

令和5年度第2回袖ヶ浦市空家等対策審議会

1 開催日時 令和6年3月15日 午後2時00分開会

2 開催場所 市役所中庁舎4階会議室

3 出席委員

会 長	森永 良丙	副会長	高橋 信正
委 員	鈴木 政晴	委 員	村岡 陽子
委 員	山中 恵		

4 出席職員

都市建設部長	佐藤 英利	都市建設部次長	平野 弘和
都市整備課住宅班長	鈴木 英史	都市整備課主査	作本 祐美子
都市整備課主査	武田 圭介		

5 傍聴定員と傍聴人数 ※部分公開

傍聴定員	3人
傍聴人数	0人

6 議 題

(1) 空家バンク制度の拡充について

7 議 事

〈午後2時00分開会〉

事務局（鈴木班長） 【開会】

事務局（鈴木班長） 【出欠状況確認】

〔5名出席、条例施行規則第13条第2項の規定により定数の2分の1以上の出席のため、会は成立〕

事務局（鈴木班長） 【資料確認】

袖ヶ浦市空家等対策の推進に関する条例施行規則第13条第1項の規定に基づきまして、会長が本会の議長を務めることとなっておりますので、これより先は、森

ことがありますので、何かしらの工夫した中で、ご案内するのは当然あると思います。この案件については幅広いものでありますので、一軒一軒話を聞いた中でやっていかないと、なかなか対応が難しいのかなと思います。

先ほど高橋委員の言った通り、「うちの物件はどうなんでしょうか」という話は当然出てくると思いますし、当然居宅じゃなくても違う建物もあります。自分の家は、違反してないと思っているが実際はそうではなかったというものがありますので、その辺はお話があった段階で一軒一軒丁寧な対応をしていくべきなのかなと思います。

高橋副会長

はい、分かりました。

森永会長

例えば、既存不適格で、古い建物で、接道が基準を満たしていないとか、あと能登半島で問題となった新耐震以前の構造で建てられた建物住宅であるとか、災害で洪水とか土砂災害に遭う可能性のあるハザードマップの特定の区域に立地している住宅等について、あらかじめ何かこちらでチェックする、いろいろ項目を整理しておく必要がある。それは文言として出す必要がないでしょうか？

高橋副会長

文言として出そうすると、この網はかなり広いと考えられます。多分この表現だと、建築基準法耐震基準の定められた以前のもので、現行法令に適合するではないと思うので、その当時は大丈夫というのがあれば大丈夫だとは思いますが。実は耐震性のところで言うと、ほとんどの空家は多分、昭和55年以前とかになると思うので。なかなか網が広そうですね。

事務局（次長）

一つ一つの物件を丁寧に。それしかないのかなと。

村岡委員

君津土木の村岡です、建築基準法と都市計画法を所管しております。都市計画法は再来年度には市にやっていただけるということで、安心しております。農家住宅に限らず、要件で言うと既存宅地、既造成地、安全で人の

要件がないものについてはどうぞという思いです。あと昔の資料を見ていると、更地等を要綱に入れられるのかなと思いました。過去の資料を読んだ時に「空家の利用はどうしますか？」という時に「更地にしたい」という話があって、調整区域でいきなり更地にされると、安全面では向上しますが、壊してもいいのかな？と思いました。

今お話に出ておりました各法令に合っているかどうか、この審査は持ち主では無理なので、お申し込みいただいて、各課で流した上で「駄目でした」というのを回答するイメージでよろしいのでしょうか？建築確認を取っているかどうかの確認証明ですとか、開発の手続きは属人のないものかは、こちらサイドでないとわからないかと思います。大体図面もないでしょうし、そこまでは要求しても無理だと思います。

事務局（次長）

おそらく間に誰かしらの代理人がないと難しいのかなと思います。

村岡委員

そうですね。そこはざっくり空家バンクとしては「おいでおいで」という感じで。あとは内部で調整します、という流れのフローをお出ししてはどうかと思いました。空家バンクを拝見して、とにかく物件数は今1件しか見えていないですが、借りたいにしる預けたいにしる、応募するのが紙ベースで窓口においでとなっていて、利用者にはその時点でちょっとしんどいかなと。そう思いましたので、要綱自体じゃなしに、持っていくところ、あと内部でのフロー、そういうのがもうちょっと公開できるような恰好であると。登録しても、審査がたっぷりあるんだと見せていただければなど。

