

江津市空家等対策計画

令和4年3月



目次

| | |
|-----------------------------|----|
| 第1章 計画策定の趣旨と位置づけ..... | 1 |
| 1. 計画の目的と背景..... | 1 |
| 2. 計画の位置づけ..... | 2 |
| 3. 計画の期間 | 9 |
| 第2章 空家等の現状..... | 10 |
| 1. 空家の定義 | 10 |
| 2. 人口・世帯数の動向..... | 12 |
| 3. 空家の状況（住宅・土地統計調査より） | 13 |
| 4. 江津市空家等実態調査..... | 19 |
| 5. これまでの空家等対策の取り組み..... | 36 |
| 6. 江津市の空家等の課題..... | 53 |
| 第3章 空家等対策の基本的な方針..... | 57 |
| 1. 空家等対策に関する基本的な方針..... | 57 |
| 第4章 空家等対策の基本的施策等..... | 60 |
| 1. 施策体系 | 60 |
| 2. 基本的施策 | 63 |
| 3. 特定空家等への対応..... | 73 |
| 第5章 計画の進行管理..... | 83 |
| 1. 進行管理 | 83 |
| 2. 実施目標 | 84 |
| 資料編 | 85 |

第1章 計画策定の趣旨と位置づけ

1. 計画の目的と背景

近年、人口減少や既存住宅の老朽化、住宅に対する社会的ニーズの変化に伴い全国的に空家が増加しており、総務省の住宅・土地統計調査によると、平成25年では、全国で6,063万戸の住宅総数に対して、空家が820万戸（全体の13.5%）、平成30年では、6,241万戸の住宅総数に対して、空家が849万戸（全体の13.6%）となっています。

江津市の空家は、住宅・土地統計調査による推定値ではありますが、平成25年では12,250戸の住宅総数に対して、空家が2,410戸（全体の19.7%）平成30年では12,370戸の住宅総数に対して、空家が2,750戸（全体の22.2%）となっており、増加傾向にあります。

空家の中には、適切に管理されていないことにより、耐震性の低下等に伴う安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害などの問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。今後、さらに空家が増加すると、問題が一層深刻化することが懸念されています。

このようなことから、国では、地域住民の生活環境の保全を図り、空家等の活用を促進するため、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）を公布しました。また、平成27年2月26日に示された「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「基本指針」という。）では、空家等対策計画の作成を行い、空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとされています。また、同年5月26日には「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）」（以下「ガイドライン」という。）が示され、法の全面施行となりました。

本市においても空家が増加傾向にあることから、「江津市空家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を平成30年3月20日に制定し、同年4月1日より施行しました。

このような背景を踏まえ、今後の空家対策を総合的かつ計画的に実施することを目的として「江津市空家等対策計画」を策定しました。

2. 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条第1項及び条例第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、同法第5条に規定する国の「基本指針」及び同法第14条第14項に規定する「ガイドライン」に即して策定する計画です。

また「第6次江津市総合振興計画」や「第2期江津市版総合戦略」などの上位計画を踏まえ、「江津市立地適正化計画」などの関連計画等との連携・整合を図りながら、空家等対策計画を推進していきます。

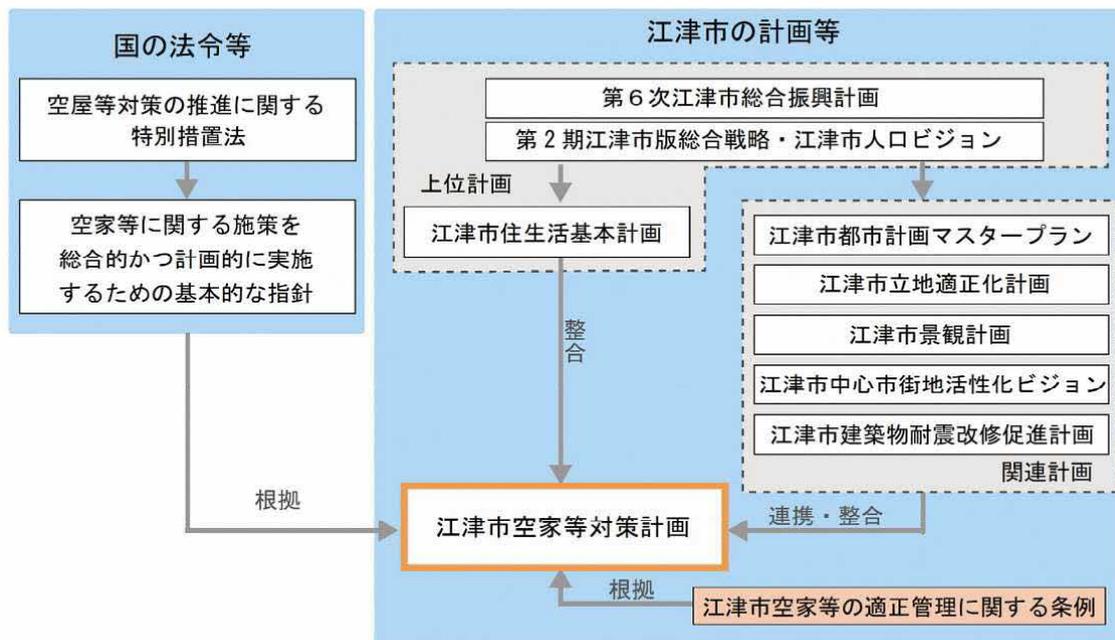


図 1-1 江津市空家等対策計画の位置づけ

■関連する上位計画の概要（空家に係る施策抜粋）

江津市人口ビジョン 平成 27（2015）年 12 月作成

本市の独自推計では、2040年の人口が17,300人程度で推移すると見込んでいます。この状況を維持した場合でも、2060年の本市の人口は14,000人程度まで減少することが予測されています。

第6次江津市総合振興計画 令和2(2020)年度～令和11(2029)年度

江津市の最上位計画である第6次江津市総合振興計画では、市の将来像の実現に向けた計画が示されています。基本目標と空家にかかわる施策は以下の通りです。

基本目標 1：産業と自然が調和した新たなにぎわいを生み出すまちづくり

【観光による賑わいづくり】有福温泉活性化の推進⇒空施設を活用した再生事業の展開

【雇用を支える定住環境づくり】空家を活用した移住の促進

【自然環境とふれあう交流のまちづくり】空家を活用したゲストハウス

基本目標2：豊かな暮らしを支えるやすらぎのまちづくり

【災害に強いまちづくり】住宅や緊急輸送路沿道の建物の耐震診断・耐震改修の促進

【安全で快適な生活環境づくり】江津駅前地区における空店舗活用、新規出店者への支援
危険空家対策と空家利用の推進、空地の利活用支援の推進

基本目標3：いきいきとした人づくり・地域づくり

【自らが考え、行動する、自立した地域づくり】

地域コミュニティとの協働による空家登録の推進

第2期江津市版総合戦略 令和2(2020)年度～令和6(2024)年度

本市の人口ビジョン及び人口減少対策の基本的な方針を踏まえた、「戦略の基本目標」と取り組みを示しています。空家にかかる基本目標と施策は以下の通りです。

基本目標1 多様な生業と魅力ある雇用があるまち

【観光産業の推進】

有福温泉にある、廃業した旅館や空家など遊休施設のリノベーションを図り、一過性の観光地から、地方の暮らしを楽しむ拠点（中長期滞在型エリア）としての機能をもたせ再生を図ります。

- 遊休施設活用システムの構築（情報の収集提供、相談窓口、空家登録など）
- まちづくり会社（SPC）の設立による遊休資産の取得
- リノベーション及プレイヤーの確保

基本目標2 住みたい！自分を活かせる場所があるまち

【U・Iターンの促進】

地域おこし協力隊などの外部人材を活用して、定住対策や地域の活性化を推進します。地域コミュニティやNPO法人などによる空家の多様な利活用（交流拠点、福祉拠点、シェアハウスなど）を促進するため、空家改修にかかる経費一部を支援します。

- 地域の活力創出事業（地域おこし協力隊・空家の地域活用促進補助金）

地域コミュニティが市と協働でU・Iターン者の受入れの取り組みを行うとき、その取り組みに関する支援を行います。

- U・Iターン者用の空家調査などにかかる費用支援（地域コミュニティ定住促進事業）

U・Iターン者向けの住居情報の提供や就業・起業支援など、定住相談や支援の充実と一元化を進めます。

- 空き家バンクの運営や空家修繕費用を支援（定住促進空き家活用事業）

江津市住生活基本計画 平成 22 (2010) 年度～令和 6 (2024) 年度

本市の各種住宅施策の展開方向を示しており、空家にかかわる課題、目標と施策は次の通りです。

目標 1 安全・快適で個性豊かな住まい・まちづくり～江津らしさの継承～

- 密集住宅地における住環境改善の促進
- 狭あい道路（二項道路）の拡幅整備誘導
- 住宅の耐震改修の促進

旧市街地の密集住宅市街地では狭あい道路が多いため、緊急車両等の進入や住宅の建替えに支障をきたしており、住宅の老朽化の進行や空家の発生という防災上の問題となっています。

目標 3 住んでみたい・住み続けたい住まい・まちづくり～定住条件の確立～

- 空家や遊休地等を活用した定住住宅・宅地整備の検討

U・I ターン者の確保のため郊外部の空家や遊休地等を「ごうつ暮らし（定住情報）」に積極的に登録することなどにより、U・I ターン希望者への受け皿住宅として活用を図るとともに、地域コミュニティの存続を図るとしてしています。

江津市都市計画マスタープラン 令和 3 (2021) 年度～令和 22 (2040) 年度

本計画は、これからの江津市の都市計画行政をはじめとしたまちづくりの指針となる計画です。空家に係る方針、地域別の目標と方針は次の通りです。

【全体構想】

1. 土地利用の施策方針⇒適正な土地利用への誘導

- 増加する空地・空家への対応
 - ・ まちなかの危険な空家に対しては、行政主導のもと除却の措置を円滑に進める。
 - ・ 一方、空地・空家をまちの資源と捉え、民間主体による空地の集約コーディネート、まちなか空き家バンク、店舗リニューアル、チャレンジショップ、サテライトオフィスといった積極的な活動に対する補助や支援など、これらを有効に利活用する方策を検討する。

4. 市街地整備の施策方針⇒空家など都市のスポンジ化への対応

- 空家に関する計画策定の推進
 - ・ 地域の実情に合わせた空家対策を総合的かつ計画的に実施するため、「江津市空家等対策計画（仮称）」を早期に策定し、居住拠点区域内から重点的に危険空家対策および空家利用の推進を図る。
- 空家活用の補助制度整備
 - ・ まちなか空き家バンクや空店舗活用、新規出店者への支援などの補助制度を整備し、利活用の促進を図るとともに、他の用途への転換等を含めた多様な活用を推進する。

- ・ 老朽化した危険な空家については、行政主導のもと、必要に応じて除却措置を講じるなど居住環境の維持に努める。
- 空地の利活用支援
用途地域内にある空家や空地等の低未利用地については、官民の連携により、市街地整備と合わせた利活用を支援する。
低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画（低未利用土地権利設定等促進計画）の作成を検討する。

【地域別構想】

江津中央地域のまちづくりの目標と方針

- 江津駅周辺は、高次都市機能の集積や空き店舗の活用促進等、商業の活性化や賑わい空間の形成にむけた土地利用を推進
- 老朽家屋や空家が多く残る地区においては、建替え・不燃化や道路・公園等の基盤整備を総合的に行い、良好な市街地環境を形成
- 市街地における空家・空地の重点的な対策

江津西地域のまちづくりの目標と方針

- 有福温泉地区は、赤瓦建築の旅館など温泉情緒あふれる町並みを「歴史・文化ゾーン」として配置し、沿道家屋等の景観を保全
- 都野津・波子地区の既成市街地や集落内における狭あい道路の長期的視点による拡幅整備
- 市街地における空家・空地の重点的な対策

江津東地域のまちづくりの目標と方針

- 浅利地区の既成市街地等での狭あい道路の長期的視点による拡幅整備
- 市街地における空家・空地の重点的な対策

桜江地域のまちづくりの目標と方針

- 旧川戸駅裏の未利用地を活用した居住拠点の整備
- 市街地における空家・空地の重点的な対策

江津市立地適正化計画 令和元（2019）年度～令和 22（2040）年度

本計画では、医療・福祉施設、商業施設や住宅等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく、公共交通による都市施設にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービス等が身近にある「コンパクト・プラス・ネットワーク」を目指します。

その中で、「特に解決を図るべき都市構造の重点課題」のひとつとして、空地・空家の増加をあげており、中心市街地や利便性の高い市内の駅周辺部における空家資源を有効に活用することにより、これらの地域の人口密度を維持していくことが必要としています。

「空地・空家を活用した人口密度の維持・向上」を目指し、具体的な施策は以下のとおりです。

- 定住相談のワンストップ化等による効率的で分かりやすい移住支援
 - ・ 空き家バンクの運営や空家修繕費用を支援（定住促進空き家活用事業）
 - ・ 空き家バンクを活用した積極的な情報発信
- 空家活用における補助制度の整備
 - ・ 空家活用者の負担軽減を目的とした独自の支援制度の整備
 - ・ U I ターン者用の空家調査などにかかる費用支援（地域コミュニティ定住促進事業）
- 空家に関する調査・計画策定の推進
 - ・ 空家調査の早期実施及び空家等対策計画の策定検討
 - ・ 空家に関するニーズ調査の実施
 - ・ 空家の活用検討（サテライトオフィス・高齢者住宅やUターン受入れ住宅・外国人の受入れ等）
 - ・ 市内におけるモデル地区を設定した取り組みの推進
- 空家・所有者不明土地等の活用促進
 - ・ 土地の有効活用の推進
 - ・ 土地の賃借や住宅整備がしやすい制度の検討
- 景観・歴史と連携した居住地の形成
 - ・ 江津本町・都野津地区における集約促進、景観・歴史的風致形成推進事業の活用検討

江津市景観計画 平成 25(2013)年度～令和 4(2022)年度

景観まちづくりを積極的に展開し、景観形成を牽引する景観形成重点地区として「江の川地区」「江津本町地区」「シビックセンターゾーン地区」を定めています。古くから江の川の舟運と日本海の手運の要所として栄え、今も歴史的建造物が多く残る伝統的な街並みを形成する「江津本町」は、地区内の少子高齢化が進み、空家が増加し、維持管理が十分に行われない歴史的建造物が見られます。歴史を感じさせる魅力的な街並み景観の形成を進めることを目指しています。

また、景観形成重点候補地区として「有福温泉地区」「江津駅周辺地区」を定めています。「有福温泉地区」は、歴史と文化の（温泉情緒あふれる）景観まちづくり、「江津駅周辺地区」は生活と営みの（市の玄関口となる）景観まちづくりを目指しています。

良好な景観の保全・創造のために、景観上問題となる空家は権利者及び周辺住民との協議、除却、利活用の検討、地域コミュニティの活動の場への活用、空き家バンクによる積極的な借り手の募集等により、空家等の適切な景観誘導を図ることを目指しています。

江津市中心市街地活性化ビジョン 平成 26(2014)年度～令和 5(2023)年度

昭和 50 年頃より商業施設や住宅などが「まちなか」から郊外へ拡散し、中心市街地としての機能や活力、賑わいが失われてきました。本計画は、市民に必要な都市機能が集約された、中心市街地の活力再生を目指すものです。空家等にかかわる課題と基本理念は次の通りです。

○ 【駅前地区ゾーンの課題】

- ・ 江津駅前地区では、社会基盤整備の遅れから人口の流出と商業施設の空洞化や老朽化が進行し、かつての賑わいと市の玄関口としての機能を失っています。また、密集住宅地があり、生活の利便性の高いこの地区での未接道宅地の解消、建物の不燃化や共同化などの課題が残されています。

○ 【駅前地区ゾーンの基本理念】

- ・ 赤瓦景観といった地域の魅力も活かしながら、市民交流施設や公共交通拠点、そして密集住宅市街地の整備等の都市機能の更新を行う。

○ 【駅前地区ゾーンの将来のすがた】

- ・ 公共公益複合施設の整備により、人が行き交うことで活力が感じられる。当施設は、高齢者や中高生などの活動の場として利活用されている。
- ・ 東高浜地区の住宅環境整備が進み、街なか居住者が増加している。
- ・ 宿泊施設が建設され、市外からの来訪者が増えている。
- ・ 交通結節点である駅舎や駅広場の整備により、公共交通拠点としての利便性が向上している。

江津市建築物耐震改修促進計画 平成 29 (2017) 年度～令和 8 (2026) 年度

計画策定時において、本市の住宅は、旧耐震基準の住宅が 5 割を占めており、国・県の平均に比べて耐震性のない住宅の比率は高い状態です。また、地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物のうち、旧耐震基準の建築物を用途別にみると「専用住宅」及び「店舗併用住宅」が旧耐震基準の建築物の約 6 割を占めています。

当計画では、建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標を令和 7 年度までに以下の通り定めて各種施策を行っています。空家等対策と係る目標と施策は以下の通りです。

【目標】住宅：令和 7 年度末までに耐震化率 90%

地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物：令和 7 年度末までに 95%

施策の基本的な取り組み方針

- 優先的に耐震化に着手すべき建築物の設定
 - ・地震による倒壊等で人的被害の発生する可能性の高い住宅
 - ・要安全確認計画記載建築物（防災拠点・避難所及び避難路等沿道建築物）
- 重点的に耐震化すべき区域の設定
 - ・避難・救助活動が困難で延焼拡大の危険性がある老朽木造住宅密集地域
 - ・地域防災計画に定める緊急輸送道路及び避難路の沿道地域

建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

- 住宅に関する耐震診断・改修の補助制度
- 通行障害建築物の耐震診断・改修の補助制度
- リフォームにあわせた耐震改修の誘導
- 自治会との連携
 - ・自治会単位で耐震診断及び耐震改修活動を展開する仕組みを検討
- 優良な技術者及び事業者の登録制度の普及促進
- 安心して相談できる環境の整備
- 耐震診断の派遣制度

建築物の地震防災に関する啓発及び知識普及のための施策

- 地震防災マップの公表
- パンフレットの作成・配布
- 地域学習会の開催
- 地方公共団体職員等による「個別訪問」の実施検討
- 各種行事を活用した広報の実施
- 出前講座等の開催

3. 計画の期間

本計画の計画期間は、令和4年度を初年度とし令和13年度までの10年間とし、国の空家対策の動向や社会・経済情勢の変化等必要に応じて5年間で見直しを行うものとします。

第2章 空家等の現状

1. 空家の定義

■特措法における「空家等」とは

「空家等」とは（特措法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するもの含む）をいう。

ただし、国又は地方公共団体が保有し、又は管理するものは除く。

※「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」とは

基本指針における、建築物等が長期にわたって使用されていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。

「特定空家等」とは（特措法第2条第2項）

次の4つの状態にあると認められる空家等をいう。

- ① 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
- ② 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
- 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

■江津市空家等実態調査（令和元年）での定義

江津市空家等実態調査では、3,073棟の空家候補について現地調査を行った結果のうち、「明らかに居住していない建物」1,215棟、「居住していない可能性が高い建物」800棟、「建物の確認が困難で判断困難な建物」77棟を空家の可能性が高い建物として「空家等」としています。

表 2-1 江津市空家等実態調査結果

| 建物の状態 | 棟数 |
|--------------------------|-------|
| 居住有の建物 | 657 |
| 明らかに居住していない建物 | 1215 |
| 居住していない可能性が高い建物 | 800 |
| 立入できない等、建物の確認が困難で判断困難な建物 | 77 |
| 建物が除却されていて存在しない | 324 |
| 合計 | 3,073 |

空家の可能性が
高い建物
2,092棟

■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」を空家としています。

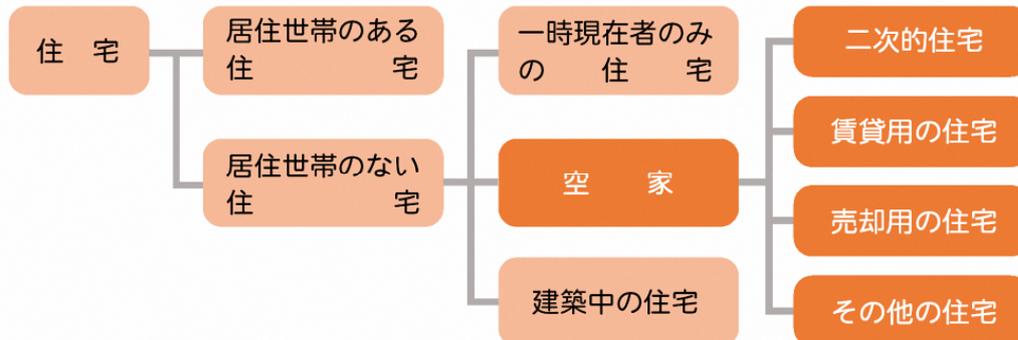


図 2-1 住宅・土地統計調査における空家の種類

表 2-2 居住世帯のない住宅のうち空家の定義

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

参考：住宅・土地統計調査

2. 人口・世帯数の動向

国勢調査による江津市の人口は、昭和60年の32,937人をピークに減少傾向にあり、35年後の令和2年には22,959人と9,978人（30%）も減少しています。

また、世帯数は平成12年までは増加傾向にありましたが、近年は減少傾向にあり、令和2年には9,953世帯であり、一世帯の平均人数は2.3人となっています。

人口の減少傾向は今後も続くと見込まれ、「江津市人口ビジョン（平成27年12月）」による独自推計では、2010（平成22）年時点で2.5万人であった人口総数は2060（令和42）年には1.4万人と約半数になると推計されます。このことにより、約4,780戸の空家が発生し、空家率が50%を超えることが予想されます。

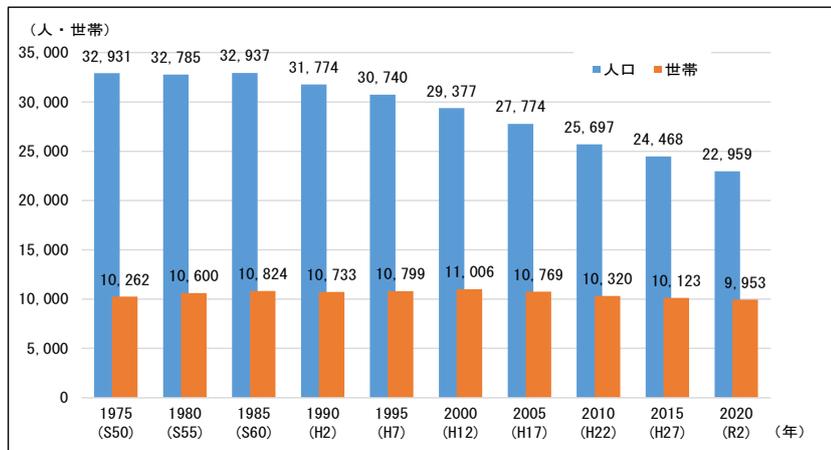


図 2-2 人口と世帯数の動向（出典：国勢調査）

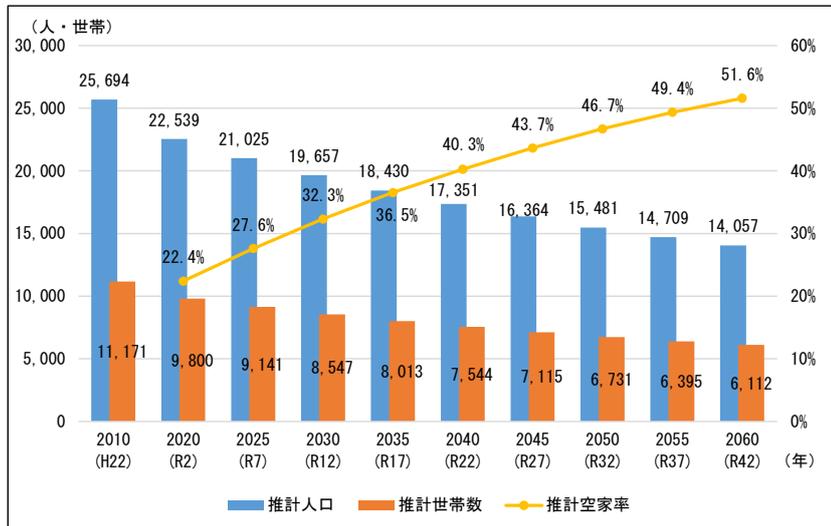


図 2-3 江津市の将来人口と空家率の予測（出典：2015年江津市人口ビジョン）

- ・発生する空家数＝人口減少（1.1万人）／一世帯の平均人数（2.3人）≒4,780戸の空家が発生
- ・空家率＝（現在の空家数^{※1}＋推計減少世帯数^{※2}×戸建住宅に住む世帯の割合^{※3}）／（推計世帯数^{※2}×戸建住宅に住む世帯の割合^{※3}）
- ※1 令和元年江津市空家実態調査結果より（第2章3.江津市空家等実態調査参照）＝2,092棟
- ※2 推計世帯数：推計人口を令和2年の世帯平均人数（2.3人）で除した数字
推計減少世帯数：5年前との推計世帯数の差
- ※3 戸建住宅に住む世帯の割合：戸建住宅に住む世帯数／全世界帯数（平成27年国勢調査より算出）

3. 空家の状況（住宅・土地統計調査より）

(1) 江津市の住宅状況

江津市の住宅状況を「平成30年住宅・土地統計調査」結果でみると、住宅総数12,370戸のうち、居住世帯なしが2,820戸（22.8%）であり、そのうち、別荘・賃貸・売却等の流通に供されていない「その他の住宅」が2,270戸（18.4%）となっています。

そのうち一戸建て住宅は2,060戸（16.7%）となっています。さらにそのうちの680戸は腐朽・破損ありの建物となっています。

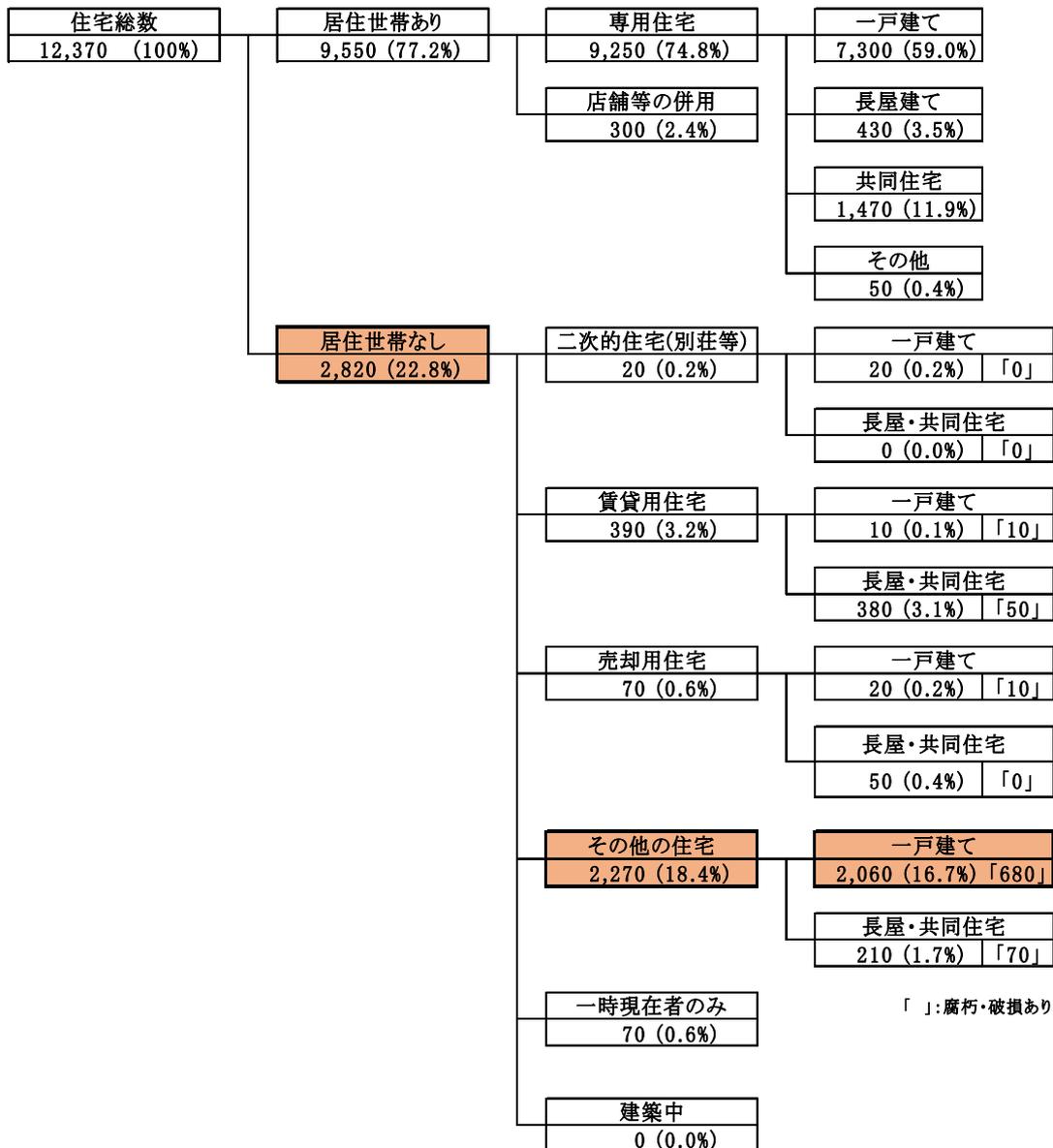


図2-4 江津市の住宅状況（出典：平成30年度住宅・土地統計調査）（単位：戸）

※ 住宅・土地統計調査は標本調査結果による推計値であり、統計表の数値は標本誤差を含んでいます。

※ 特措法の「空家等」の定義とは異なる調査です。

(2) 江津市の空家数及び空家率の動向

住宅・土地統計調査によると、全国、島根県、江津市の空家総数、空家率ともに増加傾向にあります。2018（平成30）年の全国の空家率（総住宅数に占める割合）は13.6%、島根県の空家率は15.4%、江津市の空家率は22.2%となっています。

