令和6年度第１回 茂原市空家等対策協議会

- 日時：令和6年8月20日（火）13：30～
- 場所：茂原市役所　8階801会議室

都市建設部　建築課

本日の内容

茂原市マスコットキャラクター
「モバりん」

議事1　令和６年度の空き家対策について

議事2　茂原市空家等対策計画の改定について

議事1　令和6年度の空き家対策について

①空き家対策の全体像

②市民からの相談空き家に関する対応

③空き家に関する情報の提供

④空き家関係団体との協定

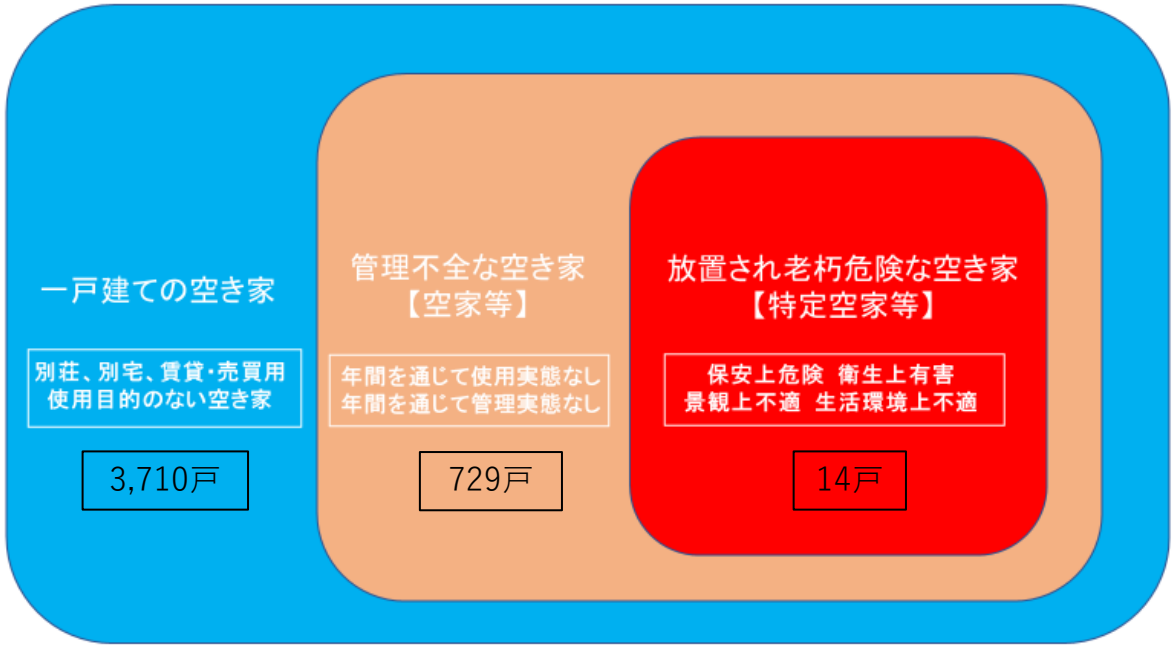
⑤空き家相談会

⑥財産管理制度

⑦新たな検討事項

①空き家対策の全体像

＜空き家の分類と戸数＞

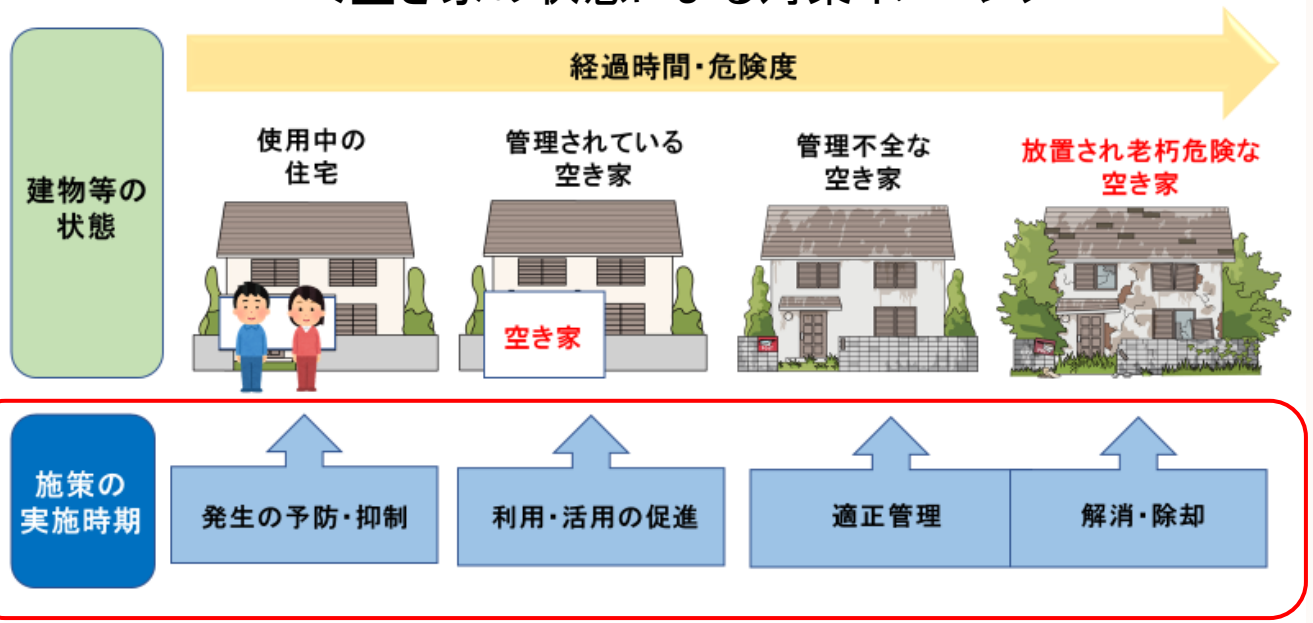


一戸建ての空き家　3,710戸（統計数）
H30年度住宅土地統計調査

管理不全な空き家　729戸（実数）
市に相談の寄せられた空家数（R4年度末時点）

放置され老朽危険な空き家　14戸（実数）
特定空家等（R5年度末時点）

＜空き家の状態による対策イメージ＞



空き家の状態等に応じた対策を実施

②市民からの相談空き家に関する対応

＜空家の現地及び所有者調査による助言・指導等＞

報告２　令和５年度空家等現況調査

○調査対象について

R3年度末相談件数　923件（実数655件）

R4年度末相談件数　1057件（実数729件）

新規空家74件増加

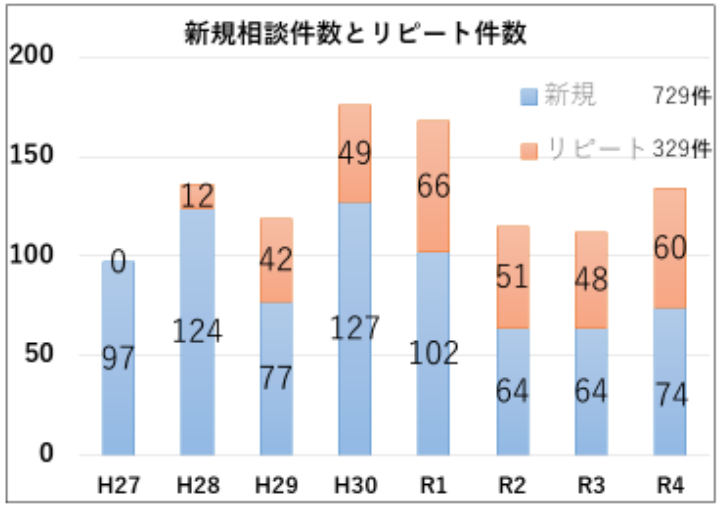
現況調査対象　729件

－　265件

（R4までの調査の解体・居住分）

令和５年度現況調査実施

464件



管理不全な空き家

利用・活用
適正管理
解消・除却

文書・電話等による
所有者等への情報提供・指導

状況に応じ管理・利活用に
関するチラシの送付

②市民からの相談空き家に関する対応

＜国土交通省　空き家管理チェックリスト＞

空き家の所有者・管理者のみなさまへ　国土交通省

「自分は大丈夫！」と思っていませんか？

空き家には適切な管理が不可欠です。

空き家は全国で年々増加し、使用目的のない空き家は約350万戸に。
空き家対策は、社会全体での取り組みが必要な重要課題です。
適切な管理が行われていないと倒壊、健康被害の誘発、景観悪化などの様々な問題を引き起こし、
周辺環境に大きな影響を及ぼしてしまいます。
我が家を管理不全空家※1や特定空家※2にしてしまわないよう、みんなで考えましょう。

※1 屋根や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。　※2 そのまま放置すると倒壊等の恐れがある状態。

アキャリバース　裏面のチェックリストで確認を！▶▶

今すぐ確認！

空き家管理チェックリスト

定期的に以下の管理を行っていますか。
管理方法 通気や換気／排水設備の通水／敷地内の清掃／庭木の枝の剪定／郵便物等の確認・整理
【冬期の場合】給水管の元栓の開栓／積雪の状況に応じた雪下ろし
【腕壁がある場合】水抜き穴の清掃

［外観］
- 建築物全体が傾いていませんか。屋根が全体的に変形していませんか。
  管理方法 柱、はりの補修や防腐処理などを依頼しましょう。
- 外装材などにはがれ、破損や汚損はありませんか。不法侵入につながるような窓の破損はありませんか。
