

中井町空家等対策計画 (素案)

令和8(2026)年3月
中 井 町

目 次

第1章 計画の概要

1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の位置付け	2
3	「空家等」の定義	2

第2章 現状と課題

1	人口及び世帯数の推移	4
2	空家等の現状	6
3	空家等実態調査	8
4	所有者向けアンケート調査	9
5	空家等の課題	13

第3章 基本方針

1	基本方針	14
2	計画の期間	15
3	対象地区	15
4	対象とする空家等の種類	15

第4章 空家等対策の具体的な施策

1	具体的な施策の体系	16
2	施策の展開	17
	基本方針1 空家等の発生予防と地域との連携	17
	基本方針2 空家等の利活用の促進	18
	基本方針3 空家等の適正な管理と所有者に対する管理意識の醸成	20

第5章 空家等対策の推進体制

1	空家等対策の実施体制	22
2	進捗管理	23



第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

全国的に人口減少や少子高齢化、核家族化が進んでいることが原因で、世帯規模の縮小や世帯数の減少が見込まれており、居住その他の使用がなされていない建物（以下、「空家等」という。）が増加傾向となっています。

管理が不十分な空家等は、建物の老朽化による倒壊、火災や延焼、ごみの不法投棄などの誘発、害虫や害獣の発生、樹木の越境や草木の繁茂など、防災面・衛生面・景観面において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすとともに、空家等が増加することによって、地域の景観が損なわれ、地域活力の低下につながり、良好な地域コミュニティの継続を阻害する要因となっているなど、大きな社会問題となっています。

このような状況の中、国では、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全、また空家等の活用を促進することを目的に、平成27(2015)年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）」が施行され、市町村が地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられました。また、令和5(2023)年6月に空家法が改正され、空家等対策をさらに進めるため、「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱が掲げられました。

本町では、これまで空家等実態調査、空家等の適正管理に係る周知・啓発等、空き家バンク、空き家活用推進事業補助金などを通じて空家等対策に取り組んできましたが、令和6(2024)年に実施した「中井町空家等実態調査」では使用実態がない可能性が高い物件(空家等)が134件となっており、今後の人口減少や少子高齢化、核家族化のさらなる進行等を踏まえると、住宅が次の世代に引き継がれず、空家等が増加していくことが懸念されます。

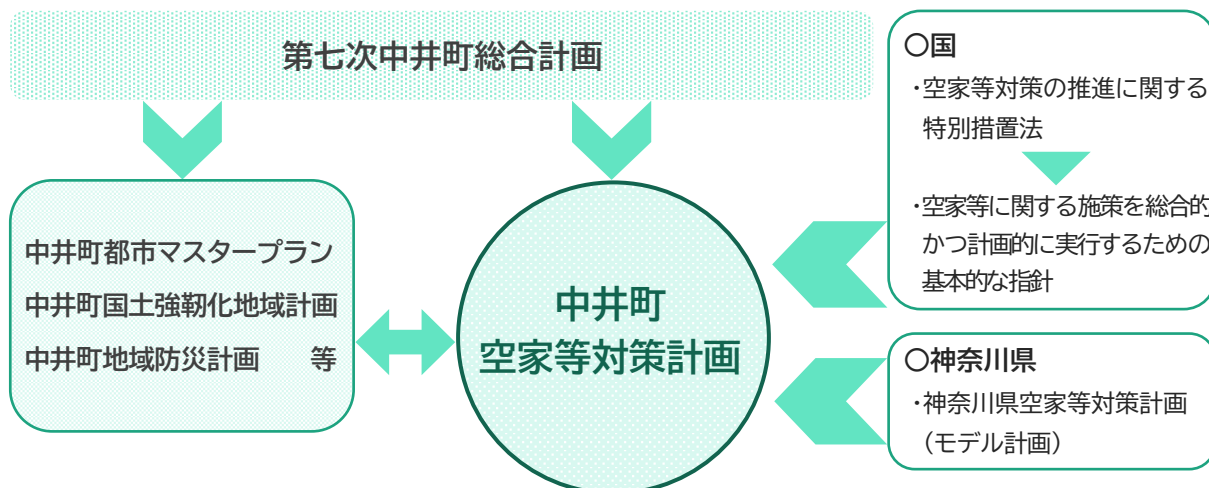
このような状況を踏まえ、地域の実情に応じた本町の空家等対策に向けた基本方針や具体的な取組を示し、より総合的かつ計画的な空家等対策を推進することを目的に、「中井町空家等対策計画」を策定するものです。

2 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条に規定する空家等対策計画であり、国の基本指針に即し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために策定する計画です。

