

第2期 津和野町空家等対策計画

【概要版】



令和6年3月

津和野町

つわの暮らし推進課

☎0856-74-0092

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



空き家の相談窓口

総務財政課

☎0856-74-0028

- 空き家の防災・防犯に関すること

税務住民課

☎0856-74-0069

- 固定資産税等の空き家の税金に関すること

環境生活課

☎0856-72-0309

- ごみの不法投棄、雑草等の繁茂や動物のすみかとなるなど衛生上の問題に関すること

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。

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。

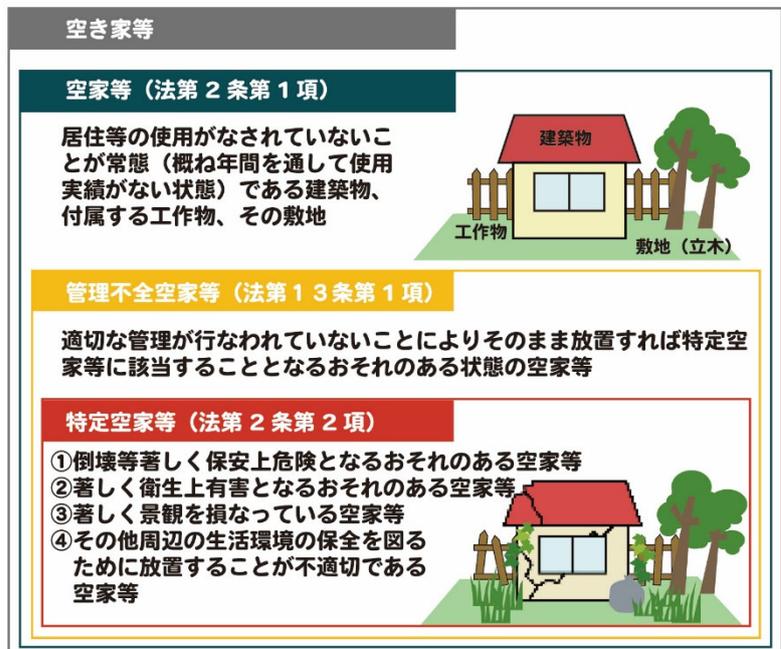
周囲に悪影響を及ぼす倒壊の危険等がある空き家等の除却を一層円滑化するだけでなく、周囲に悪影響を及ぼすこととなる前の段階から空き家等の活用や適切な管理を確保することが重要となっています。

このようなことから、倒壊の危険等がある空き家等の除却等の促進にとどまらず、空き家等の適切な管理の確保や、その活用拡大に向けて、空き家対策の総合的な強化を図るため、令和5年12月に『空き家対策の推進に関する特別措置法（以下「空き家特措法」という。）』が改正されました。

このような背景を踏まえ、津和野町におきましても、空き家等の発生の抑制、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、計画の見直しを行いました。

計画の対象

- 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、空き家特措法第2条第1項に規定されている「空き家等」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。



