
草津市

住生活基本計画

令和6（2024）年～令和15（2033）年
《 概要版 》

良質な住まいで 健幸に暮らせる
魅力あふれるまち草津



令和6（2024）年3月

草津市

計画の構成

第1章 計画の概要	
第2章 住生活を取りまく状況	
第3章 住生活を取りまく課題	
第4章 計画の基本理念・ 基本目標	第5章 施策展開の方針
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">基本目標</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">暮らしの視点</p> <p style="text-align: center;">目標1</p> <p>誰もが幸せと安心を感じられる暮らしの確保</p> </div> <div style="width: 30%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">住まいの視点</p> <p style="text-align: center;">目標2</p> <p>適切な維持管理で良質な住宅資産の形成</p> </div> <div style="width: 30%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">住環境の視点</p> <p style="text-align: center;">目標3</p> <p>地域資源やまちの魅力を活かした住環境の構築</p> </div> </div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">基本方針</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>方針1 安心して子育てができる暮らしの実現 【子育て】</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>方針2 住み慣れた地域で安心して過ごせる暮らしの確保 【高齢者等】</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>方針3 誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネット機能の充実 【居住支援】</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>方針4 次世代につなぐ良質な住宅ストックの形成 【住宅ストック】</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>方針5 空き家の状況に応じた対策の推進 【空き家】</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>方針6 分譲マンションの管理適正化の推進 【マンション】</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>方針7 自然災害に備えた安全な住環境づくりの推進 【防災】</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>方針8 多彩な魅力を活かした「暮らし方」ができる住環境の形成 【住生活】</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>方針9 まちと関わり住むことを楽しめる住環境の構築 【コミュニティ】</p> </div> </div> <div style="width: 30%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">基本施策</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(1) 子育て世帯の住まいの確保に関する支援 (2) 安心して子育てができる環境の整備</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(1) 高齢者等が安心して暮らせる住まいの確保に関する支援 (2) 地域包括ケアシステムによる日常生活支援の充実</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(1) 公営住宅の供給や長寿命化・建替の促進 (2) 福祉施策と連携した居住に係る相談体制の整備</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(1) 環境に優しい住宅の普及促進 (2) 既存住宅の維持管理・性能向上の促進</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(1) 空き家の発生抑制の推進 (2) 空き家の適正管理、利活用、流通の促進</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(1) 自主的なマンション管理に対する支援 (2) マンション管理の適正化の推進</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(1) 住宅・住環境の防災対策に関する支援 (2) 災害に強いまちづくりの推進</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(1) 地域特性に応じた住環境の整備 (2) 多彩な魅力を活かした「暮らし方」の普及促進</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(1) まちなかの魅力向上と地域再生の推進 (2) 地域に開いた住環境づくりの推進</p> </div> </div> </div>
第6章 重点施策	
第7章 推進方策	

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年に全国計画、令和4年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。

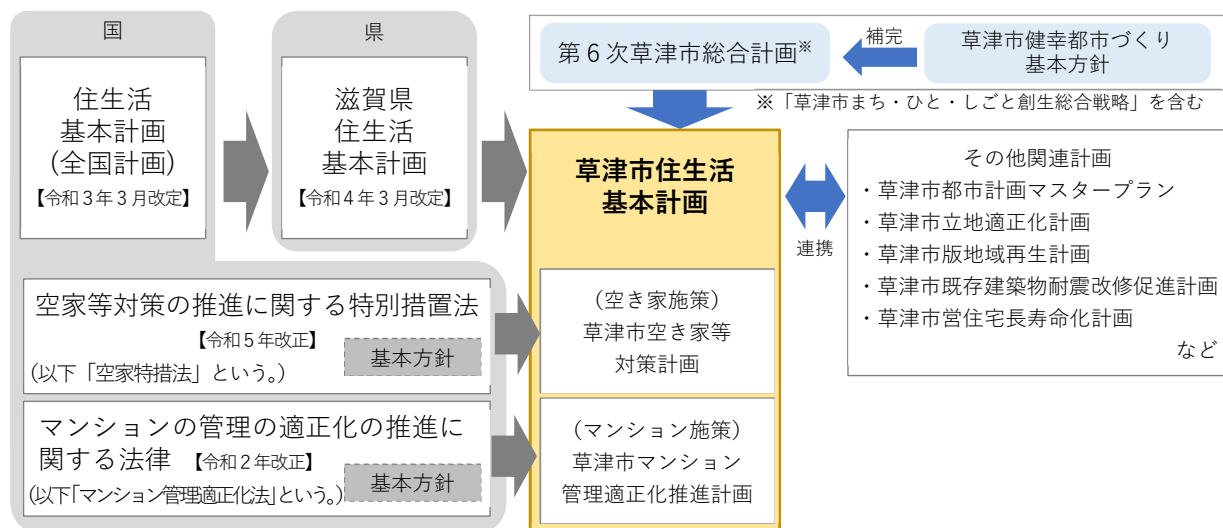
この度、これらの上位計画の動向や社会情勢の変化等を踏まえ、10年後の草津市の住まい・住環境を見据えた「草津市住生活基本計画」を新たに策定します。

