



2. 九十九里町の空家等実態調査による空家等の状況

令和6（2024）年度空家等実態調査及び九十九里町独自調査の結果を踏まえ、本町の空家等の状況等を整理します。

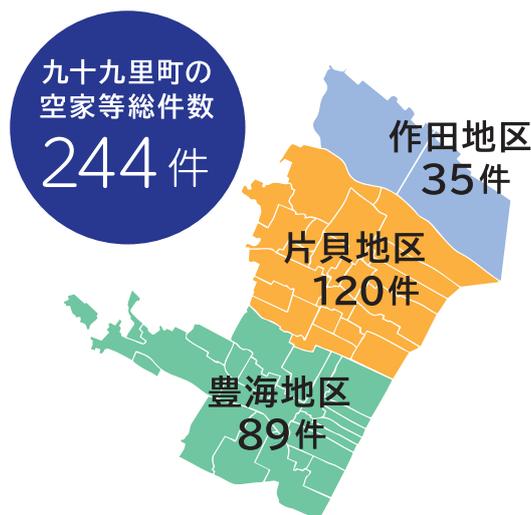
2-1. 実態調査結果

本町では、空家法に基づき、令和6（2024）年に空家等実態調査を実施しました。

町内の調査対象となった家屋の内、空家等は244件で、そのうち外観等から倒壊の危険性、衛生上の問題、景観への影響等の観点から「特定空家等」に該当する可能性が高いと判断された家屋は88件でした。

これらの家屋では、雑草・立木の繁茂、外壁の腐朽・破損、戸締り不良、擁壁や門扉・フェンスの傾きやクラック、ゴミ等の放置、窓ガラスの破損など、管理不全に関する状況が多く確認されました。

こうした管理不全は、周辺環境の悪化や安全性の低下につながるおそれがあり、今後の適切な管理や所有者への働きかけを進める上で重要な課題となっています。



<p>特定空家等に該当する可能性が高い家屋</p> <p>建物の外観的不良が目立ち、大幅な建物修繕もしくは建替えや建物除却が必要な可能性が高く、敷地周辺の庭木・雑草繁茂や敷地内の山積物などの周辺住環境に影響を与える可能性があるもの。</p>	<p>88件</p> <p>244件</p>
<p>特定空家等に該当するか判断できない家屋</p> <p>建物が適正に管理されているかどうか不明である場合や、管理が不十分であつても周辺住環境への影響の有無について判断が困難なもの。</p>	<p>8件</p> <p>244件</p>
<p>特定空家等に該当する可能性が低い家屋</p> <p>建物の状態や周辺への影響が軽微であり、生活環境に著しい悪影響を及ぼす可能性が低いと判断されるもの。</p>	<p>148件</p> <p>244件</p>

