

その空き家、
活用しませんか

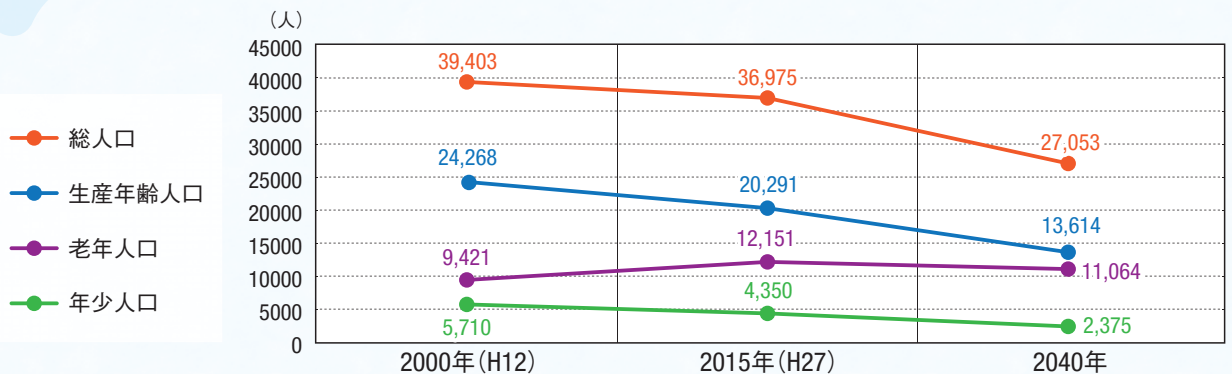


瀬戸内市役所

瀬戸内市の人口は どうなる？

本市の人口(合併前においては、牛窓町、邑久町、長船町の3町の合計人数)は、平成12年の国勢調査の39,403人をピークに減少し、平成27年の国勢調査では36,975人(平成12年から約6.2%減)となっています。さらに、国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、平成52年には27,053人(平成12年から約31.3%減)まで人口減少が進行するとされています。

また、年齢区分別の人口構成を見ると、平成27年と平成12年の比較では年少人口(14歳以下)は約23.8%減、生産年齢人口(15~64歳)は約16.4%減、これに対し老年人口(65歳以上)は約29.0%増となっています。少子高齢化が進行しており、この傾向は今後さらに続くものと予想されます。



瀬戸内市の 空き家の 現状は？

「住宅・土地統計調査*」から見る空き家等の現状

総務省統計局が実施する住宅・土地統計調査によると、本市の「空き家」総数は、平成20年の2,190戸から平成25年には2,620戸に増加しています。

また、空き家総数が住宅総数に占める空き家率は、本市では平成20年の14.9%から平成25年には16.0%と上昇しており、全国平均及び岡山県平均を上回っています。

	住宅総数(戸)			空き家総数(戸)		
	全国	岡山県	瀬戸内市	全国	岡山県	瀬戸内市
H20	57,586,000	866,000	14,670	7,567,900 13.1%	128,300 14.8%	2,190 14.9%
H25	60,628,600	885,300	16,360	8,195,600 13.5%	140,100 15.8%	2,620 16.0%

※○調査概要:総務省統計局が5年ごとに実施する住宅と居住世帯に関する実態調査
○調査方法:調査単位区を設定し、抽出した住宅の居住世帯に調査票を配布する。空き家等の居住世帯のない住宅は、調査員が外観等から判断し調査する。

「平成26年瀬戸内市空き家状況調査*」から見る空き家等の現状

平成26年に本市において実施した空き家状況調査によると、本市の「空き家」総数は1,147戸あります。このうち「居住可」と判断されるものが884戸、「居住不可」と判断されるものが263戸あります。

