

第3章 基本方針

課題の解決に向けて、取り組むべき対策における基本事項として、対象とする地区、対象建築物等の範囲および計画期間を示すとともに、対策に関する基本方針を以下のように定めます。

3-1 基本事項

3-1-1 計画の対象地区

空家等対策については、全市的に取り組むべき課題であるため、対象地区は「**大津市全域**」とする。

市域においては、市街化区域、市街化調整区域及びその他の区域を想定し、特に市街化区域においては、立地適正化計画の策定を見据えて施策を検討する。

3-1-2 計画の対象とする空家等

対象

法第2条第当該計画の内容は、原則として法及び条例の規定に基づくこととなるため、**法第2条第1項に規定する「空家等」及び市条例第2条第1項に規定する「法定外空家等*」**を対象とする。

対象外

- ・国又は地方公共団体が所有し、又は管理する建築物等
- ・建築物及び工作物が設置されていない土地（空地、資材置場、廃棄物置場等）

■ 語句の定義

○空家等：

建築物（住宅以外の用途を含む。）又はこれに附属する工作物で居住その他の使用がなされていないことが常態（基準となる期間は概ね1年間）であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）。

○法定外空家等：

市内に所在する長屋若しくは共同住宅の住戸又はこれらに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態（基準となる期間は概ね1年間）であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

