

大 津 市 空 家 等 对 策 計 画

2 0 1 8 ~ 2 0 2 7

平成30年3月

大 津 市

◆ 目 次 ◆

| | | |
|--------------|---------------------------|-----------|
| 第 1 章 | 計画策定の目的と位置づけ | 1 |
| 1-1 | 計画策定の背景と目的 | 1 |
| 1-2 | 計画の位置づけ | 2 |
| 第 2 章 | 現状と課題 | 3 |
| 2-1 | 本市の現状 | 3 |
| 2-2 | 本市における空き家の状況 | 5 |
| 2-3 | 市内空き家等実態調査と空き家等所有者アンケート調査 | 7 |
| 2-4 | これまでの空き家対策に関する取り組み | 18 |
| 2-5 | 空き家等に関する現状・課題のまとめ | 20 |
| 第 3 章 | 基本方針 | 23 |
| 3-1 | 基本事項 | 23 |
| 3-2 | 基本方針 | 24 |
| 3-3 | 基本方針に向けた対策の考え方 | 25 |
| 第 4 章 | 推進する対策 | 27 |
| 4-1 | 事業推進に向けた空家等の実態把握、情報発信 | 27 |
| 4-2 | 空家等の適正管理の促進、発生の予防・抑制 | 28 |
| 4-3 | 空家等の有効利活用の促進 | 29 |
| 4-4 | 官民連携による空家等対策の推進 | 30 |
| 第 5 章 | 対策の実施体制 | 31 |
| 5-1 | 市民等からの相談への対応体制 | 31 |
| 5-2 | 地域と連携した対策の実施体制 | 31 |
| 5-3 | 関係部署等と連携した対策の実施体制 | 32 |
| 5-4 | 空家等対策を推進するための協議体制 | 33 |
| 5-5 | 特定空家等に対する措置などを審議する体制 | 33 |
| 5-6 | 計画の検証と見直し | 34 |

参考資料

| | |
|--------------------------------------|------|
| 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法..... | 資-1 |
| 2. 大津市空家等の適正管理に関する条例..... | 資-6 |
| 3. 大津市空家等対策協議会 委員名簿..... | 資-10 |
| 4. 大津市特定空家等及び特定法定外空家等対策審議会 委員名簿..... | 資-10 |
| 5. 計画策定の経過..... | 資-11 |
| 6. 平成 29 年度 空き家等実態調査の結果データ..... | 資-12 |
| 7. 北部地域保養所の主な存在エリア図..... | 資-18 |
| 8. 用語解説..... | 資-19 |

- 本計画においては、法及び条例に基づく用語の場合は「空家」、それ以外の場合は「空き家」と、それぞれ表記します。
- 本文中の「※」マークのある言葉については、用語解説に掲載されています。

はじめに

近年、わが国では、人口減少や超高齢化社会の到来など社会情勢が大きく変化する中、空き家の発生が全国的な問題となってきました。

これまで人口増加が続いてきた本市におきましても、人口の減少局面を向かえ、平成 25 年に国が実施した住宅土地統計調査によると、本市の空き家率は約 12%となり、今後も増え続けることが予想されます。

こうした状況の中、国では平成 26 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定し、本市でも平成 28 年に「大津市空家等の適正管理に関する条例」を施行するなど、積極的に空き家対策の取り組みを進めてまいりました。

そして、今後さらに空き家対策を総合的かつ計画的に実施するため、有識者等により構成する大津市空家等対策協議会から意見を聴き、このたび本市が取り組むべき対策の基本的な指針となる「大津市空家等対策計画」を策定いたしました。

この計画におきましては、「老朽化した空家等の適正管理及び除却の推進」、「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」、「子育て世帯を主眼に置いた定住促進に向けた事業推進」、「都市計画等と連動した空家等対策の推進」を基本方針に掲げており、市民や事業者等と連携しながら、コンパクトなまちづくりの推進を目指してまいります。

つきましては、今後の計画の実施にあたり、市民の皆様方のご理解とご協力をお願いするところです。

最後になりますが、本計画の策定にあたり、大津市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、多くの方々から貴重なご意見をいただきましたことについて、厚くお礼申し上げます。



平成 30 年 3 月

大津市長 越 直美

第1章 計画策定の目的と位置づけ

1-1 計画策定の背景と目的

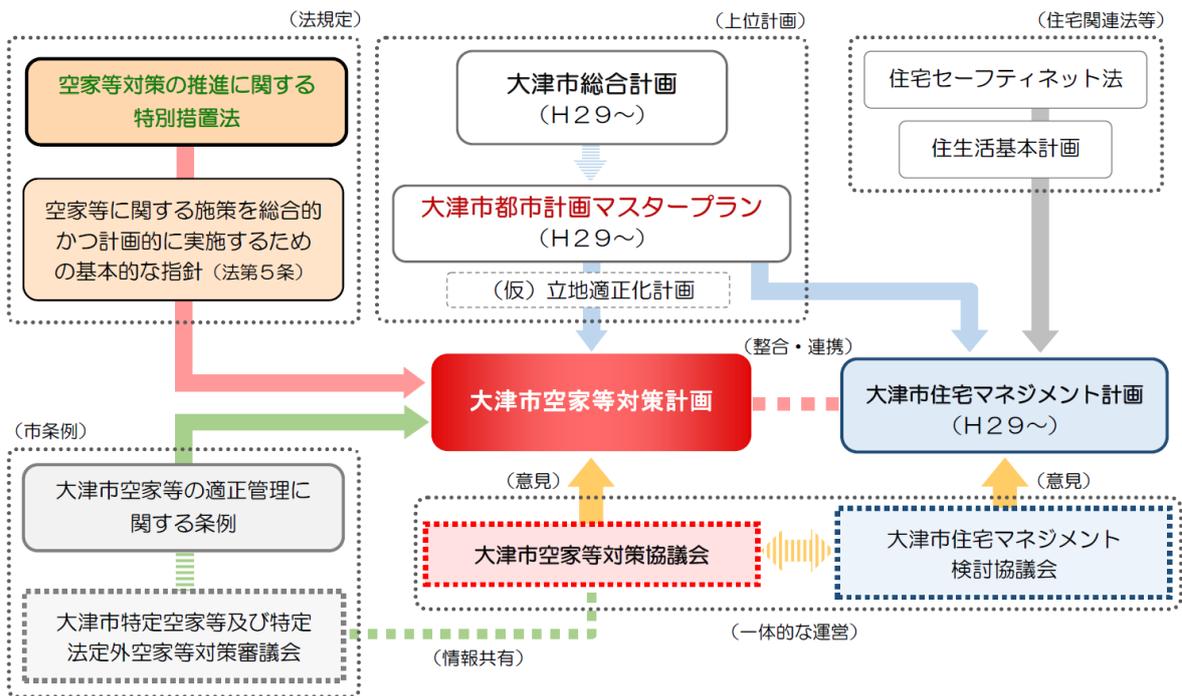
近年、全国的に人口減少や核家族化の進行、住宅・建物の老朽化等により空き家等の問題は深刻化しています。空き家等の中には、適切な管理が行われず、老朽化による倒壊、樹木や雑草の繁茂、火災の危険性、不法侵入や公衆衛生の悪化、景観の阻害など、地域の安全や生活環境に大きな影響を及ぼすおそれがあるものがあります。

