

「倉敷市空家等対策計画（案）」の パブリックコメントの集約結果

「倉敷市空家等対策計画（案）」について、倉敷市パブリックコメント手続要綱（平成21年12月8日告示第638号）に基づき市民の皆様から広く意見を募集しましたが、その結果は別紙のとおりです。

記

1 意見などの件数 1人 4件

2 御意見の要旨と市の考え方

次ページのとおりです。

3 今後の予定

倉敷市空家等対策計画の策定に向けて手続きを進めます。

4 参考

意見募集期間 平成30年2月1日（木）～2月28日（水）

(担当課)

倉敷市 建設局 建築部 建築指導課

No.	御意見の要旨	倉敷市の考え方
1	「空家等対策の推進に関する特別措置法」について、知られていないのではないか。広報紙等でPRが必要です。	「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）」や、空家等の課題について、広報紙等を通じて広く市民へ周知して参ります。
2	空家の所有者・管理者にも目的を丁寧に説明し、健全な管理が実施されるよう行政側も積極的に行動をお願いします。	空家の所有者・管理者に対して適切な管理に関する情報提供を実施して参ります。また、安心して利用できる空家の管理サービスの普及を促進して参ります。
3	特定空家等には、すみやかに法的措置をお願いします。	特定空家等に対しては、「空家特措法」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て参ります。
4	市の平成30年度当初予算（案）には空家等対策事業費が1,752万円計上されていますが、所有者・管理者にもPRが必要です。	空家等対策事業費の大半が特定空家等の除却補助金になりますが、この補助事業については、所有者等から相談があった際や、市から所有者等へ情報を提供する際などの機会をとらえて周知して参ります。また、空家の所有者等へ向けてのチラシの作成及び配布等を実施して参ります。

パブリックコメント要約版

1 案件名
倉敷市空家等対策計画(案)について
2 募集期間
平成30年2月1日(木)～平成30年2月28日(水)
3 趣旨
<p>倉敷市では、空家等が放置され、管理不全な状態となることを防止することにより、生活環境の保全及び防犯のまちづくりを進めています。</p> <p>こうした取組を一層進めるため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「倉敷市空家等対策等の推進に関する条例」に基づき「倉敷市空家等対策計画」を作成するにあたって、市民の皆様の御意見を募集します。</p>
4 資料閲覧場所
<ul style="list-style-type: none">・市役所本庁7階 建築指導課・市役所本庁2階 情報公開室・児島・玉島・水島支所の総務課、真備支所2階市民課庶務係、庄・茶屋町・船穂の各支所
5 提出方法
<p>(1)窓口への提出</p> <ul style="list-style-type: none">・提出先 上記「4 資料閲覧場所」まで・提出時間 土曜・日曜、祝日を除く8時30分～17時15分 <p>(2)郵送</p> <ul style="list-style-type: none">・郵送先 〒710-8565 倉敷市西中新田640番地 建築指導課※ 消印有効 <p>(3)FAX(086-421-1600)</p> <p>(4)Eメール(cnguid@city.kurashiki.okayama.jp)</p>
6 問合せ先
建設局 建築部 建築指導課 〒710-8565 倉敷市西中新田640番地 本庁7階 TEL;086-426-3501 FAX;086-421-1600 アドレス;cnguid@city.kurashiki.okayama.jp

倉敷市空家等対策計画（案）（骨子）

1 倉敷市空家等対策計画の策定趣旨（目的）

倉敷市では、空家等が放置され、管理不適切な状態となることを防止することにより、生活環境の保全及び防犯のまちづくりを進めています。

こうした取組を一層進めるため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「倉敷市空家等対策等の推進に関する条例」に基づき「倉敷市空家等対策計画」を作成するにあたって、市民の皆様の御意見を募集します。

2 策定理由

昨年4月に改正制定した「倉敷市空家等対策等の推進に関する条例」第6条で、「市は、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実施するため、空家等及び空住戸等に関する対策についての計画を定めるものとする。」と定めております。

計画の策定にあたっては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「倉敷市空家等対策協議会条例」により、「倉敷市空家等対策協議会」を設置して協議を重ねてまいりました。

3 空家等対策計画

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第6条において定められた空家等対策計画において定めるべき事項について、次のような章立てにて記載していく予定としております。

第1章 計画の趣旨 計画策定の背景、法に基づく計画であること、倉敷市第六次総合計画、都市計画マスタープラン等との位置づけについて記載。

第2章 空家等の現状と課題 平成26年実施の空家等実態調査や国による住宅・土地統計調査などのデータを基に、本市等の現状について記載。

第3章 空家等対策の方針 協議会委員より示された、立地条件と空家の管理状況に基づいた視点、及び倉敷市都市計画マスタープランで示されたまちづくりの理念・目標を基に、空家等対策計画の基本方針及び「意識啓発・相談体制」「発生の抑制と管理の促進」「活用促進」「特定空家等への措置など」の4テーマを設定。

第4章 施策展開 「意識啓発・相談体制」「発生抑制と管理の促進」「活用促進」「特定空家等への措置など」の4テーマを設けて施策の方向性について記載。

第5章 計画の推進体制 市、所有者、市民、NPO・市民団体・事業者の役割と連携の重要性について記載。

上記のほか、空家に関連する法律や条例などを資料編として追加して完成版とする予定です。また、市民の方々に対して内容を分かりやすくまとめた概要版も作成する予定としております。

倉敷市空家等対策計画（案）

計画期間：平成 30 年度～平成 39 年度

倉 敷 市

倉敷市空家等対策計画（本文案） 目次

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景
2. 計画の位置づけ
3. 計画の期間
4. 計画の対象
5. 空家等の調査

第2章 空家等の現状と課題

1. 空家等の現状
2. 空家等の課題

第3章 空家等対策の方針

1. 空家等対策の視点
2. 空家等対策の基本方針
3. 4つのテーマ

第4章 施策展開

- ・テーマ1【重点・共通テーマ】「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～
- ・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～
- ・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～
- ・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～

第5章 計画の推進体制

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

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景

近年、全国的に空家等が増加しており、本市も同様の状況にあります。空家等の増加に伴い、管理が不十分な空家等において、倒壊又は建築材等の飛散のおそれや敷地内の草木が著しく繁茂するなどの状況が発生しており、地域社会において大きな問題となってきています。今後、本市を含む日本全体の社会問題として、人口・世帯数の減少や高齢者のみの世帯数の増加が進行する中で、空家等の増加が更に加速することが想定されます。

本市は、これら空家等による課題に対応するため、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。

その後、国においては、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを踏まえ、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「空家特措法」という。）が平成26年11月27日に公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

空家特措法に基づき定められた「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「基本的な指針」という。）では、空家等については、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を前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり空家等の状況を把握することが可能な立場である市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所有者等に対し所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を総合的に実施することが重要とされています。

本市においても、これまでの取り組みを一層強化していくため、「倉敷市空き家等の適正管理に関する条例」を全面改正し、名称を「倉敷市空家等対策等の推進に関する条例」（平成29年度倉敷市条例第2号。以下「条例」という。）に改め、平成29年4月1日に施行しました。

さらに、空家等への対策を総合的かつ計画的に実施するため、対策の進捗状況を検証するとともに、学識経験者等の皆様に参画していただいている「倉敷市空家等対策協議会」での議論を踏まえ、「基本的な指針」に則して、平成30年3月に本「倉敷市空家等対策計画」を策定しました。

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）
参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「空家等」とは、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。（2 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - 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にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条） 等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

（出典：国土交通省ホームページ）

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家等による生活環境への悪影響を抑制する観点から、空家等の適切な管理（※1）の重要性及び管理不十分な空家等がもたらす諸問題について広く市民意識を向上させるとともに、空家等の課題を解決するために、本市が取り組むべき施策の方向性について基本的な考え方を示すものです。

