

草津市住生活基本計画の骨子案作成に向けた課題整理

住宅・住環境をとりまく状況

草津市の特性（第6次草津市総合計画より）

- 湖面と稜線、田園風景から成る**景観豊かなまち**
- 水陸交通の要衝の歴史がつくる**街道文化のまち**
- 多彩な魅力**を感じられるまち（多様な特徴のある地域）

住宅・住環境にかかる市の全体方針

- 健幸都市づくり**の推進
- ゼロカーボンシティくさつ**の推進

草津市の現状・課題（第1回審議会で提示）

- 周辺市からの**子育て世帯の転入超過**が大きいです。（子どもができて草津市で住宅購入という住み替え構造）
- 今後確実に増加する高齢者の**4割が在宅介護を希望する中、住宅のバリアフリー化**が進んでいません。
- 住宅確保要配慮者に対する**住まいと暮らしの支援**が進んでいません。
- 高い住宅需要を維持しており**活況な新築市場**がありますが、近年、守山市や栗東市でも活発な新築住宅供給が進められていることから、**周辺市との競争力を維持**する必要があります。
- 住まいと住生活の満足度は低く、**住み心地の良さや住みごたえ(住むことを楽しむ)**を感じていないと考えられます。
- 住宅需要の高さから空き家率は低いものの、**今後、既存ストックの老朽化・空き家化が懸念**されます。
- 分譲マンションの供給が進み駅前の印象が大きく変わりましたが、20年後には築40年超の建物が急増**します。

第1回審議会での委員の皆様からの御意見

- コミュニティ**や**防災上**の観点が必要
- 住まいだけでなく、**周辺環境**も重要
- 高齢者世帯、高齢単身世帯**に対する**住まいの考え方、在宅介護への対応**についても検討が必要
- 民間の資産である**既存住宅やマンション等への行政のかかり方**の検討が必要

市民・事業者の声（アンケート・ヒアリングより）

市民アンケート

- 交通環境の良さなどから**子育て世帯の転入割合が高い**ことが特徴です。
- 高齢者の**定住意向は高い一方、望む住まいへの住み替えに対する不安**も見られています。
- バリアフリーや省エネ**などの住宅性能の満足度が低い中で、エコな暮らしや健康増進のための**リフォームなど改修意欲**が見られます。
- 建物の安全性への満足度は低いものの、将来的な不安として、**住宅の老朽化や災害時の安全性**などが挙げられています。
- 町内会などの**コミュニティの満足度、コミュニティに魅力と**感じている**市民の割合は低い**です。
- 利便性や経済性（資産価値）のほか、**身近な自然や草津川跡地公園などの多様な活動の場の魅力が評価**されています。

空家所有者アンケート

- 空家になってから**3年以内では、維持管理の頻度が高く、売却・賃貸の意向も高くな**っています。
- 賃貸・売却意向がある所有者の中には、どこに相談したらいいかわからず、家族に相談していなかったり、不動産事業者などへの相談に至っていないものも見られ、「**不動産事業者の情報**」や「**公的な相談窓口**」が**求められています**。
- 「道路が狭いため」などの立地面から賃貸・売却が困難な空家も見られ、**エリア特性に応じた支援**が求められています。
- 当面自己管理予定でも条件付きで賃貸可能であったり、賃貸・売却先に「**こだわらない**」意見も多いなど、**多様な利活用の可能性**が見られています。

マンションアンケート+ヒアリング

- 駅近立地が多いため入居率が高く、高齢化も進んでいないことから、現時点では**大きな問題は顕在化していません**が、老朽化・高齢化・賃貸化による**将来の問題発生が懸念**されています。
- 管理組合や区分所有者が主体的に管理に関われるように**管理への関心を高め**ていくことが求められています。
- 管理計画認定取得への関心度は高いですが、認定取得を進めるには**認定の意義を分かりやすく伝えるとともに申請手間や基準のハードルを超えるメリットを与える**ことが求められます。
- 周辺地域と連携した防災やゼロカーボンなど**一歩進んだ取組への関心度**も高くなっています。
- 管理会社と公的機関との連携や管理会社同士の連携・意見交換など**マンションを支えるネットワーク**が求められています。

課題

計画の視点

【子育て】

転入超過が続く中で、周辺市との競争力を維持するために、利便性の高さを活かしつつ、**子育て世帯が住み続けたいという理想の暮らしへの後押し**が求められます。

【高齢者】

今後、高齢者が増加する中で、住み慣れた地域で安心して住み続けられるため、**高齢者の希望する暮らしに対する不安を解消するための支援**などが求められます。

【居住支援】

住宅部局と福祉部局の連携が進んでいない中で、低額所得者、高齢者、障害者などの住宅の確保に特に配慮を要する者が安心して暮らせるように、**官民連携による住宅セーフティネット支援**が求められます。

