

第1章 計画の基本的な考え方

■背景

平成28年3月に「岡山市空家等対策計画」（計画期間10年）を策定した後、令和4年2月に中間改定を行い、空き家対策を推進してきたところ。令和5年12月に、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化するため、改正空家法が施行された。

■目的

法改正に対応するとともに、前計画の計画期間が終了することから、これまでの取組の評価等を踏まえて、今後の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、「第2期岡山市空家等対策計画」を策定する。

■対象地域

岡山市全域

■対象空家

空家法に規定する空家等(概ね一年間使用実績がないもの)

「空家法の規定に該当しない空き家」や「空き家となる可能性のある居住中の住宅」への働きかけも実施

■計画期間

令和8年度～令和17年度(10年間)

第2章 空き家を取り巻く現状

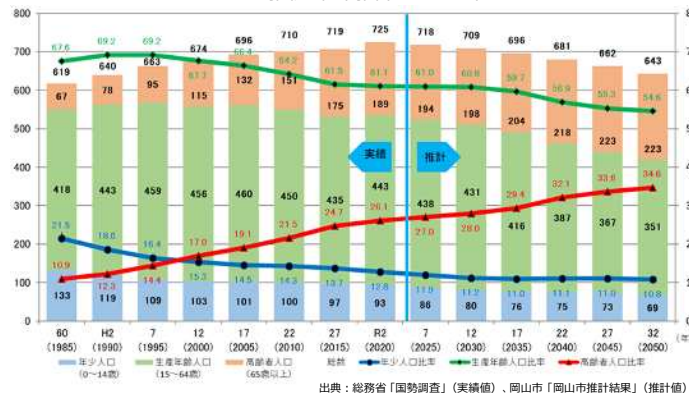
■人口と世帯の状況

- 人口は令和2年をピークに減少。高齢者人口は当面増加し、10年後の令和17年には高齢者人口比率は約29.4%となる見通し。

- 世帯数は依然として増加傾向で、一世帯当たりの人員は減少。

- 高齢者のみの世帯は増加し、一般世帯のうち約21.5%を占める。

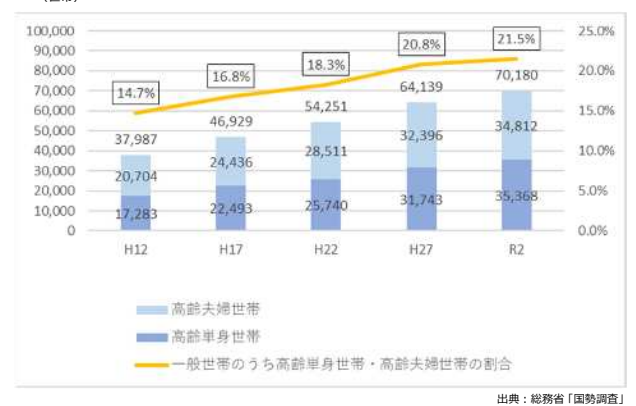
◆人口の推移と将来推計 - 岡山市



◆世帯数の推移 - 岡山市



◆高齢者世帯数の推移 - 岡山市



■住宅の状況

- 住宅総数は増加傾向で、世帯数を超過しており、住宅が余っている状況。

■空き家の現状（令和5年住宅・土地統計調査）

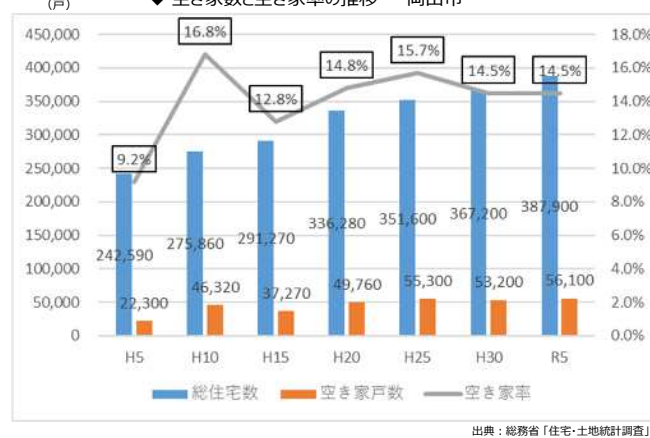
- 空き家戸数は56,100戸で、5年間で2,900戸増加。空き家率は約14.5%で、5年前から横ばい。

- 流通している賃貸用や売却用の空き家は減少し、流通していないその他空き家が増加。

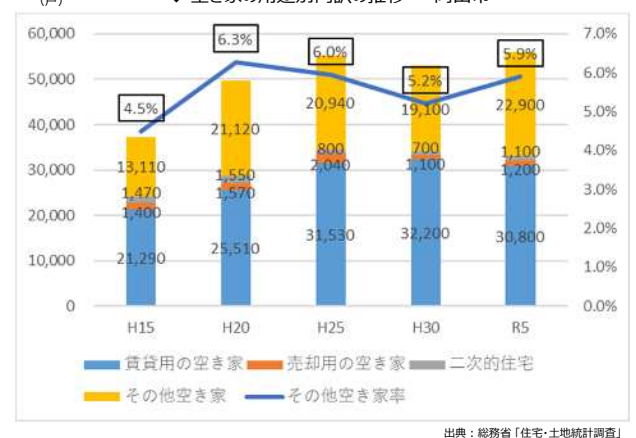
◆住宅総数の推移 - 岡山市



◆空き家数と空き家率の推移 - 岡山市



◆空き家の用途別内訳の推移 - 岡山市



第3章 前計画の評価・検証

【本編P13～23】

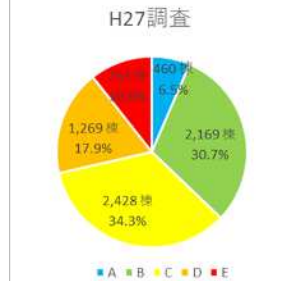
■岡山市空家等実態調査

- ・空き家棟数は13,061棟で、10年間で4,401棟増加。空き家率は3.4%で、10年間で1.1pt増加。
- ・危険な損傷のない空き家(A・Bランク)が大幅に増加、危険な損傷のある空き家(C・D・Eランク)が減少。

