

施設常任委員会資料

(令和 7 年度)

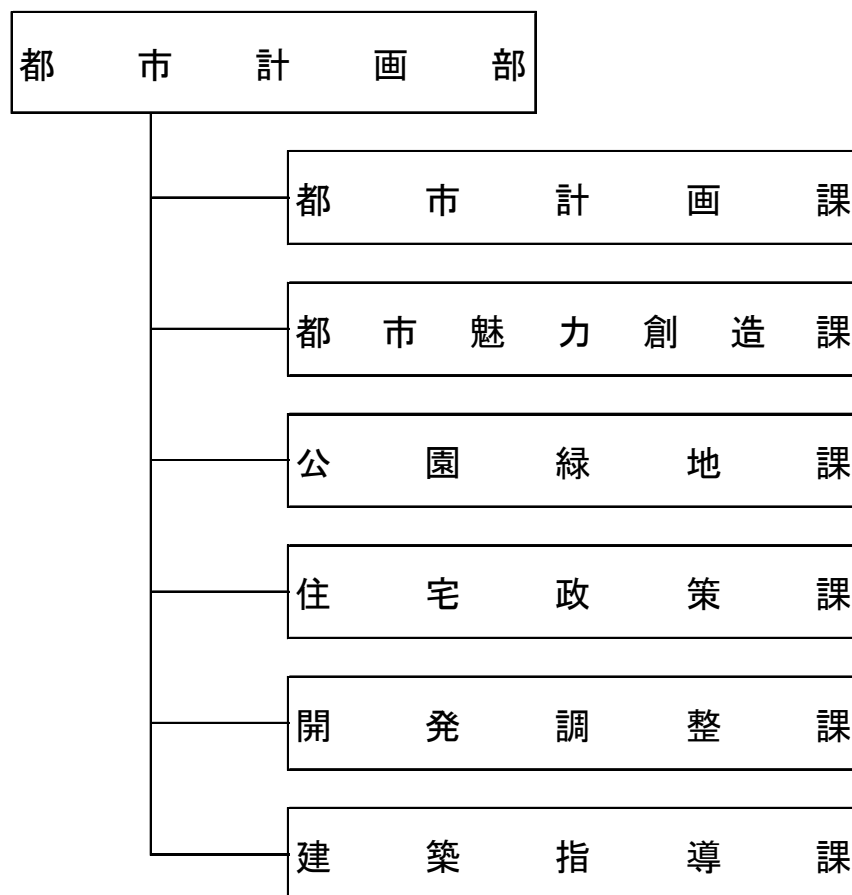
都市計画部

目 次

機構図	3
都市計画課	4
都市魅力創造課	1 2
公園緑地課	1 6
住宅政策課	2 2
開発調整課	3 0
建築指導課	3 6

令和 7 年度行政機構図

(令和7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こと。
- ② 社会資本整備総合交付金に関すること。
- ③ 部内の事務事業に係る調整及び連絡に関すること。
- ④ 公印の保管に関すること。
- ⑤ 課の一般庶務に関すること。

(2) 都市計画係

- ① 都市計画マスタープランに関すること。
- ② 立地適正化計画に関すること。
- ③ 大規模開発等に係る指導及び連絡調整に関すること。
- 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こと。
- ⑤ 市域図の管理及び販売に関すること。

- 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こと。
- ⑤ 地区別景観形成実施計画の作成に関すること。
- 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こと。
- ⑦ 景観形成に係る草津市との連携に関すること。
- ⑧ 公共事業景観形成ガイドラインに関すること。
- 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こと。
- 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こと。
- 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、協議等に関すること。
- ⑫ 景観アドバイス制度に関すること。

(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こと。
- 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こと。

