

津山市空家等対策計画 概要版

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。
- 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、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。

2 計画の位置づけと目的、期間

- 本計画は、津山市第5次総合計画及び市の関連計画との整合を図り策定する。
- 本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」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」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。
- 計画の期間は、津山市第5次総合計画の期間と連動させ、平成29年度から平成37年度までの9年間とする。また、平成32年度に計画の見直しを行う。

3 本市の空家等の状況（空家等実態調査の結果）

- 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。

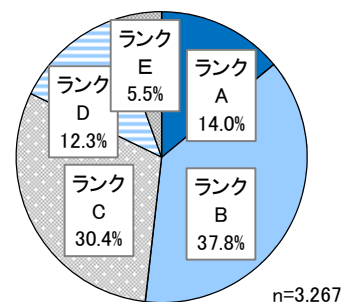
調査対象(全棟件数)	47,921 件
空家等総数	3,336 件（うち、調査可 3,267 件、判定不可 36 件、調査不可 33 件）

- 空家等の老朽度・危険度を下表のとおり、5つのランクに区分した。

【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

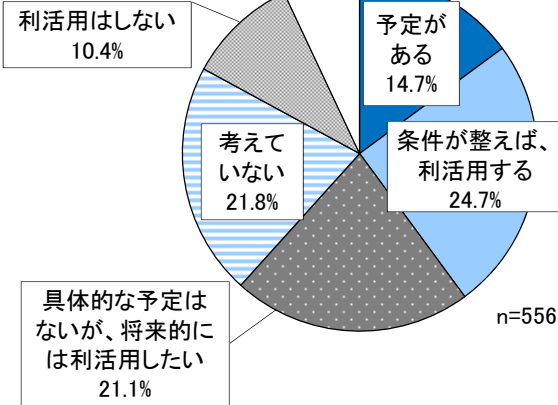
【老朽度・危険度別空家割合】



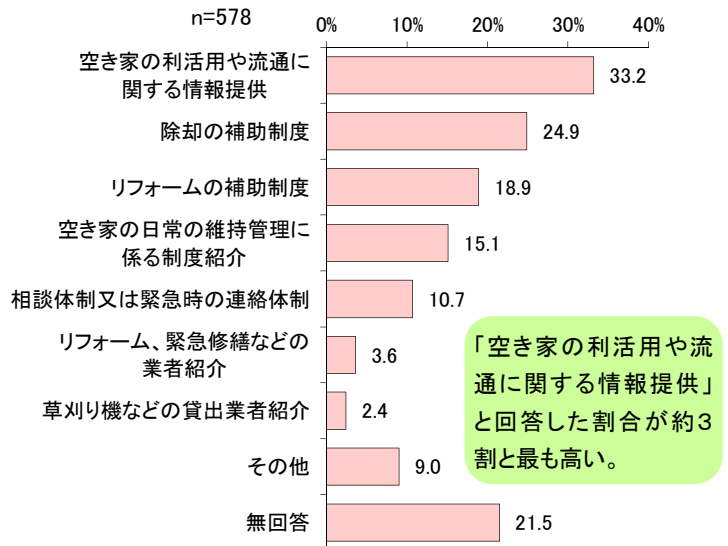
4 空家等所有者アンケート調査の結果

【空家等の利活用の意向】

「予定がある」、「条件を整えば利活用する」と回答した割合は約4割。



【行政に要望する支援制度】



5 空家等対策に関する基本的事項

(1) 空家等対策の基本となる取組事項

- 啓発及び相談対策
- 利活用可能な空家等の対策
- 倒壊のおそれのある空家等の対策

(2) 対象地区等

- 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。対象とする空家等は、「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「空家等」とする。

建築物又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。）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。

(3) 空家等の調査

- 空家等実態調査の結果について、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。
- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく特定空家等認定に係る調査を行うとき、又は「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」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。

(4) 所有者による空家等の適切な管理の促進

- 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。
- 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。

(5) 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。

(6) 特定空家等に対する措置

- 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、立入調査を実施する。
- 立入調査の結果、特定空家等と認められるものについて、津山市空家等対策協議会専門部会及び津山市空家等対策協議会で審議の後に、特定空家等の認定を行う。
- 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、津山市空家等対策協議会専門部会及び津山市空家等対策協議会で審議の後に、助言・指導、勧告、命令などの措置を決定する。
- 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、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。

(7) 市民からの空家等に関する相談への対応

- 市民からの相談に迅速かつ適切に対応するため、空家等に関する相談を受ける体制を整備する。
- 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とともに、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。



(8) 空家等に関する対策の実施体制

- 津山市空家等対策協議会
 - ① 専門的・多角的な視点を有する、幅広い分野の委員で構成。
 - ② 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。
- 津山市空家等対策協議会専門部会
 - ① 上記の協議会委員のうち協議会会長の指名する委員で構成。
 - ② 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を実施する。
- 津山市空家等対策庁内推進会議
 - ① 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の検討を行う。
 - ② 空家等対策を推進するため、実施体制を強化する。

(9) 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。

6 具体的な空家等施策

(1) 相談体制の整備

- 「総合相談窓口」の設置
- 庁内連携体制の強化
- 外部関係団体等との連携

(2) 空家等に関する啓発活動及び情報提供

- 広報紙やホームページを活用した情報提供
- 「転出ガイド」を活用した、転出者への意識啓発
- 所有者に対する、空家等に関する制度や相談会等開催の情報提供
- 相続登記や敷地境界確認など各種手続き、遺言や成年後見制度の活用等の周知
- 解体工事業者の情報提供
- 近隣住民又は町内会への情報提供

(3) 空家等に関する支援制度の実施

- 老朽化した危険な空家等の除却を促進するための制度の実施
- 中古住宅等としての市場流通を促進するための制度の実施
- 移住・定住促進への空家等の活用を促進するための制度の実施
- 空き店舗の活用を促進するための制度の実施
- 歴史的建築物の保存を促進するための制度の実施

(4) 各種計画及び関連施策による空家等の活用

- IJUターンに資する施策として、空家等を活用した移住・定住対策の推進
- 福祉・防災の分野における地域等での空き家等の活用の推進
- 中心市街地の空き店舗や空家等の有効活用の促進
- まちづくり協議会等の関係団体と連携した、歴史まちづくりによる空家等及び空地の活用促進
- 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、空家等の活用の推進
- 地域農業の活性化及び林業振興の観点における空家等及び跡地の利活用の検討
- 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推進
- 事業者や団体などが行う空家等対策の推進

(5) 計画の進行管理と目標の設定

- 進行管理にあたっては、PDCA サイクルによる継続的な評価・検証の仕組みを活用
- 成果指標は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（8 指標）

【主な指標と目標値】

指 標 名	目標値(平成32年度)		目標値(平成37年度)	
	中心市街地	その他	中心市街地	その他
特定空家等 除却累計件数	10件	5件	15件	10件
住まい情報バンク登録累計件数	35件		55件	
創業等サポート事業実施累計件数	5件		10件	
伝統的建造物群保存事業実施 累計件数	26件		40件	

津山市空家等対策計画(概要版)

発行年月 平成 29 年 3 月

発 行 津山市環境福祉部 環境生活課
〒708-8501 岡山県津山市山北520番地
TEL(0868)32-2055 FAX(0868)32-2158
ホームページ <https://www.city.tsuyama.lg.jp>