

草津市住宅マスタープラン

2012～2021

人に"やさしく"、"つながり"を育む、
"うるおい"ある ふるさとの住まいづくり

平成24年3月

草 津 市

は じ め に



本市におきましては、平成 11 年 3 月に「草津市住宅マスタープラン」を策定し、あらゆる世代が住み続けられる住宅都市づくりを目指して、住宅政策を展開してまいりました。

しかしながら、策定から 10 年余りが経つ中で、少子・高齢化のさらなる進行や住民ニーズの多様化など、大きく変化した社会情勢に適応した住環境の整備が課題となっております。国においては、平成 18 年に制定された住生活基本法により住宅の量から質の向上へ、住宅政策の転換が図られており、また、東日本大震災を契機として防災・省エネルギーに対応した住宅づくりへの移行など、安全と環境への配慮がより一層求められております。

これらの変化を受けて、本市では、これまでの住宅政策を継承しつつ、新たに生じた課題にも対応できるよう、これから先 10 年間の草津市の住宅政策を定めた「草津市住宅マスタープラン」を改定いたしました。

今回のマスタープランでは、その基本理念に「人に“やさしく”、“つながり”を育む、“うるおい”あるふるさとの住まいづくり」を掲げております。市民の安全・安心な暮らし、多様なニーズへの対応を実現し、良質で長く住める住宅の形成を基本目標に据えて、より住みやすく、より住み続けたいと思える住まいづくりを提案し、市民の皆様、事業者等の皆様との協働のもと、実現に向けた取組みを行ってまいりますので、御支援、御協力を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

結びに、この度の草津市住宅マスタープランの策定にあたりまして、市民意向調査などで貴重な御意見をいただきました市民の皆様には感謝申し上げますとともに、御尽力いただきました草津市住宅マスタープラン等策定委員会委員の皆様、関係者の皆様に心から厚くお礼申し上げます。

平成 24 年 3 月

草津市長 橋 川 渉

目 次

I	「住宅マスタープラン」の策定に向けて・・・・・・・・・・	1
	1. 背景・・・・・・・・・・	1
	2. 目的・・・・・・・・・・	1
	3. 位置付け・・・・・・・・・・	2
	4. 計画期間・・・・・・・・・・	2
II	現況・課題の整理・・・・・・・・・・	3
	1. 社会経済情勢と住宅政策の動き・・・・・・・・・・	3
	2. 上位・関連計画・・・・・・・・・・	7
	3. 草津市の現況と住宅事情・・・・・・・・・・	15
	4. 現行計画の施策評価・・・・・・・・・・	42
	5. 市民意向調査・・・・・・・・・・	48
	6. 住宅政策における課題・・・・・・・・・・	60
III	基本理念と基本方針・・・・・・・・・・	68
	1. 基本理念・・・・・・・・・・	68
	2. 基本目標・・・・・・・・・・	69
	3. 施策を展開する上での横断的視点・・・・・・・・・・	70
	4. 施策の体系・・・・・・・・・・	72
	5. 基本方針・・・・・・・・・・	74
IV	資料編・・・・・・・・・・	101

I

「住宅マスタープラン」の策定に向けて

1. 背景

これまでの国の住宅政策は、公営住宅、公団・公庫住宅など、住宅および住宅資金の直接供給を核に、住宅不足の解消や居住水準の向上が図られてきました。しかし、住宅ストックの量的充足、少子・高齢社会や人口減少社会などの社会経済情勢の変化や市民ニーズの多様化等に伴い、「量」から「質」への転換に向けた新たな住宅施策が求められるようになりました。

国においては、平成 18（2006）年 6 月に「住生活基本法」を施行し、少子・高齢社会および人口減少社会における国民の豊かな住生活を実現するために、住宅セーフティネットの確保、健全な住宅市場の整備、さらに国民の住生活の「質」の向上を図る住宅政策への道筋が示されました。また、平成 19（2007）年 7 月には、「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（以下「住宅セーフティネット法」）」を施行し、住宅に困窮する低額所得者だけでなく、高齢者や障害のある人、子育て世帯が配慮の対象として定義されました。さらに、平成 21（2009）年 5 月には「高齢者の居住安定確保に関する法律（以下「高齢者すまい法」）」が改正され、国土交通省と厚生労働省が連携し、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を図ることが明記されました。

また、平成 23（2011）年 3 月 11 日に発生した東日本大震災における被害や福島原発事故を教訓として、国民の安全や省エネ対策に対する意識がこれまで以上に高まりを見せており、住宅政策においても対応が求められています。

このような動きに伴い、市場重視と消費者利益の保護による住宅関連産業の健全な発展、良好な住宅ストックの確保、住宅セーフティネットの構築、福祉・環境等の分野との連携強化等を目指した住宅政策が展開されつつあります。

2. 目的

草津市は平成 11（1999）年 3 月に策定した「草津市住宅マスタープラン」を基に各種住宅・住生活施策を展開したことにより、住宅供給が進み量的充足により都市としての成熟期を迎えつつあり、全国的な動きと同様に「量」から「質」への転換がより重要となっています。そのため、良質な住宅ストックの有効活用と、「子育て支援」や「高齢者福祉」などの社会保障の充実を進めていくことが求められます。

また、地方分権改革や少子・高齢化が進むなど市の財政状況が一層厳しくなるなかで、多くの公共施設において老朽化による維持管理の増大や更新、新設費用等の捻出が課題となっています。市営住宅（公営住宅・改良住宅）においても同様であり、社会保障の充実と行財政の適正化の両立を図る必要があることから、市営住宅の今後のあり方を検討することも重要となっています。

このような状況を踏まえ、本市の住宅政策の課題に的確に対応するため、「草津市住宅マスタープラン」を改定することになりました。本計画は、「第 5 次草津市総合計画」における住宅・住生活の目指すべき将来像の実現に向け、今後の住宅政策の基本的な方針と、市民、事業者および行政それぞれが実践すべき役割を示し共通認識を持つことで、市民が「住み続けたいまち」と感じられるような住宅・住生活を取りまく環境整備を推進し、市民の良好な「住まいづくり」を誘導するものです。

1. 社会経済情勢と住宅政策の動き

本計画を策定するに当たり、捉えておくべき社会経済情勢および住宅政策の動きを以下に整理します。

1-1 社会経済情勢

(1) 人口減少社会の進展

我が国の人口は平成 16（2004）年をピークに減少に転じ、人口減少社会に突入しました。世帯数については微増が続いていますが、平成 27（2015）年（草津市では平成 32（2020）年）をピークに減少に転じるものと推計されています。人口減少社会においては、過密の解消などの側面はあるものの住宅需要の拡大は望みにくく、また住宅ストックは量的に充足していることから、住宅ストックの有効活用を前提とした取組が求められます。

(2) 少子・高齢化

団塊世代など急激に高齢者が増加することが予測される一方で、団塊ジュニア世代が子育て時期を迎えています。少子・高齢化を伴う人口減少社会においては、労働人口が縮小する一方、高齢者が増えることによる社会保障費（年金、医療、介護など）の増大が考えられ、また、地域活動の担い手の減少により、地域コミュニティにおける活力の低下が懸念されています。

高齢者に対しては、安心して自立した生活を送れるよう、住宅内のバリアフリー化やケア付き住宅等の多様な居住サービスの付帯した高齢者向け住宅の環境整備などとともに、福祉などの他分野との一層の連携が求められます。

子育て世帯に対しては、少子化対策の一環として、さまざまな支援が求められているとともに、都市部ではファミリー向けの優良な賃貸住宅が不足していることから、入手可能でゆとりのある住宅や職住近接の住宅の確保など、子育てに適した居住環境整備が求められています。

(3) 住まい・まちづくりに対するニーズの多様化

近年、地価の下落や活発なマンション供給などに支えられ、駅前などの利便性の高いエリアを中心に、都心回帰の傾向がみられます。また、複数の住宅を所有してのマルチハビテーションや職住近接、SOHO等の職住一体といったニーズの多様化もみられます。

持ち家志向は依然として根強いものの、所有重視から利用重視へという志向の変化により必ずしも持ち家にこだわらないとする世帯も少なくないとされ、自由な住み替えが可能となるような住宅市場の整備が求められています。

(4) 安全・安心に対する意識の高まり

建物の倒壊による死者数が全死者数の9割を占めた阪神・淡路大震災を受け、災害に強いまちづくりの取組がなされてきましたが、いまだ十分であるとはいえません。地震に限らず、土砂災害や浸水被害等の懸念など、住宅や住環境の安全に対する意識が高まる一方で、構造計算書偽装の問題などがあり、建物の安全性について市民の不安は増しています。

また、ピッキングなど住宅を対象とした犯罪件数が増加傾向にあり、防犯等に対する安全性に

ついて意識が高まっています。

このため、地域コミュニティの役割の再考を含め、犯罪のない安全・安心な地域づくりのため、住宅や住宅地におけるさらなる防犯性の向上が求められています。さらに、住宅が空き家のまま放置されると、住宅地全体の活力と安全性の低下が進行することから、適切な管理が必要です。

(5) 環境に対する意識の高まり

京都議定書の採択等を契機として、地球温暖化など環境問題に対する意識が高まっています。我が国のCO₂排出量のうち、家庭と業務部門からの排出量が全体の約1/3を占めており、環境共生住宅などに代表されるような、断熱性の向上や高効率の設備機器および太陽光をはじめとする再生可能エネルギー関連設備の導入等による建物本体の省エネルギー性能の向上が求められています。

また、3R（リデュース・リユース・リサイクル）など建築廃棄物量の低減に向けては、従来の「つくっては壊す」社会から「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への早急な移行が求められています。

(6) 地方分権のさらなる推進

官主導・集権型から民自立・分権型社会への構造転換が進められています。今後は、市民と行政だけではなく、当事者団体やNPO、事業者といった多様な主体が住まいづくりに関わっていくことが求められています。また、国の地方分権改革により、地方自治体の独自の住宅政策が問われる時代となっています。

(7) 先行き不透明な経済状況

昨今の世界的な経済危機のなか、若年層における生活・雇用の確保が難しくなるなど、これまでに遭遇したことのない先行き不透明な経済状況が続いています。こうした状況に対応するため、行政に対してはこれまで以上にセーフティネットとなるべき社会保障制度の充実が求められています。

(8) 東日本大震災および福島原発事故の発生

平成23（2011）年3月11日に発生した東日本大震災における地震と津波による被害や福島第一原子力発電所事故を教訓として、国民の安全を守るための防災対策や新たなエネルギーの確保と省エネ対策などが求められています。こうした状況のなか、住宅政策においても安全や環境への配慮がより重要となっています。

1-2 住宅政策の動き

(1) 住生活基本法の制定（平成18（2006）年6月制定）

住まいの「量」の確保から、国民の住生活の「質」の向上へと本格的な政策の転換を図る道筋が示されました。

◇目的

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について基本となる事項を定め、総合的かつ

計画的な取組により、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与する。

◇基本理念

- ・良質な住宅の供給等
- ・良好な居住環境の形成
- ・住宅購入者等の利益の擁護及び増進
- ・居住の安定の確保

◇基本的施策

- ・住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化
- ・地域における居住環境の維持及び向上
- ・住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備
- ・居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等

(2) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）の改正（平成 13（2001）年 4 月制定、平成 23（2011）年 4 月最終改正）

高齢者の居住の安定の確保を図ることにより、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現しようとするものです。

◇主な内容

- ・高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ・高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進
- ・終身建物賃貸借制度
- ・持ち家のバリアフリー化を推進

(3) 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（住宅セーフティネット法）の制定（平成 19（2007）年 7 月制定、平成 23（2011）年 4 月最終改正）

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など）に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とし、公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項や、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に関する事項等が定められています。

(4) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の制定（平成 20（2008）年 12 月 5 月制定、平成 21（2009）年 5 月最終改正）

「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う社会」の実現に向け、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造および設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するために、国、地方公共団体および住宅関連事業者の努力義務や、長期優良住宅等計画の認定基準が定められています。

(5) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）の改正（平成 7（1995）年 7 月）制定、平成 18（2006）年 6 月最終改正）

地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体および財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的として、特定建築物の所有者の努力義務や都道府県

が定める耐震改修促進計画などについて規定しています。

（６）特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の制定（平成 19（2007）年 5 月制定）

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定により建設業者および宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害を補てんする一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定めています。

2. 上位・関連計画

本計画を策定するに当たり、即するべきまたは踏まえるべき上位計画および参照した関連計画を以下に整理します。

2-1 上位計画

(1) 住生活基本計画（全国計画）（計画期間：平成 23～32 年度）

◇基本的な方針

- ①住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義
- ②豊かな住生活を実現するための条件
- ③住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点ストック重視の施策展開

◇目標・基本施策

目標 1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

- ①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備
- ②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備
- ③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案
- ④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

目標 2 住宅の適正な管理及び再生

目標 3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

- ①既存住宅が円滑に活用される市場の整備
- ②将来にわたり活用される良質なストックの形成
- ③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

目標 4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

(2) 滋賀県住生活基本計画（計画期間：平成 18～27 年度）

◇住宅政策の基本理念

快適でうるおいのある安全・安心な住まい・まちづくり

◇目指すべき住生活の姿

- ①ゆとりある質の高い住まい・まちで快適に暮らす
- ②誰にもやさしく配慮された住まい・まちで安心して暮らす
- ③環境に配慮された住まい・まちで自然にやさしく暮らす
- ④気候・風土や歴史・文化が活かされた住まい・まちで誇りと愛着を持って暮らす
- ⑤多様な人々がふれあい、活力に満ちた住まい・まちで生き生きと暮らす

◇基本目標・住宅施策

(1) 安全・安心で快適な住宅・住環境の形成

- ①災害に備えた住宅・まちづくり
- ②良質な住宅ストックの形成
- ③快適な住環境の形成

(2) 誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの再構築

- ①高齢者・障害者等に配慮した住まい・まちづくり
- ②子育てに配慮した住まい・まちづくり
- ③多様なニーズに対応した公営住宅の供給と良好なコミュニティの形成

(3) 豊かな環境と調和した住宅・住宅地の形成

- ①自然環境への負荷の低減に配慮した住まい・まちづくり
- ②自然環境と調和した住まい・まちづくり

- ③既存住宅の有効活用と良好な維持管理
- (4) 気候・風土、歴史、文化や地域資源を活かした住宅・住宅地の形成
 - ①地域の気候・風土を活かした住まい・まちづくり
 - ②地域の歴史・文化を活かした住まい・まちづくり
 - ③地域住民主体の個性ある住まい・まちづくり
- (5) 定住促進や住宅産業の活性化等による地域活力の維持・創出
 - ①地域の活性化に貢献する住まい・まちづくり
 - ②中小住宅生産者の市場競争力の強化
- (6) 適切な住情報の提供と市場機能の活用
 - ①望ましい住まいづくり・住まい方の情報収集・発信
 - ②県民が安心して住宅を選択・取得できる環境の整備

(3) 第5次草津市総合計画（計画期間：平成22～32年度）

◇将来ビジョン

出会いが織りなすふるさと“元気”と“うるおい”のあるまち草津

◇将来に描くまちの姿

○高いところざし ○出会いと交流 ○親しみと憧れ ○自負と責任

◇基本フレーム

将来人口 平成32年：135,000人

◇まちづくりの基本方向

- ①「人」が輝くまちへ
- ②「安心」が得られるまちへ
- ③「心地よさ」が感じられるまちへ

住宅・住生活

- 住まいへの多様なニーズを受け止める、良質な住宅ストックによる良好な住環境の誘導を図り、これらの環境を将来に引き継いでいくとともに、市民が居住の場に困ることがないように支援します。
 - 市外からも親しみと憧れを集める本市の“まちなか”の魅力をさらに高めるため、JR駅周辺の市街地の整備など、利便性の高い快適な暮らしを実現する基盤づくりを進めます。
- ④「活気」があふれるまちへ

(4) 第4次草津市国土利用計画（計画期間：平成22～32年度）

◇土地利用の基本的方向

(ア) 土地需要の量的調整

- ①都市的土地利用における土地の計画的かつ有効活用の推進
- ②自然的土地利用における土地の計画的かつ有効活用の推進

(イ) 市土地利用の質的向上

- ①自然と共生する持続可能な市土地利用の推進 ②安全・安心な市土地利用の推進
- ③うるおいのある市土地利用の推進

◇地域類型別の市土地利用の基本的方向

ア 都市地域

計画的で良好な居住環境の誘導、計画的でまとまりのある新市街地の形成、環境への負荷が軽減される都市構造の形成、バリアフリーのまちづくり、災害に強いまちづくり

イ 農村地域

市民の意向に配慮した良好な生活環境の形成、健全な地域社会の構築、農用地の整備、農用地の機能が十分に発揮できる高度な利用、農村景観や農村環境の保全

◇利用区分別の市土地利用の基本的方向

オ 住宅地

- ・環境、福祉、防災に留意した良好な居住環境の形成のための必要な用地の確保、JR 草津駅・JR 南草津駅周辺における居住環境、景観面に配慮した多様なニーズに対応できる住宅の誘導
- ・既成市街地における、適正な建て替えおよび地区再整備の検討
- ・新市街地では、地区計画制度等の設定による優良宅地の確保

◇利用区分別規模の目標

住宅地 H19：868ha（12.8%）→H32：948ha（13.9%）

2-2 関連計画

（１）草津市都市計画マスタープラン（計画期間：平成 18～32 年度）

◇都市づくりの基本テーマ

ゆとりと活力のある生活実感都市 草津 ～美しく魅力あふれる都市空間をめざして～

◇都市づくりの目標

- 目標 1 安全で安心できる都市の形成
- 目標 2 立地特性を活かした賑わいと活力ある都市の形成
- 目標 3 歴史と調和した美しく潤いのある都市環境の形成
- 目標 4 人にやさしく環境に配慮した都市空間の形成
- 目標 5 協働によるまちづくり文化の醸成

◇将来都市フレームの設定

平成 32 年 139,000 人

◇土地利用の方針

住宅地

- ・内環状の内部は、地区内に位置する旧街道を活かした歴史的な街なみの形成および草津川・伯母川を活かした水と緑にあふれた潤いのある景観形成
- ・JR 南草津駅周辺の計画的な市街地の形成
- ・東部丘陵地の住宅団地等における低層住宅地としての良好な住環境の持続
- ・低層住宅地の静穏な居住環境の形成
- ・住宅地として新たに配置する地区の計画的な住宅地整備、良好な住環境の形成
- ・野村団地における跡地利用の検討

（２）第 2 次草津市緑の基本計画（計画期間：平成 22～32 年度）

◇基本理念

- みどりを守り、つくり、育てる活動を通じて、緑住文化都市を目指します
- みどりを仲立ちに、ひと・都市・自然が交感できるまちを目指します
- 市民と協働し、みどりのまちづくりを進めます

◇計画のテーマ

パートナーシップで育む緑住文化都市 ひと・都市・自然が交感する みどりのまち 草津

◇基本方針

- 守る ふるさとのみどりを継承する
- つくる 都市を彩るみどりを創出する
- 育てる みどりのまちづくりに参加する

◇計画の目標水準

- 緑地の確保目標

将来市街化区域のおおむね1割に相当する量を有効な緑地として確保

○都市公園等の整備目標

目標年次における都市公園等は7㎡/人（ただし長期的な目標は10㎡/人）

○緑化の目標

公共施設における緑化の推進、目標年次までに1世帯当たり1本の緑化（5万本の緑化）

（３）草津市景観計画基本方針（平成22年度策定）

◇景観づくりの考え方

「ふるさと草津の心」を育む景観づくり

～“広く碧い湖と空”、“趣のある歴史のみち”、“質の高い都市生活”が調和する～

◇基本目標と方向性

《自然景観》 ～空・山・湖がつながる 広がりのある風景を大切に守る～

《歴史的景観》 ～古の歴史・文化が暮らしに薫る風景を次代に引き継ぐ～

《都市的景観》 ～居心地の良さを実感できる、快適で質の高い美しい都市を創り出す～

◇地域特性に応じた方向性

住宅地ゾーン

- ・低層の住宅地が広がる地域におけるうるおいある空間づくり、統一感のあるまちなみ景観の維持・創造
- ・中高層・低層住宅、商工業施設が混在する地域における、地域特性に応じた良好な景観の再生・創造
- ・建築物や工作物の形態や色彩などの配慮、周囲のまちなみとの調和

（４）草津市バリアフリー基本構想（平成21年度策定）

◇基本理念

すべての人が心地よく移動できるまち“草津”

◇基本方針

- ①すべての市民、事業者、行政の協働によるバリアフリー化の推進
- ②すべての人で進める「こころのバリアフリー」の推進
- ③すべての人が安全・安心・快適に利用できる駅のバリアフリー化の充実
- ④すべての人が安全・安心・快適に利用できる駅前広場のバリアフリー化の充実
- ⑤すべての人が安全・安心・快適に移動できる歩行者環境の整備

◇公共交通特定事業の概要

○鉄道事業

JR草津駅、JR南草津駅について、移動経路のバリアフリー化やわかりやすい情報案内を行い、「すべての人が安全・安心・快適に利用できる駅」を目指す。

○バス事業

行き先や乗り場に関するわかりやすい案内、歩行者などにも配慮したバス停の改善を行い、「利用しやすいバス」、「親しみやすいバス」を目指す。

○タクシー事業

職員教育を中心に実施し、「おもいやりにあふれたタクシー」、「身近なタクシー」を目指す。

◇道路特定事業の概要

歩道部における段差の解消や誘導用ブロックの設置などを行い、「安心・安全・快適に移動できる道路整備」を目指す。

◇交通安全特定事業の概要

信号機のバリアフリー化や横断歩道の設置を行い、「安心・安全な移動」を支援する。

◇その他の事業の概要

官公庁施設や商業施設などの建築物、都市公園、路外駐車場等の生活関連施設に関するバリアフリー化を行い、「すべての人が利用しやすい施設」を目指す。

(5) 第2期草津市地域福祉計画（計画期間：平成23～27年度）

◇計画の基本理念

「地域力」のあるまち草津 ～みんなで広げる地域福祉 人にやさしい福祉のまち～

◇基本目標・基本方向

基本目標1 みんなで育てあう人づくり

①福祉意識の醸成 ②担い手の育成 ③福祉学習の推進

基本目標2 みんなで支えるまちづくり

①地域のネットワークづくり ②地域資源の有効な活用 ③関係団体の活動強化

基本目標3 みんなで創る人にやさしい福祉のまち

①福祉サービス利用の支援 ②安全に暮らせる地域づくり ③協働の推進

(6) 草津市地域福祉活動計画（計画期間：平成19～23年度） ※次期計画策定予定

◇基本理念

こころ温かく支えあい、住みつづけたい福祉のまち・くさつ

◇地域福祉活動推進の基本目標

- ①一人ひとりが尊重され、くらしの課題を他人ごととしない地域福祉活動の風土をはぐくみます
- ②くらしの課題を明らかにし、解決に向け住民みんなで話し合い取り組む地域福祉活動を促進します
- ③住民や社会福祉関係者をはじめ、行政や地域団体などとの連携や協力・協働を促進します
- ④住民主体の地域福祉活動をすすめるための条件整備に努めます

◇地域福祉活動基本計画

- ①人権尊重の視点にもとづく福祉啓発活動の促進 ②相談援助活動、市民生活支援
- ③学区社協活動支援と小地域福祉活動の推進 ④当事者の組織化・支援活動の強化
- ⑤地域福祉活動の担い手づくり ⑥関係機関団体との連絡調整
- ⑦草津市社協の運営体制、事業実施体制の基盤強化

(7) 草津市高齢者福祉計画・草津市介護保険事業計画 第4期計画（計画期間：平成21～23年度） ※次期計画策定予定

◇基本理念

すべての市民が人として尊重され、
一人ひとりがいきいきと輝き、安心して暮らすことのできるまちづくり

◇基本目標

- ①地域ケアの推進 ②介護予防の推進 ③認知症対策の推進
- ④介護サービスと高齢者福祉サービスの充実 ⑤介護サービスの質の向上と円滑な利用
- ⑥高齢者の社会参加・生きがいづくり対策の推進 ⑦市民の健康づくりの推進

(8) 草津市障害者計画（計画期間：平成18～23年度） ※次期計画策定予定

◇基本理念

ノーマライゼーションによるインクルーシブな社会の実現

◇実践理念

- ・バリアフリーとユニバーサルデザイン
- ・リハビリテーション、リカバリー
- ・エンパワーメント

◇計画目標

障害のある人もない人も、誰もが生き生きと輝けるまち

- ・安心して地域に暮らせる
- ・自分らしい生活が選べる
- ・社会参画が保障される

◇基本的施策の3つの柱

- ①障害のある人の暮らしを支えるサービス基盤の充実
- ②障害と障害のある人への理解の促進
- ③ユニバーサルデザインのまちづくり

◇重点施策

- ①障害者福祉センターを核としたサービス体系の構築
- ②障害者福祉を推進する、多様なネットワークの整備
- ③生活支援・就労支援に係る障害福祉サービス基盤の強化

(9) 草津市次世代育成支援対策地域行動計画（後期）（計画期間：平成22～26年度）

◇基本理念

子どもの人権が尊重され、子どもと大人がともに育ちあい、笑顔輝くまち草津

◇後期計画の視点

- 子どもの幸せ・成長を育む視点
- 親の子育てをサポートする視点
- 社会全体で子育て・親育ちを支える視点
- 草津市の特性を活かしながら取り組む視点

◇リーディングプロジェクト

- 親子がともに学べる“共育”の充実
- 仕事と子育ての両立を支援するサービスの充実
- 地域における子育て支援の充実
- 特別な配慮を要する家庭への支援の充実

◇基本目標

- ①はぐくみ ～子どもたちがたくましく育つことのできる環境づくり～
- ②すこやか ～心身ともに健やかな育ちを支援する仕組みづくり～
- ③わかちあい ～子育ての喜びや悩みを分かち合える環境づくり～
- ④あんぜん ～安全で安心して子育てできるまちづくり～

(10) 草津市地域防災計画（平成19年度策定）

◇計画の基本方針

- ①防災事業の推進
- ②自主防災体制の確立
- ③防災関係機関相互の協力体制の推進
- ④防災業務施設、設備および物資の整備、備蓄
- ⑤関係法令の遵守

◇防災まちづくりの展開

- ①不燃化、耐震化の推進
- ②避難路・避難所の整備
- ③天井川の解消
- ④丘陵地の防災
- ⑤災害情報伝達体制の整備
- ⑥防災コミュニティの育成
- ⑦防災カルテ・防災マップの作成

(11) 草津市既存建築物耐震改修促進計画（計画期間：平成20～27年度）

◇耐震化の目標

- 木造住宅の耐震化率90%（平成27年度）
- 特定建築物の耐震化率90%以上（平成27年度）
- 市有建築物のうち特定建築物の耐震化率を90%以上（平成27年度）
- 幼・小・中学校の校舎・体育館については耐震化率100%（平成24年度）

◇建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための施策に関する事項

- ①自らの努力を原則に、県・市・自治会等が役割分担して多様な施策を展開します
- ②住宅・建築物の所有者が耐震化を行いやすい環境整備・負担軽減の支援策を推進します
- ③耐震相談体制、および安心して依頼できる登録施行者の育成と情報提供を拡充します
- ④ブロック塀の倒壊、非構造部材の落下防止等、総合的な安全対策を推進します
- ⑤第1次・第2次緊急輸送道路沿道の耐震化を強力に推進します
- ⑥避難路等の現況把握をし、耐震診断・耐震改修の促進を図ります
- ⑦重点的に耐震化すべき区域を設定し、耐震化の促進を図ります
- ⑧優先的に耐震化に着手すべき建築物を設定し、耐震化の促進を図ります
- ⑨特定優良賃貸住宅の空家を耐震改修工事中の仮住居として活用できます
- ⑩区分所有による共同住宅等については、都市再生機構でも耐震診断・改修が実施できます
- ⑪崖崩れ等による建築物および宅地の減災対策を推進します

◇建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発および知識の普及に関する事項

- ①建物所有者の意識啓発のため、地震防災マップの作成を推進します
- ②耐震診断・耐震改修等の十分な情報提供と制度活用への誘導を推進します
- ③パンフレット・セミナー・講習会等、各施策と連携した啓発・知識の普及を推進します
- ④市窓口とリフォーム事業者との連携した施策等を展開します
- ⑤自治会等との連携した施策を展開します
- ⑥減災教育を積極的に支援します

◇その他建築物の耐震診断および耐震改修の促進に関し必要な事項

- ①優先的に耐震化を図る建築物に対する耐震化の指導を強化します
- ②耐震改修の指示に従わない場合は、基準による勧告および命令を行います
- ③指導等を行う建築物の選定・公表のあり方等は、県およびその他の関係機関と連携して実施します
- ④中間検査・完了検査の徹底、耐震改修済みの表示制度の創設について検討します

(12) 滋賀県建築行政マネジメント計画（計画期間：平成22～26年度）

◇取組

- ①建築確認から検査までの建築規制の実効性の確保
- ②指定確認検査機関・建築士事務所等の適正な業務実施
- ③違反建築物等への対策
- ④建築物および建築設備の適切な維持管理を通じた安全性の確保
- ⑤事故・災害時の対応
- ⑥消費者等への対応
- ⑦業務体制等の整備

(13) 第2次草津市環境基本計画（計画期間：平成23～32年度）

◇めざす環境像

人とひと 人と自然が織りなす 琵琶湖に開かれた環境文化都市 くさつ

◇基本方針・施策

- ①環境学習社会づくり
- ②低炭素社会への転換
- ③資源循環型社会の構築
- ④自然とともに生活する環境づくり
- ⑤環境汚染・公害への適切な対策
- ⑥うるおい豊かな環境づくり

(14) 草津市地球温暖化対策地域推進計画（計画期間：平成21～23年度）

※次期計画策定予定

◇施策体系

「愛する地球のために約束する草津市条例」の推進

- ①CO₂排出量の削減
- ②CO₂以外の温室効果ガス対策

- ③緑を活用した CO₂ 吸収源の確保 ④環境文化を育む基盤づくり

◇重点アクション

- ①環境家族宣言 ②省エネ家電等買換促進 ③ゴーヤカーテン事業の普及
④省エネ診断事業 ⑤エコドライブ宣言 ⑥ノーマイカー通勤運動
⑦太陽光発電システム設置促進 ⑧緑化推進事業 ⑨啓発イベント・キャンペーンの実施
⑩地球温暖化対策普及啓発支援事業 ⑪学校における省エネ還元事業
⑫どこでもエコアクション運動会事業

(15) 草津市公共施設保全指針（平成 22 年度策定）

◇公共施設の保全指針

- ①日常的な保全業務の実施
②計画的な保全業務の推進

(16) 草津市ファシリティマネジメント推進基本方針（平成 22 年度策定）

◇基本方針

- 利用価値を重視しフレキシビリティを持ち長期にわたって活用される市民に愛され親しまれる
公共施設の実現-
- 長期的な視点でのファシリティの需給バランスの確保
○コストの縮減と平準化
○計画的な施設保全および長寿命化
○施設状況の定期的な把握およびコンプライアンスの確保
○社会資本としての必要な性能の確保およびリスクの低減

◇基本施策

- ①長期的な需給バランスを見据えたファシリティの利活用・供給・処分
②維持管理費の縮減 ③施設整備および運営維持管理の効率化
④適切な保全工事による施設の長寿命化および工事費の縮減・平準化
⑤法定点検の適正な実施 ⑥想定されるリスクや社会動向に応じた施設性能の実現

(17) 草津市公共交通総合連携計画（平成 22 年度策定）

◇基本方針

人が元気になり、まちが元気になり、地球も元気になる。

◇目標

- ＜地域生活交通・バリアフリー対策に向けて＞
①空白地における公共交通の確保
②誰もが移動しやすい公共交通の体系化（基幹・乗り換え等を含む）
③バスのバリアフリー化（車両、バス停等） ④駅のバリアフリー化（駅舎、駅前広場等）
⑤わかりやすいバス案内表示 ⑥ユニバーサル視点の導入
⑦福祉有償運送ほか福祉移送サービス（STS）との連携
＜輸送サービス向上・安全円滑化に向けて＞
⑧バスの速達性・定時性の確保 ⑨既存バス路線の利用促進
⑩効率的な運行路線・体制の再編 ⑪交通渋滞の緩和対策
⑫モビリティ・マネジメントの推進
＜地域活性化・公共交通利用促進に向けて＞
⑬公共交通による中心市街地の活性化 ⑭公共交通による観光振興
⑮企業立地と公共交通の連携強化
⑯車から公共交通への利用転換（モビリティ・マネジメント）＝CO₂削減・地球温暖化防止
⑰新交通システムの検討

3. 草津市の現況と住宅事情

本計画を策定するに当たり、把握しておくべき草津市の現況や住宅事情を以下に整理します。

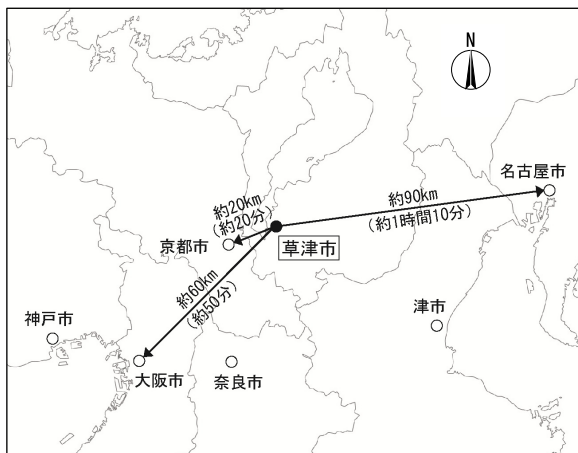
3-1 草津市の現況

(1) 立地条件

①位置

- 本市は琵琶湖湖南に位置し、京都市へ約 20km（約 20 分）、大阪市へ約 60km（約 50 分）、名古屋市へ約 90km（約 1 時間 10 分）圏域内にある。
- 市内には JR 東海道本線（JR 琵琶湖線）、JR 東海道新幹線、国道 1 号、名神高速道路、新名神高速道路、京滋バイパスといった広域交通網がある。

【草津市の位置図】

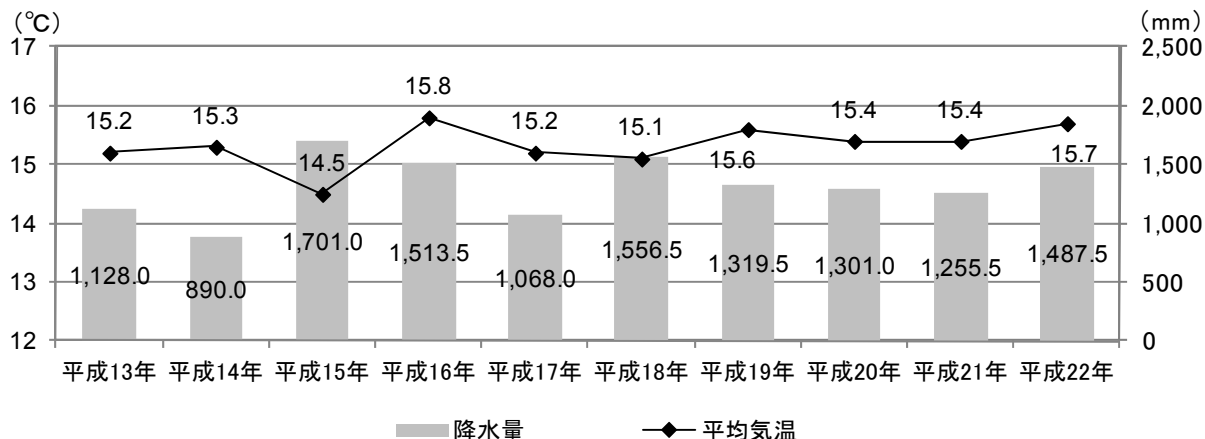


※図中に示す距離は直線距離を示し、所要時間は鉄道を利用した場合の最短所要時間を示す

②気候・風土

- 市の中央部から東南部丘陵地は、地形勾配が大きく、中央部から西部の琵琶湖岸に至る平野部は低地で平坦な地形をなしており、多くの中小河川が南東から北西に向かって流れ、その多くは天井川であるが、平成 14（2002）年に新草津川が通水し、平成 20（2008）年に旧草津川（天井川）を廃川にしている。
- 気象は、瀬戸内型気候に属し、平成 22（2010）年の年平均気温は 15.7℃、年間降水量は 1,487.5mm で、雪は少なく、比較的温暖な気候である。
- 旧街道である東海道と中山道の分岐点が位置していたことから、交通の要衝として賑わってきた。現在においても広域交通網が集積し、市街地形成、企業立地が進んでいるが、京阪神大都市圏への近隣性からベッドタウンの形成が進み、現在に至っている。

