

第 1 回長浜市住生活基本計画策定委員会 議事録

I 日時 令和 7 年 8 月 1 2 日（火）午前 1 0 時～

II 場所 長浜市役所 3 階 3－B 会議室

III 出席者

【委 員】

※敬称略

構成	氏名	備考
学識経験者 (要綱第 3 条 1 号)	濱崎 一志	元滋賀県立大学教授 長浜市空家等対策推進会議委員
住宅セーフティネット関係者 (要綱第 3 条第 2 号)	大森 憲	滋賀県居住支援協議会
不動産関係者 (要綱第 3 条第 2 号)	為永 義正	公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会
建築関係者 (要綱第 3 条第 2 号)	千葉 薫	滋賀県建築士会
マンション関係者 (要綱第 3 条第 2 号)	野村 貞之	滋賀県マンション管理士会
福祉事業関係者 (要綱第 3 条第 2 号)	山岡 伸次	長浜市社会福祉協議会
かがやきネット (要綱第 3 条第 3 号)	宮本 麻里	かがやきネット
長浜市住宅課 (要綱第 3 条第 4 号)	草野 誠	長浜市都市建設部住宅課課長

IV 内容

1 開会あいさつ

2 委員紹介

3 委員長、副委員長の選出

4 議事

委員長 議事の迅速な進行にご協力よろしくお願い致します。会議の成立についてですが、本日、委員の過半数に出席頂いておりますので、委員会設置要領第 5 条第 3 項に

に基づき、会議が成立している事をご報告致します。議事に入る前に、会議の公開について事務局からご説明して頂きます。

事務局 会議の公開について本会議は、学識経験者や関係団体からの推薦者もしくは市民代表者により構成される懇談会形式の会議体となります。本市附属機関等の取り扱いに関する規定に基づき、会議は公開が原則となっておりますので、よろしくお願い致します。

委員長 本会議の内容は公開という事で進めて参りますので、委員の皆様、よろしくお願い致します。それでは議事に入ります。議事の1、長浜市住生活基本計画の改定進捗状況について、事務局から説明をお願い致します。

(1) 長浜市住生活基本計画の改定・進捗状況について

事務局 資料2の5頁から説明をさせていただきますので、よろしくお願い致します。

(資料2 説明)

委員 2-②の誰もが快適に暮らせる住まいづくりの太陽エネルギーについてですが、記載されているのは、住宅の屋根に載せるタイプの想定か、地上型も含んでいるのか教えていただきたい。

事務局 当初の再生可能エネルギー量が600万kWという設定の中で、直近の令和6年が6,820万kW、令和2年の時も3,000万kWという数値となっている。市役所の環境保全課の方で事業の推進を図っており進行管理を行っている。
質問の数値は住宅のみではなく、住宅以外の太陽光パネルの数値も含まれた報告だと思う。念のため担当部署に確認し、訂正があれば報告させて頂く。

委員 発電設備を住宅用に載せるのは非常に便利で良いと思うが、いわゆるソーラー畑が全国的に問題になっている状況の中で、長浜市としては積極的に推進する考え方で進んでいくのか、あるいは規制をかけていく考えを持っているのかという部分もある程度共有されておいた方が良いと思う。どちらが良い悪いというのはこの場では言いません。

委員長 大規模な業者は設置し売り抜いて逃げるというのは結構多いと思う。後の事を考えていない業者が大規模に行っている事があるので、注意した方が良いと思う。

委員 暮らしに直結した再生可能エネルギー量という事であれば、やはり住宅用の太陽光発電量の数値とした方がよい。今後、スマートシティといった形で再生可能エネルギーも入れながら新しい街づくりというのもあるかと思うので、商業用の売電専用の再生可能エネルギーと分けた形で目標値を掲げた方が、より暮らしという面では目標が明確になると考える。

委員長 空き家対策の観点からだが、5 番目の新しい暮らしを生み出す住まいづくりに関して、新築住宅の観点も大事だが、古民家の活用も必要と考える。長浜市は古民家が色々あるが伝統的な家屋、例えば洋型民家等がどんどん解体されてる。そういったものに憧れをもっている方も空き家対策に携わる中でいらっしゃるので、古民家の活用も入れて頂けると幅が広がると思う。若い方が移ってこられる場合、新築ではハードルが高いところがあると思うので、色々なものを活用する形で古民家の活用等も入っていると良いと思う。

(2) 長浜市住生活基本計画の改案方針について

(資料 3、4 説明)

