

# 真庭市空家等対策計画



令和8年3月

真庭市

## ◆ 目次 ◆

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 第1章 空家等対策計画の趣旨                    | 1  |
| 1. 計画の背景と改定の目的                    | 1  |
| 2. 計画の位置づけ                        | 2  |
| 3. 計画期間                           | 2  |
| 4. 対象地区                           | 3  |
| 5. 対象とする空家等の種類                    | 3  |
| 第2章 空家等の現状と課題                     | 5  |
| 1. 空家等を取り巻く状況（社会潮流）               | 5  |
| 2. 空家等の現状                         | 7  |
| (1) 本市の人口及び世帯数の推移と将来推計            | 7  |
| (2) 住宅数及び空家数の推移                   | 11 |
| 3. 空家調査等                          | 17 |
| (1) 本市での空家調査とその結果                 | 17 |
| (2) 地域拠点別（振興局別）の空家の状況             | 18 |
| (3) 真庭市の住まいや住環境に関する市民アンケート調査      | 20 |
| (4) 真庭市定住支援活動奨励団体ヒアリング調査          | 26 |
| 4. これまでの空家対策                      | 27 |
| (1) 空家等の対策の実施状況                   | 27 |
| 5. 空家等における課題                      | 31 |
| (1) 空家等の課題                        | 31 |
| 第3章 空家等対策における基本方針                 | 34 |
| 1. 改定の視点                          | 34 |
| 2. 対策における基本方針                     | 35 |
| 第4章 空家等対策における取組                   | 36 |
| 方針1 予防抑制 未来の空家をつくらない              | 37 |
| 方針2 適正管理 まちの安全・安心を守るための、所有者と地域の連携 | 39 |
| 方針3 利活用 地域の魅力と価値を高める活用促進          | 48 |
| 第5章 成果指標と進捗管理                     | 51 |
| 1. 成果指標                           | 51 |
| 2. 計画の検証と見直し                      | 51 |
| 第6章 対策の実施体制                       | 52 |
| 1. 推進の基本的な考え方                     | 52 |
| 2. 所有者等による自主的な対応                  | 52 |
| 3. 地域住民等による対応                     | 53 |
| 4. 関係部局及び民間団体等との連携                | 54 |
| 5. 住民等からの空家等に関する相談への対応            | 54 |
| 6. 空家等に関する対策の実施体制                 | 55 |
| 参考資料                              | 56 |

# 第1章 空家等対策計画の趣旨

## 1. 計画の背景と改定の目的

近年、全国的に人口減少、少子高齢化社会が進む中で空家等が年々増加しています。こうした空家等が長期にわたり十分な手入れがなされず放置された結果、住環境に悪影響を与え全国的な社会問題となっています。

国として空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくため、平成26年（2014年）11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年（2014年）法律第127号。以下「法」といいます。）」が公布され、平成27年（2015年）5月に全面施行されました。この法施行にあわせ、岡山県では、「岡山県空家等対策推進協議会」を平成27年（2015年）8月に設立、県、県内市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策に総合的に取り組んでいます。本市においては、法施行を契機に、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、令和3年（2021年）3月に「真庭市空家等対策計画」（以下「前計画」といいます。）を策定し、空家等対策に取り組んできました。

前計画の策定から5年が経過し、人口減少等により、今後もさらなる空家等の増加が見込まれる中、国においては、空家等の発生の抑制、利活用、除却等の取組をさらに推進するため、令和5年（2023年）12月、「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」が施行、法に基づき国が示す「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」といいます。）等が改正されました。

空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することを大前提とした上で、市の施策への協力が明確化されたことにより、空家等の所有者等の責務が強化され、さらに、「特定空家等」のみならず、「管理不全空家等」の枠組みが追加されるとともに、空家等の問題にも関連する所有者不明土地の問題の解決に向け、土地基本法、不動産登記法及び民法が改正されています。

このような中、本市の空家等対策をより一層推進していくため、「真庭市空家等対策計画」（以下「本計画」といいます。）を改定します。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、法第7条第1項に規定する空家等対策計画であり、第3次真庭市総合計画や真庭市まちづくり計画（真庭市都市計画マスタープラン）などの上位計画及びその他関連計画などと整合を図りながら、空家等への基本的な方針となるものとして位置づけます。

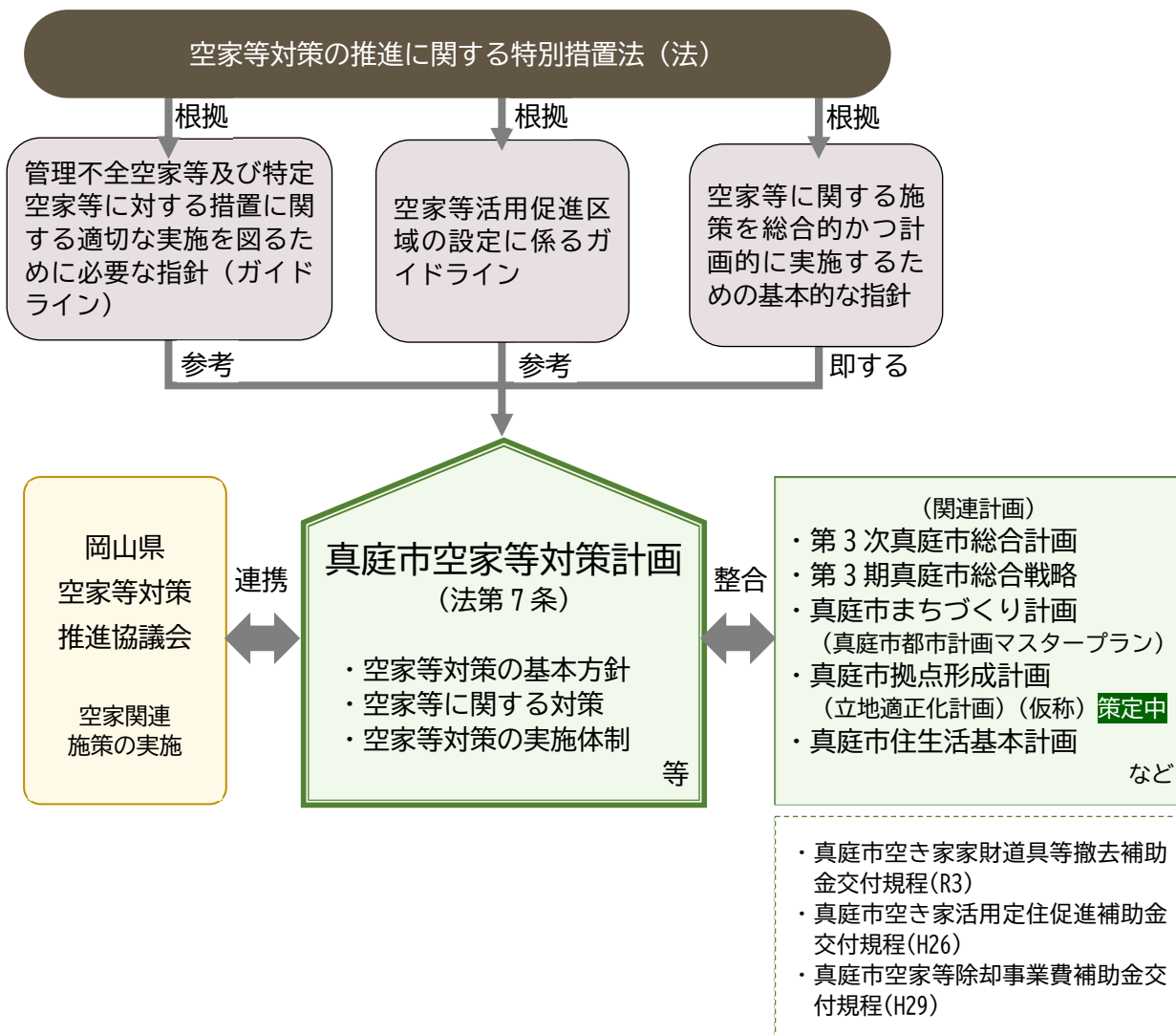


図 - 計画の位置づけ

## 3. 計画期間

空家等対策の実現に向けては中長期的に取り組む必要があるため、本計画期間は令和8年度（2026年度）から10年間とします。ただし、社会情勢の変化等も踏まえ、必要に応じて適宜見直すこととします。

## 4. 対象地区

真庭市全域とします。

また、空家の利活用については、関連計画である真庭市まちづくり計画（真庭市都市計画マスタープラン）の「地域拠点区分別構想」で示された「中心市街地」、「中心市街地拠点」、「地域生活拠点」ごとの構想（テーマ・目標・方針）を踏まえた施策を推進します。

なお、管理不全の空家への対策については、市内全域において今後の発生も予測されることから、市内全域での対応を行います。

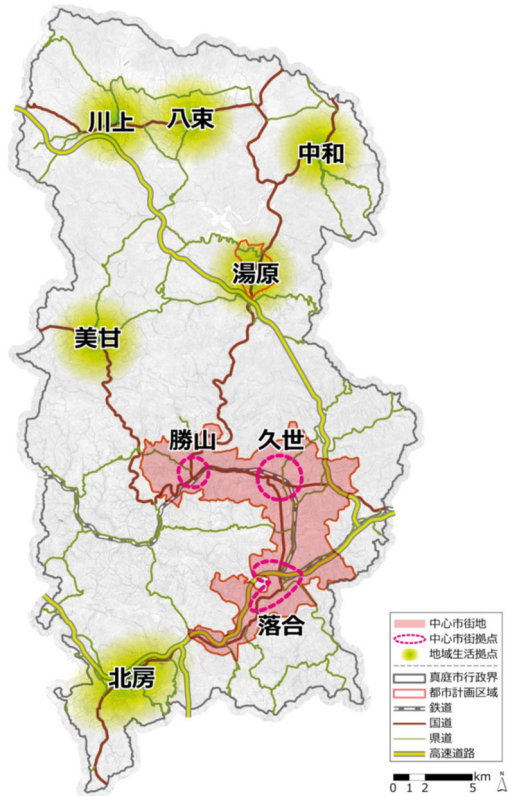


図 - 地域拠点区分

（出典：真庭市まちづくり計画（真庭市都市計画マスタープラン））

## 5. 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」（法第2条第2項に規定された「特定空家等」及び法第13条第1項に規定された「管理不全空家等」を含む。）とし、活用促進の観点からその跡地についても対象とします。

### 【用語の定義】

#### 空家等（法第2条第1項）

建築物また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物を含む。）

#### 特定空家等（法第2条第2項）

- ▷ そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ▷ 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
- ▷ 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
- ▷ 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

#### 管理不全空家等

（法第13条第1項）

- ▷ 適切な管理が行な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

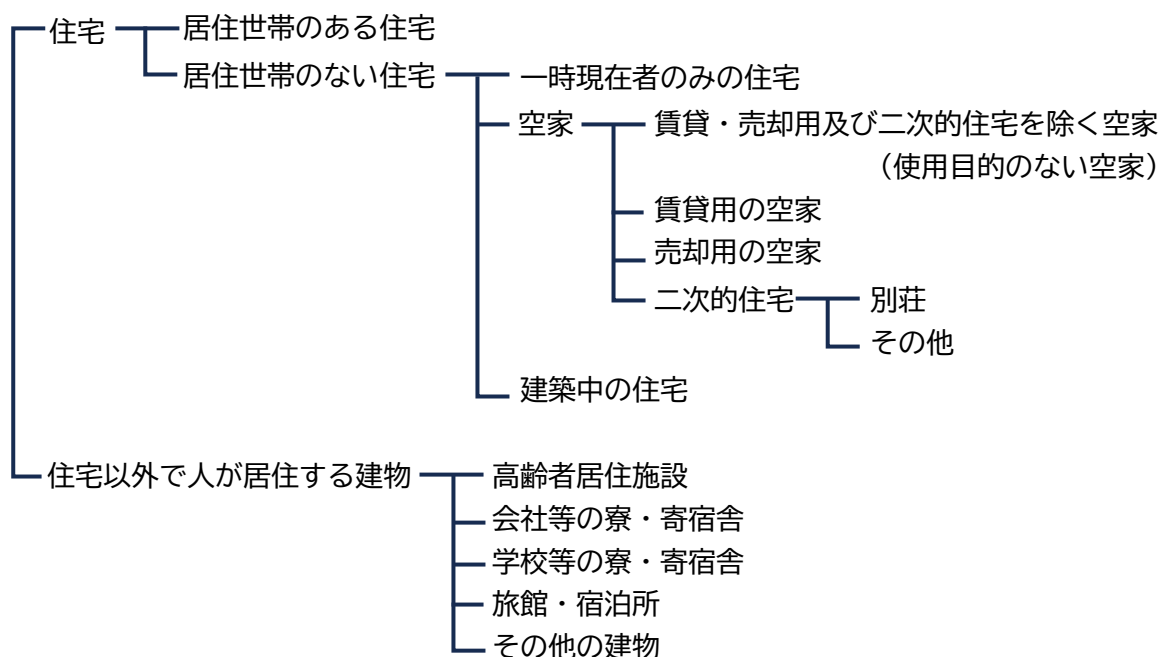
<参考>

住宅・土地統計調査は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査で、5年ごとに実施されています。なお、住宅・土地統計調査における関連用語の解説は、以下のとおりです。

■ 関連用語の解説（住宅・土地統計調査 用語の解説より抜粋）

(1) 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または改造されたものをいう。



(2) 居住世帯のない住宅

上記の「住宅」の要件を満たしているもののうち、ふだん人が居住していない住宅を次のとおり区分した。

| 区分         | 内容   |  |
|------------|--|--|
| 一時現在者のみの住宅 | 昼間だけ使用している、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  |  |
| 空家         | 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家 (使用目的のない空家)   | 下記以外の人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を含む。)               |
|            | 賃貸用の空家   | 新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅   |
|            | 売却用の空家   | 新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅   |
|            | 二次的住宅  | 別荘<br>週末や休暇時に避暑・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<br>その他<br>ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時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 |
| 建築中の住宅     | 住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの (鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの)<br>なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空家」とした。<br>また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。 |  |

## 第2章 空家等の現状と課題

### 1. 空家等を取り巻く状況（社会潮流）

#### ◆高齢化を背景に、空家が増加するおそれがあります。

- ・本市の高齢化率は年々増加しており、令和2年（2020年）時点で40.0%（国勢調査）、2.5人に1人が高齢者となっています（次ページ参照）。
- ・高齢者の増加にともない、マイホームを建てた親世代が施設などに転居したり、亡くなったりして不在になることで空家になるケース（使用目的のない空家）が増えていると考えられます。

#### ◆コロナ禍やDX化促進により、働き方やライフスタイルの多様化が加速しています。

- ・働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、コロナ禍を契機として、DX技術開発が促進され、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住等の複数地域での住まいを実践する動きが進みつつあります。
- ・こうした新しい働き方やライフスタイルの受け皿として空家を活用しようという取組が全国的に活発になっています。

#### ◆災害の激甚化・頻発化にともない、空家リスクが増大しています。

- ・この100年で気象災害の激甚化・頻発化が目に見える形で進んできており、地球温暖化の進行にともなって、この傾向が続くことが見込まれています。
- ・適切に管理されず放置された空家は損傷しやすく、台風で外装材や屋根材が飛んだり、地震により倒壊したりする危険性が高くなります。また、建物倒壊は、避難や応急活動の妨げとなるリスクもあります。

#### ◆持続可能性（サステナブル）の重要性とともに、空家への関心が高まっています。

- ・気候変動の深刻化にともなう異常気象や自然災害の頻発などの地球環境問題を背景に、持続可能な社会づくりへの対応が重要性を増しています。
- ・また、自治体や企業など様々な主体が取り組むべきとされる世界的な目標であるSDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けた取組も、同様に重要性を増しています。
- ・空家問題は、こういった持続可能な社会づくりとも密接に関係していることから、空家の活用拡大や適正管理に向けた取組を加速させていくことが求められています。

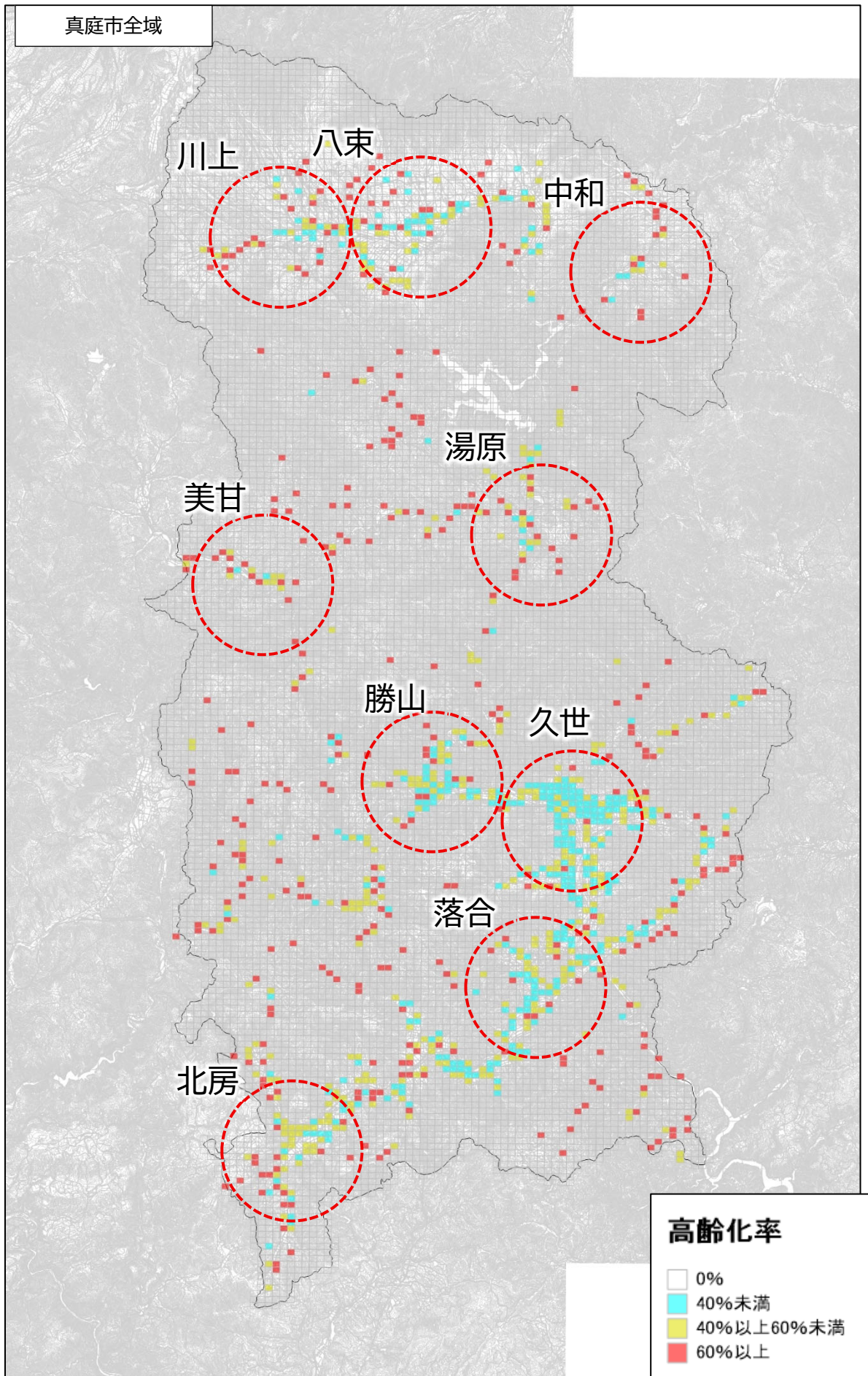


図 - 本市の高齢化率の分布状況

出典：令和2年度国勢調査

## 2. 空家等の現状

### (1) 本市の人口及び世帯数の推移と将来推計

#### 人口及び世帯数から見た問題点

現在の本市の人口及び世帯数の推移と将来推計の状況から抽出された要点（コメント）をもとに整理した問題点は以下のとおりです。

- ◆ 今後、少子高齢化のさらなる加速が見込まれ、親族と別々に居住する高齢者世帯が増加傾向にあることから、空家予備群のさらなる増加は確実となっています。
- ◆ 生産年齢（15歳～65歳未満）の転出が、一定数継続していることから、相続上、空家の所有者となる親族が市外または県外にいて、空家が十分に管理されないケースが増加するおそれがあります。

| 項目                      | 要点（コメント）                               |
|-------------------------|--|
| 将来人口の見通し<br>（P.8）       | ● 将来の総人口は急激に減少し、高齢者割合が全体の約半数を占める見込み。   |
| 人口、世帯数、世帯人員の推移<br>（P.9） | ● 人口、世帯数、世帯人員において減少傾向。                 |
| 家族類型の推移<br>（P.9）        | ● 「三世帯同居」が減少し、「単身」「夫婦のみ」、「夫婦と子ども」が増加。  |
| 高齢者世帯の推移<br>（P.10）      | ● 「高齢単身」「高齢夫婦」といった「高齢者のみ世帯」が増加。        |
| 社会動態の推移<br>（P.10）       | ● 生産年齢人口の転出超過が続き、市内に親族がないケースの増加が見込まれる。 |

