



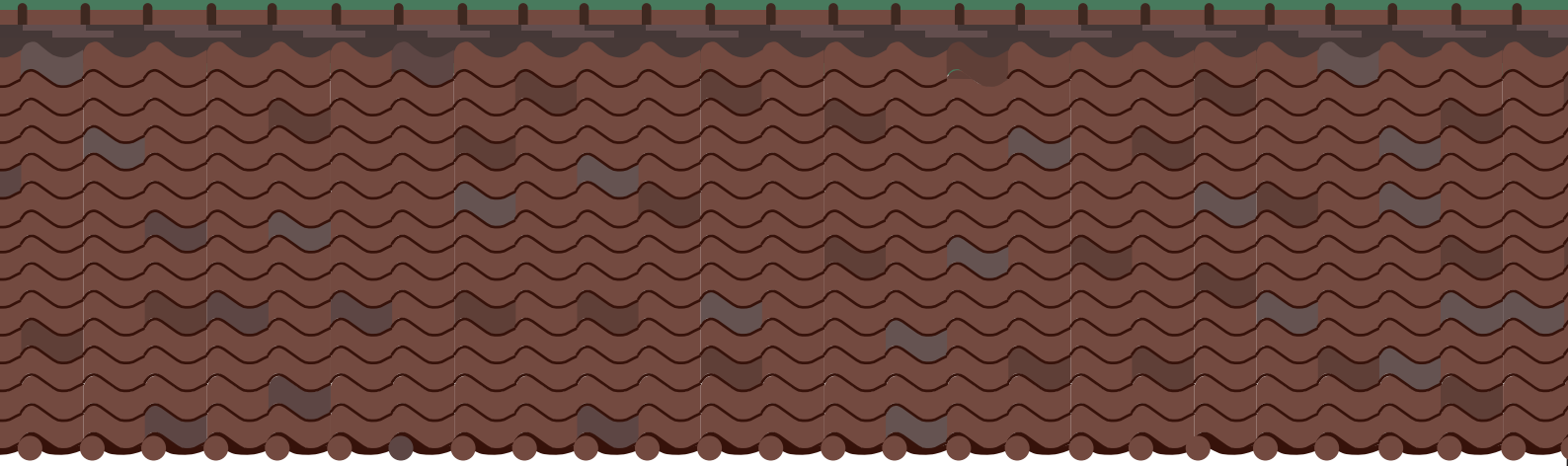
津和野町 空家等対策計画

【概要版】

平成31年3月



津和野町



1. 計画の概要

計画策定の背景

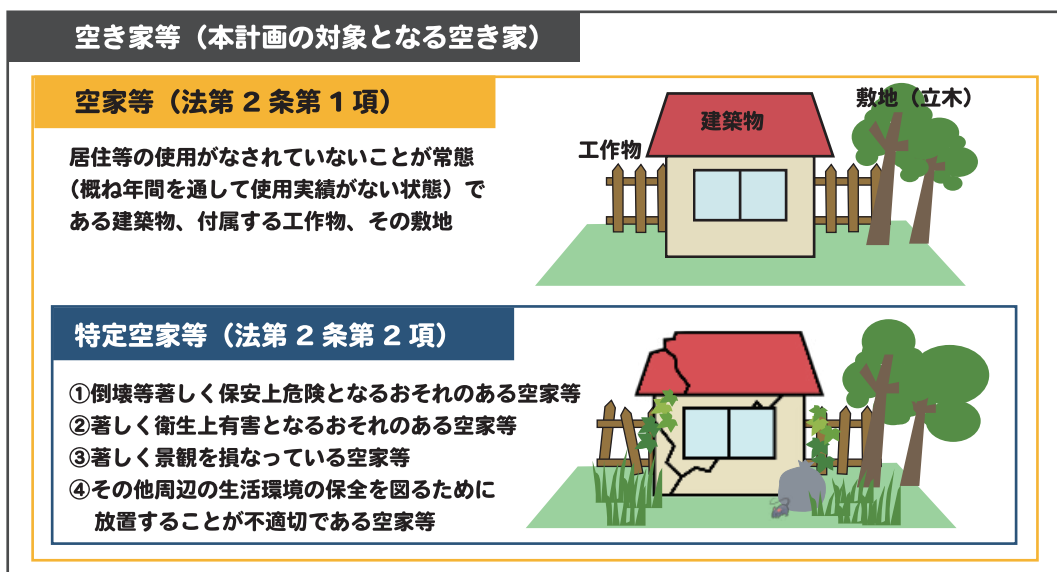
近年、全国的に人口減少や、既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化および産業構造の変化に伴い、空き家が年々増加しています。

