



津和野町 空家等対策計画

平成31年3月



津和野町



目 次

第 1 章 計画の概要.....	1
1-1. 計画策定の背景.....	1
1-2. 計画の対象.....	1
1-3. 計画の位置付け.....	4
1-4. 計画の期間（法第 6 条第 2 項第 2 号）.....	4
1-5. 計画の対象エリア（法第 6 条第 2 項第 1 号）.....	4
第 2 章 空き家の現状.....	10
2-1 空き家等の状況.....	10
2-2 空き家実態調査.....	12
2-3 所有者等意向調査.....	16
2-4 住民アンケート調査結果.....	20
2-5 これまでの空き家等に対する町の施策.....	27
第 3 章 空き家等に関する課題.....	32
3-1 統計調査から見た特性.....	32
3-2 空き家実態調査から見た特性.....	32
3-3 所有者等意向調査から見た特性.....	33
3-4 住民アンケート調査から見た特性.....	33
3-5 これまでの空き家等に対する施策の成果から見た特性.....	34
3-6 津和野町の空き家に関する課題.....	35
第 4 章 空き家等対策の基本的な考え方.....	37
4-1 基本的な方針.....	37
4-2 計画の目的.....	38
4-3 基本理念.....	38
4-4 基本目標.....	38
第 5 章 空き家等対策の基本的施策.....	39
5-1 計画の方向性.....	39
5-2 空き家の発生予防.....	40
5-3 適正な管理による地域住民の安全・安心の確保（法第 6 条第 2 項第 4 号）.....	40

5-4	空き家等及びその跡地の利活用による町並み保存（法第 6 条第 2 項第 5 号）	50
5-5	総合的な推進体制の構築（法第 6 条第 2 項第 8 号）	55
5-6	継続的な調査の実施（法第 6 条第 2 項第 3 号）	61
5-7	計画の進行管理（法第 6 条第 2 項第 9 号）	62

第1章 計画の概要

1-1. 計画策定の背景

近年、全国的に人口減少や、既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化および産業構造の変化に伴い、空き家が年々増加しています。

津和野町におきましても、人口は昭和 50 年の 13,957 人をピークに減り続け、平成 27 年には 7,653 人と 45.2%も減少しています。人口減少、高齢化は今後も進行することが見込まれることから、空き家の増加は避けられない状況です。

こうした空き家の中には、適切に管理が行われていないものもあり、防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家の利活用を促進することを目的として平成 26 年 11 月に「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「空家特措法」という。）が成立しました。

空家特措法では、市町村の責務（第 4 条）として「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。」とされています。

津和野町におきましても空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため「津和野町空家等対策計画」を策定するものです。

1-2. 計画の対象

本計画の対象とする空き家等の種類は、次のとおりとします。

（１）空家特措法第 2 条第 1 項に規定されている「空家等」（「特定空家等を含む」）

空き家等の発生予防については、「全ての種類（用途）」の空き家を対象とします。

活用についても全ての空き家を対象としますが、「住宅」に対して特に優先的に取り組むこととするとともに、空き家等を除却した跡地についても対象とします。

（２）津和野町が所有・管理する空建築物等

津和野町が所有する空建築物等については、公共的な利活用・適正な管理を推進するため、対象とします。

なお、「空家等」「空き家」「空き家等」の表記は、空家特措法については「空家等」と表記し、それ以外の調査等では「空き家」「空き家等」と表記しています。

本計画では、空き家等の用語の定義を表 1-1 のとおりとします。

表 1-1 本計画における空き家等の用語の定義

空き家	「居住のない住宅（共同住宅を除く）」の建物を示します。
空き家等	「居住のない住宅（共同住宅を除く）」の建物の他、敷地内にある樹木 ゴミなど周辺に悪影響を与える環境状態にある空き家を示します。
空家等	空家特措法第 2 条第 1 項に規定するもの
特定空家等	空家特措法第 2 条第 2 項に規定するもの

■空き家の定義について

●「空家特措法における空家等」とは（法第 2 条第 1 項）

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っ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もの含む）をいう。

ただし、国又は地方公共団体が保有し、又は管理するものは除く。

●「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」とは

「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」における、建築物等が長期にわたって使用されていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。このことから津和野町は 1 年を基準とする。

●「空家特措法における特定空家等」とは（法第 2 条第 2 項）

この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は②著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③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、④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た空家等をいう。

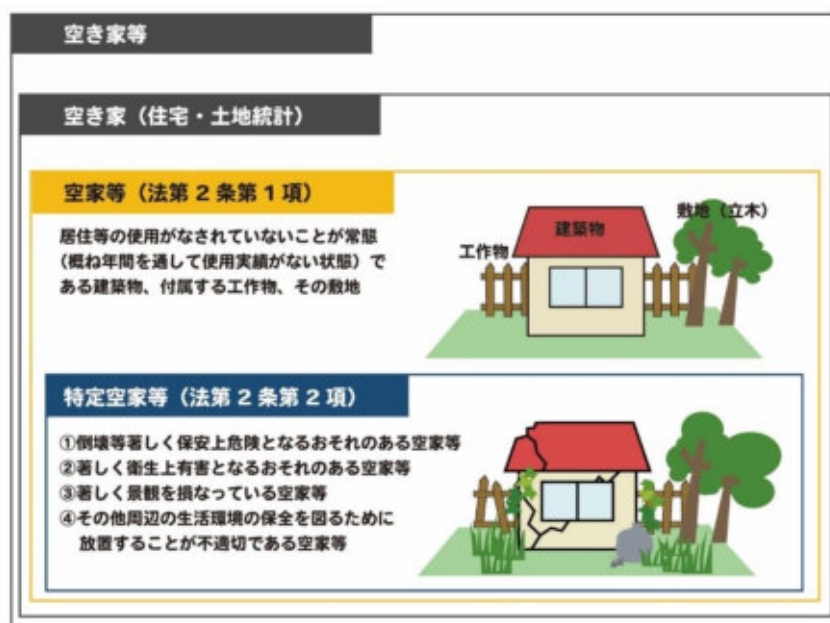


図 1-1 空き家の定義イメージ

●住宅・土地統計調査での定義

住宅・土地統計調査では、以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を空き家としています。

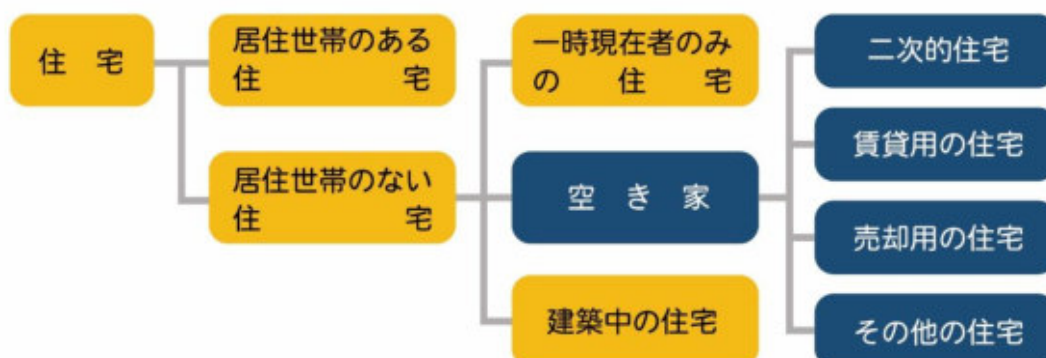


図 1-2 住宅・土地統計調査における空き家の種類

表 1-2 居住世帯のない住宅のうち空き家の定義

種 別			住宅の種類の定義	
住 宅			一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの	
居住世帯のある住宅			ふだん人が居住している住宅	
居住世帯のない住宅	一時現在者のみの住宅		昼間だけ使用しているとか、何人かの人交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅	
	空き家	二次的住宅	別 荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
			その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
		賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
		売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
		その他の住宅		上記以外の人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など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅含む）
	建築中の住宅		住宅として建築中のもので、棟上げが終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの	

参考：住宅・土地統計調査

1-3. 計画の位置付け

本計画は、津和野町の上位計画である「第2次津和野町総合振興計画」「津和野都市計画整備、開発及び保全の方針（島根県）」、関連計画である「津和野町景観計画」「津和野町歴史的風致維持向上計画」「津和野町津和野伝統的建造物群保存地区保存計画」「津和野町過疎地域自立促進計画」等と連携を図ります。

1-4. 計画の期間（法第6条第2項第2号）

本計画の期間は、平成31年度から平成35年度までの5年間とします。

ただし、社会経済状況の変化や、国および県の動向、津和野町の上位関連計画等を踏まえ、必要に応じて見直し等を行います。

1-5. 計画の対象エリア（法第6条第2項第1号）

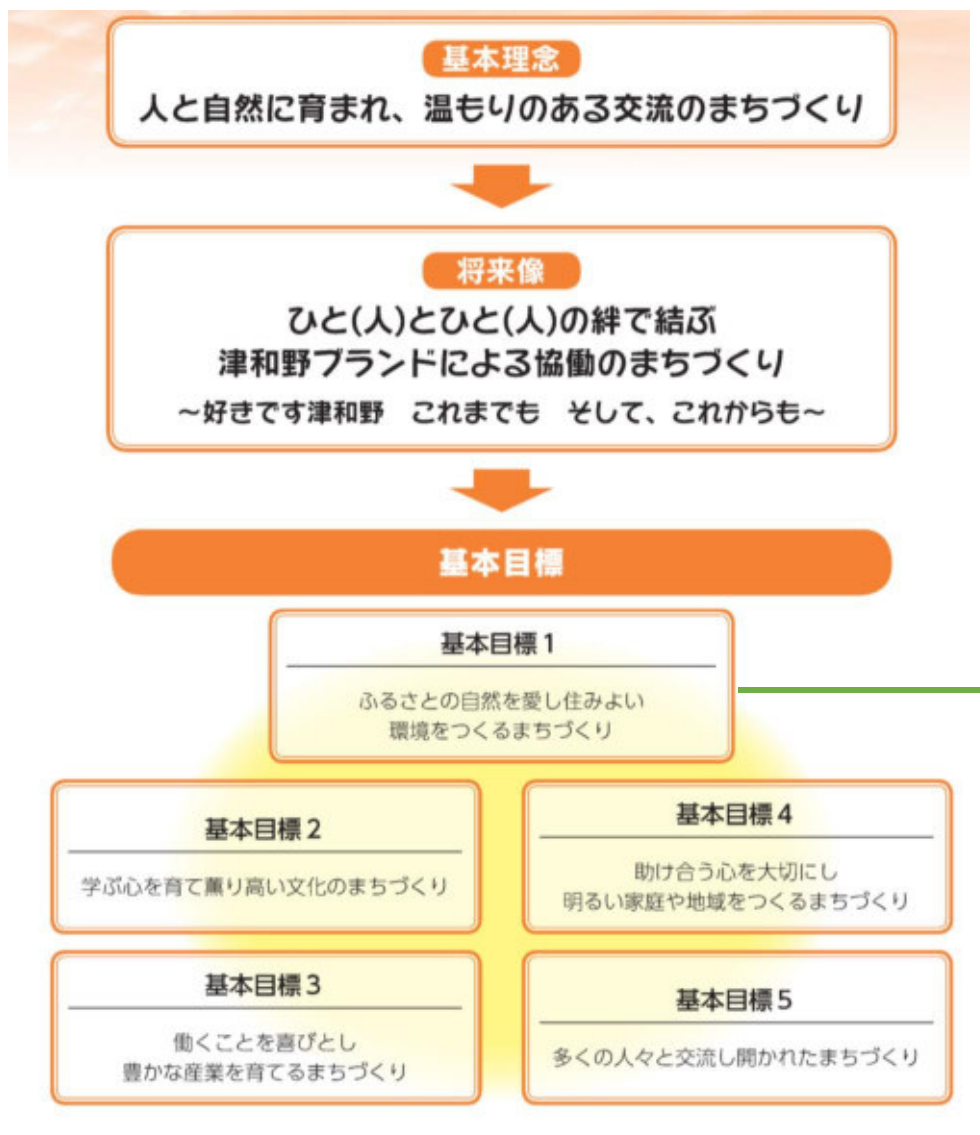
本計画は、津和野町全域を対象とします。

また、危険度の高い空き家等が集中している地区が無いことから、重点的に対策を推進すべき地区の設定は行いません。

■関連する上位計画の概要

○第2次津和野町総合振興計画【基本構想・前期基本計画】

津和野町の最上位計画である第2次津和野町総合振興計画では、町の将来像の実現に向けた計画が示されています。空き家等の対策については、「基本目標1：ふるさとの自然を愛しすみよい環境をつくるまちづくり」の中で、空き家等の利活用に関する取組の方向性が示されています。



空き家等の利活用に関する取り組み

■町並みの整備

町並み整備事業：町並みを生かした空き家の活用を図るため、国土交通省をはじめ各種制度の活用を図ります。

景観対策の推進：空き家や空き地の増加に対して、地域の活性化のために必要な施設については、国の制度を有効に活用しながら整備を進めます。

■住宅

住環境の整備：空き家の掘り起こし及び空き家情報バンクへの登録を推進します。

○津和野都市計画 整備、開発及び保全の方針（島根県）

津和野都市計画区域は、津和野町の津和野地区、旧城下町を含む市街地、集落地及びその周辺の山地部の一部となっています。本区域は都市計画用途地域を指定していないため、現状の土地利用状況を踏まえ、都市及び自然環境、また歴史的・文化的景観に配慮しながら、将来における土地利用の方針について表 1-3 に示すとおり、将来都市構造を図 1-3 に示すとおり定めています。

表 1-3 土地利用方針

橋北地区	○住宅や観光関連の商業施設、公共施設など混在しているため、土地利用の純化を図り、環境の維持・改善及び都市基盤の整備を促進し、住宅地として配置する。また歴史的文化施設や街並みが形成されている地区については、その景観の維持・保全を図る。
橋南地区	○町内の教育機関が集中していること。また比較的良好な低中層の住宅地が形成されていることから、環境の維持・改善及び都市基盤の整備を促進し、住宅地として配置する。東側斜面に広がる棚田群は、地区固有の景観を構成しており、開発行為等の抑制を基本に積極的な保全を図る。
中座・門林地区	○本地区は区域内唯一の貴重な優良農地が分布しており、地区固有の田園風景を構成していることから、優良農地として積極的な保全を図る。
大蔭地区	○本地区は津和野町の中心部への南の玄関口として機能強化を図る。また道の駅「津和野温泉なごみの里」と連携する機能を導入し、新たな交流拠点の形成を図る。

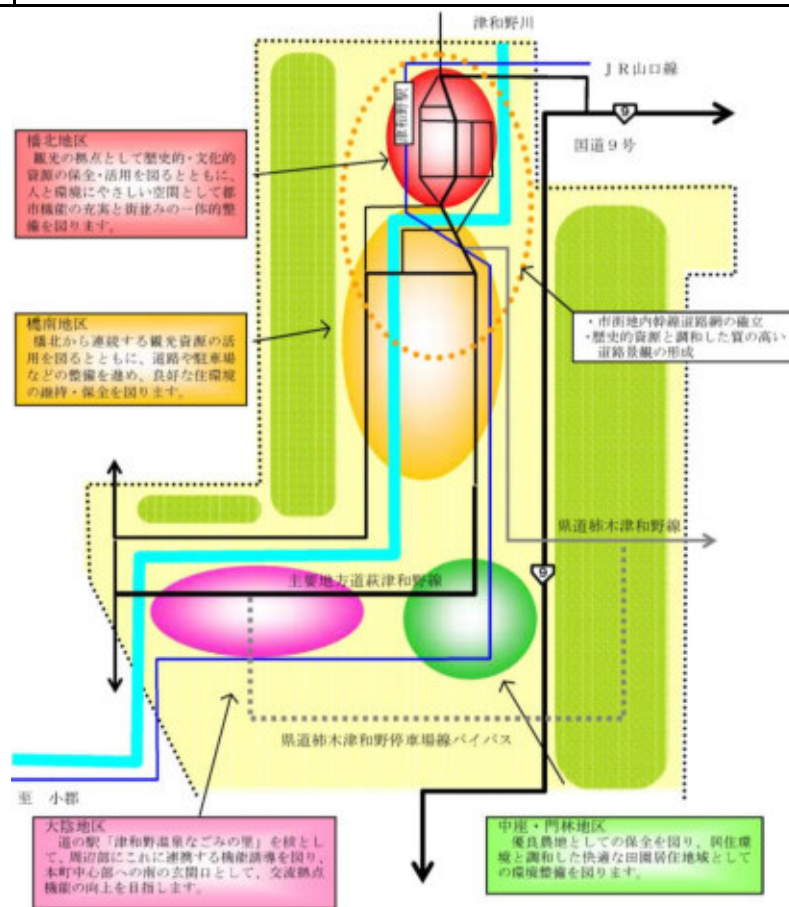


図 1-3 都市構造図

○津和野町景観計画

本計画は、今後、現在の良好な景観を保全し、地域の特性や個性を生かしながら、景観づくりを推進していく必要のある地区や対象について、良好な景観づくりに関する方針や行為の作法ルール等を定めています。本計画の対象となる景観計画区域は、津和野町全域とし、その中で特に良好な景観を保全し、今後とも良好な景観の形成を図る区域として12の景観形成地区を指定しています。

表 1-4 景観形成地区の良好な景観の形成に関する方針

景観形成地区	景観づくりのテーマ	主要な景観づくりの取り組み
共通事項	「日本のふるさと・津和野」の景観づくり	○固有の景観づくり ○身近な景観づくり ○みんなの景観づくり
■ 殿町景観形成地区	城下町の歴史的景観づくり（歴史的景観の顕彰・保全・育成と伝承）	●伝統的な町並みと調和した形態意匠・色彩とする。 ●堀割と白壁等の殿町界隈の町並み景観を保全する。 ●野坂山・陶ヶ嶽、津和野川の眺望景観を保全する。
1 城山景観形成地区	自然と調和した城山周辺の歴史的景観づくり	●藩政時代の歴史的景観を保全する。 ●鷲原八幡宮・永明寺等の歴史的資源の保全と、自然や町並み景観とが調和した形態意匠・色彩とする。
2 本町界隈景観形成地区	まとまりのある歴史的町並み景観づくり	●本町界隈の町並みと調和した形態意匠・色彩、高さ等を制限し、良好な歴史的景観を保全する。 ●青野山や城山等の象徴的景観の見通しを保全する。
3 町田・森村景観形成地区	田園と一体になった歴史的町並み景観づくり	●歴史的景観に調和した形態意匠・色彩とする。 ●旧主水畑の生活文化景観や野坂山・陶ヶ嶽、城山等の象徴的景観の見通しを保全する。
4 中座・大陸景観形成地区	津和野盆地の田園景観づくり	●各所の歴史的遺産や田園集落景観を保全し、これに調和した形態意匠・色彩とする。 ●主要交通軸や展望地からの眺望景観を保全する。
5 山並景観形成地区	津和野盆地周辺の山麓田園景観づくり	●津和野盆地周辺の借景的景観の保全を図る。 ●主要交通軸や展望地からの眺望景観を保全する。 ●青野山・城山等の象徴的景観の見通しを保全する。
6 麓耕景観形成地区	青野山を背景にした田園集落景観づくり	●青野山を背景に、山麓に広がる段々畑と果樹園、集落によるまとまりのある景観を保全し、これに調和した建造物の形態意匠・色彩・高さとする。
7 青野山眺望景観形成地区	国道9号沿いの、青野山を象徴としたまとまりのある眺望景観づくり	●国道9号やJR山口線からの青野山眺望を妨げないよう建造物等の位置・配置に配慮し、沿道の集落と自然景観とが調和する形態意匠・色彩を用いる。
8 左鍛・川筋景観形成地区	高津川本支流の、自然と一体的な川筋集落景観づくり	●高津川本支流の景観に調和する形態意匠とする。 ●石積み棚田や段畑等の生活文化景観を保全する。 ●溪谷や川筋の四季折々の自然景観を保全する。
9 日原・枕瀬景観形成地区	高津川合流点地区の、まとまりのある町並み景観づくり	●高津川合流点の広がりのある河川景観を保全する。 ●まとまりのある町並み景観に配慮した形態意匠・色彩、高さとする。
10 高津川筋景観形成地区	高津川流域の、まとまりのある田園集落景観づくり	●高津川中流域の広がりのある河川や山並み景観を保全し、これに調和する集落の建造物の形態意匠・色彩・高さに配慮する。
11 堤田景観形成地区	里山に囲まれた田園の集落景観づくり	●照葉樹林の里山に囲まれたまとまりのある農村田園景観と調和する形態意匠・色彩、高さとする。 ●下瀬山や大クスノキ等の象徴的景観を保全する。

○津和野町歴史的風致維持向上計画

本計画では、歴史的風致の維持及び向上の方針を表 1-5 に示す 5 点に設定しています。また、歴史的風致の維持及び向上を図るための施策を重点的かつ一体的に推進することが必要な区域として、津和野町の南西側、青野山西麓に位置し、高津川の支流である津和野川沿いに開けた盆地状の区域で、旧城下町の町並みや津和野城跡などがあり、自然や田園と一体となって、特徴的な環境を形成している津和野区域を「重点区域」と位置付けています。

表 1-5 歴史的風致の維持及び向上の方針

- | |
|---------------------------|
| 1 歴史・伝統を反映した活動の継承と活性化 |
| 2 歴史的建造物等の保存・活用 |
| 3 歴史文化の息づく街並み・集落の環境の保全・整備 |
| 4 歴史文化を生かした観光振興等による地域の活性化 |
| 5 住民等の理解と参加・協働による取組展開 |

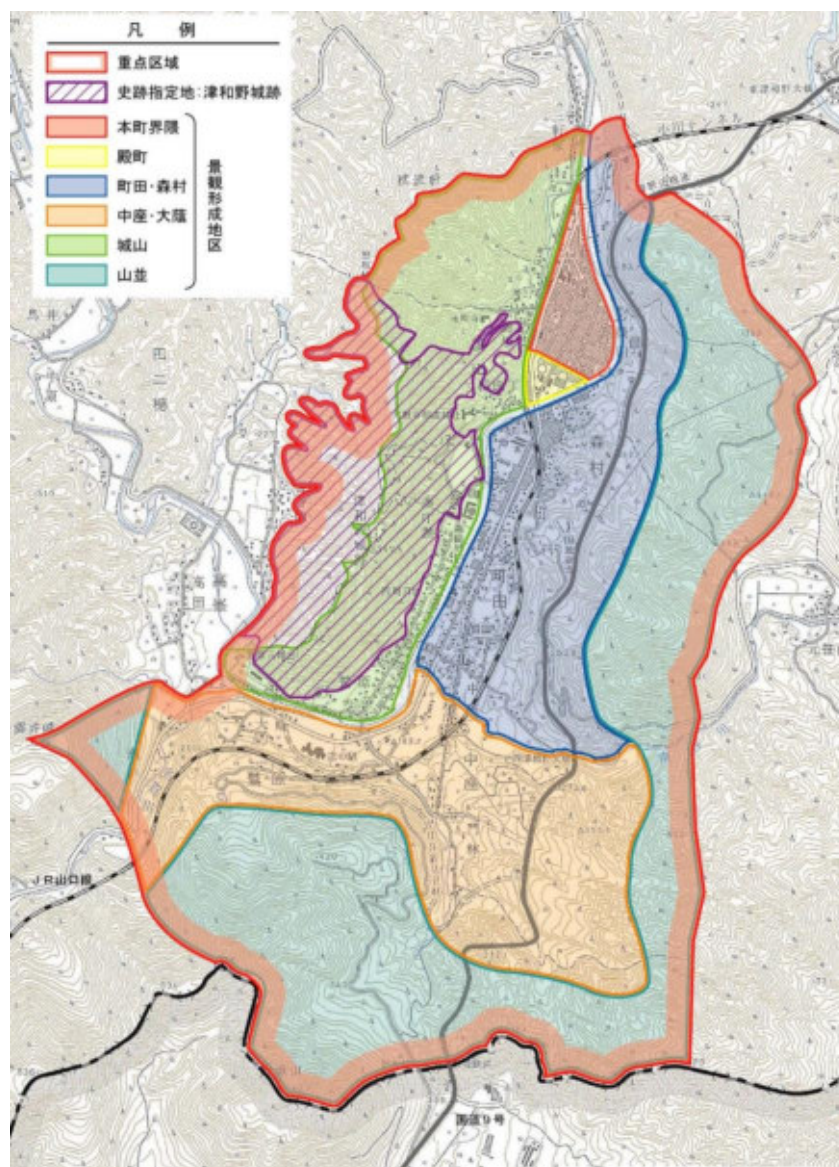


図 1-4 津和野歴史的風致地区（重点区域）の範囲

○津和野町津和野伝統的建造物群保存地区保存計画

津和野町では津和野城下町橋北地区を平成 25 年 2 月に伝統的建造物群保存地区を定め、同年 8 月に、国の重要伝統的建造物群保存地区に選定され、町並みの保存を図っています。