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年後を目安に必要に応じて見直しを行うものとします。

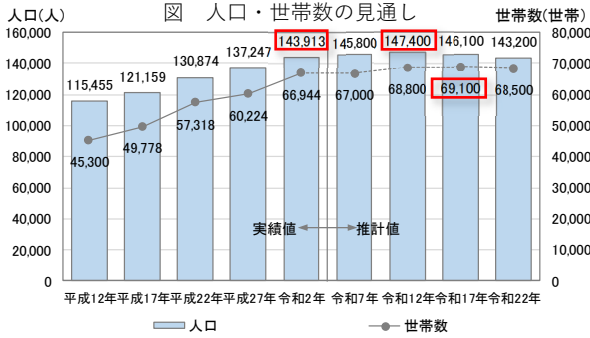
第2章 住生活を取りまく状況

【本編 11 ページ】

暮らしの状況

人口・世帯数

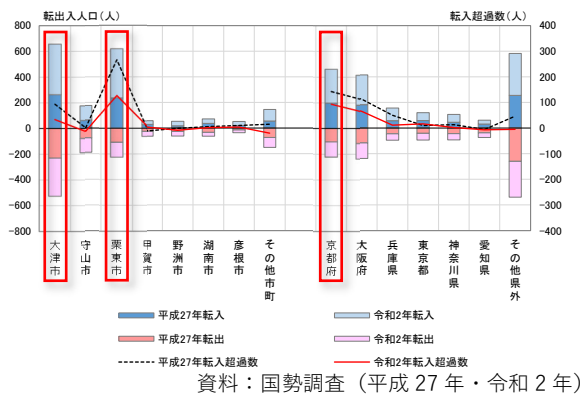
転入超過が続き、人口・世帯数は増加傾向にあります。令和12年をピークに人口は減少に転じる見込みです。



子育て世帯の転入超過

周辺市からの子育て世帯の転入超過が大きいです。

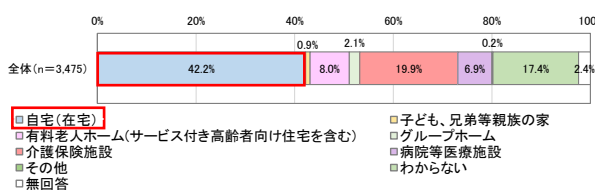
図 自治体別 子ども（0～9歳）の転出・転入者数



高齢者等の居住意向

高齢者の4割が在宅介護を希望しています。一方、望む住まいへの住み替えに対する不安もみられます。

図 介護が必要となった場合の住まい※



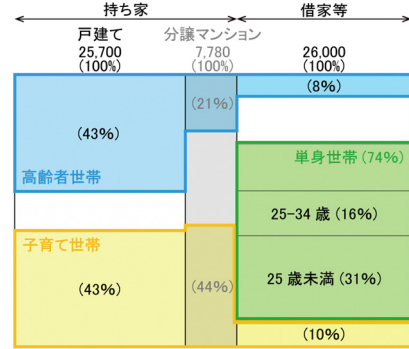
資料：草津市介護予防・日常生活圏域ニーズ調査（令和2年）

住まいの状況

住宅ストックと居住者層

主な居住者層は「持ち家に住む子育て世帯・高齢者世帯」と「賃貸に住む単身世帯（学生や若い就労者など）」です。

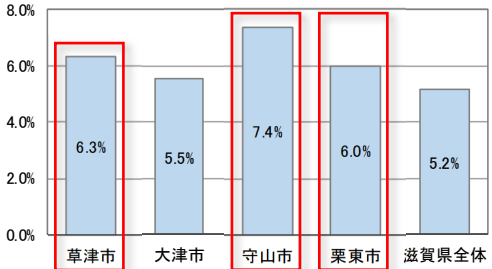
図 住宅の所有関係別家族類型別 世帯割合



新築住宅市場

高い住宅需要を維持しており活況な新築市場がありますが、近年周辺市でも活発な住宅供給がみられます。

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）



住環境の状況

防災

現在の満足度は低くないものの、将来の不安として住宅の老朽化や災害時の安全性が多く挙げられています。

表 住まいに関する将来的な不安（複数回答 上位4項目）

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	31.4%
地震・風水害などの災害時の安全性	29.4%
住宅を維持管理、清掃などする労力が続くか	26.9%
高齢となった時に望む住まいに住み替えられるか	20.9%

