

2-5 空き家等に関する現状・課題のまとめ

本市の空き家の状況やモデル地域での取り組み及び空き家等実態調査の結果等を踏まえ、本市における空き家に関する現状・課題を、「予防」「適正管理」「利活用・流通」の3つの視点ごとに整理します。

■「予防」の視点から見た現状

【本市の現状】

- 大津市の人口は人口減少局面を迎えつつある。
- 住宅数及び世帯数は現在も増加しているものの、その背景にある高齢化の影響により、近い将来、加速度的な空き家増加が懸念される。

【空き家の状況・空き家等実態調査】

- 平成29年度に行なった実態調査結果およびアンケート結果によると、現状でそのまま若しくは多少の修繕で住めるといった状態のよい空き家が多い。
- 一方で、対策を講じなければ管理不全となる可能性のある空き家が一定数見られる。

【これまでの空き家対策に関する取り組み】

- 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の特別控除）制度あり。
- 定住促進のためのリフォーム補助制度あり（市外からの転入者がリフォーム工事を行なう場合または市外の子世帯が市内の親世帯と同居する際）。
- 空き家の所有者・管理者に対して、啓発チラシを配布している。



■「予防」の視点から見た課題

- 現状では状態の良い空き家が比較的多いが、対策を講じなければ今後管理不全の空き家数は増加する傾向にあると予想される。人口減少に歯止めをかけ、子育て世代の転入を維持向上させるために、子育てしやすい環境の整備と併せて良好な住宅ストックのための「空き家の発生・管理不全の予防策」を強化していく必要がある。

■「適正管理」の視点から見た現状

【本市の現状】

- 大津市の人口は、人口減少局面を迎えつつある。
- 経済成長期の需要増加に伴って建設された団地などが、社会情勢の変化に伴い需要・利用の減少および経年による老朽化が進行している。

【空き家の状況・空き家等実態調査】

- 住宅・土地統計調査より空き家を種類別に見ると、平成20年から25年にかけ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「その他の空き家」が増加している。
- 平成29年度に行なったアンケート調査結果によると、現状では適切に管理されている空き家が多い一方で、所有者所在地が遠方になった場合には管理が困難となり、第三者に管理を依頼することが少ない状況である。
- 所有者・管理者が不明であるため、問題が解決できない空き家が存在している。

【これまでの空き家対策に関する取り組み】

- 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）、平成29年度に市内全域抽出調査により実態調査実施。
- 苦情や通報のあった空き家のパトロールを実施している。



■「適正管理」の視点から見た課題

- 「危険度の高い有害空き家」「管理者不在の有害空き家」は、周囲の環境に危険・悪影響を及ぼすことから、喫緊の課題として捉え、空き家の所有者・管理者を把握すると共に、適正管理に向けた意識啓発・情報発信など「管理不全の解消に向けた働きかけ」を強化していく必要がある。

■「利活用・流通」の視点から見た現状

【本市の現状】

- 大津市の人口は、人口減少局面を迎えつつある。
- 京都・大阪のベッドタウンとしての需要があり、世帯数が増加し続けている。
- 地域資源としての利活用が望まれる空き家等として、主に以下のものが挙げられる。
 - ・昭和40～50年代に造成された、高齢化が進む新興住宅地
 - ・中心市街地に残る伝統的建築物である町家建物
 - ・北部地域の市街化調整区域に多く存在する企業等の保養所跡地

【空き家の状況・空き家等実態調査】

- 住宅・土地統計調査より空き家を種類別に見ると、H20からH25にかけて「賃貸用」の割合が増加している。
- 平成29年度に行なったアンケート調査結果によると、空き家の売却・賃貸を希望する意見が多い。
- 一方で、売却・賃貸の推進には相続や税金に関する適切な相談対応が求められていると考えられる。

【これまでの空き家対策に関する取り組み】

- ㈱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（累計実績は、平成29年11月現在 登録件数20件、成約件数15件）。
- 活用実績としては、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。
- 民間事業者や地域の活動団体による有効利活用の取り組みが始まっている。
- 北部地域の市街化調整区域において、地域の問題となっている保養所跡地の実態調査を実施。



■「利活用・流通」の視点から見た課題

- 利活用可能な空き家等が多い現状を踏まえ、空き家等所有者・地域住民・民間事業者・行政団体等が連携しながら「空き家等の有効活用策」を強化していく必要がある。主に、新興住宅地では地域の活性化を図りつつ若年層の定住人口の拡大、中心市街地ではまちの賑わいづくりに寄与する空き町家の有効活用、北部地域については地域の活性化や観光振興等に向けた保養所跡地の利活用などが望まれる。