図 1-5 保存地区の範囲と建築物の特定物件（伝統的建造物）

○津和野町過疎地域自立促進計画（平成 28 年度～平成 32 年度）

過疎地域自立促進計画では、住民一人一人が町の原動力となって生きがいと活力に満ち溢れた町となり、過疎からの脱却を目指した計画が立てられています。

その中で、「集落の整備」「その他地域の自立促進に関し必要な事項」において空き家等の対策方針が示されています。

まちづくりの基本理念	人と自然に育まれ、温もりのある交流のまちづくり
まちづくりの 5 つの柱	自然環境と調和のとれたまちづくり 活力ある産業振興と交流のまちづくり ふれあい豊かでみんなが主役のまちづくり 思いやりのある健康・医療・福祉のまちづくり 誇りのもてる教育・文化のまちづくり

空き家等の利活用に関する取り組み

- 集落の整備 空家改修・周辺整備事業
- その他地域の自立促進に関し必要な事項
 廃屋建物を解体し景観を保全する。廃屋の有効利用策を模索する。

第2章 空き家の現状

2-1 空き家等の状況

(1) 津和野町の人口と世帯数の動向

国勢調査による津和野町の人口は、昭和 50 年の 13,957 人をピークに減少しており、平成 27 年には 7,653 人と 6,304 人（45.2%）も減少しています。

同様に世帯数も 4,160 世帯から 3,300 世帯と 860 世帯（20.7%）減少しています。平成 27 年には一世帯の平均人数は 2.3 人となっています。

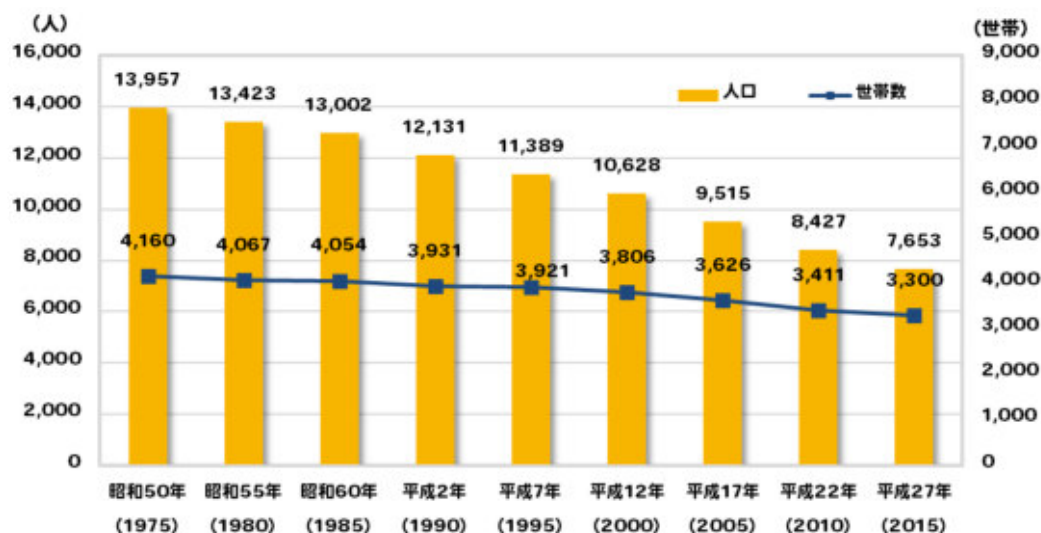


図 2-1 人口と世帯数の動向（出典：国勢調査）

(2) 全国、島根県の空き家数及び空き家率の動向

住宅・土地統計調査によると、全国の空き家総数、空き家率ともに増加傾向にあります。平成 25 年における全国の総住宅数は 6,063 万戸で、平成 20 年に比べ 304 万戸（5.3%）増加しています。このうち空き家は 820 万戸で、平成 20 年から 63 万戸（8.3%）の増加、空き家率（総住宅数に占める割合）は 0.4%上昇して 13.5%となっています。

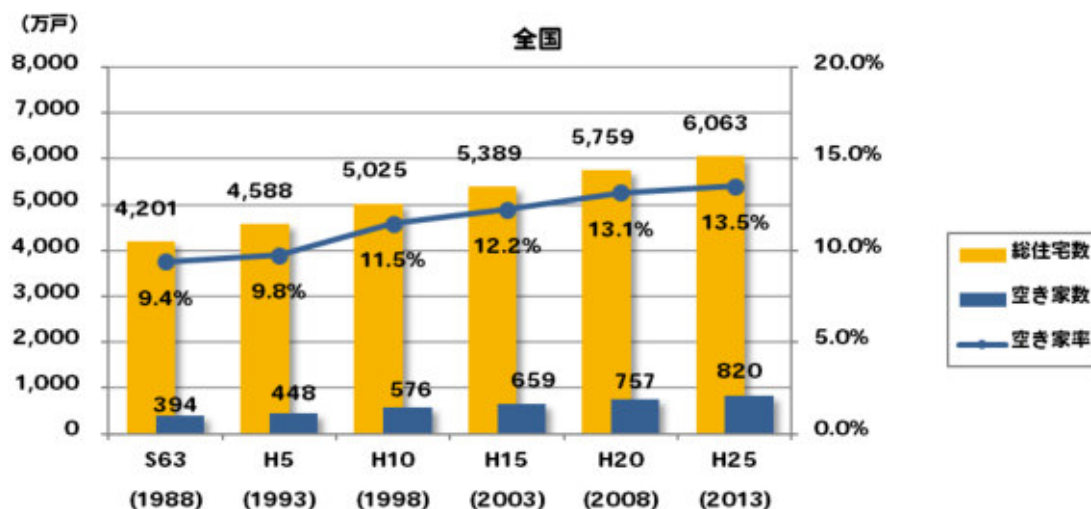


図 2-2 全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移 出典：H25 年住宅・土地統計調査（総務省）

島根県の総住宅数は平成 25 年には 304,200 戸となっており、平成 20 年と比べると 8,400 戸（2.8%）増加しています。

また、空き家数は平成 25 年では 44,800 戸と、平成 20 年と比べると 600 戸（1.4%）増加しました。

空き家率は、平成 25 年は平成 20 年から 0.2%減少していますが、全国の空き家率（13.5%）と比較すると 1.2%上回っています。

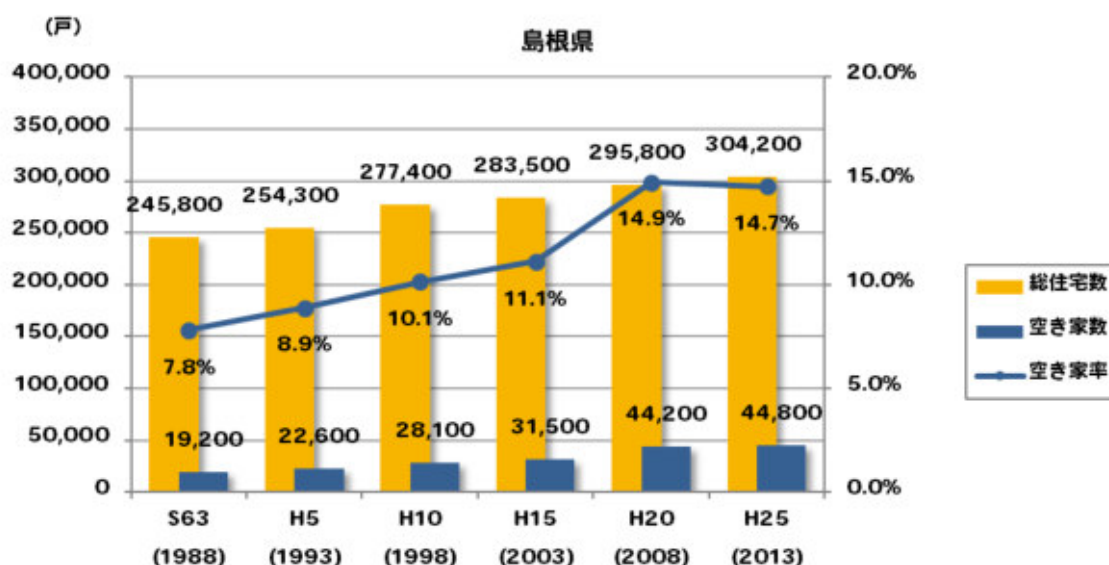


図 2-3 島根県の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移 出典：H25 年住宅・土地統計調査（総務省）

（3）津和野町の空き家の状況

住宅・土地統計調査は、人口 1 万 5 千人以上の自治体の統計結果の集計であるため、津和野町の空き家状況を同様のサンプルで比較することはできません。

そこで、「2-2 空き家実態調査結果」における空き家数（500 戸）と、図 2-1 で示す総世帯数（3,300 戸）から、総住宅数を 3,800 戸と仮定し、空き家率を算出すると、13.2%となり、島根県の空き家率（14.7%）よりは低く、全国の空き家率（13.5%）とほぼ同水準であると推測されます。

2-2 空き家実態調査

(1) 空き家実態調査の目的

空き家の利活用及び空き家バンク登録促進を目的として、津和野町全体の空き家の現状を把握する実態調査を行いました。

(2) 調査対象範囲及び期間

- ①調査対象範囲：津和野町全域
- ②現地調査期間：平成26年9月～平成27年3月
- ③対象空き家：「空き家」の内、共同住宅の空き室を除く

(3) 空き家等調査対象建物の抽出方法

現地調査に先立ち、自治会長等への聞き取りにより、空き家調査対象建物を抽出しました。

(4) 建物状況判定

前項で収集した情報をもとに、「表2-1 建物状況調査項目」「表2-2 立地条件（周辺環境）調査項目」に基づき外観調査を行いました。建物状況調査結果から、利活用可能かどうかを着眼点として、表2-3に基づきA～Dの4段階に評価を行いました。

表2-1 建物状況調査項目

項目	指標
屋根、瓦、軒裏	瓦が古くなって、浮き、剥がれ、ひび割れの有無
	屋根がたわんでいないか
	軒の木材が腐っていないか
壁	壁材が崩れたり、剥がれていないか
	壁に大きな染みや穴はないか
柱	傾きや曲りの有無
	虫に食われていないか
犬走り	ひび割れの有無と、その大きさ
	ひび割れがある場合、それが単純なひび割れか、土地の沈下によるものか
戸、建具、窓等	窓やサッシの建具にゆがみがないか
	ガラスが割れていないか
	縁側の掃出し窓や腰窓がサッシに替えられているか

表2-2 立地条件（周辺環境）調査項目

項目	指標
前面道路の幅員	自家用車の乗入れが可能か
公共交通機関の便	駅又はバス停までの距離
日照条件	日当たりの良さ／方位
敷地の管理状況	雑草の高さ等
公共公益施設の便	公共施設への距離等
駐車場	駐車スペースの有無

表 2-3 建物状況判定表

A	比較的新しく、修繕の必要がない
B	小規模の修繕により再利用が可能
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しく大規模な修繕が必要
D	倒壊の危険性があるなど住むことができない

「空家特措法」の調査との関係について

- 本調査では、空き家の期間の調査は行っていないため、空家特措法の空家等としての措置を行う場合、対象となる空き家等が空家特措法上の空家等に該当するか、空き家になった期間（1年経過しているか）について確認する必要があります。
- 本調査では、周辺への影響（衛生面・景観面等）に関する調査は行っていないため、周辺への影響調査を行い、「空き家等」の候補となるか否かを確認する必要があります。

（５）調査の結果

空き家の現地調査を行った結果、500 戸の空き家がありました。

建物の状況判定別では、「比較的新しく、修繕の必要がない（A 判定）」の空き家が 91 戸（18%）、「小規模の修繕により再利用が可能（判定 B）」の空き家が 179 戸（36%）、「管理が行き届いておらず、損傷が激しく大規模な修繕が必要（判定 C）」が 166 戸（33%）あり、「倒壊の危険性があるなど住むことができない（判定 D）」の空き家も 64 戸（13%）ありました。

地域的には、津和野地域の中心市街地（都市計画区域）に 155 戸あり、そのうち伝統的建造物群保存地区内に 11 戸、内、倒壊の危険性がある建物が 3 戸ありました。

表 2-4 空き家等の数（単位：戸）

判定結果				A	B	C	D	合計	
津和野町総数				91 18%	179 36%	166 33%	64 13%	500 100%	
津 和 野 地 域	中心市街地 都市計画区域	橋北地区	伝建地区	1	4	3	3	11	155
			その他	14	19	25	3	61	
		橋南地区		16	21	14	5	56	
		中座・鷲原地区		5	13	8	1	27	
	その他			22	48	55	22	147	
	合 計			58	105	105	34	302	
	日 原 地 域	中心市街地	日原・枕瀬地区		15	18	18	7	58
その他			18	56	43	23	140		
合 計			33	74	61	30	198		

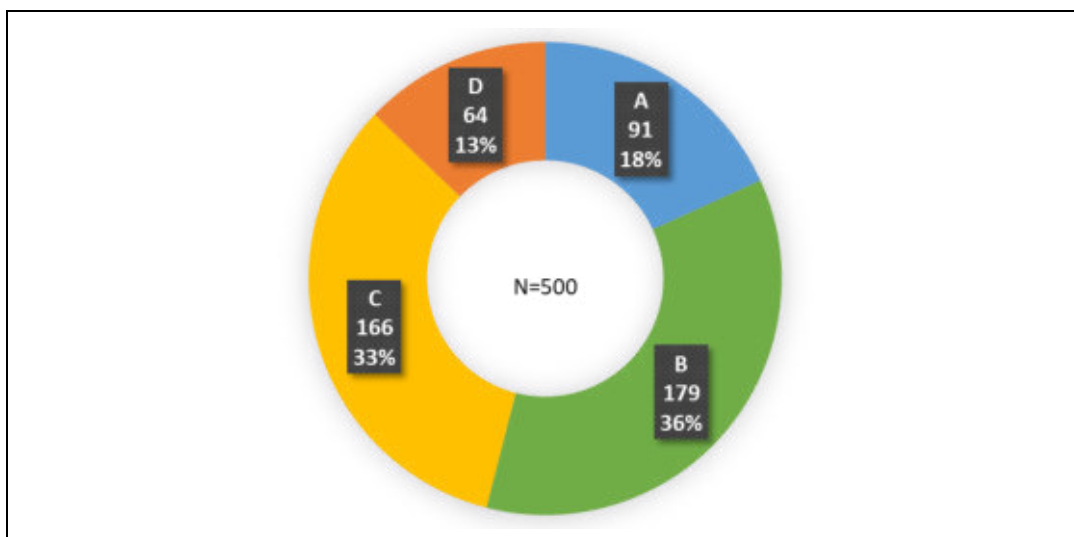


図 2-4 建物状況判定結果

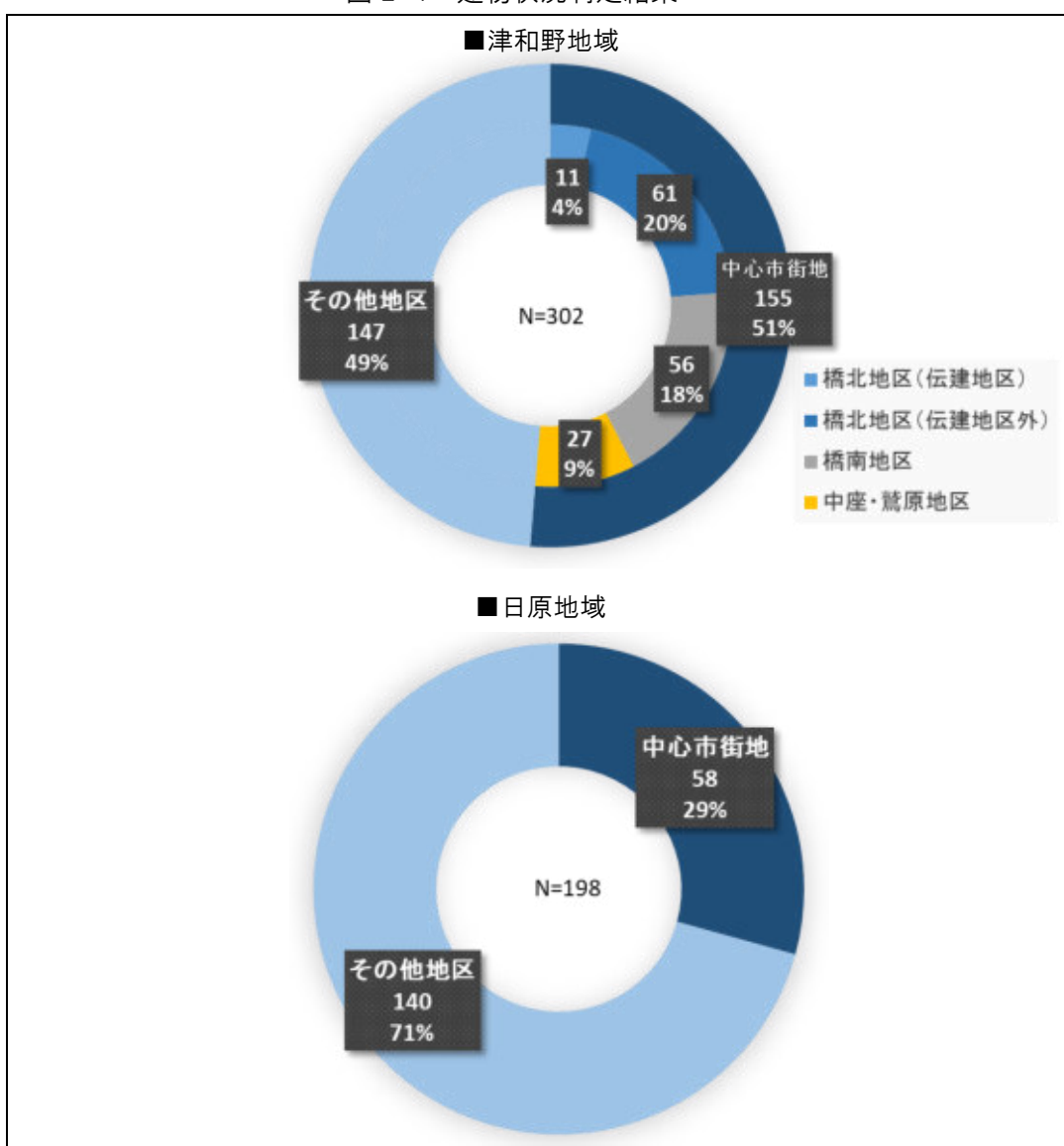


図 2-5 地区別空き家数

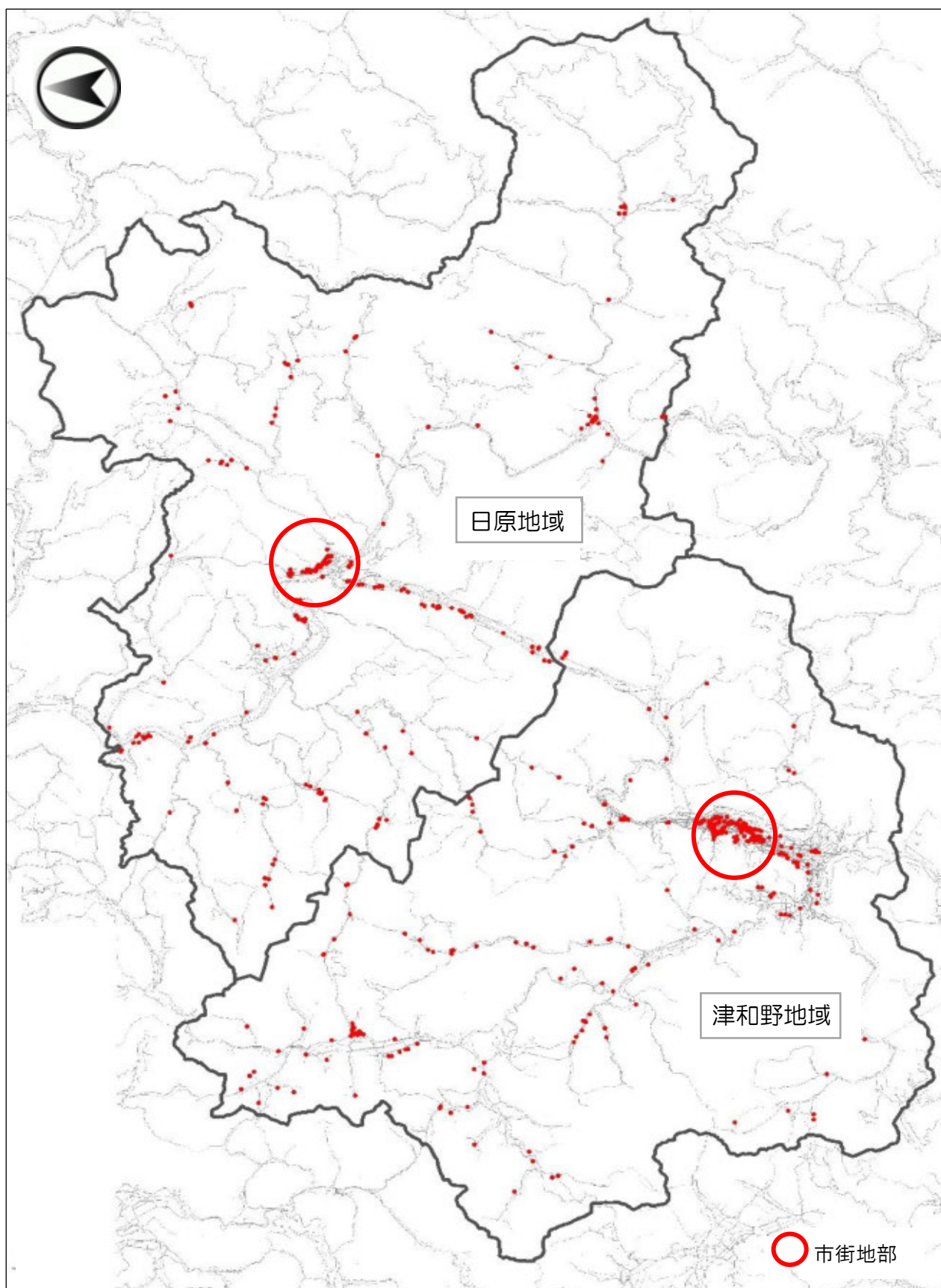


図 2-6 空き家分布

2-3 所有者等意向調査

（１）調査の目的

空き家実態調査で抽出した空き家の所有者等に対し、空き家の利活用の促進のひとつとして、空き家バンク登録の意向を確認するため、電話または対面による聞き取り調査を行いました。

（２）調査対象範囲及び期間

- ①調査対象：実態調査で空き家と判断した空き家で、所有者等の連絡先が判明した 476 戸
（所有者等が複数の場合は代表者）
- ②現地調査期間：平成 27 年 1 月～平成 27 年 6 月
- ③回答状況：272 戸（回答率：57.1%）

（３）調査の結果

回答が得られた 272 戸の空き家のうち、「空き家バンクへの登録意向のある空き家」は 69 戸（25%）、「登録意向のない空き家」は 200 戸（74%）でした。

建物の状況判定別では、「比較的新しく、修繕の必要がない（A 判定）」の空き家では 26 戸（29%）、「小規模の修繕により再利用が可能（判定 B）」の空き家では 38 戸（21%）、「管理が行き届いておらず、損傷が激しく大規模な修繕が必要（判定 C）」の空き家では 5 戸（56%）でした。

地区別では、津和野地域で 48 戸（29%）、日原地域で 21 戸（19%）の登録意向があり、特に津和野地域橋南地区で 15 戸（39%）となっています。

一方、登録意向のない方の理由としては、「貸す気がない（このままでよい）」が 28 人と最も多く、「将来的に利用する予定」が 13 人でした。

また、「1 か月又は 1 年に数回」「時々使用している」方が、合わせて 23 人ありました。

表 2-5 空き家判定結果別空き家バンク登録意向（単位：戸）

	意向あり	意向なし	検討中
A 判定 比較的新しく、修繕の必要がない	26	61	2
B 判定 小規模の修繕により再利用が可能	38	135	1
C 判定 管理が行き届いておらず、損傷が激しく大規模な修繕が必要	5	4	0
合 計	69	200	3