資料：草津市の住まいや暮らしに関するアンケート調査（令和4年）

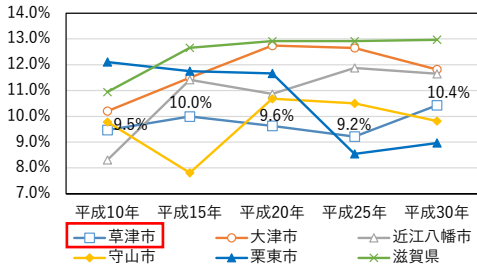
第3章 住生活を取りまく課題

【本編 67 ページ】

空き家

空き家率は比較的低いです。
空き家になって時間が経つほど維持管理
頻度や活用意向が下がります。

図 空き家率の推移（周辺都市比較）

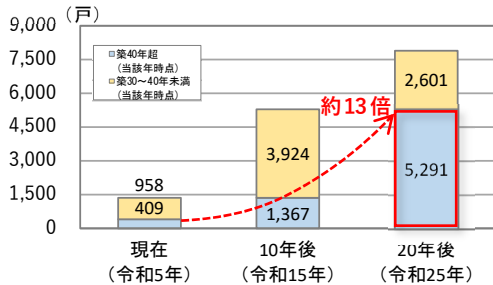


資料：住宅・土地統計調査（各年）

分譲マンション

分譲マンションの供給が進み駅前の印象
が大きく変わりましたが、20年後には
築40年超の建物が急増します。

図 老朽化が懸念されるマンション戸数



資料：草津市建築政策課データ（令和5年6月時点）

住まいやまちの魅力

利便性や経済性（資産価値）のほか、身
近な自然や多様な活動の場の魅力が評
価されています。

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）

上位5項目	
大阪・京都や名古屋に行きやすい 便利な鉄道沿線 がある	63.1%
街としての価値が高く、 将来も資産性 がある	31.7%
治安 が良く、安心して暮らせる場所である	27.8%
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	23.5%
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	19.4%

資料：草津市の住まいや暮らしに関するアンケート調査（令和4年）

子育て：

転入超過が続く中で、周辺市との競争力を維持するために、利便性の高さを活かしつつ、子育て世帯が住み続けたいと思う理想の暮らしへの後押しが求められます。

高齢者等：

今後、高齢者等が増加する中で、住み慣れた地域で安心して住み続けられるため、高齢者等の希望する暮らしに対する不安を解消するための支援などが求められます。

居住支援：

低額所得者、高齢者、障害者などの住宅の確保に特に配慮を要する者が安心して暮らせるように、住宅部局と福祉部局、事業者、団体等が連携した住宅セーフティネット支援が求められます。

暮らしの視点

住宅ストック：

良質な新築住宅の供給や既存住宅のリフォームなどを通じて、健康増進・病気予防を実現できる住宅や、脱炭素社会の実現に向けた持続可能で良質な住宅ストックの形成を進めることが求められます。

空き家：

今後、既存ストックの老朽化・空き家化が懸念される中で、居住段階からの「空き家を発生させない」予防的な対策を、既存の取組に加えて進めていくことが求められます。

マンション：

今後、築40年超の分譲マンションが急増することに備えて、管理組合や区分所有者等の主体的なマンションの適正管理を定着させるとともに、管理水準を高めていく活動などを支援することが求められます。

住まいの視点

防災：

将来の不安として災害時の安全性が多く挙げられている中で、住宅の耐震化に加えて、地域・まちの視点からも防災力を高めていくことが求められます。

住生活：

利便性や経済性（資産価値）を活かしつつ、本市の特性である歴史文化・自然環境などを相互作用させながら、自分にあった「暮らし方」が実現できる住環境づくりが求められます。

コミュニティ：

コミュニティの満足度や魅力を更に高めていくために、高く評価されている多様な活動の場などを活かして、まちと関わりながら住むことを楽しめる住環境づくりが求められます。

住環境の視点

1 基本理念

良質な住まいで 健幸に暮らせる 魅力あふれるまち草津

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、街道文化が息づくまちなみなどを背景に発展してきました。近年では、大規模な駅前再開発や区画整理などが行われ、全国的に人口減少・空き家化・高齢化が進む中で、「住みよいまち」として人口増加・転入超過が続き、高い住宅需要を有する滋賀県を代表する住宅地となっています。

今後もこの「住みよいまち」を発展させ、本市の目指す「健幸都市」を住まい・住環境の面からも実現させていくためには、前章で確認した「暮らし」「住まい」「住環境」に関する様々な課題に対応することが求められます。

そのために、本計画では 10 年後の将来像を「良質な住まいで健幸に暮らせる魅力あふれるまち草津」とし、市民が主体的に“住みよさ”を高め、健康や環境に優しい次世代に引き継がれる良質な住まいを形成するとともに、市民生活の基盤である住まいを確保し、住み慣れた地域で誰もが“住みよさ”を感じながら健幸に暮らすことができ、市民一人ひとりが主体的に地域とつながり、住む人の様々な魅力があふれる“住みよい”まちを目指します。