【気温・降水量】



資料：気象庁

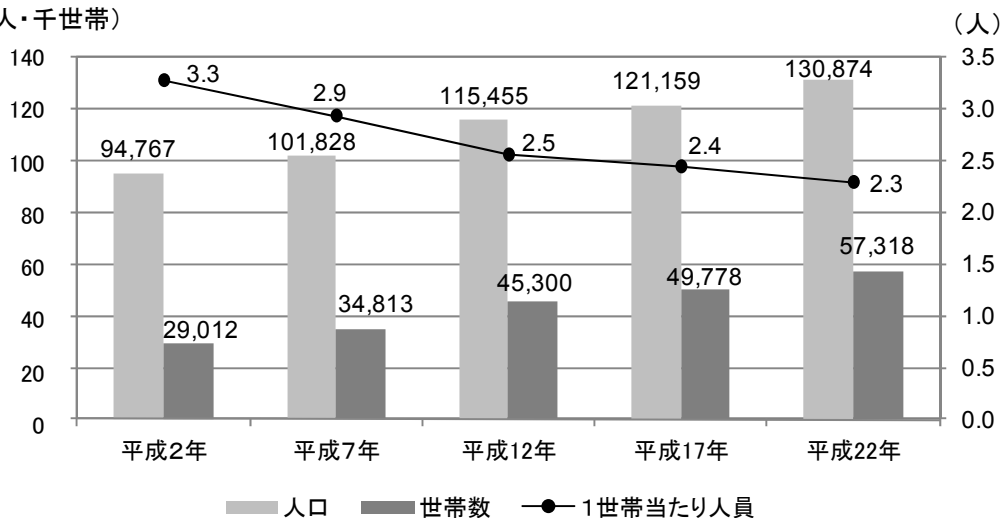
(2) 人口動態

①人口・世帯の動向

- 京都・大阪などの大都市からの通勤圏に位置している本市は、近年、大学の立地やＪＲ駅前の市街地整備などにより人口増加が著しく、平成 22（2010）年では 130,874 人（国勢調査）となっている。
- 世帯数は平成 2（1990）年からの 20 年間で倍増し人口増加を上回る割合で増加しており、この世帯数の増加に伴い住宅供給が図られてきた。
- 第 5 次草津市総合計画における人口・世帯数の見通しでは、人口については平成 32（2020）年をピークに減少に転じるものの、世帯数については緩やかな増加が継続する（平成 32（2020）年までに 4,600 世帯増）と予測されている。

【人口・世帯数・一世帯当たり人員の推移】

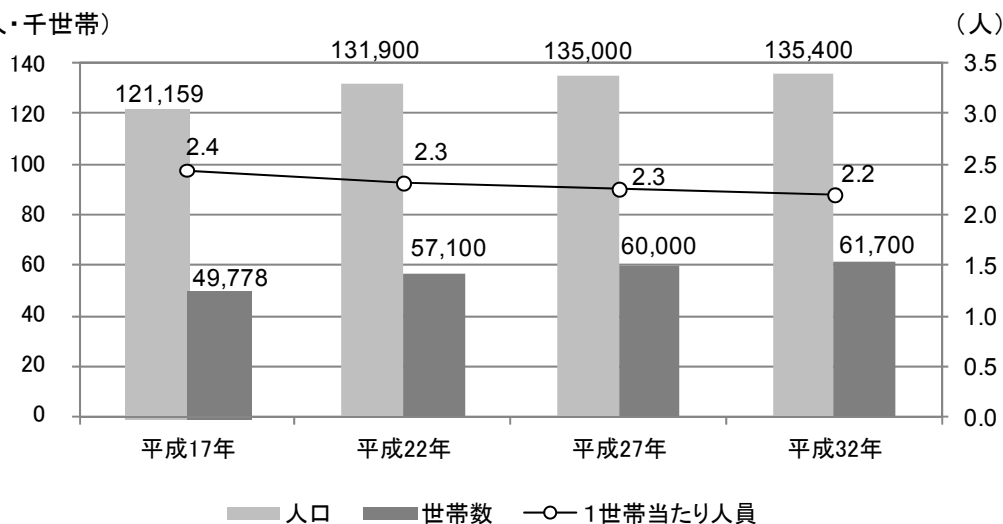
（千人・千世帯）



資料：国勢調査

【人口・世帯数・一世帯当たり人員の見通し】

（千人・千世帯）



※平成 17（2005）年の実績値を基準年として設定している

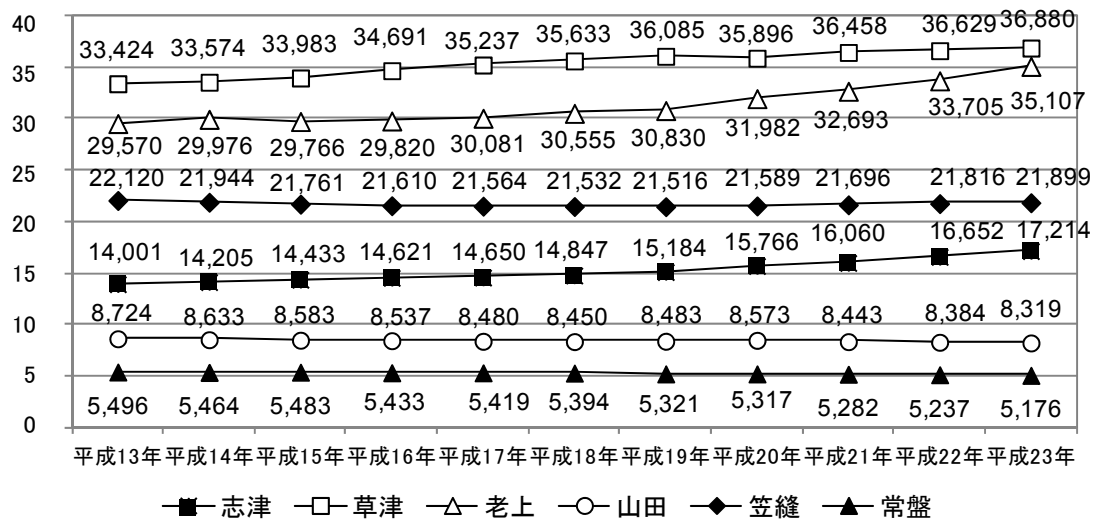
資料：第 5 次草津市総合計画（基本構想）

②地域別人口の推移

- 地域別人口の推移は、志津・草津・老上地域は増加傾向にあり、山田・笠縫・常盤地域についてはほぼ横ばいとなっている。
- 6地域のうち老上地域の増加数が最も多く、平成13（2001）年から平成23（2011）年の10年間で約5,500人増加しており、平成19（2007）年以降の増加が顕著である。

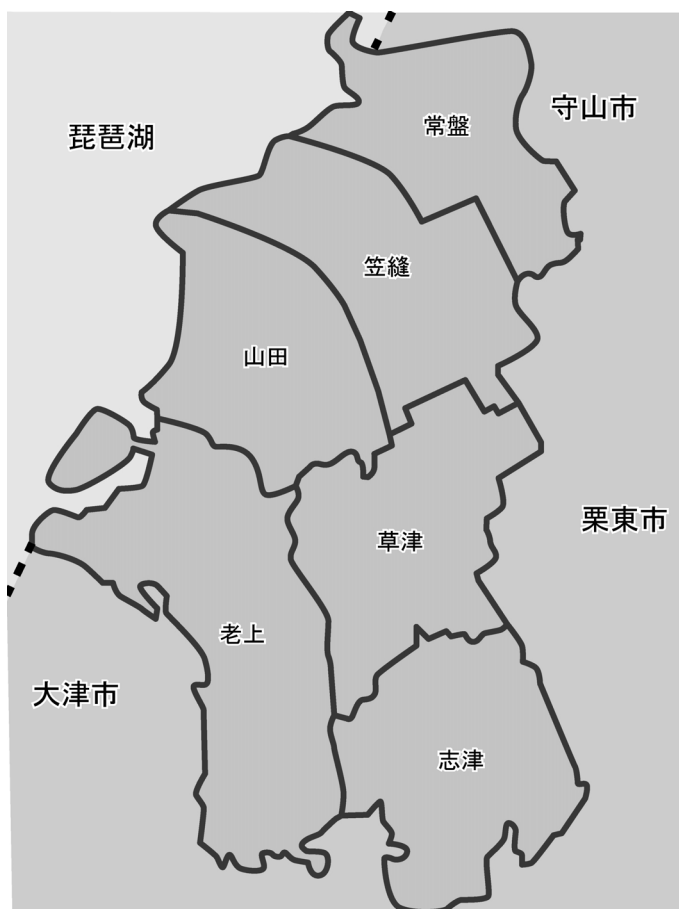
【地域別人口の推移】

（千人）



資料：草津市統計書など

【地域区分図】



【地域区分】

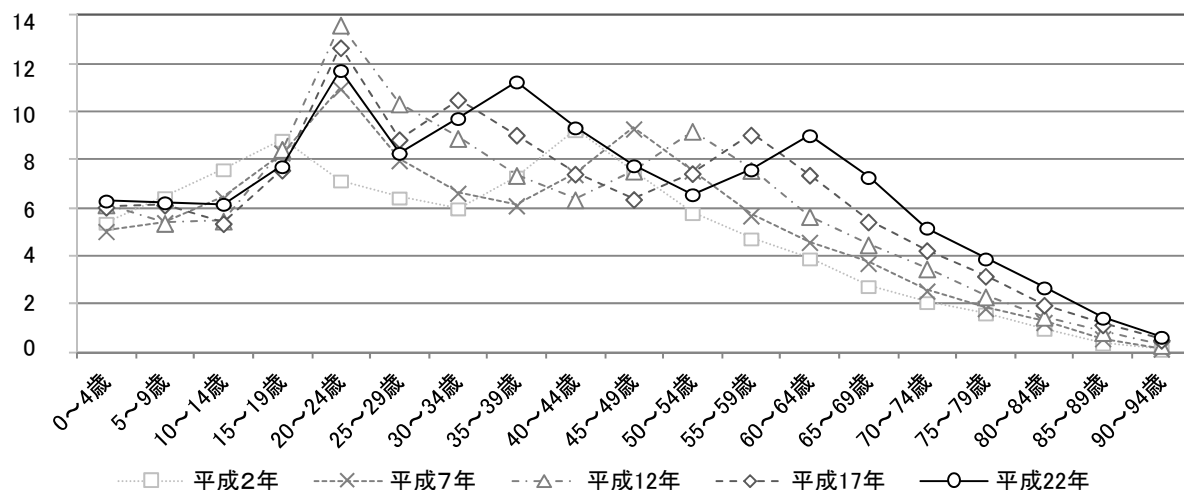
- 「志津」とは、志津小学校区および志津南小学校区の区域
- 「草津」とは、草津小学校区、草津第2小学校区、渋川小学校区および矢倉小学校区の区域
- 「老上」とは、老上小学校区、玉川小学校区および南笠縫東小学校区の区域
- 「山田」とは、山田小学校区の区域
- 「笠縫」とは、笠縫小学校区および笠縫東小学校区の区域
- 「常盤」とは、常盤小学校区の区域

③年齢別人口構成の推移

- 団塊世代および団塊ジュニア世代の人口が多く、また大学が立地していることから10代後半から20代前半も多い。
- 19歳以下の人口の割合が少なく、団塊世代および団塊ジュニア世代の加齢により高齢化が進むと想定される。

【5歳階級別人口の推移】

(千人)



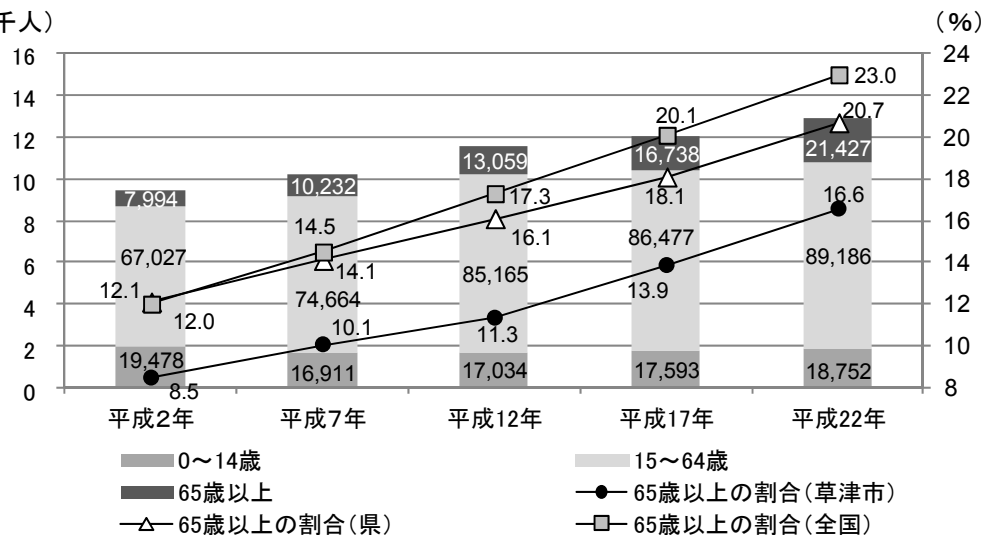
※年齢不詳を除く

資料：国勢調査

- 0～14歳の人口比率は平成2（1990）年の20.6%（19,478人）から減少し続け、平成22（2010）年には14.5%（18,752人）となっている。
- 15～64歳の人口は20年間で約22,000人増加している。人口比率は平成12（2000）年までは増加していたが、平成22（2010）年には減少に転じ68.9%（89,186人）となっている。
- 65歳以上の人口は20年間で約2.7倍となり、人口比率は滋賀県（20.7%）や全国（23.0%）の平均を下回っているものの、一貫して増加し続けており、平成22（2010）年には16.6%（21,427人）となっている。

【年齢3区分別人口と高齢化率の推移】

(千人)



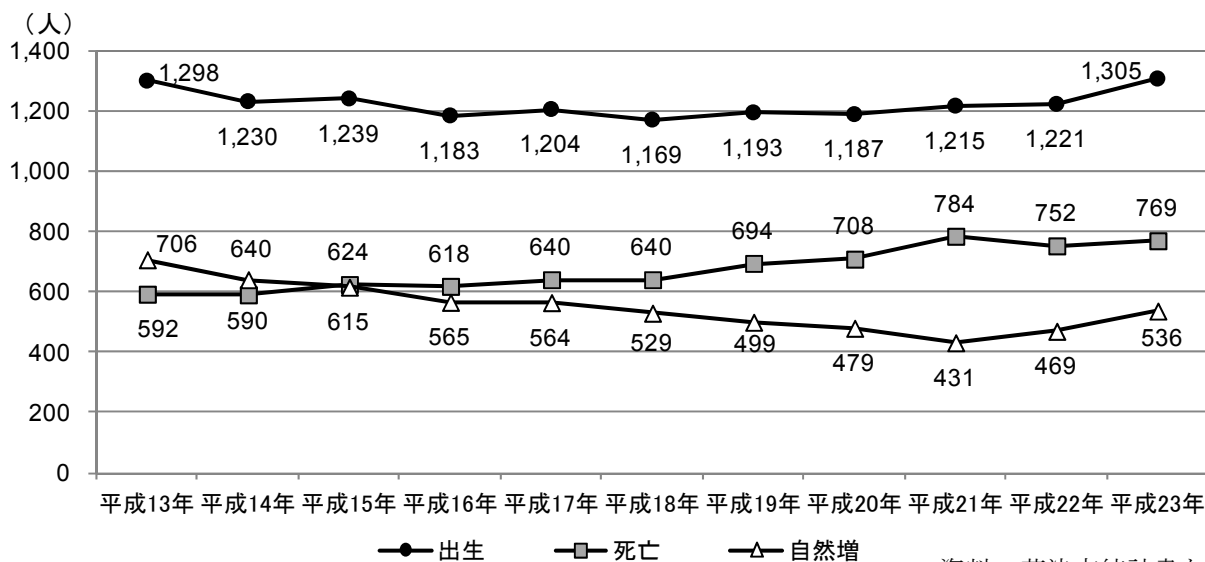
※年齢不詳を除く

資料：国勢調査

④自然増・社会増の推移

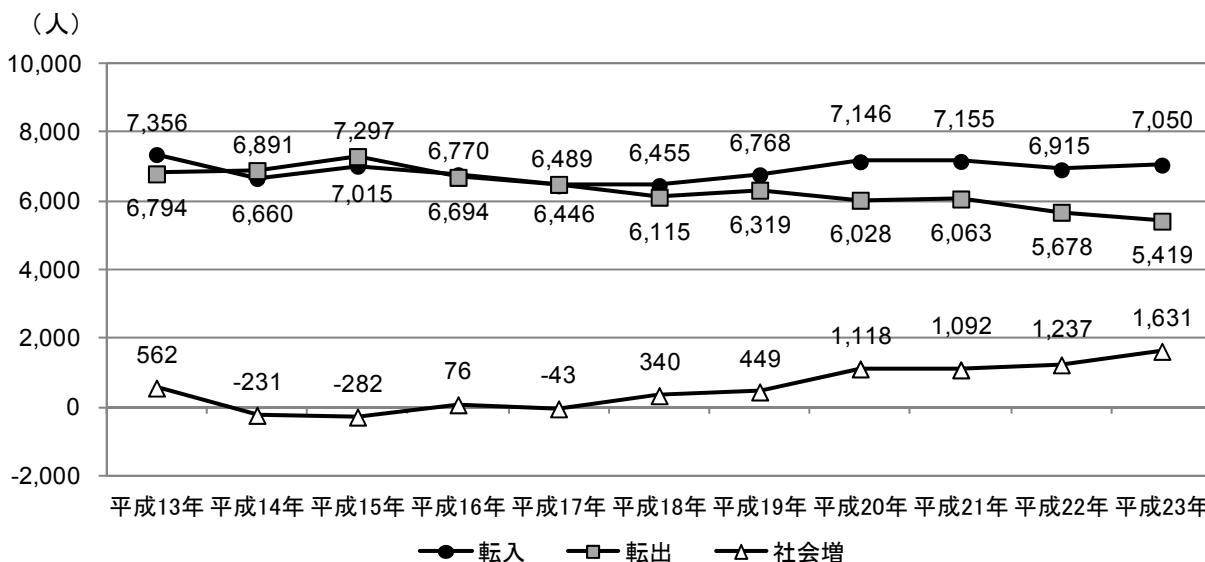
- 出生数が死亡数を上回る自然増が続いており、平成 23（2011）年は 536 人増となっている。
- 平成 17（2005）年までは転入数と転出数が拮抗していたが、平成 18（2006）年以降は転入数が転出数を上回っており、平成 23（2011）年の社会増は 1,631 人となっている。

【自然動態】



資料：草津市統計書など

【社会動態】

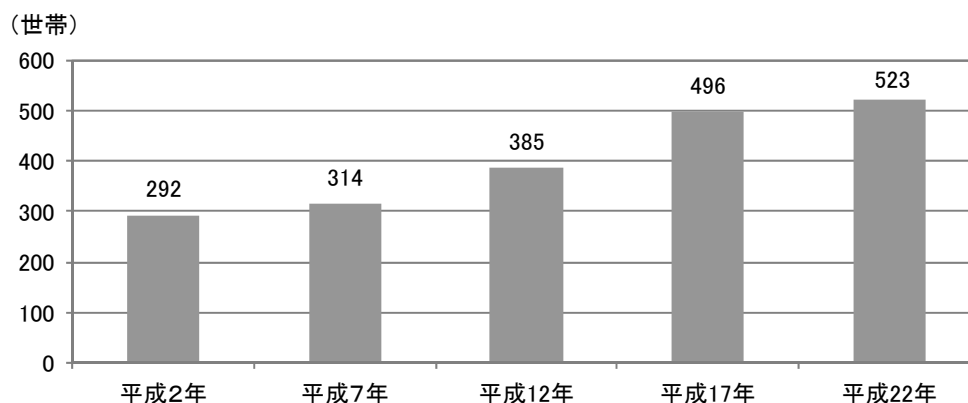


資料：草津市統計書など

⑤母子世帯の推移

●総世帯数の増加に伴い母子世帯も年々増加しており、平成 22（2010）年では 523 世帯となっている。

【母子世帯の推移】

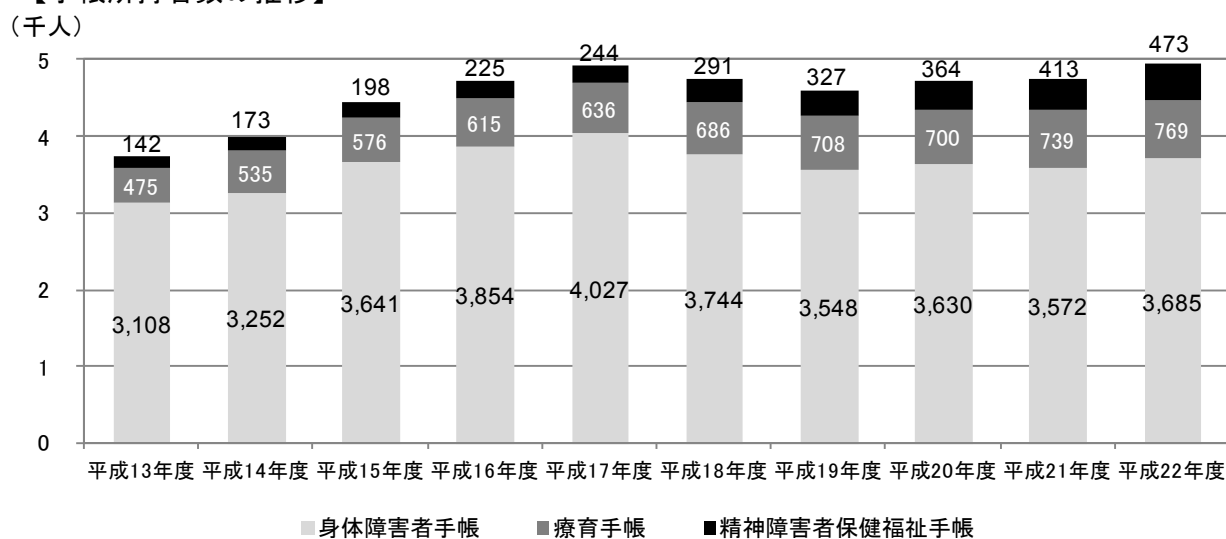


資料：国勢調査

⑥障害者手帳の推移

●手帳所持者数は平成 17（2005）年度まで増加傾向にあったが、平成 18（2006）年度に減少に転じ、平成 20（2008）年以降は再び増加に転じている。

【手帳所持者数の推移】



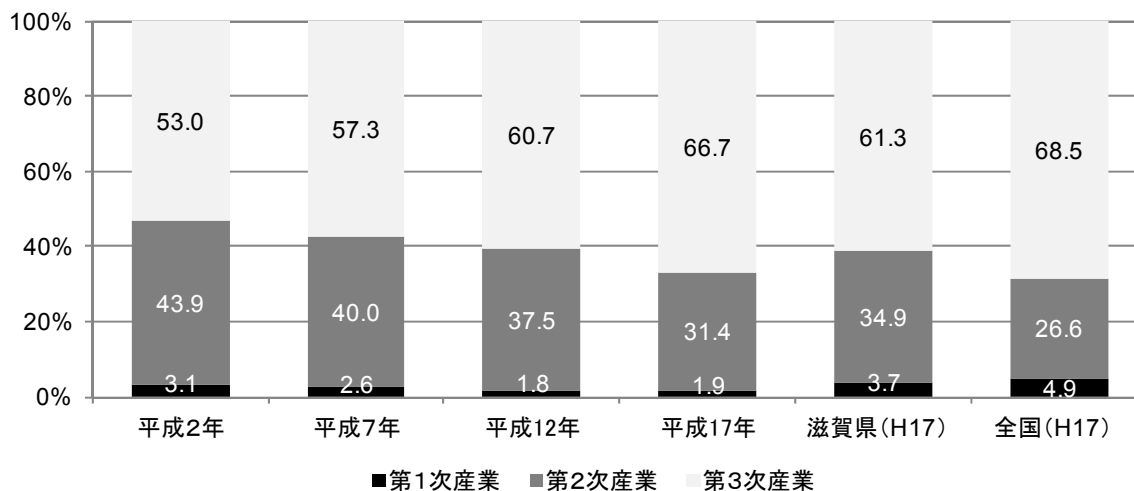
資料：草津市障害者計画・第 1 期障害福祉計画

(3) 産業動態

①産業構造の推移

●産業別従事者の推移をみると、第1次産業と第2次産業は減少傾向にあり、第3次産業は増加傾向にある。平成2（1990）年から平成17（2005）年の15年間で第3次産業の従業者の割合は13.7%（13,500人）増加している。

【産業別従事者の推移】



単位：人

	第1次産業	第2次産業	第3次産業
平成2年	1,414	20,347	24,554
平成7年	1,367	20,897	29,929
平成12年	1,001	20,832	33,749
平成17年	1,079	17,896	38,054
滋賀県(H17)	25,145	234,322	411,386
全国(H17)	2,965,791	16,065,188	41,328,993

※分類不能は除く

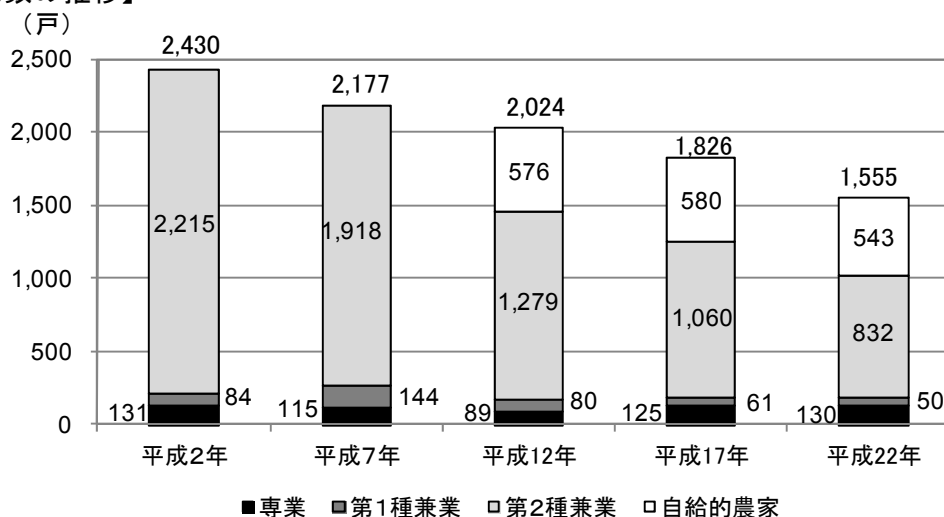
※平成22年は平成24年度公表

資料：国勢調査

②農業

●農家数、経営耕地面積はともに減少傾向にあり、農業離れが進み宅地等への農地転用等がみられる。

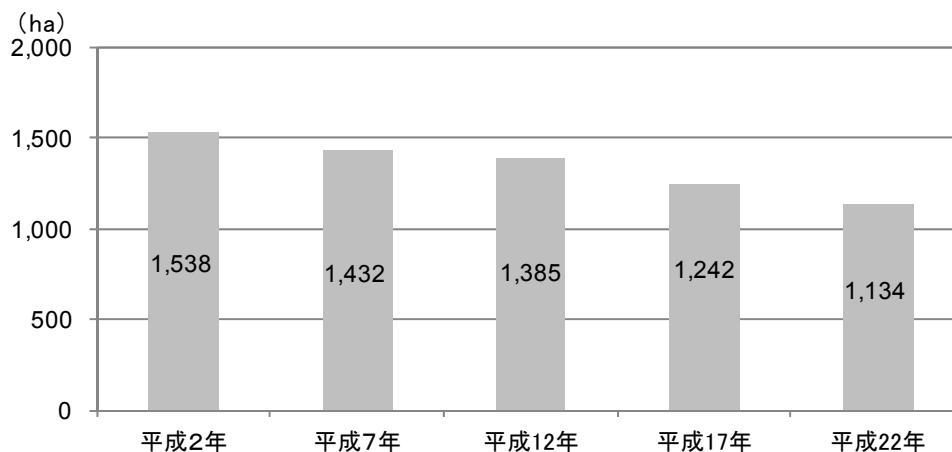
【農家数の推移】



※平成12（2000）年に区分見直し

資料：農林業センサス

【経営耕地面積の推移】

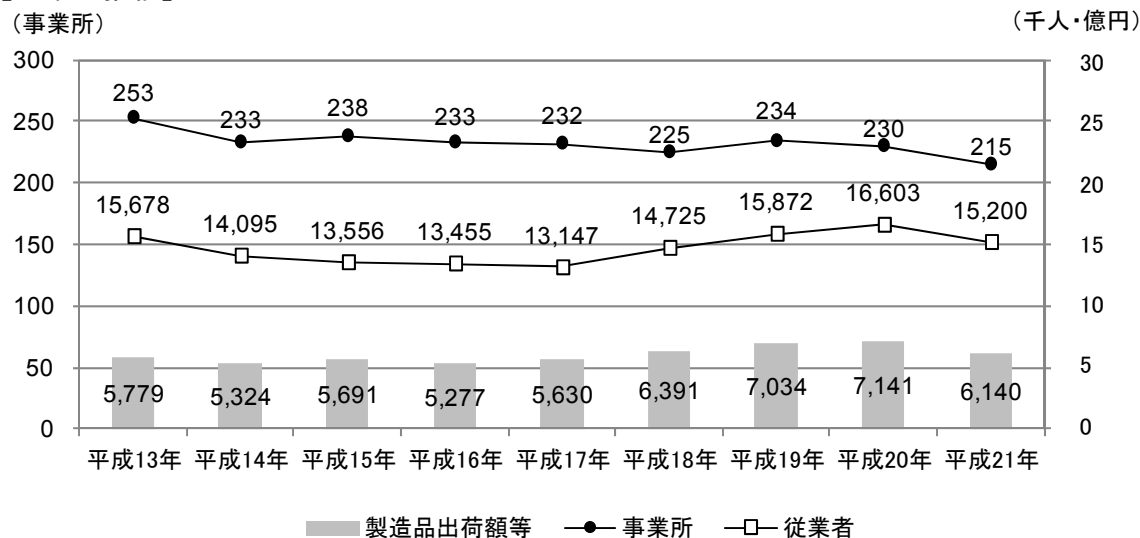


資料：農林業センサス

③工業

- 製造品出荷額等と従業者数は平成 17（2005）年以降増加傾向にあったが、平成 21（2009）年には再び減少に転じている。平成 21（2009）年の製造品出荷額等は 6,140 億円、従業者数は 15,200 人となっている。
- 従業者数が増加傾向にあったのに対し事業所数は減少傾向が続いており、平成 21（2009）年で 215 事業所となっている。市内事業所ごとの平均従業者数が大きくなっているといえる。

【工業の推移】



※平成 22 年は平成 24 年公表

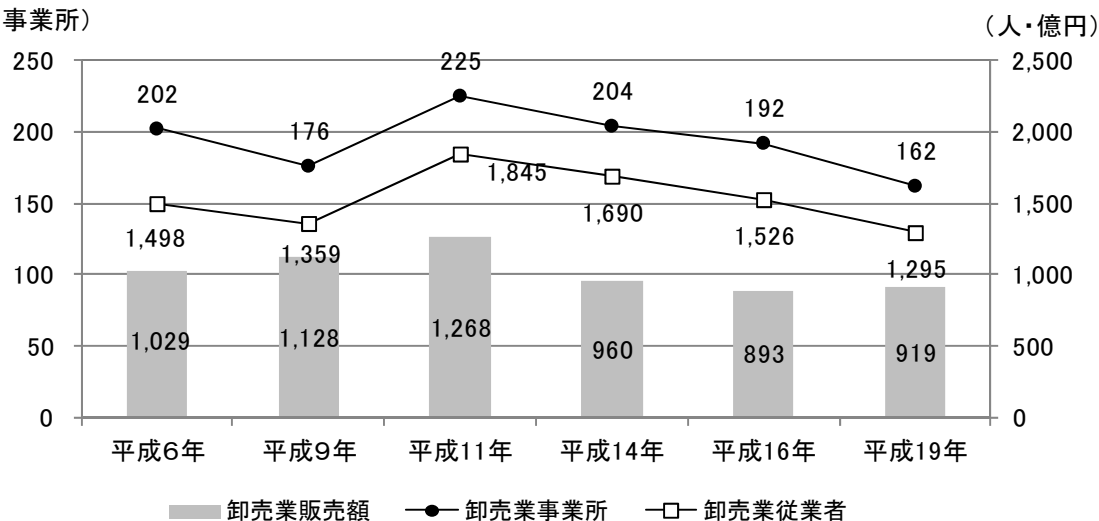
資料：工業統計調査

④商業

- 卸売業の販売額は平成 11（1999）年まで増加していたが、平成 14（2002）年に減少し、それ以降はほぼ横ばいの状態である。事業所数と従業者数については平成 11（1999）年以降減少し続けており、平成 19（2007）年の事業所数は 162 事業所、従業者数は 1,295 人、販売額は 919 億円となっている。
- 小売業の販売額と従業者数は増加傾向にあるが、事業所数については平成 11（1999）年以降減少し続けており、平成 19（2007）年の事業所数は 805 事業所、従業者数は 7,927 人、販売額は 1,458 億円となっている。ただ、市民一人当たりの小売業販売額は県内他市と比較しても上位にある。

【商業（卸売業）の推移】

（事業所）

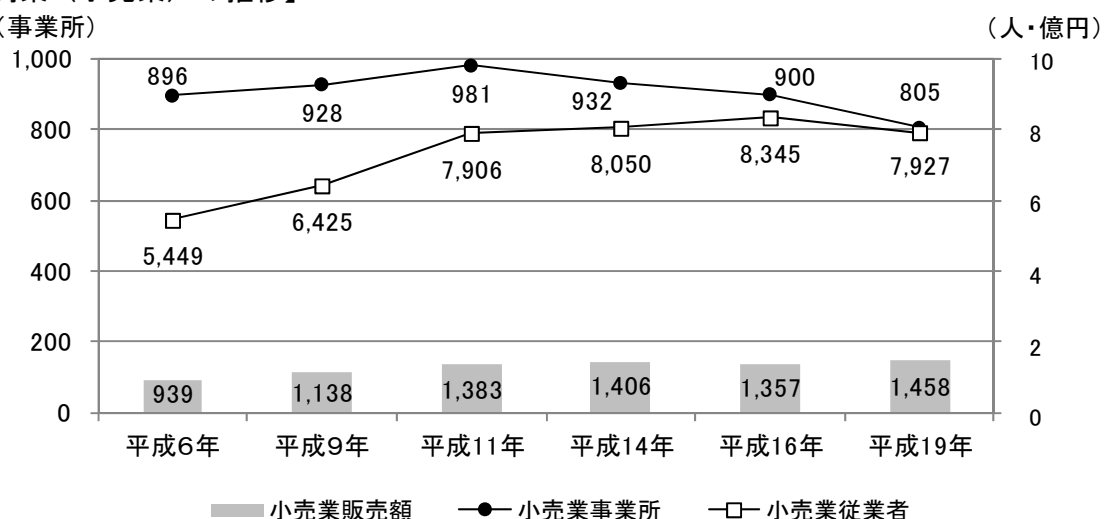


※平成 22 年は平成 24 年度公表

資料：商業統計調査

【商業（小売業）の推移】

（事業所）



※平成 22 年は平成 24 年度公表

資料：商業統計調査

⑤観光

●本市には「びわこ草津」「宿場まち草津」として、豊かな自然や歴史情緒を活かした観光資源が存在します。

【観光施設一覧】

分類	施設名
歴史・学ぶ	○三大神社 ○蓮海寺 ○遊女梅川の墓 ○芦浦観音寺 ○老杉神社 ○上笠天満宮 ○矢倉道標 ○木瓜原遺跡 ○野路の玉川 ○鞭寄八幡宮 ○清宗塚 ○矢橋の浜 ○史跡 草津宿本陣 ○草津市立草津宿街道交流館 ○追分道標 ○横町道標 ○伊砂神社 ○小汐井神社 ○立木神社 ○草津市立水生植物公園 みずの森 ○滋賀県立琵琶湖博物館
その他	○旧草津川 ○ロクハ公園 ○矢橋帰帆島公園 ○立命館大学（びわこ・くさつキャンパス） ○花蓮の群生地