	空き家総数(戸)	空き家内訳(戸)	
		居住可	居住不可
平成26年瀬戸内市空き家状況調査	1,147	884	263

※○調査概要:本市税務課が実施した市内全域の空き家の現状把握を目的とする調査
○調査方法:調査員が外観目視から空き家と判断する建築物を一覧化した。外壁・屋根等の軽微な破損を有する空き家は「居住可」とし、著しく破損・倒壊しており明らかに居住に適さない空き家は「居住不可」とした。

空き家を放置しておくと、 さまざまな問題が起こります

① 近隣に迷惑がかかる

- 家屋の倒壊や、屋根材、外壁の破損や腐朽につながる
- 敷地内の雑草、雑木が繁殖し、隣地に影響する
- 害獣や害虫の温床になる

② 治安が悪化する

- 不法侵入や不法占拠される危険がある
- 不法投棄、放火、盗難などを招きやすくなる

③ 地域資源が活かさない

- 景観が悪化する
- 地域としての価値が低下する

④ 地域コミュニティが衰退する

- 居住世帯数が減少し、賑わいが減る
- 催事、地域活動の担い手が減り、維持できなくなる

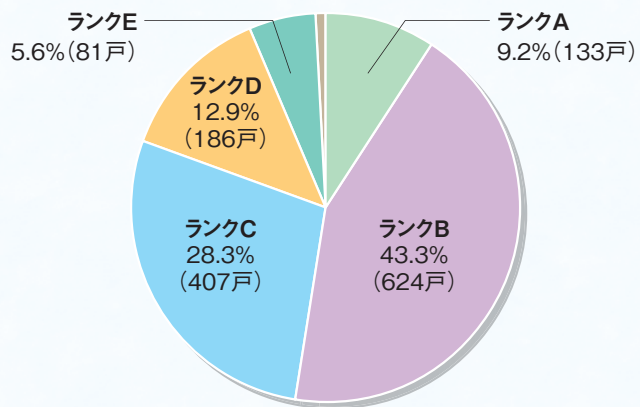
⑤ 結果的にお金がかかる

- 空き家になることで老朽化が進む
- 老朽化するほど、修繕や管理にかかる費用が増える

その空き家 活用できない？

「平成29年度瀬戸内市空き家等実態調査※」から見る空き家等の現状
平成29年度に本市において実施した空き家等実態調査によると、本市の空き家等の総数は1,440戸あります。平成26年度空き家状況調査の戸数と比較した場合、293戸(25.5%)増加していますが、建築物の状態の老朽・不良の程度について、外観目視による調査結果を基にランクAからEまでの5段階に分類し、判定したところ、ランクBの空き家等が624戸と最も多く、全体の43.3%を占めていました。

老朽・不良度の判定ランク別戸数



管理状態	ランク	判定内容
良	A	管理が行き届いており、目立った損傷は認められない。
	B	管理が行き届いていないが、危険な損傷は認められない。
	C	管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷が認められる。
不良	D	全体に危険な損傷が及び、そのまま放置すれば近く倒壊の危険性が高まると考えられる。
	E	全体の危険な損傷が著しく、倒壊の危険性があると考えられる。
—	判定不可	判定不可 外観目視からは程度まで調査できないもの。

※○調査概要:市内全域の空き家等の老朽・不良度等の現状把握を目的とし、調査結果を空き家等台帳として整備する。

○調査方法:調査員が外観目視から空き家等と判断したものについて、建築物の状態の老朽・不良の程度を調査し、A～Eの5段階に判定する。

空き家は、活用することで

空き家は、そのまま放置して活用せずにいると様々なトラブルや負担につながりますが、上手に活用することで、所有者はもちろん、地域の宝にもなります。

瀬戸内市ではこれまで、空き家バンクやリフォーム補助金、IJUコンシェルジュ制度などの施策による移住・定住促進や、地域おこし協力隊制度を活用した起業促進、テレワークを推進する企業との連携による就業支援を通じ、市の人口維持、人口増に努めてきました。

