

# 津山市空家等対策計画（案）

平成 29 年（2017 年）1 月

津山市



# 目 次

## 第1章 計画の策定にあたって

1	計画策定の背景	1
2	計画の目的	1
3	計画の位置づけ	2
4	計画の期間	3
5	計画の策定体制	3

## 第2章 本市の空家等を取りまく現状と課題

1	本市の概要	4
2	本市の人口・世帯数及び将来人口の動向	5
3	津山市空家等実態調査の結果	7
4	空家等所有者アンケート調査の結果	15
5	本市の空家等対策の現状	23
6	空家等の課題	28

## 第3章 空家等対策に関する基本的事項

1	空家等に関する対策の対象とする地区および対象とする空家等	29
2	空家等の調査	29
3	所有者による空家等の適切な管理の促進	30
4	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	31
5	特定空家等に対する措置	32
6	市民からの空家等に関する相談への対応	34
7	空家等に関する対策の実施体制	35
8	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	36

## 第4章 具体的な空家等施策

1	空家等相談体制の整備	37
2	空家等に関する啓発活動及び情報提供	39
3	空家等に関する支援制度	40
4	各種計画及び関連施策による空家等の活用	45
5	計画の進行管理と目標の設定	49

## 資料

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	51
2	津山市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例	57
3	津山市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する規則	60
4	津山市空家等対策協議会委員名簿	63
5	空家等所有者アンケート調査結果	64
6	計画策定の経過	75

### 「空家等」及び「特定空家等」の解説

**【空家等】** 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項に規定する、建築物又はこれに付随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。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

**【特定空家等】** 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に規定する、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又は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的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にあると認められる空家等をいう。



# 第1章 計画の策定にあたって

## 1 計画策定の背景

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、全国的に空家等が増加している。

本市においても、国勢調査による人口は平成7年(1995年)をピークに減少傾向にあり、人口の将来推計では平成52年(2040年)には84,099人となり、平成27年(2015年)の人口(103,746人)よりも19.0%減少すると推計している。

世帯数は、平成17年(2005年)までは増加しており、平成22年(2010年)に一旦減少したものの、平成27年(2015年)に再び増加に転じている。家族類型別にみると、単身世帯は増加を続けている。

平成27年度(2015年度)に本市が実施した空家等実態調査では、津山市内の全棟件数47,921件のうち、空家等の総数は3,336件(7.0%)という結果となっており、人口減少や単身世帯の増加等が見込まれる中、今後も空家等の増加が懸念される場所である。

空家等の中には、適切な管理が行われていないことから、防災、防犯、衛生、景観等の面において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、地域住民の生活環境の保全を図り、あわせて空家等の利活用を促進するため、空家等対策について総合的に推進していく必要性が高まっている。

このような状況において、平成27年(2015年)2月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号。以下「法」という。)の施行を受けて、法と一体的に運用を図るため、平成28年(2016年)4月に「津山市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例」(平成27年津山市条例第61号。以下「条例」という。)を施行し、地域住民の生活環境を保全し、魅力ある住みよいまちづくりを推進している。

## 2 計画の目的

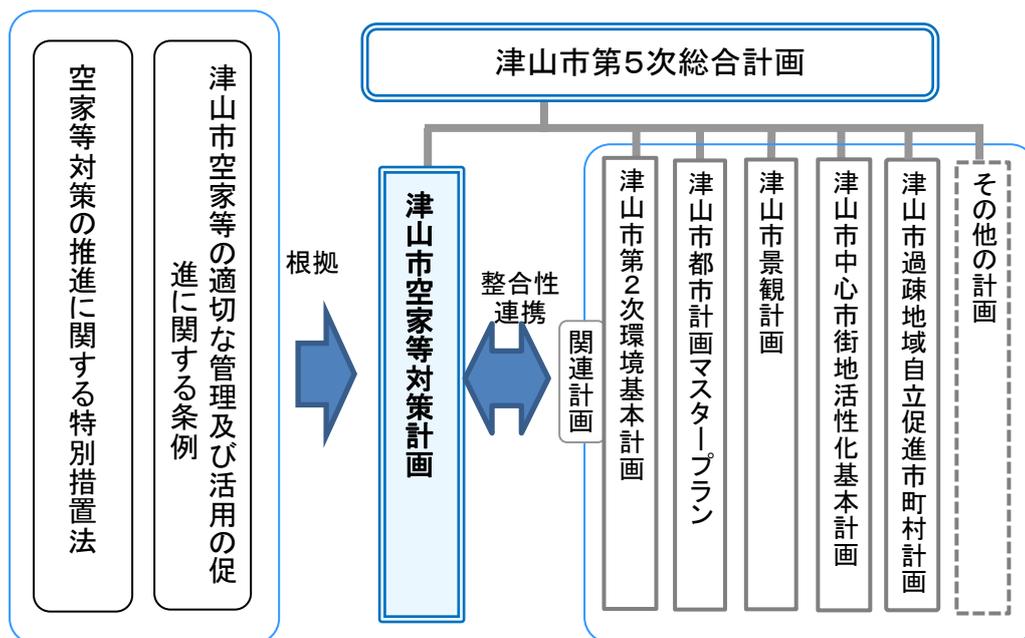
本計画は、法第6条及び条例第6条に基づき、空家等対策を総合的かつ計画的に実施し、地域住民の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、もって魅力ある住みよいまちづくりを推進することを目的とする。

このため、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対する措置方針とともに、空家等の増加を抑制する観点から、移住希望者による空家等の利活用や空家等の他用途の施設への転用等による活用方針を盛り込んだ計画としている。

### 3 計画の位置づけ

本計画は、市の上位計画である津山市第5次総合計画（以下「総合計画」という。）及び市の関連計画である津山市第2次環境基本計画、津山市都市計画マスタープラン、津山市景観計画、津山市中心市街地活性化基本計画、津山市過疎地域自立促進市町村計画等（以下「各種計画」という。）との整合を図り策定する。

【計画の位置づけ図】



## 4 計画の期間

本計画の期間は、総合計画の期間と連動させ、平成 29 年度（2017 年度）から平成 37 年度（2025 年度）までの 9 年間とする。

また、法の附則の、「法律の施行後 5 年（平成 32 年（2020 年）2 月 26 日）を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。」規定を踏まえ、中間年となる平成 32 年度（2020 年度）に見直しを行う。

平成 28 年度 (2016 年)	平成 29 年度 (2017 年)	平成 30 年度 (2018 年)	平成 31 年度 (2019 年)	平成 32 年度 (2020 年)	平成 33 年度 (2021 年)	平成 34 年度 (2022 年)	平成 35 年度 (2023 年)	平成 36 年度 (2024 年)	平成 37 年度 (2025 年)
津山市第 5 次総合計画									
津山市空家等対策計画									
				見直し					見直し
					見直し後の計画期間				

## 5 計画の策定体制

本計画の策定にあたっては、法第 7 条及び条例第 7 条に基づき設置した「津山市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）において、協議を行った。

また、各種計画との整合性や新たな施策を本計画に反映するため、協議会の下部組織として庁内関係部署により組織する「津山市空家等対策庁内推進会議」（以下「庁内推進会議」という。）を設置し、協議を行った。

これら会議体が一体となり、地域活性化、まちづくりなどの観点に立ち、空家等実態調査の結果及び空家等の所有者アンケート調査の結果を反映させ、本計画の策定を行った。

## 第2章 本市の空家等を取りまく現状と課題

### 1 本市の概要

#### (1) 位置、面積、地勢

本市は、岡山県の北東部に位置し、北は鳥取県、南は中部吉備高原に接しており、面積は506.33k㎡であり、県土面積の7.1%を占めている。

また、平成27年(2015年)国勢調査による人口は103,746人、世帯数は40,303世帯であり、岡山県北部の中心都市となっている。

地勢は、市街地から中国山地まで約1,000mの標高差があるが、おおむね平坦であり、市街地の中央部を吉井川が貫流している。北部の鳥取県との県境をなす標高1,000m～1,200mの南面傾斜地は、中国山地の一角を形成している。また、南部は津山盆地と言われ、標高100～200mの平坦地が広がっている。

#### (2) 歴史

本市を含む美作地域の行政的な区域としての発展は、和銅6年(713年)に美作国が設けられ、現在の津山市総社に国府が置かれた時に始まった。そして、古代から中世・近世を通じて、鉄をはじめ様々な物産の産地として栄え、各地域との交流も盛んとなり、交通面では出雲と大和や大坂、江戸を結ぶ往来の要衝として発展してきた。

関ヶ原の合戦を経た慶長8年(1603年)、美作国津山藩18万6,500石の領主となった森忠政は、津山城と城下町を建設し、津山は、県北の政治、経済、文化の中心都市となり、現在の津山市としての発展の基礎が築かれた。

明治時代に入り、津山藩がなくなると、行政機能は津山県、北条県と受け継がれ、明治9年(1876年)に岡山県に合併された後には、国道の整備や明治31年(1898年)の津山口・岡山間の鉄道開通など、様々な社会基盤の整備が推進され、近代化が進められながらも古い趣をとどめる現在の市街地が形成された。

昭和4年(1929年)の市制施行後は、合併により市域を拡大しながら発展してきたが、昭和30年代の高度経済成長期に入ると大都市への人口流出が続き、津山市でも過疎化が進行した。しかし、昭和50年(1975年)の中国縦貫自動車道の開通により、工業団地への企業立地、商業の活性化などが進むと、人口は増加に転じた。

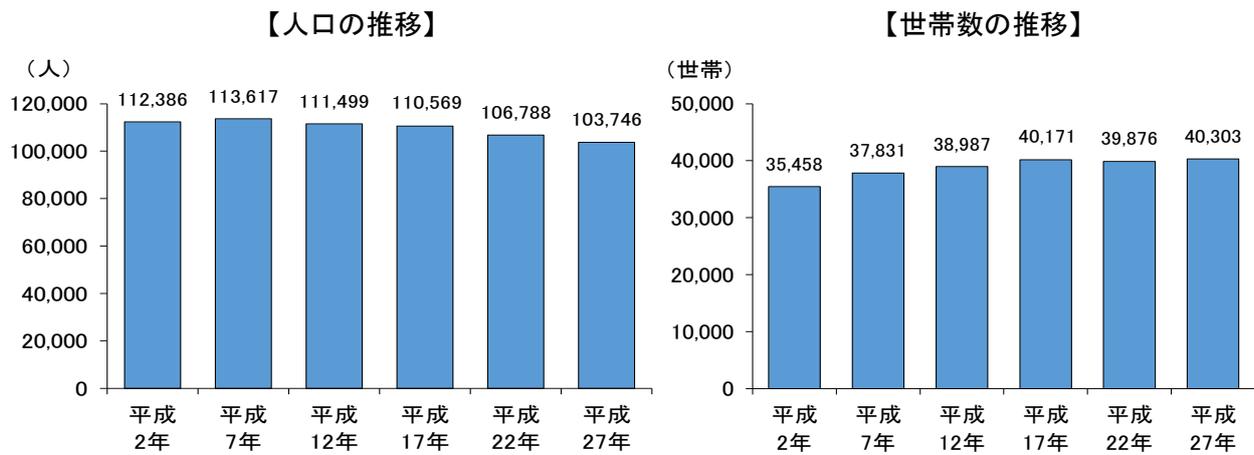
そして、平成17年(2005年)には、津山市、加茂町、阿波村、勝北町及び久米町の合併によって、新津山市が発足し、面積は約2.5倍になり、人口は約2万人増加した。しかし、合併前後を通じて国勢調査による人口の推移をみると、平成7年(1995年)をピークに減少し続けており、人口減少の克服に向けた取り組みが求められている。

## 2 本市の人口・世帯数及び将来人口の動向

### (1) 本市の人口と世帯数の推移

本市の国勢調査による人口は昭和 55 年（1980 年）以降増加傾向を示していたが、平成 7 年（1995 年）の 113,617 人をピークに減少に転じており、平成 27 年（2015 年）の人口は 103,746 人であり、平成 7 年と比較すると 8.7%減少している。

また、年齢区分別人口をみると全国と同様に少子高齢化の進行が表れており、平成 27 年（2015 年）の人口を平成 7 年（1995 年）と比較すると、年少人口は 28.9%減、生産年齢人口は 18.4%減、老年人口は 40.3%増となっている。



資料:国勢調査

### 【年齢区分別人口の推移】

	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
人口(不詳を含む)	112,386	113,617	111,499	110,569	106,788	103,746
年少人口(15歳未満)	21,516	19,685	17,713	16,618	15,146	13,991
生産年齢人口(15~64歳)	72,987	72,770	69,958	68,048	63,561	59,399
老年人口(65歳以上)	17,874	21,145	23,822	25,900	27,184	29,663

資料:国勢調査

### 【家族類型別世帯数の推移】

	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
世帯数	35,458	37,831	38,987	40,171	39,876	40,303
一般世帯数*	35,355	37,698	38,872	40,047	39,749	40,168
親族世帯	27,664	28,261	28,630	28,891	27,951	27,129
非親族世帯	44	65	121	143	296	344
単独世帯	7,647	9,372	10,121	11,013	11,498	12,679

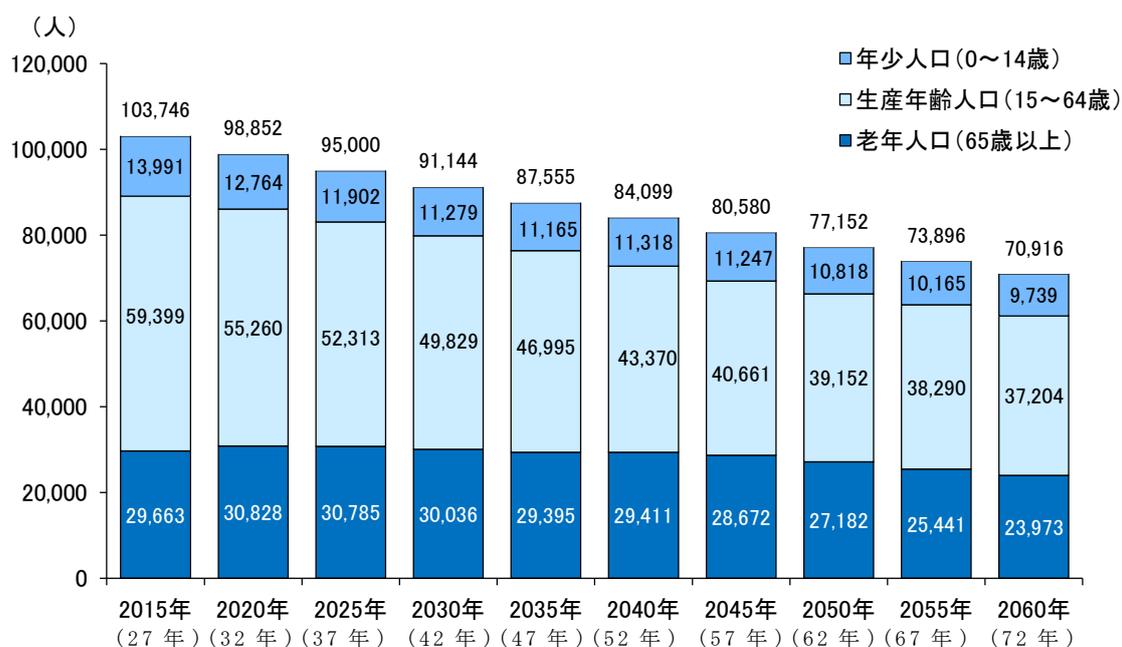
資料:国勢調査

\* 家族類型不詳世帯を含む

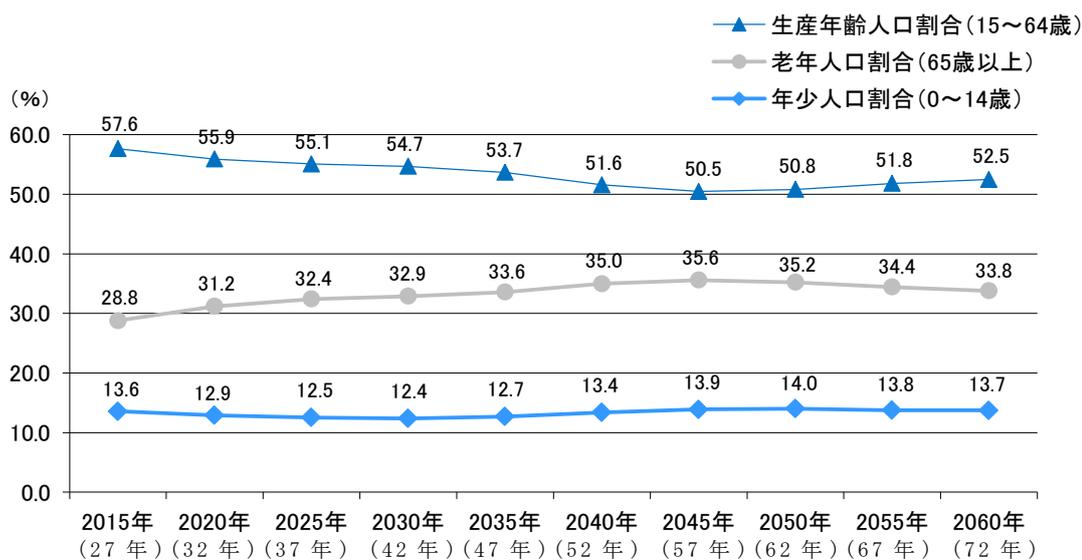
## (2) 将来人口の動向

本市の総合計画において、人口減少社会への挑戦を掲げ、効果的な取組を行うことで、人口減少に歯止めをかけることとしているものの、本市が独自に推計した将来展望人口においては、本市の人口は今後も減少を続け、平成27年(2015年)の103,746人と比較すると45年後の平成72年(2060年)には70,916人(31.6%減)となると見込まれる。

【将来人口推計】



【年齢区分別人口割合(将来人口推計)】



資料: 2015年国勢調査人口(総数は年齢不詳を含む)・2020年~津山市将来展望人口(平成25年3月)

### 3 津山市空家等実態調査の結果

#### (1) 調査の目的

津山市内の空家等の現状を把握し、データベース化することにより、今後の適正管理や利活用の促進等を図るための基礎資料として活用する。

#### (2) 調査概要

##### 1) 調査対象

すべての空家等を対象とし、用途別に、戸建住宅及び併用住宅、全室空家となっている共同住宅及び長屋住宅、居住その他の使用がなされていない店舗・事務所及び工場等に区分した。

