

## 第1回大津市住生活基本計画策定に係る意見聴取会の振り返りと主な意見等

### 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

大津市住生活基本計画を策定するにあたり、大津市の現状について事務局より説明を行い、委員の皆様からご意見・ご質問をいただきました。

| 主な意見・質問                                                  | 回答・対応                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>市営住宅の現状と課題について</b>                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>【質問】</b><br>・市営住宅の入居戸数が減少傾向にある原因は？                    | <b>【回答】</b><br>・入居者の高齢化による死亡や、建物の老朽化、エレベーターの有無など利便性の問題等による。<br>・募集に対する希望者の減少が考えられる。<br>・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。<br><br><b>【対応】</b><br>・基本方針3「市営住宅の適正な管理」の基本施策①「市営住宅の管理戸数の適正化」、基本施策②「施設マネジメントの推進」、基本施策③「要配慮者に対する住環境の確保」で検討する。 |
| <b>【質問】</b><br>・高齢者が入居を希望しても、バリアフリー化が未対応で入居できない状況があるのでは？ | <b>【回答】</b><br>・特定目的住宅として手すりや浴槽・風呂釜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。<br><br><b>【対応】</b><br>・基本方針3「市営住宅の適正な管理」の基本施策①「市営住宅の管理戸数の適正化」、基本施策③「要配慮者に対する住環境の確保」で検討する。                                                                                          |

| 主な意見・質問                                                                                                                                                                                                                           | 回答・対応                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>【質問】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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？</li> </ul>                                                                                                                                       | <p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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は申込みすら難しい状況も想定される。</li> </ul> <p>【対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本方針3「市営住宅の適正な管理」の基本施策③「要配慮者に対する住環境の確保」で検討する。</li> <li>・基本方針4「住宅確保要配慮者の住まいの確保」の基本施策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」、基本施策④「多様なニーズに応じた居住支援体制の充実」で検討する。</li> </ul>                                                                         |
| 高齢者の居住支援について                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>【質問】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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？</li> </ul> <p>【意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> | <p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>【対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本方針3「市営住宅の適正な管理」の基本施策②「施設マネジメントの推進」、基本施策③「要配慮者に対する住環境の確保」で検討する。</li> <li>・基本方針4「住宅確保要配慮者の住まいの確保」の基本施策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」で検討する。</li> </ul> |

| 主な意見・質問                                                                                                          | 回答・対応                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 空き家対策について                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>【質問】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定空家の指定と解決の状況はどうか？<br/>草木の繁茂解消だけで指定が外れるケースもあるのか？</li> </ul> | <p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、伐採により解決したケースもある。</li> </ul> <p>【対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本方針 1 「空き家の適正管理及び利活用」の基本施策②「空き家の適正管理の推進」で検討する。</li> </ul>                                            |
| <p>【質問】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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？</li> </ul>                | <p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul> <p>【対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本方針 1 「空き家の適正管理及び利活用」の基本施策③「地域特性に応じた空き家の流通・利活用の促進」で検討する。</li> </ul> |

| 主な意見・質問                                                                                                                                                                                                      | 回答・対応                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>【意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul> | <p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul> <p>【対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本方針 1 「空き家の適正管理及び利活用」の基本施策③「地域特性に応じた空き家の流通・利活用の促進」で検討する。</li> </ul>         |
| 分譲マンションについて                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>【質問】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 役員のなり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？</li> </ul>                                                                                                         | <p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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管理不全マンションはないと認識している。</li> <li>・ 管理計画認定制度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。</li> </ul> <p>【対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本方針 2 「分譲マンションの適正な管理」の基本施策②「マンション管理計画認定制度の普及及び促進」、基本施策③「自主的で適切な管理に関する支援」で検討する。</li> </ul> |
| <p>【質問】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、小学校の不足や待機児童の増加が懸念される中で、建設を抑制するなどのバランス調整は行っているか？</li> </ul>                                                                   | <p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 教育委員会と都市計画の部門において事前届け出制度があり、通学等の影響について確認している。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |

| 主な意見・質問                                                                                                                                                                            | 回答・対応                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>【意見】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> | <b>【対応】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本方針2「分譲マンションの適正な管理」の基本施策①「管理の適正化に関する啓発及び知識の普及」、基本施策④「管理状況の把握の推進」で検討する。</li> </ul> |

## ②今後の方向性について

計画策定の方向性と、基本理念・方針について事務局より説明を行い、委員の皆様からご意見・ご質問をいただきました。

| 主な意見・質問                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 回答・対応                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>関連施策との連携について</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>【質問】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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？</li> </ul><br><b>【意見】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> | <b>【回答】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul><br><b>【対応】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本方針5「安心・安全な住環境の構築」の基本施策①「安全で質の高い住まいの確保」、基本施策③「持続可能で災害に強いまちづくりの推進」で検討する。</li> </ul> |

| 主な意見・質問                                                                                                                                                                    | 回答・対応                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>住宅確保要配慮者の多様化と住替え支援について</b>                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>【意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> | <p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>【対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本方針3「市営住宅の適正な管理」の基本施策①「市営住宅の管理戸数の適正化」、基本施策③「要配慮者に対する住環境の確保」で検討する。</li> <li>・基本方針4「住宅確保要配慮者の住まいの確保」の基本施策①「住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給」、基本施策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」、基本施策④「多様なニーズに応じた居住支援体制の充実」で検討する。</li> </ul> |
| <b>基本理念・方針の構成について</b>                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>【意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>                                                                 | <p>【回答】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>【対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・3つの基本目標（第1回意見聴取会時は基本理念という名称）は、5つの基本方針を一体的に進めることで目指すものであり、あえて紐づけは行わない。</li> <li>・一方、5つの基本方針にはそれぞれ基本施策を関連して位置付け、各方針に基づき実施していく。</li> </ul>                                            |