

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。

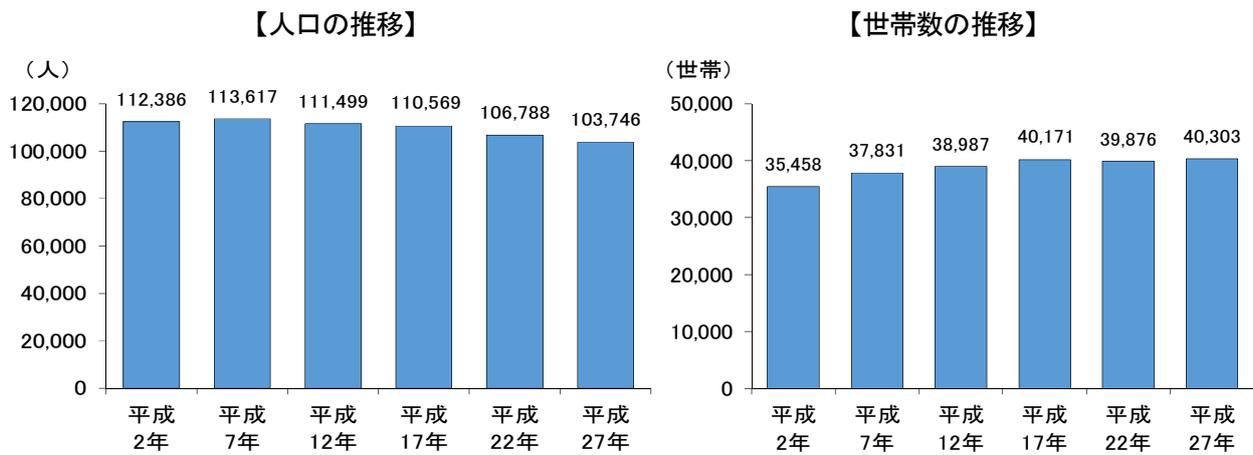
そして、平成17年(2005年)には、津山市、加茂町、阿波村、勝北町及び久米町の合併によって、新津山市が発足し、面積は約2.5倍になり、人口は約2万人増加した。しかし、合併前後を通じて国勢調査による人口の推移をみると、平成7年(1995年)をピークに減少し続けており、人口減少の克服に向けた取り組みが求められている。

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

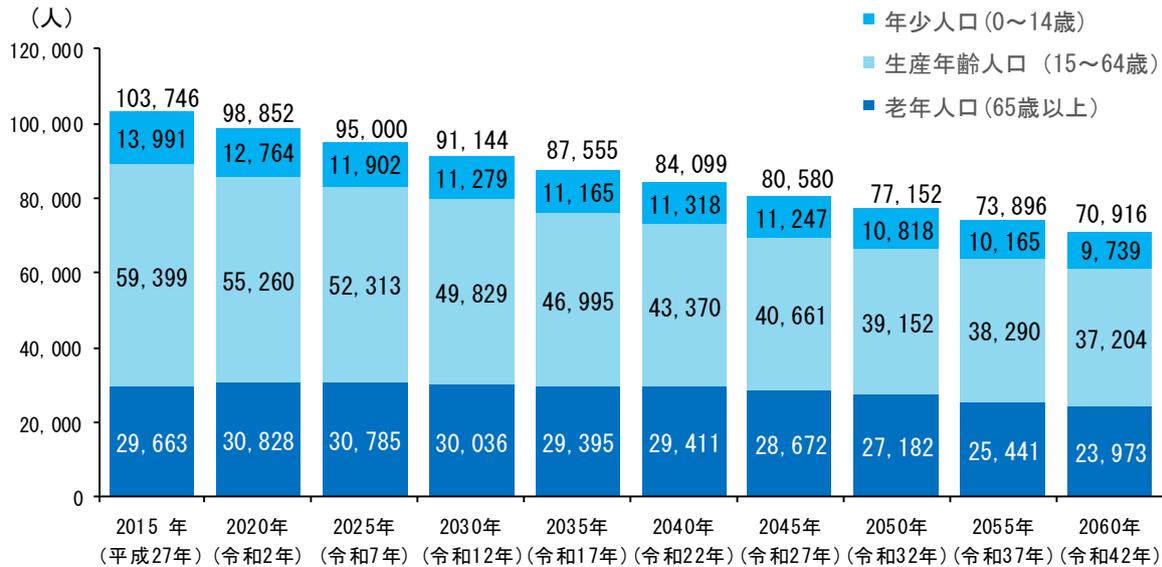
資料: 国勢調査

* 家族類型不詳世帯を含む

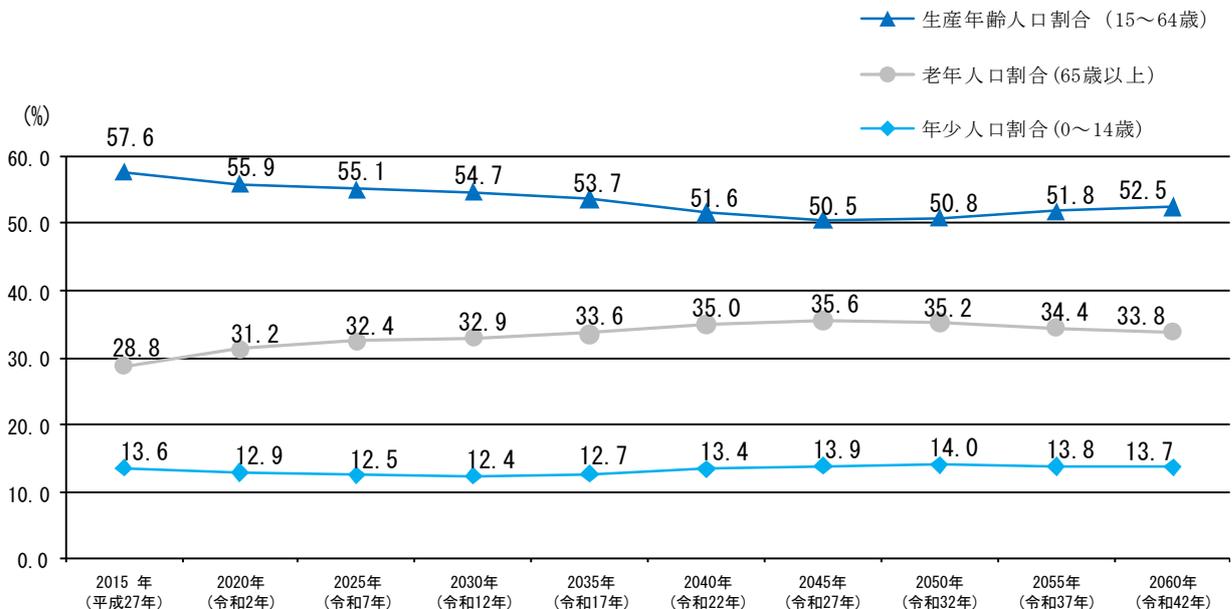
(2) 将来人口の動向

本市の総合計画において、人口減少社会への挑戦を掲げ、効果的な取り組みを行うことで、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年後の令和42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、今後の適切な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、全室空き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、空家等率（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、空家等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等率】

