

議事 1

令和3年度の空家等対策と現況について

議事 1 令和3年度の空き家等対策と現況について

具体的施策と目標設定

空き家の利活用促進

空き家等活用による
「まちの活性化」
グランドデザイン

実施計画

所有者不安解消

解消に向け

空き家相談会



住環境の保全

相談対応
庁内担当者会議

空き家等対策
協議会

特定空き家等

効率的な施策の策定

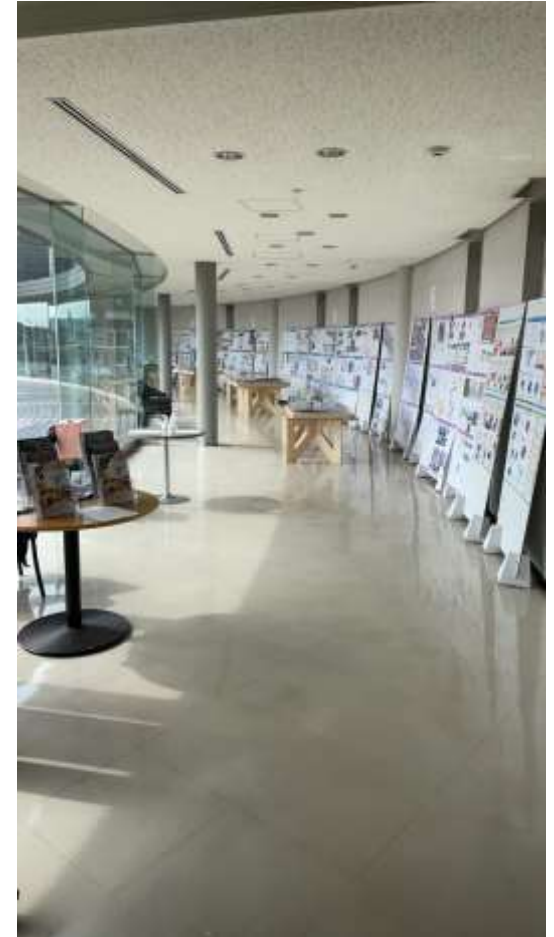
議事1 令和3年度の空家等対策と現況について

○空き家等活用による「まちの活性化」グランドデザイン

報告会：令和4年2月20日(日) 13:00～開催 YouTube配信中

参加者・千葉大15名、職員：18人、千葉日報1名

展示会：令和4年3月1日(火) ～ 31日(木)市役所 2F市民コーナー



議事 1 令和3年度の空家等対策と現況について

○空き家等活用による「まちの活性化」グランドデザイン

日経新聞 3/17朝刊 (3/10取材)

広域高速ネット 296

3/8 取材
3/14(月)放送
3/15(火)放送

3月17日(木)朝刊 首都圏東京

43 東京・首都圏経済

点照

街は学生の研究フィールド

大学の研究場がまちづくりに関わる例が増えている。学生たちが自ら現場を歩き回っての調査や関係者の意見交換を通じて、地元の課題に臨み、解決策を考へることは貴重な社会経験となる。若い視点からの発想は行政や住民にも刺激をもたらす。


千原町の茨原市街地内。3月半まで「空き家活用大賞」空間再編による「ベーンションまちづくり」と題し、各種資料が展示されている。市内4地区を選び、地域の特色や現状、将来像などを一画面を覆つパネルや地図、模型などで視覚的に分析している。

手掛けたのは千葉大学工学部建築学コースの3年生たち。大空家活用によるまちの活性化をテーマに研究を依頼し、2020年7月から半年余りをかけて現地調査や市民アンケートなどに取り組んだ成果だ。

担当教員である千葉大学大学院工学研究員の松浦准教授

松浦准教授は市民参加によるまちづくりについて「自分の問題として考え、主体的に考へてもらう。それがお仕着せや一過性ではない、持続可能な取り組みにつながる」と考へるためだ。

学生たちには現状を目で確かめる現地調査のほか、ワークショップなどを通じた対話を促し、行政や自治会、商店街の関係者ら巻き込む。利害関係のない若者の純粋な行動や発想が地域を変えるきっかけになればと願う。



准教授は「都市計画院松浦研究室、通称マツケン」を率い、学生たちと県内自治体のまちづくりを巡り様々な角度から研究や授業を続けてきた。

かつて城下町として栄えた佐原市では21年1月、一帯を道に狭めて歩道を広げ、歴史の面影が残る街並みを通じて、通りながら楽しんでもらうイベントを学生たちと仕掛け、25、26日に市内の店舗など、企画展に終わらせずに予定しており、地方に目を向ける若い世代は少ない。

困難解決に挑戦できる経験を提供し人材を養う上で、まちづくりのフィールドと言えらう。それがお仕着せや一過性ではない、持続可能な取り組みにつながる」と考へるためだ。

学生たちには現状を目で確かめる現地調査のほか、ワークショップなどを通じた対話を促し、行政や自治会、商店街の関係者ら巻き込む。利害関係のない若者の純粋な行動や発想が地域を変えるきっかけになればと願う。

松浦准教授は「都市計画院松浦研究室、通称マツケン」を率い、学生たちと県内自治体のまちづくりを巡り様々な角度から研究や授業を続けてきた。

かつて城下町として栄えた佐原市では21年1月、一帯を道に狭めて歩道を広げ、歴史の面影が残る街並みを通じて、通りながら楽しんでもらうイベントを学生たちと仕掛け、25、26日に市内の店舗など、企画展に終わらせずに予定しており、地方に目を向ける若い世代は少ない。

困難解決に挑戦できる経験を提供し人材を養う上で、まちづくりのフィールドと言えらう。それがお仕着せや一過性ではない、持続可能な取り組みにつながる」と考へるためだ。

学生たちには現状を目で確かめる現地調査のほか、ワークショップなどを通じた対話を促し、行政や自治会、商店街の関係者ら巻き込む。利害関係のない若者の純粋な行動や発想が地域を変えるきっかけになればと願う。

議事1 令和3年度の空家等対策と現況について

○空き家相談会

アスモ1Fセンターコート

令和3年11月14日13:00～17:00

計20組の相談者



○第1次茂原市空家等対策実施計画

3つの基本方針に基づき行う具体的施策の内容等

予防・抑制



利用・活用



解消・抑制



具体的施策

議事2で内容報告

議事 1 令和3年度の空家等対策と現況について

○空家等対策協議会

- 第1回 令和3年 6月21日 現在までの空き家対策 今年度の施策（グランドデザイン・相談会・実施計画）、特定空家等の経過報告
- 第2回 令和3年12月21日 相談会の結果報告 グランドデザイン途中経過 実施計画（案）、特定空家等の経過報告
- 第3回 令和4年 3月18日 グランドデザイン成果 実施計画策定、特定空家等の経過報告

○特定空家等の措置

年度	認定件数	改善状況				
		R1	R2	R3	計	未
R1	3	1	1	1	3	0
R2	4	—	1	1	2	2
R3	4	—	—	1	1	3
計	11	1	2	3	6	5

議事 3 で内容報告

議事1 令和3年度の空き家等対策と現況について

○空き家バンク登録物件リフォーム補助金について

背景・目的

- ・空き家バンクへの利用登録は多い反面、肝心の登録物件が少ない
- ・老朽化により登録に消極的な所有者が多い
- ・リフォーム補助金の創設により、中古市場への流出、利活用を促進するねらい
- ・登録物件が増加 ⇒ 空き家の減少
移住定住者の増加

