

**「第 1 回大津市空家等対策協議会」
の会議結果（令和 8 年 7 月 7 日）**

1. 開催日時 令和 8 年 7 月 7 日 火曜日
午前 9 時 3 0 分から 1 0 時 3 0 分まで
2. 開催場所 大津市役所本館 4 階第 4 委員会室
3. 出席者 1 5 人 委 員 6 人（欠席 1 人）
事務局 9 人
4. 議 題 (1) 大津市空家等対策計画の策定について
5. 会議概要

	開会・会長及び副会長の選出 事務局より、開会の挨拶、委員および事務局員の紹介が行われ、佐藤市長より挨拶が行われた。委員総数 7 名のうち 6 名が出席し、運営要綱第 3 条第 2 項に定める定足数（委員の過半数）を満たすことから、協議会が有効に成立している旨が報告された。その後、運営要綱第 2 条第 1 項に基づき、委員の互選により佐藤委員が会長に、会長の指名により杉山委員が副会長に選出され、以降の議事進行は会長が務めることとなった。（吉居委員は欠席） 議事（1）大津市空家等対策計画の策定について 事務局より、大津市空家等対策計画について説明が行われた。 意見交換 【モデル地区の区域区分について】 委員 モデル地区（葛川・真野北・仰木・上田上）は市街化区域か市街化調整区域か。不動産の観点では両者で売却の可否が大きく異なる。 事務局 葛川は都市計画区域外、真野北は市街化区域、仰木・上田上は市街化調整区域である。真野北は市街化区域でありながら空き家が発生している状況である。 会長 モデル地区は、市街化調整区域で人口減少が進む仰木・上田上と、市街化区域でありながら流通が促進されていない真野北など、地域の特性を踏まえて選定・設定している。 【市街化調整区域における空き家活用について】 委員 「開発許可制度の規制緩和の検討」とあるが、市街化調整区域を市街化区域に
--	---

	変えていくという趣旨か。
事務局	市街化区域に変えるのではなく、市街化調整区域のまま空き家等を活用できないかを考えている。
	【モデル地区の連携スキームと専門家の関与について】
委員	スキーム図にある委託業者と行政書士・司法書士・土地家屋調査士等の連携は、どのように行われているのか。
事務局	士業団体と直接協議したものではなく、モデル地域で説明会や伴走支援を行う委託業者に行政書士・司法書士等が参画する形である。取り組みが恒久化する際には、改めて各協会との連携を模索したい。
	【相続登記義務化への対応について】
委員	未登記建物について相続人全員の同意が得られず被相続人名義で登記した場合、その後3年以内の相続登記義務化に対応できるのか懸念がある。
事務局	個別の登記案件のため詳細は承知していないが、義務化は令和6年からで3年の期間が近づいており、同様の事例は今後増えると考えられる。事例の積み重ねの中で法務局において検討されるものとする。
会長	市に対してそうした相談はあるのか。
事務局	空き家の相続放棄の報告等はあるが、技術的な相談は特にない。
	【相談体制・弁護士の関与について】
委員	「所有者と接触した空き家数」の意味、スキームへの弁護士の関与の有無、市内で空き家に困る方の相談体制について伺いたい。
事務局	「所有者と接触した空き家数」は直接所有者と話できた数である。弁護士との連携は専門的案件について委託業者を通じてコーディネートしており、必要に応じて相談する。相談体制は、まず住宅政策課で受け、必要に応じて専門家につなぐ形である。
会長	空き家所有者よりも、地域から「空き家で困っている」という相談が多数寄せられているのではないかと。
事務局	そのとおりで、市のコールセンター経由の空き家関連相談は全て住宅政策課で対応している。
	【市街化調整区域の空き家の実態把握について】
委員	上田上（調整区域）でも現実に売却・賃貸されている空き家がある。市はこうした実態をどう把握しているか。
事務局	実態把握は難しいが、線引き前から建つ住宅は一定の取引が可能で、用途を変えなければ売却もできる。全てが違法ではなく、個別に適正性を判断する必要がある。地域が望むのであれば、一定の制限のもとで調整区域でも売買・賃貸ができる環境整備を、あり方検討として進めたい。
	【他市の相談会・情報共有について】

委員	東近江市や甲賀市では空き家の相談会を実施していると聞くが、情報共有や今後の方針はどうか。
事務局	モデル地区で初めて相談会を実施したところ好評であった。他市の事例も踏まえ、次期計画で相談会等を実施する方向性を検討したい。
会長	これまで市街化調整区域の空き家活用の議論が進んでこなかった実情もあるが、地域の声を受け、空き家対策が市の大きな課題として全庁的に取り組めるようになってきた。
委員	【相続登記等に係る費用助成について】 相続登記の周知が十分に行き渡っておらず、専門家につながっても登記に至らない現実がある。司法書士に限らず弁護士・調査士等につながった際の費用の一部を補助する仕組みがあれば動機づけになるため、補助金の検討をお願いしたい。
事務局	要望として承る。
会長	補助にあたっては政策効果が重要である。単なる相続登記の促進であれば国の役割となるが、空き家対策としての効果が見出せれば政策目的となるため、目的を見出しながら検討したい。
委員	【空き家減少の要因について】 平成 25 年頃から空き家が減少しているが、市の対策による効果か。原因が分かれば教えてほしい。
事務局	市の政策が直結したとは考えにくく、住宅数が増える中で人口流入等により民間で適正管理・流通・利活用が進んだ結果と考えられる。
委員	特段の補助等はなく、民間で処理・解体され減少したという認識か。
事務局	その認識のとおりである。
会長	昭和 56 年以前の旧耐震住宅が経年により除却されるタイミングと一致したことも一因と考えられる。今後は、まだ猶予のある新しい住宅への対応が課題となる。
委員	【空き家発生の主な要因について】 空き家になる最大の理由は、取り壊し費用の不足か、相続による名義の未整理か。
事務局	複数の要因が複合するが、子が遠方に居住し親の死亡により空き家化するケースが非常に多い。国の調査では相続がきっかけとする回答が 55%であり、相続を契機とするものが大半と考えられる。 連絡事項・閉会 事務局より、本日の議事録は後日公開すること、次回（第 2 回）協議会は 8 月 24 日を予定していることが案内され、閉会した。