- ③ 公共掲示板の管理に関すること。
- ④ 屋外広告物に係る草津市との連携に関すること。
- (5) 産業用地整備担当
 - ① 湖西台地区に関すること。

2 昨年度に実施した調査委託事業等でその成果を報告すべきと思われるもの

(1) 大津市湖西台地区サウンディング型市場調査支援業務

北部未利用地のうち湖西台地区は、大津市都市計画マスタープランにおいて「北部地域の活力の源泉となる可能性を秘めていることから、その土地利用については、慎重かつ十分な検討を進めるもの」として位置づけている。このため、同地区の土地の規模や立地条件等から、産業用地の利活用等について検討するため、事業者との対話を通じて、事業化に向けた意見や提案、課題について調査を行った。

その結果、同地区は産業用地として立地優位性があり、一定の需要を見込めることが把握できた。

(2) 用途地域見直しに向けたニーズ調査

近年、一部の鉄道駅周辺エリアでは、工業系用途地域の土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ある一方で、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とから、事業者に対し、工業系用途地域に係るニーズ調査を実施した。

その結果、県内に事業所のある企業98社からアンケート調査の回答があり、多くの企業が候補地選定するうえで、「必要な面積の確保、用地価格、人材・労働力の確保などを重視している」ことを把握した。

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) 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、文化財保護課や大津市歴史博物館など庁内の関係各課と連携を図りながら、重点区域に定めた堅田地域、坂本地域、大津百町地域において、地域主体の「エリア部会」への活動支援を行うとともに、建造物の外観修景や歴史的建造物の修理に対する補助を実施するなど、歴史まちづくりに取り組んでいる。

令和6年度は、大津百町エリア部会において、本市支援のもと、地域主導で大津のまちを案内するガイド育成や町家の調査、町家を活用した集客イベントなどが実施された。また、歴史的まちなみの保全のために新たに3件の「歴史的風致形成建造物」を指定するとともに、保存のための整備として、補助制度を創出した。さらに、歴史的風致の魅力を学べる動画「大津歴まち90秒大学」の制作や、地域で作成された地域の歴史に関する副読本や

文化遺産マップ等の増刷などの情報発信事業に取り組んだ。

令和7年度は、大津百町エリア部会に加えて、令和6年度に設立された堅田・坂本の各エリア部会においても活動支援を行うとともに、歴史的風致形成建造物の修理や堅田・坂本地域における建造物の外観整備補助に引き続き取り組んでいく。あわせて、地域の歴史・文化の副読本やマップ等の増刷や「大津歴まち90秒大学」の活用を推進し、本市の歴史的な魅力について情報発信することで、歴史まちづくりに対するさらなる機運の醸成を図る。

(2) 第2次大津市景観計画の周知及び推進

平成18年に策定した大津市景観計画は、策定後15年あまりが経過していたことから、令和4年度から令和6年度までの3ヵ年をかけて、第2次大津市景観計画の策定を行った。

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り、ガイドラインの策定も行うとともに大津市景観法施行条例を改正した。

令和7年度は、11月1日からの施行に向けて新たな計画及び条例の周知を行い、良好な景観形成を推進する。

(3) 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「びわこ東海道景観基本計画」を策定した。

令和7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、令和6年度に策定した屋外広告物に係る両市共通推奨ルールの運用を始める。

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、市民や事業者が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り、令和3年度の運用開始以降、8回の相談会を開催してきた。

第2次大津市景観計画の策定を機に、同制度を広く市民や事業者に周知し活用することで、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) 湖西台地区における「県と市町の連携による産業用地開発事業」の推進

湖西台地区については、これまで土地利用に関する概略設計やサウンディング型市場調査などを行い、その

活用方法について検討を進めてきた。

そのような中、令和7年1月22日に地区約95haのうち約60haについて、滋賀県が事業主体の「県と市町の連携による産業用地開発事業」の候補地区として選定された。県は令和12年度中の分譲開始を目標としており、令和7年度には基本計画の策定や測量調査を予定されていることから、本市では、産業観光部と連携を図りながら、用地交渉及び県や庁内各所属との協議・調整などを行っていく。

