

施設常任委員会資料

(令和 8 年度)

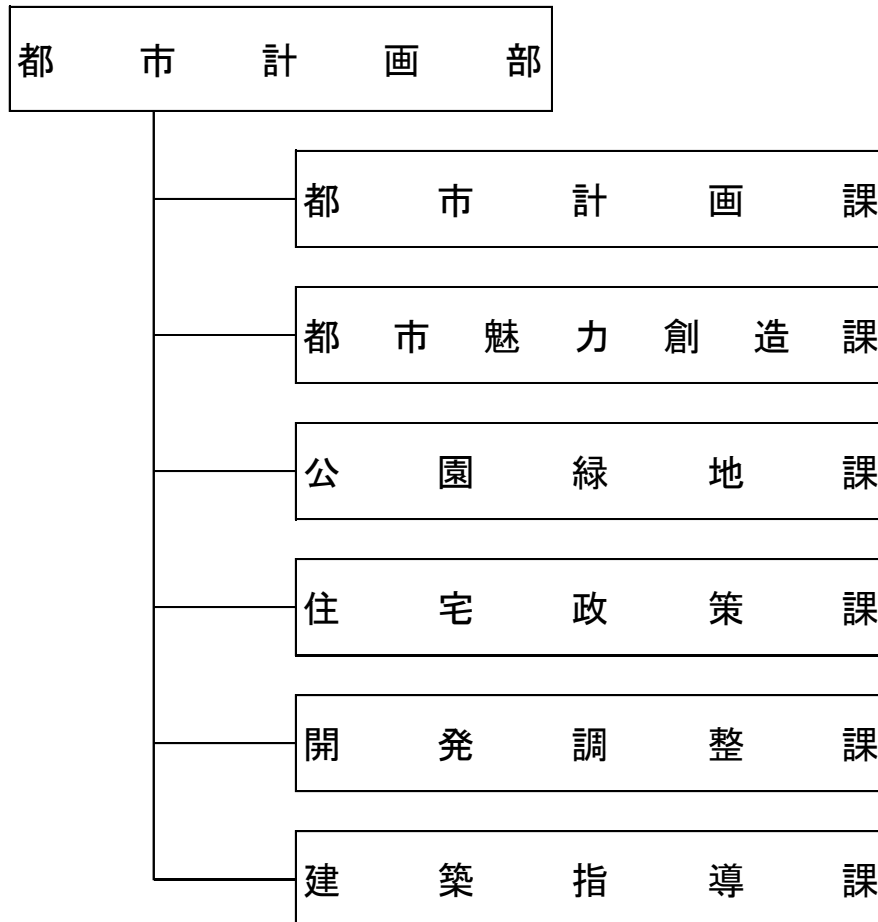
都市計画部

目 次

| | |
|---------------|-----|
| 機構図 | 3 |
| 都市計画課 | 4 |
| 都市魅力創造課 | 1 1 |
| 公園緑地課 | 1 5 |
| 住宅政策課 | 2 0 |
| 開発調整課 | 2 9 |
| 建築指導課 | 3 5 |

令和8年度行政機構図

(令和8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 社会資本整備総合交付金に関すること。
- ② 大津市歴史的風致維持向上計画に関すること。
- 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 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。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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。
- ⑧ 地区別景観形成実施計画の作成に関すること。
- ⑨ 景観アドバイス制度に関すること。
- ⑩ 景観形成に係る草津市との連携に関すること。

(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 屋外広告物に係る草津市との連携に関すること。

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) 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7年度は、3つのエリア部会全てにおいて、本市支援のもと、各重点区域の個性を活かした事業が実施された。また、歴史的まちなみの保全のために「歴史的風致形成建造物」を新たに3件指定するとともに、保存のための整備補助を3件、外観修景に対する補助を2件実施した。さらに、歴史的風致の魅力を学べる動画「大津歴史まち90秒大学」の活用や地域で作成された地域の歴史文化遺産マップの増刷などにより広く情報発信を行った。

令和8年度は、引き続き各エリア部会における活動の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取り組んでいく。あわせて、「近畿歴史まちづくりサミット」を開催し、本市の多彩な歴史文化の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) 用途地域見直しに向けた検討

近年では一部の鉄道駅を中心とした工業系用途地域において、工場撤退後の跡地が宅地や商業地として活用されており、用途地域の指定と実際の土地利用との間に乖離が生じていることに加え、本市における産業用地不足が課題となっている。

