

第2回草津市住宅政策審議会議事録

日 時：令和5年2月27日（月）10時00分から11時30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】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）

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、田村主任

傍聴者：1名

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2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、ありがとうございます。

さて、本審議会では、昨年11月の第1回審議会で御確認をいただきました市民アンケート等の結果を御報告するとともに、その結果等により再整理をいたしました草津市における住宅・住環境の課題を踏まえ、「草津市住生活基本計画」の基本理念や基本目標等の案をお示しいたします。本日は、そのことについて、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して、簡単ではございますが、開会にあたりましての私の挨拶とさせていただきます。

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>

< 前回欠席委員の紹介 >

2. 議事

○第1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

○市民アンケート等の結果について（資料2）

市民アンケート調査の結果（概要）（資料2-1）

【委員】

- ・回答者の属性について、草津市全体の属性と比べ、偏りがあったのか、ほぼ同じ割合であったのかを教えてください。

【事務局】

- ・回答者の36.8%が高齢者です。草津市の高齢化率(約22%)に比べると高い割合となっています。また、前回の審議会で草津市は借家率が高いことをお示しましたが、回答者の現在の住まいについては、持家戸建て、分譲マンションを合わせた持家が9割近くとなっています。そのような点で草津市全体の実態と比べて回答者の属性には偏りがあります。
- ・今後、子育て世帯への支援が重要と考えられますが、子育て世帯からの回答は回答者の16.1%のみとなっています。

【委員】

- ・回答者の居住地については、どうですか。

【事務局】

- ・問5（参考資料2-1の4ページ）の結果を御覧ください。選択肢が学区であることがわからずに草津学区と回答された方が含まれている可能性もありますが、草津学区が17.9%と多くなっています。この他、玉川学区の8.6%など駅周辺の学区からの回答が多い傾向がみられます。一方、志津南学区、常盤学区は4%以下となっています。
- ・なお、前回の審議会で御指摘のあった町内会の加入状況について、同じページの間7で確認できます。回答者の世帯の8割近くが町内会に加入しています。

【委員】

- ・草津学区と草津市を混同して答えている人がいるということですか。

【事務局】

- ・草津学区の割合が突出しており、その可能性もありますが、集計は回答どおりに行っています。
- ・なお、草津学区は、令和5年の人口が約11,500人であり、全市で4～5番目に人口規模が大きい学区ではあります。

【委員】

- ・アンケート結果からみても、草津駅、南草津駅周辺の方のアンケート回答が多いように見受けられます。駅前以外の周辺部にもたくさん配布していただければよかったかと思います。

【事務局】

- ・アンケート票については各学区にまんべんなく配布していますが、確かに駅周辺の方の回答が多い傾向となっています。

【委員】

- ・高齢者の回答が多かったようですが、それを市全体の意見としてまとめてしまうのは問題だと思います。これからの時代を担う人たちの意見をもっといただければよかったかと思います。

【会長】

- ・地域性など御指摘の点については、クロス集計をすることにより問題が見えてくると思います。また、築年数により耐震性が変わってきますので、その点についても御検討いただきたいと思います。

空家実態調査の結果（概要）（資料2-2）

【委員】

- ・プロットされた空き家と所在地、築年数、構造などのデータは紐づいているのですか。

【事務局】

- ・委託業者からの成果品として、プロット図に紐づいたデータを内部資料として納めてもらっています。プロットされた空き家ごとにデータを見られるように管理していこうと思っています。

【委員】

- ・「空き家は665戸で前回より241戸増加（ただし、このうち110戸は既管理

等)」とありますが、「既管理等」とはどのような意味ですか。

【事務局】

- ・「既管理等」は現地調査により売り物件や賃貸募集中の看板が確認できた物件です。

【委員】

- ・A判定（危険度が高く解体が必要）の6戸について、所有者に連絡するなど何らかの対応をしているのですか。

【事務局】

- ・所有者情報は把握していますが、状況を把握した段階であり、現時点では動いていません。これまでは、近隣から苦情があった場合に指導文書を送ってきました。この6件は、今後、対応方針を検討し、何らかの対応をしていく必要があると考えています。

【事務局】

- ・前回調査（平成28年）ではA判定が4戸でした。これについては、所有者に指導を行い、うち3戸は解体されています。残り1戸については、近隣に影響のない立地のため、経過観察を行っています。特定空家に至る前に指導などの対応を行っていきたいと考えています。

