

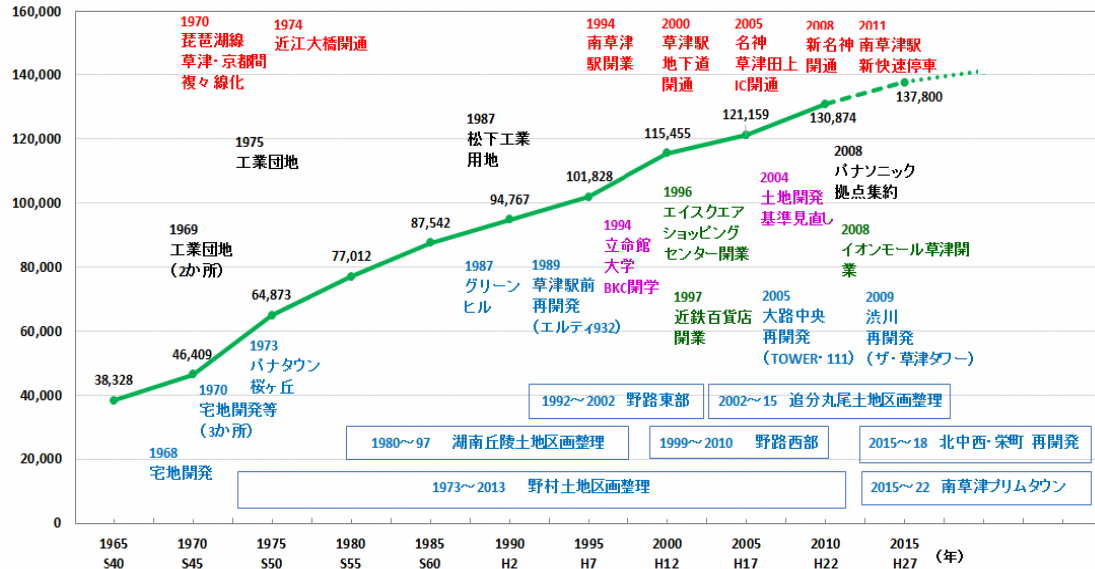
草津市の住宅・住環境を 取り巻く現状と課題

<草津市の概況>

●近畿圏・中部圏の結節点としての恵まれた立地や水と緑が豊かな環境などを背景に、駅前再開発や区画整理等の規模の大きな都市開発が行われ、まちが形作られてきました。

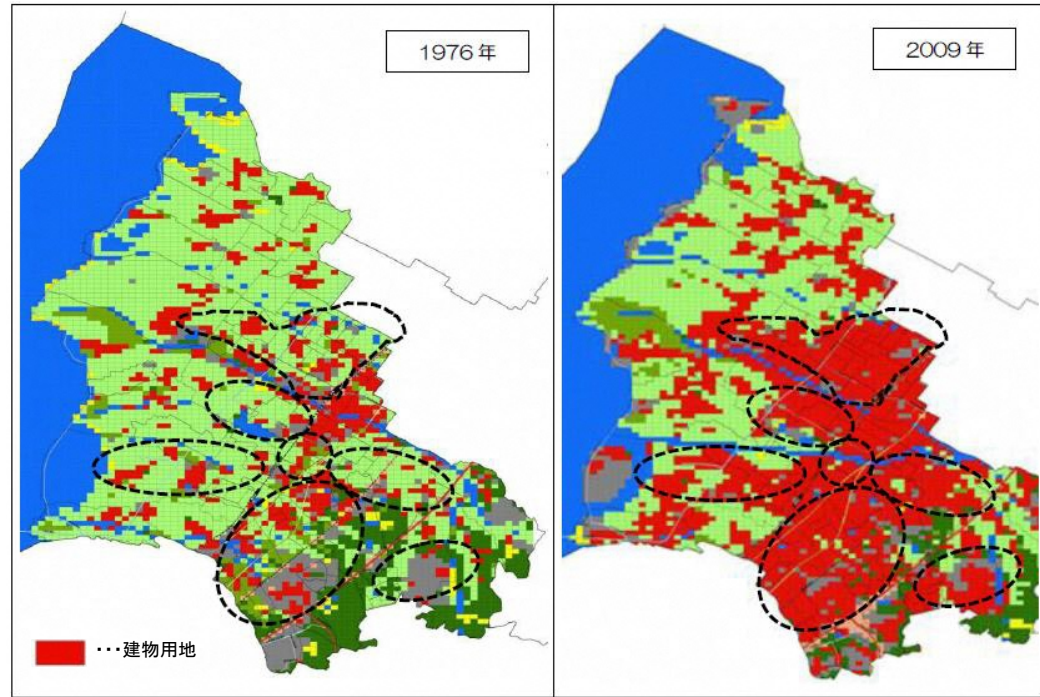
人口の推移と人口増加要因

資料：人口ビジョン



土地利用の変化

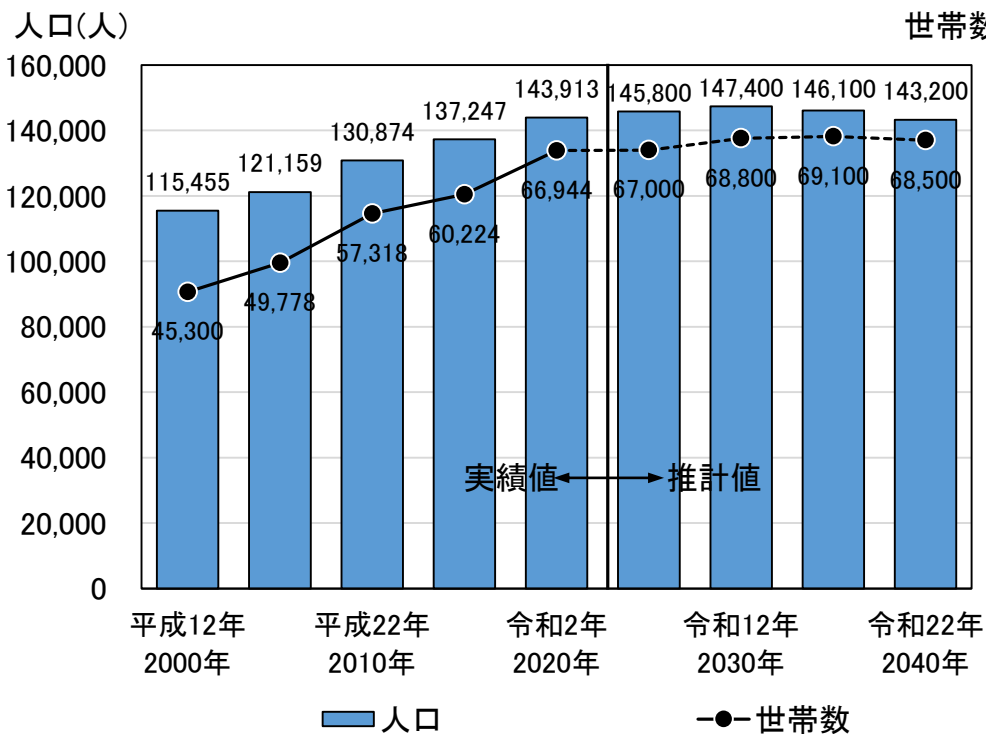
資料：草津市立地適正化計画



<草津市の概況>

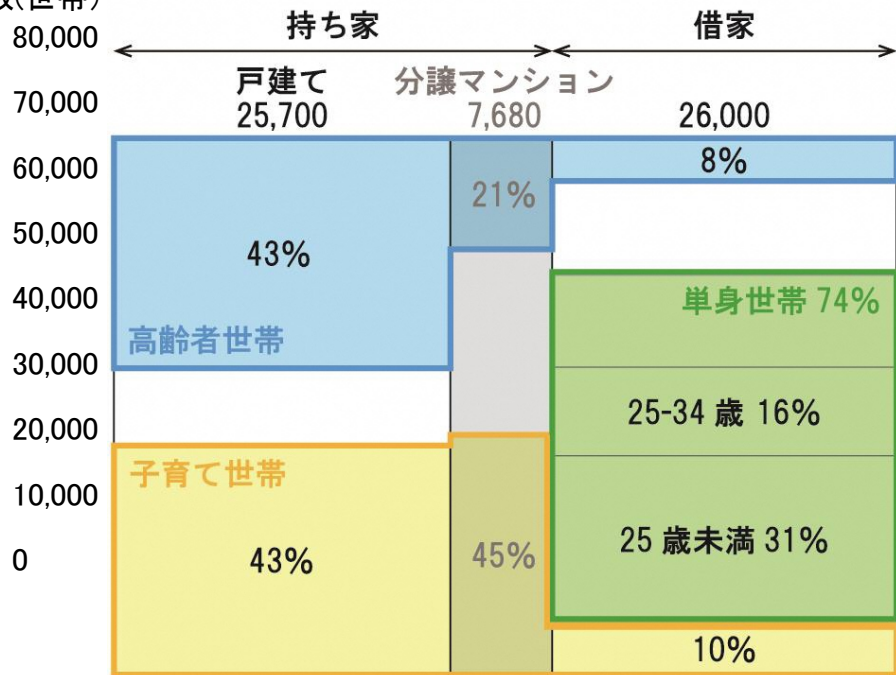
- 人口・世帯数ともに増加傾向です。（人口は2030年がピーク）
- 「持ち家に住む高齢者・子育て世帯」と「賃貸に住む単身世帯（学生や若い就労者など）」が主な**居住者層**となっています。

人口・世帯数の見通し



資料：国勢調査（各年）、
草津市推計／第6次草津市総合計画（R3）

住宅の所有関係×家族類型別世帯数



※所有関係「不明」は除く

資料：住宅・土地統計調査（H30）

草津市の特徴および課題を踏まえた住宅政策の考え方

- 全国的にほとんどの市町村が本格的な人口減少・少子高齢化に直面するなかで、草津市では**人口増加や転入超過、高い住宅需要**と右肩上がりの状況が続き、今後も当面はこの状況が続くと予想されます。
- しかし、将来的に**これらの課題に直面するのは必至**です。将来も選ばれ続けるまちとなるため、今のうちから来たる未来に備えておく必要があります。
- 次期計画の10年間（2024～2033）は、**来たる未来に備えて、準備する貴重な助走期間**として、特に

