

第2期

千代田町空家等対策計画

(素案)



令和8年 月
千代田町

目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の期間	2
第2章 空家等の現状と課題	3
1. 全国の空家等の現状	3
2. 群馬県の空家等の現状	3
3. 千代田町の空家等の現状	4
4. 千代田町における空家等の課題	9
第3章 空家等対策における基本的な方針	10
1. 対策に関する基本的な方針	10
2. 対象地区	11
3. 対象とする空家等の種類	11
第4章 基本的な方針に基づく取組	12
1. 空家等の発生の抑制と適正管理の促進	12
2. 空家等の利活用の促進	12
3. 管理不全な空家等の解消の促進	13
4. 支援制度による空家等対策の促進	13
第5章 空家等対策の実施体制	16
1. 庁内連携体制の整備	16
2. 協議会の設置	16
3. 関係団体等との連携	16
資料編	
1. 千代田町空家等対策の推進に関する条例	
2. 千代田町空家等対策の推進に関する条例施行規則	
3. 空家等対策の推進に関する特別措置法	
4. 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針	
5. 千代田町の空家等対策に係る補助・支援事業概要一覧	

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、全国で使用されていない空家等が年々増加しています。

こうした空家等の中には、適切な管理が行われていないものもあり、適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあることから、地域住民の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を推進することが求められています。

国は、この空家等問題の解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」という。)を全面施行し、空家等への対策を総合的に推進していくこととしています。

本町においても、令和元年10月に「千代田町空家等対策に関する条例」(以下「条例」という。)及び「千代田町空家等対策に関する条例施行規則」を制定いたしました。

これらの経緯を踏まえ、本町における空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、安全・安心のまちづくりを推進するため、令和2年3月に「千代田町空家等対策計画」(以下「第1期計画」という。)を策定し、空家等の対策に取り組んできたところであります。

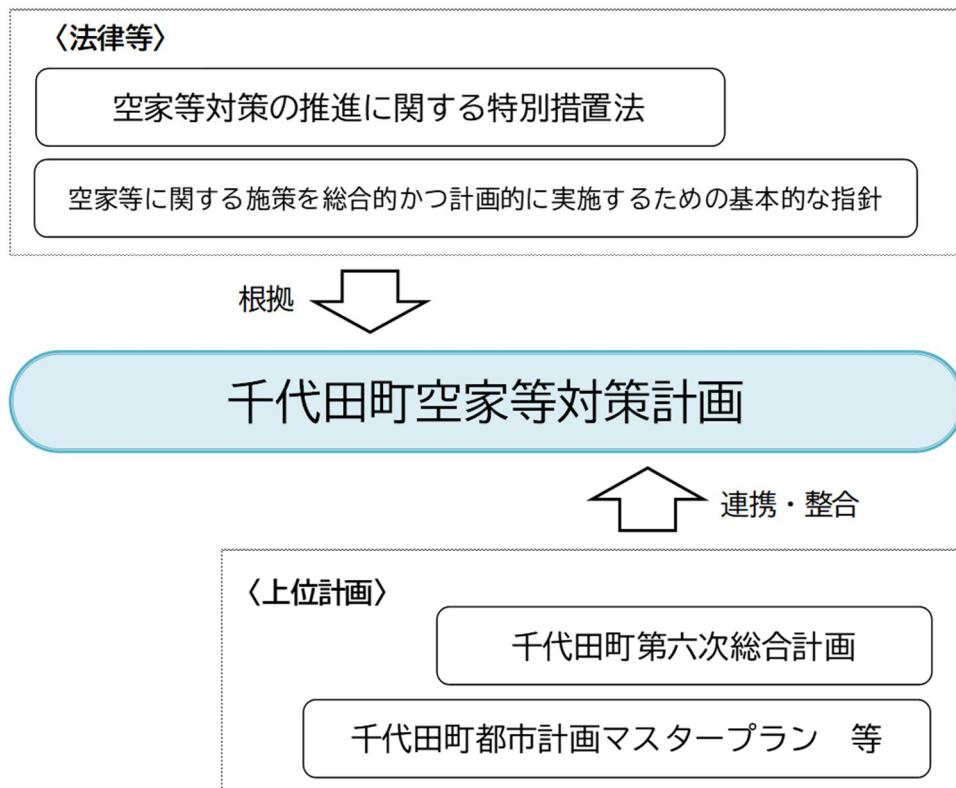
そしてこの度、令和7年度末をもって第1期計画の計画期間が終了するため、第1期計画の見直しを行い、「第2期千代田町空家等対策計画(以下「本計画」という。)」の策定を行いました。

本計画は第1期計画よりも効果的な空家等対策になることを目的としています。本計画策定にあたっては、本町における空家等の現状を再度調査し、把握した現状から対策を立てることで、より効果的に管理不全な空家等を減らしていくとともに、空家等の適切な管理の重要性のさらなる周知と住民に対する支援を行っていきます。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第7条第1項及び条例第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、国が定めた基本方針に即し、かつ本町の事情に合わせた計画として策定するものです。