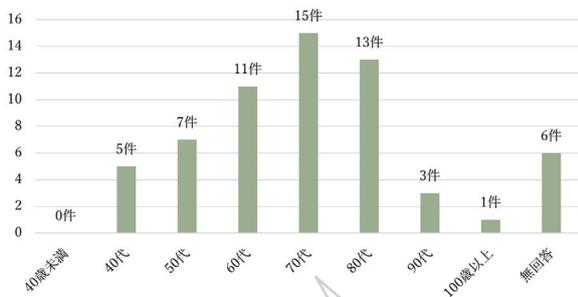
〔令和6年（2024）年度 九十九里町 空家等実態調査結果より〕



2-2. 所有者等意向調査からみた空家等の状況

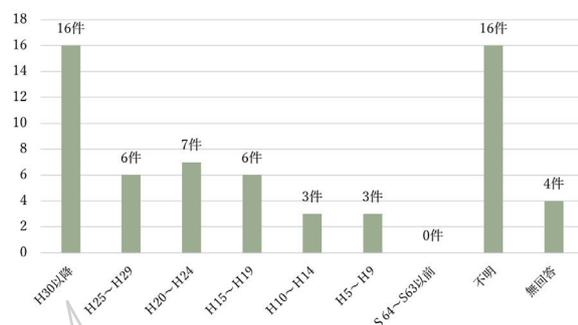
空家等の使用状況、現状の維持・管理方法、困りごと、今後の活用予定、利活用への意向などを把握することを目的として、所有者・管理者を対象に意向調査を実施しました。調査対象は、建物登記簿情報・固定資産課税台帳の所有者情報・水道閉栓データ及び現地調査により抽出された空家等の候補289件です。以下の①～③は、空地等の候補289件のうち、「空家等」との回答があった61件の結果を整理したものです。

①住宅所有者の年齢は？



年齢については、「70代」が15件と最も多く、次いで、「80代」が13件、「60代」が11件となっており、「40歳未満」は0件です。この結果から、空家等の所有者は高齢者が多い傾向にあることが伺えます。

②空家等になった時期は？



空家等となった時期については、「平成30年以降」が16件で最も多く、次いで、「平成20～24年」が7件、「平成25～29年」・「平成15～19年」がそれぞれ6件となっています。

③空家等になった(なっている)きっかけは？

※複数選択

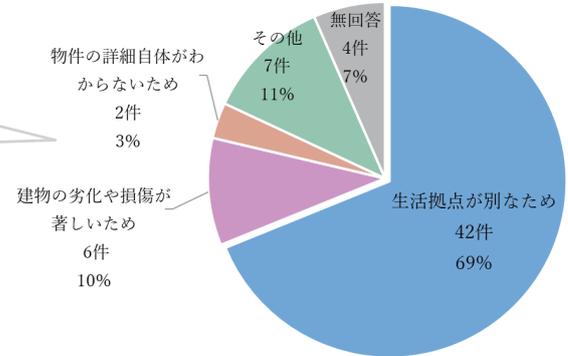


空家等になった(なっている)きっかけについては、「別の住居へ転居したため」が12件、「賃借人などの入居者が退去したため」・「相続により取得したが入居していないため」・「普段は利用していないため(別荘・セカンドハウスとして利用)」がそれぞれ9件となっています。「その他」の回答は、「所有者が亡くなっている」や「倉庫として使用している」などでした。

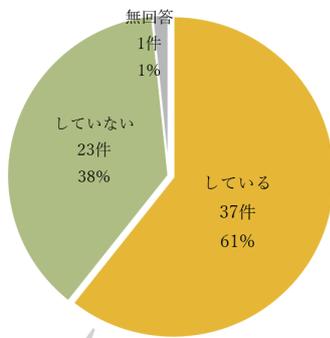


④ 現在利用していない理由は？

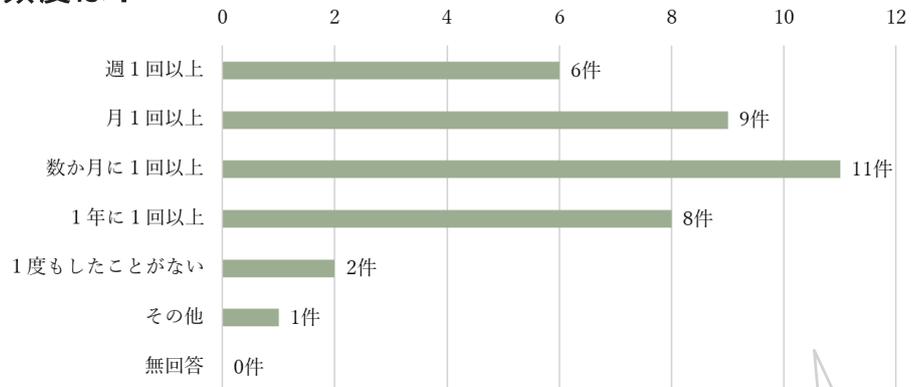
現在利用していない理由については、「生活拠点が別なため」が42件(69%)で最も多く、次いで、「その他」が7件(11%)、「建物の劣化や損傷が著しいため」が6件(10%)となっています。



