

第2章 住生活を取りまく状況

1 草津市の概況

本市は、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によってまちが形成されてきました。

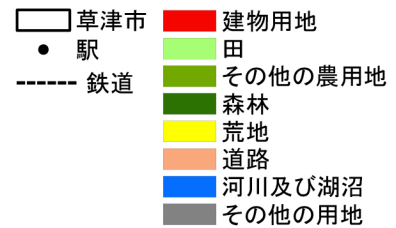
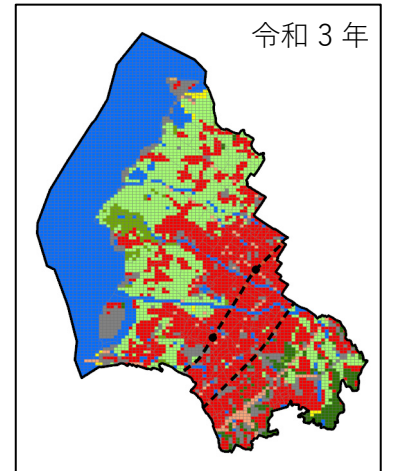
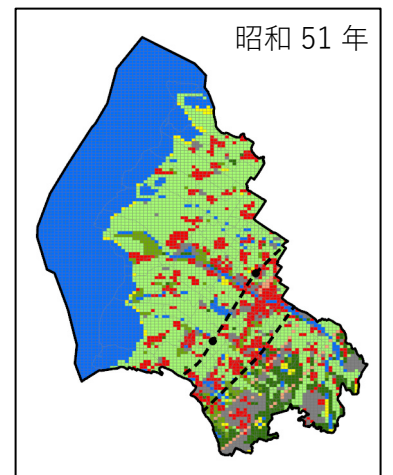
それにより昭和50年代には草津駅南側の中心市街地に限定的であった建物用地は、JR沿線を中心に大幅に拡大しています。

図 草津市の位置



資料：第6次草津市総合計画（令和3年）

図 土地利用の変化



資料：「国土数値情報（土地利用細分メッシュデータ）」（国土交通省）（<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>）を加工して作成

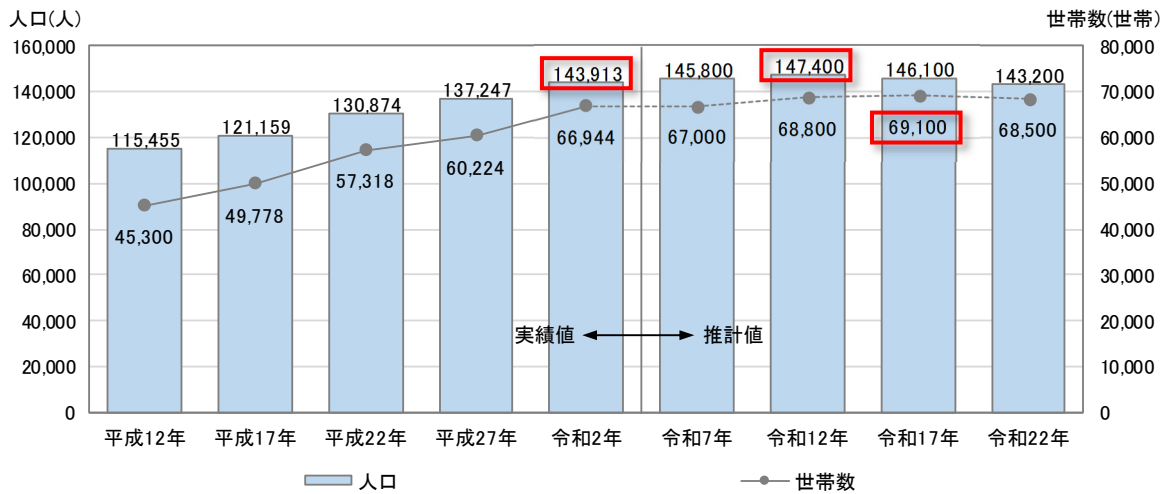
2 人口・世帯の状況

(1) 人口・世帯数の概況と将来推計

本市は、全国的にほとんどの市町村が本格的な人口減少・少子高齢化に直面している中で、令和2年時点の人口が約14.4万人と増加傾向にあります。また、生産年齢人口の割合が63.4%と周辺都市の中でも高水準になっています。

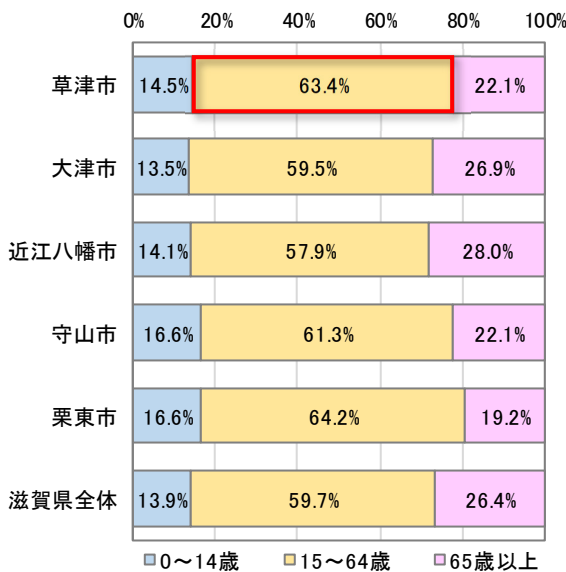
将来的には、人口は令和12年、世帯数は令和17年をピークに減少に転じる見込みです。また、高齢者数も増加していきます。

図 人口・世帯数の見通し



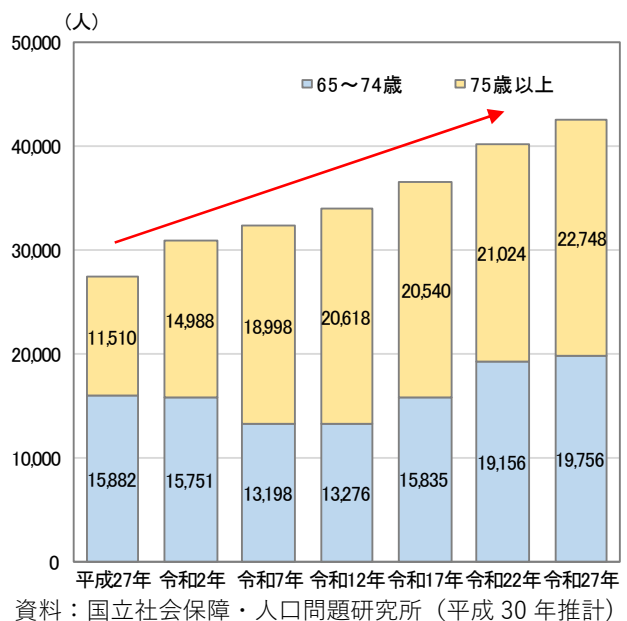
資料：国勢調査（各年）
草津市推計／第6次草津市総合計画（令和3年）

図 年齢3区分別 人口の割合（周辺都市比較）



資料：国勢調査（令和2年）

図 高齢者数の将来推計



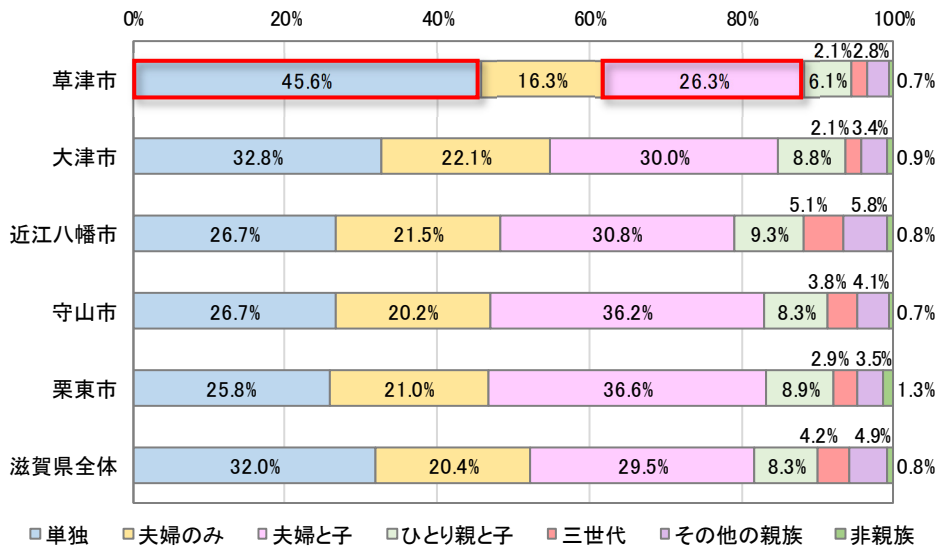
資料：国立社会保障・人口問題研究所（平成30年推計）

(2) 世帯構成

① 家族類型別の世帯構成

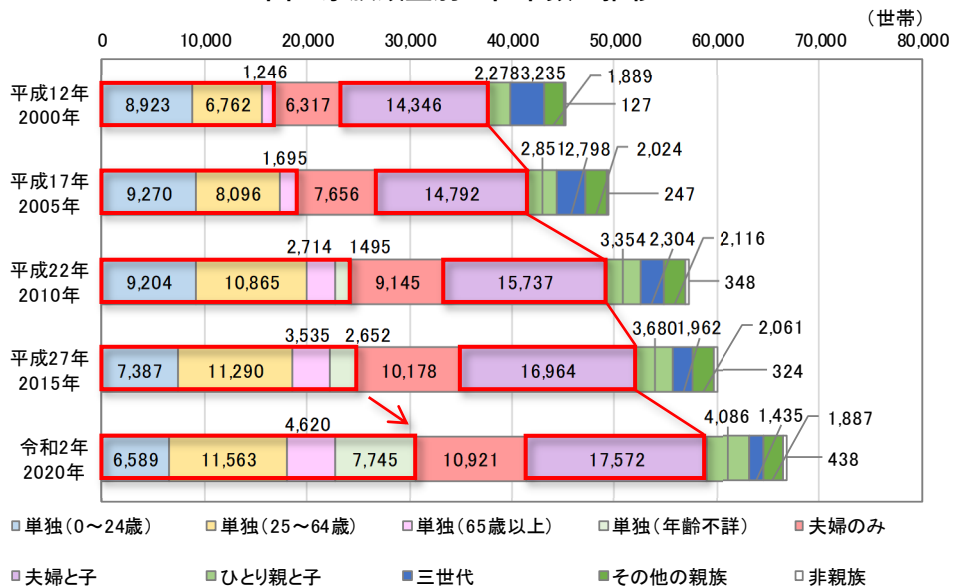
本市では、「単独」世帯が45.6%と最も多く、次いで「夫婦と子」世帯が26.3%と続きます。いずれも増加傾向にあり、特に「単独」世帯は平成27年から令和2年の間に大きく増加しています。