本市における人口及び世帯数の状況について、「国勢調査」、「住民基本台帳」等のデータを用いて下記のとおりに整理しました。

●将来の総人口は急激に減少し、高齢者割合が全体の約半数を占める見込み。

[データ解説]

- ・令和32年(2050年)の総人口は、24,564人となり、急激な人口減少が予測されます。年少人口(15歳未満)と生産年齢人口(15~65歳未満)はそれぞれ55.9%、50.0%減少し、今後も人口減少、少子高齢化が続いていくことが予測されています。
- ・令和32年(2050年)の15歳未満人口は、2,146人となり、令和2年(2020年)比で2,717人(55.9%)減少し、総人口に占める割合は、8.7%まで低下すると予測されます。
- ・令和32年(2050年)の15~65歳未満人口は、10,347人となり、令和2年(2020年)比で10,340人(50.0%)減少し、総人口に占める割合は、42.1%まで低下すると予測されます。
- ・令和32年(2050年)の65歳以上人口は、12,071人となり、令和2年(2020年)比で4,990人(29.2%)減少し、総人口に占める割合は、49.1%まで上昇すると予測されます。

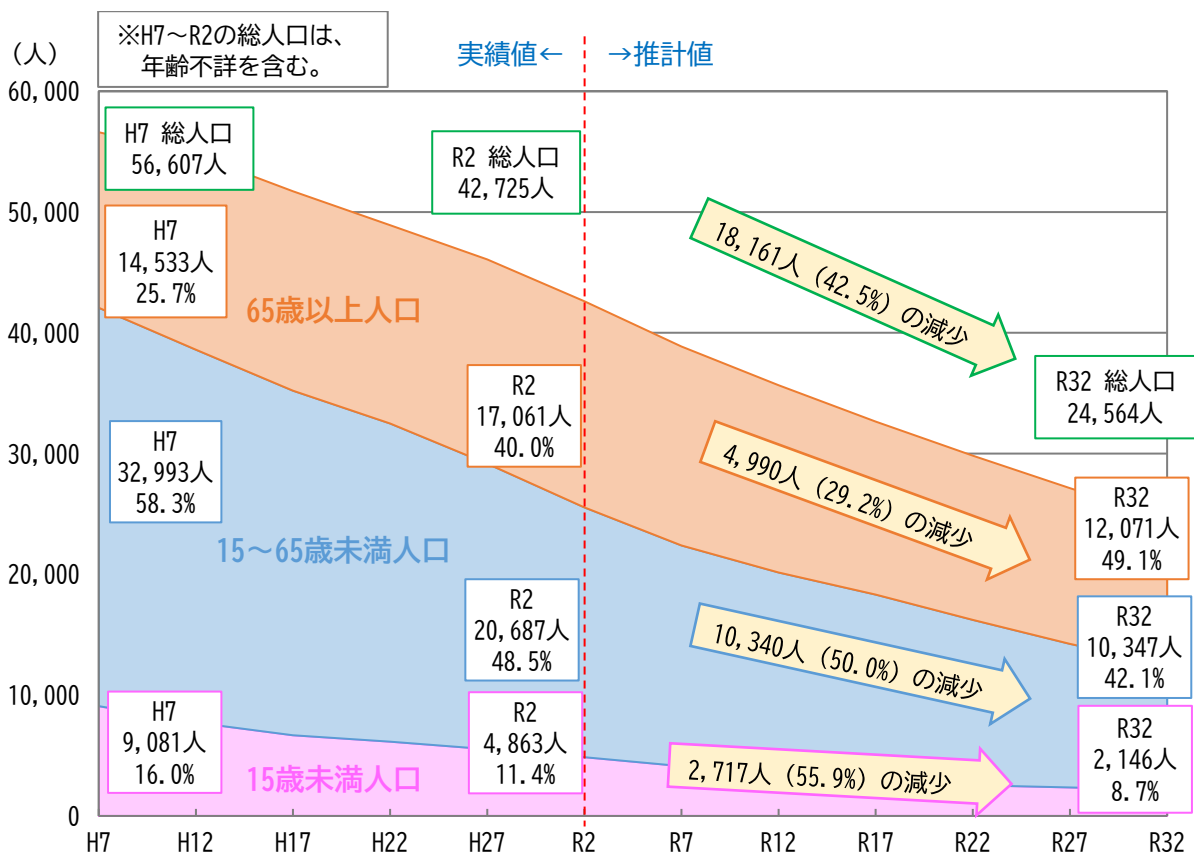


図 - 本市の年齢階層別人口の推移と将来推計

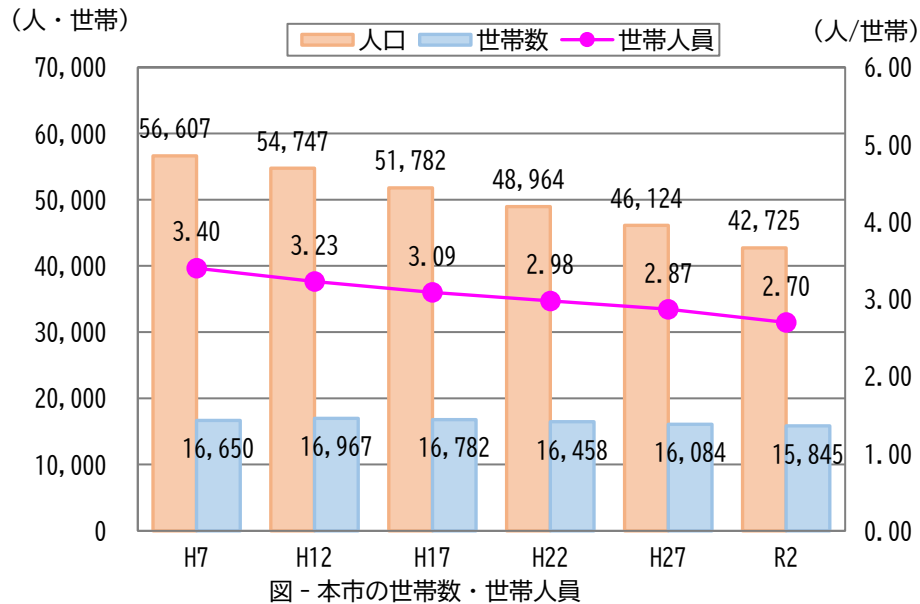
資料：平成7~令和2年まで国勢調査、

令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値(令和5年12月推計)

## ●人口、世帯数、世帯人員において減少傾向。

[データ解説]

・人口、世帯人員は減少傾向が続いています。世帯数は緩やかな減少傾向にあります。

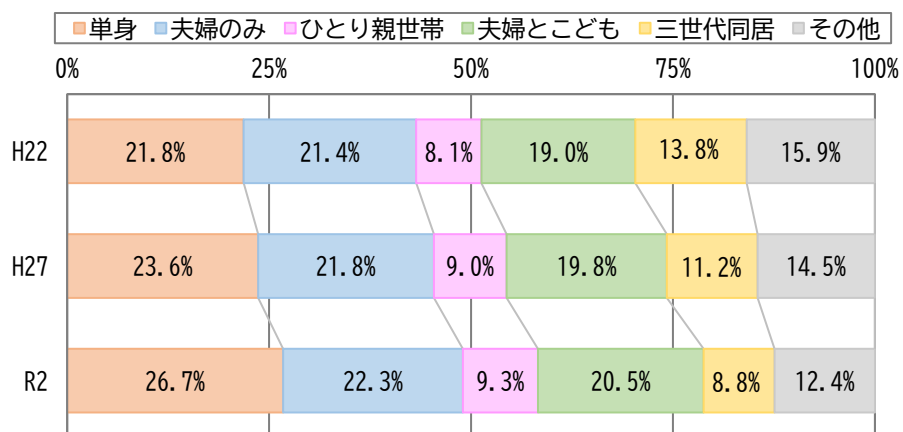


資料：国勢調査

## ●「三世帯同居」が減少し、「単身」「夫婦のみ」、「夫婦とこども」が増加。

[データ解説]

・「単身世帯」、「夫婦のみの世帯」、「夫婦とこども」は増加傾向にあり、一方で、「三世帯同居」は減少傾向にあります。



資料：国勢調査

\*）一般世帯

- ①住居と生計をともにしている人の集まりまたは一戸を構成して住んでいる単身者。ただし、これらの世帯と住居をともにする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含める。
- ②上記の世帯と住居をともにし、別に生計を維持している間借りの単身者または下宿屋などに下宿している単身者。
- ③会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎、独身寮などに居住している単身者。

●「高齢单身」「高齢夫婦」といった「高齢者のみ世帯」が増加。

[データ解説]

・「高齢单身」「高齢夫婦」といった「高齢者のみ世帯」が増加しています。

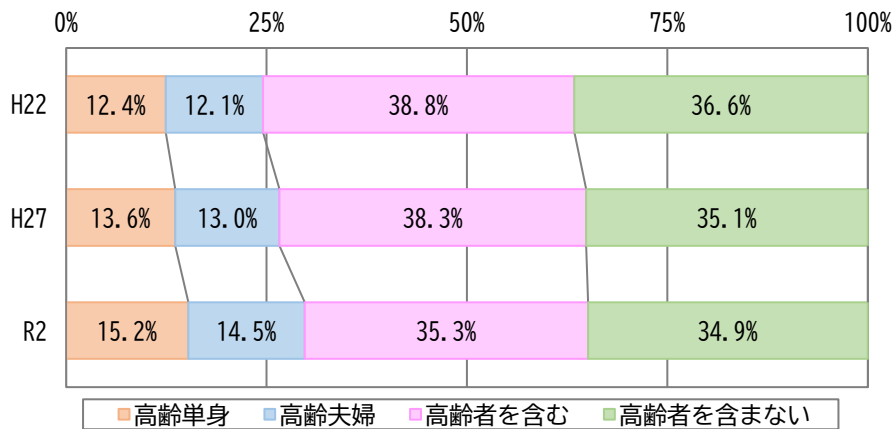


図 - 本市の高齢者の有無による世帯の割合

資料：国勢調査

●生産年齢人口の転出超過が続き、市内に親族がないケースの増加が見込まれる。

[データ解説]

・市全体で転出超過が続いており、転出超過数が横ばい傾向にあります。  
 ・高齢者人口の親族にあたる生産年齢人口（15～65歳未満）も市全体の傾向と同様であり、転出超過数が横ばい傾向にあります。

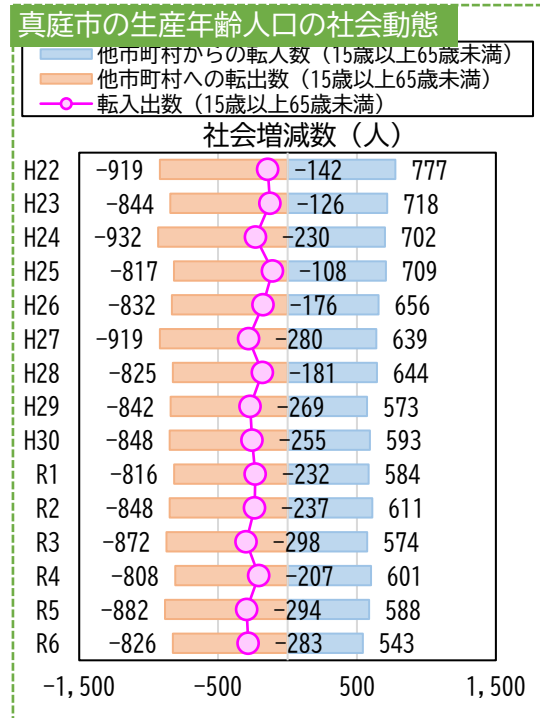
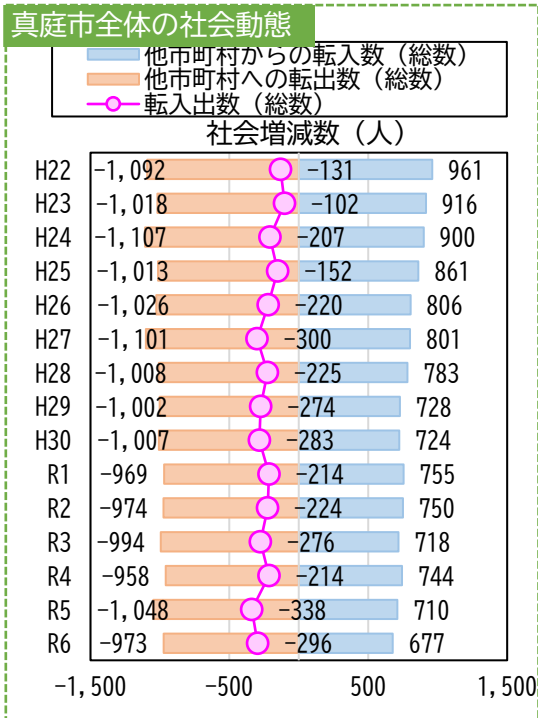


図 - 本市の転入出数の推移（左図：総数、右図：15歳以上65歳未満）

資料：住民基本台帳人口移動報告

## (2) 住宅数及び空家数の推移

### 住宅数及び空家数から見た問題点

現在の住宅数及び空家数の推移の状況から抽出された要点（コメント）をもとに整理した問題点は以下のとおりです。

- ◆住宅の需給バランスが乱れ、住宅が供給過剰となっているため、将来的に空家の増加が見込まれます。
- ◆県北部の自治体と比較して、「使用目的のない空家」の割合が高く、増加傾向にあること、本市に立地する不良空家\*のうち、「使用目的のない空家」が高い割合を占めていることから、空家の管理が十分に行き届いていないと推測されます。管理が十分に行き届いていない状態が続くと、建物の倒壊や異臭等の公害、景観の悪化といった空家問題の悪化が懸念されます。

| 項目                         | 要点（コメント）  |
|----------------------------|---|
| 住宅の需給バランス<br>(P. 12)       | ●新築住宅に需要が偏る「需要と供給のミスマッチ」が存在。                                      |
| 県北部地域の空家率の比較<br>(P. 13)    | ●空家率は、県北部の市と比べて低い。  |
| 県北部地域の種別空家割合の比較<br>(P. 13) | ●「使用目的のない空家」の割合は国や県、県北部の市と比べて高い。                                  |
| 本市の空家率の推移<br>(P. 14)       | ●住宅の約2割が空家で、空家数・空家率ともに増加傾向。                                       |
| 本市の種別空家数の推移<br>(P. 14)     | ●空家問題の原因になりやすい「使用目的のない空家」も増加傾向。                                   |
| 本市の不良空家*の状況<br>(P. 15)     | ●空家の約8割は腐朽・破損がなく、利活用がしやすい空家。<br>●不良空家の約7割は管理の不備が進みやすい「使用目的のない空家」。 |
| 本市の不良空家の状況<br>(P. 16)      | ●使用目的のない空家の8割は腐朽・破損がない。   |

\*）不良空家

空家のうち、住宅・土地統計調査より、建物の主要部分やその他の部分に不具合がある等、腐朽・破損があると認められた物件のこと。

本市における住宅及び空家の状況について、「住宅着工統計調査」、「住宅・土地統計調査」のデータを用いて下記のとおり整理しました。

●新築住宅に需要が偏る「需要と供給のミスマッチ」が存在。

[データ解説]

- ・本市の1世帯当たりの住宅数は1.25戸（令和5年（2023年）住宅土地統計調査）となっており、量的には住宅が余っている状態となっています。
- ・新築着工戸数は、年々減少していますが、建て方別で見ると一戸建ての割合が半数以上を占めており、戸建て住宅等の人気が高い状態にあります。
- ・住宅が量的に充足している一方で、戸建て住宅などの新築住宅に需要が偏る「需要と供給のミスマッチ」が存在することも、空家問題を助長している一因と考えられます。

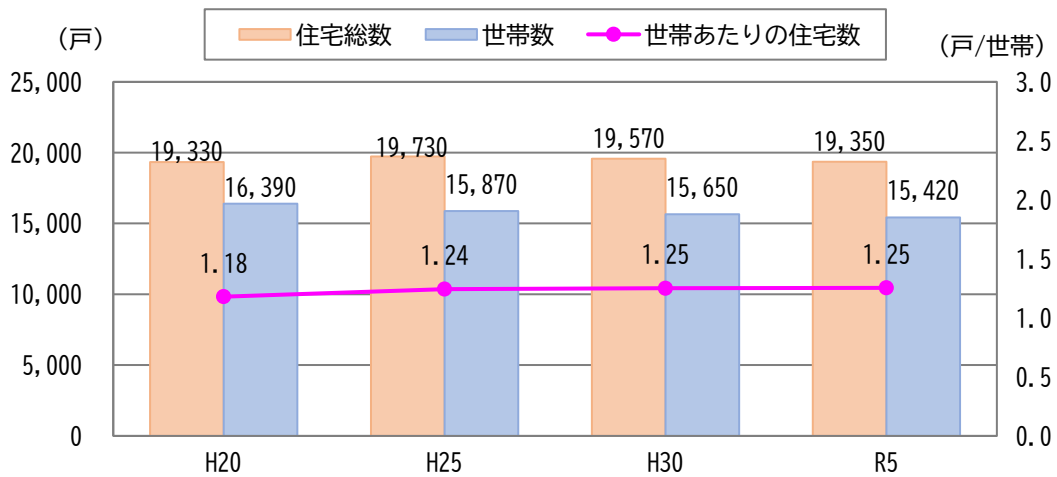


図 - 本市の住宅総数と世帯数の推移

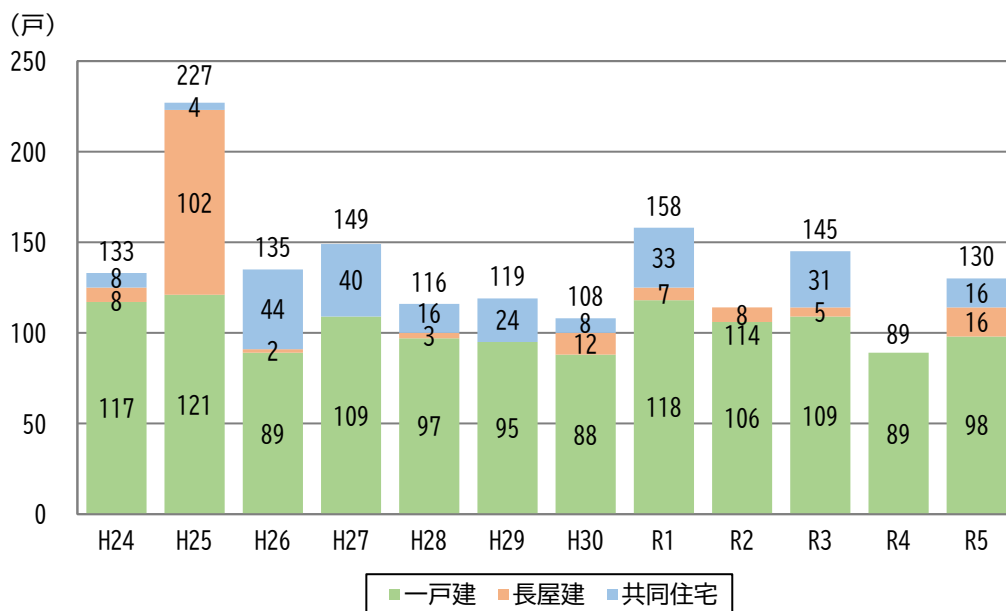


図 - 本市の新設住宅着工戸数の推移

資料：住宅・土地統計調査、住宅着工統計調査

●空家率は、県北部の市と比べて低い。

[データ解説]

