

令和 6 年度 第 2 回草津市住宅政策審議会議事録（概要版）

日 時：令和 7 年 2 月 7 日（金） 14 時 00 分から 15 時 30 分まで

場 所：市役所 4 階 行政委員会室

出席委員：【1 号委員】中委員、宮本委員

【2 号委員】青木委員、吉岡委員

【3 号委員】今井委員、小林委員、清水委員、土野池委員

（五十音順）

欠席委員：【1 号委員】岡井委員

【3 号委員】上田委員

事務局：【都市計画部】荻下理事（住宅政策担当）、杉田副部長（総括）

【建築政策課】山岡課長、鶴房係長、奥田主事

傍聴者：0 名

1. 開会

○荻下理事（住宅政策担当）挨拶

本日は草津市住宅政策審議会を開催させていただきましたところ、大変お忙しい中、御出席賜りまして厚くお礼申し上げます。

さて、本日の審議会では、昨年 11 月にお示しをいたしました「管理不全空家等および特定空家等判断基準」について、皆様からいただきました御意見をもとに、加筆・修正をした内容を御確認いただくとともに、定額所得者や高齢者等の住宅の確保に特に配慮を要する方に対する居住支援施策として、本市が令和 7 年度から実施を予定しております取組について、御意見をいただきますようお願いを申し上げます、誠に簡単ではございますが開会の挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしく願いいたします。

【事務局】

<草津市附属機関運営規則第 6 条に基づき、審議会が成立していることを報告>

2. 議事

○草津市管理不全空家等および特定空家等判断基準（案）（資料1，資料2）

【委員】

- ・国のガイドラインでは、1項目でも該当すれば管理不全空家等や特定空家等の可能性があるということですが、草津市ではこの判断基準を用いて何項目かが該当するかを定量的に判定していくということで、1次判定が1項目でも該当し周辺に危険が迫っているような事案があったときは、どのように考えられるのでしょうか。

【事務局】

- ・所有者に対して判定結果として点数などを用いて説明しやすくするために、このような判定表といたしました。
- ・今後どのような事案があるかというところで、1項目でも危険が迫っているため認定をしなければならないこともあるかもしれませんし、その際には改めて相談をさせていただきながら、判断基準の見直しもしていきたいと思います。

【委員】

- ・判断基準の内容に対する意見ではありませんが、所有者が「空き家ではない。定期的に倉庫として使っている。」などと主張された場合は、どのような対応をされるのですか。

【事務局】

- ・所有者へ指導を行う際、実際に居住している、使用していると主張されたときは、建築基準法上の指導に切り替えて対応するなどしています。
- ・管理不全空家等の認定を行う際は、それ以前に十分に指導を重ね、ライフライン調査なども行い、事前に状況証拠を積み上げながら、できる限りトラブルがないように進めていきたいと考えています。

【会長】

- ・2次判定（周辺への影響）については、例えば特定空家等の1次判定で50点以上となった場合でもすべての事案で行っていただけるのですか。

【事務局】

- ・すべての事案で2次判定を行います。2次判定により周囲への悪影響についてももしっかり所有者へ伝えます。

【会長】

- ・他に御意見はありませんか。それでは、今回委員の皆様からいただいた御意見について、事務局で整理いただきたいと思います。

【事務局】

- ・ここで事務局から提案ですが、今回の審議会での御意見を整理し、最終的な判断基準については、会長に相談の上、事務局で確定をさせていただきたく、御了承いただけますでしょうか。

<異議なし>

【会長】

- ・ありがとうございます。それでは、確定した判断基準については、事務局より委員の皆様に共有していただきますようお願いします。

○官民連携による居住に係る相談体制の整備について（資料３）

【委員】

- ・居住サポート住宅を増やしていくために、具体的にどのような取組をされるのですか。
- ・賃貸住宅のオーナーにメリットがないと居住サポート住宅の確保は難しいと思いますが、家賃補助をするなど何か支援をされるのでしょうか。

【事務局】

- ・既に関わりのある居住支援法人からも管理会社との接点がなく困っているなどの意見がありましたので、今回設立する居住支援協議会を通じて、居住支援法人などと賃貸住宅の管理会社の繋がりを作り、管理会社側に働きかけていくことが取組の１つだと考えています。
- ・家賃補助の予定はありません。御意見のとおり賃貸住宅のオーナーにも賃借人を選ぶ権利はあると思いますし、制度が始まったからと言って、居住サポート住宅がすぐに増えないかもしれませんが、将来の人口減少などに備え、居住サポート住宅のような賃貸住宅の活用方法があることを今のうちから啓発することが大切だと考えています。

- ・また、メリットと言えるかは分かりませんが、居住サポート住宅として居住支援法人などにサブリースで貸し、責任や見守りなどに関する設備の投資を居住支援法人が担ってくれるということが挙げられると考えています。
- ・居住サポート住宅普及の動向を見ながら、場合によっては補助金などのメリットとなる制度を将来的に検討する必要がある出てくるかもしれません。

【委員】

- ・これから住宅確保要配慮者が増加することが見込まれるというところのイメージができないのですが、高齢化が進んだとしても持ち家がある方はそのまま持ち家に住まわれると思いますし、賃貸住宅に住まわれている方が建物の老朽化で出ていかなければならないとか、そういったことが考えられるのでしょうか。

