

倉敷市 空家等 対策計画

<改定版>

—— 計画期間 ——

令和4年度～令和13年度

倉敷市のこれからのまちづくりのために
空家等に対する取組とめざしたいまちの姿を
「倉敷市空家等対策計画」として
まとめました。



倉敷市空家等対策計画 目次

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景	1
2 計画の対象	2
3 計画の期間	3
4 計画の位置づけ	4
5 空家等対策の基本方針	5

第2章 空家等対策の視点と取組

1 空家等対策の視点	6
2 空家等対策のこれまでの取組	7

第3章 空き家を取り巻く現状と課題

1 空き家の現状	10
2 倉敷市の将来人口の見通し	14
3 市民アンケートの結果	15
4 空家等対策の検証と課題	16

第4章 施策展開

展開図	18
-----	----

テーマ1

「家族みんなで空家等にしない意識を高める・悩みを受け止める」	20
～相続問題も含めた空家等の発生予防に向けた意識啓発・相談体制の充実など～	

テーマ2

「空家等を適切に管理し、まちの資源として活用する」	23
～空家等の適正管理・空き家バンクの運用等による活用促進～	

テーマ3

「危険な空家等はまち全体の課題として取り組む」	26
～特定空家等への対応など～	

共通テーマ

「多様な主体とともに、空家等の課題を解決できる体制をつくる」	29
～専門家や地域主体との連携体制の強化～	

第5章 計画の推進体制

1 各主体の果たすべき役割	30
2 各主体が連携した推進体制	31
3 市の組織体制と所掌事務	32

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景

近年、わが国は少子高齢化の進行による人口減少時代を迎え、家族構成の変化に伴い、居住その他の使用がなされていない空き家が全国的に増加し、大きな社会問題となっています。こうした状況は、本市においても深刻な問題となっており、空き家はさらに増加することが想定されます。

空き家については、第一義的には所有者等が自らの責任において適切に管理することが前提となりますが、本市では、市民の暮らしの安全を守り、安心を確保するといった観点から、平成25年に「倉敷市空き家等の適正管理に関する条例」を定め、空家等の適切な管理の促進等に努めてきましたが、平成27年5月に国が「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）を全面施行したことを受け、これまでの条例を改め、平成29年4月に「倉敷市空家等対策等の推進に関する条例」（以下「条例」という。）を施行しました。さらに、空家等対策を計画的に進めていくため、平成30年3月に平成30年度から令和9年度までの10年間を計画期間とする「倉敷市空家等対策計画」を策定し、基本方針に「多様な課題解決の視点から、まちづくりの一環として空家等対策に取り組む」を設定し、空家等の課題解決に向けた意識啓発・相談体制の整備、空家等の発生抑制、適切な管理の促進、空家等の活用促進、特定空家等へ指導・除却の支援などを重点的なテーマに掲げ、取り組んできました。

このように、これまで本計画に基づき空家等対策を進めてきましたが、全国的に年々増加する空家等への対策を一層強化するため、国は令和3年に「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「基本指針」という。）及び『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針』（以下「ガイドライン」という。）の改正を行うとともに、所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制を見直し、民法等一部改正法や相続土地国庫帰属法を公布し、今後、順次施行していく予定となっています。

こうした流れの中、本市においても増加している空家等への対策をより一層強化していくためには、策定から5年が経過した本計画を時代に即した計画に見直す必要があることから、改正された基本指針やガイドライン等を踏まえたうえで、新たに改定版として策定するものです。

なお、本計画は、上位計画である倉敷市第七次総合計画に基づき、平成27年に国連サミットで採択された持続可能な開発目標（SDGs）の視点も盛り込んだ計画となっています。本市の空家等対策においては、地域や専門家などとの連携による安心して暮らせるまちづくりへの取組が求められており、SDGsに掲げる目標のうち特に関連性が深い目標11「住み続けられるまちづくりを」と目標17「パートナーシップで目標を達成しよう」も盛り込み、空家等対策を推進してまいります。

持続可能な開発目標（SDGs）における関連性の深い目標



目標11：住み続けられるまちづくりを

目標17：パートナーシップで目標を達成しよう

空き家などの発生を抑制するとともに管理不十分な空き家などを減らし、生活環境の保全を図ります。

2 計画の対象

(1) 対象地域

市内全域を計画の対象としています。

(2) 対象とする空家等

本計画で対象とする空家等は、空家法及び条例に基づく「空家等」と、条例に基づく「空住戸等」としています。計画では特に明記がない場合を除き、これらを総称して空家等と表現します。

なお、空家等の発生を予防するための対策においては、将来的に「空家等」及び「空住戸等」となる恐れのある建築物及びその敷地を含めることとします。

●空家等（空家法第2条第1項及び条例第2条第1号に基づくもの）

居住その他の使用がなされていないことが常態である（概ね年間を通じて使用されていない）建築物及びその敷地のことを指します。建築物には住宅だけではなく店舗、工場、倉庫等も含まれます。

●空住戸等（条例第2条第3号に基づくもの）

居住その他の使用がなされていないことが常態である（概ね年間を通じて使用されていない）長屋又は共同住宅の住戸（店舗、事務所等を含む。）及び当該住戸に附属する庭などのことを指しており、空家等対策の対象として本市が独自に条例で定めているものです。

一棟の長屋又は共同住宅の全ての住戸について居住その他の使用がなされていない場合は「空家等」となり、その棟の一部の住戸について居住その他の使用がなされていない場合は「空住戸等」となります。

●特定空家等（空家法第2条第2項及び条例第2条第2号に基づくもの）

「空家等」のうち、次の①～④の状態にあるものをいいます。

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

●特定空住戸等（条例第2条第4号に基づくもの）

「空住戸等」のうち、上記の①～④の状態にあるものをいい、本市が独自に条例で定めているものです。



本計画の対象となる空家等

「空家等」【空家法第2条第1項及び条例第2条第1号】

居住その他の使用がなされていないことが常態である（概ね年間を通じて使用されていない）建築物（店舗等も含む）及びその敷地

「特定空家等」【空家法第2条第2項及び条例第2条第2号】

次の①～④の状態にある空家等をいう。

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態



「空住戸等」【条例第2条第3号】

長屋又は共同住宅の住戸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（概ね年間を通じて使用されていない）もの及びその敷地

※空住戸のイメージ
（三軒長屋内の一軒など）

「特定空住戸等」【条例第2条第4号】

次の①～④の状態にある空住戸等をいう。

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態



「空き家」：一般的に、「誰も住んでいない家」のこと

「空家等」：空家法第2条第1項に定義するもの

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 計画の期間

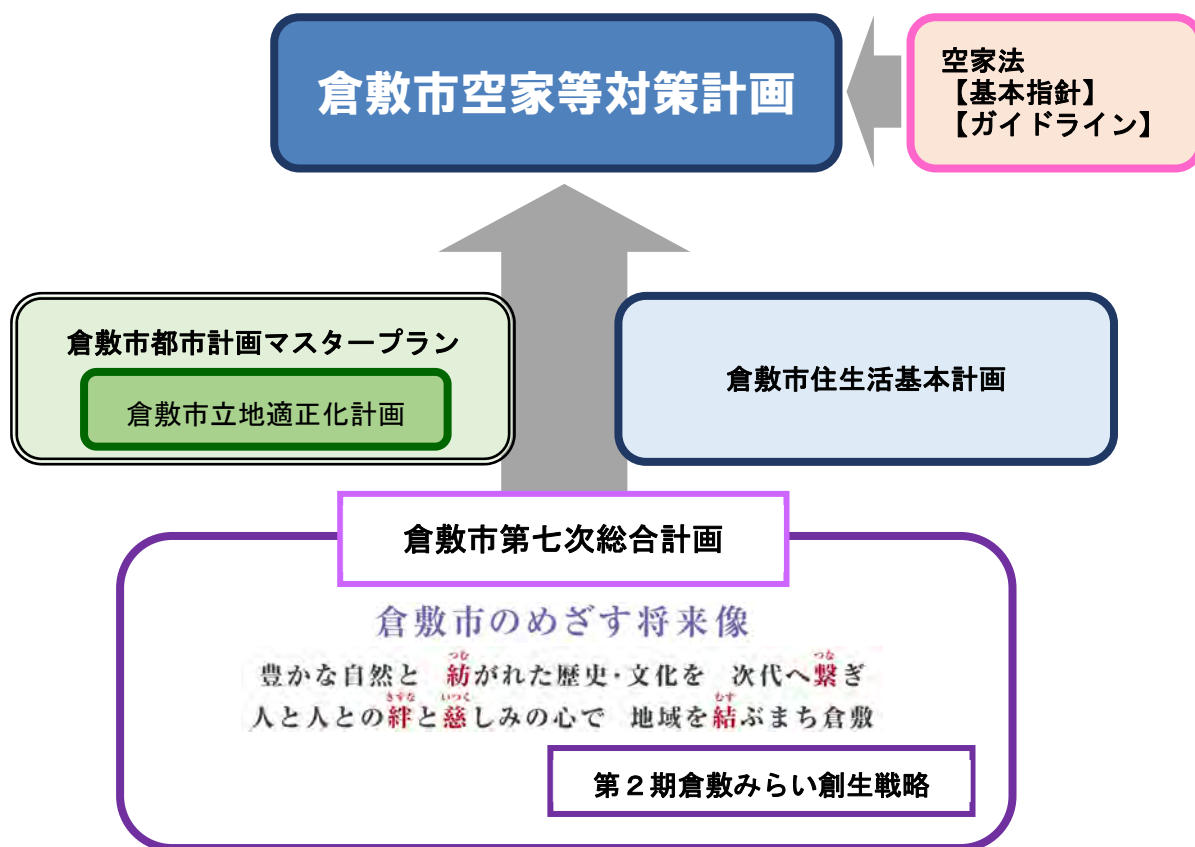
本計画は、令和4（2022）年度から令和13（2031）年度までの10年間とします。

また、今後の空家等対策を巡る社会情勢や各種統計調査の結果や市民ニーズの反映等を踏まえながら、必要に応じて適宜、見直しを行うものとします。

4 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である「倉敷市第七次総合計画」及び同計画に組み込まれている「第2期倉敷みらい創生戦略」に基づき、本市の都市計画の総合的な指針となる「倉敷市都市計画マスタープラン（倉敷市立地適正化計画を含む）」、本市の住宅行政の指針となる「倉敷市住生活基本計画」を主要な関連計画として踏まえながら、本市における空家等対策を推進するための方針や取組等を取りまとめた計画です。

また、本計画は空家法に規定する空家等対策計画として、国の定める基本指針及びガイドラインに即すとともに、倉敷市空家等対策協議会での協議を反映し、策定します。



5 空家等対策の基本方針

空家等対策を推進するうえでは、空家等の立地条件や管理状況に応じた、多様な課題解決の視点から施策を検討することが必要です。

また、都市計画マスタープランや住生活基本計画における、それぞれの理念や目標を踏まえて、まちづくりの一環として空家等対策に取り組むことが必要です。

そのため、引き続き倉敷市空家等対策の基本方針を以下のように設定しています。

倉敷市空家等対策の基本方針

多様な課題解決の視点から、
まちづくりの一環として
空家等対策に取り組む



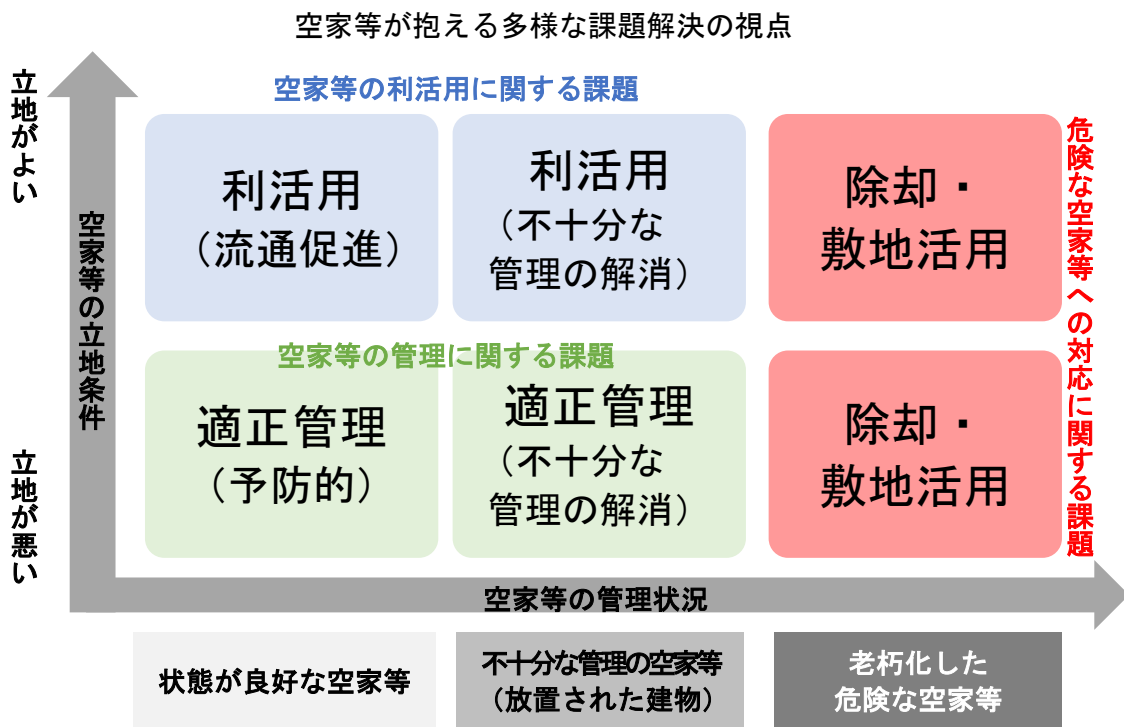
第2章 空家等対策の視点と取組

1 空家等対策の視点

(1) 課題解決の視点

空家等を取り巻く課題の解決に向けた対策を検討するうえでは、一口に空家等といってもその置かれた状況や物理的な状態等が様々であることから、それぞれの状況・状態に応じた適切な対応がとられるようにすることが重要です。

