

第1回草津市住宅政策審議会議事録（概要版）

日 時：令和4年10月7日（金）10時00分から12時00分まで

場 所：市役所4階 行政委員会室

出席委員：【1号委員】岡井委員、中委員、宮本委員

【2号委員】西澤委員

【3号委員】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：【2号委員】杉江委員

【3号委員】今井委員

事務局：【都市計画部】奥山理事（住宅政策担当）、一浦副部長（総括）

杉田副部長（建築担当）

【建築政策課】田村課長、鶴房係長、中嶋主査

傍聴者：0名

1. 開会

【橋川市長】

皆様こんにちは。市長の橋川渉でございます。第1回草津市住宅政策審議会を開催するにあたりまして、一言御挨拶を申し上げます。

先ずもって、委員各位におかれましては、御多用の中、本審議会に御出席をいただき、厚く御礼を申し上げます。

さて、本審議会では、本日から2箇年を掛けて、令和5年度に計画終期を迎える本市の住宅政策全般の方向性を示した「草津市住宅マスタープラン」および空き家等の発生抑制や利活用の方針等を示した「草津市空き家等対策計画」の2計画の改定、ならびに分譲マンションの適正な管理の推進を行うための新規計画となる「草津市マンション管理適正化推進計画」の策定に関して、皆様に御審議・御検討をお願いするものであります。

本市につきましては、滋賀県を代表する住宅地として、新築市場や分譲マンション開発等が活況であり、人口や世帯数につきましても、引き続き増加傾向にあるところでございます。

また、東洋経済新報社が毎年実施している全国812市区を対象にした「住みよさランキング」におきましても、特に利便度や快適度といった項目が高く評価され、毎年上位になる等、現在のところ、住環境において一定の評価をいただいております。

しかしながら、近い将来には人口減少や更なる少子高齢化の進行に直面することは必須であり、また、昨今の災害の激甚化や、脱炭素社会への転換、新型コロナウイルスの蔓延等による新しい生活様式への対応等、住宅をとりまく社会環境は大きく変化し、複雑化しておりますことから、これらの変化に適応した住環境の整備が今後の本市における重要な課題であると認識しております。

委員の皆様には、様々なお立場による多様な見地より、本市の地域特性を踏まえた住宅政策の方向性等について御審議・御検討を賜りたいと考えております。

結びにあたりまして、本日お集まりの皆様方の御健勝を祈念いたしまして、私の挨拶とさせていただきます。

【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>

○委員紹介、審議会の設置目的

【事務局】

<各委員および事務局の紹介>

<資料1に基づき審議会の設置目的を説明>

○会長・副会長選任

<草津市附属機関運営規則第4条第3項の規定に基づき、委員の互選により会長および副会長を選出。会長：宮本雅子委員、副会長：土野池正義委員>

○諮問

<橋川市長より宮本会長に諮問>

2. 議事

○草津市住生活基本計画等の概要（資料2、資料3）

【委員】

- ・住宅の相続セミナーについて、主催者、対象者、参加者の募集方法を教えてください。また、講師は誰ですか。

【事務局】

- ・草津市が主催しています。広報やホームページで広く案内し、現在、相続問題に直面しているかどうかに関わらず、住宅の相続に関心のある方に参加していただいています。講師は、市内の司法書士にお願いしています。

【委員】

- ・草津市には、所有者の住所が分からない管理不全空き家はあまりないとの理解でよろしいですか。

【事務局】

- ・相談等があり把握をしている空き家の中では、所有者や相続人の住所が分からない空き家はほとんどありません。相続人までは、戸籍調査を行っています。

【会長】

- ・管理不全空き家への指導件数21件中、反応がなかった5件については、所有者が不明ということですか。

【事務局】

- ・この5件は、所有者等への文書送付後に反応がなかったものです。すぐに電話がある方もいれば、しばらく経ってから反応がある方もいます。すべての方から反応があるわけではなく、反応がなく、後日、現地を確認すると、すでに改善していたり、建物がなくなったりしていることもあります。

【委員】

- ・「高齢者が居住する世帯のバリアフリー化率」について、当初値からほとんど増加していませんが、その理由を教えてください。市としてバリアフリー化を促進する取組を行わずに自主的な取組に任せているのですか。