また、「第七次中井町総合計画」を上位計画とし、「中井町都市マスタープラン」等の各種計画と整合を図りながら、空家等に関する対策の推進を図ります。

■本計画の位置付け



3 「空家等」の定義

本計画は、空家法第2条第1項の規定に基づき、建築物又はこれに付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「空家等」と定義します。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

また、空家法第2条第2項の規定に基づき、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又は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にあると認められる空家等を「特定空家等」と定義します。

さらに、空家法第13条第1項の規定に基づき、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られる空家等を「管理不全空家等」と定義します。

■「空家等」の定義

良好

空家等

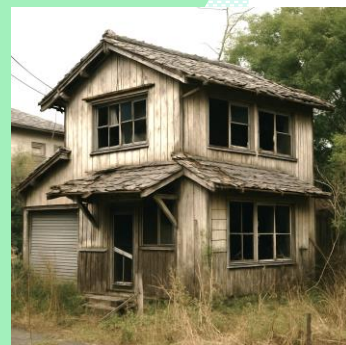
建築物又はこれに附属する工作物であって
居住その他の使用がなされていないことが
常態であるもの及びその敷地



管理
の
状態

管理不全空家等

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



特定空家等

- ①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
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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



不良

※写真は全てイメージです

第2章 現状と課題

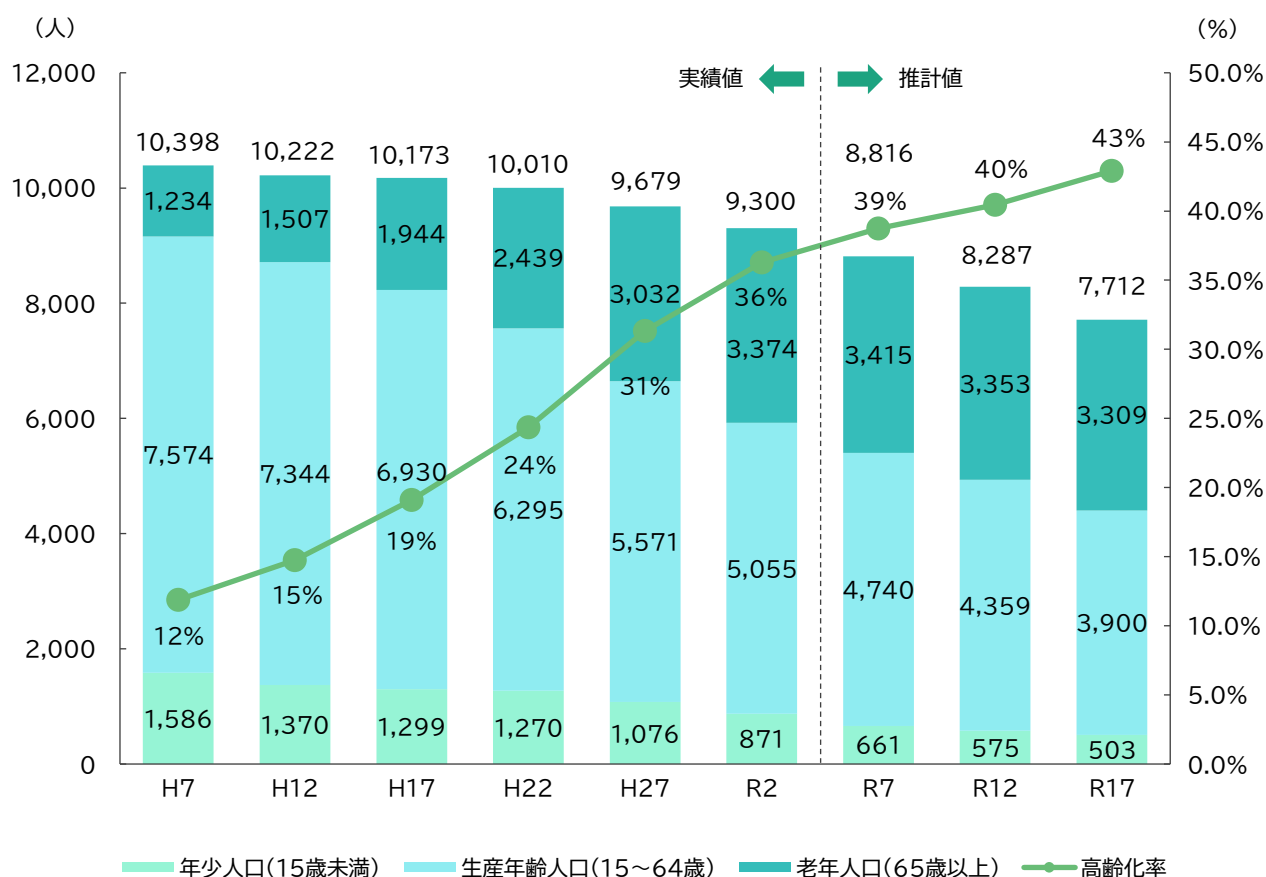
1 人口及び世帯数の推移

(1)中井町の総人口と高齢化率の推移

本町の総人口は、令和2(2020)年では9,300人となっています。令和7(2025)年以降も人口は減少することが予測されており、令和17(2035)年では7,712人と予測されています。