結果

R2年度2件 ⇒ R3年度6件
6件 ⇒ 4件成約済み（市外4世帯10人）

要綱改正理由

空き家対策総合支援事業交付金を活用
補助金適正化に関する法律

要綱改正点

○補助対象物件の改正
売買物件・賃貸物件



売買物件のみ

○処分期間の改正 ○市外転入か市内業者による施工が必須

3年



10年

平成27年～令和2年度末（6年間）で寄せられた空家等 **相談件数**

延べ811件

平成27年～令和2年度末（6年間）で寄せられた空家等 **実数**

591件

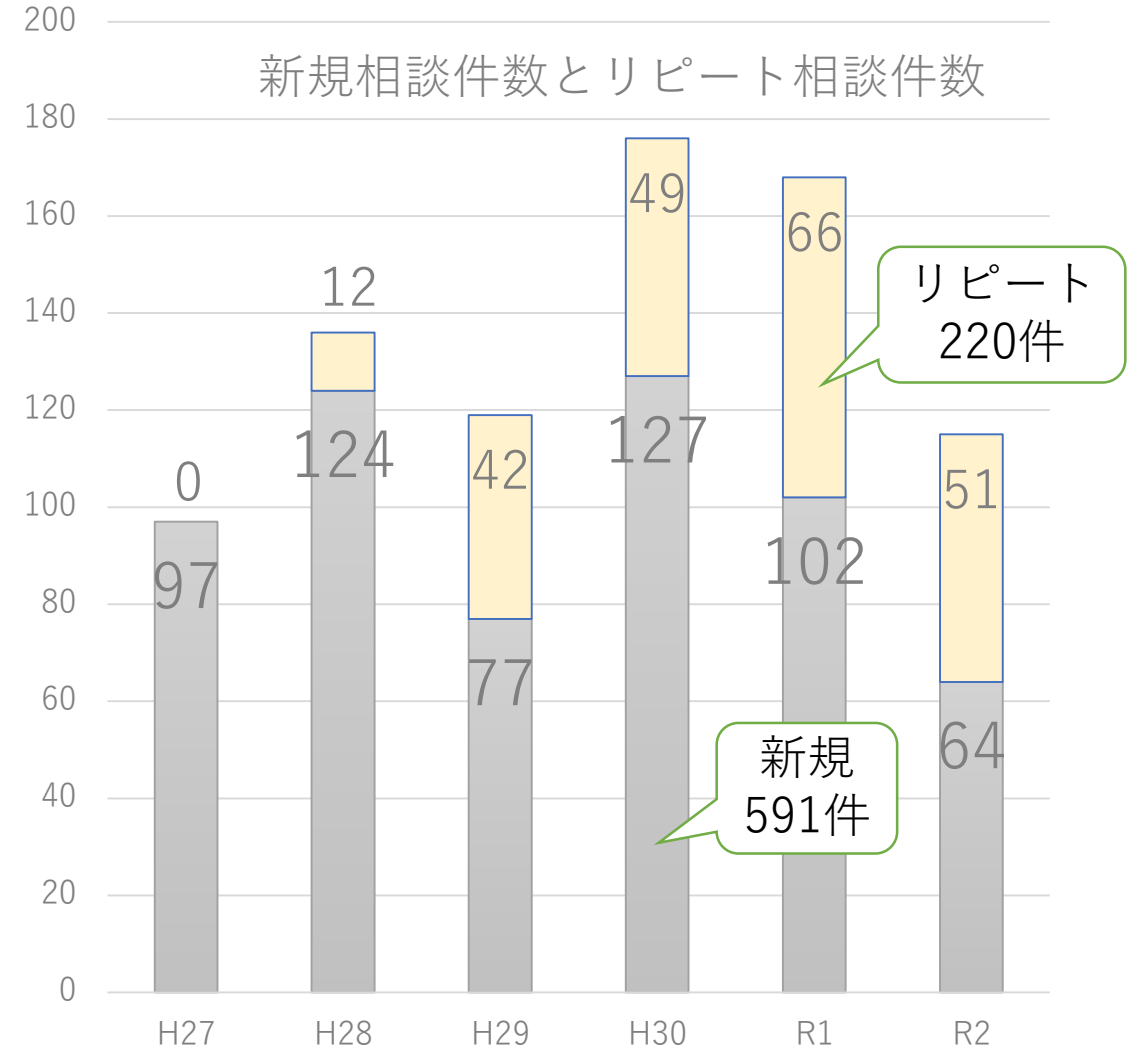
- ・ 過去に相談があったが、最近はない。空家はどうなっているか
- ・ 航空写真である程度は解体された建物は確認できるが・・・
- ・ 新たな居住者が現れた場合、現地を確認しないと分からない。

