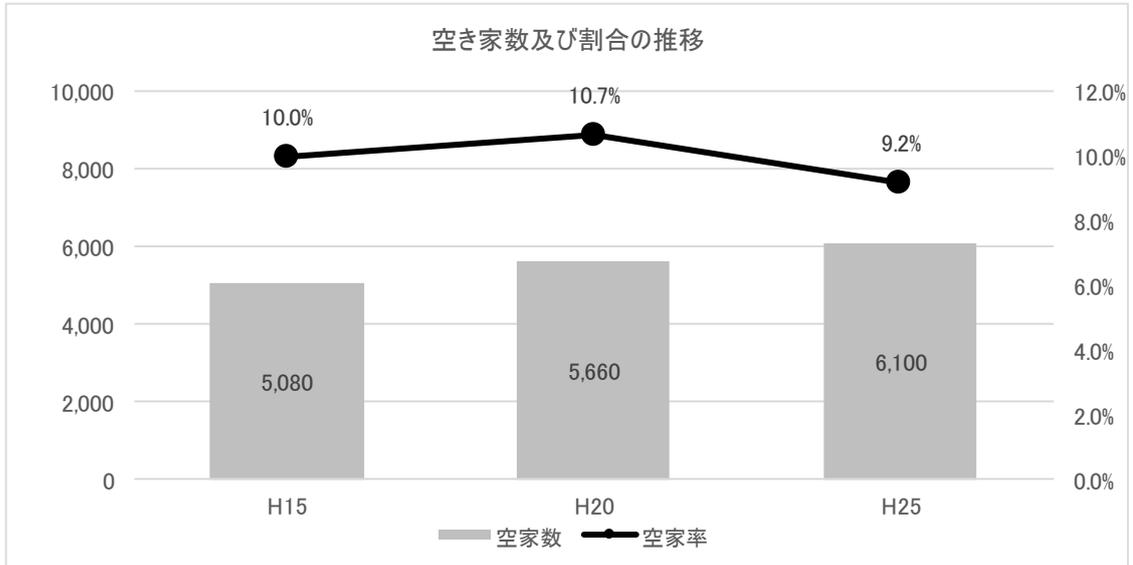


資料：草津市人口ビジョン（人口）および独自推計（世帯当たり人員、世帯数）

(2) 住宅ストックの状況

①住宅数の推移

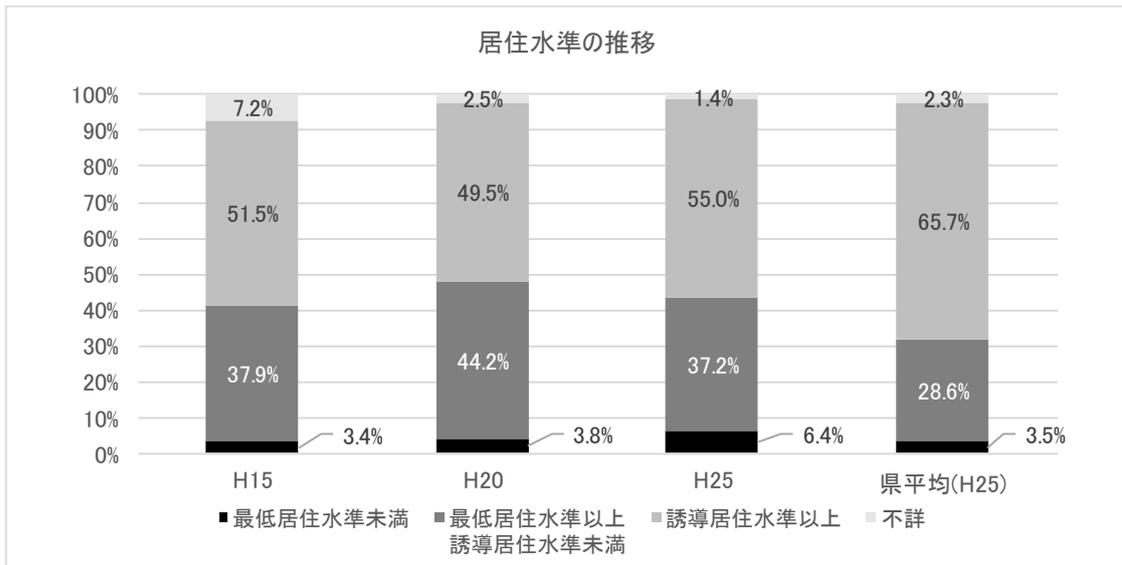
●空家数の増加傾向は続いているが、住宅総数の増加傾向もあり平成25年の空き家率は9.2%（6,100戸）に回復している。



資料：住宅・土地統計調査

②居住水準

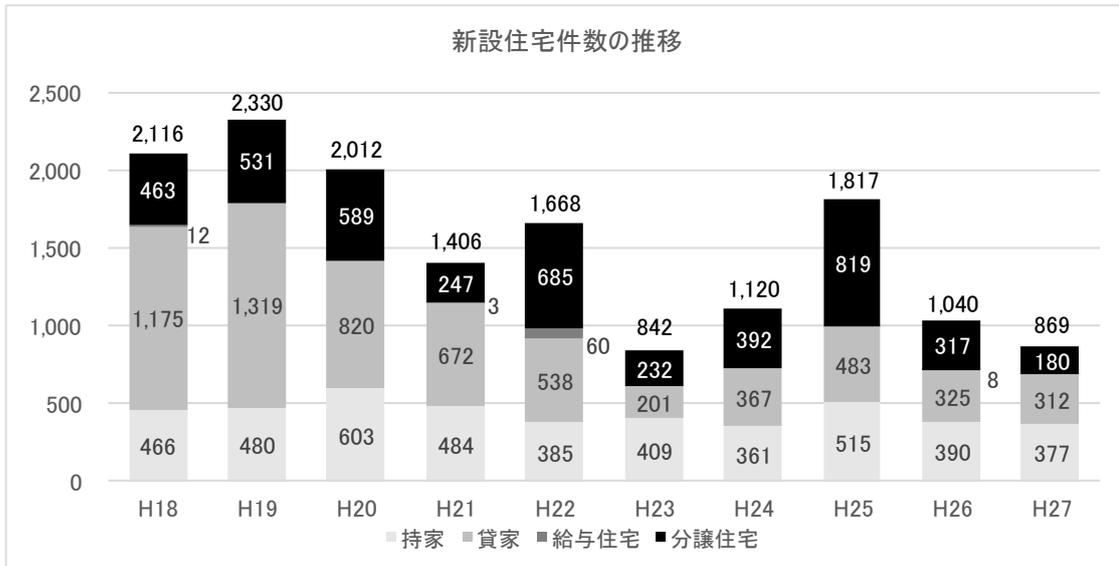
●平成25年の最低居住水準未達世帯の割合は6.4%と急上昇しており、県平均(3.5%)も上回っている。誘導居住水準以上世帯の割合も55.0%に上昇していることから、この5年間で世帯人員の規模と住戸規模とのミスマッチが急速に進んでいる様子がうかがえる。



資料：住宅・土地統計調査

③住宅建設の状況

- 持家、貸家とも平成20年以降の停滞が続いている。
- 分譲住宅では平成22年と平成25年に建設のピークが見られる。



資料：建築着工統計調査

④高齢者向け賃貸住宅の状況

- サービス付き高齢者向け住宅の開設が近年増加傾向にある。

タイプ	供給状況	備考
有料老人ホーム	157 戸	平成 29 年 3 月時点
軽費老人ホーム	26 戸	平成 29 年 3 月時点
シルバーハウジング	0 戸	平成 28 年 12 月時点
サービス付き高齢者向け住宅	82 戸	平成 29 年 3 月時点
地域優良賃貸住宅(高齢者型)	0 戸	平成 28 年 12 月時点
合計	265 戸	

III 基本理念と基本方針

本計画の平成 28 年度改定においては、平成 33 年度末における目標の達成に必要な《取組の見直し》を主旨としていることから、計画を通した共通の考え方である「基本理念」と目指す将来像である「基本目標」、施策展開の原則となる「横断的な視点」の構成については当初計画（平成 24 年 3 月）を踏襲しています。

1. 基本理念（平成 24 年 3 月）

平成 11 年 3 月に策定した草津市住宅マスタープランでは、「豊かな自然や文化を活かし、あらゆる世代が住み続けられる淡海らしい住宅都市づくり ～現在の市民・新たな住民ともにずっと住み続けたい都市づくり～」という理念のもと、急激な人口増が見込まれる中、住宅・住環境に対する適正なコントロールを行い、良質な住宅供給を図っていくことに重きを置いていました。

しかし、緩やかながらも本市では人口増が続いているものの、全国的な人口減少社会の到来や市民ニーズの多様化、大規模災害の発生や環境問題への関心の高まり、地方自治体における行財政の適正化の必要性等、ここ 10 年間で社会経済情勢は変化しています。また、平成 23 年 3 月には住生活基本計画（全国計画）が改定され、住生活の安全・安心やセーフティネットの確保を基本としつつも、市場重視による住宅ストックの適正な維持管理と多様な居住ニーズへの対応が求められるようになっていきます。

本市においては、このような社会経済情勢の変化や国の方針を踏まえつつも、第 5 次草津市総合計画におけるまちづくりの将来ビジョンである「出会いが織りなすふるさと“元気”と“うるおい”のあるまち草津」を実現していくため、草津らしい住宅政策を展開していくことが必要です。

本市は今後も緩やかな世帯数の増加が続くと予測されており、流入・流出人口が多いことから、新しく若い市民や住宅が多く、総合計画の将来ビジョンにあるように「出会い」が活発に行われていることが特徴といえます。そのため、本市の生活利便性と水と緑が豊かな環境などを活かした「うるおい」のある環境を形成しながら、従来の市民はもちろんのこと、新たな市民が自らの「ふるさと」として、子育てがしやすい、高齢者が住みやすいなど、人に「やさしく」地域に「つながり」がある「住み続けたい」と思える住まいづくりを提案していきます。

基本理念

**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**

2. 基本目標（平成24年3月）

基本目標1 安全・安心に暮らせる住宅・住環境を形成します

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災や平成23年3月に発生した東日本大震災など多くの人命を失う災害が発生している今日、不燃化・耐震化など個々の住宅の安全性の向上はもちろんのこと、地域を主体とした防災まちづくりの展開は必要不可欠な取組です。また、少子・高齢化の進展や景気の低迷が深刻化するなか、高齢者・障害者、子育て世代、住宅確保要配慮者など、誰もが安心して生活できる住宅・住環境を確保することが重要となっています。

住宅政策における基本として、市民の誰もが安全で安心して住み続けることができる住宅・住環境の創造を目指します。

基本目標2 多様なニーズに対応できる住宅・住環境を形成します

安全・安心を基本としつつも、子育て世帯や高齢者・障害者等、市民一人ひとりが快適で質の高い生活をおくれるよう、住宅政策においても市民の多様なニーズに的確に対応できる住宅を確保できる環境づくりに努めていきます。

また、本市の地域特性を活かしながら、福祉やまちづくり施策等と連携した街なみ景観づくりやハード・ソフト両面からのユニバーサルデザインの推進、環境にやさしい住宅・住生活の展開などによる省エネ社会への貢献などを図り、誰もが住みよい豊かな住環境の創造を市民と協力して目指します。

基本目標3 良質で長く住める住宅ストックを形成します

公営住宅等の一部を除き、多くの住宅を供給するのは民間の住宅市場であり、本市では急激な人口・世帯数の増加に対応して民間賃貸住宅を中心とした住宅供給が行われてきたことから、量的には充足しつつあります。

本市では今後も緩やかながら人口・世帯数の増加が想定されていることから、良質な住宅を長く使っていくための優良住宅の供給促進を図るとともに、住宅の維持管理やリフォームによる質の向上、住み替えによる住宅ニーズのマッチングなどにより住宅ストックを有効活用していくことで、住宅に係るライフサイクルコストや環境負荷の軽減を図りつつ、良質な住宅の安定供給を進めていきます。

3. 施策を展開する上での横断的視点（平成24年3月）

視点1 地域特性を踏まえた地域や事業者等との協働による施策展開

本市の自然や歴史・文化、社会経済情勢、地域コミュニティの状況など、地域特性を踏まえたきめ細かな施策展開に努めます。

また、より積極的に地域と協働による施策展開を図る観点から、地域づくりに主体的に取り組む地域住民や団体、NPO、民間事業者等の多様な主体との連携を促進します。

【市民・事業者・市の役割】

市民	<ul style="list-style-type: none"> ○地域特性やまちなみの維持保全、安全や景観、バリアフリーに配慮した住宅・住環境づくりに取り組む。 ○住宅・住環境に関する情報の取得に努め、まちづくりやコミュニティ活動に積極的に参加することで、本市が目指すまちづくりの実現に貢献する。
事業者	<ul style="list-style-type: none"> ○本市の住宅施策やまちづくり施策に協力するとともに、良質で多様な住宅や宅地を適正に供給できるように努める。 ○住宅の生産者として、また住宅市場にかかわる立場として、市民への情報提供を積極的に行う。
市	<ul style="list-style-type: none"> ○国の動きや社会経済情勢の変化に的確に対応した住宅政策を実現するため、国の制度を積極的に活用するとともに、法律に基づく住宅政策のPRに努める。 ○住宅政策に関連する各種事業（取組）の積極的な推進を図る。 ○関連団体や庁内の連携を図り、住宅政策を推進するための体制づくりを行うとともに、各施策を所管する部署を明確化し、的確な施策評価を行う。