##### 2) 調査内容と方法

事業者への委託により、空家等の件数、用途・態様、危険度等の項目について、調査員が現地を回り、外観目視調査をした。

##### 3) 調査区域

津山市内全域

##### 4) 調査期間

平成 27 年（2015 年）10 月 2 日～平成 28 年（2016 年）3 月 15 日

##### 5) 作成した調書類

現地調査結果に基づき、空家等ごとに以下のとおり調書を作成した。

#### <作成調書>

- ・実態調査報告書・・・・・・・・・・全市の空家等の状況を取りまとめた調査結果報告書
- ・空家等台帳・・・・・・・・・・空家等ごとの詳細情報を記載した台帳
- ・住宅地図・・・・・・・・・・住宅地図に空家等の位置及び管理番号をプロットした地図

### (3) 調査結果

#### 1) 調査結果の全体概要

調査対象(全棟件数)	47,921 件
空家等総数	3,336 件
うち、調査可	3,267 件
判定不可	36 件
調査不可	33 件

#### \*用語解説

判定不可: 地図上に家形が存在し、建物は見えるが、雑草の繁茂等で判定できなかったもの

調査不可: 周囲の塀等や雑草の繁茂により建物に近寄ることもできず、目視出来なかったもの

#### 2) 空家等総数

空家等総数は、市内全域で 3,336 件、空家率（建物全棟件数に占める割合）は 7.0% であった。地区別にみると、空家率は地区により差がみられ、城東地区（13.7%）のほか 9 地区で、10%を超えている。

【実態調査における空家等の件数及び空家率】

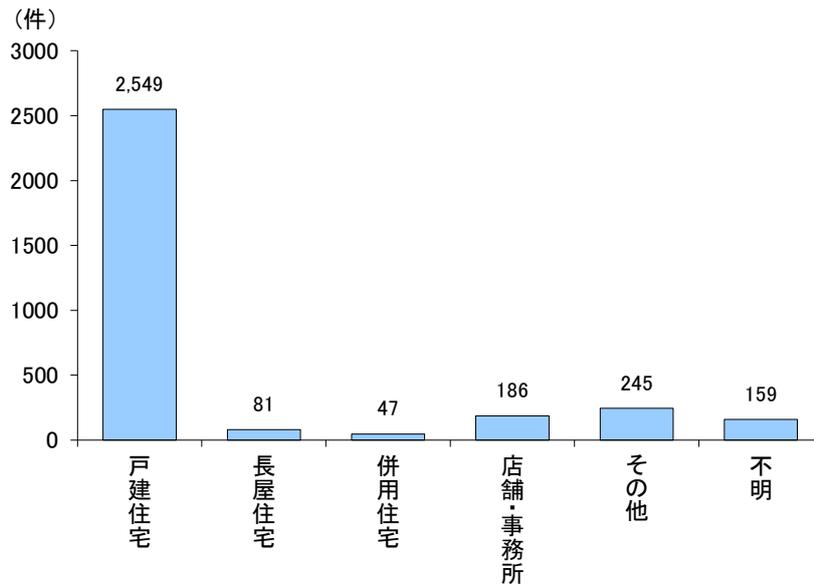
地区名	空家等件数	建物全棟件数	空家率
全体	3,336	47,921	7.0%
東津山	159	3,639	4.4%
城東	121	881	13.7%
城南	61	683	8.9%
中央	38	471	8.1%
鶴城	44	759	5.8%
城北	95	1,571	6.0%
城西	199	2,530	7.9%
西苦田	232	5,295	4.4%
東苦田	90	3,102	2.9%
二宮	67	1,148	5.8%
院庄	66	1,583	4.2%
佐良山	215	2,842	7.6%
福岡	211	1,729	12.2%
福南	25	225	11.1%
田邑	86	764	11.3%
一宮	69	1,878	3.7%
高田	82	970	8.5%
高倉	45	680	6.6%
神庭	46	374	12.3%
滝尾	44	393	11.2%
成名	53	796	6.7%
高野	123	2,873	4.3%
広野	72	702	10.3%
大崎	70	1,146	6.1%
河辺	105	2,235	4.7%
加茂	316	2,297	13.8%
阿波	38	298	12.8%
勝北	231	2,858	8.1%
久米	333	3,199	10.4%

### 3) 空家等の建物用途別件数

空家等の用途別件数は、戸建住宅が2,549件で最も多く、78.0%を占めている。

用途別の割合を地区別にみると、長屋住宅は鶴城地区、城東地区で、併用住宅は福岡地区で、店舗・事務所は中央地区、城南地区、鶴城地区で、他の地区よりも高くなっている。

【空家等の用途別件数】

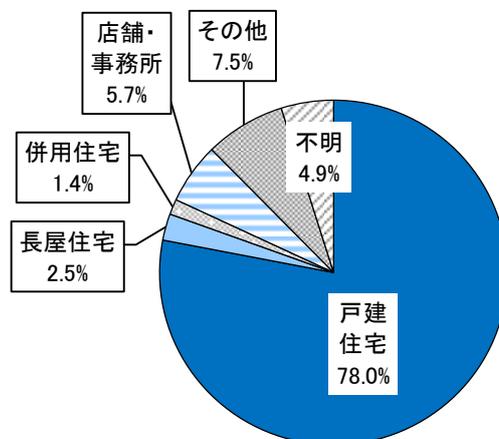


\*用語解説

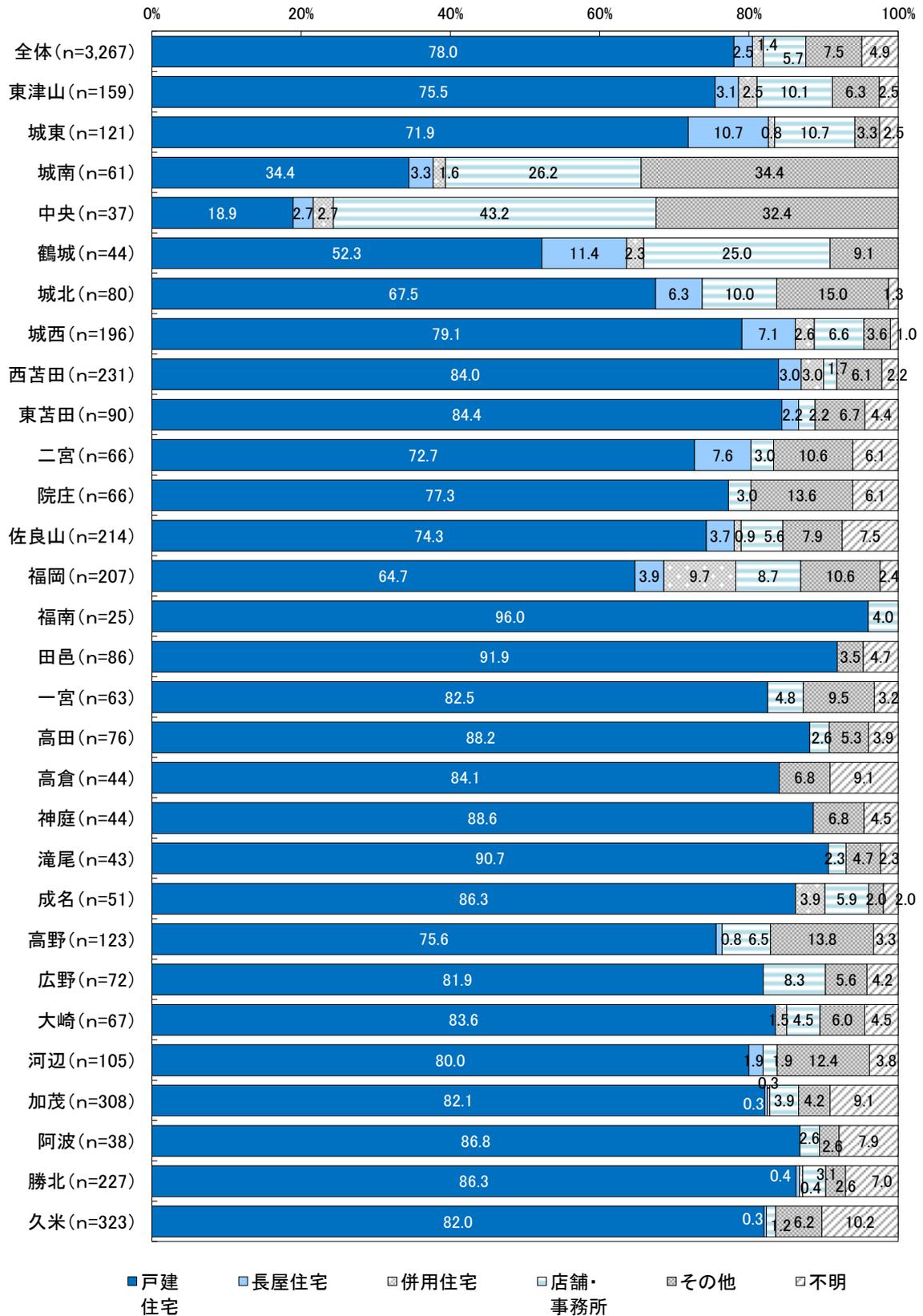
その他:工場、作業場、畜舎など

不明 :建物の用途が確認できなかったもの

【空家等の用途別割合】



### 【地区別の用途別割合】



#### 【用語解説】

n : 調査項目の標本数

#### 4) 空家等の老朽度・危険度の状況

空家等の老朽度・危険度を下記の表のとおり 5つのランクに区分した。

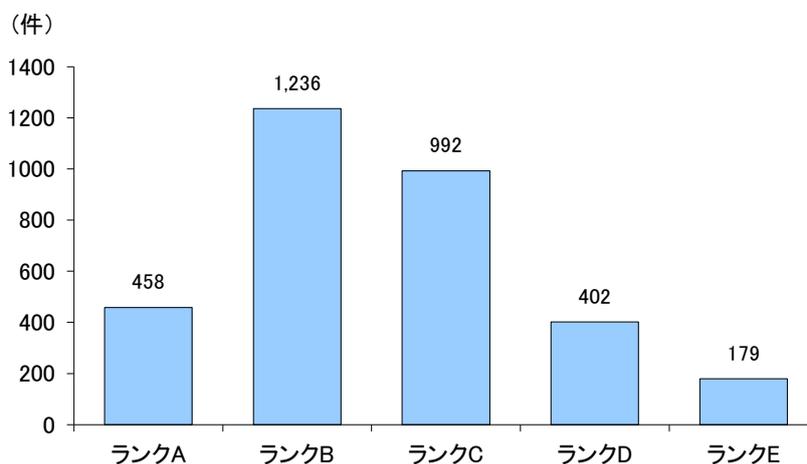
対応の緊急度が高いランクEの空家等は179件（5.5%）、ランクDの空家等が402件（12.3%）となっている。

地区別にみると、ランクE・Dの空家等数は加茂地区、久米地区の順に多く、空家等数に占める割合はランクEは滝尾地区で、ランクDは福南地区で高くなっている。

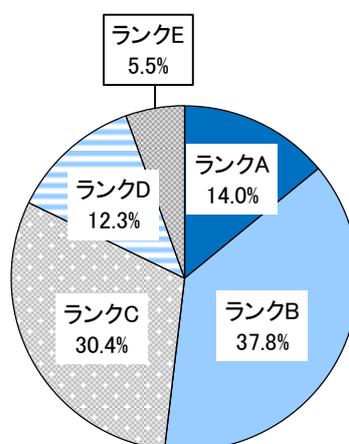
【空家等の老朽度・危険度ランク】

ランクA	小規模の修繕により再利用が可能
ランクB	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
ランクC	管理が行き届いておらず、損傷が認められる
ランクD	そのまま放置すれば、倒壊の危険性がある
ランクE	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度がきわめて高い

【ランク別空家等数】



【老朽度・危険度別空家割合】

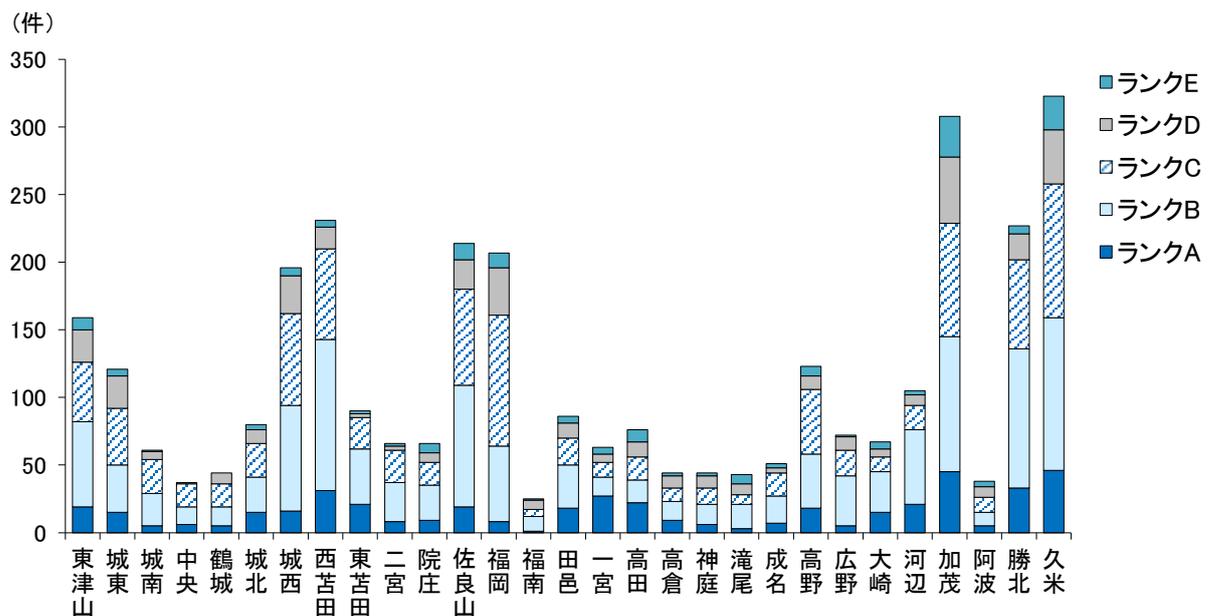




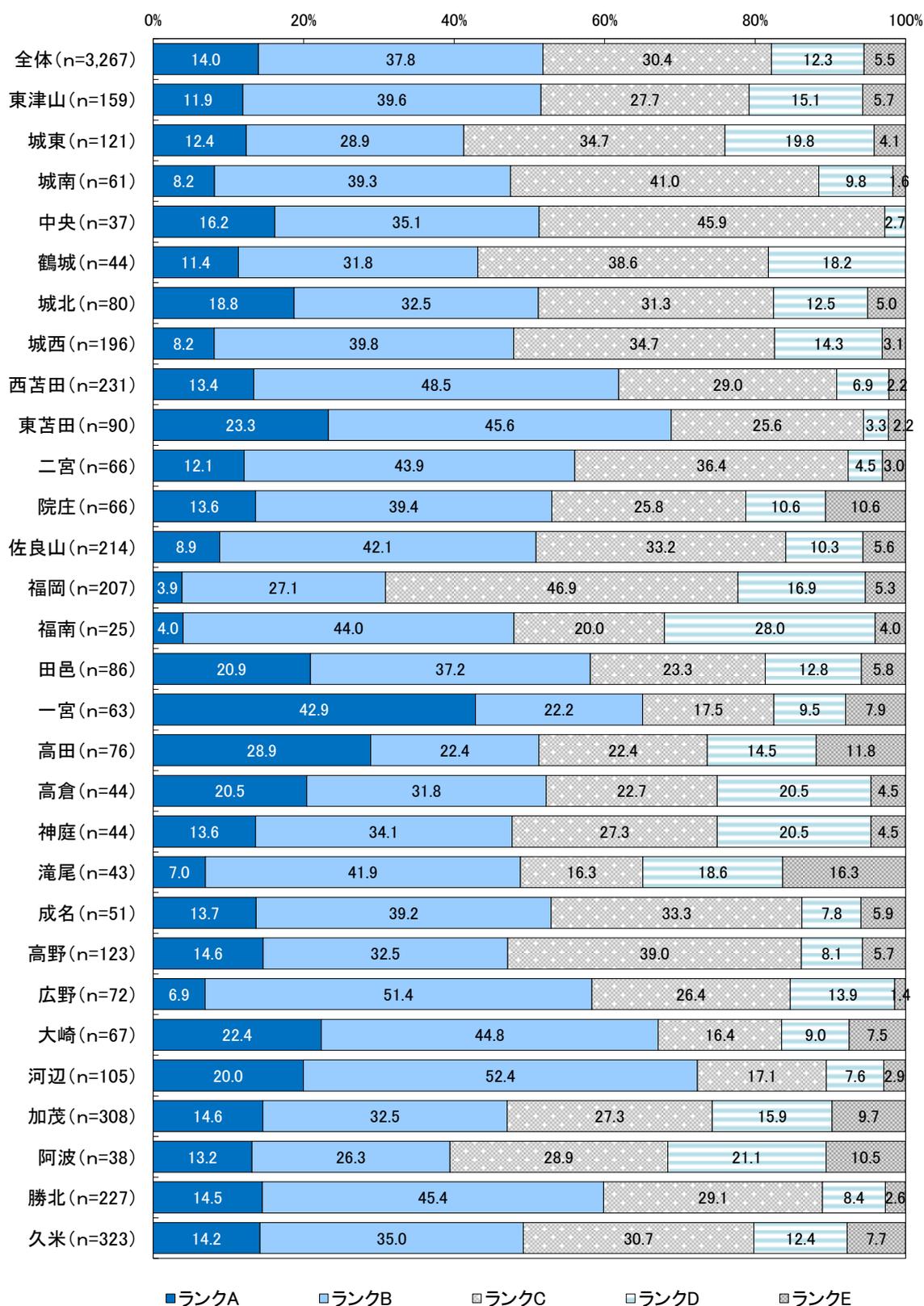
【老朽度・危険度別空家等数】

地区名	空家等 件数	ランクA	ランクB	ランクC	ランクD	ランクE
全体	3,267	458	1,236	992	402	179
東津山	159	19	63	44	24	9
城東	121	15	35	42	24	5
城南	61	5	24	25	6	1
中央	37	6	13	17	1	0
鶴城	44	5	14	17	8	0
城北	80	15	26	25	10	4
城西	196	16	78	68	28	6
西苦田	231	31	112	67	16	5
東苦田	90	21	41	23	3	2
二宮	66	8	29	24	3	2
院庄	66	9	26	17	7	7
佐良山	214	19	90	71	22	12
福岡	207	8	56	97	35	11
福南	25	1	11	5	7	1
田邑	86	18	32	20	11	5
一宮	63	27	14	11	6	5
高田	76	22	17	17	11	9
高倉	44	9	14	10	9	2
神庭	44	6	15	12	9	2
滝尾	43	3	18	7	8	7
成名	51	7	20	17	4	3
高野	123	18	40	48	10	7
広野	72	5	37	19	10	1
大崎	67	15	30	11	6	5
河辺	105	21	55	18	8	3
加茂	308	45	100	84	49	30
阿波	38	5	10	11	8	4
勝北	227	33	103	66	19	6
久米	323	46	113	99	40	25