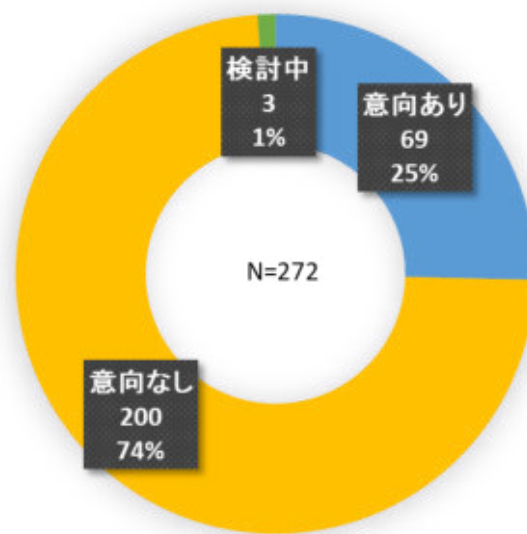


図 2-7 空き家バンク登録意向（件）

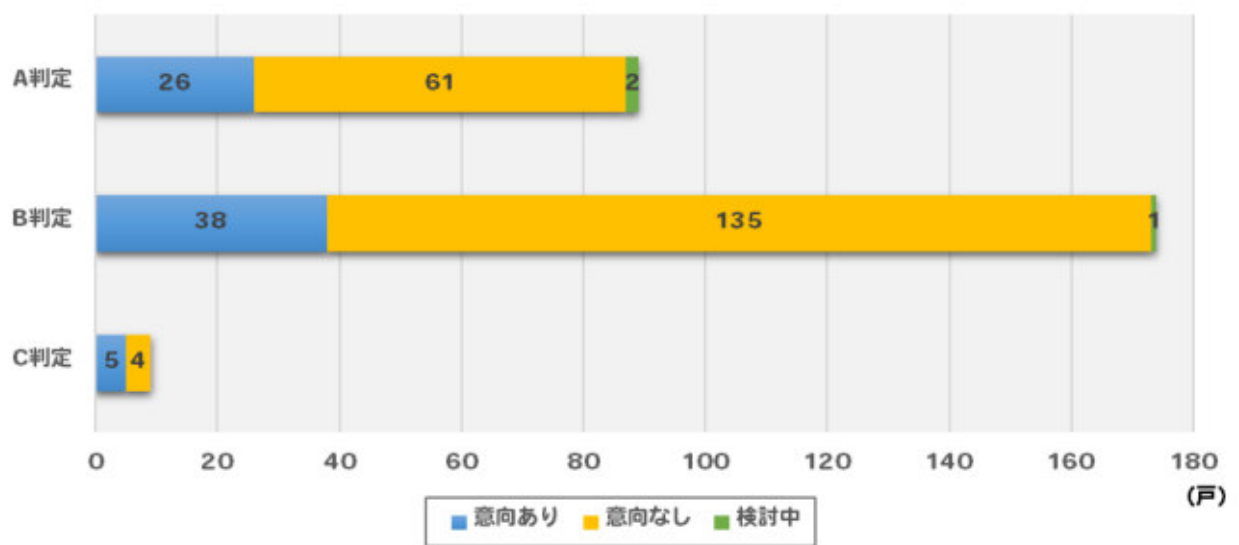


図 2-8 空き家判定結果別空き家バンク登録意向

表 2-6 地区別空家バンク登録意向（単位：戸）

				意向あり	意向なし	検討中	合計	
津和野町総数				69	200	3	272	
				25%	74%	1%	100%	
津和野地域	中心市街地 都市計画区域	橋北地区	伝建地区	1	4	0	5	97
			その他	7	27	1	35	
		橋南地区		15	23	0	38	
		中座・鷺原地区		6	13	0	19	
	その他			19	46	1	66	
	合 計			48	113	2	163	
	日原地域	中心市街地	日原・枕瀬地区		7	25	1	33
その他			14	62	0	76		
合 計			21	87	1	109		

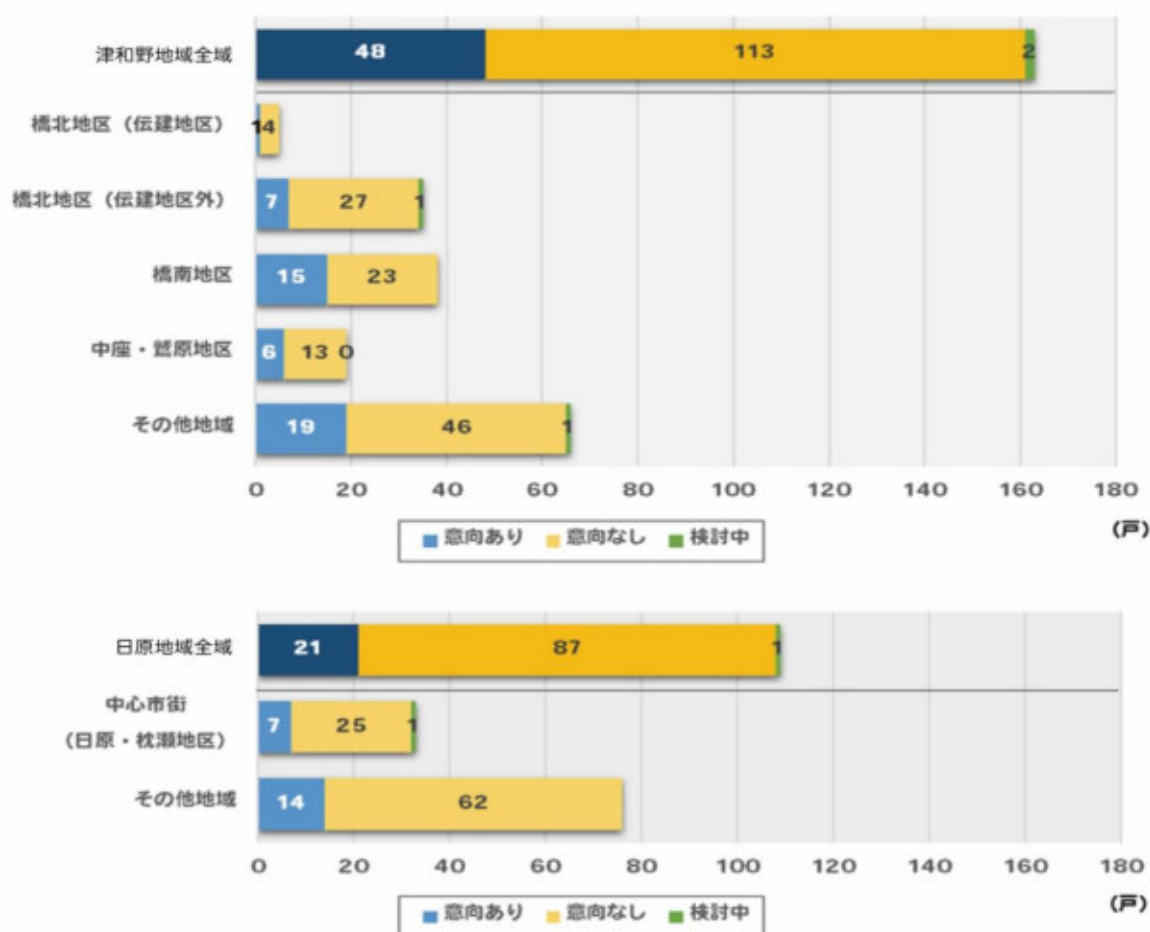


図 2-9 地区別空家バンク登録意向（単位：戸）

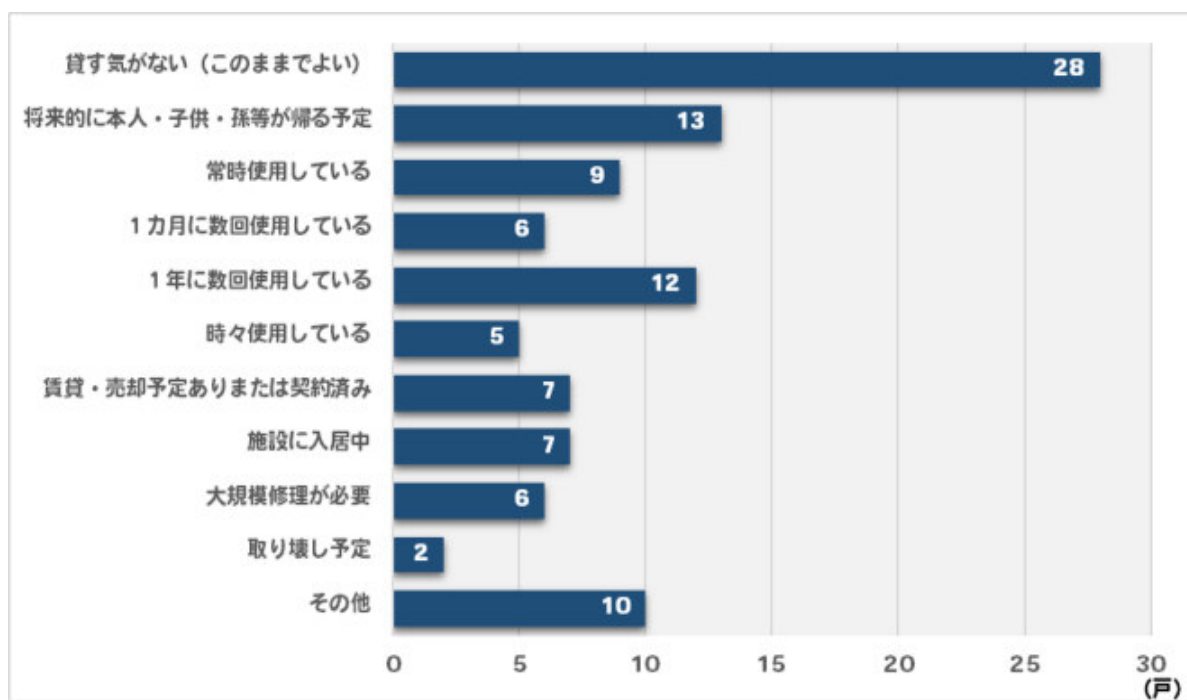


図 2-10 空き家バンクに登録しない理由

2-4 住民アンケート調査結果

空家等対策計画を実効性のあるものにするためには、住まい及び空き家の所有者である市民の意識、意向を知ることが重要であるため、住み替えの意向や持ち家の購入、住宅の耐震、空き家の所有状況とその意向についてアンケート調査を実施しました。

（１）調査の目的

住まいや住み替え、空き家に対する市民の意識や意向を把握し、空家等対策計画の施策に反映する。

（２）調査対象範囲及び期間

①調 査 対 象：1,200 世帯

（住民基本台帳から地域別・年齢別のバランスを考慮し、無作為抽出）

②調 査 期 間：平成 30 年 11 月 30 日～平成 30 年 12 月 21 日

③調 査 方 法：郵送調査法

④回 収 状 況：回収数 579 通（回収率：48.3%）

（３）調査の結果

住民アンケートの主な設問に対する回答の集計を「表 2-7 住民アンケート調査の主な回答結果」に整理しました。

表 2-7 住民アンケート調査の主な回答結果（上位から 3 つ）

現在の住まいについて	1.居住人数 (N=573)	2 人(35%)、1 人(25%)、3 人(19%)
	2.家族構成 (N=571)	夫婦のみ(29%)、ひとり暮らし(26%)、夫婦と子 (18%)、
	3.住まいの種類 (N=573)	持ち家(戸建て)(86%)、賃貸住宅(戸建て)(7%)、公営住宅(4%)
	4.居住年数 (N=574)	20 年以上(72%)、5 年未満(12%)、10～20 年未満(10%)、
	5.建物建築年数 (N=568)	昭和 46～55 年(17%)、昭和 25 年以前(15%)、昭和 56 年～平成 2 年(15%)
住み替えに関する意向	6.住み替え・住み続けの意向 (N=566)	現在の住宅に住み続ける(72%)、特に何も考えていない(14%)、現在と別の場所に住み替える(6%)
	6-1 住み替え先 (N=61)	町内(街なか又は街なか近郊)(41%)、津和野町外(34%)、町内(中山間部)(12%)、
	6-2 住み替え先を決める際に重視すること (N=98)	日常生活の利便性(37%)、自然環境(15%)、親や子どもの家に近い(11%)
	6-3 住み替えの時期 (N=68)	5 年以上先(45%)、1～3 年以内(21%)、3～5 年以内(19%)
	6-4 住み替えの方法 (N=73)	賃貸住宅を借りる(43%)、親や子の世帯と同居(26%)、新たな持ち家を購入(16%)
	6-5 住み替えた住宅に住む期間 (N=78)	特に考えていない(54%)、自分たちの世代のみ(29%)、子供世帯以降も継続して住む(14%)
耐震診断・改修	7.耐震診断の実施状況 (N=550)	古い建物であるが診断を行っていない(53%)、分からない(33%)、新しい建物なので診断は必要ない(10%)
	8.耐震診断を実施していない理由 (N=342)	費用がかかる(36%)、必要かどうか分からない(34%)、大きな地震は起こらないと思う(10%)
	9.耐震改修の実施状況 (N=519)	実施していない(38%)、分からない(33%)、古い建物であるが必要ない(17%)、
	10.耐震改修を実施していない理由 (N=337)	費用がかかる(49%)、何をしたらよいか分からない(16%)、大きな地震は起こらないと思う(15%)
空き家情報バンク制度	11.空き家情報バンクの認知度 (N=541)	聞いたことはあるが内容は知らない(54%)、内容を含め知っている(36%)、聞いたこともない(10%)
	12.空き家情報バンクへの登録意向 (N=520)	分からない(46%)、登録したい(29%)、登録しない(22%)
	13. 空き家情報バンク登録家屋の利用意向 (N=497)	分からない(47%)、利用しない(29%)、利用したい(22%)
	14.登録しない理由 (N=161)	手放す予定なし(74%)、物件保証が分からない(9%)、手続きが面倒(6%)
	15.登録家屋を利用しない理由 (N=174)	住み替えの予定なし(81%)、手続きが面倒(4%)、物件保証が分からない(3%)
空き家について	16. 空家特措法の認知度 (N=521)	名前は聞くが内容は知らない(59%)、聞いたこともない(31%)、内容まで知っている(9%)
	17.町内での空き家の所有状況 (N=495)	所有していない(87%)、所有している(10%)、分からない(3%)
	18.所有する空き家の利用予定※ (N=88)	自分や家族が居住(19%)、中古住宅として売却(18%)、賃貸住宅として貸し出す(17%)
	19.管理や活用で困っていること※ (N=128)	修繕・取り壊しの費用不足(27%)、どうしても分からない(19%)、固定資産税が高くなる(12%)
	20.望ましい空き家の活用方法※ (N=996)	賃貸物件として UI ターン者に貸し出す(38%)、津和野くらしの体験住宅(15%)、福祉・医療分野で活用(12%)、地域住民つどいの場(12%)