視点2 他分野との連携による総合的かつ効果的な施策展開

住宅政策においては、良好な街なみや景観形成などの都市計画分野、子育て支援や高齢者・障害者対策などの福祉分野、地域の安全安心を確保する防災・防犯分野、省エネや自然エネルギー活用などの環境分野、生活を彩り、人間性を涵養する文化分野などとの連携を一層図り、市民生活を豊かにするための総合的な施策を展開します。

また、限られた住宅関連予算の中で、市民が安全・安心に暮らせる住宅の確保の必要性、環境負荷の低減に対する効果、地域コミュニティや住宅市場の活性化等を考慮し、本市にとって効率的・効果的な施策を推進します。

視点3 市場重視による良質な住宅ストックの形成と活用による施策展開

住宅政策として多様化する住宅ニーズに対応するためには市場による対応が効果的であり、市場における適正な取引を促進しつつ、高齢者対策や住宅セーフティネットの確保等についても、可能な限り市場と連携した施策を展開します。

また、住宅の「量」から「質」への転換や住宅政策における環境問題への貢献などが求められる中、本市においては今後も人口・世帯数の増加が想定されることから、良質な住宅ストックを市場を活かして形成していくとともに、住宅ストックの維持管理や住み替え等の循環利用を促進しつつ、市民がそれぞれのニーズに応じて無理のない負担で良質な住宅を確保できる環境整備を図っていきます。

4. 改定に向けた課題の整理

平成 24 年 3 月の住宅マスタープラン策定以後の状況から、改定に向けて踏まえるべき変化を以下に整理します。

4-1 政策課題の継承

上位・関連計画の策定・改定については、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 年程度の子育て世帯への支援と、今後 50 年程度の高齢者世帯への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。

4-2 改定に向けた視点

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、改定にあたっては体系を横断する 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

5. 施策改定の考え方

5-1 見直しの範囲

「基本理念」「基本目標」「横断的な視点」の体系については踏襲とした上で、重点的に施策を展開する分野を示す「基本方針」についても原則として踏襲しますが、主な施策や指標を見直す中で不整合が発生する場合には必要に応じた修正を行います。

基本理念・基本目標 横断的な視点	基本方針	指標・施策
すべて踏襲	原則として踏襲 (施策の見直しにより 必要に応じて修正)	指標値の推移、主な施策 等の実施状況、新しい 政策課題により見直し

5-2 見直しのポイント

指標の推移と新たな視点から改定の方向性を導き、基本方針ごとに留意すべき見直しのポイントを以下のように設定しました。

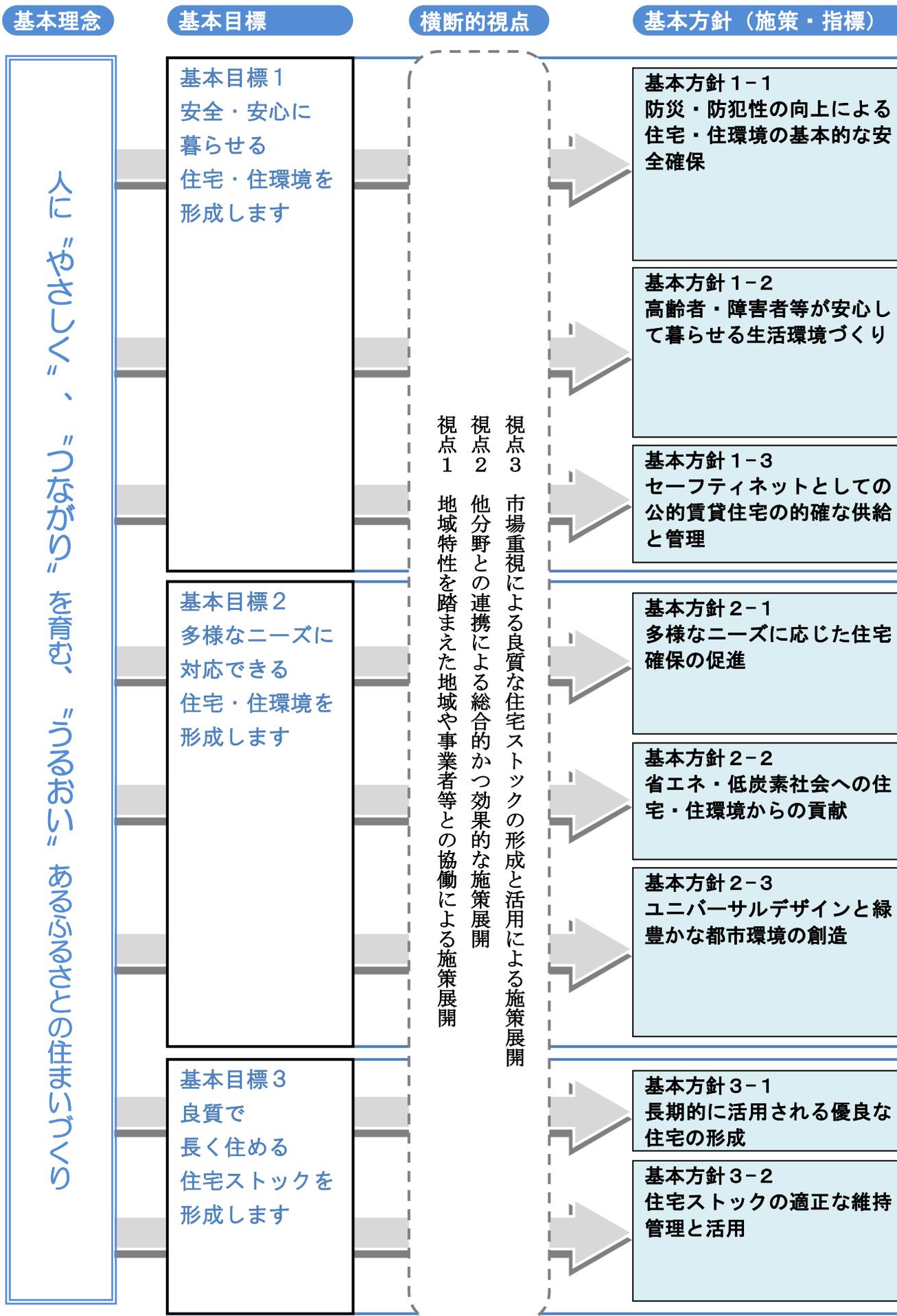
		基本目標1			基本目標2			基本目標3	
		1-1	1-2	1-3	2-1	2-2	2-3	3-1	3-2
現時点までの指標の推移		ほぼ達成	未達成	未達成	ほぼ達成	達成	ほぼ達成	達成	ほぼ達成
必要な取組の方向		現状維持	取組強化	取組強化	現状維持	現状維持	現状維持	現状維持	現状維持
盛り込むべき新たな視点	子育て世代を支援する住環境の形成			○	○				
	高齢者の居住の安定		○	○	○				
	良好な民間住宅ストックの有効活用			○	○			○	○
	公営住宅の供給方針の見直し			○					
	健幸都市を支える住環境の形成					○			
見直しのポイント	施策展開の方針			●	●	●		●	●
	指標の再検討		●	●					
	施策の取組内容		●	●					

5-3 見直し方針

基本方針ごとの見直しの方針は以下の通りとします。

基本方針 1-1 防災・防犯性の向上による住宅・住環境の基本的な安全確保	熊本地震の発生により改めて市民の防災への意識が高まる中、指標からも着実に成果を確認できる現行の耐震性能向上に向けた取組（耐震診断等）を継続します。
基本方針 1-2 高齢者・障害者等が安心して暮らせる生活環境づくり	高齢者・障害者等が住み慣れた地域で安心して暮らすことが出来る住環境の形成に向け、福祉施策を中心とした住宅改造等の居住支援の取組を強化します。
基本方針 1-3 セーフティネットとしての公的賃貸住宅の的確な供給と管理	人口ビジョンから将来想定される住宅困窮者に対し、官民が連携した重層的な住宅セーフティネットの確立に向けて、公営住宅の供給促進と民間賃貸住宅を活用した取組を強化します。
基本方針 2-1 多様なニーズに応じた住宅確保の促進	出産等により世帯員の増加が見込まれる子育て世代や世帯員数の減少が見込まれる高齢者世帯等のライフサイクルに応じた住み替えが出来る多様な住まい先の確保を継続します。また、今後更に増加が見込まれる「空き家」の利活用を促進します。
基本方針 2-2 省エネ・低炭素社会への住宅・住環境からの貢献	これまでの省エネ・環境に関する施策を継続しつつ、新たに「健康都市宣言」を行い、「生涯にわたって心も体も健やかで幸せに過ごせるまち」を目指す本市に相応しい、市民の健康を支える住宅・住生活の視点から見直しを行います。
基本方針 2-3 ユニバーサルデザインと緑豊かな街なみ形成	現状の施策を継続して取り組みつつ、草津市第5次総合計画第3期計画における「住宅・住生活」分野の改定に併せ、市民の暮らし、都市計画の視点を踏まえた見直しを行います。
基本方針 3-1 長期的に活用される優良な住宅の形成	平成28年度から長期優良住宅の認定が増改築においても可能となるなど、戸建住宅の品質向上の取組が進んでいます。長期優良住宅の普及は、住まい手自身の健康維持や高齢化への備え、地震等災害への安心に繋がるだけでなく、省エネ環境の実現や将来の優良な中古住宅市場の形成へと繋がるものとして、現在の取組を継続します。
基本方針 3-2 住宅ストックの適正な維持管理と活用	本市には、比較的新しい高層マンションが多く建設されています。人口減少社会を迎えるようとする中、これらの優良ストックがしっかりと活用され、維持管理され続けるよう、マンション管理組合へのサポートなど、現在の取組を継続します。
その他	本計画は中間年度における改定ですので、原則として新たな指標の追加は行いませんが、国・県の施策の動向や次期計画に向けた状況把握のため、目標値を定めない「参考指標」を追加します。

6. 施策の体系



- 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

指標 ・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

- 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

指標 ・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）

- 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

指標 ・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）

- ①高齢者向けや子育て世帯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

指標 ・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

- 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

指標 ・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

- 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

指標 ・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

- 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

指標 ・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）

- 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

指標 ・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

7. 基本方針

基本方針 1-1 防災・防犯性の向上による住宅・住環境の基本的な安全確保

震度 7 を連続して 2 回計測した平成 28 年熊本地震の被害などにより、住宅の耐震性に対する関心はこれまで以上に高まっています。また、市内における犯罪件数は減少の傾向が見られますが、県内市町の中では依然高い犯罪率となっており、引き続き防犯性の向上に向けた取組が求められます。

草津市既存建築物耐震改修促進計画（第 2 期）に基づく施策により着実に耐震化率の向上を図るとともに、安全・安心を実感できる環境づくり、体制づくりに向けた取組に努めます。

【指標】

指標名	当初値	現状値	目標値	担当課
住宅の耐震化率	84.5%(H19)	90.0%(H27)	95%(H32)	建築課
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)	建築課
自主防災組織結成率	92.8%(H23)	92.3%(H27)	100%(H33)	危機管理課
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)	危機管理課
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)	危機管理課

※¹住宅の耐震化率／多数の者が利用する建築物の耐震化率は「草津市既存建築物耐震改修促進計画（第 2 期）」を参照。

※²自主防災組織結成率は、全町内会（行連区を除く）のうち自主防災組織を結成している町内会の割合。

※³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は第 5 次草津市総合計画第 3 期基本計画の指標と整合。

※⁴当初値で () の部分は、読み替え前の数値を参考に掲載しています。

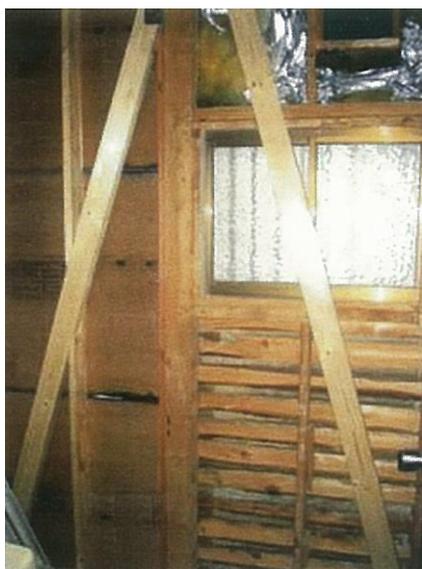
【施策への展開】

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

- 国の制度を活用し、住宅の耐震診断や耐震・バリアフリー改修を促進することで、住宅の安全性の向上に努めます。
- 住宅の耐震化にかかる情報提供を進め、災害に強い住宅づくりを促進します。
- アスベストについての相談窓口を設置し、的確な補助の実施を図ります。

