

令和元年度第1回袖ヶ浦市空家等対策審議会

1 開催日時 令和元年7月9日 午後1時10分開会

2 開催場所 市役所2階会議室(二)

3 出席委員

会 長	小林 秀樹	委 員	小林 耕次
副会長	高橋 信正	委 員	山中 恵
委 員	吉田 浩幸		

4 出席職員

市長	出口 清	都市整備課副参事	泉水 雄一郎
都市建設部長	江尻 勝美	副課長	江原 正博
都市建設部次長	鈴木 敏幸	副主査	山田 和馬

5 傍聴定員と傍聴人数

傍聴定員	5人
傍聴人数	3人

6 議 題

- (1) 役員の選出について
- (2) 空家対策の概要について
- (3) 空家バンクの情報提供制度について
- (4) 市内空家等の状況報告(対策を講じる必要がある物件)

7 議 事

事務局(泉水副参事) 【開会をする旨の言葉】

【辞令交付する旨の言葉】

出口市長 【小林 秀樹氏他4名へ辞令交付】(都市建設部長介添え)

事務局(泉水副参事) 【市長から挨拶する旨の言葉】

出口市長 【挨拶】

事務局（泉水副参事） 【出口市長所要により退席】

【委員の紹介】

【職員の紹介】

事務局（泉水副参事） それでは、本審議会の所管事務等について、事務局よりご説明いたします。

事務局（山田副主査） 【空家等対策審議会の所管事務等について】

【質疑なし】

事務局（泉水副参事） 【出席者報告、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、会が成立した旨の報告】

事務局（泉水副参事） それでは、議事を進めさせていただきます。本日の議題は4件でございます。はじめに、第1号議案の「会長・副会長の選出について」でございますが、袖ヶ浦市空家等対策の推進に関する条例施行規則第12条の規定により、本審議会に会長及び副会長を置くことになっております。選出にあたりまして、仮議長を江尻部長にお願いしたいと思います。江尻部長、よろしくお願いたします。

事務局（江尻部長） ただいま、ご指名をいただきました江尻でございます。仮議長を務めさせていただきます。皆様のご協力をお願いします。先ほど、事務局から話がありましたとおり、袖ヶ浦市空家等対策の推進に関する条例施行規則第12条の規定によりまして、本審議会に会長及び副会長をそれぞれ1名置くことになっております。また、同規定により、委員の互選によって定めることになっております。委員の皆様からの推薦をお受けいたします。

吉田委員 私からの提案といたしましては、昨年度の条例改正にご尽力いただいたことを踏まえ、引き続き会長には小林秀樹委員、副会長には高橋委員が適任と考えますがいかがでしょうか。

事務局（江尻部長）　ただいま吉田委員から、会長に小林秀樹委員、副会長に高橋委員を推薦したいとの意見がございましたが、皆様いかがでしょうか。異議がないようでしたら、挙手をお願いいたします。

《賛成多数》

事務局（江尻部長）　皆さまのご賛同をいただきましたので、会長に小林秀樹委員、副会長に高橋委員ということで、決定とさせていただきます。それでは、会長、副会長が選出されましたので、仮議長の職を解かさせていただきます。ご協力ありがとうございました。

事務局（泉水副参事）　江尻部長、ありがとうございました。新会長が決まりましたので、小林秀樹様に議長席に移っていただき、ご挨拶をいただきたいと思います。

小林会長　　ただいま皆様の推薦によって会長に就任することになりました小林と申します。どうぞよろしく願いいたします。先ほど市長から袖ヶ浦市の人口は増えているという話がありましたが、地域によっては人口が減ったり空家が増えたりしています。空家対策というのは地域の事情によって違いますので、そういったことを含めて考えながら皆様よりご意見をいただければと思います。また空家対策には、迷惑空家対策のほかに空家の有効活用、流通をさせるということがあります。いずれも簡単な課題ではありませんが、皆さんからいろいろな知恵をいただきながら審議会として袖ヶ浦市の行政を少しでも応援することができればと思いますのでどうぞよろしく願いします。

事務局（泉水副参事）　ありがとうございました。続きまして、副会長からご挨拶をいただきたいと思います。高橋副会長お願いします。

高橋副会長　　昨年に引き続き副会長を務めることになりました高橋です。皆様どうぞよろしく願いいたします。私は、弁護士として実際に迷惑空家を見たり、利活用を考えたりしています。

国も税制上の優遇などいろいろな措置をとっていますが、あまり利活用が進んでいません。1番難しいのは利活用だと思いますが、皆様のお知恵をお借りしながら良い施策ができればと考えておりますので、どうぞよろしくお願ひします。

事務局（泉水副参事） ありがとうございます。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、小林会長にお願いいたします。よろしくお願ひいたします。