このような状況の中、令和6年度に実施した「用途地域見直しに向けたニーズ調査」の結果、既存工業系用途地域については一定のニーズを確認できたものの、駅中心部に近接する市街地は、環境問題や用地確保などが課題となり、事業用地にそぐわないと考える事業者が多いことが把握できた。一方で、拠点の新設を検討している事業者が一定数あり、産業用地の必要性があることから、既存工業系用途地域の見直しに伴う代替地が必要であることが把握できた。

令和8年度は、令和6年度のニーズ調査結果及び滋賀県が令和6年度、7年度に実施した都市計画に関する基礎調査の内容を踏まえ、用途地域の見直し基準の作成、代替地の規模検討など具体的な検討を進める。

(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8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。

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られることのできる制度であり、令和3年度の運用開始以降、12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及び施行を機に、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 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。
- ⑦ 大津駅南口ホールの管理に関する事。

(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 大津駅西地区における都市再生住宅の管理に関する事。
- ③ 浜大津公共広場の管理に関する事。

- 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・育成支援業務

JR大津駅前周辺のにぎわい創出及び湖岸エリアへの動線づくりを目的として、大津駅前広場等の公共空間を利活用するプレイヤーを発掘・育成するため、講座や伴走支援を令和6年度に引き続き実施した。

このことにより、収益化や広告・協賛獲得のノウハウを取得したイベント主催者、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日から令和6年度は74日、令和7年度は83日と段階的に増加した。

(2) 大津港周辺のにぎわい創出ビジョン策定等支援業務

大津港周辺のにぎわい創出に向けた土台づくりとして、官民の幅広い関係者が参画する連携組織である大津港周辺エリアプラットフォームを設立するとともに、エリアの将来像や官民の役割を明確化、具現化した「大津港周辺エリアビジョン」を策定した。

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) 都市再生促進事業(大津港周辺のにぎわい創出)

令和8年度は滋賀県による大津港活性化・再整備実施計画の策定が予定されていることから、その内容や周辺事業者の動向を見極めながら、エリアの魅力向上、にぎわい創出に向けて官民連携のもと取組を進める。

(2) 膳所駅周辺整備推進事業

膳所駅周辺整備事業のうち駅南側については、これまで膳所駅南北連絡道路や暫定歩道の整備を実施してきたが、国道1号との高低差解消など様々な課題があり、民間事業者が行う再開発とあわせた駅前広場の整備が望まれている。

駅南側周辺地権者らによる市街地再開発準備組合が設立され、令和8年5月に準備組合の事業協力者が選定される予定であることから、準備組合と十分な調整を図りながら準備組合の市街地再開発基本計画と整合のとれた南側駅前広場基本計画の策定を進める。

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

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こと。

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 供用開始前の公園、緑地の維持及び管理運営に関すること。

⑤ 緑化施策の推進に関すること。

(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こと。

② 都市公園等の事業に係る工事に関すること。

③ 都市公園等の維持修繕に関すること。

④ 開発行為及び中高層建築の協議に関すること。

⑤ 緑地協定に関すること。

⑥ 他課からの依頼に係る工事に関すること。

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) 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おり、「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る。

令和7年度は、中核市アンケート調査や市民意識調査を実施し、市営プールの現状把握や課題抽出を行った。

令和8年度は、昨年度に実施した調査等の結果を分析するとともに、学識経験者や関係団体からの意見聴取を踏まえ、市営プールの今後の在り方に関する基本方針(案)の策定を進める。

(2) 指定管理者の更新

都市公園の管理運営は、適切な維持管理と民間活力による多様なニーズへの対応を図るため、指定管理者制度を導入している。

令和8年度末に、現在の指定管理者の指定管理期間が終了することから、令和9年度に向け指定管理者の選定手続きを行う。

(3) 柳が崎湖畔公園官民連携可能性調査の実施

柳が崎湖畔公園のびわ湖大津館が映画のロケ地として注目を集めている今、将来増加が見込まれる維持管理費を確保し、市指定有形文化財として適切に保存・活用していくための再整備実施に向け、Park-PFIを含む官民連携の可能性について調査・検討する。

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) 都市公園におけるトイレのバリアフリー化について

都市公園には屋内・屋外合わせて88公園135箇所のトイレがあるが、バリアフリー基本構想の重点整備地区に指定されている公園や災害時の避難所及び緊急避難場所に指定されている公園トイレを優先してバリアフリー化している。

