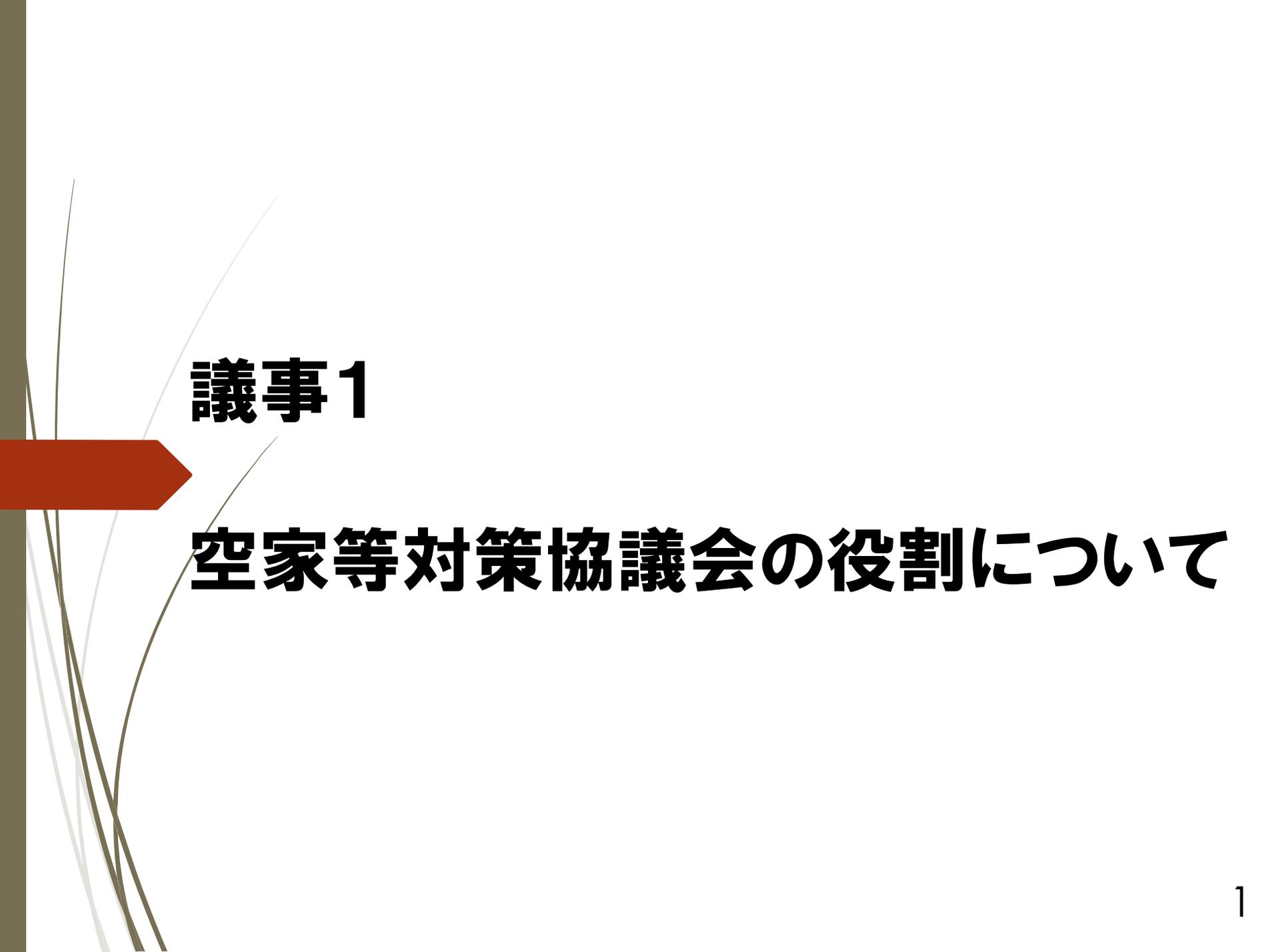


令和元年度 第1回茂原市空家等対策協議会

日時:令和元年6月21日(金)13:30～

場所:茂原市役所 8階801会議室



議事1



空家等対策協議会の役割について

茂原市空家等対策協議会委員名簿

順不同 敬称略

役 職	氏 名	団体等	備 考
1 委員	ほうふく よしゆき 宝福 由幸	千葉司法書士会	
2 委員	たかやま ゆきみつ 高山 幸光	(一社) 千葉県宅地建物取引業協会	監査役
3 委員	むらい まさひさ 村井 正久	(公社) 全日本不動産協会	外房副支部長
4 委員	にしじょう ひろみつ 西條 博光	自治会長連合会	会長
5 委員	ちむら ふみひこ 千村 文彦	民生委員・児童委員協議会	理事
6 委員長	とよだ まさと 豊田 正斗	副市長	
7 委員	おおわく たけし 大和久 武	長生郡市広域市町村圏組合消防本部	副参事 (中央署長)
8 委員	もちづき ひさや 望月 久也	茂原警察署	生活安全課長
9 委員	とよおか しげと 豊岡 重人	長生土木事務所	建築宅地課長
10 委員	おおはし かずお 大橋 一夫	市経済環境部長	

任 期 2年 (令和元年6月1日～令和3年5月31日)

委員の委嘱について

茂原市空家等の適切な管理に関する条例

(協議会)

第6条 法第6条第1項の空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項のほか、特定空家等に対する措置等について審議等を行うため、茂原市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、10人以内の委員をもって組織する。

3 委員は次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

(1) 学識経験のある者

(2) 関係行政機関の職員

(3) その他市長が必要と認める者

4 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 協議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏えいしてはならない。その職を退いた後も、また同様とする。

茂原市空家等の適切な管理に関する条例施行規則

(協議会の会長)

第4条 条例第6条に規定する茂原市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）に会長を置き、副市長をもって充てる。

- 2 会長は、協議会の会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 会長に事故があるとき、又は会長が必要と認めるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を行う。

(協議会の会議等)

