

事業名称	木更津市空家対策ガイドブック作成
事業主体名	木更津市
連携先	
対象地域	千葉県木更津市
事業概要	木更津市空家対策ガイドブックの作成。 市政協力員を担い手へ育成。
事業の特徴	将来の危険な空家発生の予防を重視する。
成果	木更津市空家対策ガイドブックの作成。 市政協力員との空家対策への連携対策構築。
成果の公表方法	木更津市ホームページ内で公表。データのダウンロード可能。 https://www.city.kisarazu.lg.jp/kurashi/jutaku/akiya/1007820.html

1. 事業の背景と目的

■背景

現在空家の相談・苦情対応については木更津市住宅課が一括で受け付けている。H29年度より空家対策に対する取り組みを行い、令和3年1月末時点までに318件の状態改善（うち121件空家解体）、1件の行政代執行、2件の略式代執行へと至った。

しかし、特定空家等を含む、状態改善に至った空家の多くは、市に連絡が入り、助言・指導を開始した時には、すでに問題が困難化していて、解決までに長い期間を要している。

事例1

倒壊の危険があったため特定空家等に認定。

所有者が高齢のため解体までの手続きに時間がかかった。現在は所有者親族のサポートにより自主解体が進んでいるが、苦情を受けてから6年が経過した。

事例2

倒壊の危険があったため特定空家に認定。

最終的には所有者が全て相続放棄をしたため略式代執行により解体工事を行ったが、相続人多数のため、所有者調査に時間がかかることとなった。

■課題

今後さらに空家が増加し、その中で特定空家等を含む危険な空家も増加することが予測される。

これまでは市の対策により、所有者による自主改善や、代執行による解体で、対応が間に合っていたが、改善まで長期化する空家が増えてしまうと、近隣住民が長く危険な状態に晒されることになり、倒壊等による被害を受ける可能性が高くなってしまう。

そのため、この将来的に発生が予測される危険を防ぐための取り組みが必要となる。

■目的

空家は、発生してすぐに危険な空家となるわけではなく、当初は問題のなかった空家が、長い期間放置された結果、状態が悪化したものである。

転居や、所有者の死亡等、空家が発生した後すぐに適切な手続や管理を行うことができれば将来の危険な空家の発生を防げる可能性は高くなると思われる。

そのため、「指導・助言、代執行等危険な空家への対策」と同時に、「**危険な空家の発生の予防**」を目的とし、**そのための連携体制を構築するために、担い手育成を行う。**

目標とする連携体制

- ・担い手が地域住民へ空家問題について普及・啓発することで、地域が自発的に空家対策を行えるような体制を構築する。
- ・市が市政協力員より把握していない空家情報を得る事で、空家について早期の対策開始をする。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

