

第2章 空家等の現状



1. 空家等を取り巻く状況

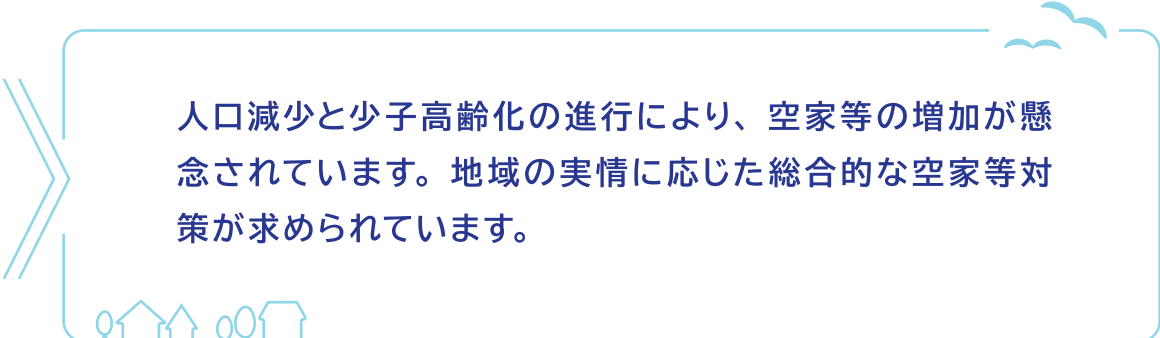
1-1. 社会潮流

空家等を取り巻く状況について、国や県の状況を以下のとおり整理します。

①人口減少、少子高齢化の進展

我が国の総人口は、戦後以降増加が続いていましたが、平成20（2008）年の1.28億人をピークに減少に転じ、令和5（2023）年には約1.24億人と断続的に減少しています。年齢階層別に見ると、年少人口（0～14歳）は昭和55（1980）年以降、生産年齢人口（15～64歳）は平成7（1995）年以降、それぞれ減少している一方、老年人口（65歳以上）は一貫して増え続けています。

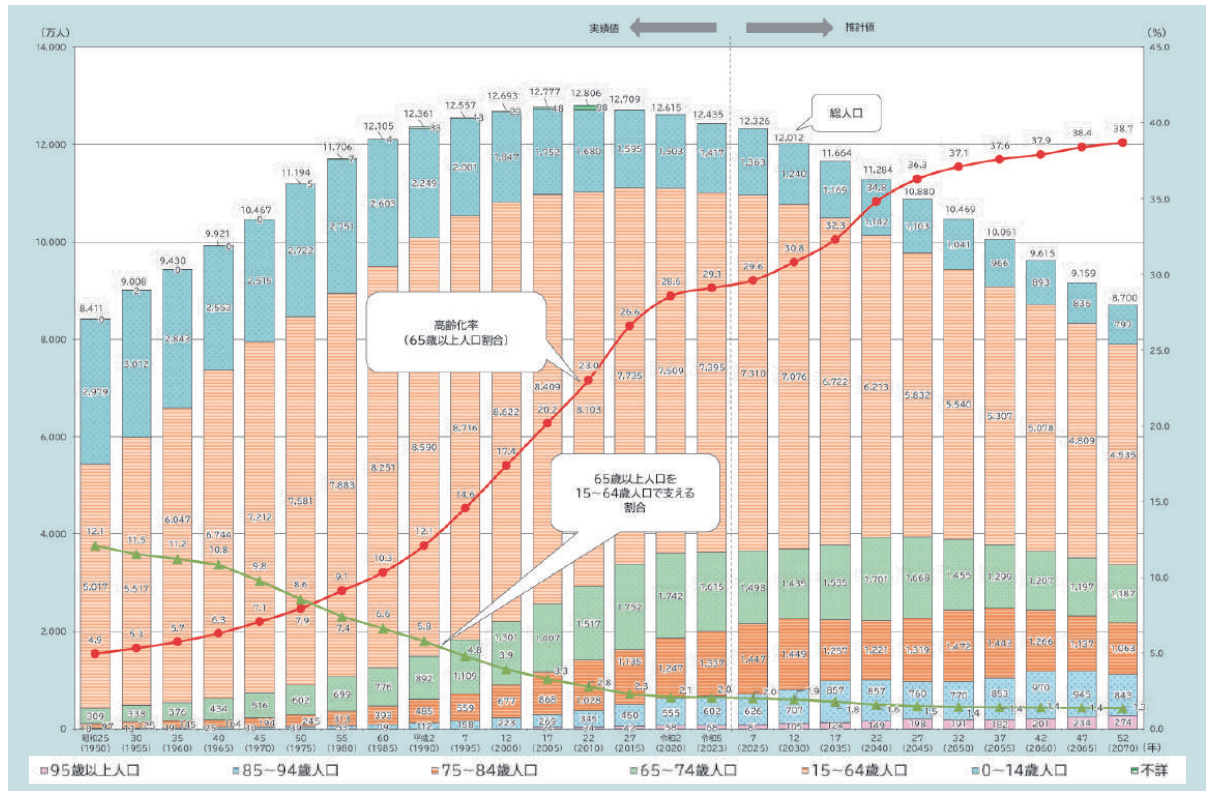
千葉県の総人口は、令和2（2020）年にピークを迎え、令和7（2025）年以降も緩やかに減少すると推計されています。また、合計特殊出生率は全国値を常に下回り、少子化の傾向は今後も継続していくものと考えられます。その一方で老年人口は、今後も増加傾向にあり、令和7（2025）年時点で高齢化率は約3割と、県民3人に1人が高齢者となっています。



