

第 1 回富津市空家等対策協議会のご意見・庁内における指摘に対する検討内容

1 第 1 回富津市空家等対策協議会のご意見	
(1) 所有者の把握、地域協力	
①	地域の皆様は、状況を気にしていただいて何かあれば市のほうに報告していただいて、市のほうで地道に調査していくしかないと思います。
②	所有者を特定していかなければいけないと思います。ただ法律的に個人情報なのでダメということだと先に進まなくなってしまう。
③	所有者を把握しておくということが大切だと思います。所有者が分かると、すぐ連絡が取れて何かあったときにすぐ対応できると思います。
④	身近な方が所有者が年に 1 度等帰ってきたときにそのような取り組みがあるということをお知らせいただくことが危険空き家の増加の抑制に非常に効果的ではないかと考えておりまして、外でお話しするような機会があるときはぜひお願いしたいと思います。情報を数多く発信できるようにしていきたいと思います。
⑤	区長の方々は空き家の把握に、行政の方は所有者の把握にご尽力いただきまして、一つでも空き家を減らしていくしかないのかなと思います。
⑥	市と地元の情報を共有するというのが大事だと思うのでそこからスタートするのが良いかと思っています。

(2) 情報提供	
①	固定資産税納付書に空き家の対策に関するリーフレットや空き地の利活用の資料を同封するというのも一つの手だと思います。
②	リーフレットの送付などを行って行って、都会から人を呼び込んだりといったことも十分可能であると思います。対策の補助なども大切だと思います。
③	空家所有者に対し、相談先を紹介したりといったことも必要だと思います。
④	利用する意思があるのであれば、維持管理に努めていただきたいということを常に発信し続ける必要がある感じております。
(3) 補助制度等	
①	空家所有者に対し、費用を補助したりといったことも必要だと思います。
②	空き家バンクに登録すれば何年間かは建物を壊した後でも税金を安くするなどの特典を付けていただければ、少しは考え方が変わるのかなと思います。
(4) 法律の活用	
①	所有者不明の不動産に関する対策の法律なども活用して対応していただければと思います。

2 庁内における指摘	
(1)	2 空家の現状と課題、2 本市における課題の図表・富津市人口の推移について、古いものであるため最新のものとする事。
(2)	3 空家等の基本方針の2 空家対策の取組方針と4 空家対策の具体的な取組の番号に整合が取れておらず解りづらい。
(3)	4 空家等対策の具体的な取組の実態把握のデータベース整備・対策フロー中、利活用の促進についての欄に空家バックの活用を記載のこと。
(4)	2 空家の現状と課題 1 空家の現状の図表の画像が悪く見えずらい。