【老朽度・危険度別空家等数】



### 【地区別の老朽度・危険度別割合】



## 4 空家等所有者アンケート調査の結果

### (1) 調査の目的

比較的利活用が可能と考えられる空家等（空家等実態調査に基づく老朽度・危険度ランクA及びB）の所有者を対象にしたアンケート調査により、意見や要望を把握し、利活用等の促進を図るための資料として活用する。

### (2) 調査概要

#### 1) 調査対象

老朽度・危険度ランクA及びBの所有者の計1,387人を対象とした。

なお、所有者の住所地は、次のとおりである。

【所有者の住所地】

地域		人数	地域		人数
津山市内		815(58.8%)	近畿	大阪府	123(8.9%)
その他県内	津山圏域	47(3.4%)		兵庫県	90(6.5%)
	岡山市	95(6.8%)		京都府	18(1.3%)
	倉敷市	27(1.9%)		その他	16(1.2%)
	美作市	14(1.0%)	中四国	広島県	9(0.6%)
	真庭市	10(0.7%)		鳥取県	3(0.2%)
	その他	19(1.4%)		その他	6(0.4%)
関東	東京都	38(2.7%)	中部	愛知県	9(0.6%)
	神奈川県	19(1.4%)		その他	5(0.4%)
	その他	18(1.3%)	九州	4(0.3%)	
			東北・北海道	2(0.1%)	

※ 津山圏域の人数：津山市を除いた鏡野町、勝央町、奈義町、久米南町、美咲町の合計

#### 2) 調査内容と方法

空家等を利用しなくなった理由、維持管理の状況、利活用の意向、家財道具の有無、希望する支援制度等に関するアンケート調査票を所有者宅に郵送し、回答を求めた。

なお、回答者は578人で回答率は41.7%であった。

#### 3) 調査期間

平成28年（2016年）7月25日～平成28年（2016年）10月31日

#### [調査結果の見方]

- 本文及び図中の百分比（％）は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、全項目の回答比率の合計が100.0%とまらない場合がある。
- 2つ以上の回答（複数回答）のあった項目では、回答比率の合計が100.0%を超えている。
- グラフ中の「n」は質問に対する回答数であり、100.0%が何人の回答に相当するかを示す比率算出の基数である。

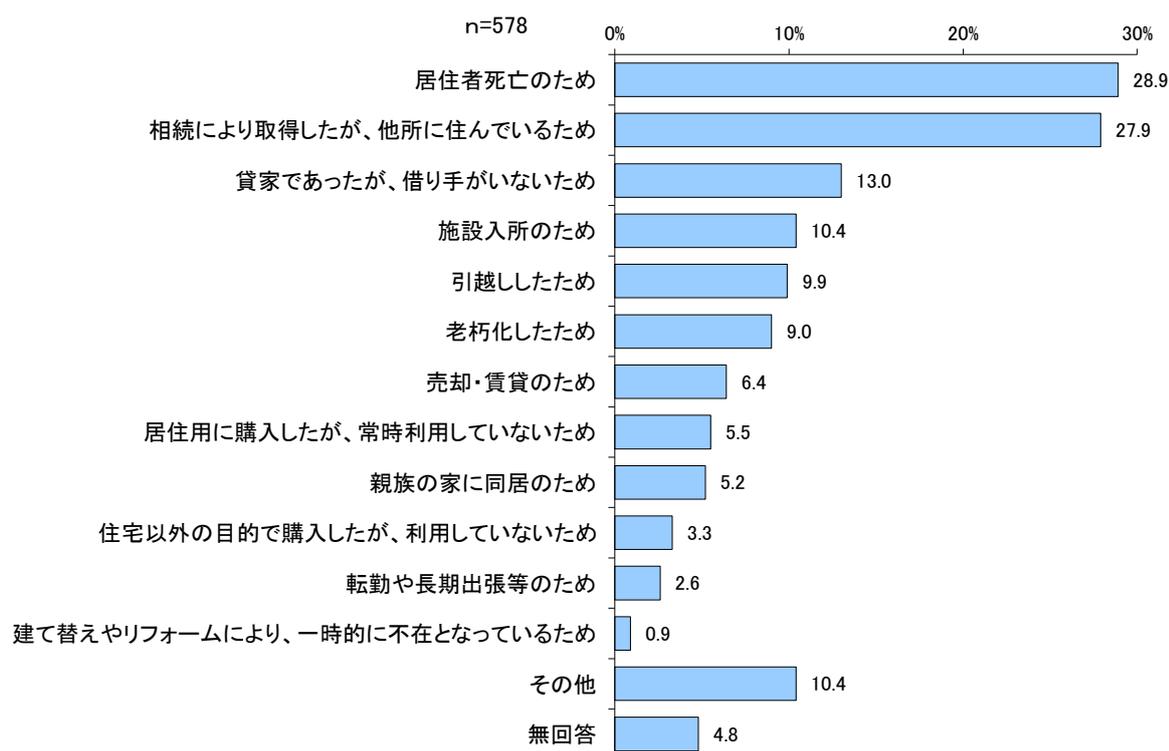
### (3) 調査結果

#### 1) 空家等の状況

##### ① 住まいとして利用しなくなった理由

「居住者死亡のため」、「相続により取得したが、他所に住んでいるため」と回答した割合が高くなっている。

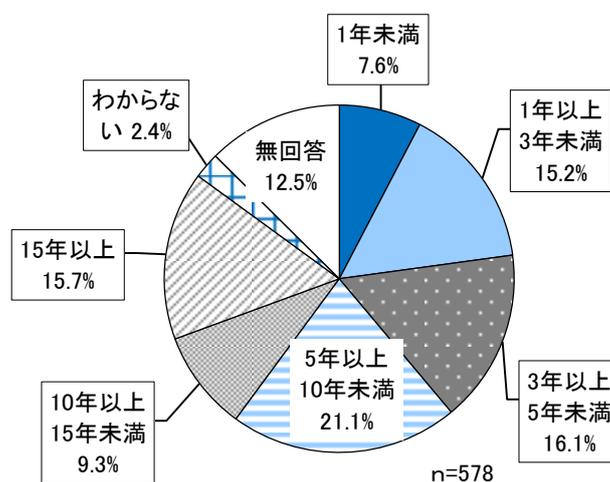
【住まいとして利用しなくなった理由】



##### ② 空家等として利用していない期間

5年未満の割合が約4割、5年以上の割合が4割半ばとなっている。

【空家等として利用していない期間】

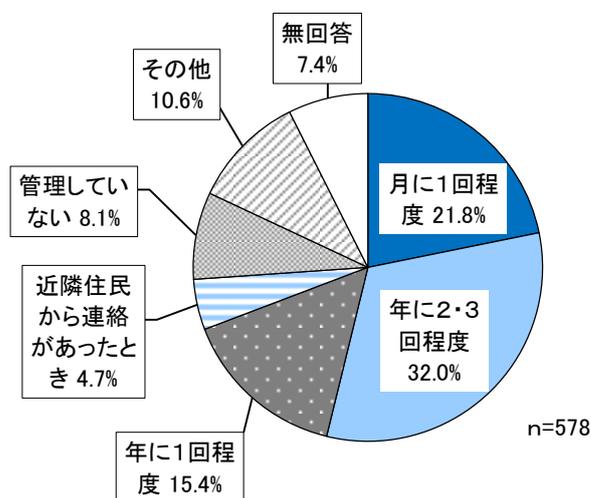


## 2) 空家等の維持管理の状況

### ①維持管理の頻度

「年に2・3回程度」と回答した割合が3割を超えて最も高く、次いで「月に1回程度」となっている。

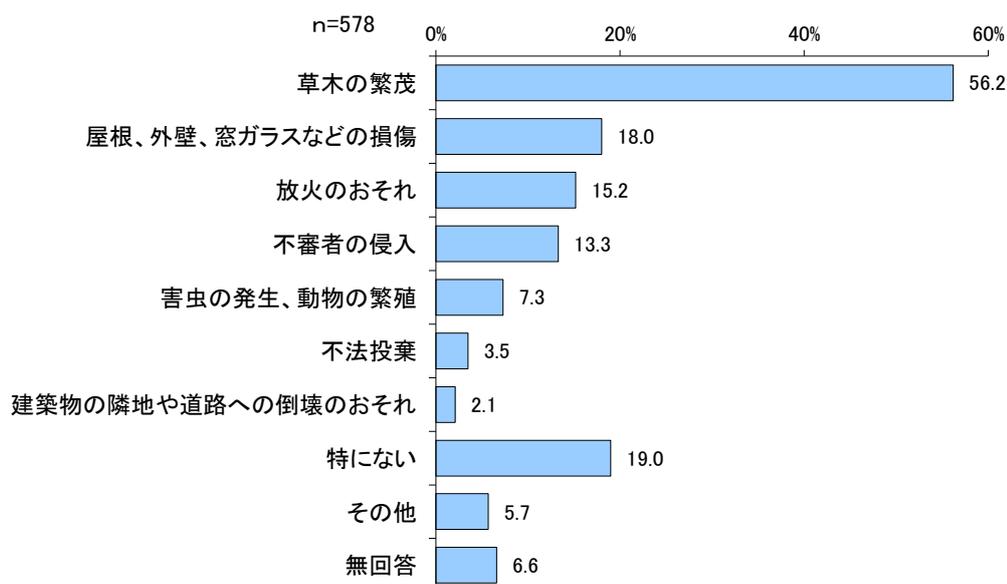
【維持管理の頻度】



### ②維持管理で困っていること

「特にない」と「無回答」を除く約7割の人が困っていることを挙げており、「草木の繁茂」と回答した割合が5割を超えて最も高くなっている。

【維持管理で困っていること】



空家等の構造・工法別に空家等の維持管理で困っていることをみると、「草木の繁茂」は茅葺家、古民家で7割を超えて高く、「屋根、外壁、窓ガラスなどの損傷」は古民家で3割を超えて高くなっている。

【空家等の維持管理で困っていること(空家等の構造・工法別)】

	回答数	草木の繁茂	屋根、外壁、窓ガラスなどの損傷	放火のおそれ	不審者の侵入	害虫の発生、動物の繁殖	不法投棄
茅葺家	21	76.2%	19.0%	4.8%	4.8%	9.5%	-
古民家	62	77.4%	32.3%	12.9%	11.3%	11.3%	-
木造	361	59.0%	19.4%	17.7%	14.1%	8.0%	3.9%
鉄骨造	58	46.6%	13.8%	8.6%	19.0%	5.2%	8.6%
その他(鉄筋コンクリート造など)	17	41.2%	11.8%	11.8%	23.5%	-	5.9%
わからない	25	40.0%	12.0%	20.0%	16.0%	8.0%	4.0%

	回答数	建築物の隣地や道路への倒壊のおそれ	特にない	その他	無回答
茅葺家	21	4.8%	28.6%	-	-
古民家	62	6.5%	6.5%	8.1%	1.6%
木造	361	1.1%	19.4%	5.3%	1.9%
鉄骨造	58	-	27.6%	3.4%	3.4%
その他(鉄筋コンクリート造など)	17	-	35.3%	5.9%	-
わからない	25	8.0%	24.0%	12.0%	4.0%

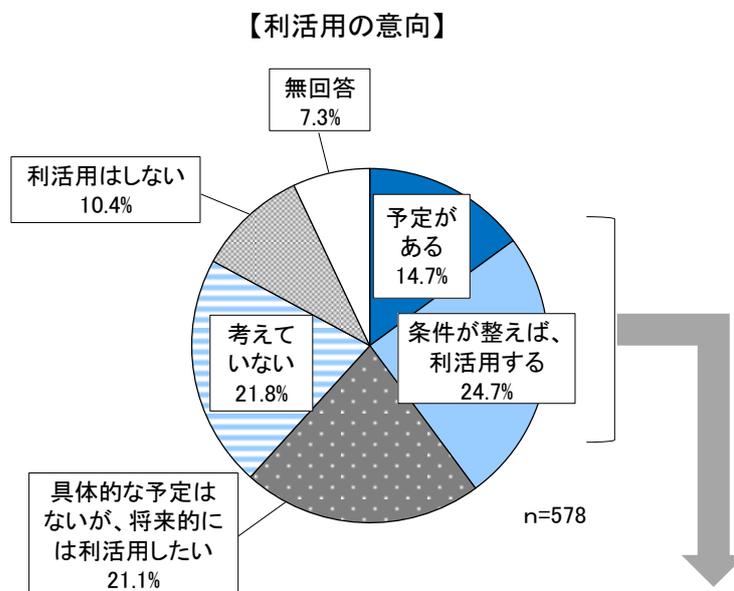
【用語解説】

古民家：このアンケートによる「古民家」とは、昭和20年以前に建てられた日本家屋のことをいう。

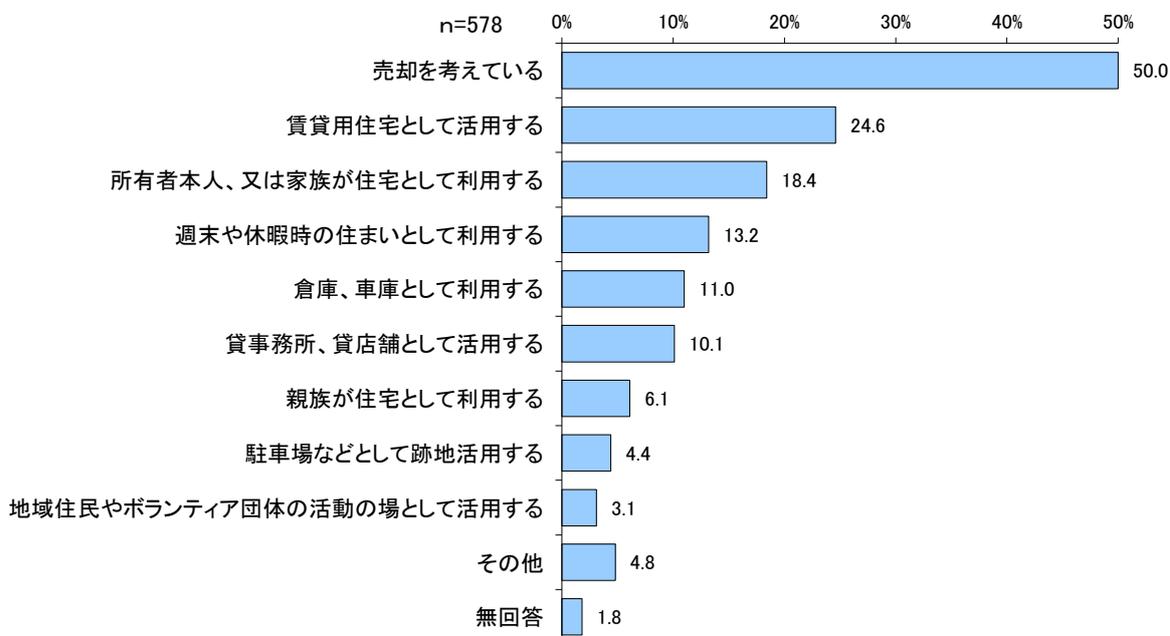
### 3) 空家等の利活用の意向

#### ①利活用の意向

「予定がある」、「条件が整えば利活用する」と回答した割合は約4割となっている。  
また、利活用の内容については、「売却を考えている」と回答した割合が5割と最も高く、次いで「賃貸用住宅として活用する」となっている。



#### 【空家等の利活用の内容(利活用の意向がある人)】

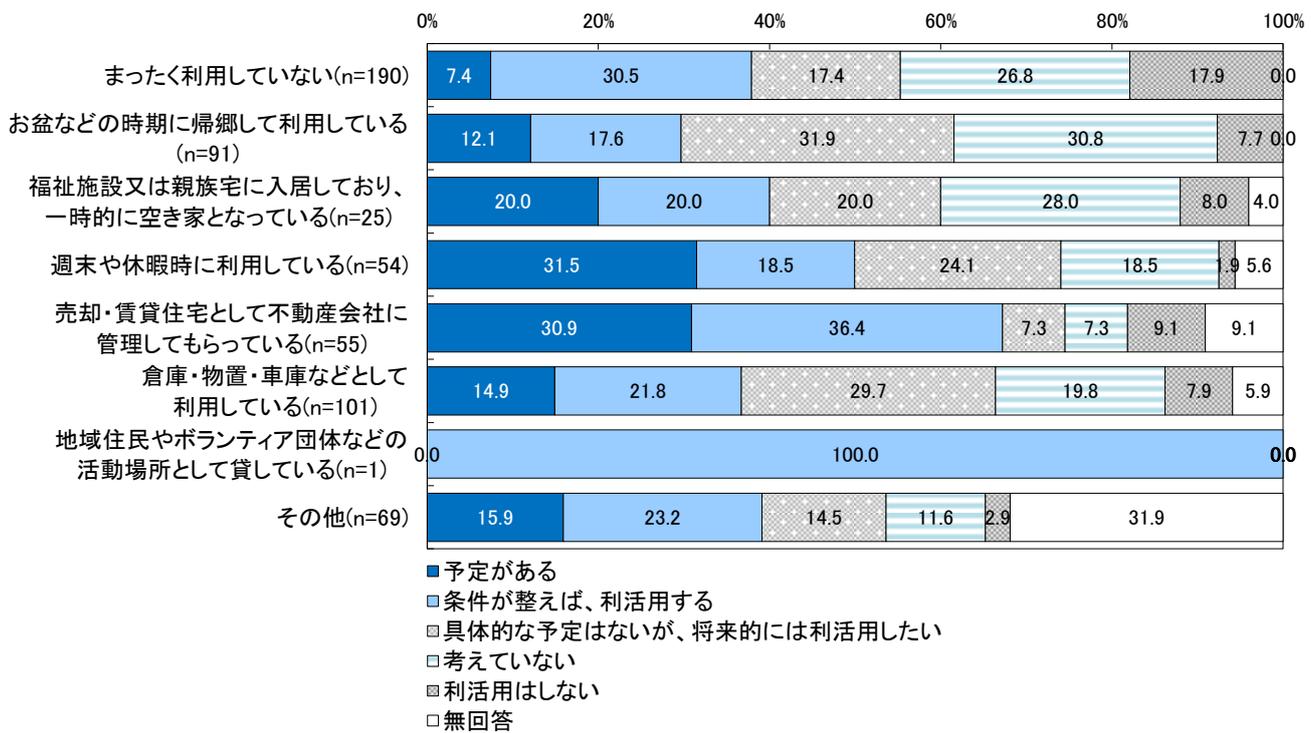


利活用の意向をみると、「予定がある」、「条件が整えば利活用する」という具体的に利用意向があると回答した割合は、現在の空家等の利用状況が「売却・賃貸住宅として不動産会社に管理してもらっている」、「週末や休暇時に利用している」と回答した層の順に高くなっている。