人口減少と少子高齢化の進行により、空家等の増加が懸念されています。地域の実情に応じた総合的な空家等対策が求められています。

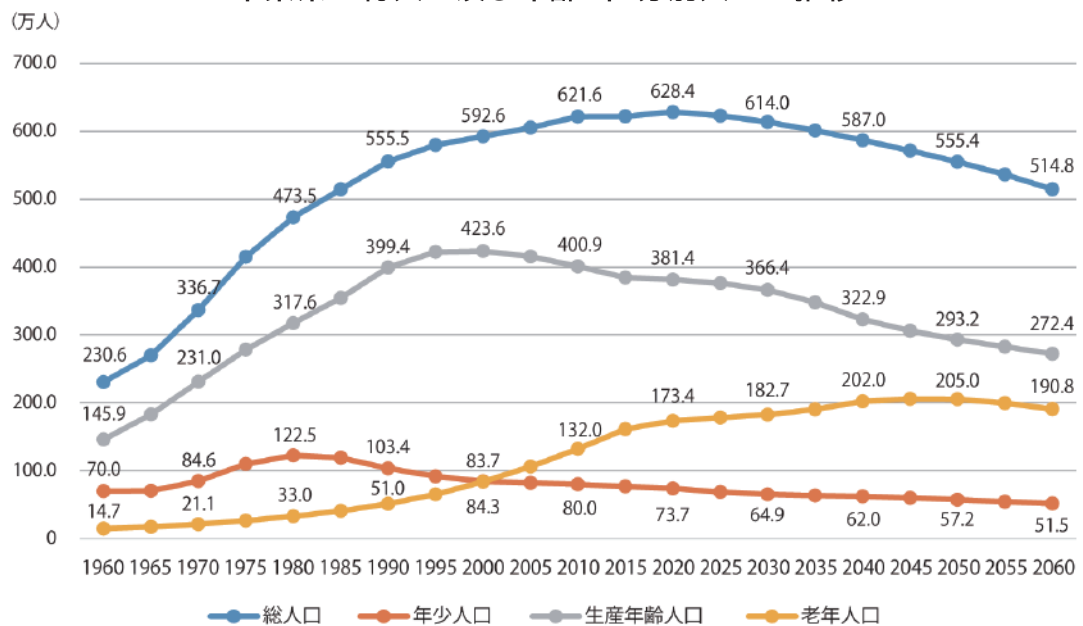


< 全国の高齢化の推移と将来推計 >



〔内閣府 令和6年度版高齢社会白書より〕

< 千葉県の高齢化の推移と将来推計 >



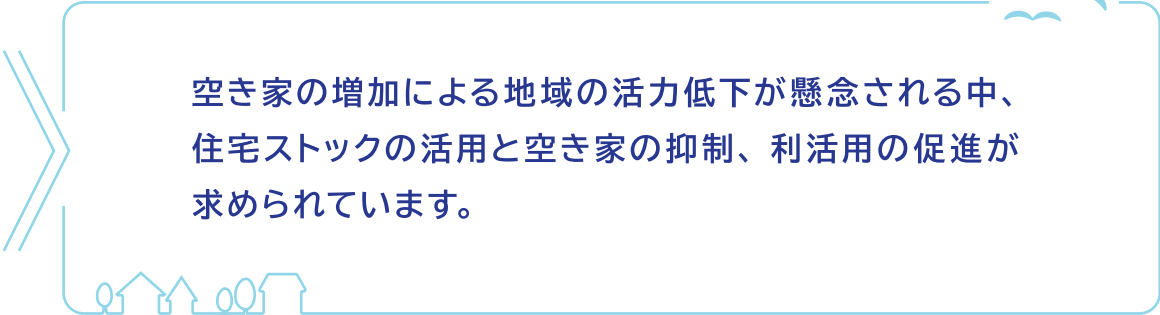
〔千葉県 第3期 地方創生総合戦略より〕



②住宅ストックの状況

全国の総住宅数(約6,500万戸)は、総世帯数(約5,600万世帯)に対し約16%多く、量的には充足している状況です。その一方で、空き家の総数は、一貫して増加傾向となっており、令和5(2023)年では、約900万戸、空き家率13.8%となっています。

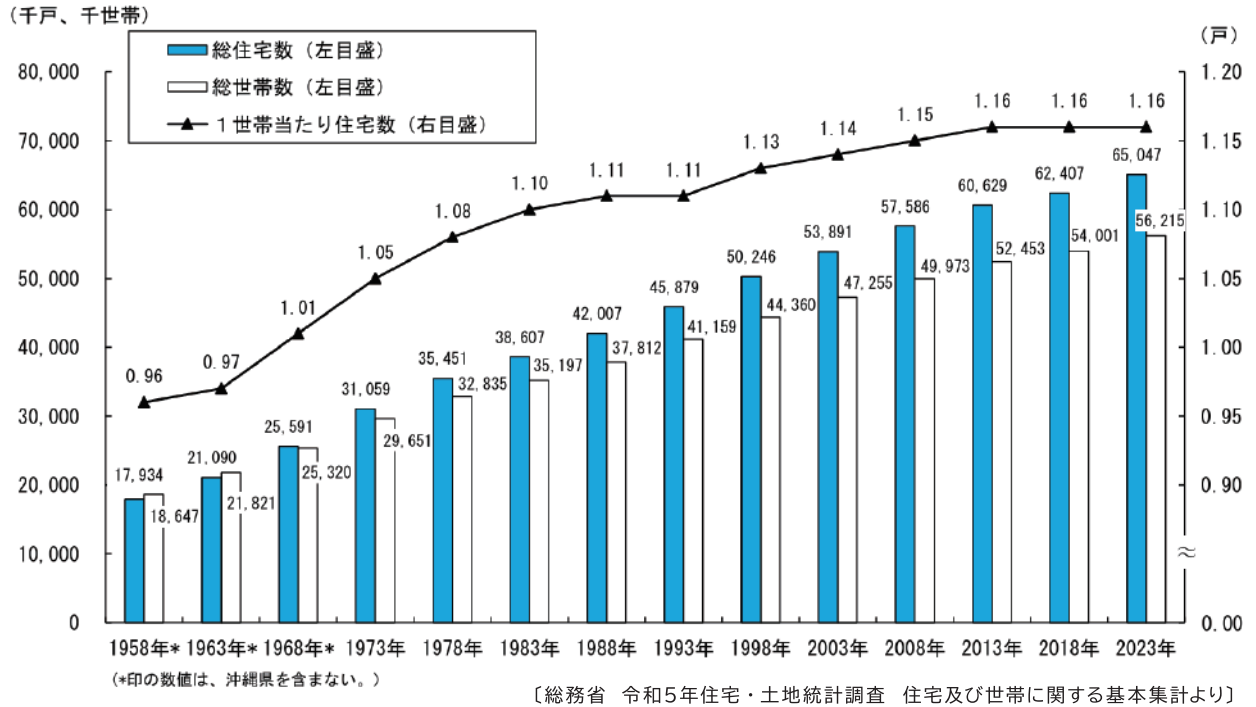
千葉県でも総住宅数は徐々に増加しており、令和5年(2023)年には319万戸を超えました。これは、全国的な傾向と同様に、同年の世帯推計(約280万世帯)を上回る住宅ストックが存在していることを示しています。また、総住宅数の約12%にあたる約39万戸が空き家となっており、その数は近年横ばいで推移しています。