そのため、下図のように、空家等の立地条件と管理状況から、空家等が抱える課題解決の視点を整理し、その多様性を十分に認識して、空家等への対策を進めます。



(2) まちづくりの一環としての視点

倉敷市都市計画マスタープランでは、『市民と創る ころゆたかな 倉敷』～豊かさ創造、豊かさ実感～」をまちづくりの理念とし、①拠点の強化と地域連携による快適で活力あるまちづくり、②安心して暮らせる災害に強いまちづくり、③水・緑・文化豊かな地域資源を活かすまちづくり、④景観・美あふれる風格あるまちづくり、⑤市民協働のまちづくり、の5つをまちづくりの目標としています。

また、倉敷市住生活基本計画では、『ともに守り・育む、誰もが住み良い 歴史文化のまち倉敷』を基本理念とし、①安全・安心な住まいの確保、②良質な住宅ストックの形成と適正管理、③誰もが生き生きと過ごせる住環境づくり、④持続可能で住みよいまちづくりと地域特性に応じたまちなみの継承、⑤未来を見据えた住環境の形成、の5つを基本目標としています。

倉敷市空家等対策計画においても、倉敷市都市計画マスタープランと倉敷市住生活基本計画を踏まえ、これらの理念や目標に沿った空家等対策の視点を重視することとしています。

2 空家等対策のこれまでの取組

本市では、平成30（2018）年に空家等対策計画を作成したのち、様々な取組を推進してきました。

啓発や相談体制の充実に向けては、空家等対策における関係5団体（※1）と連携協定を結び、相談会等を開催してきたほか、「くらしき『空き家とまちづくり』車座ミーティング」（※2）を継続的に開催し、空き家活用に携わる主体間の関係性づくりや、課題解決に向けた手法の共有等を進めてきました。

また、空家等の管理に関しては、管理上のチェックポイントや民間団体などが行っている管理サービスの内容や制度等について、ホームページ等で情報提供を行うなど、適正な管理の必要性について周知に努めています。

さらに、空き家の活用に関しては、令和3年度に「倉敷市居住誘導区域空家等改修事業費補助金交付制度」を創設し、活用促進を図っているところです。

そして、空家等の解体に関しては、対策の必要性の高い空家等の所有者等に対して、条例に基づく助言・指導等を行い、「倉敷市空家等除却事業費補助金制度」も活用していただきながら対策を進めているところです。なお、同補助金制度の活用相談件数は増加傾向にあります。

（※1）関係5団体

岡山県司法書士会、（公社）岡山県宅地建物取引業協会、（一社）岡山県不動産協会、岡山弁護士会、（一社）岡山県建築士会倉敷支部

（※2）くらしき『空き家とまちづくり』車座ミーティング

空き家所有者、地元団体など多様なステークホルダー（関係者）が連携促進・情報共有・課題解決に向けて主体となって取り組むために集まり、ミーティングを行う場のこと

4つのテーマの取組

テーマ1 「空家等への意識を高める・悩みを受け止める」
～空家等の課題についての意識啓発・相談体制など～

啓発・相談体制

テーマ2 「空家等をきちんとお世話する・見守る」
～空家等の発生を抑制し、適切な管理を促進する～

発生抑制

適正管理

テーマ3 「空家等をまちの資源として活用する」
～空家等の活用促進～

活用促進

テーマ4 「危険な空家等にはまち全体の課題として取り組む」
～特定空家等への措置など～

特定空家等への措置

テーマ1 「空家等への意識を高める・悩みを受け止める」 ～空家等の課題についての意識啓発・相談体制など～

空家等に関する相談体制については、建築指導課を「代表窓口」として位置づけたうえで、住宅課、環境衛生課、生活安全課、消防局予防課を含めて窓口5課として、相談内容に応じて連携した相談体制を構築しました。この結果、空家等に関する相談件数は、平成29（2017）年度で約120件ありましたが、本計画を策定した平成30（2018）年度以降は約170件に増加しています。相談内容の内訳は、建物の不十分な管理が最も多く、次いで樹木雑草の繁茂が多くなっています。

空家等に関する相談件数

相談内訳	H29年度 (2017)	H30年度 (2018)	R元年度 (2019)	R2年度 (2020)	R3年度 (2021)
管理不全	74	131	136	126	126
樹木等繁茂	44	30	29	42	49
害虫・害獣	0	0	0	2	0
防犯	0	0	0	0	0
合計	118	161	165	170	174

空家等の課題についての意識啓発は、本市の広報紙への掲載のほか、啓発冊子やチラシの作成・配布を行うことで広く一般市民に対して、取り組んできました。

また、空家等対策関係5団体との連携協定の締結により、各分野の専門家による総合相談会、空き家対策に取り組む団体や一般市民を対象にした「くらしき『空き家とまちづくり』車座ミーティング」を開催してきました。

平成29年度～令和4年度の相談会等の実績

・総合相談会	11回
・車座ミーティング	9回
・セミナー	2回



車座ミーティングの風景

テーマ2 「空家等をきちんとお世話する・見守る」 ～空家等の発生を抑制し、適切な管理を促進する～

空家等の発生抑制や適正管理については、建物の適正管理を促進するため、家の管理に関する定期点検チェックシートを作成し、本市のホームページに掲載しています。また、空き家管理サービスの普及にも努めています。

テーマ3 「空家等をまちの資源として活用する」 ～空家等の活用促進～

空き家の活用促進については、令和3年度に倉敷市居住誘導区域空家等改修事業費補助金交付制度を創設し、倉敷市立地適正化計画を踏まえ、同計画で定める居住誘導区域への居住を誘導するとともに、空き家の有効活用を図っています。

また、空き家となった町家、古民家等を地域資源として、景観に配慮しながら活用促進を図っています。

テーマ4 「危険な空家等にはまち全体の課題として取り組む」 ～特定空家等への措置など～

本市では、平成28年度に倉敷市空家等除却事業費補助金制度を創設し、特定空家等の除却支援を行っています。特に危険な特定空家等の所有者に対しては、助言・指導等を行うほか、補助金の活用をすることで、早期除却に結びつけています。なお、市民の安全を守るための緊急安全措置も行っています。

倉敷市空家等除却事業費補助金

- ・補助金額は除却費用の 1 / 2 (補助限度額は50万円)
- ・平成28年度～令和3年度 6年間の実績：118件



H28年度 (2016)	H29年度 (2017)	H30年度 (2018)	R元年度 (2019)	R2年度 (2020)	R3年度 (2021)
8件	10件	19件	22件	29件	30件



第3章 空き家を取り巻く現状と課題

空き家の状況を適切かつ継続的に把握することにより、空家等の課題を明らかにし、効果的な対策を講じるとともに、本計画による対策の効果を評価し、計画を見直していく必要があります。

空き家の状況は、国により5年ごとに「住宅・土地統計調査」が実施されており、その結果が公表されることから、同調査結果から概要を把握します。

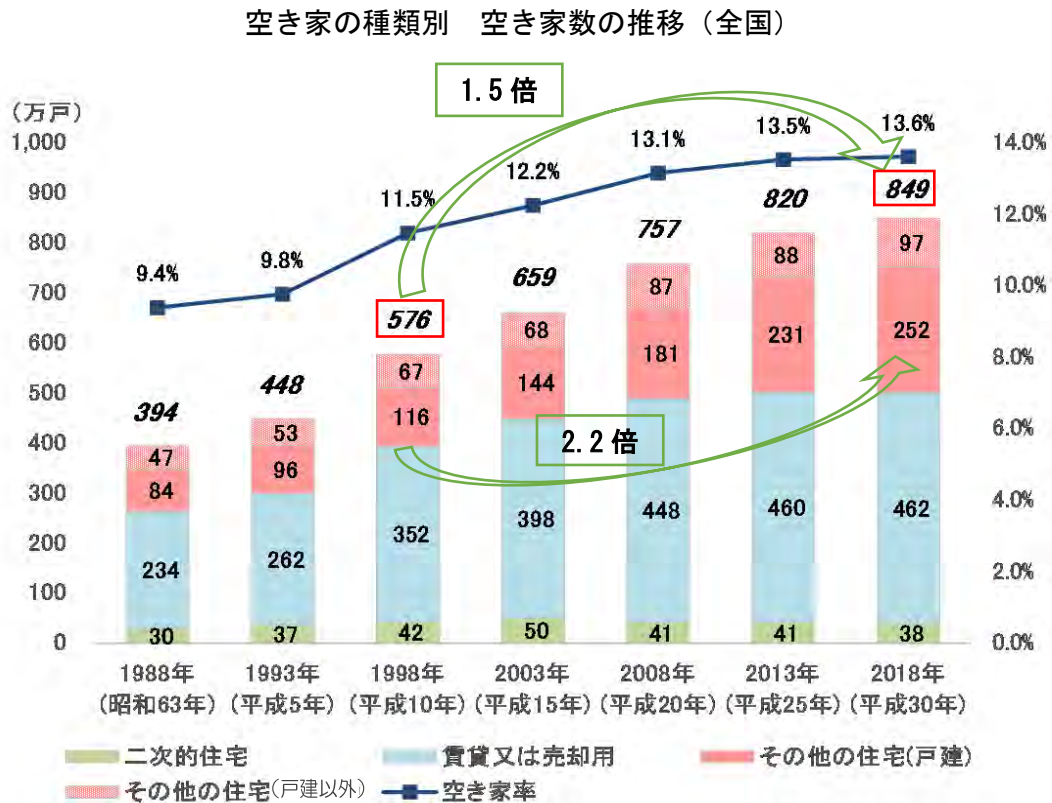
また、必要に応じて登記、住民票、固定資産税等の情報を活用するとともに、地域住民からの情報提供や相談、職員による現況調査などにより、管理不十分な空家等の情報を収集します。

さらに、本市では平成26年度及び令和3年度に一戸建の住宅を対象に空き家の分布調査を実施し、本計画の策定に活用しており、今後も必要に応じて、実態調査の実施について検討します。

1 空き家の現状

(1) 全国の空き家数・空き家率の推移（推計値）

住宅・土地統計調査（総務省）によれば、全国の空き家の総数は、平成10（1998）年から平成30（2018）年までの20年間で、576万戸から849万戸と約1.5倍に増加し、空き家率は、11.5%から13.6%に上昇しています。種類別の内訳では、「二次的住宅」、「賃貸又は売却用の住宅」等を除いた「その他の住宅（戸建）」が116万戸から252万戸と約2.2倍に増加しています。



引用：住宅・土地統計調査（総務省）

[空き家の種類]

