

## 第4回草津市住宅政策審議会議事録

日 時：令和5年8月7日（月）15時00分から16時30分まで

場 所：市役所4階 401会議室

出席委員：【1号委員】中委員、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、清水委員、竹川委員、土野池委員

（五十音順）

欠席委員：【1号委員】岡井委員

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】

皆様こんにちは。都市計画部の奥山でございます。本日は、第4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、大変お忙しい中、お暑い中、御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

さて、本審議会では、これまでの審議会でご確認をいただきました住生活基本計画の骨子に基づき、作成いたしました計画素案について御確認をいただくとともに、計画に掲げる基本目標や施策に対する成果指標を示させていただきます、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に代え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3回審議会の振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素案（資料2）

#### 【委員】

- ・草津市に事務所を構える居住支援法人が0件で、セーフティネット登録住宅は約950件ありますが、ほとんど空室がないとお聞きしています。85ページに「滋賀県が目指す官民連携の居住支援ネットワーク」の図が示されています。草津市は、この中でどのような役割を担うのですか。

#### 【事務局】

- ・滋賀県が目指す形と同じ形で市町単位が居住支援を実施することを、国などが求めています。これまでは、滋賀県の中で住宅部局と福祉部局が連携して体制づくりを進めてきました。居住支援法人は滋賀県が指定を行いますが、今後は、草津市の住宅部局と福祉部局が連携し、居住支援法人の協力を得ながら、大家さんの安心と住宅確保要配慮者の居住を確保し、その後の見守り等を行っていくことが理想です。現在、その理想に向け、福祉部局との連携や民間事業者への働きかけを進めているところです。その中で地域包括支援センターは、趣旨を理解し、住宅部局と連携したいとの意向をお持ちです。できることから進めていければと考えています。

#### 【委員】

- ・具体的にどのような支援を想定していますか。家賃の支払能力があっても高齢者、障害者は民間賃貸住宅を貸してもらえないという実態があります。孤独死されると困るなどの理由がネックとなって、大家さんから門前払いされている現状です。セーフティネット住宅は需要を満たすだけの数がないのだと思います。高齢化社会が進行すると、高齢者、障害者などに貸していかないと民間賃貸住宅は空室ばかりになってしまいます。大家さん側のリスク軽減方策として、滋賀県や市が具体的に検討していることはありますか。
- ・私は公営住宅で身寄りのない方が亡くなった場合の相続財産管理人になった経験があります。すべてのケースで相続財産管理人を選任するとかなり費用が掛かると思うのですが、どうされていますか。

#### 【事務局】

- ・ 大家さん側のリスク軽減方策として、大阪府などでは家賃保証等金銭面でのフォローをしていますが、今のところは、金銭面のフォローではなく、まずは大家さんの理解を求めながら、福祉と連携し見守りなどを強化することが1つであると考えています。
- ・ 公営住宅における相続財産管理人の選任は、明渡訴訟に至った場合に選任した事例はあります。公営住宅に住む身寄りのない方には、連絡人の届出をしてもらい、何かがあった場合には連絡人に御協力いただくというところです。

#### 【会長】

- ・ セーフティネット住宅の登録住宅はインターネット上で検索でき、検索すると滋賀県内に多くあることがわかります。登録数は多くても空いていないということですか。

#### 【事務局】

- ・ セーフティネット住宅は市内に約950件ありますが、いずれも住宅確保要配慮者しか受け入れない専用住宅ではなく、一般民間賃貸住宅と同様に誰でも入居でき、高齢者や障害者なども受け入れるという住宅です。
- ・ 国の補助金で専用住宅にするための改修補助制度がありますが、補助を受けると10年間は住宅確保要配慮者しか受け入れられないことから、大家さん側の理解を求めていく必要があると聞いています。

#### 【会長】

- ・ 京都市では、住宅施策として福祉関係団体と一体となって、住まいの確保を行っています。古い町家を買って高齢者が住めるような改修を行った事例もみられます。

#### 【事務局】

- ・ 先進事例も参考にしながら、賃貸共同住宅の空室の活用や戸建の空き家の活用など、空き家対策とも連携しながら、地域特性に応じた取組を一步ずつ進めていきます。

#### 【会長】

- ・ 居住支援法人の確保については、いつ頃を目途に考えていますか。

#### 【事務局】

- ・ 現在、協力いただけそうな不動産事業者に継続的に働きかけています。

**【会長】**

- ・ 86 ページに「空家」「空き家」の表記についての注釈が記載されています。「空家」「空き家」は第1章から出てきますので、注釈は早い段階で記載すべきだと思います。

**【事務局】**

- ・ 第1章に記載するようにします。

**【委員】**

- ・ 管理不全空家等について、まだ基準はないのですか。

**【事務局】**

- ・ 特定空家等になるおそれがある空家等と改正法案では謳われておりますが、基準などについては、今後、ガイドラインが国から示される予定です。

**【委員】**

- ・ 草津市は特定空家等を判定する基準を作成していますか。

**【事務局】**

- ・ 作成していません。作成する場合は、本審議会でご意見をいただくことを想定しています。管理不全空家等についても、国からガイドラインなどが示された後に、本審議会でご相談させていただく考えです。