小林会長 それでは、議案第2号「空家等対策について」を議題といたします。事務局から説明をお願いいたします。

事務局（山田副主査）【議題第2号について説明】

小林会長 何かご意見、ご質問等がありますか。

【質疑なし】

小林会長 それでは、議案第3号「空家バンクの情報提供制度について」を議題といたします。事務局から説明をお願いいたします。

事務局（山田副主査）【議題第3号について説明】

小林会長 何かご意見、ご質問等がありますか。

小林委員 空家の所有者ほぼ全件に書類を送付するとの事ですが、袖ヶ浦市が把握している378戸すべてに送付するという事でよろしいのですか。

事務局（山田副主査） 378戸というのが平成24年に行った実態調査の結果によって判明した件数になりまして、その後相談等によって昨年の3月末において454戸を空家として認識しておりますので、こちらに送付したいと考えております。

事務局（鈴木次長） 補足です。この後議題4でも説明しますが、担当の方から378戸と言いましたが、これはあくまでも平成24年に把握した数字で、その後昨年度末までの間に454戸に増えました。そのうち空家でないものを差し引いた残りの所有者に対して送付したいと考えています。説明が前後してしまい申し訳ありませんが、この後ご説明させていただきますのでよろしくをお願いします。

小林会長 情報提供制度の件は吉田委員に聞いたほうがいいと思うのですがいかがでしょうか。

吉田委員 今までの空家バンクというのは賃貸、売買により流通させるものでしたが、いきなり貸したい、売りたいという方ばかりではありません。相続等でいきなり空家を所有してしまった東京などに居住している方が、どうしたらいいのか分からないから相談をしたいというケースがあります。空家バンクに登録するという事はいきなり賃貸、売買を行うということになりますが、今はまだそこまで考えていないということです。そういう方々に対して宅建業者としてアドバイスをしていく中で、例えば解体やリフォームをした方がいいのかとか、例えば20年後に定年退職をした後に利用したいが、その間は家をどう管理するのか等、そういった相談に乗ることができます。そして、相談の中で売れるのなら売ってしまいたいとか、貸せるのなら貸し出したいという話にもなっていくます。空家バンクの登録件数はあまり伸びていない、これは袖ヶ浦市だけでなく他市町村でも苦戦をしているところです。そういった状況の中で一歩引いたこの情報提供制度は良いと思います。

小林会長 効果はありそうですか。

吉田委員 まだ何とも言えません。相談については、空家の売買や仲介などを幅広く学んで、空家について専門的な相談ができる空家相談士というものがあって、去年は協議会の会員のうち16名ほど受講し、今年も18名ほど受講する予定です。今月の23日にはそういった人を集めて会議をする予定もあります。

山中委員 お伺いしたいのですが、相談というのは専門的な知識のない方にとってはありがたいものではあると思うのですが、無料でやることになるのでしょうか。それとも有料になるのでしょうか。

吉田委員 基本的に相談は無料です。

小林会長 市の総合窓口では利活用と迷惑空家の対応について、どちらが多いですか。

事務局（鈴木次長） 利活用の話より、迷惑空家の情報が多いです。

小林会長 それに対してこの情報提供制度を活用していくという事ですね。

高橋副会長 吉田委員に伺いたいのですが、空家相談士というのはどこまでお話をされるのでしょうか。市街化区域や調整区域の話、農振地域などの話は宅建協会さんの専門だと思うのですが、逆に遺産分割や相続放棄という話になったときに、相続財産管理でこのぐらいの費用がかかるといった詳細なお話もされるのでしょうか。

吉田委員 最終的にはそういった話も当然出ますが、空家相談士は基本的な事を広く学んでいます。所有状況や登記がどうなっているかなど、そういったことに対しても基本的なアドバイスは行いますが、相続放棄等に関しては専門家ではありません。空家相談士としてもそういった科目はありますが、間違っただけを言って責任問題になってしまってもいけませんので、専門家の方にご相談したほうがいいですよとアドバイスします。

高橋副会長 基本的には棲み分けがされているというか、相談によってその後の流れを作っていくということですか。

吉田委員 例えば今後こういった税金が発生しますとか、このままだとかこういうことが起こる可能性がありますとか、そういった

ことをお話しすることになります。

小林会長 その中では司法書士や弁護士を紹介することもあるので
しょうか。

吉田委員 宅建協会の支部の中にも顧問弁護士がいますので、そうい
ったことも可能です。

小林会長 資料3-2の印象につきまして、空家バンクの情報提供制
度という表現ですと空家バンクへ登録が必要と誤解される
可能性がありますので、空家バンク「事前」情報提供制度と
いった形にしたほうが良いと思います。

事務局（鈴木次長） 検討させていただきます。

小林会長 確認ですが、宅建協会の方で登録されている物件も空家バ
ンクに登録することは可能なのでしょうか。

事務局（鈴木次長） 媒介契約がされているとできませんが、契約がされていな
ければ可能です。

小林委員 今年の6月25日に建築基準法の改正がありました。内容
としては3つありまして、1つ目が建築物・市街地の安全性
の確保、2つ目が既存建築ストックの活用、3つ目が木造建
築物の整備の促進となっています。この既存建築ストックの
利用について、今までは用途変更する際に100平米超えの
場合は建築確認申請が必要だったものが、200平米超えに
変わりました。日本にある住宅の9割が200平米以下の建
物ですから、建築物の有効活用としても手続きが楽になるこ
とで、利活用をしやすくなると思います。