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」及び各種関連計画と連携を図ります。

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。

計画の対象エリア

本計画は、津和野町全域を対象とします。また、危険度の高い空き家等が集中している地区が無いことから、重点的に対策を推進すべき地区の設定は行いません。

空き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。

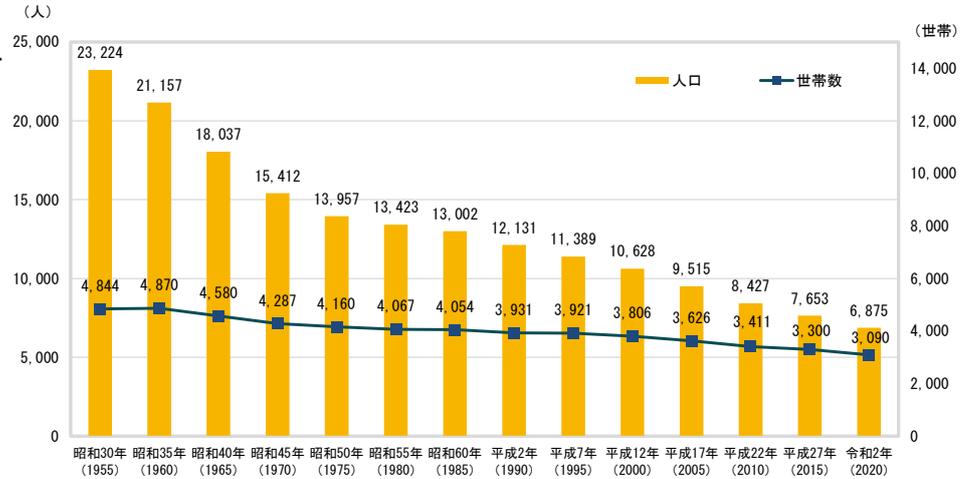
2

空き家の現状

津和野町の人口と世帯数及び空き家率

国勢調査による津和野町の人口は、昭和30年をピークに減少しており、同様に世帯数も減少しています。津和野町の空き家率を推定すると16.7%となり、島根県の空き家率15.4%、全国の空き家率13.6%より高い状況です。

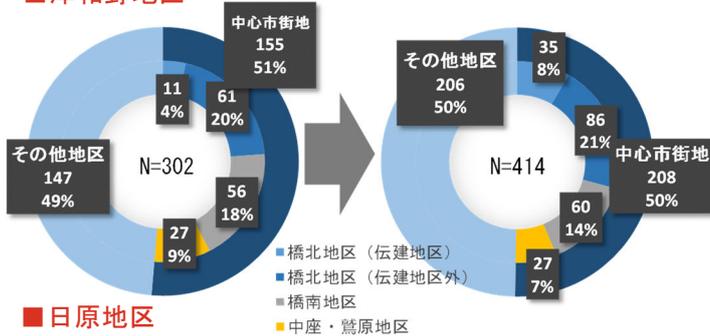
(出典：国勢調査)