**【委員】**

- ・ 77 ページ「方針5 空き家の状況に応じた対策の推進」の主な取組・事業において「利活用の推進」が新規・拡充する事業として記載されています。利活用をするうえでは、ハードだけでなく、まちづくりとの連携も大事です。81 ページ「方針9 まちと関わり住むことを楽しめる住環境の構築」には、都市地域戦略課やまちづくり協働課といったまちづくり関連部局が記載されています。空き家の利活用についてもこれらの関連課に参画してもらえるとよいと思います。

**【事務局】**

- ・ 御指摘のとおりです。関係する部局を整理します。

**【委員】**

- ・ 74 ページ「方針2 住み慣れた地域で安心して過ごせる暮らしの確保」、79 ページ「方針7 自然災害に備えた安全な住環境づくりの推進」に関連する意見です。避難行動要支援者については、登録制度があり、危機管理課が所管していますが、登

録率は25%から30%弱と低い状況です。地域や当該の方への働きかけが必要だと思います。視点が少しずれているかもしれませんが、危機管理課に働きかけ、このようなソフト面についても盛り込んでいただけるとよいかと思います。

**【事務局】**

- ・危機管理課と調整しながら、記載内容や今後の取組を検討します。

**【委員】**

- ・「マンション管理計画認定制度」の開始時期はいつ頃ですか。

**【事務局】**

- ・計画を令和6年3月に策定し、翌年度早々（令和6年4月頃）から運用することを予定しています。

**【委員】**

- ・市内のマンションからも認定を受けたいという声は聞いています。
- ・一般の方に向け、マンション長寿命化促進税制による固定資産税減免のほかにも、どのようなメリットがあるかを整理し、周知していただければと思います。

**【事務局】**

- ・計画策定と並行しながら効果的な周知に向けた準備を進めます。

○草津市住生活基本計画の成果指標案（資料3、参考資料2）

**【委員】**

- ・指標を定め、何年かに一度見直すのはよいことだと思います。推進方策として「毎年、施策評価を定量的に評価します。」とありますが、毎年どのような形で評価するのですか。

**【事務局】**

- ・成果指標は、極力、毎年確認できるものとし、関係課にも確認しながら進捗状況を整理し、本審議会で報告する予定です。直近については、令和6年度の進捗を確認し、令和7年度に報告します。それを毎年繰り返したいと考えています。

**【委員】**

- ・本審議会は毎年実施するということですか。

**【事務局】**

- ・そのとおりです。本審議会では、成果指標の状況や、先ほど話のあった管理不全空

家等の考え方、その他新たな住宅政策などについて、その都度、報告や相談をさせていただきます。

**【委員】**

- ・（改正後の）空家特措法第8条に定める協議会からの意見聴取を本審議会で行うということですか。

**【事務局】**

- ・（改正後の）空家特措法第8条に定める法定協議会ではないですが、任意の協議会として、同様の意見聴取をさせていただきたいと考えています。

**【委員】**

- ・住宅の耐震率について、資料3の方針7では現状値が92.1%（平成30年、県算定）となっています。一方、資料2の20ページ③のグラフは同じ平成30年のデータですが、昭和55年以前の旧耐震の建物が13.6%となっています。耐震改修を実施する建物は少ないので、後者の耐震化率は概ね86.4%と考えられます。なぜこのような違いがあるのでしょうか。92.1%はどういう数字ですか。

**【事務局】**

- ・現状値の92.1%は、住宅・土地統計調査などをもとに算定された数字ではありますが、この数字の根拠などがわかりやすくなるように本編の表現を改善します。

**【委員】**

- ・方針6の成果指標について、「管理状況を把握している分譲マンション管理組合の割合（アンケート調査票の回収率）」53.8%、「30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンションの管理組合の割合」69.4%とあります。69.4%はアンケートの回答があった53.8%に対する割合ですか。

**【事務局】**

- ・そのとおりです。91組合にアンケートを発送し、53.8%から回答を得ました。69.4%は回答があったマンションに対する割合です。全組合数を母数とすると69.4%より低い値になります。

**【委員】**

- ・令和15年の目標値である75%は全組合に対する割合ですか。再度実施するアンケートへの回答者に対する割合ですか。

#### 【事務局】

- ・アンケートを100%回収したうえでの75%としたいと考えていますが、現状値の母数や指標の表現については、再検討します。

#### 【委員】

- ・資料2の58ページで管理状況が整理されていますが、「長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されている」は34%となっています。成果指標については、計画期間が30年以上であればクリアということですか。
- ・また、「長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない」は7%ですので、93%は修繕積立金の平均額が著しく低額ということになります。
- ・このような状況で指標が達成できるのか不安に思います。令和10年にはマンションがさらに老朽化しますので、数値目標の達成がより困難になるのではないのでしょうか。