このような状況を解決するために、国による空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進する「空家等対策の推進に関する特別措置法^{*}」（以降、「法」という。）が平成27年5月に全面施行され、これにより空家等^{*}に関する対策を適切に講ずるよう努めることが、市町村の責務として位置づけられました。また、大津市では、平成28年6月より「大津市空家等の適正管理に関する条例^{*}」（以降、「市条例」という。）を施行し、対策に向けた体制を強化しています。

そしてこの度、法第6条の規定に基づき、「大津市空家等対策計画」を策定しました。この計画は、空き家等の利活用促進、地域住民の生活環境の保全、まちづくり活動の活性化等、市民が安心かつ安全な生活環境の確保のため、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与し、市民が安心かつ安全で暮らすことのできる生活環境を確保できるよう、本市が取り組むべき対策に関する基本的な考え方や取り組みの方針等を示すものです。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、法及び市条例と整合し連動することにより、今後の空家等に関する対策を総合的に推進するための計画として位置づけられます。また、上位計画である大津市総合計画※および大津市都市計画マスタープラン※との整合を図るとともに、今後、策定を検討している立地適正化計画※との関係を考慮し、さらに大津市住宅マネジメント計画※との連携および一体的な協議会の運営等により効率的で効果的な対策を推進します。



■本計画の位置づけ

第2章 現状と課題

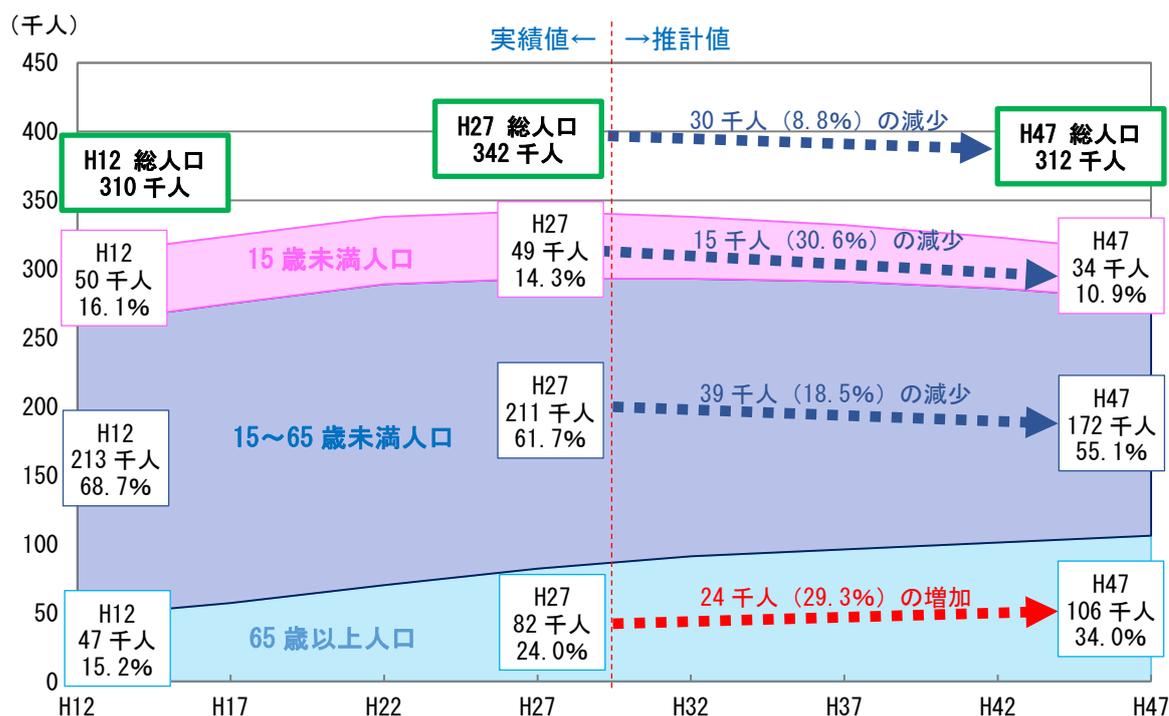
2-1 本市の現状

2-1-1 人口推移と将来推計

●人口減少、少子高齢化が進行、高齢者が増加

[データ解説]

- ・大津市の人口は、平成12年から平成27年まで増加してきましたが、近年その増加幅は小さくなり、横ばい状態となっています。
- ・平成47年（2035年）の総人口は、約312千人、平成27年から約8.8%減少すると予測されます。特に、年少人口（15歳未満）と生産年齢人口（15～65歳未満）が減少する一方、老年人口（65歳以上）が大幅に増加し、人口減少、少子高齢化が同時に進行していくと予測されます。



