

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。

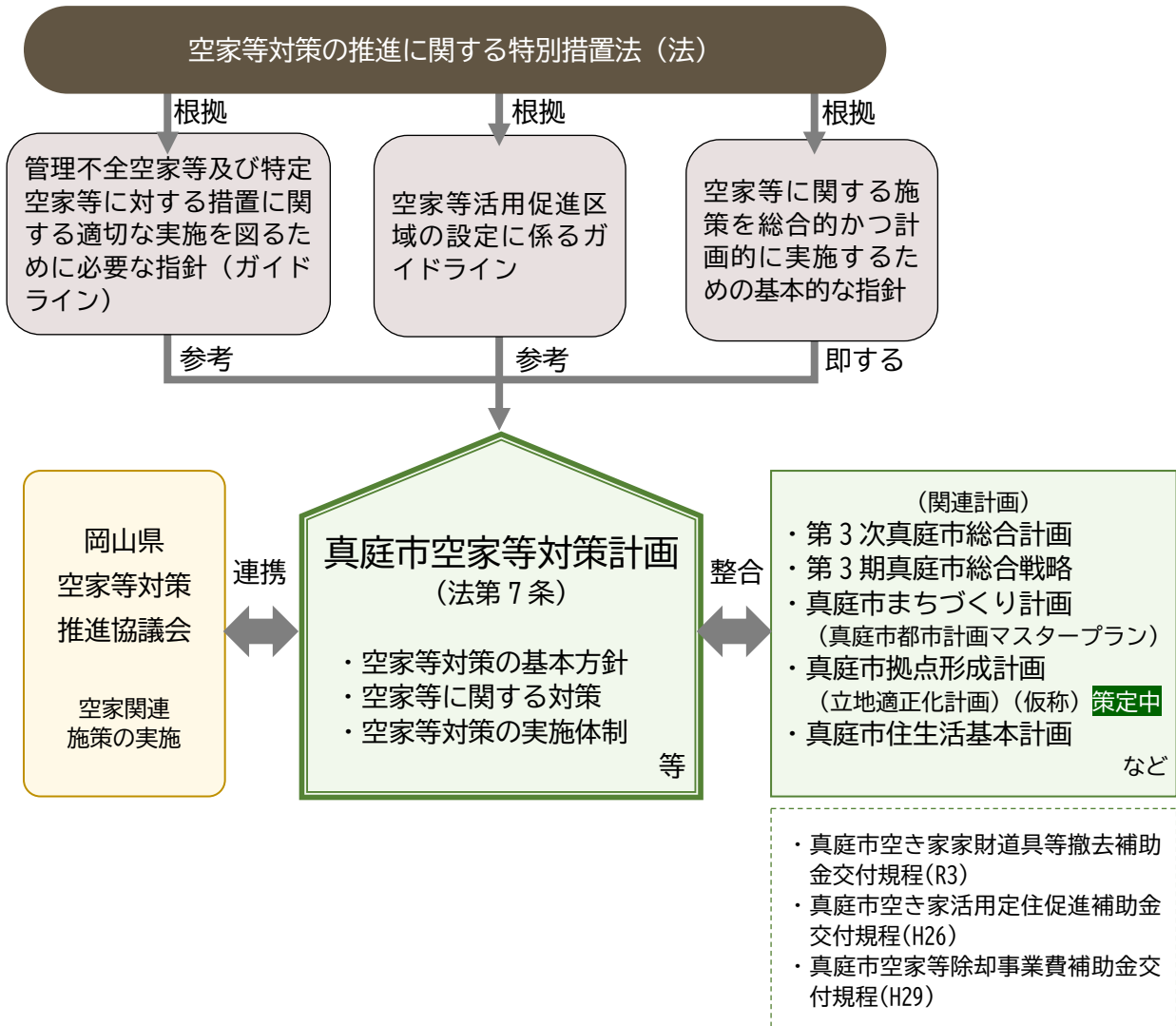


図 - 計画の位置づけ

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。

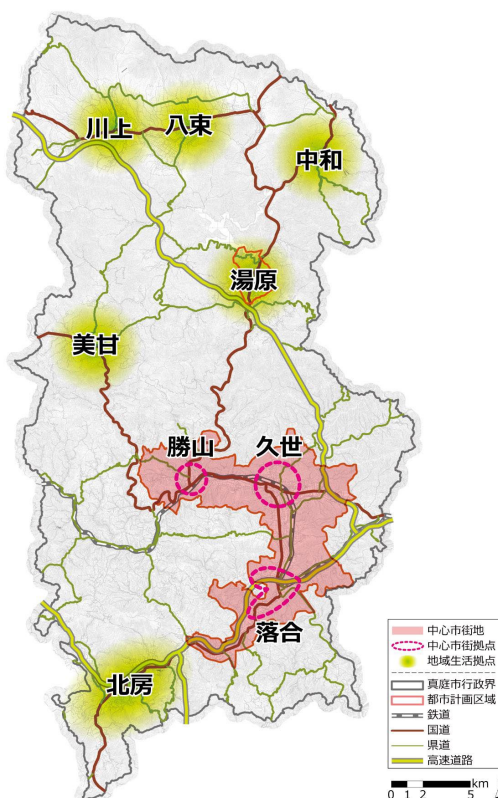


図 - 地域拠点区分

（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

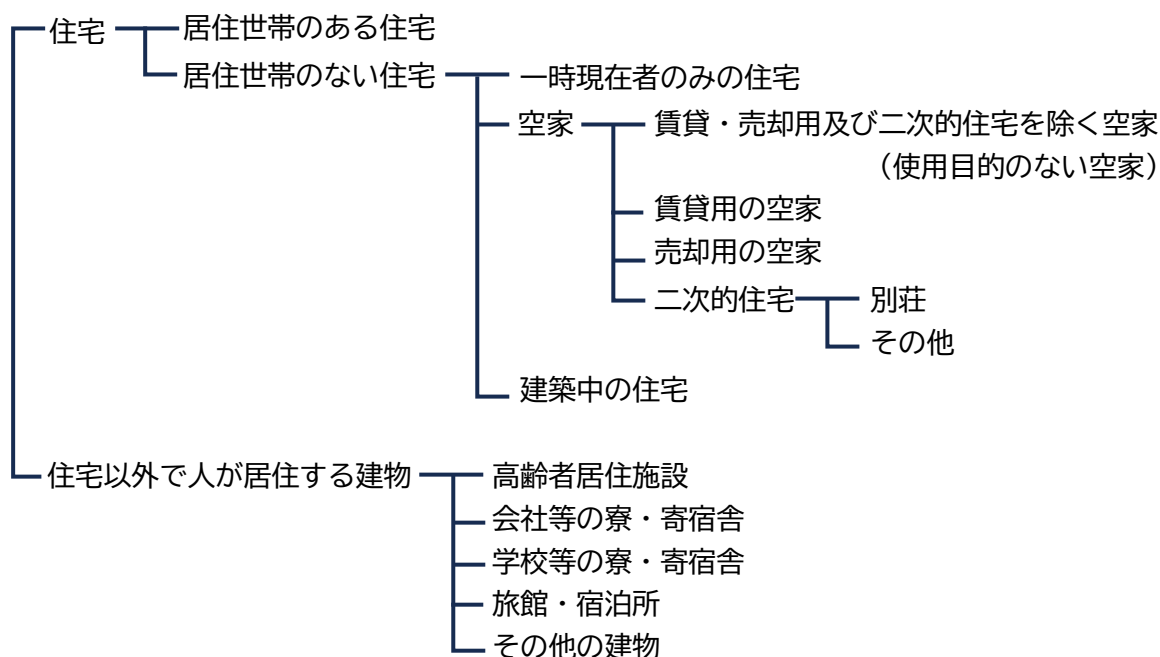
<参考>

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	
	売却用の空家	
二次的住宅	別荘	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
	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) 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。 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。	