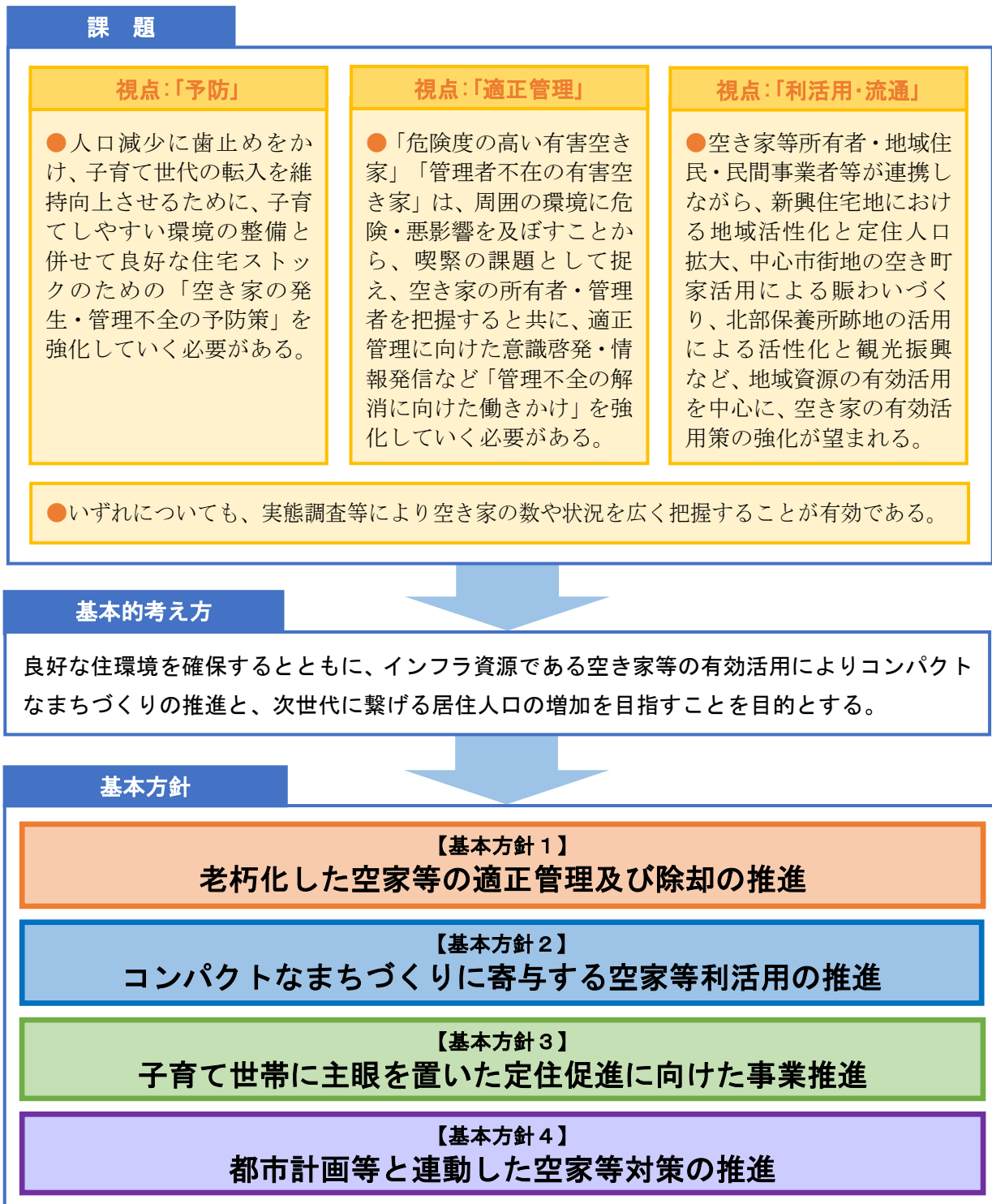
3-1-3 計画期間

●空家等対策は、中・長期的に取り組むべき課題であり、本市の総合計画や都市計画マスタープランなどとの整合のもと、計画期間を**平成30年度から平成39年度まで（2018年4月から2028年3月末まで）の10年間**とする。

●国が5年毎に行なう「住宅・土地統計調査」の結果を参考として、具体的な取り組みの評価や検証を行いながら、必要に応じて計画の見直しを検討する。

3-2 基本方針

現状と課題で述べたとおり、空き家を巡る問題・課題は、多岐にわたっています。前項で整理した3つの視点「予防」「適正管理」「利活用・流通」ごとの現状・課題を踏まえ、大津市における空き家対策を総合的かつ計画的に推進していくための基本方針を次のように定めます。



3-3 基本方針に向けた対策の考え方

大津市において推進する空家等対策について、4つの基本方針に向けた取り組みの考え方を以下に示します。

【基本方針1】

老朽化した空家等の適正管理及び除却の推進

- ・大津市では、平成28年～29年に部分的に空き家調査を実施していますが、今後は空き家情報の適宜更新とともに情報を蓄積し、空家等を早期発見・把握するための地域と連携した仕組みづくりが望まれます。
- ・空き家化・管理不全化の予防は、所有者等による対応が原則となるため、所有者等に対する働きかけの一環として、意識啓発や相談体制の確保に取り組むことが必要となっています。
- ・一方で、所有者等が遠方に住んでいたり高齢である場合は、管理が困難になるケースが見られます。このようなケースにも柔軟に対応できるよう、地域と連携した維持管理のあり方について検討する必要があります。
- ・アンケート調査によると、空き家の除却に際しては、相続の手続きが問題となることが多い状況から、相続に関する手続きや専門家への相談についての情報提供が必要です。

【基本方針2】

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

- ・全国的に人口減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっており、医療・福祉施設、商業施設や住居等の生活利便施設がまとまって立地し、公共交通によりそれらへのアクセスを容易にするなど、福祉や交通などを含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクト・プラス・ネットワーク※」の考えでまちづくりをすすめていくことが重要となっています。
- ・こうした背景を踏まえ、改正都市再生特別法に基づく「立地適正化計画」の策定が検討されており、大津市においても行政と住民、民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを推進していく必要があります。
- ・その際に、郊外部から中心部への移住を考慮される方、他市からの移住を検討しておられる方、店舗の移転を考慮される方などの需要について、不動産事業者等と情報共有し把握に努めることが重要です。
- ・中心市街地に残る町家や、高度経済成長期に建設された新興住宅地の多くはインフラ整備が良好な状況でありながら、建物の老朽化や高齢化により空き家が発生しています。
- ・(株)まちづくり大津が運営する空き家バンク制度（「大津百町・町家じょうほうかん」）により、中心市街地において空き町家の活用が進んでいますが、さらに広域的な空き家の流通促進に向けた新たな仕組みづくりが望まれます。

【基本方針3】

子育て世帯に主眼を置いた定住促進に向けた事業推進

- ・京都や大阪などの都市圏に近いことや琵琶湖などの身近な自然環境に恵まれた良好な立地条件から、子育て世代を中心に増加し続けていた大津市への流入人口が減少局面を迎えつつあります(滋賀県推計人口年報平成 22～26 年度地域ブロック別の人口移動の状況による)。全国の人口減少傾向の状況下においては、より利便性が高く住宅を購入しやすい地域へ人口が移動していく傾向が見られます。
- ・アンケート結果によると、空き家所有者は売却や賃貸としての活用を望む意見が多く、そのために空き家の管理状況は比較的良い状態を維持しているものが多いと思われれます。
- ・一方で、空き家の適正管理や活用(売却・賃貸など)、空き家の除却に対し経済面での不安や専門的な見地からのアドバイスを希望する回答が見られることから、対象者が得られやすい体制での情報提供が望まれます。
- ・また、空き家の賃貸希望者や購入希望者に対して、市内の住宅の利便性や住宅の購入しやすさについて伝わるように、市内外の不動産関係者や移住促進関係団体等と情報を共有するとともに、どのような空き家が好まれるかについて、今後も需要の動向を把握する必要があります。

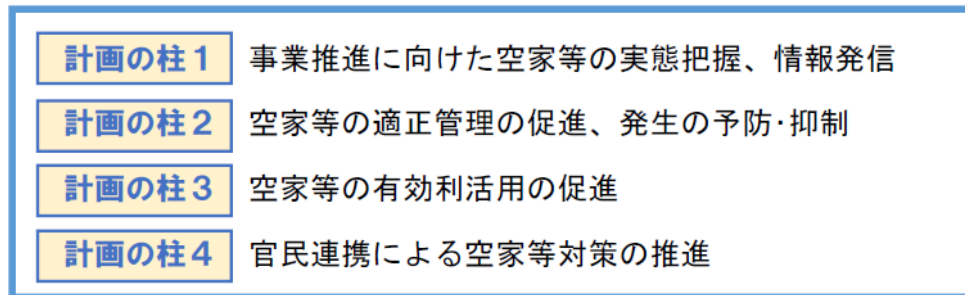
【基本方針4】

都市計画等と連動した空家等対策の推進

- ・市域面積の大部分は市街化調整区域となっていますが、市内の空き家の大部分は住宅等が集積している市街化区域に存在しているため、立地適正化計画(平成 31 年度策定予定)等との関係を考慮し市街化区域内を重点的に空家等対策を推進していく必要があります。
- ・一方で、大津市には市内全域にわたり多くの歴史文化遺産やそれらを取り巻く伝統行事、比良・比叡の山並みや琵琶湖を代表する豊かな自然環境があり、都市計画マスタープランにおいてもそれらを活かしたまちづくりを推進することとしています。
- ・市北部の市街化調整区域には、企業等の保養所跡地の空き家が存在しており、建物の老朽化が進んでいるものがあります。琵琶湖の自然環境を活かした観光推進などを目的として、空き家を活用した拠点整備や利活用をより一層進めていくために、地域・関連団体等、関係者との多様な連携による総合的な取り組みを展開していく必要があります。

第4章 推進する対策

大津市において推進する空家等対策について、4つの基本方針に向けた取り組みとして、計画の柱を以下のように定め、これらの項目ごとに具体的な施策・事業に取り組みます。



◇ 文末の記号（ **方針1**、**方針2**、**方針3**、**方針4** ）は、いずれの基本方針に向けた取り組みであることを明示しています。

4-1 事業推進に向けた空家等の実態把握、情報発信

・空家等を適正に管理することをはじめ、長期にわたる管理不全状態の解消に努めるなど、空家等の所有者及び管理者の責務について啓発活動を行なっていきます。

方針1 **方針4**

・空家等の所有者に対しては、適正管理や活用（売却・賃貸など）、除却などに関する情報提供、相談・指導などの対応を通じて、管理者意識の醸成・注意喚起に取り組みます。

方針1 **方針4**

・市民に対して、空家等の活用の啓発を行なうことによって、新たな空家等の発生を抑制するとともに、空家等の所有者や管理者を対象に、より積極的な意識啓発、各種情報の提供など、活用意向の掘り起しに向けた対策に取り組みます。

方針2 **方針3**

・全国版空き家・空き地バンクの活用などにより、広域的な情報発信の取り組みを検討します。

方針2 **方針3**

■【事例紹介】全国版空き家・空き地バンク

「全国版空き家・空き地バンク※」の概要

- 空き家や空き地の流通性を高め利活用の促進を図るため、国土交通省において、平成29年度に全国版空き家・空き地バンクのシステムを構築する。
- 全国の空き家・空き地の情報を集約し、事業者が運営するHPに掲載される。
- バンクへの物件掲載は、各市町村がオンラインで必要情報を入力、送信することで可能。