⑤ 住宅の管理状況とその頻度は？



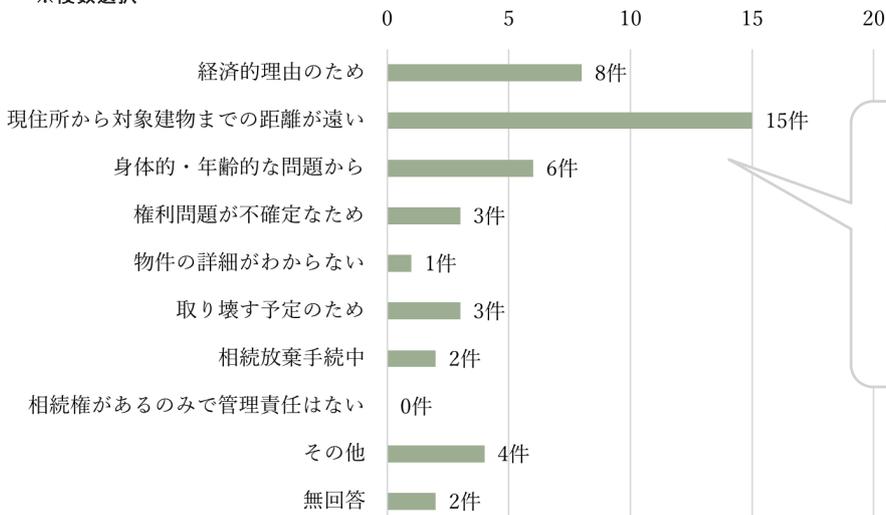
維持管理については、維持管理を「している」が37件(61%)、「していない」が23件(38%)となっています。



維持管理を「している」37件のうち、維持管理の頻度については、「数か月に1回以上」が11件で最も多く、次いで、「月1回以上」が9件、「1年に1回以上」が8件となっています。

⑥ 維持管理していない(できない)理由は？

※複数選択



維持管理していない(できない)理由については、「現住所から対象建物までの距離が遠い」が15件で最も多く、次いで、「経済的理由のため」が8件、「身体的・年齢的な問題から」が6件となっています。

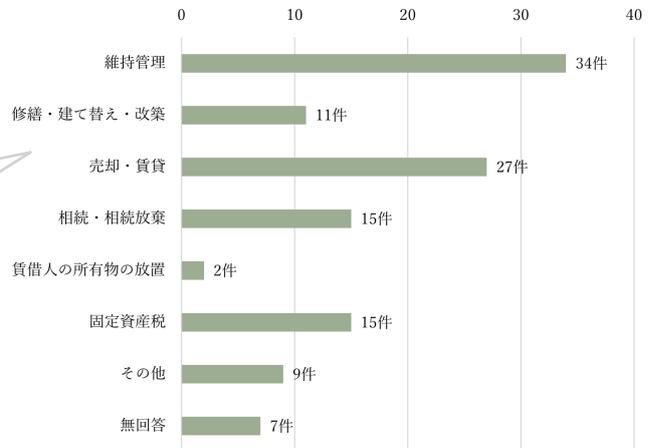


第2章 空家等の現状

⑦空家等について困っていることは？

※複数選択

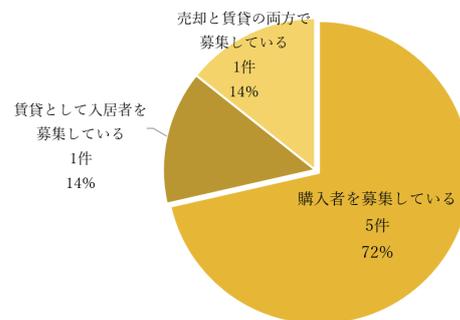
空家等について困っていることについては、「維持管理」が34件で最も多く、次いで、「売却・賃貸」が27件、「相続・相続放棄」・「固定資産税」がそれぞれ15件、「修繕・建て替え・改築」が11件となっています。