■年齢階層別人口の推移と将来推計

資料：都市計画マスタープランより引用

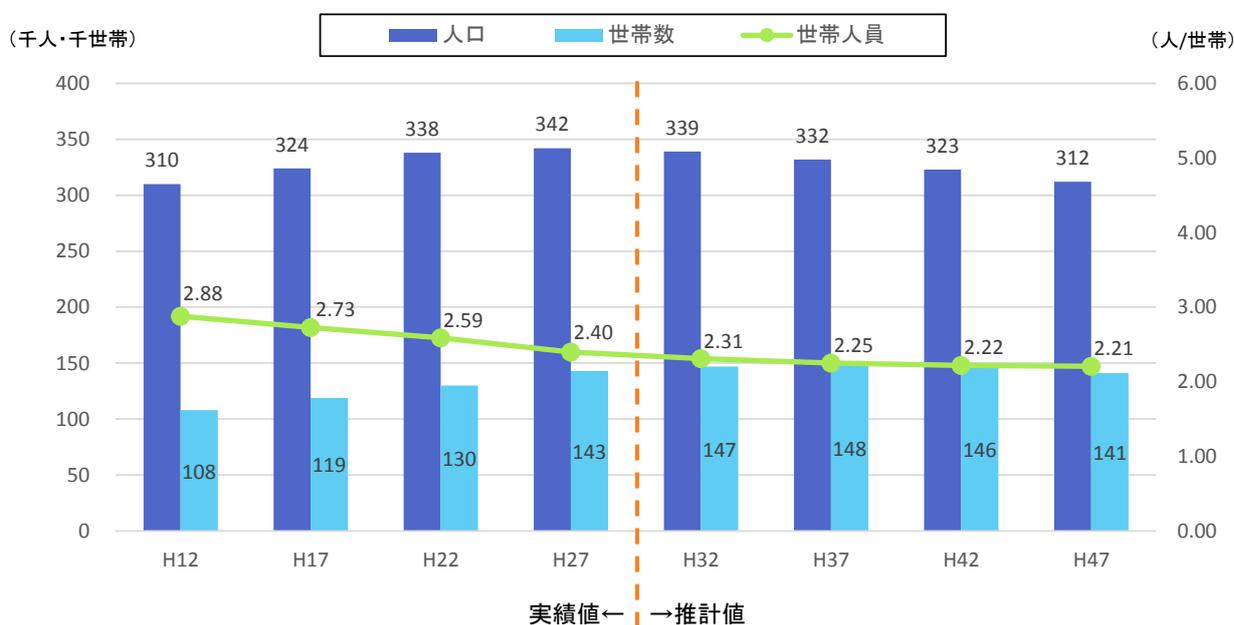
2-1-2 世帯構成

(1) 世帯数・世帯人員

●世帯数の増加と世帯人員の減少

[データ解説]

- ・これまで人口、世帯数ともに増加してきましたが、今後世帯数は緩やかに増加が続くものの、人口は減少傾向が始まるとみられています。
- ・一方、世帯あたりの人員数は減少が続いており、今後も、世帯人員の減少が続くと見込まれます。



■世帯数・世帯人員

資料：[H12～H47 人口] 都市計画マスタープランより引用
 [H12～H22 世帯人員・世帯数] 大津市まち・ひと・しごと創生総合戦略より引用
 [H27 世帯人員・世帯数] 住民基本台帳
 [H32～H47 世帯人員の推計値] H11～29の住民基本台帳のデータを基にトレンド推計
 [H32～H47 世帯数の推計値] 人口の推計値÷世帯人員の推計値により算出

2-2 本市における空き家の状況

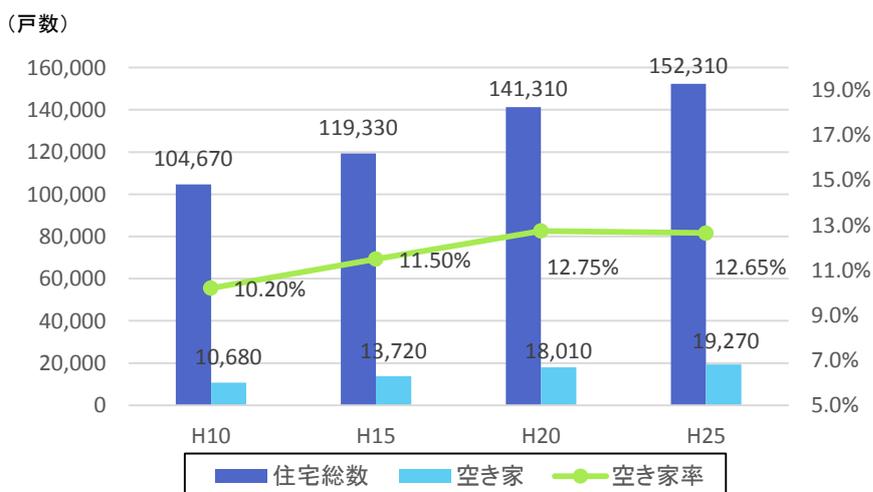
2-2-1 空き家の推移

● 空き家は増加傾向、種類別では「その他の空き家」が増加

資料：住宅・土地統計調査(平成10年は種別毎のデータはなし)

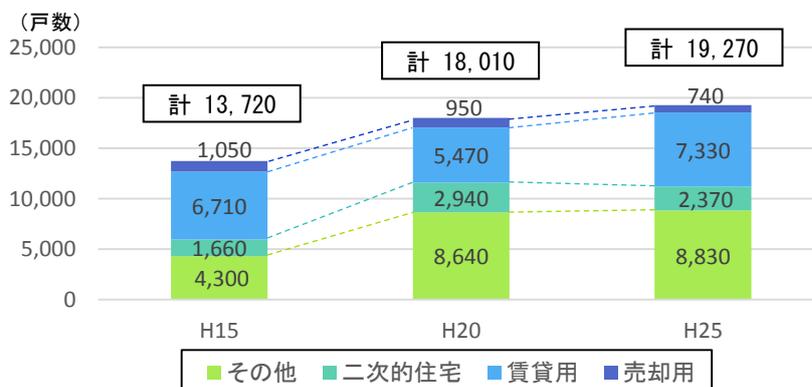
[データ解説]

- ・5年毎に国が実施する『住宅・土地統計調査*』では、平成10年以降、住宅総数の増加とともに、空き家の件数も増加しています。



■ 空き家率の推移

- ・平成15年以降、空き家の種類として「売却用」、「賃貸用」、「二次的住宅（別荘等）」及び「その他空き家」の4つを定めており、このうち「その他空き家」とは、他の3種類以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅を指します。
- ・空き家を種類別に見ると、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、平成15年に比して、平成20年、25年と大幅に増加しています。