<全国版空き家・空き地バンクの運営イメージ図（LIFULLの例）>



- ・空家等の実態把握に際しては、地域住民が情報提供しやすい仕組みづくりに取り組みます。

方針1 方針4

- ・子育て世帯や若年世帯の定住促進に向けて、子育てしやすい環境の整備と併せて、都市圏に近い利便性や交通・気候などの良好な立地環境についての情報発信を行ないます。

方針3

- ・市内における空家等の分布状況や管理状況等の把握に努め、敏速な情報収集および対策の実施に結びつけるために、町会・自治会等に加えて民生委員や関係機関、民間事業者との連携による体制づくりについて検討します。

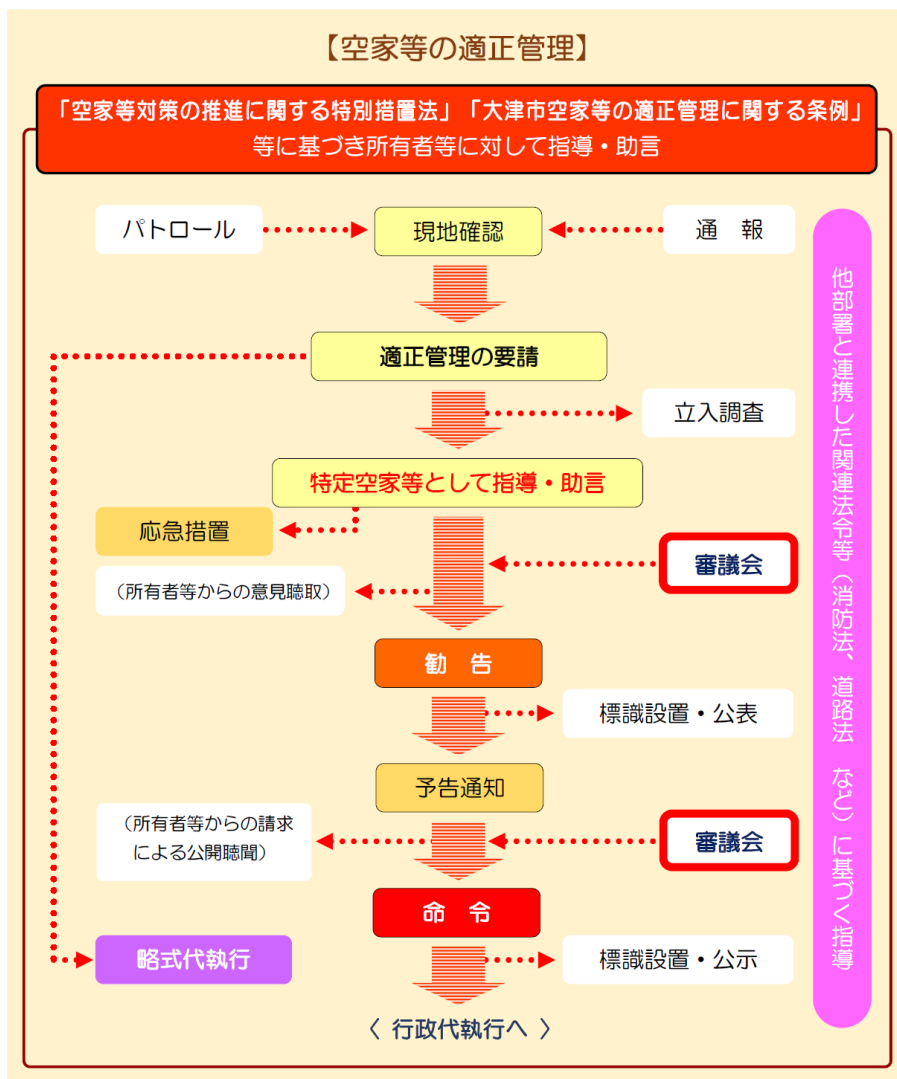
方針4

4-2 空家等の適正管理の促進、発生の予防・抑制

- ・特定空家等に対しては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「大津市空家等の適正管理に関する条例」に基づく助言及び指導、勧告、命令の措置を適切に進めます。

