

④市町村版の住生活基本計画に直接影響する成果指標

- 全国トータルの合計値を目標とした指標以外については、本市の住宅マスタープランにおいても成果指標として検討する必要があります。
- 子育て・高齢者世帯の居住安定に関しては「課題2 草津市人口ビジョンの策定」においても取り組むものとしています。したがって、ここでは「既存住宅の流通促進に向けたストックの品質向上」が重要な課題となると考えられます。

指標名	目標値
子育て世帯（18歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率	平成37年において50%
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	平成37年において4%
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	平成37年において90%
建替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率	平成28～37の期間内に建替えが行われる団地のおおむね9割
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率（2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消）	平成37年において75%
最低居住水準未達率	早期に解消
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	平成37年において20%
新築住宅における認定長期優良住宅の割合	平成37年において20%
耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	平成37年においておおむね解消
省エネ基準を満たす住宅ストックの割合	平成37年において20%
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	平成37年において70%
空き家等対策計画を策定した市区町村数の全国市区町村数に対する割合	平成37年においておおむね8割

①空き家等の利活用を進めるとともに、②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。

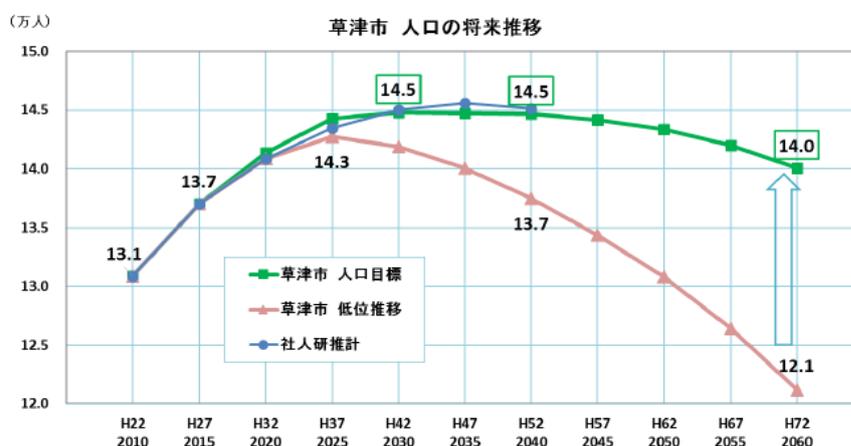
2 草津市人口ビジョンの策定

「草津市人口ビジョン」とは、人口減少対策および地方創生に特化した取組の考え方を示す「草津市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の基本資料に位置付けられているもので、本市が目指すまちづくりの姿を「人口目標」という形で現したものです。

①基本的な方向性

- 全国的な人口減少や若者の都心への転出（都心回帰）等により、現在の転入超過傾向から転出超過傾向へと転換し、少子高齢化とあいまって人口減少が進む将来像に対し、出生率の向上に取り組み、活力を維持し続けることを目指します。
- 平成 72（2060）年における人口目標を 14.0 万人とします。

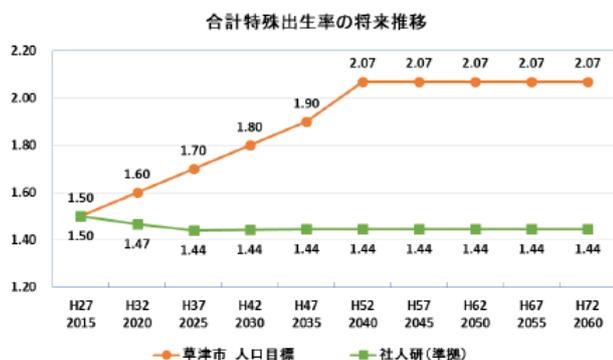
<人口の推移>



②人口目標の達成に向けた課題

- 2060 年における持続可能な人口規模・人口構成を実現するため、2040 年までに「合計特殊出生率 2.07」の社会の実現を目指しています。
- したがって、今後 15 年程度の間「市内に住む人が安心して 2 人目の子どもを産むことができる住環境」の整備を目指した施策の検討が必要です。