  管理方法 はがれた部材などは撤去、補修などを依頼しましょう。
- 屋根材のはがれや破損はありませんか。軒の脱落、傾きなどは生じていませんか。
  管理方法 はがれた部材などは撤去、補修や防錆処理などを依頼しましょう。

［屋内など］
- 柱、はりなどが破損、腐朽していませんか。雨漏りの跡がありませんか。
  管理方法 柱、はりの補修や防腐処理などを依頼しましょう。
- アスベストが露出していませんか。
  管理方法 アスベストの除去などを専門業者に相談しましょう。
- 浄化槽の破損や排水設備の封水切れにより悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。
  管理方法 破損部分は補修を依頼し、封水の注入を行いましょう。

［敷地内］
- 敷地内にごみが散乱して景観を損なっていませんか。腐敗して悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。
  管理方法 清掃などを行いましょう。
- 門、塀や屋外階段に傾きや破損はありませんか。擁壁にひび割れ等はありませんか。
  管理方法 補修や防錆処理などを依頼しましょう。
- 立木の幹が腐ったり、大枝が折れたりしていませんか。枝がはみ出して、通行障害などになっていませんか。
  管理方法 立木の伐採、枝の剪定などを行いましょう。
- 動物が棲みつき不衛生な状態や悪臭、騒音が生じていませんか。隣家等への侵入は見られませんか。
  管理方法 駆除などを依頼しましょう。

空き家の管理は、定期的な換気、清掃、点検がとても重要です。
点検や補修に自信がない、遠隔地にお住まいなどでご自身による管理が難しい場合は
空き家管理業者や修繕業者などの利用を検討しましょう！

空き家対策に関する情報はホームページをご覧ください。
空き家対策　国土交通省
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html
2次元バーコードから簡単アクセス

＜空き家の適正管理　空き家バンク登録＞

あなたの家は大丈夫ですか？
空き家になったら適正な管理を！

近年、全国的に空き家が増加しています。今後も少子高齢化や人口減少により空き家が増加すると予想されます。住んでいる方の転出や死亡などにより空き家となってしまった家屋をそのまま放置すると、倒壊、犯罪の誘発、ごみの不法投棄、景観や衛生面の悪化など地域の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがありますので空き家の適正な管理をお願いします。

空家を放置し続け、
周囲に著しい悪影響を及ぼす空家※1
↓ 市が認定・指導・勧告
固定資産税の住宅用地特例※2が解除されます。

※1　空家等対策の推進に関する特別措置法　特定空家等及び管理不全空家等
※2　住宅用地の固定資産税が最大1/6に減額

空き家の適切な管理は、その所有者や相続人の責務です。

空き家を有効活用しましょう！

空き家バンクに登録しませんか？

空き家を売りたい方 貸したい方

家をお探しの方

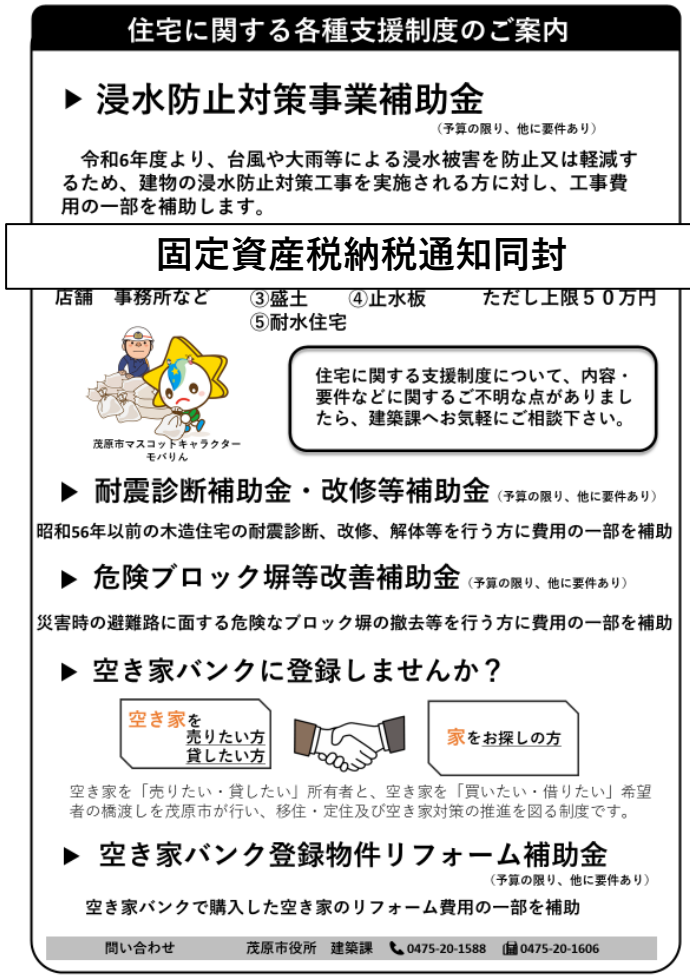
空き家を「売りたい・貸したい」所有者と、空き家を「買いたい・借りたい」希望者の橋渡しを茂原市が行ない、移住・定住及び空き家対策の推進を図る制度です。

