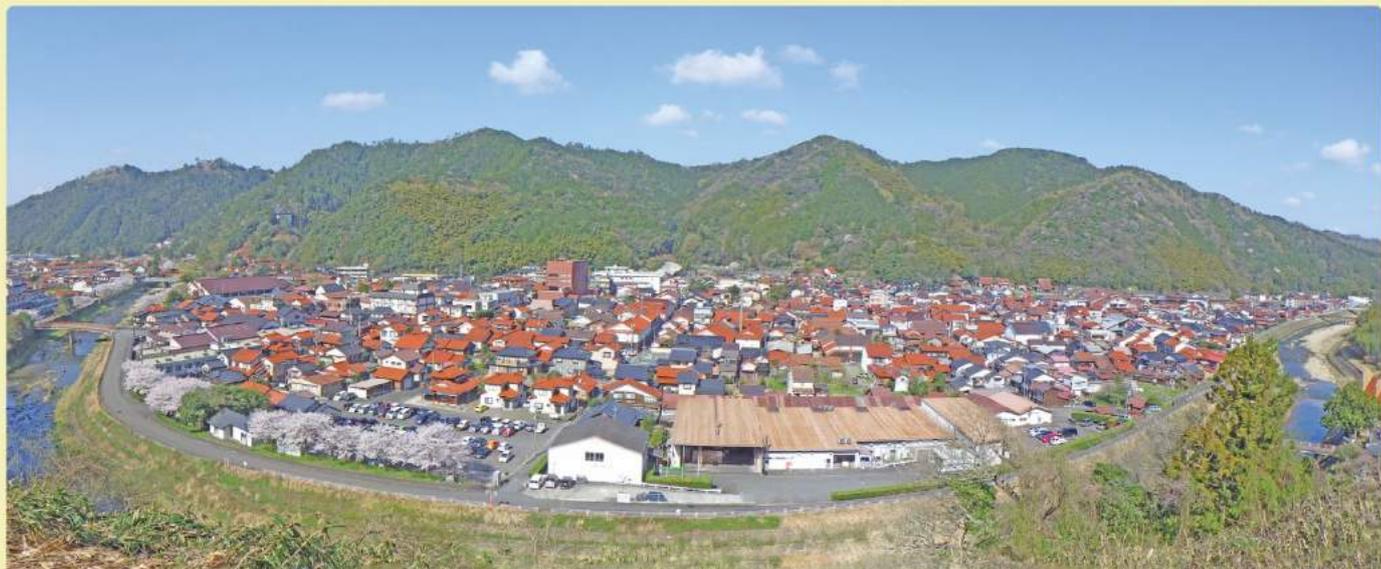
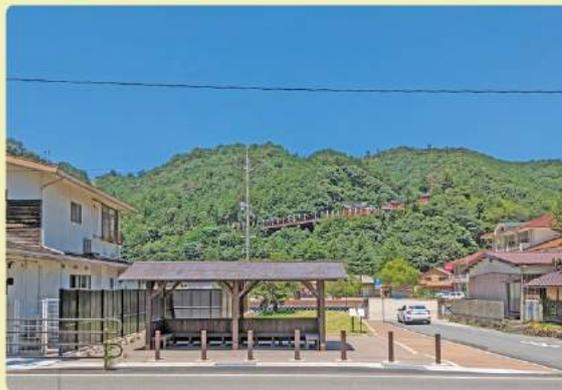


第2期 津和野町空家等対策計画



令和6年3月

 津和野町

目次

| | | |
|------------|----------------------|------------|
| 第1章 | 計画の概要 | 2 |
| 1-1 | 計画策定の背景 | 2 |
| 1-2 | 計画の対象 | 2 |
| 1-3 | 計画の位置付け | 6 |
| 1-4 | 計画の期間 | 6 |
| 1-5 | 計画の対象エリア | 6 |
| 1-6 | 上位・関連計画の概要 | 7 |
| 第2章 | 空き家の現状 | 15 |
| 2-1 | 空き家等の状況 | 15 |
| 2-2 | 空き家実態調査 | 17 |
| 2-3 | 所有者等意向調査 | 27 |
| 2-4 | 住民アンケート調査結果 | 29 |
| 2-5 | これまでの空き家等に対する町の施策 | 49 |
| 第3章 | 空き家等に関する課題 | 56 |
| 3-1 | 空き家等の現状・特性 | 56 |
| 3-2 | 津和野町の空き家に関する課題 | 60 |
| 第4章 | 空き家等対策の基本的な方針 | 62 |
| 4-1 | 基本的な方針 | 62 |
| 4-2 | 計画の目的 | 63 |
| 4-3 | 基本理念 | 63 |
| 4-4 | 基本方針 | 63 |
| 第5章 | 空き家等対策の基本的施策等 | 64 |
| 5-1 | 施策の体系 | 64 |
| 5-2 | 基本的施策 | 65 |
| 5-3 | 管理不全空家等への対応 | 82 |
| 5-4 | 特定空家等への対応 | 88 |
| 第6章 | 計画の進行管理 | 121 |
| 6-1 | 進行管理 | 121 |
| 6-2 | 実施目標 | 121 |

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、空き家等が年々増加しています。

津和野町においても、人口は昭和30年の23,224人をピークに減り続け、令和2年には6,875人と70.4%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、空き家等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ものもあります。このことから、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、あわせて空家等の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」が成立し、津和野町においても平成31年度に「津和野町空家等対策計画」を策定し、空き家等対策の取り組みを進めてきました。

一方、その後も、空き家等の数は増加を続けており、今後、更に増加が見込まれます。こうした中、周囲に悪影響を及ぼす倒壊の危険等がある空き家等の除却等といった取組を一層円滑化するだけでなく、周囲に悪影響を及ぼすこととなる前の段階から空き家等の活用や適切な管理を確保することが重要となっています。さらに、増加する空き家等は、地域のまちづくりやコミュニティ維持など、地域における経済的社会的活動の促進を図る観点からも深刻な影響を及ぼしています。空き家等を地域のニーズに応じて活用することで、社会的な付加価値を創出し、公共の福祉の増進や地域の活性化に繋げていく視点が必要となっています。

このようなことから、倒壊の危険等がある空家等の除却等の促進にとどまらず、空家等の適切な管理の確保や、その活用拡大に向けて、空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年6月に、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が公布され、同年12月から、同法による改正後の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。）が施行されることとなりました。

このような背景を踏まえ、空き家等の発生抑制、活用の拡大、適切な管理の確保及び除却等の促進に係る取組を強力に推進するため、計画期間満了となる今年度、計画の見直しを行いました。

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。

空き家等の発生予防については、全ての種類（用途）の建物とその敷地を対象とします。

適正管理、活用に関する取り組みについては、全ての種類（用途）の空き家等を対象としますが、「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。

管理不全の解消に関する取り組みについては、空家特措法第2条第1項に規定されている「空家等」の全ての種類（用途）を対象とします。ただし、津和野町が所有する空建築物等についても、公共的な活用・適正な管理を推進するため対象とします。

「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、 空き家等 | 「使用実績」等の制限を設けない、すべての空き家を示します。 既に統計調査、団体や制度名などで「空き家」と用語が使われている場合は「空き家」とします。 |
| 空家等 | 空家特措法第 2 条第 1 項に規定するもの ただし、津和野町が所有する空建築物等も含むものとします。 |
| 特定空家等 | 空家特措法第 2 条第 2 項に規定するもの |
| 管理不全空家等 | 空家特措法第 1 3 条第 1 項に規定するもの |



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。

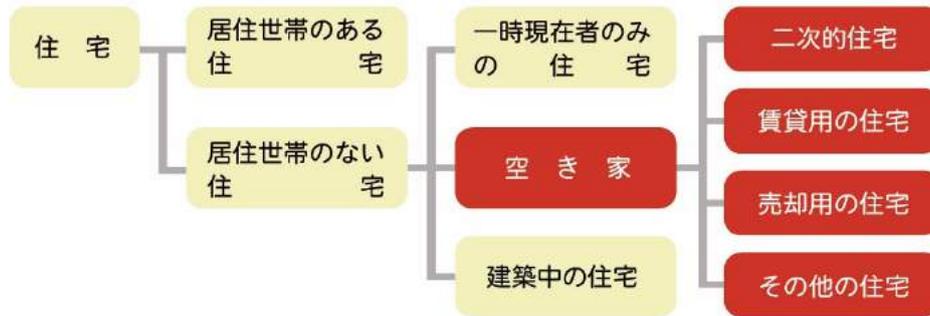


図 1-2 住宅・土地統計調査における空き家の種類

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 | 住宅の種類 | 住宅の種類 | 住宅の種類 | 住宅の種類 | 住宅の種類 | 住宅の種類 | 住宅の種類 | 住宅の種類 | 住宅の種類 | 住宅の種類 | 住宅の種類 | 住宅の種類 | 住宅の種類 | 住宅の種類 | 住宅の種類 | 住宅の種類 | 住宅の種類 | 住宅の種類 | | |
|-----------|-----------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|--|
| 住宅 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 居住世帯のある住宅 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 居住世帯のない住宅 | 空き家 | 一時現在者のみの住宅 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 二次的住宅 | 別荘 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | その他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 賃貸用の住宅 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 売却用の住宅 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | その他の住宅 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 建築中の住宅 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

参考：住宅・土地統計調査

空家特措法における空家等の定義

「空家特措法における空家等」とは（空家特措法第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もの含む）をいいます。

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きます。

ここでいう「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、「空家等」には、一般的に『家』としてイメージされる住居専用住宅、店舗（事務所）併用住宅のほか、事務所や店舗、倉庫等も含まれます。

「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ます。このことから津和野町は1年を基準とします。

「空家特措法における特定空家等」とは（空家特措法第2条第1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います。

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」「第2期まち・ひと・しごと創生 津和野町総合戦略」「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「津和野町まちづくり基本計画」「津和野町景観計画」「津和野町歴史的風致維持向上計画（第2期）」「津和野町津和野伝統的建造物群保存地区保存計画」「津和野町過疎地域持続発展計画」「津和野町観光振興計画」等と連携を図ります。

1-4 計画の期間

本計画の期間は、令和6年度から令和10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

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。

経済的社会的活動の促進のために空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（空家等活用促進区域）の設定も現時点では行いませんが、地域の要望等、必要に応じて随時区域の設定について検討を行うものとします。

1-6 上位・関連計画の概要

●第2次津和野町総合振興計画【後期基本計画】

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。



空き家等の活用に関する取り組み

■計画的な町の形成

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。

■老朽空き家の対策

家等対策の推進に関する特別措置法及び津和野町空家等対策計画に沿って、町民と協同で適正な管理に取り組みます。

■移住定住の促進

住まいの確保：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。

● 第2期まち・ひと・しごと創生 津和野町総合戦略

津和野町の平成22年と平成27年の国勢調査による人口減少率は、9.2%と島根県内において3番目に高く、人口減少問題は喫緊の課題であり、定住対策を重点施策として取り組んでいるところです。

本計画では、人口減少問題に向き合い、町民一人ひとりが安心して住み続けられる活力あるまちづくりを目指した積極的な取り組みを推進しています。

「基本目標1：定住の基盤となるしごとをつくる」「基本目標2：津和野に回帰するひとの流れをつくる」の中で、空き家等の活用に関する取組の方向性が示されています。

基本的視点：若い女性が住みたいまちづくり

基本目標1：定住の基盤となるしごとをつくる

基本目標2：津和野に回帰するひとの流れをつくる

基本目標3：若い世代の結婚・出産・子育ての夢をかなえる

基本目標4：地域と連携し、住みよいまちをつくる

基本目標5：未来の津和野を担うひとを育てる

空き家等の活用に関する取り組み

基本目標1：定住の基盤となるしごとをつくる

■IT産業を軸とした雇用を創出する

- ・ 企業が進出する拠点として、町内にある空き家、空き店舗等の有効利用を促進する。既存の助成制度等の周知を図るとともに、進出企業の拠点整備を支援する。

■医療・福祉・介護現場の人材を確保する

- ・ 医療従事者の、町内への移住・定住のための住宅の整備を図る。

■地域の資源や特性を活かした魅力あるしごとを創出する

- ・ 田舎暮らしを希望し就農を考えている若者を中心に就農につなぐ取組を推進する。
- ・ 店舗の有効利用を推進するため、既存の空き店舗活用に対する助成制度等の周知、拡充を図るとともに、新規事業者や創業者の支援に努め、そうした事業者による異業種の店舗活用の推進を支援する。
- ・ 空き店舗・空き家を活用した創業・事業継承支援など経営の多角的・機動性をもった支援を行う。
- ・ 空き店舗の活用を促し、商店街の回遊、経済的流入を促進する。

■津和野町での就業を応援する

- ・ 空き店舗・空き家等を活用したオフィスやシェアオフィス等の整備に努める。
- ・ 空き店舗活用、個別商業包括的支援事業などの補助金を充実し、創業を支援する。

基本目標2：津和野に回帰するひとの流れをつくる

■津和野を知って感じてもらう

- ・ 町内の空き家を活用し、「津和野町お試し暮らし住宅」を整備。
- ・ 津和野で暮らす「すまい」等を確保する。
- ・ 空き家情報バンク事業の推進、空き家改修補助事業の推進。

● **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のうち、旧城下町を含む市街地、集落地及びその周辺の山地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。 |

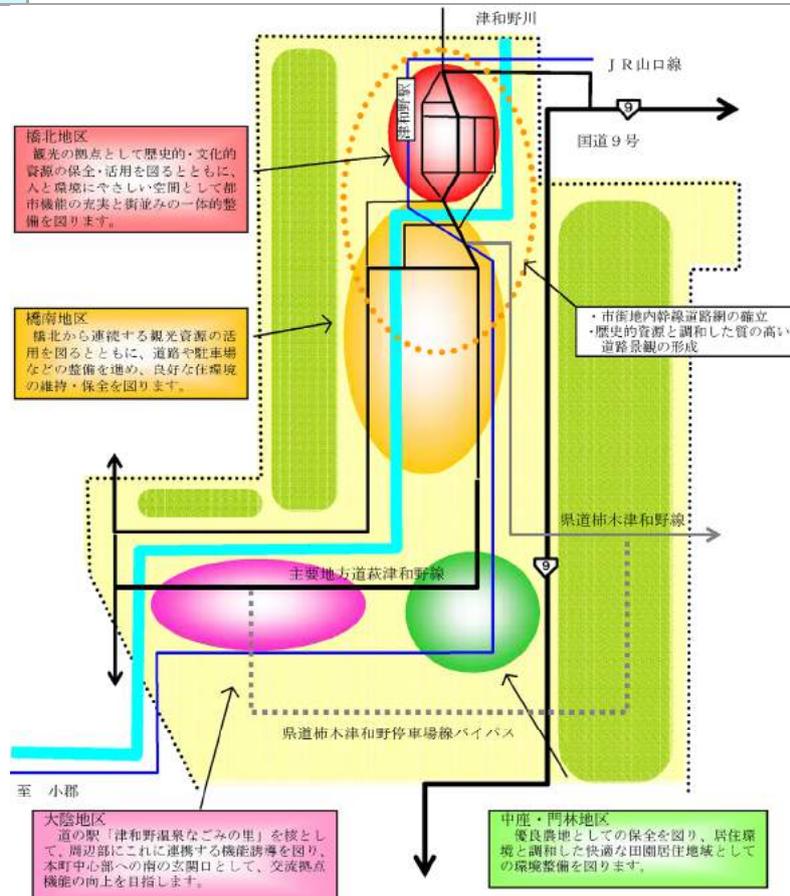


図 1-3 都市構造図

● **津和野町まちづくり基本計画（令和5年～令和8年）**

本計画は、今後の津和野町について一体的で新しいまちづくりを総合的かつ効率的に推進することを目的とし、住民福祉の一層の向上とまち全体の均衡ある発展を図ろうとするものです。

「日原地域：既成市街地ゾーン」「津和野地域：駅周辺・観光交流ゾーン」において、空き家等の活用に関する取組の方向性が示されています。

| 津和野町の中心部のまちづくり方針（土地利用構想） | |
|--|---|
| <p>【日原地域】</p> <p>■まちづくり方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小さくても持続可能なまちづくり ・誰もが元気で健康に暮らせるまちづくり <p>■土地利用区分の設定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シビックゾーン（新拠点形成ゾーン） ・既成市街地ゾーン（市街地再生ゾーン） ・駅周辺ゾーン（居住環境保全・交流ゾーン） ・居住環境保全・改善ゾーン ・新機能誘導検討ゾーン  | <p>【津和野地域】</p> <p>■まちづくり方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賑わいと活力のある滞在型観光のまちづくり ・歩いて暮らせる利便性の高いまちづくり <p>■土地利用区分の設定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺・観光交流ゾーン ・既成市街地ゾーン（住環境保全・向上ゾーン） ・田園居住ゾーン（居住環境保全・交流促進ゾーン）  |

| 空き家の活用に関する取り組み |
|--|
| <p>日原地域：既成市街地ゾーン（市街地再生ゾーン）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日原庁舎や保育園跡地等、公共公益施設の移転・統廃合等により空き地が増加しており、地域住民の生活利便性の向上に向けて、地域住民の要望等を踏まえて総合的な跡地利用の計画づくりを進めます。 ・点在する空き家については、空き家情報バンクを活用して定住・移住を促進するとともに、危険な空き家については適正な管理や解体後の活用を促進します。 <p>津和野地域：駅周辺・観光交流ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・観光地内に点在する空き家については、観光資源としての活用を促進するとともに、景観を損なう空き家については適正な管理を促進します。 ・その他のゾーンにおいても空き家の活用を促進します。 |

● 津和野町景観計画

本計画は、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境界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。 ● 鷺原八幡宮・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 本町界限景観形成地区 | まとまりのある歴史的町並み景観づくり | ● 本町界限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 籬耕景観形成地区 | 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J R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 左籬・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（第2期）

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 |

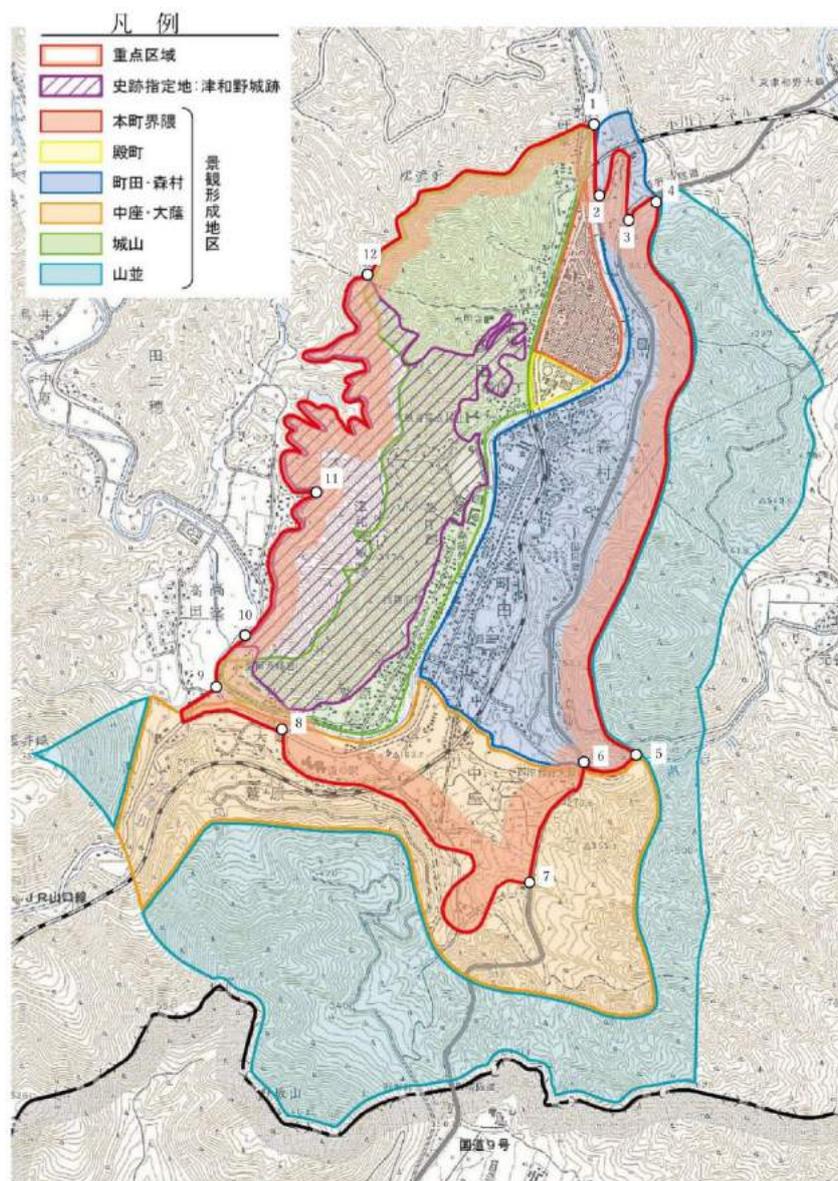


図 1-4 津和野歴史的風致地区（重点区域）の範囲

● 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と定め、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）

● 津和野町過疎地域持続発展計画（令和 3 年度～令和 7 年度）

過疎地域持続発展計画では、本町の特性を最大限に生かしながら、地域活力のさらなる向上と持続的発展を目指した計画が立てられています。「2 移住・定住・地域間交流の促進、人材育成」の移住・定住の問題点の対策として、空き家の活用に関する取組の方向性が示されています。

地域の持続的発展の基本方針

- 基本方針 1：ふるさとの自然を愛し住みよい環境をつくるまちづくり
- 基本方針 2：学ぶ心を育て薫り高い文化のまちづくり
- 基本方針 3：働くことを喜びとし豊かな産業を育てるまちづくり
- 基本方針 4：助け合う心を大切にし、明るい家庭や地域をつくるまちづくり
- 基本方針 5：多くの人々と交流し開かれたまちづくり

空き家の活用に関する取り組み

- 空き家を活用して、本町での生活を体験するためのお試し暮らし住宅を整備します。
- 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。
- 定住を希望される方への町内の空き家を紹介し、定住者の増加を促進します。
- 町内の空き店舗の活用による新規創業を支援します。

● 津和野町観光振興計画（令和4年～令和8年）

長きにわたり守り築き上げてきた豊かな観光資源をベースに「新しいスタイルに合わせた独自の観光」を築き、津和野町に住む皆様の暮らしの維持・向上を実現する手だての一つとなるよう計画がたてられています。

その中で、課題として空き家の増加による街並みの乱れが挙げられています。最大の観光集客資源である城下町エリア内でもシャッターや空き家が目立ち、街並みが維持できていない状態となっており、「第4章津和野町の観光戦略と施策」に街並みを維持していく取り組みの方向性が示されています。

津和野町の観光振興における基本戦略

- 基本戦略1 城下町エリアの整備
- 基本戦略2 日本遺産の活用と推進
- 基本戦略3 高津川流域を含む町内広域の自然保護と活用
- 基本戦略4 ターゲットの明確化
- 基本戦略5 観光プロダクト 商品・サービス・体験の改良
- 基本戦略6 顧客満足度の向上

空き家の活用に関する取り組み

基本戦略1：城下町エリアの整備

整備管理が行き届かない空き家や廃業・倒産によるまち並みの乱れが顕著になり、まち歩き型観光の満足度低下は否めません。城下町エリアの観光をより快適に楽しんで頂くためには、中長期的な視点でのまち街並み整備が必須です。

観光庁や島根県などが実施する大規模な補助事業も活用しながら、廃業や倒産による景観を損なう廃屋の撤去、維持管理が難しくなっている空き家・空き店舗・空き土地の有効活用と廃屋化の予防、既存観光事業者のハード整備を行い、観光エリア全体の景観の向上と高付加価値化が必要となっています。

●事業3 空き家・空き店舗・空き土地等遊休不動産の活用事業

〈事業目的〉

観光の核となっている城下町エリアのまち並み改善と乱れの予防。観光客が回遊、散策を楽しめるまちづくりの実施。新規誘致により商品・サービスのバリエーションの増加による滞在時間・観光満足度・観光客の誘致拡大。

〈具体的な取り組み〉

- ・ 空き物件への店舗誘致
- ・ 空き土地への新規企業誘致
- ・ 遊休不動産活用へ向けた補助制度の構築と活用推進

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30年の23,224人をピークに減少しており、令和2年には6,875人と16,349人（70%）も減少しています。

同様に世帯数も4,844世帯から3,090世帯と1,754世帯（36%）減少しています。令和2年には一世帯の平均人数は2.2人となっています。

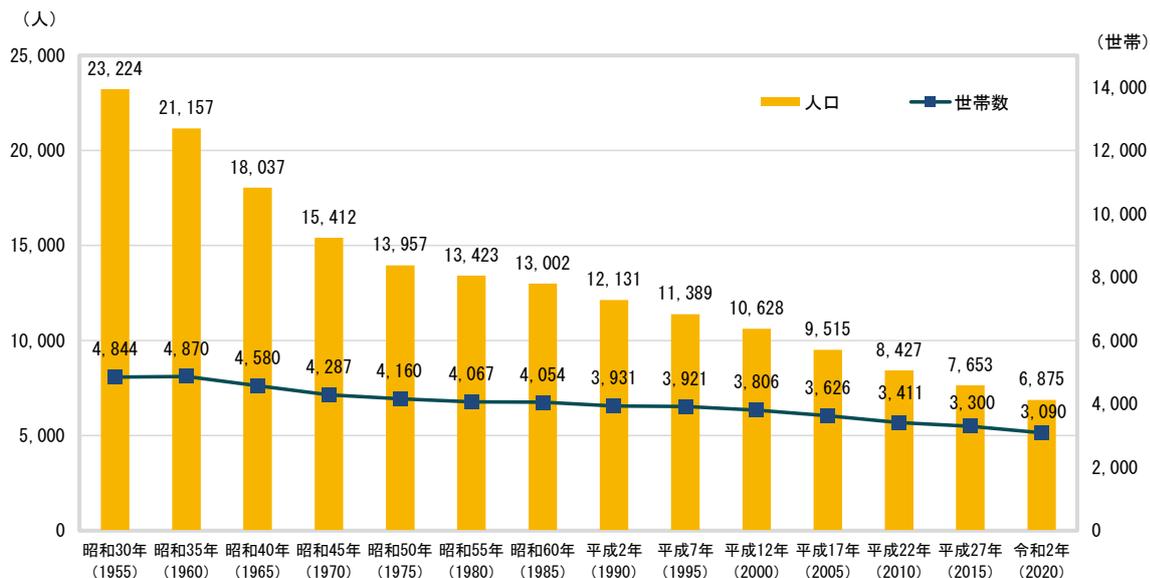


図 2-1 人口と世帯数の動向（出典：国勢調査）

(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30年における全国の総住宅数は6,241万戸で、平成25年に比べ178万戸（3%）増加しています。このうち空き家は849万戸で、平成25年から29万戸（4%）の増加、空き家率（総住宅数に占める割合）は0.1%上昇して13.6%となっています。

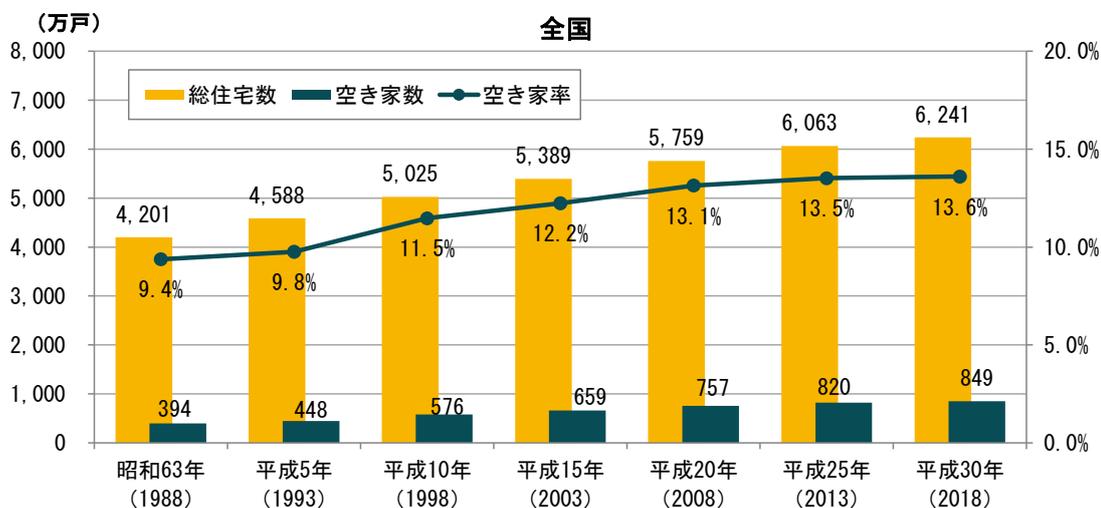


図 2-2 全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移 出典：H30年住宅・土地統計調査（総務省）

島根県の総住宅数は平成30年には314,200戸となっており、平成25年と比べると10,000戸(3%)増加しています。

また、空き家数は平成30年では48,300戸と、平成25年と比べると3,500戸(8%)増加しました。

空き家率は、平成30年は平成25年から0.7%増加し、全国の空き家率(13.6%)と比較すると1.8%上回っています。

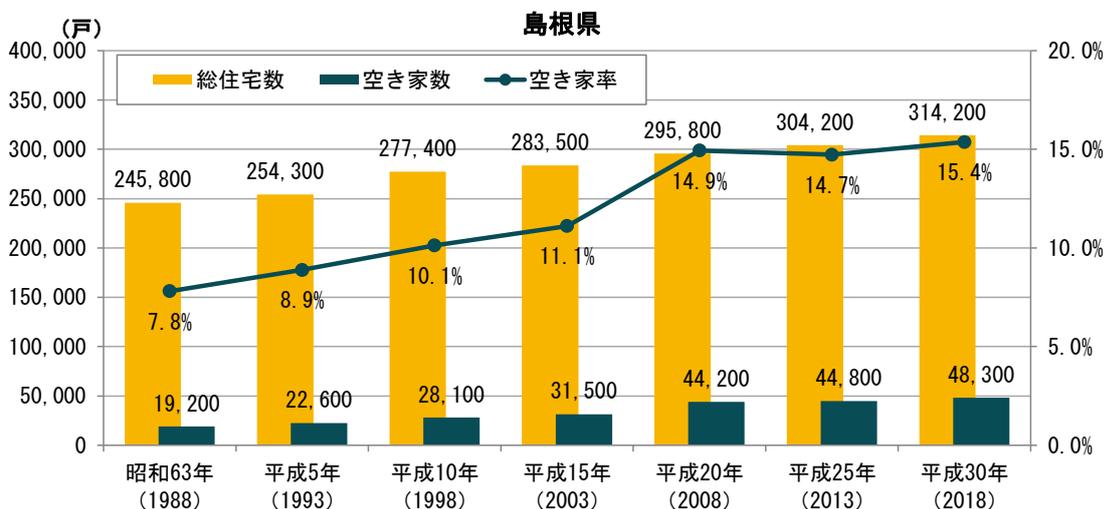


図2-3 島根県の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移 出典：H30年住宅・土地統計調査（総務省）

(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(619戸)と、図2-1で示す総世帯数(3,090戸)から、総住宅数を3,709戸と仮定し、空き家率を算出すると、16.7%となり、島根県の空き家率(15.4%)、全国の空き家率(13.6%)より高いと推測されます。

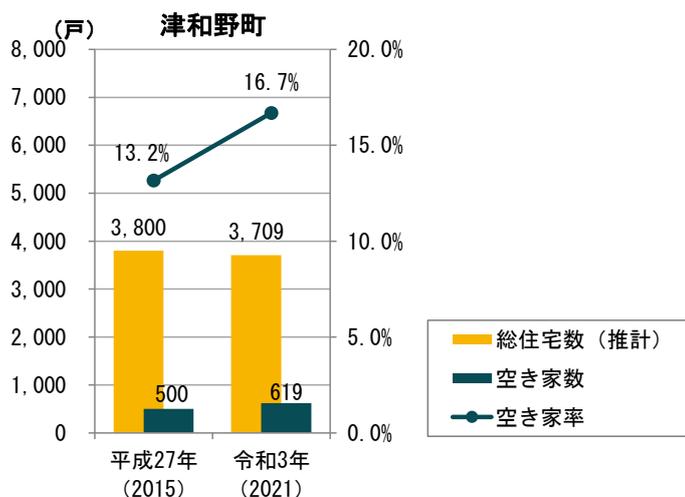


図2-4 津和野町の空き家数及び空き家率の推移 (R3 空き家実態調査結果より)

2-2 空き家実態調査

(1) 空き家実態調査の目的

空き家の活用及び空き家情報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

調査対象範囲 津和野町全域

現地調査期間 令和3年7月～令和3年10月

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、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、空き家等になった期間（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、619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117戸（19%）、「小規模の修繕により再利用が可能：B判定」の空き家が227戸（37%）、「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」が157戸（25%）あり、「倒壊の危険性があるなど住むことができない：D判定」の空き家も118戸（19%）ありました。判定別分布状況は図2-9、図2-10、図2-11に示す通りです。

地区別にみると、津和野地区は414戸の空き家があり、そのうちB判定の空き家が189戸（46%）と多くなっています。日原地区は205戸の空き家があり、そのうちA判定の空き家が80戸（39%）と多い状況です（図2-5）。

平成26年度調査と比較すると、全体で119戸の空き家が増えており、A、B判定の割合はほぼ同じでしたが、C判定が8%減少する一方で、D判定が6%増となっています（図2-6）。

地区別の空き家数の推移をみると、津和野地区の橋北地区（伝建地区）の空き家と日原地区中心市街地の空き家数の増加が大きい傾向にあります。（図2-7）

平成26年度調査と比較して、空き家状況が解消されていた建物は304戸、引き続き空き家と判定された建物は196戸、新たに空き家とされた建物は423戸でした（図2-8）。空き家状況が解消された理由は、空き家バンクに登録後、入居が決まったことがあげられます。

平成26年度調査、令和3年度調査の空き家分布状況は図2-12、図2-13、図2-14に示す通りです。

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 | | | | 117 19% | 227 37% | 157 25% | 118 19% | 619 100% |
| 津和野地区 | 中心市街地 都市計画区域 | 橋北地区 | 伝建地区 | 2 | 22 | 11 | 0 | 35 |
| | | | その他 | 5 | 42 | 28 | 11 | 86 |
| | | 橋南地区 | | 7 | 31 | 14 | 8 | 60 |
| | | 中座・鷺原地区 | | 5 | 17 | 1 | 4 | 27 |
| | その他 | | 18 | 77 | 65 | 46 | 206 | |
| 合 計 | | | | 37 | 189 | 119 | 69 | 414 |
| 日原地区 | 中心市街地 | 日原・枕瀬地区 | | 33 | 11 | 12 | 15 | 71 |
| | その他 | | | 47 | 27 | 26 | 34 | 134 |
| | 合 計 | | | 80 | 38 | 38 | 49 | 205 |

