

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。

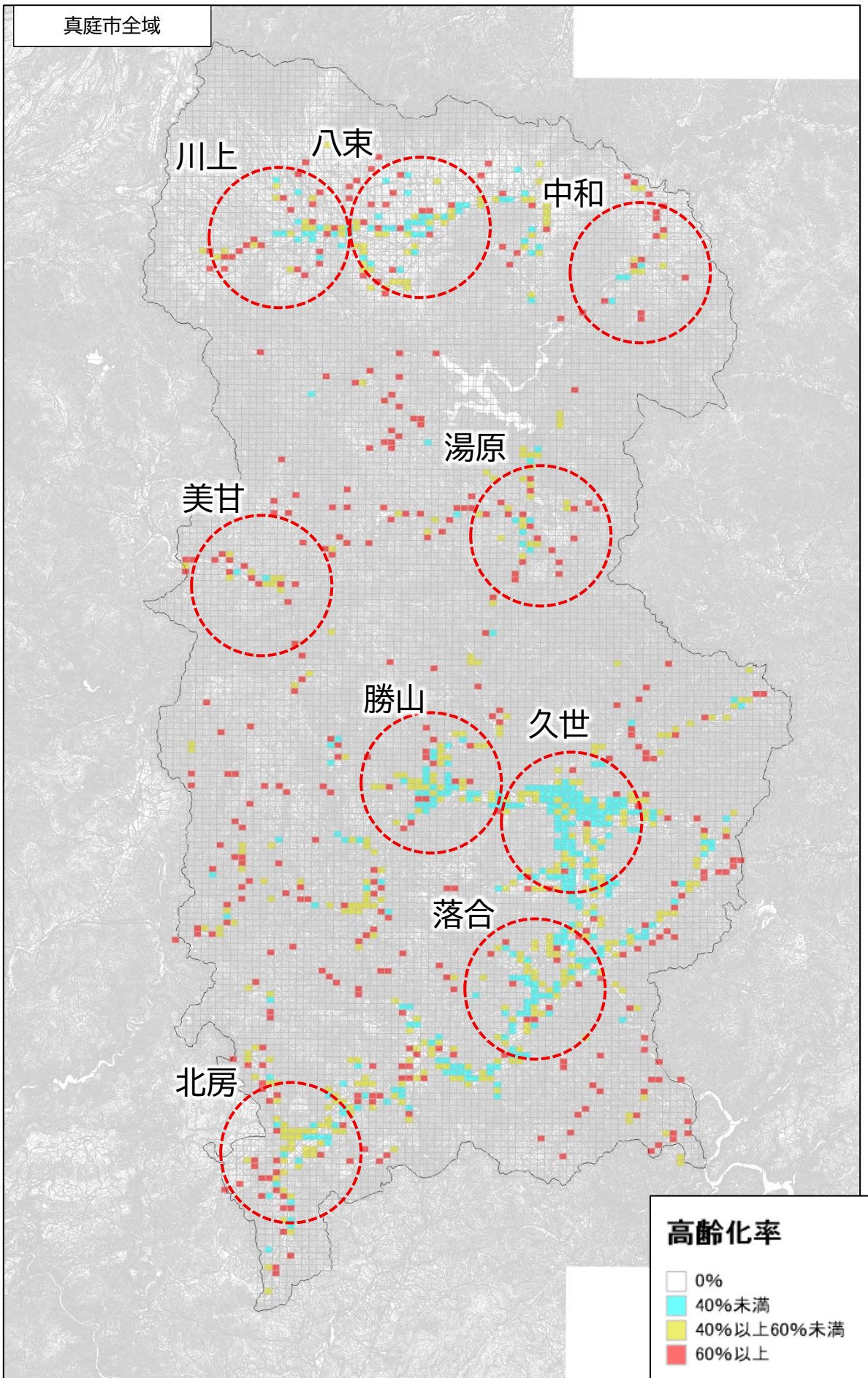


図 - 本市の高齢化率の分布状況

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 （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 （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 （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 （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 （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。