- ・令和5年(2023年)時点の本市の空家率は20.2%であり、国や県と比べると高いですが、県北部の市と比べると低くなっています。

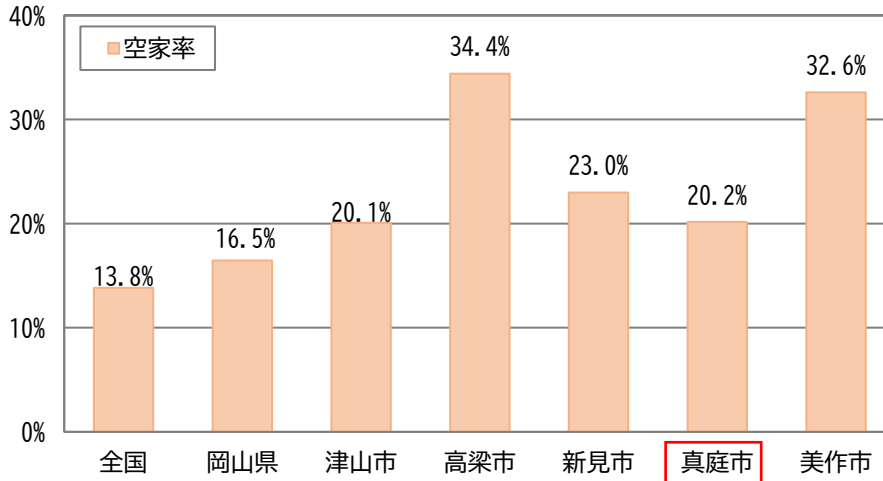


図 - 空家率の比較

資料：令和5年住宅・土地統計調査

【補足説明】住宅・土地統計調査の「空家」は、長屋や共同住宅の空き室を含む。

●「使用目的のない空家」の割合は国や県、県北部の市と比べて高い。

[データ解説]

- ・空家を種類別に見ると、管理が不十分で空家問題の原因となるケースが多い「使用目的のない空家」の割合は74.6%であり、全国より高くなっています。
- ・一方で、二次的住宅の割合は13.6%であり、全国、県、県北部の市の中でも比較的高い割合を示しています。

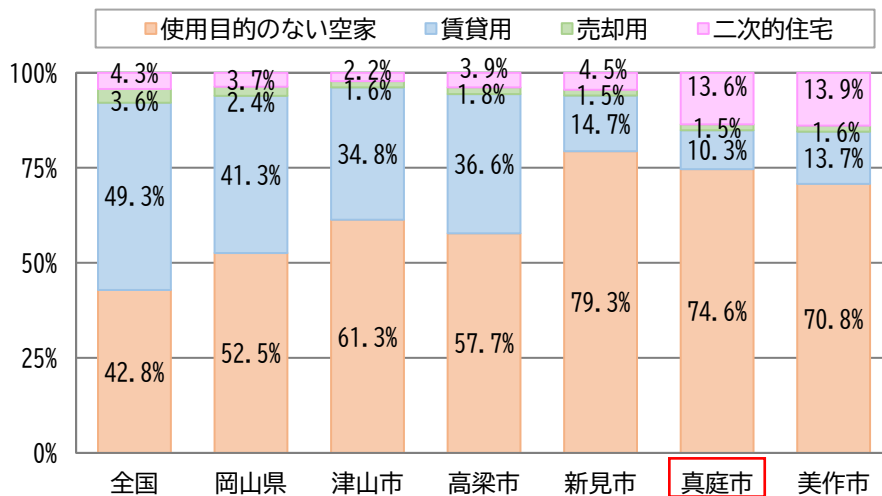


図 - 空家の種類別割合の比較

資料：令和5年住宅・土地統計調査

※1%未満の数値は非表示

注) 住宅・土地統計調査は、各市町村で国勢調査を基にした調査区を設定し、調査区から全体を推定するサンプル調査であるため、調査区の傾向が反映される場合があります。

●住宅の約2割が空家で、空家数・空家率ともに増加傾向。

[データ解説]

・空家数、空家率ともに、増加傾向となっており、令和5年(2023年)時点の空家数は3,900戸、空家率は20.2%となっています。

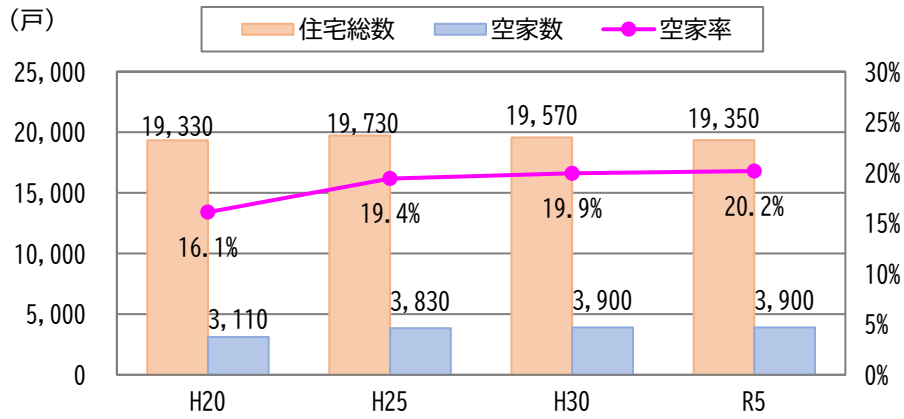


図 - 本市の空家率の推移

資料：住宅・土地統計調査

●空家問題の原因になりやすい「使用目的のない空家」も増加傾向。

[データ解説]

・空家を種類別に見ると、「使用目的のない空家」が最も多く、増加傾向となっています。

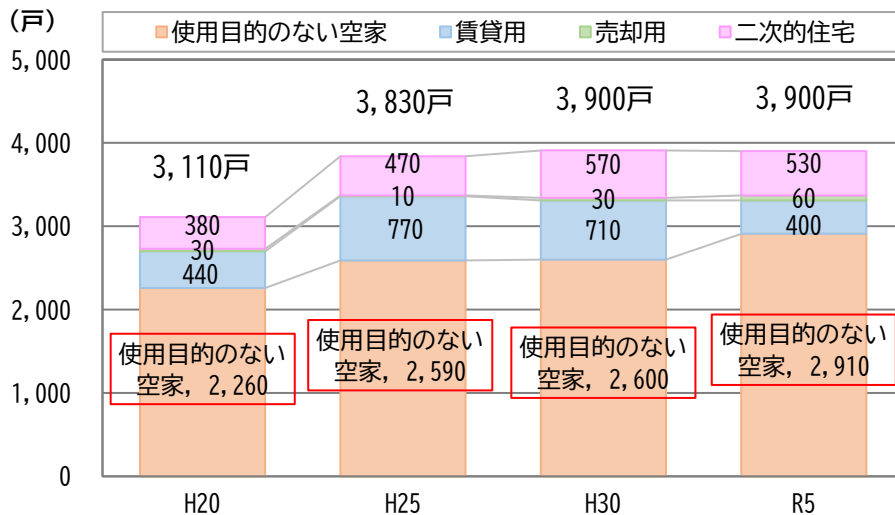


図 - 本市の種類別空家数の推移

資料：住宅・土地統計調査

注) 住宅・土地統計調査は、各市町村で国勢調査を基にした調査区を設定し、調査区から全体を推定するサンプル調査であるため、調査区の傾向が反映される場合があります。

- 空家の約8割は腐朽・破損がなく、利活用がしやすい空家。
- 不良空家の約7割は管理の不備が進みやすい「使用目的のない空家」。

[データ解説]

- ・空家全体の81.0% (3,160戸) が、腐朽・破損がなく、比較的利活用しやすい空家となっています。
- 一方、空家全体の19.0% (740戸) は、腐朽・破損のある不良空家となっています。
- ・腐朽・破損のある不良空家の69.9% (510戸) は「使用目的のない空家」となっています。

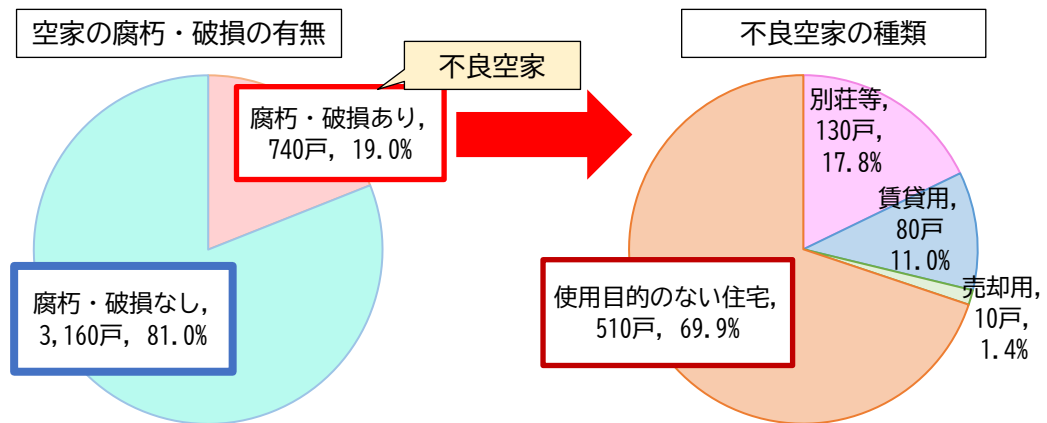


図 - 本市の空家の腐朽・破損の状況

資料：令和5年住宅・土地統計調査

【補足説明】住宅・土地統計調査の合計値

住宅・土地統計調査の値は、標本調査（サンプル調査）による推計値です。また、統計表ごとに四捨五入処理（10戸単位）が行われているため、合計値が合わない場合があります。

注）住宅・土地統計調査は、各市町村で国勢調査を基にした調査区を設定し、調査区から全体を推定するサンプル調査であるため、調査区の傾向が反映される場合があります。

●使用目的のない空家の8割は腐朽・破損がない。

[データ解説]

- ・使用目的のない空家の82.5% (2,400戸) は、腐朽・破損がなく、比較的利活用しやすい空家となっていますが、「使用目的のない空家」は、利用されず放置されることが多いため、管理の不備が進みやすく特定空家への移行を招く危険性があります。

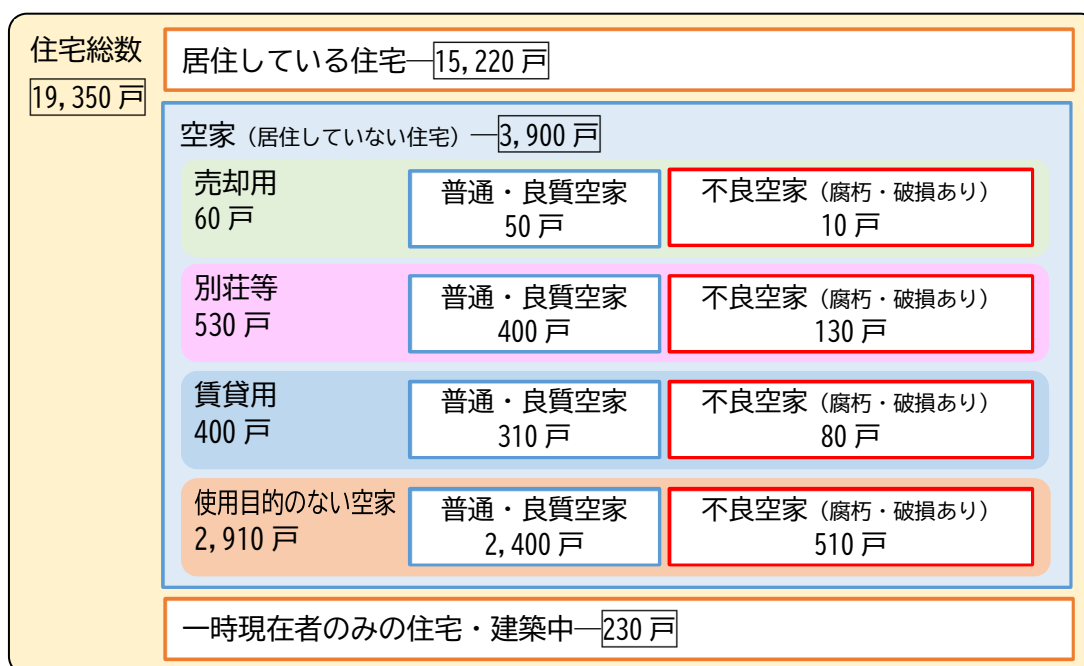


図 - 本市の種類別の腐朽・破損の状況<sup>注)</sup>

資料：令和5年住宅・土地統計調査

【補足説明】住宅・土地統計調査の合計値

住宅・土地統計調査の値は、標本調査（サンプル調査）による推計値です。また、統計表ごとに四捨五入処理（10戸単位）が行われているため、合計値が合わない場合があります。

注) 住宅・土地統計調査は、各市町村で国勢調査を基にした調査区を設定し、調査区から全体を推定するサンプル調査であるため、調査区の傾向が反映される場合があります。

### 3. 空家調査等

#### (1) 本市での空家調査とその結果

#### 本市での空家調査とその結果から見た問題点

本市での空家調査とその結果から抽出された要点（コメント）をもとに整理した問題点は以下のとおりです。

◆利活用可能な空家がこのまま放置されることがないように、積極的な利活用に向けた意識啓発や取組が必要です。

| 項目                 | 要点（コメント）           |
|--------------------|--------------------|
| 真庭市の空家件数<br>(P.17) | ●空家総数の85.0%が利活用可能。 |

これまでに実施した空家調査の結果をもとに、本市の状況を整理します。

#### ●空家総数の85.0%が利活用可能。

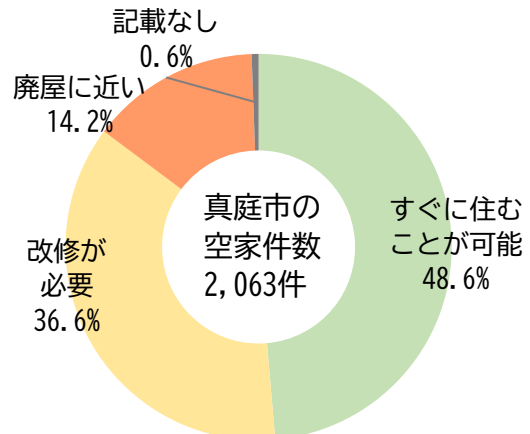
##### [データ解説]

- ・本市では、令和元年度（2019年度）～令和2年度（2020年度）に「地域が主体の空家調査事業」として、市民が空家に関心を持ってもらうため、地域自主組織の協力を得て地区の空家調査を実施しました。調査は住宅総数19,570件（平成30年（2018年）住宅・土地統計調査）のうち11,597世帯が加入する地区で行っています。
- ・その結果2,063件の空家が判明し、すぐに住むことが可能な空家は1,003件と、空家総数の約半数となることが判明しました。すぐに住むことが可能な空家と改修等加えることで利活用可能な空家の合計は、空家総数の85.0%を超えています。
- ・一方、廃屋に近い空家が293件あることが判明しました。

表 真庭市の空家件数

(令和元年度(2019年度)～  
令和2年度(2020年度)真庭市調べ)

|            | 空家件数  | 割合     |
|------------|-------|--------|
| すぐに住むことが可能 | 1,003 | 48.6%  |
| 改修が必要      | 755   | 36.6%  |
| 廃屋に近い      | 293   | 14.2%  |
| 記載なし       | 12    | 0.6%   |
| 総数         | 2,063 | 100.0% |



資料：真庭市資料

## (2) 地域拠点別（振興局別）の空家の状況

### 地域拠点別（振興局別）の空家の状況から見た問題点

地域拠点別（振興局別）の空家の状況から抽出された要点（コメント）をもとに整理した問題点は以下のとおりです。

- ◆地域によって空家の状況にばらつきがあることから、地域の特性に合わせた対応が望まれます。

| 項目                   | 要点（コメント）                                |
|----------------------|---|
| 地域拠点別の空家件数<br>(P.19) | ●地域拠点別では、空家率は美甘・中和地区が高く、空家数は落合・勝山地区が多い。 |

●地域拠点別では、空家率は美甘・中和地区が高く、空家数は落合・勝山地区が多い。

[データ解説]

- ・地域拠点別（振興局別）の空家率は、中和地区（25.3%）が最も高く、次いで美甘地区（21.3%）、湯原地区（19.1%）と続いています。
- ・地域拠点別（振興局別）の空家数は、落合地区（570件）が最も多く、次いで勝山地区（402件）、北房地区（300件）と続いています。
- ・「すぐに住むことが可能な空家」数は、落合地区（234件）が最も多く、次いで勝山地区（193件）、北房地区（171件）と続いています。
- ・「改修が必要な空家」数は、落合地区（244件）が最も多く、次いで勝山地区（140件）、北房地区（99件）と続いています。
- ・「廃屋に近い空家」数は、落合地区（82件）が最も多く、次いで勝山地区（67件）、湯原地区（35件）と続いています。

表 地域拠点別の空家件数（令和元年度（2019年度）～令和2年度（2020年度）真庭市調べ）

| 地域拠点<br>(振興局) | 課税台帳<br>専用住宅、<br>併用住宅数 | 空家率<br>(%) | 空家数<br>※ | すぐに住む<br>ことが可能 | 改修が必要 | 廃屋に近い | 記載なし |   |
|---------------|------------------------|------------|----------|----------------|-------|-------|------|---|
|               |                        |            |          |                |       |       |      |   |
| 北房            | 2,445                  | 12.2       | 300      | 171            | 99    | 30    | 0    |   |
|               |                        |            | 14.5%    | 57.0%          | 33.0% | 10.0% | 0.0% |   |
| 落合            | 4,837                  | 11.7       | 570      | 234            | 244   | 82    | 10   |   |
|               |                        |            | 27.6%    | 41.1%          | 42.8% | 14.4% | 1.8% |   |
| 久世            | 4,364                  | 5.0        | 221      | 141            | 65    | 15    | 0    |   |
|               |                        |            | 10.7%    | 63.8%          | 29.4% | 6.8%  | 0.0% |   |
| 勝山            | 3,085                  | 13.0       | 402      | 193            | 140   | 67    | 2    |   |
|               |                        |            | 19.5%    | 48.0%          | 34.8% | 16.7% | 0.5% |   |
| 美甘            | 558                    | 21.3       | 119      | 35             | 52    | 32    | 0    |   |
|               |                        |            | 5.8%     | 29.4%          | 43.7% | 26.9% | 0.0% |   |
| 湯原            | 1,324                  | 19.1       | 254      | 144            | 75    | 35    | 0    |   |
|               |                        |            | 12.3%    | 56.7%          | 29.5% | 13.8% | 0.0% |   |
| 蒜山            | 中和                     | 25.3       | 229      | 58             | 17    | 26    | 15   | 0 |
|               |                        |            | 2.8%     | 29.3%          | 44.8% | 25.9% | 0.0% |   |
|               | 八束                     | 3.6        | 1,460    | 54             | 27    | 22    | 5    | 0 |
|               |                        |            | 2.6%     | 50.0%          | 40.7% | 9.3%  | 0.0% |   |
| 川上            | 9.0                    | 943        | 85       | 41             | 32    | 12    | 0    |   |
|               |                        |            | 4.1%     | 48.2%          | 37.6% | 14.1% | 0.0% |   |
| 合計            | 19,245                 | 10.7       | 2,063    | 1,003          | 755   | 293   | 12   |   |

※：空家数の割合は地域拠点別の空家数/空家数（2,063）

\*地域が行った空家調査（実績）

空家調査実施組織 110 組織（/124 全地域自主組織） 88.7% 空家件数 計 2,063 件

市内すべての自主組織が調査を実施したと仮定すると、2,063÷88.7%≒2,325 件

調査から算定した市内空家率 12.1%（固定資産課税台帳（H31）住宅（専用住宅、併用住宅）19,245 棟）

### (3) 真庭市の住まいや住環境に関する市民アンケート調査

#### 真庭市の住まいや住環境に関する市民アンケート調査から見た問題点

真庭市の住まいや住環境に関する市民アンケート調査から抽出された要点（コメント）をもとに整理した問題点は以下のとおりです。

- ◆一戸建の空家の解体・維持費用が、所有者の負担になっていることが推測されます。
- ◆放置された空家が、地域の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。
- ◆空家所有者の半数以上が相続により空家を取得しており、権利関係の複雑化や所有者の管理意識の希薄化が放置の要因となっている可能性があります。
- ◆4割以上の空家が、空家のまま放置されています。
- ◆2割以上の方が利活用の希望を持っていますが、速やかな利活用につながない可能性があります。
- ◆実行力のある世代に向けた適正管理や利活用に関する情報発信や、補助制度の充実等を図る必要があります。

| 項目                         | 要点（コメント）   |
|----------------------------|--|
| お住まい以外の住宅の所有の有無<br>(P. 22) | ●約1割の方が、空家を所有している。   |
| 所有している空家の建て方<br>(P. 22)    | ●所有している空家の約9割は、一戸建。  |
| 空家をどのように取得したか<br>(P. 23)   | ●半数以上の空家所有者が、「相続」により空家を取得。   |
| 空家の利用状況<br>(P. 23)         | ●4割以上の空家が、空家のまま放置されている。<br>●2割以上の空家で、買い手・借り手・寄付・贈与先を探している。                 |
| 空家を管理する上での課題<br>(P. 24)    | ●7割以上の方が、管理上の課題を感じている。<br>●3割以上の方が、金銭的な負担を課題と感じている。                        |
| 空家にしておく理由<br>(P. 25)       | ●空家にしておく理由としては、費用や手間の負担が大きい。資力・判断力の充実した40・50歳代に向けた対応、空家の初期段階での対応が課題となっている。 |