2 基本目標

暮らしの視点

目標 1 誰もが幸せと安心を感じられる暮らしの確保

本市の住生活を支える人や事業者、団体等とのつながりの輪を広げながら、子育て世帯や高齢者、障害者など、誰もが幸せと安心を感じられる暮らしの確保を目指します。



住まいの視点

目標 2 適切な維持管理で良質な住宅資産の形成

市民が主体的に考え、選択し、住宅の住みやすさを高めていくための行動ができる環境整備を行い、次世代に引き継がれる良質な住宅資産の形成を目指します。



住環境の視点

目標 3 地域資源やまちの魅力を活かした住環境の構築

頻発・激甚化する自然災害に対し、地域防災などへの市民の意識の高揚を図るとともに、市民が地域資源やまちの魅力と関わりながら、誰もが生きがいを持ち、住むことを楽しめる住環境の構築を目指します。



基本目標 1 誰もが幸せと安心を感じられる暮らしの確保

方針 1 安心して子育てができる暮らしの実現

- 市内外の子育て世帯に選ばれ続けるために、住宅情報の提供など、安心して子育てできる住まいの確保に向けた取組を進めます。
- 子どもの生活環境の確保や子育てを支える場・支援の充実など、安心して子どもを産み育て、暮らし続けたいと思う環境の整備を進めます。

主な取組・事業 ★：新規・拡充 ○：継続

- ★ 子育て世帯向け住宅の情報発信や住み替え等に関する啓発・支援
- 結婚新生活支援事業
- 地域子育て支援拠点事業
- ★ 公園等の公共施設の整備と良好な維持管理 など



子育て支援センター

方針 2 住み慣れた地域で安心して過ごせる暮らしの確保

- 高齢者や障害者等が望む住まいで暮らし続けられるように、適切で多様な住まいの確保に関する支援を進めます。
- 高齢者や障害者等が住み慣れた地域で安心して暮らせるように、地域包括関係機関や地域の関係団体と連携した支援体制の整備を進めます。

主な取組・事業 ★：新規・拡充 ○：継続

- 住宅の高齢者・障害者等対応（バリアフリー化）支援
- 高齢者向け住宅の適切な供給の管理
- 地域生活支援事業
- 障害者福祉促進に係る事業
- 自立支援給付に係る事業
- 地域包括ケアの推進
- 地域包括支援センター高齢者総合相談支援事業 など



聴覚機能に対応した屋内信号装置
段差がなく、車椅子でも移動しやすい構造
住宅のバリアフリー化のイメージ

方針 3 誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネット機能の充実

- 住宅セーフティネットの根幹として、中長期的な需要を踏まえた効率的かつ効果的な公営住宅の活用に向けた取組を進めます。
- 低額所得者、高齢者、障害者など住宅確保要配慮者の多様な居住ニーズに応じて、円滑に住まいを確保できるよう相談・居住支援などの取組を進めます。

主な取組・事業 ★：新規・拡充 ○：継続

- 公営住宅供給促進事業
- 公営住宅長寿命化・建替促進事業
- ★ 官民連携による居住に係る相談体制の整備 など



市営陽ノ丘団地

基本目標 2 適切な維持管理で良質な住宅資産の形成

方針 4 次世代につなぐ良質な住宅ストックの形成

- 住宅の温熱環境の確保やバリアフリー化の促進など、健康増進・病気予防を実現できる良質な住まいづくりを進めます。
- 既存住宅の適切な維持管理や性能向上に対する市民の意識を高めつつ、安心して取り組めるような環境づくりを進めます。

主な取組・事業 ★：新規・拡充 ○：継続

- ゼロカーボンシティくさつ推進
- ★ 長期優良住宅、ZEH、スマートハウス等の普及促進
- 既存住宅のリフォーム、流通の促進
- ★ 省エネ・再エネに関する住教育の普及促進 など



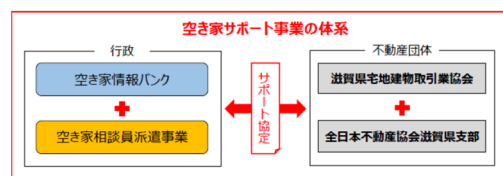
ゼロカーボンシティ啓発

方針 5 空き家の状況に応じた対策の推進

- 居住段階からの「空き家を発生させない」予防的な対策を含めた空き家の発生抑制を進めます。
- 空き家を地域資源として捉え、空き家の流通・利活用や管理不全な空き家の予防・解消を進めます。

主な取組・事業 ★：新規・拡充 ○：継続

- 空き家の発生予防に係る啓発(住宅の相続セミナーなど)
- 適正管理に係る所有者への助言・指導
- ★ 空き家の利活用等の促進 (空き家サポート事業)
- ★ 危険空き家の除却の促進
- ★ 空き家の地域拠点としての利活用の推進 など



空き家サポート事業

方針 6 分譲マンションの管理適正化の推進

- 継続的な実態把握を通じて、状況に応じた情報発信や助言・指導など、マンション管理の主体である管理組合への支援を進めます。
- 管理組合への啓発・知識普及など、市全体のマンションの管理水準の向上（引上げ・底上げ）に向けた取組を進めます。