図 家族類型別 世帯割合（周辺都市比較）



資料：国勢調査（令和2年）

図 家族類型別 世帯数の推移

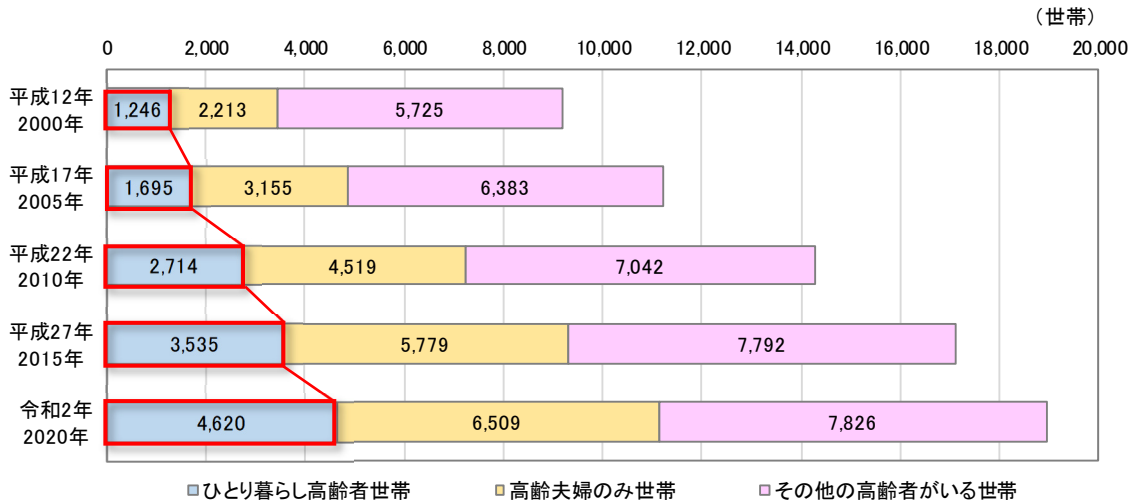


資料：国勢調査（各年）

② 高齢者世帯

本市では、高齢者世帯の増加が続き、特にひとり暮らし高齢者世帯はこの20年で約3.7倍に増加しています。

図 高齢者世帯数の推移

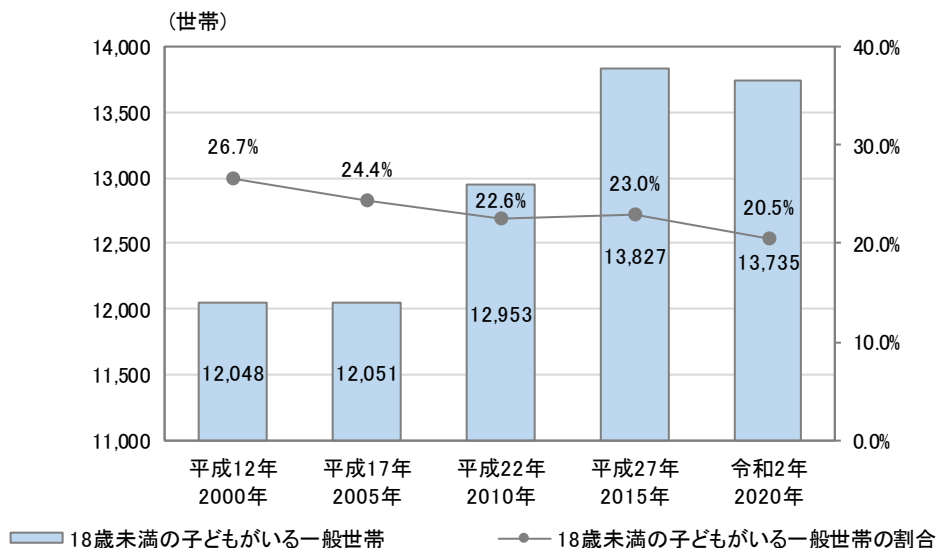


資料：国勢調査（各年）

③ 18歳未満の子どもがいる世帯

本市では、18歳未満の子どもがいる一般世帯の割合は低下していますが、世帯数はこの20年で大きく増加しています。

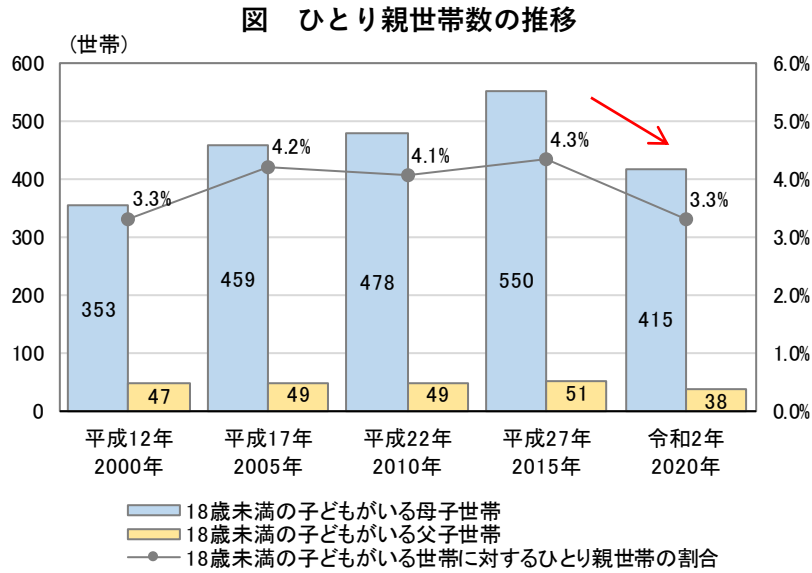
図 18歳未満の子どもがいる世帯数の推移



資料：国勢調査（各年）

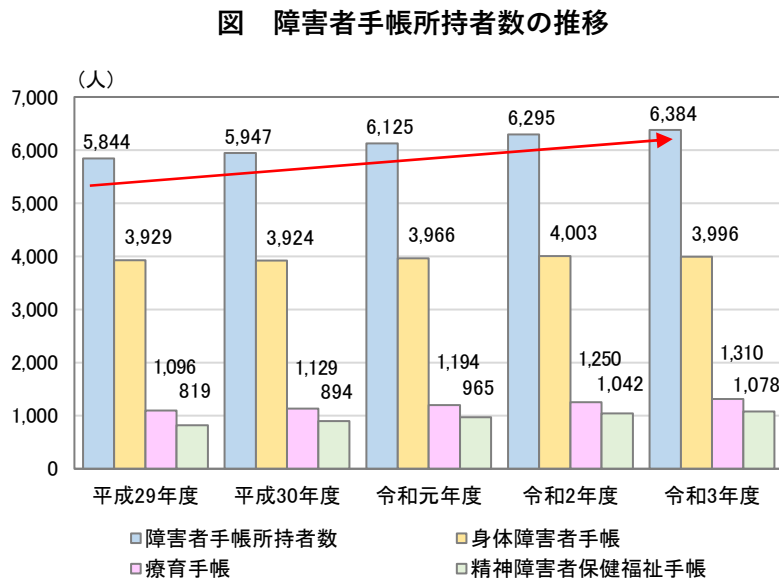
④ ひとり親世帯

本市では、18歳未満の子どもがいる母子世帯・父子世帯の数は平成27年をピークに減少しています。



⑤ 障害者手帳所持者

本市では、障害者手帳所持者数が増加傾向にあります。

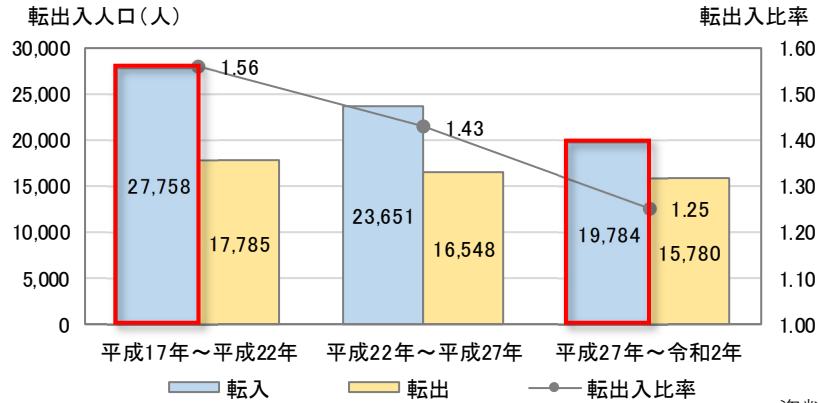


(3) 人口の社会増減

① 転出・転入者数

本市では、転入超過が続いていますが、転入者数は10年前の約7割に減少しています。

図 転出・転入者数の推移

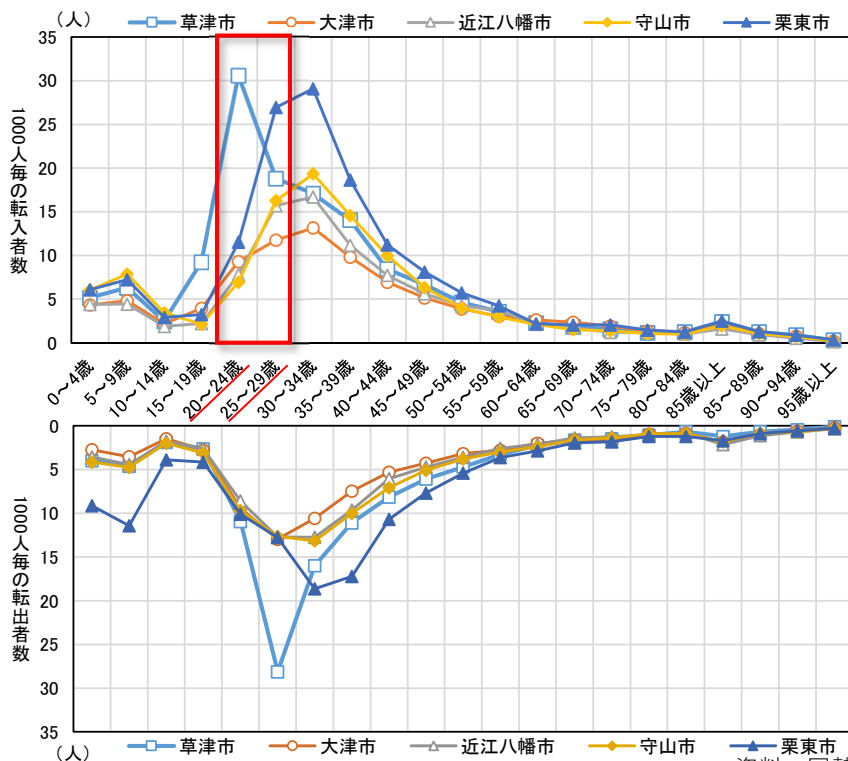


資料：国勢調査（各年）

② 5歳階級別の転出・転入者数

本市では、20～24歳、25～29歳において、人口1,000人あたりの転入者数が多くなっています。

図 人口1,000人あたりの5歳階級別 転出・転入者数（周辺都市比較）

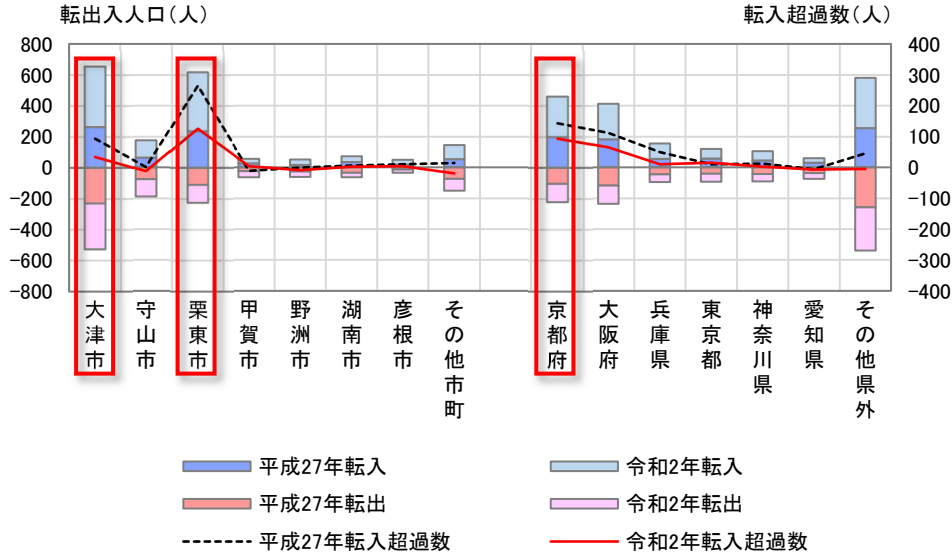


資料：国勢調査（令和2年）

③ 子どもの転出入

本市では、特に大津市、栗東市、京都府等の周辺都市からの子育て世帯の転入超過が大きくなっています。

図 自治体別 子ども（0～9歳）の転出・転入者数

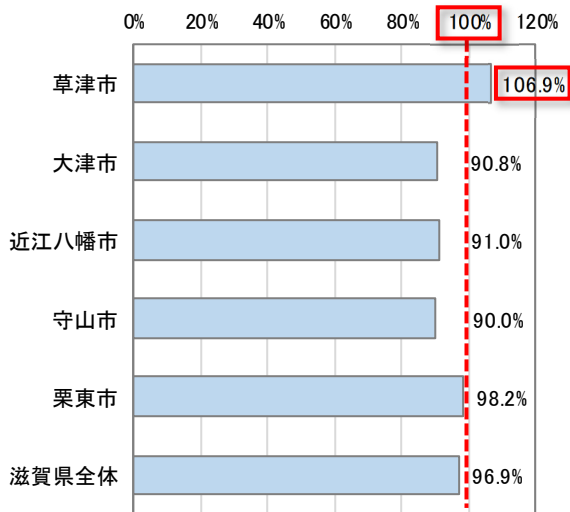


資料：国勢調査（平成27年・令和2年）

④ 通勤・通学人口

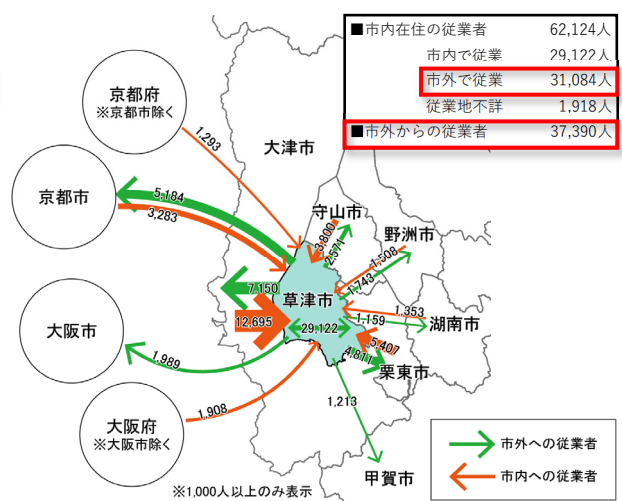
本市は、周辺都市の中でも唯一、昼間の人口が夜間の人口を上回っており、市外に従業員・通学者よりも、市外からの従業員・通学者が多くなっています。

図 昼夜間人口比率（周辺都市比較）



資料：国勢調査（令和2年）

図 通勤先



資料：国勢調査（令和2年）

3 住宅の状況

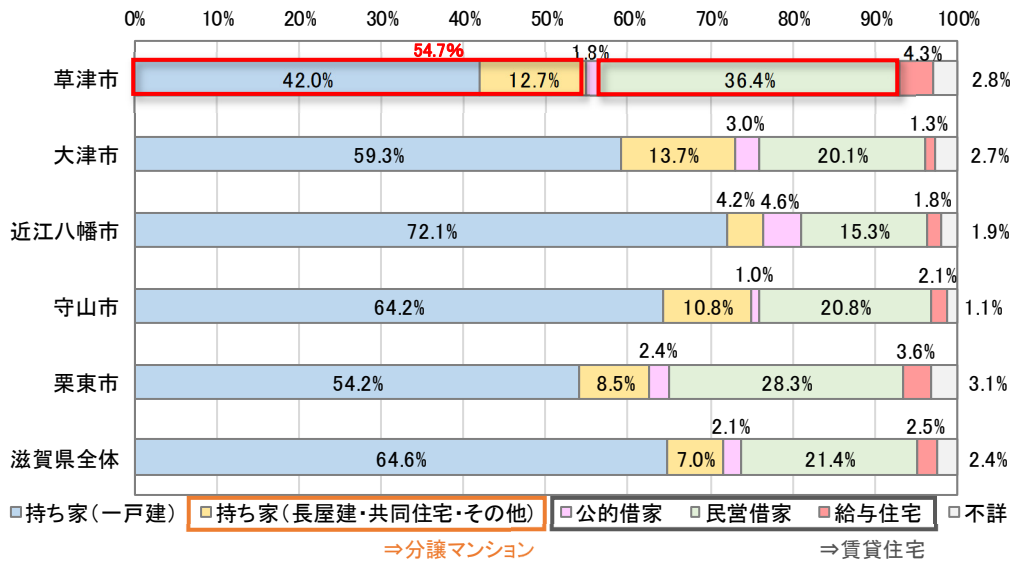
(1) 住宅ストックの状況

① 住宅の所有関係

本市では、持ち家率が約55%となっています。周辺都市と比較すると民営借家の割合が高く、持ち家（一戸建）の割合は低い傾向にあります。

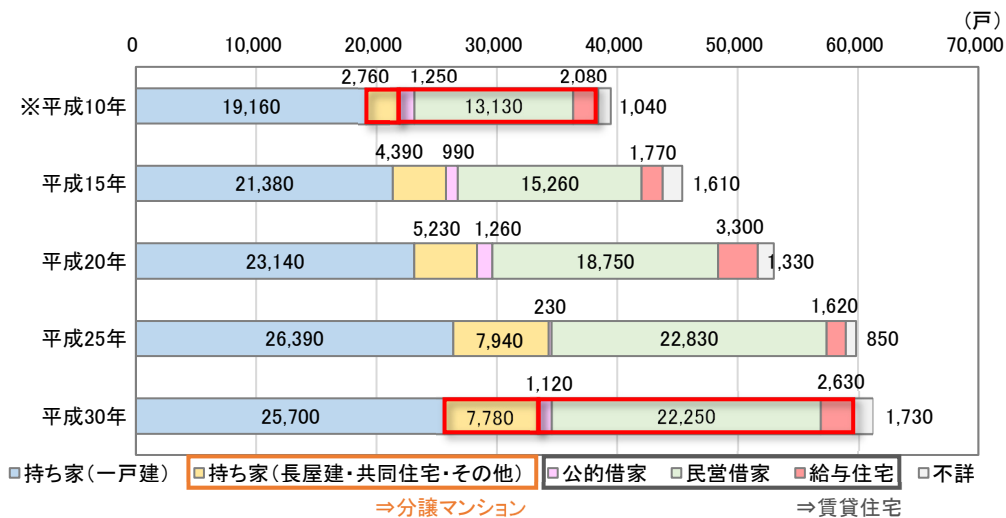
20年前と比較すると、賃貸住宅数は約1.6倍、分譲マンション数は約2.8倍に増加しています。

図 所有関係別 住宅割合（周辺都市比較）



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

図 所有関係別 住宅数の推移



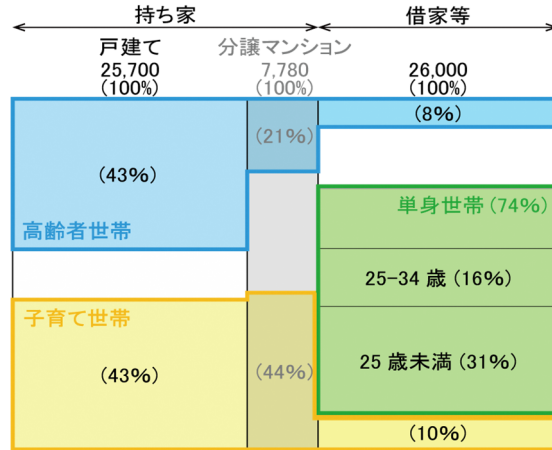
※平成10年のみ専用住宅数

資料：住宅・土地統計調査（各年）

② 住宅の所有関係と居住世帯

本市では、主に持ち家には子育て世帯や高齢者世帯が、借家等には学生や若い就労者などの単身世帯が住んでいます。

図 住宅の所有関係別家族類型別 世帯割合



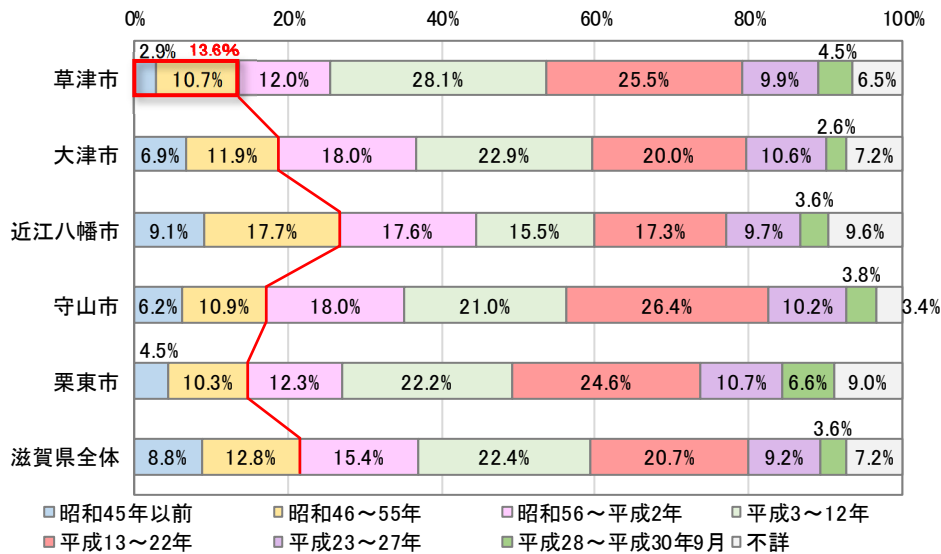
※所有関係「不詳」は除く

資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

③ 住宅の建築時期

本市では、昭和55年以前（旧耐震）の住宅の割合が全体の13.6%と、周辺都市と比較して低くなっています。

図 建築時期別 住宅割合（周辺都市比較）



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

④ 耐震化の状況

本市では、平成30年度の住宅の耐震化率が92.2%と、県全体と比べて高くなっています。

表 住宅の耐震化率

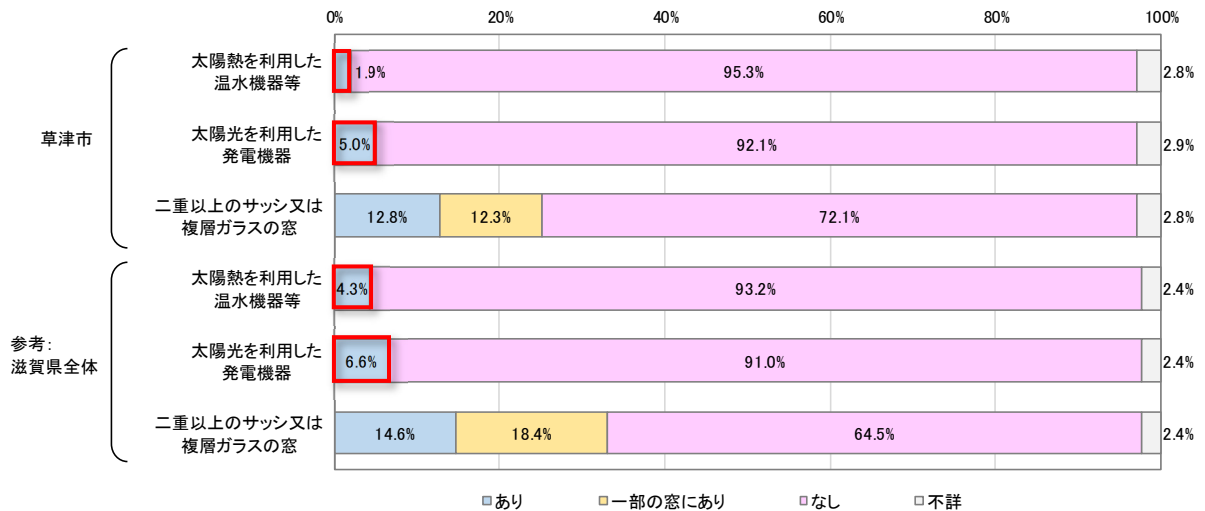
	平成25年度末		平成30年度末	
	戸数(戸)	耐震化率	戸数(戸)	耐震化率
草津市	59,860	87.5%	61,210	92.2%
滋賀県全体	521,500	81.0%	543,000	86.1%

資料：滋賀県既存建築物耐震改修促進計画～進捗状況の点検結果～（令和3年）
（住宅・土地統計調査より推計）

⑤ 省エネ設備の設置状況

本市では、滋賀県全体と比較して太陽熱を利用した温水機器や太陽光を利用した発電機器の設置率が低くなっています。

図 省エネ設備の設置状況

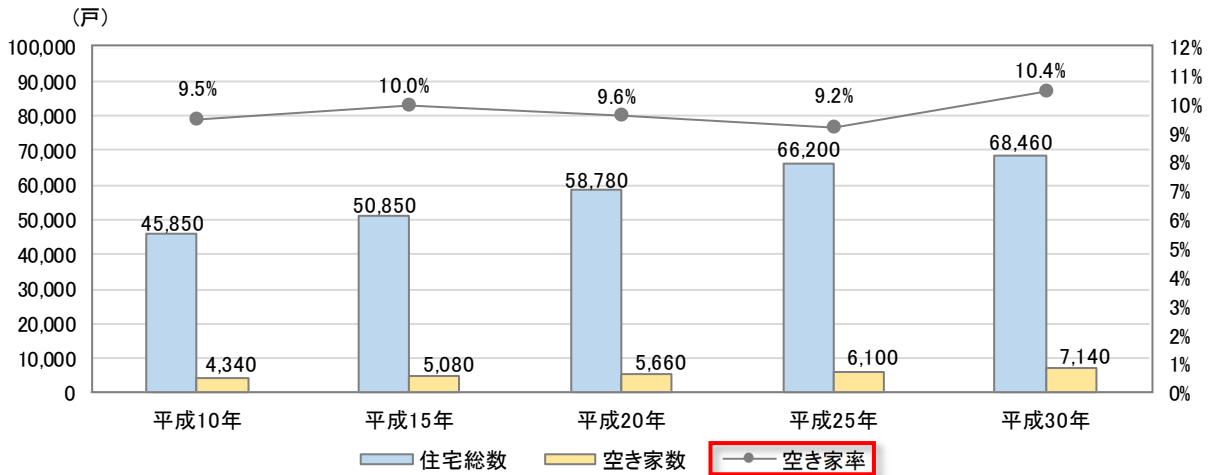


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

⑥ 空き家数

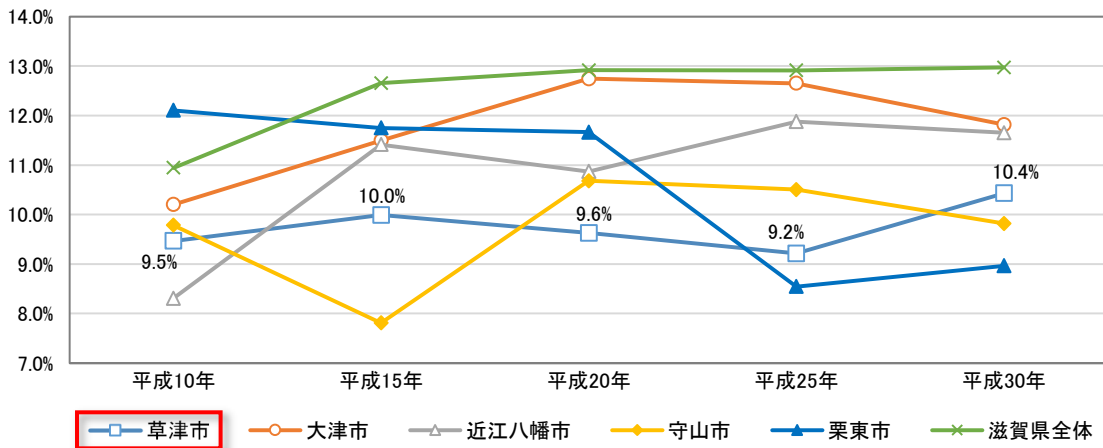
本市では、空き家率が10.4%（賃貸共同住宅の空き住戸などを含む）と、周辺都市と比較して低くなっています。