登録に係る手数料不要！
リフォーム助成金制度もあり！
詳しくはこちらから
茂原市　空き家バンク　検索

空き家に関する問合せ先　建築課（8階）　TEL(20)1588 FAX(20)1606

③空き家に関する情報提供

＜住宅所有者、自治会に向けた空き家に関する周知活動＞


住宅に関する各種支援制度のご案内

▶ 浸水防止対策事業補助金
（予算の限り、他に要件あり）

令和6年度より、台風や大雨等による浸水被害を防止又は軽減するため、建物の浸水防止対策工事を実施される方に対し、工事費用の一部を補助します。

固定資産税納税通知同封

店舗　事務所など　③盛土　④止水板　⑤耐水住宅　ただし上限５０万円

茂原市マスコットキャラクター モバりん

住宅に関する支援制度について、内容・要件などに関するご不明な点がありましたら、建築課へお気軽にご相談下さい。

▶ 耐震診断補助金・改修等補助金（予算の限り、他に要件あり）

昭和56年以前の木造住宅の耐震診断、改修、解体等を行う方に費用の一部を補助

▶ 危険ブロック塀等改善補助金（予算の限り、他に要件あり）

災害時の避難路に面する危険なブロック塀の撤去等を行う方に費用の一部を補助

▶ 空き家バンクに登録しませんか？

空き家を 売りたい方 貸したい方　家をお探しの方

空き家を「売りたい・貸したい」所有者と、空き家を「買いたい・借りたい」希望者の橋渡しを茂原市が行い、移住・定住及び空き家対策の推進を図る制度です。

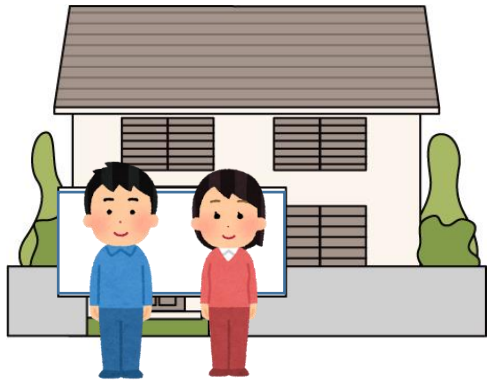
▶ 空き家バンク登録物件リフォーム補助金
（予算の限り、他に要件あり）

空き家バンクで購入した空き家のリフォーム費用の一部を補助

問い合わせ　茂原市役所　建築課　0475-20-1588　0475-20-1606

職員出前講座開始

使用中の住宅



予防・抑制

空き家所有者及び
空き家予備軍に対する周知

③空き家に関する情報提供

NEW

空き家の
総合情報誌

⇨

適正管理　相続　売却　解体
空き家バンク　補助金　相談窓口　etc

＜空き家総合情報誌の作成＞

2　●●市　空き家の手引き

8　●●市　空き家の手引き

10　●●市　空き家の手引き

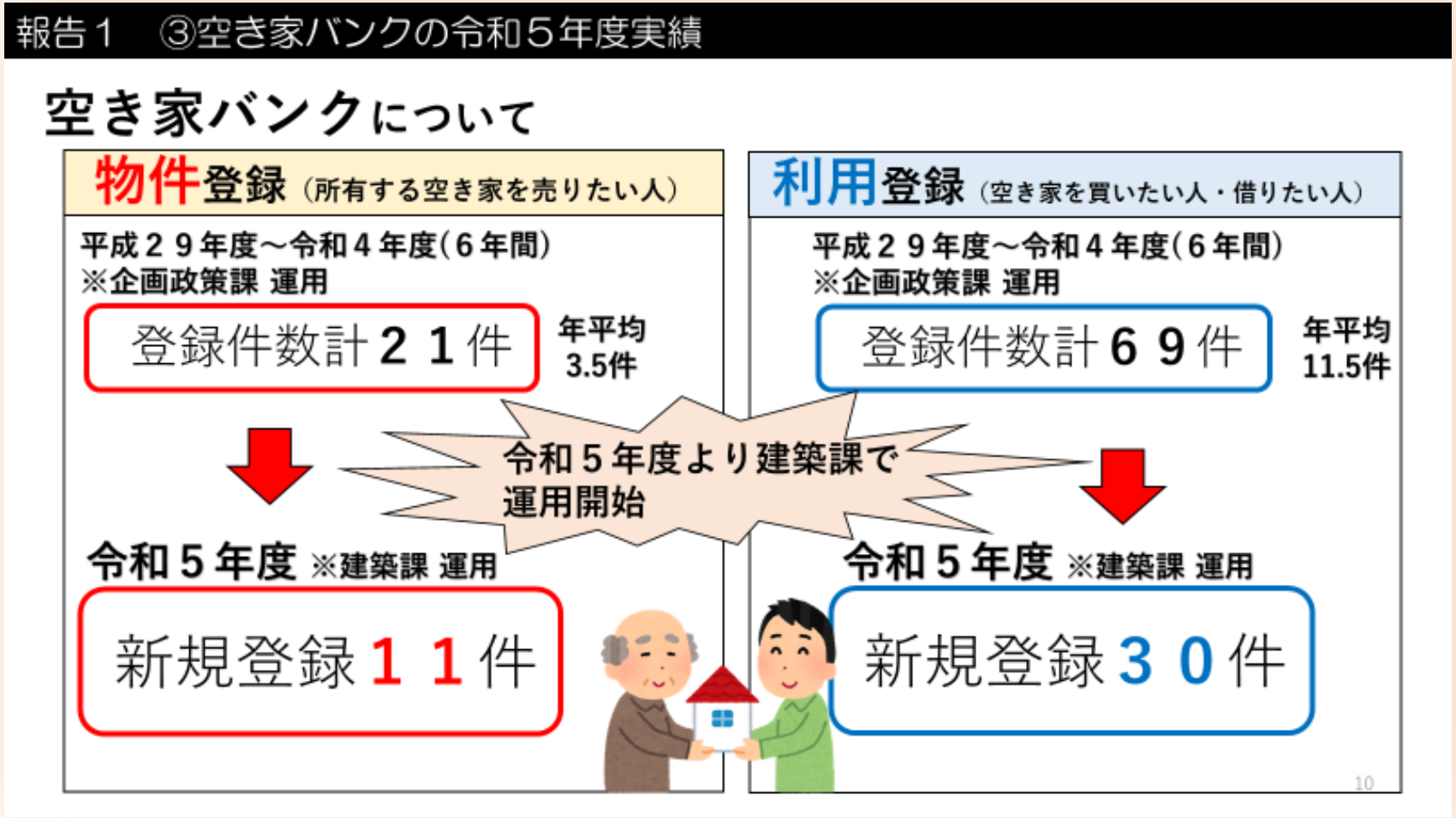
18　●●市　空き家の手引き

③空き家に関する情報提供

協定	茂原市「空き家対策ガイドブック」の協働発行に関する協定（令和6年6月14日）
概要	市と協定を結んだ協働発行事業者が、民間企業等から広告掲載を募り、その広告料をもって作成
サイズ	Ａ４判
カラー	4色フルカラー
ページ数	本文20ページ
発行部数	2,000部
発行時期	令和6年12月 令和7年1月～配布開始
配布方法	関係課窓口 公民館、支所、福祉センター等
協定先	株式会社　サイネックス