<出生率の推移>



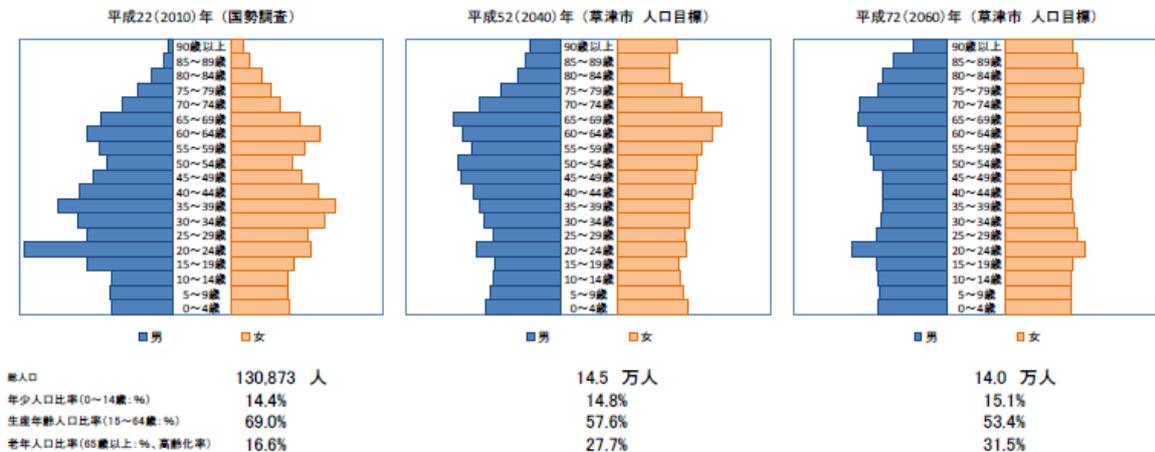
「合計特殊出生率の将来推移」は、国の見通しの中で示された「2030 年 1.8 程度、2040 年 2.07 程度、(2020 年 1.6 程度)」に準じたもので、草津市の現状から勘案して提示するものです。

③人口目標から想定される課題

- 人口増加が続く草津市の人口構成の特徴として、団塊世代よりも団塊ジュニアの人口構成が大きいことがあげられます。このため、草津市の高齢化の影響は今後「2段階」で訪れることが想定されます。
- 具体的には、現在の団塊世代が後期高齢者となる2025年への対応が今後10年程度、その後団塊ジュニア世代への対応が50年ほど先まで必要になると予測されます。

<人口構成の推移>

○人口目標



- また、人口の内訳について見ると、高齢人口が現在のおよそ2倍に達するとともに、後期高齢者等が大幅に増加すると推計されます。

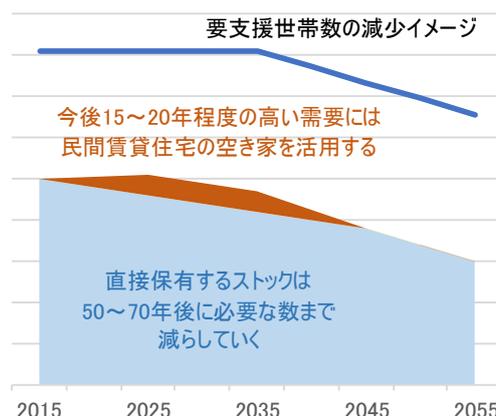
	現状 H22(2010) (人)	H52(2040)		H72(2060)	
		低位推移 (万人)	人口目標 (万人)	低位推移 (万人)	人口目標 (万人)
総人口	130,873	13.7	14.5	12.1	14.0
年少人口 (0~14歳)	18,784	1.6	2.1	1.3	2.1
生産年齢人口 (15~64歳)	90,323	8.2	8.3	6.4	7.5
老年人口 (65歳以上)	21,766	4.0	4.0	4.4	4.4
年少人口比率 (0~14歳)	14.4%	11.5%	14.8%	10.4%	15.1%
生産年齢人口比率 (15~64歳)	69.0%	59.4%	57.6%	53.2%	53.4%
老年人口比率 (65歳以上)	16.6%	29.1%	27.7%	36.4%	31.5%

①今後25年程度の子育て世帯への支援と、②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

①基本的な方向性

- 建設すると70年間の活用が基本となる公営住宅は、当面の需要に即して建替えを実施すると将来に過大な管理負担となる場合があります。
- 「人口減少局面に転じた後も市が直接確保すべき戸数」を精査し、市が保有する公営住宅の適正戸数について、変動する需要等に対応するための民間賃貸住宅の空き家の活用等を踏まえた供給方針の検討を行います。



②中期・長期的な需要の推計

- 公営住宅等により支援が必要な世帯の増減を20~30年レベルで長期的に見通すのは困難ですが、草津市の人口動向によれば、少なくとも①子育て世帯への支援強化・②高齢者世帯の増加等により、現状以上の需要が発生すると推測されます。
- 総人口は遅くとも平成47（2035）年頃には減少に転じる見込みですが、高齢者人口はしばらくの間増加する見込みであることから、住宅セーフティネットのための公的賃貸住宅の必要数の動向については、これらを踏まえ推計を行う必要があります。