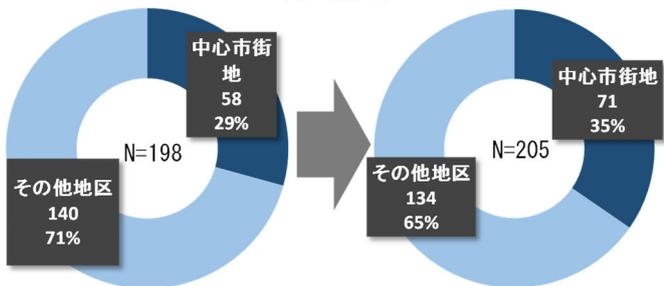
空き家実態調査

令和3年度、津和野町全体の空き家の現状を把握する実態調査（外観目視）を行いました。調査の結果、空き家数は619戸でした。

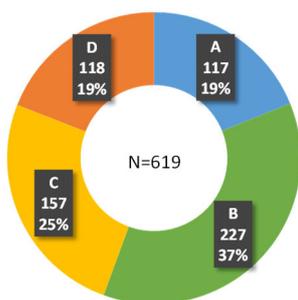
■ 津和野地区



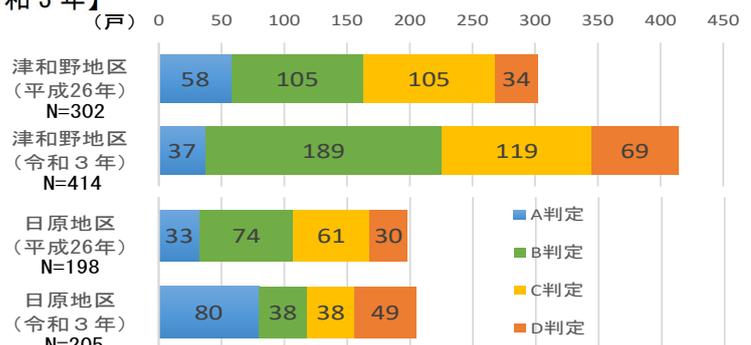
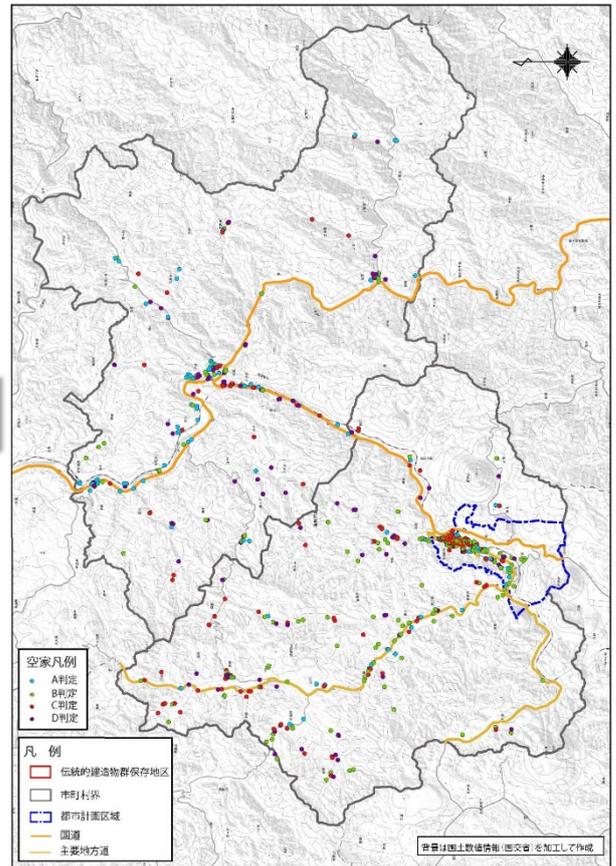
■ 日原地区



【地区別空き家数の変化 (平成26年→令和3年)】



【建物状況判定結果】



【地区別・年代別 建物状況判定結果】

3

空き家等対策の基本的な方針

基本的な方針

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。



基本理念

空き家等の適正な管理・活用による趣ある町並みの維持

4

空き家等対策の基本的施策

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

広報紙、ホームページ等の活用	適正管理されていない空き家等の問題について啓発を行います。
固定資産税納税通知書の活用	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。相続登記の申請の義務化について周知を図ります。
リーフレットの活用	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

セミナー、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

(1) 空き家所有者の把握

所有者情報の共有化	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	相続登記申請の義務化の周知、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

空家等管理指針の周知	「空家等管理指針」を策定し、所有者等への周知を図ります。
リーフレットの活用	空き家等の適正管理、活用を促すためのリーフレットを配布します。
住所の異動届等提出時の情報提供	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の活用	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記載をします。
管理代行サービスの情報提供	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

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。
-----------------	--

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

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。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・福祉系従事者向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。

(2) 多用途へのリノベーションの促進

空き店舗等の有効利用の推進	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、店舗活用を推進します。
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。

(3) 歴史的、景観的価値のある空き家等の活用・保存

空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必要とされる場合、空家等活用促進区域の検討及び空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、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	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

特定空家等、管理不全空家等の寄付受入れの検討	特定空家等、管理不全空家等を一定の条件のもと、町が寄付等を受けて跡地の活用を推進することを検討します。
------------------------	---

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

空家特措法に基づく認定及び措置	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。
-----------------	---