江津市の空家率は、全国の空家率より8.6%、島根県の空家率より6.8%上回っており、空家の増加が顕著な状況です。

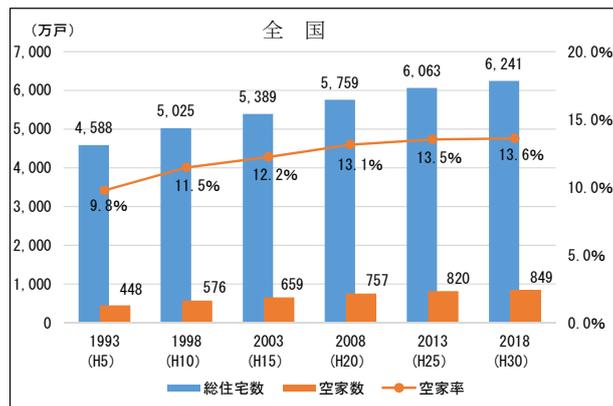


図 2-5 全国の総住宅数及び空家率の推移（出典：住宅・土地統計調査）

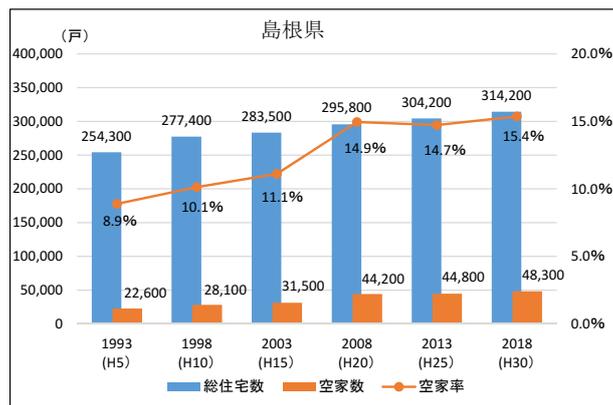


図 2-6 島根県の総住宅数及び空家率の推移（出典：住宅・土地統計調査）

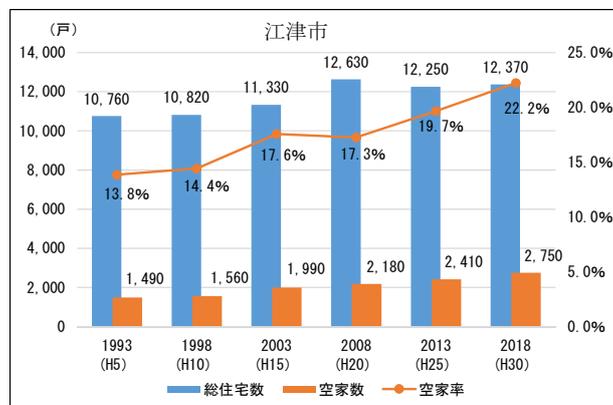


図 2-7 江津市の総住宅数及び空家率の推移（出典：住宅・土地統計調査）

(3) 江津市の空家の種類別状況

平成30年度の空家の種類別の割合をみると、「その他の住宅」は、全国で41.1%、島根県で68.7%、江津市では82.5%（2,270戸）であり、「その他の住宅」に区分される空家の割合が多くなっています。特に近年増加傾向にあり、平成25年には2,080戸でしたが、平成30年には2,270戸となっており190戸増加しています。

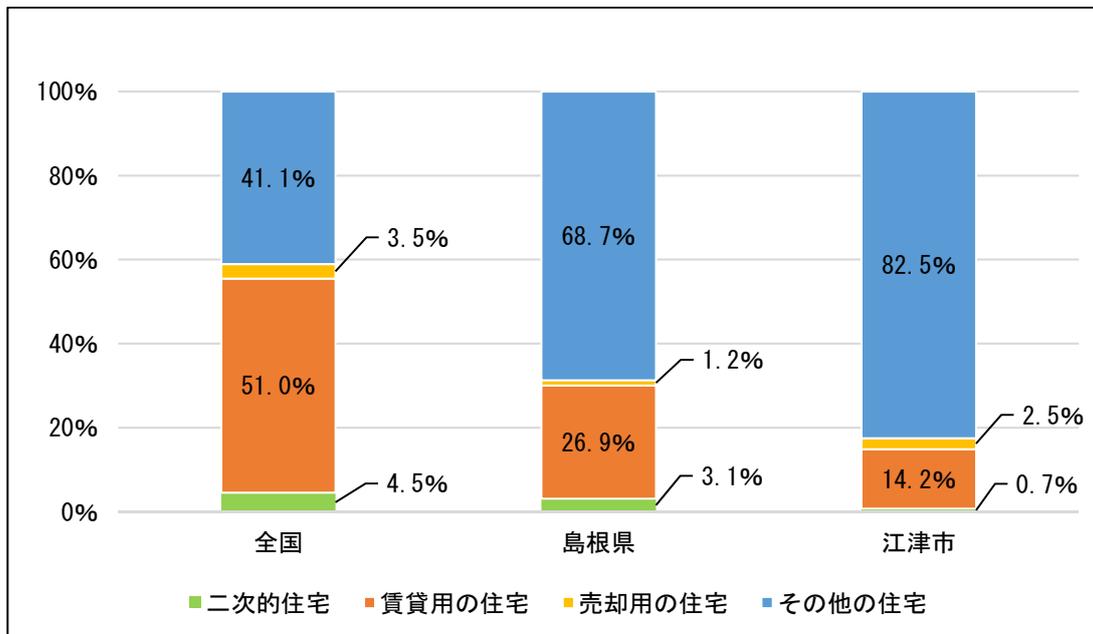


図 2-8 空家の種類別割合（出典：平成30年住宅・土地統計調査）

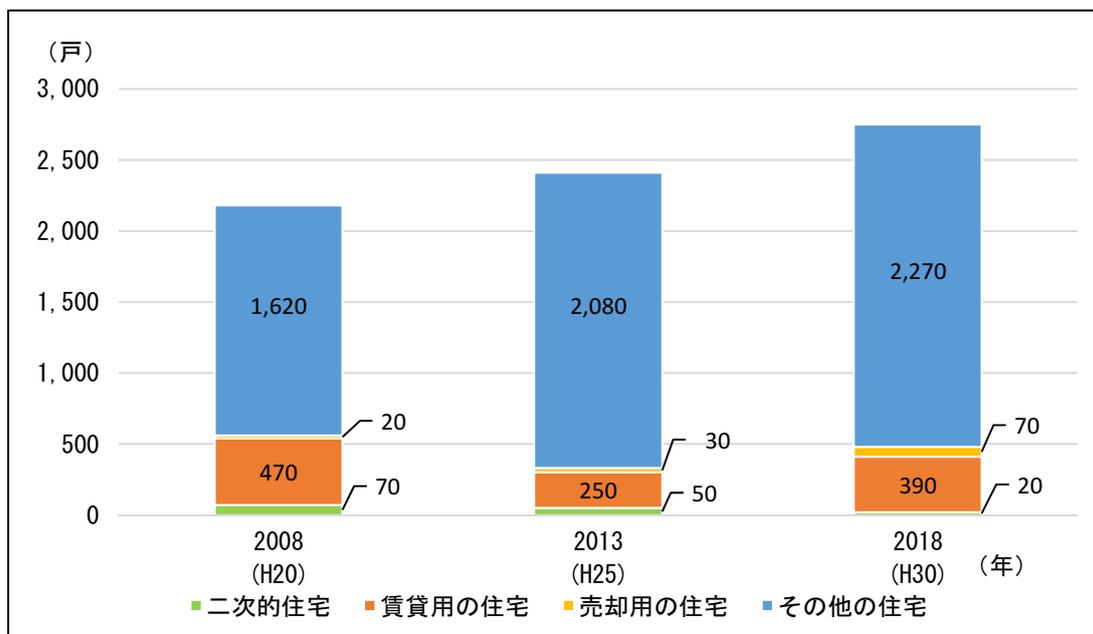


図 2-9 江津市の空家の種類別の動向（出典：住宅・土地統計調査）

江津市の空家の状態をみると、腐朽・破損の不具合がある空家は5年間で50戸増加し、腐朽・破損のない空家は670戸増加しています。平成30年時点での空家2,750戸のうち、腐朽・破損のある住宅は810戸と、約30%を占めています。また、種類別にみると、「その他の住宅」で腐朽・破損率が33%と高くなっており、活用の予定がない空家が放置された状態が続くと、腐朽・破損が進んでいくことが懸念されます。

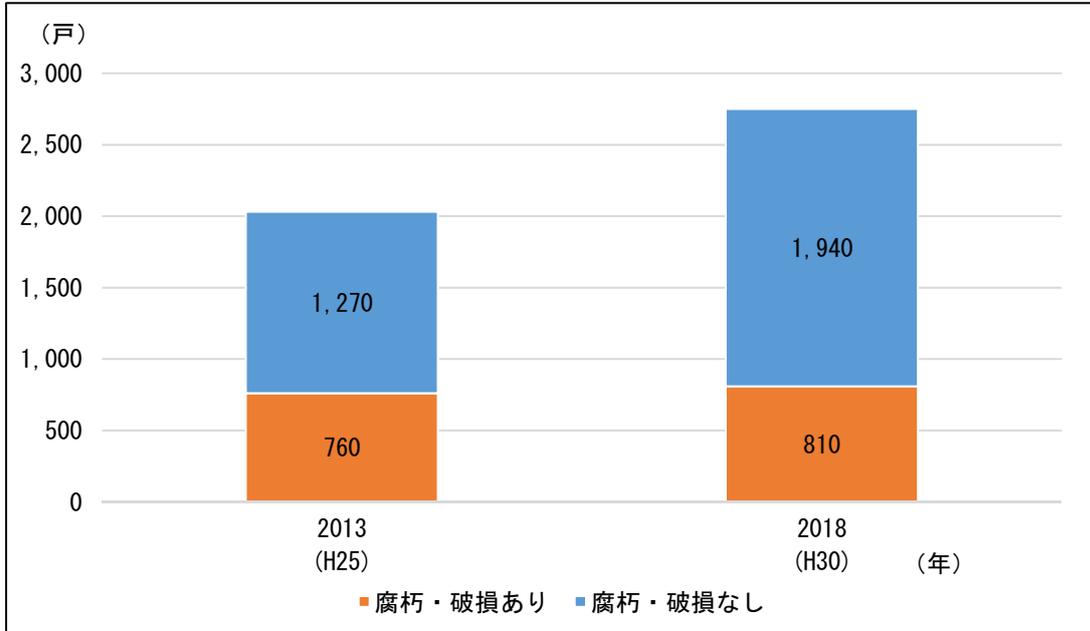


図 2-10 空家の腐朽・破損の状況の推移（出典：住宅・土地統計調査）

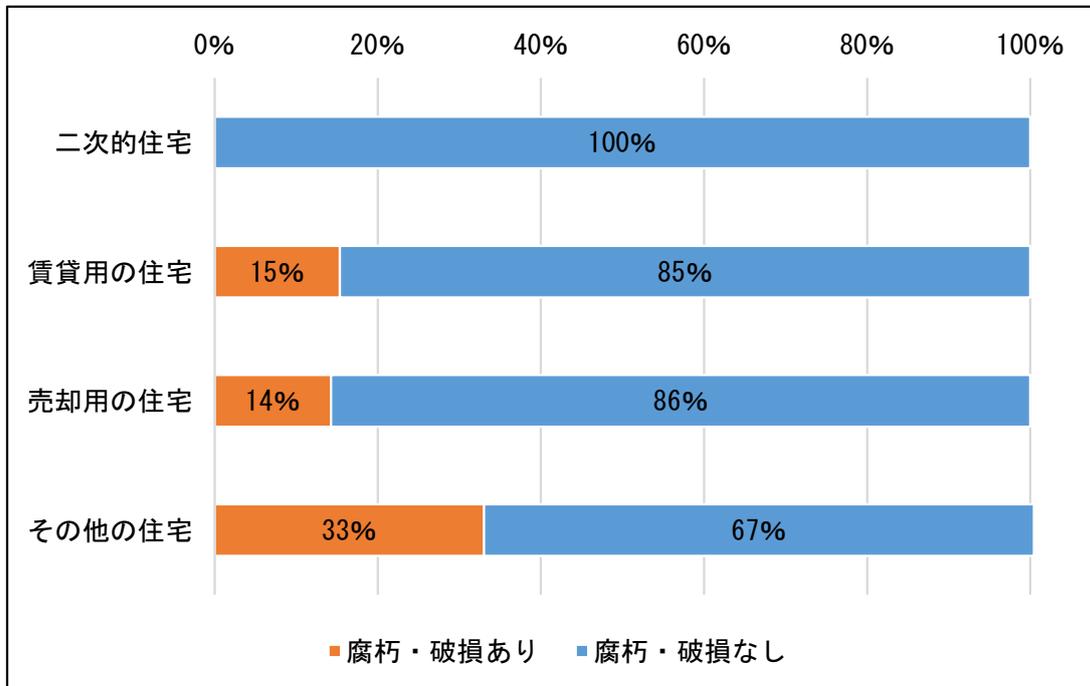


図 2-11 空家の種類別腐朽・破損の状況（出典：平成30年住宅・土地統計調査）

(4) 建築の時期別住宅数

本市の建築の時期別住宅数は、旧耐震基準（昭和56年5月以前）で建築された住宅が、住宅総数の約43%（3,850戸）を占めています。そのうち、木造が約81%を占めています。また、その半分にあたる1,970戸が1970（昭和45）年以前に建築されており、建築後50年以上が経過しています。

今後、これらの住宅が空家となった場合、そのまま放置されれば老朽化が急速に進む可能性があります。また、これらの住宅は、補修や補強の費用が大きくなることが予想されます。

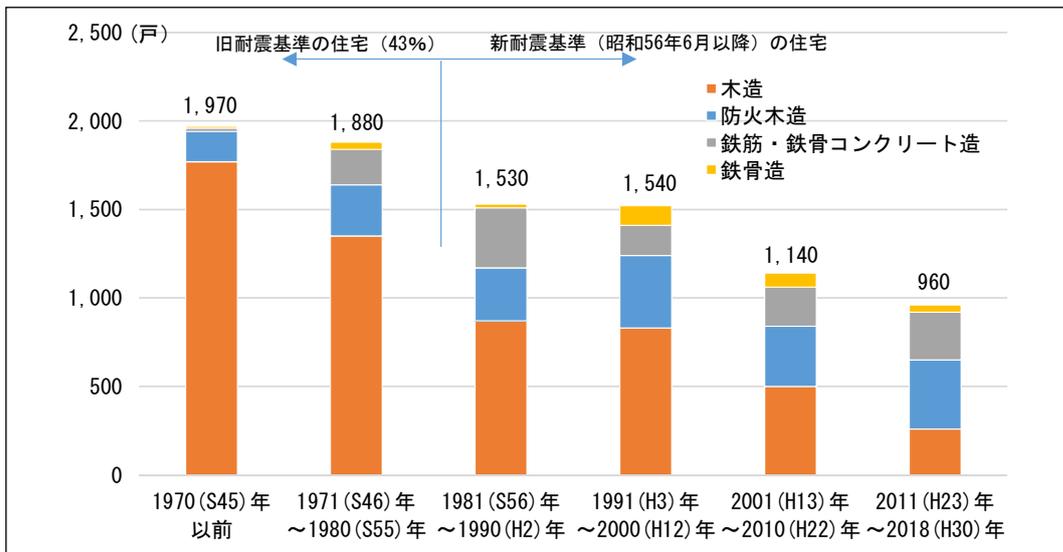


図 2-12 江津市の建築時期別住宅数（出典：平成 30 年住宅・土地統計調査）

(5) 高齢者世帯の状況

江津市では、持ち家で暮らす世帯が、平成20年には7,990世帯でしたが、平成30年には6,950世帯になっており、10年間で13%減少しています。

一方、持ち家で暮らす世帯のうち、単身高齢者の割合は17.8%から2.2%上昇して20.0%になっています。また、一戸建ての持ち家を持つ高齢者層の世帯は、平成20年には3,920戸でしたが、平成30年には4,130戸に増加しています。今後、これらの住宅が一気に空家化する可能性があります。

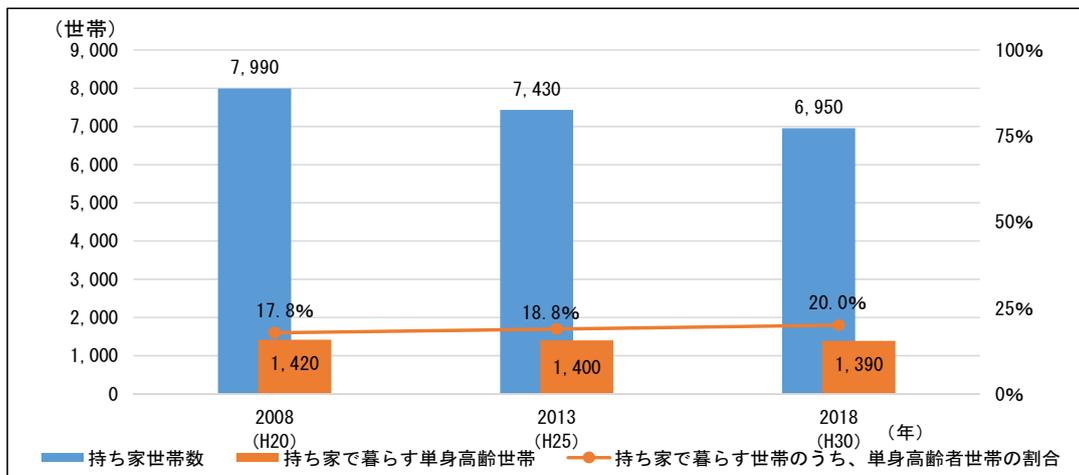


図 2-13 江津市の持ち家で暮らす単身高齢者世帯の動向（出典：住宅・土地統計調査）

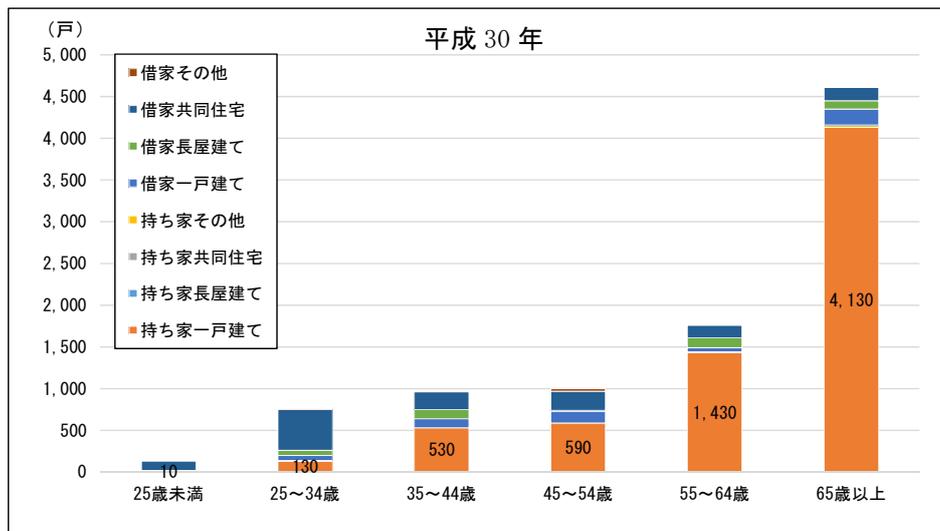
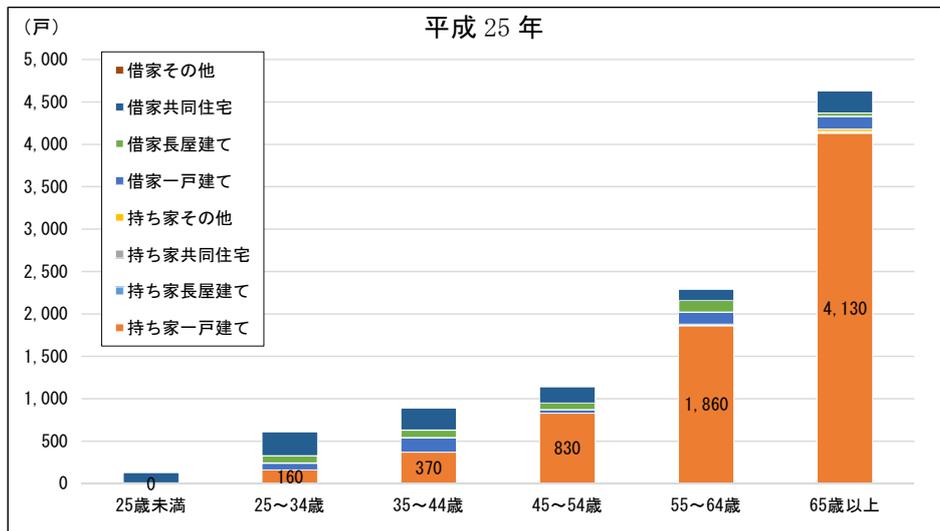
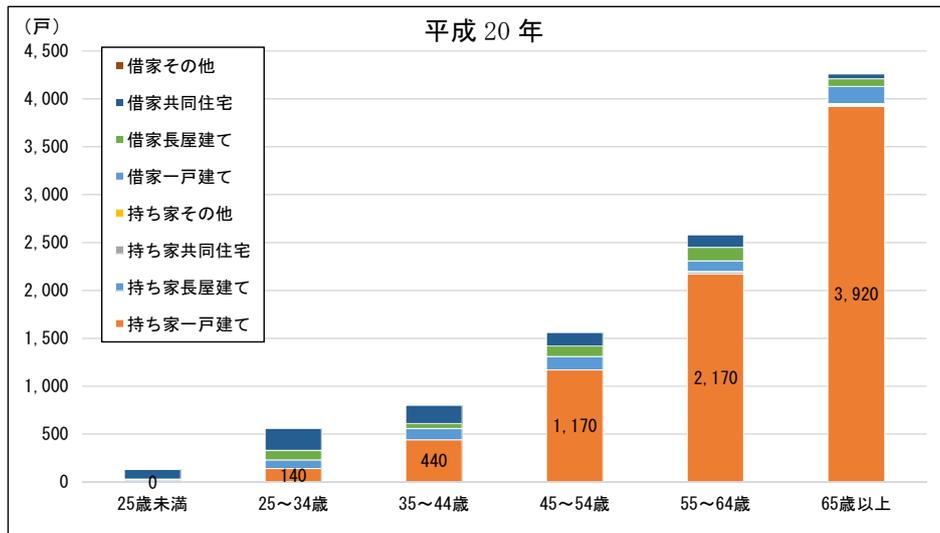


図 2-14 江津市の主に家計を支える者の年齢別の住宅の種類
(出典：住宅・土地統計調査)

4. 江津市空家等実態調査

(1) 調査の概要

◆ 調査の目的

平成 27 年 2 月 26 日付総務省・国土交通省告示第 1 号「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」では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。」としています。

本市においては、市内全域の空家等の件数や分布状況を把握し、今後の計画的な適正管理のためにデータベースを作成することを目的とし、空家等実態調査を実施しました。

◆ 調査対象範囲及び期間

- ①調査対象範囲：江津市内全域
- ②現地調査期間：令和元年 8 月 2 日～令和 2 年 3 月 31 日
- ③対象空家：特措法第 2 条第 1 項に規定される「空家等」

◆ 空家等調査対象建物の抽出方法

①空家候補の抽出調査

- ・ 水道閉栓情報等及び地域コミュニティへのヒアリング結果により調査対象を抽出しました。

②空家判定調査

- ・ 抽出調査で把握した空家候補物件を対象に現地調査を実施しました。
- ・ 「空家現地調査チェックシート」の判定項目に基づいて、表札や郵便受け、電気・ガスメーター等を確認することにより、空家の判定を行いました。

③詳細調査

- ・ 「空家現地調査チェックシート」により「空家」又は「空家の可能性が高い」と判定した建物について詳細に調査し、建物の用途、構造等を把握するとともに、国が定めるガイドラインを基に、建物の傾斜、基礎、外壁、屋根、排水設備（雨水）の劣化や破損状況、衛生面・景観面に影響を及ぼす樹木や雑草、ごみの堆積の状況等について調査をしました。

④総合判定

- ・ 「建物の危険度判定」と「建物周辺への影響度」の結果から、下記の基準に基づき、空家等の危険度判定を行いました。

表 2-3 危険度判定の総合判定（空家等危険度判定基準書より抜粋）

| 評価 | 内 容 | 建物の危険度判定 | 建物の周辺への影響度 |
|----|---------------|----------|------------|
| A | 問題なし又は一部修繕が必要 | A | A・B・C |
| B | 老朽化が激しい | B | |
| C | 危険度が高い | C | A・B |
| D | 隣接し危険度が高い | C | C |

(2) 調査の結果

◆ 江津市全域の空家件数及び評価

実態調査の結果、空家と判定された建物は2,092棟でした。このうち、「問題なし又は一部修繕が必要」と判定された空家は約半数の1,126棟でした。「危険度が高い・隣接し危険度が高い」と判定された空家は、413棟（20%）もありました。「老朽化が激しい」と判定された空家も553棟（26%）あり、このまま放置すれば「危険度が高い」空家になる可能性が高く、早急な対応が必要です。

表 2-4 空家の危険度判定結果

(単位：棟)

| 項目 | 危険度判定 | | | | 計 |
|----|---------|---------|---------|--------|-------|
| | A | B | C | D | |
| 棟数 | 1,126 | 553 | 285 | 128 | 2,092 |
| 割合 | (53.8%) | (26.4%) | (13.6%) | (6.1%) | 2,092 |

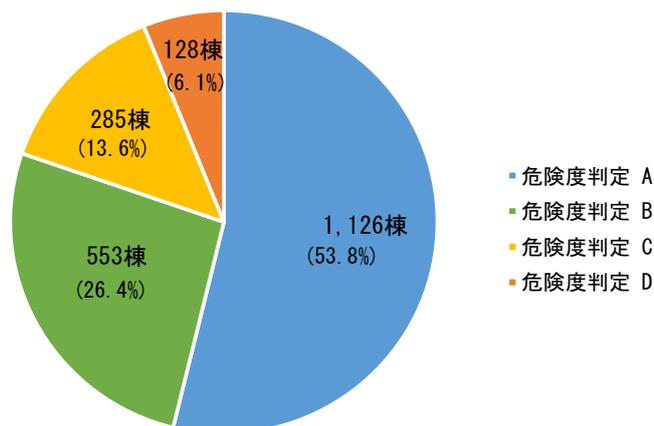


図 2-15 江津市全域の空家の危険度別割合

◆ 用途別空家数

空家と判定された建物の用途は、戸建住宅と店舗兼用住宅が9割以上を占め、店舗、事務所、倉庫等が残りを占めています。

表 2-5 用途別空家数

| | 戸建て住宅 | アパート等 | 店舗等 | 店舗兼用住宅 | 事務所工場等 | その他 | 計 |
|--------|-------|-------|------|--------|--------|------|--------|
| 空家数(棟) | 1,836 | 9 | 42 | 54 | 25 | 126 | 2,092 |
| 割合 | 87.8% | 0.4% | 2.0% | 2.6% | 1.2% | 6.0% | 100.0% |

◆ 空家の分布状況

【都市計画区域と空家の状況】

実態調査の結果、空家と判定された建物 2,092 棟のうち、1,443 棟（69%）は都市計画区域内で、589 棟が用途地域内、854 棟が用途未指定地域内でした。