適切に管理が行われていない空き家は、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すことから、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」（以下「空家特措法」という。）が成立しました。

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。

計画の対象

- 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。
- 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。



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。

計画の期間

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。

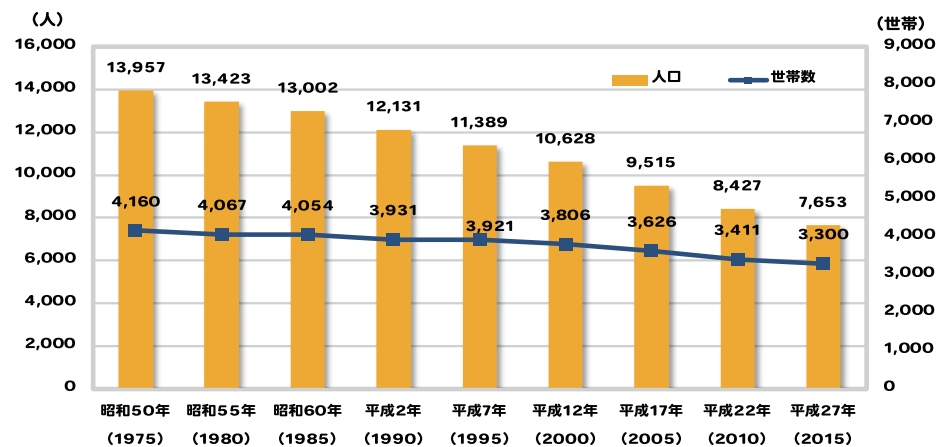
計画の対象エリア

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。

2. 空き家の現状

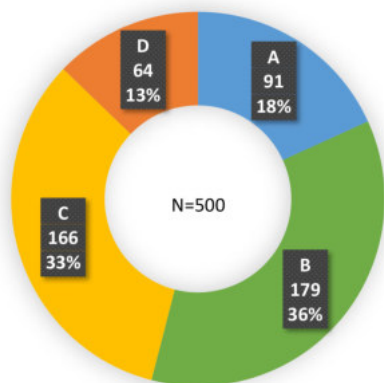
津和野町の人口と世帯数及び空き家率

国勢調査による津和野町の人口は、昭和50年をピークに減少しており、同様に世帯数も減少しています。津和野町の空き家率を推定すると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。



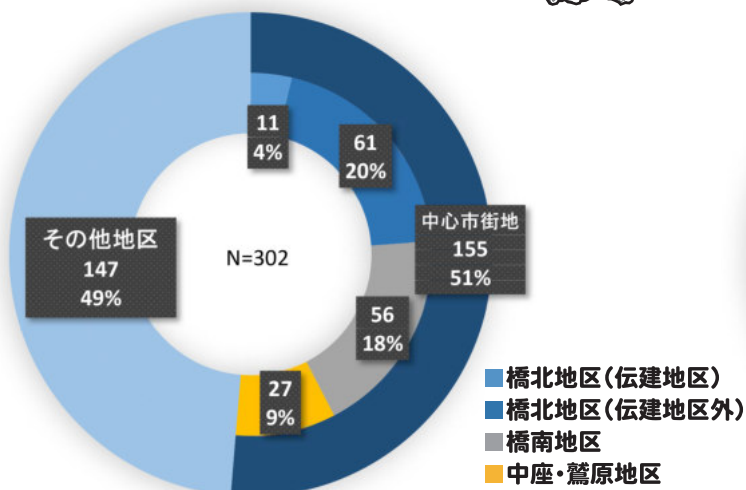
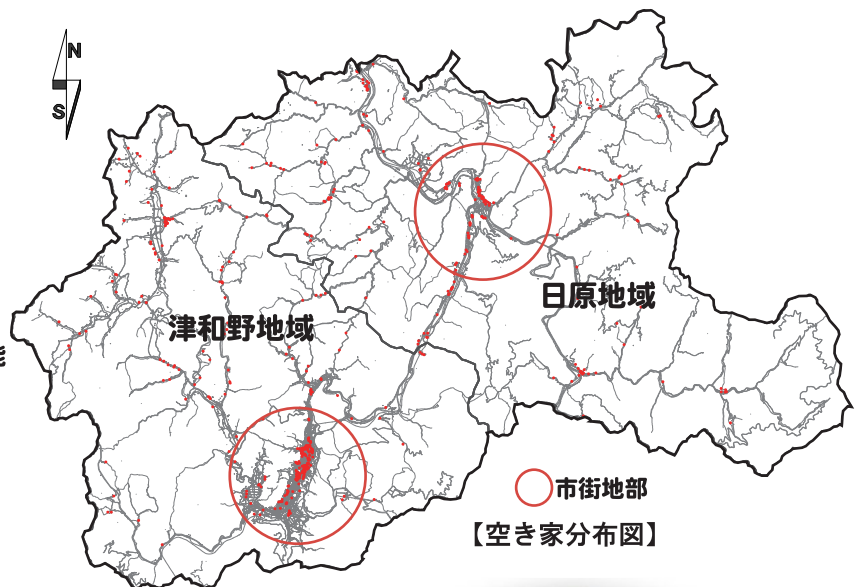
津和野町空き家実態調査