■ 種類別空き家数の推移

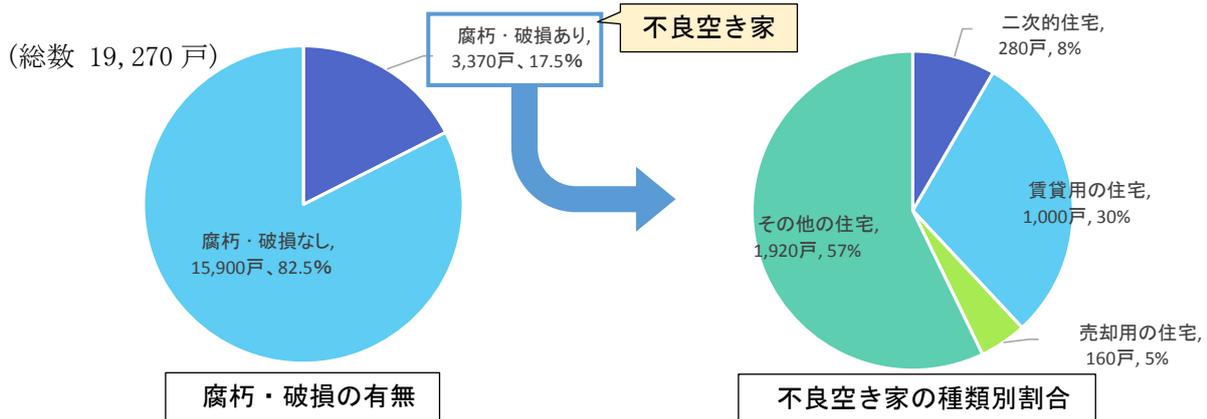
2-2-2 空き家の腐朽・破損の状況

● 空き家の約17%が不良空き家であり、その約57%は「その他の空き家」

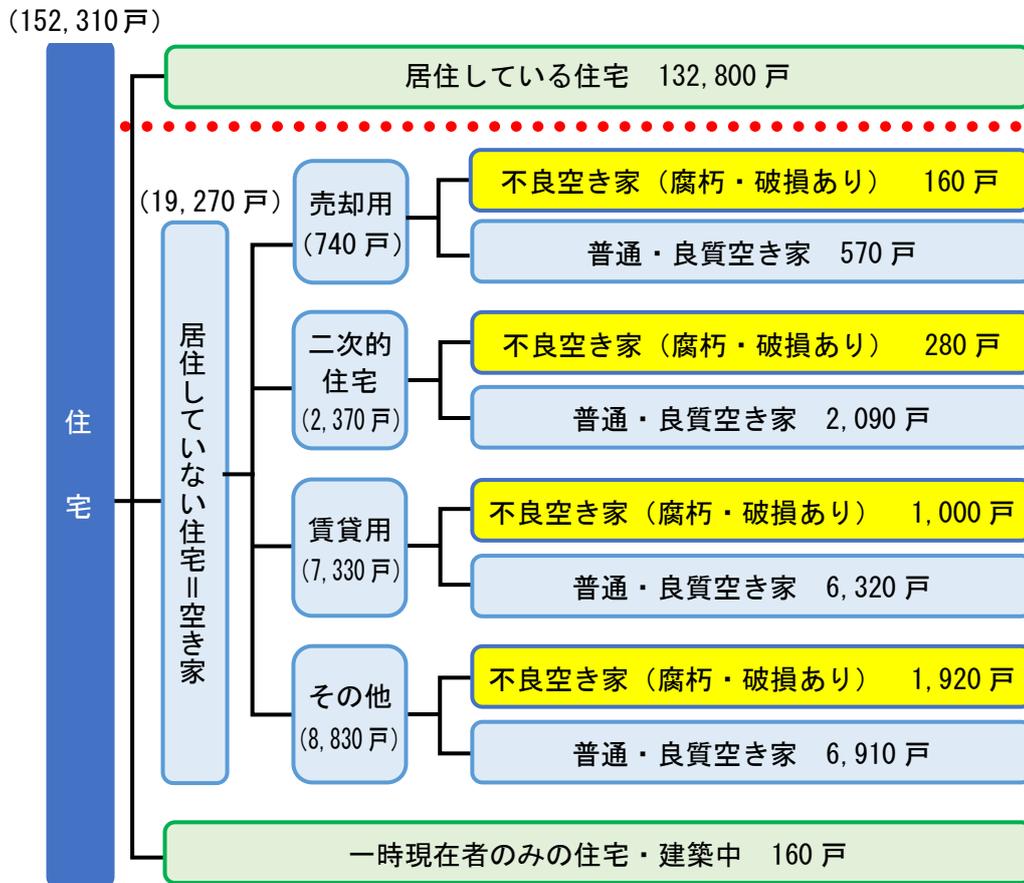
資料：平成25年住宅・土地統計調査

[データ解説]

- ・『平成25年住宅・土地統計調査』によると、空き家全体の17%（3,370戸）が、腐朽・破損のある不良空き家となっています。
- ・不良空き家を種類別に見ると、その57%（1,920戸）を「その他の空き家」が占めています。



■ 空き家の腐朽・破損の状況



■ 種類別の腐朽・破損の状況

※) 住宅・土地統計調査は抽出調査であり、また、統計表ごとに四捨五入処理（10戸単位）が行われているため、合計値が合わない場合があります。

2-3 市内空き家等実態調査と空き家等所有者アンケート調査

2-3-1 これまでの市内空き家等実態調査について

本市では、平成28年度から29年度において市内の空き家等の状況を把握するために、市内の各地域から物件を抽出し、目視により外観調査を行ない、またその所有者に対しアンケート調査を行なっています。

<平成28年度>

平成28年度は、以下の2地域をモデル地域として、空き家等の外観調査及び所有者へのアンケート調査を行ないました。

- ・空き家の発生が顕著な1970年代に造成された大型の新興住宅地のうちから、高齢化率が高く、地域の喫緊の課題として住民主体の取り組みを始めた日吉台学区を選定し、120戸の空き家について調査を行いました。
- ・賑わいを創出するための商業・観光面での活用を目指すことを念頭に置き、中心市街地活性化計画対象エリアである“長等・浜大津・浜町・京町・中央”の一部を選定し、63戸の空き家について調査を行いました。