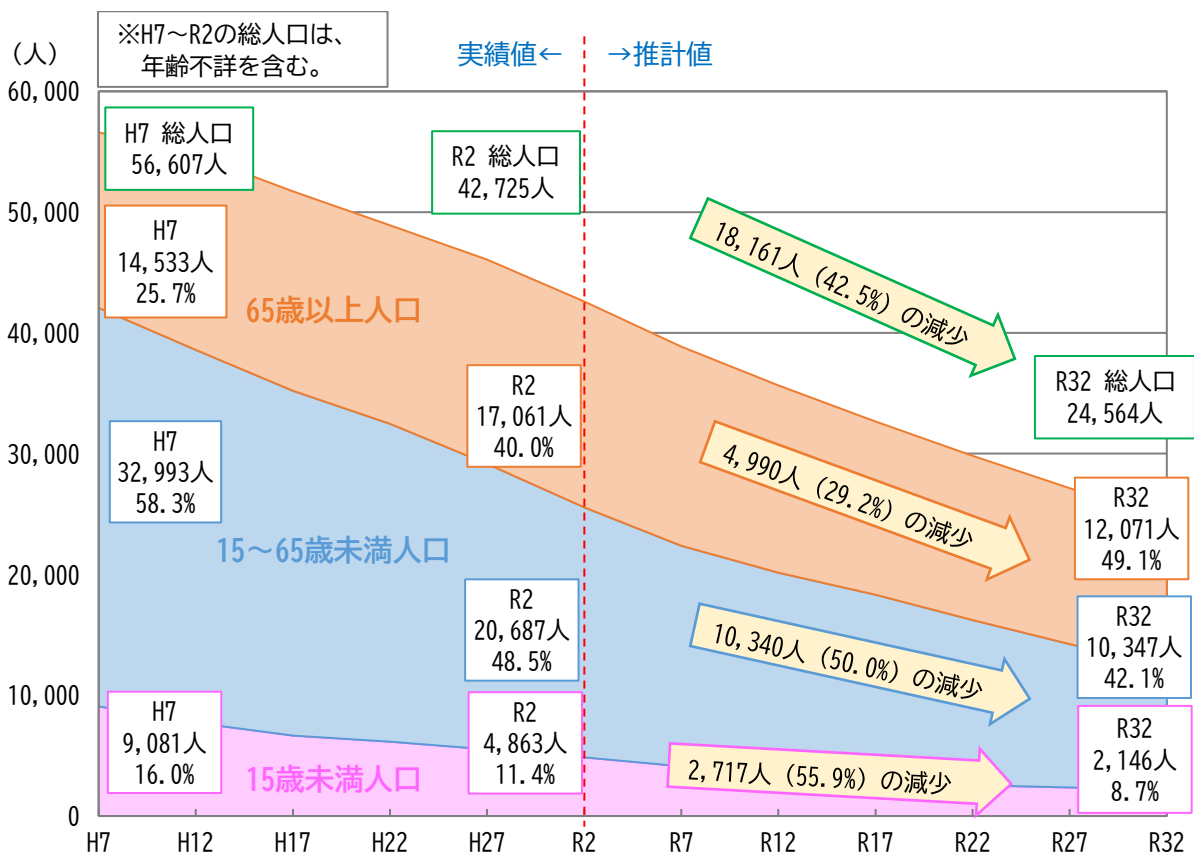


図 - 本市の年齢階層別人口の推移と将来推計

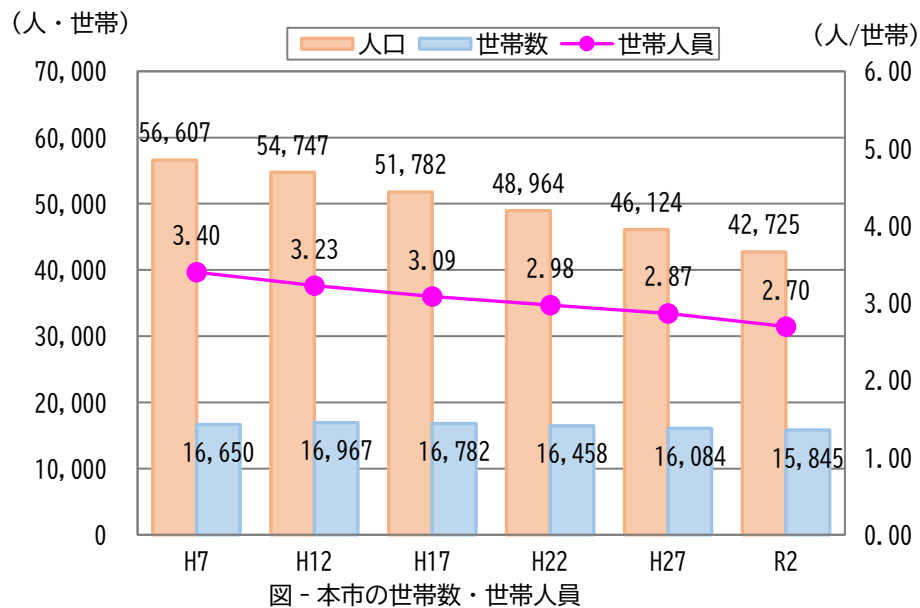
資料：平成7~令和2年まで国勢調査、

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。

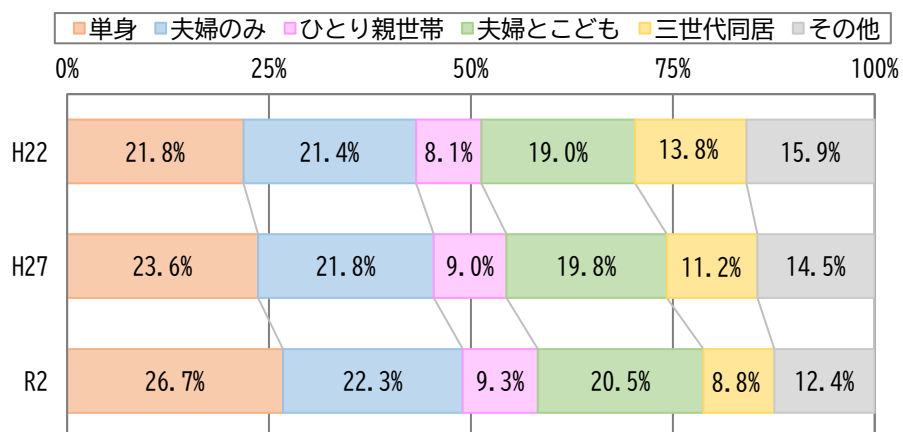


資料：国勢調査

●「三世帯同居」が減少し、「単身」「夫婦のみ」、「夫婦と子ども」が増加。

[データ解説]

