

大津市住生活基本計画の骨子案について

令和8年7月17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

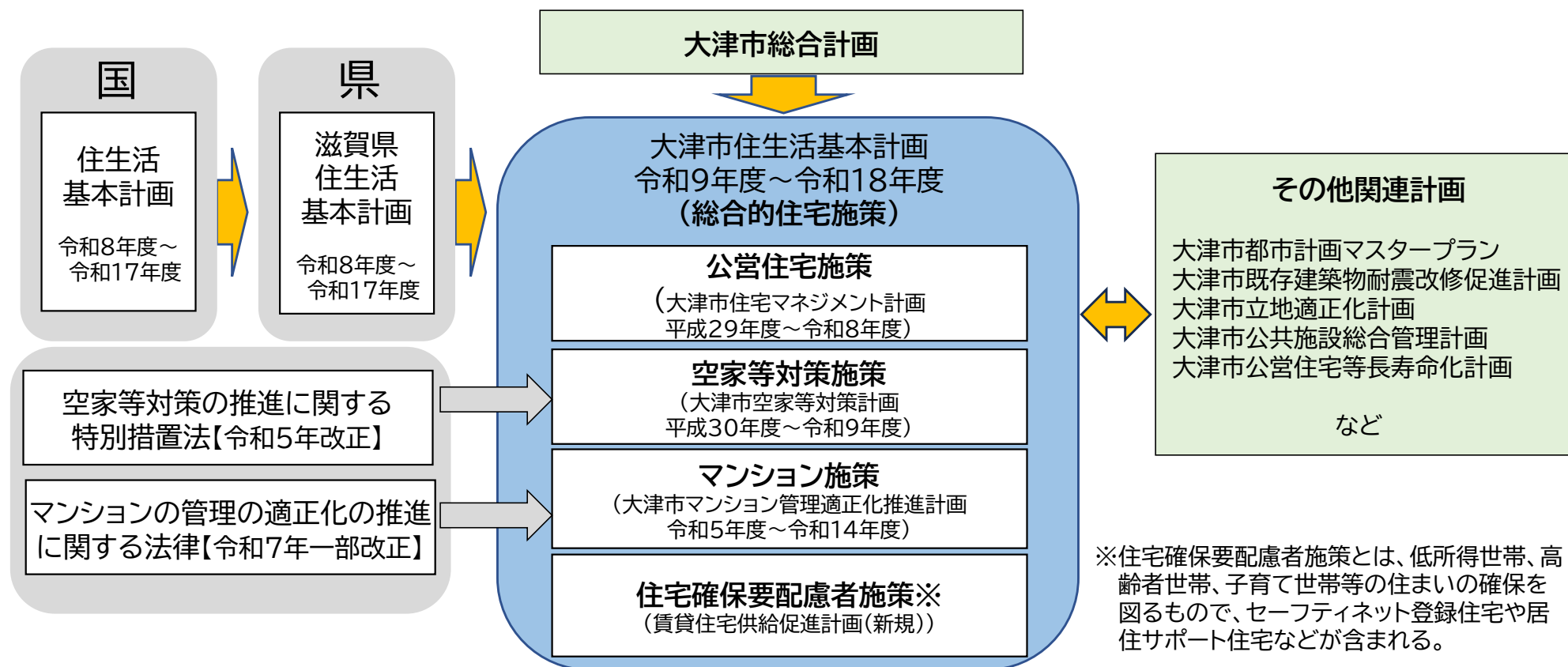
【令和8年度】

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。



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

- 基本方針 1** | 空き家の適正管理及び利活用（大津市空家等対策計画）
- 基本方針 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）
- 基本方針 3** | 市営住宅の適正な管理（大津市営住宅適正管理計画）
- 基本方針 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）
- 基本方針 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)

基本方針1 空き家の適正管理及び利活用【大津市空家等対策計画】

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
- ・ 市街化調整区域の空き家所有者の利活用ニーズ

【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
- ・ 市街化調整区域における地域特性に応じた空き家利活用のあり方や開発許可制度の規制緩和検討

