

令和3年度 第2回茂原市空家等対策協議会



日時:令和3年12月21日(火)15:00~

場所:茂原市役所 1階102会議室

1. 開会
2. あいさつ
3. 議事
 - (1) 令和3年度空き家相談会の結果について
 - (2) 茂原市空き家等活用による「まちの活性化」のための調査及びランドデザイン作成業務委託について
 - (3) 第1次茂原市空家等対策実施計画（案）について
 - (4) 特定空家等の経過報告について
4. その他

議事1

令和3年度茂原市空き家相談会の 結果について

- 1. 空き家相談会の概要**
- 2. 空き家相談会の結果**

1. 空き家相談会の概要

1. 空き家相談会の概要

実施日：令和3年11月14日（日）
13:00～17:00

場 所：茂原ショッピングプラザアスモ
1Fセンターコート

目 的：
空き家等の所有者の悩みに対し、専門的な知識による多角的なアドバイスを行う事



茂原市主催
空き家相談会開催
※住まいのお悩み事、お困りごとご相談ください

11/14 日 13:00～17:00

※新型コロナウイルスの影響により、中止となる場合があります

会場 茂原ショッピングプラザアスモ
1階 センターコート

お気軽にご相談ください

空き家全般 ・相続 ・不動産取引 ・予防 ・空き店舗 ・空き家バンク など	住まいの悩み ・リフォーム ・耐震に関する相談 など	その他 ・移住、定住 ・ロケ地登録 など
--	--	--------------------------------------

●共催：茂原市空家等対策協議会
●後援：千葉司法士会
一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会 九十九里支部
公益社団法人全日本不動産協会 千葉県本部
国立大学法人千葉大学

お問い合わせ
茂原市役所 都市建設部 建築課
TEL:0475-20-1588

茂原市マスコットキャラクター「もいちゃん」

1. 空き家相談会の概要

事前の周知方法

広告媒体	広告時期	周知範囲
広報もばら 11月号	11月1日	茂原市内
自治会回覧	11月4日	茂原市内
茂原市Webページ掲載	10月中旬	全国
宅建協会による 会員への周知	10月中旬	長生郡、山武郡 大網白里市、東金市
ゆとりーと 11月号 (新聞折込)	11月2日	長生郡、大網白里市 土気周辺
Webメディア 10月号 (新聞折込)	10月16日	長生郡、東金市 大網白里市、夷隅郡

主な周知先：茂原市、大網白里市、東金市、長生郡（一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町）、山武郡（九十九里町、柴山町、横芝光町）、夷隅郡（大多喜町、御宿町）、土気周辺

市外からの来場者：白子町、いすみ市、八街市、船橋市（各1人）

1. 空き家相談会の概要

相談会の様子①



1. 空き家相談会の概要

相談会の様子②



掲示物(千葉大)



掲示物(空き家関係)

1. 空き家相談会の概要

相談会の様子③



2. 空き家相談会の結果

2. 空き家相談会の結果

相談件数 計 20 件（一件 30 分程）

相談内容		相談件数	計
相続・登記	司法書士会	6	<u>20件</u>
不動産取引	宅建協会	6	
	不動産協会	5	
耐震関連		1	
空家関連(その他)	茂原市(建築課)	2	

2. 空き家相談会の結果

相談内容（一部抜粋）

相談内容	回答
亡父名義のままの土地・建物があり、取り壊しや相続を行いたい。	(司法書士会) 建物については、取り壊してから相続人による滅失登記ができます。 土地については相続登記が必要である、自分でできなければ司法書士に依頼すること。
茂原市内の建物で借借人を探している、不動産業者にも依頼しているが、なかなか見つからない。どうしたらよいか。	(宅建協会) 複数の業者に依頼してみてもどうか。今が人の移転時期であるので、速やかに行動してください。
借借人が病院に搬送された後、連絡がとれず、家賃の支払いもない。今どこにいるかもわからない。	(宅建協会) 今後は家賃保証会社の利用をしてください。 本件のケースは警察にも相談する事。 勝手に動産の移転や処分をすると、トラブルになるので細心の注意が必要です。

2. 空き家相談会の結果

相談内容（一部抜粋）

相談内容	回答
空き家を売却したいが、認知症の母の名義となっている。	(不動産協会) 家庭裁判所に申し出て、後見人になっていただく。後見人が選任された段階で不動産業者に依頼をしてください。
所有する空き家を売却したいが、その敷地を通行しないと入れない隣接地があり、親戚に反対されている。 貸家にしようにも、建物の状態が悪く高額のリフォーム費用が発生する。	(不動産協会) 売却が最良と思われる。一度反対する親族と真剣に話をしてください。 (相談された状況で)売却すること自体に問題はありません。
今自分が住んでいる家が空き家になったらどうすればよいか。	(茂原市 建築課) 相続権者である子と、財産処分について事前に話し合っておくよう伝え、借上げや、供託に関する制度を紹介した。