#### 【事務局】

- ・アンケート調査の結果、長期修繕計画はあるものの、大規模修繕を2回行う予定ではない、長期修繕計画はあるが、修繕積立金が国のガイドラインの目安額より低いというマンションがほとんどでした。
- ・成果指標について、まずは長期修繕計画に基づき、金額に関わらず計画に基づく修繕積立金を設定している割合を目標値として設定しました。
- ・次の段階として現状7%である「修繕積立金の平均額が著しく低額でない」の割合を高め、より適切な管理を目指したいと考えています。

#### 【会長】

- ・「分譲マンションの管理適正化の推進」の指標として、管理計画認定制度の認定件数は入れないのですか。

#### 【事務局】

- ・大津市をはじめ認定件数を指標としている自治体もありますが、草津市では、まずは管理不全化の予防の観点から、長期修繕計画の策定を指標にする考えです。
- ・成果指標の達成に向け、マンション関連団体にも御協力をお願いすることになると思いますので、よろしくお願ひします。

**【会長】**

- ・滋賀県の目標値は、令和12年で75%です。令和12年以降の3年間で滋賀県の目標値が変わるかもしれません。目標年次は、最終の令和15年で設定する必要がありますか。

**【事務局】**

- ・まずは令和15年の目標値を滋賀県の令和12年の目標値に合わせて設定しますが、令和10年に予定をしている中間見直しの段階で、修正を行う可能性があります。

**【委員】**

- ・方針2の指標として「在宅高齢者および在宅重度障害者に対する住宅改造費助成事業の助成件数」が掲げられています。既存のバリアフリー助成はあったと思いますが、これは新規の事業ですか。
- ・平均寿命と健康寿命との間には10歳程度の差があります。この期間は誰かの世話にならないと生活できない状況であり、支援が必要となります。年間330件、10年間で3,300件の住宅改造への助成を目標として掲げています。高齢者住宅や有料老人ホームの状況等も踏まえる必要がありますが、この程度の助成件数でよいのか心配です。

**【事務局】**

- ・在宅介護を希望する方が多く、市内の住宅のバリアフリー化率が低い現状を踏まえ、住宅のバリアフリー化に係る指標を設定しました。
- ・指標に設定した事業は、新たな事業ではなく、介護保険制度に基づく既存の事業です。これを年間300件以上積み重ねていけば、10年間で3,000件超となり、草津市の住宅ストックの相当割合がバリアフリー化されると考えています。

**【委員】**

- ・この事業について、これまでの実績はあるのですか。

**【事務局】**

- ・現状値に記載のとおり、令和4年度には330件の実績があります。これを継続していくことを目標としています。

**【委員】**

- ・住み慣れた自宅で生活することが望ましいので、しっかり取り組んでいただきたいと思います。

**【会長】**

- ・この事業は、介護保険の住宅改修事業とは別の草津市独自の事業ではないですか。
- ・一昨年、同様の事業を彦根市が廃止しました。

**【事務局】**

- ・全国的な事業と認識していましたが、廃止する自治体がある中で草津市は、引き続き事業を実施していくものと考えています。

**【会長】**

- ・住宅セーフティネット関連の成果指標「草津市に所在地を置き活動する居住支援法人」について、令和15年を目標としていますが、もっと早くに体制を整えれば政策が進みやすいと思います。令和15年の目標として設定する必要があるのですか。

**【事務局】**

- ・御指摘のとおりです。令和10年の中間見直しまでとするなど、目標年次を検討します。

**【委員】**

- ・滋賀県のホームページによると、居住支援法人が6法人に増えていました。

**【事務局】**

- ・御意見のとおり、最近、栗東市に2法人増えました。滋賀県としてはすでに目標を達成していますが、中間見直しで目標が見直されるかもしれません。滋賀県住宅課にヒアリングをしたところ、各市に1法人があることが理想という話もありましたので、草津市に所在地を置く法人を確保できればと考えています。

**【会長】**

- ・他に意見がありませんでしたら、討論に関しては以上としたいと思います。
- ・今回委員の皆様からいただいた様々な意見については事務局で整理した上で、次回に最終案を示していただき、答申案として確定したいと思います。
- ・では、事務局に進行をお返しします。

**【事務局】**

- ・素案については、ページ数も多いということで改めて御確認いただき、お気づきの点について、8月末を目途に添付の様式または任意の形式にてお知らせください。それを反映し、次回の審議会で計画案をお示しします。
- ・第5回審議会は11月半ば（15日～22日の間で調整）の開催を予定しています。

### 3. 閉会

---

**【杉田副部長】**

本日は、御審議いただき、ありがとうございました。

今後とも引き続き皆様の御協力、御支援をいただきますようお願い申し上げまして、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