

大津市空家等対策計画について

令和8年7月7日
都市計画部
住宅政策課

大津市空家等対策計画の策定

1 事業の背景

- 本市では、平成30年に「大津市空家等対策計画」を策定し、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく総合的な空き家対策を進めてきた。
- 策定から約10年が経過した現在、空き家を取り巻く状況は、令和5年12月の改正特別措置法施行(管理不全空家等の制度、空家等管理活用支援法人制度、緊急時の代執行をはじめとする特定空家等の除却等の円滑化等)、令和6年4月の相続登記義務化、令和8年4月の住所等変更登記義務化など、制度面で大きく変化している。
- こうした制度・社会情勢の変化を踏まえ、また、前計画期間中の取組と課題を整理した上で、引き続き計画的かつ総合的な空き家対策を進めるため、新たな計画として本計画を策定する。

大津市空家等対策計画の策定

2 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。
- 同計画の一部として、「大津市空家等対策計画」を策定する。

3 計画期間

令和9年度～令和18年度(10年間)

4 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**

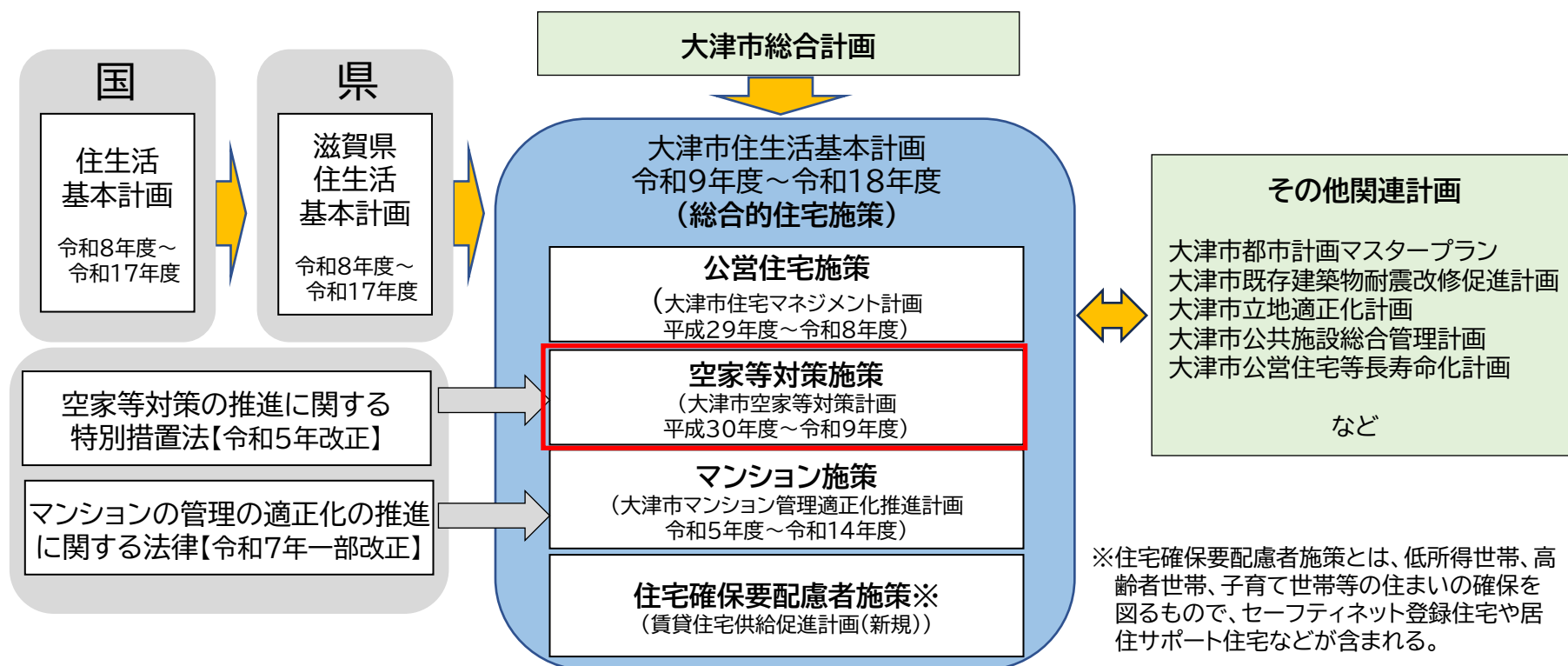
【令和8年度】

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

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の「大津市住生活基本計画」の一部として策定する。



大津市総合計画での位置付け

第3期実行計画(R7年度～R10年度)

施策23 持続可能で活力のある地域形成

◆ 動向と課題

本市の人口は近年、横ばいであるものの、今後の人口減少に対応できる持続可能なまちづくりを進める必要があります。既に人口が減少している地域では空き家の増加等が課題となっており、計画的な土地利用と空き家の有効活用を進めるとともに、地域の個性を生かしたまちづくりにより、移住・定住を促進する必要がある。

◆ 施策目標

地域が持つ資源を最大限に生かして活力ある地域をつくり、今後の人口減少に対応できる持続可能なまちづくりを進める。

◆ 取組の方向性

◆ 移住・定住の促進

本市の住宅事情や子育て環境、雇用等の情報を効果的に発信する。将来の移住にもつながる関係人口の増加に向けた取組を進める。

- ◆ 注力する取組
- ・多様な媒体による情報発信

◆ 空き家の有効活用

リフォーム支援や空き家バンクを活用した空き家の流通促進等により、空き家の有効活用を図る。空き家の有効活用を図ることで、地域コミュニティの活性化と定住につなげる。

- ◆ 注力する取組
- ・定住促進リフォーム事業

◆ 個性や資源を生かした地域形成

中心市街地においては、都市機能の増進や経済活力の向上を図る。一方で、中山間地域を含む郊外部においては、農地や山林等の地域資源を保全するとともに、これらを生かしたまちづくりを進める。また、計画的な土地利用を図るため、用途地域等の変更等行うとともに必要な調査に取組む。

- ◆ 注力する取組
- ・土地利用に即した用途地域の見直し
- ・農林業の振興等による中山間地域における活性化活動

大津市総合計画での位置付け

第3期実行計画(R7年度～R10年度)

施策25 住環境の整備

◆ 動向と課題

高経年化したマンションにおいては、管理組合役員の担い手不足や空き住戸の増加による適切な管理の未実施が課題となる。また、少子高齢化の進行に伴い、管理が不十分な空き家等の問題が生じ、空き家や市営住宅の適正管理を図る必要がある。

◆ 施策目標

誰もが安心して暮らすことができる住環境を整備する。

◆ 取組の方向性

◆ マンション管理の適正化

管理組合に対し、セミナーを周知し、アドバイザー派遣制度の活用を促すとともに、管理計画認定制度を活用する。

◆ 注力する取組

- ・マンション管理基礎セミナーの開催

◆ 空き家の適正管理

良好な生活環境を確保するため、空き家の発生を予防し、適正な管理を図る。

◆ 注力する取組

- ・空家法に基づく特定空家及び管理不全空家に対する対策の実施

◆ 市営住宅の適正管理

低所得者に対する住宅セーフティネットとしての機能を確保するため、市営住宅の規模及び管理戸数の適正化を図り、施設維持に向けた計画的な長寿命化の実施による適正管理を進める。

◆ 注力する取組

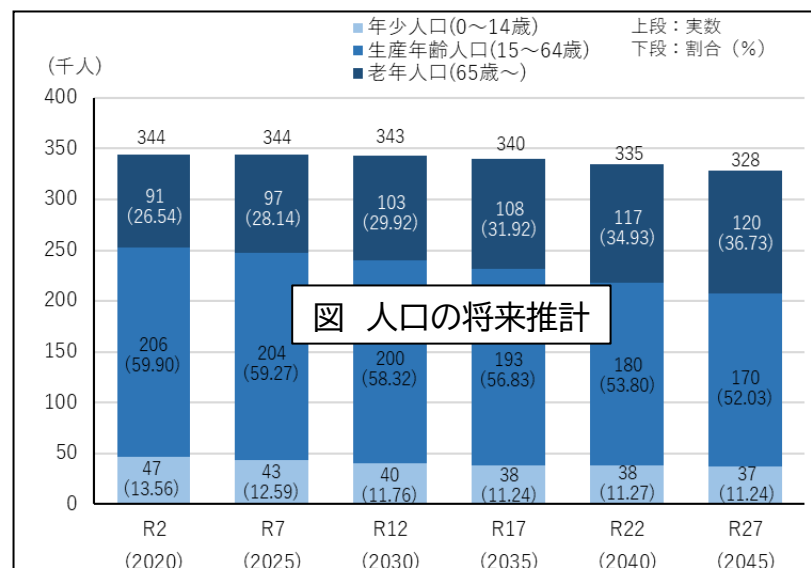
- ・市営住宅の管理戸数の適正化
- ・市営住宅の効率的な管理

大津市の現状

将来人口推計

本市の総人口は横ばい傾向にあるものの、人口の将来推計では、減少していくことが見込まれており、今後は、より一層少子高齢化が進むことが想定されている。

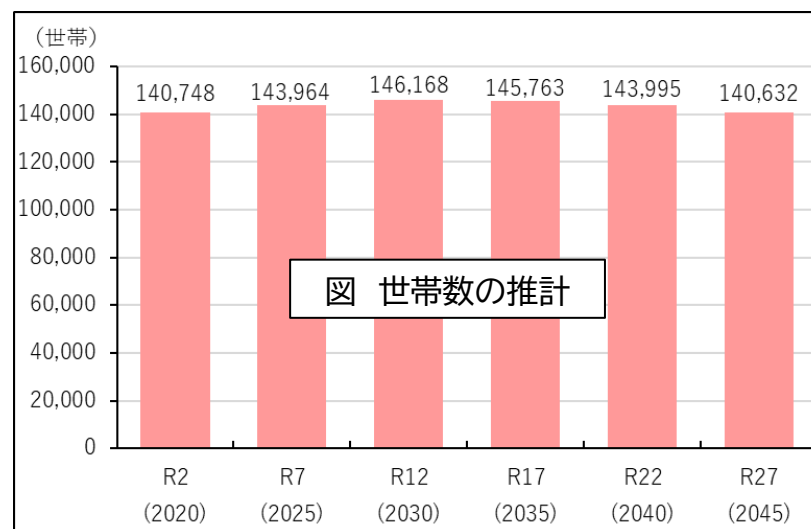
出典：大津市総合計画 第3期実行計画



世帯数推計

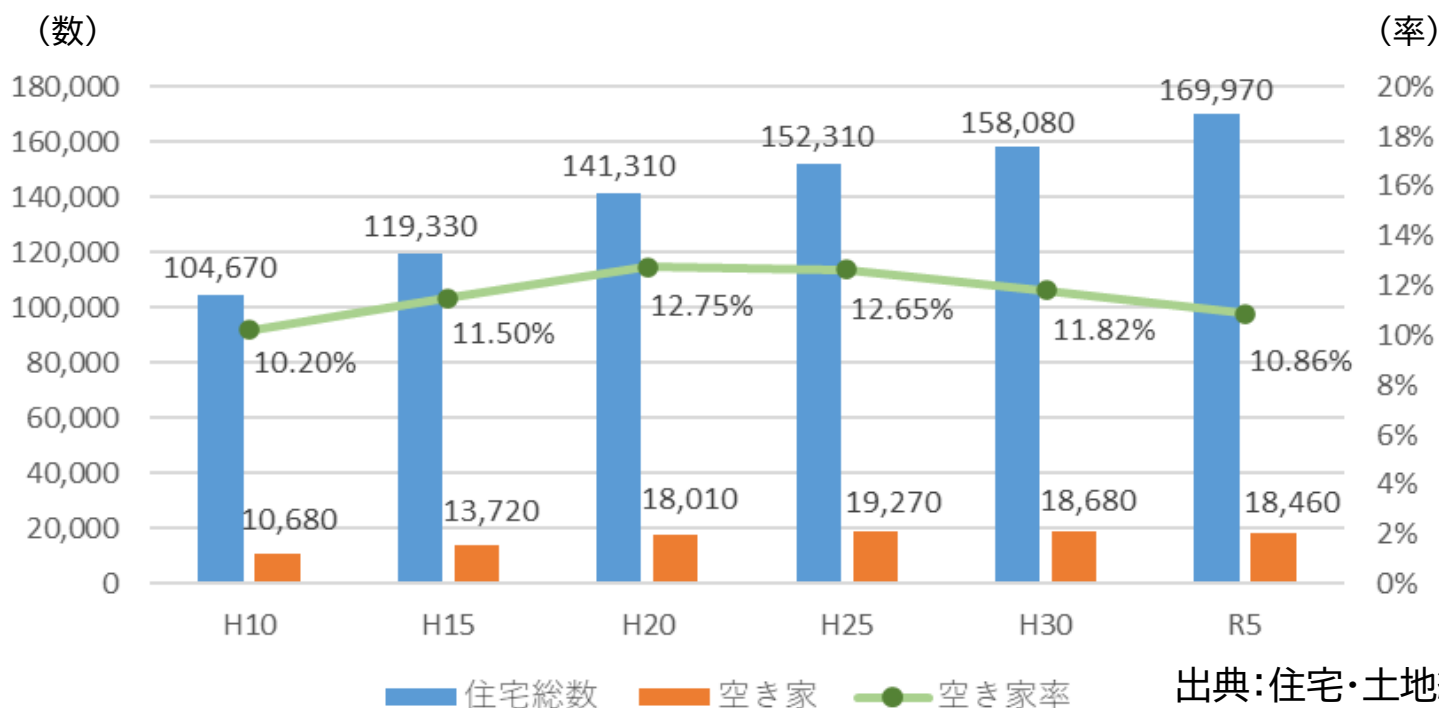
ストック推計プログラムにおける大津市の世帯数の推計は令和12年まで増加傾向で、以降は減少傾向で令和27年には140,632世帯になると予測されている。