【バリアフリー化整備状況】

| 年度 | 公園名 | 箇所数 |
|---------------|--|-----|
| 令和6年度 | 大津湖岸なぎさ公園 | 11 |
| 令和7年度 | 伊香立公園、茶臼山公園、若葉台公園、皇子が丘公園 | 5 |
| 令和8年度 (予定) | 膳所城跡公園、皇子が丘公園、瀬田公園、伊香立公園、仰木西公園、 仰木東公園、南郷公園、田上公園、和邇公園、御呂戸川緑地、一里山公園 | 15 |

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 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。

⑧ 用途廃止予定団地の住み替えに関すること。

(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

【大津市住生活基本計画策定にかかる実態調査】

| | 市民アンケート調査 | 空き家所有者等意識調査 | マンション管理に係るアンケート調査 | 居住支援法人へのヒアリング調査 |
|-----|---------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------|
| 期間 | 令和7年9月26日 ～10月24日 | 令和7年9月12日 ～10月17日 | 令和7年10月8日 ～令和8年3月31日 | 令和7年12月2日 ～12月12日 |
| 配布数 | 3,000件 | 3,112件 | 265管理組合 | 14法人 |
| 回収数 | 1,501件 (紙907件、Web594件) | 1,618件 (紙1,242件、Web376件) | 151件 (紙132件、Web19件) | 10法人 |
| 回収率 | 50.0% | 52.0% | 57.0% | 71.4% |

計画策定にあたって、市民アンケート等の各種調査を行った。その結果、住生活にかかる市民意識や空家所有者の空き家の利活用の方向性、マンション管理組合の管理状況等、計画策定における基礎資料として本市の現状を把握することができた。

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、住宅関連計画をひとつに取りまとめた「大津市住生活基本計画」を策定する。令和7年度は実態調査や計画骨子案を作成した。令和8年度は、有識者等による意見聴取会等を開催し、計画を策定する。

(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として取り組みを進めてきた。令和8年度が計画最終年度であることから、引き続き、用途廃止予定団地の入居者の住み替えを進めるとともに、指定管理者

制度による市営住宅入居者サービスの向上を図っていく。

(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。

また、令和8年度は、住生活基本計画の一部として、マンション管理適正化推進計画の中間見直しをする。

【参考】

- ・管理計画認定マンション数：30管理組合(令和8年3月末現在)
- ・令和7年度の管理士派遣の実績：11管理組合20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、活用拡大に向けた支援法人制度の創設、管理不全空家等への指導・勧告による管理確保など、新たな対策の枠組みが整備された。これを受け、財産管理制度を活用した相続財産清算人の選任申立など、改正法に基づき取り組んできたところである。

令和8年度は、住生活基本計画の一部として次期大津市空家等対策計画を策定する。あわせて、市の役割を補完する民間法人として空家等管理活用支援法人の募集・指定を行い、同法人と連携しながら、所有者への情報提供・助言・指導等による適正管理の促進に取り組む。また、管理不全空家等については引き続き計画的に措置・応急対応を進めながら、政策調整部の移住・定住促進事業と連携した空家の利活用・流通促進を図っていく。

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

大津市住生活基本計画

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) 空家等の適正管理

本市の空家対策は平成30年3月に策定した「大津市空家等対策計画」に基づき、「予防」「適正管理」「利活用・流通」の3つの視点で各種施策を進めており、定住促進リフォーム補助の活用等により利活用件数の増加など一定の成果を上げてきた。一方で、相続未登記や相続放棄により所有者の特定が困難なケースが増加しており、従来の取組だけでは対応が難しくなっている。

また、令和5年12月施行の改正空家特措法では、所有者の責務の強化に加え、空家等活用促進区域・支援法人制度による利活用の拡大、管理不全空家の所有者に対する指導・勧告等による管理の確保、財産管理人による管理・処分等が盛り込まれ、行政に求められる対応の範囲と専門性が大きく広がった。

こうした状況を踏まえ、今後の人口減少社会の進展を見据えながら、改正法の枠組みを最大限に活用した対策の強化が求められる。特に、相続・法律・不動産・建築等の専門的知見が必要な場面が増えてきている。

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8年3月31日現在で96.55%となり、前年同期と比較して0.5%増となっている。

【令和7年度市営住宅入居状況】

R8.3.31 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 | 1,785 | 76.1 |
| 改良住宅 | 10 | 381 | 190 | 49.9 |
| 特定公共賃貸住宅 地域特別賃貸住宅 | 4 | 49 | 28 | 57.1 |
| 合計 | (※1)60 | 2,775 | 2,003 | 72.1 |