・「単身世帯」、「夫婦のみの世帯」、「夫婦と子ども」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。

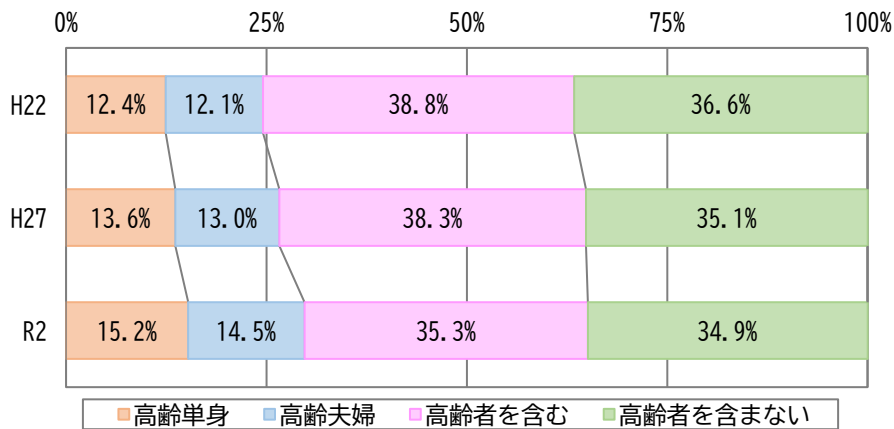


図 - 本市の高齢者の有無による世帯の割合

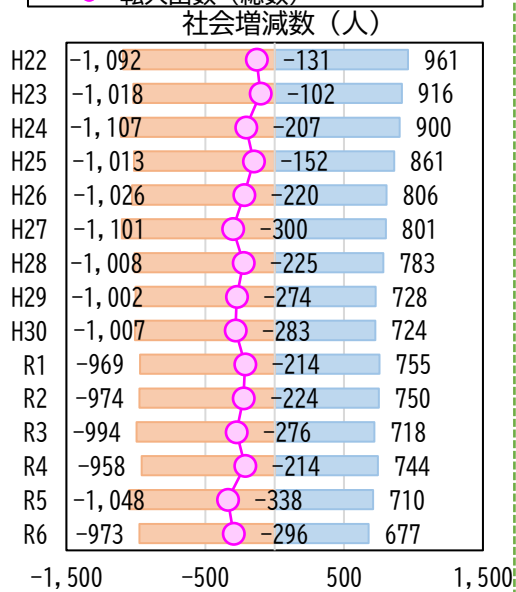
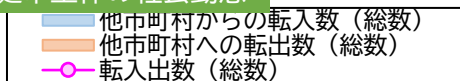
資料：国勢調査

●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。

真庭市全体の社会動態



真庭市の生産年齢人口の社会動態

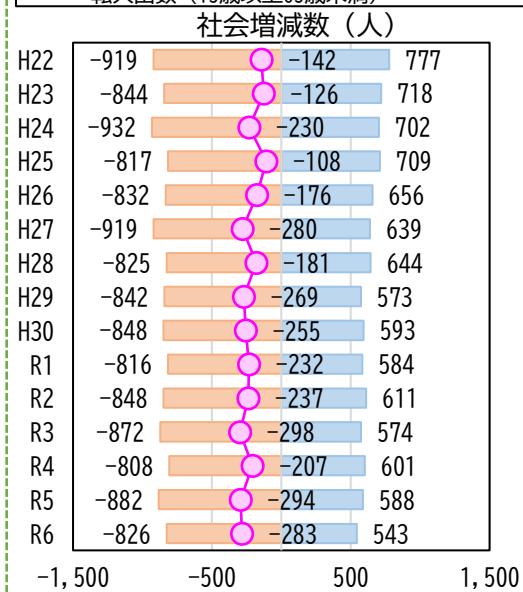
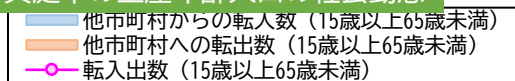


図 - 本市の転入出数の推移（左図：総数、右図：15歳以上65歳未満）

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 (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 (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 (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 (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 (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 (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。 ●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 (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。

