

令和7年11月通常会議
施設常任委員会報告事項

空家等対策施策について

令和7年12月11日
都市計画部 住宅政策課

1 大津市空家等対策計画



策定時期:平成30年3月

計画期間:平成30年度から令和9年度までの10年間

基本方針

- 1 老朽化した空家等の適正管理及び除去の推進
- 2 コンパクトなまちづくりに寄与する空家等利活用の推進
- 3 子育て世帯に主眼を置いた定住促進に向けた事業推進
- 4 都市計画等と連動した空家等対策の推進

推進する対策

- 1 事業推進に向けた空家等の実態把握、情報発信
- 2 空家等の適正管理の促進、発生の予防・抑制
- 3 空家等の有効利活用の促進
- 4 官民連携による空家等対策の推進

2 改正空家特措法について



【施行日】

令和5年12月

【背景】

※
平成26年に成立した空家特措法は、特定空家等の措置を中心に規定していたが、その後も空き家が増え続けていることから、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があるため、改正空家特措法が施行。

【主な改正内容の概要】

No. 項目	概要
1 活用拡大	空家等活用促進区域の設定、支援法人制度の創設、財産管理人による空家の処分
2 管理の確保	特定空家化を未然に防止するため、管理不全空家の創設
3 特定空家の除去等	緊急代執行制度の創設など代執行の円滑化

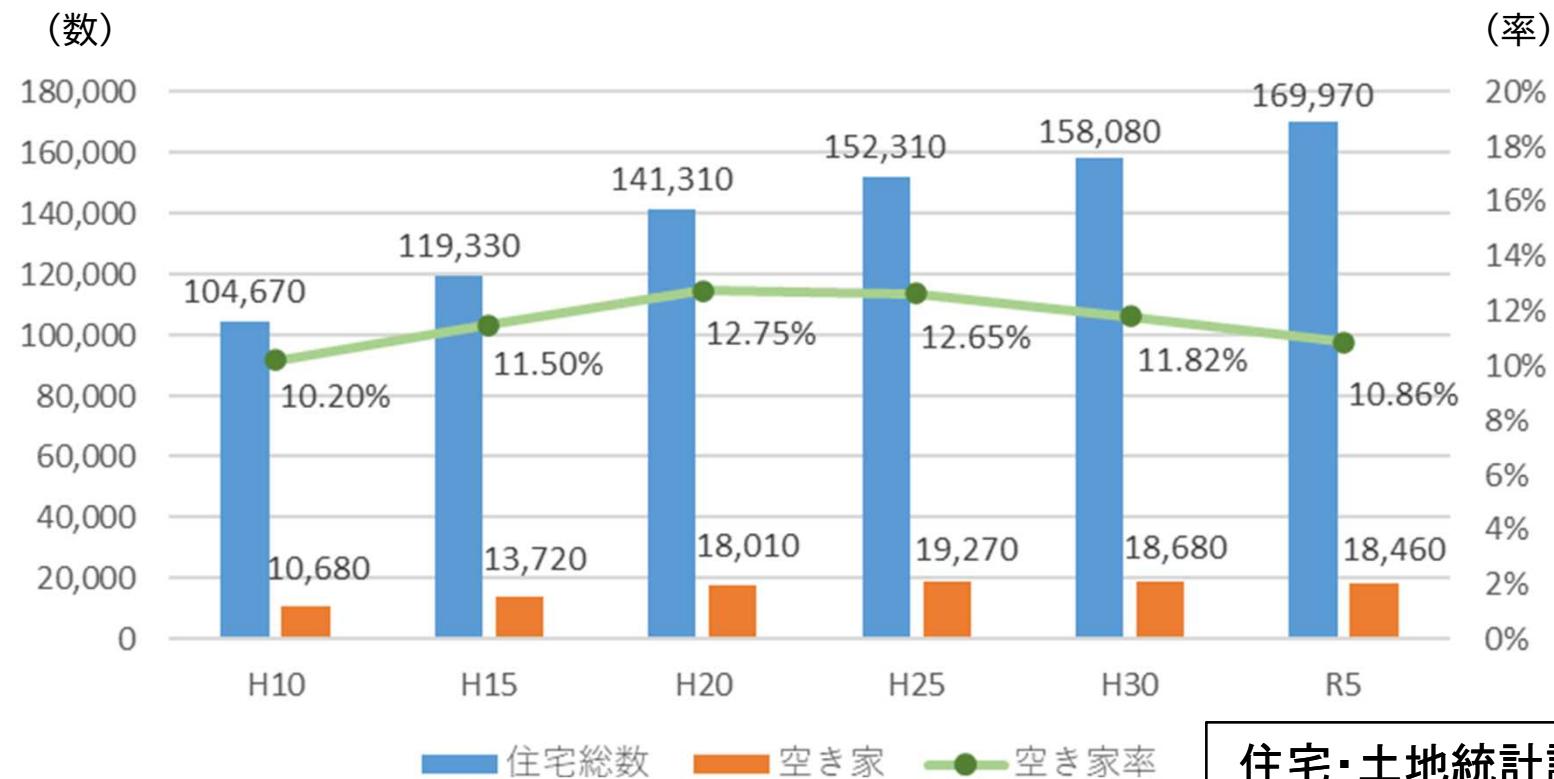
※特定空家等…そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

