

# 第1章 計画の概要

## 1 背景と目的

「住生活基本計画」とは、国民の住生活の安定確保と向上促進に関する施策の推進を目的とする住生活基本法（平成18年施行）に基づいた、住まい・住環境に係る施策のマスタープランです。

全国計画および都道府県計画は法定計画であり、平成18年に策定された後、5年毎に計画の見直しがされています。最近では、令和3年3月に全国計画、令和4年3月に滋賀県計画の見直しが行われ、10年後を見据えた新たな計画が定められました。

本市では、平成11年3月に「草津市住宅マスタープラン」を策定し、平成24年3月の見直しを経て、これに基づく住宅施策を展開してきました。また、令和3年に上位計画である「第6次草津市総合計画」が策定され、将来ビジョンとして「ひと・まち・ときをつなぐ 絆をつむぐ ふるさと 健幸創造都市 草津」を掲げ、全市をあげて取組を進めているところです。

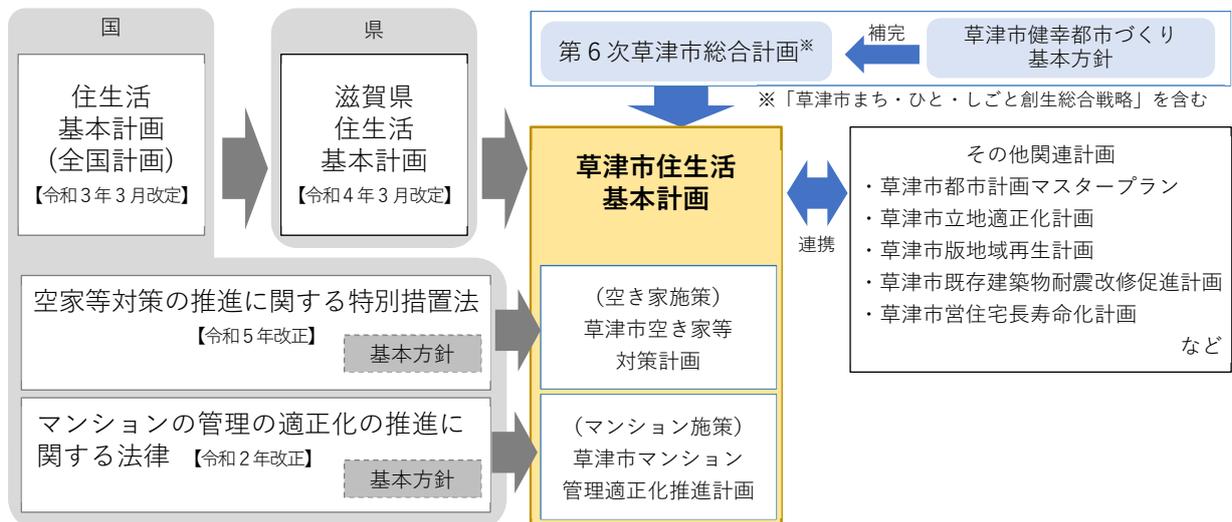
この度、これらの上位計画の動向や近年の自然災害の頻発・激甚化、脱炭素社会への転換、居住ニーズの多様化等の社会情勢の変化等を踏まえ、10年後の本市の住まい・住環境を見据えた「草津市住生活基本計画」を新たに策定します。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、「第6次草津市総合計画」を上位計画とする住まい・住環境分野の個別計画として位置づけ、国、県が定める住生活基本計画に整合するとともに、本市の関連計画と連携を図るものとします。

今回の計画の策定にあたっては、市の住宅関連施策を効果的に推進していくため、「草津市住生活基本計画」の関連計画として「草津市空き家等対策計画」および「草津市マンション管理適正化推進計画」を位置付け、一体計画として策定します。