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。ただし、会長が必要と認めるときは、その指名した委員を議長とすることができる。

- 2 協議会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ、これを開くことができない。
- 3 会長が必要と認めるときは、委員以外の者に会議の出席を求め、意見又は説明を述べさせることができる。
- 4 協議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 5 協議会の庶務は、都市建設部建築課において処理する。

協議会の位置付けと役割

空家等対策の推進に関する特別措置法 第7条

市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができる。

茂原市空家等の適切な管理に関する条例 第6条

法第6条第1項の空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項のほか、特定空家等に対する措置等について審議等を行うため、茂原市空家等対策協議会を置く。

①空家等対策計画の作成・変更の審議

②特定空家等の措置の審議

今後のスケジュールについて（案）

令和元年度茂原市空家等対策協議会開催予定日等

	開催予定日	時間	場所	主な協議内容
第1回	6月21日（金）	13：30～	801会議室	委嘱、空家行政の現状、協議会の役割・今後のスケジュール等 ⇒法令及び他市事例等の研究
第2回	8月21日（水）	13：30～	801会議室	空家等対策計画（骨子）の説明・検討、特定空家等について ⇒計画（素案）の作成、 <u>H30住宅・土地統計の発表（9月末）</u> ・反映
第3回	10月21日（月）	13：30～	801会議室	空家等対策計画（素案）説明・意見聴取、修正案取りまとめ ⇒パブリックコメント手続きへ（11月上旬）、回答書（案）作成
第4回	12月20日（金）	13：30～	801会議室	パブコメの報告、計画（最終案）の検討・取りまとめ ⇒計画（最終案）の決裁（市長）
第5回	3月19日（木）	13：30～	801会議室	総括 ⇒4/1計画策定へ

空家等対策計画の作成・変更の審議

空家等対策計画に記載すべき必須事項は空家特措法
第6条に規定されている

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類
その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家等対策計画の骨子（案）

第1章 はじめに

- 1.1 計画の背景・目的
- 1.2 計画の位置付け
- 1.3 用語の定義

第2章 本市の概要

- 2.1 市の人口・世帯数の推移
- 2.2 地区別の人口動向

第3章 空家等の現状及び課題

- 3.1 空き家の種類
- 3.2 住宅・土地統計調査からみた空き家の現状
- 3.3 市の空き家の現状
- 3.4 空家等に関する相談件数
- 3.5 空家等の課題