（※1）空家等の適切な管理

防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないように空家等を管理すること

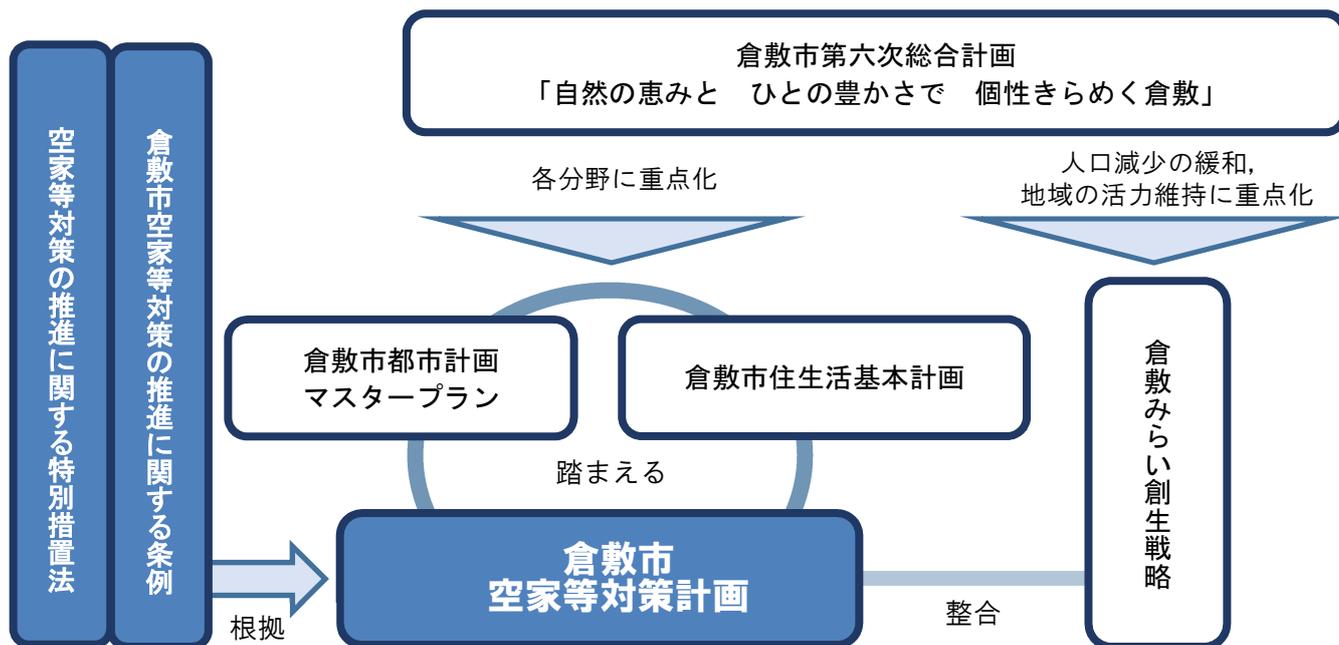
（1）法的な位置づけ

本計画は、空家特措法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、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、国の基本的な指針に即し、倉敷市空家等対策協議会での協議を踏まえて策定したものです。

（2）他計画との関係

本計画は、上位計画である倉敷市第六次総合計画のほか、倉敷市都市計画マスタープラン、倉敷市住生活基本計画等の関連計画を踏まえて策定したものです。

また、世代を超えて暮らし続けたい、未来に向けて暮らしてみたいまちを目指す「倉敷みらい創生戦略」と整合するものとしているほか、平成31年度中の策定に向けて検討を進めている「倉敷市立地適正化計画（仮称）」とも整合を図るものとします。



3. 計画の期間

計画期間は、平成30年度（2018年度）から平成39年度（2027年度）までの10年間とします。ただし、空家等対策を巡る社会情勢や各種統計調査の結果等を踏まえ、5年後（平成34年度（2022年度））に計画を見直すこととします。

4. 計画の対象

（1）対象地域

市内全域を計画の対象とします。

（2）対象とする空家等

本計画で対象とする空家等は、空家特措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。

●空家等（空家特措法第2条第1項及び条例第2条第1号に基づくもの）

本市の区域内にある、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）

本市の区域内にある、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（空家特措法第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十分である状態 |
|---|

◆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」【空家特措法第2条第1項・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建築物（店舗等も含む）及びその敷地（概ね年間通じて使用されていない）

「特定空家等」【空家特措法第2条第2項・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もの（概ね年間通じて使用されていない）

※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



5. 空家等の調査

空家等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。

空家等の状況は、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年度に一戸建の住宅を対象に空家等の分布調査を実施し、本計画の策定に活用しており、今後、計画改定時などに、再度の実態調査の実施について検討します。

第2章 空家等の現状と課題

1. 空家等の現状

(1) 空家数・空家率の推移

本市の空家数の推移を見ると、平成10年から平成20年まで増加していましたが、平成25年にはやや減少し、26,870戸となっています。

また、総住宅数に占める空家の割合（空家率）は、平成10年から平成20年まで増加していましたが、平成25年にはやや減少し、13.0%となっています。

図1-1：本市の空家数・空家率

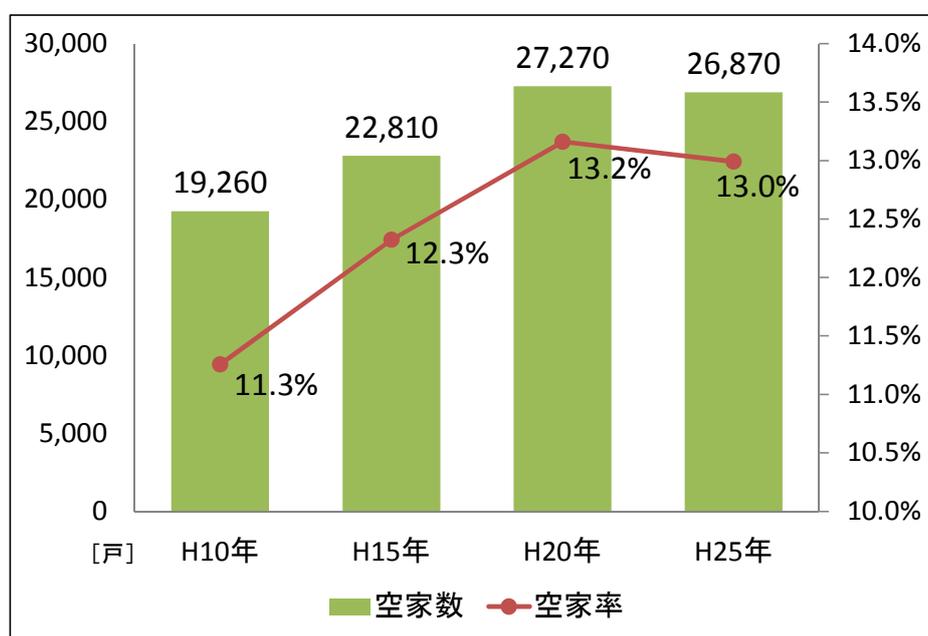
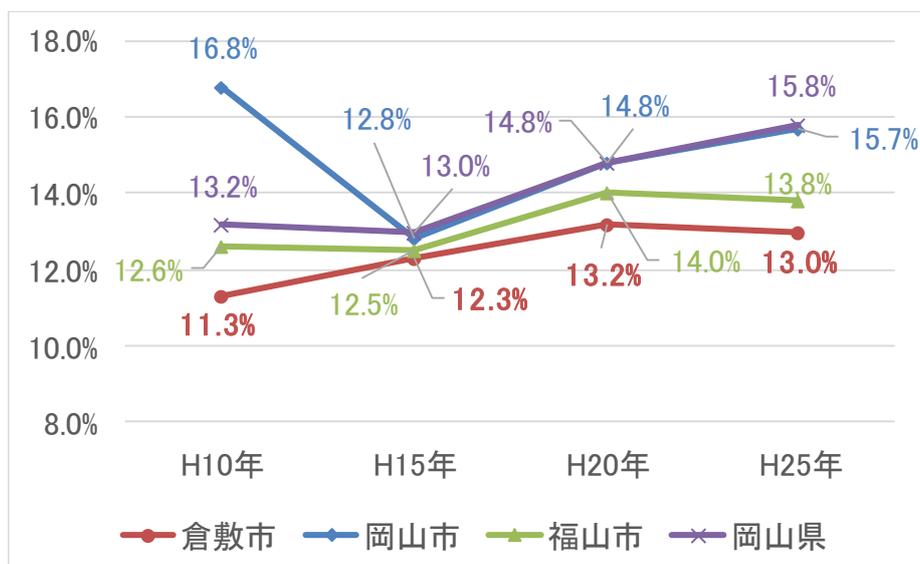


図1-2：岡山県・他都市との比較（空家率）



(資料：住宅・土地統計調査)

(2) 空家の種類

本市の空家の種類は、主に「賃貸用の住宅」と、賃貸用・売却用・二次的住宅ではない「その他の住宅」であり、それぞれ概ね半数を占めています。県全体や他都市と比較すると、「その他の住宅」の割合は県全体より低くなっていますが、岡山市や福山市よりは高くなっています。また、一戸建の空家の8割強が「その他の住宅」である一方、長屋建・共同住宅などの空家の8割弱は「賃貸用の住宅」となっています。