地区名	空家等件数	建物全棟件数	空家等率
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%

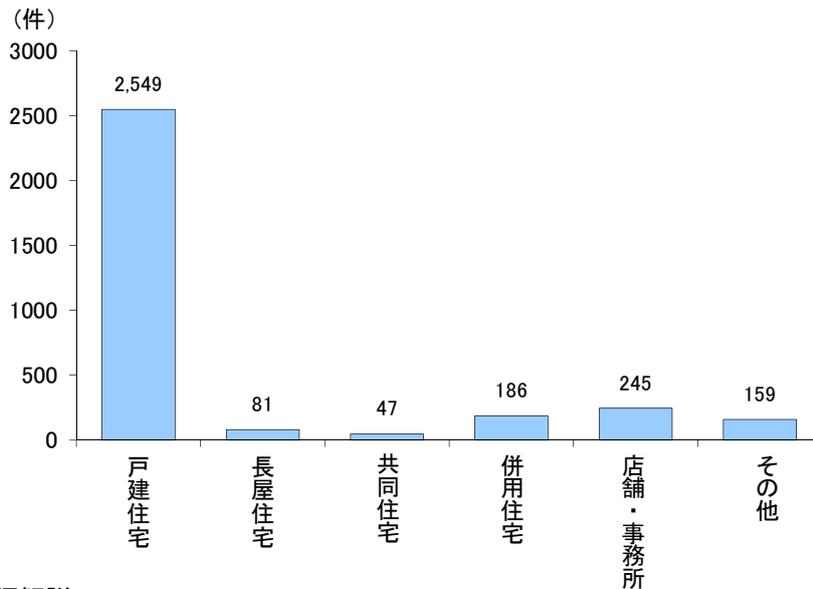
※地区に含まれる大字はP75「資料 7 地区名及び大字名一覧表」を参照

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、共同住宅は福岡地区で、併用住宅は中央地区、城南地区、鶴城地区で、店舗・事務所は城南地区、中央地区で、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**

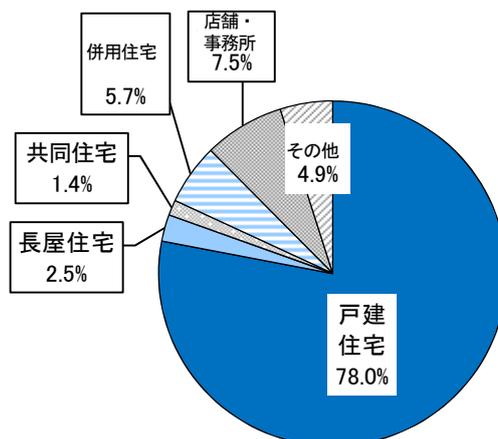
長屋住宅: 二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、壁以外共有する部分がなく、各住戸に直接出入りできるもの