令和3年9月～令和4年1月にかけて

現況調査

議事1 令和3年度の空家等対策と現況について

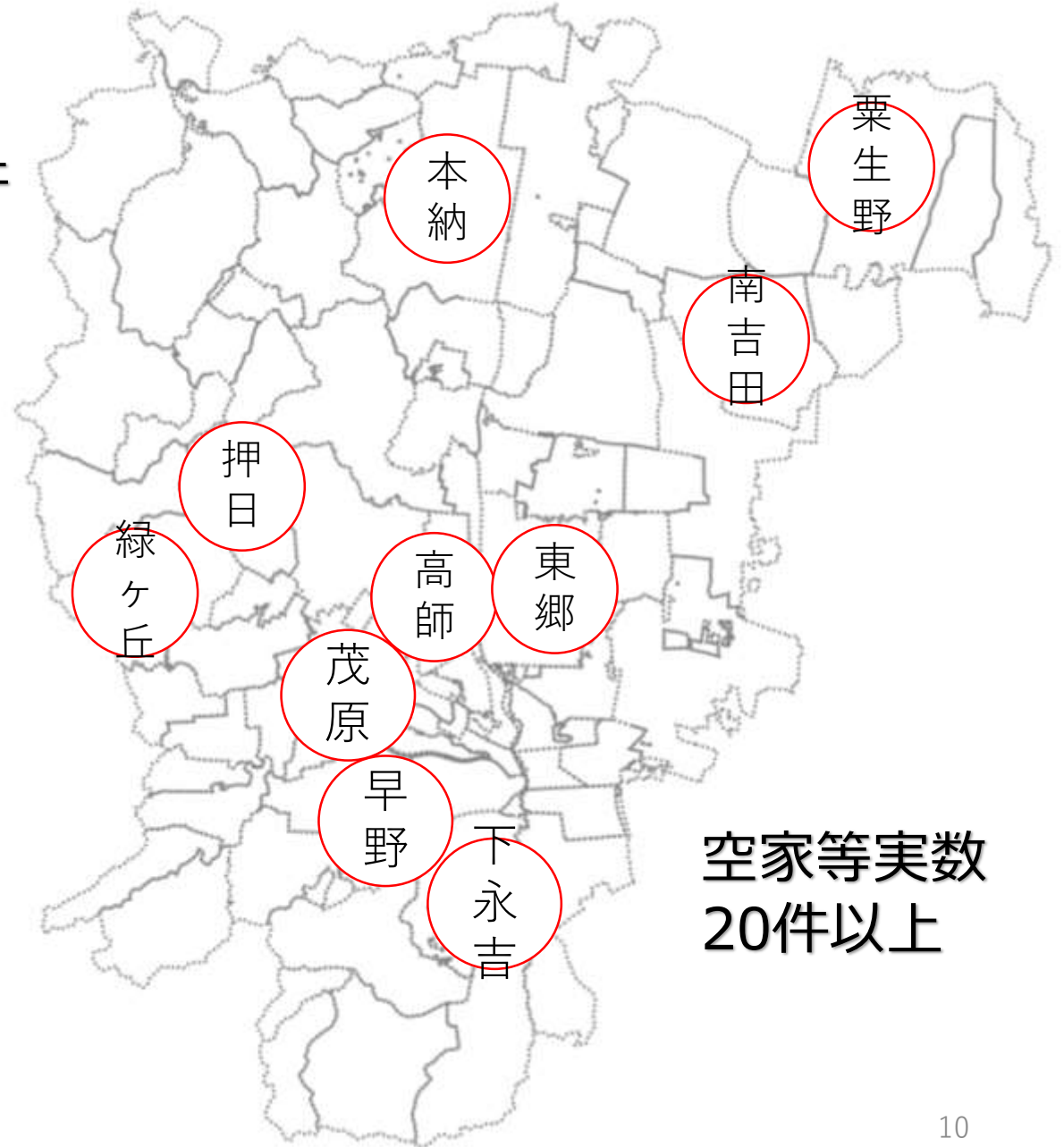
平成27年～令和2年度末までの相談件数



議事1 令和3年度の空家等対策と現況について

平成27年～令和2年度末までの
相談件数延べ811件 相談空家実数591件

年度	相談件数	空家等実数
H27	97件	97件
H28	136件	124件
H29	119件	77件
H30	176件	127件
R1	168件	102件
R2	115件	64件
計	811件	591件