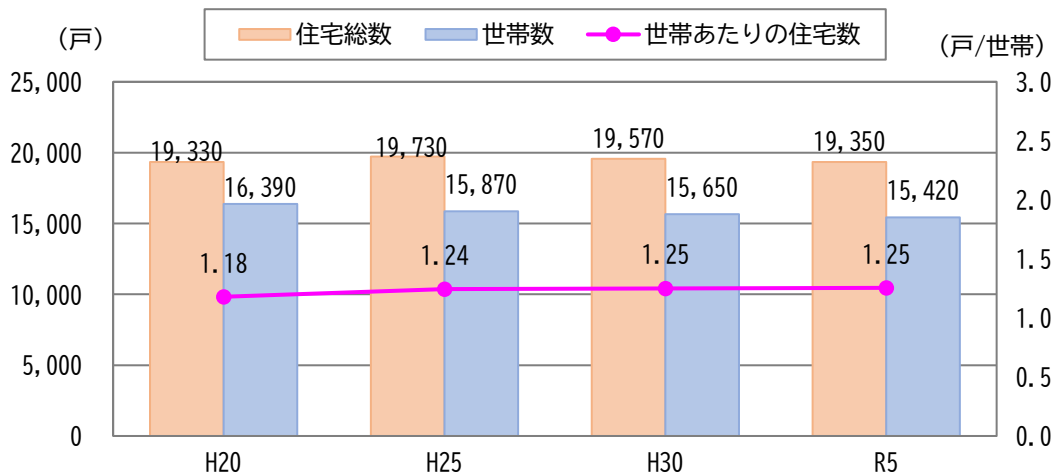


図 - 本市の住宅総数と世帯数の推移

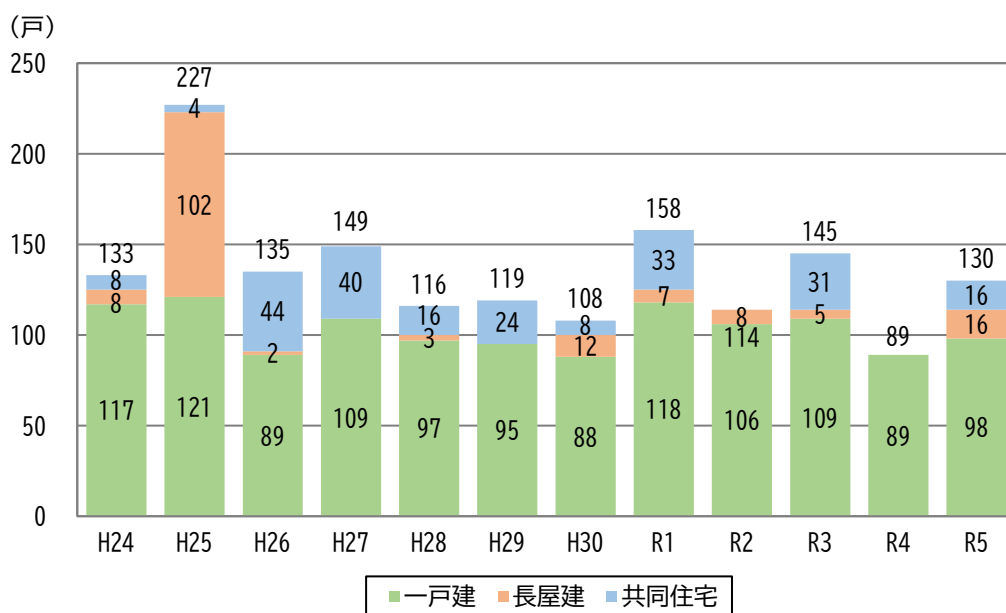


図 - 本市の新設住宅着工戸数の推移

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。

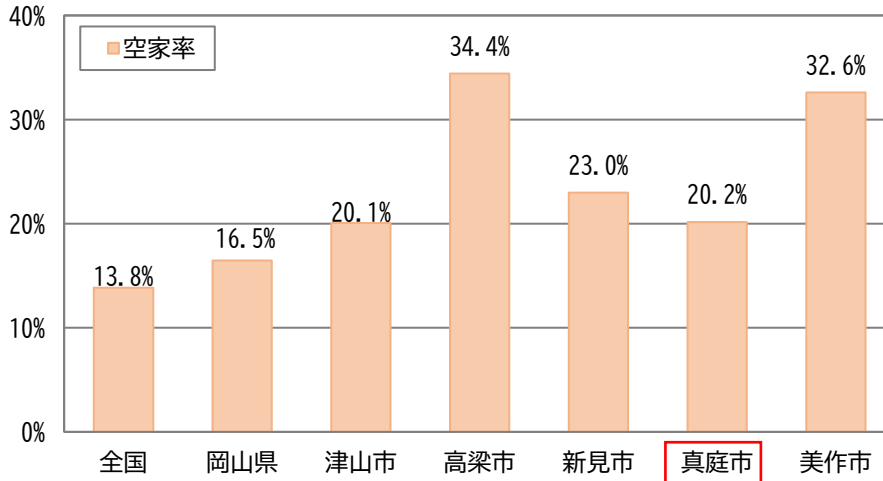


図 - 空家率の比較

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。

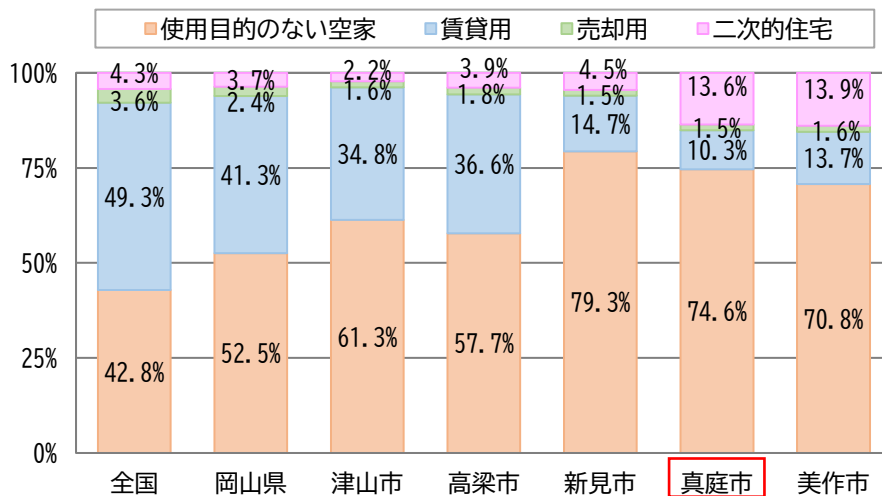


図 - 空家の種類別割合の比較

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。

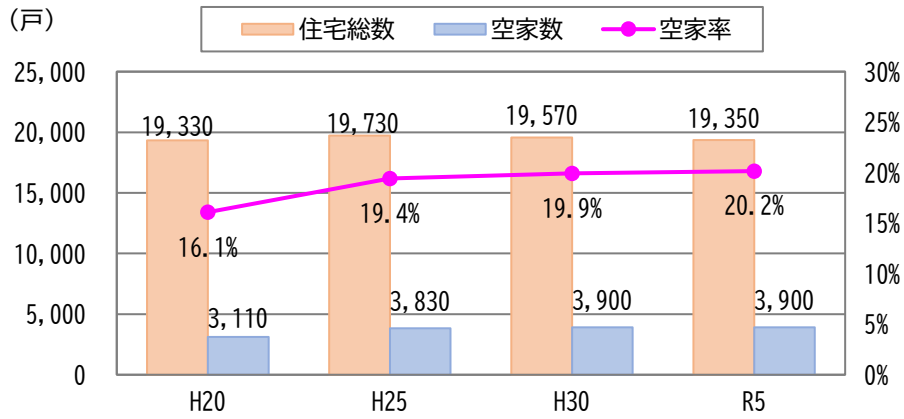


図 - 本市の空家率の推移

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。

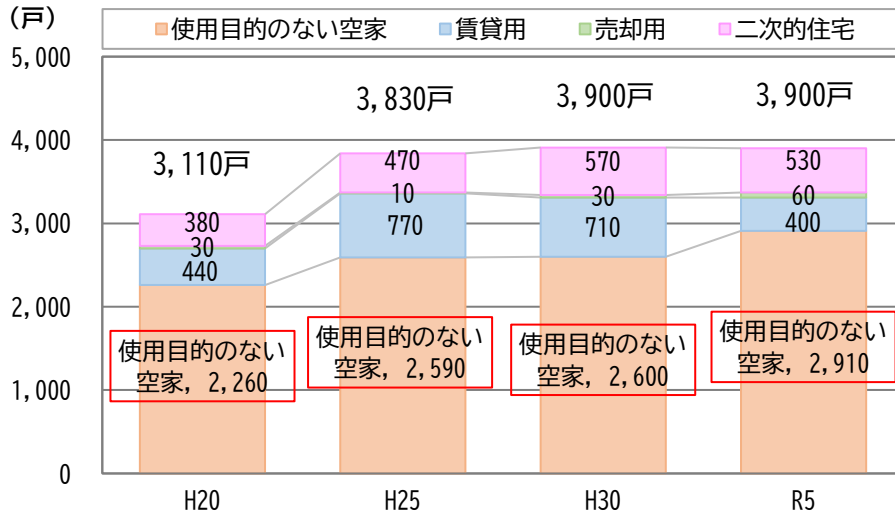


図 - 本市の種類別空家数の推移

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。

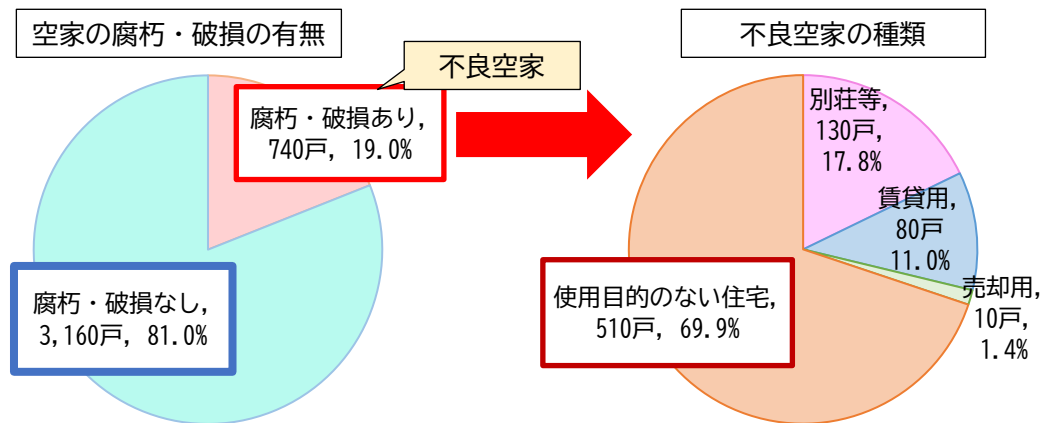


図 - 本市の空家の腐朽・破損の状況

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。

住宅総数 19,350戸	居住している住宅—15,220戸		
	空家 (居住していない住宅)—3,900戸		
	売却用 60戸	普通・良質空家 50戸	不良空家 (腐朽・破損あり) 10戸
	別荘等 530戸	普通・良質空家 400戸	不良空家 (腐朽・破損あり) 130戸
	賃貸用 400戸	普通・良質空家 310戸	不良空家 (腐朽・破損あり) 80戸