事務局（次長）

登録する場合はまず対応いたします。

村岡委員

あんまりもう論外なのは排除していただくにしても、ある程度見込みがあるものは受けていただきたいと思います。県職員の立場からすると、だめな物件は「じゃあ

建替えようか」とか「更地にしようか」だとか、そういう判断を持ち主さん側でしていただいて、危険な空家が減れば、それだけでも空家バンクの制度の意味があるのかなと期待しております。それで、空家バンクは利用や賃貸の契約成立数以外の効果は結構あるのかなと。件数だけで言ってしまうと、年間数件いかないですけども、そういう空家の情報提供している、そういう意味では、こちらの要綱はこういうもの文言を少し削っていただいただけじゃなくて、この、市長が適当でないと思えたものは入れないとか、そういう表現でもよろしいかなと。ただし前後のご案内として、運用で、後で審査がある、ですとか、だめなものは担当者から別途ご案内が出ていきますみたいなものでいいのかなと。

事務局（次長）

まずは今までこれは、制度始まった中で、私どもも宅建協会の方と連携を図ってやっていった中で、「バンクで登録できませんよ」、「宅建協会の方で登録は駄目ですよ」と、色々な案件がありますが、そういう中で、今まで3つ登録できない項目があり、1件目の媒介契約を締結した契約などがあるんですが、この2項目目の「老朽化が著しく危険な状態にある空家又は利用するに当たって大規模な修繕が必要である空家」については、これまでずっと、不動産屋さんも、空家バンクもだめだし、どこにも受付されないものを、このご時世DIYの場合もそうですし、そういう物件はどちらかというと安くできるというのがあります。空家バンクはそれをもっとカバーして広く受け入れ、受付しようということです。

空家バンクは、制度自体なかなか難しいものがありますが、少しでも緩和して、登録できるような体制を整えた方がいいのかなということで、今回は第2号の項目について削除して、物件を確保しようと考えているところです。

村岡委員

そうなりますと、空家プラス空地はどうかなと。危ないものは空き地にしてもらっても登録してもらった方がいいのかなと。

事務局（次長） 袖ヶ浦市では、空き地についての担当部署が定まっていないというのもあります。おそらく私どもの部署が建物と一緒にやっていかなければいけないんだろうと考えられますが、国がまだはっきりしていない状態です。相続関係も義務化で動いていますので、相続しない物件も相当あります。空き地の取扱いについては、これから対応していきたいと考えております。

村岡委員 実際DIYは怖いんですね。勝手にやっていただいて、法律は問題ないんですけども、安全性はどうなの？と。DIYが必要なぐらい壊れているなら更地にしていただいた方が安心なので。

事務局（次長） 行政側で登録するとなった場合、ご案内は当然しっかりとやっていきます。

村岡委員 それはぜひお願いします。

森永会長 はい、よろしいでしょうか。他いかがでしょうか？

山中委員 確認というか教えていただければ。その耐震基準が昭和56年基準ですか。それを満たしてないと、空家バンクの登録ができないとかないですよ。最終的に何かそこで買ったりした場合は、買った側とかで、自分で耐震基準を満たすような耐震をかけなくちゃいけないとかありますか。

事務局（次長） その場合、ご本人様へうちの方も当然ご案内という形で取ると思うんですが、やはり古い建物となると、先ほど話した通り、耐震性がないと思われるのがほとんどだと思います。その場合には私どもの方が無料の相談会とかもありますので、そういうところに対して専門家、耐震対策の方にみてもらうのも一つあるのかなど。そういうバックアップは必要だと思います。

- 森永会長 規制緩和した分だけ、市の手間がちょっと増えそうな気もするんですけども。この空家バンク協議会の業務内容を再度確認したいんですけど。
- 事務局（作本主査） 空家所有者の方から相談が来ましたら、バンク協議会の事務局へ連絡をして、市の方で登記情報や公図など、こちらで確認できる資料は確認させていただきます。実際に物件登録に進む場合には、市の職員だけでなく、宅建協会の方と物件を調査して登録し、契約もお願いしています。
- あとはすぐバンク登録しなくても、売買、賃貸、バンク登録のどれにするのかという、前の段階での相談を行っていただいています。市は所有者の方から個人情報提供の同意をいただき、宅建協会の会員へ情報を流して、バンク協議会は実働メインで動いていただいています。
- 事務局（次長） 市は、受け皿を広くし、宅建協会と連携を図っていきながら、規制緩和することで空家バンクに登録できるようにしたいとおもっております。
- 村岡委員 あとでやるのか先でやるかの違いですね。ご本人様が持っていくのか、行政側に持って行って行政側から持っていくのかですね。
- 事務局（作本） 相談者の中には、行政にまず相談をしたいという方も多くいらっしゃいます。そこはおそらく、安心感からだと思いますが、いきなり不動産屋さんはちょっと不安だとか心配という方がどうしてもいらっしゃるので、まず行政に相談に来ていただいて、「相談いただく不動産屋さんは協定を結んでいるので安心してください」というところでお繋ぎしております。そのため「先に来るのか、後に来るのか」という差だけかと思います。
- 事務局（次長） 協会の方と一緒にやって行くという形です。バンクへの登録が少ないということで、空家の解消に向けて、宅建協会と連携していかないといけないということがあり