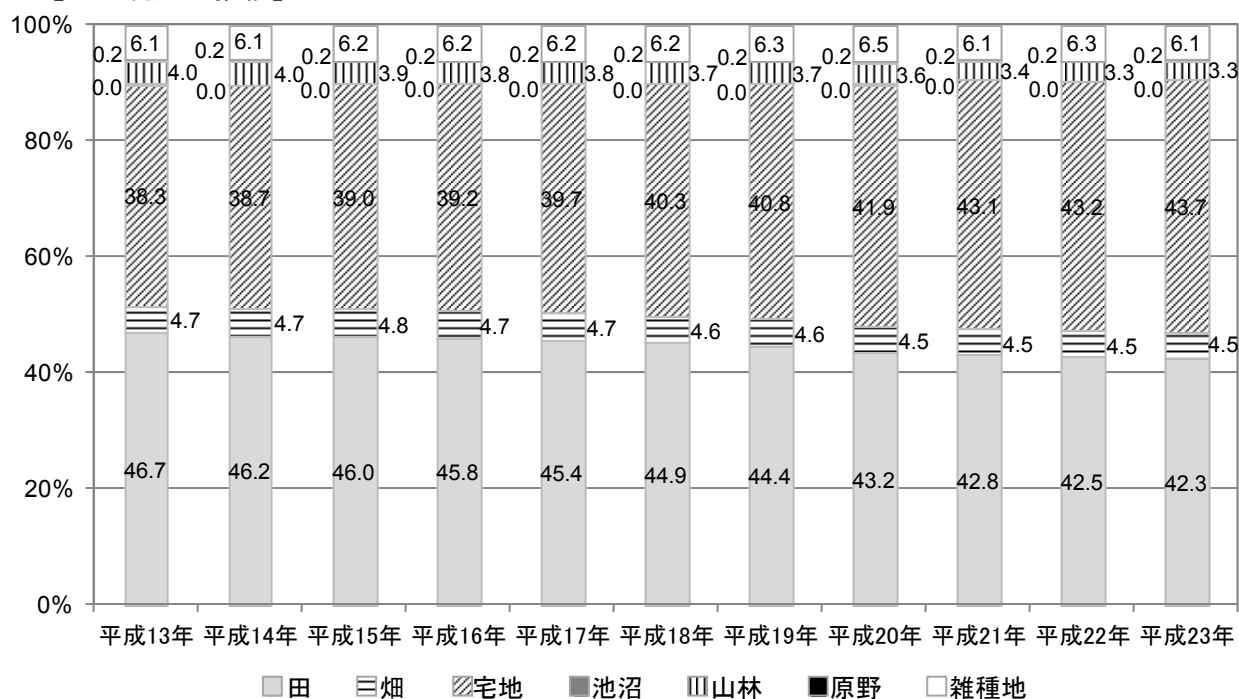
資料：草津観光マップ

（４）土地利用

①土地利用の推移

●最近 10 年間の土地利用（有租地面積）の推移をみると、田・畑や山林の減少と宅地の増加（約 5.0%増）が続いている。

【土地利用の推移】



※有租地面積の集計（非課税分・法定免税点未満は含まず）

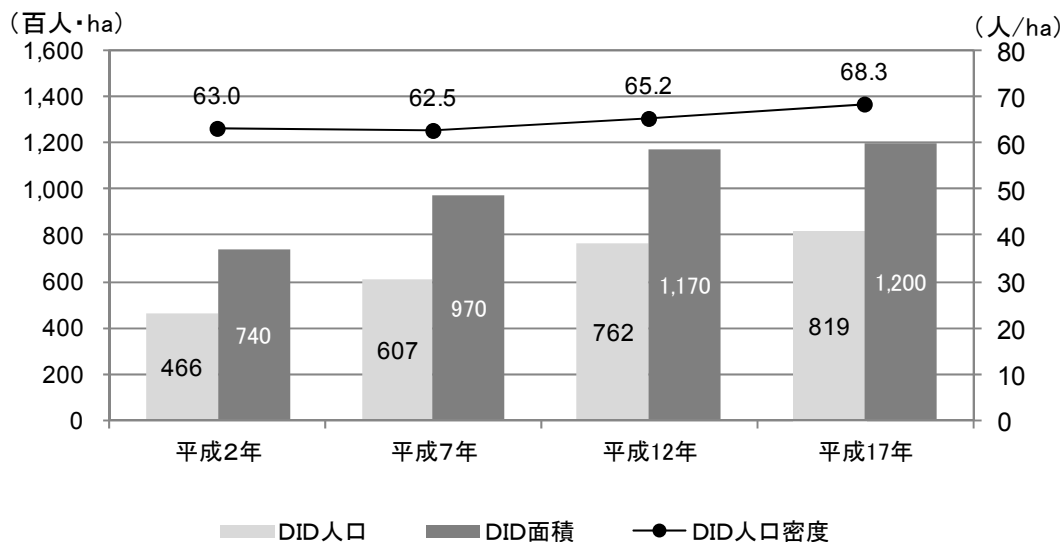
※毎年 1 月 1 日現在の数値

資料：草津市統計書など

②人口集中地区（D I D）の推移

- D I D人口、D I D面積については年々増加しており、D I D人口密度も平成7（1995）年以降増加し続けている。平成 17（2005）年のD I D人口は 81,904 人（総人口の 67.6%）、D I D面積は 1,200ha、D I D人口密度は 68.3 人／ha となっている。
- D I D面積は平成2（1990）年以降、南草津駅周辺など市南部を中心に拡大している。

【D I Dの変遷】



※平成 22 年は平成 24 年度公表

資料：国勢調査

③市街地開発状況

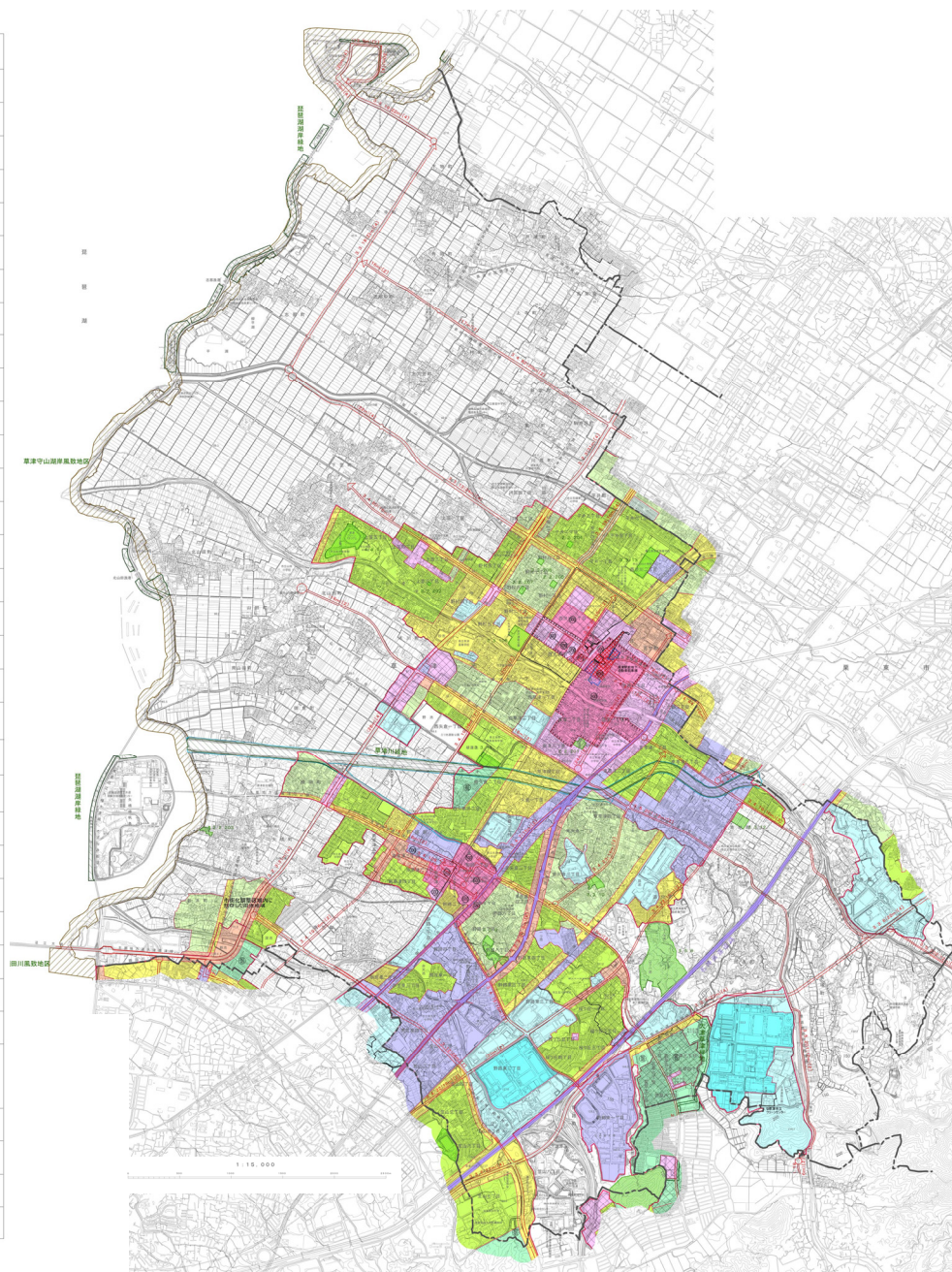
- 土地区画整理事業は 10 地区 147.7ha が施行済、1 地区 19.2ha が施行中であり、市街地再開発事業は 3 地区 2.3ha が施行済である。なお、南笠地区の土地区画整理事業が予定されている。
- 土地区画整理事業と市街地再開発事業の施行済と施行中を含めると市街化区域面積の約 9%を占める。

④土地利用規制状況

- 都市計画区域は琵琶湖を除く全域 4,822ha であり、そのうち約 1,842ha (38.2%) が市街化区域となっている。
- 琵琶湖沿岸部に自然公園 79.0ha および風致地区 143.7ha が指定されている。
- 地域森林計画対象民有林に 230.0ha (うち保安林 51.87ha)、農用地区域に 1,090.0ha が指定されている。

【都市計画図（平成 23（2011）年 4 月 6 日現在）】

凡 例			
——	都市計画区域界		
	市街化区域界		
	用途地域界		
用途地域	容積率 建ぺい率	建ぺい率	高さ
 第一種低層住居専用地域	60/40	1.5m	10m
 第一種低層住居専用地域	80/50	1.0m	10m
 第一種低層住居専用地域	80/50	1.5m	10m
 第一種低層住居専用地域	100/60	—	10m
 第二種低層住居専用地域	150/60	—	12m
 第一種中高層住居専用地域	200/60	—	—
 第二種中高層住居専用地域	200/60	—	—
 第一種住居地域	200/60	—	—
 第二種住居地域	200/60	—	—
 近隣商業地域	200/80	—	—
 近隣商業地域	300/80	—	—
 商業地域	300/80	—	—
 商業地域	400/80	—	—
 商業地域	500/80	—	—
 商業地域	600/80	—	—
 準工業地域	200/60	—	—
 準工業地域	300/60	—	—
 工業地域	200/60	—	—
 工業専用地域	200/60	—	—
 高度利用地区			
 防火地域			
 風致地区			
 都市計画道路			
 都市計画公園			
 都市計画緑地			
 地区計画区域			
 地区整備計画区域			
 再開発地区計画			
 駐車場整備地区			
 河川区域			
 その他の都市計画施設			



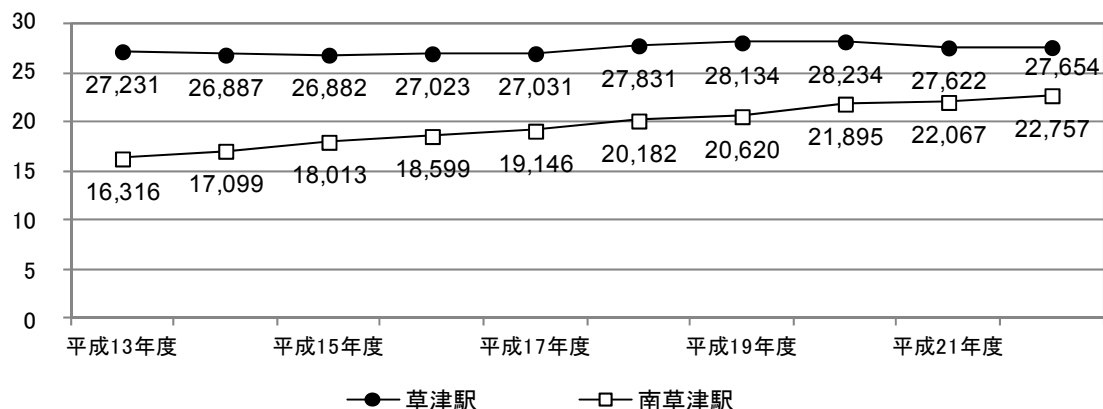
※「都市計画図は」は、草津市のホームページで閲覧できます。
<http://www.city.kusatsu.shiga.jp/www/contents/1301355776928/index.html>

⑤道路交通網の状況

- 本市の骨格を形成する路線として、名神高速道路、国道1号、京滋バイパスおよび（主）草津守山線などの南北路線が多い。
- 鉄道は、JR東海道本線とJR草津線の2線が運行している。年間利用者数（乗車人員）においてはJR草津駅はほぼ横ばいであるが、JR南草津駅は年々増加しており、合わせて約50,000人の年間利用者数となっている。また、平成23（2011）年3月からはJR南草津駅に新快速電車の停車が始まった。
- バス路線は、2つのバス事業者が運行しており市内を縦横にネットワークしているが、バス停が徒歩圏（半径300m以内）に含まれない地域もみられる。
- コミュニティバス（まめバス）が実証運行している（平成21（2009）～24（2012）年度）

【JR草津駅・南草津駅の年間利用者数の推移】

（千人）



※1日の乗車人員

● 草津駅 □ 南草津駅

資料：西日本旅客鉄道㈱



⑥公園・緑地の状況

- 都市公園の整備面積は平成21（2009）年末で約54haとなっており、市民1人あたりの都市公園面積は4.55㎡/人（児童遊園も合わせると5.21㎡/人）となっている。
- 公園整備は計画的に進められているものの、人口も増加していることから、市民1人あたりの公園面積が近年伸び悩んでいる状況にある。

⑦市内の公共施設一覧

分 類	施設名・箇所数	
救急・警察・ 消防・防災	○草津栗東休日急病診療所（平成 24 （2012）年4月1日から、名称を 湖南広域休日急病診療所に変更）	
生活・環境	○草津市役所 ○草津郵便局 ○大津地方法務局草津出張所 ○草津税務署 ○クリーンセンター	○草津警察署 ○西消防署 ○南消防署 ○県南部環境・総合事務所 ○湖南広域行政組合環境衛生センター ○北山田浄水場 ○ロクハ浄水場 ○火葬場
保健	○さわやか保健センター ○草津保健所 ○県赤十字血液センター	○草津公共職業安定所（ハローワーク草津）
人権・福祉・ 介護・厚生	○人権センター ○西一会館 ○橋岡会館 ○新田会館 ○常盤東総合センター	○長寿の郷ロクハ荘 ○なごみの郷 ○障害者福祉センター ○県立障害者福祉センター ○滋賀障害者職業センター
文化・教養・ 市 民 セ ン タ ー（公 民 館）	○草津市立図書館 ○南草津図書館 ○草津アマカホール ○まちづくりセンター ○市民交流プラザ ○まちなか交流施設 ○しが県民芸術創造館 ○志津市民センター（公民館） ○志津南市民センター（公民館） ○草津市民センター（公民館） ○大路市民センター（公民館） ○渋川市民センター（公民館） ○矢倉市民センター（公民館）	○老上市民センター（公民館） ○玉川市民センター（公民館） ○南笠東市民センター（公民館） ○山田市民センター（公民館） ○笠縫市民センター（公民館） ○笠縫東市民センター（公民館） ○常盤市民センター（公民館） ○草津宿街道交流館 ○史跡草津宿本陣 ○水生植物公園みずの森 ○県立琵琶湖博物館 ○ロクハ公園
スポーツ	○総合体育館 ○野村運動公園・市民体育館 ○ふれあい体育館・運動場 ○草津グリーンスタジアム	○志津運動公園 ○三ツ池運動公園 ○武道館
保育所・幼稚園	○保育所（園） 市立6箇所 私立 15 箇所	○幼稚園 市立 10 箇所 私立 4 箇所
学校	○小学校 市立 13 箇所 ○中学校 市立 6 箇所 私立 1 箇所 ○高等学校 県立 4 箇所 私立 2 箇所	○大学 1 箇所 ○養護学校 1 箇所 ○職業訓練校 1 箇所 ○学校給食センター
児童・青少年	○県中央子ども家庭相談センター	○少年センター

【くらしのガイドマップ】



※平成23年4月1日現在

(5) 行財政状況

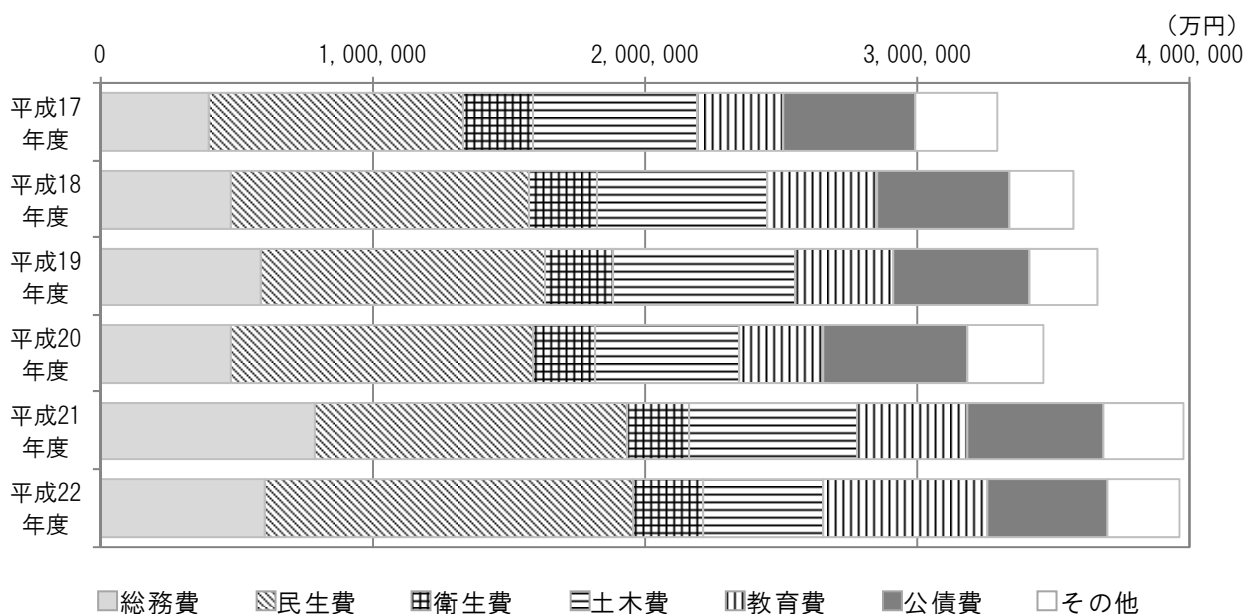
①財政状況

●一般会計決算額は人口増加に伴い、年々増加しており、内訳としては総務費および民生費の支出が増加している。

【一般会計決算】

単位：万円

	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
総額	3,296,437	3,576,130	3,663,764	3,461,236	3,980,077	3,967,163
議会費	24,685	25,137	25,786	27,097	26,262	26,999
総務費	402,721	480,966	593,625	481,421	787,839	605,347
民生費	931,725	1,092,661	1,043,547	1,107,229	1,146,018	1,351,302
衛生費	255,153	251,128	248,472	232,425	231,737	260,174
労働費	20,629	19,246	16,739	17,703	17,347	17,663
農林水産業費	108,284	49,566	47,341	45,253	45,646	41,173
商工費	30,091	26,053	38,654	33,645	29,292	29,195
土木費	605,957	625,304	668,536	525,704	613,233	437,571
消防費	106,757	109,769	111,403	109,620	112,506	139,407
教育費	310,860	404,207	361,370	309,123	407,742	603,638
災害復旧費	0	102	0	118	0	0
公債費	488,287	482,274	496,305	527,059	499,555	442,223
諸支出金	11,287	9,717	11,984	44,837	62,901	12,472
予備費	0	0	0	0	0	0



資料：草津市決算書

②財政指標

●財政力指数や将来負担比率は類似団体や県内市平均と比較して上回っているが、今後、公共施設の更新などにより悪化することが予想されている。

【財政力指数】

単位：万円・％

		草津市		県内市平均	類似団体平均
		H22	H21	H22	H21
歳入総額		4,088,046	4,018,074	3,992,225	4,041,031
歳出総額		4,000,094	3,971,828	3,891,016	3,934,473
実質収支		39,734	36,037	68,457	88,610
標準財政規模		2,333,038	2,305,206	2,314,316	2,350,785
基準財政収入額		1,475,539	1,630,517	1,164,529	1,436,810
基準財政需要額		1,649,982	1,645,080	1,607,878	1,648,921
財政力指数		0.961	1.031	0.785	0.910
積立金	財政調整基金 及び減債基金	624,875	455,740	425,244	—
	特定目的基金	637,217	640,673	527,905	—
	計	1,262,093	1,096,412	953,150	674,894
地方債現在高		3,774,362	3,746,631	3,967,267	3,325,116
経常収支比率		87.7	95.4	86.7	93.5
実質公債費比率		8.9	9.6	14	7.3
将来負担比率		0.6	14.0	84.5	52.4
積立金現在高比率		54.1	47.6	41.8	28.7
地方債現在高比率		161.8	162.5	179.2	141.4

資料：草津市ホームページ

(6) その他

①災害予測

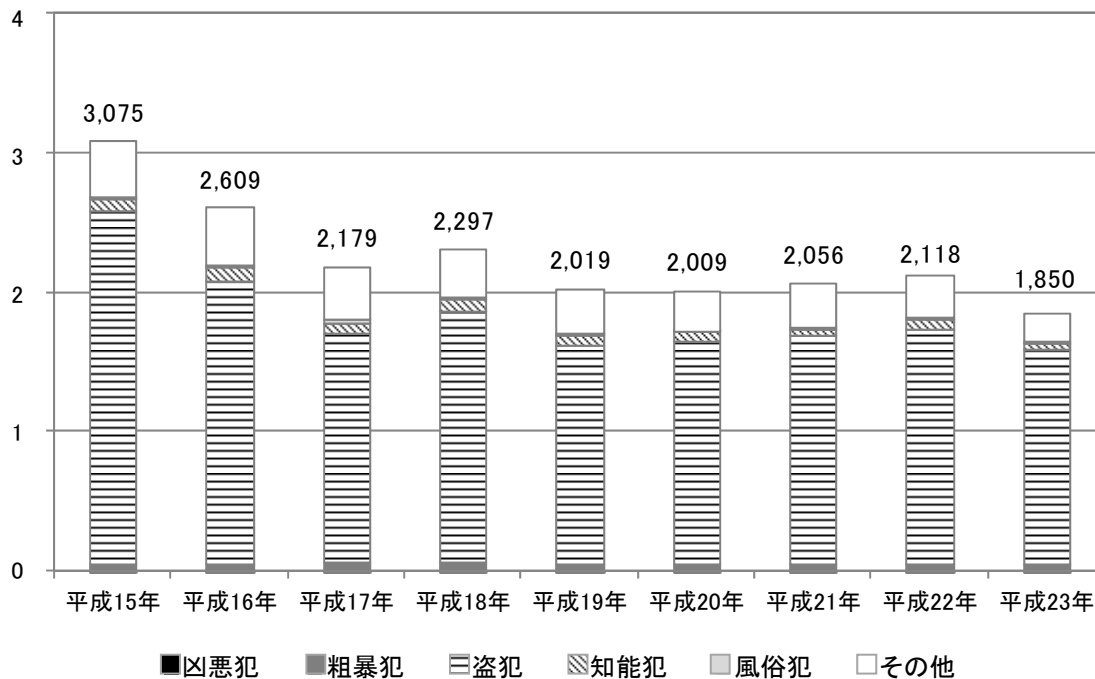
●草津川、金勝川、野洲川、琵琶湖の浸水を考慮した場合、琵琶湖沿岸部の農地および志津地域の草津川周辺で 1.0m以上の浸水のおそれがある。

②犯罪発生件数

●犯罪発生件数は減少傾向にあり、平成 23（2011）年で 1,850 件となっている。犯罪の種類については盗犯が約 8 割を占めている。

【犯罪発生件数の推移】

（千件）



※平成 19（2007）年以前は「その他」に「業務上過失」を含む

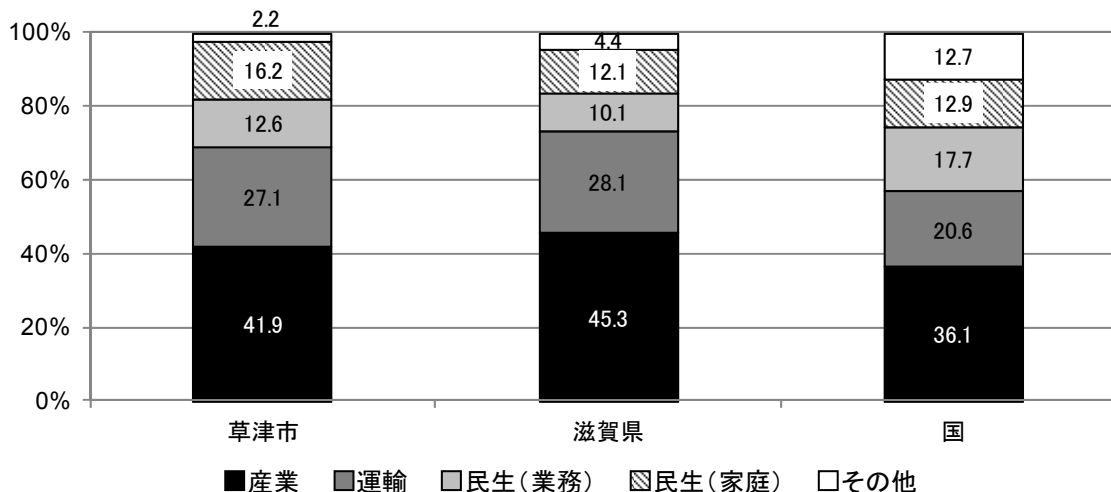
資料：滋賀県ホームページ、草津市ホームページ

③二酸化炭素排出量

●部門別二酸化炭素排出状況は、滋賀県や国と同様に、産業および運輸部門の割合が高くなっている。また、民生（家庭）部門が 16.2%と滋賀県（12.1%）や国（12.9%）に比べ、割合がやや高くなっている。（平成 14（2002）年値）

●主体別二酸化炭素排出状況は、市民活動に由来するものが約 27.0%となっており、市民活動からの排出量が増加傾向にある。（平成 14（2002）年値）

【部門別二酸化炭素排出状況（平成 14（2002）年）】

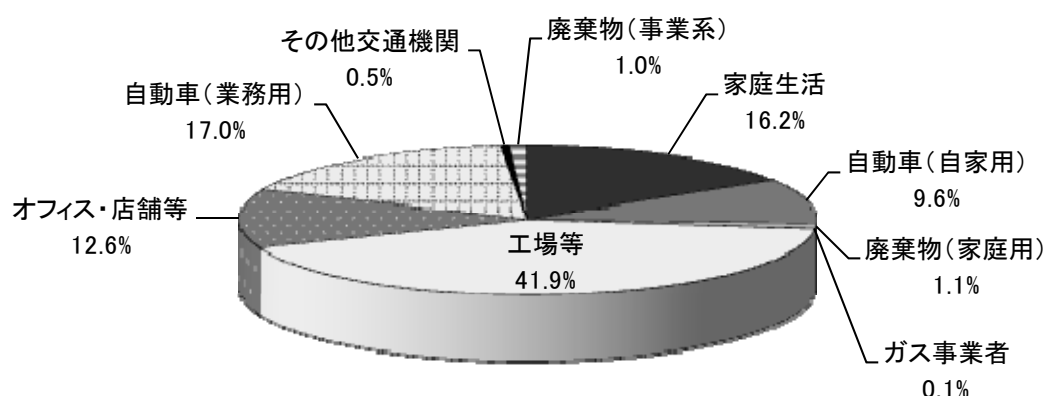


単位：千トン-CO₂

部門	平成2年 排出量	構成比	平成14年 排出量	構成比	対平成2 年増減率	平成18年 排出量 (推計)	対平成2 年増減率
産業	360.0	50.3%	392.0	41.9%	8.9%	402.0	11.7%
運輸	182.0	25.5%	254.0	27.1%	39.6%	266.0	46.2%
民生(業務)	76.0	10.6%	118.0	12.6%	55.3%	149.0	96.1%
民生(家庭)	90.0	12.6%	152.0	16.2%	68.9%	159.0	76.7%
エネルギー転換	0.1	0.0%	0.4	0.1%	300.0%	0.9	800.0%
廃棄物	7.0	1.0%	19.0	2.1%	171.4%	20.0	185.7%
合計	715.1	100.0%	935.4	100.0%	30.8%	996.9	39.4%

資料：平成 19（2007）年市温室効果ガス基礎データ

【主体別二酸化炭素排出状況（平成 14（2002）年）】



単位：千トン-CO₂

主体	活動区分	平成2年 排出量	構成比	平成14年 排出量	構成比	対平成2 年増減率	平成18年 排出量 (推計)	対平成2 年増減率
市民	家庭生活	90.0	12.6%	152.0	16.2%	68.9%	159.0	76.7%
	自動車(自家用)	67.0	9.4%	90.0	9.6%	34.3%	99.0	47.8%
	廃棄物(家庭用)	4.0	0.5%	10.0	1.1%	150.0%	11.0	175.0%
	小計	161.0	22.5%	252.0	26.9%	56.5%	269.0	67.1%
事業者	ガス事業者	0.1	0.0%	0.4	0.1%	300.0%	0.9	800.0%
	工場等	360.0	50.4%	392.0	41.9%	8.9%	402.0	11.7%
	オフィス・店舗等	76.0	10.6%	118.0	12.6%	55.3%	149.0	96.1%
	自動車(業務用)	108.0	15.1%	159.0	17.0%	47.2%	161.0	49.1%
	その他交通機関	7.0	1.0%	5.0	0.5%	-28.6%	6.0	-14.3%
	廃棄物(事業系)	3.0	0.4%	9.0	1.0%	200.0%	9.0	200.0%
	小計	554.1	77.5%	683.4	73.1%	23.3%	727.9	31.4%
合計		715.1	100.0%	935.4	100.0%	30.8%	996.9	39.4%

資料：平成 19（2007）年市温室効果ガス基礎データ

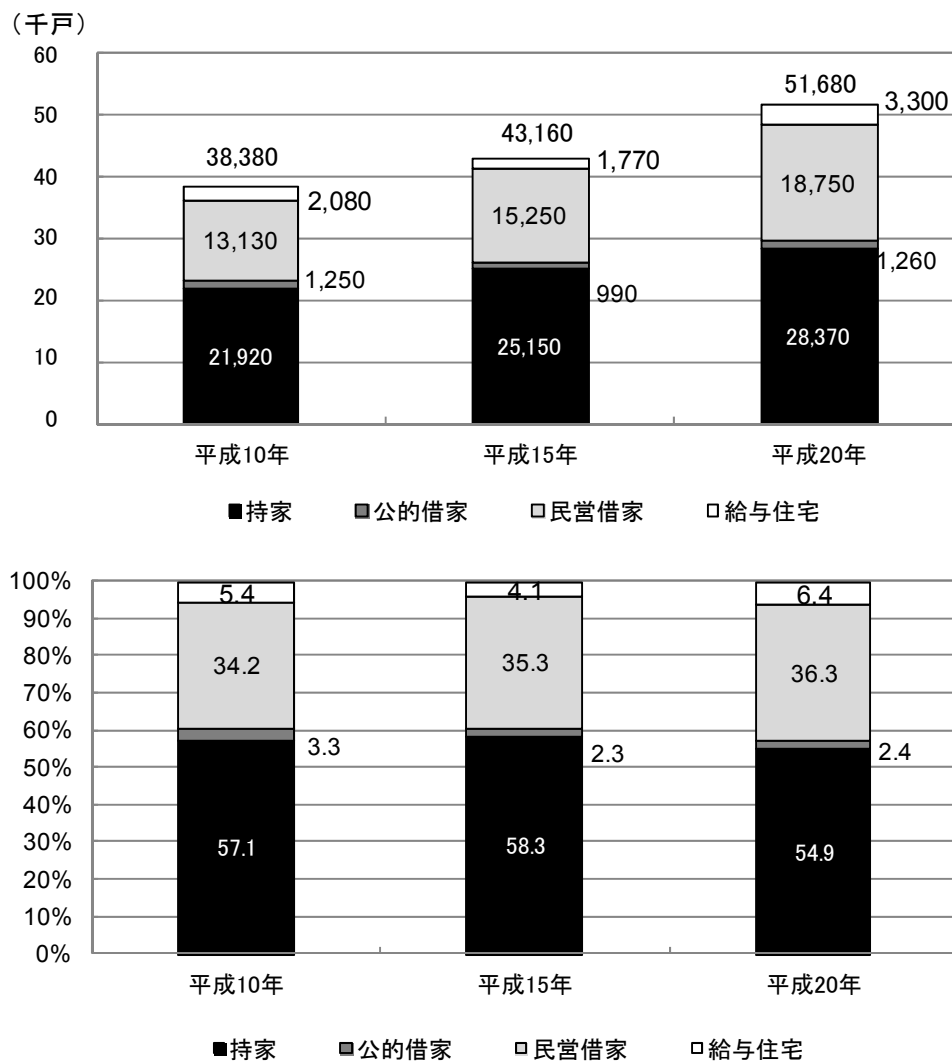
3-2 草津市の住宅事情

(1) 住宅ストックの状況

①住宅数の推移

- 住宅総数は10年間で約13,000戸増加しており、平成20(2008)年では51,680戸となっている。
- 所有関係別の割合をみると、持家が54.9%と最も多く、次いで民営借家が36.3%となっている。10年間で持家が約6,500戸、民営借家が約5,600戸増加しているが、民営借家の増加率の方が高く10年間で約2%増となっている。