共同住宅: 二つ以上の住宅が集合して一棟の建物になっており、階段、廊下、ホールなどを共有しているもの

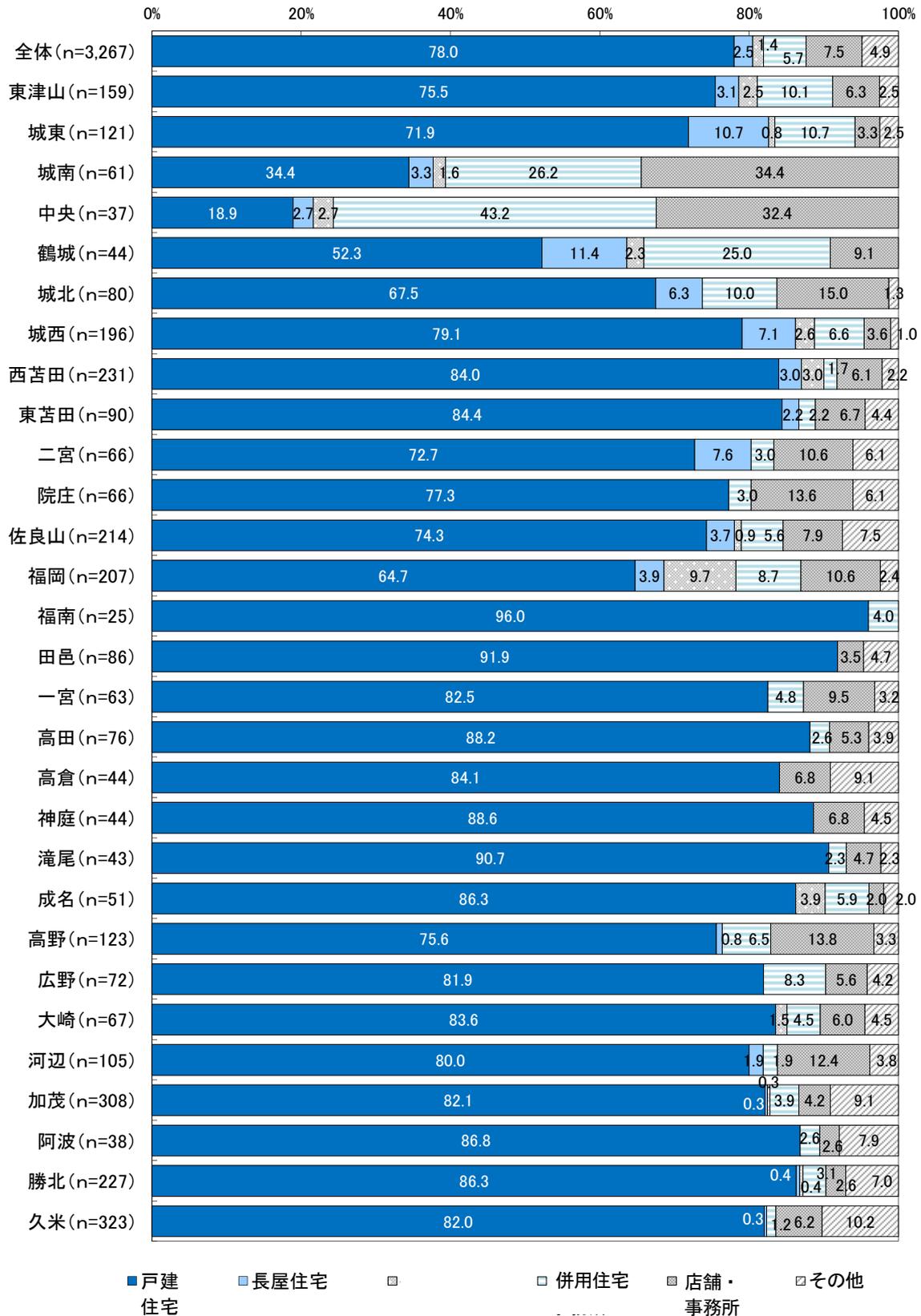
併用住宅: 一つの建物が住宅と併用して店舗、事務所などで構成されているもの

その他: 工場、作業場、畜舎など

【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。

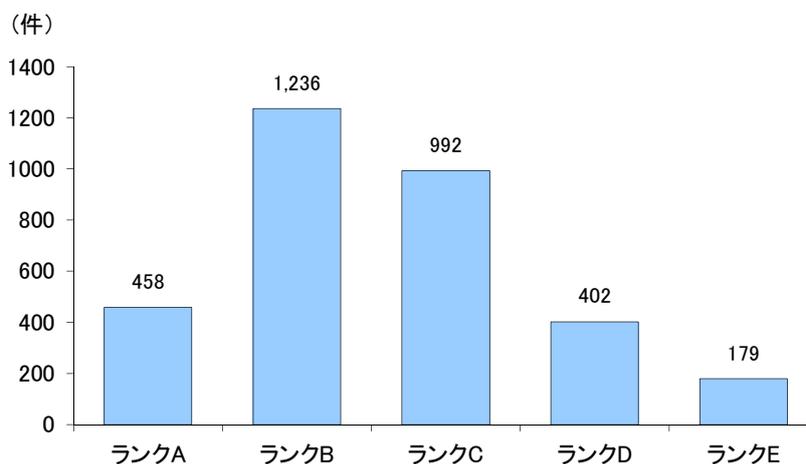
対応の緊急度が高いランクEの空家等は179件(5.5%)、ランクDの空家等が402件(12.3%)となっている。