議事 1 令和3年度の空家等対策と現況について

◎解体済み

123
591



議事1 令和3年度の空家等対策と現況について

◎居住者あり

87

591



車が停まっている
敷地内が整理されている



洗濯物が干してある

議事 1 令和3年度の空家等対策と現況について

◎良い

建物の劣化

小

敷地の管理の様子

有

105
591



議事1 令和3年度の空家等対策と現況について

◎悪い

211
591

建物の劣化

小～中

敷地の管理の様子

無～若干

改善までの費用

小～中



議事 1 令和3年度の空家等対策と現況について

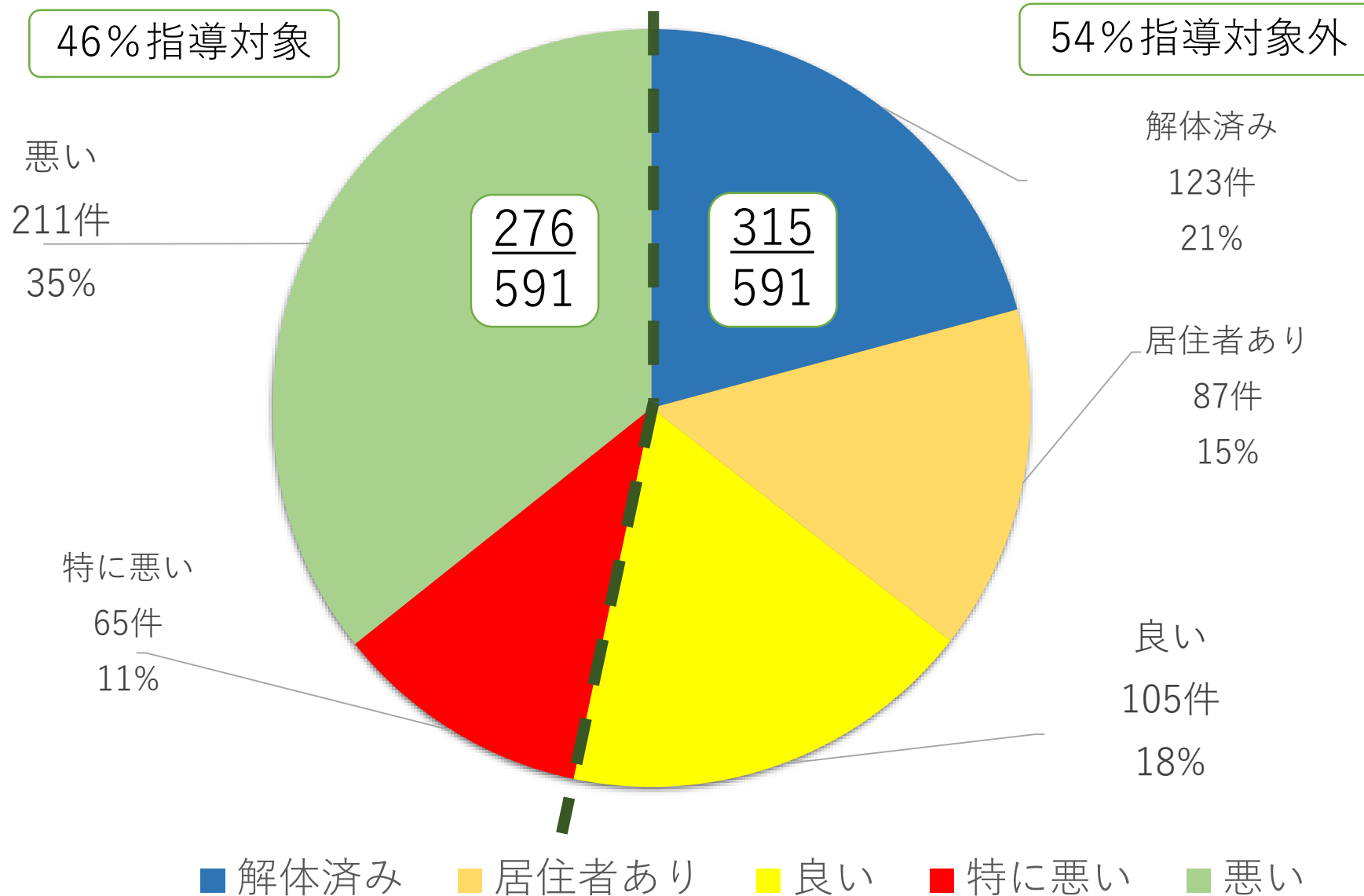
◎特に悪い

65
591

建物の劣化	大
敷地の管理の様子	皆無
改善まで費用	大

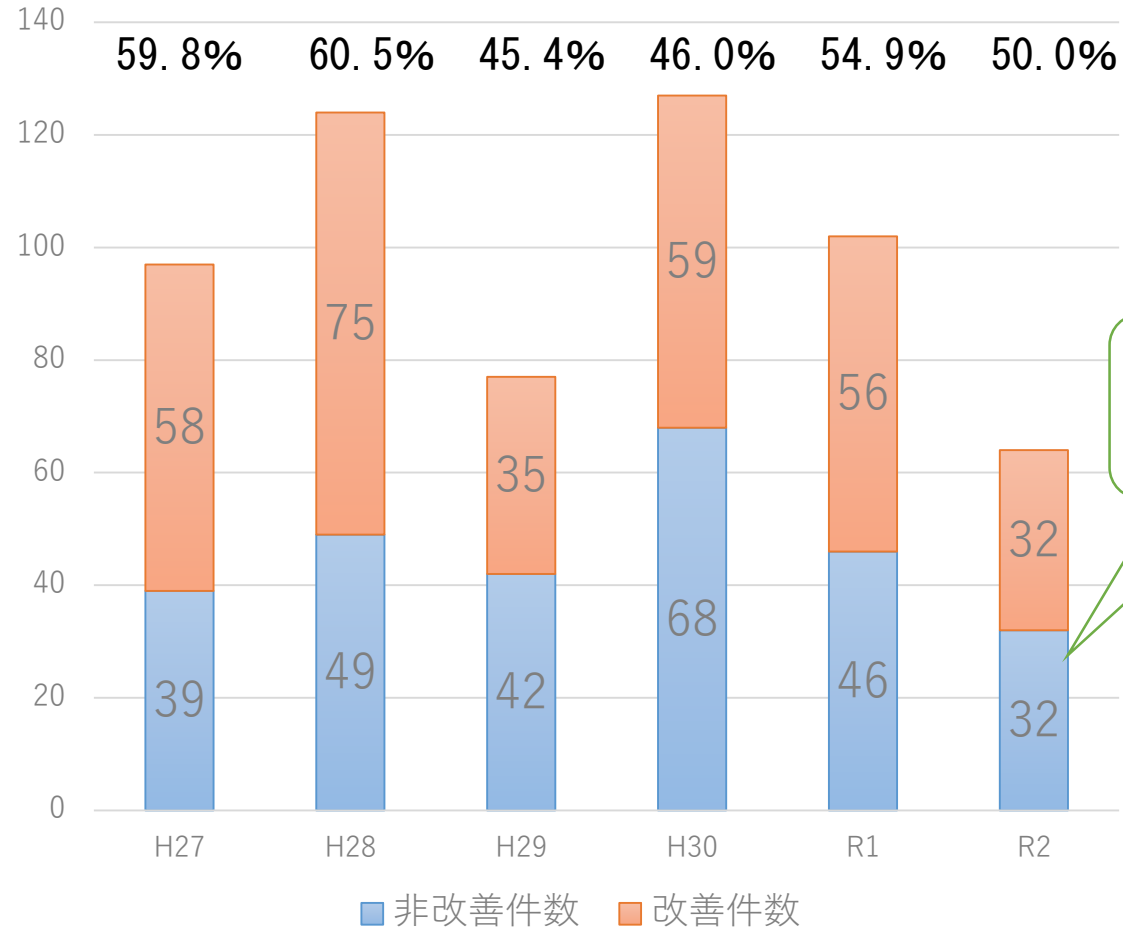


令和3年度空家等現況調査結果

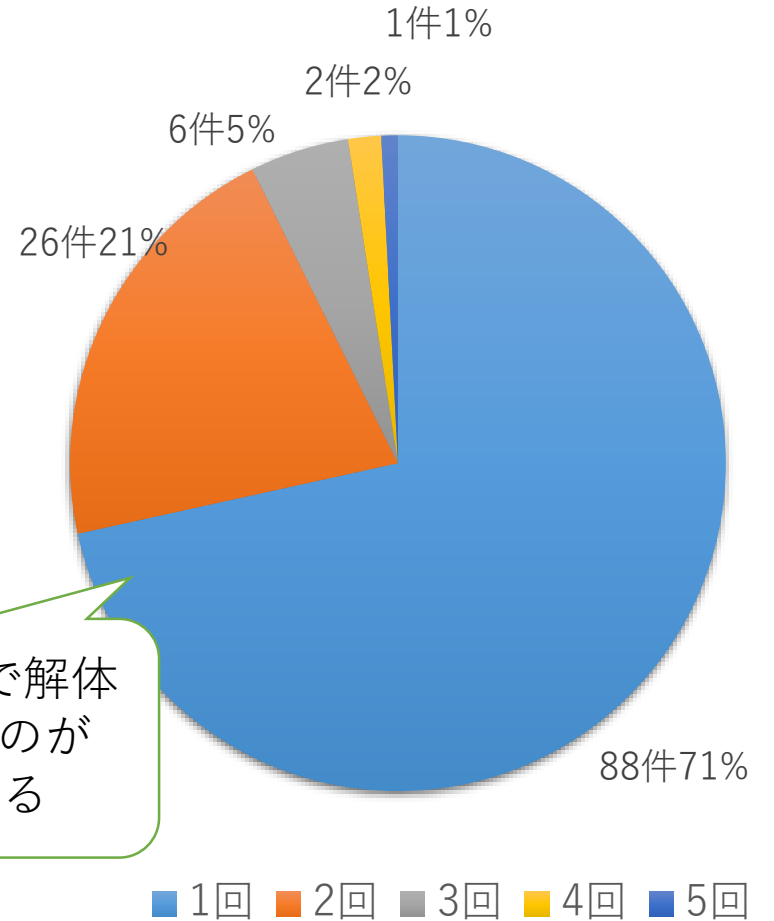


いろいろ分析結果

初めて相談のあった年度から 令和3年時点での改善状況



解体までの指導回数



改善しないものは改善しない

1回の指導で解体に至ったものが71%を占める

議事 1 令和3年度の空家等対策と現況について

解体率

地区	件数	解体	解体率
木崎	10	5	50.0%
町保	13	6	46.2%
茂原	54	20	37.0%
高師	41	13	31.7%
本納	30	8	26.7%
南吉田	20	5	25.0%
上林	14	3	21.4%
小林	14	3	21.4%
早野	32	6	18.8%
六ツ野	11	2	18.2%
緑町	19	3	15.8%
東郷	39	5	12.8%
押日	22	2	9.1%
下永吉	25	2	8.0%
千町	13	1	7.7%
緑ヶ丘	26	1	3.8%
粟生野	22	0	0.0%
上永吉	12	0	0.0%

市街地で
解体率が高い

郊外部は
解体率が低い

入居率

地区	件数	居住者	入居率
千町	13	4	30.8%
下永吉	25	6	24.0%
緑ヶ丘	26	6	23.1%
粟生野	22	5	22.7%
高師	41	8	19.5%
押日	22	4	18.2%
六ツ野	11	2	18.2%
緑町	19	3	15.8%
上林	14	2	14.3%
小林	14	2	14.3%
早野	32	4	12.5%
南吉田	20	2	10.0%
上永吉	12	1	8.3%
本納	30	2	6.7%
東郷	39	2	5.1%
茂原	54	0	0.0%
町保	13	0	0.0%
木崎	10	0	0.0%