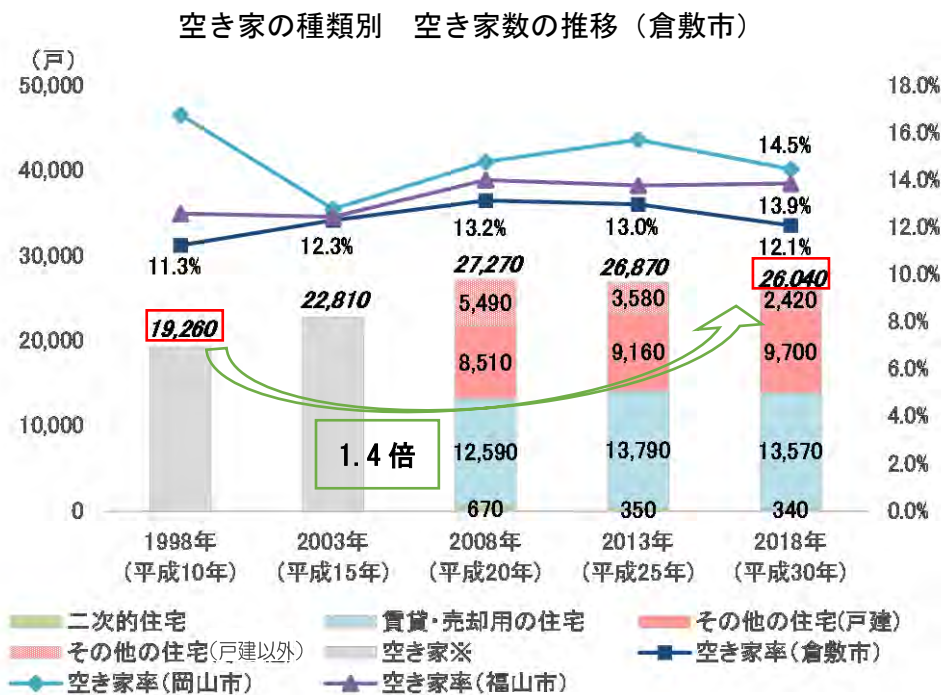
- ・二次的住宅・・・・・・・・・・別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）
- ・賃貸又は売却用の住宅・・・・・・・・新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
- ・その他の住宅（戸建）・・・・・・・・二次的住宅及び賃貸又は売却用の住宅以外で人が住んでいない住宅のうち戸建のもの
 （例）転勤・入院により長期間不在の住宅、建替えにより解体予定の住宅など
- ・その他の住宅（戸建以外）・・・・二次的住宅及び賃貸又は売却用の住宅以外で人が住んでいない住宅のうち戸建以外のもの
 （例）社宅、分譲マンション、賃貸以外の共同住宅、長屋など

(2) 倉敷市における空き家数・空き家率の推移

①住宅・土地統計調査による推計値

本市の空き家総数の推移を見ると、平成10（1998）年から平成20（2008）年までは増加し、それ以降はやや減少しているものの、この20年間で、19,260戸から26,040戸と約1.4倍に増加し、空き家率は11.3%から12.1%となっています。

特に、本計画の主な対象となるその他の住宅（戸建）については、この10年間で、8,510戸から9,700戸と増加傾向にあります。



引用：住宅・土地統計調査（総務省）

②倉敷市空家等実態調査（全戸調査 令和3年度実施）

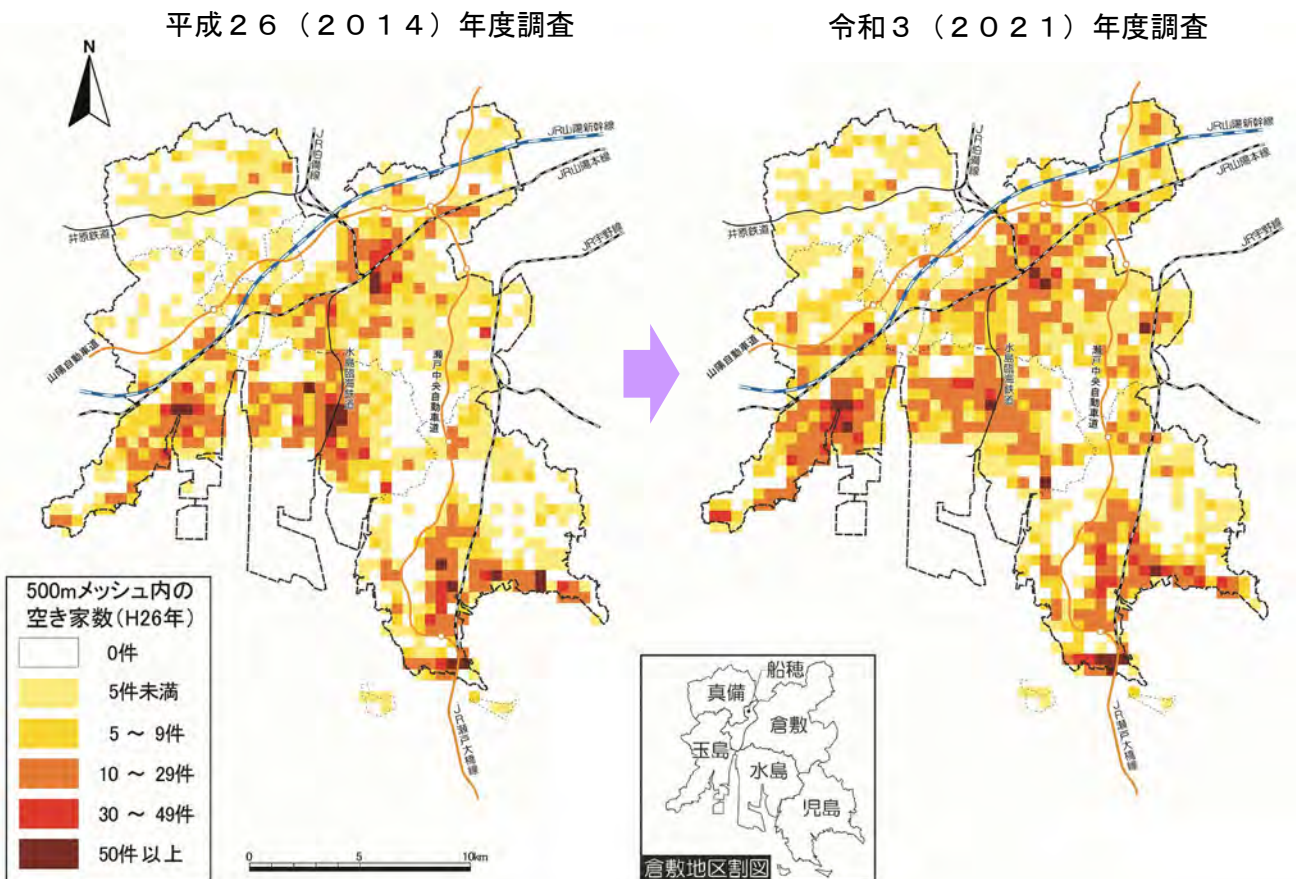
この調査は、「賃貸・売却用の住宅」を除く「一戸建の住宅」（兼用住宅を含む。）を対象とし、調査員が外観等を確認することにより、市内の空き家を調査したものです。

今回の調査では、空き家総数は8,892戸となっており、前回の調査（平成26年度）から1,175戸増えて、空き家率は、5.33%から5.73%に上昇しています。

倉敷市空家等実態調査により把握された空き家数

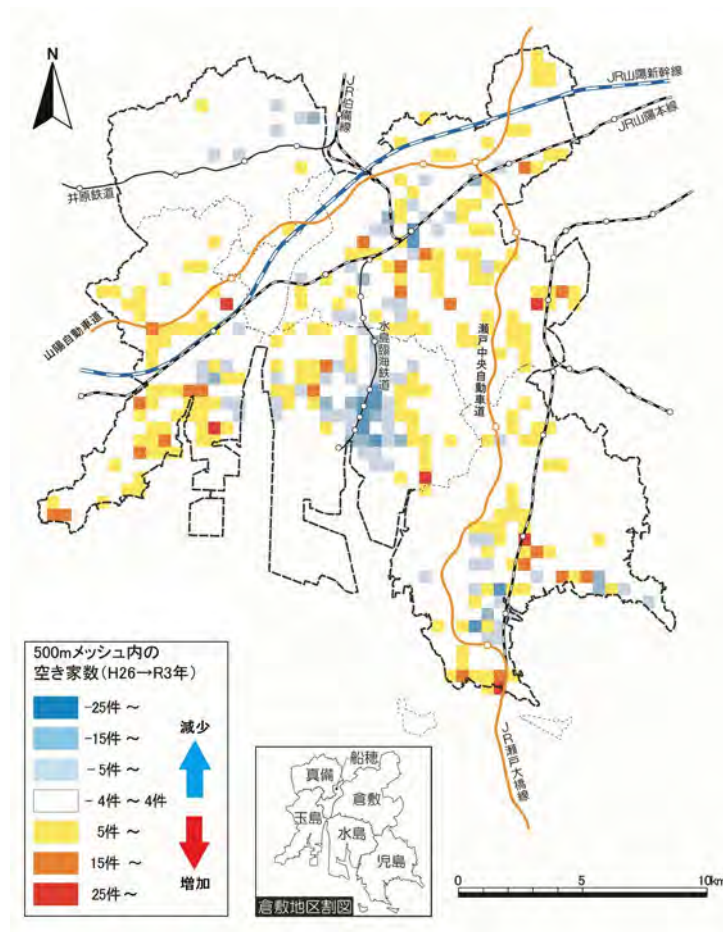
地区	H26（2014）年度 （空き家数）	R3（2021）年度 （空き家数）	比較
倉敷	2,146	2,608	462
児島	2,049	2,352	303
玉島	1,425	2,056	631
水島	1,728	1,505	▲223
船穂	109	127	18
真備	260	244	▲16
空き家総数	7,717	8,892	1,175
調査対象戸数	144,746	155,266	
空き家率	5.33%	5.73%	

倉敷市空家等実態調査における空き家分布（500mメッシュ）



「平成26（2014）年度調査」と「令和3（2021）年度調査」の比較

※5戸以上の増減差のあった区域を表示しています。



平成26（2014）年度調査と令和3（2021）年度調査での空き家分布を比較すると、空き家のある単位区域が新たに発生していることや、空き家数が増加している単位区域が市内全域で見られます。特に、倉敷地区、児島地区及び玉島地区においては、空き家が増加傾向にあります。

一方、利便性が高い主要駅周辺では、空き家が減少している区域も確認できるほか、水島地区の鉄道駅周辺においては、比較的街が整備されていることから、古くなった空き家を取り壊し、建て替え等が進んだことで空き家が減少傾向にあるものと思われます。

2 倉敷市の将来人口の見通し

(1) 倉敷市の将来推計人口

倉敷市の人口は、平成28（2016）年の484,056人をピークに減少が続いており、令和元（2019）年に行った将来推計では、令和27（2045）年には442,676人になる見込みです。