また、「年少人口(15歳未満)」及び「生産年齢人口(15～64歳)」は減少傾向となっており、「老年人口(65歳以上)」は令和7(2025)年をピークに、その後は減少傾向となることが予測されています。

なお、高齢化率については、総人口の減少に対し、老年人口(65歳以上)の減少が緩やかであるため、今後も高齢化率は上昇すると予測されています。

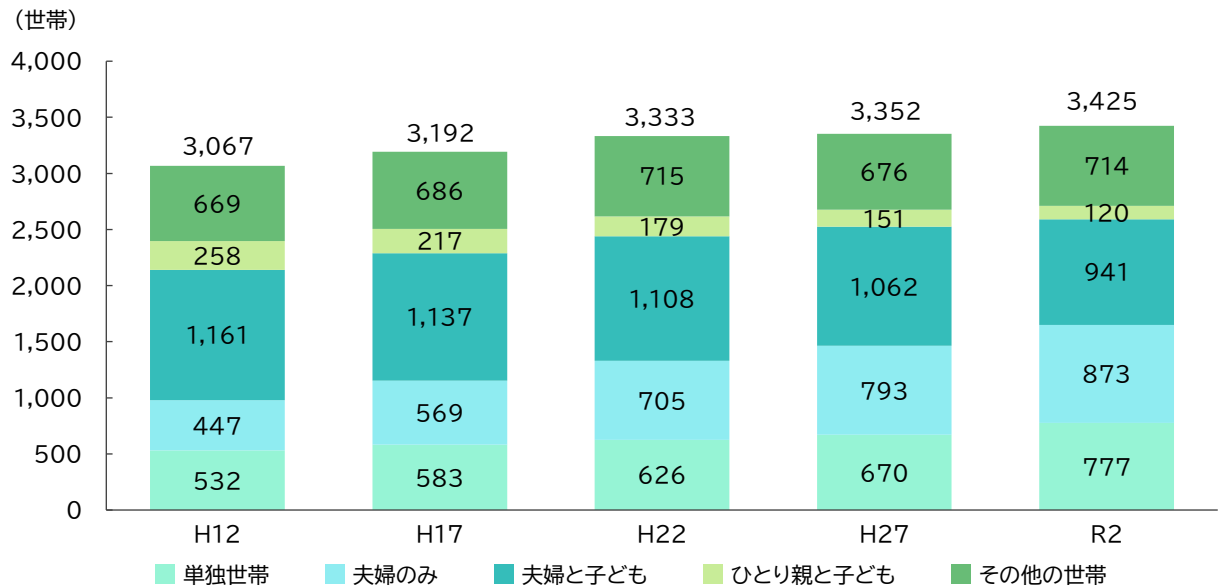


資料:国勢調査(H7～R2)

国立社会保障・人口問題研究所にする推計(R7～R12)