また、平成29年より、瀬戸内市移住交流促進協議会「とくらす」を発足させ、そうした人口施策をより効果的に推進しようとしています。

使われていない家屋を賃貸や売買物件として提供することは、瀬戸内市で暮らそうとする人々に住まいを提供することでもあり、ひいては地域の活性化に大きく供与することになります。空き家を活用することは、地域の資源を活用することに他ならないのです。



「空き家活用」に関わる皆さんの声



IJUコンシェルジュ(裳掛地区コミュニティ協議会)

服部 靖さん

地域でむらおこしを始めた際に、中心となった取り組みは移住者の受け入れでした。移住者に必要なものには、仕事や子育て環境など、さまざまな要素がありますが、なかでも住居はもっとも大切なものです。むらおこしの活動が地域に認知されるようになるにつれ、空き家を提供してくれる方が増え、多くの移住者を受け入れられるようになりました。空き家の解消と、地域の元気づくりが共に進んでいる現状を、嬉しく思っています。

地域おこし協力隊(瀬戸内市移住交流促進協議会)

谷 美香さん

私は、地域おこし協力隊として着任する際、3年間の活動期間に空き家を探し、退任後はゲストハウスをオープンさせたいと考えていました。幸い、早い段階で牛窓の海に面した空き家を借りられることになり、退任後に向けての準備を協力隊の活動と並行して始めることができました。空き家が、私の夢を叶えるための第一歩を踏み出させてくれました。



瀬戸内市役所 企画振興課

妹尾 裕平さん

瀬戸内市では、分譲地の販売などを通じた移住・定住人口の増加とともに、空き家バンク制度による空き家の活用にも努めてきました。この10年間でおよそ70件の空き家が制度を利用して活用され、貸し手や売り手、借り手や買い手、どちらからも喜びの声を数多くいただいています。瀬戸内市は移住希望者が多く、空き家が足りない地域もまだまだありますので、制度の活用がさらに進むことを期待しています。

地域の資源になります。



「瀬戸内市で暮らしたい」多くの方が住まいを探しています。

空き家情報 募集します!!

瀬戸内市では、市内にある空き家の有効活用と定住人口の増加、地域の活性化を図ることを目的として、空き家バンク制度を設けています。

これまで約7割の物件が成約に至るなど活発に利用されている制度ですが、たくさんの方が情報を求めている一方で、まだまだ登録物件が少ない状況です。

瀬戸内市内に空き家をお持ちの方で、賃貸または売却を希望する人は、ぜひ**空き家バンクに登録**してください。

不明な点や疑問点などがありましたら、お気軽にお問い合わせください。



こんなお悩みをお持ちではありませんか？

- 親が住んでいた家が空き家になって、全く使っていない。税金だけを納めている。
- 引っ越しで家が空き家になってしまう。
- 別の場所に新居を建てたので、今まで住んでいた家が空き家になった。



空き家バンクに登録

空き家バンクに登録すると・・・

- ① 空き家の情報を市のホームページに掲載することで、情報を広く発信することができる。
- ② 借り手、買い手が付くと、休眠資産の有効活用(家賃収入など)ができる。
- ③ 入居者が決まると、家屋の維持管理が行われ、良好な居住環境が保たれる。

空き家バンクに関する問い合わせ先 瀬戸内市役所 総合政策部 企画振興課

TEL 0869-22-1031

FAX 0869-22-3304

空き家情報ホームページ <http://www.city.setouchi.lg.jp/setouchilife/>

空き家についてのさまざま



最大の空き家対策は、持ち家を空き家にしないよう予防することです。止むを得ず空き家になってしまったとしても、管理の仕方次第で活用機会が訪れます。また、何らかの事情で処分や活用ができない場合でも、管理がしっかり行われていれば、問題のある空き家にはなりません。予防、活用、管理、いずれの場合でも、お悩みごとに対しては、それぞれに**相談の窓口**があります。あきらめてしまう前に、一度ご活用ください。

