

第 2 回草津市住宅政策審議会の振り返りと主な意見等

議事 1 第 1 回審議会の振り返りと主な意見等について（資料 1）

【概要】

第 1 回審議会の主な内容といただいた御意見およびそれに対する対応を説明しました。

【主な意見と対応】

- ・意見なし

議事 2 市民アンケート等の結果について（資料 2 - 1 ~ 2 - 4）

【概要】

市民などの住宅・住環境に関するニーズや空家やマンション管理の実態などを把握するための各種調査の結果について説明し、御意見をいただきました。

【主な意見と対応】

主な意見	対応
市民アンケート調査の結果（概要）（資料 2 - 1）について	
● 回答の地域性については、クロス集計をすることにより地域ごとの課題などが見えてくると思います。また、現在にお住まいの築年数により、建物の安全性や性能についての回答傾向が変わってきますので、その点についても御検討いただきたいと思います。	○ 例えば郊外部の方の回答では、全体的に高く評価がされている利便性についての評価は低い傾向にあります。また、現在の住まいを選ぶにあたって重視したこととして、良好な景観などの環境の良さや親等と同居ができることなどが多く挙がっています。 ○ 築年数について、昭和 55 年以前は建物の安全性や性能面での不満や、将来住み続けられるかといった不安がみられていることから、これらに対応する施策を検討してまいります。
空家実態調査の結果（概要）（資料 2 - 2）について	
● 南笠東や若草などの昭和 40 ~ 50 年代に開発された住宅地（開発団地）では、高齢化率が上昇しています。お住まいの高齢者が亡くなられることにより、空き家率が更に高まることが予測されます。相続した住宅が業者を通じて流通すればよいのですが、そのまま置いておかれる可能性もあります。これに対する対策も考えていただければと思います。	○ 開発団地における空き家対策として、地域などと連携した空き家の利活用の促進に関する取組などについて、検討してまいります。
● 現在は空き家数だけで整理していますが、地域ごとの住宅戸数がわかれば学区ごとの空き家率を出すこともできると思います。	○ 令和 4 年度時点の固定資産課税台帳の情報から、市内全域の戸建住宅戸数を確認し整理をしたところ、市全体の空き家率は約 1.98%でした。特に旧東海道沿線（草津）や昭和 40 ~ 50 年代の開発団地（南笠東）、市街化調整区域（常盤、山田）で約 3%と高い割合となりました。

主な意見	対応
<p>●東南海・南海トラフ地震が必ず来ると言われていることから、空き家の建築年について、新耐震基準より前の建物かどうかを把握する必要があると思います。</p>	<p>○今後、空き家の建築年を把握するため、今回の戸建空き家実態調査のデータに、固定資産課税台帳や登記簿、建築概要書からわかる建築年を加えるなど、データ整理を進めてまいります。</p>
<p>●A判定（危険度が高く解体が必要）の6件の空き家は、特定空き家に指定すべき危険な空き家との理解でよいのですか。</p>	<p>○特定空き家は、倒壊の危険があり、一刻の猶予もなく解体しなければならない空き家と考えています。この6件については、現地を確認した結果、対応の優先度は高いのですが、すぐに倒壊するところまではいっていないと判断しましたので、経過観察をしながら対応を検討したいと考えています。</p> <p>⇒ 本調査は、外観目視により行ったものであり、詳細な内部調査なども踏まえた危険度判定ではないことから、AからDまでの表現を「利活用」の視点などを用いた表現に改めることを検討します。</p> <p>(例) A…老朽化が著しく現状のままでの利用は困難</p>
<p>分譲マンションアンケート調査の結果（概要）（資料2-3）および マンション管理会社ヒアリング調査の結果（概要）（資料2-4）について</p>	
<p>●認定制度の必要性、住民にとっての費用対効果などのメリットについて、市から情報発信していただければと思います。</p> <p>●マンション管理計画認定制度について、管理組合に対するアンケート結果では、かなり関心があるように見受けられますが、管理会社へのヒアリングでは、必要性・メリットが見えにくく、管理組合の反応は薄いという結果です。情報提供をしっかりとすることにより、取組を進めていただきたいと思います。</p>	<p>○認定制度の意義やメリットについて、管理組合にわかりやすく情報発信できるよう、取組を工夫してまいります。</p>
<p>●「居住者間のコミュニティの形成」についてですが、マンション、戸建住宅ともに、近隣との付き合いは少ない状況であると見受けられます。草津市は災害の少ない地域ではありますが、今後何が起きるかわかりません。災害が起きた時のことを考えるとコミュニティは大事だと思います。</p>	<p>○マンション管理適正化推進計画内で定める管理適正化指針で、防災やコミュニティなどの重要性を位置づけ、管理組合に対する啓発を進めてまいります。</p>
<p>●分譲マンションの賃貸化については、築年数が古いほど多いのですか。分譲の住民の中に賃貸の住民が混在すると利害が異なり、意思疎通が難しくなることがあるのではないかと思います。</p>	<p>○築年数が古く（特に築20年以上）駅に近いほど賃貸化率が高い傾向にあります。</p> <p>○分譲マンションの賃貸化への対応に対しては、賃借人のマンション管理への関わり方を規約で位置付けるなど、管理組合でできる取組・工夫をセミナーなどで啓発してまいります。</p>