図1：フロー図

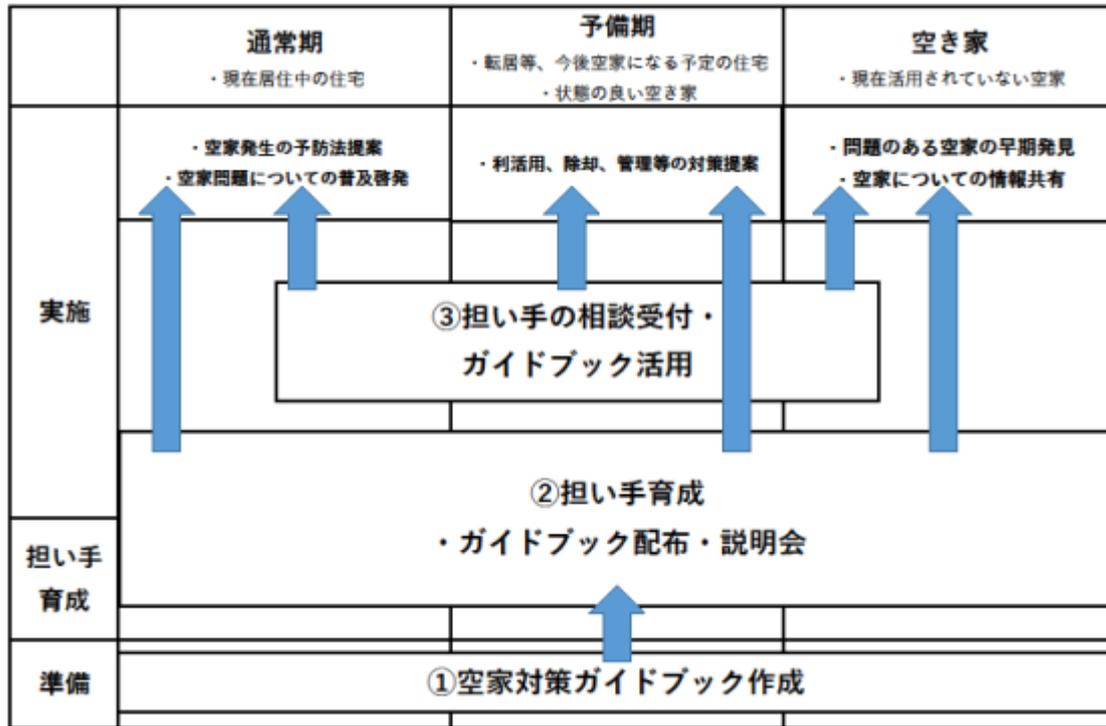


図2：役割分担表（赤字は中間報告以降の変更点）

取組内容	具体的な内容（小項目）	担当者	業務内容
①空家対策ガイドブック作成	ガイドブックの内容のための事例収集	木更津市役所住宅課	木更津市内の空家行政に関係する各課、連携している専門機関、その他民間関係者より、ガイドブックの内容作成のための事例や情報を収集する。
	市政協力員との合同空家調査	木更津市役所住宅課 市政協力員	今後の担い手として育成する市政協力員（空家対策重点地区である2地区を選定）と共に合同で地域の空家調査を行う。今後のステップに先立ち、空家対策の現状や課題についての周知、協力依頼、及び地区の情報収集、ガイドブック内容に対する意見や要望を収集する。
	連携専門家との勉強会開催	木更津市役所住宅課 連携専門機関	空家対策のための連携している専門機関 ・千葉県宅地建物取引業協会南総支部・千葉県建築士事務所協会君津支部・千葉司法書士会木更津支部の協力依頼をした担当者3名と勉強会を開催。空家対策ガイドブックの内容について協議を行う。
	原稿作成	木更津市役所住宅課	収集した情報を元に空家対策ガイドブックの原稿作成
	原稿校正	木更津市役所住宅課	入稿した空家対策ガイドブックの内容を校正する。
②担い手育成	市政協力員に対する説明会	木更津市役所住宅課 市政協力員	①空家対策ガイドブック作成ステップで協力を依頼した地区の市政協力員に対し、ガイドブック配布、内容説明。今後の木更津市と担い手との間の連携についての協力依頼・提案を行う。
	市政協力員に対する説明	木更津市役所住宅課 市政協力員	本来、市政協力員に対する説明会を2地区で行う予定だったが、現在のコロナウイルスの状況を鑑み、1地区での説明会を中止。 代替として中止をした地区の市政協力員16名へ、個別でガイドブック配付、内容説明、協力依頼・提案を行う。
	他地区へのガイドブック配布・説明会	木更津市役所住宅課 市政協力員	その他地区の市政協力員に対し、順次ガイドブック配布、内容説明、今後の木更津市と担い手との間の連携についての協力依頼・提案を行う。
③担い手の相談受付・ガイドブック活用	空家問題の啓発・予防法提案・情報共有等	市政協力員	地区内住民からの空家問題に関する相談時に担い手が空家対策ガイドブックを利用し対応する。また、地区内住民の転居等による空家発生時に所有者に対し早期の対応や空家問題に関する啓発を行い、空家発生の予防を図る。

図3：進捗状況（赤字部分は中間報告以降の変更点）

ステップ	取組内容	具体的な内容 (小項目)	令和2年度							
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
準備	①空家対策ガイドブック作成	ガイドブックの内容のための事例収集	■	■	■	■				
		市政協力員との合同空家調査		■						
		連携専門家との勉強会開催				■				
		原稿作成	■	■	■	■				
		原稿校正					■	■		
担い手育成	②空家対策ガイドブック配布・連携強化	市政協力員に対する説明会						■		
		市政協力員に対する説明						■		
		他地区へのガイドブック配布・説明会						■	■	■
実施	③担い手の相談受付・ガイドブック活用	空家問題の啓発・予防力提案・情報共有等						■	■	■
			実施済							予定