空家等対策計画の骨子（案）

9項目

第4章 空家等対策の目標と基本方針

- 4.1 本計画の目標
- 4.2 基本方針
- 4.3 計画期間
- 4.4 計画の対象
- 4.5 対象の地区

第5章 空家等に関する基本施策と取り組み

- 5.1 空家等の調査に関する事項
- 5.2 所有者等による空家等の適切な管理に関する事項
- 5.3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- 5.4 特定空家等に対する措置等に関する事項
- 5.5 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 5.6 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 5.7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空き家施策の三本柱

①除却・・・特定空家等の措置

②抑制・・・空き家の適切な管理

③活用・・・市場の流動化

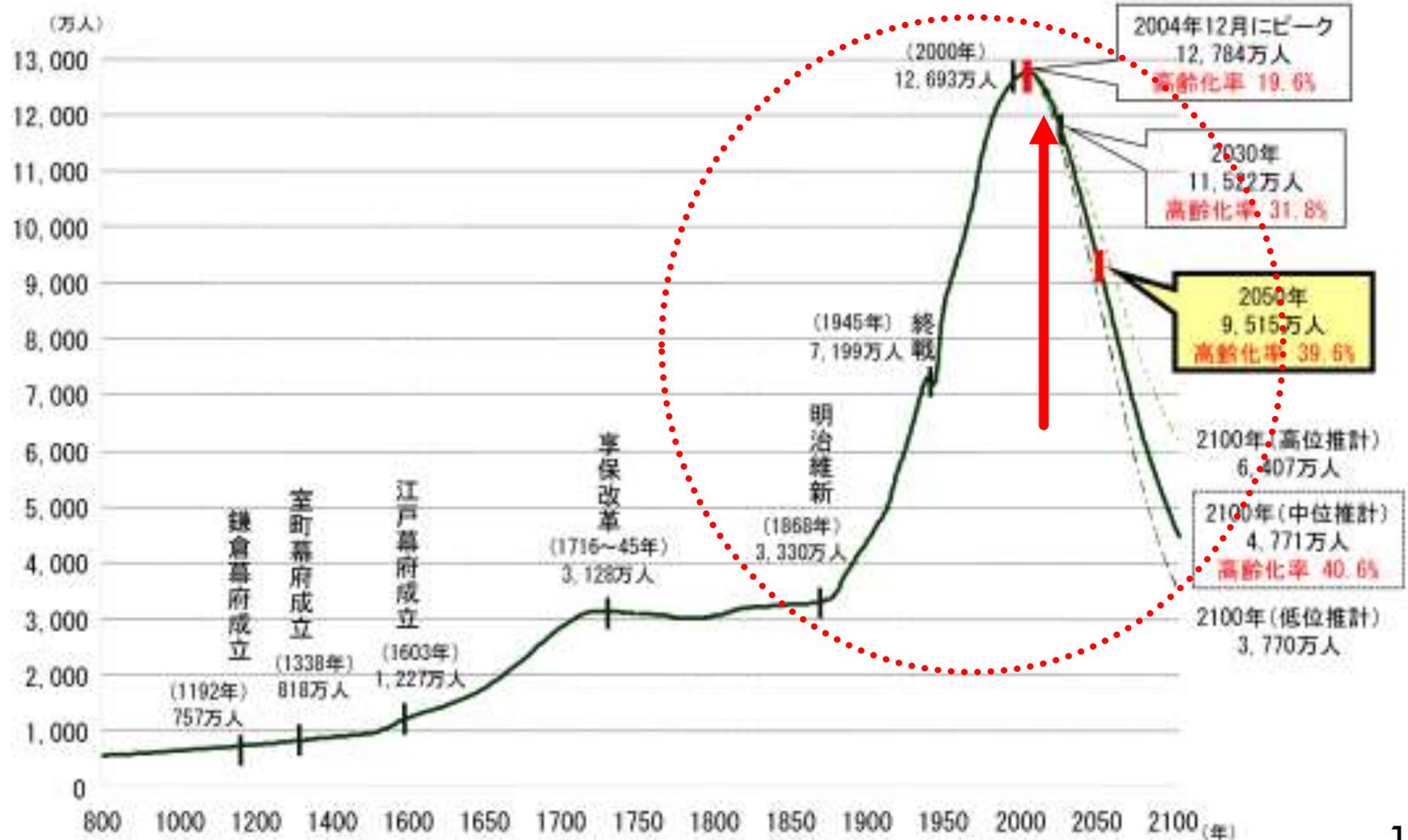


議事2

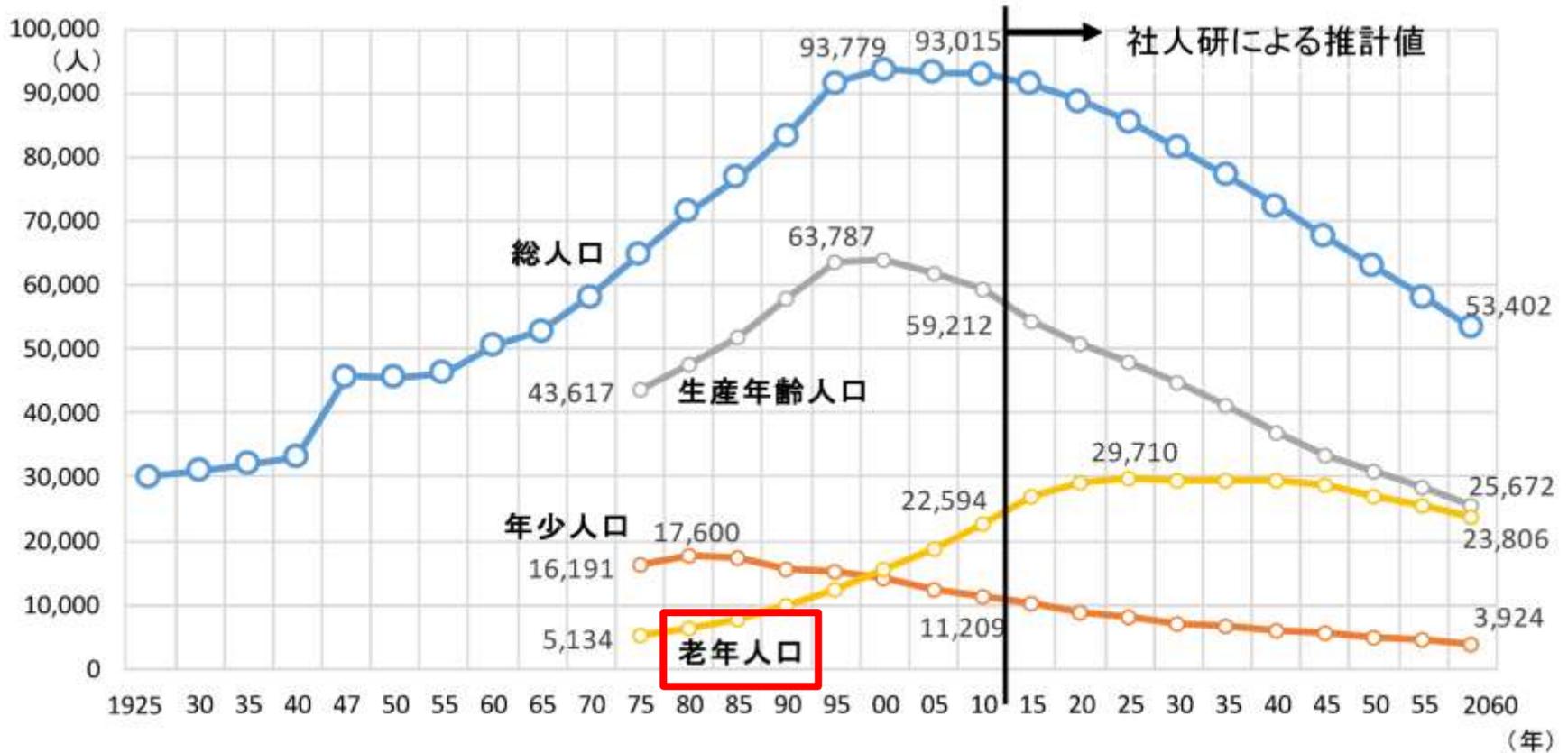
空き家行政の現状について

我が国における総人口の長期的推移

○ 我が国の総人口は、2004年をピークに、今後100年間で100年前(明治時代後半)の水準に戻っていく。この変化は、千年単位でもみても類を見ない、極めて急激な減少。

