

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	<input type="checkbox"/> 空家等の相談窓口
適切な管理	環境生活課	<input type="checkbox"/> 津山市空家等の適正管理及び活用の促進に関する条例に基づく空家等の適切な管理指導 <input type="checkbox"/> 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 <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
	都市計画課	<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、耐震改修補助 <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	商業・交通政策課	<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"/> リフォーム等材料費助成
	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
	地域づくり推進室	<input type="checkbox"/> 町内会及びNPO団体との連携窓口
税相談	生活福祉課	<input type="checkbox"/> 福祉団体及び福祉施設等との連携窓口
	課税課	<input type="checkbox"/> 固定資産税・都市計画税の相談
	環境生活課	<input type="checkbox"/> 空き家の譲渡所得の3000万円特別控除に関する相談・証明

(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津山支部 (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(12月を除く)
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30分まで
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、岡山県司法書士会津山支部や岡山県土地家屋調査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、「一般社団法人岡山県解体工事業者協会」等の市内施工業者の情報を提供する。

(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、令和2年（2020年）9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



(3) 移住・定住促進への空き家等の活用

空き家活用定住促進事業	
施策内容	県外からの移住者が「津山市住まい情報バンク」登録物件等の空き家を購入・改修した際に、購入費や、改修費、引越し費用の一部を補助する。 また、上記に係る空き家の所有者に、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

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 ヶ月以内)
担当課	仕事・移住支援室



(4) 空き店舗の活用促進

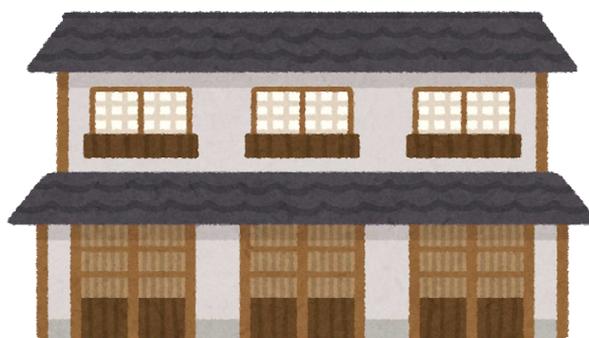
中心市街地空き店舗等対策事業	
施策内容	中心市街地内の空き店舗等へ魅力ある個店の立地を促進するなど空き店舗等対策を行う商店街組合等に費用の一部を補助する。
対象者	商店街組合等
補助内容	【新商人育成支援事業】 ・空き店舗等改装等支援事業(補助対象経費の 2/3 以内、上限 200 万円) ・空き店舗等賃貸料補助事業(補助対象経費の 2/3 以内、上限 60 万円(月額 5 万円)) 【二次創業支援事業】 (補助対象経費の 2/3 以内、上限 200 万円) 【賑わい創出支援事業】 (補助対象経費の 1/3 以内、上限 100 万円) 【新規出店者募集育成支援事業】 (補助対象経費の 2/3 以内、上限 40 万円)
担当課	商業・交通政策課

サテライトオフィス設置・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、岡山県外からの移住者数を900人（令和2年度～令和6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

(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、ともに支え合える地域社会の実現に向け地域や世代を超えた多様な交流の場や活動を行うための拠点づくりに努めること、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」（平成25年度～平成30年度）においては、「歴史・文化を感じ、訪れたい、住みつづけたい^{まち}城下町」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み、令和元年度以降も国の制度を活用するなどし、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（平成25年度～平成30年度）
- ・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（令和元年度で終了）

(4) 歴史まちづくりによる保存と活用

市内城東地区及び城西地区は重要伝統的建造物群保存地区に選定されており、この地区内の伝統的な景観を将来にわたって保存するために、伝統的建造物の修理・修景を進める。

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、町内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

- ・ 伝統的建造物群保存地区において、空家等を活用し、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
- ・ 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

(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

- ・ サテライトオフィス設置・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」や「津山市立地適正化計画」において、中心市街地等では空き家や空き地が不規則に発生する都市のスポンジ化が進み、今後も一層の振興が懸念されていることから、低未利用地対策を推進する。

具体的な取り組み

- ・空き店舗や空き家等の既存ストックの活用や、空き地の土地利用転換などの促進
- ・中心市街地の空き家や空き地等の低未利用地は、従前の建物としての有効活用のほか、再編・集約により新たな都市機能の誘導を促進

(7) 農林業の振興による活用

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ターン等の新規農林業就業者に対し、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。

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等材料費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、事業者へ賃貸
- ・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。

【計画の達成状況を表す指標及び目標値】

分野	指標名	説明	実績値 (平成28年度)	現状値 ※1 (令和2年度)	目標値		
					(令和2年度)	(令和7年度)	
適正管理	特定空家等 特定累計件数	特定空家等に認定した空家等の累計件数	中心市街地	5件	13件	50件	25件 ※2
			その他	5件	41件	30件	75件 ※2
	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	3件	10件	10件 ※2
			その他	1件	15件	5件	20件 ※2
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	1件	23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	40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	18件	25件	50件	
	サテライトオフィス 設置・創業等サポー ト事業実施累計件数	サテライトオフィス設置・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	3件	5件	8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	51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	20件	26件	30件	

※1 現状値は、令和2年8月末現在の件数

※2 適正管理の「目標値（令和7年度）」の数値の修正については、空家等実態調査の結果では中心市街地とその他地域の空家等総数を比較した場合、その他地域の空家等の件数が多くなっていた。しかしながら、当初計画では目標値が中心市街地よりその他地域が少なくなっており、現状値（令和2年度）と目標値（令和7年度）の整合性がとれていなかったため、中心市街地とその他地域の空家等の総数、令和2年度までの特定空家等の認定件数及び今後の見込みを考慮し修正した。

また、特定空家等除却累計件数については、特定空家等に認定していない空家等の除却の増加も考慮している。

【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、P75「資料 7 地区名及び大字名一覧表」に※がある大字