ます。その中で、この2号を削って緩和すれば、もっと気軽に市の方にも話がきてくれるのかなと考えております。

村岡委員

登録が駄目かもしれないけれども、代わりに窓口でお話をして、ですね。

事務局（次長）

まずは、お話をしていただけることが大事なのかなと思いますので、最初からあなたは駄目ですではなく、ご相談いただきたいと思っております。

鈴木委員

宅建協会です。要は、基本的には袖ヶ浦市というのは市場がすごく人気があるエリアで、数字的にもこのぐらいの数字、取り上げしかないぐらいですから、私どもとしてはそんなに心配はしてないです。要はこの2番にしましては建物以外の崖条例とか高潮とか、そういう業者では何もできないような危険な物件もあるので、そういうのは逆に言うと空家バンクに乗せていただきたいなど。それ以外は逆に言うと、行政に行かないで、できればうちの業者に来ていただくというのが私どもの希望です。そういうのではない方がいらっしゃるんで、その受け皿としてやっていただいているというのが現実だと思えます。

袖ヶ浦市は市場がちゃんと成り立ってますので、そんなに心配することではないのかなと思います。宅建協会の方も16社登録してますので、なるべく解決できるように努力しております。

森永会長

他の自治体も空家バンクにしていますけど、今日のメインのテーマではないですが、市場とどういう差別化をするのかが必ず議論になります。民業圧迫するでもないんですけども、空家バンクの役割というのは一体どういうものなのかというのを再度確認して、運営に当たるといいのかなという気がします。

他にいかがでしょうか？よろしいですか。他に、ご質問・ご意見等がないようですので、次に移らせていただ

きます。

「その他」について、事務局からお願いいたします。

事務局（作本）

【その他について説明】

村岡委員

素晴らしいですね。改善していて。

事務局（作本）

改善しない方もいらっしゃいますが、除却まで至る方もいれば、雑草の手入れをしてくださる方もおります。管理不全空家の検討物件ということで一部抜粋させていただいておりますが、それ以外の方々というのは指導やお電話をすると対応いただいたり、謝罪の電話をいただくこともあり、周囲の方々にも「すみませんでした」とご連絡いただくなど対応していただけておりますので、是正指導の方は着実に結果に繋がっていると思います。

村岡委員

質問です。それはエリア的に特徴ありますか？内陸部の方ではやってくれないですとか。

事務局（次長）

本市の場合は万遍なく点在しております。

鈴木委員

袖ヶ浦市でしたら、どこでも買い取りたいなと思いますね。買い取って解体してしまいますので、それは逆にその地主さんとのお話がちゃんとできる方であればですが、入院されたり、認知症だったり。そういう話することができない方が一番先に進まないの、相続人さんとお話と言っても何人いるのか、どこにいるのかが特定できなかつたりして弁護士の先生にお願いしたりとか、大変です。逆に言うと、物じゃなくて人との話し合いができるかというのが問題で。人と話ができればもう前に進むので。

村岡委員

いかに早くやるかですね。例えば道路で揉めるのって、10何人に相続されちゃって、1人は外国、1人は行方不明とかありますよね。なので早くやっていただいて。

事務局（作本） 管理不全空家の候補で上げたところは、何度お願いしても無反応で、何度お願いしても対応いただけないところが多いのですが、所有者の方に接触できれば対応いただけるケースが多いので、所有者の方の情報を市でいかに早く入手して確実に接触できるかだなどは思っております。

鈴木委員 相続登記の義務化が決まったので、これで少しはちょっと動くのかなと。今まで本当に所有者がわからなかったり、探すだけでも弁護士の先生にお金払ってという話になってしまうのでそこが是正されれば少しは変わってくるのではないかと思います。