図 住宅総数と空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査（各年）

図 空き家率の推移（周辺都市比較）

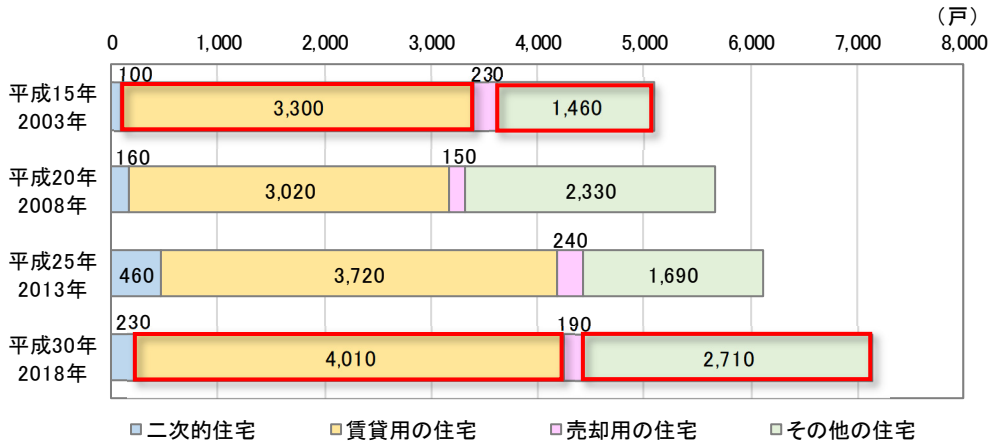


資料：住宅・土地統計調査（各年）

⑦ 空き家の種類

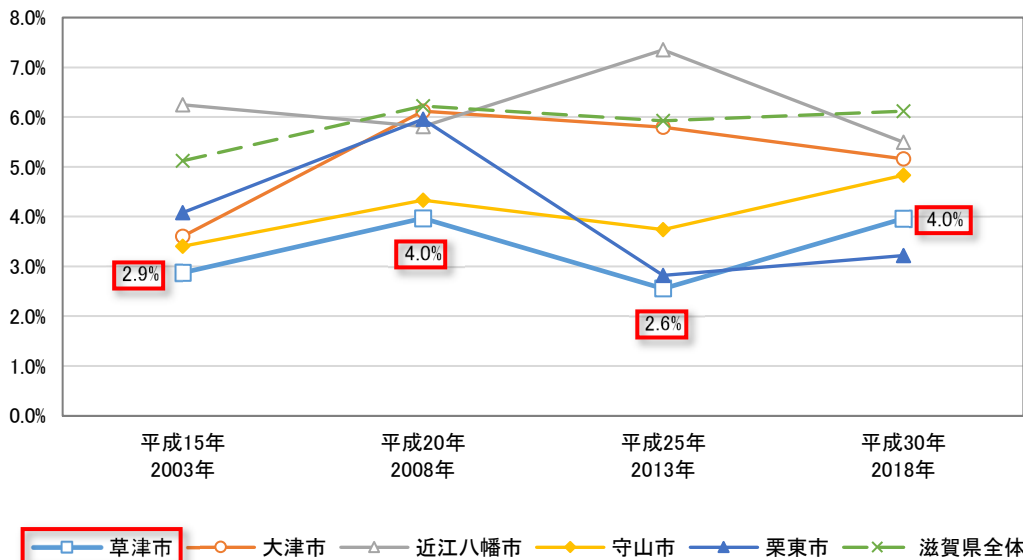
本市では、賃貸用の住宅とその他の住宅（市場に流通していない空き家）が増加傾向にあります。また、本市の市場に流通していない空き家の割合は、栗東市に次いで低いです。

図 空き家の種類別 空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査（各年）

図 市場に流通していない空き家の割合*の推移（周辺都市比較）



*市場に流通していない空き家の割合とは「その他の住宅」の住宅総数に対する割合を指す

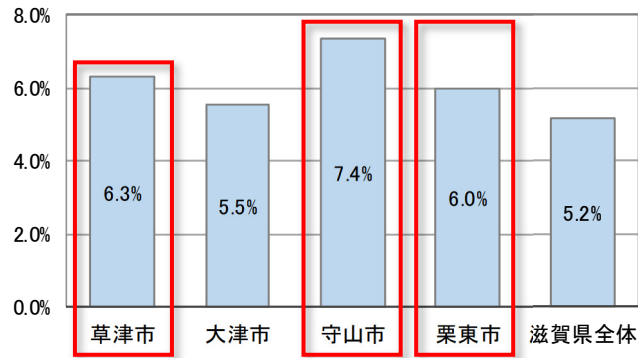
資料：住宅・土地統計調査（各年）

(2) 住宅供給の状況

① 新規住宅供給

本市では、5年間で総住宅数の6.3%の住宅が新規に供給されており、その割合は守山市に次いで高いです。その他栗東市でも活発な住宅供給が進められています。

図 総住宅数に対する直近5年間の新規供給持ち家・分譲住宅数の割合(周辺都市比較)



資料：住宅着工統計（平成29～令和3年）
住宅・土地統計調査（平成30年）

② 中古住宅取引

本市では、成約した中古戸建住宅の土地面積は周辺都市の中では比較的狭いものの、価格は守山市に次ぐ高さとなっています。

また、本市で成約した中古マンションの㎡単価は、周辺都市の中で最も高いです。

表 中古戸建住宅の成約状況（周辺都市比較）

所在地	件数 (件)	価格 (万円)	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	築年 (年)	取扱高 (億円)
草津市	78	2,698	181.16	114.33	21.10	21.0
大津市	371	1,863	189.29	114.67	29.74	69.1
近江八幡市	46	1,695	211.15	111.54	30.19	7.8
守山市	47	2,744	163.87	117.20	18.70	12.9
栗東市	33	2,440	196.39	118.59	22.35	8.1
滋賀県全体	897	1,826	215.83	116.70	28.12	163.8

表 中古マンションの成約状況（周辺都市比較）

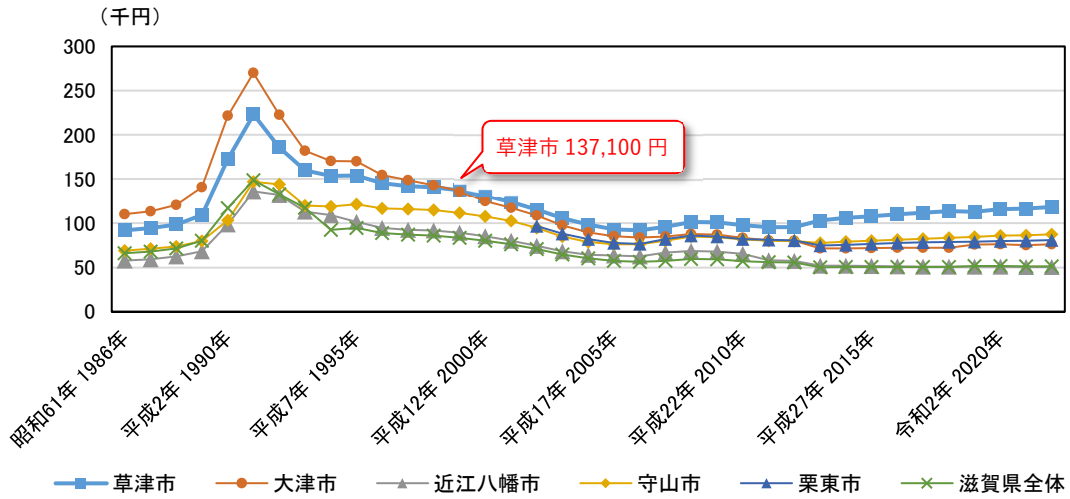
所在地	件数 (件)	㎡単価 (万円)	価格 (万円)	専有面積 (㎡)	築年 (年)	取扱高 (億円)
草津市	116	39.59	3,033	76.62	18.87	35.2
大津市	298	30.72	2,264	73.72	22.31	67.5
近江八幡市	17	24.30	1,801	74.09	27.70	3.1
守山市	50	24.02	1,540	64.10	27.47	7.7
栗東市	30	31.62	2,377	75.18	19.80	7.1
滋賀県全体	575	31.26	2,288	73.20	22.44	131.6

資料：近畿レイنز「年刊市況レポート」（令和4年度）

③ 地価水準

本市は、住宅地の平均価格が、平成11年に周辺都市の中で最も高くなりました。ここ10年ほど地価は上昇を続けています。

図 公示地価の推移（周辺都市比較）

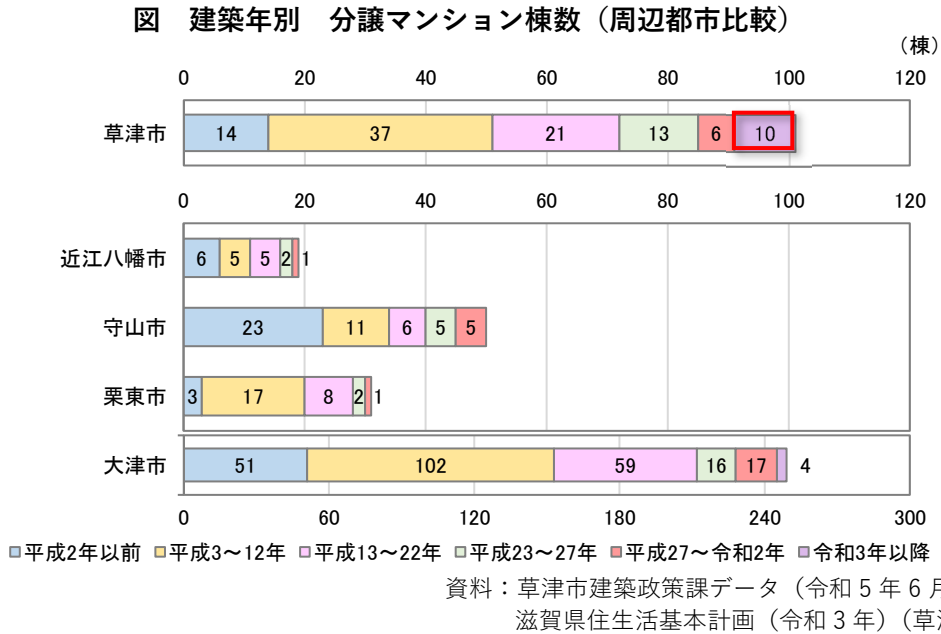


資料：地価公示（各年）

(3) 分譲マンションの状況

① 分譲マンション数

本市では、分譲マンションが令和5年時点で101棟あり、草津駅と南草津駅の周辺に集中しています。現在もコンスタントにマンション供給が続いています。



② 老朽化が懸念される分譲マンション

本市では、令和5年時点で409戸の分譲マンションが築40年を経過しています。築40年を超える分譲マンションは20年後には5,291戸と、現在の約13倍になると推計されます。現在は管理の問題が顕在化していなくとも、将来建物の老朽化、入居者の高齢化や空き家化が進むことなどが懸念されます。

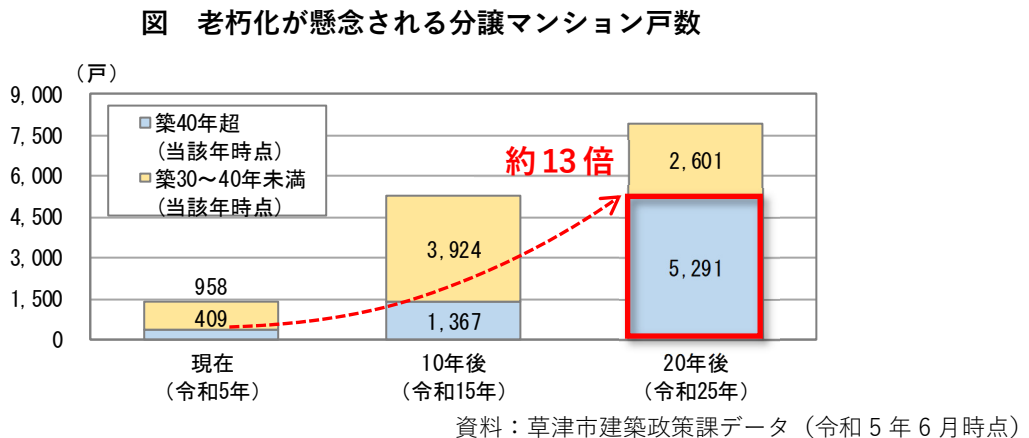
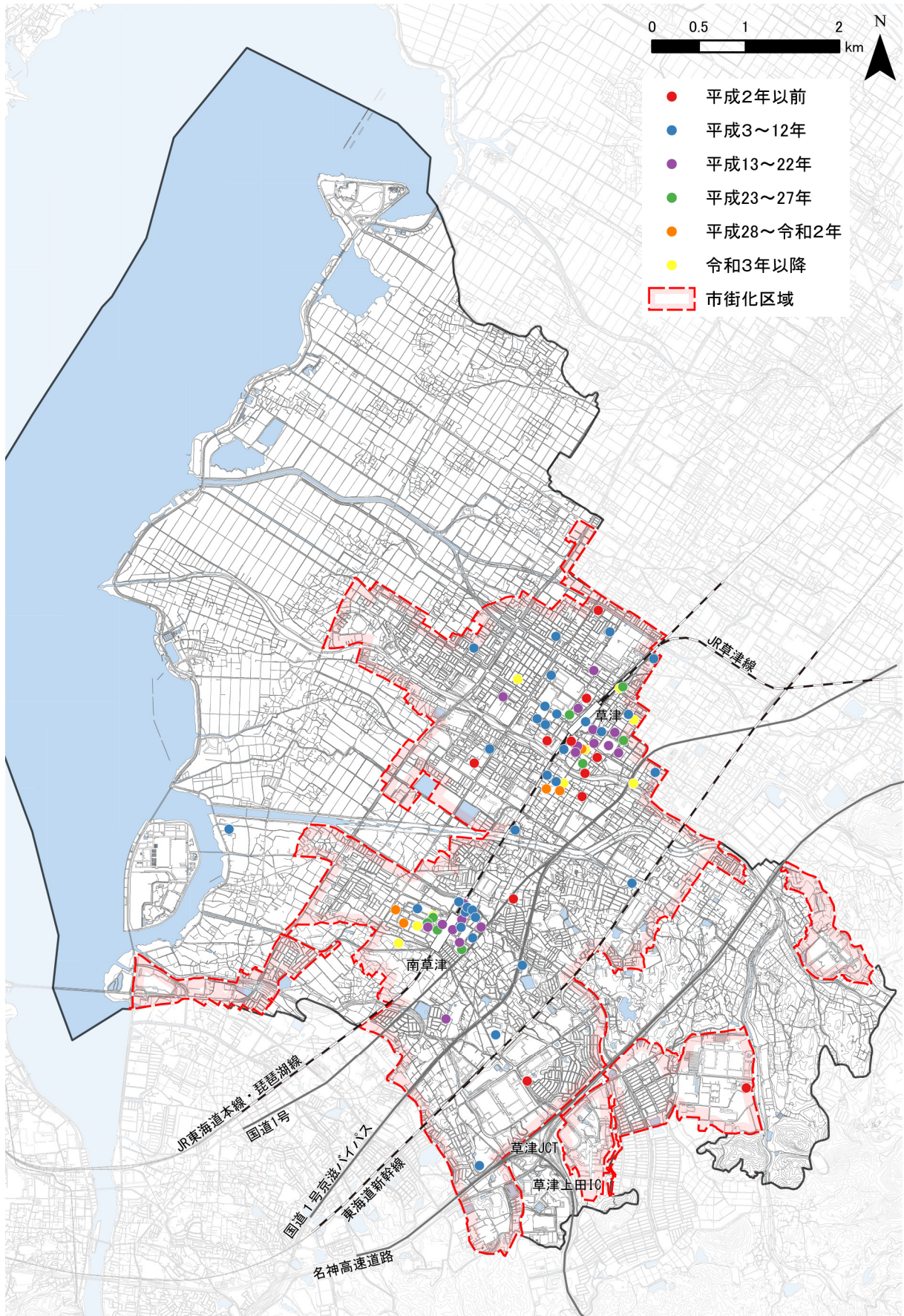


図 建築年別 分譲マンション

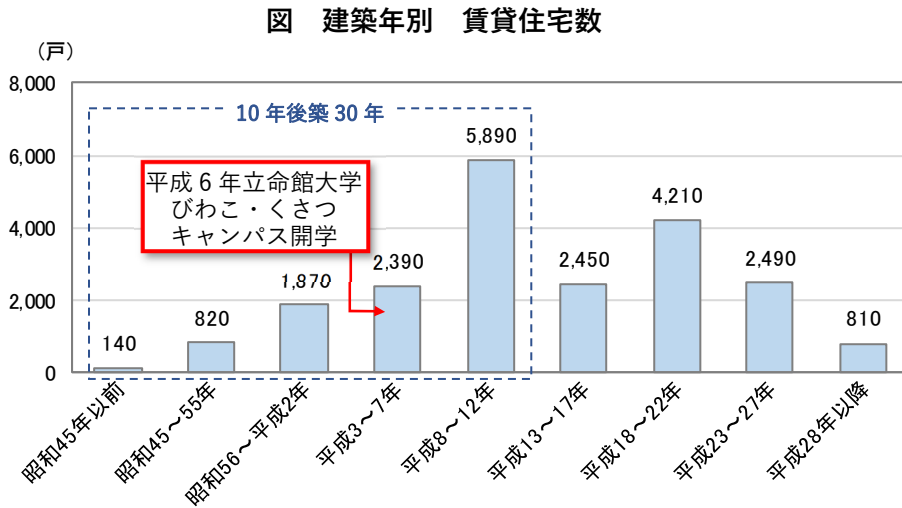


資料：草津市建築政策課データ（令和5年6月時点）

(4) 賃貸住宅の状況

① 賃貸住宅数

本市では、立命館大学びわこ・くさつキャンパスの開学とともに賃貸住宅数が増えました。しかし、立命館大学情報理工学部・情報理工学研究科は令和6年度に大阪府に移転する予定で、周辺では賃貸住宅の空き住戸の増加が懸念されます。



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

② 賃貸家賃相場

本市では、間取りによらず家賃が周辺都市より高い傾向にあります。

表 賃貸家賃相場（周辺都市比較）

(単位:万円)

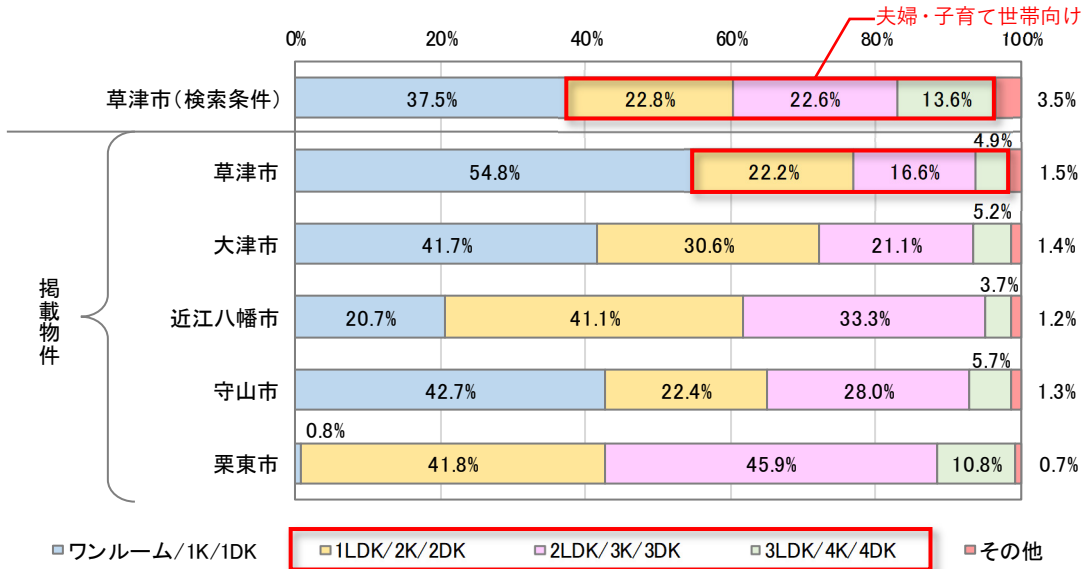
	1R/1K /1DK	1LDK/2K/2DK	2LDK/3K/3DK	3LDK/4K/4DK
草津市	6.3	7.2	9.3	13.8
大津市	5.1	7.1	8.1	11.6
近江八幡市	5.5	6.3	6.3	9.6
守山市	5.1	6.6	7.7	9.4
栗東市	-	6.3	6.6	9.1