【主な施策】

名 称	内 容	担当課
無料耐震診断・耐震改修補助	無料耐震診断、無料耐震補強概算費用算出事業、精密耐震診断補助、耐震・バリアフリー改修事業補助を実施する。	建築課
アスベスト（石綿）についての相談窓口	建築物のアスベストについての相談窓口を設置するとともに、吹付けアスベストの調査に対する補助を実施する。（補助は平成 29 年度までの予定）	建築課



耐震改修事例

上：すじかい補強、右上：基礎の補強
右：屋根の軽量化

（資料：木造住宅耐震補強事例集（滋賀県））

②住宅における災害対策などのための情報提供

- 防災まちづくりの推進に向け、災害に備えた防災マップや洪水ハザードマップなどを作成・更新し活用します。

【主な施策】

名 称	内 容	担当課
防災マップの活用	平成 21 年度から平成 25 年度にかけて整備した防災マップ（町内会ごとに設定した一次集合場所から広域避難所までの避難経路を示した地図）について、適宜更新を行い、活用してもらう。更新にあたっては、学区内でのDIG 訓練などを実施し、地域の防災体制の見直しを行うなど、地域の防災力向上に寄与するものとする。	危機管理課
洪水ハザードマップの活用	草津川・金勝川・野洲川および琵琶湖がはん濫した場合に想定される浸水範囲などの情報を更新し活用いただき、住民の方が避難する避難場所やその経路を示し、地域の防災力向上に寄与するものとする。	河川課

③防災まちづくりの推進

- 災害発生時の避難経路の確保とともに、情報伝達手段の充実や災害時要援護者の避難支援情報などの共有を図ります。
- 消防団や自主防災組織等、市民の積極的な防災活動に対する支援を行います。
- 浸水対策に関する情報提供や指導・助言等を行います。

【主な施策】

名 称	内 容	担当課
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
災害情報伝達体制の整備	国の緊急地震速報や市の災害情報などを素早く伝達できるように設置された屋外スピーカーにより、市内一斉緊急放送システムを運用する。 えふえむ草津、災害情報メール、広報車、エリアメールなど、災害時には、複数の手段で情報を伝える。 また、平常時から市民への情報伝達手段の周知を図る。	危機管理課
災害時要援護者避難支援プラン推進	災害発生時、自力の避難が困難な高齢者や障害者（災害時要援護者）の情報を地域で共有し、住民同士で助け合う「共助」の取組を進める。	危機管理課
消防団活動	郷土愛と崇高な使命感を持ち、日夜消防・防災活動に従事される消防団の装備や活動経費を支弁する。	危機管理課

名 称	内 容	担当課
自主防災組織事業補助	地域住民が自主的な防災活動の促進を図り、自主防災組織を結成して実施する事業に要する経費の一部を補助する。	危機管理課
震災避難経路整備	草津市既存建築物耐震改修促進計画（第2期）に定められた、避難路とこれに通じる細街路等の調査を行い、狭あい道路の整備や地震災害等で倒壊により道路をふさぐ建築物の耐震改修を促進するための基礎資料を作成する。	建築課
草津市建築物の浸水対策に関する条例	浸水のおそれのある区域や浸水対策の整備指針等の情報提供や、必要に応じた指導・助言を行う。	建築課



D I G 訓練風景



防災活動風景

④犯罪のないまちづくりの推進

- 防犯灯の整備や防犯マップの作成等により、地域の安全性向上に努めます。
- ごみの不法投棄対策など、地域の環境保全に取り組みます。

【主な施策】

名 称	内 容	担当課
防犯灯の整備	夜間、暗い道路などでは、ひったくりなどの犯罪傾向が強いことから、防犯灯を整備し、夜間の犯罪の抑制を図り、歩行者・自転車の通行の安全を確保することで、安全・安心なまちを形成する。	危機管理課
防犯マップの作成	防犯上危険な箇所や万が一の時に逃げ込める場所などを示した防犯マップを学区ごとに作成する。	危機管理課
不法投棄対策事業	道路や河川などの公共スペースにおけるごみの不法投棄の抑止のため、地域や警察等関係機関と連携を図り、不法投棄対策に取り組む。	ごみ減量推進課

基本方針 1-2 高齢者・障害者等が安心して暮らせる生活環境づくり

高齢者・障害者・子育て世帯等が将来にわたり住み慣れた環境で暮らしていけるよう、住宅確保要配慮者向けの住宅の供給や居住支援対策に取り組むとともに、福祉施策と連携したバリアフリーなどの住宅改修に向けた支援を強化します。

また、各種相談や日常生活支援など「暮らしの困りごと」を解決するサービスが一人ひとりのニーズに応じて選択できるよう、地域や民間事業者とも協働しながら、福祉施策との連携を強化していきます。

【指標】

指標名	当初値	現状値	目標値	担当課
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)	住宅課
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)	住宅課
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)	住宅課

※¹ユニバーサルデザイン化が図られた住宅の割合は、住宅・土地統計調査において65歳以上の世帯員がいる住宅のうち「道路から玄関までの車いす・ベビーカーで通行可能」な設備を有する住宅の割合。目標値は滋賀県と同値。

※²高齢者が居住する世帯のバリアフリー化率は、住宅・土地統計調査において65歳以上の世帯員がいる世帯のうち「一定のバリアフリー化(2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消)」をしている世帯の割合。目標値は滋賀県と同値。

※³まちに障壁(バリア)が少ないと思う市民の割合は第5次草津市総合計画第3期基本計画の指標と整合。

※⁴当初値で()の部分は、読み替え前の数値を参考に掲載しています。

【参考指標】

指標名	滋賀県計画		草津市	担当課
	目標値	直近の状況	直近の状況	
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	4% (H37)	1.3% (H27)	0.3% (H28)	住宅課

※⁵高齢者人口に対するサービス付き高齢者向け住宅の割合(現状値)は、草津市内の①有料老人ホーム、②軽費老人ホーム、③サービス付き高齢者向け住宅の総戸数を草津市の65歳以上人口で除した値(全国計画・県計画におけるH37目標値は4.0%)。

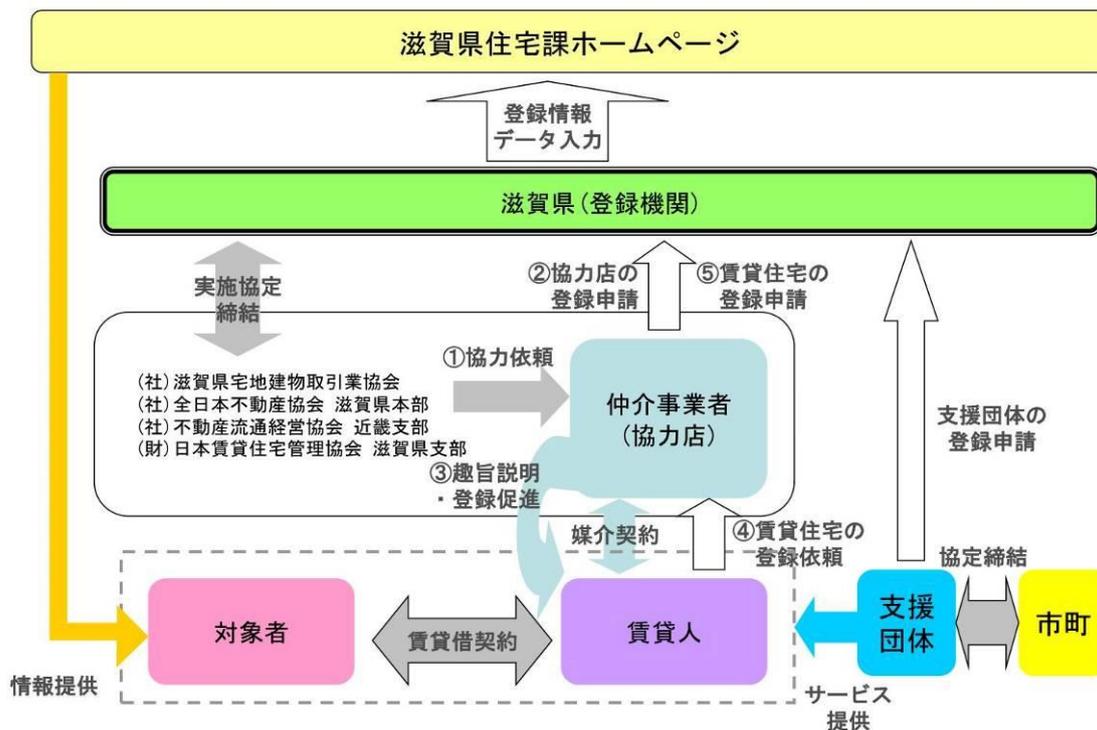
【施策への展開】

①高齢者向け住宅の供給促進と住宅取得支援

- 滋賀あんしん賃貸支援事業などを活用し、高齢者・障害者・子育て世帯・外国人世帯への居住に関する情報提供や居住支援サービスの提供を促すことで入居をサポートします。
- 高齢者が安心して暮らせるサービス付き高齢者向け住宅の円滑な供給促進に向け、相談や啓発を行います。

【主な施策】

名 称	内 容	担当課
滋賀あんしん賃貸支援事業	滋賀あんしん賃貸事業とは、高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯の入居の円滑化と、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し、高齢者等への情報提供や、さまざまな居住支援サービスの提供を促すことにより入居をサポートする事業をいう。滋賀あんしん賃貸事業に関する情報の発信に取り組むとともに、居住に関する各種サポートを行う支援団体の登録の促進を図る。	住宅課
サービス付き高齢者向け住宅の供給促進事業	サービス付き高齢者向け住宅が円滑に供給されるように、相談や啓発を行う。立地誘導や公共交通との連携、地域包括ケアの推進や介護保険サービスの適正化の観点から、適正なサービス付き高齢者向け住宅の整備および運営を目指す。	住宅課



滋賀あんしん賃貸支援事業 事業イメージ (資料：滋賀県ホームページ)

規模・設備

- 各専用部分の床面積は、原則 25m²以上
(ただし、居間、食堂、台所そのほかの住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は 18m²以上)
- 各専用部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること
(ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可)
- バリアフリー構造であること



段差のない床



手すりの設置



廊下幅の確保

サービス

安否確認サービスと生活相談サービスが必須のサービスです。ケアの専門家が少なくとも日中建物に常駐し、これらのサービスを提供します。



ケアの専門家

- 社会福祉法人・医療法人・指定居宅サービス事業所等の職員
- 医師 ● 看護師 ● 介護福祉士 ● 社会福祉士 ● 介護支援専門員
- ホームヘルパー 1級または2級の資格を保持する者

これらのサービスの他に、介護・医療・生活支援サービスが提供・併設されている場合があります。こういったサービスが利用可能なのか、入居前に事業者の方からの説明を聞き、比較検討することが大切です。

サービス付き高齢者向け住宅登録基準 (資料：国土交通省・厚生労働省パンフレット)

②福祉施策と連携した住宅の高齢者・障害者対応支援

○介護保険制度の活用等により、高齢者や障害者などが自宅で安全・安心な日常生活が営めるよう、住宅改修・改造の支援を行います。

【主な施策】

名 称	内 容	担当課
介護保険住宅改修費支給に係る事業	介護保険制度で、要介護（要支援）認定者が自宅で安全に安心して生活を送るために手すりの設置や段差解消等の住宅改修を行う際に、住宅改修費の補助支援をする。	介護保険課
在宅高齢者住宅改造費補助事業	日常生活に支障がある65歳以上の方が、自宅で安全で安心して生活を送るために手すりの設置や段差解消等の住宅改修を行う際に、その改造経費を予算の範囲内において補助支援をする。ただし、介護保険制度の住宅改修事業が優先される。	長寿いきがい課
在宅重度障害者等住宅改造事業	重度障害者等が自宅で安全に安心して生活を送るために必要な手すりの設置や段差解消等の住宅改造を行う際に、その改造経費を予算の範囲内において補助支援をする。ただし、介護保険制度の住宅改修事業等が優先される。	障害福祉課

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

- 地域で高齢者等を支援していくため、地域包括支援センターを中心とした相談体制の充実や地域のネットワークづくりに取り組みます。
- 福祉施策と連携し障害者の日常生活・社会生活上の支援、高齢者の在宅生活・介護支援を行い、住み慣れた地域で生活できるようサポートします。
- 住宅セーフティネットとして、福祉施策や民間事業者と連携し、民間賃貸住宅を活用したグループホームなどの展開を検討します。
- 生活保護など低所得者向け施策と住宅政策の連携を図ります。

