



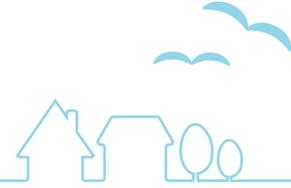
九十九里町 空家等対策計画 (素案)



令和8(2026)年 3月
九十九里町



目次



第1章 計画策定の概要

1. 計画策定の背景と目的	P.1
2. 本計画の位置付け	P.2
3. 計画期間	P.3
4. 計画対象エリア	P.3
5. 対象とする空家等の種類	
5-1. 空家等の定義について	P.4
5-2. 所有者等の定義について	P.6
5-3. 住宅・土地統計調査における住宅の分類について	P.6

第2章 空家等の現状

1. 空家等を取り巻く状況	
1-1. 社会潮流	P.7
1-2. 空家法改正と基本指針の見直しによる対策強化の動向	P.12
1-3. 九十九里町の人口・世帯動向	P.15
1-4. 九十九里町の住宅ストックと空家の現状	P.18
2. 九十九里町の空家等実態調査による空家等の状況	
2-1. 実態調査結果	P.20
2-2. 所有者意向調査からみた空家等の状況	P.21
簡易チェックシート	P.25

第3章 空家等対策の課題と取組み

1. 空家等対策の課題と基本方針	P.26
2. 空家等対策の取組み	
2-1. 空き家・空き地バンク	P.30
2-2. 空家等対策における連携事業「アキソル」	P.31

第4章 実施体制と計画目標

1. 空家等対策の実施体制	P.34
2. 各年度の計画目標	P.35
3. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置フロー	P.36
4. 所有者等の特定に係る調査手順	P.37

参考資料	P.38
------	------

第1章 計画策定の概要



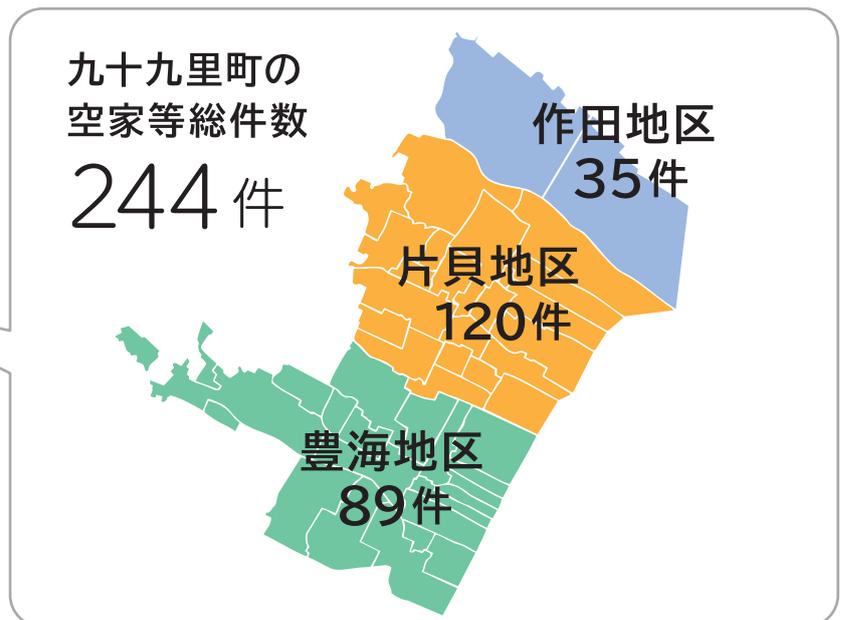
1. 計画策定の背景と目的

近年の人口減少や少子高齢化の進展及び既存建築物の老朽化などに伴って、適正な管理が行われていない空家等が増加し、防災・防犯・衛生・景観等の面で問題が生じています。また、ますます増加することが懸念される空家等はこれらの問題から周辺環境に悪影響を及ぼすだけでなく、地域活力が低下するなど、良好な地域コミュニティの継続を阻害する要因の一つとなります。

こうした背景から、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図るため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26（2014）年法律第127号。以下「空家法」という。）が、平成26（2014）年11月27日に公布され、平成27（2015）年5月に全面施行されました。また、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（2023）年12月13日に施行されました。