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

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

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こと。
- ② 堅田駅前土地区画整理事業未施行地区に関すること。
- 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こと。
- ④ 市街地再開発事業に関すること。
- ⑤ 優良建築物等整備事業に関すること。
- ⑥ 密集市街地整備事業に関すること。
- ⑦ 大津駅南口ホールの管理に関すること。

(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こと。
- ② 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。
- ③ 浜大津公共広場の管理に関すること。

④ 旧大津公会堂の指定管理者による管理に関すること。

⑤ 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等でその成果を報告すべきと思われるもの

(1) 大津駅前広場等の利活用プレイヤー発掘・育成支援等業務

JR大津駅前周辺のにぎわい創出、JR大津駅から湖岸エリアへの動線づくりを目的に、大津駅前広場等の公共空間を利活用する事業者等の発掘及び育成に向けてイベント開催に係る実践的な講座や伴走支援を実施したことにより、令和6年度はイベントの主催者、出店者が増え、公共空間の年間利活用日数が令和5年度の5日から74日へと飛躍的に増加した。

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

令和6年度に引き続き、イベントの主催者や出店者を発掘するとともに、伴走支援を通じて、事業者を育成し、大津駅周辺が日常的に人が集う憩いの場、のにぎわいの場となるよう、株式会社まちづくり大津や駅前公園の便益施設の運営事業者などと連携を図りながら取り組んでいく。

(2) 大津港周辺にぎわい創出事業について

大津港周辺エリアの魅力向上、にぎわいの創出に向けて、エリアの望ましい姿を検証するため、令和5年度に修景緑地等において社会実験を実施し、課題等の整理を行った。この社会実験の結果から、恒常的なにぎわいの創出に向けて官民が連携する組織を構築し、エリアの将来像や官民の役割を明確化、具現化したビジョン策定に取り組むこととし、令和6年度は、大津港周辺エリア内のまちづくりに関する多様な主体との連携のもと、官民の幅広い関係者が参画するエリアプラットフォームの構築に向けた機運醸成に取り組んだところである。令和7年度は、エリアプラットフォームを構築し、滋賀県が策定した大津港活性化・再整備基本構想と整合の取れた活用計画(未来ビジョン)の策定を目指し、大津港周辺エリアのさらなるにぎわい創出に取り組んでいく。

(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。駅南側はJR貨物をはじめとする民有地であり、土地所有者と十分な意思疎通を図りながら周辺の土地利用も含めて事業の方向性を定める必要があるが、令和6年8月に駅南側周辺地権者らにより市街地再開発準備組合が設立されたことから、令和7年度は当該準備組合と意見交換を行いながら、再開発における施設計画と整合のとれた南側駅前広場基本計画の策定に向けて取り組んでいく。

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

該当なし

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 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こと。
- ⑤ 課の一般庶務に関すること。

(2) 管理第1係

- ① 都市公園(近江神宮外苑公園及び柳が崎湖畔公園を除く。)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(近江神宮外苑公園及び柳が崎湖畔公園を除く。)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。

(3) 管理第2係

- ① 児童遊園地の管理運営に関する事。
- ② 都市公園(近江神宮外苑公園及び柳が崎湖畔公園に限る。)及び緑地の管理運営に関する事。
- ③ 都市公園(近江神宮外苑公園及び柳が崎湖畔公園に限る。)の指定管理者による管理に関する事。
- ④ 供用開始前の公園、緑地の維持及び管理運営に関する事。
- ④ 緑化施策の推進に関する事。

(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等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)策定支援業務

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、本市の現状や課題を整理し、計画の進捗状況などを踏まえた中間見直し案の検討を目的として実施したものであり、都市公園面積などの緑の量や市民意識調査による市民ニーズ、計画の中間評価、国の法改正などの社会情勢の変化を調査、分析するとともに、大津市緑の基本計画審議会において外部有識者の意見聴取を行い、大津市緑の基本計画(中間見直し)案を検討した。