(2) 事業の取組詳細

①空家対策ガイドブックの作成について

市内各機関より情報収集し、ガイドブックに掲載する事項を集めた。

協力機関

千葉県宅地建物取引業協会 南総支部

千葉県建築士事務所協会 君津支部

千葉司法書士会 木更津支部

令和2年11月5日：協力機関との勉強会開催。

写真1：木更津市役所朝日庁舎 ガイドブック作成のための勉強会



ガイドブックに掲載する内容についての確認、意見交換を行った。

○課題・意見

■不動産業者に相談するということが空家所有者、利用者には敷居が高くなってしまっている。相談に繋げるために、ガイドブックの内容はできる限り簡単にしたほうが良い。

■事例や制度について細かく説明するようなものではなく、所有者を前向きに、専門家への相談に促せるような内容にしたい。

■今後少子高齢化が進む中で、相続者多数・所有者不明空家に関する問題も出てくるとされる。これらの注意喚起も内容に盛り込むほうが良い。

■不動産業者の中には、自身で空家を買取り、リフォームして、売却しているような業者もある。自身でリフォームができない。解体費用も出せないような人でも、そのような業者に相談することで解決の可能性がある。

■解体費用が高く解体を断念する人が多い。費用が高騰する理由の一つとして、樹木の繁茂がある。樹木についての相談先として、植木業者の組合にも話を聞いたらどうか。

また、空家管理情報の掲載のため、

木更津市 環境管理課（害虫対策）

木更津市 まち美化推進課（雑草処理、管理）

木更津市植木共同組合（樹木伐採、管理）

より情報収集、意見交換を行った。

担い手育成の対象として、空家対策の重点区域として定めている地区（大久保団地地区、駅前中心市街地地区）の市政協力員を選択。

ガイドブック作成・担い手育成に先駆け、一部地域で市と市政協力員との合同空家調査を実施。その中で事業概要の説明、今後の担い手体制構築の依頼、意見交換を行った。

令和2年9月15日大久保3丁目地区（大久保団地地区）合同調査

写真2：合同調査写真



令和2年9月23日富士見地区（駅前中心市街地地区）合同調査

写真3：合同調査写真



②空家対策ガイドブック配付・連携強化について

令和3年1月10日大久保団地地区説明会開催

写真4：説明会写真



木更津市空家対策ガイドブックの配付、内容説明。今後の空家対策のための連携構築の依頼と提案を行った。

令和3年1月15日

本来であれば、中心市街地地区でも説明会を開催する予定だったが、現在のコロナ禍の状況を鑑み中止。

代替として、1月14日～1月19日の間に中心市街地地区市政協力員へ個別にガイドブックを配付し、内容説明を行った。

③担い手の相談受付・ガイドブック活用について

木更津市ホームページ上でガイドブックの公開（令和3年1月21日）

内容の閲覧と、PDFデータのダウンロードが可能。

<https://www.city.kisarazu.lg.jp/kurashi/jutaku/akiya/1007820.html>

図4：木更津市ホームページ「木更津市空家対策ガイドブックのご紹介」スクリーンショット



木更津市役所住宅課窓口・市内公民館（16ヶ所）でガイドブック配付

写真5：木更津市役所住宅課窓口



市政協力員へ説明を行った重点区域4, 897世帯へガイドブックの回覧。

市政協力員への配付手続は終了し、3月に回覧予定。

(3) 成果

令和2年12月28日 木更津市空家対策ガイドブック完成

図5：ガイドブック表紙



図6：ガイドブック目次

木更津市空家対策ガイドブック目次	
2P	はじめに
3P	目次
第1章 空家放置のリスク	
4P	空家放置がもたらす問題
5P	空家放置がもたらす損害賠償
6P	特定空家等とは
7P	関連情報：今からできる空家予防
第2章 空家の活用方法	
8P	空家を資産として活用する
10P	木更津市空家バンク制度を利用する
12P	空家を修繕・リフォームする
第3章 空家の管理方法	
13P	空家を解体する
14P	雑草を処理する
15P	樹木を剪定する
16P	害虫、害獣対策をする
18P	空家を適切に管理する
第4章 空家に関する制度や手続き	
19P	空家の譲渡所得の税金控除を受ける
20P	相続財産管理人の申し立てを行う
21P	登記手続きを行う
22P	関連情報：近隣の空家に困ったら
23P	空家に関する相談窓口一覧

