

# 大 津 市 空 家 等 対 策 計 画

2 0 1 8 ~ 2 0 2 7

平成 3 0 年 3 月

大 津 市



◆ 目 次 ◆

<b>第 1 章</b>	<b>計画策定の目的と位置づけ</b>	<b>1</b>
1-1	計画策定の背景と目的	1
1-2	計画の位置づけ	2
<b>第 2 章</b>	<b>現状と課題</b>	<b>3</b>
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
<b>第 3 章</b>	<b>基本方針</b>	<b>23</b>
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
<b>第 4 章</b>	<b>推進する対策</b>	<b>27</b>
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
<b>第 5 章</b>	<b>対策の実施体制</b>	<b>31</b>
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

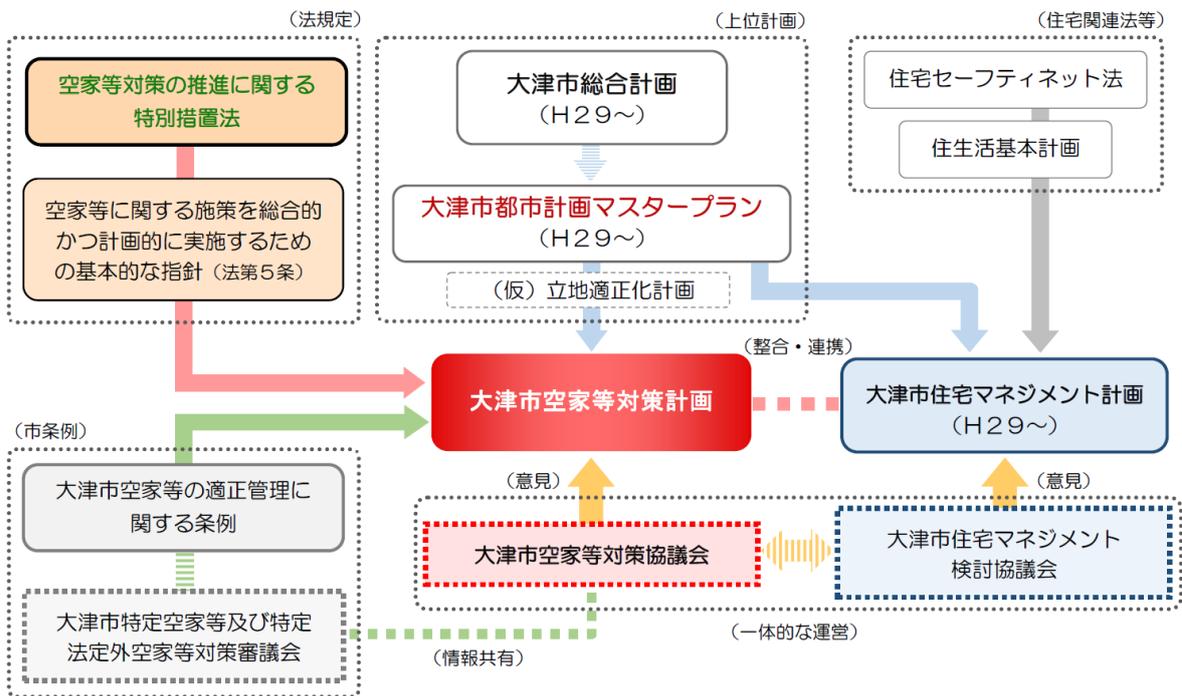
近年、全国的に人口減少や核家族化の進行、住宅・建物の老朽化等により空き家等の問題は深刻化しています。空き家等の中には、適切な管理が行われず、老朽化による倒壊、樹木や雑草の繁茂、火災の危険性、不法侵入や公衆衛生の悪化、景観の阻害など、地域の安全や生活環境に大きな影響を及ぼすおそれがあるものがあります。

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<sup>\*</sup>」（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<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>」（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

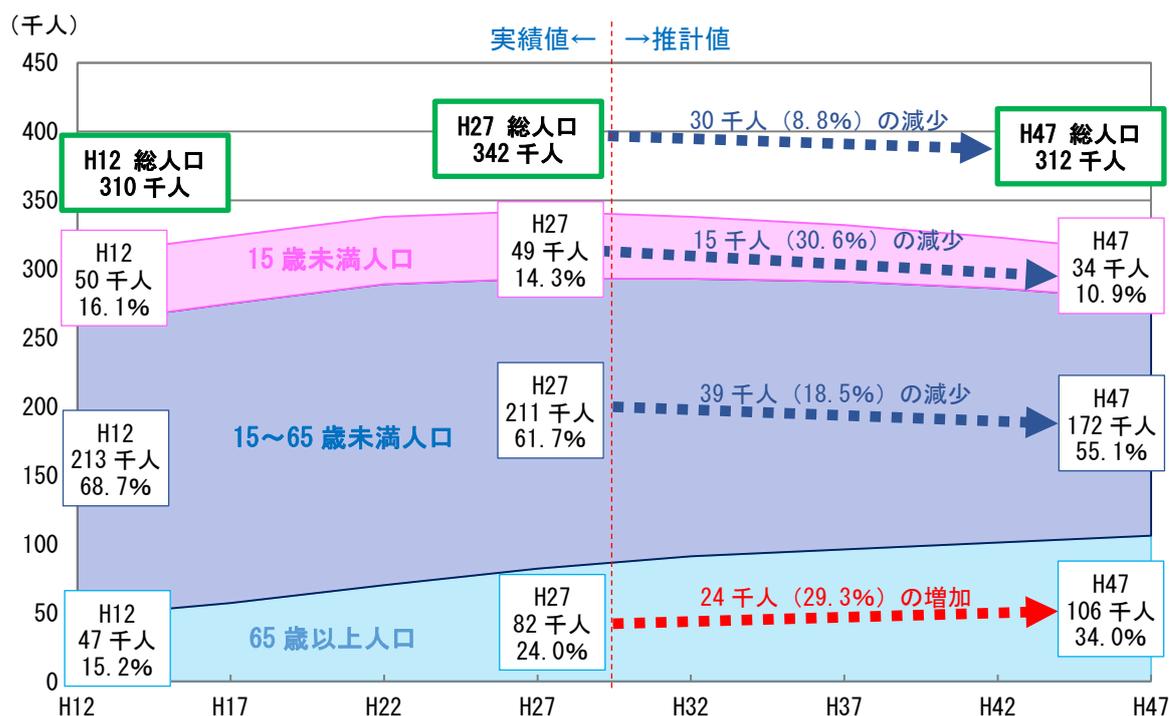
### 2-1 本市の現状

#### 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

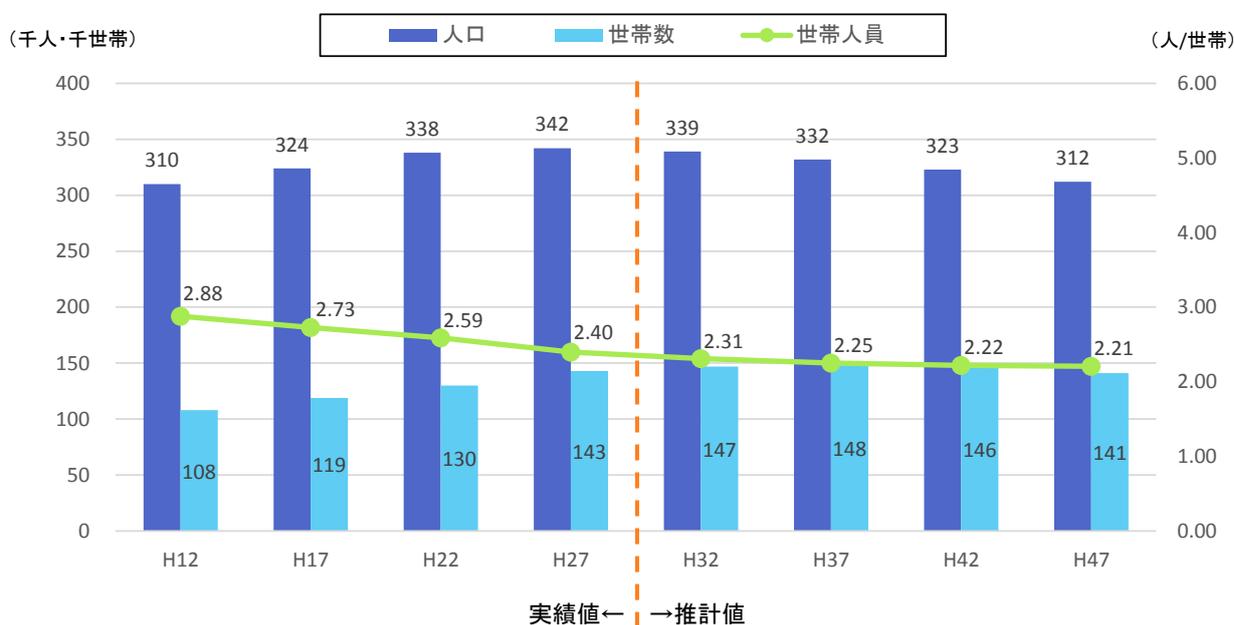
2-1-2 世帯構成

(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

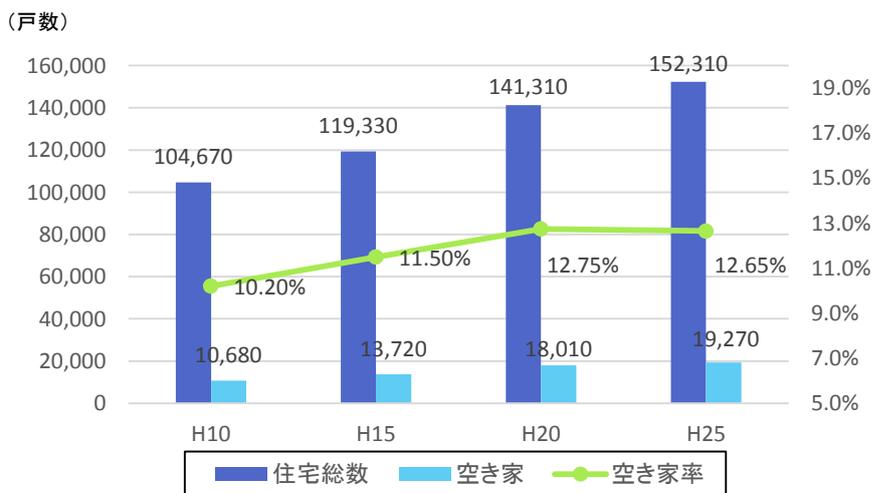
### 2-2-1 空き家の推移

**● 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)

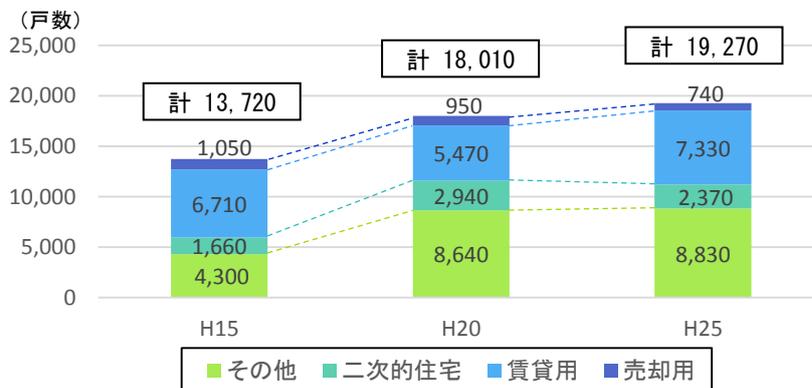
[データ解説]

- ・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

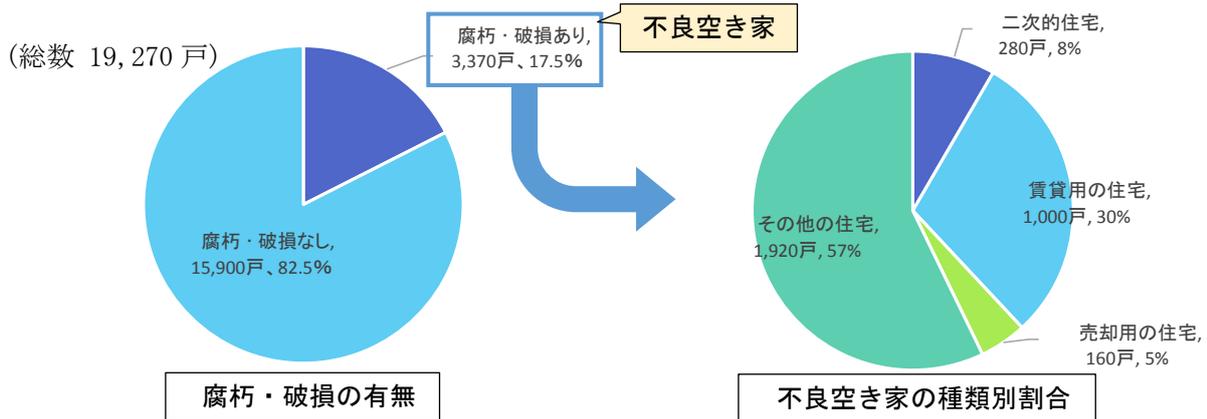
2-2-2 空き家の腐朽・破損の状況

● 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」

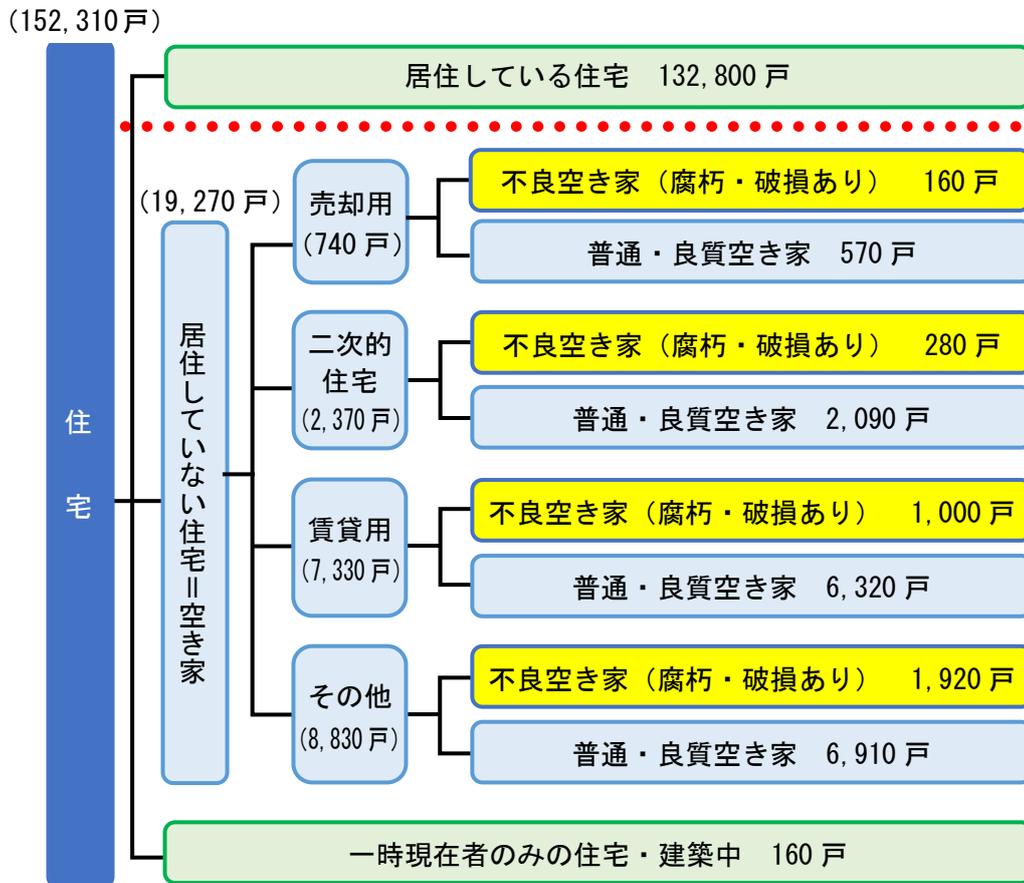
資料：平成25年住宅・土地統計調査

[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%

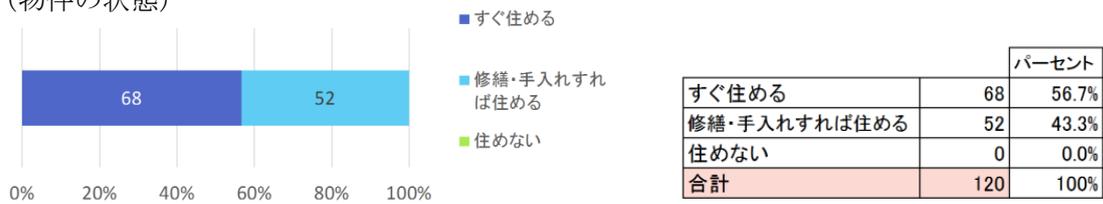
※大津市全域の住宅総数はH25住宅・土地統計調査による

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

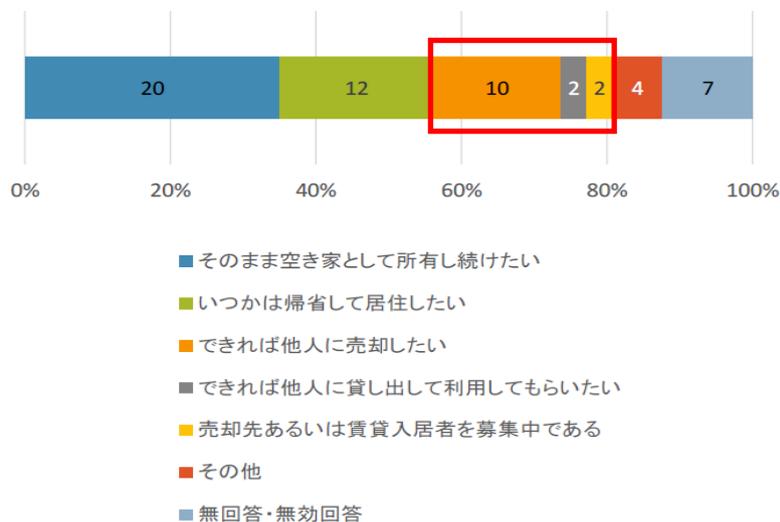
(物件の状態)



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。

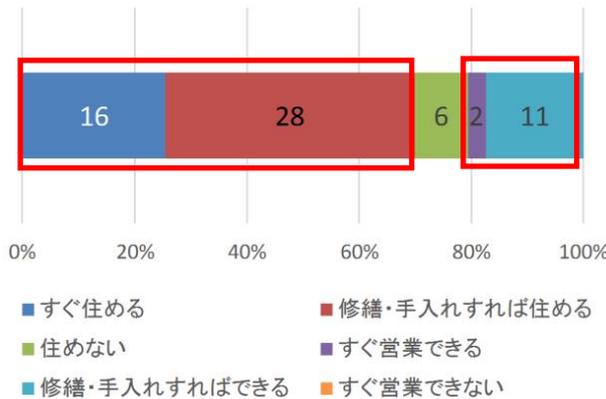
区分	空き家総数	空き町家戸数	一般空き家戸数
中活エリア	63戸	38戸	25戸

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%

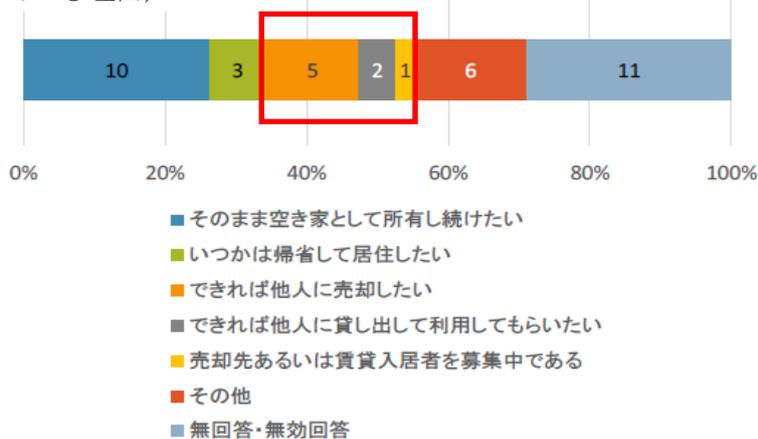
なお、38戸の空き町家のうち、29戸は平成24年時点では居住有りの建物であり、同時期に居住されていた町家のうち、5戸は駐車場となっていました。

(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<sup>※</sup>」）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

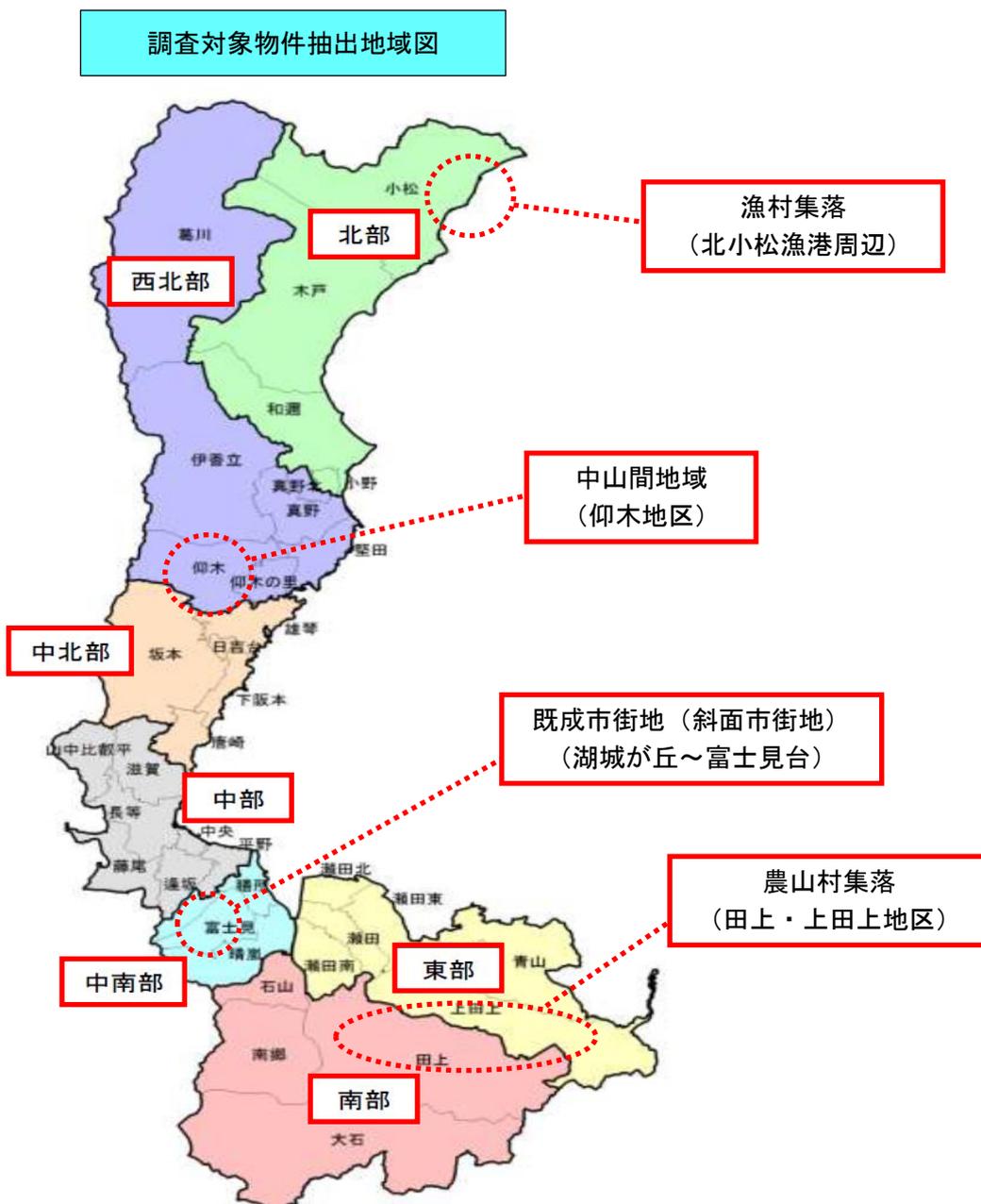
(1) 市内全域抽出による実態調査とアンケート調査

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 m<sup>3</sup>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<sup>\*</sup>」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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
	②地域と連携した事態把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日吉台学区から空き家の所在に係る情報提供。</li> <li>・苦情による実態把握に随時対応。</li> </ul>
2. 所有者への働きかけ	①意識啓発	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の所有者、管理者に対して啓発チラシを配布。</li> <li>・個別相談に対して随時対応。</li> </ul>
	②各種相談サービスの活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
3. 地域と連携した空き家の維持管理		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
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"> <li>・「大津市定住促進リフォーム補助金」</li> <li>【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。</li> <li>【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。</li> <li>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。</li> </ul>
	②所得税の特別控除（国制度）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）。</li> </ul>

## 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。

## 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。

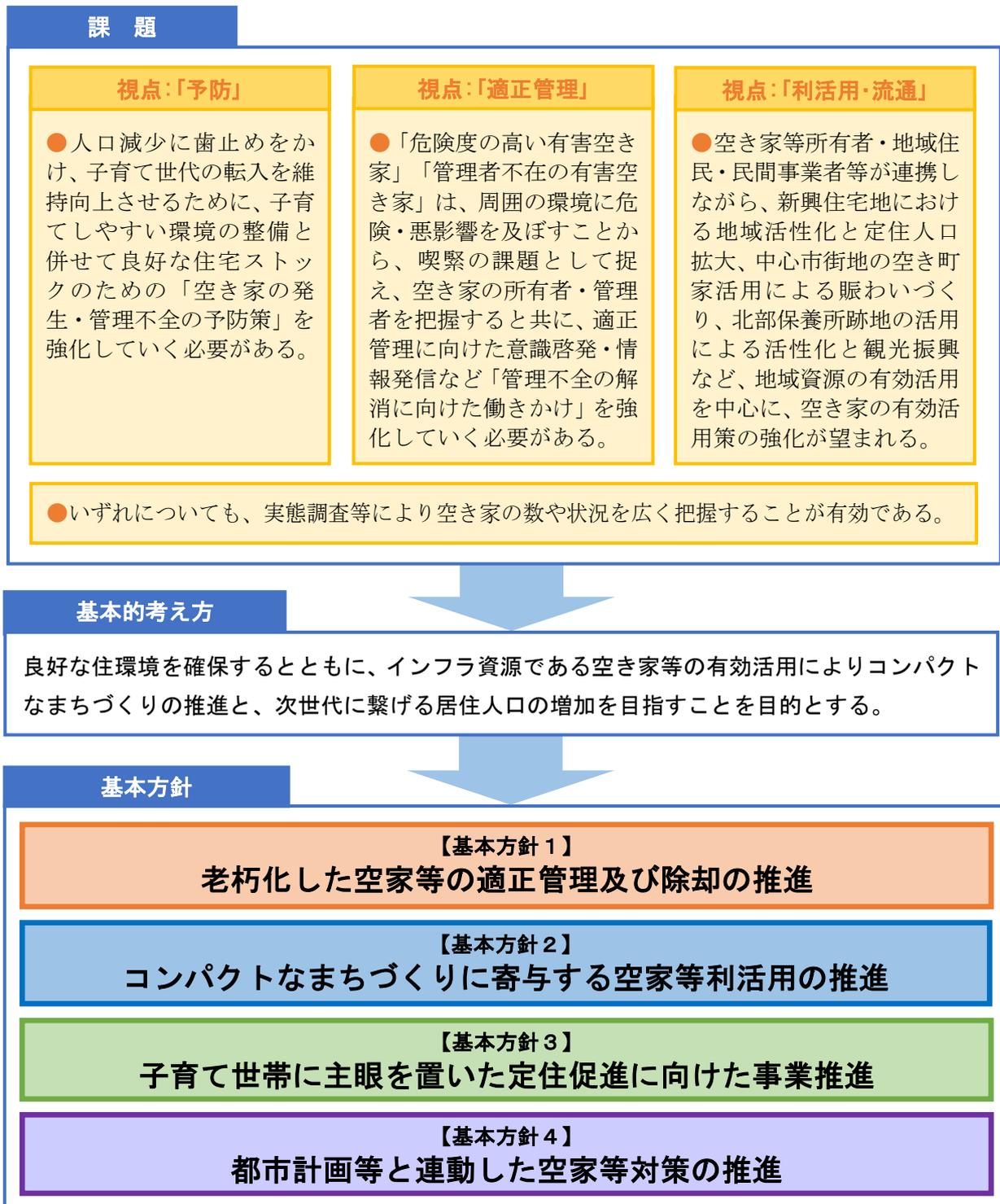
#### 3-1-3 計画期間

●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ています(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。