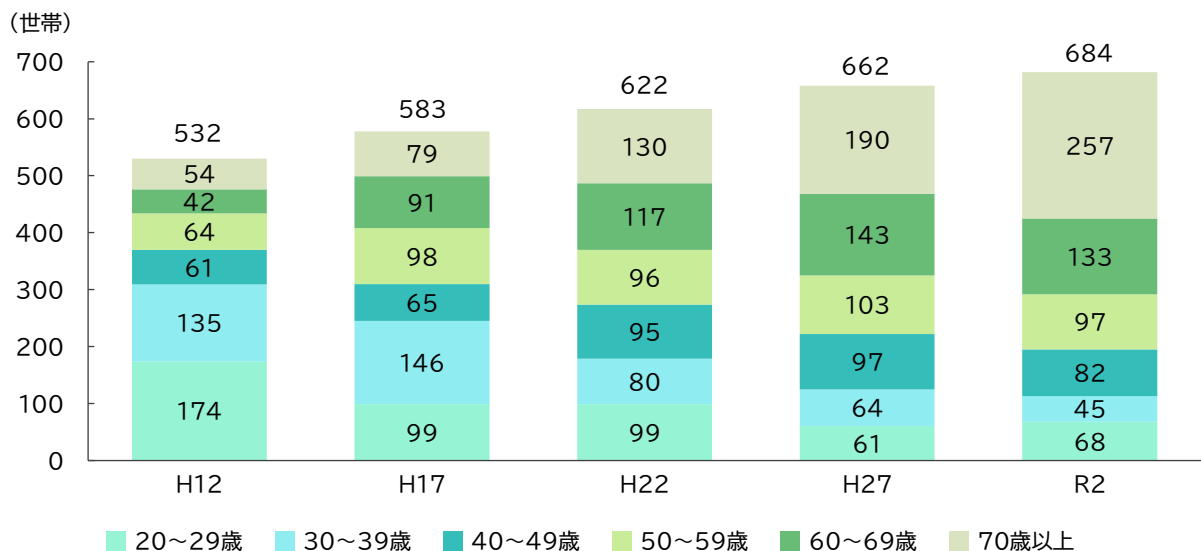
(2)中井町の世帯数と世帯構成別一般世帯の推移

本町の世帯数は、増加傾向となっており、令和2(2020)年では3,425世帯となっています。
また、世帯構成別では「単独世帯」、「夫婦のみ」が増加傾向となっており、令和2(2020)年の「単独世帯」は777世帯となっています。



(3)中井町の年齢別単独世帯数の推移

本町の年齢別単独世帯数は、「70歳以上」が増加傾向となっており、令和2(2020)年では257世帯となっています。



※「20歳未満」、H17以降の「年齢不詳」を除いた数値となっているため、(2)の「単独世帯」との合計数が異なる。

2 空家等の現状

(1)全国及び神奈川県空家等の現状

全国の空家数及び空家率は増加傾向となっており、令和5(2023)年の空家数は約900万戸、空家率は13.8%となっています。

一方で、神奈川県空家数及び空家率は、平成25(2013)年をピークに、その後は減少傾向となっており、令和5(2023)年では空家数は約47万戸、空家率は9.8%となっています。

(単位:戸)
(上段:全国、下段:神奈川県)

項目			単位	H15	H20	H25	H30	R5
住宅数			戸	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
				3,752,000	4,067,800	4,350,800	4,503,500	4,765,000
空家数			戸	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
				391,600	428,600	486,700	484,700	467,100
空家率			%	12.2	13.1	13.5	13.6	13.8
				10.4	10.5	11.2	10.8	9.8
空家等の分類	二次的住宅 (別荘)		戸	498,200	411,200	412,000	381,000	383,500
				31,300	23,700	24,600	18,100	15,300
	賃貸住宅		戸	3,674,900	4,126,800	4,291,800	4,327,200	4,435,800
				249,400	260,700	304,300	295,000	279,000
	売却用住宅		戸	302,600	348,800	308,200	293,200	326,200
				24,300	28,000	24,500	23,800	21,800
	その他の住宅	数	戸	2,117,600	2,681,100	3,183,600	3,487,200	3,856,000
				86,600	116,300	133,200	147,700	151,000
		割合	%	32.1	35.4	38.8	41.1	42.8
				22.1	27.1	27.4	30.5	32.3

資料:住宅・土地統計調査(H15~R5)

(2)中井町の空家等の現状

本町では、令和6(2024)年度に外観目視による空家等判定を行う「中井町空家等実態調査」を実施し、その調査結果によると空家等数は134戸でした。

地区区分別でみると、「井ノ口地区」が68戸と最も多く、次いで「中村下地区」が51戸となっています。

地区区分	空家等数(戸)	割合(%)
井ノ口地区	68	50.7%
境地区	5	3.7%
中村下地区	51	38.1%
中村上地区	10	7.5%
合 計	134	100.0%

資料：中井町空家等実態調査業務委託報告書(令和6(2024)年12月)

(3)町内の空家等に関する相談等

町内の空家等に関する相談等は、年間数件程度となっており、主な相談内容は、「草木の繁茂」についての相談となっています。



※画像はイメージです

3 空家等実態調査

(1)中井町空家等実態調査の概要

空家等対策を進めていくにあたり、本町における空家等の実態を把握するため、令和6(2024)年度に中井町空家等実態調査を実施しました。

実施期間	令和6(2024)年6月19日～令和6(2024)年7月9日
調査範囲	中井町全域
調査方法	現地調査は、タブレット端末にて現地調査、1棟ごとに現地調査票を作成し、次のとおり空家等の状況写真撮影を行った。 ・近景 建物正面からの建物全体写真 ・遠景 隣接する建物等を含めた周辺環境が分かる写真 ・その他 空家等の判定基準に該当する部分の写真
調査対象	水道閉栓リスト(298件)及びