

神崎町 空家等対策計画



令和7年11月

神崎町

目次

はじめに	2
1. 目的と背景	2
2. 関連計画の整合性	2
3. 空家の現状と問題	3
① 町内の空家の実態	3
② 問題の整理	3
4. 基本方針	5
① 施策実効性の高い空家等対策計画（本計画）の策定	5
② 行政・民間・地域連携による協働体制の構築	5
③ 空家所有者の相談体制の構築と空家予備軍の対処意識啓蒙	5
④ 町内の空家状況と所有者の意向に合わせた対処推進	5
⑤ 空家の状態別の認定基準設定と状態改善の仕組み構築	6
⑥ 空家の利活用を通じた地域活性化	6
⑦ 役場職員の業務効率化	6
5. 計画	6
6. 対策の目標	6
7. 実施施策と考え方	7
(1) 空家に関する総合相談窓口の設置	7
(2) 情報管理のDX化	8
(3) 除却・解体	8
(4) 利活用	9
8. 実施体制	10
9. 進捗管理と評価	10
10. 計画内容の見直し	10

はじめに

本計画は、本町が直面する空家問題に立ち向かい、未来への希望を築くための第一歩です。ここでは、町長としての思いを皆様にお伝えします。

本町は、利根川沿いに位置し、古くから舟運の拠点として栄えてきました。酒や醤油などの発酵産業が根付き「発酵の里」として知られています。町には白鳳時代に創建されたと伝わる神崎神社や国指定天然記念物の大クスなど、歴史的・文化的資源も豊富です。自然と伝統が共存し、今も地域の魅力を発信し続ける町です。

しかし、人口減少と高齢化が進む中、空家の増加が私たちの暮らしに影を落としています。私は、この状況を単なる問題ではなく、地域を再生し、新たな活力を生み出すチャンスと捉えています。本計画を通じて、地元事業者や自治会の皆様や空家対策に取り組む民間事業者と力を合わせ、空家の適切な管理と利活用を進め、「生き生きわくわく 人も発酵する町 こうざき」を目指します。そのために、皆様のご理解とご協力を心からお願い申し上げます。

神崎町長 椿 等

1. 目的と背景

本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号、以下「特措法」）第6条に基づき、本町における空家問題の解決を図るための指針として策定されるものです。

全国的な人口減少と高齢化の波が本町にも押し寄せ、令和2年度時点の人口は5,816人（国勢調査）にまで減少しています。

この結果、空家の増加が顕著となり、本町の住宅総数の約4.4%にあたる124戸が空家もしくは空家と推定（令和6年度神崎町空家等実態調査）され、神崎本宿地区や郡地区に全体の半数が存在しています。（本町の住宅総数の約4.4%は千葉県全体の「その他の住宅」空家率5%とほぼ同水準）

本計画では、空家の発生抑制と適切な管理を推進するとともに、自然環境や観光資源を活かした空家の利活用を通じて、地域の持続可能性と活性化を目指すものです。

<p>【空家（空き家）の表記について】 特措法において「空家等」と表記されており、本計画においては、特措法を踏まえ 使用する文言は、「空き家」ではなく「空家」と表記している。</p>

2. 関連計画の整合性

本計画は、国および県レベルでの上位計画や関連計画と密接に連動し、一貫性のある政策展開を図るものです。「特措法」、「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」（平成27年2月策定）に即して策定しています。

本計画の上位計画である「神崎町第5次総合計画」（令和3～12年度）における「生き生きわくわく 人も発酵するまち こうざき」に寄与する取り組み施策として位置付けています。その実現のために、50年先、100年先の未来を見据え、これまでの固定観念にとらわれることなく、時代の変化に柔軟に対応していきます。

これらを踏まえ、本計画では、本町の実情に合わせて、行政、所有者等、地域住民、専門家団体、民間事業者が相互連携して取り組む総合的な空家等対策の方向性を示すと同時に、地域内の横断的な連携体制の構築により、具体的な対策を講ずるものです。そのため、計画の策定にあたっては、上位計画である本町総合計画や関連計画等の整合を図っています。

3. 空家の現状と問題

令和6年度に実施した調査により、本町内に124件の空家の存在を確認しています。

①町内の空家の実態

令和6年度に実施した調査によると、空家状況は、「空家である」が71戸（57.3%）、「空家と思われる」が53戸（42.7%）の結果で、合わせて124戸が空家候補になります。