3 検討内容

2 庁内における指摘（１）（参照）対策計画案 2 空家の現状と課題、2 本市における課題 図表・富津市人口の推移 7ページ

実績値について、最新のものを、また、推計値について、富津市推計値を使用し修正。

修正前

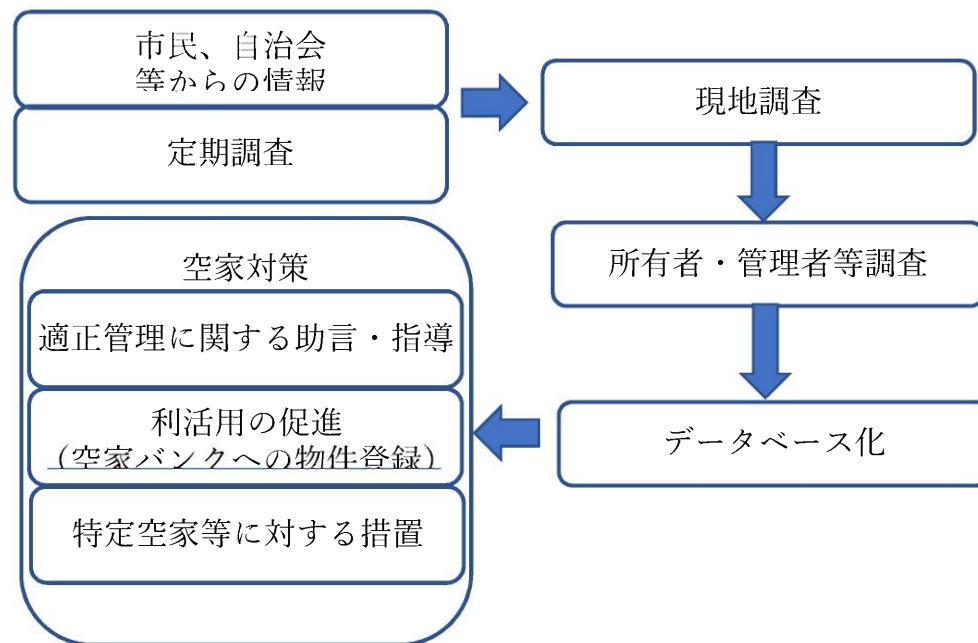


修正後



2 庁内における指摘 (2) (参照) 対策計画案 3 空家等対策の基本方針及び具体的な取組 8 ページから 14 ページ (3) (参照) 対策計画案 3 空家等対策の基本方針及び具体的な取組 9 ページ	
対策計画素案 3 空家等対策の基本方針中、2 空家対策の取組方針 (8 ページ) と 4 空家対策の具体的な取組 (9 ページから 14 ページ) の整合性を図ったことから次のとおり修正。データベース整備・対策フロー中、利活用の促進の欄を修正。	
修 正 前	
3	空家等対策の基本方針
<p>2 空家対策の取組方針 以下、4つの基本的な方針に基づき、空家対策に取り組みます。</p> <p>2-1 空家等の実態把握 <u>市民・各自治会からの空家等の相談・情報提供に基づき、各自治会と連携し、市内全域の空家等の所在及びその所有者等の把握に努めます。</u></p>	
修 正 後	
3	空家等対策の基本方針及び具体的な取組
<p>2 空家対策の取組方針及び具体的な取組 以下、4つの基本的な方針に基づき、空家対策に取り組みます。</p> <p>2-1 空家等の実態把握 (1) 空家等の所在の把握 市内の空家等の所在を把握するための調査を定期的に行うとともに、市民・各自治会からの空家等の相談・情報提供に基づき、各自治会と連携し、市内の空家等の所在を把握するための調査を行います。</p> <p>(2) 空家等の所有者等の把握 登記情報、固定資産税情報、住民票・戸籍情報を活用し、空家等の所有者・管理者等の把握に努めます。</p> <p>(3) 空家等のデータベースの整備 上記の空家等の調査による、空家等の現状、所在、所有者・管理者及び特定空家等に対する措置等の情報をデータベース化し、継続的に情報を更新を行い、この情報を基に対策の推進を行います。</p>	

実態把握からデータベース整備・対策フロー



2-2 空家等の発生抑制

空家等の所有者等に対し、適正に管理を行う責務があるとの認識が醸成されるよう、適正管理の必要性や方法等についてリーフレットの配布やホームページ・広報への掲載等で情報提供を行うとともに、個別に適正管理等に対する助言及び問題がある場合の解決方法に関する情報提供を行い、空家等の発生の抑制及び適正管理の促進に努めます。

2-2 空家等の発生抑制

新たな空家等の発生抑制と空家等の適正管理の促進に努めます。

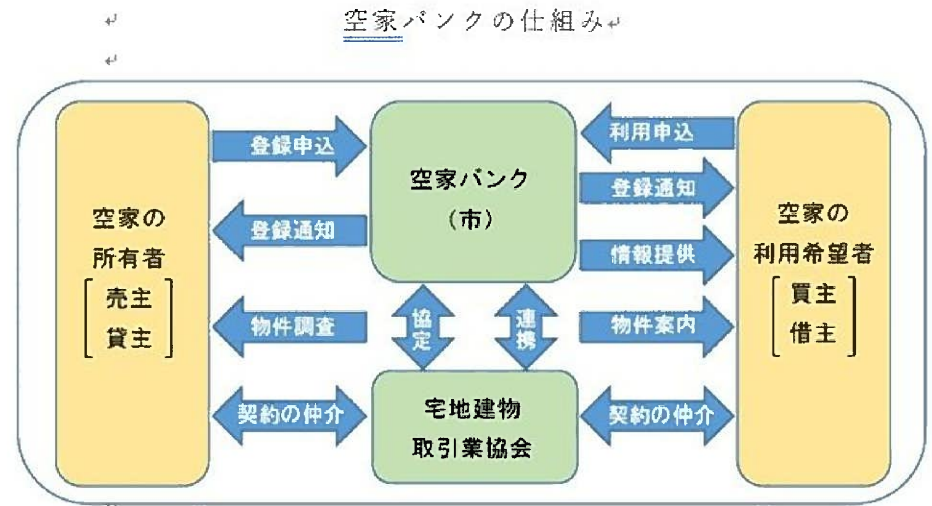
2-3 空家等の利活用

利活用可能な空家等について、富津市空家バンクの活用、リフォーム補助金等により、売買や賃貸等での利活用の促進に努めます。

2-3 空家等の利活用

(1) 空家バンクの活用

利活用可能な空家等について、空家バンクへの物件登録を促すことにより、売却・賃貸による利活用の促進に努めます。



(2) 移住・定住促進事業による空家バンクリフォーム費用の補助

空き家を有効活用し、移住及び定住の促進による地域の活性化を図るため、空家バンクに登録している物件を購入、又は賃貸した方に対し、予算の範囲内でリフォーム費用について補助金を交付します。