【事務局】

- ・介護保険課、長寿いきがい課、障害福祉課の在宅支援施策として介護保険制度の住宅改修費補助を実施しており、令和3年度の実績は350件近くあります。

- ・ここでのバリアフリー化率は65歳以上の高齢者のいるすべての住宅を母数とした割合です。滋賀県平均でも45%程度なので、草津市はそれを上回っています。目標の90%は、前回の滋賀県住生活基本計画の目標値に合わせたものであり、目標値設定が実態と合っていなかったと考えています。

【委員】

- ・設定した目標値の問題ということで了解しました。

【委員】

- ・最低居住面積水準未満率について、当初値3.8%であったものが、現状値では6.2%に増えています。最低居住面積水準の基準が一度変わったと記憶していますが、これはそのことによるのですか。

【事務局】

- ・基準がいつ変更したか確認する必要がありますが、ワンルームマンションが多いこと等により、改善していない面があるかもしれません。

【会長】

- ・「まちに障壁（バリア）が少ないと思う市民の割合」については、現状値が当初値の43.0%より低くなっています。これについても理由があるのですか。

【事務局】

- ・元々指標にしていた市民意識調査の設問がなくなり、それに近い設問に置き換えたことによります。
- ・元の指標は「高齢者・障害者等への配慮の満足度」です。

【委員】

- ・地区計画の指定地区数について、当初値は8地区、令和3年度の値は13地区となっています。地区計画は、新規開発地と既存集落の主どちらで指定しているのですか。住環境がよくなる面はあると思いますが、既存集落に指定したことで、壁面後退等により大きく建築に制約を受けてしまっている市もあります。草津市としての方向性を教えてください。

【事務局】

- ・基本的には区画整理と同時に指定しています。その他、常盤学区、山田学区等市街化調整区域の開発に際して、建築条例とセットで指定した例もあります。また、無電柱化する本陣通り景観形成重点地区では、地域の皆様の意見を聞き

ながら指定しました。既存集落に指定して開発を進めていくことは考えていません。

【委員】

- ・「災害に強いまちであると感じる市民の割合」についても、あまり評価されていません。
- ・「公共交通機関の利便性に満足している市民の割合」について、46.4%が満足しているとあります。駅前では満足度が高いが、駅から離れた地域では満足度が低いなど地域差があるという結果を何かの調査で見たことがあります。この数字はどこからきていますか。

【事務局】

- ・市民意識調査によるものであり、市民全体の平均的な値となっています。地域ごとの実態とは合わないところもありますが、市民の総評を指標としています。
- ・ここでは、総合計画の指標を用いていますが、総合計画における指標については、市民の満足度の割合など定性的な評価が多くなっています。今後設定するKPIについては、市民に分かりやすく数字で表せるものとなるよう、議論していきたいと考えています。御指摘の点は、次の指標設定の考え方に十分生かしていきたいと考えています。

【委員】

- ・指標の置換えにより、数字上の矛盾が生じている項目があります。誤解が生じないように、置き換えた場合は、むしろ書かないか、当初の項目をしっかりと明記するかのどちらかにすべきと考えます。

【事務局】

- ・御指摘のとおりであり、改善します。

【会長】

- ・「公共交通機関の利便性に満足している市民の割合」、「市内および居住地周辺の景観に好感がもてると感じる市民の割合」等も同様です。全体を見直して改善するようお願いします。

【委員】

- ・「住宅マスタープラン」、「空き家等対策計画」、「マンション管理適正化推進計画」の3つの計画を1計画にまとめるのはなぜですか。

【事務局】

- ・国や滋賀県による「住生活基本計画」の策定については法律で定められており、それに即し市町単位でも計画を策定することが望ましいというのが国土交通省の考えです。滋賀県においても湖北と湖南では特性が異なり、それぞれの市町に合った「住生活基本計画」を策定する必要があります。また、滋賀県をはじめ全国的に「空き家等対策計画」、「マンション管理適正化推進計画」等の関連計画を包含した一体計画として「住生活基本計画」を策定する事例が多くみられます。住生活という大きな枠の中に空き家や分譲マンションの計画を包含することで、効果的に施策を推進できるものと考えています。

