

施設常任委員会資料

(令和6年度)

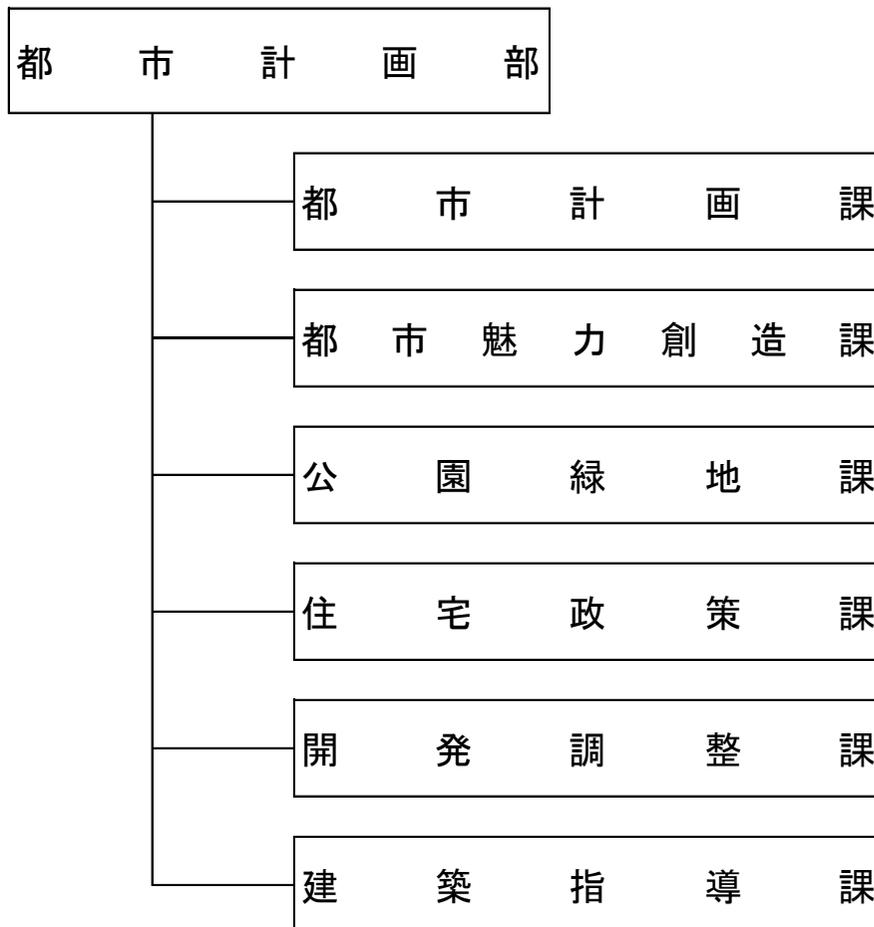
都市計画部

目 次

機構図	3
都市計画課	4
都市魅力創造課	13
公園緑地課	18
住宅政策課	24
開発調整課	31
建築指導課	38

令和6年度行政機構図

(令和6年4月1日現在)



都市計画課

1 課の事務概要

(1) 歴史まちづくり係

- ① 大津市歴史的風致維持向上計画に関する事。
- ② 社会資本整備総合交付金に関する事。
- ③ 部内の事務事業に係る調整及び連絡に関する事。
- ④ 公印の保管に関する事。
- ⑤ 課の一般庶務に関する事。

(2) 都市計画係

- ① 都市計画マスタープランに関する事。
- ② 立地適正化計画に関する事。
- ③ 大規模開発等に係る指導及び連絡調整に関する事。
- ④ 大津市太陽光発電設備の設置の規制等に関する条例(平成 29 年条例第 53 号)に基づくあっせんに関する事。
- ⑤ 市域図の管理及び販売に関する事。

- ⑥ 都市計画審議会に関すること。
- ⑦ 都市計画に係る調査、計画決定及び連絡調整に関すること。
- ⑧ 都市計画法(昭和43年法律第100号)第53条第1項の規定による都市計画施設の区域内における建築許可に関すること。
- ⑨ 都市計画施設、区域区分及び地域地区の明示に関すること。
- ⑩ 都市計画法、公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年法律第66号)、国土利用計画法(昭和49年法律第92号)多極分散型国土形成促進法(昭和63年法律第83号)、駐車場法(昭和32年法律第106号)及び流通業務市街地の整備に関する法律(昭和41年法律第110号)に基づく手続に関すること。
- ⑪ 地価公示法(昭和44年法律第49号)に基づく地価調査事務に関すること。
- ⑫ 地区計画に関すること。
- ⑬ 都市計画基本図等の作成に関すること。

(3) 都市景観係

- ① 景観形成に係る企画及び推進方策に関すること。
- ② 大津市景観審議会に関すること。
- ③ 景観計画に関すること。

- ④ 景観形成に係る市民啓発事業に関する事。
- ⑤ 地区別景観形成実施計画の作成に関する事。
- ⑥ 地区別景観形成実施計画の企画、事業調整及び新規開拓に関する事。
- ⑦ 景観形成に係る草津市との連携に関する事。
- ⑧ 公共事業景観形成ガイドラインに関する事。
- ⑨ 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法(昭和41年法律第1号)に基づく歴史的風土保存区域及び特別保存地区内における建築等の規制に関する届出及び許可等に関する事。
- ⑩ 景観法(平成16年法律第110号)に基づく建築等の規制に関する届出等に関する事。
- ⑪ 大津市風致地区内における建築等の規制に関する条例(平成16年条例第5号)の規定に基づく風致地区内における建築等の規制に関する許可、協議等に関する事。
- ⑫ 景観アドバイス制度に関する事