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) 第4次大津市緑の基本計画(中間見直し)の策定

令和7年度については、令和6年度に検討を行った大津市緑の基本計画(中間見直し)案を基に、市議会への報告やパブリックコメントを実施し、大津市緑の基本計画(中間見直し)を策定する予定である。

(2) 市営プール在り方検討

持続可能な行財政経営を目指し、全体最適による行財政改革を推進している中、市営プールにおいては老朽化による大規模修繕が必要となることから、コストの縮減及び平準化等が喫緊の課題となっている。

そのため「大津市行政改革プラン2025」の取組項目であるプールの在り方検討を令和7年度から実施していく。

令和7年度は、市営プールの現状、他都市の動向の把握や市民意識調査等により課題整理を行う予定である。

(3) 公園トイレのバリアフリー化

大津市バリアフリー基本構想に係る重点整備地区の都市公園指定事業に指定されている大津湖岸なぎさ公の公園トイレについては、令和6年度にバリアフリー化整備が完了したことから、引き続き他の公園トイレのバリアフリー化を進めていく。

令和7年度は、災害時の緊急避難場所及び避難所に指定されている公園を中心に、10公園19棟のトイレについて、バリアフリー化整備を行う予定である。

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

第4次大津市緑の基本計画(中間見直し)

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) 大津湖岸なぎさ公園(市民プラザ)再整備事業

大津湖岸なぎさ公園のさらなる魅力向上と、にぎわいの創出を目指し、令和4年度に公募設置管理制度(Park-PFI)を活用した民間事業者の公募及び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た。また、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、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、令和7年3月に再整備工事が完工し、供用を開始した。供用開始から1か月経過した時点で約15万人の来場があり、本市の新たなにぎわい創出拠点として、大きな役割を果たしている。

① 市民プラザ再整備の概要(Park-PFI 事業)

事業者(認定計画提出者) : 株式会社たねや

事業期間(公募設置等計画の有効期間): 令和5年11月1日から令和25年10月31日

公募対象公園施設(店舗・駐車場) : 7,690㎡

② サンシャインビーチ再整備の概要(市施行)

サンシャインビーチ駐車場の拡張、舗装及び照明改修、精算機更新、樹木伐採

サンシャインビーチ未整備エリアの整備、園路舗装及び照明改修

③ ネーミングライツの導入

対象施設： 大津湖岸なぎさ公園の一部(市民プラザエリア)

愛称： LAGO 大津(ラーゴおおつ)

契約期間： 令和6年11月1日から令和15年10月31日

ネーミングライツ料： 年額 300,000 円(消費税及び地方消費税の額を含む。)

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

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等でその成果を報告すべきと思われるもの

人口の減少傾向が顕著な4学区での空き家の実態調査(所在把握及び所有者の意識調査)

【調査結果の概要】

学区	葛川	真野北	仰木	上田上	合計
空家候補	59	68	45	33	205

- ・真野北学区の空き家は、建物の損傷がない又は軽度のものが多く、長期間管理が行われていないところが多い。それ以外の学区の空き家は、経年劣化に伴う建物の損傷があるものの、定期的な管理が行われているところが多い。
- ・どの学区も空き家の取得原因については「相続で取得した」が圧倒的に多く、今後の予定も「土地を利活用」「売却」「賃貸住宅」希望といった、現在の用途以外の利活用希望の意見も多い。
- ・空家バンクの認知度が低い一方で利活用希望の意見も多いことから、今後、企画調整課が実施する事業と連携し、空家バンクの周知も含めた空き家の利活用を推進する。

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) 大津市住生活基本計画の策定

本市では住宅政策に関して、空家対策、マンション施策、市営住宅などの個別計画を策定し施策を進めているが、「大津市住宅マネジメント計画」の計画期間が令和8年度に満了することから、令和7年度から2ヶ年度で、住宅関連計画をとりまとめた「大津市住生活基本計画」を策定する。令和7年度は主に実態調査や計画骨子案の作成に取り組む。