【委員】

- ・これまでは、3つの委員会があったのですか。

【事務局】

- ・「住宅マスタープラン」は附属機関設置条例に基づく「草津市住宅マスタープラン等策定委員会」で、「空き家等対策計画」は法定の「草津市空家等対策推進協議会」で議論・検討してきました。これまで「住宅マスタープラン」は、別の課が所管していましたが、今年度から民間住宅に関する施策全般を建築政策課が所管することとなったことから、「草津市住宅マスタープラン等策定委員会」と「草津市空家等対策推進協議会」を廃止したうえで、本審議会を新たに設置しました。

○草津市の住宅・住環境を取り巻く現状と課題（資料4）

【委員】

- ・現状と課題について説明いただいたが、これが最終的な項目となるわけではないと考えてよろしいですか。こういう視点からも検討した方がよいという意見を述べる機会が次回以降にあるかどうかをお聞きします。

【事務局】

- ・次回審議会は2月頃に予定しており、それまでに市民アンケート調査を行います。いったん示した6つの課題については、アンケート調査から把握した市民ニーズや課題、委員の皆様からいただいた御意見、また、並行して行う庁内検討会議での意見等を踏まえ、肉付けをしていきます。

【委員】

- ・今後、高齢者が増えていく中で、コミュニティへの参加、自治会への加入率の問題等、コミュニティの観点も重要になると思います。
- ・防災上の観点も重要です。ハザードマップを見ていないので具体的なことは言えないですが、仮に浸水リスクの高い地区があれば、1階部分を寝室にしないといった施策も考えられます。地域での避難訓練等も大事です。防災の話も住環境として重要であり、議論させていただきたいと考えます。

【委員】

- ・セーフティネット住宅の登録を増やすために、行政から何らかの働きかけを行っているのですか。

【事務局】

- ・国が改修費補助を用意し、セーフティネット住宅への登録を促しています。ただし、補助金を利用する場合は専用住宅にしなければならないという縛りがあります。
- ・草津市には約850件の登録住宅がありますが、専用住宅がないことが課題です。専用住宅でなければ一般の方も入居できるため、なかなか空きがなく、本当に困っている住宅確保要配慮者に届いていないのが実態です。

【委員】

- ・草津市を拠点とする居住支援法人が0法人ということですが、滋賀県全体で見ても多くはありません。そのあたりはどのように考えていますか。

【事務局】

- ・居住支援法人は大津市、長浜市など県内に4団体あります。そのうち、草津市に関わっているのは2団体です。滋賀県は、令和3年度に改定した住生活基本計画において、居住支援法人を増やすことを目指しており、県内6法人とすることを住生活基本計画の中での目標としています。
- ・居住支援法人に対しては国から一定の補助金が交付されます。補助金を活用しながら、草津市で活躍する法人を探していければと考えています。

【委員】

- ・資料4-2のP13～14について、マンションに関して「ランドマーク的」という言葉を使うことには違和感があります。私は、景観形成重点地区に

指定されている江戸時代の街並みが残る東海道の宿場町のまちづくりを行っていますが、景観を守ると言いながら、草津川跡地公園ができてからは、ここにマンションが増えています。マンションができること自体は人が増えてよいことだが、商店街では、マンションの1階に店舗を入れられないかといった意見を住民からももらうこともあります。

- ・資料4-2には、景観に関する記載がありませんが、住みごたえ、住み心地を考えるうえでは、住まいだけでなく、周辺環境も重要です。まちづくりという意味でも、景観や商業等の視点も何らかしに計画に盛り込めるとよいと思います。

【事務局】

- ・おっしゃるとおりです。草津川跡地公園がある等、周辺環境を含めてマンションを選んでいただいています。住宅政策としては、マンションを切り口としますが、公園、商業等の周辺環境を含めた考え方をできるだけ反映させていきたいと考えます。

【委員】

- ・草津市の高齢化率は現状でも20%を超えているが、今後、さらに上昇し、高齢者世帯が増え、高齢単身世帯も増えていくものと考えられます。そういった人々に対する住まいの考え方、在宅介護への対応についても検討していかなければならないと考えます。
- ・また、子育て世帯への対応も重要です。栗東市からの転入が多いことは初めて知りました。詳しくは分かりませんが、栗東市でワンルームマンションが建てられないことと関係しているのかもしれませんが、いずれにしてもありがたいことです。
- ・プリムタウンで900戸近くの新規開発等があり、草津市の人口は増えていくと考えられますが、一方で高齢化率は上がっています。これに対応した取組について、市としてはどう考えていますか。

【事務局】

- ・草津市全体の高齢化率は22%ですが、駅前や志津地区では17%程度、常盤地区では30%超である等、地域差があります。高齢化への対応については、セーフティネット関連のほか、空き家化の可能性が高い高齢単身世帯等に対する空き家予防に向けた啓発等も考えられます。また、バリアフリー改修補助の

PR等、福祉部局との連携も行っていきたいと考えます。

【委員】

- ・高齢者向け住宅は、現状ではJR沿線に集中しています。湖岸等他の地域には誘致しないのですか。

【事務局】

- ・サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームについては、滋賀県が許認可の主体であり、市町は立地やニーズのバランスを見ながら意見を述べることができます。この件に関しては、高齢化等の動向を見ながら、滋賀県と連携して検討していきたいと考えます。

【委員】

- ・子育て世帯が転入し、遠方に住む親を駅前の高齢者向け住宅に呼び寄せるケースが多いと聞きます。草津市内から駅前の高齢者向け住宅に住み替えるケースももちろんあるでしょうが、遠隔地からの高齢者の転入もかなりあるのではないですか。
- ・こういった事情もあり、遠隔地から呼び寄せやすく、交通の利便性の高いJR沿線周辺に高齢者向け住宅が集中しているという側面もあるのかと思います。

【事務局】

- ・そのようなケースも確かにあり、利便性から駅前が選ばれやすい面があります。
- ・市内の高齢者に対する施策も考えていきたいと考えます。

【会長】

- ・それぞれのケースについて並行して考えていく必要があります。

○市民アンケート等の実施について（資料5）

【委員】

- ・市民アンケートの問8の年代区分については、耐震基準が変更した年など建築基準法の変遷に沿った区分と理解しました。平成19年からは改正基準法による厳格化の年代になるので、④は細かく区分したほうがよいと考えます。
- ・問9について、RCとSRCを分けたほうがよいと考えます。

【事務局】

- ・御意見を反映し、対応します。

【委員】

- ・同じ方が複数のアンケートの対象となることがあるのではないですか。

【事務局】

- ・市民アンケートは無作為抽出ですので、その可能性はあります。それぞれのアンケートの趣旨を広報やホームページで説明したうえで実施します。
- ・アンケートが重複し、御苦勞をかける場合があるかもしれませんが、御理解をいただき、お願いしたいと考えています。

【委員】

- ・第2回審議会では、アンケート結果とこれまでの資料を照らし合わせながら、審議を進めていくと考えてよいですか。

【事務局】

- ・そのとおりです。6つの特徴・課題を示しましたが、次回は、アンケート結果からの課題を加味したうえで、草津市の住生活の課題と方向性を示す予定です。
- ・時間があれば、個別の課題に対する施策の議論も行いたいと考えます。

【委員】

- ・マンション管理に関するアンケートに関連して、組合員名簿、居住者名簿があっても、本人が高齢者施設に入った場合等で、緊急連絡先が分からず困る事例があると聞きます。今は大まかに状況を把握する段階であり、このアンケートで把握するのは難しいかもしれませんが、名簿の内容について、区分所有者本人の連絡先が分からない場合の対応を考えた内容なのかどうかや、実際に連絡先が分からず困っているのか等、ある程度把握できたらよいと思います。

【事務局】

- ・問7で管理組合の組合員名簿、居住者名簿の現状について聞いているので、ここである程度は把握できればと考えています。
- ・問11のような自由記述の設問で御指摘の点が書けるようにできるかどうか検討します。

【委員】

- ・マンション管理上の問題が生じるのは、主に築30年超の高経年マンションです。マンション管理に関するアンケートの対象は、新築も高経年マンションも区別なく選んでいるのですか。

【事務局】

- ・今回のアンケートは、市内の全マンションを対象としており、調査票にマンション名を入れた状態で配布します。なお、市内のマンションの件数については把握しており、滋賀県にも毎年報告しています。