【主な施策】

名 称	内 容	担当課
地域支えあい体制づくり事業	地域における高齢者等の支援を行う拠点を活用し、高齢者等の交流を促進するとともに、地域ケア会議等、住民による地域づくりを支援する。	長寿いきがい課
自立支援給付に係る事業	障害者総合支援法に基づき、障害の種別にかかわらず一人ひとりが必要とするサービスを提供し、各種サービスに係る経費を給付することで、障害者等の地域生活を支援する。	障害福祉課
地域生活支援事業	障害者総合支援法に基づき、相談支援や日常生活用具の給付、移動支援事業など地域の実情に応じたサービスを提供することで、障害者等の地域生活を支援する。	障害福祉課
障害者福祉促進に係る事業	障害者総合支援法上に明記されているサービス以外で、点字新聞購読費や紙おむつ購入費、自動車燃料費・福祉タクシー等運賃の助成などのサービスを提供することで、障害者等の安心した暮らしと社会参加を促進する。	障害福祉課
在宅生活支援・在宅介護支援	在宅生活支援：高齢者が可能な限り住み慣れた自宅で生活できるよう、家事の援助、ふとんクリーンサービス、日常生活用具給付等を行う。 在宅介護支援：高齢者を介護する家族を支援するため、紙おむつの支給や訪問理髪、外出支援サービス、バリアフリー等住宅改造に対する補助金の交付の支援を行う。	長寿いきがい課
緊急通報システム支援	ひとり暮らし高齢者や高齢者だけの世帯、昼間・夜間独居高齢者に、急病や災害等の緊急事態発生時に、正確かつ迅速に対応できるよう緊急通報システムの設置を支援する。	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	地域の高齢者が住み慣れた地域でその人らしく暮らし続けられるよう、介護や介護予防をはじめ、さまざまな相談に対応する。また、地域で高齢者の見守りを進めるため、地域の高齢者支援のネットワークづくりに取り組む。	長寿いきがい課
民間賃貸住宅を活用したグループホーム等の展開	民間賃貸住宅を活用したグループホームなどの展開について、賃貸住宅の管理を行う民間事業者との連携や必要経費負担等を検討する。	住宅課
生活保護事業	生活困窮者に対し、困窮の程度に応じた必要な保護を行い、個人の状況や能力に応じた自立支援を行う。	生活支援課

基本方針 1-3 セーフティネットとしての公的賃貸住宅の的確な供給と管理

平成 28 年 3 月に策定した「草津市 人口ビジョン」が示す長期的な人口の見通しによれば、住宅困窮者に対する公的賃貸住宅の役割は今後とも高い水準で推移することが予想されます。

住生活基本法が目指す「住宅の需要および供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在および将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等」を図るには、行政の住宅政策と住宅市場が連携した重層的な住宅セーフティネットの構築が必要不可欠です。

要支援者に対して供給量を確保しつつ、団地整備と連動した地域の住環境改善を進めるとともに、事業者と協力しながら居住の安定に民間賃貸住宅ストックを活用できる制度づくりに取り組めます。

【指標】

指標名	当初値	現状値	目標値	担当課
最低居住面積水準未満率	3.8%(H20)	6.5%(H25)	早期に解消	住宅課

※¹最低居住面積水準未満率は住宅・土地統計調査における「最低居住面積水準未満」の世帯の割合。

【参考指標】

指標名	滋賀県計画		草津市	担当課
	目標値	直近の状況	直近の状況	
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)	住宅課

※²滋賀あんしん賃貸ネットへの登録戸数は①高齢者世帯、②障がい者世帯、③外国人世帯、④子育て世帯、⑤被災者世帯、⑥低所得者世帯いずれか向けとして登録された住宅の総計。

【施策への展開】

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

- 低額所得者に対して公営住宅を供給するとともに、適正な維持管理や運用に努めます。
- 低所得に加え、高齢や障害、ひとり親などの住宅確保の優先度が高い方に重点を置いた公営住宅の供給に努めます。

【主な施策】

名 称	内 容	担当課
公営住宅供給促進事業 ^{※1}	住宅に困窮される方に、公営住宅を適切に供給するため、募集方法の見直しを行う。 また、限りある公営住宅を効果的に運営するため、住戸の稼働率を高めるための施策を検討する。	住宅課
市営住宅管理事業	市営住宅の建物の維持管理、入退去の手続き、家賃の徴収などを行い、適正な管理に努める。	住宅課

※計画期間における公営住宅の供給目標量は「参考．要支援世帯に対する住宅供給の目標」を参照。

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

- 良質で低家賃な民間賃貸住宅の供給促進に向け、地域優良賃貸住宅の普及を図ります。
- 高齢者が安心して暮らせるサービス付き高齢者向け住宅の円滑な供給促進に向け、相談や啓発を行います。
- 民間からの借り上げ公営住宅や民間賃貸住宅居住者に対する家賃補助など、多様な手法による公的賃貸住宅の供給を検討します。

【主な施策】

名 称	内 容	担当課
地域優良賃貸住宅の供給促進事業	高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等などの住宅確保要配慮者（居住の安定に特に配慮が必要な世帯）に安価で居住環境が良好な賃貸住宅（地域優良賃貸住宅）の供給を促進するため、地域優良賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う。	住宅課
サービス付き高齢者向け住宅の供給促進事業	サービス付き高齢者向け住宅が円滑に供給されるように、相談や啓発を行う。立地誘導や公共交通との連携、地域包括ケアの推進や介護保険サービスの適正化の観点から、適正なサービス付き高齢者向け住宅の整備および運営を目指す。	住宅課
多様な手法による公的賃貸住宅の供給	直接建設方式による従来型の公営住宅に加え、既存の民間賃貸住宅を活用した公的賃貸住宅の供給可能性について、居住支援協議会等と連携しながら需要・供給の両面で検討を進める。	住宅課

名 称	内 容	担当課
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、「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

*計画期間における公的賃貸住宅の供給目標量は「参考．要支援世帯に対する住宅供給の目標」を参照。

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

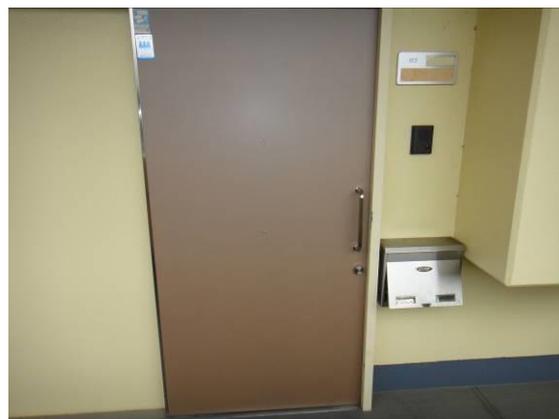
- 市営住宅の更新にあたっては、住戸内外のバリアフリー化を進めるとともに、小規模な団地の集約化を図るなど、安心して暮らせる住環境の形成を図ります。
- 大規模団地の形成に際しては、生活支援施設の併設を検討するなど、住宅施策と福祉施策とが効率的に連動できる住環境の整備を目指します。
- 風呂やエレベーターがないなどの現代的な仕様を満たさない市営住宅について、改善への投資による長寿命化を含めた今後の活用方針を検討します。

【主な施策】

名 称	内 容	担当課
公営住宅建替事業	老朽化が進み、現代的な仕様を満たさない公営住宅については、長期の活用方針に基づき現代の福祉基準に基づく住宅への建て替えを進める。 建て替えにあたっては、団地の移転や集約化を図るなど、長期にわたって活用可能な公営住宅ストックとしての建て替えを検討する。	住宅課
生活支援施設の併設	大規模な団地整備においては、生活支援施設等の福祉施設の併設を検討する。 生活支援施設とは、市営住宅の更新の際に生じる余剰地や市営住宅施設床等を活用した高齢者支援や子育て支援のサービスを行う施設をいう。高齢者支援のサービスは訪問介護、通所介護等を、子育て支援のサービスは保育、幼稚園教育、学童保育などが想定される。	住宅課
市営住宅長寿命化事業	風呂やエレベーターがないなどの現代的な仕様を満たさない既存の市営住宅について、今後の活用方針を定め、ライフサイクルコストの縮減の視点と併せて、適切な福祉対策、設備改善、長寿命化対策を講じる。	住宅課



市営住宅のバリアフリー対応（風呂）



市営住宅のバリアフリー対応（玄関）

④ 公営住宅の公平・公正な供給

○公営住宅における不正入居や使用、家賃滞納などの防止、入居承継や収入超過などの状況把握に努め、入居の適正化を図ります。

○年齢、職業、所得水準などが異なる人々が同じ地域で交流して暮らせるよう、コミュニティバランスに配慮した公営住宅の供給を図ります。

【主な施策】

名称	内容	担当課
公営住宅における適正な入居の確保	公営住宅の不正な入居、不正な使用、家賃の滞納などの防止に努めるとともに、入居承継や収入超過の状況等を的確に把握し、入居の適正化を図る。 また、過度に高齢化が進む団地については、コミュニティバランスに配慮した入居者募集を行う。	住宅課

基本方針 2-1 多様なニーズに応じた住宅確保の促進

「草津市 人口ビジョン」に基づく将来見込みでは、子育て世代の世帯規模が拡大する一方で、高齢者世帯の小規模化が今後より一層進むことが予想されています。居住者と住宅のミスマッチを解消し、ライフスタイルの変化に応じて暮らしやすい住居に住み替えられるよう、多様な住まいが選択できる住宅市場の形成を目指します。

また、今後さらに増加が見込まれる「空き家」の適正管理と利活用を促進します。

【指標】

指標名	当初値	現状値	目標値	担当課
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)	住宅課
空き家率	10.7%(H20)	9.2%(H25)	現状維持(H33)	住宅課
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)	住宅課

※¹子育て世帯（構成員に18歳未満の者が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率は、住宅・土地統計調査において家計を主に支える者の年齢が25～54歳の世帯のうち「誘導居住面積水準以上」の割合。目標値は滋賀県と同値。

※²空き家率は住宅・土地統計調査における「空き家数」の割合。

【施策への展開】

①高齢者向けや子育て世帯などニーズに応じた良質な賃貸住宅の供給促進

- ファミリー世帯の居住の安定と持家住宅などへの移行を促進するため、良質な公営住宅を提供します。
- 良質で低家賃な民間賃貸住宅の供給促進に向け、地域優良賃貸住宅の普及を図ります。
- 高齢者が安心して暮らせるサービス付き高齢者向け住宅の円滑な供給促進に向け、相談や啓発を行います。

【主な施策】

名称	内容	担当課
公営住宅供給促進事業	公営住宅団地のコミュニティバランスの確保、子育て世代への優良で安価な住宅供給、三世帯近居の推進などの視点から、高齢者などの住宅困窮者との公平性にも配慮しつつ、子育て世代への期間を限定した公営住宅の供給手法等の検討を行う。	住宅課
地域優良賃貸住宅の供給促進事業	高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等などの住宅確保要配慮者（居住の安定に特に配慮が必要な世帯）に安価で居住環境が良好な賃貸住宅（地域優良賃貸住宅）の供給を促進するため、地域優良賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う。	住宅課
サービス付き高齢者向け住宅の供給促進事業	サービス付き高齢者向け住宅が円滑に供給されるように、相談や啓発を行う。立地誘導や公共交通との連携、地域包括ケアの推進や介護保険サービスの適正化の観点から、適正なサービス付き高齢者向け住宅の整備および運営を目指す。	住宅課



笠縫団地（1期）全景



笠縫団地（2期）全景



陽ノ丘団地全景

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

- 住宅取得におけるトラブルを未然に防止するため、情報提供や相談体制の充実を図ります。
- 関係団体と連携して、住まいづくりの情報の提供を図ることにより、トラブルの防止に努めます。



建築相談窓口風景

【主な施策】

名称	内容	担当課
住宅取得相談窓口設置	住宅取得におけるトラブルを未然に防止するため、草津市特有の建築規制などの情報提供を行う。	建築課
関係団体との連携による住まいづくり情報の提供	「湖国すまい・まちづくり推進協議会」などの団体と連携した情報提供の構築に取り組み、効果的な住まいづくりの情報の提供を図る。	住宅課

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

- 滋賀あんしん賃貸支援事業などを活用し、高齢者等への居住に関する情報提供や居住支援サービスの提供を促すことで入居をサポートします。
- 空き室対策として、民間からの借り上げ公営住宅や民間賃貸住宅居住者に対する家賃補助など、多様な手法による公的賃貸住宅の供給を検討します。
- 「草津市空き家等対策計画」に基づき、戸建空家の発生抑制・適正管理・利活用に向けた啓発・指導を進めます。

【主な施策】

名 称	内 容	担当課
滋賀あんしん賃貸支援事業	滋賀あんしん賃貸事業とは、高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯の入居の円滑化と、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し、高齢者等への情報提供や、さまざまな居住支援サービスの提供を促すことにより入居をサポートする事業をいう。滋賀あんしん賃貸事業に関する情報の発信に取り組むとともに、居住に関する各種サポートを行う支援団体の登録の促進を図る。	住宅課
多様な手法による公的賃貸住宅の供給	直接建設方式による従来型の公営住宅に加え、民間賃貸住宅の空き室の有効活用を促進するため民間からの借り上げ公営住宅や、民間賃貸住宅に対する家賃補助など、多様な手法による公的賃貸住宅の供給可能性について検討する。	住宅課
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 省エネ・低炭素社会への住宅・住環境からの貢献

