
草津市

住生活基本計画

令和6（2024）年～令和15（2033）年

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

はじめに

草津市では、本市の地域特性に応じた住宅対策の具体的施策等を定めることを目的に、平成11年3月に「草津市住宅マスタープラン」を策定し、その後、平成18年6月に住生活基本法が制定されたことを受け、平成24年3月に現行計画へと見直しを行い、市民の皆様にとって住みやすく、また、住み続けたいと感じられる住まいづくりを進めてまいりました。

このような中、近年我が国では、本格的な人口減少・少子高齢化の時代が到来し、自然災害の頻発・激甚化や脱炭素社会への転換、コロナ禍を契機とした生活様式の多様化など、住まい・住環境をとりまく環境が大きく変化しています。

これらの変化に適切に対応するため、国においては令和3年3月に「住生活基本計画（全国計画）」、滋賀県においては令和4年3月に「滋賀県住生活基本計画」の改定が行われ、今後の住宅政策の方向性が示されたところです。

本市においても、国や滋賀県の計画との整合を図りながら、本市における住まい・住環境をとりまく様々な課題に対応するため、現行の「草津市住宅マスタープラン」の見直しを行い、また、空き家対策を推進するため「草津市空き家等対策計画」を見直し、マンションの管理適正化を推進するための「草津市マンション管理適正化推進計画」の策定を行いました。

そして今般、これら3計画を一体化し、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」を策定いたしました。

今後は、本計画に基づき、「良質な住まいで 健幸に暮らせる 魅力あふれるまち草津」を基本理念に掲げ、市民の皆様や関係機関・事業者の皆様と相互に連携を図りながら、本市が目指す「健幸都市」や「ゼロカーボンシティ」の実現に向けた取組を推進してまいります。

最後に、本計画の策定にあたり、御尽力をいただきました「草津市住宅政策審議会」の委員の皆様をはじめ、市民アンケート等を通じて貴重な御意見をいただきました多くの皆様に心から感謝申し上げます。

令和6年3月

草津市長 橋川 渉



目次

第1章 計画の概要	1
1 背景と目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画期間	2
4 計画の背景となる社会情勢の変化	3
5 上位・関連計画の整理	5
第2章 住生活を取りまく状況	11
1 草津市の概況	11
2 人口・世帯の状況	12
3 住宅の状況	18
4 市民・事業者の意識・意向（アンケート調査結果）	33
5 前回計画（草津市住宅マスタープラン）の取組状況	64
第3章 住生活を取りまく課題	67
第4章 計画の基本理念・基本目標	70
1 基本理念	70
2 基本目標	71
3 施策の体系	72
第5章 施策展開の方針	73
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	73
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	74
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	75
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	76
方針5 空き家の状況に応じた対策の推進	77
方針6 分譲マンションの管理適正化の推進	78
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	79
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	80
方針9 まちと関わり住むことを楽しめる住環境の構築	81
成果指標	82

第6章 重点施策 83

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	84
重点施策2	官民連携で進める居住の安定の確保	85
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】	86
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】	92

第7章 推進方策 100

1	計画の評価と進行管理	100
2	計画の推進体制	101

資料編

資料1	計画策定の経緯	103
資料2	公営住宅の将来需要の推計	107
資料3	用語解説	109

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。

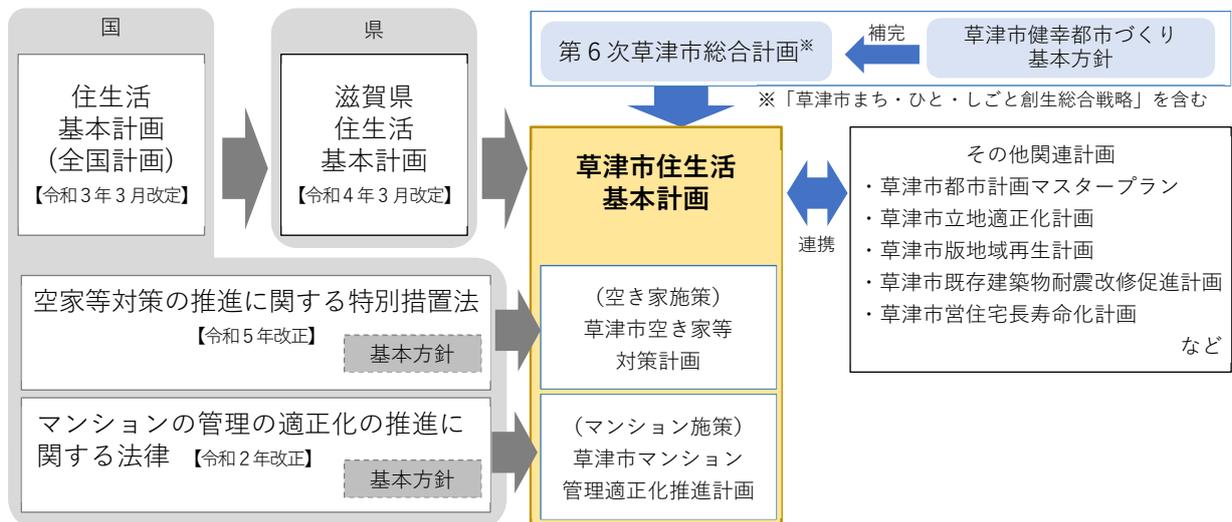
この度、これらの上位計画の動向や近年の自然災害の頻発・激甚化、脱炭素社会への転換、居住ニーズの多様化等の社会情勢の変化等を踏まえ、10年後の本市の住まい・住環境を見据えた「草津市住生活基本計画」を新たに策定します。

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		草津市住生活基本計画：R6～R15 【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CO₂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。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



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。

ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・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） ・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） 		
「社会環境の変化」の視点	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"> ・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 ・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
	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"> ・安全な住宅・住宅地の形成 ・災害発生時における被災者の住まいの早急な確保
「居住者・コミュニティ」の視点	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"> ・子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 ・子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり
	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"> ・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 ・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
	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"> ・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 ・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
「住宅ストック・産業」の視点	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"> ・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 ・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 ・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
	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"> ・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 ・立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進
	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"> ・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 ・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

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"> ・公営住宅による住宅セーフティネットの確保 ・民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの確保 ・福祉施策と住宅施策が連携した居住支援 ・住まいを失うおそれのある方への住居確保支援
目標2	災害等に備えた支援体制等の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・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
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"> ・災害に強い住宅づくり ・高齢期を見据えた安全で暮らしやすい住環境整備 ・住宅における防犯性の向上
目標4	CO ₂ 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"> ・省エネ性能や耐久性等に優れた住宅の供給促進 ・住宅における再生可能エネルギー導入の促進 ・既存住宅の維持管理・性能向上の促進 ・質の高い住宅が住宅市場で流通できる環境づくり ・県産材の利活用の促進
目標5	分譲マンションの適切な維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合による自律的活動の促進 ・管理状況等が市場評価に反映される環境づくり ・管理不全マンションへの助言等の実施
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"> ・地域ごとの多様な拠点等への居住の誘導 ・災害リスクを低減するまちづくり ・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
目標7	空き家問題の解消	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の発生予防 ・空き家の流通促進・利活用 ・活用が困難な空き家の解体促進
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"> ・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 ・移住や二地域居住等に向けた住宅流通の促進
目標9	住生活を支える住宅産業の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅産業の活性化とIoTなど新技術の普及促進 ・住宅関連事業者の技能等の向上

主要な取組	<ul style="list-style-type: none"> ・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） ・CO₂ネットゼロ社会に向けた住宅ストック形成 ・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） ・既存住宅の流通促進と空き家対策
--------------	--

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 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	
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

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。

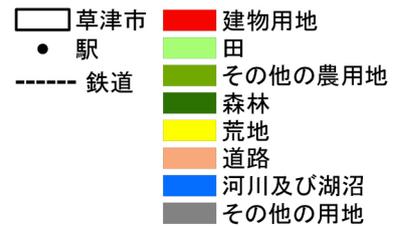
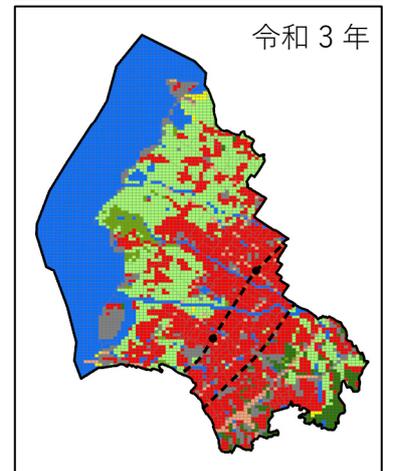
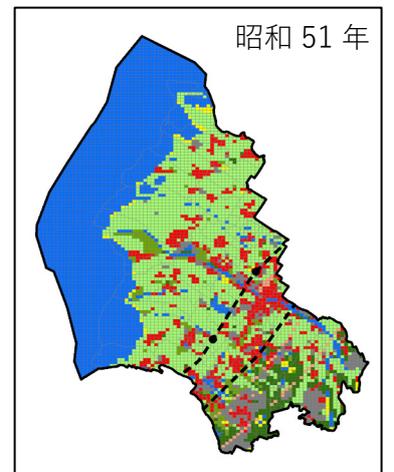
それにより昭和50年代には草津駅南側の中心市街地に限定的であった建物用地は、JR沿線を中心に大幅に拡大しています。

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

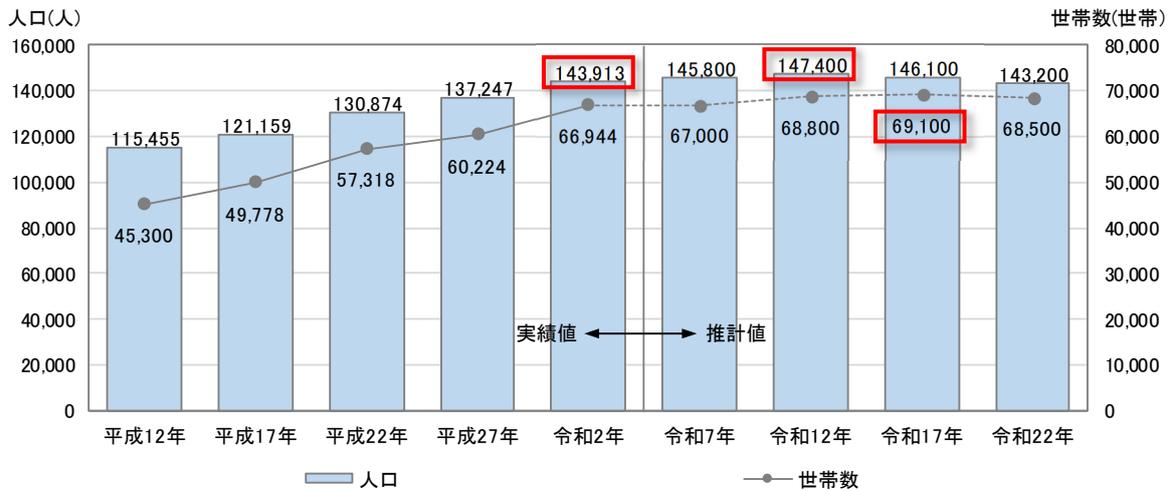
2 人口・世帯の状況

(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。

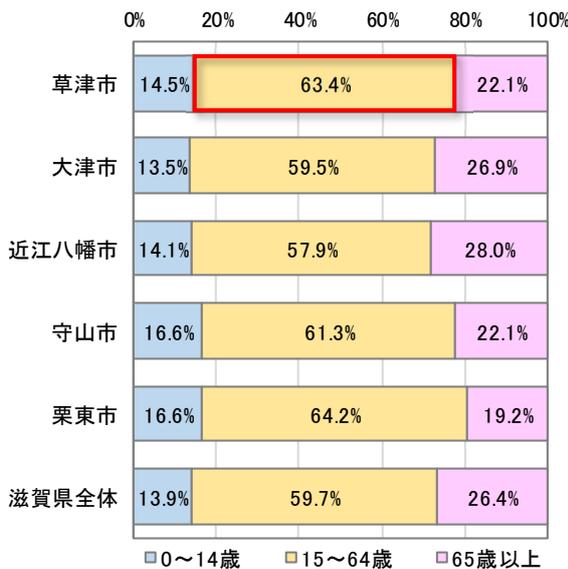
将来的には、人口は令和12年、世帯数は令和17年をピークに減少に転じる見込みです。また、高齢者数も増加していきます。

図 人口・世帯数の見通し



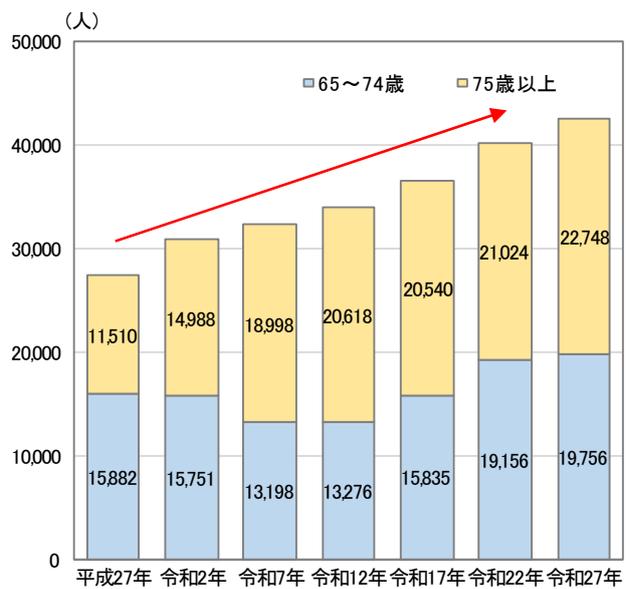
資料：国勢調査（各年）
草津市推計／第6次草津市総合計画（令和3年）

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



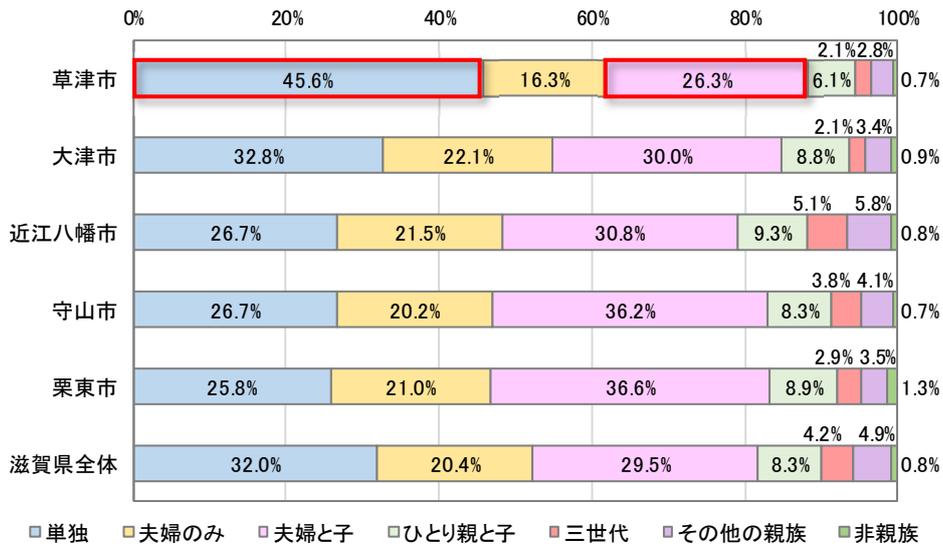
資料：国立社会保障・人口問題研究所（平成30年推計）

(2) 世帯構成

① 家族類型別の世帯構成

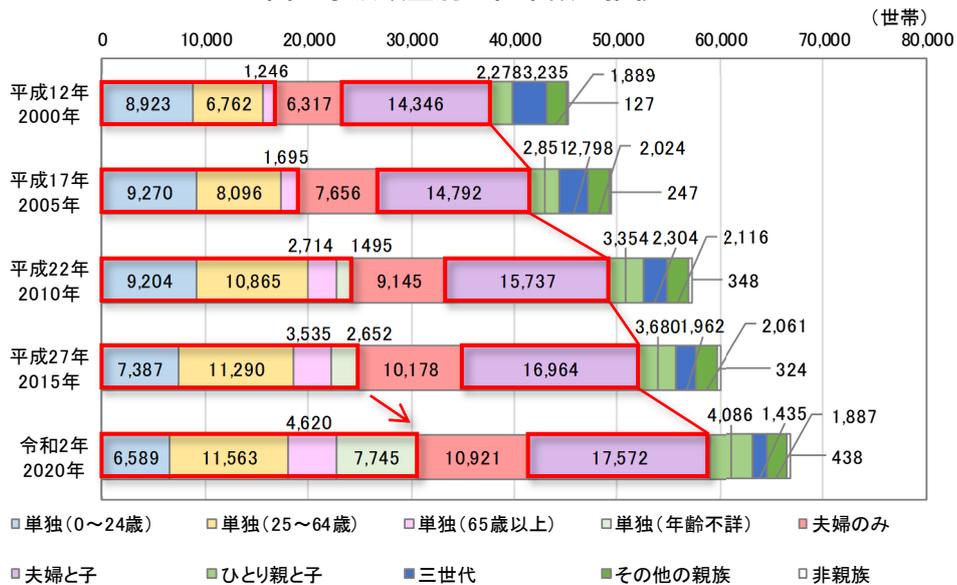
本市では、「単独」世帯が45.6%と最も多く、次いで「夫婦と子」世帯が26.3%と続きます。いずれも増加傾向にあり、特に「単独」世帯は平成27年から令和2年の間に大きく増加しています。