出典：国土交通省 国土技術政策総合研究所
住宅確保要配慮者世帯数推計プログラムより



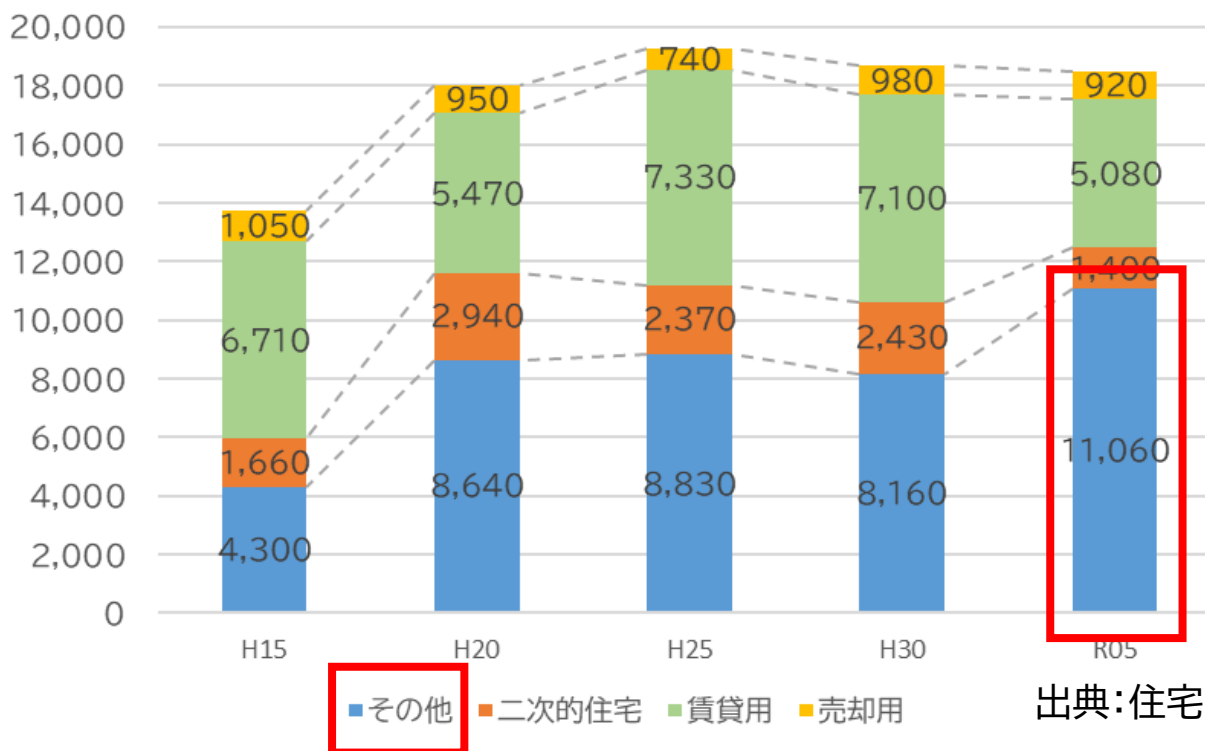
大津市の空き家の現状①

住宅・土地統計調査によると、本市における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が、住宅総数は増加傾向である一方、人口・世帯数は減少していくことが見込まれていることから、今後空き家の件数は増加する可能性がある。