資料：賃貸住宅情報サイト（令和5年7月時点）

③ 賃貸住宅情報サイトにおける賃貸物件の掲載状況と検索状況

本市では、賃貸住宅情報サイトの掲載状況と比較して、2LDK以上のファミリー向け住戸を探す人が多くなっています。

図 賃貸住宅情報サイトにおける賃貸物件の掲載状況（周辺都市比較）と草津市の物件の検索状況



資料：賃貸住宅情報サイト（令和5年7月時点）

④ 民間賃貸住宅の空き住戸の状況

本市では、空き住戸率5%以下の賃貸共同住宅が全体の約65%となっています。

その中で、空き住戸が増加している賃貸共同住宅では、建物老朽化・内装劣化や近隣好物件の増加がその原因として多くあげられています。

図 空き住戸状況

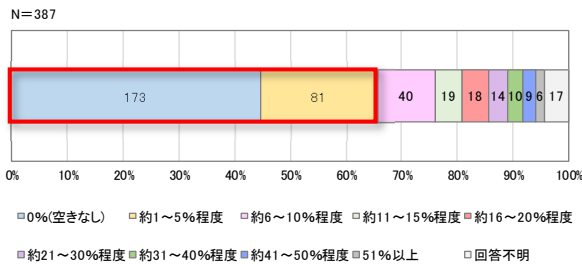
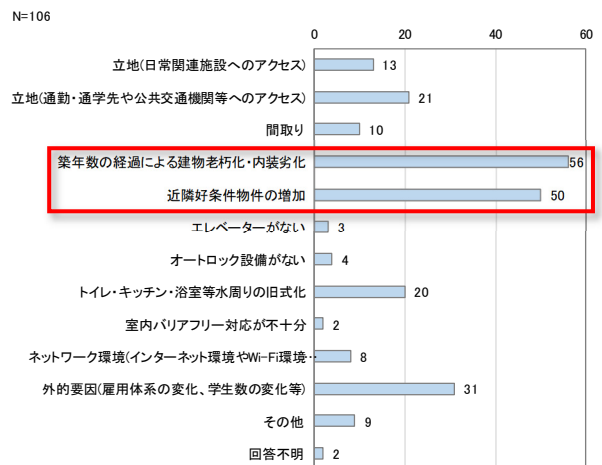


図 空き住戸が増加している原因



資料：草津市空き家等利活用方策検討（平成30年）

〔市内賃貸共同住宅の所有者・管理者を対象としたアンケート調査より結果を抜粋〕

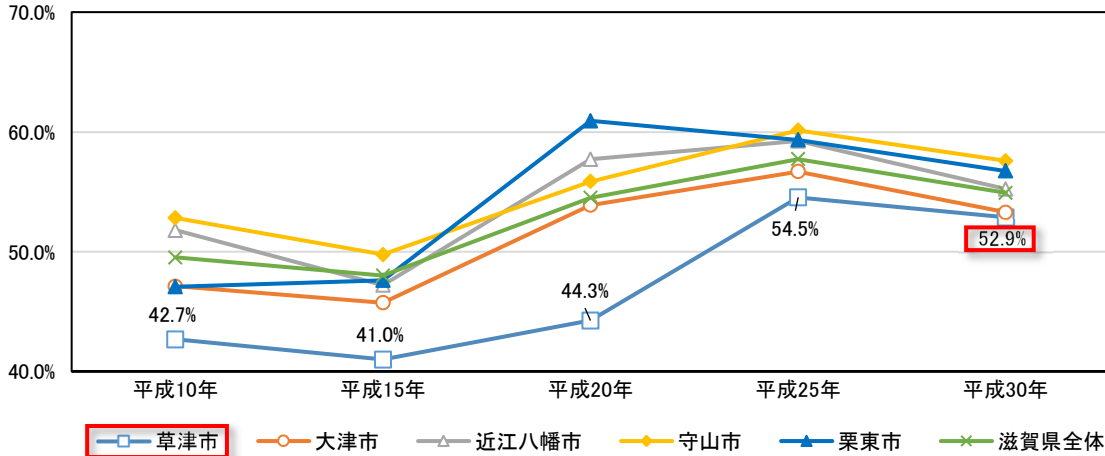
(5) 高齢者の住まいの状況

① 高齢者対応設備の状況

本市では、高齢者等のための設備がある*住宅の割合が52.9%と、周辺都市と比較して低い傾向にあります。

*「手すりがある」「またぎやすい高さの浴槽」「廊下などが車いすで通行可能な幅」「段差のない屋内」「道路から玄関まで車いすで通行可能」

図 高齢者等のための設備がある住宅の割合（周辺都市比較）

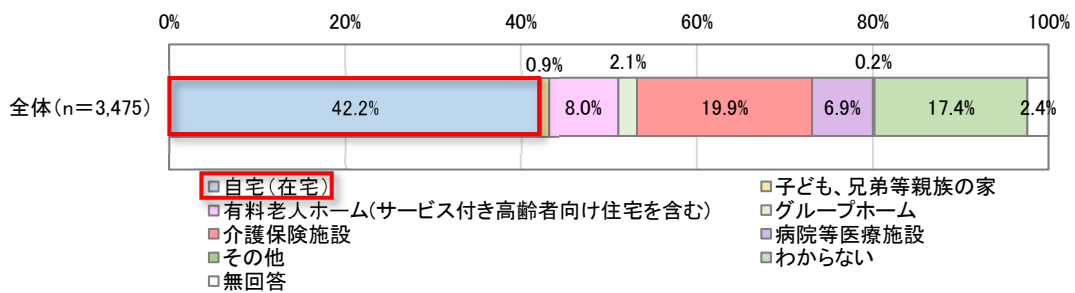


資料：住宅・土地統計調査（各年）

② 介護が必要となった場合の住まい

本市では、高齢者の42.2%が、介護が必要となった場合に在宅での介護を希望しています。

図 介護が必要となった場合の住まい*



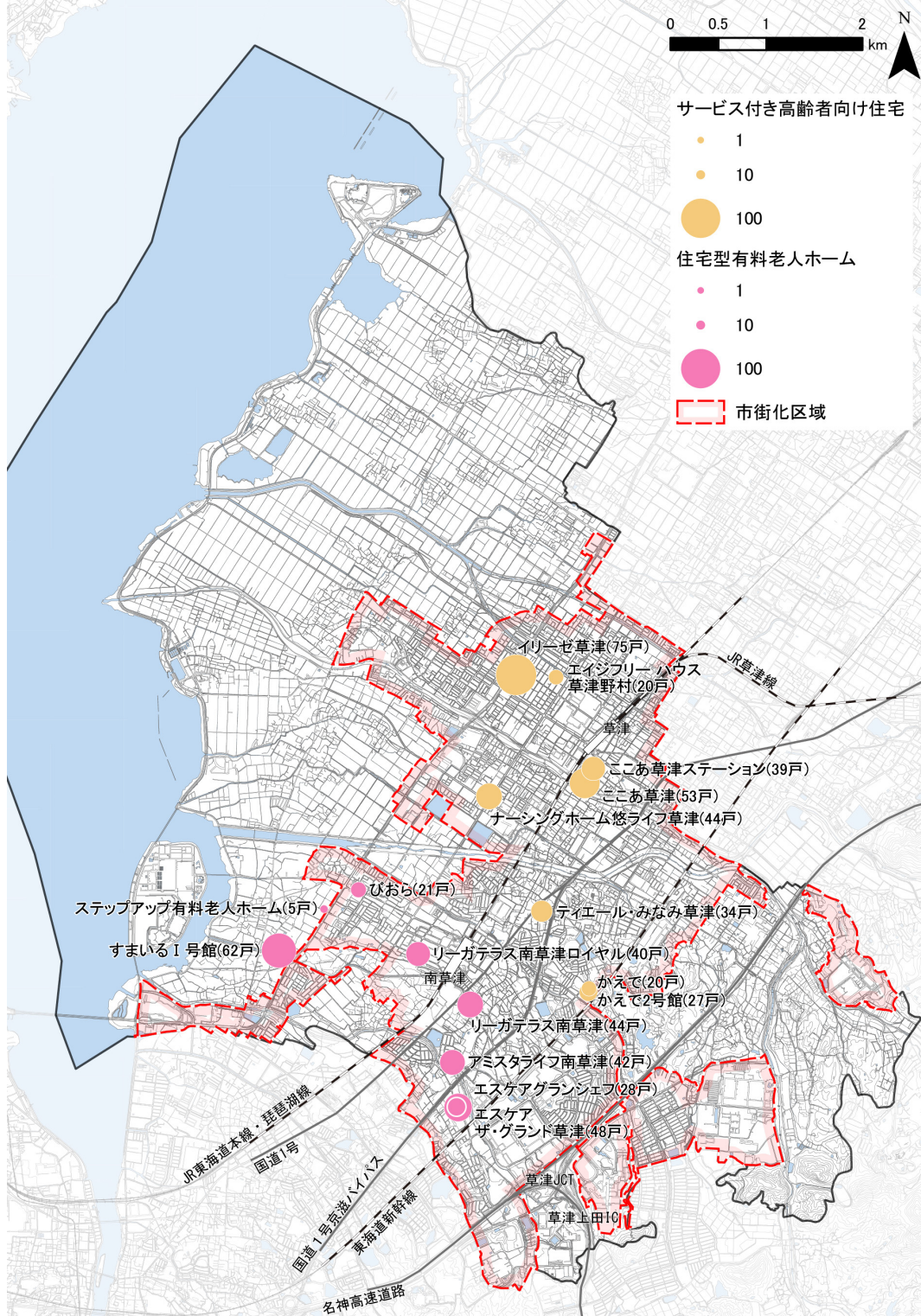
*要介護認定を受けていない65歳以上の人が対象

資料：草津市介護予防・日常生活圏域ニーズ調査（令和2年）

③ 高齢者向け住宅の状況

本市では、高齢者向け住宅が JR 沿線の周辺に集中しています。特に草津駅周辺にサービス付き高齢者向け住宅が、南草津駅周辺に住宅型有料老人ホームが多い傾向にあります。

図 戸数規模別 高齢者向け住宅



資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム、重要事項説明書（滋賀県 HP にて公表）
（いずれも令和5年6月時点）

(6) セーフティネットの状況

① 公的賃貸住宅

本市では、令和5年時点で、453戸の市営住宅、240戸の県営住宅が供給されています。市営住宅の入居者募集は、年2回（8月、2月）行っており、過去10年の応募倍率は平均6.6倍と、国や滋賀県の平均応募倍率を大きく上回っています。

令和3年に策定した「草津市公営住宅建替基本計画」では、老朽化が進み、現代かつ福祉的な設備が未整備の市営住宅6団地・184戸（矢倉団地、玄甫団地、玄甫北団地、木川団地、下中ノ町団地、西一団地）について、建替え等の検討を進めています。

表 市営住宅一覧

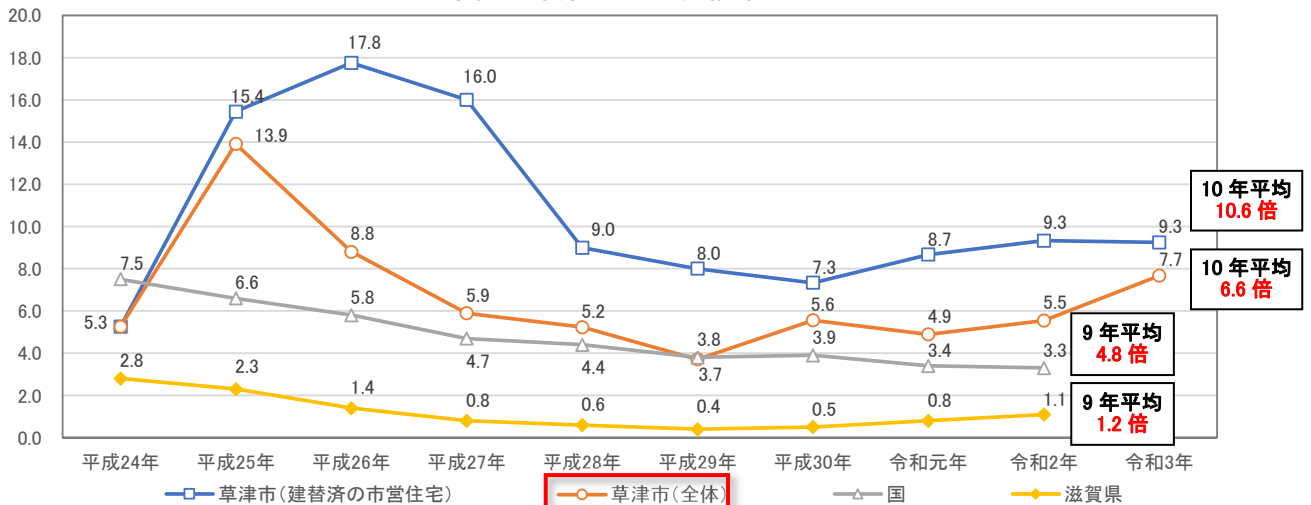
団地名	建設年度	耐用年数	構造・規模	戸数	設備			建替の考え方	建替手法	整備戸数(戸)
					EV	浴槽	駐車場			
矢倉	S49~50	70	中耐4階建	48	×	×	△	現地での建替の難しさ、現入居者の移転負担の考慮が必要	玄甫近隣県有地等に集約建替	130~140(最大200)
玄甫	S51	70		24	×	×	△			
玄甫北	S54	45	簡耐2階建	6	×	×	△			
木川	S51~63	45		86	×	×	△			
下中ノ町	S52、61	45		14	×	×	△			
西一	S53	45		6	×	×	△			
常盤	S53~57	70	中耐4階建	72	×	○(※)	△	一団に広がる住宅地特性や地域需要への考慮が必要	現地で集約建替	80~90
笠縫	H19、23	70	高耐10階建	138	○	○	○			
橋岡	H20	70	中耐3階建	15	○	○	○	隣接地で集約建替	20~30	
芦浦	H23	70	低耐2階建	8	○	○	○			
陽ノ丘	H27	70	高耐6階建	36	○	○	○			
合計				453	○	○	○	現戸数184戸⇒		316戸程度(+132戸)

△は公設以外の駐車場(スペース)あり
※長寿命化工事竣工後

- 建替予定
- 長寿命化（施行中（令和3年～令和7年（予定）））
- 建替済

資料：草津市住宅課データ（令和4年9月）、草津市公営住宅建替基本計画（令和3年）

図 公営住宅の応募倍率



資料：草津市住宅課データ（令和4年9月）

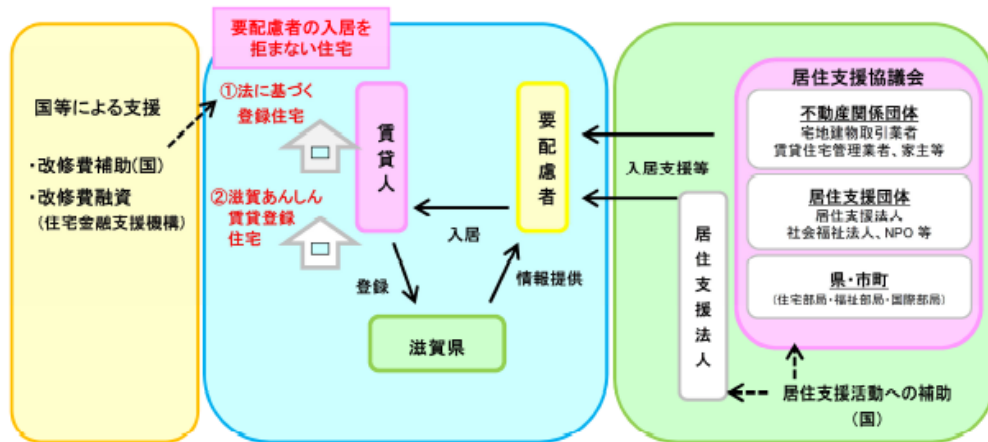
② セーフティネット住宅、居住支援法人の登録（県）

平成 29 年 10 月から、新たな住宅セーフティネット制度が始まりました。この制度は、住宅確保が困難な人々を支援するために、以下の 3 つの柱から構成されています。

- (1)住宅確保要配慮者向け賃貸住宅（セーフティネット住宅）の登録制度
- (2)登録住宅の改修や入居者への経済的な支援
- (3)住宅確保要配慮者に対する居住支援

本市では、令和 5 年 6 月時点で約 950 件のセーフティネット住宅が登録されていますが、ほとんど空室がありません。また、本市に事業所を置き活動する居住支援法人は 0 件です。

図 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

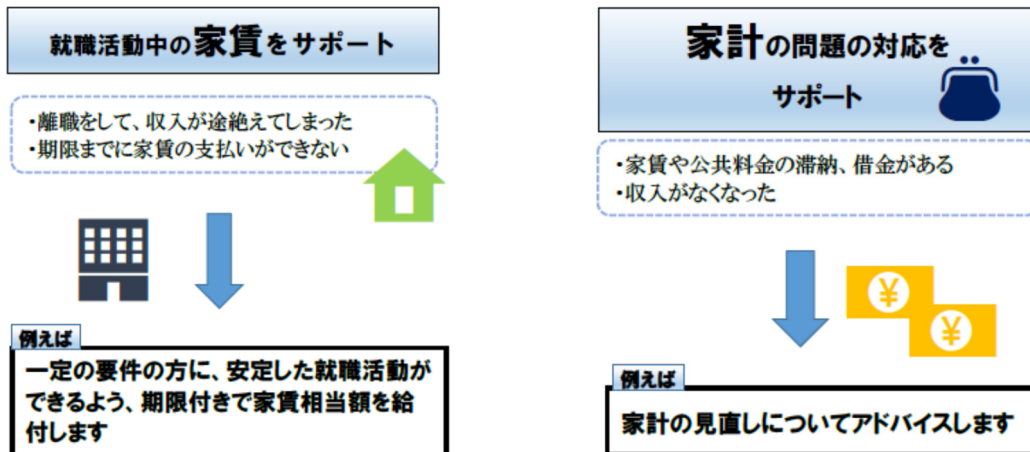


資料：滋賀県記者発表資料（平成 31 年 3 月 26 日）

③ 人とくらしのサポートセンター

本市では、「人とくらしのサポートセンター」が、福祉の総合相談窓口として、お金や就労、ひきこもりなど、生活における悩みや困りごとの相談や支援を行っています。

図 支援例



資料：人とくらしのサポートセンターリーフレット

4 市民・事業者の意識・意向（アンケート調査結果）

4-1 草津市の住まいと暮らしに関するアンケート調査

（1）調査概要

■ 調査の目的

市民の居住実態や住宅選択の状況、住まい・住環境に関する意識・意向などを把握し、計画検討に向けた基礎資料とすることを目的に、特に以下の2点を着眼点に調査を実施しました。

- ・ 住まい・住環境に関する評価、住まい・暮らしの変化や傾向、今後の意向の把握
- ・ 何があれば住まいや暮らしの満足度が高いのか、高まるのか把握

■ 調査対象

18歳以上の市民：3,000人（無作為抽出）

■ 調査期間

令和4年11月21日（月）～令和4年12月11日（日）（約3週間）

■ 調査方法

【配布】郵送 【回収】郵送またはweb

※調査依頼状に記載したQRコードを読み取り、web回答フォームから回答できるようにしました。

■ 配布数/回収率

配布3,000票、回収数1,130票（回収率37.7%）

※郵送回答860票、web回答270票

■ 主な調査項目

基本属性	○世帯主かどうか ○年齢 ○世帯構成・人数 ○お住まいの地域 ○通勤・通学時間 ○町内会への加入状況
現在の住まい	○住まいの種類・建築時期・構造・広さ ○庭やバルコニー・屋上の有無 ○間取り ○仕事や勉強・趣味のための部屋・スペースの有無 ○いつ・どこから転居 ○転居前の居住地・住宅の種類 ○現在の住まいを選ぶにあたって重視した点
住まいと住環境の評価	○住まい・住環境の満足度、満足・不満の決め手 ○草津市の住宅・住環境をより良くするために特に必要だと思うこと ○現在の住まいの将来的な不安 ○草津市の住まいやまちの魅力
住まいのリフォームの実態・意向	○各種リフォームの実施の有無、関心度とその内容 ○リフォームを行うきっかけ
今後の住まいの意向	○現在の住まいへの定住意向 ○住み替えるきっかけ、住み替え先の場所・住宅の種類 ○高齢期の住み替えの不安点やハードル