主な取組・事業 ★：新規・拡充 ○：継続

- 管理組合の状況把握
- ★ マンション管理計画認定制度
- 管理組合に対する助言・指導
- 管理適正化推進の普及促進
- ★ 管理組合・管理会社の交流促進 など



草津駅前のマンション群

基本目標3 地域資源やまちの魅力を活かした住環境の構築

方針7 自然災害に備えた安全な住環境づくりの推進

- 住宅の耐震化とともに、道路基盤整備など住環境の視点からの防災対策を進めます。
- 災害リスクの情報提供や、防災訓練などの活動を通じて地域の防災力の向上を進めます。

主な取組・事業 ★：新規・拡充 ○：継続

- 住宅耐震化事業
- 狭あい道路整備事業
- 地域で創る地区防災計画策定支援
- 草津市自主防災組織事業補助
- 高齢者、障害者等の避難行動要支援者登録制度や緊急通報システムの周知・普及
- 洪水・内水ハザードマップの更新および周知
- マンション防災計画の普及促進 など



地域での防災活動

方針8 多彩な魅力を活かした「暮らし方」ができる住環境の形成

- 地域ごとのまちなみや歴史文化、自然環境などの特性と調和した住環境の整備を進めます。
- 本市の利便性や歴史文化・自然環境などの魅力を活かした「暮らし方」の実現・普及に向けた取組を進めます。

主な取組・事業 ★：新規・拡充 ○：継続

- 地区計画
- 景観を生かしたまちづくり推進事業
- 開発行為等指導
- 公共交通ネットワークの充実
- 緑化推進事業
- ★ 多彩な暮らし方の実現に向けた情報発信 など



多彩な魅力を感じられる草津市の風景

方針9 まちと関わり住むことを楽しめる住環境の構築

- “まちなか”の形成を進めるとともに、水辺や里山などの自然、歴史文化など、地域資源に根差した暮らしを支える地域づくりを進めます。
- “住まい”を個人の暮らしの場所から、地域にも開かれた舞台と捉え、住まいが市民のつながりを育み、地域コミュニティが醸成される住環境づくりを進めます。

主な取組・事業 ★：新規・拡充 ○：継続

- まちなかウォークブル推進事業
- 市街地街づくり推進事業
- 地域再生推進事業
- ★ 住まいを起点とした地域コミュニティづくりの推進 など



リノベーションした民家を活用したつながりの場づくり

成果指標

基本目標 1 誰もが幸せと安心を感じられる暮らしの確保

	成果指標	現状		目標	
方針1	子育てしやすいと思う市民の割合（子育てしやすいまちづくりについてのアンケート）*1	87.7%	R4	88.0%以上	R10
	地域子育て支援拠点施設の年間利用者数 *1	89,252 人/年	R4	92,349 人/年 程度を維持	R6～ R15
方針2	在宅高齢者および在宅重度障害者等に対する住宅改造費補助事業の助成件数	330 件/年	R4	330 件/年 (延べ3,300件)	R6～ R15
	「福祉の総合的な相談・支援の充実」に満足している市民の割合（市民意識調査）	17.5%	R4	20.2%	R10
方針3	市営住宅のストック戸数	453 戸	R5	585 戸	R15
	草津市に所在地を置き活動する居住支援法人数	0 法人	R5	1 法人	R10

基本目標 2 適切な維持管理で良質な住宅資産の形成

	成果指標	現状		目標	
方針4	認定長期優良住宅の認定件数	3,949 件	R4	6,400 件	R15
	省エネ・再エネに関する住まいのセミナー等への参加人数*2	—		延べ 600 名	R6～ R15
方針5	戸建空家等戸数（空家実態調査結果）	665 戸	R4	750 戸程度 に抑制	R15
	空き家所有者等の空き家サポート事業（空き家情報バンク・空き家相談員派遣事業）利用人数	0 件	R4	延べ 50 件	R6～ R15
方針6	管理状況を把握している分譲マンション管理組合の割合（アンケート調査票の回収率）	53.8%	R4	概ね 100%	R15
	管理状況を把握している分譲マンションのうち、30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合	69.4%	R4	75%	R15

基本目標 3 地域資源やまちの魅力を活かした住環境の構築

	成果指標	現状		目標	
方針7	住宅の耐震化率	92.2%	H30 県算定	概ね 100%	R15
	「災害に強いまちづくり」に満足している市民の割合（市民意識調査）	21.5%	R4	31.0%	R10
方針8	「都市と住環境の質・魅力向上」に満足している市民の割合（市民意識調査）	19.4%	R4	24.0%	R10
	多彩な暮らし方についての情報発信件数	—		延べ 10 件	R6～ R15
方針9	「まちなかの魅力向上と地域再生の推進」に満足している市民の割合（市民意識調査）	19.2%	R4	25.7%	R10
	市民主役のまちづくりが進んでいると思う市民の割合（市民意識調査）	19.1%	R4	33.5%	R10