【所有関係別住宅数および割合の推移】

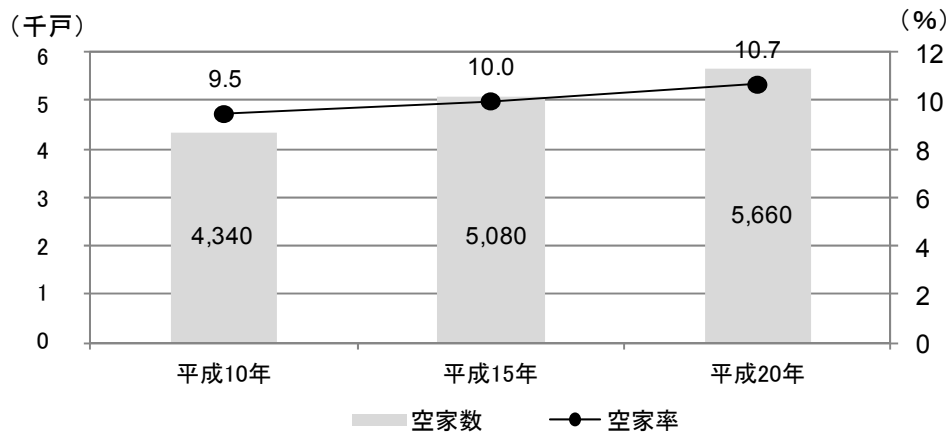


※不詳を除く

資料：住宅・土地統計調査

- 住宅総数の増加に伴い空き家数が増加しており、平成 20(2008)年の空き家率は 10.7% (5,660 戸) となっている。
- 立命館大学は、びわこ・くさつキャンパスから大阪府の茨木キャンパスに経営学部を移転することを決定したため、学生向けワンルームマンションなどの空き家の増加が懸念されている。

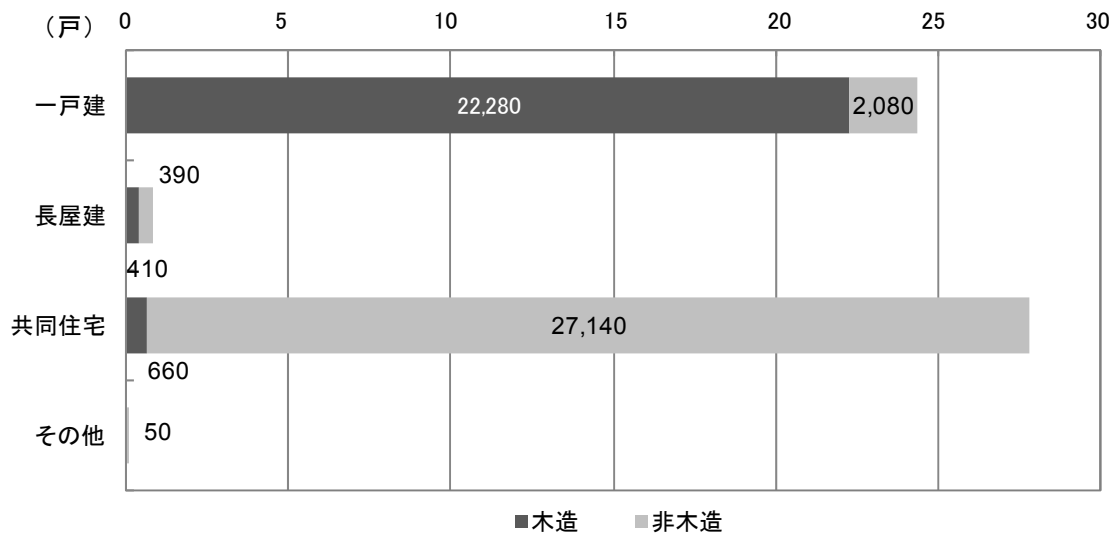
【空き家数および割合の推移】



資料：住宅・土地統計調査

- 建て方別では一戸建が全体の約 46%、共同住宅が約 52%を占めている。
- 一戸建では約 92%が木造であり、共同住宅では逆に約 98%が非木造となっている。

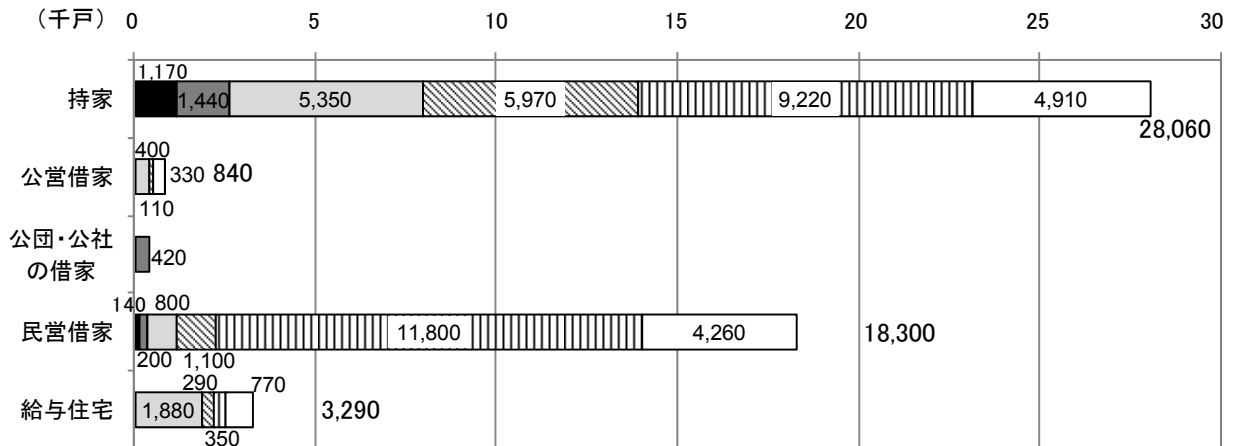
【構造・建て方別住宅数】



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

- 持家は平成3（1991）～12（2000）年に建設された住宅の割合が32.9%（9,220戸）と最も多いが、昭和55（1980）年以前も28.4%（7,960戸）となっている。
- 民間借家は平成3（1991）年以降に建設された住宅の割合が87.8%（16,060戸）を占めている。

【建築時期・所有関係別住宅数】



■昭和35年以前 ■昭和36～45年 ■昭和46～55年 ■昭和56年～平成2年 ■平成3～12年 □平成13年以降

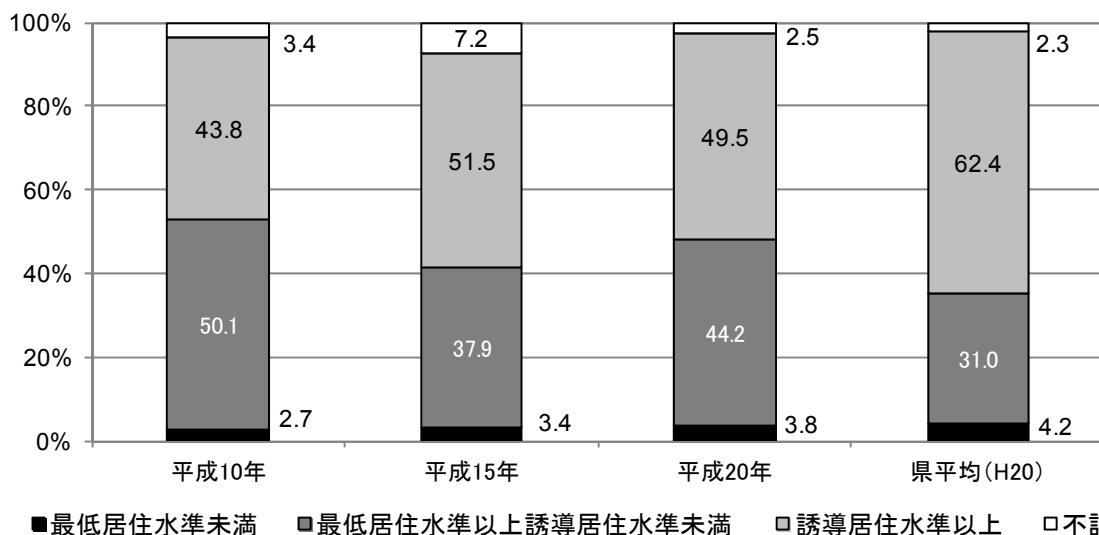
※不詳を除く

資料：平成20年住宅・土地統計調査

②居住水準

- 平成20（2008）年の最低居住水準未達世帯の割合は3.8%と、県平均（4.2%）をやや下回っているものの、最低居住水準以上誘導居住水準未達世帯の割合は44.2%と県平均（31.0%）を上回っている。本市においては、どちらの割合も増加傾向にある。
- 所有関係別に居住水準をみると、持家では誘導居住水準未達世帯の割合が26.7%であるのに対し、民間借家では最低居住水準未達世帯の割合が7.8%、最低居住水準以上誘導居住水準未達世帯の割合が68.7%と高くなっている。
- 世帯人員別に居住水準をみると、1人世帯では最低居住水準未達世帯の割合が7.2%、最低居住水準以上誘導居住水準未達世帯の割合が62.4%と高い。また、4人以上の世帯でも誘導居住水準未達世帯の割合が55%程度と高くなっている。

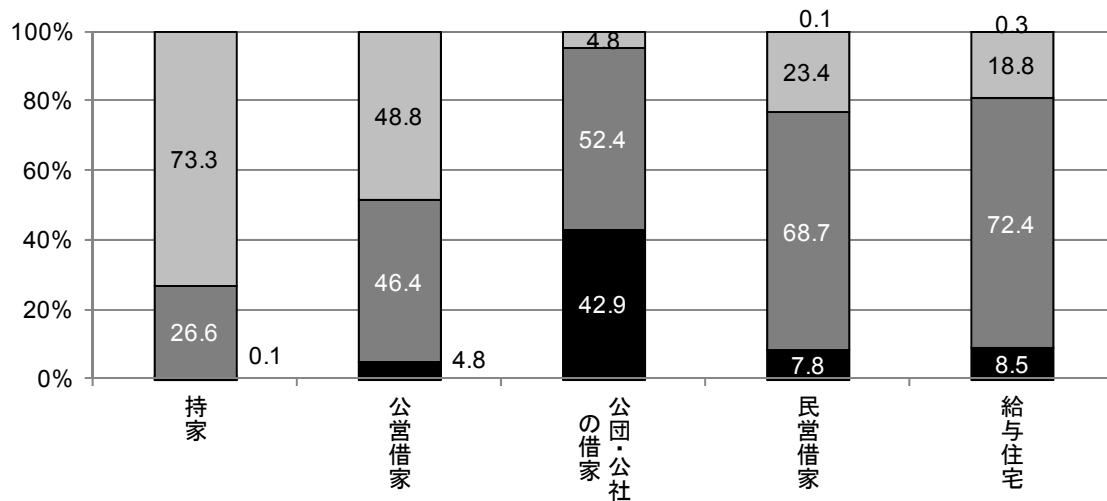
【居住水準の推移】



■最低居住水準未満 ■最低居住水準以上誘導居住水準未満 □誘導居住水準以上 □不詳

資料：住宅・土地統計調査

【所有関係別の居住水準】

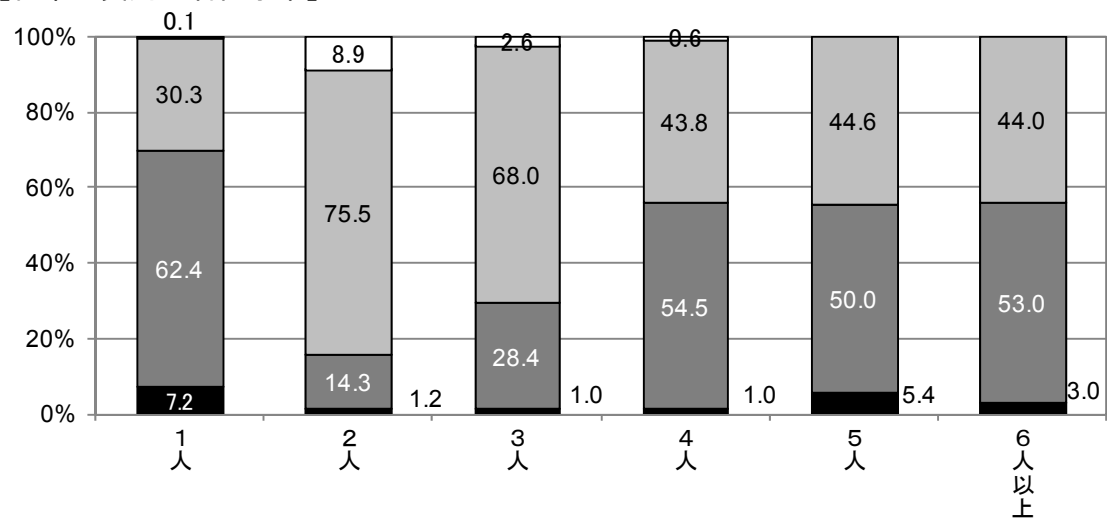


■最低居住水準未満 ■最低居住水準以上誘導居住水準未満 □誘導居住水準以上 □不詳

※住宅の所有の関係における不詳を除く

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

【世帯人員別の居住水準】

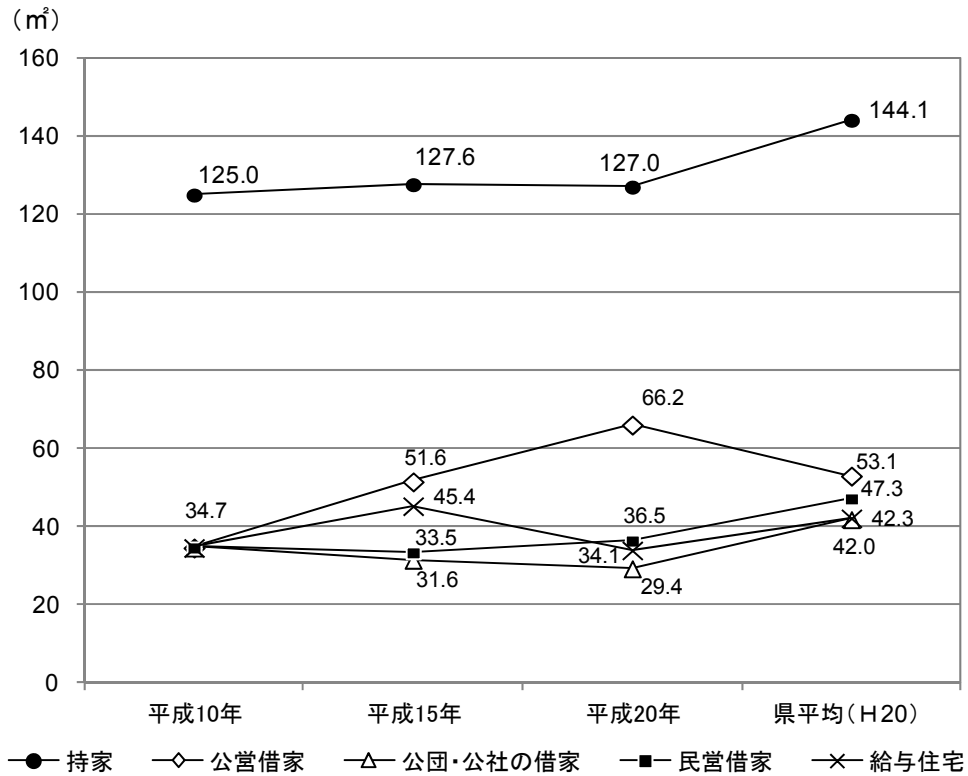


■最低居住水準未満 ■最低居住水準以上誘導居住水準未満 □誘導居住水準以上 □不詳

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

- 平成 20（2008）年における持家の平均延べ床面積は 127.0 m²と県平均（144.1 m²）と比較して狭い。
- 公営借家の平均延べ床面積は 66.2 m²と県平均（53.1 m²）と比較して広いが、民営借家の平均延べ床面積は 1 人暮らしの学生が多いなどもあり 36.5 m²と県平均（47.3 m²）と比較して狭い。

【平均延べ床面積の推移】



※平成 10（1998）年は持家・借家の 2 区分のみ

資料：住宅・土地統計調査

(2) 市営住宅ストックの状況

●平成 24（2012）年 3 月末時点の市営住宅の管理戸数は、公営住宅が 585 戸（88 棟）、改良住宅が 250 戸（118 棟）の計 835 戸（206 棟）である。

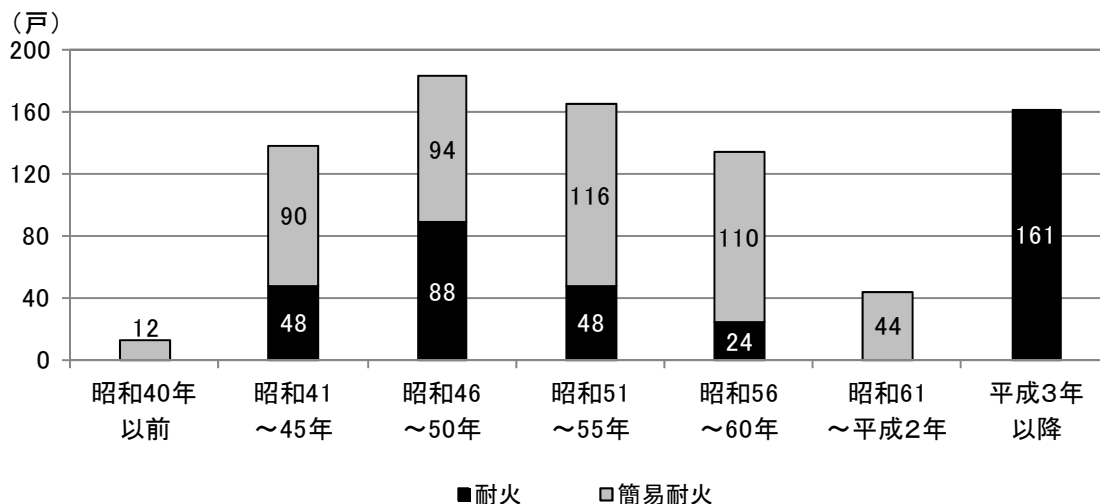
【管理戸数の状況（平成 24（2012）年 3 月末時点）】

	団地名	現状戸数	棟数	建設年度	備 考
公 営 住 宅	陽ノ丘団地	168	24	S40～46	
	矢倉団地	48	2	S47～48	
	玄甫団地	24	1	S49	
	常盤団地	72	3	S52～56	母子、老人、身障者住宅有
	玄甫北団地	6	1	S53	母子住宅
	笠縫団地	138	2	H19～23	身障者住宅有
	橋岡団地	15	1	H19	
	芦浦団地	8	1	H23	
	木川団地	86	43	S50～61	
	下中ノ町団地	14	7	S51～60	
	西一団地	6	3	S53	
	小 計	585	88	-	
改 良 住 宅	砂池団地	38	12	S48～50	
	東木川団地	26	13	S50	
	宮前団地	52	26	S51～52	
	寺前団地	36	18	S56～62	
	北中ノ町団地	4	2	S50	
	菰原団地	6	3	S50～51	
	六ノ坪団地	10	5	S50～51	
	西草津団地	40	20	S51～58	
	神宮団地	14	7	S58～59	
	西木川団地	24	12	S61～62	
	小 計	250	118	-	
合 計		835	206	-	

資料：草津市資料

●木造の市営住宅は存在しないものの、昭和 55（1980）年以前に建築された市営住宅が 496 戸（59.4%）である。

【建築時期・構造別市営住宅戸数（平成 24（2012）年 3 月末時点）】

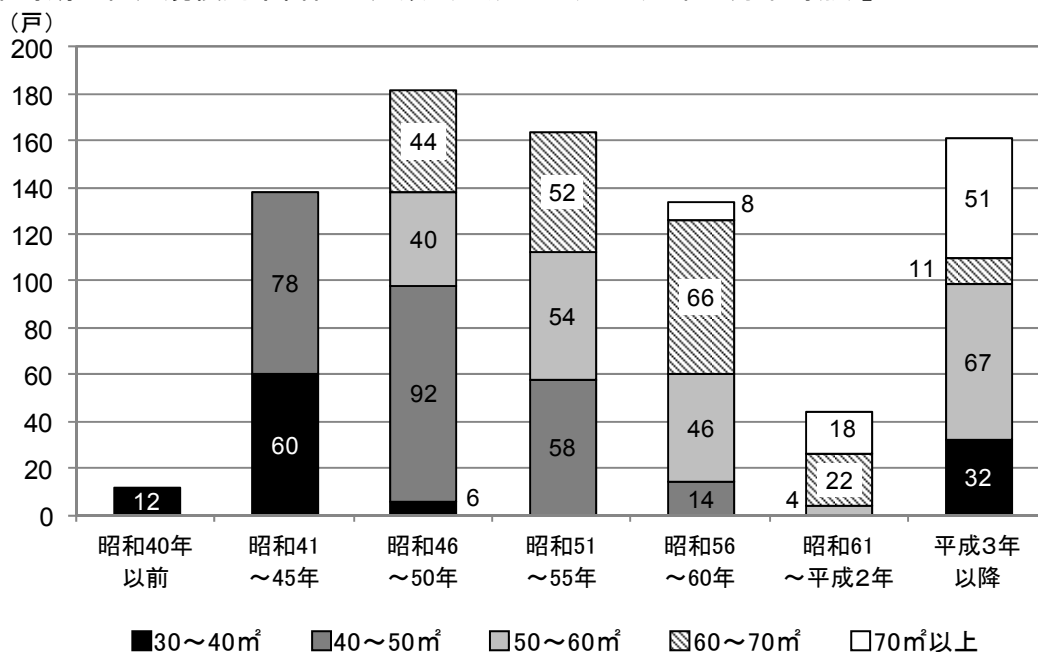


※改良住宅を含む

資料：草津市資料

- 昭和 45（1970）年以前に建設された市営住宅の規模は全て 50 m²以下となっているのに対し、昭和 46（1971）年以降は徐々に規模が大きなものが多く建設されるようになった。
- 平成 3（1991）年以降では、居住世帯の状況に応じて柔軟な規模での建設が行われている。

【建築時期・住戸規模別市営住宅戸数（平成 24（2012）年 3 月末時点）】



※改良住宅を含む

資料：草津市資料

- 市営住宅居住者全体の高齢化率は 27.2%であるが、団地ごとに大きく差異があり、陽ノ丘団地の 44.6%、笠縫団地の 54.4%、菰原団地の 50.0%、六ノ坪団地の 47.8%などが平均よりもかなり高くなっている。

【市営住宅の団地別高齢者（平成 23（2011）年度）の割合】

単位：人・%

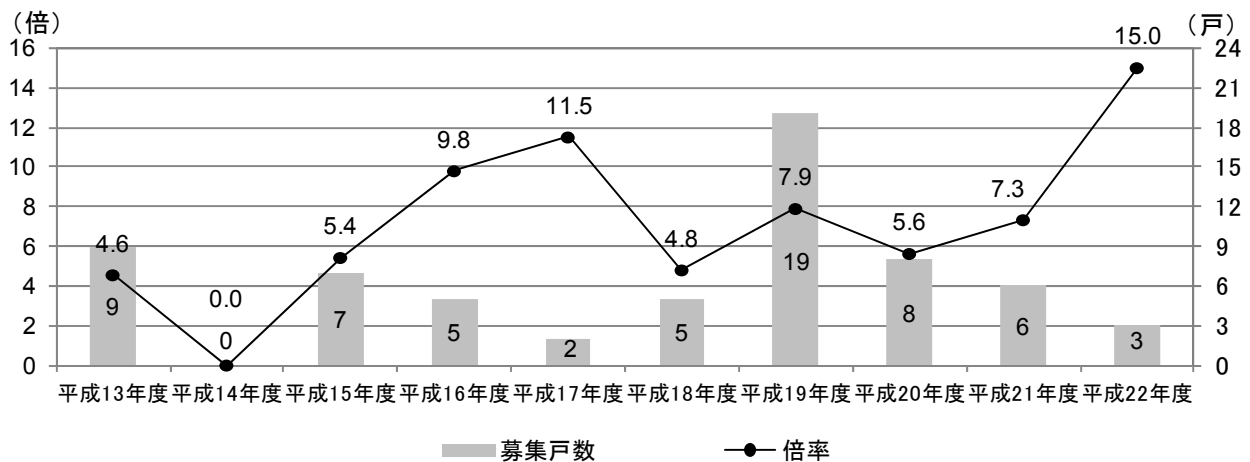
団地名	陽ノ丘	矢倉	玄甫	常盤	玄甫北	橋岡	芦浦	木川	下中ノ町	西一	笠縫	公営住宅計
居住者数	251	114	68	142	17	38	20	237	45	19	114	1,065
65歳以上の居住者数	112	31	17	33	0	7	3	36	2	2	62	305
高齢化率	44.6	27.2	25.0	23.2	0.0	18.4	15.0	15.2	4.4	10.5	54.4	28.6

団地名	宮前	菰原	砂地	寺前	神宮	西草津	西木川	東木川	北中ノ町	六ノ坪	改良住宅計	市営住宅計
居住者数	197	16	115	121	50	123	88	99	9	23	841	1,906
65歳以上の居住者数	45	8	30	25	9	30	28	24	3	11	213	518
高齢化率	22.8	50.0	26.1	20.7	18.0	24.4	31.8	24.2	33.3	47.8	25.3	27.2

資料：草津市資料

●公営住宅の募集戸数については、多少のばらつきはあるものの平成 19（2007）年度を除き各年度とも 10 戸以下程度となっており、倍率は約 5～15 倍程度となっている。

【公営住宅の応募状況の推移】

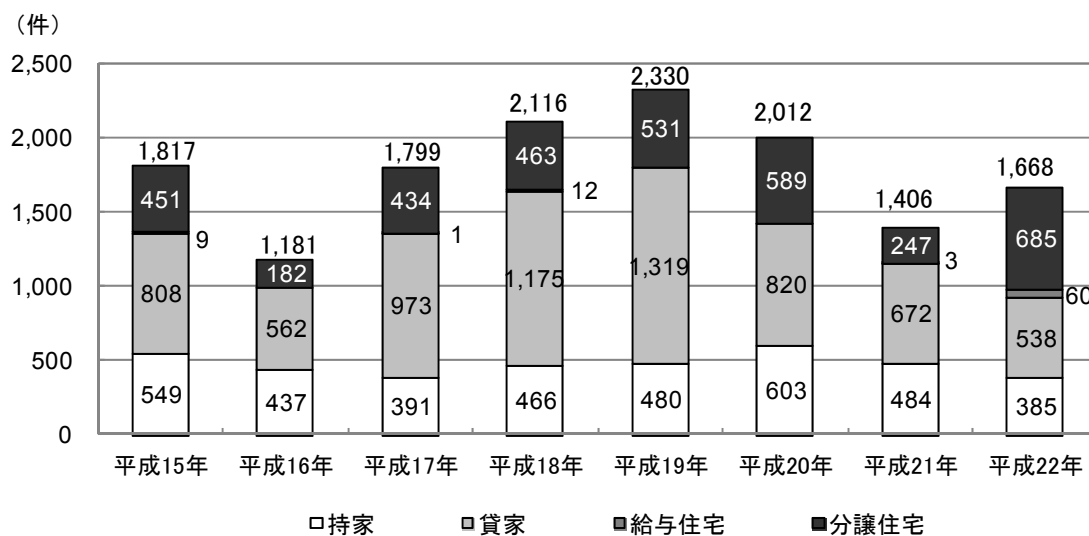


資料：草津市資料

（3）住宅建設の状況

- 持家の新設住宅件数は毎年約 500 件程度と安定している。
- 貸家については平成 18（2006）～19（2007）年にかけては年間 1,000 戸以上建設されていたが、平成 20（2008）年以降減少しており、平成 22（2010）年には 538 件となっている。
- 分譲住宅については平成 16（2004）年以降増加傾向にあり、平成 22（2010）年には 685 件となっている。

【新設住宅件数の推移】



資料：建築着工統計調査

4. 現行計画の施策評価

本計画を策定するに当たり、平成 11（1999）年 3 月に策定した草津市住宅マスタープラン（現行計画）に位置付けられた施策に関する事業（取組）の実績と評価を以下に整理します。

基本方針 1 市民と行政のパートナーシップによるまちづくり・住宅づくり

施策 1) ① まちづくり活動への支援

重点施策 1－【まちづくり組織の将来的な NPO への誘導（民間活動）】 まちづくりを進めるうえで中心となる組織（市民・大学生・住宅関係者等）を結成し、行政と連携をとりながら住まい・まちづくりの方針の実現化に向けた活動を進め、将来的に NPO 化へと誘導

事業（取組）	実績と評価
草津住まい・まちづくり研究会の設立および運営	平成 13 年 6 月に「草津住まい・まちづくり研究会」設立したが、平成 17 年度の活動を最後に、研究会自体が自然消滅した。住まい・まちづくりの研究をすることは、市が促進しなくても、必要に応じて研究できるため、NPO 化に向けた取組は不要と考える。 また、「湖国すまい・まちづくり推進協議会」（公益的な活動を行う任意団体、事務局所在地：草津市）が平成 15 年 3 月に設立され、同協議会は NPO、事業者、公的機関など住まいづくりやまちづくりに関わる者が集まり、パートナーシップを発揮して、湖国にふさわしい豊かな住生活の実現を目標としている。

施策 1) ② 地域のコミュニティ形成に寄与する住宅の供給

重点施策 4－1－【様々なバリエーションによる住宅形態の提供（民間住宅、公共住宅の供給）】

若年世帯からファミリー世帯・高齢者世帯等の様々な世代・階層・家族形態の世帯が住める多様なタイプの公共賃貸住宅（特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅）の供給

重点施策 6－【心のふれあい・ふるさとコミュニティの維持・形成（コミュニティの形成）】 日常的なふれあい、コミュニケーションが希薄となりつつあるコミュニティの形成誘導

事業（取組）	実績と評価
「人と環境にやさしいまちづくり事業」助成事業	一定の地区の町内会によって構成された連合組織（単位自治連合会）が実施する事業に対し、「人と環境にやさしいまちづくり事業助成金」を交付することにより、ふるさと意識を醸成し、地域住民の連帯意識、自治意識および環境に対する意識の高揚を図っている。 地域コミュニティの醸成において効果が出ており、助成金の交付方法等について、より地域の実情に即した利用ができるよう制度改正を行う。
地域ふれあい推進補助金	自治会活動をより充実し、明るく住みよいまちづくりを目的として実施する事業に要する経費に対し予算の範囲で補助金を交付している。（地域が実施するふれあいまつりに対する事業補助） 地域コミュニティの醸成において効果が出ており、助成金の交付方法等について、より地域の実情に即した利用ができるよう制度改正を行う。
公営住宅建設事業	平成 17 年度から平成 19 年度にかけて笠縫団地の建設工事を行い、また、平成 19 年度に橋岡団地の建替え工事を行った。工事に伴って、笠縫団地には集会所を、また橋岡団地には公園を設置することにより、団地のコミュニティの形成を図った。 平成 23 年度には、笠縫団地（2 期）の建設と芦浦団地の建替え工事を行い、工事に伴って、芦浦団地に団地のコミュニティを図るための緑地を設置した。 公営住宅建設事業は、地域コミュニティの形成を図ることが要件となっていないので、必ずしも地域コミュニティを図るための集会所や公園を設置するとは限らない。草津市住宅マスタープランおよび草津市市営住宅長寿命化計画で、公営住宅のあり方を検討し、その検討結果をもとにして、今後の地域のコミュニティ形成を考える必要がある。

施策 2) 多様な方式による公営住宅の供給**重点施策 4-2-【多様な供給方式による公共住宅の供給（民間活力を活用した公共住宅の供給）】**

多様な供給方式による公共住宅の建設や、管理システムの導入

事業（取組）	実績と評価
市営住宅入居者管理システムの導入	平成 21 年度に処理能力向上についてのシステム改修、平成 22 年度にシステム増設（1 台）および家賃収納機能向上についてのシステム改修を行った。住民情報のシステムが改修されるのに伴い、当管理システムも改修を行う必要があり、平成 24 年度に改修予定である。 市営住宅の入居受付から入居決定、家賃収納管理および家賃算出、データ調査等の事務処理時間を効率化できた。今後も必要に応じて、システムを改修させる必要がある。

基本方針 2 草津らしい地球と自然環境にやさしい緑豊かな住宅・住環境の形成**① 緑の多い環境と共生した住まいづくり**
重点施策 2-【市の特性を活かした環境共生住宅の供給（民間住宅の供給）】 太陽熱、雨水利用等のエコロジー機能の活用

事業（取組）	実績と評価
住宅用太陽光発電システム設置費補助	「草津市地球冷やしたいプロジェクト」の一環として、環境への負荷の少ない自然エネルギーの有効利用を促進するため、家庭用太陽光発電システムの設置費用の一部を補助し、設置世帯数を増やし、CO₂排出量の削減を図っている。 初期投資が大きいと、一部の戸建ての家でないとなかなか設置が難しいため、集合住宅に住んでいる人は対象外になる。住宅用太陽光発電システム設置費補助については、平成 22 年度で終了したが、地域事情に合わせた補助制度を検討する必要がある。

② 公営の環境共生モデル住宅の整備
重点施策 2-【市の特性を活かした環境共生住宅の供給（公共住宅の供給）】 環境共生住宅のモデル的な供給

事業（取組）	実績と評価
市営住宅太陽光発電事業	公営住宅の壁面を利用することにより、太陽光による自然エネルギーの活用を図り、環境負荷を低減するため、今後建設する公営住宅に設置する。平成 23 年度は、当該年度完成予定の笠縫団地（2 期）に取り付ける予定である。 発電量が天候に左右されるため、太陽光発電の技術革新が必要である。

③ 地域固有の自然資源・住文化を活かした、個性ある居住環境の形成

事業（取組）	実績と評価
草津市宿場街道景観形成事業交付金	本市の旧街道筋の街なみは時代の流れと共に風化しつつあることから、かつての風情・風格のある街なみ景観を再生し、市民が愛着と誇りを持てる魅力あるまちづくりを進めるため、対象区域の建築物等で、街道の街なみに調和した和風調の景観形成を図るものに対して、助成を行っている。 街道筋の景色や雰囲気も徐々に変化が見られ、実施件数が増えるにつれて、周辺の住民の意識にも変化が生まれつつあり、相談件数が増加してきている。草津市景観条例、草津市景観計画との整合を図っていく必要がある。

事業（取組）	実績と評価
市街地再開発事業	大路中央地区では、土地の合理的かつ健全な高度利用、商業施設・都市型住宅・公共施設の整備、都市機能の更新を図った。また、渋川一丁目2番地区では、ゆとりある良好な都市環境の創造、災害に強いまちの創造を図った。 駅前再開発による高層建築物の建設は、駅前という特徴を活かし利便性を高めた都市型住宅の提供を可能とし、市民ニーズに合った居住環境の形成に寄与している。
土地区画整理事業	野路西部地区では、副都心にふさわしい土地利用、都市基盤施設の先行的整備、既成住宅地の居住環境改善、農地における今後の開発の誘導、計画的な市街地の形成と地域の発展を図っている。追分丸尾地区では、公共施設の整備、環境のよい健全かつ良好なる市街地の造成を図っている。

基本方針3 単身・新婚世帯～高齢者世帯等のさまざまな世代やライフスタイルの人の住むことが出来る、多様なタイプの住宅供給への誘導

① 定住促進のための良質な賃貸住宅の供給

事業（取組）	実績と評価
市営住宅を活用した定住促進事業	市内に勤務している市外居住者に対して、良質な市営住宅を提供することにより、市内への移動を促進し定住化を図っている。 市営住宅の入居の募集をする際は、市内に勤務している市外居住者に対して入居募集の情報提供を積極的に行うため、入居募集に関するホームページの掲載をできるだけ早く行う必要がある。
特定優良賃貸住宅制度を活用した定住促進	市内に勤務している中堅所得者層が円滑に本市に定住できるよう、良質な賃貸住宅の供給と家賃の一部を助成している。 入居者が少ないため、特定優良賃貸住宅制度の周知を強化し、入居の促進を図る必要がある。