小林会長 補足しますが、200平米に拡大されたことで、かなり確
認申請が必要になる物件は少なくなると思います。ただ法規
制を自主的に守る必要はあります。1番大きい部分は、検査
済証のチェックが必要なくなることです。今まで確認申請を
出すときは過去の検査済証も確認して、さかのぼって合法で
あることを証明しなければなりません。過去の検査済証と

いうのは残っていないことが多いです。この200平米改正によって確認申請を出す必要がなく、自主的に基準を守る現行の法規を満たしていれば良く、過去にさかのぼる必要はなくなるという認識でよろしいですか。

小林委員 大丈夫です。

小林会長 私が1つ気になっているのは、空家対策特別措置法では行政情報の公開について、よく自治会からこの空家の所有者の情報を教えてくださいという話があると思いますが、今の段階では教えることができません。なにか良い方法は無いでしょうか。

事務局（鈴木次長） 市としても同じような問題を1件抱えています。所有者が他県に住んでいる方の物件に対して空家対策の指導をしていますが、近隣の住民の方から所有者の情報を教えてほしい、直接手紙を出したいという声があります。やはり個人情報ということでお答えはしていませんが、他のやり方で公開が可能ということであれば教えていただきたいと思えます。

高橋副会長 公表されている登記制度を利用すれば可能ですが、それ以外は個人情報保護に引っかかってしまいます。また、民民の問題に首を突っ込むような話になってしまい、近隣の紛争に市役所が肩入れすることになってしまうので、そこは一線を引かなければならないところだと思います。

事務局（鈴木次長） 原則として民事不介入を徹底していきます。

小林会長 他の自治体では、よほどひどい迷惑空家の場合に限り、空家所有者に連絡して連絡先を教えてもいいかと確認してから、教えることがあるそうです。工夫をしていかなければならないものだと思います。

高橋副会長 例えば、隣の人が実害を被っていたり、公害のような状態であり、近隣の住民の方から弁護士が事実上の委任を受けて、訴訟などの条件は必要だと思いますが、そういった最低限の状態であれば、例えば周りの4軒の家がそれぞれ5万円ずつ

負担をして弁護士に依頼することは可能かもしれませんが。例えば崖や擁壁が崩れそうということであれば、もちろん費用はかかりますが、弁護士が依頼を受けて所有者に内容証明郵便を出す事はできると思います。

事務局（鈴木次長） 相談者は1人なので、弁護士に依頼するのも難しそうです。

小林会長 そこは国の制度ができるのを待つしかありませんね。

小林会長 では続きまして議案第4号「市内空家等の状況報告（対策を講じる必要がある物件）」を議題といたします。本議題は個人情報にかかわる内容があるため、袖ヶ浦市附属機関等の会議の公開に関する要綱第5条第1項第2号の規定により、非公開とします。傍聴の方はご退室いただくようお願いいたします。

【傍聴人退出】

【議題第4号の内容は非公開といたします】

【議題終了後、傍聴人は全員帰宅していただくため入室せず】

小林会長 それでは、本日本日予定しました議題は、滞りなく全て終了いたしました。ご協力ありがとうございました。

事務局（泉水副参事） **【閉会をする旨の言葉】**

（午後3時00分閉会）

令和元年度第1回 袖ヶ浦市空家等対策審議会

日 時 令和元年7月9日（火）
午後1時10分から
場 所 市役所2階会議室（二）

次 第

1 開 会

2 辞令交付

3 市長あいさつ

4 委員、事務局自己紹介

5 空家等対策審議会の所管事務について

6 議 事

（1）役員を選出について

（2）空家対策の概要について

（3）空家バンクの情報提供制度について

（4）市内空家等の状況報告（対策を講じる必要がある物件）

7 閉 会

○委員名簿

区分	氏名	備考
学識経験者 (1号委員)	小林 秀樹	千葉大学工学部 教授
	高橋 信正	かずさ総合法律事務所 弁護士
	吉田 浩幸	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)	小林 耕次	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	自治連絡協議会会員

○事務局

部署	氏名	備考
都市建設部都市整備課	江尻 勝美	部長
	鈴木 敏幸	次長
	泉水 雄一郎	副参事
	江原 正博	住宅班
	山田 和馬	

空家等対策審議会の所管事務について

1 空家等対策審議会の所管事務について

○袖ヶ浦市空家等対策の推進に関する条例（抜粋）

平成30年9月28日

条例第32号

（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) 法第6条第1項に規定する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

(2) 特定空家等の認定に関する事項

(3) 法第14条に規定する特定空家等に対する措置に関する事項

(4) 前条に規定する公表に関する事項

(5) その他空家等に関する対策を推進するため市長が必要と認める事項

3 審議会は、委員5人以内で組織する。

4 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

5 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

6 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

○袖ヶ浦市空家等対策の推進に関する条例施行規則（抜粋）

平成30年10月1日

規則第25号

（審議会の組織等）

第11条 審議会の委員の構成は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 学識経験のある者 3人以内
- (2) 関係行政機関の職員 1人以内
- (3) その他市長が必要と認める者 1人以内

（審議会の会長及び副会長）

第12条 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（審議会の会議）

第13条 審議会の会議（以下この条において「会議」という。）は、会長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席した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。