④空き家関係団体との協定

＜茂原市　空き家バンク制度＞



利用・活用

R6年度目標

物件登録10件　利用登録20件

補助金による支援

リフォーム費用に最大50万円
の補助金を交付

④空き家関係団体との協定

＜茂原市シルバー人材センター　空き家管理サービス＞

報告１　②空き家の適正管理に関する協定について

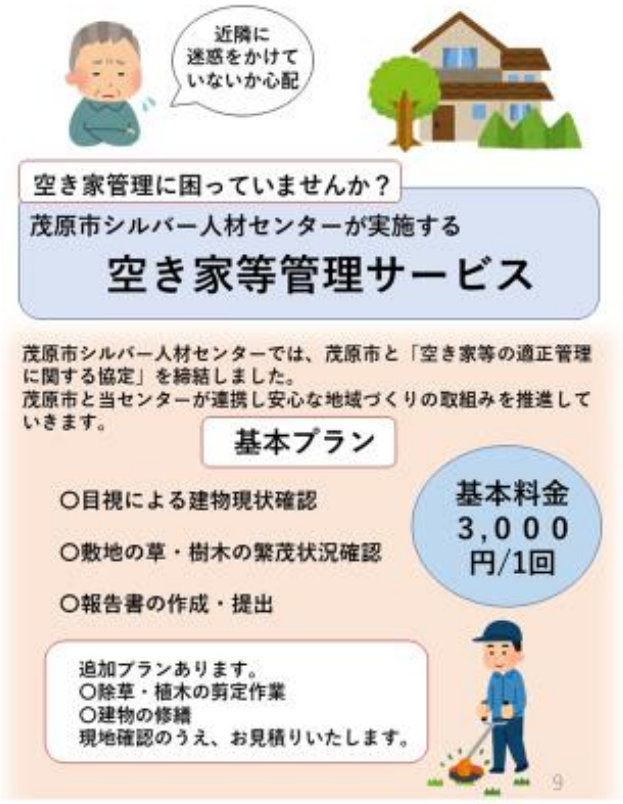
空き家管理サービスについて

シルバー人材センターにて空き家の状態の確認・報告書を作成。

・遠方にお住まいの方でも空き家の状態を確認できる。

・状態に応じて除草、剪定、修繕といった追加プランの依頼が可能。

広報、ウェブページ、納税通知等にて周知を行います！



適正管理

空き家の適正管理
　空き家等管理サービス
　空き家除草作業の周知

Ｒ６年度
<u>空き家除草作業　目標３０件</u>

⑤空き家相談会

＜空き家相談会＞

報告１　①令和５年度空き家相談会について

令和３年度開催

相談計２０件

令和３年11月14日(日)
茂原ショッピングプラザアスモ１F

令和４年度開催

相談計１５件

令和４年11月3日(木・祝日)
茂原ショッピングプラザアスモ２F

令和５年度開催

実施日

９月３０日(土)
１０月　１日(日)
１０：００～１５：００

場所

カインズホーム
茂原店(防災フェア内)

方式

個別相談(当日受付)

相談計26件

4

予防・抑制
利用・活用

課題あり

相談件数伸び悩み
相談形式の変更を検討
（開催回数、開催場所など）

⑤空き家相談会

○課題に対する検討事項

R3～R5

開催場所	対象者	受付方法	メリット	デメリット
ショッピングセンター 人が集まる場所	空き家所有者 空き家予備軍	当日受付（事前予約なし） 当日どなたでも可	気軽に相談できる	・人が多くて相談しずらい ・具体的な相談解決に発展しずらい

R6

開催場所	対象者	受付方法	メリット	デメリット
市役所 公民館	空き家所有者 空き家予備軍	事前予約性 相談時必要な書類等を持参	・落ち着いて、ゆっくり相談できる ・資料等の確認が出来るため具体的なアドバイスが可能	・予約制のため相談者数が限られる

⑤空き家相談会

○令和6年度の空き家相談会

空き家セミナー＆個別相談会
令和7年1月頃開催予定（参考千葉市）

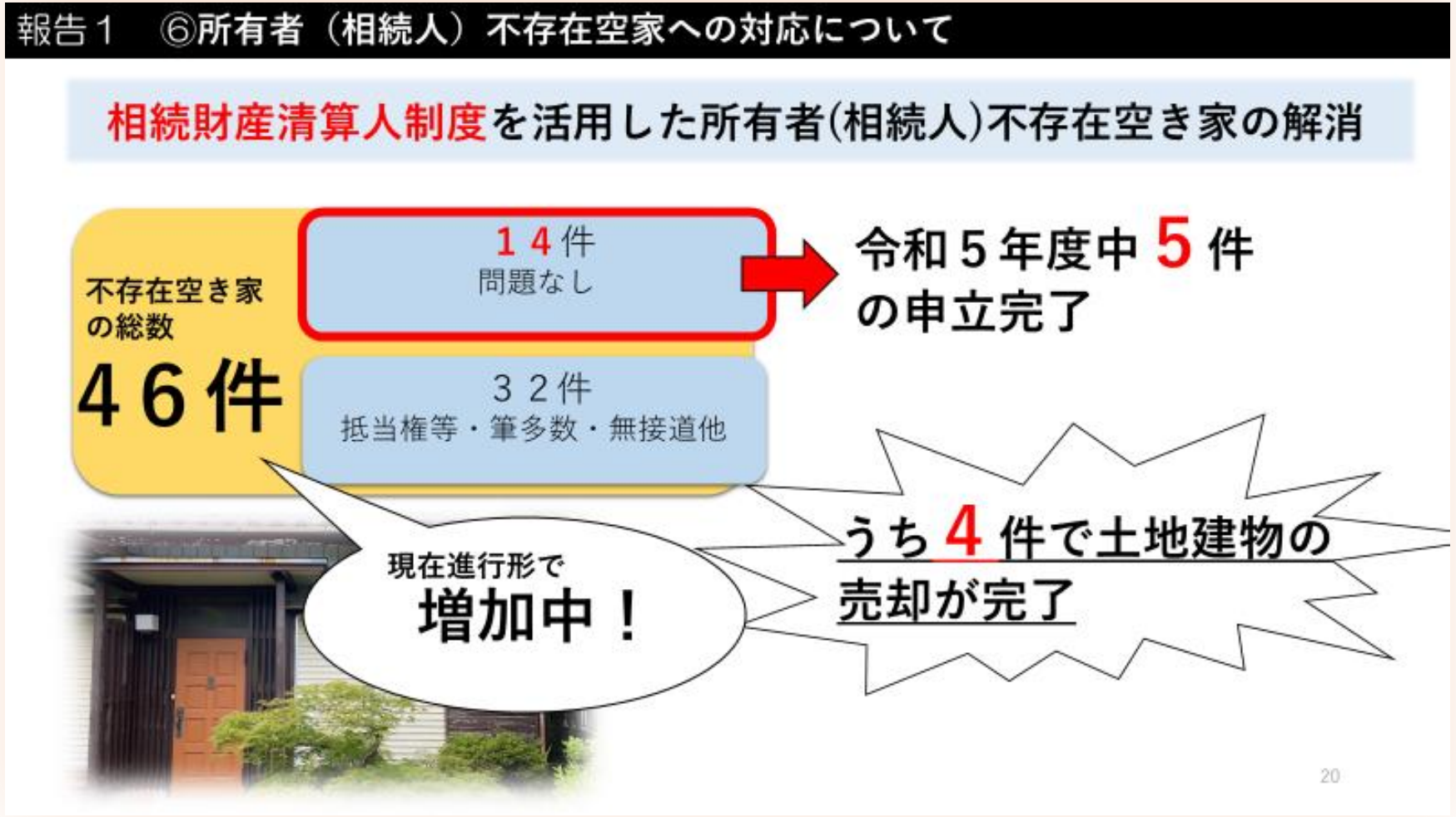
従前　空き家相談会	
日時	令和6年9月14日（土）
場所	カインズ茂原店
受付	当日受付制
内容	空き家に関する相談（10名程度）
相談員	後援団体より2～3名