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

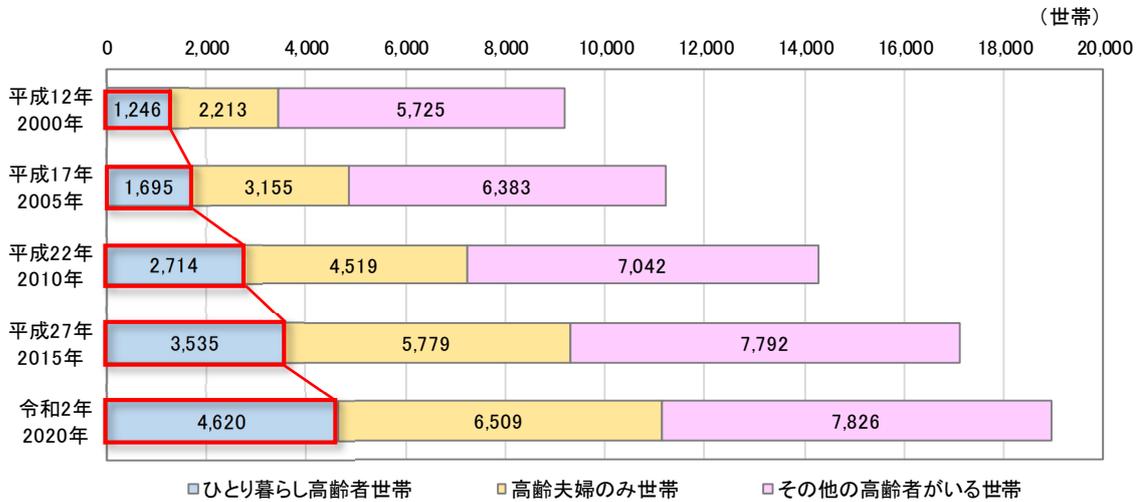


資料：国勢調査（各年）

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

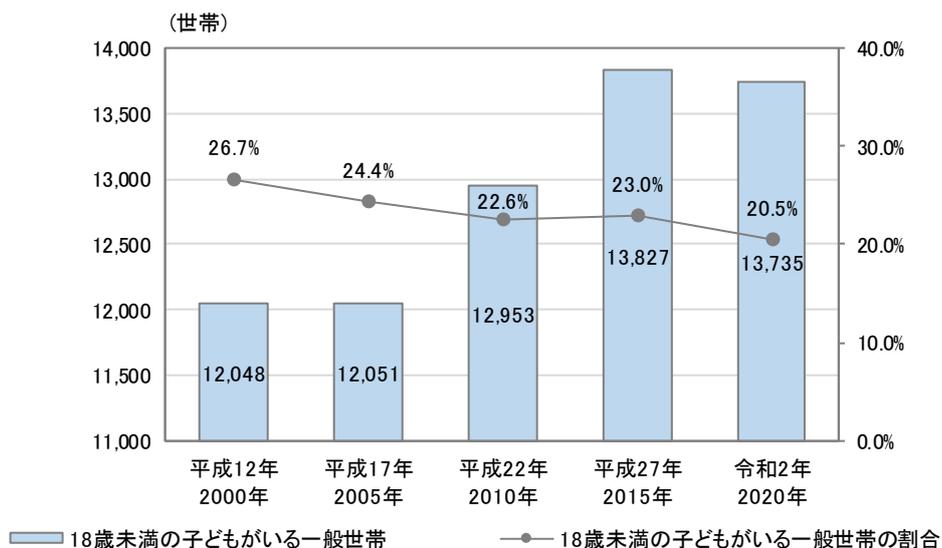


資料：国勢調査（各年）

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。

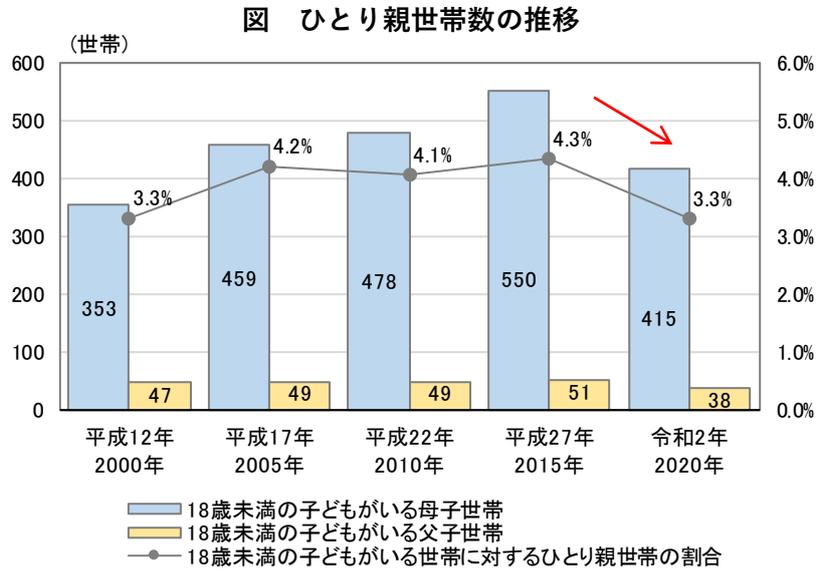
図 18歳未満の子どもがいる世帯数の推移



資料：国勢調査（各年）

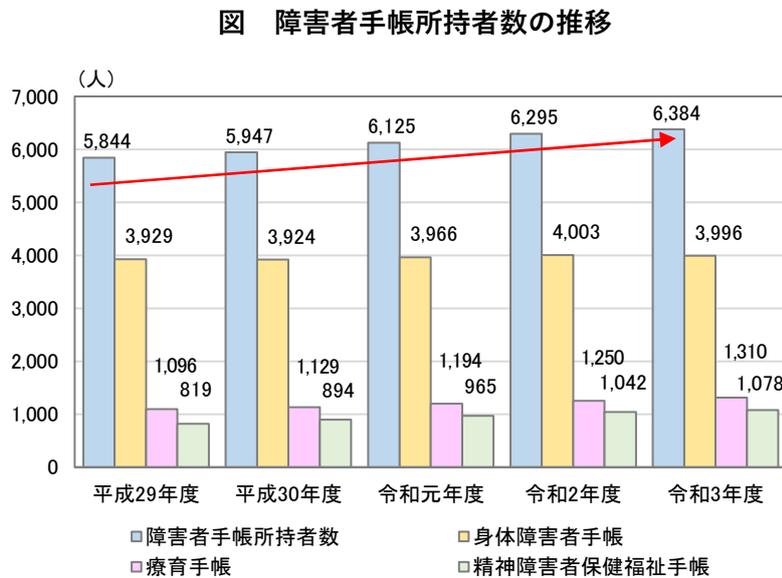
④ ひとり親世帯

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。

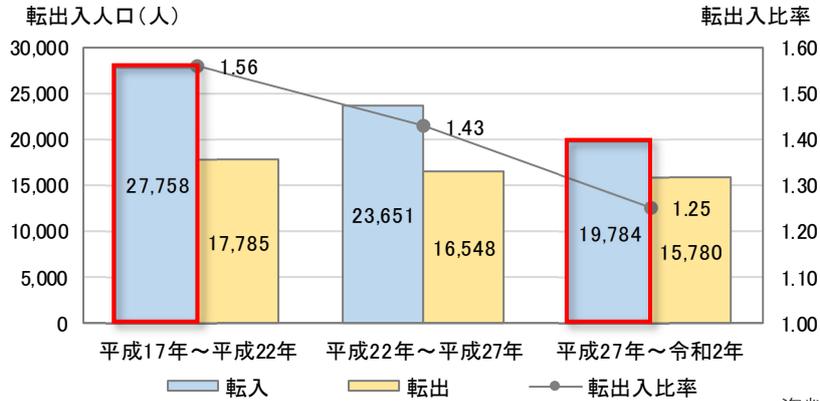


(3) 人口の社会増減

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

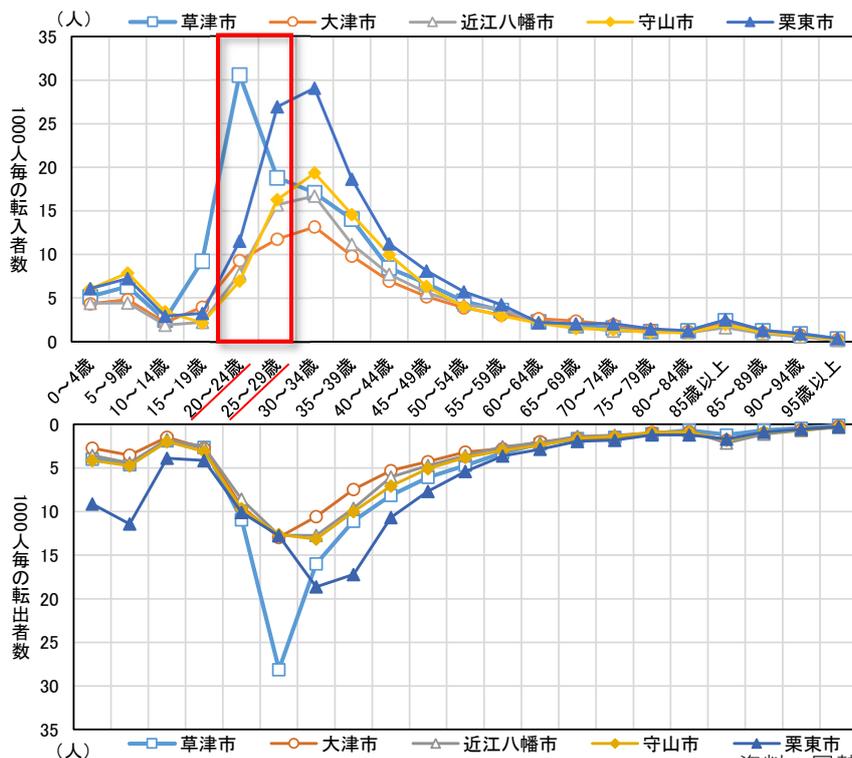


資料：国勢調査（各年）

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）

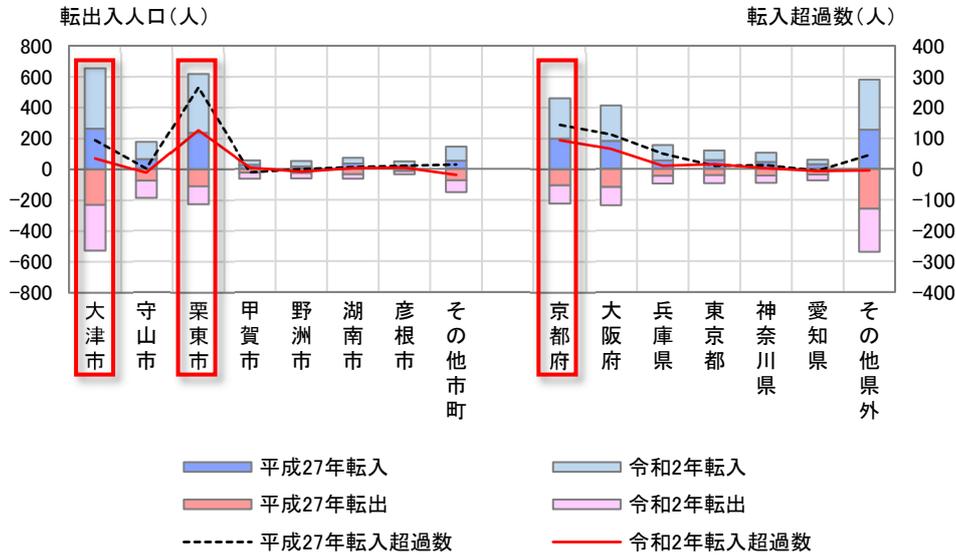


資料：国勢調査（令和2年）

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

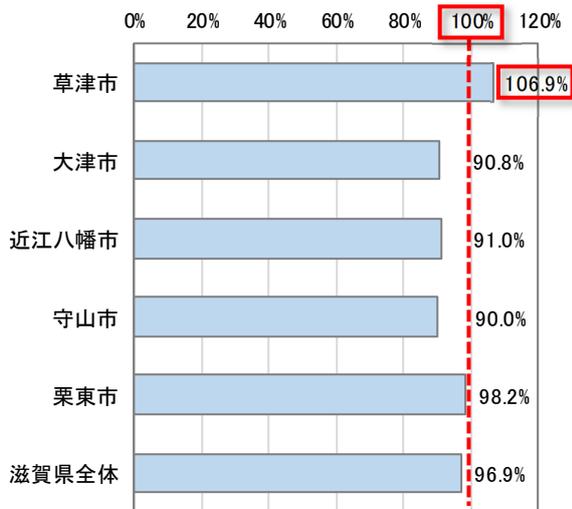


資料：国勢調査（平成27年・令和2年）

④ 通勤・通学人口

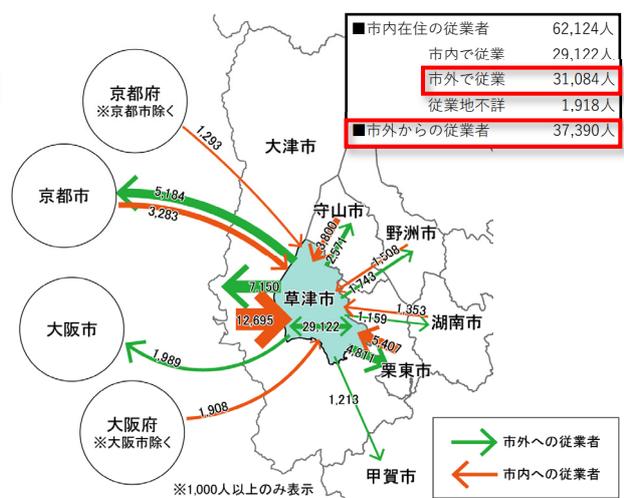
本市は、周辺都市の中でも唯一、昼間の人口が夜間の人口を上回っており、市外に従業員・通学する人よりも、市外からの従業員・通学者が多くなっています。

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

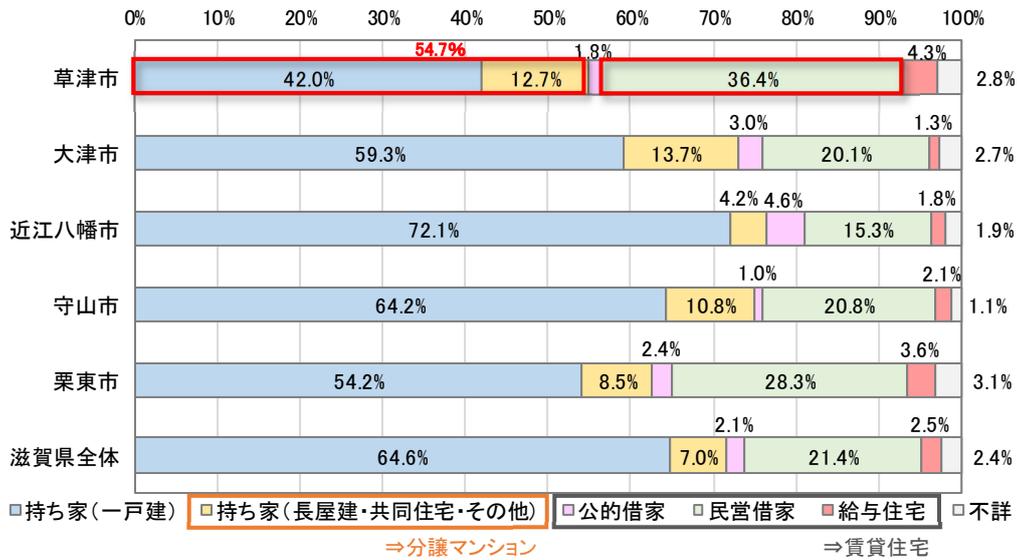
(1) 住宅ストックの状況

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。

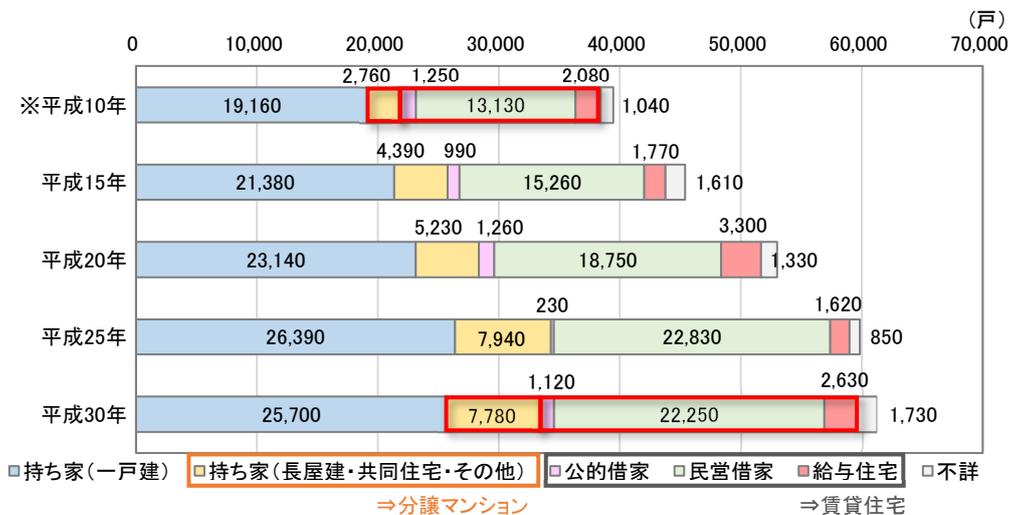
20年前と比較すると、賃貸住宅数は約1.6倍、分譲マンション数は約2.8倍に増加しています。

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



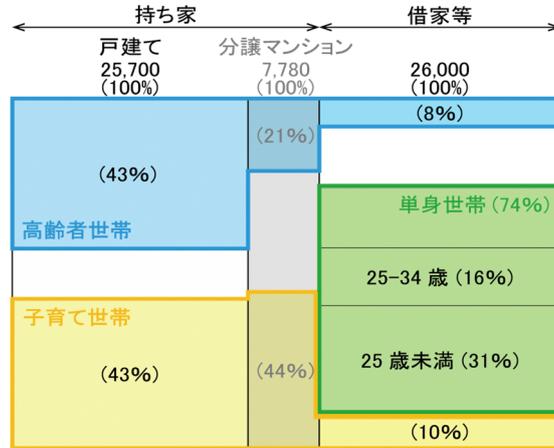
※平成10年のみ専用住宅数

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



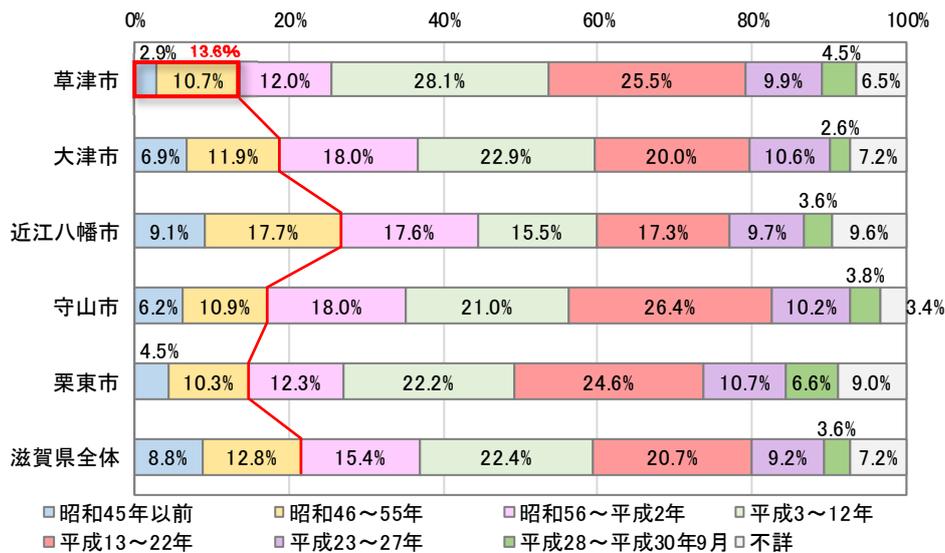
※所有関係「不詳」は除く

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

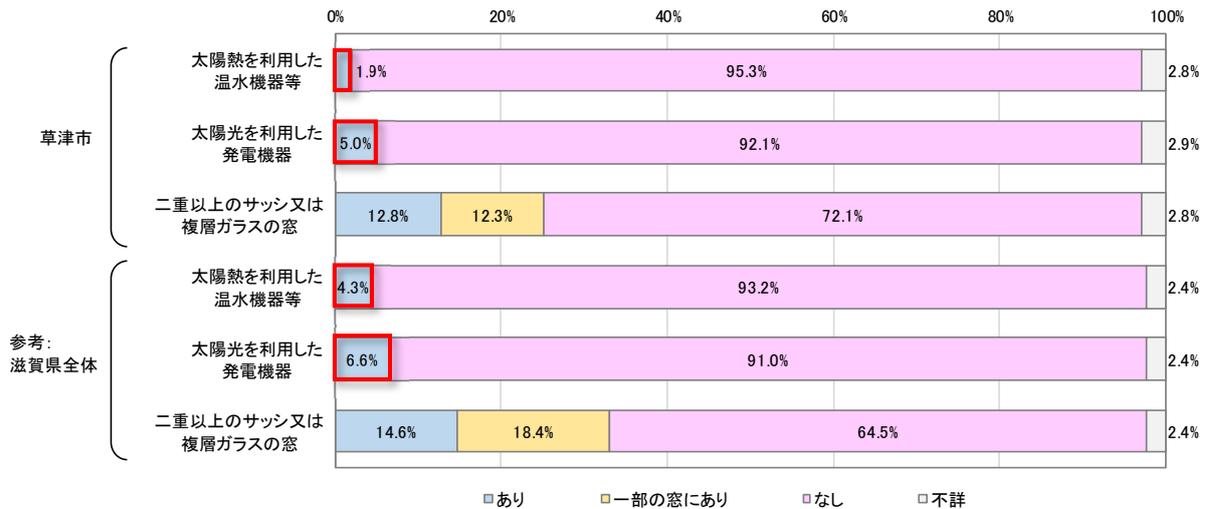
	平成25年度末		平成30年度末	
	戸数(戸)	耐震化率	戸数(戸)	耐震化率
草津市	59,860	87.5%	61,210	92.2%
滋賀県全体	521,500	81.0%	543,000	86.1%

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

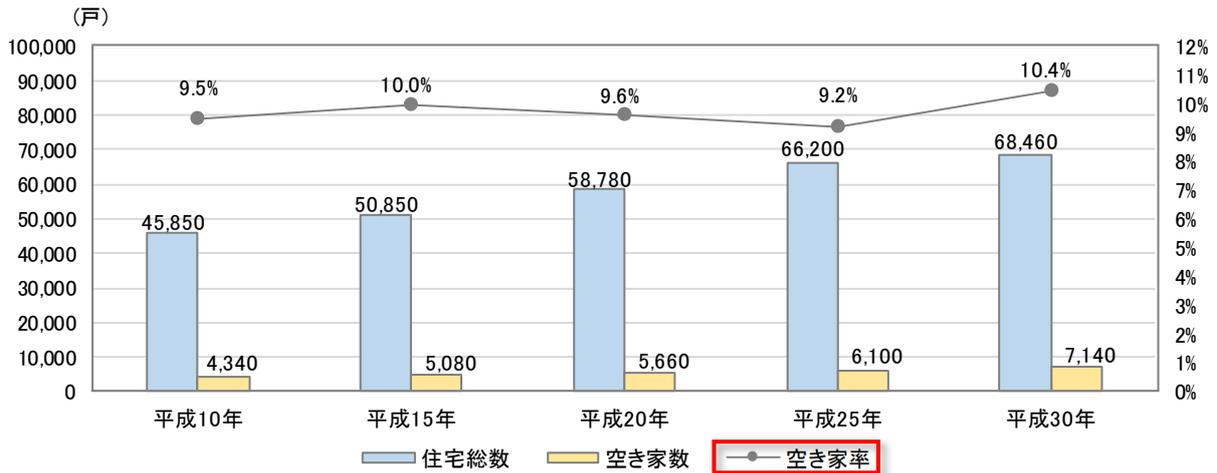


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

⑥ 空き家数

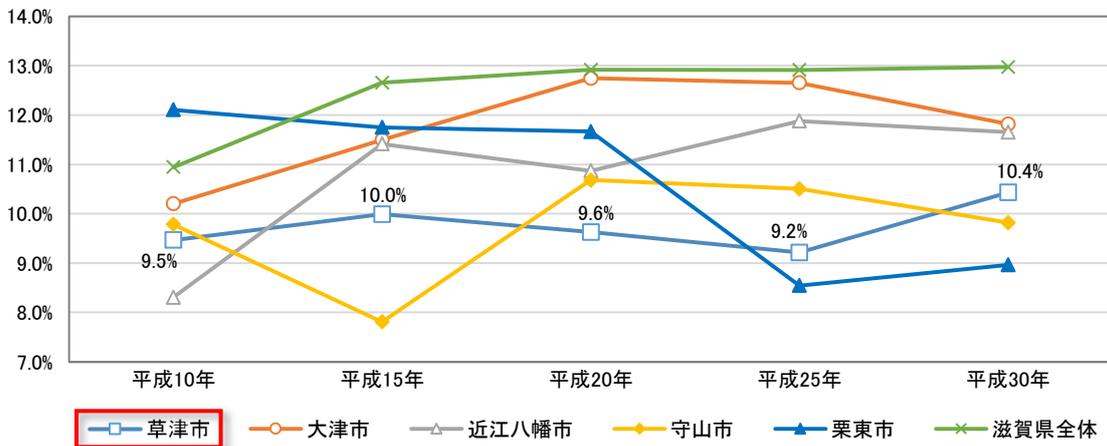
本市では、空き家率が10.4%（賃貸共同住宅の空き住戸などを含む）と、周辺都市と比較して低くなっています。