<平成29年度>

平成29年度は、空家等計画の策定にあたって下記の要領により市域より抽出した空き家及び北部地域に存在する保養所跡地について、外観調査及び所有者へのアンケート調査を行ないました。

- ・都市計画マスタープランによる地域割り及び地域性を考慮した対象地域割りにより、水道の閉栓情報をもとに11地域で各地域20件程度、合計220件を抽出しました。
- ・また、住環境への影響や防犯面での不安等によって地域の喫緊の問題となっている保養所跡地が多数存在する北部地域の市街化調整区域より、建築確認台帳等をもとに現存すると思われる162件を抽出しました。

これらの実態調査等の結果を参考に、本市の課題点や取り組むべき方向性等を整理し、計画の基本方針や推進する対策を検討します。

2-3-2 平成28年度調査【モデル地域における空き家等利活用方策検討】

(1) 新興住宅地における空き家等の利活用方策の検討

①概要

日吉台学区をモデル地域として選定し、子育て世代の定住、地域交流拠点としての空き家有効活用を目指すこととし、活用方策を検討しました。

| 区分 | 住宅総数 | 空き家戸数 | 空き家率 |
|-------|----------|---------|-------|
| 日吉台 | 1,592戸 | 120戸 | 7.5% |
| 大津市全域 | 152,310戸 | 19,270戸 | 12.6% |

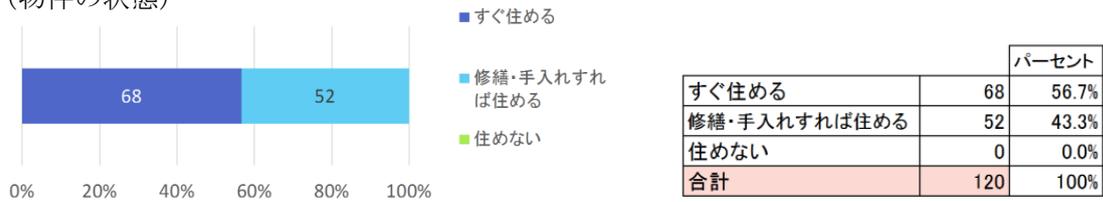
※大津市全域の住宅総数はH25住宅・土地統計調査による

| 区分 | 対象者数 | 回答者数 | 回答率 |
|------|------|------|-------|
| 回答結果 | 98名 | 65名 | 66.3% |

②空き家の実態調査（外観調査）結果

●すべての空き家が「すぐに住める」または「修繕・手入れすれば住める」状態

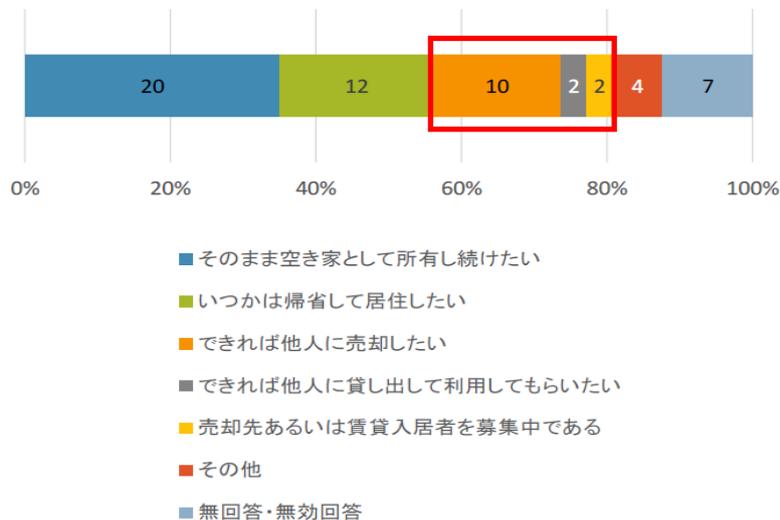
(物件の状態)



③空き家所有者に対するアンケート調査結果

●空き家の売却・賃貸を希望する回答が約25%あった

(建物を保有している理由)



また、まちづくりの課題解決に資する利活用協力意向について別途確認した結果、協力的な意向を示した回答が4件ありました。

④取組み結果と今後の方策案

平成29年度より、地元のボランティアによる「空き家見守り活動」を開始し、所有者に代わって空き家の状態を注視することにより所有者との関係を深め、将来の利活用に繋げる足掛かりとします。

今後は、空き家見守り活動のサービス内容を更に充実させ、より一層の空き家の管理状態の向上を図るとともに、利活用に向けて所有者と協議を行っていくほか、空き家発生の予防、抑制のための取り組みや民間事業者等との連携について、効果的な仕組みづくりについても検討を行います。

(2) 中心市街地における空き家等の利活用方策の検討

①概要

中心市街地エリアの一部をモデル地域として選定し、賑わいを創出するための商業・観光面での活用を目指すこととし、活用方策を検討しました。

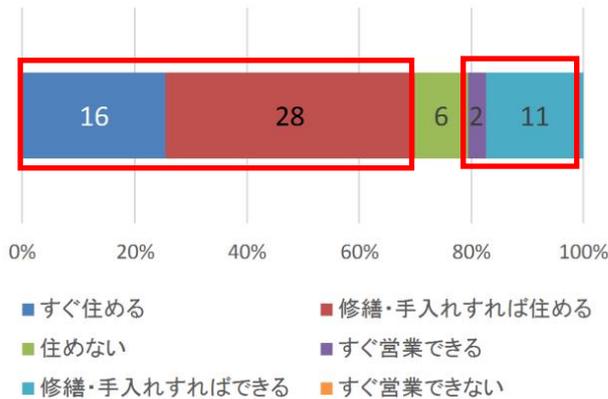
| 区分 | 空き家総数 | 空き町家戸数 | 一般空き家戸数 |
|-------|-------|--------|---------|
| 中活エリア | 63戸 | 38戸 | 25戸 |

| 区分 | 対象者数 | 回答者数 | 回収率 |
|------|------|------|-------|
| 回答結果 | 73名 | 48名 | 65.8% |

②空き家の実態調査（外観調査）結果

●約9割の空き家が「すぐに住める」または「修繕・手入れすれば住める」状態

(物件の状態)



| | 数 | パーセント |
|--------------|----|--------|
| すぐに住める | 16 | 25.4% |
| 修繕・手入れすれば住める | 28 | 44.4% |
| 住めない | 6 | 9.5% |
| すぐに営業できる | 2 | 3.2% |
| 修繕・手入れすればできる | 11 | 17.5% |
| すぐに営業できない | 0 | 0.0% |
| 合計 | 63 | 100.0% |