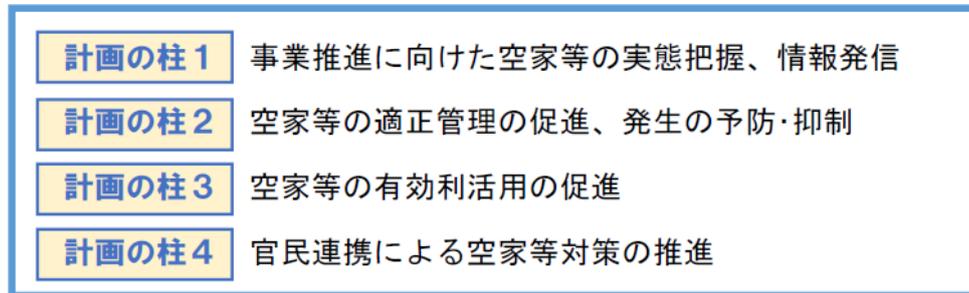
【基本方針4】

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**

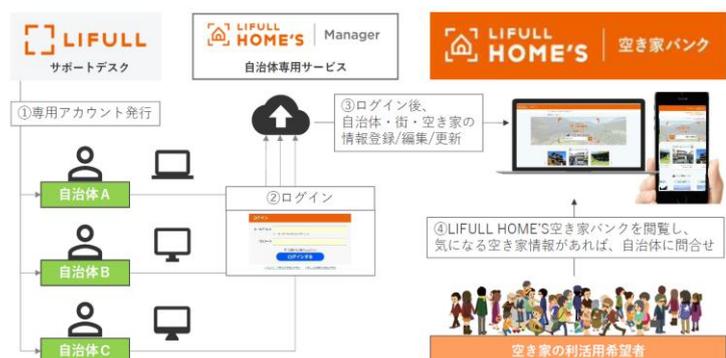
**方針3**

#### ■【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。

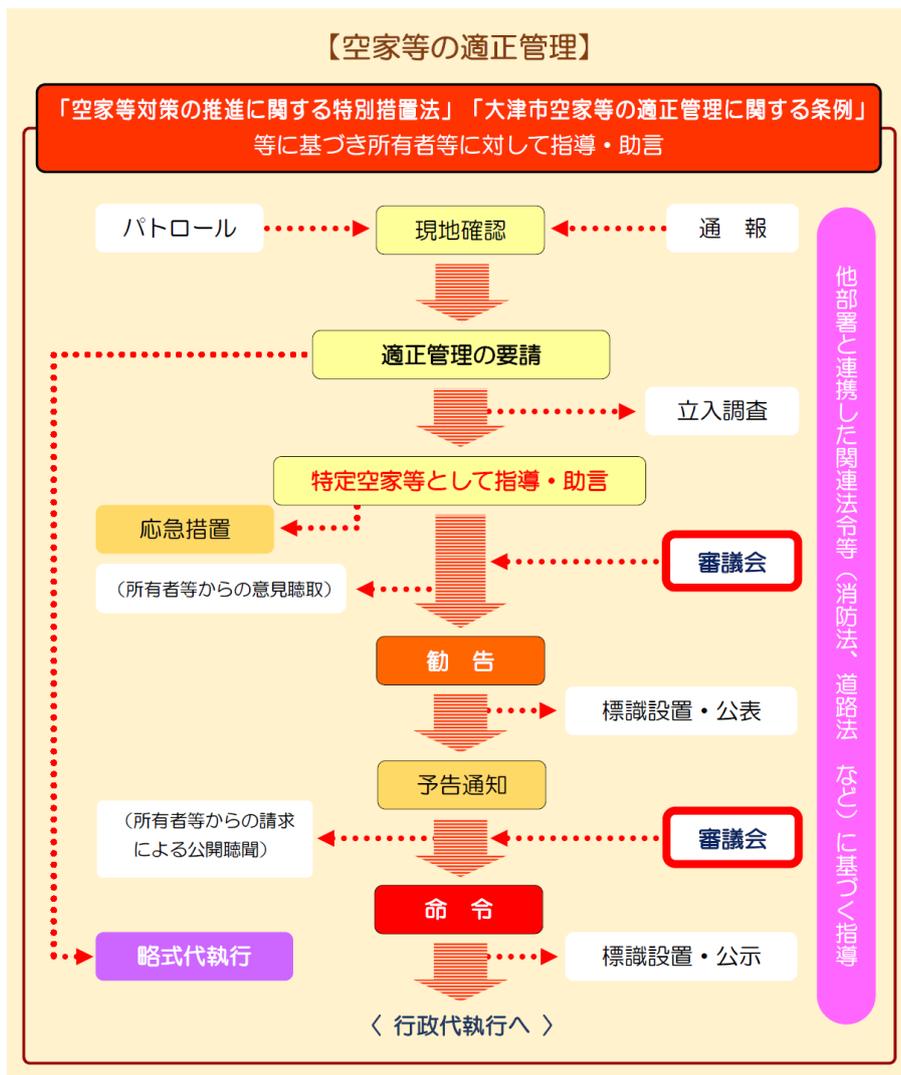
方針4

#### 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<sup>※</sup>内や都市機能誘導区域<sup>※</sup>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OB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

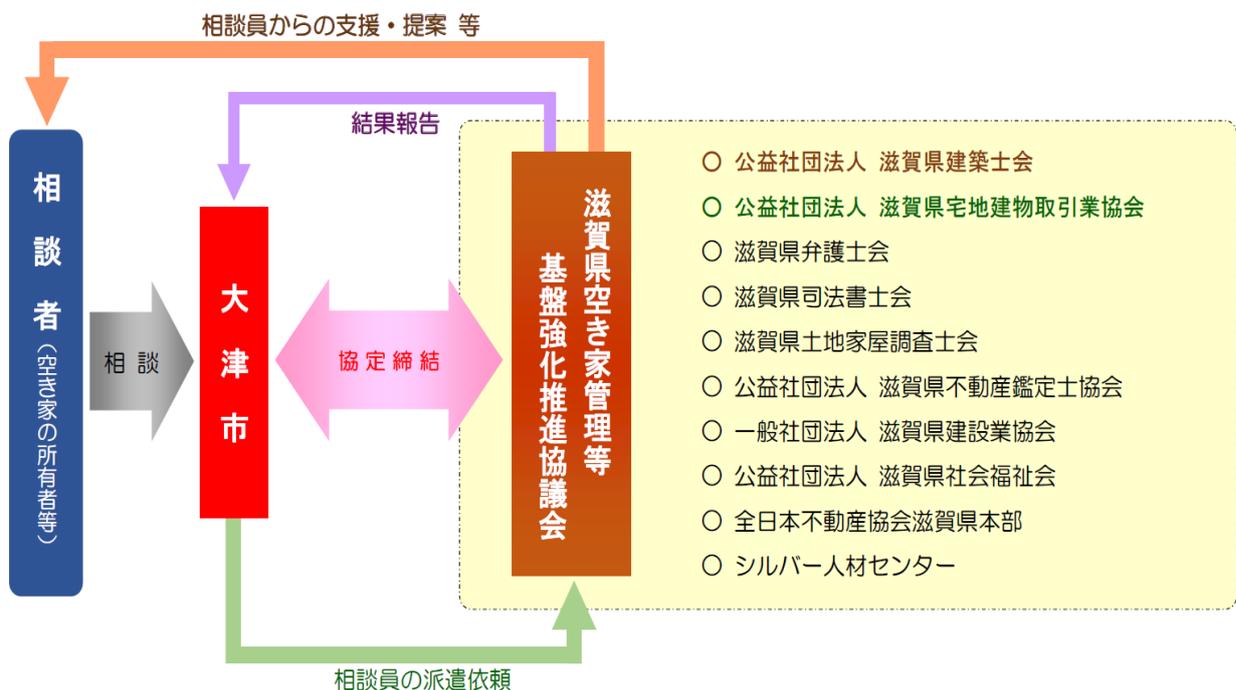
- ・民間事業者団体との協力により、空家等に関する相談全般に対応できる体制構築を図ります。 方針1 方針2 方針4
- ・地域と市の連携体制を確立し、それぞれの地域が抱える課題に対して適切な空家等対策の手法を検討します。 方針2 方針3 方針4
- ・地域が主体となった空家等対策の取り組みを支援するために、専門家や事業者等が協力・参画できる体制づくりに取り組みます。 方針2 方針3