⑧借主または買い手の募集はしていますか？

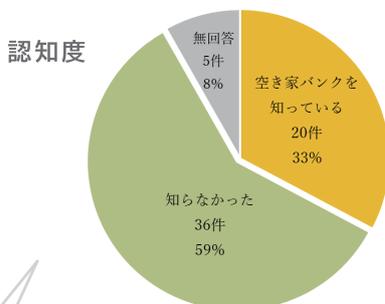


現在、売却先（購入者）又は入居者の募集については、「していない」が46件（75%）、「している」が7件（12%）となっています。

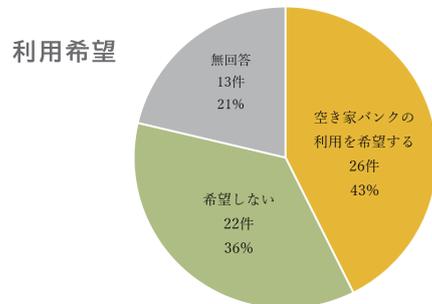


募集している内容については、「購入者を募集している」が5件（72%）、「賃貸として入居者を募集している」・「売却と賃貸の両方で募集している」がそれぞれ1件（14%）となっています。

⑨九十九里町空き家バンク制度を利用していますか？



九十九里町空き家バンク制度については、「知らなかった」が36件（59%）、「知っている」が20件（33%）となっています。



九十九里町空き家バンク制度の利用については、「希望する」が26件（43%）、「希望しない」が22件（36%）となっています。



所有者等意向調査からみた
九十九里町の空家等の状況

空家等の所有者の年齢層が高い

空家化は比較的近年（5～10年未満）に進行

遠方在住や別拠点居住で管理が困難

売却や賃貸募集を行っていない空家等が多い

空き家バンク制度への登録・活用が進んでいない

意向調査の結果から、空家等の所有者は高齢化が進み、比較的近年に空家等となった事例が多いことが明らかになりました。所有者の多くは遠方や別の生活拠点に居住しており、現地での維持・管理に大きな負担を抱えているのが現状です。

空家等の現状把握と
対策の検討にご協力ください！

本町では、遠隔地からでも安心して空家等を管理できる支援制度や、有効活用を促進する「空き家バンク」をご案内しています。第3章では、これらの制度に関する具体的な取組み内容をご紹介します。

また、まちの未来をともに考える第一歩として、次ページの「簡易チェックシート」をご活用いただき、ご自身の空家等の状況や今後の対応について検討する材料としてお役立てください。



**✓ 簡易チェックシート**

本町が定めた管理不全空家等及び特定空家等の具体的な判断基準をもとに、住宅の現状を把握するためのチェックシートを作成しました。居住その他の使用がされていない状態が相当期間継続している建築物において、複数当てはまる場合は、「管理不全空家等」もしくは「特定空家等」に該当する可能性があります。ご不明な点や制度の利用をご希望の方は、ぜひ本町の窓口までお気軽にご相談ください。



対象	状態	判定
建物	倒壊している	
	建物の一部、または全体的に傾いている	
	屋根が変形している、または崩れている	
	壁がはがれている、または穴が開いている	
門、塀、屋外階段	傾いている、または破損している	
軒、バルコニー等の突出部	傾いている、または崩れている	
外装材、屋根ふき材、看板、雨樋、給湯設備等	破損している	
擁壁	崩れている	
	ひび割れがある、または水がしみ出している	
立木、枝等の植物	敷地外にはみ出して通行障害などになっている	
	木が敷地外に倒れそうになっている	
汚水等	汚水等による悪臭がする	
害虫等	多数の蚊、ねずみが発生している	
動物等	動物が棲みついでいて鳴き声が聞こえたり悪臭がする	
ごみ	ごみが散乱していたり山積になっていたりする 悪臭がする	
不法侵入の発生	窓等が破損していて侵入可能な状態になっている または侵入されている形跡がある	