

令和5年度

第1回 茂原市空家等対策協議会



- 日時:令和5年7月11日(火)13:30~
- 場所:茂原市役所 8階801会議室

本日の内容



茂原市マスコットキャラクター
「モバリん」

議事 空き家の予防・抑制・利活用について

報告1 空き家対策の経過報告について

報告2 特定空家等への経過報告について

議事 空き家の予防・抑制・利活用について

①令和5年度の空き家相談会について

②空き家の適正管理に関する協定について

③空き家バンク・情報提供制度・アンケート実施

④空き家に関する補助制度について

予防・抑制

令和5年度空き家相談会の開催について



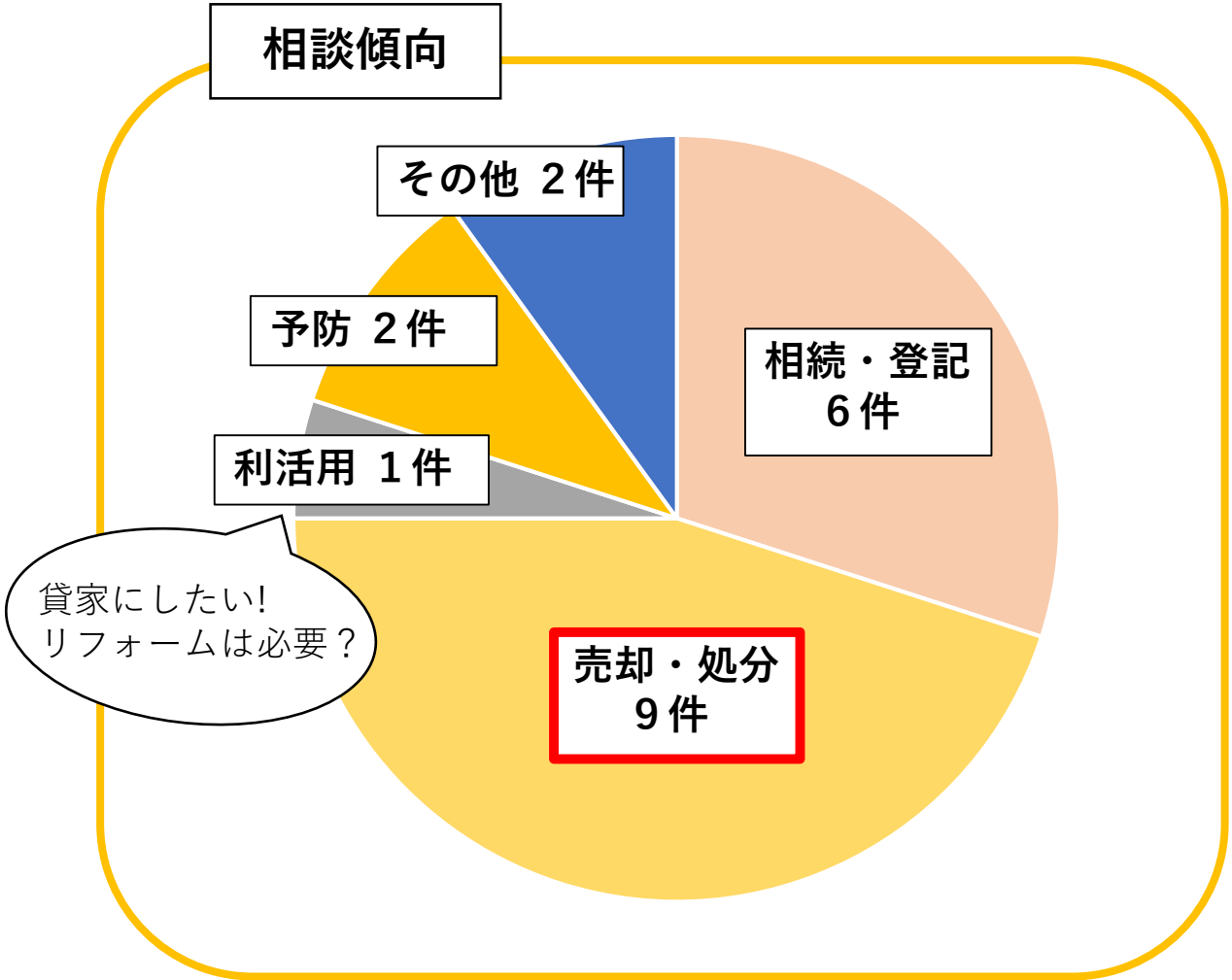
目的

空き家所有者等の悩みに対し、専門的な知識で多角的なサポートを行う。



令和3年度開催

日時	令和3年11月14日(日)
場所	茂原ショッピングプラザ アスモ1Fセンターコート
相談数	20件
相談員	宅建協会 2名 不動産協会 2名 司法書士会 2名

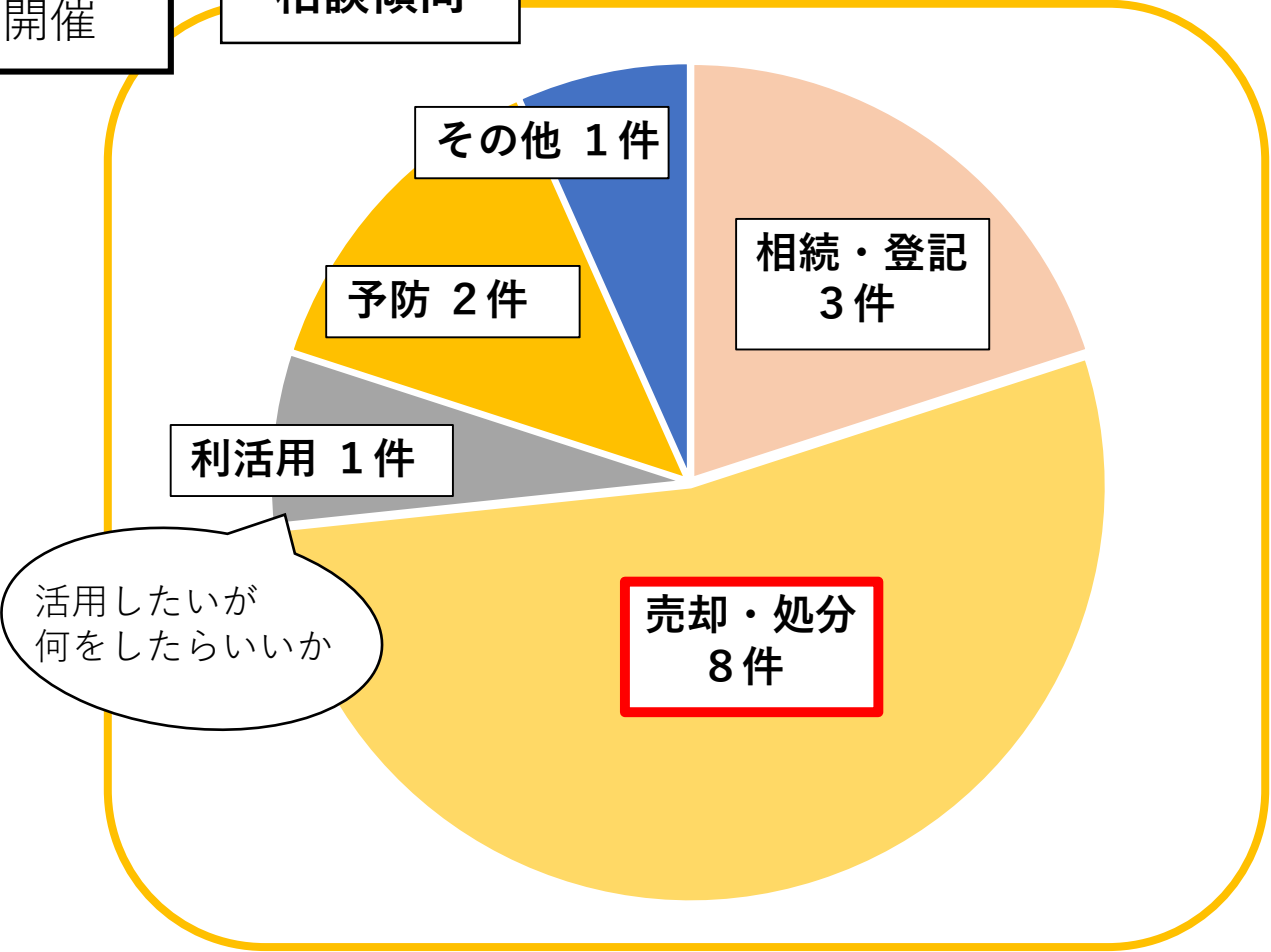


令和4年度開催

茂原産業まつり
と同日開催

日時	令和4年11月3日(祝・木)
場所	茂原ショッピングプラザ アスモ2F
相談数	15件
相談員	宅建協会 2名 不動産協会 2名 司法書士会 2名

相談傾向



5件減



- ・ 会場の位置が分かりづらい？
- ・ 限定的な開催期間？

令和5年度開催

日時	令和5年9月30日(土)、10月1日(日)	
場所	カインズホーム防災フェア会場にて	
相談員	9月30日(土)	10月1日(日)
	後援団体より 3名	後援団体より 3名

2日間



その他フェア参加予定

- 消防・警察・自衛隊等
- 茂原市耐震相談会

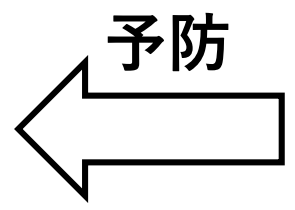


地震体験車設置予定

予防・抑制

相談が寄せられる空家

- ・ 半数は雑草、樹木の繁茂
- ・ 長期放置され管理不全空家



所有者による
定期的な管理が必要

管理不足の原因 所有者の問題・悩み

- ・ 遠方に住んでいて管理できない
- ・ 高齢・身体的理由で管理できない
- ・ どこに依頼していいかわからない など



予防・抑制

令和5年度中

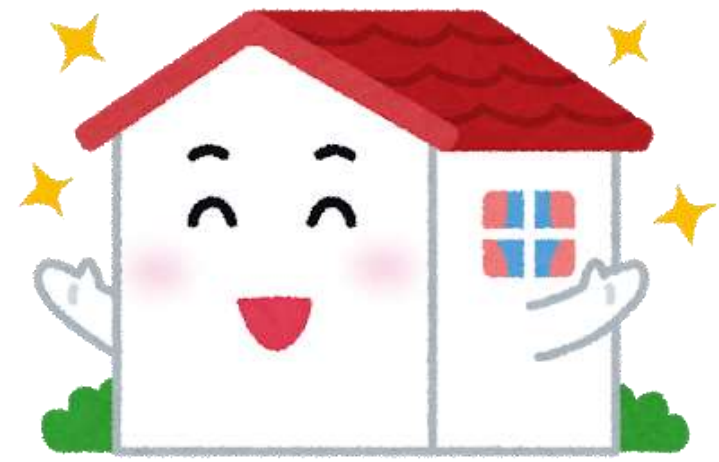