## 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。



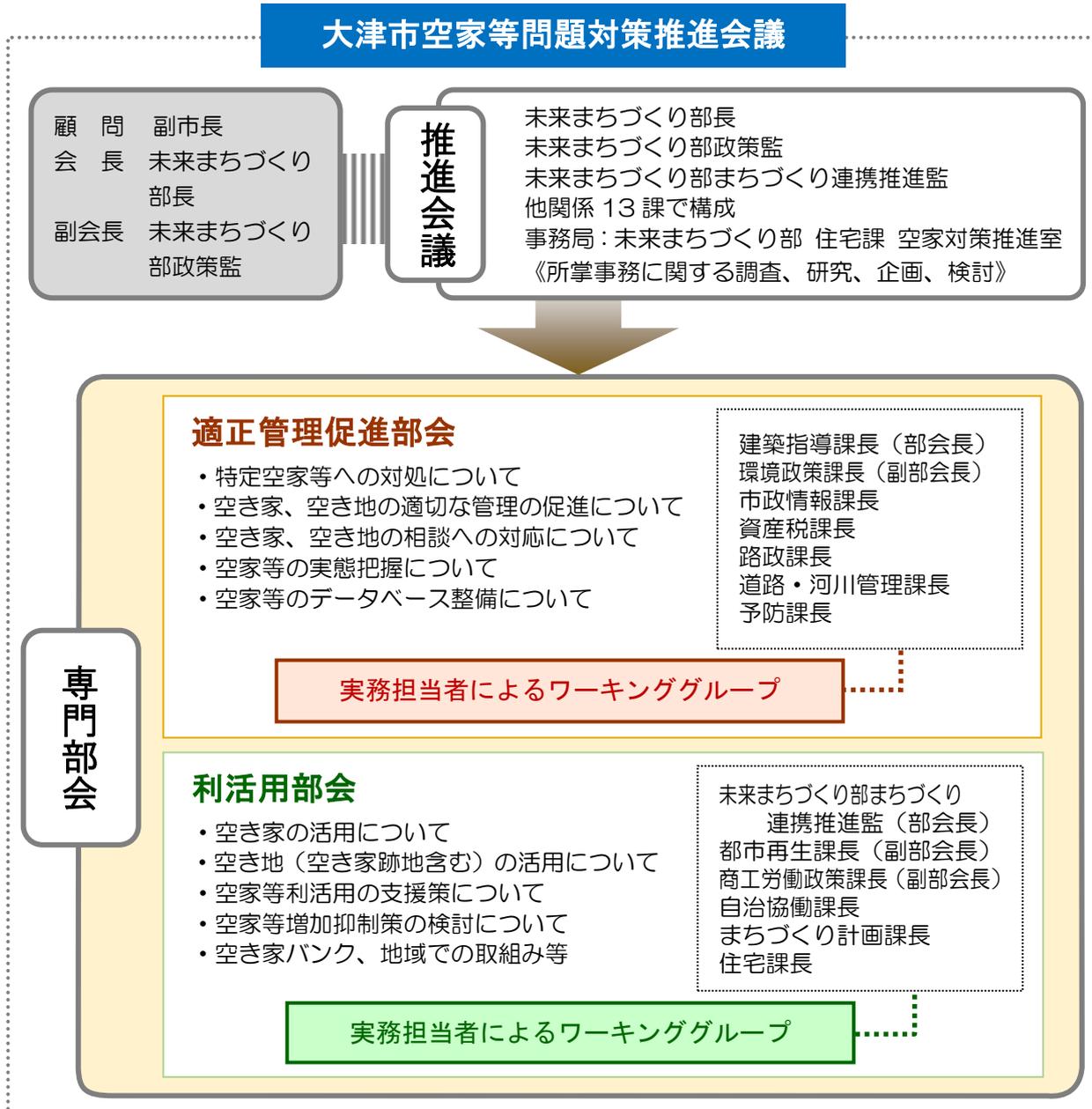
■市民等からの相談への対応体制（案）

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

#### 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。

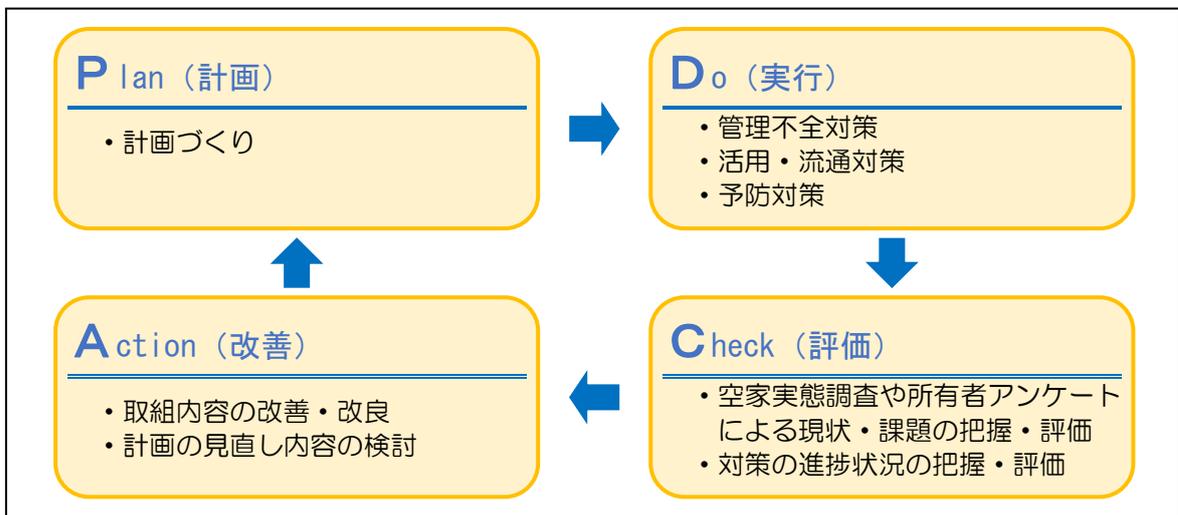
##### ■大津市特定空家等及び特定法定外空家等対策審議会の概要

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

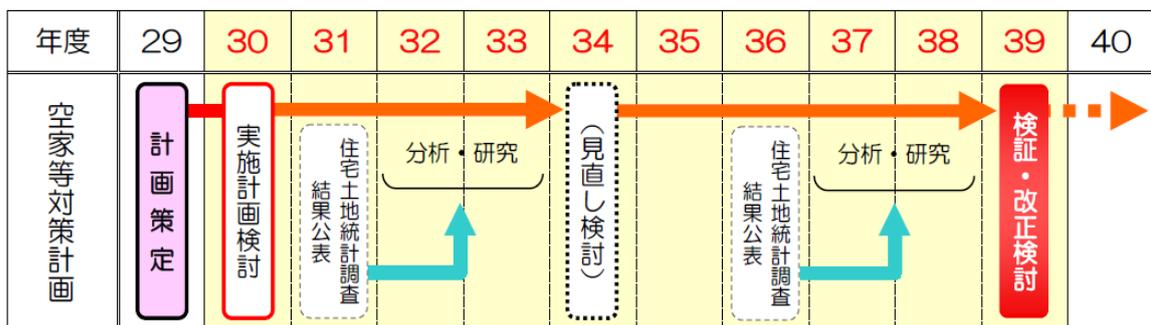
### 5-6 計画の検証と見直し

- ・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



# 参考資料

---

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 大津市空家等の適正管理に関する条例
3. 大津市空家等対策協議会 委員名簿
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
5. 計画策定の経過
6. 平成 29 年度 空き家等実態調査の結果データ
7. 北部地域保養所の主な存在エリア図
8. 用語解説



# 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

---

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日 法律第二百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態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。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、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うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。  
(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 2. 大津市空家等の適正管理に関する条例

---

大津市空家等の適正管理に関する条例

(平成28年条例第13号)

(目的)

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等及び法定外空家等の適正な管理について必要な事項を定めることにより、市民の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 法定外空家等 本市の区域内に存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つて居住その他の使用がなされていないことが常態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。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

(2) 特定法定外空家等 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切であると認められる法定外空家等をいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(空家等又は法定外空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等又は法定外空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、その所有し、又は管理する空家等又は法定外空家等が周辺的生活環境及び地域社会に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において適正に維持管理しなければならない。

(法定外空家等の立入調査等)

第4条 市長は、必要があると認めるときは、法定外空家等の所在及び当該法定外空家等の所有者等を把握するための調査その他法定外空家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、第7条第1項及び第2項並びに第10条第1項の規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、法定外空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を法定外空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該法定外空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により法定外空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(法定外空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第5条 市長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の法定外空家等の所有者等に関するものについては、この条例の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 市長は、この条例の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、法定外空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(所有者等による法定外空家等の適切な管理の促進)

第6条 市長は、所有者等による法定外空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(特定法定外空家等に対する助言又は指導等)

第7条 市長は、特定法定外空家等の所有者等に対し、当該特定法定外空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定法定外空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定法定外空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

(勧告に係る事前手続等)

第8条 市長は、法第14条第2項又は前条第2項の規定による勧告を行おうとするときは、あらかじめ、その勧告を行おうとする者に対して意見を述べる機会を与えなければならない。

2 市長は、法第14条第2項又は前条第2項の規定による勧告を行おうとするときは、あらかじめ、大津市特定空家等及び特定法定外空家等対策審議会の意見を聴かななければならない。

(公表及び標識の設置)

第9条 市長は、法第14条第2項又は第7条第2項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらないときは、規則で定めるところにより、その事実を公表するとともに、その事実を示した標識を当該特定空家等又は特定法定外空家等に設置することができる。

(措置命令等)

第10条 市長は、第7条第2項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

2 市長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

3 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

- 4 市長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第1項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 5 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 6 第4項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 7 市長は、第1項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 8 第1項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第7条第1項の助言若しくは指導又は同条第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第1項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 9 市長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 10 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る特定法定外空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定法定外空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 11 第1項の規定による命令については、行政手続条例（平成8年条例第30号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

（準用）

第11条 第8条第2項の規定は、法第14条第3項又は前条第1項の規定による命令を行おうとする場合について準用する。

（応急措置）

第12条 市長は、特定空家等及び特定法定外空家等の倒壊等による人の生命、身体又は財産に対する重大な被害を防ぐため緊急の必要があると認めるときは、当該被害を防ぐため必要な最小限度の応急措置を講ずることができる。

- 2 市長は、前項の規定による応急措置を講じたときは、当該応急措置の実施内容を当該特定空家等又は特定法定外空家等の所有者等に通知しなければならない。ただし、過失がなくて当該特定空家等又は特定法定外空家等の所有者等を確知することができない場合は、この限りでない。
- 3 前項ただし書の場合においては、市長は、当該応急措置の実施内容を公告しなければならない。
- 4 市長は、第1項の規定による応急措置を講じたときは、当該応急措置に要した費用を当該特定空家等又は特定法定外空家等の所有者等から徴収することができる。

(大津市空家等対策協議会)

第13条 法第7条第1項に規定する協議会として、大津市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、委員8人以内をもって組織する。

3 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

(大津市特定空家等及び特定法定外空家等対策審議会)

第14条 特定空家等又は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を調査審議するため、大津市特定空家等及び特定法定外空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、委員5人以内をもって組織する。

3 審議会の委員は、学識経験を有する者のうちから市長が委嘱する。

4 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任されることができる。

6 前各項に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(委任)

第15条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第16条 次の各号のいずれかに該当する者は、50,000円以下の過料に処する。

(1) 第4条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者

(2) 第10条第1項の市長の命令に違反した者

附 則

この条例は、平成28年6月1日から施行する。

附 則

この条例は、平成29年6月30日から施行する。

### 3. 大津市空家等対策協議会 委員名簿

平成 29 年 7 月 1 日 設置  
(敬称略)

区 分	氏 名	所 属 等
市 長	越 直 美	
弁護士 (会長)	中 井 洋 恵	ひなた法律事務所
学識者 (副会長)	倉 本 宣 史	甲南大学准教授 (応用経済学)
司 法 書 士	和 田 正 俊	滋賀県司法書士会
土地家屋調査士	藤 本 光 昭	滋賀県土地家屋調査士会
建 築 士	坂 田 徳 一	公益社団法人 滋賀県建築士会
宅地建物取引士	服 部 起 久 央	公益社団法人 滋賀県宅地建物取引業協会
市 民	野々口 義信	日吉台学区自治連合会長

### 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

平成 28 年 7 月 1 日 設置  
(敬称略)

区 分	氏 名	所 属 等
弁護士 (会長)	中 井 洋 恵	ひなた法律事務所
司法書士 (副会長)	和 田 正 俊	滋賀県司法書士会
建 築 士	坂 田 徳 一	公益社団法人 滋賀県建築士会
不動産鑑定士	浜 本 博 志	公益社団法人 滋賀県不動産鑑定士協会
防 災 士	佐々木 南雄	日本防災士会 滋賀県支部長