方針1

■ 適正管理指導等事務の概略フロー



- ・空家等対策の苦情対応やトラブル防止に配慮しながら、民間事業者との連携による地域の実情に応じた空き家の所有者等の情報共有化体制の構築を検討します。

方針1

方針3

- ・売却や誘導の推進が図れるようマッチングの仕組みの構築を検討します。特に、今後策定検討を予定している立地適正化計画における居住誘導区域[※]内や都市機能誘導区域[※]内の空き家に重点を置き、区域外においては、適正管理に重点を置いた施策検討を推進します。

方針2

- ・情報不足による空家等対策の困窮のために空き家の放置に陥らないよう、空き家の所有者や管理者の相談に対応するため、建築、不動産、法律、金融等の幅広い分野の専門家との連携のもと、空き家の有効活用や相続問題などに関する相談体制を構築します。

方針3

方針4

- ・高齢者や子育て世帯等の住み替え支援により、空き家発生の予防・抑制を促進するための施策検討を行います。

方針3

4-3 空家等の有効利活用の促進

- ・滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会や市内の建築等の専門家と連携して、空き家及び除却跡地の有効的活用に向けた提案や、事例等に関する情報発信に取り組みます。

方針1

方針2

- ・古都大津の特性を活かした歴史的資源の保全と活用のため、景観計画や土地利用計画との整合を図りながら空き町家などの活用を推進します。

方針2

方針4

- ・居住誘導区域内や都市機能誘導区域内の空き家を重点的に、活用の推進が図れるようマッチングの仕組みを検討します。

方針2

方針4

- ・子育て世帯等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅の確保を可能にする空き家を活用した住宅セーフティネット機能の強化を図るための取り組みを進めます。

方針3

- ・立地条件や環境に恵まれた空き家について、子育て世帯の転入の維持向上に向けた住宅ストックとして有効活用していくために、民間と連携しながら空家等の活用促進策を検討します。

方針3

- ・新たに転入してきた移住者が、地域になじみ、地域の担い手として活躍できるように、地域と移住者が交流できる場や仕組みについて検討します。

方針3

- ・地域独自の景観や文化を背景に、観光拠点等としての空き家の有効活用策を検討します。

方針4

■【事例紹介】空き家活用事例

●大阪市の空き店舗の利活用

商店街の店舗のシャッター化が目立ち、防犯上の問題も懸念されていたため、空き店舗を活用して人が集まる場所を設け、人の流れを作ろうという地域活動協議会の主旨に、所有者が賛同して空き店舗が無償提供された。学生の有償ボランティアと教員 0B の協力を得て、地域の小学生のための放課後学習塾を週 2 回開催している。子供が自由に集い、遊び、学び合う空間を提供するとともに、母親の情報交換の場となり、寺子屋使用時以外は、フリースペースとして多世代の方が活用できる仕組みづくりを目指している。



商店街の空き店舗を利用した寺子屋活動 出典：大阪市空家活用好事例集（平成 28 年 1 月）

●大津市の空き町家の利活用

大津市中心部の空き町家を改装し、宿泊施設として活用する取り組みが始まっている。平成 29 年 4 月にはその第一号として、米問屋として使われていた築 84 年の町家を改装して外国人観光客向けゲストハウスが完成。英語を話せるスタッフが常駐し、1 階の和室では外国人向けに着物の着付けや茶道、華道など日本文化を体験してもらうイベントを開催する。このほか、平成 30 年 3 月には 7 棟の町家を改修し、一棟貸しの宿としてオープンを予定している。