【委員】

- ・A判定の空き家は特定空家に指定すべき危険な空き家だと理解していたのですが、そうではないのですか。

【事務局】

- ・特定空家は、倒壊の危険があり、一刻の猶予もなく解体しなければならない空き家と考えています。この6件については、現地を確認した結果、対応の優先度は高いのですが、すぐに倒壊するところまではいっていないと判断しましたので、経過観察をしながら対応を検討したいと考えています。

【委員】

- ・開発団地などで若い頃に家を買った人が亡くなり、空き家になるという経緯はわかるのですが、市街化調整区域で空き家が増える理由は何でしょうか。それがわかるデータはありますか。

【委員】

- ・空き家の増加が著しい山田学区に住んでいます。高齢化率は30%を超えています。

似た環境で高齢化率も約32%と同程度である常盤学区については、空き家は増加しているものの増加率はそれほどでもありません。この違いは何によるのでしょうか。

【事務局】

- ・市街化調整区域の課題として、空き家の売買や賃貸に関して、都市計画法上の制限があること、また、細かい分析はできていませんが、高齢化や人口減少が進む中で、住宅の更新や居住者の入れ替わりが進まないことが挙げられます。
- ・山田学区と常盤学区の増加率の差異について、詳細な分析はできていませんが、いずれにしても市街化調整区域全体で空き家が増えていることは御理解いただきたいと思います。

【委員】

- ・南笠東や若草などの昭和40～50年代に開発された住宅地では、高齢化率が上昇しています。子世帯が住まず高齢者だけが残っていますので、高齢者が亡くなることにより、空き家率が更に高まることが予測されます。相続した住宅が業者を通じて転売されればよいのですが、そのまま置いておかれる可能性もあります。これに対する対策も考えていただければと思います。

【事務局】

- ・御指摘のとおり、ニュータウンの住民の入れ替わりに関する課題は今後生じてくると思います。
- ・志津南学区には、今回の調査上の空き家が18戸しかありません。学区のまちづくり協議会で空き家を適正に管理する取り組みがあり、この積極的な活動が空き家を目立たなくしている要因の1つと思われます。こうした活動について研究し、他の地域にも還元していきたいと考えています。

【委員】

- ・志津南学区にはボランティア団体があり、空き家の植栽管理などを行っているため、空き家が目立たないと聞いています。他の学区でも同様の取り組みができるとよいのですが、ボランティア団体のある地区は少ないです。行政としての支援を期待しています。

【会長】

- ・現在は空き家数だけで整理していますが、地区全体の戸数がわかれば地区ごとの空

き家率を出すこともできると思います。

【委員】

- ・ A～Dの評価は外観だけで行っているようですが、建築年はわからないのですか。

【事務局】

- ・ 登記がされていれば、税務情報でわかります。建築概要書のデータもありますので、それらを突き合わせるにより建築年を把握することは概ね可能です。

【委員】

- ・ 東南海・南海トラフ地震が必ず来ると言われています。私は木造住宅の耐震性能の判定・評価に関わっていますが、昭和56年6月から適用された新耐震基準よりも前の建物については、外周だけが改修され外観の新しい建物も含め、地震で倒壊する可能性が高いという判定になります。新耐震基準より前の建物かどうかを把握する必要があると思います。

分譲マンションアンケート調査の結果（概要）（資料2-3）

マンション管理会社ヒアリング調査の結果（概要）（資料2-4）

【委員】

- ・ 資料2-3の管理形態について、「ほとんどが「全部委託」（自主管理はありません）」とありますが、「全部委託」以外は何ですか。

【事務局】

- ・ 参考資料2-3の5ページの結果を御覧ください。49件のうち、3件が一部委託と回答しています。

【委員】

- ・ 一部委託の場合、一部を住民が自主管理されているということですか。

【事務局】

- ・ そのように解釈しています。

【委員】

- ・ そういったマンションは管理状況が良いと推測されます。

【委員】

- ・ 資料2-4「③市に期待すること」として、管理会社同士や管理会社と行政や公的機関とのネットワークがあるとよいとの意見がありますが、管理会社と行政との連

携の事例はあるのですか。

【事務局】

- ・連携の事例については、研究不足で把握していません。
- ・ヒアリングでは、管理会社同士のネットワークを求める声がありました。今回ヒアリングした管理会社は、大阪や京都に事業所があり、草津での即時対応がしにくい
ため、管理会社同士の情報共有、相互サポートや災害時の行政との連携ができれば
よいとの意見をいただきました。

