

地域住宅計画(第4期計画)

くさつしちいき
草津市地域

しがけんくさつし
滋賀県草津市

令和3年2月

令和5年12月(第2回変更)

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	令和 3 年度	～	8 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号線、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。現在も緩やかな人口増加が続いており、旺盛な新規住宅供給がある中で、旧東海道沿線や市街化調整区域等を中心に、老朽化が進んでいる空き家が増加傾向にある。

また、本市周辺には、琵琶湖西岸断層帯、三方・花折断層帯等の活断層帯が存在しており、とりわけ、琵琶湖西岸断層による地震は、より近い距離にあり、より地震規模が大きいと想定されることから、最も考慮すべき地震である。風水害については、大型化が進む台風や集中豪雨等によって琵琶湖の水位が上昇した場合、瀬田川洗堰の放流量によっては、浸水被害が発生する危険性があり、滋賀県が作成した水防法に基づく琵琶湖の浸水想定区域に本市の一部が入っており、公営住宅の災害対策の推進について、草津市国土強靱化地域計画に位置付けられている。

本市の公営住宅法に基づく公営住宅は、令和3年3月末現在で453戸のストックが確保されている。特に、旧耐震基準で建設された簡易耐火2階建て住宅が112戸と未だ多く残っており、法定耐用年限が迫っている。

本市では第二期草津市子ども・子育て支援事業計画(令和2年3月)を策定しており、貧困状態にある家庭の状況が子どもの学力や進学等に影響することで、結果として貧困状態が連鎖してしまうことが問題となっており、子どもの貧困対策に取り組むことを急務としていることから、本計画の支援事業として子育て世帯への公営住宅の供給を挙げている。

また、我が国では、2050年カーボンニュートラル実現に向けて関係省庁が連携して住宅の省エネ・省CO2化に取り組み、2030年度以降新築される住宅についてZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保を目標としている。

2. 課題

○地震発生時に入居者および市民の生命・財産を守る観点から、公営住宅における在宅避難、空き室での避難者の受入れ等、災害時に多面的な視点からの活用ができるよう、老朽化が進む公営住宅について、耐震性の確保および災害時要配慮者が暮らしやすいストックの確保を進める必要がある。

○更なる増加が見込まれる単身高齢者世帯等の住宅確保要配慮者に対し、公的賃貸住宅と民間賃貸住宅との連携を深めつつ、良質な賃貸住宅の確保と適切な供給により、誰もが安心して暮らし続けられる住まいの確保が必要である。

○長期優良住宅等の良質で長期にわたり活用可能な住宅の供給促進と併せて、適切な品質管理に基づく、空き家やマンション等の空き室について中古住宅市場における流動化を進める必要がある。

○子育て世帯が豊かに生活を営める住まいづくりのため、子育てをサポートできる体制の充実を図ることが必要である。

○2050年カーボンニュートラル実現に向けて、ZEH基準を満たした住宅建設を行う必要がある。

3. 計画の目標

老朽化した公営住宅について、災害時に活用できるよう、耐震性の確保や災害時要配慮者に配慮したストックの改善および建替えを進めることにより、災害発生時においては、入居者の生命・財産を守ることや避難者の受入れ等を行い、平時においては、災害時要配慮者が安全で快適な居住ができる環境の実現を目指す。

高齢者をはじめとする多様な世代の暮らしに配慮した生活利便性の高い公営住宅を整備し、安心して生活できる住環境の形成を図る。整備にあたってはZEH基準を満たした住宅の建設や、子育て環境に配慮した施設の併設を行う。

本市において増加傾向にある老朽化が進んだ不良住宅と認められる空き家について、「草津市空き家等対策計画（平成29年3月）」に基づき除却促進補助を行うことで、空き家の増加を抑制するとともに、市民が安全安心で快適に暮らせる住環境を確保する。

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値		
			基準年度	目標年度	基準年度	目標年度
災害時要配慮者(住宅確保要配慮者)に対応している住宅ストックの確保	%	長寿命化改善および建替え済みの公営住宅管理戸数/全公営住宅管理戸数	43.5%	3	59.5%	8
家賃低廉化事業対象住戸の供給率	%	家賃低廉化事業対象住戸の供給戸数/家賃低廉化事業対象戸数	96.0%	3	96.0%	8
PFIを活用した公営住宅の建替え計画策定の進捗率	%	計画策定までに実施済の項目/計画策定までに実施すべき項目(2項目)	0%	3	100%	8
PFIを活用した事業実施までに必要な仮移転の達成率	%	第1期事業実施までに仮移転できた世帯数/第1期事業実施までに仮移転が必要な世帯数(17世帯)	0%	3	100%	8
市内の空き家率の増加幅の抑制	%	市内の住宅総数に対する空き家総数(二次的住宅+賃貸用の住宅+売却用の住宅+その他の住宅)の割合(住宅・土地統計調査)	10.4%	3	11.0%	8

※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

- ・既存の公営住宅について、災害発生時における市域の防災・減災に寄与することを前提に、今後、更なる超高齢社会のセーフティネット住宅として求められる福祉水準を確保することを目的として、老朽化した躯体や設備の耐震性と安全性の向上に併せて、住戸の段差解消等のバリアフリー化等の対策を講じるべく、建替え、住戸改善事業等を計画的に進める。〔管理戸数 公営住宅453戸〕
- ・建替えにあたってはZEH基準を満たす公営住宅を建設することはもちろんのこと、子育て環境に配慮した施設の併設を行う。
- ・市内の不良住宅と認められる空き家について、市民が安全安心で快適に暮らせる住環境を確保することを目的に、除却促進補助を行う。

(2) 提案事業の概要

- ・地域の住宅政策への対策を進めるため、住生活基本計画の策定を行う。

(3) その他（関連事業など）

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業				
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等ストック総合改善事業(常盤)		草津市	対象戸数 72戸	953
公的賃貸住宅家賃低廉化事業(陽ノ丘、芦浦、笠縫)		草津市	対象戸数 182戸	94
公営住宅等整備事業(木川、西一、下中ノ町)		草津市	対象戸数 106戸	85
住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)		草津市	市内全域	4
合計				1,136
提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
地域住宅政策推進事業(住生活基本計画の策定)		草津市	市内全域	17
合計				17

(参考)関連事業		
事業(例)	事業主体	規模等
公営住宅等ストック総合改善事業に伴う、移転補償(常盤団地)	草津市	管理戸数 72戸

※交付期間内事業費は概算事業費

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

※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必要があります。）

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。