福島第1原子力発電所の爆発事故を受け、電力の安定供給が不透明な中、省エネ・環境への取組は今後とも継続する必要があります。人口減少局面の中、環境への負荷や資源化コストの負担を将来に残さないよう、持続可能な社会の形成に向けた取組を引き続き進めます。

一方、新たに“生涯にわたって心も体も健やかで幸せに過ごせる”草津を目指し「健幸都市宣言」（平成28年8月）を掲げた本市においては、「市民の健康を支える基礎となる住宅・住生活」という新しい視点が求められます。快適な住環境は健康の基盤であることから、まちの緑化・美化や住民主体による良好な住宅地景観の形成を支援します。

【指標】

指標名	当初値	現状値	目標値	担当課
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)	環境課
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)	住宅課

※¹ 太陽光発電システム設置契約数は関西電力の調査より。

※² 草津市地球冷やしたい推進協議会の会員数は第5次草津市総合計画第3期基本計画の指標と整合。

※³ 当初値で () の部分は、読み替え前の数値を参考に掲載しています。

【施策への展開】

①建設工事等における環境負荷の低減

○省エネ・低炭素社会の推進に向け、住宅等の建設や解体時において、建設リサイクル法や建築物省エネ法の周知・徹底や届出等の手続きの適切な運用を図ります。

【主な施策】

名 称	内 容	担当課
建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）の届出	特定建設資材を用いた建築物等の解体工事、特定建設資材を使用する新築工事等で一定規模以上の工事については、特定建設資材廃棄物を基準に従って工事現場で分別（分別解体等）し、再資源化等を行う。	建築課
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）の届出	届出義務のある 300 m ² 以上の建築物について、省エネ基準に適合するよう指導する。	建築課

②再生可能エネルギーを活用する住宅・住生活への転換

○省エネ・低炭素社会の推進に向け、公営住宅にモデル的に太陽光発電システムを設置し、市民の意識啓発を図ります。

○住宅分野における環境負荷の軽減や地産地消ならびに地域産業の活性化等を図るため、県内産木材や地場産自然素材を活用した「滋賀らしい環境こだわり住宅」の普及活動への参加と支援を行います。

○太陽光をはじめとする次世代エネルギー設備や省エネルギー設備の設置促進などによる省エネ住宅の普及促進を図ります。

【主な施策】

名 称	内 容	担当課
公営住宅省低炭素化事業	公営住宅にモデル的に太陽光発電システムを設置して、石油エネルギーの使用を削減する。	住宅課
滋賀らしい環境こだわり住宅	住宅分野における環境負荷の低減、地産地消や循環型社会の形成および森林の多面的機能の確保を図るため、県内産木材の有効活用と地場産自然素材などを活用した良質な木造軸組住宅を「滋賀らしい環境こだわり住宅」と位置付け、その普及に向けた「湖国すまい・まちづくり推進協議会」の活動に参加するとともに、支援を行う。	住宅課
次世代エネルギー普及促進事業	次世代エネルギー設備の設置促進を図ることにより、低炭素社会を推進する。	環境課



笠縫団地ソーラーパネル



ゴーヤーカーテン

③健やかで持続可能な生活スタイルへの転換

○市民生活における地球温暖化対策の普及啓発や緑化などによる緑のまちづくりの展開を促進します。

○地域住民の積極的な合意形成のもと、建築協定、地区計画や緑地協定などを活用し、地域特性に応じたまちづくりや良好な街なみの整備・保全を推進します。

【主な施策】

名 称	内 容	担当課
地球温暖化対策普及啓発事業	「地球温暖化啓発イベント」の実施や「グリーンカーテン」等の取組を推進することにより、各家庭における行動の変革を促し、家庭生活から排出されるCO ₂ の削減を図る。	環境課
緑化推進事業	家庭や団体、町内会に対し、緑化啓発、緑化用資材の提供を行い、緑豊かなまちづくりの推進に努める。	公園緑地課
生ごみ処理容器等購入費補助および段ボールコンポストの普及促進	循環型社会の実現に向け、生ごみの減量を支援し堆肥化を通じたりサイクル意識の高揚を図るため、家庭用生ごみ処理容器購入費の一部を補助するとともに、「ごみ問題を考える草津市民会議」と連携し、段ボールコンポストの普及を促進します。	ごみ減量推進課

基本方針 2-3 ユニバーサルデザインと緑豊かな都市環境の創造

公共スペースにおけるバリアフリー整備や生活交通の確保など、これまでの施策に引き続き取り組むとともに、第5次草津市総合計画第3期計画に掲げる「“まちなか”の魅力向上」と「住まいと住生活の魅力向上」の実現に向け、戦略的なまちづくりに基づく住環境の形成を進めます。

人が訪れ、つどう“まちなか”の都市環境が、市内で暮らす人にとっても魅力的な生活環境のうるおいになるよう、各種の規制・誘導方策に基づくまちづくりに取り組みます。

【指標】

指標名	当初値	現状値	目標値	担当課
地区計画の指定地区数	8 地区 (H23)	9 地区 (H28)	12 地区 (H33)	都市計画課
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)	都市計画課
緑地協定締結区域数	8 地区 (H23)	14 地区 (H27)	15 地区 (H33)	公園緑地課
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)	交通政策課
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)	都市計画課

※¹ 地区計画の指定地区数はまちづくりの方針等を定めた地区計画の策定数。目標値は一団の土地利用が見込まれる地区数を現状値に加えた数。

※² 景観形成重点地区の指定地区数は、特に重点的に良好な景観の保全・活用や新たな都市景観の創出を図るべき地区数。

※³ 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は第5次草津市総合計画第3期基本計画の指標と整合。

※⁴ 当初値で () の部分は、読み替え前の数値を参考に掲載しています。

【施策への展開】

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

- 「バリアフリー基本構想」に基づき、公共スペースを快適に利用または移動できるよう、駅周辺のバリアフリー化を推進します。
- 障害者等の移動の円滑化を図るため、駅周辺などのバリアフリーマップを作成します。
- 公共交通空白地・不便地の解消を図るとともに、持続可能な公共交通ネットワークを構築し、公共交通機関による市内移動の利便性向上を図ります。
- 「まちなか居住の推進」や「商店街の賑わい」、草津宿本陣を中心とした歴史的な街並み形成などの中心市街地活性化事業と住宅政策との連携を図ります。



駅周辺の誘導用ブロック

【主な施策】

名称	内容	担当課
駅周辺バリアフリー整備	「バリアフリー基本構想」に基づき、公共スペースにおけるバリアフリー化の実施と歩行者の安全確保に向けた取組を推進するため、JR草津駅、JR南草津駅周辺の市道などの公共スペースを快適に利用または移動できるよう整備する。	道路課
公共交通ネットワークの充実	異なる交通機関・手段の円滑な連絡や公共交通の利用環境の整備を行い、市民（地域）・事業者・行政の協働と連携強化によって、地域の特性に応じた公共交通ネットワークの充実を図る。	交通政策課
中心市街地活性化事業	「まちなか居住の推進」や「商店街のにぎわい」など地域の活性化を図るため、地域が主体となった取組の支援や、草津宿本陣を中心とした歴史的な街並み形成、商店街の空洞化を防ぐための事業の展開などを実施する。	都市再生課

②地域特性に応じた良好な市街地環境の形成

- 良好な都市環境の確保と調和のとれたまちづくりを誘導するため、都市計画法等に基づく開発行為等の指導を行います。
- 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します。
- 老朽化の進む市営住宅団地が混在する地区等において、居住区の再編やストックの更新を推進するため、市営住宅団地の統廃合・面整備・公共施設の再配置等を一体的に行う総合的なまちづくりのあり方について検討します。

【主な施策】

名称	内容	担当課
開発行為等指導	良好な都市環境の確保と調和のとれた秩序ある街を形成するため、都市計画法に基づく開発許可、建築許可等を行い適切な開発を誘導する。	開発調整課
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
地域のまちづくりや住宅市場と連動した市営住宅団地の統廃合	老朽化の進む市営住宅団地が混在する地区等において、居住区の再編やストックの更新を推進するため、市営住宅団地の統廃合・地区内の面整備・公共施設の再配置等を一体的に行う総合的なまちづくりのあり方について、地域住民の参画や民間事業者の参入可能性とあわせて検討する。	住宅課



市民のまちづくりイベント（草津市街あかり・華あかり・夢あかり）

③ 緑豊かな潤いある住宅地景観の形成

- 地域住民の積極的な合意形成のもと、地区計画や緑地協定を活用し、地域特性に応じたまちづくりや良好な街なみの整備・保全を推進します。
- 景観づくりに向けた市民の意識醸成により、良好な景観の保全と美しく質の高いまちを創出する景観まちづくりを促進します。
- 緑化活動や美化活動など、市民と協働によるきれいで緑豊かなまちづくりを推進します。
- うるおいある都市環境の形成に向け、都市公園等、みどりの拠点整備を進めます。

【主な施策】

名 称	内 容	担当課
地区計画	住民の生活に身近な地区を単位としてその地区の特性にあったまちづくりのルールと方針を決め、住民が守っていくことで良好な街なみを整備・保全する。	都市計画課
緑化推進事業	みどりと調和したまちなみ景観の形成に向けて、市街地内に一定のまとまりを持つ民有地を対象に、みどりの創出・維持管理に関するルールづくりを行う緑地協定の締結の促進を行う。	公園緑地課
景観を生かしたまちづくり推進	良好な景観の保全と創出を図り、美しく質の高いまちを創り出し、市民共通の財産として次世代に引き継ぐため、景観まちづくりを推進する。 「草津市景観計画」に基づき、景観づくりの意義、目的、重要性などについて啓発を行い、市民や事業者の理解を深める。また、「草津市屋外広告物条例」に基づき、規制や指導を図っていく。	都市計画課
“みち” サポーター事業	市民のボランティアによる市道の美化活動を支援することにより、市民と市との協働によるきれいなまちづくりを推進する。	道路課
公園整備事業	憩いうるおい環境の充実、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

【景観形成重点地区の考え方】

「草津市景観計画基本方針」では、特に重点的に良好な景観の保全・活用や新たな都市景観の創出を図るべき「景観形成重点地区」として以下の地区が設定されています。

- 豊かな自然環境が残されている地区
- 草津の歴史文化が色濃く残されている地区
- まちなみにぎわいや活力とともに、うるおいがあって質の高いまちなみ景観や都市景観の創出に向けて取り組む地区
- 市民・事業者が積極的に景観づくりに取り組む地区



地区計画（若草地区）



東海道の街なみ

基本方針 3-1 長期的に活用される優良な住宅の形成

長期優良住宅の普及は、地震災害の軽減や長寿命化に繋がるだけでなく、省エネ環境の実現や将来の優良な中古住宅市場の形成へと繋がるものです。平成 28 年度から増改築においても認定可能となるなど、制度の充実を PR し戸建住宅の品質向上に向けた取組を継続します。

また、住宅が長期的に活用されるには、住宅自体の耐久性はもとより、実際にそこに住まい続けていただくことが大切です。そのためにも、本市の緑豊かな自然環境や歴史文化と調和し、年を経ても魅力や快適性を失わないまちづくりと住宅の啓発・普及に引き続き努めます。

【指標】

指標名	当初値	現状値	目標値	担当課
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)	住宅課

※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は第 5 次草津市総合計画第 3 期基本計画の指標と整合

※² 当初値で () の部分は、読み替え前の数値を参考に掲載しています。

【参考指標】

指標名	滋賀県計画		草津市	担当課
	目標値	直近の状況	直近の状況	
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)	住宅課

※¹ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合は、草津市内の認定長期優良住宅数を新築住宅数で割った数字。

【施策への展開】

①長期優良住宅の普及促進

○耐久・耐震・省エネ性に優れ、数世代にわたって暮らせる長期優良住宅の供給促進を図ります。

【主な施策】

名称	内容	担当課
長期優良住宅の認定制度	長期優良住宅の認定を行うことにより、耐久・耐震・省エネ性に優れ、数世代にわたって暮らせる住宅の供給促進を図る。	建築課

②草津らしい良質な住宅供給の促進

- 住宅分野における環境負荷の軽減や地産地消等を図るため、県内産木材や地場産自然素材を活用した「滋賀らしい環境こだわり住宅」の普及活動への参加と支援を行います。
- 住宅内の温度差によるヒートショックなどを予防し、エアコンなどのエネルギー使用量を抑制する高気密・高断熱住宅等の省エネ・環境配慮型住宅の普及を支援します。

【主な施策】

名 称	内 容	担当課
滋賀らしい環境こだわり住宅	住宅分野における環境負荷の低減、地産地消や循環型社会の形成および森林の多面的機能の確保を図るため、県内産木材の有効活用と地場産自然素材などを活用した良質な木造軸組住宅を「滋賀らしい環境こだわり住宅」と位置付け、その普及に向けた「湖国すまい・まちづくり推進協議会」の活動に参加するとともに、支援を行う。	住宅課
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

