

の会議結果（令和 8 年 7 月 1 7 日）

1. 開催日時 令和 8 年 7 月 1 7 日 金曜日
午前 1 0 時 0 0 分から 1 1 時 5 0 分まで
2. 開催場所 大津市役所 新館 7 階 特別会議室
3. 出席者 1 4 人 委 員 6 人（欠席 0 人）
事務局 8 人
傍聴人 0 人
4. 議 題 (1) 大津市住生活基本計画の骨子案について
5. 会議概要

	議事(1) 大津市住生活基本計画の骨子案について 事務局より、大津市住生活基本計画の骨子案について説明が行われた。 意見交換 【住宅確保要配慮者の住まいの確保について】
委員	居住支援法人へのヒアリング調査について、相談実績及び支援申込者の属性・世帯構成では申込みが 208 件となっているが、これらは全て解決できているという理解でよいのか。
事務局	詳細までは確認できておらず、解決の実数は把握できていない。今後検証していく。
委員	入居可能な物件の不足を課題とする回答が多く、セーフティネット登録住宅の活用について「扱わない」との回答が約 6 割あり、その理由に「登録要件を満たす物件がない」が挙がる点が気になる。 居住サポート住宅の活用意向が約 7 割ある一方で、滋賀県では登録がゼロであり、居住支援法人自体をもっと増やす努力が必要ではないか。 支援団体が抱える課題として「行政機関との連携不足」も挙がっているが、市はどのように連携しているのか。例えば市独自で居住支援協議会を設置することは考えないか。
事務局	「登録要件を満たす物件がない」は、セーフティネット登録住宅の耐震基準など国が指定する要件を満たす物件がないという趣旨と考えられる。

	居住サポート住宅は県とも連携しているがなかなか登録が増えておらず、現在、県と市で不動産関係団体に制度を周知して回っており、県域を含めて登録が進むよう努める。 居住支援協議会については、県に設立された居住支援協議会に参画しており、県域という広い範囲で支援団体や物件の情報提供ができることから、現時点ではこの県の仕組みを活用していく。あわせて、個別に居住支援法人とも連携を進めていく。
委員	セーフティネット登録住宅も居住サポート住宅も実態としてうまく機能していない中で、市として何ができるかを考えていく必要があるのではないか。
事務局	居住サポート住宅は昨年10月に始まった制度であるが、国全体でも現状320戸程度の登録にとどまっており、なかなか進んでいない。引き続き取組を進めていく。
委員	居住支援法人にはセーフティネット制度を推進する役割があるにもかかわらず登録住宅が活用されていない。
	セーフティネット登録住宅の件数が多いが実際に入居できる戸数が少ない。市独自で考えられることはないか。
事務局	居住支援法人は県域で現在15団体が登録され、うち9団体が大津市内を活動区域としており、福祉的サポートを行う法人、債務保証関係の事業者、不動産業者などがある。県の協議会で定期的に情報交換を行っており、その連携を進めていく。
	セーフティネット登録住宅は現状市内で約2,300戸を登録しているが、一般の方も入居可能で要配慮者専用の住宅ではない。登録住宅の件数が多いが入居中も多く、空きは15～20戸程度で推移している。制度の運用についても引き続き研究・検討していきたい。
委員	福祉部門では住居喪失者からの相談が増えており、大津市内では主に3件の居住支援法人と連携して居住確保の支援を行っている。高齢者や障害者は、一旦、居住支援法人が確保するシェルター等に入り、そこから地域への居住確保という流れになるが、孤立死や特殊清掃への不安、家賃滞納・近隣トラブルの負担から大家が敬遠しがちで、次の住まいの確保が難しい。生活保護受給者は入居が受け入れられやすい一方、一定の年金がある方で家賃滞納歴のある方は困難であり、認知症の疑いや障害で金銭管理ができない場合は成年後見制度や金銭管理の問題も絡む。福祉と住宅を一体で考える視点を骨子案に含めてほし