※：複数回答

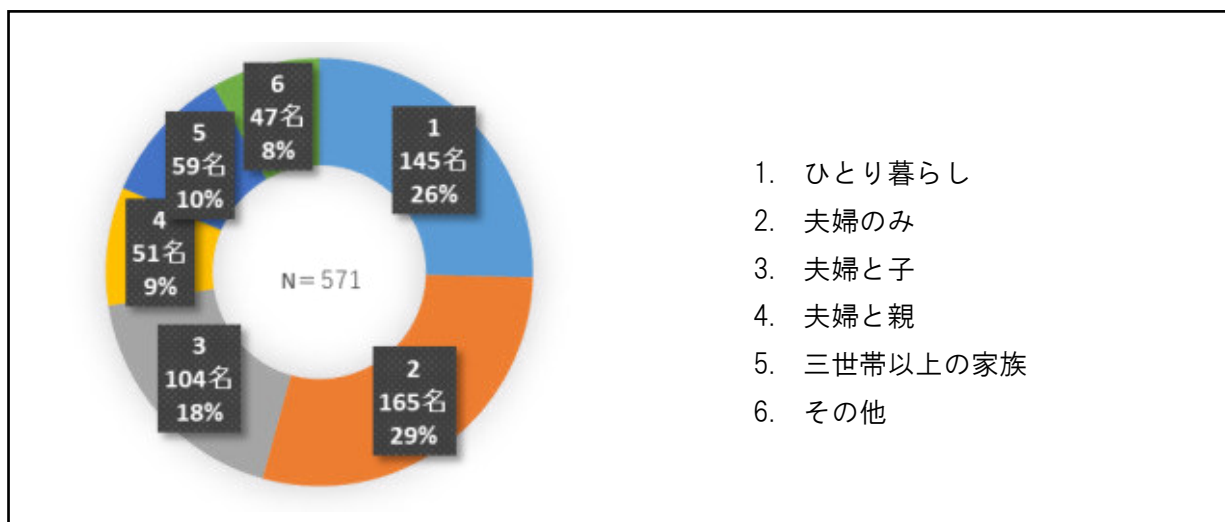


図 2-11 家族構成

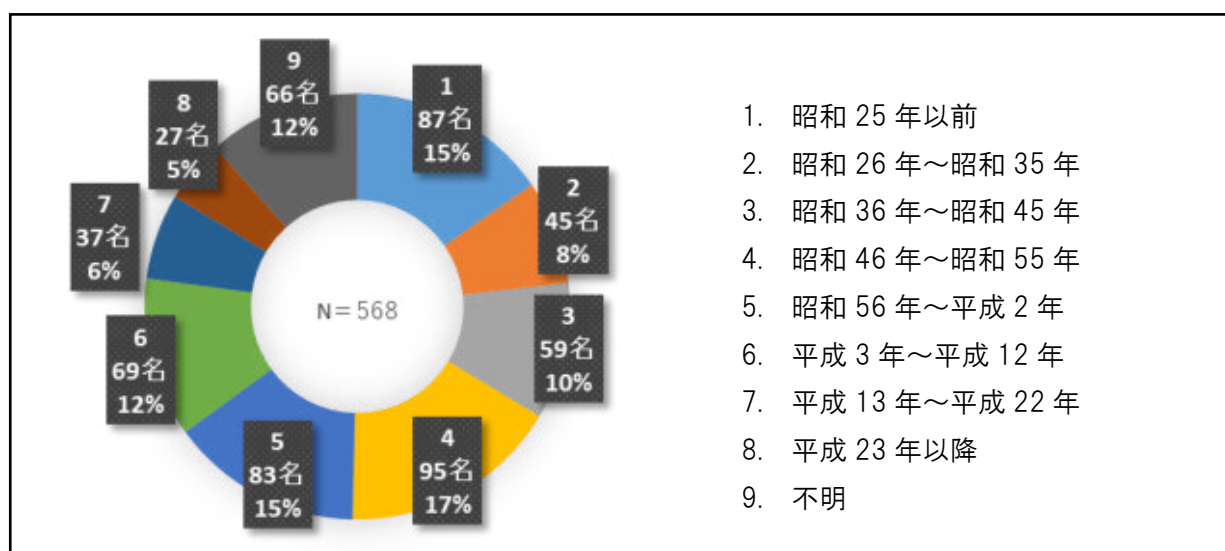


図 2-12 建物建築年数

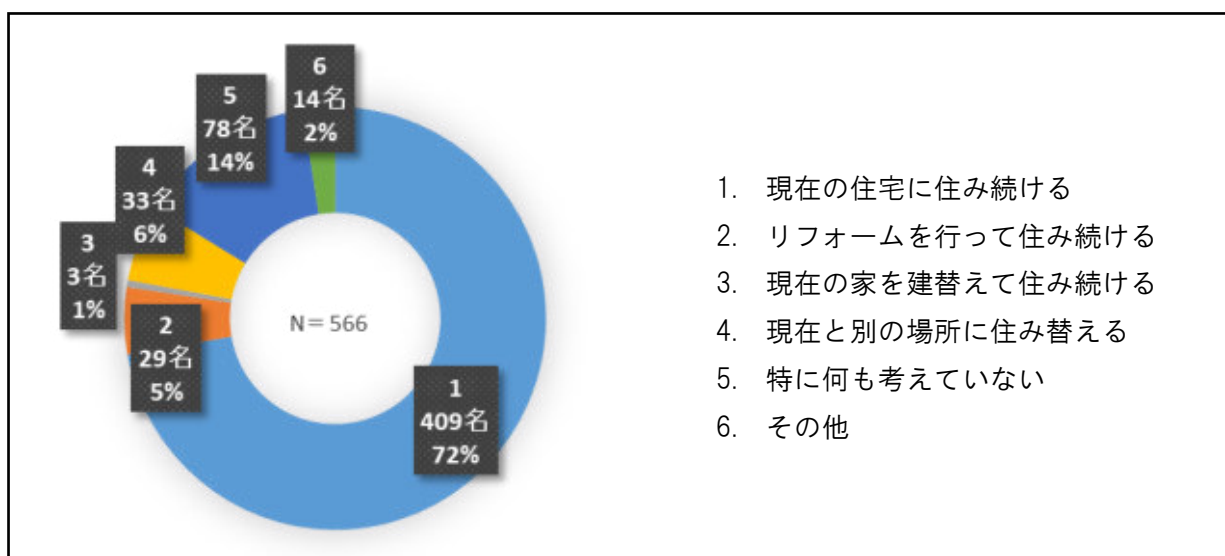


図 2-13 住み替え・住み続けの意向

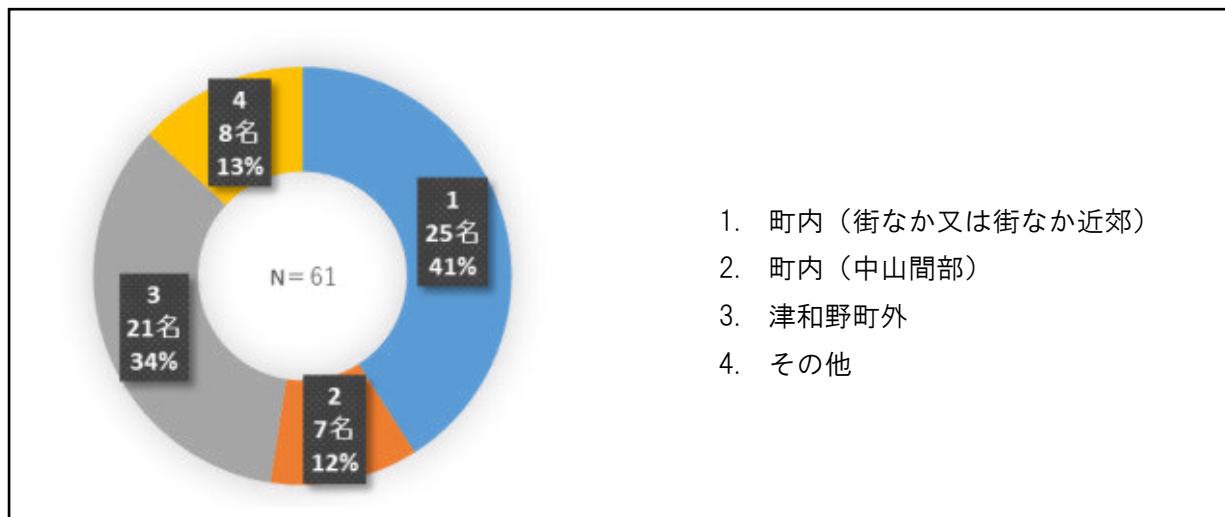


図 2-14 住み替え先の意向

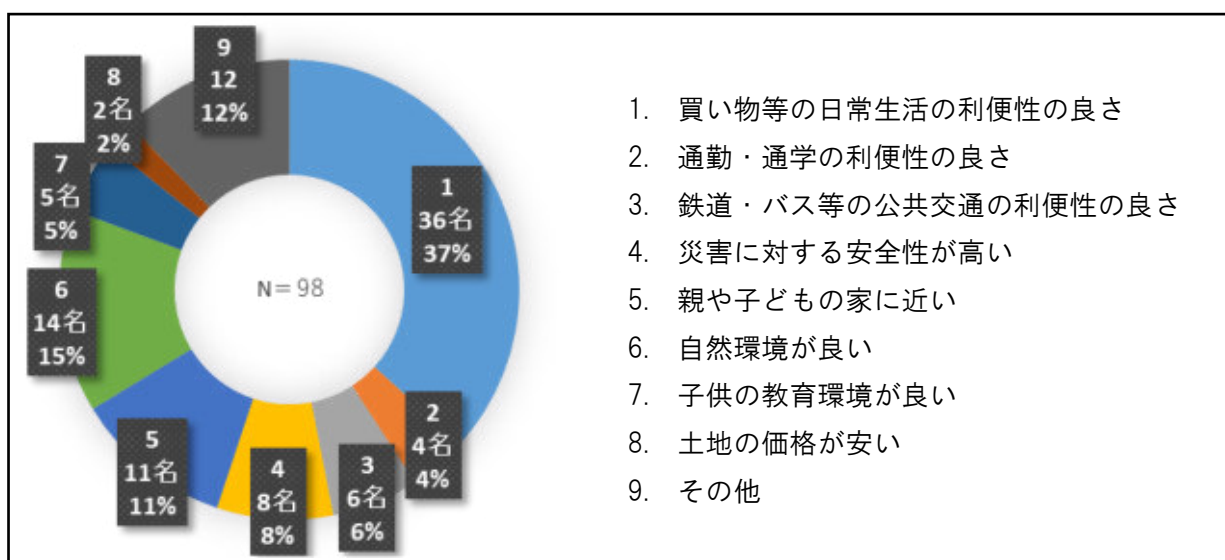


図 2-15 住み替え先を決める際に重視すること

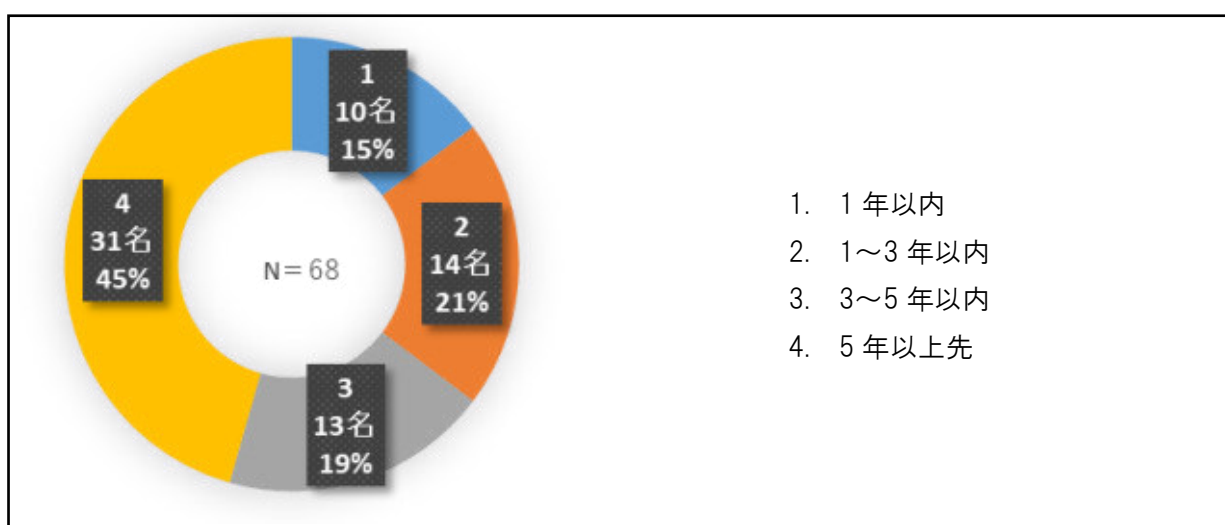


図 2-16 住み替えの時期

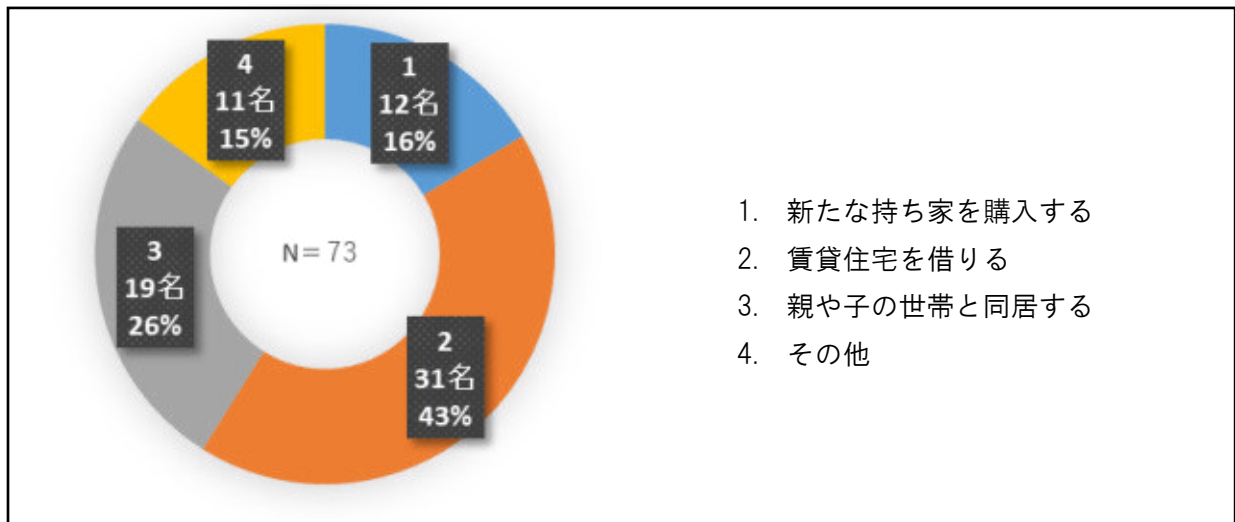


図 2-17 住み替えの方法

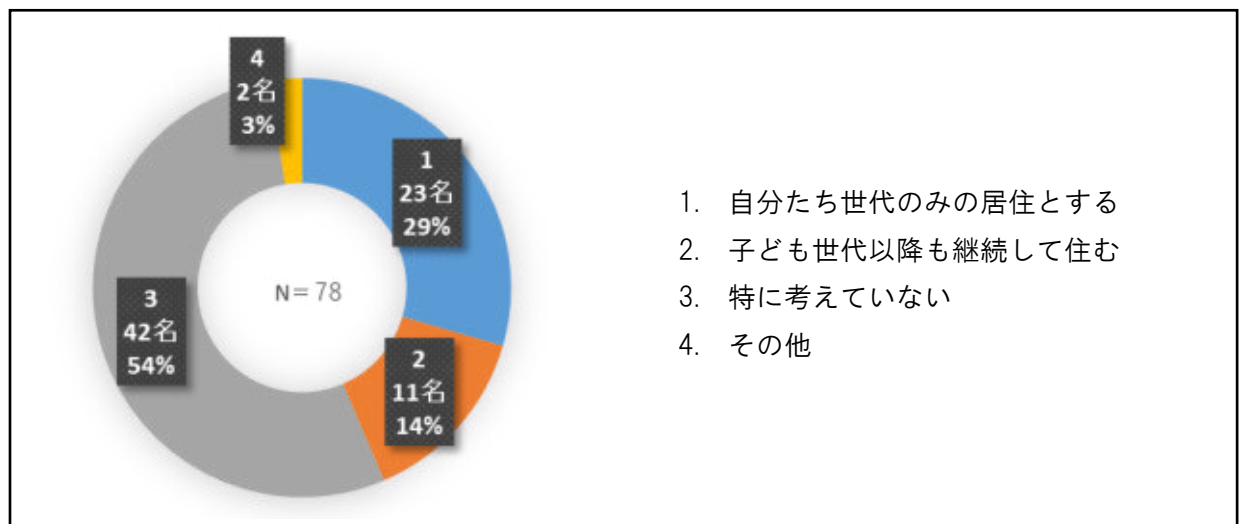


図 2-18 住み替えた住宅に住む期間

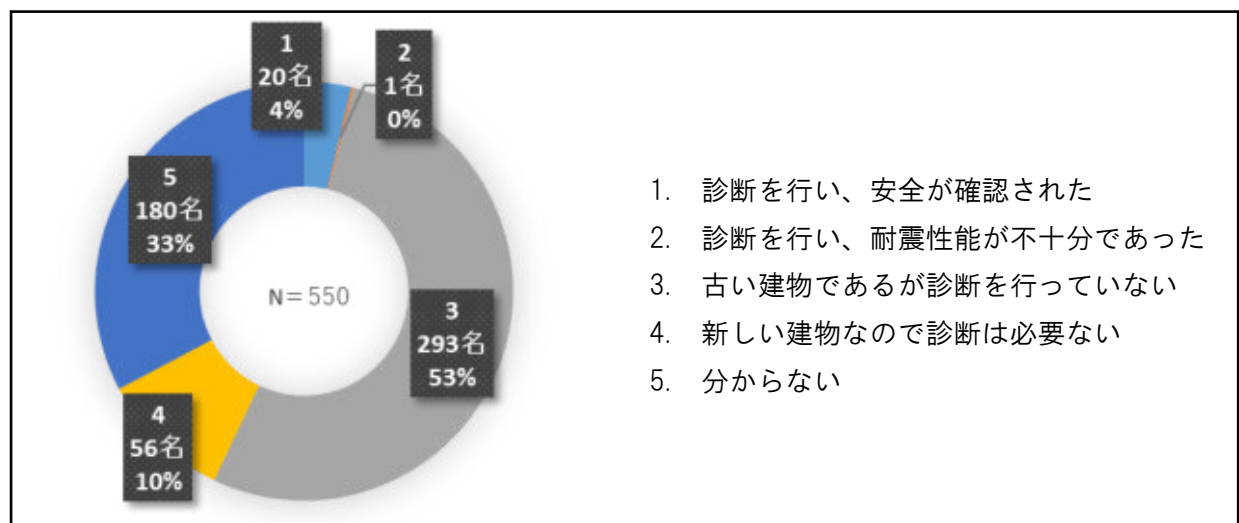


図 2-19 耐震診断の実施状況

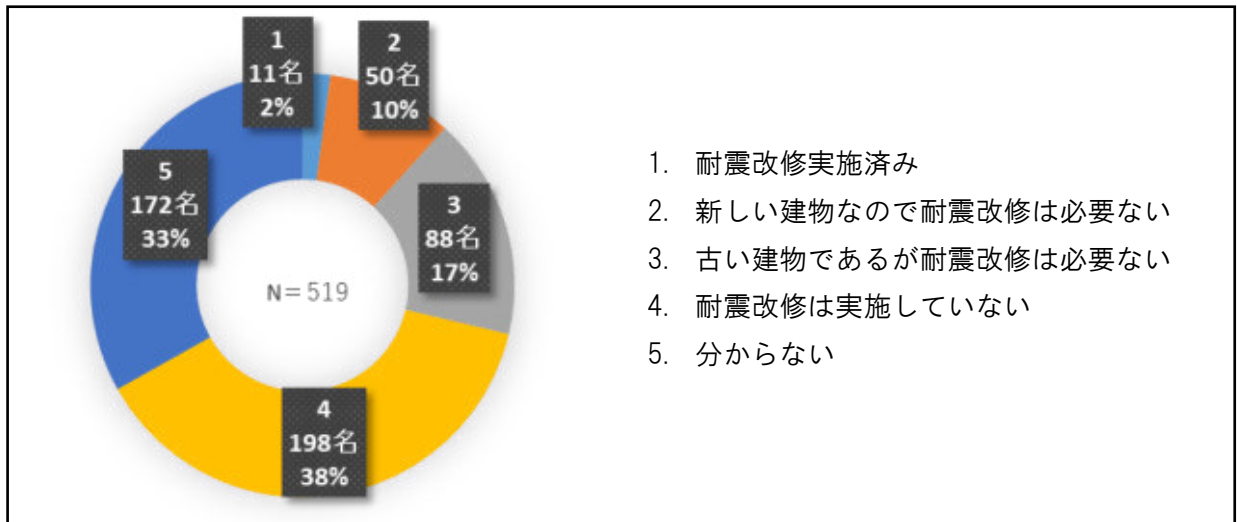


図 2-20 耐震改修の実施状況

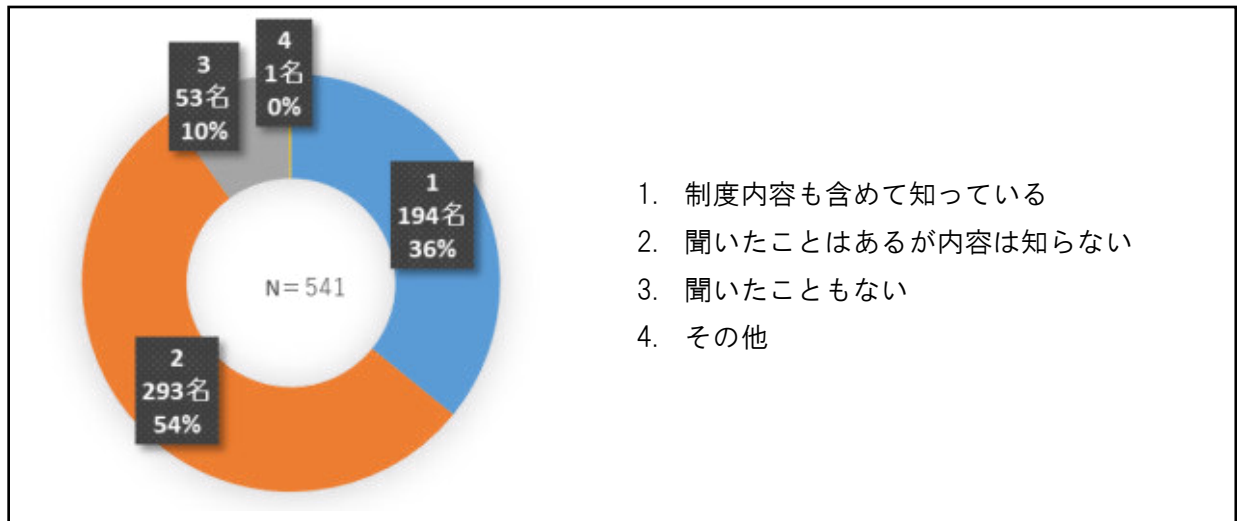


図 2-21 空き家情報バンク制度の認知度

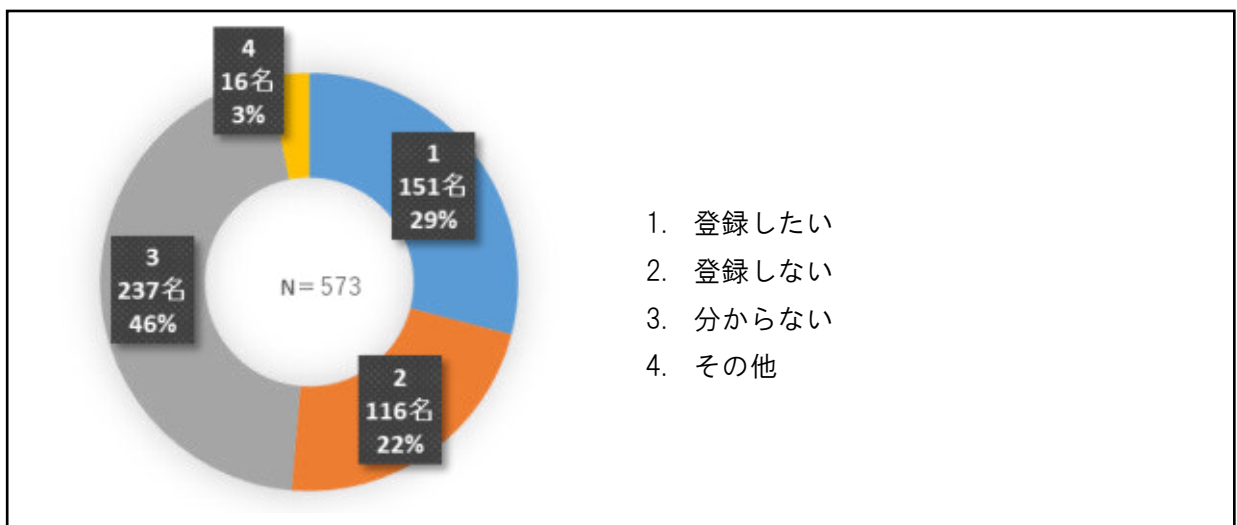


図 2-22 空き家情報バンク制度への登録意向

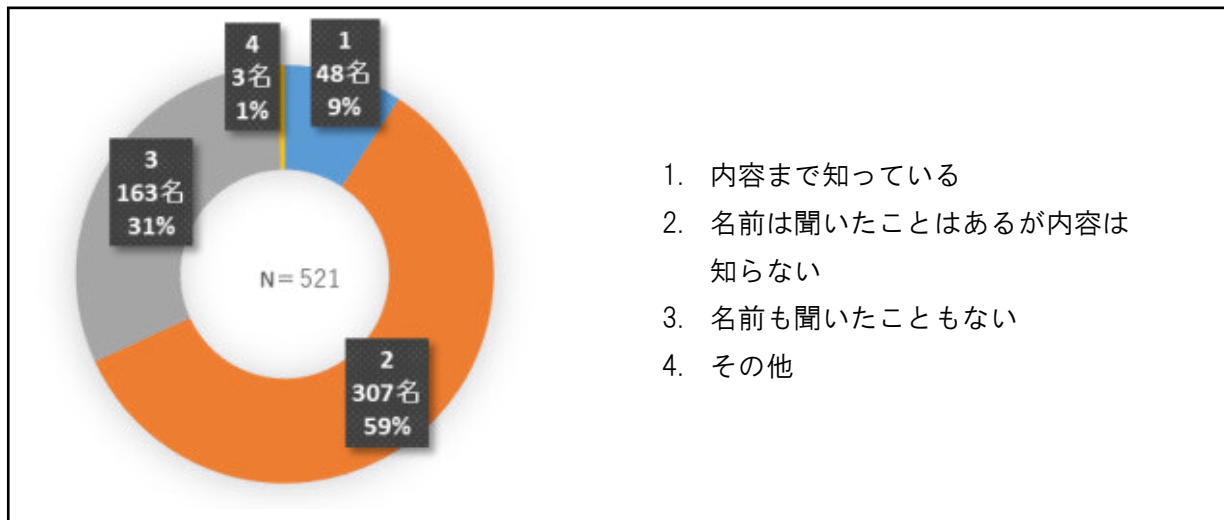


図 2-23 「空家特措法」の認知度

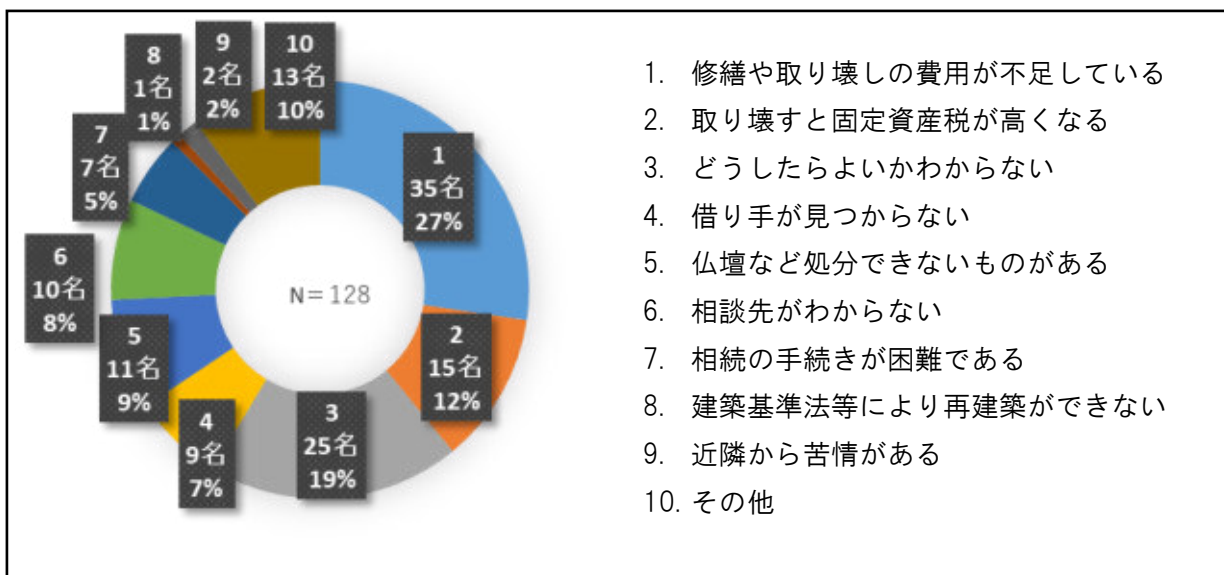


図 2-24 空き家の管理や活用で困っていること

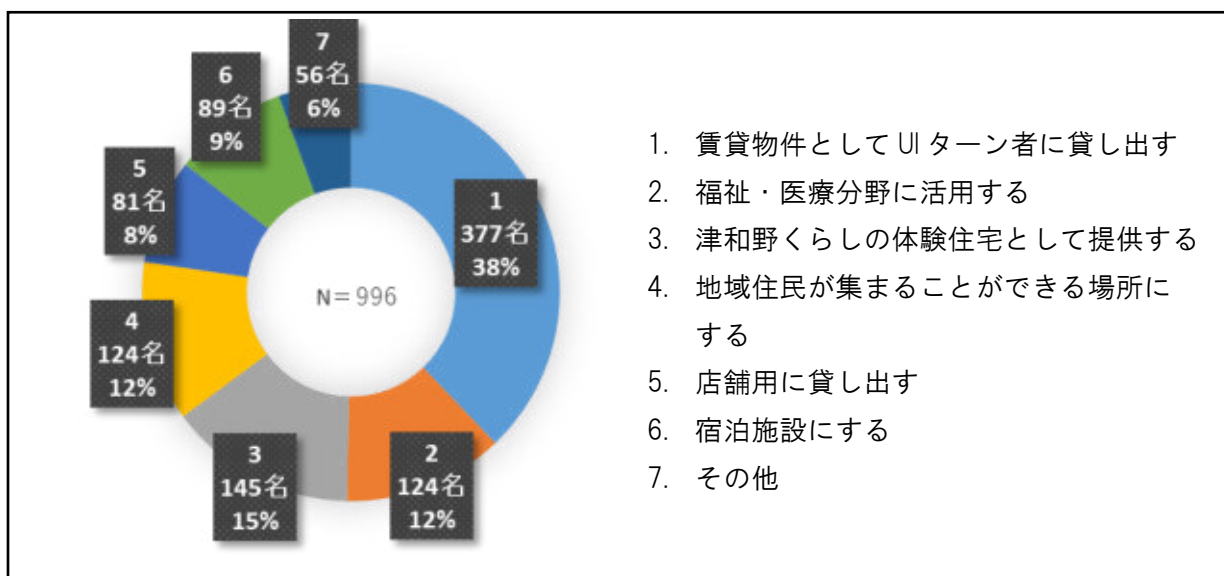


図 2-25 望ましい空き家の活用方法

2-5 これまでの空き家等に対する町の施策

(1) 空き家情報バンク制度

津和野町では、空き家の適切な管理と活用により、魅力あるまちづくりを推進することや、定住者の増加促進や地域の活性化を目的として「空き家情報バンク制度」を創設し平成18年度より運用を行っています。

運用開始からこれまでに、延べ197件（平成30年7月31日現在）の登録、延べ154件の入居がなされています。また、平成27年度以降は1年間の紹介件数が100件を超えており、入居数も30件前後と利用が活発化しています。

空き家情報バンク登録物件については、入居者サポート制度として「改修費の補助」、「CATV加入負担金助成」も行っています。

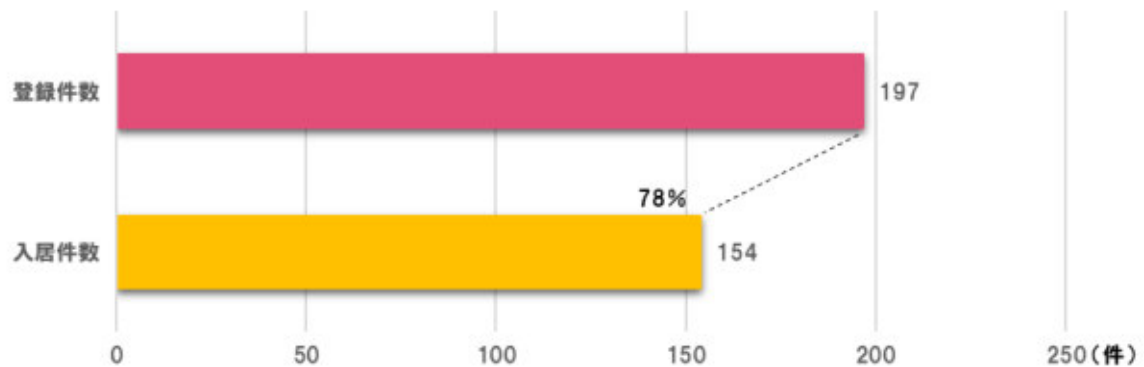


図 2-26 空き家情報バンク物件の延べ登録数と述べ入居件数

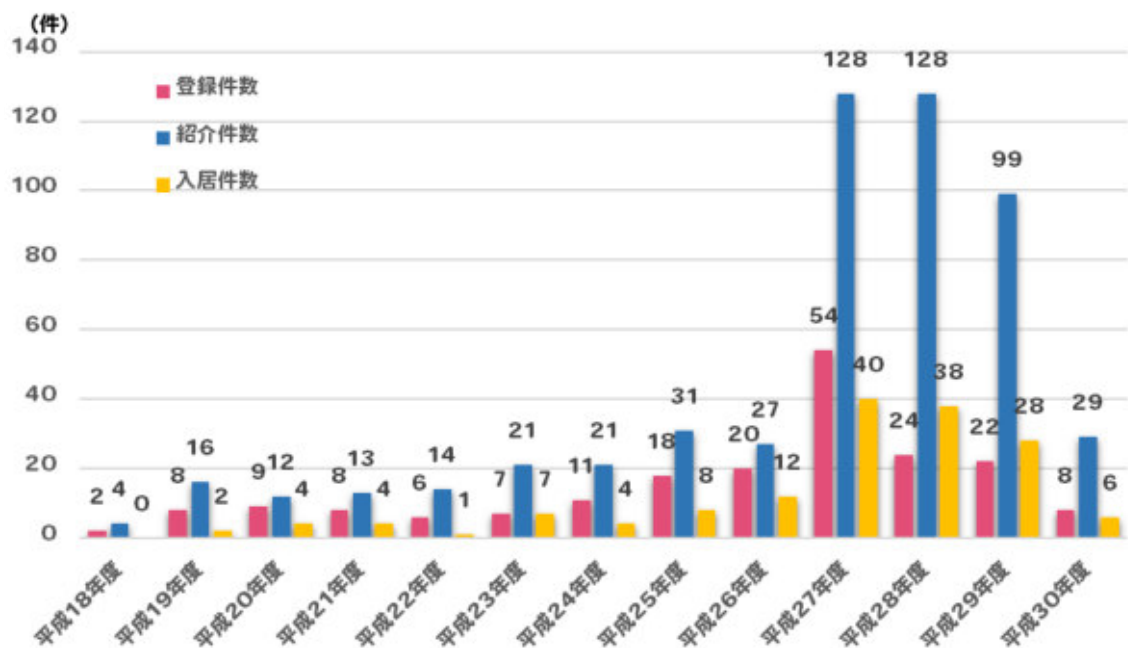


図 2-27 空き家情報バンク物件数の推移

（２）津和野町家ステイ事業

城下町津和野は、江戸時代の終わりから、明治、大正、昭和初期の貴重な建物が建ち並び、風情ある街です。平成 25 年には伝統的建造物群保存地区に指定され、貴重な町並みを保全し後世に伝えようという機運がさらに高まっています。