大津市の空き家の現状②

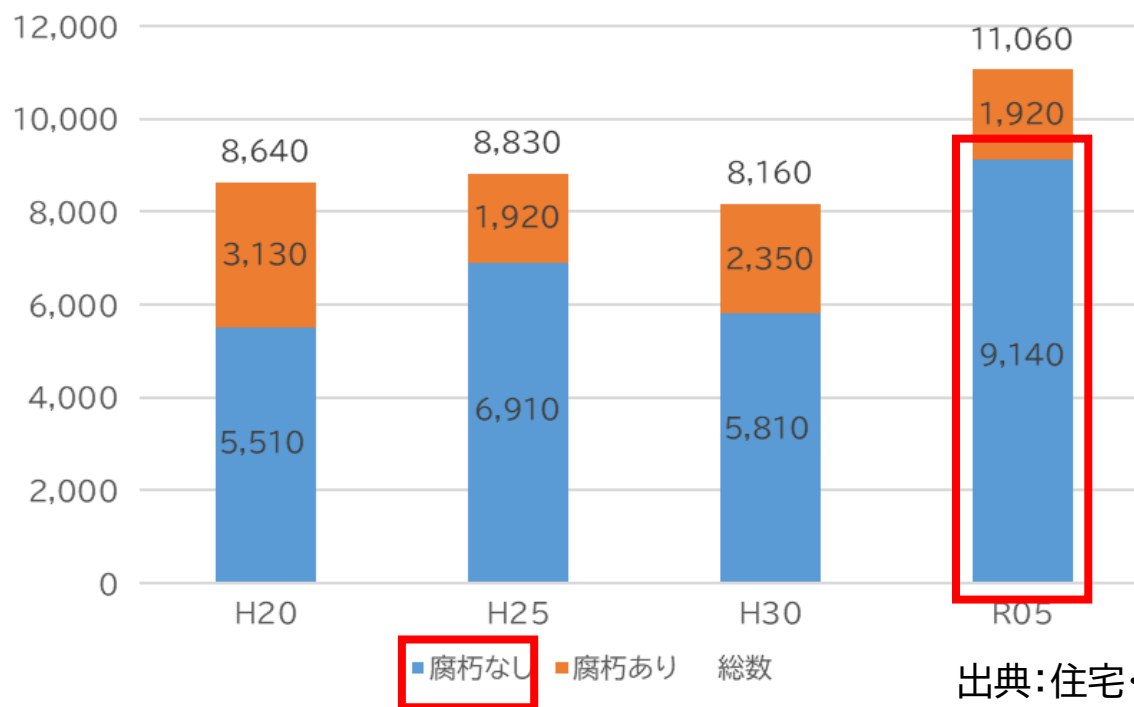
本市空き家のうち、「二次的住宅」、「賃貸用」、「売却用」の件数は、横ばい若しくは減少傾向にある中、それら以外の「その他」については、大幅に増加している。



出典:住宅・土地統計調査

大津市の空き家の現状③

「その他空き家」について、管理が不十分で空き家問題の原因となるケースが多いという特徴があり、そのうち、①「腐朽・破損がある空き家」の件数は減少傾向であるものの、②「腐朽・破損のない空き家」の件数は大幅に増えている。②については、放置すれば、①となる恐れがあることから、利活用促進など対応策を検討する必要がある。