事務局	い。 住まいの確保は福祉的側面が非常に強く、住宅部局と福祉部局が両輪として連携していく必要がある。福祉部局や関係団体との連携を計画にしっかり盛り込んでいく。
委員	【市営住宅の適正な管理と要配慮者対応について】 住宅確保要配慮者の住まいが不足するという話が出ているが、基本方針3では、入居者の減少や老朽化等を理由に市営住宅を統廃合・削減していくのか、それともリノベーションして活用していくのか。
事務局	市営住宅は主に住宅に困窮されている低額所得者の方に向けた住宅であり、住宅確保要配慮者の範囲とは少し異なる。 市営住宅は全国的な傾向として、高度成長期等に量を確保するため大量に建設され、それらが今後順次、耐用年限を迎える。現在、管理戸数2,775戸に対し入居は約2,000世帯で、管理戸数から見て一定の余裕がある。空き室の管理にもコストがかかるため、適正な戸数を目指して整理を進めるもので、これは基本方針3①「市営住宅の管理戸数の適正化」にあたり、従来の計画から進めている。 用途廃止できる部分は用途廃止する一方、全て用途廃止すると戸数の問題があるため、計画的な修繕・長寿命化を行い必要な戸数は確保する。将来的には、建物を建てて確保する以外の方法も検討していく。住宅確保要配慮者については、全てを行政で対応、支援するのは難しく民間の力も借りるのが全国的な流れである。国が打ち出すセーフティネット登録住宅や居住サポート住宅ですぐに数が充足されるわけではないが、一定数はセーフティネットとして働くと考えるため、今後さらに広げていきたい。全国的な状況も研究し、適切な政策があればそれに基づき考えていく
委員	基本方針3③「要配慮者に対する住環境の確保」についてはどうか。
事務局	高齢者や障害者など様々な状況の方に細やかな配慮をし、例えば手すりを設置するなど、高齢者・障害者等に適した特定目的住宅として一定数確保するよう進めている。
委員	要配慮者への対応は基本方針3と基本方針4が密接に関連する。市営住宅の考え方は「量的には確保できたので今後は民間へ」というものであったが、そこまで至っていない。今後は基本方針3と4の連携を図りつつ、国の施策や居住支援法人の役割にどこまで期待できるかが重要である。居住支援のNPO法

	人等が十分に根付いておらず資金面でも課題があることから、市から国への要望も重要となる。文章化の際に両者の連携が読み取れるよう工夫してほしい。
事務局	市営住宅の管理戸数については、公営住宅でカバーする世帯数を推計する国のプログラムがあり、そうしたもののや耐用年限を迎える戸数との関連も踏まえ、次の10年、さらにその先の10年も見据えて検討を進めていく。
委員	市営住宅では連帯保証人は必要か。
事務局	現時点では連帯保証人が必要であり、用意できない場合は保証会社を設定することが可能である。
委員	それは民間も同じか。
事務局	同様である。
委員	民間で対応できない方に向けた住宅であるはずの市営住宅を、民間と同じシステム・入居条件で運用し続けることが、要配慮者に向けた住宅整備として適切なのか。
事務局	連帯保証人は、家賃債権の管理・家賃収納の公平の観点から現状は必要と考えている。ただし、国は連帯保証人を求めないことも可能とする方針を示しているため、今後、市としても検討するが現状は設定している。
委員	連帯保証人を求めない国の方針を踏まえ、福祉部局から、配慮を要する方の住居確保のためにそうした条件を取り除くよう交渉・協議している状況はあるか。
事務局	福祉部局からそうした意見を直接聞いてはいない。ただし、福祉部局とは定期的に協議する場を年2回程度設けており、必要に応じて議論していく。
委員	基本方針4④8「住宅部局と福祉部局による連携」について、現状、連携はできているのか。
事務局	個別のケースにより様々だが、市営住宅関係でも福祉的な相談が必要な方がいるため、随時、福祉部局と連携している。
委員	福祉とは現状の連携を維持し続けるのか、新たな連携の形を模索するのか。
事務局	その両方になると考えており、現状を維持しつつ、今後は社会情勢の変化も踏まえて検討していく。
委員	連携先として、福祉部局の中でどのような課を想定しているのか。
事務局	現在、福祉政策、長寿福祉、障害福祉、生活福祉、子育て支援と連携会議を