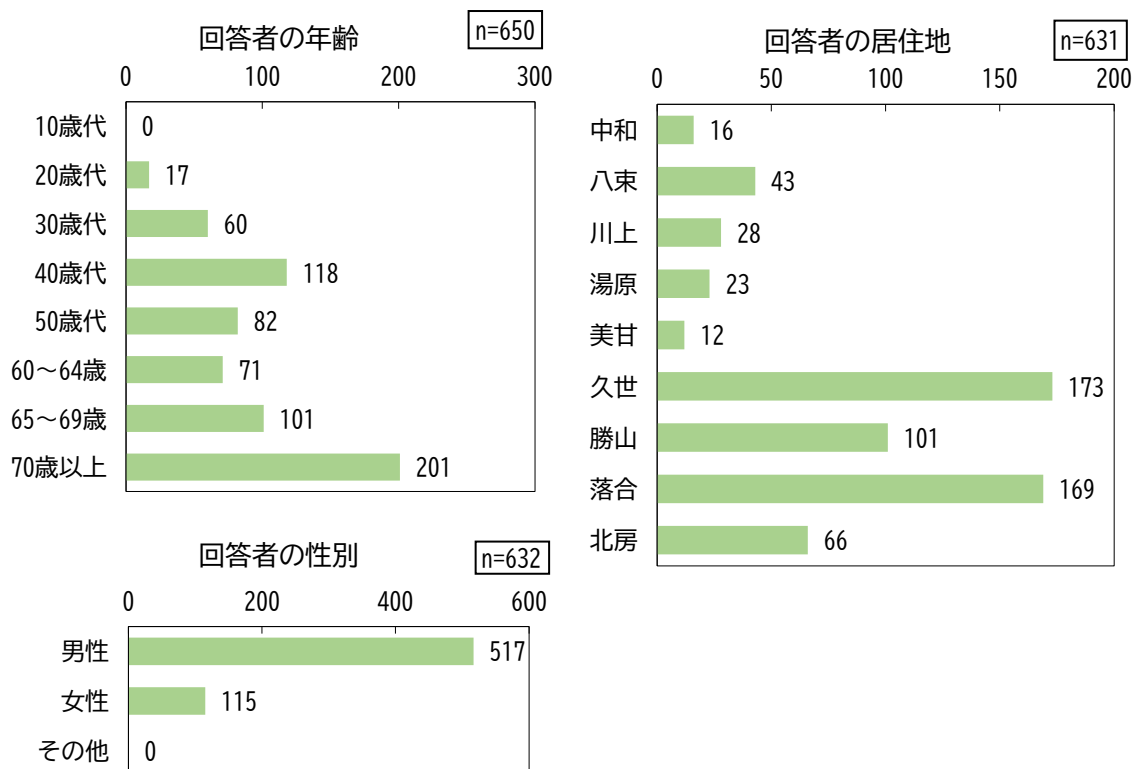
「令和6年度（2024年度）真庭市の住まいや住環境に関する市民アンケート調査」の結果（「現在の住まい以外の住宅」に関する調査内容）をもとに、本市の状況を整理します。

## 1) 調査概要

|      |   |
|------|---|
| 目的   | <ul style="list-style-type: none"> <li>本市における住宅及び住環境に関するニーズと課題（施策の対象とすべき人々の状況）を明らかにする。</li> <li>住宅及び住環境に関するニーズ調査は、今後の計画の進捗・評価に活用する（継続すべき施策と新設すべき施策の導出）。</li> </ul>  |
| 調査方法 | 郵送及びWEBによる配布・回収   |
| 調査時期 | 令和6年（2024年）10月11日～10月25日  |
| 対象者  | 市内の世帯主（満20歳以上）<br>住民基本台帳から無作為抽出（2,000世帯）  |
| 回収数  | 紙：502通、WEB回答：153通 合計：655通（回収率 32.8%）  |
| 調査内容 | <ul style="list-style-type: none"> <li>回答者属性</li> <li>現在住んでいる住宅や住環境</li> <li>市街地への移住・転居</li> <li>防災やコロナ禍を踏まえた住宅や住環境</li> <li>環境に配慮した住まい</li> <li><b>現在の住まい以外の住宅</b></li> <li>65歳以上になった時（既に65歳以上の方も含む）の住まい</li> <li>子育てしやすい住宅・住環境</li> <li>生活に困窮する方のための住まいの支援制度</li> <li>外国人住民の住宅・住環境</li> <li>そのほか自由記述</li> </ul> |

## 2) 調査結果

※本項では、図表番号を省略し、本文中の説明と対応づけて図表を提示しています。



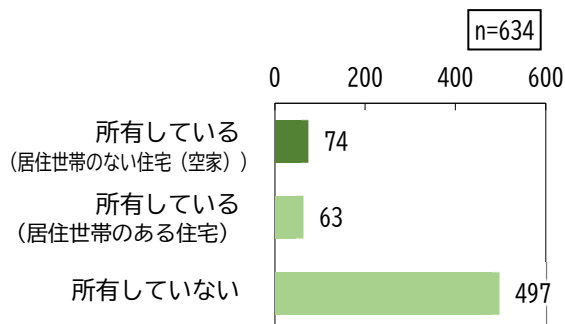
## ●約1割の方が、空家を所有している。

[データ解説]

- ・現在お住まい以外の住宅を所有しているか訊ねたところ、全体の約12%が「所有している（居住世帯のない住宅（空家）」と回答しています。

| 選択肢                   | 割合     | 回答数 |
|-----------------------|--------|-----|
| 所有している（居住世帯のない住宅（空家）） | 11.7%  | 74  |
| 所有している（居住世帯のある住宅）     | 9.9%   | 63  |
| 所有していない               | 78.4%  | 497 |
| 全体                    | 100.0% | 634 |

n=634



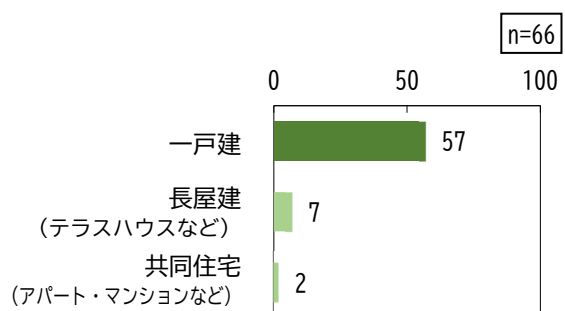
## ●所有している空家の約9割は、一戸建。

[データ解説]

- ・所有している空家の建て方について訊ねたところ、「一戸建」が最も多く約86%、次いで「長屋建（テラスハウスなど）」が約11%。次いで「共同住宅（アパート・マンション）」が3.0%と続いています。

| 選択肢                | 割合     | 回答数 |
|--------------------|--------|-----|
| 一戸建                | 86.4%  | 57  |
| 長屋建（テラスハウスなど）      | 10.6%  | 7   |
| 共同住宅（アパート・マンションなど） | 3.0%   | 2   |
| 全体                 | 100.0% | 66  |

n=66



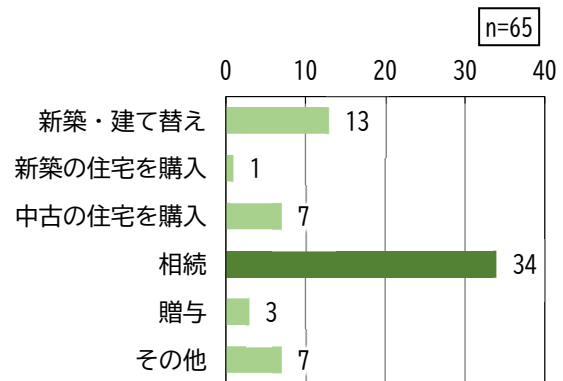
●半数以上の空家所有者が、「相続」により空家を取得。

[データ解説]

- ・空家をどのように取得したか訊ねたところ、「相続」が最も多く約 52%、次いで「新築・建て替え」が多く 20.0%、次いで「中古の住宅を購入」が多く約 11%となっています。

| 選択肢      | 割合     | 回答数 |
|----------|--------|-----|
| 新築・建て替え  | 20.0%  | 13  |
| 新築の住宅を購入 | 1.5%   | 1   |
| 中古の住宅を購入 | 10.8%  | 7   |
| 相続       | 52.3%  | 34  |
| 贈与       | 4.6%   | 3   |
| その他      | 10.8%  | 7   |
| 全体       | 100.0% | 65  |

n=65



●4割以上の空家が、空家のまま放置されている。

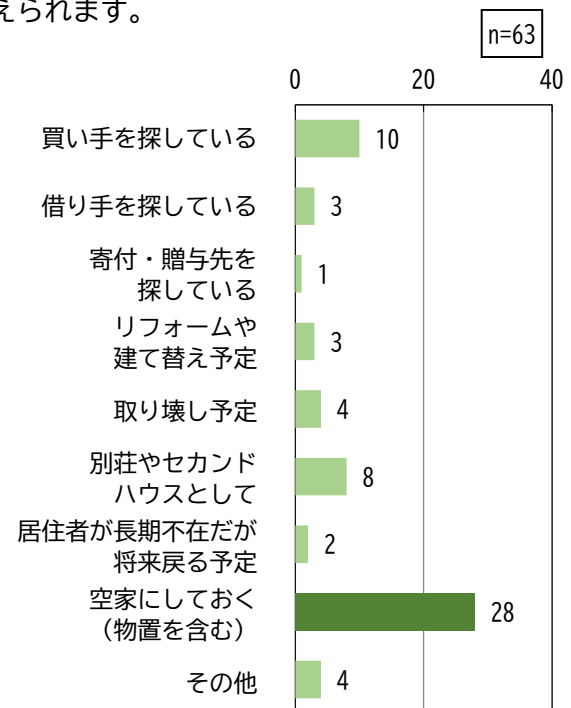
●2割以上の空家で、買い手・借り手・寄付・贈与先を探している。

[データ解説]

- ・空家の利用状況を訊ねたところ、「空家にしておく（物置を含む）」が最も多く約 44%、次いで「買い手を探している」が多く約 16%、次いで「別荘やセカンドハウスとして」が多く約 13%となっています。
- ・「買い手を探している」が約 16%、「借り手を探している」が約 5%と、2割以上の方が売買・賃貸などの利活用に関心があると考えられます。

| 選択肢              | 割合     | 回答数 |
|------------------|--------|-----|
| 買い手を探している        | 15.9%  | 10  |
| 借り手を探している        | 4.8%   | 3   |
| 寄付・贈与先を探している     | 1.6%   | 1   |
| リフォームや建て替え予定     | 4.8%   | 3   |
| 取り壊し予定           | 6.3%   | 4   |
| 別荘やセカンドハウスとして    | 12.7%  | 8   |
| 居住者が長期不在だが将来戻る予定 | 3.2%   | 2   |
| 空家にしておく（物置を含む）   | 44.4%  | 28  |
| その他              | 6.3%   | 4   |
| 全体               | 100.0% | 63  |

n=63



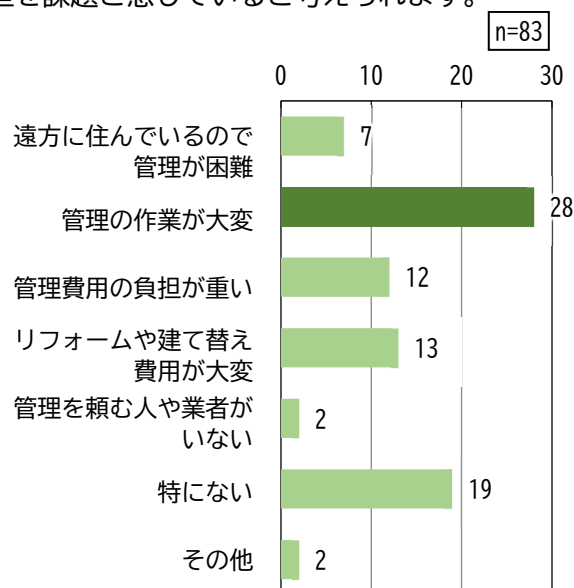
- 7割以上の方が、管理上の課題を感じている。
- 3割以上の方が、金銭的な負担を課題と感じている。

[データ解説]

- ・空家を管理する上での課題を訊ねたところ、「管理の作業が大変」が最も多く約34%、次いで「特にない」が多く約23%、次いで「リフォームや建て替え費用が大変」が多く約16%となっています。
- ・「特にない」の約23%を除いて、7割以上の方がなんらかの管理上の課題を感じていると考えられます。
- ・「管理費用の負担が重い」が約15%、「リフォームや建て替え費用が大変」が約16%と、3割以上の方が管理費など、金銭的な負担を課題と感じていると考えられます。

| 選択肢             | 割合     | 回答数 |
|-----------------|--------|-----|
| 遠方に住んでいるので管理が困難 | 8.4%   | 7   |
| 管理の作業が大変        | 33.7%  | 28  |
| 管理費用の負担が重い      | 14.5%  | 12  |
| リフォームや建て替え費用が大変 | 15.7%  | 13  |
| 管理を頼む人や業者がない    | 2.4%   | 2   |
| 特にない            | 22.9%  | 19  |
| その他             | 2.4%   | 2   |
| 全体              | 100.0% | 83  |

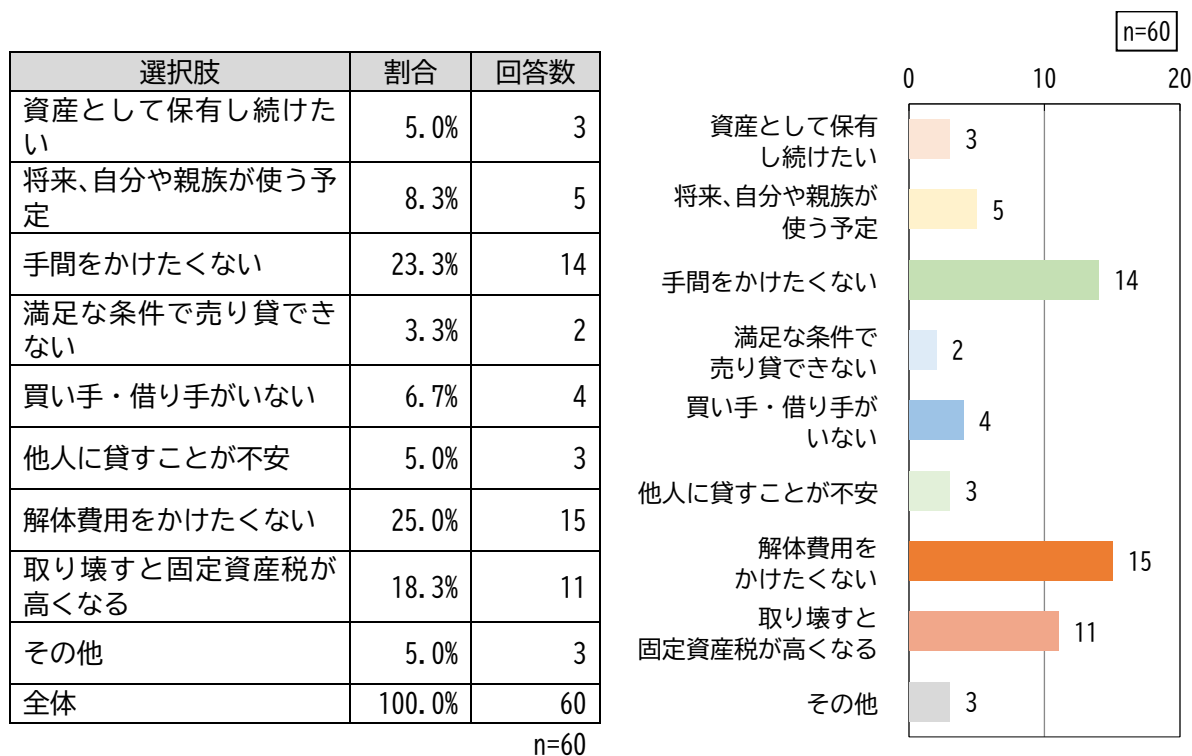
n=83



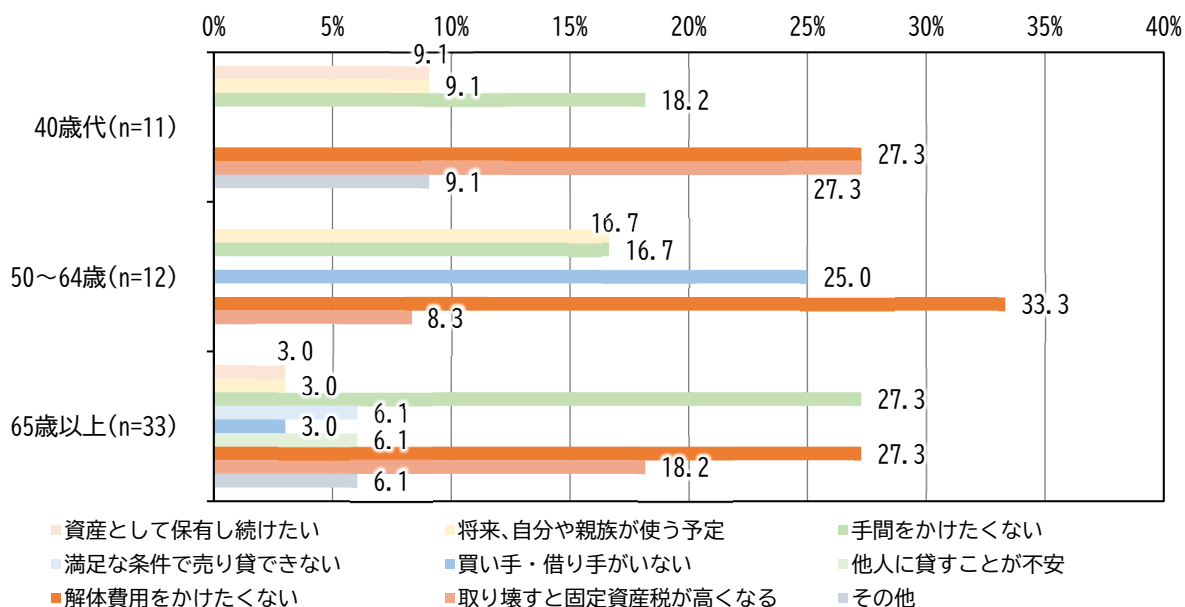
●空家にしておく理由としては、費用や手間の負担が大きい。資力・判断力の充実した40・50歳代に向けた対応、空家の初期段階での対応が課題となっている。

[データ解説]

- ・空家にしておく理由を訊ねたところ、「解体費用をかけたくない」最も多く25.0%、次いで「手間をかけたくない」が約23%、次いで「取り壊すと固定資産税が高くなる」が多く約18%となっています。
  - ・空家にしておく理由について年齢別に見ると、40歳以上のすべての年代で、「解体費用をかけたくない」が最も高くなっています。
- また、50～64歳では、ほかの年代に比べて「買い手・借り手がいない」の回答が多く、利活用に取り組んだものの、思うように進んでいないと感じている可能性があります。



年齢による空家にしておく理由の違い



#### (4) 真庭市定住支援活動奨励団体ヒアリング調査

##### 真庭市定住支援活動奨励団体ヒアリング調査から見た問題点

真庭市定住支援活動奨励団体ヒアリング調査から抽出された要点（コメント）をもとに整理した問題点は以下のとおりです。詳細は巻末の参考資料をご参照ください。

- ◆「すぐ住める空家」の確保のために、空家予備群への呼びかけ、掘り起こしが必要です。
- ◆団体による空家対策の取組を維持するとともに、移住・定住対策と空家対策の位置づけを強化し、連携して取り組むことが必要です。

| 項目           | 要点（コメント）  |
|--------------|---|
| 地域の空家の現状について | ●トイレの水洗化や給湯設備等、水回りのリフォームが必要となるケースが多く、そのまま住める空家は少ない。   |
| 空家の活用について    | ●すぐに住める空家が供給できていない。<br>●家主（大家）に空家を借家とするためのリフォームをしていただくことが難しい。<br>●空家物件が増えた時の管理が課題。<br>●使いやすい補助金制度の創設・既存制度の見直し。<br>●公共交通機関の確保。 |
| 団体の活動について    | ●ワンストップの相談・サポート体制を整備・充実してほしい。<br>●人材不足・後継者不足が深刻であり、対応が必要。<br>●移住・定住・空家対策の位置づけ強化が必要。   |

「真庭市定住支援活動奨励団体」のうち、空家を活用して移住者を積極的に受け入れている3団体に対し、空家に関する取組についてヒアリング調査を実施しました。その概要は以下のとおりです。