＋

NEW　空き家セミナー＆個別相談会	
日時	令和7年1月予定
場所	市役所会議室
受付	事前予約制
内容	空き家に関するセミナー（40名程度）
	空き家に関する個別相談（4名程度）
講師	不動産鑑定士（売買に関すること）
	司法書士（相続に関すること）

⑥財産管理制度

＜所有者不存在空家に対する財産清算制度＞

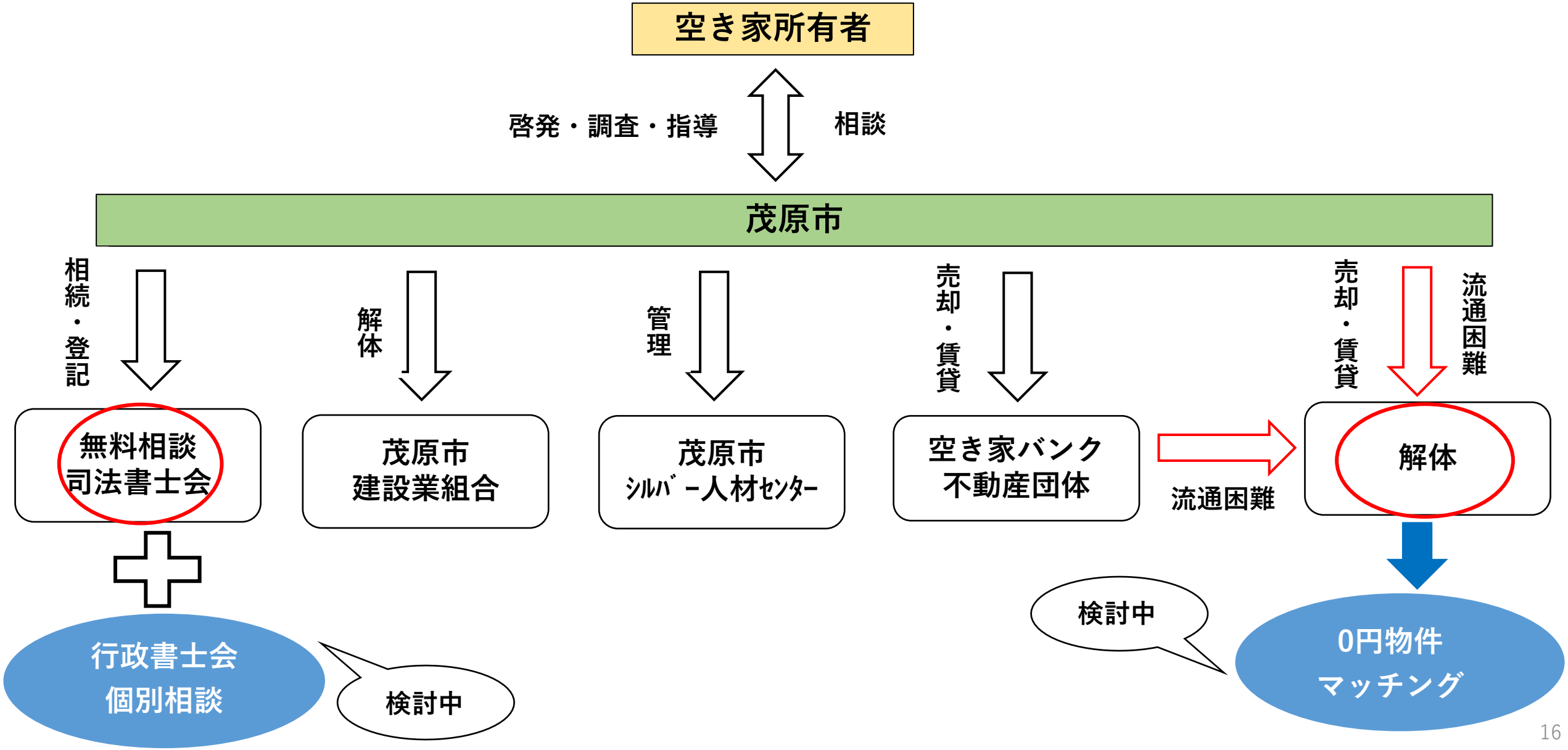


利用・活用
解消・除却

所有者のいない空き家

Ｒ６年
申立て件数　４件

⑦新たな検討事項


空き家所有者
啓発・調査・指導
相談
茂原市
相続・登記
解体
管理
売却・賃貸
売却・賃貸
流通困難
無料相談
司法書士会
茂原市
建設業組合
茂原市
ｼﾙﾊﾞｰ人材ｾﾝﾀｰ
空き家バンク
不動産団体
流通困難
解体
行政書士会
個別相談
検討中
検討中
0円物件
マッチング

議事２　空き家対策計画の改定について

①空家等対策計画とは

②計画改定の概要

③管理不全空家等

④今後のスケジュール

①空家等対策計画とは

空家等対策の推進に関する特別措置法

第4条（**地方公共団体の責務**）
空家対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよううう努めなければならない。
第7条（空家等対策計画）
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、基本指針に即して、空家等に関する対策を定めることができる。