3 本市の空き家の現状



(1) 住宅・土地統計調査

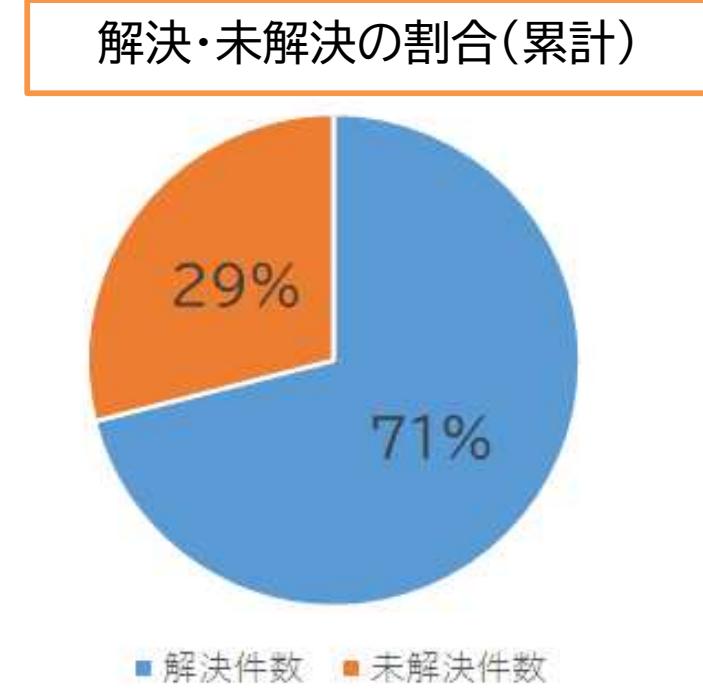
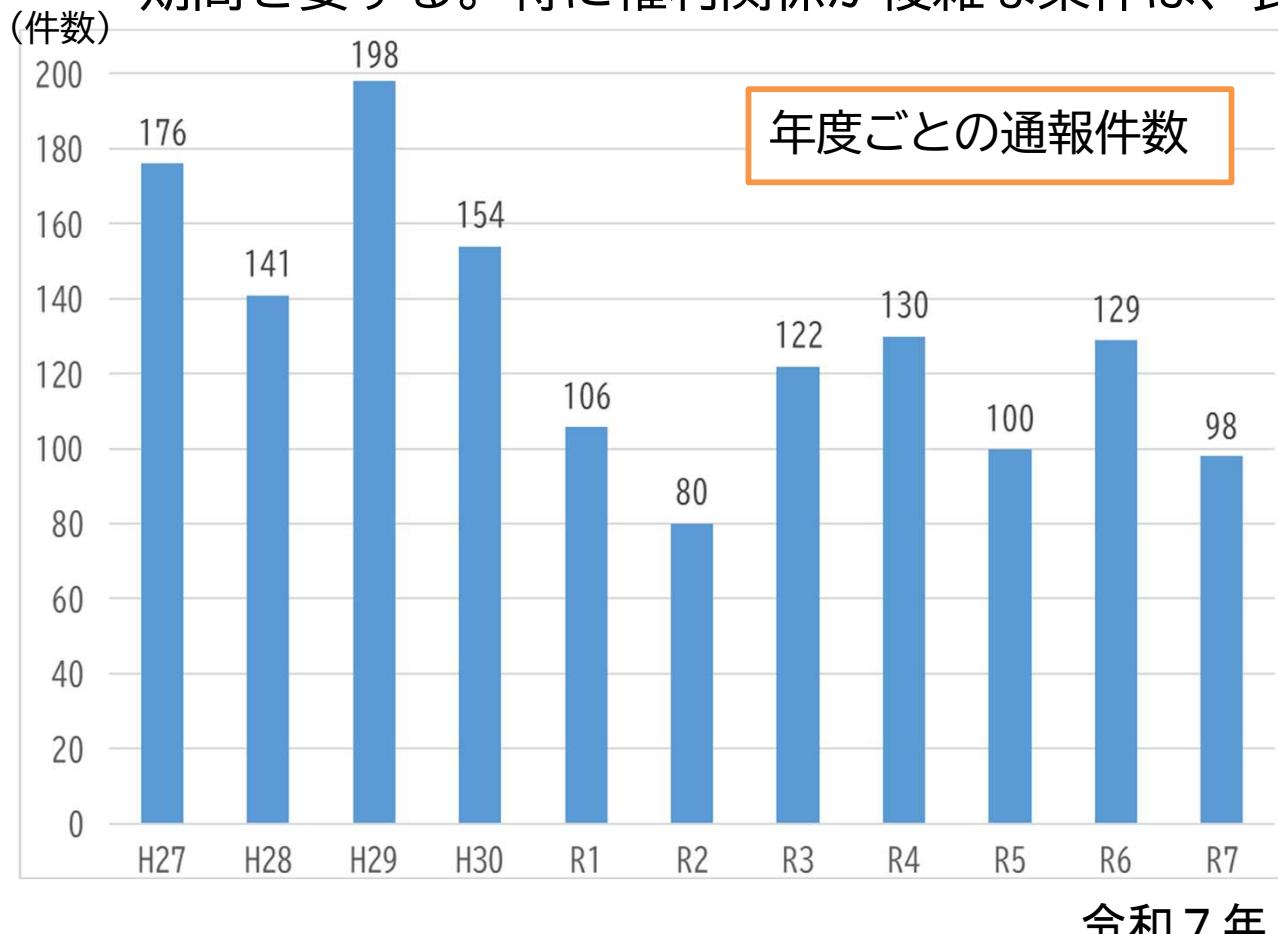
住宅・土地統計調査によると、大津市内の住宅総数は、平成10年以降増加傾向にあるが、空き家の件数については、平成20年から、ほぼ横ばいとなっている。



3 本市の空き家の現状

(2) 市民等からの通報

毎年度100件を超える通報があり、一定解決には至るもの、解決には期間を要する。特に権利関係が複雑な案件は、長期化する傾向がある。



4 本市の空家対策の取組状況



(1) 事業推進に向けた空家等の実態把握、情報発信

①大津市空き家バンク

公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会と大津市空き家バンクの運営に関する協定を結び、令和元年度から運用開始。