【事務局】

- ・建物の老朽化で家主が立退きを求める場合は、転居先の確保は家主側の責任であると思いますが、例えば、高齢になられ階段の昇降などに支障があるため転居先を探したいが難しいといったケースなどが挙げられ、高齢化の進行による賃貸住宅の問題は増えてくると考えます。

【委員】

- ・補足をしますと、年金収入だけではこれまでどおりの家賃が支払えないため、転居をしなければならないといったケースも増えています。

【委員】

- ・居住サポート住宅が適切に供給されているかなど、市は関与し責任を持つのでしょうか。

【事務局】

- ・認定をする以上、適切に供給がされていない場合は、指導などを行うことが考えられます。
- ・ただ、この制度については、詳しい情報がまだ国土交通省から示されておりませんので、引き続き情報収集などを行ってまいります。

【会長】

- ・調べたところ、現在、草津市内のセーフティネット登録住宅の空きが1戸しかないとのことですが、その原因を教えてくださいませんか。

【事務局】

- ・セーフティネット登録住宅自体は草津市内に1,000戸以上ございますが、住宅の確保に配慮が必要な方に入居はいただけるものの、草津市は賃貸ニーズが非常に高く、そのような物件は誰でも入居ができる住宅でもあるため、空きがない状況であることが考えられます。
- ・セーフティネット登録住宅では対応できないことを補うため、新たに居住サポート住宅の認定制度が創設されたと考えています。

【委員】

- ・見守りなどについては、既に多くの民生委員に活動いただいているが、賃貸住宅の保証人として市が関わるということはあるのでしょうか。

【事務局】

- ・市が保証人として関わることはありませんが、現状は緊急連絡先などとして居住支援法人が関わられるということを知っています。行政ではできないところを官民連携で進めることが重要でして、民間の事業者や先ほどお話にありました民生委員の皆様を含めて、繋がりを作っていくことが今回の居住支援協議会の目的の1つです。

【委員】

- ・居住支援法人が滋賀県内に11法人、草津市内に2法人あるということですが、慈善事業に近い形で取り組んでらっしゃるなど難しい事情があるのでしょうか。

【事務局】

- ・多くの居住支援法人は別に本業があり、その収益を居住支援活動に充てておられると聞いています。
- ・国からの直接補助の制度があり、それを利用されていると聞いています。

【委員】

- ・住宅確保要配慮者の範囲には外国人は含まれるのでしょうか。

【事務局】

- ・外国人も対象です。住み込みで働かれ、失業を機に住む場所を失われるというケースも多くあると聞いています。

○草津市の今後の住宅政策について（参考２）

【各委員】（今後力を入れてほしいことなどについての自由意見）

- ・マンション管理に悩まれている区分所有者が多いと思いますので、そのあたりに力を入れてほしいです。
- ・都市計画法などの規制が多く何をするにもやりにくいいため、規制緩和を進めていかないと草津市の活気がなくなっていくと思います。
- ・分譲マンションの空き室・空き家について、それを発生させないための対策に力を入れてほしいです。マンション管理について区分所有者に関心や自覚を持っていただくための施策を進めてほしいです。
- ・高齢化も進んでおり、独居も増えています。高齢者の住宅に関わるサポートや、市営住宅の建替えも検討していただいていると思いますが、高齢者対策に一番関心があります。
- ・高齢者を守ることも大事ですが、しっかりと役割を持っていただくことも重要です。
- ・マンションについては、防災については自身で身を守らなければならないといけないと思っています。そのために、例えば近隣マンション同士の横の繋がりをもっと作っていただけるような取組や啓発をしていただきたいと考えます。
- ・マンション管理組合と町内会、防災の関わりは確かに重要です。
- ・住宅地開発がいたるところで進んでおり、高齢化や将来の人口減少を踏まえると、インフラの維持など後の世代に負の財産を残すのではと、市としてのバランスを考えてほしいといつも思っています。
- ・住宅の耐震について、草津市の平成３０年の耐震化率９２．２％については、新築住宅も含まれたものであり、旧耐震基準の住宅が耐震化された率ではありません。これまで毎年３００棟弱の旧耐震基準の木造住宅について耐震診断判定を行っておりますが、ほぼすべて倒壊のおそれがあるといった結果を出しています。今年４月に木造住宅関係の構造に関する法律が改正され、耐震診断基準のハードルが更に上がります。もう少し耐震改修費用の補助について拡充などをしていただければと思います。

【会長】

- ・マンション管理に関することなど、委員の皆様から様々ないただいた御意見を

いただきましたが、今後の住宅政策を進めていくための参考にしていただければと思います。

- ・これで本日の討論を終了し、進行を事務局にお返しします。

【事務局】

- ・令和6年度中の審議会につきましては、本日の会議をもって終了でございます。皆様本当にありがとうございました。
- ・令和7年度の審議会につきましては、本日頂戴しました御意見を参考にさせていただきます、審議事項等がございましたら、改めて日程調整をさせていただきますと考えておりますので、よろしくお願いします。

4. 閉会

○杉田副部長（総括）挨拶

本日は、長時間にわたり活発な御審議をいただき、誠にありがとうございました。

委員の皆様からいただきました貴重な御意見につきましては、今後の住宅政策の検討を進める上で、参考にさせていただきますので、今後とも本市の住宅行政に皆様のお力添えを賜りますようお願い申し上げまして、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。

本日は、誠にありがとうございました。

以上