議事2 茂原市空き家等活用による「まちの活性化」のための調査及び
グランドデザイン作成業務委託



議事 2 茂原市空き家等活用による「まちの活性化」のための調査及び ランドデザイン作成業務委託

委託の目的

空き家等の活用によって、本市の課題を解決し、都会にはない新たなライフスタイルの創出、活性化につながる新たな活用方法も求められている。空き家等と地域資源や課題解決のための要素、社会トレンド等を組み合わせた活用方策を検討し、本市の活性化に資する提案を行う。現空き家所有者の活用への意識と行動を喚起するものとして期待される。

委託先

国立大学法人千葉大学大学院工学研究院のみなさん

松浦健治郎准教授



鈴木さん



関根さん



川崎さん



福谷さん



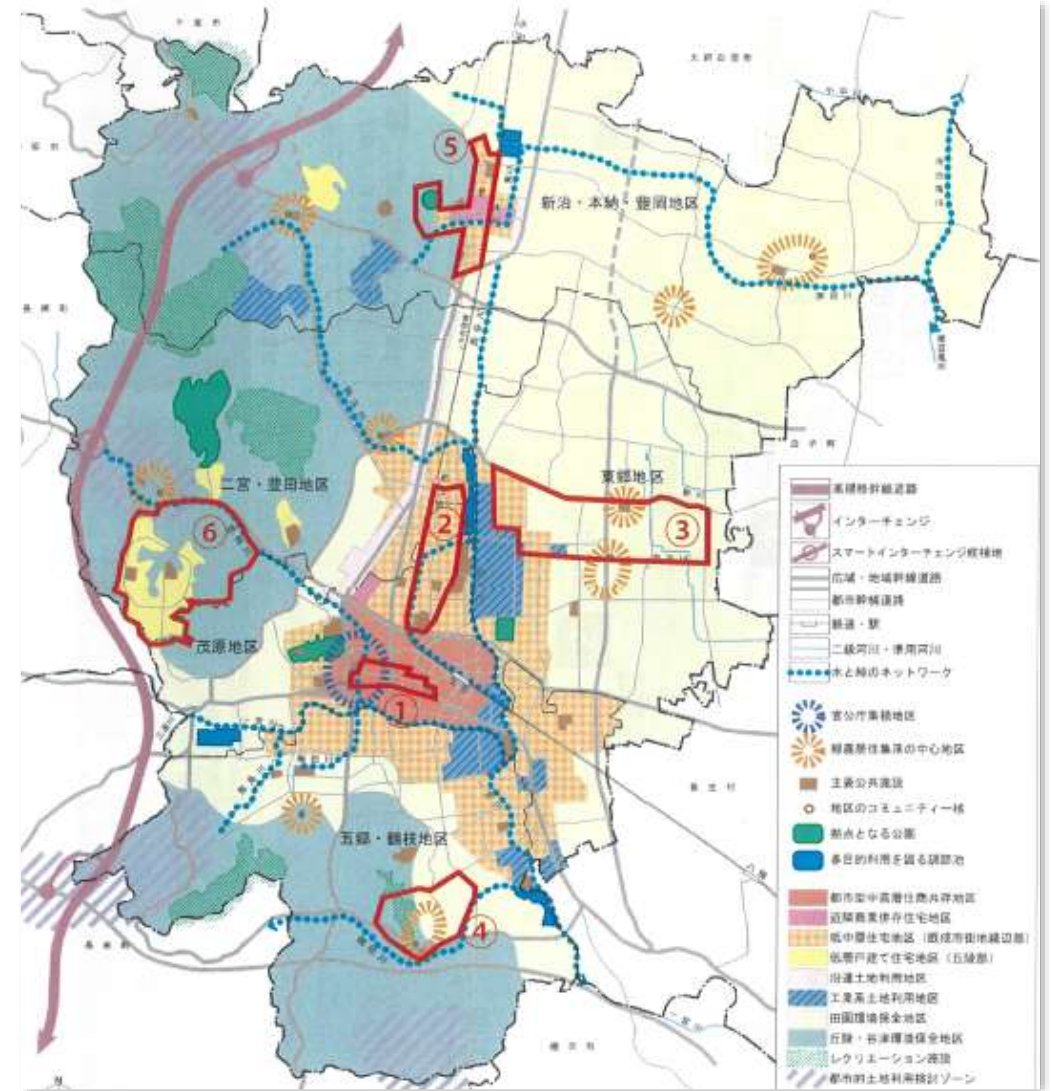
議事2 茂原市空き家等活用による「まちの活性化」のための調査及び グランドデザイン作成業務委託

委託の内容

(1) 空き家等の把握

- 本市の空き家調査結果より、空き家等の状況、分布等を把握する。
- 5～6程度のモデル地区について、住宅地図及び現地調査を実施し、空き家等の経年変化等の分析も行う。