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。

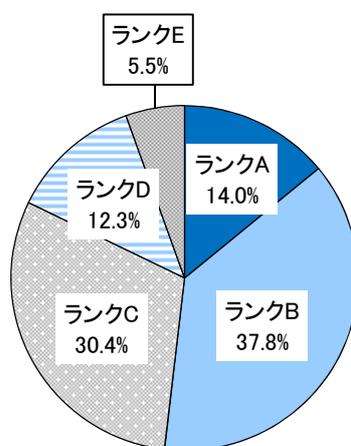
【空家等の老朽度・危険度ランク】

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

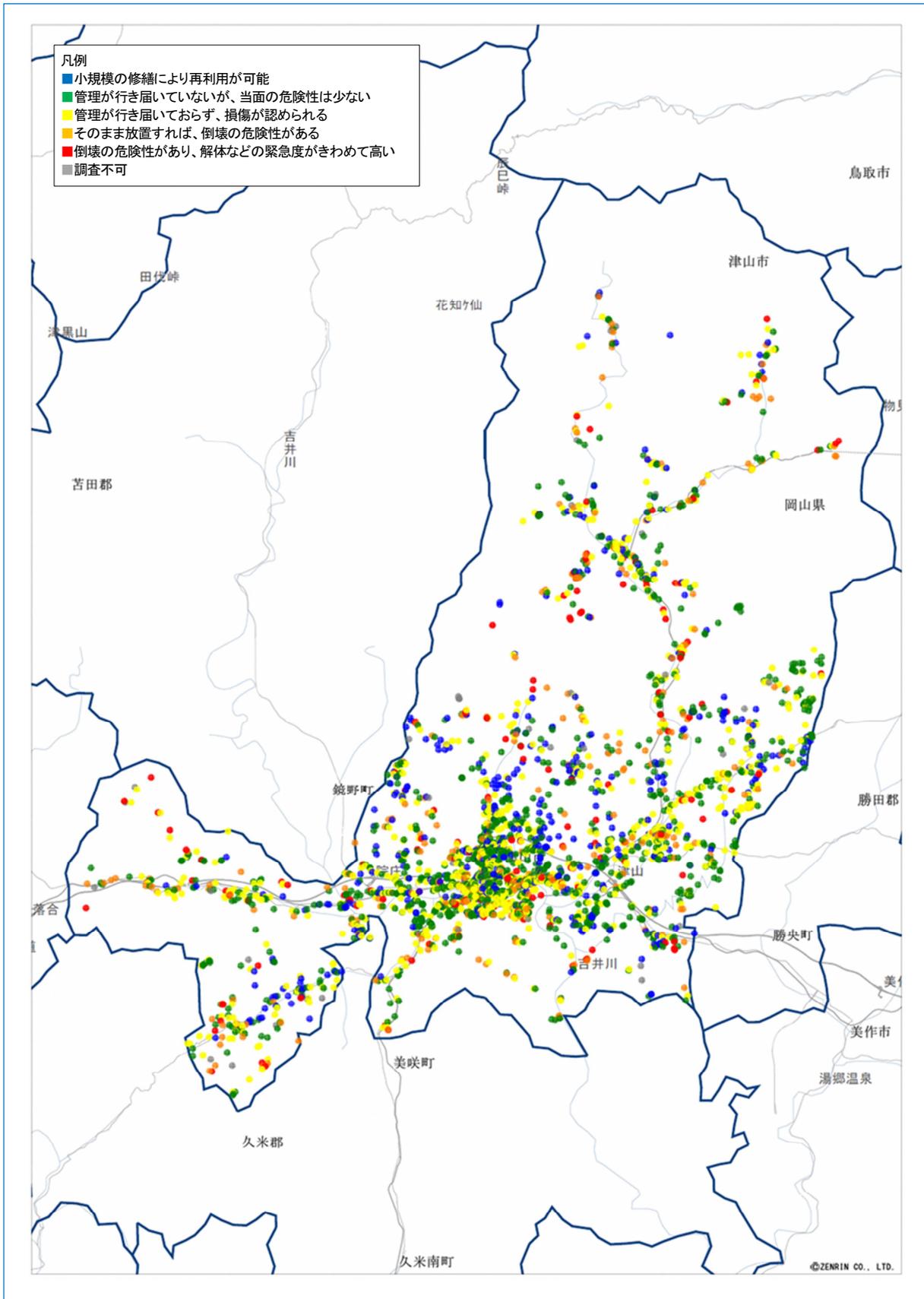
【ランク別空家等数】



【老朽度・危険度別空家等割合】



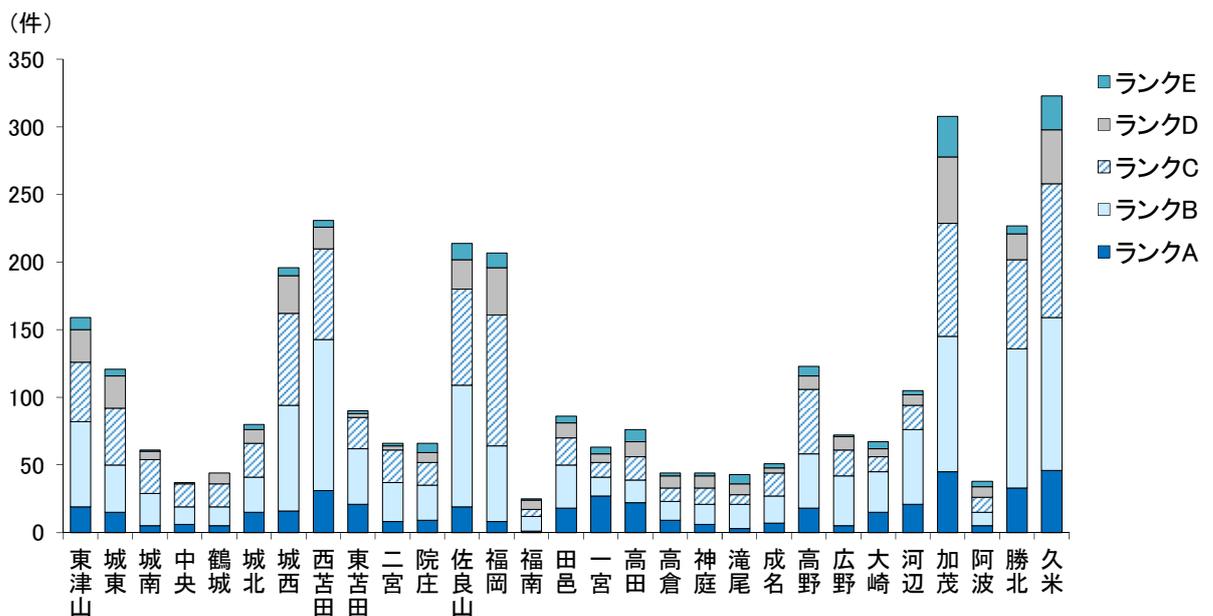
