

倉敷市 空家等 対策計画

概要版

倉敷市では、これからのまちづくりのために、空家等にどのように取り組むかをまとめた「倉敷市空家等対策計画」を令和4(2022)年度に改定しました。その計画の概要と、市民の皆様が「空家等に困ったら、どうしたらいいか」が分かる冊子として「概要版」を作成しました。

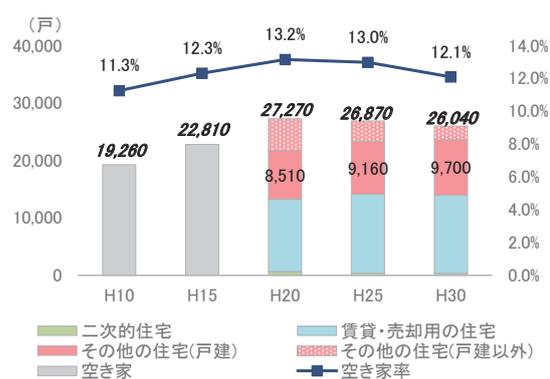
空家等に関わる 倉敷市の「いま」

倉敷市の空き家の状況は？ **倉敷市内でも空き家が増えてきています。**

近年、高齢化や人口減少などを背景に全国的に空き家が増え続けていますが、国の統計調査によると、倉敷市内でも、平成30年の空き家数は約26,000戸となっており、20年間で約6,800戸増え、空き家率は約12%となっています。

特に、賃貸住宅や別荘を除いた「その他の住宅(戸建)」である居住用住宅の空き家は9,700戸となっており、増え続けていることがわかります。

◆空き家数及び空き家率（倉敷市）



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

空き家はこれからどうなるの？

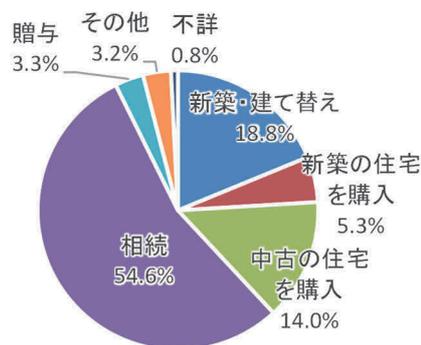
相続等により、これからさらに空き家が増えていく可能性があります。

国の統計調査によると、「相続」による空き家の取得が過半を占めており、今後、団塊世代の「相続」が増えることから、空き家の増加率の上昇が懸念されます。

空き家には、適正に管理されているものもあれば、管理がされていない放置された状態の「空家等」があり、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしています。

このような空家等が増えれば、安全・安心な暮らしが脅かされます。

◆空き家の取得経緯（全国）



資料：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）



空き家についての悩み相談は？

空き家について相談する窓口があります。

倉敷市では、将来空き家になる可能性があるものも含めて、空き家の活用方法や管理などについて、専門家と協力して、相談会やセミナーを定期的で開催しています。

また、市役所には、空き家全般に関する相談のほか、危険な空家等や防犯等の悩みに応じて、相談できる窓口が用意されています。



空き家相談会

空き家の活用は進んでいるの？

空き家を活用したまちづくりも行われています。

空き家が地域の魅力アップや地域の拠点づくり、観光拠点として、市民団体や事業者等により活用されています。



空き家(ビル)を活用したイベント
「水島夕暮れガーデン」
(水島家守舎 NAdia)



古民家を活用した地域の拠点づくり
(NPO 法人つくぼ片山家プロジェクト)



空き家を活用した移住者向けお試し住宅
(下津井シービレッジプロジェクト、
(一社)岡山県南部古民家再生協会)

倉敷市の空家等対策の基本方針

空家等に関わる倉敷市の「いま」をふまえて、空き家の立地条件や管理状況に応じ、

**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めます。**

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

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、市民の皆様が関心を持ち、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。

倉敷市では、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、所有者等に対して、意識啓発や情報提供を行うとともに、相談体制の充実を図ります。

空き家について関心を持つこと、 予め意識して対応を考えておくことが重要です。

特に、将来空き家を所有する可能性が高い世代の方々や空家等になる可能性がある住宅を所有している一人暮らしのご高齢の方など、市民の皆様が、「空き家をきちんと管理することは重要」という意識を持てるように幅広く情報発信に取り組みます。



令和6年度から相続登記の申請が義務化されます。

法務局の
HPはこちら

令和6年4月から相続登記の申請が義務化されます。倉敷市は、将来的な相続登記の申請義務化に伴った相続の未登記を解消するために、関係機関と連携して啓発活動に取り組みます。



