

令和8年6月通常会議

施設常任委員会 所管事務調査

大津市住生活基本計画の骨子案について

令和8年6月24日
都市計画部 住宅政策課

大津市住生活基本計画の策定

1 事業の概要

本市では住宅政策に関して、空き家対策、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、国・県計画に準じ、空き家対策、マンション施策、市営住宅などの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。

2 計画期間

令和9年度～令和18年度(10年間)

3 取組みについて

【令和7年度】

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の実施、実態調査の取りまとめ、課題整理、骨子案の作成

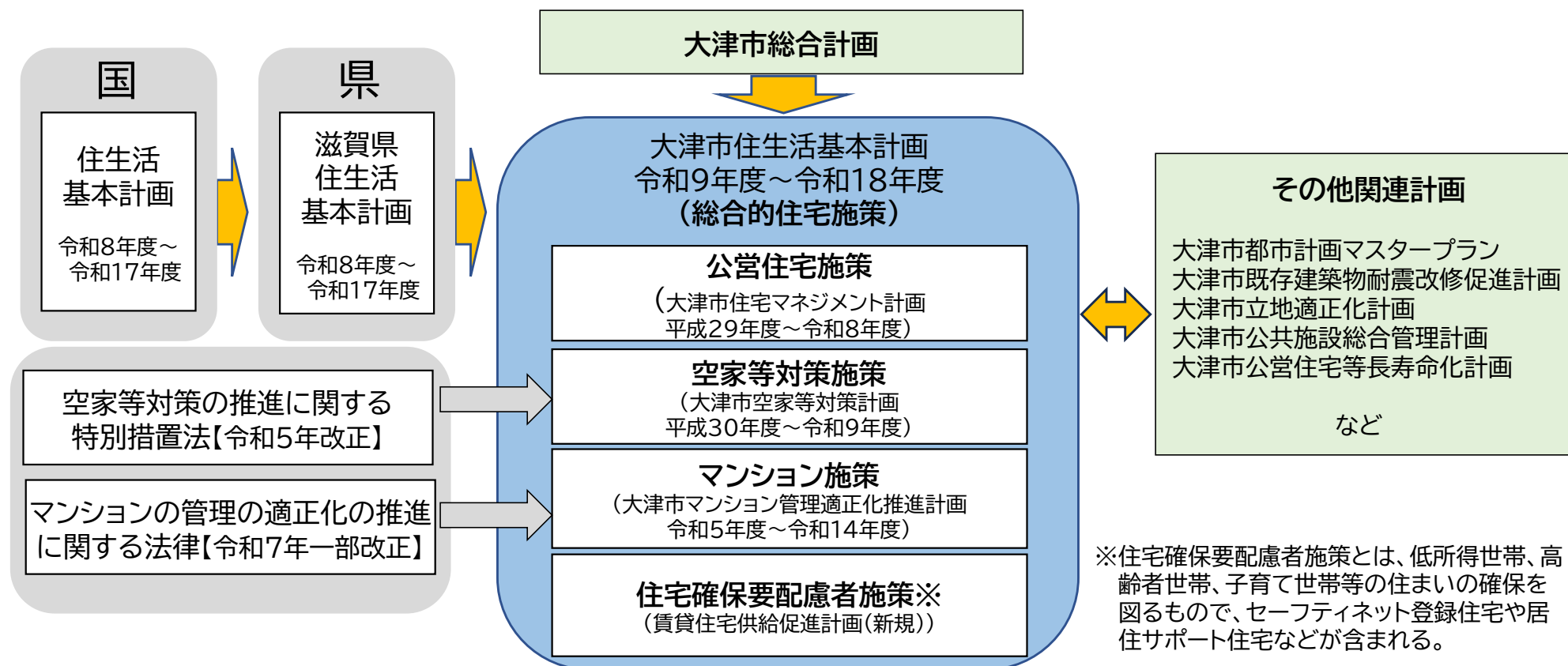
【令和8年度】

パブリックコメントの実施、計画の策定

本計画の位置付け

本計画の位置付け

本計画は、住生活基本法に基づいて定められた国の基本方針に基づき、「住生活基本計画(全国計画)」、「滋賀県住生活基本計画」、「大津市総合計画」等の上位計画や関連計画と整合・連携を図り、本市における住宅政策を総合的かつ計画的に展開するために策定する。



大津市総合計画での位置付け

第3期実行計画(R7年度～R10年度)

施策25 住環境の整備

◆ 動向と課題

高経年化したマンションにおいては、管理組合役員の担い手不足や空き住戸の増加による適切な管理の未実施が課題となる。また、少子高齢化の進行に伴い、管理が不十分な空き家等の問題が生じ、空き家や市営住宅の適正管理を図る必要がある。

◆ 施策目標

誰もが安心して暮らすことができる住環境を整備する。

◆ 取組の方向性

◆ マンション管理の適正化

管理組合に対し、セミナーを周知し、アドバイザー派遣制度の活用を促すとともに、管理計画認定制度を活用する。

◆ 注力する取組

- ・マンション管理基礎セミナーの開催

◆ 空き家の適正管理

良好な生活環境を確保するため、空き家の発生を予防し、適正な管理を図る。

◆ 注力する取組

- ・空家法に基づく特定空家及び管理不全空家に対する対策の実施

◆ 市営住宅の適正管理

低所得者に対する住宅セーフティネットとしての機能を確保するため、市営住宅の規模及び管理戸数の適正化を図り、施設維持に向けた計画的な長寿命化の実施による適正管理を進める。

◆ 注力する取組

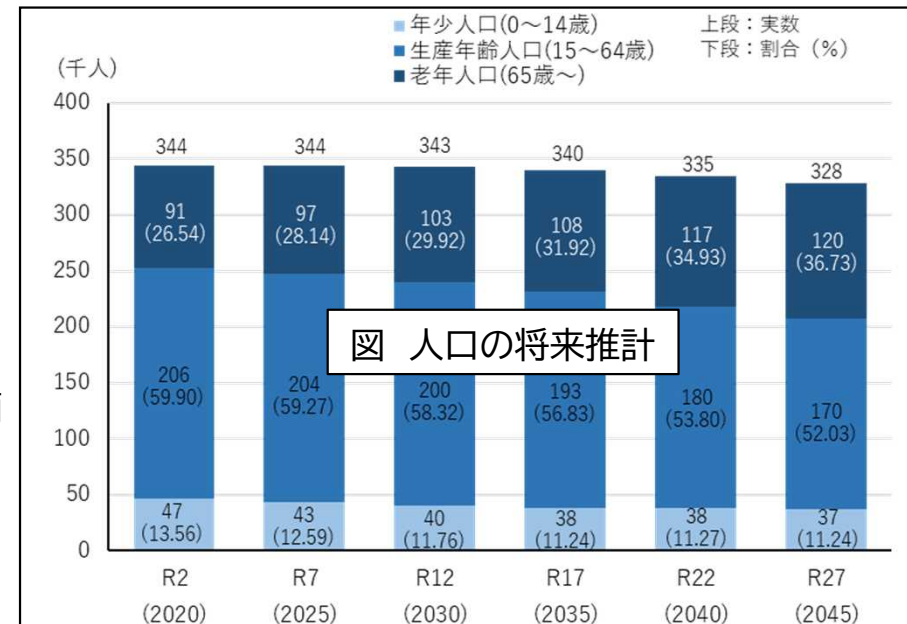
- ・市営住宅の管理戸数の適正化
- ・市営住宅の効率的な管理

大津市の現状①

将来人口推計

本市の総人口は横ばい傾向にあるものの、人口の将来推計では、減少していくことが見込まれており、今後は、より一層少子高齢化が進むことが想定されている。

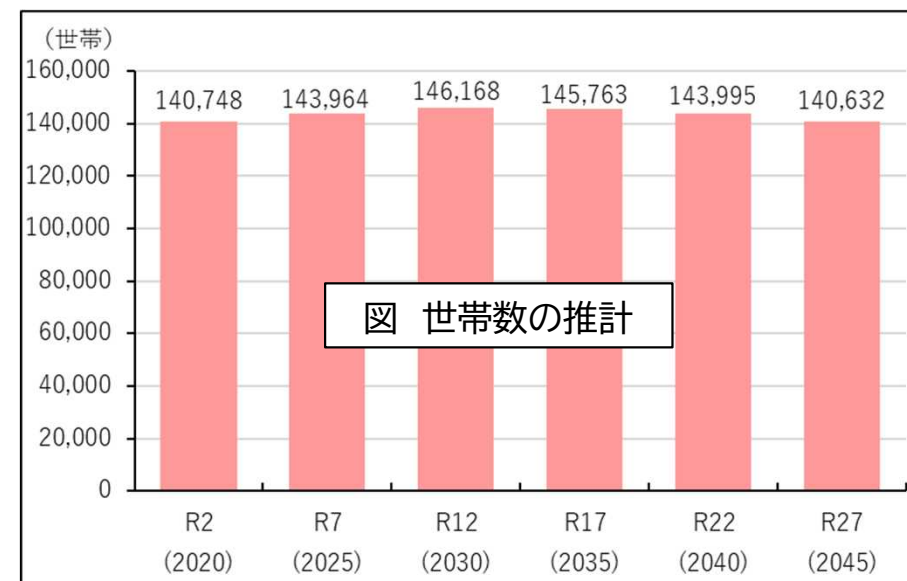
出典：大津市総合計画 第3期実行計画



世帯数推計