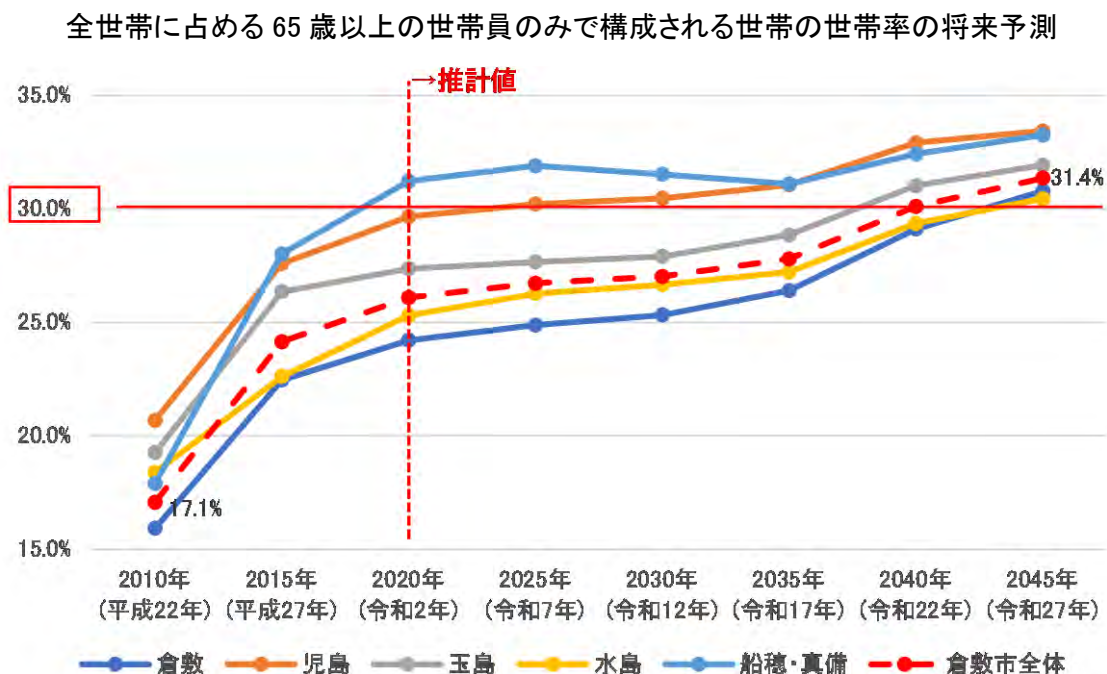
(2) 高齢世帯率の見通し（将来推計）

人口の推移と今後の見通しについては、市内の地域・地区で差が見られます。

ここでは、地域・地区別ごとに全世帯に占める65歳以上の世帯員のみで構成される世帯の世帯率の将来予測（令和27（2045）年までの推計）をグラフで示しています。

このグラフから、今後、高齢者のみで構成される世帯（以下「高齢世帯」という。）の割合が増加していくことがわかります。高齢世帯の居住家屋は、将来的に居住者が不在となった場合、その子ども世代による居住又は賃貸や売却等により新たに活用されない限り、空き家になるおそれがあります。

このことから、高齢世帯率の上昇は、空き家率の上昇にもつながるものと考えられ、近い将来において空き家になるおそれがある高齢世帯を対象とした重点的な対策を行うとともに、次世代を担う若者世代を対象に長期的な対策を講じていく必要があります。

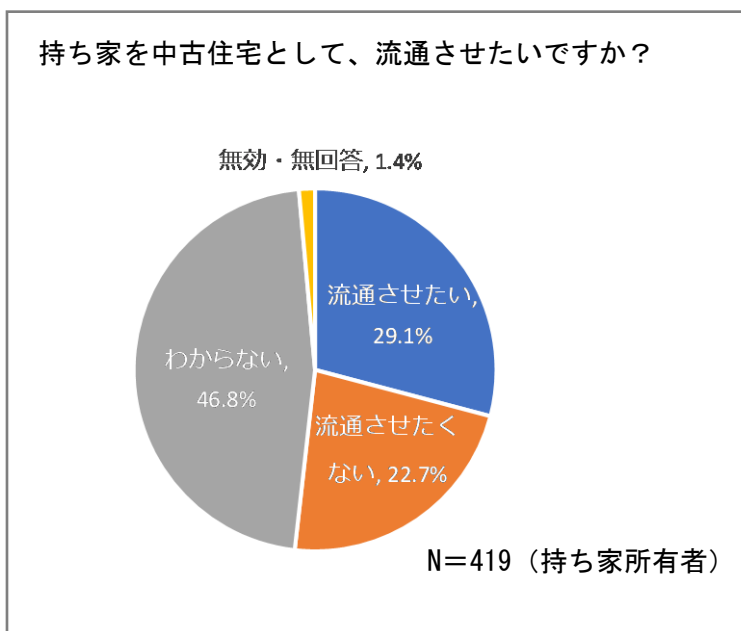
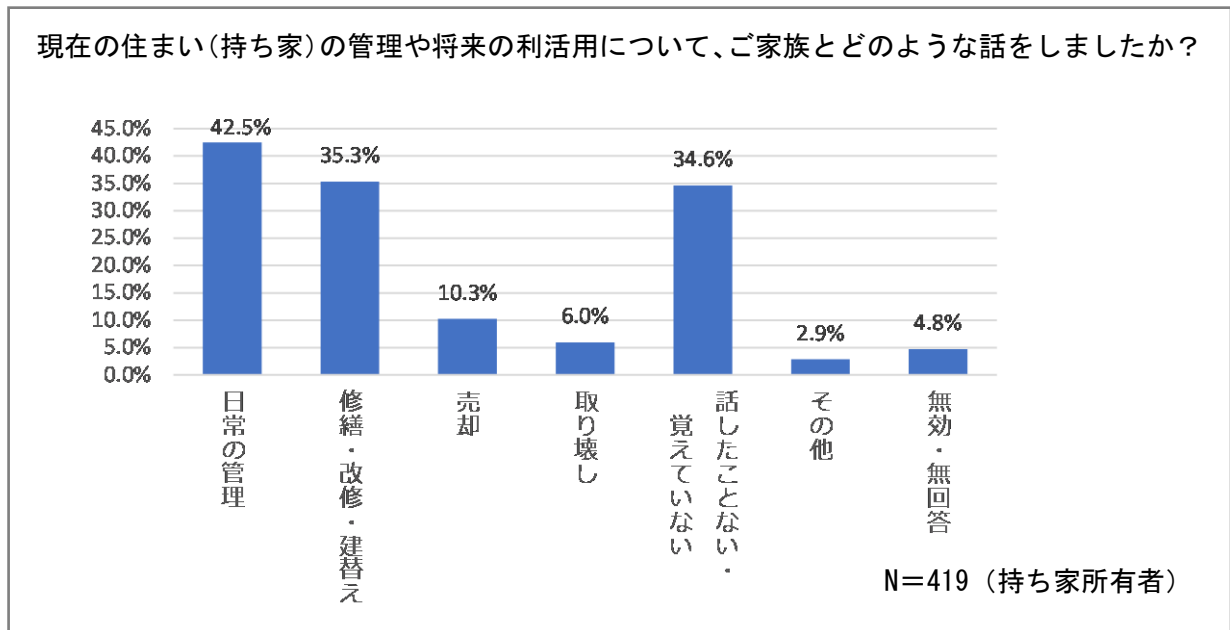


(資料:国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV2(平成27年国勢調査対応版)」を用いた計算結果を加工して作成。国立社会保障・人口問題研究所による設定数値を用いたコーホート要因法による。)

3 市民アンケートの結果

本市では、令和4（2022）年度に、無差別に抽出した1,000世帯の市民を対象に、空き家や住宅の維持管理に関するアンケート調査を実施しました。（有効回答率46.8%）

アンケート調査から、所有する家屋について家族で考える機会の提供と中古住宅の流通促進を図ることが必要であることがわかります。



4 空家等対策の検証と課題

(1) 空家等対策の検証

本市における空き家の増加は、これまでの空き家数の推移や高齢世帯率の推計からみても、不可避となっており、空き家の増加スピードを抑えるためにも、空き家の発生予防及び活用促進において、より効果的な対策が必要となってきます。

これまでの対策に加え、発生予防に関する対策として、家族で相談できるきっかけづくりや市民ニーズに対応した相談会の拡充、ワンストップ型の相談体制の充実、情報収集や啓発活動を効率的に行うための地域と連携した体制づくりの検討が必要となっています。

また、活用促進に関する対策として、空き家の売却や賃貸などの流通促進を行うとともに、若い世代に向けて、中古住宅の需要を高める啓発などが必要となります。

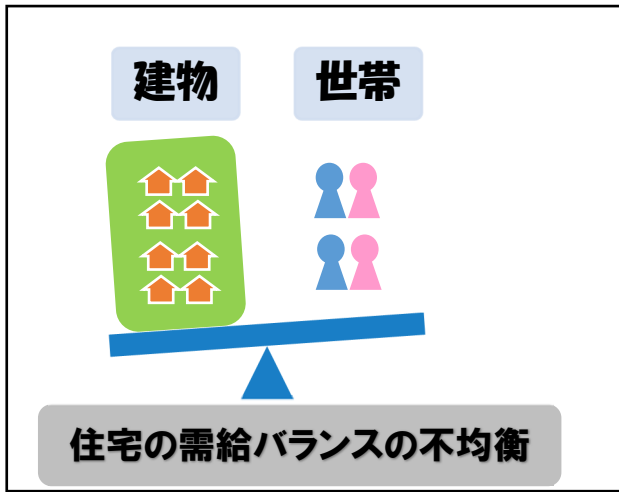
活用が見込めない特定空家等への対応として、空家等の所有者に対して解体などの除却促進を行うほか、財産管理制度の活用などの対応が必要であると考えます。

(2) 空家等対策の課題

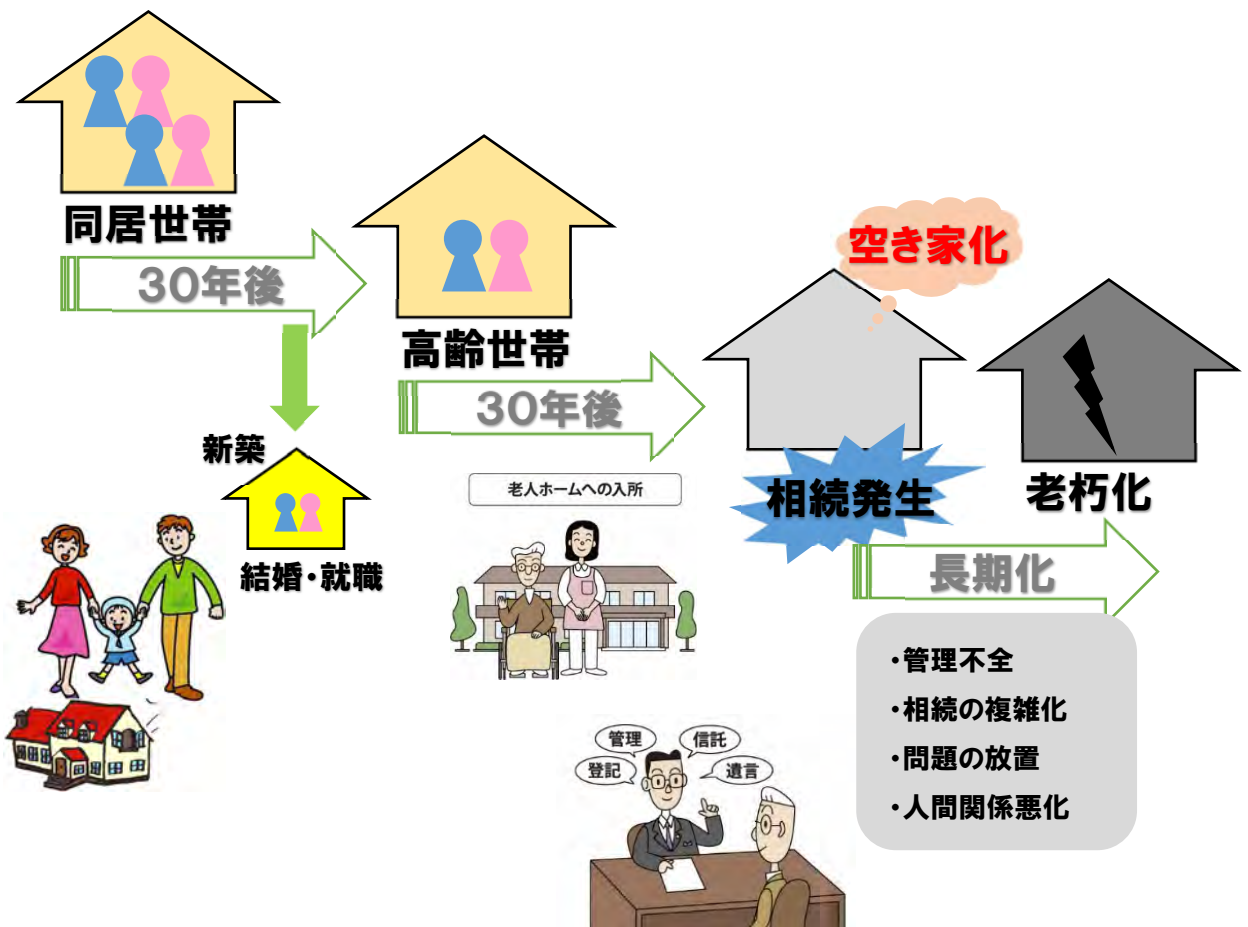
これまでの空家等対策を検証すると、「発生予防に関すること」、「活用促進に関すること」、「特定空家等への対応に関すること」の3つに大きく分類することができ、それぞれの課題を整理すると、以下ようになります。なお、これらの課題を解決するためには、地域や専門家などとの連携が必要不可欠となってきます。