平成26年度、津和野町全体の空き家の現状を把握する実態調査（外観目視）を行いました。調査の結果、空き家数は500戸となっています。

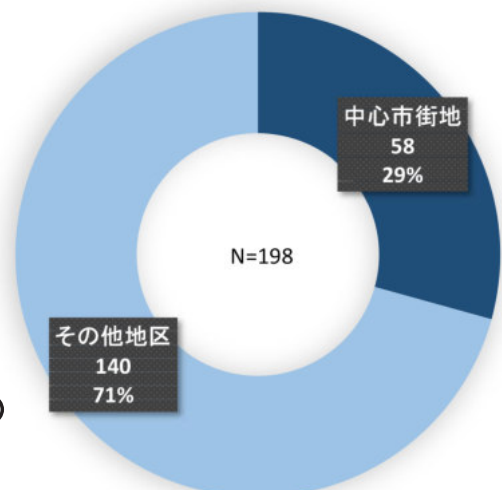


- A判定-修繕の必要がない
- B判定-小規模の修繕により再利用が可能
- C判定-大規模な修繕が必要
- D判定-倒壊の危険性がある

【グラフ 建物状況判定結果】



【グラフ 地区別空家数（津和野地域）】



【グラフ 地区別空家数（日原地域）】

3. 空き家等対策の基本的な考え方

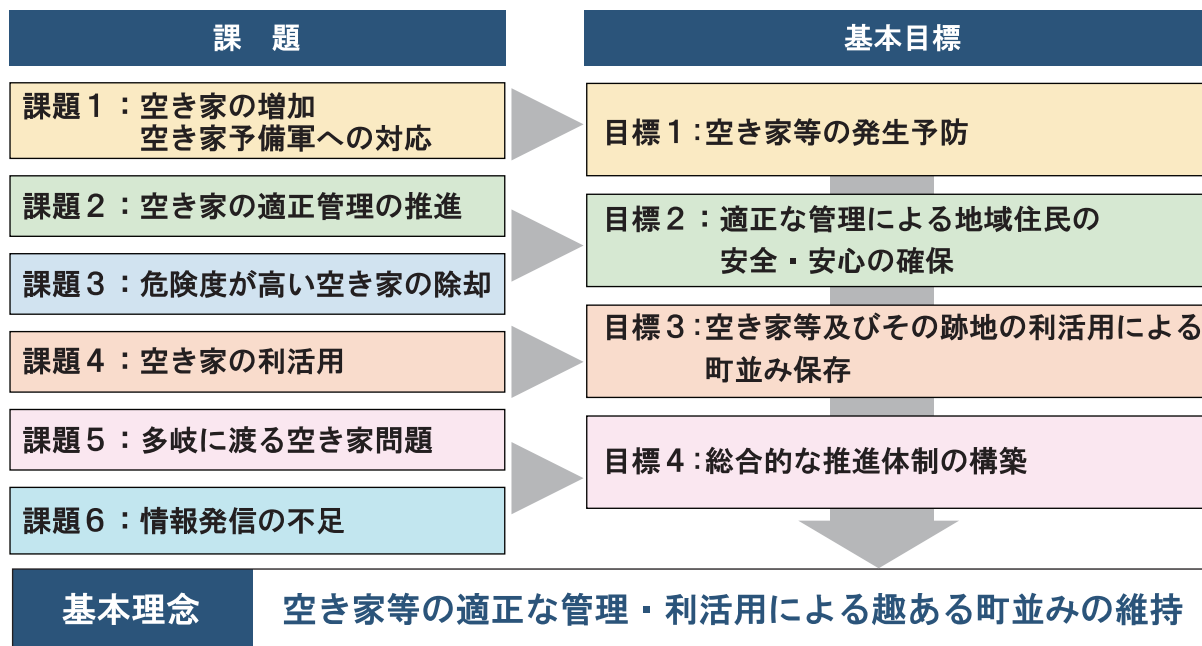
空き家等や空地・跡地の管理及び対策は、その所有者等が責任をもって行うことが原則です。また、相続放棄された空き家等についても、相続放棄をしたら直ちに空き家等の管理義務を放棄できるものではなく、新たな相続人が確定するまでは、相続放棄者に管理義務があり（民法第940条第1項）、空家特措法第3条の「管理者」となります。

