

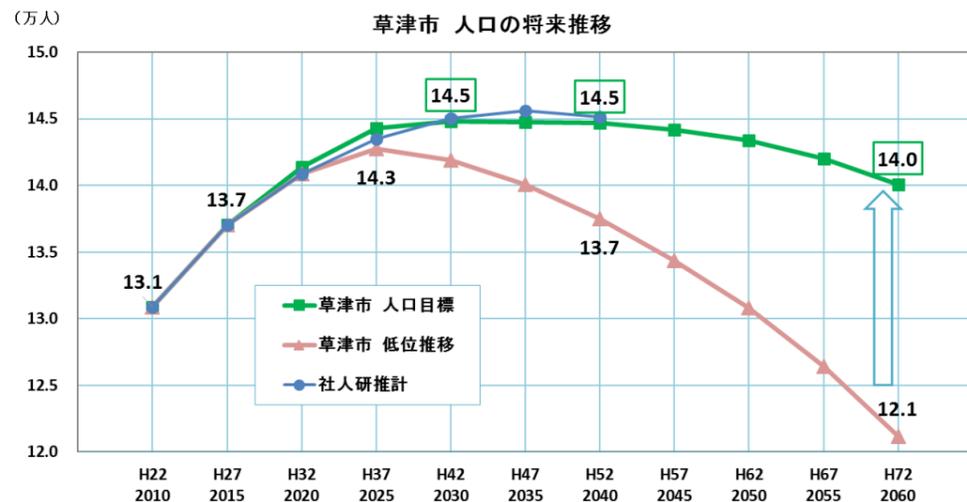
草津市の住宅セーフティネットの課題と対策の方向

1 草津市人口ビジョンについて

《人口目標》

- 総人口 2040年に14万5千人 2060年に14万人
- 出生数 年1,400~1,450人
- 出生数増加による持続力ある人口構造の維持

<人口の推移>



本市の「人口目標（□内数値）」では、2030（平成42）年に14.5万人となって2040（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2060（平成72）年には14.0万人になると想定されます。「国立社会保障・人口問題研究所推計」との比較では、本市の「人口目標」は、2020（平成32）年～2025（平成37）年は上回りますが、2030（平成42）年～2040（平成52）年には下回ります。出生率が現状で転入超過が収束する「低位推移」では、2025（平成37）年14.3万人をピークに減少を続け、2060（平成72）年には12.1万人まで低下します。

<出生率の推移>



「合計特殊出生率の将来推移」は、国の見通しの中で示された「2030年1.8程度、2040年2.07程度、(2020年1.6程度)」に準じたもので、草津市の現状から勘案して提示するものです。

2 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

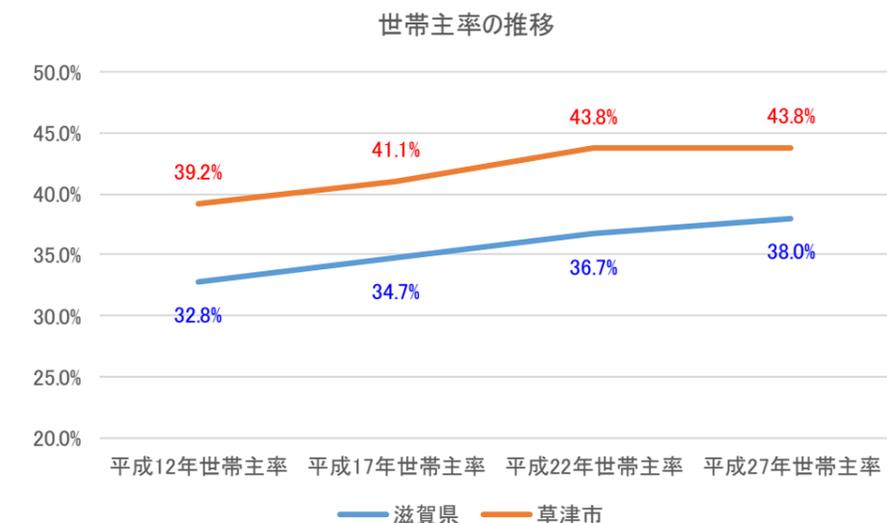
草津市人口ビジョンの将来展望では、2030年における人口のピーク（144,826人）と2060年までの微減傾向を示していますが、政策の直接的な対象となる世帯数については推計を示していません。また、国立社会保障・人口問題研究所においても市区町村単位の世帯数推計は公表されていないことから、草津市人口ビジョンを基にその他の統計資料を援用して推計を行います。