国土交通省　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より

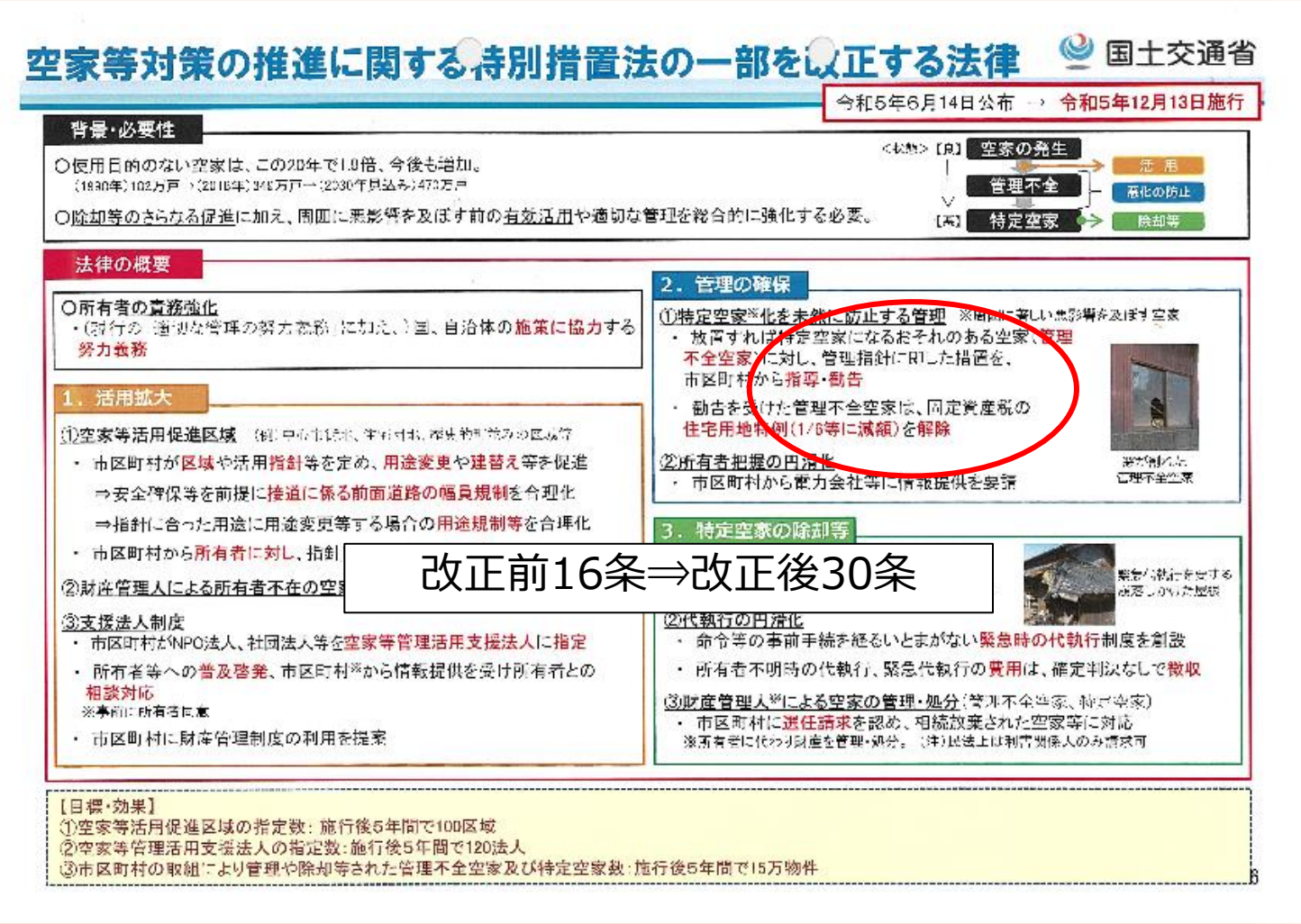
①**空家等対策の全体像を住民が容易に把握する**ことができること。
②空家等の適切な管理の重要性及び管理不全空家等のもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めること。
③空家等に関する対策を分野横断的に記載した**総合的な計画**を作成すること。

②計画改定の概要

項目	現行　第1次	改定　第2次
計画期間	令和２年度～令和６年度	更新 令和７年度～令和１２年度
統計 データ	平成30年度住宅・土地統計調査	更新 令和５年度住宅・土地統計調査
具体的 な施策	「予防・抑制」　「利用・活用」 「解消・除却」	変更なし
空家法改正	－	**追加①　管理不全空家等**
計画目標 の設定	なし	**追加②　予防・抑制　利用・活用　解消・除却 各施策における目標値**