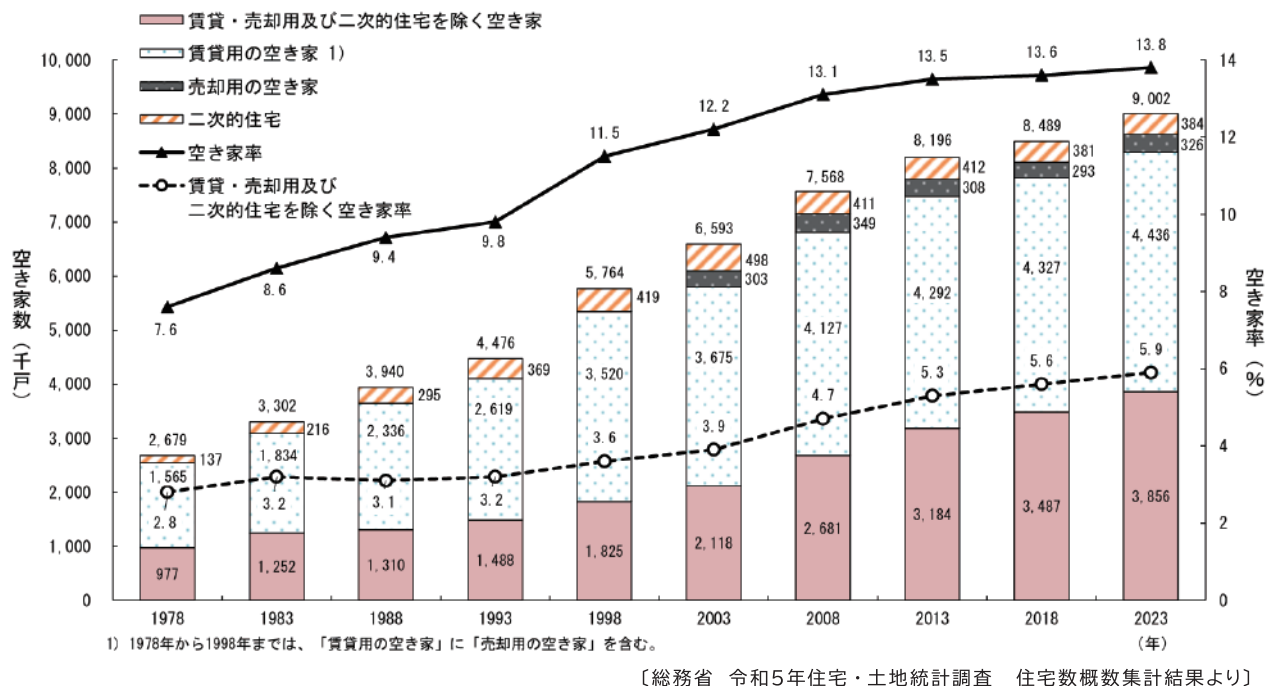
空き家の増加による地域の活力低下が懸念される中、住宅ストックの活用と空き家の抑制、利活用の促進が求められています。



< 全国の総住宅数、総世帯数及び1世帯当たり住宅数の推移 >

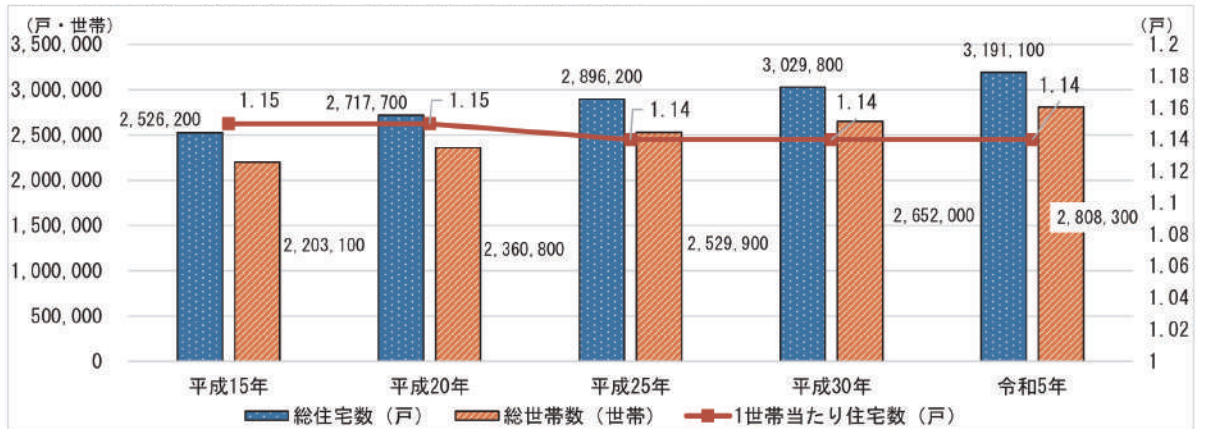


< 全国の空き家数及び空き家率の推移 >



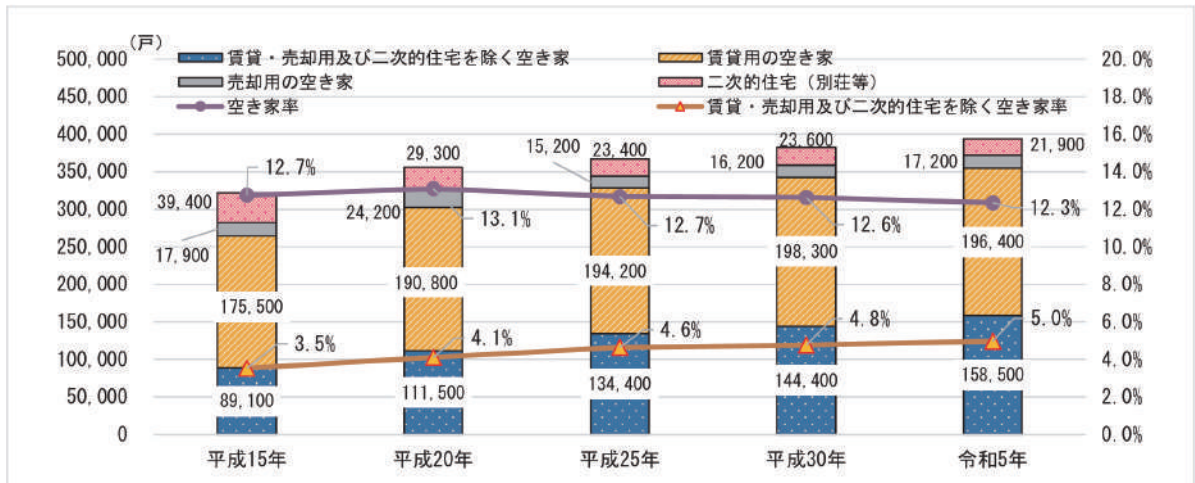


＜千葉県総住宅数、総世帯数及び1世帯当たりの住宅数の推移＞



〔令和5年住宅・土地統計調査千葉県確報集計結果の概要より〕

＜千葉県の空き家数及び空き家率の推移＞



〔令和5年住宅・土地統計調査 千葉県確報集計結果集計結果より〕



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

令和3（2021）年6月30日に、「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」及び「特定空家等に対する措置に関するガイドライン」が改正され、空家対策のさらなる強化が図られました。