ストック推計プログラムにおける大津市の世帯数の推計は令和12年まで増加傾向で、以降は減少傾向で令和27年には140,632世帯になると予測されている。

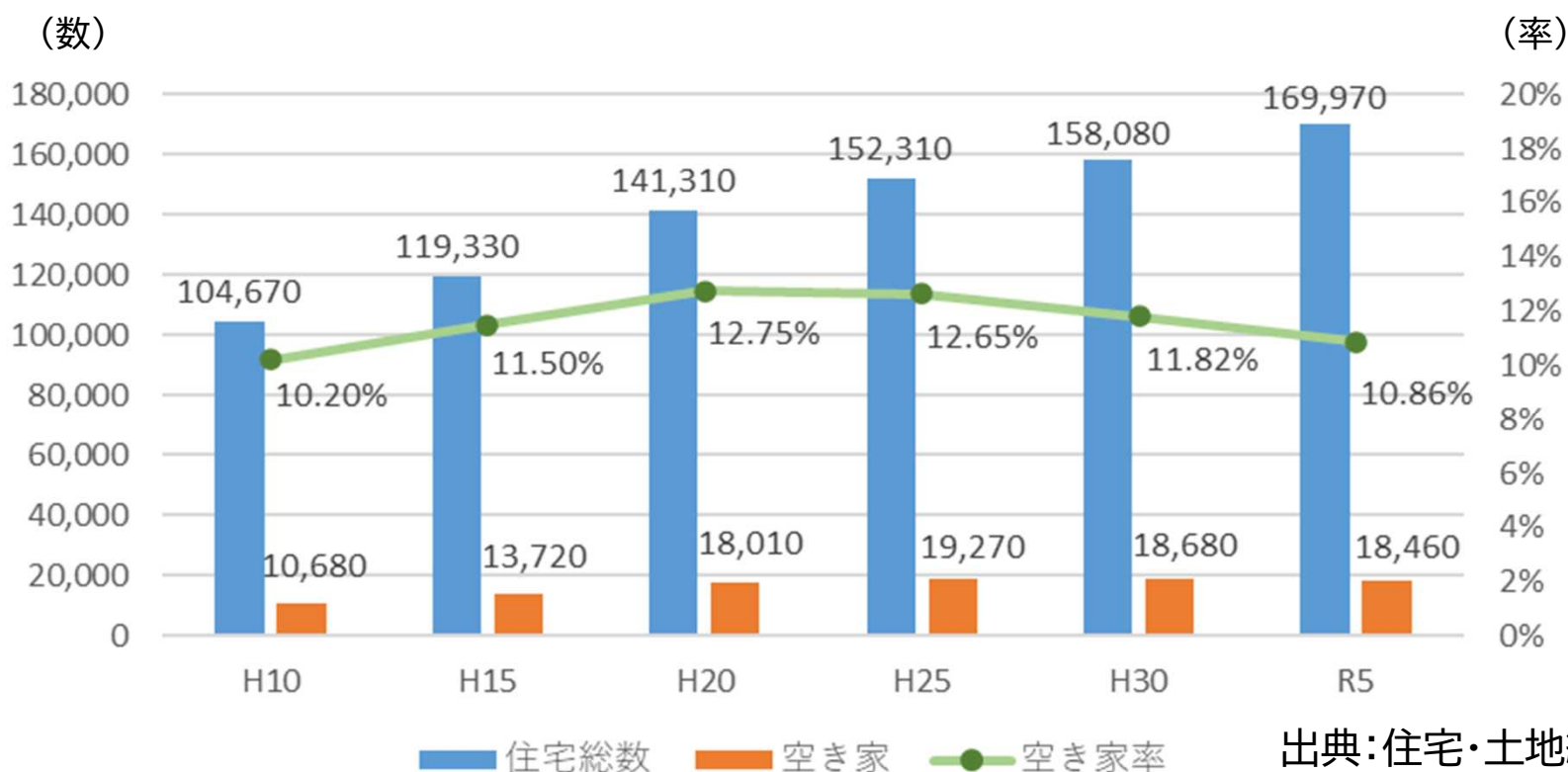
出典：国土交通省 国土技術政策総合研究所
住宅確保要配慮者世帯数推計プログラムより



大津市の現状②

空き家の現状

住宅・土地統計調査によると、本市における空き家の件数については、平成20年から、ほぼ横ばいとなっているが、住宅総数は増加傾向である一方、人口・世帯数は減少していくことが見込まれていることから、今後空き家の件数は増加する可能性がある。



