

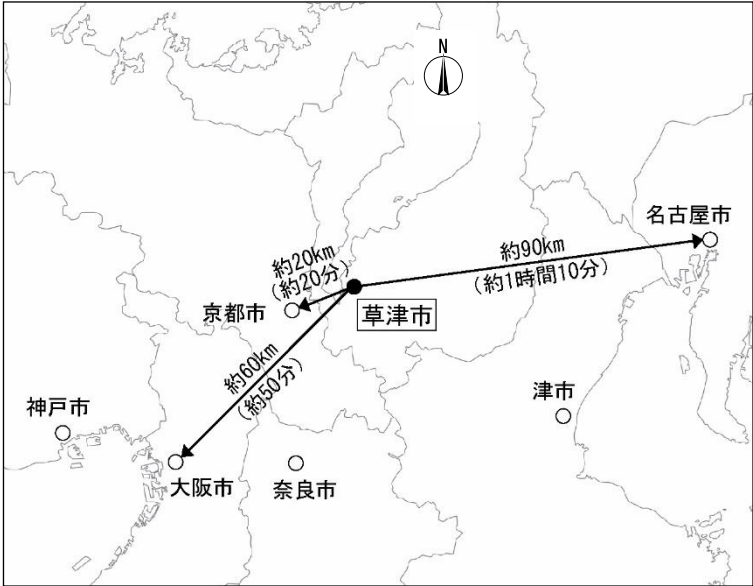
草津市住宅マスタープランの概要

1 草津市の概況

①位置

●本市は琵琶湖湖南の東岸に位置し、京都市へは約 20km（約 20 分）、大阪市へは約 60km（約 50 分）、名古屋市へは約 90km（約 1 時間 10 分）の距離に位置します。

【主要都市と草津市との位置関係】

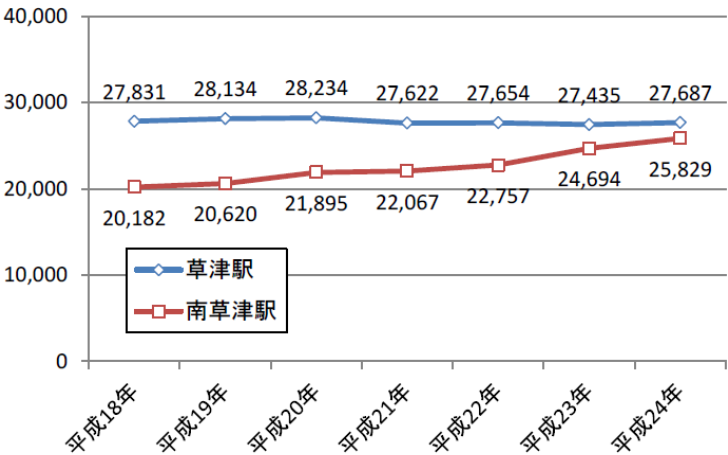


※図中に示す距離は直線距離を示し、所要時間は鉄道を利用した場合の最短所要時間を示す

②広域交通

- 市内には JR 東海道本線（JR 琵琶湖線）、国道 1 号、名神高速道路、新名神高速道路、京滋バイパスといった広域交通網があります。
- 鉄道の年間乗車人員は、市内の JR 草津駅と JR 南草津駅（いずれも新快速停車駅）が県内の上位 2 位となっています。
- 市内では 2 つのバス事業者が運行しており、コミュニティバス（まめバス）や連節バス（ジョイントライナー）も市内の一部で運行しています。