空き家等のカルテ作成（7地区、213件）



議事2 茂原市空き家等活用による「まちの活性化」のための調査及び グランドデザイン作成業務委託

委託の内容

(2) 空き家等の活用に関する調査

- ① 空き家等二ーズ調査、榎町商店街に関するアンケート調査
- ② 空き家等所有者アンケート調査
- ③ 空き家等の地域の居場所としての活用事例調査
- ④ 空き家等活用の行政支援についての事例調査（11月～12月頃）

アンケートの集計・分析

空き家活用事例集作成

空き家等活用の行政支援についての事例集作成



議事2 茂原市空き家等活用による「まちの活性化」のための調査及び グランドデザイン作成業務委託

委託の内容

①空き家等二エーズ調査、榎町商店街に関するアンケート調査（3000件）

榎町商店街	250件
本納	250件
中の島	700件
駅近住宅地	800件
緑ヶ丘	1000件

回収率21.2%

・地域の居場所としてどのような用途ならば利用したいか？
・地域の居場所として活用する際に公的な補助金を使うことにどのような印象があるか。

榎町商店街に行く目的、将来像、
空き店舗の活用方法、通行方法

②空き家等所有者アンケート調査（198件）

榎町商店街	40件
本納	68件
駅近住宅地	41件
緑ヶ丘	30件
農村集落	5件
山村集落	14件

どのような空き家を所有しているか（用途、
築年数、期間、活用意向等）

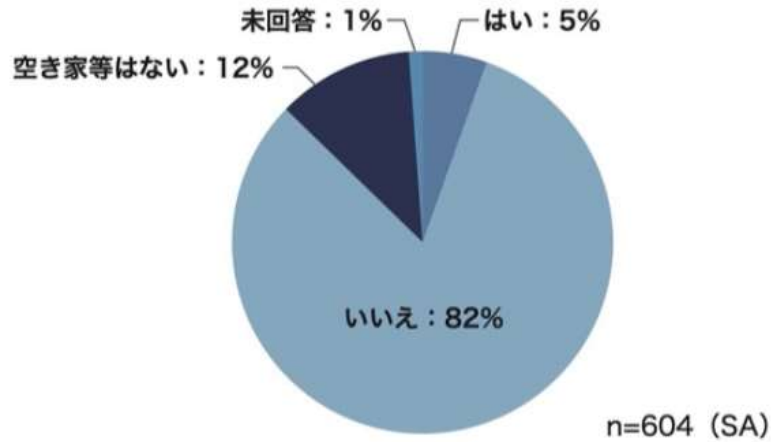
内モデル対象者74件には、
空き家所有者に対し、実測や図面の提供
を頂ける方を募集

