

第 3 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 2 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 2 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 草津市住生活基本計画の基本施策、重点施策等（資料 2）

【概要】

計画素案の作成に向け、草津市住生活基本計画の基本施策や重点施策について説明し、御意見をいただきました。

【主な意見と対応】

主な意見	対応
<ul style="list-style-type: none"> ●「危険空き家の除却の促進」に関して、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。 	<ul style="list-style-type: none"> ○危険木造建築物解体費補助制度や狭あい道路整備事業などの防災性向上に向けた既存の制度・事業とも連携しながら、取り組んでまいります。
<ul style="list-style-type: none"> ●「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。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 	<ul style="list-style-type: none"> ○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工夫してまいります。
<ul style="list-style-type: none"> ●「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。 ●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いかでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ○御指摘の内容・表現は修正いたします。 ○また、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まいります。

主な意見	対応
<p>●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。</p>	<p>○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まいります。</p>
<p>●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。</p>	<p>○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引き続き進めてまいります。</p>

議事3 草津市空き家等対策計画の基本方針（資料3）

【概要】

計画素案の作成に向け、草津市空き家等対策計画の基本方針を説明し、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>●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。</p>	<p>○空き家の活用だけでなく、除却した跡地の利活用の促進も計画に位置付けております。地域の特性に応じた跡地活用を進められるように検討してまいります。</p>
<p>●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。</p>	<p>○空き家等対策計画の「4-3 地域特性に応じた戸建空き家等およびその跡地の利活用の促進」で、地域が抱える課題の例として「まちなみ・景観保全」を追記しました。 (関係部署と連携し、子育て・高齢者等の支援、コミュニティ形成、まちなみ・景観保全など、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を推進)</p> <p>○街道沿いの建物やまちなみの魅力を引き出した利活用が進められるように関係部署や関連団体と連携しながら検討してまいります。</p>

主な意見	対応
<ul style="list-style-type: none"> ●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。 ●私の住んでいる集落にも大きな敷地の空き家がありますが、活用されていません。まちづくり協議会と連携しながら、地域特性に応じた利活用を進めていく必要があると思います。 	<p>○関係部署と連携しながら、効果的な推進方策を検討してまいります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●管理不全空家等については、誰が調査を行うのですか。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AI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。 	<p>○管理不全空家等の定義や判定基準が国から示されましたら、必要に応じて関連団体にも相談しながら、調査を進めていきたいと考えています。</p> <p>○AI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。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●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。 ●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。 	<p>○御指摘の内容・表現は修正いたします。</p> <p>○また、地域の特性に応じた空き家活用を進められるように検討してまいります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●行政は具体の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。 	<p>○昨年度滋賀県が株式会社クラッソーネと連携協定を結び、解体費用シミュレーションなど除却に向けた情報提供を拡充していますので、本市も連携して進めていきたいと考えています。</p>

議事4 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）

【概要】

計画素案の作成に向け、草津市マンション管理適正化推進計画の基本方針を説明し、御意見をいただきました。

【主な意見と対応】

主な意見	対応
・ 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。	○御指摘の内容・表現は修正いたします。
・ 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。 ・ 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えます。	○適正化指針に、ハザードマップを踏まえた適切な防災対策の重要性について追記いたしました。