※ 詳細は巻末の「参考資料」でご確認ください。

| ヒアリングの対象団体       | 実施日時                                   | ヒアリングの視点（ヒアリング事項）                               |
|------------------|--|---|
| 1) 北房未来づくりネットワーク | 令和7年(2025年)<br>8月28日(木)<br>17:00~18:00 | Q1 地域の空家の現状について<br>Q2 空家の活用について<br>Q3 団体の活動について |
| 2) グランパ美甘        | 令和7年(2025年)<br>9月1日(火)<br>14:00~15:00  |   |
| 3) 中和定住案内所       | 令和7年(2025年)<br>9月2日(火)<br>9:30~11:00   |   |

## 4. これまでの空家対策

### (1) 空家等の対策の実施状況

#### 空家等の対策の実施状況から見た問題点

空家等の対策の実施状況から抽出された要点（コメント）をもとに整理した問題点は以下のとおりです。

- ◆空家に関する補助金について、今後のニーズの高まりから、消化時期の早まりや予算の不足等が懸念されます。
- ◆地域認定空き家の契約数は増加していることから、適切な管理と積極的な利活用の推進が必要です。
- ◆真庭市定住支援活動奨励団体については、団体によって、活動の頻度や内容に違いが見られます。
- ◆老朽危険空家等に関する相談件数の約半数は除却されていますが、除却されていない空家が生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

| 項目                           | 要点（コメント）  |
|------------------------------|---|
| 空家等及び跡地の利活用における取組<br>（P. 28） | <ul style="list-style-type: none"><li>●空家に関する補助金について、一定のニーズがあると考えられる。特に「空き家家財道具等撤去補助金」については、年々予算消化の時期が早くなっている。</li><li>●地域認定空き家の契約数は増加している。</li><li>●真庭市定住支援活動奨励団体については、団体によって、活動の頻度や内容に違いがある。</li><li>●空き家情報バンクの登録状況は、近年は横ばいで推移している。</li></ul> |
| 老朽危険空家等への対策<br>（P. 30）       | <ul style="list-style-type: none"><li>●相談件数の約半数は除却されている。</li><li>●管理不全空家や特定空家の認定実績はない。</li></ul>  |

前計画では、3つの基本方針を掲げるとともに、「空家等及び跡地の利活用における取組」、「老朽危険空家等への対策」といった、2つの方向性に沿って空家等の対策に取り組んでいます。計画策定後の対策の実施状況を以下に示します。

### 1) 空家等及び跡地の利活用における取組

- 空家に関する補助金について、一定のニーズがあると考えられる。特に「空き家財道具等撤去補助金」については、年々予算消化の時期が早くなっている。
- 地域認定空き家の契約数は増加している。
- 真庭市定住支援活動奨励団体については、団体によって、活動の頻度や内容に違いがある。
- 空き家情報バンクの登録状況は、近年は横ばいで推移している。

| 取組                   | 取組の概要  | 効果、課題など   |
|----------------------|--|---|
| ①空家等除却事業費補助金         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家の建築物及びこれに附属する工作物の全部を撤去する工事や地域の住民等に危害を及ぼす危険な状態を回避するための空家の建築物の一部のみの撤去、危険を及ぼす箇所のみ撤去などの工事（応急処置）について補助を行う。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等除却事業費補助金の申請者数は、令和3年度（2021年度）から令和6年度（2024年度）まで、減少しています。</li> <li>・令和7年度（2025年度）は、8月時点で28件の申請があり、これまでよりも申請者が増えています。</li> <li>・年度によって増減があるものの、一定のニーズがあると考えられます。</li> </ul>  |
| ②空き家活用定住促進補助金（購入・改修） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家の取得や改修に伴う費用に補助を行う。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家活用定住促進補助金の利用者数は概ね横ばいで推移しています。</li> <li>・1世帯当たりの人数は、概ね横ばいで推移しています。</li> <li>・県外からの転居は関西圏、市外からは県南からが多くなっています。</li> <li>・令和7年（2025年）は市内からの利用者の割合が増加しています。</li> <li>・利用者の約8割近くが久世・落合・勝山地区に転居しています。</li> <li>・ケースとしては二極化しており、比較的利便性の高いまちなかの空家を活用するケースと、郊外部での田舎暮らしを目的としたケースが見られます。</li> <li>・特に市内の利用者では、移住先として落合・久世・勝山地区を選ぶ人の割合が多くなっています。</li> <li>・利用者の半数以上が40歳代未満で、若い世代において市内住民の住み替えの選択肢になりつつあると考えられます。</li> <li>・全体に比べて市内の利用者の方が40代未満の占める割合が高くなっています。</li> <li>・県外・市外の利用者（移住者）は1人世帯が多くなっています。</li> <li>・空家購入に対する申請要望総数が年々増えています。</li> <li>・空家の活用については、数は多くないものの増加傾向にあると感じられます。</li> </ul> |

| 取組                          | 取組の概要   | 効果、課題など   |
|-----------------------------|---|---|
| ③空き家家財道具等撤去補助金              | ・空き家情報バンクに登録された物件の家財道具等の処分費等に対して補助を行う。  | ・空き家家財道具等撤去補助金のニーズは高く、毎年予算をほぼ消化しています。<br>・令和6年(2024年)には、補助金の枠を増やしています。  |
| ④持続可能なまちづくり拠点整備事業補助金        | ・自治会等の団体が、空家を活動の拠点として整備し、地域の活性化につながる使い方をする場合に改修費に対して補助を行う。  | ・持続可能なまちづくり拠点整備事業補助金の補助件数は、令和4年(2022年)に減少し、以降、横ばいで推移しています。<br>・空家がシェアオフィスやミニシアター、お試し住宅、シェアキッチンなどに生まれ変わり新たな交流や賑わいが生まれています。(市資料「SDGsの取り組み状況」より) |
| ⑤真庭市定住支援活動奨励団体の登録・定住支援活動奨励金 | ・「真庭市定住支援活動奨励団体」とは、移住者の受入に対して前向きな地域で、地域の住民と移住者をつなぐ”仲介人”を置き、真庭市交流定住センターと連携して定住促進活動を行う自治会などのこと。<br>・「定住支援活動奨励金」とは、自治会等が移住者の受入等を支援するため、空家を空き家情報バンクに登録した場合や地域認定空き家として登録し、売買または賃借契約が成立した場合、奨励金を交付するもの。 | ・現在、8つの真庭市定住支援活動奨励団体が登録されており、空家の掘り起こしや管理、所有者と利用希望者の橋渡し等を通じて空家の活用を促進する活動を行っています。<br>団体によって、活動の頻度や内容に違いがあります。<br>・地域認定空き家の契約数は増加しています。          |
| ⑥空き家情報バンク                   | ・個人等が所有する空家について、賃貸・売買したい人と、移住を希望し空家を求める人との情報の橋渡しを行う。  | ・空き家情報バンクの登録状況は、近年は横ばいで推移しています。<br>・物件としては9割以上が売買物件となっています。   |

## 2) 老朽危険空家等への対策

- 相談件数の約半数は除却されている。
- 管理不全空家や特定空家の認定実績はない。

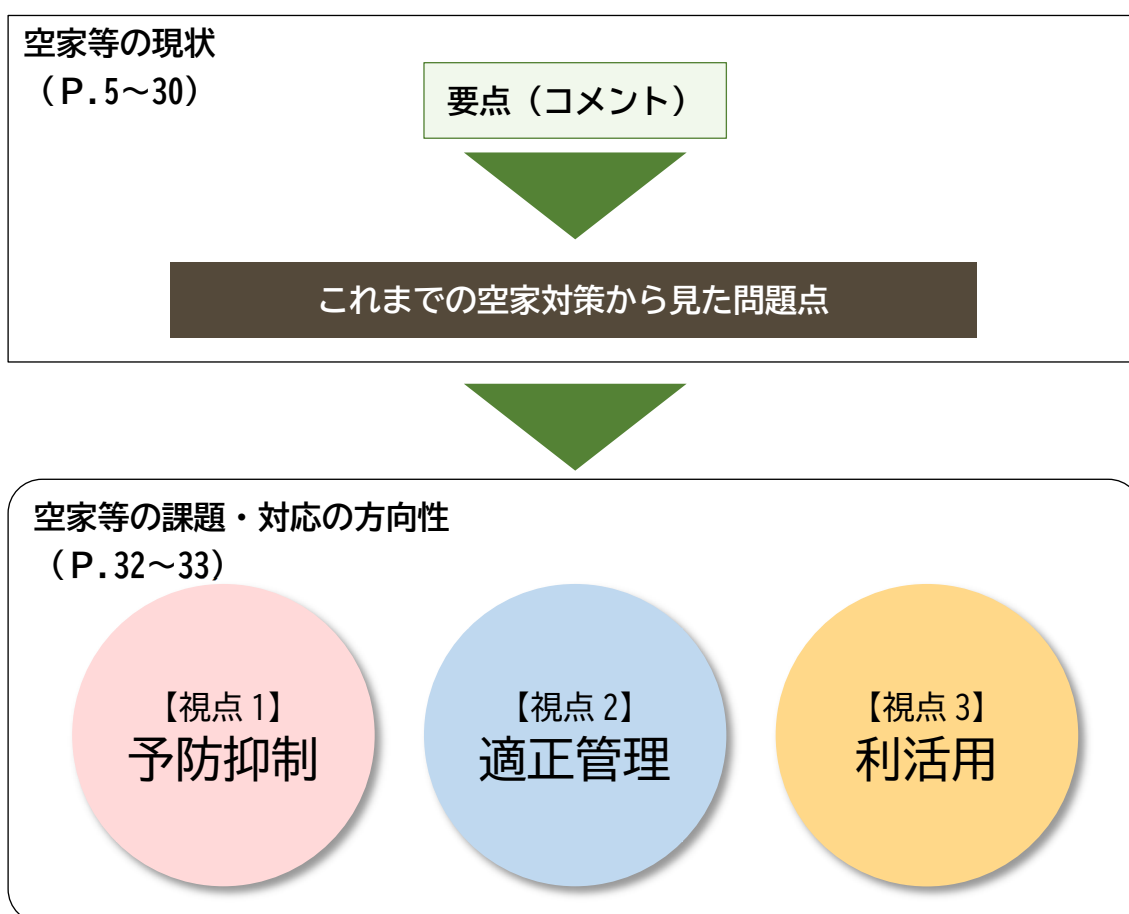
| 取組                 | 取組の概要  | 効果、課題など   |
|--------------------|--|---|
| ⑦空家に関する市民からの苦情への対応 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・隣地の空家（草木の越境や瓦の飛散など）に関する市民からの苦情相談を受けている。</li> <li>・苦情相談を受けた場合、空家の持ち主を調査し、対応を求める文書送付などの対応をとっている。</li> </ul> <p>※相談会等の開催はなし</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・年ごとの件数にばらつきがあるものの、毎年、老朽危険空家等に関する相談が寄せられています。</li> <li>・相談件数の約半数は除却されています。</li> </ul>                              |
| ⑧空家等の適正管理への働きかけ    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・毎年1月頃、家屋敷課税の課税に向けたアンケート送付時に「空き家情報バンク」のチラシを封入。</li> <li>・広報誌を用いて、除却事業費補助等に関する情報提供・意識啓発。</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・「空き家情報バンク」の登録状況が横ばいで推移していることから、一定の効果があると考えられます。</li> <li>・除却事業費補助の申請者数が増加していることから、成果が上がっていると考えられます。</li> </ul>    |
| ⑨特定空家等に対する措置       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理不全空家や特定空家の認定等。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理不全空家や特定空家の認定実績はありません。</li> <li>・令和元年度（2019年度）以降、現地調査が実施できていないことから、対象となる物件の把握や積極的なアプローチが難しい状況となっています。</li> </ul> |

## 5. 空家等における課題

### (1) 空家等の課題

法に伴う、「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（平成27年（2015年）2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）」では、『今後、増加する空家等がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、空家等の発生抑制、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必要がある。』と記載されています。

また、令和5年（2023年）12月改正された法は、空家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱で対応が強化されていることを踏まえ、本市の空家に関する課題を空家の「予防抑制（発生抑制）」「利活用（活用の拡大）」「適正管理（適切な管理の確保と除却等の促進）」の3つの視点から整理します。



## 空家等の現状（これまでの空家対策から見た問題点／内容的に重なるものは統合）

### 予防抑制

- ◆高齢化を背景に、空家が増加するおそれがあります。（P.5）
- ◆今後、空家予備群のさらなる増加は確実となっています。（P.7）
- ◆住宅の需給バランスが乱れ、住宅が供給過剰となっているため、将来的に空家の増加が見込まれます。（P.11）
- ◆団体による空家対策の取組を維持し、さらに推進するため、サポート体制の強化や、支援制度の拡充が必要です。（P.26）
- ◆真庭市定住支援活動奨励団体については、団体によって、活動の頻度や内容に違いが見られます。（P.27）

### 適正管理

- ◆災害の激甚化・頻発化にともない、空家リスクが増大しています。（P.5）
- ◆相続上、空家の所有者となる親族が市外または県外にいて、空家が十分に管理されないケースが増加するおそれがあります。（P.7）
- ◆空家の管理が十分に行き届いていないと推測されます。（P.11）
- ◆一戸建の空家の解体・維持費用が、所有者の負担になっていることが推測されます。（P.20）
- ◆放置された空家が、地域の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。（P.20）
- ◆空家所有者の半数以上が相続により空家を取得しており、権利関係の複雑化や所有者の管理意識の希薄化が放置の要因となっている可能性があります。（P.20）
- ◆実行力のある世代に向けた適正管理や利活用に関する情報発信や、補助制度の充実等を図る必要があります。（P.20）
- ◆老朽危険空家等に関する相談件数の約半数は除却されていますが、除却されていない空家が生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。（P.27）

### 利活用

- ◆コロナ禍やDX化促進により、働き方やライフスタイルの多様化が加速しています。（P.5）
- ◆持続可能性（サステナブル）の重要性とともに、空家への関心が高まっています。（P.5）
- ◆利活用可能な空家がこのまま放置されることがないように、積極的な利活用に向けた意識啓発や取組が必要です。（P.17）
- ◆地域の特性に合わせた対応が望まれます。（P.18）
- ◆4割以上の空家が、空家のまま放置されています。（P.20）
- ◆2割以上の方が利活用の希望を持っていますが、速やかな利活用につなげていない可能性があります。（P.20）
- ◆実行力のある世代に向けた適正管理や利活用に関する情報発信や、補助制度の充実等を図る必要があります。（P.20）
- ◆「すぐ住める空家」の確保のために、空家予備群への呼びかけ、掘り起こしが必要です。（P.26）
- ◆団体による空家対策の取組を維持するとともに、移住・定住対策と空家対策の位置づけを強化し、連携して取り組むことが必要です。（P.26）
- ◆真庭市定住支援活動奨励団体については、団体によって、活動の頻度や内容に違いが見られます。（P.27）
- ◆空家に関する補助金について、今後のニーズの高まりから、消化時期の早まりや予算の不足等が懸念されます。（P.27）
- ◆地域認定空き家の契約数は増加していることから、適切な管理と積極的な利活用の推進が必要です。（P.27）

## 空家等の課題・対応の方向性

- ◆ 市民の空家問題への理解を深めるための情報発信の強化
- ◆ 空家等の早期発見・対応に向けたサポート体制の強化
- ◆ 空家等の予防に関する庁内や関係団体との連携体制の強化

- ◆ 空家等の管理不全化を未然に防ぐ意識啓発・情報発信の強化
- ◆ 空家の管理不全化、特定空家化抑制のための支援制度の強化・充実
- ◆ 老朽化が進んだ物件への速やかな対応・特定空家の除却の推進

- ◆ ライフスタイルや価値観の多様化を捉えた空家活用の促進
- ◆ 地域の特性に応じた空家や除却された空家の跡地の利活用の促進  
(または中心市街地の空家や跡地の利活用の促進)
- ◆ 空家等の利活用に関する庁内や関係団体との連携体制の強化

## 第3章 空家等対策における基本方針

### 1. 改定の視点

第2章で整理した空家を巡る現状・課題を踏まえ、本計画の見直しにあたっての基本的な考え方を整理します。

#### 空家を巡る現状・課題に関する考察

- 令和5年(2023年)の法改正により、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する方向性が示されました。住んでいる段階から空家の予防・適正管理に向けた働きかけを進めていくことが重要となっています。
- 空家の4割以上が空家のまま放置されていますが、今後さらに高齢化(空家予備群となる高齢者単身・夫婦世帯の増加)が進むことや住宅供給過剰を背景に、空家予備群の増加が確実視されており、予防抑制の観点から、**住んでいる段階からの適正管理や相続準備の啓発が急務**となっています。
- 所有者の遠方居住や相続人の所在不明、話し合いの不調等による空家の管理不全、老朽危険空家化などの影響により、管理不全の空家が地域の安全・景観・生活環境に与える悪影響が懸念されています。所有者の**適正管理や利活用に向けた意識啓発**を促すとともに、行政・地域団体などによる**相談体制・支援体制の強化**が必要です。
- ライフスタイルの多様化を背景に、市内の空家の利活用には一定の需要があり、利活用可能な空家も多数存在していることから、利活用につなげるための取組をはじめ、空家の流通には**「すぐ住める空家」の確保**が求められています。
- 情報バンクや奨励団体の活動、補助金等の仕組みを再確認し、地域資源として**空家を活かす実効性ある仕組みの強化**が必要です。
- こうした課題は、行政・地域・民間が連携した包括的な対策体制の強化を必要としていることから、今後は、法改正で位置づけられた制度の活用を見据えつつ、空家に関わる関係部局や地域住民と連携して、地域特性に配慮しながら、空家の予防抑制～適正管理の取組を多面的かつ重点的に展開していくことが重要です。



#### 改定の視点

- 良好な空家が多いことを踏まえ、**積極的な流通促進を図る**とともに、法改正による新制度の活用を見据えながら、住んでいる段階からの**管理の適正化や空家化の未然防止につながるよう、所有者意識の醸成に寄与する取組の充実・強化**をめざします。
- 空家対策の充実・強化に向けては、「所有者等による管理の原則」「官民連携」といった基本的な考え方を踏まえた上で、**地域ごとの既存の取組や特徴に配慮し、本市の実情にあった施策を検討**します。

## 2. 対策における基本方針

「改定の視点」を踏まえた上で、下記のとおり、「予防抑制」「適正管理」「利活用」の3つの方針を柱とした総合的な対策に引き続き取り組みます。

### 方針1 予防抑制 未来の空家をつくらない

#### 空家予備群への啓発と情報提供

→高齢化に伴う「空家予備群」の増加に備え、相続や管理方法に関する情報提供の充実に取り組みなど、住んでいる段階から意識啓発を強化し、将来的な空家発生を予防します。

#### 相談体制の強化

→自治会や地域団体、事業者等と連携し、所有者やその家族が、相続や管理方法について気軽に相談できる体制を検討します。専門家（弁護士、司法書士など）への橋渡しを行うことで、空家発生につながる潜在的な問題を早期に解決に努めます。

### 方針2 適正管理 まちの安全・安心を守るための、所有者と地域の連携

#### 管理不全化・特定空家化の抑制

→老朽化の進んだ空家に対し、除却や安全対策を促す仕組みについて、周知・強化を図ります。また、管理不全化を未然に防ぐため、空家所有者に対して管理の重要性を啓発するとともに、簡易な点検・草刈り等を実施する民間事業者との連携スキームを検討します。

#### 多分野連携による早期発見・対応体制の強化

→福祉分野や地域住民と連携し、空家予備群や管理不全の兆候のある空家を早期に発見し、対応を促す仕組みを検討します。

#### 空家の除却と跡地利用促進

→景観や安全性を著しく損なう老朽空家等については、助言指導を行い、必要に応じて管理不全空家・特定空家の認定を行います。空家等を除却した跡地については、地域ニーズに合わせた利活用を促し、周辺環境の向上を図ることができる仕組みを検討します。

### 方針3 利活用 地域の魅力と価値を高める活用促進

#### 地域特性に応じた活用促進と広報強化

→中心市街地など地域の特性に応じた空家活用のモデル事例を創出し、補助金や支援制度の情報をSNSや地域メディアなど多様なチャンネルで積極的に発信することで、住民や移住者への認知度を向上させます。

#### スムーズな空家の利活用に向けた取組の強化

→流通可能な良好な空家が多い現状を踏まえ、「空き家情報バンク」など、市場への早期流通を促します。移住の取組と連携することで地域に根差した利活用促進を図り、地域の活性化にも寄与することをめざします。