## 5. 計画策定の経過

### ■大津市空家等対策協議会の開催スケジュール

開催時期	会議名	内容等
平成29年8月2日	第1回 大津市空家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大津市の空家等対策の取り組み</li> <li>・大津市空家等対策計画の策定について (計画の位置づけ、計画の基本事項等)</li> </ul>
平成29年10月6日	第2回 大津市空家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大津市空家等対策計画の骨子(案)について (基本方針、推進する対策等)</li> <li>・空家等実態調査の経過報告</li> </ul>
平成29年12月20日	第3回 大津市空家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大津市空家等対策計画(案)について (取り組み方針及び計画案の決定、今後の具体的な実施施策等)</li> </ul>
平成30年3月28日	第4回 大津市空家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パブリックコメントの実施結果について</li> <li>・大津市空家等対策計画の決定</li> <li>・今後のスケジュール等</li> </ul>

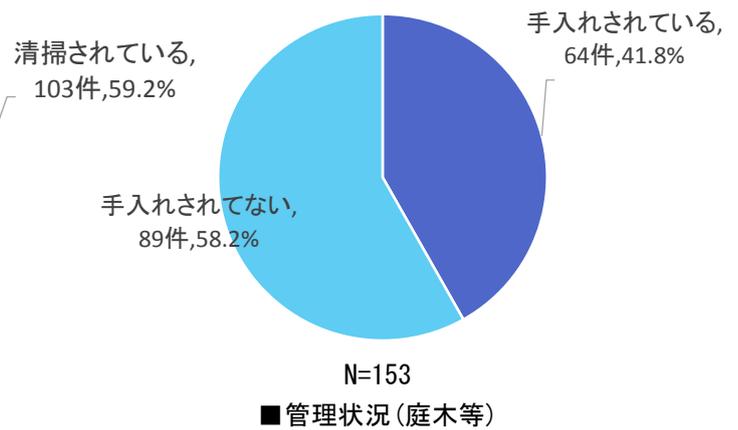
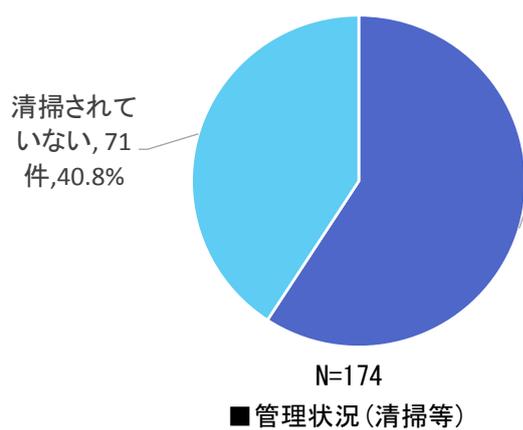
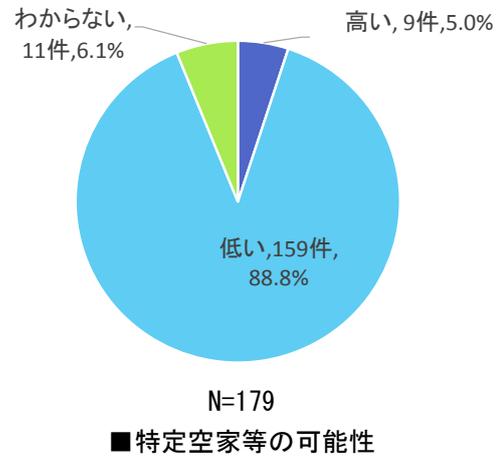
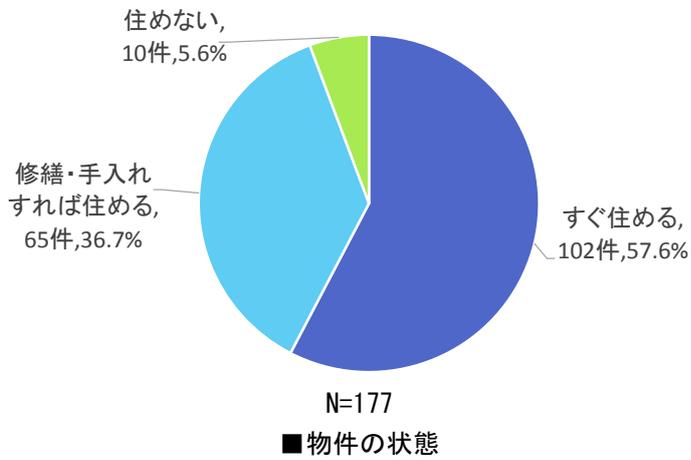
### ■その他のスケジュール

実施時期	実施内容
平成29年6月	空家等対策計画策定に係る市内の空家等現地調査
平成29年8～10月	空家等対策計画策定に係る市内の家等所有者への意向調査
平成29年11月	北部地域の市街化調整区域に存在する保養所跡地の現地調査
平成29年12月 ～平成30年1月	北部地域の市街化調整区域に存在する保養所跡地の 所有者に対する意向調査
平成30年2月7日 ～2月26日	大津市空家等対策計画(案)に係るパブリックコメントの募集

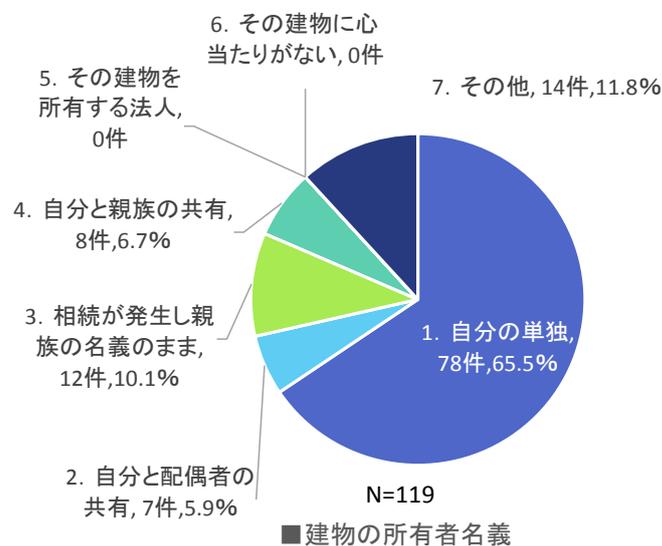
## 6. 平成 29 年度 空き家等実態調査の結果データ

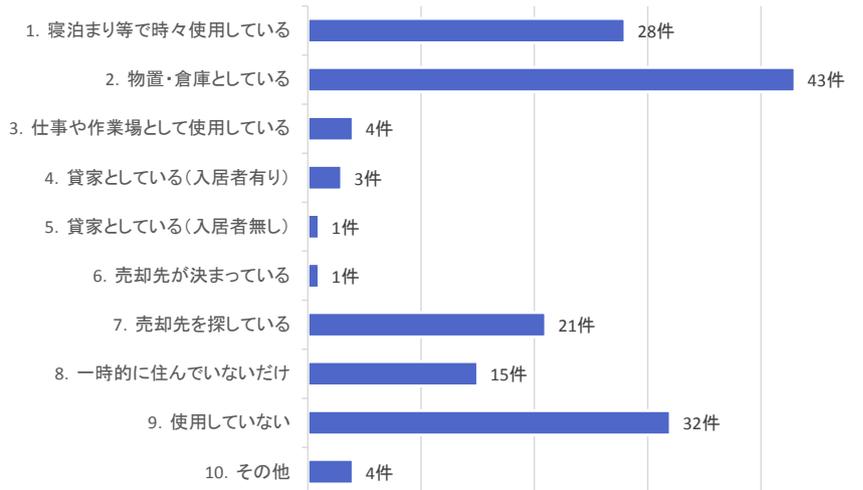
※N は、母数（回答総数）を表す。

### 【外観調査の結果】



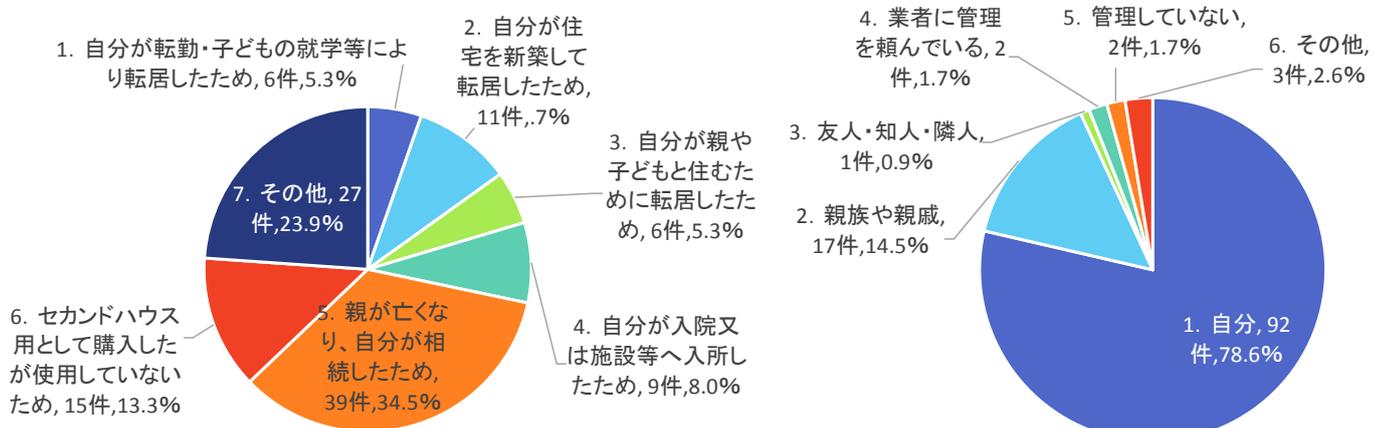
### 【アンケート調査の結果】





N=152

■ 建物の使用状況(複数回答)