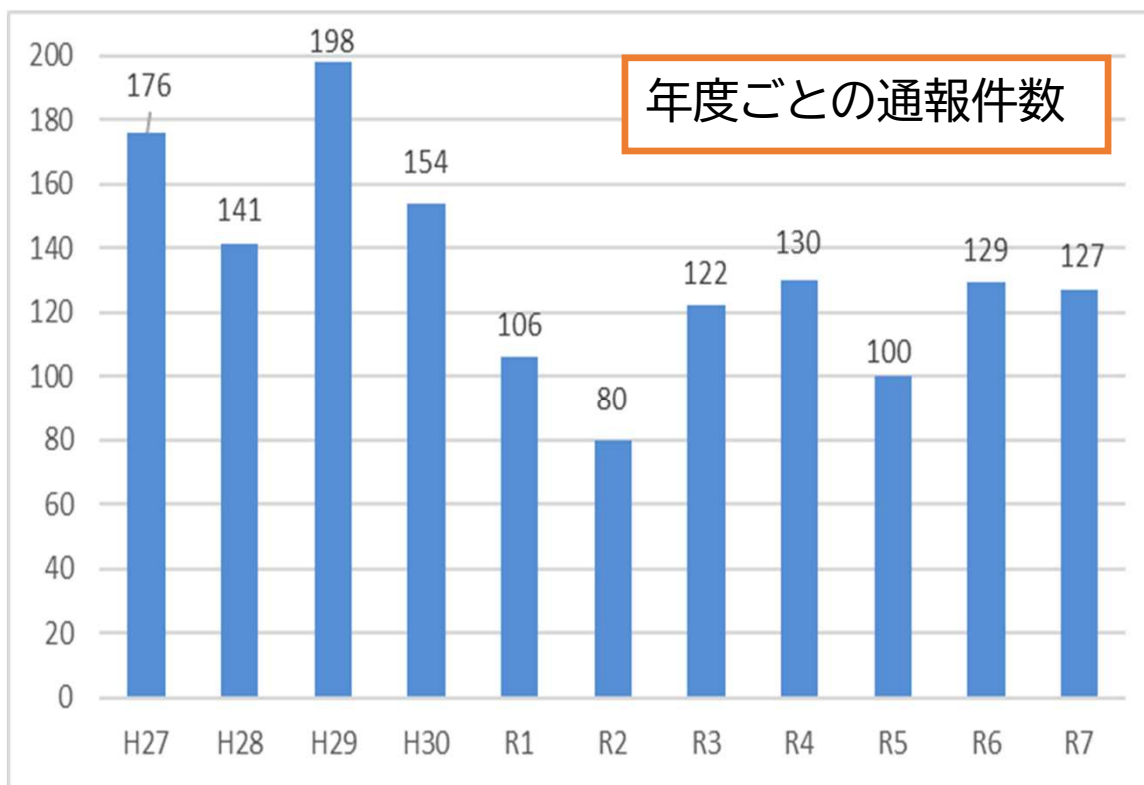
出典:住宅・土地統計調査

大津市の現状③

空き家の現状

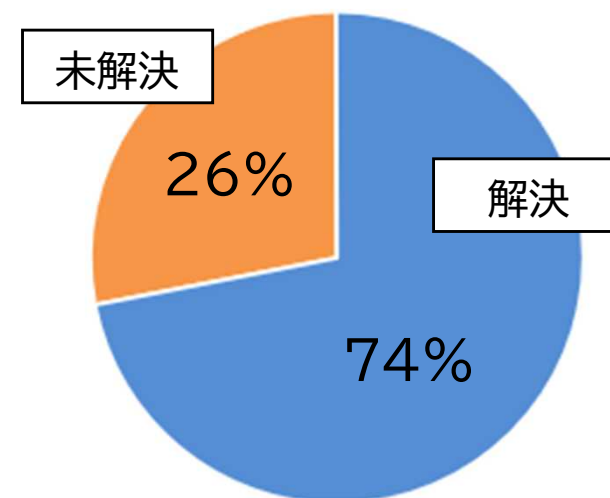
毎年度100件を超える通報があり、空き家所有者に対する指導・助言によって、一定解決には至るものの、権利関係が複雑な案件は解決に至る期間が長期化する傾向がある。

また、国土交通省のガイドラインを基に令和7年3月に管理不全空家等の判断基準を作成し、令和7年度から通報のあった空き家に対し、判断を実施している。



種別	特定空家等	管理不全空家等
認定件数	9件	43件

解決・未解決の割合(累計)