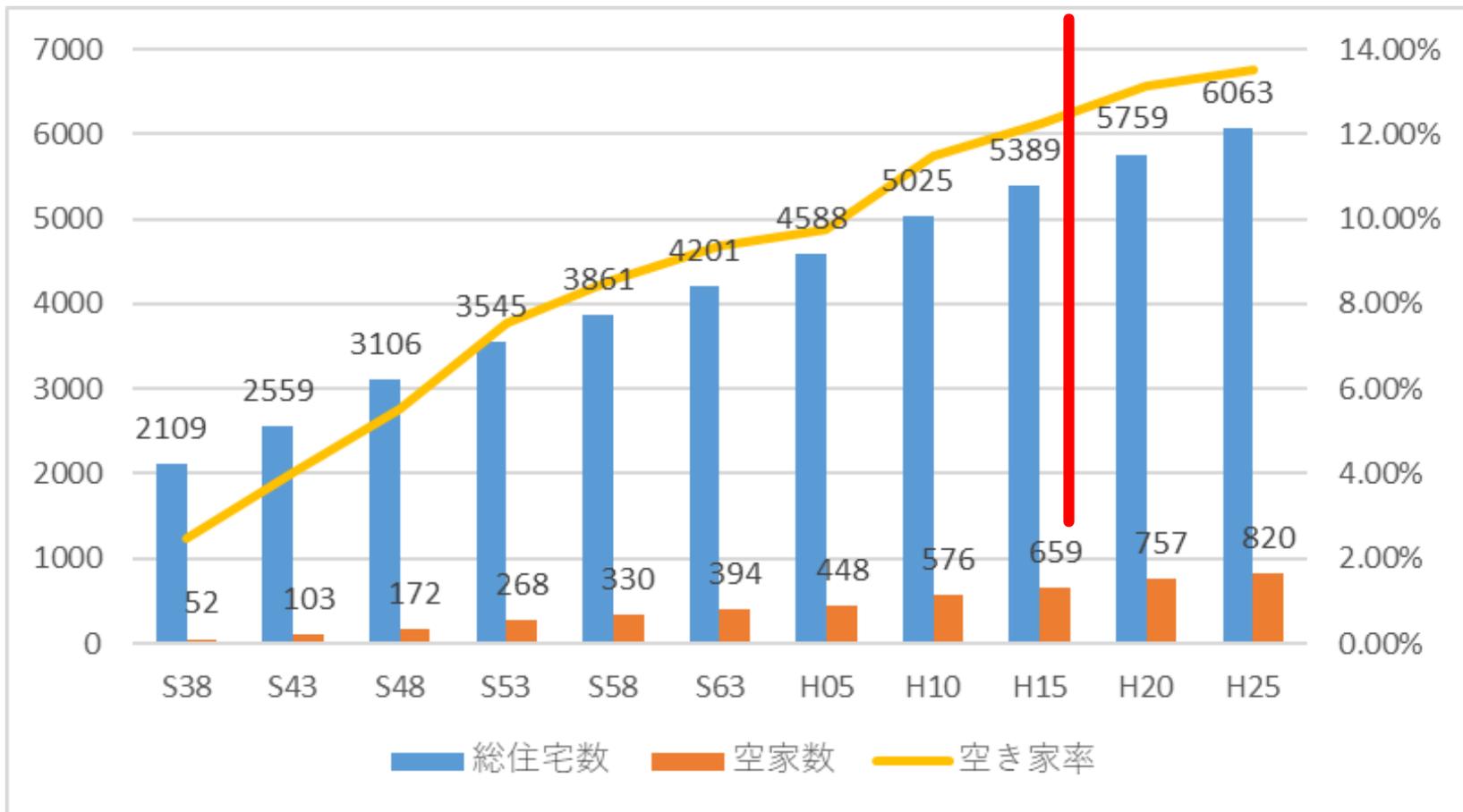


本市の人口推移と将来推計



注 出所: 2010年までの総人口は国勢調査、2015年～2060年は国立社会保障・人口問題研究所の推計値より作成

人口は減少し、高齢化率は増加



全国の住宅総数と空き家数、空き家率の推移

将来的に空き家の増加は必至

8050問題、近所・親戚付き合いの希薄等々により空き家の問題は加速

- **人口減少**

晩婚、未婚

- **既存住宅流通の鈍化**

新築信仰の国民性、建物価値の低下

- **社会的ニーズの変化**

持ち家思考低下、核家族化

- **産業構造の変化**

生涯一企業（転職）、海外工場



数の増加

管理不全

国の動向

空家等対策の推進に関する特別措置法 (全16条 H26.11公布、H27.5施行)