(4) 屋外広告物係

- ① 屋外広告物の施策に係る企画及び推進並びに啓発事業に関する事。
- ② 屋外広告物法(昭和24年法律第189号)及び大津市屋外広告物条例(平成20年条例第53号)に基づく事務に関する事。

- ③ 公共掲示板の管理に関する事。
- ④ 屋外広告物に係る草津市との連携に関する事。

2 昨年度に実施した調査委託事業でその成果を報告すべきと思われるもの
該当なし

3 今年度の主な事業の中で報告すべきと思われるもの

(1) 歴史的風致維持向上計画の推進

令和3年3月に国の認定を受けた「大津市歴史的風致維持向上計画」に基づき、地域固有の歴史文化を大切に守り、育てるとともに、それぞれの地域の歴史や生活文化を発掘し、それを生かし、大津ならではの魅力を最大限に創出することで、住み続けたいまち、そして世界中から人が集まるまちを築くことを目指し、まちづくりに取り組んでいる。

計画の推進にあたっては、文化財保護課、大津市歴史博物館など庁内の関係各課と連携を図るとともに、重点区域に定めた堅田地域、坂本地域、大津百町地域の各地域において、地域及び周辺の歴史や文化に関する活動を行うエリア部会の設置を進め、官民が連携した取組を推進している。

令和5年度は、大津百町地域において大津百町エリア部会を設置し、歴まちガイドの育成や町家を活用したイベントの開催などの取組を官民が連携して行った。また、歴史的風致について学べる動画の作成及び動画特設サイトの新設、歴史まちづくりフォーラムの開催など歴史的風致の魅力発信事業に取り組んだ。

令和6年度は堅田・坂本地域でエリア部会の設置を目指す。また、歴史的風致形成建造物の修理に対する補助制度を創設し、歴史的建造物の保存に対する支援を進めていくとともに、堅田・坂本地域における建造物の外観整備補助などに引き続き取り組んでいく。あわせて、新設した歴史的風致魅力発信動画の特設サイトを活用するなどして、本市の歴史的な魅力について情報発信し、本市の自然・歴史・文化に対するさらなる意識の醸成を図っていく。

(2) 用途地域見直しに向けたニーズ調査

用途地域の見直しについては、大津市都市計画マスタープランの全体構想における分野別のまちづくりの方針の中で、「社会状況の変化による土地利用の変動に対応し、実状に応じた用途地域の変更の検討を行う」と位置づけているが、令和5年度に実施した本マスタープランの中間評価・検証において未着手項目の1つとして抽出している。近年、一部の鉄道駅周辺エリアでは、工場の移転後の土地利用の多くが、工業系以外の用途に変化しており、工業系用途地域の未利用地が宅地開発されるなど、用途地域の指定と実態に乖離が生じている地域が相当程度かつ広範囲にあることからその検討を開始する。

一方で、事業者から滋賀県へ寄せられる「大津湖南都市計画区域の産業用地取得に関する相談」の件数は年々増加しており、新たな産業用地のニーズは高いものと推定される。このため、一部鉄道駅周辺における用途地域の実状に応じた見直しを検討する上で代替地の検討も合わせて行う必要があり、令和6年度は将来的な用途地域見直しを見据えたニーズ調査を実施する。滋賀県が令和6年度以降に実施する都市計画に関する基礎調査の内容を踏まえ、必要に応じて都市計画変更を行う。

(3) 大津市景観計画の改定

平成18年に策定した大津市景観計画は、策定後17年が経過している。このため、令和4年度から令和6年度までの3カ年をかけて、第2次大津市景観計画を策定する。

第2次大津市景観計画策定にあたっては、社会情勢の変化や景観に対する市民意識を踏まえるとともに、令和2年度に策定したびわこ東海道景観基本計画や大津市歴史的風致維持向上計画の趣旨に基づく景観形成と整合を図る。

令和5年度は、第2次大津市景観計画原案の作成及びガイドライン素案(公共サイン編を除く)を作成した。令和6年度は、計画案、大津市景観法施行条例改正案及びガイドライン案(公共サイン編を含む)の作成を進め、パブリックコメントなどの必要な手続きを経て、年度内に計画及びガイドラインの策定を行うとともに施行条例を改正する。

(4) 都市の発展と調和した景観形成事業

①大津・草津連携による景観施策の推進

大津市と草津市は、広域的な観点から良好な景観を保全し、景観を活かした魅力あるまちづくりを推進するため、景観法第15条に基づき設置したびわこ東海道景観協議会において、令和3年3月に景観形成の方向性を示した「びわこ東海道景観基本計画」を策定した。

令和6年度は、景観づくりチャレンジ隊事業の実施や東海道統一案内看板の普及を図り、魅力ある景観を守り、つくり、継承するための取組を進めるとともに、景観に配慮した屋外広告物の在り方を検討していく。

②景観アドバイス制度の推進

大津市景観アドバイス制度は、専門的な知識を有する者から景観に関するアドバイスを受けることのできる制度である。

今後とも、同制度を活用しながら地域の景観特性に応じたきめ細やかな規制誘導を行い、良好な景観形成を効果的に推進していく。

4 今年度においてパブリックコメントの手続きを執ることを予定している計画

第2次大津市景観計画の策定

5 当面する課題、懸案事項で報告すべきと思われるもの

(1) 大津湖西台土地区画整理事業について

湖西台地区は(株)大林組において、宅地分譲開発事業用地として昭和 47 年から用地買収が進められ、土地区画整理事業が実施される予定であったが、社会経済情勢等の変化により事業が断念され、令和元年 5 月、同社所有地について本市が無償譲渡を受けた。