【委員】

- ・そういった意見があるのは、実例があるからかもしれません。

【委員】

- ・分譲マンションの住民は勤め人が多くて時間がなく、マンション管理に関しては専
門の資格もあり専門知識も必要なため、管理会社を入れずに住民が自分たちでマン
ションを管理するのは難しいと思います。

【事務局】

- ・ヒアリングでは、管理会社同士で連携・情報共有しながら緊急時の対応、啓発、勉
強会などができるとよいとの意見をいただきました。今後、マンションの適正管理
推進に向けた施策の1つとして検討していきたいと考えます。

【委員】

- ・資料2-4によると、管理計画認定制度については管理組合の反応が薄いとのこと
ですが、全国的にも反応は薄い状況です。草津市ではまだ制度がスタートしていま
せん。大津市では実施しつつあり、守山市ではすでに実施しています。
- ・認定制度の必要性、住民にとっての費用対効果などのメリットについて、市から情
報発信していただければと思います。

【委員】

- ・初歩的な質問ですが、マンション管理計画認定制度とはどのような制度ですか。

【事務局】

- ・組合の運営、管理規約、組合の経理、長期修繕計画、修繕積立金などの状況を評価
し、一定の基準を満たす場合に認定する制度です。マンション管理適正化法の改正
により創設された制度で、行政が認定に関する事務を行うこととなります。
- ・その事務を行うためには、「マンション管理適正化推進計画」を策定する必要があ

ります。草津市では令和6年3月に「住生活基本計画」とあわせて「マンション管理適正化推進計画」を策定し、令和6年4月以降に制度の運用を開始する予定です。

- ・大津市では今年度に計画を策定し、次年度以降から認定を開始する予定と聞いています。全国的には、既に計画を策定し、令和4年度から実施しているところもあります。

【会長】

- ・マンション管理計画認定制度について、管理組合に対するアンケート結果では、かなり関心があるように見受けられますが、管理会社へのヒアリングでは、必要性・メリットが見えにくく、管理組合の反応は薄いという結果です。情報提供をしっかりとすることにより進めていただきたいと思います。

【委員】

- ・資料2-1の住まいの満足度では、「近隣の人やコミュニティ」について満足度が低い結果ですが、資料2-4の管理会社へのヒアリングのまとめには「町内会の活動が盛んであり、マンション住民も周辺地域の町内会活動に参加している状況もある」と記載されています。これについてはどのように考えたらよろしいでしょうか。

【事務局】

- ・「近隣の人やコミュニティ」についての満足度については、5段階評価を点数化した平均点が3.2点であり、普通以上の評価となっています。一方で「困ったときに助け合える地域の連帯感」「町内会や老人会・子ども会の活動」を不満の決め手としてあげる意見もありました。
- ・マンションアンケート調査では、マンション内で行っているコミュニティ活動として、高齢者の見守り、通学・通園の見守りを行っているなどの回答もありました。また、問27（参考資料2-3の30ページ）では今後円滑なマンション管理を行うために必要だと思ふこととして「居住者間のコミュニティの形成」をあげる意見もみられます。
- ・なお、この設問では「区分所有者の管理への関心」をあげる意見が多くみられます。「区分所有者の管理への関心」を高めることということも含めて、今後のマンション管理に関する課題として見えてきたところです。

【委員】

- ・「居住者間のコミュニティの形成」についてですが、マンション、戸建住宅ともに、

近隣との付き合いは少ない状況であると見受けられます。草津市は災害の少ない地域ではありますが、先日のトルコ・シリア地震も千年に一度の地震です。今後何が起きるかわかりません。災害が起きた時のことを考えるとコミュニティは大事だと思います。

【委員】

- ・分譲マンションの賃貸化については、築年数が古いほど多いのですか。分譲の住民の中に賃貸の住民が混在すると利害が異なり、意思疎通が難しくなることがあるのではないかと思います。

【事務局】

- ・築年数と賃貸化の関係について、即答はできませんが、分析することは可能です。

【会長】

- ・件数が少ないなかでのクロス集計は難しいかもしれませんが、事例的な検討も含めて、対応していただければと思います。

○草津市住生活基本計画骨子案について（資料3）

【委員】

- ・簡潔に整理されていると思います。「民間の資産である既存住宅やマンションなどへの行政のかかわり方の検討が必要」といった第1回審議会の意見については、理念に反映されているのでしょうか。あるいは、今後、基本施策を検討していくうえで考慮していくのでしょうか。

【事務局】

- ・基本施策について、現状ではキーワードを示していますが、今後、庁内の関係課とも調整しながら検討し、具体化していきます。そこに皆様の御意見を反映していきます。
- ・また、民間資産である住宅への行政の関わり方についてももしっかり議論していきたいと考えています。