【「滋賀らしい環境こだわり住宅」整備指針（滋賀県HPより）】

1. 住まい手が満足する住まいづくりを推進するにあたって配慮すべき事項
 - ①地域の木造住宅供給関係者（木材供給者、大工・工務店、建築設計士等）は連携・協働して住宅をつくりましょう。
 - ②公的支援等の対象となる住宅性能が確保された住宅をつくりましょう。
2. 「滋賀らしい環境こだわり住宅」の整備にあたって配慮すべき事項
 - (1) 環境への配慮
 - ①滋賀県産木材など地域の材料を使いましょう。
 - ②住宅を長く使うことができるようにしましょう。
 - ③省エネルギーに配慮しましょう。
 - ④資源の有効活用に努めましょう。
 - (2) 周囲の景観との調和への配慮
 - ①地域の風土や景観に調和した住宅としましょう。
 - ②緑化や樹木等の保全に努めましょう。
 - (3) 健康への配慮
 - ①結露やかびを発生させないようにしましょう。
 - ②室内の空気汚染を防ぎましょう。

基本方針 3-2 住宅ストックの適正な維持管理と活用

本市には、比較的新しい高層マンションが多く建設されています。適切な維持管理のもと、これらの優良ストックが将来にわたり活用され続けるよう、マンション管理組合へのサポートなどの現在の取組を継続して実施します。

また、良質で低廉な持ち家として中古住宅の市場流通を活性化するため、市内の不動産事業者とも連携しながら、リフォームにかかる国・県などの補助制度の活用を促進します。

市営住宅については、メンテナンスコストも含めた事業見通しに基づき、長期にわたり安全性や居住性を維持できるストックへの適切な更新を図っていきます。

【指標】

指標名	当初値	現状値	目標値	担当課
リフォーム実施率	4.8% (H16-20 平均)	5.6% (H21~25 平均)	6%(H32)	住宅課
草津市空き家情報バンクの年間登録数	新規追加の 指標のため無し	1 件(H28)	5 件 (H29~H32 平均)	建築課

※¹リフォーム実施率は、住宅・土地統計調査において平成 21 年以降から 5 年間で「増改築・改修工事等を実施」した割合。目標値は滋賀県と同値

【施策への展開】

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

- セミナーの開催などを通して、住宅ストックの適切な維持管理とリフォーム相談窓口の情報提供に努めます。



マンション管理基礎セミナー風景

【主な施策】

名 称	内 容	担当課
マンション管理基礎セミナーの開催	マンションにいつまでも快適に住み続けられるように、管理組合の運営や基礎知識を身に付けてもらう。	住宅課

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

- リバース・モーゲージなどの制度を活用し、民間による適正な住宅の維持管理やリフォームの支援を行います。
- 「草津市空き家情報バンク」により、民間における優良な空き家ストックの有効活用を促進します。

【主な施策】

名 称	内 容	担当課
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
滋賀県中小企業振興基金の活用促進	空き家情報バンクと連動した滋賀県中小企業振興基金の政策推進資金（空き家・空き店舗再生枠）の活用促進を図る。	商工観光労政課
住宅耐震改修リバース・モーゲージ融資活用事業費補助	住宅の耐震改修工事の際に住宅金融支援機構の高齢者向け返済特例制度を利用したリフォーム融資などを活用される方に、初期費用となる不動産鑑定費用、事務手数料などについて補助する。	住宅課

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

○セミナーなどを通して、市民に対し住宅取引やリフォームにおける情報取得支援を行います。

【主な施策】

名 称	内 容	担当課
リフォームセミナー	リフォームの必要性やメリット、活用できる制度などについて、住民を対象に講演会等を開催する。	住宅課

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

○「草津市公共施設等総合管理計画」に基づき、市営住宅の計画的かつ効率的な管理を進めます。

○既存の市営住宅の長寿命化対策や現代的な仕様を満たすための改善など、市営住宅長寿命化計画に基づく整備を進めます。

○公営住宅の更新や管理・運営にあたっては、PFI や指定管理者制度などの民間活力の導入による効率化の可能性を検討します。

【主な施策】

名 称	内 容	担当課
市営住宅長寿命化事業	風呂やエレベーターがないなどの現代的な仕様を満たさない既存の市営住宅について、今後の活用方針を定め、ライフサイクルコストの縮減と併せて、適切な福祉対策、設備改善、長寿命化対策を講じる。	住宅課
効率的な市営住宅事業の推進	既存の公営住宅団地の更新や管理・運営にあたっては、PFI や指定管理者制度など民間活力の導入による効率化の可能性について詳細に検討する。	住宅課

参考. 公営住宅等の供給目標量

1 目標量設定の必要性

住生活基本法において、都道府県は住生活基本計画を定めることが義務づけられており、公営住宅の供給についても目標量を定めた上で計画的な実施を図ることとされています。

草津市においても、このような国や滋賀県の住生活基本計画の考え方に即して、市内で公的な支援により居住の安定を図るべき世帯の数（要支援世帯数）を把握し、必要となる公営住宅等の供給目標量を設定します。

なお、草津市住宅マスタープランは計画期間を平成 33 年度までとしています。長期的な需給バランスを把握するため、平成 37 年度までの将来 10 年間の要支援世帯の推計（需要量）と、その期間に実施する公営住宅の空き家募集による供給量の推計などをもとに供給目標量を設定します。

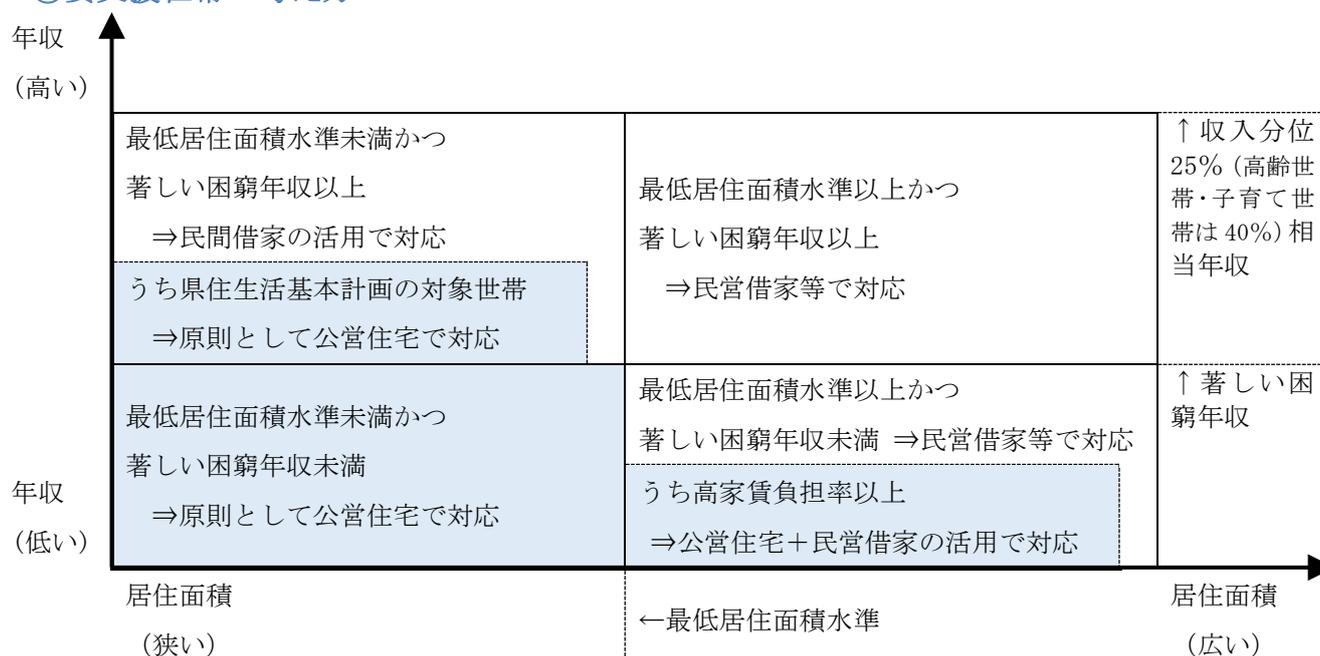
2 要支援世帯数の推計

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営借家の構成比などをもとに平成 37 年度末時点の民営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
うち民営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要支援世帯の考え方



最低居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）に位置づけられ、世帯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。

（単身者は 25 m²、2 人以上の世帯は 10 m²×世帯人員+10 m²で算定。ただし 3 歳未満の者は 0.25 人、3 歳以上 6 歳未満の者は 0.5 人、6 歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算定する。）

著しい困窮年収

適切な家賃負担割合のもとで、世帯人員に応じた最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅を自力で確保することが著しく困難な年収。総年収に対する家賃負担限度率と地域別の民間借家の平均家賃から求める。