なお、本計画の策定にあたっては、千代田町第六次総合計画、千代田町都市計画マスタープラン等の関連する各種計画との連携・整合を図ります。



3. 計画の期間

本計画の計画期間は令和8年度から令和12年度までの5年間とします。

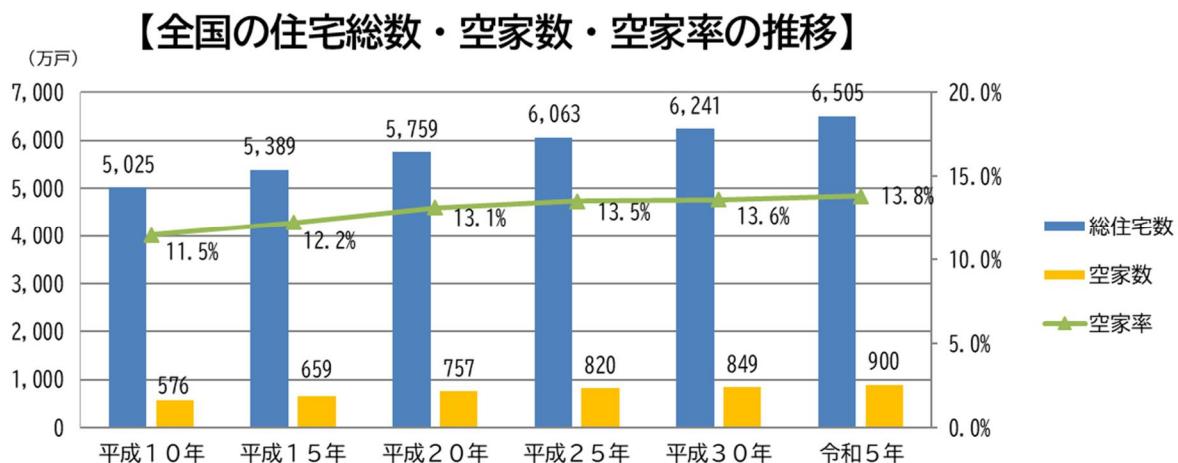
なお、社会・経済情勢等の変化を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

第2章 空家等の現状と課題

1. 全国の空家等の現状

全国における空家数は、平成10年の576万戸から増加し続けており、令和5年には900万戸と25年で約1.56倍に増加しています。

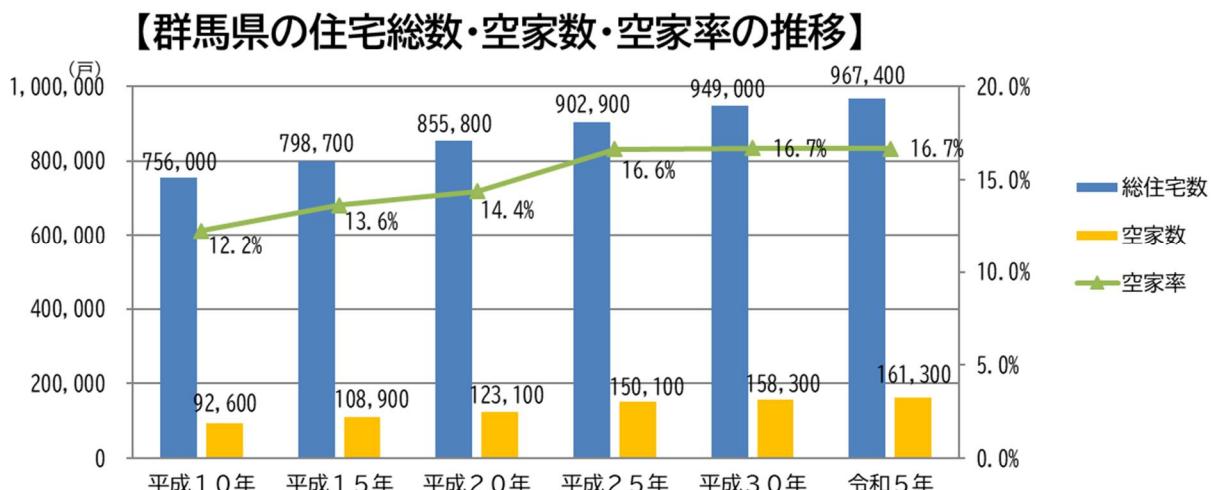
また、総住宅数に対する空家が占める割合である空家率については令和5年において、13.8%となっております。



資料：総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」より

2. 群馬県の空家等の現状

群馬県における空家の状況は、おおむね国と同様の傾向となっておりますが、令和5年の総住宅数は967,400戸、空家率は16.7%となっており、全国平均と比べて、2.9ポイント高い水準となっております。



資料：総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」より

3. 千代田町の空家等の現状

本町における空家等の現状を把握するため、令和6年度において実態調査を行いました。実態調査の結果は次のとおりです。

- (1) 調査区域 千代田町内全域
- (2) 調査期間 令和6年6月7日～令和7年3月17日
- (3) 調査対象件数 254件（給水状況等により対象件数を抽出）
- (4) 現地調査結果

大字	空家候補件数 (戸)	割合 (%)
赤岩	43	26.9
赤岩西	3	1.9
瀬戸井	5	3.1
上五箇	7	4.4
上中森	6	3.7
下中森	11	6.9
萱野	3	1.9
木崎	4	2.5
鍋谷	8	5.0
福島	15	9.4
舞木	32	20.0
舞木東	2	1.2
新福寺	21	13.1
昭和	0	0
合計	160	100.0