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

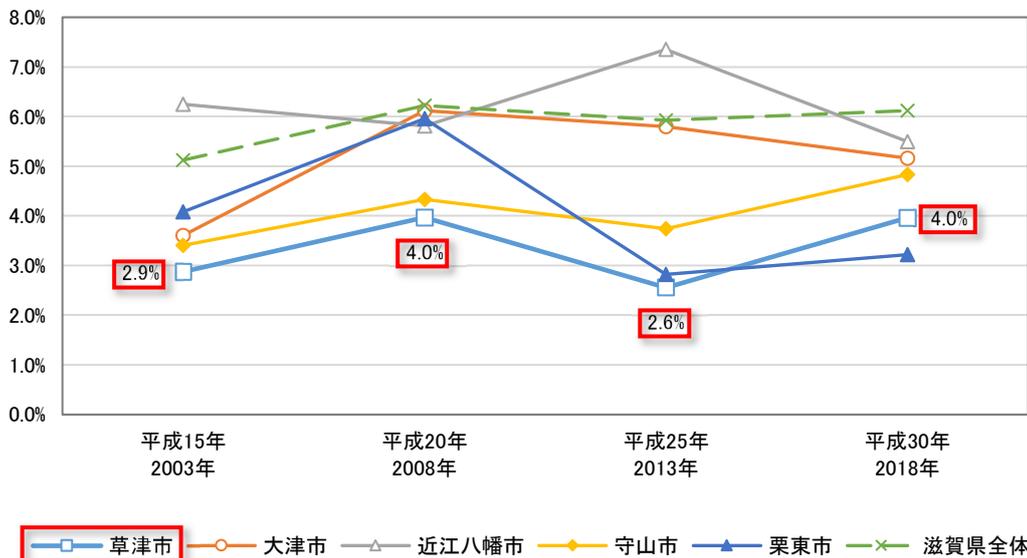
本市では、賃貸用の住宅とその他の住宅（市場に流通していない空き家）が増加傾向にあります。また、本市の市場に流通していない空き家の割合は、栗東市に次いで低いです。

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

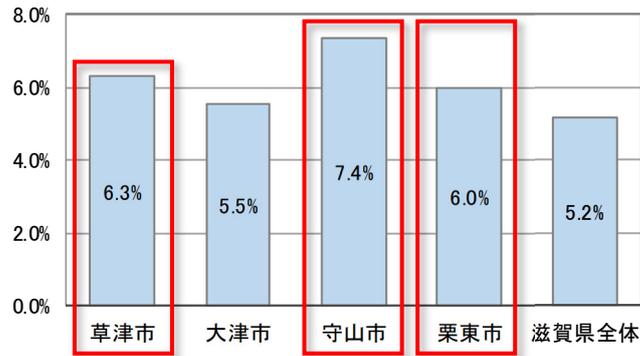
資料：住宅・土地統計調査（各年）

(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）

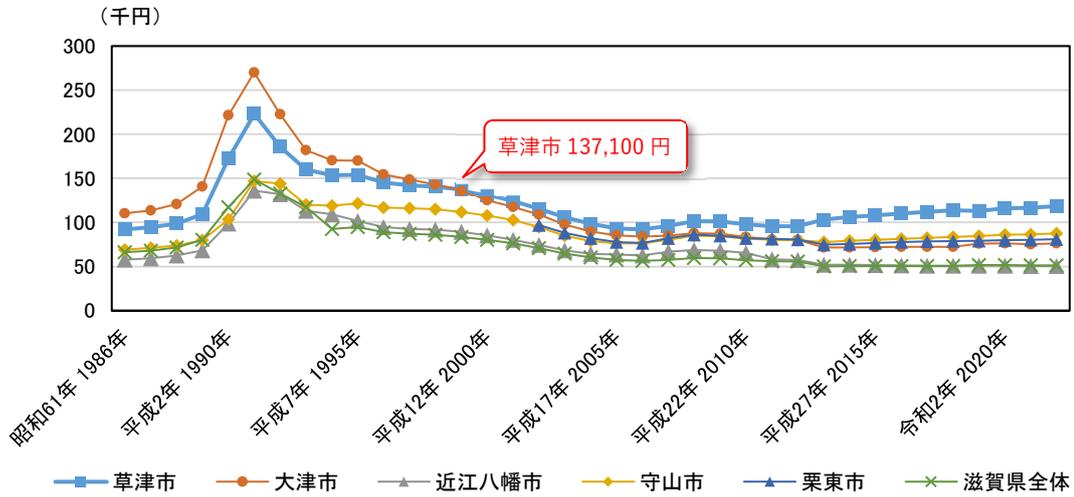
所在地	件数 (件)	㎡単価 (万円)	価格 (万円)	専有面積 (㎡)	築年 (年)	取扱高 (億円)
草津市	116	39.59	3,033	76.62	18.87	35.2
大津市	298	30.72	2,264	73.72	22.31	67.5
近江八幡市	17	24.30	1,801	74.09	27.70	3.1
守山市	50	24.02	1,540	64.10	27.47	7.7
栗東市	30	31.62	2,377	75.18	19.80	7.1
滋賀県全体	575	31.26	2,288	73.20	22.44	131.6

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）

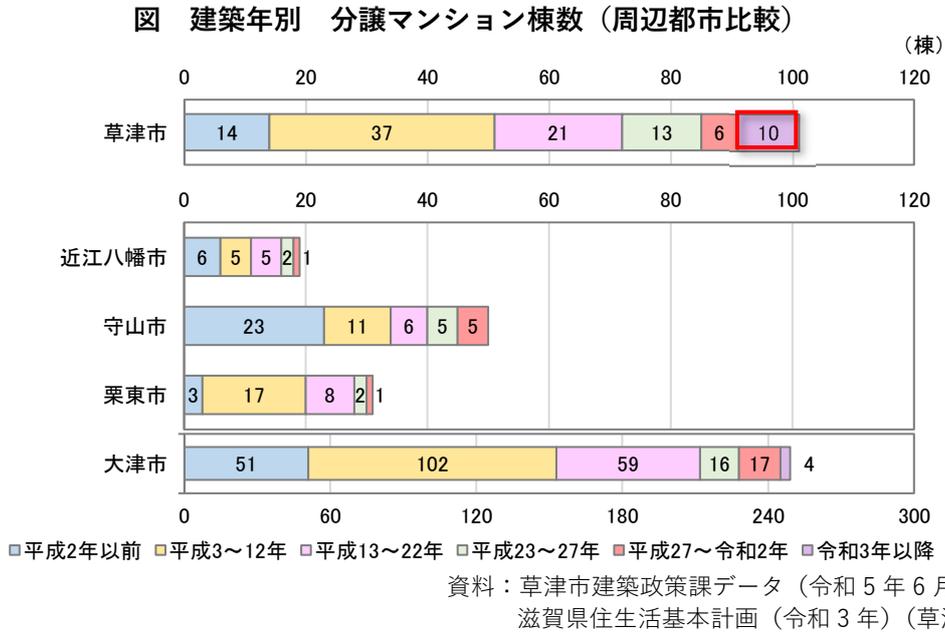


資料：地価公示（各年）

(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。

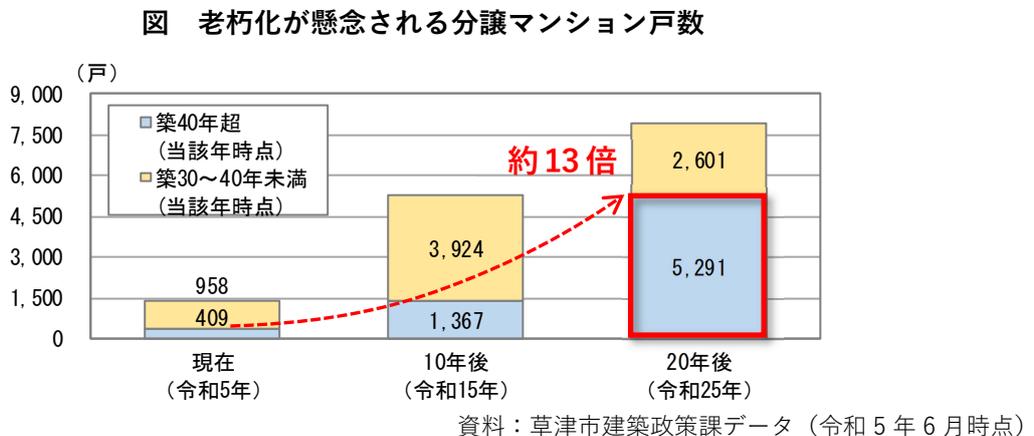
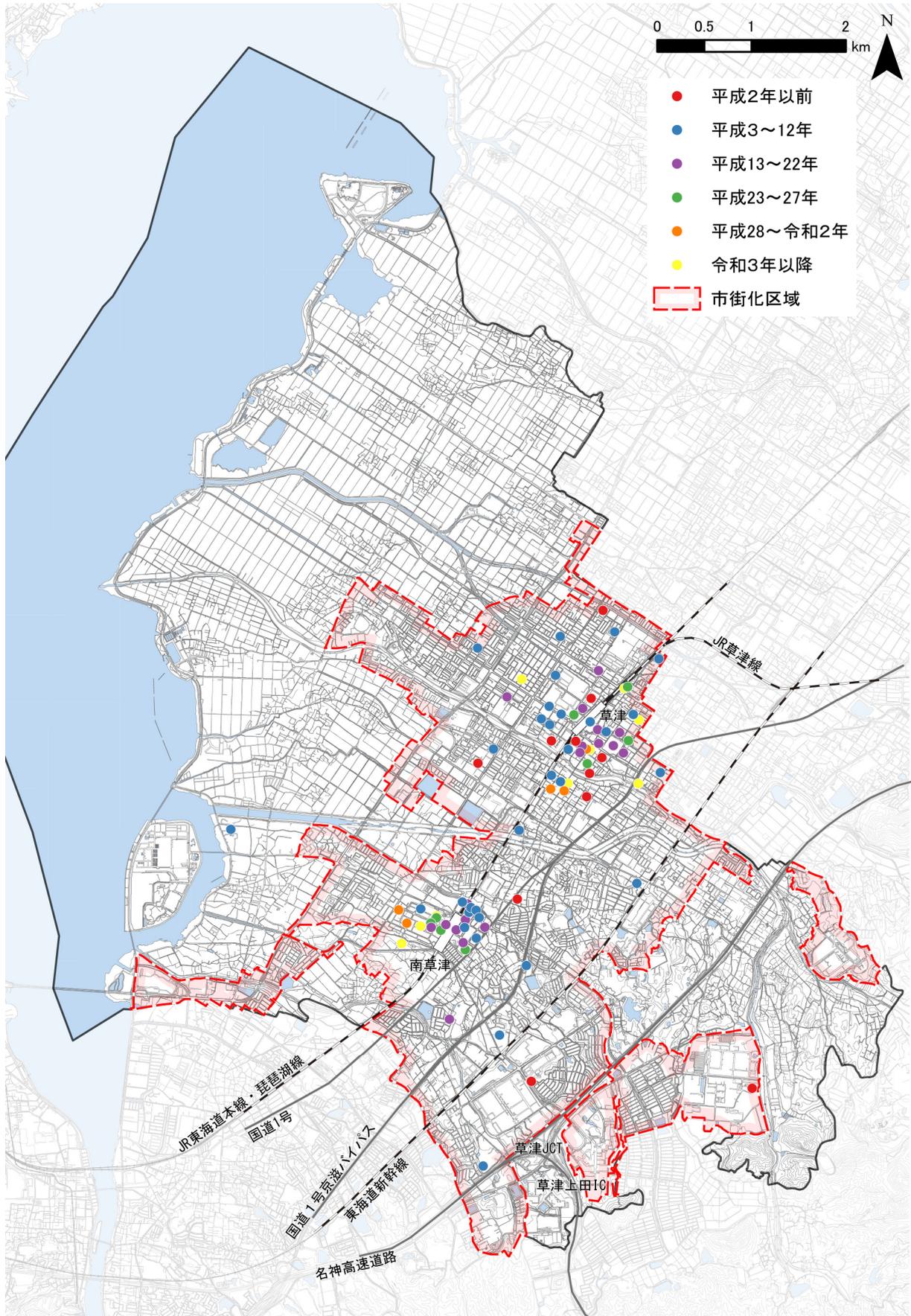


図 建築年別 分譲マンション

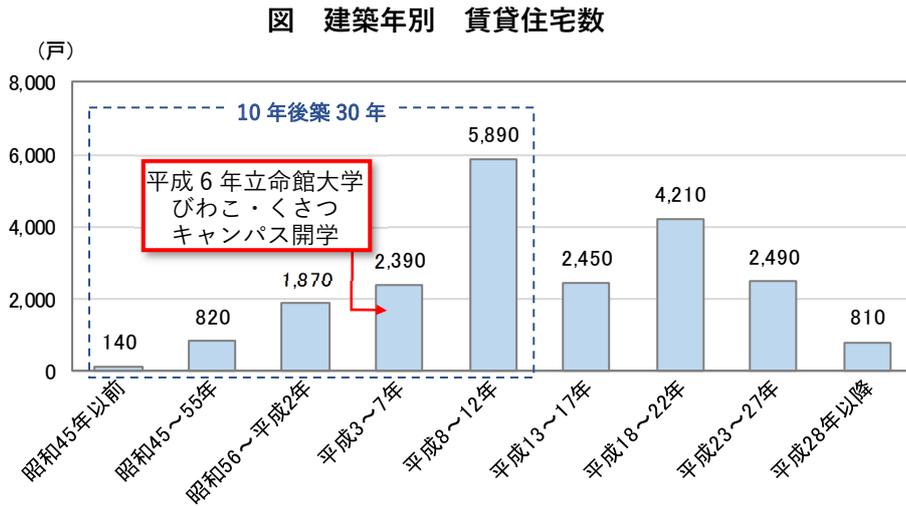


資料：草津市建築政策課データ（令和5年6月時点）

(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)

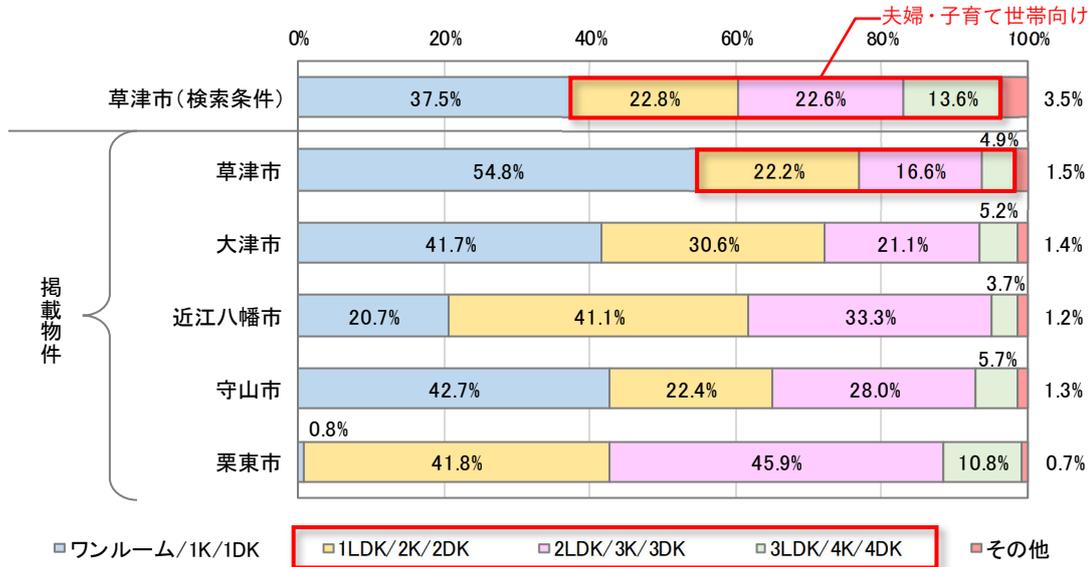
	1R/1K /1DK	1LDK/2K/2DK	2LDK/3K/3DK	3LDK/4K/4DK
草津市	6.3	7.2	9.3	13.8
大津市	5.1	7.1	8.1	11.6
近江八幡市	5.5	6.3	6.3	9.6
守山市	5.1	6.6	7.7	9.4
栗東市	-	6.3	6.6	9.1

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

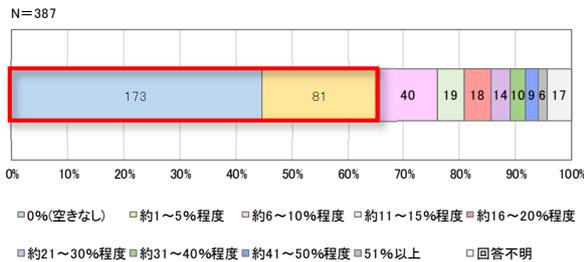
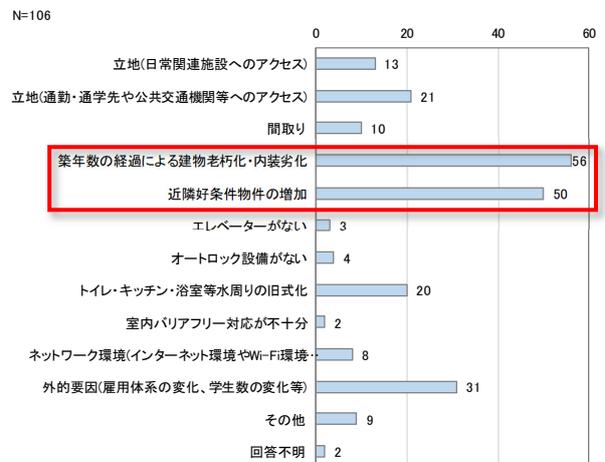


図 空き住戸が増加している原因



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〕

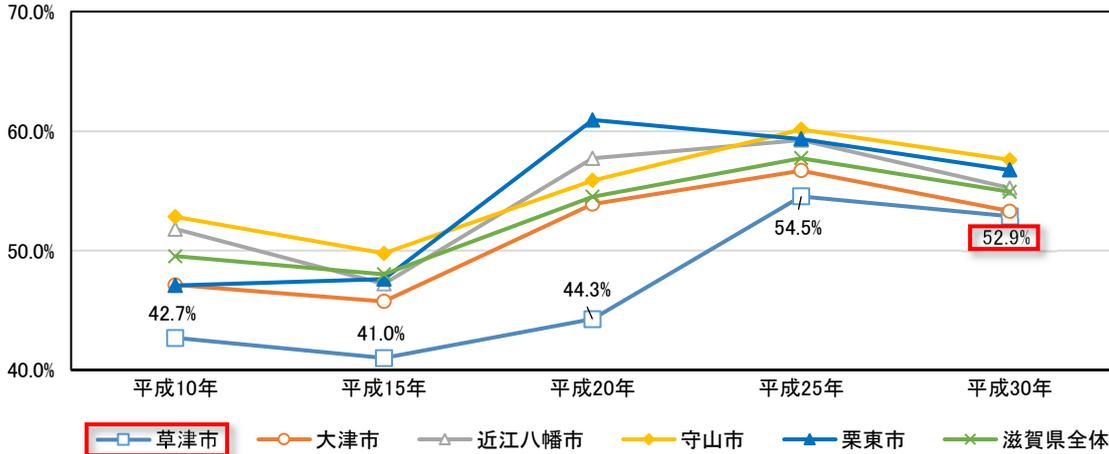
(5) 高齢者の住まいの状況

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）

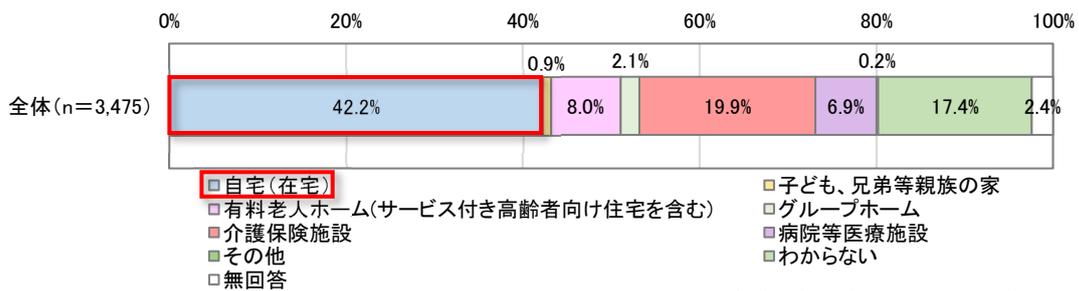


資料：住宅・土地統計調査（各年）

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*



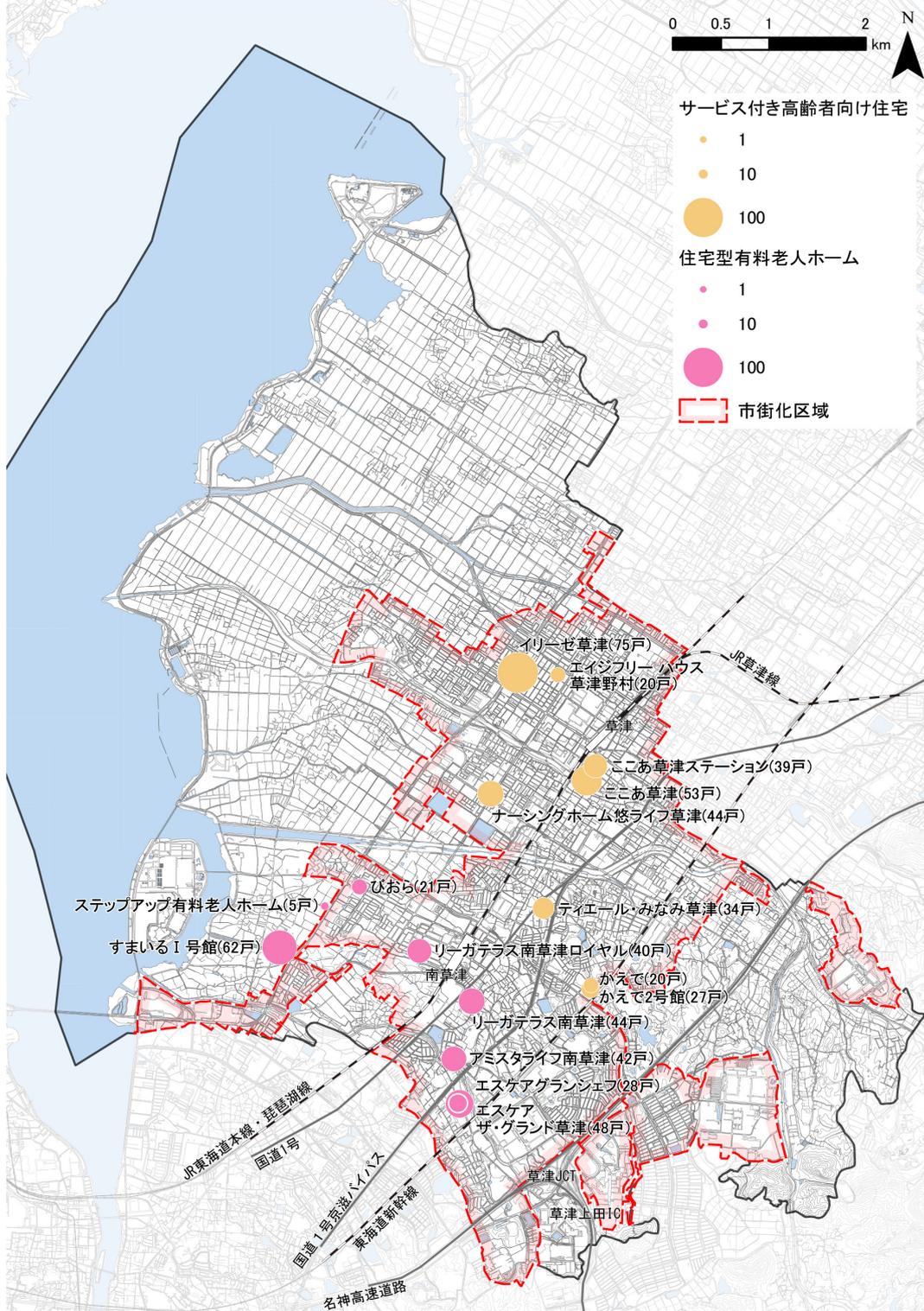
*要介護認定を受けていない65歳以上の人が対象

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、現代的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