郊外部でも
入居率高い。

市街地なのに
新たな入居者
が少ない。

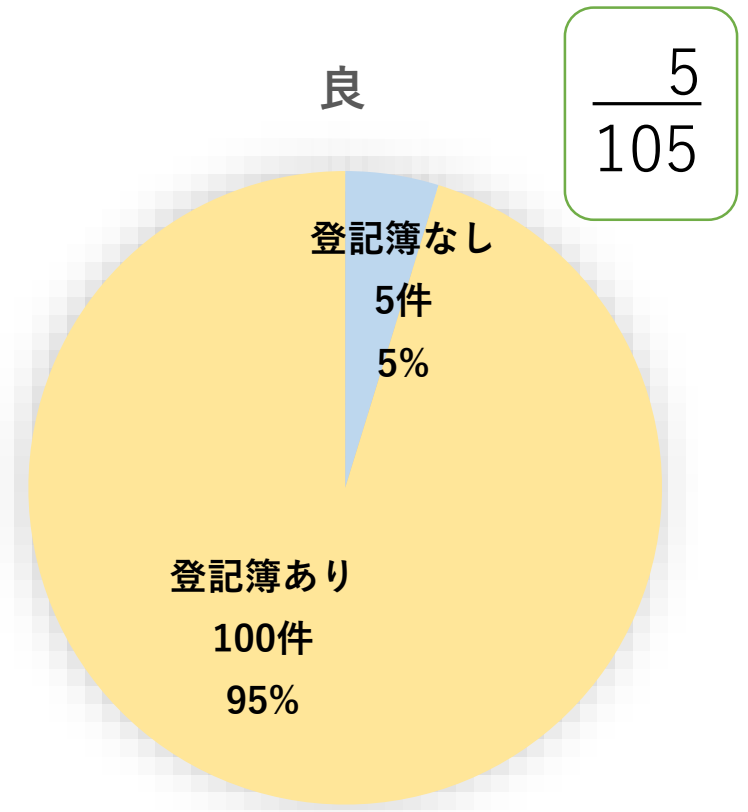
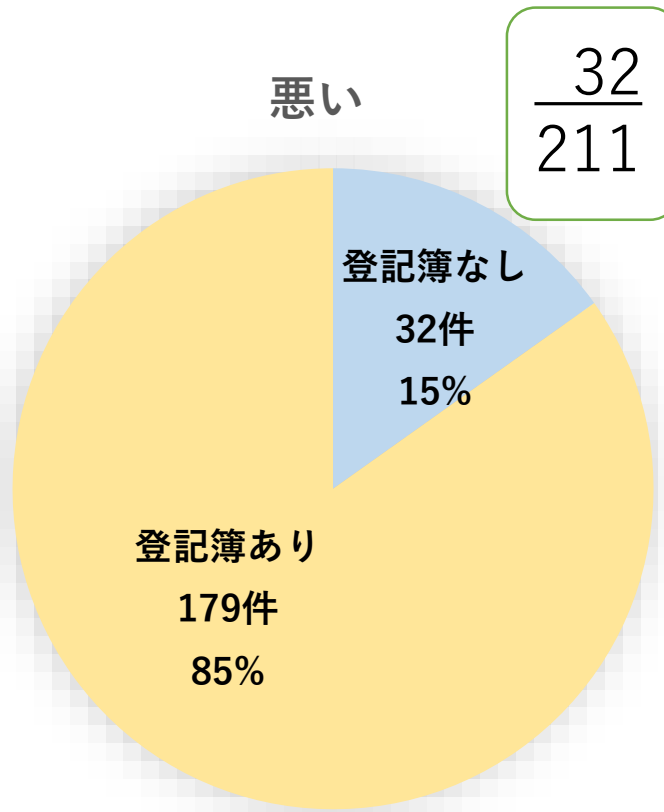
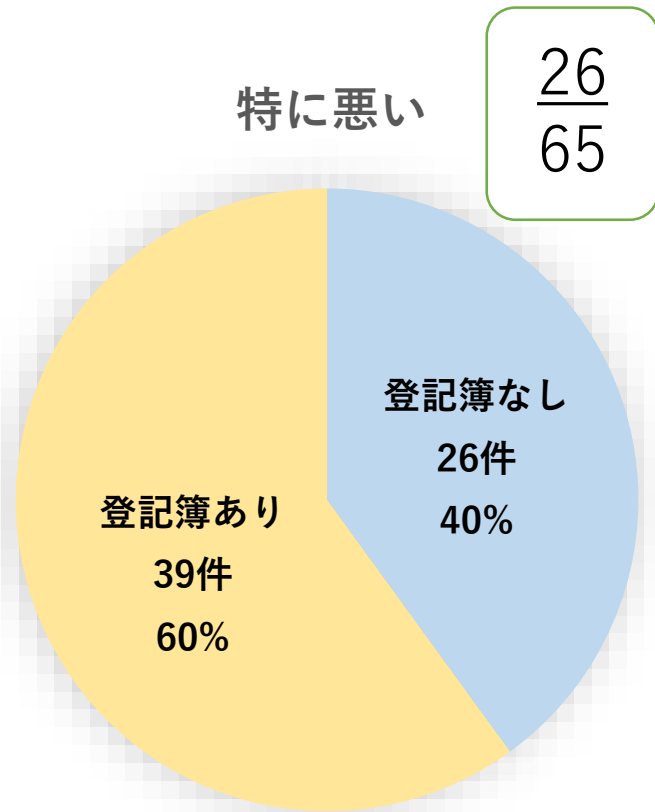
改善率

地区	件数	改善数	改善率
上林	14	11	78.6%
六ツ野	11	8	72.7%
小林	14	10	71.4%
木崎	10	7	70.0%
緑ヶ丘	26	18	69.2%
高師	41	25	61.0%
下永吉	25	14	56.0%
早野	32	17	53.1%
緑町	19	10	52.6%
南吉田	20	10	50.0%
茂原	54	26	48.1%
町保	13	6	46.2%
粟生野	22	7	45.5%
東郷	39	17	43.6%
本納	30	13	43.3%
上永吉	12	5	41.7%
千町	13	5	38.5%
押日	22	10	31.8%