大字別空家状況

大字	空家である		空家と思われる		全 体	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
神崎本宿	27	37.5%	25	47.2%	52	41.6%
郡	6	8.3%	6	11.3%	12	9.6%
立野	5	6.9%	4	7.5%	9	7.2%
大貫	8	11.1%	1	1.9%	9	7.2%
並木	1	1.4%	4	7.5%	5	4.0%
神崎神宿	5	6.9%	1	1.9%	6	4.8%
毛成	3	4.2%	2	3.8%	5	4.0%
四季の丘	1	1.4%	4	7.5%	5	4.0%
小松	4	5.6%	0	0.0%	4	3.2%
十三間戸	2	2.8%	1	1.9%	3	2.4%
古原乙	1	1.4%	2	3.8%	3	2.4%
高谷	2	2.8%	1	1.9%	3	2.4%
新	2	2.8%	1	1.9%	3	2.4%
松崎	2	2.8%	0	0.0%	2	1.6%
植房	1	1.4%	0	0.0%	1	0.8%
古原甲	1	1.4%	0	0.0%	1	0.8%
武田	0	0.0%	1	1.9%	1	0.8%
計	71	100%	53	100%	124	100%

老朽危険度判定分析

「A危険度がない」が87戸(70.2%)と最も多い結果です。「B軽微な修繕が必要」の20戸(16.1%)で合わせて約86%が危険度の低い建物です。また「D危険度が大きく解体が必要」の該当はありません。ただし「判定不能」が8戸(6.5%)あります。

ランク	判断区分	空家である		空家と思われる		全 体	
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
A	危険度がない	39	54.2%	48	90.6%	87	70.2%
B	軽微な修繕が必要	17	23.9%	3	5.7%	20	16.1%
C	危険度が中程度	7	9.9%	2	3.8%	9	7.3%
D	危険度が大きく解体が必要	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
判定不能		8	11.1%	0	0.0%	8	6.5%
合計		71	100%	53	100%	124	100%

②問題の整理

所有者・活用者の問題

1. 所有者の高齢化と相続問題

- 空家所有者の高齢化、相続による空家の増加傾向
- 高齢者は、体力、気力、思考力などが衰退し、資産管理意識や資金力の低下により、空家の管理が不十分な状態となる可能性があります。
- 高齢者は、遠方に居住する親族との同居や、福祉施設に入所している場合もあり、将来の適切な管理のための情報提供などの支援体制を検討する必要があります。
- 神崎町の65歳以上の高齢人口の推移

令和元年	令和6年	増減
2,045人 (34.17%)	2,007人 (35.7%)	△38人 (+1.57%)

2. 所有者への意識醸成の不足

- 「空き家バンク」への登録が進まない実態、空家所有者の意識醸成

3. 専門知識の不足

- 空家を適切に活用・管理するための専門知識やノウハウ不足

4. 「特定空家」認定への抵抗

- 危険な空家が「特定空家」に認定されることに対する抵抗感

5. リフォーム費用と維持費用の負担

- 活用や管理のために必要なリフォーム費用や維持費用の経済的負担

6. 活用後の失敗リスク
 - 家賃収入が不安定になったり、近隣トラブルに発展したりと、空き家活用に失敗するリスク

社会・自治体の問題

7. 人口減少による活用ニーズの低迷
 - 人口減少により空家の活用ニーズが低下し、地域活力の低下
8. 近隣への悪影響
 - 空家が放置されることによる景観悪化、不法投棄、犯罪の温床となるリスク
9. 自治体の財政・人的リソース不足
 - 財政的な負担や専門的な知識を持つ人材の不足
10. 「空き家バンク」などの情報不足
 - 利用者と空家所有者をマッチングが進まない

これらの問題に対して、対処すべき課題は、町のこれまでの推進体制や施策、地理的・産業的特性に根ざしており、対策には本質的な方向性の定義と町民、事業者との連携が不可欠です。

4. 基本方針

本町は、国の『空家等対策の推進に関する基本的な指針』（平成27年2月策定）に準拠しつつ、特措法の主旨である「生活環境の保全」と「地域資源の有効活用」を踏まえ、特措法の枠組みを最大限に活用しつつ、本町の実情に即した柔軟かつ効果的な空家対策を実現します。

①施策実効性の高い空家等対策計画（本計画）の策定

- 先行して施策を進めている他自治体の事例や専門家が保有するノウハウを取り込み、実行蓋然性の高い対策計画の策定
- 目標達成に向けた「準備・導入・稼働・効果検証」のガイドラインの策定

②行政・民間・地域連携による協働体制の構築

- 行政とのハブとなる空家対策の専門事業者を招聘し、空家所有者等・地域住民・団体、事業者が一体となり、対策を推進する仕組みと体制の構築
- 空家等対策連携会議の組成と運営

