

## 第4回草津市住宅マスタープラン等策定委員会議事録

日 時： 平成29年7月14日（金）15時00分から16時00分まで  
場 所： 草津市役所502会議室  
出席委員： 大岩委員、佐野委員、式委員、谷委員、中村委員、西澤委員、  
橋田委員、星野委員、山本委員（五十音順）  
欠席委員： 得田委員  
事務局： 【建設部】吉川部長、仲川副部長（住宅担当）  
【住宅課】田中課長、高谷副参事、辻井主任  
傍聴者： 0名

### 1. 開会

---

#### 【吉川部長】

本日は第4回草津市住宅マスタープラン等策定委員会を開催しましたところ、お忙しい中御出席をいただきまして厚く御礼申し上げます。会議の開催にあたりまして、一言御挨拶を申し上げます。

さて、本委員会につきましては、昨年度から計3回開催させていただき、これまで施策体系の見直しや公営住宅の供給目標量の設定、既存公営住宅ストックの活用方針などについて、御審議をいただいたところです。

本日はこれまでの審議内容を踏まえた上で最終の改定案をとりまとめましたので、その内容について御審議いただきますようお願いを申し上げまして、開会の挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いたします。

### 2. 議事

---

#### （1）草津市住宅マスタープラン改定案について

#### 【事務局】

<資料「草津市住宅マスタープラン改定の概要」、「草津市住宅マスタープラン改定案」に基づき、草津市住宅マスタープラン改定案について説明、その後質疑応答>

#### 【委員長】

ただいま事務局から説明のありました部分について、何か御意見等ありますか。

**【各委員】**

<特に意見なし>

(2) 草津市市営住宅長寿命化計画改定案について

**【事務局】**

<資料「草津市市営住宅長寿命化計画改定の概要」、「草津市市営住宅長寿命化計画改定案」に基づき草津市市営住宅長寿命化計画改定案について説明、その後質疑応答>

**【委員長】**

ただいま事務局から説明のありました部分について、何か御意見等ありますか。

**【委員】**

住宅の供給目標量に対して、この建替え戸数で将来的に足りるのでしょうか。足りない部分は民間賃貸で補っていくということですか。

**【事務局】**

管理戸数と供給目標量というものは若干意味が違いまして、現在草津市の管理戸数は453戸で今回の建替え計画で最大585戸に増やす予定です。その上で、先ほどの住宅マスタープランの説明にもありました今後10年間で1,057戸の住宅を供給していくという目標量に対して、585戸の住宅ストックをフル回転させてもまだ足りないという問題があり、足りない部分については民間賃貸空き室等を活用していきたいと考えています。また、公営住宅に入居いただくのは、特に住宅困窮されておられる方、民間賃貸は少し余裕のある方に入っていくなど、困窮状況により住み分けを行い、適切な住宅供給を行いたいと考えています。

**【委員】**

どこの自治体でも現在、空き家対策について検討されていると思うが、草津市では民間賃貸を一括借り上げして供給していくみたいな予定はないですか。

**【事務局】**

現在のところ、草津市では民間賃貸の借り上げにより、公営住宅の供給を行っていく手法は検討しておりません。

**【委員】**

入居者の大半が高齢者ということで、建替えや長寿命化改善をしていく中で、バリアフリーの対策はしっかりしていただけるのですか。

### 【事務局】

建替えに関しては、例えば最近できた芦浦団地については、2階建ての公営住宅ですがエレベーターを設置しているなどバリアフリーに対応した仕様になっていることから、今後建替えを進める団地についてもしっかりとバリアフリー対策を考慮した仕様にする予定です。しかしながら、長寿命化改善をする常盤団地については、LCC算定によりエレベーターを設置することが困難であることから、例えば長寿命化改善に併せて、高層階にお住まいの高齢者には低層階に移動していただき、空いた高層階には若い世代に移っていただくなど対応が出来ればと考えています。

### 【委員】

高齢化が進む中で独居高齢者が増えてきています。そのような場合の緊急事態の対策も今後必要なのではと思いますが、何か検討はされてますか。

### 【事務局】

建替えの中で、民間でいうところのサービス付き高齢者向け住宅のような高齢者向けのサービスについて出来る部分については今後、ハードとソフトの両面で考えていくべき課題であると考えており、検討していきたいと考えています。また、福祉部局の方では高齢者向けの緊急通報システムというものもございますが、近くに支援者がいないと使えないという問題もあり、今後有効な使用手法について併せて検討してまいりたいと考えています。高齢者の独居問題については、私どもの管理している公営住宅においても年に数件、入居者がお部屋でお亡くなりになっているということもあり、そのあとの遺品整理や残置物の撤去など公営だけでなく民間でも大きな課題となっております。現在、滋賀県では居住支援協議会というものを設けておりまして、その中で先進市では社会福祉協議会やNPO法人が生前に遺品整理等の契約を結んで事後の対応をする等の事例もあります。草津市では今後このような事例も参考にしつつ、独居問題について、近隣住民による普段の見守り活動の推進など福祉部局とも連携しながら検討を進めてまいりたいと考えております。

### (3) その他

### 【委員長】

せっかくの機会ですので、各委員さんからこれまでの委員会を通じた感想や今後の市の施策で期待したいことなど、何でもいいので一人一言ずつ頂ければと思います。

**【委員】**

今回の改定案で住宅の供給戸数を増やすということで、また、公営住宅による直接供給だけでなく民間賃貸を活用しながら供給していくということで非常に前向きな改定内容だだと思います。今後より議論が進み詳細なものになっていくことを期待します。