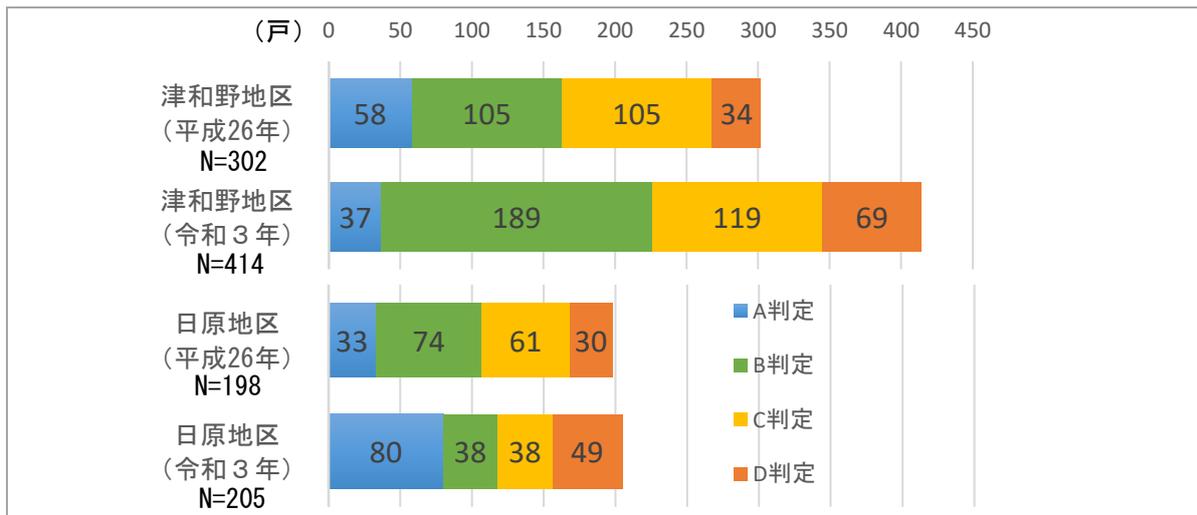


図 2-5 地区別 建物状況判定結果（平成 26 年度と令和 3 年度調査の比較）



図 2-6 建物状況判定結果（平成 26 年度と令和 3 年度調査の比較）

■津和野地区



■日原地区

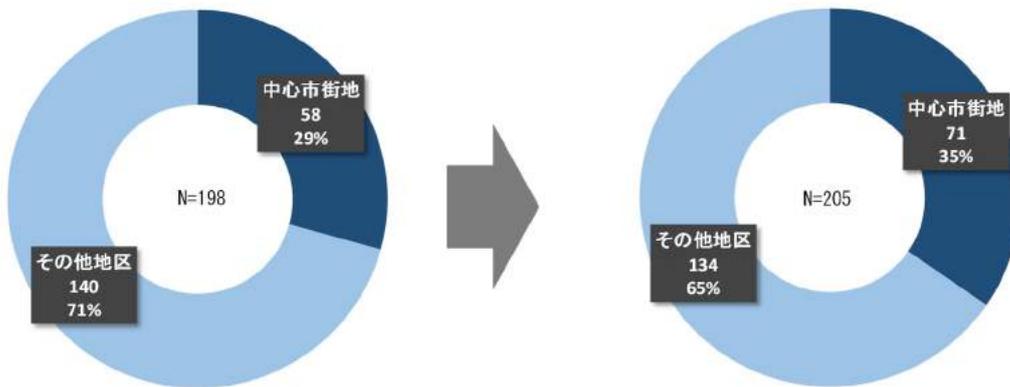


図 2-7 地区別空き家数（平成 26 年度と令和 3 年度調査の比較）



図 2-8 平成 26 年度調査結果と令和 3 年度調査の重複状況

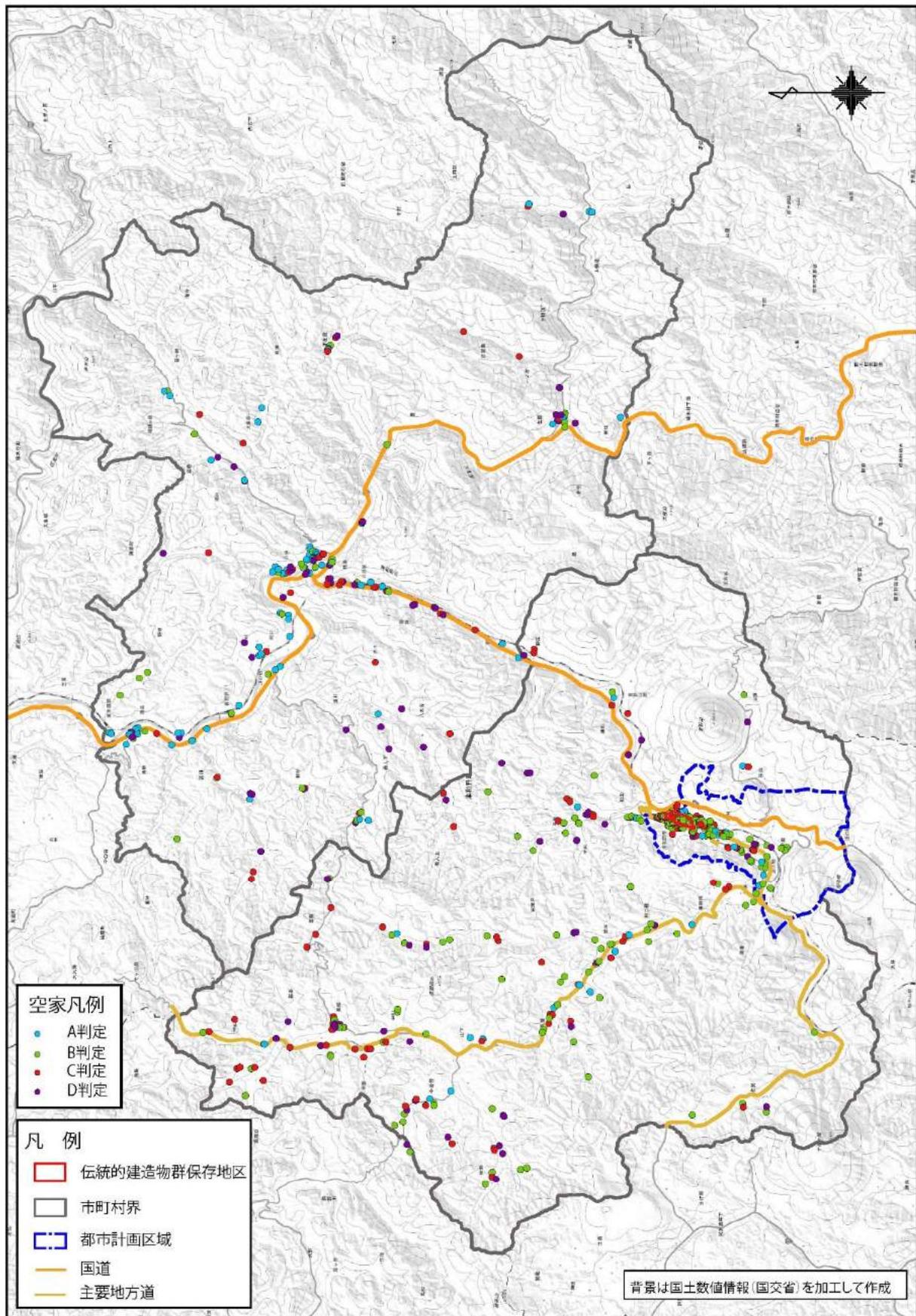


图 2-9 判定別空き家分布状況【津和野町全域】

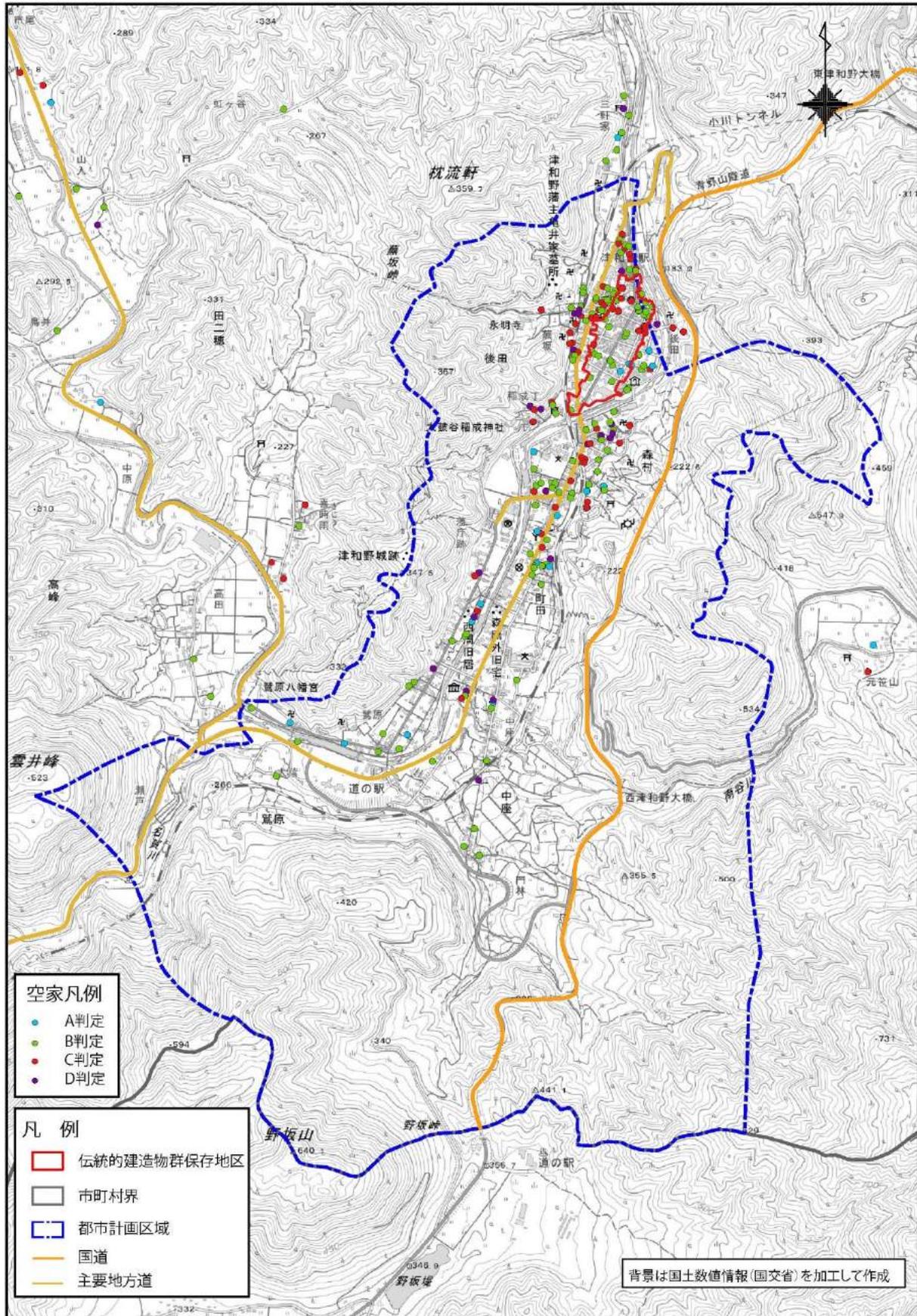


図 2-10 判定別空き家分布状況【津和野地区中心市街地】

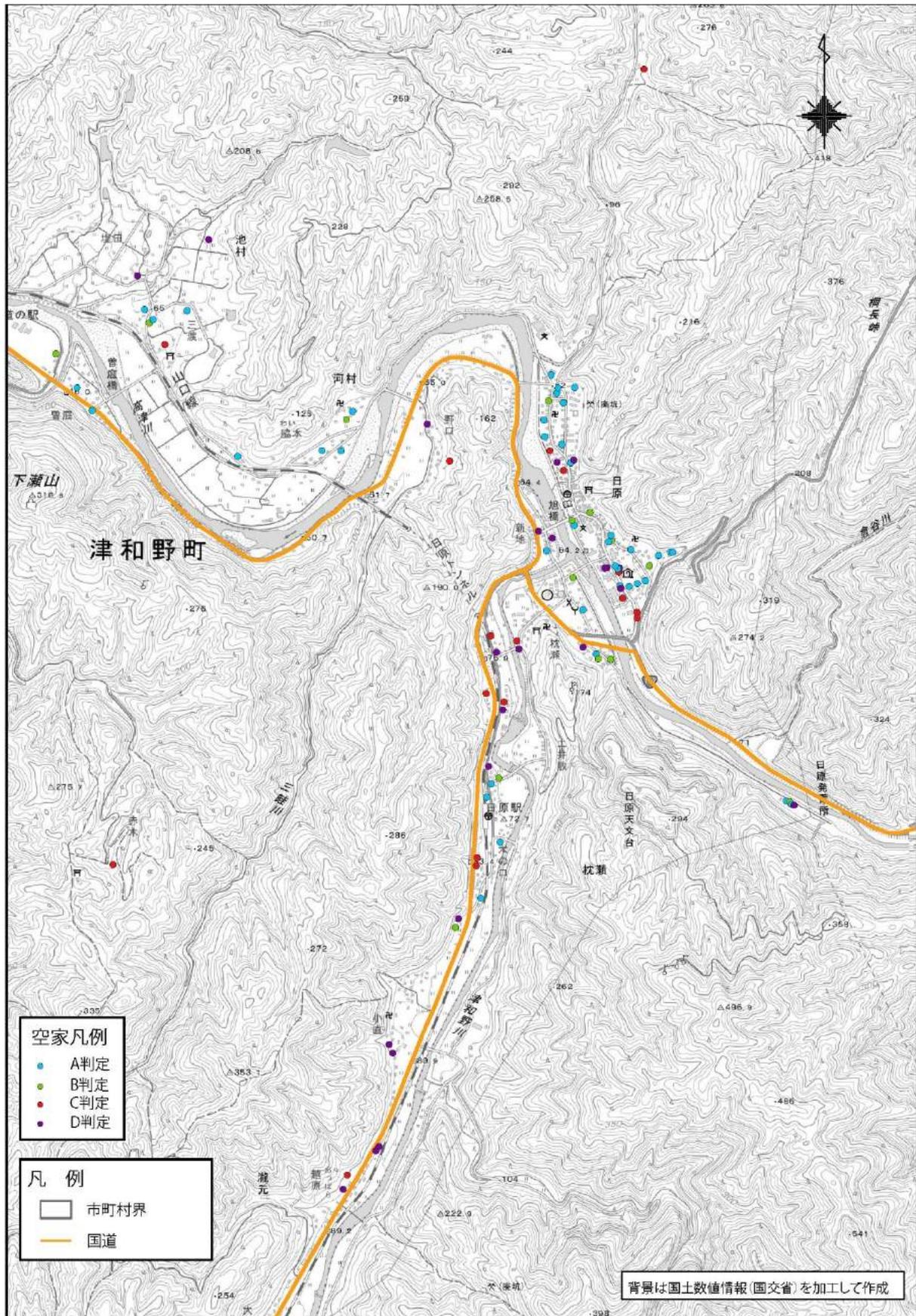


图 2-11 判定別空き家分布状況【日原地区中心市街地】

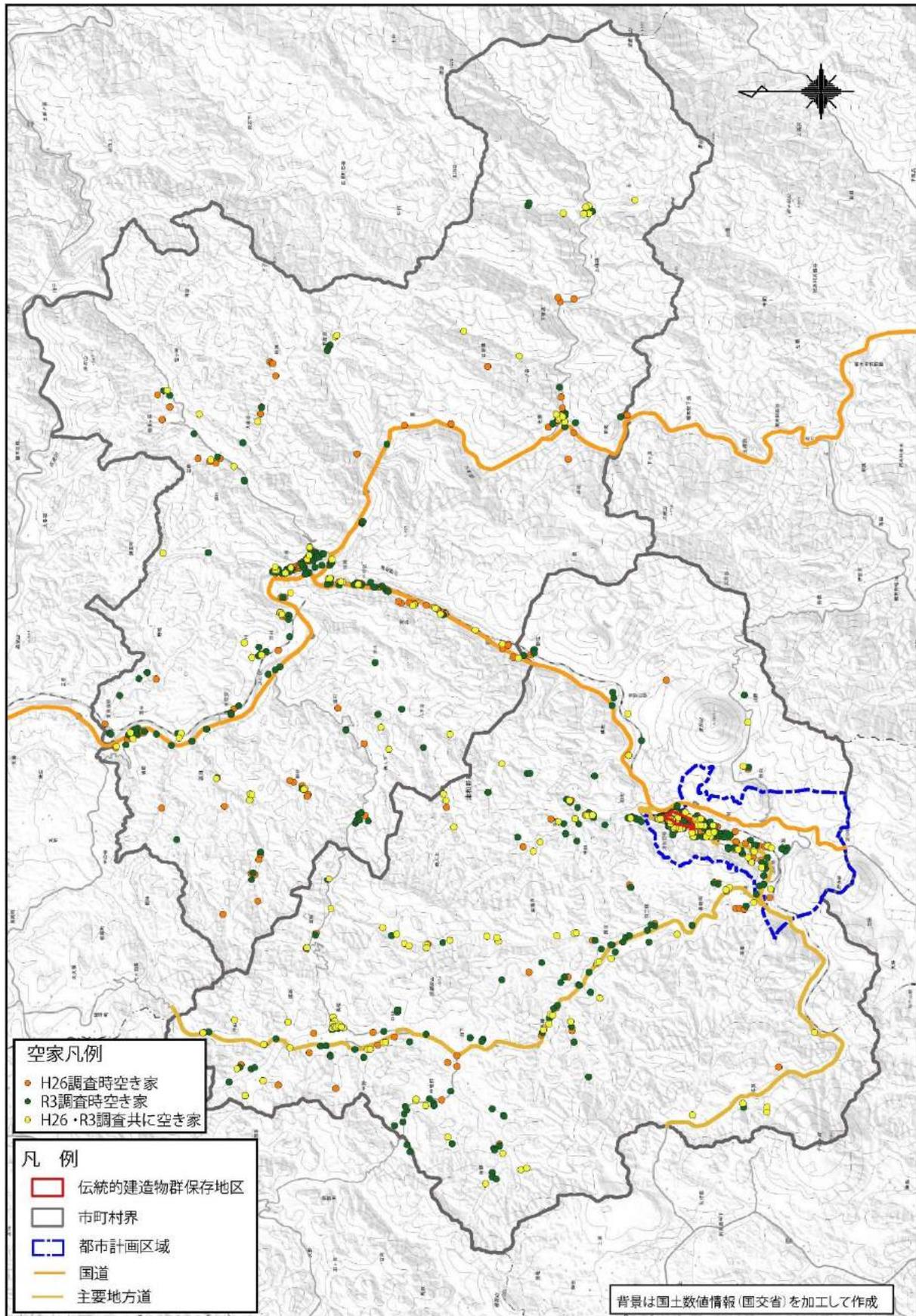


図 2-12 平成 26 年度から令和 3 年度の空き家分布状況の推移【津和野町全域】

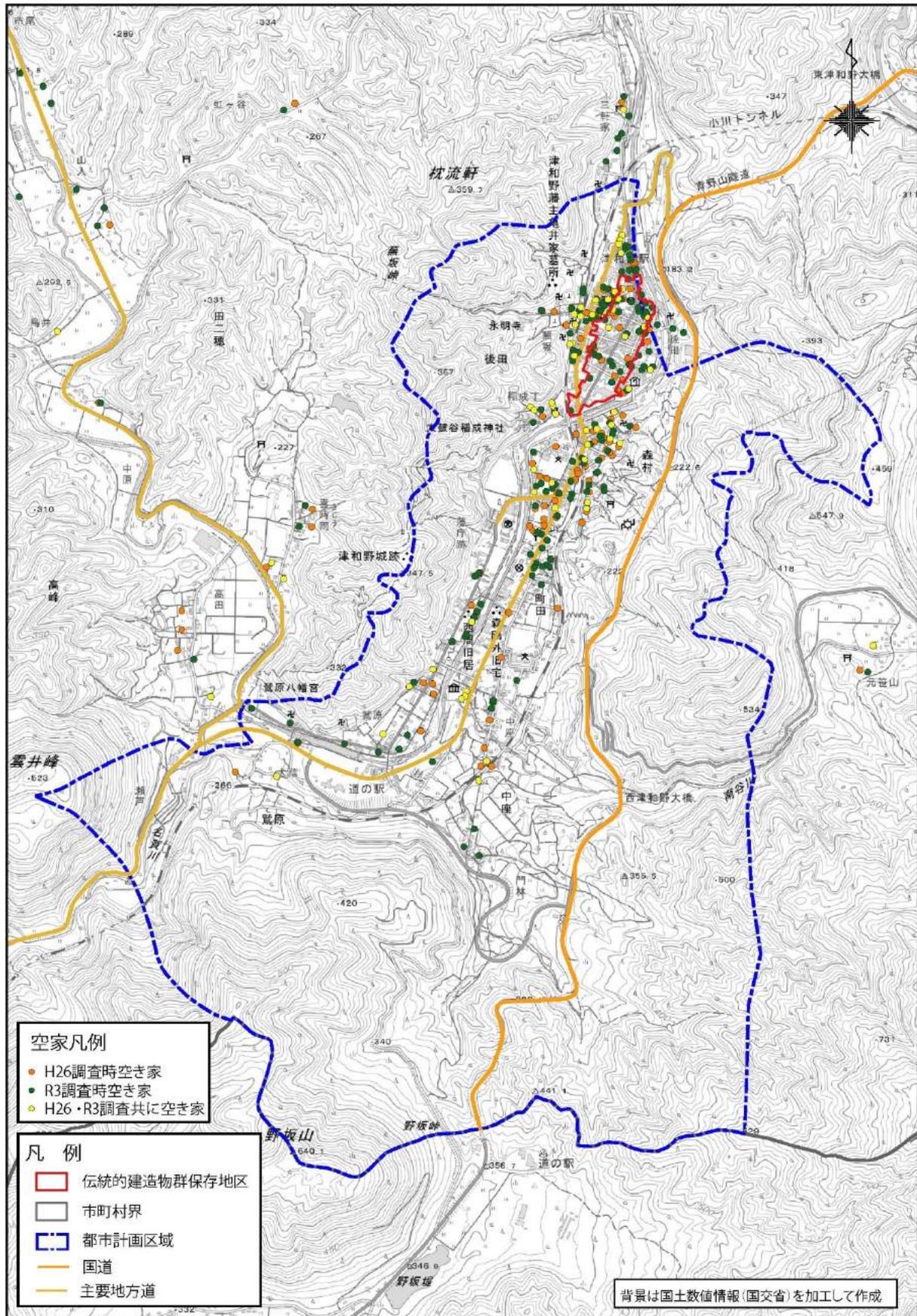


図 2-13 平成 26 年度から令和 3 年度の空き家分布状況の推移【津和野地区中心市街地】

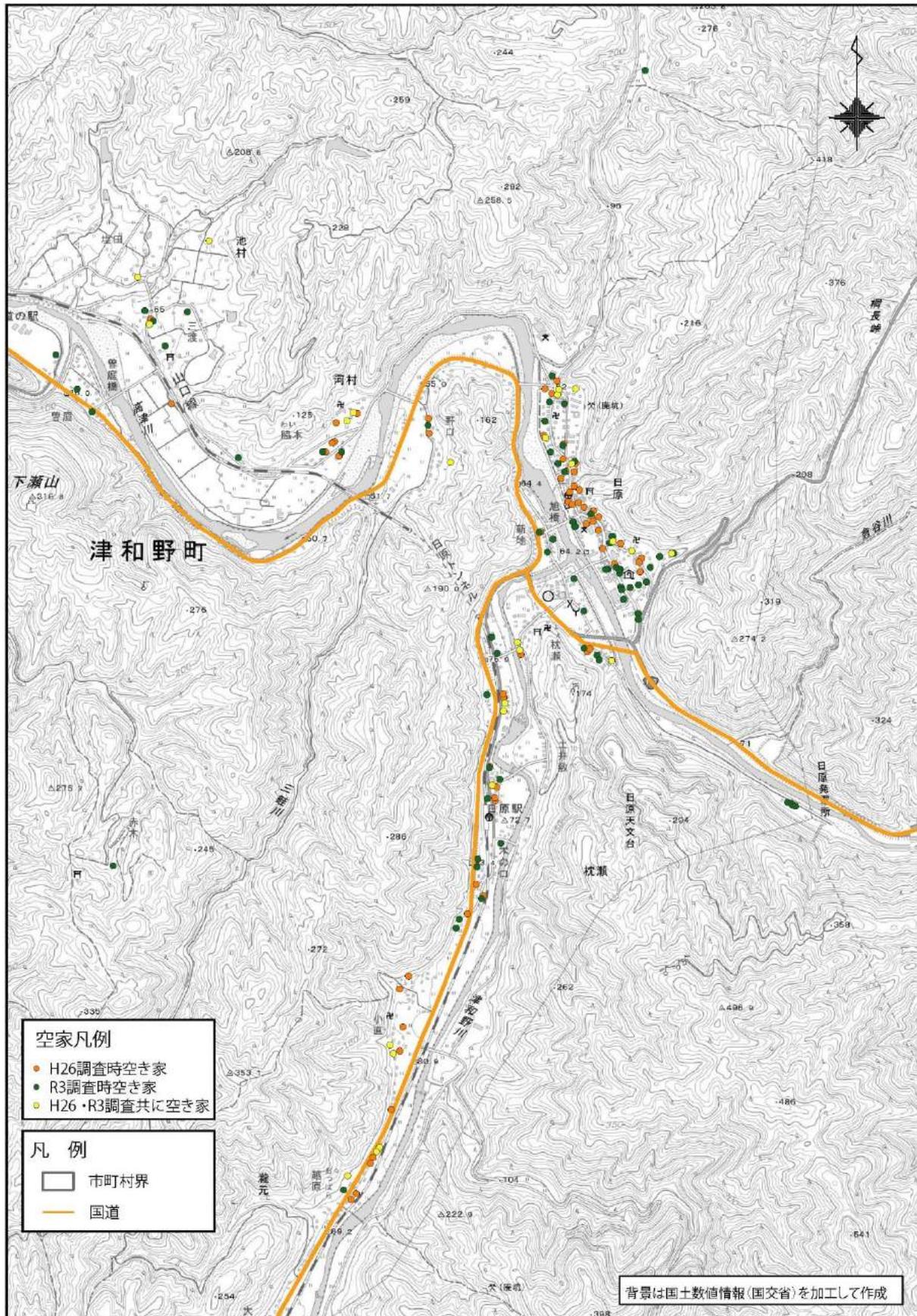


図 2-14 平成 26 年度から令和 3 年度の空き家分布状況の推移【日原地区中心市街地】

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、空き家の活用の促進のひとつとして、空き家情報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

調査対象 実態調査で空き家と判断した空き家のうち、活用が可能な空き家で、連絡先が判明した建物の所有者（所有者等が複数の場合は代表者）

調査期間 令和4年1月～令和4年6月

回答状況 218戸

(3) 調査の結果

218件のうち、空き家情報バンクへ「登録する意向がある」とする回答は36件（17%）、「登録する意向がない」とする回答は152件（69%）でした。「登録する意向がない」とする回答のうち、解体済、解体予定や居住済み、居住予定などといった理由がある件数は51件（23%）でした。平成27年度調査と比較すると、「登録する意向がある」とする回答は25%から17%と8%減少しています。

表 2-5 空き家判定結果別空き家情報バンク登録意向（単位：件）

| | 意向あり | 検討中 | 意向なし | 意向なし (理由あり) | 合計 |
|--------|------|-----|------|----------------|------|
| 津和野町総数 | 36 | 30 | 101 | 51 | 218 |
| | 17% | 14% | 46% | 23% | 100% |
| 津和野地区 | 24 | 22 | 44 | 38 | 128 |
| | 11% | 10% | 20% | 17% | 58% |
| 日原地区 | 12 | 8 | 57 | 13 | 90 |
| | 6% | 4% | 26% | 6% | 42% |

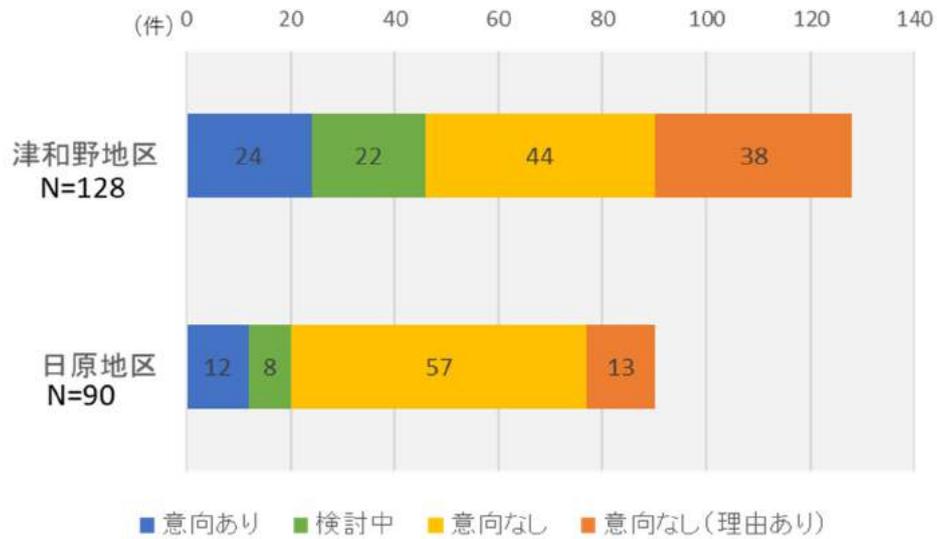


図 2-15 空き家情報バンク登録意向（地区別）

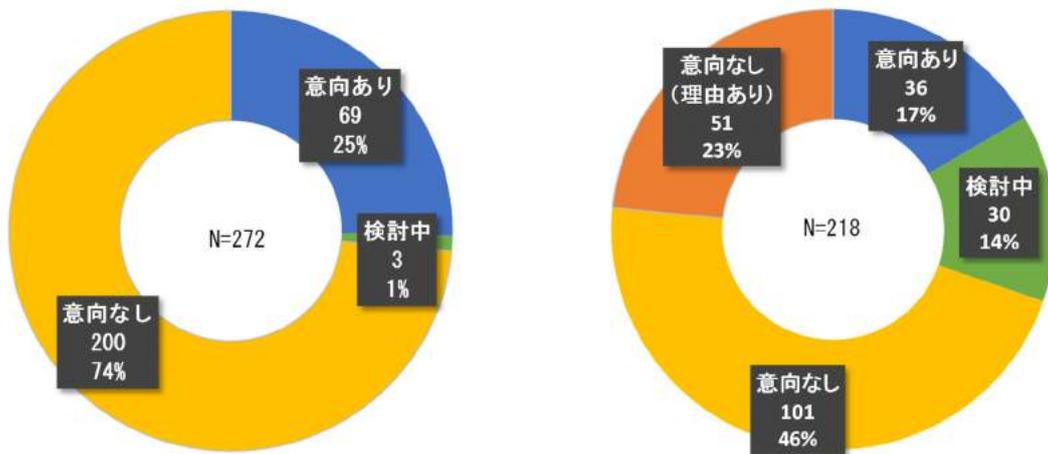


図 2-16 空き家情報バンク登録意向（平成 27 年度と令和 3 年度調査の比較）

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町民の意識、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、空き家に対する住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

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)

調査期間 令和5年6月29日～令和5年7月28日

調査方法 郵送調査法

回収状況 回収数 537 通 (回収率 : 44.8%)

(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 2-6 住民アンケート調査の主な回答結果」に整理しました。

表 2-6 住民アンケート調査の主な回答結果（上位3つ）

| | | |
|------------|---------------------------------------|--|
| 住まいについて | 1 居住人数 (N=525) | 2人(38%)、3人(23%)、1人(16%) |
| | 2. 家族構成 (N=514) | 夫婦のみ(33%)、夫婦と子(21%)、ひとり暮らし(16%) |
| | 3. 住まいの種類 (N=525) | 持ち家(89%)、民間の賃貸住宅(5%)、公営の賃貸住宅(3%) |
| | 4. 建物建築年 (N=518) | 昭和55年以前(52%)、昭和56年～平成15年(28%)、平成16～25年(7%) |
| 住み替えに関する意向 | 5. 住み替え・住み続けの意向 (N=526) | 現在の住宅に住み続ける(63%)、特に何も考えていない(12%)、別の場所に住み替えたい(12%) |
| | 5-1. 住み替え先 (N=76) | 町内(街なか又は街なか近郊)(40%)、津和野町外(37%)、その他(18%) |
| | 5-2. 住み替え先を決める際に重視すること※ (N=222) | 日常生活の利便性(27%)、災害に対する安全性が高い(15%)、通勤・通学の利便性の良さ(12%) |
| | 5-3. 住み替えの方法 (N=76) | 賃貸住宅を借りる(36%)、新たな持ち家を購入(28%)、その他(25%) |
| | 5-4. 住み替えの際に空き家(中古住宅)を利用したいか (N=76) | 利用したいと思わない(53%) 利用したいと思う(47%) |
| 空き家に対する意識 | 5-5. 空き家(中古住宅)を購入、賃貸する際の心配ごと※ (N=332) | 給排水に問題がないか(14%)、設備に不具合がないか(14%)、駐車場があるか(13%) |
| | 6. 将来(10年くらいで)空き家となる可能性があるか (N=509) | ない(42%)、わからない(39%)、ある(19%) |
| | 6-1. 空き家になった時の心配事※ (N=654) | 草木の繁茂(17%)、破壊や破損(13%)、取壊し費用(12%) |
| | 6-2. 空き家になった時の備え (N=247) | 何もしていない(52%)、配偶者や子に任せる(31%)、配偶者や子と話しはしている(10%)、 |
| | 6-3. 空き家になった時、住まいはどうするか (N=252) | わからない・未定(30%)、子や親族に相続し、管理は任せる(25%)、売却する(14%) |
| 空き家対策について | 7. 町内での空き家の所有状況 (N=541) | 所有していない(80%)、所有している(17%)、わからない(3%) |
| | 7-1. 所有する空き家の利用予定 (N=93) | 現状のまま所有する(53%)、解体(除却)したい(14%)、自分の家族が居住する(13%) |
| | 8. 行政に期待する支援、要望(「ある」の回答が多かった上位3つ) | 解体費の支援(51%)、家財の処分費の支援(42%)、リフォーム費の支援(40%) |
| | 9. 町が行っている支援の認知度※ (N=932) | 津和野町空き家情報バンク(31%)、空き家改修事業補助金(15%)、津和野町伝統的建造物群保存地区保存事業費補助金(12%) |
| 相続登記の状況 | 10. 空き家対策について(「そう思う」の回答が多かった上位3つ) | 中心市街地を積極的に対策すべき(57%)、観光のメインとなる地域を対策すべき(49%)、山間地域を積極的に対策すべき(38%)、 |
| | 11. 空家等対策の推進に関する特別措置法の認知度 (N=511) | 知らない(64%)、聞いたことはある(33%)、内容も知っている(3%) |
| | 12. 所有する建物の相続登記状況 (N=465) | 現在の所有者に変更している(60%)、わからない(25%)、以前の所有者のままとなっている(15%) |
| | 13. 相続登記の義務化の認知度 (N=496) | わからない(46%)、聞いたことはある(37%)、知っている(内容も知っている)(17%) |
| | 14. 所有する建物の相続先・時期 (N=464) | 決めていない(72%)、決めている(28%) |

注) 単純集計：質問ごとにそれぞれの選択肢に何人が回答したのかを集計した基本的な集計結果

注) ※マーク：複数回答

現在の住まいについて

問2 家族構成

家族構成は、「夫婦のみ」が33%と最も多く、次いで「夫婦と子」が21%、「ひとり暮らし」が16%でした（図2-17）。

この結果を前回調査と比較したところ、「ひとり暮らし」が26%から16%に減少し、「夫婦のみ」が29%から33%に増加しました（図2-18）。特に80歳以上の高齢者の一人暮らしは、49%から26%と半減しています。（図2-19）

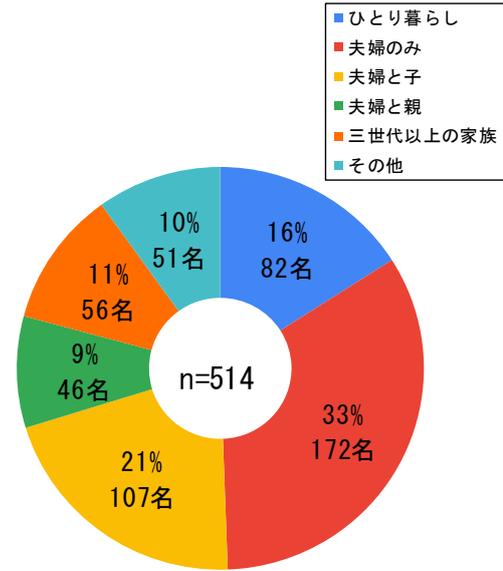


図2-17 家族構成

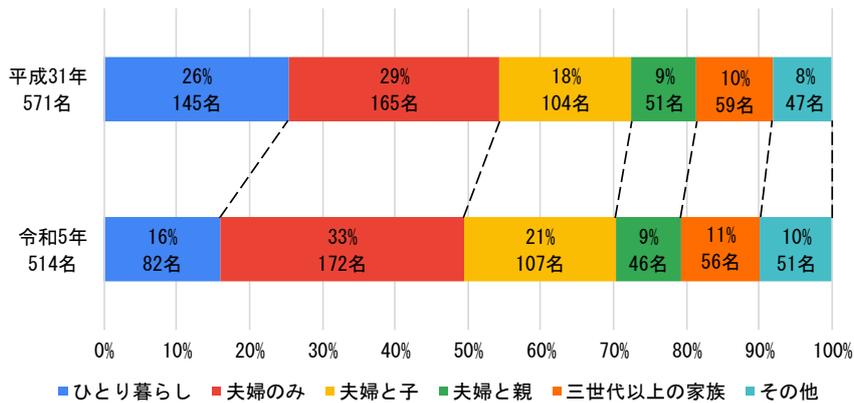


図2-18 家族構成（前回調査との比較）

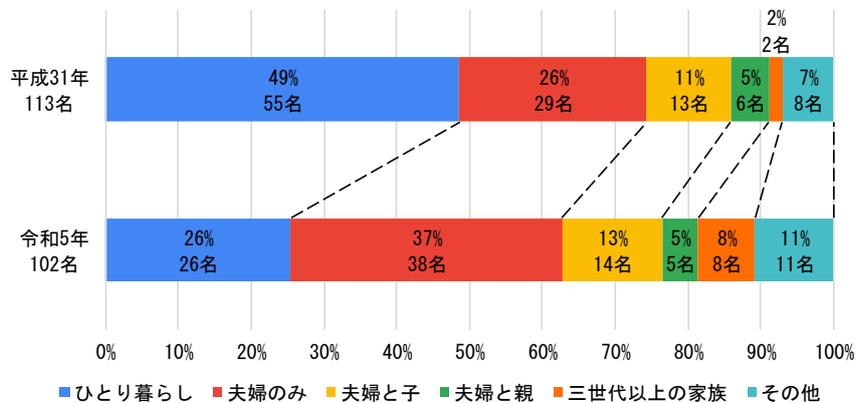


図2-19 80歳以上の方の家族構成（前回調査との比較）

問3 住まいの種類

住まいの種類は、「持ち家」が89%と多い状況です（図2-20）。

年代が高くなるほど、持ち家の割合が高くなり、60代以上では95%以上が持ち家に住んでいます（図2-21）。

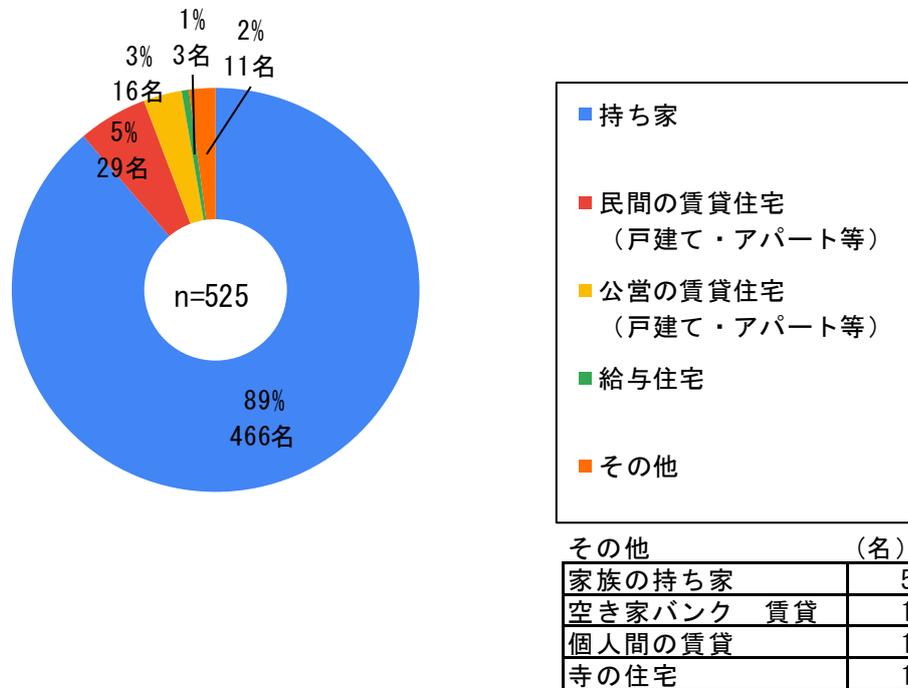


図2-20 住まいの種類

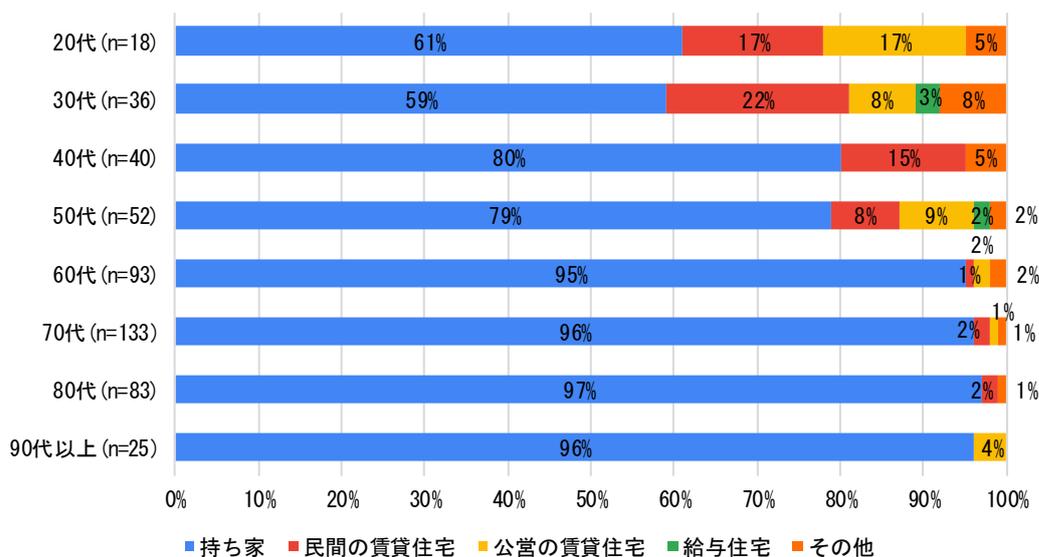


図2-21 「住まいの種類」×「年齢別」

問4 建物建築年数

建物の建築年数は、旧耐震基準で建築された昭和55年以前の建物が半数を占めていました（図2-22）。

「年齢別」では、年代が高くなるほど建物建築年数が古くなる傾向にあります（図2-23）。

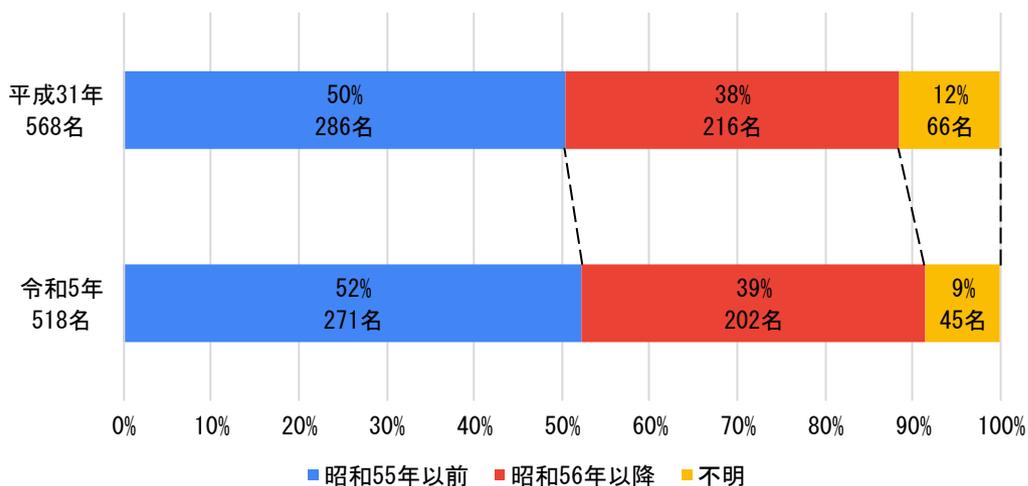


図 2-22 建物建築年代

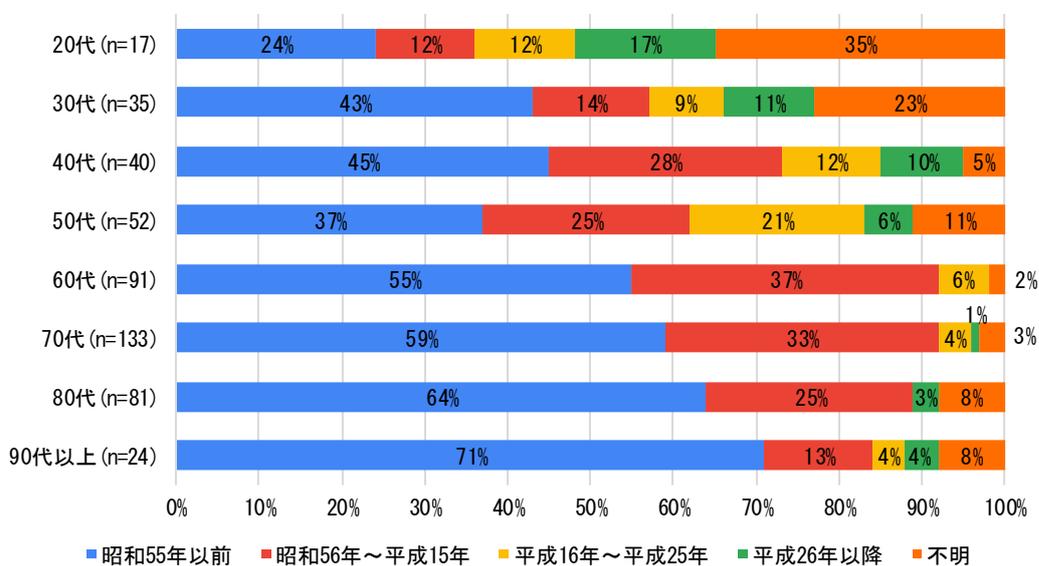


図 2-23 「建物建築年数」 × 「年齢別」

住み替えに関する考えについて

問5 住み替え・住み続けの意向

住み替え・住み続けの意向は、「現在の住宅に住み続ける」が63%、「リフォームを行って住み続けたい」が10%、「建替えて住み続けたい」が2%と75%の人は今後も今の場所に住み続けると回答しています。前回調査と比較すると、「現在の住宅に住み続ける」が72%から63%に減少し、「現在と別の場所に住み替えたい」が6%から12%に増加しています（図2-24）。