高家賃負担率

地域の民間賃貸住宅に居住する年収 200 万円以下の世帯における平均の家賃負担率。

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。

3 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		

IV 資料編

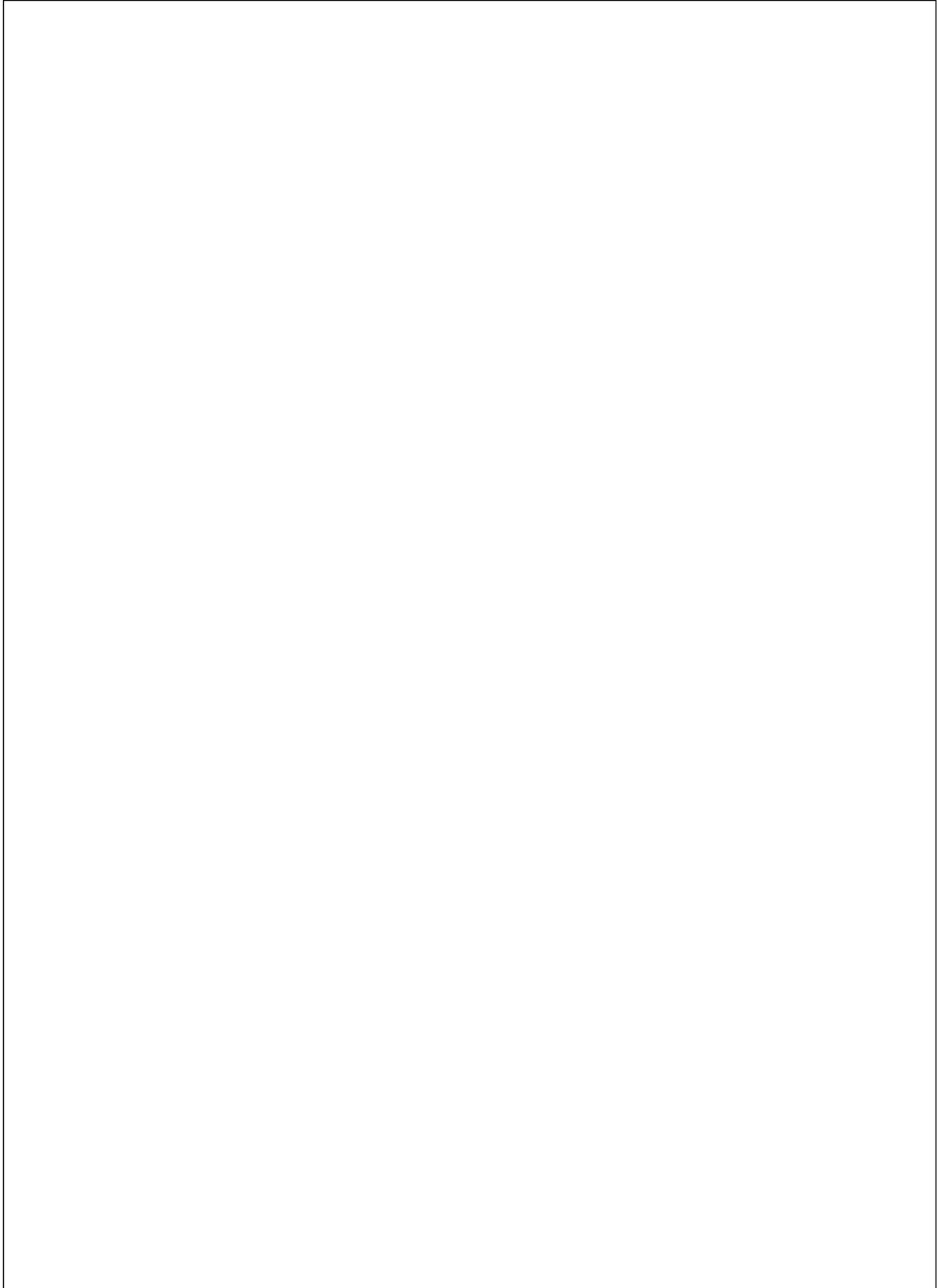
1. 策定スケジュール

日程	内容	
平成 28 年 月 日		

2. 策定委員会および検討委員会設置要綱および名簿

2-1 策定委員会

草津市住宅マスタープラン等策定委員会設置要綱



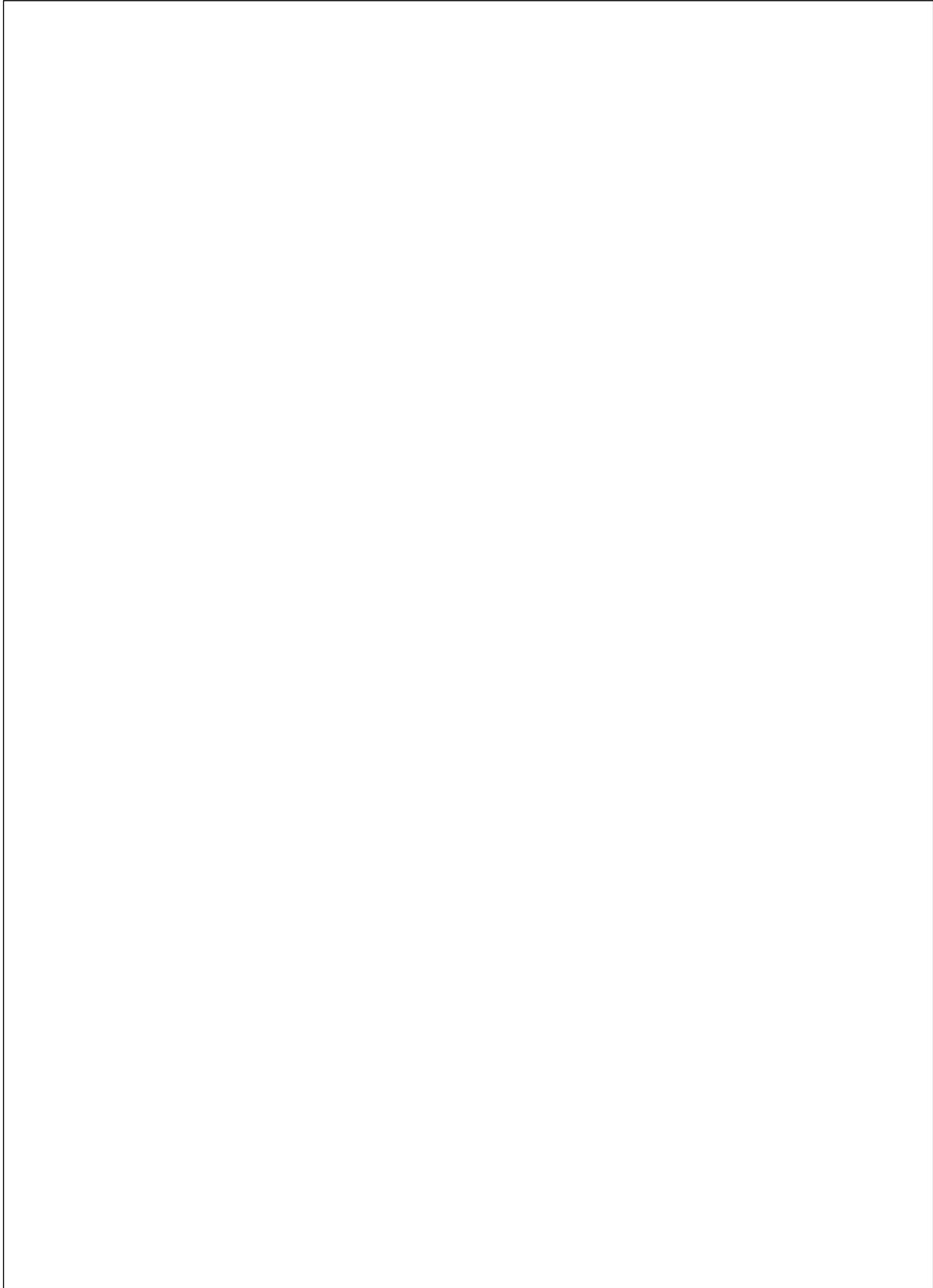
委員名簿

敬称略、50音順

氏名	役職等	備考
大岩 剛一	成安造形大学芸術学部 元教授	委員長
佐野 美枝	滋賀県宅地建物取引業協会	
式 王美子	立命館大学政策科学部 准教授	
谷 勝久	草津市社会福祉協議会	
得田 雅章	滋賀大学経済学部 教授	
中村 茂和	まちづくり協議会連合会	
西澤 奈都美	公募委員	
橋田 高子	公募委員	
星野 忠夫	地域金融機関（滋賀銀行草津支店）	
山本 勝義	滋賀県建築士会	副委員長

2-2 検討委員会

草津市住宅マスタープラン等検討委員会設置要綱



3. 草津市人口ビジョンを基にした将来世帯数の推計

(1) 将来世帯数の算出方法

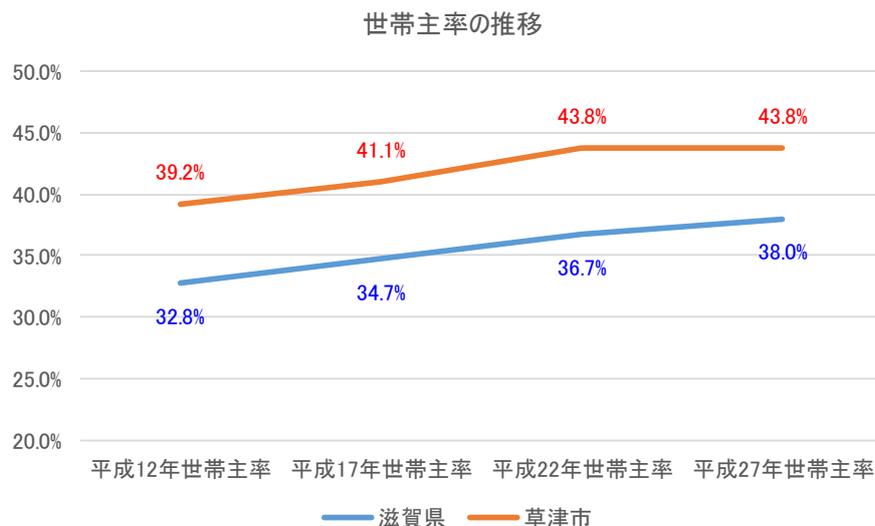
草津市人口ビジョンの将来展望では、平成 42 年における人口のピーク（144,826 人）と平成 72 年までの微減傾向を示していますが、政策の直接的な対象となる世帯数については推計を示していません。また、国立社会保障・人口問題研究所においても市区町村単位の世帯数推計は公表されていないことから、草津市人口ビジョンを基にその他の統計資料を援用して推計を行います。

(2) 推計にあたっての手法、前提条件の検討

推計にあたっては、将来の総人口と世帯主率（世帯主人口÷総人口）を乗じることで世帯数を推計する「世帯主法」を採用します。

具体的には、過去の国勢調査の結果から滋賀県と草津市との世帯主率の格差（相対的格差*）を求め、国立社会保障・人口問題研究所が公表している滋賀県の《世帯主の男女別・年齢 5 階級別・家族類型別世帯数》に乗じることで、草津市の将来世帯数推計とします。

滋賀県および草津市の世帯主率をみると、平成 22 年調査までおおむね似通った傾向で上昇を続けていたものの、平成 27 年調査には草津市の世帯主率の上昇が止まっています。



世帯主率	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年世	平成 27 年
草津市	39.2%	41.1%	43.8%	43.8%
滋賀県	32.8%	34.7%	36.7%	38.0%
相対的格差	19.7%	18.3%	19.3%	15.3%
相対的格差(平成 12~22 年の平均)				15.3%

* 相対的格差 = { (市の世帯主率) / (県の世帯主率) } - 1

これは《世帯主の増加傾向》よりも《非世帯主＝同居親族等の増加傾向》が上回っていることを示しており、要因としては「単身世帯の減少」や「子どもの増加」あるいは「親との同居」等が考えられます。

これらの想定される要因を、県と市の世帯主率にかかる相対的格差へどのように反映するかにより3区分し、世帯当たり人員の傾向を評価します。

区分	反映の考え方	世帯当たり人員
パターンA	世帯主率の頭打ちは大学の一部移転による単身世帯の減少が主要因であるとし、そのような大きなインパクトは将来的に見込まないものとする。 世帯主率の相対的格差はH22までの推移が今後も継続すると仮定し、将来推計における県・市の世帯主率の相対的格差はH12→22の10ヶ年における平均値を採り 19.1%で固定する 。	世帯当たり人員は平成47年(2.04人/世帯)まで減少し、その後平成72年には現状と同程度(2.12人/世帯)まで回復。
パターンB	学生のみならず転入全般が減少し、定住の進行により結婚・出産が増えたことが主要因であるとし、人口ビジョンの見込みどおり将来も転入が増えず出産が増加することで、県との格差が縮小し続けると仮定する。 その場合、「H22→27」の縮小傾向が続くため、世帯主率の相対的格差は 5年ごとに19.3%－15.3%＝4.0%ずつ減少、2035年には県と同レベルとなり、以降は下回る 。	世帯当たり人員は平成47年(2.44人/世帯)まで大きく上昇し、その後も平成72年(2.55人/世帯)まで緩やかな上昇を続ける。
パターンC	上記のパターンA・Bいずれもの要因が存在するとし、中間値を採用する。 格差の縮小傾向は続くものの将来的には緩やかになると仮定し、県との相対的格差は 5年ごとに(19.3%－15.3%)÷2＝2.0%ずつ減少、平成年には県と同レベルになるとする 。(ただし平成47年以降は県の世帯主率推計が存在しないため、平成47年の値が続くとする。)	世帯当たり人員は平成72年(2.35人/世帯)まで緩やかに上昇。

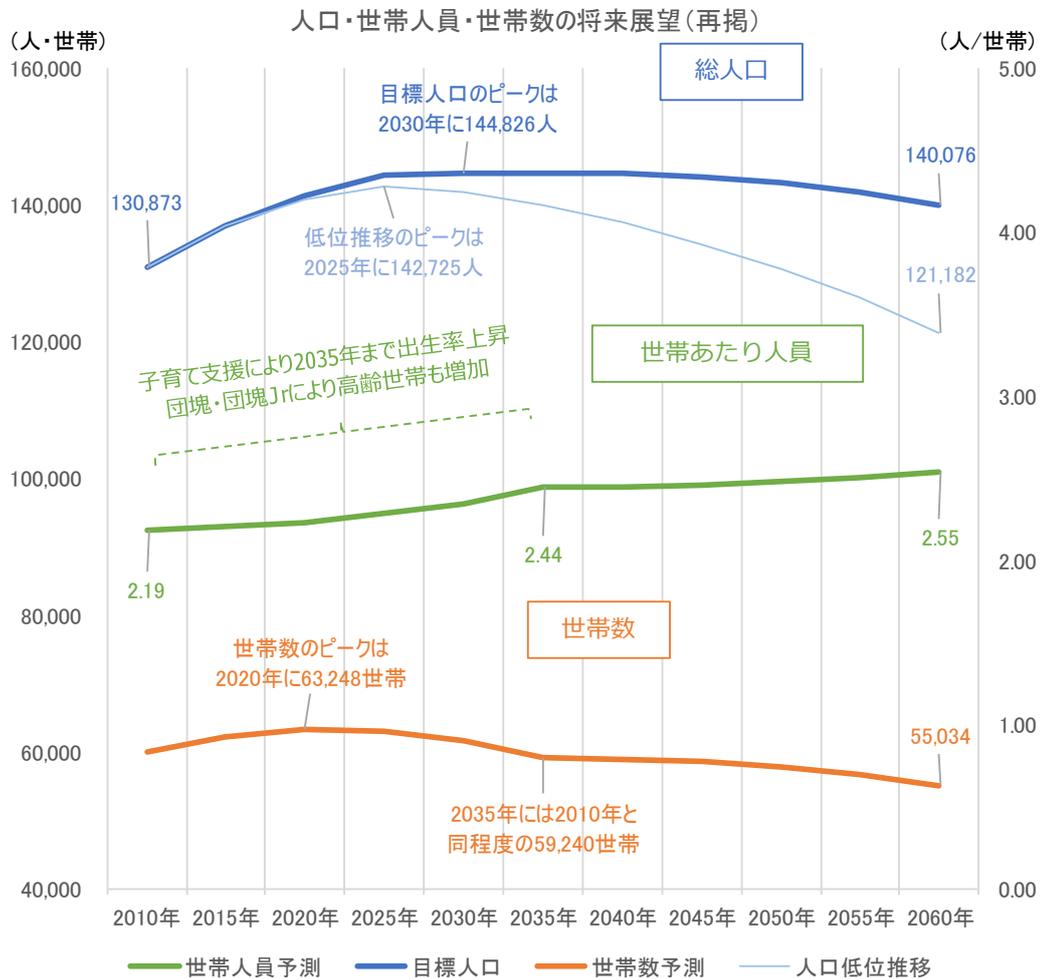
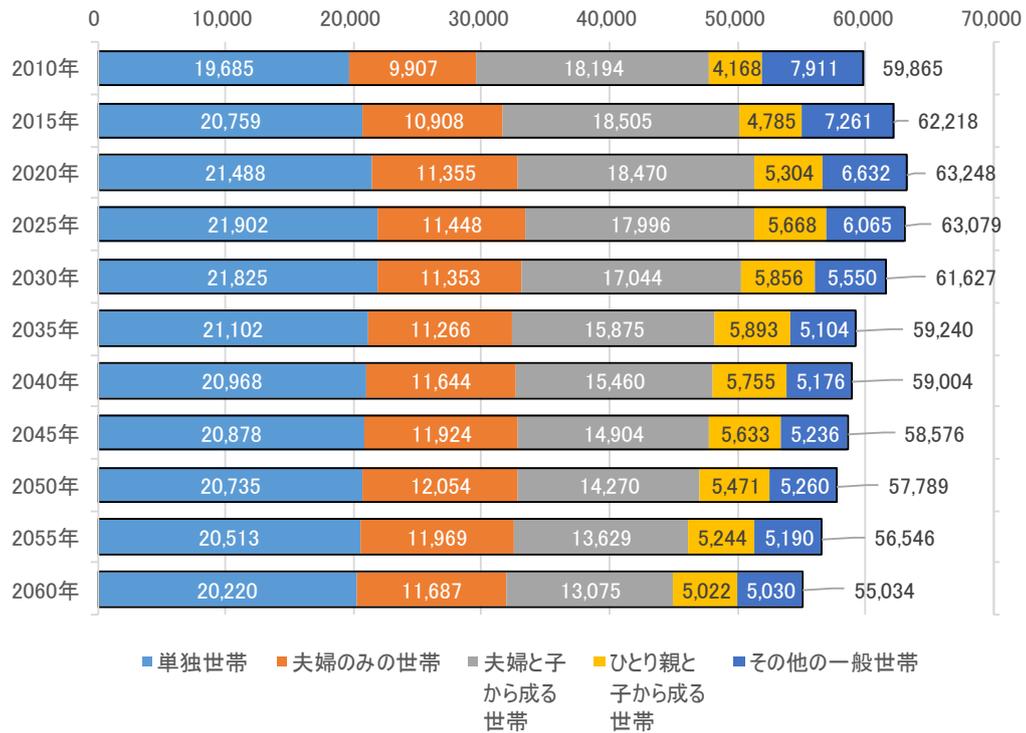
草津市人口ビジョンでは、人口増を転入増や未婚率の低下に頼らず、2人目・3人目の出産を促すことで人口の維持を図る(世帯数は大きく増えない)との展望を示しており、その展望に立つと「世帯当たりの人員は平成47年まで大きく上昇し以後は穏やかに上昇する」と予想されます。以上のことから、将来世帯数の推計にあたっては、人口ビジョンの展望に最も近い《パターンB》を採用します。