図 2 - 1 : 空家の種類

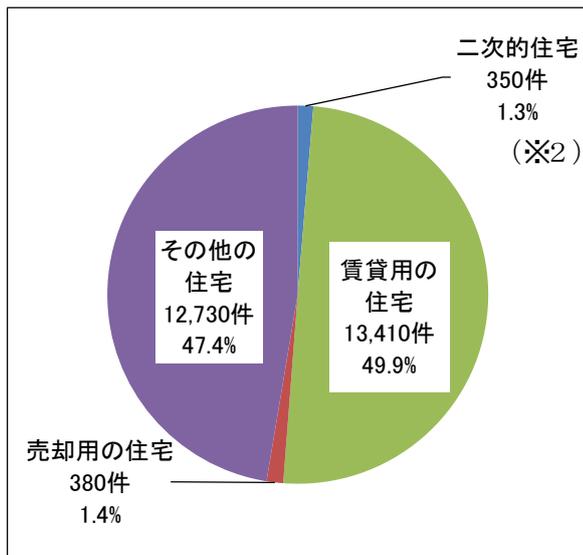
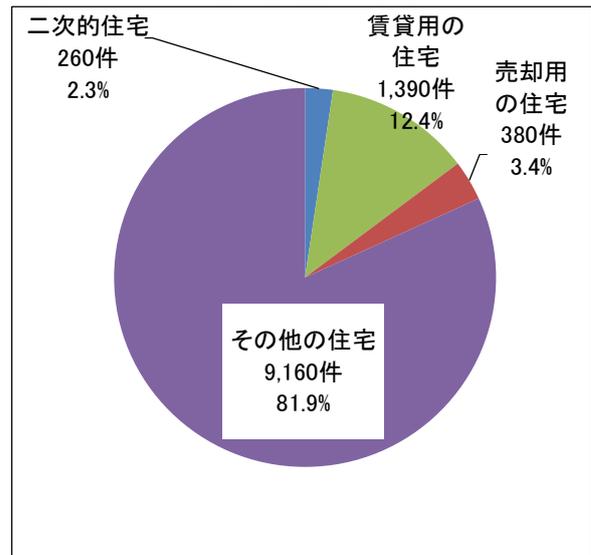


図 2 - 2 : 空家の種類 (一戸建)



(※ 2) 二次的住宅

普段は人がいない別荘や、住んでいる住宅とは別にたまに寝泊まりしている人がいる住宅のことをいう

図 2 - 3 : 空家の種類
(長屋建・共同住宅など)

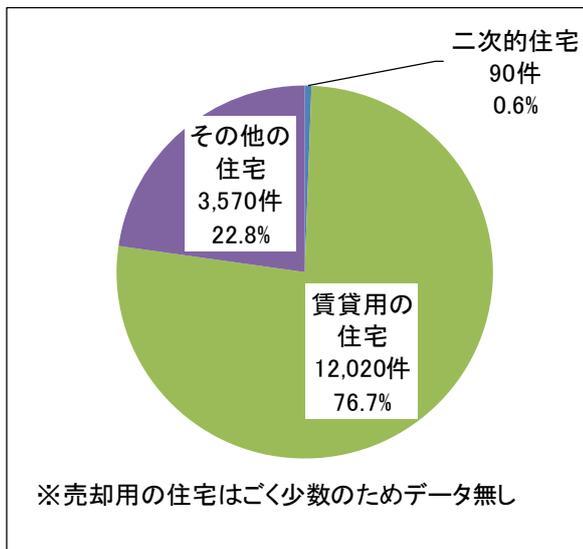
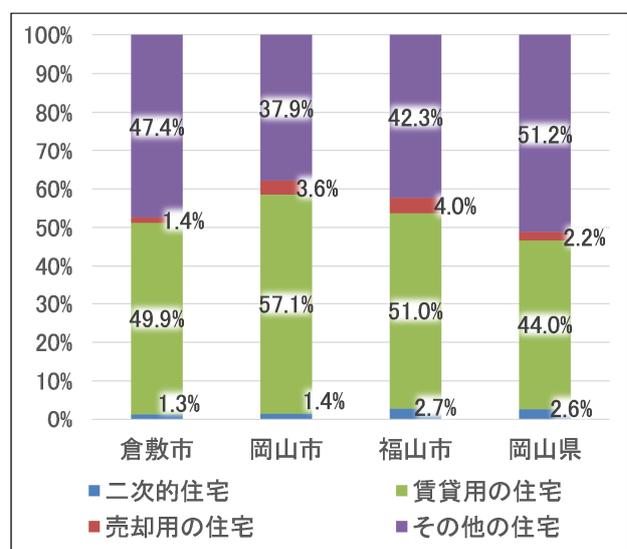


図 2 - 4 : 岡山県・他都市との比較 (空家の種類)



(資料：平成 25 年住宅・土地統計調査)

(3) 空家の腐朽・破損状況

空家の腐朽・破損状況を見ると、一戸建の空家の4割弱、長屋建・共同住宅の空家の3割強に腐朽・破損があり、県全体や他都市と比較すると、腐朽・破損のある住宅の割合が高くなっています。

これら腐朽・破損がある空家について、さらに腐朽・破損が進行して周辺への悪影響が生じることを防止する一方、腐朽・破損がない6割以上の空家の利活用を促進する必要があります。

図3-1：空家の腐朽・破損状況

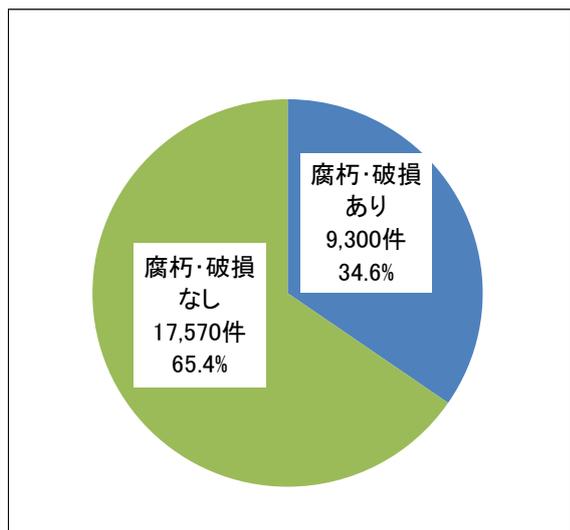


図3-2：空家の腐朽・破損状況（一戸建）

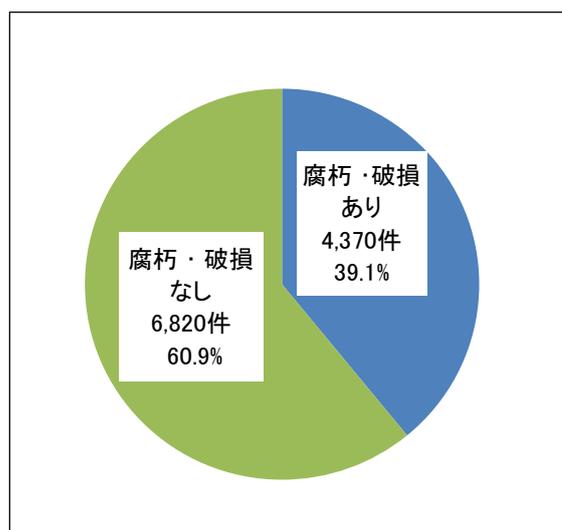


図3-3：空家の腐朽・破損状況
(長屋建・共同住宅など)

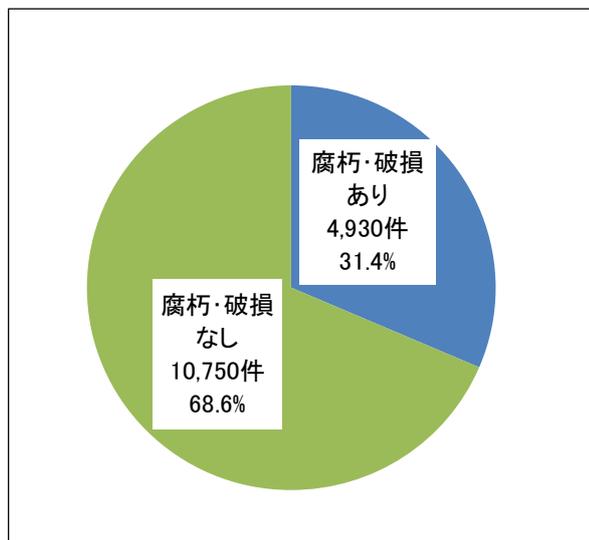
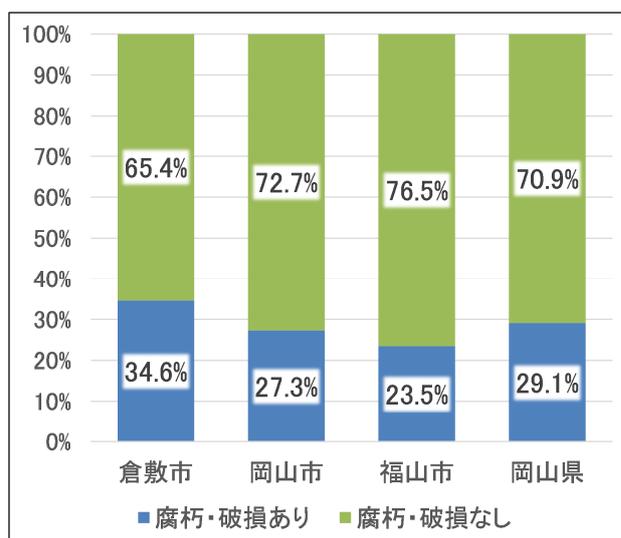


図3-4：岡山県・他都市との比較
(腐朽・破損状況)



(資料：平成25年住宅・土地統計調査)