「年齢別」では、20代の50%、30代の30%以上が住み替えたいと回答しています（図2-25）。

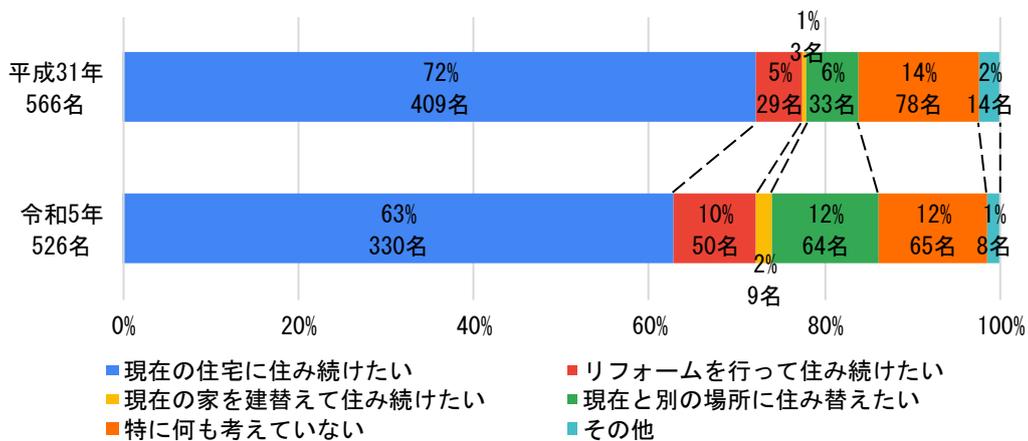


図2-24 住み替え・住み続けの意向（前回調査との比較）

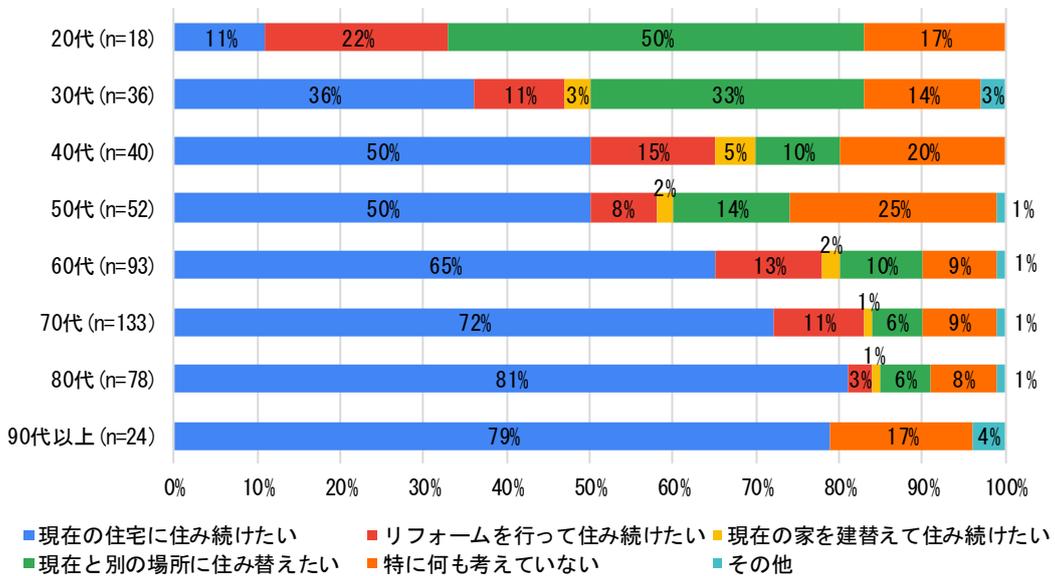


図2-25 「住み替え・住み続けの意向」×「年齢別」

問 5-1 住み替え先

住み替え先の希望は、「町内（街なか又は街なか近郊）」が40%と最も多く、次いで「津和野町外」が37%、「その他」が18%でした。前回調査と比較すると「町内（中山間部）」が12%から5%に減少し、「津和野町外」が34%から37%に増えています（図 2-26）。

「年齢別」では、20代、30代、80代で津和野町内の街なかに住み替えたい意向が高い傾向にあります（図 2-27）。

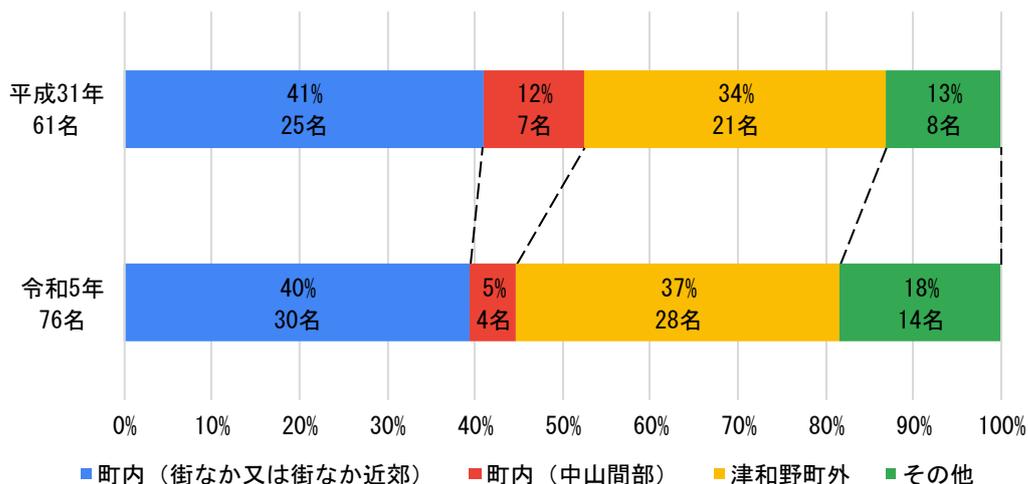


図 2-26 住み替え先(前回調査との比較)

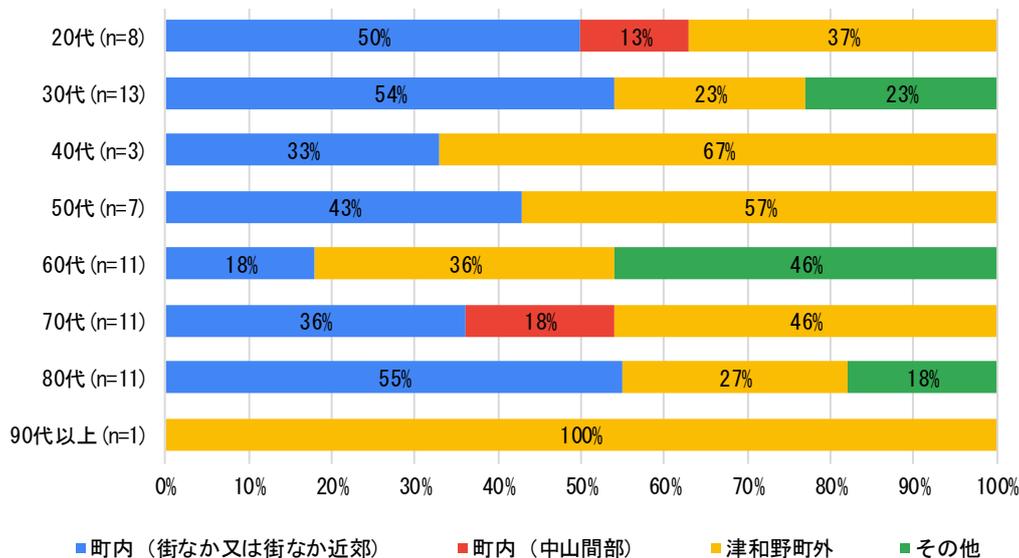


図 2-27 「住み替え先」 × 「年齢別」

問5-2 住み替え先を決める際に重視すること

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27%と最も多く、次いで「災害に対する安全性が高い」が15%、「通学・通勤の利便性の良さ」が12%でした（図2-28）。

前回調査と比較すると「買い物等の日常生活の利便性の良さ」が37%から27%に減少し、「通勤・通学の利便性の良さ」、「災害に対する安全性」、「土地の価格・賃料が安い」が、約2倍に増加しています（図2-29）。

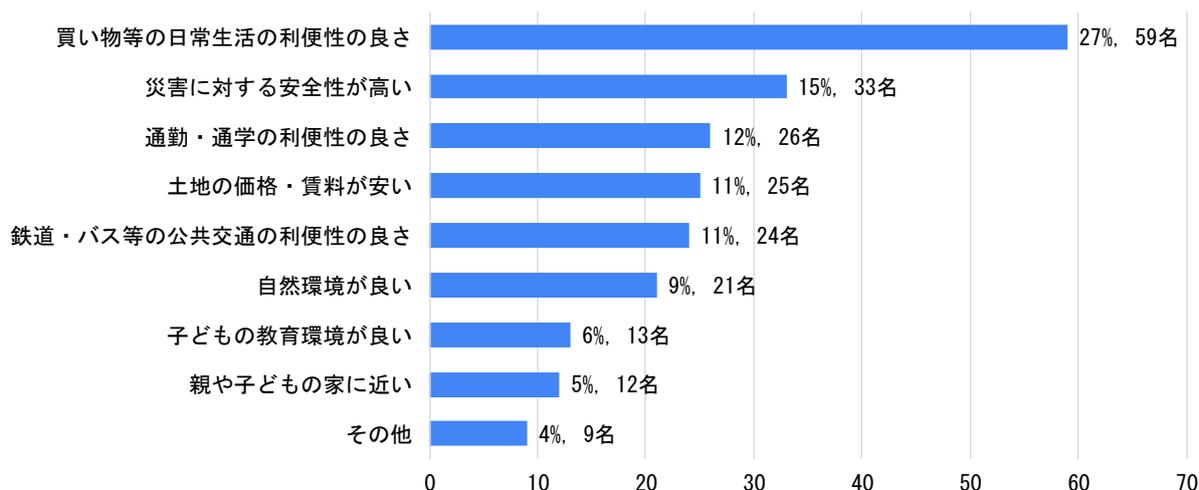


図2-28 住み替え先を決める際に重視すること

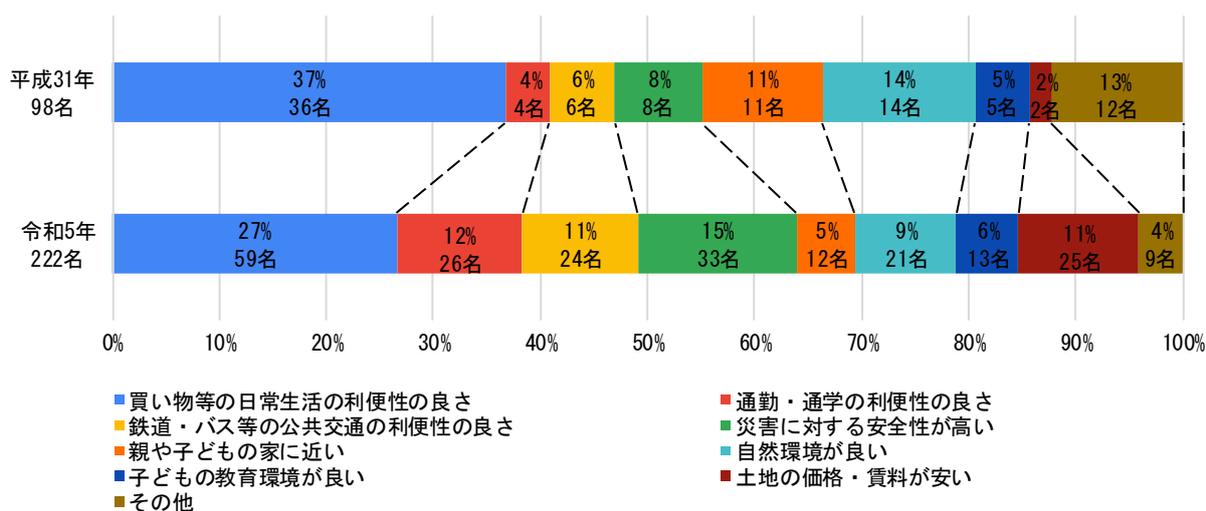


図2-29 住み替え先を決める際に重視すること（前回調査との比較）

問 5-3 住み替えの方法

住み替えの方法は、「賃貸住宅を借りる」が36%、「新たな持ち家を購入する」が28%、「その他」が25%でした。前回調査とすると「新たな持ち家を購入する」が16%から28%に増加し、「賃貸住宅を借りる」が43%から36%に減少しました(図 2-30)。

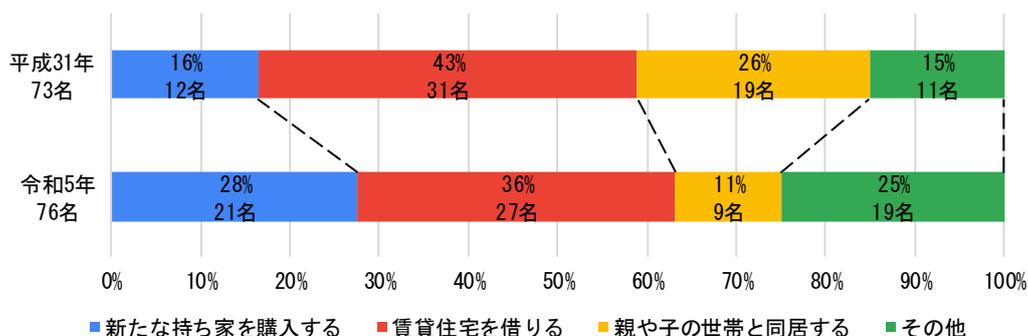


図 2-30 住み替えの方法（前回調査との比較）

問 5-4 住み替えの際に空き家（中古住宅）を利用したいか

住み替えの際に空き家（中古住宅）を「利用したいと思う人」と「利用したいと思わない人」がほぼ半数でした（図 2-31）。

「年齢別」では、20代、30代、40代で60%以上が「利用したいと思う」と回答しており、若い世代ほど「空き家を利用したいと思う」割合が高い傾向にあります（図 2-32）。

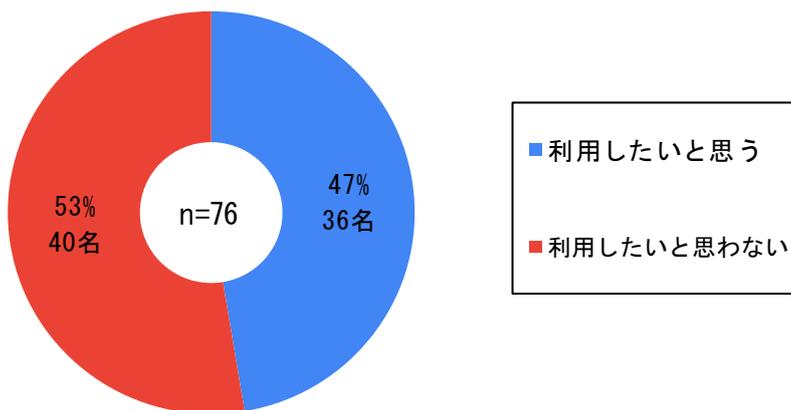


図 2-31 住み替えの際に空き家（中古住宅）を利用したいか

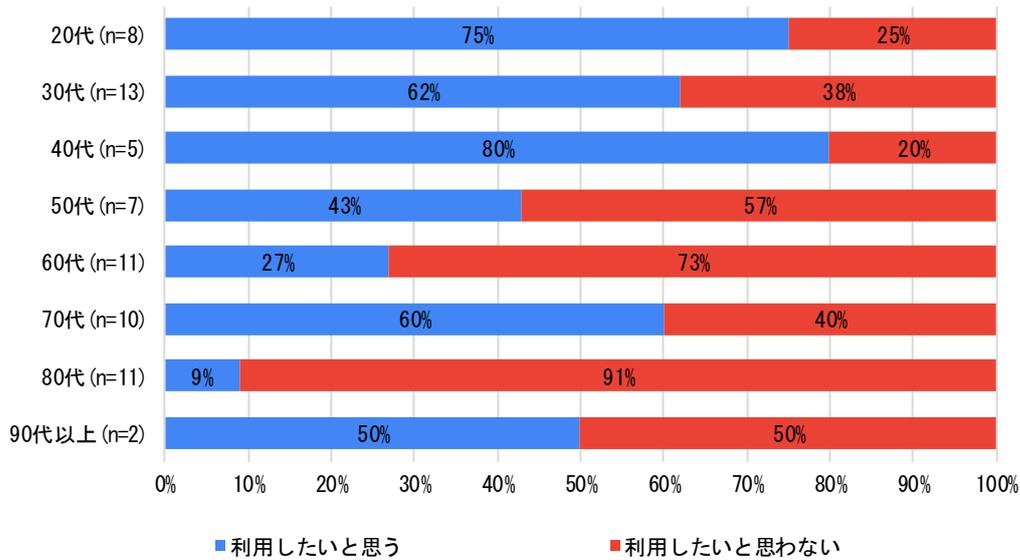


図 2-32 「住み替えの際に空き家（中古住宅）を利用したいか」 × 「年齢別」

問 5-5 空き家（中古住宅）を購入、賃貸する際の心配ごと

空き家（中古住宅）を購入、賃貸する際の心配ごとは、「給排水に問題がないか」が 14%、「設備に不具合がないか」が 14%、「駐車場があるか」が 13%でした（図 2-33）。

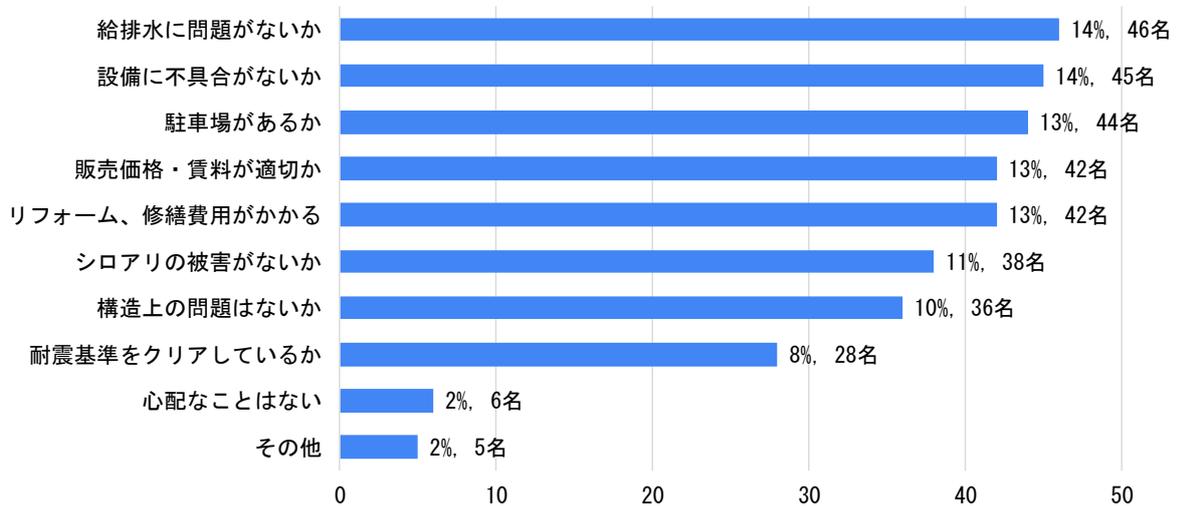


図 2-33 空き家（中古住宅）を購入、賃貸する際の心配ごと

空き家に対する意識

問6 将来（10年くらいで）空き家となる可能性があるか

将来（10年くらいで）空き家となる可能性があるかと回答した人は96名、19%でした（図2-34）。

「年齢別」では、80代以上で将来空き家となる可能性があると考える割合が高い傾向にあります（図2-35）。

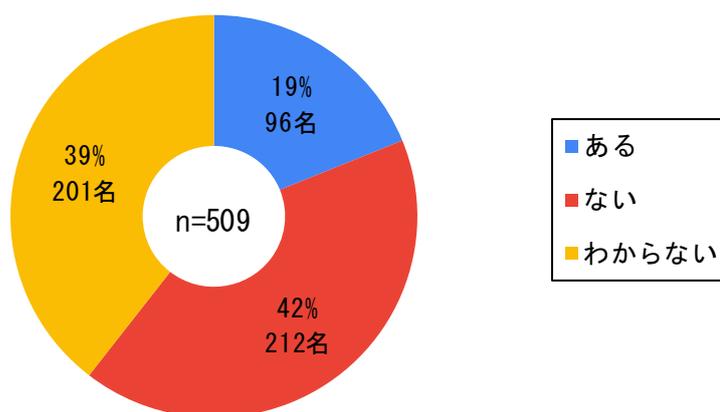


図2-34 将来（10年くらいで）空き家となる可能性があるか

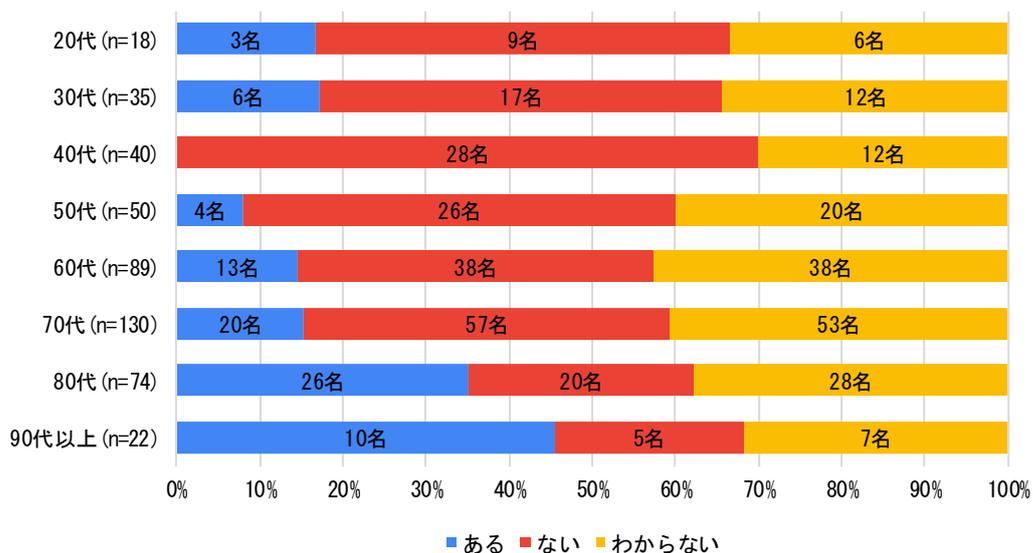


図2-35 「将来（10年くらいで）空き家となる可能性があるか」 × 「年齢別」

問 6-1 空き家になった時の心配ごと

空き家になった時の心配ごととして、「草木の繁茂」が17%と最も多く、次いで「破壊や破損」が13%、「取り壊し費用」が12%となりました（図 2-36）。

「年齢別」では、各年代とも草木の繁茂を心配する割合が高い傾向にあります。

また、20代～40代は、家屋や土地の権利問題といった相続問題を心配する傾向が高く、50代以上になると建物の破損や倒壊、不法侵入などの管理の問題を心配する傾向が高くなり、70代以上では、取壊しの費用や買い手がいるかなど家の処分について心配する傾向が高くなります（表 2-7）。

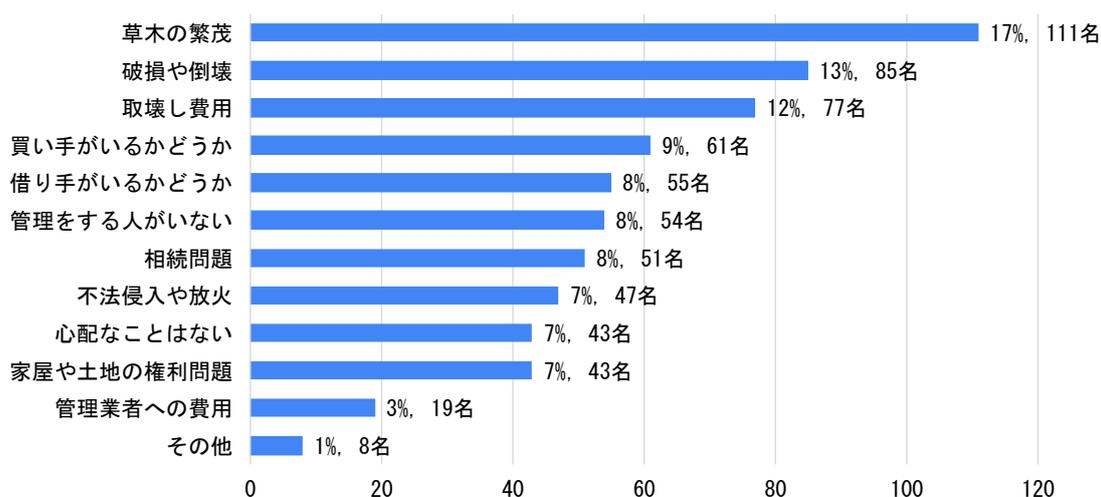


図 2-36 空き家になった時の心配事

表 2-7 「空き家になった時の心配事」 × 「年齢別」 上位 3 位

| | 1 位 | 2 位 | 3 位 |
|------------|-------------|------------------|------------------|
| 20 代 | 草木の繁茂 (15%) | 家屋や土地の権利問題 (15%) | 買い手がいるかどうか (15%) |
| 30 代 | 草木の繁茂 (16%) | 家屋や土地の権利問題 (14%) | |
| 40 代 | 草木の繁茂 (18%) | 相続問題 (18%) | |
| 50 代 | 草木の繁茂 (17%) | 破損や倒壊 (15%) | 不法侵入や放火 (14%) |
| 60 代 | 草木の繁茂 (17%) | 破損や倒壊 (14%) | 管理する人がいない (12%) |
| 70 代 | 草木の繁茂 (19%) | 破損や倒壊 (14%) | 取壊し費用 (13%) |
| 80 代 | 草木の繁茂 (16%) | 買い手がいるかどうか (14%) | 破損や倒壊 (12%) |
| 90 代 以上 | 取壊し費用 (16%) | 草木の繁茂 (13%) | 不法侵入や放火 (11%) |

問 6-2 空き家になった時の備え

空き家になった時の備えとして、「何もしていない」が52%と最も多く、次いで「配偶者や子の判断に任せる」が31%、「配偶者や子と話し程度はしている」が10%でした(図 2-37)。

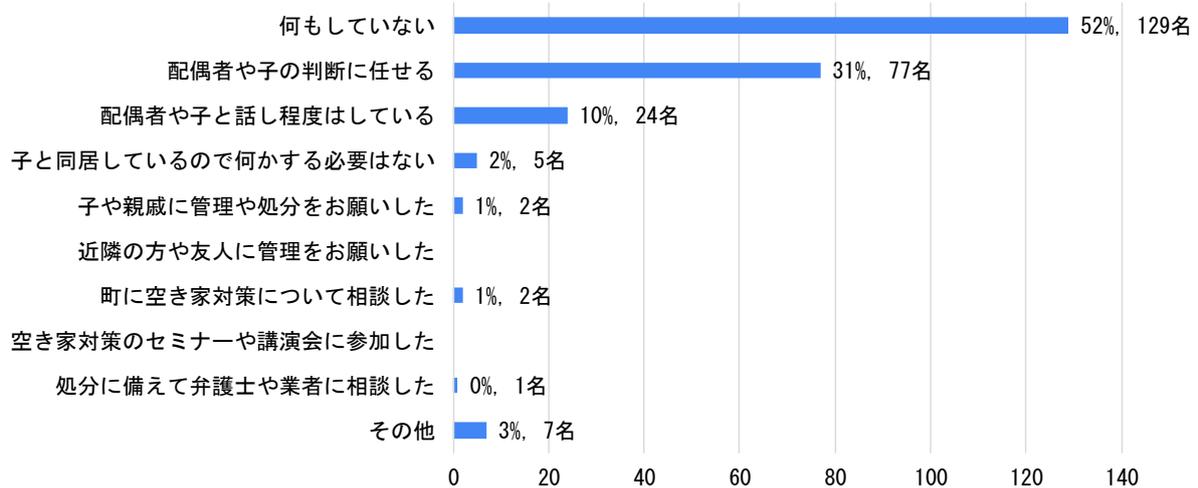


図 2-37 空き家になった時の備え

問 6-3 空き家になった時、住まいはどうするか

空き家になった時、住まいはどうするか「わからない・未定」が30%と最も多く、次いで「子や親族に相続し、管理は任せる」が25%、「売却する」が14%でした(図 2-38)。

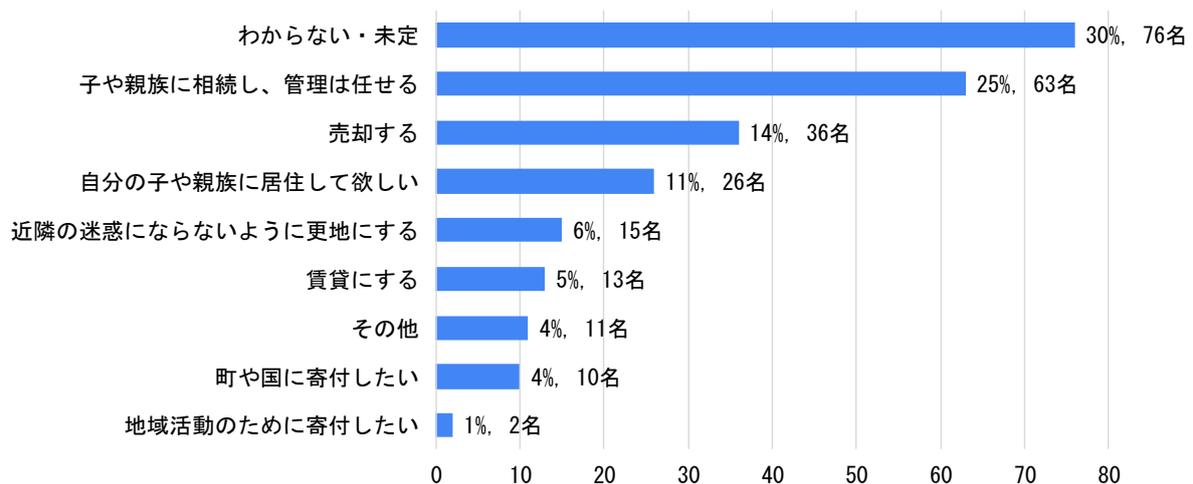


図 2-38 空き家になった時、住まいはどうするか

問7 町内での空き家の所有状況

町内での空き家の所有状況は、17%が「回答者又は家族が所有している」と回答しています(図2-39)。

「年齢別」では、年代が高くなるほど空き家の所有率が高くなる傾向にあります(図2-40)。

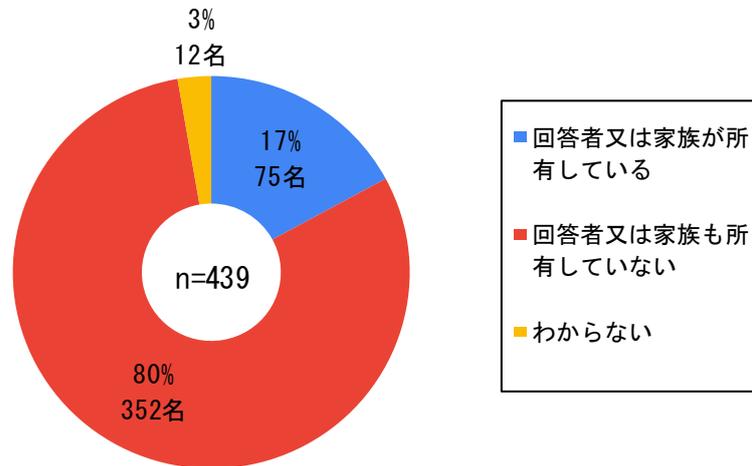


図 2-39 町内での空き家の所有状況

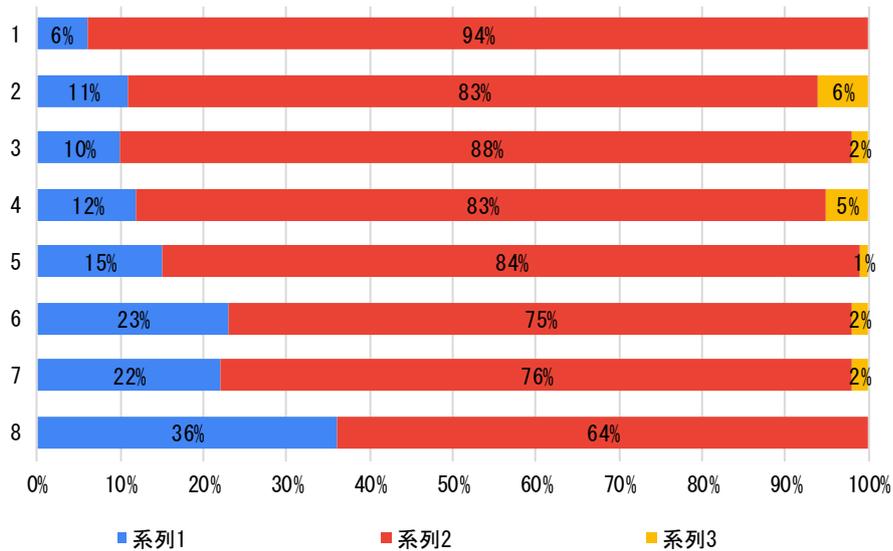


図 2-40 「町内での空き家の所有状況」 × 「年齢別」

問 7-1... 所有する空き家の利用予定

所有する空き家の利用予定として、「現状のまま所有する」が53%と最も多く、「自分の家族が居住する」とあわせると66%の人が当面はそのままの状態を維持すると回答しています(図 2-41)。

一方、解体や活用の方針を「地域別」に考察すると、日原地域では解体を考える人が多く、津和野地域では、賃貸や売却などの活用を考える人が多い傾向にあります(図 2-42)。

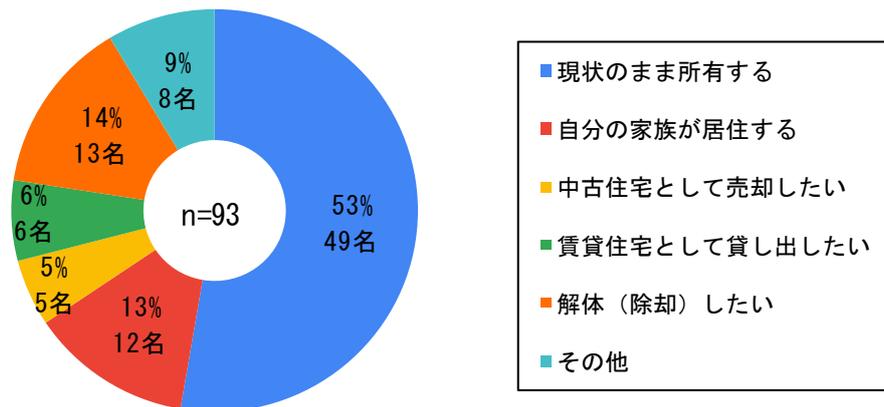


図 2-41 所有する空き家の利用予定

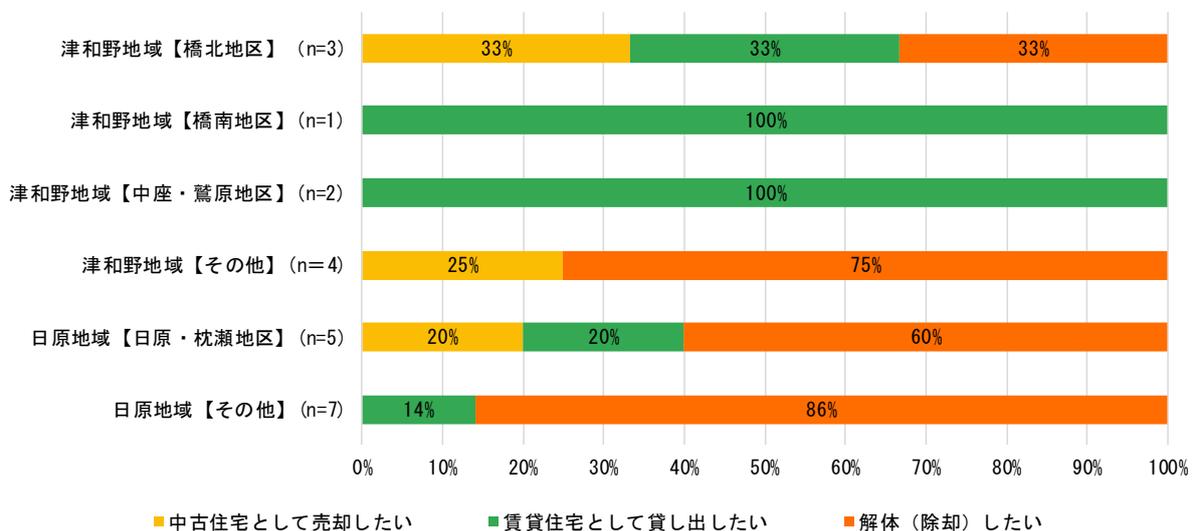


図 2-42 「所有する空き家の利用予定」 × 「地域別」

空き家対策について

問8 行政に期待する支援、要望

行政に期待する支援、要望として、「空き家の解体費の支援」が258名と最も多く、次いで「空き家に残っている家財の処分費の支援」が227名と費用面の援助を望む回答が多くある一方で、「不動産・建築・解体の専門家に相談できる窓口の案内」が225名、「相続手続き・法律の専門家に相談できる窓口の案内」が211名と、相談窓口の案内にも多くの要望がありました(図2-43)。