4 審議会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

（審議会の庶務）

第14条 審議会の庶務は、都市建設部都市整備課において処理する。

2 会議の公開について

袖ヶ浦市附属機関等の会議の公開に関する要綱（抜粋）

平成 17 年 3 月 10 日

告示第 34 号

（目的）

第 1 条 この要綱は、附属機関等の会議を公開することにより、透明かつ公正な会議の運営を図り、市民の市政に対する理解を深め、もって開かれた市政の実現を一層推進することを目的とする。

（会議公開の原則）

第 3 条 附属機関等の会議は、これを公開する。

（非公開とすることができる会議）

第 5 条 第 3 条及び前条ただし書の規定にかかわらず、附属機関等は、会議に諮り、審議等の内容が次の各号のいずれかに該当するおそれがあると認めるときは、その会議を非公開とすることができる。

- (1) 附属機関等の設置根拠である法律、条例又は規則に、会議を非公開で行うことを規定している場合
- (2) 情報公開条例第 8 条第 1 項各号及び同条第 2 項の規定に該当する情報が含まれている事項について、審議等を行う会議を開催する場合
- (3) 会議を公開することにより、公正、円滑な審議等が著しく阻害され、会議の目的が達成されないと認められる場合

(会議開催の事前公表)

第6条 附属機関等の会議を開催する場合は、公開又は非公開にかかわらず、会議を開催する日時、場所等(次に掲げる附属機関等の会議の開催に関する事項)をあらかじめ、市のホームページ等に公表しなければならない。ただし、附属機関等の会議を緊急に開催する必要が生じたときは、この限りでない。

- (1) 会議の名称
- (2) 会議の開催日時
- (3) 会議の開催場所
- (4) 議題及び会議の公開又は非公開の別
- (5) 非公開の場合の理由
- (6) 傍聴者の定員
- (7) 前各号に掲げるもののほか、附属機関等が必要と認める事項

(会議の傍聴)

第7条 何人も、第4条及び第5条の規定により附属機関等の会議が非公開とされたときを除き、会議を傍聴することができる。

2 附属機関等は、傍聴要領例(別記様式)を参考に傍聴要領を定め、これを配布すること等により、会議場内の秩序の維持に努めなければならない。

(議事録等の作成)

第10条 附属機関等の会議については、議事録又は会議録を作成しなければならない。

(議事録等の写しの閲覧)

第11条 公開された附属機関等の会議の議事録又は会議録の写しは、閲覧に供するものとする。

空家等対策について

1. 本市における空家等対策について

少子高齢化、核家族化等の社会情勢の変化に伴い、近年、全国的に空家等が増加しています。とりわけ、適正な管理が行われていない空家等が防災、防犯、衛生等の観点から周辺的生活環境に影響を及ぼしていることに鑑み、本市では平成27年4月に袖ヶ浦市空き家等の適正な管理に関する条例（以下「条例」という。）を施行しました。そのような中、国においても空家等がもたらす様々な問題に対応するため、同年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）を施行しました。

また、本市では、より一層空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成29年3月に袖ヶ浦市空家等対策計画（以下「計画」という。）を作成し、空家等がもたらす多岐にわたる諸問題の解決に向けた取組を行ってきました。

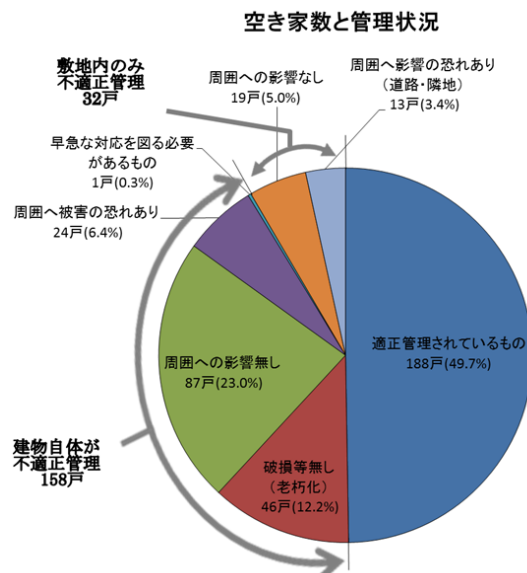
平成30年10月には、法を原則とした対応を行うこととし、法と条例の重複している規定の削除や文言等を整理するため、条例を全部改正しました。

2. 本市の空家等の状況について

(1) 空家等実態調査

本市では、平成24年度に市内全域を対象に空家等の実態調査を実施しました。この調査では、水道の閉栓データ、消防署の火災予防上のデータ、自治会等からの情報から空家等の疑いのあるものを772戸抽出し、職員による現地調査を行い、378戸を空家等と判断しました。また、その後空家等に関する相談によって76戸増加し、平成31年3月末現在において454戸を空家等と判断しております。

※参考（空家等対策計画より）



計 378 戸

(2) 相談件数の推移



空家等に関する相談については、都市整備課を総合窓口とした平成 22 年度が 4 件、平成 29 年度には 40 件と増加傾向でありましたが、平成 30 年度は 27 件と減少しました。