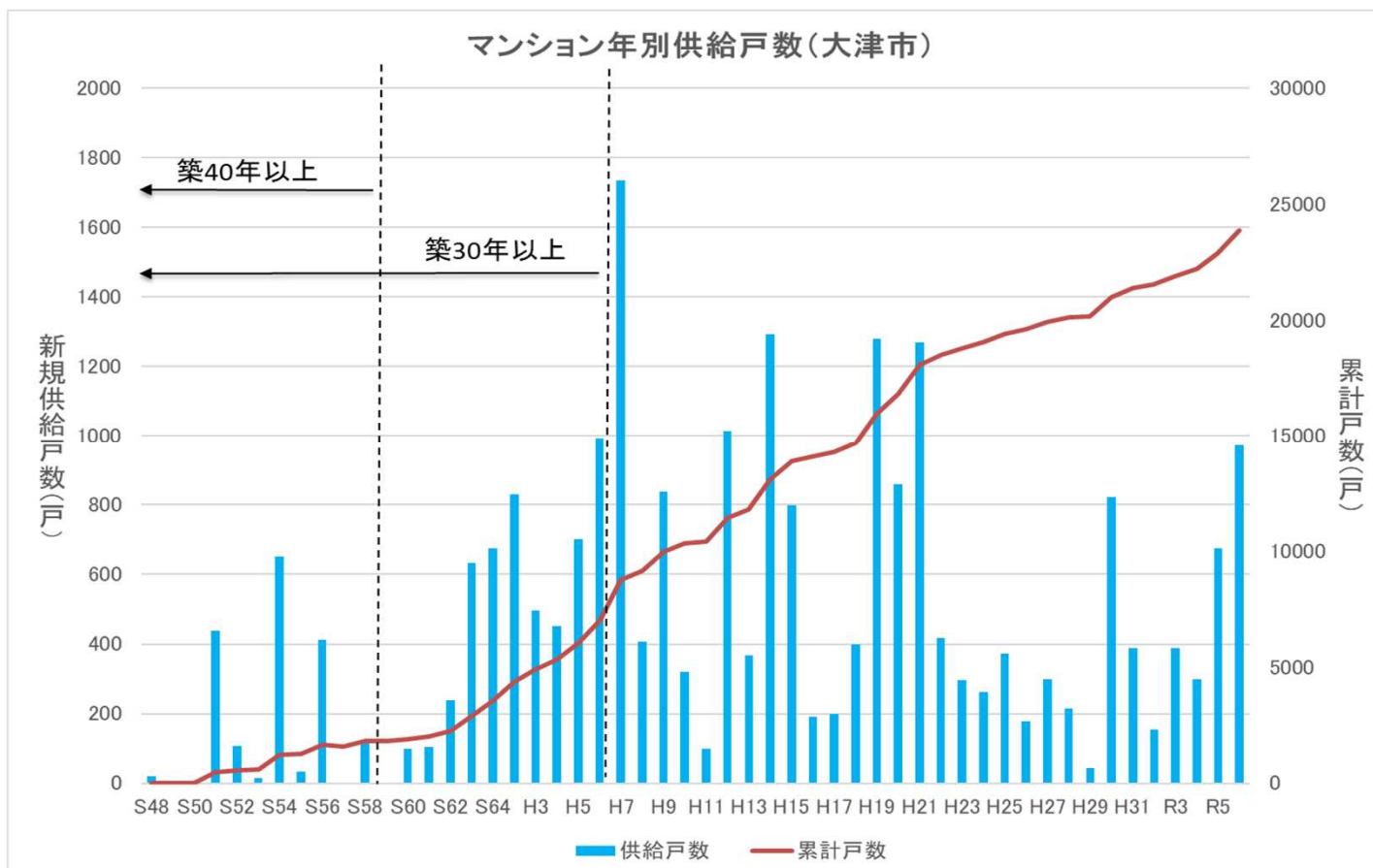


令和8年3月末時点

大津市の現状④

マンションストック数

本市の分譲マンション数は増加傾向にあり、令和7年3月末時点でストック数24,123戸、265管理組合と市民の居住形態として重要な位置を占めている。このうち築30年以上のストック数は29.1%、7,023戸あり、10年後には約2倍の14,084戸と急増することが見込まれる。



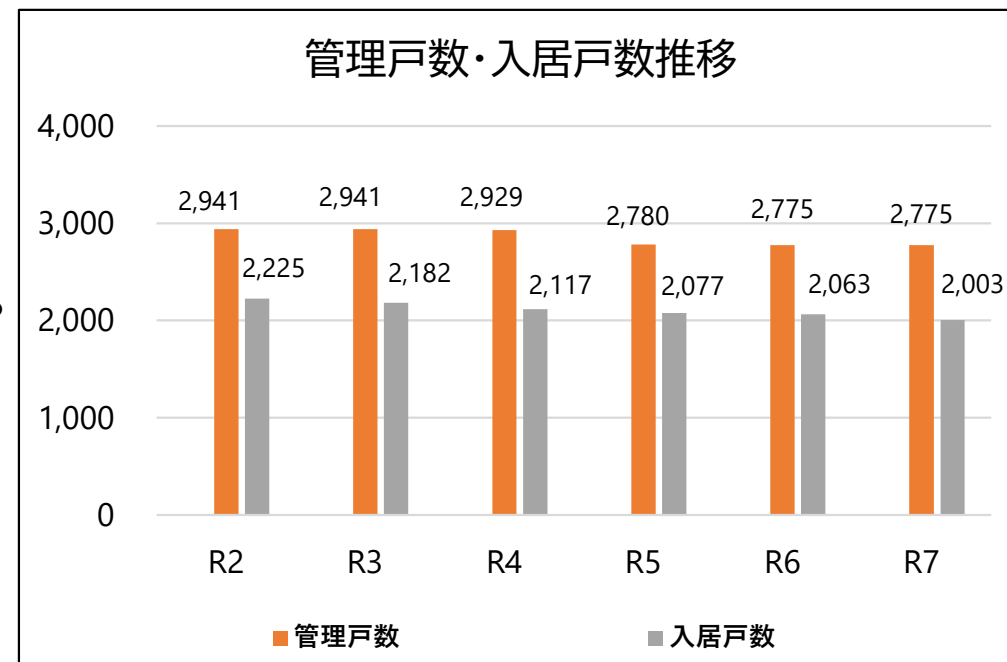
出典:大津市資料

大津市の現状⑤

市営住宅の現状

本市の市営住宅は、昭和30年代後半から昭和60年代にかけて多く建設されており、団地数は60団地、管理戸数は2,775戸である。

うち、入居戸数は2,003戸で、年々、減少傾向となっている。(R8年3月31日時点)



大津市住宅マネジメント計画に基づく取組み

- 耐用年限が経過した市営住宅の用途廃止を行い、管理戸数の適正化を進めている。
- 「大津市公営住宅等長寿命化計画」に位置付けた市営住宅の外壁塗装工事や屋上防水改修工事等を、国庫補助を活用して計画的に実施し、市営住宅ストックの長寿命化・ライフサイクルコストの縮減を図っている。