② ファミリー世帯の持ち家取得支援

事業（取組）	実績と評価
市営住宅を活用したファミリー世帯の持家取得支援	若年のファミリー世帯に低価の市営住宅を供給することで、ファミリー世帯の所得が将来増えることを勘案し、市営住宅が持家の取得に向けた土台住宅としての機能を果たしている。 市営住宅の入居の募集をする際には、若年のファミリー世帯に対して入居募集の情報提供を積極的に行うため、入居募集に関するホームページの掲載をできるだけ早く行う必要がある。
特定優良賃貸住宅制度を活用した持家取得支援	ファミリー世帯の所得が将来増えることを勘案し、市内に勤務しているファミリー世帯が円滑に持家住宅に移行できるよう、良質な賃貸住宅の供給と家賃の一部を助成することで、特定優良賃貸住宅が持家の取得に向けた土台住宅としての機能を果たしている。 入居の募集をする際には、若年のファミリー世帯に対して入居募集の情報提供を積極的に行うため、特定優良賃貸住宅制度の周知を強化し、ファミリー世帯にとって魅力のある住宅であることをPRする必要がある。

③ 住み続けたいくなる良好な居住環境の形成

重点施策 5 - 【ルールに基づいた基盤整備や街並み景観の誘導（基盤整備・街並み景観の誘導）】

沿道緑化の推進や壁面後退線の指定などによる道路整備や、街並み景観の向上

事業（取組）	実績と評価
地区計画	現在8地区において地区計画が定められており、区域内において建築物の建築等をする場合は、着工の30日前までに届出が必要となっている。 地区計画に沿ったまちづくりができれば良好な街なみが形成されていくが、地区計画の基準に適合しない建築物等の届出が出されたときには「勧告」をするものの、建築するにあたって、法的な強制力がない。また、地区計画は市域全域に適用されるのではなく、定められた地区ごととなっている。今後も、地区計画の届出に対する指導等は引き続き行い、良好な街なみの整備、保全に努める。
長期優良住宅の認定制度	長期優良住宅の認定を行うことにより、耐久・耐震・省エネ性に優れ、数世代にわたって暮らせる住宅の供給促進を図ることができる。平成23年度は、長く住み続けられるために重要な維持保全や記録の保存の重要性が記載されたパンフレット（作成：長期優良住宅普及促進コンソーシアム（一般社団法人住宅性能評価・表示協会内）、配布元：国土交通省）を認定通知書とともに申請者に配布することで、認定住宅の性能維持を図っている。 認定条件の一つとして、地区計画に適合する必要があることから、壁面後退線の指定などによる道路整備や、街なみ景観の向上に効果をあげていると考えられる。また、認定件数に着目すると、平成23年度（8月24日現在）では、前年を2割程度上回る件数が認定されている。引き続き長期優良住宅の認定を行うことにより、耐久・耐震・省エネ性に優れ、数世代にわたって暮らせる住宅の供給促進を図る。また、パンフレットを配布することで、認定住宅の性能維持を図る。

基本方針 4 既存住宅の多世代居住化・高齢者向け住宅改造等の、高齢社会に対応した住宅建設や住宅改善への支援

① 高齢者向け住宅改造に対する支援体制の確立

事業（取組）	実績と評価
住宅改修事業	居宅要介護（要支援）被保険者が自宅で安全で安心して生活を送るために手すりの設置や段差解消等の住宅改修を行う際に、住宅改修費を介護保険給付費として支給している。 介護保険制度中の事業であり、国が必要と認め推進している事業であることから、一定の効果はあると考えられる。介護（介護予防）の観点から、当該住宅改修が必要か否かの判断を行うために事前調査を行っているが、今後も同調査を介護給付適正化事業の一環として継続して取り組む必要がある。

事業（取組）	実績と評価
在宅高齢者住宅改造費補助事業	日常生活に支障がある65歳以上の方で、自宅で安全に安心して生活を送るために手すりの設置や段差解消等の住宅改修を行う際に、改造費を助成する。ただし介護保険制度による住宅改修事業が優先される。 要介護等高齢者の住環境を整備することで、住居内での自立支援を促し、要介護度の維持改善が期待できた。介護保険制度の住宅改修事業は、小規模の改修しかまかなえないものであり、この上乗せ制度である当事業があることで、比較的大きな改修工事等も行うことができ、高齢者の在宅生活が過ごしやすくなる効果がある。また住宅改修事業と同様に、福祉住環境コーディネーターが関わることで本人の状況に合った適切な改修を実施することができた。介護（介護予防）の観点から当該住宅改修が必要か否かの判断を行うために住宅改修事業と同様に事前調査を行っているが、今後も同調査を介護給付適正化事業の一環として継続して取り組む必要がある。また今後も介護保険制度の上乗せ事業として当事業は必要であり継続していくが、県補助金削減のため、財源の確保が必要である。

② 民間住宅業者によるバリアフリー住宅の建設支援

事業（取組）	実績と評価
在宅重度障害者等住宅改造事業	草津市在宅重度障害者等住宅改造費補助金交付要綱に定まっており、在宅重度心身障害者等の日常生活の便宜を図るため、その障害者等の住居を改造する経費を予算の範囲内において補助している。 今まで継続している事業であり、補助対象経費は、既存住宅の便所、風呂等を特別に障害者向けに改造するために要する経費として交付している事業であることから、一定の効果はあると考えられ、今後も継続して取り組む必要がある。

基本方針5 高齢者や障害者が安心して生活できる、人にやさしいまちづくり

① 居住環境の高齢者・障害者仕様化

事業（取組）	実績と評価
車いす仕様の市営住宅の供給	今後建設する公営住宅においては、生活の安定と健康の保持等福祉の向上を図るため、車いすが自由に出入りできる住宅の供給を行う。平成23年度は、当該年度に完成予定の笠縫団地（2期）の1階に8戸の車いす仕様の住戸を供給する予定である。 住宅を供給するものの、入居希望者が少ない。平成23年2月に車いす仕様の住戸（1戸）を募集したが、応募がなかった。そのため、入居の促進を図る必要がある。

基本方針 6 福祉施策と住宅施策とが連携した、新たな住宅の供給

① 公営住宅建替・建設・整備に伴う高齢仕様化への支援

重点施策 3 - 【福祉施策と住宅施策の連携に基づいた住宅供給（公共住宅の供給）】福祉・健康機能に配慮したシルバーハウジングプロジェクトやケアハウスの導入

事業（取組）	実績と評価
市営住宅バリアフリー化事業	団地の整備に伴い、住戸内の段差解消、共用部分の廊下に手すりの設置およびエレベーターの設置を行っている。 障害者向け住戸のバリアフリーの仕様は、障害者の障害の程度で変える必要があるため、統一した仕様でバリアフリー化ができないのが課題である。事前に障害者の障害の程度を把握して仕様を決める方策を考える必要がある。

② 民間住宅の建替・建設に伴う高齢仕様化への支援

重点施策 3 - 【福祉施策と住宅施策の連携に基づいた住宅供給（民間住宅の供給）】バリアフリーの概念に基づいた高齢者向け優良賃貸住宅の供給

基本方針 7 草津市の住文化、住まい方を継承する住まいづくりへの支援

① 草津市固有の住まい方・住文化の継承への支援

事業（取組）	実績と評価
建築相談窓口	草津市内で建築物を新築、増改築する場合に、建築敷地についての建築基準法上の各種規制内容等についての相談にに応じている。なお、規制内容については、建築課ホームページにおいてできるだけわかりやすく掲示するなど、啓発に努めている。 今後も引き続きホームページの充実に努めながら相談に応じていくこととしている。

5. 市民意向調査

本計画を策定するに当たり実施した市民意向調査の目的、方法、結果の概要を以下に整理します。

(1) 調査の目的

現在市内に居住されている「市内居住者」を対象とし、住宅・住環境についての現状や意向を聴取し、市内の住宅・住環境の質をさらに高め、草津市として特徴があり魅力のある住環境の形成を図る「草津市住宅マスタープラン」策定に向けた検討材料とするために実施しました。

また、公営住宅の建て替えやその代替施策となる民間賃貸住宅の活用促進等の住宅福祉施策は市の重点課題であり、市営住宅の基本方針を示す「草津市市営住宅長寿命化計画」の検討にも活用しました。

(2) 調査方法

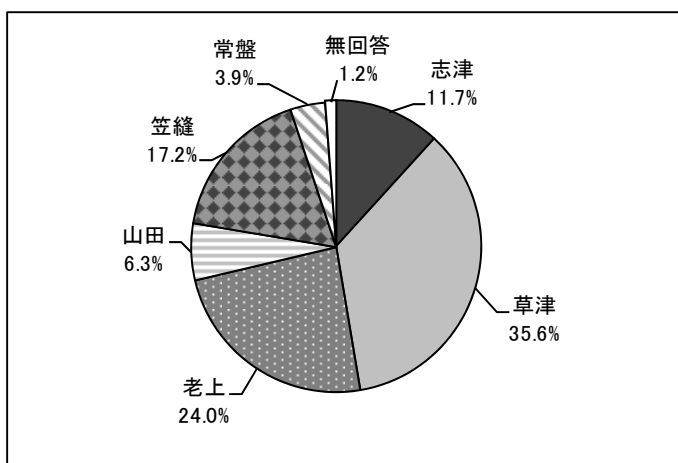
以下の方法で調査を実施しました。

- ◆配布・回収方法：郵送配布・郵送回収方式
- ◆発送数：3,000 票（市内の 20 歳以上から無作為抽出、地域別人口比率で抽出数を設定）
- ◆回収数：1,056 票（回収率：35.2%）
- ◆調査スケジュール：
 - ・平成 23（2011）年 6 月 24 日（金）：アンケート調査票の発送（回答期間：17 日）
 - ・平成 23（2011）年 7 月 11 日（月）：アンケート調査票の返送〆切

(3) 調査結果の概要

①居住地域

		回答数	構成比	配布数	回収率
①	しづ 志津	124	11.7%	387	32.0%
②	くさつ 草津	376	35.6%	926	40.6%
③	おいがみ 老上	253	24.0%	840	30.1%
④	やまだ 山田	67	6.3%	208	32.2%
⑤	かきぬい 笠縫	182	17.2%	510	35.7%
⑥	ときわ 常盤	41	3.9%	129	31.8%
	無回答	13	1.2%		
	計	1,056	100.0%	3,000	35.2%



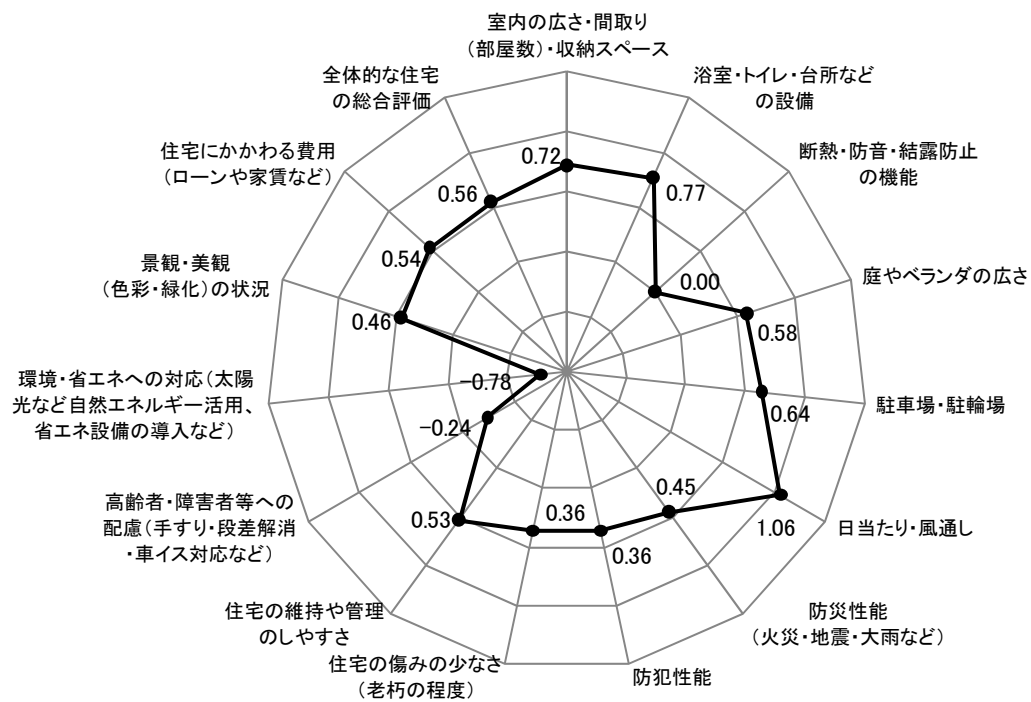
※各地域の位置は 17 頁の「地域区分図」を参照。
各地域への配布数は地域別人口比率で設定

②住宅の満足度

ア) 住宅の満足度の平均値

「室内の広さ・間取り（部屋数）・収納スペース」「浴室・トイレ・台所などの設備」「日当たり・風通し」など、住宅の基本的な機能についての満足度は一定の評価を得ています。

一方、「断熱・防音・結露防止の機能」「高齢者・障害者等への配慮（手すり・段差解消・車イス対応など）」「環境・省エネへの対応（太陽光など自然エネルギー活用、省エネ設備の導入など）」といった、福祉分野や環境分野と関連する満足度は他と比較して低くなっています。



※満足を2点、やや満足を1点、やや不満を-1点、不満を-2点として平均値を集計

イ) 地域別の住宅の満足度の平均値

「防災機能（火災・地震・大雨など）」「防犯機能」「住宅の維持や管理のしやすさ」「住宅の傷みの少なさ（老朽の程度）」の市平均は他と比較して評価が低くない状況ですが、山田・笠縫・常盤地区の評価が市平均を下回っています。

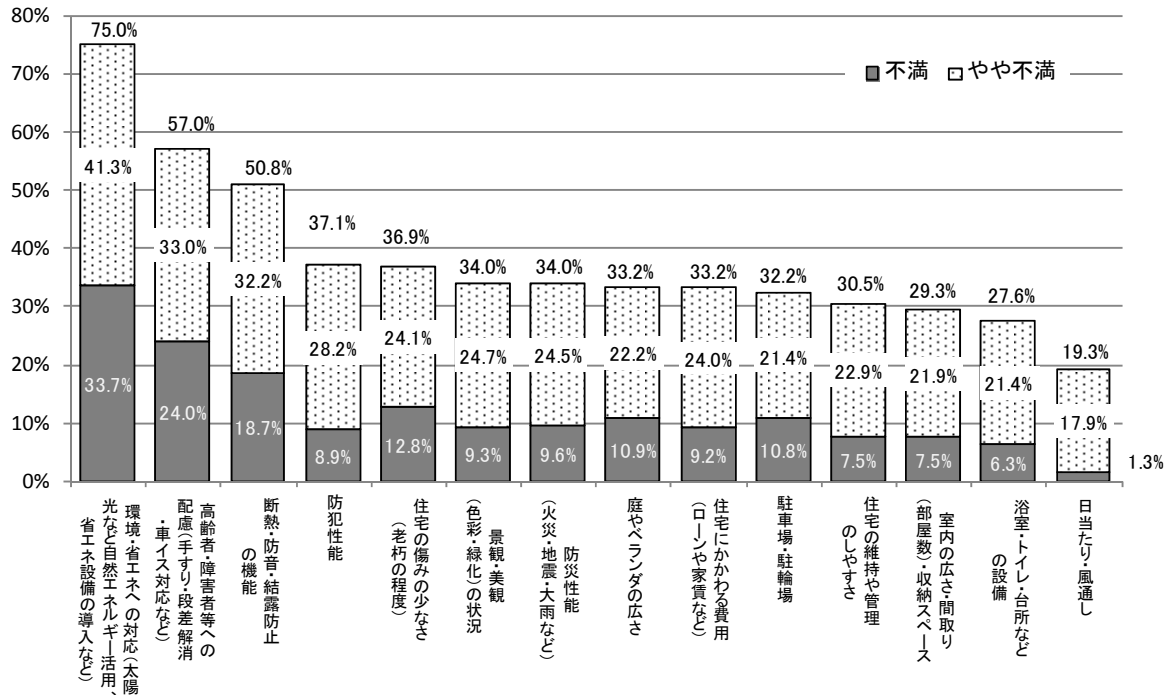
	市平均	志津	草津	老上	山田	笠縫	常盤
室内の広さ・間取り	0.72	0.72	0.74	0.76	0.80	0.57	0.80
浴室・トイレ・台所などの設備	0.77	0.80	0.74	0.86	0.97	0.66	0.69
断熱・防音・結露防止	0.00	0.19	-0.12	0.14	-0.05	-0.11	0.00
庭やベランダの広さ	0.58	0.96	0.49	0.67	0.60	0.35	0.67
駐車場・駐輪場	0.64	0.85	0.51	0.71	0.97	0.47	1.05
日当たり・風通し	1.06	1.02	0.80	0.93	1.00	0.72	1.08
防災性能 （火災・地震・大雨など）	0.45	0.33	0.51	0.62	0.28	0.28	0.15
防犯性能	0.36	0.33	0.42	0.51	0.25	0.15	0.05
住宅の傷みの少なさ （老朽の程度）	0.36	0.38	0.42	0.54	0.08	0.11	0.23
住宅の維持や管理 のしやすさ	0.53	0.53	0.61	0.60	0.28	0.42	0.30
高齢者・障害者等への 配慮（手すり・段差解消 ・車イス対応など）	-0.24	-0.44	-0.14	-0.08	-0.30	-0.39	-0.75
環境・省エネへの対応（太陽 光など自然エネルギー活用、 省エネ設備の導入など）	-0.78	-0.72	-0.77	-0.70	-0.89	-0.87	-0.89
景観・美観	0.46	0.88	0.38	0.52	0.11	0.35	0.55
住宅にかかわる費用 （ローンや家賃など）	0.54	0.66	0.55	0.47	0.67	0.49	0.68
全体的な住宅 の総合評価	0.56	0.58	0.62	0.60	0.41	0.42	0.51

※グレーは市平均よりも0.3点以上低いもの

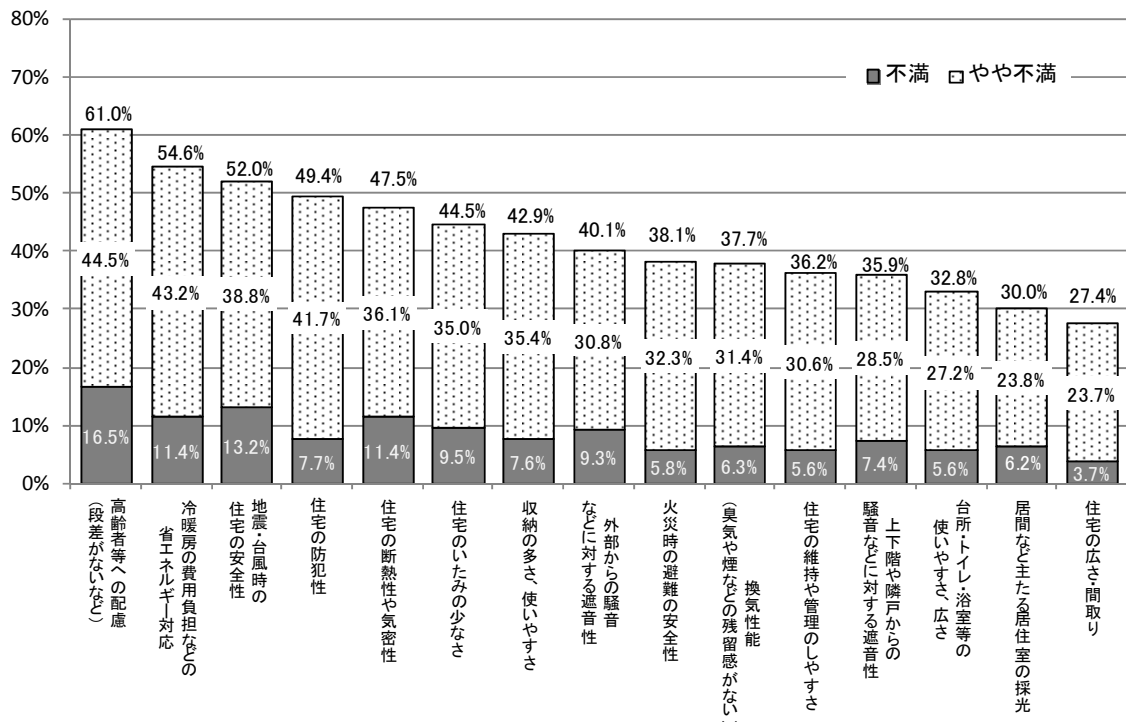
ウ) 住宅の不満率の比較

参考として、滋賀県住生活総合調査（平成 20 年）の不満率（非常に不満・多少不満の割合）と本市の調査の不満率（不満・やや不満の割合）を比較すると、高齢者対応や省エネに関する不満率が高いことについては同様の傾向がみられます。

また、防災や防犯性能に関する項目等、おおむねの項目で本市の調査の不満率の方が低い傾向にありますが、省エネ対応や断熱・防音についての項目は本市の不満率の方が高くなっています。



参考：住宅の各要素に対する不満率（平成 20 年滋賀県住生活総合調査）

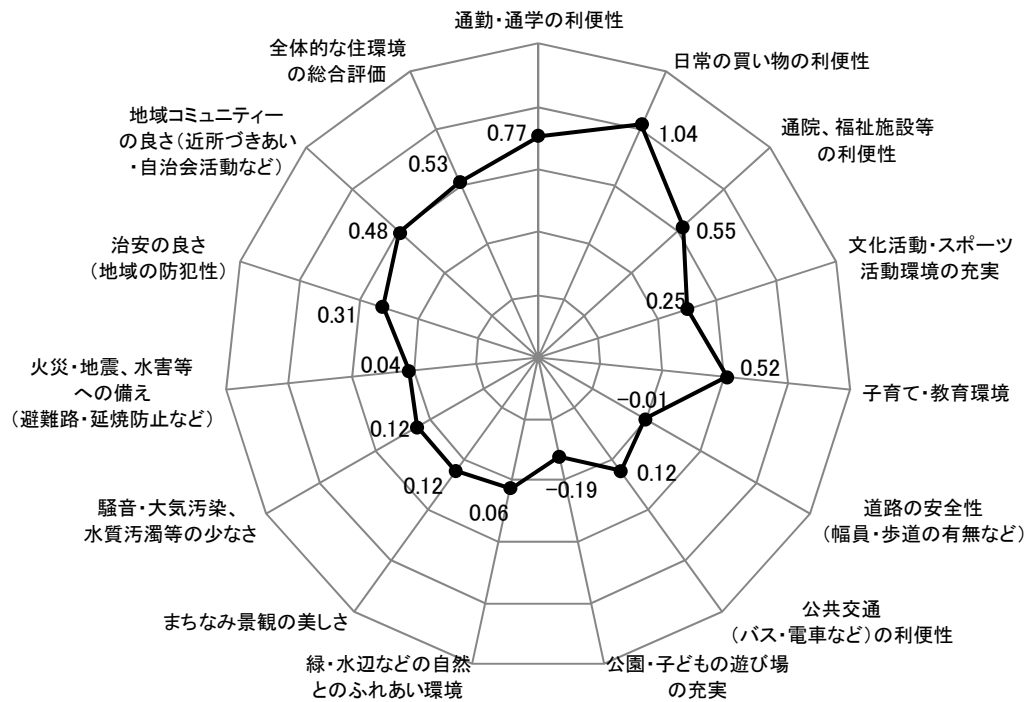


③住環境の満足度

ア) 住環境の満足度の平均値

「通勤・通学の利便性」「日常の買い物の利便性」「通院、福祉施設等の利便性」などの生活利便や「子育て・教育環境」「地域コミュニティの良さ（近所づきあい・自治会活動など）」についての満足度は一定の評価を得ています。

しかし、「道路の安全性（幅員・歩道の有無など）」「公園・子どもの遊び場の充実」については、他と比較して満足度が低くなっています。



※満足度を2点、やや満足度を1点、やや不満度を-1点、不満度を-2点として平均値を集計

イ) 地域別の住環境の満足度の平均値

地区別にみると、老上地区は全ての項目で市平均の評価を下回っています。

また、笠縫・常盤地区では農村部であることから「緑・水辺などの自然とのふれあい環境」「治安の良さ（地域の防犯性）」などに関する項目は評価が高いものの、それ以外の項目では評価が低い傾向になっています。特に、笠縫地区では「通勤・通学の利便性」「日常の買い物の利便性」「通院、福祉施設等の利便性」など交通利便に関する項目についての評価が低い傾向にあります。

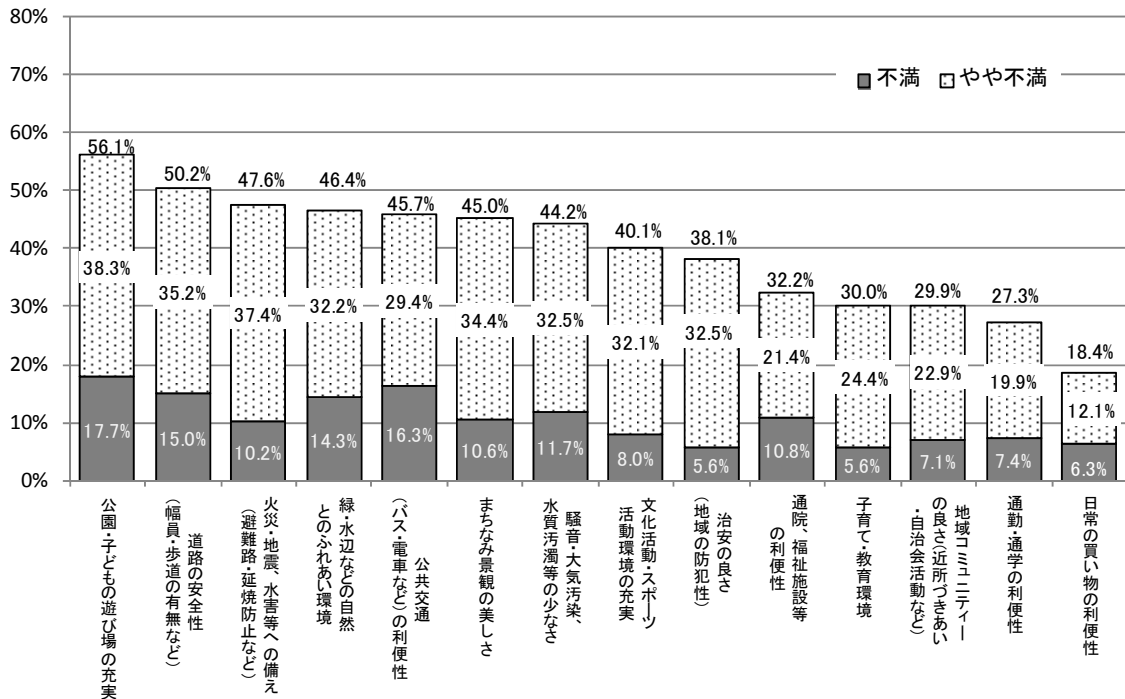
	市平均	志津	草津	老上	山田	笠縫	常盤
通勤・通学の利便性	0.77	1.19	0.85	0.25	0.63	-0.78	0.45
日常の買い物の利便性	1.04	1.41	0.83	0.88	1.22	-0.90	0.77
通院、福祉施設等の利便性	0.55	0.74	0.65	0.19	0.62	-0.92	0.46
文化活動・スポーツ活動環境の充実	0.25	0.37	0.34	-0.12	0.27	-0.69	0.33
子育て・教育環境	0.52	0.62	0.51	0.23	0.48	-0.19	0.36
道路の安全性 （幅員・歩道の有無など）	-0.01	0.06	0.08	-0.34	-0.03	-0.38	0.15
公共交通 （バス・電車など）の利便性	0.12	0.43	0.24	-0.58	0.01	-0.95	-0.25
公園・子どもの遊び場の充実	-0.19	-0.35	0.02	-0.59	-0.08	-0.26	-0.50
緑・水辺などの自然とのふれあい環境	0.06	-0.17	0.20	-0.19	-0.01	0.75	0.42
まちなみ景観の美しさ	0.12	0.02	0.25	-0.29	0.05	0.30	0.00
騒音・大気汚染、水質汚濁等の少なさ	0.12	0.06	-0.10	0.09	0.22	0.54	0.23
火災・地震、水害等への備え （避難路・延焼防止など）	0.04	-0.03	0.21	-0.20	0.06	-0.23	-0.62
治安の良さ （地域の防犯性）	0.31	0.33	0.12	0.11	0.46	0.49	0.92
地域コミュニティの良さ（近所づきあい・自治会活動など）	0.48	0.49	0.41	0.41	0.47	0.75	0.46
全体的な住環境の総合評価	0.53	0.63	0.52	0.14	0.54	0.18	0.23

※グレーは市平均よりも0.3点以上低いもの

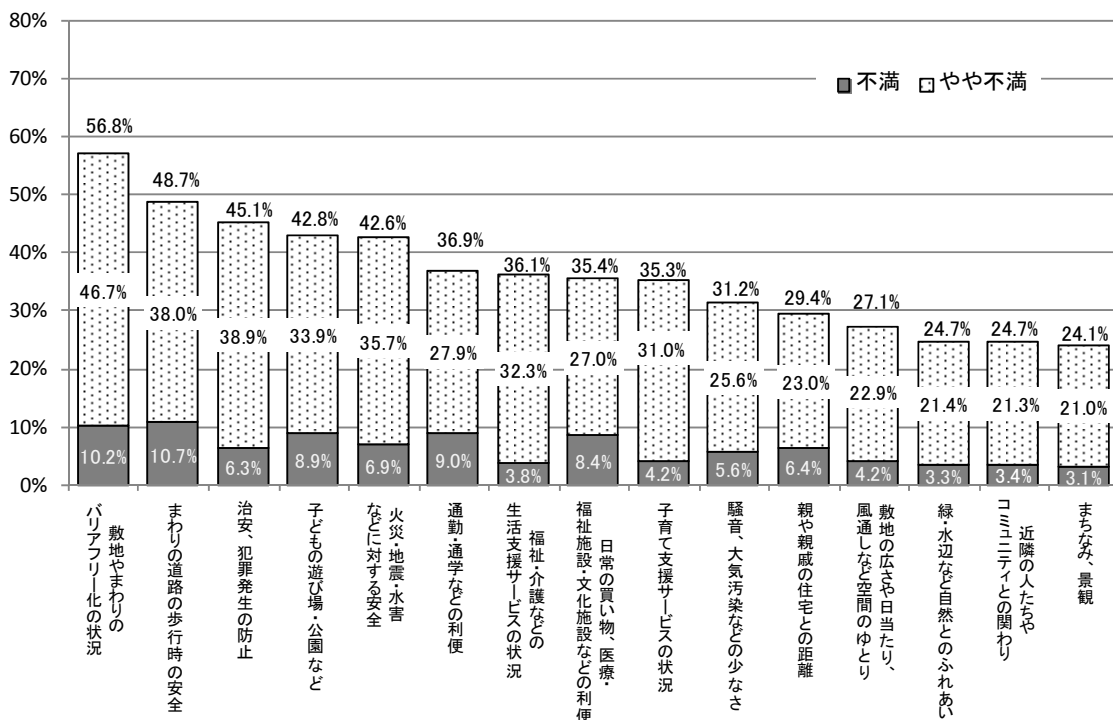
ウ) 住環境の不満率の比較

参考として、滋賀県住生活総合調査（平成 20 年）の不満率（非常に不満・多少不満の割合）と本市の調査の不満率（不満・やや不満の割合）を比較すると、住宅周辺の道路の安全性や公園、災害への備えなどの不満率が高いことについては同様な傾向となっています。

また、公園や緑、景観、災害や公害対策に関する項目は、本市の不満率の方が高くなっています。



参考：住宅の各要素に対する不満率（平成 20 年滋賀県住生活総合調査）



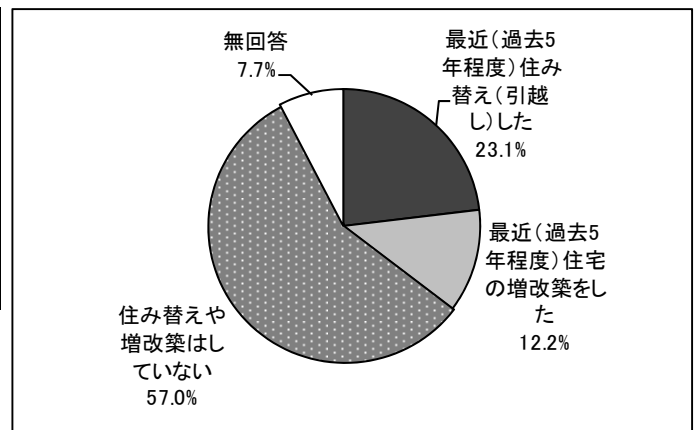
④住宅の住み替えや増改築等を実施

住宅の住み替えや増改築等の実施状況については、「最近（過去5年間程度）で住み替え（引越し）をした」割合が23.1%、「最近（過去5年間程度）で住宅の増改築をした」割合が12.2%となっています。

また、「今後（5年程度）住み替え（引越し）をする予定」の割合は13.7%、「今後（5年程度）住宅の増改築をする予定」の割合は9.0%となっています。

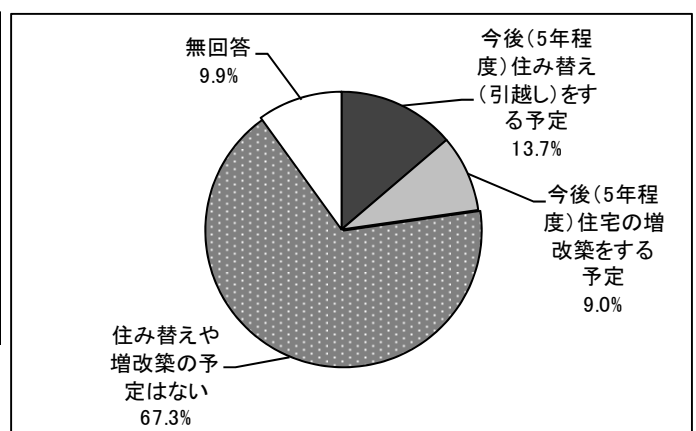
ア）最近（過去5年程度）の実施状況

	回答数	構成比
① 最近（過去5年程度）住み替え（引越し）した	244	23.1%
② 最近（過去5年程度）住宅の増改築をした	129	12.2%
③ 住み替えや増改築はしていない	602	57.0%
無回答	81	7.7%
計	1,056	100.0%