(3) 将来世帯数の推計結果

パターンBの相対的格差予測に基づき、将来世帯数の県推計から草津市の将来世帯数を算出した結果は以下の通りです。

年	H22	H27	H32	H37	H42	H47	H52	H57	H62	H67	H72
相対的格差	0.193	0.153	0.113	0.073	0.032	-0.008	-0.048	-0.088	-0.129	-0.169	-0.189
A:人口	130,873	137,055	141,407	144,285	144,826	144,756	144,697	144,205	143,376	141,992	140,076
B:世帯数	59,865	62,218	63,248	63,079	61,627	59,240	59,004	58,576	57,789	56,546	55,034
C:世帯人員 (A÷B)	2.19	2.20	2.24	2.29	2.35	2.44	2.45	2.46	2.48	2.51	2.55

世帯の類型別世帯数の推移見込み(パターンB)



4. 用語解説

あ行

◆アスベスト（石綿）

繊維状の鉱物で、耐久性、耐熱性、耐薬品性、電気絶縁性などに優れ安価であったため、建設資材等のさまざまな用途に広く使用されてきたが、空中に飛散した石綿繊維を長期間大量に吸入することによる健康被害について指摘されるようになった。

◆インクルーシブな社会

障害の有無にかかわらず、あらゆる人が地域に包み込まれ、必要な援助を提供されながら生活することができる社会。

◆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。

か行

◆介護サービス

介護保険法に基づき、加齢に伴って生ずる心身の変化に起因する疾病等をもつ要介護者等に対し、その有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、必要な保健医療サービスおよび福祉サービスを提供すること。

◆改良住宅

住宅地区改良法により建設された地方公共団体の賃貸住宅。特定の住宅を地方自治体が買取り、新たな住宅に建て替えたのちに元の住人に低額にて貸与する。

◆かしたんぼせき瑕疵担保責任

売買契約において買主が売主から目的物の引渡しを受けたものの、目的物に隠れた瑕疵があることが判明した場合、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約の目的を達することができないときは、買主は契約の解除をすることができる。この条件を満たさないときは、損害賠償請求のみをすることができる。

◆京都議定書

京都で開催された気候変動枠組条約第3回締約国会議で採択されたもので、先進各国の温室効果ガスの排出量について法的拘束力を持つ数値目標が決定され、排出量取引、共同実施、クリーン開発メカニズムなどの新たな仕組みについても合意された。

◆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。

◆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。

◆ケア付き住宅

障害者や高齢者が地域で安心して生活できるよう、各種のケアサービスを提供する住宅。緊急時の通報システム、入浴・給食サービス、介護サービスなどがある。公営住宅ではシルバーハウジング制度がある。

◆ケアハウス

60歳以上の自立した方を対象とした、食事・入浴付きの高齢者向けマンション。

◆建築協定

一定区域内の環境改善などを図るため、関係権利者全員の合意により特定行政庁の認可を受けて、建築物に関する基準などを定めること。

◆建設リサイクル

資源の有効な利用や廃棄物の適正処理を図るため、解体工事や新築工事の際の廃棄物の分別・リサイクルを推進すること。

◆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。

◆高齢者向け優良賃貸住宅

民間事業者、社会福祉法人、UR都市機構等が供給する、高齢者の身体特性に配慮した仕様を備え、緊急通報サービス等が利用可能な高齢者向けの賃貸住宅。

◆高齢化率

総人口に対する65歳以上の高齢者人口の割合。

◆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。

◆コミュニティバス

地域共同体や地方自治体が住民の移動手段を確保するために運行するバス。

◆コンパクトシティ・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保し、安心して暮らせるよう、都市全体の構造を見渡しながら、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。

さ行

◆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。サ付き住宅。

◆財政力指数

地方公共団体の財政力を示す指数で、基準財政収入額を基準財政需要額で除して得た数値の過去3年間の平均値。

◆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。

◆指定管理者制度

地方公共団体が住民の福祉を増進する目的で設置した公の施設の管理運営を、地方公共団体が指定した民間事業者を含む法人・団体に代行させる制度。

◆次世代エネルギー

太陽光発電、太陽熱利用、温度差エネルギー、廃棄物発電、天然ガスコージェネレーション、バイオマスなどの新しいエネルギー。

◆自然増減／社会増減

自然増減は〔出生者数－死亡者数〕、社会増減は〔転入者数－転出者数〕で算出される。両方を足して総人口の増減が確定する。

◆住生活基本計画

住民の住生活の安定の確保および向上の促進に関する基本的な計画。住生活基本法では、国・都道府県の計画策定を義務づけている。

◆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。低所得者、高齢者、災害被災者、一人親世帯、DV被害者など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。

◆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。

◆資源循環型社会

製品等が廃棄物となることが抑制され、循環資源となった場合に適正に循環的な利用が行われることが促進され、循環的な利用が行われない循環資源については適正な処分が確保され、もって天然資源の消費を抑制し、環境への負荷ができる限り低減される社会。

◆ショートステイ

児童や障害者、高齢者の心身の状況や病状、その家族が一時的に養育・介護をすることができない、または家族の精神的・身体的な負担の軽減等を図るために、短期間入所して日常生活全般の養育・介護を受けることができるサービス。

◆将来負担比率

公社や出資法人も含め、自治体が将来支払う可能性がある負債の一般会計に対する比率。35%以上で早期健全化団体となる。

◆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。

◆職住近接

職場と家庭生活を営む住居とが近接していること。

◆シルバーハウジング

公営住宅等について手すり・緊急通報装置の設置等の高齢者の安全や利便に配慮した設備・仕様とし、あわせてデイサービスセンター等福祉施設との併設、またはライフサポートアドバイザーの配置により生活を支援する。

◆新耐震基準

現行の建築基準法に規定されている耐震設計基準のこと、昭和53年の宮城沖地震を契機として設計基準の見直しが行われ、昭和56年6月から適用された。震度5程度の中地震に対しては構造体への軽微な損傷にとどめ、震度6程度の大地震では倒壊を防ぐことを目標としている。

◆生活利便施設

居住者の日常生活上の利便に供せられる施設のことで、各種の店舗、診療所、集会所、遊び場などのことをいう。

◆セミナー

大学の教育方法の一つで、教授などの指導のもとに、少人数の学生が特定のテーマについて研究し、報告・討論するもの、またこの方法・形態をとる講習会。

た行

◆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。

◆地球温暖化

人の活動によって発生する温室効果ガスが大気中の濃度を増加させることにより、地球全体として地表および大気の温度が追加的に上昇する現象。

◆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。

◆地産地消

「地域生産地域消費」の略。その地域で作られた農産物・水産物を、その地域で消費すること。また、その考え方や運動。

◆地方分権化

国民に対する行政サービスを中央政府と地方自治体とによって行う国全体の行政機構の中で、地方自治体にできるだけ権限を付与すること。

◆中堅所得者

公営住宅の収入基準を超える世帯。

◆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。

◆低額所得者

年収 200 万円未満の所得者。

◆低炭素社会

二酸化炭素の最終的な排出が少ない産業・生活システムを構築した社会。

◆都市景観

都市の街なみや村落などに存在する建築物の形や色、広告物などの人工物と山や川の自然などの要素が組み合わされた眺め。

◆特定建築物

建築物を新築・増築などして、店舗、事務所、旅館、学校等の用途で使用する延べ面積が一定以上である場合の建築物。その建築物は特定建築物として届出が必要。

◆特定優良賃貸住宅

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律により、民間の土地所有者などによる賃貸住宅の供給について、建設助成、家賃減額助成などを受けた住宅。特優賃。

な行

◆ノーマライゼーション

障害のある人を特別視するのではなく、一般社会の中で普通の生活が送れるような条件を整えるべきであり、共に生きる社会こそノーマルな社会であるとの考え方。また、それに基づく社会福祉政策。

は行

◆パブリックコメント

公的な機関が規則あるいは命令などを制定しようとするときに、広く公に意見・情報・改善案などを求める手続。意見募集。

◆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。

◆復興住宅

被災者向けに被災自治体が設ける公営住宅。

◆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

配偶者のいない母と未成年の子どもを主な構成員とする家庭。

◆ボランティア

奉仕的な社会活動や事業などに、自主的に志願して参加すること。

ま行

◆マルチハビテーション

一つの世帯が複数の住居をもち、必要に応じて住み分けること。複数地域居住。

や行

◆要介護／要支援

介護保険制度において、介護を要する状態（要介護）、日常生活に見守りや支援を必要とする状態（要支援）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。

◆ユニバーサルデザイン

バリアフリーが障害を取り除いていくという考え方であるのに対し、ユニバーサルデザインは障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう、あらかじめ都市や生活環境をデザインするという積極的な考え方のこと。

ら行

◆ライフサイクルコスト

製品や構造物などの費用を、調達・製造から使用、廃棄の段階をトータルして考えたもの。

◆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。

◆リバース・モーゲージ

高齢者が持ち家などの資産を担保に、金融機関や自治体から定期的に融資を受け、死亡後に相続人が担保を売却処分して借入金を一括返済する制度。

◆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。

◆緑地協定

都市緑地保全法に基づき、良好な住環境をつくるため、関係者全員の合意により区域を設定し、緑地の保全または緑化に関する協定を締結する制度。

A～Z、数字

◆^{でいーあいでいー} D I D (人口集中地区)

「Densely Inhabited District」の略。人口密度が4,000人/km²以上の基本単位区が互いに隣接して人口が5,000人以上となる地区。

◆^{でいぐ} D I G

「Disaster Imagination Game」の略。地図を用いて地域で大きな災害が発生する事態を想定し、地図と透明シート、ペンを用いて、危険が予測される地帯または事態をシートの上書き込んでいく訓練（災害図上訓練）の一手法。

◆^{えぬぴーおー} N P O

「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。

◆^{そーほー} S O H O

「Small Office / Home Office (スモールオフィス・ホームオフィス)」の略。パソコンとネットワークを活用し、小さな事務所や自宅で仕事する業務形態。

◆^{ぴーえふあい} P F I

「Private Finance Initiative」の略。公共施設等の設計、建設、維持管理および運営に民間の資金やノウハウを活用することにより、公共サービスの提供を行う事業手法。

すりーあーる

◆ 3 R

Reduce（リデュース：廃棄物の発生抑制）・Reuse（リユース：再使用）・Recycle（リサイクル：再生利用、再資源化）の頭文字をとった言葉。環境にできるだけ負荷をかけない循環型社会を形成するための考え方。

[改定]草津市住宅マスタープラン

発行：平成 29 年 9 月

編集：草津市建設部住宅課

〒525 - 8588

草津市草津三丁目 13 番 30 号

電 話：(077) 563 - 1234 (代表)

F A X：(077) 561 - 2487

メール：jutaku@city.kusatsu.lg.jp