### 計画の位置づけ



### 3 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間とします。

なお、本計画は、社会情勢の変化や計画の進捗状況、関連計画・政策との整合性などを踏まえ、概ね5年後を目安に必要な応じて見直しを行うものとしてします。

年度	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
住生活基本計画(全国計画)	現計画：R3～R12												
滋賀県住生活基本計画	現計画：R3～R12												
草津市第6次総合計画	第1期：R3～R6			第2期：R7～R10				第3期：R11～R14					
草津市住生活基本計画	住宅マスタープラン H24～R5		空き家等対策計画 H29～R5		<b>草津市住生活基本計画：R6～R15</b> 【空き家等対策計画、マンション管理適正化推進計画を含む】								

## 4 計画の背景となる社会情勢の変化

### (1) 健幸都市づくりの推進

本市では、第6次総合計画の将来ビジョンにおいて「健幸創造都市」を掲げ、“住みよさ”を維持しながら、誰もが生きがいをもち、健やかで幸せを感じられるまちづくりに取り組んでいます。

これまでの健康施策の枠組みを超え、まちの基盤整備や健康産業の振興なども含め、産学公民が連携した健康施策の推進を図っています。



### (2) ゼロカーボンシティに向けた取組の推進

本市は、令和3年にゼロカーボンシティ宣言を行い、令和32(2050)年までにCO<sub>2</sub>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。この実現に向けて、省エネルギー性能が高く耐久性に優れた住宅の新築や、既存住宅の長寿命化・断熱性向上・省エネルギー化を促進するための啓発や補助事業などを行っています。



### (3) 空き家対策の総合的な強化など

近年、空き家の数は増加を続けており、今後、更に増加が見込まれる中、令和5年に空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家特措法」という。)が改正され、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空き家の有効活用や適切な管理を確保することなど、行政による空き家対策の総合的な強化が求められています。

一方、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。

また、ハウスメーカーや不動産事業者、セキュリティ会社、NPOなど幅広い事業者・団体が空き家管理ビジネスに参入しており、シルバー人材センターと協定を結び、比較的安価で空き家見守りを提供したり、ふるさと納税の返礼として空き家活用サポートを行ったりする自治体も増えています。

#### (注)「空家」「空き家」の表記について

本計画では、空家特措法の「空家等」の定義に該当するものは「空家等」もしくは「空家」と表記し、それ以外は計画全般にわたって「空き家」と表記します。

### (4) マンション適正管理に対する社会的要請の高まり

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「マンション管理適正化法」という。)の改正により、令和4年度より自治体が「マンション管理適正化推進計画」を策定し、各マンションの管理計画を認定する「管理計画認定制度」が創設されました。加えて、自治体による管理が不適切なマンションに対する助言・指導等も可能になりました。

マンション管理の新時代として、これまで以上に行政がマンション管理に関わることが求められています。

### (5) 自然災害の頻発・激甚化

近年、全国的に地震や台風、集中豪雨などの自然災害による被害が繰り返されています。気候変動の影響などにより、自然災害の更なる頻発・激甚化が懸念されることから、リスクの高いエリアへの立地規制などハザードエリアを踏まえた安全なまちづくりに関する法整備が進められています。

### (6) AI、IoT やセンサーなど住生活に関わる新技術の急速な進展

AI、IoT やセンサーなどの新技術の進展により、センサーによる防犯対策や高齢者見守り、住宅で取得したバイタルデータを活用した健康管理など、新たな技術を活用した住まい方・暮らし方がみられるようになっていきます。

### (7) 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

新型コロナウイルス感染症の影響により、テレワークやオンライン会議の普及が進み、働き方や住まい方が多様化しています。自宅で過ごす時間が増えたため、仕事専用スペースの確保や広い住宅への住替えなど、住環境の改善が求められています。

