

第3回草津市住宅マスタープラン等策定委員会議事録

日 時： 平成29年5月10日（水）14時00分から15時30分まで
場 所： 草津アマカホール研修室
出席委員： 佐野委員、谷委員、中村委員、西澤委員、橋田委員、星野委員
、山本委員（五十音順）
欠席委員： 大岩委員、式委員、得田委員
事務局： 【建設部】仲川副部長（住宅担当）
【住宅課】田中課長、高谷副参事、辻井主任
傍聴者： 1名

1. 開会

【仲川副部長】

委員の皆様には大変お忙しいところ本委員会にご出席いただき、誠にありがとうございます。また、日頃は市政各般にわたりましてご理解とご協力をいただいておりますことを、この場をお借りしまして重ねてお礼を申し上げます。

さて、草津市住宅マスタープランおよび長寿命化計画の改定につきましては、上位計画であります県住生活基本計画の改定に遅れが生じたことにより繰越しをさせていただいたところですが、このことによりまして、委員の皆様には大変ご迷惑とご心配をおかけすることになりました。大変申し訳ございません。

このたび第3回目の策定委員会を開催させていただき、これまで事業体系や各種指標の見直しを踏まえた上で、具体的に公営住宅の供給目標量の設定を行い、それに向けた長寿命化計画案のご説明をさせていただいた上で、様々なご意見をいただければと考えております。今回の議題は本計画改定にあたり非常に重要な部分となりますので、皆様方の忌憚ないご意見により活発な議論ができればと考えておりますので、本日はどうぞよろしくお願いいたします。

2. 議事

（1）目標指標の見直しについて

【事務局】

<資料1-1、1-2に基づき「政策指標の推移と改定について」、「施策の体系図」について説明、その後質疑応答（資料1-3草津市住宅マスタープラン改定案は参考とした）>

【委員】

住宅の耐震化の指標について、高い数値になっておりますが、これは新築建物が増えた結果であって、旧耐震基準の既存建物の耐震化率が分かる指標があれば、なお良いのではないのでしょうか。

【事務局】

今回は計画の中間見直しであり、各種指標につきましては原則踏襲とさせていただいておりますが、次回の全面改定の際の参考にさせていただければと考えております。

【委員】

指標の読み替えの部分の当初値は無いということですか。

【事務局】

はい。読み替え指標につきましては、昨年度策定しました第5次草津市総合計画第3期基本計画をそのまま採用しており、当初のアンケートの設問が変わったことから、当初値に当てはめられるような数値はございません。

【事務局】

<資料2の住宅セーフティネットの課題と対策の方向について説明、その後質疑応答>

【委員】

今、草津市がどれだけ市営住宅を持っていて、どんな間取りをしているかなどを教えてください。

【事務局】

のちほど説明させていただく資料3-2に各団地の間取りが記載された資料があります。3DKの間取りが多いですが、昭和に建設された団地の3DKについては、現在の住生活基本計画の居住面積の考え方からすれば、ファミリー向けとしては少し狭いと考えられます。管理戸数は453戸管理しておりますが、木川団地、西一団地、下中ノ町団地は現在募集停止としていることから、実際に供給可能な戸数は347戸となっております。

【委員】

セーフティネットの課題というのは、今回国の算定基準を用いて要支援世帯を1,057世帯とした上で、公営住宅は540戸、残り517戸は民間賃貸等を活用して供給を行っていくという提案に対し、ご意見があればということですね。

【事務局】

はい。あと、供給目標量1,057世帯について、少し補足説明をさせてください。こちらの数値についても5年毎に見直しを行うものであり、今後も変動することがあります。また、草津市の特徴としまして、学生マンションの1DKのような狭い部屋が多いということや借家率が高いという背景もありますので、今回国の算定プログラムをそのまま使用して1,057世帯という数値を算定しましたが、必ずしも実態を反映しているものであるということについては検証のしようがありませんので、やや多めに見積もっている可能性はあるという認識はございますが、国の算出方法を尊重してこの数値で出させていただきます。

【委員】

草津市の保有ストック数は他市に比べて少ないのでしょうか。

【事務局】

はい。それも資料3-2に記載がありますが、各市の1,000人および1,000世帯あたりの戸数があります。それを見比べてみますと本市は少ない部類になると考えられます。

【委員】

今後の取り組みについて、公営住宅以外で供給する517戸について民間の空き家等を活用していくことは、資産の有効活用の上でも将来の人口減少の点からも、ただ闇雲に公営住宅を建設していくことよりは良いのかなと思います。