	持ち協議している。
委員	庁内のほか、市の関係機関として福祉を最も担っているのは社会福祉協議会だと思うので、そのニーズを確認するのがよいのではないか。
事務局	住宅部局と社会福祉協議会とは相談体制ができており、支援の関係で困った場合は随時、相談・連携している。
委員	個別案件だけでなく、社会福祉協議会も含めた包括的な協議会を年1回程度持ち、困難な状況や、住宅部局として対応の可否等を共有する形にすれば、検討がより進むのではないか。
事務局	いただいた意見も踏まえ、さらに住宅部局と福祉部局の両輪が回る仕組みを検討していきたい。
委員	市営住宅を減らしていく傾向は概ね適切であり、できる限り民間の施設を利用することが必要だが、減らすことの限界もある。 基本方針3③6「配慮を要する世帯向けの住宅の整備」は、既存建物や空き家・民間所有の住宅を活用して整備・確保するのか、市が新たに建設して整備するのか、方向性はどちらか。
事務局	現在取り組んでいるのは、既存の市営住宅の空き部屋に手すりや浴槽を設置するなど環境整備を行い、特に配慮を要する高齢者・障害者・ひとり親世帯等を対象に募集する特定目的住宅であり、年間15戸ずつ整備してきているものがある。総合計画にも位置付けているが、戸数については今後検討する。 それ以外の確保については引き続き検討が必要であり、今後、民間賃貸住宅の活用なども含め、確保のための複数の方策の中から適切なものを選択していく。
委員	随所に「研究」という言葉が出てくるが、こうした案件について、先進的な他の地方自治体等を大津市は把握しているのか。
事務局	それも踏まえて、これから調査等をしていく必要がある。
委員	現状は研究の初期段階という理解でよいか。
事務局	そのとおりである。
	【カーボンニュートラル・省エネへの対応について】
委員	年々暑くなっている中で、カーボンニュートラル・脱炭素への対応はどう考えるか。既存ストックや市営住宅の保全にも関係し、基本方針5①「安全で質の高い住まいの確保」に、省エネ等の対応を加える必要があるのではないか。

事務局	基本方針5は既存の個別計画に紐付ける方針であり、計画本文に詳細を書くのではなく、関係する計画に紐付けながらその計画で位置付けている成果指標等を市全体として進めていく。カーボンニュートラルに関する部分も、関係する計画に紐付けていきたい。
委員	質の高い住まいの確保にはカーボンニュートラルも含まれ、例えば太陽光発電の設置や窓等の断熱性能向上など環境対応のリノベーションへの配慮が望まれる。
	【分譲マンションの適正な管理について】
委員	基本方針2③「自主的で適切な管理に関する支援」について、困っている管理組合が相談に来たら対応する受け身型か、市が積極的に関与していくアウトリーチ型のどちらか。
事務局	マンション管理士派遣事業を管理組合からの要請に応じて行っている。 現時点では管理不全マンションは無いと認識しているが、全国で発生している状況が天津市では10～15年ほど遅れて発生すると想定しているため、それを踏まえ、計画の中に「アウトリーチ型支援」というキーワードを盛り込みたい。
委員	アウトリーチ型は国土交通省もモラルハザードの懸念を示しているため、そのバランスについては言葉の選択が必要である。
委員	アンケート回収率は57%であり、そもそも管理組合が存在しないマンションがあるならそこへのアウトリーチを早めにしないといけない。市は危機感を認識しているか。
事務局	前回と今回のアンケートで合計88%は把握できているが、最も心配なのはアンケートが返ってこない、関心のない層である。今年度も追跡調査を行い、返信のない場合は訪問してお伺いする旨を追記しており、回収率の向上を図っている。現地確認も踏まえ、引き続き計画に反映していく。
委員	アンケートは訪問すると回収率が上がると他市からも聞いており、関心のない層を早めに把握してほしい。
	【空き家の適正管理及び利活用について】
委員	基本方針1③のワンストップ相談について、どのような専門家・属性の方が相談対応をし、どのような属性の方を相談者として想定しているのか。
事務局	空き家の利活用を目的としたワンストップ相談は、政策調整部が、人口が顕