イ）今後（5年内程度）の実施予定

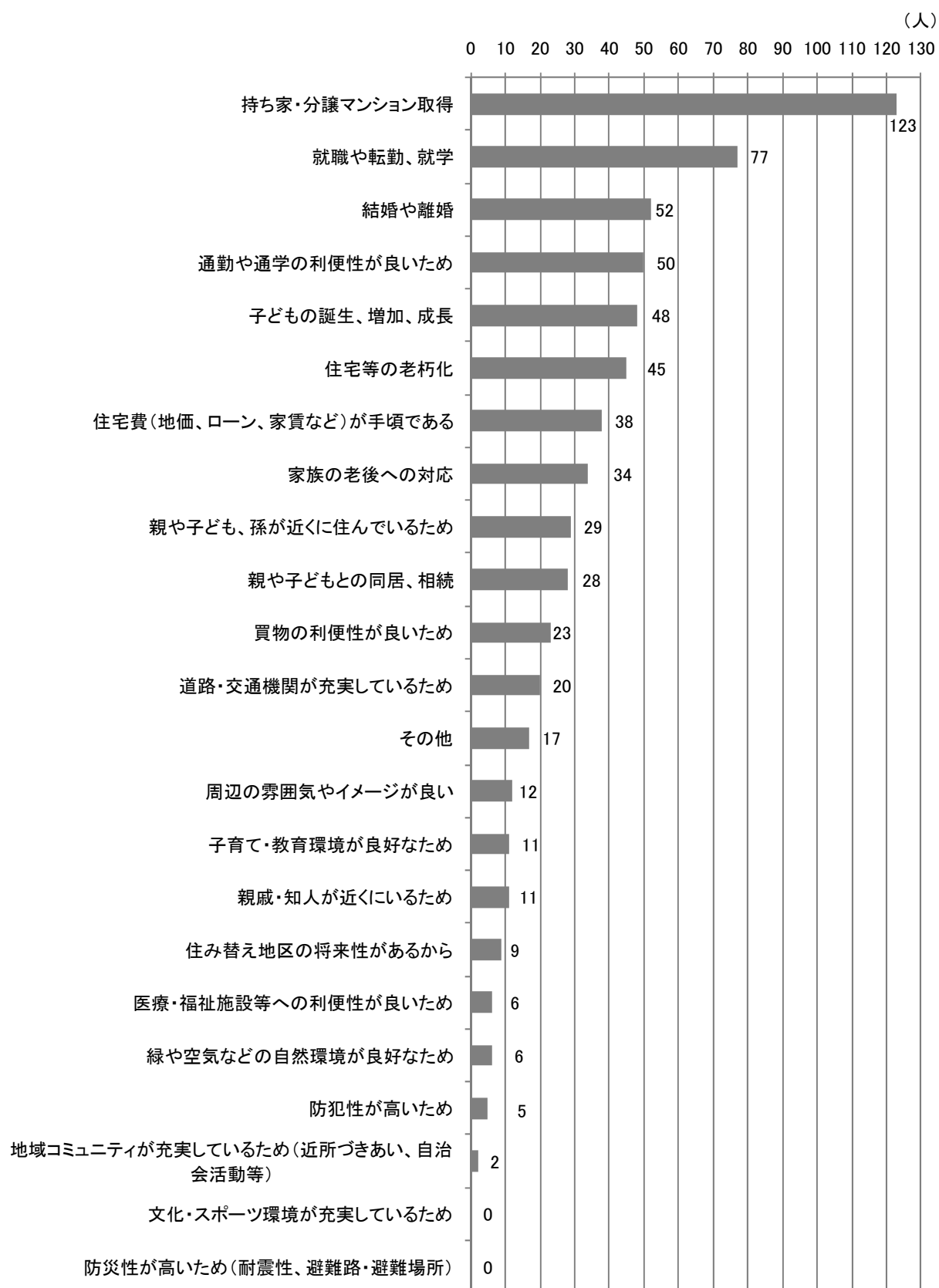
	回答数	構成比
① 今後（5年程度）住み替え（引越し）をする予定	145	13.7%
② 今後（5年程度）住宅の増改築をする予定	95	9.0%
③ 住み替えや増改築の予定はない	711	67.3%
無回答	105	9.9%
計	1,056	100.0%



⑤住宅の住み替えや増改築等を実施

ア）住み替えの実施（予定）理由

住宅の住み替えの実施（予定）理由としては、「持ち家・分譲マンションの取得」「住宅費（地価、ローン、家賃など）が手頃である」といった住宅取得に関する理由や、「転職や転勤、就学」「結婚や離婚」「子どもの誕生、増加、成長」などライフサイクルの変化に関する理由が多くなっていますが、「通勤や通学の利便性が良いため」といった本市ならではの理由や、「住宅等の老朽化」「家族の老後への対応」といった住宅自体の不備による理由も多くなっています。

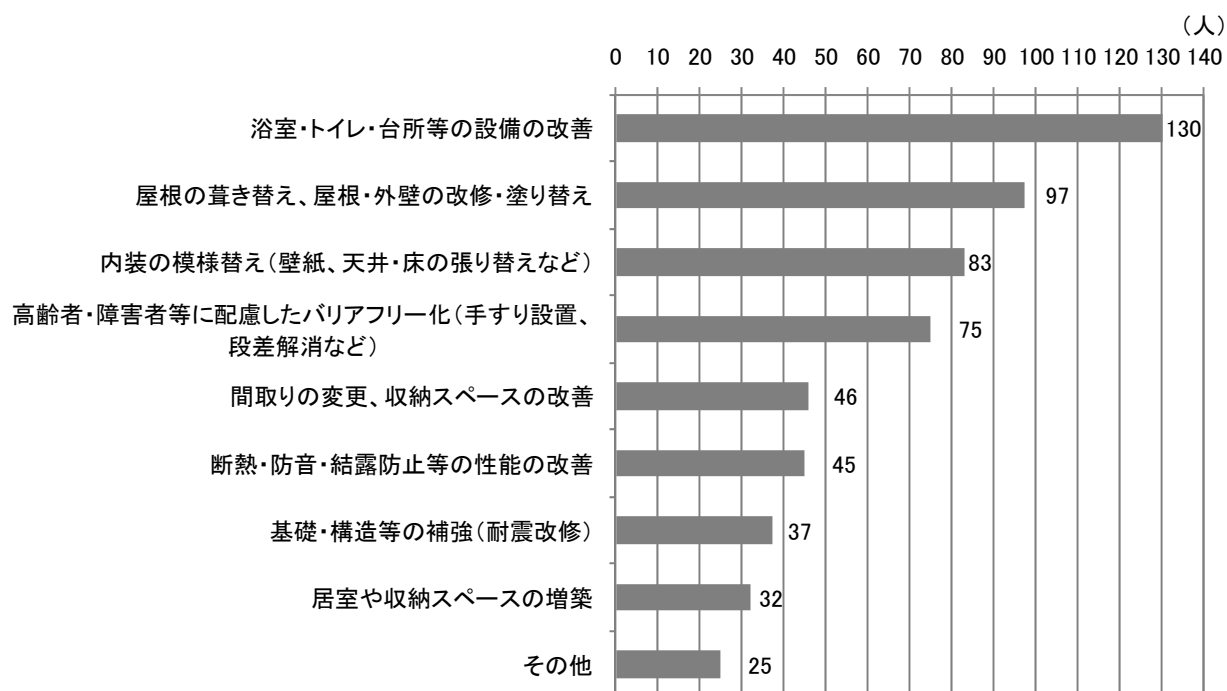


※前設問で「最近(過去5年間程度)で住み替え(引越し)をした」または「今後(5年程度)住み替え(引越し)をする予定」と回答した方のみ回答、3つまで回答可

イ) 増改築の実施（予定）理由

住宅の増改築の実施（予定）理由としては、「浴室・トイレ・台所等の設備の改善」「屋根の葺き替え、屋根・外壁の改修・塗り替え」など定期的な更新が必要な箇所に関する理由が多くなっています。

また、「高齢者・障害者等に配慮したバリアフリー化（手すり設置、段差解消など）」「断熱・防音・結露防止等の性能の改善」「基礎・構造等の補強（耐震改修）」といった住宅性能の向上を理由とする増改築も多く実施されています。

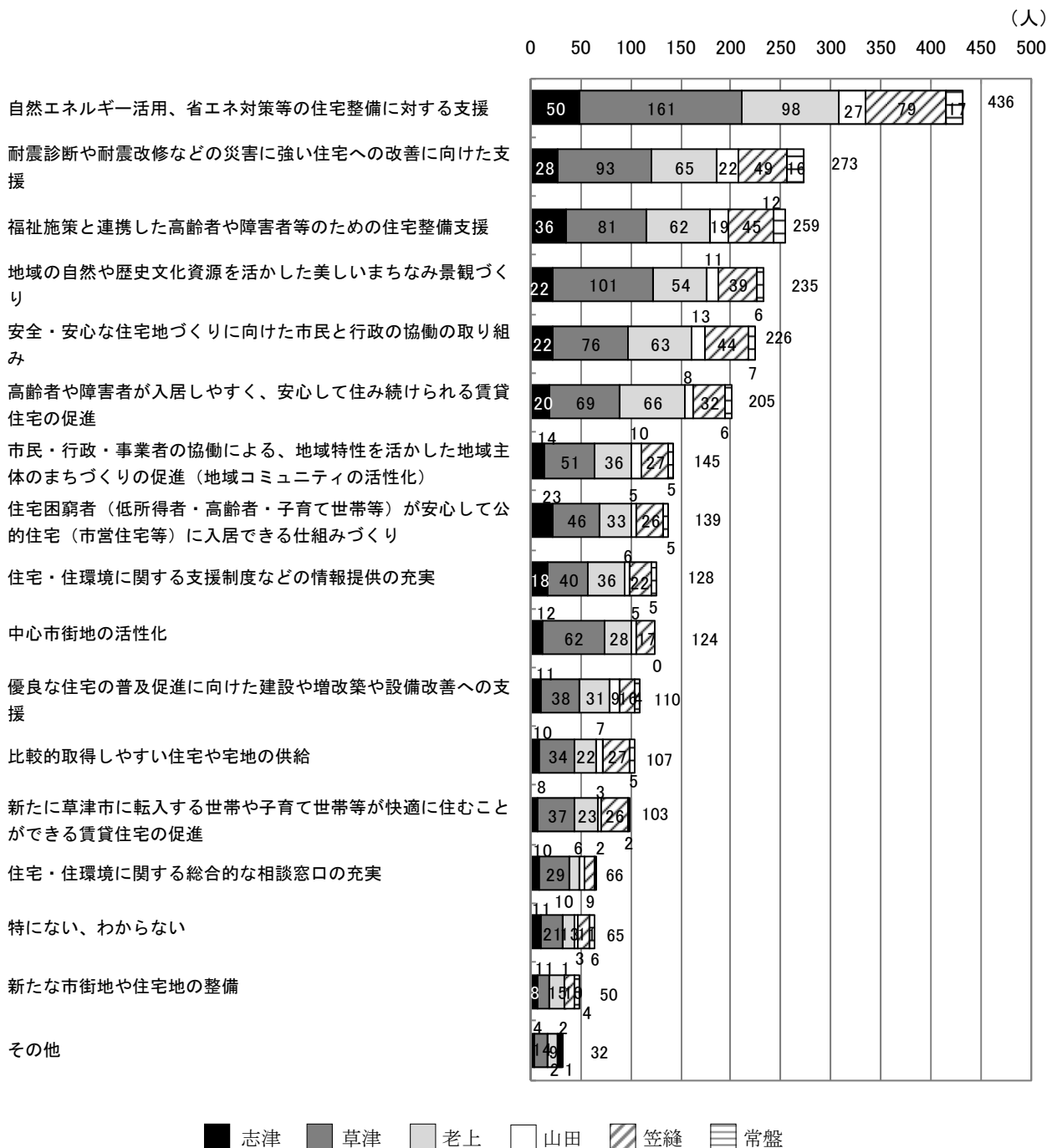


※前設問で「最近（過去5年間程度）で住宅の増改築をした」または「今後（5年程度）住宅の増改築をする予定」と回答した方のみ回答、当てはまるもの全てに回答可

⑥草津市が今後重点的に取り組むべき住宅施策

今後重点的に取り組むべき住宅施策としては、「自然エネルギー活用、省エネ対策等の住宅整備に対する支援」が最も多く全体の約 40%の方が回答しています。

「耐震診断や耐震改修などの災害に強い住宅への改善に向けた支援」「安心・安全な住宅地づくりに向けた市民と行政の協働の取り組み」といった住宅・住環境の安全性向上に向けた取組（事業）や、「福祉施策と連携した高齢者や障害者等のための住宅整備支援」「高齢者や障害者が入居しやすく、安心して住み続けられる賃貸住宅の促進」といった福祉施策と連携した取組（事業）、「地域の自然や歴史文化資源を活かした美しいまちなみ景観づくり」も多く全体の 20%以上の方が回答しています。



■住宅・住環境の満足度と重点施策意向の比較

i) 満足度が低く重要度が高い事項

住宅の満足度が低い事項	住環境の満足度が低い事項	重点施策で重要度が高い事項
○環境・省エネへの対応（太陽光など自然エネルギー活用、省エネ設備の導入など） ○断熱・防音・結露防止の機能		○自然エネルギー活用、省エネ対策等の住宅整備に対する支援
○高齢者・障害者等への配慮（手すり・段差解消・車イス対応など）		○福祉施策と連携した高齢者や障害者等のための住宅整備支援
○景観・美観（色彩・緑化）の状況	○緑・水辺などの自然とのふれあい環境 ○まちなみ景観の美しさ	○地域の自然や歴史文化資源を活かした美しいまちなみ景観づくり
○防犯性能	○道路の安全性（幅員・歩道の有無など） ○火災・地震、水害等への備え（避難路・延焼防止など）	○安全・安心な住宅地づくりに向けた市民と行政の協働の取り組み
○高齢者・障害者等への配慮（手すり・段差解消・車イス対応など）	○公共交通（バス・電車など）の利便性	○高齢者や障害者が入居しやすく、安心して住み続けられる賃貸住宅の促進

ii) 満足度が高いが重要度が高い事項

住宅の満足度が高い事項	住環境の満足度が高い事項	重点施策で重要度が高い事項
○防災性能（火災・地震・大雨など）		○耐震診断や耐震改修などの災害に強い住宅への改善に向けた支援

iii) 満足度が低いが重要度が低い事項

住宅の満足度が低い事項	住環境の満足度が低い事項	重点施策で重要度が低い事項
○住宅の傷みの少なさ（老朽の程度） ○住宅の維持や管理のしやすさ		○優良な住宅の普及促進に向けた建設や増改築や設備改善への支援
○住宅にかかわる費用（ローンや家賃など） ○室内の広さ・間取り（部屋数）・収納スペース	○公園・子どもの遊び場の充実 ○子育て・教育環境 ○通勤・通学の利便性	○新たに草津市に転入する世帯や子育て世帯等が快適に住むことができる賃貸住宅の促進

6. 住宅政策における課題

社会経済情勢、上位・関連計画、草津市の現況と住宅事情、市民意向調査、現行計画の施策評価を踏まえた住宅政策における課題を以下に整理します。

凡例

社：社会経済情勢からの視点
 上：上位・関連計画からの視点
 現：草津市の現況と住宅事情からの視点
評：現行計画の施策評価からの視点
市：市民意向調査からの視点

課題 1 住宅・住環境における災害対策・事故防止に努める必要があります。

近年の大規模地震等の被害の状況から、住宅の不燃化・耐震化や防災まちづくりの推進などが重要視されており、市民の災害対策等に対する意識も高まりを見せています。本市においても火災や地震、浸水、交通事故等が発生する恐れがあり、これらに対する備えを十分にしておくことが求められています。市民の住生活の安全を確保することは、住宅政策における基本的な事項であり、市民と事業者、行政の協働により災害や事故の予防と、発生した際に被害を最小に抑える取組に努めていくことが必要です。



- 社安全・安心な地域・住宅づくりを目指した防災・防犯性の向上（耐震化等）
- 社東日本大震災および福島原発事故の発生による安全に対する意識の向上
- 上住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備：住生活基本計画（全国計画）
- 上建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）の改正
- 上防災まちづくり（不燃化・耐震化の推進、避難路・避難所の整備など）：草津市地域防災計画
- 上草津市既存建築物耐震改修促進計画の策定
- 現犯罪発生件数の減少、地域コミュニティの醸成によりさらなる安全な地域づくりが必要
- 現天井川など浸水被害のおそれがある地域の解消の必要性
- 現全住宅の約 46%が一戸建であり、そのうち約 92%が木造
- 現全住宅の約 55%が持家であり、そのうち約 28%が昭和 55 年（新耐震基準）以前の建築
- 評現行計画において住宅・住環境の安全性に関する施策の位置付けはないが、「無料耐震診断・耐震改修」「地区計画」等の事業を実施
- 市住宅の満足度の「防災機能（火災・地震・大雨など）」「防犯機能」はさらなる向上が必要との評価
- 市住環境の満足度の「道路の安全性（幅員・歩道の有無など）」「火災・地震、水害等の備え（避難路・延焼防止など）」は評価が低い地区が見られる
- 市増改築の理由として「基礎・構造等の補強（耐震改修）」も見られる
- 市今後重点的に取り組むべき住宅施策として「耐震診断や耐震改修などの災害に強い住宅への改善に向けた支援」「安心・安全な住宅地づくりに向けた市民と行政の協働の取り組み」の回答も多い

課題２ 高齢者向けの住宅確保や高齢者など誰もが安心して暮らせる生活環境づくりが必要です。

全国と比較して緩やかですが、本市でも少子・高齢化が進行しています。高齢者や障害者など誰もが地域で安心して生活していくためには、住宅における高齢者や障害者などに配慮した対応や地域における生活支援施設の充実等を福祉施策と連携しながら図っていく必要があります。また、住宅の防犯機能の向上や地域コミュニティの醸成等により、犯罪のない安心して暮らせる地域づくりを進めていくことも重要です。



社 少子・高齢化を踏まえた高齢者の居住の安定確保

上 住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備：住生活基本計画（全国計画）

上 高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）の改正

上 地域ケアの推進、介護予防の推進：草津市高齢者福祉計画・草津市介護保険事業計画 第4期計画

上 障害のある人の暮らしを支えるサービス基盤の充実：草津市障害者計画

現 全国と比較して緩やかながら少子・高齢化の進行（平成22年の高齢化率は16.6%）

現 市営住宅（公営住宅・改良住宅）の高齢化率は27.2%

評 「住宅改修事業」「在宅高齢者住宅改造費補助事業」「在宅重度障害者等住宅改造事業」といった福祉施策と連携した事業の継続実施が必要

評 「車いす仕様の市営住宅の供給」「市営住宅バリアフリー化事業」などの市営住宅の改修が行われている

市 住宅の満足度で「高齢者・障害者等への配慮（手すり・段差解消・車イス対応など）」の評価が低い

市 増改築の理由として「高齢者・障害者等に配慮したバリアフリー化（手すり設置、段差解消など）」も見られる

市 今後重点的に取り組むべき住宅施策として「高齢者や障害者が入居しやすく、安心して住み続けられる賃貸住宅の促進」「福祉施策と連携した高齢者や障害者等のための住宅整備支援」の回答も多い

課題３ 市営住宅等によりセーフティネットの適正確保が必要です。

厳しい市の財政状況の中、住宅セーフティネットなどの社会福祉施策の充実が求められています。そのため、その役目を担う市営住宅の適切な維持管理と再生、バリアフリー化などを展開していくことが必要です。また、行政のみでは限界があり、特定優良賃貸住宅の普及や家賃補助等の検討等により、セーフティネットの確保が求められます。また、これら公的賃貸住宅の供給とあわせ、地域コミュニティの醸成や生活支援施設の導入等を検討していく必要があります。



社 地方自治体独自の住宅政策の展開、セーフティネットの充実

上 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保：住生活基本計画（全国計画）

上 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（住宅セーフティネット法）の制定

現 財政力指数や将来負担比率は類似団体や県内市平均と比較しても悪くないが、公営住宅の建替え等により悪化することが予想される

現 公営住宅が 585 戸（1,065 人）、改良住宅が 250 戸（841 人）の計 835 戸（1,906 人）、昭和 55 年以前に建築された市営住宅は全体の約 59%

現 単身世帯や大規模家族世帯、借家などにおける居住水準向上が必要

評 笠縫団地（60＋78 戸）の建設、橋岡団地（15 戸）および芦浦団地（8 戸）の建替えを実施

評 「市営住宅バリアフリー化事業」を橋岡団地、笠縫団地、矢倉団地、砂池団地で実施

評 特定優良賃貸住宅など民間の協力による良質な賃貸住宅供給の促進が重要

評 公営住宅のあり方と今後の地域のコミュニティ形成の方策（集会施設や公園等）を考えることが必要

課題4 高齢者や子育て世帯などがニーズに応じた良質な住宅を取得するための支援が必要です。

高齢者や子育て世帯など住まい・まちづくりに対するニーズは多様化しています。本市においても、住宅ストックの充実が進みつつある中、さまざまなライフサイクルの変化に応じた住み替えが実施されていますが、居住水準の向上や高齢者や障害者の入居支援、子育て環境の向上など、市民がそれぞれのニーズに応じた良質な住宅を取得するための環境づくりが必要です。



社 住まい・まちづくりに対するニーズの多様化

上 多様な居住ニーズに応じた良質な住宅ストックの確保：住生活基本計画（全国計画）

現 今後 10 年間の 4,600 世帯増に対応した住宅供給が必要（人口は平成 32 年で減少に転じるが、世帯数は緩やかな増加が続くと予測）

現 本市は転入・転出数（ともに年間 6,000～7,000 人程度）が多い

現 住宅ストックは近年急激に増加（平成 20 年において 51,680 戸）、共同住宅の割合の増加

市 住環境の満足度の「公園・子どもの遊び場の充実」「緑・水辺などの自然とのふれあい環境」は評価が低い地区が見られる

評 「市街地再開発事業」「土地区画整理事業」「地区計画」などの新たなまちづくりを展開

評 市営住宅や特定優良賃貸住宅制度を活用した定住促進や持家取得支援を実施

市 近年住み替え（引越し）をしたまたは今後する予定の割合は全体の約 37%、近年増改築をしたまたは今後する予定の割合は全体の約 21%

市 住み替え（引越し）理由は「転職や転勤、就学」「結婚や離婚」「子どもの誕生、増加、成長」などのライフサイクルの変化や、「住宅等の老朽化」「家族の老後への対応」など住宅自体の不備に関するものが多い

課題5 省エネや廃棄物の削減などによる住宅政策における環境問題への対応が必要です。

脱原発という全国的な動きにより節電の必要性が求められている中、市民意向調査においても環境・省エネ対応への意向が顕著に表われるという結果となりました。また、京都議定書において地球温暖化防止のためのCO₂排出量の削減量が示されたことから、低炭素社会や資源循環型社会への転換が急務となっています。本市では家庭生活のCO₂排出量が全体の排出量の16.2%を占めており、住宅政策においてもその対応が必要となっていることから、住宅の断熱機能の向上や自然エネルギー活用、住宅関連の廃棄物の減量等の対策を図っていくことが重要です。



社 環境に配慮した省エネ性能の向上

社 東日本大震災および福島第一原子力発電所の事故の発生による環境意識の向上

上 低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案：住生活基本計画（全国計画）

上 低炭素社会への転換、資源循環型社会の構築：第2次草津市環境基本計画

上 地域の温室効果ガスの排出抑制：草津市地球温暖化対策地域推進計画

評 「住宅用太陽光発電システム設置費補助」「市営住宅太陽光発電事業」を実施

市 住宅の満足度の「断熱・防音・結露防止の機能」「環境・省エネへの対応（太陽光など自然エネルギー活用）」の評価が低い

市 増改築の理由として「断熱・防音・結露防止等の性能の改善」も見られる

市 今後重点的に取り組むべき住宅施策として「自然エネルギー活用、省エネ対策等の住宅整備に対する支援」が最も多い回答

課題6 移動の円滑化や良好な街なみ形成などによる誰もが快適に暮らせる住環境づくりが必要です。

本市では、都市計画施策や福祉施策と連携して、すべての人が安全安心、快適に移動できる住環境におけるユニバーサルデザイン化や、居心地の良さを実感できる美しい街なみ景観の形成に向けた取組を進めています。今後も、市街地整備や景観計画・地区計画等の制度の活用などを地域住民との協働により展開することにより、移動の円滑化や良好な街なみ形成を図り、快適な住環境づくりに努めていく必要があります。



上 移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成：住生活基本計画（全国計画）

上 つくる 都市を彩るみどりを創出する：第2次草津市緑の基本計画

上 都市的景観 居心地の良さを実感できる、快適で質の高い美しい都市を創り出す：草津市景観計画
基本構想

上 すべての人が安全・安心・快適に移動できる歩行者環境の整備：草津市バリアフリー基本構想

現 全国と比較して緩やかながら少子・高齢化の進行（平成22年の高齢化率は16.6%）

現 土地区画整理事業や市街地再開発事業を実施（事業実施区域は市街化区域の9%）。南笠地区で土地区画整理事業を予定

現 鉄道はJR東海道本線とJR草津線の2線が運行。年間利用者数（乗車人員）はJR南草津駅で年々増加

現 バス路線は市内を縦横にネットワークしている、コミュニティバス（まめバス）が実証運行中。

現 市民1人あたりの都市公園面積は4.55㎡/人（児童遊園も合わせると5.21㎡/人）

評 「草津市宿場街道景観形成事業」を実施

評 市内8地区で地区計画を指定、今後も内容の変更や新規地区の指定を検討し良好な街なみ整備・保全が必要

市 住宅の満足度の「景観・美観（色彩・緑化）の状況」はさらなる向上が必要と評価

市 住環境の満足度の「公園・子どもの遊び場の充実」「公共交通（バス・電車など）の利便性」「緑・水辺などの自然とのふれあい環境」「まちなみ景観の美しさ」は評価が低い地区が見られる

市 今後重点的に取り組むべき住宅施策として「地域の自然や歴史文化資源を活かした美しいまちなみ景観づくり」の回答も多い

課題7 草津らしい良質で長期にわたり活用される住宅供給の促進が必要です。

本市においては、近年の人口・世帯数の増加に伴い住宅数が急激に増加しているなか、全国的な住宅・住環境の「量」から「質」への転換（「いいものをつくって、きちんと手入れし、長く大切に使う社会」）に向け、良質で長期的に活用できる住宅の普及促進が求められています。また、本市の自然や歴史文化、交通利便性などの地域特性を活かしつつ、住宅市場の活性化により草津らしい住宅供給の促進を図っていく必要があります。



社 住宅・住環境の「量」から「質」への転換、長期優良住宅の普及・促進

社 新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保のための法律の制定

上 将来にわたり活用される良質なストックの形成：住生活基本計画（全国計画）

上 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の制定

現 本市の住宅ストックは近年急激に増加（平成20年において51,680戸、うち持家が約55%、民営借家が約36%）

現 空き家数が増加（平成20年において5,660戸）

評 良質な賃貸住宅の供給に向け特定優良賃貸住宅制度や長期優良住宅の認定制度などの周知と普及が必要

市 住宅の満足度の「住宅の傷みの少なさ（老朽の程度）」はさらなる向上が必要と評価

市 長期優良住宅の認定制度の活用・認知度が低い

市 今後重点的に取り組むべき住宅施策として「地域の自然や歴史文化資源を活かした美しいまちなみ景観づくり」の回答も多い

課題8 住宅ストックを有効活用するための適切な維持管理やリフォームの普及、住み替え促進等が必要です。

全国的には人口減少社会が到来し、住宅ストックは量的に充足しつつあることから、住宅ストックの有効活用が重要視されています。本市では、転入・転出数が多く、市民意向調査においても最近増改築をしたまたは今後する予定の割合が約21%、最近住み替え（引越しを）したまたは今後する予定の割合が約37%となっており、増改築や住宅取引が比較的多いことが特徴といえます。

現行計画では位置付けはなかったものの、住宅ストックを有効活用していくことは本市にとっても重要な視点といえることから、住宅市場を活かし住宅ストックの適切な維持管理と、設備等の的確なリフォームの普及、市民のニーズに応じた住み替え促進等を図っていく必要があります。



社 住宅ストックの有効活用を重要視

社 居住ニーズの多様化に対応した住宅市場の活性化

上 住宅の適正な管理及び再生：住生活基本計画（全国計画）

上 既存住宅が円滑に活用される市場整備：住生活基本計画（全国計画）

現 本市の人口・世帯数ともに平成32年まで緩やかに増加するものの、近年のような急激な伸びはないと予測

現 本市は転入・転出数（ともに年間6,000～7,000人程度）が多い

現 民営借家は平成3年以降に建築された住宅が約88%と比較的新しいが、持家は昭和55年以前に建築された住宅が約28%

現 立命館大学は経営学部を市外へ移転することを決定したため、学生向けワンルームマンションなどの空き家の増加が懸念される

評 「マンション管理基礎セミナーを開催」等の情報提供が重要

市 住宅の満足度の「住宅の維持や管理のしやすさ」はさらなる向上が必要と評価

市 近年住み替え（引越し）をしたまたは今後する予定の割合は全体の約37%、近年増改築をしたまたは今後する予定の割合は全体の約21%

市 住み替え（引越し）理由は「転職や転勤、就学」「結婚や離婚」「子どもの誕生、増加、成長」などのライフサイクルの変化や、「住宅等の老朽化」「家族の老後への対応」など住宅自体の不備に関するものが多い

市 増改築の理由は「浴室・トイレ・台所等の設備の改善」「屋根の葺き替え、屋名・外壁の改修・塗り替え」など定期的な更新が必要な箇所に関するものが多い

Ⅲ

基本理念と基本方針

1. 基本理念

平成 11（1999）年 3 月に策定した草津市住宅マスタープランでは、「豊かな自然や文化を活かし、あらゆる世代が住み続けられる淡海らしい住宅都市づくり ～現在の市民・新たな住民ともにずっと住み続けたい都市づくり～」という理念のもと、急激な人口増が見込まれる中、住宅・住環境に対する適正なコントロールを行い、良質な住宅供給を図っていくことに重きを置いていました。

しかし、緩やかながらも本市では人口増が続いているものの、全国的な人口減少社会の到来や市民ニーズの多様化、大規模災害の発生や環境問題への関心の高まり、地方自治体における行財政の適正化の必要性等、ここ 10 年間で社会経済情勢は変化しています。また、平成 23（2011）年 3 月には住生活基本計画（全国計画）が改訂され、住生活の安全・安心やセーフティネットの確保を基本としつつも、市場重視による住宅ストックの適正な維持管理と多様な居住ニーズへの対応が求められるようになっていきます。

本市においては、このような社会経済情勢の変化や国の方針を踏まえつつも、第 5 次草津市総合計画におけるまちづくりの将来ビジョンである「出会いが織りなすふるさと“元気”と“うるおい”のあるまち草津」を実現していくため、草津らしい住宅政策を展開していくことが必要です。

本市は今後も緩やかな世帯数の増加が続くと予測されており、流入・流出人口が多いことから、新しく若い市民や住宅が多く、総合計画の将来ビジョンにあるように「出会い」が活発に行われていることが特徴といえます。そのため、本市の生活利便性と水と緑が豊かな環境などを活かした「うるおい」のある環境を形成しながら、従来の市民はもちろんのこと、新たな市民が自らの「ふるさと」として、子育てがしやすい、高齢者が住みやすいなど、人に「やさしく」地域に「つながり」がある「住み続けたい」と思える住まいづくりを提案していきます。

基本理念

**人に“やさしく”、“つながり”を育む、
“うるおい”あるふるさとの住まいづくり**

2. 基本目標

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

阪神・淡路大震災や平成 23（2011）年3月に発生した東日本大震災など多くの人命を失う災害が発生している今日、不燃化・耐震化など個々の住宅の安全性の向上はもちろんのこと、地域を主体とした防災まちづくりの展開は必要不可欠な取組です。また、少子・高齢化の進展や景気の低迷が深刻化するなか、高齢者・障害者、子育て世代、住宅確保要配慮者など、誰もが安心して生活できる住宅・住環境を確保することが重要となっています。

住宅政策における基本として、市民の誰もが安全で安心して住み続けることができる住宅・住環境の創造を目指します。

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

安全・安心を基本としつつも、子育て世帯や高齢者・障害者等、市民一人ひとりが快適で質の高い生活をおくれるよう、住宅政策においても市民の多様なニーズに的確に対応できる住宅を確保できる環境づくりに努めていきます。

また、本市の地域特性を活かしながら、福祉やまちづくり施策等と連携した街なみ景観づくりやハード・ソフト両面からのユニバーサルデザインの推進、環境にやさしい住宅・住生活の展開などによる省エネ社会への貢献などを図り、誰もが住みよい豊かな住環境の創造を市民と協力して目指します。

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

公営住宅等の一部を除き、多くの住宅を供給するのは民間の住宅市場であり、本市では急激な人口・世帯数の増加に対応して民間賃貸住宅を中心とした住宅供給が行われてきたことから、量的には充足しつつあります。

本市では今後も緩やかながら人口・世帯数の増加が想定されていることから、良質な住宅を長く使っていくための優良住宅の供給促進を図るとともに、住宅の維持管理やリフォームによる質の向上、住み替えによる住宅ニーズのマッチングなどにより住宅ストックを有効活用していくことで、住宅に係るライフサイクルコストや環境負荷の軽減を図りつつ、良質な住宅の安定供給を進めていきます。

3. 施策を展開する上での横断的視点

視点1 地域特性を踏まえた地域や事業者等との協働による施策展開

本市の自然や歴史・文化、社会経済情勢、地域コミュニティの状況など、地域特性を踏まえたきめ細かな施策展開に努めます。

また、より積極的に地域と協働による施策展開を図る観点から、地域づくりに主体的に取り組む地域住民や団体、NPO、民間事業者等の多様な主体との連携を促進します。

【市民・事業者・市の役割】

市民	○地域特性やまちなみの維持保全、安全や景観、バリアフリーに配慮した住宅・住環境づくりに取り組む。 ○住宅・住環境に関する情報の取得に努め、まちづくりやコミュニティ活動に積極的に参加することで、本市が目指すまちづくりの実現に貢献する。
事業者	○本市の住宅施策やまちづくり施策に協力するとともに、良質で多様な住宅や宅地を適正に供給できるように努める。 ○住宅の生産者として、また住宅市場にかかわる立場として、市民への情報提供を積極的に行う。
市	○国の動きや社会経済情勢の変化に的確に対応した住宅政策を実現するため、国の制度を積極的に活用するとともに、法律に基づく住宅政策のPRに努める。 ○住宅政策に関連する各種事業（取組）の積極的な推進を図る。 ○関連団体や庁内の連携を図り、住宅政策を推進するための体制づくりを行うとともに、各施策を所管する部署を明確化し、的確な施策評価を行う。

視点2 他分野との連携による総合的かつ効果的な施策展開

住宅政策においては、良好な街なみや景観形成などの都市計画分野、子育て支援や高齢者・障害者対策などの福祉分野、地域の安全安心を確保する防災・防犯分野、省エネや自然エネルギー活用などの環境分野などとの連携を一層図り、市民生活を豊かにするための総合的な施策を展開します。

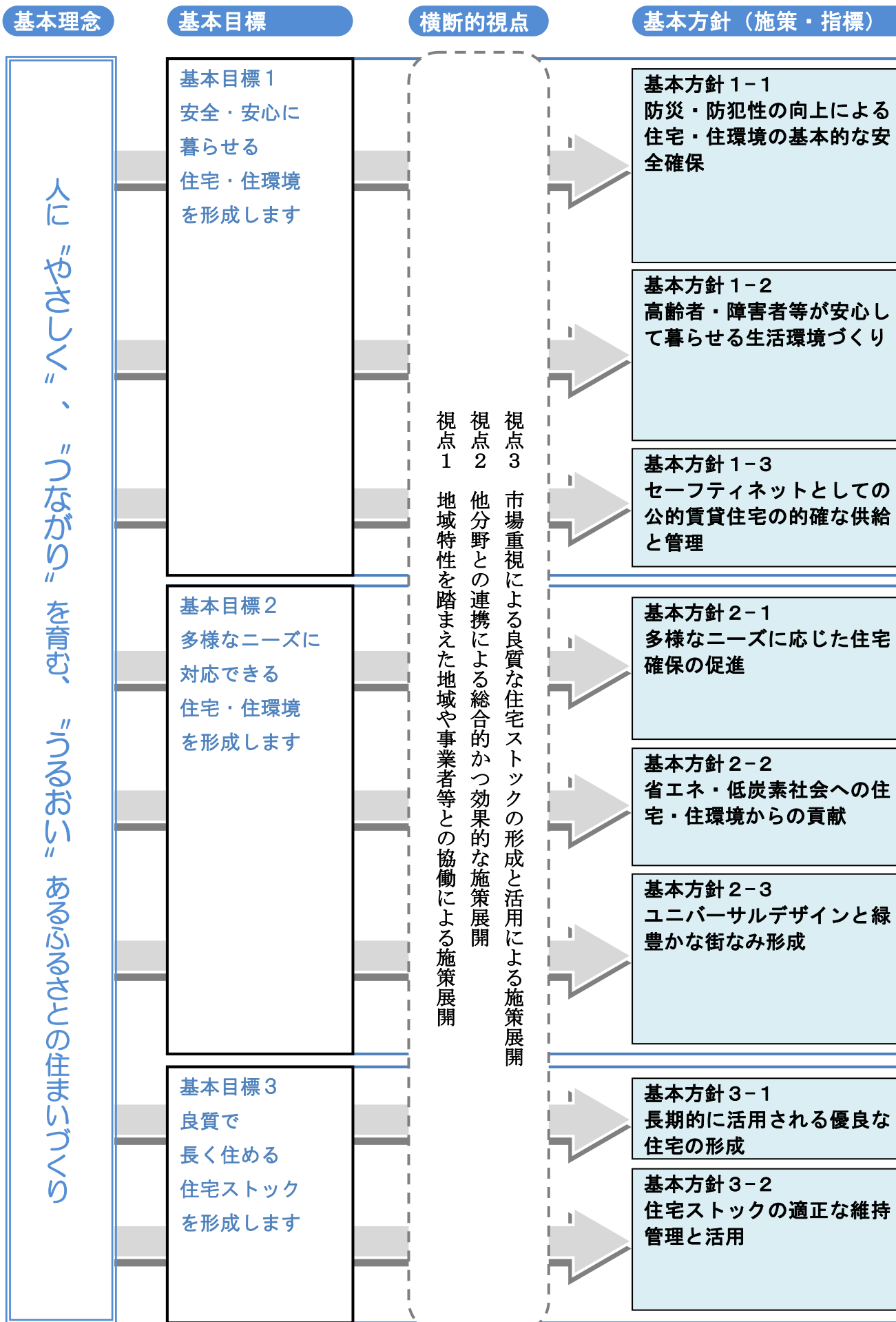
また、限られた住宅関連予算の中で、市民が安全・安心に暮らせる住宅の確保の必要性、環境負荷の低減に対する効果、地域コミュニティや住宅市場の活性化等を考慮し、本市にとって効率的・効果的な施策を推進します。

