

### 第3回草津市住宅政策審議会議事録

日 時：令和5年6月12日（月）10時00分から11時40分まで

場 所：市役所5階 502会議室

出席委員：【1号委員】岡井委員、宮本委員

【2号委員】杉江委員、西澤委員

【3号委員】今井委員、小林委員、竹川委員、土野池委員

（五十音順）

欠席委員：【1号委員】中委員

【3号委員】清水委員

事務局：【都市計画部】奥山理事（住宅政策担当）、杉田副部長（総括）

【建築政策課】田村課長、鶴房係長、奥田主事

傍聴者：なし

#### 1. 開会

---

##### 【奥山理事】

皆様おはようございます。都市計画部の奥山でございます。本日は、第3回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、お忙しい中、御出席を賜りまして、厚く御礼申し上げます。

さて、本審議会では、2月の第2回審議会にて御確認をいただきました住生活基本計画の基本方針等につきまして、庁内関係部署との協議をもとに整理をいたしました主な取組・事業のイメージと「空き家等対策計画」「マンション管理適正化推進計画」の基本方針案を説明させていただき、これらについて御意見を賜りたく存じます。

どうか委員の皆様方におかれましては、活発な御議論、忌憚のない御意見を賜りますことをお願い申し上げます。簡単ではございますが、開会にあたりましての挨拶とさせていただきます。

本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。

##### 【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

---

### ○第2回審議会の振り返りと主な意見等について（資料1）

意見なし

### ○草津市住生活基本計画の基本施策、重点施策等（資料2）

#### 【委員】

- ・「危険空き家の除却の促進」に関して、近隣自治体には補助制度の事例がありますが、草津市でも解体に対する補助等を行う予定はありますか。

#### 【事務局】

- ・現在検討中です。補助をせずともある程度は除却が進んでいますが、今後空き家が増加することが見込まれる中で、空き家の除却を更に促進するために補助制度導入の必要性を財政部局に訴えていく必要があります。
- ・野洲市や甲賀市では、住宅地区改良法施行規則の不良住宅の判定基準を用いながら点数をつけて、判定した危険空き家を対象に補助しています。先進事例を分析しながら草津市にあった取組を検討し、財政部局と調整していきます。

#### 【委員】

- ・危険空き家については、倒壊の危険のある建物をイメージしているようですが、建物が自然に倒壊することはまずなく、暴風、地震等をきっかけに倒壊することが多いです。危険空き家の指定に際しては、民有財産への行政の介入でもあるため、社会的な影響が大きい避難経路上への倒壊の危険性等を重視するべきだと思います。

#### 【事務局】

- ・御指摘のとおりです。建築政策課では、空き家に係る制度ではありませんが、危険木造建築物解体費補助制度を所管しています。その他にも狭あい道路整備事業は、避難経路の確保につながります。これら防災の観点からの事業とも連携しながら取り組んでいきたいと考えています。
- ・また、空き家の敷地単体のみでなく、周辺への影響も重要であると考えています。国のガイドライン等でも特定空家等の指定に際し、周辺環境への影響を加味することとされています。周辺環境への影響についても考えながら、施策を進めたいと考えています。

#### 【委員】

- ・美観だけが優先されるのではなく、避難上のことも考慮されるのであれば結構です。

#### 【委員】

- ・「方針1 安心して子育てができる暮らしの実現」に向けた新規事業として、情報発信と記載されていますが、これは非常に重要な視点だと思います。子育て支援センターが「ぼかぼかタウン」で多様な情報を発信しています。その中で、住まいに関する情報発信も行うことは大事だと思います。私は、地域で子育てサロンをしていますが、「ぼかぼかタウン」のホームページを見て来られている若い方も多く、学区内だけでなく他学区からもたくさん参加されています。
- ・市が発行している子育てガイドブックには、子育て支援センターをはじめとする相談窓口の一覧が掲載されています。ここに住まいの相談窓口を記載すれば、他市からの移住者にとって有益な情報になるのではないかと思います。

#### 【事務局】

- ・子育て部局からも、住宅に関する相談を受けることがあるが、上手く対応できない状況があると聞いております。今回の計画策定を通じて、部局間連携の横串がさせれば、子育て部局としてもありがたいとのことでした。
- ・ホームページやガイドブックを活用しながら、子育て情報の中に住まいの情報を位置付けられるようにしていきたいと考えています。

#### 【委員】

- ・「住まいを起点とした地域コミュニティづくりの推進」の取組・事業のイメージとして「モデル的なイベント実施の検討」と記載されています。重要なのは地域コミュニティづくりであるのに、イベント実施が目的のような印象を受け、違和感があります。住民の方々が集まり、何かを行うことが大事であり、イベントでも、お茶会でも、子育て世帯の集まりでもよいのだと思います。

#### 【事務局】

- ・確かにイベントが目的のように読み取れてしまうかもしれません。イベントをするまでの過程を含めたまちづくりを皆で行うことが大事であることがわかるような記載に改めることを検討します。

#### 【委員】

- ・各学区にあるまちづくり協議会を住民が広く参加できる場とする等、活用・連携していったらいかがでしょうか。

**【事務局】**

- ・まちづくり協議会や町内会と連携し、既存の活動を拡充しながら、まちづくりを活性化する方法を検討していきます。

**【委員】**

- ・空き家の多くが平成以前の建物であり、活用するにしても設備が古い等、かなりの改修が必要な状態で、改修には相当な費用を要することが想定されます。「空き家の改修や片付けにかかる費用の補助の検討」とありますが、どの程度の補助額をイメージしていますか。

**【事務局】**

- ・他市の事例では、50万円や100万円等の上限を設定されています。空き家改修や除却については、国庫補助金も拡充されています。工事費の一部であっても補助金を出すことで、利活用や除却について所有者の後押しができればと考えています。

**【委員】**

- ・「空き家の利活用等の促進（空き家サポート事業）」の空き家相談員派遣事業は、空き家情報バンクに相談にきた人に対して専門家を派遣するのですか。

**【事務局】**

- ・空き家情報バンクは、売りたい・貸したいというゴールの決まった人が活用するものと認識しています。相談員派遣事業は、その前段階で、例えば、相続や残置物の処理に関する事等のお悩みを相談いただく事業です。その両輪で考えています。
- ・昨年度実施の空き家所有者に対するアンケートで「公的な相談窓口がほしい」との意見が一定数ありました。この4月から相談員派遣事業を開始しましたが、制度ができれば使いたいという人に働きかけ、現在3件の申込みをいただいています。具体的には、古民家を地域のために使ってもらえないかという方や、遠方居住で管理が日常的にできないため利活用や売却ができないかと考えている方等です。そのような相談に対して、不動産事業者等からアプローチしてもらおう形で実施しています。

**【委員】**

- ・相談してくる人だけでなく、行政からも相談してくださいと働きかけるのですか。

**【事務局】**

- ・そのとおりです。不動産事業者等に任せきりにせずに、行政も関わり、事例として積み上げながら、今後につなげていきたいと考えています。

**【委員】**

- ・私は、中心市街地活性化に携わっており、旧東海道沿いの宿場町での空き家活用に取り組んでいます。中心市街地の古い建物を使いたい人は多いのですが、紹介できる建物がなく、利活用可能な建物の掘り起こしが課題となっています。この事業でのアプローチが進めば、我々の事業にもつながってくると期待します。

**【委員】**

- ・空き家除却後の更地について、市街化調整区域には500㎡から1000㎡までの大きな敷地が多いです。条件がよければ、3、4分割して再建築されますが、間口が狭い場合には土地利用ができず、売却もできません。こういった土地について開発行為を認めるような制度を検討する必要があると思います。