【空家等分布図】



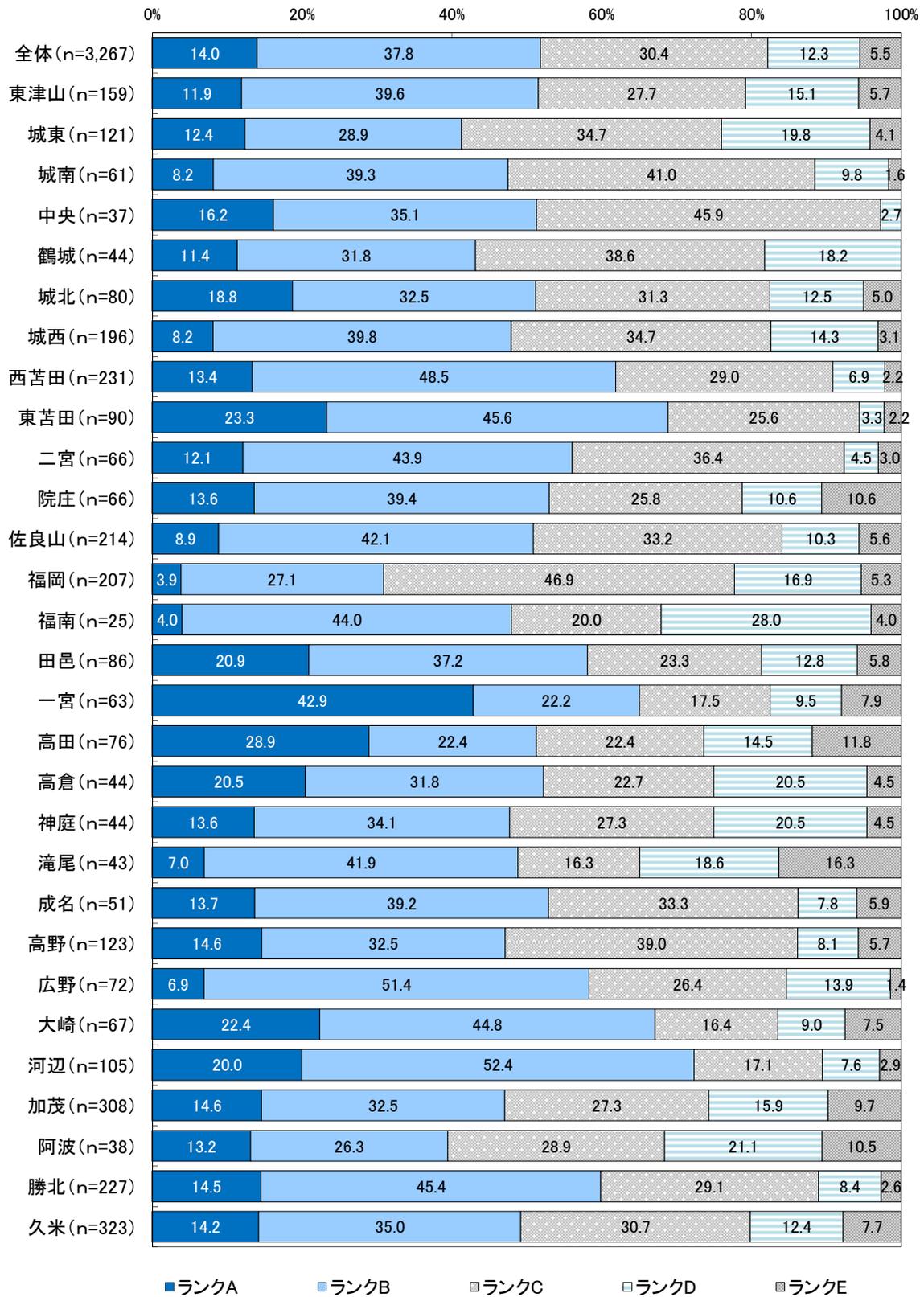
【老朽度・危険度別空家等数】

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
西苫田	231	31	112	67	16	5
東苫田	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%とならない場合がある。
- 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。