◆空き家棟数と空き家率の推移



◆老朽度・危険度ランク別の空き家棟数の推移



・空き家率は、市税概要データの家屋全棟に対する空き家棟数

・ランクごとの状態は、右下「空き家の状態ごとの対策方針イメージ」参照

■前計画の取組実績及び評価

(令和7年9月末時点)

空き家対策の目標	主な取組	成果指標	数値目標	達成状況	評価
空き家の発生抑制	・空き家を生まないプロジェクト	「空き家を生まないプロジェクト」の実施地区	全対象地区(概ね10地区)／R4～R7	10地区	・「空き家の生まないプロジェクト」の実施地区は目標を達成。 ・今後はこれまでの取組に加え、より効果的な対策の検討が必要。
空き家の利活用促進	・空き家情報バンク ・リフォーム助成	空き家情報バンクの登録件数	100件以上／R3～R7	107件	・空き家情報バンクの登録件数は目標を達成。 ・活用が期待できる空き家が増加しており、対策強化が必要。
空家等の適切な管理の促進	・助言、指導等 ・略式代執行 ・特定空家等の除却助成	特定空家等の改善率	100%	94.3%	・特定空家等は依然として存在しており、改善に向けた取組の徹底が必要。 ・今後はこれまでの取組に加え、管理不全空家等の対策も必要。

・特定空家率の改善率：特定空家等のうち、除却・修繕・応急措置が行われた割合

第4章 空き家対策に向けての主な課題

【本編P24】

●空き家予備軍

- ・人口減少、少子高齢化、核家族化により高齢世帯が増加
- ・相続前に遺産整理や不動産処分に関する話し合いが不足
- ・所有者の子世代は相続人としての意識が低く、相続手続きに関する情報が不足

●住宅ストック

- ・活用されていない住宅が多く存在
- ・新築志向が強く、中古住宅が活用されていない
- ・老朽度・危険度が低く、利活用が可能な空き家が増加

●空き家の流通

- ・流通している空き家が減少、流通していない空き家が増加
- ・戸建住宅の活用は、所有者自ら行動する必要があるハードルが高い
- ・立地条件等により流通しにくい空き家が存在

●空き家の管理

- ・定期的な管理がされておらず、立木や雑草の繁茂が増加
- ・立地条件が悪いこと等により活用が困難なため放置され、老朽度・危険度が高い空き家が依然として存在

第5章 空き家対策の基本方針と具体的取組

【本編P25～30】

方針		主な取組
方針1	空き家の発生抑制 将来の空き家化を予防 良質な住宅ストックを確保	拡充 ・「空き家を生まないプロジェクト」の実施 相続世代への情報提供や意識啓発 拡充 ・終活、相続等に関する取組 終活、相続等に関するセミナー、支援
方針2	空き家の利活用促進 空き家の流通を促進 空き家(土地)の利活用を促進	拡充 ・空き家所有者に対する意識啓発等 実態調査で把握した空き家所有者の意向調査 ・空き家情報バンク ・空き家リフォームの支援 新規 ・ <u>中古住宅(土地)取得の意識啓発、支援</u>
方針3	空家等の適切な管理の促進 所有者意識の醸成 空き家の管理不全な状態を解消	拡充 ・啓発活動及び情報提供 ・管理不全な空き家に対する助言、指導等 管理不全空家等に対する指導 ・特定空家等の除却等の促進 ・財産管理制度の活用 新規 ・ <u>空家等管理活用支援法人の指定及び連携</u> ・専門家団体、民間事業者との連携
実施体制		

第6章 計画の推進に向けて

【本編P31～33】

■空き家対策の成果指標

成果指標	基準値(R5)	中間値(R10)	目標値(R15)
空き家率	14.5%	14.0%	13.5%
その他空き家率	5.9%	5.5%	5.0%

・空き家率＝空き家総数／住宅総数
・その他空き家率＝その他空き家数／住宅総数
・住宅・土地統計調査で検証

■基本方針ごとの評価指標

・基準値はR6の実績

基本方針	評価指標	基準値	目標値
空き家の発生抑制	空き家を生まないプロジェクトの実施地区数	2地区/年	2地区/年
	住まいの終活・相続に関するセミナー開催回数	2回/年	4回/年
空き家の利活用促進	リフォーム助成交付件数	16件/年	25件/年
	空き家情報バンク登録件数	23件/年	30件/年
空家等の適切な管理の促進	特定空家等の解消件数	20件/年	30件/年
	管理不全空家等の改善件数	－	60件/年

◆空き家の状態ごとの対策方針イメージ

	居住中	空き家						
		流通	流通していない					
			<div><div>管理不全空家等</div><div>特定空家等</div></div>					
老朽度・危険度 ランク	－	(A)	A	B	C	D	E	
		管理が行き届いている	管理が行き届いていない					
		目立った損傷なし	危険な損傷なし	部分的に危険な損傷あり	危険な損傷あり	危険な損傷が激しい		
方針 1		発生抑制						
方針 2			利活用の促進					
方針 3			適切な管理の促進					