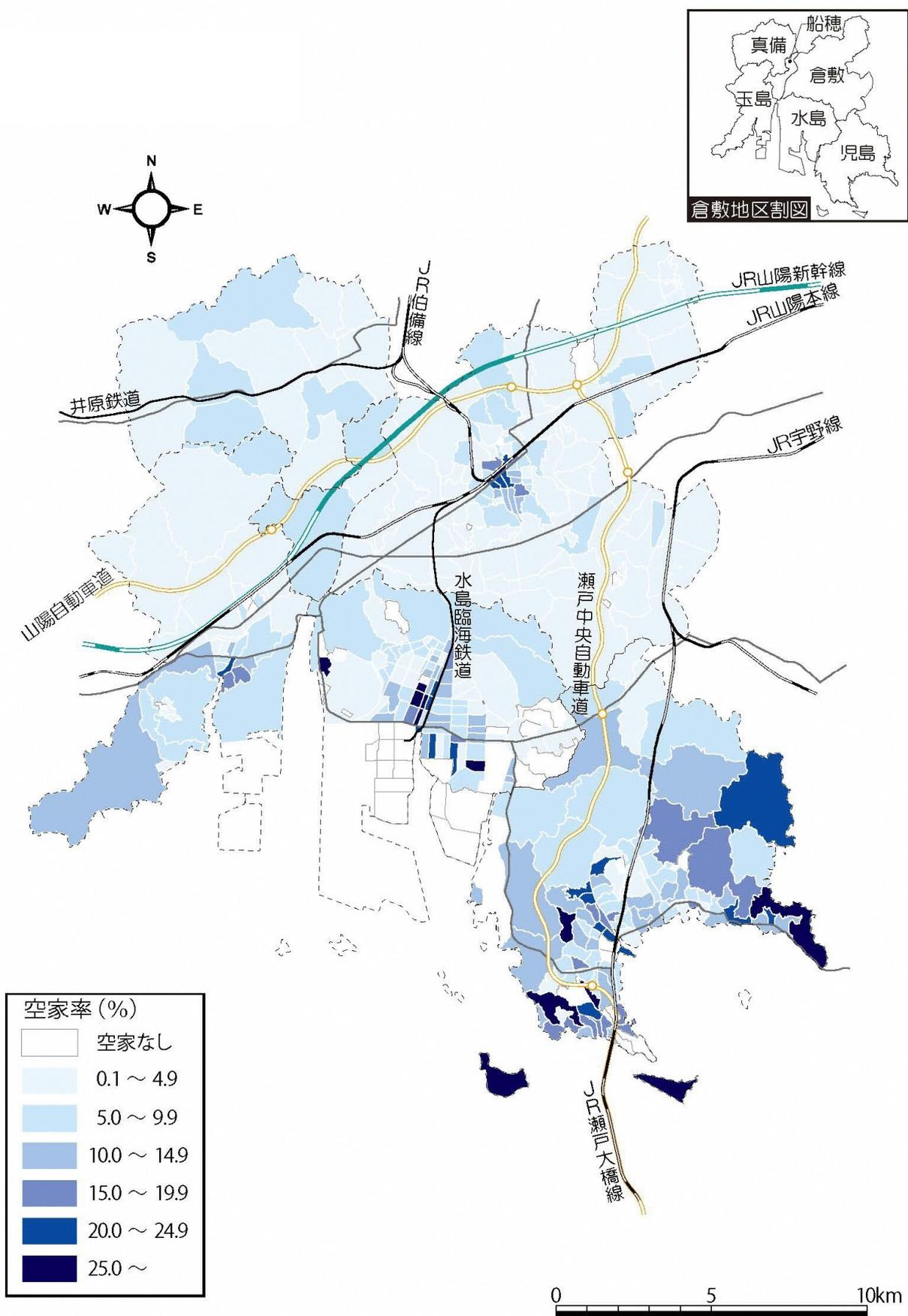
(4) 空家等の分布

平成26年度に実施した倉敷市空家等実態調査によれば、倉敷・水島・玉島地区の中心部や児島地区では、空家率が20%を超える地域が複数存在しています。

平成26年度倉敷市空家等実態調査概要

- ・「一戸建の住宅」（兼用住宅を含む）を対象とし、全戸を調査。
- ・調査員が外観等を確認することにより空家等と判断。
- ・判断基準は、「売・貸物件」を除いて以下のいずれかに該当するものを空家とする。
 - ア 郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている
 - イ 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない等
 - ウ 門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない
 - エ ア～ウ以外（電気メータが動いていない、取り外されている等）
- ・該当した一戸建空家数は全市で**7,717戸**。

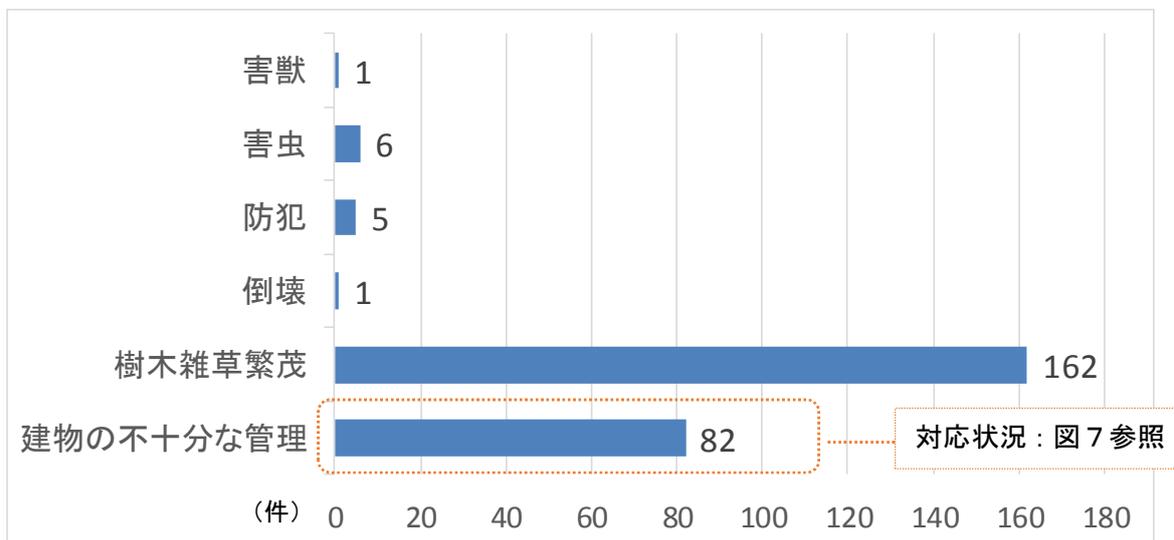
図4：倉敷市空家等分布
 (平成26年度倉敷市空家等実態調査)



(5) 市民からの情報提供と対応

本市では、平成26年度以降、平均して70件/年の空家等に関する情報提供が寄せられています。情報提供の内容の内訳は、樹木雑草の繁茂が最も多く、次いで建物の不十分な管理が多くなっています。

図5：情報提供の内容内訳合計（重複あり）

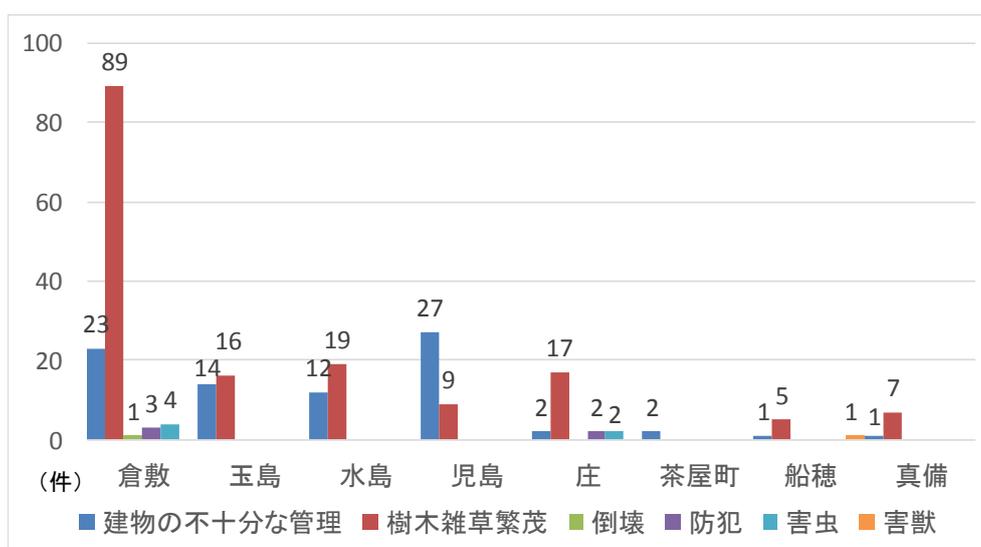


(資料：平成25年度～平成29年6月 対応空家台帳記録)

【地域・地区別の情報提供等状況】

地域別・地区別では倉敷地区が最も対応件数が多く、次いで玉島・水島・児島地区がほぼ同数となっています。情報提供の内容は、倉敷地区では樹木雑草の繁茂が、児島地区では建物の不十分な管理の情報提供が多いという特徴があります。