そこで、当地区の空き家を建物の風情を残しつつ現時点での最新設備を取り入れて、建物が積み重ねてきた年月を感じながら快適に過ごせる宿泊施設として改修し、活用する事業を行っています。

現在「戎丁」（平成 27 年開業）と「上新丁」（平成 28 年開業）の 2 棟が営業中であり、開業からの延べ宿泊数は 205 泊、延べ宿泊者数は 600 人となっています。

表 2-8 町家ステイ利用状況

	宿泊数			宿泊者数		
	戎丁	上新丁	計	戎丁	上新丁	計
平成 27 年度	60	-	60	159	-	159
平成 28 年度	43	10	53	94	63	157
平成 29 年度	60	32	92	152	132	284
合計	163	42		405	195	
	205			600		

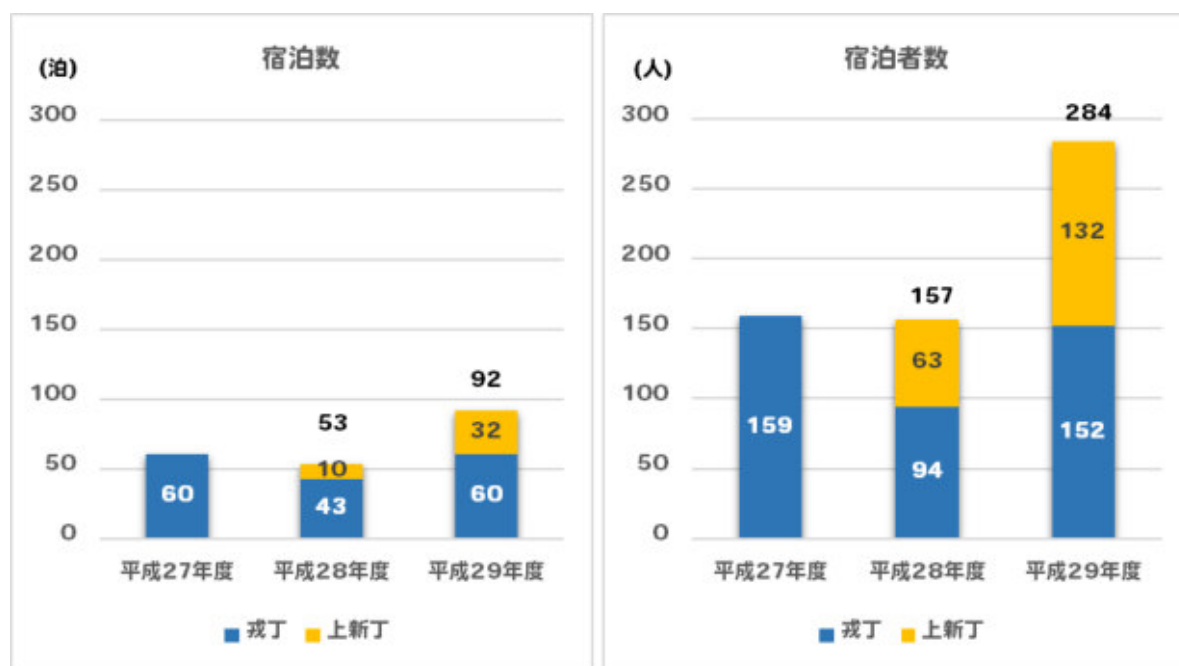
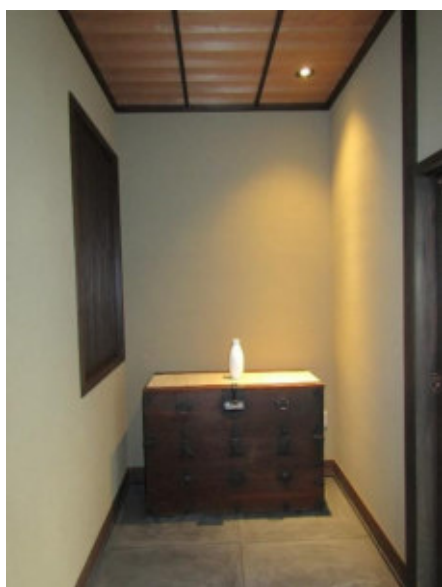


図 2-28 町家ステイ利用状況

■ 戒丁ステイ



■上新丁ステイ



（３）津和野町木造住宅耐震化等促進事業補助金

津和野町建築物耐震改修促進計画に基づき、木造住宅の耐震化を促進することにより町民の生命と財産の保護を目的として、木造住宅の耐震改修等を行う人に対してその耐震改修等の費用の一部を補助しています。平成 28 年から現在までに、補助金の交付は 0 件となっています。

（４）津和野町空き家確保支援事業補助金

地域の空き家の掘り起こしを推進し、「津和野町空き家情報バンク事業」における空き家登録の促進を図り、津和野町への定住促進と地域の活性化に資することを目的として、自治会が地域の空き家の調査等を行う場合に補助金を交付しています。平成 24 年から現在までに、延べ 6 件の補助金の交付を行いました。

（５）津和野町空き家改修事業補助金

津和野町への定住促進を図るとともに、空き家の有効活用と地域経済の活性化に資することを目的して、町内への定住を目的に空き家の改修を行う場合に、補助金を交付しています。ここでの空き家とは、「津和野町空き家情報バンク」に登録した物件であることが条件となります。平成 23 年から現在までに、延べ 64 件の補助金の交付を行いました。

（６）津和野町伝統的建造物群保存地区保存事業費補助金

伝統的建造物群保存地区内における建造物及び伝統的建造物群と一体をなす環境を保存するため特に必要と認められる物件の修理について、補助金を交付しています。平成 25 年から現在までに、延べ 10 件の補助金の交付を行いました。

表 2-9 補助事業利用件数一覧（件）

	平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	合 計
津和野町木造住宅耐震化等促進事業補助金	—	—	—	0	0	0
津和野町空き家確保支援事業補助金	2	2	0	1	1	6
津和野町空き家改修事業補助金	3	5	26	15	15	64
津和野町伝統的建造物群保存地区保存事業費補助金	0	2	4	2	2	10

第3章 空き家等に関する課題

津和野町の空き家に関する統計調査、空き家実態調査、所有者等意向調査、住民アンケート調査及びこれまでの施策の成果を踏まえ、津和野町の空き家に関する課題を整理しました。

3-1 統計調査から見た特性

■人口減少と高齢化

- ・ 津和野町の人口減少と高齢化は今後も進行することが見込まれます。

■空き家の増加

- ・ 津和野町の空き家数は 500 戸、空き家率 13.2%と全国水準並みとなっています。

3-2 空き家実態調査から見た特性

■利活用可能な空き家

- ・ 調査結果から、「比較的新しく、修繕の必要がない（判定 A）」の空き家が 91 戸（空き家総数の 18%）、「小規模の修繕により再利用が可能（B 判定）」の空き家が 179 戸（空き家総数の 36%）とすぐに活用可能な空き家が存在します。

■歴史的景観を阻害する空き家

- ・ 津和野都市計画区域内は、「景観計画」では景観形成地区に 6 つの地区が含まれ、「津和野町歴史的風致維持向上計画」では「重点区域」と位置付けられる等、津和野の景観上、歴史的風致上、最も重要な地区となっています。
- ・ 特に、橋北地区は伝統的建造物保存区域に指定されており、町並みの保存が図られています。歴史的景観を維持・向上するためにも空き家等の適正な維持管理、活用を積極的に行っていく必要があります。
- ・ そのような津和野地区中心市街地に 155 戸（空き家総数の 31%）の空き家が存在しています。

■危険度の高い空き家

- ・ 調査結果から、津和野町の空き家等 500 戸のうち、「倒壊の危険性があるなど住むことができない（D 判定）」空き家等は 64 戸（空き家総数の 13%）となっています。
- ・ このまま管理されず放置されると倒壊の危険性が出てくるであろうと想定される「管理が行き届いておらず、損傷が激しく大規模な修繕が必要（C 判定）」な空き家は 166 戸（空き家総数の 33%）となっています。

■管理責任者不在の空き家

- ・ 未登記及び相続放棄等の空き家が年に数件発生しており、管理責任者不在の状況となっており、周辺住民から適正な維持管理及び建物の除却等への対応が求められています。
- ・ 相続をきっかけに空き家の所有者になる場合も多く、共有名義となる場合や相続人不在、相続放棄等、相続の問題は、空き家の放置にも大きく関係していると考えられます。

3-3 所有者等意向調査から見た特性

■空き家期間の長期化

- ・ 空き家情報バンクへ登録しない理由として、28 人が「貸す気がない（このままでよい）」、13 人が「将来的に本人・子・孫等が帰郷予定」、7 人が「施設に入所中」のため判断ができないと回答しています。
- ・ 空き家情報バンクへ登録しない理由として、6 人が「大規模修理が必要なため」と回答しています。

3-4 住民アンケート調査から見た特性

■高齢者世帯、高齢者一人世帯

- ・ 家族構成を年齢別に集計した結果、80 代以上の方の約 50%は単身世帯であり、単身世帯と夫婦のみの世帯を合計すると約 80%となっています。

■耐震性能の基準に満たない空き家

- ・ 昭和 56 年以前の旧耐震基準で建築された建築後約 35 年以上経過している建物が 50%（286 件）を占めています。しかし、古い建物という認識はあるものの、耐震診断を行っていない方が 53%（293 件）と半数を占め、耐震改修を実施済の方はわずか 2%（11 件）と低い状況です。

■住み替えの意向

- ・ 今後も今の場所に住み続けると回答した方は 78%（441 人）と多く、移住の意向は低くなっています。住み替え先の希望としては、町内の街なか又は街なか近郊が 41%（25 人）、津和野町外が 34%（21 人）となっています。
- ・ 住み替え先を決める際に重視することは、買い物等の日常生活の利便性の良さが 37%（36 人）である一方、自然環境の良さが 15%（14 名）と上位を占めています。
- ・ 住み替え先を決める際に重視することを年齢別に集計した結果、20 代では買い物等の日常生活の利便性の良さを重視していますが、30 代、40 代では買い物等の日常生活の利便性の良さに加え、通勤・通学の利便性、教育環境、自然環境の良さも考慮する傾向にあります。
- ・ 住み替えの方法としては、賃貸住宅を借りる方が 43%（31 人）と最も多く、持ち家志向は低く、特に 70 代以降の方は、子供世帯との同居に次ぎ、賃貸住宅への住み替えを希望しています。
- ・ 人口が減少する現状を踏まえると、住む場所の集約化を図ることが必要ではないかといった意見がありました。（自由回答）

■制度、法律の認知度

- ・ 空き家情報バンク制度について、聞いたことはあるが内容は知らない人が 54%（293 人）、聞いたこともない人が 10%（53 人）となっており 64%の人が詳しく知らない状況にあります。年齢が高くなるほど、空き家情報バンク制度について認知度が低くなっています。
- ・ 「空家特措法」について、聞いたことはあるが内容は知らない人が 59%（307 人）、名前も知らない人が 31%（163 人）とあわせて 90%（470 人）の人が詳しく知らない状況にあります。

■空き家所有者が困っていること

- ・ 空き家所有者が困っていることとして、修繕や取り壊しの費用が不足している人が 27%（35 人）と多くなっています。
- ・ どうしたらよいかわからない人が 19%（25 人）、相談先がわからない 8%（10 人）と、どうにかしたいけどできない状況が見られます。

■空き家の活用方法

- ・ 空き家の望ましい活用方法としては、賃貸物件として U・I ターン者に貸し出すと回答した人が 38%（377 人）と最も多く、次いで津和野くらしの体験住宅として提供するが 15%（145 人）と移住者に対する活用を望む回答が多くなっています。
- ・ 一方で、福祉・医療分野に活用すると回答した人が 12%（124 人）、地域住民が集まることができる場所になると回答した人が 12%（124 人）と、地域住民のための活用を望む回答も多くなります。

■危険度の高い空き家

- ・ 適正に管理されていない空き家に対して、危険である、衛生的に問題、景観的に悪いため早急に解体する等、対策を講じて欲しいとの意見が多くありました。（自由回答）

■歴史的景観を阻害する空き家

- ・ 国道 9 号沿いの空き家や、殿町通りの空き家等、観光客が多く通るところについて、早く対策をするべきであるといった意見が複数ありました。（自由回答）

■空き家利用者の意見

- ・ 空き家を借用している方からの意見として、リフォーム負担など借用条件等を細かく決めて欲しいといった意見や建物が古くて汚いため利用しづらいといった意見がありました。（自由回答）

3-5 これまでの空き家等に対する施策の成果から見た特性

■空き家情報バンク利用状況

- ・ 空き家情報バンク登録延べ件数は 197 件、紹介延べ件数は 543 件、延べ入居件数は 154 件、延べ入居人数は 309 人の実績があります。

■町家ステイ利用状況

- ・ 町家ステイは、平成 27 年の開業以来、宿泊者数が増加しており、平成 29 年度には 284 人の宿泊がありました。

■補助事業利用状況

- ・ 「津和野町空き家確保支援事業補助金」「津和野町空き家改修事業補助金」「津和野町伝統的建造物群保存地区保存事業費補助金」はコンスタントに利用されていますが、「津和野町木造住宅耐震化等促進事業補助金」はまだ利用実績がありません。

3-6 津和野町の空き家に関する課題

前項までの津和野町の空き家に関する特性を踏まえ、空き家に関する課題を整理しました。

課題 1：空き家の増加・空き家予備軍への対応

特性 ■人口減少と高齢化 ■空き家の増加 ■高齢者世帯、高齢者一人世帯

津和野町の人口が今後も減少すると予想されるなか、高齢者及び高齢者一人世帯も多いことから、空き家が今後も増加することが懸念されます。

課題 2：空き家の適正管理の推進

特性 ■歴史的景観を阻害する空き家 ■空き家期間の長期化

空き家の多くが、町内の中心市街地及び伝統的建造物保存区域に存在するため、町中心部の活性化及び歴史的景観への影響が懸念されるため、空き家等の適正な維持管理が課題となります。

将来的に本人、子、孫が帰郷する予定があるため利活用が図られていない空き家も多くあり、長期間空き家の状態が続くことが懸念されます。

未登記及び相続放棄等の空き家が年に数件発生しており、管理責任者不在の状況となっており、周辺住民から適正な維持管理及び建物の除却等への対応が求められています。

課題 3：危険度が高い空き家の除却

特性 ■危険度の高い空き家 ■管理責任者不在の空き家

空き家等実態調査によると、倒壊の危険性があるなど住むことができない空き家等が64戸（空き家総数の13%）確認されており、適正な管理がされていない結果として、屋根・外壁等の落下や倒壊等のおそれにより住民の安全を脅かし、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等があり、その解消が必要となっています。

課題 4：空き家の利活用

特性 ■利活用可能な空き家 ■歴史的景観を阻害する空き家 ■空き家期間の長期化
■耐震性能の基準に満たない空き家 ■住み替えの意向 ■空き家の活用方法
■空き家利用者の意見 ■空き家情報バンク利用状況 ■町家ステイ利用状況

空き家の多くが、町内の中心市街地及び伝統的建造物保存区域に存在することから、町中心部の活性化及び歴史的景観に影響を及ぼすことが懸念され、地域活力の活性化、歴史的景観の維持のために、移住者及び街なかへの移住を希望する地域住民のために空き家を利活用する方策を検討することが課題となります。

空き家実態調査結果によると、すぐに利活用可能な空き家が270戸（判定A：91戸、判定B：179戸）と半数を超えています。また、大規模修理が必要なため、活用を見送っている所有者がいることから、早期の対応が必要となっています。

住民アンケート結果によると、耐震改修を行っている建物はわずか11戸（2%）と低く、快適で安心安全な空き家の利活用を推進することが課題となります。

課題 5：多岐に渡る空き家問題

特性 ■管理責任者不在の空き家 ■空き家所有者が困っていること

相続をきっかけに空き家の所有者になる場合も多く、共有名義となる場合や相続人不在、相続放棄等、相続の問題は、空き家等の放置にも大きく関係していると考えられます。

経済上の課題を抱えている所有者、施設に入所により管理者不在の状態が続くなど空き家に関する問題は多岐に渡り、所有者個人では解決できない課題が多く、行政、所有者、地域住民、各種専門家が協働で取り組むことが必要となります。

課題 6：情報発信の不足

特性 ■空き家期間の長期化 ■制度、法律の認知度 ■空き家所有者が困っていること
■補助事業利用状況

空き家等所有者の中には空き家を利活用する意思がなく、このままでよいと考えている方も多く、空き家の利活用に対して消極的であり、空き家等の適切管理、利活用についての意識が低い現状が伺えます。

空き家の管理や活用について「どうしたらよいかわからない」「相談先がわからない」人が多くおられること、「空き家情報バンク制度」や「空家特措法」について、内容を知らない町民が多くおられること、「津和野町木造住宅耐震化等促進事業補助金」等が活用されていないことなどから、空き家所有者をはじめとして町民に対し、空き家に関する相談窓口や補助金制度、利活用方法をはじめとする各種の情報提供を行うことが必要となっています。

第4章 空き家等対策の基本的な考え方

4-1 基本的な方針

(1) 所有者による管理が原則

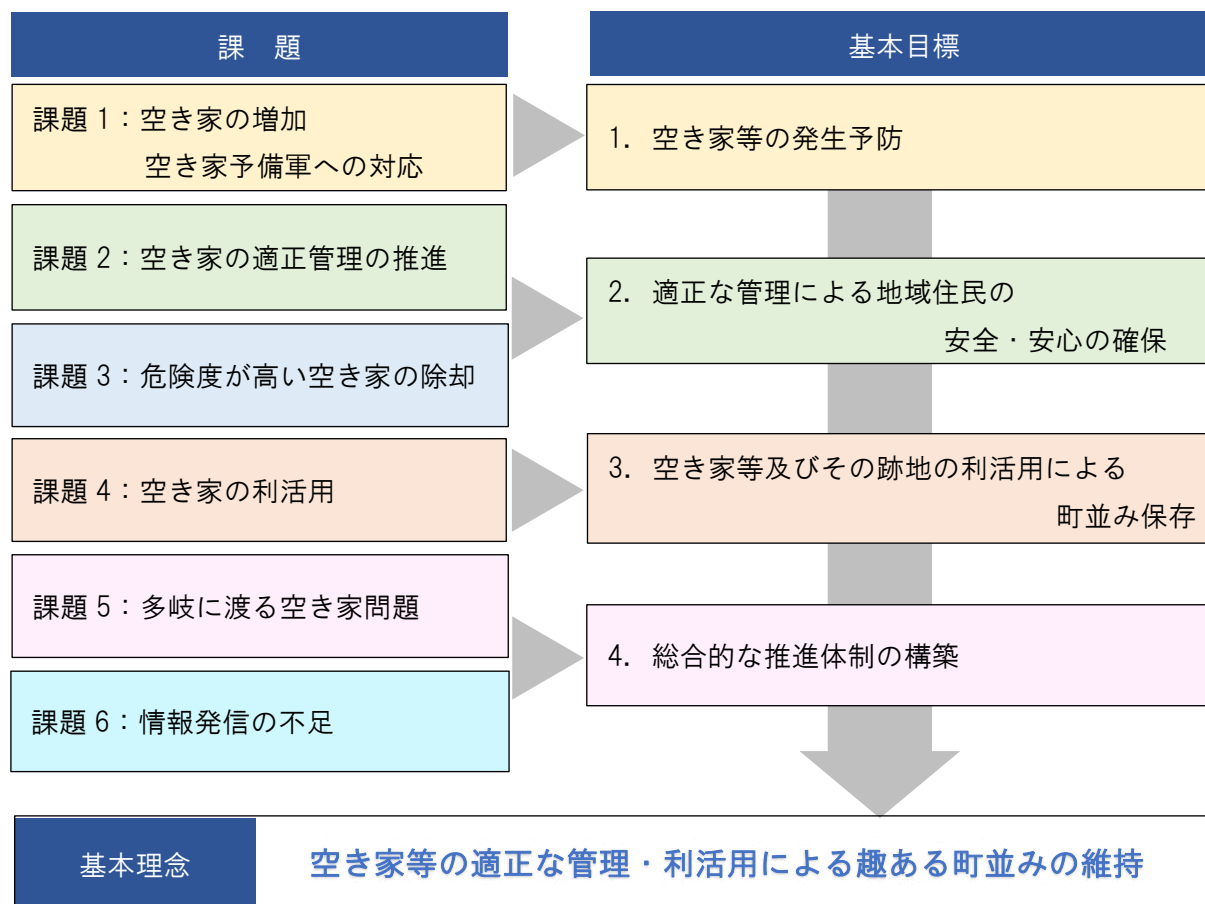
空家特措法第3条に「空家等の所有者または管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と示されているように、空き家等や空地・跡地の管理及び対策は、その所有者等が責任をもって行うことが原則です。当町はこの原則を前提とし、空き家等や空地・跡地の活用、解消または適正な管理を促進するための支援等の対策を講ずるものとします。

(2) 公益的観点からの対応

空き家等は個人の財産ですが、何かしらの理由により適切な管理が行われず、地域住民の生命、身体または財産に深刻な影響を及ぼし、緊急的に安全的措置の実施がやむを得ないと判断した場合は、本計画に基づき、必要最小限の措置を講じていきます。

ただし、措置を講じる場合は、措置の内容や費用負担などについて、所有者等の同意のもとに実施するものとします。

■空き家対策の課題と基本方針



4-2 計画の目的

適切な管理がされていない空き家等は倒壊、火災発生等の防災上の問題、ゴミの不法投棄などによる悪臭の発生、景観を著しく損なう等、生活環境及び町並みへ様々な悪影響を及ぼします。

本計画は、適切に空き家等を管理し、防災、衛生、景観等を保全することで、いまの美しい景観、穏やかな住みよい環境を保全するため、空家特措法だけでなく、その他の様々な施策による総合的な対応を念頭に、具体的案対策を示すことを目的とします。

4-3 基本理念

本計画の基本理念は、本町における空き家等の特性、課題を踏まえ

『空き家等の適正な管理・利活用による趣ある町並みの維持』

とします。

4-4 基本目標

本計画の理念を踏まえ、基本目標は、前章の空き家に関する課題に基づき、次のように定めます。

基本目標 1：空き家等の発生予防

管理者不在又は連絡がつかない空き家等の発生を予防するため、現在、お住いの方々に対する空き家等対策に取り組めます。

基本目標 2：適正な管理による地域住民の安全・安心の確保

周辺に悪影響を及ぼす空き家等に対しては、空家特措法に則った実効性のある改善を図り、安全・安心な生活環境の保全のため、管理不全な空き家等の解消を目指します。

基本目標 3：空き家等及びその跡地の利活用による町並み保存

空き家等を有効な地域資源として捉え、空き家等の有効活用を図ることにより、地域の活性化やまちの魅力向上を目指します。

基本目標 4：総合的な推進体制の構築

空き家等の所有者や行政、および地域住民や不動産、法務、建築等における専門家、民間事業者など多様な主体による、体制の構築と連携を図り、総合的な取り組みを推進します。