(2) 調査結果概要

① 回答者属性

- ・「高齢単身・夫婦」が3割弱と最も多くなっています。
- ・65歳以上の回答者が全体の4割弱を占めています。

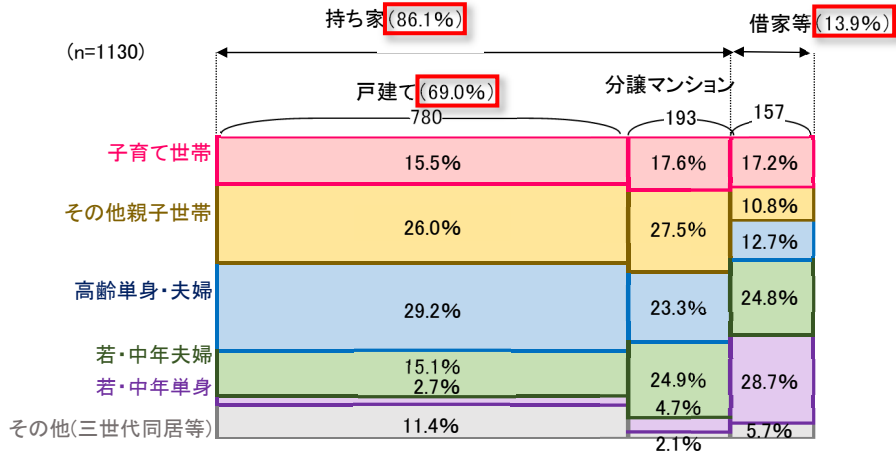
表 回答者属性

		件数	割合	備考
親+子	子育て世帯	182	16.1%	子が18歳未満の親+子
	その他親子世帯	273	24.2%	子が18歳以上の親+子
単身・ 夫婦	高齢単身・夫婦	293	25.9%	回答者65歳以上の単身・夫婦
	若中年夫婦	205	18.1%	回答者18～64歳の夫婦
	若中年単身	75	6.6%	回答者18～64歳の単身
	その他(三世代同居等)	102	9.0%	三世代世帯、その他
合計		1130	100.0%	
うち高齢者		416	36.8%	

② 現在の住まい

・持ち家戸建てが約7割で、分譲マンションと合わせて持ち家率は9割弱です。借家が1割強です。

図 住まいの種類別 回答者属性



		持ち家戸建て		分譲マンション		借家等		合計	
		S55以前		S55以前		S55以前		S55以前	
親+子	子育て世帯	121	5	34	0	27	0	182	5
	その他親子世帯	203	42	53	2	17	1	273	45
単身・夫婦	高齢単身・夫婦	228	83	45	2	20	4	293	89
	若・中年夫婦	118	7	48	1	39	1	205	9
	若・中年単身	21	7	9	1	45	1	75	9
その他(三世代同居等)	89	25	4	0	9	1	102	26	
うち高齢者	339	126	53	2	24	5	416	133	
合計	780	169	193	6	157	8	1130	183	

		持ち家戸建て		分譲マンション		借家等		合計	
		S55以前		S55以前		S55以前		S55以前	
親+子	子育て世帯	66.5%	2.7%	18.7%	0.0%	14.8%	0.0%	100.0%	2.7%
	その他親子世帯	74.4%	15.4%	19.4%	0.7%	6.2%	0.4%	100.0%	16.5%
単身・夫婦	高齢単身・夫婦	77.8%	28.3%	15.4%	0.7%	6.8%	1.4%	100.0%	30.4%
	若・中年夫婦	57.6%	3.4%	23.4%	0.5%	19.0%	0.5%	100.0%	4.4%
	若・中年単身	28.0%	9.3%	12.0%	1.3%	60.0%	1.3%	100.0%	12.0%
その他(三世代同居等)	87.3%	24.5%	3.9%	0.0%	8.8%	1.0%	100.0%	25.5%	
うち高齢者	81.5%	30.3%	12.7%	0.5%	5.8%	1.2%	100.0%	32.0%	

③ 住み替え実態

- ・10年以内の異動者（市内転居＋市外転入）のうち市外転入（大津市、栗東市など）が6割です。
- ・「子育て世帯」は7割強が異動者で、通勤や通学しやすい交通環境を重視して住まいを選んでいます。

表 回答者属性別 10年以内異動者の状況

	現在の住まい	現在持ち家		現在借家		異動者計※	回答者	異動者割合
	従前の住まい	市内から	市外から	市内から	市外から			
親子	子育て世帯	44	50	7	13	132	182	72.5%
	その他親子世帯	23	12	5	4	48	273	17.6%
単身・夫婦	高齢単身・夫婦	9	16	3	3	34	293	11.6%
	若・中年夫婦	20	29	7	24	87	205	42.4%
	若・中年単身	2	3	7	25	45	75	60.0%
その他(三世代同居等)		3	11	1	3	22	102	21.6%
うち高齢者		13	23	4	3	49	416	11.8%
合計		101	121	30	72	368	1130	32.6%
(市外転入率)			55%		71%	60%		

※異動者計には現在の住居の持ち家・借家の別不明を含む

表 子育て世帯が住まいを選ぶにあたって重視したこと（3つまで回答可）

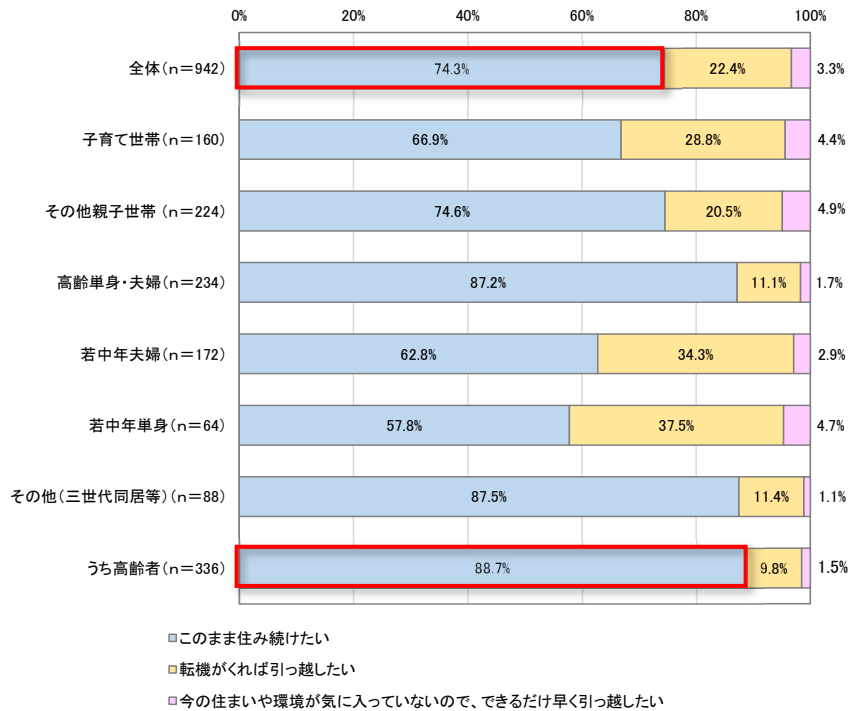
	件数	割合
十分な広さの住宅がある	49	26.9%
お手頃な値段で借りる・買うことができる住宅がある	47	25.8%
街としての価値が高い、将来も資産性がある	25	13.7%
自宅や自宅近くで働ける環境がある	21	11.5%
通勤や通学しやすい交通環境がある	85	46.7%
鉄道駅に近い	48	26.4%
食料品など日常的な買い物が便利	47	25.8%
医療、福祉サービスを利用しやすい	6	3.3%
浸水、土砂崩れなどの被害を受けにくい	15	8.2%
治安がよい	15	8.2%
子どもが安全に遊べる公園や広場がある	15	8.2%
子育て支援サービスやしっかりとした教育など充実した子育て環境がある	11	6.0%
草津川跡地公園を中心に市民の憩いの場や多様な活動の場となる空間が整備・運営されている	2	1.1%
公園や緑、水辺などの自然環境が豊かである	3	1.6%
良好な景観や静かな環境など落ち着いて過ごせる環境がある	14	7.7%
親や子等と同居・近居・隣居ができる	34	18.7%
その他	11	6.0%
無回答	10	5.5%
全体	182	100.0%

④ 今後の意向（住み替え・リフォーム）

● 定住意向

- ・定住意向は7割強で、「高齢者」で高い傾向です。
- ・「転機がくれば引っ越したい」は2割強で、「自分や配偶者の高齢化」「就職・転勤など仕事の都合」のライフステージの変化や「いい住宅が見つかったら」の割合が高くなっています。

図 回答者属性別 現在の住まいへの定住意向



※定住意向「わからない」「無回答」は除く

表 どのような「転機」に引っ越すか

	件数	割合
結婚	20	9.5%
出産	5	2.4%
子どもの就学	11	5.2%
子どもの独立	22	10.4%
自分や配偶者の定年退職	17	8.1%
自分や配偶者の高齢化	30	14.2%
親の高齢化	11	5.2%
就職・転勤など仕事の都合	28	13.3%
資金が貯まったら	26	12.3%
いい住宅が見つかったら	28	13.3%
その他	9	4.3%
無回答	4	1.9%
合計	211	100.0%

● リフォーム意向

- ・「エコな暮らし」「安全性の向上」「温湿度や換気の調整」の順でリフォームの関心度が高くなっています。
- ・「健康増進や病気予防」は備わっている割合は低いですが関心度は高くなっています。

表 リフォームへの関心度

(n=1130 (100%))

	関心がある割合	すでに備わっている割合	関心あり+備わっている
エコな暮らしをするためのリフォーム	34.0%	18.1%	52.1%
温湿度や換気を調整しやすくするためのリフォーム	32.6%	19.9%	52.5%
健康増進や病気予防のためのリフォーム	32.4%	11.2%	43.5%
バリアフリーにするためのリフォーム	28.3%	20.4%	48.8%
子育てしやすくするためのリフォーム	16.8%	19.8%	36.6%
在宅での勤務や授業に対応するためのリフォーム	21.1%	7.9%	28.9%
ライフステージの変化に伴うリフォーム	22.8%	6.7%	29.6%
安全性を高めるためのリフォーム	32.7%	17.7%	50.4%
見た目を良くするためのリフォーム	29.3%	13.9%	43.2%
上記のいずれも関心もなく、備わっていない	9.9%		

凡例：項目ごとに割合の高い順に色分け

■ 1～3位（上位3項目） ■ 4～6位 ■ 7～9位（下位3項目）

⑤ 満足度

● 住まいの満足度

・「広さ・間取り」は高く、「住居費負担」「バリアフリー性能」「省エネルギー性能」は平均点以上ではあるものの低くなっています。

図 住まいの満足度

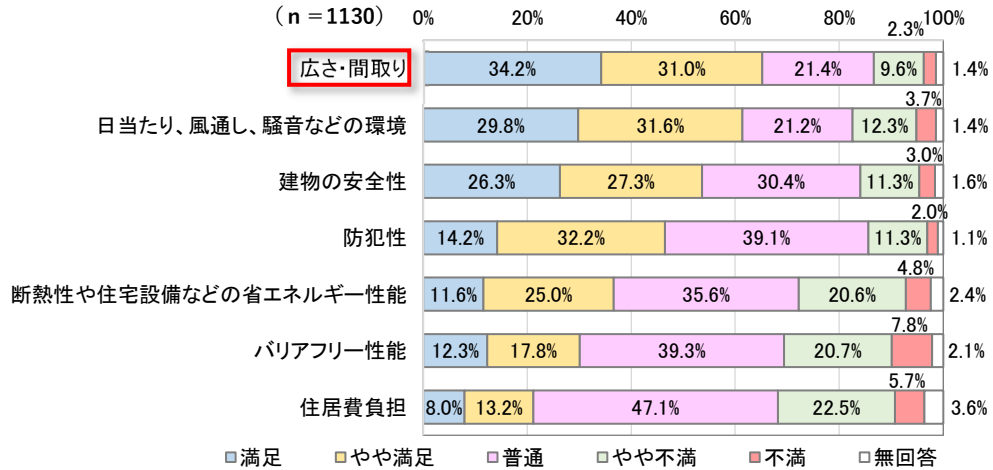


表 住まいの満足度の決め手

	平均点※1	満足の決め手(上位2項目)※2	不満の決め手(上位2項目)※2
広さ・間取り	3.9	間取りや動線の使い勝手(362) 住宅面積(359)	住宅面積(79) 収納の数、面積(61)
日当たり、風通し、騒音などの環境	3.7	日当たり(502) 風通し・換気(360)	日当たり(108) 周辺施設の騒音・振動(56)
建物の安全性	3.6	建物の耐震性(344) 台風に対する強さ(169)	建物の劣化・老朽化(101) 建物の耐震性(95)
防犯性	3.5	周辺地域の治安(243) 窓や玄関の防犯設備(234)	窓や玄関の防犯設備(68) 街灯の数(67)
断熱性や住宅設備などの省エネルギー性能	3.2	室内の温度(227) 気密性(171)	室内の温度(136) 室内の湿度、結露(135)
バリアフリー性能	3.1	室内の段差(211) トイレ・浴槽の使いやすさ(121)	室内の段差(169) 室内の階段の上り下り(123)
住居費負担	3.0	光熱水費(89) 家賃や毎月のローンの支払(76)	光熱水費(175) 住宅の修繕費(130)

※1 満足度の5段階評価を点数化した平均点

満足 5点、やや満足 4点、普通 3点、やや不満 2点、不満 1点

※2 カッコ内の数字は回答件数

● 住環境の満足度

・「生活の便利さ」は高く、「外での歩行時の安全性」「地震・風水害などへの備え」「近隣の人やコミュニティ」は平均点以上ではあるものの低くなっています。

図 住環境の満足度

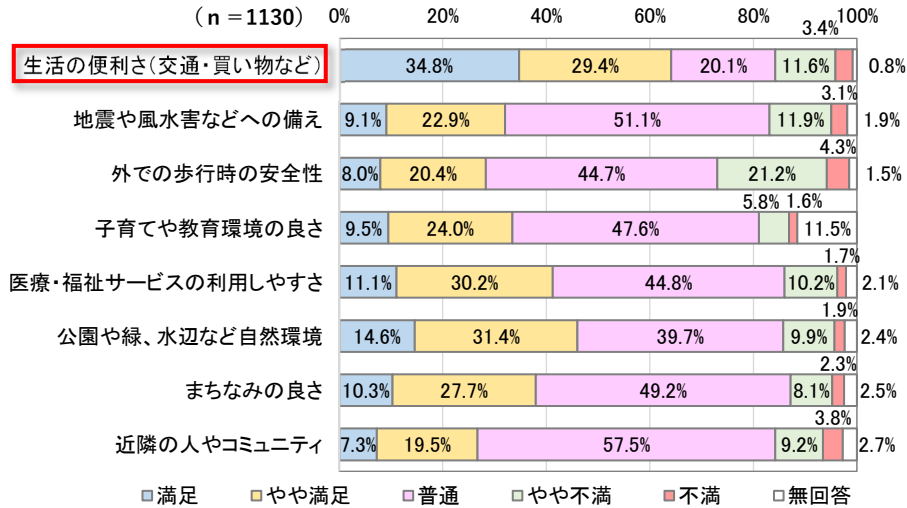


表 住環境の満足度の決め手

	平均点※1	満足の決め手(上位2項目)※2	不満の決め手(上位2項目)※2
生活の便利さ (交通・買い物など)	3.8	スーパーやコンビニまでの距離(578) 鉄道駅への距離(435)	スーパーやコンビニまでの距離(100) 鉄道駅への距離(99)
地震や風水害など への備え	3.2	避難場所・避難路のわかりやすさ(191) 周辺建物の密集度合い(101)	避難生活への備え(101) 避難場所・避難路のわかりやすさ(35)
外での歩行時の 安全性	3.1	歩行空間の整備(162) 交通量(126)	交通量(145) 歩行空間の整備(138)
子育てや教育環境の 良さ	3.4	学区(148) 安全に遊べる公園や広場(142)	安全に遊べる公園や広場(32) 子育て・仕事の両立のための施設・ サービス(26)
医療・福祉サービスの 利用しやすさ	3.4	病院の数・立地(374) 介護福祉施設の数・立地(84)	病院の数・立地(68) 医療・福祉情報のわかりやすさ(49)
公園や緑、水辺など 自然環境	3.5	公園・緑地までの距離(335) 大きな緑地(225)	公園・緑地までの距離(74) 公園や緑地の快適さ(46)
まちなみの良さ	3.4	緑や水辺、山並み(173) 駅前の賑わい(159)	電柱の数(49) その他(25)
近隣の人や コミュニティ	3.2	町内会や老人会・子ども会の活動(142) 困ったときに助け合える地域の連帯感 (108)	困ったときに助け合える地域の連帯感 (56) 町内会や老人会・子ども会の活動(49)

※1 満足度の5段階評価を点数化した平均点

満足 5点、やや満足 4点、普通 3点、やや不満 2点、不満 1点

※2 カッコ内の数字は回答件数

● 将来的な不安

- ・「住宅の老朽化」「災害時の安全性」「住宅の維持管理の労力」「高齢となった時に望む住まいへの住み替え」が高くなっています。

表 住まいに関する将来的な不安（複数回答可）

	件数	割合
住宅ローンや家賃の支払いが続けられるか	148	13.1%
住宅そのものや設備などが古くなり、このまま住み続けられるか	355	31.4%
住宅内や外部に段差があり、高齢となった時に住み続けられるか	177	15.7%
高齢となった時に望む住まい(高齢者向け住宅や施設)に住み替えられるか	236	20.9%
住宅の広さや間取りが、子どもの成長などに対応できるか	91	8.1%
住宅を維持管理、清掃などする労力が続くか	304	26.9%
居住者がいなくなった後の住宅の管理	129	11.4%
住宅を手放すときに買い手・借り手が見つるか	133	11.8%
地域の自治会やコミュニティが続くか	136	12.0%
現在の住宅地の住みやすい環境が維持されるか	201	17.8%
自宅近くで働き続けることができるか	93	8.2%
地震・風水害などの災害時の安全性	332	29.4%
特に不安はない	176	15.6%
その他	31	2.7%
無回答	36	3.2%
全体	1130	100.0%

⑥ 草津市の魅力

- ・「便利な鉄道沿線」が6割強と突出して高くなっています。次いで高いのが「資産性」です。
- ・その他「治安」「身近な自然」「市民の憩いの場・多様な活動の場」などの住環境の魅力も上位です。

表 周辺市と比べた草津市の住まいやまちの魅力（3つまで回答可）

	件数	割合
＜街としての価値＞		
街としての価値が高く、将来も資産性がある	358	31.7%
＜利便性＞		
通勤先・通学先に近い	229	20.3%
大阪・京都や名古屋に行きやすい便利な鉄道沿線がある	713	63.1%
＜安心・安全＞		
治安が良く、安心して暮らせる場所である	314	27.8%
子どもを安心して遊ばせることができる公園や緑地が充実している	121	10.7%
在宅での介護医療環境が充実している	36	3.2%
＜子ども・教育＞		
充実した保育園や医療費助成など、子育て支援が充実している	86	7.6%
タブレットPCや電子黒板を使ったICT教育に力を入れているなど教育環境が充実している	90	8.0%
＜住環境＞		
個性的で魅力ある飲食店やカフェや小売店が立ち並び、歩いて楽しい道が多い	97	8.6%
草津川跡地公園を中心に市民の憩いの場や多様な活動の場となる空間が整備・運営されている	219	19.4%
緑地や湖などの自然が身近にあり、気持ちよく散策できる	265	23.5%
＜コミュニティ・まちづくり＞		
子育て世帯などの若い世帯が多く、活気がある	118	10.4%
町内会などのコミュニティがしっかりしている	90	8.0%
市民が健康で元気に暮らし続けられるための健康づくりや運動・食育などの健康まちづくりに力を入れている	60	5.3%
＜その他＞		
親や親戚が住んでいる	154	13.6%
生まれ育った場所である	138	12.2%
その他	33	2.9%
無回答	52	4.6%
全体	1130	100.0%