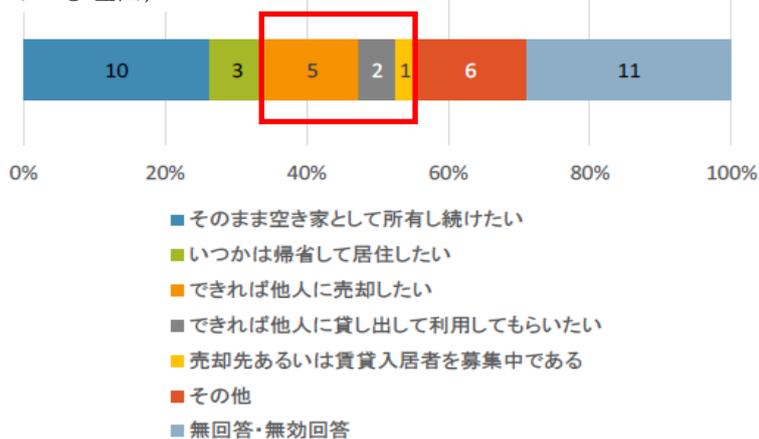
なお、38戸の空き町家のうち、29戸は平成24年時点では居住有りの建物であり、同時期に居住されていた町家のうち、5戸は駐車場となっていました。

(平成24年に(株)まちづくり大津が実施した町家調査のデータを参考とした。)

③空き家所有者に対するアンケート調査結果

●空き家の売却・賃貸を希望する回答が約21%あった

(建物を保有している理由)



また、まちづくりの課題解決に資する利活用協力意向について別途確認した結果、協力的な意向を示した回答が9件あり、うち6件は空き町家の所有者でした。

④取り組み結果と今後の方策案

空き家の利活用に協力的な意向を示した物件9件の所有者に対し、今後利活用に関する協議を市や民間事業者等と円滑に行うため直接連絡を取れるよう、市が働きかけを行っています。

今後、当該エリアの資産的な建物である空き町家の利活用について、重点的に検討を行うとともに、空き家の所有者、利用者がともに活用しやすい仕組みや制度についても検討し、既存の空き家バンク（(株)まちづくり大津が運営する「大津百町・町家じょうほうかん[※]」）の充実も含め、物件の掘り起こしや流通促進を図ります。

また、町家以外の空き家については、定住促進に重点を置いた利活用を推進します。

2-3-3 平成29年度調査

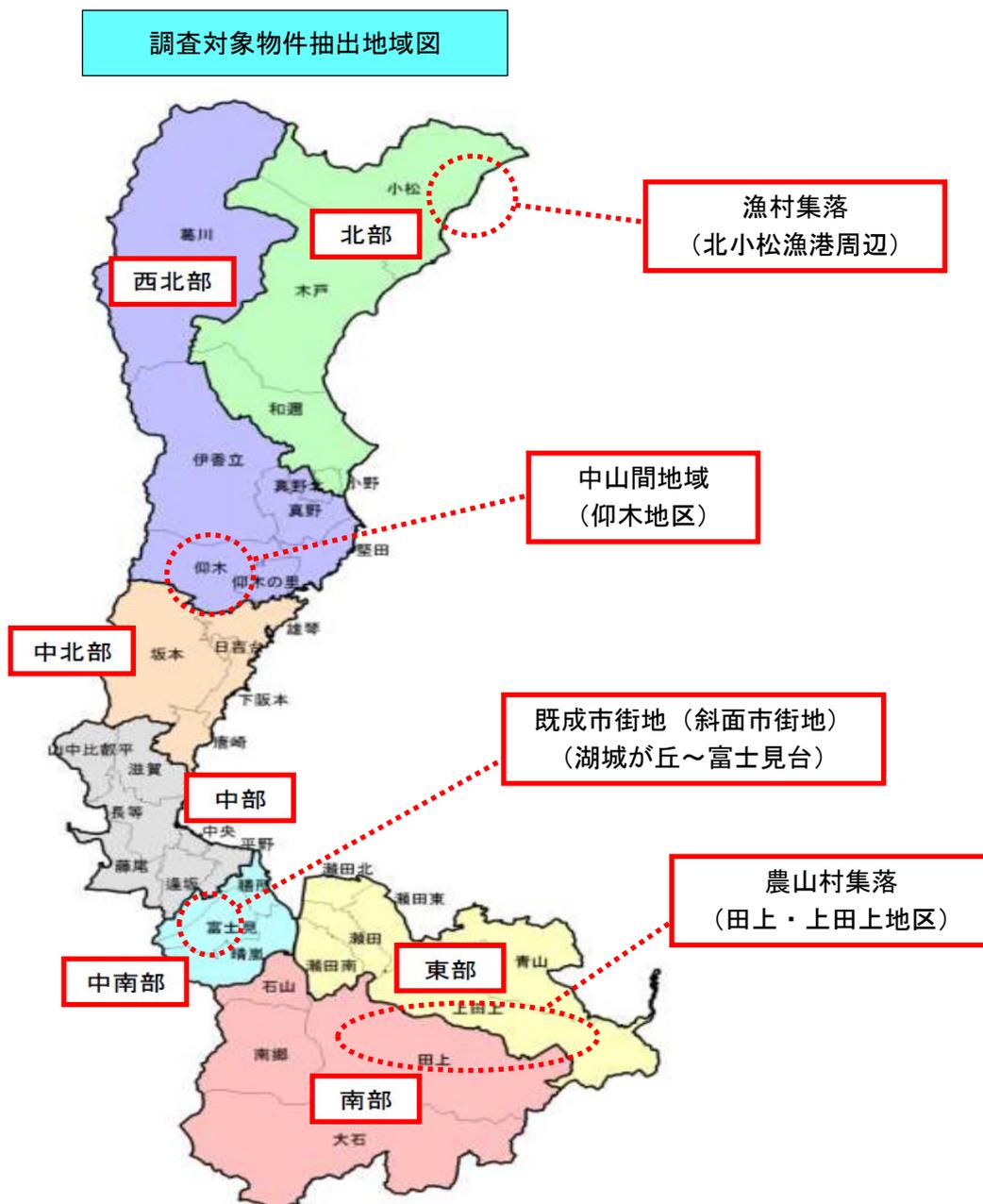
(1) 市内全域抽出による実態調査とアンケート調査

①調査概要

＜調査対象物件の選定方法＞

- ・ 都市計画マスタープランの地域割りによる7地域より、各地域20件を選定しました。
- ・ 国土交通省の手引書に示された、地域性を考慮した地域割りによる4地域より、各地域20件を選定しました。
- ・ 対象物件の選定方法は、水道データから閉栓物件および年間使用量0 m³の物件をリストアップした中から、無作為に各地域20件を基本に抽出しました。(20件に満たない場合は、他地域で数を補完しました。)