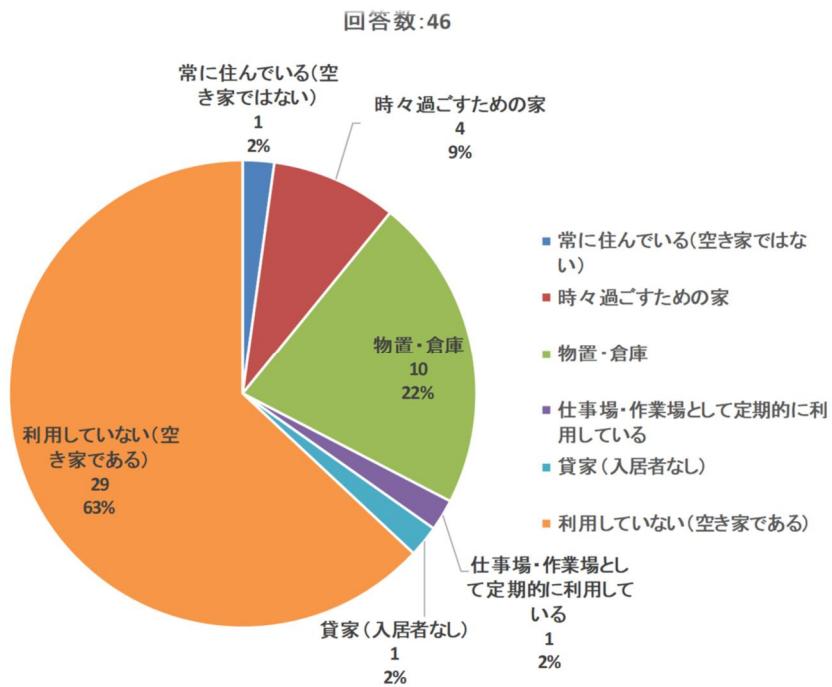
- (5) 空家等所有者意向調査

現地調査において空家候補建物と判定された160件について、登記情報等を用いて所有者等の特定を行い、117件を所有者意向調査の対象としてアンケート調査を実施し、51件（回収率43.6%）の回答を得ました。