*1 「第二期草津市子ども・子育て支援実行計画」を参考に設定

*2 「第4次草津市地球冷やしたいプロジェクト～草津市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）～」を参考に設定

基本目標・基本方針と重点施策の関係

基本目標	基本方針	重点施策1 健幸に暮らせる 環境に優しい 住宅・住宅地 づくり	重点施策2 官民連携で 進める居住の 安定の確保	重点施策3 発生抑制に 重点を置いた 空き家対策	重点施策4 市全体の 管理水準を 高める分譲 マンション対策
目標1 誰もが幸せ と安心を 感じられる 暮らしの 確保	安心して子育てができる 暮らしの実現	🏠	🏠		
	住み慣れた地域で安心 して過ごせる暮らしの 確保	🏠	🏠		
	誰もが安心して暮らせる 住宅セーフティネット 機能の充実	🏠	🏠	🏠	
目標2 適切な 維持管理で 良質な 住宅資産の 形成	次世代につなぐ良質な 住宅ストックの形成	🏠		🏠	🏠
	空き家の状況に応じた 対策の推進	🏠	🏠	🏠	
	分譲マンションの 管理適正化の推進	🏠			🏠
目標3 地域資源や まちの魅力 を活かした 住環境の 構築	自然災害に備えた安全 な住環境づくりの推進	🏠		🏠	🏠
	多彩な魅力を活かした 「暮らし方」ができる 住環境の形成	🏠		🏠	
	まちと関わり住むことを 楽しめる住環境の構築	🏠			

🏠：特に関連が強い基本方針 🏠：関連のある（目標の実現につながる）基本方針

重点施策1 健幸に暮らせる環境に優しい住宅・住宅地づくり

「健幸都市」の実現を目指す本市では、住まいから「健幸」を実現するための取組の重要性が高くなっています。

そのため、省エネ・再エネなどゼロカーボンシティ施策の展開を図りつつ、健康に暮らせる住まいづくりの普及や、住まいを起点として市民一人ひとりが主体的に地域とつながり、生きがいを持って暮らせる地域コミュニティづくりなどを進めます。

重点施策2 官民連携で進める居住の安定の確保

将来も増加が見込まれる高齢者に加え、低額所得者、障害者などの住宅確保要配慮者への住まいの対応がこれまで以上に求められます。

そのため、官民連携による居住に係る相談体制の整備や、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅の効果的・効率的な整備・供給などを進めます。

重点施策 3 発生抑制に重点を置いた空き家対策【草津市空き家等対策計画】

空き家をとりにまく状況 *第3号

戸建空き家等の状況（令和4年空き家等実態調査結果）

- 現地調査で確認された戸建住宅等の空き家は665戸で前回調査時（平成28年度）より241戸増加しています。中でも老朽化が進んでいる空き家が増加しています。
- 旧東海道沿線や昭和40～50年代の開発団地、市街化調整区域に空き家が多く立地しています。

空き家所有者の実態・意向（令和4年空き家所有者アンケート調査結果）

- 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、不動産事業者など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」意見も多いなど、多様な利活用の可能性がみられています。

戸建空き家等の課題

- 今後、既存ストックの老朽化・空き家化が懸念される中で、居住段階からの「空き家を発生させない」予防的な対策を、既存の取組に加えて進めていくことが求められます。

基本的な方針 *第1号

今後、空き家の更なる増加が懸念されるため、居住段階からの予防を含めた、空き家の発生抑制がこれまで以上に重要です。

また、開発団地や市街化調整区域などで増加傾向にある、地域活力の低下につながるおそれがある空き家の解消に向けた取組を進めていく必要があります。

加えて、本市では、空き家を地域資源と捉えていることから、空き家や跡地の利活用により地域の活性化や魅力向上につなげていくことも重要です。

そのことから、前計画の基本方針を踏襲しつつ、下記の3点についての対応強化を図ります。

- ① 戸建空き家等の発生抑制の更なる強化
- ② 管理不全空き家等の解消に向けた対策の強化
- ③ 地域資源としての空き家活用の強化

なお、所有者には空き家の適切な管理を行う責務がある（空家特措法第5条）ことから、まずは所有者が自らの責任で適切に対応することを空き家対策の原則としたうえで、行政としての所有者への働きかけや必要な支援を行っていきます。

* 空家特措法第7条2項の該当条文

戸建空家等対策のための基本的施策

1 戸建空家等の発生の抑制 *第4号

これまでのセミナー開催や広報などによる幅広い啓発などの取組に加え、空き家対策に関心はあるが家族との話し合いなどの実際に行動に移せていない所有者や高齢者世帯などに対して、住宅の将来に向き合い、考えてもらうための啓発・働きかけを強化します。