議事2 茂原市空き家等活用による「まちの活性化」のための調査及び グランドデザイン作成業務委託

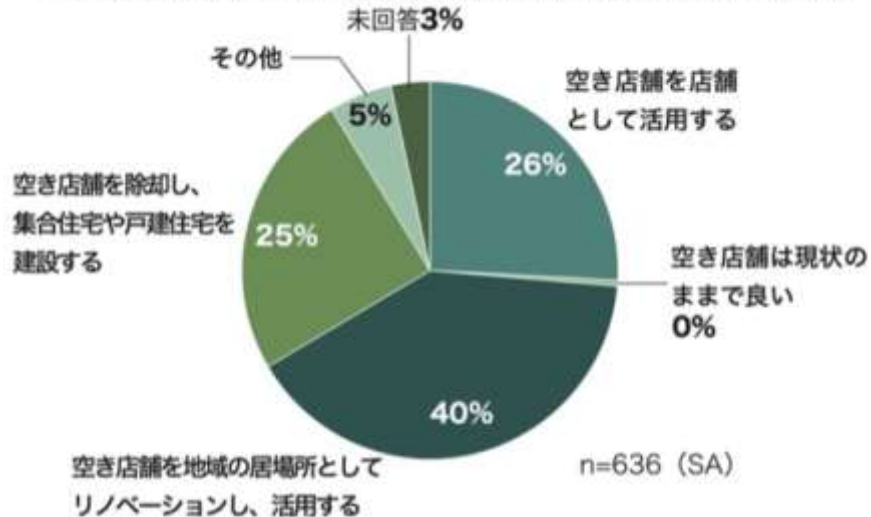
委託の内容

アンケート結果

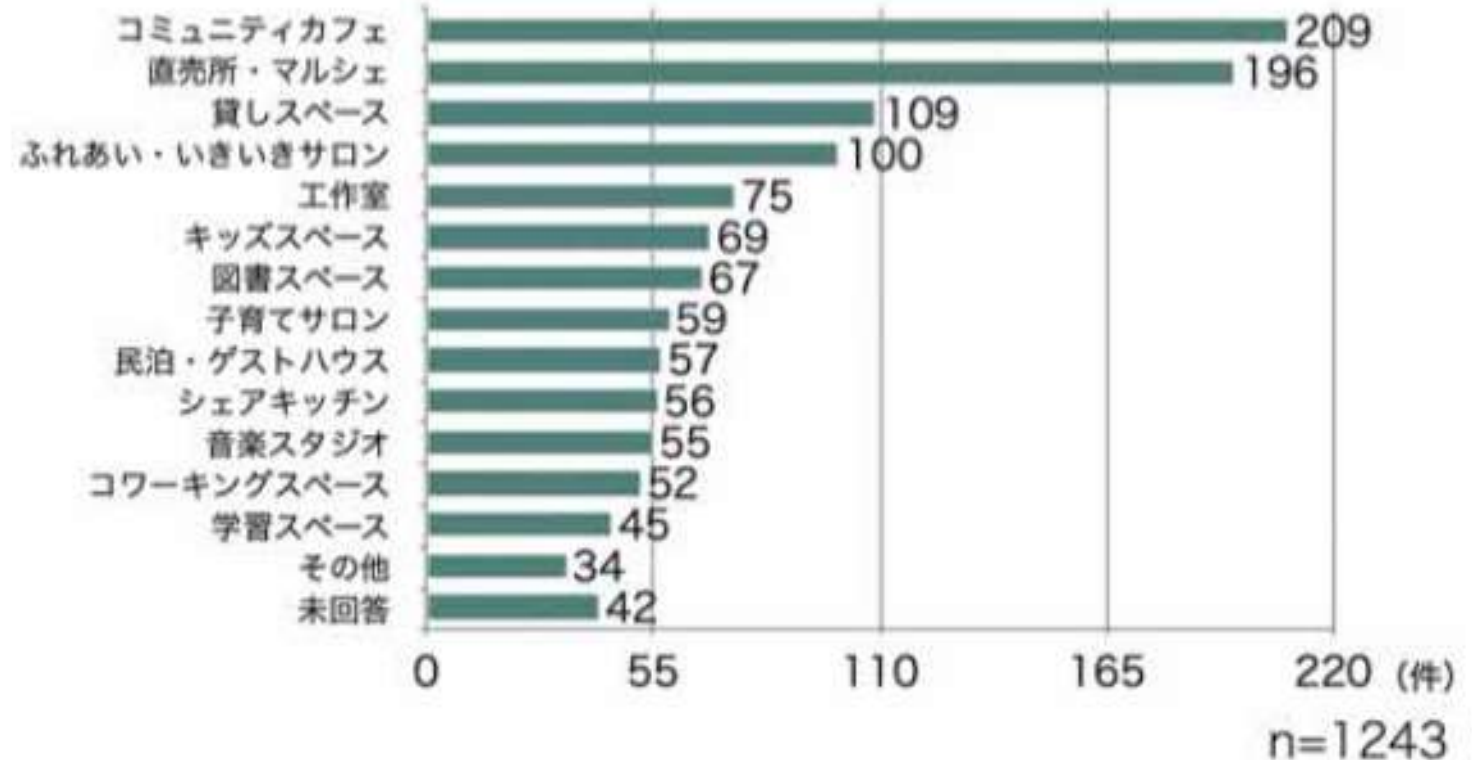
■空き家等が近所にある場合、現状のままで良い
と思いますか



■榎町商店街の空き店舗の将来的な活用方法の意向



地域の居場所として利用したい機能・サービス



議事 2 茂原市空き家等活用による「まちの活性化」のための調査及び グランドデザイン作成業務委託

委託の内容 (3) 空き家等活用による「まちの活性化」グランドデザインの提案

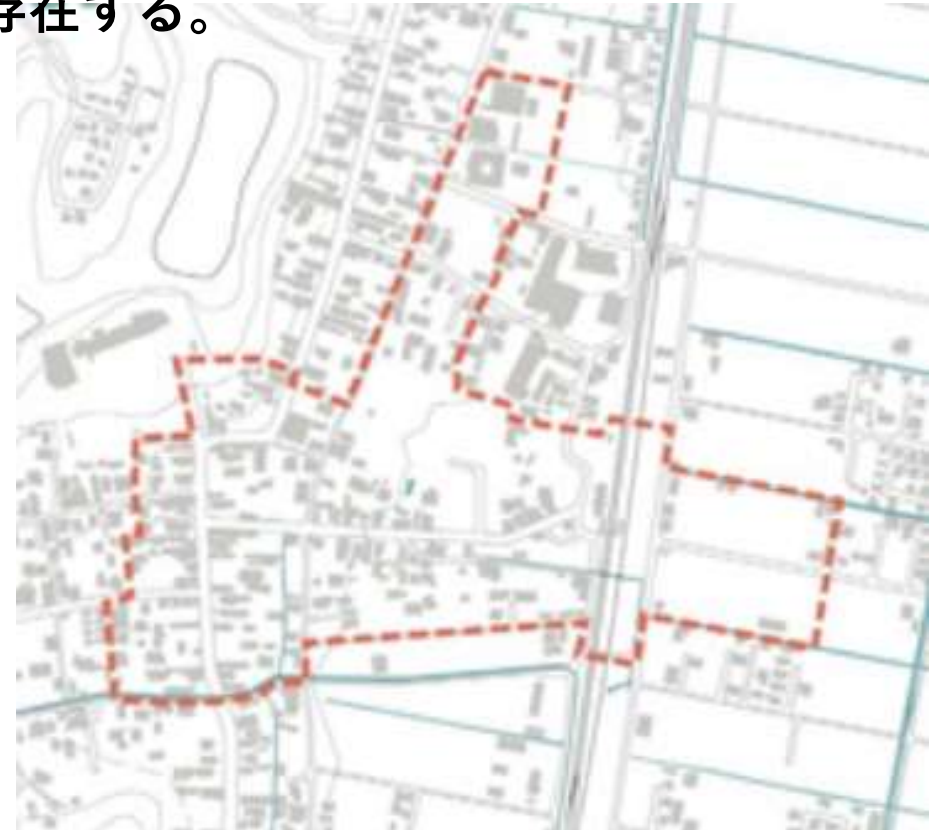
榎町商店街

茂原市の中心商店街だが、近年来街者は減少し、空き店舗が増加している。茂原七夕まつりの舞台でもある。



本納地区

1972年の市町村合併前の本納町の中心地区。県道226号線沿いに商店街が形成されていたが、現在は空き店舗が目立つ。すぐ近くには中世山城の遺構も存在する。



議事 2 茂原市空き家等活用による「まちの活性化」のための調査及び グランドデザイン作成業務委託

委託の内容

(3) 空き家等活用による「まちの活性化」グランドデザインの提案

国府関地区

スマートインター近くの水田と山林に囲まれた田園地帯に位置する集落。地区内の二宮小は2021年3月に廃校、跡地利用は未定。



真名地区