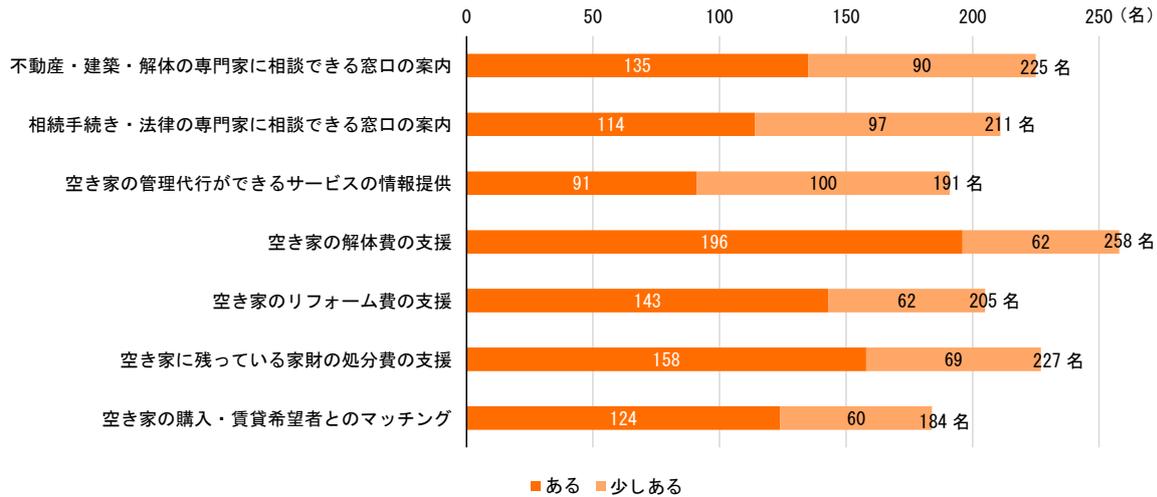


図2-43 行政に期待する支援、要望

問9 町が行っている支援の認知度

町が行っている支援の認知度、「津和野町空き家情報バンク」が31%と最も多く、次いで「空き家改修事業補助金」が15%、「津和野町伝統建造物群保存事業補助金」が12%でした(図2-44)。

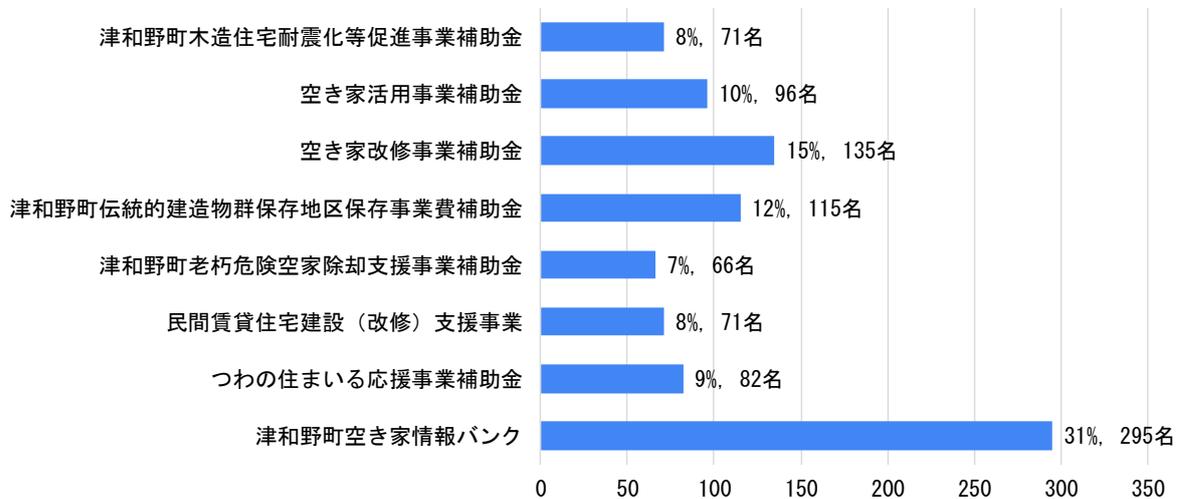


図2-44 町が行っている支援の認知度

問 10 空き家対策について

空き家対策について、どのエリアにおいても6割以上の方が積極的な空き家対策を望んでおり、特に「中心市街地の空き家を積極的に対策すべきである」と考える人は82%、「重要伝統的建造物群保存地区など観光のメインとなる地域の空き家を積極的に対策すべきである」と考える人は76%と多くなっています(図2-45)。

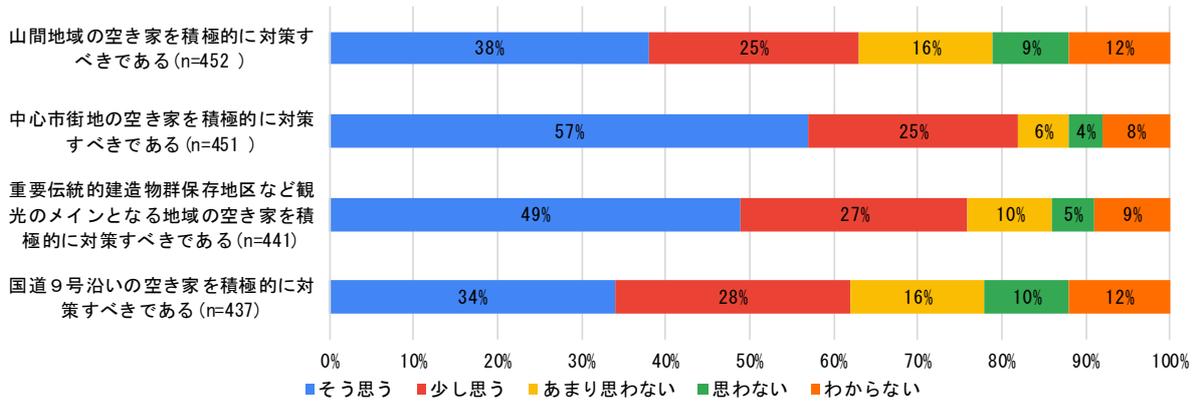


図 2-45 空き家対策について

問 11 空家等対策の推進に関する特別措置法の認知度

空家等対策の推進に関する特別措置法の認知度は、「知らない」が64%と最も多く、平成31年度アンケートと比較すると32%減少しており、認知度の低下がみられます(図2-46)。

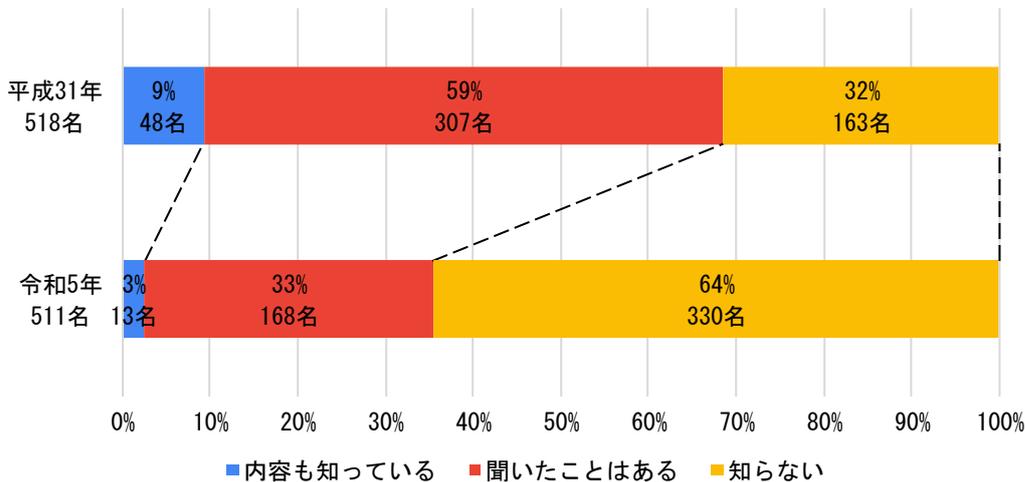


図 2-46 空家等対策の推進に関する特別措置法の認知度

問 12... 所有する建物の相続登記状況

所有する建物の相続登記状況は、「以前の所有者のままとなっている」が15%、「わからない」が25%と合わせて40%ありました(図 2-47)。

「年齢別」では、年代が若いほど変更しているか把握していない傾向にあります(図 2-48)。

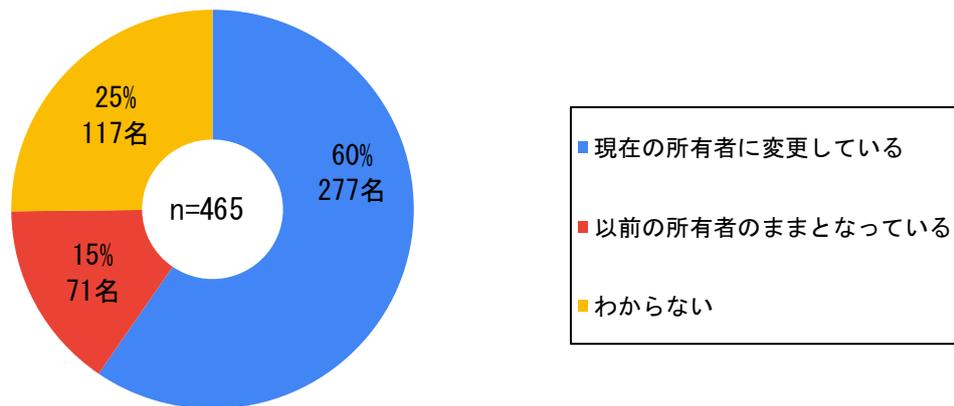


図 2-47 所有する建物の相続登記状況

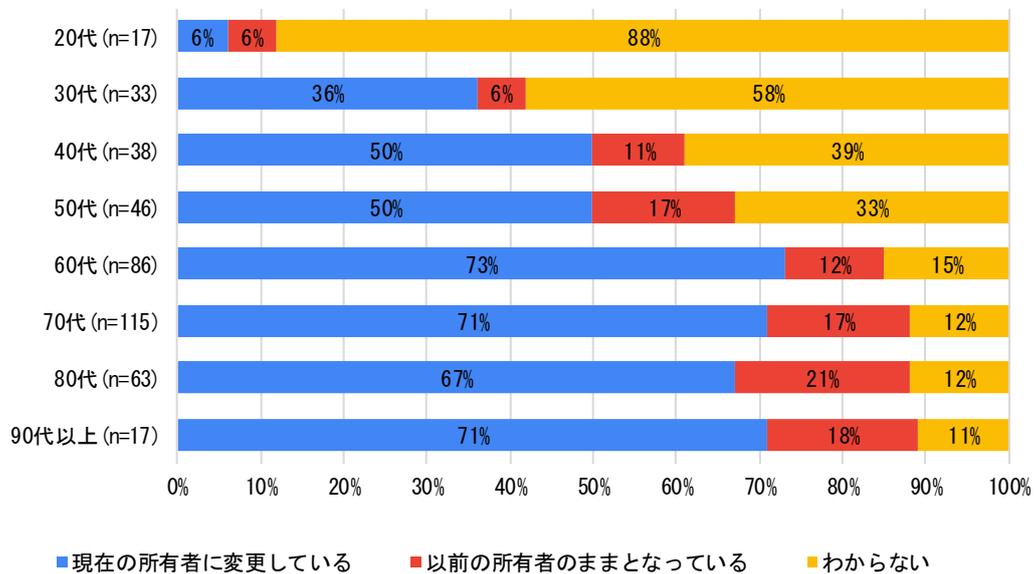


図 2-48 「所有する建物の相続登記状況」 × 「年齢別」

問 13 相続登記の義務化の認知度

相続登記の義務化の認知度は、「知っている（内容も知っている）」と回答した人は、17%にとどまりました（図 2-49）。

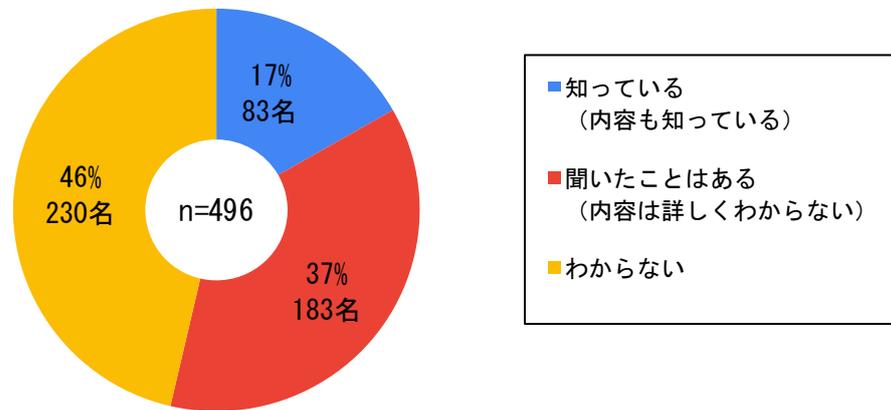


図 2-49 相続登記の義務化の認知度

問 14 所有する建物の相続先・時期

所有する建物の相続先・時期について、「決めていない」が72%でした（図 2-50）。

「年齢別」では、年代が高くなると相続先・時期を決めている割合が高い傾向にあります（図 2-51）。

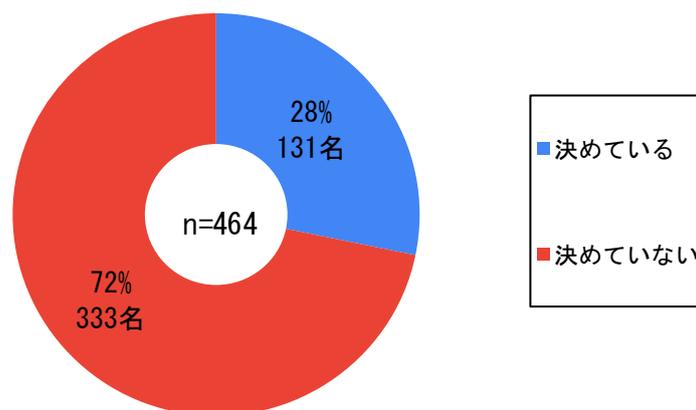


図 2-50 所有する建物の相続先・時期

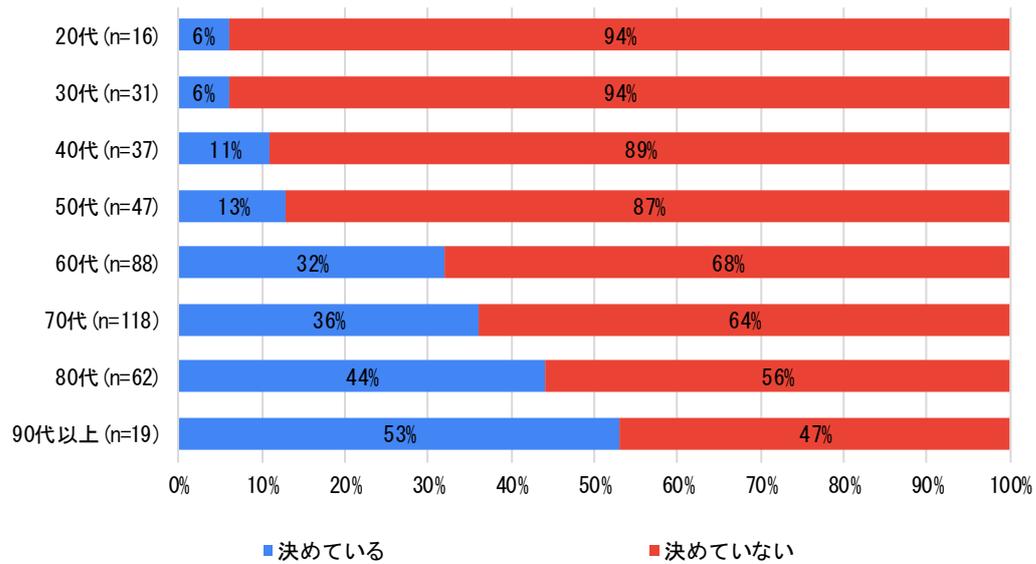


図 2-51 「所有する建物の相続先・時期」 × 「年齢別」

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289件（令和5年5月現在）の登録、延べ264件の入居がなされています。平成27年度、28年度は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したが、徐々に減少傾向にあります。

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」「残存家財等の処分費の補助」も行っています。

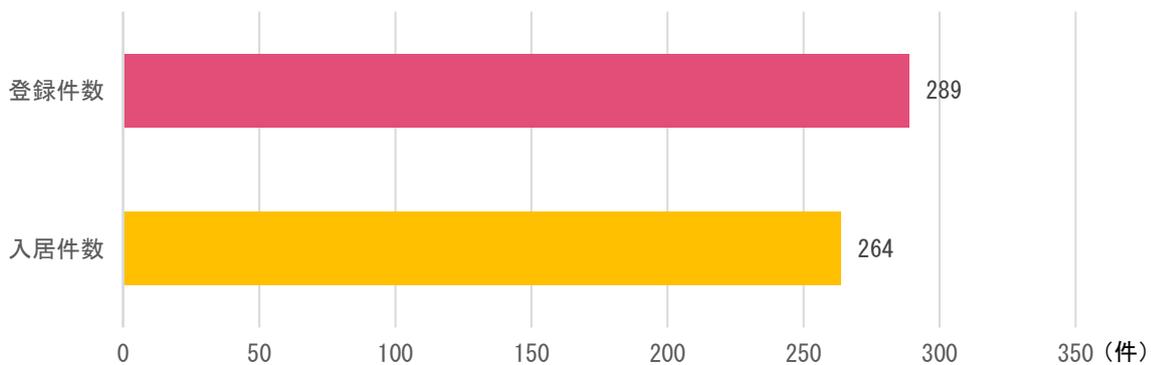


図 2-52 空き家情報バンク物件の延べ登録数と述べ入居件数

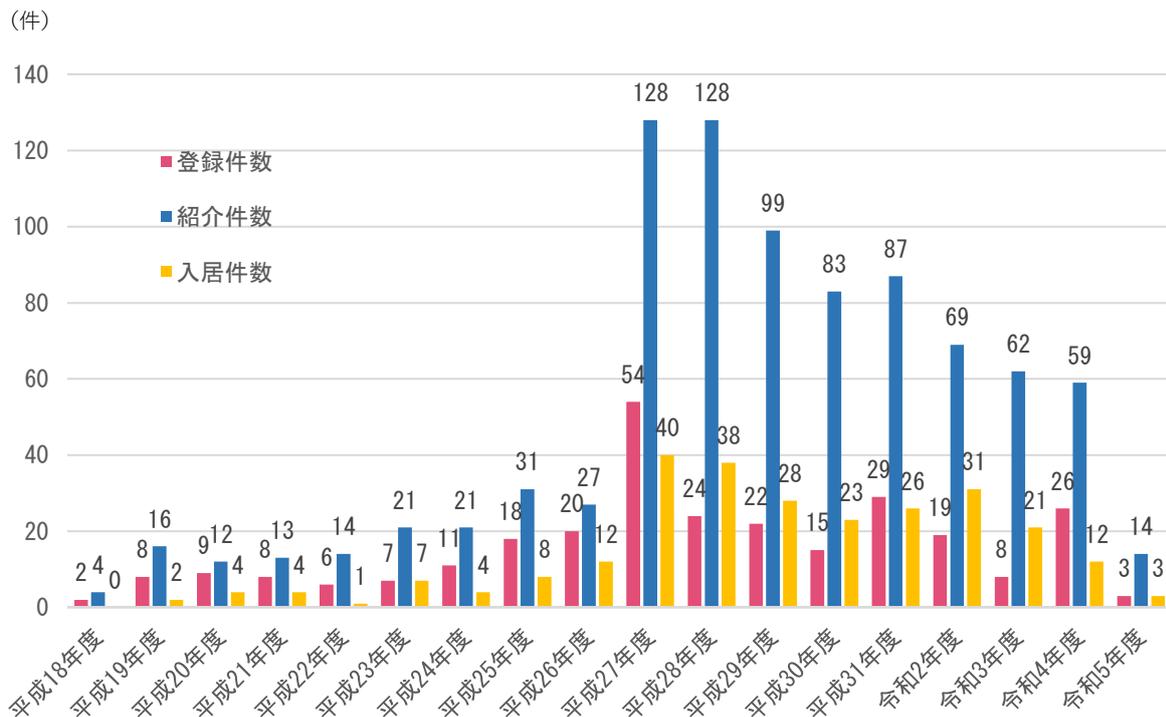


図 2-53 空き家情報バンク物件数の推移

(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 611 泊、延べ宿泊者数は 1,832 人となっています。平成 30 年までは順調に宿泊者数が伸びていましたが、コロナ禍で一時減少したものの、令和 4 年度にはコロナ禍前の宿泊数に戻りつつあります。

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 |
| 平成 30 年度 | 73 | 37 | 110 | 173 | 155 | 328 |
| 平成 31 年度/ 令和元年 | 57 | 26 | 83 | 139 | 116 | 255 |
| 令和 2 年度 | 49 | 15 | 64 | 115 | 76 | 191 |
| 令和 3 年度 | 42 | 13 | 55 | 100 | 71 | 171 |
| 令和 4 年度 | 72 | 22 | 94 | 165 | 122 | 287 |
| 合計 | 456 | 155 | 611 | 1,097 | 735 | 1,832 |

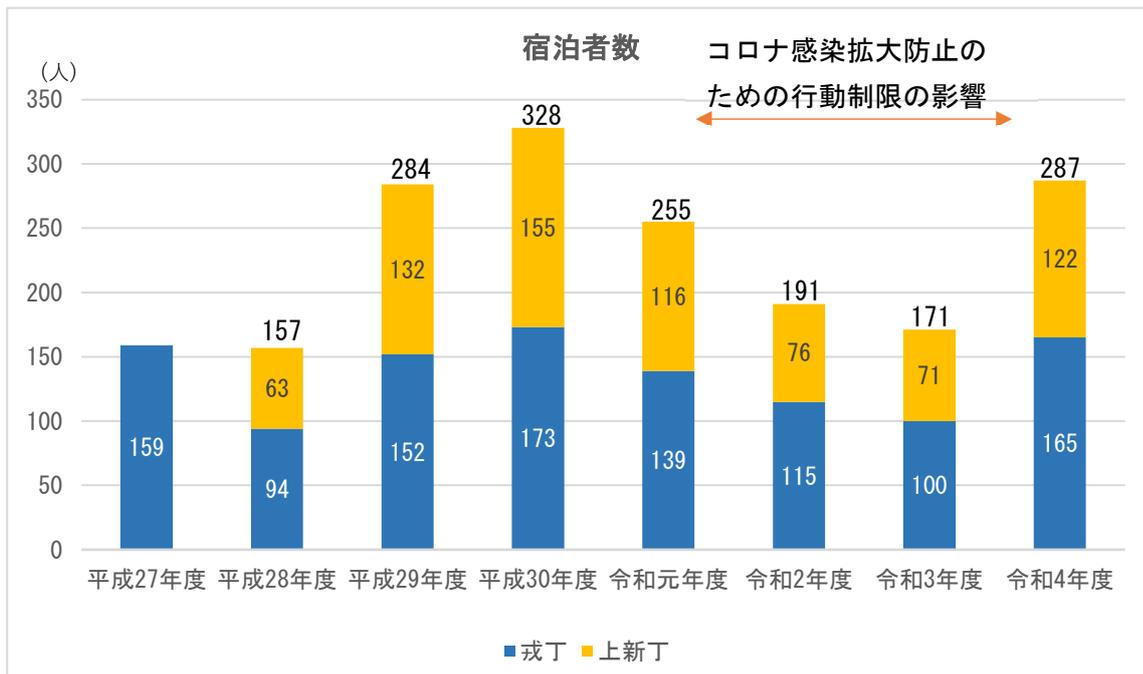
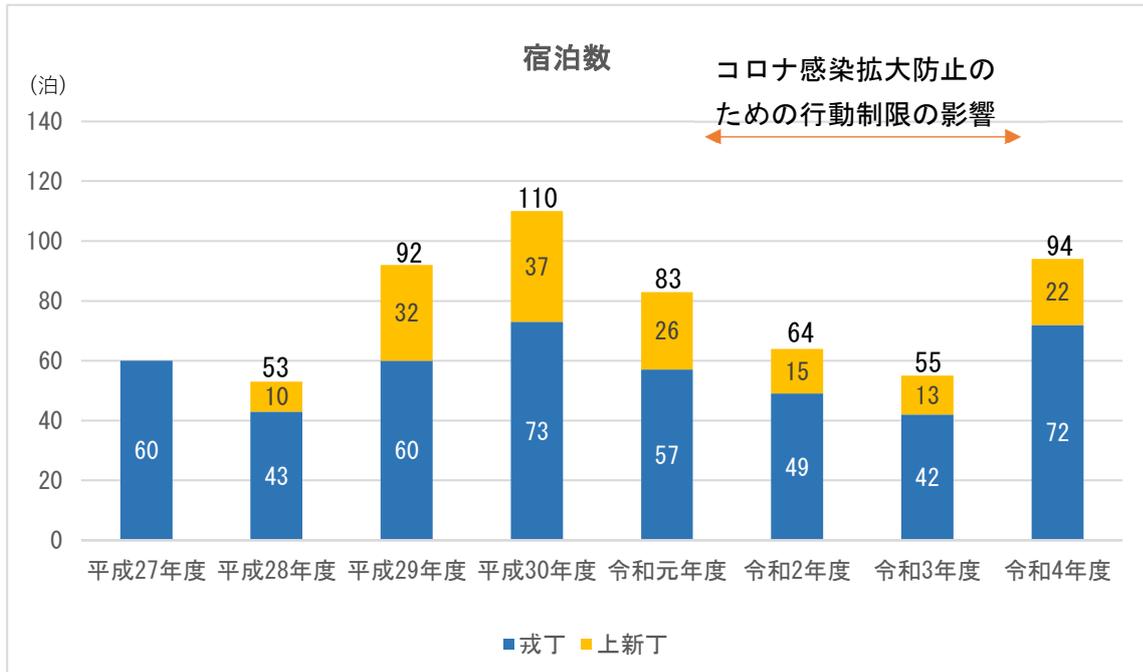


図 2-54 町家ステイ利用状況

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 年から令和 4 年度までに、補助金の交付は耐震診断 1 件、耐震改修 1 件となっています。

（４）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として、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 年から令和 4 年度までに、延べ 108 件の補助金の交付を行いました。

（５）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 年から令和 4 年度までに、延べ 23 件の補助金の交付を行いました。

（６）津和野町空き家活用事業助成金【津和野町空き家確保支援事業補助金より移行】

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る目的として、空き家の残存家財等の処分を行う場合に補助金を交付しています。平成 30 年から令和 4 年度までに、延べ 52 件の補助金の交付を行いました。

（７）津和野町民間賃貸住宅建設（改修）支援事業補助金【新規】

津和野町における賃貸住宅の確保と定住対策を図ることを目的として、所有者が賃貸住宅として活用するために空き家の改修を行う場合に、その費用の一部を補助しています。令和 3 年から令和 4 年度までに、延べ 9 件の補助金の交付を行いました。

（８）津和野町老朽危険空家除却支援事業補助金【新規】

危険性の高い老朽危険空家の除却を促進することにより、町民の生活環境の保全を図ることを目的として、老朽危険空家の除却を行う者に対して除却に要する費用の一部を補助しています。令和 3 年度から令和 4 年度までに、延べ 8 件の補助金の交付を行いました。

（９）つわの住まいる応援事業補助金【新規】

津和野町の将来を担う子育て世帯が津和野町を子育ての地として選択しやすい環境づくりを促進し、質の高い住宅ストックを実現していくことを目的として、町内で住宅を新築、増改築を行う場合について、費用の一部を補助しています。令和 5 年度新設。

表 2-9 補助事業利用件数一覧（件）

| | | 平成 | | | | | | 令和 | | | | 合計 |
|-------------------------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--------|----|----|----|-----|
| | | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | H31/R1 | R2 | R3 | R4 | |
| 津和野町木造住宅耐震化等促進事業補助金 | 耐震診断 | — | — | — | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| | 耐震改修 | — | — | — | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 津和野町空き家改修事業補助金 | | 3 | 5 | 26 | 15 | 15 | 13 | 5 | 13 | 8 | 5 | 108 |
| 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 | 2 | 2 | 3 | 4 | 2 | 23 |
| 津和野町空き家確保支援事業補助金 | | 2 | 2 | 0 | 1 | 1 | — | — | — | — | — | 6 |
| 津和野町空き家活用事業補助金 | | — | — | — | — | — | 14 | 9 | 6 | 6 | 17 | 52 |
| 津和野町民間賃貸住宅建設（改修）支援事業補助金 | | — | — | — | — | — | — | — | — | 3 | 6 | 9 |
| 津和野町老朽危険空家除却支援事業補助金 | | — | — | — | — | — | — | — | — | 3 | 5 | 8 |

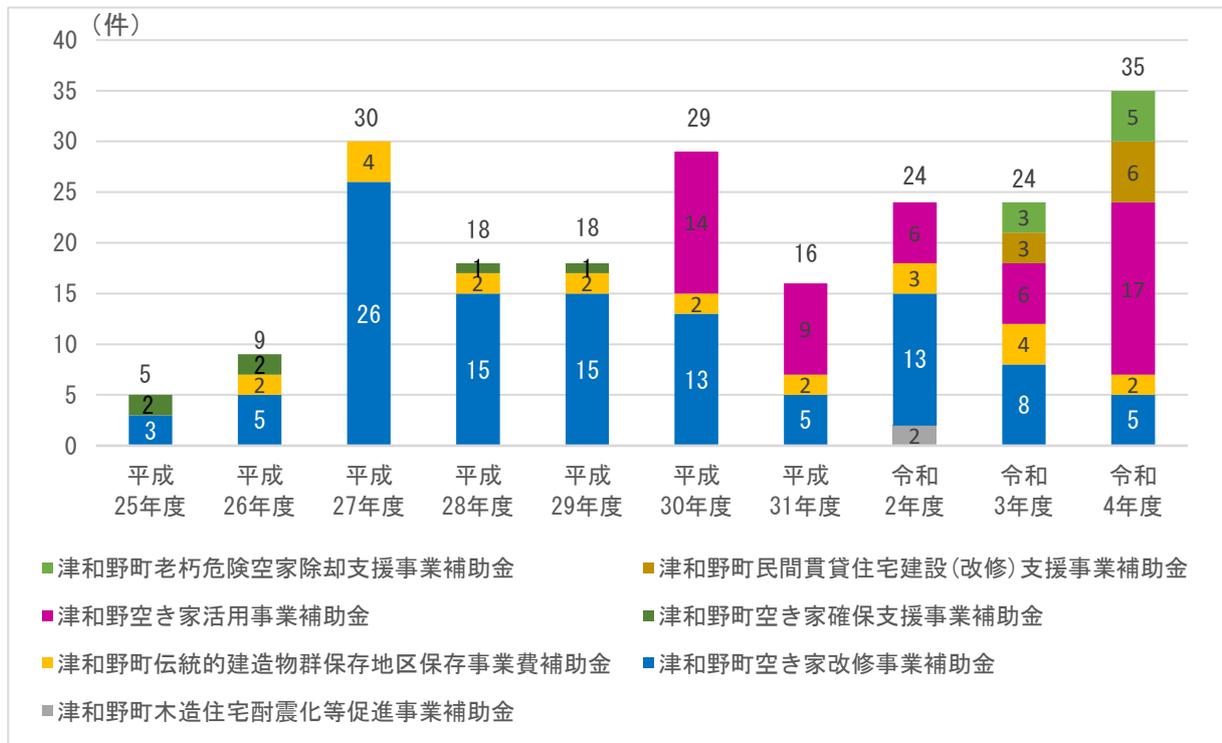


図 2-55 補助事業利用者件数の推移

3-1 空き家等の現状・特性

(1) 統計調査・空き家実態調査から見た特性

| | |
|--|---|
| <p>増加する空き家と空き家率</p> <p>→ 課題 3</p> | <p>空き家数は619戸と平成26年調査から119戸増加していました。空き家率を推計すると17%となり、全国の14%、島根県の15%より高い状況です。</p> |
| <p>活用可能な空き家の存在</p> <p>→ 課題 2 課題 3</p> | <p>比較的新しく、修繕の必要がない(A判定)空き家が117戸(空き家総数の19%)、小規模の修繕により再利用が可能(B判定)な空き家が227戸(空き家総数の37%)とすぐに活用可能な空き家が56%存在します。</p> <p>日原地区にA判定の空き家が多く、津和野地区にB判定の空き家が多く存在します。</p> |
| <p>危険度の高い空き家の増加</p> <p>→ 課題 4</p> | <p>倒壊の危険性があるなど住むことができない(D判定)空き家は118戸(空き家総数の19%)となっています。</p> <p>平成26年度調査と比較すると、これらの空き家の戸数が54戸、割合にすると6%増加しており、空き家の老朽化、倒壊の危険性が進行しています。</p> |
| <p>長期空き家の存在</p> <p>→ 課題 4</p> | <p>平成26年調査から解消された空き家は304戸あり、解体及び活用された空き家がある一方、新たな空き家が423戸発生しています。</p> <p>一方で、平成26年調査時点で空き家であり引き続き空き家である建物は196戸あり、空き家の長期化による建物の老朽化が懸念されます。このような長期間放置されている空き家が駅周辺に多く見られます。</p> |
| <p>歴史的景観を阻害する空き家</p> <p>→ 課題 2 課題 3</p> | <p>津和野都市計画区域内は、景観計画の景観形成地区、津和野町歴史的風致維持向上計画の重点区域に位置付けられる等、津和野の景観上、歴史的風致上、重要な地区となっています。</p> <p>しかし、都市計画区域内の空き家数は208戸(空き家総数の34%)となっており、歴史的景観への影響及び、中心市街地の衰退が懸念されます。</p> <p>平成26年度調査と比較すると、空き家数が増加したのは津和野地区であり、中心市街地では、橋北地区の空き家数、特に伝建地区の空き家数の増加割合が高くなっています。</p> <p>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。</p> |

(2) 所有者等意向調査・住民アンケート調査から見た特性

| | |
|--------------------------------------|--|
| 空き家情報バンク登録意向の低下 → 課題 6 | 空き家情報バンクに登録する意向がある建物所有者は平成 27 年度調査時より減少しています。特に日原地区で登録意向が低い傾向にあります。 |
| 持ち家に居住する割合が高い (特に高齢者世帯) → 課題 1 | 平成 31 年度調査と比較すると、単身世帯の減少がみられました。特に 80 歳以上の高齢者の一人暮らしは半減していました。 しかし、住まいの種類は、持ち家が 89% と高く、年代が高くなるほど持ち家の割合が高くなります。60 代以上の 95% が持ち家に住んでいます。 |
| 旧耐震基準の建物が半数を占める → 課題 1 | 建物の建築年数は、旧耐震基準で建築された昭和 55 年以前の建物が半数を占めています。年齢が高くなるほど古い建物に居住している割合が高くなる傾向にあります。 |
| 住み替え意向の増加 → 課題 3 | 今後も今の場所に住み続けると 75% の人が回答しています。年齢が高くなるほど、住み続けたい意向が高い傾向にあります。 一方で、前回調査と比較すると別の場所に住み替えたい人が 6% から 12% に増加しています。20 代の 50%、30 代の 30% 以上が住み替えたいと回答しており、若い年代で住み替えの意向が高くなっています。 住み替え先は、20 代、30 代、80 代で津和野町内の街なかに住み替えたい意向が高い傾向にあります。 住み替えの方法は、賃貸住宅を借りる人が 36%、新たな持ち家を購入する人が 28% でした。 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、災害に対する安全性、通学・通勤の利便性が高い傾向にありました。 |
| 中古住宅の需要の高まり → 課題 3 | 半数の人が、住み替えの際に空き家（中古住宅）を利用したいと考えていました。特に、20 代、30 代、40 代で 60% 以上が利用したいと思うと回答しており、若い世代ほど空き家を利用したいと思う割合が高い傾向にあります。 一方で、空き家（中古住宅）を購入、賃貸する際の心配ごととして、給排水等の設備の不具合に対する心配、駐車場の有無等があげられました。 |
| 空き家予備軍となる建物が多く存在 → 課題 1 | 将来（10 年くらいで）空き家となる可能性があるという回答した人は 96 名（19%）でした。何らかの対策を行わなければ、10 年以内に 100 戸近い空き家が発生する可能性があります。 |

| | |
|---|---|
| <p>多岐にわたる、空き家となった場合の心配ごと</p> <p>→ 課題 5</p> | <p>空き家になった時の心配ごとは、どの年代も草木の繁茂を心配する割合が高い傾向にあります。</p> <p>さらに、20代～40代は、家屋や土地の権利問題といった相続問題、50代以上になると建物の破損や倒壊、不法侵入などの管理の問題、70代以上では取壊しの費用や買い手がいるかなど家の処分について心配する傾向が高くなります。</p> |
| <p>備えのない所有者が大半</p> <p>→ 課題 6</p> | <p>空き家になった時の備えを何もしていない人が52%と多く、配偶者や子の判断に任せる人が31%であり、ほぼ何もしていない人が8割以上となっています。</p> |
| <p>利用予定のない空き家が多く存在</p> <p>→ 課題 6</p> | <p>所有する空き家を今後も現状のまま所有する人が53%と多く、家族が居住するとあわせると66%の人が当面はそのままの状態を維持すると回答しています。</p> |
| <p>行政に期待する支援 (費用の支援と相談窓口)</p> <p>→ 課題 5</p> | <p>行政に期待する支援、要望として空き家の解体費の支援が258名と最も多く、次いで空き家に残っている家財の処分費の支援が227名と費用面の援助を望む回答が多くありました。</p> <p>一方で、不動産・建築・解体の専門家に相談できる窓口の案内が225名、相続手続き・法律の専門家に相談できる窓口の案内が211名と、相談窓口の案内にも多くの要望がありました。</p> |
| <p>支援制度の認知度が低い</p> <p>→ 課題 6</p> | <p>町が行っている支援制度の認知度は、空き家情報バンクが32%と高く、空き家改修事業補助金が15%、津和野町伝統建造物群保存事業補助金が12%となっており、どれも低い状況です。</p> |
| <p>積極的に対策が必要な地域</p> <p>→ 課題 3</p> | <p>中心市街地の空き家を積極的に対策すべきであると考える人は82%、重要伝統的建造物群保存地区など観光のメインとなる地域の空き家を積極的に対策すべきであると考える人は76%と高い傾向にあります。</p> |
| <p>空家特措法の認知度が低下</p> <p>→ 課題 6</p> | <p>空家等対策の推進に関する特別措置法について、知らない人が64%と高く、平成31年度アンケート時よりも32%も低くなっています。</p> |
| <p>相続登記されていない建物の存在</p> <p>→ 課題 6</p> | <p>所有する建物の相続登記状況は、以前の所有者のままとなっている人が15%、わからない人が25%と合わせて40%でした。相続登記の義務化を知っている人は17%と低い状況です。</p> |

(3) これまでの空き家等に対する施策の成果から見た特性

| | |
|---|--|
| <p>空き家情報バンク利用者数が減少傾向</p> <p>→ 課題 3 課題 6</p> | <p>開始からこれまでに、延べ 289 件（令和 5 年 5 月現在）の登録、延べ 264 件の入居がなされています。平成 27 年度、28 年度は 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したが、近年減少傾向にあります。</p> |
| <p>町家ステイ利用者が増加傾向</p> <p>→ 課題 3</p> | <p>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 611 泊、延べ宿泊者数は 1,832 人となっています。平成 30 年までは順調に宿泊者数が伸びていました。コロナ禍で一時減少したものの、現在はコロナ禍前の宿泊数に戻りつつあります。</p> |
| <p>補助事業利用者が増加傾向</p> <p>→ 課題 2 課題 3</p> <p>→ 課題 4</p> | <p>「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」は継続的に利用がなされていますが、「津和野町木造住宅耐震化等促進事業補助金」はほとんど利用がない状況です。</p> <p>近年「津和野町空き家活用事業助成金」「津和野町民間賃貸住宅建設（改修）支援事業補助金」「津和野町老朽危険空家除却支援事業補助金」を新設し利用が図られています。</p> <p>令和 5 年度より「つわの住まいる応援事業補助金」も新たに新設しました。</p> |

3-2 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 空き家予備軍への対応

津和野町の人口が今後も減少すると予想されるなか、持ち家の所有者の高齢化が進み、空き家が今後も増加することが懸念されます。また、これらの建物は、半数程度が昭和56年以前の旧耐震基準で建てられており、耐震性の低い建築物であると推測されます。

令和元年に国土交通省が実施した空家所有者実態調査によると、居住用家屋が空き家となる最大の契機が相続時であることから、空き家が放置され、その結果周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、相続に由来する古い家屋及びその敷地の活用を促進することが重要となります。

課題 2 空き家の適切な維持管理の推進

空き家等はその適切な管理が行われていないことにより、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すおそれがあります。