事務局 事務局から少し補足をさせて頂く。本日は新しい次年度からスタートする「住生活基本計画の改定に向けて」という事であくまでも改案の方向性、大きな方針について説明をさせて頂いており、その部分についてご意見を頂戴する形になっている。また今後のスケジュールでも少し説明をさせて頂いたが、この方針に基づくこの計画の個々の取り組みについては、私共の住宅課以外、色々な部署の方で所管している事業になっており、来年度の予算等を含め各課で検討している内容を第 2 回の委員会までに集約させて頂き、資料の中で個々の施策の方向性、どういった事に取り組むのか、目標値等を説明させて頂く。また資料には含んでおらず申し訳ないが、長浜市住生活基本計画の改定にあたり別の視点にはなるが、長浜市では、令和 6 年 2 月に、マンション管理適正化推進計画を策定している。長浜市内にマンションはそれほど多くないが、マンションの老朽化が大きな課題にもなってくる事もあるので、長浜市としてもマンション管理の適正化、今後、先々を見据えてしっかりと推進していきたいと考えている。マンション管理適正化推進計画は、令和 12 年までの 8 年間で策定しているが、今回、この住生活基本計画の中にマンション管理適正化推進計画も盛り込む事を考えている。

委員長 12 頁のアンケート調査の中で年齢を聞いているが、無作為に 1,000 人を選んだ状態で 70 代以上が 38%、4 割近くを占めるのは今回のアンケートで偶然にということか。この勢いでいくと 10 年、20 年先の長浜市はどうなるのかという数字だと思います。

う。

事務局 対象者の抽出は完全に無作為になるが、年代が偏らないように調整している。今回、回答率を上げる取り組みとして、オンラインや郵送による回答等も設け、なるべく幅広い年代から回答が得られるようにしたが、回答が返ってきた4割程(406名)の中で38.2%が70代以上という形になった。また対象者を18歳以上としているため、10代の対象者が少なくなってしまったのは致し方ないところになる。今回、オンラインの回答もかなり多く回答を頂いており回収率も40.6%で、長浜市の全体的な無作為抽出によるアンケートの回答結果としてはある程度数は出揃ったと思うが、年齢層的なバランスに関してはご意見の通りと承知している。

委員 アンケート結果で70歳以上の回答比率が高いため、持家比率、年齢層等がこの割合になったと考えているという事で宜しいか。そうではなく長浜市全体としてもやはり高齢者が多くて持家の人が多いのか、逆に実際は持家の人が少ないのかその辺りはどうか。

実際は持家比率はもっと少ないという事になってくると、長浜市全体の傾向と全然変わってしまうため、計画を立てていく上で考慮する必要がある。アンケートではこういった結果になったが、実際は、戸建ては仮に4割しかなければ、長浜市の住生活基本計画としてのターゲットや、やり方が変わってくるのではないかと。傾向としてはこれで合っているという事でよろしいか。

事務局 まさにおっしゃる通りで、持家比率が88.9%という数字は、70歳以上の回答者比率が高いため、多少なり引っ張られていると思う。但し、あくまでも88.9%の中で70歳代は38%になるので、割合的に多いと言いつつも大部分を占めている訳ではない。

委員 長浜市の傾向として、持家比率が7〜8割という事か。

事務局 その通り。

委員長 資料17頁の一番上のグラフで、マイホームを持つ事に対して、無理に持つ必要が無いと答える人が48%いるのはショックだった。何故このような高い数字なのか。別に持てば良いという事ではないが、持家の人が多いエリアの中で、持家を持たなくても良いという答えが出てくるのは何故なのかと思った。
もしこれが合っているすると、公共住宅、賃貸住宅等に力を入れるとか、空き家を貸す事などを考えなければならなくなるため、この数字が結構大きいと思った。

事務局 この結果の分析についての明確な回答は難しく、委員長がおっしゃられた通り不思議に感じる結果だと思う。無理して持つ必要が無いというところに、しっかりと付随する設問が無いため、何故、そう考えたのかが明確ではないところが、アンケートが不足する部分だと思う。

長浜市では、令和 6 年度から市の重点事業として、子育て世代、若者夫婦の方が新築を建てる際に、最大 50 万円の補助金を出している。住宅を建てた全ての方から補助金の申請を頂いてはいないと思うが、昨年度、長浜市内で新築の住宅が 300 件程建っている中で、8 割程の 225 名から申請を頂いている。その中でも子育て世代、若者夫婦の世帯から 225 件の申請を頂いているというところからすると、やはり空き家の活用というところもあるが、方向性としてはしっかりマイホームを建て、長浜に根付き住んでいきたいという若い世代の方が一定数いると思うのでそういった部分も含め、長浜市の方向性としてはアンケート結果の分析と共に、政策として整合性を図りながら進めたいと思う。

委員 本年 10 月に国の住宅セーフティネット法が施行される。滋賀県の居住支援協議会で行っているのは、障害者、高齢者、低所得者等、住居確保要配慮者への情報の提供や連携である。各市町で状況が異なるため、県全体で集まっても意見がバラバラで相対的な話になる。このため、地域の実情に合っているサービスを提供する必要があるので、長浜市においても協議会ではなくとも近い形のものでよいので作っていただき、連携をお願いしたい。草津市ではすでに令和 7 年 4 月に協議会をつくっている。滋賀県の協議会としては各市町が作った協議会に連携をお願いする立場になる。