図7：23P 空家に関する相談窓口一覧

空家に関する相談窓口一覧	
<p>空家に関する総合的な相談窓口 空家に関する苦情についての相談窓口 木更津市空家バンクに関する相談窓口 空家の譲渡所得の税金控除に関する相談窓口</p> <p>木更津市役所 住宅課 住宅政策係 TEL 0438-23-8599 FAX 0438-22-4736 MAIL jutaku@city.kisarazu.lg.jp</p>	<p>どこに相談してよいか 分からない時はお気軽に 木更津市役所住宅課に ご相談ください!</p>
<p>空家・土地の売買・賃貸に関する相談窓口</p> <p>千葉県宅地建物取引業協会 南総支部 TEL 0438-30-1226 http://nanso.chiba-takken.or.jp</p>	
<p>マイホーム借上げ制度に関する相談窓口</p> <p>一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 TEL 03-5211-0757 https://www.jt-i.jp</p>	
<p>空家のリフォームや解体に関する相談窓口</p> <p>千葉県建築士事務所協会 君津支部 TEL 0438-36-7160 (J設計内)</p>	
<p>空家の権利関係・相続に関する相談窓口</p> <p>千葉司法書士会 TEL 043-246-2666</p>	
<p>植木の伐採や剪定に関する相談窓口</p> <p>木更津造園建設業共同組合 TEL 0438-97-0303</p>	
<p>固定資産税の減免に関する相談窓口</p> <p>木更津市役所 資産税課 土地係 TEL 0438-23-8674</p>	

フルカラー A4サイズ 全24P

掲載内容

- ・空家放置の問題性
- ・空家の利活用方法
- ・空家の管理方法
- ・各種手続き
- ・相談先の一覧
- ・その他関連情報

図：8 8P 空家を資産として利活用する

第2章 空家の活用方法
空家を資産として利活用する

所有しているけど、もう住まない、使わない空家を放置していると倒壊等の問題だけでなく、空家管理の手間や費用もかかってしまいます。

もしも空家を資産として利活用できれば…

所有者 → 管理費用削減・収益化 → 空家問題の解決 → 地域への定住促進

新築よりも安い費用で、条件の良い場所に住む事ができる中古住宅は人気が高まっています！
使用していない空家を所有している方は是非活用をご検討ください！

空家の様々な利活用方法

店舗として利活用、特定施設(高齢者支援施設等)として利活用、自動販売機設置、家を解体して空地として利活用、家庭菜園、月極駐車場

空家・空地には一般的な売買や賃貸以外にも様々な活用方法があります。

所有者
様々な理由で空家の利活用を諦めていた方も、是非一度不動産業者や専門家にご相談ください。

- ・家や敷地が狭くて売れないのではないかな？
- ・もう古い家なので買い手が見つからないと思う
- ・家が壊れてしまい住むことができない

図9：13P 空家を解体する

第3章 空家の管理方法
空家を解体する

老朽化が激しく、利活用ができそうにない空家や今後利用する予定のない空家については、解体をするのも選択肢の一つとなります。

空家解体のメリット

倒壊の危険を未然に防ぐ
定期的な管理の手間や費用が省ける
更地の土地の方が買主が見つかりやすい

よくある悩み 空家の解体はしたいけど……

古くなった空家を解体したいけど費用が出せない

空家を解体する前に売却し、その収益で解体費用を捻出したり、買主が解体をするという内容で売却するという方法があります。
または空家と土地を不動産業者が買い取り、業者が解体してから土地を売却する、といった事例もあるので、費用が原因で解体を諦めている方もぜひ一度ご相談ください。

空家を解体すると固定資産税が上がるので解体したくない

空家を解体すると固定資産税の軽減措置がなくなるため、危険な状態だとわかっていてもつい放置をしてしまう人もいます。
水戸市では、『空家を売却した土地を空家バンクに登録した場合は、この軽減措置が適用されたときと同じになるよう固定資産税の減免を受けることができます。』

※参考：水戸市「水戸市空家バンク制度」を利用する

相談・お問合せ先

空家解体の相談先 千葉県建築士事務所協会 君津支部 TEL 0438-36-7160 (J設計内)	空家・空地の売却について 千葉県宅地建物取引業協会南総支部 TEL 0438-30-1226
---	---

本ガイドブックを活用する担い手である市政協力員にも使いやすくするため、内容については簡潔で、わかりやすいものとした。

また、空家所有者が各専門機関への相談に対するハードルを高く感じていることが相談に繋がらない理由ではないか、という意見があったため、相談に促すことを強調する内容とした。(例：赤枠部分)