発生予防に関すること	<ul style="list-style-type: none">■幅広い世代に向けた意識啓発■将来のことを家族で話し合うための機会の提供■高齢世帯を対象にした次世代への資産承継の準備■市民ニーズに応じた相談体制■多様な相談に対応できる体制づくり■地域と連携した啓発活動
活用促進に関すること	<ul style="list-style-type: none">■空き家所有者の関心■空き家の売買・賃貸の流通促進■まちづくりと連携した空き家活用の促進
特定空家等への対応に関すること	<ul style="list-style-type: none">■危険な空家等の解消■危険な空家等に関する情報整理■地域からの情報提供

空き家発生の検証



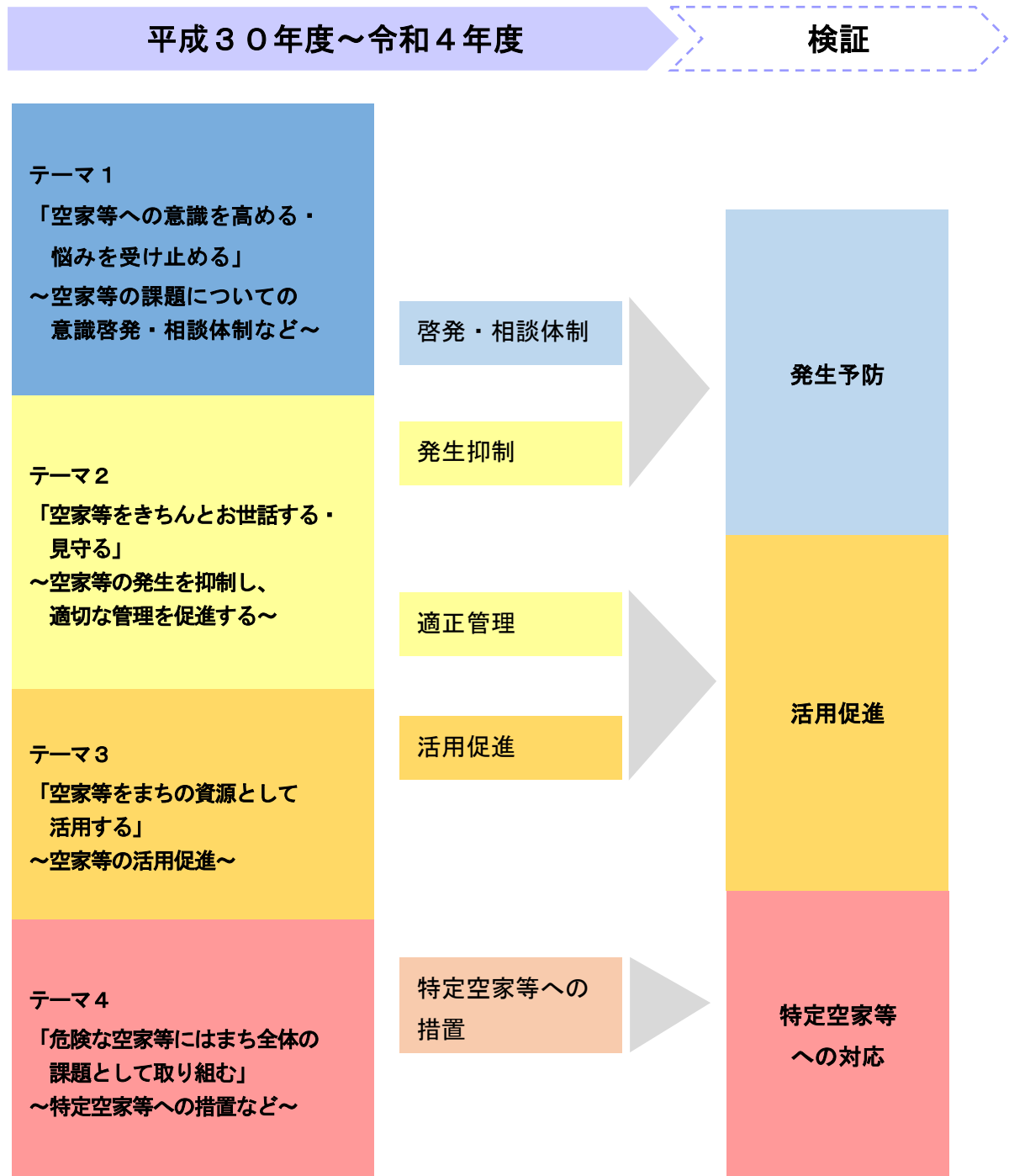
このメカニズムは、相続により発生した空き家をモデルに作成しています。
 使用している年数等は、一般的なライフサイクルを参考に設定しています。



第4章 施策展開

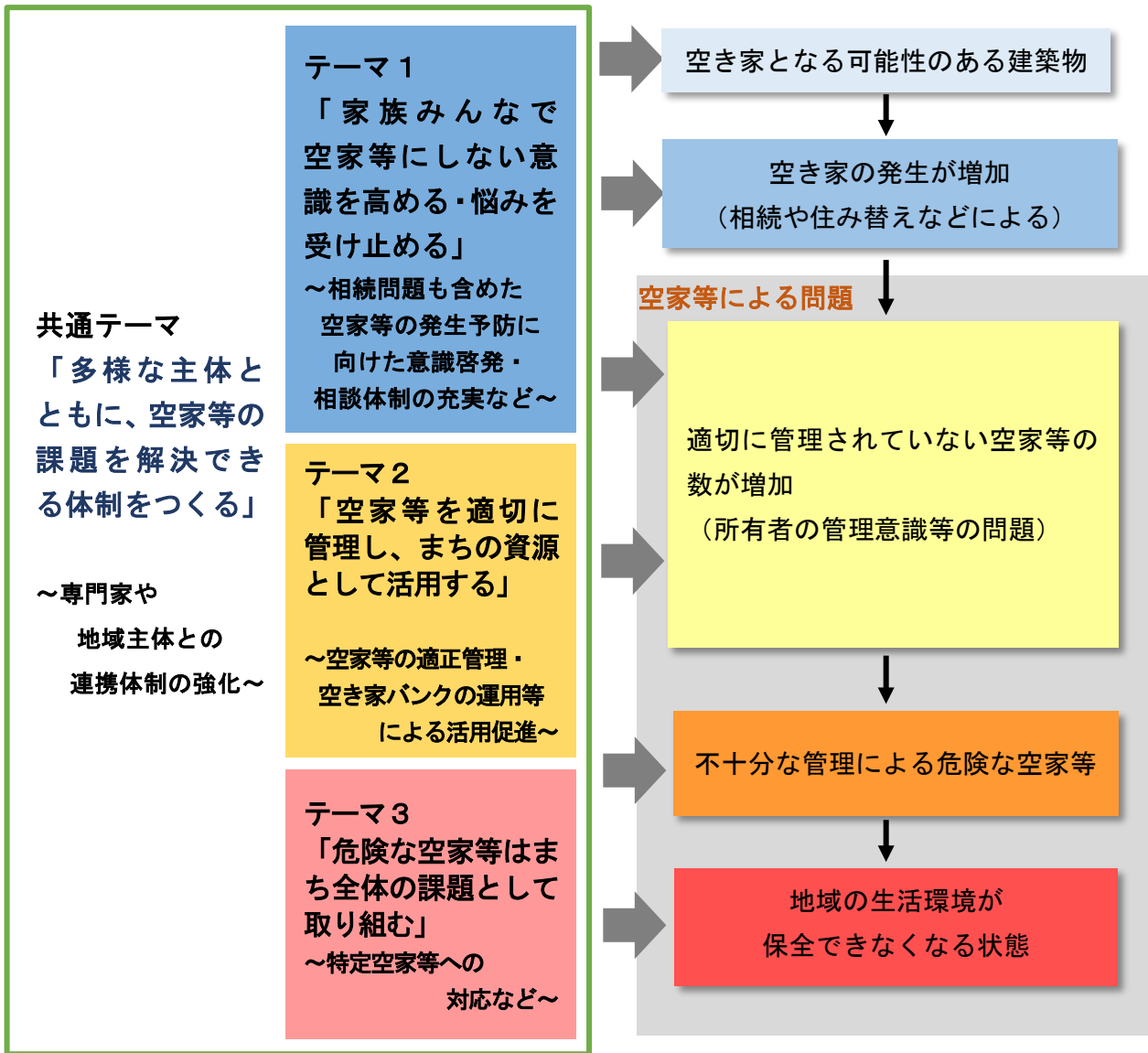
本市における空家等の現状を踏まえ、これまでの空家等対策の4つのテーマの取組を検証し、浮かび上がった課題ごとに整理し、それぞれの課題に対応する3つのテーマに分類します。

空家等の発生の予防から特定空家等の対策まで、全ての段階に共通するテーマと空家等への対策が必要となる段階に対応するテーマ1から3までの施策について、それぞれ展開していきます。



令和4年度～令和13年度

3つのテーマと空家等の問題への対応関係



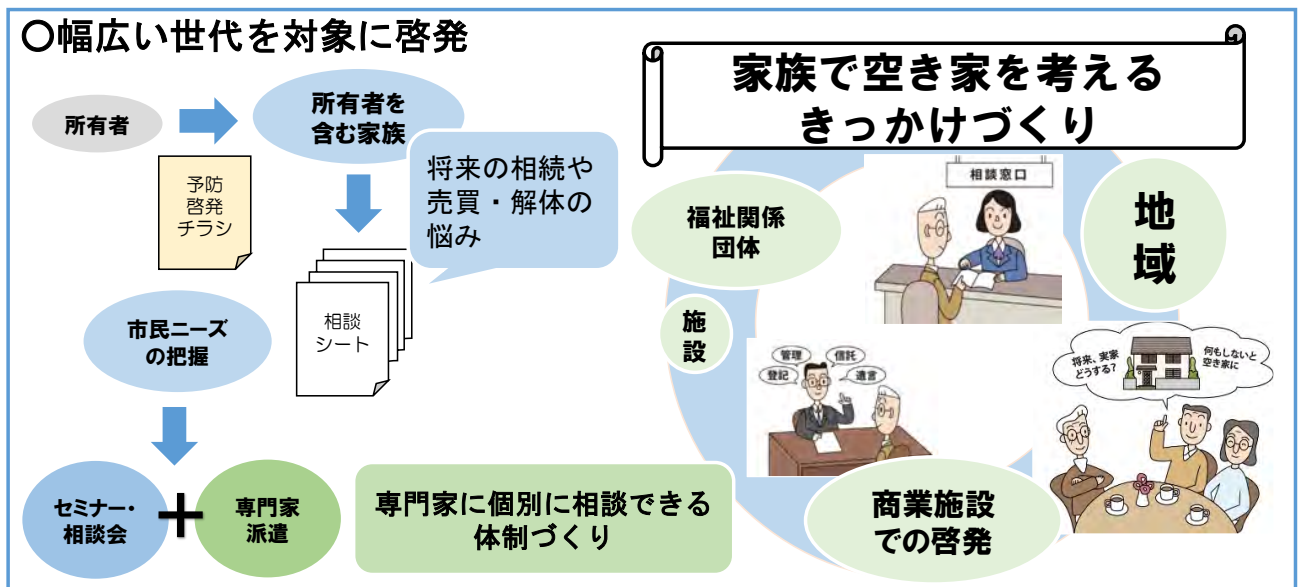
テーマ1

「家族みんなで空家等にしない意識を高める・悩みを受け止める」 ～相続問題も含めた空家等の発生予防に向けた意識啓発・相談体制の充実など～

空き家の増加が今後も予測される中では、空家等が暮らしに及ぼす影響について、市民が関心を持ち、それぞれが空家等による問題を発生させないように努めることが重要です。令和3年には、相続登記の申請の義務化など、法制度等も整備されているところです。

このような状況を鑑み、広く市民に対して空家等発生予防の社会的意義を伝えるとともに、将来、空き家を所有することとなる可能性がある人を含め、空き家の所有者等に対して、様々な手法を用いて意識啓発・情報提供を行うとともに、相談体制の充実を図ります。

特に、空家等の問題が顕在化していない場合には、課題認識が高まっていない場合も多いことが想定されるため、多様な主体と協力し、さまざまな角度からの情報発信や相談会の実施を目指します。