**【事務局】**

- ・確かに市街化調整区域においては、除却跡地を活用できない場合がありますでしたが、県の開発許可基準が改正され、県内全域の統一基準により、一定の要件を満たす場合には、賃貸住宅等として用途変更ができるように緩和されました。
- ・接道しない敷地、狭あい道路に面する敷地についても、建築基準法上の許可ができるものは活用できるようにする等、個別の対応を検討していきたいと考えています。

**【委員】**

- ・方針7の主な取組・事業のイメージとして「洪水・内水ハザードマップの更新および周知」の記載があります。草津市には浸水深が深い区域がありますか。

**【事務局】**

- ・琵琶湖に近い地域は浸水深が深くなっています。

**【委員】**

- ・それほど深刻ではないのですか。浸水深が3mから5mまでのエリアもあるのですか。

**【事務局】**

- ・同マップでは千年に一度以上の降雨を想定しています。草津市の場合、川の氾濫ではなく、川から琵琶湖に水が流れ、琵琶湖が溢れる形になります。琵琶湖近くでの浸水想定は2mほどです。そういった区域は立地適正化計画でも居住誘導区域に含まれていません。区域内のマンション等には周知しており、止水板の設置、キュービクルの嵩上げ等の対応をした既存マンションもあります。

【委員】

- ・まずはハザードマップの更新および周知が重要です。次に、建築物の耐水化、建て方の工夫や留意点等に関する情報提供も可能であればしていただきたいと思います。

【事務局】

- ・浸水想定区域での開発等で建築確認申請が出された場合、浸水想定について周知し、電源の位置を想定される浸水深よりも高くするように等の啓発をしています。今後こういった対応を進めていきたいと考えています。

【委員】

- ・新築については最初から地盤を嵩上げすることも可能だと思います。

○草津市空き家等対策計画の基本方針（資料3）

【委員】

- ・今後、少子高齢化や人口減少が進み、30年後には日本の人口の1/3が高齢者になると予想されています。「利活用」について、言葉としては大事ですが、これからはむしろ健全な縮小を意識する必要があると思います。

【事務局】

- ・確かに住宅数と世帯数がアンバランスになっていくことが想定されます。住宅としての活用だけでなく、除却や跡地の利活用についても記載しています。
- ・除却後の跡地については、民間資産なので難しいところもありますが、地域の防災拠点、ポケットパーク等とすることも含め、地域の特性に応じた活用方法について、先進事例を参考にしながら検討していきたいと考えています。

【委員】

- ・基本方針8に「地域の特性に応じた住環境の整備」とありますが、地域によって課題は異なります。草津学区では景観保全が課題ですが、耐震、用途変更、消防等の関係で建物を残すことが難しい状況となっています。そういったことについても、詳しくは書けないかもしれませんが、計画に書き込んでいただければと思います。

【事務局】

- ・地域の特性を考慮した記載についても検討します。

【委員】

- ・空家特措法をみると、特定空家等、その予備軍である管理不全空家等、適正に管理

された空き家、この3種類の空き家があるように見受けられます。管理不全空き家等に関する行政手続きについては、準特定空き家等のような位置付けと考えてよろしいですか。

**【事務局】**

- ・ 現行の空き家特措法に明確に記載されているのは特定空き家等ですが、今回の法改正で、特定空き家等になるおそれのある空き家についても管理不全空き家等として定義づけされる予定です。
- ・ 国のガイドラインにより具体的なことが示されるのはこれからですが、行政が指導、勧告をしながら関わることになり、管理不全空き家等として指定されると、特定空き家等と同様に固定資産税の住宅用地特例が解除されるようになります。