- | | | | |
|-----------|--------------------|------------|---------------------|
| 1条 | 目的 | 9条 | 立入調査等 |
| 2条 | 定義 | 10条 | 空き家所有者等に関する情報の利用等 |
| 3条 | 空家等の所有者等の責務 | 11条 | 空家等に関するデータベースの整備等 |
| 4条 | 市町村の責務 | 12条 | 所有者等による空家等の適切な管理の推進 |
| 5条 | 基本方針 | 13条 | 空家等及び空家等の跡地の活用等 |
| 6条 | 空家等対策計画（任意） | 14条 | 特定空家等に対する措置 |
| 7条 | 協議会（任意） | 15条 | 財政上の措置及び税制上の措置等 |
| 8条 | 都道府県による援助 | 16条 | 過料 |

空家特措法の目的

(目的)

第一条 この法律は、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に鑑み、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、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

- ① **管理不全の空家等から地域住民の生活を守るため**
- ② **空家等を活用促進するため**

「空き家」？「空家等」？「特定空家等」？

◆一般論として用いる場合は、「**空き家**」と表記されることが多い

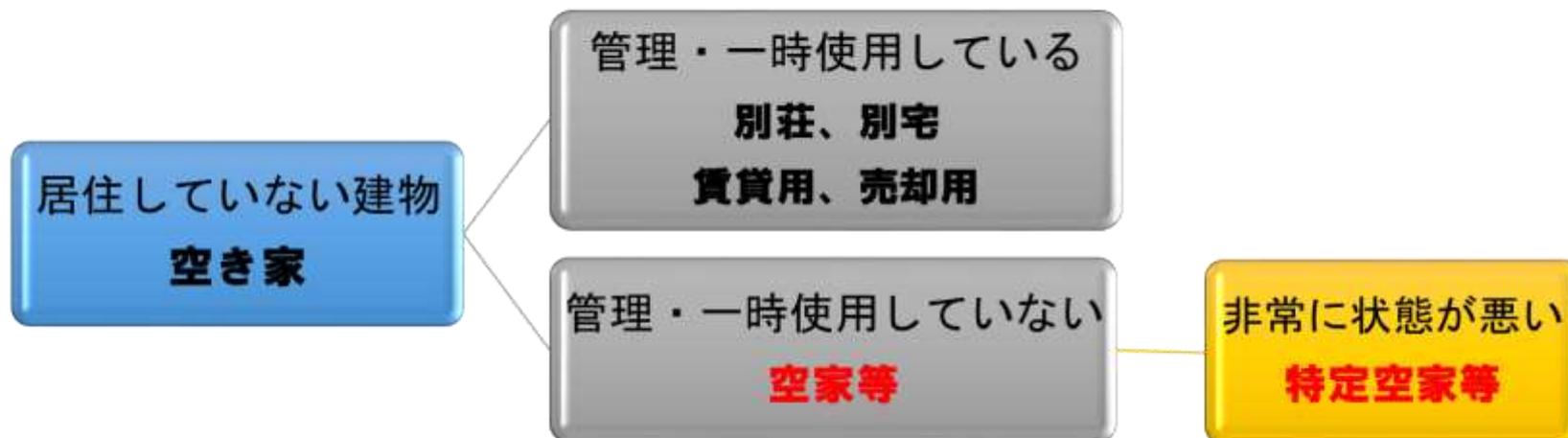
別荘、別宅、賃貸用、売却用も含む

◆法律や条例に基づくもの

「**空家等**」とは、年間を通じて使用実態のない空き家とその敷地

「**特定空家等**」とは、非常に状態の悪い「空家等」

イメージ図



空家特措法での**県**の役割

- ・ 市町村への情報提供、援助

空家特措法での**市町村**の役割

- ・ 空家等対策計画の作成
- ・ 計画に基づく対策と措置

県の動向

法施行に合わせて、平成27年度に「空家等対策研究部会」を設立
現在は県下全54市町村で構成しており、空家等対策に関する情報収集や
情報交換を行っている

- | | | |
|-----|------------------|---------------|
| H27 | ①実態把握調査マニュアル | ②空家等対策計画作成手引き |
| H28 | ①特定空家等判断の手引き | ②空き家対策Q & A |
| H29 | ①所有者不明空き家対応マニュアル | ②特定空家等措置マニュアル |
| H30 | 空き家対策の対応事例・意見集 | |