◆懸念される**問題発生**の**予防・対策**

視点1 市民が安心して暮らせる住環境の確保

（子育て世帯支援、高齢者対策、住宅確保要配慮者の居住支援など）

◆住環境の**魅力の維持・向上**の**推進**

視点2 良質な住宅資産の形成

視点3 空き家等の対策の推進

視点4 マンションの適正な管理の推進

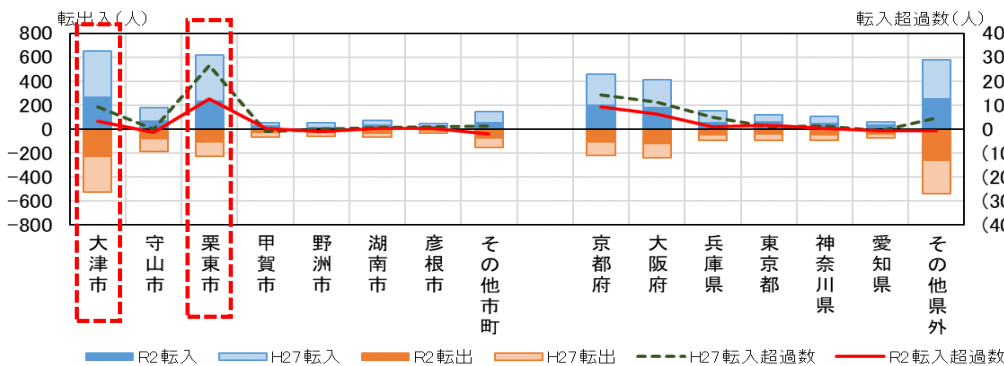
（高い住宅需要や活発な分譲マンション供給を活かした施策、空き家対策など）

に取り組んでいきます。

周辺市からの「子育て世帯」の転入超過が大きい

- 子育て世帯は特に転入超過が大きい層の1つで、**草津市の未来を考える上でも重要な存在**です。
- 栗東市からの転入超過が顕著で、家賃相場が安く1LDK~3DKの賃貸住宅が豊富な周辺市から夫婦のみの世帯が、**子どもができて草津市で住宅購入**するという住み替え構造があると推察されます。

自治体別子ども（0～9歳）の転出・転入者数



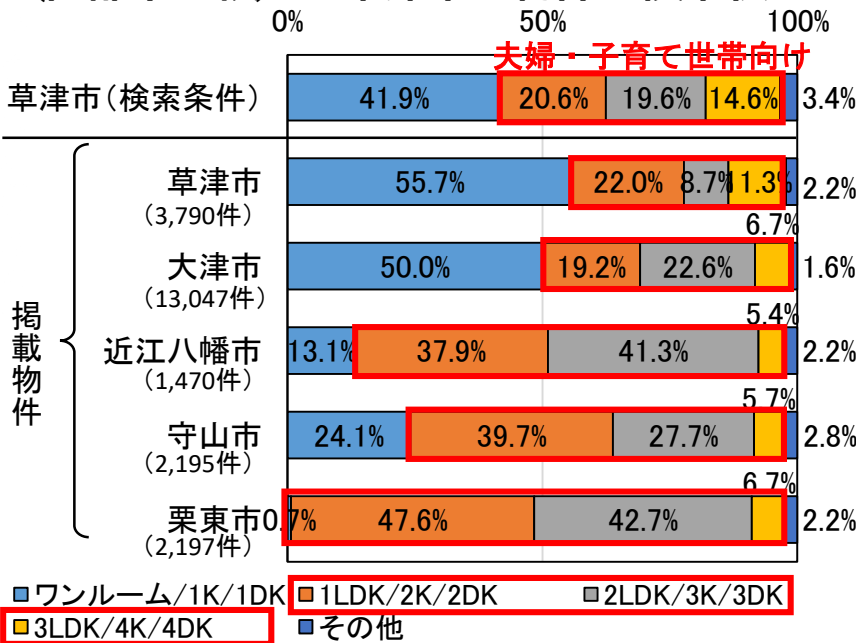
資料：国勢調査（H27・R2）

賃貸家賃相場（他都市比較）

(単位：万円)

	1R/1K/1DK	1LDK/2K/2DK	2LDK/3K/3DK	3LDK/4K/4DK
草津市	5.5	7.7	9.7	12.6
大津市	4.8	6.6	7.5	11.1
近江八幡市	-	6.5	6.7	6.3
守山市	5.3	6.4	6.8	9.6
栗東市	4.5	6.6	7.3	8.6