第5章 空き家等対策の基本的施策

5-1 計画の方向性

空き家等には利用の実態や老朽度により以下のようないくつかのステージがあります。適切な活用により、定住化の促進など地域の活力につながる有効な資源ともなり得るため、空き家を解体することのみでなく、それぞれのステージに応じた対策を行い、その程度にあわせてより良い方向へ誘導していくことが望ましいと考えます。

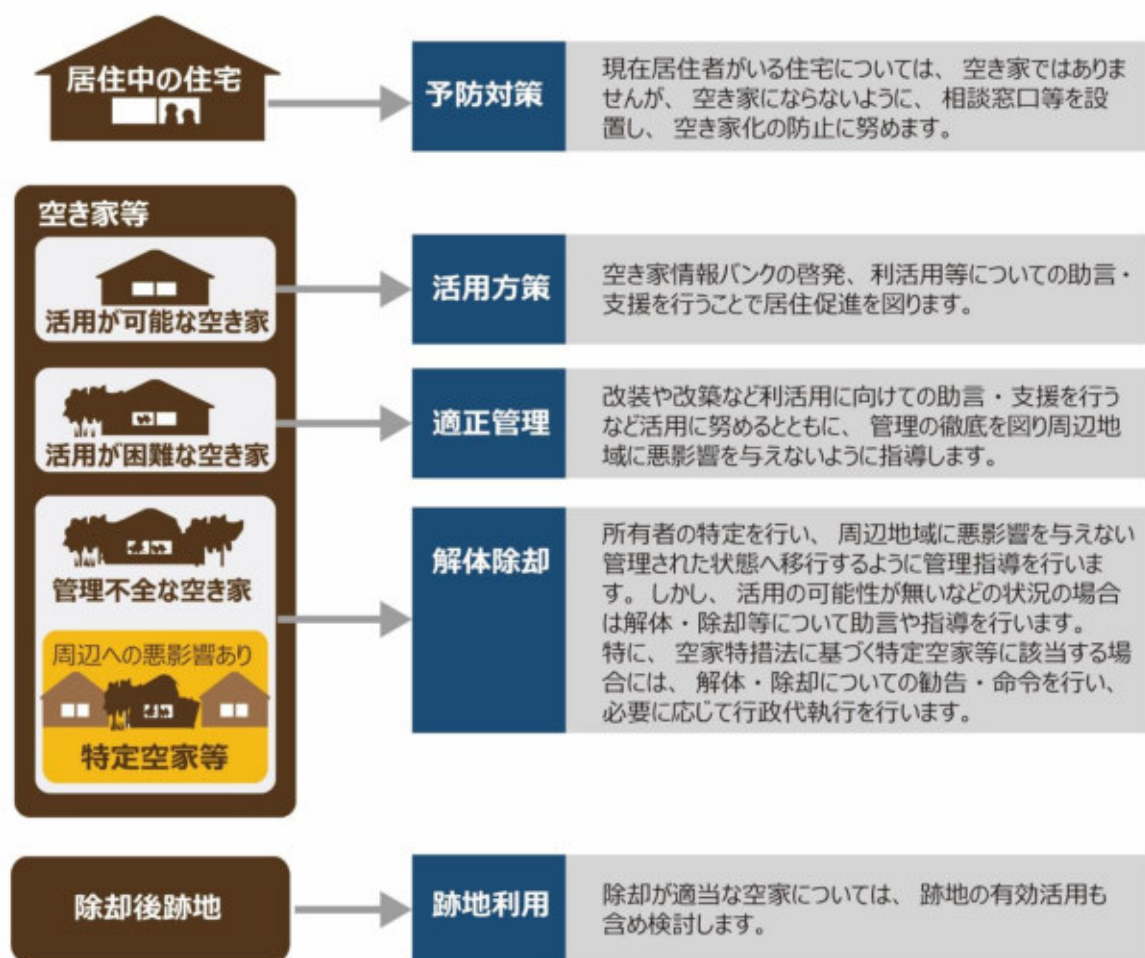


図 5-1 計画の方向性

5-2 空き家の発生予防

(1) 地域住民への啓発

人口減少や高齢化により、今後も空き家等の増加が見込まれることから、町広報紙やホームページ等により、所有者の責務について啓発を行います。

また、空き家等となる最大の契機が相続時であり、相続による権利関係の継承が適切に行われなければ、空き家等の売却、除却等の処分が困難になることが予想されます。そのため、相続の手続きをはじめ、住まいが空き家等になった時、又は空き家等になる前の取組の重要性、不適正な管理の空き家等が周辺にもたらす諸問題等についての啓発活動を実施し、地域住民への意識啓発を図ります。

表 5-1 地域住民への啓発

主な取組	概 要
広報紙、ホームページの活用	・ 相続の手続きをはじめ、住まいが空き家等になった時、又は空き家等になる前の取組の重要性、不適正な管理の空き家等が周辺にもたらす諸問題等について啓発を行います。
セミナー、相談会等の情報提供	・ 専門家団体等と連携して、相続対策や相続登記など、空き家問題に係るセミナーや法律相談会等の開催情報を発信します。

(2) 空き家等の除却助成制度の検討

空き家等が危険な状態になることを未然に防止し、誰もが安心して安全に暮らせるまちづくりの推進を図るため、空き家等の所有者等が自己の管理責任のもと空き家等の除却を行う際に利用できる助成制度の検討を行います。

表 5-2 助成制度の検討

主な取組	概 要
空き家等の除却助成制度の検討	・ 空き家等の所有者等が自己の管理責任のもと空き家等の除却を行う際に利用できる助成制度の検討を行います。

5-3 適正な管理による地域住民の安全・安心の確保（法第6条第2項第4号）

津和野町では、空き家等や空地・跡地の管理及び対策は、その所有者等が責任をもって行うことが原則といった「所有者等による責任」を明確にしたうえで、所有者等が空き家等を適切に管理するために以下に示すような対策を実施します。

(1) 空き家所有者の把握

管理不全な空き家を増やさないためにも、空き家所有者を把握し、連絡体制を維持することが重要となります。そのための取組として、町内関係部局との情報の共有化、土地建物の名義変更申請の促進を推進します。

表 5-3 空き家所有者の把握

主な取組	概 要
情報の共有化	・ 空き家等を早期に把握するための対策として、住居転出届・転居届及び死亡届などの住民情報を庁内関係部局と共有化できる体制を構築します。
名義変更申請の促進	・ 空き家になった時に連絡等が取れるようにするための対策として、土地建物の名義変更申請を促進します。

(2) 所有者等への情報提供

既に存在する空き家の中には、活用等を先送りしている状況や、一部の空き家等において管理が十分に行われていない状況が見られるため、空き家等の所有者等に対しては、固定資産税納税通知書に同封して、個別に情報提供、適正な維持管理、利活用に対する意識啓発を図ります。

所有者等の死亡、不明等で所有者等の特定ができない場合には、空家特措法に基づき、できる限りその相続人等であって当該空き家等を適切に管理する義務のある人を特定して適切な管理を促し、利活用策や除却等に対する情報提供を行います。

建物所有者等の異動や死亡により空き家になる場合は、届出窓口において適正管理及び相続登記のお願いなどの情報提供を行います。

表 5-4 所有者等への情報提供

主な取組	概 要
固定資産税納税通知書の活用	・ 固定資産税納税通知書を活用し、空き家等の適正管理や空き家バンクへの登録を促すよう記載することで、町内の空き家所有者に対する啓発を行います。
空き家リーフレットの作成、活用	・ 空き家等を放置した場合のリスク、空き家等の活用に関する有益な情報と津和野町の取組、相談窓口など、空き家等の適正管理、活用を促すためのリーフレットを作成し、活用します。
住所の異動届、死亡届提出時の情報提供	・ 建物所有者等の異動や死亡により空き家になる場合は、届出窓口において適正管理及び相続登記のお願いなどの情報提供を行います。

(3) 空き家等管理サービスの情報提供

空き家の中には、所有者が遠方に居住している、施設に入居している、高齢であるといった理由で、自ら空き家等の管理を十分に行うことが困難になっています。このような空き家等の所有者を支援することが必要です。空き家等の適切な管理を促進する目的で、所有者等の管理代行ができるサービスの情報提供を行います。

表 5-5 空き家等管理サービスの情報提供

主な取組	概 要
管理代行サービスの情報提供	活用可能な管理代行サービスについて情報提供を行います。

（４）特定空家等対策（法第 6 条第 2 項第 6 号）

1）基本的な考え方

空家等の管理については、空家特措法第 3 条にも規定されているように、適切な管理については、第一義的な責任を負うのは所有者等であり、所有者等にその責務があります。また、空き家の状態や所有者等の情報は身近の地域住民や自治会等が把握していることが多く、連携した対応が必要となります。津和野町では、地域住民や自治会等で解決できない適切な管理がなされていない空家等について、その所有者等に対し空家特措法第 12 条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促していきます。

しかしながら、改善が図られず、倒壊等著しく危険となるおそれがあり周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度や危険等の切迫性などを総合的に判断した上で、『特定空家等』と認定した空家等については、空家特措法第 14 条に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行っていく、それでもなお改善が図られない特定空家等で、特に必要があると認める場合には、同条に基づく命令、代執行による是正措置を行います。

また、相続放棄された空き家等については、相続放棄をしたら、直ちに空き家等の管理義務を放棄できるものではなく、新たな相続人が確定するまでは、相続放棄者に管理義務があると、「民法第 940 条第 1 項」に明記されています。

民法第 940 条第 1 項

相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

よって、相続放棄者は、空家特措法第 3 条の「管理者」となります。

町は、空き家等の管理者に対し情報提供、助言等を行い、自主的な改善を促進していきます。しかし、改善が図られず、倒壊等著しく危険となる恐れがある場合、管理者等に対する指導等の実施を慎重に検討します。

なお、改善が図られない場合には、空家特措法第 14 条に基づく略式代執行による是正措置を行います。

2）管理不全な空家等の調査

適切な管理が行われていない管理不全な空家等として地域住民等から相談等があった空き家について、必要な措置を講ずべき空家等に該当するか否かを判断するため、調査を行います。調査により空家等であった場合は空家特措法に限らず、関係他法令により各法令の目的に沿って必要な措置を講ずることとなりますが、空家等ではない空き家は空家特措法による措置は講ずることは出来ないこととなります。

現地調査にて外観目視による確認及び不動産登記簿情報、住民票情報や固定資産税課税情報等の内部利用での調査を行い所有者等の特定を行います。

空き家等の情報は継続的に把握する必要があるため、所在地や所有者等のほか、措置の内容及びその履歴等を記録する空き家台帳を整備します。

倒壊等著しく危険となるおそれがあり周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度や危険等の切迫性などを総合的に判断する必要がある場合は、必要に応じて空家特措法第9条第2項に基づき立入調査を行います。

3) 特定空家等の定義

- イ) 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
- ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態
- ハ) 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
- ニ) 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

4) 特定空家等の判断基準

空家特措法第14条第14項に基づいて国が定めた「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に記載された「『特定空家等』の判断の参考となる基準」を認識したうえで、「特定空家等認定の基礎判定表」をもとにして、建築物の不良度判定を行い周辺への影響を含め総合的に判断します。

5) 特定空家等が認定された場合の行政手続き・手順

特定空家等と認定された空家等について実施する行政手続き、手順を「図5-2 特定空家等に対する手続きとその手順」のように定めています。特定空家等の認定および措置については、必要に応じて、事前に「津和野町空家等対策協議会」で協議を行うものとします。



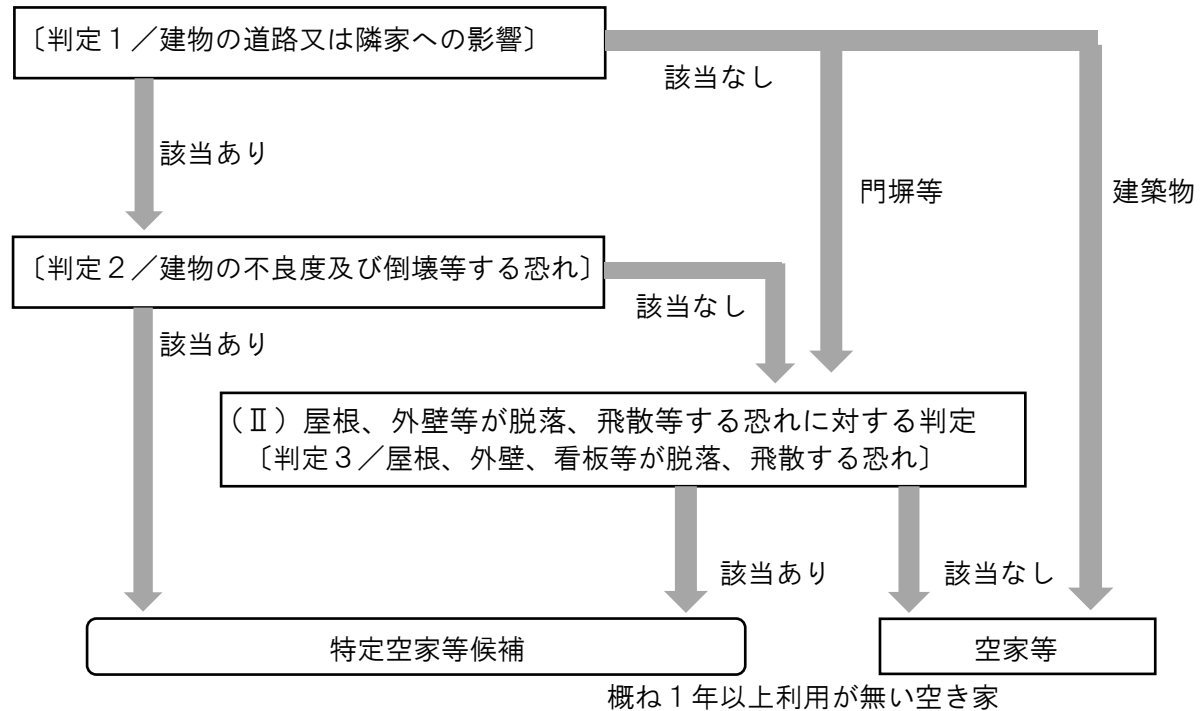
図 5-2 特定空家等に対する手続きとその手順

特定空家等認定の基礎判定表

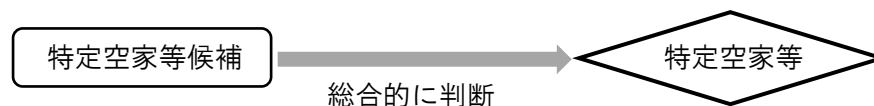
イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1. 建築物が著しく保安上危険となる恐れがある

(I) 建物不良度および周辺への影響の判定



2. 特定空家等総合判定



上記により『特定空家等候補』になった空家等を総合的に判断する。

なお、悪影響の程度と危険等の切迫性については、ガイドラインにおいても、その際の判断基準を一律に判断する必要がないとされており個別に適宜判断を行う。

特定空家等候補にならなかった空家等も危険な状態ではあるため、空家特措法第12条に規定する助言等を行い迅速な措置を促して行く。

判定は、必要に応じて、事前に津和野町空家等対策協議会で協議を行う。

参考資料

- ※「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）
- ※住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第5項、住宅地区改良法施行規則（昭和35年建設省令第10号）別表第1住宅の不良度の測定基準による外観目視の基準
- ※被災建築物応急危険度判定マニュアル（全国被災建築物応急危険度判定協議会）
- ※災害に係る住家被害認定（内閣府）
- ※既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン（国土交通省）

特定空家等認定の基礎判定表

1. 建築物が著しく保安上危険となる恐れがある

(I) 建物不良度および周辺への影響の判定

[判定1 / 建物の道路又は隣家への影響]

評価項目	評価内容	評価
道 路	道路の境界から45°のラインに建物高さが干渉するもの。	有 → 判定2へ 無（建築物）→ 空家等
隣 家	隣地が家屋の敷地である場合、当該境界から45°のラインに建物高さが干渉するもの。	無（門扉等）→ 判定3へ

※建物の向きが基準に対して平行ではない場合は、倒壊の影響を鑑み総合的に判断する。

[判定2 / 建物の不良度及び倒壊等する恐れ]

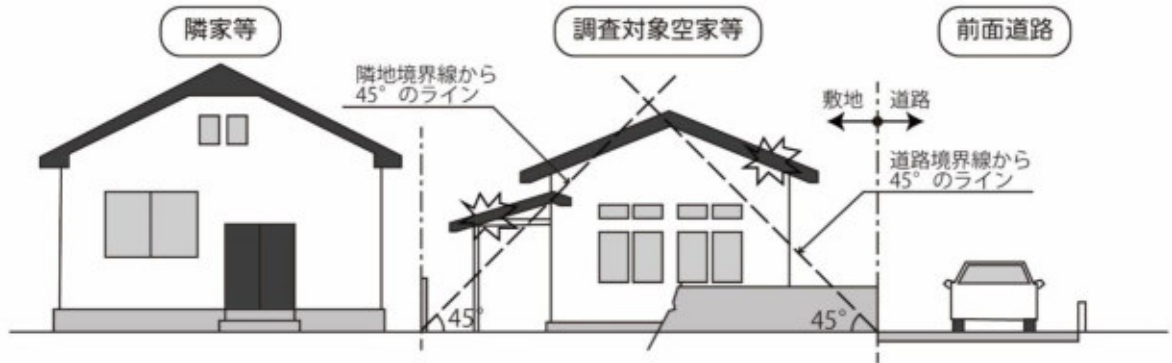
評価区分	評価項目	評価内容	点数	評価点	最高評価点
構造の腐朽または破損の程度	基礎、土台、柱またははり	イ 柱が傾斜しているもの（傾斜ランク B） 土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		175
		ロ 基礎に不同沈下のあるもの 柱の傾斜が著しいもの（傾斜ランク C） はりが腐朽し、又は破損しているもの 土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの	100		
	外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
		ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
	屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの（小修理で修理可能）	15		
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落のあるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれさがったもの（大修理で修理可能）	25		
		ハ 屋根が著しく変形したもの（修理不能）	50		
	合 計				

建物の不良度	評価点100点以上の場合 →	特定空家等候補
	その他 →	判定3へ

建築物の著しい傾斜	傾斜がCランクであり倒壊の恐れがあるもの→	特定空家等候補
	その他→	判定3へ

特定空家等認定の基礎判定表

《道路又は隣家への影響》

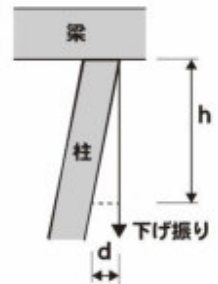


《建築物の著しい傾斜》

傾斜ランク	A ランク	B ランク (傾斜あり)	C ランク (著しい傾斜あり)
d/h	$d/h \leq 1/60$	$1/60 < d/h \leq 1/20$	$d/h > 1/20$
$h = 1200\text{mm}$	$d \leq 20\text{mm}$	$20\text{mm} < d \leq 60\text{mm}$	$d > 60\text{mm}$

※C ランクの傾斜が認められる場合倒壊の恐れが出てくる

※主要構造部である柱が折れている場合はC ランクと同等とする



(Ⅱ) 屋根、外壁等が脱落、飛散等する恐れに対する判定 〔判定3／屋根、外壁、看板等が脱落、飛散する恐れ〕

評価項目	評価内容 《 ①②いずれにも該当 》	評価
屋根、外壁の脱落 飛散の程度	①判定1において道路又は隣家へ影響があるもの ②外壁面（開口部含む）に大きな亀裂・剥落・破損が見られ、建築物躯体の損傷が明瞭であるもの若しくは屋根材が剥がれており又は飛散の危険があり、著しく周辺へ影響があるもの	特定空家等候補
看板、給湯設備、 バルコニー等	①判定1において道路又は隣家へ影響があるもの ②看板、給湯設備、バルコニー等が腐食、破損又は脱落し、道路又は隣家へ落下する恐れがあるもの	特定空家等候補
門、塀、擁壁等	①倒壊等した場合、道路又は隣家へ影響があるもの ②全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断し影響があるもの	特定空家等候補

ロ) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

項目	判断内容	判定	
		有	無
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況		
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		

※チェック項目数から特定空家等に該当するか否かを総合的に判定する。

ハ) 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

項目	判断内容	判定	
		有	無
既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。		
	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。		
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。		
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。		
	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。		
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している		
	敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている		

※チェック項目数から特定空家等に該当するか否かを総合的に判定する。

特定空家等認定の基礎判定表

二) 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

項目	判断内容	判定	
		有	無
立木が原因によるもの	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている		
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている		
空き家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある		
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある		
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている		
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている		
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している		

※チェック項目数から特定空家等に該当するか否かを総合的に判定する。

6) 固定資産税等に係る住宅用地の特例解除

特定空家等に認定され勧告した特定空家等に係る土地については、「固定資産税等」の特例措置の対象から解除します。

※固定資産税の特例、軽減措置（本町ホームページ抜粋）

・住宅用地に対する特例措置

人が居住している家屋の敷地の内、200㎡までの部分は課税標準額が評価額の6分の1に、200㎡を超える部分については、課税標準額が評価額の3分の1になります。

・宅地の税負担の調整措置

評価額に対する前年度課税標準額の割合に応じて、税負担を調整するものです。

5-4 空き家等及びその跡地の利活用による町並み保存（法第6条第2項第5号）

（1）空き家情報バンク制度の充実

津和野町では、移住・定住希望者に空き家等を紹介する空き家バンクを平成18年度に創設し、島根県住宅相談員と集落支援員が連携しながら物件の情報提供、契約締結に向けた現地での物件案内等のサポートを行うことで、これまでの成約件数は延べ150件を超えるなど、空き家等活用の実績を挙げています。

そのため、空き家情報バンクの運営を継続し、引き続き、空き家等所有者等と移住・定住希望者のマッチングを促進するために、自治会と協働で地域の空き家の掘り起こしを行うための支援を行うとともに、現に存在する空き家等の中には、修理費が活用の障害となっている状況が見られるため、引き続き改修費の補助を行うなど、空き家等の活用を支援します。

表 5-6 空き家情報バンク制度の充実

主な取組	概 要
空き家情報バンクの運営充実	・ 空き家等の賃貸・売却を希望する所有者等から登録の申し込みを受けた物件情報をホームページで公開し、移住・定住希望者に登録物件の紹介を行います。
固定資産税納付通知書の活用 【再掲】	・ 固定資産税納税通知書を活用し、空き家等の適正管理や空き家バンクへの登録を促すよう記載することで、町内の空き家所有者に対する啓発を行います。
津和野町空き家確保支援事業 補助金	・ 地域の空き家の掘り起こしを推進し、空き家情報バンク登録の促進を図るため、自治会が地域の空き家の調査を行う場合に補助金を交付します。
津和野町空き家改修事業 補助金	・ 空き家の有効活用と地域経済の活性化を図るため、空き家情報バンクに登録した物件であることを条件に、町内への定住を目的に空き家の改修を行う場合に補助金を交付します。



図 5-3 空き家情報バンク制度のしくみ

表 5-7 空き家情報バンク利用方法

1. 利用登録	利用登録申込書にご記入の上、ご提出ください。 (条件・ご希望等詳細にご記入ください。) 登録後、ご紹介できる物件情報をご希望に合わせてお届けします。
2. 物件見学	物件の見学を希望する場合は、つわの暮らし相談員・町担当者がご案内します。事前に日時等をご連絡ください。
3. 入居申込み	入居を希望される場合は、入居申込書をご提出ください。ご本人・連帯保証人(1名)の印鑑証明書、住民票、所得証明書が必要です。 書類提出後、物件の所有者が入居の可否について判断します。
4. 契約・顔合わせ	入居決定後、契約の手続きや所有者との顔合わせを行います。入居に際しての注意事項や物件の管理について所有者とお話いただきます。 手続きについてはしまねUターン住宅相談員がお手伝いします。
5. 入居	手続き完了後、入居となります。 ご近所へのあいさつや自治会等への地域活動へ参加いただくことをお勧めします。

(2) 住宅や他用途へのリノベーション※の促進

空き家等を住宅や、住宅以外の他用途としての利活用に対応するための方策を検討します。

利活用促進のため、下記のような具体的方策および支援の検討を行います。

※リノベーションとは、既存建物の改修により、性能の向上や用途変更を行うことです。

① 住宅としての利活用

住宅としての利活用方法を、「表 5-8 空き家等の住宅としての利活用事例に関する津和野町への適用の可能性」に示します。

表 5-8 空き家等の住宅としての利活用事例に関する津和野町への適用の可能性

住宅として利活用	津和野町への適用の可能性
ア) 人口増加施策として	・人口減少地域の活性化方策および農業等の支援に寄与する空き家等の利活用が考えられます。 ・お試し住宅の整備等、定住サポート事業との連携が考えられます。
イ) 住宅困窮者のための住宅	