危険度判定結果を用途地域別にみると、商業地域、近隣商業地域で危険度の高い空家の割合が高くなっています。

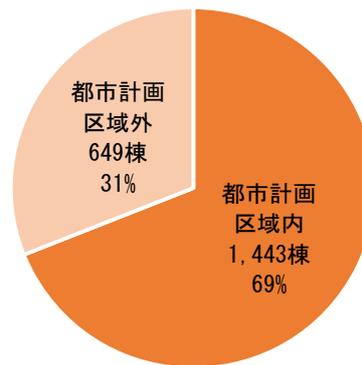


図 2-16 都市計画区域の空家数

表 2-6 都市計画区域の空家数と危険度判定結果 (単位：棟)

| 分類 | | 危険度判定 | | | | 計 |
|---------|-------|-------|-----|-----|-----|-------|
| | | A | B | C | D | |
| 都市計画区域 | 用途地域 | 315 | 177 | 40 | 57 | 589 |
| | 用途未設定 | 426 | 244 | 128 | 56 | 854 |
| 都市計画区域外 | | 385 | 132 | 117 | 15 | 649 |
| 江津市全域 | | 1,126 | 553 | 285 | 128 | 2,092 |

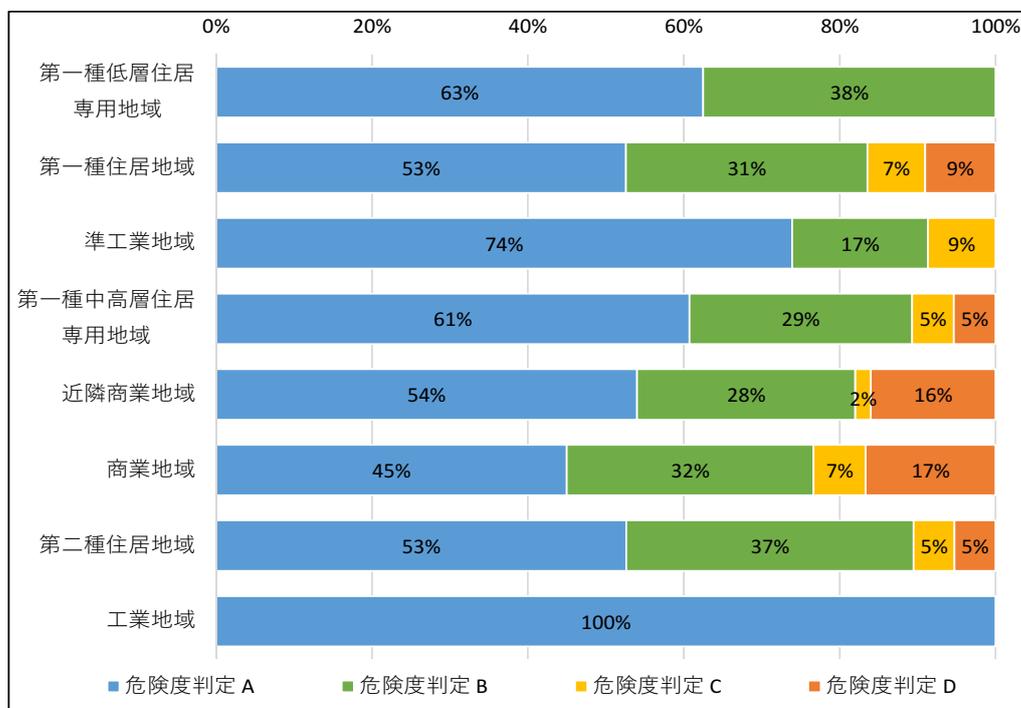


図 2-17 用途地域別の危険度判定結果の割合

【居住拠点区域と空家の状況】

実態調査の結果、空家と判定された建物 2,092 棟のうち、751 棟（36%）が立地適正化計画における居住拠点区域にあります。そのうちの 6 割が江津中央居住拠点区域にあります。

危険度判定結果を居住拠点区域別にみると、江津中央居住拠点区域の空家の 2 割弱が「危険度が高い・隣接し危険度が高い」空家と判定されています。江津東、江津西居住拠点区域においても 1 割以上の空家が「危険度が高い・隣接し危険度が高い」と判定されています。

一方で、桜江居住拠点区域の空家は、約 9 割が「問題なし又は一部修繕が必要」であり、良好な管理状態にあります。

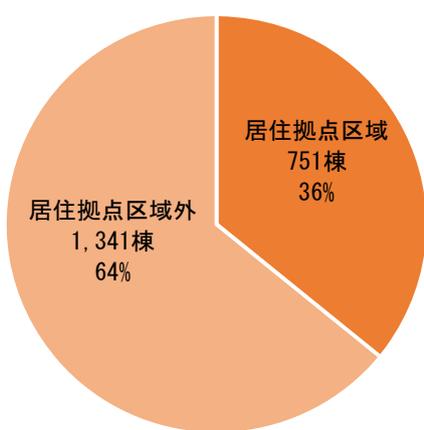


図 2-18 居住拠点区域の空家数

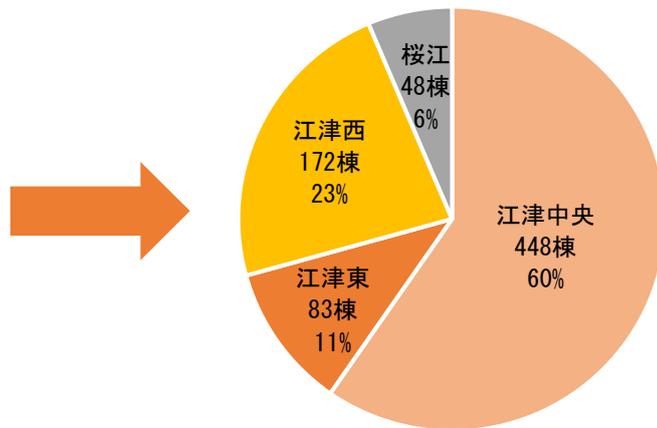


図 2-19 居住拠点区域別の空家数

表 2-7 居住拠点区域の空家数と危険度判定結果

(単位：棟)

| 居住拠点区域 | 危険度判定 | | | | 計 |
|--------|-------|-----|----|----|------------|
| | A | B | C | D | |
| 江津中央 | 235 | 136 | 29 | 48 | 448 (60%) |
| 江津東 | 48 | 25 | 6 | 4 | 83 (11%) |
| 江津西 | 100 | 51 | 12 | 9 | 172 (23%) |
| 桜江 | 43 | 4 | 1 | 0 | 48 (6%) |
| 計 | 426 | 216 | 48 | 61 | 751 (100%) |

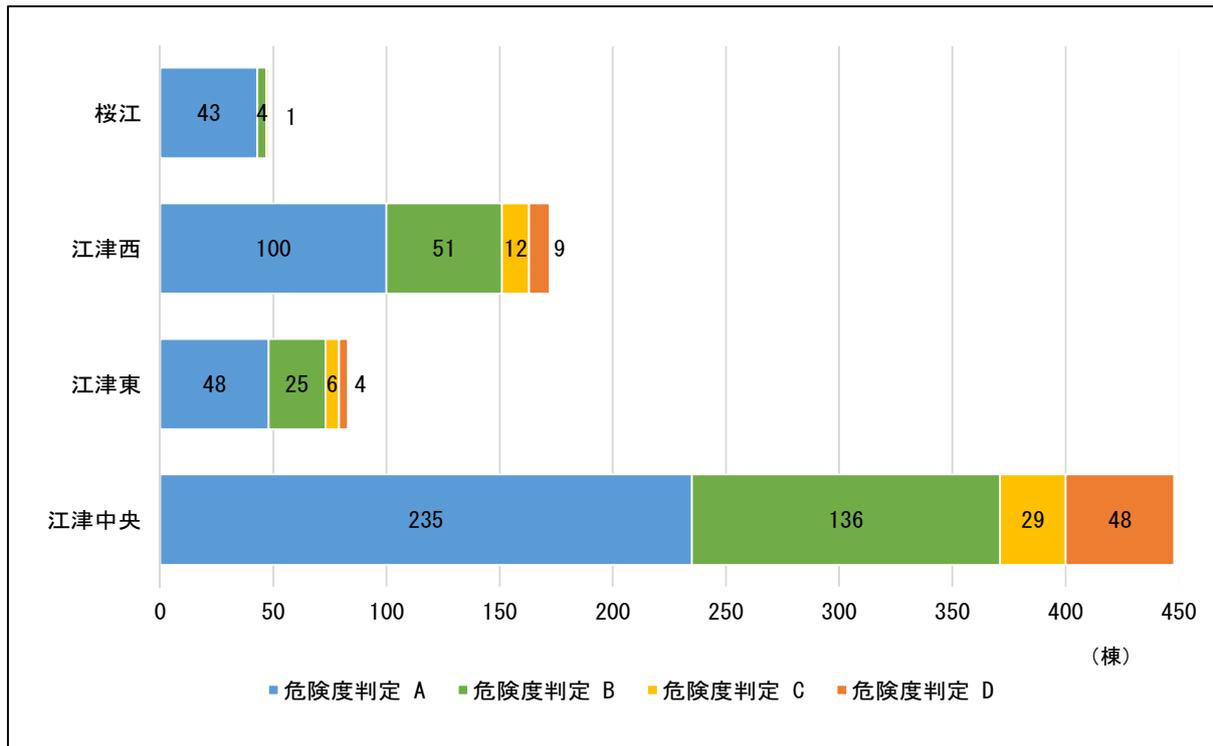


図 2-20 居住拠点区域別空家数と危険度判定結果

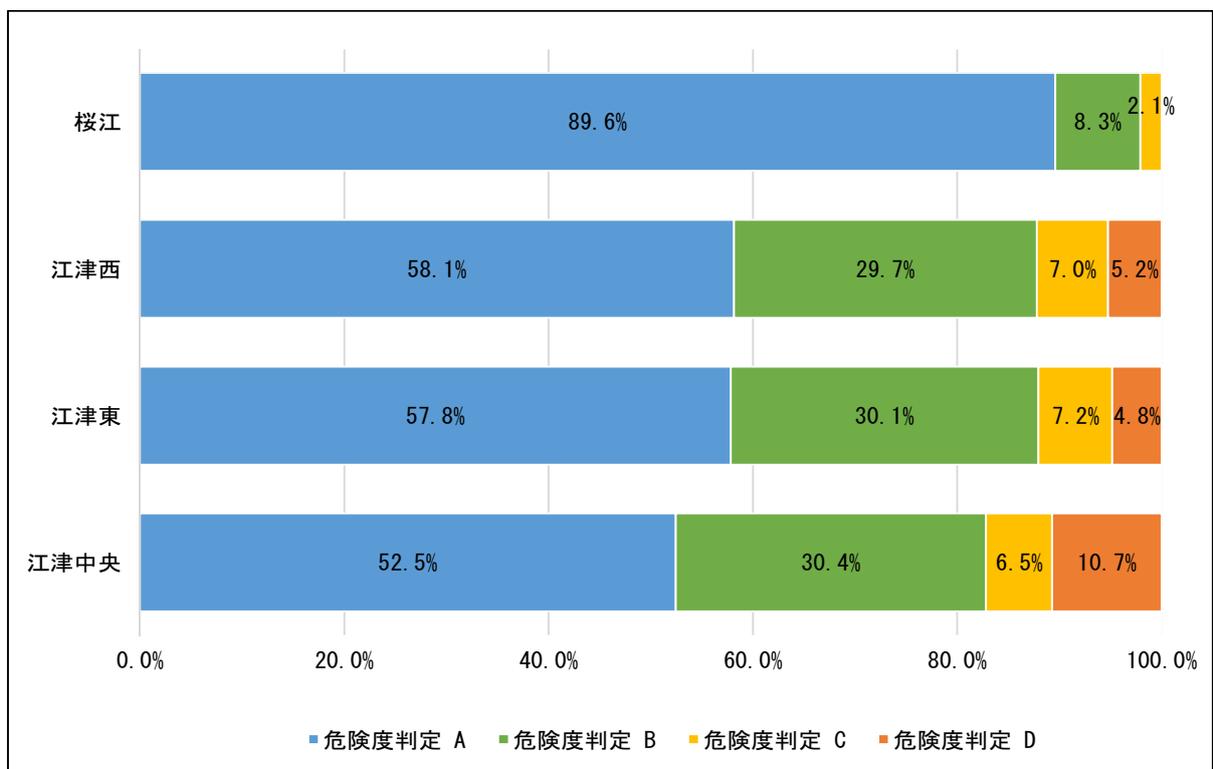


図 2-21 居住拠点区域別の危険度判定結果の割合

【沿岸地域と中山間地域の空家の状況】

実態調査の結果、空家と判定された建物 2,092 棟のうち、沿岸地域内は 1,296 棟（62%）で、中山間地域は 796 棟（38%）でした。

危険度判定結果を地域別にみると、市街地の多い沿岸地域で隣接し危険度の高い空家の割合が高くなっています。

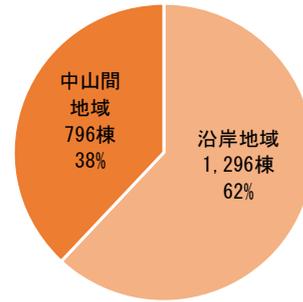


図 2-22 沿岸地域と中山間地域の空家数

表 2-8 沿岸地域と中山間地域の空家数と危険度判定結果 (単位：棟)

| 分類 | 危険度判定 | | | | 計 |
|-------|-------|-----|-----|-----|-------|
| | A | B | C | D | |
| 沿岸地域 | 685 | 380 | 128 | 103 | 1,296 |
| 中山間地域 | 441 | 173 | 157 | 25 | 796 |
| 合計 | 1,126 | 553 | 285 | 128 | 2,092 |

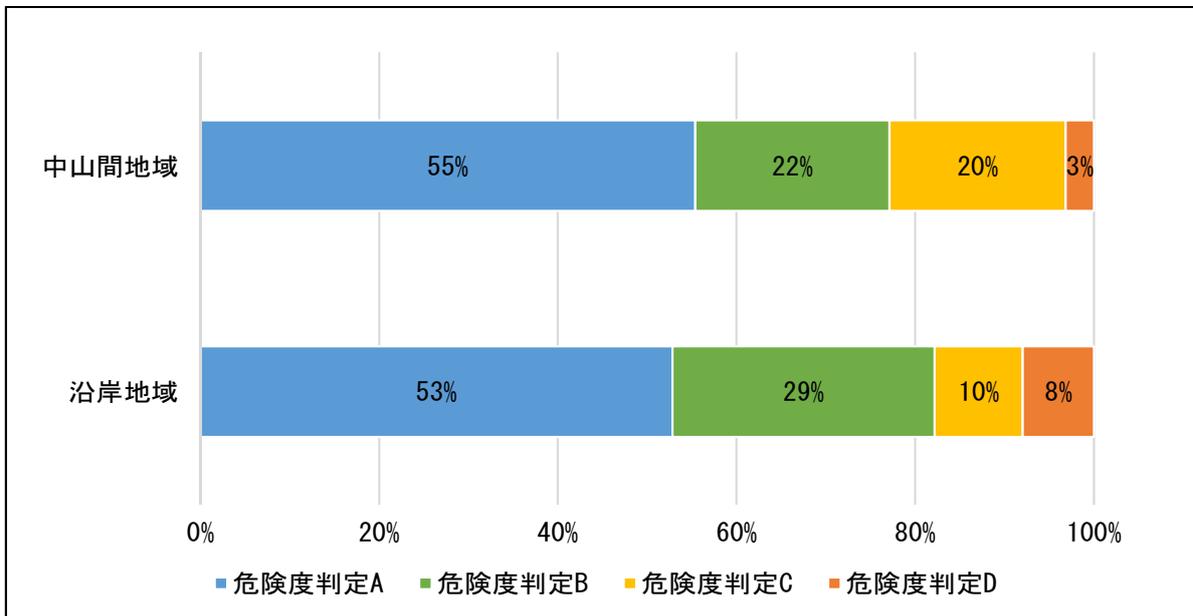


図 2-23 沿岸地域と中山間地域の危険度判定結果の割合

沿岸地域：郷田、波子、敬川、二宮、都野津、和木、嘉久志、渡津、浅利、都治、黒松
 中山間地域：松平、跡市、有福、波積、川戸、市山、谷住郷、川越、長谷

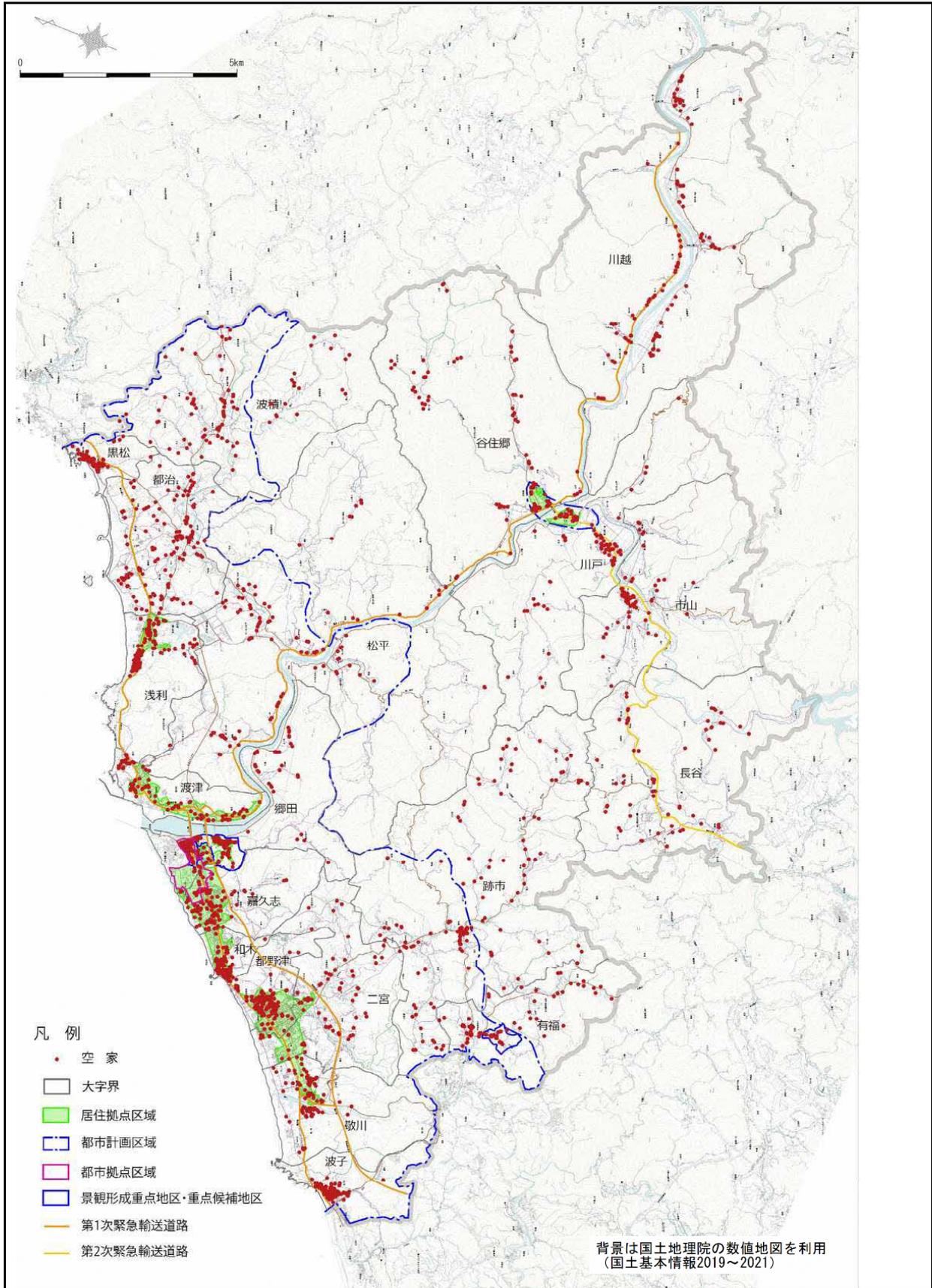


图 2-24 空家分布图

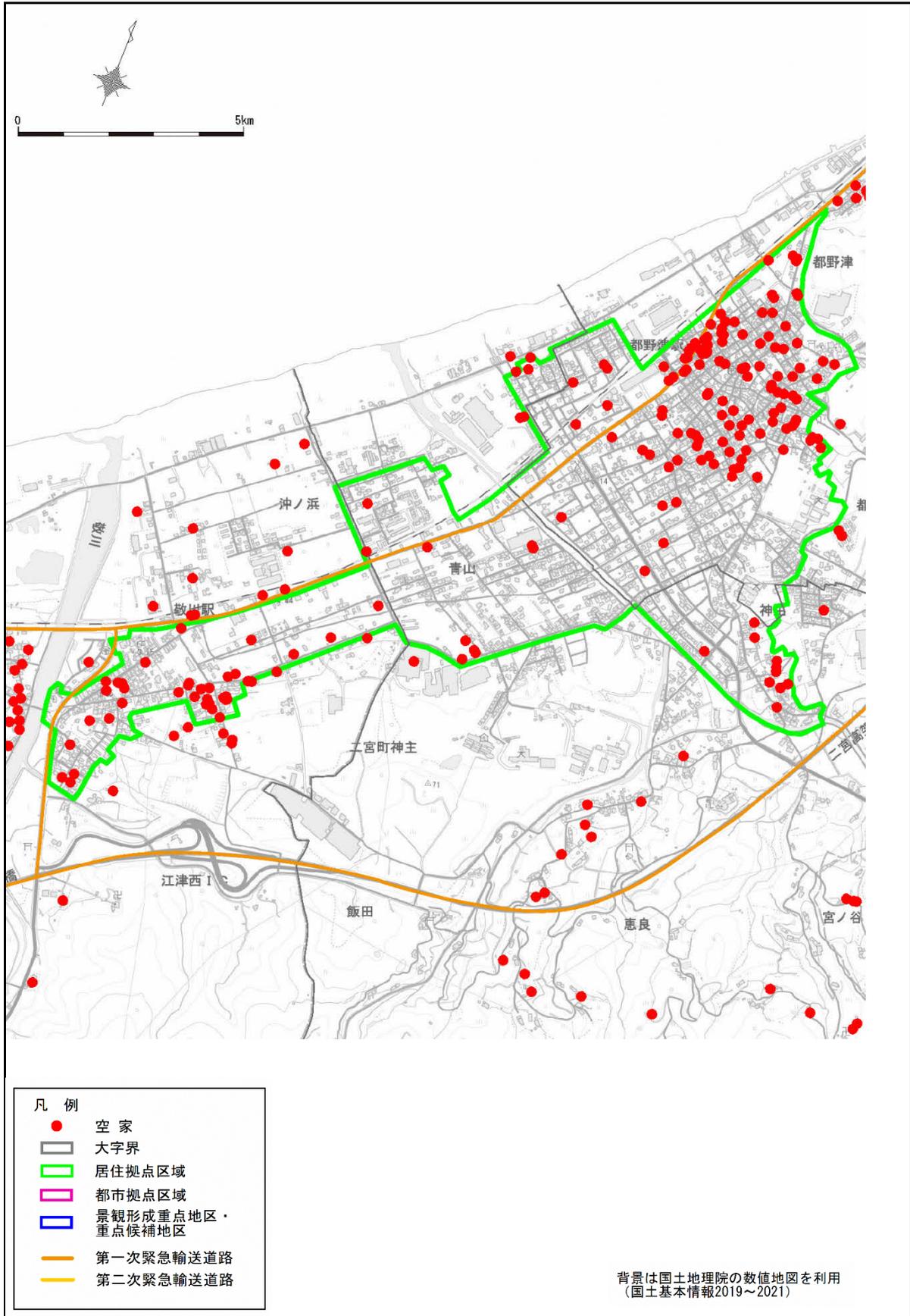


図 2-25 江津西居住拠点区域の空家分布図

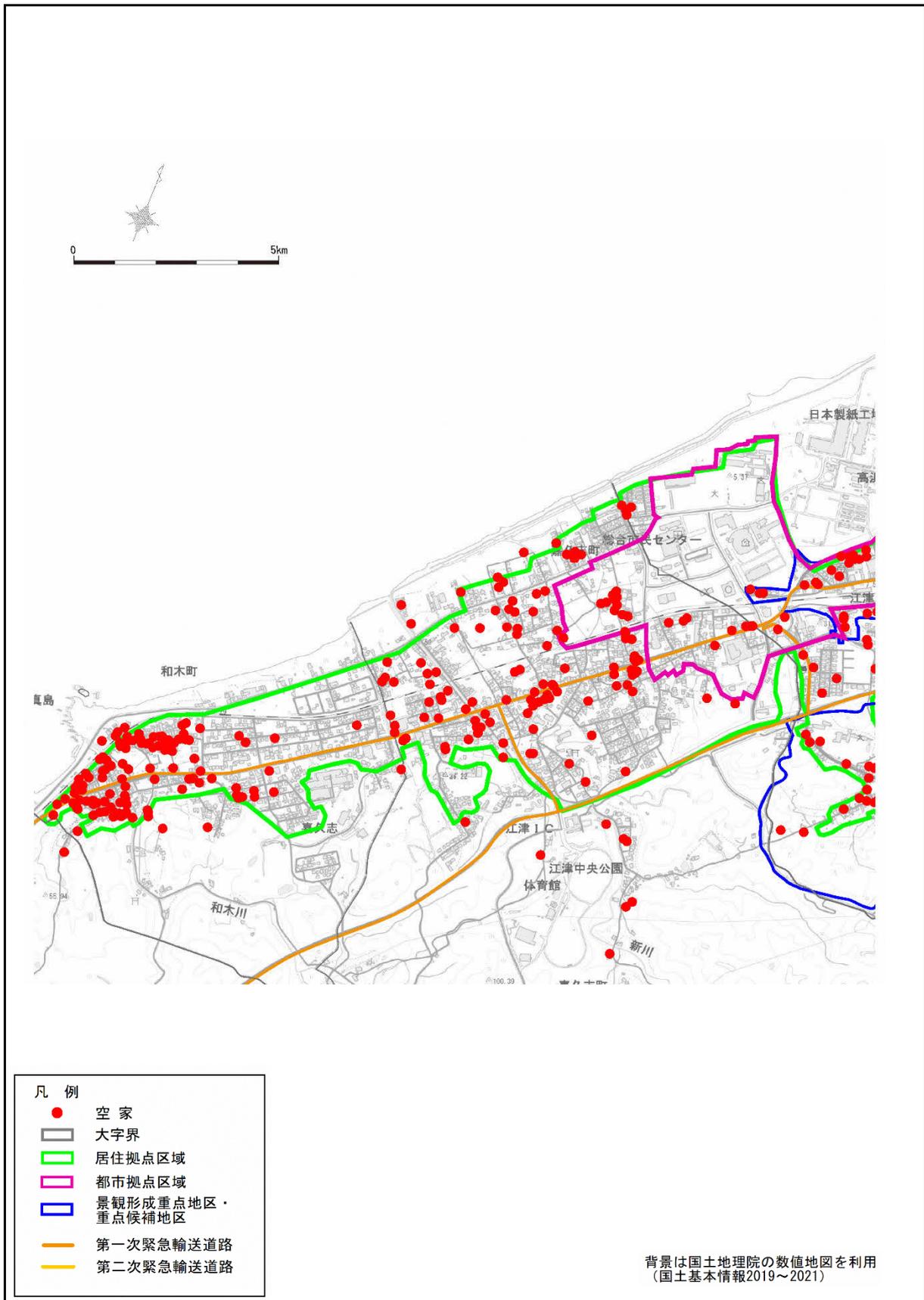


図 2-26 江津中央居住拠点区域の空家分布図 (1)