(3) 調査結果まとめ

- ・通勤や通学しやすい交通環境の良さなどから子育て世帯の市外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みられています。
- ・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の改修意欲がみられます。
- ・建物の安全性への満足度は低くないものの、将来的な不安としては住宅の老朽化や災害時の安全性などが多く挙げられています。
- ・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。

4-2 空家等実態調査

(1) 調査概要

■ 調査の目的

空き家対策を総合的かつ計画的に実施するために必要となる、戸建空家等の戸数・実態等を把握することを目的に実施しました。

■ 調査対象

本市が保有する戸建空家等情報に空き家コンテンツ草津（株ゼンリン）により抽出された戸建空家等の候補を加えた計 1,483 件の戸建空家等

■ 調査期間

令和 4 年 8 月～令和 4 年 10 月（約 2 か月間）

■ 調査方法

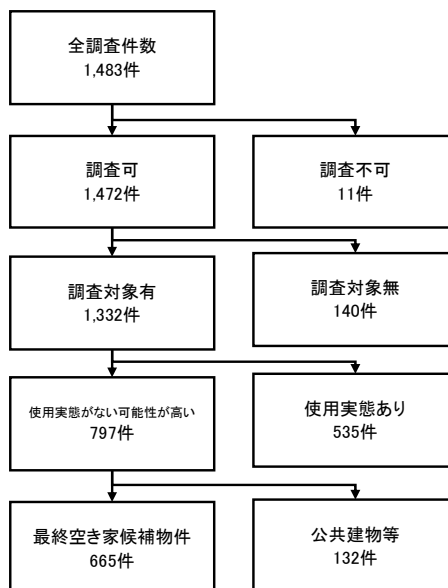
現地で「空き家」であることの判定を行った上で、「空き家」に対してその他の詳細を把握するために調査票（兼空き家台帳）の項目について調査を行いました。

なお、写真撮影については調査建物全件について撮影を実施しました。

■ 調査項目

・現地調査の可否	・プロパンガスの有無	・擁壁の状況
・調査対象物件の有無	・売り貸し看板の有無	・建物の傾き
・使用実態の有無	・樹木の状況	・屋根材の状況
・階数/構造/用途/建て方	・雑草の状況	・外壁の状況
・長屋の総戸数	・ゴミの投棄、堆積の有無	・戸・窓の状況
・表札・名札・看板の有無	・臭い、虫等の発生	・基礎・土台の破損等
・郵便受けの状況	・建物等の損傷有無	・屋外構造物の状況
・電気・ガスメーターの状況	・塀・柵・門の状況	・屋外設備の状況

■ 調査全体の流れ



(2) 調査結果概要

① 空き家数

- ・現地調査で確認された空き家は 665 戸で前回より 241 戸増加しています。
- ・老朽化が進んでいるとされる B 判定の空き家が増加しています。

表 現地調査で判明した空き家数（前回調査との比較）

参考：外観の総合評価

評価	内容
A	老朽化などが著しく現況利用は困難
B	老朽化などが進み現況利用支障あり
C	損傷も少なく小規模修繕で利用可能
D	特段の問題はなく現況で利用可能

前回調査（平成 28 年）

	空き家数	
A	4	0.9%
B	12	2.8%
C	36	8.5%
D	351	82.8%
合計	424	100.0%



今回調査（令和 4 年）

	空き家数		増加数
A	6	0.9%	+2
B	47	7.1%	+35
C	59	8.9%	+23
D	553	83.2%	+202
合計	665	100.0%	+241

※前回調査は「判定不能」が 21 戸あり

② 空き家の分布

- ・旧東海道沿線や昭和 40～50 年代の開発団地（南笠東など）、市街化調整区域（老上西、山田など）に空き家が多く立地しています。前回調査と比べて市街化調整区域で顕著に増加しています。

表 学区地区別 空き家数（前回調査との比較）

	前回調査(H28)		今回調査(R4)		増減数		
	空き家数	うち A判定	空き家数	うち A判定	空き家数	(増減率)	うち A判定
志津	42	1	60	2	+18	42.9%	+1
志津南	10	0	18	0	+8	80.0%	±0
草津	75	0	80	1	+5	6.7%	+1
大路	14	0	23	0	+9	64.3%	±0
渋川	25	1	22	0	△ 3	-12.0%	△ 1
矢倉	36	0	44	0	+8	22.2%	±0
老上	20	0	35	0	+15	75.0%	±0
老上西	15	0	48	0	+33	220.0%	±0
玉川	21	0	25	0	+4	19.0%	±0
南笠東	13	0	55	0	+42	323.1%	±0
山田	20	0	72	1	+52	260.0%	+1
笠縫	70	1	91	1	+21	30.0%	±0
笠縫東	32	0	42	0	+10	31.3%	±0
常盤	31	1	50	1	+19	61.3%	±0
合計	424	4	665	6	+241	56.8%	+2

図 戸建空家等分布（学区地区別）

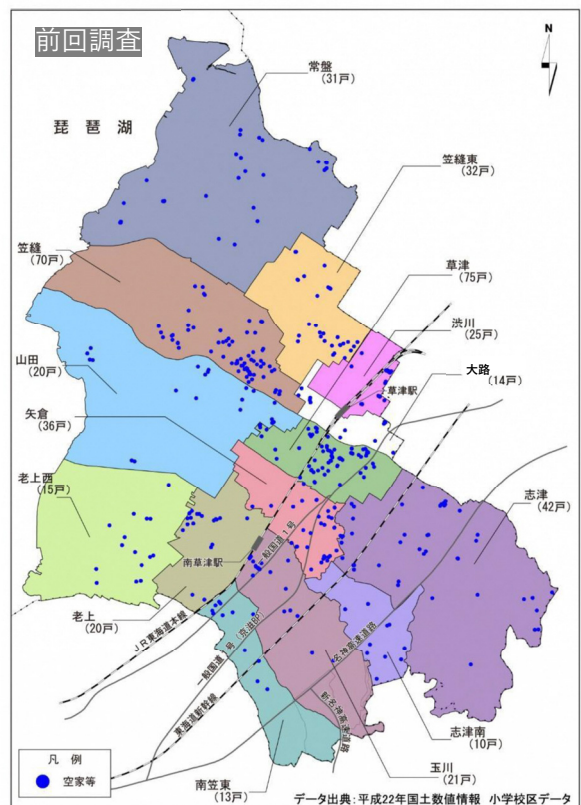
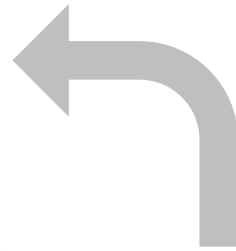
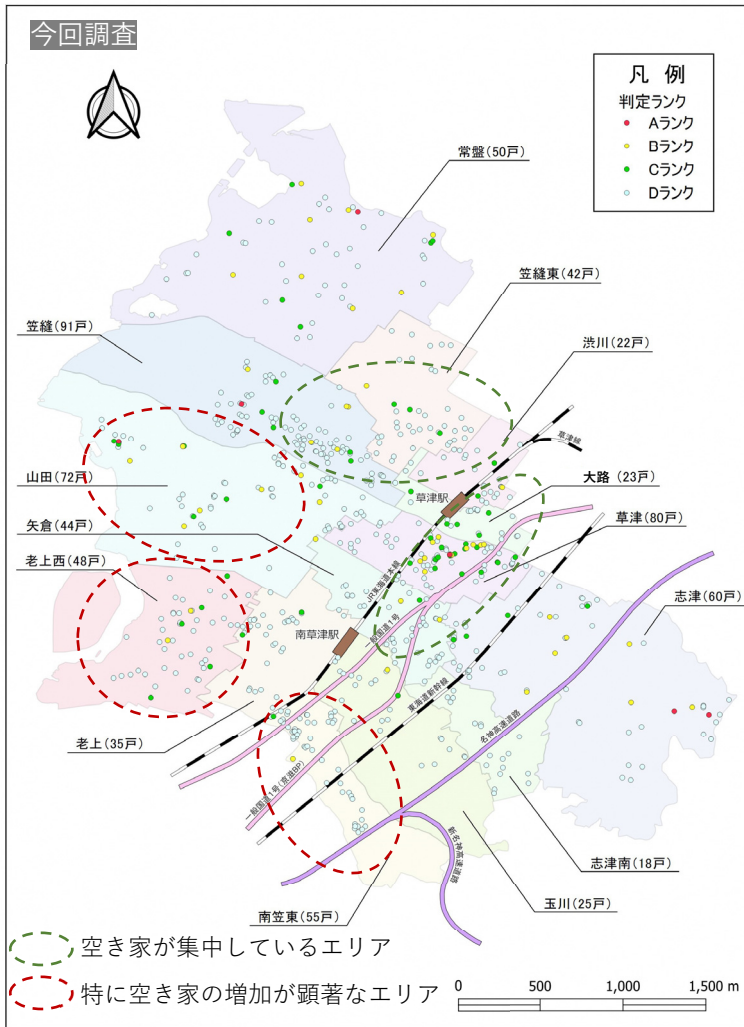
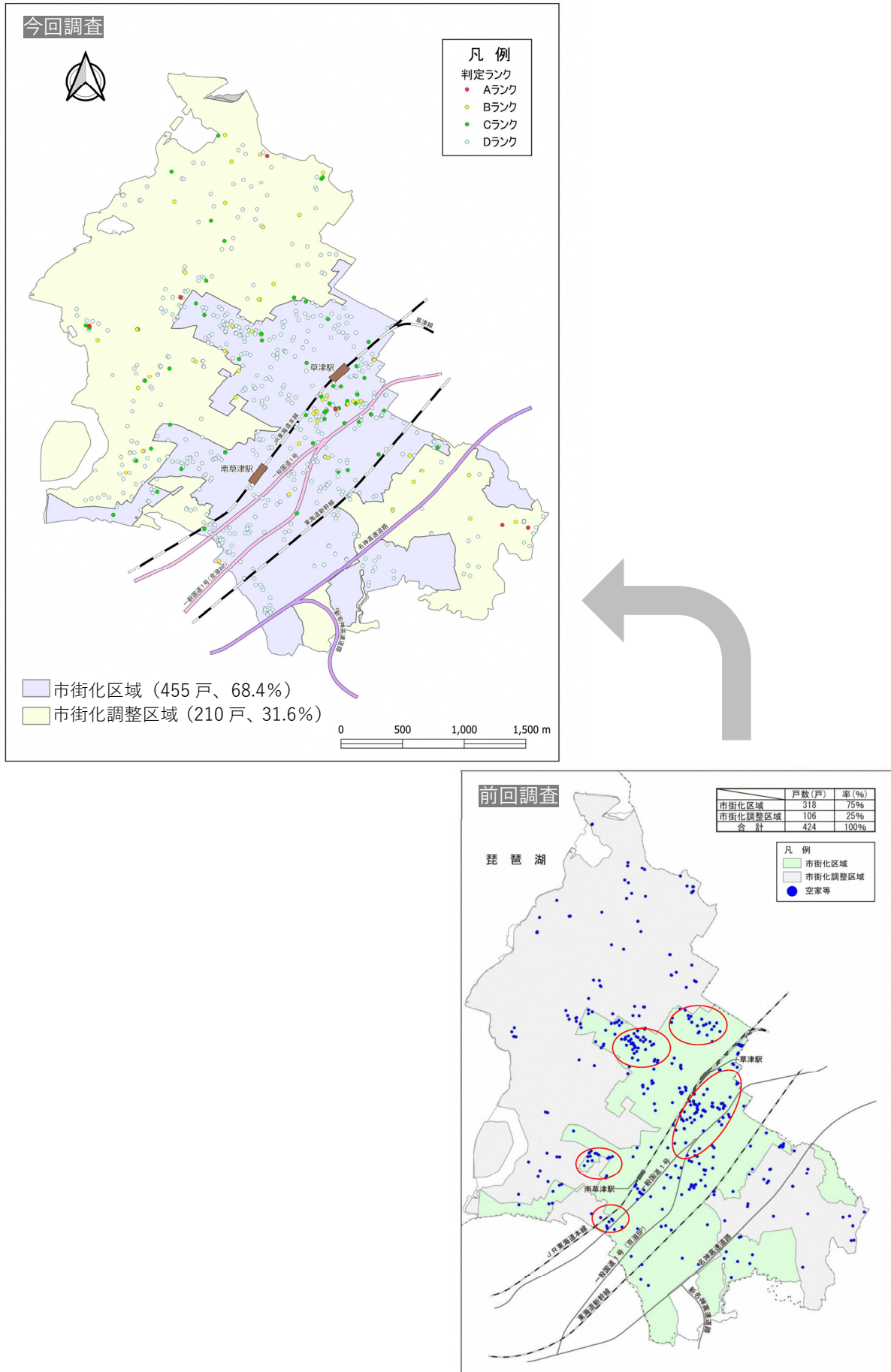


図 戸建空家等分布図（区域区分）



4-3 空き家所有者アンケート調査

(1) 調査概要

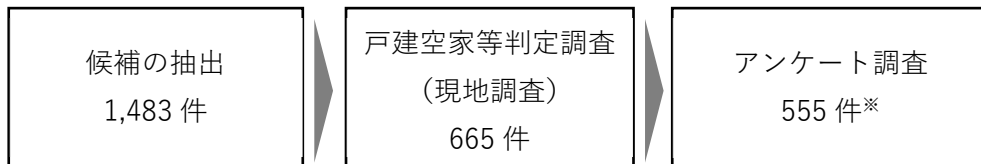
■ 調査の目的

空き家の実態の把握や空き家所有者の利活用等に向けた意識・意向などを把握し、計画検討に向けた基礎資料とすることを目的に、特に以下の2点を着眼点に調査を実施しました。

- ・建物（空き家）の状態や維持管理の状況の把握
- ・今後の利活用の意向や利活用を行う上で困っていること、必要となる支援の内容の把握

■ 調査対象

4-2にて戸建空家等と判定された555件の空き家所有者



※665件のうち売却予定物件等の110件を除く

■ 調査期間

令和4年11月25日（金）～令和4年12月27日（火）

※12月14日時点で回答がない空き家所有者に対して督促を実施

■ 調査方法

【配布】 郵送 【回収】 郵送

■ 配布数/回収率

配布 555 票、回収数 315 票（回収率 56.8%）

■ 主な調査項目

基本属性	○回答者属性 ○所有形態（建物・土地） ○建築時期 ○建物へ行くための所要時間 ○建物の状態
建物の維持管理	○日常的に住まなくなった期間・その理由 ○維持管理の頻度 ○維持管理を行っている人 ○維持管理で困っていること
今後の意向	○利活用の意向 ○利活用の相談状況 ○賃貸または売却するにあたり困っていること ○解体するにあたり困っていること ○どのような条件であれば賃貸可能か ○利活用等をするうえで必要だと思う支援
草津市の取組	○草津市空き家情報バンクについて ○空き家の活用相談の利用意向 ○空き家対策セミナーの認知状況 ○空き家の発生抑制や適正な管理の促進のために希望する情報

(2) 調査結果概要

① 回答者属性

- ・日常的に住んでいない「空き家」が315戸中260戸です。
※これ以降の有効回答数…208件
- ・空き家年数10年以上が4割強です。前回調査と比べて長くなっている傾向があります。
- ・空き家のきっかけは「別の住宅に転居（長期転勤含む）」が3割弱、「相続」が2割強です。

図 空き家年数（前回調査との比較）

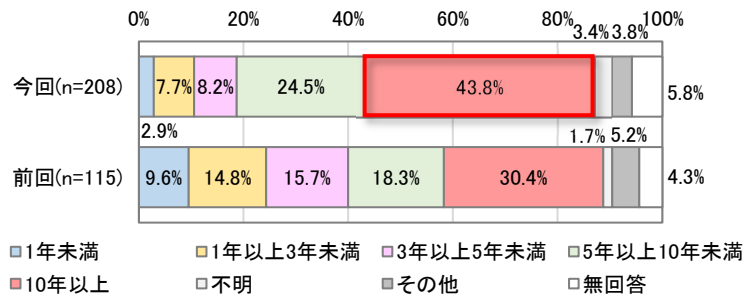


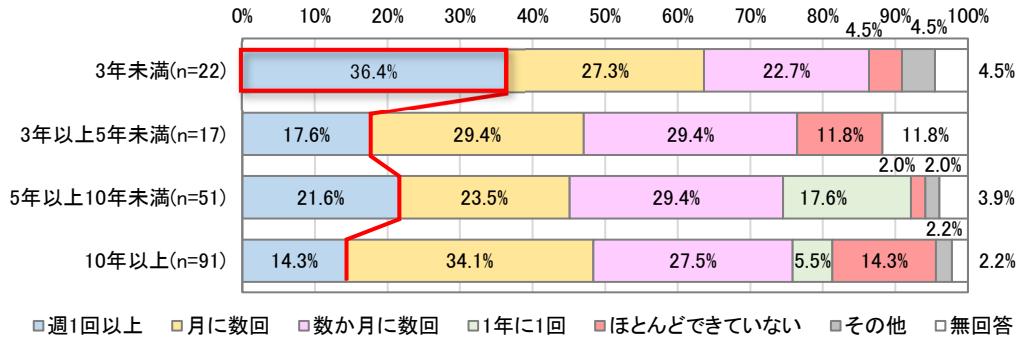
表 空き家のきっかけ（複数回答）

	割合
居住者が別の住宅に転居(転勤等で長期不在を含む)	28.8%
居住者の死亡後、相続により取得したが入居していない	24.0%
居住者が施設へ入所または病院へ入院したため	16.3%
借り手や買い手がいない	7.7%
老朽化しており使用できないため	5.3%
別居などの二次的利用が目的で取得したため居住していない	3.8%
建替えを考えたが、建築基準法上の道がなかった	2.9%
建替え、増改築、修繕のため、一時的に退去	1.4%
居住者が高齢で駅前等便利な場所に移ったため	1.0%

② 維持管理状況

- ・空き家年数が短いほど維持管理の頻度が高い傾向です。特に空き家年数3年未満では週1回以上が4割弱と管理頻度が高いです。
- ・大半は所有者が自ら実施していますが、民間事業者への依頼もみられます。