**【委員】**

もう少し民間賃貸を活用した方が財政的にも良いと思います。また、現在市営住宅が市内で彼方此方に点在している状況ですが、建替えの中で集約化が出来ないものかと思いました。

**【事務局】**

集約化の件につきましては、長寿命化計画改定案で建替事業の最適化の検討の流れというところに明記しております。今回多くの団地の建替えを検討しておりますが、特に県営住宅との連携を検討したいと考えています。というのも県営住宅は施設管理などの業務を民間の公社に委託しており、団地の集約化が出来たあかつきには、市営住宅でも指定管理に移行し、より適正な管理が出来ると思います。ただ、集約化を進めた際、地域包括センターなど福祉の方が過度な負担が生じることや地域コミュニティのバランスなど様々な問題点も生じると思いますので、その点については関係部局とも連携しながら対応していきたいと考えております。

**【委員】**

民間ストックを活用して517戸を供給していくということですが、具体的などころが見えにくいと感じました。

**【事務局】**

住宅セーフティネット法改正による制度の活用等を検討しておりますが、仕組み作りの前にまずは民間不動産会社との関係作りを進めていかなければならないと考えております。これまで公営住宅は役所、民間賃貸は民間業者と縦割りだったものを、これを機会に、双方が連携しながら、お客様に住宅提供を行っていただけるような関係作りを協議と共に進めてまいりたいと考えています。

**【委員】**

長寿命化計画改定案にて、常盤団地長寿命化改善で1戸あたり540万円程かかることですが、こんなにかかるものなのですか。

**【事務局】**

現在、入居者募集のために空き室の内装修繕を実施した場合でも1戸あたり220万円ほどの修繕料がかかります。今回の長寿命化改善は内装だけでなく、屋上の防水工事や給排水管等の一新を行いますので、どうしても1戸あたり540万円程はかかりますが、さきほど長寿命化計画の説明の中で、LCC（ライフサイクルコスト）算定による活用判定を行った結果、この投資は今後家賃収入により回収が出来るという判定結果であったからこそ今回長寿命化改善という形で投資をするということです。また、この事業には事業費の半分程度、国庫補助金が付きますので、現在の市の単費だけで実施している空き室修繕を今後延々と続けていくことと比較すれば財政的にも良いと判断しております。

#### 【委員】

草津市では、現在もプリムタウン等の大規模な分譲開発が進んでいるが、空き家対策を実施していく上で、今後人口減少が予想される中で開発行為を進めていくと余計に今後空き家が増えていくのではないかと思います。

#### 【事務局】

住宅開発をしていく上で立地面だけではなく、草津市に住みたい、住み続けたいと思っていただけるような魅力あるまちづくりを行っていくことが必要であると考えています。

#### 【委員】

10年間の計画なので今後先のことがどうなるかは分かりませんが、公営住宅の現状や課題などを踏まえて、供給目標量の設定や今後の公営住宅ストックの活用方針、民間賃貸の活用等を盛り込んだ今回の改定案は賢明なものだと感じました。

#### 【委員長】

草津市の施策に「健幸都市」という言葉が使われていますが、これは「健康寿命」をいかに延ばすか、つまり健康面の制約を受けずに生活できる期間をいかに延ばすかという視点に立って、住環境のあり方を見直し、本当の「幸せ」とは何かを追求するまちづくりのことだと思っています。このことは住宅マスタープランの施策を進める上で極めて重要です。そこから、草津市に固有の新しい住の物語が生まれてくる可能性があるからです。

ありがとうございました。今後につきましては、これまで当委員会で審議してきた草津市住宅マスタープラン改定案および草津市市営住宅長寿命化計画改定案に、私から市長に別添のとおり審議報告をする予定であります。

なお、本日の委員会のご意見等を踏まえ、計画案の修正がある場合は事務局および委員長である私に一任いただきたく、御了承いただけますでしょうか。

【各委員】

異議なし

【委員長】

ありがとうございます。これにて当委員会の審議は終了いたします。審議に御協力いただき、誠にありがとうございました。それでは進行を事務局にお返しします。

### 3. 閉会

---

【吉川部長】

第4回草津市住宅マスタープランの閉会にあたりまして、一言御挨拶申しあげます。委員の皆様におかれましては、御多用の中、御出席を賜り、慎重なる御審議をいただき、誠にありがとうございました。

また、大岩委員長、山本副委員長におかれましては、委員会の運営に格別の御尽力を賜り、重ねて御礼申しあげます。

さて、本委員会で御審議いただきました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につきましては、本市の住宅施策の展開や市営住宅の運営を実施していく上で大変重要な計画でございます。第1回目の会議を昨年8月8日に開催させていただいてから、約1年間にわたる大変長い期間でありましたが、それぞれのお立場から、慎重かつ内容の濃い御議論を重ねていただいた結果、本日の改定案のとりまとめに至ることができました。

今後は、この改定案をパブリックコメントに諮った後に正式に計画改定が完了となるわけですが、本計画を元に委員会で皆様から頂戴した御意見等も参考にしながら、今後の住宅行政に取り組んでいきたいと考えております。

結びにあたりまして、改めて熱心な御審議に感謝と御礼を申しあげますとともに、引き続き草津市政に御支援、御協力を賜りますとともに、委員の皆様方の今後ますますの御活躍を御祈念申しあげまして、誠に簡単ではございますが、閉会の挨拶とさせていただきます。長期にわたり本当にありがとうございました。

以上