N=113

■ 建物に住まなくなった理由

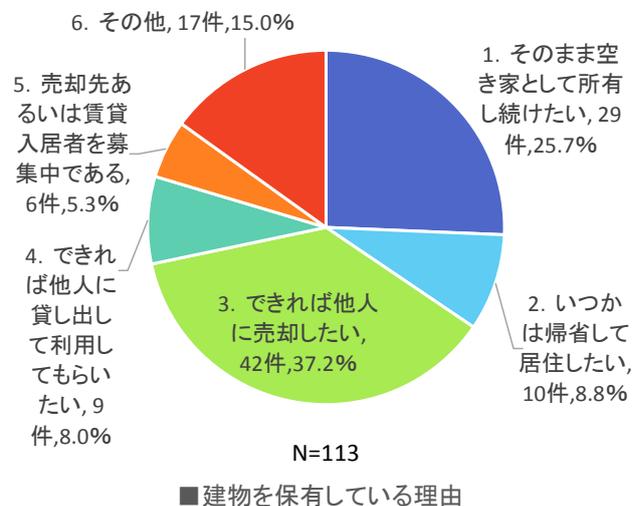
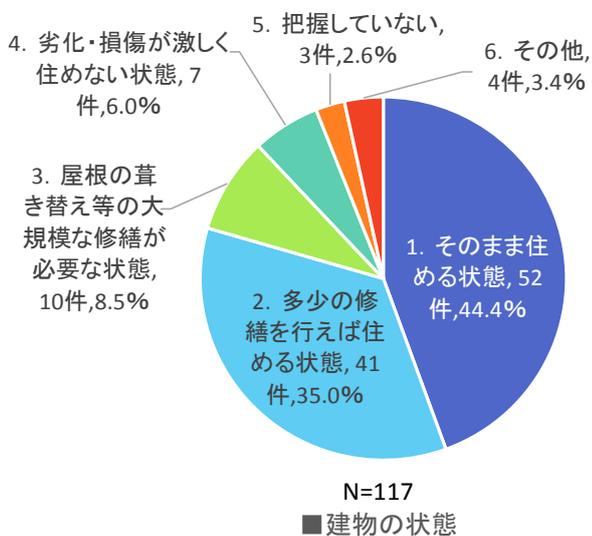
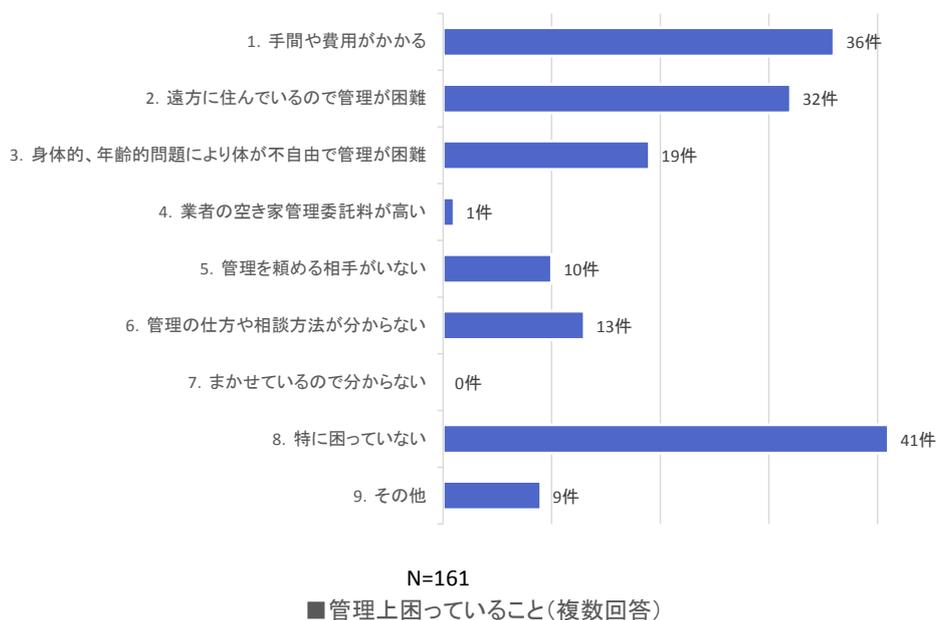
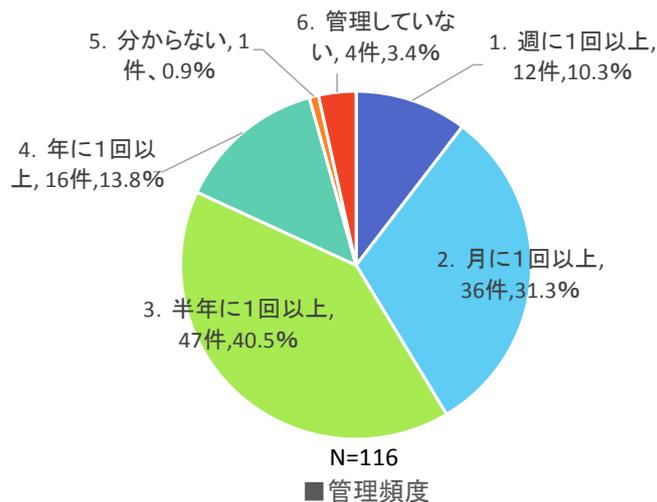
N=117

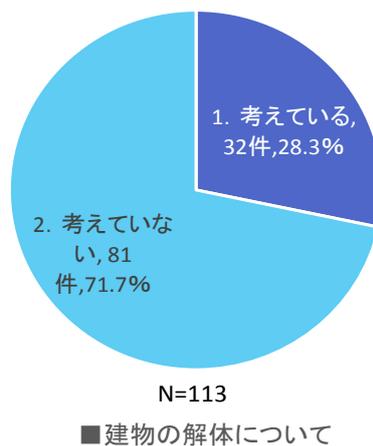
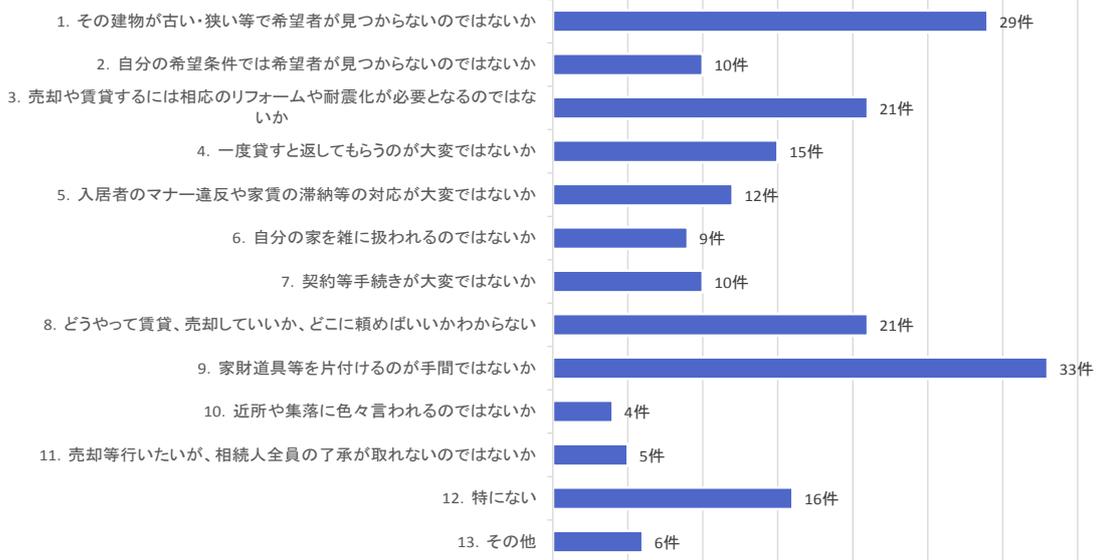
■ 建物を管理している方

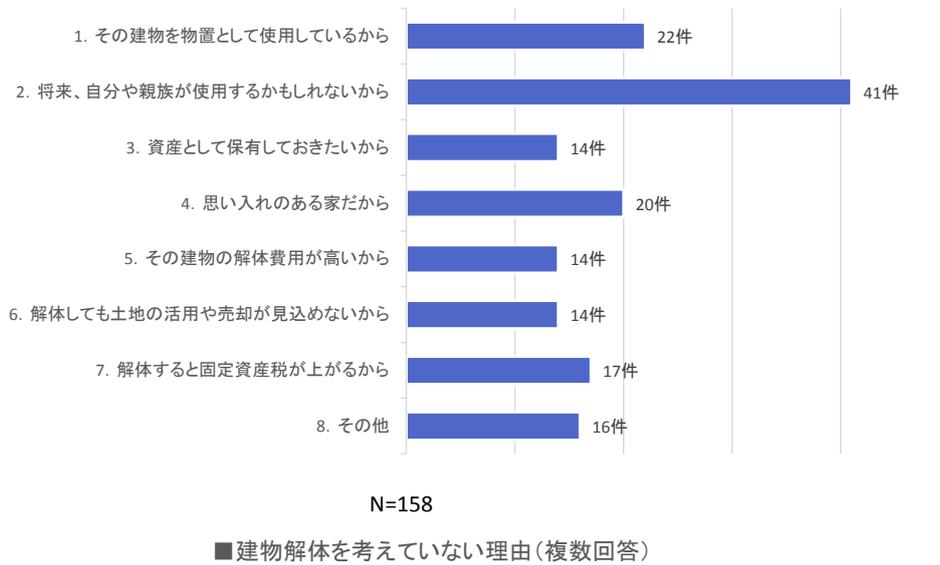
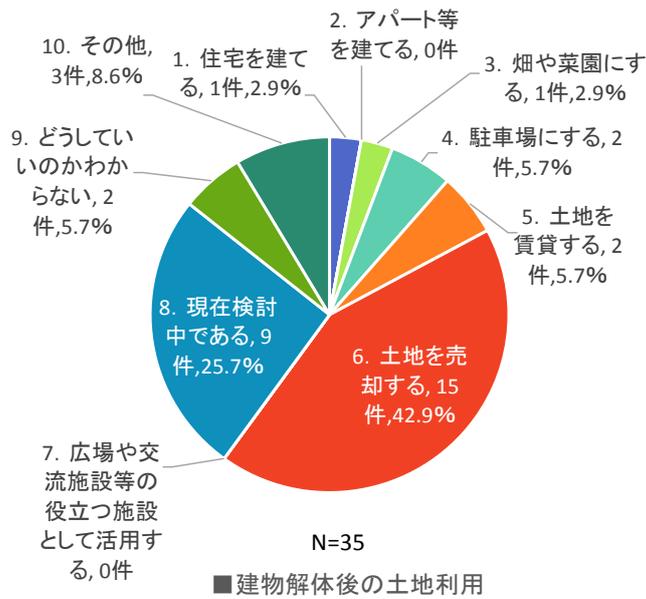