③人口減少・超高齢社会を見据えた公営住宅の供給手法の検討

- 人口減少社会における公共施設のマネジメント方針である「草津市公共施設等総合管理計画」において、「市営住宅団地の統廃合の可能性について長期的な視点で検討・判断し、市民の理解を得る必要があります。」とあり、長期的な視点から供給方針の検討を行う必要があります。
- 草津市の民間賃貸住宅の空き室は増加傾向にあり、これらの対策を兼ねた公的賃貸住宅供給政策、公営住宅供給方針の検討が必要です。
- 超高齢社会において、民間賃貸住宅の公的住宅としての活用には、低廉かつ良質な住宅ストックの確保と併せて、住宅確保要配慮者の入居支援など、ハードとソフト両面からの支援の仕組みを検討する必要があります。
- 優良な民間賃貸住宅の空き室ストックに対し、一定の改修負担を担った上で公的な賃貸住宅として活用することについて市場の協力が得られるか、また要支援者の視点から必要となる改修内容や居住支援内容は何かを明らかにする必要があります。
- 民間賃貸住宅の公的活用の方向性を踏まえつつ、人口減少社会における長期的な公営住宅の建替・長寿命化方針等について検討を行う必要があります。

①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、②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 主要課題のまとめ（仮）

住宅マスタープランの改定にあたって、特に現状の基本目標・基本方針のレベルで見直しが必要と考えられる主要な課題を、以下のように捉えます。

これらについては、庁内プロジェクト会議において、現況・課題状況の再精査、対策の方向、具体的な手法の可能性について検討を行います。

課題1 子育て世帯を支援する住環境の形成

- 25年後（2040年）における出生率2.07を目指して、子育て世帯に選ばれる生活環境や住宅ストックを整えていく必要があります。

課題2 高齢者の居住の安定

- 団塊世代～第2次ベビーブーム世代までを中心に、今後およそ30年で倍増する高齢者人口に対し、継続的・安定的な居住が可能となる環境や制度を整えていく必要があります。
- また、後期高齢者の急激な増大が見込まれることから、福祉・介護政策とも連動した居住支援のあり方の見直し（住宅セーフティネットの再構築）を進める必要があります。

課題3 良好な民間住宅ストックの有効活用

- 人口減少社会への対応として、新規住宅供給型市場から住宅ストック活用型市場への転換が求められており、コンパクトな都市形成の推進と歩調を併せた住宅政策の展開を検討する必要があります。
- 将来増加が懸念される持ち家の空き家や、増加傾向にある民間賃貸マンションの空き室等について、公的賃貸住宅としての活用等を含め、地域コミュニティの維持や地域活性化など様々な視点から有効活用を図る必要があります。

課題4 公営住宅の供給方針の見直し

- 長期的に人口の減少が見込まれる一方、高齢者世帯や子育て世帯の増加により、当面の間、公営住宅を含め公的な賃貸住宅の需要は高まると考えられます。
- 建築後70年間の保有・活用を求められる直接建設方式による公営住宅の新規供給については、長期のニーズを見極めた上で、民間住宅の空き家・空き室等の活用、官民協働による居住支援等の仕組みの検討と併せ、十分な検討が必要です。



セーフティネット部会：需要・供給面から見た住宅セーフティネットのあり方

市営住宅部会：市営住宅事業の適正化、長寿命化計画（素案）の作成

5 (参考) 市営住宅長寿命化計画の概要

①計画の位置づけ等

●策定の目的

- 市営住宅の役割を果たすために必要となる良質な住宅ストックの形成
- ライフサイクルコストの縮減に向けた住宅ストックの長寿命化
- 上記を両立するための中長期的な事業計画のマネジメント確立

●体系上の位置づけ

- 住生活基本計画（全国計画）、滋賀県住生活基本計画、草津市住宅マスタープランの体系に連なる。
- 総合計画（実施計画）～市営住宅関連事業～市営住宅のストック管理にかかる中長期的な事業計画

●計画期間

- 平成 24～33 年度の 10 年間

●計画の対象

- 市が所有する公営住宅等ストック（公営・改良）

②市営住宅ストック活用に関する課題

- 市営住宅の安全性を確保していく必要がある
- 市営住宅入居者の高齢化に対応していく必要がある
- 現代的な居住水準を満たしていく必要がある
- 入居者の流動性を高める必要がある
- 若者定住や子育て支援等、市のさまざまな施策に寄与する必要がある
- 効率的・計画的に事業を展開する必要がある

③市営住宅ストック活用の基本目標

●基本目標 1 住宅の安全性を確保する

耐火性能や緊急時の避難経路を確保するとともに、老朽化が進行している住棟に対しては、合理的な手法において建替または改善を速やかに実施する。

●基本目標 2 高齢者などが安心して暮らすことができる住宅・住環境を整備する

より一層の増加が予想される高齢者入居世帯への対応策として、団地内および住戸内のバリアフリー化を推進する。また、大規模な建替等が実施される団地においては、高齢者等を対象とした福祉関連施設を敷地内に併設することも検討する。