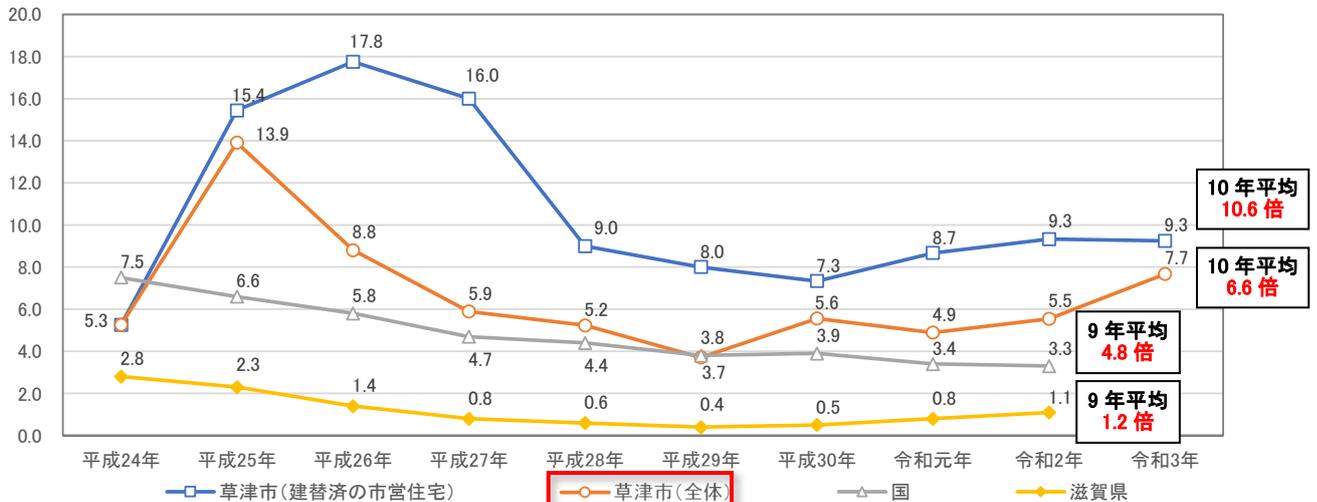
団地名	建設年度	耐用年数	構造・規模	戸数	設備			建替の考え方	建替手法	整備戸数(戸)
					EV	浴槽	駐車場			
矢倉	S49~50	70	中耐4階建	48	×	×	△	現地での建替の難しさ、現入居者の移転負担の考慮が必要	玄甫近隣県有地等に集約建替	130~140(最大200)
玄甫	S51	70		24	×	×	△			
玄甫北	S54	45	簡耐2階建	6	×	×	△			
木川	S51~63	45		86	×	×	△			
下中ノ町	S52、61	45		14	×	×	△			
西一	S53	45		6	×	×	△			
常盤	S53~57	70	中耐4階建	72	×	○(※)	△	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）

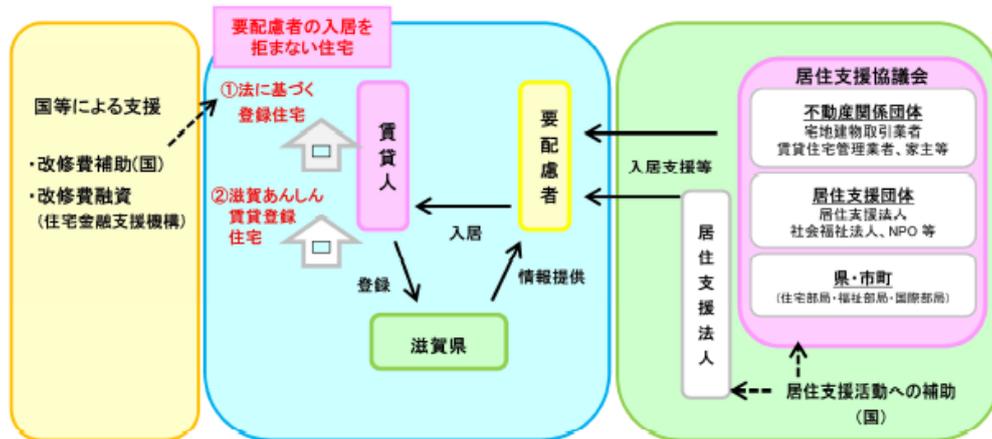
② セーフティネット住宅、居住支援法人の登録（県）

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

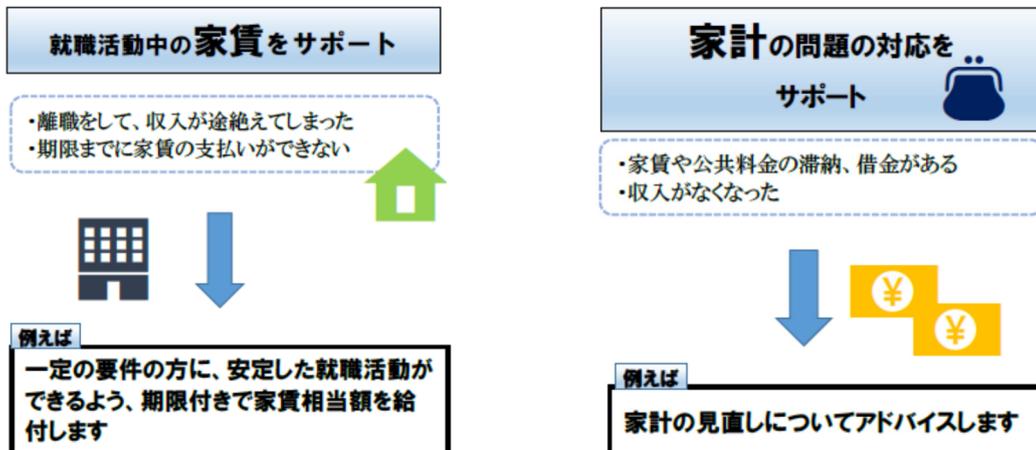


資料：滋賀県記者発表資料（平成 31 年 3 月 26 日）

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。

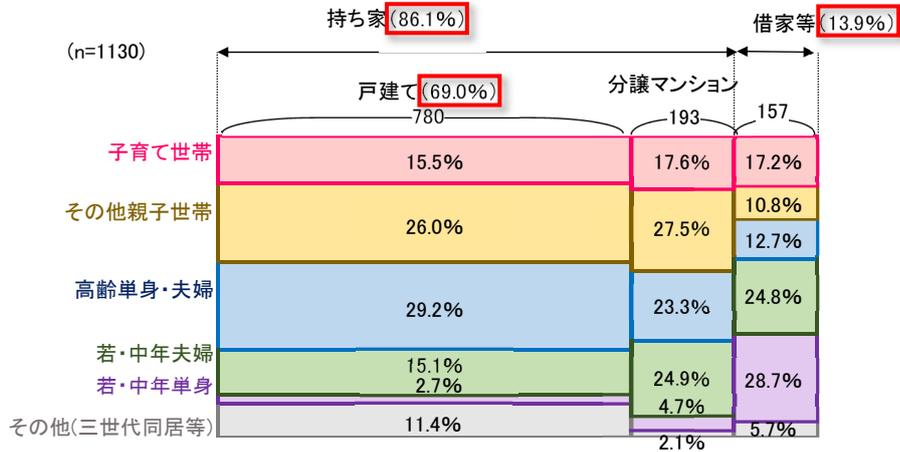
表 回答者属性

		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）

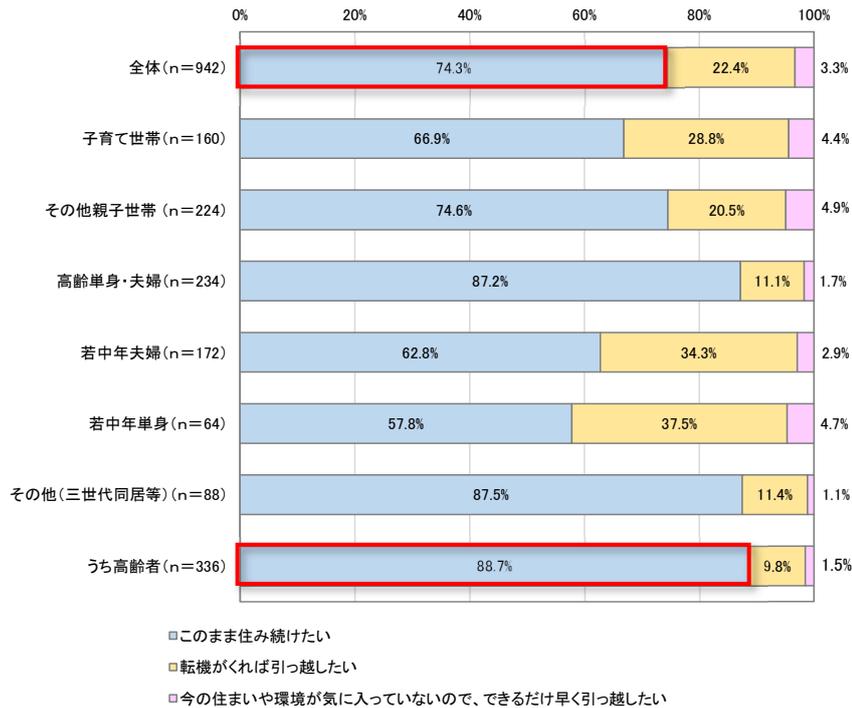
	件数	割合
十分な広さの住宅がある	49	26.9%
お手頃な値段で借りる・買うことができる住宅がある	47	25.8%
街としての価値が高い、将来も資産性がある	25	13.7%
自宅や自宅近くで働ける環境がある	21	11.5%
通勤や通学しやすい交通環境がある	85	46.7%
鉄道駅に近い	48	26.4%
食料品など日常的な買い物が便利	47	25.8%
医療、福祉サービスを利用しやすい	6	3.3%
浸水、土砂崩れなどの被害を受けにくい	15	8.2%
治安がよい	15	8.2%
子どもが安全に遊べる公園や広場がある	15	8.2%
子育て支援サービスやしっかりとした教育など充実し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

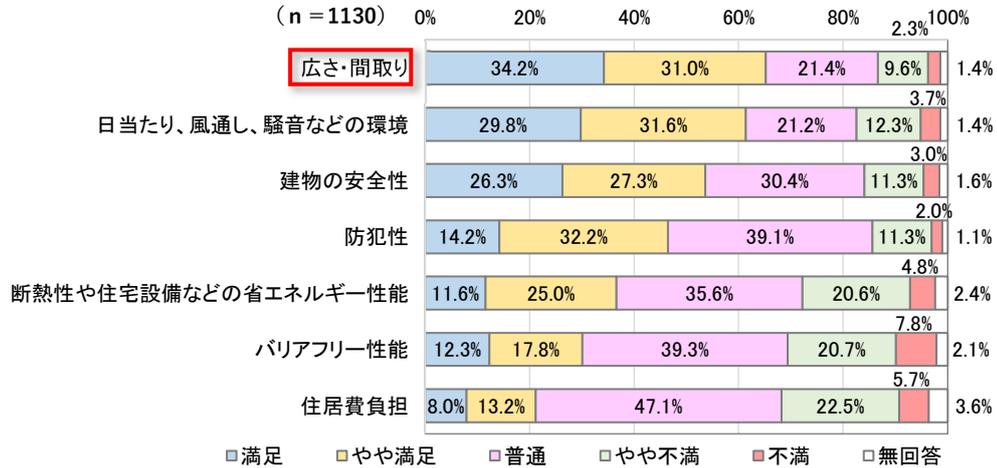


表 住まいの満足度の決め手

	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

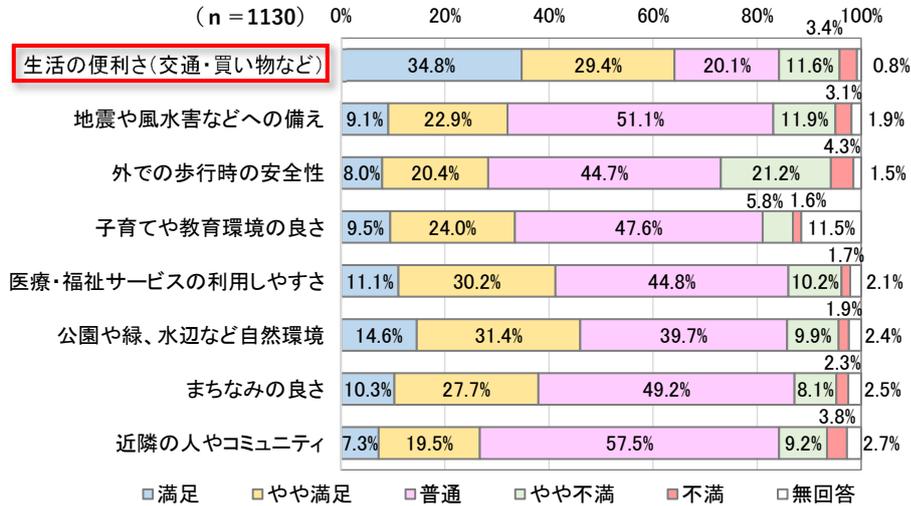


表 住環境の満足度の決め手

	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

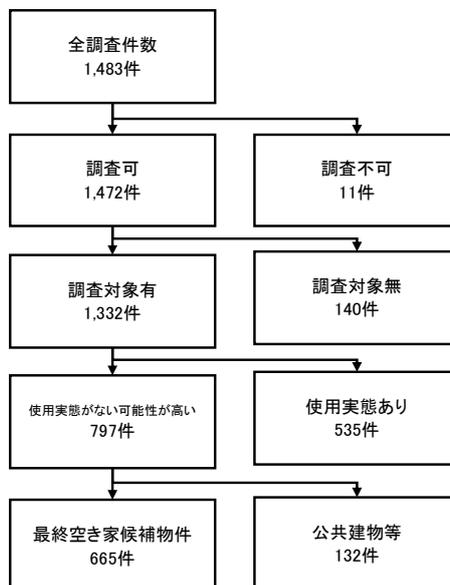
現地で「空き家」であることの判定を行った上で、「空き家」に対してその他の詳細を把握するために調査票（兼空き家台帳）の項目について調査を行いました。

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）

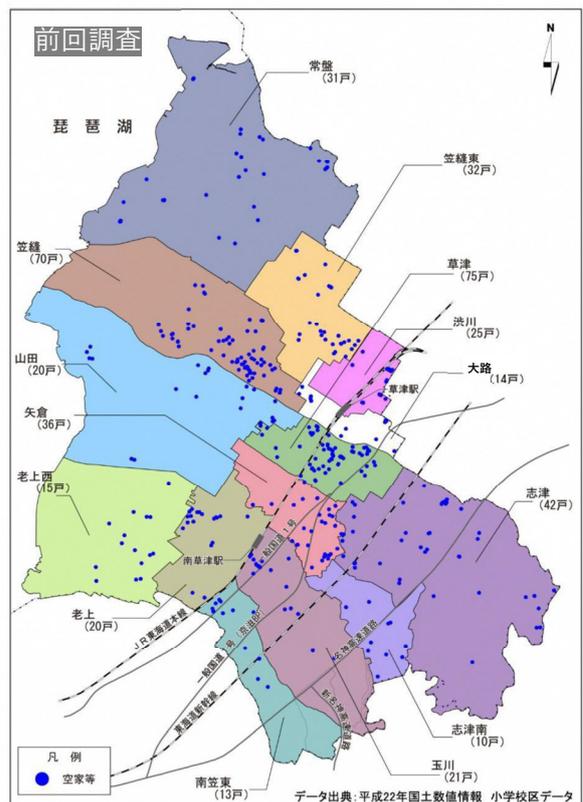
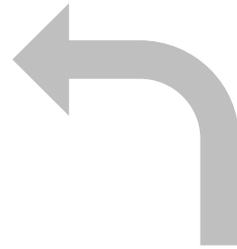
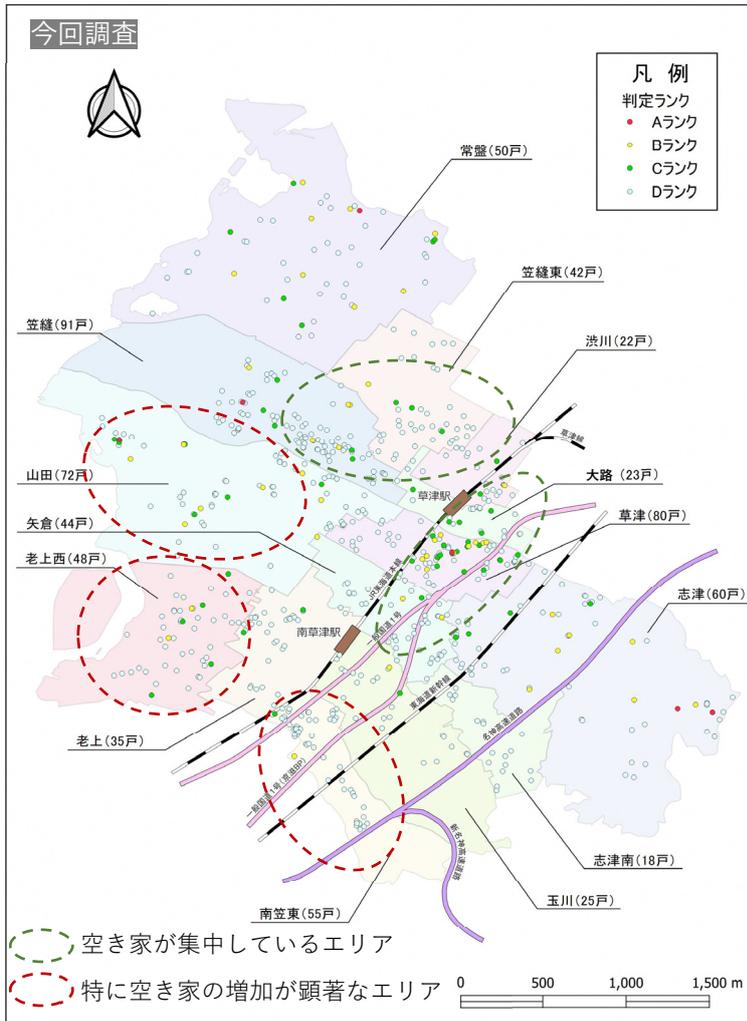
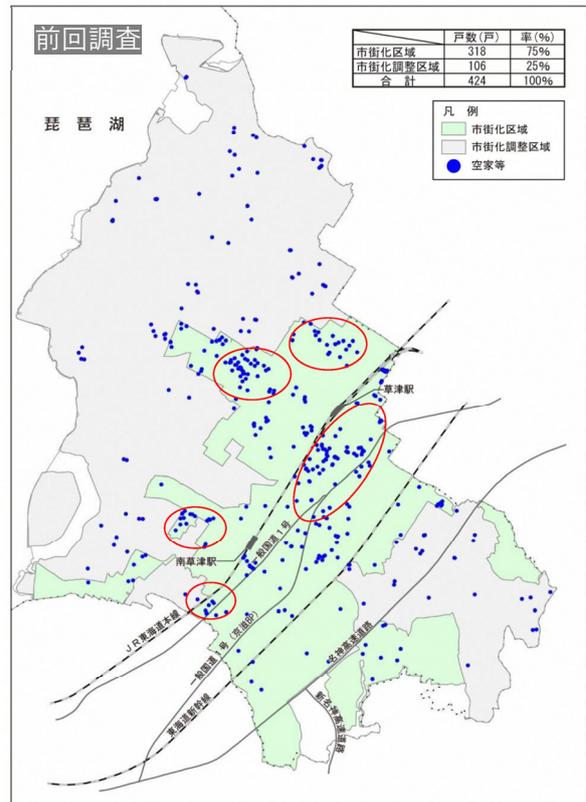
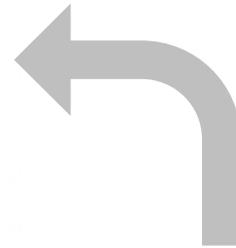
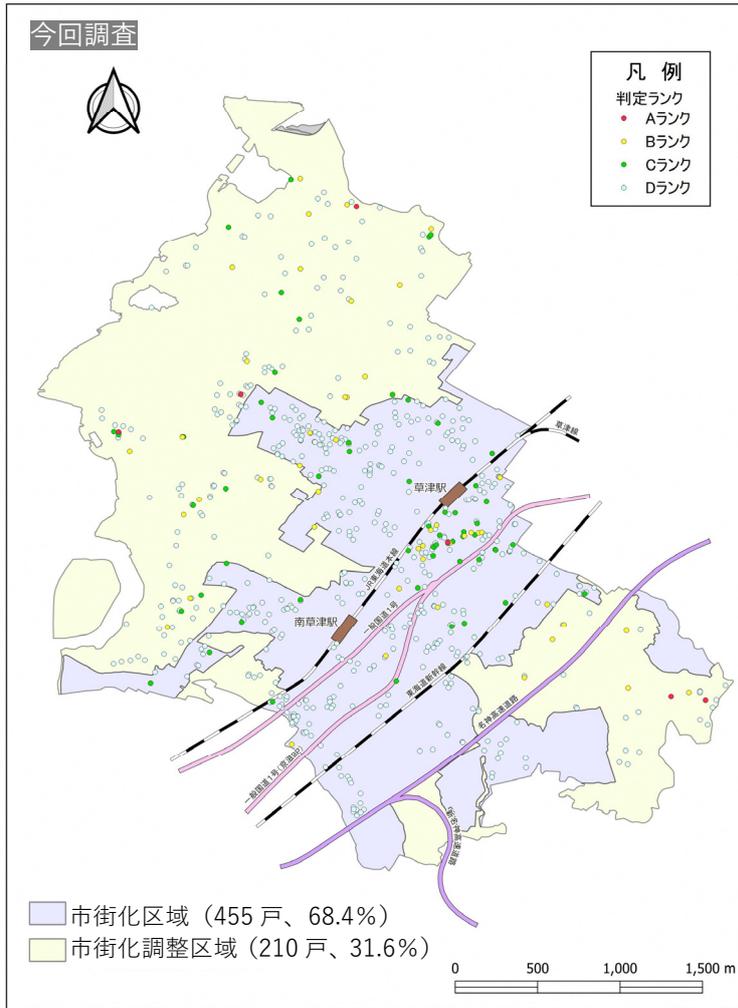


図 戸建空家等分布図（区域区分）



4-3 空き家所有者アンケート調査

(1) 調査概要

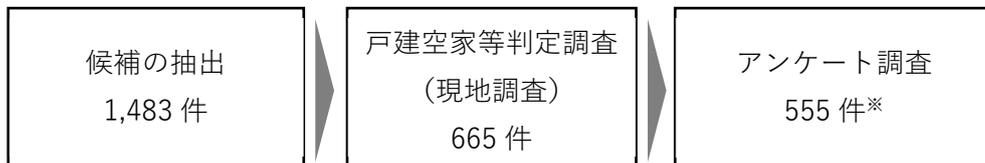
■ 調査の目的

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）

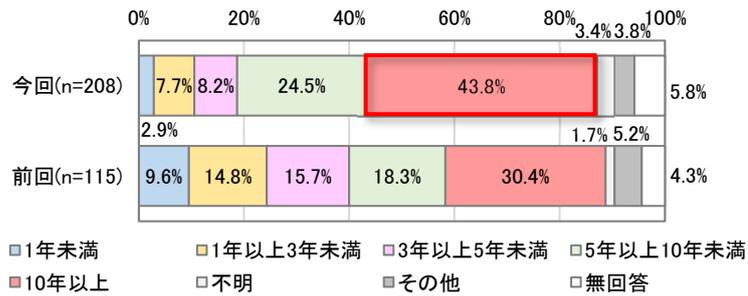


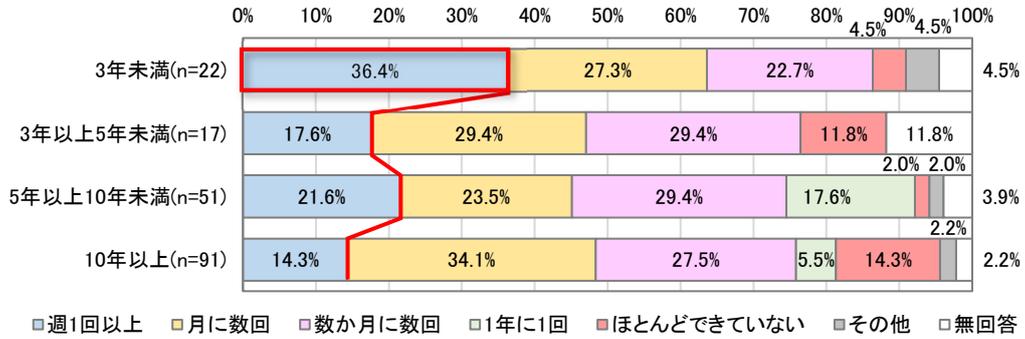
表 空き家のきっかけ（複数回答）

	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。

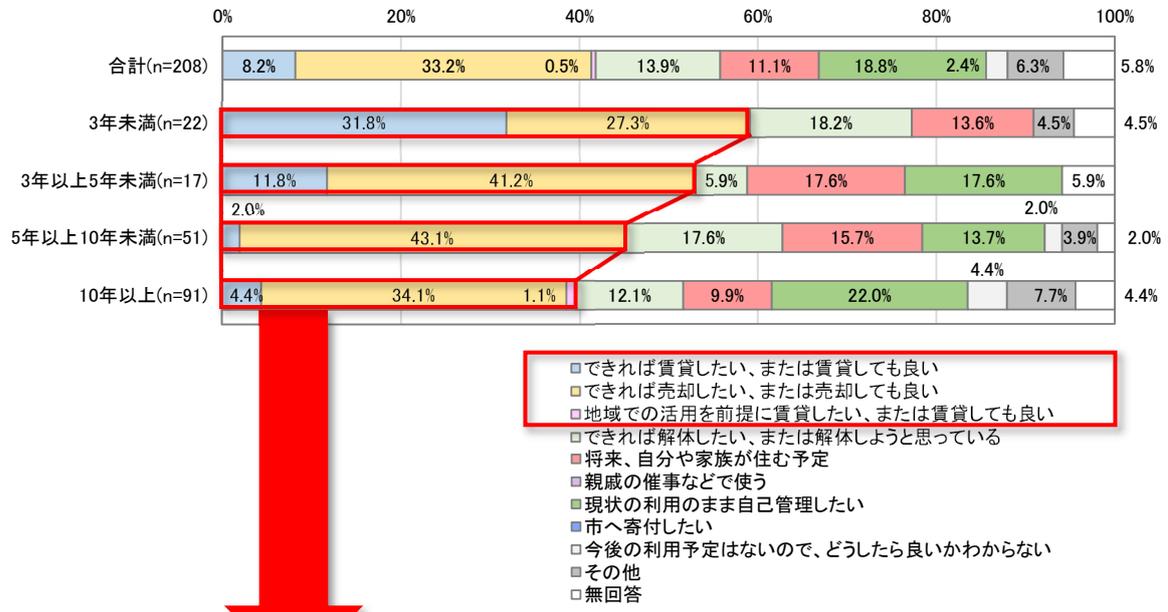
図 空き家年数別 維持管理の頻度



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



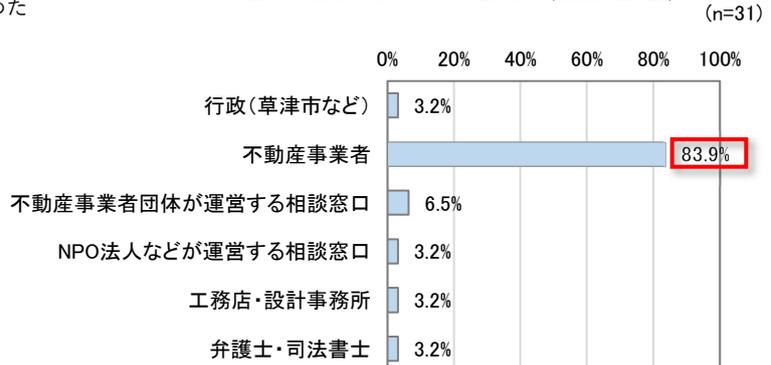
・賃貸・売却意向の所有者のうち4割弱は家族および事業者等（大半が不動産事業者）に相談していますが、不動産事業者等への相談に至っていないのが3割弱、誰にも相談していないのが2割強みられます。

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

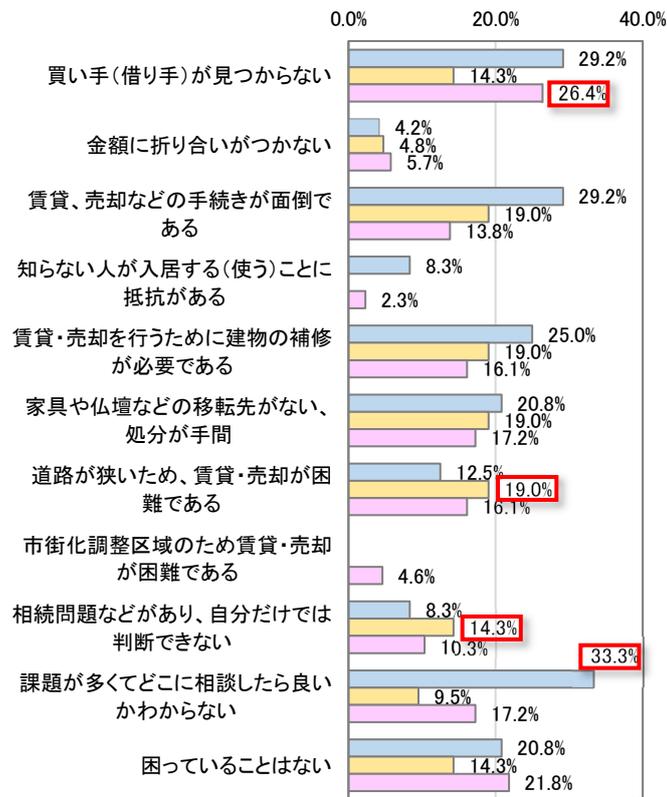
図 相談先の事業者等（複数回答）



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)



■ 家族との相談のみ(n=24) ■ 誰とも相談していない(n=21) □ 全体(n=87)

※ 「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

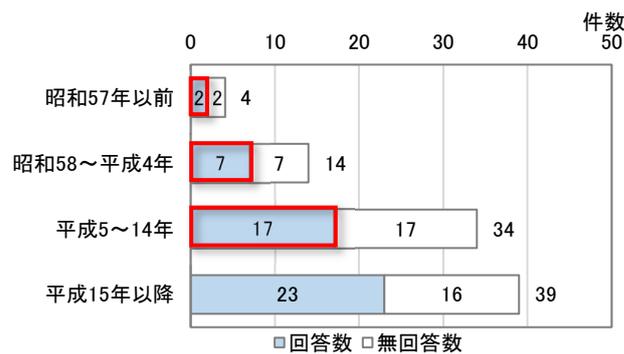
※住所、竣工年、階数、構造は市で把握済み

(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

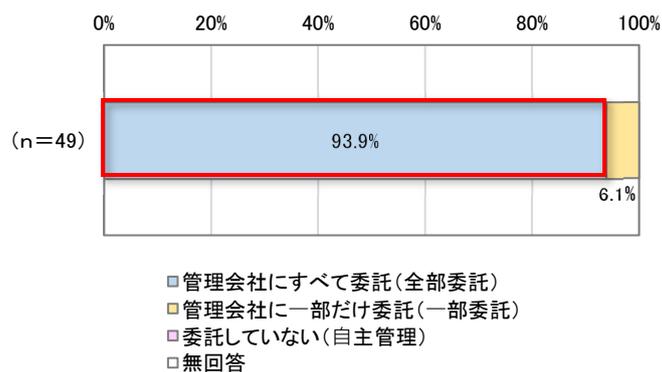
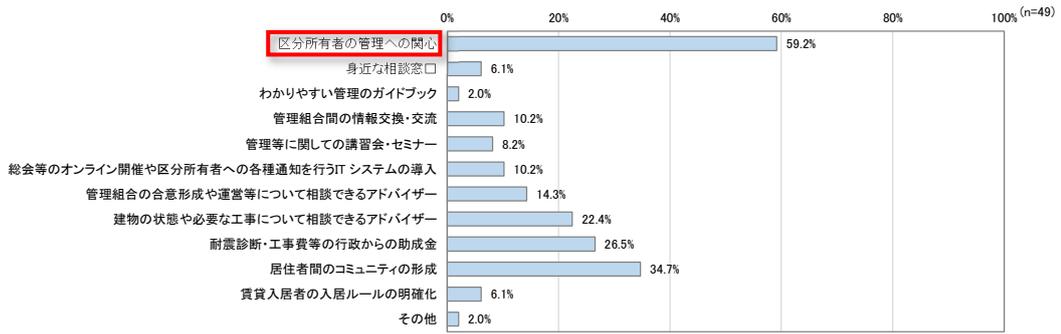


図 今後円滑なマンション管理を行うために必要だと思うこと（3つまで選択可）



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）

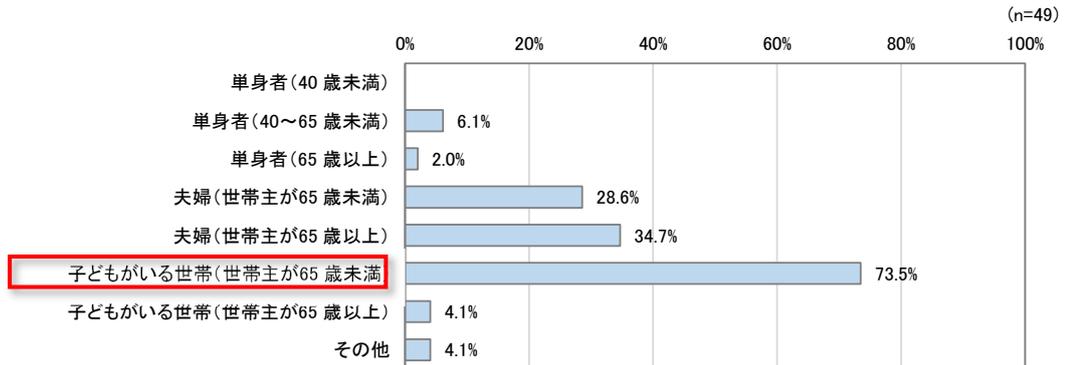
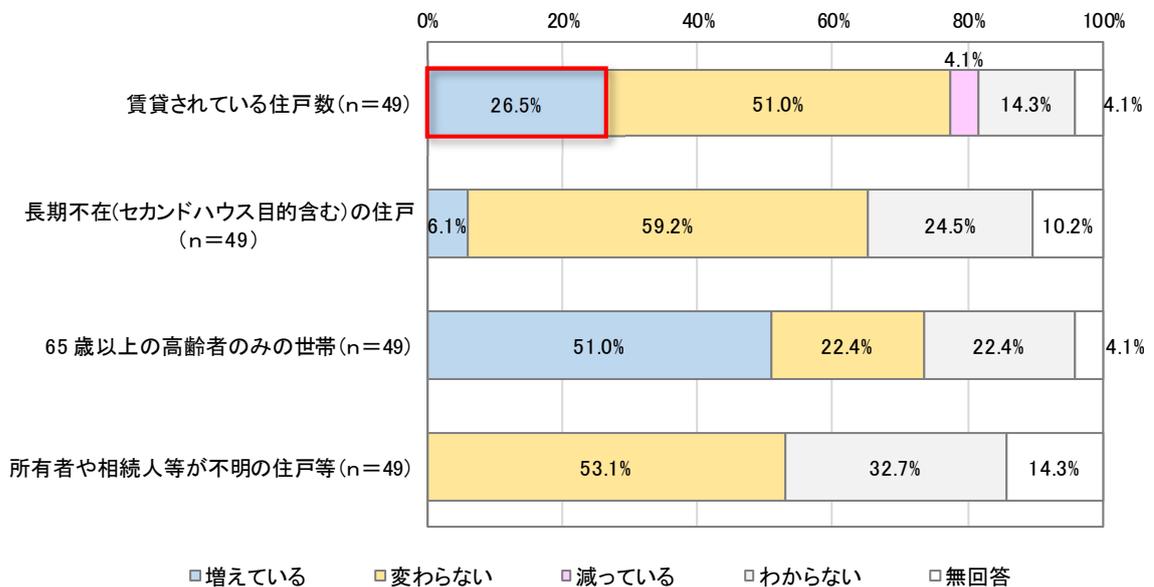


図 管理上配慮が必要な住戸の増減状況



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。

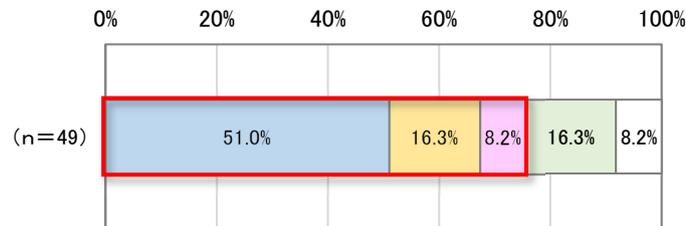
管理計画認定基準（国基準）	適合割合
管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っている	26%

※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 感じる市民の割合	— ^{※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 少ないと思う市民の割合	— ^{※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 満率	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。

第3章 住生活を取りまく課題

前章までで把握できた本市の住生活を取りまく状況は次のとおりです。

上位計画	<p>草津市の特性</p> <ul style="list-style-type: none"> ●湖面と稜線、田園風景から成る景観豊かなまち ●水陸交通の要衝の歴史がつくる街道文化のまち ●多彩な魅力を感じられるまち 	<p>住まい・住環境にかかる市の全体方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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 	
	人口・世帯・住宅の状況	<ul style="list-style-type: none"> ●転入超過が続き、人口・世帯数は増加傾向にありますが、令和12年をピークに人口は減少に転じる見込みです。 ●周辺市からの子育て世帯の転入超過が大きいです。 ●高齢者の4割が在宅介護を希望していることから、住宅のバリアフリー化を更に進めていく必要があります。 ●住宅確保要配慮者に対する住まいと暮らしの支援を進める必要があります。 ●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、守山市や栗東市でも活発な新築住宅供給が進められています。 ●空き家率は比較的低いですが、市場に流通していない空き家の数が増加しています。 ●分譲マンションの供給が進んでいる一方で、20年後には築40年超の建物が急増します。 	
市民・事業者の意識・意向		<p>草津市の住まいと暮らしに関するアンケート調査(市民アンケート)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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。 	<p>空家等実態調査 空き家所有者アンケート調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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。

これらの住生活を取りまく状況を踏まえ、暮らし・住まい・住環境の3つの視点から、本市の住生活を取りまく課題を整理します。

暮らしの視点

子育て

- 本市は高い住宅需要・活況な新築住宅市場を有し、転入超過が続いています。特に子育て世帯は交通環境の良さなどを背景に周辺市からの転入が多くなっています。一方で、近年周辺市でも活発な住宅供給がみられます。
- 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

- 高齢者は定住意向が高く、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。
- 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

- 本市では、庁内横断的な取組として福祉の総合的な相談窓口「人とくらしのサポートセンター」が設置され、その中で住まいに関して高い相談ニーズがあることが確認されています。
- 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。

住まいの視点

住宅ストック

- 活発な住宅供給が続き、本市の住宅数は大きく増加しています。その中で、これらの住宅ストックをいかに次世代に引き継ぐかが重要になってきます。
- また、住宅の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については改修意欲がみられます。
- 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

- 空き家率は周辺都市と比べて低いですが、市場に流通していない空き家の数が増加していることから、今後このような空き家の発生を抑制していくことが重要です。
- また、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ることから、空き家になる前から事前準備を行い、空き家になって早期に空き家状態を解消することが重要です。
- そのため、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

- 近年、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。
- 現時点では、大きな問題は顕在化していませんが、20年後には築40年超の建物が急増し、老朽化・高齢化・賃貸化による問題発生が懸念されます。
- また、管理会社に管理を委託しているマンションがほとんどですが、分譲マンションの管理の主体は管理組合です。管理組合や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。
- 将来の築40年超の分譲マンションの急増に備えて、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。

住環境の視点

防災

- 建物の安全性についての満足度は低いものの、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。
- また、全国計画や滋賀県計画の改正で、頻発・激甚化する災害に対応するための住宅地レベルでの防災対策が強化されています。
- 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

- 本市は「湖面と稜線、田園風景から成る景観豊かなまち」や「水陸交通の要衝の歴史がつくる街道文化のまち」などの特性を有しています。
- また、市民からは利便性や経済性（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。
- 本市の利便性や経済性を活かしつつ、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

- 市民は“住みよさ”を高めていく主体であり、地域コミュニティの一員です。
- コミュニティは、災害など何かあったときの助け合いや高齢者や障害者・子育て世帯などの暮らしを助ける日常的な支え合いなどを生み出します。
- また、住環境の向上に向けては、その地域のコミュニティが一丸となって取り組むことも重要です。
- 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。