森永会長 よろしいでしょうか？法制度を作っても、現場で色々問題が出てきて、すぐに改正されて、より良きものになっていると思うんですが。

23ページですけど、管理不全空家等一部抜粋これは全部空家ですか？右上なんかボロボロでカーテンがしてあって、一見すると住んでそうですけど、これは空家ですか？私もいろいろ住宅の研究をしていて、住んでいても、植栽を管理しない場合、空家じゃないんだれども周りに迷惑をかけてる場合は、今回これは対象にならないんですよ？

事務局（作本） 空家の定義から外れます。

森永会長 わかりました。住んでないのか。前提は空家ということですね。

事務局（作本） そうです。

事務局（次長） この家の方も、転売を考えているようです。

村岡委員 これ左上のってこれ、管理不全じゃなくて、危険ですよ。半分に割れていて。

事務局（作本） はい。この方は売りたいという相談になり、売買に繋がったんですけども、その後が動いてないという状況です。

森永会長 人間と一緒に重症になる前にちゃんとしておくのが大事ですね。

事務局（次長） 私どもも、文書で通知をする際に、早めに動いてくれた方が物件について価値があるから、早めにご相談くださいと。その話で反応があり、問い合わせがあります。

森永会長 よろしいでしょうか？用意されている議題報告事項は以上ですが、他に何か今年度最後ですので、時間が準備されていますけれども、何かございますか。

森永会長 教えてほしいんですけども、何で今まで相続登記をなくてよかったのですか？

高橋副会長 義務としては存在していたんですけども、実際罰則がなかったものでみなやらなかったのでしょうか。実務上もよくあるんですけども、高齢のお父さんと高齢のお母さんがいた場合に、高齢のお父さんが亡くなった時に、子供もお母さんも、「私が次、お母さんが死んだときに二つ一緒にまとめて終わらしちゃうよ」という紛争を嫌う日本の性質がありまして、そのお父さんが死んだときにお母さんと子供で言い争うよりも、お母さんが亡くなった後にお父さんとお母さんのものをまとめて子供に流れていくので、後で子供たちでやってもらえばいいというか、そういうところもありまして。ちょうどその頃にはもう2人とも、例えば75歳で亡くなって、片方は74歳でとか、そういう感じでした。だから実際我々も法律相談のときに今回の改正が至る前までは、「そんなに面倒くさいことをしたくないとおっしゃるなら、次はあなたが亡くなったときに考えても、方法としてはあるんですよ」とアドバイスしたり。

結局責任そのものは残ってしまうから、例えば、ちょっと困ったものを相続しちゃうそうだなというときにはちゃんと遺産分割協議があって、お母さんの持ち物にした上で、

「次、あなたが亡くなったときに、息子さんが選択できる。放棄したり、相続したりが選択できる方が好ましいけれども、ただお母さん自身が「もう面倒くさいよこんなのやりたくない、高齢だし」と言ってしまったらちょっと動けませんよね」と。少なくともそういう遺産分割をやるには、全員が動かなきゃいけないので、1人でも面倒くさいが始まってしまうと、ちょっと厄介になってしまってそれが今現在、相続登記で義務化されたので、皆さん結構高齢の方々はそのやっつけ相談してきて、「どうしたらいいですか」と言うんですけど、結構価値のないものだと、「動くのにこうやってお金がかかってね」「前妻さんの子がいて云々かんぬん」とか、ちょっと現実的には厳しいんです。費用対効果が割に合わないことが、相続の場合は多いので。

高橋副会長

確か、あること登記というんですけど、遺産分割がまとまらないようだったら、「自分は相続人の1人ですよ」という登記ができたと思うので、どうしても遺産分割がまとまらなくて、「私は過料という、罰金みたいなものですけども、それは受けたくない」というときは司法書士の先生に頼んで、「私はお父さんの相続人の1人です」というような登記を打ってもらえれば確か過料は免れるんですね。確かそうだったとは思いますが。先ほど10何人とあったように、話がつかないなというのは意外とあって、遺産分割というのは、特に細分化されるとですね、1人当たりの取り分が少なくなって。例えば、お父さんの預金が200万だと、自分の子供が1人だったら100万ずついいんですけど、これが枝分かれするともうちょっと大変なんです。