九十九里町においては、令和6（2024）年度に「九十九里町空家等実態調査」を実施し、町内における空家等の実態の把握を行いました。本町の空家等総件数は244件、その中でも特定空家の可能性が高い建物（周辺住環境に悪影響を与える可能性がある建物）は88件確認されています。

このような状況から、空家等対策を強化・推進していくため、新たな空家等対策計画を策定します。



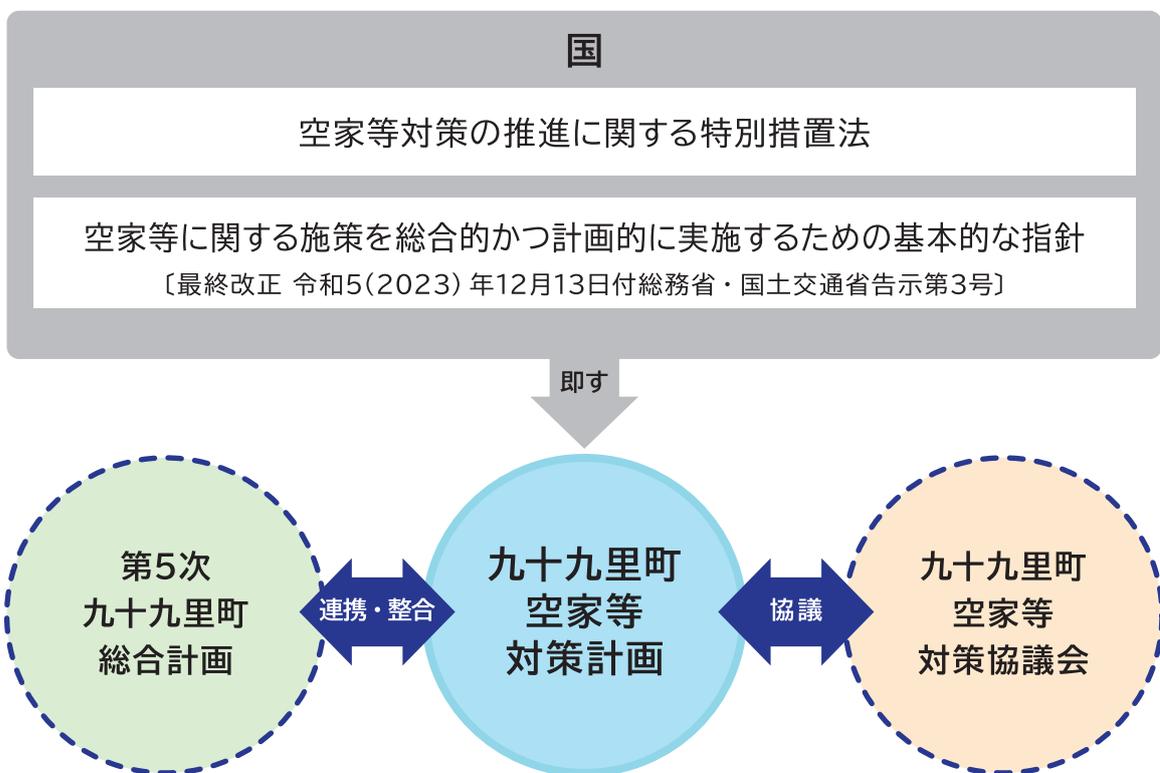
〔令和6年（2024）年度 九十九里町 空家等実態調査結果より〕



2. 本計画の位置付け

本計画は、空家法第7条第1項に規定される「空家等対策計画」であり、国の基本的指針である「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（最終改正：令和5（2023）年12月13日付 総務省・国土交通省告示第3号）に即して策定するものです。

また、本町の上位計画である「第5次九十九里町総合計画」と連携・整合を図ります。



持続可能な開発目標 SDGsとの関連について

本計画を推進することで、平成27(2015)年の国連サミットで採択された「持続可能な開発目標 (SDGs)」の達成に向けた取組みにもつなげていきます。SDGsは、17のゴール(目標)と169のターゲット(取組み)から構成されており、本計画と関連性が高い目標としては、以下の3つが挙げられます。