市営住宅の用途廃止の状況

「大津市住宅マネジメント計画」に基づき、計画期間中に耐用年限が経過する市営住宅および耐震性が不足する市営住宅、14団地352戸を対象に、用途廃止を進めた。

計画当初、222戸の入居者があったが、205戸の住替え等を進め、6団地178戸の用途廃止を行い、入居戸数は17戸である(R8年3月31日時点)。

計画期間中に耐用年限を迎える市営住宅

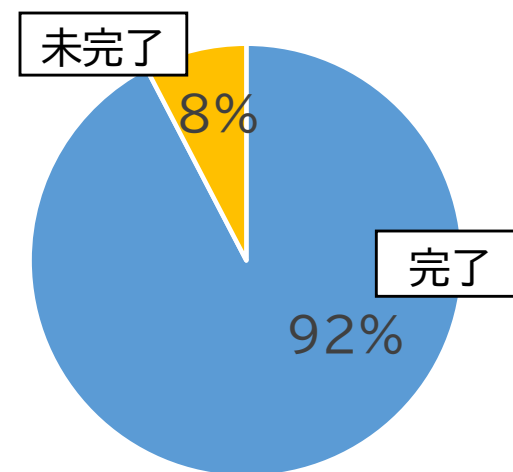
住宅名	建築年	耐用年限	耐用年数	管理戸数
高橋川第一	1952	1982	30	1
高橋川第二	1953	1983	30	1
天神山※1	1968	1998	30	42
比叡辻	1974	2004	30	5
昭和第三	1977	2007	30	5
石山	1969	2014	45	129
大石	1970	2015	45	12
音羽台	1950	2020	70	24
御殿浜第二	1975	2020	45	4
檜山	1975	2020	45	19
西ノ庄第二	1977	2022	45	6
田上第二	1981	2026	45	10
下龍華	1982	2027	45	10
中央※2	1972	2042	70	84

※1.天神山団地については一部用途廃止済(6戸)。

※2.耐震性の不足により、耐用年限前に早期に用途廃止する。

※3.網掛け箇所は用途廃止した市営住宅。

住替え進捗率



■ 住替え完了 ■ 住替え未完了

大津市の現状⑦

住宅確保要配慮者世帯数、要支援世帯数

本市の住宅確保要配慮者世帯数は減少傾向で令和27年で21,713世帯と予測される。
公営住宅の供給目標量となる要支援世帯数は減少傾向で、令和27年で2,044世帯と予測される。

表 住宅確保要配慮者世帯数の推計

世帯属性	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
低所得世帯(下記以外)	11,713	11,487	11,241	10,818	10,348	9,790
高齢単身世帯	4,156	4,322	4,458	4,503	4,505	4,438
高齢夫婦のみ世帯	1,697	1,765	1,821	1,832	1,812	1,760
子育て世帯	6,464	6,001	5,627	5,307	5,003	4,761
(うち ひとり親世帯)	1,776	1,736	1,700	1,647	1,586	1,531
外国人世帯	1,038	1,039	1,037	1,020	997	964
合計	25,068	24,614	24,184	23,480	22,665	21,713

表 要支援世帯数の推計

要支援世帯数	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
A 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	850	867	883	882	871	850
B 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	1,373	1,315	1,252	1,180	1,110	1,035
C 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	180	168	151	136	124	115
D 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	66	67	62	56	50	44
A+B 合計	2,223	2,182	2,135	2,062	1,981	1,885
A+C 合計	1,030	1,035	1,034	1,018	995	965
A+B+C 合計	2,403	2,350	2,286	2,198	2,105	2,000
A~D 合計	2,469	2,417	2,348	2,254	2,155	2,044

大津市の現状⑧

その他の住宅政策に関する主な現状

	セーフティネット登録住宅	居住サポート住宅 ※R7.10.1制度開始	サービス付き高齢者向け住宅
概要	住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅	日常生活を営むのに援助を必要とする要配慮者に対し、居住支援法人等による援助を提供する賃貸住宅	高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な住環境を備えた賃貸住宅
登録住宅数 (R8.4.20時点)	264件	0件	27件
登録戸数 (R8.4.20時点)	2,370戸 ※うち専用住宅0戸	0戸	858戸
備考	5件、9戸の空き住戸がある。 (R8.4.20時点)	全国においても登録数は71件、258戸にとどまっている。 (R8.4.20時点)	入居率92.0% (R7.10.1時点)

アンケート及び実態調査の概要

	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%

アンケート調査から見えた課題

市民アンケート調査

- ✓ 耐震化やバリアフリー化への対応
- ✓ 居住者の高齢化や世帯構成の変化による維持管理負担の増大
- ✓ 将来的な管理不全住宅や空き家の発生による住環境の悪化
- ✓ 介護や見守りを前提とした住まいの性能や間取りの不足
- ✓ 高齢者・障がい者等に配慮した住宅の確保及び見守り体制の充実
- ✓ 低所得世帯の住宅確保を支えるセーフティネット機能の強化
- ✓ 所得階層に応じた適正な家賃設定と持続可能な公営住宅運営

空き家所有者等意識調査

- ✓ 老朽化空き家の安全確保及び除却の促進
- ✓ 空き家の管理不全化、長期化、放置リスクの拡大
- ✓ 法律や制度に関する認知度の低さ
- ✓ 空き家の利活用希望(売却、賃貸など)に向けた相談体制の強化
- ✓ 市街化調整区域の空き家所有者の利活用ニーズ

マンション管理に係るアンケート調査

- ✓ 管理組合役員の担い手不足
- ✓ 高齢化を前提とした管理運営体制への転換
- ✓ 修繕積立金不足による計画的修繕の未実施
- ✓ 将来的な一時金徴収や住民負担の急増
- ✓ マンションの老朽化進行と資産価値の低下
- ✓ 管理不全マンションへの移行リスク増大