図10：7P 今からできる空家予防

関連情報
今からできる空家予防

「まだ住んでいるから空家対策はもっと先の話」と思いませんか？
今のうちから準備をすることで将来の空家対策を楽にすることができます。

登記を確認しよう
家の相続登記が行われておらず、前所有者の名義のままになっていませんか？
将来の相続トラブルを防ぐためにはきちんと登記を済ませる必要があります。
「もしかしたら登記をしてないかも」と不安と思ったら現在の登記が正しい状態になっているか法務局で確認しましょう。
※参考 21P 登記手続きを行う

次の所有者を決めておきましょう
家の所有者の死後、空家の相続が適切に行われないと、相続人が多数になってしまい管理や売却が難しくなってしまいます。
今のうちから、ご家族で話し合い、次の家屋所有者をあらかじめ決めておきましょう。

荷物・家財道具を整理しよう
空家の中に荷物が多く残っていると、処分が億劫になってしまいます。
空家を売却・賃貸しようと思っても、
「片づけてからにしよう」「少しずつ処分していこう」と何年も放置して手付かずの状態に…
なんてことも珍しくはありません。
思い出の品や貴重品はすぐに移動できるように普段から整理したり、不要な物を処分しておくことも空家予防のためには重要です。

本事業の目的は、空家発生の予防なので、空家利活用、管理方法だけでなく予防についてのページも作成した。

3. 評価と課題

①空家対策ガイドブックの作成について

当初の予定ではレイアウト・デザイン作成も含めて委託発注を行う予定であったが、住宅課でつくることで減額となった。補助金金額変更（令和2年12月28日 補助金変更承認）。

当初予定より印刷部数を多く変更。より広く配付をすることで活用する。

ガイドブック作成の効果

ガイドブックを住民へ回覧後、何件か電話で住宅課へ内容や、配付希望の問合せがあった。

本ガイドブック作成以降、住宅課窓口で

「現在空家を所有しているが、（高齢・転居等により）将来使用しない予定なのでどうしたらよいか」という相談に対しガイドブックを配付し活用することができている。

②空家対策ガイドブック配付・連携強化について

当初の予定通り、空家対策重点区域の市政協力員に対し、担い手育成と、連携体制構築を行うことができた。

得られた課題等

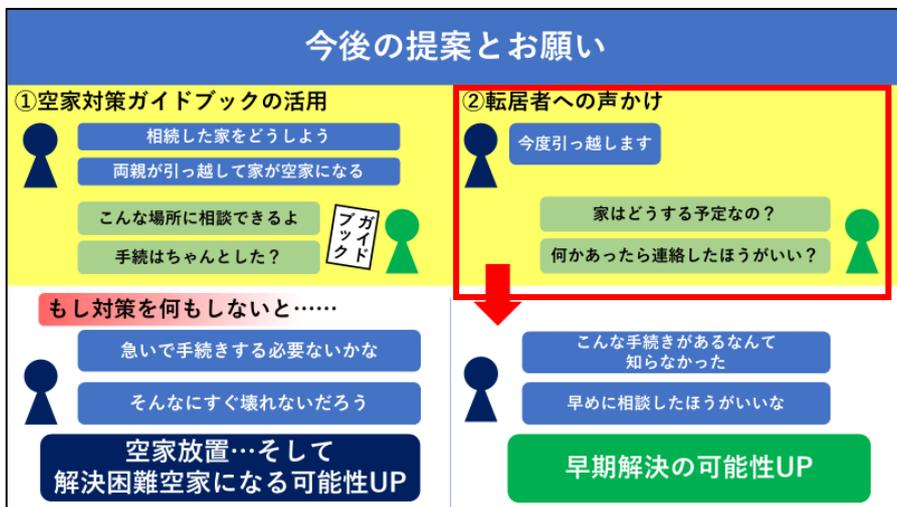
■合同調査を行う中で、市政協力員や、地域住民が空家所有者の現状や連絡先を把握している例があった。

■地域住民は空家として把握しているが、特に被害を受けていないといった理由で市へ相談をしていない物があった。これら空家についての情報も、担い手から情報提供で受けることができれば、早期の対策、利活用の呼びかけを行うことができる。

■空家の所有者だけでなく市政協力員の中にも、空き店舗や空家について、どこに相談をしてよいかわからなということで放置をしている空家があることが分かった。積極的かつ継続的な空家問題の周知が重要と思われる。

■市政協力員は転居者から町内会脱退の連絡を受け、事前に把握することができる場合がある。これら転居者に対して、空家管理の声掛けや緊急連絡先の聞き取り（災害で被害を受けた際すぐに報告するため）を行うことが重要ではないかという提案があり、活動にフィードバックされている。