図6：地域・地区別情報提供の内容（重複あり）

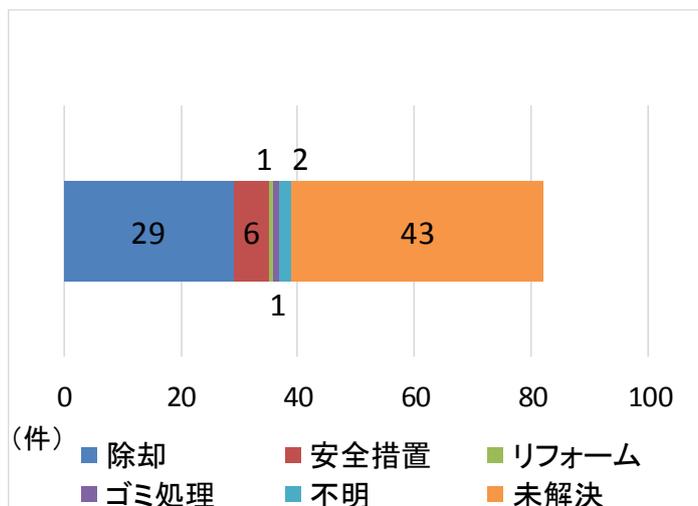


(資料：平成25年度～平成29年6月 対応空家台帳記録)

図7：建物の不十分な管理の状況
(図5記載 不十分な管理案件の状況内訳)

【市民からの情報提供案件の状況】

市民からの「建物の不十分な管理」に関する情報提供(図5参照)のうち、市の指導等の結果、所有者による安全措置、除却、リフォームなどにより状態の解消に至った件数の割合は約40%(37件/82件中)でした。除却されたものの中には、市の除却補助(倉敷市空家等除却事業費補助金)を利用した事例が5件含まれています。



(資料：平成25年度～平成29年6月 対応空家台帳記録)

倉敷市空家等除却事業費補助金

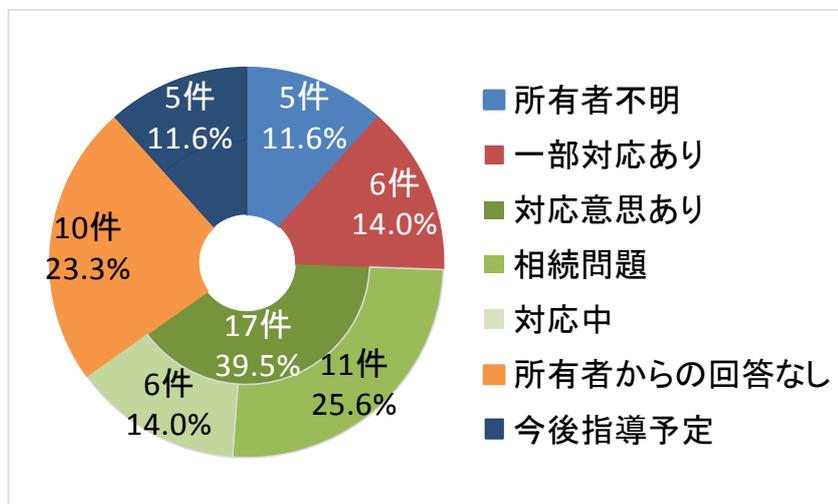
- ・平成28年度より創設
- ・補助金額は除却費用の1/2(補助限度額は50万円)
- ・岡山県空家等除却事業費補助金制度を活用
- ・平成28年度実績：8件

【不十分な管理における未解決案件の内訳】

「不十分な管理」における未解決案件の内訳を見ると、未解決案件のうち、所有者不明が11.6%、所有者による一部対応ありが14.0%、所有者に対応意思ありが39.5%、所有者からの回答なしが23.3%、今後指導予定が11.6%でした。

所有者に対応意思ありの内訳では、相続が問題となっている事例が17件中11件と、多くを占めています。

図8：不十分な管理における未解決案件の内訳
(図7記載の未解決案件43件の状況)



参考 空家等の調査方法

①住宅・土地統計調査（平成25年実施）

- ・全国の住戸の中から統計的な方法によって約15分の1の割合で無作為に調査対象住戸を抽出し、抽出した調査対象の調査結果と抽出割合から全体数を推計。
- ・調査票は、居住している世帯主等が記入するが、空家などの居住世帯のない住宅については、調査員が外観等から判断することにより、調査項目の一部について調査している。
- ・建て方や所有関係に関わらず全ての住戸を対象とする。
- ・空家の種類を「二次的住宅」「売却用の住宅」「賃貸用の住宅」「その他の住宅」に分類している。このうち、「その他の住宅」が、「空家特措法」及び「条例」に定義された空家等に該当すると考えられる。

※ その他の住宅：「二次的住宅」「売却用の住宅」「賃貸用の住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空家の区分の判断が困難な住宅を含む）

②平成26年度倉敷市空家等実態調査

- ・「一戸建の住宅」（兼用住宅を含む）を対象とし、全戸を調査。
- ・調査員が外観等を確認することにより空家等と判断。
- ・判断基準は、「売・貸物件」を除いて以下のいずれかに該当するものを空家とする。

ア 郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている
イ 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない等
ウ 門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない
エ ア～ウ以外（電気メータが動いていない、取り外されている等）

■一戸建空家数の比較

①住宅・土地統計調査（平成25年実施）

一戸建空家数：11,190戸 うち、その他の空家：9,160戸

②平成26年度倉敷市空家等実態調査

一戸建空家数：7,717戸

①の「その他の空家数」と②の「一戸建空家数」は似た定義によるが、上記のとおり調査方法、判断基準等が異なることから、単純に比較することはできない。

2. 空家等の課題

本市の空家等の現況やこれまでの取り組み状況から、空家等を取り巻く課題は、「空家等の管理に関する課題」、「空家等の利活用に関する課題」、「危険な空家等への対応に関する課題」、「空家等への意識啓発や相談先に関する課題」の4つに整理できます。

<p>空家等の管理に関する課題</p>	<p>■今後、管理が不十分な空家等が増加する懸念がある</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等の多くは存置されている目的が不明な空家等となっており、今後これらの管理が適切になされず続々と特定空家化する可能性があります。 相続により所有者が遠隔化・分散化して空家に無関心・無責任な状態となる場合、登記がされず所有者不明となる場合、相続放棄により所有者不在となる場合など、管理が不十分な空家等への対応が困難な事例の増加が懸念されます。 管理が不十分な状態に陥る前から、所有者に適切な管理や活用を考えてもらう必要があります。
<p>空家等の利活用に関する課題</p>	<p>■空家所有者等の空家活用への抵抗感がある</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産事業者への相談や賃貸・売却すること等に不安や抵抗のある空家等所有者に対し、安心して空家の活用を相談できる場を提供し、流通につなげていく必要があります。 <p>■まちづくりと連携した空家等活用の促進が求められる</p> <ul style="list-style-type: none"> 若者や子育て層の定住、コミュニティ活動の支援、町並みの保存など、まちづくりにつながる空家等活用の促進が求められています。 旧市街地等活用可能性の高いエリアの空家等の状況を踏まえつつ、その地域に合った活用方法等の方向性を検討していく必要があります。 法令を遵守しながら、古民家等の価値を残した活用が可能となる制度運用が期待されています。 <p>■空家等活用に関する情報の発信や空家等所有者と空家等を取得（賃借）したい人とのマッチングが求められる</p>
<p>危険な空家等への対応に関する課題</p>	<p>■危険な空家等の解消を促進する必要がある</p> <ul style="list-style-type: none"> 危険な空家等の解消のため、特定空家等の早期の除却に対して一定のインセンティブを与えることにより、除却を促進する必要があります。 <p>■危険な空家等に関する情報を整理し、適切な措置を実施する必要がある</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等に関する市民からの相談、苦情、情報提供、所有者側の課題等について、所有者、市、専門家等で共有化する必要があります。
<p>空家等への意識啓発や相談先に関する課題</p>	<p>■所有者の空家等に対する関心や責任感が低い</p> <ul style="list-style-type: none"> 将来、空家化する可能性の高い住宅の居住者や空家を相続した人などへの積極的な意識啓発が必要です。 <p>■相談しやすい窓口や情報提供が十分ではない</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等の適切な管理について情報がない、相談先が分からないといった状況があり、管理や利活用についての情報提供の必要があります。 管理や利活用に関する相談をはじめ、法律、不動産活用など多様な空家等対策につなげることができる相談体制を整備する必要があります。 空家等が集中しているエリアごとの特徴等を踏まえた相談窓口や体制等を整える必要があります。

第3章 空家等対策の方針

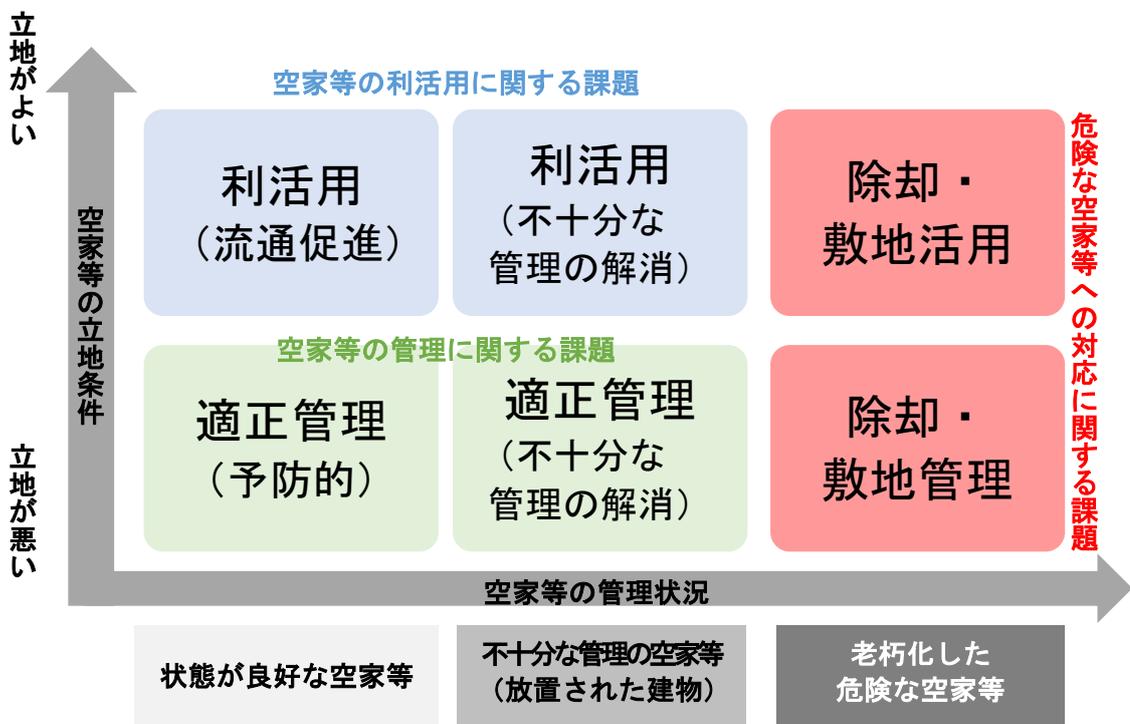
1. 空家等対策の視点

(1) 課題解決の視点

前述した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ることとします。

◆空家等が抱える多様な課題解決の視点



(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拠点の活性化と地域連携による活力あふれるまちづくり，②水・緑・文化 豊かなコミュニティと交流を活かすまちづくり，③景観・美あふれる風格あるまちづくり，④安全・安心・快適で人が輝くまちづくり，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。

倉敷市空家等対策計画においても，これらのまちづくりの目標に沿った空家等対策の視点を重視することとします。

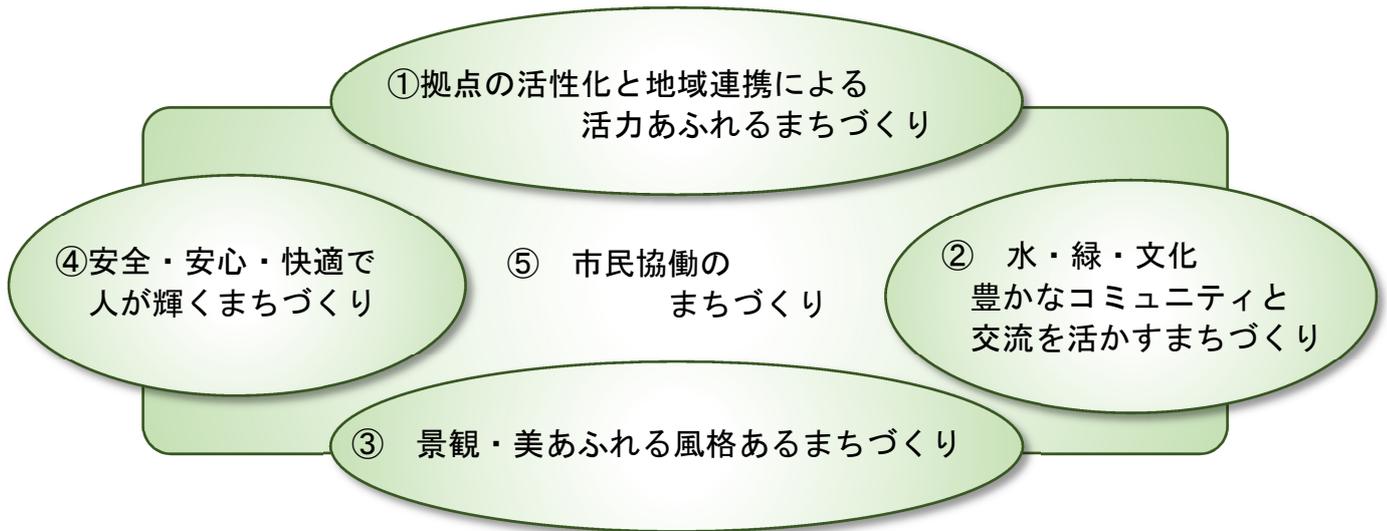
◆都市計画マスタープランによるまちづくりの目標

【まちづくりの理念】

『市民と創る ころろゆたかな 倉敷』 ～豊かさ創造, 豊かさ実感～



【まちづくりの目標】



2. 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で掲げているまちづくりの理念・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、倉敷市空家等対策の基本方針を以下のように設定します。

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

3. 4つのテーマ

本市の空家等の現況を踏まえた4つの課題と、空家等対策の基本方針を踏まえて、空家等対策の4つのテーマを設定します。

テーマ1【重点・共通テーマ】

「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～

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～

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～

テーマ4

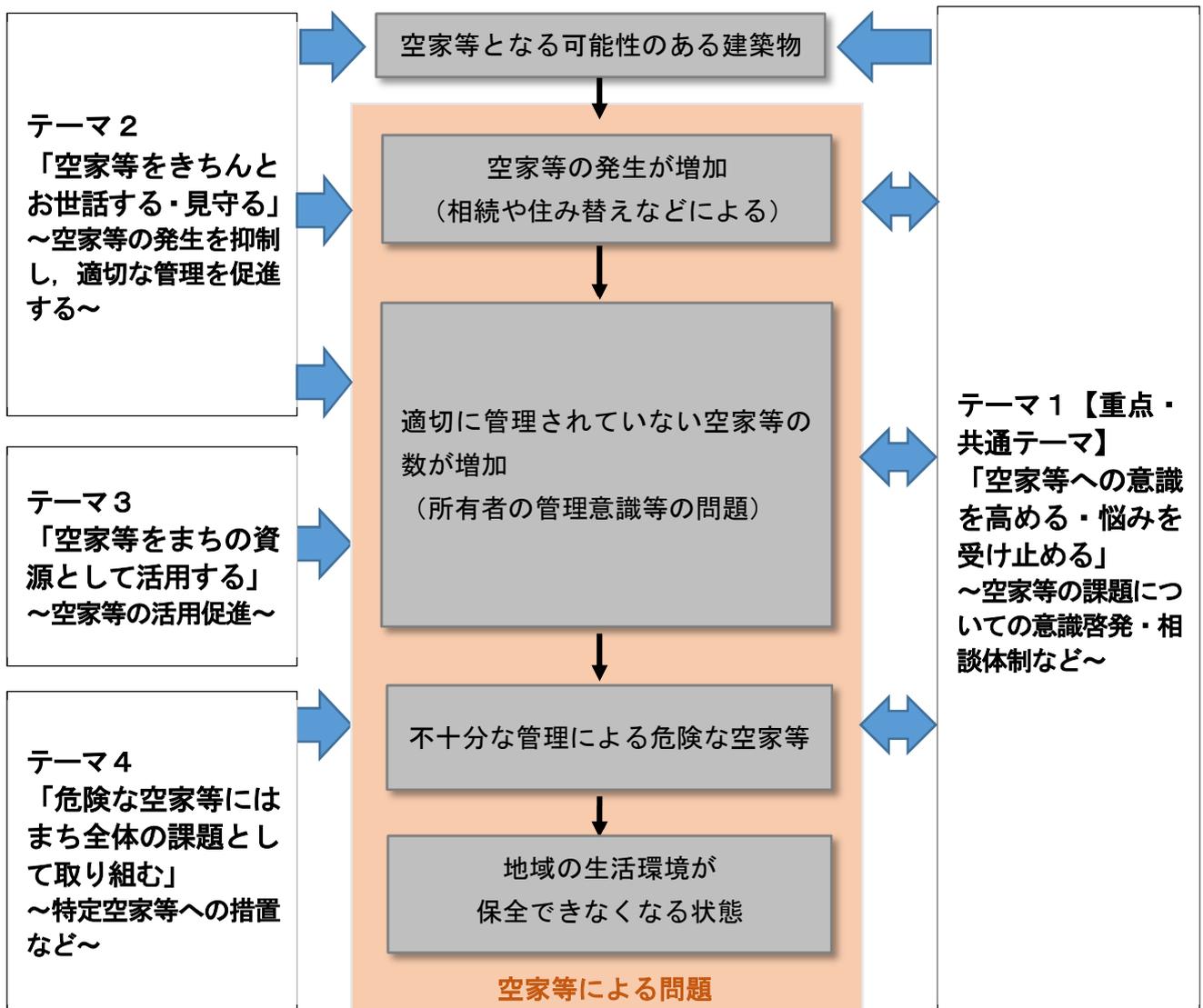
「危険な空家等にはまち全体の課題として取り組む」
～特定空家等への措置など～

第4章 施策展開

本市における空家等の現状や課題、空家等対策の基本方針を踏まえた4つのテーマに基づき具体的な施策を講じます。

テーマ2～4はそれぞれ空家等の問題の発生段階に対応する施策のテーマであり、重点・共通テーマであるテーマ1については、空家等の発生の予防から特定空家等対策まで、全ての段階に共通する施策のテーマとして位置付けます。

◆ 4つのテーマと空家等の問題への対応関係



テーマ1【重点・共通テーマ】

「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～

空家等への対策は、市民、事業者等が空家等による暮らしやまちへの影響について、あらかじめ関心を持ち、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。そのため、広く市民に対して空家等の適切な管理の社会的意義を伝えるとともに、将来、空家等を所有することとなる可能性がある人を含め、空家等の所有者等に対して、重点的に意識啓発や情報提供を行います。

また、空家等の管理、活用等に当たっては、法律や税、不動産、建築などの専門的な知識や情報が必要なことがあります。そのため、市、事業者、市民団体、NPO等が連携して身近な相談窓口を設置・運営し、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。

1. 空家等の課題について関心を高めるための意識啓発

(1) 広く市民に対して空家等の適切な管理の社会的意義を理解してもらうための情報発信

- ・空家等の課題について、広報紙等を通じた市民への周知広報を実施するとともに、NPO・自治会等との協働による空家等に対する意識啓発の取り組みを行います。
- ・将来、空家等の所有者になる可能性が高い世代や、空家等になる可能性の高い住宅等を所有している単身高齢者等に対象を絞った空家に関する情報発信・意識啓発を、市の関連部署が民間事業者や専門家等と連携して実施します。

(2) 空家等の所有者等に対して、空家等の適切な管理への意識を高めるための情報発信

- ・広報紙や空家の所有者等への通知による、空家の適切な管理に関する情報提供や意識啓発を検討します。
- ・所有者不明の空家等については、国の動向を踏まえながら、市の関係部署や民間事業者とともに対応方法についての研究を進めます。

2. 多様な空家等対策につながる総合的な相談窓口の設置・運営

(1) 民間事業者との連携による相談受付の仕組みの構築

- ・空家等の状況に応じて連携して対応する市の窓口4課（建築指導課・消防局予防課・生活安全課・環境衛生課）に加えて、市と民間事業者、専門家等との連携による、空家等や所有者の状況、意向などに応じた相談を総合的に受け付ける相談窓口の設置を検討します。
- ・増加が見込まれる空家等に関する相談に対して、窓口4課（建築指導課・消防局予防課・生活安全課・環境衛生課）間で詳細な情報の共有を行い、効果的な対策を講じるとともに、相談内容に応じて適切な民間事業者、専門家等につなぐ等の対応を行います。

(2) 身近なところで相談でき、適切な管理や活用へとつなげる仕組み（地域窓口機能）の検討

- ・空家等に関する相談を気軽に持ちかけることができ、地域の特性を踏まえた管理や活用等にうまくつながることができる身近な相談体制を構築するため、地域の民間事業者、市民団体、NPOなどが中心となって検討や体制づくりを進められるよう支援を行います。

(例：「くらしき『空家とまちづくり』車座ミーティング」(※3)の継続，定例実施等による，課題解決に向けた多様な主体の情報共有，連携・取り組みや事業づくりの促進等)

(※3) くらしき『空家とまちづくり』車座ミーティング

空家所有者，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

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ます。そのために必要な住宅のリフォーム等に関する情報の提供や、所有者不明の空家等の発生を予防するための適切な相続登記への意識啓発を進めるとともに、民間団体等と連携した相談会を実施します。

また、空家等となった場合にも引き続き適切な管理がなされるように、市民等が安心して利用できる空家の管理サービスの普及を促進するとともに、市に相談・通報のあった空家等の情報をデータベース化して、所有者等に対する適切な管理や活用等への働きかけを継続的に行います。

1. 空家等の発生を抑制するための制度・仕組みの利用促進

(1) 住宅等が空家等となることを予防するための改修等の促進

- ・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) 相続などで発生する空家等の管理に関する情報発信・相談体制の整備

- ・岡山県の空家等コンシェルジュ制度（※4）や民間団体と連携した相談会等を実施します。
- ・相続登記の促進のための意識啓発を市の関係部署や法務局等と連携して実施します。

（※4）空家等コンシェルジュ制度

岡山県が市町村に専門相談員（コンシェルジュ）を派遣し、各種情報提供や研修等を実施するほか、市の担当職員と連携して個別相談に対応するなどの制度

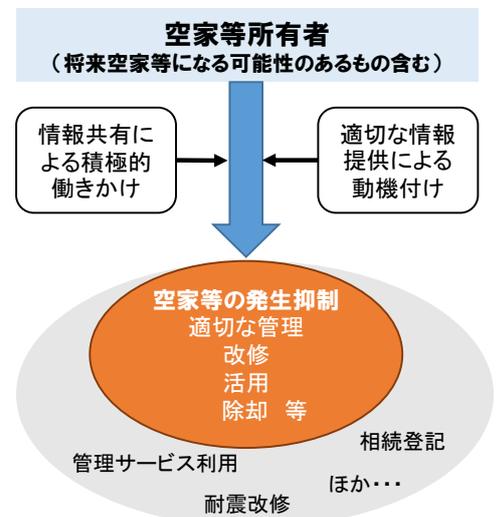
2. 空家等の適切な管理を促進するための制度・仕組みの利用促進

(1) 空家等を管理しやすくするためのサービスの普及促進

- ・民間事業者等による空家の管理サービスの普及を図ります。

(2) 空家等の情報のデータベース化と所有者等への働きかけ

- ・空家等の管理に関する相談・通報情報のデータベース化を進めることにより、防火、通行支障対策、防犯、草木繁茂・動物・アスベスト飛散対応等への対応など、様々な観点から空家等の状況を総体的に捉え、その情報に基づいて、所有者等に対する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ます。



◆空家等の発生抑制・適切な管理の促進

「空家等をまちの資源として活用する」 ～空家等の活用促進～

空家等は、そのままの状態で開催等の使用が可能なものから、修繕を行えば活用可能なもの、状態は良いが物件を取り巻く環境から活用が困難なものまで、それぞれに有する事情・状況等が異なります。空家等の活用については、個々の事情・状況に応じた的確なアドバイスを行える体制を整えることが重要となります。

活用可能な空家等は、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るため、それらの活用を促進する取り組みが求められます。

町家、古民家など地域を特徴づける貴重な空家等については、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ます。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」（平成28年12月27日付け国都計第138号）を踏まえて検討する必要があります。

また、持続可能なコンパクトなまちづくりの実現に向けて検討を進めている「倉敷市立地適正化計画（仮称）」と空家等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. 空家等の活用を促進する仕組みの構築

（1）中古住宅としての流通の促進

- ・倉敷市の中古住宅流通の現状を踏まえて、空家等の活用や流通促進に向けた空家等の情報提供・マッチングの仕組み（空家バンク機能等）を検討します。
- ・既存住宅売買瑕疵保険（※5）やインスペクション（※6）の普及を図ります。

（※5）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

（※6）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

（２）賃貸住宅や他用途への活用の促進

- ・空家等の賃貸住宅としての活用を促進します。その中で、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（※ 7）として活用するための改修に対する支援（助成等）を検討します。
- ・地域の活性化に資する施設への活用に対する支援（助成等）を検討します。

（※ 7）住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅

住宅確保要配慮者の入居を受け入れるものとして登録された賃貸住宅
住宅確保要配慮者とは、低額所得者、災害被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯など「賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（平成19年法律第112号）に規定された者をいう

（３）空家等活用を推進するための専門家との連携や相談体制の充実

- ・岡山県住宅リフォーム推進協議会等と連携し、空家等の活用に向けた相談体制を充実させます。
- ・空家等の利活用の用途や改修の内容に応じた法令（消防法、建築基準法等）の周知を図ります。

（４）地域のまちづくりや市民活動と連携した活用の促進

- ・町並み保存地区（※ 8）などの空家等となった町家、古民家等の保全や活用を促進します。
- ・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た活用が可能となる制度について、国の動向を踏まえて検討します。
- ・法令に則って空家等の保全・活用ができる用途等の範囲をわかりやすく示すなど、工夫した情報発信を行います。

（※ 8）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

（５）空家等に関連する税制の周知

- ・空家等の譲渡所得の特別控除の特例（※ 9）など、空家等の処分や利活用にかかる税制の周知を行います。

（※ 9）空家等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～

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措置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等による支援を行います。

1. 特定空家等の把握と適切な措置

(1) 市民からの情報提供の促進と判断・措置の実施

- ・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。
- ・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「空家特措法」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」に基づき市が所有者にかわって、緊急安全措置を講じます。