第4章 計画の基本理念・基本目標

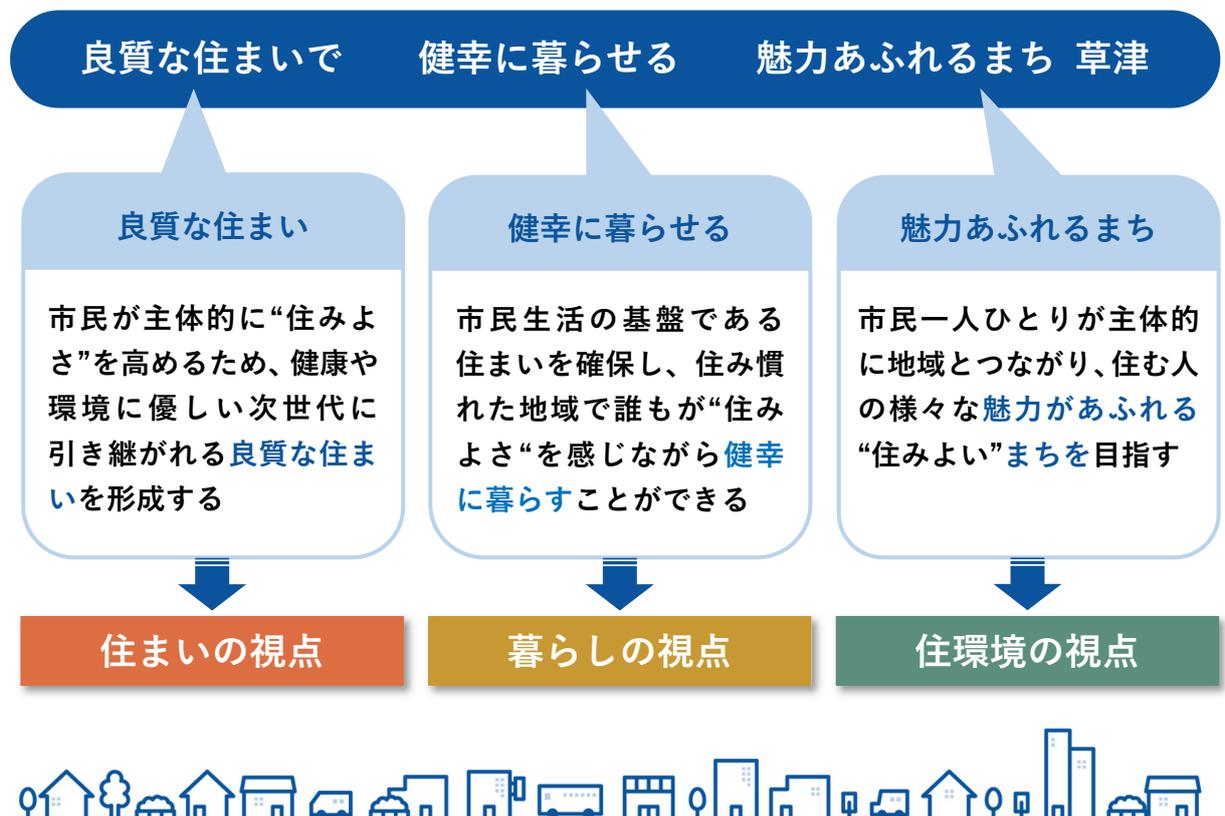
1 基本理念

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

本計画では、前項で掲げた基本理念を実現するため、暮らし・住まい・住環境の3つの視点ごとに、次のとおり基本目標を定めます。

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。

SDGs との関係



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。

SDGs との関係



住環境の視点

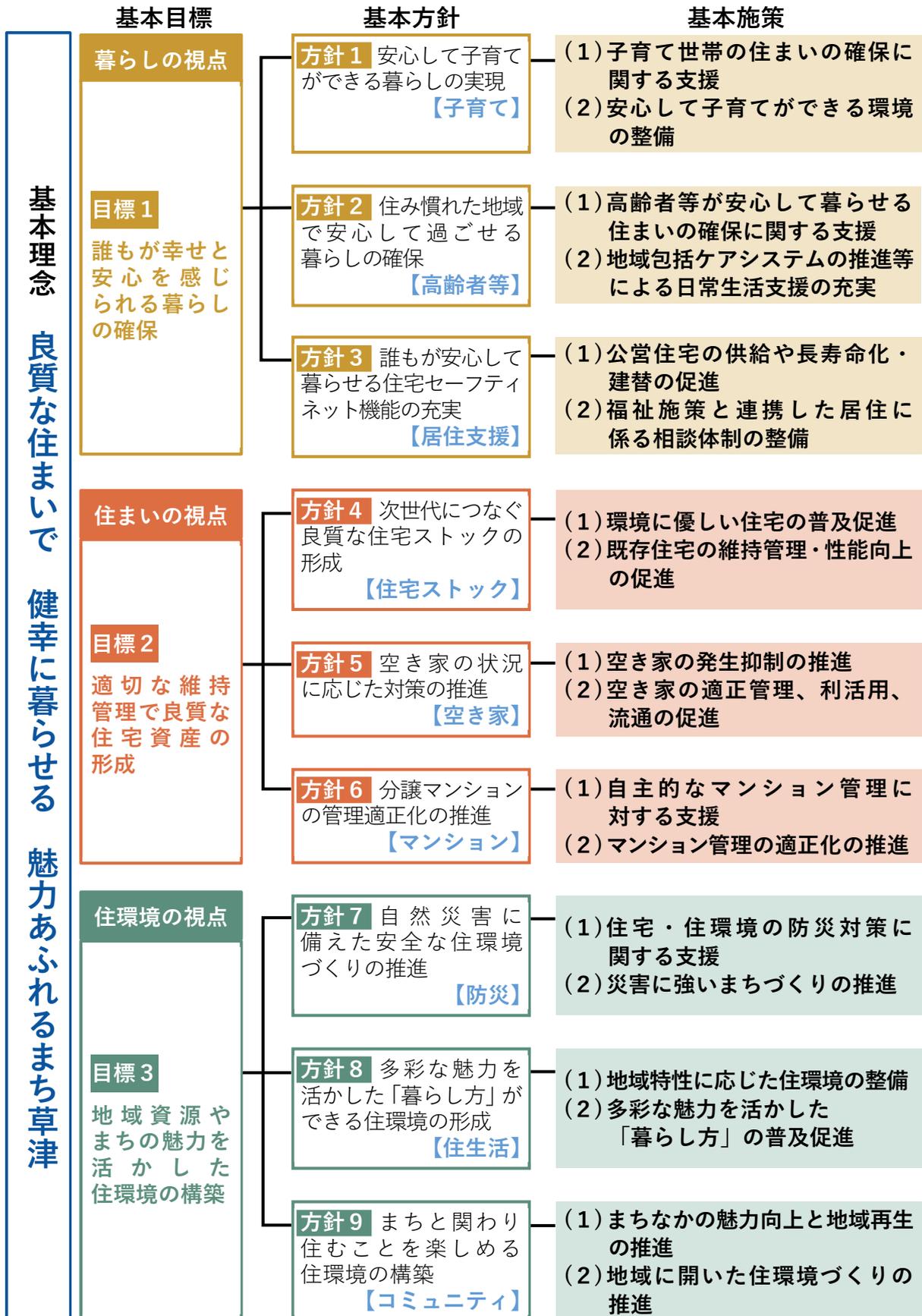
目標3 地域資源やまちの魅力を活かした住環境の構築

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。

SDGs との関係



3 施策の体系



第5章 施策展開の方針

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

(1) 子育て世帯の住まいの確保に関する支援

市内外の子育て世帯に選ばれ続けるために、結婚・妊娠・出産や子どもの成長に合わせて適切に住まい選び・リフォームなどができるように住宅関連の情報発信を行うとともに、子育て世帯の集まる場・情報源を捉えた啓発・支援を行い、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。

(2) 安心して子育てができる環境の整備

安全に遊べる公園・広場や子どもの居場所づくりなど子どもの生活環境を確保するとともに、保育施設や子育て支援センターなど子育てを支える場・支援の充実を図るなど、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関連の情報発信や住み替え等に関する啓発・支援
[子育て相談センター・建築政策課・住宅課]
- 結婚新生活支援事業 [子ども・若者政策課]
- 地域子育て支援拠点事業 [子育て相談センター]
- ★ 公園等の公共施設の整備と良好な維持管理 [公園緑地課・草津川跡地整備課 他] など



草津市子育て応援サイト「ぼかぼかタウン」



子育て支援センター

成果指標

成果指標	現状		目標	
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）*	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*	89,252人/年	R4	92,349人/年 程度を維持	R6～R15

* 「第二期草津市子ども・子育て支援実行計画」を参考に設定

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2 住み慣れた地域で安心して過ごせる暮らしの確保

(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

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、介護保険制度や障害福祉サービスの活用などにより住宅のバリアフリー化を促進するとともに、高齢者や障害者等のニーズに応じて、県や福祉部局と連携し、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等の高齢者向け住宅の適切な供給を管理するなど、多様な住まいの確保に関する支援を進めます。

(2) 地域包括ケアシステムの推進等による日常生活支援の充実

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、福祉施策と連携し、高齢者や障害者等の在宅での生活や介護をサポートするための地域での見守りや相談対応など、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
[障害福祉課・長寿いきがい課・介護保険課]
- 高齢者向け住宅の適切な供給の管理 [介護保険課・建築政策課]
- 地域生活支援事業 [障害福祉課]
- 障害者福祉促進に係る事業 [障害福祉課]
- 自立支援給付に係る事業 [障害福祉課]
- 地域包括ケアの推進 [長寿いきがい課]
- 地域包括支援センター高齢者総合相談支援事業 [長寿いきがい課] など



高齢者向け住宅のイメージ



住宅のバリアフリー化のイメージ

成果指標

成果指標	現状		目標	
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

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

(1) 公営住宅の供給や長寿命化・建替の促進

住宅セーフティネットの根幹として、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、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。

(2) 福祉施策と連携した居住に係る相談体制の整備

住宅の確保に特に配慮を要する者の多様な居住ニーズに応じて、公営住宅だけでなく民間住宅の活用により円滑に住まいを確保できるように、福祉施策と連携し、居住に係る相談体制を整備するとともに、入居者・大家の不安を解消できるよう入居時・入居後の暮らしを支える居住支援の充実に向けた取組を進めます。

主な取組・事業

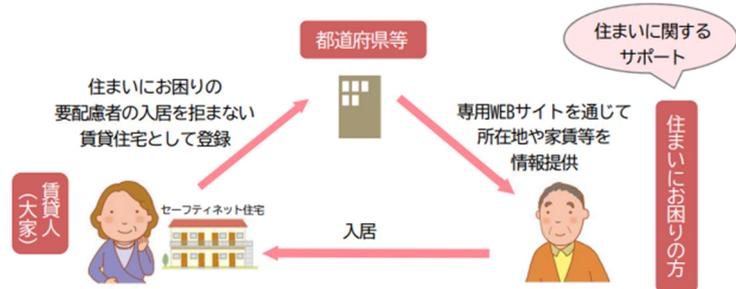
★：新規・拡充 ○：継続

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

[人とくらしのサポートセンター・建築政策課 他] など



市営陽ノ丘団地



民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット

成果指標

成果指標	現状		目標	
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

方針4 次世代につなぐ良質な住宅ストックの形成

(1) 環境に優しい住宅の普及促進

住宅需要が高い中で、市の目指す「健幸都市」「ゼロカーボンシティくさつ」の実現につながる住宅の供給を促進するため、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。

(2) 既存住宅の維持管理・性能向上の促進

市民が主体的に“住みよさ”を高め、更には住宅を次の住まい手・使い手に円滑に引き継げるように、住教育などを通して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、事業者等と連携して安心して維持管理や性能向上に取り組めるような環境づくりを進めます。

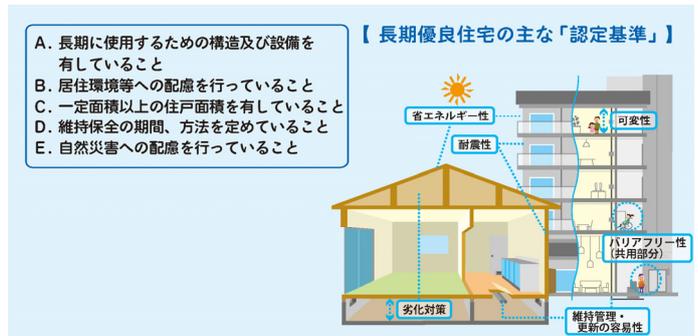
主な取組・事業

★：新規・拡充 ○：継続

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



ゼロカーボンシティ啓発



長期優良住宅の主な認定基準

成果指標

成果指標	現状		目標	
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 *	—		延べ600名	R6～R15

* 「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2 適切な維持管理で良質な住宅資産の形成

方針5 空き家の状況に応じた対策の推進

(1) 空き家の発生抑制の推進

空き家になって早期に空き家状態を解消できるように、住宅所有者に対して将来の空き家化に備えた話し合いなどの事前準備の啓発を進めるなど、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。

(2) 空き家の適正管理、利活用、流通の促進

空き家を地域資源として捉え、空き家の増加による地域活力の低下を防ぐとともに、空き家や跡地の利活用による地域の活性化や魅力向上につながるように、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

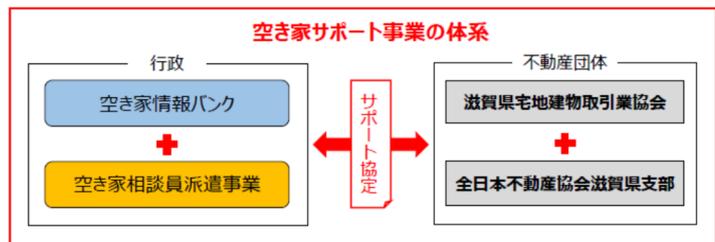
★：新規・拡充 ○：継続

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

[まちづくり協働課・建築政策課 他] など



住宅の相続セミナー



空き家サポート事業

成果指標

成果指標	現状		目標	
戸建空き家等戸数 (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

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6 分譲マンションの管理適正化の推進

(1) 自主的なマンション管理に対する支援

マンション管理の主体である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、市内マンションの管理状況の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・指導などの支援を進めます。

(2) マンション管理の適正化の推進

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、マンション管理計画認定制度の活用や管理適正化に向けた管理組合への啓発・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

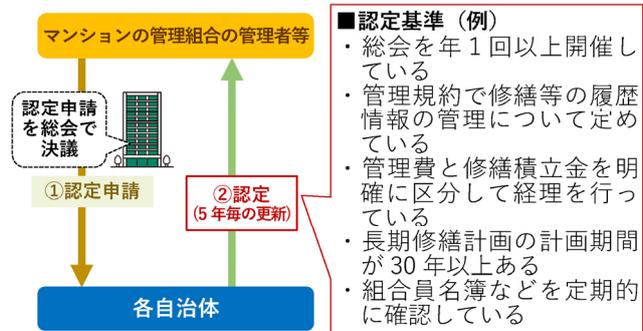
★：新規・拡充 ○：継続

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

など



駅前のマンション群



マンション管理計画認定制度のイメージ

成果指標

成果指標	現状		目標	
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

方針7 自然災害に備えた安全な住環境づくりの推進

(1) 住宅・住環境の防災対策に関する支援

頻発・激甚化する災害に対応するため、住宅の耐震化を促進し、安全な住宅ストックの形成を図るとともに、狭あい道路の拡幅や危険ブロック塀の撤去をはじめとした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。

(2) 災害に強いまちづくりの推進

平常時から災害に備えて住民同士の助け合いの輪を広げられるように、ハザードマップなどによる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 [建築政策課]
- 狭あい道路整備事業 [建築政策課]
- 地域で創る地区防災計画策定支援 [危機管理課]
- 草津市自主防災組織事業補助 [危機管理課]
- 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 [危機管理課]
- 洪水・内水ハザードマップの更新および周知 [河川課]
- マンション防災計画の普及促進 [危機管理課] など



基礎の補強



すじかいによる補強

耐震改修のイメージ

(滋賀県「木造住宅耐震補強事例集」)



地域での防災活動

成果指標

成果指標	現状	目標
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

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

(1) 地域特性に応じた住環境の整備

景観・緑や交通など住まいを取り巻く環境からも“住みよさ”を高めるため、都市・交通施策等との連携により、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。

(2) 多彩な魅力を活かした「暮らし方」の普及促進

草津に住み暮らす魅力・価値を高めるために、街道文化を楽しむ暮らし方や琵琶湖の水辺や農地を活かした暮らし方など、本市の利便性や歴史文化・自然環境といった魅力を活かした「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 [都市計画課]
- 景観を生かしたまちづくり推進事業 [都市計画課]
- 開発行為等指導 [開発調整課]
- 公共交通ネットワークの充実 [交通政策課]
- 緑化推進事業 [公園緑地課]
- ★ 多彩な暮らし方の実現に向けた情報発信 [建築政策課 他] など



周辺景観との調和に配慮した住宅地のイメージ
(草津市景観形成ガイドライン)



多彩な魅力を感じられる草津市の風景

成果指標

成果指標	現状		目標	
「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

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9 まちと関わり住むことを楽しめる住環境の構築

(1) まちなかの魅力向上と地域再生の推進

日常を彩るイベントや魅力的なお店が集積し、質の高い暮らしの舞台となる“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。

(2) 地域に開いた住環境づくりの推進

“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 [都市地域戦略課 他]
- 市街地街づくり推進事業 [都市地域戦略課]
- 地域再生推進事業 [都市地域戦略課・まちづくり協働課 他]
- ★ 住まいを起点とした地域コミュニティづくりの推進
[まちづくり協働課・建築政策課 他] など



中心市街地でのイベントの様子



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

成果指標	現状		目標	
「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

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）	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	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	-		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

第6章 重点施策

前章の施策（主な取組・事業）のうち、課題への対応の重要度・緊急度が高いもの、複数の目標の実現に効果的につながるものを「重点施策」として位置付けます。

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	重点施策 2	重点施策 3	重点施策 4
		健幸に暮らせる環境に優しい住宅・住宅地づくり	官民連携で進める居住の安定の確保	発生抑制に重点を置いた空き家対策	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、住まいを起点とした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。

更に、高齢者や障害者等が住みよい住まいづくりを進めるとともに、多彩な暮らしができる魅力を発信しながら、市民一人ひとりが生き生きと健幸に暮らすための支援を進めます。

【関連する主な取組・事業（例）】

◆：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

- ◆ ゼロカーボンシティくさつ推進（基本目標2方針4）
- ◆ 省エネ・再エネに関する住教育の普及促進（基本目標2方針4）
- ◆ 住まいを起点とした地域コミュニティづくりの推進（基本目標3方針9）
- ◇ 住宅の高齢者・障害者等対応（バリアフリー化）支援（基本目標1方針2）
- ◇ 空き家の地域拠点としての利活用の推進（基本目標2方針5）
- ◇ 多彩な暮らし方の実現に向けた情報発信（基本目標3方針8）

住宅の断熱化による健康への影響（例）

健康診断結果

室温(18℃以上、18℃未満、12℃未満)で比較
健康診断結果にも差が

室温が18℃未満、12℃未満の住宅に住む人は、18℃以上の住宅に住む人に比べて、

- 心電図の異常所見のある人が1.8倍、2.2倍
- 総コレステロール値が基準範囲を超える人が1.8倍、1.9倍

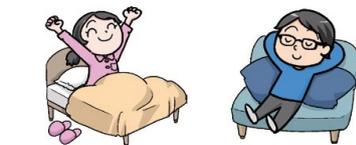


<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/34641787/>
<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/35570002/>

生活の質との関係

温暖な住環境等で
心身が満たされた生活に

温度、騒音、照度、衛生、安全、防犯に問題がない住環境の人々はQOL(生活の質)が高いことがわかっています。



<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/33739475>

子供の疾病との関係

床近傍室温が16.1℃以上の住宅では
喘息の子供が半分

床近傍室温が16.1℃以上の住宅では16.1℃未満の住宅に比べて喘息の子供が0.5倍



https://jsbc.or.jp/seminar/files/220218_event.pdf

※いずれも令和4年11月時点の情報
資料：国土交通省「待つて！家選びの基準変わります」（令和4年12月発行）

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となる公営住宅の効果的・効率的な整備・供給などを進めます。

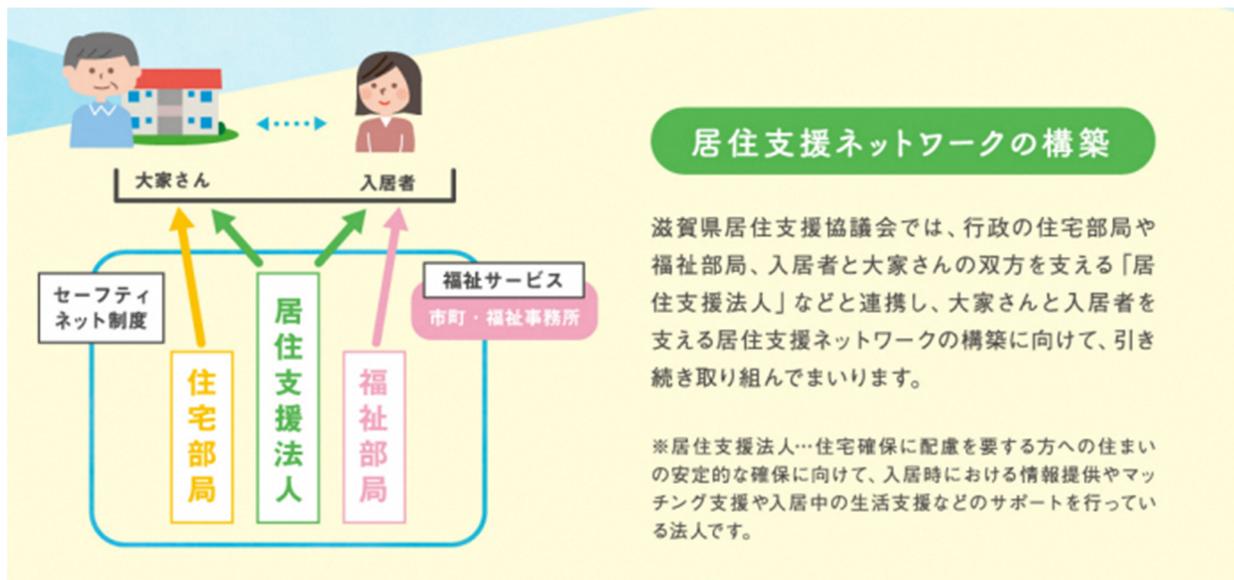
更に公営住宅だけでなく、民間の空き家の利活用を通じた住宅確保要配慮者の住まいの確保に資する取組も進めます。

【関連する主な取組・事業（例）】

▲：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

- ▲ 官民連携による居住に係る相談体制の整備（基本目標1方針3）
- ▲ 公営住宅供給促進事業（基本目標1方針3）
- ▲ 公営住宅長寿命化・建替促進事業（基本目標1方針3）
- △ 自立支援給付に係る事業（基本目標1方針2）
- △ 地域包括ケアの推進（基本目標1方針2）
- △ 空き家の利活用等の促進（空き家サポート事業）（基本目標2方針5）