項目	数(累計)
物件の登録	10
取得・賃借を希望する者の登録	43
成約した物件	1

計画における推進する対策1



②空き家情報冊子

空き家所有者だけではなく、市民に対しても、空家特措法の改正内容や空家等対策施策の周知・情報提供のため、冊子を作成。

冊子掲載内容

空家特措法の改正内容	大津市空き家バンク
不動産登記法の改正内容	譲渡所得3,000万円特別控除

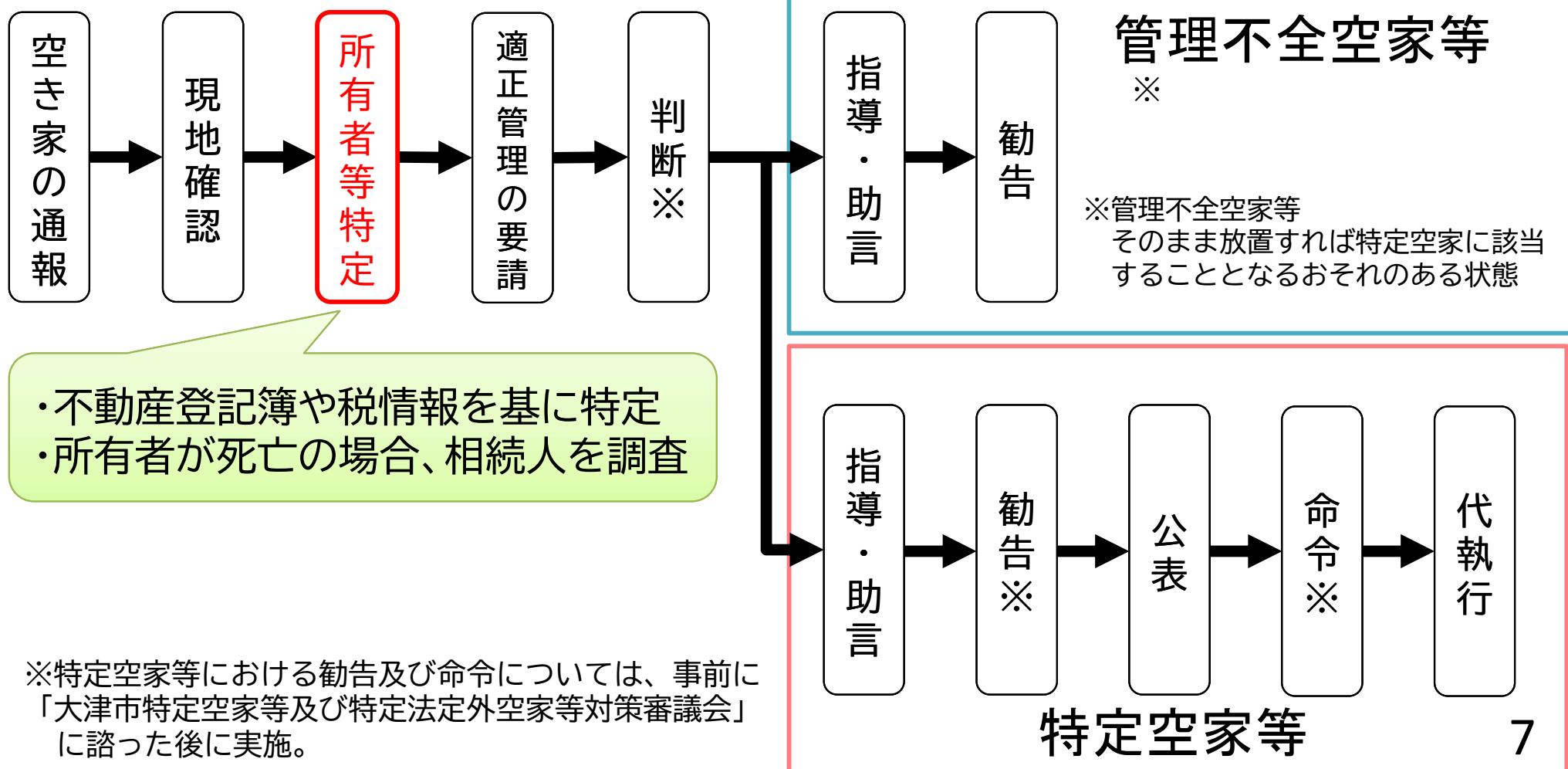
4 本市の空家対策の取組状況



(2) 空家等の適正管理の促進、発生の予防・抑制

計画における
推進する対策2

※判断…特定空家等や
管理不全空家等の判断



4 本市の空家対策の取組状況



(3) 空家等の有効利活用の促進

計画における推進する対策3

①空家実態調査

地域コミュニティの維持と活性化を見据えた空家等の活用拡大の検討のため、令和6年度、人口の減少傾向が顕著な4学区（葛川、真野北、仰木、上田上）の空家実態調査を実施。

学区	葛川	仰木	上田上	真野北
件数	59	45	33	68

②定住促進リフォーム補助

市内への定住と空き家の利活用を促進するため、市外から転入される方が市内の中古住宅をリフォームして居住される際に改修費用の一部を助成。

- ・子育て世帯向け：補助率20% 上限60万円 ➡令和6年度から拡充
- ・上記以外向け：補助率10% 上限30万円

累計交付件数	累計交付額	累計転入者数
92件	18,048千円	220人

令和7年3月末時点

4 本市の空家対策の取組状況



(4) 空家特措法改正に伴う対応

①財産管理制度の活用

空家特措法の改正に伴い、財産管理制度が活用可能となったことから、令和6年度より予納金等を予算措置し、年1件のペースで相続財産清算人の選任請求を申立。

年度	件数	場所	相続財産清算人の対応状況
令和6年	1 件	大石東	樹木の剪定済、売却に向けて調整中
令和7年	1 件	赤尾町	樹木の剪定済、財産整理中

②管理不全空家等への対応