図11：担い手用説明資料抜粋



空家問題の早期解決、予防のためには、地域の内情を知る市政協力員の協力が重要であることを説明するために使用した資料。市政協力員の意見を参考に、**赤枠強調部分**を作成。

③担い手の相談受付・ガイドブック活用について

説明会以降。住民からの相談対応や、声掛け等を依頼しています。

その中で、担い手育成を行った重点区域の市政協力員から、空家の情報提供があり調査を行った。

写真6：令和3年2月16日実施 空家調査



調査を行った空家5件のうち1件は新規の空家だったため現在対応を行っているところである。

4. 今後の展開

1：木更津市空家対策ガイドブックのさらなる活用

- ・講座やイベント等にガイドブックを活用
- ・市内各所に新たにガイドブックを設置
- ・空家所有者への助言書等へガイドブックの内容について記載。同封。

図 1 2：空家所有者への助言書同封チラシ案

空家対策ガイドブックを作成しました

近年、少子高齢化等により、全国で使用されていない住宅が増加しています。

木更津市でも、毎年多くの空家に関する苦情が寄せられています。

そのため、空家問題の啓発のために、空家に関する情報をわかりやすくまとめたガイドブックを作成しました。

空家を放置した場合のリスク、適切な管理方法や困った場合の専門家への相談窓口の案内を掲載しています。

所有している空家をどうしたらよいか分からない方や、空家問題に興味がある方は是非ご覧ください。



閲覧・ダウンロードについて

木更津市役所ホームページ「木更津市空家対策ガイドブックのご紹介」内でガイドブックの閲覧、PDFデータのダウンロードができます。



リンク先QRコード

設置場所

木更津市役所住宅課
市内各公民館

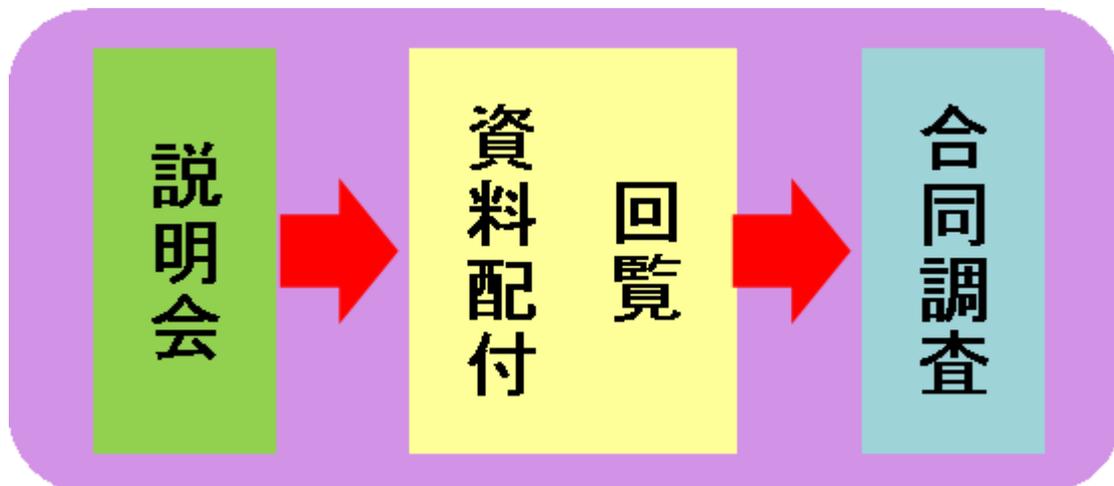
【問合せ先】

木更津市役所 都市整備部 住宅課 住宅政策担当：小出 正木
電話番号：23-8599（直通） F A X番号：22-4736
Eメール：jutaku@city.kisarazu.lg.jp

- ・固定資産税納税通知同封チラシへガイドブックの内容について記載。同封
→令和3年4月1日に送付予定。現在内容等について調整中。
- 等に活用し、空家対策の周知、普及啓発を図る。

2：事業の拡大

図 1 3 担い手連携体制構築の流れ（イメージ）



担い手への事業周知から、地区内の空家情報の共有までを1つの流れとし、改良を加えながら順次対象地域を広げる。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期			
代表者名		木更津市長 渡辺 芳邦	
連絡先担当者名		都市整備部 住宅課 主任主事 小出 健太郎	
連絡先	住所	〒292-8501	千葉県木更津市朝日3丁目10番19号 木更津市役所朝日庁舎
	電話	0438-23-8599	
ホームページ		https://www.city.kisarazu.lg.jp	