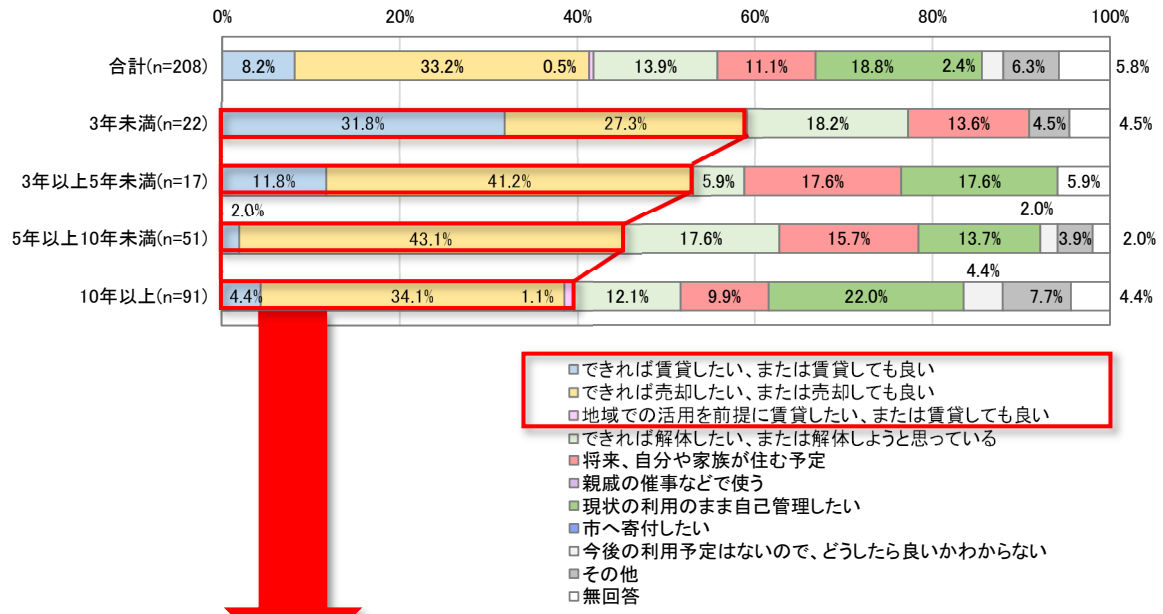
図 空き家年数別 維持管理の頻度



③ 今後の活用意向

・賃貸・売却意向は全体の4割強で、空き家年数が短いほど高い傾向です。特に空き家年数3年未満の賃貸・売却意向は6割弱です。

図 空き家年数別 今後の活用意向



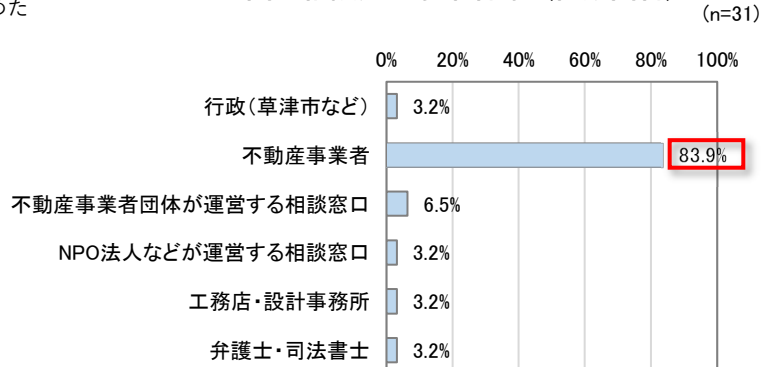
・賃貸・売却意向の所有者のうち4割弱は家族および事業者等（大半が不動産事業者）に相談していますが、不動産事業者等への相談に至っていないのが3割弱、誰にも相談していないのが2割強みられます。

表 賃貸・売却の相談状況（賃貸・売却意向のある所有者のみ）

相談先	割合
家族及び事業者に相談	35.6%
家族との相談のみ(事業者等への相談はしていない)	27.6%
誰とも相談していない	24.1%
その他・不明	12.6%

※家族および「家族以外の親族・知人・友人」と相談している場合「家族との相談のみ(事業者等への相談はしていない)」に含めた

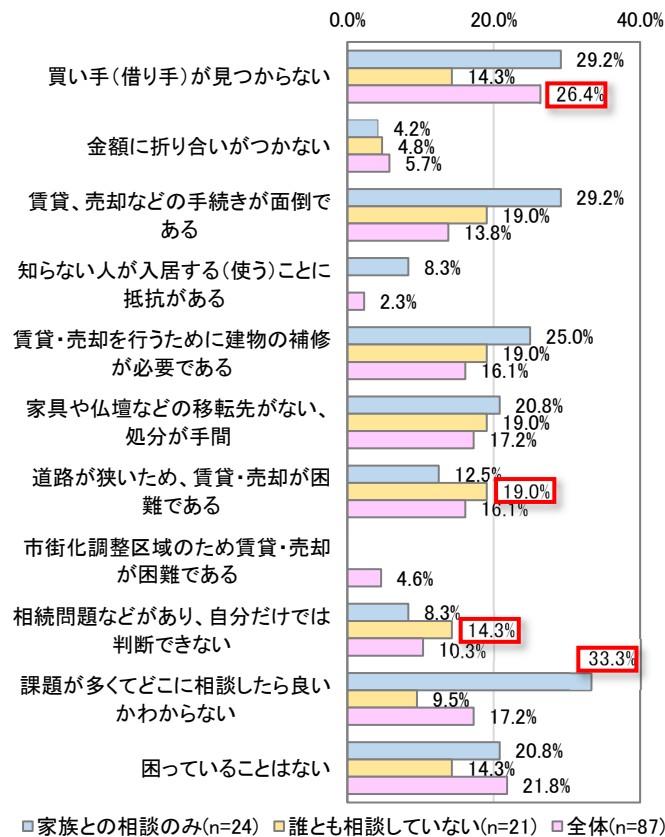
図 相談先の事業者等（複数回答）



④ 賃貸・売却の困りごと

- ・「買い手(借り手)が見つからない」が多いです。
- ・「道路が狭い」など立地条件から賃貸・売却が困難な状況もみられます。
- ・家族と相談しているが事業者等への相談に至っていない所有者は「課題が多くてどこに相談したら良いかわからない」ため困っています。
- ・誰とも相談していない所有者の中には、立地条件や相続問題で困っている状況もみられます。

図 相談状況別 賃貸・売却にあたっての困りごと
(複数回答、賃貸・売却意向のある所有者のみ)



※「全体」は相談状況「家族および事業者等に相談」「その他・不明」を含む

⑤ 求める支援

- ・賃貸・売却意向がある所有者は「不動産事業者の情報」「安心して相談できる公的な窓口」を求めています。
- ・令和5年4月に開始した「草津市空き家相談員派遣事業」に約半数が関心を示しています。

表 「草津市空き家相談員派遣事業」の利用意向 (n=208)

利用したい	8.7%	→ 48.6%
メリットがあるようならば利用を検討したい	26.9%	
とりあえず一度話を聞いてみたい	13.0%	
利用しない	34.6%	

表 活用意向別 利活用に必要な支援 (複数回答)

利活用に必要な支援	賃貸したい (n=17)	売却したい (n=69)	解体したい (n=29)	現状の利用のまま 自己管理したい (n=39)
賃貸、売却をする場合の不動産業者などの情報がほしい	23.5%	34.8%	20.7%	0.0%
相続や不動産登記について相談できる相手がほしい	11.8%	13.0%	10.3%	2.6%
建物を管理してくれる業者の情報がほしい	0.0%	4.3%	0.0%	5.1%
不要な家具などを処分してくれる業者の情報がほしい	11.8%	30.4%	24.1%	7.7%
敷地内の樹木を剪定・伐採してくれる業者の情報がほしい	0.0%	7.2%	0.0%	10.3%
修繕やリフォームを依頼できる業者の情報がほしい	0.0%	10.1%	0.0%	7.7%
解体業者などの情報がほしい	0.0%	11.6%	24.1%	2.6%
改修・解体費用に対して支援してほしい	0.0%	18.8%	51.7%	5.1%
売却や賃貸などについて、安心して相談できる公的な窓口がほしい	17.6%	44.9%	20.7%	7.7%
公的な窓口でネット(web)相談に応じてほしい	0.0%	5.8%	3.4%	0.0%
市街化調整区域における賃貸・売却の要件の緩和などをしてほしい	0.0%	10.1%	10.3%	2.6%
その他	5.9%	7.2%	6.9%	5.1%
特になし	47.1%	13.0%	13.8%	51.3%
無回答	5.9%	8.7%	20.7%	17.9%

※ ■各列で最も高い ■各列で2～3番目に高い

⑥ 多様な利活用

- ・賃貸意向がなくても「リフォーム等の費用を負担せずに済むのなら」などの条件付で賃貸可能な所有者がみられます。賃貸意向がある場合「事前に入居者の情報が得られるのなら」という条件も多くみられます。
- ・賃貸先は「こだわらない」といった意見も一定数あり、民間事業者の他に「行政」「地域団体」「NPO・福祉などの活動団体」など公共・福祉的な団体などもみられます。

表 活用意向別 どのような条件であれば賃貸可能か（複数回答）

どのような条件であれば賃貸可能か	賃貸したい (n=17)	売却したい (n=69)	解体したい (n=29)	現状の利用のまま 自己管理したい (n=39)
リフォーム等の費用を負担せずに済むのなら	52.9%	39.1%	3.4%	12.8%
賃貸期間をこちらで設定できるのなら	17.6%	4.3%	0.0%	2.6%
住宅を店に転用するなど、用途を変えないのなら	11.8%	2.9%	0.0%	0.0%
事前に入居者の情報が得られるのなら(面談等)	29.4%	11.6%	0.0%	5.1%
地域、福祉、子育てなど、公共のために利用できるのなら	0.0%	8.7%	0.0%	2.6%
貸す期間を限定できるのであれば(定期借家など)	11.8%	5.8%	0.0%	10.3%
建物や敷地の一部であれば(1室貸しなど)	0.0%	1.4%	0.0%	5.1%
特に条件はない	23.5%	15.9%	3.4%	5.1%
いかなる条件でも賃貸はできない	5.9%	17.4%	6.9%	56.4%
無回答	5.9%	24.6%	86.2%	15.4%

※■各列で最も高い ■各列で2～3番目に高い

(3) 調査結果まとめ

- ・空き家になってから3年未満では、維持管理の頻度が高く、賃貸・売却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、不動産事業者等への相談に至っていないものもみられ、「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」などの立地面から賃貸・売却が困難な空き家もみられ、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」意見もあるなど、多様な利活用の可能性がみられています。

4-4 草津市のマンション管理に関するアンケート調査

(1) 調査概要

■ 調査の目的

草津市内の分譲マンションの管理状況を把握するとともに、管理計画認定基準への適合状況の把握や管理水準の高いマンション、管理不全の可能性のあるマンションを抽出し、認定基準や助言・指導等の判断基準づくりの基礎資料とするために調査を実施しました。

■ 調査対象

市内の分譲マンションの管理組合（91組合）

■ 調査期間

令和4年11月21日（月）～令和5年1月13日（金）（約8週間）

※12月20日時点で回答がない管理組合に対して督促を実施

■ 調査方法

【配布】郵送 【回収】郵送

■ 配布数/回収率

配布91票、回収数49票（回収率53.8%）

■ 主な調査項目

マンション概要*	○間取り・住戸面積帯 ○共用設備 ○管理形態・管理会社名 ○管理組合の連絡先
管理状況について	○管理認定基準、助言・指導・勧告の判断基準への適合状況 ○標準管理規約改正への対応状況 ○長期修繕計画の作成主体 ○将来の大規模修繕工事の課題 ○設計図書・履歴情報の保管・交付・情報開示
入居者の状況	○戸数(賃貸化、空き住戸、高齢者のみ世帯、所有者不明住戸) ○これらの住戸の増減状況 ○居住している主な家族類型 ○賃貸化住戸が増加することで起こっている問題
円滑な管理運営、 マンションの価値向上 に向けた取組・工夫	○防災対策の内容、地域との協力体制、進める上での課題 「マンション防災計画くさつガイドライン」の認知度 ○ゼロカーボンに向けた取組内容、進める上での課題 ○自治会・町内会への加入状況、コミュニティ活動状況 周辺地域と連携した活動の状況 ○上記のほか、管理組合活動を円滑に行うための工夫やマンションの資産価値を向上させるために取り組んでいること
マンション関連の 支援制度	○管理計画認定制度の認知度、関心度 ○マンション管理に関する制度やノウハウの情報源 ○外部専門家の活用状況
抱えている課題等	○管理する上で困っていること ○円滑なマンション管理を行うために必要だと思うこと ○求める情報や支援、困りごと

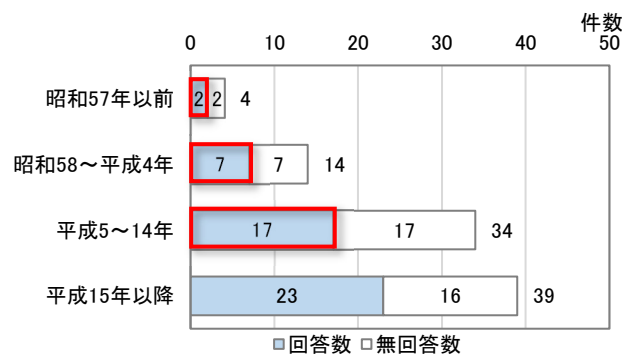
※住所、竣工年、階数、構造は市で把握済み

(2) 調査結果概要

① 回答状況

- ・各年代とも概ね半数程度の回答がありました。
 - ・回答者は管理会社が3/4^{*}と大半を占めます。(管理組合は1/4のみ)
- ※管理人と回答のあった「その他」回答も含む割合

図 建築年別 回答状況



② 管理形態

- ・回答があったマンションのほとんどが「全部委託」です。(自主管理はありません)
- ・今後円滑なマンション管理を行うために「区分所有者の管理への関心」が最も必要(6割弱)とされています。

図 マンションの管理形態

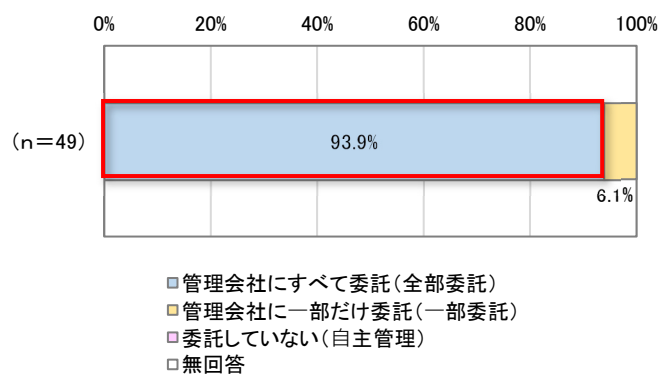
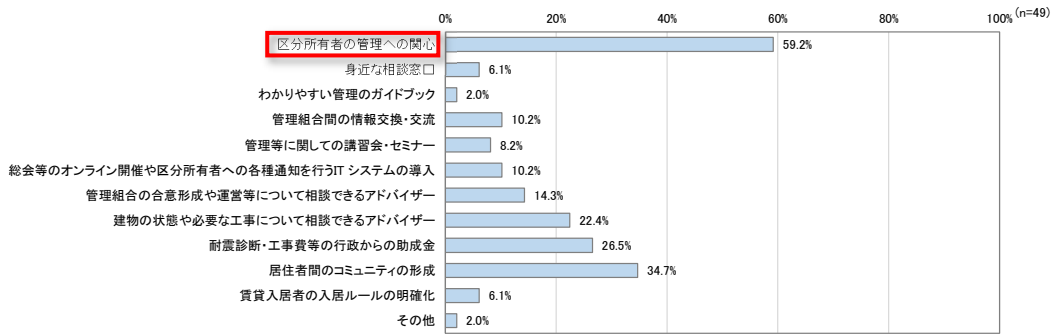


図 今後円滑なマンション管理を行うために必要だと思うこと（3つまで選択可）



③ 入居状況

- ・ 7割強のマンションで「子どものいる世帯（世帯主が65歳未満）」が中心です。
- ・ 8割弱のマンションに賃貸化住戸があり、3割弱のマンションで増加傾向にあります。
- ・ 一方、長期不在住戸は多くて1割程度、所有者や相続人等が不明の住戸は2組合のみとわずかです。

図 主な入居世帯（2つまで選択可）

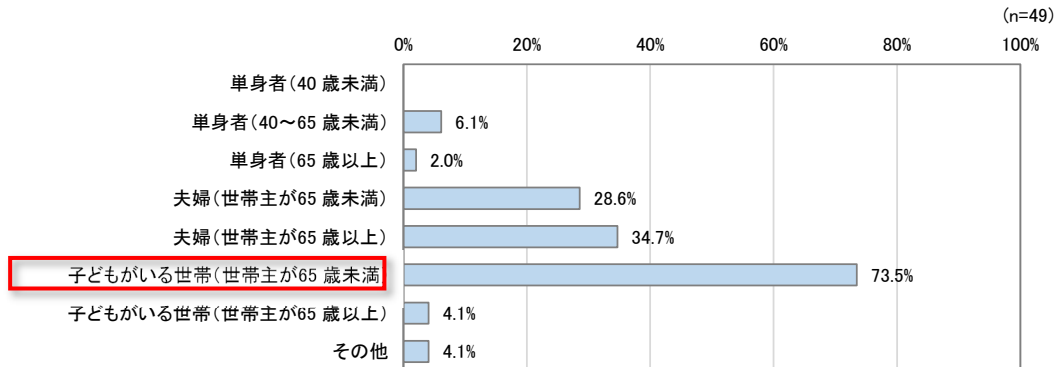
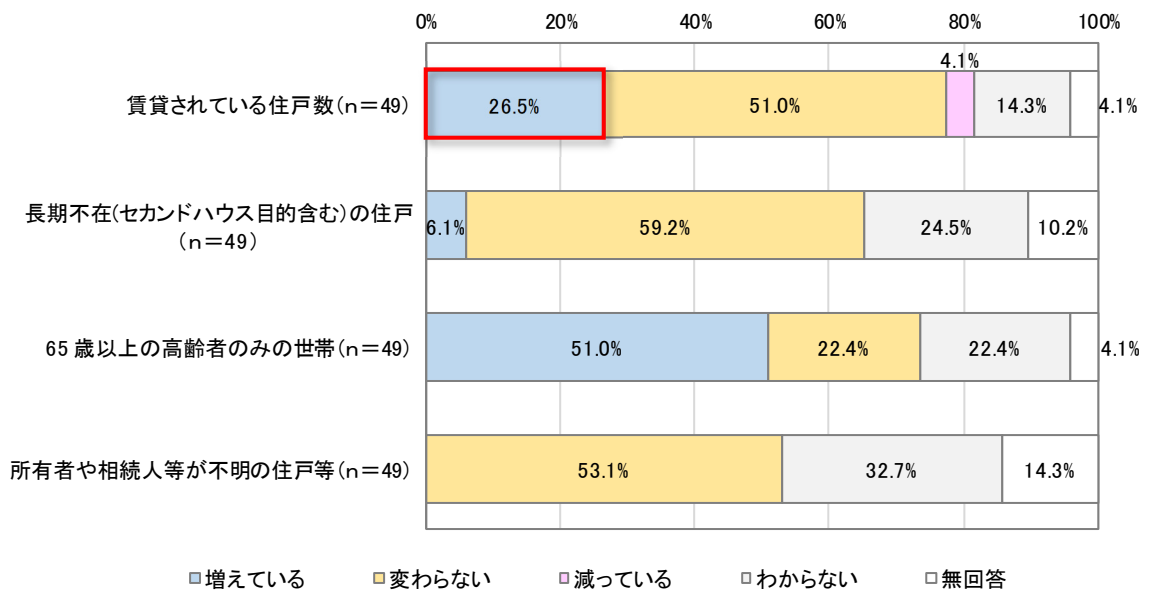


図 管理上配慮が必要な住戸の増減状況



④ 管理計画認定基準への適合状況から見た管理水準

- ・ 築30年未満を中心に概ね基準を満たして（水準 a+b）おり、特徴的な取組（水準 a）もみられます。
- ・ 築30年以上はいずれも一部に課題（水準 c）がみられます。
- ・ 管理不全の恐れのあるマンション（水準 d）はありません。

表 建築年別 管理水準の概況（不明回答が多い2件は除く）

管理水準	建築年								計	
	昭和57年以前 (築40年以上)		昭和58～平成4年 (築30～39年)		平成5～14年 (築20～29年)		平成15年以降 (築20年未満)			
a b+特徴的な取組	0	0.0%	0	0.0%	7	41.2%	8	36.4%	15	31.9%
b 認定基準概ね達成	0	0.0%	0	0.0%	6	35.3%	9	40.9%	15	31.9%
c 一部に課題	2	100.0%	6	100.0%	4	23.5%	5	22.7%	17	36.2%
d 管理不全の可能性	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
計	2	100.0%	6	100.0%	17	100.0%	22	100.0%	47	100.0%

a:【bに該当】かつ【防災やゼロカーボン、コミュニティの特徴的な取組を2つ以上実施(◎[★])】
 b:【基準適合数が12項目以上(16項目中)】
 c:【基準適合数が11項目以下】かつ【管理不全の可能性(d)に非該当】
 d:【国の助言・指導および勧告の基準+「長期修繕計画がない」に該当】

⑤ 特徴的な取組

● 防災

- ・ 約半数のマンションで防災計画の策定や自主防災組織の結成が行われています。
- ・ 「地域の一時避難場所として共用スペースの開放」「地域の町内会との災害時の連絡体制の構築」など周辺地域と連携した取組[★]も2割強でみられ、関心を持つマンション（検討中+今後検討）も4～5割あります。