各設問に対する回答内容は、次のとおりです。

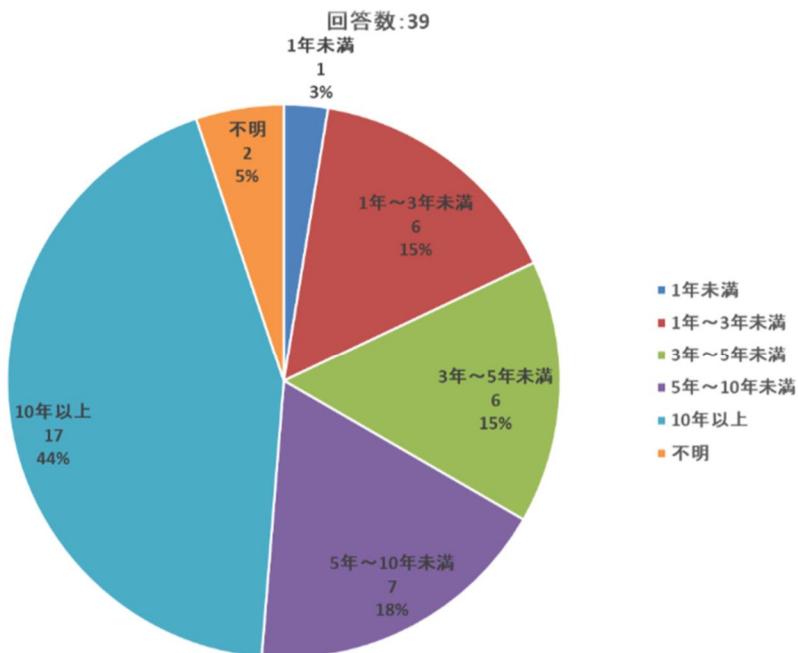
① 建物の利用頻度

空家候補建物の利用頻度については、「利用していない」が63%となってています。



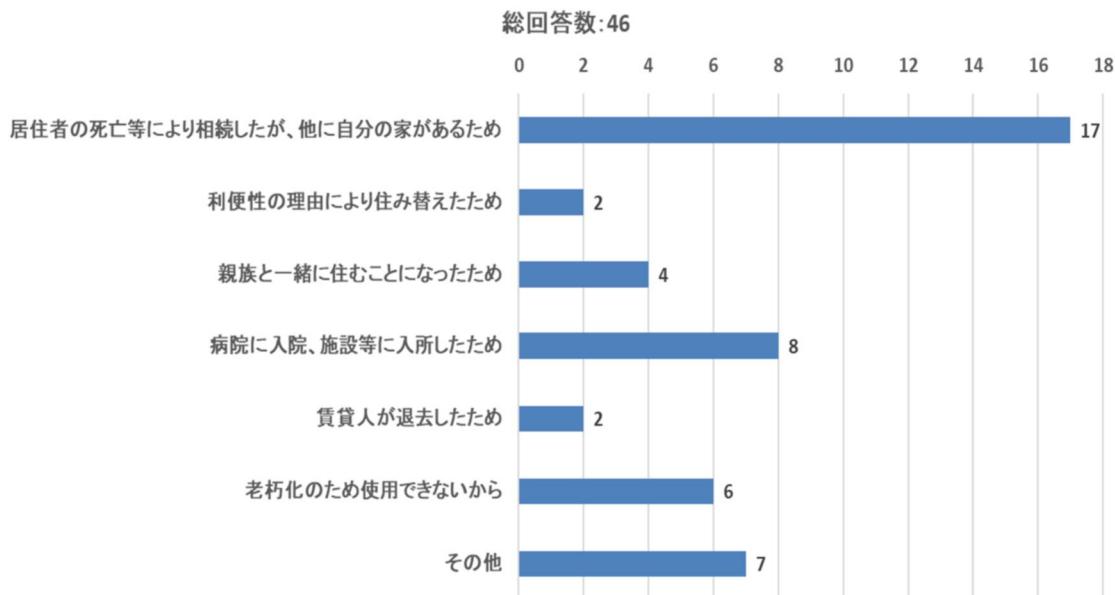
② 利用していない場合の期間

「①建物の利用頻度」において、「利用していない」と回答した方へその期間をアンケートした結果、「10年以上」がもっと多く、次に「5年～10年未満」となっています。



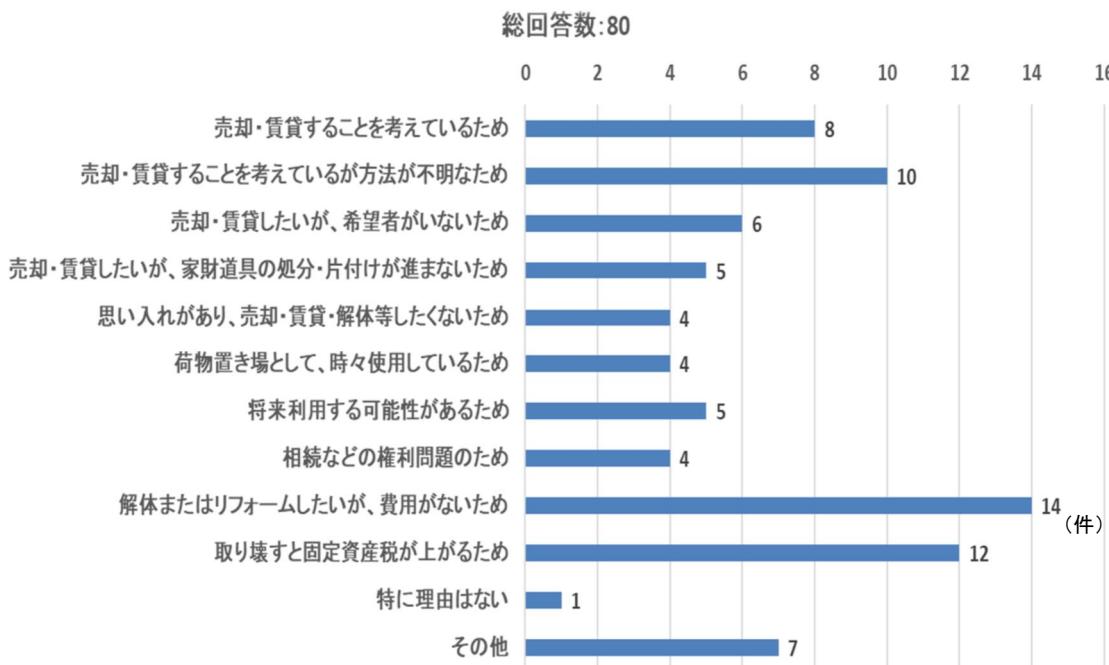
③ 現在の状況に至った経緯（複数回答可）

建物を利用しなくなった経緯については、「相続」がもっとも多くなっています。



④ 建物を利用しないままとなっている理由（複数選択可）

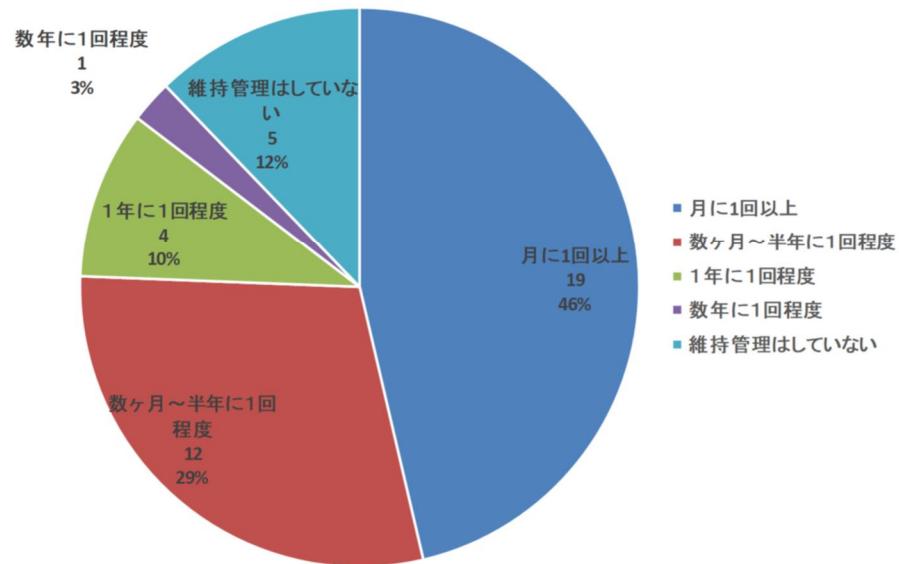
建物について困っていることについては、「解体またはリフォームしたいが、費用がないため」がもっと多く、次に「取り壊すと固定資産税が上がるため」という回答が多くありました。