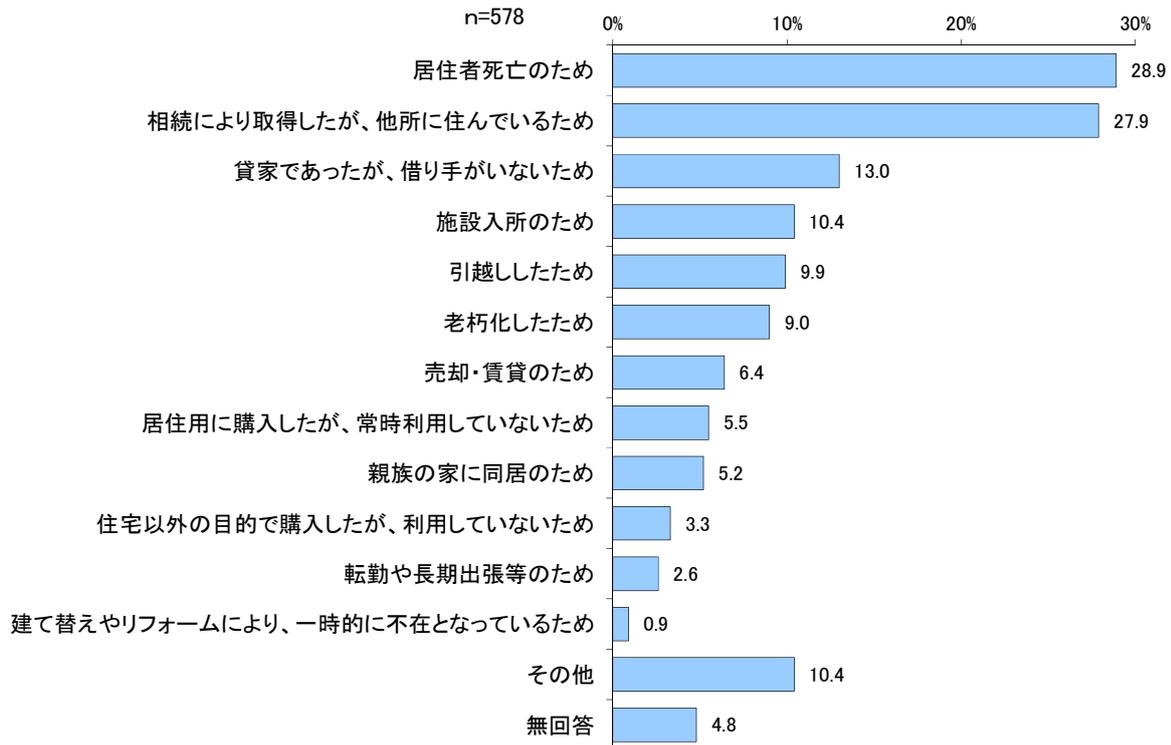
(3) 調査結果

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。

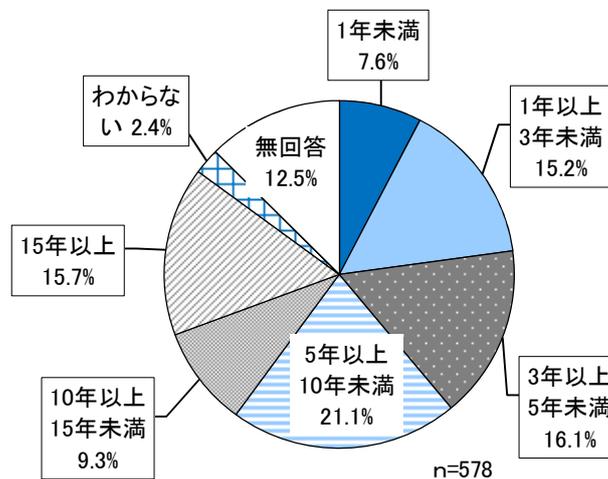
【住まいとして利用しなくなった理由】



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。

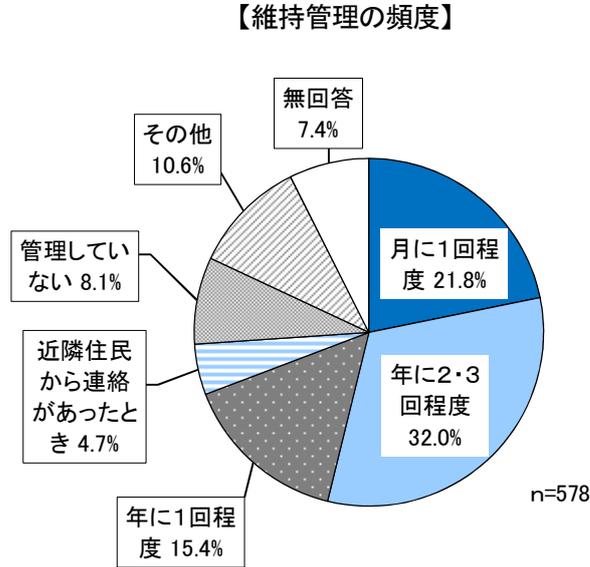
【空家等として利用していない期間】



2) 空家等の維持管理の状況

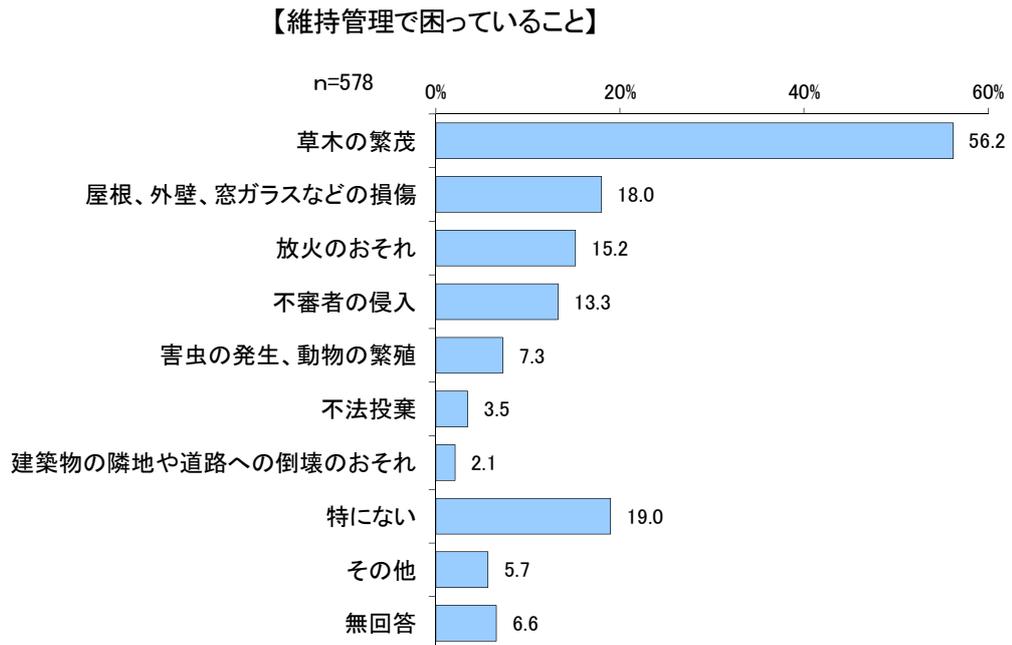
① 維持管理の頻度

「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。



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。



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	特になし	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。