鈴木委員

実務的には、昔って、裏山の木を切って、町内の方々が家を一緒に立てて、というような伝統があって、銀行とか抵当権は入らないんです。そうすると、第三者が入らないと登記って誰もいじらないんです。結局そのまま長男が跡を取って、あとは放棄してという流れが来てて。ですから第三者が関わらないので登記はいじらない。だけど、税金だけはその長男の方に課税されている。市税もそうなのか

もしれないですけど、その辺がちょっと不思議な縦社会というか、それがまかり通ってしまっているんで登記が置き去りになっているという。区画整理とかやると、もう。先ほど言われた通り、海外に行ってしまういたり。あと共同井戸とか、共同で屠殺場を作っていたりすると、もう何千人になったりする。それはね、多分行政さん苦勞されると思いますけど。そういう現状です。

事務局（次長） 村持ちというものがあります。地域の集会所や共同墓地など。複数人で共有しております。

高橋副会長 名前が変わってないんですよ。長男が引き継いで名前を変えてる家もあれば、全く・・・何とか何兵衛とか何衛門とか。ずっとそのままのものがあるんですね。入会地とかもうほとんどそのパターンなので。

森永会長 結構現場は、ちゃんとやろうとすれば大変なことになる可能性もある？

事務局（次長） 可能性もあると思います。

高橋副会長 もし過料をきちんと課するという方針で国が動けば多分現場は、令和9年あたりから大変なことになるかと。

森永会長 わかりました。他何かよろしいでしょうか？ちょうど1時間です。他にご意見ございますか。

何もないようでしたら、ここで終了します。ご協力ありがとうございました。進行事務局の方お返しします。

事務局（鈴木班長） 森永会長、委員の皆様、ありがとうございました。後日、議事録の写しを事務局より送付させていただきます。それでは、以上を持ちまして、第2回袖ヶ浦市空家等対策審議会を終了いたします。慎重審議ありがとうございました。

〈午後3時00分閉会〉

令和5年度 第2回 袖ヶ浦市空家等対策審議会

日 時 令和6年3月15日（金）
午後2時から
場 所 市役所中庁舎4階会議室

次 第

1 開 会

2 会長あいさつ

3 議 題

（1）空家バンク制度の拡充について

4 その他

5 閉 会

○委員名簿

【敬称略】

区分	氏名	備考
学識経験者 (1号委員)	森永 良丙	千葉大学准教授
	高橋 信正	かずさ総合法律事務所 弁護士
	鈴木 政晴	一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会南総支部
関係行政機関の職員 (2号委員)	村岡 陽子	千葉県君津土木事務所 建築宅地課長
市長が必要と 認めるもの (3号委員)	山中 恵	元自治連絡協議会会員

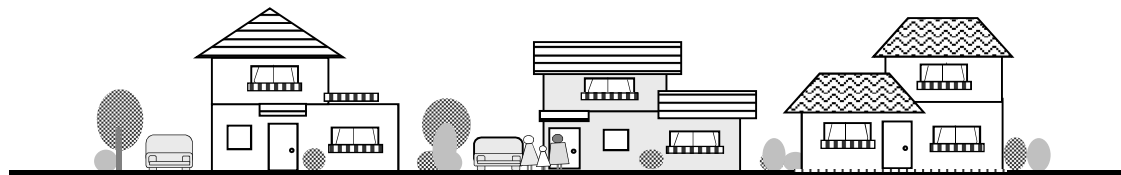
○事務局

所属	氏名
都市建設部長	佐藤 英利
都市建設部次長兼都市整備課長	平野 弘和
都市整備課住宅班長	鈴木 英史
都市整備課 主査	作本 祐美子



令和5年度第2回 袖ヶ浦市空家等対策審議会

都市整備課



日時・場所：

3月15日（金）午後2時から 中庁舎4階会議室



議題

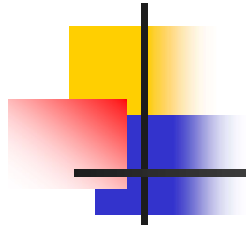
袖ヶ浦市空家バンク制度の拡充について



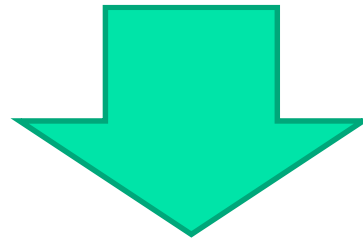
1.空家バンクの概要

袖ヶ浦市では空家等対策として空家バンクを運用するにあたり、平成28年11月に一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会（宅建協会）と「袖ヶ浦市空き家バンクの活用に関する協定」を締結するとともに、「袖ヶ浦市空家バンク」の運用を開始