⑤ 建物の維持管理

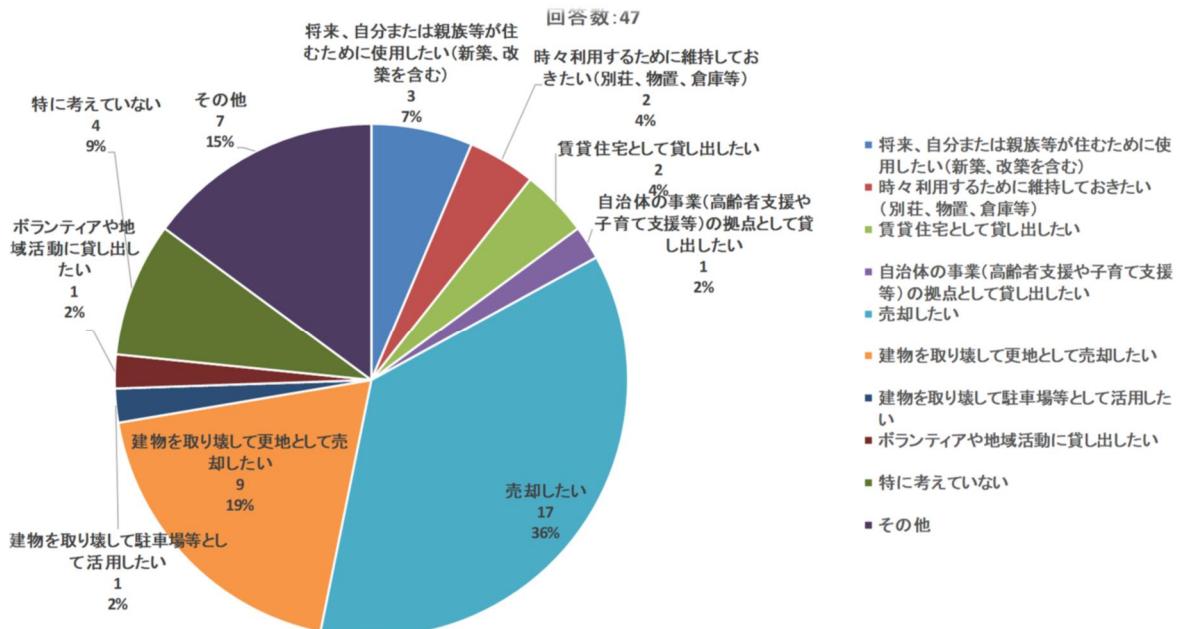
建物の管理の頻度については、「月に1回以上」が46%ともっとも多い一方で「維持管理はしていない」が12%を占めています。