スマートインター近くにある市営住宅。用途廃止予定で、敷地南側の平家住戸と北側の4階建て集合住宅に集約化されている。跡地利用は未定。



議事2 茂原市空き家等活用による「まちの活性化」のための調査及び グランドデザイン作成業務委託

委託の内容 (3) 空き家等活用による「まちの活性化」グランドデザインの提案

10月11日 自治会長等・市役所意見交換会

11月16日 学内中間講評会
1月25日 学内最終講評会



榎町商店街
本納地区
国府関・真名地区



都市計画課
建築課
商工観光課
企画政策課
土木建設課



議事 2 茂原市空き家等活用による「まちの活性化」のための調査及び グランドデザイン作成業務委託

委託の内容

(4) 空き家等活用のモデルプロジェクトの提案 11月23日現地調査



議事2 茂原市空き家等活用による「まちの活性化」のための調査及び グランドデザイン作成業務委託

委託の内容

(4) 空き家等活用のモデルプロジェクトの提案 11月23日現地調査

11月23日現地調査

旧二宮小学校



市営真名住宅



空き家のリノベーションの設計提案

議事2 茂原市空き家等活用による「まちの活性化」のための調査及び グランドデザイン作成業務委託

委託の内容

(5) 発表会

令和4年2月20日 13:00～ 市役所アゼリアにて



皆様もぜひ
ご来場ください。

議事3

第1次茂原市 空家等対策実施計画（案）について

- 1. 位置付け・期間**
- 2. 目的**
- 3. 目標**
- 4. 重点的に取り組む地区**
- 5. 施策の方向性**
- 6. 取り組む施策内容**