令和 3 年 5 月には同地区内の官民境界確定が概ね完了し、昨年度は土地利用に関する基礎資料として概略設計を行った。

同地区は、国道 161 号真野インターチェンジや国道 477 号に近接するなど交通条件に優れることから産業用地として評価できるとともに、地区内に都市計画道路 3・4・52 号が計画されているため、地域においても令和 3 年 11 月に「湖西台開発促進協議会」を設立し、事業着手を望む声があがっている。

その一方、同地区は 95.6 ヘクタールと大規模でかつ現状起伏の大きい山林であることから、造成には多額の工事費を要するため、事業実施にあたっては民間活力が必要となる。民間活力を導入するにあたっては、今後の土地利用方針や事業手法の決定が必要となるが、現時点ではこれらが定まっていない。

このことから、令和 6 年度は民間事業者から広く意見、提案を求め、対話を通じてニーズや事業採算性を把握する手法である「サウンディング型市場調査」を実施し、事業者の参入意向、想定事業内容と必要面積、事業期間と

実施時期、インフラの必要供給量などの把握に努める。調査の結果を用いて湖西台開発促進協議会や他の所有者とも連携を図りながら、土地利活用方針と今後の事業手法を検討する。

6 その他、特に報告すべきと思われるもの

該当なし

都市魅力創造課

1 課の事務概要

(1) 市街地整備係

- ① 膳所駅周辺整備推進事業に関する事。
- ② 堅田駅前土地区画整理事業未施行地区に関する事。
- ③ 個人及び組合の施行に係る土地区画整理事業の認可、指導及び助成に関する事。
- ④ 市街地再開発事業に関する事。
- ⑤ 優良建築物等整備事業に関する事。
- ⑥ 密集市街地整備事業に関する事。

(2) にぎわい創出係

- ① まちの魅力発信及びにぎわいの創出に関する事。
- ② 浜大津公共広場の管理に関する事。
- ③ 旧大津公会堂の指定管理者による管理に関する事。
- ④ 大津駅南口ホールの管理に関する事。

⑤ 大津駅西地区における都市再生住宅の管理に関すること。

⑥ 課の一般庶務に関すること。

2 昨年度に実施した調査委託事業でその成果を報告すべきと思われるもの

(1) 大津港周辺のにぎわい創出に向けた検討業務

大津港周辺の恒常的なにぎわい創出に向け、大津港周辺のあるべき姿、望ましい姿を検証するため、令和5年9月から11月に社会実験を実施し、あり方や課題等の整理を行った。

3 今年度の主な事業の中で報告すべきと思われるもの

(1) 大津駅周辺のにぎわい創出事業について

中央大通りと隣接する大津駅前公園を活用したまちのにぎわい創出を目的に、平成29年度から行ってきた大津市中心市街地活性化協議会やまちづくり関係者、地域住民との協議等を踏まえ、整備方針を作成し、取組を進めてきた。道路と公園の一体的な整備が令和3年3月に完了し、これまでキッチンカーの出店やマルシェなど、官民連携によるイベント開催などの取組を進めるとともに、令和5年度には、大津駅前公園に民間事業者による便益施設を誘致した。令和6年度は、公共空間の利活用事業者等の発掘・育成支援に取り

組み、都市再生推進法人である株式会社まちづくり大津や、便益施設の運営事業者などと連携を図りながら、大津駅周辺エリアのさらなるにぎわい創出に取り組んでいく。

(2) 大津港周辺にぎわい創出事業について

従来より大津港公共港湾施設の修景緑地等では、火気の使用禁止をはじめ規制が多く、イベント等の利活用を阻害していたことから、管理者である滋賀県と大津港公共港湾施設の規制緩和について継続的に協議を進めてきたところ、令和5年2月に滋賀県において規制の一部が緩和され、利活用推進に向けた環境が整備された。

こうした動きを受け、令和5年度には、今後の継続的な利活用促進に向けた課題等の整理や当該エリア周辺に求められる機能などの検証を目的とした社会実験を実施しており、令和6年度は、この社会実験結果を踏まえて、地域住民や滋賀県、周辺事業者等と連携を図りながら官民連携組織の構築を目指すとともに、大津港周辺のさらなるにぎわい創出に向け検討を進めていく。

(3) 膳所駅周辺整備推進事業

膳所駅周辺整備推進事業のうち、整備が完了していない駅南側については、南北連絡道路と国道1号を結ぶ暫定歩道の整備のみで広場整備は未着手となっており、地域住民より早期の整備が望まれている。

しかしながら、駅南側はJR貨物をはじめとする私有地であり、土地所有者と十分な意思疎通を図りな

がら事業の方向性を定めるとともに、民間事業者と協力し、駅前広場と一体となった周辺土地利用の可能性を検討する必要がある。

令和5年度には、膳所駅南側駅前広場整備手法検討等業務を実施し、南側駅前広場の規模や機能、あり方等の検討を行った。令和6年度は、昨年度の委託成果を基に周辺土地と一体性のある調和のとれた駅前広場整備に向け、周辺土地所有者と継続して意見交換を続けていく。

4 今年度においてパブリックコメントの手続きを執ることを予定している計画

該当なし

5 当面する課題、懸案事項で報告すべきと思われるもの

該当なし

6 その他、特に報告すべきと思われるもの

(1) 都市計画道路3.4.50号桜かや線（市道幹1015号線）の整備完了

本堅田五丁目地先にて実施した当該事業が完了し、本年4月1日より供用開始した。

事業期間 平成25年度～令和5年度 延長 $L = 240\text{m}$ 幅員 $W = 16\text{m}$ (両側歩道)

総事業費 6.2億円

公園緑地課

1 課の事務概要

(1) 企画係

- ① 都市公園、緑地及び児童遊園地（以下公園緑地課の項において「都市公園等」という。）の総合的な利活用に関すること。
- ② 都市公園等に係る計画に関すること。
- ③ 自然環境の保全と増進に係る総合企画及び調整に関すること。
- ④ 課の一般庶務に関すること。

(2) 管理第1係

- ① 都市公園及び緑地の管理運営に関すること。
- ② 都市公園台帳の整備に関すること。
- ③ 都市公園の指定管理者による管理に関すること。
- ④ 自然保護に関すること。
- ⑤ 公益財団法人天津市公園緑地協会との連絡調整に関すること。

(3) 管理第2係

- ① 児童遊園地の管理運営に関する事。
- ② 供用開始前の公園、緑地の維持及び管理運営に関する事。
- ③ 緑化施策の推進に関する事。
- ④ 公益財団法人大津市公園緑地協会との連絡調整に関する事。

(4) 建設係

- ① 都市計画公園及び都市計画緑地の事業認可に関する事。
- ② 都市公園等の事業に係る工事に関する事。
- ③ 都市公園等の維持修繕に関する事。
- ④ 開発行為及び中高層建築の協議に関する事。
- ⑤ 緑地協定に関する事。
- ⑥ 他課からの依頼に係る工事に関する事。

2 昨年度に実施した調査委託事業でその成果を報告すべきと思われるもの

(1) 第4次大津市緑の基本計画中間見直しに係る市民意識調査等業務

第4次大津市緑の基本計画は平成30年（2018年）から令和14年（2032年）までを計画期間としており、概ね7年間を区切りに、計画の評価と検証を行うとともに、社会情勢の変化や、都市公園の管理方針の変更など、計画を取り巻く環境に大きな変化があった場合、計画の中間見直しを行うこととしている。

本業務は、本市の公園や緑地に対する市民意識調査の実施と調査結果の分析、見直しの方向性の検討を目的としており、調査の結果、現計画の策定時と比較して、本市の緑に対する満足度は維持されている一方、公園や緑地への関心の高まりとともに公園の質の向上が求められており、今後は都市公園などのマネジメントのより一層の強化が必要となっている。

これらの結果を踏まえ、令和6年度から7年度にかけて現計画の中間見直し案を検討していく。

(2) 大津湖岸なぎさ公園（膳所周辺エリア）の利活用に向けた基盤整備等に係る検討調査業務

大津湖岸なぎさ公園（以下「なぎさ公園」という。）における膳所城跡公園から膳所晴嵐の道エリア（以下「膳所周辺エリア」という。）は、近隣に教育施設や歴史遺産、文化施設等を有し、歴史的な景観を活かして整備されたエリアである。しかしながら、整備から20年以上が経過し公園施設の老朽化が進むとともに、社会情勢の変化やニーズの多様化などに合わせた公園施設の更新が求められている。

本業務は、膳所周辺エリアの調査及びエリアの特色を活かした一体的な利活用、基盤整備の検討を行う

とともに、既存計画や過年度に実施した調査等の結果などを踏まえ、なぎさ公園全体の再整備の方向性についても検討し、将来的になぎさ公園全体の個別計画策定につながる調査を行うことを目的に実施した。

令和4年度に実施した調査業務と併せて、おまつり広場から膳所晴嵐の道までのなぎさ公園全体の利用状況や照明灯、植栽などの現状把握と課題整理を行ったことから、市民プラザ再整備事業などの既存事業の実施状況や緑の基本計画中間見直しの状況を踏まえ、なぎさ公園の再整備に向けた具体的な検討を今後進めていく。

3 今年度の主な事業の中で報告すべきと思われるもの

(1) 第4次大津市緑の基本計画中間見直し案の検討

令和6年度については、令和5年度に実施した市民意識調査結果とともに、計画中に定めた各施策の取り組み状況や数値目標などから計画の進捗に関する評価・検証を行い、中間見直し案の検討を進める。また、中間見直し案の作成にあたっては、現計画策定時に設置した大津市緑の基本計画審議会を再設置し、外部有識者からの意見聴取を行っていく。

(2) なぎさ公園（市民プラザ）再整備事業

なぎさ公園のさらなる魅力の向上と、にぎわいの創出を目指して、令和4年度に Park-PFI を活用した

民間事業者の公募並びに公募設置等計画の認定を行い、令和5年11月から事業者による再整備工事に着手している。令和7年3月末までに事業者による工事が完了する予定であるため、再整備後の公園管理について準備を進めるとともに、なぎさ公園へのアクセス向上や公園内の利便性向上に向け、市民プラザに隣接するサンシャインビーチエリアの駐車場や園路、照明灯などの改修を進める。

(3) なぎさ公園駐車場料金設定の見直し

なぎさ公園のにぎわい創出のため、令和3年度及び令和4年度に公園駐車場料金設定変更社会実験を実施し、当日最大料金や入庫後30分無料、30分毎100円単位で増える料金体系の導入を検討してきた。社会実験の結果を検証、分析し、周辺駐車場の状況も踏まえ、令和6年度に公園駐車場料金設定の見直しを実施する。

4 今年度においてパブリックコメントの手続きを執ることを予定している計画

該当なし

5 当面する課題、懸案事項で報告すべきと思われるもの

該当なし

6 その他、特に報告すべきと思われるもの

(1) 大津駅前公園再整備事業

大津駅周辺の都市エリアにおけるにぎわい創出の新たな拠点とするため、大津駅前公園において、飲食店などの便益施設の設置・管理者の公募や簡易オストメイト設備付きバリアフリートイレを含む公園トイレの再整備を実施するとともに、ネーミングライツパートナーによる愛称導入を行い、令和5年11月から大津駅前高栄ホームパークとして供用を開始した。

①便益施設（カフェ）の概要

設置・管理面積：約 103 m²（デッキ・スロープ含む）

設置・管理期間：令和5年8月1日から令和15年7月31日

営業日時：年中無休（年末年始除く） 10時から17時

営業内容：サンドイッチやドリンク等のテイクアウト商品の販売、シェアスペースの貸し出し

②ネーミングライツの概要

公園の愛称：大津駅前高栄ホームパーク

使用期間：令和5年8月1日から令和15年7月31日

ネーミングライツ料：222,000 円/年（消費税及び地方消費税含む）

住 宅 政 策 課

1 課の事務概要

(1) 計画係

- ① 総合的住宅施策に関する事。
- ② 大津市住宅マネジメント計画の進捗に関する事。
- ③ 住み替え促進及び用途廃止事業に関する事。
- ④ マンションの管理の適正化の推進に関する事。
- ⑤ 市営住宅の建設解体整備に関する事。
- ⑥ 市営住宅のストック総合改善事業に関する事。
- ⑦ 地域優良賃貸住宅に関する事。
- ⑧ サービス付き高齢者向け住宅に関する事。
- ⑨ 住宅地区整備事業に関する事。
- ⑩ 境界関係等敷地管理に関する事。
- ⑪ 行政財産の使用許可に関する事。

⑫ 課の一般庶務に関すること。

(2) 市営住宅係

- ① 市営住宅の入退去の決定に関すること。
- ② 市営住宅等の維持管理・修繕に関すること。
- ③ 市営住宅の使用料の決定、収納及び滞納整理に関すること。
- ④ 指定管理者制度に関すること。
- ⑤ 市営住宅の管理人の委嘱及び業務に関すること。
- ⑥ 明渡し請求に関する訴訟等法的措置に関すること。
- ⑦ 持家住宅建設資金及び住宅新築資金等貸付金の償還に関すること。

(3) 空家・不明土地対策係

- ① 空家等の適正管理に係る助言、指導及び勧告等に関すること。
- ② 空き家の利活用方策の検討に関すること。
- ③ 大津市特定空家等及び特定法定外空家等対策審議会及び大津市空家等対策協議会の運営に関すること。
- ④ 大津市空家等対策計画に基づく事業の推進に関すること。
- ⑤ 所有者不明土地に関すること

2 昨年度に実施した調査委託事業でその成果を報告すべきと思われるもの
該当なし

3 今年度の主な事業の中で報告すべきと思われるもの

(1) 大津市住宅マネジメント計画の推進

大津市住宅マネジメント計画は、平成29年度から10年間を計画期間として、市営住宅の管理戸数の適正化、市営住宅の管理コストの削減等を基本方針にしており、住み替えの促進と指定管理者制度導入による市民サービスの向上を図っていく。

① 住み替えの促進について

耐用年限を経過した市営住宅および耐震基準を満たさない市営住宅は順次用途廃止を行なうが、当該住宅の入居者については他の市営住宅などへの住み替えを促進していく。

② 指定管理者制度による市営住宅の維持管理について

令和2年4月から、市営住宅の入退去等の手続に関する業務、家賃等の収納に関する業務、市営住宅及び共同施設の施設及び設備の維持管理に関する業務について、指定管理者制度を導入し、市民サービスの向上を図っている。現在の指定管理者は日本管財株式会社（令和5年度～令和9年度）

(2) マンション管理の適正化の推進について

令和5年4月より実施している「大津市マンション管理適正化推進計画」に基づき、マンション管理組合に対するマンション管理士の派遣(アドバイザー派遣)、管理計画認定制度、マンション管理基礎セミナー開催等の実施により、マンションの管理組合による自主的で適正な管理運営に資する施策を展開する。

令和5年度の管理士派遣の実績：9管理組合16回

(3) 空き家・所有者不明土地対策について

令和5年12月の空家特措法の一部改正により、空き家の所有者等の責務が強化されるとともに、空き家の活用拡大とそのまま放置すれば特定空家等になる空き家を管理不全空家等として対策を進める等の管理の確保に係る新規の対策が追加された。

令和6年度においては、それまで企画調整課が所管していた所有者不明土地に係る事務の移管があったことから、空き家対策と所有者不明土地対策の一体的で総合的な有効活用の検討や、適切な管理の推進を図るとともに、管理不全空家等の判定基準及び事務要領等の策定の検討を行う。