使用目的のない空家 2,910戸	普通・良質空家 2,400戸	不良空家 (腐朽・破損あり) 510戸	
一時現在者のみの住宅・建築中—230戸			

図 - 本市の種類別の腐朽・破損の状況^{注)}

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 （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。

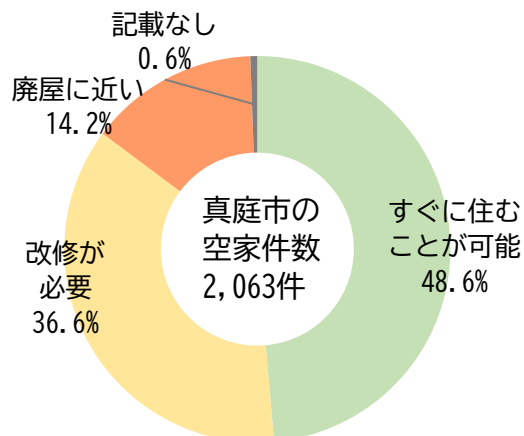
[データ解説]

- ・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 (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 (振興局)	課税台帳 専用住宅、 併用住宅数	空家率 (%)	空家数 ※	すぐに住む 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	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 (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 (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 (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 (P. 23)	●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。
空家を管理する上での課題 (P. 24)	●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。
空家にしておく理由 (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。