ゲストハウス「大津町家の宿 粋世」 出典：粋世HP

4-4 官民連携による空家等対策の推進

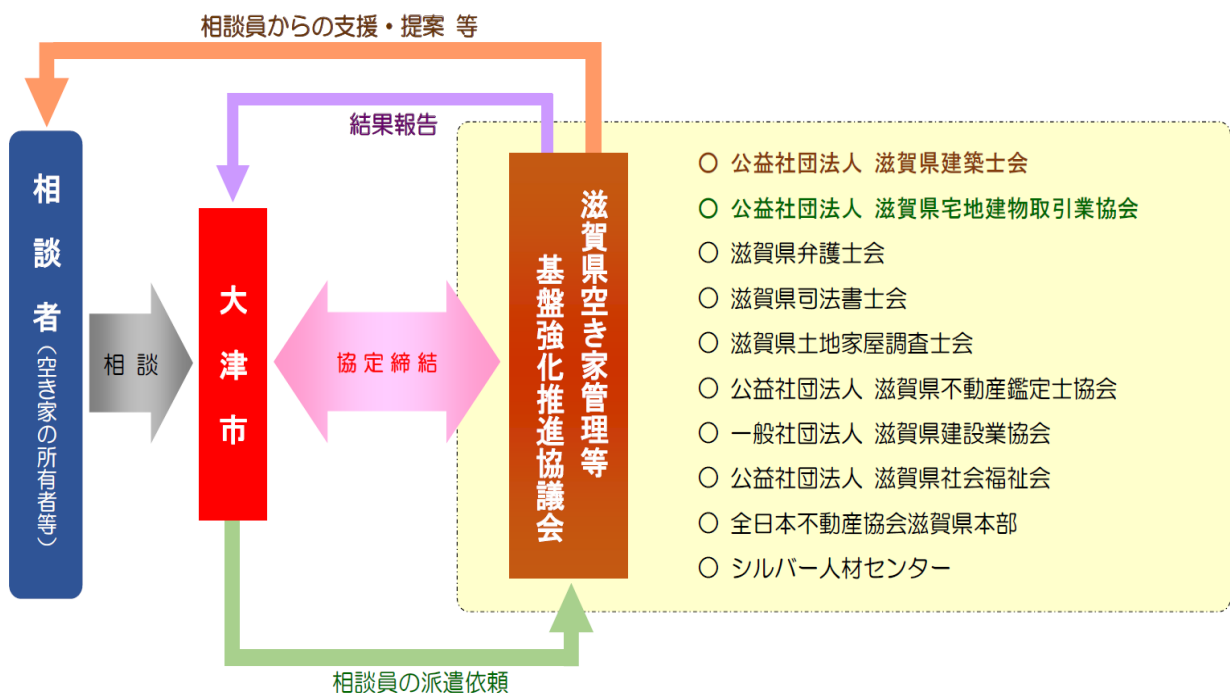
- ・民間事業者団体との協力により、空家等に関する相談全般に対応できる体制構築を図ります。 方針 1 方針 2 方針 4
- ・地域と市の連携体制を確立し、それぞれの地域が抱える課題に対して適切な空家等対策の手法を検討します。 方針 2 方針 3 方針 4
- ・地域が主体となった空家等対策の取り組みを支援するために、専門家や事業者等が協力・参画できる体制づくりに取り組みます。 方針 2 方針 3

第5章 対策の実施体制

本計画の実現に向けて、空家等対策の実施体制について定めます。

5-1 市民等からの相談への対応体制

- ・住民等からの相談への対応として、市が空家等に関する全般的な相談を受けるためのワンストップの窓口となり、滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会との連携により、空き家の所有者等と空家等対策の専門家、有識者等をつなぎます。