また、子どもから大人まで住宅を適切に管理することの重要性や空き家対策に関する意識の向上につながる住教育の普及促進を行います。

【主な取組・事業】 ★：新規・拡充 ○：継続

- 空き家の発生予防に係る啓発（住宅の相続セミナーなど）
- ★ 高齢者世帯の状況把握・働きかけ（将来の活用意向や連絡先の把握など）に関する取組（検討）
- ★ 住宅の維持管理や空き家対策に関する住教育の普及促進

2 戸建空家等の適切な管理の促進 *第4号、第6号

引き続き、適切な管理がされていない空き家の所有者に対する指導（文書送付、電話連絡や直接訪問など）を行います。

空家特措法の改正を踏まえ、特定空家等となるおそれのある管理不全空家等について、固定資産税の住宅用地特例の解除等を含めた助言・指導・勧告のあり方などを検討します。

【主な取組・事業】 ★：新規・拡充 ○：継続

- 適正管理に係る所有者への助言・指導
- ★ 管理不全空家等の判断基準、行政手続き等（空家特措法改正への対応）
- 特定空家等に対する指導・勧告

3 地域特性に応じた戸建空家等およびその跡地の利活用の促進 *第5号

これまでの空き家情報バンクの取組に加え、空き家の所有者が抱える問題の複雑化などに対応できるように、行政・団体（不動産事業者）・所有者が相互に連携しながら空き家の利活用等を進める体制を構築します。

利活用が困難な空き家（老朽・無接道地等）については、跡地を新たな居住者の住宅用地やまちづくりの観点から有効活用するなど、地域の活性化や魅力向上につなげるため、除却等の促進策について検討します。

関係部署と連携し、子育て・高齢者等の支援、コミュニティ形成など、地域が抱える課題に対応するための空き家の地域拠点としての利活用を進めます。

【主な取組・事業】 ★：新規・拡充 ○：継続

- ★ 空き家の利活用等の促進（空き家サポート事業）
- ★ 市内外の地域等による空き家対策の取組事例の情報発信
- ★ 空き家の除却等促進に係る補助（検討）
- ★ 空き家の地域拠点としての利活用の推進
- ★ 空き家の利活用促進に係る補助（検討）

（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。

* 空家特措法第7条2項の該当条文

重点施策 4 市全体の管理水準を高める分譲マンション対策

【草津市マンション管理適正化推進計画】

基本的な考え方

今後、築 40 年超の分譲マンションが急増することに備えて、市全体のマンションの管理水準を高めていくために、管理計画認定制度の活用等により管理水準の向上を図るとともに、管理水準が低いマンションに対しては、プッシュ型支援により底上げを図ります。

そのためには、マンション管理の主体である管理組合が主体的に考え、判断しながらマンション管理を進めていくことが必要です。

また、管理会社やマンション管理士などの専門家との連携を強化しながら、管理組合を支えていくことも重要です。

- ① 適正管理に向けた誘導、管理水準の向上
- ② 管理水準が低い管理組合へのプッシュ型支援
- ③ 管理組合や区分所有者等による主体的なマンション管理の促進
- ④ 管理会社・専門家等との連携強化

管理の適正化の推進を図るための施策

1 マンションの管理の状況の把握 *第2号

マンションの管理不全化を予防し、適正管理を進めるうえで、管理組合が抱える課題等を速やかに把握し、適切な支援につなげる必要があるため、継続的にマンションの管理実態を把握・蓄積していきます。

【主な取組・事業】 ★：新規・拡充 ○：継続

- マンションの管理状況を把握する定期調査の実施
(定期調査に回答のないマンション(特に高経年マンション)は個別訪問等で対応)
- 把握した管理状況等の蓄積・管理(データベース等)
- 管理組合との連絡体制の構築(連絡先の把握、管理組合ポスト等設置の啓発等)

2 マンションの管理の適正化の推進 *第3号

(1) 適正管理マンションの管理水準の向上

管理計画認定制度の活用等により管理状況が市場価値に反映される環境づくりを進めます。

そのために、認定の意義やメリットを管理組合にわかりやすく情報提供し、認定取得を促進します。

更に、良質なマンションのあるイメージ構築に向けて、マンション管理のモデルとなるような一歩進んだ+αの取組(例:防災・コミュニティ・省エネ)を誘導していくことを検討します。

【主な取組・事業】 ★：新規・拡充 ○：継続

- ★ 管理計画認定制度の運用、認定の意義・メリットなどの認定取得の機運を高めるための情報発信
- ★ +αの取組を行う優良マンションの独自認定の実施(検討)
- ★ 予備認定マンションの管理計画認定取得に向けた誘導
- ★ 市独自での管理計画認定マンションのPR

