

2-4 これまでの空き家対策に関する取り組み

空き家は、「危険な有害空き家の状態」「適正管理がされない状態」「空き家の発生前～適正管理されている状態」など、個々の空き家によってその状態や周囲に与える影響も様々であり、求められる対策も異なります。

そこで、空き家対策を3つの段階（「予防」「適正管理」「利活用・流通」）に分け、段階ごとに、これまでの空き家対策に関する取り組みを分類します。

2-4-1 予防対策

空き家対策の内容		これまでの取組
1. 空き家の早期発見・把握	①行政主導の空き家調査	<ul style="list-style-type: none"> ・市が週2回程度、苦情・通報のあった空き家のパトロールを実施。 ・平成28年度にモデル地区（新興住宅地(日吉台)と中心市街地エリア）の実態調査、平成29年度に市内全域抽出調査、緊急性の高い地域(保養所跡地)の実態調査を実施。
	②地域と連携した事態把握	<ul style="list-style-type: none"> ・日吉台学区から空き家の所在に係る情報提供。 ・苦情による実態把握に随時対応。
2. 所有者への働きかけ	①意識啓発	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の所有者、管理者に対して啓発チラシを配布。 ・個別相談に対して随時対応。
	②各種相談サービスの活用	<ul style="list-style-type: none"> ・滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会*により、滋賀県建築士会、滋賀県宅建協会本部2箇所相談窓口を設置し、司法書士会、弁護士会、土地家屋調査士会、不動産鑑定士協会、社会福祉士会、建設業協会、全日本不動産協会を専門相談の取次ぎ先とし、滋賀県全域を対象とした相談体制を整備。
3. 地域と連携した空き家の維持管理		<ul style="list-style-type: none"> ・日吉台学区では、地域住民により空き家の見守りパトロールを実施している。
4. 経済的インセンティブ	①大津市独自の補助金	<ul style="list-style-type: none"> ・「大津市定住促進リフォーム補助金」 【内容】市外からの転入者が、市内の中古住宅をリフォームして居住する場合のリフォーム費用の一部を助成する。 【対象】①一般世帯：1年以上市外に居住した後に、世帯全員転入し、5年以上居住する意思がある場合。 ②二世帯・三世帯ファミリー世帯：親世帯が昨年以前から市内に居住しており、子世帯が1年以上市外に居住した後に、5年以上世帯同居する意思がある場合。
	②所得税の特別控除（国制度）	<ul style="list-style-type: none"> ・相続を機に空き家となった住宅について、耐震基準を満たすか又は除却を行なった上で、家屋または土地を売却した場合、譲渡所得について3,000万円の特別控除が適用（相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ特例適用期間の平成28年4月1日～平成31年12月31日までに譲渡）。

2-4-2 適正管理対策

空き家対策の内容		これまでの取組
1. 法令等の適正運用	①空き家法令等の活用 ・所有者への働きかけ	・文書により改善を要請し、段階的に「助言・指導」、「勧告」へと移行
2. 条例の適正運用	①空き家条例の活用 ・空き家条例の策定	・平成28年6月に「大津市空家等の適正管理に関する条例」を施行。
	・緊急時の応急措置	・重大な被害を防止するため、必要最小限の応急措置を市が行えることを規定
	・審議会の設置	・有識者により構成する審議会の設置により、勧告等の手続きにおける公平性を確保

2-4-3 利活用・流通対策

空き家対策の内容		これまでの取組
1. 空き家の有効活用	①自治会、NPO等との連携	・日吉台学区では、空き家所有者との信頼関係を構築しながら活用策を検討している。 ・空き町家の活用実績として、アトリエショップや子育て支援施設があるほか、町家を宿泊施設に改修し、滞在型観光拠点とする取り組みが始まっている。
	②空き家バンク※	・(株)まちづくり大津が運営する空き町家の活用・流通に向けた空き家バンク制度(「大津百町・町家じょうほうかん」)あり。
2. 跡地・空き地の有効活用	①地域による跡地活用支援	・空き家のガレージを近隣住民に貸し出す取り組みを始め、5件の契約がまとまっている。 (瀬田 杉谷自治会・平成29年度現在)