区 分	建物飛散・倒壊 のおそれ	雑草の 繁茂	ごみ等	計
平成22年度	2	1	1	4
平成23年度	1	2	2	5
平成24年度	8	3	3	14
平成25年度	25	4	6	35
平成26年度	10	14	6	30
平成27年度	11	19	14	44
平成28年度	11	21	5	37
平成29年度	5	25	10	40
平成30年度	14	12	1	27
計	87	101	48	236

3. 今後について

- ・空家等対策計画に基づき、「予防」、「流通・活用」、「適切に管理されていない空家等への対応」に向けた様々な施策を推進していきます。
- ・計画最終年度である令和 3 年度に空家等対策計画の評価・見直しをしていくための基礎資料として、令和 2 年度に空家所有者意向調査アンケート及び実態調査を実施します。
- ・空家等対策に関する補助制度（改修費、除却費、住宅診断費の補助）について、事例収集、情報収集、研究を行います。

○スケジュール

年度 内容	H29	H30	R1	R2	R3
アンケート 実態調査	1 回目 (アンケート)		 次年度 予算計上	実施	
計画の評価・ 見直し					 実施

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

○背景

「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という）」の制定。

○目的

市民の生命、身体及び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し、安全、安心で環境の整ったまちづくりに寄与することを目的とします。

2 計画の位置付け

法第6条に規定する空家等対策計画で、本市の上位計画である総合計画などと連携し計画を推進します。

3 計画期間

平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

4 計画の対象

市内全域を対象とし、空家等の種類は、法で規定する「空家等」とします。

第2章 本市の現状と課題

<現状>

1 人口動態

人口・世帯数は増加しています。また、本市においても少子高齢化が進んでいます。

2 空家等の状況

市が行った調査では空き家等が378戸、空き家率は1.6%となっています。

なお、空き家等のうち、適正管理が188戸（49.7%）、不適正管理が190戸（50.3%）となっています。

また、空き家等に関する相談件数は、近年急増しています。

<課題>

(1) 所有者等に関する課題

・住宅所有者の高齢化、中長期的な空き家の利用意図がない、意識の希薄さ、相続関係の整理が難しい、解体費用の問題、住宅所有者や相続人が遠方または不明で管理が難しい。

(2) 中古住宅の利活用に関する課題

・中古住宅流通シェアが低い水準、売買や賃貸等のノウハウ不足。

(3) 税制上の課題

・住宅を取り壊すことによる固定資産税等の問題。

(4) 地域性の課題

・地域交流の希薄さ。

<予防>

意識を涵養する対策が求められています。

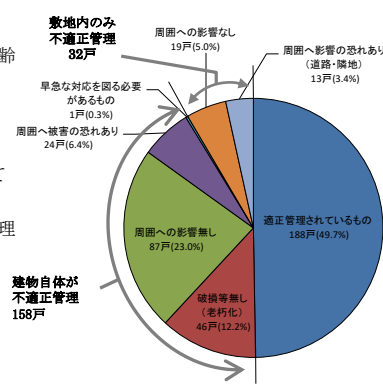
<流通・活用>

問題を解決するための支援や適切な相談ができる窓口の設置などが求められています。

<適切に管理されていない空家等への対応>

是正を進めるための対策が必要になります。

空き家数と管理状況



第3章 基本方針

空家等対策を推進するために、次の3項目を基本方針として定めます。

- ・市民が良好な環境で安全、安心に暮らせるまちづくり
- ・所有者責任を前提とした対策
- ・多様な連携による空家等対策の推進

各主体の相互の連携のイメージ



第4章 空家等の対策

<予防>

○市民や所有者等の意識の涵養

- ①固定資産税納税通知書を活用した啓発文書の送付
- ②市民への啓発活動

○自治会との連携

<流通・活用の促進>

○相談体制の構築

- ①関係団体等と連携

○需要と供給のマッチング

- ①空き家バンク制度の活用
- ②高齢者が所有する空家等の活用

○地域や公共的な施設への利活用

- ①市民活動の拠点や社会福祉施設などへの利活用
- ②公共的な施設への利活用

<適切に管理されていない空家等への対応>

○実施体制の整備

- ①市の受付窓口の一元化と実施体制の整備
- ②空き家管理代行サービスの活用促進

○空家等管理台帳の整備

○空家等の除却等に関する支援施策の研究

<特定空家等に対する措置>

○基本の方針

改善依頼、助言を行い、所有者による自主的な対応を粘り強く求めます。なお、改善がみられない場合は特定空家等に該当するか判断し、認定した場合は法に基づく措置を講じます。

○特定空家等の認定

特定空家等判断基準に基づき、袖ヶ浦市空き家等対策審議会に諮問した上で、特定空家等に認定します。

第5章 成果指標

本計画を計画的、効果的に進めていくために、次のとおり指標を設定します。

指標	設定値	目標値
適切に管理されていない空家等の割合	50.3% (H24)	45.0% (H33)
適切に管理されていない空家等に関する相談件数	44件/年 (H27)	32件/年 (H33)
空き家バンク物件登録件数	※H28制度開始	18件 (H33)