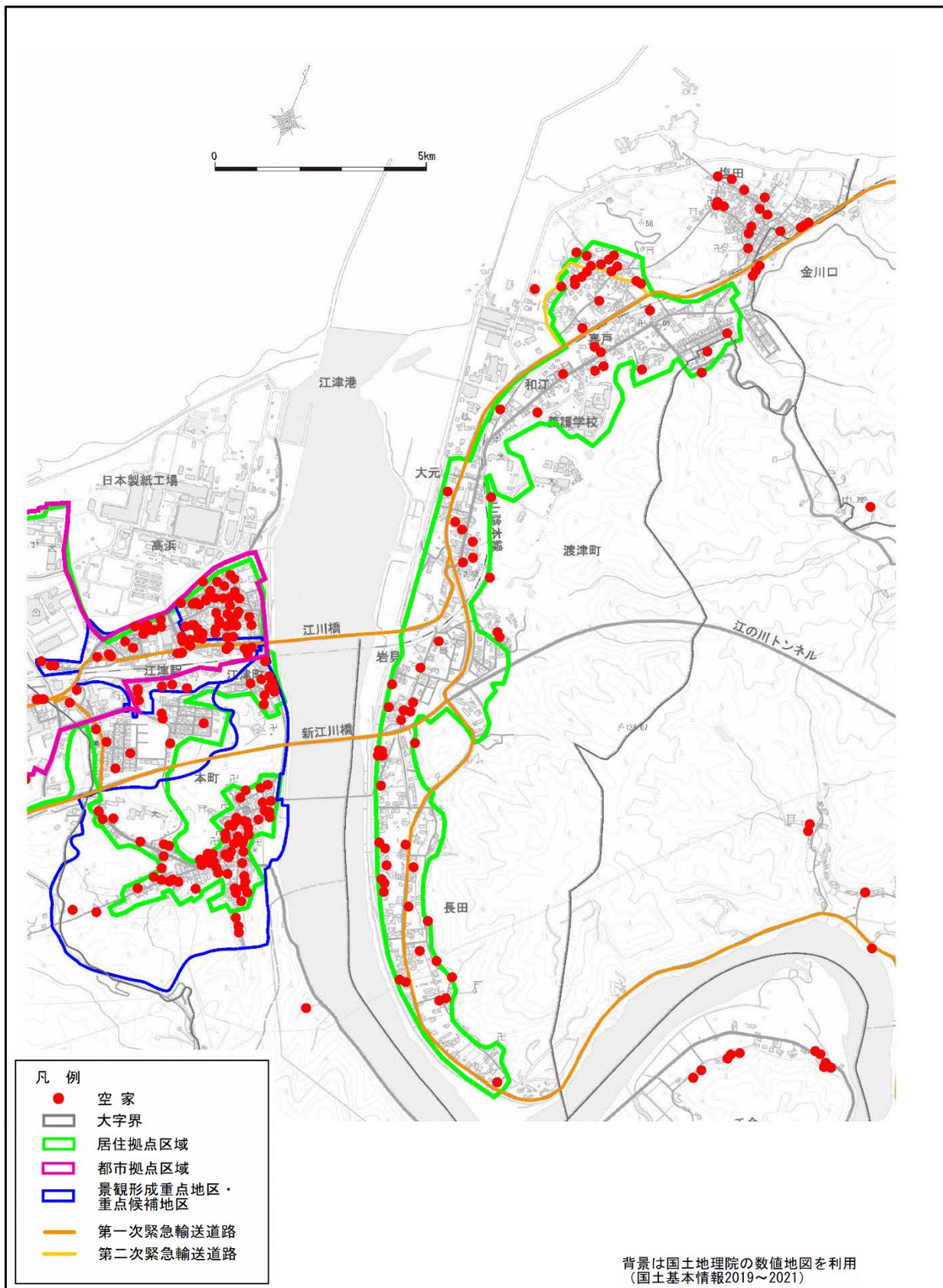


図 2-27 江津中央居住拠点区域の空家分布図 (2)

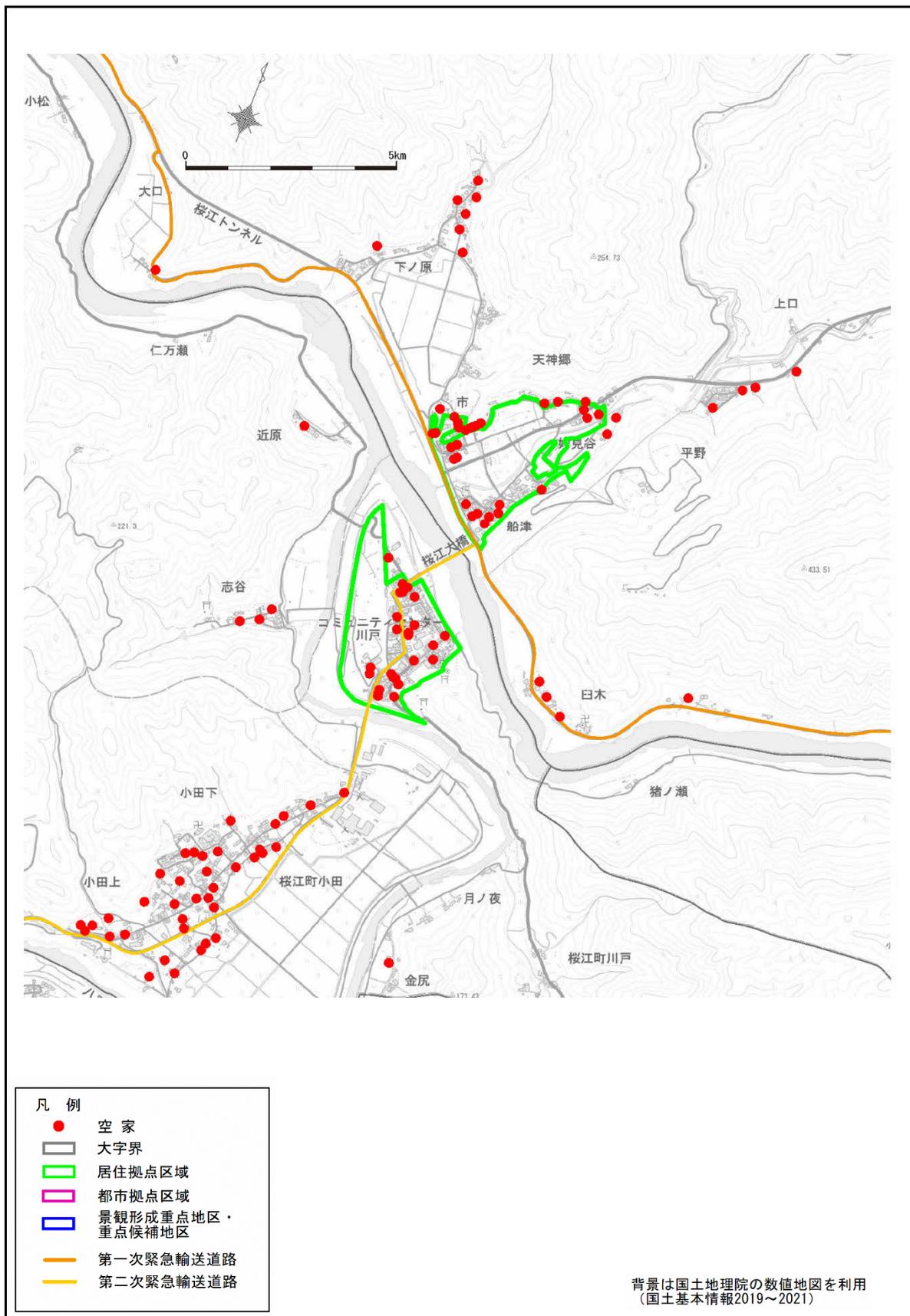


図 2-29 桜江居住拠点区域の空家分布図

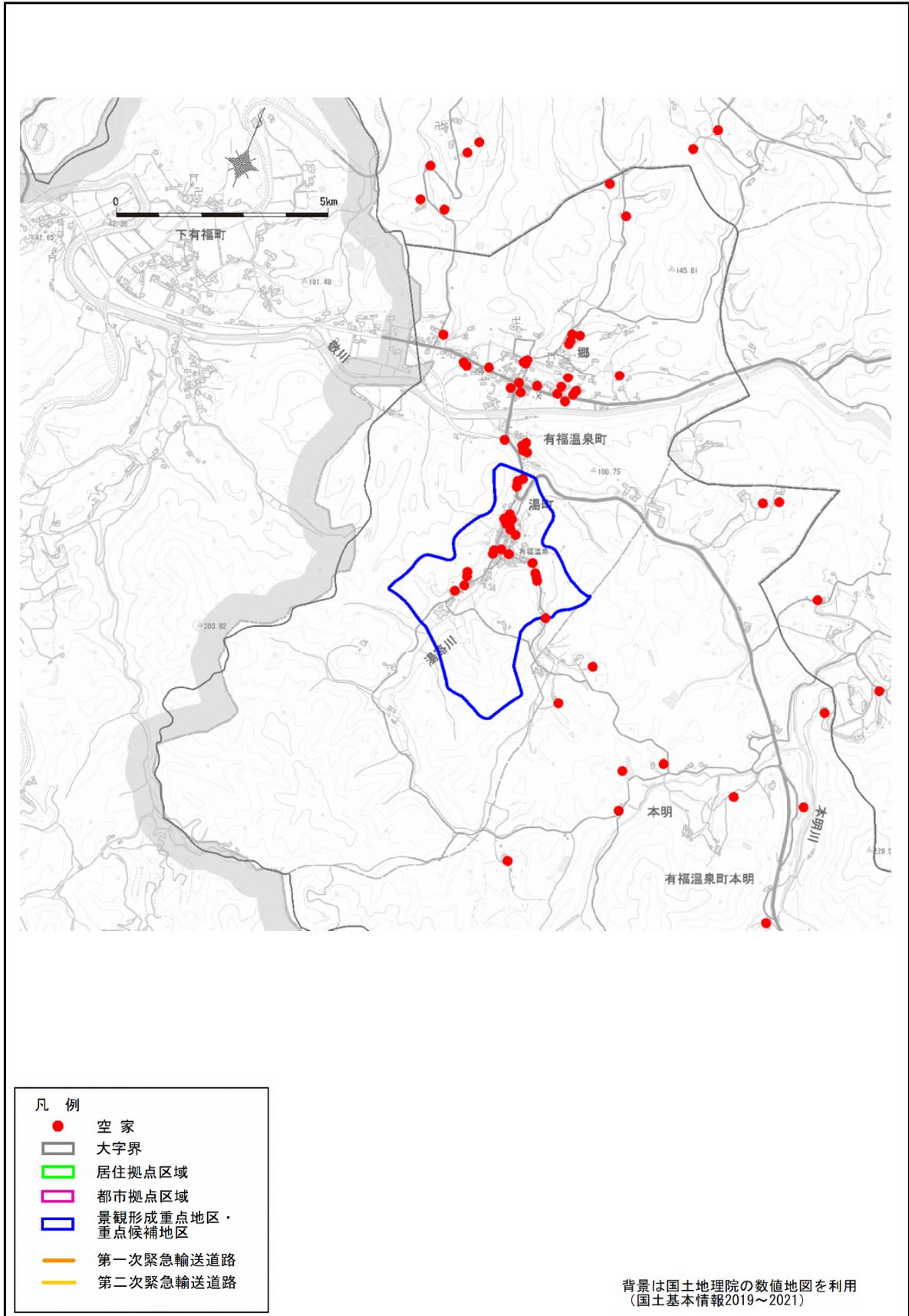


図 2-30 「有福温泉」景観形成重点候補地区の空家分布図

◆ コミュニティ別の空家数及び評価

コミュニティ別の空家数は、沿岸地域に多く、郷田が208棟と最も多くなっています。都野津、和木、嘉久志、浅利、都治、黒松、跡市、川越で100棟以上の空家が確認されました。沿岸地域でも空家化が進んでいることが伺えます。

そのうち、危険度判定Dの空家の割合が、沿岸地域のコミュニティで高い傾向にあります。これは、沿岸地域は建物が密集しており、空家の老朽化による周辺へ影響を及ぼす可能性が高いことを示しています。

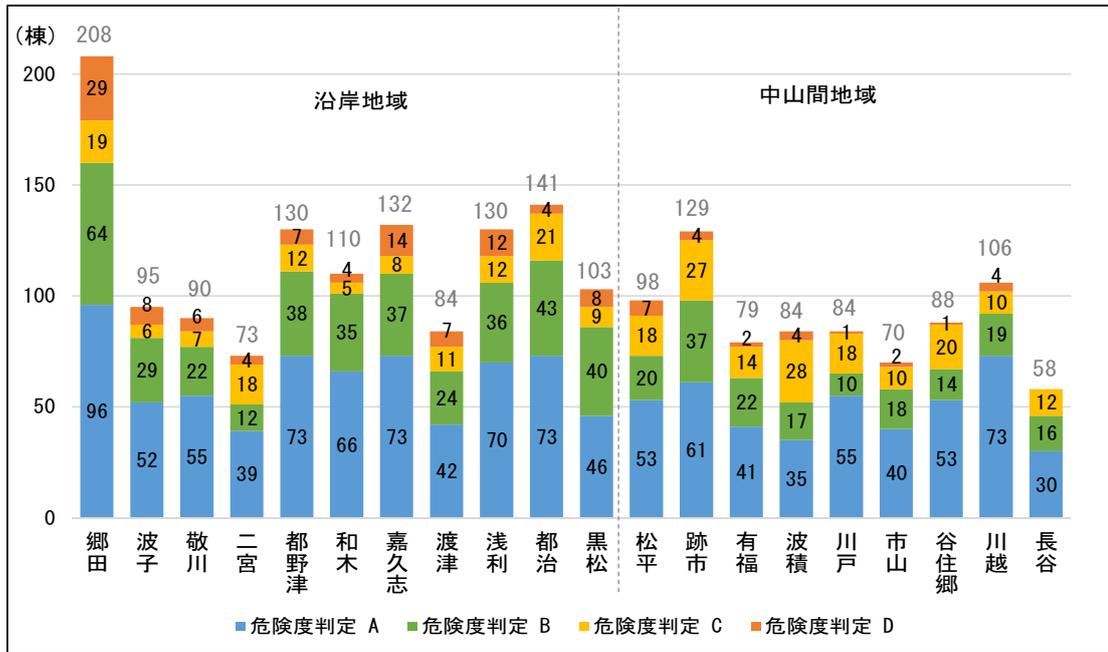


図 2-31 コミュニティ別の空家数と危険度判定結果

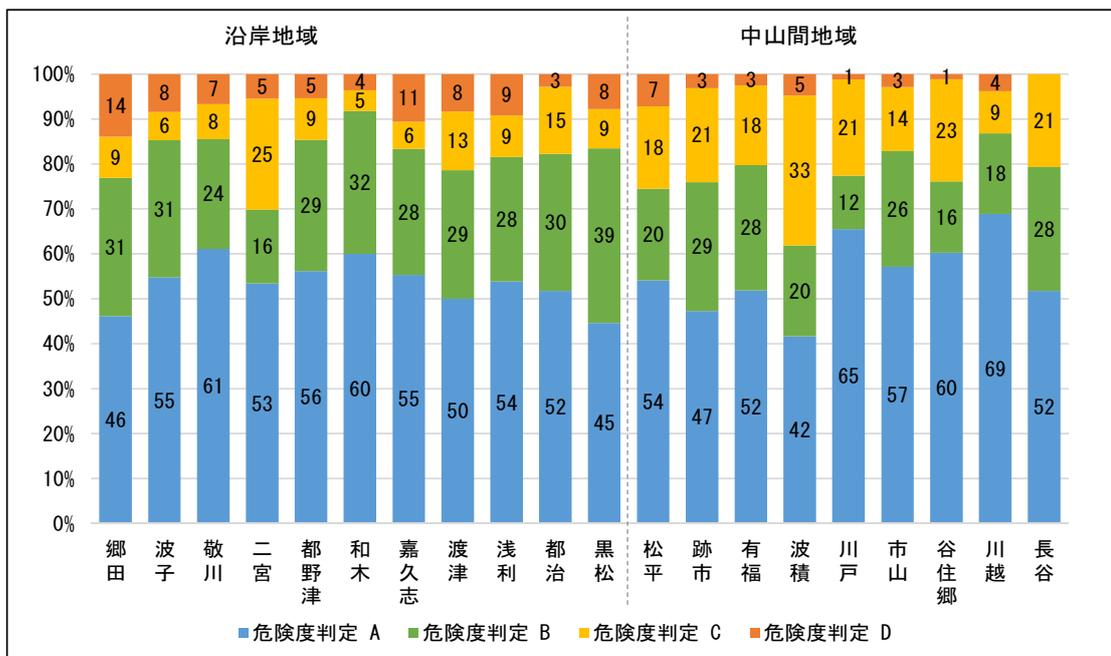


図 2-32 コミュニティ別危険度判定結果（割合）

◆ 空家率

実態調査の結果、本市の空家率は21%でした。ここでは、空家率＝空家数／（空家数＋戸建て住宅に住む世帯数（平成27年度国勢調査））として算出しています。

コミュニティ別に空家率を算出したところ、沿岸地域の渡津、嘉久志、都野津、二宮では12%以下と低くなっていますが、中山間地域の跡市、有福、波積、谷住郷、長谷では30%を超える高い空家率となっています。

表 2-9 コミュニティ別空家数・空家率と危険度判定結果

| コミュニティ | 危険度判定 | | | | 実態調査 空家総数 | 戸建て に住む 世帯数 | 想定総世帯数 (空家+戸建てに 住む世帯数) | 空家率 |
|------------|-------|-----|-----|-----|--------------|-------------------|------------------------------|-----|
| | A | B | C | D | | | | |
| 郷田 | 96 | 64 | 19 | 29 | 208 | 666 | 874 | 24% |
| 波子 | 52 | 29 | 6 | 8 | 95 | 306 | 401 | 24% |
| 敬川 | 55 | 22 | 7 | 6 | 90 | 458 | 548 | 16% |
| 二宮 | 39 | 12 | 18 | 4 | 73 | 880 | 953 | 8% |
| 都野津 | 73 | 38 | 12 | 7 | 130 | 950 | 1080 | 12% |
| 和木 | 66 | 35 | 5 | 4 | 110 | 549 | 659 | 17% |
| 嘉久志 | 73 | 37 | 8 | 14 | 132 | 927 | 1059 | 12% |
| 渡津 | 42 | 24 | 11 | 7 | 84 | 615 | 699 | 12% |
| 浅利 | 70 | 36 | 12 | 12 | 130 | 299 | 429 | 30% |
| 都治 | 73 | 43 | 21 | 4 | 141 | 386 | 527 | 27% |
| 黒松 | 46 | 40 | 9 | 8 | 103 | 152 | 255 | 40% |
| 沿岸地域 計 | 685 | 380 | 128 | 103 | 1,296 | 6,188 | 7,484 | 17% |
| 松平 | 53 | 20 | 18 | 7 | 98 | 261 | 359 | 27% |
| 跡市 | 61 | 37 | 27 | 4 | 129 | 229 | 358 | 36% |
| 有福 | 41 | 22 | 14 | 2 | 79 | 146 | 225 | 35% |
| 波積 | 35 | 17 | 28 | 4 | 84 | 127 | 211 | 40% |
| 川戸 | 55 | 10 | 18 | 1 | 84 | 226 | 310 | 27% |
| 市山 | 40 | 18 | 10 | 2 | 70 | 236 | 306 | 23% |
| 谷住郷 | 53 | 14 | 20 | 1 | 88 | 174 | 262 | 34% |
| 川越 | 73 | 19 | 10 | 4 | 106 | 252 | 358 | 30% |
| 長谷 | 30 | 16 | 12 | 0 | 58 | 93 | 151 | 38% |
| 中山間地域 計 | 441 | 173 | 157 | 25 | 796 | 1,744 | 2,540 | 31% |
| 合計 | 1,126 | 553 | 285 | 128 | 2,092 | 7,932 | 10,024 | 21% |

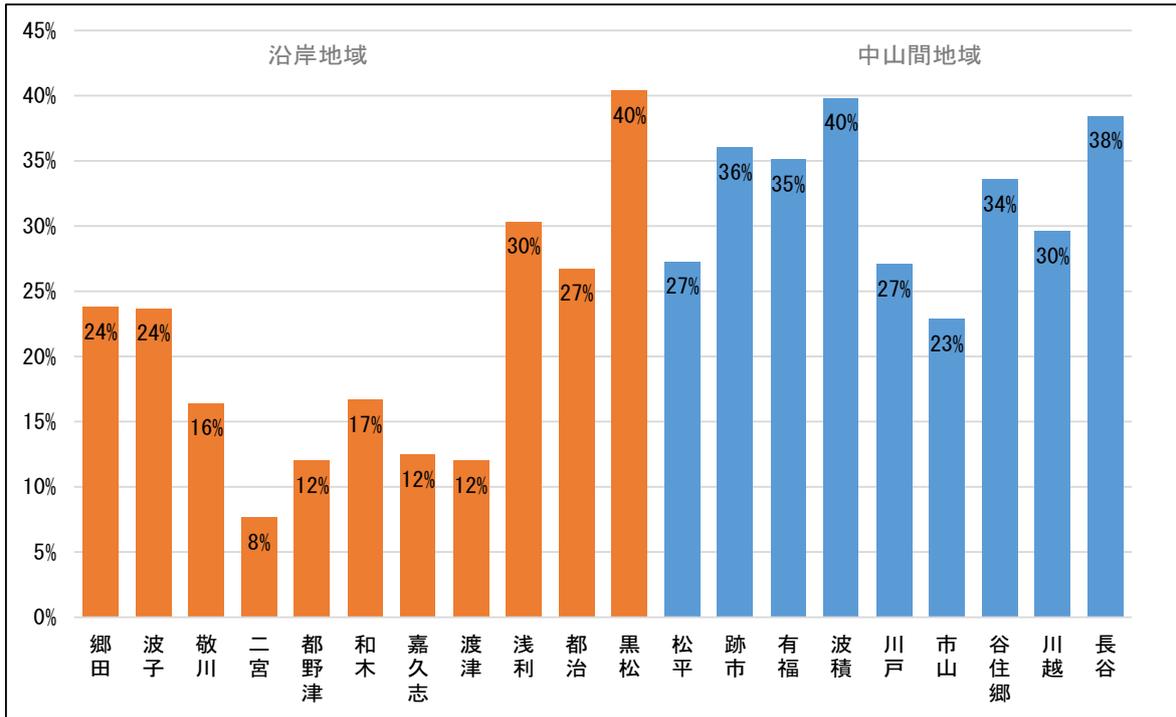


図 2-34 コミュニティ別空家率 (グラフ)

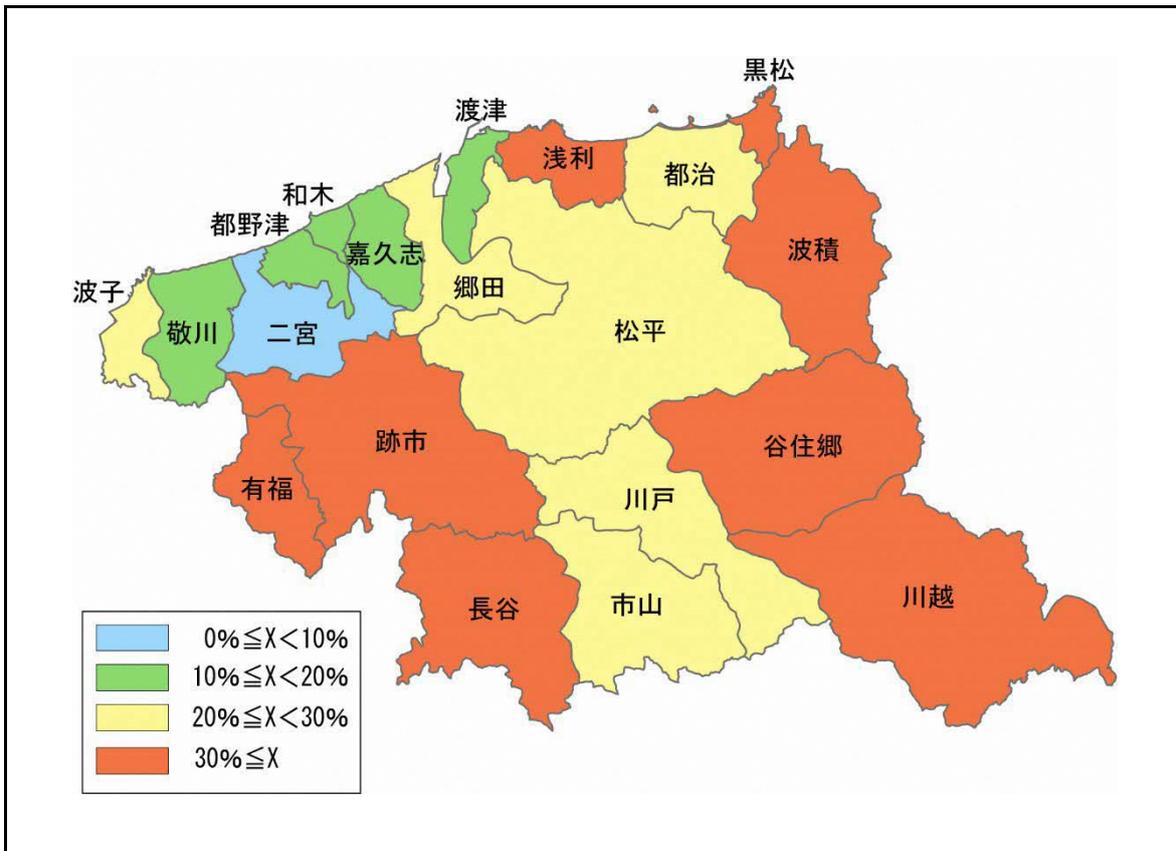


図 2-35 コミュニティ別の空家率 (地図)

5. これまでの空家等対策の取り組み

(1) 空家活用に関する取組み

◆ 空き家バンク事業

本市では、空家の適切な管理と活用により、定住者の増加促進や地域の活性化を目的として「江津市空き家バンク」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406件（令和3年3月末時点）の登録、延べ204件の成約がなされています。空き家バンク利用による入居者は延べ454人となっています。

空き家バンクは、年々制度が浸透してきており、状態の良い物件（空家状態になって間もないもの）の登録依頼及び物件に関する市外からの問い合わせが増加しています。

移住希望者が江津市に訪れた際に、紹介した空き家バンク物件を気に入りそのまま移住が決定するケースも見られ、U・Iターン促進の手段として重要な役割を担っています。

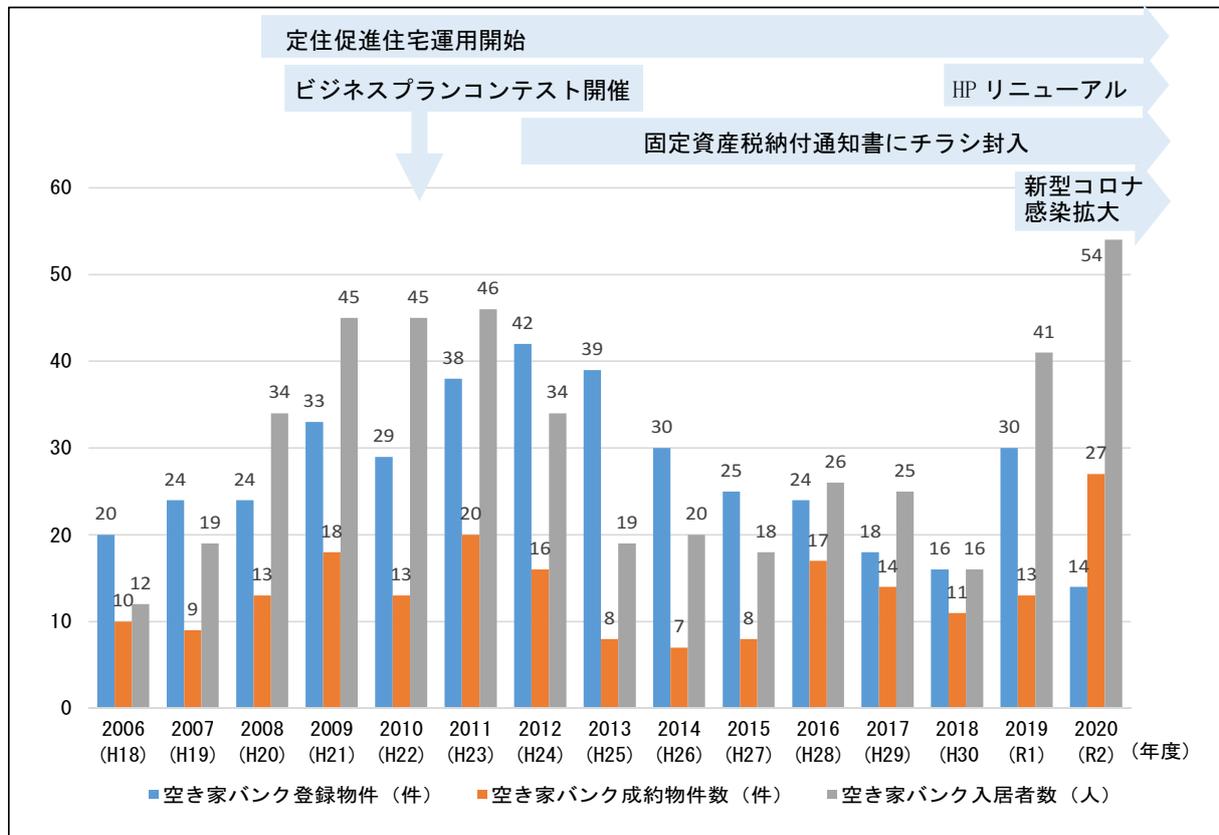


図 2-36 空き家バンク利用実績

表 2-10 空き家バンク利用実績一覧表

| | 2006 (H18) | 2007 (H19) | 2008 (H20) | 2009 (H21) | 2010 (H22) | 2011 (H23) | 2012 (H24) | 2013 (H25) | 2014 (H26) | 2015 (H27) | 2016 (H28) | 2017 (H29) | 2018 (H30) | 2019 (R1) | 2020 (R2) | 合計 |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----|
| 空き家バンク登録物件 (件) | 20 | 24 | 24 | 33 | 29 | 38 | 42 | 39 | 30 | 25 | 24 | 18 | 16 | 30 | 14 | 406 |
| 空き家バンク成約物件数 (件) | 10 | 9 | 13 | 18 | 13 | 20 | 16 | 8 | 7 | 8 | 17 | 14 | 11 | 13 | 27 | 204 |
| 空き家バンク入居者数 (人) | 12 | 19 | 34 | 45 | 45 | 46 | 34 | 19 | 20 | 18 | 26 | 25 | 16 | 41 | 54 | 454 |