以上により、合計 220件の対象物件を抽出しました。



<現地調査の実施件数>

各地域毎に行った現地調査の実施件数は、地域割りの区分ごとに以下のとおりです。

【都市計画マスタープランによる地域割り】

赤枠：アンケート調査の対象

| 地 域 | 空き家 | | わからない | 調査できず | 居住有 | 倉庫 (使用) | 寺社 (使用) | 合 計 |
|-----|-----|------|-------|-------|-----|------------|------------|-----|
| | 住宅 | 住宅以外 | | | | | | |
| 北 部 | 21 | 1 | 4 | | | | | 26 |
| 西北部 | 20 | | 1 | | 6 | | | 27 |
| 中北部 | 10 | | 7 | | 3 | | | 20 |
| 中 部 | 2 | | 10 | 1 | 6 | 1 | | 20 |
| 中南部 | 14 | | 2 | | 3 | 1 | | 20 |
| 南 部 | 18 | | 4 | | 1 | 1 | | 24 |
| 東 部 | 12 | | 5 | | 2 | 1 | | 20 |
| 合 計 | 97 | 1 | 33 | 1 | 21 | 4 | 0 | 157 |

【地域性を考慮した地域割り】

赤枠：アンケート調査の対象

| 地 域 | 空き家 | | わからない | 調査できず | 居住有 | 倉庫 (使用) | 寺社 (使用) | 合 計 |
|------------------|-----|------|-------|-------|-----|------------|------------|-----|
| | 住宅 | 住宅以外 | | | | | | |
| 漁村集落 | 2 | 1 | 6 | 1 | 3 | | 1 | 14 |
| 中山間 | 8 | | 2 | | 3 | | | 13 |
| 既成市街地 (斜面市街地) | 11 | | 8 | | 1 | | | 20 |
| 農山村集落 | 9 | 1 | 3 | | 2 | 1 | | 16 |
| 合 計 | 30 | 2 | 19 | 1 | 9 | 1 | 1 | 63 |

- ◇ 新興住宅地・団地等は28年度の日吉台における実態調査結果を、また、既成市街地（密集市街地・歴史的市街地）は同じく28年度の中心市街地における実態調査結果を、それぞれ参考とする。

<所有者アンケート調査の実施件数>

外観目視調査の結果、明確に「空き家ではない」とは判断できなかった **184件**（「空き住宅と見受けられるもの」127件、「住宅以外の用途で空き家であると見受けられるもの」3件、「空き家か使用中かわからないもの」52件、「立地条件から調査が不可能であるもの」2件の合計（表中 赤枠の合計））について、所有者アンケート調査を実施しました。

<所有者アンケート調査の実施概要>

| | |
|----------|-------------------------|
| 実施期間 | 平成29年8月30日（水）～10月17日（火） |
| アンケート送付数 | 184件（市内空き家等実態調査を基に抽出） |
| 回収数 | 123件 |
| 回収率 | 66.8% |

②調査結果

1) 空き家の実態調査（外観調査）結果概要

●状態が悪くない空き家がほとんどである

物件の状態については、「住めない」ほど悪いものが5.6%、周辺に著しい影響を及ぼすおそれがある「特定空家等^{*}」に該当する可能性が「高い」ものが5.0%と、共に少数であるという結果でした。

(詳細データは、資-12 ページ「■物件の状態」「■特定空家等の可能性」参照)

●敷地について現状が続けば管理不全となりそうな物件が一定数見られる

清掃等の日常的な管理がされていないと思われる物件が4割程度、庭木等の定期的な管理がされていないと思われる物件が6割程度あることから、現時点では問題化していないが、このままの状態が続けば管理不全の空き家となりそうな物件が一定数割合見られました。

(詳細データは、資-12 ページ「■管理状況（清掃等、庭木等）」参照)

2) 空き家所有者に対するアンケート調査結果（主なものを抜粋）

空き家の現状に関すること

●対象物件のうち、約3分の1の空き家が自分単独以外の名義となっている

[データ解説]

- ・「建物の所有者名義」は、「自分の単独（65.5%）」と答えた方が最も多く、次いで「その他（11.8%）」「相続が発生し親族の名義のまま（10.1%）」となっています。
- ・全体の約3分の1の建物が、自分以外、自分とそれ以外の者の共有の名義又はその他の名義である状況となっています。

(詳細データは、資-12 ページ「■建物の所有者名義」参照)

空き家問題発生の原因に関すること

●「相続」をきっかけに空き家になる可能性が高い

[データ解説]

- ・「建物に住まなくなった理由」は、「親が亡くなり、自分が相続したため（34.5%）」と答えた方が最も多く、次いで「その他（23.9%）」「セカンドハウス用として購入したが使用していないため（13.3%）」「自分が入院又は施設等へ入所したため（8.0%）」となっています。
- ・「相続」をきっかけに空き家になる可能性が高くなっています。

(詳細データは、資-13 ページ「■建物に住まなくなった理由」参照)

空き家問題の課題に関すること

● 空き家の維持管理にかかる時間・資金の確保が課題

[データ解説]

- ・「管理上困っていること」は、「特に困っていない (41 件)」と答えた方が最も多く、次いで「手間や費用がかかる (36 件)」「遠方に住んでいるので管理が困難 (32 件)」等となっています。
- ・維持管理にかかる時間・資金の確保が課題と考えられます。

(詳細データは、資-14 ページ「■管理上の困っていること」参照)

● 売却・賃貸を希望する意見が多い

[データ解説]