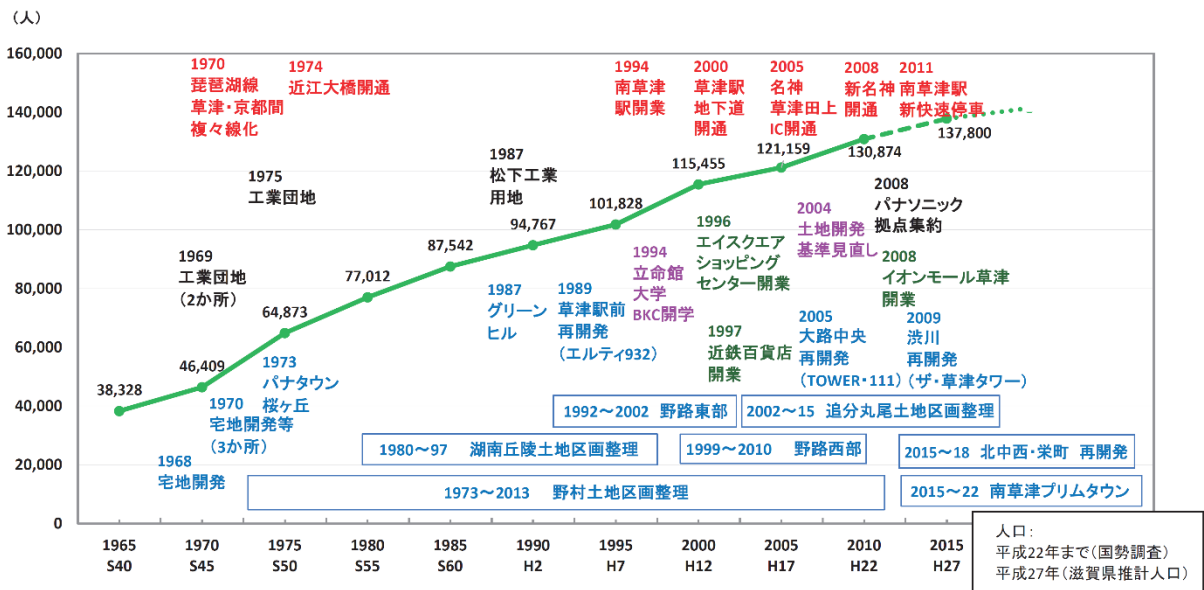
【 JR 草津駅・南草津駅の年間利用者数の推移（1 日あたり）】 ※西日本旅客鉄道(株)提供



③人口の長期動向

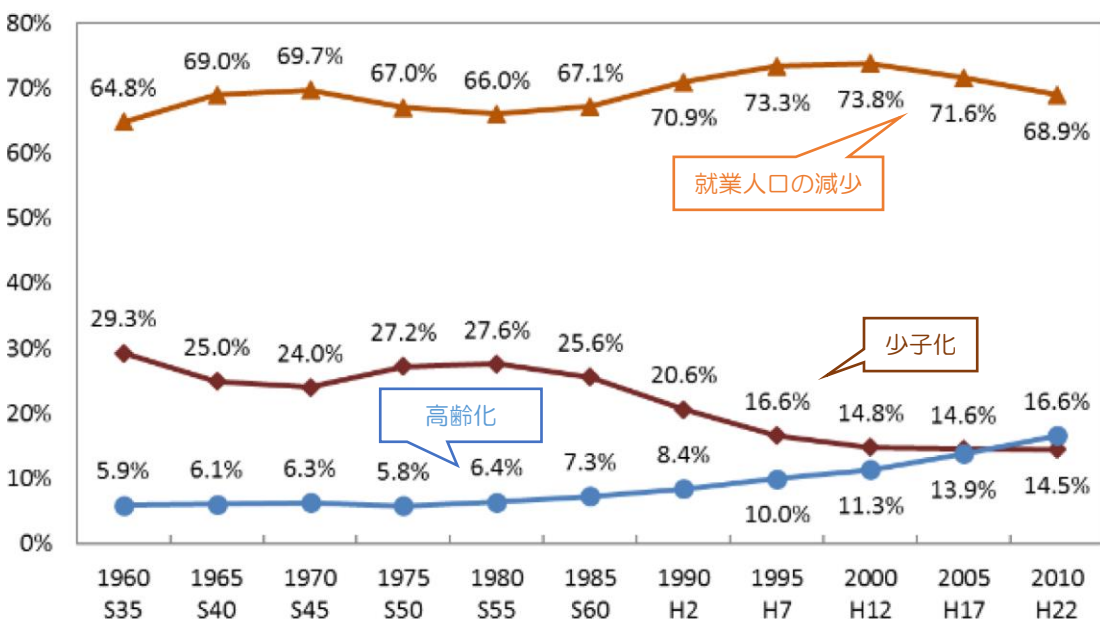
- 総人口は市制施行以来一貫して増加を続けており、県内では大津市に次ぐ人口規模となっています。
- 平成 22 (2010) 年には 13 万人を超え、平成 17 (2005) 年以降は人口増加がやや緩やかになったものの、平成 27 (2015) 年においても県内トップの人口増加率となっています。