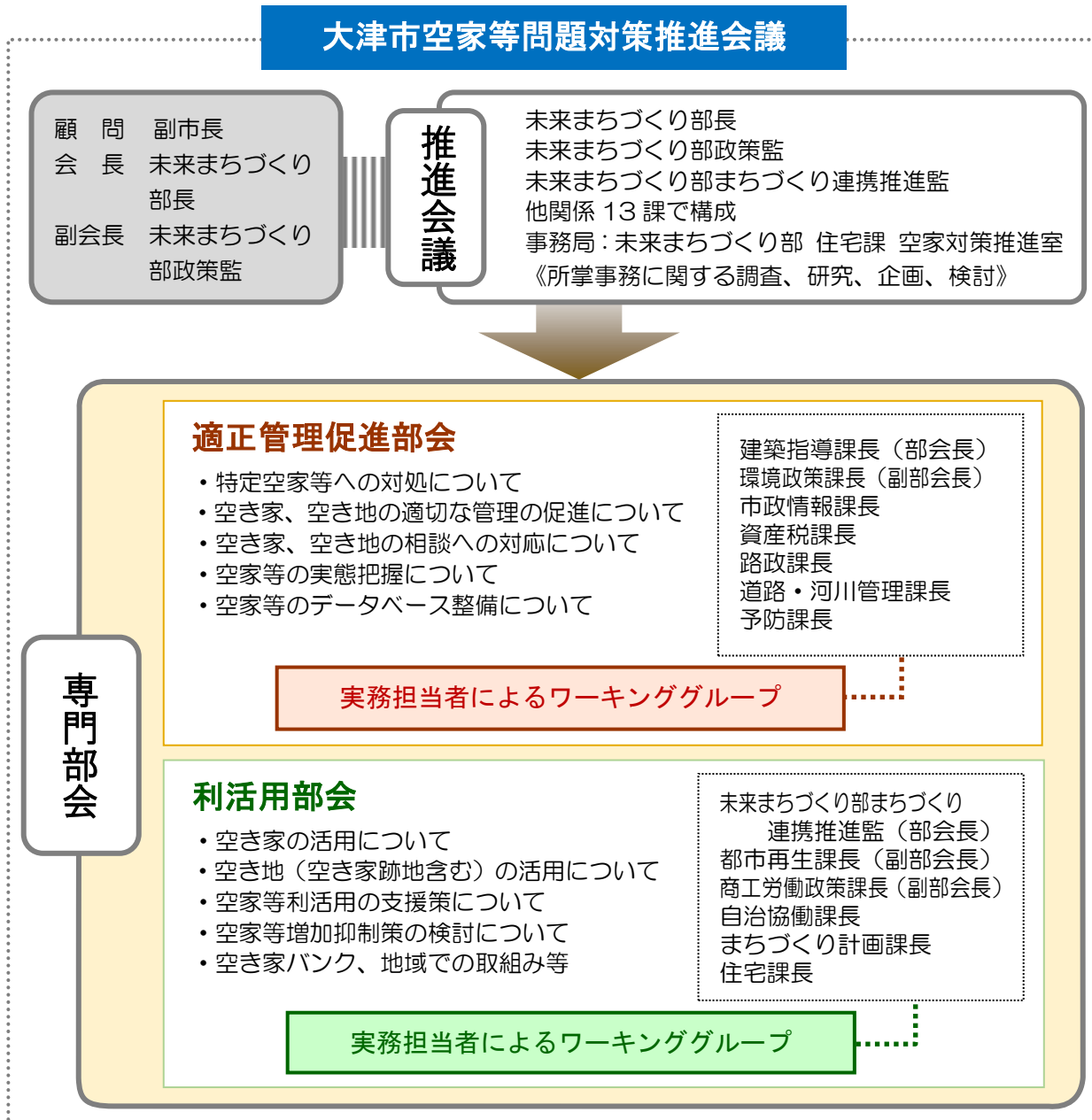
■市民等からの相談への対応体制（案）

5-2 地域と連携した対策の実施体制

- ・地域と連携した空家等対策を進めていくに当たっては、地域が参画する実施体制を構築する必要があります。
- ・大津市では、平成28年度から日吉台学区をモデル地域として、空家等の利活用方策の検討を進めており、行政及び事業者等との協力体制の構築を目指しています。これを一つの事例として市内の他の地域にも波及を図り、官民連携体制の構築検討を進めていきます。

5-3 関係部署等と連携した対策の実施体制

- ・市内の横断的な連携体制を構築するために「**大津市空家等問題対策推進会議**」を設置し、空家等の「適正管理」と「利活用」について、それぞれの専門部会において具体的な施策検討を行ないます。



- ・また、国が推進する住宅政策と福祉施策との連携に向け、市内に設置した「**住環境施策勉強会**」においても、民間の空き家を活用した住環境施策の検討を行ないます。

住環境施策勉強会

- ・ 長寿政策課（高齢者）
- ・ 子ども家庭課（子育て世帯）
- ・ 住宅課（市営住宅）
- ・ 障害福祉課（障害者）
- ・ 生活福祉課（低所得者）
- ・ 空家対策推進室（空き家利活用）

（市内組織名称は、平成 29 年度現在の名称）

5-4 空家等対策を推進するための協議体制

- ・本市では、法第6条の規定に基づく「空家等対策計画」の作成及び変更並びに実施に関する協議を行なうため、法第7条の規定に基づく「**大津市空家等対策協議会***」を設置しています。
- ・委員は、市長、市民、学識者等により構成し、計画策定後も、空家等対策の全般的な協議機関として運営されます。