今後もニューノーマル時代に合わせた多様な働き方や住まい方が求められています。

### (8) 「持続可能な開発目標(SDG s)」への取組

SDG s とは「Sustainable Development Goals (持続可能な開発目標)」の略称で、平成 13 年に策定されたミレニアム開発目標 (MDGs) の後継として、平成 27 年 9 月の国連サミットで採択されました。SDG s は 17 のゴール・169 のターゲットから構成され、令和 12 年までに持続可能でよりよい世界を目指すための国際的な目標です。

本計画は、17 のゴールの内、特に「11.住み続けられるまちづくりを」や「15.陸の豊かさを守ろう」、「17.パートナーシップで目標を達成しよう」の達成に向けた取組であるとともに、福祉や環境などの他のゴールも見据えた総合的な課題解決を目指します。



## 5 上位・関連計画の整理

### (1) 上位計画

上位計画から住生活に係る本市の方向性を整理し、整合を図ります。

#### ① 住生活基本計画（全国計画）（計画期間：令和3年～令和12年）

令和3年3月に令和の新たな時代における住宅政策の指針として「住生活基本計画」が改定されました。

<b>ポイント</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会環境の変化を踏まえ、新たな日常や豪雨災害等に対応した施策の方向性を記載（目標1、2）</li> <li>・2050年カーボンニュートラルの実現に向けた施策の方向性を記載（目標6）</li> </ul>		
<b>「社会環境の変化」の視点</b>	目標1	「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進</li> <li>・新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進</li> </ul>
	目標2	頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全な住宅・住宅地の形成</li> <li>・災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</li> </ul>
<b>「居住者・コミュニティ」の視点</b>	目標3	子どもを産み育てやすい住まいの実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保</li> <li>・子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり</li> </ul>
	目標4	多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保</li> <li>・支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり</li> </ul>
	目標5	住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保</li> <li>・福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</li> </ul>
<b>「住宅ストック・産業」の視点</b>	目標6	脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化</li> <li>・長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化</li> <li>・世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成</li> </ul>
	目標7	空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却</li> <li>・立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</li> </ul>
	目標8	居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成</li> <li>・新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長</li> </ul>

② 滋賀県住生活基本計画（計画期間：令和3年～令和12年）

全国計画の改定を踏まえ、令和4年3月に「滋賀県住生活基本計画」が改定されました。「主要な取組」として「滋賀県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（改定）」「滋賀県マンション管理適正化推進計画（新規に策定）」を包含する計画となっています。

基本方針Ⅰ 暮らしの安定に向けた住まいの確保		
目標1	住宅確保に配慮を要する方の状況やニーズに対応した住まいの確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅による住宅セーフティネットの確保</li> <li>・民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの確保</li> <li>・福祉施策と住宅施策が連携した居住支援</li> <li>・住まいを失うおそれのある方への住居確保支援</li> </ul>
目標2	災害等に備えた支援体制等の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害発生時における住宅確保・生活再建支援等の体制構築</li> </ul>
基本方針Ⅱ 安全で質の高い住まいの実現		
目標3	安全に暮らし続けられる住まいの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害に強い住宅づくり</li> <li>・高齢期を見据えた安全で暮らしやすい住環境整備</li> <li>・住宅における防犯性の向上</li> </ul>
目標4	CO <sub>2</sub> ネットゼロ社会づくりに向けた住まいの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネ性能や耐久性等に優れた住宅の供給促進</li> <li>・住宅における再生可能エネルギー導入の促進</li> <li>・既存住宅の維持管理・性能向上の促進</li> <li>・質の高い住宅が住宅市場で流通できる環境づくり</li> <li>・県産材の利活用の促進</li> </ul>
目標5	分譲マンションの適切な維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合による自律的活動の促進</li> <li>・管理状況等が市場評価に反映される環境づくり</li> <li>・管理不全マンションへの助言等の実施</li> </ul>
基本方針Ⅲ 誰もが暮らしやすいまちづくり		
目標6	安全で持続可能なまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域ごとの多様な拠点等への居住の誘導</li> <li>・災害リスクを低減するまちづくり</li> <li>・歴史・文化資源、自然資源、景観を活かし継承するまちづくり</li> </ul>
目標7	空き家問題の解消	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の発生予防</li> <li>・空き家の流通促進・利活用</li> <li>・活用が困難な空き家の解体促進</li> </ul>
基本方針Ⅳ 豊かな住生活の基盤づくり		
目標8	ライフステージや価値観に応じて住まいを選択できる環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家族構成等の変化に応じた円滑な住み替えの環境づくり</li> <li>・移住や二地域居住等に向けた住宅流通の促進</li> </ul>
目標9	住生活を支える住宅産業の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅産業の活性化とIoTなど新技術の普及促進</li> <li>・住宅関連事業者の技能等の向上</li> </ul>