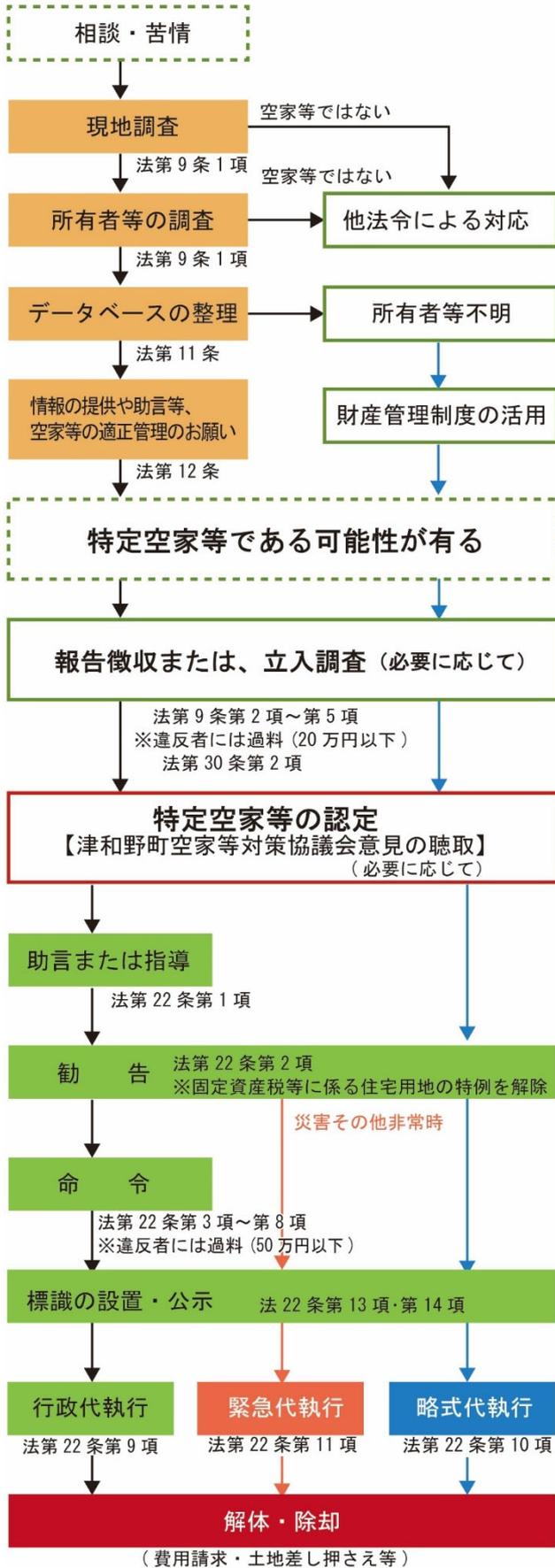
(2) 特定空家等の対策

空家特措法に基づく認定及び措置	適正な管理が行われるよう、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。
-----------------	--