② 住宅から他用途への転用

「表 5-9 空き家等の利活用事例に関する津和野町への適用の可能性」での津和野町への適用の可能性を認識したうえで、地域のニーズをもとに、関係部局と連携し、公共性の高い利活用や地域の活性化に資する転用方策および支援を検討します。また、転用先と空き家等とのマッチングをスムーズに行える仕組みづくりを検討します。

表 5-9 空き家等の利活用事例に関する津和野町への適用の可能性

空き家等を住宅以外に転用		津和野町への適用の可能性
ア) 福祉等分野	児 童	・ 地域型保育施設等や育児サロン等の子育て世代の意見交換等の場としての利活用が考えられます。
	高 齢 者	・ デイサービス施設等への利活用が考えられます。
	障がい者	・ 健常者用に作られた建物を障がい者利用に利活用するには設備面でハードルが高いことから、軽度な障がい者支援施設への利活用が考えられます。
イ) 商業・業務分野		・ 商店街周辺および利便性の良い場所について、店舗および事務所等への利活用が考えられます。
ウ) 産業育成分野		・ サテライトオフィスのような事務所等への利活用が考えられます。
エ) 建築の魅力を 引き出した利活用		・ 歴史的建造物等を発掘し、観光資源としての利活用が考えられます。 ・ 趣のある古民家等の宿泊施設としての利活用が考えられます。
オ) その他		・ 集会施設等の地域のコミュニケーションの場としての利活用が考えられます。 ・ 多世代交流や地域交流拠点としての利活用も考えられます。

(3) 空き家等の利活用の情報提供

空き家等の利活用について、国及び県の情報や、他の先進地の成功事例等を参考に、津和野町としての情報提供を行います。

(4) 跡地の活用の促進

適正管理を進め、結果的に除却される空き家等が増加することにより、利用目的のない空き地が増えていくことは、立木の繁茂や害虫発生などの問題を引き起こすことにも繋がりがねません。

空き家等の除却後の跡地についても、所有者等に第一義的な責任があることを前提とした上で、適正に管理を行うように促すとともに、まちづくりの観点からその跡地の有効活用に関する情報提供を行います。

表 5-10 空き地の利活用事例に関する適用の可能性

利 用 法	内 容
ポ ケ ッ ト パ ー ク (防災拠点)	密集市街地では防災上も役立つような防災倉庫等も整備する
地域で利用する 駐車場	周辺の希望者に月極めで貸す。
	地域にある地域コミュニティ、福祉施設等の付属駐車場として利用する
地域の共同菜園	地域住民が自主管理できる共同菜園として利用する

空き家住宅を除却してポケットパークを整備した事例



資料：空き家対策に関する国の支援制度及び参考事例（国土交通省中国地方整備局）

図 5-4 跡地の活用事例

（５）空き家等の利活用のための補助

耐震補強が必要な空き家等については「津和野町木造住宅耐震化等促進事業補助金」、自治会が地域の空き家等の調査を行う場合には「津和野町空き家確保支援事業補助金」、町内への定住を目的に空き家の改修を行う場合には「津和野町空き家改修事業補助金」、伝統的建造物群保存地区内における空き家等の修理を行う場合には「津和野町伝統的建造物群保存地区保存事業費補助金」の制度があります。

その他、空き家等が危険な状態になることを未然に防止し、誰もが安心して安全に暮らせるまちづくりの推進を図るため、空き家等の所有者等が自己の管理責任のもと空き家等の除却を行う際に利用できる助成制度の検討を行います。

表 5-11 空き家等の利活用のための補助

主な取組	概 要
津和野町木造住宅耐震化等促進事業補助金	・ 耐震補強が必要な空き家等の耐震化を促進し、利活用に資する良質ストックの形成を図ります。
津和野町空き家確保支援事業補助金【再掲】	・ 地域の空き家の掘り起こしを推進し、空き家情報バンク登録の促進を図るため、自治会が地域の空き家の調査を行う場合に補助金を交付します。
津和野町空き家改修事業補助金【再掲】	・ 空き家の有効活用と地域経済の活性化を図るため、空き家情報バンクに登録した物件であることを条件に、町内への定住を目的に空き家の改修を行う場合に補助金を交付します。
津和野町伝統的建造物群保存地区保存事業費補助金	・ 伝統的建造物群保存地区内における空き家等に対しては、建造物及び伝統的建造物群と一体をなす環境を保存するため、特に必要と認められる物件の修理について、補助金を交付します。
空き家等の除却助成制度の検討【再掲】	・ 空き家等の所有者等が自己の管理責任のもと空き家等の除却を行う際に利用できる助成制度の検討を行います。

■補助の概要

表 5-12 津和野町木造住宅耐震化等促進事業補助金

事業区分	補助対象経費	補助金額	補助限度額
耐震診断事業	耐震診断に要する費用	補助対象費用の3分の2以内の額	住宅1棟当たり 9万円
耐震改修事業	耐震改修に要する費用	助成額（補助対象経費に租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第41条の19の2に規定する所得税額の特別控除の額に相当する額（以下「所得税特別控除相当額」という。）を加えた額をいう。）から所得税特別控除相当額を控除した額の100分の23以内の額	住宅1棟当たり 80万円

表 5-13 津和野町空き家確保支援事業補助金

補助対象費用	補助金額	補助限度額
空き家調査に係る費用	空き家情報バンク登録1件につき 20,000円（予算の範囲内において交付）	補助金の交付回数は、同一物件に対して1回限りとする。

表 5-14 津和野町空き家改修事業補助金

補助対象費用	補助金額	補助限度額
空き家の改修に要する経費（消費税を含む）	補助対象経費の2分の1以内	50万円

表 5-15 津和野町伝統的建造物群保存地区保存事業費補助金

事業の種類	補助対象費用	補助率	補助限度額
伝統的建造物の修理	建築物 （主屋・店舗・旅館・離れ・倉庫・土蔵・付属屋・本堂・門・門塀）	外観を保存計画の修理基準に基づき修理するために要する経費（構造耐力上主要な部分の修理及び補強並びに耐震性等防災性能向上に要する経費を含む）	8/10以内 800万円
	その他工作物 （門・門塀・石造物）	保存計画の修理基準に基づき修理するために要する経費	8/10以内 300万円
環境物件の復旧	樹木・池・水路	保存計画の修理基準に基づき復旧するために要する経費	8/10以内 50万円
伝統的建造物以外の建築物等の修景	建築物	新築、増築、改築、移転又は修繕、模様替え若しくは色彩の変更で、外観を保存計画の修景基準に基づき修景するために要する経費	6/10以内 600万円
	その他工作物 （門・塀）	保存計画の修景基準に基づき修景するために要する経費	6/10以内 200万円

5-5 総合的な推進体制の構築（法第6条第2項第8号）

（1）主体別の役割

空家特措法では所有者等が自らの責任により適切に空き家等を管理することとなっているものの、空き家等が地域社会に与える影響は大きいため、所有者等だけの問題ではなく、地域社会全体での問題として捉え、多方面からの取組を行っていく必要があります。

そのため、空き家所有者等はもとより、行政、事業者、地域などの関係者が、それぞれの責務や能力に応じて役割を分担し、相互に連携し、空き家所有者等を支援することが重要となります。



図 5-5 総合的な推進体制の構築

1) 空き家所有者等の役割

空き家等の所有者や管理者は、空き家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないために、管理不全な状態にならないよう、責任を持って適切に管理しなければなりません。

また、空き家等の所有者等となった場合は、周辺の生活環境に配慮した、適切な管理を行うとともに、積極的に空き家等の利活用を進めるなど早急な解消に努めるものとします。

- 空き家等にしない努力
- 空き家等の適正管理
- 所有者等が利用する予定がないものは、積極的な利活用の推進
- 相続登記

2) 町の役割

空き家等がもたらす問題は、環境や防災、建築等の多分野を横断し多岐にわたることから、庁内関係部署及び関係機関が効果的に連携し、対策を実施する必要があります。

そのため、空き家等の対策に関する庁内関係部署の役割を明確にし、連携を図ることで、施策を効率的かつ効果的に展開します。

- 津和野町空き家等対策計画の作成および変更
- 空き家等の適正管理の啓発・指導
- 空き家等の積極的な利活用を図るための情報提供や支援制度の検討
- 相続等が適切に行われるための情報提供
- 特定空き家等に関する協議

表 5-16 庁内関係所管課と役割

つわの暮らし推進課	・ 空き家バンクに関すること ・ 空き家の活用に関すること ・ 定住促進に関すること ・ 空き家の適正管理に関すること ・ 空き家等のデータベースの整備に関すること ・ 空き家等対策計画に関すること ・ 空き家等対策協議会に関すること ・ 特定空き家等の判断、措置に関すること
建設課	・ 建築基準法に関すること ・ 空き家、立木等に係る道路上の危険防止に関すること ・ 都市計画に関すること
環境生活課	・ ごみの不法投棄に関すること ・ 雑草、立木等の繁茂に関すること ・ 動物のすみかとなるなど衛生上に関すること ・ 吹付け石綿に関すること ・ 環境衛生に関すること ・ 廃棄物処理法に関すること ・ 閉栓・開栓情報等、空き家の情報提供に関すること
総務財政課	・ 防犯に関すること ・ 防災に関すること ・ 災害対策基本法に関すること ・ 行政相談に関すること
税務住民課	・ 特定空き家等に対する固定資産税等住宅用地特例解除に関すること ・ 所有者等の情報提供に関すること ・ 固定資産税に関すること ・ 相続登記の推進に関する啓発に関すること ・ 転出・死亡届等に関すること ・ 空き家の情報提供に関すること
商工観光課	・ 空き店舗の活用に関すること ・ 空き家の活用に関すること ・ 津和野町景観条例に関すること
教育委員会	・ 津和野町伝統的建造物群保存地区保存条例に関すること ・ 空き家等に係る道路上等の危険防止に関すること

※この表はあくまで一例であり、状況に応じて庁内連携をする。

3) 協議会の役割

津和野町空家等対策協議会は、空家特措法第7条第1項の規定に基づき設置された協議会で、津和野町空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること、その他町長の判断により必要に応じて特定空家等に関する協議を行います。委員の任期は2年間です。

委員は、町長のほか、次に掲げる者を町長が委嘱します。

- 津和野町空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること
- 特定空家等に関する協議を実施
 - ・ 特定空家等に該当するか否かの判断に関すること
 - ・ 特定空家等に対する措置の方針に関すること
 - ・ その他空家等に関すること

表 5-17 津和野町空家等対策協議会委員名簿

委員の区分	所属等
会長	町長
地域住民	津和野町未来づくり協働会議
	津和野自治会連合会
	日原地域自治会長会
法務	松江地方法務局 益田支局
	島根県弁護士会
	島根県司法書士会
建築	一般社団法人 島根県建築士会 益田支部
不動産	島根県土地家屋調査士会
	公益社団法人 島根県宅地建物取引業協会益田宅建センター
	公益社団法人 全日本不動産協会島根県本部
福祉	社会福祉法人 津和野町社会福祉協議会
防犯	津和野警察署

4) 団体・事業者等の役割

空き家等の対策は管理だけでなく、流通や地域環境、法規制や地域コミュニティ等様々な課題が伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。そのため、事業者等はその専門的な知識や技術をもって、行政や所有者等が行う空き家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど対策の実施に積極的に協力するよう努めるものとします。

また、事業者自らが管理する住宅等についても、空き家にしないよう適切な管理を行うとともに、空き家にした場合は、早急な解消に努めるものとします。

- 空き家等の適正管理、利活用への協力
- 所有者等への市場環境の情報提供
- 行政と協働して相続等の講習会、セミナー等の開催

■法務関係

島根県弁護士会 ・ 〒690-0886 松江市母衣町 55-4 松江商工会議所ビル 7 階 ・ TEL : 0852-21-3225 FAX : 0852-21-3398 ・ https:// www.shimaben.com/			
【石見法律相談センター石西定例相談会】			
相談場所	〒698-0036 益田市須子町 3-1 益田市人権センター あすなる館		
相談対象者	石見地区在住者	相談料	原則無料
予約電話番号	0855-22-4514	FAX 番号	0855-22-4814
日時	第 3・4 金曜日 10:00~12:00、13:00~15:40		
相談内容	法律相談全般		

島根県行政書士会 ・ 〒690-0888 松江市北堀町 15 島根県北堀町団体ビル 2 階	
【益田支部】益田地区にお住まいの方へ行政書士無料相談	
日時・場所	1. 毎月第 1 日曜日午前 10 時~正午 吉賀町基幹集落センター2 階研究室 (鹿足郡吉賀町六日市 648 番地) 2. 毎月第 3 木曜日午後 1 時~3 時 益田市人権センター (益田市須子町 3 番 1 号)
予約電話番号	0852-60-9211 ★完全予約制
相談内容	遺言・相続、内容証明・各種契約、不動産関係・土地境界等、戸籍関係 (結婚・離婚・養子縁組)、農地転用などに関する事

島根県司法書士会 ・ 〒690-0884 松江市南田町 26 番地（島根県司法書士会・土地家屋調査士会合同会館 2 階） ・ TEL：0852-60-9211(予約先) FAX：0852-31-0200 ・ http://www.ssla.jp/	
【司法書士総合相談センター 電話相談（無料）】	
日時	毎週 月・火・木曜日(祝祭日除く) 12:00～15:00
電話番号	0852-60-9211
相談内容	土地建物の不動産登記、相続遺言手続きなどに関する事
【司法書士総合相談センター 面接相談（無料）】	
日時・場所	1. 毎月第 1 日曜日午前 10 時～正午 <吉賀会場> ★完全予約制 吉賀町基幹集落センター2 階研究室（鹿足郡吉賀町六日市 648 番地） 2. 毎月第 3 木曜日午後 1 時～5 時 <益田会場> ★予約優先 益田市人権センター（益田市須子町 3 番 1 号）
予約電話番号	0852-60-9211（毎週 月・火・木曜日(祝祭日除く) 12:00～15:00）
相談内容	土地建物の不動産登記、相続遺言手続きなどに関する事

島根県土地家屋調査士会 ・ 〒690-0884 松江市南田町 26 番地 ・ TEL：0852-23-3520 FAX：0852-27-1051 ・ http://shimane-chousashi.or.jp/	
【無料相談会】	
日時	年 2 回（7 月・10 月）詳細は調査士会事務局まで
相談内容	不動産登記や境界確定などに関する事

※島根県土地家屋調査士会ホームページに掲載されている各土地家屋調査士にご相談下さい。

■売買・賃貸

公益社団法人 島根県宅地建物取引業協会			
・ 〒690-0063 松江市寺町 210-1 島根県不動産会館 3F			
・ TEL：0852-25-6537 FAX：0852-21-8036			
・ http://www.hato-web.or.jp/			
【益田宅建センター 空き家相談窓口】			
相談場所	〒698-0024 益田市駅前町 35-6		
電話番号	0856-23-4088	FAX 番号	0856-23-4072
ホームページ	http://masuda-takken.jp/		
対応時間	月～金: 10:00 ～15:00		
相談内容	・ 空き家をお持ちの方で、利活用をお考えの方		
【益田宅建センター 不動産無料相談所】			
相談場所	〒698-0024 益田市駅前町 35-6		
電話番号	0856-23-4088		
日時	毎月第 2 金曜日（土、日、祝日、年末年始、お盆は休み）13:00～16:00		
相談内容	・ 不動産取引の事前相談やトラブルなどで困った時などの相談等		

公益社団法人 全日本不動産協会島根県本部 ・ 〒690-0001 松江市東朝日町 218-1 ラヴィナスアテンコート 102 ・ TEL : 0852-26-4863 FAX : 0852-27-8196 ・ http://www.shimane.zennichi.or.jp/	
【不動産無料相談会】	
内容	年6回程度開催 不動産取引の事前相談やトラブルなど、不動産相談全般

■改修・リフォーム・維持管理

一般社団法人 島根県建築住宅センター ・ 〒690-0842 島根県松江市東本町 2-60 すままちプラザ（東本町栄徳ビル）2階 ・ TEL : 0852-26-4577 FAX : 0852-25-9581 ・ http://www.shimane-bhc.or.jp/	
【住宅・空き家総合相談窓口】	
日時	平日 9:00～17:00
内容	・ 空き家対策に関する基礎知識・情報の提供 ・ 空き家対策の方針検討に関するアドバイス ・ 住まいづくり・トラブルに関する総合相談 ・ 各種住宅助成制度に関する相談

一般社団法人 島根県住まいづくり協会 ・ 〒690-0883 松江市北田町 35-3 建築会館1階 ・ TEL : 0852-31-1282 FAX : 0852-31-8292 ・ https://www.sumai.ne.jp/ E-Mail : info@sumai.ne.jp	
日時	平日 9:00～16:00
内容	空き家の建て替え及びリフォーム工事に関すること

島根県建築士会 益田支部 ・ 〒698-0004 益田市東町 8-33 株式会社益田農林会館内 ・ TEL : 0856-23-0889 FAX : 0856-23-0889	
日時	平日 8:30～17:00
内容	建築士及び建築設計に関すること

■除却

一般社団法人 島根県産業廃棄物協会 ・ 〒690-0001 松江市東朝日町 112 番地 ・ TEL : 0852-25-4747 FAX : 0852-59-5771 ・ http://www.shimane-sanpai.org/	
日時	平日（水曜日を除く）9:00～16:00
内容	解体、廃棄物に関すること

5) 地域の役割

良好な地域環境を維持するとともに、地域コミュニティの連携を強化する等、空き家等の発生・放置がおこらないよう、良好な地域住民間の関係を築くよう努めるものとします。

また、地域内の空き家等の情報提供や空き家等の適切な管理及び利活用にあたって、行政や所有者等と連携して取り組むよう努めるものとします。

- 空き家等の適正管理、利活用への協力
- 行政との情報共有を図り良好な住宅環境の維持
- 地域コミュニティの連携強化

(2) 相談窓口の体制（法第6条第2項第7号）

津和野町では、「図 5-6 空き家等に関する相談窓口の体制」および「表 5-18 空き家等に関する相談窓口」のように庁内の関係各課と連携し、空き家に関する様々な相談に対応します。

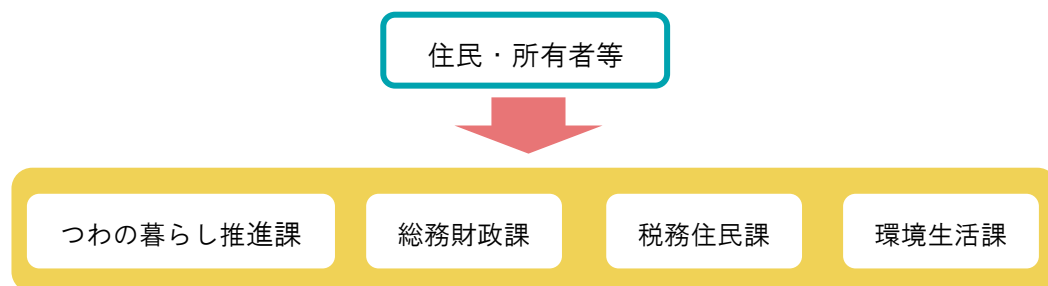


図 5-6 空き家等に関する相談窓口の体制（法第6条第2項第7号）

表 5-18 空き家等に関する相談窓口

項目	対応内容	担当課	電話
老朽・危険	著しく危険で倒壊のおそれのある空き家に関すること	つわの暮らし推進課	0856-74-0092
有効利用	空き家情報バンクに関すること		
防犯	不審者の侵入・居住や防火等の防犯に関すること	総務財政課	0856-74-0028
環境・衛生	ごみの不法投棄、雑草等の繁茂や動物のすみかとなるなど衛生上の問題に関すること	環境生活課	0856-72-0309
固定資産	固定資産税等の空き家の税金に関すること	税務住民課	0856-74-0069

5-6 継続的な調査の実施（法第6条第2項第3号）

平成26年度に実態調査を行いました。空き家等の状況は変化していくことから、自治会や地域住民等との連携により、今後も継続的に空き家等の調査及び把握を行います。

5-7 計画の進行管理（法第6条第2項第9号）

空き家等は、人口減少や高齢化の進展、住宅の供給バランスの変化などの要因により、今後も増加していくものと考えられます。

空き家等の対策については、持続的な取組が必要であり、短期的な取組と併せて、中長期的な視点からの取組を継続、発展させていくことが重要となります。

計画策定後のPDCAサイクルを継続的に実施し、計画期間5年間で管理を行います。

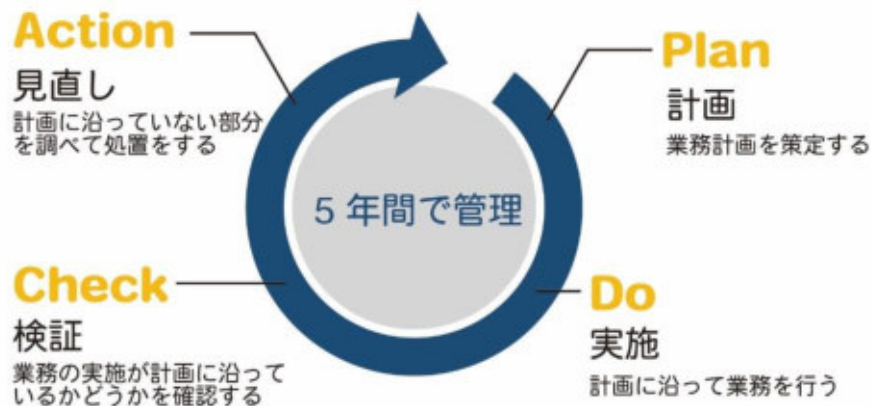


図 5-7 計画策定後の進行管理（PDCAサイクル）

計画期間内に以下の目標値の達成を目指します。

表 5-19 成果指標

項 目	指 標	目標値 (平成 35 年度末 までの累計)
空き家等の 発生予防	広報紙を活用した地域住民への啓発回数	20 回
	空き家問題に係るセミナーや法律相談会等の開催情報発信回数	10 回
空き家等の 適正管理	空き家所有者への情報提供回数	5 回
	老朽危険空き家等の除却件数	60 件
空き家等の 利活用	空き家情報バンクの新規登録件数	100 件
	空き家等の利活用のための補助金の助成回数	350 件

※空き家所有者及び住民への啓発情報発信回数は制度変更時には上記に関わらず適宜実施する。

参 考 資 料

1. 津和野町空家等の適正管理に関する条例
2. 津和野町空家等対策協議会設置条例
3. 各種法律に基づく行政手続きフロー

津和野町空家等の適正管理に関する条例

平成 27 年 12 月 17 日

条例第 50 号

(目的)

第 1 条 この条例は、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定め、適正に管理されていない空家等が倒壊等による事故、犯罪、火災等を防止し、もって町民等の生命、身体又は財産を保護す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) 空家等 町内にあ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であるものをいう。

(2) 特定空家等 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の空家等をいう。

(3) 所有者等 空家等を所有し、又は管理する者をいう。

(4) 町民等 町民及び事業者その他の団体をいう。

(当事者間における解決の原則)

第 3 条 特定空家等に関し生ずる紛争は、当該紛争の当事者間において図るものとする。

(所有者等の責務)

第 4 条 所有者等は、常に自らの責任において空家等を適正に管理しなければならない。

(町の責務)

第 5 条 町は、空家等の適正な管理及び特定空家等の状態の改善が図られるよう必要な措置を講ずるものとする。

(町民等の役割)

第 6 条 町民等は、特定空家等の増加防止を図るため、一人一人が主体的に、及びそれぞれが協力し、安全で良好な生活環境の確保に努めるとともに、町がこの条例に基づき実施する施策に協力するよう努めるものとする。

2 町民等は、特定空家等と疑われる空家等を発見した場合は、町にその情報を提供するよう努めるものとする。

(町と町民等の協働)

第 7 条 町と町民等は、この条例の目的を達成するため、協働で取り組むものとする。

(立ち入り調査等)

第 8 条 町長は、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条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 町長は、第 10 条から第 12 条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 町長は、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 5 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 2 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。

(所有者等に関する情報の利用等)

第 9 条 町長は、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っ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、この条例の施行のために必要な限度において、内部で利用することができる。

2 町長は、この条例の施行のため必要があると認めるときは、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。

(助言又は指導)

第 10 条 町長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、改善を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第 11 条 町長は、前条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、改善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。

(命令等)

第 12 条 町長は、前条の規定による勧告を受けた者が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、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 町長は、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、町長に対し、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 町長は、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 町長は、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。

(代執行等)

第 13 条 町長は、前条第 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なさしめ、その費用を当該空家等の所有者から徴収するものとする。

(公示等)