こうした取組みの流れを踏まえつつ、空家法施行後も空家等の増加が見込まれる中、特定空家等となってからの対応には限界が生じつつあります。そのため、より早期の段階での対応や、地域の需要に応じた空家等の活用を通じて、地域経済の活性化につながる視点など、空家等対策の強化が急務となっています。

このような背景のもと、「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。本改正では、近年の空家等の状況を踏まえ、特定空家等の除却等のさらなる促進に加え、悪影響が生じる前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保することで、空家等対策の総合的な強化を図ることが目的とされています。

特に、今回の改正では「管理不全空家等」という新たな区分が創設され、特定空家等に至る前の段階で行政が指導・勧告を行えるようになりました。これにより、空家等の早期対応が可能となり、生活環境の保全や地域の安全確保に資する制度となっています。

また、空家等の所有者等に対しては、従来の努力義務に加え、行政施策への協力義務が新たに規定され、責務の明確化が図られました。さらに、管理不全空家等に対して勧告が行われた場合には、固定資産税等の住宅用地特例が解除されるなど、税制面からの対応も強化されています。

令和5年の空家法改正により、管理不全空家等の区分が創設され、空家等への早期対応が可能となり、所有者の責務や税制措置も強化されました。これにより、地域の安全確保と活性化が期待されます。

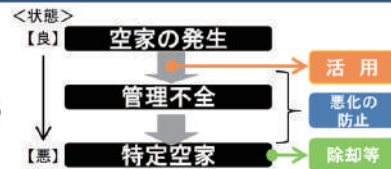


< 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 >

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例)中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
→安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
→指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)

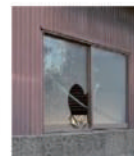
③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に指定
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、**確定判決なしで徴収**



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

③財産管理人※による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、**相続放棄**された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件



知っておくべき空家法の改正ポイント

空家法基本指針

●特定空家等の定義拡張

特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨を記載。

●所有者不明時の対応強化

所有者等の所在を特定できない場合等において、民法上の財産管理制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を記載。

●地域団体との連携強化

地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体について、協議会の構成員の例に加えるとともに、専門的な相談について連携して対応することを記載。

特定空家等に対する措置に関するガイドライン

●所有者調査手法の明確化

空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置について記載。

●災害時の対応

災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置も考えられる旨を記載。

●建築物の判断基準の明確化

外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、空家法の対象となる旨を記載。

空家等対策の推進に関する特別措置法

●所有者の責務強化

空家の所有者には、国や自治体の施策に協力する努力義務が課されることとなった。

●空家等活用促進区域の創設

市町村が指定する区域内において、空家の建替えや用途変更などの活用が促進され、所有者に対して活用の要請を行うことが可能となった。

●管理不全空家への対応

「特定空家等」になるおそれのある空家に対しても、指導や勧告を行うことが可能となった。これにより、勧告を受けた場合には、固定資産税の住宅用地特例が解除される可能性が生じることとなった。

●所有者不明空家への対応

財産管理人制度などを活用することで、所有者不明空家の管理や処分がより円滑に行えるようになった。

●支援法人制度の創設

NPO法人等を「空家等管理活用支援法人」に指定し、所有者との相談対応や情報提供を担う仕組みが導入され、所有者への支援が可能となった。

●緊急時の代執行制度の創設

倒壊の危険が差し迫る場合には、命令などの手続きを経ずに、迅速に代執行を行うことが可能となった。



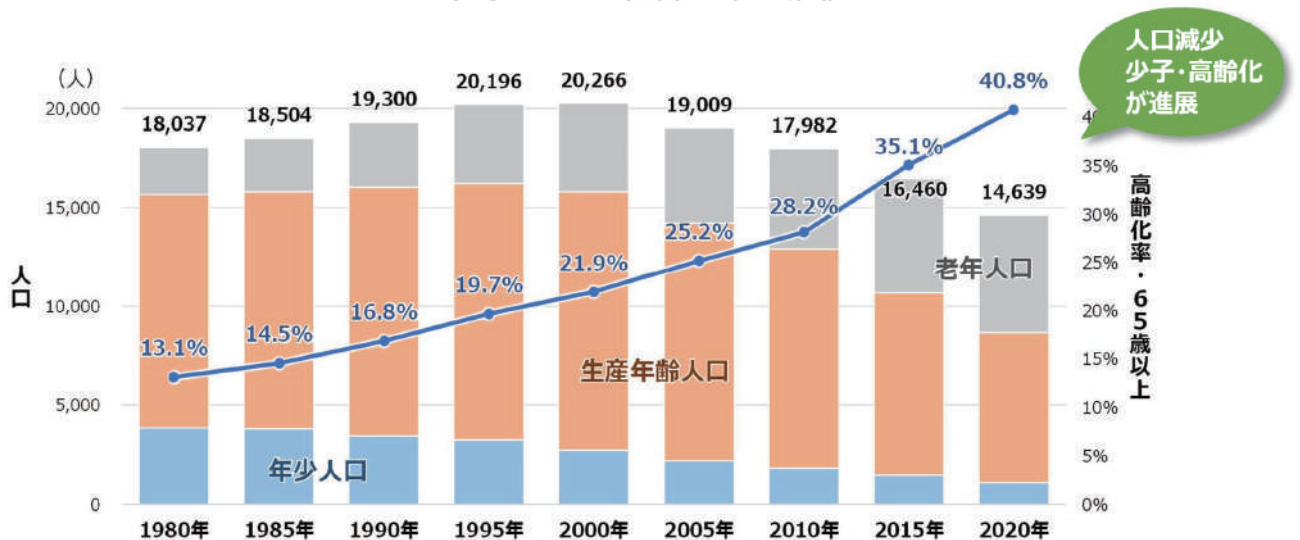
1-3. 九十九里町の人口・世帯動向

①九十九里町の人口動向と少子高齢化の進行状況

本町の人口は、令和2(2020)年は14,639人であり、平成12(2000)年の20,266人をピークに減少傾向にあります。年齢3階級別人口の推移では、少子高齢化が年々進行し、生産年齢人口の占める割合も減少しています。