【総人口の推移と人口増加要因】



- 年齢三区分別人口を見ると、1980 年代以降に顕在化した少子化の傾向は、2000 年以後ほぼ横ばいまで持ち直したものの、高齢化の進行により就業人口の減少傾向が強まっています。

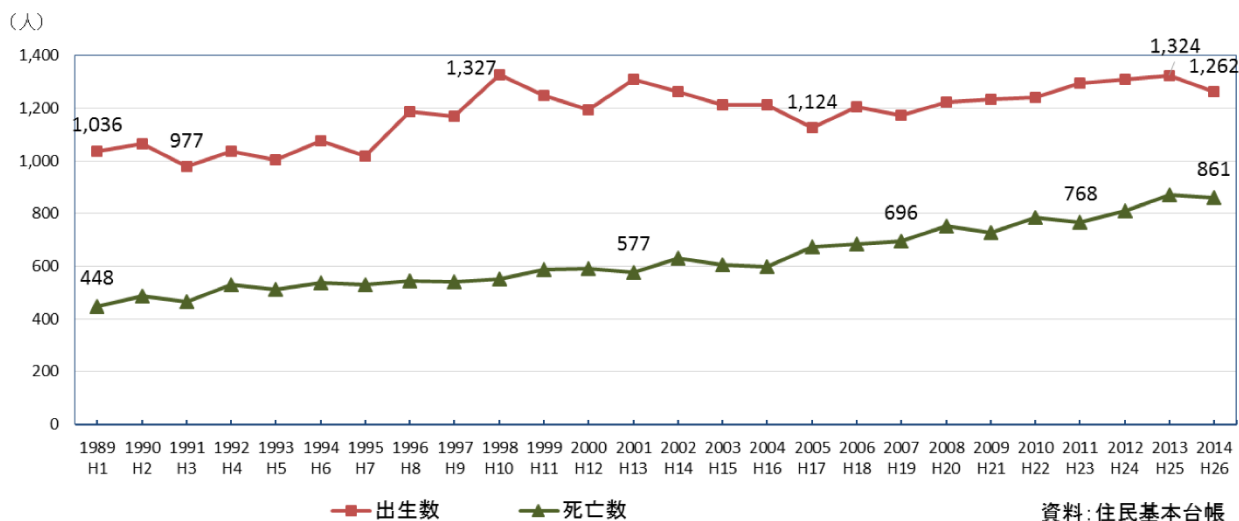
【年齢三区分別人口割合の推移】



④人口の自然動態

- 出生数は平成 10（1998）年の 1,327 人をピークに減少傾向にあったものの、平成 17（2005）年以降は横ばいから緩やかな増加傾向に転じ、ここ数年は年 1,300 人の増加で推移しています。平成 25（2013）年にはピーク時に迫る 1,324 人の出生を記録しています。
- 死亡数は増加を続けており、この 25 年間で約 2 倍に増えています。
- 近年の自然増減（出生数－死亡数）は年 4～500 人程度の増加（自然増）となっています。