国土交通省のガイドラインを基に令和7年3月に判断基準を作成し、令和7年度から通報のあった空き家に対し、判断を実施。

種別	特定空家等	管理不全空家等	
認定件数	11 件	35 件	令和7年10月末現在

5 課題



(1) 人口の減少が顕著な学区の空き家の活用

仰木学区や上田上学区は、ほぼ全域が市街化調整区域のため、同区域における空き家の取扱について関係各課と協議をしながら、検討していく必要がある。

(2) 周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理

市民等から通報のある空き家は、周囲に悪影響を及ぼすおそれのある状態が多いいため、当該状態前の空き家の活用や管理をさらに推進する必要がある。

(3) 市内の空き家の実態把握

市内の空き家については、統計データや市民等から通報の空き家のみの把握に留まっているため、市内全域の空き家の実態が把握できていない。

6 今後の取組み



(1) 政策調整部との連携

令和6年度に実施した空家実態調査の結果を踏まえ、空家等の活用拡大のため、企画調整課が取り組んでいる「空き家バンク等への登録伴走支援」と連携。

(2) 空家等管理活用支援法人の指定

空家等の管理や活用をさらに推進するため、空家等管理活用支援法人の指定を検討。

(3) 次期計画改定に向けた取組み

大津市空家等対策計画を含んだ「大津市住生活基本計画」を策定中。

令和6年度に実施した学区を除く市内全域の空家実態調査を実施。

- ・所在把握：約5,000件を特定
- ・意識調査：約3,000人へ依頼

年度	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	R 13	R 14	R 15	R 16	R 17	R 18
大津市 住生活 基本計画	住宅マネジメント計画	空家等対策計画	マンション管理適正化推進計画	大津市住生活基本計画：R 9～R 18 【住宅マネジメント計画、空家等対策計画、 マンション管理適正化推進計画、賃貸住宅供給確保計画を含む】									