(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。

滋賀県及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。



本市においては、県に比べ世帯主人口が多く、一世帯あたりの同居人数が少ないことを示しています。

世帯主率	平成12年	平成17年	平成22年	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%			

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

* 相対的格差 = { (市の世帯主率) / (県の世帯主率) } - 1

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。

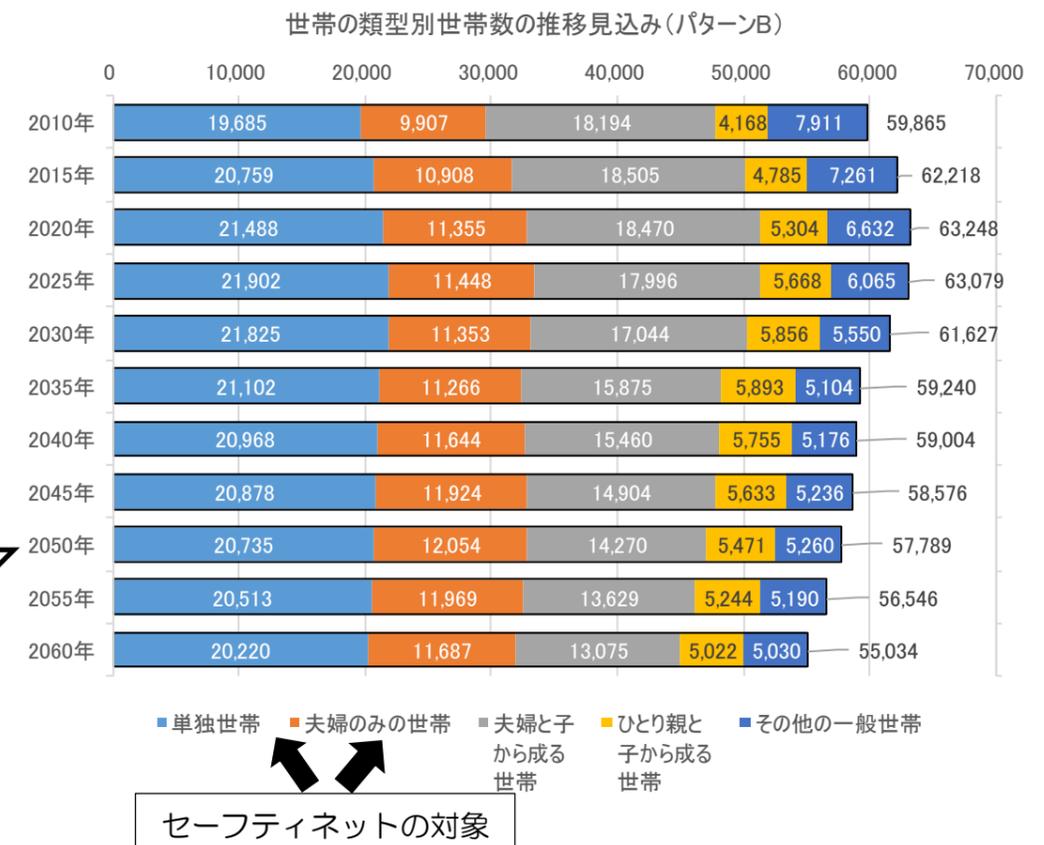
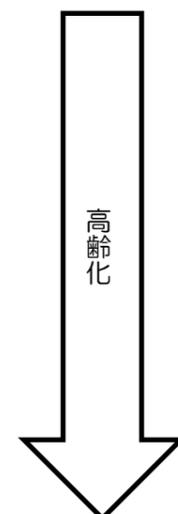
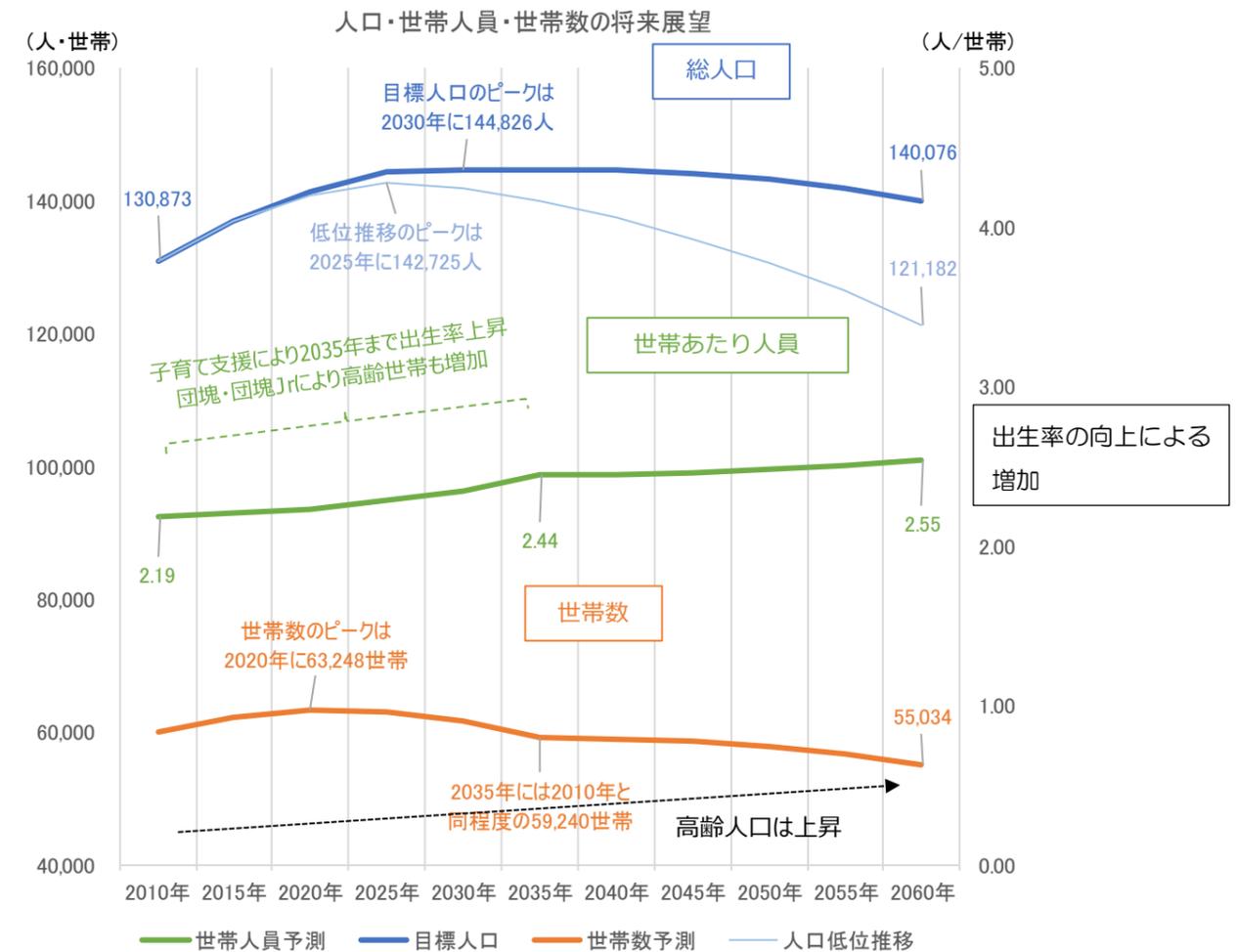
区分	反映の考え方	世帯当たり人員
パターンA (立命館大学)	世帯主率の頭打ちは大学の一部移転による単身世帯の減少が主要因であるとし、そのような大きなインパクトは将来的に見込まないものとする。 世帯主率の相対的格差はH22までの推移が今後も継続すると仮定し、将来推計における県・市の世帯主率の相対的格差はH12→22の10ヶ年における平均値を採り19.1%で固定する。	世帯当たり人員は2035年(2.04人/世帯)まで減少し、その後2060年には現状と同程度(2.12人/世帯)まで回復。
パターンB (人口ビジョン) 採用	学生みの単身世帯は減少しているものの、両親と子で構成された世帯の転入による定住の進行により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2035年(2.44人/世帯)まで大きく上昇し、その後も2060年(2.55人/世帯)まで緩やかな上昇を続ける。
パターンC (中間値)	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、2055年には県と同レベルになるとする。(ただし2035年以降は県の世帯主率推計が存在しないため、2035年の値が続くとする。)	世帯当たり人員は2060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2035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。