1 幅広い世代への意識啓発

(1) 市民に幅広く情報発信

空家等の課題について、広報紙、ホームページ等を通じて市民に広報を実施するとともに、自治会、環境衛生協議会、社会福祉協議会等の福祉関係団体、NPO等との協働による空家等に対する意識啓発の取組を行います。また、SNS等を活用した若年世代にも届きやすい情報発信の方策について検討します。

将来、空き家の所有者になる可能性が高い世代や、空き家になる可能性の高い住宅等を所有している高齢世帯を対象に、専門家や民間事業者等と連携して、空き家に関する意識啓発・情報提供を行います。

(2) 空き家の所有者等に対する情報発信

広報紙やホームページ、空き家の所有者等への通知による、空き家の適切な管理に関する意識啓発・情報提供を実施します。

(3) 各種相談会や講座を活用した啓発活動

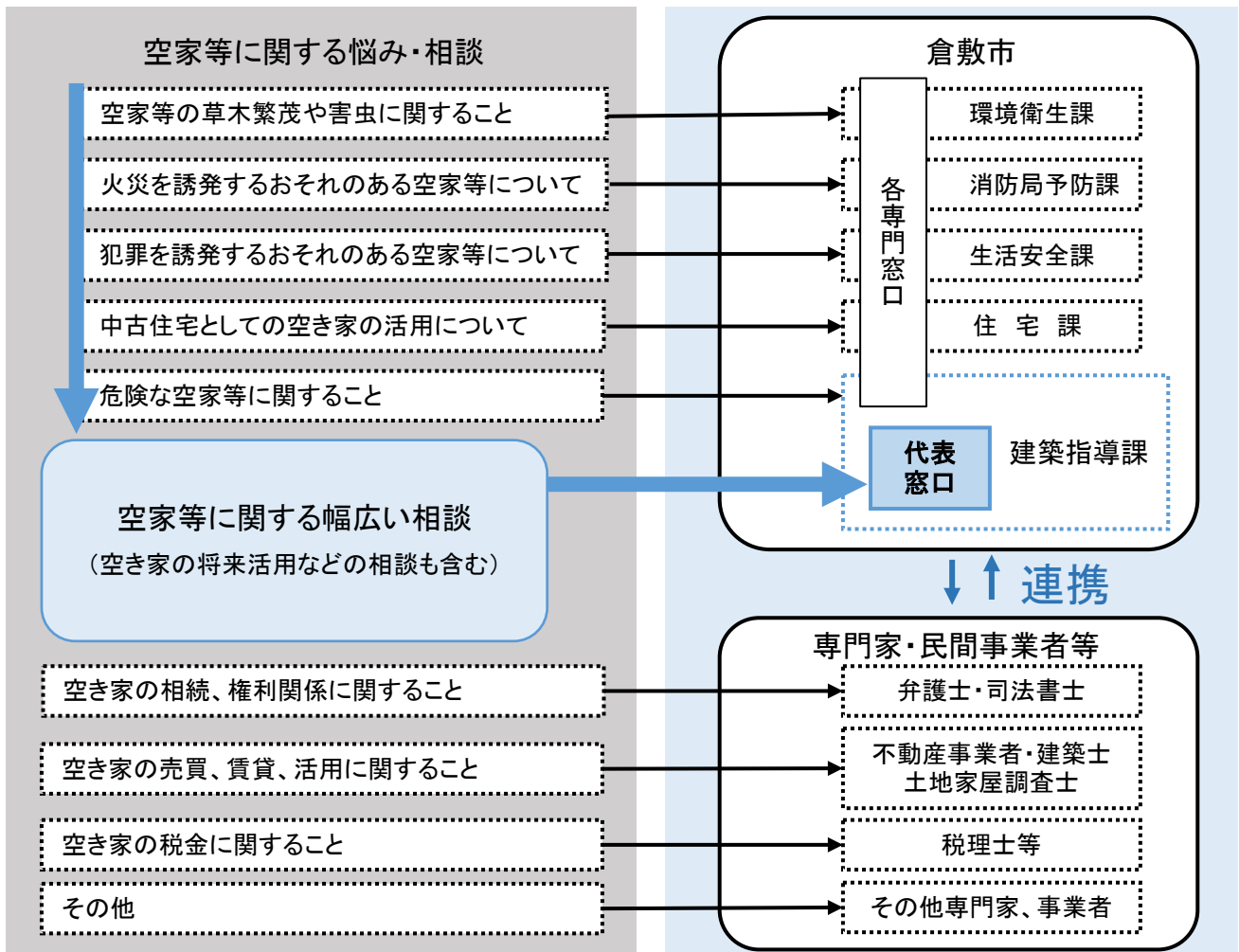
相続や遺言、終活などに関わる相談会や講座において、将来の空き家活用や補助金制度などの空き家全般に関する啓発活動を行います。

2 相談窓口の充実

(1) 相談受付体制の確立

相談受付体制については、建築指導課が代表窓口として空き家全般に関する幅広い相談のほか、相談者がどこに相談したらよいかわからない場合にも、庁内関係部署と連携しながら対応し、相談内容によっては問題に適切な対応ができる専門家を紹介するなど、ワンストップ型の相談体制の強化を図ります。

市担当課・専門家・民間事業者等の受付体制



(2) 空き家相談会・セミナーの実施

専門的かつ多岐にわたる空き家に関する相談を解決に導くために、市の主導により、連携協定を結んでいる専門家団体と協力・連携しながら、相談会を実施します。また、市民の相談内容に対応した各分野の専門家を派遣できる相談会を実施します。実施にあたっては、専門家団体に協力を求め実施していく方法のほか、岡山県が行っている専門家派遣事業や市民との協働により実施する方法など、さまざまな方法を検討します。

(3) 地域の体制づくり

空き家の適切な管理、活用については、地域の実情等に応じた対応ができることが重要です。そのため、町内会や自治会などの地域と連携し、地域で活動する福祉関係団体や市民団体の協力を得ながら、情報収集や啓発活動、相談のとりまとめなど、地域と市において、それぞれどのようなことができるかを検討します。

また、地域と連携して空家等対策に取り組むことができるNPOや民間事業者等を支援し、地域における体制づくりを強化する仕組みを検討します。

(4) 相続登記の促進

将来的な相続登記の申請義務化（令和6年4月1日施行）に伴い、相続の未登記を解消するために、市の関係部署や法務局等と連携して啓発活動を実施します。



（法務省ホームページから引用）

テーマ2

「空家等を適切に管理し、まちの資源として活用する」 ～空家等の適正管理・空き家バンクの運用等による活用促進～

空家等の発生を抑制・予防するためには、居住時・使用時から適切に維持・管理して、住宅等を健全な状態に保つ必要があり、必要な住宅のリフォーム等に関する情報提供を行います。また、空き家になった場合に、市民が安心して利用できる空き家の管理サービスの普及や改修補助金制度による支援を行い、空き家の利活用を促進します。

活用可能な空き家は、そのまま中古住宅として流通させ、又は賃貸住宅として活用することで、若者層や子育て世代などに向けた魅力のある住宅としての再生が期待できるほか、店舗などの事業拠点や地域コミュニティの拠点などに活用することでエリアの価値向上や地域の活性化、町並み保存等のまちづくりにつながることを期待できます。そのため、活用ニーズや活用が妨げられている原因等を把握し、適切な情報提供や支援等を行い、その活用を促進します。

なお、改修・活用を行う場合には、用途に応じて、都市計画法、建築基準法、消防法等への適合が求められ、特に、市街化調整区域における建築物の用途変更については、「開発許可制度運用指針」（平成26年8月1日付け国都計第67号）及び「開発許可制度運用指針の改正について」（令和4年4月1日付け国都計第161号）を踏まえて検討する必要があります。

また、持続可能でコンパクトなまちづくりの実現を目指す「倉敷市立地適正化計画」と空き家の利活用促進方策との整合にも留意していく必要があります。

1 適正管理と活用促進

(1) 空家等改修事業費補助金

「倉敷市立地適正化計画」を推進していくため、令和3（2021）年度に空家等改修事業費補助金交付制度を創設し、居住誘導区域内の空家等に居住するための改修工事に要する費用の1/2（限度額50万円）の補助を行い、利活用を促進します。また、住宅等のリフォームや耐震改修等に関する支援制度、税制、保険など各種制度の周知・紹介を行います。

(2) 空き家管理サービスの普及促進

民間事業者やシルバー人材センターが行っている空き家の管理サービスの普及を図ります。

(3) 地域のまちづくりや市民活動と連携した活用の促進

美観地区や町並み保存地区（※3）などにある空き家となった町家、古民家等の保全や活用を促進します。なお、活用にあたっては、法令を遵守して安全性等を確保しつつ、町家、古民家等の地域資源としての価値を生かしていくことが重要です。

（※3）町並み保存地区

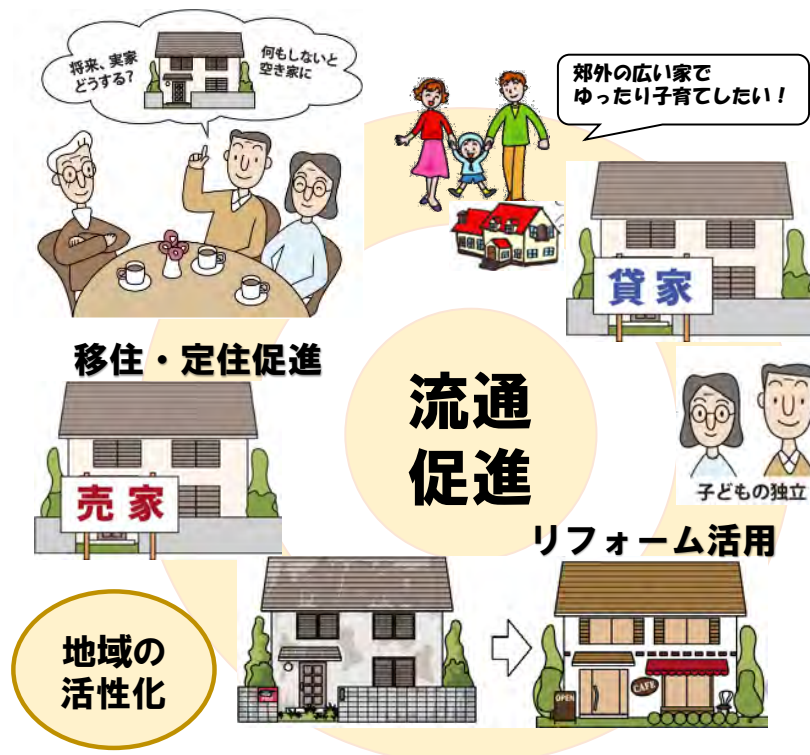
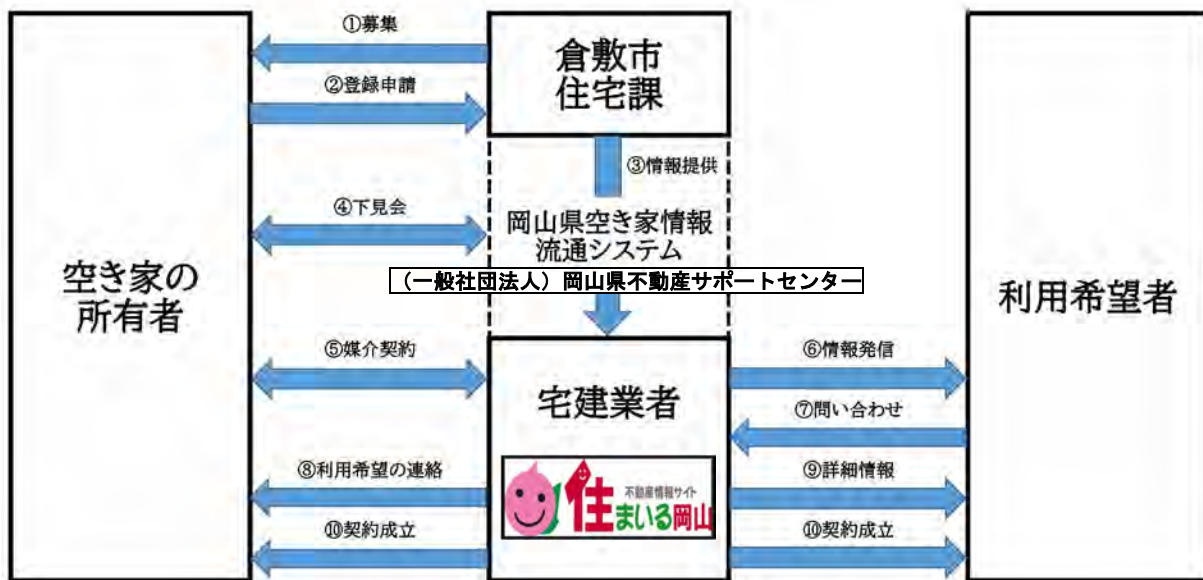
岡山県指定の歴史的な町並みの保存地区であり、倉敷市では下津井町並み保存地区、玉島町並み保存地区が指定されている