滋賀県が目指す官民連携の居住支援ネットワーク



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】**1 計画の概要** *第1号**1-1 計画の位置づけ**

本計画は、「第6次草津市総合計画」「草津市住生活基本計画」を上位計画として、それらの計画との整合を図ります。

1-2 対象とする空き家等の種類・エリア

本計画では、空家特措法に規定する「空家等」（戸建空家等）に加え、本市では周辺都市と比較して、住宅ストックに占める民営借家（賃貸共同住宅）の割合が多いことを踏まえ、空家特措法の対象ではない「賃貸共同住宅の空き住戸」も計画の対象とします。

また、対象エリアは本市全域とします。

なお、令和4年に実施した戸建空家等の実態調査結果では、戸建空家等が著しく集中するエリアがないことから、重点的に対策を推進すべき地区の設定は行いません。

1-3 計画期間 *第2号

本計画の期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化や、上位関連計画・政策との整合性などを踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

2 空き家をとりにまく状況 *第3号**戸建空家等の状況（令和4年空家等実態調査結果）** 詳細は P43-46

- 現地調査で確認された空き家は665戸で前回（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（B判定）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） 詳細は P47-53

- 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。

* 空家特措法第7条2項の該当条文

3 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。

基本方針1 戸建空家等の発生の抑制

⇒強化すべき視点①戸建空家等の発生抑制の更なる強化

基本方針2 戸建空家等の適切な管理の促進

⇒強化すべき視点②管理不全空家等の解消に向けた対策の強化

基本方針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

⇒強化すべき視点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。

4 戸建空家等対策のための基本的施策

4-1 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ものの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

4-2 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

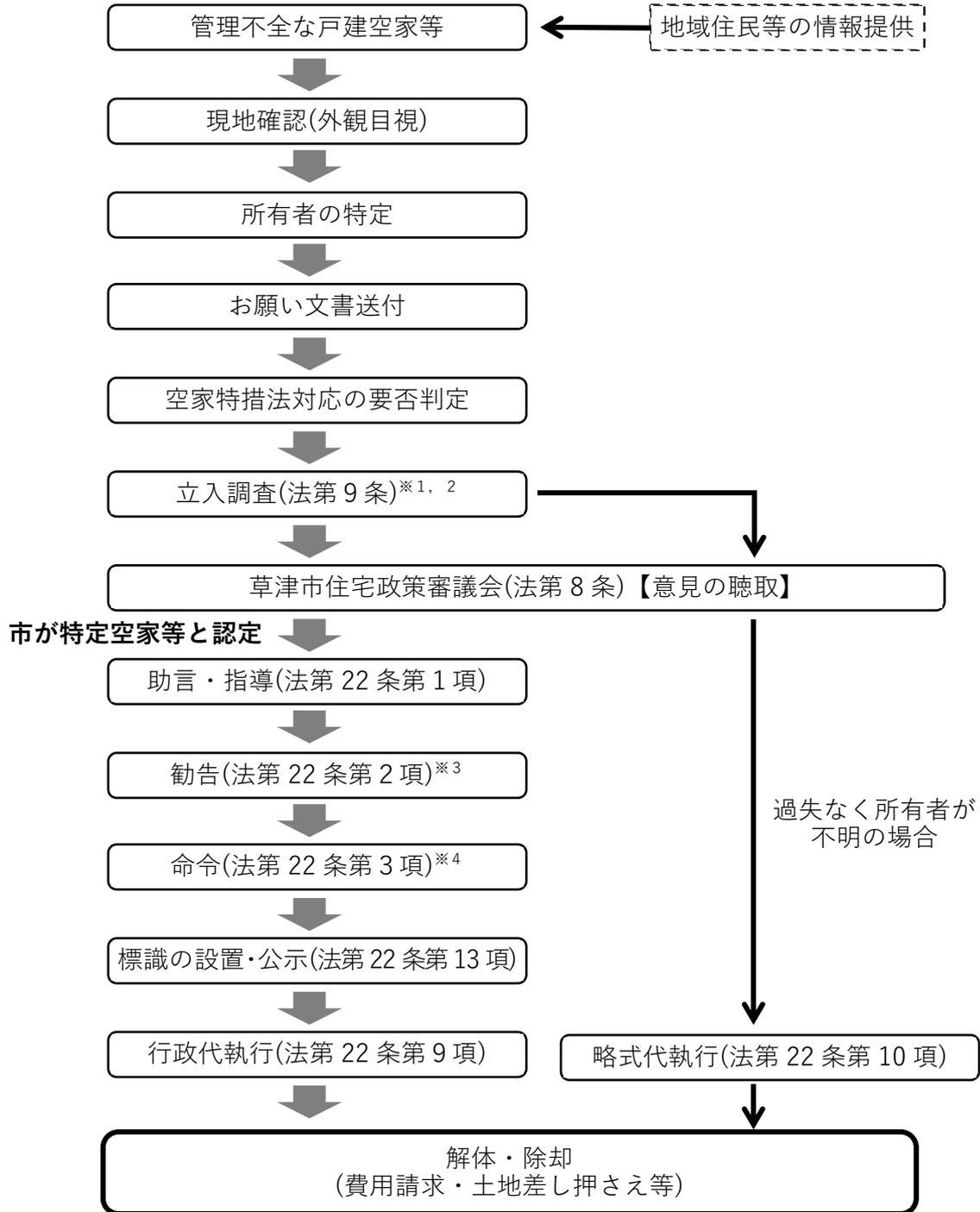
- 適正管理に係る所有者への助言・指導

*空家特措法第7条2項の該当条文

- ★ 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

【特定空家等の行政手続き・手順】

戸建空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国の定める「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」の内容とします。



※1 所有者が確知できない場合は、第9条第3項の規定に基づき、立入調査を行う。
 ※2 当該空家等に関して報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避したものは、20万円以下の過料に処する。(法第30条第2項)
 ※3 勧告を受けた建物については、固定資産税等に係る住宅用地の特例を解除する。
 ※4 命令に違反したものは、50万円以下の過料に処する。(法第30条第1項)

4-3 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

売買、賃貸など利活用できる空き家は、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、除却・更新を進め、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ことを検討します。

更に関係部署と連携し、子育て・高齢者等の支援、コミュニティ形成、まちなみ・景観保全など、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）

5 取組等の推進にあたって *第7号、第8号

5-1 所有者等、行政、地域その他の団体・事業者等の協働

空き家対策を推進するためには、所有者だけでなく、行政、地域、団体・事業者等の協働による対応が不可欠であることから、これまで以上に各主体と連携、協働し、それぞれの取組等を推進します。

（1）所有者等の役割

- ・戸建空家等にしない（居住段階からの空き家化に備えた事前準備）
- ・戸建空家等の適正管理
- ・早期の利活用の推進

（2）行政の役割

- ・草津市空き家等対策計画の策定および見直し
- ・戸建空家等の適正管理の啓発・指導
- ・戸建空家等の積極的な利活用を図るための情報提供や支援制度の検討
- ・所有者と団体・事業者をつなぐ窓口（空き家サポート事業）

（3）地域の役割

- ・戸建空家等の適正管理、利活用への努力
- ・行政との情報共有を図り、良好な住環境の維持

（4）団体・事業者等の役割

- ・戸建空家等の適正管理・利活用への協力
- ・所有者等への市場環境の情報提供
- ・行政との協働による空き家相談対応やセミナー等の開催

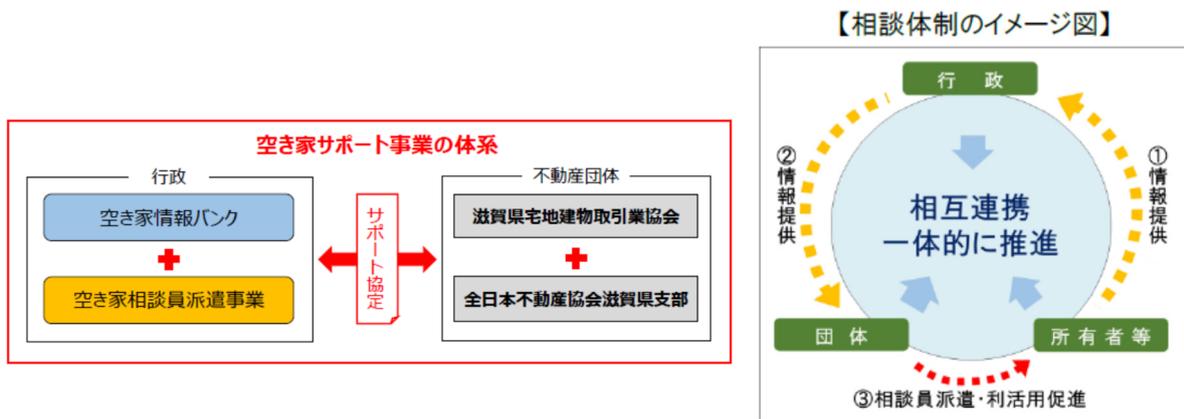
* 空家特措法第7条2項の該当条文

5-2 団体・事業者との協働による相談体制（空き家サポート事業）

空き家の適切な管理や活用を図るため、本市は公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会滋賀県本部と「草津市空き家サポート事業連携協定」を締結し、現在の空き家情報バンクの取組に相談員派遣事業を加え、所有者に対する相談体制を強化し、所有者・行政・団体が相互連携の上、官民協働によるサポート体制を一体的に推進する「空き家サポート事業」を展開しています。

「草津市空き家サポート事業連携協定」に基づく主な事業

- 草津市空き家情報バンク
 - ・空き家の売買、賃貸等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を公開し、市内への定住または定期的な滞在を目的として空き家の利用を希望する者に対して情報提供を行うマッチング支援事業
- 草津市空き家相談員派遣事業
 - ・空き家の増加、問題の複雑化に対して、空き家所有者からの相談申込に基づき、専門的知識を有する相談員を派遣し、所有者の適切な管理や活用を促進する事業



5-3 行政の実施体制

(1) 草津市住宅政策審議会（庁外組織）

市の住宅関連施策の効果的な推進に向けて、空き家対策だけでなく、住宅政策全体の推進について調査審議するために設置された審議会で、草津市空き家等対策計画の作成および見直し、その他空き家対策の検討を行います。

(2) 草津市住生活基本計画検討委員会（庁内組織）

空き家を含む本市の住宅関連施策全般の課題に対して、庁内横断的な連携を図るために設置しています。当検討委員会を通じて、空き家等対策を効率的かつ効果的に進めていきます。

(3) 消防・警察との連携

地域における戸建空家等の問題の1つとして、放火や不審火による火災発生のおそれがあります。また、適切に管理されていない戸建空家等は、不審者の侵入等により犯罪が発生する危険性があります。このような問題に対し、消防・警察と連携を図り、安全・安心なまちづくりに取り組みます。

5-4 データベースによる情報の管理・共有

実態調査により把握した戸建空家等の情報は、戸建空家等管理データベースとして、情報の一元管理を図ります。データベースには、戸建空家等に対する措置内容や空き家サポート事業の活用状況を反映するなど、関係課と連携した戸建空家等対策に活用していきます。

また、新たに住民等から寄せられた情報や、継続的な実態調査により把握した空き家については随時データを更新します。

6 賃貸共同住宅の空き住戸対策

6-1 賃貸共同住宅の課題

賃貸共同住宅は、大阪、京都のベッドタウンとして発展してきた本市の人口増加を下支えしてきた重要なストックです。また、立命館大学びわこ・くさつキャンパスの開学に伴い、南草津駅周辺で多くの学生アパート、マンションが建設されました。

一方で、平成27年4月の立命館大学のキャンパス再編・一部学部移転に伴い、市内居住の約1,500～2,000名の学生が減少しました。令和6年度にも情報理工学部・研究科が移転する予定で、学生向けのワンルームのアパート、マンションにおいて空き住戸の発生が見込まれます。

賃貸共同住宅については、当面、ワンルームを中心に動向に注視していきます。

6-2 賃貸共同住宅の空き住戸対策

今後、賃貸共同住宅の空き住戸について実態の把握に努めます。更に、一般的な賃貸住宅としての活用に加え、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅や下表のような住宅以外としての転用も含めた利活用の方策等を検討します。

賃貸共同住宅の住宅以外の転用例

棟まるごと利活用	空き住戸 (ワンルーム)	空き住戸 (ワンルーム以外)
<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスビル ・ 宿泊施設 ・ 社会福祉施設 (児童・高齢者・障害者等) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ サテライトオフィス ・ 宿泊施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ サテライトオフィス ・ 宿泊施設 ・ 小規模保育施設

※住宅以外に転用する場合は、建築基準法、消防法等用途に応じた設備対策が必要

7 空き家等対策に関する目標

草津市住生活基本計画における成果指標である次の項目を、草津市空き家等対策計画における目標として設定します。

成果指標	現状		目標	
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

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】

1 計画の概要 *第6号

1-1 計画の位置づけ

本計画は、「第6次草津市総合計画」「草津市住生活基本計画」を上位計画として、それらの計画との整合を図ります。

1-2 計画期間

本計画の期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化や、上位関連計画・政策との整合性を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

2 マンションをとりまく状況

マンションの概況（草津市建築政策課データ） 詳細は P25-26

- 本市には、令和5年時点で101棟の分譲マンションがあり、現在も供給が進んでいます。そのほとんどが草津駅・南草津駅から徒歩10分圏内に立地しており、南草津駅付近と比べて、草津駅付近では築年が古いマンション（平成2年以前など）がみられます。
- 築40年超の分譲マンションは、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。

マンション管理の実態・意向

（令和4年草津市のマンション管理に関するアンケート調査および草津市のマンション管理会社ヒアリング調査結果） 詳細は P54-63

- 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・賃貸化による将来の問題発生が懸念されています。
- 管理組合や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、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を与えることが求められます。
- 周辺地域と連携した防災やゼロカーボンなど一歩進んだ取組への関心度も高くなっています。
- 管理会社と公的機関との連携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。

マンションの課題

- 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。

* マンション管理適正化法第3条の2第2項の該当条文

3 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、判断しながら進めていく必要があります。

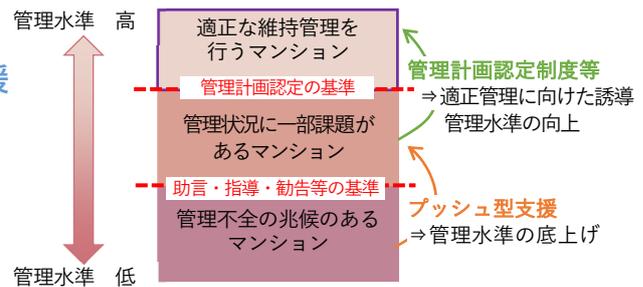
また、管理会社やマンション管理士などの専門家との連携を強化しながら、管理組合を支えていくことも重要です。

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



4 管理の適正化の推進を図るための施策

4-1 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、適正管理を進めるためには、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
(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）

4-2 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、良質なマンションがあるイメージの構築に向けて、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

4-3 マンションの管理の適正化に関する啓発および知識の普及 *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）

4-4 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）

5 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。なお、認定基準および判断基準は、いずれも国の基準と同じとします。

6 マンション管理の適正化に関する目標 *第1号

草津市住生活基本計画における成果指標である次の項目を、草津市マンション管理適正化推進計画における目標として設定します。

成果指標	現状		目標	
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

* マンション管理適正化法第3条の2第2項の該当条文

7 取組等の推進にあたって

7-1 市と管理組合との継続的な接点づくり

管理組合の継続的な実態把握や管理実態に応じた的確な情報提供や指導を行ううえで、市と管理組合との関係構築は不可欠です。

管理組合の連絡先の把握・管理組合ポスト等設置の啓発などを通じて、管理組合への連絡体制を確保することで継続的な接点づくりを進めます。

7-2 マンション管理の関連団体・専門家との連携

マンション管理は専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合が抱える課題に応じて、マンション管理士などの専門家によるアドバイスや支援を行える環境整備が重要です。

特に築40年超のマンションが今後急増すると見込まれている中では、高経年マンションにおける建物の老朽化や高齢化・担い手不足など複合的な問題発生リスクも高く、その重要性が高まっています。

専門家の派遣や関連団体による相談対応など、市と関連団体・専門家との連携を強化していきます。

また、市内マンションのほとんどがマンション管理を管理会社に委託していることを鑑み、管理会社との関係づくりも図ります。

下線：国の適正化指針から加筆・充実した内容

草津市マンション管理適正化指針

本マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、草津市（以下「市」という。）がマンション管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「法」という。）第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙1に、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙2に示すものである。

1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性に鑑み、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (1)マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2)管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3)マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4)さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等または役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等または役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1)管理組合の運営

管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2)管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態およびマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。

さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納等管理規約または使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正または排除を求める法的措置をとることが重要である。

(3)共用部分の範囲および管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲および管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理および駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲およびこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

(4)管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費および修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(5)長期修繕計画の作成および見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成および見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。

長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させる等透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6)発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等または役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(7)良好な居住環境の維持および向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

加えて、洪水・内水ハザードマップを確認し、浸水リスクに応じた適切な防災対策も重要となる。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、町内会および自治会等（以下「町内会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と町内会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と町内会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、町内会費の徴収を代行することや、防災や美化等のマンションの管理業務を町内会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

さらに、災害等の緊急時だけでなく日常的なコミュニティ構築に向けても、周辺地域も含めた町内会との連携は重要であり、必要な連絡をとれる体制を構築することが望ましい。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあっては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

さらに、管理組合は、平常時の連絡に加え、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うことが重要である。その中で、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取扱いにあたって、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

また、管理の適正化に向けて、情報提供や実態把握等の行政等との連携を深めるため、管理組合専用のポストや連絡先を整備することが求められる。

加えて、市がゼロカーボンシティくさつを推進する中で、ライフサイクルが長く複数世帯が居住するマンションは、エネルギー消費・CO₂排出の面で影響が大きいことから、共用部分の照明のLED化や共用部設備の省エネルギー改修など、マンションのゼロカーボンに向けた取組・検討を行うことが望ましい。

3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合およびマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まいであることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物またはその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約または集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部または一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面または電磁的方法（管理組合の管理者等またはマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万が一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

別紙1 法第5条の2に基づく助言、指導および勧告を行う際の判断の基準の目安

(マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(令和3(2021)年9月28日国土交通省告示第1286号)より抜粋)

法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導および勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

- 1 管理組合の運営
 - (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
 - (2) 集会を年に1回以上開催すること
- 2 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
- 3 管理組合の経理

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を行い、適正に管理すること
- 4 長期修繕計画の作成および見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

別紙2 法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準

(マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(令和3(2021)年9月28日国土交通省告示第1286号)より抜粋)

法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

- 1 管理組合の運営
 - (1) 管理者等が定められていること
 - (2) 監事が選任されていること
 - (3) 集会が年1回以上開催されていること
- 2 管理規約
 - (1) 管理規約が作成されていること
 - (2) 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とき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こと
 - (3) 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(または電磁的方法による提供)について定められていること
- 3 管理組合の経理
 - (1) 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こと
 - (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
 - (3) 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か月以上の滞納額が全体の1割以内であること
- 4 長期修繕計画の作成および見直し等
 - (1) 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にて決議されていること
 - (2) 長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること
 - (3) 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こと
 - (4) 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こと
 - (5) 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こと
 - (6) 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こと
- 5 その他
 - (1) 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こと
 - (2) 草津市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

第7章 推進方策

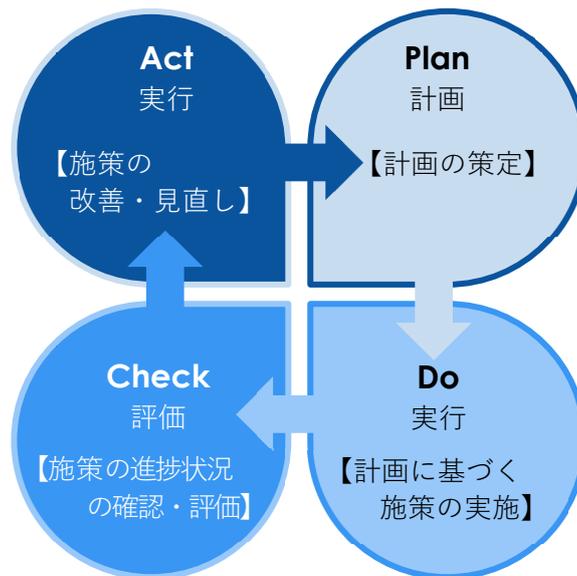
1 計画の評価と進行管理

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、施策の進捗状況を経常的に確認・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。

PDCAサイクルを用いた進行管理のイメージ



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。



資料1 計画策定の経緯

学識経験者や公募市民、関係団体の選出者で構成する草津市住宅政策審議会を開催し、専門的・総合的な見地から計画の策定に取り組みました。

■草津市住宅政策審議会 開催経過

	開催日時	主な議題
第1回	令和4年 10月7日(金)	・草津市住生活基本計画等の概要 ・草津市の住宅・住環境を取り巻く現状と課題 ・市民アンケート等の実施について
第2回	令和5年 2月27日(月)	・市民アンケート等の結果について ・草津市住生活基本計画骨子案作成に向けた課題整理等について
第3回	6月12日(月)	・草津市住生活基本計画の基本施策、重点施策等 ・草津市空き家等対策計画の基本方針 ・草津市マンション管理適正化推進計画の基本方針
第4回	8月7日(月)	・草津市住生活基本計画素案 ・草津市住生活基本計画の成果指標案
第5回	11月22日(水)	・草津市住生活基本計画案

■草津市住宅政策審議会 委員

(各号五十音順、敬称略)

	委員資格者	氏名	所属等
1	1号委員 学識経験者	岡井 有佳	立命館大学理工学部 教授
2		中 睦	滋賀弁護士会
3		宮本 雅子【会長】	滋賀県立大学人間文化学部 名誉教授
4	2号委員 公募市民	杉江 由紀子	公募委員
5		西澤 奈都美	公募委員
6	3号委員 関係団体からの選出者	今井 博詞	草津市まちづくり協議会連合会
7		小林 道雄	一般社団法人滋賀県マンション管理士会
8		清水 和廣	社会福祉法人草津市社会福祉協議会
9		竹川 和貴	公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会
10		土野池 正義【副会長】	公益社団法人滋賀県建築士会