人口減少や少子高齢化の進行とともに、生産年齢人口の割合も減少傾向にあることから、今後地域の活気が失われていくことが懸念されます。

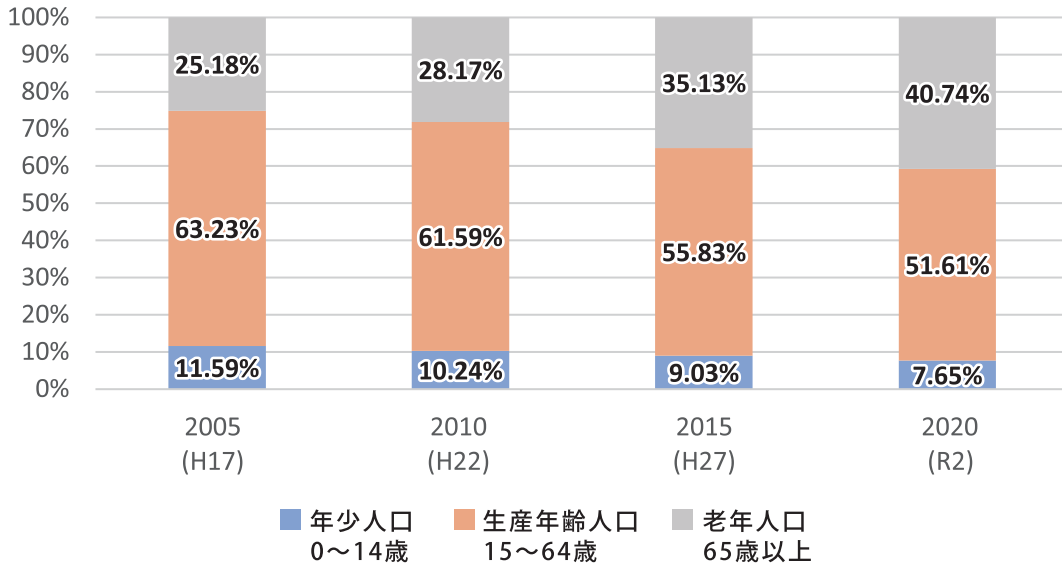
< 本町の人口・高齢化率の推移 >



[九十九里町地域公共交通計画より(元データ:国勢調査)]



< 年齢3階級別人口の推移 >



〔国勢調査 住宅・土地統計調査より〕

②九十九里町の世帯数と世帯人員の推移分析

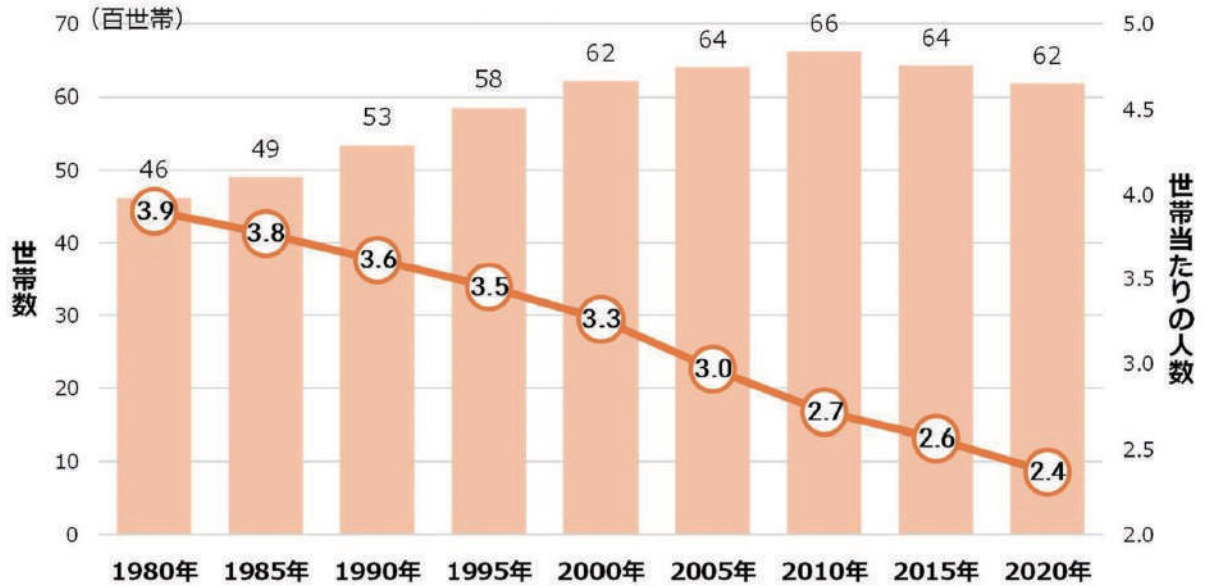
本町の世帯数は、昭和55（1980）年以降増加傾向で推移し、平成22（2010）年には6,600世帯を超えました。その後は人口減少の影響を受け、近年では世帯数も減少傾向にあります。

1世帯当たりの人数も、昭和55（1980）年以降、一貫して減少傾向となっており、令和2（2020）年では2.4人/世帯と、1世帯当たりの人数の減少がみられます。また、高齢夫婦のみ世帯及び高齢単身世帯をみると、一貫して増加傾向で推移しており、世帯数はともに約1,000世帯で、総世帯数に対する割合においても1割以上となっています。

1世帯当たりの人数の減少は、地域の活力の低下に加え、空家等の増加にもつながる深刻な課題として懸念されます。

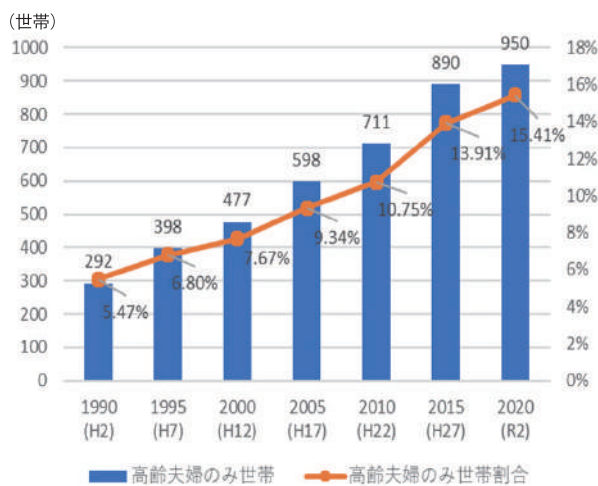


< 本町の世帯数の推移 >



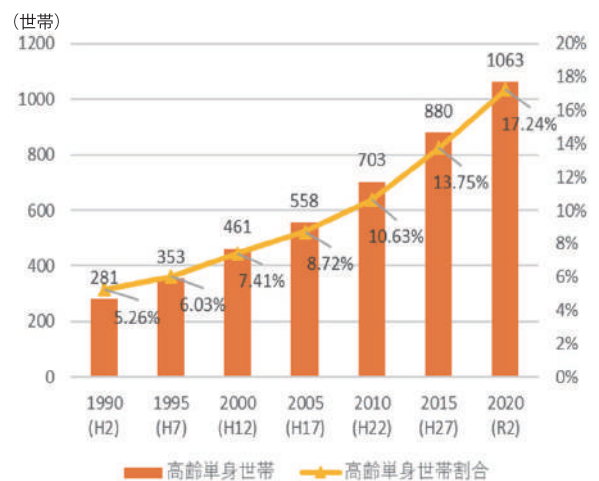
〔九十九里町地域公共交通計画より（元データ：国勢調査）〕

< 本町の高齢夫婦のみ世帯数と割合の推移 >



〔国勢調査より〕

< 本町の高齢単身世帯数と割合の推移 >



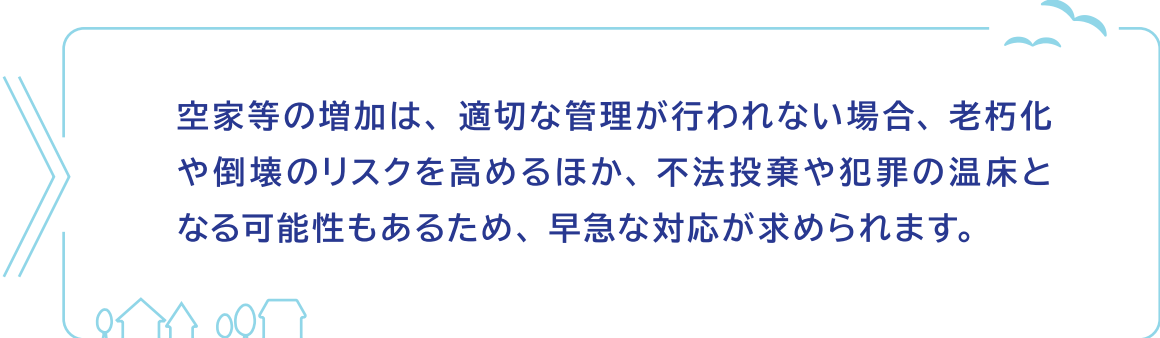
〔国勢調査より〕



1-4. 九十九里町の住宅ストックと空き家の現状

本町の総住宅数は、近年微減傾向で推移しており、平成30（2018）年には7,570戸を記録しています。住宅の供給量としては、世帯数を上回る水準にあり、量的には一定の充足が認められます。

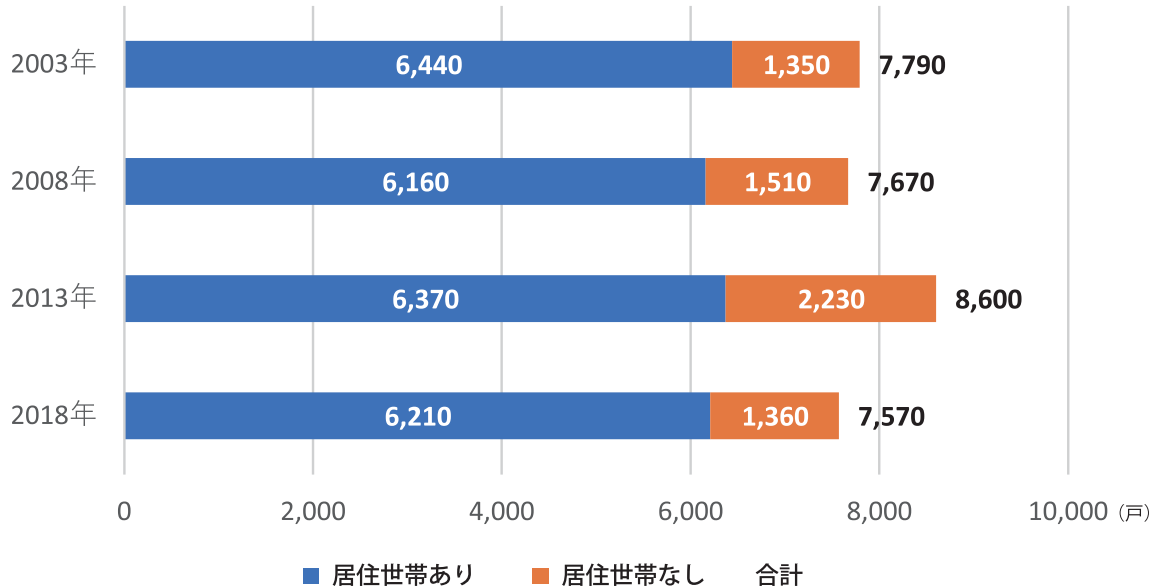
しかしながら、居住実態のない「空き家」は1,360戸に達しており、住宅総数に占める空家率は18.0%と、全国平均（13.6%）及び県平均（12.6%）を大きく上回る水準となっています。これは、総住宅数の約2割が空き家として存在していることを意味し、地域の住環境や景観の維持、防災・防犯面においても懸念される状況です。