【委員】

- ・賃貸マンションはアンケート調査の対象としないのですか。

【事務局】

- ・マンション管理に関するアンケートは区分所有法に基づく分譲マンションを対象としています。

【会長】

- ・コミュニティの観点から、市民アンケートに町内会への加入状況等に関する設問を入れてはどうか。

【事務局】

- ・検討し、設問案を作成します。
- ・後日これまでの御意見を踏まえアンケート票を修正したうえで、各委員にお送りします。

3. 意見交換

【会長】

- ・これまでの事務局からの説明を通じて感じられたことや、今後の審議会の進め方等についての御意見等を、委員の皆様のそれぞれの専門分野での知見や、個人的な体験等を交えてお聞かせください。

【委員】

- ・住宅もマンションも最終的には空き家に近い状態になります。そうなった場合、民間の資産に対して行政がどこまで関与できるのかということに行き着きます。民間の資産に対してお金は出せないなので、一般には、セミナーや相談員の派遣を行う施策が多いですが、民間の困っている方の手助けになることを行政として何かできないものですか。全国的な問題であり、私にも大きなアイデアはありませんが、市で考えていることがあれば、計画に組み込んでいけるのではないかと期待します。

【委員】

- ・新規の開発に関しては条例等で対応でき、空き家に対しても所有者にアプローチできるでしょうが、既に建っている一般住宅やマンションを住みやすくしていくことに対しては、市がどこまで関わっていけるのか、市としてはどう考えていますか。

【事務局】

- ・新たに建つ建物については、関連法の改正等もあり、どんどんよくなっていきます。一方、現在ある建物については、マンションも一般住宅も空き家化していくことが懸念されます。それを防ぐために既存ストックの質を高め、次の世代に引き継いでいく必要があります。そのための啓発を重点的に粘り強く進めていきたいと考え、関連して様々な施策を打ち出していきたいと考えています。

【委員】

- ・草津市の下水道整備はなかなか進まなかったが、それはお金がなかったからです。空き家の行政代執行もお金がないと実施ができません。改築、リフォーム等も資金がないとできない、そういった難しさがあります。

【事務局】

- ・まずは良質な住宅を建設してもらい、それを長く使っていただくことであると考えます。空き家については、利便性が高く、住環境がよいので、流通に乗ることが現状の草津市の強みと考えています。
- ・次の建替えのしやすさ等も考慮し、先進事例での取組を研究しながら、よりよい施策を検討していきたいと考えます。

【委員】

- ・進め方についてですが、アンケート修正の確認等は、メールで行うのがスムーズでよいのではないですか。

【事務局】

- ・会長と相談しながら、決めさせていただきます。

【委員】

- ・市民アンケートの調査方法として郵送またはインターネットとありますが、インターネットとはどういうことですか。

【事務局】

- ・送付状にQRコードを掲載し、特設サイトを設け、クリックしながら回答できるようにしようと考えており、現在調整中です。

【委員】

- ・市民アンケートの満足度について、このような難しい聞き方をせずに、何があれば満足度が高まるかというポイントを直接聞けばよいのではないですか。例えば自由記述として記載してもらおう等も考えられます。

【委員】

- ・定性的、感覚的なデータでなく、数字で表せるのがよいので、ここは致し方ないと思います。

【会長】

- ・あまり細かく区分すると膨大になってしまうことから、いかに簡潔かつ効果的に聞くかが重要です。

【会長】

- ・討論に関しては以上とします。
- ・意見を整理したうえで、今後の審議会に反映していただきたいと考えます。

【事務局】

- ・本日の意見を踏まえたアンケート票の修正版、本日の議事録については、後日確認いただきます。
- ・次回審議会は2月頃の予定です。改めて日程調整を行います。

4. 閉会

○草津市都市計画部理事挨拶

委員の皆様方におかれましては、活発に御議論賜り、誠にありがとうございました。

本日、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、次回以降の審議会に反映をさせていただく予定です。

今後の審議会におきましても、皆様それぞれのお立場から、幅広い視点からの御意見を頂戴したいと考えており、皆様のお力添えを賜りますようお願い申し上げます。

最後に、新型コロナウイルス感染症につきまして、引き続き高い感染レベルが続いておりますが、委員の皆様におかれましては、お体に十分御留意をいただき、御活躍されますことをお祈り申し上げ、私から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