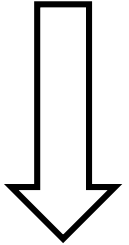
空き家等の適正な管理の推進に関する協定（案）

- ・ 協定先 : (公社) 茂原市シルバー人材センター
- ・ 提供業務 : 空き家の見回り 除草作業・庭木の手入れ 簡易な修繕

所有者が依頼

所有者の問題・悩み解決

- ・ 管理不全空家の予防・抑制
- ・ 良好な生活環境の確保



予防・抑制

啓発活動



維持管理 相続・売却活用

あなたの **空き家** は大丈夫ですか？

空き家を放置すると、倒壊や庭木の繁茂、害虫の発生、有害鳥獣の住処等により、近隣の方々等に迷惑をかける可能性があります。

空き家の所有者等には、適正に管理する責任があります。空き家が原因で近隣の方々等に被害を及ぼしてしまった場合は、空き家所有者等の責任となる場合があります。

空き家をお持ちの方は、近隣の方々等に迷惑をかけないように、日頃から適切に管理しましょう。

(公社) 茂原市シルバー人材センターによる
空き家の管理業務

遠方にお住いの方や日常の空き家管理でお悩みの方は、是非ご活用下さい。



- 業務内容 建物外観・敷地内目視での点検、草木の除草、庭木の手入れ等
 - 【家 屋】屋根・外壁・サッシ・窓ガラスの破損状態確認
 - 【敷 地】雑草・樹木・放置物など庭の状態確認・除草作業
- その他 状況に応じて、大工仕事等提案可能となります。