4 今年度においてパブリックコメントの手続きをとることを予定している計画

該当なし

5 当面する課題、懸案事項で報告すべきと思われるもの

(1) 用途廃止をした団地の利活用の推進

用途廃止をした団地は、大津市公有財産有効活用基本方針に基づき、利活用または売却を検討することとし、用地や建物について事前の調査を進めていく。令和6年度については、石山団地における用途廃止部分の利活用または売却等の手続きを進めていく。

(2) 空家等の適正管理

従来から、空家等の適正管理に係る助言・情報提供、指導等により、管理不全の空家等の改善に一定の成果が出ているものの、相続未登記や相続放棄など、所有者等の確知が困難なケースが増えてきている。このことから、引き続き「大津市空家等対策計画」に基づき、空き家発生の予防、適正管理に向けた意識啓発を行っていくとともに、今年度に拡充した定住促進リフォーム補助事業や空家バンクを活用し、空き家の利活用・流通を図る施策を進めていく。さらには空家対策に取り組む地域の体制づくりを支援するなど、それぞれの地域の実情に合った取り組みを支援していく。

6 その他、特に報告すべきと思われるもの

(1) 大津市住宅マネジメント計画及び大津市公営住宅等長寿命化計画に基づく整備を実施した。

(2) 家賃収納率については、令和6年3月31日現在で96.25%となり、前年同期と比較して0.13%の微減となっている。

【令和5年度市営住宅入居状況】

R6.3.31 現在

種類	団地数	管理戸数	入居戸数	入居割合%
公営住宅	51	2,345	1,849	78.8
改良住宅	10	386	202	52.3
特定公共賃貸住宅 地域特別賃貸住宅	4	49	26	53.0
合計	※60	2,780	2,077	74.7

※同一団地内に異なる種類の市営住宅が併設されている場合があるため、種類ごとの団地数の合計とは合わない。

○ 空き家等に係る苦情・通報等取り扱い件数

	苦情・通報等件数 (※1)	特定空家等件数 (累計件数)	特定空家等解決件数 (累計件数)	勧告・命令等件数	苦情・通報 年度内解決率
平成29年度	198件	3件(12件)	1件(1件)	0件	31%
平成30年度	154件	1件(13件)	4件(5件)	0件	43%
令和元年度	106件	1件(14件)	0件(5件)	0件	49%
令和2年度	80件	0件(14件)	2件(7件)	0件	53%
令和3年度	122件	1件(15件)	0件(7件)	0件	53%
令和4年度	130件	0件(15件)	0件(7件)	0件	45%
令和5年度	100件	2件(17件)	3件(10件)	1件	46%

(※1) 1物件に複数の通報があっても、1件でカウント

開 発 調 整 課

1 課の事務概要

(1) 管理係

- ① 大津市開発審査会に関すること。
- ② 開発許可申請等の手数料の徴収に関すること。
- ③ 開発登録簿の閲覧及び管理に関すること。
- ④ 未帰属物件及び完了公告通知に関すること。
- ⑤ 租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）に基づく優良宅地の認定等に関すること。
- ⑥ 開発関係調査、統計に関すること。
- ⑦ 課の一般庶務に関すること。

(2) 指導係

- ① 市街化区域外における都市計画法に基づく開発行為の許可及び旧宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）に基づく許可並びにこれらに係る完了検査等に関すること。
- ② 市街化区域外における都市計画法第 32 条の規定に基づく協議に関すること。

- ③ 都市計画法第 43 条の規定に基づく建築許可等に関する事。
- ④ 都市計画法に基づく完了公告に関する事。
- ⑤ 市街化区域外における都市計画法第 37 条の規定に基づく建築制限の解除に関する事。
- ⑥ 開発登録簿の調製に関する事。
- ⑦ 市街化区域外における不法開発の取締り是正指導及び防災対策に関する事。
- ⑧ 市街化区域外における採石法（昭和 25 年法律第 291 号）等に基づく許認可に係る意見具申等に関する事。
- ⑨ 市街化区域外における大津市太陽光発電設備の設置の規制等に関する条例（平成 29 年条例第 53 号）に基づく太陽光発電設備の設置の規制等に関する事。
- ⑩ 開発相談に関する事。

(3) 審査係

- ① 市街化区域における都市計画法に基づく開発行為の許可及び旧宅地造成等規制法に基づく許可並びにこれらに係る完了検査等に関する事。
- ② 市街化区域における都市計画法第 32 条の規定に基づく協議に関する事。
- ③ 都市計画法に基づく完了公告に関する事。

- ④ 市街化区域における都市計画法第 37 条の規定に基づく建築制限の解除に関する事。
- ⑤ 開発登録簿の調製に関する事。
- ⑥ 市街化区域における不法開発の取締り及び開発区域内外の災害対策に関する事。
- ⑦ 市街化区域における採石法等に基づく許認可に係る意見具申等に関する事。
- ⑧ 市街化区域における大津市太陽光発電設備の設置の規制等に関する条例に基づく太陽光発電設備の設置の規制等に関する事。
- ⑨ 開発相談に関する事。

(4) 盛土規制係

- ① 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）に関する事。

2 昨年度に実施した調査委託事業でその成果を報告すべきと思われるもの

(1) 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）に基づく基礎調査業務について

令和3年7月に発生した熱海市の土砂災害を受け、宅地造成等規制法が法律名も含め大幅に改正された。これまで宅地造成に伴う切盛土のみが規制対象であったが、新たな法律「宅地造成及び特定盛土等規制法」（通称：盛土規制法）は、農地、森林等土地利用を問わず全ての造成が規制対象となり、一時的な仮置き