また、先ほどのマイホームを無理に持つ必要が無いと考える人が 48%いるということに関連して、(施策と) 真逆の回答になっていると思うので、長浜市としてどのように考えるかが大きいと思う。

来年、滋賀県の住生活基本計画を改定するが、世帯数が減ってきている中で転入者も少なくなってきている。新築住宅を推奨すれば当然空き家率は上がっていくためさじ加減が難しいと思うが、この辺りを頭に入れながら色々と考えて頂ければと思う。

委員 福祉の分野でも、先ほどの協議会の立ち上げは必要性が高いと思っている。身寄りのない高齢者、両親が亡くなった後の障害者の方々が一戸建て住宅で暮らし続けるというのは、改修等を含め難しい。またアパートやマンションに暮らすとなると誰が身寄りの保証をするのかといった事で、全国的にも非常に困難になってきていると言われている。

福祉政策としても住宅関係者と協力をすれば、管理会社や受け入れ側が安心して受け入れて頂く事が出来るのかといった事を、ざくばらんに話し合える場が必

要と思っているので、協議会の立ち上げは必要と考えている。

マンションに関連してだが、自治会を訪問する機会があり、そのエピソードを紹介する。比較的出来たばかりのマンションに住んでいる方は、静かに暮らして世帯だけで完結させたいと考えているため、民生委員の訪問や自治会で集まる場所を作ろうとなると比較的難しい傾向にある。一方、マンションが建設されて数年が経過し、住んでいる方も歳を重ねてくると、逆にマンション側からそういった場を作りたいといった相談が入ってくる。但し、皆さんが集まれる場を想定していなかったマンションにはそうした場所が無いので、他でそういった場所が取れないかといった相談が結構ある。よって管理会社やマンション周辺の他の自治会に自治会館の貸し借り等を含め相談等、何か一緒に出来たらと強く思っている。

委員 資料 3 のアンケート調査結果で、現在、どのような住宅に住んでいるかというところで持家（マンション）が 3%になっているが、長浜市全体で、戸建て、マンションに住んでいる方それぞれの割合がどれくらいになるのか教えて頂きたい。

事務局 長浜市全体の住宅（世帯）数は 52,000、マンションは 13 棟 1,030 戸で、割合としては 2%程で、アンケート結果とかなり近い数値になる。

委員 住宅ストックでの旧耐震の割合が 3 割程を占めるとの事だが、空き家における旧耐震の割合はどれくらいか。一般的に考えると他より高い率になると想像している。

事務局 正確なデータを持ち合わせていないため、回答が出来ない。昨年、長浜市全域で空き家実態調査を行ったが、空き家と思われる数としては最低で 2,445 戸あるといった結果が出ている。まずは事前に机上調査として水道の使用が無い等を確認後、現地に調査員が出向き外観を目視確認した結果となっているため、数としてはかなり正確だと考える。また調査の中で所有者へのアンケートを実施しており、建築年数も回答は頂いているため、そういったところも後程、確認させて頂く。

委員 市内 13 棟のマンションの中に旧耐震のマンションがあるかどうか分かれば教えて頂きたい。

事務局 長浜市内では現状、築 40 年以上を経過したマンションは無い状況となっている。

委員 アンケートの間 19 に「子どもを育てやすい住環境として重要だと思うことは何ですか」という設問、結果があるが、おそらく幼稚園、小学校低学年の保護者がこのような思いなのかと読める。その他の色々なアンケートを見ても、小学校の高

学年から大学生を持つ人に向けた子育てに対する質問があっても良いと感じた。もちろん小さい子供が安心して遊べる場所があると良いといった希望があるのは分かるが、母親と関わる事が多い中で、中学生になった際の送迎等の移動手段に苦労しているといったことをよく耳にする。この辺りの世代の方々の思いが入ってくると良いと思う。現在の方針の「子どもを産み育てやすい住まい」というのはもちろん大事だと思うが、子育てという部分を広い対象で見えて頂けるととても良いと思う。

また、この地域は製造業も多くオンライン勤務というのはかなり少なく、ここから急激に増えるかと言われるとそうでもないのではないかな。それより、共働きをする世帯が増えているため、その方々が暮らしやすい部分を主に置いた方が住んでいる人のためになると思う。移住者の事を考えるとオンライン勤務が出来るという方がキャッチーで良いとは思いますが、今ここに住んでいる人の事を考え、ためになる方が良いと思う。