■空き家活用×定住対策の取組み

| | |
|------------|---|
| H18 (2006) | 全国に先駆けて「空き家バンク制度」創設 |
| H20 (2008) | 江津市定住促進集落活性化住宅運用開始 |
| H22 (2010) | 江津市ビジネスプランコンテスト開始 |
| H23 (2011) | 空き家改修費補助金制度開始 |
| H24 (2012) | 定住相談員配置 固定資産税納付通知書へ空き家バンクチラシ封入開始 |
| H30 (2018) | 空き家バンク制度見直し 空き家バンク HP リニューアル 農地付き空き家に関する制度見直し |

■空き家バンク『登録物件数』の推移とその要因

| | |
|------------|---|
| H18 (2006) | 全国に先駆けて「空き家バンク制度」創設 |
| H24 (2012) | 固定資産税納付通知書へ空き家バンクチラシ封入開始 空き家バンク制度の認知度が上がり、問合せ増。 登録物件数確保のため、物件状況等登録条件が現在よりも緩和されていた可能性あり。（例：接道なし等の物件登録あり） |
| R2 (2020) | 新型コロナウイルス感染拡大 県外在住の空き家所有者からの相談数が激減。登録数も伸び悩んだ。 |

■空き家バンク『成約物件数』『入居者数』の推移とその要因

| | |
|------------|--|
| H20 (2008) | 江津市定住促進集落活性化住宅運用開始 定住促進住宅は安価な賃料設定により、市外からの入居希望があり、全体の入居者増につながった。 |
| H22 (2010) | 江津市ビジネスプランコンテスト開始 ビジコン開催により、市外在住の応募者が参加・受賞を機に江津市へ移住し、住居や店舗として登録空き家を活用する事例が多く見られた。 |
| H23 (2011) | 空き家改修費補助金制度開始 補助金の制度開始が空家の活用を後押しした。 |
| H30 (2018) | 空き家バンク制度見直し 登録1年目は移住者のみに紹介する「U・Iターン限定期間」を設定。 農地付き空き家に関する制度見直し 空き家バンク HP リニューアル 物件そのものが江津市移住のきっかけとなるケースも年々増加。 |
| R2 (2020) | 新型コロナウイルス感染拡大 内覧実施が難しくなるなか、緊急事態宣言により外出もままならない不自由な都会生活から、感染状況が落ち着いている田舎へコロナ疎開、もしくは移住を希望する方からの問合せが増加。成約数、入居者数とも増加した。 |

- | |
|--|
| <p>1. 定住対策の[守り/空き家バンク]と[攻め/ビジコン]の相乗効果により、空き家活用が進んだ。</p> <p>2. 新型コロナウイルス感染拡大が空き家登録・活用に大きく影響を及ぼした。</p> |
|--|

空き家バンクの登録物件は、売却物件が73%と多くを占めています。空き家バンク設立当初は賃貸物件が多かったものの、近年売却希望の所有者が増えてきています。

一方で、成約件数は、売却物件が56%、賃貸物件が44%、居住者数の割合では、売却物件が36%、賃貸物件が64%と賃貸物件居住者数の方が多く、需要と供給に若干の差が生じています。

また、空き家バンクの入居者は、設立当初はU・Iターン者が多かったものの、徐々に市内在住者の利用が増え、累積ではU・Iターン者が56%、市内在住者が44%であり、U・Iターン促進の手段としての役割と共に、市民の住み替えの手段としての役割も担っていることが伺えます。

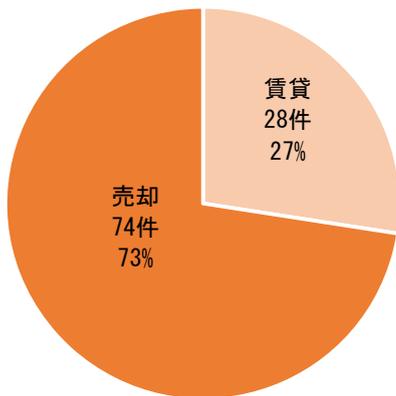


図 2-37 空き家バンク登録物件数の内訳

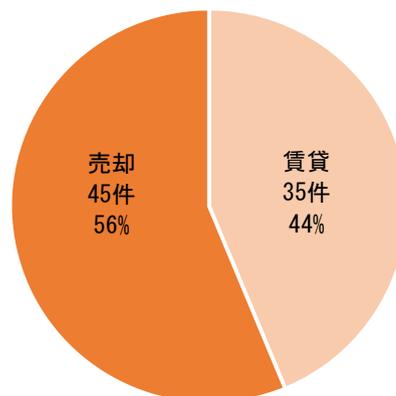


図 2-38 空き家バンク成約物件数の内訳

※ 図 2-36、2-37 の内訳は、2016 (H28) 年度～2020 (R2) 年度の 5 年間のデータを使用

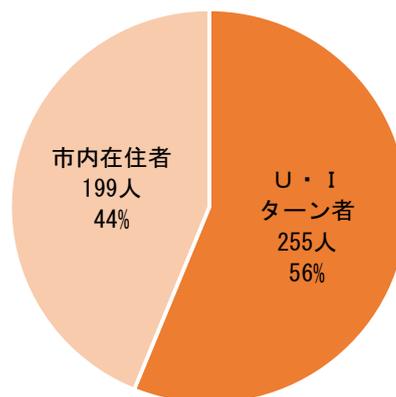


図 2-39 空き家バンク入居者数の内訳

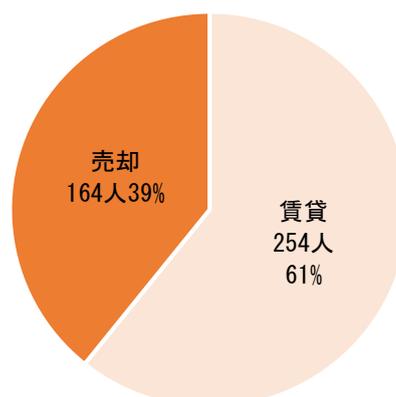


図 2-40 空き家バンク入居者数の内訳

※ 図 2-38、2-39 の内訳は、2006 (H18) 年度～2020 (R2) 年度の 15 年間のデータを使用

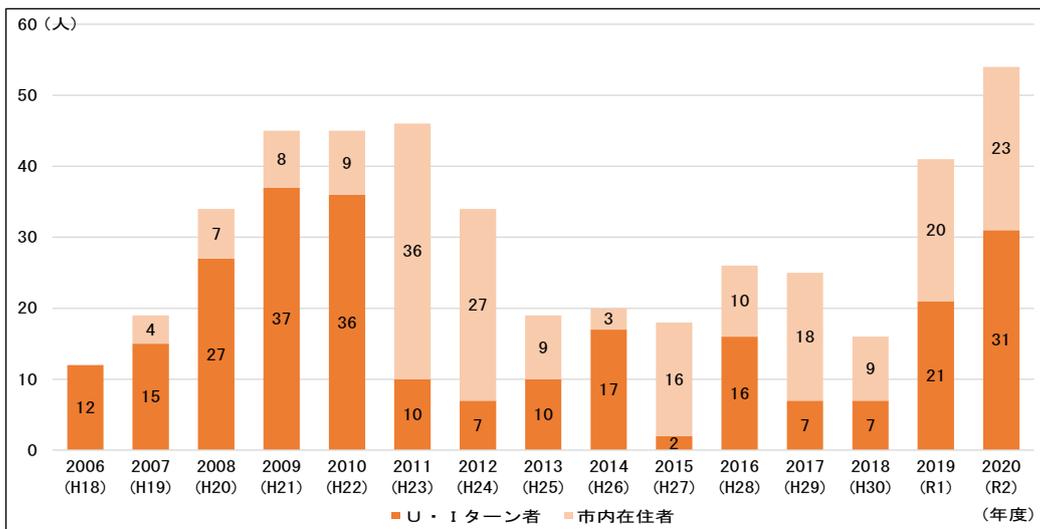


図 2-41 空き家バンク入居者数の内訳の推移（U・Iターン者／市内在住者）

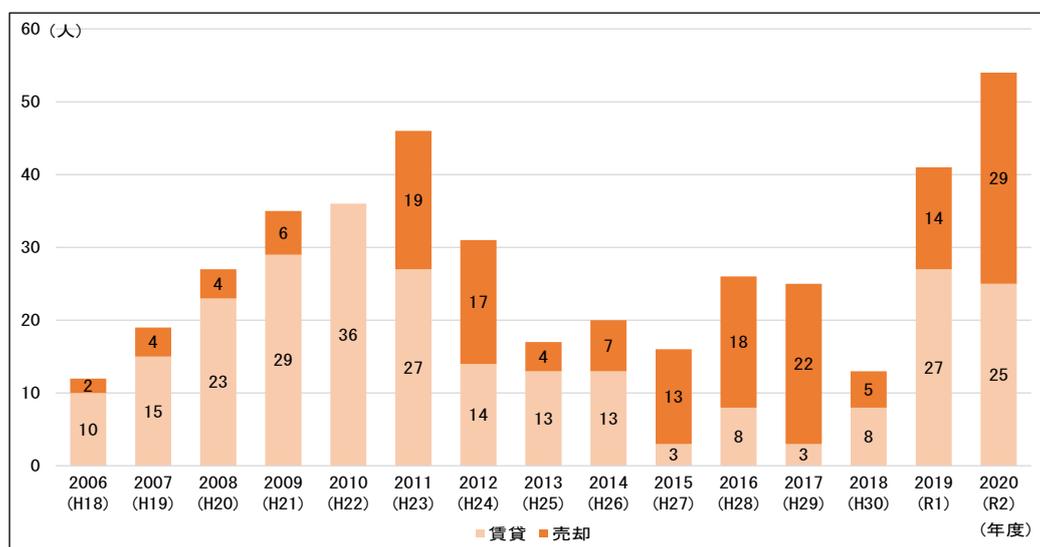


図 2-42 空き家バンク入居者数の内訳の推移（賃貸／売却）

空き家バンク事業を通じての今後の課題

■ レッドゾーン、イエローゾーン内の物件の取扱について

- ・ 現在は登録可。イエローゾーン内 3 物件登録中。

■ 物件の登記について

- ・ 現在は、成約時に手続きを行うよう案内しているが、2024 年には相続から 3 年以内の相続登記が義務化となる。違反すれば 10 万円以下の過料が科される。登録時にどのように所有者へ伝えるか。また登録時にどのような取り扱いとするか検討が必要。

■ 耐震基準を満たしていない物件の取り扱いについて

- ・ 相当の築年数が経過している物件でも、状態を見て登録可としている。旧耐震基準で建築された建物 33 物件中 26 物件（79%）を登録（R3.7 月現在）している。登録要件としてインスペクションの義務付けなどは検討していない。

■ 現地調査の基準について

- ・ 現在は目視で調査し、大規模修繕を必要とするか否かで判定している。明確な基準を設けるべきか検討が必要。

◆ 定住促進集落活性化住宅管理事業

本市では、U・Iターン者を受け入れ、中山間地域の集落を活性化すること目的として、平成20～22年度にかけて跡市（2）、有福（1）、川戸（1）、市山（4）、川越（1）の5コミュニティにある計9物件の空家を改修し、移住者向け定住促進住宅として活用しています。市が土地・建物の所有者と12年間の賃貸借契約を行い、移住者へ提供しています。低廉な家賃により、若者世代のU・Iターン促進に繋がっていましたが、12年間の賃貸借契約は令和4年度ですべて終了となります。

現在の登録物件数は3件で、そのうち、2物件に入居している状況です。

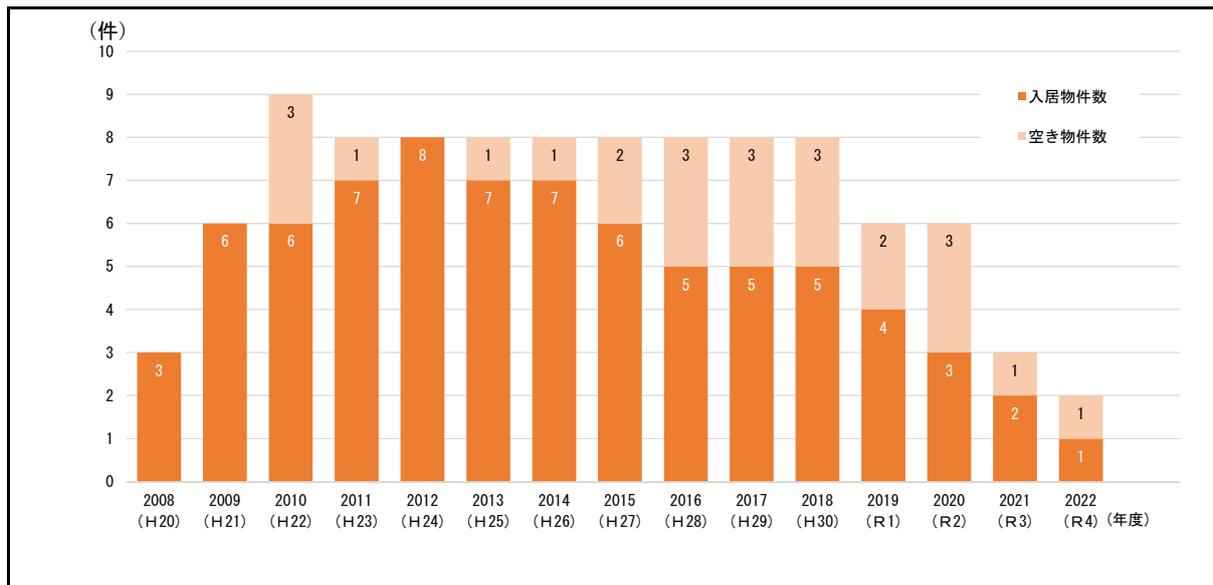


図 2-43 定住促進集落活性化住宅管理事業 登録物件

- ※ 平成 23 年 3 月火災により家屋消失。契約解除。 ⇒8 物件へ
- ※ 平成 30 年 7 月豪雨により被災。改修後契約解除。
- ※ 平成 26 年以降入居者がなく老朽化が進み、水道設備の維持管理も困難なため、平成 30 年 9 月に契約解除。 ⇒6 物件へ
- ※ 令和 2 年：平成 20 年契約物件の契約期間満了 ⇒3 物件へ
- ※ 令和 3 年：平成 21 年契約物件の契約期間満了 ⇒2 物件へ
- ※ 令和 4 年：平成 22 年契約物件の契約期間満了 ⇒0 物件へ

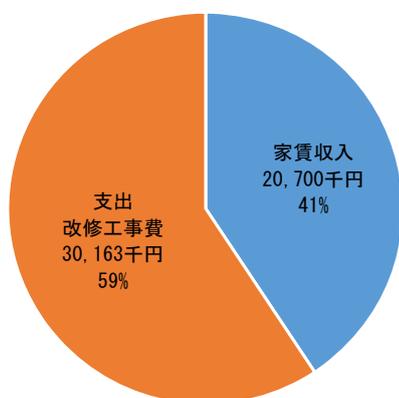


図 2-44 定住促進集落活性化住宅管理事業に係る事業収支状況

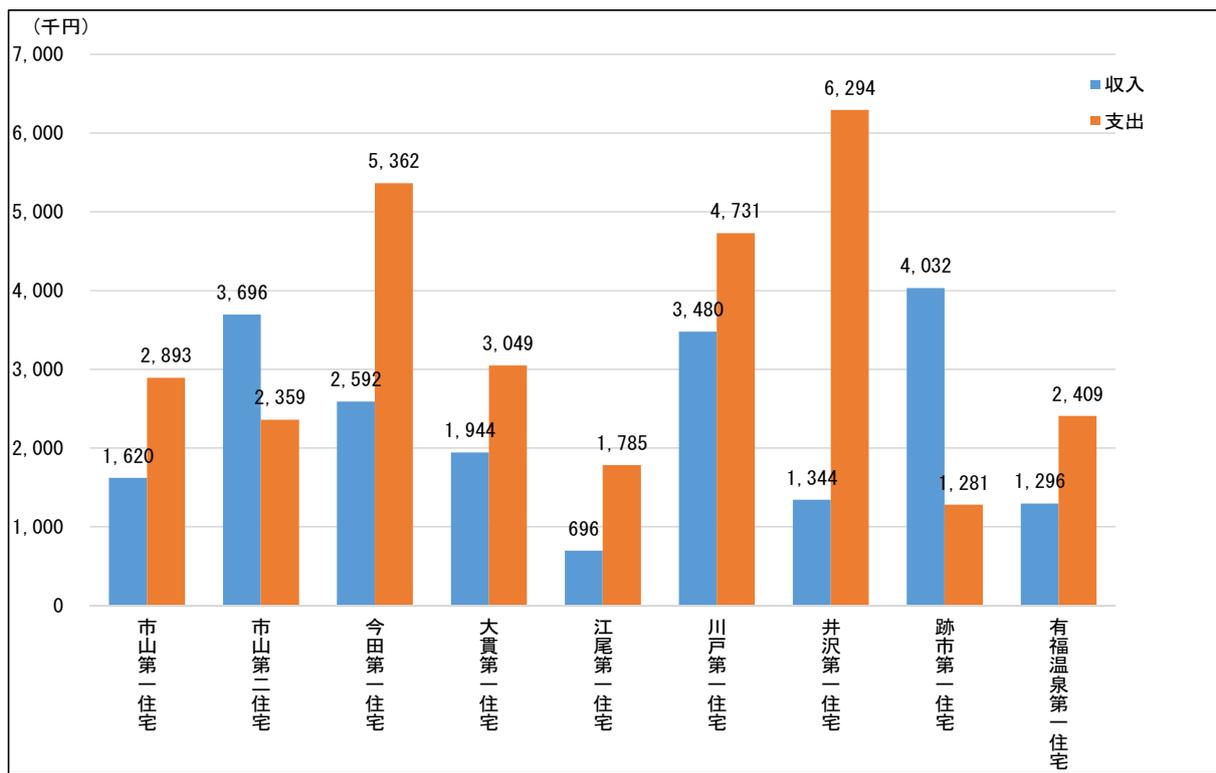


図 2-45 定住促進集落活性化住宅管理事業に係る住宅別収支状況

(2) 空家改修に係る補助事業

◆ U・Iターンのための空き家活用促進事業

本市では、U・Iターン者が居住するため、江津市空き家バンクに登録された空家を市内の施工業者により改修等を行う場合、改修費を補助して移住の後押しをしています。

運用開始からこれまでに、延べ44件（令和3年3月末時点）の補助件数となっています。物件の種類別にみると、賃貸物件に対する補助が55%、売却物件に対する補助が45%となっています。コミュニティ別にみると、波子を始めとする沿岸地域で多く利用されています。

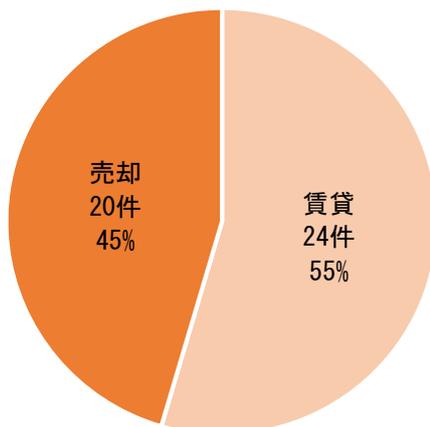


図 2-46 物件の種類別の空家改修費補助件数

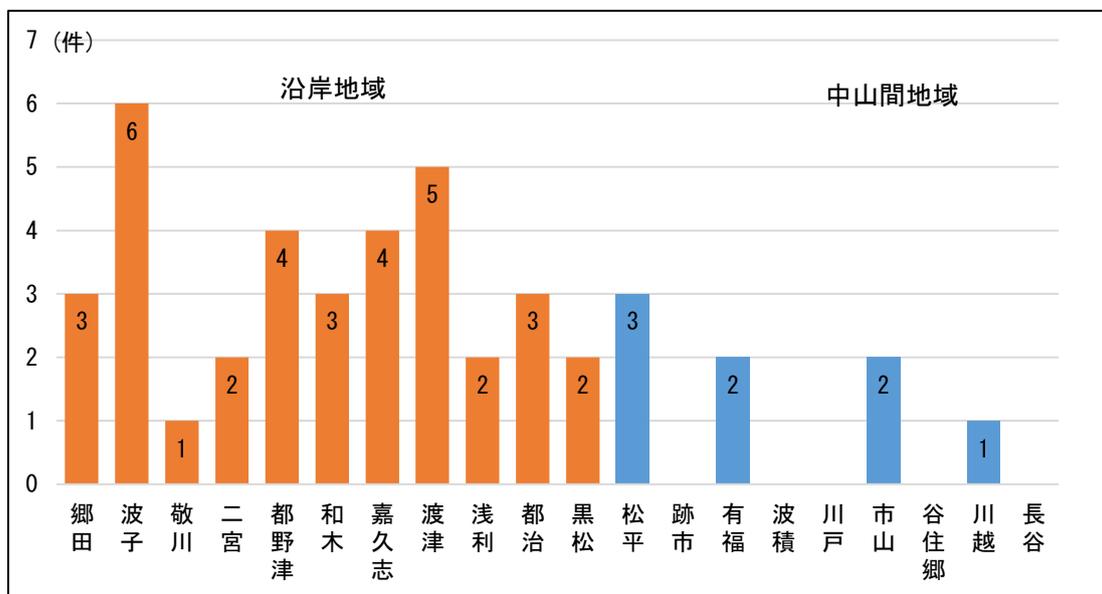


図 2-47 コミュニティ別の空家改修費補助件数

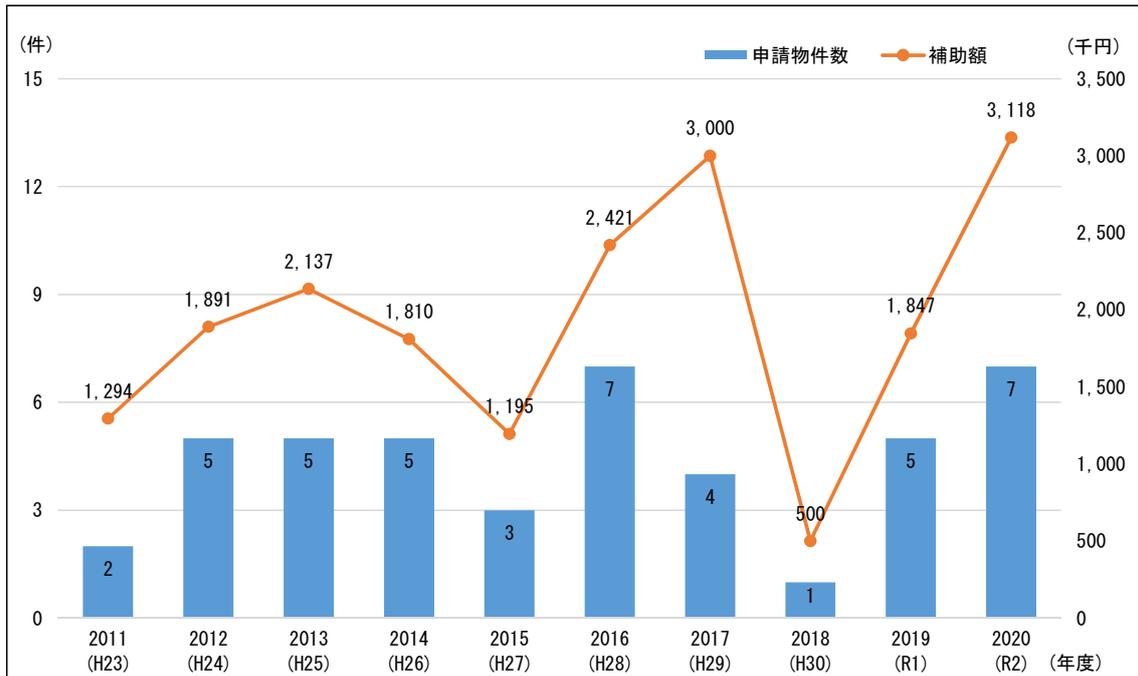


図 2-48 空家改修費補助件数と補助額

表 2-11 U・I ターンのための空き家改修費補助金の概要

| | |
|--------|---|
| 補助金額 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 居住に要する部分の改修費の 2 分の 1 (上限 50 万円) 2. 起業 (業務) に要する部分の改修費の 2 分の 1 (上限 50 万円) |
| 補助対象空家 | <ol style="list-style-type: none"> 1. U・I ターン者が居住のため、江津市空き家バンクに登録された空家を市内の施工業者により改修等を行う場合 |
| 補助対象者 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 空家を購入した U・I ターン者 2. U・I ターン者に空家を貸し出す所有者 |
| 特記事項 | <ol style="list-style-type: none"> 1. U・I ターン者は、補助事業完了後概ね 1 ヶ月以内に入居すること 2. 次の事項に合致する場合は補助金返還を求めます <ol style="list-style-type: none"> 1) 補助金交付後 5 年以内に改修した空家を売却または解体した場合 2) 入居者の転居後すみやかに空家バンクへの再登録を行わない場合 3. 補助金申請は、申請者、空家とも 1 回のみ |

図 2-36～48、表 2-10～11 参考：江津市地域振興課提供資料より

◆ 木造住宅耐震化促進事業

本市では建築物の地震に対する安全性の向上を図ることにより、市民の生命と財産を守ることを目的として、市民が自ら行う木造住宅の耐震診断、耐震補強計画、耐震改修および解体除却の実施に要する費用の一部を補助する制度を実施しています。

令和元年度に補助要綱の一部改正を行い、補強計画及び解体除却に対しても補助を行うようになったところ、解体除却に対する補助が多く利用されています。

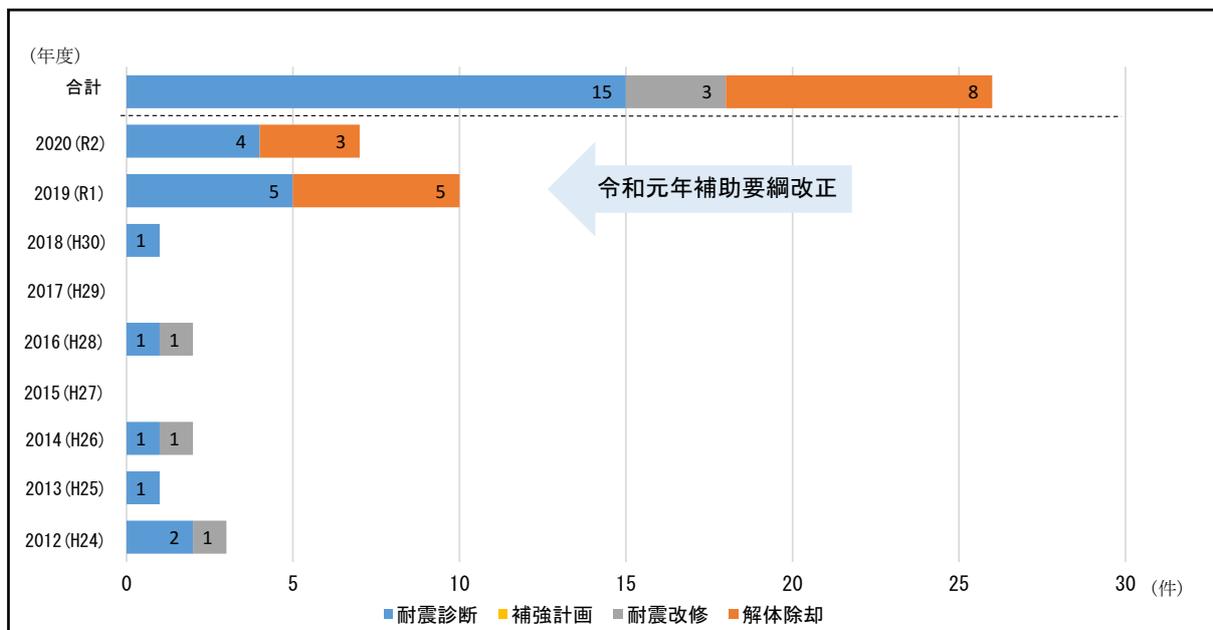


図 2-49 木造住宅耐震化促進事業利用件数

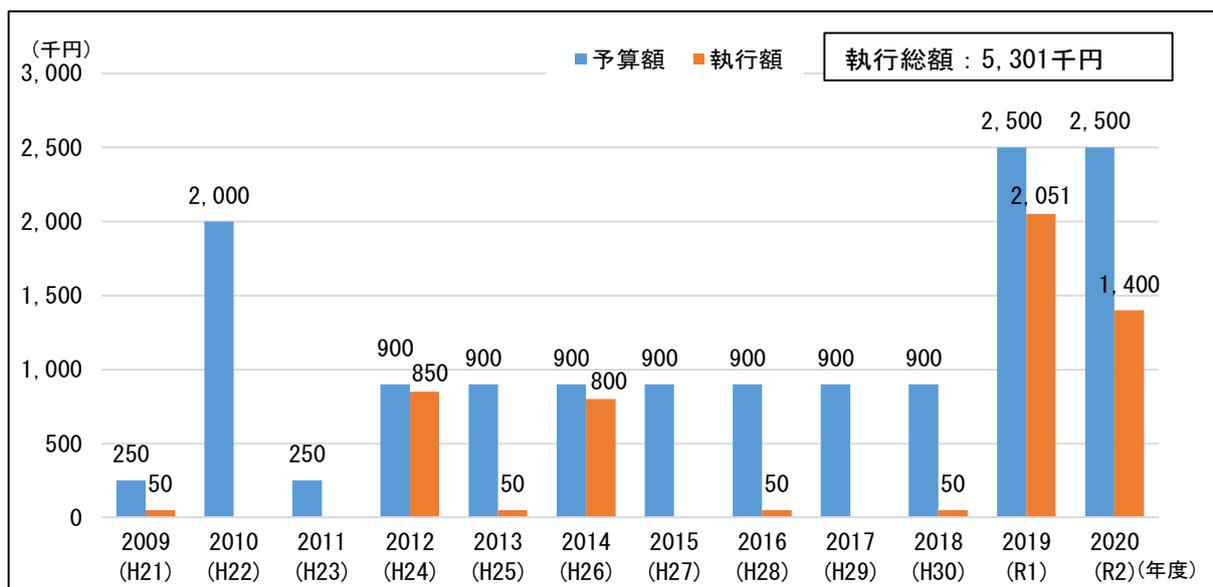


図 2-50 予算と補助金額の推移

表 2-12 江津市木造住宅耐震化促進事業補助金の概要

| | 一般耐震診断 | 耐震補強計画費 | 耐震改修費 | 解体除却費 |
|-------|--|-----------------------------------|---|------------------------------------|
| 補助金額 | 耐震診断に要する費用の3分の2以内の額 限度額 5万円 | 耐震補強計画に要する費用の3分の2以内の額 限度額 40万円 | 耐震改修に要する費用（1平方メートル当たり32,600円を限度とする）の100分の23以内の額 限度額 75万円 | 解体除却に要する費用の100分の23以内の額 限度額 40万円 |
| 補助対象者 | 江津市に存する昭和56年5月31日以前に着工された在来軸組工法、枠組壁工法、伝統的工法によるもので2階以下の一戸建て木造住宅、併用住宅（延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するものに限る）を所有している人。 耐震診断により上部構造評点が1.0未満とされた木造住宅を建築士事務所に所属する建築士が作成する上部構造評点を1.0以上に向上させるための計画および改修をする人、もしくは解体し除却する人。 | | | |