や不法投棄も対象となった。新法は令和4年5月27日公布、令和5年5月26日施行されたが、施行日から2年間の経過措置が設けられており、昨年度は社会資本整備総合交付金を活用して新たな規制区域を設定するための基礎調査を実施し、その結果を踏まえて大津市全域を規制区域とする案を策定し、市議会2月通常会議と自治連合会に報告した。なお、盛土規制法に基づく新たな規制区域を指定するまでは、改正前の宅地造成等規制法による規制が適用される。

3 今年度の主な事業の中で、報告すべきと思われるもの

(1) 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）運用開始に向けての取組みについて

今年度は手続き条例案のパブリックコメントを実施したうえで法施行細則や手続き条例の制定、違反取締要綱の改定、土地所有者や事業者への周知など令和7年4月1日の運用開始に向けて取り組む。

なお、運用開始にあたっては、許可申請件数が大幅に増加するだけでなく、中間検査の実施や定期報告に伴う現場確認、不法危険盛土等に対するパトロール等新たな業務が追加されることから、適切に対応できる体制づくりが必要となる。特に、不法・危険盛土等への対処に関しては、産業観光部、環境部、建設部等との連携が必須である。

(2) 公平で信頼される開発指導行政の推進

開発事業に係る基準及び審査の公平性、透明性、迅速化、さらには時代の変化に対応した基準づくりや見直しが求められているため、国が実施する法令及び技術研修の活用や職場内での勉強会の実施等による職員の法令等への精通とその能力の維持及び資質の向上を図っていく。

4 今年度においてパブリックコメントの手続きを執ることを予定している計画

大津市宅地造成等の手続及び基準に関する条例（案）

5 当面する課題、懸案事項で報告すべきと思われるもの

(1) 開発事業等に伴う、周辺住民と事業者との意見の対立

周辺に住宅が存在している区域での開発事業や太陽光発電施設の設置計画は、周辺住民と事業者との間において、事前周知段階での説明手法における問題や、擁壁や排水構造物等が要因で発生する意見、特に太陽光発電パネルの飛散など安全面での不安や景観・住環境の保全に対する意見等の対立がみられる。

また、条例施行規則では周辺への配慮規定も定めているが、周辺住民の不安は解消されないこともあり、当課の役割としては、双方の間で紛争が生じることなく適正に開発事業等の整備や太陽光発電設備の設置

が図られるよう、それぞれの条例等により公平公正な指導を行っていく。

6 その他、特に報告すべきと思われるもの

令和5年度の事務取扱実績

項 目	件 数
都市計画法第29条（開発許可）	76 （当初41、変更35）
都市計画法第43条（建築許可）	36
宅地造成等規制法第8条（宅地造成許可）	26 （当初16、変更10）
宅地造成等規制法第11条（協議）	0
宅地造成等規制法第15条（届出）	12
都市計画法第37条（建築制限の解除）	0
都市計画法第42条（建築等の制限）	1
都市計画法第45条（地位承継）	0

都市計画法施行規則第60条（適合証明）	48
採石法第33条の6（許認可に係る照会回答）	2
太陽光発電設備設置許可	1（当初1、変更0）
優良宅地認定	0
開発登録簿閲覧	252
開発登録簿謄本交付	380
開発事業相談	1,965
大津市開発審査会・処理件数	46 （付議5、報告40、審査請求1）

建築指導課

1 課の事務概要

(1)管理係

- ① 建築審査会及び公開による意見の聴取に関すること。
- ② 建築基準法に基づく建築許可申請書、建築確認申請書及び建築工事届等の受理並びに手数料の徴収に関すること。
- ③ 建築基準法に基づく建築許可書、計画通知書、確認通知書及び検査済証等の交付に関すること。
- ④ 建築確認の証明に関すること。
- ⑤ 建築動態統計調査に関すること。
- ⑥ 建築物等実態調査に関すること。
- ⑦ 租税特別措置法に基づく優良住宅の認定等に関すること。
- ⑧ 建築計画概要書及び台帳の閲覧並びに写しの交付に関すること。
- ⑨ 建築基準法第12条第8項の規定に基づく台帳整備に関すること。
- ⑩ 公印の保管に関すること。

⑪ 課の一般庶務及び予算に関すること。

(2) 指導係

- ① 建築基準法に基づく許可、認可、認定、承認及び指定(法第7条の6、第86条の8を除く。)に関すること。
- ② 建築協定に関すること。
- ③ 大津市生活環境の保全と増進に関する条例に基づく中高層建築物及びその他の建築物に係る行政指導に関すること。
- ④ 建築基準法第42条の規定に基づく道路に係る相談及び道路台帳の整備に関すること。
- ⑤ だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例に基づく届出に係る審査及び終了通知書の交付、指導及び助言(建築物に係るものに限る。)、並びに適合証の交付及び立入調査に関すること。
- ⑥ がけ地近接危険住宅移転事業に関すること。
- ⑦ 大津市坂本伝統的建造物群保存地区における建築基準法の制限の緩和に関する条例に関すること。
- ⑧ 大津市特定旅館建築規制条例に関すること。(特定旅館建築審議会に関することを除く。)
- ⑨ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく計画の認定申請書の審査、指導及び助言、通知並びに検査に関すること。