検索サイトにおける賃貸物件の掲載状況（他都市比較）と草津市の物件の検索状況



※カッコ内は物件掲載数

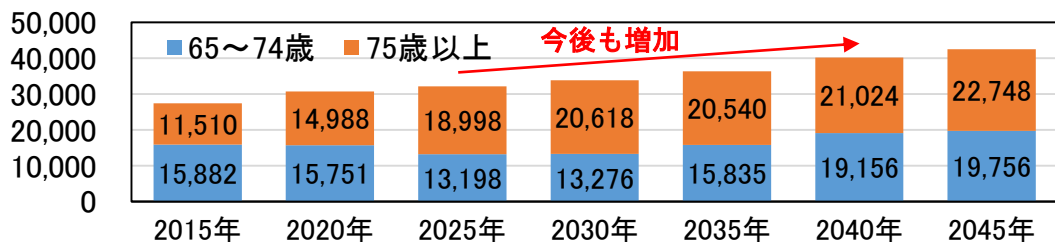
資料：LIFULL HOME'S（R4.8時点）

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ない

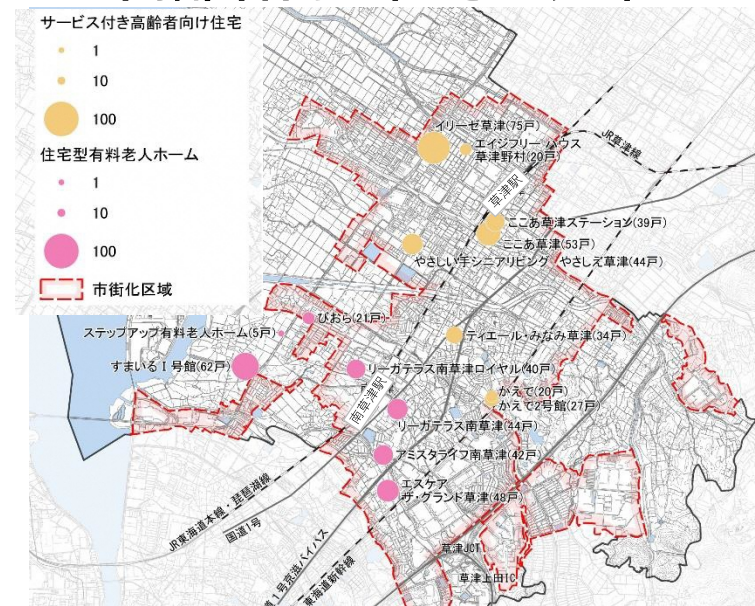
- 高齢者数は今後も増加し続ける見込みです。
- **高齢者の4割が在宅介護を希望**していますが「**高齢者の住宅のバリアフリー化**」は進んでいません。(H30住宅土地統計調査：48.1%)
- また、**高齢者向け住宅がJR沿線周辺に集中**している中、高齢者のニーズや在宅・施設等入居の場合の社会保障費の負担状況などを分析しながら、**今後誘導すべき住宅の種別や立地を検討していく必要**があります。

高齢者数の将来推計

資料：人口問題研究所

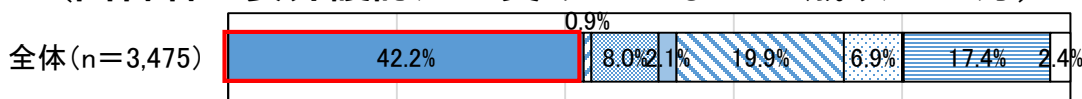


高齢者向け住宅の分布



介護が必要となった場合の住まい

(回答者：要介護認定を受けていない65歳以上の方)



- 自宅(在宅)
- 子ども、兄弟等親族の家
- 高齢者向け住宅
- グループホーム
- 介護保険施設
- 病院等医療施設
- その他
- わからない
- 無回答

資料：草津市介護予防・日常生活圏域ニーズ調査 (R2)

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ない

- 学生その他に工場勤めの住民も多く、**雇用期間の満了をきっかけに職と住まいをセットで失う**ケースや、**高齢の賃貸居住希望者が保証人不在のため断られる**ケースなどが考えられます。
- 福祉の総合相談窓口「**人と暮らしのサポートセンター**」がありますが、**住まいの施策は住宅確保給付金程度**です。

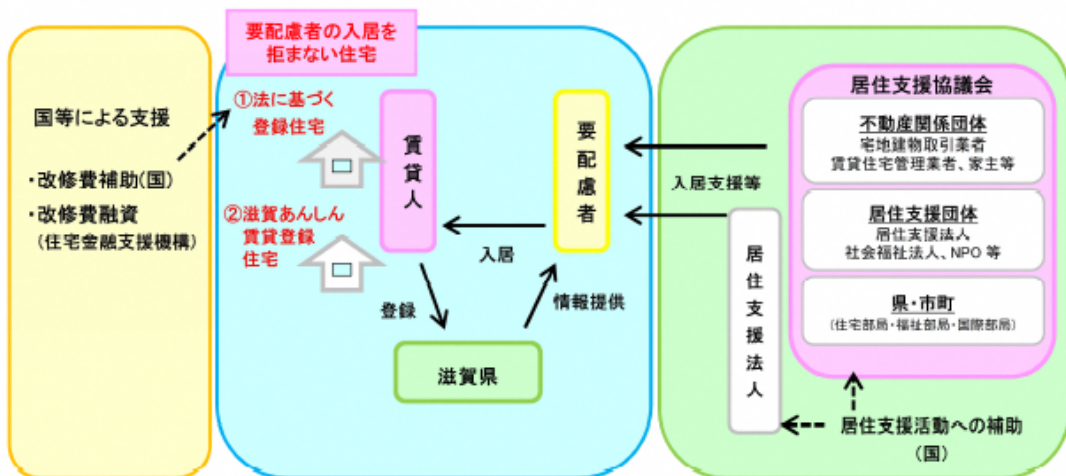
セーフティネット住宅、居住支援法人の登録（県） 人と暮らしのサポートセンター

草津市内のセーフティネット住宅登録は約850件あるが、空室がほとんどない状況が続いている。

草津市を中心に活動する居住支援法人は0件

お金や就労、ひきこもりなど、生活の中での悩みや困りごとなどの相談・支援を行う福祉の総合相談窓口

■滋賀県における「新たな住宅セーフティネット制度」イメージ



支援例

就職活動中の家賃をサポート

・離職をして、収入が途絶えてしまった
・期限までに家賃の支払いができない

↓

例えば
一定の要件の方に、安定した就職活動ができるよう、期限付きで家賃相当額を給付します

来たる未来に
向けて

予防・対策①

草津市の将来を握る高齢者・子育て世帯の住まい・暮らしを支える

草津市民の住宅・住環境の満足度を高めていくためには、**草津市**を選んでいる「**子育て世帯**」、**将来増加することが不可避な「高齢者」**が**理想の住まい・暮らしを実現**できるように後押ししていくことが必要です。

来たる未来に
向けて

予防・対策②

困窮世帯の住まいと暮らしを
支援するチームづくり

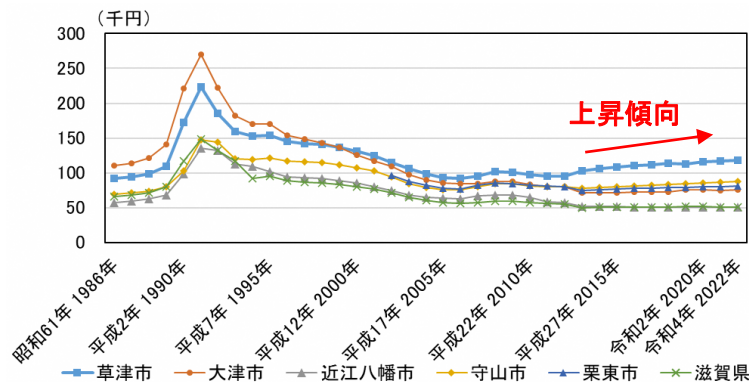
住まいと福祉の連携が十分ではないので、**住まいと福祉を分野横断的に対応できる体制が必要**です。

受け皿となる住まいだけでなく**きめ細かなソフト的な支援を含めた住まいと暮らしを支援する体制**をつくるために、居住支援協議会の設置検討（県内市町初）と居住支援団体の発掘・育成が重要です。

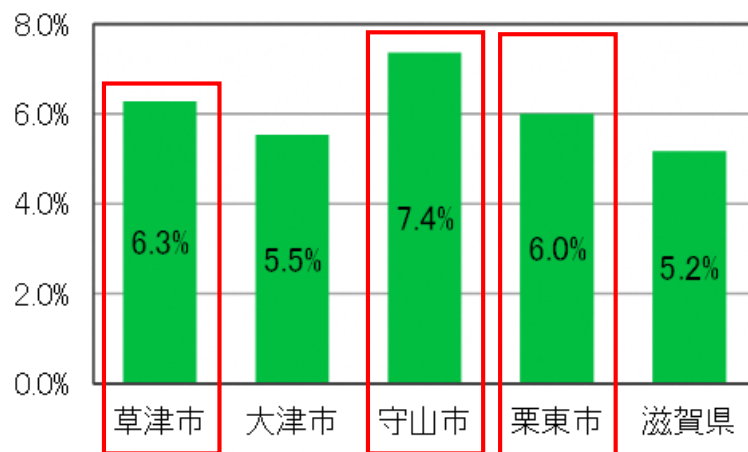
高い住宅需要を維持しており**活況な新築市場**

- 地価は上昇を続けており**滋賀県を代表する住宅地**となっています。
- 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おり、それらの市との差別化が必要です。
- 「住まいと住生活に満足している市民の割合」は16.3%(R2)、満足度「普通」が半数を占めており、**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。

公示地価の推移（他都市比較）資料：地価公示



総住宅数に対する直近5年間の新規供給持ち家数の割合（他都市比較）



住まいと住生活に満足している市民の割合



資料：住宅着工統計（H29～R3）、住宅・土地統計調査（H30）

資料：草津市のまちづくりについての市民意識調査結果報告書（R2）

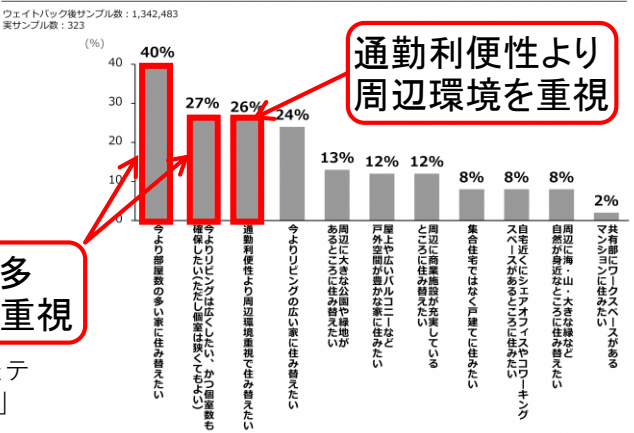
社会潮流

●ニューノーマル時代に対応した働き方や住まい方の多様化

部屋数の多さ、広さを重視

資料：「新型コロナ禍を受けたテレワーク×住まいの意識・実態」調査
(リクルート住まいカンパニー)

今後住み替えたい住宅の希望



通勤利便性より周辺環境を重視

●マンション開発や大規模住宅地でのエリアマネジメントの取組



団地の建替・再開発に伴うエリアマネジメント (まちなね浜甲子園)