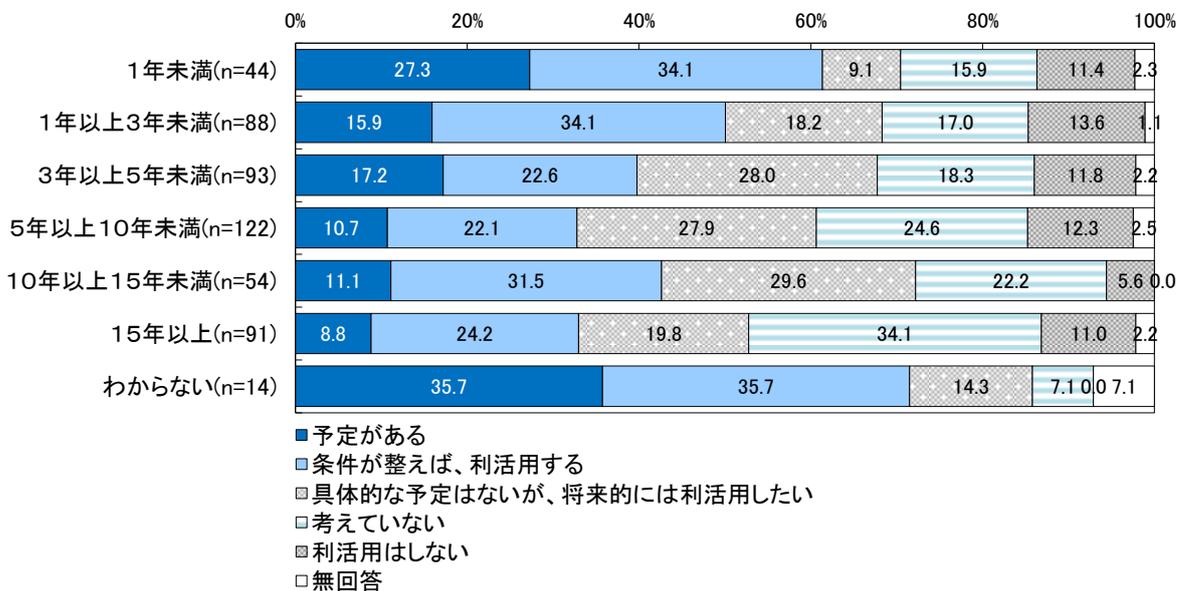
次に、具体的に利用意向があると回答した割合は、空家等を利用していない期間が「1年未満」、「1年以上3年未満」と回答した層の順に高くなっている。

家財道具の有無別に利活用の意向をみると、具体的に利用意向がある回答の割合は、「家財道具はない」と回答した層で高くなっている。

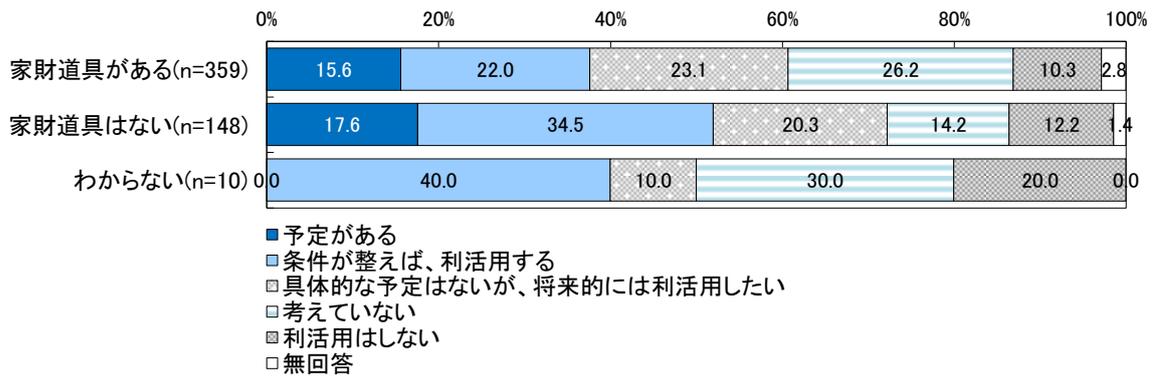
【空家等の利活用の意向（現在の空家等の利用状況別）】



【空家等の利活用の意向（利用していない期間別）】



【空家等の利活用の意向(家財道具の有無別)】

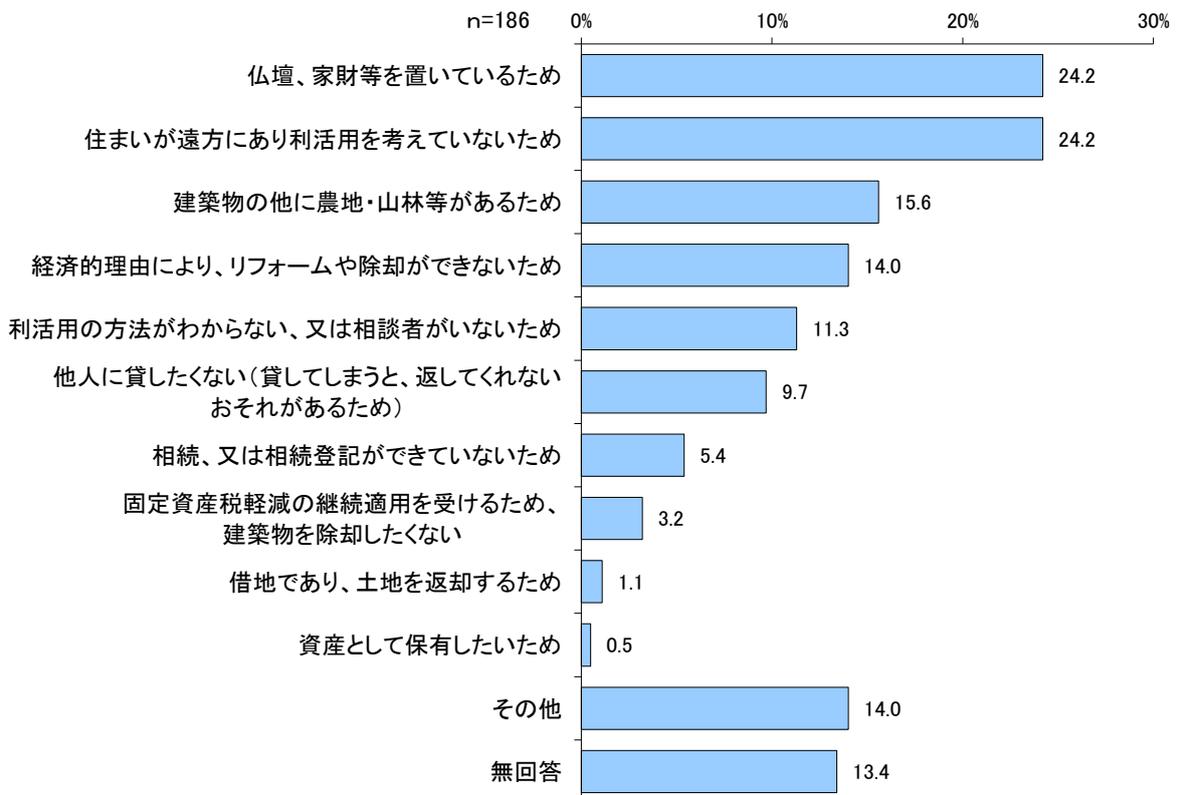


②利活用の予定・考えがない理由

「仏壇、家財等を置いているため」、「住まいが遠方であり利活用を考えていないため」と回答した割合が2割半ばで最も高くなっている。

また、「利活用の方法がわからない、又は相談者がいないため」と回答した割合が約1割となっている。

【利活用の予定・考えがない理由】

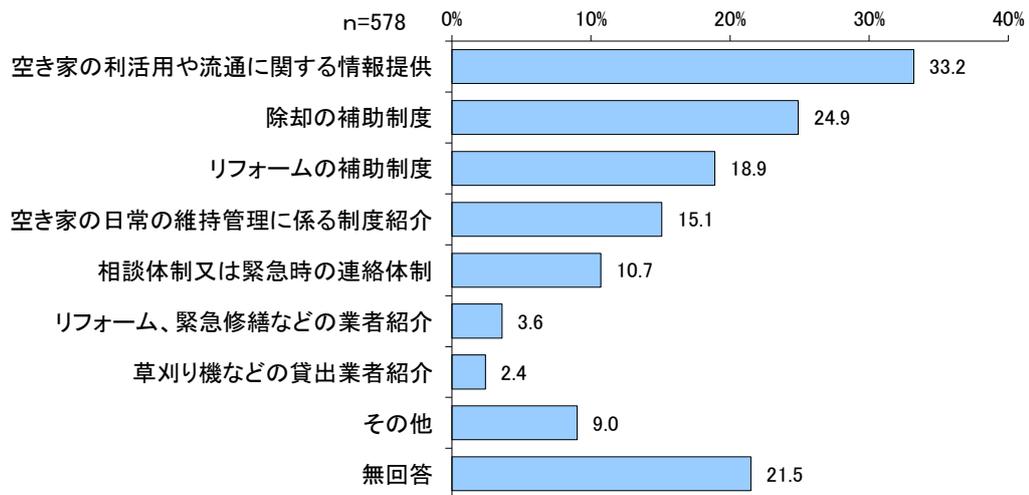


#### 4) 行政への要望

「空き家の利活用や流通に関する情報提供」と回答した割合が約3割と最も高く、続いて「除却の補助制度」、「リフォームの補助制度」などの費用に関する支援となっている。

今後の利活用意向別に行政への要望をみると、「空き家の利活用や流通に関する情報提供」と回答した割合は「条件が整えば、利活用する」と回答した層で、「リフォームの補助制度」と回答した割合は「予定がある」と回答した層で高くなっている。

【行政に要望する支援制度】



【行政に要望する支援制度(空家等の利活用の意向別)】

	回答数	空き家の利活用や流通に関する情報提供	除却の補助制度	リフォームの補助制度	空き家の日常の維持管理に係る制度紹介	相談体制又は緊急時の連絡体制	リフォーム、緊急修繕などの業者紹介
予定がある	85	22.4%	17.6%	36.5%	11.8%	10.6%	7.1%
条件が整えば、利活用する	143	58.0%	23.1%	23.8%	14.7%	8.4%	4.2%
具体的な予定はないが、将来的には利活用したい	122	35.2%	27.0%	25.4%	22.1%	6.6%	1.6%
考えていない	126	24.6%	24.6%	4.8%	17.5%	19.0%	4.0%
利活用はしない	60	25.0%	50.0%	6.7%	8.3%	15.0%	3.3%

	回答数	草刈り機などの貸出業者紹介	その他	無回答
予定がある	85	3.5%	9.4%	20.0%
条件が整えば、利活用する	143	1.4%	8.4%	7.7%
具体的な予定はないが、将来的には利活用したい	122	2.5%	7.4%	14.8%
考えていない	126	3.2%	12.7%	23.8%
利活用はしない	60	1.7%	8.3%	23.3%

## 5 本市の空家等対策の現状

### (1) 適切な管理が行われていない空家等への対応

近隣住民又は町内会から適切な管理が行われていない空家等に対する相談があった場合には、所有者を特定し、建築基準法や津山市環境保全条例に基づき、状況が改善されるまで、指導をしている。

また、道路法に基づき、車両や歩行者の通行に支障が生じるおそれがあると判断される場合には、コーンや看板を設置し、安全対策を講じている。

【適切な管理が行われていない空家等に関する対応件数】

	平成 23年度	平成 24年度	平成 25年度	平成 26年度	平成 27年度
津山市環境保全条例に 基づく対応件数	14	6	4	14	29
建築基準法に 基づく対応件数	1	1	1	2	4

### (2) 空家等の利活用に関する取り組み

空家等の利活用については、移住・定住策、中心市街地の活性化、歴史的まちなみの保存など様々な施策のなかで、空家等を地域資源として捉え、地域づくりの一環として、以下の取り組みを実施している。

#### 1) 津山市住まい情報バンク

平成23年度（2011年度）に津山市空き家情報バンクを設立した。その後、平成27年（2015年）7月に空き家バンク制度を拡充し津山市住まい情報バンクを立ち上げた。

津山市住まい情報バンクは、津山市と一般社団法人岡山県宅地建物取引業協会及び一般社団法人岡山県不動産協会との間で締結した協定に基づき運営し、空き家の活用による定住促進のために津山市内の賃貸物件、売買物件等の住まい情報の提供をしている。

【登録件数】

	平成 23年度	平成 24年度	平成 25年度	平成 26年度	平成 27年度
登録件数	1	0	3	3	5

※ 津山市空き家情報バンク(H23.8～H27.6)、津山市住まい情報バンク(H27.7～)に登録した件数（なお、所有者が津山市を介さず、直接物件を取扱う取引業者と契約している物件は、上記の登録件数に含まない。）

【移住・定住に関する空き家の相談件数】

	平成 26年度	平成 27年度
移住定住策に関連した 空き家の相談件数	61	174

2) 空き家活用定住促進事業

津山市住まい情報バンクに登録された空き家を購入した県外からの移住者に対して、物件（売買物件）の購入費、改修費、引越し費用の一部を補助している。

また、津山市住まい情報バンクに登録している物件を空き家活用定住促進事業対象者に売却した空き家所有者に対して、物件奨励金、片付け費用の一部を補助している。

（開始年度：平成 27 年度（2015 年度））

【利用件数】

		平成 27年度
物件 購入	購入費補助	2
	改修費補助	2
	引越し支援助成	0
物件 売却	物件流動奨励	1
	片付け補助	0

3) お試しぐらし応援事業

津山市住まい情報バンクに登録されている「お試しぐらし補助対象物件」（賃貸物件）を賃貸借契約して、津山市へ転入した場合に家賃等の一部を補助している。

（開始年度：平成 27 年度（2015 年度））

【利用件数】

	平成 27年度
家賃補助	0
仲介手数料 相当数補助	0

4) 就職促進家賃助成事業

津山圏域外から津山圏域内の事業所への就職、又は津山圏域内での創業若しくは就農を機に、市内の民間賃貸住宅に居住する移住者に、一定期間、家賃の一部を助成している。

（開始年度：平成 27 年度（2015 年度））

【利用件数】

	平成 27年度
家賃助成	10

5) 津山ぐらし移住体験ツアー

県外からの移住・定住を希望している方を対象に、先輩移住者との交流会や空き物件の紹介など、津山ぐらしの魅力を体感するツアーを実施している。

(開始年度：平成 26 年度 (2014 年度))

【利用件数】

	平成 26 年度	平成 27 年度
回数	1	2
参加者数	20	26

6) 地域材利用住宅リフォーム助成事業

地域材の積極的な使用を推進することにより、林業の振興と地域経済の活性化を図るため、地域材を利用して住宅（空家等も含む。）をリフォームする場合に費用の一部を助成している。

(開始年度：平成 18 年度 (2006 年度))

【利用件数】

	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度
リフォーム助成	23	29	24	21	19

※実績値（空家等以外も含む。）

7) 中心市街地空き店舗等対策事業

中心市街地内の空き店舗等へ魅力ある個店の立地を促進するなど、空き店舗等対策を行う商店街組合等に費用の一部を補助している。

(開始年度：平成 20 年度 (2008 年度))

【利用件数】

	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度
新商人 育成支 援事業	2	2	5	2	2
空き店舗等改 装等支援事業	0	2	5	2	3
空き店舗等賃 貸料補助事業	0	1	0	4	1
二次創業支援事業	—	—	—	1	1
賑わい創出支援事業	—	—	—	2	2
新規出店者募集育成 事業					

## 8) 創業等サポート事業

市内中小事業者、U・Iターン等創業希望者が、つやま産業支援センターの認める業種・業態で、3年以上の事業計画を有し、市内の古い空家（築35年以上）、空き店舗を利用して新たに事務所等を開設する際の費用の一部を補助している。

（開始年度：平成27年度（2015年度））

【利用件数】

	平成 27年度
改修費補助	1
事務機器導入費補助	0
家賃補助(3年間)	0

【県内初のシェアオフィス「アートインク津山」平成27年10月開設】



## 9) 伝統的建造物群保存地区保存事業

城東重要伝統的建造物群保存地区内における建築物等及び環境物件の修理、修景又は復旧（空家等を含む。）を行う所有者に対し、費用の一部を補助している。

※ 平成 25 年度（2013 年度）までは、町並保存対策補助事業として実施  
（開始年度：平成元年度（1989 年度））

【改修前】



【改修後】



【利用件数】

		平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度
伝統的建造物の 修理	建築物	3	1	1	4(2)	7(4)
	工作物(塀・門)	0	0	0	0	0
伝統的建造物以 外の建築物等の 修景	建築物	0	0	0	1(1)	1
	工作物(塀・門)	1	0	1	0	0
環境物件の復旧	樹木	—	—	—	—	—

※（旧）町並保存対策補助事業（H 元～H25）及び伝統的建造物群保存地区保存事業（H26～）の利用件数

※（ ）内数値は、利用件数のうち空家等件数

## 6 空家等の課題

### (1) 所有者による空家等の適切な管理

空家等所有者アンケートにおいて、維持管理に困っていることとして、約7割の人から、草木の繁茂や屋根、外壁等の損傷などの回答があった。また、建築物を利用しなくなった主な理由として、「居住者死亡」や「相続により取得したが他所に住んでいる」が挙げられている。

空家等の管理は所有者において行うことが原則であり、空家等の老朽化が、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことになるため、所有者の意識の涵養を図り、適切な管理を促していく必要がある。

### (2) 行政による空家等の対応

空家等所有者アンケートにおいて、行政への要望として、「空き家の利活用や流通に関する情報提供」や「除却、リフォームの補助」と回答した割合が最も多い結果であった。

また、利活用の意向がない理由として、「利活用の方法がわからない、又は相談者がいない」と回答した割合が約1割であった。

空家等の所有者の経済的な事情等から、管理責任を全うできない場合も考えられ、行政において、空家等対策を進めていく必要がある。

このため、空家等の適切な管理や利活用に関する相談体制を整備し、行政の各種施策による支援制度の情報提供を行っていく必要がある。

一方、空家等実態調査の結果においては、全体の空家等のうち、危険性があり対応の緊急度が高い老朽度・危険度ランクEの空家等が5.5%、ランクDの空家等が12.3%を占めていた。

これに対応するため、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については、法の規定に基づき、所要の措置を講じていく必要がある。

### (3) 空家等の利活用の促進

人口減少、高齢化の進展などの社会情勢により、高齢者の単独世帯や高齢夫婦のみの世帯が増加し、今後も空家等が増加することが予想されるため、既存空家等の対応とともに、地域活性化の観点から空家等の利活用を進めることが重要である。

このため、移住対策として活用を進めるとともに、地域コミュニティの活動や交流の場としての活用を促進することが必要である。

## 第3章 空家等対策に関する基本的事項

### 1 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等

#### (1) 対象地区

平成27年度（2015年度）に実施した空家等実態調査結果では、空家等は市内全域に広く分布しており、空家等対策を総合的に実施する観点から、対象とする地区は市内全域とする。