茂原市は(公社) 茂原市シルバー人材センターと、空き家の等の適正な管理の推進に関する協定を締結しています。



協議・申込窓口 公益社団法人 茂原市シルバー人材センター

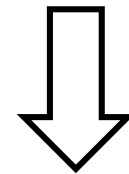
相談窓口 茂原市役所 建築課 ☎0475-20-1588
✉kentiku@citv.mobara.chiba.id

市の役割

協定により積極的な
情報発信が可能に

市HP
情報発信

広報・周知



予防・抑制の促進

空き家の利用・活用

空き家所有者の悩みや利活用をサポートして流通を促す！管理不全の空き家の発生を未然に防ぐ！

空き家バンク



情報提供制度



空き家
利活用促進



利用・活用

令和5年4月1日より

空き家バンクについて

企画政策課

建築課

令和5年4月1日時点

登録件数 **1** 件

令和4年度中新規登録2件
うち1件は売買成約済み

空き家対策と
一体化



令和5年6月末時点

新規登録 **2** 件 + 相談・登録手続き中 **3** 件



※現在売買契約見込み

昨年度より良いペースだが…

まだまだ物件不足!

利用・活用

・空き家バンク周知活動中！（空き家所有者向け）

表

あなたの **空き家** は大丈夫ですか？

空き家を放置すると、倒壊や庭木の繁茂、害虫の発生、有害鳥獣の住処等により、近隣の方々等に迷惑をかける可能性があります。

空き家の所有者等には、適正に管理する責任があります。空き家が原因で近隣の方々等に被害を及ぼしてしまった場合は、空き家所有者等の責任となる場合があります。

空き家をお持ちの方は、近隣の方々等に迷惑をかけないように、日頃から適切に管理しましょう。

裏

物件登録の案内

茂原市にある空き家を有効活用し、茂原市内に住まいをお探しの方へ情報提供を行うため、「茂原市空き家バンク事業」を実施しています。茂原市内に住まいをお探しの方と、空き家を所有されている方との橋渡しを行い、空き家を有効活用するためのインターネットによる情報提供制度です。

物件登録の流れ

- ①茂原市建築課へ登録必要書類を提出 **ご注意ください**
- ②書類確認・審査
- ③現地確認・写真撮影
- ④登録準備
- ⑤登録完了（ホームページ掲載）

○空き家バンクは情報提供のみ行い、交渉の仲介はいたしません。
○空き家バンクに鑑定能力はありません。価格設定は申込者で行っていただきます。

「リフォームしないで賃貸」「家財道具が残っていても売却」が可能な場合も！

相談窓口 茂原市役所 建築課 ☎ 0475-20-1588
✉ kentiku@city.mobara.chiba.jp

利用・活用

・空き家バンク周知活動中！
(移住・定住者向け)

千葉県茂原市よりお知らせ

改修補助
あります

空き家バンク
やっています！

家をお探しの方

空き家
を売りたい方
貸したい方

お問い合わせ

〒297-0028 千葉県茂原市道表1番地
茂原市役所 都市建設部 建築課
TEL: 0475-20-1588
FAX: 0475-20-1606

ウェブサイトはこちら

茂原市 空き家バンク

検索

茂原市ってどこ？

チーバクんの肩あたり!!