空家等の増加は、適切な管理が行われない場合、老朽化や倒壊のリスクを高めるほか、不法投棄や犯罪の温床となる可能性もあるため、早急な対応が求められます。

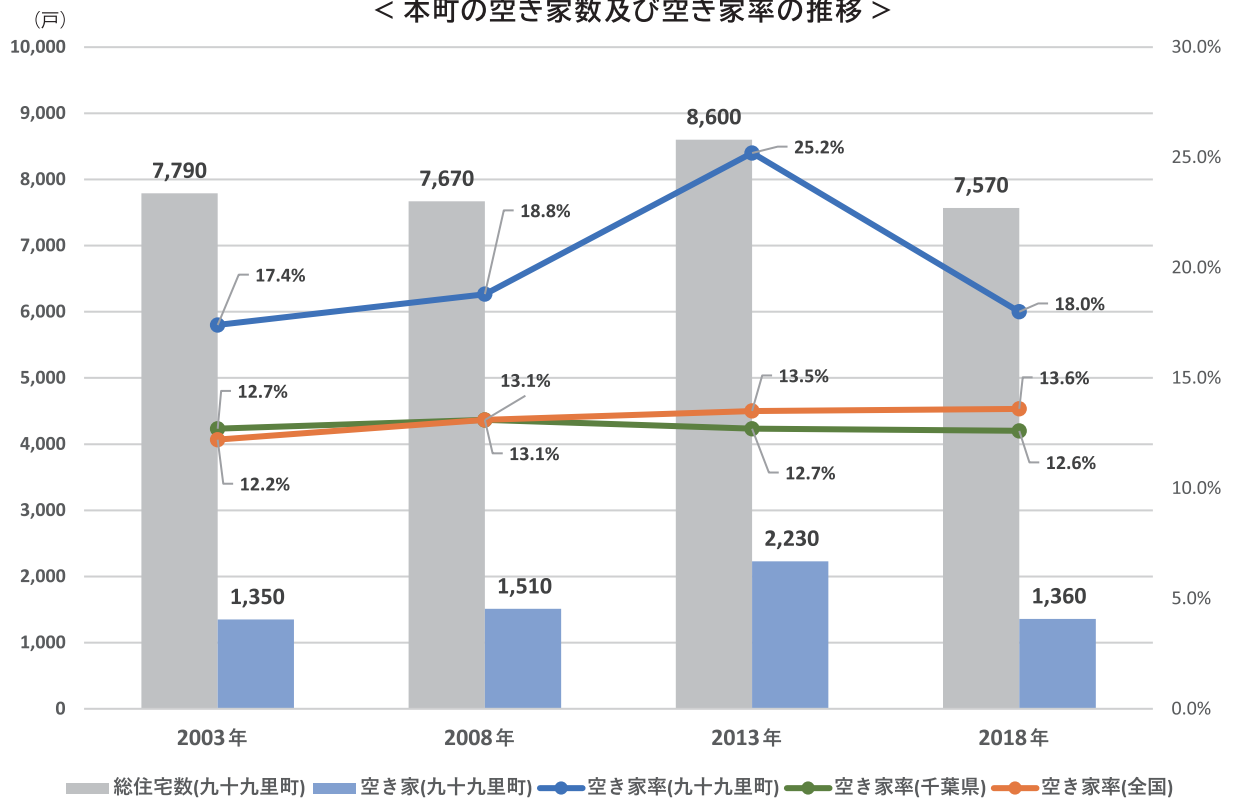


< 本町の総住宅数の推移 >



〔住宅・土地統計調査より〕

< 本町の空き家数及び空き家率の推移 >



〔住宅・土地統計調査より〕



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。

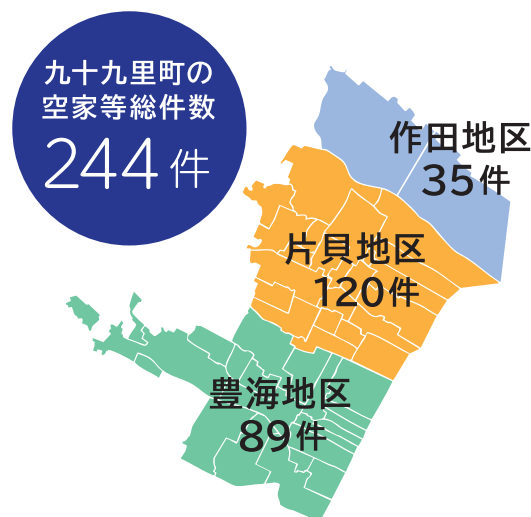
2-1. 実態調査結果

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>

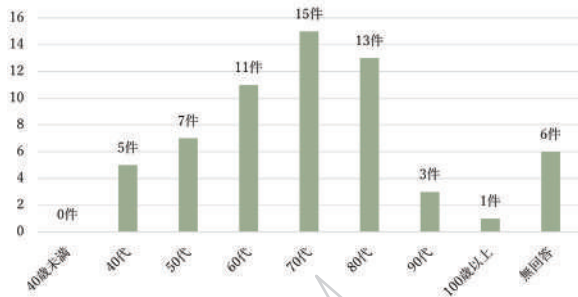
〔令和6年（2024）年度 九十九里町 空家等実態調査結果より〕



2-2. 所有者等意向調査からみた空家等の状況

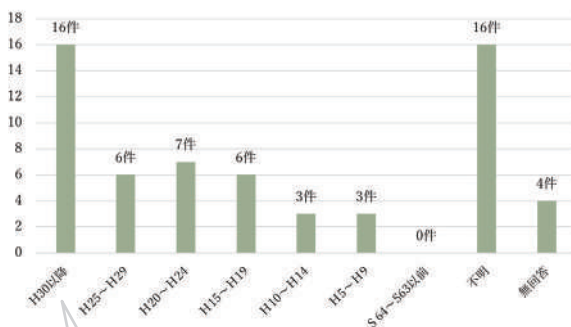
空家等の使用状況、現状の維持・管理方法、困りごと、今後の活用予定、利活用への意向などを把握することを目的として、所有者・管理者を対象に意向調査を実施しました。調査対象は、建物登記簿情報・固定資産課税台帳の所有者情報・水道閉栓データ及び現地調査により抽出された空家等の候補289件です。以下の①～⑨は、空地等の候補289件のうち、「空家等」との回答があった61件の結果を整理したものです。

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。

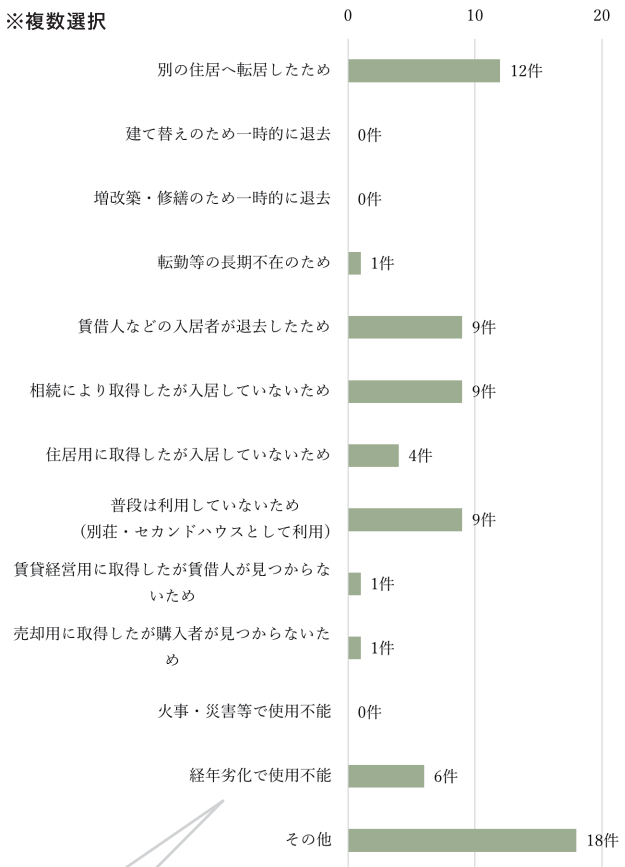
②空家等になった時期は？



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

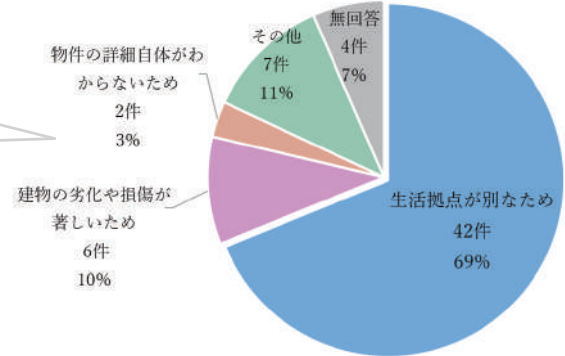


空家等になった(なっている)きっかけについては、「別の住居へ転居したため」が12件、「賃借人などの入居者が退去したため」・「相続により取得したが入居していないため」・「普段は利用していないため(別荘・セカンドハウスとして利用)」がそれぞれ9件となっています。「その他」の回答は、「所有者が亡くなっている」や「倉庫として使用している」などでした。