1. 位置付け・期間

茂原市総合計画

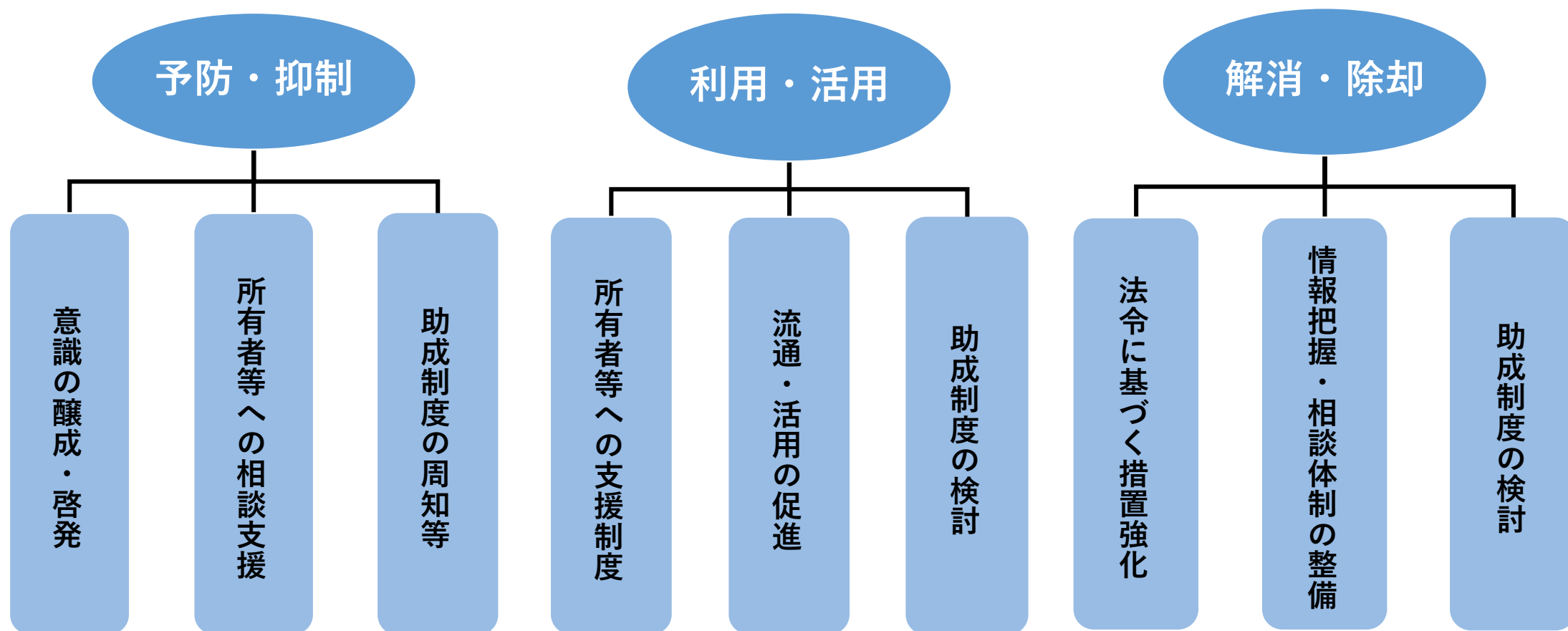
茂原市空家等対策計画

茂原市空家等対策実施計画

- **実施期間**
～令和6年度
- **対象地区**
茂原市全域

2. 目的

対策計画に定めた3つの基本方針に基づき、施策を**より効果的に実施**するため、今後、取組む内容を具体的に示し、**実行力を担保**する。



3. 目標

管理状態が不適正な空き家の戸数を減少させる。

令和3年度末時点の
管理状態が不適正な
空き家の戸数
(仮) 291戸



令和6年度末時点の
管理状態が不適正な
空き家の戸数
(仮) 145戸

3つの成果指標

- 住宅土地統計調査における空き家の戸数
- 空き家に関する相談の解決率
- 空き家に関する相談件数

3. 目標

3つの成果指標

- 住宅土地統計調査における空き家の戸数