※改善数 : 解体、居住者、良の合計件数 18

※相談件数 : 10件以上ある地区

管理状態別建物登記状況



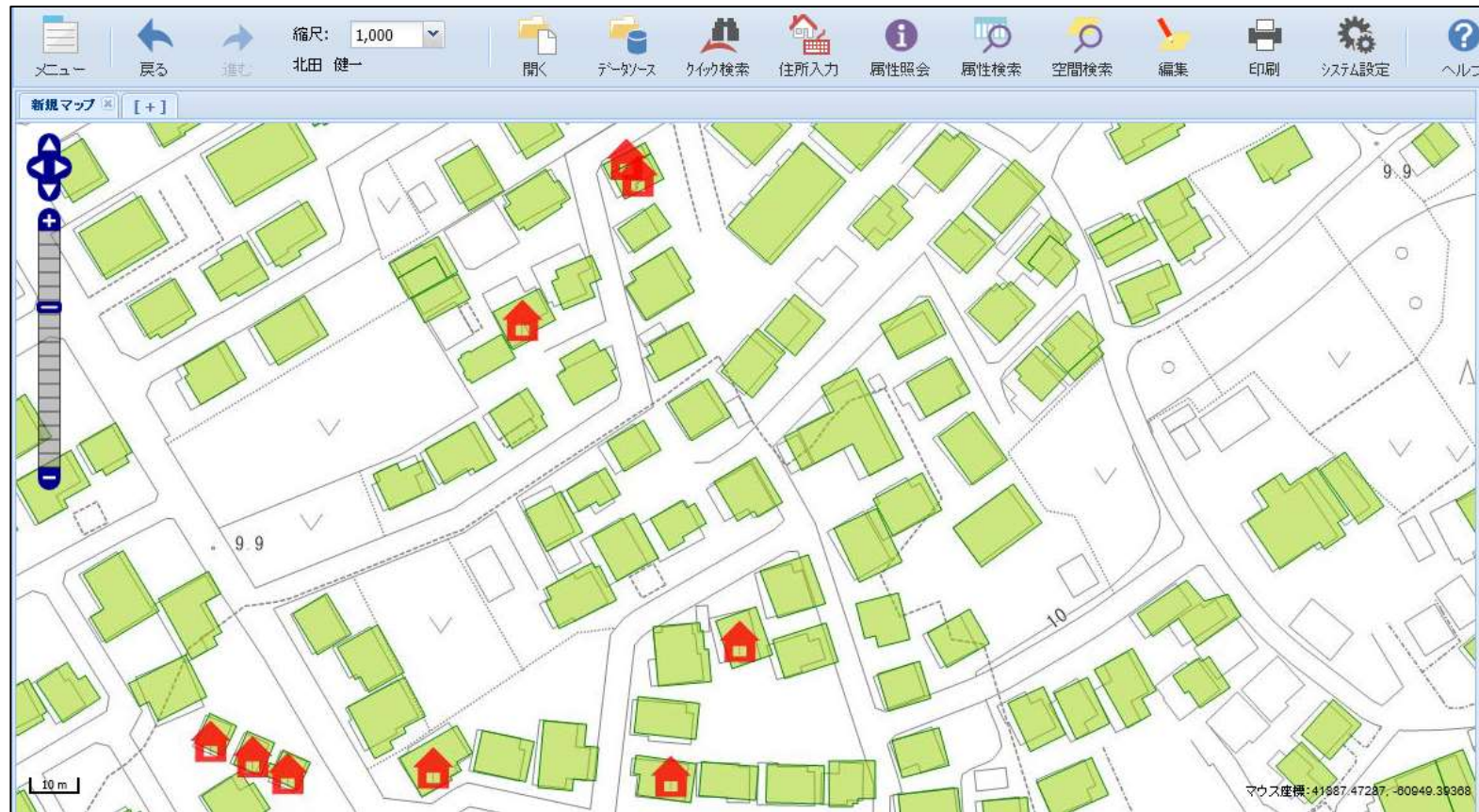
登記簿なし ≡ 管理者不明

議事1 令和3年度の空家等対策と現況について

○国勢調査の調査区要図を利用した空家実態調査結果

市内に空き家は何件ある？ → 住宅土地統計調査

家屋マスターデータ + 調査区要図 + GIS



議事1 令和3年度の空家等対策と現況について

○国勢調査の調査区要図を利用した空家実態調査結果

大字別空き家棟数・空き家率



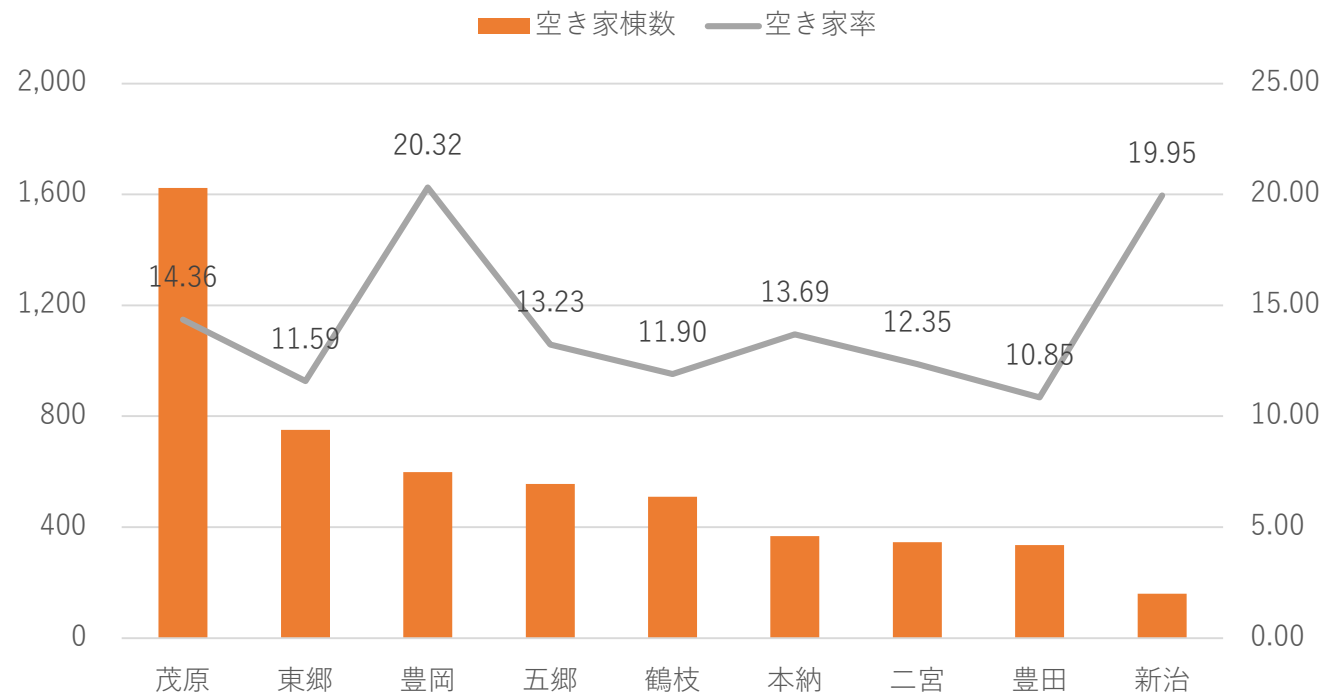
空き家：5,247棟

大字名称	住宅棟数	空き家棟数	空き家率_%
茂原	2,214	522	23.58
高師	2,519	444	17.63
早野	2,262	300	13.26
東郷	2,411	266	11.03
本納	1,444	226	15.65
下永吉	1,914	216	11.29
南吉田	757	173	22.85
栗生野	854	167	19.56
小林	1,317	145	11.01
中の島町	817	118	14.44
六ツ野	922	98	10.63
・			
・			
桂飛地	4	0	0.00
高師台1丁目	27	0	0.00
計	38,595	5,247	13.59%