来たる未来に向けて
魅力の維持・向上①

住み心地・住みごたえのある新築住宅が供給され続けるまちへ

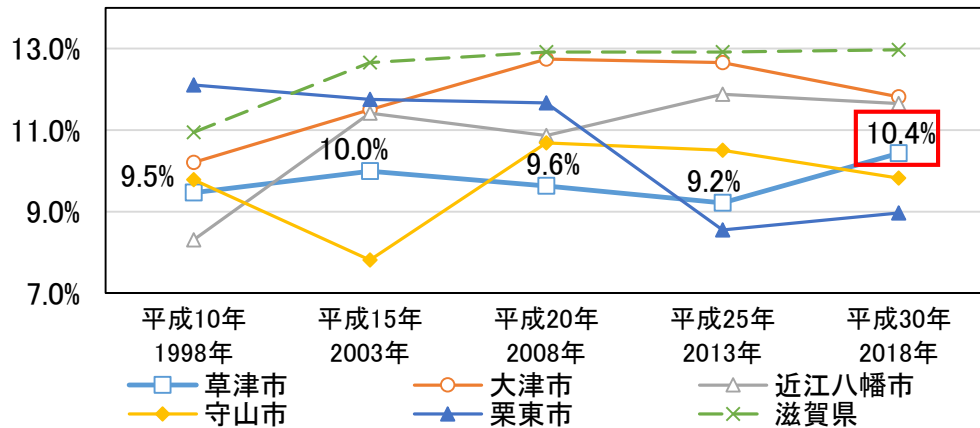
在宅ワークの普及などで居住地選択の自由度が広がるなかでも、滋賀県を代表する住宅地として引き続き市外・市内から居住地として選ばれ続けるためには、

質の高い新築住宅および住宅地開発を誘導していくことにより、**新築住宅の住み心地・住みごたえの向上**を図り、住宅地としてのブランドを高めていくことが重要です。

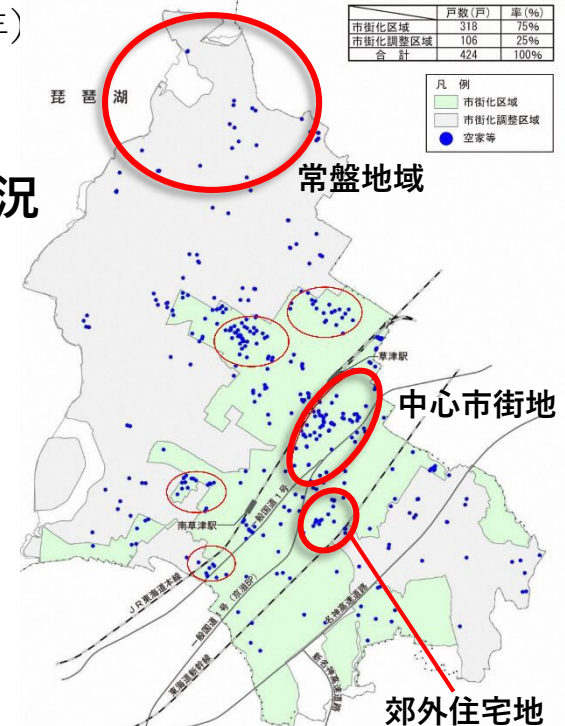
住宅需要の高さから空き家率は低いものの、今後、 既存ストックの老朽化・空き家化が懸念

- 空き家率は低いですが**街道沿いや調整区域には空き家が集積**しています。
- 空き家バンクはあるが、年間登録数は2件(R2)と低調です。
- **管理不十分な空き家が見られ今後の「特定空家」化が懸念**されます。
- **立命館大開学後に一気に供給された单身者向け賃貸マンションや草津駅前再開発で供給された住宅が今後10～20年程度で一気に更新時期を迎え、老朽化・空き家化する可能性があります。**

空き家率の推移（他都市比較） 資料：住宅・土地統計調査（各年）

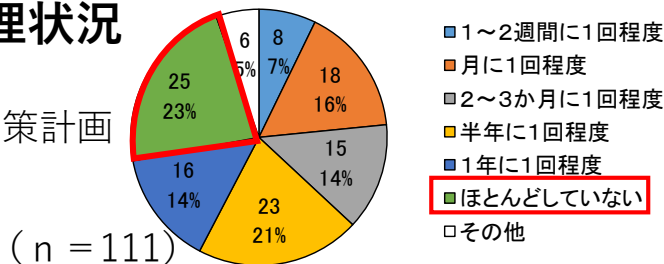


戸建空家の分布状況



空き家の維持管理状況

資料：草津市空き家等対策計画



●多様な空き家活用

全国的には、子育て支援・高齢者支援・コミュニティ形成の拠点としての空き家活用やセーフティネット活用など多様な空き家活用が展開されています。

賃貸アパートを活用したデイサービスと多世代交流拠点



来たる未来に
向けて
魅力の維持・向上②

住宅・空き家の更新機会を捉え、 次の世代につなぐ文化を育む

これまで活況な大規模開発を中心にまちを形づくってきましたが、将来的に終息することを見据え、今後は**既存ストックで住宅地の魅力の維持・向上**を図っていく必要があります。

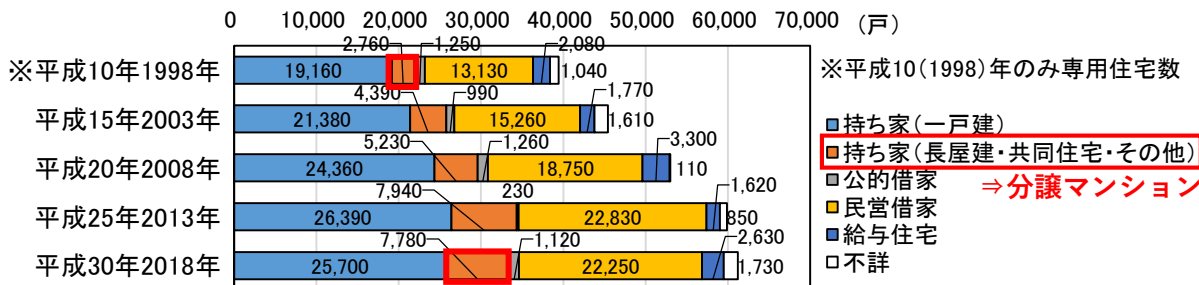
そのために、今後一気に迎える住宅の更新時期に建て替えだけでなく、**既存ストックの質の向上、活用**を図っていくとともに、エリアによる市場性の違いや所有者のマインドの多様性（売却・賃貸したい、地域のために使ってほしいなど）を踏まえた**きめ細かな空き家対策**が重要です。