空家バンクリフォーム補助金の概要。

補助金額。	補助対象経費の2分の1以内。 (上限額50万円)。
補助対象者。	<ul style="list-style-type: none">○富津市空家バンクに登録された空き家を購入し、又は賃貸した方。○空き家に係る売買契約日又は賃貸借契約日から1年を経過していないこと。○リフォームが年度内(3月31日)に完了すること。○空き家のリフォームに係る他の補助金の交付を受けていないこと。○過去に本補助金を受けていないこと。○本市に係る市税等の滞納がないこと。○富津市暴力団排除条例に規定する暴力団員等でないこと。
補助対象経費。	<ul style="list-style-type: none">○屋根及び外壁並びに内装、建具、浴室、トイレ及び台所、門、塀等の外構倉庫、車庫等のリフォームに係る経費。○バリアフリーリフォームに係る経費。○オール電化リフォームに係る経費。○その他市長が適当と認める経費。

※備品購入や併用住宅における個人住宅部分以外のリフォームは対象となりません。

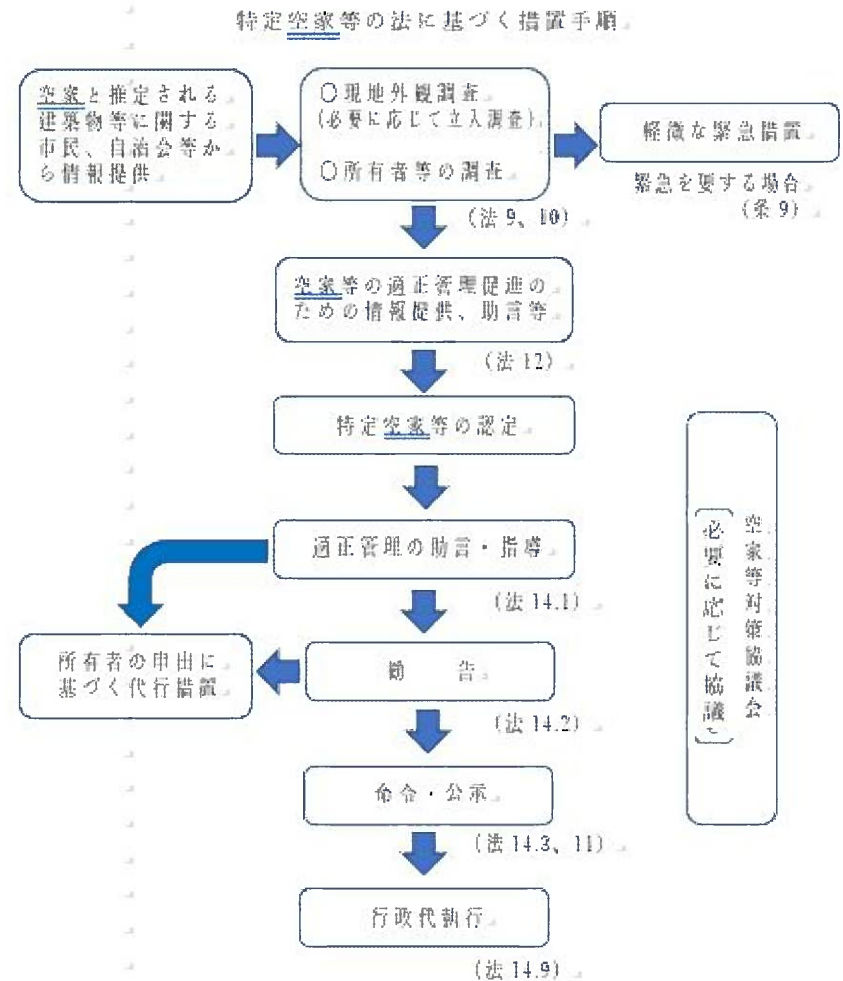
2-4 特定空家等に対する措置

特定空家等に対し法に基づき必要な措置を講じます。

2-4 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等の法に基づく措置

法に基づき、以下の手順により必要な措置を講ずることで、特定空家等の除却等の推進に努めます。



(2) 特定空家等の判断基準

特定空家等の判定については、国により、特定空家等の判断の参考となる基準を示す特定空家ガイドラインが公表されていますが、千葉県において、さらに具体的な基準を示す「特定空家等判断のための手引きについて」（平成29年3月）が作成されています。