第 14 条 町長は、第 12 条第 1 項の規定による命令をした場合においては、標識の設置等により、その旨を公示しなければならない。

- 2 前項の標識は、第 12 条第 1 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。

(緊急措置)

第 15 条 町長は、空家等の危険な状態が切迫している場合であって、その所有者等が直ちに危険な状態を解消するための措置を講ずることができない特別の事情があると認めるときは、所有者等の同意を得て、当該空家等の危険な状態を回避するために必要な最小限度の措置(以下「緊急措置」という。)を講ずることができる。

- 2 町長は、前項の規定により緊急措置を講じたときは、それに要した費用を所有者等から徴収するものとする。

(専門的知識を有する者からの意見)

第 16 条 町長は、この条例の施行のため必要があると認めるときは、専門的知識を有する者の意見を聴くことができる。

(関係機関との連携)

第 17 条 町長は、この条例の施行のため必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、必要な協力を求めることができる。

(委任)

第 18 条 この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この条例は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

津和野町空家等対策協議会設置条例

(設置)

第1条 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。）第7条の規定に基づき、津和野町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画（法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。）の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) その他町長が必要と認めること。

(組織)

第3条 協議会は13人以内の委員をもって組織する。

- 2 委員は、町長のほか、法第7条第2項に規定する構成員のうちから町長が委嘱する者とする。

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によって定める。

- 2 会長は会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 協議会の会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。
- 3 協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見を聞き、又は説明させ、若しくは資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第7条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

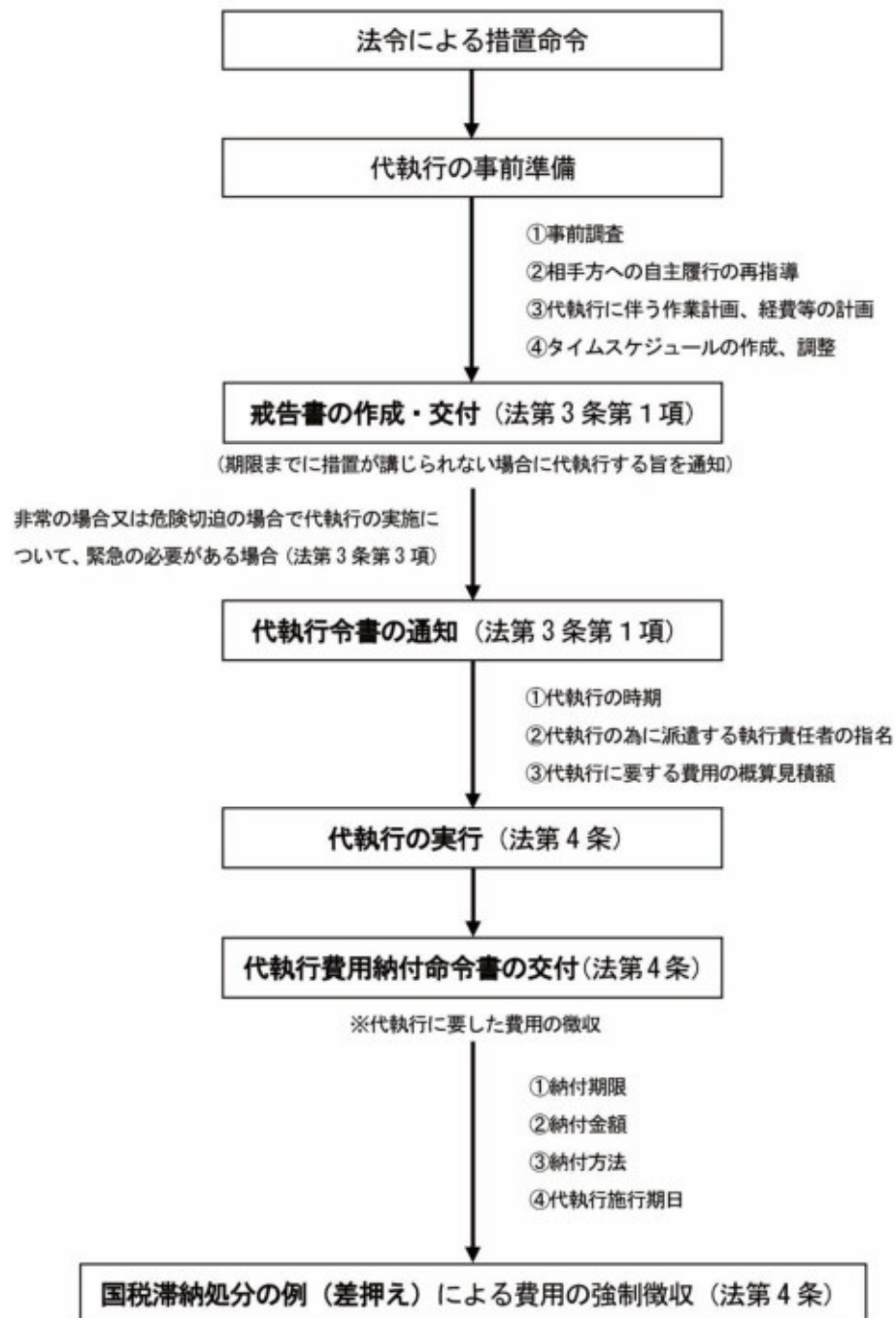
(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 2 この条例の施行の日以後、最初に任命される委員の任期は、第4条の規定にかかわらず、平成32年3月31日までとする。

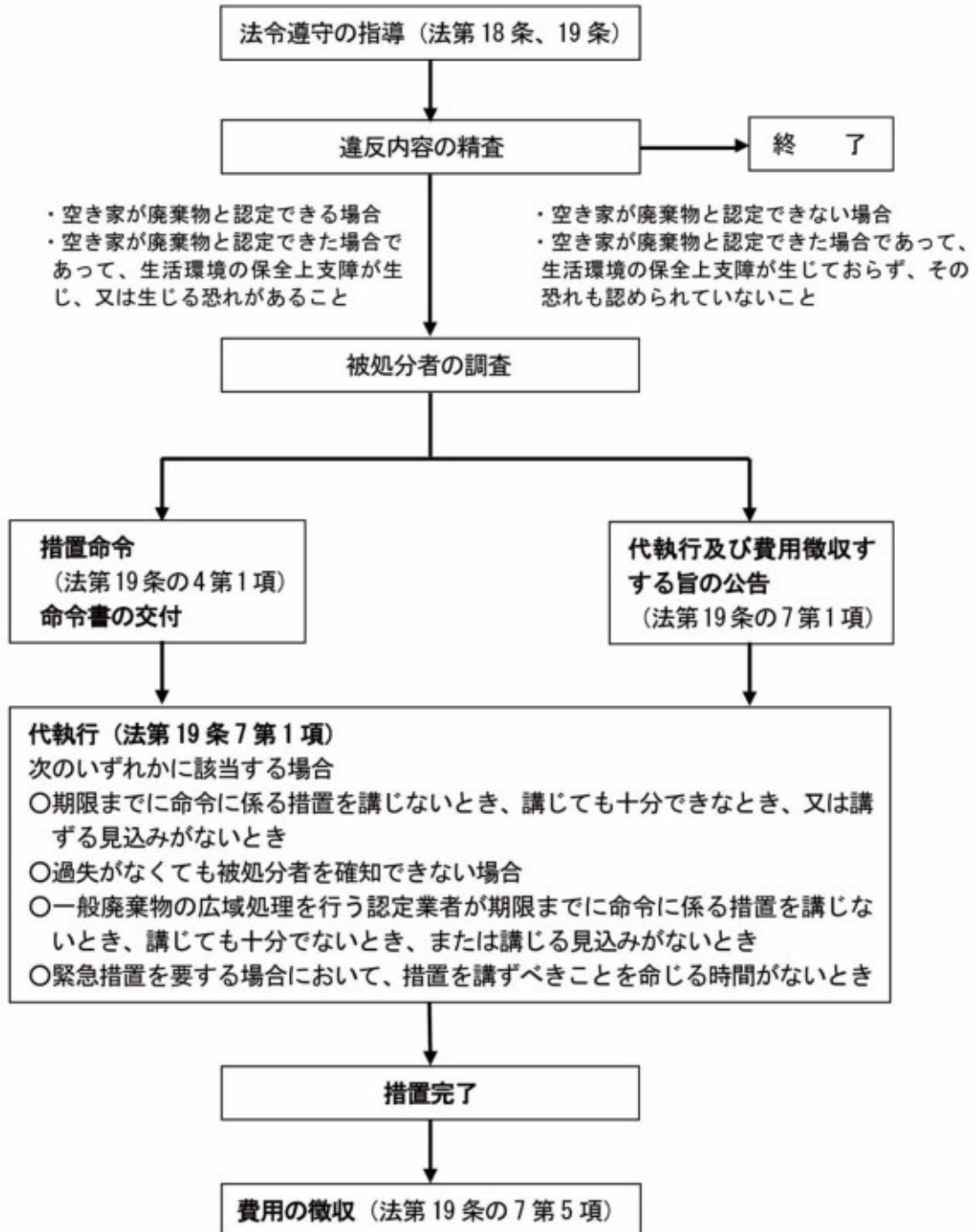
行政代執行法に基づく代執行手続きフロー

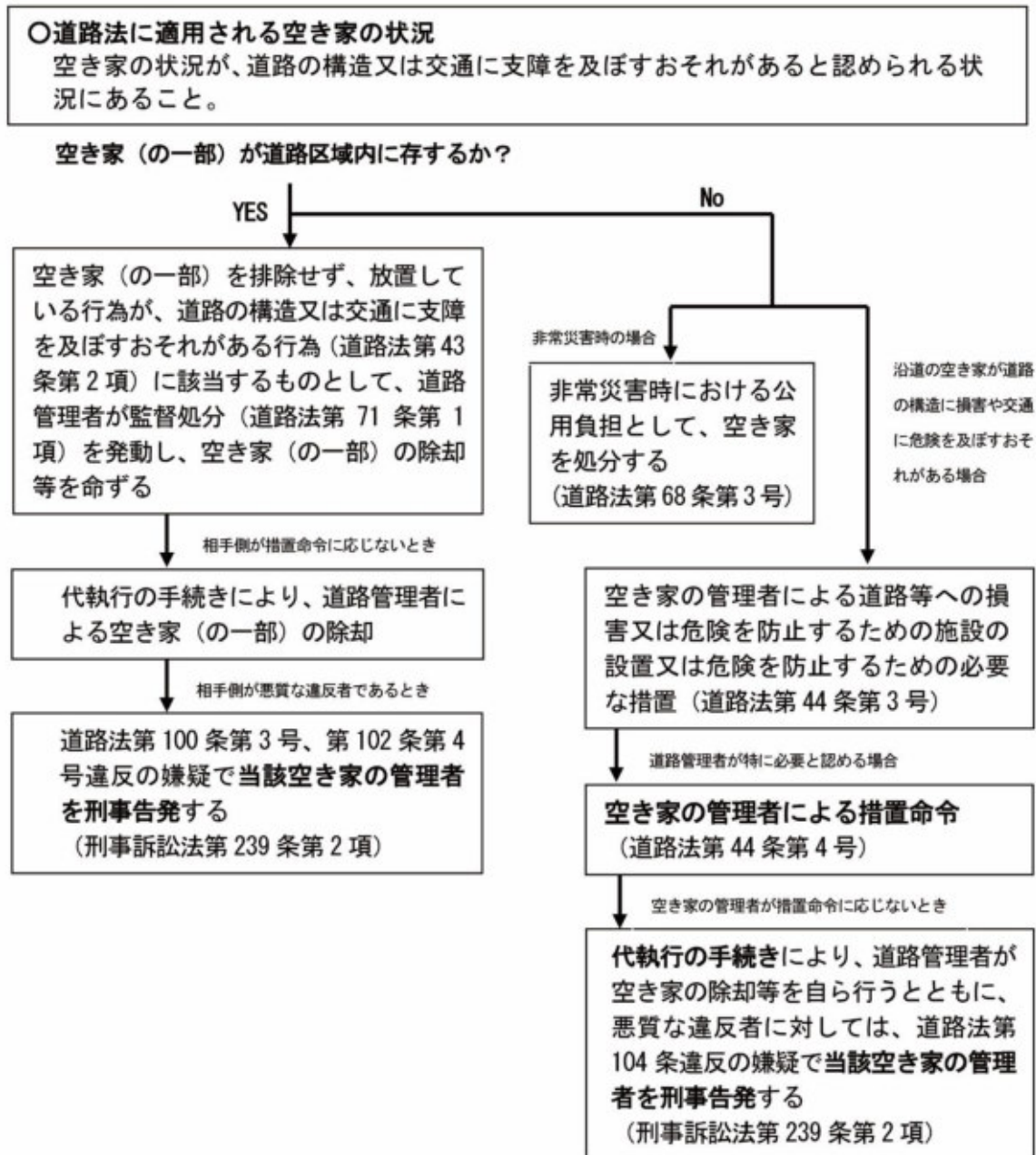


○廃棄物処理法が適用される空き家の状況

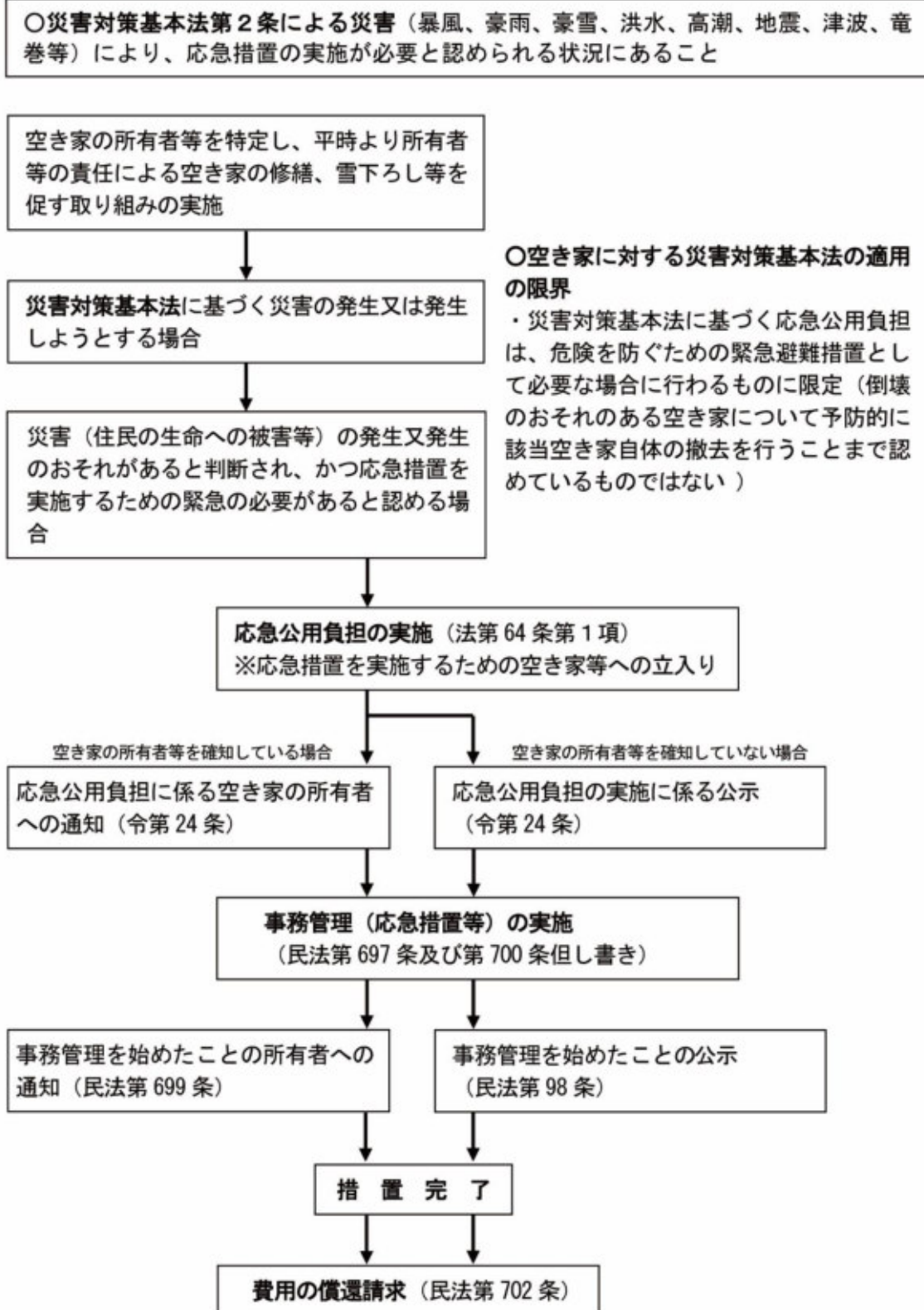
空き家の状況が、一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の処分が行われた場合と認められる状況にあること。

- ・空き家が廃棄物と認定できること
- ・廃棄物と認定できる場合であって、その状況が生活環境の保全上の支障が生じる、又は生じるおそれがあると認められること。

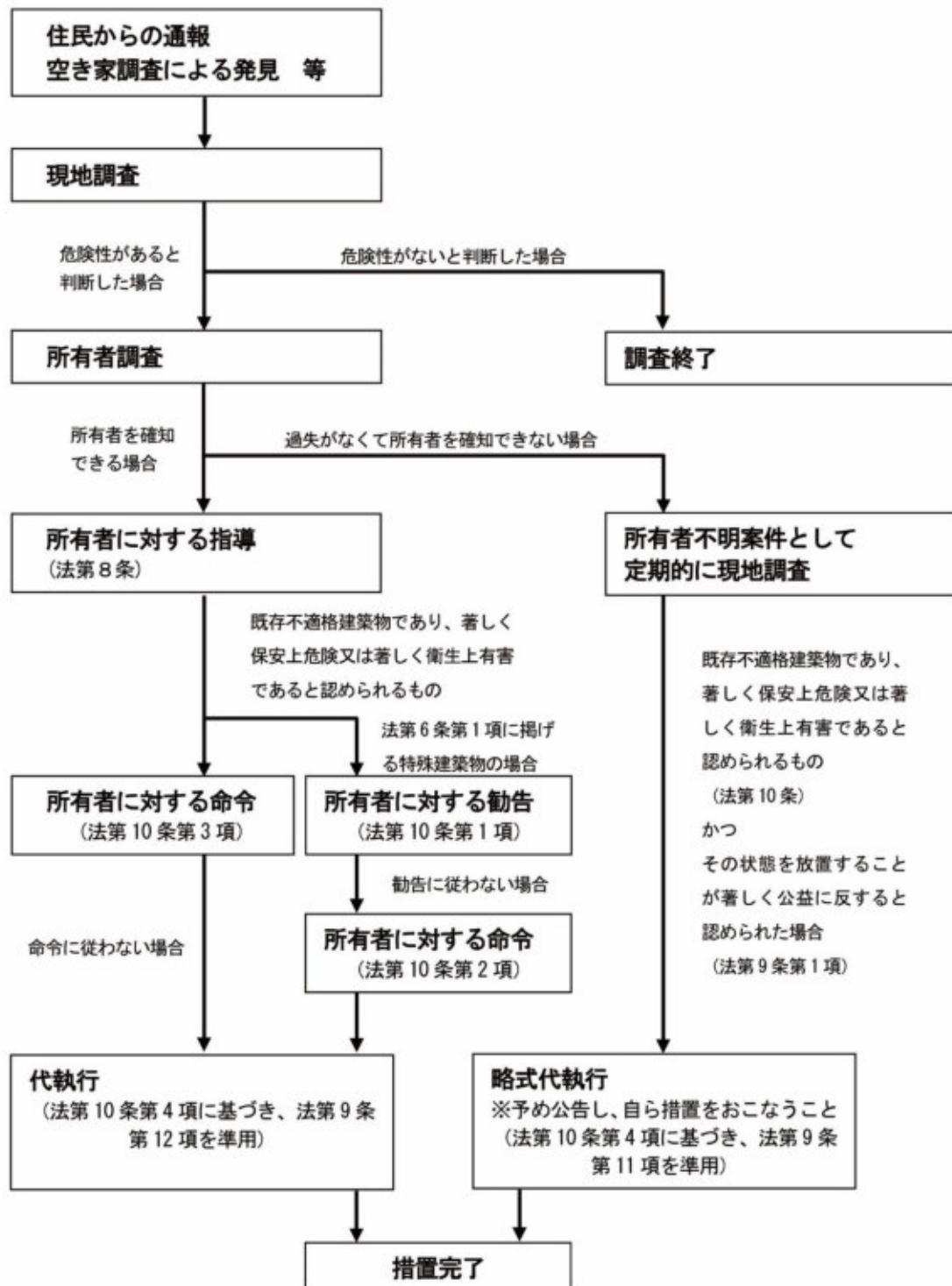


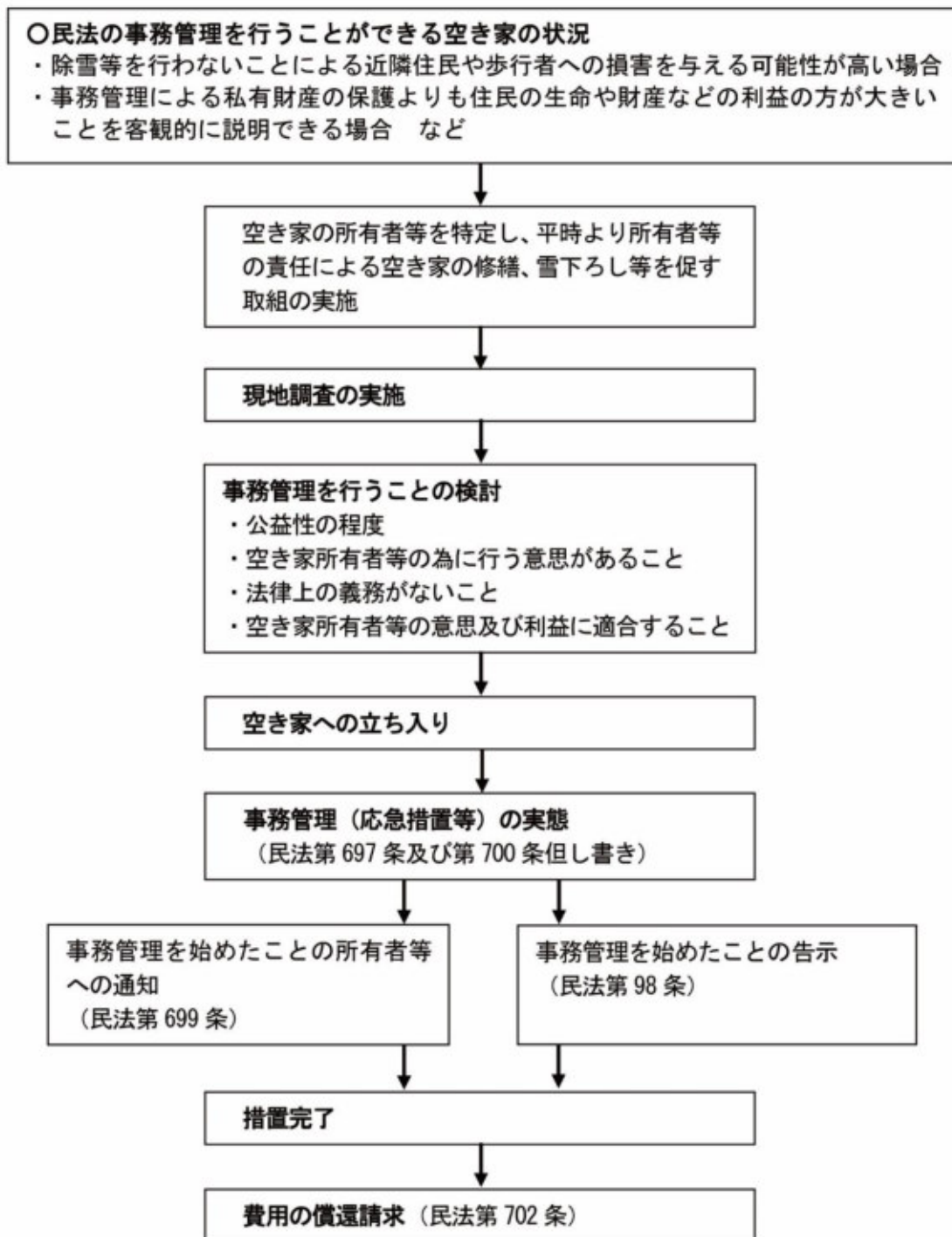


災害対策基本法に基づく応急公用負担の対応フロー



建築基準法に基づく保安上危険な建築物への対応フロー





津和野町役場 つわの暮らし推進課

所在地	〒699-5292 津和野町日原 5 4 番地 2 5
TEL	代表 0856-74-0021 直通 0856-74-0092
メール	t-kurashi@town.tsuwano.lg.jp