「発展したまち」としての駅前の印象を大きく変えたランドマーク的な存在としての分譲マンション

- 草津市内の分譲マンションは現在約90棟あります。20年前と比較すると分譲マンションのストック数は約3倍に増加しています。
- 近隣の他都市はマンション供給が先細りするなか、現在もコンスタントにマンション供給が続いています。（現在5棟分譲中）
- 20年後には築40年超のマンション戸数は現在の12倍に増加します。

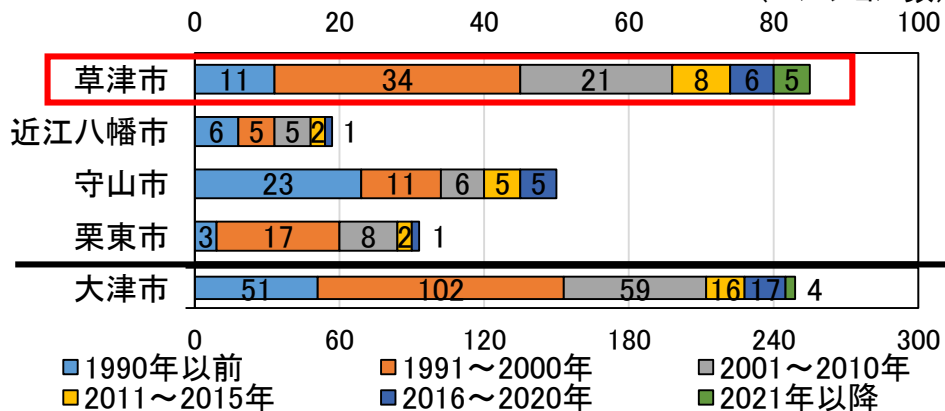
所有関係別住宅数の推移

資料：住宅・土地統計調査（各年）

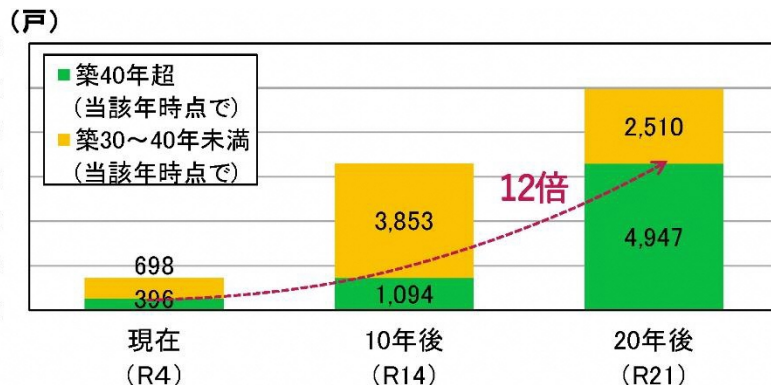


分譲マンション数（他都市比較、R2年度末時点）

(マンション数)



老朽化の恐れのあるマンション戸数



資料：滋賀県住生活基本計画

資料：草津市建築政策課データ (R4.7時点)

トピックス 2022年8月時点で、5件の新築マンションが分譲中です。

- ・ 3LDKや4LDKなどのファミリー向けの住戸が中心です。
- ・ 価格は4,000万円台が中心、㎡単価は52.0～73.4万円となっています

現在分譲中のマンション概要

	規模(㎡)	戸数	価格(万円)()は最高価格帯	㎡単価(万円)	立地
1.	62.7～81.6(2LDKS～3LDK)	112戸	3,990～5,990(4,200万円台)	63.6～73.4	草津駅徒歩4分
2.	61.07～93.62(2LDK～4LDK)	217戸	3,670～5,460(4,900万円台)	58.3～60.1	南草津駅徒歩2分
3.	75～90.3(3LDK・4LDK)	87戸	3,898～5,938(4400万円台)	52.0～65.7	草津駅徒歩9分
4.	58.85～72.76(2LDK～3LDK)	98戸	3,460～4,380(-)	58.8～60.2	草津駅徒歩11分
5.	63.28～78.02(3LDK・4LDK)	58戸	3,470～4,630(-)	54.8～59.3	草津駅徒歩9分

資料：SUUMO関西版 (R4.8時点)

来たる未来に
向けて

魅力の維持・向上③

草津の「顔」としての 分譲マンションのブランディング

将来の急速な老朽化等に伴う問題発生を未然に予防し、今後も駅前ランドマークとしての役割を果たしていくには、新築も含め**分譲マンションの適正な管理を定着**させることで、資産価値を維持し続ける必要があります。

- 草津市ならではの視点として全市的な取組として進められている「**健幸都市**」の切り口から**前述の課題に対応**していきます。
- **施策の持つ「健幸」効果**を意識しながら、「健幸」な住宅・住環境づくりの実現に向けた施策を検討・展開していくことを考えていきます。