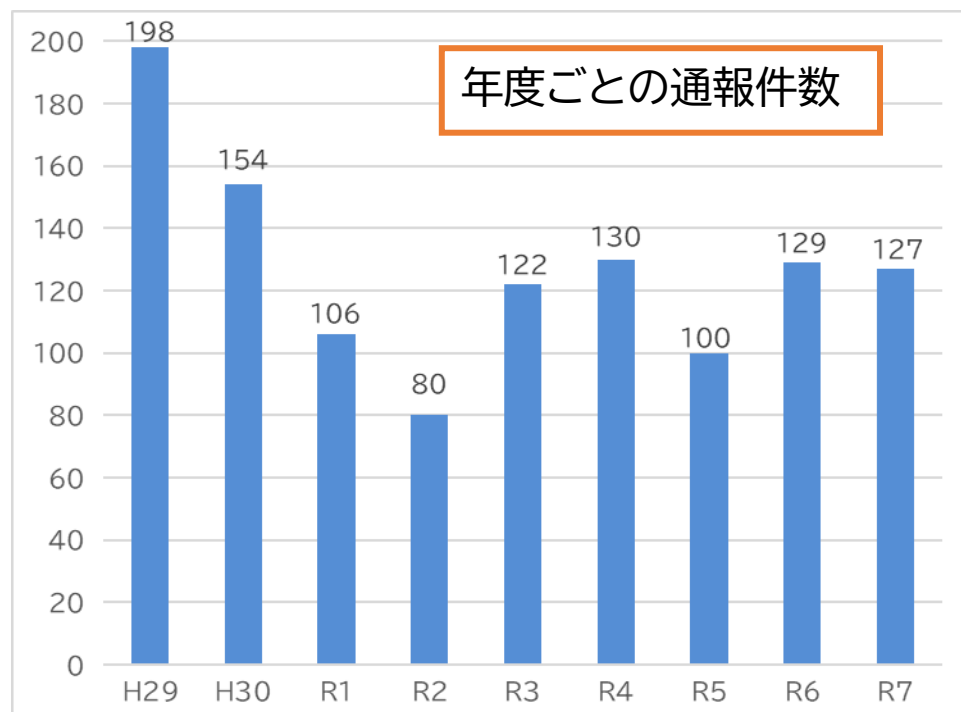


出典:住宅・土地統計調査

大津市の空き家の現状④

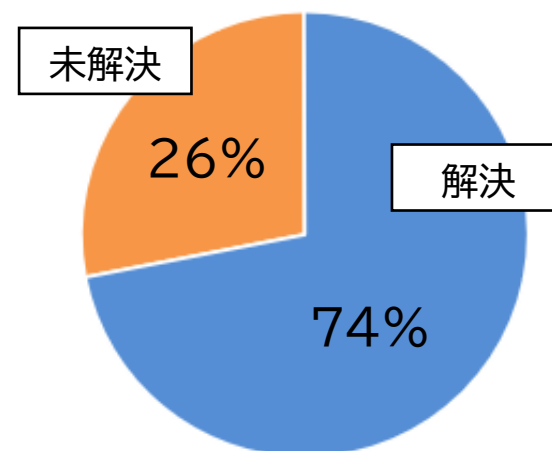
当課には、毎年度100件を超える通報があり、空き家所有者に対する指導・助言によって、一定解決には至るものの、権利関係が複雑な案件は解決に至る期間が長期化する傾向がある。

また、国土交通省のガイドラインを基に令和7年3月に管理不全空き家等の判断基準を作成し、令和7年度から通報のあった空き家に対し、判断を実施している。



種別	特定空き家等	管理不全空き家等
認定件数	9件	43件

解決・未解決の割合(累計)



令和8年3月末時点

大津市の空き家の現状⑤

通報内容の約60%が草木の繁茂:解決率が高いが、再発も多い。

約20%が建物の損傷・崩落:解決率が低く、複雑な案件が多い。

新興住宅街は、建築年数が浅いため、ほとんどがこの内容に該当する。

通報理由	件数	割合
草木の繁茂	651	56.8%
屋根・外壁・樋の損傷	237	20.7%
害虫・野生動物の発生	88	7.7%
屋根・外壁の崩落	58	5.1%
塀・擁壁・門柱の損傷	26	2.3%
物置・付帯設備の損傷	33	2.9%
防犯面での不安	24	2.1%
資材・ごみの放置	21	1.8%
その他	8	0.6%
合計	1,146	100.0%

建物損傷・崩落は相続が続いていることが多く、解決まで長期化しやすい。

空き家所有者意識調査の概要

令和8年度に「大津市住生活基本計画」の一部として次期「大津市空家等対策計画」を策定するにあたって、現状把握を目的に、下記のとおり調査を実施した。

項目	内容
調査名	大津市空家所有者意識調査(アンケート)
調査対象	大津市内の空き家所有者(登記情報等をもとに特定)
期間	令和7年9月12日～10月17日
全体回答数 (配布数)	1,618件(3,112件) 回収率51.9%
調査から見いだされた 主な課題	✓空き家の管理不全化、長期化、放置リスクの拡大 ✓法律や制度に関する認知度の低さ(相続登記義務化を知る空き家所有者は約6割にとどまる) ✓空き家の利活用希望(売却、賃貸など)に向けた相談体制 ✓市街化調整区域における利活用ニーズと制度的制約の乖離

空き家所有者等意識調査の分析

そのうち、市街化区域内と市街化調整区域内の物件所有者に分けて、特定項目について、分析した。

項目	内容
全体回答数(配布数)	1,618件(3,112件)、回収率51.9%
うち、市街化調整区域内物件所有者	362件(全回答数の22.4%)
うち、市街化区域内物件所有者	1,256件(全回答数の77.6%)
分析対象設問	問11「建物の今後の予定」 問12「今後の予定に関する課題」

問11「建物の今後の予定」分析

- 市街化調整区域内において、「売却したい」もしくは「賃貸住宅として貸したい」を選んだ回答者は37.6%と、空き家利活用ニーズは相当程度存在する。
- 「そのまま保有・定期的な使用」が市街化区域内19.5%に対し市街化調整区域内で36.5%と約2倍。
- 売りたいくても売れない、貸したくても貸せない制度的障壁を反映している可能性が想定される。

問11「建物の今後の予定」	市街化調整区域内 (n=362)	市街化区域内 (n=1,256)
売却したい	127件(35.1%)★	439件(35.0%)
そのまま保有・定期的な使用	132件(36.5%)★	245件(19.5%)
子どもや親族に居住して欲しい	35件(9.7%)	181件(14.4%)
物置・倉庫・作業場として使用	39件(10.8%)	153件(12.2%)
賃貸住宅として貸したい	24件(6.6%)★	133件(10.6%)
自分が居住したい	28件(7.7%)	118件(9.4%)
解体後、土地を利活用したい	26件(7.2%)	109件(8.7%)

問12「今後の予定に関する課題」分析

- ・「買い手・借り手が見つからない」の順位が市街化区域では5位(10.4%)である一方で、市街化調整区域内では2位(19.9%)。
- ・この差異は、制度的障壁が直接的に影響している可能性が想定される。

問12「今後の予定に関する課題」	市街化調整区域内 (n=362)	市街化区域内 (n=1,256)
家財道具や仏壇等がある	63件(17.4%)	376件(29.9%) 1位
維持管理や解体等の費用	86件(23.8%) 1位	290件(23.1%)
買い手・借り手が見つからない	72件(19.9%) 2位★	131件(10.4%) 5位
見知らぬ人への売却・貸出に不安	56件(15.5%)	167件(13.3%)
相談する先が分からない	39件(10.8%)	119件(9.5%)
希望売却・賃貸価格に達していない	31件(8.6%)	109件(8.7%)

売却・賃貸希望者の課題クロス分析

- 市街化区域内の売却・賃貸希望者では「家財道具や仏壇等がある」(41.3%)が最大の課題。一方、市街化調整区域内では同課題が22.1%(−19.2pt)と大きく下回り、代わりに「買い手・借り手が見つからない」50.7%(+26.3pt)が突出して高い。
- この差異は、都市計画法上の属人性規制・自己用制限が取引市場を制度的に制限している可能性があることが想定される。

問12「今後の予定に関する課題」	調整区域内・売却賃貸希望者 (n=136)	市街化区域内・売却賃貸希望者(n=504)
買い手・借り手が見つからない	69件(50.7%)★	123件(24.4%)
維持管理や解体等の費用	45件(33.1%)	161件(31.9%)
相談する先が分からない	32件(23.5%)	88件(17.5%)
見知らぬ人への売却・貸出に不安	30件(22.1%)	90件(17.9%)
家財道具や仏壇等がある	30件(22.1%)	208件(41.3%)
希望売却・賃貸価格に達していない	25件(18.4%)	89件(17.7%)

第1回大津市住生活基本計画策定に係る意見聴取会 会議結果

議題 大津市住生活基本計画の策定について

- ①大津市の現状
- ②今後の方向性

委員からの 主な意見	空き家	● 空き家を利活用する上で、不動産業者だけでは解決できない相続や公図混乱、既存不適格など、法律的・建築的な問題への対応が必要である。
	マンション	● 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である。
	市営住宅	● 今後は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が大きな課題である。
	関連施策	● 住宅政策と深く関わる計画について、本計画との連携の整理が必要である。

- 空き家の管理不全化・長期化、放置リスクの拡大
- 法律・制度に関する認知度の低さ（相続登記義務化を知る空き家所有者は約6割にとどまる）
- 空き家の利活用（売却・賃貸等）に向けた相談体制
- 市街化調整区域における利活用ニーズと制度的制約の乖離
- 将来的な管理不全住宅・空き家の発生による住環境悪化への懸念



① 予防・啓発に関する取組

- ✓ 空き家の所有者・管理者に対する啓発チラシの配布、個別相談対応
- ✓ 滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会と連携した相談体制の整備

○引き続き取り組むべき主な課題

- ・ 令和5年12月の改正法施行、令和6年4月の相続登記義務化、令和8年4月の住所等変更登記義務化等、新たな制度的環境の周知強化

② 適正管理に関する取組

- ✓ 法及び市条例に基づく助言・指導、勧告等の措置
- ✓ 通報案件への現地調査・所有者調査・指導等の対応
- ✓ 特定空家・管理不全空家等の認定

○引き続き取り組むべき主な課題

- ・ 権利関係が複雑な案件の長期化対応
- ・ 管理不全空家等の認定運用の本格化に伴う体制強化

③利活用・流通に関する取組

- ✓ 大津市空家バンク
- ✓ 大津市定住促進リフォーム補助金:P.22のとおり
- ✓ 民間事業者との連携による解体・利活用支援:滋賀県と民間事業者の連携協定に基づく解体費用シミュレーター等のツールを所有者の意思決定支援に活用(令和4年10月から実施)。
- ✓ モデル地区における空き家利活用促進(R7年度~):P.23・24のとおり
- ✓ 空家等管理活用支援法人の指定:改正特別措置法(令和5年12月施行)により創設された指定制度に基づき、所有者等や地域への相談対応・普及啓発等を担う法人の指定に向けて、令和8年度から募集を開始(随時募集中)。

○引き続き取り組むべき主な課題

- ・ 空き家バンクの登録物件・成約件数の更なる拡大
- ・ 定住促進リフォーム補助金など空き家等を活用した定住促進に資する取組
- ・ 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
- ・ 空家等管理活用支援法人等、新たな官民連携枠組みの構築

