

様式4 「第1回大津市住生活基本計画策定に係る意見聴取会」
の会議結果（令和8年2月13日）

1. 開催日時 令和8年2月13日 金曜日
午前10時00分から11時45分まで
2. 開催場所 大津市立市民文化会館 2階会議室
3. 出席者 15人 委員 6人（欠席0人）
事務局 6人
応用技術（株）3人
傍聴人 0人
4. 議題 (1) 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
5. 会議概要

	<p>開会および座長・副座長の選任</p> <p>事務局より、開会の挨拶、委員および事務局の紹介が行われた。</p> <p>庶務担当課長より、本意見聴取会の座長に西垣委員、副座長に宮本委員が指名され、西垣座長より挨拶が行われた。</p> <p>議題① 大津市の現状について</p> <p>事務局より、大津市の現状と課題について説明が行われた。</p> <p>【市営住宅の現状と課題について】</p>
委員	入居戸数が減少傾向にある原因は何か。
事務局	入居者の高齢化による死亡や、募集に対する希望者の減少が考えられる。建物の老朽化が進んでおり、エレベーターがないなどの利便性の問題が影響している。エレベーターがあり駅に近い物件は応募倍率が10～15倍になる一方、古い階段室型で駅から遠い物件は空き部屋になっている状態である。
委員	高齢者が希望してもバリアフリー化が未対応など入居できない状況があるのではないかと。
事務局	特定目的住宅として手すりや洋式便所の設置などを計画的に整備しており、障害者、高齢

	者、ひとり親世帯など個別に募集枠を確保している。
委員	かつて大津市公共施設マネジメント基本方針により公営住宅の廃止が進むことで、高齢者や貧困化する子育て世代への悪影響を懸念していたが、今後は需要を推計して管理していくとのことで安心した。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になる。
委員	火災被災者やコロナ禍等による住居喪失者への対応は十分か。県営住宅が受け入れたケースもあり、市営住宅も工夫が必要ではないか。
事務局	火災被災者には緊急避難的に空き室を提供する制度があるが、住居喪失者については定期募集に応募していただくことになり、公営住宅法の入居基準に合わないと申し込みすら難しい状況も想定される。
	【高齢者の居住支援について】
委員	高齢化が進む中、シルバーハウジングの導入状況と今後の展望はどうか。民間オーナーが高齢者を敬遠する理由として日常の管理負担があり、ライフサポートアドバイザーのような支援に関わる住宅の需要があると思われる。
事務局	現在14戸設置しているが、既存のハード整備型のシルバーハウジングは更新費用が高額になる課題がある。今後はWi-Fi、スマホ、人感センサー等の新技術を活用し、安価に整備を広げていく必要があると考えている。孤独死対策としても重要である。また、市営住宅では指定管理者による月1回の訪問や電話、スマホ操作を通じた見守りサポートを実施している。
	【空き家対策について】
委員	特定空家の指定と解決の状況はどうか。草木の繁茂解消だけで指定が外れるケースもあるのか。
事務局	過去に約20件指定し、11件程度が解決に至った。除却だけでなく、リノベーション後の売却や、大木の枝が市道に落下する危険があったため指定し、伐採によって解決したケースもある。
委員	空き家の有効活用として、観光拠点や高齢者住宅等への方向性はあるか。
事務局	中心市街地では町屋を旅館やホテルに改修した例が2件あるが、長屋の中間部分が空き家になるなど複雑な事情を抱えるものもある。今後の大きな課題は「市街化調整区域」の空き家であり、売買が難しいため、いかに有効活用していくか施策を研究していきたい。
事務局	長屋で一部が崩壊した場合などは、特定法定外空家として条例で指定し対応している。