セーフティネットの対象

3 要支援世帯に対する住宅供給の目標

(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（2021）年度までとしていますが、長期的な需給バランスを把握するため、平成 37（2025）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。

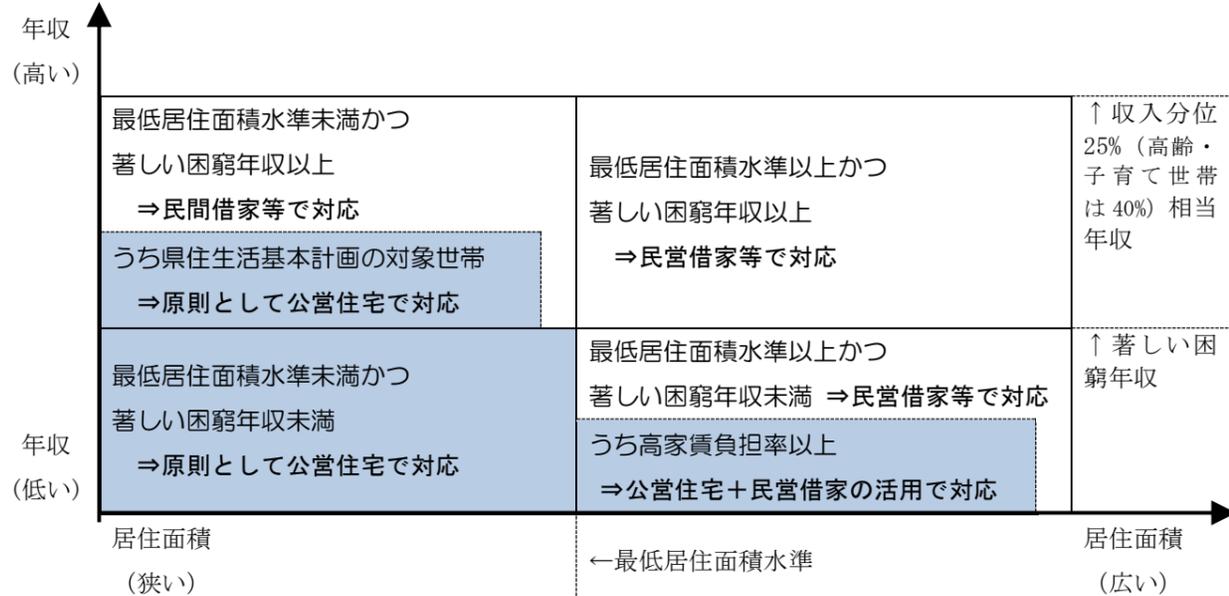
(2) 要支援世帯数の推計

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（2013）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（2025）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	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（2025）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（2025）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確かな公営住宅の供給 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 戸が不足することになります。

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。

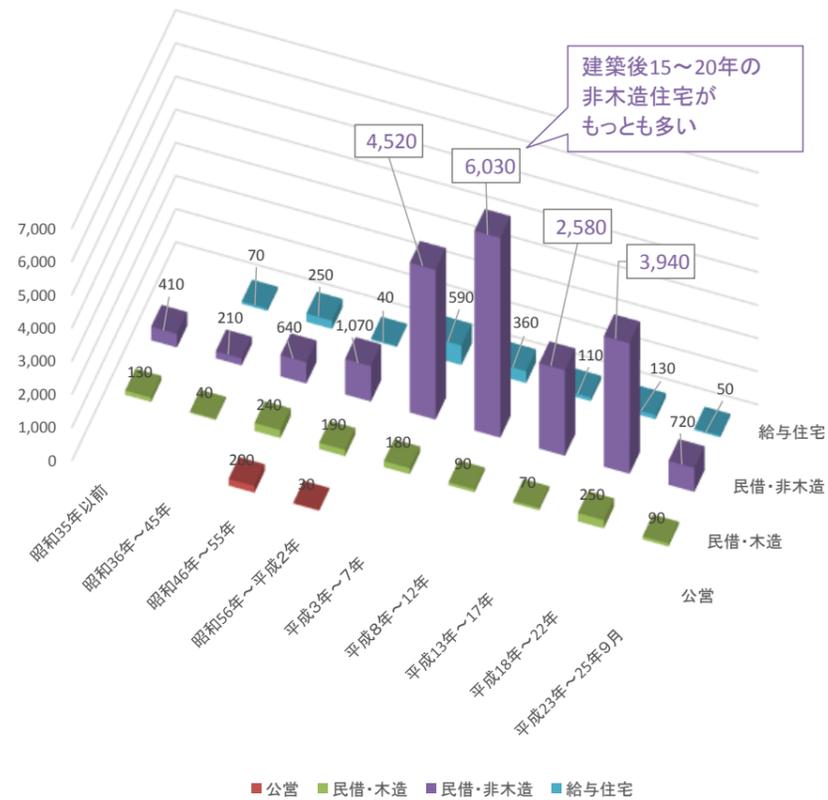
住宅の種類	民間賃貸住宅空き家等	供給目標量	517 戸
設定根拠	滋賀県居住支援協議会や草津市空家対策協議会との連携により、民間賃貸住宅の空き室や空き家を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築により供給を目指す戸数。		
主な施策	基本方針 1-3 ②民間ストックを活用した重層的な住宅セーフティネットの構築		