#### (2) 対象とする空家等

法第2条第1項に規定する「空家等」とする。（「空家等」の定義は、目次の空家等の解説を参照のこと。）

### 2 空家等の調査

#### (1) 空家等実態調査の活用

空家等実態調査の結果については、本計画の策定及び諸施策の展開の基礎資料として活用する。また、空家等に関する事務を効率的に行うため、データベース化し、庁内関係部署間で情報共有する。

#### (2) 随時の調査

法第9条第1項に基づく特定空家等認定に係る調査を行うとき、又は条例第5条に基づく市民からの情報により新たな空家等を発見したときは、随時調査を実施する。

##### 1) 空家等に該当するか否かの調査

- ①窓ガラスの破損や雑草の繁茂などの外観目視確認
- ②近隣住民や町内会への聴き取りによる情報収集
- ③水道の使用状況や閉栓・開栓状況調査
- ④電気・ガス等供給事業者に対する、使用状況の調査
- ⑤隣接地に対する悪影響の程度の調査

##### 2) 空家等の所有者を特定するための調査

- ①登記情報調査
- ②住民基本台帳・戸籍謄本調査
- ③固定資産課税台帳調査

### 3 所有者による空家等の適切な管理の促進

#### (1) 所有者による管理の原則

法第3条に「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているとおり、空家等の管理は、第一義的には所有者が自らの責任により対応することが必要である。

#### (2) 所有者の意識啓発

所有者が、空家等の維持管理の必要性や管理義務に対する意識の低いことが、空家等の発生や放置につながり、適切に管理されない原因になっていると考えられる。

所有者による管理の原則や空家等を放置すれば維持管理の負担が増加すること、地域の安全性、公衆衛生、景観等に問題を生じさせる可能性があること等、正しい知識を所有者に周知し、意識啓発を図る。

## 4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「跡地」という。）の利活用を促進するため、各種計画や関連施策の取組みを行う。

国の空家等の利活用、除却等に対する支援施策である「空き家再生等推進事業」(※1)についても、取組みを進める。

また、空家等及び跡地のなかには、利活用が可能であっても、所有者の事情(※2)や、敷地が狭小・不整形、進入路がないなどの状況から、賃貸や売却の対象とならないものが多くあると考えられる。

これら流通を阻害する要因をなくすため、外部関係団体との連携による相談・助言を行うとともに、所有者に対する情報提供や意識の啓発を行う。

### (※1)空き家再生等推進事業

空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域において、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資するために、空き家住宅又は空き建築物の活用及び不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行うことを目的とした、国土交通省の事業である。

### (※2)所有者の事情(所有者アンケート調査結果から)

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| ・仏壇、家財等を置いている。         | ・相続登記ができていない。          |
| ・他人に貸したくない。            | ・活用方法がわからない、又は相談者がいない。 |
| ・経済的理由(リフォームや除却ができない。) | ・建物の他に農地・山林等がある。       |

## 5 特定空家等に対する措置

### (1) 特定空家等の認定

空家等実態調査及び随時の調査を行った空家等のうち、周囲に悪影響を及ぼしているものについて、建物が密集している中心市街地などを優先し、法第9条第2項の規定による立入調査を実施し、特定空家等（「特定空家等」の定義は、目次の特定空家等の解説を参照のこと。）に該当するか否かの判断を行う。

立入調査の結果、特定空家等認定基準等(※)に基づき、特定空家等と認められるものについては、「津山市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する規則」（平成28年津山市規則第2号。以下「規則」という。）第10条第1項の規定による津山市空家等対策協議会専門部会（以下「専門部会」という。）及び協議会で審議の後に、特定空家等の認定を行う。

なお、特定空家等以外の空家等については、法第12条に基づき、適切な管理の助言や公的支援などの情報提供を行い、所有者に適切な管理を促進する。

### (2) 特定空家等に対する措置

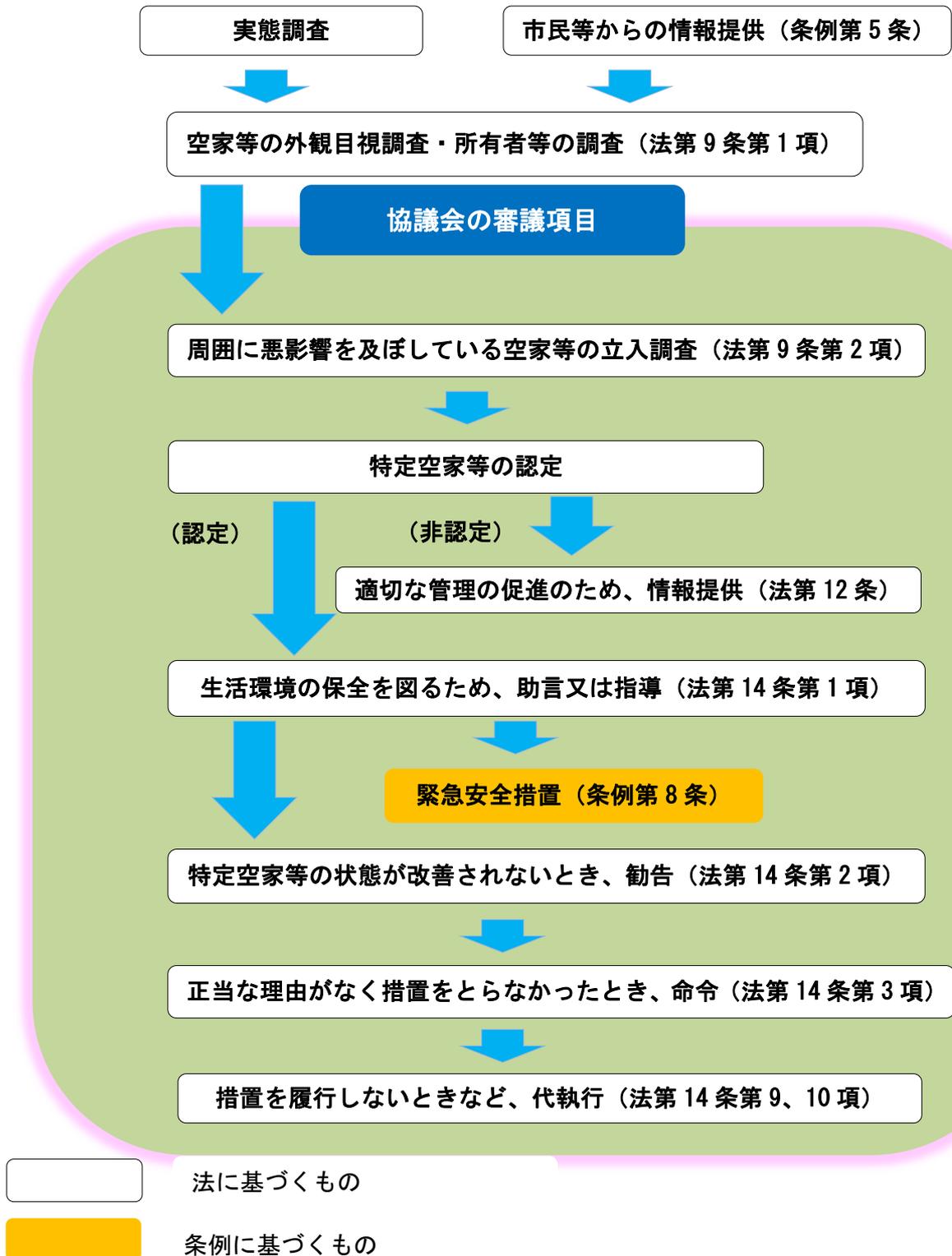
特定空家等に認定した空家等の所有者に対して措置を講ずるにあたっては、周辺の建築物や通行人等への影響の度合い、また、その悪影響の程度と危険等の切迫性を考慮して総合的に判断することとし、専門部会及び協議会で審議の後に、法第14条に基づく助言・指導、勧告、命令などの措置を決定する。

### (3) 緊急安全措置

特定空家等の状態が、人の生命、身体又は財産に危険が迫っているような状態にあり、かつ、所有者が必要な措置を講ずることができない特別の事情があるときは、専門部会で審議の後に、条例第8条の規定により、所有者の同意を得て、その危険な状態を回避するための必要な最小限の措置（保存行為）を行う。

(※)特定空家等認定基準等とは、国の「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」を基に、特定空家等の調査手順、認定手順、措置手順をまとめたもので、平成28年8月開催の協議会で協議の後に、同年9月に策定したもの。

## 特定空家等に関する対応フロー図



## 6 市民からの空家等に関する相談への対応

### (1) 相談体制の整備

市民からの相談に迅速かつ適切に対応するため、空家等の管理や利活用に困っている所有者、空家等を探している人、又は空家等の近隣住民などからの空家等に関する相談を受ける体制を整備する。

### (2) 庁内連携体制の整備

空家等対策を実施していくなかで起こる多岐にわたる相談に適切に対応するため、庁内の連携体制を整備する。

### (3) 外部関係団体との連携

空家等対策の推進にあたっては、相続やリフォーム、不動産流通など専門的な知識も必要なことから、法律、建築、不動産等、さまざまな分野の関係団体と連携を図る。

## 7 空家等に関する対策の実施体制

### (1) 津山市空家等対策協議会の設置

法第7条及び条例第7条に基づき、平成28年(2016年)5月に協議会を設置した。協議会は、空家等対策計画を策定し、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための協議を行う組織であり、専門的・多角的な視点を有する、幅広い分野の委員で構成している。

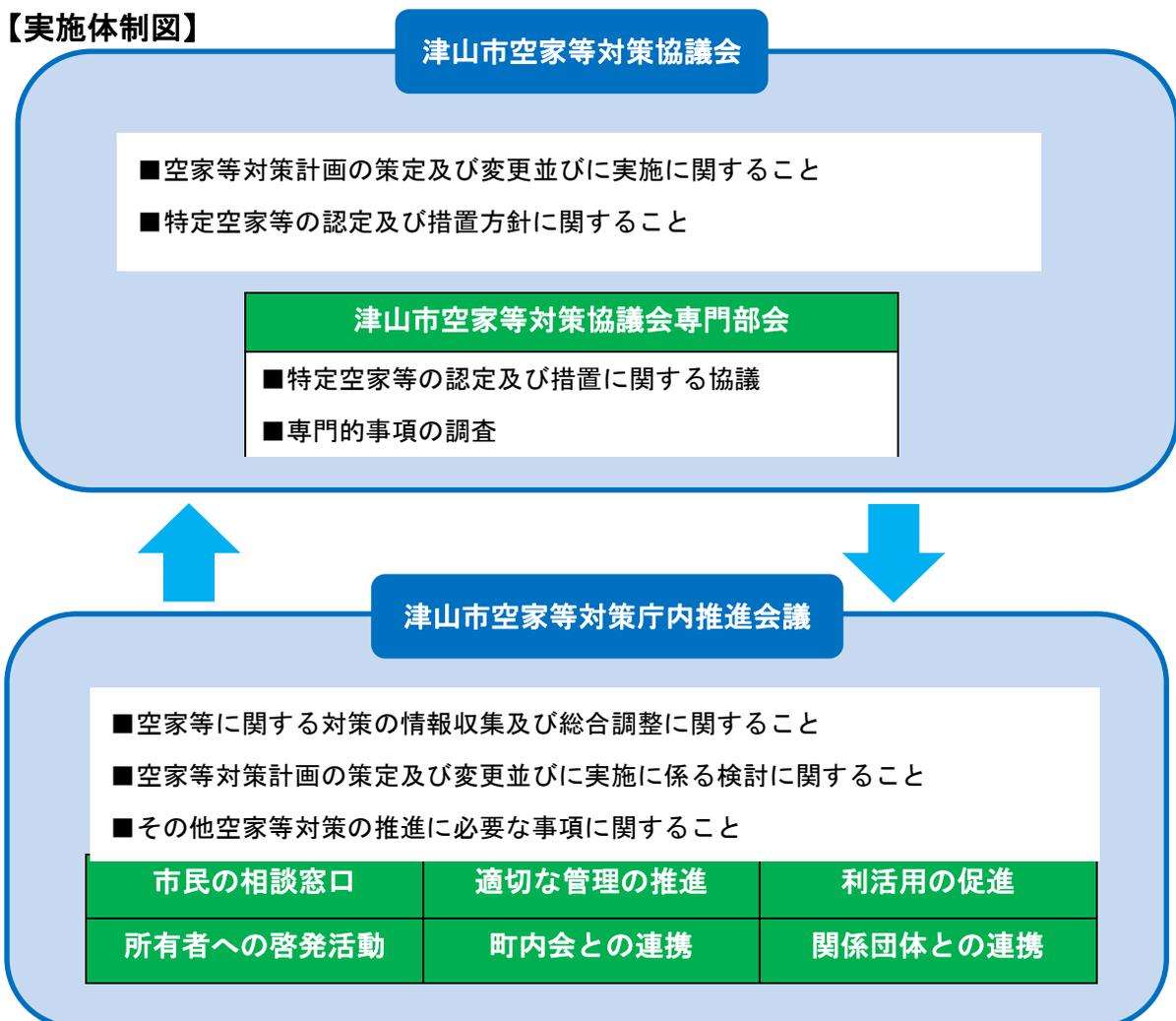
### (2) 津山市空家等対策協議会専門部会の設置

規則第10条第1項の規定に基づき、特定空家等の認定及び措置に関する協議、その他専門的事項の調査のため、協議会委員のうち協議会会長の指名する委員で構成する専門部会を設置した。

### (3) 津山市空家等対策庁内推進会議の設置

空家等対策は、庁内の多くの部署に関連する業務であることから、関係部署間で連携して空家等対策計画策定の検討を行うため、津山市空家等対策庁内推進会議設置要綱に基づき、庁内推進会議を設置した。空家等対策を推進するため、実施体制を強化する。

#### 【実施体制図】



## 8 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

適切に管理されていない空家等は犯罪の温床になり、犯罪を誘発する危険性を秘めている。また、空家等の敷地に繁茂している草が枯れ、タバコなどの火が燃え移る危険も予想される。

特に、本市では、放火が原因と疑われる空家等の火事が過去に発生していることから、津山警察署、津山圏域消防組合、町内会等と犯罪情報や空家等に関する情報を共有し、対応を進める。

## 第4章 具体的な空家等施策

### 1 空家等相談体制の整備

#### (1) 空家等相談体制の整備

空家等に関するさまざまな相談を受ける「総合相談窓口」を設置し、相談や要望、意見等に対し、庁内関係部署や関係団体と連携した対応を行う。

#### (2) 庁内連携体制の強化

空家等の所有者や地域住民からの空家等の管理又は利活用に関する相談に迅速に対応するため、庁内関係部署の連携を強化する。また、多岐にわたる空家等の課題を整理し、空家等対策を推進するためには、相談及び実施体制を充実することが必要であり、体制の整備を図る。

【現行の庁内連携体制】

区分	所管課	内容
総合相談	環境生活課	<input type="checkbox"/> 空家等の相談窓口
適切な管理	環境生活課	<input type="checkbox"/> 津山市環境保全条例にもとづく空き地等の適切な管理指導 <input type="checkbox"/> 特定空家等に関する措置 <input type="checkbox"/> 特定空家等及び危険空家除却事業補助
	管理課	<input type="checkbox"/> 道路法に基づく危険な空家等の保全措置、指導等
	建築住宅課	<input type="checkbox"/> 建築基準法に基づく老朽危険家屋の指導等 <input type="checkbox"/> 耐震診断補助 <input type="checkbox"/> 建設リサイクル法の届出
	危機管理室	<input type="checkbox"/> 消防団との連携窓口
有効活用	経済政策課	<input type="checkbox"/> 中心市街地空き店舗等対策
	仕事・移住支援室	<input type="checkbox"/> 移住・定住対策による支援 <input type="checkbox"/> 津山市住まい情報バンク
	みらい産業課	<input type="checkbox"/> 空家等を活用した起業や事業支援
	森林課	<input type="checkbox"/> リフォーム助成
	歴史まちづくり推進室	<input type="checkbox"/> 伝統的建造物群保存地区保存事業補助
	協働推進室	<input type="checkbox"/> 町内会及びNPO団体との連携窓口
税相談	課税課	<input type="checkbox"/> 固定資産税・都市計画税の相談 <input type="checkbox"/> 譲渡所得等の特別控除に関する相談

### (3) 外部関係団体等との連携

#### 〔住宅相談〕

建築専門家による、リフォーム、新築、増改築等の建築基準法に関する住宅相談における、空家等に関する相談

一般社団法人岡山県木造住宅建設協会 (JUTAQ)		一般社団法人岡山県建築士会津山支部	
相談日	奇数月の第4木曜日	相談日	偶数月の第4木曜日
とき	午前9時から午後4時まで	とき	午後1時30分から午後4時まで
ところ	津山市役所1階市民ホール	ところ	津山市役所1階市民ホール

※相談日等は変更になる場合があります。

#### 〔弁護士法律相談〕

岡山弁護士会に委託して行っている、日常生活で困っている問題や消費生活問題等の法律相談における、空家等の相談

岡山弁護士会	
回数	年7回程度
とき	午前10時から正午まで及び午後1時から午後3時まで
ところ	津山市役所1階 環境福祉部環境生活課

#### 〔司法書士法律相談〕

岡山県司法書士会津山支部に委託して行っている、土地、家屋、相続、登記、金銭貸借等の法律相談における、空家等の相談

岡山県司法書士会津山支部	
回数	年24回程度
とき	午後1時から午後3時30分まで
ところ	津山市役所1階 環境福祉部環境生活課

#### 〔空き家相談会〕

岡山県の空き家コンシェルジュ市町村サポート事業を利用して、建築士、司法書士、宅地建物取引士の派遣を受け、空家等問題に特定した相談

※ 平成28年度から随時に実施

## 2 空家等に関する啓発活動及び情報提供

### (1) 広報紙やホームページの活用

広報紙やホームページを活用して、空家等の各種支援制度の情報提供を行い、空家等の所有者に空家等の適切な管理を促進する。

### (2) 転出者に対する啓発

本市からの転出者に配布する「転出ガイド」に、転出により空き家となる建物について、適切な維持管理が行われるよう記載し、所有者の意識啓発を行う。

### (3) 所有者への情報提供

空家等に関する制度情報の提供を希望する所有者には資料を提供し、あわせて空き家相談会や法律相談等の開催について、情報提供を行う。

### (4) 相続登記等の啓発

所有者の死後、土地・建物の相続登記が長期間放置され、所有者の把握が困難となっているケースが多く存在しており、空家等の適切な管理や流通を阻害する要因の一つになっている。このため、岡山地方法務局津山支局や岡山県司法書士会津山支部などの関係団体と連携し、相続登記や敷地境界確認など各種手続きの周知を図る。また、将来における空家等の相続トラブルを回避するため、遺言や成年後見制度の活用等についての周知を行う。

### (5) 解体工事業者の情報提供

空家等の所有者から解体工事業者に関する問い合わせについては、「岡山県建造物解体工事業者協会（津山市協会員一覧）」の会員情報を提供する。

### (6) 町内会等への情報提供

近隣住民又は町内会から相談のあった空家等に対する市の対応状況及びその他安全管理上必要な情報については、適時に町内会等へ提供する。

### 3 空家等に関する支援制度

市民の生活環境の改善を図り、安全安心な市民生活を確保するため、老朽化した危険な空家等の除却を促進する。また、利用可能な空家等を地域の資源と捉え、中古住宅等としての有効活用を推進し、移住・定住、創業等の対策を促進することにより地域の活性化につなげるため、以下の取り組みを実施する。

※制度内容は、平成 28 年（2016 年）10 月末時点のもの。

#### （1）老朽化した危険な空家等の除却の促進

特定空家等及び危険空家除却事業	
施策内容	老朽化により倒壊等のおそれがあり、周辺的生活環境に悪影響をもたらしている空家等（特定空家等又はそれになり得る空家等）の所有者等に対し、除却費の一部を補助する。
対象者	特定空家等及び危険空家の所有者（個人又は相続人）など
補助内容	建築物、工作物、塀、立木等を除却する工事（一部除却工事を除く。）に係る経費の 1/3（上限 50 万円）
担当課	環境生活課

#### （2）中古住宅等としての市場流通の促進

津山市住まい情報バンク活用事業	
施策内容	津山市と一般社団法人岡山県宅地建物取引業協会及び一般社団法人岡山県不動産協会との間で締結した協定に基づき運営し、空家等の活用による移住・定住促進のために津山市内の賃貸物件、売買物件等の住まい情報の提供を行う。
担当課	仕事・移住支援室

地域材利用住宅リフォーム助成事業	
施策内容	<p>地域材の積極的な使用を推進することにより、林業の振興と地域経済の活性化を図るため、地域材を利用して住宅(空家等も含む。)をリフォームする市民に費用の一部を助成する。</p> <p>※地域材とは・・・岡山県の「木材業者等登録」を受けている製材業者が製材した国産材製材品</p>
対象者	市内に立地する住宅の所有者
補助内容	<p>【リフォーム補助金】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域材材料費 10 万円以上 20 万円未満 …… 5 万円/戸</li> <li>・地域材材料費 20 万円以上 30 万円未満 ……10 万円/戸</li> <li>・地域材材料費 30 万円以上 ……15 万円/戸</li> </ul> <p>【上乗せ補助金】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・三世帯等補助金 ……10 万円/戸</li> <li>・木づかい定住促進対策補助金 ……15 万円/戸</li> </ul> <p>※三世帯等補助金、木づかい定住促進対策補助金との併用不可</p>
担当課	森林課

木造住宅耐震改修促進事業	
施策内容	昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された地上 2 階以下の木造の戸建て住宅(空家等も含む。)で、耐震診断の結果が基準に満たないものに対して、耐震改修にかかる費用の一部を補助する。
対象者	要件を満たした既存木造住宅の所有者(B・C は、対象世帯に条件あり)
補助内容	<p>【A. 全部耐震改修工事】</p> <p>耐震改修工事に要する経費(上限 33.500 円/㎡)の 1/2(1棟につき上限 50 万円)</p> <p>【B. 部分耐震改修工事】</p> <p>部分耐震改修工事に要する経費の 1/2(1 世帯かつ 1 個所につき上限 40 万円)</p> <p>【C. 耐震シェルター等設置工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震シェルターの購入、運搬及び設置費用の 1/2(1 世帯かつ 1 個所につき上限 20 万円)</li> <li>・防災ベッドの購入、運搬及び設置費用の 1/2(1 世帯かつ 1 個所につき上限 10 万円)</li> </ul>
担当課	建築住宅課

### (3) 移住・定住促進への空家等の活用

空き家活用定住促進事業	
施策内容	「津山市住まい情報バンク」の登録物件の購入費や、改修費、引越し費用の一部を補助する。 また、「津山市住まい情報バンク」の登録物件を売却した空き家所有者に、物件奨励金、片付け費用の一部を補助する。
対象者	【購入費・改修費・引越し支援助成金】 県外(5年以上県外)から移住転入し、登録物件(空き家)を購入、改修する人 【物件流動奨励金・片付け補助金】 登録物件(空き家)を空き家活用定住促進事業補助金対象者である移住者に売却する人
補助内容	・購入費補助金 10/100 (上限 30 万円) ・改修費補助金 2/3 (上限 30 万円、中山間地域の場合:上限 60 万円) ・引越し支援助成金 10/10 (上限 10 万円)…18 歳以下の子どもと同居している子育て世帯のみ ・物件流動奨励金(同一物件に対して 1 回限り 4 万円) ・片付け補助金 10/10 (上限 10 万円)
担当課	仕事・移住支援室

お試しぐらし応援事業	
施策内容	「津山市住まい情報バンク」に登録されている「お試しぐらし補助対象賃貸物件」を賃貸借契約し、津山市に転入した場合、家賃等の一部を補助する。
対象者	市への移住を検討し県外(5年以上県外)から登録物件に住居を移す人
補助内容	・家賃(共益費・管理費・駐車場使用料等は除く)の月額1/2に相当する額(月額上限 4 万円、補助期間は上限 6 カ月間) ・仲介手数料に相当する額(上限 8 万円)
担当課	仕事・移住支援室

就職促進家賃助成事業	
施策内容	津山圏域外から津山圏域内の事業所への就職又は津山圏域内での創業若しくは就農を機に、市内の民間賃貸住宅に居住する移住者に、一定期間、家賃の一部を助成する。
対象者	津山圏域外から転入(転入前2年以上津山圏域内に住所を有しないこと)した人及び申請時の直近まで県外の大学等に通学していた人(申請時まで津山市に住所を有するUターン学生)
補助内容	家賃の月額(消費税を含み、共益費、管理費、駐車場利用料、光熱水費等諸経費の額を除く)から住居手当を差し引いた額の1/2の額(月額上限1万5000円、ただし就職日の年齢が20歳から24歳の人や18歳以下の子どもと同居している人は月額上限3万円、期間は12ヵ月以内)
担当課	仕事・移住支援室

津山ぐらし移住体験ツアー	
施策内容	県外からの移住・定住を希望している人を対象に、先輩移住者との交流会や空き物件の紹介など、津山ぐらしの魅力を体感するツアーを実施する。
担当課	仕事・移住支援室

#### (4) 空き店舗の活用促進

中心市街地空き店舗等対策事業	
施策内容	中心市街地内の空き店舗等へ魅力ある個店の立地を促進するなど空き店舗等対策を行う商店街組合等に費用の一部を補助する。
対象者	商店街組合等
補助内容	<p>【新商人育成支援事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き店舗等改装等支援事業(補助対象経費の2/3以内、上限200万円)</li> <li>・空き店舗等賃貸料補助事業(補助対象経費の2/3以内、上限60万円(月額5万円))</li> </ul> <p>【二次創業支援事業】(補助対象経費の2/3以内、上限200万円)</p> <p>【賑わい創出支援事業】(補助対象経費の1/3以内、上限100万円)</p> <p>【新規出店者募集育成支援事業】(補助対象経費の2/3以内、上限40万円)</p>
担当課	経済政策課

創業等サポート事業	
施策内容	市内中小事業者、U・Iターン等創業希望者が、つやま産業支援センターの認める業種・業態で、3年以上の事業計画を有し、市内の古い空家、空き店舗(築35年以上)を利用して新たに事務所等を開設する際の費用の一部を補助する。
対象者	事業者
補助内容	【改修費】の1/2以内 (上限:社員数3名以上 300万円、個人・社員数2名以内 150万円) 【事務機等入費用】の1/2以内 (上限:社員数3名以上 50万円、個人・社員数2名以内 30万円) 【家賃の補助】初年度1/2、2年目1/3、3年目1/4 (上限:社員数3名以上 15万円、個人・社員数2名以内 7万円)
担当課	みらい産業課(つやま産業支援センター)

#### (5) 歴史的建築物の保存

伝統的建造物群保存地区保存事業	
施策内容	保存地区内において建築物等及び環境物件の修理、修景又は復旧を行う所有者に費用の一部を補助する。
対象者	保存計画に基づく事業を行う建築物等又は環境物件の所有者
補助内容	【伝統的建造物の修理】の8/10以内 ・建築物(上限:800万円) ・工作物(塀・門)(上限:400万円) 【伝統的建造物以外の建築物等の修景】の7/10以内 ・建築物(上限:350万円) ・工作物(塀・門)(上限:175万円) 【環境物件の復旧】の8/10以内 ・樹木(上限:100万円)
担当課	歴史まちづくり推進室

## 4 各種計画及び関連施策による空家等の活用

### (1) 移住・定住による活用

「津山市まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、津山圏域外からの移住者数を650人（平成27年度～平成31年度までの5年間累計）とすることを数値目標として掲げており、I J Uターンに資する施策として、空家等を活用した移住・定住対策を進める。

#### 具体的な取り組み

- ・津山市住まい情報バンク制度の利用による空き家物件の情報提供
- ・空き家活用定住促進事業による、空家等の購入・改修費用等の補助
- ・就職促進家賃助成事業による、津山圏域内の事業所への就職等に伴う家賃助成
- ・津山ぐらし移住体験ツアーによる、移住・定住の促進

### (2) 地域等による空家等活用の支援

「津山市地域福祉計画」においては、高齢者の憩いの場づくりを推進することとし、また、「津山市地域防災計画」においては、災害時の住宅応急対策を行うこととしており、福祉・防災の分野における地域等での空き家活用を進める。

#### 具体的な取り組み

- ・地域福祉推進の拠点として、空き家の活用について研究
- ・災害時の住宅応急対策として、仲介・あっせんを業務とする団体と協力し、民間賃貸住宅の空き家情報を市が利用できる体制の整備

### (3) 中心市街地活性化による活用

平成25年（2013年）3月に国の認定を受けた「津山市中心市街地活性化基本計画」においては、「歴史・文化を感じ、訪れたい、住みつづけたい城下町<sup>まち</sup>」をテーマに、人が集い賑わいを感じる「まち」など、3つの目標を掲げ、中心市街地の活性化に取り組むこととしており、空き店舗等の解消に向けた対策を進める。

#### 具体的な取り組み

- ・民間事業者による国の補助金を活用した「屋台村整備事業」、「まちなか健康サポート事業」の実施による、空き店舗の解消促進
- ・パワーアップ商業振興事業による、空き店舗等の改修費等の補助
- ・津山駅周辺地域出店促進事業による、津山駅周辺地域の店舗等の改修費補助

#### (4) 歴史まちづくりによる保存と活用

市内城東地区は重要伝統的建造物群保存地区に選定されており、この地区内の建物を将来にわたって保存・活用するために、「津山市城東重要伝統的建造物群保存地区保存計画」を策定し、伝統的な景観の保全・向上を推進している。

歴史まちづくりによる空家等や空き地の活用については、地域住民が安心して住み続けられるとともに、観光客誘致による地域の活性化策を図るため、まちづくり協議会等の関係団体と連携した取り組みを行う。

##### 具体的な取り組み

- ・空家等を活用し、「まちの駅」の設置や魅力的な店舗の出店を促進し、展示、イベント、講座開催等により、観光拠点・情報発信拠点として整備
- ・城東重要伝統的建造物群保存地区において、空家等及び空き地の寄付による、景観形成建造物としての整備活用及び、地域交流施設、世代間交流施設、防火防災施設、ポケットパーク、駐車場としての活用
- ・伝統的建造物群保存地区保存事業において、保存対象になる空家等の保存

【旧城下町エリアの保存を検討すべき空家等棟数】

ランク別 地 区	老朽度ランク別棟数			計
	B	C	D	
城東	5	11	3	19
城南			1	1
鶴城	4	2	1	7
城北		1	1	2
城西	3	9	5	17
合 計	12	23	11	46

#### (5) 産業振興による活用

地域産業の振興を図るため、新規創業、第二創業の事業活動をサポートする方策として、空家等の活用を進める。

##### 具体的な取り組み

- ・創業等サポート事業により、空家・空き店舗を利用してサテライトオフィス等の事務所を設置する際の開設費用の補助

## (6) まちづくりによる活用

「津山市都市計画マスタープラン」において、中心市街地の人口減少、商業の衰退など空洞化が進んでいることから、中心市街地に商業・医療・福祉・文化・教育など多様な都市機能サービスの集積を図ることとしており、空き店舗や空家等の有効活用を促進する。

### 具体的な取り組み

- ・ 空き地を有効活用した、オープンスペースやポケットパーク等の確保による、居住環境及び防災性の改善
- ・ 空き店舗や空家等など、既存ストックの有効活用による中心市街地のにぎわいの創出

## (7) 農林業の振興による活用

農業振興の観点から、集落営農組織などの地域農業団体による農業研修施設や簡易型農産物直売所の開設・運営など、地域農業の活性化のために空家等及び跡地の利活用を研究する。

また、住居などを必要としている I・J ターン等の新規就農者に対し、空家等に関するデータベースから必要な情報が提供できる仕組みづくりを研究する。

林業振興の観点から、担い手の確保育成事業に係る休憩所や林業機械の保管場所などとして、空家等の活用を検討する。跡地については、苗木の育苗施設、木材の集積場、林業機械の保管場所として活用を検討する。

### 具体的な取り組み

- ・ 林業インターンシップ事業に係る農村宿泊体験施設や移住希望者の住居等として空家等を活用
- ・ 地域材利用住宅リフォーム助成事業による空家等のリフォーム費用の助成

## (8) 環境保全対策による活用

「低炭素都市津山」の実現に向け、空家等のリフォームや修繕時における、再生可能エネルギー利用設備や省エネルギー設備を活用した改修方法を研究する。

跡地について、長期間放置による雑草の繁茂や不法投棄などを防止するため、環境保全の観点から所有者等に対して、跡地の適切な管理や賃貸借などの利活用を啓発する。

また、町内会など地域の関係団体との連携・協力のもと、地域活性化に資する跡地の活用を推進する。

### 具体的な取り組み

- ・ 町内会の駐車場、ポケットパーク（住民のふれあいの場）、災害時の待避所、花いっぱい運動推進の場、オープンスペース、町内会備品の仮置場などとして活用
- ・ 駐車場として、事業者や個人に賃貸

- ・一時的な工事用重機・資材置場として、事業者に賃貸
- ・太陽光パネルを設置し、小規模太陽光発電所として活用
- ・コンテナを設置し、市民交流スペースやチャレンジショップなどとして活用

## (9) 事業者・団体による活用

事業者や団体などが行う空家等対策を推進する。

### 具体的な取り組み

- ・美作大学との包括連携事業として行っている、美作大学による学生と地域住民の交流拠点『じ・ば・子のおうち』の整備運営
- ・不動産業界、商工会等との空家等対策に関する協定締結による連携の検討
- ・空き家巡回サービスや空き家管理代行業務の推進

## 5 計画の進行管理と目標の設定

空家等対策を総合的に推進するために、協議会において本計画の進行管理を行う。進行管理にあたっては、P D C A サイクル（Plan（計画）⇒Do（実行）⇒Check（点検・評価）⇒Action（見直し・改善））による継続的な評価・検証の仕組みを活用することとし、空家等対策の達成度を測るため、以下の成果指標と目標値を定める。

成果指標は施策ごとの複数の取り組み項目のうち、効果的に空家等対策が達成できるものとし、目標値については、定量的な統計データから把握できる数値とする。

本計画は、平成 32 年度（2020 年度）に検証を行い、計画の見直しを行う。

【計画の達成状況を表す指標及び目標値】

分野	指標名	説明		現状値	目標値	目標値
				(平成 28 年度)	(平成 32 年度)	(平成 37 年度)
適正管理	特定空家等 認定累計件数	特定空家等に認定した 空家等の累計件数	中心市街地	0 件	50 件	80 件
			その他	0 件	30 件	50 件
	特定空家等 除却累計件数	指導等の措置により、 除却された特定空家等 の累計件数	中心市街地	0 件	10 件	15 件
			その他	0 件	5 件	10 件
支援制度	特定空家等及び 危険空家除却事 業実施累計件数	特定空家等及び危険空家の除却事業 を活用して除却した空家等の累計件 数		0 件	25 件	50 件
	津山市住まい情 報バンク登録累 計数	津山市住まい情報バンクに登録した 空家等の累計件数		17 件	35 件	55 件
空家等の活用	空き家活用定住 促進事業実施累 計件数	空き家活用定住促進事業を活用して 改修等をした空家等の累計件数		5 件	25 件	50 件
	創業等サポート 事業実施累計 件数	創業等サポート事業を活用して改修等 をした空家等の累計件数		1 件	5 件	10 件
	中心市街地空き 店舗等対策事業 実施累計件数	中心市街地空き店舗等対策事業を活 用して改装等をした空き店舗等の累計 件数		33 件	70 件	105 件
	伝統的建造物群 保存事業実施累 計件数	伝統的建造物群保存事業を活用して 修理をした空家等の累計件数		7 件	26 件	40 件

※現状値(平成 28 年度)は、平成 28 年 10 月末現在の件数

### 【用語解説】

中心市街地：津山市中心市街地活性化基本計画に定める中心市街地区域



## 1 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律127号）

（目的）

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は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的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にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
  - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
  - 三 その他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に必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
  - 二 計画期間
  - 三 空家等の調査に関する事項
  - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
  - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
  - 六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
  - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
  - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、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の協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第16条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 2 津山市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例

津山市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例（平成27年津山市条例第61号）

（目的）

第1条 この条例は、空家等の適切な管理及び活用の促進に関し、所有者等及び市の責務を明らかにするとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めることにより、市民の生活環境を保全し、もって魅力ある住みよいまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- （1） 空家等 建築物又はこれに付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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- （2） 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。
- （3） 市民 市内に住所を有する者及び市内に勤務し、在学し、又は滞在する者をいう。
- （4） 市民等 市民及び市内において事業活動を行う事業者をいう。
- （5） 特定空家等 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又は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的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にあると認められる空家等をいう。

（所有者等の責務）

第3条 所有者等は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを自覚し、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理及び活用に努めるとともに、市の空家等に関する対策に協力しなければならない。

（市の責務）

第4条 市は、空家等の適切な管理及び活用の促進がなされるよう、必要な施策を実施するものとする。

（情報提供）

第5条 市民等は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、速やかに、その情報を市に提供するよう努めるものとする。

（空家等対策計画）

第6条 市長は、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条第1項に規定する空家等対策計画（次項において「空家等対策計画」という。）を定めるものとする。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置（法第14条第1項の規定による助言若しくは指導，同条第2項の規定による勧告，同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 市民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項  
（協議会）