一戸建のその他の住宅の戸数 2450戸以下

300戸
DOWN

【参考】
平成30年調査時
2750戸

- 空き家に関する相談の解決率

解決率 70%以上

約23%
UP

【参考】
令和2年度
46.95%

- 空き家に関する相談件数

相談件数 100件以下

約40件
DOWN

【参考】
令和元年度：168件
令和2年度：115件

4. 重点的に取り組む地区

予防・抑制

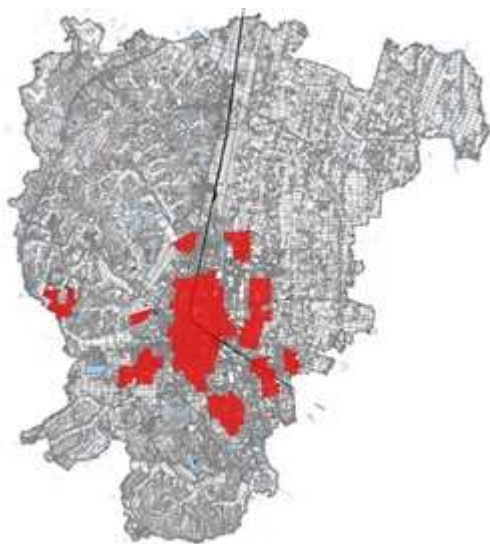
- ・ 高齢者のみの世帯の多い地区
- ・ 人口が多い地区

利用・活用

- ・ 中心市街地
- ・ 土地利用の誘導を行う地区

解消・除却

- ・ 土地価格が安価な地区
- ・ 人口が多い地区

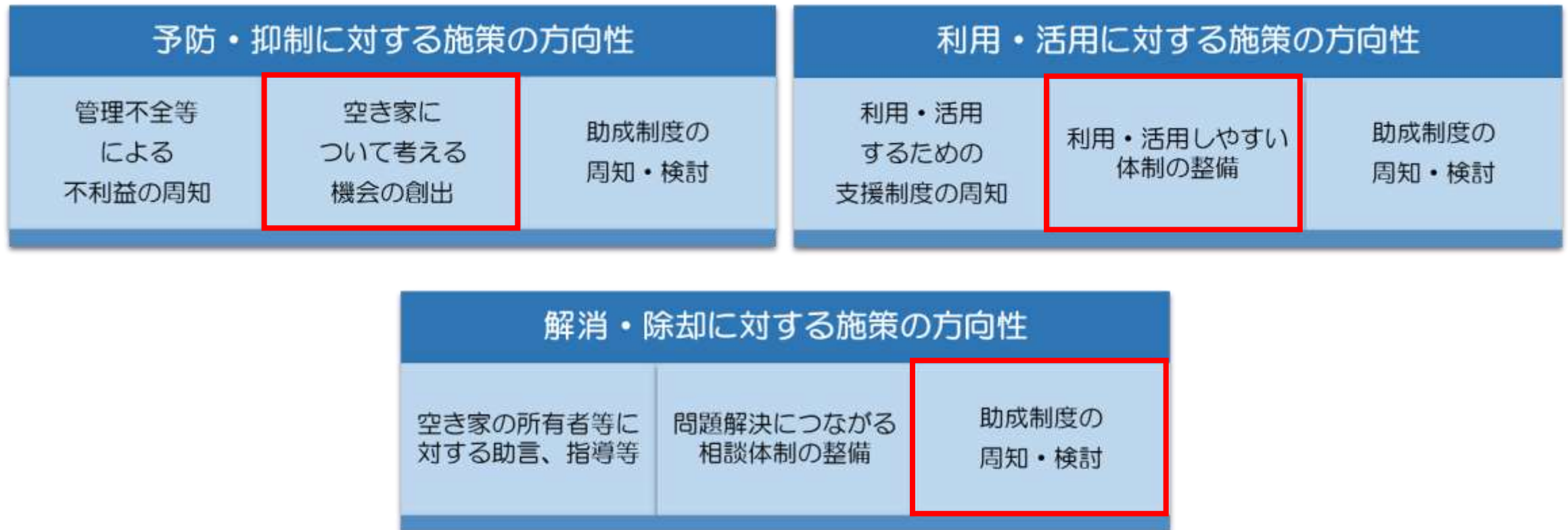


モデル地区
(中心市街地は、
一部)