津和野町においても、中心市街地及び伝統的建造物保存地区に多くの空き家等が存在するため、町中心部の活性化及び歴史的景観への影響が顕在化しています。

そのため、地域住民の生活環境の保全および、津和野町らしい景観を維持継承するためにも、所有者等が空き家等の適切な管理を行うことが要請されています。

また、津和野町内においては比較的新しく活用可能な空き家が半数以上あります。適切な管理を行い、資産価値をできる限り保全することで、将来的な所有者等による空き家等の活用や、空き家等の活用を通じた地域の活性化にも寄与することが期待できます。

こうした観点から、当面、空き家等の活用や除却ができない場合には、所有者等による空き家等の適切な管理の確保を図ることが重要となります。

課題 3 空き家、空き地の流通・活用の促進

空き家等の数は増加を続けており、今後、更に増加が見込まれます。

こうした中、周囲に悪影響を及ぼすこととなる前の段階から空き家等の活用を図ることが重要となっています。さらに、増加する空き家等は、地域のまちづくりやコミュニティ維持など、地域における経済的社会的活動の促進を図る観点からも深刻な影響を及ぼしています。

空き家等を地域のニーズに応じて活用することで、社会的な付加価値を創出し、公共の福祉の増進や地域の活性化に繋げていく視点が必要となっています。

津和野町内においては比較的新しく活用可能な空き家が半数以上あるため、空き家情報バンクの活用推進等によるマッチングの推進により、住民や外部からの移住希望者等が空き家等を活用する取り組みを促すこと、多様なニーズに対応できるように、活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することが重要となります。

課題 4 防災上危険な空き家への対応

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 118 戸（空き家総数の 19%）確認されており、平成 26 年度調査と比較すると 1.8 倍増加しています。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、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等の解消が早急に必要となっています。

また、未登記及び相続放棄等の空き家の発生により、管理責任者不在の状況となり、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。

これらの空き家等に対しては、空家特措法及び建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等各法律の適用を総合的に検討し対策を行っていく必要があります。そのため、日常的に空き家等の所在、所有者等について内部部局で広く情報共有を図り、空き家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制の構築が求められます。

課題 5 多岐に渡る空き家問題

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、相続放棄等と相続の問題は、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。

行政に期待する支援、要望としても相続手続き・法律に関する専門家への相談窓口の紹介、不動産・建築・解体に関する専門家への相談窓口の紹介の要望が多くありました。

また、経済上の課題を抱えている所有者、施設への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も多く、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 空き家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

空き家等所有者の中には空き家を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、空き家の活用に対して消極的であり、空き家等の適切管理、活用についての意識が低い現状が伺えます。

一方で、「空き家情報バンク制度」や町の実施する各種支援制度の認知度が低いことや、「空家特措法」全く知らない町民が多くおられます。

第一義的には、空き家等の所有者等が自らの責任において空き家等の適切な管理に努めなければならないことに鑑み、空き家等をそもそも発生させない、または空き家等の増加を抑制する観点から、所有者等の意識啓発を図ることが重要となります。

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5条に「空家等の所有者または管理者は、周辺的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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」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。

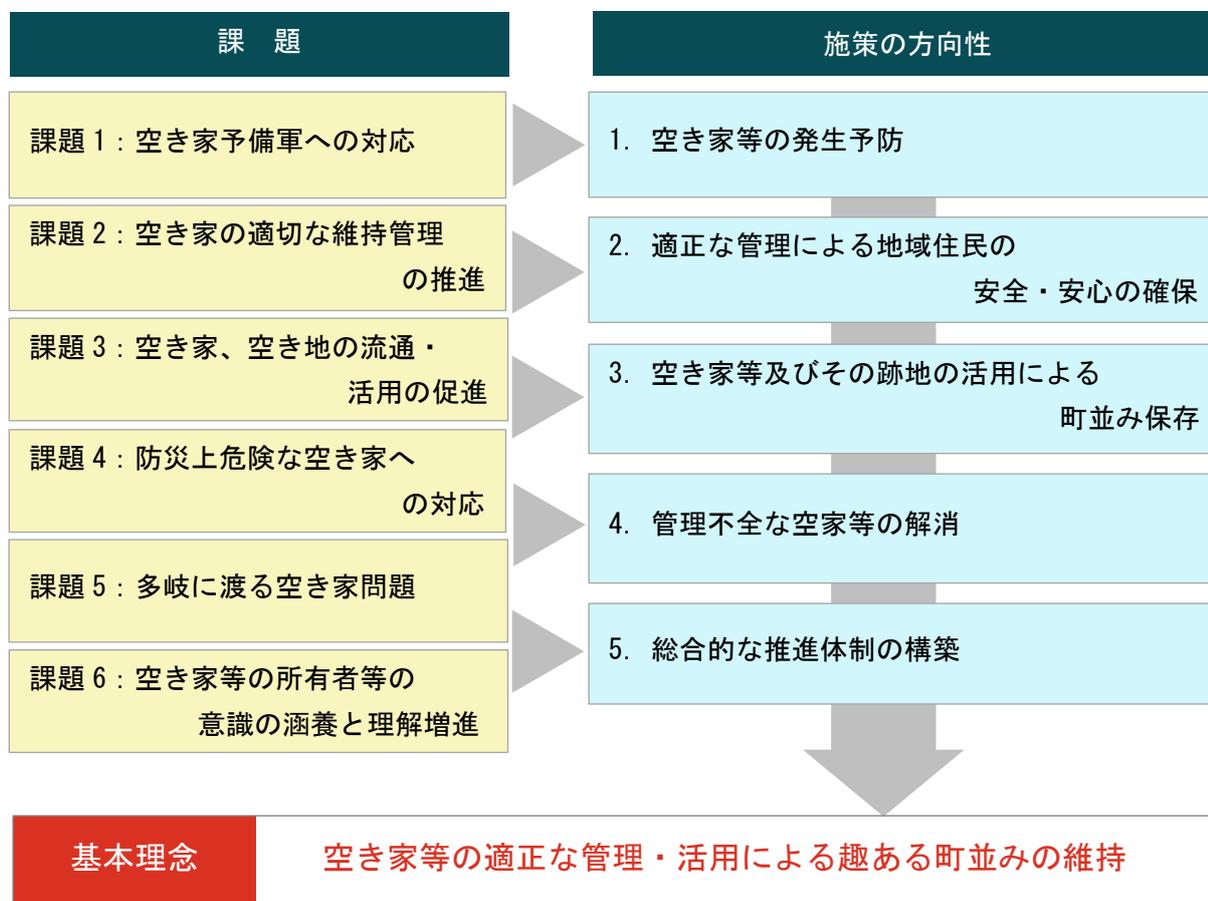
(2) 公益的観点からの対応

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、所有者が不明な場合や所有者が死亡し相続人が不存在である場合もあるため、このような場合は、町において調査を尽くし、公平性に配慮したうえで、適切な対応を行います。

(3) 施策の方向性

■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・活用による趣ある町並みの維持』

とします。

4-4 基本方針

本計画の理念を踏まえ、次のように基本方針を定めます。

基本方針 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みます。

基本方針 2 適正な管理による地域住民の安全・安心の確保

津和野町空家等管理指針に基づく適正な管理について、所有者の意識の涵養に努めます。

基本方針 3 空き家等及びその跡地の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。

基本方針 4 管理不全な空家等の解消

周辺に悪影響を及ぼす空家等に対しては、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、管理不全な空家等の解消を目指します。

基本方針 5 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。

5-1 施策の体系

第4章において定めた基本方針ごとに、空き家等対策の基本的な施策を次の通り定めます。

基本方針1
空き家等の発生予防

- (1) 地域住民への意識啓発
- (2) 関係団体との連携による啓発活動等の実施

基本方針2
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
- (2) 所有者等への情報提供
- (3) 定期的な調査による実態把握

基本方針3
空き家等及びその跡地の活
用による町並み保存

- (1) 定住促進とあわせた活用の促進
- (2) 多用途へのリノベーションの促進
- (3) 歴史的、景観的価値のある空き家等の活用・保存
- (4) 跡地の活用の促進
- (5) 空き家等の活用のための補助等

基本方針4
管理不全な空家等の解消

- (1) 管理不全空家等の対策
- (2) 特定空家等の対策
- (3) 老朽危険空家等の除却支援の推進

基本方針5
総合的な推進体制の構築

- (1) 主体別の役割
- (2) 空き家等に関する相談窓口の設置

5-2 基本的施策

基本方針1 空き家等の発生予防

(1) 地域住民への意識啓発

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。

表 5-1 地域住民への意識啓発

| 主な取組 | 概要 |
|----------------------|---|
| 広報紙、ホームページ等を活用した情報提供 | 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。 |
| 固定資産税納税通知書を活用した情報発信 | 固定資産税納税通知書送付に併せ、町外の所有者に向けて空き家の維持管理、活用の情報を発信します。 あわせて、相続登記の申請の義務化について周知を図ります。 |
| リーフレットによる情報提供 | 両庁舎、公民館等の公共施設にリーフレットを設置し、空き家対策の必要性を啓発します。 |

(2) 関係団体との連携による啓発活動等の実施

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 5-2 関係団体との連携による啓発活動等の実施

| 主な取組 | 概要 |
|----------------------|---|
| セミナー、講習会、各種相談会等の情報提供 | 専門家団体と相続対策や相続登記、新たな制度等に関するセミナー・相談会の情報提供を行います。 |
| 関係団体と連携した相続登記の促進 | 相続登記に関するリーフレットの配布を行います。 |

基本方針2 適正な管理による地域住民の安全・安心の確保

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 |
|----------------|---|
| 所有者情報の共有化 | 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。 |
| 土地建物の名義変更申請を促進 | 空き家所有者と連絡が取れるように、相続登記の申請の義務化の周知を図り、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、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、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 |
|---------------------|---|
| 空家等管理指針の周知 | 当面、空き家等の活用や除却ができない場合に、所有者等による適切な管理を確保するための指針として「空家等管理指針」を策定し、所有者等への周知を図ります。 |
| リーフレットを配布 | 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。 |
| 固定資産税納税通知書を活用した情報提供 | 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情報バンクへの登録を促すよう記載することで、空き家所有者に対する啓発を行います。 |
| 空き家等管理代行サービスの情報提供 | 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。 |
| 民間事業者との提携による情報提供 | 空き家等対策に取り組む民間事業者と提携し、空き家の様々な悩みを解決する相談窓口として、情報提供を行います。 |

(3) 定期的な調査による実態把握

管理不全な空き家等の対策を検討するうえで、町内の空き家等の実態を把握しておくことが重要です。令和3年の実態調査により、町内全域の空き家等の分布や管理状態について把握していますが、その状態は年々変化するため、今後も定期的に調査を実施し、データベースとして管理を行います。

表 5-5 定期的な調査による実態把握

| 主な取組 | 概要 |
|-----------------|---|
| 空き家実態調査とデータベース化 | 空き家実態調査結果を電子データ化し、内部で共有する仕組みを構築することを目指します。また、関係部局、自治会や地域住民と連携して情報収集を行い、空き家データベースの整備を進めます。 |

基本方針3 空き家等及びその跡地の活用による町並み保存

(1) 定住促進とあわせた活用の促進

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情報バンクを平成18年度に創設し、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260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、引き続き改修費の補助、空き家に残された家財等の処分費の補助等の支援を行うとともに、民間賃貸住宅としての改修支援やお試し暮らし住宅等としての活用など、空き家等活用を支援、推進します。



図 5-1 空き家情報バンク制度のしくみ

表 5-6 定住促進とあわせた活用の促進

| 主な取組 | 概 要 |
|-------------------------|--|
| 空き家情報バンク事業の推進 | 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。特に日原地区に多いA判定物件の登録を推進し、良質なストックの有効活用を図ります。定住希望者へ町内の空き家を紹介し、定住者の増加を促進します。 |
| 津和野町空き家改修事業補助金 | 空き家情報バンク事業に登録した物件を、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。 |
| 津和野町空き家活用事業助成金 | 空き家情報バンクに登録された物件の所有者が、残存家財等の処分を行う場合に、助成金を交付します。 |
| 津和野町民間賃貸住宅建設（改修）支援事業補助金 | 空き家を賃貸住宅として活用するため改修する場合、これに要する経費の一部に補助金を交付します。 |
| お試し暮らし住宅整備事業 | 空き家を活用して、本町での生活を体験するためのお試し暮らし住宅を整備します。 |
| つわの住まいる応援事業 | 津和野町に定住するため、住宅を新築、改修する等した場合、これに要する経費の一部を補助します。 |
| 医療・福祉・介護従事者むけ住宅としての活用 | 医療従事者等の、町内への移住・定住のための住宅の整備を推進します。 |
| 田舎暮らしを希望する就農者むけ住宅としての活用 | 田舎暮らしを希望し、就農を考えている若者を中心に、空き家を紹介し、就農者の増加を推進します。 |

表 5-7 空き家情報バンク利用方法

| ◆所有者 | |
|----------|---|
| 空き家情報の提供 | 登録を希望する空き家情報を電話等にて空き家情報バンクへ提供。登録申込書等必要書類を提出。 |
| 現地確認 | 日程調整のうえ、所有者または管理人立会で物件を確認。 |
| 情報登録・公開 | 町が物件情報を整理し、写真や間取り図等を準備した後、ホームページ等で空き家情報を公開。 |
| 審査・顔合わせ | 定住希望者から提出された入居申込書および添付書類を所有者で確認し入居の可否を決定。契約の手続きや入居者との顔合わせを行う。 |
| 定住希望者入居 | 手続き完了後に定住希望者入居。 |

| ◆入居希望者 | |
|---------|-----------------------------------|
| 見学日程の調整 | 見学希望の物件があれば電話等で見学の申込み。見学日程を調整し決定。 |
| 利用登録申込み | 見学前に空き家情報バンク制度について説明。利用登録申込書を提出。 |
| 物件見学 | つわの暮らし相談員が物件を案内。 |
| 入居申込み | 入居を希望する物件が決定したら、入居申込書を提出。 |
| 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う。 |
| 入居 | 手続き完了後入居。住民票の異動等、諸手続きを行う。 |

※契約手続きについては津和野町住宅相談員に依頼することも可能。

(2) 多用途へのリノベーションの促進

空き家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、地域貢献などに活用できる可能性のあるものもあります。これらの空き家等のリフォームの普及・促進、地域活性化施設、地域間交流施設、社会福祉施設、店舗等の他用途の施設への転換を支援します。

表 5-8 事業による空き家・空き店舗活用の促進

| 主な取組 | 概要 |
|---------------------|---|
| 空き店舗等の有効利用の推進 | 店舗の有効利用を推進するため、既存の空き店舗活用に対する助成制度等の周知、拡充を図るとともに、新規事業者や創業者の支援に努め、事業者による異業種の店舗活用の推進を支援します。 |
| オフィスやシェアオフィス等としての活用 | 企業が進出する拠点として、町内にある空き家、空き店舗等の有効利用を促進します。既存の助成制度等の周知を図るとともに、進出企業の拠点整備を支援します。 |

(3) 歴史的、景観的価値のある空き家等の活用・保存

空き家等の発生は、その状態が悪化することにより倒壊の危険等が生じるだけでなく、地域の活力を低下させ、まちづくり等にも影響を与える可能性があります。活用できる空き家等はできるだけ活用していくことで、地域の活性化、歴史的価値のある景観の維持保全を図ります。

表 5-9 歴史的、景観的価値のある空き家等の活用・保存

| 主な取組 | 概要 |
|-------------------------|---|
| 空き家等活用促進区域の検討 | 歴史的価値のある景観を維持保全するため、空き家等の活用を促す区域（空き家等活用促進区域）を設定することが必要とされる場合、空き家等活用促進区域の検討及び空き家等活用促進指針の検討を行います。 |
| 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。 |
| 津和野町木造住宅耐震化等促進事業補助金 | 歴史的価値のある景観を維持保全するため、耐震補強が必要な木造住宅の耐震化を促進し、空き家活用に資する良質ストックの形成を図ります。 |

(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 跡地の活用の促進

| 主な取組 | 概要 |
|--------------------------|---|
| 特定空き家等、管理不全空き家等の寄付受入れの検討 | 歴史的風致維持向上計画重点区域内にあり、一定の敷地規模を有し、跡地活用が望まれる特定空き家等、管理不全空き家等を町が寄付等を受けて解体・除却を行い、跡地の活用を推進することを検討します。 |

(5) 空き家等の活用のための補助等

「津和野町木造住宅耐震化等促進事業補助金」「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」の継続、「津和野町空き家活用事業助成金」「津和野町民間賃貸住宅建設（改修）支援事業補助金」「津和野町老朽危険空家除却支援事業補助金」「つわの住まいる応援事業補助金」の新設により、空き家の活用促進を目指します。

表 5-11 空き家等の活用のための補助【再掲】

| 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 | 耐震補強が必要な木造住宅の耐震化を促進し、空き家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。 |
| 津和野町空き家活用事業助成金 | 空き家情報バンクに登録した物件であることを条件に、空き家の残存家財等の処分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。 |
| 津和野町民間賃貸住宅建設（改修）支援事業補助金 | 空き家を賃貸住宅として活用するため改修する場合、これに要する経費の一部に補助金を交付します。 |
| 津和野町老朽危険空家除却支援事業補助金 | 老朽危険空家の除却を行う場合、除却に要する費用の一部を補助しています。 この支援事業に基づき老朽危険空家を除却した場合、当該老朽危険空家が建っている所在地番である土地が、固定資産税（土地）の小規模住宅特例を受けているものについて、10年間は特例措置相当の固定資産税（土地）の減免を行います。 |
| つわの住まいる応援事業補助金 | 町内で住宅を新築、増改築を行う場合に、費用の一部を補助しています。 |

■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 5-14 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 |
| | 其他工作物（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 |
| | 其他工作物（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 |

表 5-15 津和野町空き家活用事業助成金

| 補助対象費用 | 補助金額 | 補助限度額 |
|---------------|-----------------|-------|
| 残存家財等の処分に係る費用 | 補助対象経費の10分の10以内 | 10万円 |

表 5-16 津和野町民間賃貸住宅建設（改修）支援事業補助金

| 補助対象費用 | 耐震改修 | 補助金額 | 補助限度額 |
|--------------|----------------------------|---------------------------------------|--|
| 空き家の改修に要する費用 | 耐震性能が確保されておらず耐震補強工事が必要な空き家 | 補助対象経費の5分の4以内（ただし、1,000円未満の端数は切り捨てる。） | 960万円 （うち、空き家の取得に要する費用の限度額は2,400千円とする。） |
| | 耐震性能が確保された空き家 | | 720万円 （うち、空き家の取得に要する費用の限度額は2,400千円とする。） |

表 5-17 津和野町老朽危険空家除却支援事業補助金

| 補助対象費用 | 補助金額 | 補助限度額 |
|-----------------|---|-------|
| 老朽危険空家の除却に要する費用 | 「実際の除却工事費」または「国が示す標準的な除却工事費」のいずれか低い方の額に4/5を乗じた額 | 120万円 |

表 5-18 つわの住まいる応援事業補助金

| 区分 | | 補助補助率、補助金額の額及び限度額 | 交付要件 |
|--------|----------|-------------------|--------------------------------------|
| 新築住宅取得 | 取得 | 補助金額 30万円 | 対象となる住宅を新築、又は建売住宅を購入した場合 |
| | 長期優良住宅加算 | 補助金額 100万円 | 長期優良住宅に該当する住宅を新築した場合 |
| | 町内事業者加算 | 補助金額 30万円 | 町内事業者により住宅を新築した場合 |
| | 三世代同居加算 | 補助金額 30万円 | 三世代が同居するための住宅を新築した場合 |
| | 若年夫婦加算 | 補助金額 10万円 | 補助対象者の世帯の夫婦の年齢が共に49歳以下の場合 |
| | 扶養加算 | 補助金額 1人につき5万円 | 同一世帯員として住民基本台帳に登録されている義務教育修了前の者がある場合 |
| 住宅改修 | 改修 | 補助金額 20万円 | 改修工事を実施し、200万円以上の費用を要する場合 |
| | 長期優良住宅加算 | 補助金額 50万円 | 長期優良住宅に該当する改修工事を行った場合 |
| | 町内事業者加算 | 補助金額 30万円 | 町内事業者により改修工事を実施した場合 |
| | 中古住宅取得加算 | 補助金額 20万円 | 対象となる中古住宅を取得し、200万円以上の費用を要した場合 |
| | 三世代同居加算 | 補助金額 30万円 | 三世代が住む住宅の改修を実施し、300万円以上の費用を要した場合 |
| | 実家改修加算 | 補助金額 20万円 | 親世代が住む住宅の改修を実施し、子世代がその住宅に入居する場合 |
| | 若年夫婦加算 | 補助金額 10万円 | 新築住宅取得と同じ |
| | 扶養加算 | 補助金額 1人につき5万円 | 新築住宅取得と同じ |

基本方針4 管理不全な空家等の解消

(1) 管理不全空家等の対策

空家等は個人の財産ですが、適切な管理が行われていないことにより、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すおそれがあります。

町は、管理不全空家等の所有者等に対して、空家等管理指針に即し、適切な管理について助言を行います。その上で、自発的な改善がみられない場合は、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置（指導・勧告）を行います。

管理不全空家等への対応については、次節において具体的な手順を示します。

表 5-19 管理不全空家等の対策

| 主な取組 | 概要 |
|------------------------|---|
| 空家特措法に基づく認定及び措置（指導、勧告） | 適正な管理が行われるよう所有者等の把握を行い、町民及び関係機関等と連携し、適正な管理に向けた指導、勧告等の対応を行います。 |

(2) 特定空家等の対策

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。町民からの管理不全な空家等の相談・通報を受けた場合は、すみやかに現地の状況を確認し、所有者を調査して改善を行うよう指導を行います。そのうえで、自発的な改善がみられない場合は、ガイドラインに沿って特定空家等に該当するか否かの判断を行い、必要に応じて空家特措法に基づく認定及び措置（勧告、命令、代執行）を進め、実効性のある対策を講じます。

特定空家等への対応については、次節において具体的な手順を示します。

表 5-20 特定空家等の対策

| 主な取組 | 概要 |
|-------------------------------|--|
| 空家特措法に基づく認定及び措置（指導、勧告、命令、代執行） | 適正な管理が行われるよう所有者等の把握を行い、町民及び関係機関等と連携し、除却等も含む助言・指導、勧告、命令等の対応を行います。それでも改善がみられない場合は、行政代執行法の定めるところにより、管理不全な空家等の課題解決に向けた対応を行います。 |

(3) 老朽危険空家等の除却支援の推進

町内には老朽化によって倒壊する可能性があり、かつ近接した周囲の道路や建物に危険を及ぼしかねない空家等が増加しています。こうした危険な空家は、すでに活用することが困難な状態に至っています。町民の生活環境の保全を図るため、所有者等が行う老朽危険空家等の解体、除却の支援を行います。

また、昨今、解体する前に必要となる調査費用にも多くの費用がかかり、解体に係る負担増となっています。これらの課題に対する支援策を検討し、危険な空家等の除却の推進を目指します。

表 5-21 老朽危険空家等の除却支援の推進

| 主な取組 | 概要 |
|----------------------------|---|
| 津和野町老朽危険空家除却支援事業 | 老朽危険空家の除却を行う所有者等に対して除却に要する費用の一部について補助金を交付します。 |
| 石綿（アスベスト）の事前調査費用にかかわる補助の検討 | 大気汚染防止法により義務化されている、建物の解体の際の石綿（アスベスト）の有無にかかわる事前調査費用について、その一部を補助することを検討します。 |

基本方針 5 総合的な推進体制の構築

(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。

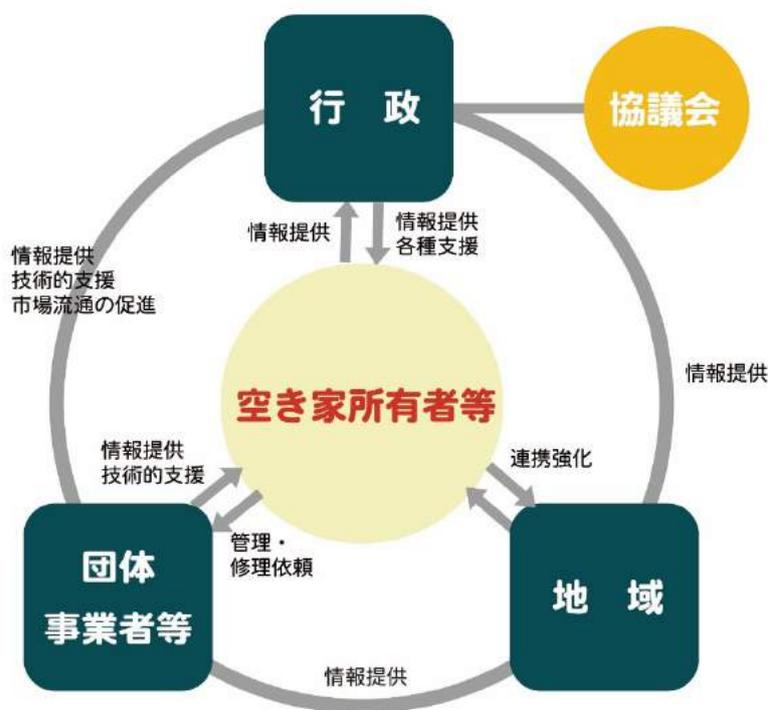


図 5-2 総合的な推進体制の構築

1) 空き家所有者等の役割

空き家等の所有者や管理者は、空き家等が周辺的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「津和野町空き家等管理指針」を参考として、責任を持って適切に管理しなければなりません。

また、積極的に空き家等の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
- 「津和野町空き家等管理指針」に基づき、空き家等の適正管理
- 積極的な活用の推進
- 相続や登記の実施
- 町が行う空き家等に関する施策への協力

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、連携強化を図ることで、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、その対策の実施
- 「津和野町空き家等管理指針」に基づく、空き家等の適正管理の啓発・指導
- 空き家等の積極的な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、管理不全空き家等に関する協議

表 5-22 庁内関係所管課と役割

| 部 署 | 役 割 |
|-----------|--|
| つわの暮らし推進課 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家情報バンクに関する事 ・ 空き家等の活用に関する事 ・ 定住促進に関する事 ・ 空き家等の適正管理に関する事 ・ 空き家等のデータベースの整備に関する事 ・ 空家等対策計画に関する事 ・ 空家等対策協議会に関する事 ・ 特定空家等の判断、措置に関する事 |
| 建設課 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法に関する事 ・ 空き家、立木等に係る道路上の危険防止に関する事 ・ 都市計画に関する事 |
| 環境生活課 | <ul style="list-style-type: none"> ・ ごみの不法投棄に関する事 ・ 雑草、立木等の繁茂に関する事 ・ 動物のすみかとなるなど衛生上に関する事 ・ 吹付け石綿に関する事 ・ 環境衛生に関する事 ・ 廃棄物処理法に関する事 ・ 閉栓・開栓情報等、空き家の情報提供に関する事 |
| 総務財政課 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 防犯に関する事 ・ 防災に関する事 ・ 災害対策基本法に関する事 ・ 行政相談に関する事 |
| 税務住民課 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空家等に対する固定資産税等住宅用地特例解除に関する事 ・ 所有者等の情報提供に関する事 ・ 固定資産税に関する事 ・ 相続登記の推進に関する啓発に関する事 ・ 転出・死亡届等に関する事 ・ 空き家の情報提供に関する事 |
| 商工観光課 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き店舗の活用に関する事 ・ 空き家の活用に関する事 ・ 津和野町景観条例に関する事 |
| 教育委員会 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 津和野町伝統的建造物群保存地区保存条例に関する事 ・ 空き家等に係る通学路上等の危険防止に関する事 |

※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8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事、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。空家等対策協議会の協議事項は以下の通りです。

- 津和野町空家等対策計画の策定及び変更に関する事
- 空家等活用促進区域や空家等活用促進指針に関する事
- 特定空家等に該当するか否かの判断の基準に関する事
- 空家等の調査及び特定空家等に係る立入調査等の方針に関する事
- 特定空家等に対する措置の方針に関する事
- その他空家等に関する事

表 5-23 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、活用への協力
- 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
- 行政と連携した所有者等からの相談対応への協力

表 5-24 関係団体等の各種相談窓口（1）

| 法 務 | |
|-----------------------------------|--|
| 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】石見地区在住者対象の無料相談 | 内容 法律に関すること 日時 第 3・4 金曜日 10 : 00~12 : 00、13 : 00~16 : 00 場所 〒698-0036 益田市須子町 3-1 益田市人権センター あすなろ館 電話 予約電話番号 0855-22-4514 FAX 番号 0855-22-4814 |
| 島根県行政書士会 | 〒690-0873 松江市内中原町 14 番地 TEL : 0852-21-0607 FAX : 0852-27-8244 ・ http://www.kyoninka.or.jp |
| 【益田支部】益田地区にお住まいの方へ行政書士無料相談 | 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 | 〒690-0887 松江市殿町 383 番地 山陰中央ビル 5 階 TEL : 0852-24-1402 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）】 | 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 日時 毎週 月・火・木曜日（祝祭日除く） 12:00~15:00 電話 0852-60-9211 |
| 【司法書士総合相談センター 面接相談（無料）】 | 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 日時 1. 毎月 1 回（日曜日）午前 10 時~正午 <吉賀会場> ★完全予約制 場所 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） 電話 0852-60-9211（毎週 月・火・木曜日（祝祭日除く） 12:00~15:00） |
| 島根県土地家屋調査士会 | 〒690-0826 松江市学園南一丁目 2 番 1 号 くにびきメッセ 3 階 TEL : 0852-23-3520 FAX : 0852-27-1051 http://shimane-chousashi.or.jp/ |
| 【無料相談会】 | 内容 不動産登記や境界確定などに関する事 日時 年 2 回（7 月・10 月）詳細は調査士会事務局まで ※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。 |

表 5-25 関係団体等の各種相談窓口（2）

| 売買・賃貸 |
|--|
| <p>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 : 0852-23-6728 FAX : 0852-21-8036 http://www.hato-web.or.jp/</p> |
| <p>【益田宅建センター 空き家相談窓口】 内容 空き家をお持ちの方で、活用をお考えの方 日時 月～金：10:00～15:00 場所 〒698-0024 益田市駅前町 35-6 電話 0856-23-4088 FAX0856-23-4072 http://masuda-takken.jp/</p> |
| <p>【益田宅建センター 不動産無料相談所】 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 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 場所 〒698-0024 益田市駅前町 35-6 電話 0856-23-4088</p> |
| <p>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/</p> |
| <p>【不動産無料相談会】 内容 不動産取引の事前相談やトラブルなど、不動産相談全般 年6回程度開催</p> |

表 5-26 関係団体等の各種相談窓口（3）

| 改修・リフォーム・維持管理 |
|---|
| <p>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/</p> |
| <p>【住宅・空き家総合相談窓口】 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 日時 平日 9:00～17:00</p> |
| <p>一般社団法人 島根県住まいづくり協会 〒690-0886 松江市母衣町 175-8 建築会館内1階 TEL : 0852-31-1282 FAX : 0852-31-8292 https://www.sumai.ne.jp/ E-Mail : info@sumai.ne.jp</p> |
| <p>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 日時 平日 9:00～16:00</p> |
| <p>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</p> |
| <p>内容 建築士及び建築設計に関すること 日時 平日 8:30～17:00</p> |

表 5-27 関係団体等の各種相談窓口（4）

| 除却 |
|--|
| <p>一般社団法人 しまね産業資源循環協会 〒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/</p> |
| <p>内容 解体、廃棄物に関すること 日時 平日（水曜日を除く）9:00～16:00</p> |

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、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) 空き家等に関する相談窓口の設置

空き家等に関する相談の内容は、空き家等の活用や解体処分に関するものから、老朽化等による危険性、犯罪や火災の予防、ごみの不法投棄、雑草等の繁茂や害虫の発生など様々なものがあり、解決に必要な措置や対応は多岐にわたります。そのため、庁内の関係各課と連携して対応します。また、相続や登記、不動産取引、改修、解体の見積りなど、専門分野ごとに空き家等対策の協力事業者の情報が提供できるように取りまとめを行うとともに、空き家等の管理や活用の方法等を巡る空き家等の所有者等からの専門的な相談については、民間事業者と提携し、問題解決までサポートします。将来的には、地域の空き家等の対策に取り組む民間事業者やNPO法人等を空家等管理活用支援法人[※]として指定して委託することを検討するとともに、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体等、各種専門家と連携して対応ができる協力体制の構築を目指します。

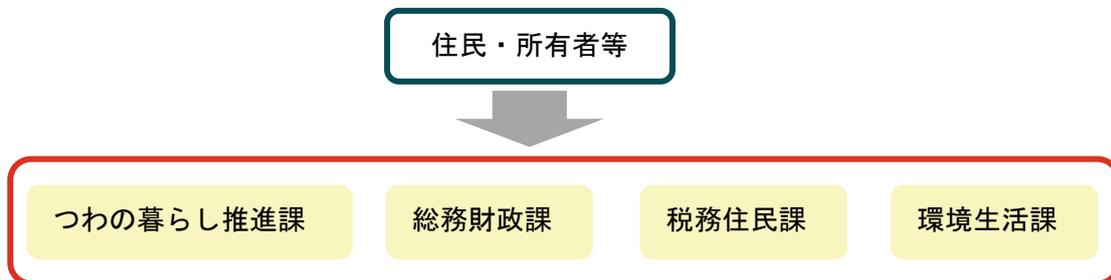


図 5-3 空き家等に関する相談窓口の体制

表 5-28 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事 | 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事 | | |
| 防犯 | 不審者の侵入・居住や防火等の防犯に関する事 | 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事 | 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事 | 税務住民課 | 0856-74-0069 |

※空家等管理活用支援法人については、当面の間は申請受付を行う予定はありません。

5-3 管理不全空家等への対応

(1) 管理不全空家等の定義（空家特措法第13条第1項）

管理不全空家等は、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等のことです。

(2) 管理不全空家等対策の手順

1) 管理不全の自発的改善

空家等の管理については、空家特措法第5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、現地調査にて外観目視による確認及び所有者等の特定を行います。

その所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、空家特措法第12条に基づき、町が定めた「津和野町空家等管理指針」に即した助言、情報の提供を行い、自主的な改善を促していきます。

2) 管理不全空家等の判断

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態と認められる空家等を『管理不全空家等』と認定します。

本町では、管理不全空家の認定は、空家特措法第22条第16項に基づいて国が定めた「管理不全空家等及び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「管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準」を認識したうえで、「管理不全空家等及び特定空家等認定の基礎判定表（91頁参照）」を用いて行います。

3) 管理不全空家等の措置

管理指針に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導します（空家特措法第13条第1項）。

また、指導をしてもなお状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告します（空家特措法第13条第2項）。

また、管理不全空家等の認定及び措置の内容については、必要に応じて津和野町空家等対策協議会の意見を求めた上で決定します。

◆固定資産税等に係る住宅用地の特例解除

特定空家等に認定し、空家特措法第13条第2項の規定により勧告をした管理不全空家等の敷地については、「固定資産税等」の住宅用地の特例措置の対象から解除します。

管理不全空家等の認定及び措置に係る手続き及び手順

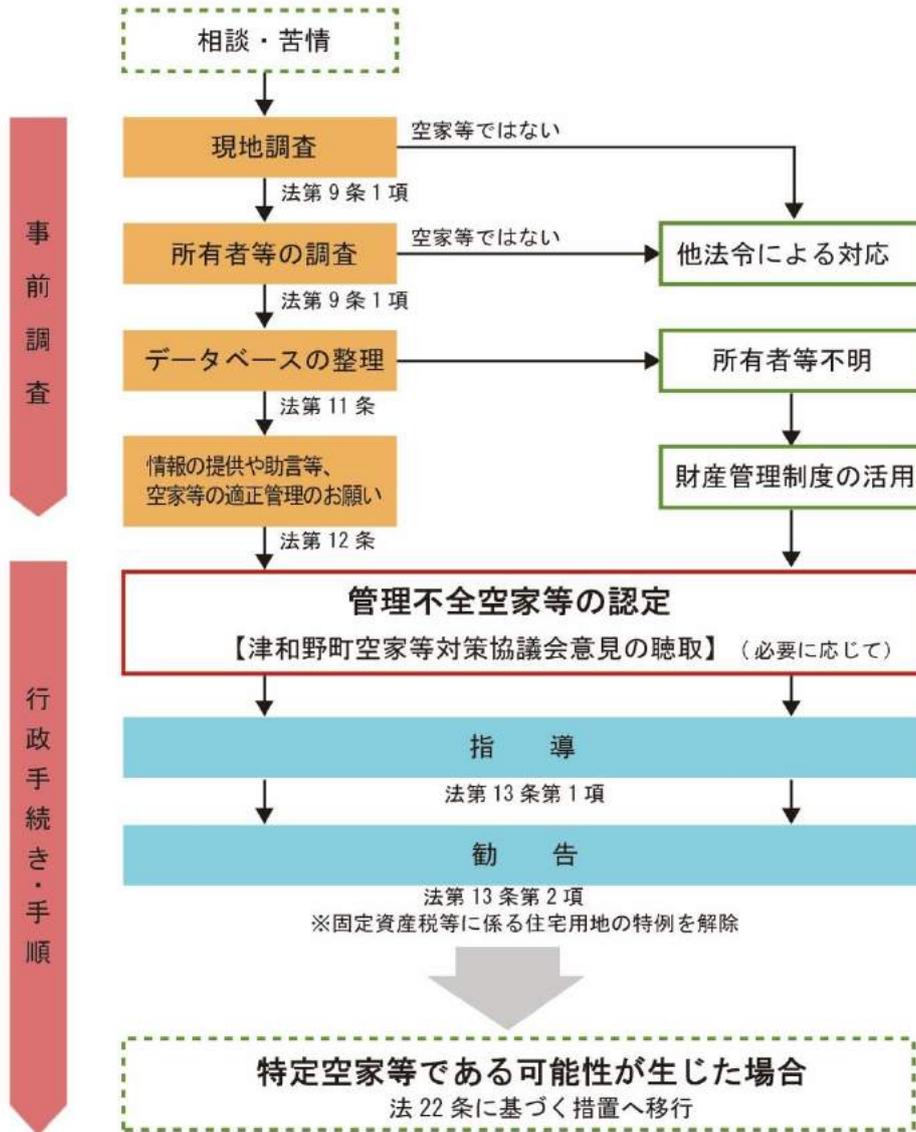


図 5-4 管理不全空家等の認定及び措置に係る手続き及び手順

津和野町空家等管理指針

<指針の目的>

空家等は私有財産ですが、その適切な管理が行われていないことにより、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すおそれがあります。そのため、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、公共の福祉の増進に寄与する観点から、所有者等が空家等の適切な管理を行うことが社会的にも要請されているところです。

また、空家等の適切な管理を行い、資産価値をできる限り保全することで、空家等を活用することができる状態が維持され、将来的な所有者等による空家等の活用や、空家等の活用を通じた公共の福祉の増進や地域の活性化にも寄与することが期待できます。

こうした観点から、当面、空家等の活用や除却ができない場合には、次の点を踏まえつつ、所有者等による空家等の適切な管理の確保を図ることが重要となります。

本指針は、空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないために必要となる所有者等による空家等の適切な管理の指針を示すものです。

<点検の頻度>

- ・ 最低1年に1回、管理の指針に基づく点検を行きましょう。
- ・ 地震、強風、大雨、著しい降雪等の後には、点検対象となる事象が生じていないかの確認をしましょう。
- ・ 強風、大雨、著しい降雪等の前には、部材の剥落など当該事象の兆候が生じていないかを確認しておくことが望まれます。
- ・ 指針以外にも日常的な管理として、定期的な郵便物等の確認・整理、冬期における給水管の元栓の閉栓等を行きましょう。

<管理の指針>

①保安上危険の防止のための管理

■ 倒壊の防止

- ・ 建築物、これに附属する門、塀、屋外階段等又は立木の倒壊を防止するために、以下の項目について点検しましょう。

- 建築物の傾斜
- 屋根の変形
- 外装材の剥落若しくは脱落
- 基礎、柱、はり等の構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食、ずれ
- 雨水浸入の痕跡
- 門、塀、屋外階段等の傾斜、部材の破損
- 立木の傾斜若しくは幹の腐朽

