

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 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 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 (タカミ不動産有限会社 代表取締役)	たかみ かつや 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 (鳥越工業株式会社 代表取締役)	とりごえ けいし 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 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 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 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 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 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 甲田 智之

(敬称略)

事務局	真庭市 まちづくり推進課 (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) 10月7日(火) 14時00分～	1. 開会 2. 委員自己紹介 3. 委員長・副委員長の指名 4. 協議事項 ① 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要 ② 計画策定の目的、改定スケジュール ③ 空家等対策計画の改定について ④ パブリックコメントについて 5. その他 6. 閉会
令和7年(2025年) 12月19日(金) 14時00分～	1. 開会 2. 協議事項 ① 空家等対策計画の改定案について 3. その他 4. 閉会
令和8年(2026年) 1月21日(水) 14時00分～	1. 開会 2. 協議事項 ① 空家等対策計画の改定案について ② 空家等対策計画の概要版について 3. その他 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 (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) 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9月1日(火) 14:00~15:00	
3) 中和定住案内所	令和7年9月2日(火) 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"> ・ 令和5年(2023年)4月から活動開始。メンバーは8名。 ・ 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)。 ・ 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。 ・ 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)。
	美甘	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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)。 ・ 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。
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 美甘地域で8年間活動を継続。メンバーは11名。 ・ 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。 ・ 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)。

		<ul style="list-style-type: none"> ・活用実績は、年1件程度を達成し続けている。 ・活用の事例としては、住宅、女性専用シェアハウス等 ・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。
	中和	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
		<ul style="list-style-type: none"> ・活用実績は、【改修→移住者住宅】22棟 【解体→新築（移住者住宅）】2棟 【改修→公的利用施設】3棟（えがお商店 ほか） 【解体（危険空家等）】7棟
空家の情報収集	北房	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	美甘	<ul style="list-style-type: none"> ・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）。 ・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。
	中和	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
空家の状況	北房	<ul style="list-style-type: none"> ・そのまま住める空家は少ない。 ・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。 <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 住み分け	北房	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	美甘	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	中和	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

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"> ・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。 ・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）。
	美甘	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	中和	<ul style="list-style-type: none"> ・市外在住の方が大半。
空家活用希望者 空家活用の目的	北房	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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）。
	美甘	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	中和	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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"> ①真庭なりわい塾（田舎暮らし養成講座）の卒業生 ②蒜山耕藝を慕ってこられる方（関東方面など） ③真庭市交流定住センターからの紹介（近年減少傾向）
希望物件の条件	北房	<ul style="list-style-type: none"> ・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）。 ・水回りは必須条件（水洗トイレなど）。
	美甘	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸物件（定住できるか心配なため、ほぼ 100%希望される）。 ・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）。 ・なるべく改修不要なところ。 ・静かな空気の良いところ。／暖かいところ。

	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。 ・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。 ・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。 ・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。 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。 ・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）。 ・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）。 ・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"> ・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。 ・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）。 ・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。 ・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。 ・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。
	美甘	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	中和	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・「地域認定空き家」の登録手続きの簡素化（間取り図不要とする）。 ・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。 ・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。 ・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。

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"> ・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。 ・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。 ・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&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。
	美甘	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	中和	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
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"> ・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。
	中和	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