取組例①:大津市定住促進リフォーム補助金

1 取組の概要

- ・市外からの転入世帯及び子・孫世帯の世帯同居を対象に、空き家等の改修工事費の一部を補助。
- ・令和6年度からは子育て世代向けに拡充。

2 実績

年度	子育て世帯		一般世帯		合計	
	世帯数	人数	世帯数	人数	世帯数	人数
R3	3	8	5	13	8	21
R4	1	5	12	24	13	29
R5	4	13	11	20	15	33
R6	9	29	12	23	21	52
R7	12	49	13	21	25	70

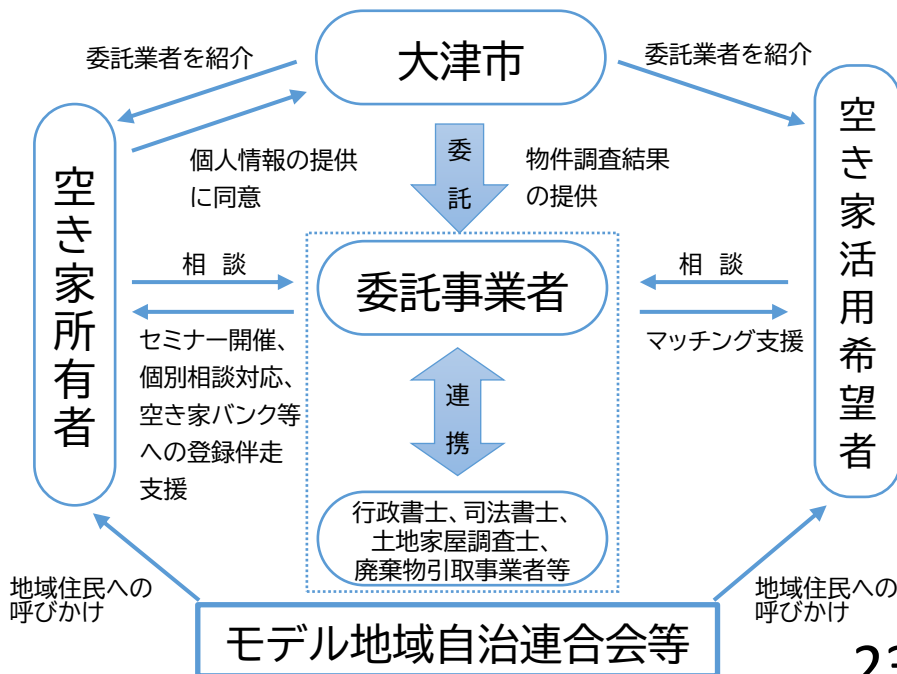
取組例②:モデル地区における空き家利活用促進 (R7年度～)

1 取組の概要

- 人口の減少が顕著な地域(葛川、真野北、仰木、上田上)をモデル地区に設定
- 同地区において、空き家利活用のためのセミナーを開催
- さらに、セミナー後の個別相談と空き家バンク等への登録伴走支援によって、優良空き家を掘り起こすとともに、移住希望者をマッチングさせ、空き家の利活用及び移住定住の促進を図った。

2 取組内容と時期

項目	時期
(1)上記4地域と協議し、モデル地区に設定	R7.4月～9月
(2)モデル地区ごとにセミナー開催(2回)	R7.9月～12月
(3)空き家利活用に関する個別相談(適宜)	R7.9月～R8.3月
(4)空き家バンク等への登録伴走支援	R7.9月～R8.3月



取組例②:モデル地区における空き家利活用促進 (R7年度～)



- 各モデル地区における空き家の状況や地域ニーズなど現状が把握できた。
- 11軒を流通に乗せるなど、利活用の方向性について、一定の見通しが立てられた。

	葛川	真野北	仰木	上田上
把握 空家数	R6→R7 73→118	R6→R7 69→69	R6→R7 59→74	R6→R7 32→32
勉強会 参加者数	①空き家: 9名 ②持ち家:13名	①空き家: 7名 ②持ち家:15名	①空き家:19名 ②持ち家:16名	①空き家: 9名 ②持ち家:12名
所有者と 接触した 空家数	4	2	15	1
流通予定 空家数	3 ・ 売却or賃貸1 ・ 売却1 ・ 賃貸1	0	8 ・ 売却or賃貸4 ・ 売却3 ・ マッチング済 (賃貸)1	0

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

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)

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)

方針3 | 市営住宅の適正な管理 (市営住宅の方向性)

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)

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)

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

スケジュール

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	協議会
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	初旬		第1回協議会	
		下旬	第2回意見聴取会		
	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		