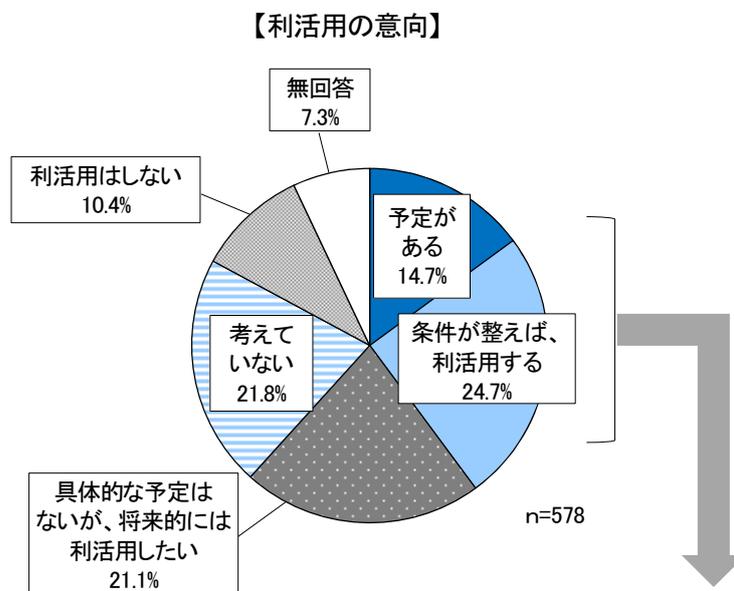


3) 空家等の利活用の意向

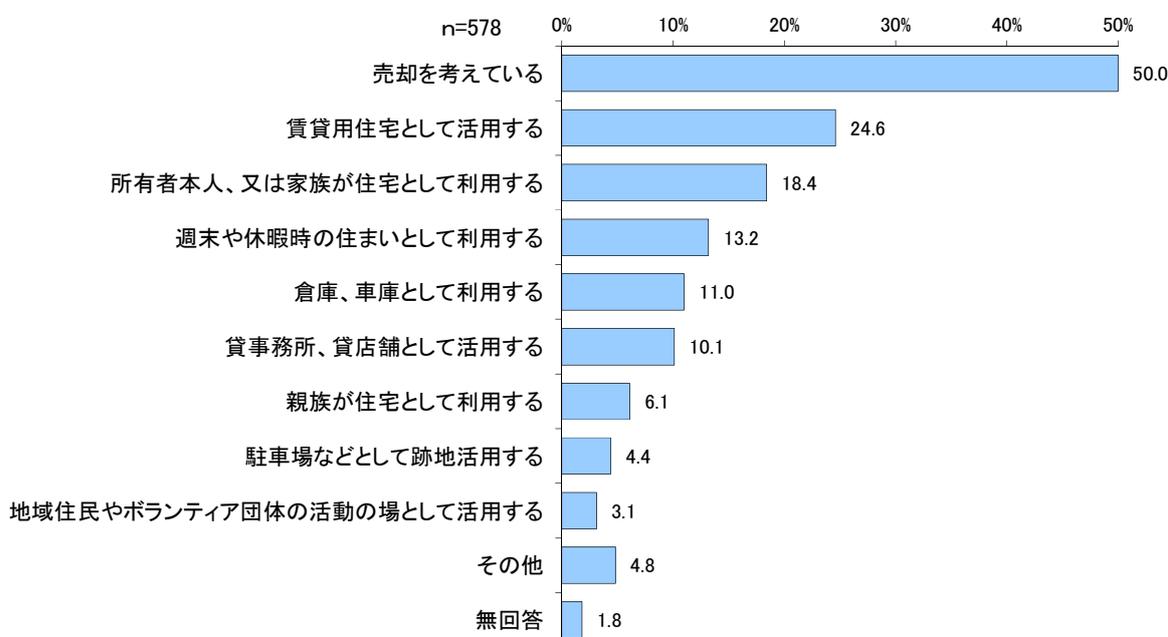
① 利活用の意向

「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)】

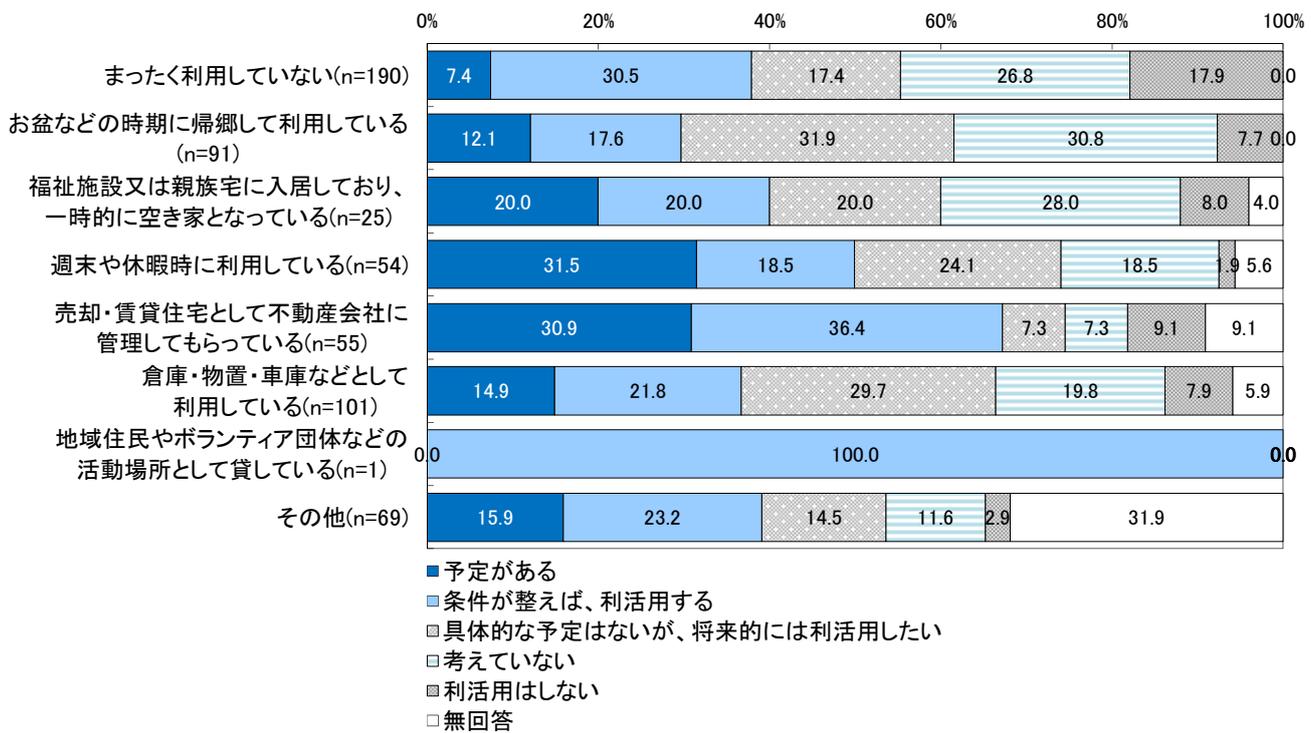


利活用の意向をみると、「予定がある」、「条件が整えば利活用する」という具体的に利用意向があると回答した割合は、現在の空家等の利用状況が「売却・賃貸住宅として不動産会社に管理してもらっている」、「週末や休暇時に利用している」と回答した層の順に高くなっている。

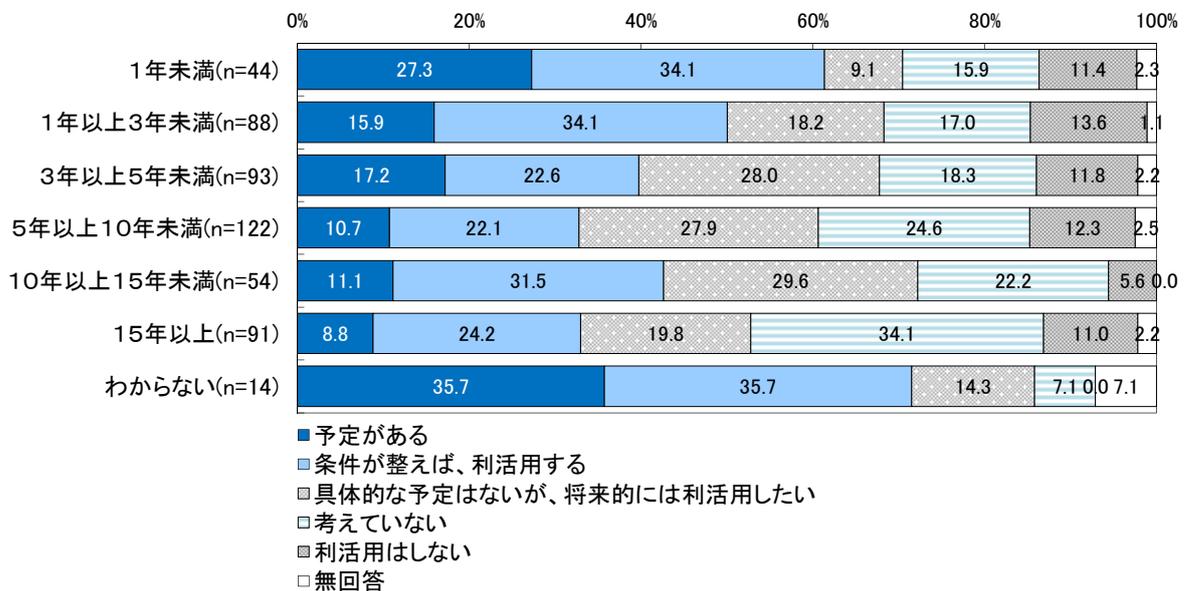
次に、具体的に利用意向があると回答した割合は、空家等を利用していない期間が「1年未満」、「1年以上3年未満」と回答した層の順に高くなっている。