平成29年9月に宅建協会において「袖ヶ浦市空き家バンク協議会」を設立



同年10月、国により全国版空き家バンクのホームページの運用が開始し、袖ヶ浦市もこれに参画し情報発信



物件登録数が伸び悩んでおり運用に苦慮する状況



2.実績(令和6年2月末現在)

累積物件数 : 14件(※取下げ等含む)

利用登録件数: 4件(R5) 18件(R4) 31件(R3)

成約件数 : 6件(賃貸の契約:4件 売買:2件)



3.空家バンクPR方策

- 固定資産税納税通知書へのチラシの同封
- 空家の適正管理通知へのチラシの同封
- 空家所有者アンケートへチラシを同封
- 市HP等
- 登録物件について、全国版空き家バンク(アットホーム・LIFULL)への掲載

等



4.方針

空家バンクの活性化のため以下の方針で手続きや調整を行う

(1) 袖ヶ浦市空家バンク実施要綱の見直し

空家バンクに登録されている物件については、現在以下のとおりの制約

袖ヶ浦市空家バンク実施要綱(抜粋)

(物件登録することができない空家)

第3条 空家バンクには、次に掲げる空家を物件登録(空家バンクに空家に関する情報を登録することをいう。以下同じ。)することはできない。

(1) 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第34条の2に規定する媒介契約を締結している空家

(2) 老朽化が著しく、危険な状態にある空家又は利用するに当たって大規模な修繕が必要である空家

(3) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第3項に規定する市街化調整区域の内にある空家であって、法令に基づく規制により再建築することができない空家

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が物件登録をすることが適当でないとした空家

袖ヶ浦市空家バンク実施要綱(抜粋)

(物件登録することができない空家)

第3条 (略)

(1) (略)

(2) 老朽化が著しく、危険な状態にある空家又は利用するに当たって大規模な修繕が必要である空家

(3) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第3項に規定する市街化調整区域の内にある空家であって、法令に基づく規制により再建築することができない空家

(4) (略)

この(2)(3)の各号について見直しを行い、物件登録のハードルを下げることを目的とする

なお、要件を満たしている場合でも、現地調査の上、登録をお断りする場合も考えられる



確認事項

庁内意見及び空家バンク協議会に、意見を伺う

企画政策課⇒袖ヶ浦人口ビジョンに掲げられている移住・
定住の促進

開発指導準備室⇒市街化調整区域内における空家の再建築
空家バンク協議会⇒物件調査・媒介契約等、バンク事業に
必要な業務

各号削除に伴うメリット・デメリット	メリット	デメリット
(2)老朽化が著しく、危険な状態にある空家又は利用するに当たって大規模な修繕が必要である空家	自分でDIYを行いたい方も制度を利用できるようになる。	移住・定住希望者はすぐに居住できない。
(3)都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第3項に規定する市街化調整区域の内にある空家であって、法令に基づく規制により再建築することができない空家	不動産業者が扱わない物件も取り扱うことが可能となる。修繕等により空き家再生の可能性が広がる。	農家分家等の売買のトラブルが発生することがある。

5. 庁内関係課から意見

企画政策課

2号削除 について	賛 成	近年増加しているDIYの人気や空き家活用の潮流により、新たな利活用の可能性や需要が広がっているため。
3号削除 について	賛 成	ただし再建築できない空き家の大規模改修を行う際には、専門家の意見を得るなどして法令を遵守する必要がある。

開発指導準備室

2号削除 について	賛 成	
3号削除 について	要 検 討	市街化調整区域内の建物においても属人性の許可要件が整えば農家住宅や分家住宅等に住むことができるため、登録物件の制約緩和を行うのであれば、違反建築物以外の空家を対象に可能としてはどうか。

これらの意見を踏まえ、下記のように改正することについて 、空家バンク協議会へ意見照会を実施

袖ヶ浦市空家バンク実施要綱(改正案)

(物件登録することができない空家)

第3条 空家バンクには、次に掲げる空家を物件登録(空家バンクに空家に関する情報を登録することをいう。以下同じ。)することはできない。

(1) 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第34条の2に規定する媒介契約を締結している空家

(2) ~~老朽化が著しく、危険な状態にある空家又は利用するに当たって大規模な修繕が必要である空家~~

削除

(32) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第3項に規定する市街化調整区域の内に
ある空家であって、法令に基づく規制により再建築することができない空家