○袖ヶ浦市空家バンクの活用に関する協定に基づく相談業務に係る覚書の締結について

1. 概要

本市では、「空家等対策の推進に関する特別措置法第13条」及び「袖ヶ浦市空家等対策の推進に関する条例第4条第1項」の規定に基づき、市内に所在する空家の適切かつ有効な活用を促進するため、「袖ヶ浦市空家バンク実施要綱」を定めております。また、空家の有効活用を促進することを目的として、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会南総支部と「袖ヶ浦市空き家バンクの活用に関する協定書」により協定を結んでいます。本覚書は、「袖ヶ浦市空き家バンクの活用に関する協定書第3条第4項」に定める宅建協会への情報提供について定めたものとなります。

2. 覚書の内容

覚書の内容は、様式1「袖ヶ浦市空家等の有効活用に関する情報提供同意書」を所有者に提出してもらうことで、宅建協会へ所有者に関する情報提供を行います。宅建協会は所属会員の中から担当者を選定し、所有者等の相談業務及び媒介を行います。

3. 効果

これまでの空家バンク制度では、「空家を相続したが遠方に居住しているため利用する予定がない、信用できるところに相談をしたいので不動産業者を紹介してほしい」といったケースの場合、まず空家バンクの物件登録をしてもらい、その後宅建協会の会員に情報を提供して担当会員を紹介するという流れでした。しかし、空家バンクの物件登録は“売買・賃貸を行う”こと前提としており、まずは相談をしたいという人に対応できていませんでした。

この情報提供同意書により、上記のような人に対応することができるようになります。また“まずは相談”というワンクッションを挟むことで敷居を低くすることができ、管理不全ながらも対応が停滞している物件や適正管理をしているが空家のままである物件の掘り起しにも効果があると見込まれます。相談の結果、売買・賃貸を行いたいという考えがあれば、そこから空家バンクに登録をもらうことで、空家バンク制度が活性化し、空家の流通・活用が促進されることが見込まれます。

4. 今後のスケジュール

袖ヶ浦市空家等対策協議会と調整しながら、市が空家として認識している物件に対して情報提供制度に関する案内と同意書を送付します。対応が停滞している案件に対しても効果があると見込まれるため、特殊な案件を除きほぼすべての空家所有者へ送付する予定です。同意書が提出された物件について、宅建協会へ情報を提供します。

袖ヶ浦市空家バンク情報提供制度

～所有されている空家について相談してみませんか～

空家バンク制度とは？

市内の空家の有効活用を目的に空家を、売りたい・貸したいという方の物件を市に申請し、市がその空家について調査を行い、その状態等を確認し、登録条件に合えば市の空家バンクへ登録します。

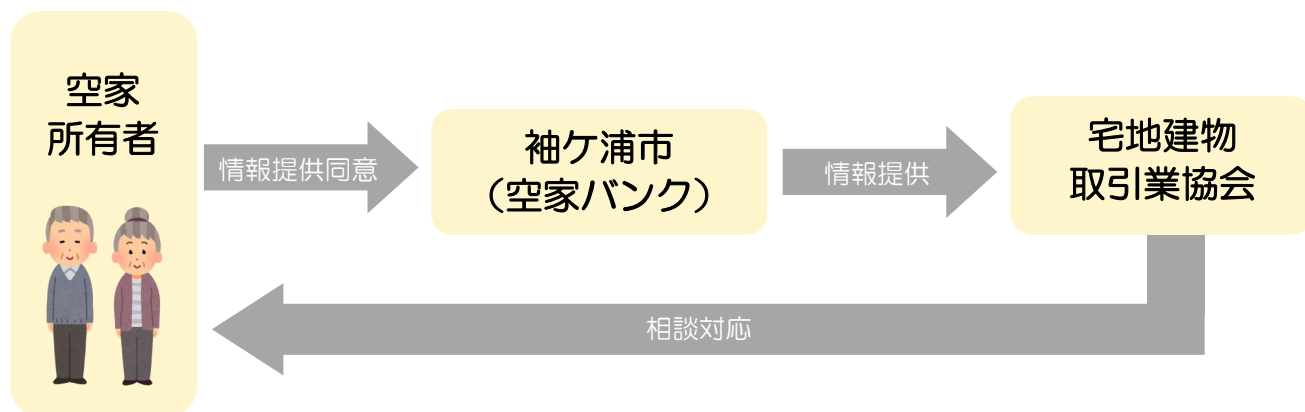
また、空家の利用希望者の方へは、利用登録時に希望調査を行い、市の空家バンクに登録されている空家情報から希望する物件があった場合には、入居希望者と所有者の橋渡しを市と一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会（宅建協会）が協力して行う制度です。

空家バンク情報提供制度とは？

上記の空家バンクへの登録を行う前に、不動産業者に空家に関する相談を行うことができます。不動産の売買や賃貸、建て替えなどの相談から、登記や相続に関する相談など、空家に関するさまざまな相談を行うことができます。

相談する不動産業者は市と協定している宅建協会の会員であり、安心してご相談いただけます。

また、この制度を利用したからといって、必ず空家バンクに登録しなければいけないというものではありません。



制度を利用するための手続き

同封されている「袖ヶ浦市空家等の有効活用に関する情報提供同意書」に必要事項を記入して返送してください。宅建協会の会員の中から対応する会員が決まったら、会員よりご連絡します。

■空家バンク制度に関するご相談・問い合わせ先

〒299-0292 千葉県袖ヶ浦市坂戸市場1-1

袖ヶ浦市役所 都市整備課 住宅班

電話：0438-62-3645 メール：sode25@city.sodegaura.chiba.jp

お気軽にお問い合わせください！

お持ちの空家 相談してみませんか

家を相続することになったけど、相続してから何をすればいいのとかよくわからないなあ。どうすればいいんだろう？

不動産の売買ってなんだか難しそう。誰かに相談したいけど、袖ヶ浦の不動産屋は知らないし…どうしたらいいのかな？



※1

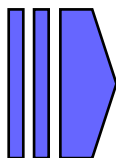
そんな悩みをお持ちの方へ！袖ヶ浦市と協定している不動産業者に相談することができます。親身に対応していますので、ぜひご相談ください！相談をご希望される場合は、同封の書類に必要事項を記入して、袖ヶ浦市役所までご送付ください。

※1 市と協定している不動産業者は、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会南総支部の会員です。

相談内容の例

- ・ 不動産の売買、賃貸、管理について
- ・ 登記関係、相続関係の手続きについて
- ・ 空家のリフォーム、建て替えについて
- ・ その他利活用について

お問い合わせ先



☎0438-62-3645 までお電話ください

〒299-0292 袖ヶ浦市坂戸市場1-1
袖ヶ浦市役所 都市整備課 住宅班

袖ヶ浦市空家バンクの活用に関する協定に基づく相談業務に係る覚書

袖ヶ浦市（以下「甲」という。）と、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会南総支部（以下「乙」という。）は、袖ヶ浦市空き家バンクの活用に関する協定書（以下「協定」という。）第3条第4項及び第4条第2項に規定する手続きについて、次のとおり覚書を締結する。

（目的）

第1条 この覚書は、協定に基づく相談業務に、空家等の所有者等（以下「所有者等」という。）の承諾を得ることにより、甲及び乙が協力して実施する相談業務について円滑化を図ることを目的とする。

2 この覚書は、前項の目的を達成するための事業実施に関し必要な事項を定めるものとする。

（事業の内容）

第2条 甲は、所有者等の承諾を得て、空家の有効活用に関し必要となる情報を乙に提供するものとする。なお、所有者等の承諾は別記様式第1号により行うものとする。

2 乙は、前項の規定により甲から提供された空家に関する情報について、所属会員の中から担当者を選定し、所有者等の相談業務及び媒介（以下「相談等」という。）を行うものとする。

（結果等の報告）

第3条 乙は、前条第2項の規定による相談等の結果について、速やかに甲に報告しなければならない。

（権利義務の譲渡等の禁止）

第4条 乙は第三者に対し、協定及び本覚書の一部もしくは全部の実施を委託し、若しくは請け負わせ、又はこれらに基づき生ずる権利義務を譲渡してはならない。

（秘密の保持）

第5条 甲及び乙は、協定及び本覚書に基づく業務の履行に際して知り得た個人に関する情報を他に漏らし、又は不当に使用してはならない。なお、協定が終了し又は解除された後においても同様とする。

2 協定及び本覚書に基づく業務に携わる者は、前項のほか、別記「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

（その他）

第 6 条 協定における空き家の表記については、空家と読み替えるものとする。

2 本覚書は、平成 31 年 4 月 18 日から効力を生ずるものとする。

この覚書を証するため、本書 2 通を作成し、甲及び乙が押印の上、各 1 通を保有する。

平成 31 年 3 月 29 日

甲 千葉県袖ヶ浦市坂戸市場 1 番地 1
袖ヶ浦市
市長 出口 清

乙 千葉県木更津市潮浜 1 丁目 17 番 59 号
木更津商工会館 4 階
一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会南総支部
支部長 山村 真哉

袖ヶ浦市空家等の有効活用に関する情報提供同意書

年 月 日

袖ヶ浦市長 様

1 申込者

住所	〒		
ふりがな 氏名	印		
電話番号		携帯番号	
F A X		メール	

次の土地・建物の相談をしたいので申し込みます。

また、申込情報については（一社）千葉県宅地建物取引業協会南総支部（袖ヶ浦市空き家バンク協議会）に情報提供することに同意します。

2 次の相談を希望します。（※希望する欄に☑をしてください）

- (1) 売却 現状のまま 修繕後 その他 ()
- (2) 賃貸 現状のまま 修繕後 その他 ()
- (3) その他 ()

3 土地・建物の詳細

申込者の権利関係	<input type="checkbox"/> 土地及び建物の所有者 <input type="checkbox"/> 建物の所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()	
土地・建物の所在地	袖ヶ浦市	
土地・建物の状況	用途	住宅・その他 ()
	構造	木造・その他 ()
	土地面積	m ² (地目:)
	建物面積	1階: m ² 2階: m ² 計: m ²
	間取り	
	建築時期(築年数)	年 月頃 (築 年)
空家になった時期	月 月頃 (年)	
その他 (相談事項等)		