図 2-49～50、表 2-12 参考：江津市建築住宅課提供資料より

◆ 石州赤瓦利用促進事業

本市では、江津市を中心とする石見地方の特色ある景観となっている赤瓦の家並み景観の保全と創出、建築関連産業の活性化を目的とした石州瓦の利用に関する補助制度を実施しています。

運用開始からこれまでに、延べ870件（令和3年3月末時点）の補助件数となっており、広く市民に事業が浸透しています。平成27年に補助金の額を減額したため、近年は利用が減少傾向にあります。

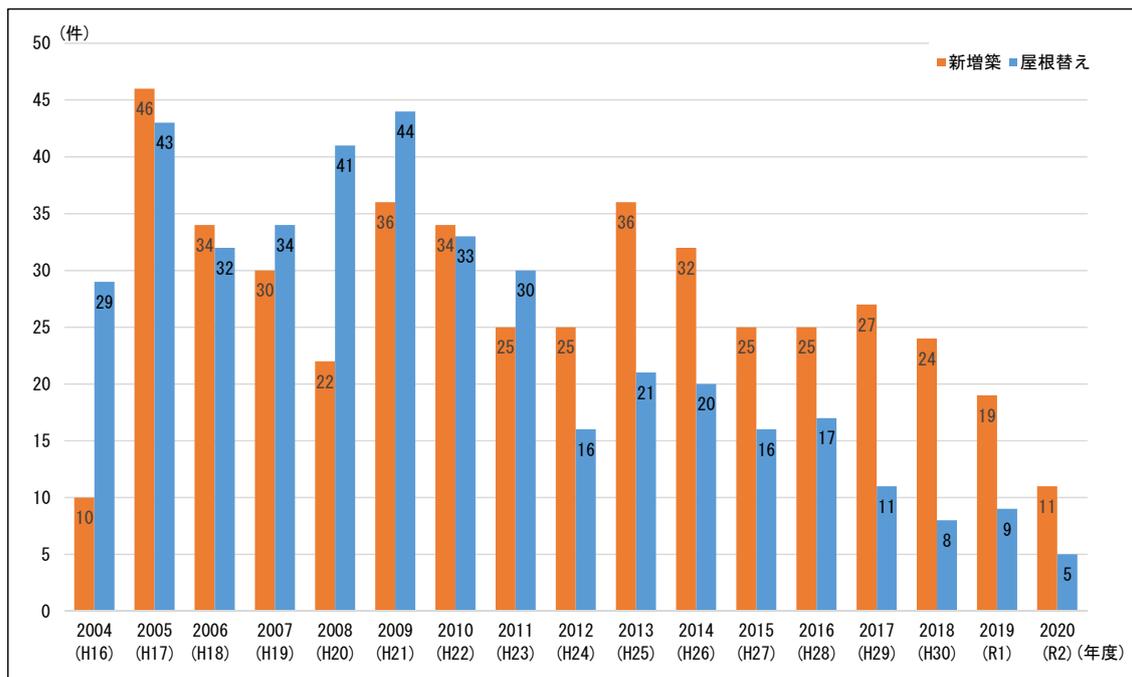


図 2-51 石州赤瓦利用促進事業補助金利用件数

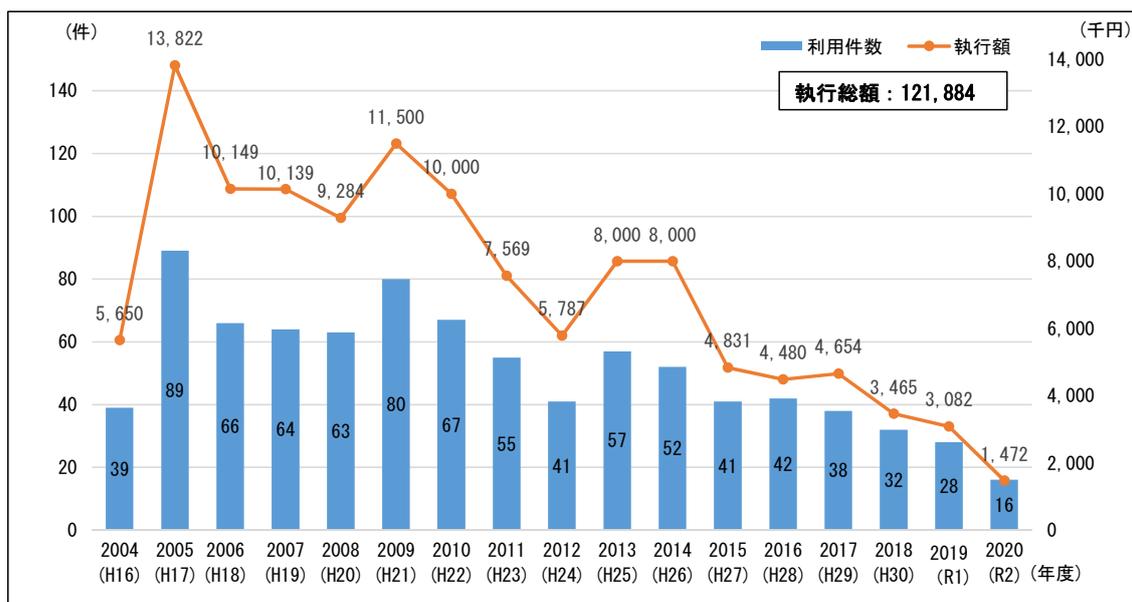


図 2-52 補助金利用件数と補助金額の推移

表 2-13 石州赤瓦利用促進事業補助制度の概要

| | |
|-------------------|--|
| 補助金額 | <p>重点地区および重点候補地区 2,000 円/㎡ 限度額 40 万円 面積条件 30 ㎡以上</p> <p>赤瓦景観保全地区 1,500 円/㎡ 限度額 30 万円 面積条件 40 ㎡以上</p> <p>一般地域 750 円/㎡ 限度額 15 万円 面積条件 80 ㎡以上</p> |
| 補助対象瓦 | <p>補助対象になる瓦は、島根県内で生産される石州赤瓦であること。 (和瓦や洋瓦など、瓦の形状は問わない)</p> |
| 補助対象者 | <p>一定規模以上の石州赤瓦を利用する建築物の新築、増築および大規模修繕(屋根替え)などをする個人や事業者。 建築物の用途は問わない。 屋根面への太陽光発電パネルの設置を行わない。</p> |
| 適用地域について(景観計画に規定) | <p>重点地区…江津本町地区、シビックセンターゾーン地区、江の川地区 重点候補地区…江津駅周辺地区、有福温泉地区</p> <p>※ふるさと島根の景観づくり条例に基づき、石州赤瓦に関する景観形成住民協定を締結することによって補助対象となる。</p> <p>赤瓦景観保全地区…景観計画では市内 23 箇所を候補としている。 ※ふるさと島根の景観づくり条例に基づき、石州赤瓦に関する景観形成住民協定を締結することによって補助対象となる。 →現在は上都治地区、第 2 上新町団地、星島ニュータウンの 3 地区で住民協定が締結されている。</p> <p>一般地域…上記以外の地域</p> |

図 2-51～52、表 2-13 参考：江津市建築住宅課提供資料より

(3) 空店舗活用に係る補助事業

◆ 空店舗活用事業

本市では、市民や来街者のニーズにあった店舗がそろそろ魅力ある中心市街地を形成するために、中心市街地に出店する事業者に対して店舗の改装費及び家賃の一部を補助しています。これまでに延べ31件の補助を行っています。

表 2-14 空店舗活用に係る補助実績

| 年度 | 江津市地域商業等支援事業 小売店等開業支援事業 | 江津駅前地区商業 活性化支援事業 |
|------------|----------------------------|---------------------|
| 2010 (H22) | | |
| 2011 (H23) | 1 | |
| 2012 (H24) | 5 | |
| 2013 (H25) | 3 | 2 |
| 2014 (H26) | 1 | 5 |
| 2015 (H27) | 2 | |
| 2016 (H28) | 5 | |
| 2017 (H29) | 1 | |
| 2018 (H30) | 1 | |
| 2019 (R 1) | 3 | |
| 2020 (R 2) | 2 | |
| 計 | 24 | 7 |

■ 江津駅前再生事業に伴う店舗の移転を含む。

■ グリーンモール閉店に伴う店舗の移転を含む。

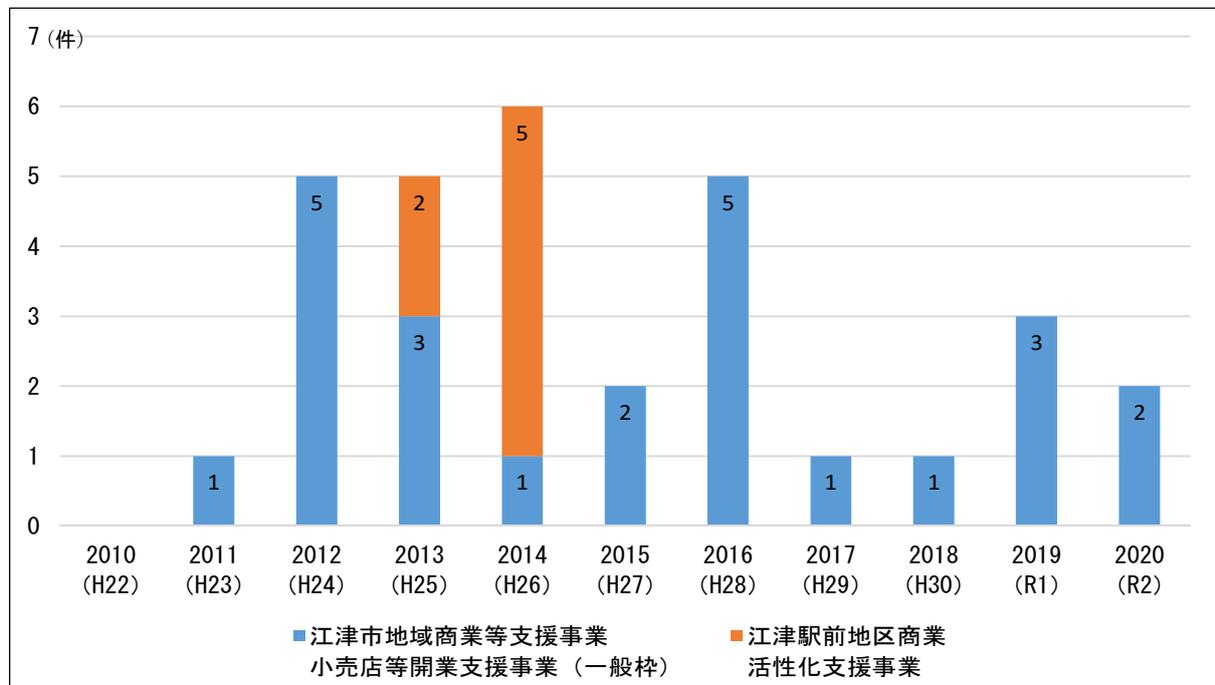


図 2-53 空店舗活用に対する補助件数の推移

表 2-15 江津市地域商業等支援事業費補助制度の概要（空店舗活用に係る部分の抜粋）

| | |
|--------|--|
| 目 的 | 域経済の活性化、中小商業の振興及び商業機能の維持・向上に寄与することを目的とする。 |
| 区 分 | 小売店等開業支援事業（一般枠） |
| 補助対象者 | 開店計画を有する中小企業者又は個人 |
| 補助対象業種 | 小売業、宿泊業、飲食サービス業、生活関連サービス業、娯楽業又は自動車整備業 |
| 対象地区域 | ア 江津市中心市街地活性化基本計画に定める中心市街地の区域 イ 江津本町地区街なみ環境整備事業計画に定める街なみ環境整備事業区域 ウ 江津市桜江町川戸のうち、桜江都市計画区域 エ 有福温泉町湯町 |
| 補助対象経費 | 改修費、備品購入費、備品リース料、家賃、広告宣伝費 |
| 補助率 | 2分の1以内 |
| 補助限度額 | 200万円（家賃は月額10万円かつ12月分を上限とする。） |

図 2-53、表 2-14～15 参考：江津市商工観光課提供資料より

(4) 令和元年度空き家活用の担い手強化・連携モデル事業（国土交通省）による検討成果

◆ 地方小都市の密集市街地における空き家・空き地活用担い手形成事業

| | |
|-------|---|
| 実施主体 | 今井産業株式会社 |
| 目的 | 駅前密集市街地（東高浜地区）において、単に空家の解消を進めるだけでなく、まちづくりの観点から空家の解体とその後の跡地利用と既存の空地も集約化することで、まとまった土地を創出し、現状のままでは利用できない敷地を土地の再編により接道させ、面的整備を行うことで住環境改善及び居住人口の回復を図る。 |
| 取組み内容 | <ul style="list-style-type: none"> ● 空家の物件評価、建物所有者特定、空家利活用意向調査の実施 ● 賃貸住宅需要の把握のための市場調査、企業アンケート等の実施 ● 借地持家の空家解体を促すとともに、解体跡地や空地の再編・有効活用を進めるため土地利用計画とスケジュール策定と事業性を確認 |

① 空家所有者の意向把握のためのアンケート調査結果（8件回収）

- 「何も決めていないが、将来の不安はある」が6件、「解体したい」が1件、「その他」1件となり、今後の予定がたっていない方が多いことがわかりました。また、5件は今回の取組に「関心があり、内容を聞かせてほしい」との回答がありました。
- アンケート票の自由記述の内容をみると、利用していないのに支払っている地代や解体費用などの経済的な負担の問題に加え、「まわりに迷惑がかかるのでは」「火事等が気になる」「放置になることに伴う周辺への気遣い」といった精神的負担が指摘されていました。また、空家対策の相談先や助言を求めていることがわかりました。

② アンケートを通じてわかった課題

- 空家対策をしようにも相手方が不明などの理由から入口部分でつまづいてしまう
⇒個人、土地所有者、民間・行政によるまちづくりが前に進まない
- 建物を解体する方向に意識が向かわず、その結果「問題先送り空家」が増加する
⇒なんとなく将来の不安を感じているが、相談先やどのような対策が必要か不明
- 地区全体のまちの維持管理が困難となる一方、管理コストが膨大に膨れあがる（駅前地区のポテンシャルも活用できず、コストがかさむばかりとなる）

③ 今後の空家対策にかかる課題と提案

- 地元住民と土地所有者の空家等に係る情報共有
 - ・ 地域コミュニティにおける情報の共有の仕組みづくりについて、地元まちづくり組織、地域に寄り添った活動が期待できるNPOや福祉法人等が連携して検討する必要があります。
- 空家の解体支援方策の検討
 - ・ 空家についての具体的な解体や再利用に係る支援策として、以下が考えられます。

- | |
|--|
| B) 今後策定予定の「江津市空家等対策計画」において解体助成制度を創設し、東高浜地区を含めた中心市街地や住宅市街地総合整備事業区域を優先する。 C) 「江津市木造住宅耐震化促進事業」をPRし、建築士等による耐震診断の実施と耐震改修を行い、空家の再利用を図る。 D) 地元金融機関による解体支援ローンの普及のための情報提供の機会を増やす。 |
|--|

- 空家の発生・抑止のための啓発や、空家対策の相談対応の仕組みの構築
 - ・ 早い段階から将来空家として放置されることの無いよう、住宅の所有者や管理者、建物の固定資産税納税者に対して空家対策についての啓発を行うことが望まれます。
 - ・ 利活用も含めて、空家対策に関する相談を誰にすればよいかわからない方が多いと考えられることから、今回作成した「手引書」をうまく活用していくことが大切です。また、専門家等による相談窓口や相談対応の仕組みを構築することが望まれます。
- 所有者探索等のために必要な取り組みの検討
 - ・ 今後、高齢化が一層進むなか、相続発生時の相続登記などがきちんと行われず、また相続発生等の情報が土地所有者に伝わらないケースが増えると地代徴収が困難となるほか、今後の土地利用にも支障が生じる事態がますます深刻化すると考えられます。
 - ・ このような状況は行政にとっても不利益を被ることになることから、一定の要件のもとに所有者探索等のための固定資産税の納税者情報や住民票・戸籍などの情報提供を可能とする仕組みが可能かどうか、どのような形で行政と専門家等との連携を図ることができるかなどについて検討することが望まれます。
- 賃貸住宅（共同住宅）の供給支援制度の検討
 - ・ 現在、江津市では中心市街地活性化施策の一環として、「江津市中心市街地新築住宅取得事業」において、中心市街地を対象とし5年以上の継続的な居住を目的として、新築（建替を含む）に対して30万円を上限とした補助金を交付する制度を用意しています。
 - ・ 賃貸住宅の事業性試算を踏まえると、中心市街地内において競争力のある賃貸住宅（共同住宅）を供給するためには支援が必要です。このため、上記事業の対象を、賃貸住宅（共同住宅）にも広げることで、空家対策（空家・空地の再編など）と土地活用の促進を図ることが期待できます。

(5) 空家等の相談受付

市の窓口寄せられた空家等にかかわる相談件数は、平成30年度から、令和3年6月末時点において、74件に上っています。所有者に相談内容を通知した結果、46件（62%）は返信がありました。その後、改善処置が具体的に確認できた件数は、わずか15件（20%）となっています。

現在、所有者による改善処置がなされたかどうか、市としてすべての追跡調査を行っているわけではありませんが、今後は改善処置の実施状況等を把握していく体制が必要です。

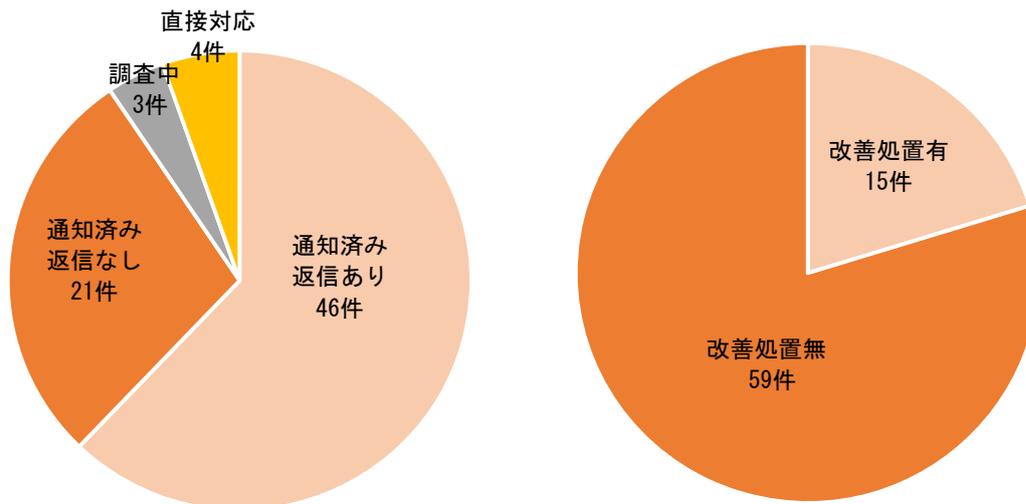


図 2-54 空家等の相談に対する所有者の対応
(左図：通知書に対する返信状況、右図：改善処置の有無)

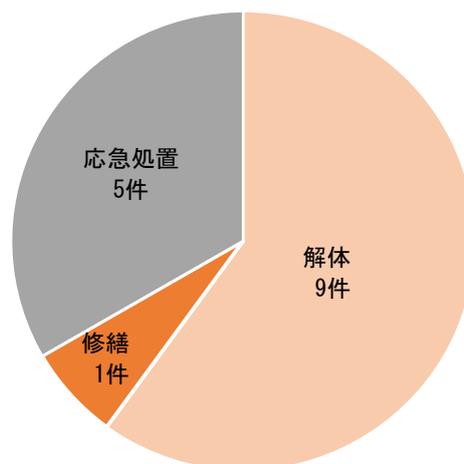


図 2-55 空家等の改善処置の内容

図 2-54～55 参考：江津市建築住宅課提供資料より

6. 江津市の空家等の課題

(1) 空家の現状・特性

1) 統計調査結果から見た現状・特性

- 人口・世帯数の減少によって空家数が増加
- 高齢者が所有する持ち家の割合が高い
- 旧耐震基準の住宅の割合が高い

本市の人口減少は今後も進行することが見込まれ、40年後にはさらに5千戸程度の空家が発生し、現在22%の空家率も50%を超えることが予測されます。持ち家に住む高齢者世帯も増えており、今後これらの住宅が一気に空家化することが予測されます。

一方で、利活用可能な空家も多く存在しますが、特に用途のないままに放置されれば、建物の老朽化が一層進むことになります。

本市では、旧耐震基準（昭和56年5月以前）で建築された住宅が4割を占めており、その半数は建築後50年以上が経過しています。これらの住宅が空家となった場合、そのまま放置されれば老朽化が急速に進むことが懸念されます。

2) 江津市空家等実態調査結果から見た現状・特性

- 市内全域で老朽化した空家が多い
- 市街地で空家が急増
- 国道9号沿道の空家
- 中山間地域で高い空家率
- 江津らしい景観を阻害する空家

実態調査の結果、本市の空家は2000棟を超え、そのうち、老朽化が激しいと判定された空家が半数を占めています。

特に近年、市街地での空家化が顕著となっています。まちなかのスポンジ化が進み、また家屋が隣接しているために、周囲に及ぼす影響が大きくなりつつあります。

一般国道9号沿道にも危険度の高い空家が多く、災害時の避難行動や物資輸送を阻害することが懸念されます。

中山間地域では、空家数は少ないものの空家率は高く、コミュニティの維持が課題となっています。

景観・観光資源として重要な区域においても多くの空家が存在し、良好な景観を阻害しています。

3) これまでの空家等対策の取組み状況から見た現状・特性

- 空き家バンク登録物件の現状
- 定住促進集落活性化住宅管理事業の満了
- 空家を適正管理していくための方策の提案
- 空家の除却費の補助が有効

江津市空き家バンクは、年々制度が浸透してきており、状態の良い物件の登録依頼及び物件に関する市内外からの問い合わせが増加しています。しかし、運営面において、災害危険エリアでの物件登録、耐震基準を満たしていない物件の取り扱い、現地調査の基準などを見直す必要があります。

平成 20 年度より開始した、定住促進集落活性化住宅管理事業は、令和 4 年度には全物件が契約満了となり、中山間地域の定住促進、集落活性化のための今後の対応が必要です。

これまでの空家等対策の取組みを通し、空家を適正管理していくためには地元住民と土地所有者の空家等に係る情報共有、早い段階から将来空家として放置されることの無いよう、住宅の所有者や管理者、建物の固定資産税納税者に対して空家対策についての啓発の実施、空家対策に関する相談窓口や相談対応の仕組みを構築することが必要とされています。

木造住宅耐震化促進事業において、解体除却に対する補助が多く利用されており、解体除却費用に対する支援のニーズの高さがうかがえます。

(2) 江津市の空家に関する課題

1) 増加する空家及び空家予備軍への対応

- ・ 江津市の人口が今後も減少することが予想されるなか、住宅の所有者の高齢化が進み、空家が今後も増加することが懸念されます。
- ・ 空家及び管理不全の空家の発生を予防するためにも、相続手続き、利活用に関する相談窓口を設置し、空家に関する様々な問題に対応する仕組みを構築する必要があります。

2) 空家の老朽化防止への対応

- ・ 空家は増加傾向にあるものの、健全で利用可能な空家も多く、それらの空家を老朽化させないためにも、所有者に対して適正な維持管理の必要性について啓発していく必要があります。
- ・ 空家に関する問題を地域コミュニティと共有し、地域と連携した効率的な空家対策が望まれます。

3) 空家・空地の流通・利活用の促進

- ・ 空家資源が活用されないままになっている中心市街地や利便性の高い駅周辺部において空家を有効に活用することにより、人口密度を維持していくことが必要です。
- ・ 高齢化と共に空家率が高い中山間地域のコミュニティ存続のためにも、空家や空地をU・Iターン者の確保のために有効活用することが必要です。
- ・ 空き家バンクのさらなる利活用の促進のため、需要に見合った物件を供給していくとともに、より安心して住んでもらうための登録要件の見直しを行いながら基礎的な品質を向上していくことが求められます。

4) 観光振興・歴史的景観の維持保全

- ・ 1350年以上の歴史を持つ「有福温泉」が位置する有福温泉地区や、歴史的な街並み景観を残す江津本町地区など、本市の観光振興や歴史的景観を維持するうえで重要な地区でも空家が増加し、景観を阻害しているため、空家の除却や空家、跡地の利活用の推進が必要です。

5) 防災上危険な空家への対応

- ・ 耐震基準に満たない建物の耐震化及び除却を促進し、危険性の高い建物の増加を防ぐことが必要です。
- ・ 空家実態調査において、「危険度が高い」「隣接し危険度が高い」と判定された空家の除却や「老朽化が激しい」と判定された空家の改善を促進する必要があります。
- ・ 空家の発生を抑制するため、緊急車両等の進入や住宅の建替えに支障をきたしている住宅密集市街地においては、狭あい道路（二項道路）の拡幅整備誘導等による住環境改善の推進が必要です。
- ・ 地域防災計画において緊急輸送路として位置付けられている国道9号沿道に危険度の高い空家の割合が高くなっており、これらの空家の除却推進が必要です。

(3) 都市構造上の重点課題

1) 空家・空地を活用した市街地の人口密度の維持・向上

今後、人口がさらに減少し、人口密度の低下が進むと、医療、商業等の生活利便施設や公共交通を維持することが困難になる恐れがあります。このことから、それぞれの地域特性に応じた都市機能を誘導・集積するとともに、まちづくりと連携した公共交通ネットワークを再構築することで、相互に役割を補完しながら、持続可能なまちづくりを進めていくコンパクトシティプラスネットワークの形成が必要になります。

その推進には、生活利便施設や住居等の立地誘導等により土地利用等の適正化を図っていくことが重要です。空家等の増加が都市機能の空洞化を招き、これらを阻害する要因のひとつともなりうる一方、空家等を「活用できる地域資源」と捉え、住宅ストックとして市場に再流通させ、地域での有効な利活用を進めることで、コンパクトシティプラスネットワークの形成につなげていくこともできるものと考えられます。

本市ではコンパクトシティプラスネットワークの形成を図るために「立地適正化計画」を策定して推進しています。本計画においても当計画との整合を図り、当計画における居住拠点（誘導）区域について、空家等対策を重点的に取り組む地域とし、人口密度の維持向上を目指します。