見直し

建築基準法(昭和25年法律第201号)その他各種法令に違反している空家

(43) 前32号に掲げるもののほか、市長が物件登録をすることが適当でないとした空家



6.空家バンク協議会から意見

賛成	
その他 意見	法令違反ではないが、がけ条例や土砂災害警戒地域際などの物件登録については、要調査をして欲しい。



その他

空家等対策の推進に関する特別措置法
に対する本市の対応について



1 「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」が令和5年12月13日施行

【主な改正点】

- 所有者等の責務の強化
- 空家等活用促進区域の設定
- 財産管理人による所有者不在の空家等の処分
- 空家等管理活用支援法人制度
- 管理不全空家等に対する措置
- 特定空家等の代執行の円滑化



2 管理不全空家等への対応について



(1) 管理不全空家等とは

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)(抜粋)

第3章 空家等の適切な管理に係る措置

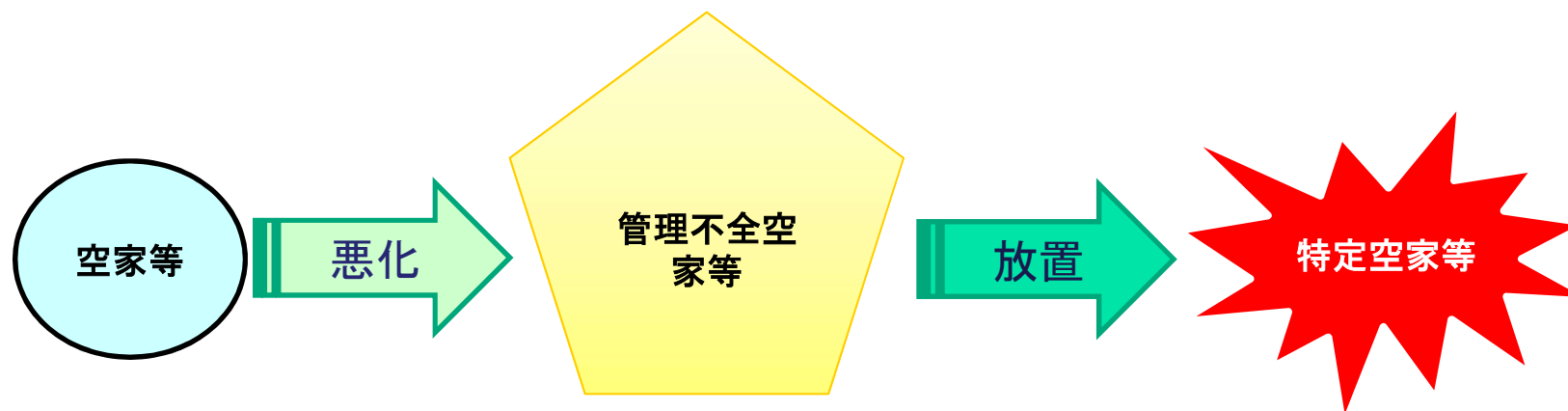
(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。



「特定空家等」となるおそれのある**前の段階**の対応として、
「指導・勧告」を行うことが可能



《法改正により新たに規定》



(2) 管理不全空家等への措置とは

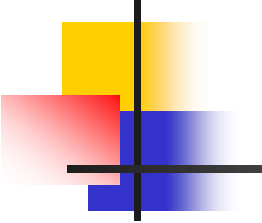
① 指導

「管理不全空家等」の所有者等に対して、国の管理指針に即し、当該空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置を指導



② 勧告

指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときには**勧告**



勧告を受けると・・・

当該空家の敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例が解除されることとなる

【固定資産税の住宅用地特例の概要】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税 の課税標準	1/6に減額	1/3に減額



(3) 法改正に伴う、条例等例規への対応等

袖ヶ浦市空家等対策の推進に関する条例(平成30年条例第32号)(抜粋)

(空家等対策審議会)

第8条 空家等に関する対策の推進等に関し必要な事項を調査審議するため、袖ヶ浦市空家等対策審議会(以下「審議会」という。)を置く。

2 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議するものとする。

(1) (略)

(2) 特定空家等の認定に関する事項

(3) 法第22条に規定する特定空家等に対する措置に関する事項

(4) (略)

(5) (略)