回答数:41



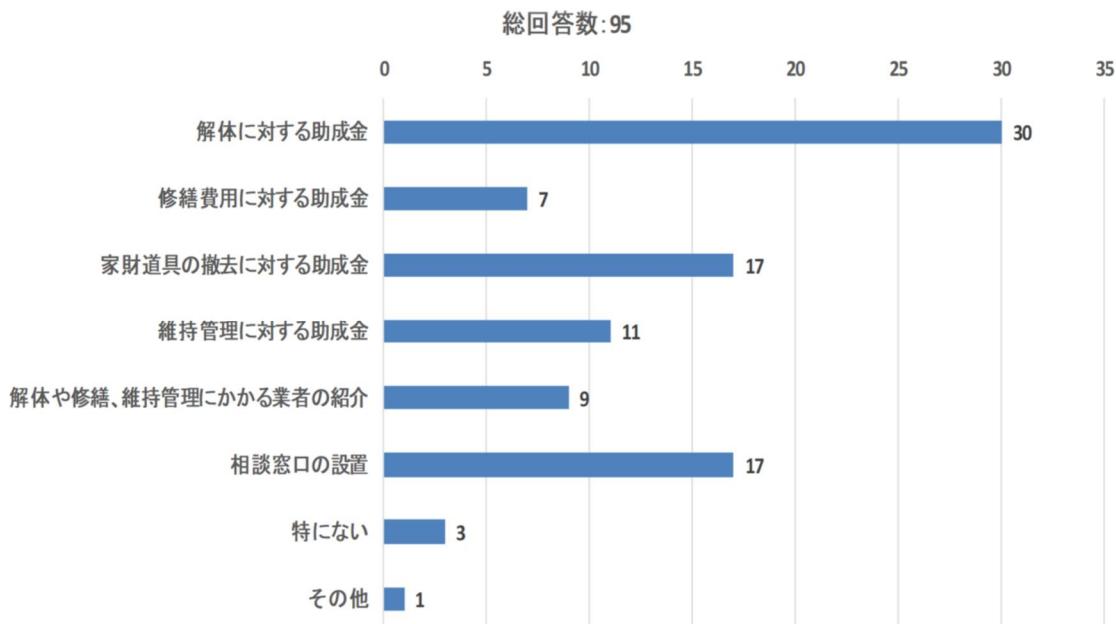
⑥ 建物の今後について

建物の今後については、「売却したい」が36%ともっと多く、次に「建物を取り壊して更地として売却したい」という回答が19%という結果となりました。



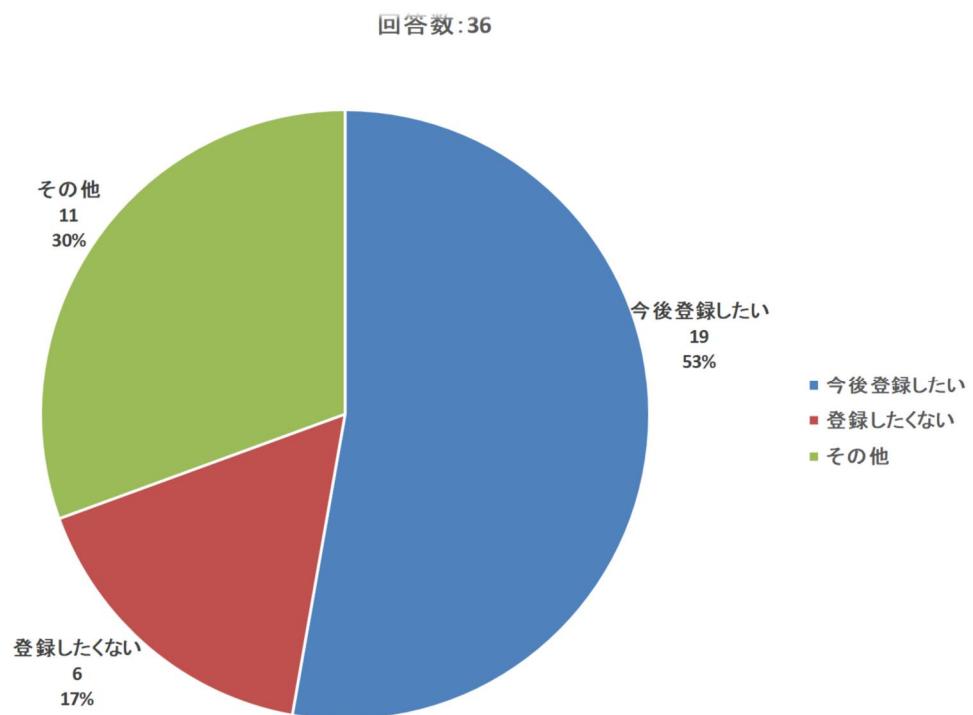
⑦ 町であつたら良いと思う制度（複数選択可）

今後、町に期待する支援策としては、「解体に対する助成金」がもっとも多く、次に「家財道具の撤去に対する助成金」や「相談窓口の設置」が多い結果となりました。



⑧ 空家バンク制度の活用（複数選択可）

空家バンクへの登録については、「今後登録したい」と回答した方が半数を超えていた結果となりました。



4. 千代田町における空家等の課題

空家等の現状や実態調査、意向調査の結果を踏まえ、本町において空家等の対策を実施するにあたり、次の課題が考えられます。

(1) 空家等の増加の防止

全国及び群馬県における空家率の推移から、今後ますます空家等が増加することが想定され、本町においても同様の状況が見込まれます。

空家等の状況となる要因は、アンケート調査より相続がもっとも多いことから、空家等になる前の段階から空家等を発生させない取組の必要があります。

(2) 空家等の適正管理

アンケート調査によると、建物の管理の頻度について、ほとんど管理をしていない空家等が1割強となっています。

管理のされていない空家等は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、防犯上の問題、景観の阻害など周辺環境へさまざまな悪影響を及ぼすことから、空家等の適正管理について周知啓発の必要があります。また、管理不全の空家等については、法やその他関連法令等に基づき、適切な措置を行う体制づくりの必要もあります。

(3) 空家等の利活用

アンケート調査によると約9割が、今後の利活用の意向があることが分かりました。また、利活用の方法として空家バンクの活用についても、5割以上が活用の意向があります。

このような意向を鑑み、空家バンクへのさらなる登録促進や利活用のための支援策について検討する必要があります。

第3章 空家等対策における基本的な方針

1. 対策に関する基本的な方針

本町における空家等の対策にあたっては、法第5条及び条例第5条に規定のとおり、空家等はその所有者等が自らの責任により適切に管理することを原則といたしますが、前章において明らかとなった課題を踏まえ、安全で安心して暮らすことのできる生活環境を確保するため、次の4つを基本方針とし施策を展開します。