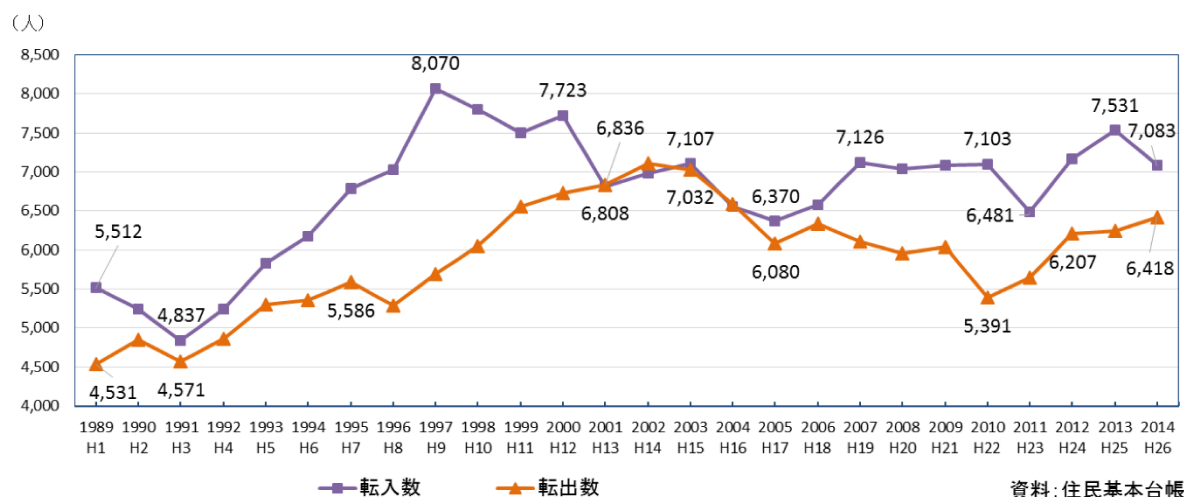
【出生・死亡数の推移】



⑤人口の社会動態

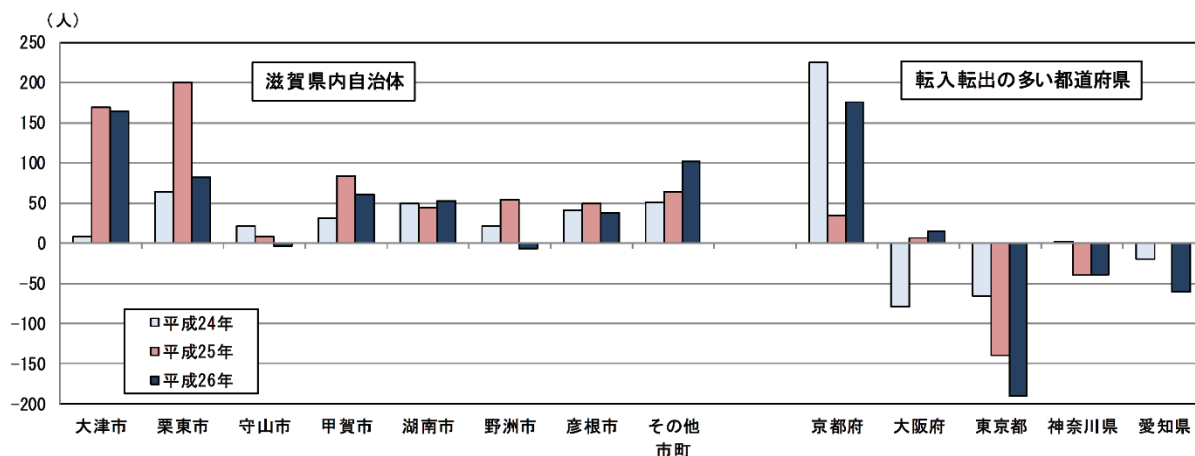
- 近年の転入数は年 7,000 人程度で、転出数は 6,200～6,400 人程度で推移しています。
- 社会増減（転入－転出）では、平成 13～16（2001～04）年ごろ一時的に転出超過（社会減）となったものの、平成 19（2007）年以降は安定的な社会増が続いています。また、転入とも活発で出入りが多い（総人口の 1/20 程度が一年で入れ替わる）という特徴も続いています。

【転入・転出数の推移】



- 県内では、ほぼすべての市町に対して転入超過で、中でも大津市・栗東市・甲賀市・湖南市・彦根市からの転入超過数が大きくなっています。
- 県外移動では近畿圏の京都府と大阪府で転入超過であるのに対し、愛知県や首都圏の東京都・神奈川県では転出超過となっています。

