

家を活かせば、地域がいきる。

真庭市空家等対策計画の概要

計画期間：令和8年度～令和17年度
(2026年度) (2035年度)の10年間
対象地区：真庭市全域

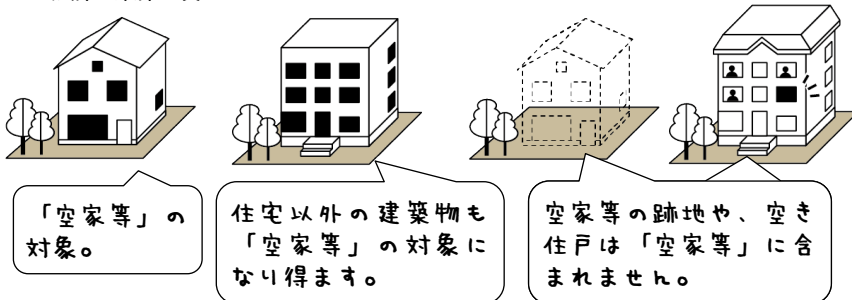
はじめに

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、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されました。また、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。)を改定しました。 ※「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」といいます。)」は平成26年(2014年)11月に公布、平成27年(2015年)5月に全面施行。

①空き家ってなに？-対象とする空家等の種類-

空家等 | 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。)のこと。

※法第2条第1項



②放置された空家があると？

もし空家が放置されると、建物の老朽化が進み、倒壊や火災の危険が高まります。雑草や害虫の発生、景観の悪化など、周囲の住環境にも影響します。また、防犯面でも不安が増し、地域の魅力や資産価値が下がってしまいます。

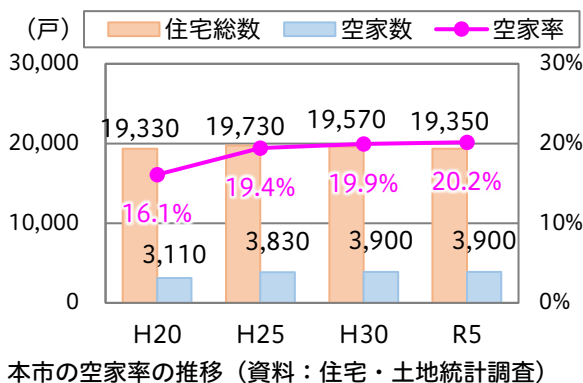


適切に管理されず、倒壊の恐れや衛生・景観・安全に悪影響を及ぼす状態になっている空家のことを「**特定空家**」といいます。

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なるおそれのある空家を「**管理不全空家**」といいます。

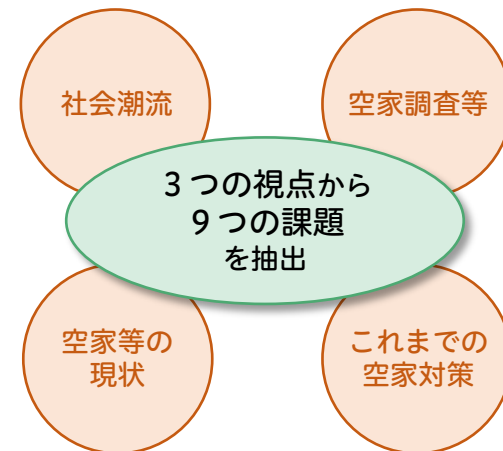
③真庭市の空家等の現状

本市の空家は、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(全国の空家率は13.8%、岡山県は16.5%)。



④真庭市の空家対策の課題

社会潮流や空家調査、これまでの空家対策等の結果を踏まえ、空家対策の課題を整理しました。



予防抑制

- ◆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

適正管理

- ◆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

利活用

- ◆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

⑤主な改定のポイント

「予防抑制」「適正管理」「利活用」の3つの基本方針にそって施策を位置付け、具体的な「取組」を記載するとともに、専門家への相談や、除去後の跡地利用等、市民のニーズに配慮した取組の検討について記載を充実、計画の実効性の向上を図っています。

改定の視点

- ・良好な空家の**積極的な流通促進**
- ・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**
- ・**所有者意識の醸成**に寄与する取組の充実・強化
- ・**所有者等による管理**
- ・**官民連携**
- ・**地域ごとの既存の取組や特徴に配慮**