また、住戸の型別供給等によるソーシャルミックスを進め、団地全体の急激な高齢化を抑制するとともに、近隣地区とも一体化したコミュニティの維持形成を図る。

●基本目標 3 地域の住まいづくり・まちづくりと連動した団地の再生を進める

本市における借家の居住モデルとなる良質な住宅ストックの形成に向けて、高齢者対応などの仕様・設備や耐久性、耐震性、耐火性、断熱性、防音性などの基礎的な性能を確保するとともに、地域住民も利用できる集会・公園施設を建替にあわせて併設するなど、幅広い視点で事業を進める。

また、地域における団地整備の経緯や地域間のバランスにも配慮しつつ、市全体のまちづくりと連動した市営住宅の整備を進める。

④ストック活用方針の判定

- 一次判定（耐用年数、高度利用の可能性、需要、改善履歴）
- 二次判定（安全性、居住性、高齢化対応）
- 三次判定（事業の平準化、他団地・住棟との連携、他分野施策との連動）

以上の判定プロセスにより、団地別・住棟別・住戸タイプ別の活用手法を定める。

なお、ストックの統廃合にかかる事業の実施スケジュールを策定するにあたっては、団地個別の事情を勘案しつつ一部手法の見直しも含めた調整を行っている。

表 活用判定（三次判定）結果

手法	団地名	集計	手法	団地名	集計
建替	陽ノ丘	168	個別改善	矢倉	48
	芦浦	8		玄甫	24
	計	176		常盤	72
維持管理	橋岡	15	宮前	52	
	笠縫	60	寺前	36	
	計	75	西草津	40	
維持管理 (修繕対応)	玄甫北	6	神宮	14	
	木川	86	西木川	24	
	下中ノ町	14	計	310	
	西一	6	総計	757	
	砂池	38			
	東木川	26			
	北中ノ町	4			
	菰原	6			
	六ノ坪	10			
	計	196			

⑤ライフサイクルコストに基づく長寿命化効果の検証

- 活用判定において個別改善となったストックについては、改修への投資額と活用期間に基づき、トータルコストを低減できるかどうかを検証する。
- 以下の設定に基づく算定で、年平均改善額が 0 以上であれば改善事業への投資（建替の見送り）が適切であると判断する。

A：計画前	中層耐火の住棟を 50 年間活用する前提で、活用期間における「修繕乗率に基づく修繕費」と「建替事業費」で構成する年間平均コスト
B：計画後	中層耐火の住棟を 70 年間活用する前提で、「活用期間中における改善事業費」と「修繕乗率に基づく修繕費」および「活用期間終了時点での建替事業費」で構成する年間平均コスト
年平均改善額	[A-B] で求められる長寿命化改善事業の効果額 (実施時期の異なる事業の費用と便益を比較するため、社会的割引率 4%で現在価値化)

長寿命化型改善を実施する中でもっとも古い（改善効果の出にくい）矢倉団地を例としてライフサイクルコストを試算したところ、年平均で 14,134 円の改善が見られることから、改善事業への投資は適切であると判断される。

なお、近年の事業実績に基づき一戸当たりの建替事業費を 1,800 万円と見込んでいる。

⑥計画期間における事業の実施方針

●基本的な考え方

役割を終えたストックや、建替に対して長寿命化改善の費用対効果が小さいストックは、次期計画期間における集約あるいは建替を想定し、本計画期間内での管理コストを抑えていく。（修繕のみの対応とする）

●建替事業の実施方針

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	建替事業の内容										
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	
陽ノ丘	-	50	RC	H24-27	-	基本設計	実施設計	50戸を建設								

●共同施設整備の実施方針

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期点検時期	共同施設整備事業の内容										
				H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	
陽ノ丘	駐車場	H27	-				50台分を整備							

●改善・修繕の実施方針

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	
玄甫	1	24	RC	S49	-	屋	外							居	339千円/棟	
		2*				福										
矢倉	1	24	RC	S47	-	屋			外					居	339千円/棟	
		2*				福										
	2	24		S48	-	屋				外					477千円/棟	
		2*				福										
常盤	1	24	RC	S52	-			屋			外			477千円/棟		
		2*				福										
	2	24		S54	-			屋				外			477千円/棟	
		2*				福										
	3	24		S56	-			屋					外		477千円/棟	
		2*				福										

* 内数

【凡例】屋：屋上断熱防水、外：外壁断熱改修＋サッシ交換、福：高齢者対応、居：内装・建具・水回り設備更新