(2) 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)。

(3) 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。

【参考】

- ・管理計画認定マンション数： 16管理組合(令和7年3月末現在)
- ・令和6年度の管理士派遣の実績： 10管理組合13回

(4) 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ことから、令和6年度に管理不全空家等の判断基準及び事務処理要領等の策定を行った。また、法改正により可能となった財産管理制度を活用し、相続放棄等により相続人が不存在となった空き家について、家庭裁判所に対し相続財産清算人の選任申立を行った。

令和7年度は、管理不全空家等の判定を進めるとともに、財産管理制度についても引き続き活用し、適切な管理の推進を行っていく。

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7年度については、用途廃止に伴う昭和第三団地及び音羽台団地の利活用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。令和6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することに加え、令和7年度は、空家実態調査を実施するとともに、政策調整部が実施する対策事業にも連携して、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7年3月31日現在で96.05%となり、前年同期と比較して0.20%の微減となっている。

【令和6年度市営住宅入居状況】

R7.3.31 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	1,838	78.3
改良住宅	10	381	198	51.9
特定公共賃貸住宅 地域特別賃貸住宅	4	49	27	55.1
合計	※60	2,775	2,063	74.3

※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%
令和6年度	129件	0件(17件)	0件(10件)	0件	28%

(※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宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)に基づく工事の許可並びに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(あっせんを除く。)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宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく工事の許可並びに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こと。
- 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こと。
- 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こと。
- 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(あっせんを除く。)に関すること。
- ⑨ 開発相談に関すること。

2 昨年度に実施した調査委託事業等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) 宅地造成及び特定盛土等規制法(通称:盛土規制法)の着実な運用

盛土規制法が令和5年5月26日に施行されてから同法律を運用するため、定められた2年間の経過措置期間に、新たな規制区域の指定や「大津市宅地造成等工事の手続き等に関する条例」の制定等必要な準備を昨年度末に終え、4月1日から運用を開始している。

今年度より同法律の運用を、本市総合計画第3期実行計画の施策20「災害に強いまちづくりの推進」の関連する取組として掲げ、新たに規定された中間検査の実施や定期報告に伴う現場の確認、不法・危険盛土等への対処などを着実に実行していく。特に、不法・危険盛土等への対処は早期発見、情報共有などを不法投棄に関する対処でノウハウを有する産業廃棄物対策課と、森林法や農地法に関係するものは許可権者である滋賀県や農業委員会との連絡調整等において農林水産課と連携することになっている。

また、同法に基づく基礎調査の結果として昨年度に公表した既存盛土等について、安全性把握のための優先度評価業務を実施する。

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

(1) 公平で信頼される開発等指導行政の推進

開発等事業に伴う指導及び審査は、公平性、透明性、迅速化、さらには時代とともに多様化する課題への対応が求められるため、国や県が実施する研修会や意見交換会への参加、職場内での勉強会の実施などによ

り個々の資質を向上することで組織力を強化し、法令等の趣旨、目的を見失うことなく、市政の推進に最適な開発等指導行政を推進する。

また、開発等事業計画において、周辺住民と事業者の間に生じる紛争にあつては、その原因を的確に捉え、法令等に照らし公平公正な指導を行うとともに、審査業務の参考事例として保管し、可能な範囲で紛争が生じることのないよう指導にあたる。

6 その他、特に報告すべきと思われるもの

令和6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)	74 (当初41、変更33)
都市計画法第43条(建築許可)	35
宅地造成等規制法第8条(宅地造成許可)	22 (当初13、変更9)
宅地造成等規制法第11条(協議)	2(当初2、変更0)