	著に減少している4学区をモデル地区に設定し、プッシュ型で勉強会を開催し、残置物・仏壇・相続・家族関係等利活用に向けた真の課題を丁寧に聞き取ったうえで、司法書士やごみ処理事業者等へつなぐ実験的な取組を実施しており、恒久化を検討する。
委員	4学区を選定した理由は人口減少とのことだが、人口を増やして賑わいを取り戻すのか、それともコンパクトシティ化をするために選定しているのか。
事務局	4学区の内訳は、1つが都市計画区域外、2つが市街化調整区域であり、人口を増やすことに積極的な地域ではない。ただし、そこにお住まいの方のコミュニティは一定維持する必要があるため、賑わいの創出よりも地域コミュニティの維持の観点で、空き家の利活用を一緒に考えている。
委員	基本方針1③の官民連携の強化について、支援法人の選定等を現状どう考えているか。
事務局	支援法人は現在、随時募集中であり、既に数社から声掛けをいただいているため、そうした支援法人を中心に官民連携の形で取組を進めていく。
委員	支援法人に委託する業務の内容は、空き家等対策の推進に関する特別措置法上のどの業務（何号の業務）を委託する予定か。
事務局	委託する号数は正式には申し上げられないが、相談・通報を受けた際に、所有者の「どうしてよいかわからない」という相談に対し支援法人を紹介し、相続・残置物・流通・建築などの課題にきめ細やかに対応していただく形で連携したい。
委員	支援法人の対象として想定されるのは、国土交通省のモデルにある不動産事業者の一般社団や財団という形だが、大津市もそのモデルを前提に考えているということか。
事務局	国土交通省が定めているガイドラインに基づいて行っている。
委員	基本方針1について、利活用を中心にモデル地域を選定し、成功事例を集積して活用できるようにするのは重要である。これは基本方針5②「安心して暮らせる住環境の推進」とも深く関わり、地域コミュニティを維持できるかどうかである。
委員	基本方針1③10「大津市空き家バンク等を活用したマッチング」について、空き家所有者の意識調査では「大津市空き家バンクを知らない」が83.7%と大半で、登録数も1件である。空き家バンクの存在を周知すれば登録は増えると考え

	てよいか。 空き家を利用して、セーフティネット登録住宅のような住宅確保要配慮者向けの住まいを確保する考え方もあると思うが、その関連性をどう考えるか。
事務局	空家バンクの周知不足は事実関係のとおりであるが、利活用に興味があるが空家バンクに登録したくないという声もある。空家バンクは1つの手段ととらえて、流通の在り方を考えていきたい。 空き家の活用は一つの方法だが、空き家は様々で、利活用可能なものは活用するが課題整理が必要な物件もある。
委員	京都でも古民家を改修して高齢者の住まいに変えた事例があったと思う。
事務局	空き家を使う人とのきめ細やかなマッチングは、民間事業者よりも市に期待されている部分があると考えており、行政がどう役割を果たせるかをしっかり考えていく。
委員	空家バンクは必ず公開か。
事務局	基本的にはインターネット上に公開する。
委員	インターネット上には公開するが、いわゆる指定流通機構には載らず、不動産事業者が間に入る。通常、公開前に周辺の方へ「買い取ってもらえないか」と声をかけに行く。
委員	市場で扱う場合、一番近いのは隣接の方であり、その方には声をかける。よそに売ると苦情が出る場合もあるためである。
委員	不動産仲介事業者で取り扱えない物件だから市役所に相談される、という形はほぼないのか。
事務局	そのような相談は市役所にはない。
委員	そのような方は、基本的にはもう市中の不動産事業者に行っているという感じか。
事務局	そうだと考える。「空き家を使ってみたい」という問い合わせは来るが、「流通を市に手伝ってほしい」という相談は皆無である。
委員	市中の不動産事業者で流通に乗っているから相談がない、というのが大津市の理解ということか。
事務局	基本的にはその理解である。 一方、縁辺部で対話をする「貸したいと思うが、誰にでも貸したいわけではなく迷っている」という声はよく聞く。