## 第4章 空家等対策における取組

| 方針   | 施策と施策ごとの取組  |
|--|---|
| <b>方針1</b><br>予防抑制<br><br>未来の空家を<br>つくらない                      | <b>施策1-1：空家予備群への啓発と情報提供</b><br>取組1. ライフステージに応じた啓発と意識醸成<br>取組2. エンディングノートを活用した「住まいの終活」支援<br>取組3. 情報発信と地域全体での予防体制づくり<br><br><b>施策1-2：相談体制の強化</b><br>取組1. 「空家・相続相談窓口」の設置<br>取組2. 専門家と連携した相談体制の強化<br>取組3. 関係者間の連携による管理不全家屋への対応  |
| <b>方針2</b><br>適正管理<br><br>まちの安全・安心<br>を守るための、<br>所有者と地域の<br>連携 | <b>施策2-1：管理不全化・特定空家化の抑制</b><br>取組1. 早期対応を促す通知・助言による管理支援<br>取組2. 民間事業者との連携による空家管理の推進<br>取組3. 管理方法の普及・周知<br>取組4. 定期的な空家等の調査と把握<br>取組5. 建物の長寿命化の促進<br><br><b>施策2-2：多分野連携による早期発見・対応体制の強化</b><br>取組1. 多機関・多分野の連携による情報共有体制の構築<br>取組2. 地域の目を活かした空家の早期把握<br>取組3. ICTツールを活用し空家情報の一元管理<br><br><b>施策2-3：空家の除却と跡地利用促進</b><br>取組1. 空家除却支援制度の拡充<br>取組2. 除却後の跡地活用の支援<br>取組3. 管理不全空家等及び特定空家等の判断<br>取組4. 管理不全空家等に対する措置<br>取組5. 特定空家等に対する措置 |
| <b>方針3</b><br>利活用<br><br>地域の魅力と<br>価値を高める<br>活用促進              | <b>施策3-1：地域特性に応じた活用促進と広報強化</b><br>取組1. 中心市街地における商業・文化拠点としての利活用推進<br>取組2. 地域生活拠点における居住・地域コミュニティ拠点としての利活用推進<br>取組3. 空家等の利活用のイメージアップ<br>取組4. 地域が主体となる空家再生モデルの創出<br><br><b>施策3-2：スムーズな空家の利活用に向けた取組の強化</b><br>取組1. 民間事業者と連携した空家等の利活用の促進<br>取組2. 空き家情報バンクの活性化<br>取組3. 空家活用×移住の取組の促進<br>取組4. 良好な空家の利活用に向けた所有者への働きかけ<br>取組5. 空家の利活用支援制度の活用促進  |

## 方針1 予防抑制 未来の空家をつくらない

### 施策1-1：空家予備群への啓発と情報提供

→高齢化に伴う「空家予備群」の増加に備え、相続や管理方法に関する情報提供の充実に取り組むなど、住んでいる段階から意識啓発を強化し、将来的な空家発生を予防します。

#### 取組1. ライフステージに応じた啓発と意識醸成

- ・ 人生の各段階で「将来の住まいをどうするか」を考えることを空家予防の第一歩として捉え、若年層には住宅取得や相続の基礎知識を、中高年層には住み替えや維持管理の重要性を、高齢期には住まいの終活をテーマとするなど、ライフステージに応じた情報提供と意識啓発に取り組めます。
- ・ リーフレットやセミナー、出前講座などにより、空家発生の要因や対策をわかりやすく伝え、世代を超えた意識啓発を図ります。

#### 取組2. エンディングノートを活用した「住まいの終活」支援

- ・ 人生会議（ACP）\*や市の作成した「マイライフノート」に関する取組など、既存のセミナーなどと連携して、所有する不動産の将来方針について考える機会を設けることを検討します。
- ・ 「マイライフノート」に「住まいのエンディングノート（国土交通省・日本司法書士会連合会・全国空き家対策推進協議会）」の内容を盛り込んだ改訂版の作成を検討します。
- ・ 「マイライフノート」などを活用しながら、家族とともに「次の住まい方」「相続・処分の方法」を考える契機とし、意思決定の先送りを防ぎ、空家の発生を抑制します。



図 - 「マイライフノート（真庭版エンディングノート）」

#### 取組3. 情報発信と地域全体での予防体制づくり

- ・ 市公式ホームページやSNSを活用し、空家管理の重要性や先進事例、適切な維持管理の方法など、空家に関する情報発信に取り組めます。空家化を未然に防ぐ具体的な取組例を共有することで、市民が自ら行動を起こすきっかけをつくります。
- ・ 令和6年（2024年）4月1日から相続登記の申請が義務化されたことを踏まえ、所有者不明土地が発生するといった将来のトラブルを防ぐため、相続登記の重要性を所有者等に周知に努めます。

\*）人生会議（ACP：アドバンス・ケア・プランニング）

ACPとは、アドバンス・ケア・プランニング（Advance Care Planning）の略称で、もしもの時のために、あなたが望む医療やケアについて前もって考え、ご家族や医療・ケアチームなどと繰り返し話し合い、共有する取り組みのこと。

## 施策1-2：相談体制の強化

→自治会や地域団体、事業者等と連携し、所有者やその家族が、相続や管理方法について気軽に相談できる体制を検討します。専門家（弁護士、司法書士など）への橋渡しを行うことで、空家発生につながる潜在的な問題を早期に解決に努めます。

### 取組1. 「空家・相続相談窓口」の設置

---

- ・ 空家の発生前から予防的に相談できる体制を整え、所有者や家族が早期に対応策を検討できるよう支援するため、空家や相続に関する幅広い相談に対応できる「空家・相続相談窓口」の設置を検討します。  
相談内容に応じて、関係部署や専門機関につなげるコーディネート機能を持たせることで、円滑で切れ目のない支援を行います。
- ・ 空家等に関する相談などを総合的に対応し、速やかな問題解決を図るため、空家等管理活用支援法人の制度の活用を検討します。

### 取組2. 専門家と連携した相談体制の強化

---

- ・ 弁護士、司法書士、不動産専門家などと連携した「相談会」の開催を検討します。  
空家となる前の段階から、相続や活用、売却などに関する具体的な助言を受ける機会を設けることで、早期の課題解決と流通促進を図ります。
- ・ 必要に応じて専門家を紹介し、問題の複雑化を防ぎながら、所有者の不安解消と円滑な意思決定を支援します。

### 取組3. 関係者間の連携による管理不全家屋への対応

---

- ・ 空家化の恐れがある家屋や、既に管理不全となっている家屋については、関係機関が連携して居住者や所有者への働きかけを行います。  
福祉、建築、地域担当課などの情報を共有し、生活状況や建物状態を把握した上で、適切な支援や指導を行うことで、管理不全が進行する前に安全確保や改善を促し、地域の生活環境の保全につなげます。

## 方針2 適正管理 まちの安全・安心を守るための、所有者と地域の連携

### 施策2-1：管理不全化・特定空家化の抑制

→老朽化の進んだ空家に対し、除却や安全対策を促す仕組みについて、周知・強化を図ります。また、管理不全化を未然に防ぐため、空家所有者に対して管理の重要性を啓発するとともに、簡易な点検・草刈り等を実施する民間事業者との連携スキームを検討します。

#### 取組1. 早期対応を促す通知・助言による管理支援

- 管理不全の初期段階で、所有者に適切な管理を促すための文書を送付します。建物や敷地の状況に応じた具体的な改善方法や手順を示すことで、所有者が早期に対策を講じやすくします。

##### <管理不全の初期段階について>

「管理不全の初期段階」とは、まだ大きな危険や周囲への影響は少ないものの、当該建物について適切な維持管理がされていない兆候が見られる段階です。

##### 【適切な維持管理がされていない兆候の例】

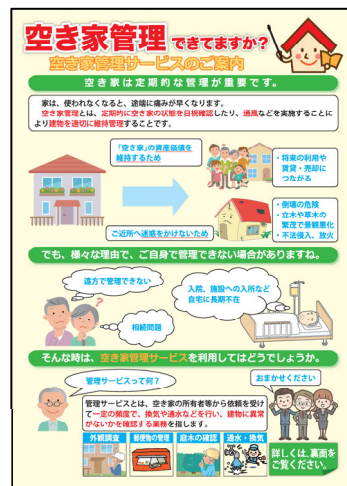
- ➡ 草木の手入れが不十分で、敷地内の雑草や低木が繁茂している
- ➡ 雨樋や外壁の軽微な破損、屋根の劣化などが見られる
- ➡ ゴミや不要物が敷地に置きっぱなしになっている
- ➡ 窓や扉の施錠が不十分で、防犯上の不安がある

この段階で適切な管理に取り組むことで、近隣住民への影響（不法投棄、害虫の発生、防犯上の不安など）も最小限に抑えることができるほか、将来的な売却や賃貸、活用の際に、手入れ不足による価値下落や修繕費増加を抑えたり、家族間でのトラブルや相続時の手続きの混乱を防ぎやすくなります。

#### 取組2. 民間事業者との連携による空家管理の推進

- 空家管理代行サービスを行う民間事業者と連携し、定期巡回、草刈り、建物点検などの維持管理を支援します。所有者が遠方に住んでいる場合や管理が困難な場合でも、継続的な管理体制を確保し、管理不全化を未然に防ぐとともに、周辺環境への影響を最小化します。

図 - 空き家管理サービスの案内チラシ（岡山県）



### 取組3. 管理方法の普及・周知

- ・ 草刈り、換気、外観点検など、空家に対して日常的に行うべき管理行為をわかりやすく解説する「簡易管理ガイドブック」などを作成し、空家の適正管理方法を広く周知することで、所有者の自主的な管理行動を促します。

|        | 作業項目             | 作業内容                               |                             |
|--------|------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| 内<br>部 | 通風・換気<br>(60分程度) | すべての窓・収納扉（押入れ・クローゼット）の開放<br>換気扇の運転 | 建物を傷めないためには、できるだけ頻繁に行いましょう。 |
|        | 通水<br>(3分程度)     | 各蛇口の通水<br>各排水口に水を流す（防臭、防虫のため）      |                             |
|        | 清掃               | 室内の簡単な清掃                           |                             |
| 外<br>部 | 郵便物整理            | ポスト、玄関への郵便物・配布物の整理                 | ご近所迷惑にならないように念入りに行いましょう。    |
|        | 敷地内清掃            | 敷地内の落ち葉やごみの掃除                      |                             |
|        | 草取り<br>庭木の剪定     | 草取り、越境している枝やツルの剪定<br>庭木の剪定、消毒      |                             |
| 点<br>検 | 雨漏りの有無           | すべての部屋に雨漏りがないかチェック                 | 大雨や台風、地震のあとを必ず点検を行いましょう。    |
|        | 建物の傷み            | 建物に傷んでいるところはないかチェック                |                             |
|        | 設備の傷み            | 水漏れがないかチェック                        |                             |

※鍵をかけ忘れないようにしましょう

図 - 空家の管理方法の例（出典：岡山県版「空き家」ガイドブック）

### 取組4. 定期的な空家等の調査と把握

- ・ 定期的に空家調査を実施し、管理状況を把握します。  
調査結果をもとに、必要に応じて助言や支援策を提供し、管理不全化や特定空家化の早期対応につなげます。

### 取組5. 建物の長寿命化の促進

- ・ リフォームや耐震改修など、建物の長寿命化を促すことも、新たな空家の発生の抑制につながります。旧耐震基準（昭和56年（1981年）5月31日以前に工事着手したもの）で建設された木造住宅に対する耐震診断・耐震改修に対する補助制度の周知に努めます。

## 施策２－２：他分野連携による早期発見・対応体制の強化

→福祉分野や地域住民と連携し、空家予備群や管理不全の兆候のある空家を早期に発見し、対応を促す仕組みを検討します。

### 取組１．多機関・多分野の連携による情報共有体制の構築

- 福祉、消防など関係機関が連携し、「空家情報共有ネットワーク」の構築を検討します。所有者の状況や空家の管理状況に関する情報を共有することで、早期発見や迅速な対応を可能にします。

### 取組２．地域の目を活かした空家の早期把握

- 行政、地域包括支援センター、自治会が連携し、空家や高齢世帯の家屋の管理不全の兆候を早期に把握し、行政や専門家による適切な助言や対応につなげる体制を整備します。
- 「まにわのわ」をはじめとする地域での見守り活動や訪問支援と連携し、住まいの維持が困難となる前に相談や支援へつなげる仕組みを構築します。

図 - 地域見守りネットワーク事業「まにわのわ」イメージ図



### 取組３．ICTツールを活用し空家情報の一元管理

- 空家等の通報情報や、通報のあった空家等への対応履歴をICT\*ツールで一元管理する仕組みを検討します。管理状況や対応履歴を可視化することで、関係機関間での情報共有を円滑にします。
- また、定期的に情報の更新やチェックを行い、一定期間改善がみられない空家等について対応を強化することで空家化や特定空家化への移行を未然に防ぎます。

\*）ICT

「Information and Communication Technology」の略で、「情報通信技術」のこと。通信技術（IT）を活用した人と人のコミュニケーションを図るための技術。

## 施策2-3：空家の除却と跡地利用促進

→景観や安全性を著しく損なう老朽空家等については、助言指導を行い、必要に応じて管理不全空家・特定空家の認定を行います。空家等を除却した跡地については、地域ニーズに合わせた利活用を促し、周辺環境の向上を図ることができる仕組みを検討します。

### 取組1. 空家除却支援制度の拡充

- ・ 現行の「空家等除却事業費補助金」について、制度拡充と対象要件の緩和を検討します。対象要件の緩和により、より多くの所有者が空家等の除却や、除却後の利活用に取り組みやすくなるよう配慮します。

<空家等除却事業費補助金 補助対象空家について>

「空家等除却事業費補助金」の補助対象となる空家は以下のとおりです。

【補助対象空家】

1. 本市内の空家であること。
  2. 1年以上使用されていない空家であること。
  3. 空家等の物的状態が、法第22条第16項の規定に基づき国土交通大臣が定めた「特定空家等に対する措置」に関する指針(ガイドライン)中、別紙1から別紙4に掲げる状態にあるもの、又は真庭市建築物耐震診断等事業を活用して行う耐震診断の結果により、倒壊の危険性があると判定されたものであること。
    - ・ 別紙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」
    - ・ 別紙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」
    - ・ 別紙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」
    - ・ 別紙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」
  4. この補助金のほかに補助等を受けていないもの
- ・ また、民間企業と連携した「老朽危険空家の除却推進に対するDXサービス」の導入を検討します。

### 取組2. 除却後の跡地活用の支援

- ・ 除却した空家の跡地を地域防災拠点、駐車場、ポケットパークなど、地域資源として利活用できる支援制度の整備を検討します。
- ・ 市ホームページや広報誌等で跡地利用の成功事例を紹介することで、空家等の所有者をはじめ、地域での空家跡地の利活用を促進します。
- ・ 除却した空家の跡地の利活用が決まるまでの間も当該跡地を適切に管理していただけるよう、所有者等に対して意識啓発に取り組みます。また、所有者等による直接的な管理が困難な場合は空家管理事業者への管理委託等について、情報提供を行います。(施策2-1/取組3を参照/P. 40)
- ・ また、相続等により取得した土地について、一定の要件を満たしていれば、所有権を国に移転させることができる「相続土地国庫帰属制度」についても周知します。

### 取組3. 管理不全空家等及び特定空家等の判断

- ・ 老朽化等による危険な空家等については、適切な管理が行われず住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあること、住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、管理不全空家・特定空家等への認定や、道路法（昭和27年（1952年）法律第180号）や災害救助法（昭和22年（1947年）法律第118号）等他法に基づく措置を含め、必要な措置を適切に講じるものとしします。
- ・ 管理不全空家・特定空家等の判断については、国土交通省が定めた「管理不全空家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）」及び、岡山県空家等対策推進協議会が定めた「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置等の手引（案）」を参考に市で基準を定め、外観目視調査や立入調査を行うとともに、地域住民への影響等個別の事案に応じて、市長が判断します。

### 取組4. 管理不全空家等に対する措置

- ・ 近隣住民等から老朽危険空家等について相談があった際は、空家等の実態把握を目視により行います。
- ・ 管理不全空家等と認められる場合は、以下の方針に沿って措置の手続きを行います（「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置フロー（P. 47）」に従い、総合的に判断します）。

#### <措置の方針>

|         |  |
|---------|--|
| 措置の優先度  | 管理不全空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して、悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼすおそれが高いものから優先して措置を行います。   |
| 措置内容の検討 | <p>文書や直接訪問等により再三の働きかけを行ったものの、具体的な改善がなされず、改善の見込みがないと判断されるものについては、管理不全空家等として「指導」及び「勧告」の措置を講じていくこととします。</p> <p>① 管理不全空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。</p> <p>② その調査結果等に基づき、地域住民へ与えている悪影響を無くし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。</p> <p>※ 固定資産税等の住宅用地特例の適用を外すことは強い公権力の行使を伴う行為であり、長期間の事務対応と税負担という公平性・公益性に関する問題があること、代執行費用を回収できない可能性が高いことなどから、それ以外に手段が無く真にやむを得ない場合に限り実施することを原則とします。</p> |

<措置の実施>

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <p>助言・指導<br/>(法第13条第1項)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市長は、検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。</li> <li>・これらの行政指導にあたっては書面で行うことを原則とし、必要に応じ管理不全空家等の現況や周辺へ悪影響を及ぼしている状況等の写真及び相談窓口、公的支援等の資料も同封するなどして丁寧で分かりやすい指導に努めます。</li> </ul>   |
| <p>勧告<br/>(法第13条第2項)</p>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。</li> <li>・勧告にあたっては、勧告に伴う効果を当該所有者等に明確に示す観点から書面で行うものとし、勧告の送達方法については、慎重を期す観点から配達証明郵便かつ内容証明郵便とします。</li> <li>・勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。</li> </ul> |

- ・ 管理不全空家等と認められない空家等については、適正管理の依頼等、所有者等へ情報提供を行います。  
管理不全空家等以外で悪影響を与えるおそれのある空家等又は法による指導が困難である空家等については、助言・指導等の措置を実施します。
- ・ 老朽化等による危険な状態や環境衛生上好ましくない建築物を除却する場合に、除却費に対して所有者等へ補助を行います。

## 取組 5. 特定空家等に対する措置

- ・ 特定空家等と認められる場合は措置の手続きを行います（「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置フロー（P. 47）」に従い、総合的に判断します）。

### <措置の方針>

|         |   |
|---------|---|
| 措置の優先度  | 特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して、悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼすおそれが高いものから優先して措置を行います。  |
| 措置内容の検討 | <p>文書や直接訪問等により再三の働きかけを行ったものの、具体的な改善がなされず、改善の見込みがないと判断されるものについては、特定空家等として「指導」、「勧告」及び「命令」の措置を講じていくこととします。</p> <p>① 特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。</p> <p>② その調査結果等に基づき、地域住民へ与えている悪影響を無くし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。</p> <p>※ 措置の内容を決定するにあたっては庁内部局の意見を求めることとし、内容の変更を行う場合も必要に応じて意見を求めるものとします。</p> <p>※ 特に行政代執行や略式代執行、固定資産税等の住宅用地特例の適用を外すことは強い公権力の行使を伴う行為であり、長期間の事務対応と税負担という公平性・公益性に関する問題があること、代執行費用を回収できない可能性が高いことなどから、それ以外に手段が無く真にやむを得ない場合に限り実施することを原則とします。</p> |

### <措置の実施>

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 助言・指導<br>(法第 22 条第 1 項) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市長は、検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。これらの行政指導にあたっては書面で行うことを原則とし、必要に応じて特定空家等の現況や周辺へ悪影響を及ぼしている状況等の写真及び相談窓口、公的支援等の資料も同封するなどして丁寧に分かりやすい指導に努めます。</li> </ul>   |
| 勧告<br>(法第 22 条第 2 項)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。勧告にあたっては、勧告に伴う効果を当該所有者等に明確に示す観点から書面で行うものとし、勧告の送達方法については、慎重を期す観点から配達証明郵便かつ内容証明郵便とします。</li> <li>・ 勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。</li> </ul> |

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <p>命令<br/>(法第 22 条第 3 項)</p>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認められた場合は、空家等対策検討委員会の意見聴取を踏まえ、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告に係る措置を講ずるよう命じます。</li> <li>・ 命令の実施にあたっては、法に基づいて必要な事前手続きを実施します。</li> </ul> <p>命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすることなど処理の確実性を期すため書面で行うものとし、その送達方法は、行政処分という重要性に鑑み配達証明郵便かつ内容証明郵便で行います。</p> |
| <p>行政代執行<br/>(法第 22 条第 9 項)</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市長は、命令を行っても必要な措置が講じないとき、措置が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に従い、代執行を行います。</li> <li>・ 代執行に関する費用は、行政代執行法に基づき所有者等に請求します。</li> <li>・ 費用の徴収は、国税滞納処分の例により行います。</li> </ul>  |
| <p>略式代執行<br/>(法第 22 条第 10 項)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 命令の相手方の氏名や所在が不明である場合、市長は、措置の内容、措置期限、その措置が講じられない場合は市が措置を行うことを公告したうえで、措置を講じます。</li> </ul>   |
| <p>緊急代執行<br/>(法第 22 条第 11 項)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定空家等について、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するために緊急の必要があると認める時は、その危害を回避するために緊急代執行を実施します。</li> </ul>   |