(2) 特定空家等の効率的な情報整理と共有化

- ・共通フォーマットによる空家等の情報の追加・更新など、空家等の所有者等に対して適切な措置を実施するための判断材料となるデータベースの構築と運用を行います。

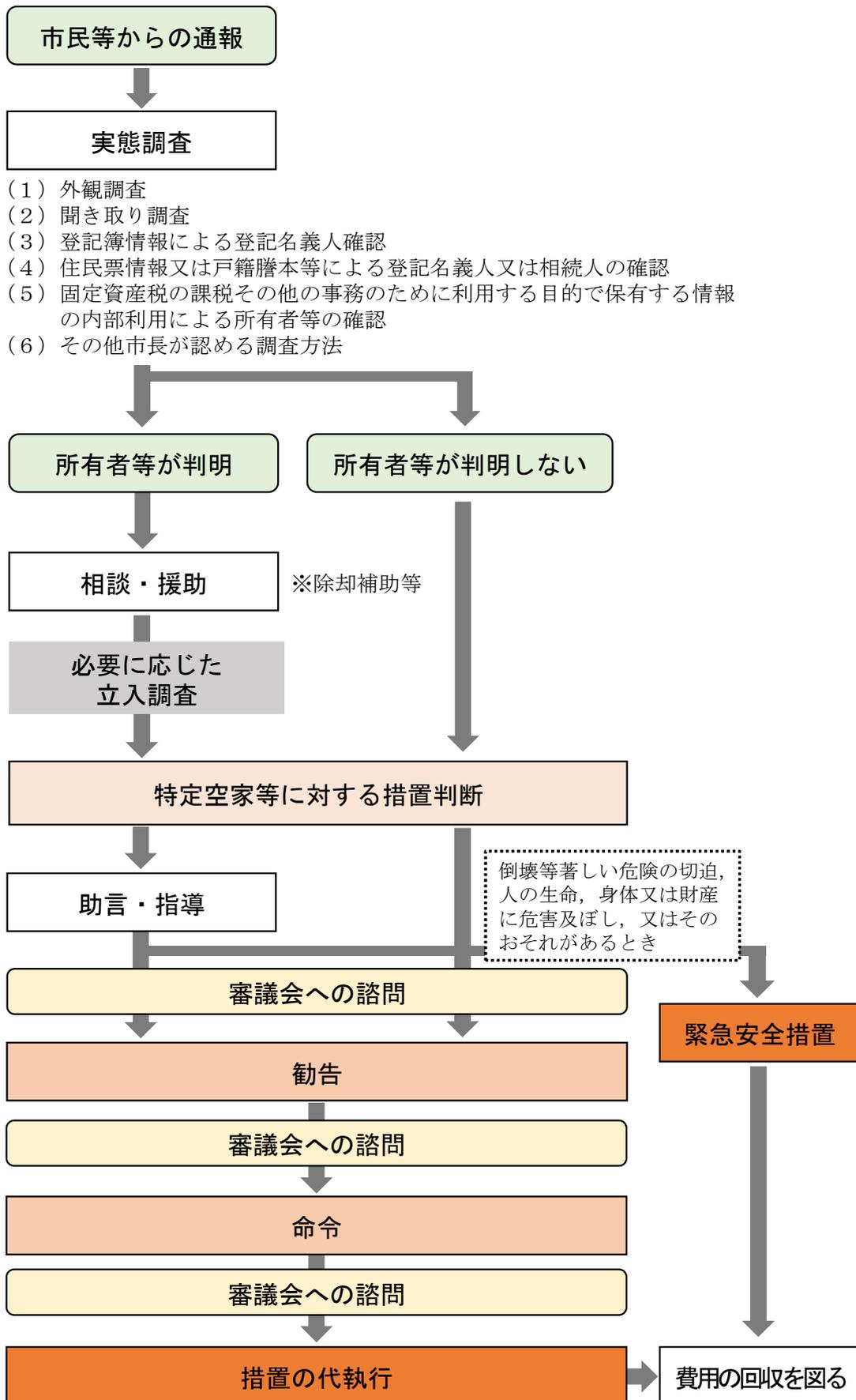
(3) 特定空家等の除却支援

- ・特定空家等の除却の促進に向けた相談への対応を行います。また、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て、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・拡充して、特定空家等の早期除却に向けた動機付けを図ります。

(4) 周辺住民・通行者等への注意喚起

- ・周辺住民や通行者等へ被害が生じないように、特定空家等に注意喚起等の掲示を行います。

◆特定空家等の対応フロー図



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り組みを促進・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。

(3) 市民（市内に居住または通学・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り組みに参加・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り組み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、空家等の所有者、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相談窓口の設置や情報の発信、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、身近なところで空家等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空家等の情報把握やコミュニティによる空家の利活用、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、所有者等が空家等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。

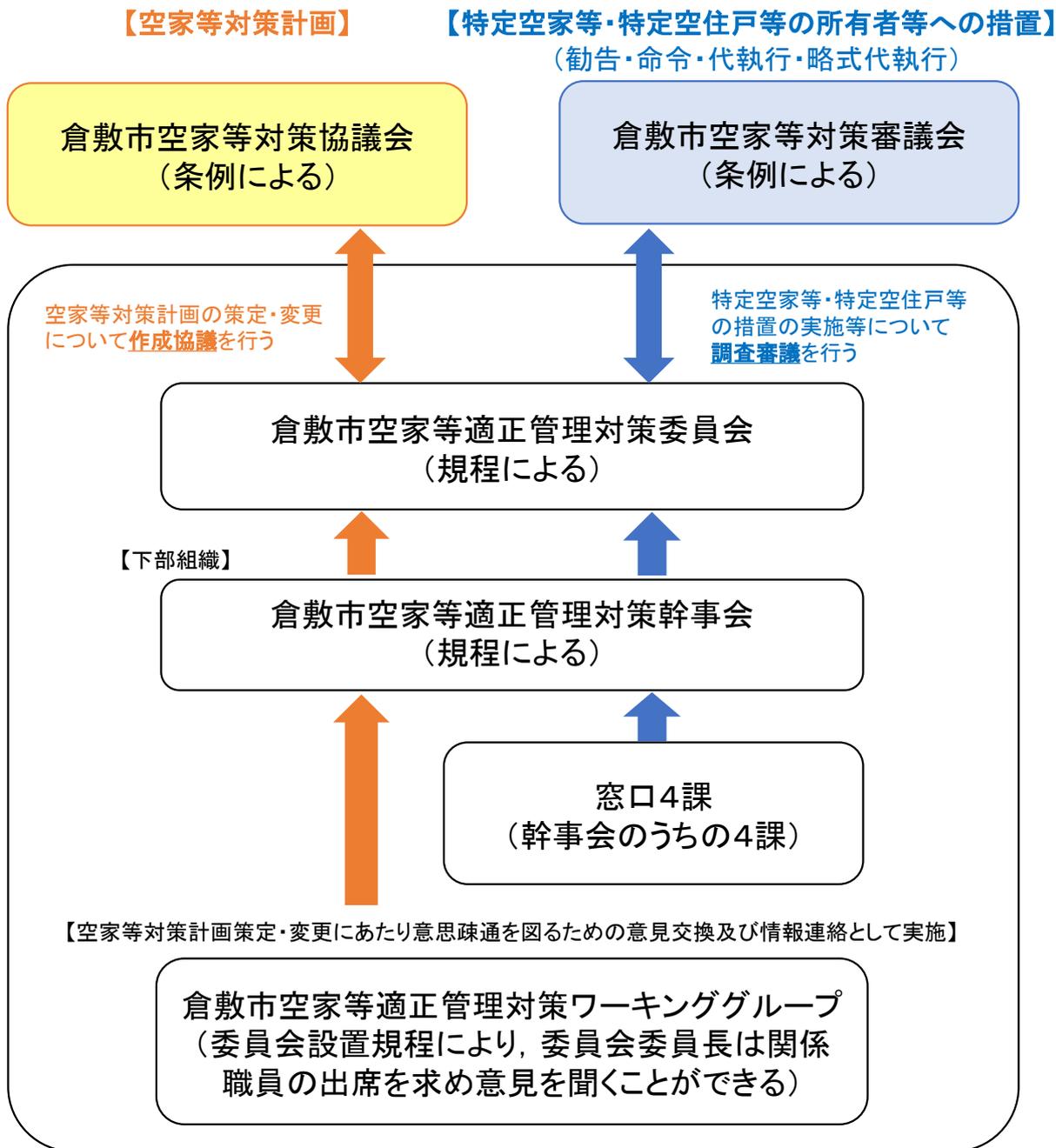
そのため、「くらしき『空家とまちづくり』車座ミーティング」の開催等によって、各主体間で空家等の課題についての情報を共有し、互いの意識を高め合い、そして各主体の連携による具体的な空家等対策の取り組みへとつなげていきます。

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、空家の所有者等への対応のあり方も空家等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，宅地建物取引業者，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（H29年委嘱）	①空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること ②空家等及び空住戸等対策の推進に関すること
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）（H29年委嘱）	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こと 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，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こと 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こと 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，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4課	建築指導課，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，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23課について意見交換）	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