【自治体別の人口移動】

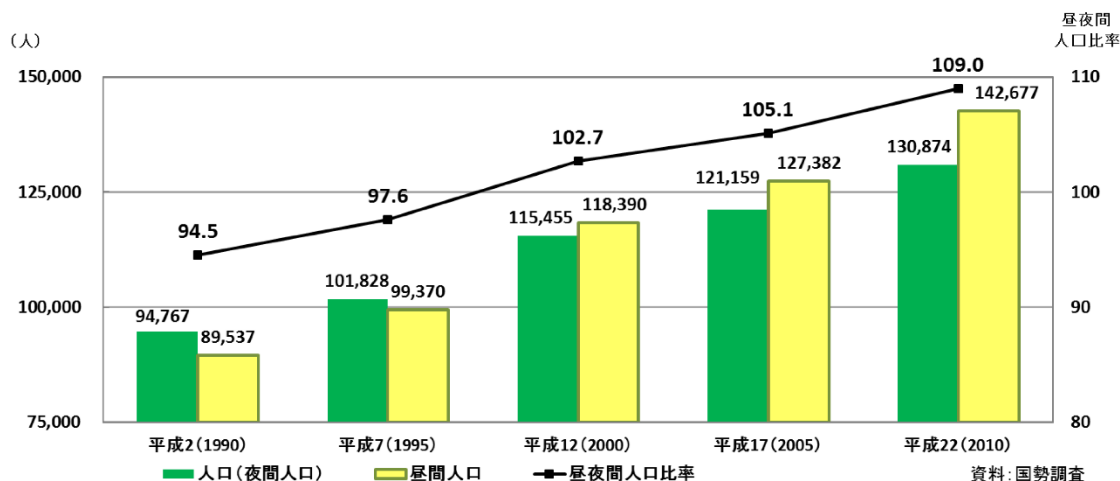


資料: 住民基本台帳人口移動報告

⑥ 昼夜間の人口比率

- 草津市は京都・大阪のベッドタウンとして発展してきましたが、平成12(2000)年以降は昼間人口が夜間人口を上回るようになり、平成22(2010)年の昼夜間人口比率109.0は全国1,901自治体中137位と高い水準にあります。
- 周辺市町から通勤者や通学者を集める核都市としての性格を強めた要因としては、2000年までの10年間では立命館大学BKCの開学、以後の10年間では他市町からの就業者増の影響が大きいと考えられます。