2) 空家を活用した中山間地域の定住促進

急激な高齢化の進行や若者の県外流出などによる人口減少に伴い、中山間地域における地域社会の維持が困難となっており、定住対策をはじめとする地域を活性化させるための対策を講じることが喫緊の課題となっています。

地方での暮らしへの関心が高まっている中、認知度が高い島根県の移住支援制度をはじめ各市町村においても対策が強化され、県内のU・Iターン者数は増加しています。

本市においても、これまで空き家バンクや定住相談、各種情報発信などの施策によってU・Iターン者数を確実に増やしてきました。この流れは今後もより大きく強いものにしていく必要があります。

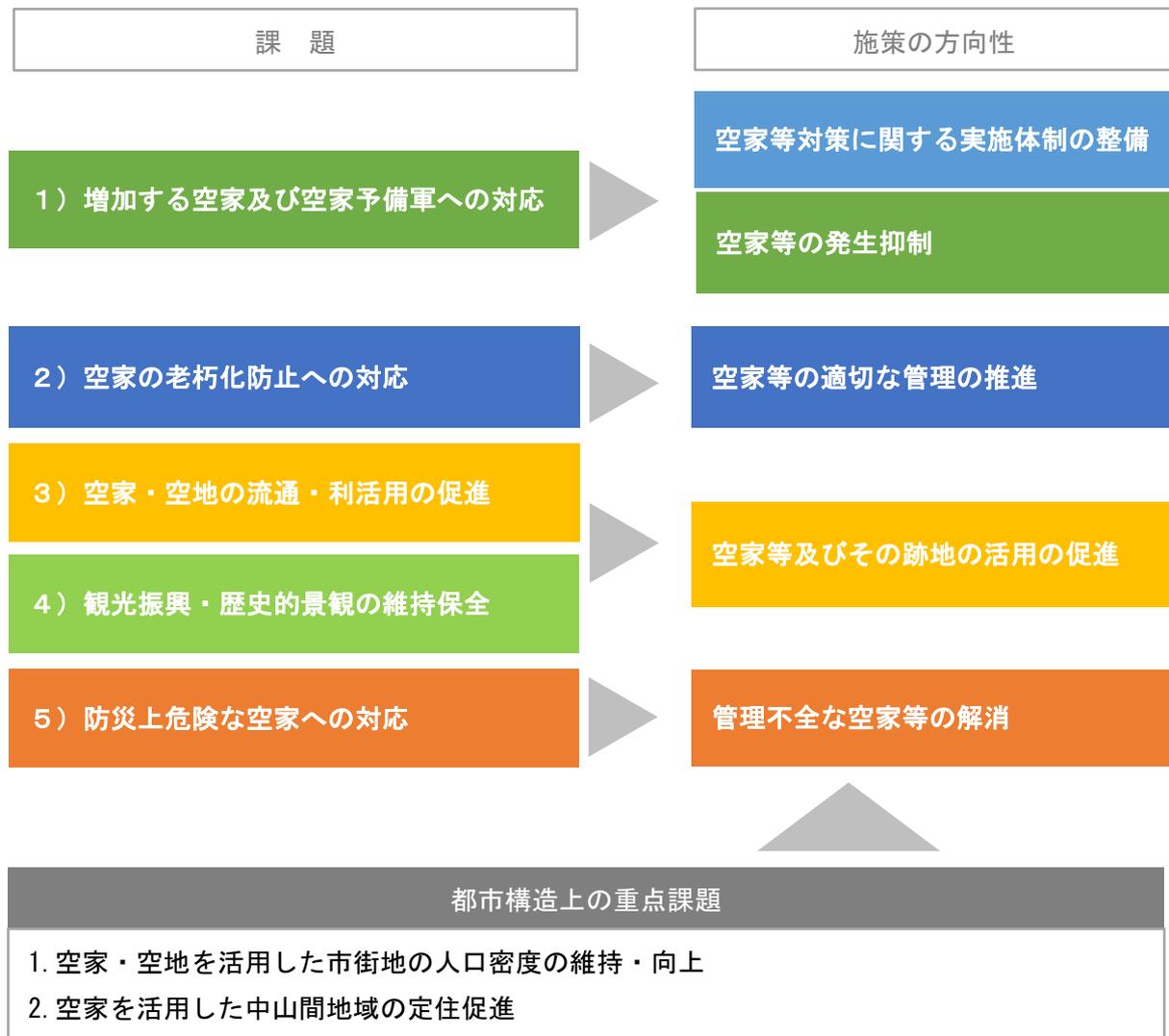
本計画においては、U・Iターン者が求める居住環境を提供することで中山間地域への移住や定住を促進するため、地域と連携した空家活用について重点的に取り組んでいきます。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 空家等対策に関する基本的な方針

(1) 施策の方向性

空家は個人の財産であるため、特措法第3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ものとする」と示されているように、空家等や空地・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。この原則を前提としながら、空家等に対する課題を解決するため、本市が取り組む施策の方向性を次のとおり整理します。



(2) 基本方針

これらの施策の方向性を、空家等の管理状況に応じたものとして段階的に整理し、本市の空家等対策の基本方針として定めます。また、各段階において、居住中の住宅を空家にしないようにすることをはじめ、空家等を適切に管理すること、空家等を利活用することなど基本方針に沿った具体的な施策を講じるものとします。

基本方針 1 空家等の発生抑制

建物や敷地の管理不全、管理者不在、連絡がつかない空家等の発生を予防するため、市民及び所有者への建物管理等に対する意識啓発に取り組みます。また、既存住宅での長期居住を促進することで空家等の発生を抑制します。

基本方針 2 空家等の適切な管理の推進

空家等は、所有者が適切な管理を行うことを原則として、所有者等への情報発信を行います。また、地域の実状に詳しい地域コミュニティと連携をした情報収集や、定期的な実態調査、情報のデータベース化によって空家等の現状を把握し、適切な管理を推進します。

基本方針 3 空家等及びその跡地の活用の促進

空家等を地域の資源と捉え、U・Iターン者の移住や市内在住者のライフステージに応じた住み替え、新規開業などに活用し、市街地の人口密度の維持・向上や中山間地域の定住促進を図ります。また、まちづくりの観点から歴史的、景観的に価値のある建物の保存・活用や、跡地の市街地整備への活用を促進します。

基本方針 4 管理不全な空家等の解消

耐震性のない空家や老朽化により危険な状態にある空家の除却を支援するとともに、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしている状態が改善されない空家等については、特措法に則った措置を執ることにより管理不全な空家等の解消を図ります。

基本方針 5 空家等対策に関する実施体制の整備

多岐にわたる相談に対し、分かりやすい総合窓口を設置するとともに、庁内の関係部署が連携して効果的な施策の検討を進められるよう情報の共有を図ります。また、専門的な相談に対応するため関連団体等とも連携し、空家等の対策に関する実施体制を整備します。

(3) 計画の対象区域

令和元年度に、本市全域で実施した「空家等実態調査」の結果によると、市内全域に空家等が見られることから、本計画の対象区域は江津市全域とします。

なお、空家等対策にあたっては、本市の立地適正化計画に位置付けられた居住拠点区域「江津中央」「江津西」「江津東」「桜江」の人口密度の維持・向上、景観計画における重点地区等の景観形成、中山間地域の定住促進など、地域特性に応じた課題解決が図られるよう施策の検討を行います。



図 3-1 空家等対策対象区域

(4) 計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等の種類は、次のとおりとします。

■特措法第2条第1項に規定されている「空家等」。(「特定空家等」を含む。)

- 空家等の発生抑制については、全ての種類（用途）の建物及びその敷地を対象とします。
- 空家等の適正管理及び活用についても全ての空家等を対象としますが、住宅に対して優先的に取り組みます。また、空家等を除却した跡地についても対象とします。

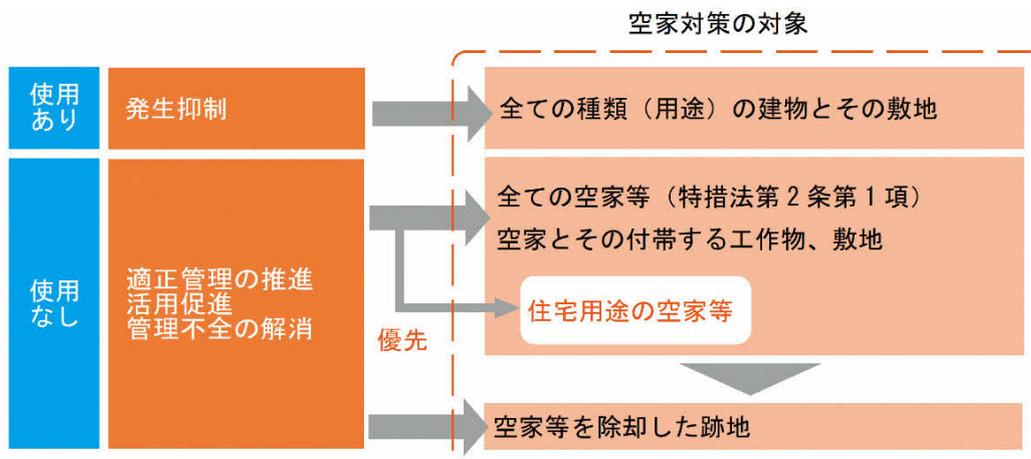


図 3-2 空家等対策の対象範囲

第4章 空家等対策の基本的施策等

1. 施策体系

第3章において定めた基本方針ごとに、空家等対策の基本的な施策を次のとおり定めます。

| 基本方針 | 基本的施策 |
|---------------------------|---|
| 基本方針1 空家等の発生抑制 | (1) 建物管理等に対する意識啓発 (2) 住宅の良質化による長期居住の促進 |
| 基本方針2 空家等の適切な管理の推進 | (1) 地域との連携強化 (2) 定期的な調査による実態把握 (3) 所有者等への情報発信 |
| 基本方針3 空家等及びその跡地の活用の促進 | (1) 定住促進事業と合わせた利活用の促進 (2) 事業による空家・空き店舗活用の促進 (3) 歴史的、景観的価値のある空家等の活用・保存 (4) 跡地の活用の促進 |
| 基本方針4 管理不全な空家等の解消 | (1) 耐震性能のない空家等の除却支援の推進 (2) 老朽危険空家等の除却支援の推進 (3) 特定空家等の対策 |
| 基本方針5 空家等対策に関する実施体制の整備 | (1) 庁内連携の強化 (2) 空家等に関する相談窓口の設置 (3) 江津市空家等対策協議会の設置 (4) 関係団体等との連携 |

現状と特性

1) 統計調査結果より

- **人口・世帯数の減少によって空家数が増加**
⇒ 江津市では将来的には空家率50%となる可能性がある。
- **高齢者が所有する持ち家の割合が高い**
⇒ 高齢者世帯の所有する住宅が一気に空家化する可能性がある。
- **旧耐震基準の住宅の割合が高い**
⇒ 旧耐震基準の住宅の空家は、急速に老朽化する可能性がある。

2) 江津市空家等実態調査結果より

- **市内全域で老朽化した空家が多い**
⇒ 空家のうち、老朽化が激しいと判定された空家が半数を占める
- **市街地で空家が急増**
⇒ 市街化地域の空家化が顕著。特にまちなかの空洞化が進捗。
- **国道9号沿道の空家**
⇒ 一般国道9号沿道に危険度の高い空家があり、災害時の安全性が懸念
- **中山間地域で高い空家率**
⇒ 中山間地域で空家率が高い
一方で、管理状態の良い空家が多い
- **江津らしい景観を阻害する空家**
⇒ 景観・観光資源として重要な区域に多くの空家が存在

3) 空家等対策の取組み状況からより

- **空き家バンク登録物件の現状**
⇒ 良好な物件の登録依頼及び、市内外からの問い合わせが増加
災害危険エリアでの登録物件がある
耐震基準を満たさない登録物件がある
登録時の建物調査の基準が明確でない
- **定住促進集落活性化住宅管理事業の満了**
⇒ 空家を利活用した中山間地域の定住促進
- **空家を適正管理していくための方策の提案**
⇒ 地元住民と土地所有者の空家等に係る情報共有
住宅の所有者や管理者に対して空家対策の啓発
空家対策に関する相談窓口や相談体制の構築
- **空家の除却費の補助が有効**
⇒ 木造住宅耐震化促進事業における、解体除却補助の利用が増加

課題

1) 増加する空家及び空家予備軍への対応

- ・住宅の所有者の高齢化が進み、空家が今後も増加することが懸念される
- ・空家及び管理不全の空家の発生を予防するためにも、相続手続き、利活用に関する相談窓口を設置し、様々な問題に対応する仕組みを構築する必要がある。

2) 空家の老朽化防止への対応

- ・健全で利用可能な空家も多く、所有者に対して適正な維持管理の必要性について啓発していく必要がある
- ・空家に関する問題を地域コミュニティと共有し、地域と連携した効率的な空家対策が望まれる

3) 空家・空き地の流通・利活用の促進

- ・中心市街地等において空家を有効に活用することにより、人口密度を維持していくことが必要
- ・中山間地域のコミュニティ存続のためにも、空家や空き地をU・Iターン者の確保のために有効活用することが必要
- ・空き家バンクのさらなる利活用の促進のため、需要に見合った物件を供給していくとともに、より安心して住んでもらうために、基礎的な品質を向上していくことが求められる

4) 観光振興・歴史的景観の維持保全

- ・観光振興や歴史的景観を維持するうえで重要な地区でも空家が増加し、景観を阻害しているため、空家の除却や空家、跡地の利活用の推進が必要

5) 防災上危険な空家への対応

- ・耐震基準に満たない建物の耐震化及び除却を促進し、危険性の高い建物の増加を防ぐことが必要
- ・空家実態調査において「危険度が高い」と判定された空家の除却や「老朽化が激しい」と判定された空家の改善を促進する必要がある
- ・住宅密集市街地においては、狭あい道路（二項道路）の拡幅整備誘導等による住環境改善の推進が必要
- ・緊急輸送路（国道9号沿道）に危険度の高い空家の割合が高く、これらの空家の除却推進が必要

都市構造上の重点課題

- 1) 空家・空き地を活用した市街地の人口密度の維持・向上
- 2) 空家を活用した中山間地域の定住促進

建物の状態



基本施策

基本方針1 空家等の発生抑制

- (1) 建物管理等に対する意識啓発
広報紙、ホームページによる啓発
セミナー、相談会等の情報提供
- (2) 住宅の良質化による長期居住の促進
木造住宅耐震化促進事業
石州赤瓦利用促進事業

基本方針2 空家等の適切な管理の推進

- (1) 地域との連携強化
地域コミュニティ等と連携した情報収集
- (2) 定期的な調査による実態把握
空家等実態調査とデータベース化
- (3) 所有者等への情報発信
広報紙、ホームページによる情報発信
空家対策リーフレットの作成

基本方針3 空家等及びその跡地の活用の促進

- (1) 定住促進事業と合わせた利活用の促進
江津市空き家バンク「ごうつ暮らし」の運営
U・I ターンのための空き家改修費補助金
- (2) 事業による空家・空き店舗活用の促進
空き店舗活用補助金（江津市地域商業等支援事業）
U・I ターンのための空き家改修費補助金（再掲）
- (3) 歴史的、景観的価値のある空家等の保存・活用
景観重点地区等の古民家活用の検討
石州赤瓦利用促進事業（再掲）
住宅や他用途での活用の検討
- (4) 跡地の活用の促進
空き家バンクへの空地登録の検討
特定空家等の寄附受入れの検討

基本方針4 管理不全な空家等の解消

- (1) 耐震性能のない空家等の除却支援の推進
木造住宅耐震化促進事業（再掲）
- (2) 老朽危険空家等の除却支援の推進
老朽危険空家除却支援事業
- (3) 特定空家等の対策
特措法に基づく認定及び措置（勧告、命令、代執行）

基本方針5 空家等対策に関する実施体制の整備

- (1) 庁内連携の強化
- (2) 空家等に関する相談窓口の設置
- (3) 江津市空家等対策協議会の設置
- (4) 関係団体等との連携

2. 基本的施策

【基本方針1】空家等の発生抑制

(1) 建物管理等に対する意識啓発

人口減少や高齢化により、今後も空家等の増加が見込まれます。そのため、まずは空家になる前から所有者が建物や土地の管理責任や不適正な管理がもたらす周辺への悪影響について認識を持ち、常に良好な状態を保つように意識啓発を行います。

また、空家等が発生する最大の契機が相続時であり、権利関係の継承が適切に行われなければ、空家等の売却、除却等の処分が困難になります。そのため、相続に備えた知識の習得や相談機会に関する情報の提供を積極的に行います。

表 4-1 建物管理等に対する意識啓発

| 主な取り組み | 概要 |
|-----------------|---|
| 広報紙、ホームページによる啓発 | ・ 広報紙やホームページを使用し、所有する建物や土地の日常管理の必要性について意識啓発を行います。 |
| セミナー、相談会等の情報提供 | ・ 専門家団体等と連携して、相続対策や相続登記などに関するセミナー、相談会等の情報提供を行います。 |

(2) 住宅の良質化による長期居住の促進

空家等を増加させないためには、安心して長く住むことができる住宅を増やすことで、新たな空家等の発生を抑制していく取り組みが重要となります。そのため、耐震診断や耐震改修、屋根替えなど、所有者による住宅の良質化の取り組みを支援することによって、既存住宅での長期居住を促進します。

表 4-2 住宅の良質化による長期居住の促進

| 主な取り組み | 概要 |
|-------------|---|
| 木造住宅耐震化促進事業 | ・ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された木造住宅の耐震化を促進するため、耐震診断、耐震補強計画、耐震改修、解体・除却を行う費用に対して補助金を交付します。 |
| 石州赤瓦利用促進事業 | ・ 石州赤瓦を用いて新築や増築、屋根替えを行う際に、その費用に対して補助金を交付する。 |

【基本方針2】空家等の適切な管理の推進

(1) 地域との連携強化

地域に存在する空家の状態を悪化させないためには、問題の早期発見と早期対応が必要で
す。そのため、地域コミュニティ等を通じて市内の空家に関する情報を収集するとともに、管理
状態に問題がある場合は、市から適切な維持管理についての助言や情報提供などを空家の所有者
に対して行います。

表 4-3 地域との連携強化

| 主な取り組み | 概 要 |
|--------------------|--|
| 地域コミュニティ等と連携した情報収集 | ・ 地域コミュニティ等から空家等の所在や管理状態に関する情報を収集する。また、空家調査などを地域コミュニティが行う場合の費用を支援する制度を検討します。 |

(2) 定期的な調査による実態把握

管理不全な空家等の対策を検討するうえで、市内の空家等の実態を把握しておくことが重要
です。令和元年度の「空家等実態調査」により、市内全域の空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 4-4 定期的な調査による実態把握

| 主な取り組み | 概 要 |
|-----------------|--|
| 空家等実態調査とデータベース化 | ・ 地域コミュニティや関係部局と連携して空家等の情報収集を行い、定期的な現地調査によって現況を把握し、データベースの更新を行います。 |

(3) 所有者等への情報発信

空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等を自らの責任におい
て適切に管理しなければなりません。また、空家等の倒壊及び部材の飛散等により、第三者や周
辺家屋等に被害を及ぼした場合は、被害者から損害賠償を求められることもあります。

こうした空家等の問題を所有者等が認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらう必
要があることから、広報紙やホームページ、リーフレットなどによる情報発信を行います。

表 4-5 所有者等への情報発信

| 主な取り組み | 概 要 |
|-------------------|---|
| 広報紙、ホームページによる情報発信 | ・ 空家等の管理責任や放置した場合のリスク、空き家バンクなどの空家等の活用に関する本市の取り組み、相談窓口などについて情報発信を行います。 |
| 空家対策リーフレットの作成 | |

【基本方針3】空家等及びその跡地の活用の促進

(1) 定住促進事業と合わせた利活用の促進

空家等の中には、適切に管理されているものや、修繕等を行えば活用できるものが多く含まれており、これらを放置するのではなく早い段階で利活用へと誘導する必要があります。

本市では、江津市空き家バンク「ごうつ暮らし」を設置し、宅地建物取引業者と連携して空家の流動化を図っており、今後もこの制度を積極的に推進していきます。

一方で、空き家バンクの登録要件や、U・Iターン者以外との契約を一定期間制限する運用方法などに課題もあり、登録物件の基礎的な品質向上と流動化の促進のためのあり方を引き続き検討します。

表 4-6 定住促進事業と合わせた利活用の促進

| 主な取り組み | 概要 |
|----------------------|---|
| 江津市空き家バンク「ごうつ暮らし」の運営 | ・ 空家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された物件情報をホームページに掲載し、利活用したい移住希望者等に紹介する。 |
| U・Iターンのための空き家改修費補助金 | ・ 空き家バンクに登録された空家の住宅や事業用途への改修及び家財道具等の処分を行う費用に対して補助金を交付します。また、住み替え支援による空家等の流動化を図るため、対象を市在住者に拡大することを検討します。 |

(2) 事業による空家・空き店舗活用の促進

市街地の空家には、住宅だけでなく店舗などの事業用の建物も含まれています。これまでも新規開業者の多くが江津駅前地区を中心とした空家や空き店舗を改修した活用を行っており、一定の需要が見られます。今後も引き続き、開業などの事業支援と合わせて空家や空き店舗の活用を促進します。

表 4-7 事業による空家・空き店舗活用の促進

| 主な取り組み | 概要 |
|-----------------------------|--|
| 空き店舗活用補助金 (江津市地域商業等支援事業) | ・ 都市拠点区域である江津駅前地区など商業集積を図るべき地域で空家や空き店舗を活用した開業等を行う場合に、改修費等に対して補助金を交付する。 |
| U・Iターンのための空き家改修費補助金 (再掲) | ・ 空き家バンクに登録された空家の住宅や事業用途への改修及び家財道具等の処分を行う費用に対して補助金を交付します。 |

(3) 歴史的、景観的価値のある空家等の活用・保存

景観計画で定めている重要地区や重点候補地区、赤瓦景観保全地区等において、歴史的価値を有し、まち並みを構成する重要な要素となっている空家等について、地域のニーズをもとに、国及び県の情報や先進地の成功事例等を参考にしながら活用・保存する方策や支援策を検討します。

表 4-8 歴史的、景観的価値のある空家等の活用・保存

| 主な取り組み | 概要 |
|------------------|--|
| 景観重点地区等の古民家活用の検討 | ・ 江津本町の古い住宅や有福温泉の旅館など、歴史的、景観的価値が認められる空家等の活用や保存を図る方策を検討します。 |
| 石州赤瓦利用促進事業（再掲） | ・ 石州赤瓦を用いて新築や増築、屋根替えを行う際に、その費用に対して補助金を交付する。 |
| 住宅や他用途での活用の検討 | ・ 地域のニーズをもとに、公共性の高い利活用や地域の活性化に資する転用方策及び支援方法を、市の関係部局と連携して検討します。 |

以下に参考として、住宅用途のまま改修した事例のほか他用途へのリノベーションを行った事例など、空家等を活用した事例を挙げます。

表 4-9 空き家活用の事例（改修、他用途へのリノベーション など）

| | 活用方法 | 事例 |
|-------|-----------------|-------------------------------------|
| 住宅 | 移住者向けの賃貸住宅として転貸 | 知名町空き家利活用事業（鹿児島県知名町） |
| | 高齢者向けの住宅に改修 | もくれんの家（兵庫県相生市） |
| | シェアハウス（借上げ町営住宅） | 吉賀町シェアハウス（島根県吉賀町） |
| | 一時滞在型施設 | 地域コミュニティホーム（鳥取県南部町） |
| 福祉施設 | 認知症カフェなど地域のたまり場 | おこもりカフェ（福岡県糸島市） |
| | 子育て広場 | きぬたまの家（東京都世田谷区） |
| | 障がい者グループホーム | グループホームプシケ・メゾンしろ（東京都大田区） |
| 宿泊施設 | 古民家ホテル | 古民家アセットマネジメント・ノオト「NIPPONIA」（兵庫県篠山市） |
| | 古民家ステイ | 町家ステイ（島根県津和野町） |
| まちづくり | リノベーションスクール | リノベーションスクール@そうか（埼玉県草加市） |

(4) 跡地の活用の促進

管理不全の空家の解消などを進め、結果的に除却される空家が増加することにより、利用目的のない空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。空家の除却後の跡地についても、所有者に第一義的な管理責任があることを前提とし、適正に管理を行うように促していきます。

そのうえで、まちづくりの観点から居住拠点区域などの空地については、空き家バンクに登録して情報発信できる仕組みづくりを検討します。

また、空家等の除却は、密集住宅市街地における狭あい道路（二項道路）の改善を図る好機となるため、除却に合わせて後退用地を拡幅整備するよう所有者への働きかけを行います。

さらに、市が不良住宅及びその敷地の寄附を受け、狭あい道路（二項道路）の拡幅のほか市街地の住環境改善に活用する手法についても検討します。

表 4-10 跡地の活用の促進

| 主な取り組み | 概要 |
|-----------------|--|
| 空き家バンクへの空地登録の検討 | ・「江津市空き家バンク」に、空地も登録できるよう制度の見直しについて検討します。 |
| 特定空家等の寄附受入れの検討 | ・居住拠点区域などの市街地にある不良住宅及びその敷地を市が寄附を受けて解体・整理をし、活用する手法を検討します。 |

【基本方針4】管理不全な空家等の解消

(1) 耐震性能のない空家等の除却支援の推進

密集市街地や、緊急輸送道路及び避難路の沿道に多くの空家が存在しており、その中には新耐震基準を満たさないものも含まれています。大地震が発生した際に、これらの建物が隣家や道路に向かって倒壊すれば、近隣住民に危険を及ぼし、あるいは道路を閉塞して必要な救助活動等を妨げる恐れがあります。そのため、耐震診断の結果、改修が困難と判断されるものについては、解体、除却の支援を行います。

表 4-11 耐震性能のない空家等の除却支援の推進

| 主な取り組み | 概要 |
|---------------------|---|
| 木造住宅耐震化促進事業 (再掲) | ・ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された木造住宅の耐震化を促進するため、耐震診断、耐震補強計画、耐震改修、解体・除却を行う費用に対して補助金を交付します。 |

(2) 老朽危険空家等の除却支援の推進

市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。また、こうした危険な空家は、すでに利活用することが困難な状態に至っています。地域住民の安心で安全な住環境を維持するため、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。

表 4-12 老朽危険空家等の除却支援の推進

| 主な取り組み | 概要 |
|--------------|--|
| 老朽危険空家除却支援事業 | ・ 老朽化により倒壊し、周辺に影響を与える恐れが高い空家等の所有者が、自己の管理責任のもとで空家等の解体・除却を行う費用に対して補助金を交付します。 |

(3) 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。市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、自発的な改善が見られない場合は、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。

【基本方針5】空家等対策に関する実施体制の整備

(1) 庁内連携の強化

空家等に関わる問題は、倒壊の危険性などのほか、生活環境、防災、防犯など多くの問題が複合的に絡みあっています。そのため、市の関係部署が連携し、寄せられた空家等に関する情報のデータベース化や、対応経過などの記録の共有を図ることで、効率的な業務運営と効果的な対策を進めていく必要があります。

表 4-13 庁内関係部署と役割

| 部 署 | 役 割 |
|-------|--|
| 都市計画課 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の実態把握及びデータベースの整備に関すること ・ 空家等対策計画の策定及び変更に関すること ・ 空家等対策協議会に関すること ・ 空家発生の抑制に関すること ・ 空家等の適正管理及び活用の促進に関すること ・ 「空き家バンク」制度に関すること ・ 特定空家等の判断及び措置に関すること ・ 木造住宅の耐震化に関すること ・ 空家等の除却支援に関すること ・ 空家等による景観への影響に関すること ・ 関係部署の連携及び調整に関すること |
| 地域振興課 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 「空き家バンク」制度に関すること ・ 移住・定住促進における空家等の活用に関すること ・ 地域活性化における空き家の活用に関すること ・ 移住・定住相談に関すること |
| 総務課 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等による防犯及び防災への影響に関すること ・ 法律相談に関すること |
| 市民生活課 | <ul style="list-style-type: none"> ・ ごみ処理の相談に関すること ・ 空家等による環境衛生への影響に関すること ・ 所有者等の住民票及び戸籍情報の提供に関すること※ |
| 税務課 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者等の固定資産税情報の提供に関すること※ ・ 特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例解除に関すること ・ 相続登記の推進に関する啓発に関すること |
| 水道課 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 水道使用（閉栓・開栓）状況等の情報提供に関すること※ |
| 商工観光課 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き店舗の活用に関すること |
| 土木建設課 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等による市道及び水路等への影響に関すること |

※特措法第10条第1項 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

(2) 空家等に関する相談窓口の設置

空家等に関する相談の内容は、空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、市民に分かりやすいように、空家等に関する相談の総合窓口を設け、必要に応じて各関係部署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、専門分野ごとに空家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、協定などに基づいて相談窓口からの取り次ぎができる協働体制の構築を目指します。