津和野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。

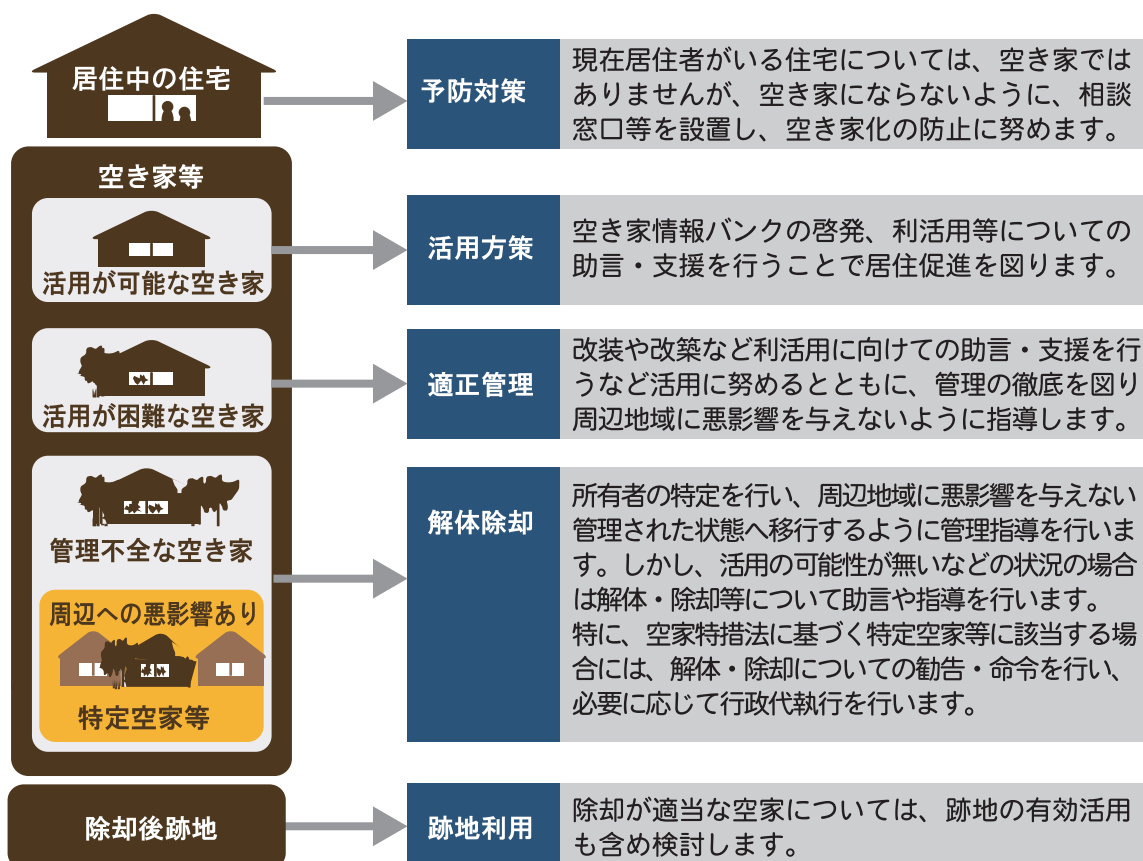
民法第940条第1項

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。

基本的な方針



ステージに応じた対策



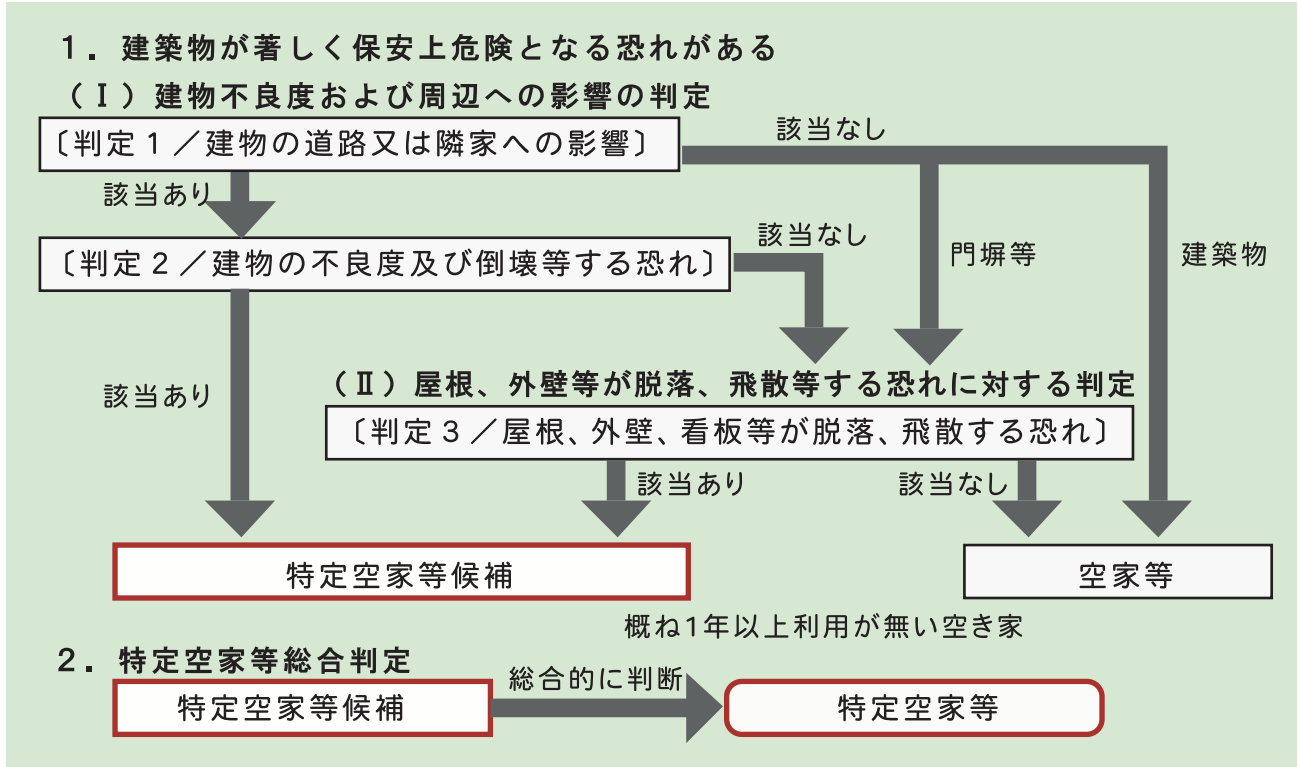
4. 空き家等対策の基本的施策

空き家の発生予防	
1) 地域住民への啓発	
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。
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。
2) 空き家等の除却助成制度の検討	
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を検討。
適正な管理による地域住民の安全・安心の確保	
1) 空き家所有者の把握	
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。
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。
2) 所有者等への情報提供	
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啓発を行う。
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する。
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届出窓口において空き家の適正管理及び相続登記のお願いなどの情報を提供。
3) 空き家等管理サービスの情報提供	
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の提供。
4) 特定空き家等対策	
法に基づく措置	助言、指導、勧告、命令、代執行。
空き家等及びその跡地の利活用による町並み保存	
1) 空き家情報バンク制度の充実	
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、広く登録物件の紹介を行う。