【委員】

公営住宅に入りたくて待っておられる方は多いのでしょうか。

【事務局】

潜在的な人数は分かりませんが、笠縫団地などの新しい団地を募集すると多くの方が応募されますし、抽選に何度も落ちて毎回応募される方もいらっしゃいますことから、公営住宅に入りたいと待っておられる方はそれなりにいらっしゃると考えます。

【委員】

平成に建設された新しい団地は募集倍率が高くて、昭和に建設された古い団地は募集倍率が低いのでしょうか。

【事務局】

はい。資料3-2の住宅供給（募集）の状況に直近5年の各団地を募集した際の募集倍率をまとめさせていただいております。そちらを見ると例えば5年平均で矢倉団地ですと6.3倍、笠縫団地ですと12.7倍とたしかにバラつきがあるのが現状です。

【委員】

民間賃貸住宅の空き家率が高い状態にあることから、空き家対策施策とも連携した民間賃貸住宅による重層的なセーフティネットの構築を進めるとあるが、具体的には何をするのでしょうか。

【事務局】

マンション等の空き室については、今年2月に国が示した住宅セーフティネット制度を今後研究し、本市に即した支援制度を構築した上で、要支援世帯を受け入れる民間賃貸住宅に対し、リフォーム補助等を行いたいと考えています。空き家については、現在、居住目的では補助事業が無いので、今後の空き家対策施策等を注視していきたいと考えています。

【委員】

住宅供給について、草津市では公営住宅と民間賃貸等で半々で考えておられますが、他市町村はどのように考えているのでしょうか。

【事務局】

他市町村については、草津市同様、住宅マスタープランや住生活基本計画などで要支援世帯数を算出し、出来るだけ公営住宅で賄おうと努力はされていると聞いております。民間活用については、活用の比率は市町村によって様々ですが、民間活用を全くしない市町村は無いと思います。

【事務局】

<資料3-1、3-2、3-3に基づき「長寿命化計画の位置づけ」、「草津市公営住宅の現状と課題」、「草津市市営住宅長寿命化計画改定案」について説明、その後質疑応答>

【委員】

長寿命化計画改定案 P 1 7 の三次判定結果の表について、これが 1 0 年後時点の目標になるのでしょうか。

【事務局】

長寿命化計画については、1 0 年期間の計画ですので今後 1 0 年の方針がこの表になります。具体的な手順や手法などについての検討はこれからですし、また、予算の都合もありますので、必ずしもこの予定通りに進むとは言う保障はございませんが、現状の事務局での予定はこのとおりです。

【副委員長】

そろそろ時間ですので、閉会にしたいと思うのですが、最後に皆さんから一言あったらお願いします。

【委員】

草津市は持ち家率も高く、今後高齢化によって、持ち家の空き家率も上昇すると考えられるので、そのあたりの空き家対策も今後検討された方がいいかと思います。

【事務局】

今後の参考にしたいと思います。

【委員】

長寿命化計画について、耐久化計画の方が呼び方としてはよくないでしょうか。

【事務局】

建物の耐震化や躯体の強化というよりは、建物の使用期間を延ばすという考え方で長寿命化計画となっているのだと思いますし、国の計画の名称が長寿命化計画となっておりますのでそれに合わせております。

【委員】

これだけの計画を 1 0 年で実施するのは大変だと思うが、出来るだけ計画通りに進むようにしてほしいと思います。

【委員】

長寿命化工事で 1 戸あたり 5 4 0 万程度もかかるんですね。

【事務局】

そうですね。これまで定期的に手を加えていけばもう少し低く見積もることも可能なのですが、国の長寿命化対策の補助金の限度額が 5 0 0 万円ですので給排水設備やトイレ

レ関係などもろもろをフルパッケージ化して見積もるとこの金額になりました。先ほど空き室の内装修繕をするだけでも約220万円かかると申しあげておりましたので、その他外壁工事や屋上防水などを加えるとこのくらいの金額になるのかなと考えております。

【副委員長】

短い会議の時間でしたが、今回の資料をまた読んでいただいて、また疑問などが出てきましたら、事務局にお問い合わせいただけたらと思います。

3. 閉会

【仲川副部長】

本日は長時間にわたりまして、忌憚のないご意見、また活発な議論を行っていただきましてありがとうございました。冒頭にも申しあげましたが、本日の議題は本計画の改定において非常に重要な部分であったかと思っております。本日いただきましたご意見、またご議論いただきました内容を踏まえまして、成果物の完成に向けて作業を進めてまいりたいと考えております。どうか今後におきましても、本計画の改定にご協力いただきますようお願いを申しあげまして、閉会の挨拶とさせていただきます。本日はありがとうございました。

以上