【会長】

- ・前回の御意見は計画の視点、基本目標にも盛り込まれていると考えられます。

【委員】

- ・管理不全マンションは、アンケート結果ではゼロでしたが、野洲市での事例もあり、

草津市でも今後生じることが想定されるため、「管理不全マンション対策」をキーワードにあげているのだと思います。「管理不全マンション対策」は、全国的な課題でもあります。今はゼロであるものに対して対策を考えるのは難しい面もあるかと思っています。

【事務局】

- ・アンケート結果では管理不全の傾向のあるマンションはありませんでした。しかし、アンケート回収率は資料のとりまとめ時点で53.8%、その後、数件が追加で回収されていますが、無回答のマンションの管理状況は不明です。記名式アンケートですので無回答のマンションがどこかは把握しています。今回の法改正においても、行政が管理状況の把握に努めるように謳われていますので、無回答のマンションを含め、市内マンションの管理状況を把握し、管理不全になる可能性を早期に確認できるようにする必要があると考えています。

【委員】

- ・築30年以上の高経年マンションについては、市でリストアップしていますか。

【事務局】

- ・県への報告が求められており、マンションの一覧表を作成しています。草津市内には分譲マンション92棟、管理組合91組合が存在すると認識しており、建築年も把握しています。

【委員】

- ・1棟は管理組合がないのですか。

【事務局】

- ・2つのマンションで1つの組合をつくっているとの回答がありました。

【委員】

- ・「暮らしの視点」「住まいの視点」「住環境の視点」の分類の仕方について考えてみました。
- ・例えば、課題として良質な住宅ストックの形成が挙げられており、バリアフリー化もその1つだと思ったのですが、基本方針、基本施策ではバリアフリー化は「暮らしの視点」に入っています。バリアフリー化はどちらかというと「住まいの視点」の方針4の住宅ストックに入れるのが適切かと思っています。
- ・方針7の防災に関しては、災害リスクの情報提供、避難訓練などについても入れて

いただければと思います。

- ・コミュニティが充実すれば、「暮らしの視点」である子育てや高齢者支援にも繋がります。ボランティア団体が空き家を管理してうまくいっている事例も紹介されましたが、空き家対策にも繋がります。また、何かあったときに助け合えるということから、防災性の観点にも関係します。コミュニティはいろいろなことに繋がっていきますので、その辺がわかるような書きぶりになるとよいと思います。

【事務局】

- ・「暮らしの視点」は暮らしの安心に着目した視点です。安心して暮らせること、住宅の質が上がっていくこと、住環境がよくなっていくことについては、コミュニティを含め、すべて連動する部分があると思います。完全に棲み分けるのではなく、関連性も含めて考えていかなければいけないと思います。いただいた御意見を参考に検討します。

【会長】

- ・「暮らしの視点」は居住者からの視点、「住まいの視点」はハード面、加えてコミュニティを含めた「住環境の視点」ということかと思います。

【委員】

- ・南草津駅のマンションで住民の女性が中心となって自主的に防災組織を立ち上げ、避難訓練などの取り組みを行っている事例があります。そういった事例も参考にされたらいかがでしょうか。

【委員】

- ・3つの目標がありますが、どうなれば目標が達成されるのか教えてください。

【事務局】

- ・成果指標（K P I）を設け、目標の達成状況を確認します。成果指標と施策の関連性なども含めて、今後議論できればと考えています。

【会長】

- ・本日、いただいた様々な御意見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本計画の基本理念、基本目標、基本方針などにつきまして再整理させていただきます。

- ・今後の予定としまして、関係部課と個別の施策などについて検討し、第3回審議会にて改めて骨子の案をお示しいたします。

○報告事項（参考資料3）

【事務局】

<草津市空き家サポート事業連携協定の締結（予定）の報告>

3. 閉会

【一浦副部長】

本日は、活発な御議論を賜りまして、誠にありがとうございました。

今回、計画として取りまとめていくうえで根本となります市民の皆様へのアンケートや空家実態調査等での課題を今後の基本方針や施策に繋げていくにあたり、活発な御意見をいただいたと思っております。ありがとうございます。

頂戴いたしました御意見や御指摘につきましては、再度、整理させていただきまして、次回の審議会に計画骨子案としてお示ししていきたいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

暖かい日も増え、少しずつ春の訪れを感じる日々となりましたが、委員の皆様にはそれぞれの健康に御留意いただくことを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