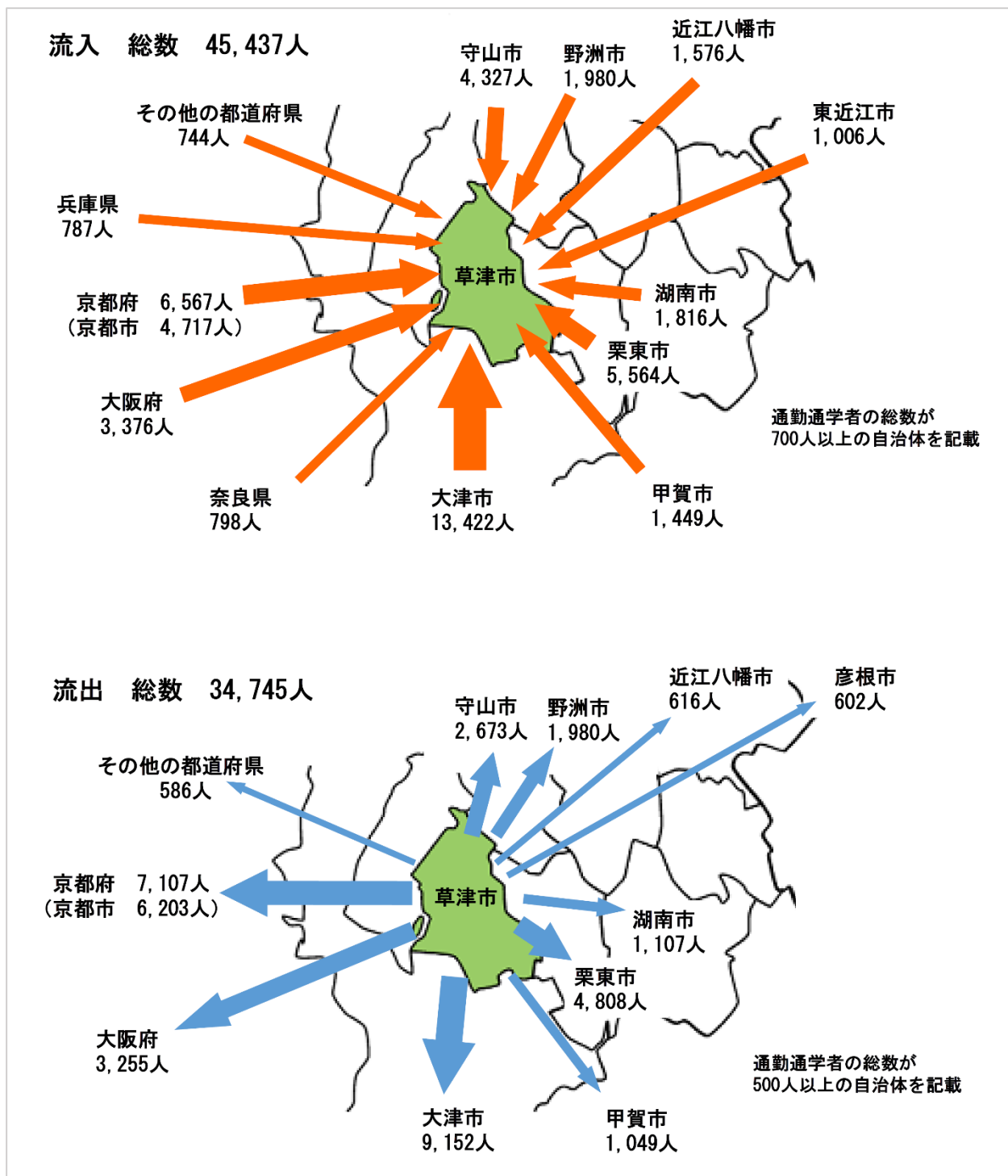
【夜間人口、昼間人口、昼夜間人口比率の推移】



資料: 国勢調査

- 県内ではすべての市町に対して流入超過で、本市への就業者が多い大津市では4,270人と特に流入超過が多くなっています。これにより、本市は滋賀県の産業や高等教育の中心的な都市になっていると考えられます。
- 京都市と大阪市への就業者が多く京都府は流出超過になっていますが、兵庫県や奈良県からは流入超過となっています。

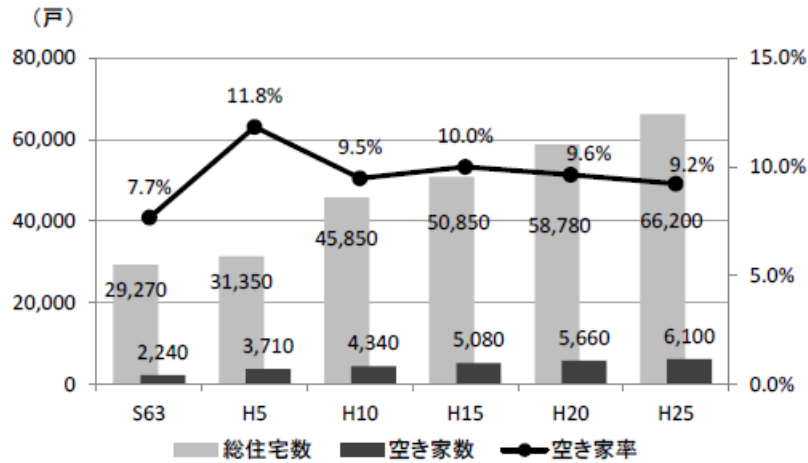
【草津市の流入・流出（通勤・通学）】 ※平成22年国勢調査より



⑦住宅数・空き家の状況

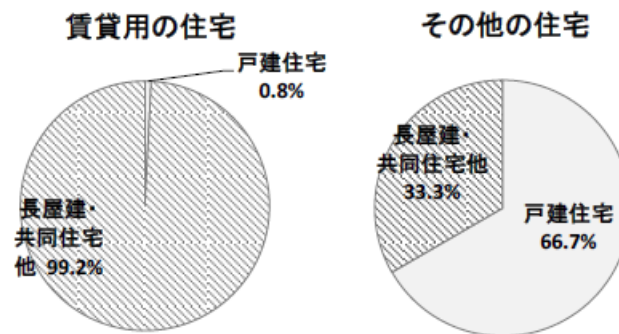
- 住宅総数は平成25（2013）年に66,200戸で、継続して増加傾向にあります。
- 空き家数も増加していますが、住宅全体に占める割合は近年9～10%程度で横ばいを続けています。

【総住宅数及び空き家率の推移】※各年住宅・土地統計調査より



- 平成25（2013）年における空き家の種類別割合を見ると、「その他の住宅」に区分される空き家は全国で38.8%、滋賀県で45.8%、草津市では27.7%（1,690戸）であり、本市では「セカンドハウスでも賃貸・売却用でもない空き家」の割合は少ないといえます。
- 「その他の住宅」のうち、66.7%が戸建住宅となっています。
- 所有関係別では99.2%が長屋建・共同住宅他となっています。

【空き家の建て方別状況】※H25年住宅・土地統計調査より



【参考：空き家の区分】

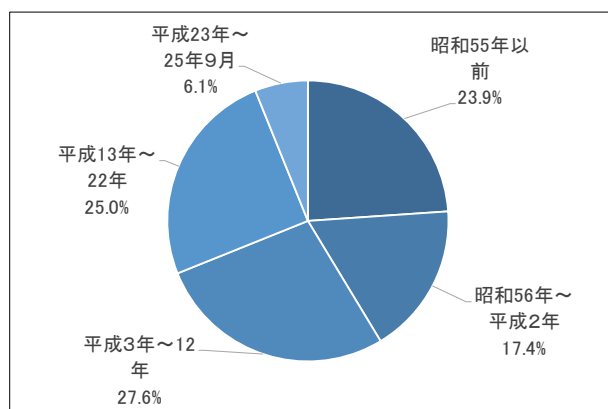
種類	内容
二次的住宅	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