(3) 審査係

- ① 建築基準法に基づく建築物等の確認及び検査に関すること。
- ② 既存不適格及び不適合建築物の調査並びに措置に関すること。
- ③ 建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく指導、助言及び指示並びに計画の認定に係る審査及び同意に関すること。
- ④ 既存建築物の耐震診断事業及び木造住宅耐震改修事業に関すること。
- ⑤ 建築基準法に基づく指定確認検査機関の指導等に関すること。
- ⑥ 建築基準法に基づく仮使用承認に関すること。
- ⑦ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に関すること。

(4) 建築安全推進係

- ① 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に関すること。
- ② 違反建築物に係る指導及び措置等に関すること。
- ③ 違反建築防止週間、建築物防災週間に係る業務に関すること。
- ④ 建築基準法第10条に基づく保安上危険な建築物等に対する措置に関すること。
- ⑤ 特定建築物及び防火設備等の定期報告書の届出に関すること。

- ⑥ 防災査察、立入調査に関すること。
- ⑦ アスベスト対策事業に関すること。
- ⑧ 建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づくブロック塀等の撤去等事業に関すること。

(5)生活道路整備推進係

- ① 生活道路の拡幅整備推進に関すること。

(6)設備審査係

- ① 昇降機設備の定期報告、指導に関すること。
- ② 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律に関すること。
- ③ 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物の認定に関すること。
- ④ 建築基準法等に基づく確認、許可等に係る建築設備の審査に関すること。

2 昨年度に実施した調査委託事業でその成果を報告すべきと思われるもの

該当なし

3 今年度の主な事業の中で、報告すべきと思われるもの

(1)耐震改修促進事業

大津市既存建築物耐震改修促進計画に基づき、耐震化の促進を図るための支援として以下の事業を実施する。

- | | |
|-----------------------|-------------|
| ① 木造住宅耐震診断員派遣事業 | 20 件(予定件数) |
| ② 木造住宅耐震補強案作成事業 | 20 件(予定件数) |
| ③ 木造住宅耐震改修等補助事業 | 5 件程度(予定件数) |
| ④ 既存民間建築物耐震診断補助事業 | |
| ◆特定建築物等(病院、店舗等) | 1 件(予定件数) |
| ◆戸建住宅等 | 1 件(予定件数) |
| ⑤ ブロック塀等の撤去等促進事業費補助事業 | 15 件(予定件数) |

(2)指定道路図等作成事業

建築基準法施行規則(平成19年6月改正公布)で位置付けられた建築基準法規定の指定道路図等の整備、更新を図るため、同法第42条に規定する道路の調査を行い、インターネット公開に備える。

(3)建築物の安全確保の推進

エレベーターなどの設備の事故や建築物の火災に伴う死亡事故への対策が全国的な課題となっていることから、未

然防止を目的として、防災査察の実施と定期報告制度の確実な運用を図る。

(4)生活道路拡幅整備推進事業

大津市生活道路拡幅整備推進条例に基づき、平成23年度より建築基準法第42条第2項に規定する道路で幅員4メートル未満の大津市道の拡幅整備を行い、これまで149か所、延長約3,384mを整備した。

引き続き事業の周知・啓発を行い、本年度は15件(うち繰越0件)の事業実施を予定している。

4 今年度においてパブリックコメントの手続きを執ることを予定している計画

該当なし

5 当面する課題、懸案事項で報告すべきと思われるもの

(1)耐震改修促進事業

平成28年4月からの10年間を計画期間とした耐震改修促進計画では、令和7年度末の住宅耐震化率 98%を目標としており、令和2年度で93%に達している。次年度の計画終期に向けて更なる耐震化率向上のため、今後とも積極的に各耐震促進事業への取組を進めていく。

また、平成28年4月熊本地震、令和6年1月能登半島地震が発生し、南海トラフ地震をはじめとする大地震はいつ

どこで発生してもおかしくない状況となっており、市民の地震災害に対する危機感が高まりつつある中、さらなる耐震化への意識向上を図るための取組を強化していく。

6 その他、特に報告すべきと思われるもの

(1) 令和5年度 建築確認等件数 (件)

項目	建築物	建築設備	工作物	計
建築確認 件数	8 (1, 471)	0 (41)	1 (20)	9 (1, 532)
計画通知 件数	8	6	0	14
合計	16 (1, 471)	6 (41)	1 (20)	23 (1, 532)

※計画変更含む。()内は指定確認検査機関の取扱い件数(3月末時点での報告件数)。

(2) 令和5年度 建築物等検査件数

(件)

項目	建築物	建築設備	工作物	計
中間検査 件数	7 (1, 180)			7 (1, 180)
完了検査 件数	15 (1, 348)	8 (39)	3 (21)	26 (1, 408)
合計	22 (2, 528)	8 (39)	3 (21)	33 (2, 588)

※()内は指定確認検査機関の取扱い件数(3月末時点での報告件数)。

(3) 令和5年度 申請等取扱い件数

(件)

申請項目	件 数		申請項目	件 数	
建築許可認定 (うち建築審査会諮問)	19 (3)		道路位置指定	16	
バリアフリー法認定 *1	0		だれまち条例届出*3	26	
エコまち法認定 *2	21		省エネ法認定	17	
中高層建築物	13		省エネ法届出*4	45	
定期報告	建築物	75	長期優良住宅認定	569	
	防火設備	131			
	昇降機等	1,836			
防災査察	防災週間	6	建設	届出	645
	合同査察	1	リサイクル*5	通知	147
違反建築物	16		建築相談、道路相談	157	

*1 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律による認定

*2 都市の低炭素化の促進に関する法律による認定

*3 だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例による届出

*4 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律による届出

*5 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律による届出・通知