- ・ これらの事象が認められた場合は、構造部材等の補修、防腐、防蟻若しくは防錆処理又は立木の伐採、補強等を行きましょう。
- ・ これらの事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気を行うことが必要です。

■ 擁壁の崩壊の防止

- ・ 擁壁の崩壊を防止するために、以下の項目について点検しましょう。

- 擁壁の一部の崩壊
- 土砂の流出
- ひび割れ等の部材の劣化
- 水のしみ出し
- 変状又は水抜き穴の排水不良

- ・ これらの事象が認められた場合は、補修又は清掃を行いましょ。
- ・ これらの事象の発生を予防するためには、定期的に水抜き穴の清掃を行うことが必要です。

■ 落下の防止

- ・ 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等（上部にあるものに限る。以下「外装材等」という。）、軒、バルコニーその他の突出物（以下「軒等」という。）又は立木の太枝の落下を防止するために、以下の項目について点検しましょう。

- 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等の剥落、脱落、破損、支持部材の破損、腐食等
- 軒、バルコニーその他の突出物の脱落、傾き若しくは支持部分の破損、腐朽等
- 立木の太枝の部分的な脱落、折れ若しくは腐朽

- ・ これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、防腐若しくは防錆処理又は立木の太枝の剪定等を行いましょ。

■ 飛散の防止

- ・ 屋根ふき材、外装材、看板等（以下「屋根ふき材等」という。）又は立木の太枝の飛散を防止するために、以下の項目について点検しましょう。

- 屋根ふき材、外装材、看板等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等
- 立木の太枝の部分的な飛散、折れ若しくは腐朽

- ・ これらの事象が認められた場合は、補修、撤去若しくは防錆処理又は立木の太枝の剪定等を行いましょ。

②衛生上有害の防止のための管理

■ 石綿の飛散の防止

- ・ 吹付け石綿等の飛散を防止するために、以下の項目について点検しましょう。

- 吹付け石綿の露出若しくは周囲の外装材の破損等
- 石綿使用部材の破損等

- ・ これらの事象が認められた場合は、除去、囲い込み又は封じ込めを行いましょ。

■ 健康被害の誘発の防止

- ・ 汚水等、害虫等又は動物の糞尿等による健康被害の誘発を防止するために、以下の項目について点検しましょう。

- 汚水等の流出
- 排水備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等
- 害虫等の発生
- 水たまりや腐敗したごみ等
- 動物の糞尿等若しくは棲みつき

- ・ これらの事象が認められた場合は、補修、処理、清掃、駆除等を行いましょう。
- ・ これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃等を行うことが必要です。

③景観悪化の防止のための管理

- ・ 景観悪化を防止するために、以下の項目について点検しましょう。

- 屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損若しくは汚損
- ごみ等の散乱若しくは山積

- ・ これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、清掃等を行いましょう。
- ・ これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃を行うことが必要です。

④周辺の生活環境の保全への悪影響の防止のための管理

■ 悪臭の防止

- ・ 汚水等、動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生を防止するために、以下の項目について点検しましょう。

- 排水設備周辺の臭気
- 排水設備の破損等若しくは封水切れ
- 動物の糞尿等若しくは棲みつき
- 腐敗したごみ等

- ・ これらの事象が認められた場合は、補修、封水の注入、駆除、清掃等を行いましょう。
- ・ これらの事象の発生を予防するためには、定期的に封水の注入及び清掃を行うことが必要です。

■ 不法侵入の防止

- ・ 開口部等の破損等による不法侵入を防止するために、以下の項目について点検しましょう。

- 不法侵入の形跡
- 開口部等の破損等

- ・ これらの事象が認められた場合は、開口部の補修、施錠等を行いましょう。

■ 落雪による通行障害等の防止

- ・ 落雪による通行障害等を防止するために、以下の項目について点検しましょう。

- 頻繁な落雪の形跡
- 屋根等の堆雪若しくは雪庇又は雪止めの破損等

■ 立木等による破損・通行障害等の防止

- ・ 立木の枝等のはみ出しによる周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等を防止するために、以下の項目について点検しましょう。

- 立木の枝等のはみ出し

- ・ これらの事象が認められた場合は、枝の剪定等を行きましょう
- ・ これらの事象の発生を予防するためには、定期的に枝の剪定等を行うことが必要です。

■ 動物等による騒音・侵入等の防止

- ・ 動物等の棲みつき等による騒音の発生又は周辺への侵入等を防止するために、以下の項目について点検しましょう。

- 動物等の棲みつき等

- ・ これらの事象が認められた場合は、駆除等を行きましょう

5-4 特定空家等への対応

(1) 特定空家等対策の手順

1) 管理不全の自発的改善

前項の管理不全空家等への対応と同様に、町が定めた「津和野町空家等管理指針」に即した助言、情報の提供を行い、自主的な改善を促していきます。

2) 特定空家等の判断

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』と認定します。その際、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。

本町では、特定空家の認定は、空家特措法第22条第16項に基づいて国が定めた「管理不全空家等及び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「管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準」を認識したうえで、「管理不全空家等及び特定空家等認定の基礎判定表」を用いて行います。

空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データベース化して管理します。

3) 特定空家等の認定及び措置

特定空家等の認定及び措置は、空家特措法第22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き、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、特定空家等の認定及び措置の内容については、必要に応じて津和野町空家等対策協議会の意見を求めた上で決定します。

◆固定資産税等に係る住宅用地の特例解除

特定空家等に認定し、空家特措法第22条第2項の規定により勧告をした特定空家等の敷地については、「固定資産税等」の住宅用地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。

特定空家等の認定及び措置に係る手続き及び手順

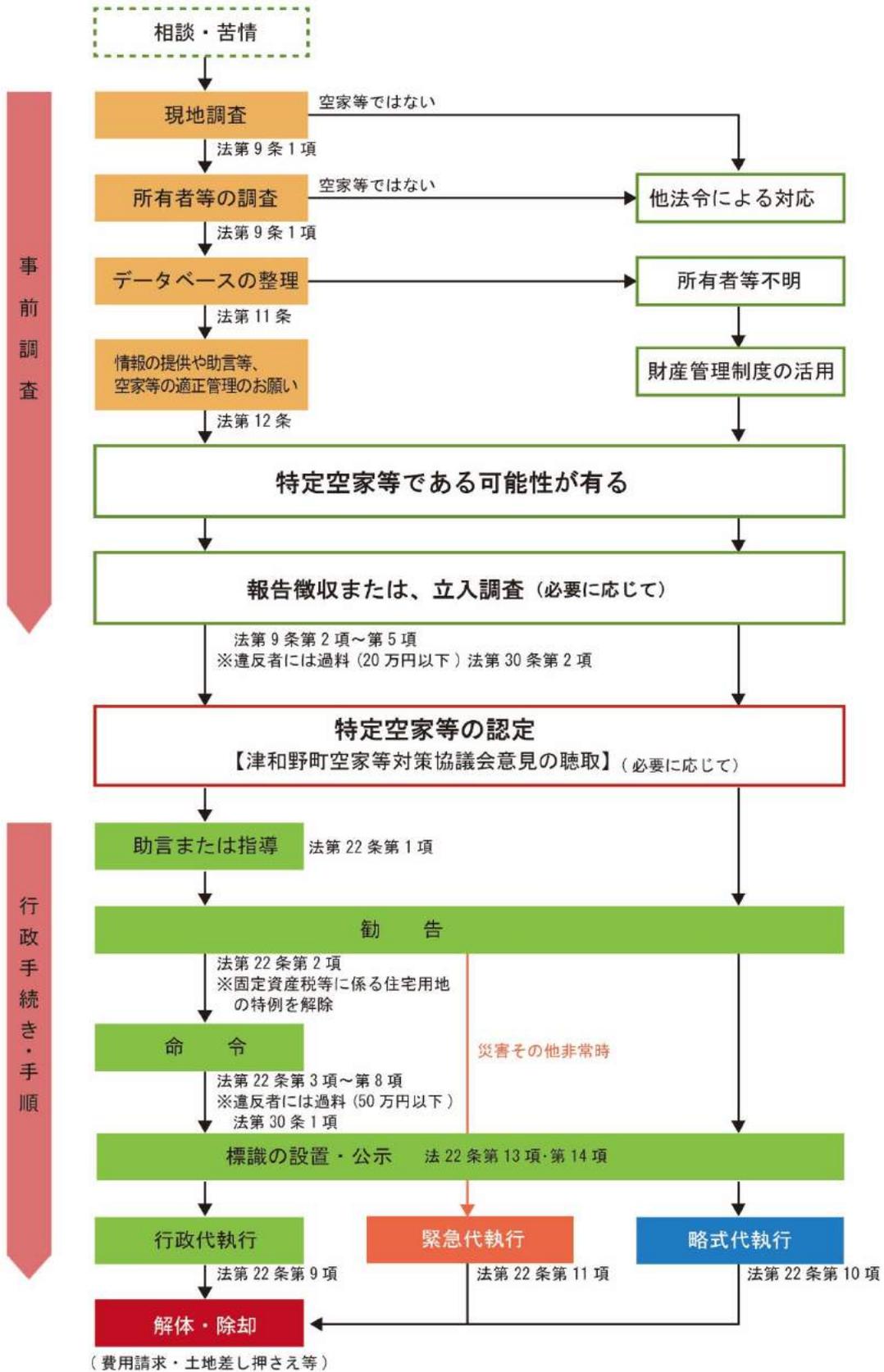


図 5-5 特定空家等に対する手続きとその手順

(2) 所有者等の確認

空家特措法第10条では、この法律の施行に必要な限度において、町が保有する情報の内部利用や他の地方公共団体等に対する空家等の所有者等の情報提供を求めることができるとされています。これらの情報によっても所有者等が確認できない場合は、民法に基づく相続財産管理制度や不在者財産管理制度の活用が考えられます。

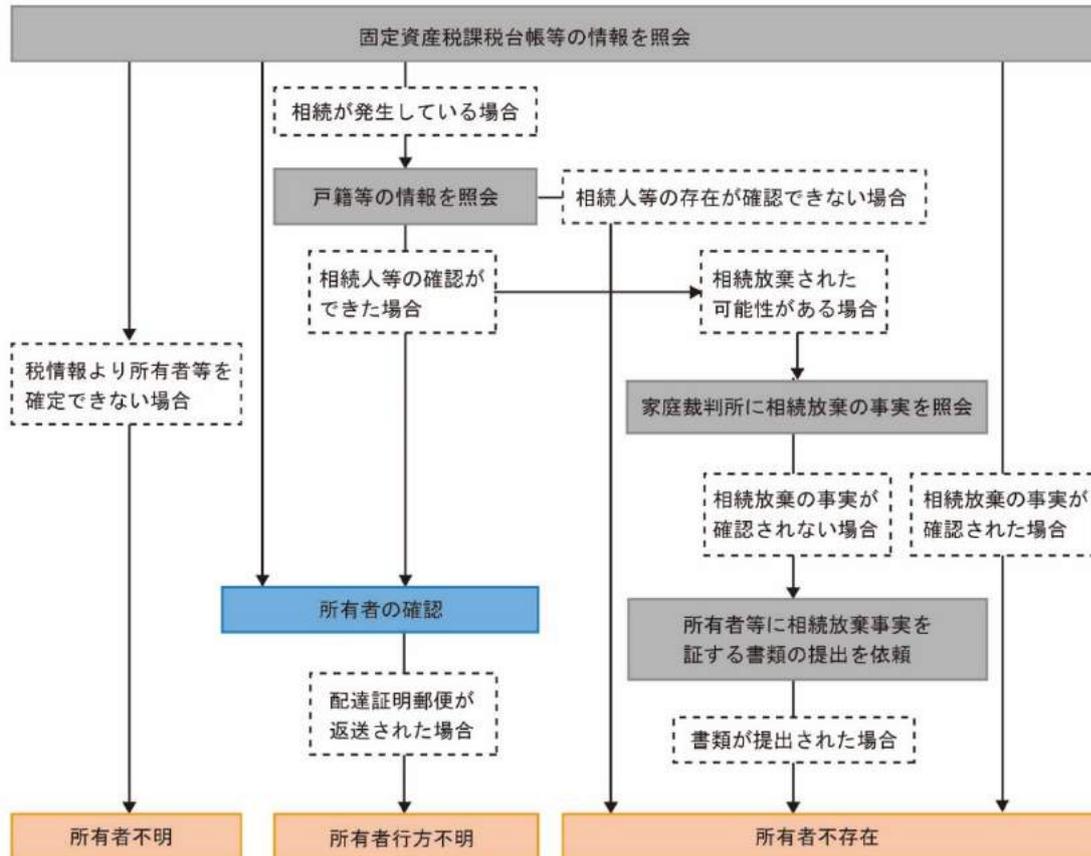


図 5-6 所有者等の確認フロー

表 5-29 所有者が確知できない場合の措置

| 制度名 | 根拠 | 内 容 | 対象となる財産 |
|----------------------------------|--|---|--|
| 不在者財産 管理制度 | 民法第 25 条～29 条 | 所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない場合、利害関係人等の申立てにより、家庭裁判所は不在者財産管理人を選任。不在者財産管理人は不在者が所有する財産の管理や処分等を行うことができる。 | 不在者の全財産 |
| 相続財産 清算制度 | 民法第 952 条～第 959 条 | 相続人のあることが明らかでないあ場合、利害関係人等の申立てにより、家庭裁判所は相続財産清算人を選任。相続財産清算人は、相続財産の管理・清算等を行うことができる。 | 相続財産全部 |
| 所有者不明建物 管理制度 | 民法第 264 条の 8、第 264 条の 3 ～第 264 条 の 7 | 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合、利害関係人の申立てにより、地方裁判所は所有者不明建物管理人を選任。所有者不明建物管理人はその建物に特化した管理や処分等を行うことができる。 | ① 所有者不明建物 ② 所有者不明建物にある動産 （建物所有者が所有するもの） ③ 建物の敷地利用権 （借地権等） ④ ①～③の処分等により得た 財産 |
| 管理不全土地 管理制度 管理不全建物 管理制度 | 民法第 264 条の 9～民 法第 264 条 の 14 | 所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害されるおそれがある場合、利害関係人の申立てにより、地方裁判所は管理不全土地（建物）管理人を選任。管理不全土地（建物）管理人は、その土地（建物）に特化した管理や処分等を行うことができる。 | ① 管理不全土地（建物） ② 管理不全（建物）にある動 産（土地（建物）所有者が 所有するもの） ③ （建物の場合）建物の敷地 利用権（借地権等） ④ ①～③の処分等により得た 財産 |

(3) 特定空家等の判定

特定空家等の認定を行おうとする場合は、空家等が空家特措法に定める4つの状態に該当するかどうかの判定を行う必要があり、その判定は、ガイドラインに準拠した「特定空家等・管理不全空家等認定の基礎判定表」を用いて行います。その判定結果を踏まえた総合的な判断により特定空家等の認定を行います。

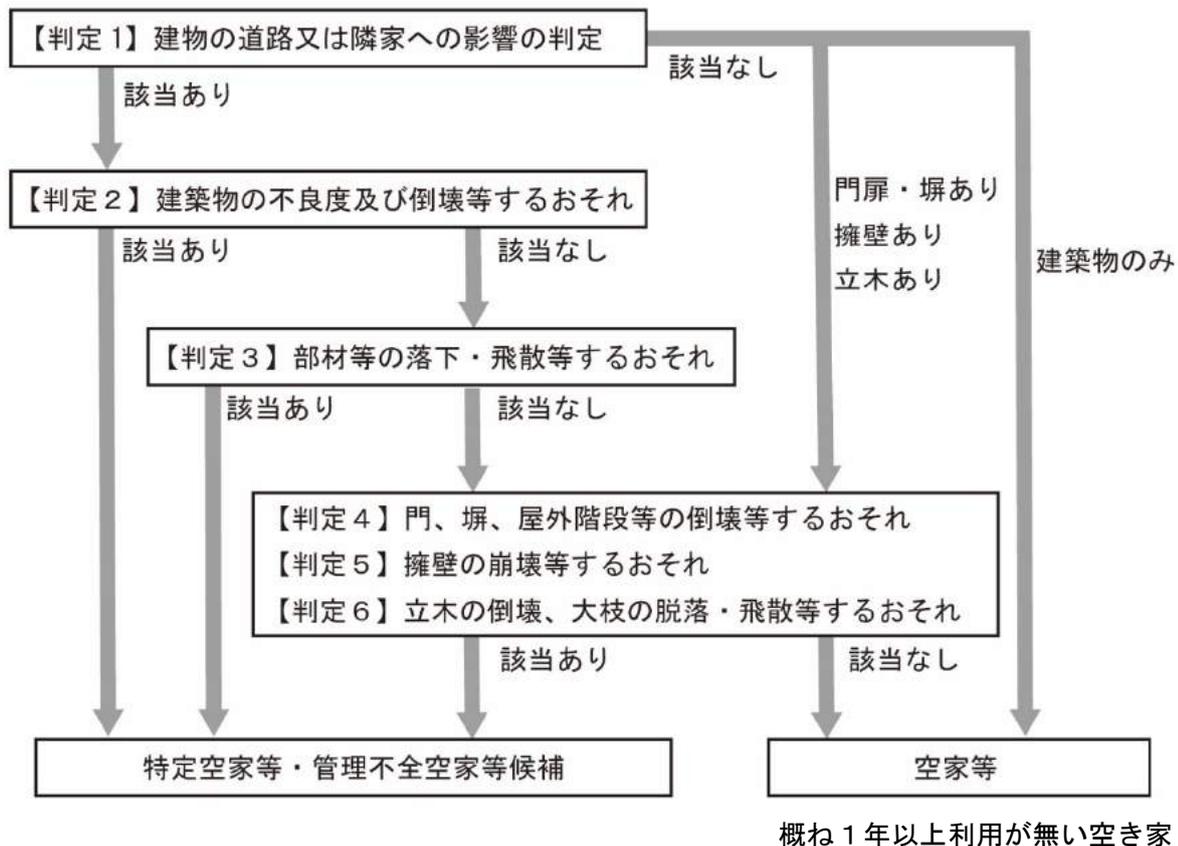
特定空家等の該当要件（空家特措法第2条第2項）

- (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のある状態
- (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

特定空家等のうち(イ)又は(ロ)については、生命や身体への被害という重大な悪影響の可能性があることから、既に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて対象と判断します。

特定空家等・管理不全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



【判定1】建物の道路又は隣家への影響の判定

| 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4へ 無（擁壁等）→判定5へ 無（立木等）→判定6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。

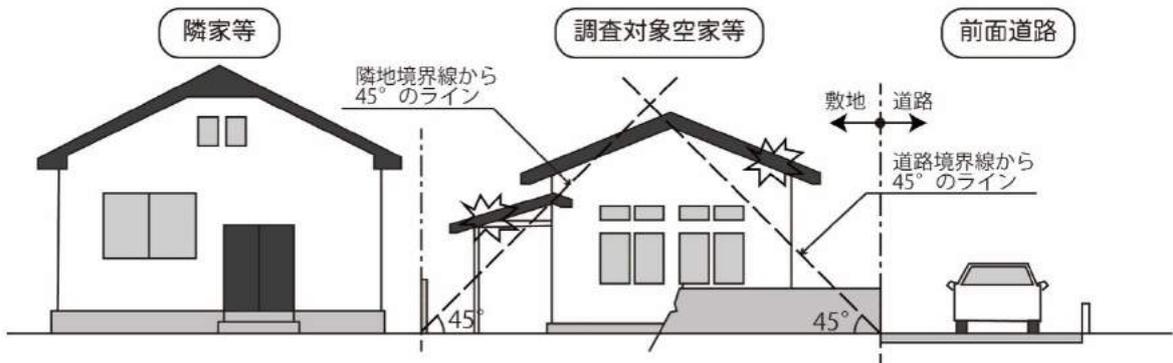
【判定2】建築物の不良度及び倒壊等するおそれ

| 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、蟻害、 腐食等又は構造部材のずれ等変形が著しく崩壊 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、脱落、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もしくは脱落のある 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 |
| | 評価点 25 点以上 100 点未満の場合 | 管理不全空家等候補 |
| | 評価点 25 点未満 | 判定3へ |

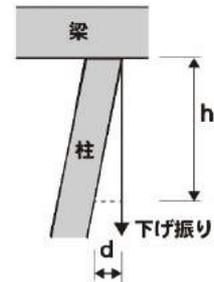
| | | |
|-----------|----------------------|-----------|
| 建築物の著しい傾斜 | 傾斜がCランクであり倒壊の恐れがあるもの | 特定空家等候補 |
| | 傾斜がBランクであるもの | 管理不全空家等候補 |
| | 傾斜がAランクであるもの | 判定3へ |

《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=1200mm | $d \leq 20\text{mm}$ | $20\text{mm} < d \leq 60\text{mm}$ | $d > 60\text{mm}$ |



※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

【判定3】部材等の落下・飛散等するおそれ

■特定空家等の判定

| 項目 | 判断内容 | 判定 | |
|--------------------|--|----|---|
| | | 有 | 無 |
| 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等 | 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 | | |
| | 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 | | |
| 軒、バルコニーその他の突出物 | 軒、バルコニーその他の突出物の脱落 | | |
| | 落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等 | | |

→チェック項目がある場合『特定空家等』に該当するか否かを総合的に判断する

■管理不全空家等の判定

| 項目 | 判断内容 | 判定 | |
|--------------------|--|----|---|
| | | 有 | 無 |
| 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等 | 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等がみられる | | |
| 軒、バルコニーその他の突出物 | 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等がみられる | | |

→チェック項目がある場合『管理不全空家等』に該当するか否かを総合的に判断する

【判定4】門、塀、屋外階段等の倒壊等するおそれ

■特定空家等の判定

| 項目 | 判断内容 | 判定 | |
|-------|--|----|---|
| | | 有 | 無 |
| 基礎・柱等 | 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜がみられる | | |
| | 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれがみられる | | |

→チェック項目がある場合『特定空家等』に該当するか否かを総合的に判断する

■管理不全空家等の判定

| 項目 | 判断内容 | 判定 | |
|-------|------------------------|----|---|
| | | 有 | 無 |
| 基礎・柱等 | 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等がみられる | | |

→チェック項目がある場合『管理不全空家等』に該当するか否かを総合的に判断する

【判定5】擁壁の崩壊等するおそれ

擁壁の種類に応じて、宅地擁壁の健全度判定シートに基づき、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点を算出する。その合計点により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。

| | | | |
|--------------|----------------------------|--|-----------|
| 擁壁の 不良度判定 | 評価点 9.0 点以上 | 変状等の程度が特に顕著で、危険な宅地擁壁である。 | 特定空家等候補 |
| | 評価点 5.0 点以上 ～9.0 点未満 | 変状程度の著しい宅地擁壁であるが、必要に応じて補修を実施したうえで、経過観察で対応する。 | 管理不全空家等候補 |
| | 評価点 5.0 点未満 | 当面の危険性は低い | 判定6へ |

参考：「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和4年4月 国土交通省）

宅地擁壁の健全度判定シート（１） 【 練石積み造擁壁 】 1/2

| 区分 | | 項目 | 評価基準 | 配点 | 評価点 | 最高評点 | |
|---------|----------------------------------|---------|---------|--|--|------|-----|
| 基礎点 | 環境条件 | 地盤条件 | 湧水 | 擁壁表面が乾いている。 | 0.0 | 3.5 | |
| | | | 湧水 | 常に擁壁表面が湿っている。 擁壁背後が湿潤状態で目地や水抜き穴から湿気が感じられる。 | 0.5 | | |
| | | | 湧水 | 水がしみ出し、流出している。 水抜き孔はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がみられる。 | 1.0 | | |
| | | 構造諸元 | 排水施設等 | 排水施設等 | 3㎡に1ヶ所以上、内径75mm以上の水抜き穴及び排水施設がある。 または、天端付近で雨水が地盤に浸透しない状況にある。 | | 0.0 |
| | | | | 排水施設等 | 水抜き穴はあるが、天端付近で雨水が地盤に浸透し、水抜き穴が詰まっている。 | | 1.0 |
| | | | | 排水施設等 | 水抜き穴が設置されていない。または、水抜き穴が3㎡に1ヶ所以上、内径75mm以上を満たしていない。 | | 2.0 |
| | | | 擁壁高さ(H) | 擁壁高さ(H) | 1m < H ≤ 3m | | 0.0 |
| | | 擁壁高さ(H) | | 3m < H ≤ 4m | 1.0 | | |
| | | 擁壁高さ(H) | | 4m < H ≤ 5m | 1.5 | | |
| | | 擁壁高さ(H) | | 5m < H | 2.0 | | |
| | 障害状況 | 排水施設の障害 | 排水施設の障害 | 異常なし。 | 0.0 | | |
| | | | 排水施設の障害 | 天端排水溝に土砂が堆積し、雑草が繁茂している。さらに天端排水溝にずれ、欠損がある。または、天端背後にクラックがみられる。 | 0.5 | | |
| | | | 排水施設の障害 | 上記に加え、擁壁のクラックまたは目地からの湧水があり、天端には小陥没もみられる。 | 1.0 | | |
| | | | 排水施設の障害 | 上記に加え、排水溝に破損、沈下、ずれなどがみられる。 | 1.5 | | |
| | | 劣化障害 | 劣化障害 | 異常なし。 | 0.0 | | |
| | | | 劣化障害 | 表面が風化により摩耗し、ざらざらになっている。 | 0.5 | | |
| | | | 劣化障害 | 上記に加え、合わせ目の破損が目立ち、目地モルタルが剥落している。 | 1.0 | | |
| | | | 劣化障害 | 表面が剥離したり、欠損などが目立ち、抜け石もみられる。 | 1.5 | | |
| | | 白色生成物障害 | 白色生成物障害 | 異常なし。 | 0.0 | | |
| | | | 白色生成物障害 | 積石の一部から裏込めコンクリートの白色生成物が析出している。 | 0.5 | | |
| 白色生成物障害 | 積石の数箇所から白色生成物が析出しており、その高さが一定である。 | | 1.0 | | | | |
| 白色生成物障害 | 積石の全面に白色生成物が析出し、漏水もみられる。 | | 1.5 | | | | |

宅地擁壁の健全度判定シート（１） 【 練石積み造擁壁 】 2/2

| 区分 | 項目 | 評価基準 | 配点 | 評価点 | 最高評価点 |
|-------------|-----------------------|-----------------|---|-----|-------|
| 変 状 点 | 擁 壁 の 変 状 | 横クラック | 横クラックなし。 | 0.0 | 9.0 |
| | | | 擁壁中央付近の積石の目地部分に沿って水平方向のクラックがある。 | 3.5 | |
| | | | 擁壁中央付近の積石の目地部分および積石自体にも水平方向のクラックがある。 | 5.0 | |
| | | | 擁壁中央付近の積石の目地部分および積石に水平方向のクラックがあり、さらにクラックが開いている。 | 6.5 | |
| | | 縦クラック | 縦・斜めクラックなし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁前面の積み石に沿って縦・斜めクラックがある。 | 2.0 | |
| | | | 積み石に沿った縦・斜めクラックの幅が大きく、隙間ができています。 | 3.5 | |
| | | | 擁壁が縦・斜めクラックを境に前後または上下にずれている。 | 5.0 | |
| | | コーナー部クラック | コーナー部にクラックなし。 | 0.0 | |
| | | | コーナー部に斜め方向にクラックがある。 | 2.5 | |
| | | | コーナー部に斜め方向にクラックがあり、水のしみ出し跡がある。 | 4.0 | |
| | | | コーナー部に斜め方向にクラックがあり、ずれが生じている。 | 5.5 | |
| | | 水平移動 | 水平移動なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 未満の前後のずれがある。 | 3.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 以上 2cm 未満の前後のずれがある。 | 4.5 | |
| | | | 擁壁の目地部に 2cm 以上の前後のずれがある。 | 6.0 | |
| | | 不同沈下 (目地の開き) | 不同沈下（目地の開き）なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 未満の上下のずれ、または左右の開きがある。 | 4.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 以上 2cm 未満の上下のずれ、または左右の開きがある。 | 5.5 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 以上の上下のずれ、または左右の開きがある。 | 7.0 | |
| | | ふくらみ | ふくらみなし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁全体が前方へふくらんでいる。 | 4.5 | |
| | | | ふくらみがさらに大きくなり途中の積石に抜け落ちがみられる。 | 6.0 | |
| | | | 全面へのふくらみが大きく、途中の積石に抜け落ちがみられる。 | 8.0 | |
| | | 傾斜・折損 | 傾斜・折損なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁がわずかに前傾（後傾）している。 | 5.0 | |
| | | | 擁壁全体が明らかに前傾（後傾）している。 | 6.5 | |
| | | | 擁壁全体が明らかに前傾（後傾）し、かつ途中に折損がみられる。 | 9.0 | |
| | | | 合計 | | 12.5 |

※健全度の判定＝基礎点＋変状点 ・基礎点＝環境条件の最大点＋障害状況の最大点
 ・変状点＝擁壁の変状の最大点

宅地擁壁の健全度判定シート (2) 【重力式コンクリート擁壁】 1/2

| 区分 | | 項目 | 評価基準 | 配点 | 評価点 | 最高評価点 | |
|---|------------|-------------|---|--|-----|-------|-----|
| 基礎点 | 環境条件 | 地盤条件 | 擁壁表面が乾いている。 | 0.0 | 3.5 | | |
| | | | 常に擁壁表面が湿っている。 擁壁背後が湿潤状態で目地や水抜き穴から湿気が感じられる。 | 0.5 | | | |
| | | | 水がしみ出し、流出している。 水抜き穴はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がみられる。 | 1.0 | | | |
| | | 構造諸元 | 排水施設等 | 3㎡に1ヶ所以上、内径75mm以上の水抜き穴及び排水施設がある。 または、天端付近で雨水が地盤に浸透しない状況にある。 | | | 0.0 |
| | | | | 水抜き穴はあるが、天端付近で雨水が地盤に浸透し、水抜き穴が詰まっている。 | | | 1.0 |
| | | | | 水抜き穴が設置されていない。または、水抜き穴が3㎡に1ヶ所以上、内径75mm以上を満たしていない。 | | | 2.0 |
| | | | 擁壁高さ(H) | 1m < H ≤ 3m | | | 0.0 |
| | | 3m < H ≤ 4m | | 1.0 | | | |
| | | 4m < H ≤ 5m | | 1.5 | | | |
| | | 5m < H | | 2.0 | | | |
| | 障害状況 | 排水施設の障害 | 異常なし。 | 0.0 | | | |
| | | | 天端排水溝に土砂が堆積し、雑草が繁茂している。さらに天端排水溝にずれ、欠損がある。または、天端背後にクラックがみられる。 | 0.5 | | | |
| | | | 上記に加え、擁壁のクラックまたは目地からの湧水があり、天端には小陥没もみられる。 | 1.0 | | | |
| | | | 上記に加え、排水溝に破損、沈下、ずれなどがみられる。 | 1.5 | | | |
| | | 劣化障害 | 異常なし。 | 0.0 | | | |
| | | | 擁壁全面に規則性のないクラックが散見される。または、擁壁端面の長手方向に沿って細かなクラックが発生している。 | 0.5 | | | |
| | | | 上記に加え、アルカリ骨材反応による亀甲状のクラックが発生している。または、擁壁端面周況辺の長手方向に沿ってクラックが多数発生している。 | 1.0 | | | |
| | | 白色生成物障害 | アルカリ骨材反応による亀甲状のクラックが明確であり。そのクラック幅も大きい。または、擁壁端面周辺の長手方向に広範囲にクラックが発生し、角が欠け落ちている。 | 1.5 | | | |
| | | | 異常なし。 | 0.0 | | | |
| | | | 擁壁表面のクラックが生じている一部に白色生成物が析出している。 | 0.5 | | | |
| 擁壁表面の数箇所のクラックを生じている部分に、白色生成物が析出している。 擁壁全面に白色生成物が析出し、漏水もみられる。 | 1.0 1.5 | | | | | | |

宅地擁壁の健全度判定シート（２） 【重力式コンクリート擁壁】 2/2

| 区分 | 項目 | 評価基準 | 配点 | 評価点 | 最高評点 | | | |
|-----|-------|--------------------------------------|--|--------------------------------|------|-----|--|------|
| 変状点 | 擁壁の変状 | 縦クラック | 縦クラックなし。 | 0.0 | 8.5 | | | |
| | | | 鉛直方向にある間隔をおいてクラックが発生している。 | 1.5 | | | | |
| | | | 鉛直方向に一定間隔でクラックが発生している。 | 3.0 | | | | |
| | | | 鉛直方向に一定間隔でクラックが発生し、かつ錆汁が発生している。 | 4.5 | | | | |
| | | コーナー部クラック | コーナー部にクラックなし。 | 0.0 | | | | |
| | | | コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生している。 | 2.0 | | | | |
| | | | コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生し、かつ漏水跡がある。 | 3.5 | | | | |
| | | | コーナー部に斜め方向に発生しているせん断クラックが広がり、ずれが生じている。 | 5.0 | | | | |
| | | ジャンカ・豆板（コールドジョイント） | 異常なし。 | 0.0 | | | | |
| | | | 部分的に線状に粗骨材が露出している（ジャンカ・豆板）。 | 3.0 | | | | |
| | | | 線状に打設面（コールドジョイント）が現れており、それに沿ってひび割れが発生している。 | 4.5 | | | | |
| | | 水平移動 | 線状の打設面（コールドジョイント）が多数みられ、それに沿ってクラックが発生している。 | 6.0 | | | | |
| | | | 水平移動なし。 | 0.0 | | | | |
| | | | 擁壁の目地部に5mm未満の前後のずれがある。 | 2.5 | | | | |
| | | | 擁壁の目地部に5mm以上2cm未満の前後のずれがある。 | 4.0 | | | | |
| | | コンクリート付不均一による不同沈下（ブリーディング・コールドジョイント） | 擁壁の目地部に2cm以上の前後のずれがある。 | 5.5 | | | | |
| | | | 異常なし。 | 0.0 | | | | |
| | | | 擁壁天端付近に一定間隔で断続的にクラックが発生している。また、擁壁表面に断続的に横方向の短いクラックが発生している。 | 3.5 | | | | |
| | | | 擁壁表面に施工時の打設面（コールドジョイント）が発生しており、その上部に比較的大きなクラックが発生している。 | 5.0 | | | | |
| | | 地盤による不同沈下 | 擁壁表面に比較的大きな斜めクラックが発生している。また、クラックから白色生成物が析出している。 | 6.5 | | | | |
| | | | 異常なし。 | 0.0 | | | | |
| | | | 擁壁目地部で5mm未満の段差が生じている。 | 3.5 | | | | |
| | | | 擁壁目地部で5mm以上2cm未満の段差が生じている。 | 5.0 | | | | |
| | | 傾斜・折損 | 擁壁目地部に2cm以上の段差が生じており、前後にもずれが発生している。 | 6.5 | | | | |
| | | | 傾斜・折損なし。 | 0.0 | | | | |
| | | | 擁壁がわずかに前傾（後傾）している。 | 4.5 | | | | |
| | | | 擁壁全体が明らかに前傾（後傾）している。 | 6.0 | | | | |
| | | | | 擁壁全体が明らかに前傾（後傾）し、かつ途中で折損がみられる。 | | 8.5 | | |
| | | | | | | 合計 | | 12.0 |

※健全度の判定＝基礎点＋変状点 ・基礎点＝環境条件の最大点＋障害状況の最大点
 ・変状点＝擁壁の変状の最大点

宅地擁壁の健全度判定シート（3） 【鉄筋コンクリート擁壁】 1/2

| 区分 | | 項目 | 評価基準 | 配点 | 評価点 | 最高評点 | |
|-------------------------------------|------|---------|--|--|-----|------|-----|
| 基礎点 | 環境条件 | 地盤条件 | 擁壁表面が乾いている。 | 0.0 | 3.5 | | |
| | | | 常に擁壁表面が湿っている。擁壁背後が湿潤状態で目地や水抜き穴から湿気が感じられる。 | 0.5 | | | |
| | | | 水がしみ出し、流出している。水抜き孔はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がみられる。 | 1.0 | | | |
| | | 構造諸元 | 排水施設等 | 3㎡に1ヶ所以上、内径75mm以上の水抜き穴及び排水施設がある。または、天端付近で雨水が地盤に浸透しない状況にある。 | | | 0.0 |
| | | | | 水抜き穴はあるが、天端付近で雨水が地盤に浸透し、水抜き穴が詰まっている。 | | | 1.0 |
| | | | | 水抜き穴が設置されていない。または、水抜き穴が3㎡に1ヶ所以上、内径75mm以上を満たしていない。 | | | 2.0 |
| | | | 擁壁高さ(H) | 1m<H≤3m | | | 0.0 |
| | | | | 3m<H≤4m | | | 1.0 |
| | | | | 4m<H≤5m | | | 1.5 |
| | | | | 5m<H | | | 2.0 |
| | 障害状況 | 排水施設の障害 | 異常なし。 | 0.0 | | | |
| | | | 天端排水溝に土砂が堆積し、雑草が繁茂している。さらに天端排水溝にずれ、欠損がある。または、天端背後にクラックがみられる。 | 0.5 | | | |
| | | | 上記に加え、擁壁のクラックまたは目地からの湧水があり、天端には小陥没もみられる。 | 1.0 | | | |
| | | | 上記に加え、排水溝に破損、沈下、ずれなどがみられる。 | 1.5 | | | |
| | | 劣化障害 | 異常なし。 | 0.0 | | | |
| | | | 擁壁全面に規則性のないクラックが散見される。または、擁壁端面の長手方向に沿って細かなクラックが発生している。 | 0.5 | | | |
| | | | 上記に加え、アルカリ骨材反応による亀甲状のクラックが発生している。または、擁壁端面周辺部の長手方向に沿ってクラックが多数発生している。 | 1.0 | | | |
| | | | アルカリ骨材反応による亀甲状のクラックが明確であり、そのクラック幅も大きい。または、擁壁端面周辺部の長手方向に広範囲にクラックが発生し、角が欠け落ちている。 | 1.5 | | | |
| | | 白色生成物障害 | 異常なし。 | 0.0 | | | |
| | | | 擁壁表面のクラックが生じている一部に白色生成物が析出している。 | 0.5 | | | |
| 擁壁表面の数箇所クラックを生じている部分に、白色生成物が析出している。 | 1.0 | | | | | | |
| 擁壁全面に白色生成物が析出し、漏水もみられる。 | 1.5 | | | | | | |