<b>主要な取組</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅確保要配慮者の居住の安定確保（滋賀県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画）</li> <li>・CO<sub>2</sub>ネットゼロ社会に向けた住宅ストック形成</li> <li>・分譲マンションの適切な維持管理の促進（滋賀県マンション管理適正化推進計画）</li> <li>・既存住宅の流通促進と空き家対策</li> </ul>
--------------	--

③ 第6次草津市総合計画（計画期間：令和3年～令和14年（基本構想））

本市では、第6次草津市総合計画の将来ビジョンにおいて「健幸創造都市」を掲げ、“住みよさ”を維持しながら、誰もが生きがいをもち、健やかで幸せを感じられるまちづくりに取り組んでいます。（本計画は「草津市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を包含しています。）

【将来ビジョン】



資料：第6次草津市総合計画 基本構想

【まちづくりの基本目標】

1 「こころ」育むまち

つながりの輪を広げ、絆を深め、やさしさと思いやりの心を育むことによって、誰もがお互いを尊重し合うまちにします。  
あわせて、本市の歴史・文化を次世代へ守り伝えながら、誰もが学びを深め、生涯にわたり楽しく生きがいを感じられるまちづくりを進めることで、豊かな「こころ」を育むまちにします。

2 「笑顔」輝くまち

多様なコミュニティ活動の促進を図るとともに、行政と地域がともに地域課題の解決に取り組むまちにします。  
あわせて、幼少期から高齢期まで、国籍、文化や習慣等にかかわらず、障害のある人もない人も、多様性を認め合い、誰もが健やかに自分らしく暮らせるまちづくりを進めることで「笑顔」が輝くまちにします。

3 「暮らし」支えるまち

災害や犯罪に強い安全・安心なまちにします。  
あわせて、琵琶湖をはじめとした自然環境の保全や都市の基盤整備、公共交通の充実など、快適で住みよいまちづくりを進めることで、将来にわたり、「暮らし」を支えるまちにします。

4 「魅力」あふれるまち

農業や商工業、観光などの振興を図るとともに、地域経済の活性化を図り、活気に満ちたまちにします。  
あわせて、地域の特性や資源を生かしたまちづくりやガーデンシティの推進など、活気に満ちたまちづくりを進めることで、「魅力」があふれるまちにします。

5 「未来」への責任

組織力の向上や行政事務の効率化などにより、市民サービスのさらなる充実に努めるとともに、健全で持続可能な市政運営によって、「未来」への責任を果たします。

資料：第6次草津市総合計画 基本構想

【分野ごとの取組の方向性における住まい・住環境に関連するキーワード】

- ・「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくり
- ・郊外部における地域の生活基盤や地域コミュニティ等の維持・確保
- ・「まちなか」の高い利便性を生かした都市の基盤づくり、「まちなか」の魅力向上
- ・良質な住宅ストックの形成とその有効活用の推進
- ・都市部や農村部における良好な景観の形成と誘導
- ・省エネルギーの推進や再生可能エネルギーの活用等による脱炭素化
- ・大規模災害等の発災後の対応を円滑に進めるための対策
- ・セーフティネットの制度を関係機関との連携のもと適切に運用