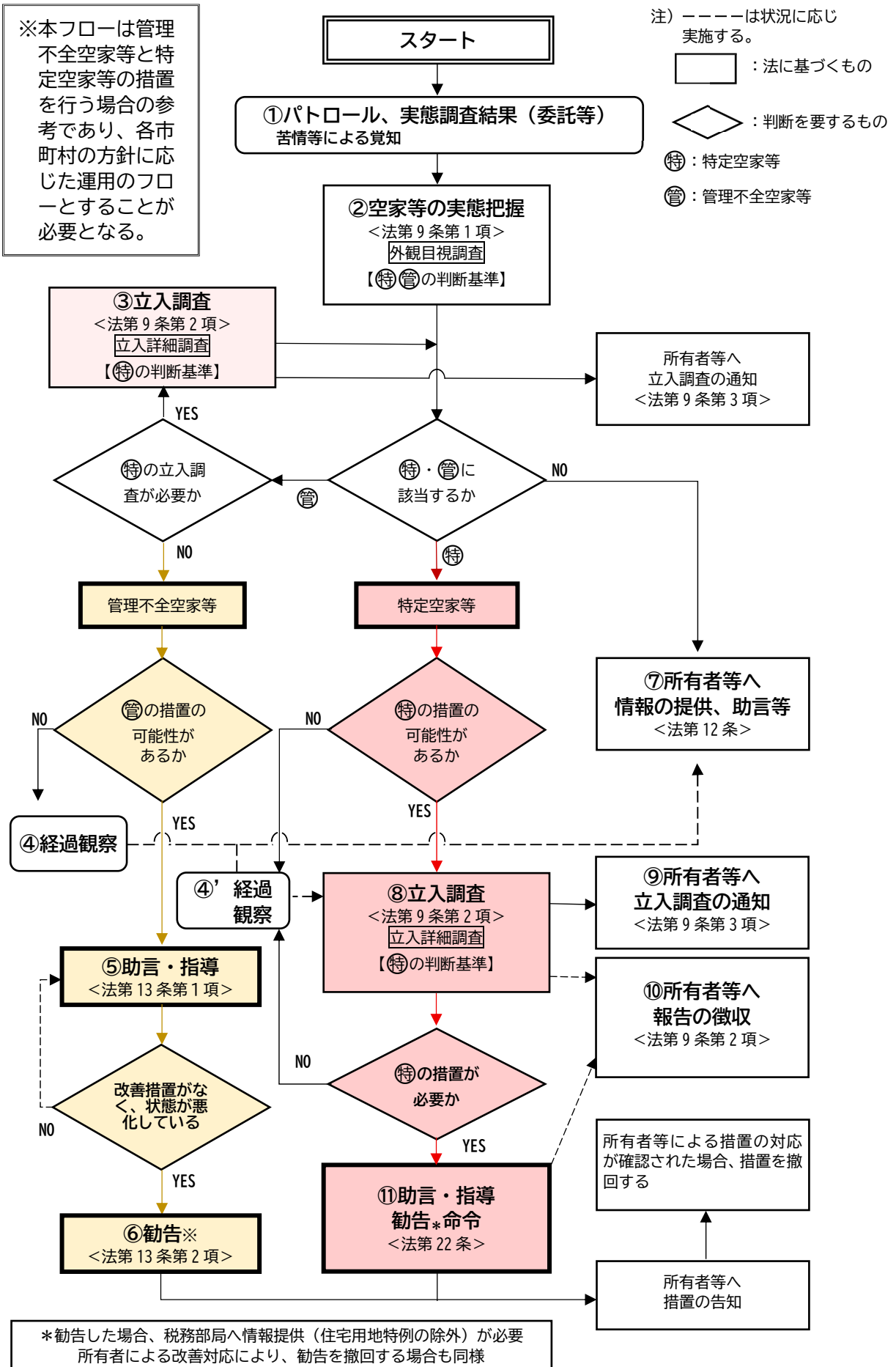
- ・ 措置にあたっては、本市における空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うために組織している「真庭市空家等対策検討委員会」において、特定空家等に対する措置などに関する公正な協議を行います。

<真庭市空家等対策検討委員会の概要>

| 項 目  | 概 要   |
|------|---|
| 協議事項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定空家等に対する措置</li> <li>・ その他、特定空家等に対する措置に関して必要な事項</li> </ul> |
| 委員構成 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域住民、法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者、市長が必要と認める者</li> </ul>          |

<管理不全空家等及び特定空家等に対する措置>

(出典：管理不全空家等及び特定空家等に対する措置等の手引(案)／岡山県空家等対策推進協議会)



## 方針3 利活用 地域の魅力と価値を高める活用促進

### 施策3-1：地域特性に応じた利活用促進と広報強化

→中心市街地など地域の特性に応じた空家活用のモデル事例を創出し、補助金や支援制度の情報をSNSや地域メディアなど多様なチャンネルで積極的に発信することで、住民や移住者への認知度を向上させます。

#### 取組1. 中心市街地における商業・文化拠点としての利活用推進

- ・ 中心市街地では、空家をリノベーションし、商業・交流・文化の拠点として再生する取組を推進します。空家を活用したカフェやコミュニティスペース、アートギャラリー等の創出を支援し、人の流れとにぎわいを生み出します。
- ・ 地域の事業者や商工団体との連携により、空家を地域ビジネスのスタートアップ拠点として位置づけ、中心市街地の再生と経済活性化を図ります。

#### 取組2. 地域生活拠点における居住・地域コミュニティ拠点としての利活用推進

- ・ 地域生活拠点では、空家を移住希望者向け住宅や地域コミュニティの拠点、ワーケーション施設として利活用することを推進します。  
地域団体やNPOと協働し、地域内の空家情報を共有しながら、利活用の橋渡し支援を行います。
- ・ 多様な働き方や暮らし方に対応できる空家活用を通じて、定住促進と地域コミュニティの維持につなげます。

#### 取組3. 空家等の利活用のイメージアップ

- ・ 空家等の利活用の成功事例や中古住宅のメリット等について、冊子などで分かりやすく紹介し、空家等の利活用に向けた機運醸成を図ります。  
実際の改修前後の様子や利用者の声を掲載することで、空家等の所有者や地域住民、移住希望者等が具体的なイメージを持てるよう配慮するとともに、空家等の利活用に対する理解と共感を広げます。

#### 取組4. 地域が主体となる空家再生モデルの創出

- ・ 自治会等の団体が、空家等を活動の拠点として整備し、地域の活性化につなげる取組を支援します。  
地域の特性に応じて、住民・団体・企業が協働して空家を再生・活用する「地域空家再生モデル」の創出を検討します。地域資源を生かした再生活動を通じて、地域の自立的な空家対策を促進し、持続的な地域活性化につなげます。

## 施策3-2：スムーズな空家の利活用に向けた取組の強化

→流通可能な良好な空家が多い現状を踏まえ、「空き家情報バンク」など、市場への早期流通を促します。移住の取組と連携することで地域に根差した利活用促進を図り、地域の活性化にも寄与することをめざします。

### 取組1. 民間事業者と連携した空家等の利活用の促進

---

- ・ 地域の不動産業者や建築・工務店等と連携し、市場への早期流通に向けた伴走型支援の強化に努めます。
- ・ 行政、民間、地域が一体となった支援体制を構築し、持続的な空家利活用を推進します。

### 取組2. 空き家情報バンクの活性化

---

- ・ 市場に出にくい空家を早期に流通へつなげるため、引き続き「空き家情報バンク」の周知に努めるとともに、地域の不動産事業者等と連携し、登録件数の向上に努めます。

### 取組3. 空家活用×移住の取組の促進

---

- ・ 移住や定住を希望する人が空家等を住まいとして利活用できるよう、関係部署や関係団体と連携し、相談対応や情報提供等の支援を行います。あわせて、真庭市定住支援活動奨励団体の活動を通じ、地域と移住希望者をつなぐ定住支援を推進します。
- ・ 空家の利活用と移住促進の取組を結び付け、地域ごとの暮らしの特徴や魅力と併せて空家活用の可能性を発信します。多様な主体との連携により、空家を地域資源として捉え、移住・定住につながる取組を促進します。

### 取組4. 良好な空家の利活用に向けた所有者への働きかけ

---

- ・ 状態が良好な空家について、速やかに賃貸や売却、地域活動拠点などの利活用に結び付ける仕組みを検討します。
- ・ 空家の現況調査を踏まえ、状態の良い空家の所有者に対し、早期の利活用を促す情報提供や相談支援を行います。  
売却・賃貸・利活用の多様な選択肢を提示し、所有者の判断を後押しします。

### 取組5. 空家の利活用支援制度の活用促進

---

- ・ 空家改修補助制度や移住支援制度などを一元的に把握できるリーフレット等を活用し、市民や移住希望者に周知します。改修補助の活用事例を紹介し、制度利用への理解を深めるとともに、地域の空家再生の活動を後押しします。
- ・ 地域ごとの特性や将来像を踏まえ、補助対象とするエリアを重点化することで地域資源の効率的活用を図ります。

表● 市が実施している空家等利活用支援制度の例

<空家を対象>

| 取組                          | 対象者          | 内容  |
|-----------------------------|--------------|---|
| ①空家等除却事業費補助金                | 空家の所有者又は相続人等 | ・空家の建築物及びこれに附属する工作物の全部を撤去する工事や地域の住民等に危害を及ぼす危険な状態を回避するための空家の建築物の一部のみの撤去、危険を及ぼす箇所のみ撤去などの工事（応急処置）について補助を行う。  |
| ②空き家活用定住促進補助金(購入・改修)        | 空家の所有者又は利用者  | ・空家の取得や改修に伴う費用に補助を行う。   |
| ③空き家財道具等撤去補助金               | 空家の所有者又は利用者  | ・空き家情報バンク又は地域認定空き家に登録された物件の家財道具等の処分費等に対して補助を行う。   |
| ④持続可能なまちづくり拠点整備事業補助金        | 自治会等の団体      | ・自治会等の団体が、空家を活動の拠点として整備し、地域の活性化につながる使い方をする場合に改修費に対して補助を行う。  |
| ⑤真庭市定住支援活動奨励団体の登録・定住支援活動奨励金 | 自治会等の団体      | ・「真庭市定住支援活動奨励団体」とは、移住者の受入に対して前向きな地域で、地域の住民と移住者をつなぐ”仲介人”を置き、真庭市交流定住センターと連携して定住促進活動を行う自治会などのこと。<br>・「定住支援活動奨励金」とは、自治会等が移住者の受入等を支援するため、空家を空き家情報バンクに登録した場合や地域認定空き家として登録し、売買または賃貸契約が成立した場合、奨励金を交付するもの。 |
| ⑥空き家情報バンク                   | 個人等          | ・個人等が所有する空家について、賃貸・売買したい人と、移住を希望し空家を求める人との情報の橋渡しを行う。  |

<空家以外も対象>

| 取組                | 対象者                             | 内容   |
|-------------------|---------------------------------|--|
| ⑦建築物耐震診断等事業費補助金   | 建築物の所有者                         | ・民間建築物の耐震診断等に要する経費に対して補助を行う。   |
| ⑧木造住宅耐震改修事業費補助金   | 木造住宅所有者                         | ・耐震診断等を受け、改修が必要と判断された木造住宅の改修に要する費用に対して補助を行う。   |
| ⑨木材活用リノベーション事業補助金 | 市内に建築事業事業所等を有する個人事業主又は法人        | ・真庭産材を活用しての住宅リノベーションに対し、補助を行う。   |
| ⑩新婚さんバックアップ事業補助金  | 新婚世帯                            | ・婚姻により新生活を始めるための費用を応援することで、少子化対策に資することを目的に、新規に婚姻した世帯(以下「新婚世帯」という。)に対し、予算の範囲内で住宅の新築又は購入、改修に関する費用の一部等の補助を行う。 |
| ⑪起業支援事業補助金        | 本市内に起業のため、事務所を設置し、又は設置しようとしている者 | ・市内の産業の振興及び活性化を目的として、独創性及び発展性をもって起業する者に対して、予算の範囲内で設備費（市内事業者が施工する店舗・事務所の内外装工事費等）等の補助を行う。                    |
| ⑫ブロック塀等撤去事業補助金    | 危険なブロック塀等の所有者                   | ・地震時におけるブロック塀等の倒壊による被害や、通行の妨げになることを防止することで、災害に強いまちづくりを図るため、民間の既存ブロック塀等の撤去工事の費用の一部補助を行う。                    |
| ⑬浄化槽設置整備事業補助金     | 浄化槽設置者                          | ・一般住宅（個人が所有する住宅）、事業所に設置する浄化槽に対して、工事費の一部として補助を行う。   |
| ⑭地域住民グループ支援事業補助金  | 自治会等の団体                         | ・在宅の高齢者の自立生活の助長、社会的孤立感の解消及び心身機能の維持・向上を図るための活動を実施する地域住民グループ等に対し補助を行う。                                       |

## 第5章 成果指標と進捗管理

### 1. 成果指標

空家等対策の推進に向けて、本計画の進捗や成果を評価するため評価指標を設定します。評価にあたっては、各取組により「予防抑制」「適正管理」「利活用」の効果等が発現できているかを評価指標により確認します。

|      | 評価指標                      | 実績値                               | 目標値                              | 評価指標の考え方  |
|------|---------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---|
| 予防抑制 | 使用目的のない空家数                | 2,910戸<br>令和5年/2023年<br>住宅・土地統計調査 | 現状維持<br>令和15年/2033年<br>住宅・土地統計調査 | 空家予備群への啓発と情報提供や相談体制の強化により、これ以上空家等を増やさなくすることで、空家化の予防抑制につなげます。                      |
| 適正管理 | 指導した管理不全空家等、特定空家等の改善率(累計) | なし<br>令和7年度/<br>2025年度            | 100%<br>令和17年度/<br>2035年度        | 管理不全化・特定空家化の抑制、他分野連携による早期発見・対応の体制強化、空家の除却と跡地利用促進により、確実な改善につなげ、適正管理を促進します。         |
| 利活用  | 空き家情報バンク及び地域認定空き家登録数      | 29件/年<br>令和6年度/<br>2024年度         | 50件/年<br>令和17年度/<br>2035年度       | 地域特性に応じた利活用促進と広報強化、スムーズな空家の利活用に向けた取組の強化により、真庭市定住支援活動奨励団体や民間事業者と連携した空家等の利活用につなげます。 |

### 2. 計画の検証と見直し

本計画は空家等の対策を推進するため、必要に応じて適宜見直すこととします。

計画内容の改定にあたっては、真庭市空家等対策検討委員会を開催しながら、各種の評価や検証、具体的な見直し案の立案を行うことを基本とします。

## 第6章 対策の実施体制

### 1. 推進の基本的な考え方

空家等対策では、適正管理を求める通知をはじめ、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置など、行政が法に基づく対応を行うことで解決を図るための対応が求められますが、一義的には、空家等は個人の財産であり、所有者等自らによる自主的な対応（所有者等のやる気）がなければ解決しないことが空家問題の本質と言えます。そのため、日頃から近隣住民等から通報等を受けた空家等について、所有者等の置かれている状況等も想定しながら改善の働きかけを行っていますが、解決には至りにくくなっています。

また、空家等対策の内容は、予防抑制、適正管理、利活用と幅広く、空家部局のマンパワーではきめ細やかな対応に限界があるため、所有者等による自主的な対応をはじめ、地域住民、自治会、真庭市定住支援活動奨励団体、関係部局、民間団体等との幅広い連携を図りながら効果的な対策を推進する必要があります。

### 2. 所有者等による自主的な対応

所有者等にとって、空家等は日常生活からかけ離れた存在であることが多く、相続等により新たに所有した場合は少しずつ住居内の片づけを行ったり、たまに来て状況を把握したりされるものの、実際に周辺に与えている影響まで考えが及びにくく、対応の優先順位も後回しになりがちです。一方で、近隣住民にとっては常に空家等を目の当たりにしていることから、庭木の繁茂や屋根瓦の破損等による周辺への悪影響に関して様々な不満が高まっており、所有者等と近隣住民とで空家等の悪影響についての認識が大きく乖離していることが問題となっています。

そのため、空家等を所有している場合は、所有者等が現に居住している住居の隣が同様の空家等であればどう感じるかなど周辺に迷惑をかけないようにする当事者意識を持って、適正管理をはじめ、利活用や処分などスピード感をもって抜本的な対応を行う必要があります。

### 3. 地域住民等による対応

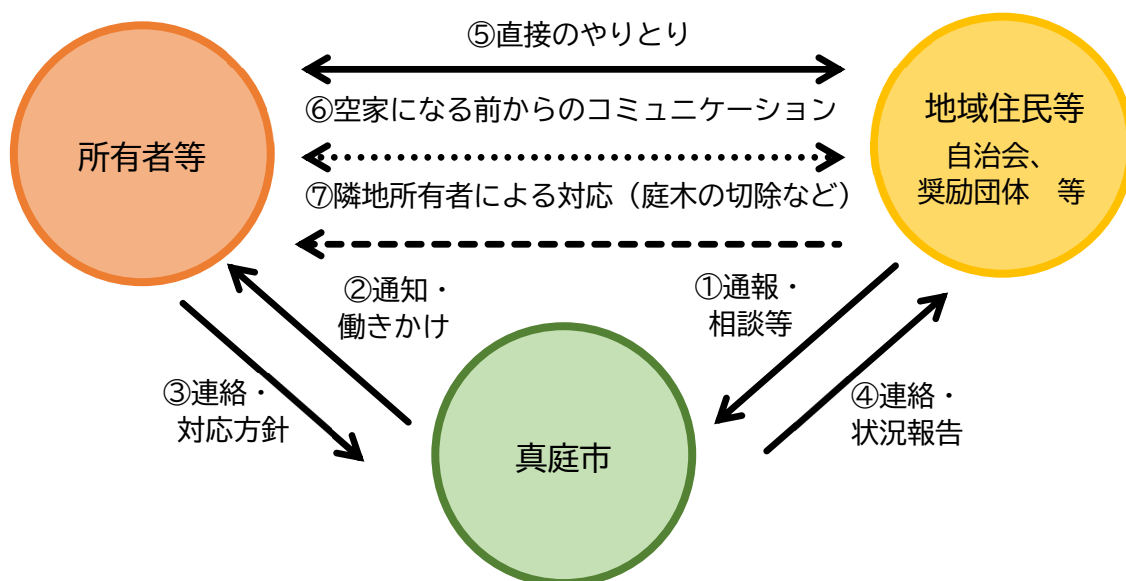
空家等の通報や相談の内容は、周辺への悪影響の程度によらず千差万別であり、適正管理を求める通知を行う際は(②)、現地確認のうえ通報者等から具体的内容を把握するようにしていますが(①)、通知の内容のみでは所有者等に真に困っている内容が伝わりにくいこともあることから、市に連絡があった際は(③)、必要に応じて地域住民等に状況報告等を行い(④)、通報者等と直接やり取りを行ってもらうことで具体的な解決につなげていくことを基本とします(⑤)。

一方で、通報者等からは匿名希望を主張されたり、角が立つこと等を理由に直接のやり取りを拒否されることも多く、所有者等が対応すべき程度を把握しづらいこともあります。特に民民の問題は当事者自らが対応すべき問題でもあり、良好な住環境を維持するためには、具体的な改善の程度について所有者等にきちんと認識してもらう必要があります。

住環境は地域全体の住みやすさにもつながってきますので、地域での困りごととして自治会や真庭市定住支援活動奨励団体、民生委員等からの通報や相談等もありますが(①)、個人間の対応と同様に、市が所有者等から連絡を受けた際は(③)、自治会や真庭市定住支援活動奨励団体等から所有者等に対し、困っている具体的内容等を直接伝えたり、連絡先を把握すること等により課題解決につなげていくことも必要になります(⑤)。

また、最近では空家等になる前からの管理状況の不具合に関する通報等を受ける機会も増えていますが、空家等でない場合は、本来、法に基づく対応はできませんので、市と地域が連携して住環境を守るという意識を共有し、日常からのつながりやコミュニケーションを大切にしながら、いざという時のために居住者本人をはじめ親族とも連絡を取れるようにしておくことも考えられます(⑥)。放置された空家等は、災害時の損傷による周囲へのリスクが大きく、空家問題を地域の課題として共有することも必要になります。

なお、庭木の越境については、民法改正により、所有者に催告しても対応しなかったり、急迫の事情があるときは隣地所有者自らが庭木を切除できるようになったことから、まずは隣地の土地所有者である通報者自らが敷地内に越境する部分を切除する対応を行ったうえで(⑦)、別途、市から所有者等への通知を踏まえて抜本的な解決に向けて連携した対応につなげていくことも考えられます。