※健全度の判定＝基礎点＋変状点 ・基礎点＝環境条件の最大点＋障害状況の最大点
 ・変状点＝擁壁の変状の最大点

宅地擁壁の健全度判定シート（3） 【鉄筋コンクリート擁壁】 2/2

| 区分 | 項目 | 評価基準 | 配点 | 評価点 | 最高評価点 | | | |
|-----|-------|--------------------------------------|--|---|-------|-----|--|------|
| 変状点 | 擁壁の変状 | 縦クラック | 縦クラックなし。 | 0.0 | 8.0 | | | |
| | | | 鉛直方向にある間隔をにおいてクラックが発生している。 | 1.0 | | | | |
| | | | 鉛直方向に一定間隔でクラックが発生している。 | 2.5 | | | | |
| | | | 鉛直方向に一定間隔でクラックが発生し、かつ錆汁が発生している。 | 4.0 | | | | |
| | | コーナー部クラック | コーナー部にクラックなし。 | 0.0 | | | | |
| | | | コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生している。 | 1.5 | | | | |
| | | | コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生し、かつ漏水跡がある。 | 3.0 | | | | |
| | | | コーナー部に斜め方向に発生しているせん断クラックが広がり、ずれが生じている。 | 4.5 | | | | |
| | | ジャンカ・豆板（コールドジョイント） | 異常なし。 | 0.0 | | | | |
| | | | 部分的に線状に粗骨材が露出している（ジャンカ・豆板）。 | 2.5 | | | | |
| | | | 線状に打設面（コールドジョイント）が現れており、それに沿ってひび割れが発生している。 | 4.0 | | | | |
| | | | 線状の打設面（コールドジョイント）が多数みられ、それに沿ってクラックが発生している。 | 5.5 | | | | |
| | | 水平移動 | 水平移動なし。 | 0.0 | | | | |
| | | | 擁壁の目地部に5mm未満の前後のずれがある。 | 2.0 | | | | |
| | | | 擁壁の目地部に5mm以上2cm未満の前後のずれがある。 | 3.5 | | | | |
| | | | 擁壁の目地部に2cm以上の前後のずれがある。 | 5.0 | | | | |
| | | コンクリート付不均一による不同沈下（ブリーディング・コールドジョイント） | 異常なし。 | 0.0 | | | | |
| | | | 擁壁天端付近に一定間隔で断続的にクラックが発生している。また、擁壁表面に断続的に横方向の短いクラックが発生している。 | 3.0 | | | | |
| | | | 擁壁表面に施工時の打設面（コールドジョイント）が発生しており、その上部に比較的大きなクラックが発生している。 | 4.5 | | | | |
| | | | 擁壁表面に比較的大きな斜めクラックが発生している。また、クラックから白色生成物が析出している。 | 6.0 | | | | |
| | | 地盤による不同沈下 | 異常なし。 | 0.0 | | | | |
| | | | 擁壁目地部で5mm未満の段差が生じている。 | 3.0 | | | | |
| | | | 擁壁目地部で5mm以上2cm未満の段差が生じている。 | 4.5 | | | | |
| | | | 擁壁目地部に2cm以上の段差が生じており、前後にもずれが発生している。 | 6.0 | | | | |
| | | 目地の開き（コーナー部） | 異常なし。 | 0.0 | | | | |
| | | | 擁壁コーナー部目地に5mm未満の開きがある。 | 3.0 | | | | |
| | | | 擁壁コーナー部目地に5mm以上2cm未満の開きがある。 | 4.5 | | | | |
| | | 傾斜・折損 | 擁壁コーナー部目地に2cm以上の段差が生じており、前後にもずれが発生している。 | 6.0 | | | | |
| | | | 傾斜・折損なし。 | 0.0 | | | | |
| | | | 擁壁がわずかに前傾（後傾）している。 | 4.0 | | | | |
| | | | 擁壁全体が明らかに前傾（後傾）している。 | 5.5 | | | | |
| | | 鉄筋腐食（塩害・中性化） | 擁壁全体が明らかに前傾（後傾）し、かつ途中に折損がみられる。 | 8.0 | | | | |
| | | | 異常なし。 | 0.0 | | | | |
| | | | 擁壁表面に鉛直または水平方向に短いクラックが発生している。 | 4.5 | | | | |
| | | | 擁壁表面の比較的大きな範囲に鉛直、水平方向にクラックが発生しており、錆汁も認められる。 | 6.0 | | | | |
| | | | | 擁壁表面の広範囲に鉛直、水平方向にクラックが発生しており、かつコンクリートの剥離、鉄筋の腐食が認められる。 | | 8.0 | | |
| | | | | | | 合計 | | 11.5 |

宅地擁壁の健全度判定シート（４）【 空石積み擁壁 】

| 区分 | | 項目 | 評価基準 | 配点 | 評価点 | 最高評点 | |
|------------------------------|-------------|-------------|---|--|-----|------|-----|
| 基礎点 | 環境条件 | 地盤条件 | 湧水 | 擁壁表面が乾いている。 | 0.0 | 3.5 | |
| | | | 湧水 | 常に擁壁表面が湿っている。 擁壁背後が湿潤状態で目地や水抜き穴から湿気が感じられる。 | 0.5 | | |
| | | | 湧水 | 水がしみ出し、流出している。 水抜き孔はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がみられる。 | 1.0 | | |
| | | 構造諸元 | 排水施設等 | 排水施設がある。または、天端付近で雨水が地盤に浸透しない状況にある。 | 0.0 | | |
| | | | | 排水施設はあるが、十分に機能していない。 | 1.0 | | |
| | | | | 排水施設が設けられていない。 | 2.0 | | |
| | | | 擁壁高さ(H) | 1m < H ≤ 3m | 0.0 | | |
| | | 3m < H ≤ 4m | | 1.0 | | | |
| | 4m < H ≤ 5m | 1.5 | | | | | |
| | 5m < H | 2.0 | | | | | |
| | 障害状況 | 排水施設の障害 | 異常なし。 | 0.0 | | | |
| | | | 天端排水溝に土砂が堆積し、雑草が繁茂している。さらに天端排水溝ずれ、欠損がある。または、天端背後にクラックがみられる。 | 0.5 | | | |
| | | | 上記に加え、擁壁のクラックまたは目地からの湧水があり、天端には小陥没もみられる。 | 1.0 | | | |
| | | | 上記に加え、排水溝に破損、沈下、ずれなどがみられる。 | 1.5 | | | |
| | 変状点 | 擁壁の変状 | 空石積み（または大谷石積み）の変状 | 異常なし。 | 0.0 | | 8.0 |
| | | | | 石の表面が磨耗・劣化している。 | 5.0 | | |
| 石積みに横クラックを生じ、その一部に抜け石等がみられる。 | | | | 6.5 | | | |
| 石積みにふくらみがみられる。 | | | | 8.0 | | | |
| | | | | 合計 | | 11.5 | |

※健全度の判定＝基礎点＋変状点 ・基礎点＝環境条件の最大点＋障害状況の最大点
 ・変状点＝擁壁の変状の最大点

宅地擁壁の健全度判定シート（５）【 増積み擁壁（練石積み造擁壁） 】 1/2

| 区分 | | 項目 | 評価基準 | 配点 | 評価点 | 最高評価点 | |
|---------|----------------------------------|---------|---------|--|--|-------|-----|
| 基礎点 | 環境条件 | 地盤条件 | 湧水 | 擁壁表面が乾いている。 | 0.0 | 3.5 | |
| | | | 湧水 | 常に擁壁表面が湿っている。 擁壁背後が湿潤状態で目地や水抜き穴から湿気が感じられる。 | 0.5 | | |
| | | | 湧水 | 水がしみ出し、流出している。 水抜き孔はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がみられる。 | 1.0 | | |
| | | 構造諸元 | 排水施設等 | 排水施設等 | 3㎡に1ヶ所以上、内径75mm以上の水抜き穴及び排水施設がある。 または、天端付近で雨水が地盤に浸透しない状況にある。 | | 0.0 |
| | | | | 排水施設等 | 水抜き穴はあるが、天端付近で雨水が地盤に浸透し、水抜き穴が詰まっている。 | | 1.0 |
| | | | | 排水施設等 | 水抜き穴が設置されていない。または、水抜き穴が3㎡に1ヶ所以上、内径75mm以上を満たしていない。 | | 2.0 |
| | | | 擁壁高さ(H) | 擁壁高さ(H) | 1m < H ≤ 3m | | 0.0 |
| | | | | 擁壁高さ(H) | 3m < H ≤ 4m | | 1.0 |
| | | | | 擁壁高さ(H) | 4m < H ≤ 5m | | 1.5 |
| | | | | 擁壁高さ(H) | 5m < H | | 2.0 |
| | 障害状況 | 排水施設の障害 | 排水施設の障害 | 異常なし。 | 0.0 | | |
| | | | 排水施設の障害 | 天端排水溝に土砂が堆積し、雑草が繁茂している。さらに天端排水溝にずれ、欠損がある。または、天端背後にクラックがみられる。 | 0.5 | | |
| | | | 排水施設の障害 | 上記に加え、擁壁のクラックまたは目地からの湧水があり、天端には小陥没もみられる。 | 1.0 | | |
| | | | 排水施設の障害 | 上記に加え、排水溝に破損、沈下、ずれなどがみられる。 | 1.5 | | |
| | | 劣化障害 | 劣化障害 | 異常なし。 | 0.0 | | |
| | | | 劣化障害 | 表面が風化により摩耗し、ざらざらになっている。 | 0.5 | | |
| | | | 劣化障害 | 上記に加え、合わせ目の破損が目立ち、目地モルタルが剥落している。 | 1.0 | | |
| | | | 劣化障害 | 表面が剥離したり、欠損などが目立ち、抜け石もみられる。 | 1.5 | | |
| | | 白色生成物障害 | 白色生成物障害 | 異常なし。 | 0.0 | | |
| | | | 白色生成物障害 | 積石の一部から裏込めコンクリートの白色生成物が析出している。 | 0.5 | | |
| 白色生成物障害 | 積石の数箇所から白色生成物が析出しており、その高さが一定である。 | | 1.0 | | | | |
| 白色生成物障害 | 積石の全面に白色生成物が析出し、漏水もみられる。 | | 1.5 | | | | |

宅地擁壁の健全度判定シート（５）【 増積み擁壁（練石積み造擁壁） 】 2/2

| 区分 | 項目 | 評価基準 | 配点 | 評価点 | 最高評点 |
|-------------|-----------------------|-----------------|---|-----|------|
| 変 状 点 | 擁 壁 の 変 状 | 横クラック | 横クラックなし。 | 0.0 | 9.5 |
| | | | 擁壁中央付近の積石の目地部分に沿って水平方向のクラックがある。 | 4.0 | |
| | | | 擁壁中央付近の積石の目地部分および積石自体にも水平方向のクラックがある。 | 5.5 | |
| | | | 擁壁中央付近の積石の目地部分および積石に水平方向のクラックがあり、さらにクラックが開いている。 | 7.0 | |
| | | 縦クラック | 縦・斜めクラックなし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁前面の積み石に沿って縦・斜めクラックがある。 | 2.5 | |
| | | | 積み石に沿った縦・斜めクラックの幅が大きく、隙間ができています。 | 4.0 | |
| | | | 擁壁が縦・斜めクラックを境に前後または上下にずれている。 | 5.5 | |
| | | コーナー部クラック | コーナー部にクラックなし。 | 0.0 | |
| | | | コーナー部に斜め方向にクラックがある。 | 3.0 | |
| | | | コーナー部に斜め方向にクラックがあり、水のしみ出し跡がある。 | 4.5 | |
| | | | コーナー部に斜め方向にクラックがあり、ずれが生じている。 | 6.0 | |
| | | 水平移動 | 水平移動なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 未満の前後のずれがある。 | 3.5 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 以上 2cm 未満の前後のずれがある。 | 5.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に 2cm 以上の前後のずれがある。 | 6.5 | |
| | | 不同沈下 (目地の開き) | 不同沈下（目地の開き）なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 未満の上下のずれ、または左右の開きがある。 | 4.5 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 以上 2cm 未満の上下のずれ、または左右の開きがある。 | 6.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 以上の上下のずれ、または左右の開きがある。 | 7.5 | |
| | | ふくらみ | ふくらみなし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁全体が前方へふくらんでいる。 | 5.0 | |
| | | | ふくらみがさらに大きくなり途中の積石に抜け落ちがみられる。 | 6.5 | |
| | | | 全面へのふくらみが大きく、途中の積石に抜け落ちがみられる。 | 8.5 | |
| | | 傾斜・折損 | 傾斜・折損なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁がわずかに前傾（後傾）している。 | 6.0 | |
| | | | 擁壁全体が明らかに前傾（後傾）している。 | 7.0 | |
| | | | 擁壁全体が明らかに前傾（後傾）し、かつ途中に折損がみられる。 | 9.5 | |
| 合計 | | | | | 13.0 |

※健全度の判定＝基礎点＋変状点 ・基礎点＝環境条件の最大点＋障害状況の最大点
 ・変状点＝擁壁の変状の最大点

宅地擁壁の健全度判定シート（6）【増積み擁壁（重力式コンクリート擁壁）】 1/2

| 区分 | | 項目 | 評価基準 | 配点 | 評価点 | 最高評価点 | |
|---------|--------------------------------------|---------|---------|--|--|-------|-----|
| 基礎点 | 環境条件 | 地盤条件 | 湧水 | 擁壁表面が乾いている。 | 0.0 | 3.5 | |
| | | | 湧水 | 常に擁壁表面が湿っている。 擁壁背後が湿潤状態で目地や水抜き穴から湿気が感じられる。 | 0.5 | | |
| | | | 湧水 | 水がしみ出し、流出している。 水抜き孔はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がみられる。 | 1.0 | | |
| | | 構造諸元 | 排水施設等 | 排水施設等 | 3㎡に1ヶ所以上、内径75mm以上の水抜き穴及び排水施設がある。 または、天端付近で雨水が地盤に浸透しない状況にある。 | | 0.0 |
| | | | | 排水施設等 | 水抜き穴はあるが、天端付近で雨水が地盤に浸透し、水抜き穴が詰まっている。 | | 1.0 |
| | | | | 排水施設等 | 水抜き穴が設置されていない。または、水抜き穴が3㎡に1ヶ所以上、内径75mm以上を満たしていない。 | | 2.0 |
| | | | 擁壁高さ(H) | 擁壁高さ(H) | 1m < H ≤ 3m | | 0.0 |
| | | 擁壁高さ(H) | | 3m < H ≤ 4m | 1.0 | | |
| | | 擁壁高さ(H) | | 4m < H ≤ 5m | 1.5 | | |
| | | 擁壁高さ(H) | | 5m < H | 2.0 | | |
| | 障害状況 | 排水施設の障害 | 排水施設の障害 | 異常なし。 | 0.0 | | |
| | | | 排水施設の障害 | 天端排水溝に土砂が堆積し、雑草が繁茂している。さらに天端排水溝にずれ、欠損がある。または、天端背後にクラックがみられる。 | 0.5 | | |
| | | | 排水施設の障害 | 上記に加え、擁壁のクラックまたは目地からの湧水があり、天端には小陥没もみられる。 | 1.0 | | |
| | | | 排水施設の障害 | 上記に加え、排水溝に破損、沈下、ずれなどがみられる。 | 1.5 | | |
| | | 劣化障害 | 劣化障害 | 異常なし。 | 0.0 | | |
| | | | 劣化障害 | 擁壁全面に規則性のないクラックが散見される。または、擁壁端面の長手方向に沿って細かなクラックが発生している。 | 0.5 | | |
| | | | 劣化障害 | 上記に加え、アルカリ骨材反応による亀甲状のクラックが発生している。または、擁壁端面周辺部の長手方向に沿ってクラックが多数発生している。 | 1.0 | | |
| | | | 劣化障害 | アルカリ骨材反応による亀甲状のクラックが明確であり、そのクラック幅も大きい。または、擁壁端面周辺部の長手方向に広範囲にクラックが発生し、角が欠け落ちている。 | 1.5 | | |
| | | 白色生成物障害 | 白色生成物障害 | 異常なし。 | 0.0 | | |
| | | | 白色生成物障害 | 擁壁表面のクラックが生じている一部に白色生成物が析出している。 | 0.5 | | |
| 白色生成物障害 | 擁壁表面の数箇所のクラックを生じている部分に、白色生成物が析出している。 | | 1.0 | | | | |
| 白色生成物障害 | 擁壁全面に白色生成物が析出し、漏水もみられる。 | | 1.5 | | | | |

宅地擁壁の健全度判定シート（6）【増積み擁壁（重力式コンクリート擁壁）】 2/2

| 区分 | 項目 | 評価基準 | 配点 | 評価点 | 最高評点 |
|-----|-------|--------------------------------------|--|--------------------------------|------|
| 変状点 | 擁壁の変状 | 縦クラック | 縦クラックなし。 | 0.0 | 9.5 |
| | | | 鉛直方向にある間隔をおいてクラックが発生している。 | 2.5 | |
| | | | 鉛直方向に一定間隔でクラックが発生している。 | 4.0 | |
| | | | 鉛直方向に一定間隔でクラックが発生し、かつ錆汁が発生している。 | 5.5 | |
| | | コーナー部クラック | コーナー部にクラックなし。 | 0.0 | |
| | | | コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生している。 | 3.0 | |
| | | | コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生し、かつ漏水跡がある。 | 4.5 | |
| | | | コーナー部に斜め方向に発生しているせん断クラックが広がり、ずれが生じている。 | 6.0 | |
| | | ジャンカ・豆板（コールドジョイント） | 異常なし。 | 0.0 | |
| | | | 部分的に線状に粗骨材が露出している（ジャンカ・豆板）。 | 4.0 | |
| | | | 線状に打設面（コールドジョイント）が現れており、それに沿ってひび割れが発生している。 | 5.5 | |
| | | 水平移動 | 線状の打設面（コールドジョイント）が多数みられ、それに沿ってクラックが発生している。 | 7.0 | |
| | | | 水平移動なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 未満の前後のずれがある。 | 3.5 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 以上 2cm 未満の前後のずれがある。 | 5.0 | |
| | | コンクリート付不均一による不同沈下（ブリーディング・コールドジョイント） | 擁壁の目地部に 2cm 以上の前後のずれがある。 | 6.5 | |
| | | | 異常なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁天端付近に一定間隔で断続的にクラックが発生している。また、擁壁表面に断続的に横方向の短いクラックが発生している。 | 4.5 | |
| | | | 擁壁表面に施工時の打設面（コールドジョイント）が発生しており、その上部に比較的大きなクラックが発生している。 | 6.0 | |
| | | 地盤による不同沈下 | 擁壁表面に比較的大きな斜めクラックが発生している。また、クラックから白色生成物が析出している。 | 7.5 | |
| | | | 異常なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁目地部で 5mm 未満の段差が生じている。 | 4.5 | |
| | | | 擁壁目地部で 5mm 以上 2cm 未満の段差が生じている。 | 6.0 | |
| | | 傾斜・折損 | 擁壁目地部に 2cm 以上の段差が生じており、前後にもずれが発生している。 | 7.5 | |
| | | | 傾斜・折損なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁がわずかに前傾（後傾）している。 | 6.0 | |
| | | | 擁壁全体が明らかに前傾（後傾）している。 | 7.0 | |
| | | | | 擁壁全体が明らかに前傾（後傾）し、かつ途中に折損がみられる。 | |
| | | | 合計 | | 13.0 |

※健全度の判定＝基礎点＋変状点 ・基礎点＝環境条件の最大点＋障害状況の最大点
 ・変状点＝擁壁の変状の最大点

宅地擁壁の健全度判定シート（7）【増積み擁壁（鉄筋コンクリート擁壁）】 1/2

| 区分 | | 項目 | 評価基準 | 配点 | 評価点 | 最高評価点 | |
|--------------------------------------|------|---------|---|--|-----|-------|-----|
| 基礎点 | 環境条件 | 地盤条件 | 擁壁表面が乾いている。 | 0.0 | 3.5 | | |
| | | | 常に擁壁表面が湿っている。 擁壁背後が湿潤状態で目地や水抜き穴から湿気が感じられる。 | 0.5 | | | |
| | | | 水がしみ出し、流出している。 水抜き孔はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がみられる。 | 1.0 | | | |
| | | 構造諸元 | 排水施設等 | 3㎡に1ヶ所以上、内径75mm以上の水抜き穴及び排水施設がある。または、天端付近で雨水が地盤に浸透しない状況にある。 | | | 0.0 |
| | | | | 水抜き穴はあるが、天端付近で雨水が地盤に浸透し、水抜き穴が詰まっている。 | | | 1.0 |
| | | | | 水抜き穴が設置されていない。または、水抜き穴が3㎡に1ヶ所以上、内径75mm以上を満たしていない。 | | | 2.0 |
| | | | 擁壁高さ(H) | 1m<H≤3m | | | 0.0 |
| | | 3m<H≤4m | | 1.0 | | | |
| | | 4m<H≤5m | | 1.5 | | | |
| | | 5m<H | | 2.0 | | | |
| | 障害状況 | 排水施設の障害 | 異常なし。 | 0.0 | | | |
| | | | 天端排水溝に土砂が堆積し、雑草が繁茂している。さらに天端排水溝にずれ、欠損がある。または、天端背後にクラックがみられる。 | 0.5 | | | |
| | | | 上記に加え、擁壁のクラックまたは目地からの湧水があり、天端には小陥没もみられる。 | 1.0 | | | |
| | | | 上記に加え、排水溝に破損、沈下、ずれなどがみられる。 | 1.5 | | | |
| | | 劣化障害 | 異常なし。 | 0.0 | | | |
| | | | 擁壁全面に規則性のないクラックが散見される。または、擁壁端面の長手方向に沿って細かなクラックが発生している。 | 0.5 | | | |
| | | | 上記に加え、アルカリ骨材反応による亀甲状のクラックが発生している。または、擁壁端面周況辺の長手方向に沿ってクラックが多数発生している。 | 1.0 | | | |
| | | | アルカリ骨材反応による亀甲状のクラックが明確であり、そのクラック幅も大きい。または、擁壁端面周辺の長手方向に広範囲にクラックが発生し、角が欠け落ちている。 | 1.5 | | | |
| | | 白色生成物障害 | 異常なし。 | 0.0 | | | |
| | | | 擁壁表面のクラックが生じている一部に白色生成物が析出している。 | 0.5 | | | |
| 擁壁表面の数箇所のクラックを生じている部分に、白色生成物が析出している。 | 1.0 | | | | | | |
| 擁壁全面に白色生成物が析出し、漏水もみられる。 | 1.5 | | | | | | |

※健全度の判定＝基礎点＋変状点 ・基礎点＝環境条件の最大点＋障害状況の最大点
 ・変状点＝擁壁の変状の最大点

宅地擁壁の健全度判定シート（7）【増積み擁壁（鉄筋コンクリート擁壁）】 2/2

| 区分 | 項目 | 評価基準 | 配点 | 評価点 | 最高評点 |
|-----|-------|--------------------------------------|--|-----|------|
| 変状点 | 擁壁の変状 | 縦クラック | 縦クラックなし。 | 0.0 | 9.5 |
| | | | 鉛直方向にある間隔をおいてクラックが発生している。 | 2.5 | |
| | | | 鉛直方向に一定間隔でクラックが発生している。 | 4.0 | |
| | | | 鉛直方向に一定間隔でクラックが発生し、かつ錆汁が発生している。 | 5.5 | |
| | | コーナー部クラック | コーナー部にクラックなし。 | 0.0 | |
| | | | コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生している。 | 3.0 | |
| | | | コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生し、かつ漏水跡がある。 | 4.5 | |
| | | | コーナー部に斜め方向に発生しているせん断クラックが広がり、ずれが生じている。 | 6.0 | |
| | | ジャンカ・豆板（コールドジョイント） | 異常なし。 | 0.0 | |
| | | | 部分的に線状に粗骨材が露出している（ジャンカ・豆板）。 | 4.0 | |
| | | | 線状に打設面（コールドジョイント）が現れており、それに沿ってひび割れが発生している。 | 5.5 | |
| | | | 線状の打設面（コールドジョイント）が多数みられ、それに沿ってクラックが発生している。 | 7.0 | |
| | | 水平移動 | 水平移動なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に5mm未満の前後のずれがある。 | 3.5 | |
| | | | 擁壁の目地部に5mm以上2cm未満の前後のずれがある。 | 5.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に2cm以上の前後のずれがある。 | 6.5 | |
| | | コンクリート付不均一による不同沈下（ブリーディング・コールドジョイント） | 異常なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁天端付近に一定間隔で断続的にクラックが発生している。また、擁壁表面に断続的に横方向の短いクラックが発生している。 | 4.5 | |
| | | | 擁壁表面に施工時の打設面（コールドジョイント）が発生しており、その上部に比較的大きなクラックが発生している。 | 6.0 | |
| | | | 擁壁表面に比較的大きな斜めクラックが発生している。また、クラックから白色生成物が析出している。 | 7.5 | |
| | | 地盤による不同沈下 | 異常なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁目地部で5mm未満の段差が生じている。 | 4.5 | |
| | | | 擁壁目地部で5mm以上2cm未満の段差が生じている。 | 6.0 | |
| | | | 擁壁目地部に2cm以上の段差が生じており、前後にもずれが発生している。 | 7.5 | |
| | | 目地の開き（コーナー部） | 異常なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁コーナー部目地に5mm未満の開きがある。 | 4.5 | |
| | | | 擁壁コーナー部目地に5mm以上2cm未満の開きがある。 | 6.0 | |
| | | | 擁壁コーナー部目地部に2cm以上の段差が生じており、前後にもずれが発生している。 | 7.5 | |
| | | 傾斜・折損 | 傾斜・折損なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁がわずかに前傾（後傾）している。 | 6.0 | |
| | | | 擁壁全体が明らかに前傾（後傾）している。 | 7.0 | |
| | | | 擁壁全体が明らかに前傾（後傾）し、かつ途中に折損がみられる。 | 9.5 | |
| | | 鉄筋腐食（塩害・中性化） | 異常なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁表面に鉛直または水平方向に短いクラックが発生している。 | 6.0 | |
| | | | 擁壁表面の比較的大きな範囲に鉛直、水平方向にクラックが発生しており、錆汁も認められる。 | 7.5 | |
| | | | 擁壁表面の広範囲に鉛直、水平方向にクラックが発生しており、かつコンクリートの剥離、鉄筋の腐食が認められる。 | 9.5 | |
| | | | 合計 | | 13.0 |

宅地擁壁の健全度判定シート（8） 【 二段擁壁（練石積み造擁壁） 】 1/2

| 区分 | | 項目 | 評価基準 | 配点 | 評価点 | 最高評価点 | |
|---------|----------------------------------|---------|---------|--|--|-------|-----|
| 基礎点 | 環境条件 | 地盤条件 | 湧水 | 擁壁表面が乾いている。 | 0.0 | 3.5 | |
| | | | 湧水 | 常に擁壁表面が湿っている。 擁壁背後が湿潤状態で目地や水抜き穴から湿気が感じられる。 | 0.5 | | |
| | | | 湧水 | 水がしみ出し、流出している。 水抜き孔はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がみられる。 | 1.0 | | |
| | | 構造諸元 | 排水施設等 | 排水施設等 | 3㎡に1ヶ所以上、内径75mm以上の水抜き穴及び排水施設がある。 または、天端付近で雨水が地盤に浸透しない状況にある。 | | 0.0 |
| | | | | 排水施設等 | 水抜き穴はあるが、天端付近で雨水が地盤に浸透し、水抜き穴が詰まっている。 | | 1.0 |
| | | | | 排水施設等 | 水抜き穴が設置されていない。または、水抜き穴が3㎡に1ヶ所以上、内径75mm以上を満たしていない。 | | 2.0 |
| | | | 擁壁高さ(H) | 擁壁高さ(H) | 1m<H≤3m | | 0.0 |
| | | | | 擁壁高さ(H) | 3m<H≤4m | | 1.0 |
| | | | | 擁壁高さ(H) | 4m<H≤5m | | 1.5 |
| | | | | 擁壁高さ(H) | 5m<H | | 2.0 |
| | 障害状況 | 排水施設の障害 | 排水施設の障害 | 異常なし。 | 0.0 | | |
| | | | 排水施設の障害 | 天端排水溝に土砂が堆積し、雑草が繁茂している。さらに天端排水溝にずれ、欠損がある。または、天端背後にクラックがみられる。 | 0.5 | | |
| | | | 排水施設の障害 | 上記に加え、擁壁のクラックまたは目地からの湧水があり、天端には小陥没もみられる。 | 1.0 | | |
| | | | 排水施設の障害 | 上記に加え、排水溝に破損、沈下、ずれなどがみられる。 | 1.5 | | |
| | | 劣化障害 | 劣化障害 | 異常なし。 | 0.0 | | |
| | | | 劣化障害 | 表面が風化により摩耗し、ざらざらになっている。 | 0.5 | | |
| | | | 劣化障害 | 上記に加え、合わせ目の破損が目立ち、目地モルタルが剥落している。 | 1.0 | | |
| | | | 劣化障害 | 表面が剥離したり、欠損などが目立ち、抜け石もみられる。 | 1.5 | | |
| | | 白色生成物障害 | 白色生成物障害 | 異常なし。 | 0.0 | | |
| | | | 白色生成物障害 | 積石の一部から裏込めコンクリートの白色生成物が析出している。 | 0.5 | | |
| 白色生成物障害 | 積石の数箇所から白色生成物が析出しており、その高さが一定である。 | | 1.0 | | | | |
| 白色生成物障害 | 積石の全面に白色生成物が析出し、漏水もみられる。 | | 1.5 | | | | |

宅地擁壁の健全度判定シート（８） 【 二段擁壁（練石積み造擁壁） 】 2/2

| 区分 | 項目 | 評価基準 | 配点 | 評価点 | 最高評価点 |
|-----|-------|-------------|---|------|-------|
| 変状点 | 擁壁の変状 | 横クラック | 横クラックなし。 | 0.0 | 10.0 |
| | | | 擁壁中央付近の積石の目地部分に沿って水平方向のクラックがある。 | 4.5 | |
| | | | 擁壁中央付近の積石の目地部分および積石自体にも水平方向のクラックがある。 | 6.0 | |
| | | | 擁壁中央付近の積石の目地部分および積石に水平方向のクラックがあり、さらにクラックが開いている。 | 7.5 | |
| | | 縦クラック | 縦・斜めクラックなし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁前面の積み石に沿って縦・斜めクラックがある。 | 3.0 | |
| | | | 積み石に沿った縦・斜めクラックの幅が大きく、隙間ができています。 | 4.5 | |
| | | | 擁壁が縦・斜めクラックを境に前後または上下にずれている。 | 6.0 | |
| | | コーナー部クラック | コーナー部にクラックなし。 | 0.0 | |
| | | | コーナー部に斜め方向にクラックがある。 | 3.5 | |
| | | | コーナー部に斜め方向にクラックがあり、水のしみ出し跡がある。 | 5.0 | |
| | | | コーナー部に斜め方向にクラックがあり、ずれが生じている。 | 6.5 | |
| | | 水平移動 | 水平移動なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 未満の前後のずれがある。 | 4.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 以上 2cm 未満の前後のずれがある。 | 5.5 | |
| | | | 擁壁の目地部に 2cm 以上の前後のずれがある。 | 7.0 | |
| | | 不同沈下（目地の開き） | 不同沈下（目地の開き）なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 未満の上下のずれ、または左右の開きがある。 | 5.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 以上 2cm 未満の上下のずれ、または左右の開きがある。 | 6.5 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 以上の上下のずれ、または左右の開きがある。 | 8.0 | |
| | | ふくらみ | ふくらみなし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁全体が前方へふくらんでいる。 | 5.5 | |
| | | | ふくらみがさらに大きくなり途中の積石に抜け落ちがみられる。 | 7.0 | |
| | | | 全面へのふくらみが大きく、途中の積石に抜け落ちがみられる。 | 9.0 | |
| | | 傾斜・折損 | 傾斜・折損なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁がわずかに前傾（後傾）している。 | 6.5 | |
| | | | 擁壁全体が明らかに前傾（後傾）している。 | 7.5 | |
| | | | 擁壁全体が明らかに前傾（後傾）し、かつ途中に折損がみられる。 | 10.0 | |
| | | | 合計 | | 13.5 |

※健全度の判定＝基礎点＋変状点 ・ 基礎点＝環境条件の最大点＋障害状況の最大点
 ・ 変状点＝擁壁の変状の最大点

宅地擁壁の健全度判定シート (9) 【二段擁壁 (重力式コンクリート擁壁)】 1/2

| 区分 | | 項目 | 評価基準 | 配点 | 評価点 | 最高評価点 | |
|---------|--------------------------------------|---------|---------|---|--|-------|-----|
| 基礎点 | 環境条件 | 地盤条件 | 湧水 | 擁壁表面が乾いている。 | 0.0 | 3.5 | |
| | | | 湧水 | 常に擁壁表面が湿っている。 擁壁背後が湿潤状態で目地や水抜き穴から湿気が感じられる。 | 0.5 | | |
| | | | 湧水 | 水がしみ出し、流出している。 水抜き孔はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がみられる。 | 1.0 | | |
| | | 構造諸元 | 排水施設等 | 排水施設等 | 3㎡に1ヶ所以上、内径75mm以上の水抜き穴及び排水施設がある。または、天端付近で雨水が地盤に浸透しない状況にある。 | | 0.0 |
| | | | | 排水施設等 | 水抜き穴はあるが、天端付近で雨水が地盤に浸透し、水抜き穴が詰まっている。 | | 1.0 |
| | | | | 排水施設等 | 水抜き穴が設置されていない。または、水抜き穴が3㎡に1ヶ所以上、内径75mm以上を満たしていない。 | | 2.0 |
| | | | 擁壁高さ(H) | 擁壁高さ(H) | 1m < H ≤ 3m | | 0.0 |
| | | 擁壁高さ(H) | | 3m < H ≤ 4m | 1.0 | | |
| | | 擁壁高さ(H) | | 4m < H ≤ 5m | 1.5 | | |
| | | 擁壁高さ(H) | | 5m < H | 2.0 | | |
| | 障害状況 | 排水施設の障害 | 排水施設の障害 | 異常なし。 | 0.0 | | |
| | | | 排水施設の障害 | 天端排水溝に土砂が堆積し、雑草が繁茂している。さらに天端排水溝にずれ、欠損がある。または、天端背後にクラックがみられる。 | 0.5 | | |
| | | | 排水施設の障害 | 上記に加え、擁壁のクラックまたは目地からの湧水があり、天端には小陥没もみられる。 | 1.0 | | |
| | | | 排水施設の障害 | 上記に加え、排水溝に破損、沈下、ずれなどがみられる。 | 1.5 | | |
| | | 劣化障害 | 劣化障害 | 異常なし。 | 0.0 | | |
| | | | 劣化障害 | 擁壁全面に規則性のないクラックが散見される。または、擁壁端面の長手方向に沿って細かなクラックが発生している。 | 0.5 | | |
| | | | 劣化障害 | 上記に加え、アルカリ骨材反応による亀甲状のクラックが発生している。または、擁壁端面周況辺の長手方向に沿ってクラックが多数発生している。 | 1.0 | | |
| | | 白色生成物障害 | 白色生成物障害 | アルカリ骨材反応による亀甲状のクラックが明確であり、そのクラック幅も大きい。または、擁壁端面周辺の長手方向に広範囲にクラックが発生し、角が欠け落ちている。 | 1.5 | | |
| | | | 白色生成物障害 | 異常なし。 | 0.0 | | |
| | | | 白色生成物障害 | 擁壁表面のクラックが生じている一部に白色生成物が析出している。 | 0.5 | | |
| 白色生成物障害 | 擁壁表面の数箇所のクラックを生じている部分に、白色生成物が析出している。 | | 1.0 | | | | |
| 白色生成物障害 | 擁壁全面に白色生成物が析出し、漏水もみられる。 | 1.5 | | | | | |

宅地擁壁の健全度判定シート（9）【 二段擁壁（重力式コンクリート擁壁） 】 2/2

| 区分 | 項目 | 評価基準 | 配点 | 評価点 | 最高評点 |
|-----|-------|--|--|------|------|
| 変状点 | 擁壁の変状 | 縦クラック | 縦クラックなし。 | 0.0 | 10.0 |
| | | | 鉛直方向にある間隔をおいてクラックが発生している。 | 3.0 | |
| | | | 鉛直方向に一定間隔でクラックが発生している。 | 4.5 | |
| | | | 鉛直方向に一定間隔でクラックが発生し、かつ錆汁が発生している。 | 6.0 | |
| | | コーナー部クラック | コーナー部にクラックなし。 | 0.0 | |
| | | | コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生している。 | 3.5 | |
| | | | コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生し、かつ漏水跡がある。 | 5.0 | |
| | | | コーナー部に斜め方向に発生しているせん断クラックが広がり、ずれが生じている。 | 6.5 | |
| | | ジャンカ・豆板 (コールドジョイント) | 異常なし。 | 0.0 | |
| | | | 部分的に線状に粗骨材が露出している(ジャンカ・豆板)。 | 4.5 | |
| | | | 線状に打設面(コールドジョイント)が現れており、それに沿ってひび割れが発生している。 | 6.0 | |
| | | | 線状の打設面(コールドジョイント)が多数みられ、それに沿ってクラックが発生している。 | 7.5 | |
| | | 水平移動 | 水平移動なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に5mm未満の前後のずれがある。 | 4.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に5mm以上2cm未満の前後のずれがある。 | 5.5 | |
| | | | 擁壁の目地部に2cm以上の前後のずれがある。 | 7.0 | |
| | | コンクリート付不均一による不同沈下 (ブリーディング・コールドジョイント) | 異常なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁天端付近に一定間隔で断続的にクラックが発生している。また、擁壁表面に断続的に横方向の短いクラックが発生している。 | 5.0 | |
| | | | 擁壁表面に施工時の打設面(コールドジョイント)が発生しており、その上部に比較的大きなクラックが発生している。 | 6.5 | |
| | | | 擁壁表面に比較的大きな斜めクラックが発生している。また、クラックから白色生成物が析出している。 | 8.0 | |
| | | 地盤による不同沈下 | 異常なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁目地部で5mm未満の段差が生じている。 | 5.0 | |
| | | | 擁壁目地部で5mm以上2cm未満の段差が生じている。 | 6.5 | |
| | | | 擁壁目地部に2cm以上の段差が生じており、前後にもずれが発生している。 | 8.0 | |
| | | 傾斜・折損 | 傾斜・折損なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁がわずかに前傾(後傾)している。 | 6.5 | |
| | | | 擁壁全体が明らかに前傾(後傾)している。 | 7.5 | |
| | | | 擁壁全体が明らかに前傾(後傾)し、かつ途中で折損がみられる。 | 10.0 | |
| | | | 合計 | | 13.5 |

※健全度の判定＝基礎点＋変状点 ・ 基礎点＝環境条件の最大点＋障害状況の最大点
 ・ 変状点＝擁壁の変状の最大点

宅地擁壁の健全度判定シート (10) 【 二段擁壁 (鉄筋コンクリート擁壁) 】 1/2

| 区分 | | 項目 | 評価基準 | 配点 | 評価点 | 最高評点 | |
|---------|--------------------------------------|---------|---------|---|--|------|-----|
| 基礎点 | 環境条件 | 地盤条件 | 湧水 | 擁壁表面が乾いている。 | 0.0 | 3.5 | |
| | | | 湧水 | 常に擁壁表面が湿っている。 擁壁背後が湿潤状態で目地や水抜き穴から湿気が感じられる。 | 0.5 | | |
| | | | 湧水 | 水がしみ出し、流出している。 水抜き孔はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がみられる。 | 1.0 | | |
| | | 構造諸元 | 排水施設等 | 排水施設等 | 3㎡に1ヶ所以上、内径75mm以上の水抜き穴及び排水施設がある。 または、天端付近で雨水が地盤に浸透しない状況にある。 | | 0.0 |
| | | | | 排水施設等 | 水抜き穴はあるが、天端付近で雨水が地盤に浸透し、水抜き穴が詰まっている。 | | 1.0 |
| | | | | 排水施設等 | 水抜き穴が設置されていない。または、水抜き穴が3㎡に1ヶ所以上、内径75mm以上を満たしていない。 | | 2.0 |
| | | | 擁壁高さ(H) | 擁壁高さ(H) | 1m < H ≤ 3m | | 0.0 |
| | | 擁壁高さ(H) | | 3m < H ≤ 4m | 1.0 | | |
| | | 擁壁高さ(H) | | 4m < H ≤ 5m | 1.5 | | |
| | | 擁壁高さ(H) | | 5m < H | 2.0 | | |
| | 障害状況 | 排水施設の障害 | 排水施設の障害 | 異常なし。 | 0.0 | | |
| | | | 排水施設の障害 | 天端排水溝に土砂が堆積し、雑草が繁茂している。さらに天端排水溝にずれ、欠損がある。または、天端背後にクラックがみられる。 | 0.5 | | |
| | | | 排水施設の障害 | 上記に加え、擁壁のクラックまたは目地からの湧水があり、天端には小陥没もみられる。 | 1.0 | | |
| | | | 排水施設の障害 | 上記に加え、排水溝に破損、沈下、ずれなどがみられる。 | 1.5 | | |
| | | 劣化障害 | 劣化障害 | 異常なし。 | 0.0 | | |
| | | | 劣化障害 | 擁壁全面に規則性のないクラックが散見される。または、擁壁端面の長手方向に沿って細かなクラックが発生している。 | 0.5 | | |
| | | | 劣化障害 | 上記に加え、アルカリ骨材反応による亀甲状のクラックが発生している。または、擁壁端面周況辺の長手方向に沿ってクラックが多数発生している。 | 1.0 | | |
| | | | 劣化障害 | アルカリ骨材反応による亀甲状のクラックが明確であり、そのクラック幅も大きい。または、擁壁端面周辺の長手方向に広範囲にクラックが発生し、角が欠け落ちている。 | 1.5 | | |
| | | 白色生成物障害 | 白色生成物障害 | 異常なし。 | 0.0 | | |
| | | | 白色生成物障害 | 擁壁表面のクラックが生じている一部に白色生成物が析出している。 | 0.5 | | |
| 白色生成物障害 | 擁壁表面の数箇所のクラックを生じている部分に、白色生成物が析出している。 | | 1.0 | | | | |
| 白色生成物障害 | 擁壁全面に白色生成物が析出し、漏水もみられる。 | | 1.5 | | | | |