出典：「平成25年 住宅・土地統計調査」より「用語の解説」(総務省統計局)

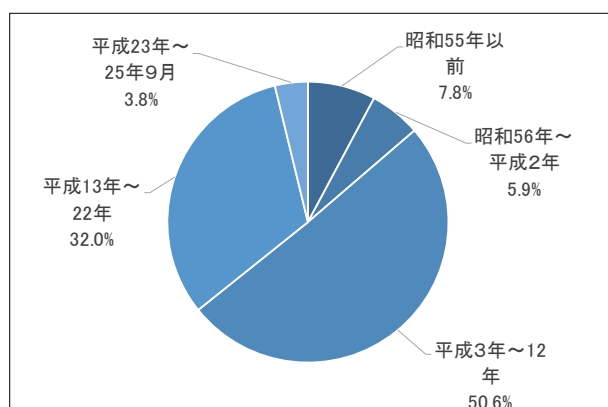
⑧建築の時期別住宅数

- 持ち家の建築時期を見ると、旧耐震基準となる昭和 55（1980）以前の建築は 23.9%であり、堅実に住宅ストックの更新が進んでいると考えられます。
- 民営借家では平成 3（1991）年～平成 12（2000）年の建築が過半数を占めており、築 25～35 年程度となる賃貸住宅が今後 10 年間で大量に発生することが予想されます。

【持ち家の建築時期別住宅数】



【民営借家の建築時期別住宅数】



◎市営住宅の状況

- 平成 28（2016）年 5 月 1 日時点において本市が管理する市営住宅（公営住宅および改良住宅）は 21 団地 703 戸です。
- 公営住宅は、公営住宅法により国の補助を受けて建設し低所得者に賃貸するための住宅で、11 団地 453 戸です。
- 改良住宅は、住宅地区改良法および小集落地区改良事業制度要綱により国の補助を受けて建設し、事業の施行に伴いその居住する住居を失われる方のために建設された住宅で、10 団地 250 戸です。
- 現行の耐震基準となった昭和 56 年より以前に建設された住宅が多いことから、市営住宅長寿命化計画に基づく更新・改善への取組が進められています。
- 改良住宅については、入居者等への説明のうえ譲渡を進めています。

【公営住宅の概況】※網かけは旧耐震基準の住棟を含む団地

団地名	建設年度	構造・規模	戸数	入居戸数	EV	駐車場	浴槽	備考
陽ノ丘	平成 27 年	高耐 6 階建	36 戸	27 戸	○	○	○	車いす対応住戸 4 戸
矢倉	昭和 47-48 年	中耐 4 階建	48 戸	41 戸	×	△※	×	
玄甫	昭和 49 年	中耐 4 階建	24 戸	24 戸	×	△※	×	
常盤	昭和 52-56 年	中耐 4 階建	72 戸	68 戸	×	△※	×	
玄甫北	昭和 53 年	簡耐 2 階建	6 戸	4 戸	—	—	—	母子世帯向け
橋岡	平成 19 年	中耐 3 階建	15 戸	15 戸	○	○	○	
芦浦	平成 23 年	低耐 2 階建	8 戸	8 戸	○	○	○	
木川	昭和 50-61 年	簡耐 2 階建	86 戸	81 戸	—	—	—	
下中ノ町	昭和 51-60 年	簡耐 2 階建	14 戸	13 戸	—	—	—	
西一	昭和 53 年	簡耐 2 階建	6 戸	5 戸	—	—	—	
笠縫	平成 19、23 年	高耐 10 階建	138 戸	136 戸	○	○	○	車いす対応住戸 14 戸
合 計			453 戸	422 戸				※ 町内会運営の駐車場あり