津和野町空き家確保支援事業補助金	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。
津和野町空き家改修事業補助金	空き家情報バンクに登録した空き家の改修を行う場合に補助金を交付。
2) 住宅や他用途へのリノベーションの促進	
リノベーションの可能性の検討	空き家等の利活用事例の本町での適用の可能性を検討。
3) 空き家等の利活用の情報提供	
空き家活用事例の情報収集	国及び県の情報、他の先進事例等の情報の提供。
4) 跡地の活用の促進	
空き地活用事例の情報提供	跡地の有効活用事例情報の提供。
5) その他、空き家等の利活用のための補助	
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る。
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の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、補助金を交付する。

特定空家等の判断基準

津和野町における特定空家等の判断基準は、空家特措法に基づく「『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」を踏まえ、「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。

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

● 建築物又は設備等の破損等が原因によるもの

吹付け石綿等の飛散、浄化槽等の放置、破損による汚物の流出、臭気の発生、排水等の流出による臭気の発生等

● ごみ等の放置、不法投棄が原因によるもの

臭気の発生、多数のねずみ、はえ、蚊等の発生等

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

● 既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態

景観計画に定める制限に著しく適合しない状態となっている等

● 周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの

屋根、外壁が汚物や落書き等により汚れている、多数の窓ガラスが破損している、看板が原型をとどめない程度まで破損している、立木等が建築物の全面を覆うまで繁茂している、敷地内にゴミ等が放置されている等