2 空き家の流通促進

(1) 空き家バンク制度の創設

空き家を中古住宅として、市場に流通させるために、空き家の情報提供・マッチングの仕組みである「倉敷市空き家情報バンク」制度を創設し、令和5年1月16日から運用を開始しています。売却・賃貸を希望している空き家所有者を対象に登録を促し、空き家の活用を促進します。

倉敷市空き家情報バンクの仕組み



(2) 中古住宅の流通における各種制度の普及

良質な中古住宅の流通を図るため、既存住宅売買瑕疵保険（※4）やインスペクション（※5）の普及を図ります。

（※4）既存住宅売買瑕疵保険

中古住宅の売買に際して、基本構造部分等の隠れた瑕疵により生じた買主の損害を補償するための保険

（※5）インスペクション

建築士等の専門家が住宅の信頼性や安全性を確認する検査のこと

(3) 空き家除却後の跡地の利活用

空き家や市の保有する施設については、空き家対策総合支援事業（※6）等を活用し、除却とともに跡地の利活用を促進します。

（※6）空き家対策総合支援事業

空家法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む地方自治体に対する支援事業

(4) 空き家に関連する税制の周知

空き家の譲渡所得の特別控除の特例（※7）など、空き家の処分や利活用にかかる税制の周知を行います。

（※7）空き家の譲渡所得の特別控除の特例

被相続人の居住の用に供していた家屋等を相続した方が、その家屋等を譲渡した場合の譲渡所得から3,000万円を特別控除する特例措置

テーマ3

「危険な空家等はまち全体の課題として取り組む」 ～特定空家等への対応など～

危険な空家等については、市民の安全を脅かし、まちの景観や価値に悪影響を与えるものとして、その把握と所有者等に対する適切な対応を行うことが必要です。

市民からの通報や相談のあった危険な空家等については、特定空家等であることの判断を迅速に行い、所有者等に対する指導等を行うとともに、除却に向けての相談対応や補助金等による支援を行うことで、市民の安全・安心な暮らしに繋げていきます。

1 特定空家等の把握と情報共有

(1) 特定空家等の把握

市民からの情報提供や相談を受け付ける窓口を周知して、危険な空家等の把握に努めます。

定期的に市内の安全パトロールを行い、特定空家等の早期発見に努めるほか、関係部署と協力連携し、危険な空家等の情報収集を行います。

市内の小中学校の通学路に接している空き家のうち、瓦等の落下などの恐れがある危険なものを情報提供やパトロールにより、早期発見に努めます。

(2) 特定空家等の情報共有

空家等所有者情報やこれまでの対応記録、調査事項などの情報をデータベース化し、実態調査により把握した空き家の位置情報とマッチングし、窓口5課で情報を共有することで、建物管理不全、草木繁茂、防火防犯、害虫害獣、通行支障の対応など、空家等の所有者等に対して、適切な管理や活用等への働きかけを積極的かつ継続的に行い、市民の安全を図ります。

2 特定空家等に対する対応

(1) 特定空家等の所有者等への対応

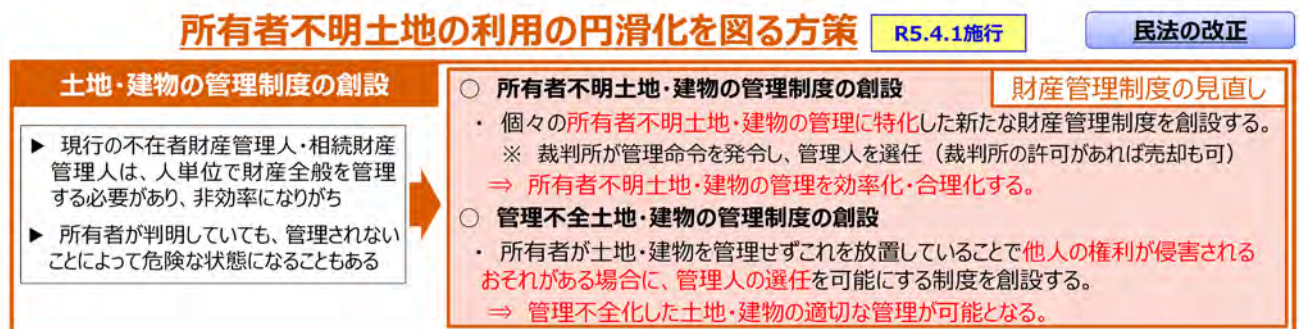
情報提供のあった対象家屋等が特定空家等に該当するかを、「倉敷市空家等対策等の推進に関する条例施行規則」等に基づき判断し、特定空家等については「空家法」及び「条例」に基づく所有者等に対する助言、指導、勧告、命令等の措置を的確に実施します。また、緊急を要する場合には、「条例」に基づき、原則として所有者の同意があったものについて、市が所有者に代わって緊急安全措置を講じます。

(2) 特定空家等の除却支援

特定空家等の除却に向けた相談への対応を行います。なお、平成28（2016）年度に倉敷市空家等除却事業費補助金制度を創設し、特定空家等の除却に要する費用の1/2（限度額50万円）の補助を行っており、今後も同制度を継続し、特定空家等の早期除却を促進します。

(3) 空家等の所有者等が不明な場合の対応

空家等の所有者等が不明な場合等については、将来的に改善が見込まれないと考えられることから、財産管理制度（※8）も活用し空家等の解消に努めます。



（法務省ホームページから引用）

（※8）財産管理制度とは

不在者財産管理人：不在者が財産を管理する者を定めていない場合に、利害関係人又は検察官の申立により家庭裁判所が選任する財産管理人のこと。

相続財産管理人：相続人のあることが明らかでないときに利害関係人又は検察官の申立により家庭裁判所が選任する財産管理人のこと。

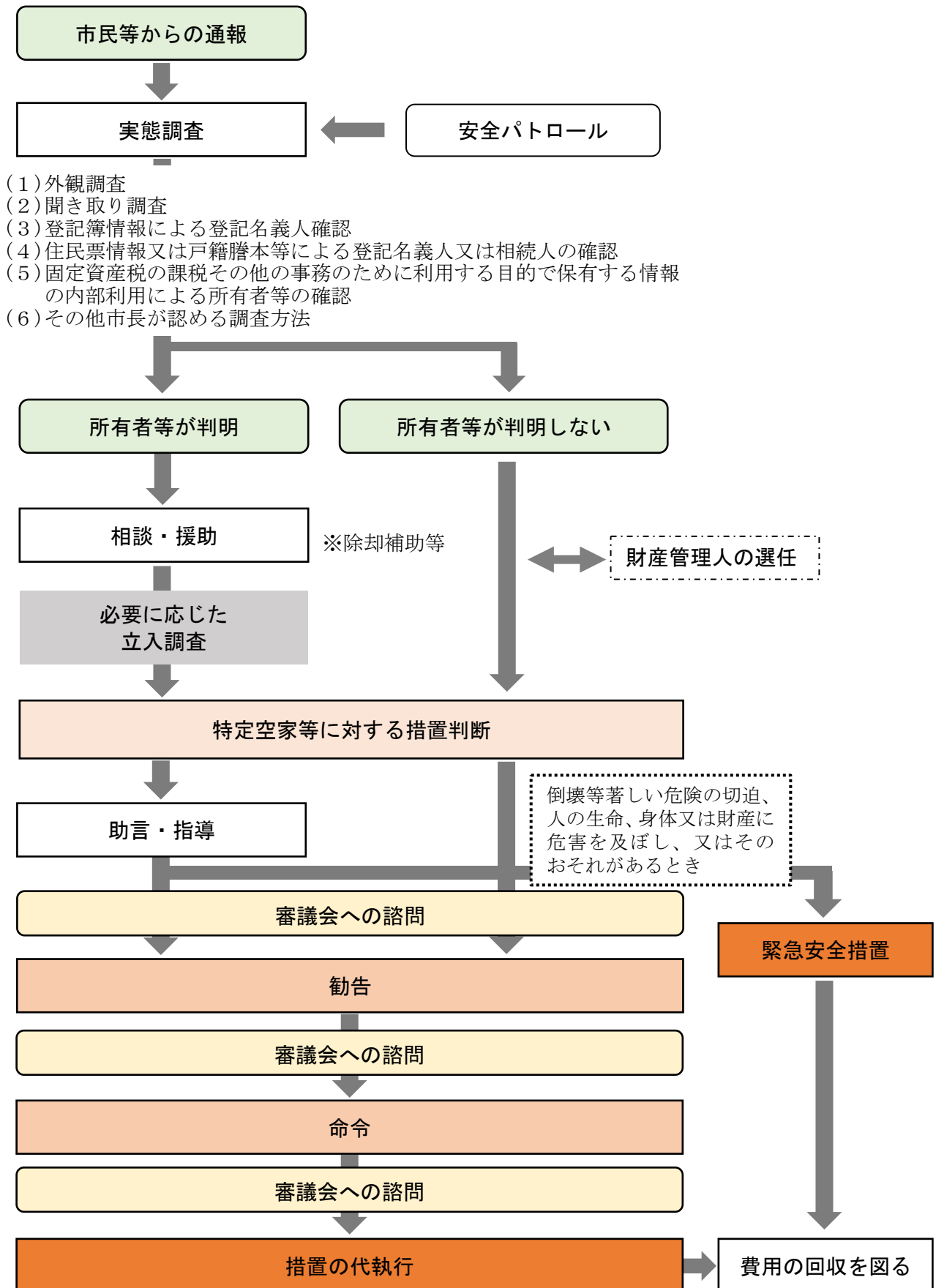
(4) 空家法以外の諸法による対応

適正な管理が行われていない空家等が、周辺の生活環境へ及ぼす影響の程度を勘案し、市が関与すべき空家等について、空家等の状況に応じて関係部署が連携し、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律などの関係法令等に基づき空家等の所有者等に対し改善に向けた指導や市による必要な措置を実施します。

(5) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置は、行政指導である助言又は指導及び勧告、不利益処分である命令、代執行、過失がなく必要な措置を命ぜられるべきものを確知することができないときには略式代執行を行うことができることが空家法に規定されています。特定空家等については、周辺の生活環境に悪影響を与える危険性が高いことから迅速に対応していく必要はありますが、所有者に対しては強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、命令・代執行においては慎重に判断する必要があります。

特定空家等の対応フロー図



共通テーマ

「多様な主体とともに、空家等の課題を解決できる体制をつくる」 ～専門家や地域主体との連携体制の強化～

空き家の相談にあたっては、法律、税、不動産、建築などの専門的な知識や情報が必要な場合があります。そのため、市と専門家、民間事業者等や市民団体、NPO等が連携し、所有者等の意向や空家等の状況に応じたアドバイスを行い、適切な管理、活用へとつなげます。また、空き家の適切な管理、活用につながる地域の体制づくりの支援を検討します。特に、複合的な課題を抱えている場合に、多主体が連携して課題解決に導けるような仕組みづくりの構築を目指します。

1 地域・福祉との協働

(1) 地域団体への協力体制の働きかけ

空き家の増加を地域課題として認識してもらい、自治会や地域コミュニティ組織などと連携し、協力体制の構築を図ります。このような連携によって、地域における情報提供や啓発活動を効率的に行うことができるほか、空き家所有者の抱える悩みや困りごとなどに応じた相談会の実施などの展開が可能となります。

