

地域住宅計画(第3期計画)

くさつしちいき
草津市地域
(第3回変更)

しがけんくさつし
滋賀県草津市

令和元年12月

地域住宅計画

計画の名称	草津市地域住宅計画		
都道府県名	滋賀県	作成主体名	草津市
計画期間	平成 28 年度 ~ 令和 2 年度		

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

草津市は、滋賀県の南東部に位置し、人口約13万人、世帯数約6万世帯で湖南の中核都市として発展し、古来より東海道と中山道の分岐点に位置し、現在でも交通の要衝として機能しており、国道1号、京滋バイパス、名神高速道路、新名神高速道路、JR琵琶湖線、東海道新幹線等の広域幹線が多く通過している。

そのため、近年の人口の増加に伴い、民間住宅数も平成15年から平成25年までの10年間で約23,000戸（約53%）も増加してきている。

本市の公営住宅は、平成29年3月末時点で453戸のストックが確保され、住宅地区改良法に基づき改良住宅も250戸となっている。特に、昭和50年代以前に建築された中層耐火住宅（160戸）や簡易耐火住宅（274戸）が市営住宅全体の約60%を占め、市営住宅の老朽化が進んでいる。

本市では、平成24年3月に民間住宅市場および市営住宅等の公的賃貸住宅を含めた本市の住宅政策全般について、「住生活基本計画（全国計画）」および「滋賀県住生活基本計画」の趣旨に基づき、『草津市住宅マスタープラン』および『草津市市営住宅長寿命計画』を策定し、平成29年10月に改定した。

2. 課題

- 市営住宅ストックの老朽化が進んでおり、長寿命化対策ならびに建替を進める必要がある。
- 住宅・住環境における災害対策・事故防止に努める必要がある。
- 高齢者の空き家の実態把握を行い、周辺の生活環境の保全を図るための生活環境づくりが必要である。
- 市内の空き家や民間空き家を活用したセーフティネットの適正確保が必要である。
- 市営住宅や子育て世代などが二階に上った良質な住宅を取得するための支援が必要である。
- 高齢者や高齢者の削減などが二階に上った良質な住宅を取得するための支援が必要である。
- 省エネや廃棄物の削減などが二階に上った良質な住宅を取得するための支援が必要である。
- 移動の円滑化や良好な街並み形成などによる住宅政策における環境問題への対応が必要である。
- 草津市の新しいストックを有効活用するための適切な住宅供給の促進が必要である。
- 住環境の向上やストックの適切な維持管理やリフォームの普及、住み替え促進等が必要である。

3. 計画の目標

『草津市住宅マスタープランに基づき、市民の安全・安心な暮らし、多様なニーズに対応した良質な住環境の整備を実現する。』

4. 目標を定量化する指標等

指標	単位	定義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
市営住宅の個別改善(長寿命化型)率	%	長寿命化計画により計画している市営住宅の長寿命化型改善事業予定費に対し、実施済みの長寿命化型改善事業費	14.7%	28	100.0%	2
市内住宅の空き家率	%	草津市内の住宅総戸数に対し、空き家の総戸数の割合(空き家の増加抑制)	9.2%	28	9.2%	2

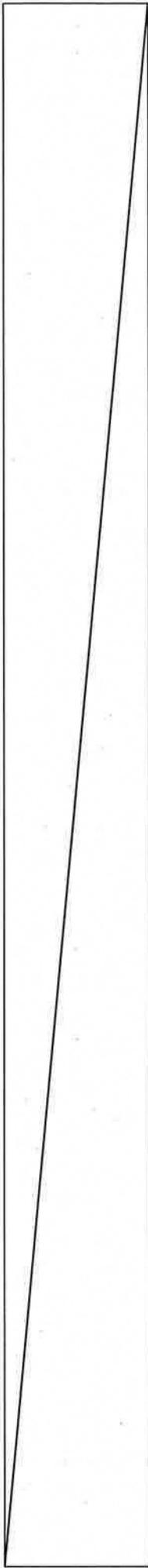
※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

- ・既存市営住宅の中長期的な建て替えや改善コストの縮減から、点検予防、保全的な修繕、耐久性の向上を図る改善事業を計画的に進めるため公営住宅等長寿命命化計画の見直しおよび、改善事業を行う。
〔管理戸数 公営住宅453戸 改良住宅250戸〕
- ・公的賃貸住宅家賃低廉化事業を実施する。
(平成19年12月より管理開始した笠縫団地、平成20年4月より管理開始した橋岡団地、平成24年4月より管理開始の芦浦団地、平成28年5月から管理開始予定の陽ノ丘団地)
- ・市内全域の空き家の実態把握を行い、それらの活用および除去を實踐する。
- ・「草津市市営住宅長寿命命化計画」において、建替えの必要性があると判断された市営住宅の今後の建替え等のあるり方についての方針および建替基本計画を策定する。
- ・市営住宅の建替に向けた民間活力導入可能性を調査する。
- ・旧耐震基準下において建設された改良住宅の現況について調査（耐震性を含む）を実施する。

(2) 提案事業の概要



(3) その他（効果促進事業）

- ・「草津市市営住宅長寿命命化計画」において改善と判断された市営住宅について、住戸内の全面的な改善工事が可能となるよう移転補償を行う。

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

市内の特定優良賃貸住宅については、社会・経済情勢を原因とするもののほか、立地や需給バランス等の原因から有効に活用していく必要があるため、次の措置をとることができることとする。

認定事業者により申請された団地に、3月以上入居がない場合、次に掲げる特例の承認により、入居者を確保することができようにする。

- ①市長が別に定める配慮入居者等への入居を認めること。
- ②①の実施にあたっては、5年を上回らない期間の定期借家権付き賃貸借契約によるものとする。

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。