■大津市空家等対策協議会の概要

| 項目 | 概要 |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 審議事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の作成に関し必要な事項 ・空家等対策計画の変更並びに実施に関し必要な事項 等 |
| 委員構成 | <ul style="list-style-type: none"> ・市長、市民、学識者等の各分野の専門家 |

5-5 特定空家等に対する措置などを審議する体制

- ・特定空家等に対する措置にあたっては、所有者等の権利を制限する側面もあることから、市条例の規定に基づく「**大津市特定空家等及び特定法定外空家等対策審議会***」を設置し、公正な審議、判断を行ないます。
- ・審議会の委員は、各分野の有識者により構成し、特定空家等の措置に関するほか、適正管理に係る必要な事項について調査審議を行います。

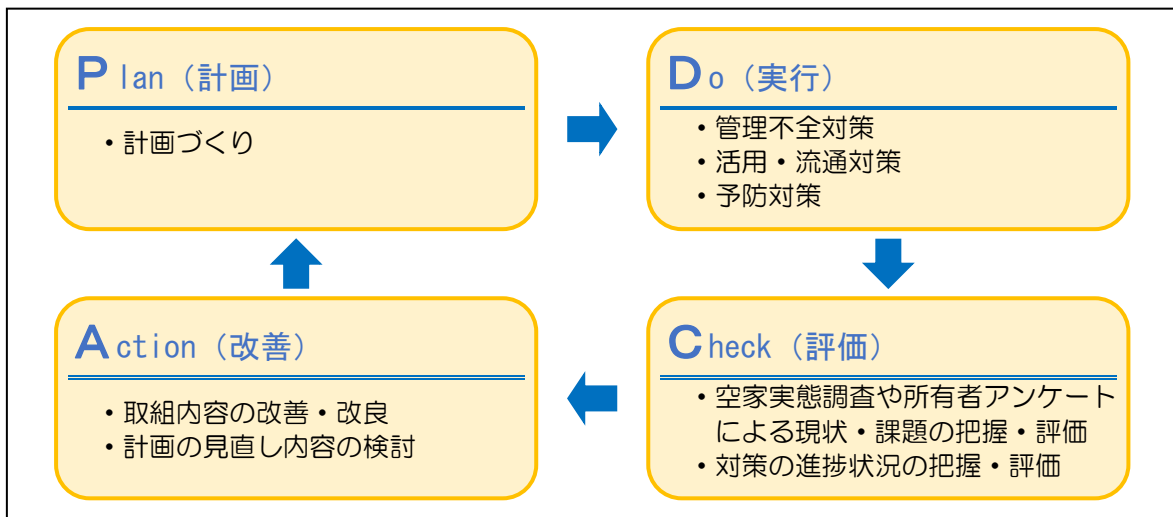
■大津市特定空家等及び特定法定外空家等対策審議会の概要

| 項目 | 概要 |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 審議事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等に係る措置の実施等に関し必要な事項 ・特定法定外空家等*に係る措置の実施等に関し必要な事項 等 |
| 委員構成 | <ul style="list-style-type: none"> ・法務、不動産等の各分野の専門家 |

5-6 計画の検証と見直し

- ・空家等対策計画の実施にあたっては、計画の進捗状況や成果を適時・適切に評価し、必要に応じて柔軟に対応していく必要があります。
- ・このため、本計画の推進にあたっては、「PDCAサイクル」の考え方を採用します。具体的には、計画（Plan）を実行（Do）に移し、結果・成果を評価（Check）したうえで、改善・改良（Action）を加え、計画内容の改定へとつなげていくことを目指します。
- ・計画内容の改定にあたっては、大津市空家等対策協議会や庁内検討会議を開催しながら、各種の評価や検証、具体的な見直し案の立案を行うことを基本とします。
- ・また、次年度以降、本計画に基づく具体的な施策を推進するための実施計画の策定を検討します。

■PDCAサイクルのイメージ



■計画の運用スケジュール

| 年度 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
|---------|------|--------|------------------|-------|----|---------|----|------------------|-------|----|---------|----|
| 空家等対策計画 | 計画策定 | 実施計画検討 | 住宅土地統計調査 結果公表 | 分析・研究 | | (見直し検討) | | 住宅土地統計調査 結果公表 | 分析・研究 | | 検証・改正検討 | |