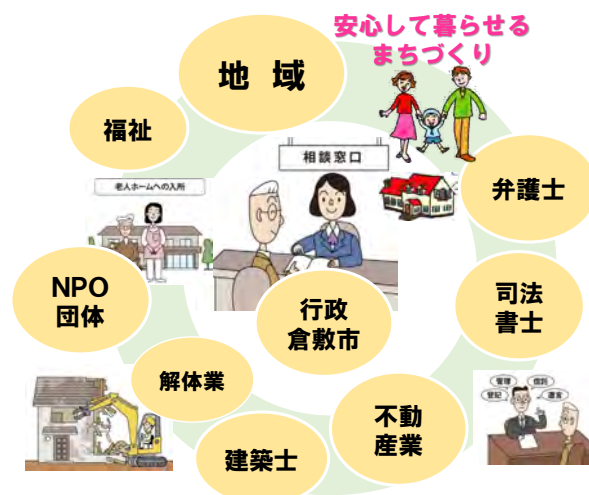
(2) 福祉関係団体への協力体制の働きかけ

福祉関係団体等からの情報提供をもとに、将来空き家となる可能性が高い高齢世帯の情報把握に努めます。また、将来空き家にしないための啓発活動において、倉敷市社会福祉協議会や倉敷市高齢者支援センターなどに協力を求め、連携方法を検討します。

2 専門家団体との連携

(1) 専門家団体との連携強化

連携協定している岡山県司法書士会、(公社)岡山県宅地建物取引業協会、(一社)岡山県不動産協会、岡山弁護士会、(一社)岡山県建築士会倉敷支部との連携を強化し、相談会の実施など問題解決が円滑に進むようサポート体制等の仕組みについて検討します。



(2) 地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体との協働

市民と行政の協働によるまちづくりを推進し、地域課題の解決に向けた市民主体の取組を新たに生み出すため、市民公益活動をしようとする団体が提案する事業の支援を行い、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体の設立やその団体が行う事業を支援します。

第5章 計画の推進体制

1 各主体の果たすべき役割

空家等対策を推進するために、「条例」で定める各主体の責務を基本として、各主体の果たすべき役割を以下のとおりとします。

(1) 市の役割

- 空家等対策計画に基づく空家等対策を実施する（空家等に関する意識啓発、相談対応、空家化の予防、適切な管理の促進、活用の推進、特定空家等に対する適切な対応・措置など）。
- 全庁的な空家等対策の企画・実施体制を構築する。
- 市民、NPO、市民団体、事業者等の行う空家等対策の取組を促進・支援する。

(2) 空家等の所有者又は管理者の役割

- 周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等を適切に管理するよう努める。
- 地域特性や周辺環境を踏まえた空家等の活用に努める。

所有者等の責務

空家等の所有者の責務としては、空家法第3条に「空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と定められています。このため、空家等の適切な管理は、第一義的には、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが空家等対策の前提となります。

また、民法第717条においては、空き家を含む建物等の工作物に瑕疵（通常有すべき安全性の欠如）があり、その瑕疵と事故による損害との間に因果関係が認められれば、建物所有者等は損害を賠償すべき責任を負うことが定められています。

民法

(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

(3) 市民（市内に居住又は通学・通勤している人）の役割

- 危険な空家等があれば、その情報を速やかに市に提供するよう努める。
- 各主体が実施する空家等に関する取組に参加・協力するよう努める。
- 住宅等の所有者は、空家等の発生の予防に努める。

(4) NPO、市民団体、事業者等の役割

- 空家等の活用や流通等の促進に努める。
- 市が実施する空家等対策の取組への協力や参加に努める。

2 各主体が連携した推進体制

本計画に基づく空家等対策を着実に実施していくためには、市、空き家の所有者、市民、NPO、市民団体、事業者等の各主体がそれぞれの役割を果たすだけでなく、各主体同士が連携していくことが重要かつ不可欠です。

例えば、地域の民間事業者、市民団体、NPO等と市の連携による空き家総合相談会の実施や情報の発信、民間事業者等の連携による中古住宅市場の活性化や流通の促進、身近なところで空き家の実態を把握し得る近隣住民や地域団体等との協力による危険な空家等の情報把握、コミュニティによる空き家の利活用など、地域全体で空家等の対策を推進する体制づくりなどが考えられます。

各主体が連携して空家等対策を充実させることにより、所有者等が空き家の適切な管理に取り組みやすい環境をつくることができます。

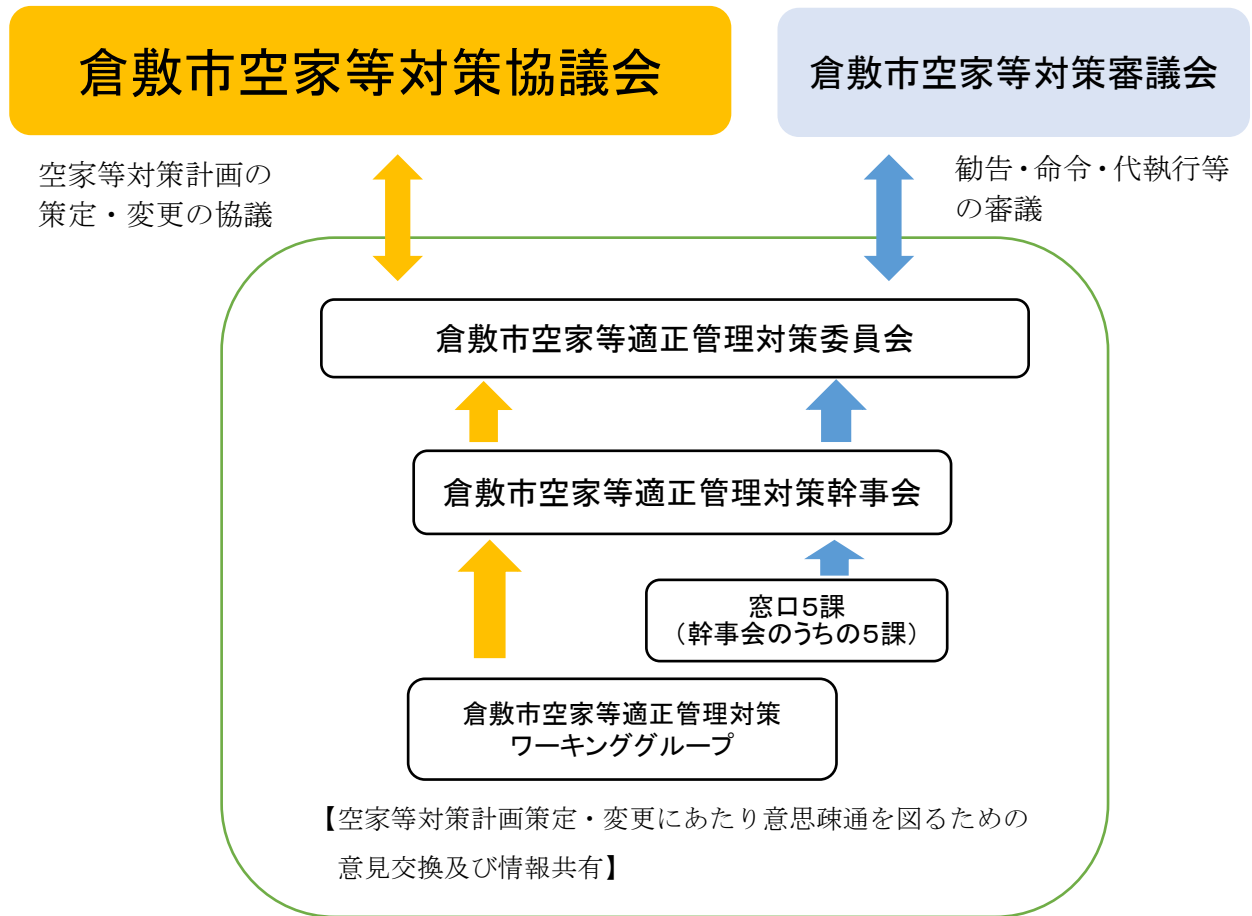
そのため、「くらしき『空き家とまちづくり』車座ミーティング」、相談会やセミナーの開催によって、各主体間で空家等の課題についての情報を共有し、互いの意識を高め合い、そして、複合的な課題を抱える案件について各主体の連携により知恵や情報を出し合うことで、具体的な空家等対策の取組へとつなげていきます。

そのような場においては、必要に応じて専門家の助言を得るとともに、関係する公的機関とも連携して、空家等対策を推進します。

3 市の組織体制と所掌事務

空家等に関する法令は多岐にわたっており、空き家の所有者等への対応のあり方も空き家の状況により異なります。そのため、市では以下に示す組織体制をとり、庁内で横断的に空家等の情報を共有し、全庁一丸となって空家等対策に取り組めます。

市の組織体制



組織名称	構成	所掌事務
倉敷市空家等対策協議会	市長、建設消防委員長、弁護士、司法書士、宅地建物取引士、土地家屋調査士、建築士、学識経験者（2名）、法務局統括登記官（任期2年）	①空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事 ②空家等及び空住戸等対策の推進に関する事
倉敷市空家等対策審議会	法務・不動産・建築・福祉・文化等に関する学識経験者及び関係行政機関の職員並びに市議会議員等（9名）（任期2年）	①特定空家等及び特定空住戸等の所有者等に対し、勧告、命令、代執行、略式代執行を行うことに関する事 ②空家等及び空住戸等の適正な管理に関し必要な事項
倉敷市空家等適正管理対策委員会	両副市長、技監、企画財政局長、総務局長、市民局長、環境リサイクル局長、保健福祉局長、文化産業局長、建設局長、消防局長	①空家等対策計画に関する事 ②特定空家等及び特定空住戸等の所有者等に対し、勧告、命令、代執行、略式代執行を行うことについての同意に関する事 ③空家等及び空住戸等に関する対策を総合的かつ計画的に推進することに関し必要な事項
倉敷市空家等適正管理対策幹事会	くらしき移住定住推進室長、総務課長、法務課長、生活安全課長、資産税課長、環境政策課長、環境衛生課長、福祉援護課長、健康長寿課長、商工課長、都市景観室長、住宅課長、建築指導課長、消防局予防課長	①委員会に付議する事案を協議するとともに、関係部局間相互の意思疎通を図るための意見交換及び情報連絡
窓口5課	建築指導課、住宅課、環境衛生課、生活安全課、消防局予防課	①市民対応の受付（倉敷市ホームページにて広報）
倉敷市空家等適正管理対策ワーキンググループ （委員会設置規程により、委員会委員長は関係職員の出席を求め意見を聞くことができる。）	くらしき移住定住推進室、総務課、法務課、生活安全課、資産税課、環境政策課、環境衛生課、福祉援護課、健康長寿課、商工課、都市景観室、住宅課、建築指導課、消防局予防課（以上は幹事会構成担当課）、一般廃棄物対策課、合併浄化槽推進室、道路管理課、生活衛生課、財政課、公有財産活用室、開発指導課、まちづくり推進課、文化財保護課、市民活動推進課、観光課（以上25部署について意見交換）	①「空家等対策計画」の内容について、協議会・委員会・幹事会に提出する資料作成の内容について、担当課室等の意見協議・調整

倉敷市空家等対策協議会 委員名簿

(会長・副会長・以下五十音順)

氏 名	所属等	備 考
クキタ 莖田 信之	弁護士 大熊・莖田法律事務所 岡山弁護士会	会 長
オオグマ 大熊 恵子	司法書士 第一オフィス 岡山県司法書士会	副会長
イトウ 伊東 香織	倉敷市長	
ウジハラ 氏原 岳人	岡山大学学術研究院環境生命科学学域 准教授 専門：都市計画学	
オオガ 大賀 環子	建築士 一級建築士事務所トリムデザイン	
コハラ 小原 裕子	宅地建物取引士 有限会社ケイコーハウジング 岡山県宅地建物取引業協会	
サトウ 佐藤 栄祐	土地家屋調査士 オフィス佐栄 岡山県土地家屋調査士会	
ナカガワ 中川 博文	岡山地方法務局倉敷支局 統括登記官	
ニシカワ 西川 博美	岡山県立大学 デザイン学部建築学科 准教授 専門：近代都市史、建築設計	
ヤブタ 藪田 尊典	倉敷市議会議員 建設消防委員長	

(任期2年：令和3年4月1日～令和5年3月31日)

倉敷市空家等対策計画改定までの経過

令和3 (2021) 年11月17日	第4回 倉敷市空家等対策協議会
令和4 (2022) 年 8月23日	第5回 倉敷市空家等対策協議会
令和4 (2022) 年11月30日	第6回 倉敷市空家等対策協議会
令和4 (2022) 年12月26日から 令和5 (2023) 年 1月25日まで	パブリックコメントの募集
令和5 (2023) 年 3月31日	倉敷市空家等対策計画改定

発行：倉敷市建設局建築部建築指導課
住所：〒710-8565 倉敷市西中新田640
電話：086-426-3501

令和5年3月発行