③管理不全空家等

○管理不全空家等とは



NEW **管理不全空家等（空家法第13条）**

放置すれば特定空家
になるおそれのある空家

⇩

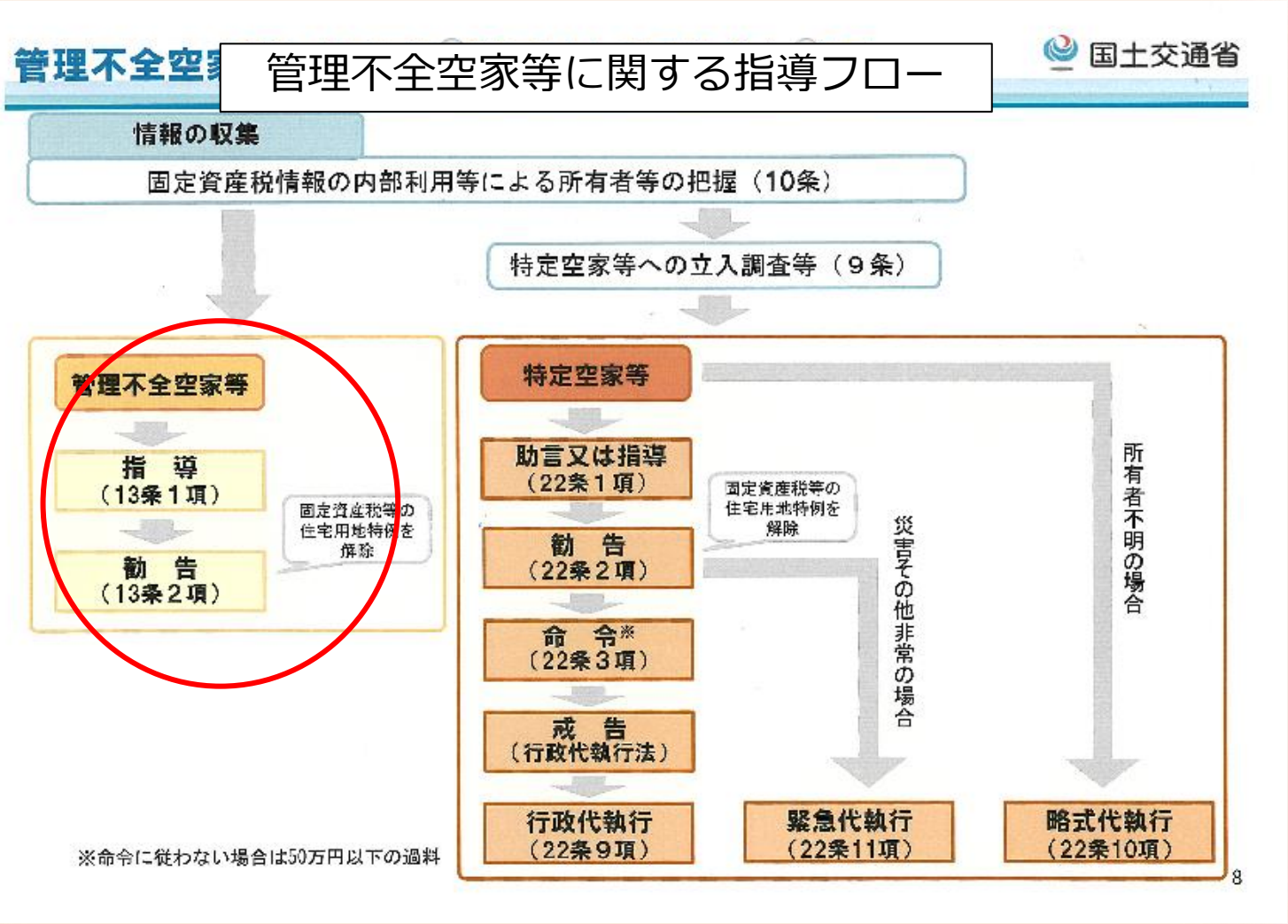
管理の確保、悪化の防止を図る

<特定空家等とは>

- 倒壊等著しく保安上危険
- 著しく衛生上有害
- 著しく景観を損なっている
- 生活環境を保全するうえで放置することが不適切

③管理不全空家等

○管理不全空家等とは



管理不全空家等（空家法第13条）

- 管理不全空家に対し指導・勧告が可能
- 勧告を受けた管理不全空家は、
  固定資産税の住宅用地特例を解除

⇒所有者負担増による
適正管理を図るねらい

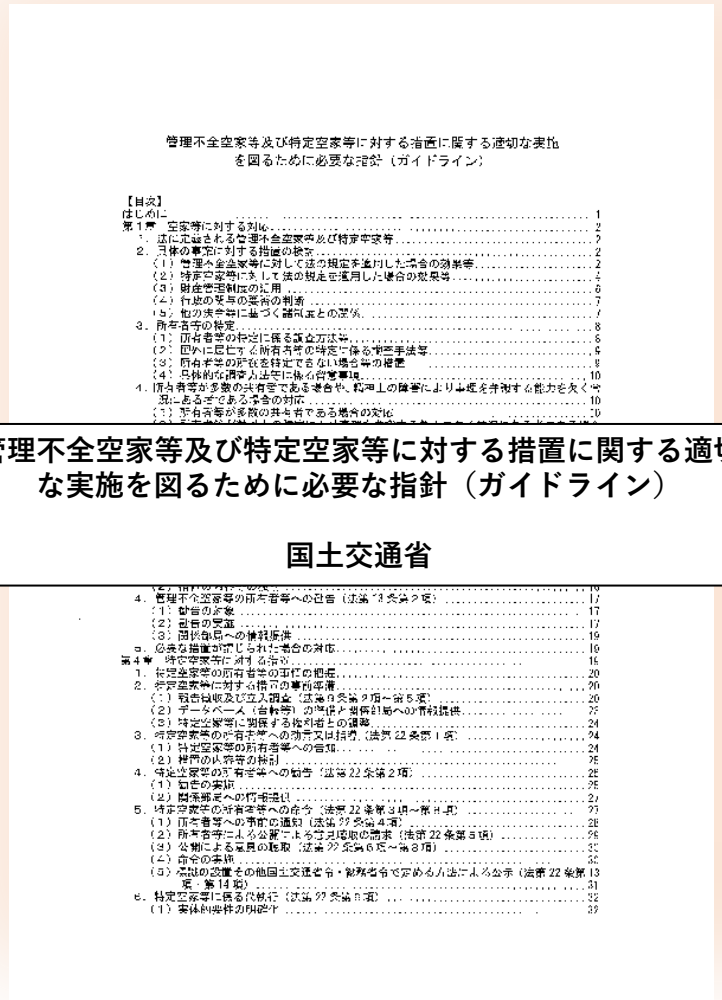
＜固定資産税の住宅用地特例の概要＞

居住用の供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置。
土地が住宅用地に該当する場合には固定資産税が減額させる。

	小規模住宅用地 200㎡以下	一般住宅用地 200㎡を超える
課税標準	1/6に減額	1/3に減額

③管理不全空家等

○管理不全空家の判断基準


管理不全空家等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（ガイドライン）

【目次】

はじめに 1
第１章　空家等に対する対応 2
1．法に定義される管理不全空家等及び特定空家等 2
2．具体の事態に対する措置の検討 2
（1）管理不全空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 2
（2）特定空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 4
（3）財産管理制度の活用 6
（4）行政の関与の要否の判断 7
（5）他の法令等に基づく諸制度との関係 7
3．所有者等の特定 8
（1）所有者等の特定に係る調査方法等 8
（2）国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等 9
（3）所有者等の所在を特定できない場合等の措置 9
（4）具体的な調査方法等に係る留意事項 10
4．所有者等が多数の共有者である場合や、精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応 10
（1）所有者等が多数の共有者である場合の対応 10
4．管理不全空家等の所有者等への勧告（法第13条第2項） 17
（1）勧告の対象 17
（2）勧告の実施 17
（3）関係部局への情報提供 19
5．必要な措置が講じられた場合の対応 19
第４章　特定空家等に対する指導 19
1．特定空家等の所有者等の事務の概要 20
2．特定空家等に対する措置の事前準備 20
（1）報告徴収及び立入調査（法第9条第2項～第5項） 20
（2）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供 23
（3）特定空家等に関係する権利者との調整 24
3．特定空家等の所有者等への勧告又は指導（法第22条第1項） 24
（1）特定空家等の所有者等への告知 24
（2）措置の内容等の検討 25
4．特定空家等の所有者等への勧告（法第22条第2項） 25
（1）勧告の実施 25
（2）関係部局への情報提供 27
5．特定空家等の所有者等への命令（法第22条第3項～第8項） 27
（1）所有者等への事前の通知（法第22条第4項） 28
（2）所有者等による公開による意見聴取の請求（法第22条第5項） 28
（3）公開による意見の聴取（法第22条第6項～第8項） 30
（4）命令の実施 30
（5）標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（法第22条第13項・第14項） 31
6．特定空家等に係る代執行（法第22条第9項） 32
（1）実体的要件の明確化 32

管理不全空家等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（ガイドライン）

国土交通省

③管理不全空家等

○特定空家等と管理不全空家等の違い

項目	特定空家等	管理不全空家等
保安上危険（建築物等の倒壊）	倒壊のおそれがあるほど著しい建築物の傾斜・外装材の剥落・構造部材の破損	外装材の剥落・構造部材の破損
保安上危険（部材等の落下）	外装材、屋根ふき材の剥落	外装材、屋根ふき材の破損
保安上危険（立木の枝）	飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
衛生上有害（汚水等）	排水設備からの汚水等の流出	排水設備の破損等
景観悪化	著しく散乱し、又は山積みした敷地の等のごみ等	清掃がされておらず、散乱し、又は山積みしたごみ等が敷地等に認められる状態
周囲の生活環境に悪影響（立木）	周囲の建築物の破損又は歩行者の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	立木の枝の剪定がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