● ゼロカーボン

- ・ 8割のマンションで共用部照明のLED化が行われています。
- ・ 省エネ化だけでなく、EV充電スタンドの設置（1割弱）や集会所などをテレワーク拠点として活用する（1割弱）など省エネにつながる取組[★]もみられます。

● コミュニティ

- ・ 高齢者の見守り（1割）や子どもの通園通学の見守り活動（2割強）のほか、周辺地域と連携した防災訓練や清掃活動への参加（各2割）[★]もみられます。
- ・ 一方、居住者間のコミュニティの形成が求められています。

⑥ 管理状況（国の管理計画認定基準に照らして整理）

① 組合運営	●すべてのマンションで管理者・監事が選任され、年1回以上総会が開催されています。		
		管理計画認定基準（国基準）	適合割合
	管理者等が定められている		100%
	監事が選任されている		100%
	集会在年1回以上開催されている		100%
② 管理規約	●一部のマンションで近年の標準管理規約の改定内容が反映されていません。		
		管理計画認定基準（国基準）	適合割合
	管理規約が作成されている		100%
	マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要などの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められている		53%
	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められている		70%
③ 経理	●修繕積立金会計から管理費など他の会計への充当がされているマンションがみられません。		
		管理計画認定基準（国基準）	適合割合
	管理費および修繕積立金等について明確に区分して経理が行われている		100%
	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない		89%
	直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内である		100%
④ 長期修繕計画・大規模修繕	●国のガイドライン*に対応した計画（2回の大規模修繕工事を含む30年以上の計画とするなど）になっていないマンションがあります。 ※国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン（令和3年9月改訂）」		
	●修繕積立金は国のガイドラインの目安*より低いマンションが大半です。将来に向けて費用負担が大きくなる段階増額方式が半数で、次回の修繕積立金が不足する恐れがあるマンションもみられます。 ※国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和3年9月改訂）」で概ね200円/㎡以上と示されている		
		管理計画認定基準（国基準）	適合割合
	長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容およびこれに基づき算定された修繕積立金額について集会以て決議されている		86%
	長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われている		84%
	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されている		69%
	長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない		84%
	長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない		14%
長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっている		73%	

⑤ その他

- 組合員名簿・居住者名簿を備えていても年1回以上更新されていないマンションが多くなっています。

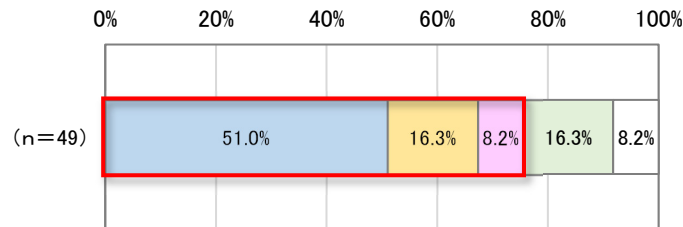
管理計画認定基準（国基準）	適合割合
管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っている	26%

※適合割合は「無回答」を除く割合

⑦ 管理計画認定

- ・認定取得に関心があるマンションが8割弱です。ただし、2割強が申請の費用・手間などから利用を考えていません。

図 管理計画認定制度に対する関心度



- 関心があり、前向きに検討したい
- 関心はあるが、申請に費用や手間がかかるため、利用は考えていない
- 関心はあるが、認定基準を満たしていないと思うので、利用は考えていない
- 特に関心はない
- 無回答

(3) 調査結果まとめ

- ・ほとんどのマンションが管理会社への全部委託です。そのため、基本的な管理組合運営は行われており、大きな問題は顕在化していませんが、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、基準達成のハードルの高さ（長期修繕計画の内容や組合員名簿・居住者名簿の更新など）や申請の費用・手間が認定取得を進める上でネックになると考えられます。
- ・周辺地域と連携した防災・コミュニティの取組やゼロカーボンの取組など一歩進んだ取組への関心度も高くなっています。

4-5 草津市のマンション管理会社ヒアリング調査

(1) 調査概要

■ 調査の目的

マンション管理に関する草津市の特徴的な課題を把握するため、マンション管理を支える管理会社へのヒアリングを実施しました。

■ 調査対象

草津市内のマンション管理を受託している管理会社のうち、次の視点から5社を抽出

- ①市内のマンションの状況を広く把握するため、草津市内の管理受託数が多いこと
- ②他市と比べた草津市のマンション管理の特徴を把握するため、他市でのマンション管理の実績も豊富であること
- ③比較的課題が顕在化しやすい築30年以上マンションや小規模マンション、郊外部のマンションの管理も担っていること

会社名	①	②	③		
	市内の管理受託数	市外も含めた管理受託数※1	50戸以下の小規模マンション (市全体28)	築30年以上マンション (市全体19)	郊外部マンション※2 (市全体10)
A社	11	1,304(全国14位)	0	0	0
B社	9	7,599(全国3位)	4	3	0
C社	6	817(全国26位)	1	0	1
D社	7	2,251(全国15位)	4	0	1
E社	3	8,715(全国2位)	1	2	2

※1 マンション管理新聞社「令和4年度マンション管理会社受託戸数ランキング」より順位は管理受託戸数による順位

※2 玉川、志津、南笠東小学校区を中心に概ね駅から徒歩20分以上のマンション

■ 調査期間

令和4年10月下旬～11月中旬

■ 主な調査項目

マンション管理の状況	○マンション管理事業について ○市内でのマンション管理受託状況について
他市と比べた草津市のマンション管理の特徴	○他市と比べてマンション管理がやりやすいと感じるところ ○草津市のマンションで抱えている問題点・課題 (特に他市と比べて特徴的なこと)
管理計画認定制度	○管理計画認定取得について管理組合からの反応 ○管理計画認定取得に向けてのハードル ○すでに管理計画認定を実施している自治体の管理受託マンションで、管理計画認定取得に向けて、管理組合への働きかけや支援を行っているか
その他	○草津市以外も含めて、貴社の管理物件で、特徴的な取組を行っているマンション ○今後草津市で管理会社として重点的に取り組みたいこと ○今後円滑なマンション管理を進める上で、草津市に期待すること

(2) 調査結果概要**i) 草津市のマンション管理の特徴****① 管理組合運営**

- ・若いファミリー層を中心に入居率が高くスムーズな管理組合運営が行われている一方、郊外部のマンションでは理事のなり手不足もみられています。

- ▶ 駅前物件が多く入居率が高い。入居者は若いファミリー層が多く、管理運営しやすい。
- ▶ 築30年超のマンションも入居者の入れ替わりなどにより高齢化が進んでいない。
- ▶ 郊外部のマンションでは若い人の転入が少なく管理組合役員のなり手が少ない。

- ・駅近のマンションは賃貸化が進んでいますが、それによる目立った問題は顕在化していません。

- ▶ 6割超が賃貸化している物件もあるが、組合員が積極的に管理を行っているため、一般にみられる賃貸の居住者が増えることによる問題（ルール違反、トラブルなど）はみられない。
- ▶ 賃貸住戸の入居者層としては、法人の借上社宅契約で入居する社員が多い。

- ・地域性として穏やかな人が多いため、管理しやすい傾向にあります。

- ▶ 草津の地域性としてやさしい人が多く、その面では管理しやすい。

② 修繕対応

- ・修繕積立金の値上げに対して理解あるマンションも増えてきています。

- ▶ 人件費や資材費が上昇しているため、現状の修繕積立金のままでは適切な修繕工事が進まないとの説明を組合にした場合、近年は理解あるマンションが増えてきている印象がある。

- ・機械式駐車場の中でも、修繕費が高いタワー式駐車場が多いですが、駐車場の周辺相場が安いいため、十分な料金設定ができないなど、将来の修繕対応が懸念されます。

- ▶ 南草津駅周辺のマンションはタワー式駐車場が多く、いまは問題が顕在化していないが、数年後には顕在化してくると思われる。
- ▶ 月極駐車場の相場が1万円前後と安い、駐車場の修繕費は1万円/台を超えるケースもあり、駐車場料金と修繕費のバランスが難しい。

- ・修繕に対応できる業者が市内に少ないです（大阪や京都からの出張費がかかる、迅速な対応が難しい）。

- ▶ 修繕に際して迅速に対応してくれる業者が市内に少なく、大阪や京都から来てもらうので交通費がかかる、迅速な対応が難しいなどやりにくい面はある。

③ コミュニティ

- ・町内会の活動が盛んで、マンション住民も周辺地域の町内会活動に参加している状況があります。

- ▶ 町内会の活動が盛んである。
- ▶ 最近では公園の清掃依頼がくるなど、町内会の方から歩み寄ってきている。

ii) 管理計画認定制度

- ・「認定の必要性・メリットが見えにくい」などの理由で管理組合の反応は薄いです（認定を開始している他市でも同様）。

理由1 認定の必要性・メリットが見えにくい

- ・築年が浅く立地のよいマンションが多いため、制度利用の必要性を感じていない。
- 【対策（案）】・認定により売却金額がどの程度あがるのかなど具体的な金額を示す。
 - ・認定によって保険料が半額になる、市からの助成金が出る。
 - ・認定後も様々な情報が入手できたり、支援制度を利用できる。
 - ・認定マンションが一般の不動産サイトで公開される。
 - ・認定取得していないことへのデメリット（公開や罰則など）を与える。

理由2 認定基準のハードルが高い

- ・修繕積立金額が基準より低いマンションが多いが、区分所有者の反発で値上げが難しい場合がある。
- ・長期修繕計画の計画期間などが基準に適合していない場合、計画の見直しが必要だが、見直しに数十万円/棟の費用が必要なため難しい場合がある。
- ・認定基準の内容の専門性が高いため、1～2年で交代する理事には理解しにくい面がある。

理由3 申請の手続きが煩雑

- ・管理会社のフロント部門にとっても手続きの手間や時間が大きな負担となる。
- ※一般社団法人マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」は、会社として登録を進めていく動きがみられている（6段階評価で満点でなくても登録可能、web上で申請可能）

iii) 市に期待すること

- ・管理計画認定取得や住み続けなど目的を明確にした支援（補助）
 - ▶ 省エネやLED化などに対する補助金は管理組合への提案時の口説き文句になる。管理計画認定制度に登録するための長期修繕計画の見直し費用や名簿の作成費用などの条件付きの補助金事業があれば効果的である。
 - ▶ 草津市からの転出を抑制するために、15年以上居住しているなど居住年数や年齢を条件としたリフォーム補助も有効と考えられる。
- ・マンション関連法制度などに関する説得力のある情報提供（標準管理規約の改正への対応など）
 - ▶ 管理会社が説明するだけでは、罰則規定もないのでやらなくてもよいということになりがちである。法律で決まっている、市から言われているということであれば、組合や居住者も対応せざるを得ない。
- ・市内業者などについての情報提供
 - ▶ 設備の修繕などについて、大阪や兵庫の業者では迅速に対応することが難しい。草津市内の業者に関する情報を草津市から管理会社に提供してもらえるとありがたい。
 - ▶ マンションに強い弁護士、司法書士などの専門家についての情報を提供してもらえると心強い。

・管理会社同士の連携・意見交換の場

- ▶ 管理会社同士での意見交換会や懇親会を実施したらどうか。管理会社が連携して草津市で良いマンションをつくっていこうと取組を行えば、草津市にスポットが当たると思う。
- ▶ 草津市と管理会社のネットワークで所有者の要望や市の制度などの情報を共有できるとよい。

・緊急時に対応できるような行政や公的機関との連携ネットワーク

- ▶ 緊急時に自助を基本としながら警察・消防も含め行政とスピーディな連携ができる体制があるとよい。
- ▶ 災害時に市や周辺のマンションなどと連携がとれる体制であったほうがよい。

(3) 調査結果まとめ

- ・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・高齢化による将来の問題発生や賃貸化による管理への関心やコミュニティの低下が懸念されます。
- ・管理計画認定制度は認定の必要性・メリットの薄さ、認定基準のハードルの高さ、申請の手続きの煩雑さなどの理由から管理会社の現場目線では管理組合の取組意欲は低調とみられています。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付与が求められています。
- ・管理会社と市・公的機関との連携（法制度についての情報提供や市内業者の情報共有、災害時の対応など）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。

5 前回計画（草津市住宅マスタープラン）の取組状況

（1）取組状況の評価

主に景観形成や緑化推進、生活交通の確保など都市環境に関する指標（基本方針2-3）は、関連施策の実績も良好で、その多くが目標値を達成しています。

一方で、高齢者等に配慮した住宅供給や住環境づくりに関する指標（基本方針1-2、1-3）、既存ストックの維持管理や活用に関する指標（基本方針3-2）については、目標値を達成できていないものが多いため、取組の強化や見直し等を検討する必要があります。

基本目標	基本方針	主な指標	指標評価	
基本目標1 安全・安心に暮らせる住宅・住環境を形成します	基本方針1-1 防災・防犯性の向上による住宅・住環境の基本的な安全確保	住宅の耐震化率、自主防災組織結成率など	3個/5個	ほぼ達成
	基本方針1-2 高齢者・障害者等が安心して暮らせる生活環境づくり	ユニバーサルデザイン化が図られた住宅の割合、まちに障壁（バリア）が少ないと思う市民の割合など	1個/3個	未達成
	基本方針1-3 セーフティネットとしての公的賃貸住宅の的確な供給と管理	最低居住面積水準未達率	0個/1個	未達成
基本目標2 多様なニーズに対応できる住宅・住環境を形成します	基本方針2-1 多様なニーズに応じた住宅確保の促進	空き家率、多様な間取りの住戸の供給をしている市営住宅団地数など	2個/3個	ほぼ達成
	基本方針2-2 省エネ・低炭素社会への住宅・住環境からの貢献	太陽光発電システム設置契約数、草津市地球冷やしたい推進協議会の会員数	0個/2個	未達成
	基本方針2-3 ユニバーサルデザインと緑豊かな都市環境の創造	地区計画の指定地区数、緑地協定締結区域数、公共交通機関の利便性に満足している市民の割合など	4個/5個	ほぼ達成
基本目標3 良質で長く住める住宅ストックを形成します	基本方針3-1 長期的に活用される優良な住宅の形成	良質な居住環境が形成されていると感じる市民の割合	1個/1個	達成
	基本方針3-2 住宅ストックの適正な維持管理と活用	リフォーム実施率、草津市空き家情報バンクの年間登録者数	0個/2個	未達成

(2) 成果指標一覧

		指標名	当初値	現状値 (H29 計画改定時)	目標値 ^{※2}	達成状況
基本目標1 安全・安心に暮らせる住宅・住環境を形成します	基本方針1-1 防災・防犯性の向上による住宅・住環境の基本的な安全確保	住宅の耐震化率	84.5% (平成19年)	90.0% (平成27年)	95% (令和2年)	92.2% ^{※3} (平成30年・参考)
		多数の者が利用する建築物の耐震化率	79.7% (平成19年)	94.6% (平成27年)	95%以上 (令和2年)	94.6% ^{※3} (平成27年)
		自主防災組織結成率	92.8% (平成23年)	92.3% (平成27年)	100% (令和3年)	95.3% (令和3年)
		人口1万人当たりの犯罪認知件数	— ^{※1}	123.4件 (平成27年)	88件 (令和3年)	47.8件 (令和3年)
		災害に強いまちであると感ずる市民の割合	— ^{※1}	21.5% (平成27年)	26% (令和2年)	23.9% (令和2年)
	基本方針1-2 高齢者・障害者等が安心して暮らせる生活環境づくり	ユニバーサルデザイン化が図られた住宅の割合	14.8% (平成20年)	15.0% (平成25年)	32% (令和2年)	14.5% ^{※3} (平成30年)
		高齢者が居住する世帯のバリアフリー化率	42.4% (平成20年)	50.0% (平成25年)	90% (令和2年)	48.1% ^{※3} (平成30年)
		まちに障壁(バリア)が少ないと思ふ市民の割合	— ^{※1}	28.2% (平成28年)	30% (令和2年)	30.4% (令和2年)
	基本方針1-3 セーフティネットとしての公的賃貸住宅の的確な供給と管理	最低居住面積水準未達率	3.8% (平成20年)	6.5% (平成25年)	早期に解消	6.2% ^{※3} (平成30年)

■ …目標値達成、ほぼ達成 ■ …目標値未達成

- ※1 当初値「—」は、当初設定していた指標が調査項目の変更などにより把握できなくなったもの。(平成29年計画改定時に類似の指標で置き換えた上で、目標値を設定している。)
- ※2 いずれも目標値の年次は令和で置き換えを行っている。(平成32年⇒令和2年など)
- ※3 現状値は詳細調査と率算出が必要なため未算出である。
 - ・「住宅の耐震化率」は、平成30年住宅・土地統計調査をもとに県が算定した率を参考値として記載している。
 - ・「多数の者が利用する建築物の耐震化率」は、平成29年計画改定時の数値をもって目標値をほぼ達成としている。
 - ・その他の指標は、平成30年住宅・土地統計調査をもとに算定している。

		指標名	当初値	現状値 (H29 計画改定時)	目標値 ^{※2}	達成状況
基本目標2 多様なニーズに対応できる住宅・住環境を形成します	基本方針2-1 多様なニーズに応じた住宅確保の促進	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	48.8% (平成20年)	51.5% (平成25年)	60% (令和2年)	45.2% ^{※3} (平成30年)
		空き家率	10.7% (平成20年)	9.2% (平成25年)	現状維持 (令和3年)	10.4% ^{※3} (平成30年)
		多様な間取りの住戸の供給をしている市営住宅団地数	2団地 (平成22年)	3団地 (平成27年)	3団地 (令和3年)	3団地 (令和3年)
	基本方針2-2 省エネ・低炭素社会への住宅・住環境からの貢献	太陽光発電システム設置契約数	1,100口 (平成23年)	3,400口 (平成27年)	4,500口 (令和3年)	3,400口 ^{※4} (平成27年)
		草津市地球冷やしたい推進協議会の会員数	— ^{※1}	72人 (平成28年)	80人 (令和2年)	75人 (令和2年)
	基本方針2-3 ユニバーサルデザインと緑豊かな都市環境の創造	地区計画の指定地区数	8地区 (平成23年)	9地区 (平成28年)	12地区 (令和3年)	13地区 (令和3年)
		景観形成重点地区の指定地区数	0地区 (平成23年)	2地区 (平成28年)	13地区 (令和3年)	3地区 (令和3年)
		緑地協定締結区域数	8地区 (平成23年)	14地区 (平成27年)	15地区 (令和3年)	17地区 (令和3年)
		公共交通機関の利便性に満足している市民の割合	— ^{※1}	44.7% (平成28年)	46% (令和2年)	46.4% (令和2年)
		市内および居住地周辺の景観に好感がもてると感じる市民の割合	— ^{※1}	33.7% (平成28年)	37% (令和2年)	37.7% (令和2年)
基本目標3 良質で長く住める住宅ストックを形成します	基本方針3-1 長期的に活用される優良な住宅の形成	良好な居住環境が形成されていると感じる市民の割合	— ^{※1}	67.6% (平成28年)	72% (令和2年)	71.1% (令和2年)
	基本方針3-2 住宅ストックの適正な維持管理と活用	リフォーム実施率	4.8% (平成16～20年平均)	5.6% (平成21～25年平均)	6% (令和2年)	5.1% ^{※3} (平成26～30年平均)
		草津市空き家情報バンクの年間登録数	新規追加の指標のため無し	1件 (平成28年)	5件 (平成29～32年平均)	2件 (令和2年)

…目標値達成、ほぼ達成
 …目標値未達成

- ※1 当初値「—」は、当初設定していた指標が調査項目の変更などにより把握できなくなったもの。(平成29年計画改定時に類似の指標で置き換えた上で、目標値を設定している。)
- ※2 いずれも目標値の年次は令和で置き換えを行っている。(平成32年⇒令和2年など)
- ※3 現状値は詳細調査と率算出が必要なため未算出であり、平成30年住宅・土地統計調査をもとに算定している。
- ※4 電力自由化に伴い、太陽光発電システム設置契約数については把握できないため、平成29年計画改定時の数値を達成状況としている。