議事 3 草津市住生活基本計画骨子案作成に向けた課題整理等について（資料3）

【概要】

計画骨子案の作成に向け、草津市の住宅・住環境をとりまく状況を踏まえた課題および、それに基づく基本理念・基本目標・基本方針を説明し、御意見をいただきました。

【主な意見と対応】

主な意見	対応
<p>●「民間の資産である既存住宅やマンションなどへの行政のかかわり方の検討が必要」といった第1回審議会の意見については、理念や方針に反映されているのでしょうか。あるいは、今後、基本施策を検討していくうえで考慮していくのでしょうか。</p>	<p>○セミナーなどを通じた所有者等への情報提供・啓発を中心として、市場を誘導する施策（マンション管理認定制度の仕組みを活用したマンションの管理水準向上など）や所有者を直接的に支援する施策（住宅耐震化事業など）を位置付けております。</p>
<p>●例えば、課題として良質な住宅ストックの形成が挙げられており、バリアフリー化もその1つだと思ったのですが、基本方針、基本施策ではバリアフリー化は「暮らしの視点」に入っています。バリアフリー化はどちらかという「住まいの視点」の方針4の住宅ストックに入れるのが適切かと思えます。</p>	<p>○「次世代につなぐ良質な住宅ストック（方針4）」の基本施策として「既存住宅の維持管理・性能向上の促進」を位置付け、バリアフリー化を含めた既存住宅のリフォームを促進していくこととしております。</p>
<p>●方針7の防災に関しては、災害リスクの情報提供、避難訓練などについても入れていただければと思います。</p>	<p>○「自然災害に備えた安全な住環境づくりの推進（方針7）」の主な取組・事業として「洪水・内水ハザードマップの更新および周知」などのソフト事業を記載しております。</p>
<p>●コミュニティが充実すれば、「暮らしの視点」である子育てや高齢者支援にも繋がります。ボランティア団体が空き家を管理してうまくいっている事例も紹介されましたが、空き家対策にも繋がります。また、何かあったときに助け合えるということから、防災性の観点にも関係します。コミュニティはいろいろなことに繋がっていきますので、その辺がわかるような書きぶりになるとよいと思います。</p>	<p>○コミュニティとそれぞれとの関係性がわかるような内容・表現を検討してまいります。</p>
<p>●南草津駅のマンションで住民の女性を中心となって自主的に防災組織を立ち上げ、避難訓練などの取り組みを行っている事例があります。そういった事例も参考にされたいかがでしょうか。</p>	<p>○コミュニティ形成や防災対策を含めて、工夫して組合活動を行う市内管理組合の情報を、セミナーを通じて共有するなど、市全体に広げていけるような施策を検討してまいります。</p>