コラム



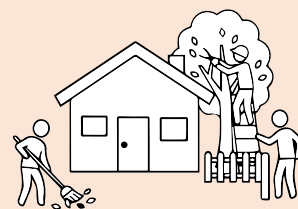
空家等対策の推進に関する特別措置法とは？

空家の定義や所有者や市町村の責務、自治体の役割や対応等を定め、危険な空家を防ぐための法律です。

第5条

所有者等の責務

空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように、適切な管理に努める。



第7条

計画策定

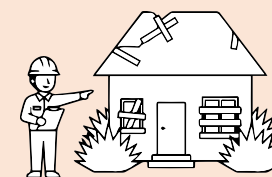
市町村長は国の基本計画に即した、空家等対策計画を策定。



第22条

特定空家等に対する措置

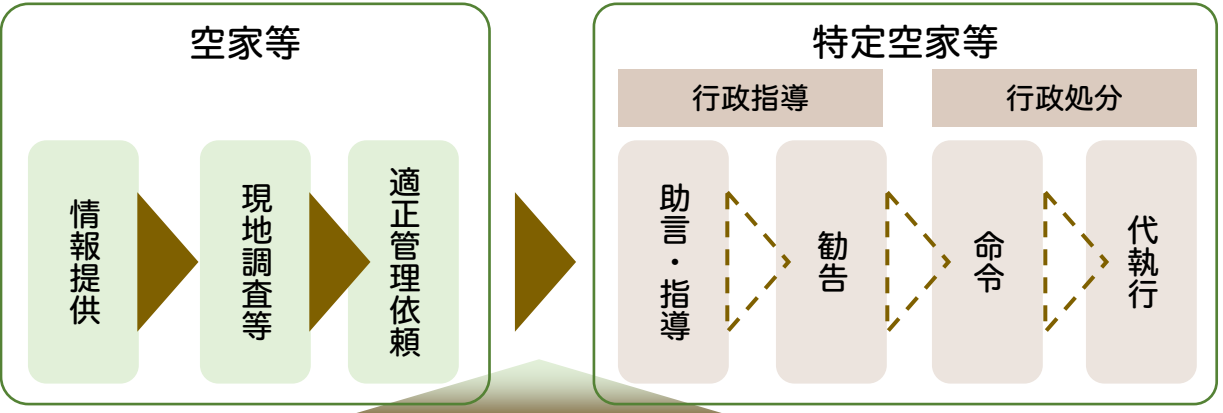
特定空家等に対して、除却や修繕等の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに行政代執行により強制執行が可能。



⑥空家対策の実現に向けて

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 ・相談体制の強化
方針2 適正管理	まちの安全・安心をまもるための、所有者と地域の連携 ・管理不全化・特定空家化の抑制 ・他分野連携による早期発見・対応体制の強化 ・空家の除却と跡地利用促進
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 ・スムーズな空家の利活用にに向けた取組の強化

主な施策の内容	予防抑制 安心できる住まい 終活サポート 地域のつながり キーワード <ul style="list-style-type: none"> ライフステージに応じた啓発と意識醸成 エンディングノートを活用した「住まいの終活」支援 情報発信と地域全体での予防体制づくり 「空家・相続相談窓口」の設置 専門家と連携した相談体制の強化 など
	適正管理 空家等の管理 情報連携 活用・再生 キーワード <ul style="list-style-type: none"> 早期対応を促す通知・助言による管理支援 管理方法の普及・周知 定期的な空家等の調査と把握 地域の目を活かした空家の早期発見 除却後の跡地活用の支援 管理不全空家等及び特定空家等の判断、措置 など
	利活用 空家等の活用 人と暮らしを結ぶ 魅力再生 キーワード <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地や地域生活拠点における利活用推進 空家等の利活用のイメージアップ 民間事業者と連携した空家等の利活用の促進 空家活用×移住の取組の促進 良好な空家の利活用にに向けた所有者への働きかけ 空き家情報バンクの活性化 など