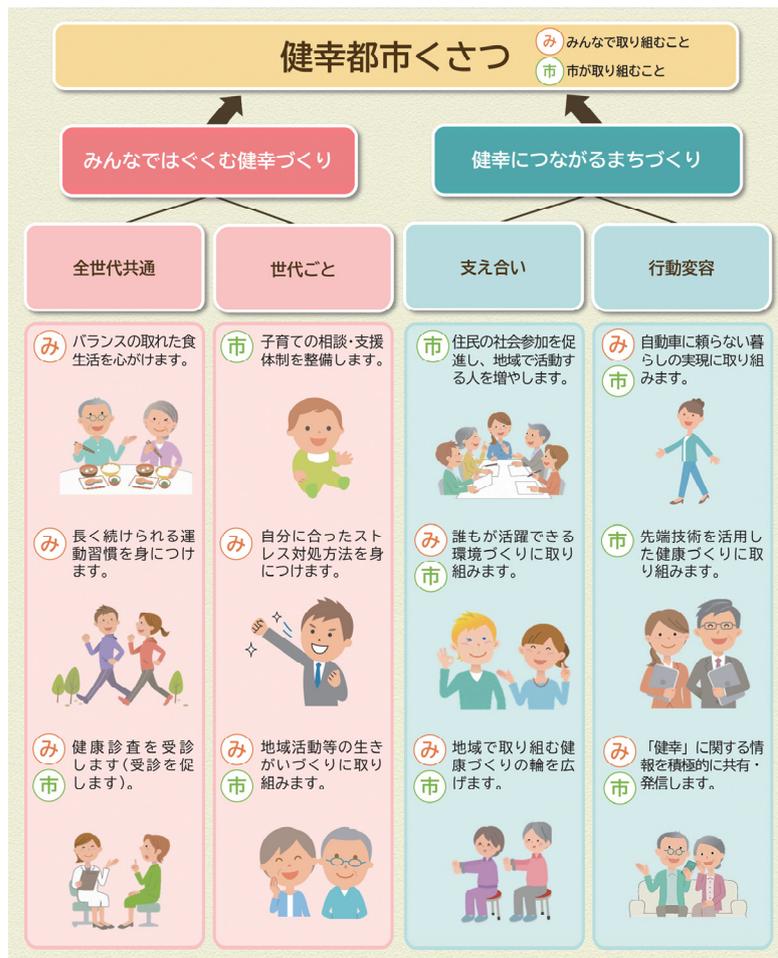
④ 草津市健幸都市づくり基本方針（計画期間：令和5年～令和14年）

第6次草津市総合計画を補完するために策定した方針です。本市では、様々な政策分野で健幸都市づくりを進めており、この健幸都市づくりに関する普遍的な理念や基本的な方向性ととも、関係する他の計画の事業実施の際の指針などが示されています。

【草津市が目指している健幸都市】

「みんなが生きがいをもって、健やかで幸せな暮らしができるまち」

【健幸都市づくりの方向性】



資料：くさつ健幸ガイドブック～草津市健幸都市づくり基本方針～ 概要版

【住まい・住環境に関連するキーワード】

- ・住宅の温熱環境の確保やバリアフリー化を促進する
- ・住み慣れた地域で安心して自立した生活が営めるよう、住宅確保に配慮を要する人の居住支援を検討する
- ・いつまでも自分の家で自分らしく健康に暮らせるよう、居住環境の質にこだわりを持つ
- ・住まいのリフォーム等を通じて、快適に暮らせる良質な住宅を維持する