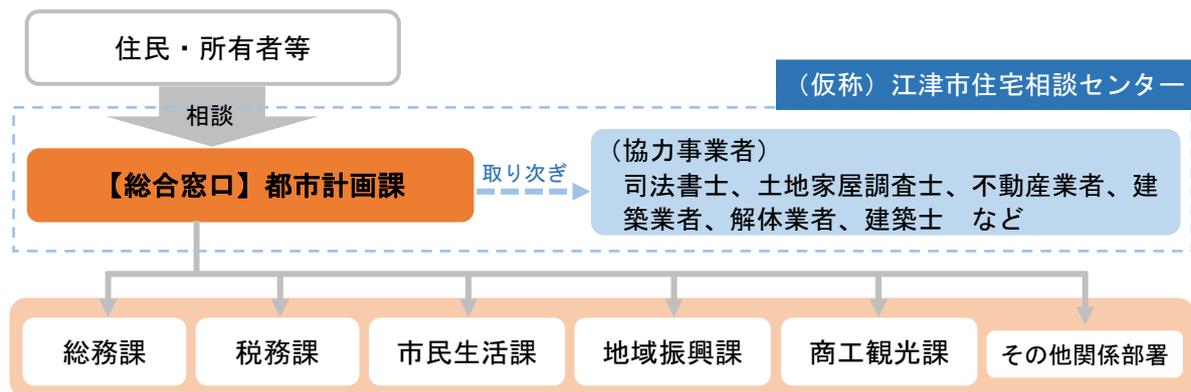


図 4-1 空家等に関する相談窓口の体制

表 4-14 空家等に関する相談窓口

| 項目 | 対応内容 | 担当課 | 電話 |
|-------|--|-------|---------|
| 総合窓口 | 空家等全般に関すること | 都市計画課 | 52-7951 |
| 老朽・危険 | 著しく危険で倒壊の恐れのある空家等に関すること | 都市計画課 | 52-7951 |
| 有効利用 | 空き家バンクに関すること | 地域振興課 | 52-7926 |
| | 空き店舗の活用に関すること | 商工観光課 | 52-7494 |
| 防犯 | 不審者の侵入や放火等の防犯・防災に関すること | 総務課 | 52-7960 |
| 環境衛生 | ごみの不法投棄、雑草等の繁茂や動物のすみかとなるなど衛生上の問題に関すること | 市民生活課 | 52-7482 |
| 固定資産 | 固定資産税等の空家等の税金に関すること | 税務課 | 52-1557 |

(3) 江津市空家等対策協議会の設置

条例に基づく江津市空家等対策協議会を設置し、江津市空家等対策計画の作成・見直し及び必要に応じて特定空家等の判断に関する協議を行います。

委員は、市長のほか、地域住民、学識経験を有する者、その他市長が必要と認めた者を市長が委嘱します。また、空家等対策協議会の協議事項は以下のとおりです。

- ① 空家等対策計画の策定及び変更に関する事
- ② 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関する事
- ③ 特定空家等に関する措置の方針に関する事
- ④ その他協議会において必要と認められる事項

(4) 関係団体等との連携

空家所有者等への意識啓発、中古住宅としての流通の促進、空家の利活用、空家の適切な管理、除却後の跡地の活用など、多岐にわたる空家対策を総合的に推進するため、空家に関する相談対応や専門的業務を行う関係団体、民間組織及び関係機関との連携を強化し、複合的な空家等の問題解決に取り組みます。

表 4-15 関係団体等の各種相談窓口 (1)

| 分野 | 団体名 | 空家対策に関連する業務内容 (例) |
|---------|---|--|
| 弁護士 | 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 | ・不動産に関する紛争 ・相続人調査 ・相続放棄 ・遺言 ・遺産分割協議 など |
| 司法書士 | 島根県司法書士会 〒690-0887 松江市殿町 383 山陰中央ビル 5 階 TEL : 0852-24-1402 | ・相続登記 ・相続放棄 ・相続人調査 ・遺言 ・遺産分割協議 など ※紛争性のない案件に限る。 |
| 土地家屋調査士 | 島根県土地家屋調査士会 〒690-0826 松江市学園南 1 丁目 2-1 くにびきメッセ 3 階 TEL : 0852-23-3520 | ・分筆登記 ・境界確定測量 ・滅失登記 ・区分登記 など |
| 行政書士 | 島根県行政書士会 〒690-0888 松江市北堀町 15 島根県北堀町団体ビル 2 階 TEL : 0852-21-0670 | ・相続人調査 ・遺言 ・遺産分割協議 など |
| 不動産鑑定士 | (公社)島根県不動産鑑定士協会 〒690-0886 松江市母衣町 55-4 松江商工会議所ビル 1 階 TEL : 0852-28-7115 | ・不動産の鑑定評価 など |

表 4-15 関係団体等の各種相談窓口 (2)

| 分野 | 団体名 | 空家対策に関連する業務内容 (例) |
|-------|---|----------------------------|
| 不動産業者 | (公社)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 TEL : 0852-23-6728 | ・不動産取引 (売買・賃貸) など |
| | 浜田宅建センター 〒697-0024 浜田市黒川町 4208 堀本ビル 2 階 TEL : 0855-22-5536 | |
| | (公社)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 | |
| 税理士 | 中国税理士会 http://www.chuzei.or.jp/ ※県内に団体の窓口はありませんので、 最寄りの税理士にご相談ください。 | ・不動産に関する確定申告 ・相続税の申告 など |
| 建築士 | (一社)島根県建築士会 〒690-0886 松江市母衣町 175-8 建築会館 1 階 TEL : 0852-24-2620 建築物の耐震対策 (島根県 HP) https://www.pref.shimane.lg.jp/infra/build/kenchiku/ ※木造住宅の耐震診断については、「島根県木造住宅耐震診断士」で島根県ホームページを検索してください。 | ・住宅の耐震性の確認 など |

3. 特定空家等への対応

(1) 特定空家等対策の手順

特措法等に基づいて行う特定空家等の認定から措置に至る段階的な手順は次のとおりです。

◆管理不全の自発的改善

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。しかし、放置された空家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響などを認識していない所有者等もあり、適切な維持管理が行われていない場合があります。

所有者等がこうした問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分に理解してもらう必要があることから、管理不全な空家等の所有者に対しては、必要に応じて空家等の状況や各種支援制度の情報を提供し、また助言をするなど所有者等の自発的な改善を促します。

◆特定空家等の判断

特定空家等の判断について、基本指針では「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映した、適宜固有の判断基準を定めることにより、特定空家等に対応することが適当」とされており、ガイドラインで判断に際して参考となる基準が示されています。本市では、この基準に準拠して作成した「特定空家等認定の基礎判定表」を用いて、建築物の不良度や周辺への影響を総合的に判定し、特定空家等の判断を行います。

◆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、特措法、基本指針、ガイドライン、条例、条例施行規則に沿って進めます。また、特定空家等の認定及び措置の内容については、必要に応じて江津市空家等対策協議会の意見を求めたうえで決定します。

空家等を特定空家等に認定し、勧告や命令、代執行などの措置を行う場合の具体的な行政手続き及び手順は、「特定空家等の認定及び措置に係る手続き及び手順」のとおりとなります。

◆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、特措法第14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。

※住宅用地に対する固定資産税の特例措置

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。

特定空家等の認定及び措置に係る手続き及び手順

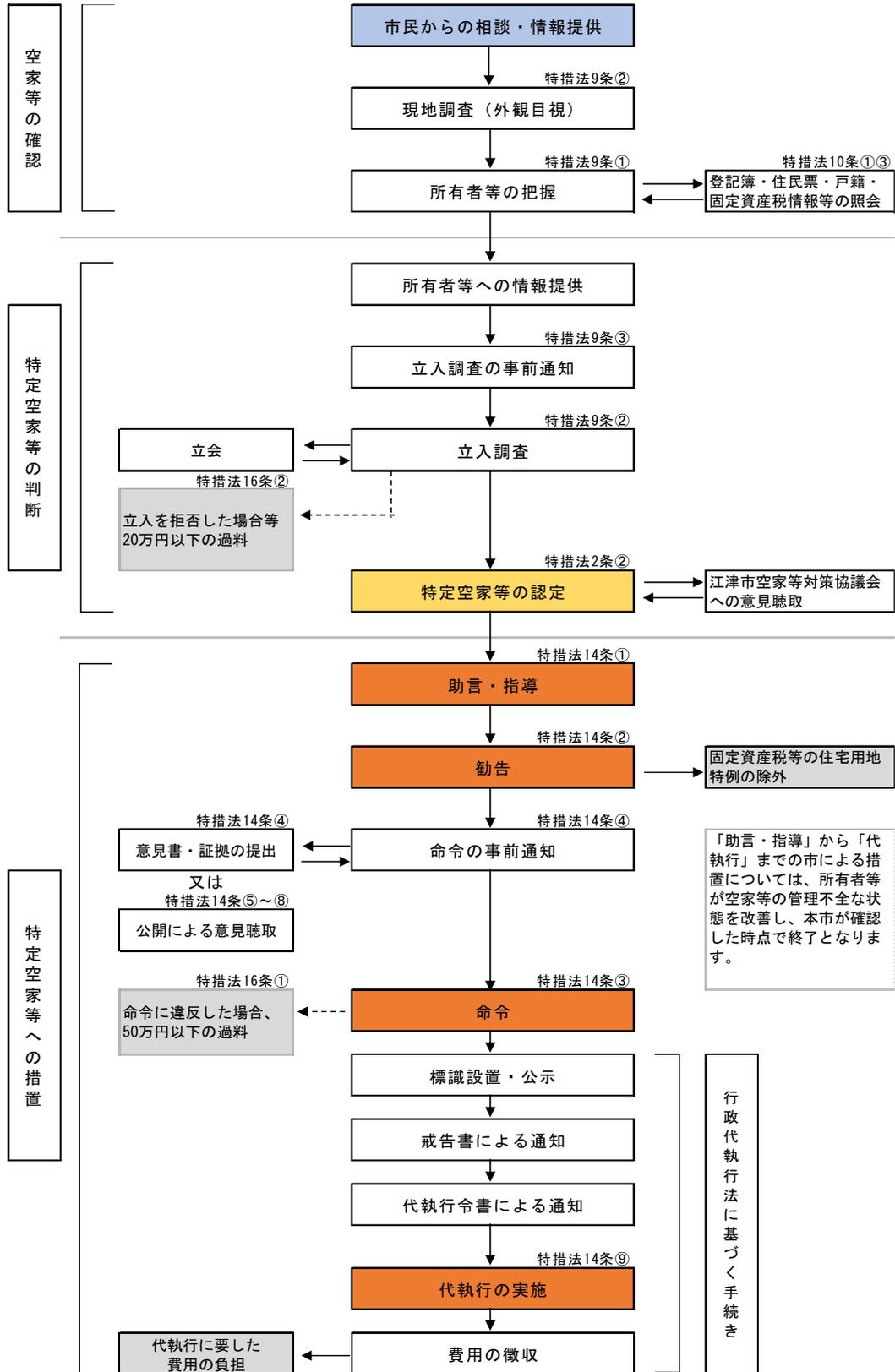


図 4-2 特定空家等の認定及び措置に係る手続き及び手順

(2) 所有者等の確認

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、市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。

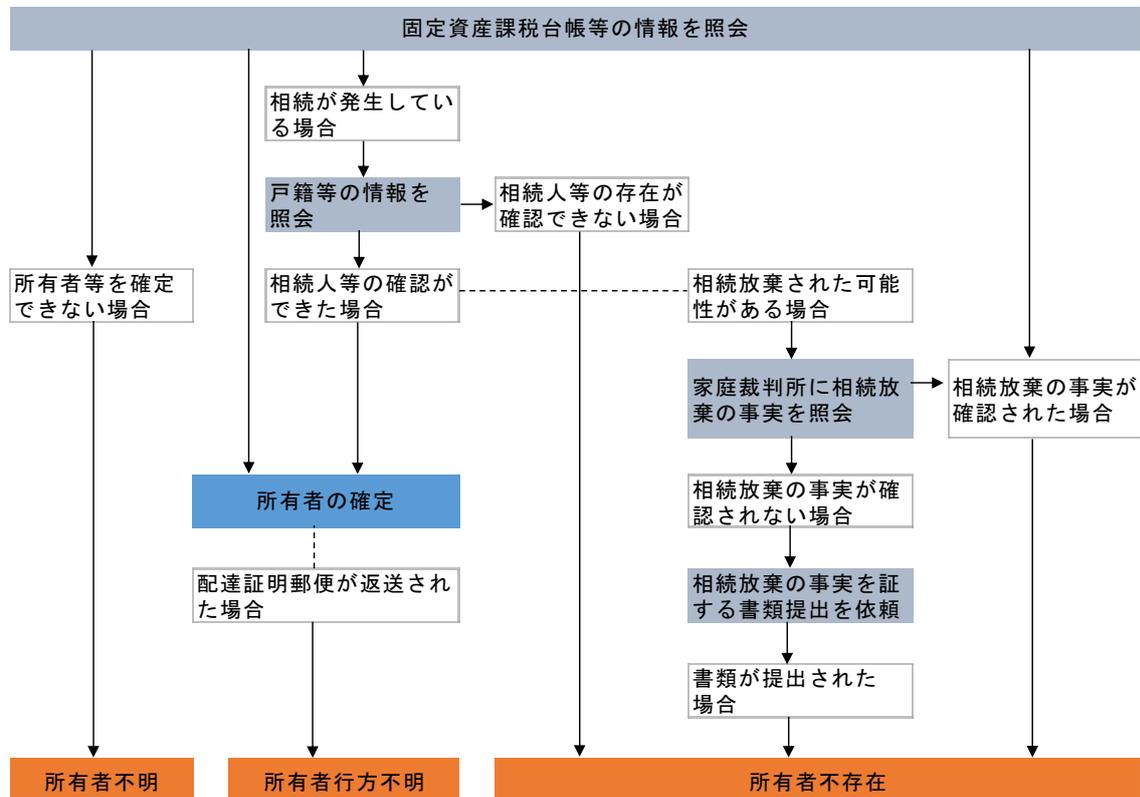


図 4-3 所有者等の確認フロー

表 4-16 所有者が確知できない場合の措置 (例)

| 所有者の状況 | 制度 | 内容 | 申立人の範囲 |
|----------------|------------------------------|--|----------------|
| 所有者不存在 | 相続財産管理制度 (民法第 952 条第 1 項) | 相続人の存在・不存在が明らかでないとき(相続人全員が相続放棄をして、結果として相続するものがなくなった場合も含まれる。)には、家庭裁判所は、申立てにより相続財産管理人を選任する。 相続財産管理人は、被相続人(亡くなった方)の債権者に対して被相続人の債務を履行するなどして清算を行う。 | 利害関係人 又は検察官 |
| 所有者不明・ 行方不明 | 不在者財産管理制度 (民法第 25 条第 1 項) | 従来の住所を去り容易に戻る見込みのない者(不在者)に、財産を管理する者がいないときには、家庭裁判所は、申立てにより不在者財産管理人を選任できる。 不在者財産管理人は、不在者の財産に関する管理、保存、場合によっては家庭裁判所から権限外行為の許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却を行うことができる。 | |

(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、空家等が特措法に定める4つの状態に該当するか否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

- 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

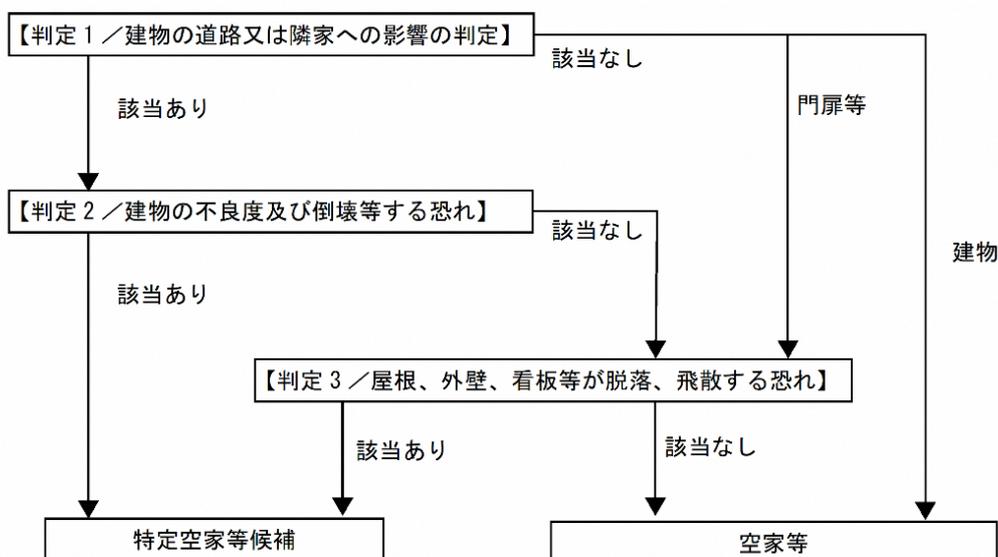


図 4-4 建物不良度および周辺への影響の判定フロー

【判定1 / 建物の道路又は隣家への影響】

| 評定項目 | 評定内容 | 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(建物) → 空家等 無(門扉等) → 判定3へ |
| 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 | |

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

[判定 2/建物の不良度及び倒壊等する恐れ]

| 評価区分 | 評価項目 | 評価内容 | 評価点 | 判定 | 最高評価点 |
|-----------------------------|----------------|--|----------------------|----|-------|
| 構造一般の程度 | 基礎 | (1) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの | 10 | | 45 |
| | | (2) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの | 20 | | |
| | 外壁 | 外壁の構造が粗悪なもの | 25 | | |
| 構造の腐朽又は破損の程度 | 基礎、土台、柱又ははり | (1) 柱が傾斜しているもの、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 | | 100 |
| | | (2) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し又は破損しているもの、土台又は柱の耐力所に腐朽又は破損のあるもの等大修理を要するもの | 50 | | |
| | | (3) 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの | 100 | | |
| | 外壁 | (1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの | 15 | | |
| | | (2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が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 | (1) 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの | 15 | | |
| | | (2) 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、垂木等が腐朽したもの、又は軒の垂れ下がったもの | 25 | | |
| | | (3) 屋根が著しく変形したもの | 50 | | |
| | 防火上又は避難上の構造の程度 | 外壁 | (1) 延焼のおそれのある外壁があるもの | | |
| (2) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの | | | 20 | | |
| 屋根 | | 屋根が可燃性材料でふかかれているもの | 10 | | |
| 排水設備 | 雨水 | 雨樋がないもの | 10 | | 10 |
| 合 計 | | | | | |

| | | |
|--------|---------------------|---------|
| 建物の不良度 | 不良度の評価点が100点以上の場合 ➡ | 特定空家等候補 |
| | 不良度の評価点が100点未満の場合 ➡ | 判定3へ |

[判定3/屋根、外壁、看板等が脱落、飛散する恐れ]

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

ロ) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

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

※チェック項目数から特定空家等に該当するか否かを総合的に判定する。

ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

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

※チェック項目数から特定空家等に該当するか否かを総合的に判定する。

二) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

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

※チェック項目数から特定空家等に該当するか否かを総合的に判定する。

(4) 特定空家等に対する措置

特措法第14条において特定空家等の所有者等に対しては、段階を追って、①助言又は指導、②勧告、③命令、④代執行、あるいは⑤略式代執行の措置をとることができることとされています。それぞれの内容については、ガイドラインに詳しく示されていますが、その概要は次のとおりです。

なお、ガイドラインでは、これらの措置は、「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらす恐れがあるか否か」、さらに「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か」、「もたらされる危険等について切迫性が高いか否か」によって判断することとされています。これらのことを踏まえ、特定空家等の状況に応じてどのような措置が必要になるか個別に判断して対応していきます。

① 助言又は指導（特措法第14条第1項及び条例第10条第1項）

特定空家等の所有者等に対して、特定空家等に関する必要な措置（除却・修繕・立木竹の伐採等）をとるよう助言または指導をすることができます。

- 助言又は指導を行う場合は、「助言又は指導の内容及びその事由」、「助言又は指導の責任者」を明確に示します。
- また、「助言又は指導をしたにもかかわらず、相当の猶予期限^{*1}が経過した後もなお改善されないと認められるときには勧告を行う可能性があること」、「勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること」についても示します。

② 勧告（特措法第14条第2項及び条例第10条第2項）

助言又は指導をした場合において、なお特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限^{*1}を付けて、必要な措置をとることを勧告することができます。

- 勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、「勧告に係る措置の内容及びその事由」、「勧告の責任者」を明確に示します。
- また、「勧告に係る措置を実施した場合は、延滞なく勧告の責任者に報告すること」、「正当な理由^{*2}がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合、命令を行う可能性があること」、「地方税法の規定に基づき、特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること」についても示します。

③ 命令（特措法第14条第3項～第8項及び条例第10条第3項～第8項）

勧告を受けた者が正当な理由^{*2}がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限^{*1}を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができます。

- 措置を命じようとする場合は、「命じようとする措置及びその事由」、「意見書の提出先」、「提出期限」を記載した通知書を事前に交付して、その措置を命ぜられ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る必要があります。
- 事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出又は意見聴取の請求がなかった場合や、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお命令措置が不当でない認められた場合は、措置を命令することができます。
- その措置の内容は、「特定空家等がどのような状態」にあつて、「どのような悪影響をもたらしているか」、その結果「どのような措置を命ぜられているのか」等について所有者等が理解できるよう明確に提示します。
- また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法第2条の規定により市長に審査請求を行うことができることから、同法第82条第1項の規定に基づき、当該処分につき不服申立てをすることができる旨について示します。
- さらに、行政事件訴訟法第8条の規定により、当該命令について審査請求をせずに、市を被告とする行政訴訟によって、処分の取消しを求めることもできることから、同法46条第1項の規定に基づき、当該処分につき取消訴訟を提起することができる旨について示します。

④ 代執行（特措法第14条第9項及び条例第10条第9項）

命令を受け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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行うことができます。

- 代執行にあたっては、相当の履行期限^{※3}を定め、その期限までに義務の履行がなされないときは代執行をする旨を、予め戒告しなければなりません。
- 戒告を行う際には、命令と同様、行政不服審査法第82条第1項及び行政事件訴訟法第46条第1項の規定に基づき、必要な事項を書面で示します。
- 戒告において定められた履行期限までに義務の履行がなされないときは、直ちに代執行令書による通知の手続きに移るのではなく、再戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも考えられます。どの時点で代執行を実行するかについては、客観的事情から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待されるのか等の状況を勘案して判断します。
- 代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収します。その徴収すべき金額は、実際に代執行に要した費用で、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等が含まれますが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれません。

⑤ 略式代執行（特措法第 14 条第 10 項及び条例第 10 条第 10 項）

命令をしようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、市長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせること（いわゆる略式代執行）ができます。

- ▶ 略式代執行を行う場合においては、相当の期限を定め、その期限までに当該措置の履行がなされないときは、略式代執行をする旨を事前に公告しなければなりません。

⑥ 応急措置（条例第 13 条）

特定空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に被害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、条例第 13 条に基づき、市が所有者等に代わって被害を回避するために最小限度の応急措置を講じることができます。また、その費用は当該空家等の所有者等に請求します。

※1 相当の猶予期限：

助言又は指導を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味します。具体的な期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なりますが、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とします。

※2 正当な理由：

所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定しており、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないと解されます。

※3 相当の履行期限：

戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提として、履行義務者が自ら措置を行うように督促する意味をもつものであり、少なくとも戒告の時点から起算して当該措置を履行することが社会通念上可能な期限と解されます。

第5章 計画の進行管理

1. 進行管理

空家等は、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、空家等の対策については継続的な取り組みが必要であり、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10年間において5年ごとの進行管理を基本としながら必要に応じて適宜見直しを行うこととします。



図 5-1 進行管理（PDCAサイクル）

2. 実施目標

計画の実施目標（活動指標）を次のとおり設定し、空家等対策に取り組みます。

| 基本方針 | 施策 | 取り組み | 実施目標 (活動指標) |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------|
| 基本方針1 空家等の発生抑制 | (1) 建物管理等に対する意識啓発 | ・ 広報紙への掲載 | 毎年実施 |
| | (2) 住宅の良質化による長期居住の促進 | ・ 木造住宅耐震化促進事業（耐震改修）の補助件数 | 30件 |
| | | ・ 石州赤瓦利用促進事業（屋根替え）の補助件数 | 300件 |
| 基本方針2 空家等の適切な管理の推進 | (1) 地域との連携強化 | ・ 地域コミュニティ組織へのヒアリング | 隔年で実施 |
| | (2) 定期的な調査による実態把握 | ・ 空家等実態調査とデータベース化 | 5年毎に実施 (R6、R11) |
| | (3) 所有者等への情報発信 | ・ 広報紙への掲載 | 毎年実施 |
| 基本方針3 空家等及びその跡地の活用促進 | (1) 定住促進事業と合わせた利活用の促進 | ・ 空き家バンクの登録件数 | 300件 |
| | | ・ 空き家バンクの成約件数 | 150件 |
| | (2) 事業による空家・空き店舗活用の促進 | ・ 空き店舗活用の補助件数 | 25件 |
| | (3) 歴史的、景観的価値のある空家等の保存・活用 | ・ 事案に応じて対応する。 | |
| (4) 跡地の活用促進 | ・ 空き家バンクへの空地登録の検討 | 【短期的取り組み】 制度の検討 | |
| | ・ 特定空家等の寄附受入れの検討 | | |
| 基本方針4 管理不全な空家等の解消 | (1) 耐震性能のない空家等の除却支援の推進 | ・ 木造住宅耐震化促進事業（除却）の補助件数 | 50件 |
| | (2) 老朽危険空家等の除却支援の推進 | ・ 老朽危険空家等の除却に関する補助件数 | 60件 |
| | (3) 特定空家等の対策 | ・ 事案に応じて対応する。 | |
| 基本方針5 空家等対策に関する実施体制の整備 | (1) 庁内連携の強化 | ・ すみやかに体制を整備する。 | |
| | (2) 空家等に関する相談窓口の設置 | ・ すみやかに体制を整備する。 | |
| | (3) 江津市空家等対策協議会の設置 | ・ 適時協議会を開催する。 | |
| | (4) 関係団体等との連携 | ・ 事案に応じて対応する。 | |

資料編

空家等対策計画策定の経緯

| 年 月 日 | 経 緯 |
|-----------------|-----------------|
| 令和3年12月21日 | 第1回 江津市空家等対策協議会 |
| 令和4年2月15日 | 第2回 江津市空家等対策協議会 |
| 令和4年2月24日～3月25日 | パブリックコメント |

江津市空家等対策協議会委員名簿

| | 所属・役職等 | | 氏名 | 分野 |
|-----|-----------------------|--------|--------|------|
| 会長 | 江津市 | 市長 | 山下 修 | 行政 |
| 副会長 | 江津市 | 総務部門参事 | 崎間 茂理 | 行政 |
| 委員 | 郷田コミュニティ協議会 | 会長 | 吉田 茂 | 地域住民 |
| 委員 | 川戸地域コミュニティ協議会 | 会長 | 今田 三之 | 地域住民 |
| 委員 | 島根県司法書士会 | 司法書士 | 田中 みゆき | 法務 |
| 委員 | 島根県土地家屋調査士会 | 浜田支部長 | 南口 誠 | 不動産 |
| 委員 | 浜田宅建センター | 副センター長 | 田中 一好 | 不動産 |
| 委員 | 一般社団法人 島根県建築士会江津支部 | 副支部長 | 横田 深慈 | 建築 |
| 委員 | 江津市建設業協会 | 事務局長 | 船田 弘一郎 | 建築 |
| 委員 | 社会福祉法人 江津市社会福祉協議会 | 地域福祉課長 | 浅田 典昭 | 福祉 |

江津市空家等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 江津市空家等の適正管理に関する条例（平成30年条例第10号）第7条第1項の規定に基づき、江津市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(定義)

第2条 この告示における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (4) その他協議会において必要と認められる事項

(組織)

第4条 協議会は、会長、副会長、及び委員をもって組織する。

2 会長は、江津市長をもって充てる。

3 副会長は、総務部門参事をもって充てる。

4 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する有識者
- (3) その他市長が必要と認める者

5 委員の任期は、2年とし、再任は妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長等の職務)

第5条 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは、その職務を代理する。

(協議会の運営)

第6条 協議会は、会長が必要に応じ開催する。

2 協議会は、必要に応じて、関係機関等の説明若しくは意見又は助言を求めることができる。

3 委員は、自己が所属する機関、団体の者を代理で出席させることができる。

(幹事会)

第7条 会長は、協議会の運営のために幹事会を置くことができる。

2 幹事会の幹事は、委員から推薦された者の中から会長が承認した者とする。

3 幹事会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、建築住宅課において処理する。

(その他)

第9条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この告示は、令和3年7月1日から施行する。



江津市空家等対策計画

策定／令和4年（2022年）3月

発行／島根県江津市

編集／建築住宅課

〒695-8501 江津市江津町1016番地4

TEL 0855-52-2501（代）

<https://www.city.gotsu.lg.jp/>