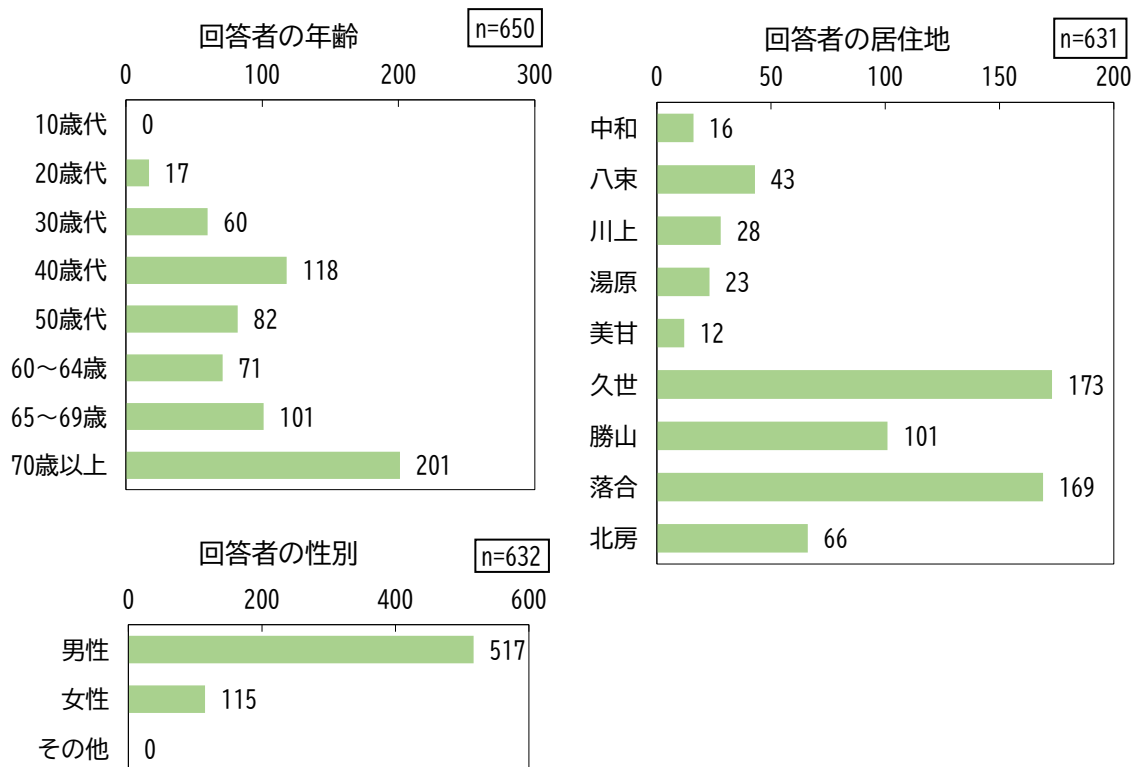
「令和6年度（2024年度）真庭市の住まいや住環境に関する市民アンケート調査」の結果（「現在の住まい以外の住宅」に関する調査内容）をもとに、本市の状況を整理します。

1) 調査概要

目的	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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）。
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） 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"> 回答者属性 現在住んでいる住宅や住環境 市街地への移住・転居 防災やコロナ禍を踏まえた住宅や住環境 環境に配慮した住まい 現在の住まい以外の住宅 65歳以上になった時（既に65歳以上の方も含む）の住まい 子育てしやすい住宅・住環境 生活に困窮する方のための住まいの支援制度 外国人住民の住宅・住環境 そのほか自由記述