③空家所有者の相談体制の構築と空家予備軍の対処意識啓蒙

- 所有者に寄り添い、意思決定をするまで伴走する相談体制の確立
- 特定空家等への迅速かつ的確な対応
- 特に65歳以上の高齢者を対象とした対処の啓発活動による空家化予防と管理意識の向上

④町内の空家状況と所有者の意向に合わせた対処推進

- 老朽危険度判定分析により、危険度が大きく解体が必要な空家は存在していませんが、危険度が中程度の空家（全体の7.3%）へ個別の対処を優先的に促進
- 比較的流通しやすいとされる、危険度がない（全体の70.2%）、もしくは軽微な修繕が必要（全体の16.1%）な空家もしくは空家所有者への対処を促進

⑤空家の状態別の認定基準設定と状態改善の仕組み構築

- 特措法第2条第2項に定める特定空家等に対し、管理不全空家・特定（危険）空家の認定基準の設計と認定
- 特定空家の状態改善のための、助言・指導・勧告・命令・代執行の行政介入の運用体制を構築し、周辺環境への悪影響を最小限に抑制

⑥空家の利活用を通じた地域活性化

- 移住・活用者検討者向けの情報発信（空き家バンク等）と対応基盤の構築

⑦役場職員の業務効率化

- 民間事業者連携による優良施策の取り込みと施策実行のアウトソース
- 特措法第9条に基づく内の空家データベースの構築

5. 計画

本計画の計画期間は、「2026（令和8）年度から 2030（令和12）年度までの 5 年間」とします。なお、社会・経済情勢等の変化に応じ、必要に応じて見直しを行っていきます。

6. 対策の目標

本計画では、令和8年度から令和12年度までの5年間を計画期間とし、以下の具体的な目標を設定する。年次ごとの目標を段階的に引き上げ、計画の進捗を管理し、目標達成により、空家問題の解消だけでなく、地域の魅力向上と人口流入の促進を図ります。

空家等の相談・活用・削減の指標と目標値

指標	①所有者等からの相談件数	②事業活用・地域活用戶数（賃貸、民泊、事業転換、駐車場、移住者向け住宅、高齢者向け施設等）	③空き家等調査で確認された空家等の戸数（売却・解体等）
令和8年度	10件	1戸	2戸
令和9年度	10件	2戸	3戸
令和10年度	15件	2戸	5戸
令和11年度	15件	3戸	4戸
令和12年度	20件	4戸	5戸

7. 実施施策と考え方

①実施施策について

本町では、空家対策を総合的かつ効果的に進めるため、以下の4つの施策を『実行プラン』として展開する。(1)の「神崎町 空家総合相談窓口(仮)」を中心として、他自治体の類似する取り組みを参考にしつつ、本町の実情に合わせた具体的な内容で実行性を高める。

(1) 空家に関する総合相談窓口(仮)の設置

項目	内容
目的	職員の対応では専門性とリソース観点で限界があり、民間事業者と連携し、空家に関する総合的な相談窓口を設置し、所有者や利活用希望者への支援を一元化する
対象	町内空家所有者、移住・活用希望者、地域事業者
実施内容	<p>「神崎町 空き家のなんでも相談窓口(仮)」の設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 空家専門アドバイザーによる相談対応(相続、売却、管理、活用等) ● 地域事業者とのマッチング支援 ● 発生予防施策 <ul style="list-style-type: none"> ○ 空家の発生を未然に防ぎ、所有者の管理意識を向上 ○ 「家の終活冊子」の作成と活用啓蒙 ● 管理促進 <ul style="list-style-type: none"> ○ 特措法第14条に基づく助言・指導(現地調査後、文書通知)、改善がない場合、勧告・命令を運用
スケジュール	令和8年6月～
実現の手順	<ol style="list-style-type: none"> 1. 空家等対策計画の策定(令和7年11月) 2. 施策準備(令和7年11月～) 3. 空家等対策計画の説明会(令和8年5月) <ul style="list-style-type: none"> ○ 地域(自治会・関連団体・事業者)説明 4. 「神崎町 空き家のなんでも相談窓口(仮)」開設(令和8年6月) <ul style="list-style-type: none"> ○ 広報誌やHPでの告知 5. 運用・拡大 <ul style="list-style-type: none"> ○ 段階的広報施策の拡充 ○ 事業者ネットワークの拡大
担当部署	● まちづくり課
期待される成果	<ul style="list-style-type: none"> ● 相談件数: 年10～20件(5年累計70件) ● 各種対処件数: 年3～10件(5年累計32件) ● 事業者提携: 15社