基本方針1 空家等の発生の抑制と適正管理の促進

所有者等に対し、空家等の問題に関するさまざまな情報提供を行い、空家等の発生を抑制するとともに、空家等の適切管理の促進に努めます。

基本方針2 空家等の利活用の促進

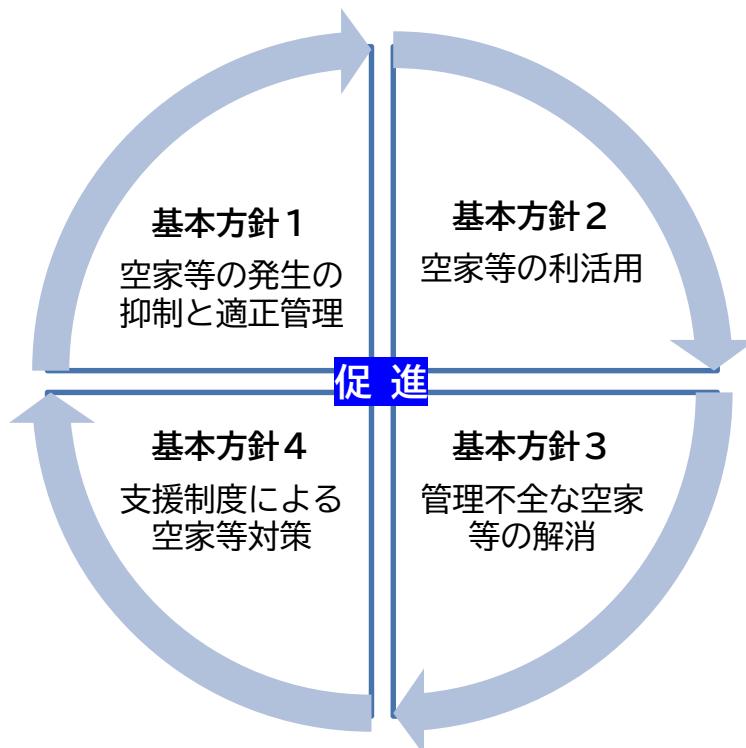
賃貸や売却などの市場流通、地域資源としての利活用を促進します。

基本方針3 管理不全な空家等の解消の促進

適切な管理が行われていないことにより、周辺の生活環境を脅かす空家等について、状況に応じて助言、指導、勧告等の必要な措置を講じます。

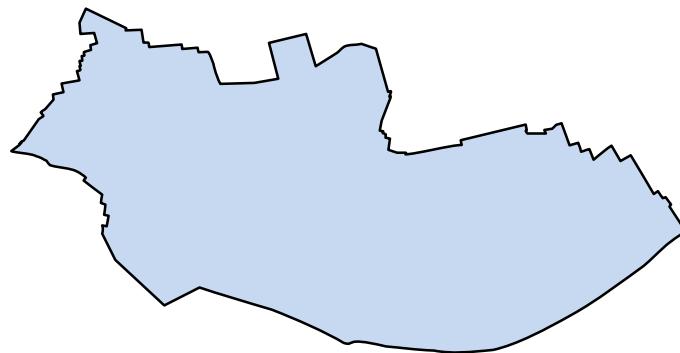
基本方針4 支援制度による空家等対策の促進

新たな支援策を講じていくことにより、空家状態の早期解決を促進します。



2. 対象地区

空家等は町内全域で発生する可能性があるため、本計画の対象地区は町内全域とします。



3. 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」、法第2条第2項に規定された「特定空家等」及び法第13条第1項に規定された「管理不全空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とします。

「空家等」(法第2条第1項)

適切な管理が行われていない空家等

「管理不全空家等」

(法第13条第1項)

「特定空家等」

(法第2条第2項)

第4章 基本的な方針に基づく取組

1. 空家等発生の抑制と適正管理の促進

(1) 空家等の問題に対する意識啓発

空家等発生の抑制には、相続や転勤等により、すべての人が空家等の所有者等となりうる可能性があることの認識を持つてもらうことが必要となります。また、空家等の適切な管理の必要性等について、広報ちよだ、町ホームページ等さまざまな媒体や機会を利用し、広く情報提供や啓発を行い空家等の問題に関する意識啓発を促進します。

(2) 住宅の良質化や安全性の向上

リフォーム工事や耐震診断、耐震改修工事等に要する費用への補助を実施することで、既存住宅における住環境の向上を図り、次世代に引き継ぐことができる良質な住宅の整備を促進し、空家等の発生の抑制に繋げます。

(3) 空家等情報のデータベースの整備

空家等実態調査により取得した情報をもとにデータベースの整備及び更新を行い、関係各課間で情報共有することで空家等の対策を円滑に実施できるよう推進します。

2. 空家等の利活用の促進

(1) 空家バンクの活用

空家等を売りたい（貸したい）所有者等と空家等の利用希望者を結びつける手段として空家バンクの活用を推進します。また、空家バンクの利用希望者を増やすための周知や施策に努めます。

(2) 地域資源としての空家等の利活用の検討

空家等や除却後の跡地をまちづくりや地域交流、地域活性化を進める上での地域資源として、活用方法に関する検討を行います。

(3) 相続登記の円滑化

空家所有者の死亡に伴い、相続人を新所有者とする相続登記が円滑に行われるよう、相続登記に係る住民向け相談会や相続登記にかかる費用への補助を実施します。

(4) 空家購入の推進

移住定住のため中古住宅を購入した際にかかった費用の一部を補助します。

(5) 空家・空店舗を活用した店舗型創業への支援

空家・空店舗を活用し、町内での店舗型創業を目指す方へ建物の改修費等の一部を補助します。

3. 管理不全な空家等の解消の促進

(1) 所有者等の自発的な対応の促進

管理不全な空家等が発生する要因として、所有者等が所有している空家等に対する危険度や周囲に及ぼしている悪影響等の現状を正確に把握していないことや管理方法等に関する情報が不足していることなどが考えられます。こうしたことから、所有者等へ固定資産税納税通知書等に同封し送付するなどして、空家等の現状を具体的にお知らせするとともに、それらの問題を解決する方法についての情報提供を行っていく支援を促進することで管理不全の空家等の解消を図ります。

(2) 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の実施

特定空家等及び管理不全空家等に該当するおそれのある空家等に対し、町では、国の定めた「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な方針（ガイドライン）」の基準を基に独自の判断基準を定め判定を行い、千代田町空家等庁内調整会議にて協議の後、千代田町空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）に意見を求め、町長が特定空家等及び管理不全空家等へ認定を行います。

特定空家等及び管理不全空家等に認定された場合は、法に基づき、所有者等が必要な措置をとるよう段階的に対応（助言・指導→勧告→命令（特定空家等のみ））することが規定されています。また、特定空家等については所有者等が命令に従わなかった場合や所有者等が確知できなかったときは、代執行による対応も規定されております。これらの対応は強制力が伴うものであることから協議会に意見を求め、実施の判断を行います。