千葉県

茂原市

九十九里浜まで
車で約15分
(茂原駅より)

三井アウトレットパーク
木更津まで車で約45分
(市中心より)

羽田空港、成田空港、東京、横浜まで車で約60分
(茂原長南ICより)

JR特急わかしおで東京へ約53分

結婚・妊娠・
出産・子育て
を応援するまち

産業が力強く
成長するまち

市民の
活力と賑わい
にあふれるまち

茂原市のウェブサイトはこちら



利用・活用 ・ 空き家バンク周知活動中！



ふるさとと回帰支援センター(東京都千代田区)

移住・交流ガーデン(東京都中央区)

利用・活用 ・ 空き家バンク周知活動中！

移住・交流推進機構

JOIN

のウェブページにて

掲載中

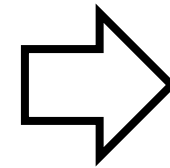
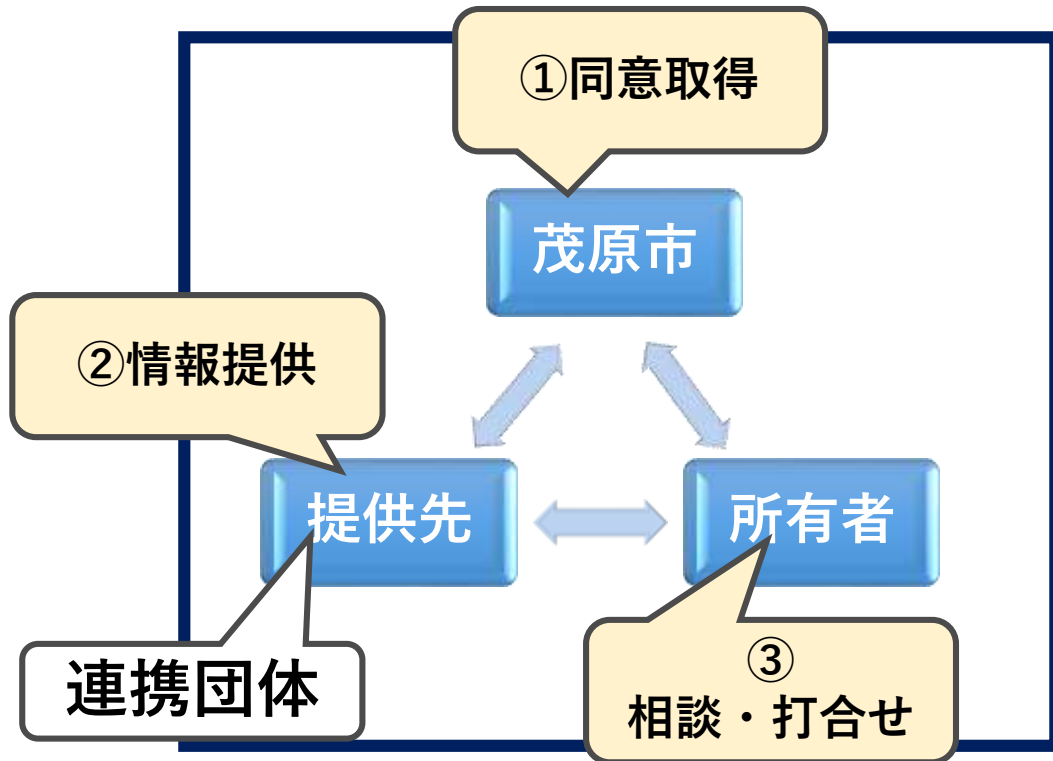


利用・活用

情報提供制度について

協定の締結状況：宅建協会
不動産協会

令和5年3月23日締結
令和5年5月17日締結



相談事例等を基に踏まえながら
悩みを把握し、連携協定を他団体
とも**拡大**。

利用・活用

空家等の所有者に対するアンケートの実施

- ・令和4年度空家等調査結果を基に利活用可能な100件程度に対し、アンケート調査を実施予定。



- ・所有者の意向の確認
- ・処分、活用等の意識がある方は空き家バンク、情報提供制度を案内

⇒ 制度に弾みを付ける！

空き家利活用
促進



利用・活用

空家等の所有者に対するアンケートの実施

・アンケート(案)

整理番号:

空き家に関するアンケート調査のお願い

平塚より茂原市の住行政にご理解ご協力いただき、ありがとうございます。
茂原市では、空き家の「利用・活用」のため、所有者と空家等対策の推進に関する協定を締結している団体に対して、空き家所有者の同意がある場合に限り、その空き家の所有者等情報を提供することとしています。
そこで空き家の現地調査(外観調査)を基に、用途地域内に存在する空き家を所有されていると思われる方を対象に、空き家利活用の意向についてのアンケート調査を実施させていただきます。
つきましては日々ご多忙のところ誠に恐縮ですが、趣旨をご理解の上、アンケート調査にご協力いただきますようお願いいたします。

令和5年6月
茂原市長 田中 豊彦

●ご記入にあたってのお願い

- 1. このアンケートの回答は、封筒の宛先のご本人又は当該物件(建物)の管理者が行ってください。
2. ご回答は、指定のない場合は返封ごとにあてはまるものの番号に〇印をご記入ください。また、「その他」にあてはまる場合は、その内容を()内に具体的に記入してください。
3. ご記入いただいたアンケート等は、封筒の高圧用封筒に入れ、切手を貼らず、令和5年 月 日()までに返函してください。
4. ご記入いただいた内容は、個人情報保護に関する法律に基づき、適切に管理し、目的外に使用することはありません。
5. このアンケートは、法令に基づく調査を行い、情報又は土地に関する調査や税務調査等の方には送付していません。
6. このアンケートに関するお問い合わせは、下記の問合せ先までお願いします。

【お問合せ先】

茂原市 都市建設部 地域課 住居政策係
〒297-8511 千葉県茂原市道表1 1号118-33~17-153
電話番号: 0475-20-1588 メールアドレス: krcnku@city.mohara.chiba.jp

1. 建物の利用状況について

第1. あなた又は建築業者が所有・管理していると思われる建物の所在地は、下記のとおりです。
ご確認いただき、誤りがある場合は二番線で消して訂正してください。
※以降の質問は、この建物についてご回答ください。

対象建物の所在地

第2. このアンケートの回答者の氏名・住所・電話番号を下の欄にご記入ください。

姓 名
住 所
電話番号

第3. 建物の所有状況について、該当するもの1つに〇を記入してください。

- 1) 自分が所有している
2) 自分が所有しているが、家族が所有している
3) 自分や家族は所有していないが、この建物を利用又は管理している
4) 建物を所有している法人の代表者である
5) 所有してはいるが、利用や管理をしていない
6) 既に取り壊されている又は建て替えられている
7) 対象建物に心当たりがない
8) その他

1)-7)を選んだ方は、この段階で終了です。ご協力ありがとうございます。

第4. 建物の利用状況について、該当するもの1つに〇を記入してください。

- 1) 利用していない
2) 自分が利用している
3) 自分の家族が利用している
4) 賃貸として利用している
5) その他

2)-4)を選んだ方は、この段階で終了です。ご協力ありがとうございます。

第5. 建物の状態について、該当するもの1つに〇を記入してください。

- 1) 建物を直すことなく利用することが出来る
2) 一部壊れているところがあるが、直せば利用出来る
3) 壊れているところが多く、利用できる状態にするのは難しい
4) おからない
5) その他

(裏面に続く)

第6. この建物を利用しなくなってから理由について、該当するものすべてに〇を記入してください。

- 1) 利用していた人が、約請人続・撤去されたため
2) 利用していた人が、亡くなったため
3) 別の住居に転居したため
4) 転勤等で長期間不在であるため
5) 賃貸物件であるが、借主がいなくなったため
6) 借主が利用していない(閉店やサングラスなどとして利用)
7) その他

2. 今後の空き家の利活用について

第7. 今後の建物の利用について、該当するものすべてに〇を記入し、()内を記入してください。

- 1) 売却したい () 希望売却価格 () 円
2) 売却したくない () (理由) ()
3) 賃貸したい () (希望賃料) () 円
4) 賃貸したくない () (理由) ()
5) その他 ()