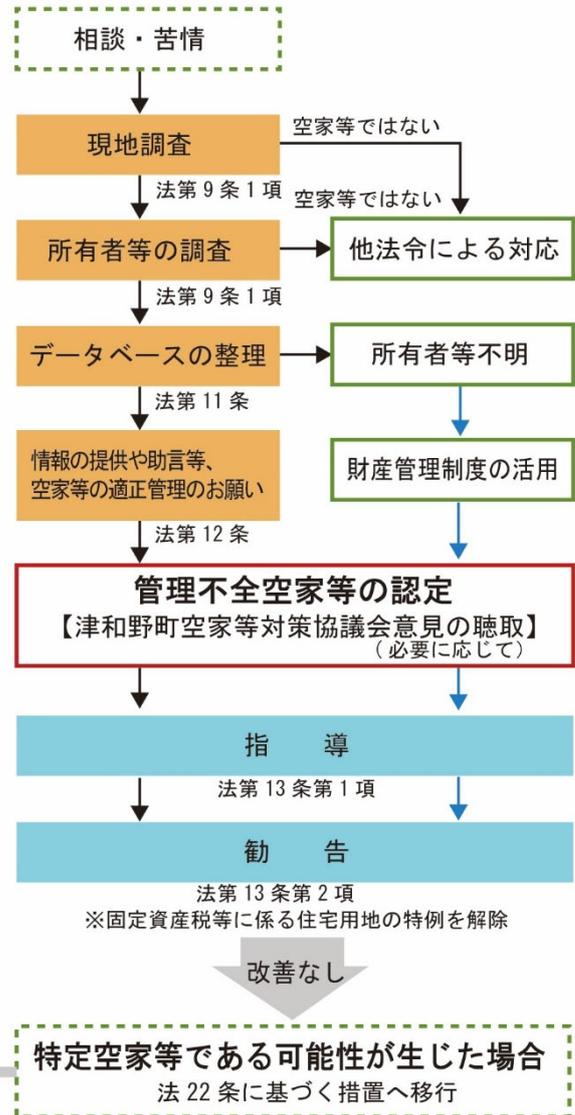
(3) 老朽危険空家等の除却支援の推進

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。
石綿の事前調査費用補助の検討	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。

特定空家等の認定及び措置に係る
手続き及び手順



管理不全空家等の認定及び措置に係る
手続き及び手順



固定資産税の特例、軽減措置

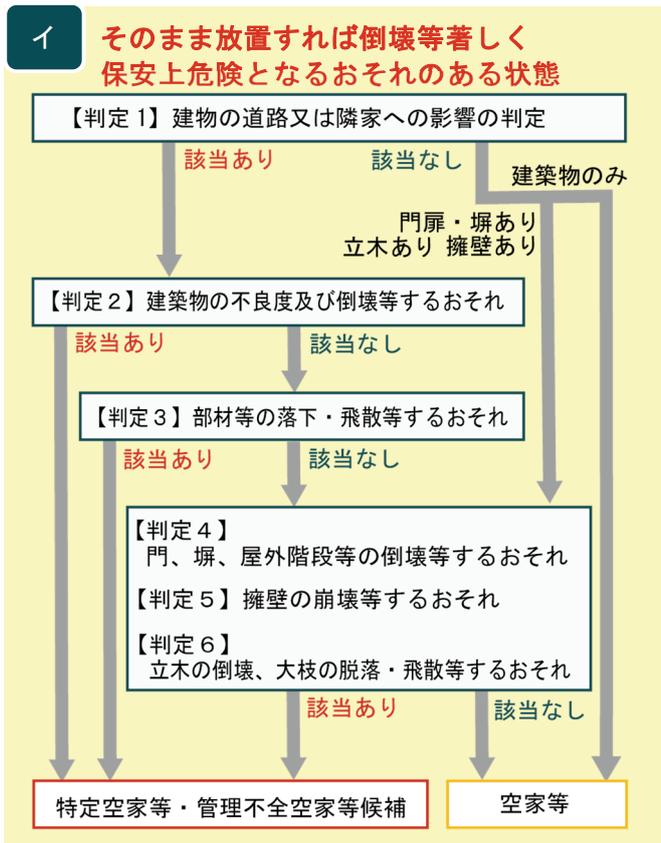
住宅用地に対する特例措置

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・管理不全空家等認定の判定項目



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

石綿の飛散の可能性、健康被害の誘発の可能性（汚水の流出、ゴミの放置、動物の棲みつき等）

ハ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

景観ルールに不適合な状態、景観の悪化（屋根、外装、看板等の破損、ゴミが散乱、山積み等）

ニ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

汚水、動物の糞尿、腐敗したゴミ等による悪臭の発生及び発生する可能性、不法侵入の発生及び発生する可能性、落雪による通行障害等の発生及び発生する可能性、立木等による破損・通行障害等が発生する可能性、動物等による騒音の発生、動物等の侵入等の発生

空き家等の活用のための補助制度

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。

 補助限度額 10万円

津和野町空き家改修事業補助金

空き家情報バンクに登録した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。

 補助限度額 50万円

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。

 補助限度額 診断 9万円、改修 80万円

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。

 補助限度額 960万円（耐震工事あり）
720万円（耐震工事なし）

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、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。

 補助限度額 120万円

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。

 補助限度額 新築 30万円
改修 20万円（条件により加算補助あり）

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、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。