居住支援法人へのヒアリング調査

- ✓ 保証人・緊急連絡先を確保できないことによる入居機会の制限
- ✓ 要配慮者と民間賃貸住宅とのマッチングが困難
- ✓ 心身の不調を抱える世帯への継続的な居住支援体制の不足
- ✓ 住宅供給側への働きかけの不足

第1回大津市住生活基本計画策定に係る意見聴取会 会議結果

議題 大津市住生活基本計画の策定について

- ①大津市の現状
- ②今後の方向性

委員からの 主な意見	空き家	● 空き家を利活用する上で、不動産業者だけでは解決できない相続や公図混乱、既存不適格など、法律的・建築的な問題への対応が必要である。
	マンション	● マンションの管理計画や積立金の状況については、調査と啓発を重ねて誘導していくことが必要である。
	市営住宅	● 今後は築古物件の維持管理やバリアフリー化等のリニューアルが大きな課題である。
	関連施策	● 住宅政策と深く関わる計画について、本計画との連携の整理が必要である。

計画の骨子(案)

基本理念 誰もが安心して暮らすことができる住環境の実現を目指します

基本目標
01

既存ストックの
有効活用

基本目標
02

誰もが安心して
暮らせる
住まいの確保

基本目標
03

住まい・くらしの
安全確保

- 方針1 | 空き家の適正管理及び利活用 (大津市空家等対策計画)
- 方針2 | 分譲マンションの適正な管理 (大津市マンション管理適正化推進計画)
- 方針3 | 市営住宅の適正な管理 (市営住宅の方向性)
- 方針4 | 住宅確保要配慮者の住まいの確保 (大津市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画)
- 方針5 | 安心・安全な住環境の構築 (各種関連計画との整合)

計画の骨子(案)

方針1 空き家の適正管理及び利活用 【大津市空き家等対策計画】

現状と課題

管理不全な空き家の増加と生活環境への影響

【現状】

- 空き家件数が増加する可能性がある
- 空き家が適切に管理されず、生活環境に悪影響を及ぼす懸念
- 法律や制度の認知度が低い
- 利活用可能な空き家が一定存在する

【課題】

- 所有者の特定が困難なケースへの対応
- 法律的・建築的な問題への対応
- 利活用可能なストックの流通・活用に向けた制度的対応

基本施策

①住まいの将来設計と空き家の発生予防

②空き家の適正管理の推進

③地域特性に応じた空き家の流通・利活用の促進

計画の骨子(案)

方針2 分譲マンションの適正な管理【大津市マンション管理適正化推進計画】

現状と課題

分譲マンションの高経年化と管理組合の機能低下

【現状】

- ・ 高経年化マンションが増加する見込
- ・ 区分所有者の高齢化等による管理組合の担い手不足が進行

【課題】

- ・ 管理組合による自主的で適正な管理の促進
- ・ 計画的修繕の実施
- ・ 管理不全マンションへの移行の未然防止

基本施策

①管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

②マンション管理計画認定制度の普及及び促進

③自主的で適切な管理に関する支援

④管理状況の把握の推進

⑤管理組合同士の情報交換、相談会の開催

計画の骨子(案)

方針3 市営住宅の適正な管理【市営住宅の方向性】

現状と課題

市営住宅ストックの高経年化と今後のあり方

【現状】

- 高経年化した住棟の増加
- 維持管理・修繕コストが増加
- 入居戸数が減少傾向

【課題】

- 計画的な改修
- 今後の需要を見据えたストック規模の適正化
- 築古物件の維持管理やバリアフリー化等のリニューアル



基本施策

①市営住宅の管理戸数の適正化

②施設マネジメントの推進

③要配慮者に対する住環境の確保

計画の骨子(案)

方針4 住宅確保要配慮者の住まいの確保【大津市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画】

現状と課題

多様な居住ニーズに対応する住宅セーフティネットの確保

【現状】

- 高齢単身世帯が増加
- 個々のニーズが複雑化・多様化
- 民間賃貸住宅への入居が困難なケースが存在

【課題】

- 民間賃貸住宅の活用
- 要配慮者と民間賃貸住宅とのマッチング
- 福祉部局等との連携による居住支援体制の充実



基本施策

①住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給

②住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

③住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

④多様なニーズに応じた居住支援体制の充実

計画の骨子(案)