視点3 市場重視による良質な住宅ストックの形成と活用による施策展開

住宅政策として多様化する住宅ニーズに対応するためには市場による対応が効果的であり、市場における適正な取引を促進しつつ、高齢者対策や住宅セーフティネットの確保等についても、可能な限り市場と連携した施策を展開します。

また、住宅の「量」から「質」への転換や住宅政策における環境問題への貢献などが求められる中、本市においては今後も人口・世帯数の増加が想定されることから、良質な住宅ストックを市場を活かして形成していくとともに、住宅ストックの維持管理や住み替え等の循環利用を促進しつつ、市民がそれぞれのニーズに応じて無理のない負担で良質な住宅を確保できる環境整備を図っていきます。

4. 施策の体系



- ①耐震化等の住宅の安全性向上を図る制度の的確な運用
 ②住宅における災害対策などのための情報提供 ③防災まちづくりの推進
 ④犯罪のないまちづくりの推進

指標 ・住宅の耐震化率 ・特定建築物の耐震化率 ・自主防災組織結成率 ・犯罪件数
 ・防災性能（火災・地震・大雨など）の満足率・防犯性能の満足率
 ・火災・地震、水害等の備え（避難路・延焼防止など）の満足率
 ・治安の良さ（地域の防犯性）の満足率

- ①高齢者向け住宅の供給促進と住宅取得支援
 ②福祉施策と連携した住宅の高齢者・障害者対応支援
 ③地域や民間事業者等との協働による生活支援と生活利便性の向上

指標 ・ユニバーサルデザイン化が図られた住宅の割合
 ・高齢者が居住する世帯のバリアフリー化率
 ・高齢者・障害者等への配慮（手すり・段差解消・車イス対応など）の満足率

- ①低額所得者等に対する公平かつ的確な公営住宅の供給
 ②多様な方式による公的賃貸住宅の供給方策検討と支援の充実
 ③市営住宅におけるハード・ソフト両面の福祉施策の取組促進 ④公営住宅の公平・公正な供給

指標 ・最低居住面積水準未満率

- ①高齢者向けや子育て世帯などニーズに応じた良質な賃貸住宅の供給促進
 ②住宅取得におけるトラブルの未然防止と相談体制の充実
 ③住み替え支援や空き家の有効活用などによる需給の不適合の解消

指標 ・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 ・空き家率
 ・多様な間取りの住戸を供給している市営住宅団地数

- ①省エネ・低炭素社会への住宅建設・リフォームの促進
 ②省エネ・低炭素社会への住宅・住環境づくりの啓発 ③居住環境の保全と地域木材利用の促進

指標 ・太陽光発電システム設置契約数
 ・環境・省エネへの対応（太陽光など自然エネルギー活用、省エネ設備の導入など）の満足率

- ①ユニバーサルデザインによるまちづくりの推進
 ②中心市街地活性化や面整備事業の活用などによる良好な市街地環境の形成
 ③景観計画・地区計画等の活用による住民主体の取組支援

指標 ・地区計画の指定地区数 ・景観形成重点地区の指定地区数
 ・緑地協定締結区域数 ・公共交通（バス・電車など）の利便性の満足率
 ・景観・美観（色彩、緑化）の状況の満足率 ・まちなみ景観の美しさの満足率

- ①長期優良住宅の普及促進 ②草津らしい良質な住宅供給の促進

指標 ・住宅の傷みの少なさ（老朽の程度）の満足率

- ①住宅ストックの適切な維持管理とリフォームの普及啓発
 ②民間による適正な維持管理の仕組みづくりやリフォーム支援
 ③住宅取引やリフォームにおける消費者の情報取得支援
 ④適正な市営住宅ストックの形成と長寿命化・効率化の推進

指標 ・リフォーム実施率 ・既存住宅の流通シェア ・住宅の維持や管理のしやすさの満足率

5. 基本方針

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

阪神・淡路大震災や東日本大震災などの近年の大規模地震等による被害の状況や、地域コミュニティの衰退などによる地域の防犯性の低下などにより、住宅の耐震・防火等の防災性の向上や防犯性の向上、地域を巻きこんでの防災・防犯まちづくりの推進などが重要となっています。

市民生活の基本となる住宅・住環境の安全・安心を確保するため、住宅の安全確保に関する各種制度の的確な運用を図ります。また、市民へのきめ細かな情報提供や意識啓発を進めていくとともに、市民と地域、事業者、行政の協働により、災害や犯罪の予防と、発生した際の被害を最小に抑える取組に努めます。

①耐震化等の住宅の安全性向上を図る制度の的確な運用

○国の制度を活用し、住宅の耐震診断や耐震・バリアフリー改修を促進することで、住宅の安全性の向上に努めます。

【主な施策】

名 称	内 容
無料耐震診断・耐震改修補助	無料耐震診断、耐震サポート事業（無料で耐震補強計画（案）を作成）、精密耐震診断補助、耐震・バリアフリー改修事業補助を実施する。



耐震改修事例

上：すじかい補強、右上：基礎の補強

右：屋根の軽量化

（資料：木造住宅耐震補強事例集（滋賀県））

②住宅における災害対策などのための情報提供

- 住宅の耐震化や浸水対策などのための情報提供を図り、災害に強い住宅づくりを促進します。
- アスベストについての相談窓口を設置し、的確な補助の実施を図ります。

【主な施策】

名 称	内 容
草津市建築物の浸水対策に関する条例	浸水のおそれのある区域や浸水対策の整備指針等の情報提供や、必要に応じた指導・助言を行う。
アスベスト（石綿）についての相談窓口	建築物のアスベストについての相談窓口を設置するとともに、吹付けアスベストの調査に対する補助を実施する。
草津市既存建築物耐震改修促進計画	建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）に基づいて、地震被害の軽減を図ることを目的に策定し、建築物の耐震化に取り組む。

③防災まちづくりの推進

○防災まちづくりの推進に向け、災害に備えた防災マップの作成（更新）や地震防災マップ、洪水ハザードマップなどを作成し活用します。

○災害発生時の避難経路の確保とともに、情報伝達手段の充実や災害時要援護者の避難支援情報などの共有を図ります。

○消防団や自主防災組織等、市民の積極的な防災活動に対する支援を行います。

【主な施策】

名 称	内 容
防災マップの作成（更新）	平成 14 年度から平成 18 年度にかけて整備した防災マップ（町内会ごとで設定した一次避難所から広域避難所までの避難経路を示した地図）について、平成 21 年度から平成 25 年度の間で更新を行い、活用してもらう。更新にあたっては町内会単位でD I G訓練を実施し、市民の防災意識の高揚を図る。
草津市地震防災マップの作成	市民の地震災害に対する日頃からの備えに役立てるため、地震防災マップを作成する。
洪水ハザードマップの作成	草津川・金勝川・野洲川および琵琶湖がはん濫した場合に想定される浸水範囲などの情報とともに、住民の方が避難する避難場所やその経路を示す。
災害情報伝達体制の整備	国の緊急地震速報や市の災害情報などを素早く伝達できるよう設置された屋外スピーカーにより、市内一斉緊急放送システムを運用する。また、えふえむ草津、災害情報メール、広報車、エリアメールなど、災害時には複数の手段で情報を伝える。
災害時要援護者避難支援プラン推進	災害発生時、自力の避難が困難な高齢者や障害者（災害時要援護者）の情報を地域で共有し、住民同士で助け合う「共助」の取組を進める。
消防団活動	崇高な郷土愛と使命感を持ち、日夜消防・防災活動に従事される消防団の装備や活動経費を支弁する。
自主防災組織事業補助	地域住民が自主的な防災活動の促進を図り、コミュニティの振興を図ることを目的として自主防災組織を結成して実施する事業に要する経費の一部を補助する。
震災避難経路整備	草津市耐震改修促進計画に定められた、避難路とこれに通じる細街路等の調査を行い、狭あい道路の整備や地震災害等で倒壊により道路をふさぐ建築物の耐震改修を促進するための基礎資料を作成する。



D I G訓練風景



防災活動風景

④犯罪のないまちづくりの推進

- 防犯灯の整備や防犯マップの作成等により、地域の安全性向上に努めます。
- ごみの不法投棄対策など、地域の環境保全に取り組みます。

【主な施策】

名 称	内 容
防犯灯の整備	夜間、暗い道路などでは、ひったくりなどの犯罪傾向が強いことから、防犯灯を整備し、夜間の犯罪の抑制を図り、歩行者・自転車の通行の安全を確保することで、安全・安心なまちを形成する。
防犯マップの作成	防犯上危険な箇所や万が一の時に逃げ込める場所などを示した防犯マップを学区・地区ごとに作成する。
不法投棄対策事業	道路や河川などの公共スペースにおけるごみの不法投棄の抑止のため、地域や警察と連携を図り、不法投棄対策に取り組む。

指標

	現状値	目標値
住宅の耐震化率	84.5% (H19)	95% (H32)
特定建築物の耐震化率	79.7% (H19)	90%以上 (H27)
自主防災組織結成率	92.8% (H23)	100% (H33)
犯罪件数	177.9 件 (H22)	150 件 (H33)
防災性能（火災・地震・大雨など）の満足率	66.0% (H23)	76% (H33)
防犯性能の満足率	62.9% (H23)	73% (H33)
火災・地震、水害等の備え（避難路・延焼防止など）の満足率	52.4% (H23)	62% (H33)
治安の良さ（地域の防犯性）の満足率	61.9% (H23)	72% (H33)

※ 1 住宅の耐震化率は、新成長戦略（平成 22 年 6 月 18 日閣議決定）における住宅の耐震化率の目標 95% (H32) より

※ 2 特定建築物の耐震化率は、「草津市既存建築物耐震改修促進計画」を参照

※ 3 自主防災組織結成率は、全町内会（行連区を除く）のうち、自主防災組織を結成している町内会の割合

※ 4 犯罪件数は人口 1 万人当たりの犯罪認知件数。人口は平成 23 年 3 月末の住民基本台帳人口

※ 5 防災性能（火災・地震・大雨など）の満足率、防犯性能の満足率、火災・地震、水害等の備え（避難路・延焼防止など）の満足率および治安の良さ（地域の防犯性）の満足率は、平成 23 年度実施の市民意向調査で、満足またはやや満足とした回答者の割合

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

高齢者・障害者・子育て世帯等の誰もが地域で安心して生活していくため、住宅においては高齢者・障害者・子育て世帯等に配慮した住宅の供給促進やその取得の支援、福祉施策と連携したバリアフリーなどの住宅改修の支援を図ります。

また、地域や民間事業者との協働のもと、福祉施策と連携しながら、高齢者・障害者・子育て世帯およびその家族などが各種相談や日常生活支援、公共交通などさまざまなサービスを一人ひとりのニーズに応じて選択することができ、安心して快適に住み慣れた地域で住み続けられる体制づくりを進めます。

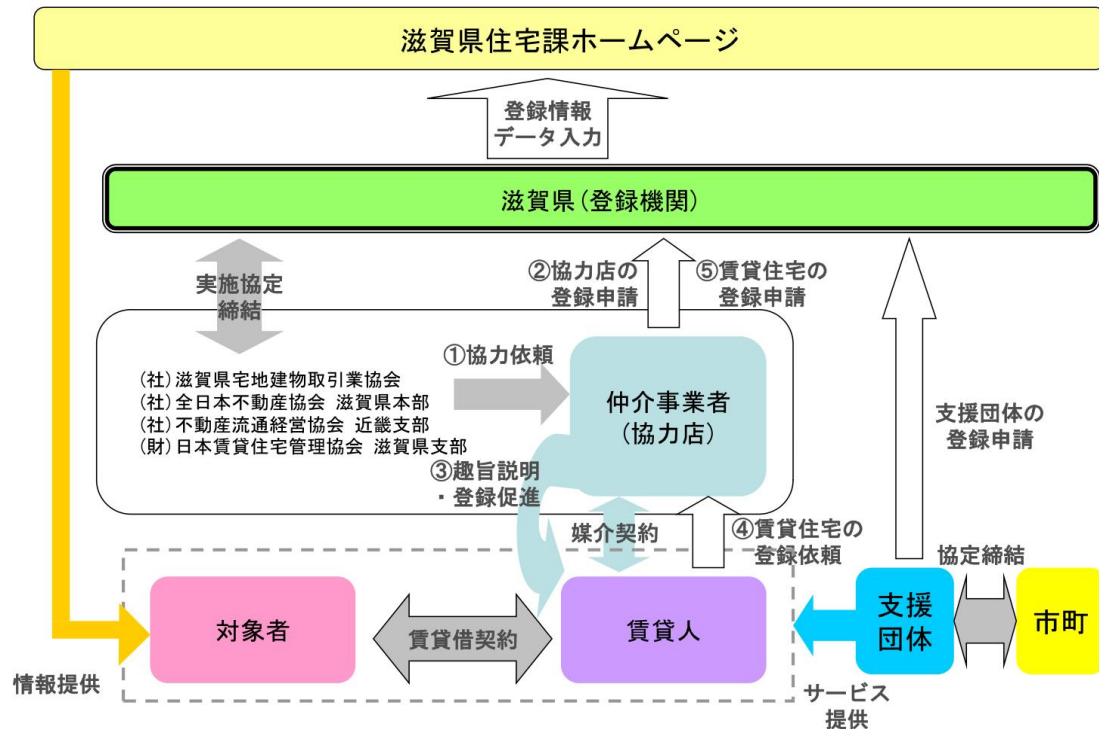
①高齢者向け住宅の供給促進と住宅取得支援

○滋賀あんしん賃貸支援事業などを活用し、高齢者・障害者・子育て世帯・外国人世帯への居住に関する情報提供や居住支援サービスの提供を促すことで入居をサポートします。

○高齢者が安心して暮らせるサービス付き高齢者向け住宅の円滑な供給促進に向け、相談や啓発を行います。

【主な施策】

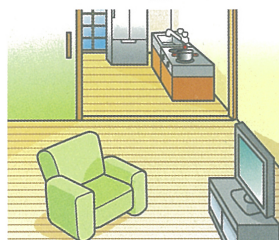
名 称	内 容
滋賀あんしん賃貸支援事業	滋賀あんしん賃貸事業とは、高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯の入居の円滑化と、賃貸人・賃借人双方が安心できる賃貸借関係の構築を支援するため、協力店（仲介事業者等）、支援団体（NPO、社会福祉法人）と連携して、こうした世帯の入居を受け入れる民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）の登録や協力店の登録、居住に関する各種サポートを行う支援団体を登録し、高齢者等への情報提供や、さまざまな居住支援サービスの提供を促すことにより入居をサポートする事業をいう。 滋賀あんしん賃貸事業に関する情報の発信に取り組むとともに、居住に関する各種サポートを行う支援団体の登録の促進を図る。
サービス付き高齢者向け住宅の供給促進事業	介護などのサービス付き高齢者向け住宅が円滑に供給されるように、相談や啓発を行う。地域包括ケアの推進と介護保険財政の均衡を考慮し、適正なサービス付き高齢者住宅の整備を目指す。



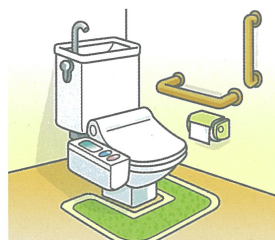
滋賀あんしん賃貸支援事業 事業イメージ（資料：滋賀県ホームページ）

規模・設備

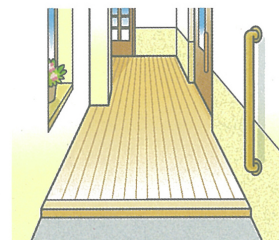
- 各専用部分の床面積は、原則25m²以上
(ただし、居間、食堂、台所そのほかの住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は18m²以上)
- 各専用部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること
(ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可)
- バリアフリー構造であること



段差のない床



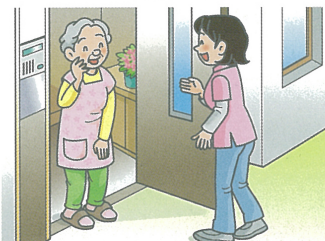
手すりの設置



廊下幅の確保

サービス

安否確認サービスと生活相談サービスが必須のサービスです。ケアの専門家が少なくとも日中建物に常駐し、これらのサービスを提供します。



ケアの専門家

- 社会福祉法人・医療法人・指定居宅サービス事業所等の職員
- 医師 ●看護師 ●介護福祉士 ●社会福祉士 ●介護支援専門員
- ホームヘルパー 1級または2級の資格を保持する者

これらのサービスの他に、介護・医療・生活支援サービスが提供・併設されている場合があります。こういったサービスが利用可能なのか、入居前に事業者の方からの説明を聞き、比較検討することが大切です。

サービス付き高齢者向け住宅登録基準（資料：国土交通省・厚生労働省パンフレット）

②福祉施策と連携した住宅の高齢者・障害者対応支援

○介護保険制度の活用等により、高齢者や障害者などが自宅で安全・安心な日常生活が営めるよう、住宅改修・改造の支援を行います。

【主な施策】

名 称	内 容
住宅改修事業	介護保険制度で、居宅要介護（要支援）被保険者が自宅で安全で安心して生活を送るために手すりの設置や段差解消等の住宅改修を行う際に、住宅改修費の補助支援をする。
在宅高齢者住宅改造費補助事業	日常生活に支障がある 65 歳以上の方が、自宅で安全で安心して生活を送るために手すりの設置や段差解消等の住宅改修を行う際に、その改造経費を予算の範囲内において補助支援をする。ただし、介護保険制度の住宅改修事業が優先される。
在宅重度障害者等住宅改造事業	「草津市在宅重度障害者等住宅改造費補助金交付要綱」に定められており、在宅重度心身障害者等の日常生活の便宣を図るため、その障害者等の住居を改造する経費を予算の範囲内において補助支援をする。

③地域や民間事業者等との協働による生活支援と生活利便性の向上

- 地域で高齢者等を支援していくため、地域包括支援センターを中心とした相談体制の充実や地域のネットワークづくりに取り組みます。
- 福祉施策と連携し障害者の自立支援や生活支援、高齢者の在宅生活・介護支援を行い、住み慣れた地域で生活できるようサポートします。
- 住宅セーフティネットとして、福祉施策や民間事業者と連携し、民間賃貸住宅を活用したグループホームなどの展開を検討します。

【主な施策】

名 称	内 容
地域支えあい体制づくり事業	地域における高齢者等の支援を行う拠点を活用し、高齢者等の交流を促進するとともに、地域ケア会議等、住民による地域づくりを支援する。
自立支援給付に係る事業	障害者自立支援法に基づき、障害の種別にかかわらず一人ひとりが必要とするサービスを提供し、各種サービスに係る経費を給付することで地域生活を支援する。
地域生活支援事業	障害者自立支援法に基づき、相談支援や日常生活用具の給付、移動支援事業など地域の実情に応じて、障害のある方の地域生活を支援する。
障害者福祉促進に係る事業	障害者自立支援法上に明記されているサービス以外で、寝たきりの障害のある方に対して、ふとんクリーンサービスや訪問入浴サービス、また点字新聞や紙おむつ購入費の助成など障害のある方へ安心した暮らしと社会参加を促進する。
在宅生活支援・在宅介護支援	・在宅生活支援：高齢者が可能な限り住み慣れた自宅で生活できるよう、家事の援助、ふとんクリーンサービス、日常生活用具給付等を行う。 ・在宅介護支援：高齢者を介護する家族を支援するため、紙おむつの支給や訪問理髪、外出支援サービス、バリアフリー等住宅改造に対する補助金の交付の支援を行う。
緊急通報システム支援	ひとり暮らし高齢者や高齢者だけの世帯、昼間・夜間独居高齢者に、急病や災害等の緊急事態発生時に、正確かつ迅速に対応できるよう緊急通報システムの設置を支援する。
地域包括支援センター 高齢者総合相談支援事業	地域の高齢者が住み慣れた地域でその人らしく暮らし続けられるよう、介護や介護予防をはじめ、さまざまな相談に対応する。また、地域で高齢者の見守りを進めるため、地域の高齢者支援のネットワークづくりに取り組む。
民間賃貸住宅を活用したグループホーム等の展開	民間賃貸住宅を活用したグループホームなどの展開について、賃貸住宅の管理を行う民間事業者との連携や必要経費負担等を検討する。

指標

	現状値	目標値
ユニバーサルデザイン化が図られた住宅の割合	14.8% (H20)	32% (H32)
高齢者が居住する世帯のバリアフリー化率	42.4% (H20)	90% (H32)
高齢者・障害者等への配慮（手すり・段差解消・車イス対応など）の満足率	43.0% (H23)	63% (H33)

- ※1 ユニバーサルデザインが図られた住宅の割合は、住宅・土地統計調査において 65 歳以上の世帯員がいる住宅のうち、「道路から玄関までの車いす・ベビーカーで通行可能」な設備を有する住宅の割合。目標値は滋賀県と同値
- ※2 高齢者が居住する世帯のバリアフリー化率は、住宅・土地統計調査において 65 歳以上の世帯員がいる世帯のうち「一定のバリアフリー化（2 箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消）」をしている世帯の割合。目標値は滋賀県と同値
- ※3 高齢者・障害者等への配慮（手すり・段差解消・車イス対応など）の満足率は、平成 23 年度実施の市民意向調査で、満足またはやや満足とした回答者の割合

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

社会保障の観点から、市民に安全安心を提供する仕組みとして住宅セーフティネットの確保は必要不可欠です。この制度を継続していくためには、ライフサイクルコストの低減による健全な財政運営を図る必要があり、市営住宅の適切な維持管理と再生に努めるとともに、特定優良賃貸住宅制度の活用や、多様な方式による公営住宅の供給および運用の検討を行うなどにより、効果的・効率的な住宅セーフティネットの確保に努めます。

また、これら公的賃貸住宅の供給とあわせ、必要に応じて地域コミュニティの醸成を図る施設や子育て世帯や高齢者等の生活支援施設の整備を検討します。

①低額所得者等に対する公平かつ的確な公営住宅の供給

○低額所得者に対して公営住宅を供給するとともに、適正な維持管理や運用に努めます。

○セーフティネットの確保に向け、生活保護や児童福祉援護などと住宅政策の連携を図ります。

○公営住宅の管理戸数は現状程度にとどめながら、低所得者に加え、高齢、障害のある市民や母子家庭などの住宅確保の優先度が高い方に重点を置いた公営住宅の供給に努めます。

【主な施策】

名 称	内 容
公営住宅供給事業	低額所得者に対して公営住宅を供給し、住居の安定を図る。
市営住宅管理事業	市営住宅の建物の維持管理、入退去の手続き、家賃の徴収などを行い、適正な管理に努める。
生活保護事業	生活困窮者に対し、困窮の程度に応じた必要な保護を行い、個人の状況や能力に応じた自立支援を行う。
児童福祉援護	子育て短期支援：保護者の病気や仕事等の事情で家庭において子どもを養育することが一時的に困難な場合、児童養護施設等で子どもを預かる（ショートステイ）。 母子生活支援施設入所措置：配偶者の暴力等により保護を必要とする母子を母子生活支援施設へ入所措置し生活を支援する。

②多様な方式による公的賃貸住宅の供給方策検討と支援の充実

- 中堅所得者に対しては、特定優良賃貸住宅についての情報を提供し、居住の安定を図ります。
- 高齢者が安心して暮らせるサービス付き高齢者向け住宅の円滑な供給促進に向け、相談や啓発を行います。
- 民間からの借り上げ公営住宅や民間賃貸住宅居住者に対する家賃補助など、多様な手法による公的賃貸住宅の供給を検討します。

【主な施策】

名 称	内 容
特定優良賃貸住宅の情報提供	中堅所得者の方（入居される家族全員の合計所得が収入基準の範囲内の方）に優良な賃貸住宅の供給を行い、居住の安定を図る。
サービス付き高齢者向け住宅の供給促進事業	介護などのサービス付き高齢者向け住宅が円滑に供給されるように、相談や啓発を行う。地域包括ケアの推進と介護保険財政の均衡を考慮し、適正なサービス付き高齢者住宅の整備を目指す。
多様な手法による公的賃貸住宅の供給	直接建設方式による従来型の公営住宅に加え、空き家の有効活用を促進するため民間からの借り上げ公営住宅や、民間賃貸住宅居住者に対する家賃補助など、多様な手法による公的賃貸住宅の供給可能性について検討する。

③市営住宅におけるハード・ソフト両面の福祉施策の取組促進

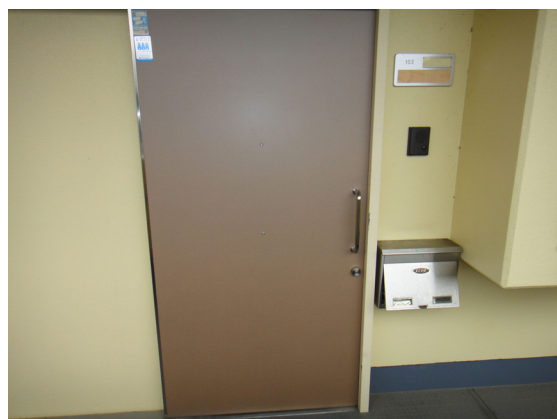
- 市営住宅の整備・改修にあわせ、手すり設置や段差解消、エレベーター設置などのバリアフリー化を実現します。
- 風呂やエレベーターがないなどの現代的な仕様を満たさない市営住宅について、改善への投資による長寿命化を含めた今後の活用方針を検討します。
- 市営住宅の建替えにおいては、生活支援施設の併設を検討します。
- 住宅施策と福祉施策とが効率よく連動した公的賃貸住宅の整備を目指します。

【主な施策】

名 称	内 容
市営住宅バリアフリー事業	団地整備とあわせ、団地内の必要な箇所に、手すりの設置、段差解消、エレベーターの設置などを実施することによりバリアフリー化を実現する。
現代的な仕様を満たさない既存住宅ストックの活用の検討	風呂やエレベーターがないなどの現代的な仕様を満たさない既存の市営住宅について、改善への投資による長寿命化を含めた今後の活用方針について検討する。
生活支援施設の併設	今後の市営住宅の建替えにおいては生活支援施設の併設を検討する。生活支援施設とは、市営住宅の更新の際に生じる余剰地や市営住宅施設床等を活用する高齢者支援や子育て支援のサービスを行う施設をいう。高齢者支援のサービスは訪問介護、通所介護等のサービスを、子育て支援のサービスは保育、幼稚園教育、学童保育などのサービスを想定している。



市営住宅のバリアフリー対応（風呂）



市営住宅のバリアフリー対応（玄関）

④公営住宅の公平・公正な供給

○公営住宅における不正入居や使用、家賃滞納などの防止、入居承継や収入超過などの状況把握に努め、入居の適正化を図ります。

○年齢、職業、所得水準などが異なる人々が同じ地域で交流して暮らせるよう、コミュニティバランスに配慮した公営住宅の供給を図ります。

【主な施策】

名 称	内 容
公営住宅における適正な入居の確保	公営住宅の不正な入居、不正な使用、家賃の滞納などの防止に努めるとともに、入居承継や収入超過の状況等を的確に把握し、入居の適正化を図る。

指標

	現状値	目標値
最低居住面積水準未満率	3.8%（H20）	早期に解消

※ 1 最低居住面積水準未満率は、住宅・土地統計調査における「最低居住面積水準未満」の世帯の割合

基本方針 2-1 多様なニーズに応じた住宅確保の促進

高齢者や障害者、子育て世帯、三世帯同居、学生など、市民の住宅に対するニーズは多様化しています。

本市においては、市場を重視した良質な住宅ストックの充実を促進するとともに、その補完として公営住宅において定住促進を図ることで、居住面積やバリアフリー設備など市民がそれぞれのニーズに応じた住宅を取得しやすい環境づくりに努めます。

①高齢者向けや子育て世帯などニーズに応じた良質な賃貸住宅の供給促進

○ファミリー世帯の居住の安定と持家住宅などへの移行を促進するため、良質な市営住宅を提供します。

○中堅所得者に対しては、特定優良賃貸住宅についての情報を提供し、居住の安定を図ります。

○高齢者が安心して暮らせるサービス付き高齢者向け住宅の円滑な供給促進に向け、相談や啓発を行います。

【主な施策】

名 称	内 容
公営住宅供給事業	良質な公営住宅を提供することにより、草津市内勤務の方の草津市への定住を図る。また、ファミリー世帯が公営住宅に居住し、居住安定後、持家住宅などへの移行を促進する。また、障害者にも配慮した住宅の提供も行う。
特定優良賃貸住宅の情報提供	中堅所得者の方（入居される家族全員の合計所得が収入基準の範囲内の方）に優良な賃貸住宅の供給を行い、居住の安定を図る。
サービス付き高齢者向け住宅の供給促進事業	介護などのサービス付き高齢者向け住宅が円滑に供給されるように、相談や啓発を行う。地域包括ケアの推進と介護保険財政の均衡を考慮し、適正なサービス付き高齢者住宅の整備を目指す。



笠縫団地（1期）全景



笠縫団地（2期）全景

②住宅取得におけるトラブルの未然防止と相談体制の充実

- 住宅取得におけるトラブルを未然に防止するため、情報提供や相談体制の充実を図ります。
- 関係団体と連携して、住まいづくりの情報の提供を図ることにより、トラブルの防止に努めます。



建設相談窓口風景

【主な施策】

名 称	内 容
住宅取得相談窓口設置	住宅取得におけるトラブルを未然に防止するため、草津市特有の建築規制などの情報提供を行う。
関係団体との連携による住まいづくり情報の提供	「湖国すまい・まちづくり推進協議会」などの団体と連携した情報提供の構築に取り組み、効果的な住まいづくりの情報の提供を図る。

③住み替え支援や空き家の有効活用などによる需給の不適合の解消

- 滋賀あんしん賃貸支援事業などを活用し、高齢者等への居住に関する情報提供や居住支援サービスの提供を促すことで入居をサポートします。
- 空き家対策として、民間からの借り上げ公営住宅や民間賃貸住宅居住者に対する家賃補助など、多様な手法による公的賃貸住宅の供給を検討します。

【主な施策】

名 称	内 容
滋賀あんしん賃貸支援事業	滋賀あんしん賃貸事業とは、高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯の入居の円滑化と、賃貸人・賃借人双方が安心できる賃貸借関係の構築を支援するため、協力店（仲介事業者等）、支援団体（NPO、社会福祉法人）と連携して、こうした世帯の入居を受け入れる民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）の登録や協力店の登録、居住に関する各種サポートを行う支援団体を登録し、高齢者等への情報提供や、さまざまな居住支援サービスの提供を促すことにより入居をサポートする事業をいう。 滋賀あんしん賃貸事業に関する情報の発信に取り組むとともに、居住に関する各種サポートを行う支援団体の登録の促進を図る。
多様な手法による公的賃貸住宅の供給	直接建設方式による従来型の公営住宅に加え、空き家の有効活用を促進するため民間からの借り上げ公営住宅や、民間賃貸住宅居住者に対する家賃補助など、多様な手法による公的賃貸住宅の供給可能性について検討する。

指標

	現状値	目標値
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	48.8% (H20)	60% (H32)
空き家率	10.7% (H20)	現状維持 (H33)
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 (H22)	3団地 (H33)

※1 子育て世帯（構成員に18歳未満の者が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率は、住宅・土地統計調査において家計を主に支える者の年齢が25～54歳の世帯のうち、「誘導居住面積水準以上」の割合。目標値は滋賀県と同値

※2 空き家率は、住宅・土地統計調査における「空き家数」の割合

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

福島第1原子力発電所の爆発事故は、環境やエネルギー問題に対する危機意識を高め、自らの暮らしを見つめ直す方向へと、人々の意識を大きく変えようとしています。この流れは、ゆとりを失い、大量消費と大量廃棄を繰り返す環境破壊型の生き方を見直し、自然との共生、食とエネルギーの自給を視野にいった、真に豊かな暮らしを取り戻すための、スローなコミュニティや住宅のあり方に向かうはずです。

本市は住民意識の変化を踏まえ、「住」の見直しと新しいライフスタイルの創造を視野に入れた行動を市民や事業者に促すことで、環境への配慮と省エネ・低炭素社会の実践を図ることを検討します。地球環境に大きな負荷をかけず、心豊かな暮らしと、血の通ったつながりを取り戻す地域づくり、住宅づくりを検討します。有害な化学物質を使わず、建材の地産地消と地域産業の活性化を目指した、体にも環境にもやさしい住宅づくりの支援を行うことを検討します。

また、省エネ法や建設リサイクル法の周知・徹底と、次世代エネルギーの活用促進などによる省エネ住宅の普及を図ります。そして、身近な地球温暖化対策の普及啓発や都市計画分野と連携した緑のまちづくりを展開し、次代に誇れる、環境にやさしい、うるおいのあるふるさとづくりを目指します。

①省エネ・低炭素社会への住宅建設・リフォームの促進

○省エネ・低炭素社会の推進に向け、住宅等の建設や解体時において、建設リサイクル法や省エネ法の周知・徹底や届出等の手続きの適切な運用を図ります。

○太陽光をはじめとする次世代エネルギー設備や省エネルギー設備の設置促進などによる、省エネ住宅の普及促進を図ります。

【主な施策】

名 称	内 容
建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）の届出	特定建設資材を用いた建築物等の解体工事、特定建設資材を使用する新築工事等で一定規模以上の工事については、特定建設資材廃棄物を基準に従って工事現場で分別（分別解体等）し、再資源化等を行う。
エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）の届出	300㎡以上の建築物について、省エネ措置の届出を義務付ける。
次世代エネルギー普及促進事業	個人住宅用の次世代エネルギー設備の設置促進を図ることにより、化石燃料に頼らない省CO ₂ 社会の推進を目指す。
生ごみ処理容器等購入費補助	大量生産、大量消費、大量廃棄型の社会の在り方や国民のライフスタイルを見直し、循環型社会の実現に向け、生ごみの減量を支援し堆肥化を通じたリサイクル意識の高揚を図るため、家庭用生ごみ処理容器購入費の一部を補助する。

