

# 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

空家等に関する様々な相談を受ける「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	□空家等の相談窓口
適切な管理	環境生活課	□津山市環境保全条例に基づく空き地等の適切な管理指導 □特定空家等に関する措置 □特定空家等及び危険空家除却事業補助
	管理課	□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	□建築基準法に基づく老朽危険家屋の指導等 □耐震診断、耐震改修補助 □建設リサイクル法の届出
	危機管理室	□消防団との連携窓口
有効活用	経済政策課	□中心市街地空き店舗等対策
	仕事・移住支援室	□移住・定住対策による支援 □津山市住まい情報バンク
	みらい産業課	□空家等を活用した起業や事業支援
	森林課	□リフォーム助成
	歴史まちづくり推進室	□伝統的建造物群保存地区保存事業補助
	協働推進室	□町内会及びNPO団体との連携窓口
税相談	課税課	□固定資産税・都市計画税の相談 □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す。

### (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）12 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、市内の古い空き家、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	伝統的建造物群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、IJU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、空き家の購入・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
- ・地域包括ケアシステムの基盤整備の推進のため、地域交流の場として空き家の活用について検討
- ・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</sup><sup>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
- ・伝統的建造物群保存地区以外の歴史的町並みを保存する地区において、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件数】

地区	老朽度・危険度ランク別件数			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、空き家・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 計件数	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：本計画の目標値設定に係る中心市街地とは、P 75「資料 7 地区名及び大字名一覧表」に※がある大字