議事1 令和3年度の空家等対策と現況について

○国勢調査の調査区要図を利用した空家実態調査結果

地区別空き家棟数・空き家率



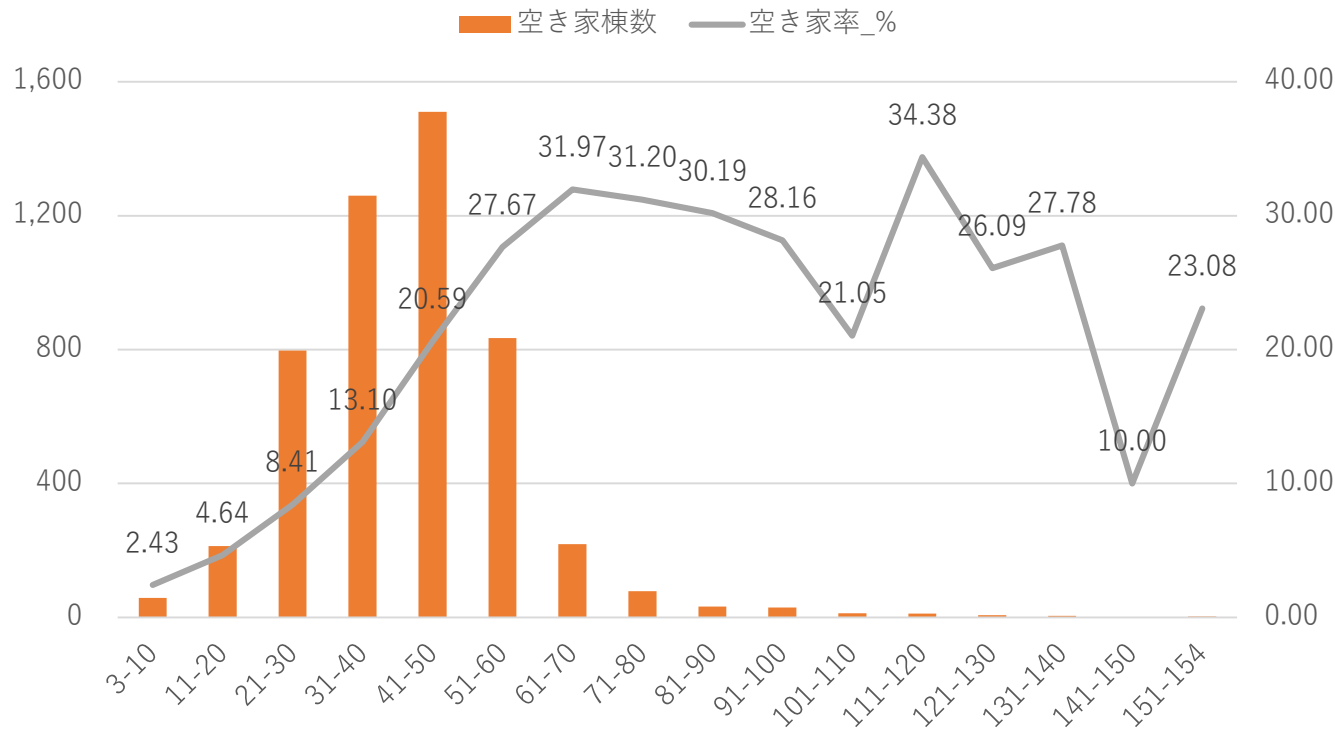
地区名称	住宅棟数	空き家棟数	空き家率
茂原	11,301	1,623	14.36
東郷	6,481	751	11.59
豊岡	2,943	598	20.32
五郷	4,203	556	13.23
鶴枝	4,287	510	11.90
本納	2,689	368	13.69
二宮	2,802	346	12.35
豊田	3,087	335	10.85
新治	802	160	19.95
	38,595	5,247	13.595%

※茂原・豊岡・本納・新治地区は平均超

議事1 令和3年度の空家等対策と現況について

○国勢調査の調査区要図を利用した空家実態調査結果

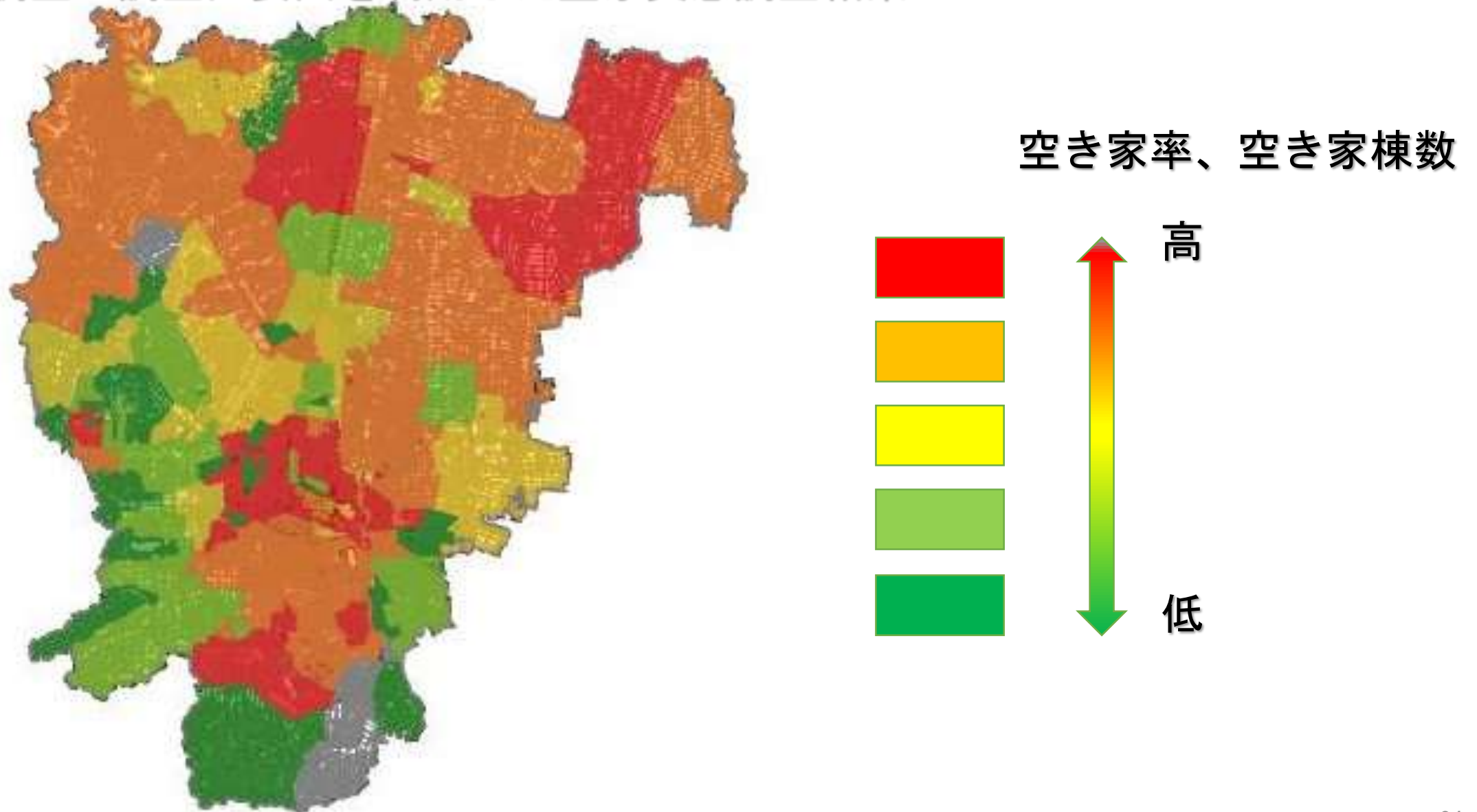
築年代別空き家棟数・空き家率



築年数_10年	住宅棟数	空き家棟数	空き家率_%
3-10	2,388	58	2.43
11-20	4,586	213	4.64
21-30	9,476	797	8.41
31-40	9,618	1,260	13.10
41-50	7,339	1,511	20.59
51-60	3,018	835	27.67
61-70	685	219	31.97
71-80	250	78	31.20
81-90	106	32	30.19
91-100	103	29	28.16
101-110	57	12	21.05
111-120	32	11	34.38
121-130	23	6	26.09
131-140	18	5	27.78
141-150	10	1	10.00
151-154	13	3	23.08
	37,722	5,070	341