 補助限度額 伝統的建造物 （建築物）800万円 （工作物）300万円
伝統的建築物以外（建築物）600万円 （工作物）200万円
樹木、池、水路 50万円

5

総合的な推進体制の構築

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

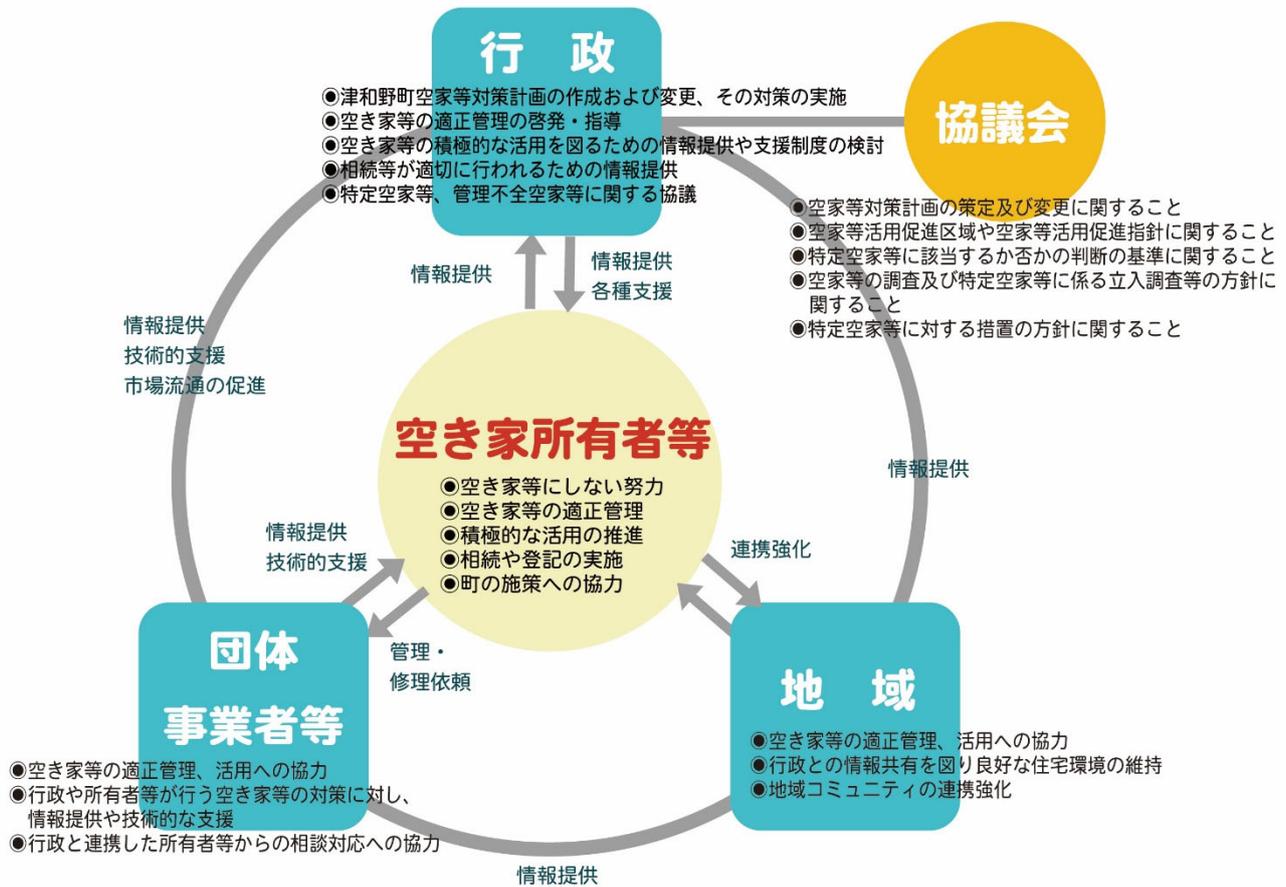


図 総合的な推進体制の構築

6

計画の進行管理

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

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サイクルを定期的実施し、計画期間5年間で管理を行います。



図 計画策定後の進行管理（PDCAサイクル）

津和野町空き家等対策計画

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/