目標11 住み続けられるまちづくりを

目標12 つくる責任つかう責任

目標17 パートナーシップで目標を達成しよう



3. 計画期間

計画期間は、令和8(2026)年度から令和12(2030)年度までの5年間とします。ただし、社会情勢、事業の進捗状況等の変化に的確に対応し、上位計画や関連計画との連携及び整合を図るため、必要に応じ、計画の見直しを行います。

なお、事業の進捗状況等、見直し及び次期計画の策定期間においては、本計画の「第3章 空家等対策の課題と取組み」で掲げる各施策の効果を検証し、継続的かつ実効性のある施策を検討します。

< 本計画及び関連計画の計画期間 >

計画名	年度	令和8(2026)	令和9(2027)	令和10(2028)	令和11(2029)	令和12(2030)
九十九里町 空家等対策計画 (本計画)	新計画開始					計画見直し
第5次九十九里町 総合計画 (後期基本計画)	新計画開始					計画見直し

4. 計画対象エリア

令和6(2024)年度に実施した空家等実態調査の結果、本町内には空家等が広く分布していることが明らかになりました。これを受け、本計画では九十九里町全域を対象として取組みを進めます。



5. 対象とする空家等の種類

5-1. 空家等の定義について

本計画では、下記のように空家等を定義します。

空家等（空家法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。なお、共同住宅や長屋は、住戸全てが空いている場合を対象とします。



管理不全空家等（空家法第13条第1項）

空家等のうち、現時点では特定空家等に該当しないが、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たものをいいます。



Check

命令や代執行といった強制措置の対象とはならないが、行政が指導・勧告を通じて早期の改善を促すための区分で、令和5（2023）年の法改正により新設されました。

特定空家等（空家法第2条第2項）

空家等のうち、以下の状態にあると認めたものをいいます。

- ・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のある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・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



Check

行政は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、特定空家等に該当すると認定された物件に対して、助言・指導・勧告・命令・代執行といった段階的な措置を講じることが可能です。これらの措置は、市町村が現地調査や所有者確認を経て、生活環境や安全性への影響を判断したうえで実施されます。本町においても、判断の客観性と公平性を確保するため、生活環境及び安全性に関する評価基準を定めています。



建物の
著しい傾斜や
崩壊の恐れ



敷地内での
大量の
ごみの放置



屋根や外壁の
腐朽・破損・欠落



特定空家等に該当する
可能性がある家屋の例



窓ガラスの割れ
突出部の破損



門・塀・擁壁の
老朽化による
危険性

〔出典元〕

- ①②⑥国土交通省「既存不適格建築物に係る 指導・助言・勧告・是正命令制度 に関するガイドライン」
- ③④⑤国土交通省「空き家対策に関する情報提供」地方公共団体の空き家対策の取組事例
- ⑦総務省「空き家対策に関する実態調査 結果報告書」
- ⑧国土交通省「わが家の宅地安全マニュアル」

空家等 と 空き家 ?

※「空家等」と「空き家」の表記の違いについて

本計画においては、「空家等」と「空き家」という異なる表記が併用されています。これは、法令、各種計画、調査等において、それぞれ異なる表記が用いられているためです。本計画では、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、「空家等」の表記を採用していますが、引用する他の計画書や調査資料等において「空き家」と記載されている場合には、原文の表記を尊重し、「空き家」の表記を使用しています。表記の違いは出典に基づくものであり、内容の整合性に影響を及ぼすものではありません。



5-2. 所有者等の定義について

所有者等とは、空家法第5条において、空家等の所有者又は管理者をいいます。空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとされています。

5-3. 住宅・土地統計調査における住宅の分類について

総務省統計局の住宅・土地統計調査における住宅及び空き家の区分・定義を、次のとおり示します。なお、空家法における空家等の区分は、「その他の住宅」に当たります。

①住宅・土地統計調査（総務省統計局）における住宅の種類

住宅	居住世帯のある住宅			
	居住世帯のない住宅	一時現在者のみの住宅		
		空き家	二次的住宅	別荘 その他
			賃貸用の住宅	
		売却用の住宅		
		その他の住宅		
		建築中の住宅		

②空き家の分類・定義

用語		解説	
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えのためなどに取り壊すことになっている住宅等 (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)

空家法における
空家等の区分

〔①②：令和5(2023)年 住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）用語の解説より〕