※申込みされた個人情報には本業務の目的以外には利用いたしません。

別 記

個人情報取扱特記事項

(基本的事項)

第1条 乙は、協定及び覚書（以下「協定等」という。）に基づく業務の遂行に際しては、個人情報の保護の重要性を認識するとともに、袖ヶ浦市個人情報保護条例（平成8年9月27日条例第15号）その他個人情報の保護に関する法令等を遵守し、個人の利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

(秘密の保持)

第2条 乙は、協定等に基づく業務の遂行に際して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。この協定が終了し、または解除された後においても同様とする。

(適正な管理)

第3条 乙は、協定等に基づく業務の遂行に際しては、個人情報の漏えい、滅失、改ざん及びき損の防止その他個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(従事者の監督)

第4条 乙は、相談業務に従事する者に対し、在職中及び退職後において、相談業務による事務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用しないよう必要かつ適切な監督を行わなければならない。この協定が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(収集の制限)

第5条 乙は、協定等に基づく業務を遂行するに当たり、個人情報を収集する必要がある場合は、当該業務を遂行するために必要な範囲内で収集するものとする。

2 乙は、相談者から個人情報を収集する場合には、本人の同意を得るほか、適切かつ公正な手段により収集しなければならない。

(目的外利用の禁止)

第6条 乙は、甲の指示又は承諾がある場合を除き、この協定による業務に係る個人情報を当該業務を処理する目的以外に利用してはならない。

2 乙は、相談者の個人情報を目的外利用する場合は、本人の同意を得るほか、適正かつ公正な手段により収集しなければならない。

(複写等の禁止)

第 7 条 乙は、甲の指示又は承諾がある場合を除き、この協定に基づく業務を遂行するために甲から提供された個人情報を記録した資料等を複写し、又は複製してはならない。

(事故発生時の報告)

第 8 条 乙は、この個人情報取扱特記事項に違反する事態が生じ、又は生ずる恐れがあることを知ったときは、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。

(協定の解除)

第 9 条 甲は、適切かつ的確な調査の上、乙がこの個人情報取扱事項に違反していると認めたときは、無条件に協定の解除をすることができるものとする。

以上

袖ヶ浦市空き家バンクの活用に関する協定書

袖ヶ浦市（以下「甲」という。）と、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会南総支部（以下「乙」という。）は、袖ヶ浦市内の空き家の有効活用の促進のため袖ヶ浦市空き家バンクの運用に関し、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 この協定は、甲乙が連携・協力し、袖ヶ浦市空き家バンク実施要綱（平成28年袖ヶ浦市告示第176号。）第2条に規定する空き家（以下「空き家」という。）の有効活用を促進することを目的とする。

（定義）

第2条 この協定において「空き家の媒介」とは、空き家の売買又は賃貸を希望して甲に当該空き家を物件登録した者（以下「物件登録者」という。）と、甲に空き家の利用を希望し登録した者との間で物件の、売買又は賃貸の契約を媒介することをいう。

（甲の役割）

第3条 甲は、袖ヶ浦市空き家バンク（以下「空き家バンク」という。）の利用による空き家の有効活用を促進するものとする。

2 甲は、乙に対し、空き家の媒介に係る協力を依頼するものとする。

3 甲は、ホームページへの掲載などの方法により空き家バンクの周知を図るものとする。

4 甲は、空き家の有効活用等に関する相談があった場合は、当該相談の内容を乙に提供するものとする。

（乙の役割）

第4条 乙は、前条第2項の規定により甲から空き家の媒介に係る協力の依頼を受けたときは、物件登録者に連絡し、空き家の状況を調査し、空き家の媒介を行うものとする。

2 乙は、前条第4項の規定による相談の内容の提供があった場合は、当該相談の内容を基に、相談者に対して情報提供することができる。

3 乙は、甲が行う空き家バンクを活用した空き家の有効活用等に係る活動に協力するものとする。

(結果等の報告)

第 5 条 乙は、第 3 条第 2 項の規定により依頼を受けた物件登録者との契約行為については、書面により締結するものとする。

2 乙は、前条の規定による媒介の結果について、速やかに甲に報告しなければならない。

(苦情又は紛争の処理)

第 6 条 この協定に基づく業務に関して苦情又は紛争が発生した場合には、甲乙協議の上、処理するものとする。ただし、空き家の媒介の業務に係る事項については、乙の責任において処理するものとする。

(協定期間)

第 7 条 この協定の期間は、この協定を締結した日から平成 29 年 3 月 31 日までとする。ただし、期間満了の 1 か月前までに、甲乙のいずれからも解除の申し出がないときは、満了する日の翌日から 1 年間更新することとし、以後も同様とする。

(協議)

第 8 条 この協定に定めるもののほか、必要な事項については、甲乙が協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本協定書 2 通を作成し、甲及び乙が署名押印の上、各 1 通を保有する。

平成 28 年 11 月 2 日

甲 千葉県袖ヶ浦市坂戸市場 1 番地 1
袖ヶ浦市
市長

乙 千葉県木更津市潮浜 1 丁目 17 番 59 号
木更津商工会館 4 階
一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会南総支部
支部長