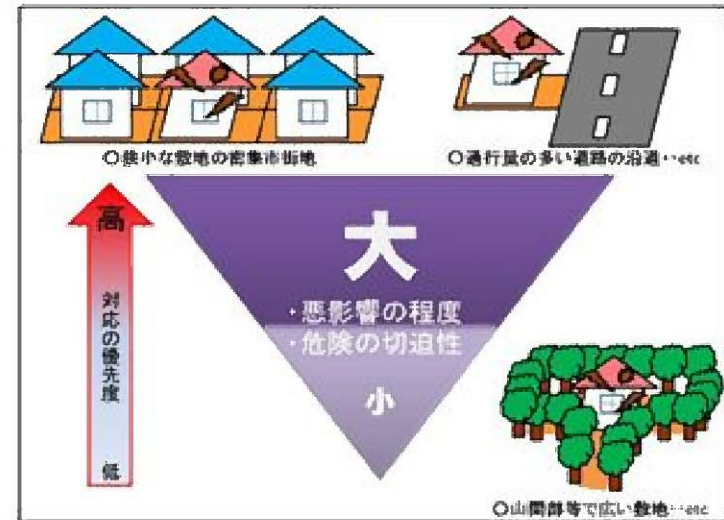
本市では、この千葉県が策定した手引きに準拠し、特定空家に該当するか否かを判断することとしています。

千葉県特定空家等判断のための手引きについて（概要）

○特定空家等の考え方について。

- (1) 周辺（敷地外）の建築物や、通行人等へ悪影響を既に及ぼしている、又は及ぼす可能性が高いものを優先的に特定空家等候補と判断し、逆に山間部等にあり、周辺に悪影響を及ぼす可能性が極めて低い空家等は、判断の優先度が下がるものとした。
- (2) 地域特性により、別に優先度を考慮する必要がある場合等は、市町村ごとの地域の実情に応じて対応する。
- (3) 景観に関する基準については、市町村ごとの景観計画等に照らし合わせ、適宜判断する。

対応の優先度イメージ



○判定方法

3つの判定表を利用し、特定空室等候補の判定を行う。

【判定表①】（ガイドライン別紙1）

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある状態」。
建物の倒壊等の損傷等の程度と、その悪影響が及ぶ範囲に応じて評価。

【判定表②】（ガイドライン別紙2、4）

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」。
「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」。
動物や臭気の発生や立木等の倒壊などの状態、その悪影響が及ぶ範囲に応じて評価。

【判定表③】（ガイドライン別紙3）

「適切な管理が行われていない事により著しく景観を損なっている状態」。
市町村毎の景観計画等に照らし合わせて、適宜評価。

組み合わせて判断

単独で判断

保安上危険【判定表①】		衛生上有害・その他放置不適切【判定表②】		
		悪影響範囲		
		大	中	小
100点以上	危険性が高い	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> 特定空家等候補 (14条による取組検討) </div>		
80点(以上100点未満)	将来的に危険性がある			
80点未満	当面は危険性が低い	<div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;"> 空家等 (12条による取組) </div>		

判定表の組み合わせイメージ

4 空家等対策の具体的な取組

(以降 4 空家等対策の具体的な取組を削除のため省略)

5 空家等に関する相談への対応

4 空家等に関する相談への対応

2 庁内における指摘 (4)

2 空家の現状と課題 1 空家の現状中の各図表を鮮明化を行った

1 第1回協議会のご意見 (1) (参照) 対策計画案 3 空家等対策の基本方針 2-1 空家等の実態把握 8 ページ

所有者の把握、地域協力について、次のとおり修正。

修正後

2-1 空家等の実態把握

(1) 空家等の所在の把握

市内の空家等の所在を把握するための調査を定期的に行うとともに、市民・各自治会からの空家等の相談・情報提供に基づき、各自治会と連携し、市内の空家等の所在を把握するための調査を行います。

1 第1回協議会のご意見 (2) (参照) 対策計画案 3 空家等対策の基本方針 2-2 空家等の実態把握 9 ページ

情報提供について、次のとおり修正。

修正後

2-2 空家等の発生抑制

空家等の所有者等に対し、適正に管理を行う責務があるとの認識が醸成されるよう、適正管理の必要性や方法等についてリーフレットの配布やホームページ・広報への掲載等で情報提供を行うとともに、個別に適正管理等に対する助言及び問題がある場合の解決方法に関する情報提供を行い、空家等の発生抑制及び適正管理の促進に努めます。

1 第1回協議会のご意見 (3)

補助制度について、次のとおり検討。

追加修正等なし。補助制度については、庁内で継続協議を実施

1 第1回協議会のご意見 (4)

法律の活用について、次のとおり検討。

追加修正等なし。対策計画案 3 空家等対策の基本方針 2 空家等の取組方針及び具体的な取組の中で必要に応じて活用。