- ・「建物を保有している理由」は、「できれば他人に売却したい (37.2%)」と答えた方が最も多く、次いで「そのまま空き家として所有し続けたい (25.7%)」「いつかは帰省して居住したい (8.8%)」「できれば他人に貸し出して利用してもらいたい (8.0%)」となっています。
- ・売却や賃貸を希望する意見が比較的多く見られます。

(詳細データは、資-14 ページ「■建物を保有している理由」参照)

● 空き家の処分にかかる時間・資金の確保が課題

[データ解説]

- ・「空き家を所有し続ける理由」としては、「将来、自分や親族が使用するかもしれないから (27 件)」と答えた方が最も多く、次いで「家財道具があるため (23 件)」「思い入れのある家だから (16 件)」「仏壇等を安置しているため (15 件)」「取り壊すのにコストがかかるため (14 件)」等となっています。
- ・空き家の家財道具等の片付けや取り壊す際にかかる時間・資金の確保が課題となっています。

(詳細データは、資-15 ページ「■空き家を所有し続ける理由」参照)

● 空き家の賃貸または売却の際の相談体制等が利活用の課題

[データ解説]

- ・「空き家の賃貸または売却する上で心配なこと」は、「家財道具等を片付けるのが手間ではないか (33 件)」と答えた方が最も多く、次いで「その建物が古い・狭い等で希望者が見つからないのではないか (29 件)」「売却や賃貸するには相応のリフォームや耐震化が必要となるのではないか (21 件)」「どうやって賃貸、売却したらいいか、どこに頼めばいいかわからない (21 件)」等となっています。

- ・空き家の賃貸または売却の際の不明点を解決する相談体制等の確保が課題となっています。
(詳細データは、資-15 ページ「■賃貸または売却する上で心配なこと」参照)

●建物解体後の土地利用は、全体の約4割が売却を希望している

[データ解説]

- ・解体を考えている空き家の解体後の土地利用について、「土地を売却する (42.9%)」と答えた方が最も多く、次いで「現在検討中である (25.7%)」「その他 (8.6%)」「土地を賃貸する (5.7%)」「駐車場にする (5.7%)」となっています。
- ・建物解体後は、土地の売却を希望する意見が多くなっています。

(詳細データは、資-16 ページ「■建物解体後の土地利用」参照)

●税金等の経済的な理由が利活用の課題

[データ解説]

- ・空き家の解体を考えていない理由としては、「将来、自分や親族が使用するかもしれないから (41件)」と答えた方が最も多く、次いで「その建物を物置として使用しているから (22件)」「思い入れのある家だから (20件)」「解体すると固定資産税が上がるから (17件)」等となっており、税金等の経済的な理由が利活用の課題となっています。

(詳細データは、資-16 ページ「■建物解体を考えていない理由」参照)

●空き家の管理・活用に必要な情報提供や経済面でのアドバイスを希望する意見が多い

[データ解説]

- ・空き家の管理・活用に関して民間業者へ期待することは、「空き家の不動産物件としての評価 (42件)」と答えた方が最も多く、次いで「特にない (40件)」「空き家の管理・活用に関する総合的な窓口の設置 (25件)」「空き家の必要な修繕等のアドバイス (16件)」等となっており、空き家の管理・活用の際に必要な情報提供や経済面でのアドバイスを希望する意見が多くなっています。

(詳細データは、資-17 ページ「■民間業者へ期待すること」参照)

●資産についての専門的アドバイスを希望する意見が多い

[データ解説]

- ・空き家の管理・活用に関して民間業者へ期待することの業種としては、「不動産関連業者 (45件)」と答えた方が最も多く、次いで「特にない (38件)」「中間支援組織 (23件)」「建設業者 (12件)」との意見が多くなっており、資産についての専門的アドバイスを希望する意見が多くなっています。

(詳細データは、資-17 ページ「■どの業種に期待するか」参照)

(2) 保養所跡地(北部地域)の実態調査とアンケート調査

地域の問題となっている保養所跡地が多く存在する北部地域について、市街化調整区域における保養所跡地の実態調査を実施しました。

①概要

〈調査対象物件の選定方法〉

建築確認申請時に、用途が「保養所」となっている北部地域の物件(219件)のうちから、現時点で保養所でなくなっているもの等を除き、市街化調整区域の敷地内に建物が存在しているもの(162件)について調査を行いました。

②結果概略

| 項目 | 敷地面積 | 500㎡超 | 1,000㎡超 | 2,000㎡超 | 5,000㎡超 | 合計 | |
|---------|-----------------|----------|----------|----------|---------|-----|-----|
| | 500㎡以下 | 1,000㎡以下 | 2,000㎡以下 | 5,000㎡以下 | | | |
| 調査対象物件数 | 49 | 36 | 36 | 30 | 11 | 162 | |
| 実態調査結果 | 空き保養所と判断 | 9 | 11 | 9 | 5 | 2 | 36 |
| | そのまま使える | 5 | 2 | 2 | 2 | 0 | 11 |
| | 修繕・手入れすれば使える | 4 | 5 | 6 | 3 | 0 | 18 |
| | 使えない | 0 | 4 | 1 | 0 | 2 | 7 |
| | (特定空家となる可能性あり) | (0) | (3) | (1) | (0) | (2) | (6) |
| | 空き保養所ではないと判断される | 28 | 19 | 24 | 19 | 6 | 96 |
| 不明 | 12 | 6 | 3 | 6 | 3 | 30 | |

- ・調査対象物件のうち、空き保養所と判断された(使用されていないと判断された)物件は36件(約22%)、一方、空き保養所ではないと判断された(使用されていると判断された)物件は96件(約59%)、不明であった物件は30件(約19%)でした。
- ・空き保養所と判断された(使用されていないと判断された)物件のうち、そのまま使える物件は11件、修繕・手入れすれば使える物件は18件、使えそうにない物件は7件でした。そのうち、6件は周辺に影響を及ぼす可能性の高い状態でした。
- ・空き保養所ではないと判断した物件には、使用中の保養所や他用途に転用されているもの、建物が除却され更地になっているもの等があります。

空き保養所ではないと判断された物件(96件)以外の66件の所有者を対象にアンケート調査を行います。また、参考として、資-18ページに、保養所の主な存在エリア図を掲載します。(「7. 北部地域保養所の主な存在エリア図」)

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) |

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。