一番最後に長浜市の魅力等、移住支援の政策をパッケージとしてPRする事が書いてある。私は、就労、雇用関連の事業を行っており、よく色々な横のつながりをもってパッケージで引っ張ってこなければならぬと話をしている。住まい、働く、子育て支援等、全てが整っている長浜市に来て頂けるようなPRをしていければ良いと思う。

私は北部に住んでいるためこの地域の空き家の事にはなるが、最近、海外の方が空き家を買ひ、家をいじるような事が起きてきている。家の中にあったものを外に出して燃やす等、空き家があり心配といったところから怖いと思う次のステップに移っている気がしているため、資料に反映するかは別として、この辺りも気にしながら色々と進めて頂けると嬉しい。

委員長 中々難しいですが、例えば彦根の辺りで空き家を空き家バンクに出すと、海外から出稼ぎに来られた方が家族が沢山増えてきたので買いたいと言ってこられることがある。文化の違いを乗り越える方法は、この計画には入らないとは思いますが、何かあった際に手を差し伸べられる方法を考えていかなければと思う。

外国人だけではなく、日本人でもモラルやマインドが変わってきている。空き家のアンケートで持っている空き家をどうするかと聞くと、しっかりとアンケートに回答する人の中でも1割程がこのまま放置すると回答している。放置された空き家が最終的にどうなるかというと、管理不全から特定空き家になった場合は最悪、行政代執行といった形になり、周りで真面目に行っている人達の税金を使い空き家を解体する羽目になるため、そういった事が起きない雰囲気作りもどこかで考えておかなければならないと思う。

完全にソフトの問題のため、ハードの話とは結び付かないところがあるが、現在ある空き家の所有者は、10年、20年後に代替わりすると、ほとんどの方が市外に

出られ、この地域には全く愛着もなく知り合いもいないような人が持つ事になって、空き家の扱いは酷い事になると考えられる。帰った事もない、敷地の境界線も分からない人達が所有者になると、完全に放置される事が非常に多い。こうしたことを頭の片隅に置き、この基本計画の中で何かがあった際にすぐに手が出せるように10年、20年先の考えを入れておかないといけない。そういった事は中々数値には上がってはこず評価されづらいところではあるが、目の前にあるハードの数値を上げる事を行ってばかりだと、これから先、住む事が大変になっていくと思う。

形にするのは中々難しく、どのように計画に盛り込むのかと無理な事も沢山あると思うが、頭の片隅に置いておかないと、近々の問題で上がってくると思う。

委員 確かに外国人がと言うと偏見的な発言になるかもしれないが、長浜市が他市で問題となったようなことにならないように、手立てを打つ必要があると思う。

委員長 日本もどんどん人口が減っている中で、何らかの形で外国人の手も必要になる事もあると思うが、今のままでいくとお互いが疑心暗鬼というか感情が先鋭化してくるため、それを防ぐ事も考えておかなければならないと思う。

委員 長浜市に海外の方が多く居住している団地がある。地元の自治会でこの地域で暮らす外国人の方々と交流しようといった話が上がったが、団地の周りのゴミが酷すぎるのでそのような人達とは交流は出来ないという意見もあり、ゴミ問題を解消した後に交流会を企画する事となった。自治会長、団地の管理会社、外国人コミュニティのキーパーソンの方と色々と相談をし、行政の環境保全課にも来て頂き、皆でゴミを分別し出す事になり一気に片付けを行った。その後カメラを設置したところ、ゴミは中の人が出しているのではなく、荒れたゴミのところに日本人が来て、ベッドマットやタイヤ等を置いて走り去っていた事が分かった。ゴミが出ない予防的な観点が必要で、最初に多文化交流を行い、住む際に色々説明をしておけばこのような問題には発展しなかったというのがある。多文化共生関係の計画と連携をした方が良いと思ったエピソードを紹介した。

委員長 やはり住生活基本計画は幅が広く色々なところに多岐にわたるため、皆さん色々な事を言われますが、その中でどのように纏めていくかだと思う。空き家対策を行っても、本当に相続放棄で逃げる方が結構いる。相続放棄をすると土地を寄付することになる。長浜市でもまだ駅の近くであれば良いが中山間地域の土地を放棄されても、空き家を解体しただけで赤字になってしまい、地域で真面目に生活している人の税金から出すようになってくる。そのような事が起きないようにするのが住生活基本計画になるが、中々上手くいかないところがある。

他にご意見がないようでしたら、議事を終了させて頂く。本日、皆様から頂いてご意見については、事務局で取り纏め、住生活基本計画に反映して頂くようお願い致します。本日、限られた時間の中での会議でしたので、お話頂けなかった事がありましたら、後日で構いませんので事務局へお伝え頂ければと思います。

委員長 以上で、本日予定しておりました議事は終了となります。議事の進行にご協力頂きありがとうございました。

5 閉会

最後になりますが、都市建設部次長から閉会のご挨拶を申し上げます。

(閉会のあいさつ)

以上