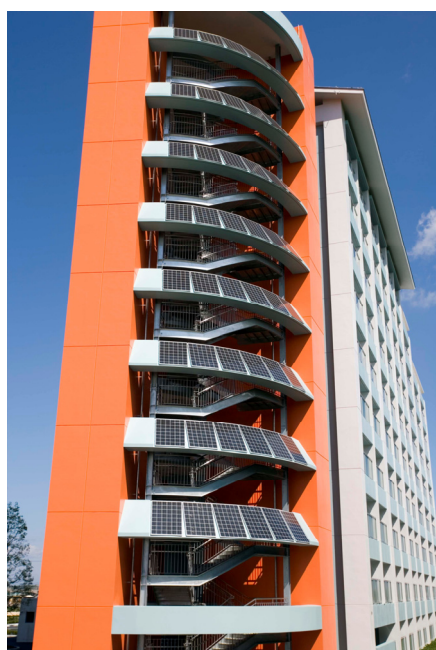
②省エネ・低炭素社会への住宅・住環境づくりの啓発

○省エネ・低炭素社会の推進に向け、公営住宅にモデル的に太陽光発電システムを設置し、市民の意識啓発を図ります。

○市民生活における地球温暖化対策の普及啓発や、緑化などによる緑のまちづくりの展開を促進します。

【主な施策】

名 称	内 容
公営住宅省低炭素化事業	公営住宅にモデル的に太陽光発電システムを設置して、石油エネルギーの使用を削減する。
地球温暖化対策普及啓発事業	「環境家族」や「グリーンカーテン」等の取組を推進することにより、家庭生活から排出されるCO ₂ の削減を図る。
緑のまちづくり事業	家庭や団体、町内会に対し、生け垣設置や緑化啓発、植栽等の緑化に要する経費に対する助成金の交付などを行い、緑豊かなまちづくりを推進し、緑化を通じて地球温暖化防止に努める。



笠縫団地ソーラーパネル



ゴーヤーカーテン

③居住環境の保全と地域木材利用の促進

- 住宅分野における環境負荷の軽減や地産地消、ならびに地域産業の活性化等を図るため、県内産木材や地場産自然素材を活用した「滋賀らしい環境こだわり住宅」の普及活動への参加と支援を行います。
- 地域住民の積極的な合意形成のもと、建築協定、地区計画や緑地協定などを活用し、地域特性に応じたまちづくりや良好な街なみの整備・保全を推進します。
- 草津市景観計画の策定、草津市景観条例・草津市屋外広告物条例の制定や、景観づくりに向けた市民の意識醸成により、良好な景観の保全と美しく質の高いまちを創出する景観まちづくりを促進します。

【主な施策】

名 称	内 容
滋賀らしい環境 こだわり住宅	住宅分野における環境負荷の低減、地産地消や循環型社会の形成および森林の多面的機能の確保を図るため、県内産木材の有効活用と地場産自然素材などを活用した良質な木造軸組住宅を「滋賀らしい環境こだわり住宅」と位置づけ、その普及に向けた「湖国すまい・まちづくり推進協議会」の活動に参加するとともに、支援を行う。
地区計画	住民の生活に身近な地区を単位としてその地区の特性にあったまちづくりのルールと方針を決め、住民が守っていくことで良好な街なみを整備・保全する。また、まちづくりに積極的な地域の合意形成のもと、緑地協定の締結により緑豊かな住環境の創出・保全を促進する。
景観を生かした まちづくり推進	良好な景観の保全と創出を図り、美しく質の高いまちを創り出し、市民共通の財産として次世代に引き継ぐため、景観まちづくりを推進する。 「草津市景観計画」に基づき、景観づくりの意義、目的、重要性などについて啓発を行い、市民や事業者の理解を深める。また、「草津市屋外広告物条例」に基づき、規制や指導を図っていく。

指標

	現状値	目標値
太陽光発電システム設置契約数	総計 1,100 口 (H23)	総計 3,100 口 (H33)
環境・省エネへの対応（太陽光など自然エネルギー活用、省エネ設備の導入など）の満足率	25.0% (H23)	45% (H33)

※ 1 太陽光発電システム設置契約数は関西電力の調査より

※ 2 環境・省エネへの対応（太陽光など自然エネルギー活用、省エネ設備の導入など）の満足率は、平成 23 年度実施の市民意向調査で、満足またはやや満足とした回答者の割合

基本方針 2-3 ユニバーサルデザインと緑豊かな街なみ形成

住環境の向上を図るため、すべての人が安全・安心で快適に移動できるよう、公共スペースにおけるバリアフリー整備や生活交通の確保など、市民生活におけるユニバーサルデザイン化を促進します。

また、中心市街地活性化事業や市街地再開発事業などを実施する際は、地域特性に応じた良好な市街地環境の形成や事業者等の適切な誘導に努めるとともに、景観計画・地区計画等の制度の活用や、緑化・美化活動などの地域やボランティアなどとの協働の取組を展開するなど、居心地の良さを実感できる美しい街なみ、緑豊かな景観の形成に向けた取組を促進します。

①ユニバーサルデザインによるまちづくりの推進

- 「バリアフリー基本構想」に基づき、公共スペースを快適に利用または移動できるよう、駅周辺のバリアフリー化を推進します。
- 障害者等の移動の円滑化を図るため、駅周辺などのバリアフリーマップを作成します。
- 「地域公共交通総合連携計画」に基づき、総合的な公共交通ネットワークの形成と交通弱者の生活交通の確保を目指します。



駅周辺の誘導用ブロック

【主な施策】

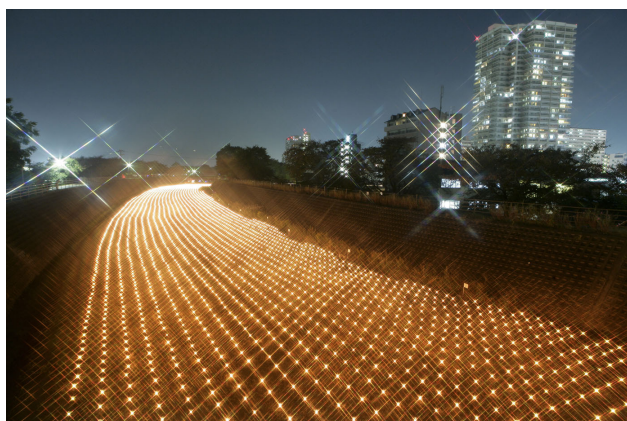
名 称	内 容
駅周辺バリアフリー整備	「バリアフリー基本構想」に基づき、公共スペースにおけるバリアフリー化の実施と歩行者の安全確保に向けた取組を推進するため、ＪＲ草津駅、ＪＲ南草津駅周辺の市道などの公共スペースを快適に利用または移動できるよう整備する。
草津市地域公共交通総合連携計画	バス路線網の再構築を中心とするなか、タクシー利用や福祉有償運送などとも有機的に連携した総合的な公共交通ネットワークの望ましい姿を示すとともに、交通弱者の生活交通の確保を目指す。

②中心市街地活性化や面整備事業の活用などによる良好な市街地環境の形成

- 「まちなか居住の推進」や「商店街の賑わい」、草津宿本陣を中心とした歴史的な街並み形成などの中心市街地活性化事業と住宅政策との連携を図ります。
- 良好な都市環境の確保と調和のとれたまちづくりを誘導するため、都市計画法等に基づく開発行為等の指導を行います。
- 老朽化の進む市営住宅団地が混在する地区等において、居住区の再編やストックの更新を推進するため、市営住宅団地の統廃合・面整備・公共施設の再配置等を一体的に行う総合的なまちづくりのあり方について検討します。

【主な施策】

名 称	内 容
中心市街地活性化事業	「まちなか居住の推進」や「商店街のにぎわい」など地域の活性化を図るため、地域が主体となった取組の支援や、草津宿本陣を中心とした歴史的な街並み形成、商店街の空洞化を防ぐための事業の展開などを実施する。
開発行為等指導	良好な都市環境の確保と調和の取れた秩序ある街を形成するため、都市計画法に基づく開発許可、建築許可等を行い適切な開発を誘導する。
地域のまちづくりや住宅市場と連動した市営住宅団地の統廃合	老朽化の進む市営住宅団地が混在する地区等において、居住区の再編やストックの更新を推進するため、市営住宅団地の統廃合・地区内の面整備・公共施設の再配置等を一体的に行う総合的なまちづくりのあり方について、地域住民の参画や民間事業者の参入可能性とあわせて検討する。



市民のまちづくりイベント（草津市街あかり・華あかり・夢あかり）

③景観計画・地区計画等の活用による住民主体の取組支援

- 地域住民の積極的な合意形成のもと、地区計画や緑地協定を活用し、地域特性に応じたまちづくりや良好な街なみの整備・保全を推進します。
- 草津市景観計画の策定、草津市景観条例・草津市屋外広告物条例の制定や、景観づくりに向けた市民の意識醸成により、良好な景観の保全と美しく質の高いまちを創出する景観まちづくりを促進します。
- 緑化活動や美化活動など、市民と協働によるきれいで緑豊かなまちづくりを推進します。

【主な施策】

名 称	内 容
地区計画	住民の生活に身近な地区を単位としてその地区の特性にあったまちづくりのルールと方針を決め、住民が守っていくことで良好な街なみを整備・保全する。 また、まちづくりに積極的な地域の合意形成のもと、緑地協定の締結により緑豊かな住環境の創出・保全を促進する。
景観を生かしたまちづくり推進	良好な景観の保全と創出を図り、美しく質の高いまちを創り出し、市民共通の財産として次世代に引き継ぐため、景観まちづくりを推進する。 「草津市景観計画」に基づき、景観づくりの意義、目的、重要性などについて啓発を行い、市民や事業者の理解を深める。また、「草津市屋外広告物条例」に基づき、規制や指導を図っていく。
花とみどりのサポーター事業	うるおいと憩いの空間づくりのため、市民ボランティアによる緑化活動を行い、市民と市との協働による花とみどりのまちづくり活動の輪を広げる。
“みち” サポーター事業	市民ボランティアによる市道の美化活動を支援することにより、市民と市との協働によるきれいなまちづくりを推進する。

【景観形成重点地区の考え方】

「草津市景観計画基本方針」では、特に重点的に良好な景観の保全・活用や新たな都市景観の創出を図るべき「景観形成重点地区」として以下の地区が設定されています。

- 豊かな自然環境が残されている地区
- 草津の歴史文化が色濃く残されている地区
- まちのにぎわいや活力とともに、うるおいがあって質の高いまちなみ景観や都市景観の創出に向けて取り組む地区
- 市民・事業者が積極的に景観づくりに取り組む地区



地区計画（若草地区）



東海道の街なみ

指標

	現状値	目標値
地区計画の指定地区数	8地区（H23）	12地区（H33）
景観形成重点地区の指定地区数	0地区（H23）	13地区（H33）
緑地協定締結区域数	8地区（H23）	13地区（H33）
公共交通（バス・電車など）の 利便性の満足率	54.3%（H23）	64%（H33）
景観・美観（色彩、緑化）の状 況の満足率	66.0%（H23）	76%（H33）
まちなみ景観の美しさの満足 率	55.0%（H23）	65%（H33）

※1 地区計画の指定地区数は、まちづくりの方針等を定めた地区計画の策定数。目標値は一団の土地利用が見込まれる地区数を現状値に加えた数

※2 景観形成重点地区の指定地区数は、特に重点的に良好な景観の保全・活用や新たな都市景観の創出を図るべき地区数。草津市景観計画の中で景観形成重点地区は学区・地区ごとに1地区以上の指定を目指す

※3 公共交通（バス・電車など）の利便性の満足率、景観・美観（色彩、緑化）の状況の満足率および景観・美観（色彩、緑化）の状況の満足率は、平成23年度実施の市民意向調査で、満足またはやや満足とした回答者の割合

基本方針 3-1 長期的に活用される優良な住宅の形成

住宅・住環境の「量」から「質」への転換（「いいものをつくって、きちんと手入れし、長く大切に使う社会」）に向け、耐久・耐震・省エネ性などに優れた長期優良住宅や中堅所得者向けの特定優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅などの普及促進を図ります。

また、「滋賀らしい環境こだわり住宅」など、本市の緑豊かな自然環境や歴史文化との調和を図りつつ、これら地域環境を活かした良質な住宅供給の促進を図ります。

①長期優良住宅の普及促進

○耐久・耐震・省エネ性に優れ、数世代にわたって暮らせる長期優良住宅の供給促進を図ります。

【主な施策】

名 称	内 容
長期優良住宅の認定制度	長期優良賃貸住宅の認定を行うことにより、耐久・耐震・省エネ性に優れ、数世代にわたって暮らせる住宅の供給促進を図る。

②草津らしい良質な住宅供給の促進

○高齢者が安心して暮らせるサービス付き高齢者向け住宅の円滑な供給促進に向け、相談や啓発を行います。

○住宅分野における環境負荷の軽減や地産地消等を図るため、県内産木材や地場産自然素材を活用した「滋賀らしい環境こだわり住宅」の普及活動への参加と支援を行います。

○景観を生かしたまちづくりの推進や地区計画等による地域の特性に応じたまちづくりを進めます。

【主な施策】

名 称	内 容
サービス付き高齢者向け住宅の供給促進事業	介護などのサービス付き高齢者向け住宅が円滑に供給されるように、相談や啓発を行う。地域包括ケアの推進と介護保険財政の均衡を考慮し、適正なサービス付き高齢者向け住宅の整備を目指す。
滋賀らしい環境こだわり住宅	住宅分野における環境負荷の低減、地産地消や循環型社会の形成および森林の多面的機能の確保を図るため、県内産木材の有効活用と地場産自然素材などを活用した良質な木造軸組住宅を「滋賀らしい環境こだわり住宅」と位置付け、その普及に向けた「湖国すまい・まちづくり推進協議会」の活動に参加するとともに、支援を行う。

【「滋賀らしい環境こだわり住宅」整備指針（滋賀県HPより）】

1. 住まい手が満足する住まいづくりを推進するにあたって配慮すべき事項

- ①地域の木造住宅供給関係者（木材供給者、大工・工務店、建築設計士等）は連携・協働して住宅をつくりましょう。
- ②公的支援等の対象となる住宅性能が確保された住宅をつくりましょう。

2. 「滋賀らしい環境こだわり住宅」の整備にあたって配慮すべき事項

(1) 環境への配慮

- ①滋賀県産木材など地域の材料を使いましょう。
- ②住宅を長く使うことができるようにしましょう。
- ③省エネルギーに配慮しましょう。
- ④資源の有効活用に努めましょう。

(2) 周囲の景観との調和への配慮

- ①地域の風土や景観に調和した住宅としましょう。
- ②緑化や樹木等の保全に努めましょう。

(3) 健康への配慮

- ①結露やかびを発生させないようにしましょう。
- ②室内の空気汚染を防ぎましょう。

指標

	現状値	目標値
住宅の傷みの少なさ（老朽の程度）の満足率	63.1%（H23）	73%（H33）

※ 1 住宅の傷みの少なさ（老朽の程度）の満足率は、平成 23 年度実施の市民意向調査で、満足またはやや満足とした回答者の割合

基本方針 3-2 住宅ストックの適正な維持管理と活用

全国的な人口減少社会が到来している中、本市においても人口増加の傾向も緩やかとなっており、住宅ストックは量的に充足しつつあります。また、本市では、子育て世代など若い世代や、転入・転出数（社会増減）が比較的多いことが特徴といえます。

一人ひとりのニーズに応じた質の高い住宅・住環境の提供促進と、住宅に関するランニングコストや環境負荷の軽減を図るため、住宅ストックの適切な維持管理とリフォームの普及啓発・支援に努めることにより、市内での住み替えやリフォームの促進を図り、市民の定住化を推進します。

また、市営住宅事業の推進にあたっては、住宅ストックの適正化や長寿命化、市場と連携した効率的な供給・運営のあり方について検討を進めます。

①住宅ストックの適切な維持管理とリフォームの普及啓発

○セミナーの開催などを通して、住宅ストックの適切な維持管理とリフォーム相談窓口の情報提供に努めます。



マンション管理基礎セミナー風景

【主な施策】

名 称	内 容
マンション管理基礎セミナーの開催	マンションにいつまでも快適に住み続けられるように、管理組合の運営や基礎知識を身に付けてもらう。

②民間による適正な維持管理の仕組みづくりやリフォーム支援

○リバース・モーゲージなどの制度を活用し、民間による適正な住宅の維持管理やリフォームの支援を行います。

【主な施策】

名 称	内 容
住宅耐震改修リバース・モーゲージ融資活用事業費補助	住宅の耐震改修工事の際に住宅金融支援機構の高齢者向け返済特例制度を利用したリフォーム融資などを活用される方に、初期費用となる不動産鑑定費用、事務手数料などについて補助する。

③住宅取引やリフォームにおける消費者の情報取得支援

- セミナーなどを通して、市民に対し住宅取引やリフォームにおける情報取得支援を行います。
- 滋賀あんしん賃貸支援事業などを活用し、高齢者等への居住に関する情報提供や居住支援サービスの提供を促すことで入居をサポートします。
- 高齢者が安心して暮らせるサービス付き高齢者向け住宅の円滑な供給促進に向け、相談や啓発を行います。

【主な施策】

名 称	内 容
リフォームセミナー	リフォームに関して、住民を対象に講演会等を開催する。
滋賀あんしん賃貸支援事業	滋賀あんしん賃貸事業とは、高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯の入居の円滑化と、賃貸人・賃借人双方が安心できる賃貸借関係の構築を支援するため、協力店（仲介事業者等）、支援団体（ＮＰＯ、社会福祉法人）と連携して、こうした世帯の入居を受け入れる民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）の登録や協力店の登録、居住に関する各種サポートを行う支援団体を登録し、高齢者等への情報提供や、さまざまな居住支援サービスの提供を促すことにより入居をサポートする事業をいう。 滋賀あんしん賃貸事業に関する情報の発信に取り組むとともに、居住に関する各種サポートを行う支援団体の登録の促進を図る。
サービス付き高齢者向け住宅の供給促進事業	介護などのサービス付き高齢者向け住宅が円滑に供給されるように、相談や啓発を行う。地域包括ケアの推進と介護保険財政の均衡を考慮し、適正なサービス付き高齢者住宅の整備を目指す。

④適正な市営住宅ストックの形成と長寿命化・効率化の推進

- 民間からの借り上げ公営住宅や民間賃貸住宅居住者に対する家賃補助など、多様な手法による公的賃貸住宅の供給を検討します。
- 現代的な仕様を満たさない既存の市営住宅の改善や長寿命化など、今後の市営住宅の活用方針を定める市営住宅長寿命化計画を策定します。
- 公営住宅の更新や管理・運営にあたっては、ＰＦＩや指定管理者制度などの民間活力の導入による効率化の可能性を検討します。

【主な施策】

名 称	内 容
多様な手法による公的賃貸住宅の供給	直接建設方式による従来型の公営住宅に加え、空き家の有効活用を促進するため民間からの借り上げ公営住宅や、民間賃貸住宅居住者に対する家賃補助など、多様な手法による公的賃貸住宅の供給可能性について検討する。
市営住宅長寿命化計画の策定	風呂やエレベーターがないなどの現代的な仕様を満たさない既存の市営住宅について、改善への投資による長寿命化を含めた今後の活用方針について検討する。
効率的な市営住宅事業の推進	既存の公営住宅団地の更新や管理・運営にあたっては、ＰＦＩや指定管理者制度など民間活力の導入による効率化の可能性について詳細に検討する。

指標

	現状値	目標値
リフォーム実施率	4.8% (H16～20 の平均)	6% (H32)
既存住宅の流通シェア	7.8% (H22)	23% (H32)
住宅の維持や管理のしやすさの満足率	69.5% (H23)	80% (H33)

※1 リフォーム実施率は、住宅・土地統計調査において平成 16 年以降から 5 年間で「増改築・改修工事等を実施」した割合。目標値は滋賀県と同値

※2 既存住宅の流通シェアは、新築住宅の建築申請数と既存住宅の売買の成約件数の合計件数のうち、既存住宅の売買の成約件数が占める割合。この指標は、市場に流通する住宅のうち既存の住宅が流通する割合を調べるものである。目標値は滋賀県と同値

※3 住宅の維持や管理のしやすさの満足率は、平成 23 年度実施の市民意向調査で、満足またはやや満足とした回答者の割合

IV

資料編

(1) 策定スケジュール

日程	内容
平成 23 年 6 月 6 日	第 1 回検討委員会（草津市住宅マスタープラン等策定方針・計画（案）、市民意向調査実施方針（案））
平成 23 年 6 月 6 日	第 1 回策定委員会（草津市住宅マスタープラン等策定方針・計画（案）、市民意向調査実施方針（案））
平成 23 年 6 月 24 日 ～7 月 11 日	市民意向調査
平成 23 年 6 月 17 日 ～8 月 24 日	現行計画の施策評価（各課照会）
平成 23 年 7 月 28 日	第 2 回検討委員会（草津市の住宅政策における現況整理、住宅マスタープランの体系（素案））
平成 23 年 8 月 4 日	第 2 回策定委員会（草津市の住宅政策における現況整理、住宅マスタープランの体系（素案））
平成 23 年 8 月 30 日	第 3 回検討委員会（基本理念と基本目標、基本方針（案）、公営住宅等施策の検討状況）
平成 23 年 9 月 12 日	第 3 回策定委員会（基本理念と基本目標、基本方針（案）、公営住宅等施策の検討状況）
平成 23 年 9 月 20 日 ～9 月 30 日	個別施策の確認等（各課照会）
平成 23 年 10 月 13 日 ～10 月 20 日	成果指標の確認等（各課照会）
平成 23 年 10 月 27 日	第 4 回検討委員会（草津市住宅マスタープラン（素案）の構成等について検討）
平成 23 年 11 月 7 日	第 4 回策定委員会（草津市住宅マスタープラン（素案）の構成等について検討）
平成 23 年 12 月 1 日	第 5 回検討委員会（草津市住宅マスタープラン（案）の全体について検討）
平成 23 年 12 月 12 日	第 5 回策定委員会（草津市住宅マスタープラン（案）の全体について検討）
平成 23 年 12 月 26 日 ～平成 24 年 1 月 25 日	パブリックコメント
平成 24 年 1 月 27 日	第 6 回検討委員会（パブリックコメントについての対応）
平成 24 年 2 月 15 日	第 6 回策定委員会（パブリックコメントについての対応）

(2) 策定委員会および検討委員会設置要綱および名簿

①策定委員会

草津市住宅マスタープラン等策定委員会設置要綱

(設置)

第1条 草津市の住宅に関する基本的な方針である草津市住宅マスタープランおよび草津市が管理する市営住宅の効率的かつ円滑な修繕、建替え等を実現するための草津市公営住宅等長寿命化計画の策定に当たり、学識経験を有する者、関係団体を代表する者、公募による市民等からの多様な意見を反映させるため、草津市住宅マスタープラン等策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会の所掌事務は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について検討を行い、当該事項の案を市長に答申するものとする。

- (1) 草津市住宅マスタープラン
- (2) 草津市公営住宅等長寿命化計画

(組織等)

第3条 委員会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、または任命する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 関係団体を代表する者
- (3) 公募による市民
- (4) その他市長が必要と認める者

3 委員の任期は、委嘱の日から平成24年3月31日までとする。

4 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。

5 委員会に委員長および副委員長を置き、それぞれ市長が指名する。

6 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

7 委員長は、前条の所掌事務の遂行に必要があると認めるときは、関係者に対して出席を求めて意見もしくは説明を聴き、または必要な資料の提出を求めることができる。

8 委員長に事故あるとき、または委員長が欠けたときは、副委員長が委員長の職務を行う。

9 委員長および副委員長ともに事故あるとき、または欠けたときは、あらかじめ指名された委員が、委員長の職務を行う。

(会議)

第4条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集する。

2 委員会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは委員長の決するところによる。

(庶務)

第5条 委員会の庶務は、都市建設部住宅課において処理する。

(委任)

第6条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮っ

て定める。

付 則

この要綱は、平成23年4月1日から施行する。

委員名簿

敬称略

氏 名	役 職 等	備 考
大岩 剛一	成安造形大学 芸術学部 教授	委員長
田中 千秋	草津市自治連合会	副委員長
平尾 和洋	立命館大学 理工学部 建築都市デザイン学科 教授	
得田 雅章	滋賀大学 経済学部 経済学科 准教授	
宮原 務	滋賀弁護士会	
小寺 和之	滋賀県宅地建物取引業協会	
内堀 正幸	滋賀県建築士会	
伊藤 定雄	草津市社会福祉協議会	
井上 歳久	公募委員	

②検討委員会

草津市住宅マスタープラン等検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 草津市住宅マスタープランおよび草津市公営住宅等長寿命化計画（以下「草津市住宅マスタープラン等」という。）の策定に向けて、庁内において草津市住宅マスタープラン等の計画案の検討および協議を行うことを目的として、草津市住宅マスタープラン等検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会の所掌事務は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 草津市住宅マスタープラン等の計画案の検討および協議に関すること。
- (2) その他草津市住宅マスタープラン等の策定に必要な事項

(組織等)

第3条 委員会の委員（以下「委員」という。）は、別表に掲げる者とする。

IV 資料編

- 2 委員の任期は、任命の日から平成24年3月31日までとする。
- 3 委員会に委員長および副委員長を置き、それぞれ市長が指名する。
- 4 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。
- 5 委員長は、前条の所掌事務の遂行に必要があると認めるときは、関係者に対して出席を求めて意見もしくは説明を聴き、または必要な資料の提出を求めることができる。
- 6 委員長に事故あるとき、または委員長が欠けたときは、副委員長が委員長の職務を行う。
- 7 委員長および副委員長ともに事故あるとき、または欠けたときは、あらかじめ指名された委員が、委員長の職務を行う。

(会議)

第4条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集する。

- 2 委員会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは委員長の決するところによる。

(庶務)

第5条 委員会の庶務は、都市建設部住宅課において処理する。

(委任)

第6条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

付 則

この要綱は、平成23年4月1日から施行する。

付 則

この要綱は、平成23年5月23日から施行する。

別表（第3条第1項関係）

委員
企画調整課長
総務課長
まちづくり協働課長
人権政策課長
社会福祉課長
障害福祉課長
長寿福祉課長
都市計画課長
開発調整課長
住宅課長
建築課長

(3) 用語集

あ行

◆アスベスト（石綿）

繊維状の鉱物で、耐久性、耐熱性、耐薬品性、電気絶縁性などに優れ安価であったため、建設資材等のさまざまな用途に広く使用されてきたが、空中に飛散した石綿繊維を長期間大量に吸入することによる健康被害について指摘されるようになった。

◆インクルーシブな社会

障害の有無にかかわらず、あらゆる人が地域に包み込まれ、必要な援助を提供されながら生活することができる社会。

◆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。

◆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。

か行

◆介護サービス

介護保険法に基づき、加齢に伴って生ずる心身の変化に起因する疾病等をもつ要介護者等に対し、その有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、必要な保健医療サービスおよび福祉サービスを提供すること。

◆改良住宅

住宅地区改良法により建設された地方公共団体の賃貸住宅。特定の住宅を地方自治体が買取り、新たな住宅に建て替えたのちに元の住人に低額にて貸与する。

◆瑕疵担保責任

売買契約において買主が売主から目的物の引渡しを受けたものの、目的物に隠れた瑕疵があることが判明した場合、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約の目的を達することができないときは、買主は契約の解除をすることができる。この条件を満たさないときは、損害賠償請求のみをすることができる。

◆京都議定書

京都で開催された気候変動枠組条約第3回締約国会議で採択されたもので、先進各国の温室効果ガスの排出量について法的拘束力を持つ数値目標が決定され、排出量取引、共同実施、クリーン開発メカニズムなどの新たな仕組みについても合意された。

◆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。

◆グループホーム

障害のある人や認知症高齢者などを少人数のグループで住ませ、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。

◆ケア付き住宅

障害者や高齢者が地域で安心して生活できるよう、各種のケアサービスを提供する住宅。緊急時の通報システム、入浴・給食サービス、介護サービスなどがある。公営住宅ではシルバーハウジング制度がある。

◆ケアハウス

60 歳以上の自立した方を対象とした、食事・入浴付きの高齢者向けマンション。

◆建築協定

一定区域内の環境改善などを図るため、関係権利者全員の合意により特定行政庁の認可を受けて、建築物に関する基準などを定めること。

◆建設リサイクル

資源の有効な利用や廃棄物の適正処理を図るため、解体工事や新築工事の際の廃棄物の分別・リサイクルを推進すること。

◆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。

◆高齢者向け優良賃貸住宅

民間事業者、社会福祉法人、UR都市機構等が供給する、高齢者の身体特性に配慮した仕様を備え、緊急通報サービス等が利用可能な高齢者向けの賃貸住宅。

◆高齢化率

総人口に対する 65 歳以上の高齢者人口の割合。

◆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。

◆コミュニティバス

地域共同体や地方自治体が住民の移動手段を確保するために運行するバス。

さ行

◆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。

◆財政力指数

地方公共団体の財政力を示す指数で、基準財政収入額を基準財政需要額で除して得た数値の過去3年間の平均値。

◆最低居住水準

住宅政策の目標として、また統計調査上の概念として定められた最低の居住水準。住宅統計調査では、世帯構成に応じて必要な寝室と食事室の基準を定めている。

◆3R

リデュース（Reduce 廃棄物の発生抑制）・リユース（Reuse 再使用）・リサイクル（Recycle 再生利用、再資源化）の頭文字をとった言葉。環境にできるだけ負荷をかけない循環型社会を形成するための考え方。

◆指定管理者制度

地方公共団体が住民の福祉を増進する目的で設置した公の施設の管理運営を、地方公共団体が指定した民間事業者を含む法人・団体に行わせる制度。

◆次世代エネルギー

太陽光発電、太陽熱利用、温度差エネルギー、廃棄物発電、天然ガスコージェネレーション、バイオマスなどの新しいエネルギー。

◆自然増減・社会増減

自然増減は「出生者数－死亡者数」、社会増減は「転入者数－転出者数」で算出される。両方を足して総人口の増減が確定する。

◆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。低所得者、高齢者、災害被災者、一人親世帯、DV 被害者など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。

◆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。

◆資源循環型社会

製品等が廃棄物となることが抑制され、循環資源となった場合に適正に循環的な利用が行われる

ことが促進され、循環的な利用が行われない循環資源については適正な処分が確保され、もって天然資源の消費を抑制し、環境への負荷ができる限り低減される社会。

◆**ショートステイ**

児童や障害者、高齢者の心身の状況や病状、その家族が一時的に養育・介護をすることができない、または家族の精神的・身体的な負担の軽減等を図るために、短期間入所して日常生活全般の養育・介護を受けることができるサービス。

◆**将来負担比率**

公社や出資法人も含め、自治体が将来支払う可能性がある負債の一般会計に対する比率。350%以上で早期健全化団体となる。

◆**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。略して省エネ。

◆**職住近接**

職場と家庭生活をいとなむ住居とが近接していること。

◆**シルバーハウジング**

公営住宅等について手すり・緊急通報装置の設置等の高齢者の安全や利便に配慮した設備・仕様とし、あわせてデイサービスセンター等福祉施設との併設、またはライフサポートアドバイザーの配置により生活を支援する。

◆**新耐震基準**

建築基準法に規定されている耐震設計基準のこと、1978年の宮城沖地震を契機として設計基準の見直しが行われ、1981年6月から適用された。震度5程度の中地震に対しては構造体への軽微な損傷にとどめ、震度6程度の大地震では倒壊を防ぐことを目標としている。

◆**生活利便施設**

居住者の日常生活上の利便に供せられる施設のことで、各種の店舗、診療所、集会所、遊び場などのことをいう。

◆**セミナー**

大学の教育方法の一つで、教授などの指導のもとに、少人数の学生が特定のテーマについて研究し、報告・討論するもの、またこの方法・形態をとる講習会。

◆**SOHO**

「Small Office/Home Office（スモールオフィス・ホームオフィス）」の略。パソコンとネットワークを活用し、小さな事務所や自宅で仕事する業務形態。

た行

◆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。

◆地球温暖化

人の活動によって発生する温室効果ガスが大気中の濃度を増加させることにより、地球全体として地表および大気の温度が追加的に上昇する現象。

◆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。

◆地産地消

「地域生産地域消費」の略。その地域で作られた農産物・水産物を、その地域で消費すること。また、その考え方や運動。

◆地方分権化

国民に対する行政サービスを中央政府と地方自治体とによって行う国全体の行政機構の中で、地方自治体にできるだけ権限を付与すること。

◆中堅所得者

公営住宅の収入基準を超える世帯。

◆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。

◆低額所得者

年収 200 万円未満の所得者。

◆低炭素社会

二酸化炭素の最終的な排出が少ない産業・生活システムを構築した社会

◆D I D（人口集中地区）

「Densely Inhabited District」の略。人口密度が 4,000 人/k m²以上の基本単位区が互いに隣接して人口が 5,000 人以上となる地区。

◆D I G

「Disaster Imagination Game」の略。地図を用いて地域で大きな災害が発生する事態を想定し、

地図と透明シート、ペンを用いて、危険が予測される地帯または事態をシートの上書き込んでいく訓練（災害図上訓練）の一手法。

◆都市景観

都市の街なみや村落などに存在する建築物の形や色、広告物などの人工物と山や川の自然などの要素が組み合わされた眺め。

◆特定建築物

建築物を新築・増築などして、店舗、事務所、旅館、学校等の用途で使用する延べ面積が一定以上である場合の建築物。その建築物は特定建築物として届出が必要。

◆特定優良賃貸住宅

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律により、民間の土地所有者などによる賃貸住宅の供給について、建設助成、家賃減額助成などを受けた住宅。

な行

◆ノーマライゼーション

高齢者や障害者などを施設に隔離せず、健常者と一緒に助け合いながら暮らしていくのが正常な社会のあり方であるとする考え方。また、それに基づく社会福祉政策。

は行

◆パブリックコメント

公的な機関が規則あるいは命令などを制定しようとするときに、広く公に意見・情報・改善案などを求める手続。

◆バリアフリー化

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られることが多い。

◆PFI

「Private Finance Initiative」の略。公共施設等の設計、建設、維持管理および運営に民間の資金やノウハウを活用することにより、公共サービスの提供を行う事業手法。

◆復興住宅

被災者向けに被災自治体が設ける公営住宅。

◆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

配偶者のいない母と未成年の子どもを主な構成員とする家庭。

◆ボランティア

自主的に社会事業などに参加し、無償の奉仕活動をする人。

ま行

◆マルチハビテーション

一つの世帯が複数の住居をもち、必要に応じて住み分けること。複数地域居住。

や行

◆要介護（要支援）

介護保険制度において、介護を要する状態（要介護）、日常生活に見守りや支援を必要とする状態（要支援）を市町村が認定するもの。

◆誘導居住水準

2000年に全国で半数の世帯が確保することを目標として、1986年度からの第五期住宅建設五箇年計画において設定された住宅世帯別の住宅の広さの水準。

◆ユニバーサルデザイン

バリアフリーが障害を取り除いていくという考え方であるのに対し、ユニバーサルデザインは障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう、あらかじめ都市や生活環境をデザインするという積極的な考え方のこと。

ら行

◆ライフサイクルコスト

製品や構造物などの費用を、調達・製造から使用、廃棄の段階をトータルして考えたもの。

◆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。

◆リバース・モーゲージ

高齢者が持ち家などの資産を担保に、金融機関や自治体から定期的に融資を受け、死亡後に相続人が担保を売却処分して借入金を一括返済する制度。

◆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。

◆緑地協定

都市緑地保全法に基づき、良好な住環境をつくるため、関係者全員の合意により区域を設定し、緑地の保全または緑化に関する協定を締結する制度。

草 津 市 住 宅 マ ス タ ー プ ラ ン

発行：平成 24 年 3 月

編集：草津市都市建設部住宅課

〒525 - 8588

草津市草津三丁目 13 番 30 号

電 話：(077) 563 - 1234 (代表)

F A X：(077) 561 - 2487

メール：jutaku@city.kusatsu.lg.jp

草津市住宅
マスタープラン



2012-2021