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

取組の方向性

- 1 所有者・市民への意識啓発
- 2 関係する法制度・支援策の周知
- 3 予防的な相談対応

- 4 空家等の調査・実態把握
- 5 通報・相談への着実な対応
- 6 特定空家・管理不全空家等への対応
- 7 所有者不明・相続未了空家等への対応
- 8 関係部局・関係機関との情報連携

- 9 ワンストップ相談・情報提供機能の強化
- 10 大津市空家バンク等を活用したマッチング
- 11 官民連携の強化
- 12 税制特例・支援制度の活用支援
- 13 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
- 15 地域における取組への支援
- 16 除却した空家等の跡地の活用

計画の骨子(案)

基本方針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み
- ・ 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

取組の方向性

1 マンション管理基礎セミナー等の開催

2 情報発信及び啓発用印刷物の配布

3 マンション管理計画認定制度の運用

4 アドバイザー派遣制度等の活用の促進

5 マンション管理適正化支援法人の登録制度の運用

6 管理組合に対する助言・指導・勧告等

7 マンション管理の実態調査

8 管理組合同士の交流促進

計画の骨子(案)

基本方針3 市営住宅の適正な管理【大津市営住宅適正管理計画】

現状と課題

市営住宅ストックの高経年化と今後の在り方

【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

取組の方向性

- 1 耐用年限や社会情勢に基づく計画的な用途廃止
- 2 市営住宅の計画的かつ効率的な管理等の推進
- 3 長期的な視点に立った市営住宅の在り方の検討

- 4 民間事業者のノウハウを活用した市営住宅の管理
- 5 計画的な改修工事の実施

- 6 配慮を要する世帯向けの住宅の整備

計画の骨子(案)

基本方針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

取組の方向性

1 市営住宅の計画的かつ効率的な管理等の推進（再掲）

2 セーフティネット登録住宅の登録制度の運用

3 居住サポート住宅の認定制度の運用

4 住宅確保要配慮者への情報提供

5 関係団体等と連携した賃貸人等への情報提供

6 登録事業者及び認定事業者への指導・監督

7 関係団体等と連携した賃貸人等への情報提供（再掲）

8 住宅部局と福祉部局による連携

9 居住支援法人等の関係団体との連携

計画の骨子(案)

基本方針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

取組の方向性

1 住宅の耐震化やバリアフリー化等による安全で質の高い住まいの確保

2 高齢者・障害者・子育て世帯等が安心して暮らせる住環境の推進

3 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

成果指標(案)

基本方針1 空き家の適正管理及び利活用【大津市空家等対策計画】

指標	現状値(R7年度末)	目標値(R18年度末)	関連する基本施策
空き家件数(住宅・土地統計調査)	18,460件(R5)	R10調査で増加抑制	① 発生予防
苦情や通報のあった老朽・有害空き家等の指導方針確定率	82.84%	80%以上	② 適正管理
空家バンク登録件数(累計)	1件	(要設定)	③ 流通・利活用

基本方針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】

指標	現状値(R7年度末)	目標値(R18年度末)	関連する基本施策
30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合	47.1%	75%(前回計画を踏襲)	④ 管理状況の把握
管理計画の認定件数	28件	(要設定)	② 管理計画認定制度
市内マンションのうち管理状況を把握している割合(アンケート調査票の回収率)	88.3%	概ね100%(前回計画を踏襲)	④ 管理状況の把握

成果指標(案)

基本方針3 市営住宅の適正な管理 【大津市営住宅適正管理計画】

指標	現状値(R7年度末)	目標値(R18年度末)	関連する基本施策
耐用年限が経過した市営住宅の用途廃止戸数	-	252戸	① 管理戸数の適正化
特定目的住宅の整備戸数	毎年度15戸整備	(要設定)	③ 住環境の確保

基本方針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】

指標	現状値(R7年度末)	目標値(R18年度末)	関連する基本施策
セーフティネット登録住宅の登録戸数	2,370戸	現状維持	② 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

スケジュール(案)

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	7日		第1回協議会	
		17日	第2回意見聴取会 本日		
	8月	下旬		第2回協議会	
	10月	中旬		第3回協議会	
		下旬	第3回意見聴取会		
	12月	中旬			施設常任委員会
令和9年		下旬	パブリックコメントの実施		
	1月	下旬	パブリックコメントのとりまとめ		
	2月	初旬		第4回協議会	
		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		