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。



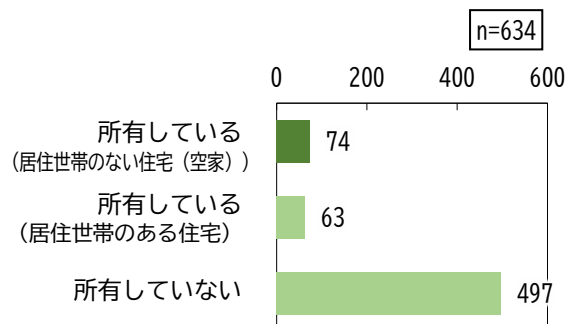
●約1割の方が、空家を所有している。

[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



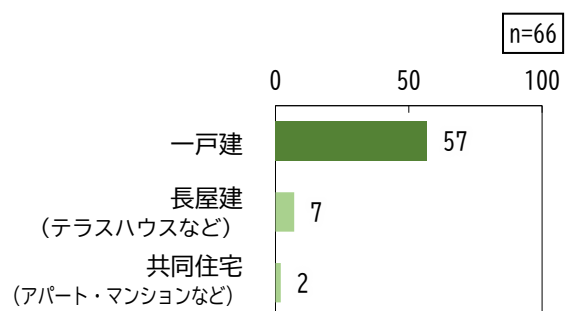
●所有している空家の約9割は、一戸建。

[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



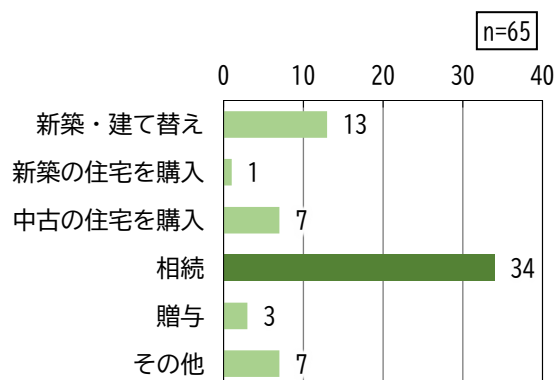
●半数以上の空家所有者が、「相続」により空家を取得。

[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。

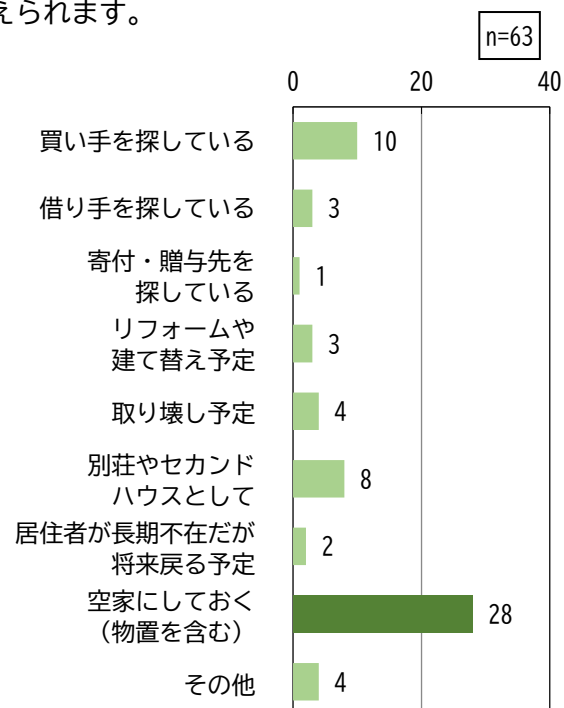
●2割以上の空家で、買い手・借り手・寄付・贈与先を探している。

[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



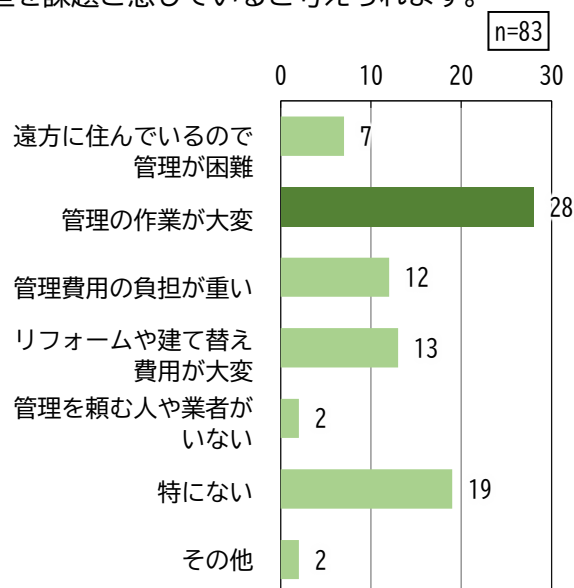
- 7割以上の方が、管理上の課題を感じている。
- 3割以上の方が、金銭的な負担を課題と感じている。

[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

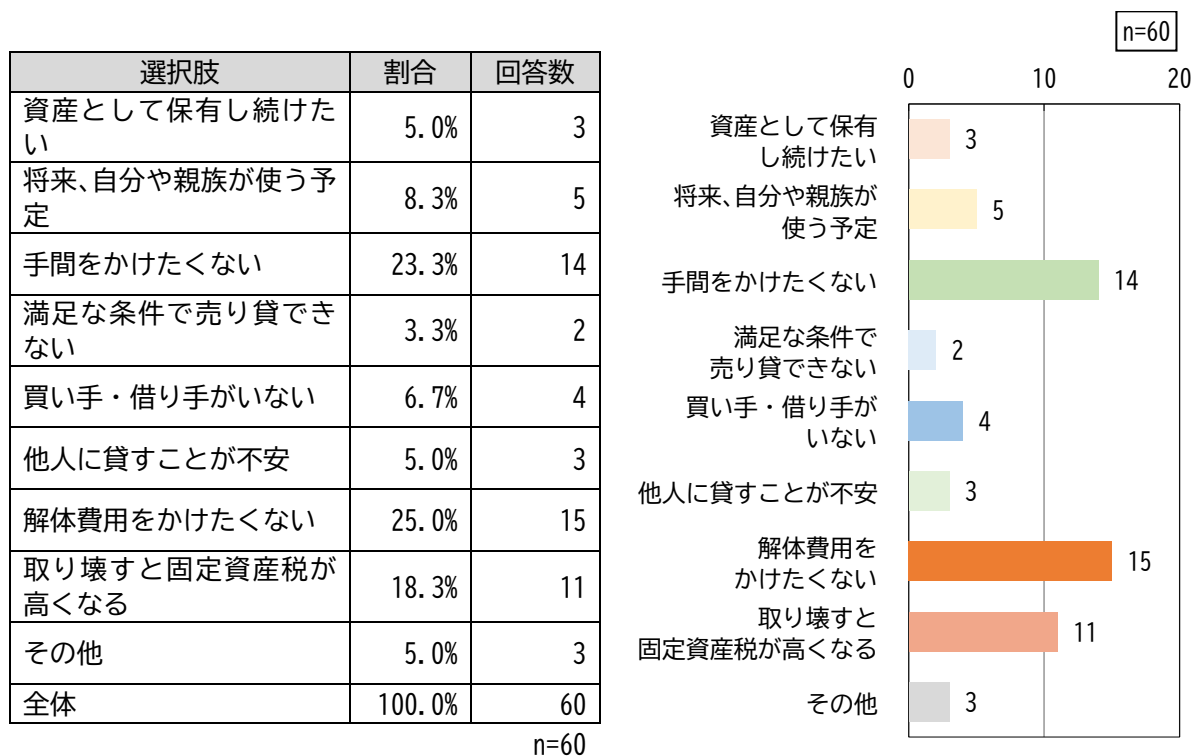
n=83



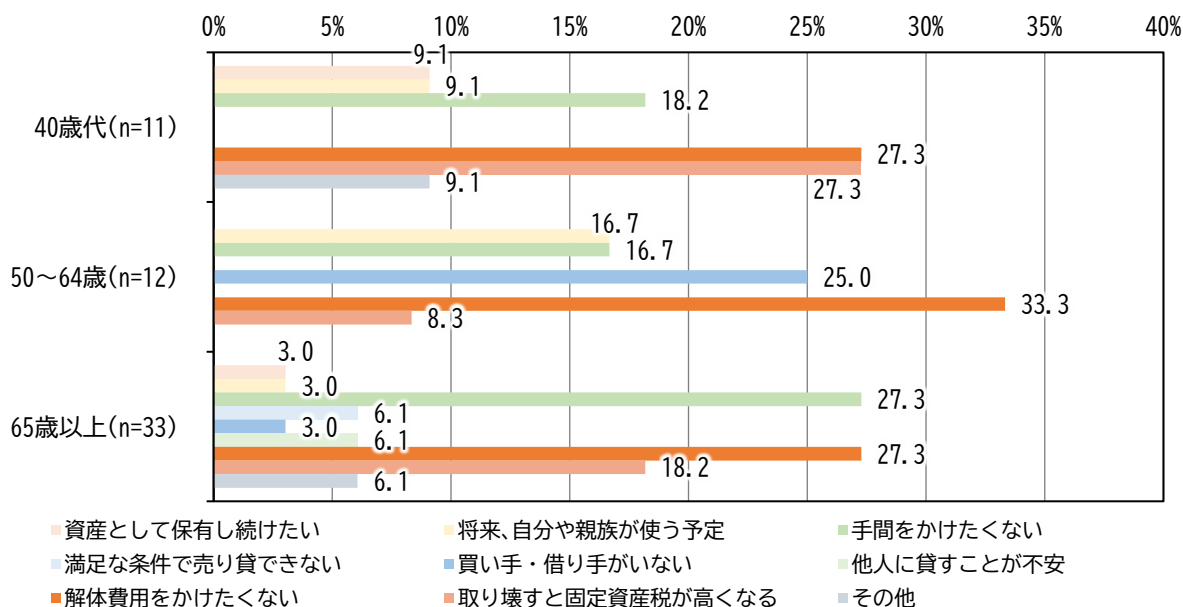
●空家にしておく理由としては、費用や手間の負担が大きい。資力・判断力の充実した40・50歳代に向けた対応、空家の初期段階での対応が課題となっている。