方針5 安心・安全な住環境の構築【各種関連計画との整合】

現状と課題

安全で持続可能なまちづくりの推進

【現状】

- ・ 大規模災害発生の恐れ
- ・ 少子高齢化の進展

【課題】

- ・ 誰もが安心して暮らし続けられる持続可能な住環境の確保



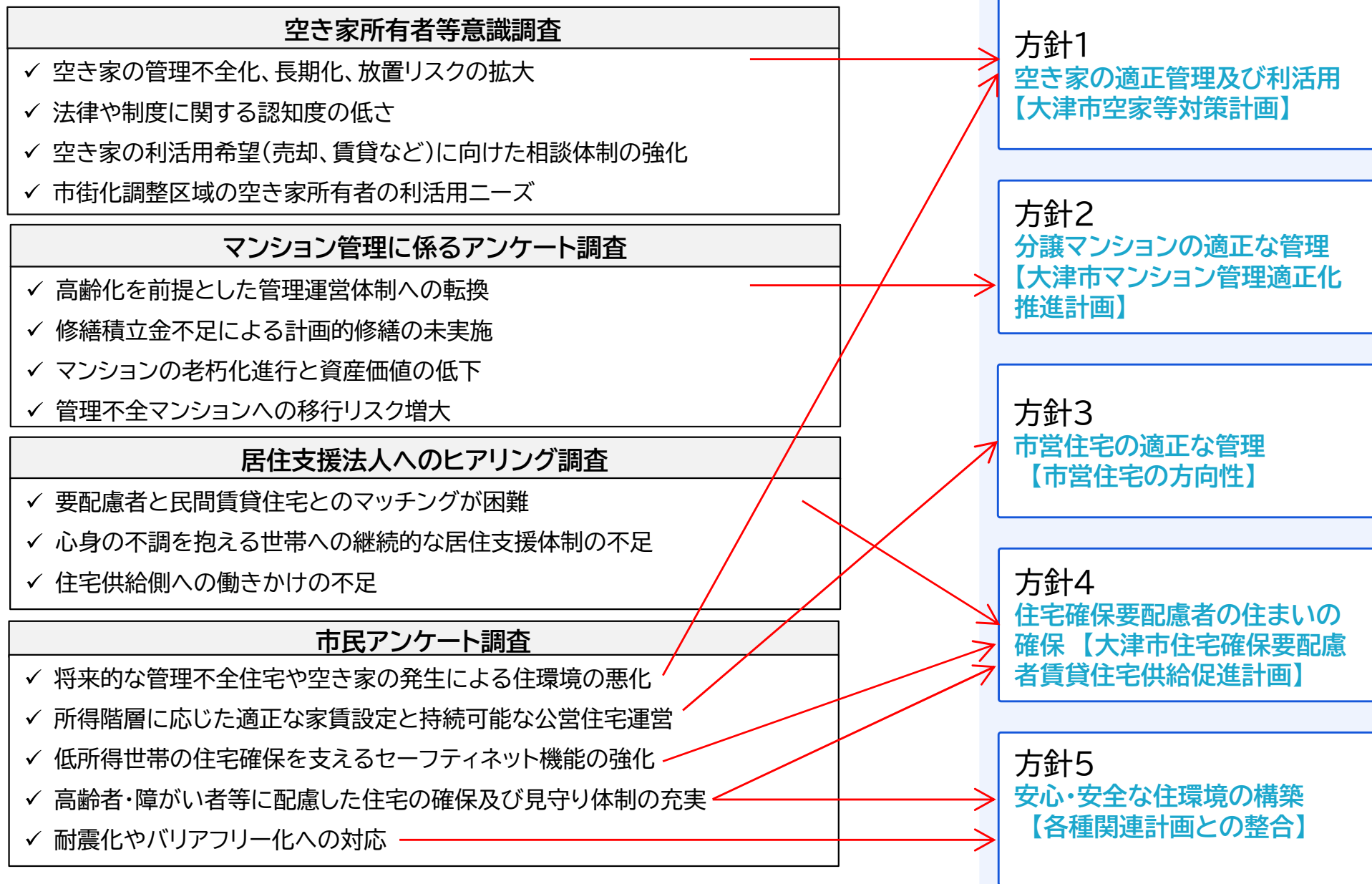
基本施策

①安全で質の高い住まいの確保

②安心して暮らせる住環境の推進

③持続可能で災害に強いまちづくりの推進

各課題を解決するための方針



大津市住生活基本計画策定に係る意見聴取会 委員名簿

(順不同・敬称略)

	氏名	所属等
1	西垣 泰幸	龍谷大学経済学部 名誉教授
2	宮本 雅子	滋賀県立大学人間文化学部 名誉教授
3	中川 博貴	滋賀弁護士会
4	平井 利佐	公益社団法人 滋賀県建築士会
5	田中 英彦	公益社団法人 滋賀県宅地建物取引業協会
6	山崎 晴美	社会福祉法人 大津市社会福祉協議会

大津市空家等対策協議会

大津市空家等対策協議会 委員名簿

(順不同・敬称略)

	氏名	所属等
1	佐藤 健司	大津市長
2	杉山 佐枝子	滋賀弁護士会
3	山下 哲史	滋賀県司法書士会
4	千葉 薫	公益社団法人 滋賀県建築士会
5	吉田 竜一	公益社団法人 滋賀県宅地建物取引業協会
6	東田 泰秀	滋賀県土地家屋調査士会
7	野々口 義信	大津市自治連合会

スケジュール

時期			大津市住生活基本計画策定	大津市空家等対策協議会	議会	
令和8年	2月	13日	第1回意見聴取会			
	3月	16日			施設常任委員会	
	6月	24日			施設常任委員会	
	7月	初旬			第1回協議会	
		下旬	第2回意見聴取会	以降、必要に応じて開催		
	10月	初旬				
		下旬	第3回意見聴取会			
	12月	中旬			施設常任委員会	
	下旬	パブリックコメントの実施				
令和9年	1月	下旬	パブリックコメントのとりまとめ			
	2月	初旬				
		下旬	第4回意見聴取会			
	3月	中旬			施設常任委員会	
		末	大津市住生活基本計画の策定			
4月		大津市住生活基本計画の施行				