4. 支援制度による空家等対策の促進

(1) 空家除却（解体）費用に対する補助

老朽化の進む空家を減らしていく手立てとして、その解体費用の一部を補助し、空家の除却を促進します。

(2) 解体に関する概算費用算出支援

空家所有者等へ解体までの円滑な提案ができよう、町ホームページ上に解体費用のシミュレーションができる機能を実装します。

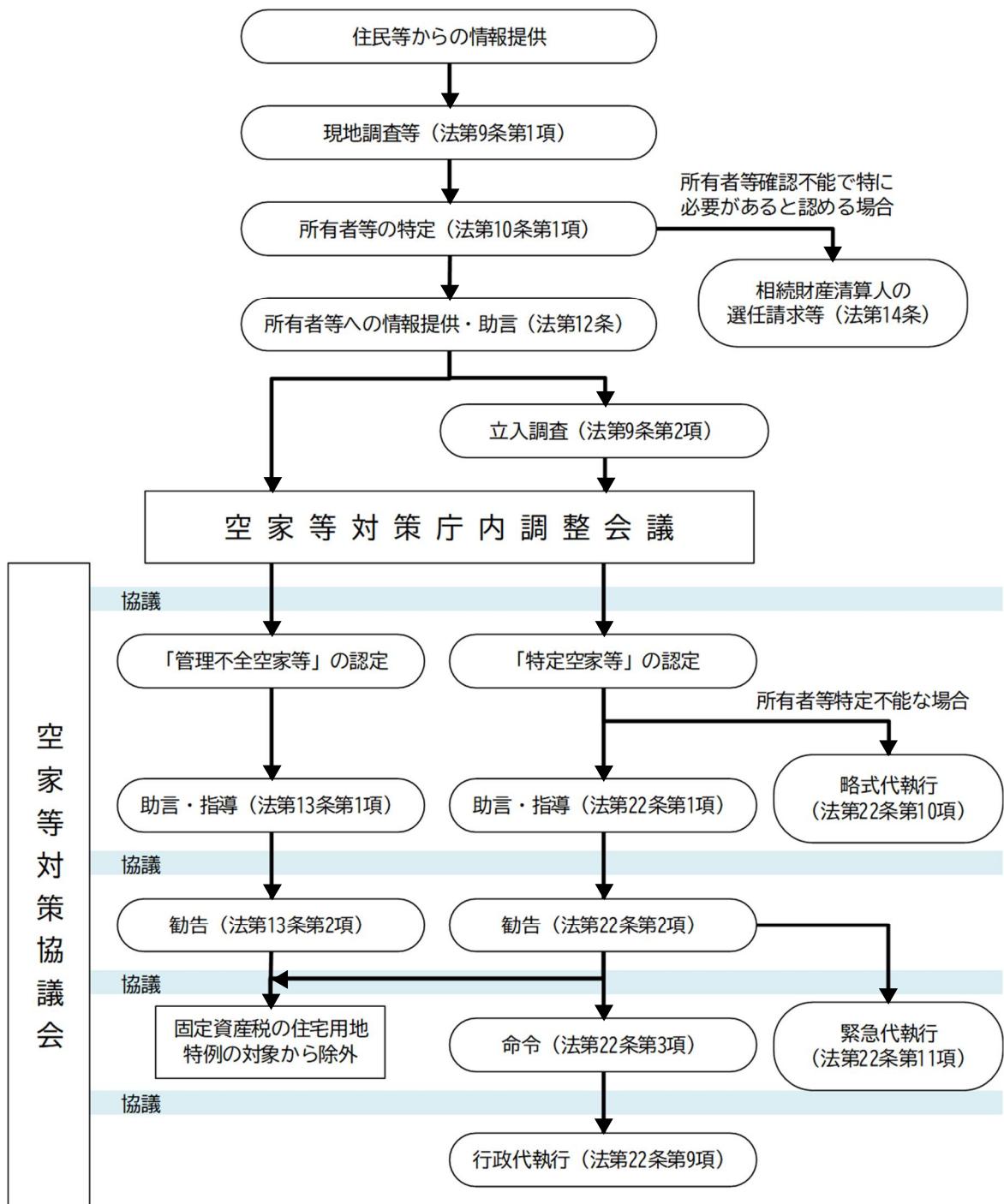
(3) 固定資産税等の減免措置

空家の除却に係る土地の固定資産税等について一定期間減免措置を講じ、空家の除却を促進します。

(4) 空家の所有者等からの相談対応

現在空家を所有する方やその関係者、将来空家になる可能性のある家を所有する方やその関係者の方からの相談に対し、窓口での受付に加え、空家相談のための相談会の開催に努めます。

■管理不全空家等・特定空家等への措置のフロー



第5章 空家等対策の実施体制

1. 庁内連携体制の整備

空家等に関する対策は、内容が多岐にわたるため、庁内関係各課が連携し、情報共有を図りながら横断的に取り組む必要があることから、庁内体制の調整を図ることを目的として「千代田町空家等対策庁内調整会議」を設置し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施することについて調整・協議を行います。

会議を構成する所属は、総務課、税務会計課、住民生活課、保健福祉課、産業振興課、建設下水道課、都市整備課です。

2. 協議会の設置

空家等対策における計画の作成、変更や特定空家等及び管理不全空家等に該当するか否かの判断及び措置の方針の審議等を行うため、法第8条第1項及び条例第8条第1項に規定する「千代田町空家等対策協議会」を設置します。

協議会においては、空家等対策の推進を客観的かつ専門的立場から行うため、地域の関係団体、専門家等で構成いたします。

3. 関係団体等との連携

空家等に関する問題は、幅広く専門的な分野にまで関わることから、地域や消防、警察等の関係機関及び専門家と連携し、協力体制の構築を図ります。

資料編