

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
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 取組1. ライフステージに応じた啓発と意識醸成 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 取組3. 情報発信と地域全体での予防体制づくり 施策1-2：相談体制の強化 取組1. 「空家・相続相談窓口」の設置 取組2. 専門家と連携した相談体制の強化 取組3. 関係者間の連携による管理不全家屋への対応
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 取組1. 早期対応を促す通知・助言による管理支援 取組2. 民間事業者との連携による空家管理の推進 取組3. 管理方法の普及・周知 取組4. 定期的な空家等の調査と把握 取組5. 建物の長寿命化の促進 施策2-2：多分野連携による早期発見・対応体制の強化 取組1. 多機関・多分野の連携による情報共有体制の構築 取組2. 地域の目を活かした空家の早期把握 取組3. ICTツールを活用し空家情報の一元管理 施策2-3：空家の除却と跡地利用促進 取組1. 空家除却支援制度の拡充 取組2. 除却後の跡地活用の支援 取組3. 管理不全空家等及び特定空家等の判断 取組4. 管理不全空家等に対する措置 取組5. 特定空家等に対する措置
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：地域特性に応じた活用促進と広報強化 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 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 取組3. 空家等の利活用のイメージアップ 取組4. 地域が主体となる空家再生モデルの創出 施策3-2：スムーズな空家の利活用に向けた取組の強化 取組1. 民間事業者と連携した空家等の利活用の促進 取組2. 空き家情報バンクの活性化 取組3. 空家活用×移住の取組の促進 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 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】

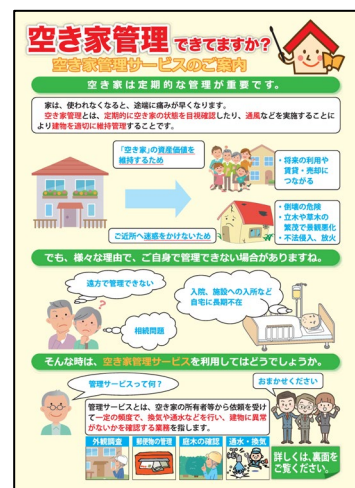
- ➡ 草木の手入れが不十分で、敷地内の雑草や低木が繁茂している
- ➡ 雨樋や外壁の軽微な破損、屋根の劣化などが見られる
- ➡ ゴミや不要物が敷地に置きっぱなしになっている
- ➡ 窓や扉の施錠が不十分で、防犯上の不安がある

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	
内部	通風・換気 (60分程度)	すべての窓・収納扉（押入れ・クローゼット）の開放 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 (3分程度)	各蛇口の通水 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 庭木の剪定	草取り、越境している枝やツルの剪定 庭木の剪定、消毒	
点検	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 (法第13条第1項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
<p>勧告 (法第13条第2項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。

- ・ 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 (法第 22 条第 1 項)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
勧告 (法第 22 条第 2 項)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。

<p>命令 (法第 22 条第 3 項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 <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 (法第 22 条第 9 項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 費用の徴収は、国税滞納処分の例により行います。
<p>略式代執行 (法第 22 条第 10 項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
<p>緊急代執行 (法第 22 条第 11 項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

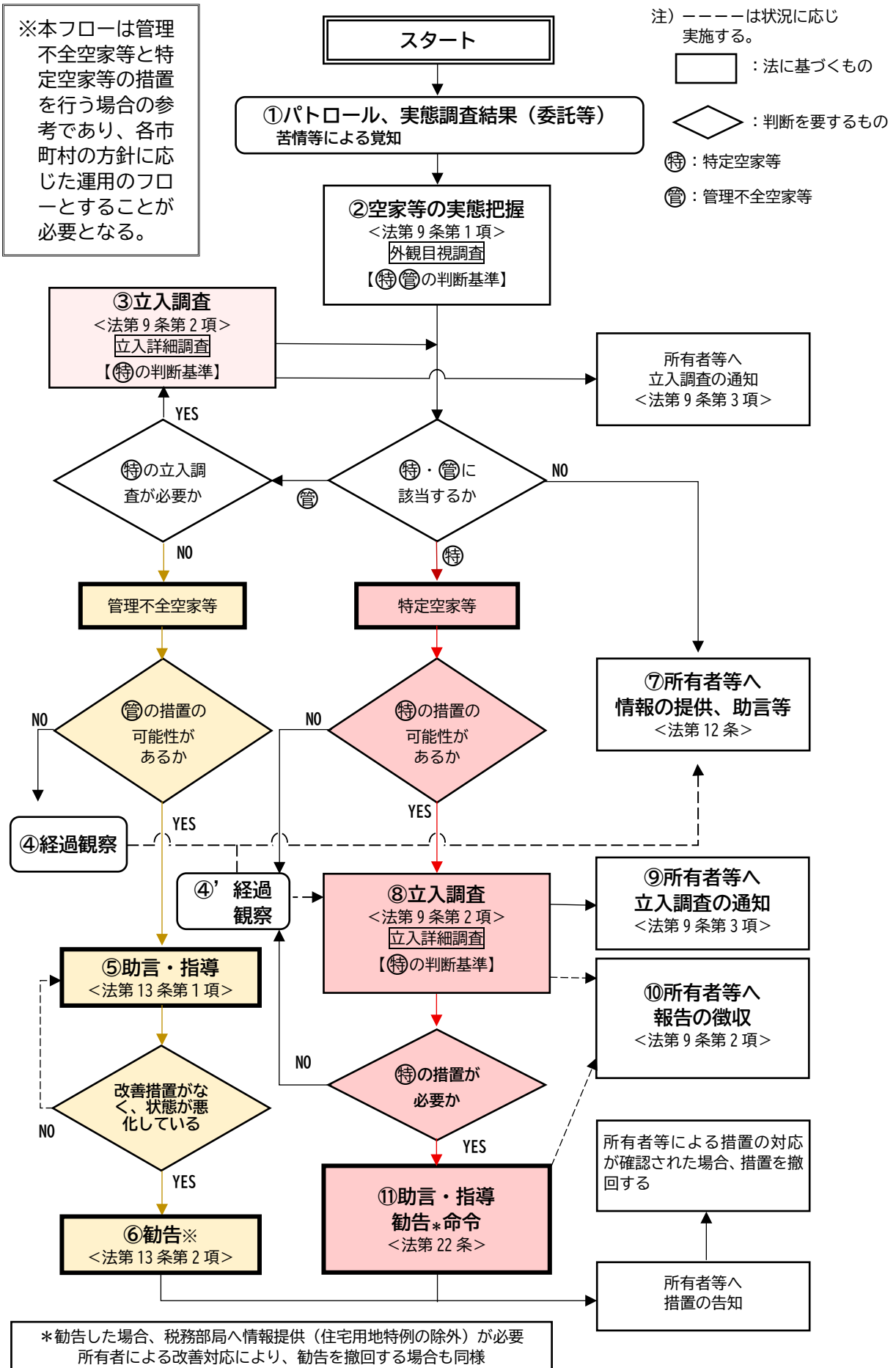
- ・ 措置にあたっては、本市における空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うために組織している「真庭市空家等対策検討委員会」において、特定空家等に対する措置などに関する公正な協議を行います。

<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"> ・ 特定空家等に対する措置 ・ その他、特定空家等に対する措置に関して必要な事項
委員構成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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

<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。 ・「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。