条例改正(※令和6年3月7日可決)を行い、次のように空家等対策審議会の所管事務に①「管理不全空家等の認定」および②「管理不全空家等に対する措置に関する事項」を新たに規定し、調査審議するものとする



袖ヶ浦市空家等対策の推進に関する条例(平成30年条例第32号)(抜粋)

(空家等対策審議会)

第8条 空家等に関する対策の推進等に関し必要な事項を調査審議するため、袖ヶ浦市空家等対策審議会(以下「審議会」という。)を置く。

2 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議するものとする。

(1) (略)

(2) 管理不全空家等及び特定空家等の認定に関する事項

(3) 法第13条に規定する管理不全空家等に対する措置に関する事項

(4) 法第22条に規定する特定空家等に対する措置に関する事項

(5) (略)

(6) (略)


条例改正に合わせ、袖ヶ浦市空家等対策の推進に関する条例
施行規則についても所要の改正実施



管理不全空家等 検討物件一部抜粋

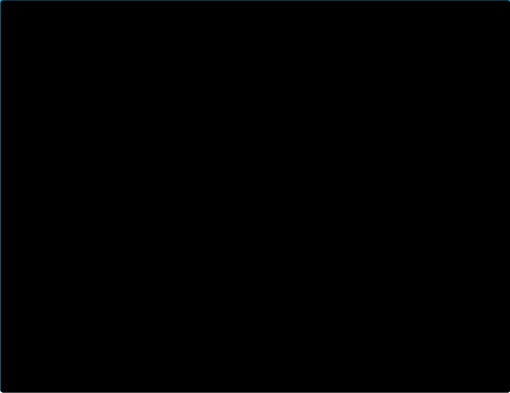
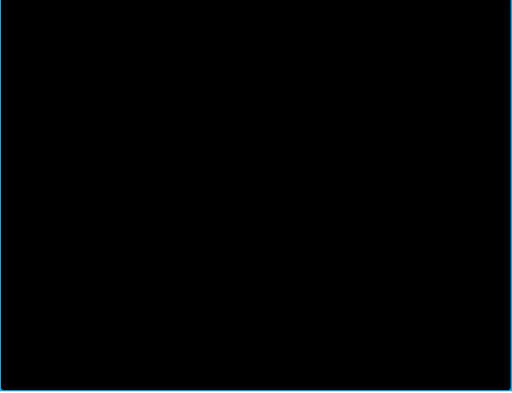
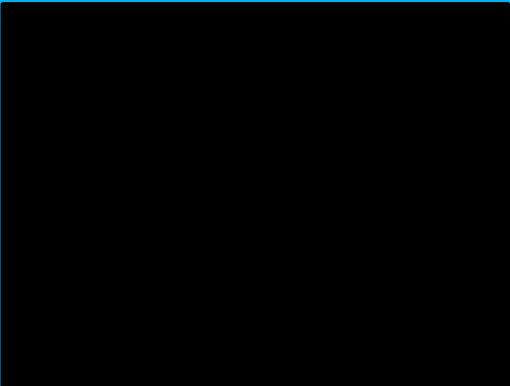
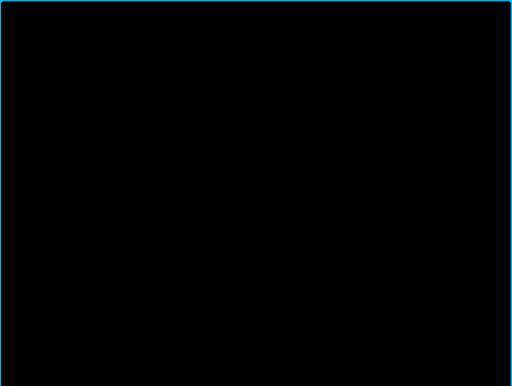


部材等の破損



雑草繁茂

令和5年度是正状況の事例

是正前	指導結果
老朽化した住宅 	建物等の除却 
管理されていない雑草 	雑草の除去 



その他

「袖ヶ浦市空家対策ガイドブック」の発行
について

「袖ヶ浦市空家対策ガイドブック」

- ▶ 株式会社サイネックスとの官民協働により令和6年1月「袖ヶ浦市空家対策ガイドブック」を発行
(発行にかかる経費は、冊子に掲載する広告料で作成)



通常の冊子と共に、PDF版及び電子書籍版を市ホームページへ掲載

冊子は庁舎内や市内公共施設等に設置し、所有者等の意識の涵養や理解増進を図る

また法改正についても、定期的に周知広報を実施する