事務局	<p>「コンパクトなまちづくり」との連動について、中心市街地での空き家活用だけでなく、公共交通で繋いだ地域拠点や、市街化調整区域における空き家問題も含めて次期計画で対応を検討する。</p>
委員	<p>大津市はポテンシャルが高く、需要（買いたい人）は多いが市場に出てこない状況がある。空き家の掘り起こしを進める上で、仏壇の問題や、相続、境界未確定（公図混乱）、既存不適合、未登記といった不動産業者だけでは解決できない法律的・建築的な問題への対応が必要である。</p>
事務局	<p>空家バンクの登録・成約件数が少ない理由は、市場流通が活発な大津市では、状態の良い空き家は不動産業者の仲介で売買されるためである。市に相談が来るのは再建築が難しいなどのハードルが高い物件が多く、空家バンクが機能しにくい現状がある。</p>
	<p>【分譲マンションについて】</p>
委員	<p>役員のみ手不足や修繕積立金不足について、役員への周知・理解度はどうか。</p>
事務局	<p>管理意識が低い所有者がいるのは事実だが、現状、大津市内に倒壊の恐れがあるような管理不全マンションはないと認識している。管理計画認定制度（現在28件認定）やマンション管理士の派遣等を通じて、自主的な適正管理を促していく。</p>
委員	<p>新築マンションが増加する一方で空き家が増加しているが、建設を抑制するなどのバランス調整は行っているか。</p>
事務局	<p>計画段階での建設制限はないが、事前届け出制度であり、影響については関係部局と協議している。矛盾する状況はあるが、オーナーの判断に委ねられる部分が大きく現状は注視している。</p>
委員	<p>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。また、高層マンション特有の課題（はしご車の配置コストや、所有者不明・投機目的の住戸の増加など）にも今後対応を考える必要がある。</p>
	<p>議題② 今後の方向性について</p>
	<p>事務局より、計画策定の方向性と、基本理念・方針について説明された。</p>
	<p>【関連施策との連携について】</p>
委員	<p>バス路線の減便など「交通環境」の観点や、「既存建築物の高断熱化」などは住宅政策と深く関わるが、基本方針の中のどこに位置づけられるのか。</p>
委員	<p>これまでの補助金による「耐震化」の取り組みと、本計画との連携を整理してほしい。</p>

事務局	<p>公共交通については「大津市地域公共交通計画」、耐震化については「大津市既存建築物耐震改修促進計画」など、それぞれ個別の計画で具体的な施策を定めている。本計画においては、基本方針⑤の「安心・安全な住環境の構築」の中で、これらの「住生活関連計画との整合・連携」として位置づけ、検討を進める。</p>
委員	<p>交通環境、中心市街地の再開発的なまちづくりの観点などは、住宅政策に深く関わる重要な要素である。基本方針や具体的な施策の中に「横糸」としてしっかり紐付けし、盛り込んでいただきたい。</p>
委員	<p>【住宅確保要配慮者の多様化と住替え支援について】</p> <p>近年、高齢のご夫婦世帯で配偶者が亡くなった途端に年金生活が苦しくなり「要配慮者」となるケースや、傾斜地での生活が困難になり住替えを希望する高齢者が増えている。ライフステージに合わせた住替え支援の検討をお願いしたい。</p>
事務局	<p>既存の市営住宅は高度経済成長期のファミリー向け仕様となっているため、今後は高齢単身者など時代のニーズに応じた計画を盛り込んでいくことを検討する必要がある。</p>
委員	<p>【基本理念・方針の構成について】</p> <p>資料の基本理念と基本方針の間に矢印（関連付け）がないが、どのように結びついているのか。</p>
事務局	<p>今回は大きな方向性のみを示したため矢印を省略したが、基本理念に基づいた手法が5つの基本方針のベースとなっており、すべてが関連付けられる構造となっている。次回以降、具体的な施策とともに紐付けを整理して提示する。</p> <p>連絡事項・閉会</p> <p>事務局より、次回の意見聴取会は7月下旬頃を予定しており、10月の聴取会とともに計画案の具体的な内容について意見を求め、12月下旬のパブリックコメントを経て2月に計画策定の報告を行うスケジュールであることが共有された。</p> <p>座長より、閉会の挨拶が行われ、会議は終了した。</p>