*マンション管理適正化法第3条の2第2項の該当条文

(2) 管理不全マンションの発生予防

築40年超マンションの急増に備え、管理水準が低いマンションに対する能動的な介入・支援により管理水準の底上げを進めます。

【主な取組・事業】 ★：新規・拡充 ○：継続

- ★ マンションへの専門家派遣（検討）
- ★ 滋賀県マンション管理士会が実施する相談窓口や管理状況診断サービスなどの情報提供
- 助言・指導の実施

3 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及 *第5号

管理組合や区分所有者がマンション管理を自ら考え判断できるように、管理に対する意識を高めるとともに、管理運営に関する正しい知識の普及を進めます。

【主な取組・事業】 ★：新規・拡充 ○：継続

- マンション管理基礎セミナーの開催
- ★ 近隣市・管理組合同士の相談・情報交流会（防災など工夫している組合活動の共有など）の開催（検討）

4 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な施策 *第7号

マンション管理を支える管理会社やマンション管理士などの専門家との関係づくりを進めます。

【主な取組・事業】 ★：新規・拡充 ○：継続

- ★ 管理会社等との交流促進（管理の実態や必要な支援等についての意見交換など）

マンションの管理の適正化に関する指針 *第4号

国のマンション管理適正化指針を基本としつつ、本市の実情を鑑み、防災・コミュニティ・省エネについて独自の内容を加えたものを「草津市マンションの管理の適正化に関する指針」として定めます。

マンションの管理の適正化のために管理組合や区分所有者が留意すべき事項などを示すとともに、本市が管理計画を認定する際の認定基準や管理者などに対して助言、指導および勧告を行う際の判断基準を示すものです（いずれも国の基準と同じとします）。

管理計画を認定する際の認定基準

○管理組合の運営	
・管理者等および監事が定められている。	・集会在年1回以上開催されている。
○管理規約	
・管理規約が作成されている。	
・管理規約に、緊急時等の専有部分への立入り、修繕等の履歴情報の管理、管理組合の財務・管理情報の書面の交付が定められている。	
○管理組合の経理	
・管理費と修繕積立金等が明確に区分して経理されている。	・修繕積立金の滞納額が全体の1割以内
・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない。	である。
○長期修繕計画の策定及び見直し等	
・計画内容および修繕積立金額が集会で決議。	・将来の一時金の徴収を予定していない。
・計画が7年以内に作成または見直し。	・計画期間の修繕積立金の総額から算定された平均
・計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事を2回以上含む。	額が著しく低額でない。
	・計画の最終年度において借入金残高のない計画。
○その他	
・組合員・居住者名簿が適切に備えられている。	・マンション管理適正化指針に照らし適切である。

* マンション管理適正化法第3条の2第2項の該当条文

1 計画の評価と進行管理

基本理念と3つの基本目標を着実に達成するために、基本目標ごとに施策の実績値や割合などを成果指標として設定し、毎年、施策効果を定量的に把握・評価します。

このような成果指標に加え、例えば、断熱性能の向上がもたらす室温の上昇効果や光熱費削減効果など、施策がどのように“住みよさ”の向上や、本市が掲げる「健幸都市づくりの推進」、「ゼロカーボンシティくさつの推進」などに寄与するかについて、定量的なエビデンスなどにより効果検証が行えるよう、施策効果のフォローアップ体制や指標設定など、効果的に施策を推進する方策を検討していきます。

上記に加え、PDCA サイクルの考え方をを用いて、庁内関係部局との連携を図り、施策の進捗状況を定期的に確認・評価し、計画の見直しを行うとともに、随時施策の内容や方法の改善・充実を図ります。

2 計画の推進体制

住まい・住環境は市民の生活の基盤となるものであり、市民は“住みよさ”を高めていく主体です。

本計画に位置付けられている施策も、行政が中心となり推進するものだけでなく、不動産団体と連携した空き家活用の支援や、住宅情報の提供・相談や生活支援などを行う事業者・団体による居住支援など行政ではきめ細かな対応が難しい取組を事業者・団体と連携して進めていくとともに、住宅・空き家を活用して市民や事業者・団体等の様々な活動の場をつくるなど、民間主体の取組・事業を支援していきます。

市民 の役割

- 住まいに対する意識を高め、適切に管理し、次世代に引き継げるようにします。
- 地域の一員として、住環境の向上や地域課題の解決に取り組みます。
- 本市の多彩な魅力を活かして暮らす・活動するなど本市に住むことを楽しみます。

事業者 ・ 団体 の役割

- 良質な新築住宅の供給や既存住宅・空き家の活用・リフォームなどを通じて、良質な住宅ストックの形成につなげます。
- そのために、市民等に対して適切でわかりやすい情報提供や支援を行います。
- 市の施策に積極的に参画・協力し、連携・協働を進めます。

行政 の役割

- 良質な新築住宅の供給や既存住宅・空き家の活用・リフォームなどを通じて、良質な住宅ストックの形成につなげます。
- そのために、市民等に対して適切でわかりやすい情報提供や支援を行います。
- 本計画の進行管理を行い、必要に応じて計画の見直しや施策の充実・改善を図ります。