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。

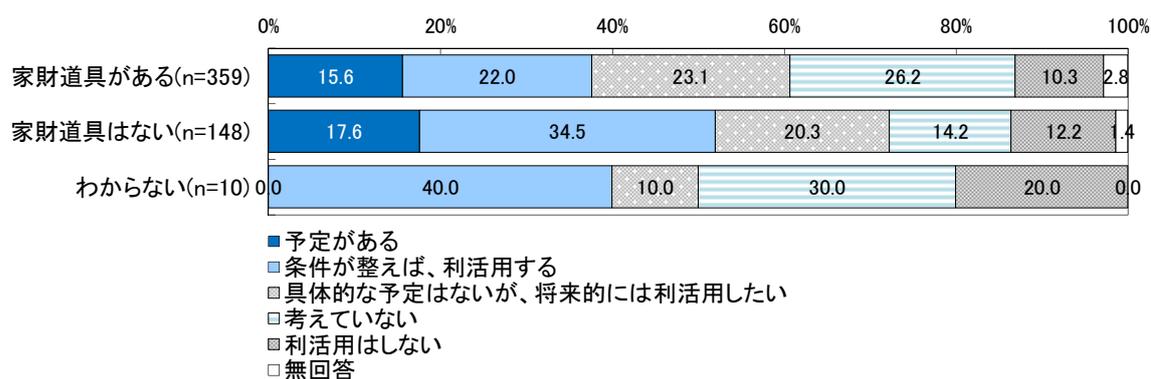
【空家等の利活用の意向(現在の空家等の利用状況別)】



【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)】

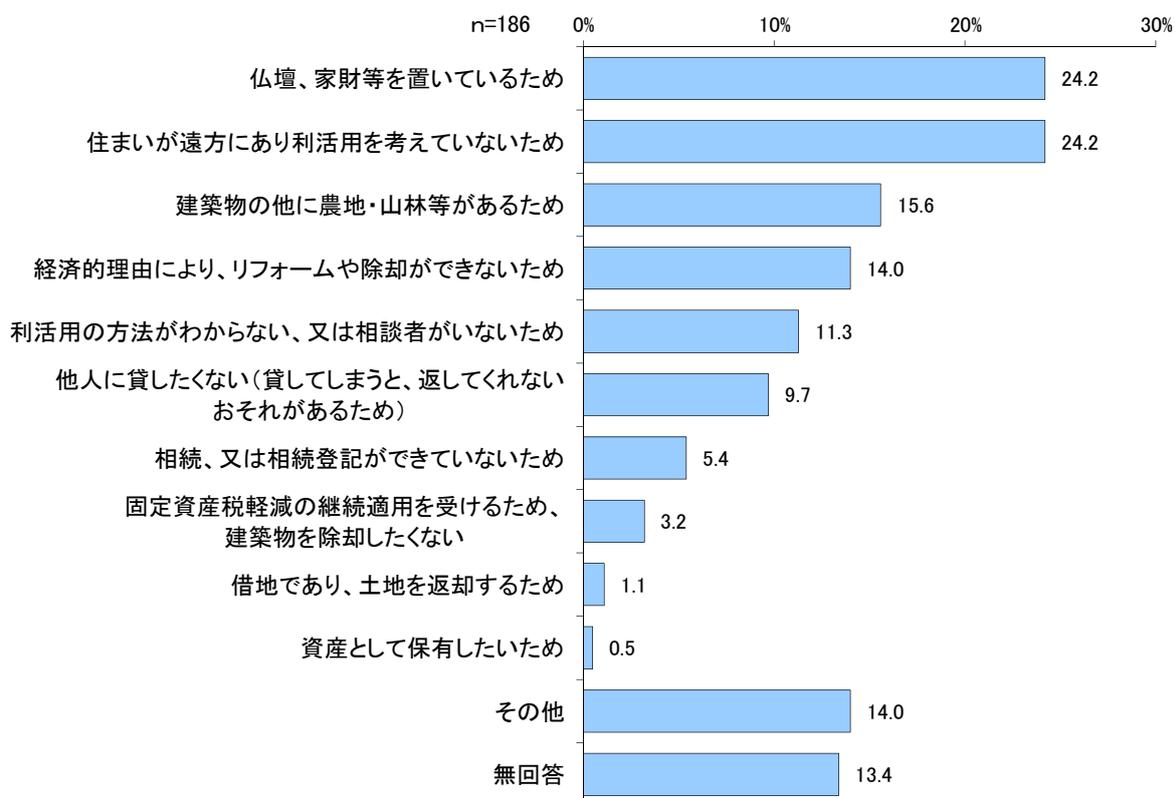


② 利活用の予定・考えがない理由

「仏壇、家財等を置いているため」、「住まいが遠方に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】

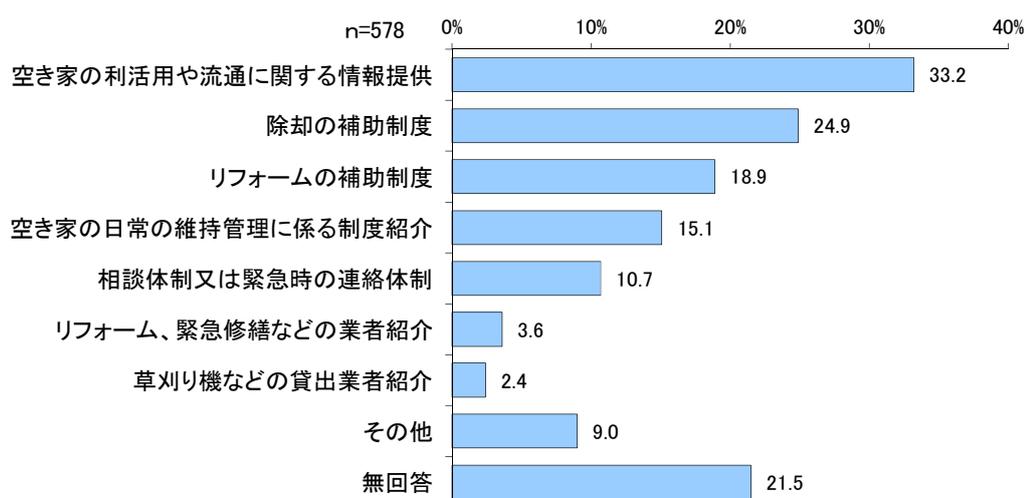


4) 行政への要望

「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。

今後の利活用の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 【担当課：環境生活課、都市計画課】

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	平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	令和 元年度
環境保全条例、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対応件数	14	6	4	14	29	23	25	20	16
建築基準法に基づく対応件数	1	1	1	2	4	3	0	1	1

(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 【担当課：仕事・移住支援室】

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、津山市と公益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	平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	令和 元年度
登録件数	1	0	3	3	5	8	5	4	11

※ 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	平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	令和 元年度
移住定住策に関連した空き家の相談件数	61	174	230	170	169	152

2) 空き家活用定住促進事業 【担当課：仕事・移住支援室】

津山市住まい情報バンク等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	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度
物件 購入	購入費補助	2	3	9	2	1
	改修費補助	2	2	8	0	2
	引越し支援助成	0	0	0	0	1
物件 売却	物件流動奨励	1	2	2	0	1
	片付け補助	0	0	1	0	0

3) お試しぐらし応援事業 【担当課：仕事・移住支援室】

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）～令和元年度（2019 年度））

【利用件数】

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度
家賃補助	0	1	1	2	—

4) 就職促進家賃助成事業 【担当課：仕事・移住支援室】

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	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度
家賃助成	10	37	31	58	48

5) 地域材利用住宅リフォーム等材料費助成事業 【担当課：森林課】

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。）をリフォーム等する場合に費用の一部を助成している。

※令和元年度（2019年度）までは、地域材利用住宅リフォーム助成事業として実施
（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	平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	令和 元年度
リフォーム等 材料費助成	23	29	24	21	19	17	21	19	21

※実績値（空家等以外も含む。）

6) 中心市街地空き店舗等対策事業 【担当課：商業・交通政策課】

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	平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	令和 元年度
新商人 育成支 援事業									
空き店舗等改装 等支援事業	2	2	5	2	2	4	2	2	2
空き店舗等賃貸 料補助事業	0	2	5	2	3	4	2	2	2
二次創業支援事業	0	1	0	4	1	3	1	1	1
賑わい創出支援事業	—	—	—	1	1	2	0	0	0
新規出店者募集育成事業	—	—	—	2	2	1	2	2	2

7) サテライトオフィス設置・創業等サポート事業 【担当課：みらい産業課】

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（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。

※平成28年度（2016年度）までは、創業等サポート事業として実施
（開始年度：平成27年度（2015年度））

【利用件数】

	平成 27年度	平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	令和 元年度
改修費補助	1	1	1	1	0
事務機器導入費補助	0	0	1	1	0
家賃補助(3年間)	0	1	1	0	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】



8) 伝統的建造物群保存地区保存事業 【担当課：歴史まちづくり推進室】

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	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度
伝統的建造物の 修理	建築物	3	1	1	4(2)	7(4)	7(6)	6(1)	4(1)	5(2)
	工作物 (塀・門)	0	0	0	0	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	1(1)	1(1)	0	1(1)
	工作物 (塀・門)	1	0	1	0	0	0	0	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、地域福祉の推進、産業及び農林業振興、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。