**【委員】**

- ・ 管理不全空き家等については、日常の雑草の管理等が不全の空き家なのか、建物が老朽化した空き家なのか、どのようなイメージですか。

**【事務局】**

- ・ 草木の繁茂も含めて総合的に判断するのか、建物目線で判断するのか、国のガイドラインが出されていないので、現時点でははっきりしていません。

**【委員】**

- ・ 空き家であっても適正管理されていれば、問題ないと思います。適正に管理されている物件についても空き家の数に入るのですか。

**【事務局】**

- ・ 適正に管理されているものであっても、使用されていないことが常態化している住宅については、空き家の定義に含みます。適正管理された空き家が特定空き家等になるステップの間に管理不全空き家等が位置付けられたということです。

**【会長】**

- ・ 実態調査におけるAからDまでの判定のうち、どのランクまでを管理不全空き家等にと想定していますか。

**【事務局】**

- ・ 判定は現場の道路から目視で判断したものです。このデータは分布を知るためのものであり、A判定が直ちに特定空き家等や管理不全空き家等になるというようなことはありません。

**【会長】**

- ・外観だけでなく、内部も含めて判断すると考えてよろしいですか。

**【事務局】**

- ・特定空家等や管理不全空家等の指定に際しては、個別調査が必要になると思われま

す。

**【委員】**

- ・広い敷地の中にポツンと建った空き家についても、住宅地内の近隣に影響のある空

き家と同じように扱うのですか。

**【事務局】**

- ・建物老朽度は同様であっても、近隣への影響は異なります。建物の状況だけでなく

周辺への影響も加味しながら、個別に調査して判定します。

**【委員】**

- ・基本方針3に「地域が抱える課題に対応するための空き家の地域拠点としての利活

用」と記載されていますが、これは大事なことです。

- ・空き地についても、地域にあった利活用の仕方があると思います。例えば、民生委

員児童委員協議会（民児協）と地域包括支援センター、関連事業所の交流会の場で、

山田地区では、デイサービスや相談員の車の駐車場所がなくて困っているという話を聞きました。また、社会福祉協議会と民児協による医療福祉を考える会では、地域課題について検討しています。

**【事務局】**

- ・除却跡地については、地元住民が管理しながら避難場所や駐車場として使っている

事例があります。このような事例を参考にしながら、まちづくりへの活用について

検討していきたいと考えています。

**【委員】**

- ・管理不全空家等については、誰が調査を行うのですか。我々の業界ではインスペク

ションの資格所持者の養成をしていますが、行政との連携があまり進んでいません。

ホームインスペクターの活用についても検討していただきたいと思います。



- ・水道、ガス等の供給データと住民基本台帳のデータ、固定資産税の経過年数等のデータを紐づけてA Iで処理すれば、対象物件を簡単に見つけられるようになると思います。

#### 【事務局】

- ・管理不全空家等の定義や判定基準が明確化されましたら、市で判断し、必要に応じて建築士会等にも相談させていただきながら取り組んでいきたいと考えています。
- ・国からも今後の空き家対策を進めるうえで、水道やガス事業者等の他機関との連携強化について示されています。A Iの活用は難しいかもしれませんが、昨年度実施した実態調査での空き家データをもとに、空き家データの整理、活用、管理方法について検討していきたいと考えています。

#### 【委員】

- ・基本方針3に「跡地を新たな居住者の住宅用地やまちづくりの観点から有効活用するなど、地域の活性化や魅力向上につなげるため、除却等の促進策について検討」と記載されていますが、除却することで有効活用につながるように読めてしまいます。除却後に防災拠点やオープンスペースとして活用すれば有効活用と言えますが、人口減少の時代でもあり除却しても有効活用につながらない場合も多いと思います。例えば、市街化区域では新たな住宅として活用、市街化調整区域ではオープンスペース的な活用を検討すると言った形で2つに分けて考えたらどうかと思います。

#### 【事務局】

- ・居住誘導区域、市街化区域、市街化調整区域等の地域それぞれの特性に応じた跡地の利活用の考え方を整理します。

#### 【委員】

- ・除却すること自体はとても重要です。それは残したうえで、利活用について整理してください。

#### 【会長】

- ・基本方針1に記載の住教育について、具体的に考えていることはありますか。

#### 【事務局】

- ・先日、耐震関連の啓発イベントで、住宅の構造や筋交いの効果等について模型を用いて子ども向けに発信をしたところ好評でした。また、温暖化対策室との連携で、住宅の温熱効果を高めることについて、子どもや保護者に啓発するセミナーの実施