(2) 情報管理のDX化

項目	内容
目的	町内に存在する空家等情報管理の精度と効率向上
対象	実務に関わる職員
実施内容	情報管理DX化 <ul style="list-style-type: none"> ● 町内に存在する空家等情報をクラウドツールに格納 ● 閲覧必要性のある職員に閲覧権限付与 ● 物件単位での情報付与や修正 ● 一斉調査期以外での新規情報の付加を運用し、常に最新の情報を管理 ● 業務管理の機能を使用し、所有者への行動メモ等や必要情報の帳票吐き出しなど、通常時の業務の効率化を実施する
スケジュール	令和8年6月～
担当部署	まちづくり課

(3) 除却・解体

項目	内容
目的	危険な特定空家等の除却を進め、安全性と景観を確保する。
対象	全戸調査により、令和7年時点で倒壊リスクが高い物件は存在していないが、今後の状況に合わせて判断する
実施内容	今後の状況に合わせて、解体費用補助制度の創設を検討する
スケジュール	令和8年度：管理不全空家、特定空家等の認定基準を制定 令和9年度以降：補助制度検討
担当部署・連携機関	<ul style="list-style-type: none"> ● 担当：まちづくり課 ● 連携：自治会、専門・地域事業者
期待される成果	管理不全空家、特定空家等の認定基準の明確化と周知

(4) 利活用

項目	内容
目的	空家等を地域資源として活用し、移住促進並びに関連人口増加を図る
対象	町内の空家等全般
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> ● 「神崎町 空き家のなんでも相談窓口（仮）」の設置 ● 対処の選択肢としての民泊活用の促進 ● 「空き家バンク」等による情報発信強化 ● 移住定住支援、お試し移住への活用
スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ● 令和8年6月：「神崎町 空き家のなんでも相談窓口（仮）」の設置 ● 令和8年6月：「空き家バンク」等による情報発信強化
担当部署・連携機関	<ul style="list-style-type: none"> ● 担当：まちづくり課 ● 連携：自治会、専門・地域事業者
期待される成果	<ul style="list-style-type: none"> ● 各種対処件数：年1～4件（5年累計12件）

● 補助金

補助金名	対象	補助内容	上限額	年間予算	条件	財源
リフォーム補助金	町内業者が行う工事で、請負額が20万円以上のもの。	リフォーム工事費用の1/10の額	30万円	210万円	対象住宅を所有し、居住かつ所在地を住所としている者。	町一般予算

8. 実施体制

本計画の円滑かつ効果的な推進、ならびに行政、地域住民（自治会含む）、関連団体、専門家団体、民間の専門事業者の尊重と協力を得るために、まちづくり課を事務局とする「空家対策連携会議」を設置します。まちづくり課が施策の全体統括と調整を行い、実務の実行とモニタリングは、民間専門事業者に一元化します。

民間専門事業者は、「神崎町 空き家のなんでも相談窓口（仮）」の運営主体として、総合相談窓口業務に加え、各種計画の策定並びに状況に応じた改定支援、施策全体のマネジメントを担います。

● 空家等対策連携会議

- 構成
 - 神崎町まちづくり課、民間専門事業者、地域事業者代表（解体業者、不動産業者、観光関連事業者等から5～7名）、自治会長、有識者等
- 開催
 - 年1回程度
- 役割
 - 施策の進捗共有、地域事業者からの意見聴取、連携方針決定。地域事業者等の知見を施策に反映。

9. 進捗管理と評価

本計画の実効性を確保するため、協定を締結する民間専門事業者をモニタリング主体とし、以下の指標を用いて毎月の進捗管理と年次評価を実施する。結果は当該民間専門事業者社が報告書としてまとめ、神崎町まちづくり課に提出後、町ホームページで公開する。連携事業者との役割分担を明確化し、空家等対策連携会議での意見を反映することで、地域に根ざした運営を進める。

● モニタリング指標

- 相談件数
- 利活用件数
- 空き家バンクの登録・利用件数

● 進捗管理

- 各施策の進捗状況（実施件数、予算執行額、課題）を記録し、神崎町に報告
- 神崎町は報告をもとに必要に応じて施策の調整や追加予算を決定
- 地域事業者との役割分担（例：解体業務の実施、民泊運営支援）は、連携会議で決定した内容に基づく

● 評価体制

- 年1回「空家対策連携会議」を開催。指標達成度を評価し、次年度方針を提案。地域事業者代表も参加し、地域視点での改善案を提示
- 令和10年度に中間評価を行い、民間専門事業者が詳細分析を担当。施策の達成状況に合わせて、施策見直しを提案し、まちづくり課が承認する。

10. 計画内容の見直し

本計画は、空家等対策の実施に関して必要な事項を定めていますが、国の空家政策の動向や社会・経済情勢の変化等によって、新たな空家等対策が必要となった場合には、本計画の内容を見直すものとします。

以上