市・建築課の動向

元々は生活課にて、住民相談の一環として対応していたが、空家特措法施行に合わせて、H27より建築課が空き家に関する相談窓口となる

H27 県の空家部会へ参加し、情報収集。

市民からの苦情処理、主に所有者への指導。苦情件数は98件。

H28 同上、苦情件数は137件

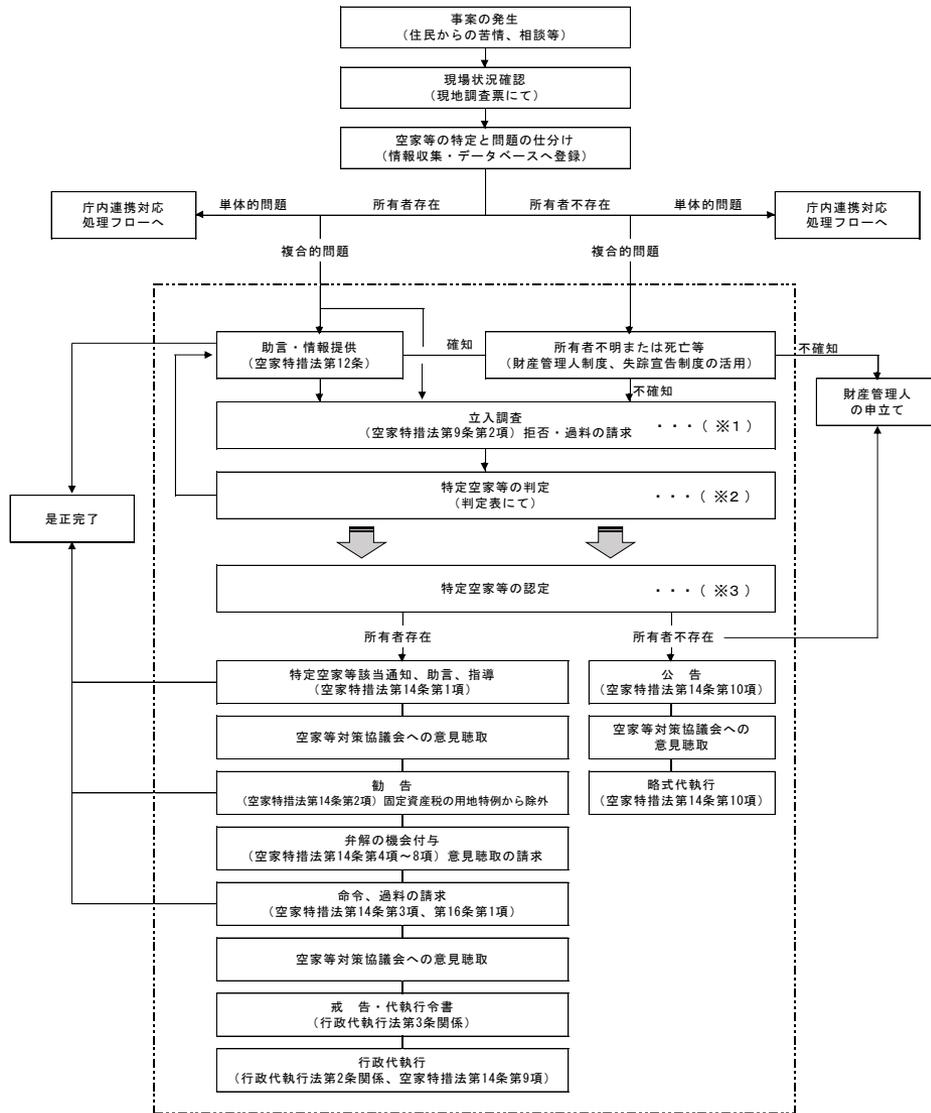
H29 同上、庁内関係課との連携協議、苦情件数は122件。

H30 同上、特定空家等判断基準作成、空家条例作成、苦情件数は165件