第7条 法第7条第1項の規定に基づき、津山市空家等対策協議会（次項において「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、委員10人以内をもって組織し、法第7条第2項に規定する者のうちから市長が委嘱する。

3 委員の任期は2年とし、補欠委員の任期は前任者の残任期間とする。ただし、再任を防げない。

（緊急安全措置）

第8条 市長は、特定空家等に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が生じる危険が切迫しており、かつ、当該特定空家等の所有者等が必要な措置を講ずることができない特別の事情があると認めるときは、その危険な状態を回避するために必要な最小限度の措置を自ら行い、又は委任した者に行わせることができる。

2 市長は、前項の措置（以下この条において「緊急安全措置」という。）を行い、又は行わせるに当たっては、当該特定空家等の所有者等の同意を得なければならない。ただし、過失がなくて緊急安全措置を講じようとする空家等の所有者等を確知することができないときは、この限りでない。

3 前項ただし書の場合においては、市長は、緊急安全措置を行う旨をあらかじめ公告するものとする。

4 市長は、緊急安全措置を講じたときは、それに要した費用を当該緊急安全措置を講じた特定空家等の所有者等から徴収することができる。

(支援)

第9条 市長は、空家等の適切な管理及び活用の促進のため必要があると認めるときは、所有者等に対し、空家等についての改修、除却その他必要な支援を行うことができる。

(関係機関との連携)

第10条 市長は、法及びこの条例の施行のため必要があると認めるときは、必要な情報を提供し、警察その他の関係機関に協力を求めることができる。

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

### 3 津山市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する規則

津山市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する規則（平成28年津山市規則第2号）

（趣旨）

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）及び津山市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例（平成27年津山市条例第61号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この規則において使用する用語は、法及び条例において使用する用語の例による。

（特定空家等の認定）

第3条 法第2条第2項及び条例第2条第5号の特定空家等の認定の基準は、市長が別に定める。

（情報の管理）

第4条 市長は、法第9条第1項の調査を行ったとき又は条例第5条の規定による情報提供を受けたときは、空家等管理台帳（様式第1号）を作成するものとする。

（立入調査）

第5条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査実施通知書（様式第2号）により行うものとする。

2 法第9条第4項の証明書は、立入調査員証（様式第3号）とする。

（特定空家等に対する措置）

第6条 法第14条第1項の助言又は指導は、助言・指導書（様式第4号）により行うものとする。ただし、同項の助言については、必要により口頭で行うことができる。

2 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書（様式第5号）により行うものとする。

3 法第14条第3項の規定による命令は、命令書（様式第6号）により行うものとする。

4 法第14条第4項の通知書の様式は、命令に係る事前の通知書（様式第7号）とする。

5 法第14条第5項の規定による請求は、公開による意見の聴取請求書（様式第8号）により行うものとする。

6 法第14条第7項の規定による通知は、公開による意見の聴取通知書（様式第9号）により行うものとする。

7 法第14条第9項の規定による処分を行う場合において、次の各号に掲げる書類の様式は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（1）行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の文書 戒告書（様式第10号）

(2) 行政代執行法第3条第2項の代執行令書 代執行令書(様式第11号)

(3) 行政代執行法第4条の証票 執行責任者証(様式第12号)

8 法第14条第1項の標識の様式は、標識(様式第13号)とする。

(協議会の所掌事務)

第7条 条例第7条第1項の津山市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)は、次の各号に掲げる事項について協議する。

(1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。

(2) 第3条の規定による特定空家等の認定に関すること。

(3) 法第9条第1項及び第2項の調査の実施並びに特定空家等に対する措置の方針に関すること。

(4) 前3号に掲げるもののほか、協議会が必要と認める事項

(協議会の会長及び副会長)

第8条 協議会に会長及び副会長各1人を置き、会長は市長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(協議会の会議)

第9条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 協議会の会議において必要と認めるときは、委員以外の者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(専門部会)

第10条 協議会は、第7条各号に掲げる事項について専門的事項を調査するため、専門部会を置くことができる。

2 専門部会は、会長が指名する委員をもって組織する。

(緊急安全措置に係る同意)

第11条 条例第8条第2項の特定空家等の所有者等の同意は、次の各号に掲げる事項について、緊急安全措置に係る同意書兼宣誓書(様式第14号)により得るものとする。

(1) 空家等の所在地

(2) 緊急安全措置の内容

(3) 緊急安全措置に要する費用

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項  
(その他)

第12条 この規則に定めるもののほか、法及び条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

## 4 津山市空家等対策協議会 委員名簿

(委員任期:平成28年4月1日～平成30年3月31日)

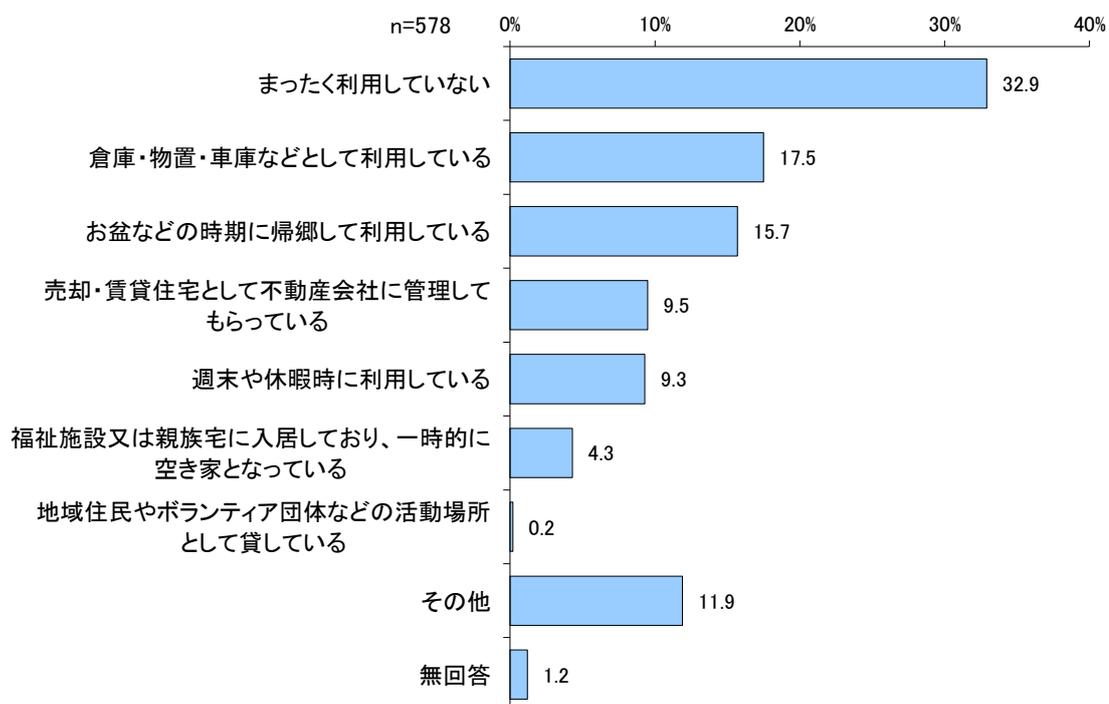
職名	委員名	所属
会長	みやじ あきのり 宮地 昭範	津山市長
副会長	はしもと まさみ 橋本 政己	一般社団法人 岡山県建築士会津山支部
委員	さかもと みちはる 坂本 道治	津山市連合町内会
	しみず ひろえ 清水 弘枝	岡山弁護士会
	みき ふさこ 三木 富佐子	岡山県司法書士会
	いしもと のりゆき 石本 憲行	岡山県土地家屋調査士会
	おさかだ みのる 小坂田 稔	学校法人 美作学園 美作大学
	はしもと せいじ 橋本 成仁	国立大学法人 岡山大学 大学院
	こぼし ひろし 小橋 博志	岡山地方法務局 津山支局
	やべ よしただ 矢部 良正	美作県民局 地域政策部 環境課

## 5 空家等所有者アンケート調査結果

### (1) 空家等の利用状況

問1 現在の利用状況について、該当するものに○をしてください。

【図表1 空家等の利用状況】

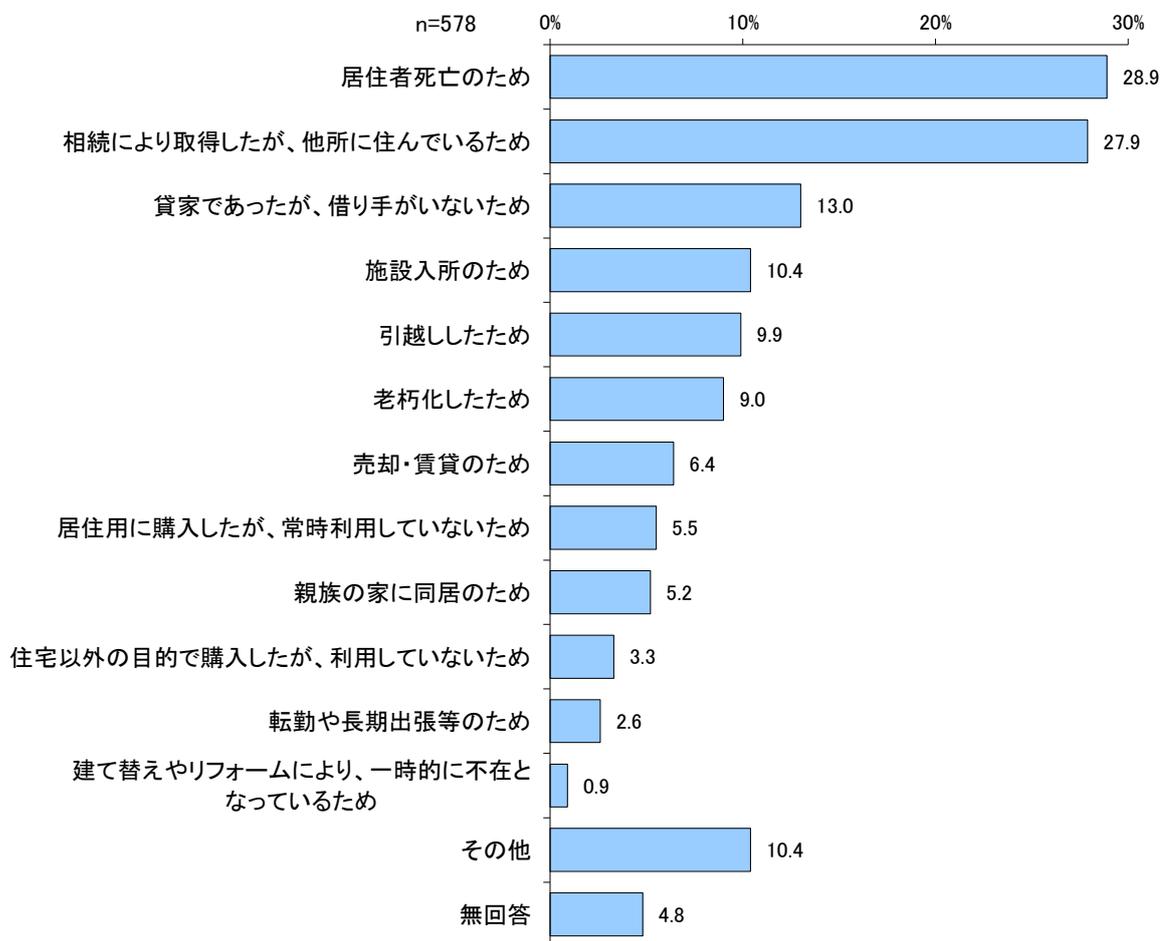


現在の利用状況について、「まったく利用していない」と回答した割合が32.9%と最も高く、「倉庫・物置・車庫などとして利用している」(17.5%)、「お盆などの時期に帰郷して利用している」(15.7%)が続いている。

(2) 住まいとして利用しなくなった理由

問2 建築物を常時住まいとして利用しなくなった理由について、該当するものに○をしてください。

【図表2 住まいとして利用しなくなった理由】

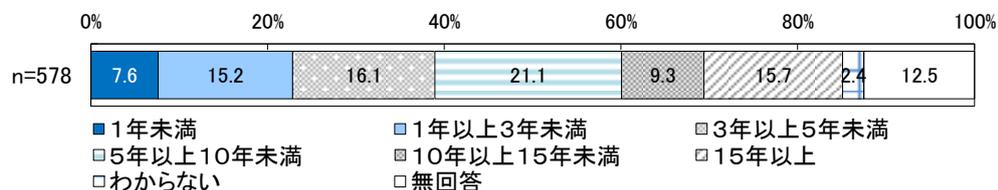


住まいとして利用しなくなった理由について、「居住者死亡のため」、「相続により取得したが、他所に住んでいるため」と回答した割合が高くなっている。

(3) 空家等として利用していない期間

問3 空き家として利用していない期間について、該当するものに1つだけ○をしてください。

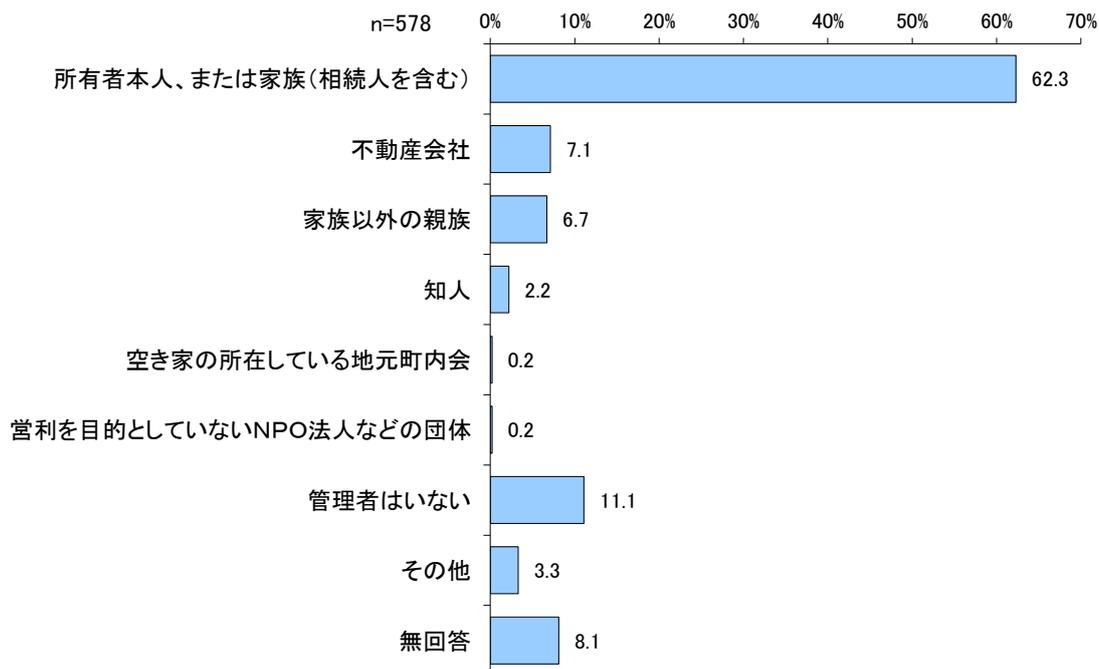
【図表3 利用していない期間】



(4) 空家等の管理者

問4 空き家をどなたに管理してもらっていますか。該当するものに○をしてください。

【図表4 空家等の管理者】



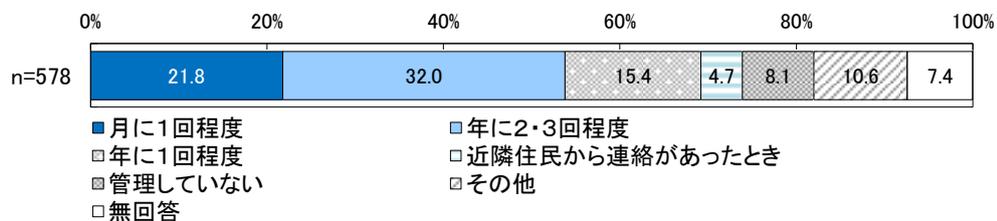
空家等の管理者について、「所有者本人、または家族（相続人を含む）」と回答した割合が62.3%と最も高く、「不動産会社」（7.1%）、「家族以外の親族」（6.7%）が続いている。

また、「管理者はいない」と回答した割合が11.1%となっている。

(5) 維持管理の頻度

問5 空き家の維持管理（外観による建築物の損傷確認、立木の剪定、草刈りなど）の状況について、該当するものに1つだけ○をしてください。

【図表5 維持管理の頻度】

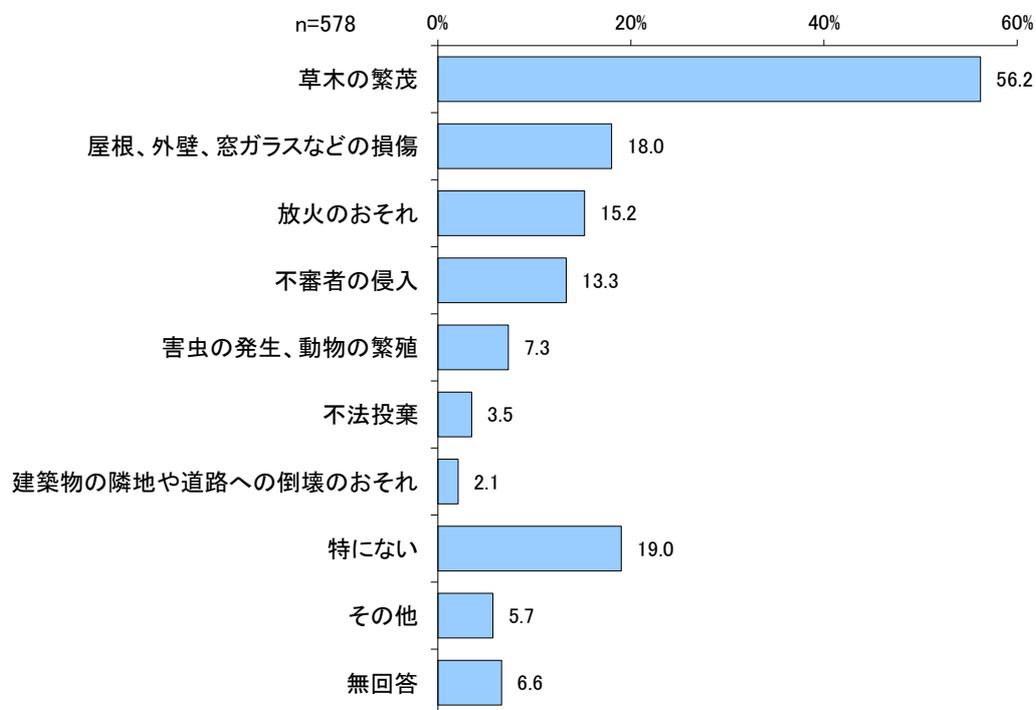


維持管理の頻度について、「年に2・3回程度」と回答した割合が32.0%と最も高く、「月に1回程度」(21.8%)、「年に1回程度」(15.4%)が続いている。

## (6) 維持管理で困っていること

問6 空き家の維持管理で困っていることについて、該当するものに○をしてください。

【図表 6-1 維持管理で困っていること】



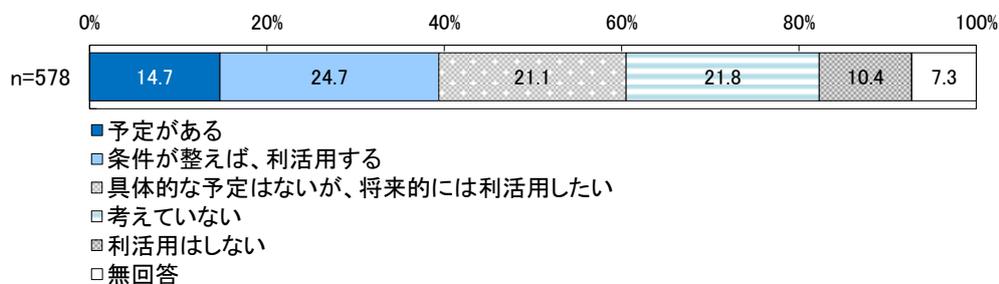
維持管理で困っていることについて、「草木の繁茂」と回答した割合が56.2%と最も高く、「屋根、外壁、窓ガラスなどの損傷」(18.0%)、「放火のおそれ」(15.2%)、「不審者の侵入」(13.3%)が続いている。