4 民間賃貸住宅の活用見込み

(1) 建築の時期別・構造別の借家数

草津市には、平成 3～22（1991～2010）年に建築された賃貸住宅が多く、なかでも建築後 15～20 年を経過する非木造の民間賃貸住宅が借家全体の 26%を占めている。

耐火構造の共同住宅は耐用年数 47 年であり、近年の空室の増加や賃料の低下など、市場要因によってオーナーがより早期の解体（分譲マンション等への建替や借地化等を含む）を判断することもありうることから、草津市内に住宅セーフティネットとして活用可能な民間ストックが豊富に存在する期間は限定的であると考えられる。



(2) 所有関係別の空き家率

借家の空き家率はおおむね 15%であるのに対し、持ち家等の空き家率は 5%程度にとどまっている。戸数で比較しても借家の空き家は持ち家等の空き家の2倍以上あり、これらの有効活用が大きな課題となる。

住宅総数		66,200 戸
借家	賃貸用の住宅の空き家	3,720 戸
	専用住宅（借家）の総数	24,690 戸
	借家の空き家率	15.1%
持ち家等	二次的住宅・賃貸用・売却用を除くその他空き家	1,690 戸
	専用住宅（持ち家）の総数	33,690 戸
	持ち家等の借家率	5.0%

【参考】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の一部を改正する法律案（住宅セーフティネット法改正案：平成 29 年 2 月 3 日閣議決定）について

【背景】

住宅確保要配慮者については、例えば単身高齢者について今後 10 年間で 100 万世帯の増加が見込まれるなど、安心して暮らせる住宅の確保を可能とする住宅セーフティネット機能の強化が重要な政策課題となっています。

一方、住宅ストックの状況については、空き家等が多く存在し、引き続き増加が見込まれていることから、こうした空き家等の有効活用が課題となっております。

このため、空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化を図る必要があります。

【概要】

(1) 地方公共団体による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定

(2) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

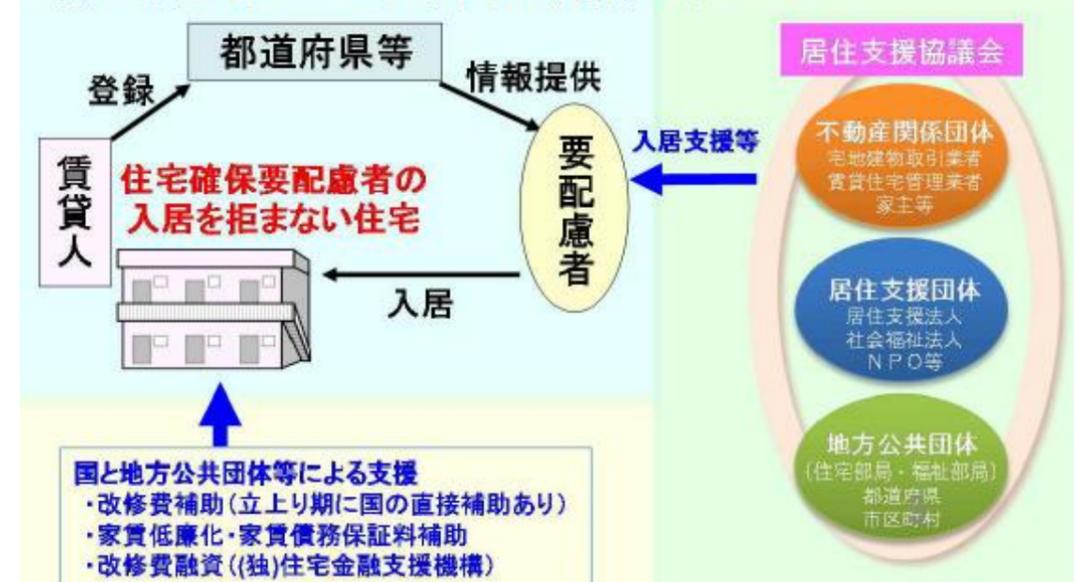
- [1] 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設
- [2] 登録住宅の情報開示・賃貸人の監督
- [3] 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構の融資対象に追加

(3) 住宅確保要配慮者の入居円滑化

- [1] 住宅確保要配慮者の円滑な入居を支援する活動を公正かつ適確に行うことができる法人を居住支援法人として指定すること
- [2] 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付*を推進するための措置を講ずること
- [3] 適正に家賃債務保証を行う業者について住宅金融支援機構による保険の引き受けを可能とすること

* 代理納付：本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



* 新たな住宅セーフティネット制度（平成 29 年 2 月 国土交通省住宅局）より抜粋