第8. 売却又は賃貸し出し先の募集について、該当するもの1つに〇を記入してください。

- 1) 既に募集している
2) 募集していない
3) その他

第9. 建物の利活用にについて、該当するもの1つに〇を記入してください。

- 1) 建物の活用方法について、アドバイスや支援を必要としている
2) 必要としていない
3) その他

3. 空き家の所有者等情報の提供について

第10. 茂原市と連携し、空き家対策に取り組む団体に対してあなたの所有する空き家の所有者情報(このアンケート回答内容等)の提供を行うことを希望しますか。該当するもの1つに〇を記入してください。

- 1) 希望する () 別紙同意書をお送りし、封筒に同封してください。
2) 希望しない () 別紙へお返込みください。

※下記の団体に可して、情報提供を行います。

- 茂原市と空家等対策の推進に関する協定を締結している団体(令和5年 月 現在)
・一般社団法人千葉県不動産情報研究会 九十九里支部
・女児生活協会の日本不動産協会 千葉県支部

※茂原市から情報提供を行うことにより、団体に所属する民間事業者からあなたの連絡することがありますので、希望される限り引き合相談を望んでいます。
※所有者等情報の提供の詳しい内容は、別紙同意書の背面をご確認ください。

第11. 希望されない理由について、該当するものすべてに〇を記入してください。

- 1) 個人情報保護法に基づいて提供することが出来ずから
2) 連絡先が民間事業者の個人情報等が事前に分からずから
3) 建物の売却・賃貸を検討していることを近隣住民に知られたくないから
4) 既に不動産会社への売却や賃貸の依頼・相談を行っているから
5) 売却や賃貸をしても、適度な売却を望むことができませんから
6) 好む方向に利権や処分ができなくなるから
7) 売却や賃貸の目途が立たないから
8) 他人に売る又は貸すことに決めているから
9) 出稼等の権利関係が整理できていないから
10) その他

第12. 茂原市の空き家対策や住宅政策について、ご意見・ご提案がありましたら、ご記入ください。

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

空き家に関する補助制度について

現行の空き家に関する補助制度

空き家バンク登録物件リフォーム補助	
交付条件	空き家バンクを利用して <u>購入した</u> <u>空き家</u> を定住又は定期的に滞在することを目的とし、転入や市内業者を利用して改修するもの
補助対象者	・ 空き家バンクの <u>利用登録者</u>
補助対象額	・ 最大 50 万または改修費の1/2 のいずれか低い額

国庫補助等の利用を行い、**賃貸借物件への対応**等、現行の補助要件の拡充を目指します！

国庫補助の条件

- ・空家等を公益性が高い社会資本の整備にあたる「**移住・定住の促進**」に資する内容で改修するもの

※その他条件確認中



報告1 空き家対策の経過報告について

①空家等対策協議会について

②所有者（相続人）不存在空家

③空き家活用による「まちの活性化」

④著しく管理不適切である空家等への重点措置

茂原市空家等対策計画

茂原市空家等対策計画

令和 2 年 3 月

茂原市

『目的』

市民の生活環境の保全や空き家問題についての考え方を明確にし、空家等対策に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくため

『位置付け』

本計画は空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という）第 6 条に規定する「空家等対策計画」

『計画期間』

計画期間は、令和 2 年度から令和 6 年度までの 5 年間

『計画の対象』

対象とする空き家は、法に規定された「空家等」と「特定空家等」で、主に一戸建ての住宅を対象

『対象の地区』

対象地区は茂原市全域

予防・抑制

意識の醸成・啓発

所有者等への相談支援

助成制度の周知等

利用・活用

所有者等への支援制度

流通・活用の促進

助成制度の検討

解消・除却

法令に基づく措置強化

情報把握・相談体制の整備

助成制度の検討

茂原市空家等対策計画 → 令和 2 年度～令和 6 年度

令和 5 年 6 月 14 日、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が公布（※半年以内に施行予定）