委員	それは積極的に「貸したい」のではなく、将来的には貸したいが今貸したいわけではない、というニーズか。
事務局	そのようなニーズもあると思う。ただ、そのまま空き家にしておくと状態が悪化するため、早めに動いてもらうことが大事である。 【成果指標について】
委員	空家バンクの登録件数について、大津市の特殊性を踏まえ、縁辺部と都市部を分けて目標設定してはどうか。縁辺部は登録件数が伸びると思われるので、縁辺部（都市部を除く）で登録の増加率を評価し、都市部は市場流通で十分賄えると注釈する形もあり得る。 都市部にも空き家問題は現存する。空家法に基づく勧告で固定資産税の特例が外れ、経済的負担により除却等が進む可能性について、他市情報の収集やシミュレーションはしているか。
事務局	特例を外す勧告のスキームはあるが事例はまだ少なく、税務当局と協議を始めたばかりである。いただいた情報も踏まえて検討する。
委員	基本方針5に成果指標がないが、基本方針5③「持続可能で災害に強いまちづくりの推進」について、具体的なイメージを示してほしい。今後、大規模災害の恐れもあるので、「防災対策や公共交通と連携した持続可能で災害に強いまちづくりの推進」のイメージを伺いたい。
事務局	この部分は計画を作る中でもう少しイメージを持ちたいと考えており、基本的には各部が持つ計画に紐付ける想定をしている。いただいた意見も踏まえ、イメージできる書きぶりを研究していく。
委員	現在、事前登録ボランティアは500～600名ほど登録しており、今回、企業や福祉施設の方が積極的に参加された。これらの施設は資材・備蓄品を持ち、送迎バスを出してくれることもあるため、そうした連携も含めて今後のまちづくりを検討してほしい。
委員	基本方針5は基本方針1～4の施策の多くと関連し、それらの政策の成果として現れる上位目標のような性格を持つと考えられる。ただ、目標が示せるのであれば、①は住宅の耐震化・バリアフリー化や環境性能を上げるリノベーションがどの程度進んだか、または補助金の活用状況など。②はコミュニティバランスの改善を示す地域への住民の入り込みのようなデータが考えられる。データが整備されていないと設定しにくいですが、目標を示すのか、多くの政策の上位目標として紐付けて示すのか検討してほしい。

事務局	定量的な数値目標を示せばそれが一番だが、項目によっては難しいところもある。
委員	日頃整備されていないデータでも、定期的にアンケートを実施していると思うので、それをもとに評価するのも一つの方法である。その場合は特定の目標を示さない形になる。
事務局	3つ全ての項目で成果指標を示せるかというところもあるため、その点も含めて検討する。
委員	基本方針4の成果指標が少し寂しいが、何かよいものはないか。実際に住まいの確保がどの程度進んだかが分かるような関連の指標はどうか。
委員	セーフティネット登録住宅は、件数は多いが要配慮者専用の住宅ではないため、目標値を現状維持とするのではなく、中身のある指標を検討してほしい。
事務局	検討する。
	【概要版の示し方について】
委員	概要版は現在の形が最も分かりやすく適切と考える。取組の方向性は今後修正が入ると思うので、項目をアップデートしていただきたい。 特に重点的に取り組むものは太字にするなど強調するとよい。重点施策を明言できれば、議会説明や予算確保の面でも有効であり、市民にも分かりやすい。 期間が10年で5年ごとに中間評価をするのであれば、中間評価までの早期目標と長期目標を分けて、ゴールが見える形で視覚的な一貫性があってもよい。
	【市街化調整区域の空き家について】
委員	基本方針1③13「市街化区域における利活用の促進」、14「市街化調整区域における既存住宅ストック流通・利活用の促進」について、市街化調整区域では具体的にどのようなことを考えているのか。市街化区域は大概解決できるが調整区域は難しいので、規制緩和をぜひお願いしたい。
事務局	市街化調整区域の空き家は、都市計画法上の規制により、用途変更が厳格でなかなか利用が進まない。市街化調整区域を市街化区域にすることは考えていないが、調整区域の空き家も地域の有用な既存ストックと捉え、地域のニーズに応じて一定の規制緩和を考えていく方向性を記載している。どのような規制緩和を行うかを個別に深めていきたい。

	連絡事項・閉会 事務局より、今後のスケジュールが共有された。次回の第3回意見聴取会は10月下旬頃に開催して計画の素案について意見を聴取し、その後12月下旬にパブリックコメントを実施、令和9年2月の第4回意見聴取会で計画策定の報告を行う予定である。また、空き家対策については本意見聴取会と並行して「大津市空き家等対策協議会」でも意見を得ることとしており、去る7月7日に第1回を開催した旨が説明された。 座長より閉会の挨拶が行われ、会議は終了した。
--	--