また、「特にない」と回答した割合は19.0%であり、無回答も除く7割半ばが何らかの困っていることを挙げている。

## (7) 利活用の意向

問7 今後、空き家の利活用（建築物除却後の跡地利用を含む。）について、どのようにお考えですか。該当するものに1つだけ○をしてください。

【図表7 利活用の意向】



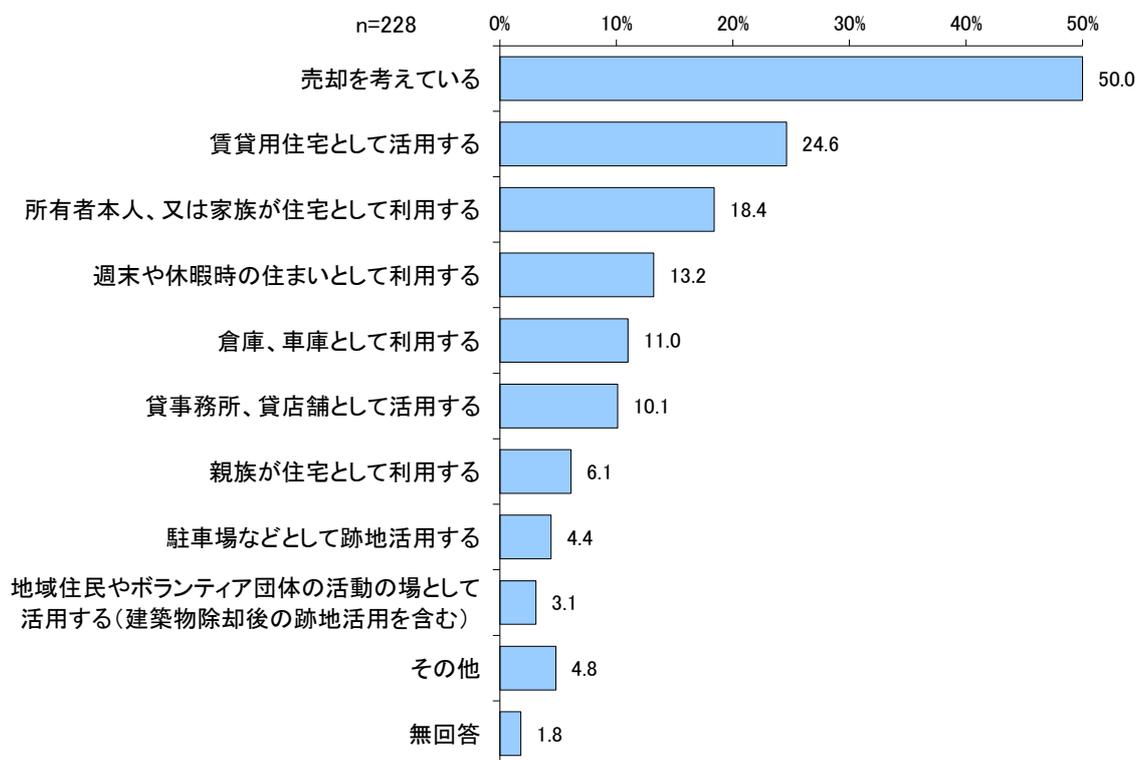
利活用について、「予定がある」と回答した割合が14.7%、「条件が整えば、利活用する」と回答した割合が24.7%と、利活用の意向が強い所有者の割合が約4割となっている。

一方、「利活用はしない」と回答した割合が10.4%、「考えていない」と回答した割合が21.8%と、利活用の意向がない所有者の割合が約3割となっている。

## (8) 利活用の予定

問8 どのような利活用を予定されていますか。該当するものに○をしてください。(問7で「1. 予定がある」、「2. 条件が整えば、利活用する」と答えられた方は、ご回答ください。)

【図表8 利活用の予定】

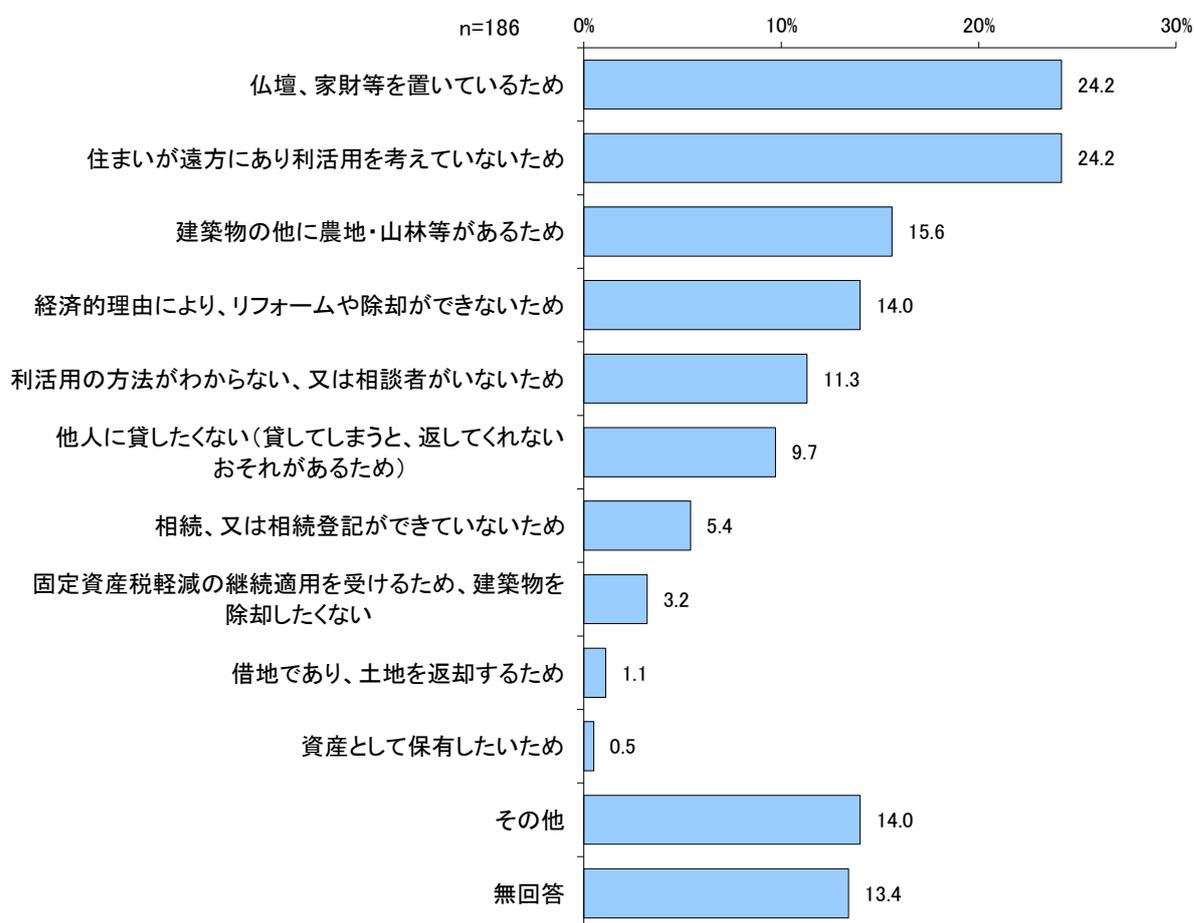


利活用の予定について、「売却を考えている」と回答した割合が50.0%と最も高く、「賃貸用住宅として活用する」(24.6%)、「所有者本人、又は家族が住宅として利用する」(18.4%)が続いている。

### (9) 利活用の予定・考えがない理由

問9 利活用しない、又は考えていない理由について、該当するものに○をしてください。(問7で「4. 考えていない」、「5. 利活用はしない」と答えられた方は、ご回答ください。)

【図表9 利活用の予定・考えがない理由】

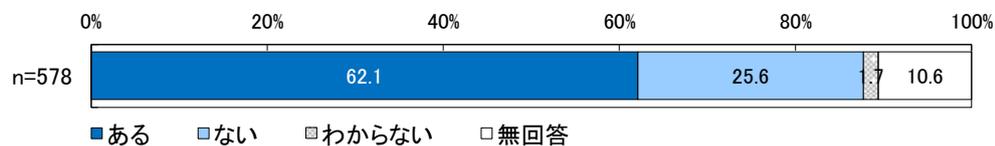


利活用しない・考えていない理由について、「仏壇、家財等を置いているため」(24.2%)、「住まいが遠方にあり利活用を考えていないため」(24.2%)と回答した割合が最も高く、「建築物の他に農地・山林等があるため」(15.6%)、「経済的理由により、リフォームや除却ができないため」(14.0%)が続いている。

(10) 空家等の中の家財道具の有無

問 10 空き家の中に家財道具はありますか。該当するものに1つだけ○をしてください。

【図表 10 空家等の中の家財道具の有無】

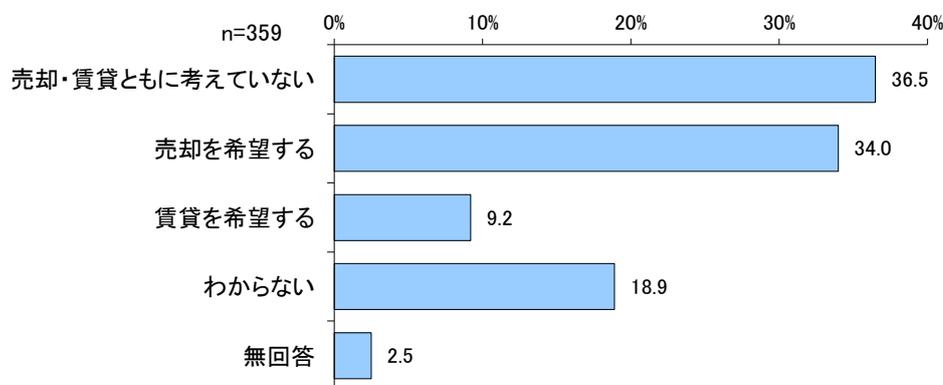


空家等の中の家財道具の有無について、「ある」と回答した割合が62.1%、「ない」と回答した割合が25.6%となっている。

(11) 家財道具処分後の売却・賃貸の意向

問 11 家財道具が処分・整理できれば、空き家の売却又は賃貸を希望されますか。該当するものに○をしてください。(問10で「1. ある」と答えられた方は、ご回答ください。)

【図表 11 家財道具処分後の売却・賃貸の意向】



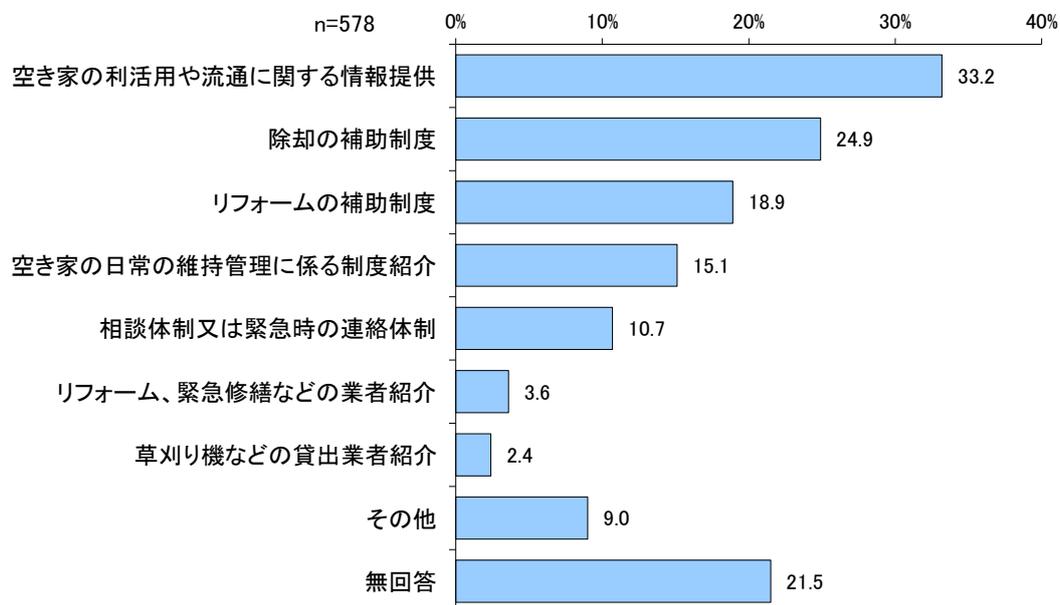
家財道具処分後の売却・賃貸の希望の有無について、「売却・賃貸ともに考えていない」と回答した割合が36.5%と最も高く、次いで「売却を希望する」(34.0%)となっている。

また、「わからない」と回答した割合も18.9%と高くなっている。

## (12) 行政への要望

問 12 今後、希望する行政の支援制度について、該当するものに○をしてください。

【図表 12 行政への要望】

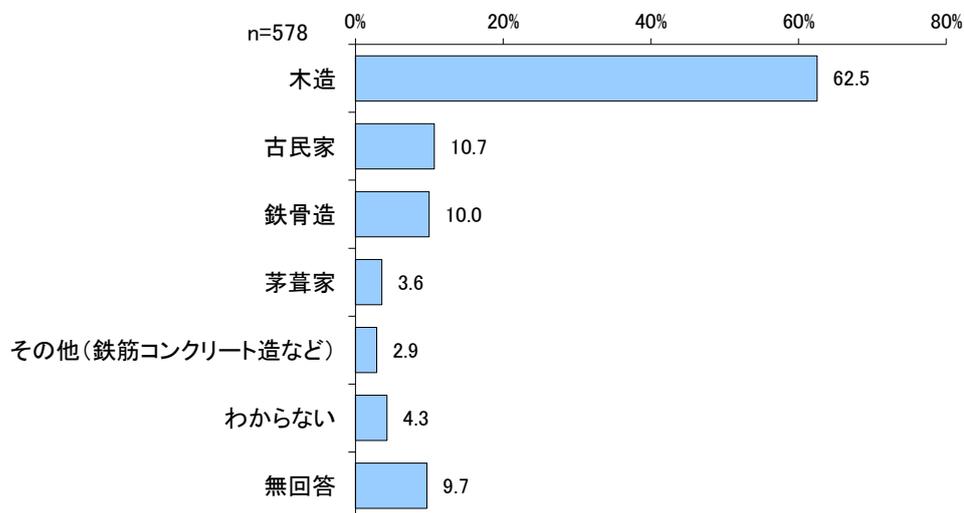


今後、希望する行政の支援制度について、「空き家の利活用や流通に関する情報提供」と回答した割合が 33.2%と最も高く、「除却の補助制度」(24.9%)、「リフォームの補助制度」(18.9%)、「空き家の日常の維持管理に係る制度紹介」(15.1%)が続いている。

(13) 空家等の構造・工法

問 13 空き家の構造・工法について、該当するものに○をしてください。また、明治・大正・昭和・平成についても、該当する年号に○をしてください。

【図表 13 空家等の構造・工法】

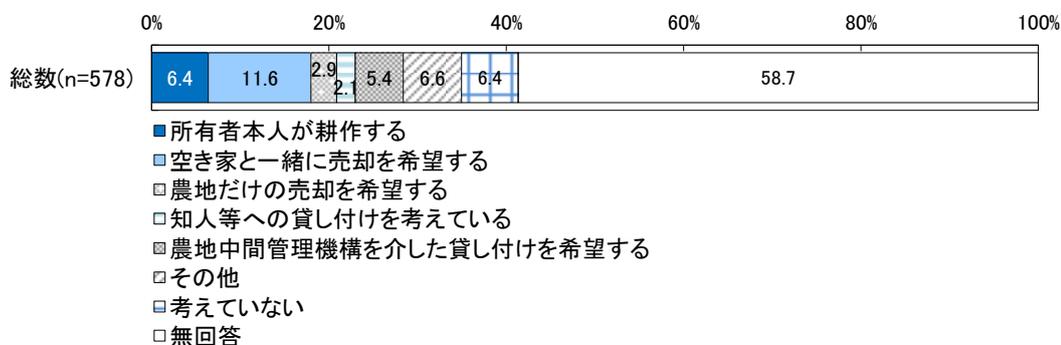


空家等の構造・工法について、「木造」と回答した割合が 62.5%と最も高く、「古民家」(10.7%)、「鉄骨造」(10.0%)が続いている。

(14) 農地の利活用の意向

問 14 空き家と一緒に農地を所有している方に、お尋ねします。農地の利活用について、どのようにお考えですか。該当するものに1つだけ○をしてください。

【図表 14 農地の利活用の意向】



農地の利活用に関する考えについて、「空き家と一緒に売却を希望する」と回答した割合が 11.6%と最も高く、「所有者本人が耕作する」(6.4%)、「考えていない」(6.4%)が続いている。

## 6 計画策定の経過

年 月 日	事 項
平成28年 5月 9日 (月)	第1回 津山市空家等対策協議会
平成28年 7月25日 (月) ～10月31日 (月)	空家等所有者アンケート調査
平成28年 8月23日 (火)	第2回 津山市空家等対策協議会
平成28年10月24日 (月)	第3回 津山市空家等対策協議会
平成28年11月29日 (火)	第4回 津山市空家等対策協議会
平成29年 1月24日 (火) ～ 2月23日 (木)	パブリックコメント
平成29年 3月予定	第5回 津山市空家等対策協議会