[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。 ●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。
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。

「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) 8月28日(木) 17:00~18:00	Q1 地域の空家の現状について Q2 空家の活用について Q3 団体の活動について
2) グランパ美甘	令和7年(2025年) 9月1日(火) 14:00~15:00	
3) 中和定住案内所	令和7年(2025年) 9月2日(火) 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 （P. 28）	<ul style="list-style-type: none">●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。●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。
老朽危険空家等への対策 （P. 30）	<ul style="list-style-type: none">●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。

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	・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。	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。
②空き家活用定住促進補助金（購入・改修）	・空家の取得や改修に伴う費用に補助を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・1世帯当たりの人数は、概ね横ばいで推移しています。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・空家購入に対する申請要望総数が年々増えています。 ・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。

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。	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・「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。 ・「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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・団体によって、活動の頻度や内容に違いがあります。 ・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。	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。

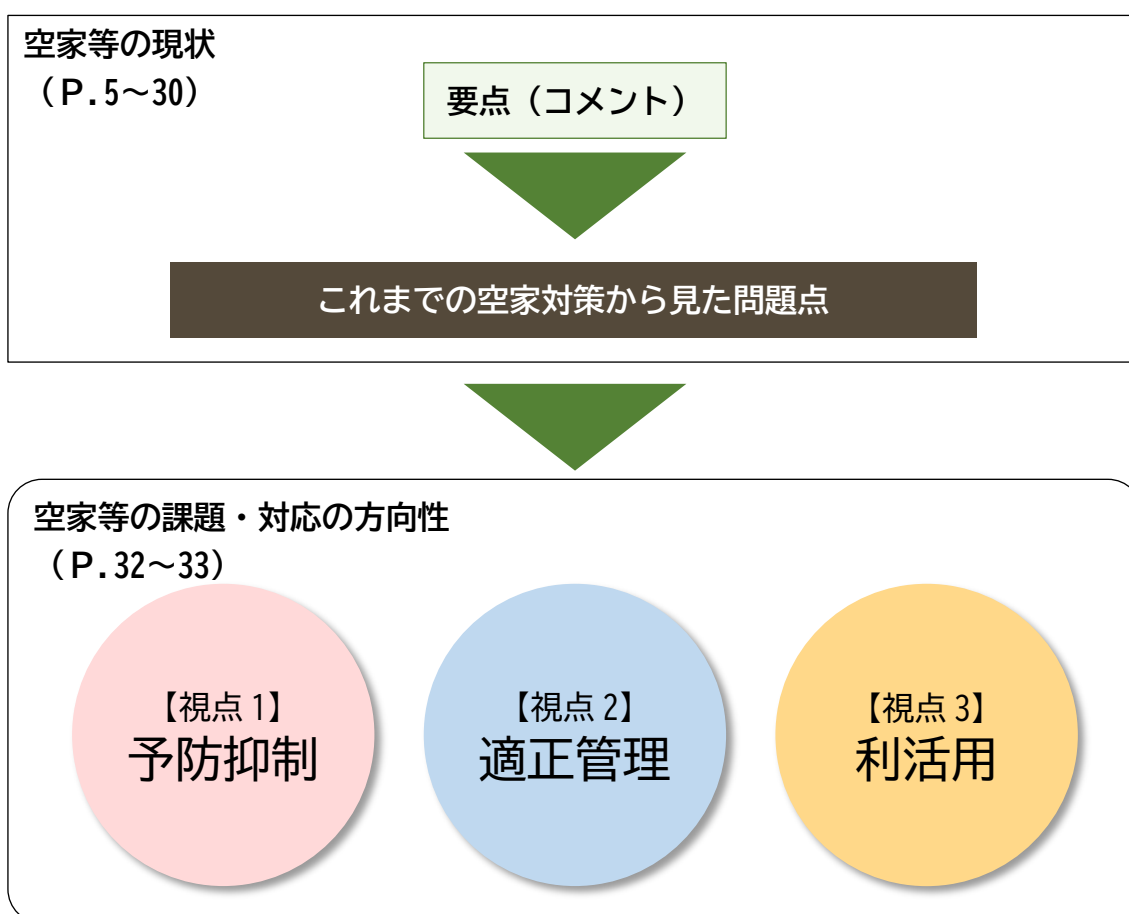
取組	取組の概要	効果、課題など
⑦空家に関する市民からの苦情への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地の空家（草木の越境や瓦の飛散など）に関する市民からの苦情相談を受けている。 ・苦情相談を受けた場合、空家の持ち主を調査し、対応を求める文書送付などの対応をとっている。 <p>※相談会等の開催はなし</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・年ごとの件数にばらつきがあるものの、毎年、老朽危険空家等に関する相談が寄せられています。 ・相談件数の約半数は除却されています。
⑧空家等の適正管理への働きかけ	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「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。 ・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。
⑨特定空家等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全空家や特定空家の認定等。 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全空家や特定空家の認定実績はありません。 ・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。

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、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、連携して取り組む必要があります。（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