について検討しています。

**【会長】**

- ・ 小学校教育には踏み込まないのですか。

**【事務局】**

- ・ ニーズがあれば、学校への出前講座を行うことも考えられます。関係部局と調整しながら進めていきます。

**【委員】**

- ・ 解体については業者によって費用の幅が大きく、先日、農業用倉庫の解体に際して、見積をとったところ、120万円から200万円超までの差異がありました。市役所で解体費用に関する相談を受けたら、どのように対応しているのですか。行政は具体的に業者名を出すことはできないと思いますが、解体業者に係る情報を適正に提供してもらえるとありがたいです。

**【事務局】**

- ・ 相談を受けた場合に、行政が特定業者を紹介することは難しいですが、指名届を出している業者を示すことは可能です。見積額の差異については、市が3社見積をとって、その平均額を目安としてお伝えしたことがあります。自治体によっては協力団体として業者を登録する事例もあります。
- ・ また、滋賀県は昨年度、株式会社クラッソーネと連携協定を締結し、無料で解体費用をシミュレーションできるパッケージを市町向けに提供しています。これも活用していきます。

○草津市マンション管理適正化推進計画の基本方針（資料4）

**【委員】**

- ・ 指針の赤字部分に「周辺町内会との連携は重要」とありますが、管理組合と町内会の連携が重要なのであり、「周辺」は不要ではないですか。

**【事務局】**

- ・ 確かにそのとおりです。記載を改めます。

**【委員】**

- ・ 大津市では、「ハザードマップに基づいた適切な防災対策」を適正化指針に追記しているとのことですが、草津市では追記しないのですか。

**【事務局】**

- ・大津市では、湖畔にリゾートマンションがあること等を鑑みて追記しています。草津市の場合は、駅前にマンションが集中していることもあり、大津市と事情が違うということもありますが、防災は重要な視点ですので、追記について検討します。

**【委員】**

- ・マンションの建設は、開発行為に相当し、まちづくり協議会から町内会組織を結成してほしいとの要請があると思います。草津市は、既存マンションの町内会組織率が高いと聞いたことがあります。具体的にはどれくらいですか。
- ・マンションによっては防災倉庫を備えているところもあり、近年は、周辺の防災拠点になることを想定しているマンションもあると聞きます。防災について盛り込んでおくのもよいかと思います。

**【事務局】**

- ・アンケートで町内会の状況を確認していますが、マンション単体で町内会を組織している例もあれば、南草津駅周辺では、大きな町内会に駅前のマンションの多くが属している例もあります。

**【委員】**

- ・項目1の主な取組・事例（案）に記載されている「マンションの状況を把握する定期調査」についてのイメージを教えてください。

**【事務局】**

- ・昨年アンケートは、郵送調査で半分程度の回答がありました。今後は、直接訪問や管理会社等を通じた能動的なアプローチを進めていきたいと考えています。大津市では、そのような方法で90%を超える把握率に達したと聞いています。

**【会長】**

- ・様々な意見をいただきました。これを踏まえた検討をお願いします。

**【事務局】**

- ・本日いただきました御意見をもとに計画の基本方針については再整理させていただきます。今後、関係部局と調整し、成果指標の検討を行い、第4回審議会には、計画素案をお示しします。
- ・第4回審議会は8月頃の開催を予定しています。

### 3. 閉会

---

**【杉田副部長】**

本日は、長時間にわたり積極的に御審議いただきまして、ありがとうございました。  
いただきました御意見につきましては、事務局で整理させていただきまして、次回の審議会にお示しする計画素案に反映させていただきますので、今後とも御協力、御支援いただきますようお願い申し上げます、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