項 目	件 数
宅地造成等規制法第15条(届出)	9
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)	0
都市計画法第45条(地位承継)	1
都市計画法施行規則第60条(適合証明)	60
採石法第33条の6(許認可に係る照会回答)	1
太陽光発電設備設置許可	5(当初3、変更2)
優良宅地認定	0
開発登録簿閲覧	319
開発登録簿謄本交付	371
開発事業相談	2, 007
大津市開発審査会・処理件数	41 (付議3、報告38)

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、確認済証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及び全体計画認定に関すること。
- 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 建築物の昇降機設備に係る定期報告、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基づく認定等に関すること。
- 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新築等計画の認定等に関すること。
- 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及び検査に関すること。

2 昨年度に実施した調査委託事業等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

平成27年度に改定した大津市耐震改修促進計画が令和7年度末で終期を迎えることから、同計画の改定を行う。

また、同計画に基づき、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 耐震改修促進計画改定業務
- ② 木造住宅耐震診断員派遣事業 30 件(予定件数)
- ③ 木造住宅耐震補強案作成事業 30 件(予定件数)
- ④ 木造住宅耐震改修等補助事業 8 件(予定件数)
- ⑤ 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)
- ⑥ 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

令和7年4月より、建築基準法施行規則に規定する建築基準法上の道路を表した「指定道路図」をマイタウンおおつにてインターネット公開を行っており、市民及び事業者等の利便性向上を図っている。指定道路図等は整

備・更新が必要であることから、定期的な更新を予定している。

(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156か所、延長約3,523mを整備した。

引き続き事業の周知・啓発を行い、本年度は10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

大津市既存建築物耐震改修促進計画の改定(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) 耐震改修促進事業

大津市既存建築物耐震改修促進計画では、平成28年4月から令和7年度末までの10年間を計画期間とし、

市内 建築物の耐震化に取り組んでいる。本計画における耐震化率の目標値（住宅98%、特定建築物97%）に対して、最新値である令和5年度時点の耐震化率は、住宅が約93%、特定建築物が約92%であり、目標の達成は困難な見込みである。本年度予定している計画の改定においては、目標の達成に向け、耐震化促進への取り組みの強化が必要である。

（2）国及び県からの財政的支援について

これまで、耐震改修促進事業については、国の住宅・建築物安全ストック形成事業及び県の木造住宅耐震改修等事業費補助金を活用することにより、国及び県からの財政的支援を受けながら取り組みを進めてきた。

また、生活道路拡幅整備推進事業についても、国の狭あい道路整備等促進事業を活用し、財政的支援を受けながら取り組みを進めている。

しかし、近年、国からの交付金及び県からの補助金の内示率が共に低下してきており、事業の円滑な推進が困難となりつつある。今後も引き続き国及び県に対して、両事業に関する予算の確保を要望し、財源確保に努める。

6 その他、特に報告すべきと思われるもの

(1) 令和6年度 建築確認等件数及び検査件数

(件)

項 目	建築物	建築設備	工作物	計
建築確認	13 (1, 364)	0 (33)	0 (18)	13 (1, 415)
計画通知	14 (0)	3 (2)	0 (0)	17 (2)
合 計	27 (1, 364)	3 (35)	0 (18)	30 (1, 417)

※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)。

項 目	建築物	建築設備	工作物	計
中間検査	1 (1, 070)			1 (1, 070)
完了検査	23 (1, 293)	3 (41)	0 (13)	26 (1, 347)
合 計	24 (2, 363)	3 (41)	0 (13)	27 (2, 417)

(2) 令和6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)	15 (0)	道路位置指定	15
バリアフリー法認定 *1	0	だれまち条例届出*3	22

申請項目	件 数		申請項目	件 数	
エコまち法認定 *2	18		省エネ法認定	0	
中高層建築物	12		省エネ法届出*4	50	
定期報告	建築物	209	長期優良住宅認定	610	
	防火設備	126			
	昇降機等	1,807			
防災査察	防災週間	2	建 設	届出	626
	合同査察	8	リサイクル*5	通知	161
違反建築物	0		建築相談、道路相談	191	

*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