相談窓口等を活用しましょう。

「建築指導課」(電話426-3501)を代表窓口、必要な窓口につなぐ相談体制があります。空き家全般に関する相談などについては、代表窓口にお問い合わせください。

相談会やセミナーをご活用ください。

連携を結んでいる専門家団体と協力・連携した相談会の実施に加えて、市民の皆様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。

地域の体制づくりも重要です。

身近な町内会・自治会等と民間事業者、市民団体、NPO等で、主体的にその地域の空き家の管理・活用等を進める体制づくりも重要です。倉敷市では、地域と協力して取り組むことができる内容について検討していきます。

地域の会議における
空家等対策に関する説明



空家等を適切に管理し、 まちの資源として活用する

空家等の発生を抑制・予防するためには、お住まいのときから適切に維持・管理して、住宅等を健全に保つ必要があるため、リフォーム等に関する情報提供を行います。

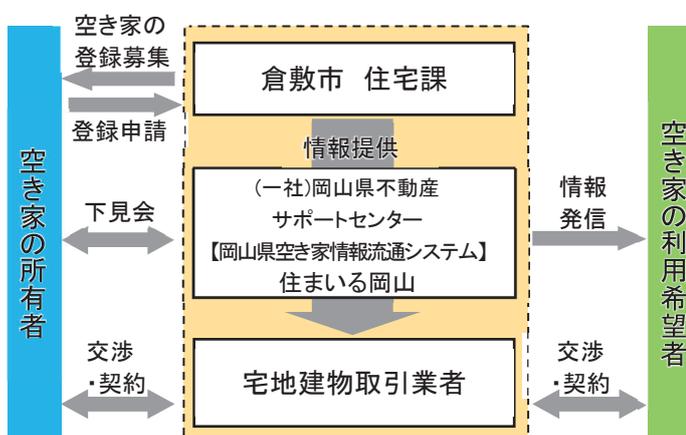
また、空き家になった場合に、市民の皆様が安心して利用できる空き家バンクの運用や空き家の管理サービスの普及、改修補助金制度による支援を行い、空き家の利活用を促進します。

仕組み等も利用して空き家の活用をすすめましょう。

倉敷市では、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、運用を開始しています。

空き家の活用にお悩みの方はぜひ一度ご相談ください。

「住宅課」(電話426-3531)



各種制度等を活用して空家等にならないようにしましょう。

「倉敷市立地適正化計画」を適正に推進していくため、居住誘導区域内の空き家の改修費用への支援を行います。また、住宅等の耐震改修などについての支援制度、税金や保険など、住宅等に関する各種制度を広くお知らせしていますので、必要に応じて活用しましょう。

耐震改修について……「建築指導課」(電話426-3501)

固定資産税について…「資産税課」(電話426-3195)

その他、専門の相談窓口一覧は本冊子背表紙にまとめて掲載していますので、ご活用ください。

空き家を所有した場合は、適切に管理しましょう。

空き家の所有者は、建物を適切に管理する必要があります。民間事業者などが空き家の管理サービスを提供しています。活用することで管理しやすくなりますので、必要に応じて利用してみましょう。

空き家管理サービスに関する相談窓口については裏表紙をご覧ください。

危険な空家等には まち全体の課題として取り組む

今後、空家等がさらに増えてくると心配になるのが、危険な空家等です。

空家法第3条には、「空家等の所有者又は管理者は、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。

そのため、空家等の適切な管理は、まずは所有者等が自らの責任によりの確に対応することが対策の前提となります。所有又は管理する空き家が危険な状態になっていないか、しっかり把握して、適切に対応しましょう。

危険な空家等に適切に対応していくため、 情報提供をお願いします。

倉敷市では、定期的に市内の安全パトロールを行い、危険な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っています。危険な空家等を見つけた場合は、倉敷市に情報提供のご協力をお願いします。

危険な空家等については、所有者に対して適切な管理を促します。特に、倒壊のおそれがあるものなどは、「特定空家等」に認定し、条例に基づき指導します。緊急の場合には、空き家所有者の財産権に配慮しながら、緊急安全措置等を行う場合もあります。

特定空家等は除却(取り壊す等)しましょう。

特定空家等は所有者が除却(取り壊す等)することが重要です。倉敷市では、特定空家等の除却の促進のために、補助金制度を設けて、所有者からの相談に対応しています。

危険な空家等は、補助金制度を利用して、早めに除却(取り壊す等)しましょう。

※特定空家等とは・・・倒壊の恐れがあるなどの危険な空家等です。

(空家法第2条第2項及び空家条例第2条第2号に基づきます)