議事1 令和3年度の空家等対策と現況について

○国勢調査の調査区要図を利用した空家実態調査結果



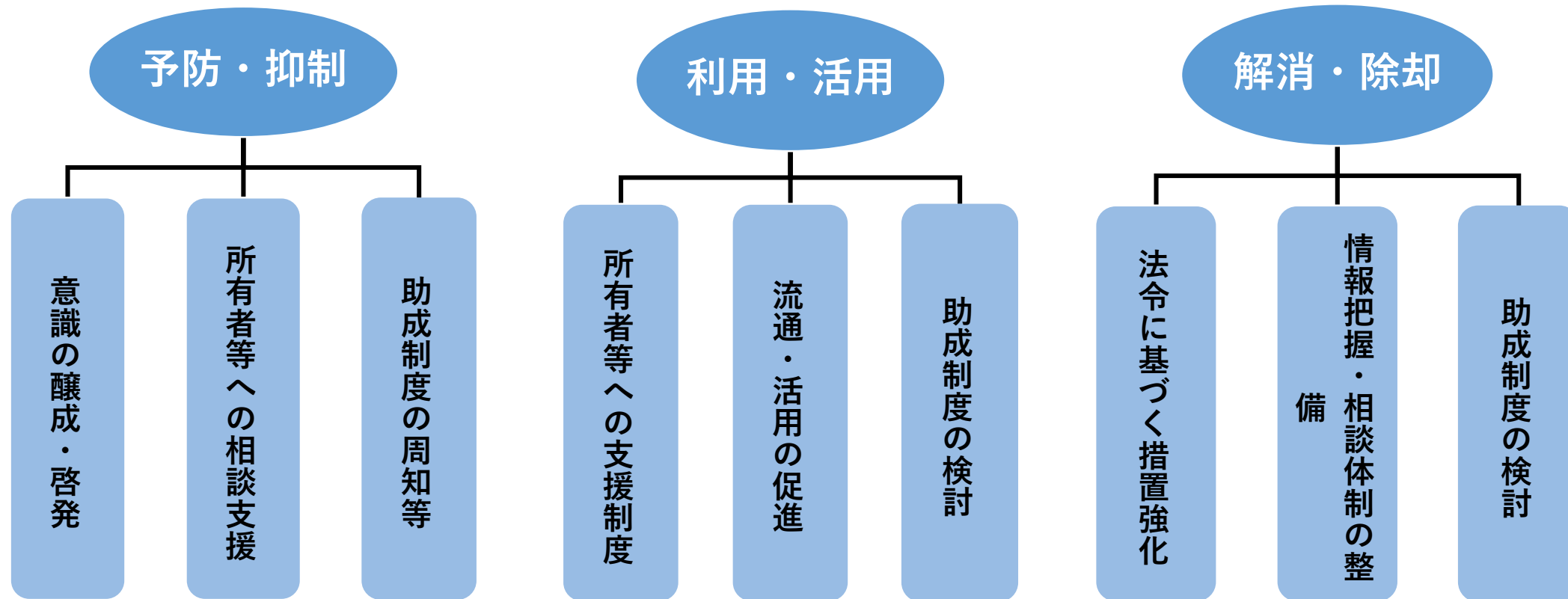
議事2

第1次茂原市 空家等対策実施計画(案)について

- 1. 実施計画とは……**
- 2. 意見聴取結果の概要**
- 3. 実施計画の修正点**
- 4. 提案等を踏まえた取り組む施策案**

1. 実施計画とは……

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。



1. 実施計画とは……

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

修正あり

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

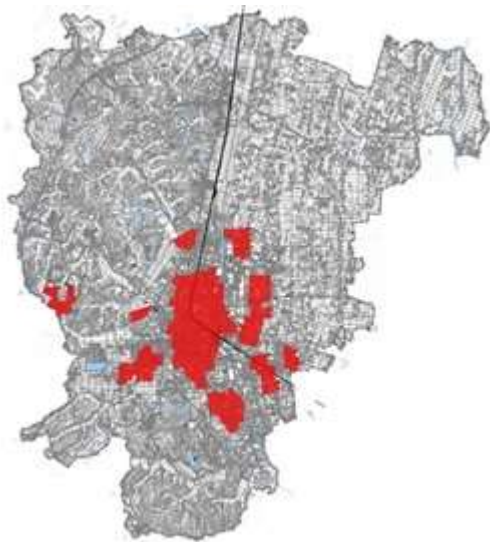
3つの成果指標

- 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

1. 実施計画とは……

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

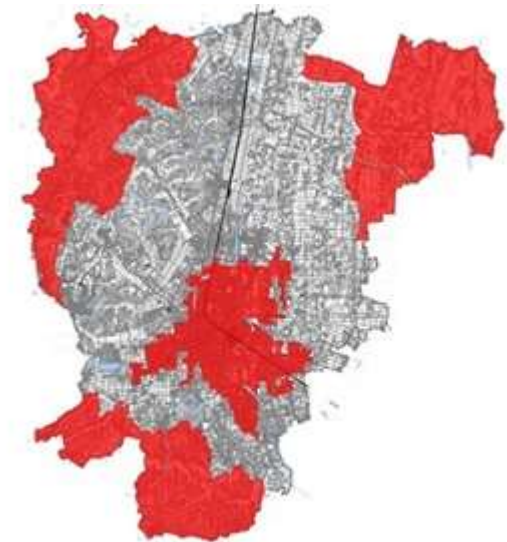
- ・ 中心市街地
- ・ 土地利用の誘導を行う地区



モデル地区
(中心市街地は、一部)

解消・除却

- ・ 土地価格が安価な地区
- ・ 人口が多い地区



1. 実施計画とは……

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

使用中の
建物



空き家化



管理不全



除却等

2. 意見聴取結果の概要

i. 実施計画に対する意見

- 現在の実施スピードでは目標達成が困難なのではないか。

ii. 空き家等対策に対する提案等

- 空き家に対しては個別の対応が第一である。
- 助成金制度を早期に行い、有効な広報活動を行うと良い。
- 外部団体との連携体制を整えた方が良い。
- 古材の売買など、多面的なアドバイスをを行う。

3. 実施計画の修正点

（修正前）

（修正後）

令和3年度末時点の
管理状態が不適正な
空き家の棟数
(仮) 291棟

目標の.....
表現の修正
棟数の修正

令和3年度末時点の
管理状態が著しく不適正な
空き家の棟数
67棟

(仮) 145棟

50棟



悪い

特に悪い



4. 提案等を踏まえた取り組む施策案

提案：外部団体との連携体制を整えた方が良い。



使用中の建物

最終使用者の
死亡・転居

様々な理由による
放置状態の継続

管理不全

所有者の不在
当事者意識の欠如
相続・金銭的問題など

相続・不動産等に関する
専門的なアドバイス

管理状態が
著しく不適正な空き家



民間事業者のリスト
提供

空き家所有者情報
の外部提供に関する
ガイドライン

4. 提案等を踏まえた取り組む施策案

提案：古材の売買など、多面的なアドバイスを行う。



出典：いすみ古材研究所
<https://isumimateriallab.com/>