## (2) 関連計画

主な関連計画から住生活に係る本市の方向性を整理し、連携を図ります。

### ① 草津市都市計画マスタープラン（計画期間：令和4年～令和22年）

本市の都市計画に関する基本的な方針として、都市づくりにおける理念や目標を定め、将来の都市構造や土地利用の方針などが示されています。

#### 【都市づくりの理念】

市民とともに育み 次世代へつなぐ 利便性と豊かさのある 健幸な都市 草津

#### 【都市づくりの目標】

##### 目標1 活力があふれる都市づくり

JR草津駅およびJR南草津駅周辺への都市機能の誘導や郊外部における地域コミュニティの維持、また、市街地と郊外部を相互に移動しやすい環境を整備するとともに、交通利便性等を生かした計画的な土地利用の推進により、住宅や農・商・工の産業が調和し、活力があふれる都市づくりを目指します。

##### 目標2 住み続けたいと思える都市づくり

人口減少や少子高齢化を見据えた快適な住環境を整備するとともに、職住近接のニーズや働き方の多様化にも対応し、居住地としての魅力をさらに高め、市街地・郊外部ともに住み続けたいと思える都市づくりを目指します。

##### 目標3 多彩な交流と滞在が生まれる都市づくり

琵琶湖岸等の豊かな自然環境や草津宿本陣に代表される歴史資源を保全するとともに活用することで、本市特有の魅力を活用したにぎわいのある空間形成を市内に展開し、多彩な交流と滞在が生まれる都市づくりを目指します。

##### 目標4 安全・安心を実感して暮らせる都市づくり

近年、激甚化・頻発化している自然災害を想定した対策の推進による都市の強靱化や、生活の安全性向上に向けた環境の改善により、安全・安心を実感して暮らせる都市づくりを目指します。

##### 目標5 地域が主役となれる都市づくり

民間活力を取り入れながら、継続的な人口増加を背景に蓄積した都市基盤の有効活用を図るとともに、地域課題に対応する多様な取組を、協働により促進し、地域が主役となれる都市づくりを目指します。

資料：草津市都市計画マスタープラン

#### 【住宅・住環境の方針】

- ・誰もが安心かつ健康に優しく、自立して暮らせる住宅の普及を促進するとともに、多様な居住支援を検討・推進
- ・優良な住宅ストックの供給を促進するとともに、空き家の発生予防と市場での流通を促進し、都市全体の魅力の維持・向上を推進
- ・地域特性を生かした住環境の魅力向上、生活を支える公共施設等の適切な整備・運用を図り、良好な住環境の保全・整備を推進

## ② 草津市立地適正化計画（計画期間：平成30年～令和21年）

人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持し、まちのにぎわいや生活の利便性を持続していくために平成30年に策定しました。

## 【基本理念と目指す将来像】

●基本理念 <b>誰もが 歩いて快適に暮らせる ずっと続くやさしく健幸なまち・草津</b>	
誰も	子どもから高齢者までのすべての人のこと
歩いて	徒歩圏内に都市機能が集約され、公共交通を利用し市中心部や京都大阪へ移動できること／アクセシビリティを含めた移動がしやすいこと。
快適に	医療・高齢者福祉・商業等の都市機能の充実を指す。便利さも意図する
ずっと続く	持続性の担保
やさしく健幸な	みんなにやさしい、地球にやさしい、都市経営にやさしい（コスト低減）
●目指す将来像 コンパクトにまとまった市街地に、2つの駅を拠点として、周辺には複合施設等が立地し、にぎわいを見せている。拠点へは、市街地内を本数が多く便利な路線バスですぐに行くことができる。バス停の周辺に人々が多く居住しており、その周りには日用品を販売する商業店舗や診療所などが立地しており、地域全体で生活を支えることができる社会が構築され、誰もがいきいきと過ごしている。	

資料：草津市立地適正化計画

## 【居住に関する誘導方針】

- ・ 2拠点の生活の利便性を向上させることで2拠点周辺への居住をゆるやかに誘導し、人口減少局面に備えて人口密度の高密度化を図る
- ・ 市街化調整区域の居住地においても生活の利便性が大きく低下することがないように努める