対策

① 空き家にしないように**予防**しましょう

【空き家となる前に家族で話し合いを】

今お住まいのご自宅やご実家も、**相続**や**転居**のタイミングで空き家となるかもしれません。ご家族やご親族で事前に話し合い、**誰にどう引き継ぐか**決めておきましょう。相続の手続きや税金などのお悩みは、司法書士・税理士などの**専門家に相談**しましょう。

対策

② 空き家の賃貸・売却も含めて**活用**しましょう

【空き家バンクに登録を】

住む予定がない空き家は**賃貸**や**売却**も考えましょう。不動産業者の仲介が一般的ですが、市の**空き家バンク**に登録したことで、賃貸・売買の契約が成立した事例も多数あります。管理や活用が難しい場合は、**空き家を取り壊し**、跡地の賃貸・売却も検討しましょう。

? と
思っ

対策

③ 空き家をきちんと**管理**しましょう

【定期的な点検・メンテナンスを】

空き家の管理は**所有者の責任**です。**こまめに点検し補修**しましょう。ご自身で管理できない場合は、**空き家管理サービス**を利用することも一つの方法です。お隣りや町内会長と**連絡先を交換し**、**何かあれば連絡を取れるよう**にしましょう。

空き家の管理が行き届かないと…?

瀬戸内市では問題のある空き家を確認した場合、所有者に速やかな改善を求めます。特に周囲に著しく悪影響を及ぼす空き家を「特定空家等」と認定し、改善に向けた行政措置を講じます。



まなお悩みは…？

法律専門家による相談（相続など）は

岡山弁護士会法律相談センター
086-234-5888
(9:00～17:00 平日)

法律専門家による相談（登記など）は

岡山県司法書士会おかやま総合相談センター
086-224-2334
(17:00～19:00 平日)

家だけでなく、農地についても ご相談がある場合は

瀬戸内市産業建設部農林水産課
(瀬戸内市農業委員会事務局)
0869-22-3942

高齢者の方の包括的なご相談は

瀬戸内市地域包括支援センター
高齢者の自立生活支援、権利擁護、総合相談など
0869-24-0001
houkatsu@setouchisyakyo.or.jp

近隣トラブルなどのご相談は

瀬戸内市センター
0869-24-8011
(相談専用電話)

権利擁護に関する相談は

瀬戸内市権利擁護センター
・成年後見制度の利用支援、
消費被害からの見守り支援など
0869-24-7711
kenri@setouchisyakyo.or.jp

瀬戸内市として、問題のある空き家への対応

(改善がみられない場合)

「特定空き家等」
と認定

「特定空き家等」に対する措置

助言・指導

勧告*

命令

代執行

※勧告を受けた「特定空き家等」の敷地は、固定資産税の税負担が上がる可能性があります。

瀬戸内市の空き家に関する相談窓口
(相談内容に応じて専門窓口などを紹介します)

瀬戸内市役所 危機管理部 危機管理課
TEL 0869-22-3904

たら

瀬戸内市移住交流促進協議会とは

(事務局：瀬戸内市役所企画振興課)

瀬戸内市への移住を検討されている方はもちろん、暮らしや仕事の拠点を増やしたいと考えている方、交流によって何かを実現したい方など、現代のさまざまな暮らし方に応えるべく発足したのが瀬戸内市移住交流促進協議会です。人それぞれの「～と暮らす」に寄り添うということから、「とくらす」という愛称をつけました。

市のIJUコンシェルジュ制度や、空き家バンク、地域おこし協力隊といった制度を活用し、移住者の受け入れや空き家の解消、地域の活性化といった課題に取り組んでいます。

とくらすの取り組み



移住フェアへの出展

とくらす

瀬戸内



移住下見ツアーの開催



PR活動

お問い合わせは

瀬戸内市役所 企画振興課

〒701-4292 岡山県瀬戸内市邑久町尾張300-1

TEL 0869-22-1031

発行：瀬戸内市移住交流促進協議会

(国土交通省 平成30年度「空き家対策の担い手連携・強化モデル事業」)