【改良住宅の概況】※網かけは旧耐震基準の住棟を含む団地

団地名	建設年度	構造・規模	戸数	入居戸数	備考
砂池	昭和 48-50 年	簡耐 2 階建	22 戸	22 戸	
		中耐 4 階建	16 戸	11 戸	公営扱い 16 戸
東木川	昭和 50 年	簡耐 2 階建	26 戸	26 戸	
宮前	昭和 51-52 年	簡耐 2 階建	52 戸	52 戸	
寺前	昭和 56-62 年	簡耐 2 階建	36 戸	36 戸	
北中ノ町	昭和 50 年	簡耐 2 階建	4 戸	3 戸	
菰原	昭和 50-51 年	簡耐 2 階建	6 戸	6 戸	
六ノ坪	昭和 50-51 年	簡耐 2 階建	10 戸	10 戸	
西草津	昭和 51-58 年	簡耐 2 階建	40 戸	35 戸	
神宮	昭和 58-59 年	簡耐 2 階建	14 戸	14 戸	
西木川	昭和 61-62 年	簡耐 2 階建	24 戸	24 戸	
合 計			250 戸	239 戸	

【長寿命化計画に基づく草津市の市営住宅の建替事例】

○陽ノ丘団地

[建替前]



(簡易耐火平屋、2階建て)

(中層耐火4階建て)



[建替後]



所在地: 木川町1212番地

建設年度: 昭和40~46年度 棟数: 24棟(全168戸)

構造: 簡易耐火2階建て(1~8、12、16~24棟 全108戸)

中層耐火4階建て(9~11棟 全48戸)

簡易耐火平屋建て(13~15棟 全12戸)

備考: 浴槽なし、汲取り式トイレ(中層耐火住戸は公共下水)

所在地: 木川町1216番地1

建設年度: 平成27年度

構造: 高層耐火6階建て(1棟全36戸)

備考: 車いす対応住戸(4戸)、駐車場、EV、浴槽あり

1

【長寿命化対策が必要な市営住宅の例】

○矢倉団地



所在地: 西矢倉二丁目2番1、2

建設年度: 昭和47年度(1棟)、昭和48年度(2棟)

構造: 中層耐火4階建て(全48戸) 間取り: 3DK

課題: EV・浴槽なし、配管等の大規模改修が必要

○木川団地



所在地: 木川町889番地 他

建設年度: 昭和50年度~昭和61年度

構造: 簡易耐火2階建て(全86戸) 間取り: 3DK

課題: 耐用年数(45年)が近づいており、改良住宅の譲渡に併せ、今後の取扱いについて検討が必要

2 現行の住宅マスタープランの方向性

①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

- 現行計画の策定時における主要なトピックであり、平成 33年度末までの達成をめざすものとしています。
- 今回、上位計画の目標・方針が変わるため、本計画においても見直しが必要となります。

1 安全・安心に暮らせる住宅・住環境を形成します

阪神・淡路大震災や平成 23（2011）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。

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。

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

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	○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	○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	○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基本方針（主要な施策）と進捗を管理するための指標

- 3つの基本目標ごとに、市の住宅政策を展開するにあたっての方向性を示しています。
- これら方針に基づき展開する各種の施策については、取組状況と指標によってその成果を客観的に確認することとしており、現在事務局で評価作業に取り組んでいるところです。

<p>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</p>	<p>指標・住宅の耐震化率 ・特定建築物の耐震化率 ・自主防災組織結成率 ・犯罪件数 ・防災性能（火災・地震・大雨など）の満足率 ・防犯性能の満足率 ・火災・地震、水害等の備え （避難路・延焼防止など）の満足率 ・治安の良さ（地域の防犯性）の満足率</p>
<p>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</p>	<p>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 ・高齢者・障害者等への配慮（手すり、段差 解消、車イス対応など）の満足率</p>
<p>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</p>	<p>指標・最低居住面積水準未達率</p>
<p>基本方針 2-1 多様なニーズに応じた住宅確保の促進</p>	<p>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</p>
<p>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</p>	<p>指標・太陽光発電システム設置契約数 ・環境、省エネへの対応（太陽光など自然 エネルギー活用、省エネ設備の導入など）の 満足率</p>
<p>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</p>	<p>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（バス・電車など）の利便性の満足率 ・景観・美観（色彩、緑化）の状況の満足率 ・まちなみ景観の美しさの満足率</p>
<p>基本方針 3-1 長期的に活用される優良な住宅の形成</p>	<p>指標・住宅の傷みの少なさ（老朽の程度）の満足率</p>
<p>基本方針 3-2 住宅ストックの適正な維持管理と活用</p>	<p>指標・リフォーム実施率 ・既存住宅の流通シェア ・住宅の維持や管理のしやすさの満足率</p>