H31 空家等対策協議会設置、5回程度の開催予定（6・8・10・12・2月）

空家等対策計画策定、特定空家等の認定、措置の審議

空家等に対する全体フロー

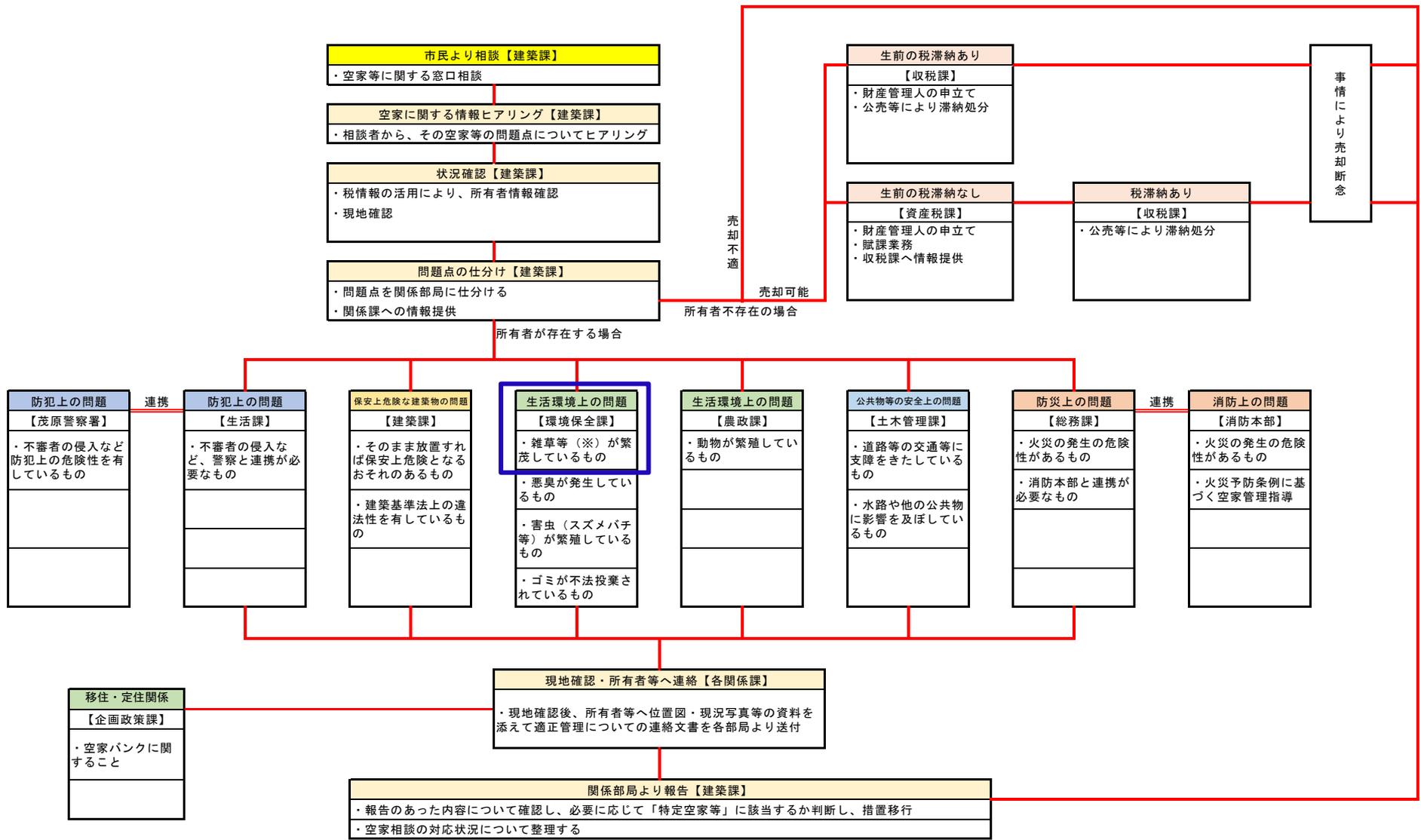


(※1) 立入調査の要否は、現地調査票において特定空家の可能性が高い物件について行う

(※2) 特定空家等候補の判定は、優先度をA、B、Cに区分する

(※3) 特定空家等の認定は、市役所建築課にて行う

空家特措法での対応を示す



(※) 雑草等とは蒿、樹木、竹木も含む