【住宅ストック】

良質な新築住宅の供給や既存住宅のリフォームなどを通じて、健康増進・病気予防を実現できる住宅や、脱炭素社会の実現に向けた持続可能で**良質な住宅ストックの形成**を進めることが求められます。

【空き家】

今後、既存ストックの老朽化・**空き家化が懸念**される中で、居住段階からの「**空き家を発生させない**」**予防的な対策**を、既存の取組に加えて進めていくことが求められます。

【マンション】

今後、**築40年超の分譲マンションが急増**することに備えて、管理組合や区分所有者等の主体的な**マンションの適正管理を定着**させるとともに、**管理水準を高めていく活動**などを支援することが求められます。

【防災】

将来の不安として**災害時の安全性**が多く挙げられている中で、**住宅の耐震化**に加えて、地域・まちの視点からも**防災力を高め**ていくことが求められます。

【住生活】

草津市の利便性や経済性（資産価値）を活かしつつ、草津市の特性である**歴史文化・自然環境**などを相互作用させながら、**自分にあった「暮らし方」**が実現できる住環境づくりが求められます。

【コミュニティ】

コミュニティの魅力や満足度が低い中で、高く評価されている**多様な活動の場**などを活かして、**まちと関わりながら住むことを楽しめる住環境づくり**が求められます。

計画策定にあたっての**4つの視点**（第1回審議会で提示）を踏まえた課題

①市民が安心して暮らせる住環境の確保

②良質な住宅資産の形成
③空き家等対策の推進
④マンションの適正な維持管理の促進

委員の皆様からの御意見やアンケート結果等の整理で見えてきた課題

暮らしの視点

住まいの視点

住環境の視点

健やかな住まいで幸せに暮らせる 魅力をつむぐまち草津

（仮）基本目標

（仮）基本方針

基本施策のキーワード

暮らしの視点

目標 1

誰もが幸せと安心を感じられる暮らしの確保

草津市の住生活を支える人や事業者、団体等とのつながりの輪を広げながら、子育て世帯や高齢者、障害者など、誰もが幸せと安心を感じられる暮らしの確保を目指します。

方針 1 幸せに子育てができる暮らしの実現

【子育て】

- ・子育て環境
- ・柔軟な住み替え

方針 2 住み慣れた地域で安心して過ごせる高齢期の暮らしの確保

【高齢者】

- ・バリアフリー化
- ・共助・公助
- ・サ高住、高齢者向け住宅

方針 3 誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネット機能の充実

【居住支援】

- ・公営住宅
- ・民間賃貸住宅
- ・居住支援、官民連携による相談体制

住まいの視点

目標 2

健康で良質な住宅資産の形成

市民が主体的に考え、選択し、住宅の住みやすさを高めていくための行動ができる環境整備を行い、次世代に引き継がれる健康で良質な住宅資産の形成を目指します。

方針 4 次世代につなぐ良質な住宅ストックの形成

【住宅ストック】

- ・長期優良住宅、住宅流通
- ・リフォーム、
- ・インスペクション
- ・省エネ、脱炭素化社会、ZEH
- ・住教育、住環境教育

方針 5 空き家等の状況に応じた対策の推進

【空き家】

- ・空き家の予防
- ・空き家の適正管理、利活用促進
- ・空き家の地域利用

方針 6 分譲マンションの管理適正化の推進

【マンション】

- ・所有者等の主体的な活動
- ・管理水準の維持・向上
- ・管理不全マンション対策
- ・分譲マンションを支えるネットワーク

住環境の視点

目標 3

地域資源やまちの魅力を活かした住環境の構築

頻発・激甚化する自然災害に対し、地域防災などへの市民の意識の高揚を図るとともに、市民が地域資源やまちの魅力と関わりながら、誰もが生きがいを持ち、住むことを楽しめる住環境の構築を目指します。

方針 7 自然災害に備えた安全な住環境づくりの推進

【防災】

- ・地域防災
- ・災害に強い住宅（住宅の耐震化など）

方針 8 多彩な魅力を活かした「暮らし方」ができる住環境の形成

【住生活】

- ・移住・多地域居住
- ・リモートワーク
- ・地区計画・景観、緑、交通

方針 9 まちと関わり住むことを楽しめる住環境の構築

【コミュニティ】

- ・住民主体でまちと関わる多様な活躍の場
- ・交流機会の充実、健康拠点の活用