「健幸」な住宅・住環境の要素と効果(例)

以下の文献より抜粋・整理

- ・「住宅の温熱環境と健康の関連」(慶大・伊香賀教授)
- ・「長生きできる町」(千葉大学予防医学センター他)
- ・建築の環境価値BOOK (日建設計)

仲間と交流・活動する場所・
機会が多い

要介護状態や
認知症になる
リスク低減



断熱性能が高い

呼吸器系・心血管疾患の
罹患・死亡リスク軽減、
健康寿命延伸、子どもの
学校の欠席、病院への通
院が減少



在宅ワークをしやすい

ウェルビーイング度が向上
(業務時間中に感じた
「よかったこと」の
合計数)



その他の視点 ～ゼロカーボンシティくさつの推進～

- 草津市では、令和3年度（2021年度）にゼロカーボンシティ宣言を行い、2050年にCO₂排出量実質ゼロ（カーボンニュートラル）にすることを目指しています。
- ゼロカーボンシティくさつの推進に向けた、住宅分野における施策を検討・展開していくことを考えていきます。

はじめよう！「くさつゼロカーボンアクション」

脱炭素社会の実現には一人ひとりのライフスタイルの転換が重要です。できることから取り組んでみましょう！

一人ひとりができること **ゼロカーボンアクション30** 

エネルギーを節約・転換しよう！

- ☑️ 省エネ家電への切り替え
- ☑️ フールビズ・ウォームビズ
- ☑️ 節電
- ☑️ 節水
- ☑️ 省エネ家電の導入
- ☑️ 宅配サービスができるだけ一度で受け取ろう
- ☑️ 消費エネルギーの見える化

太陽光パネル付き・省エネ住宅に住もう！

- ☑️ 太陽光パネルの設置
- ☑️ ZEH(ゼッチ)
- ☑️ 省エネリフォーム
- ☑️ 窓や壁紙の断熱リフォーム
- ☑️ 蓄電池(EV・車載の蓄電池)・省エネ給湯器の導入・設置
- ☑️ 壁に断熱材を取り入れる
- ☑️ 分譲も賃貸も省エネ物件を選択
- ☑️ 節電の工夫

CO₂の少ない交通手段を選ぼう！

- ☑️ スマートムーブ
- ☑️ ゼロカーボンドライブ

CO₂の少ない製品・サービス等を選ぼう！

- ☑️ 低炭素型の製品・サービスの選択
- ☑️ 個人のESG投資

3R(リデュース、リユース、リサイクル)

- ☑️ 使い捨てプラスチックの使用をなるべく減らす。マイバッグ、マイボトル等を使う
- ☑️ 断捨離やリサイクル
- ☑️ フリマ・シェアリング
- ☑️ ごみの分別処理

環境保全活動に積極的に参加しよう！

- ☑️ 植樹やごみ拾い等の活動

食ロスをなくそう！

- ☑️ 食事を食べ残さない
- ☑️ 食材の買い方や保存等での食品ロス削減の工夫
- ☑️ 旬の食材、地元産の食材でつくった果実を取り入れた健康な食生活
- ☑️ 自宅コンポスト

サステナブルなファッションを！

- ☑️ 今持っている服を長く大切に着る
- ☑️ 長く着られる服をじっくり選ぶ
- ☑️ 環境に配慮した服を選ぶ

草津市地球冷やしたいプロジェクト



8つの重点アクション

エコアクション推進事業

エコアクション・ポイント制度を活用し、日常生活で身近にできる、環境に配慮した行動をしましょう。

費する地球のために約束する協定推進事業

地球温暖化対策を促進し、省エネルギーを実現しましょう。

窓断熱推進事業

【ぬ】の断熱対策を行い、断熱使用率などを向上させよう。

スマートドライブ推進事業

エコドライブの意識を高め、環境負荷の少ない電気自動車等を利用しましょう。

くさつエコスタイルコンテスト(子ども部門)推進事業

地球温暖化対策について思いっきり表現し、コンテストに参加しましょう。

バグドマップウォーキング推進事業

バグドマップを印刷し、素晴らしい発見や気づきを共有しよう。

日傘等推進事業

日傘などを活用し、暑中を快適に過ごしましょう。

体も地球も元気にプランター栽培推進事業

プランター栽培を通じて、地球温暖化による食料供給と食生活の改善を促しましょう。

現状と課題 まとめ

特徴・課題

- ・ 周辺市からの「子育て世帯」の転入超過が大きい
- ・ 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ない
- ・ 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ない
- ・ 高い住宅需要を維持しており活況な新築市場
- ・ 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
- ・ 「発展したまち」としての駅前の印象を大きく変えたランドマーク的な存在としての分譲マンション

来る未来に向けて

問題発生 の予防・対策

草津市の将来を握る高齢者・子育て世帯の住まい・暮らしを支える

困窮世帯の住まいと暮らしをコンサルティングするチームづくり

住環境の 魅力の 維持・向上の 推進

住み心地・住みごたえのある新築住宅が供給され続けるまちへ

住宅・空き家の更新機会を捉え、次の世代につなぐ文化を育む

草津の「顔」としての分譲マンションのブランディング

市民ニーズ
の反映

市民アンケート調査など

その他の
視点

健康都市づくりの推進

ゼロカーボンシティ
くさつの推進