宅地擁壁の健全度判定シート (10) 【 二段擁壁 (鉄筋コンクリート擁壁) 】 2/2

| 区分 | 項目 | 評価基準 | 配点 | 評価点 | 最高評点 |
|-----|-------|---------------------------------------|--|------|------|
| 変状点 | 擁壁の変状 | 縦クラック | 縦クラックなし。 | 0.0 | 10.0 |
| | | | 鉛直方向にある間隔をおいてクラックが発生している。 | 3.0 | |
| | | | 鉛直方向に一定間隔でクラックが発生している。 | 4.5 | |
| | | | 鉛直方向に一定間隔でクラックが発生し、かつ錆汁が発生している。 | 6.0 | |
| | | コーナー部クラック | コーナー部にクラックなし。 | 0.0 | |
| | | | コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生している。 | 3.5 | |
| | | | コーナー部に斜め方向にせん断クラックが発生し、かつ漏水跡がある。 | 5.0 | |
| | | | コーナー部に斜め方向に発生しているせん断クラックが広がり、ずれが生じている。 | 6.5 | |
| | | ジャンカ・豆板 (コールドジョイント) | 異常なし。 | 0.0 | |
| | | | 部分的に線状に粗骨材が露出している (ジャンカ・豆板)。 | 4.5 | |
| | | | 線状に打設面 (コールドジョイント) が現れており、それに沿ってひび割れが発生している。 | 6.0 | |
| | | | 線状の打設面 (コールドジョイント) が多数みられ、それに沿ってクラックが発生している。 | 7.5 | |
| | | 水平移動 | 水平移動なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 未満の前後のずれがある。 | 4.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 以上 2cm 未満の前後のずれがある。 | 5.5 | |
| | | | 擁壁の目地部に 2cm 以上の前後のずれがある。 | 7.0 | |
| | | コンクリート付不均一による不同沈下 (ブリーディング・コールドジョイント) | 異常なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁天端付近に一定間隔で断続的にクラックが発生している。また、擁壁表面に断続的に横方向の短いクラックが発生している。 | 5.0 | |
| | | | 擁壁表面に施工時の打設面 (コールドジョイント) が発生しており、その上部に比較的大きなクラックが発生している。 | 6.5 | |
| | | | 擁壁表面に比較的大きな斜めクラックが発生している。また、クラックから白色生成物が析出している。 | 8.0 | |
| | | 地盤による不同沈下 | 異常なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁目地部で 5mm 未満の段差が生じている。 | 5.0 | |
| | | | 擁壁目地部で 5mm 以上 2cm 未満の段差が生じている。 | 6.5 | |
| | | | 擁壁目地部に 2cm 以上の段差が生じており、前後にもずれが発生している。 | 8.0 | |
| | | 目地の開き (コーナー部) | 異常なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁コーナー部目地に 5mm 未満の開きがある。 | 5.0 | |
| | | | 擁壁コーナー部目地に 5mm 以上 2cm 未満の開きがある。 | 6.5 | |
| | | | 擁壁コーナー部目地部に 2cm 以上の段差が生じており、前後にもずれが発生している。 | 8.0 | |
| | | 傾斜・折損 | 傾斜・折損なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁がわずかに前傾 (後傾) している。 | 6.5 | |
| | | | 擁壁全体が明らかに前傾 (後傾) している。 | 7.5 | |
| | | | 擁壁全体が明らかに前傾 (後傾) し、かつ途中に折損がみられる。 | 10.0 | |
| | | 鉄筋腐食 (塩害・中性化) | 異常なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁表面に鉛直または水平方向に短いクラックが発生している。 | 6.5 | |
| | | | 擁壁表面の比較的大きな範囲に鉛直、水平方向にクラックが発生しており、錆汁も認められる。 | 8.0 | |
| | | | 擁壁表面の広範囲に鉛直、水平方向にクラックが発生しており、かつコンクリートの剥離、鉄筋の腐食が認められる。 | 10.0 | |
| | | | 合計 | | 13.5 |

※健全度の判定 = 基礎点 + 変状点 ・ 基礎点 = 環境条件の最大点 + 障害状況の最大点
 ・ 変状点 = 擁壁の変状の最大点

宅地擁壁の健全度判定シート（11）【引張り出し床版付き擁壁（練石積み造擁壁）】1/2

| 区分 | | 項目 | 評価基準 | 配点 | 評価点 | 最高評点 | |
|---------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--|--|------|-----|
| 基礎点 | 環境条件 | 地盤条件 | 湧水 | 擁壁表面が乾いている。 | 0.0 | 3.5 | |
| | | | 湧水 | 常に擁壁表面が湿っている。 擁壁背後が湿潤状態で目地や水抜き穴から湿気が感じられる。 | 0.5 | | |
| | | | 湧水 | 水がしみ出し、流出している。 水抜き孔はあるが、天端付近で水が浸透しやすい状況にあり、かつ湧水がみられる。 | 1.0 | | |
| | | 構造諸元 | 排水施設等 | 排水施設等 | 3㎡に1ヶ所以上、内径75mm以上の水抜き穴及び排水施設がある。または、天端付近で雨水が地盤に浸透しない状況にある。 | | 0.0 |
| | | | | 排水施設等 | 水抜き穴はあるが、天端付近で雨水が地盤に浸透し、水抜き穴が詰まっている。 | | 1.0 |
| | | | 擁壁高さ(H) | 擁壁高さ(H) | 水抜き穴が設置されていない。または、水抜き穴が3㎡に1ヶ所以上、内径75mm以上を満たしていない。 | | 2.0 |
| | | | | 擁壁高さ(H) | 1m < H ≤ 3m | | 0.0 |
| | | 擁壁高さ(H) | | 3m < H ≤ 4m | 1.0 | | |
| | | 擁壁高さ(H) | | 4m < H ≤ 5m | 1.5 | | |
| | | 障害状況 | 排水施設の障害 | 排水施設の障害 | 5m < H | | 2.0 |
| | 排水施設の障害 | | | 異常なし。 | 0.0 | | |
| | 排水施設の障害 | | | 天端排水溝に土砂が堆積し、雑草が繁茂している。さらに天端排水溝にずれ、欠損がある。または、天端背後にクラックがみられる。 | 0.5 | | |
| | 排水施設の障害 | | | 上記に加え、擁壁のクラックまたは目地からの湧水があり、天端には小陥没もみられる。 | 1.0 | | |
| | 劣化障害 | | 劣化障害 | 上記に加え、排水溝に破損、沈下、ずれなどがみられる。 | 1.5 | | |
| | | | 劣化障害 | 異常なし。 | 0.0 | | |
| | | | 劣化障害 | 表面が風化により摩耗し、ざらざらになっている。 | 0.5 | | |
| | | | 劣化障害 | 上記に加え、合わせ目の破損が目立ち、目地モルタルが剥落している。 | 1.0 | | |
| | 白色生成物障害 | | 白色生成物障害 | 表面が剥離したり、欠損などが目立ち、抜け石もみられる。 | 1.5 | | |
| | | | 白色生成物障害 | 異常なし。 | 0.0 | | |
| | | 白色生成物障害 | 積石の一部から裏込めコンクリートの白色生成物が析出している。 | 0.5 | | | |
| 白色生成物障害 | | 積石の数箇所から白色生成物が析出しており、その高さが一定である。 | 1.0 | | | | |
| 白色生成物障害 | 積石の全面に白色生成物が析出し、漏水もみられる。 | 1.5 | | | | | |

宅地擁壁の健全度判定シート (11) 【引張り出し床版付き擁壁（練石積み造擁壁）】 2/2

| 区分 | 項目 | 評価基準 | 配点 | 評価点 | 最高評点 |
|-----|-------|-----------------|---|------|------|
| 変状点 | 擁壁の変状 | 横クラック | 横クラックなし。 | 0.0 | 10.0 |
| | | | 擁壁中央付近の積石の目地部分に沿って水平方向のクラックがある。 | 5.0 | |
| | | | 擁壁中央付近の積石の目地部分および積石自体にも水平方向のクラックがある。 | 6.5 | |
| | | | 擁壁中央付近の積石の目地部分および積石に水平方向のクラックがあり、さらにクラックが開いている。 | 8.0 | |
| | | 縦クラック | 縦・斜めクラックなし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁前面の積み石に沿って縦・斜めクラックがある。 | 3.5 | |
| | | | 積み石に沿った縦・斜めクラックの幅が大きく、隙間ができています。 | 5.0 | |
| | | | 擁壁が縦・斜めクラックを境に前後または上下にずれている。 | 6.5 | |
| | | コーナー部クラック | コーナー部にクラックなし。 | 0.0 | |
| | | | コーナー部に斜め方向にクラックがある。 | 4.0 | |
| | | | コーナー部に斜め方向にクラックがあり、水のしみ出し跡がある。 | 5.5 | |
| | | | コーナー部に斜め方向にクラックがあり、ずれが生じている。 | 7.0 | |
| | | 水平移動 | 水平移動なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 未満の前後のずれがある。 | 4.5 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 以上 2cm 未満の前後のずれがある。 | 6.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に 2cm 以上の前後のずれがある。 | 7.5 | |
| | | 不同沈下 (目地の開き) | 不同沈下(目地の開き)なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 未満の上下のずれ、または左右の開きがある。 | 5.5 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 以上 2cm 未満の上下のずれ、または左右の開きがある。 | 7.0 | |
| | | | 擁壁の目地部に 5mm 以上の上下のずれ、または左右の開きがある。 | 8.5 | |
| | | ふくらみ | ふくらみなし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁全体が前方へふくらんでいる。 | 6.0 | |
| | | | ふくらみがさらに大きくなり途中の積石に抜け落ちがみられる。 | 7.5 | |
| | | | 全面へのふくらみが大きく、途中の積石に抜け落ちがみられる。 | 9.5 | |
| | | 傾斜・折損 | 傾斜・折損なし。 | 0.0 | |
| | | | 擁壁がわずかに前傾(後傾)している。 | 7.0 | |
| | | | 擁壁全体が明らかに前傾(後傾)している。 | 8.0 | |
| | | | 擁壁全体が明らかに前傾(後傾)し、かつ途中に折損がみられる | 9.5 | |
| | | 張出し床版付擁壁の支柱の損傷 | 異常なし。 | 0.0 | |
| | | | 支柱にクラックが生じる。 | 8.0 | |
| | | | 支柱にクラックが入っており、かつ擁壁にも変状が生じている。 | 9.0 | |
| | | | 支柱のコンクリートが剥がれて鉄筋が露出している。擁壁にもクラックが入っている。 | 10.0 | |
| 合計 | | | | | 13.5 |

※健全度の判定＝基礎点＋変状点 ・基礎点＝環境条件の最大点＋障害状況の最大点
 ・変状点＝擁壁の変状の最大点

【判定6】立木の倒壊、大枝の脱落・飛散等するおそれ

■特定空家等の判定

| 項目 | 判断内容 | 判定 | |
|------------------------|---|----|---|
| | | 有 | 無 |
| 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 | 傾斜が見られ、地際周辺に変状及び異常がみられる | | |
| 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽 | 幹を押しした場合に根元部分から揺らぐまたは根株あるいは植え樹と土壌に隙間等が確認される | | |
| | 樹体の存立に明らかに影響があるような規模の亀裂がみられる | | |
| | 大型のキノコが幹の下部や地際部に発生している | | |
| | 芯に達し、周囲長比率 1/3 以上の開口空洞がみられる | | |
| | 幹周全体または根元に隆起がみられる | | |
| | 周囲長比率 1/3 以上の腐朽部の露出がみられる | | |
| 大枝の脱落・飛散等 | 強風等の刺激によって被害が発生する危険性の高い結合部の異常がみられる | | |
| | 立木の大枝の脱落・飛散がみられる | | |
| 大枝の脱落・飛散等 | 落下・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽がみられる | | |
| | | | |

→チェック項目がある場合『特定空家等』に該当するか否かを総合的に判断する

■管理不全空家等の判定

| 項目 | 判断内容 | 判定 | |
|-----------|----------------------------------|----|---|
| | | 有 | 無 |
| 立木の幹の腐朽 | 立木の伐採、補強等がなされていない | | |
| | 幹を押し場合に多少の揺らぎが確認される | | |
| | 幹に部分的に亀裂がみられる | | |
| | 幹に部分的にキノコが発生している | | |
| | 芯に達し、周囲長比率 1/3 未満の開口空洞がみられる | | |
| | 幹に部分的に隆起がみられる | | |
| | 周囲長比率 1/3 未満の腐朽部の露出がみられる | | |
| 大枝の脱落・飛散等 | 結合部の異常がみられる | | |
| | 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる | | |

→チェック項目がある場合『管理不全空家等』に該当するか否かを総合的に判断する

参考：「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成 29 年 9 月 国土交通省）

ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

■特定空家等の判定

| 項目 | 判断内容 | 判定 | |
|---------|---|----|---|
| | | 有 | 無 |
| 石綿の飛散 | 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等がみられる | | |
| 健康被害の誘発 | 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出がみられる | | |
| | 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等がみられる | | |
| | 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生がみられる | | |
| | 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等がみられる | | |
| | 敷地等の著しい量の動物の糞尿等がみられる | | |
| | 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつきがみられる | | |

→チェック項目がある場合『特定空家等』に該当するか否かを総合的に判断する

■管理不全空家等の判定

| 項目 | 判断内容 | 判定 | |
|---------|---|----|---|
| | | 有 | 無 |
| 石綿の飛散 | 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等がみられる | | |
| 健康被害の誘発 | 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等がみられる | | |
| | 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる | | |
| | 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる | | |

→チェック項目がある場合『管理不全空家等』に該当するか否かを総合的に判断する

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

■特定空家等の判定

| 項目 | 判断内容 | 判定 | |
|----------|---|----|---|
| | | 有 | 無 |
| 景観ルール不適合 | 景観法上に基づく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。 | | |
| 景観の悪化 | 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損がみられる。 | | |
| | 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等がみられる | | |

→チェック項目がある場合『特定空家等』に該当するか否かを総合的に判断する

■管理不全空家等の判定

| 項目 | 判断内容 | 判定 | |
|----------|--|----|---|
| | | 有 | 無 |
| 景観ルール不適合 | 景観法上に基づく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適合しない状態となっている。 | | |
| 景観の悪化 | 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 | | |
| | 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態 | | |

→チェック項目がある場合『管理不全空家等』に該当するか否かを総合的に判断する

二) 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

■特定空家等の判定 (1/2)

| 項目 | 判断内容 | 判定 | |
|-------------|---|----|---|
| | | 有 | 無 |
| 汚水等による悪臭の発生 | 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生がみられる | | |
| | 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等がみられる | | |
| | 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生がみられる | | |
| | 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等がみられる | | |

■特定空家等の判定 (2/2)

| 項目 | 判断内容 | 判定 | |
|-------------------|---|----|---|
| | | 有 | 無 |
| 不法侵入の発生 | 不法侵入の形跡がみられる | | |
| | 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等がみられる | | |
| 落雪による通行障害等の発生 | 頻繁な落雪の形跡がみられる | | |
| | 落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇がみられる | | |
| | 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等がみられる | | |
| 立木等による破損・通行障害等の発生 | 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝 等のはみ出しがみられる | | |
| 動物等による騒音の発生 | 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等がみられる | | |
| 動物等の侵入等の発生 | 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつきがみられる | | |

→チェック項目がある場合『特定空家等』に該当するか否かを総合的に判断する

■管理不全空家等の判定

| 項目 | 判断内容 | 判定 | |
|-----------------------|---|----|---|
| | | 有 | 無 |
| 汚水等による悪臭の発生 | 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等又は封水切れがみられる | | |
| | 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等にみられる | | |
| 不法侵入の発生 | 開口部等の破損等がみられる | | |
| 落雪による通行障害等の発生 | 通常の雪下ろしがなされていない | | |
| | 雪止めの破損等がみられる | | |
| 立木等による破損・通行障害等の発生 | 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝 等のはみ出しが認められる状態 | | |
| 動物等の棲みつきによる騒音、隣地等への侵入 | 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態 | | |

→チェック項目がある場合『管理不全空家等』に該当するか否かを総合的に判断する

6-1 進行管理

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。

そのため、空き家等の対策については継続的な取組が必要であり、短期的な取り組みと併せて、中長期的な取り組みも持続、発展させていくことが重要となります。

地域の空き家等の状況の変化に加え、国や県の動向なども踏まえて計画策定後もPDCAサイクルを定期的に実施し、計画期間5年間で管理を行います。

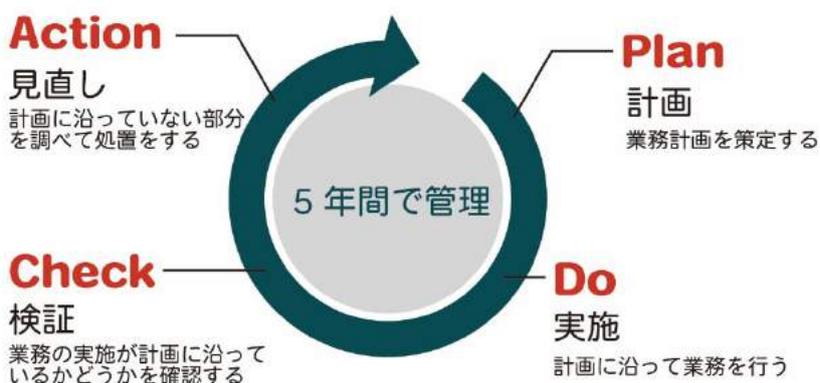


図 6-1 計画策定後の進行管理（PDCAサイクル）

6-2 実施目標

計画の実施目標を次のとおり設定し、空き家等対策に取り組めます。

表 6-1 成果指標

| 事業項目 | 目標値 | R6 度 | R7 度 | R8 度 | R9 度 | R10 度 |
|--------------------------|-------|---------|---------|---------|---------|----------|
| 広報紙への啓発記事掲載 | 毎年実施 | | | | | |
| 固定資産税納税通知書を活用した情報提供 | 毎年実施 | | | | | |
| 空き家情報バンク登録件数 | 100 件 | | | | | |
| 空き家情報バンク成約件数 | 80 件 | | | | | |
| 津和野町空き家改修事業補助件数 | 25 件 | | | | | |
| 津和野町空き家活用事業補助件数 | 50 件 | | | | | |
| 津和野町民間賃貸住宅建設（改修）支援事業補助件数 | 25 件 | | | | | |
| 津和野町老朽危険空家除却支援事業補助件数 | 35 件 | | | | | |

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

(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、関係者の請求があつたときは、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

(平成 30 年 9 月 14 日 条例第 33 号)

(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 8 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 7 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 8 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

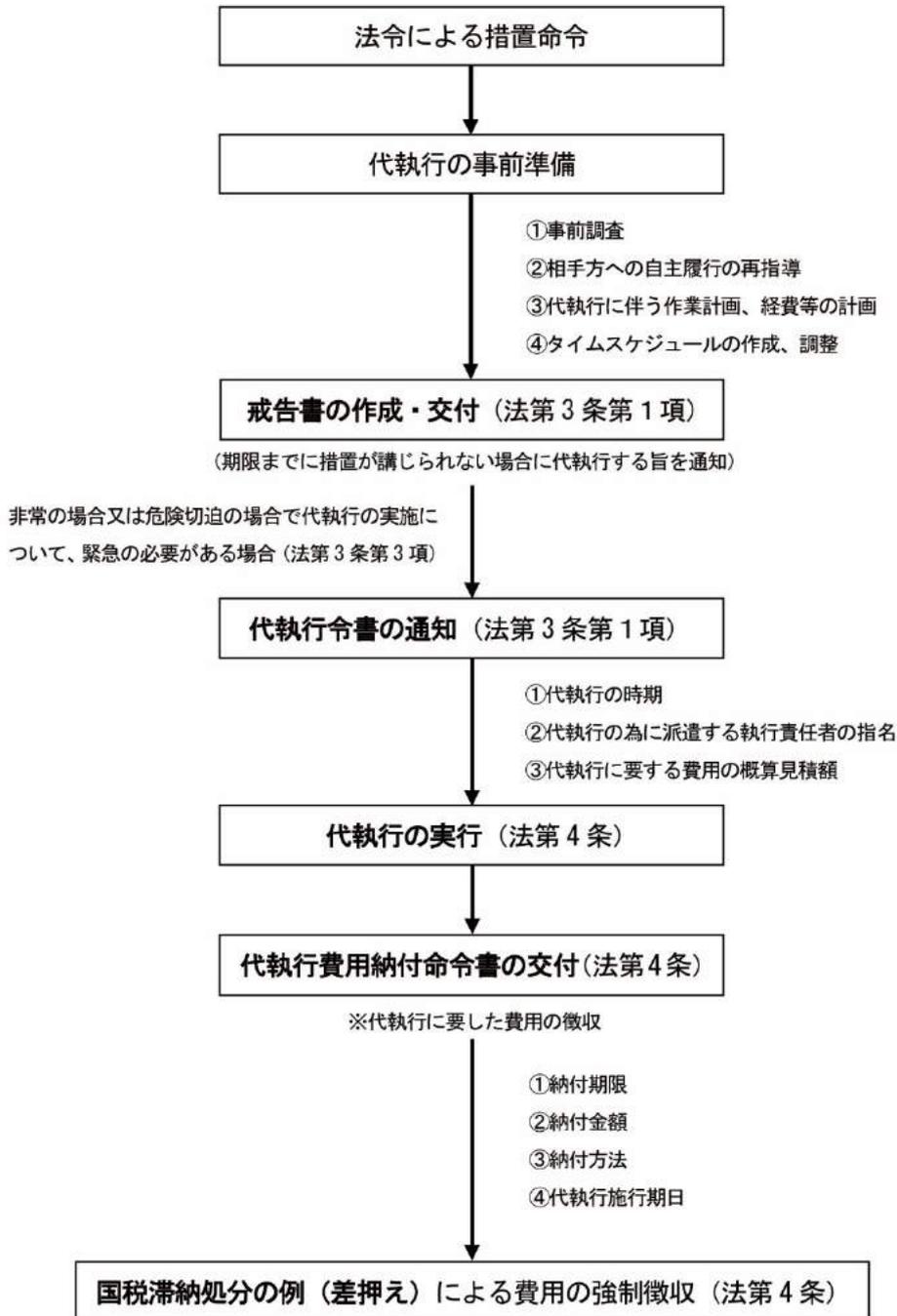
- 1 この条例は、公布の日から施行する。
- 2 この条例の施行の日以後、最初に任命される委員の任期は、第 4 条の規定にかかわらず、平成 32 年 3 月 31 日までとする。

附則(令和 6 年 3 月 13 日条例第 14 号)

この条例は、公布の日から施行する。

■各種行政代執行の手続くフロー

行政代執行法に基づく代執行手続きフロー

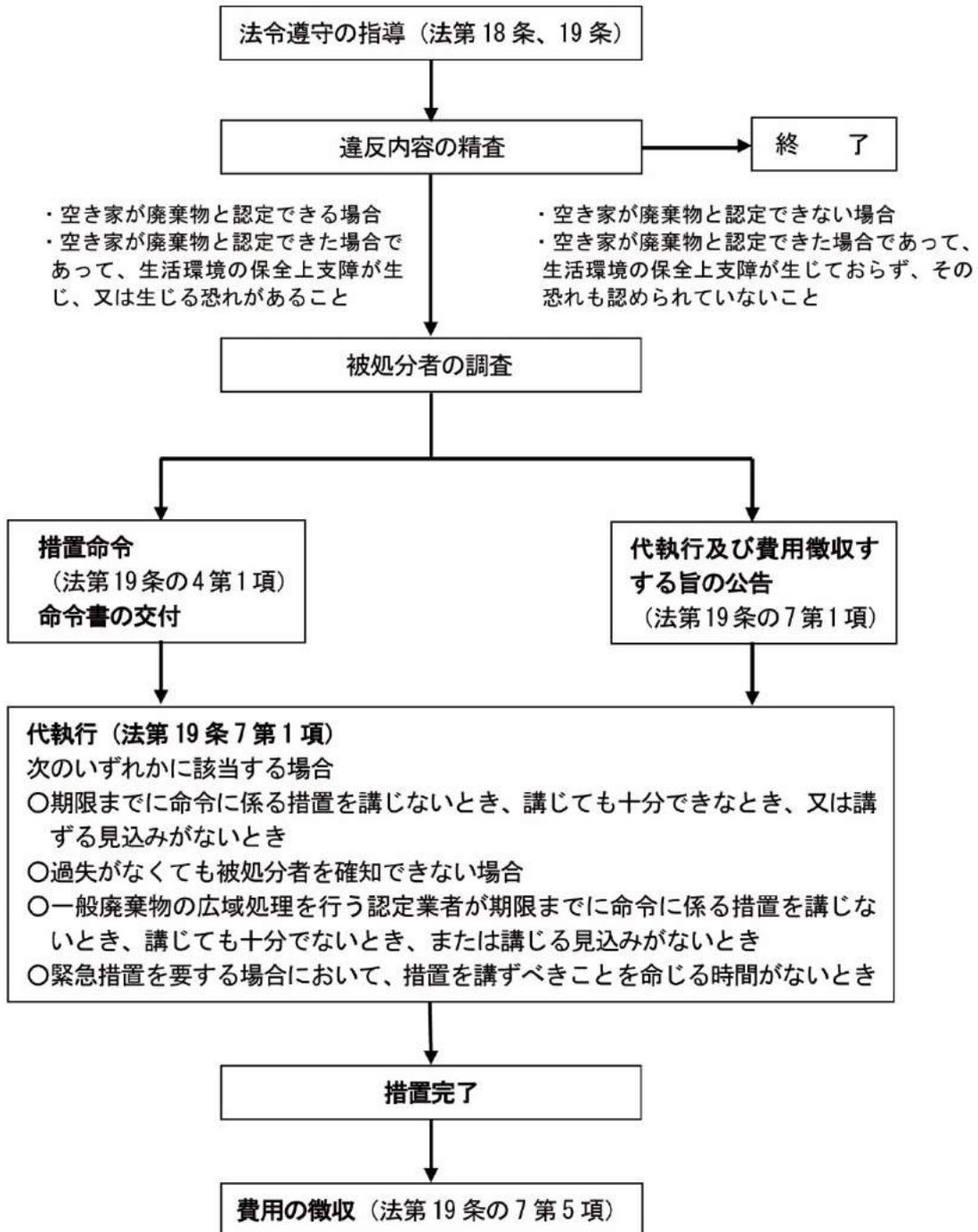


廃棄物処理法に基づく規制措置の対応フロー

○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。

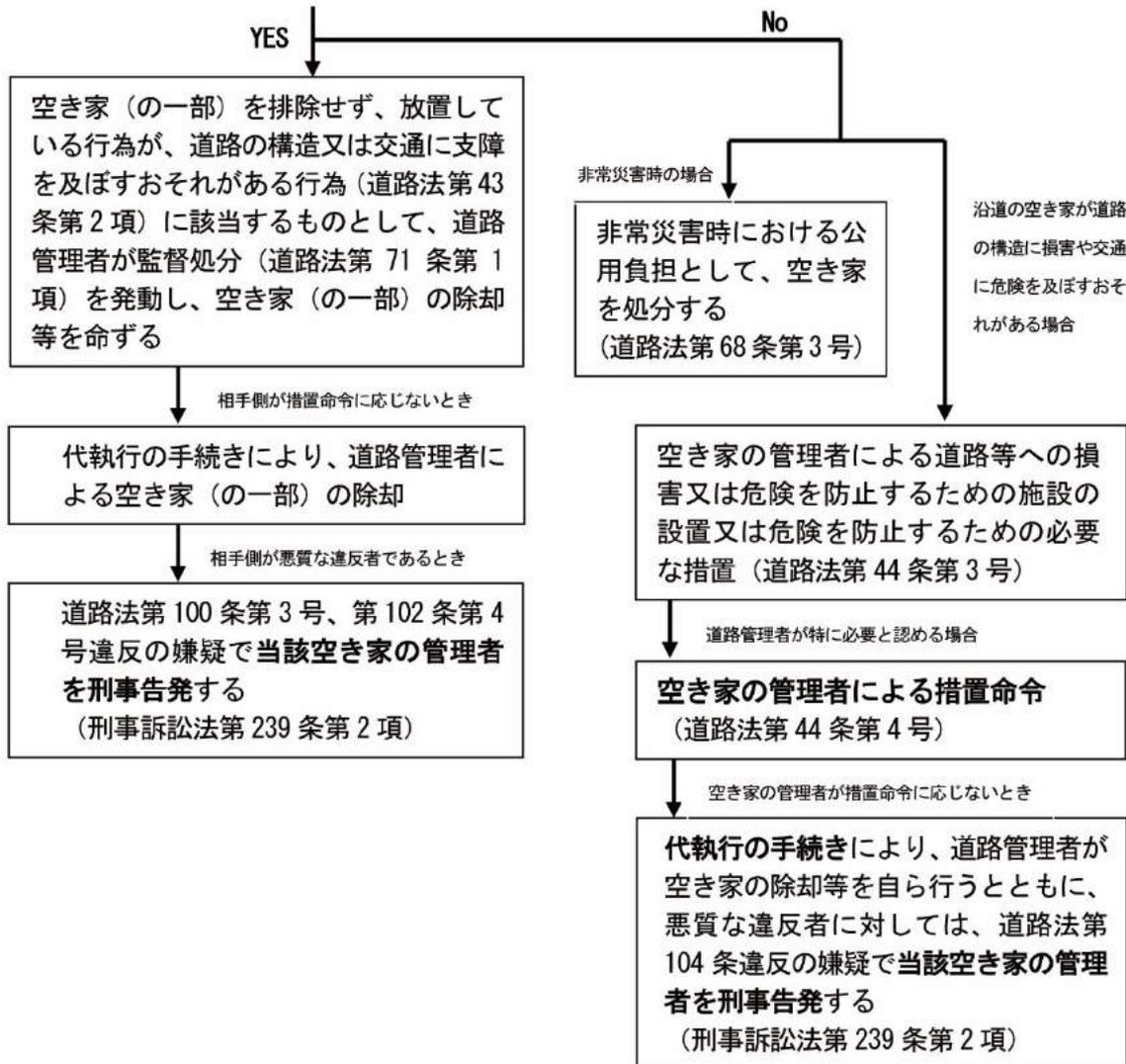


道路法に基づく妨害排除措置の対応フロー

○道路法に適用される空き家の状況

空き家の状況が、道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれがあると認められる状況にあること。

空き家（の一部）が道路区域内に存するか？



災害対策基本法に基づく応急公用負担の対応フロー

○災害対策基本法第2条による災害（暴風、豪雨、豪雪、洪水、高潮、地震、津波、竜巻等）により、応急措置の実施が必要と認められる状況にあること

空き家の所有者等を特定し、平時より所有者等の責任による空き家の修繕、雪下ろし等を促す取り組みの実施

災害対策基本法に基づく災害の発生又は発生しようとする場合

災害（住民の生命への被害等）の発生又発生のおそれがあると判断され、かつ応急措置を実施するための緊急の必要があると認める場合

○空き家に対する災害対策基本法の適用の限界

・災害対策基本法に基づく応急公用負担は、危険を防ぐための緊急避難措置として必要な場合に行われるものに限定（倒壊のおそれのある空き家について予防的に該当空き家自体の撤去を行うことまで認めているものではない）

応急公用負担の実施（法第64条第1項）
※応急措置を実施するための空き家等への立入り

空き家の所有者等を知っている場合

応急公用負担に係る空き家の所有者への通知（令第24条）

空き家の所有者等を知っていない場合

応急公用負担の実施に係る公示（令第24条）

事務管理（応急措置等）の実施
（民法第697条及び第700条但し書き）

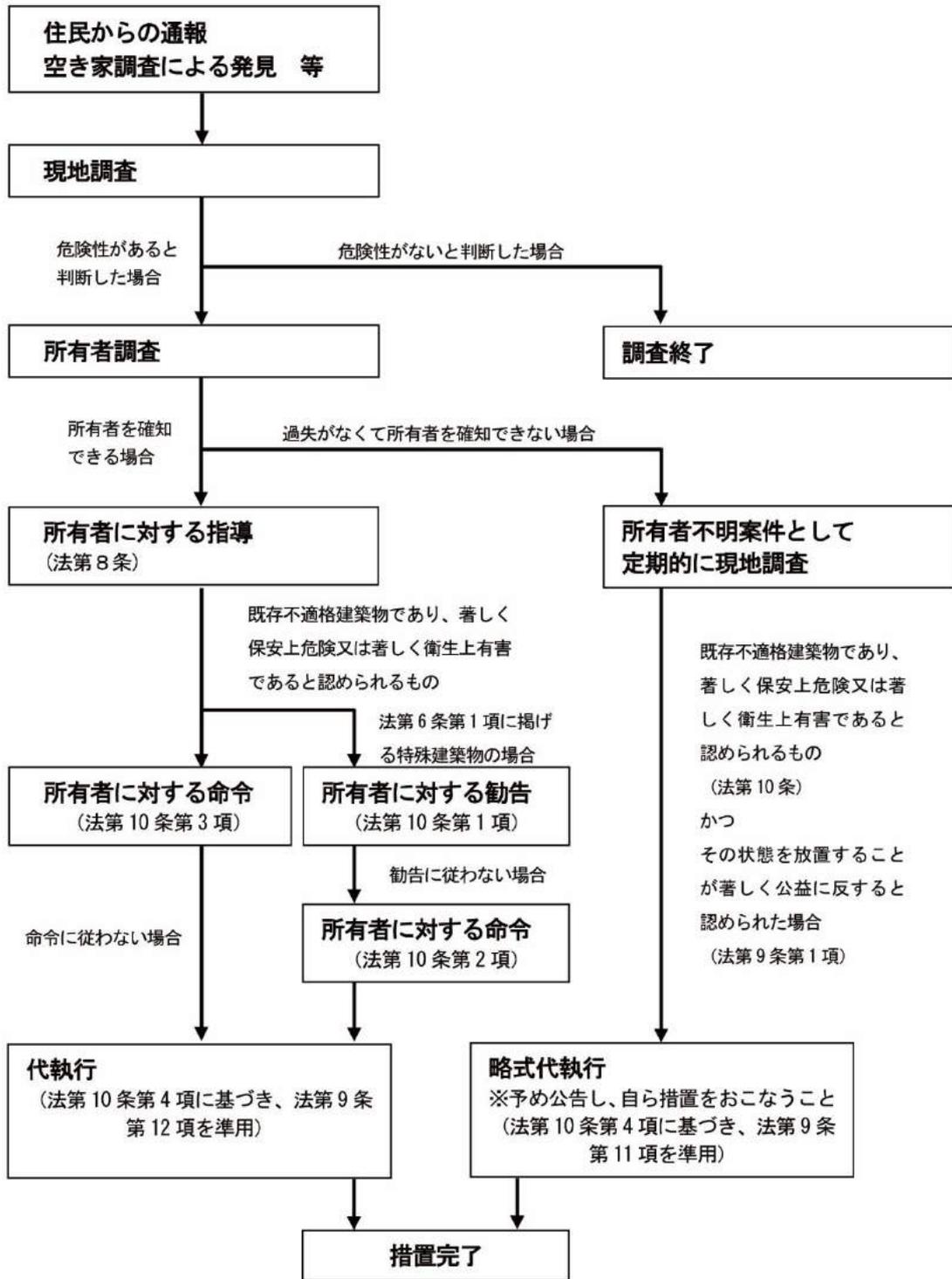
事務管理を始めたことの所有者への通知（民法第699条）

事務管理を始めたことの公示（民法第98条）

措置完了

費用の償還請求（民法第702条）

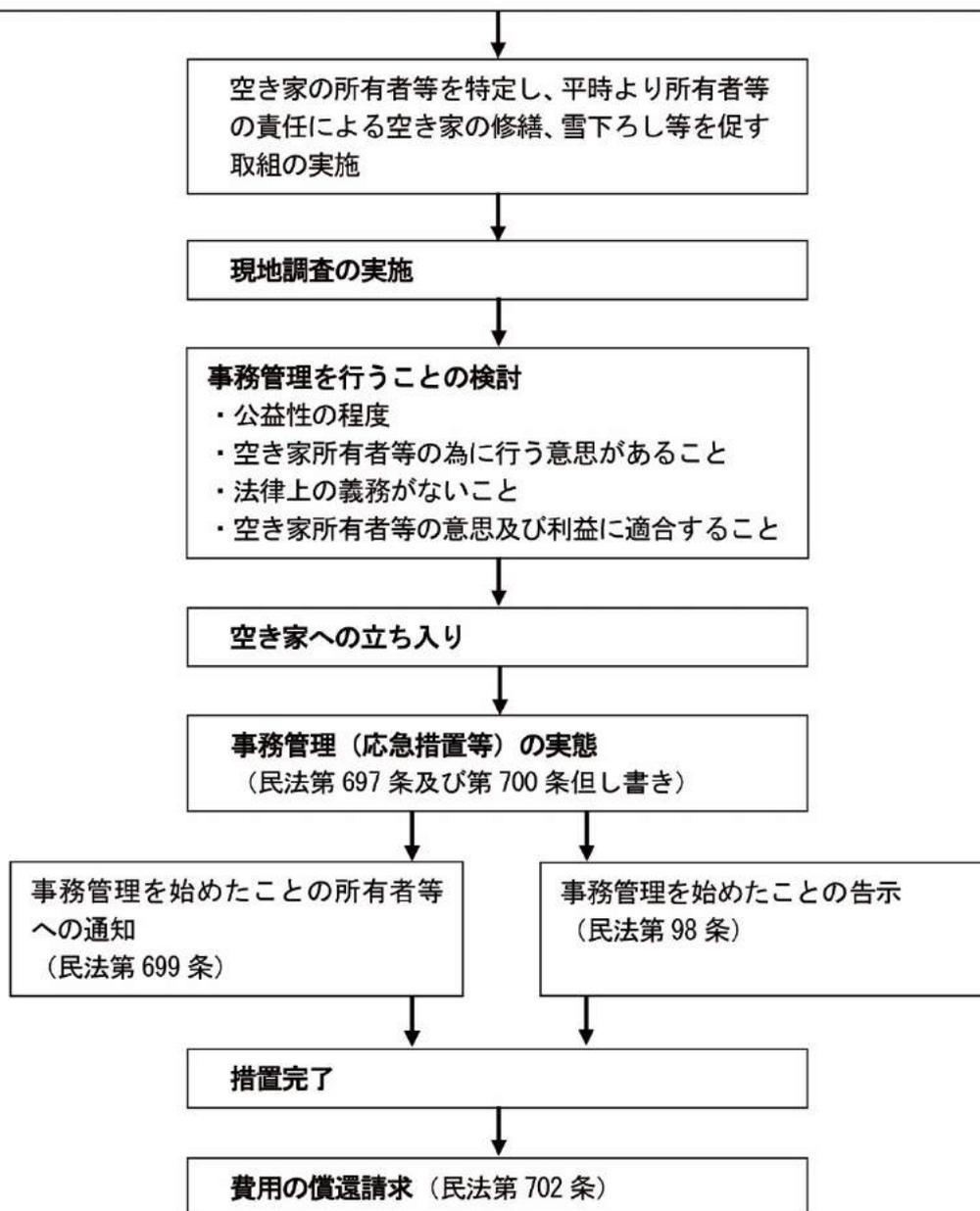
建築基準法に基づく保安上危険な建築物への対応フロー



民法に基づく事務管理の対応フロー

○民法の事務管理を行うことができる空き家の状況

- ・ 除雪等を行わないことによる近隣住民や歩行者への損害を与える可能性が高い場合
- ・ 事務管理による私有財産の保護よりも住民の生命や財産などの利益の方が大きいことを客観的に説明できる場合 など



津和野町空家等対策計画

策定／令和6年（2024年）3月

発行／島根県津和野町

編集／つわの暮らし推進課

〒699-5292 津和野町枕瀬 218 番地 18

TEL 0856-74-0021（代）

0856-74-0092（直）

t-kurashi@town.tsuwano.lg.jp

<https://www.town.tsuwano.lg.jp/>