＜特定空家と管理不全空家の判別イメージ＞

特定空家等

修理困難なほどの著しい破損した状態

管理不全空家等

適切な管理はされていないが
修理等により補修が可能な状態

③管理不全空家等

特定空家等
法第22条対象

修理困難なほどの著しい破損した状態

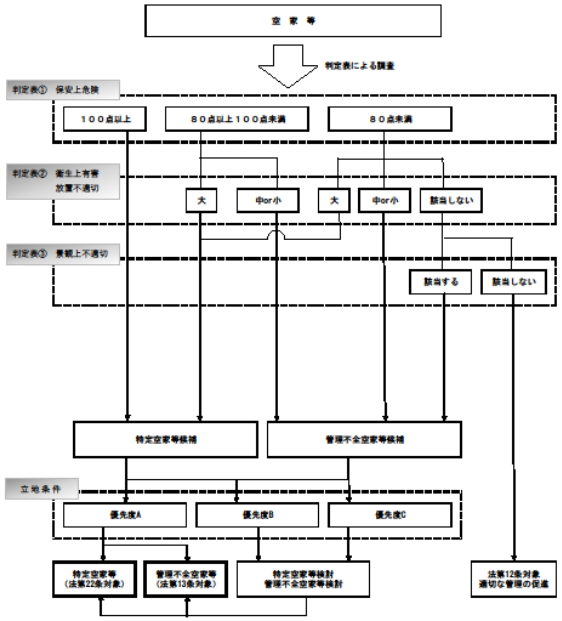
管理不全空家等
法第13条対象

適切な管理はされていないが、修理等により
利用等が可能な状態

②管理不全空家等の新設

○管理不全空家等の認定までのプロセス

判断基準
判定方法（案）



＜判定方法（案）＞

判定表①～③にて空家等を評価した結果、以下の1から5のいずれかの状態にあるものを特定空家等候補及び管理不全空家等候補とします。

1.【判定表①】の点数が100点以上のもの
2.【判定表②】の悪影響範囲が「大」のもの

⇒ **特定空家等候補**
法第22条対象

3.【判定表①】の点数が80点以上のもの
4.【判定表②】の悪影響の範囲が「小」以上のもの
5.【判定表③】の項目に該当すると判断されたもの

⇒ **管理不全空家等**
法第13条対象

6.【判定表】に該当しないが、特に必要と認められるもの

【判定表①～③】の項目に該当しないもの

⇒ **適切な管理の促進**
法第12条

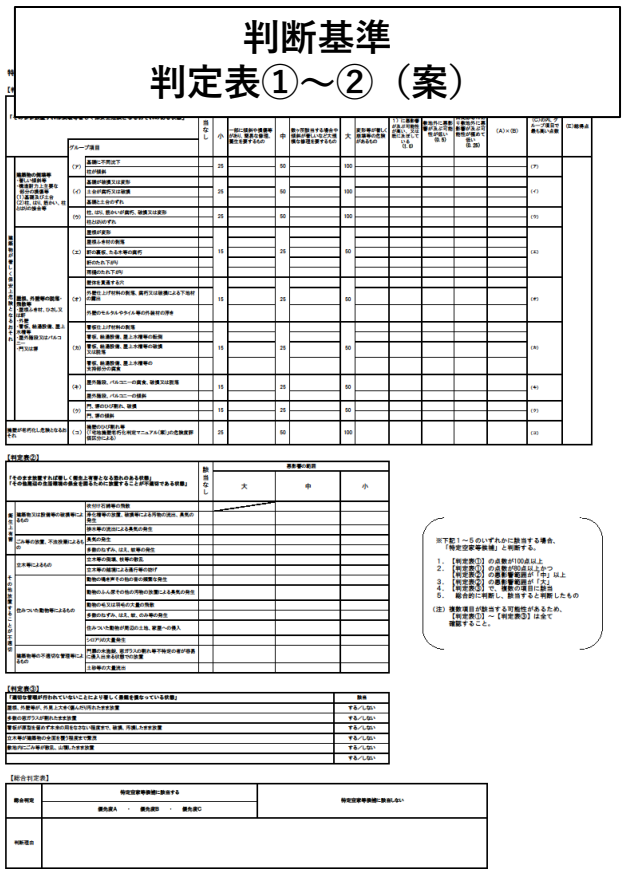
大
老朽度・危険度
小

③管理不全空家等

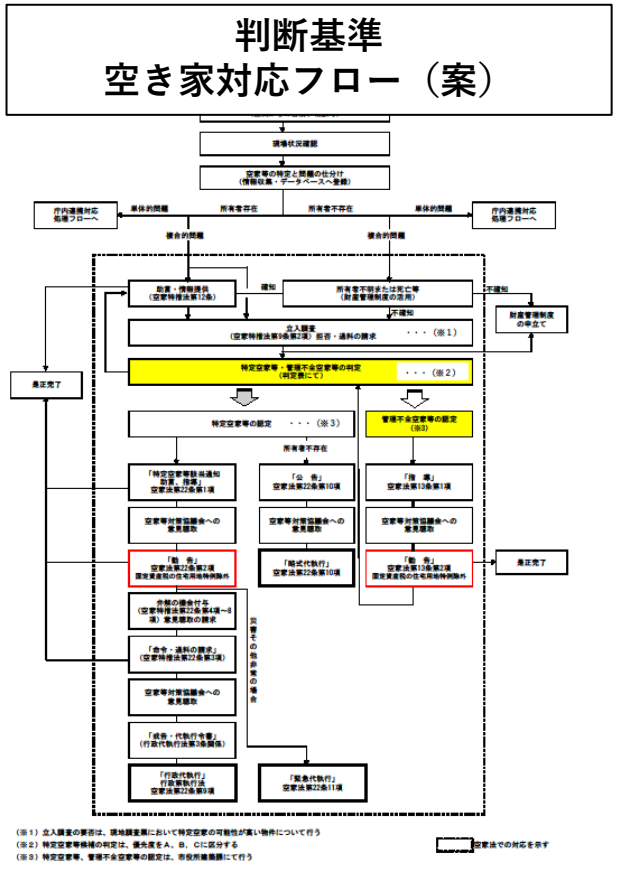
○管理不全空家等の認定までのプロセス

＜茂原市特定空家等及び管理不全空家等の判断基準（案）＞

判断基準
判定表①～②（案）



判断基準
空き家対応フロー（案）



特定空家等及び管理不全空家等の判断基準の改定

↓

条例施行規則改正（様式等設定）

↓

R7年以降

管理不全空家等の認定・指導の開始

対象　既存の管理不適切な空家＋新規空家

③今後のスケジュール

	項目	協議事項等
8月	第１回空家等対策協議会	改定概要説明、意見聴取
10月	土地・家屋統計調査の結果反映	
11月	パブリックコメント募集開始	
	パブリックコメント募集終了	
12月	パブリックコメント回答公表	
2月	第２回空家等対策協議会	パブリックコメント内容報告 改定最終案の意見聴取・協議
4月	改定空家等対策計画の公表	

その他　茂原市空家等対策協議会開催日

	開催予定日	場所	協議内容
第１回	令和6年8月20日（火）	茂原市役所 ８階８０１会議室	令和6年度空き家対策について 茂原市空家等対策計画の改定について
第２回	令和7年2月中旬（予定）	茂原市役所 8階８０１会議室	（案）令和6年度空き家対策について （報告） （案）茂原市空家等対策計画の改定 について（協議）