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

● 立木が原因によるもの

立木の腐朽、倒壊、枝折れ等により近隣の道路や家屋等に枝等が大量に散らばっていたり、歩行者等の通行を妨げている等

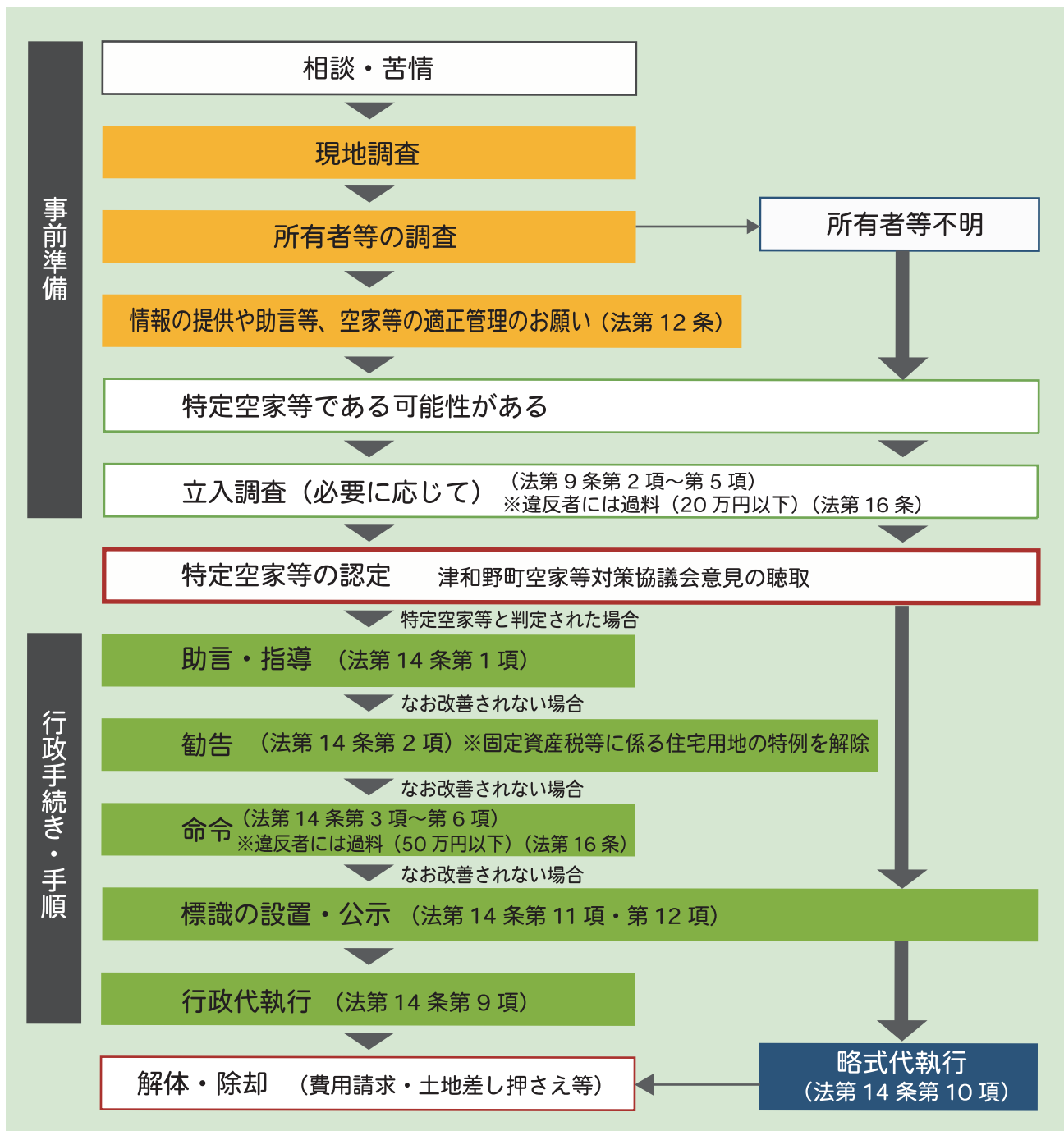
● 空き家等にすみついた動物等が原因によるもの

鳴き声、物音、臭気の発生、毛等の飛散、ねずみ、はえ、蚊、のみ、シロアリ等の発生、すみついた動物が周辺家屋に侵入する等

● 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進入できる状態で放置されている、雪止めの破損などにより落雪が発生し、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等