N=367

■ 建物の管理内容(複数回答)









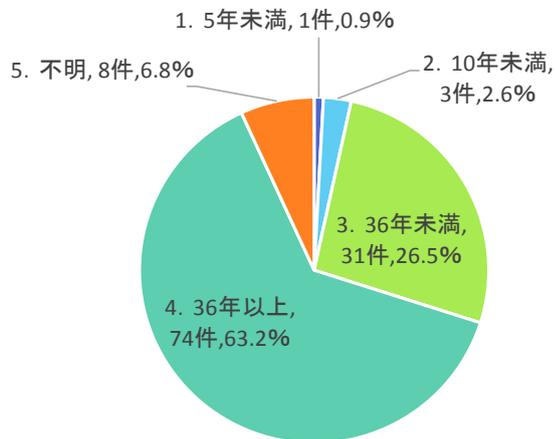
N=140

■ 民間業者へ期待すること(複数回答)



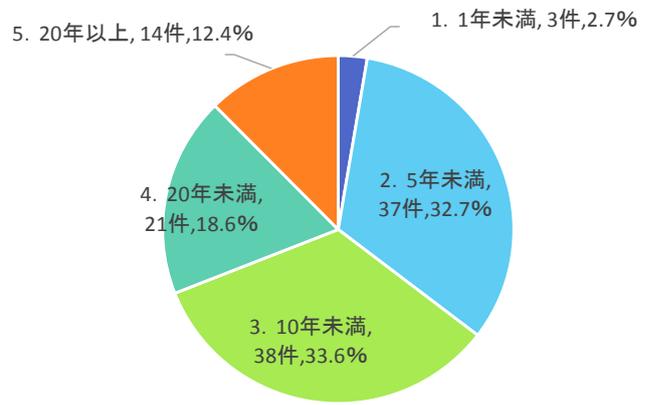
N=134

■ どの業種に期待するか(複数回答)



N=117

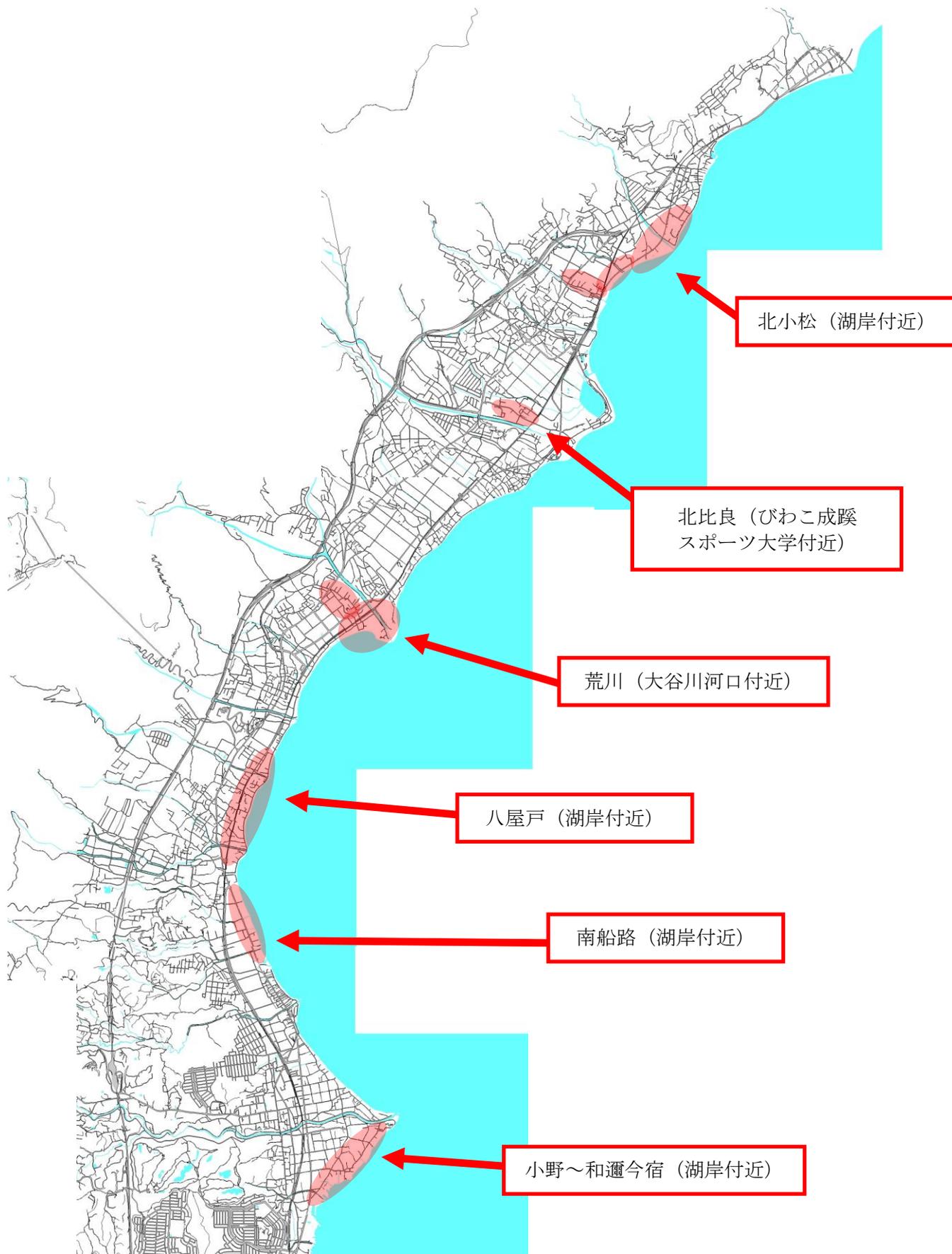
■ 建物の築年数



N=113

■ 空き家となつてからの経過年

## 7. 北部地域保養所の主な存在エリア図



## 8. 用語解説

### ■ あ行

#### 空家等

法第2条第1項に定める、建築物又はこれ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）。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

#### 空き家バンク

定住促進や地域の活性化を目的として、自治体や民間団体（NPO法人、まちづくり会社等）がインターネット上で運営する、空き家の所有者と利活用希望者とのマッチングを推進する仕組み。

#### 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年に制定された法律。平成27年5月より施行。

#### 大津市空家等対策協議会

法第7条に基づき、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うための本市の附属機関で、市長、地域住民及び法務・不動産・建築等に関する学識経験者で構成されています。

#### 大津市空家等の適正管理に関する条例

法律を補完し、法に定められたもの以外の空家等に係る対策について必要な事項を定めることにより、市民の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図ることを目的として、平成28年3月に制定された条例。同年6月より施行。

#### 大津市住宅マネジメント計画

本市の「大津市総合計画」に基づく住宅施策に係る実施計画であり、住生活基本法に基づく国・県の「住生活基本計画」、本市の「都市計画マスタープラン」等の上位計画との調整と「公共施設適正化計画」との整合を図りながら、市営住宅の供給等に係る各種の施策を推進していくための具体的な方向性を示しています。

計画期間は、平成29年4月～平成39年3月までの10年間です。

#### 大津市総合計画

本市行政を総合的かつ計画的に推進していくための、すべての行政分野にわたる全体的かつ長期的で、最も上位に位置づけられる計画。行政各分野毎の計画は、総合計画の考え方に基いて策定されます。

#### 大津市特定空家等及び特定法定外空家等対策審議会

法に定める「特定空家等」及び条例に定める「特定法定外空家等」に対する措置の実施等に関し必要な事項を調査審議するために、条例に基づき設置された市の附属機関です。

#### 大津市都市計画マスタープラン

都市計画法第18条の2に基づき本市が策定するものであり、「大津市総合計画基本構想」や「大津市国土利用計画」、「大津湖南都市計画区域マスタープラン（大津湖南都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）」などの上位計画に即し、かつ、各分野の計画との整合を図りながら定めたもので、都市計画に関する基本的な方針となるもの。

#### 大津百町・町家じょうほうかん

大津町家の活用を通じて、大津百町の魅力を伝えるとともに賑わいづくりを目的として、大津百町の町家等に住みたい方、商売をしたい方（活用希望者）に空き町家等の物件情報を紹介し、貸したい方、売りたい方（所有者）につなぐ仕組み。インターネット上で「株式会社まちづくり大津」が運営しており、大津町家に特化した空き家バンクと捉えられます。

## ■か行

### 居住誘導区域

立地適正化計画の中で定められる区域であり、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を促進すべき区域。

### コンパクト・プラス・ネットワーク

人口減少・高齢化が進む中、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めることが重要との考え。「国土のグランドデザイン 2050（国交省）」において、その意義と必要性が位置づけられている。

## ■さ行

### 滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会

空き家等の管理、売買、賃貸、解体等についての相談体制の整備を目的として、滋賀県建築士会と滋賀県宅地建物取引業協会が中心となり、関連 10 団体により平成 27 年 7 月に設立された組織。

### 住宅・土地統計調査

わが国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得るを目的として国が実施する調査。

### 全国版空き家・空き地バンク

全国的に問題になっている空き家の利活用を促すため、各自治体の空き家物件情報を国土交通省が集約し一元化したもの。物件情報だけでなく、自治体独自の情報や、まちのPRに関する項目の設定も予定されており、平成 29 年 10 月より試行運用が開始されています。

## ■た行

### 特定空家等

法第 2 条第 2 項に定める、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等。

### 特定法定外空家等

条例第 2 条第 1 項第二号に定める、次のような状態にある法定外空家等。

- (ア) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (イ) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ウ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- (エ) 周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切であると認められる状態

### 都市機能誘導区域

立地適正化計画の中で定められる区域であり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。

## ■は行

### 法定外空家等

条例第2条第1項第一号に定める、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）。

## ■ら行

### 立地適正化計画

改正都市再生特別措置法に基づき市町村が策定する、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するための計画。



---

## 大津市空家等対策計画

発行 大津市未来まちづくり部住宅課 空家対策推進室  
〒520-8575 滋賀県大津市御陵町3番1号  
電話番号 077-528-2899（直通）／FAX 番号 077-525-7052  
E-mail otsu1318@city.otsu.lg.jp

---