(※1)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% |
| 令和7年度 | 127件 | 5件(22件) | 3件(13件) | 0件 | 26% |

(※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令和6年度末に終え、令和7年4月1日から運用を開始している。

令和7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令和6年度に公表した既存盛土等について、令和7年度に安全性把握のための優先度評価業務を実施した。

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、目的を見失うこと無く、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7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) | 58 (当初36、変更22) |
| 都市計画法第43条(建築許可) | 32 |
| 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条(宅地造成許可) | 26 (当初14、変更12) |
| 宅地造成及び特定盛土等規制法第15条(協議) | 2(当初1、変更1) |

| 項 目 | 件 数 |
|------------------------------|--------------|
| 宅地造成及び特定盛土等規制法第21条(届出) | 32 |
| 宅地造成及び特定盛土等規制法第27条(届出) | 0 |
| 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) | 47 |
| 宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則第88条(適合証明) | 33 |
| 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 | 2(当初0、変更2) |
| 優良宅地認定 | 0 |
| 開発登録簿閲覧 | 239 |
| 開発登録簿謄本交付 | 356 |
| 開発事業相談 | 2,011 |
| 大津市開発審査会・処理件数 | 36(付議4、報告32) |

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の受理に関すること。
- ③ 建築確認申請等の手数料の徴収に関すること。
- ④ 建築基準法に基づく建築許可書、確認済証、検査済証等の交付に関すること。
- ⑤ 建築確認の証明に関すること。
- ⑥ 建築動態統計調査に関すること。
- ⑦ 建築物等実態調査に関すること。
- ⑧ 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。
- ⑨ 建築計画概要書等の閲覧に関すること。
- ⑩ 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。
- ⑪ 公印の保管に関すること。

⑫ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 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に係る定期報告、指導に関すること。
- 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。

- ⑨ 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。
- ⑩ 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) 設備審査係

- ① 特定建築物に係る定期報告、指導に関すること。
- ② 建築物の昇降機設備等及び防火設備に係る定期報告、指導に関すること。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 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。

(6) 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。

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

令和8年3月に改定した大津市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 | |
| ◆耐震改修工事 | 6 件(予定件数) |
| ◆除却工事 | 2 件(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 | 10 件(予定件数) |

(2) 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159か所、延長約3,630mを整備した。

引き続き事業の周知・啓発を行い、本年度は11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

令和8年3月に改定した大津市既存建築物耐震改修促進計画に基づき令和8年4月から令和17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む。

本計画における耐震化率の目標値(住宅98%、特定建築物97%)の達成に向け、令和8年度から木造住宅の耐震改修工事への補助について補助率及び上限額を拡充するとともに、耐震化のための除却工事について建替を条件とした利用から除却単独での利用でも可能とするなど取組を強化した。

今後は、耐震化への取組の重要性とそのための各種補助制度について、引き続き周知を図る。

(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7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 | 16 (1, 164) | 0 (37) | 1 (15) | 17 (1, 216) |
| 計画通知 | 5 (2) | 3 (0) | 0 (0) | 8 (2) |
| 合 計 | 21 (1, 166) | 3 (37) | 1 (15) | 25 (1, 218) |

※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 | 3 (989) | | | 3 (989) |
| 完了検査 | 22 (1, 185) | 3 (45) | 1 (12) | 26 (1, 242) |
| 合 計 | 25 (2, 174) | 3 (45) | 1 (12) | 29 (2, 231) |

(2) 令和7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 | 7 |
| バリアフリー法認定*1 | 1 | だれまち条例届出*3 | 31 |

| 申請項目 | 件 数 | | 申請項目 | 件 数 | |
|-----------|------|-------|------------------|-----|-----|
| エコまち法認定*2 | 15 | | 省エネ法認定 | 0 | |
| 中高層建築物 | 9 | | 建築物省エネ法 適合性判定 | 2 | |
| 定期報告 | 建築物 | 79 | 長期優良住宅認定 | 767 | |
| | 防火設備 | 133 | | | |
| | 昇降機等 | 1,824 | | | |
| 防災査察 | 防災週間 | 2 | 建設 | 届出 | 667 |
| | 合同査察 | 4 | リサイクル*4 | 通知 | 154 |
| 違反建築物 | 0 | | 建築相談、道路相談 | 175 | |

*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