図－空家対策における関係者の関わり

(竹木の枝の切除及び根の切り取り)

第二百三十三条 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。

3 第一項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。

一 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。

二 竹木の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とき。

三 急迫の事情があるとき。

4 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

#### 4. 関係部局及び民間団体等との連携

空家等対策において、適正管理における通報等の内容は、建物の維持保全の問題、道路への庭木の越境、敷地内でのごみの放置や動物の棲みつきなど関係部局に関わる内容も多くなっています。所有者等に対しては、関係法令に抵触している、道路の通行が阻害されている、衛生状態が悪化しているなど各分野の視点に基づく働きかけを行うことで改善につながりやすいケースも考えられることから、必要に応じて空家部局と関係部局が連携して適正管理の働きかけを行うことも効果的であると言えます。

また、所有者等は高齢者であることが多く、施設入所等と相まって意思疎通が十分に行いにくいなど、福祉的な課題を有していることもあります。そのため、福祉サービス等の関わりがある所有者等への働きかけにあたっては、将来空家等になる可能性が高いことを共有した上で、福祉部局や相談支援機関等と連携した取組が必要となります。特に判断能力が十分でない場合は、本人の意思による適正管理や処分等の対応ができないため、成年後見人の申立ての働きかけを行うなどの取組の連携が必要となります。

一方で、所有者等としては、具体的な対応を行うにも、どこからどのようにすればよいかわからない、といったケースもあり、課題の内容も様々であるため、所有者等の課題に応じたきめ細やかな対応につながるよう、複数の民間団体等と連携し、より早い段階における空家等の解消につなげていくことが重要となります。

#### 5. 住民等からの空家等に関する相談への対応

住民等からの空家等に関する相談への対応については、引き続き、空家部局を相談窓口とし、管理不全空家等の相談、空き家バンクの登録、利活用の相談など空家等に関する幅広い内容を把握し、適切な助言等を行うほか、相談内容に応じて民間団体や関係部署につなぐなどの連携を図ります。

## 6. 空家等に関する対策の実施体制

本市は、（公社）岡山県宅地建物取引業協会や（一社）岡山県不動産協会、県と県内市町村で構成する岡山県空家等対策推進協議会に参加し、空き家バンク制度等を通じ、空家等の発生抑制と対策を推進しています。

しかし、空家等に係る問題は利活用や防災、防犯、環境衛生、景観等多岐にわたることから、市役所内の各部局が連携して対応する必要があり、庁内の組織体制及び役割を定め（表）、取り組んでいくほか、民間団体等との幅広い連携により、効率的かつ効果的な対策を推進します。

表一 庁内の組織体制及び役割

| 部署    | 役割   |
|-------|--|
| 危機管理課 | ・ 防災・危機管理関連  |
| 総務部   | ・ 財政措置関連<br>・ 固定資産税情報の提供（所有者等調査・内部利用）<br>・ 固定資産税の住宅用地特例の取扱い<br>・ 法手続き関連<br>・ 行政代執行法に基づく代執行費用の徴収  |
| 総合政策部 | ・ 各種計画と空家等対策計画の体系整理<br>・ 空家等の利活用促進（拠点整備）<br>・ 移住定住施策全般   |
| 生活環境部 | ・ 戸籍・住民票情報の提供（所有者等調査・内部利用）<br>・ 市民生活の安全安心の確保（防犯・環境衛生等）<br>・ 青少年健全育成（たまり場、非行）<br>・ 管理不全の空き地の相談対応  |
| 健康福祉部 | ・ 空家等の適正管理における福祉面からの相談対応<br>（経済的困窮、高齢者世帯や障がい者等で管理できない、等）   |
| 産業観光部 | ・ 産業別利活用<br>・ 廃業した店舗、工場、倉庫等の把握等、適正管理関連   |
| 建設部   | ・ 【総括】空家等対策の相談窓口<br>・ 空家等の利活用促進（空き家情報バンクや補助金の交付等）<br>・ 住環境の整備<br>・ 老朽化した危険な空家等を所有者が除却する際の補助金の交付<br>・ 空家等調査<br>・ 特定空家等の適切な管理の促進<br>・ 管理不全空家等の適切な管理の促進<br>・ 措置及び対処の実施<br>・ 市道管理<br>・ 上下水道使用情報の提供（所有者調査・内部利用） |
| 振興局   | ・ 各地域での相談対応等   |
| 教育委員会 | ・ 通学路の安全対策（通学対策としての老朽危険空家等の把握）   |
| 消防本部  | ・ 災害対策、災害時の応急措置等   |

## 参考資料

◆ 検討委員会名簿及び委員会開催状況

(1) 真庭市空家等対策検討委員会 委員名簿

任期：令和7年（2025年）10月7日～令和12年（2030年）3月31日

令和7年（2025年）10月現在

| 区分    | 所属等                                     | 氏名                 |
|-------|---|--------------------|
| 学識経験者 | 岡山県立大学 デザイン学部 建築学科 教授                   | にしかわ ひろみ<br>西川 博美  |
| 法務関係  | 岡山中央法律事務所 弁護士                           | しまむら かずあき<br>島村 和昌 |
| 不動産関係 | 岡山県宅地建物取引業協会 津山支部<br>(タカミ不動産有限会社 代表取締役) | たかみ かつや<br>高見 克也   |
| 建物関係  | 一般社団法人岡山県建設業協会 真庭支部<br>(鳥越工業株式会社 代表取締役) | とりごえ けいし<br>鳥越 啓史  |
| 建物関係  | 一般社団法人 岡山県建築士会 真庭支部                     | まつば まみ<br>松葉 真美    |
| 福祉関係  | 真庭市民生委員児童委員協議会 勝山支部                     | ひらうち もとひろ<br>平内 基広 |
| 福祉関係  | 真庭市健康福祉部高齢者支援課権利擁護係                     | おおもり あきら<br>大盛 昌   |
| 地域交流  | 定住支援活動奨励団体 (中和定住案内所 代表)                 | おおみ やすお<br>大美 康雄   |
| 空家活用  | 合同会社わっしょいボヘミアン 代表                       | こうの ふみお<br>河野 文雄   |
| 空家活用  | 真庭市交流定住センター                             | こうだ ともゆき<br>甲田 智之  |

(敬称略)

|     |                                  |  |
|-----|----------------------------------|--|
| 事務局 | 真庭市 まちづくり推進課<br>(業務委託) 株式会社サンワコン |  |
|-----|----------------------------------|--|

## (2) 委員会開催状況

| 開催日時                                | 内容  |
|-------------------------------------|---|
| 令和7年(2025年)<br>10月7日(火)<br>14時00分～  | 1. 開会<br>2. 委員自己紹介<br>3. 委員長・副委員長の指名<br>4. 協議事項<br>① 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要<br>② 計画策定の目的、改定スケジュール<br>③ 空家等対策計画の改定について<br>④ パブリックコメントについて<br>5. その他<br>6. 閉会 |
| 令和7年(2025年)<br>12月19日(金)<br>14時00分～ | 1. 開会<br>2. 協議事項<br>① 空家等対策計画の改定案について<br>3. その他<br>4. 閉会  |
| 令和8年(2026年)<br>1月21日(水)<br>14時00分～  | 1. 開会<br>2. 協議事項<br>① 空家等対策計画の改定案について<br>② 空家等対策計画の概要版について<br>3. その他<br>4. 閉会   |

## ◆ 真庭市定住支援活動奨励団体ヒアリング調査

「真庭市定住支援活動奨励団体」のうち、空家を活用して移住者を積極的に受け入れている3団体に対し、空家に関する取組についてヒアリング調査を実施しました。その概要は以下のとおりです。

| ヒアリングの対象団体       | 実施日時                        | ヒアリングの視点<br>(ヒアリング事項)                           |
|------------------|-----------------------------|---|
| 1) 北房未来づくりネットワーク | 令和7年8月28日(木)<br>17:00~18:00 | Q1 地域の空家の現状について<br>Q2 空家の活用について<br>Q3 団体の活動について |
| 2) グランパ美甘        | 令和7年9月1日(火)<br>14:00~15:00  |   |
| 3) 中和定住案内所       | 令和7年9月2日(火)<br>9:30~11:00   |   |

### Q1 地域の空家の現状について

● トイレの水洗化や給湯設備等、水回りのリフォームが必要となるケースが多く、そのまま住める空家は少ない。

|         |    |   |
|---------|----|---|
| 活動概要と実績 | 北房 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和5年(2023年)4月から活動開始。メンバーは8名。</li> <li>・ 空家の活用支援(当事者間のつなぎ、アドバイス、片付け費用に対する補助制度の手続き対応など)。</li> <li>・ 委託管理はしていないが、空家管理の相談はある。空家の管理委託の希望がある場合は、シルバー人材センターを斡旋するなどの対応はしている。</li> <li>・ 遺産放棄などの相談もあったが、持ち主を説得して入居者募集につなげたケースもある(1件)。</li> </ul>  |
|         | 美甘 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 活用実績は、令和5年(2023年)2件、令和6年度(2024年度)18件、令和7年度(2025年度)10件(計30件)。県外14名、県内16名、うち北房地域内5名(北房内での住み替え有)。</li> <li>・ 問い合わせは、約300件。うち半数は、定住交流センター、3割は北房振興局からの案内。2割は個人的なつながりからの直接連絡。</li> <li>・ 美甘地域で8年間活動を継続。メンバーは11名。</li> <li>・ 高齢者の日常生活支援等のサポート活動と並行して、空家調査、改修(自分たちでできないことは委託)、移住希望者との橋渡し支援、空家の委託管理(月1~3回程度で掃除、通風、草刈り等、毎月写真付きの報告書を送付)、取壊し・解体支援を行っている。</li> <li>・ 団体として空家の所有はしていない(譲渡された1件を除く)ほかは管理(持ち主は施設入居中)。</li> </ul> |

|                 |    |  |
|-----------------|----|--|
|                 |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・活用実績は、年1件程度を達成し続けている。</li> <li>・活用の事例としては、住宅、女性専用シェアハウス等</li> <li>・橋渡しにより利活用に至った物件には、賃貸・売買の双方がある。</li> </ul>   |
|                 | 中和 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域づくり委員会（旧町村単位）の空家担当窓口として活動。メンバーは、当初は5名→現在は9名。</li> <li>・空家の活用支援（当事者間のつなぎ、アドバイスなど）のみ行っており、物件の維持管理に対する支援は行っていない。</li> </ul>   |
|                 |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・活用実績は、【改修→移住者住宅】22棟</li> <li>【解体→新築（移住者住宅）】2棟</li> <li>【改修→公的利用施設】3棟（えがお商店 ほか）</li> <li>【解体（危険空家等）】7棟</li> </ul>   |
| 空家の情報収集         | 北房 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・活動当初は、地域会合でのチラシ配りなどで情報提供を呼び掛けていたが、現在は、地域の実情に詳しい「地域の世話役」の方に相談するなど、人のつながりによって情報収集している。</li> </ul>  |
|                 | 美甘 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・最初は、空家調査で情報を把握。現在は高齢者生活支援活動の際、サービス利用者に物件の相続や今後の対応を訊ね、物件情報（空家予備群）を把握（空家を予約するような形）。</li> <li>・空家の活用にスムーズに移れるように、相続登記の義務化についても、所有者が亡くなる前に対応してもらえよう働きかけている。</li> </ul> |
|                 | 中和 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・最初は、市から地域に委託された空家調査により情報を把握してリスト化。その情報（管理台帳）を随時・継続的に更新している。</li> <li>・新たな空家物件情報は、各自治会や地域の口コミなどから把握。</li> </ul>   |
| 空家の状況           | 北房 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・そのまま住める空家は少ない。</li> <li>・トイレの水洗化や給湯設備等、水回りのリフォームが必要となるケースが多い。</li> </ul> <p>※北房・中和では、老朽化して危険な物件、除却が必要な物件は取り扱いの対象外。</p>   |
|                 | 美甘 |  |
|                 | 中和 |  |
| 民間事業者との<br>住み分け | 北房 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産業者の取り扱い物件にはアプローチしないよう注意している。</li> </ul>   |
|                 | 美甘 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民との信頼関係から先に予約する形を取っているため、民間の不動産業者とのバッティングは発生していない。</li> </ul>   |
|                 | 中和 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間の不動産業者が扱わない地域認定空き家のみ扱っている。</li> </ul>  |

## Q2 空家の活用について

- すぐに住める空家が供給できていない。
- 家主(大家)に空家を借家とするためのリフォームをしていただくことが難しい。
- 空家物件が増えた時の管理が課題。
- 使いやすい補助金制度の創設・既存制度の見直し。
- 公共交通機関の確保。

|                    |    |  |
|--------------------|----|--|
| 空家の持ち主             | 北房 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市外在住（岡山や倉敷のほか、横浜などの首都圏の方もいる）の高齢者が多く、借家とした場合の管理などに対応できないことがその理由。</li> <li>・ほぼ 100%の方が空家の売却 or 譲渡を希望（無償で譲渡したケースもある）。</li> </ul>  |
|                    | 美甘 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・無償でいいので貰ってほしいという意見が多い。理由としては、解体費用などが掛かることが要因と考えられる。</li> </ul>   |
|                    | 中和 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市外在住の方が大半。</li> </ul>  |
| 空家活用希望者<br>空家活用の目的 | 北房 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て世代、リタイア世代のほか、二地域居住のケースもある。30～40 代の子育て世代の場合は、ブドウ農家をめざしているケースが多い。</li> <li>・ほぼ 100%の方が借家を希望（地域になじめるかどうか不安があるため）。</li> </ul>   |
|                    | 美甘 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域おこし協力隊に所属して活動するような自立できるタイプ（わら細工をされている関氏）や、真庭市で仕事を探そうとするタイプなど様々。</li> </ul>   |
|                    | 中和 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・いろいろな方がいらっしゃるが、若い子育て世帯や地域の担い手（志のある人）を主なターゲットと考えて、面談などを行っている。</li> <li>・成約に結び付くパターンは大きく 3 つある。               <ol style="list-style-type: none"> <li>①真庭なりわい塾（田舎暮らし養成講座）の卒業生</li> <li>②蒜山耕藝を慕ってこられる方（関東方面など）</li> <li>③真庭市交流定住センターからの紹介（近年減少傾向）</li> </ol> </li> </ul> |
| 希望物件の条件            | 北房 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸であること（なじめるか、近所付き合いを気にしている方が多い）。</li> <li>・水回りは必須条件（水洗トイレなど）。</li> </ul>  |
|                    | 美甘 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸物件（定住できるか心配なため、ほぼ 100%希望される）。</li> <li>・下水の問題に対応できる物件（この地域は合併浄化槽。空家になっている物件は、ほとんど汲み取り式）。</li> <li>・なるべく改修不要なところ。</li> <li>・静かな空気の良いところ。／暖かいところ。</li> </ul>   |

|               |    |  |
|---------------|----|--|
|               | 中和 | ・すぐ住める物件。（移住者のご意見）   |
| 利活用につなげるための工夫 | 北房 | ・橋渡しに当たっては、信頼関係の構築が重要。大家さんにアプローチする際は、最初に地域の世話役の人に入ってもらって進めるようにしている。  |
|               | 美甘 | ・実際の所有者がどうなっているのか、事前に十分に確認する。<br>・空家になった段階ですぐに活用できるよう、物件情報（空家予備群）を把握・予約することで、修繕費を抑える。<br>・所有者がお亡くなりになった段階で、空家活用について相続人と相談。   |
|               | 中和 | ・主なターゲットとなる若い子育て世帯や地域の担い手（志のある人）に来てもらえるように面談などを行っている。<br>・所有者アンケートを1～2年に1回実施して空家所有者の活用意向を把握し、その結果を踏まえてアプローチしている。   |
| 空家活用の問題・課題    | 北房 | ・空家を探している人は確実にいるが、すぐに住める空家が供給できていない。大家側の希望（100%売却 or 譲渡）と借主側の希望（100%借家）でミスマッチが起きていることも要因の一つ。<br>対策としては家主（大家）への補助が大切。家主（大家）の背中を押す取組をしてほしい。<br>・家主（大家）に空家を借家とするためのリフォームをしていただくことが金銭面で難しいケースもある。そのままの状態地域認定空き家に登録しても、希望者はいない。 |
|               | 美甘 | ・今後、空家物件が増えた時の管理が課題になる（施設入所を機に管理、亡くなるまで、管理等、管理の期間は多様）。<br>・物件は、ストックとして保有している物件からしか紹介できないため、ニーズに合致しない場合がある（所有者への承諾や改装費用・特殊なニーズへの対応など）。<br>・すぐに入居可能な物件は少ない。  |

|         |    |  |
|---------|----|--|
| 行政への要望等 | 北房 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・汲み取り式トイレや給湯器などの改善が必要となるが、大家さん側が行うリフォームに対する補助金制度がないため、支援する制度を検討してほしい。</li> <li>・移住者のリフォームに対しては補助があるが、「リフォーム後の居住期間 10 年間」という条件を満たす必要があるため、借家希望の方が多いため、利用が難しい（当初の補助制度では「居住期間は 2～3 年程度」だったため、元に戻してほしい）。</li> <li>・補助金制度の手続きの煩雑さも課題。リフォームに対する申請手続きは移住してきたばかりの方が対応するのは困難と思われる。申請手続きのサポートを充実するなど、対応を検討してほしい。</li> <li>・片付けに対する補助金が、4～7 月で予算不足になっている。大変ニーズが高い制度なので、補助金の増額（増枠）を検討してほしい。</li> <li>・コミュニティバスの見直し（定時運行→デマンド運行）が議論されているが、都会から移住してくる方は、自家用車を利用しない方もおり、定時制の公共交通機関の確保は生活していく上で必須条件となっている。</li> </ul> |
|         | 美甘 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・直ぐに入居可能な物件にできるよう、予め改装する際も、移住が決まってからの改装ではないため、補助金の利用が難しく、自分たちで対応している。</li> </ul>  |
|         | 中和 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家活用の奨励金が今年度から 10 万円になったのはありがたい。増額してもらえたことで、活動メンバーへのお願いもしやすくなり、活動が広まっていくことが期待できる。</li> <li>・「地域認定空き家」の登録手続きの簡素化（問取り図不要とする）。</li> <li>・行政も本気で空家の利活用に取り組んでほしい（移住・定住と両輪で取り組んでほしい）。市内全体の重点施策として取り組むことができるよう、体制面も含めて考えてほしい。</li> <li>・空家の利活用だけでなく、地域を存続していくための取組が広がるように考えてほしい。</li> <li>・今後も現場の声を継続的に聞くことを続けてほしい。現地の足を運ぶことで、行政職員としても見えてくると思う。</li> </ul>  |

### Q3 団体の活動について

- ワンストップの相談・サポート体制を整備・充実してほしい。
- 人材不足・後継者不足が深刻であり、対応が必要。
- 移住・定住・空家対策の位置づけ強化が必要。

|                             |    |   |
|-----------------------------|----|---|
| 活動を継続する上での問題や行政支援の希望        | 北房 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・人材不足が課題。地域おこし協力隊など、空家に特化して支援してくれる人材がいると活動の活性化や継続体制の強化につながる。</li> <li>・補助金申請や法的な相談（弁護士さん等にフォローしてもらえる仕組み）等のサポート体制の充実をお願いしたい。</li> <li>・北房の取組を真庭市全体に広げていくことが重要。そのための総合的なサポートとして、真庭市全体でワンストップの相談・サポート体制を整えてほしい。移住定住のワンストップ相談窓口&amp;各種サポート機能を設置し、各地域の活動と連携して取組を進めていける体制が望ましい。体系立てた継続的に続けていける仕組みができるとよい。</li> </ul> |
|                             | 美甘 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・人材不足、後継者不足が深刻であり、組織運営や事業継続が困難になった際の支援を希望する。</li> </ul>  |
|                             | 中和 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域を存続していくために、地域づくり、賑わいづくりと連携した移住・定住・空家対策を一体的に進めることが重要。総合的な重点施策として位置づけてほしい。</li> <li>・空家対策を市の重点施策として位置づけて、成果が出ている活動に対してはしっかりと補助金を出してほしい。</li> </ul>  |
| 活動継続のための工夫・他地域への展開に向けたアドバイス | 美甘 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・こういった活動を行っていく上で、重要なのは相手との信頼関係（普段からのお付き合い）や、相続先の家族とのコミュニケーション、相続先の家族がしっかりと状況と課題の共有である。</li> </ul>  |
|                             | 中和 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域で活動を継続していくポイントとしては、地域で情報共有していることがあげられる。何のためにやるのかという目的をはっきりさせるとともに、これまでの経緯や利活用の実績、今後の課題と取組方針などを地域で共有することで、地域の理解が得られている。</li> </ul>   |