※一部抜粋

・ 空家等活用促進区域の指定

市区町村が区域や活用指針を定める
前面道路の幅員規制や用途規制を合理化

・ 支援法人制度

市区町村長が N P O 法人等を **空家等管理活用支援法人** に指定
所有者等への普及啓発、市区町村から情報提供を受け所有者との相談対応

・ 特定空家化を未然に防止する管理

放置すれば特定空家になるおそれのある空家等 (**管理不全空家等**) に対し、
指導・勧告※が可能に

※勧告された管理不全空家は、固定資産税の **住宅用地特例(1/6等に減額)** を解除



相続財産清算人制度を活用した 所有者(相続人)不存在空き家の解消

相続財産清算人制度とは？

・ 利害関係人の申立てにより、家庭裁判所によって不在者財産の清算を行う者(弁護士・司法書士等)が選任される制度

申し立てに関する経費

予納金	100万円
官報公告料	5,075円
印紙代	800円
切手代	1,160円

予納金の用途

- ・ 清算人の業務報酬 30万～
- ・ 土地建物の管理費用
- ・ 登記関係費用 等々…

※財産の売却益等の範囲内で済んだ場合、残った予納金については返却

相続財産清算人制度を活用した所有者(相続人)不存在空き家の解消

不存在空き家
の総数

46 件

14 件
問題なし

32 件
抵当権等・筆多数・無接道他

現在進行形で
増加中！

- ・今年度より開始
- ・年 **5** 件ずつの申立て
- ・3 年で計 **15** 件の清算人を申立てする

相続財産清算人の申立て状況

※令和 5 年 5 月末時点

4 件 / 14 件
申立て中

地価、建物状態等を
調査し、評価の高い
ものから申立て中



小林



中の島町



上林



東郷

今後の課題

申立て問題あり

32件

抵当権等・筆多数・無接道他



- ・申立て問題あり物件
について



管理不全となる(既になっている)
可能性が高い

※債権者等により相続財産清算人が付けられる場合もあるが…

市が申立てを行う場合、**予納金の返還無し、解体費用等の負担が発生するおそれがある**…

- ・不存在空き家自体も毎年増加…

報告 1 令和5年度の空き家対策の経過報告について③空き家活用による「まちの活性化」

市民・民間事業者の活力による空き家利活用の促進

令和3年度

まちの活性化
グランドデザイン

令和4年度

展示会



千葉大学
委託



市民意見を取入れた空家
の活用方法の検討



研究成果を市民へ
展示・報告



現在
民間事業者による空き家活用が検討がされている

ビジネスコンテスト

空き家利活用

民間活力による
空き家活用
雇用の創出
コミュニティの活性化



地元高校と連携し、地元の課題抽出・提案

新たな事業の起業を目指す若年層へ
空き店舗を拠点施設としてリノベーションし提供

空き家情報の提供

OTAKI GAS #SASS参画を発想した想い

3

#SASS参画

- ・若者世代のシビックプライド(茂原愛)の醸成。
- ・中高生の相互のつながりを創出。
- ・長い目で見て教育から変えていく。

拠点の形成

- ・地域のために活動できる拠点
- ・多世代が集まるサロン
- ・高齢者の活躍の場(技術・知識の伝承)

持続可能な社会に

- ・若者・Uターン人口の増加
- ・多世代が相互に助け合うまち
- ・安全性・防災性の高いまちづくり

R&O エナジーグループ

OTAKI GAS 活動拠点のイメージ

8

活動拠点は、旧市街地の空き店舗を借り受けてリノベ。活動拠点には、法人オフィス、地域サロン、自習室を備える。シェアキッチンが必要スペースが取れば同居。または近隣の空き店舗の借り受けリノベを想定。

1F オフィス 地域サロン

2F 自習室

自習室への動線は、地域サロンを経由することにより、世代間交流を促す。

著しく管理不適正である空家等への 重点措置について

著しく管理不適正な空家等とは

特定空家等、および特定空家等の候補となる空家等

第1次茂原市空家等
対策実施計画

令和4年3月
茂原市

特定空家等：

保安上、衛生上、景観上有害となるおそれがあり、放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう

【実施計画内の目標】

著しく管理不適正な空家等（**67件**）を
令和6年度末までに**17件**減少させる。

2. 解消状況

令和5年2月末時点 → 令和5年6月末時点



+3

+1

所有者等
不存在



1

解消

解消

9

14 / 17

※R6末までの目標数

5

+1



長尾