特定空家等に対する手続きとその手順



継続的な調査の実施

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および把握を行います。

計画の進行管理

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。

Action

見直し
計画に沿っていない部分を調べて処置をする

Check

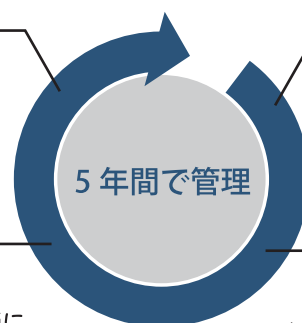
検証
業務の実施が計画に沿っているかどうかを確認する

Plan

計画
業務計画を策定する

Do

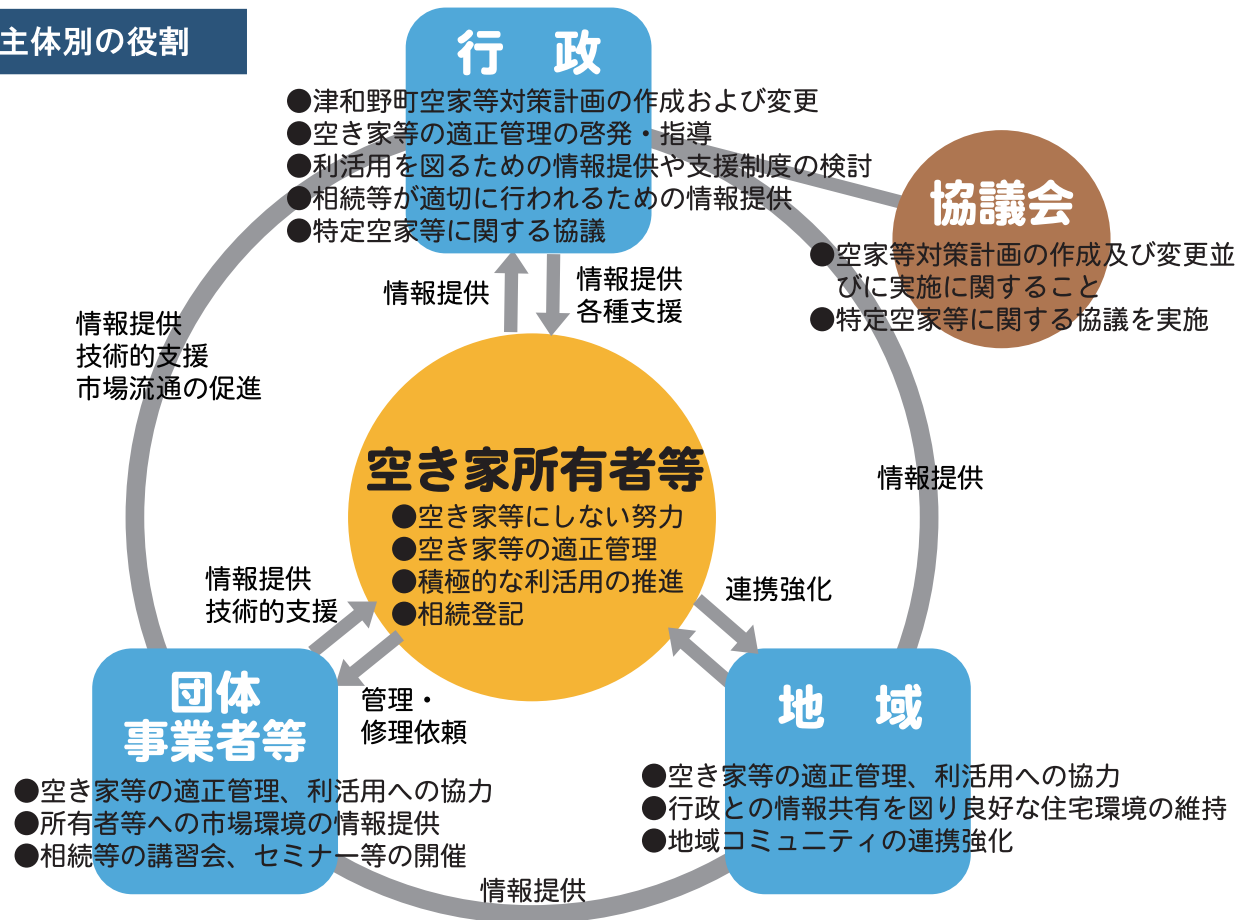
実施
計画に沿って業務を行う



総合的な推進体制の構築

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。

主体別の役割



相談窓口の体制

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。

住民・所有者等

つわの暮らし推進課

☎0856-74-0092

- 著しく危険で倒壊のおそれのある空き家に関すること
- 空き家情報バンクに関すること

総務財政課

☎0856-74-0028

- 不審者の侵入・居住や防火等の防犯に関すること

税務住民課

☎0856-74-0069

- 固定資産税等の空き家の税金に関すること

環境生活課

☎0856-72-0309

- 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