5. 施策の方向性

実施計画上に施策内容は掲げますが、取り組む施策の**方針からのブレの抑制**や**見直しの指針**とするために決めました。



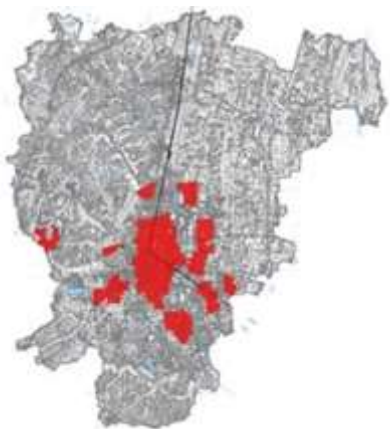
6. 取り組む施策内容

予防・抑制に関する取組み内容		
空き家に関する 情報発信	住まいに関する 相談・支援	性能向上のための リフォームの推進

利用・活用に関する取組み内容		
利用・活用に関する 支援	空き家の 流通・利用・活用推進	空き家の利用・活用 に対する助成

解消・除却に関する取組み内容		
法令に基づく 措置、援助の実施	問題解決に向けた 体制整備	空き家の状況改善に 対する助成制度

6. 取り組む施策内容 ～予防・抑制～



空き家について
考える機会の創出

施策の
方向性

基本
方針

予防・抑制

住まいに関する
相談・支援

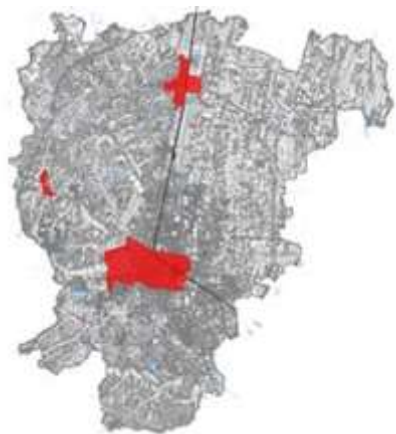
取組み
内容



茂原市マスコットキャラクター
モバリん

空き家相談会

6. 取り組む施策内容 ～利用・活用～



利用・活用しやすい
体制の整備

施策の
方向性

基本
方針

利用・活用

空き家の流通・
利用・活用推進

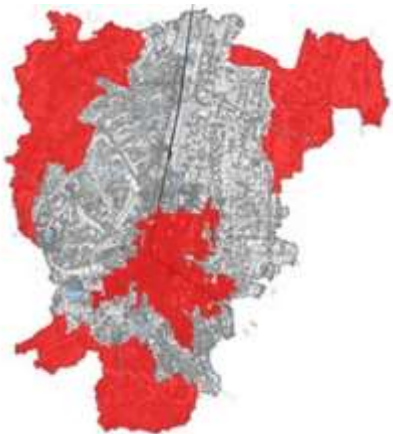
取組み
内容



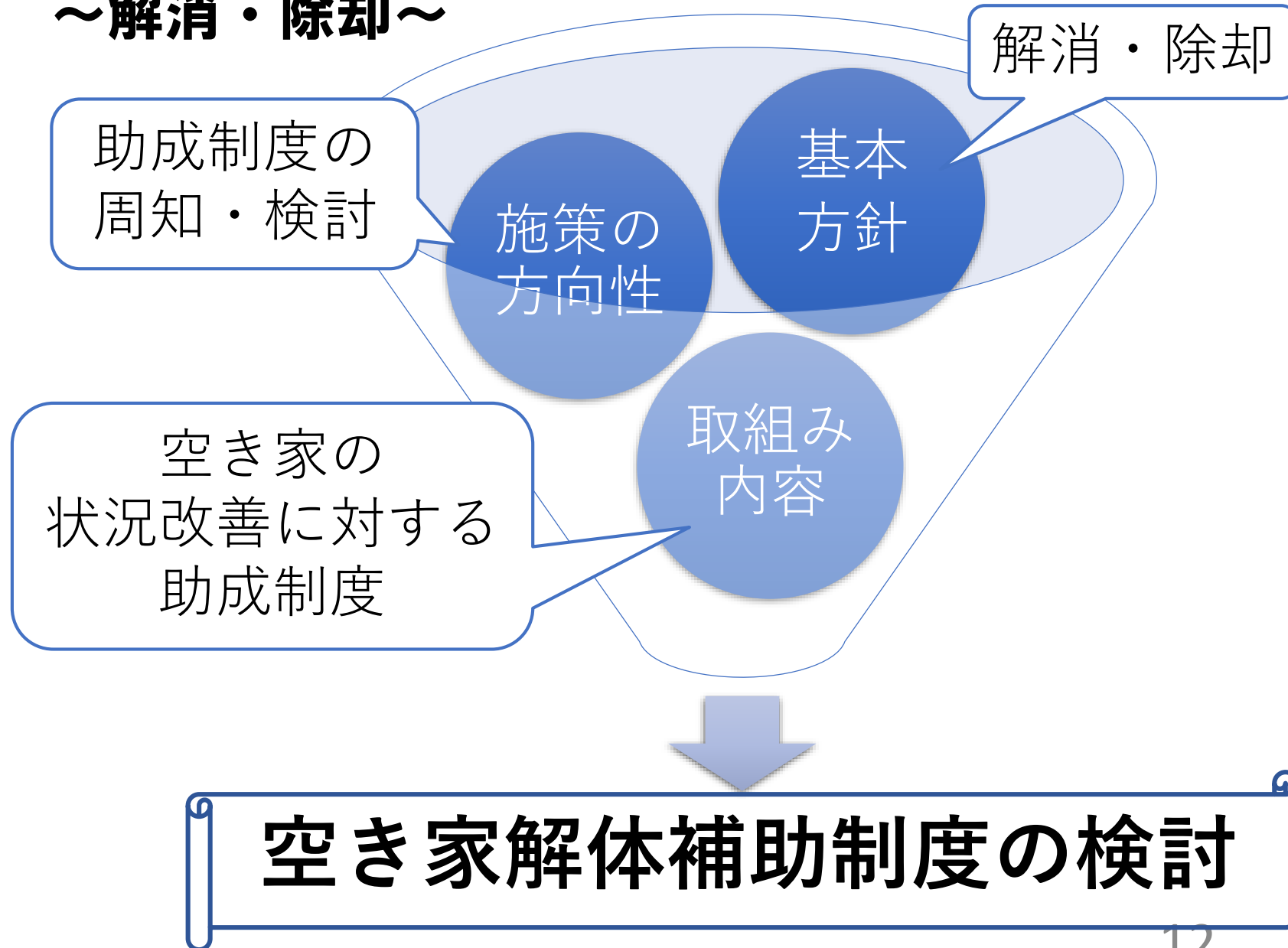
茂原市マスコットキャラクター
モバリん

「まちの活性化」グランドデザインの実現

6. 取り組む施策内容 ～解消・除却～



茂原市マスコットキャラクター
モバリん



意見聴取のお願い

協議会委員の皆様からご意見等をいただき、より良い実施計画としたいと考えております。
空き家関連施策の提案等につきましてもお寄せください。

- 提出期限：**令和4年1月21日（金）**
- 提出方法：郵送または電子メール