※任期：令和4年9月1日から令和6年8月31日まで

■草津市附属機関設置条例

平成25年3月29日 条例第3号
(令和5年4月1日施行)

(趣旨)

第1条 地方自治法(昭和22年法律第67号。以下「法」という。)第138条の4第3項に規定する附属機関および地方公営企業法(昭和27年法律第292号)第14条に規定する組織として設置する附属機関(以下これらを「附属機関」という。)の設置等については、法律もしくはこれに基づく政令または他の条例に定めるもののほか、この条例に定めるところによる。

(附属機関の設置およびその担任する事務)

第2条 市は、市長の附属機関として別表第1の名称の欄に掲げる機関を置き、その担任する事務を同表の担任意務の欄に掲げるとおり定める。

2 市は、教育委員会の附属機関として別表第2の名称の欄に掲げる機関を置き、その担任する事務を同表の担任意務の欄に掲げるとおり定める。

3 市は、水道事業および下水道事業の管理者の権限を行う市長(以下「管理者」という。)の附属機関として別表第3の名称の欄に掲げる機関を置き、その担任する事務を同表の担任意務の欄に掲げるとおり定める。

4 市は、農業委員会の附属機関として別表第4の名称の欄に掲げる機関を置き、その担任する事務を同表の担任意務の欄に掲げるとおり定める。

(組織)

第3条 附属機関の委員の定数は、別表第1、別表第2、別表第3および別表第4の定数の欄に掲げるとおりとする。

2 附属機関が担任する事務のうち、特定または専門の事項について調査審議等をするため、当該附属機関の委員で構成する分科会、部会その他これらに類する組織を当該附属機関に置くことができる。

(委任)

第4条 この条例に定めるもののほか、附属機関の組織、運営その他必要な事項は、当該附属機関の属する執行機関および管理者が定める。

付 則

(前段 省略)

付 則 (令和5年3月27日条例第3号)

この条例は、令和5年4月1日から施行する。

別表第1 (該当部分のみ抜粋)

名称	担任意務	定数
草津市住宅政策審議会	住宅の政策の推進に関し必要な事項についての調査審議に関する事務	10人以内

■草津市附属機関運営規則

平成25年4月1日 規則第35号
(令和5年4月1日施行)

(趣旨)

第1条 この規則は、草津市附属機関設置条例（平成25年草津市条例第3号。以下「条例」という。）別表第1に掲げる市長の附属機関（別に定めるものを除く。以下「附属機関」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(委員)

第2条 附属機関の委員は、別表第1の委員資格者の欄に掲げる者のうちから市長が委嘱し、または任命する。

(任期)

第3条 附属機関の委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 別表第2に掲げる附属機関の委員の任期は、前項本文の規定にかかわらず、それぞれ同表の任期の欄に掲げるとおりとする。

(委員長等)

第4条 附属機関に委員長および副委員長を置く。

2 前項の規定は、委員長の名称に会長その他これに類する名称を、副委員長の名称に副会長その他これに類する名称を用いることを妨げるものではない。

3 委員長（会長その他これに類する名称である場合を含む。以下同じ。）および副委員長（副会長その他これに類する名称である場合を含む。以下同じ）は、委員の互選によりこれを定める。

4 委員長は、附属機関を代表し、会務を総理する。

5 副委員長は、委員長に事故があるときまたは委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

6 委員長および副委員長とともに事故があるときまたは委員長および副委員長がともに欠けたときは、委員長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

7 別表第3に掲げる附属機関の委員長および副委員長は、第3項の規定にかかわらず、それぞれ同表の委員長および副委員長の欄に掲げる者をもって充てる。

(附属機関の会議)

第5条 附属機関の会議は、委員長が招集する。ただし、委員長、副委員長および前条第5項により指名された委員の全てが不在の場合は、市長が招集する。

2 委員長は、会議の議長となる。

(定足数および議決の方法)

第6条 附属機関の会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

2 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

3 前2項の規定にかかわらず、別表第4に掲げる附属機関の定足数および議決の方法は、それぞれ同表の定足数および議決の方法の欄に掲げるとおりとする。

(関係人の出席等)

第7条 附属機関は、必要と認めたときは、その議事に関し専門的知識を持つ者または関係人を出席させ、説明または意見を聴くことができる。

(守秘義務)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(分科会等)

第9条 条例第3条第2項の規定により、別表第5に掲げる附属機関に、それぞれ分科会等の欄に掲げる分科会、部会その他これらに類する組織（以下「分科会等」という。）を置き、担当事務の欄に掲げる事務を所掌させる。

(庶務)

第10条 別表第1に掲げる附属機関の庶務は、同表の所属の欄に掲げる所属がこれを行う。

(その他)

第11条 この規則に定めるもののほか附属機関の運営に関し必要な事項は、委員長が附属機関に諮ってこれを定める。

付 則

(前段 省略)

付 則（令和5年3月31日規則第37号）

この規則は、令和5年4月1日から施行する。

別表第1（該当部分のみ抜粋）

附属機関の名称	委員資格者	所属
草津市住宅政策審議会	(1) 学識経験を有する者 (2) 公募市民 (3) 関係する団体から選出された者 (4) その他市長が必要と認める者	都市計画部建築政策課

資料 2 公営住宅の将来需要の推計

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を行うため、要支援世帯数の推計を行い、公営住宅の将来需要を把握します。

1 要支援世帯数の推計

国土交通省国土技術政策総合研究所の住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）を用いて、国立社会保障・人口問題研究所の推計人口や平成 30 年住宅・土地統計調査の所有関係・収入等をもとに住宅確保の支援の必要性が高い要支援世帯数の推計を行います。

「要支援世帯」の対象となる世帯

- ・自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収（著しい困窮年収未満）の世帯のうち「最低居住面積水準未満の世帯（次頁図【A】）」および「最低居住面積水準以上である世帯のうち高家賃負担である世帯（次頁図【B】）」
- ・「著しい困窮年収以上であるが最低居住面積水準未満の世帯（次頁図【C】）」

推計の結果、令和 2 年の要支援世帯数は 1,576 世帯です。今後増加する見込みで、令和 27 年には 1,766 世帯となります。

表 要支援世帯数の推移（推計値）

	R2	R7	R12	R17	R22	R27
要支援世帯数	1,576 世帯	1,587 世帯	1,610 世帯	1,647 世帯	1,676 世帯	1,766 世帯

【解説】

○ 著しい困窮年収とは

草津市内の住宅市場の水準で、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収のこと。

「民間賃貸住宅の 1 m²あたりの平均家賃単価で、最低居住面積水準の住宅に、適正な家賃負担で入ることができない限度年収」と定義する。

（算出方法）

$$\begin{array}{l}
 \boxed{\text{民間賃貸住宅 1 m}^2\text{あたりの}} \times \boxed{\text{最低居住}} \times \boxed{12 \text{ ヶ月}} = \boxed{\text{最低居住面積水準を満たす}} \\
 \boxed{\text{家賃単価 (令和 2 年: 1,398 円/m}^2\text{)}} \times \boxed{\text{面積水準}(\ast 1)} \times \boxed{12 \text{ ヶ月}} = \boxed{\text{住宅の家賃 (年間)}} \\
 \\
 \boxed{\text{最低居住面積水準を満たす}} \div \boxed{\text{家賃負担限度率}(\ast 2)} = \boxed{\text{著しい困窮年収}} \\
 \boxed{\text{住宅の家賃 (年間)}}
 \end{array}$$

※1：住生活基本計画（全国計画）より

※2：七期五計関連資料作例要領(国土交通省)の「持家償還負担限度率・家賃負担限度率」に公営住宅の家賃算定における「市町村立地係数」を乗じて地域補正したもの

○ 高家賃負担とは

草津市の「年収 200 万円未満世帯の平均家賃負担率（令和 2 年で 36.0%）」よりも高い家賃負担をしている世帯のこと。

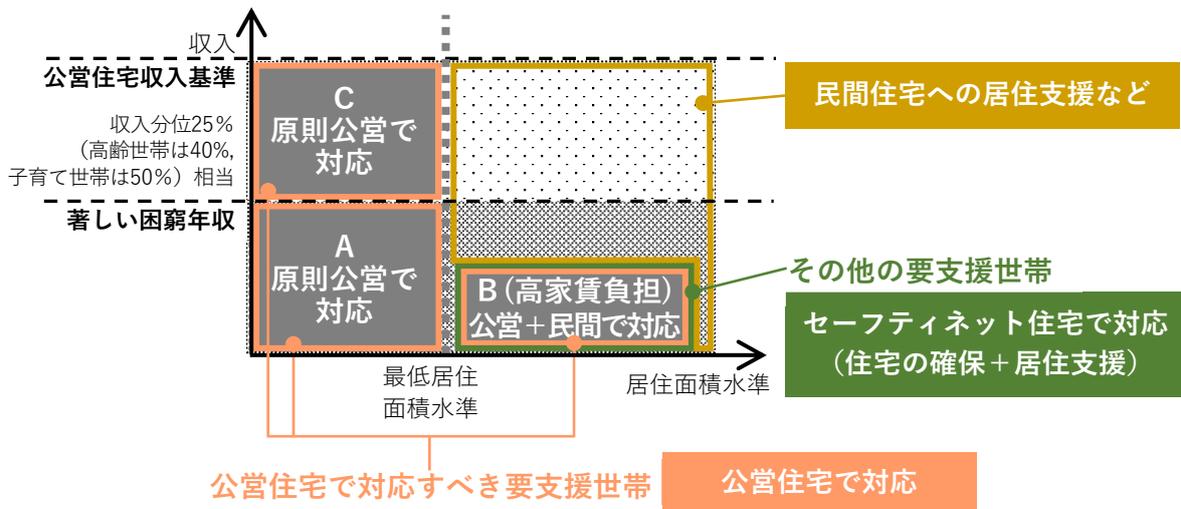
2 公営住宅で対応すべき要支援世帯数

以下の考え方をもとに、公営住宅の将来需要として公営住宅で対応すべき要支援世帯数を設定します。

困窮状況に応じた住宅確保の考え方

- ・最低居住面積水準未満の【A】【C】（最低限の居住水準を確保できていない世帯）は原則公営住宅で対応する。
- ・最低居住面積水準以上であるが、著しい困窮年収未満で高家賃負担の【B】は公営住宅および民間住宅（セーフティネット住宅等）で対応する。
- ・その他の公営住宅収入基準以下の世帯は、民間住宅への居住支援などで対応する。

図 困窮状況に応じた住宅確保の考え方



ここでは、中長期的な視点から将来の要支援世帯の増加にも対応できるように、令和 27 年時点の要支援世帯数を見据えた将来需要を把握します。

下表のとおり、令和 27 年時点の要支援世帯数（1,766 世帯）から、セーフティネット住宅として活用可能な民間住宅のボリュームを勘案[※]し整理した結果、公営住宅で対応すべき要支援世帯（公営住宅の将来需要）は 804 世帯となります。

※草津市内のセーフティネット住宅数（令和 5 年 8 月時点：962 戸）

表 公営住宅で対応すべき要支援世帯数

要支援世帯等（推計値）		困窮状況に応じた住宅確保		合計 1,766 世帯
		公営で対応	民間で対応	
公営住宅収入基準以下 要支援世帯 1,766	A : 250	250		→
	B : 1,392	430	962 セーフティネット住宅で対応	
	C : 124	124		
その他の世帯	3,719		3,719 民間住宅への居住支援	
		公営住宅で対応すべき要支援世帯：804 世帯		

資料3 用語解説

数字・アルファベット順

【AI】

Artificial Intelligence の略。人工的な方法による学習、推論、判断等の知的な機能の実現及び人工的な方法により実現した当該機能の活用に関する技術のこと。

【CO₂ネットゼロ】

温暖化の原因である温室効果ガス（主に CO₂（二酸化炭素））を削減し、「人間の活動により排出される CO₂の量」と「森林などが吸収する CO₂の量」がほぼ同じである状態。

【DX】

Digital Transformation の略。「Transformation」は X-formation と表記されるためこの頭文字の X から、DX と略す。将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

【ICT】

Information and Communication Technology の略。コンピュータ情報通信ネットワーク（インターネット等）の情報通信技術を表す言葉。

【IoT】

Internet of Things の略。自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというコンセプトを表した語。

【NPO】

Nonprofit Organization の略。民間非営利法人組織の略語で、もともとはアメリカの法人制度で認められた民間の非営利法人を指す制度用語。

【PDCA】

計画（Plan）を実行（Do）し、評価（Check）して改善（Act）に結びつけ、その結果を次の計画に活かすプロセス。

【SDGs】

Sustainable Development Goals の略。2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のこと。

【ZEH】

ゼッチ、net Zero Energy House の略。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムを導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと。

50音順 ア行

【エコ】

Ecology（エコロジー）の略。人間も生態系の一員であるとの視点から、人間生活と自然との調和・共存をめざす考え方。

【温熱環境】

室内環境の暑さや寒さの熱的な感覚(温熱感覚)や快適感に関連する要素による環境をいう。

50 音順 カ行

【カーボンニュートラル】

温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いてゼロとなっていること。CO₂ ネットゼロとほぼ同義。

【管理組合】

「建物の区分所有等に関する法律」に基づき、マンションの区分所有者全員で構成される団体。区分所有者から選出された理事会が中心となり、マンション管理規約の作成や共用部分の管理、修繕積立金の管理などを行う。

【管理計画認定制度】

マンション管理の適正化の推進のための計画を策定した地方公共団体が、管理組合の長期修繕計画やこれに基づく資金計画、組合の運営状況等を評価し、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる制度。

【既存住宅】

新築住宅以外の住宅。流通等に際しては一般に中古住宅ともよばれる。

【給与住宅】

企業や官公庁が、その従業員に対して賃貸する住宅のことで、社宅、官舎、独身寮などの総称。

【行政代執行／略式代執行】

「行政代執行」は、「行政代執行法」に基づき特定空家等の所有者等に代わって行政が強制的に措置を行うことをいい、「略式代執行」とは、特定空家等の所有者等が特定できない場合、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、行政が措置を行うことをいう。

【居住支援法人】

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき都道府県が指定する法人で、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、家賃債務保証の提供、住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を行うもの。

【近居／隣居】

「近居」とは、2つの世帯が徒歩圏内などの近所にそれぞれの住まいを構え、お互いが日常的に援助し、援助されるような近さで暮らすこと。また、「隣居」とは、2つの世帯が同じ敷地内などすぐ近くに2つの住居を構えて、隣同士で住まうこと。

【グループホーム】

障害のある人や認知症高齢者などで生活に困難を抱えた人達が、支援員の援助を受けながら少人数のグループで家庭的な共同生活を営むことにより、生活の再構成を目指す介護形態、またはそのための施設。

【公営住宅】

公営住宅法の規定による国の補助によって、地方公共団体が建設・買取りまたは借上げを行う、住宅に困っている低額所得者のための賃貸住宅。民間賃貸住宅とは異なり、入居者資格や制限が定められている。

【公的賃貸住宅】

公営住宅および独立行政法人都市再生機構または地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等。

【高齢者向け住宅】

高齢者向けの良好な居住環境を備えた賃貸住宅および高齢者福祉施設。本計画では、主にサービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム等を指す。

【コミュニティ】

一般的に地域共同体または地域共同社会のこと。

【コンパクト・プラス・ネットワーク】

地域の活性化とともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、安心して暮らせるよう、都市全体の構造を見渡しながら、生活機能に関連する施設と、それと連携した地域公共交通ネットワークの再編を行うまちづくりのこと。

50 音順 サ行**【サービス付き高齢者向け住宅】**

住宅として居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面に加え、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えた住宅。

【再生可能エネルギー】

太陽光や太陽熱、水力、風力、バイオマス、地熱など、一度利用しても比較的短期間に再生が可能であり、資源が枯渇しないエネルギーのこと。

【最低居住面積水準】

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積について、住生活基本計画（全国計画）で示される水準。

【サテライトオフィス】

オフィスの管理主体や活用形態は問わず、都市部の企業等が本拠から離れたところに設置する遠隔勤務のためのオフィスの総称。

【市街化区域／市街化調整区域】

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、既に市街地を形成している区域と概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域といい、市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域という。

【自主防災組織】

町内会やマンション管理組合等による自主的な防災活動を行う組織。消防署、消防団から指導を受けて消火訓練、心肺蘇生法などの訓練や、町内の消火栓、防火水槽の点検、自主的な訓練の実施を行う。

【社会増減】

〔転入者数－転出者数〕で算出した増減数。

【住宅確保要配慮者】

低額所得者、被災者、高齢者、障害のある人、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を必要とする者。

【住宅セーフティネット】

経済的な危機に陥っても最低限の安全を保障する社会的な制度や対策の一環として行う、住宅に困窮する世帯に対する住宅施策。住宅確保要配慮者に安全で良質な住まいを提供することを中心としている。

【住宅ストック】

ある国、あるいは地域に、ある時点で存在する住宅の量。

50 音順 各行

【住宅マスタープラン】

地方自治体が作成する住宅政策に関する基本計画。住生活基本法の制定以後は、都道府県もしくは市区町村版の住生活基本計画として位置づけられることが多い。

【住宅用地特例】

住宅が建っている土地に対する固定資産税や都市計画税を軽減する措置のこと。現に人が居住している住宅だけでなく空き家であっても、特例が適用されるため、空き家の取り壊した場合は固定資産税が高くなることとなる。

【省エネルギー】

石油・電力・ガスなどのエネルギーを効率的に使用し、その消費量を節約すること。省エネ。

【小規模保育施設】

ビル等のテナントなどを活用して6～19人の子どもを預かる保育施設で、0歳児（2～6ヵ月）～2歳児の子どもが対象となる。

【スマートハウス】

IT(情報技術)を使って、家庭内の照明器具、調理器具、冷暖房器具などの電気やガスをエネルギー源とする機器を制御し、省エネとCO₂排出の削減を実現する住宅。

【セカンドハウス】

週末などに日常生活を送る、自宅とは別の場所に持つもう一つの住まい。

【ゼロカーボンシティ】

2050年にCO₂(二酸化炭素)を実質ゼロ(カーボンニュートラル)にすることを旨とする地方自治体のこと。

【脱炭素社会】

温室効果ガス的人為的排出と吸収の均衡が達成された社会のこと。

【地域コミュニティ】

地域住民が生活している場所、住民相互の交流が行われている地域社会、あるいはそのような住民の集団。

【地域包括支援センター】

地域の高齢者の心身の健康の維持、保健・福祉・医療の向上、生活の安定のために必要な援助や支援を包括的に行う中核機関のことで、在宅で生活している高齢者や家族を介護している人から寄せられる相談などに応じる。

【地区計画】

都市計画法に定められている、住民の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画。都市計画区域に適用される。

【地区防災計画】

一定の地区の居住者および事業者が行う自発的な防災活動に関する計画。

【昼夜間人口比率】

夜間人口(常住人口)100人あたりの昼間人口の割合のこと。

【長期修繕計画】

マンション管理に当たって、将来見込まれる修繕工事や改修工事について、その内容や時期、費用について計画したもの。この計画に基づき月々の修繕積立金の額が設定される。

【長期優良住宅】

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅。

【テレワーク】

ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。

【特定空家等】

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となり、または著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空き家またはこれに付属する工作物およびその敷地。市町村長は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、認定した特定空家等に対し、是正のための立入調査や、措置の指導、勧告、命令、代執行を行うことができる。

【都市基盤】

道路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設などの生活・産業基盤や学校、病院、公園などの公共施設。

50 音順 ナ行**【二次的住宅】**

別荘や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅。

【ニューノーマル】

新型コロナウイルス感染症の影響によりもたらされた新たな価値観や生活スタイル。代表的なものとして、テレワークやオンライン会議・オンライン授業の普及などがある。

50 音順 ハ行**【ハザードマップ／ハザードエリア】**

洪水、土砂災害、津波等の自然災害に対して、被害が予測される区域および避難地・避難路等が記載されている地図。ハザードエリアはそのなかで被害の恐れがあるエリア。

【バリアフリー】

生活環境において障害のある人にとって障壁のない状態。物的環境整備の条件を表す概念として用いることが多い。

【ベッドタウン】

都心へ通勤する者の住宅地を中心に発達した、大都市周辺の郊外化した衛星都市。

【母子世帯／父子世帯】

配偶者のいない母もしくは父と未成年の子どもを主な構成員とする家庭。

50 音順 マ行**【マンション管理士】**

マンション管理適正化法第 30 条第 1 項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者をいう。

50 音順 ヤ行**【要介護】**

介護保険制度において、介護を要する状態（要介護）を市町村が認定するもの。

【誘導居住面積水準】

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積について、住生活基本計画（全国計画）で示される水準。都市の郊外および都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住面積水準」と、都市の中心およびその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住面積水準」からなる。

【有料老人ホーム】

高齢者を入居させて、①入浴・排泄・食事等の介護の提供、②食事の提供、③洗濯・掃除等の家事、④健康管理のいずれかを行う施設のこと。「介護付」、「住宅型」、「健康型」の3区分がある。

50 音順 ラ行**【ライフサイクル】**

住宅の場合、建設から解体に至るまでの段階。

【ライフスタイル】

生活の様式・営み方。また、人生観・価値観・習慣などを含めた個人の生き方。

【立地規制】

何らかの施設を設置する際の立地に関し、法律や都道府県・市町村条例に基づいてかけられる規制。

【リノベーション】

建築当初の性能に戻すリフォーム(修繕)に対し、リノベーションは、建物の持つ元々の性能以上に新たな付加価値を加え再生させることを指す。

【リフォーム】

建設後年数を経て陳腐化した建物の内装、外装、設備、デザインなどを改良すること。

編集・発行

草津市 都市計画部 建築政策課

〒525-8588 滋賀県草津市草津三丁目 13 番 30 号

TEL 077-561-1502 FAX 077-561-2486

<http://www.city.kusatsu.shiga.jp>

Email kenchiku@city.kusatsu.lg.jp