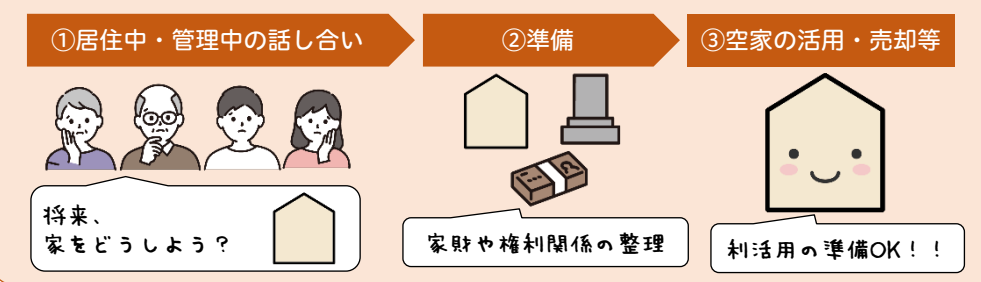


特定空家等に該当するか否かの判断

コラム

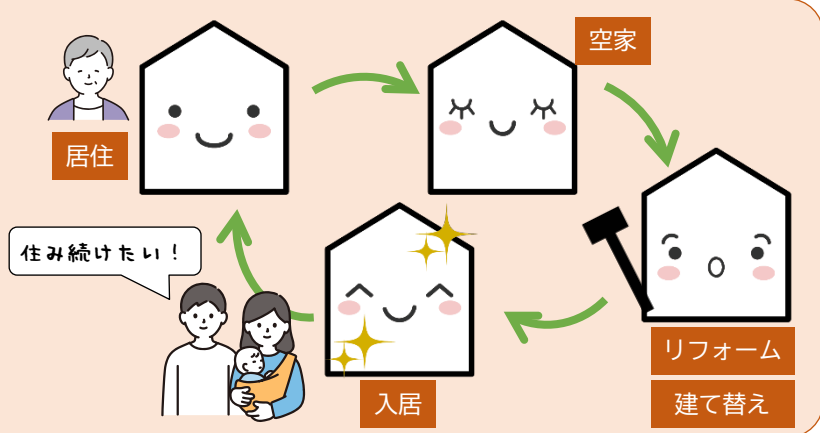
空家をそのままにしないために

相続等の準備が負担に感じるようになる前に、家の将来について家族と話し合い、少しずつ準備をすることが大切です。



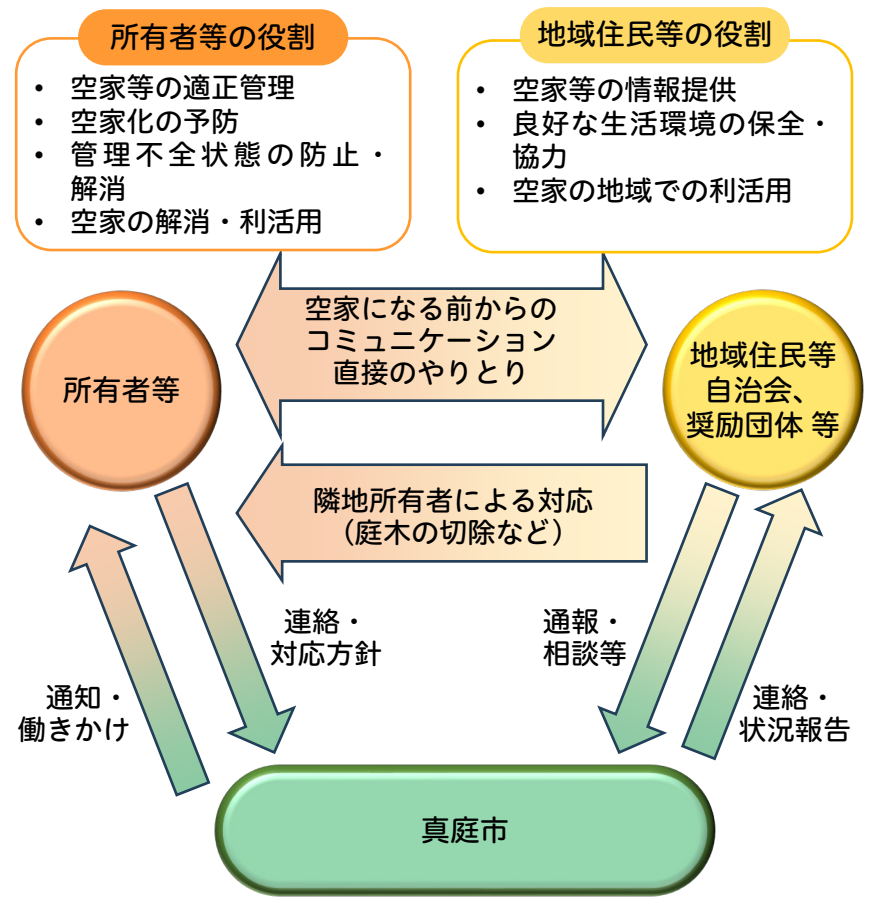
空家が解消されているまち

空家の解消は、単に建物を減らすことではなく、未来に向けて暮らしやすいまちをつくる大切な一歩です。老朽化した建物が整えられ、空家が減ることで、防災・防犯の面でも安心感が高まります。また、空家を活用して新しいお店や子育て支援の場、移住者の住まいなどが生まれると、地域に人のつながりやにぎわいが生まれます。さらに、地域の方々が協力して空家を見守り、活用していくことで、「自分たちのまちは自分たちで守る」という意識も育まれます。



⑦対策の実施体制

空家等対策の実施にあたっては、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します。



真庭市の役割

- 空家等対策計画の策定
- 空家等に関する相談窓口の設置
- 空家等に関する対策の実施
- 対策の実施に関する支援
- 福祉部局や相談支援機関等と連携

住民等からの空家等に関する相談への対応については、「まちづくり推進課」が相談窓口となります。相談内容に応じて民間団体や関係部署につながります。