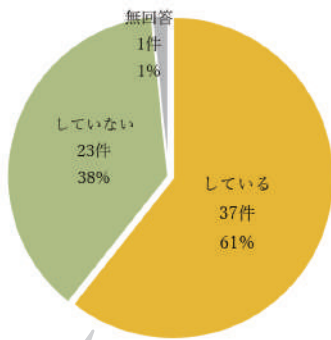


④ 現在利用していない理由は？

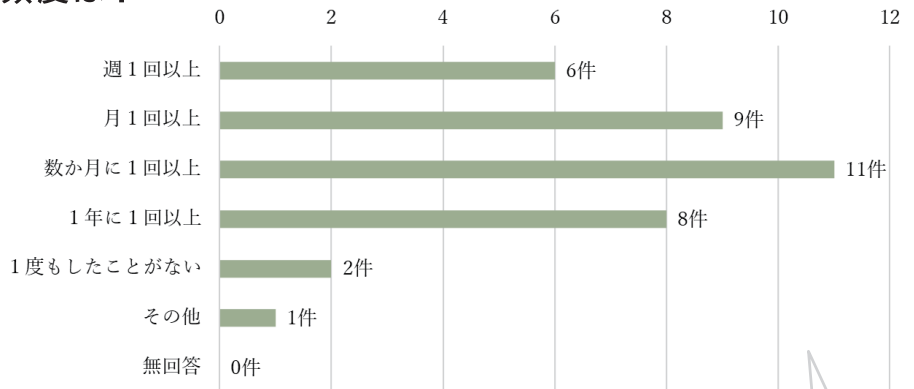
現在利用していない理由については、「生活拠点が別なため」が42件（69%）で最も多く、次いで、「その他」が7件（11%）、「建物の劣化や損傷が著しいため」が6件（10%）となっています。



⑤ 住宅の管理状況とその頻度は？



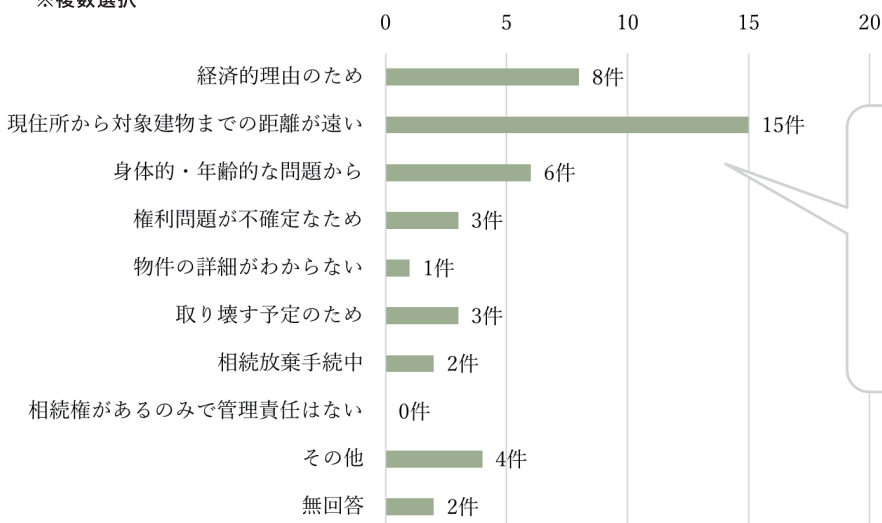
維持管理については、維持管理を「している」が37件（61%）、「していない」が23件（38%）となっています。



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。

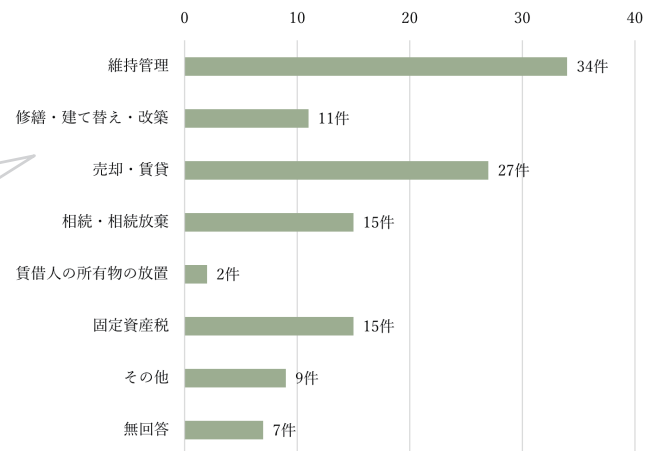


第2章 空家等の現状

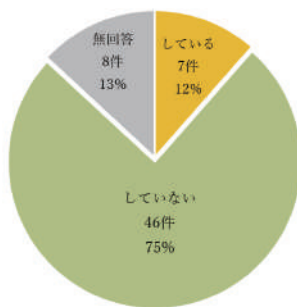
⑦空家等について困っていることは？

※複数選択

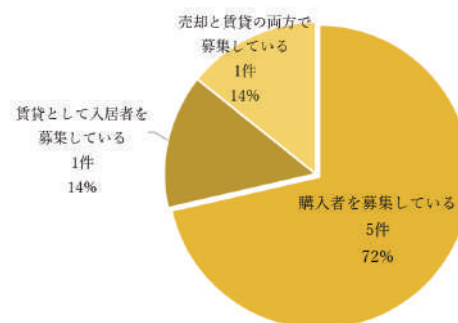
空家等について困っていることについては、「維持管理」が34件で最も多く、次いで、「売却・賃貸」が27件、「相続・相続放棄」・「固定資産税」がそれぞれ15件、「修繕・建て替え・改築」が11件となっています。



⑧借主または買い手の募集はしていますか？

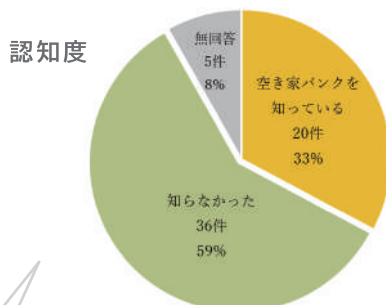


現在、売却先（購入者）又は入居者の募集については、「していない」が46件（75%）、「している」が7件（12%）となっています。

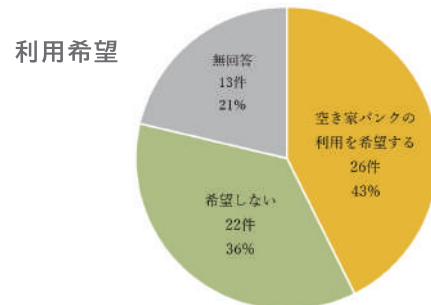


募集している内容については、「購入者を募集している」が5件（72%）、「賃貸として入居者を募集している」・「売却と賃貸の両方で募集している」がそれぞれ1件（14%）となっています。

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	