倉敷市空家等除却事業費補助金制度

特定空家等の除却の促進にむけて創設

補助金額は
除却費用の1/2
(補助限度額は50万円)



※写真は国土交通省事例集掲載の他都市事例



「建築指導課」(電話426-3501)

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

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るため、倉敷市が専門家、民間事業者等や市民団体、NPO等と連携し、所有者等意向や空き家の状況に応じたアドバイスができる体制を強化します。

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。

空家等対策の推進には、地域の皆様のご協力が必要です。

倉敷市では、地域と協力して、地域の情報を有効に活用し、地域とともに空家等対策に取り組めるよう、働きかけを行います。

地域団体・福祉関係団体への協力体制の働きかけを行います。

自治会や地域コミュニティ組織などと協力体制を構築することで、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地域の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。

また、社会福祉協議会などの福祉関係団体との連携または協力により、将来空き家となる可能性が高い高齢世帯とその家族を対象に、啓発を行うことが可能となります。

専門家との更なる連携や協働を目指します。

専門家団体との連携を強化します。

連携協定している各種専門家団体との連携を強化し、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。

地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体との協働に取り組みます。

市民の皆様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ていきます。



倉敷市内の空家等に関する相談窓口 （令和5年3月現在）

空き家に関することで悩んだら、困ったらこちらへ

	相談内容	具体的なお困りごとや相談対応内容	相談窓口	連絡先
全般	空き家に関すること全般	空き家に関する幅広い内容について	倉敷市建築指導課	086-426-3501
	危険な空家等に関すること	老朽化が著しい建物や建築材等の飛散のおそれがある空家等について	倉敷市建築指導課	086-426-3501
管理	空家等の草木繁茂に関すること	草木が著しく繁茂し、又は害虫が繁殖して害を及ぼすおそれのある空家等について	倉敷市環境衛生課	086-426-3361
	空家等の火災不安に関すること	火災を誘発するおそれのある空家等について	倉敷市消防局予防課	086-426-1194
	空家等の防犯上の不安に関すること	犯罪を誘発するおそれのある空家等について	倉敷市生活安全課	086-426-3111
	空き家管理サービス	空き家の管理をしたい	(公社)倉敷市 シルバー人材センター	086-426-3318
活用	空き家の売買・賃貸に関すること (空き家管理サービス)	空き家を売りたい・貸したい (空き家の管理をしたい)	(公社)岡山県宅地建物 取引業協会	086-222-2131
			(一社)岡山県不動産協会	086-231-3208
	お近くの不動産業者			
空き家活用に関すること	空き家や空き地の資産価値を知りたい	(公社)岡山県 不動産鑑定士協会	086-231-4711	
		空き家バンクについて	倉敷市住宅課	086-426-3531
権利関係	空き家の相談・権利関係に関すること	空き家の相続、処分、譲渡等に伴う権利関係について相談したい	岡山県司法書士会 くらしき総合相談センター	086-435-3533
			岡山市弁護士会 倉敷法律相談センター	086-234-5888
	お近くの弁護士・司法書士			
空き家の敷地境界に関すること	空き家の敷地、空き地の境界を調べたい	岡山県土地家屋調査士会	086-222-4606	
		お近くの土地家屋調査士		
処分・解体	空き家の解体に関すること	空き家を解体・処分したい	お近くの解体業者	
	空き家の草木の管理に関すること	空き家の除草、木の剪定・伐採をしたい	お近くの造園業者	
	空き家の家財の整理に関すること	空き家にある家財を処分・整理したい	お近くの家財整理業者	
税金	空き家の税金に関すること	空き家の所有や相続等に関わる税金について知りたい	中国税理士会倉敷支部	086-426-7290
			中国税理士会 税金相談センター	0120-927-370
		お近くの税理士		
固定資産税について知りたい	倉敷市資産税課	086-426-3195		
住まい改善	住まいのリフォームについて	耐震診断をしたい	倉敷市建築指導課	086-426-3501
		リフォーム全般について相談したい	(一社)岡山県建築士会 お近くのリフォーム業者・ 工務店	086-223-6671
その他	空き家の適正管理などについて	空き家の適正価格、活用などについて相談したい	岡山県住宅リフォーム 推進協議会	086-223-6671

※費用や相談可能時間など詳細については、各相談窓口にてご確認ください。

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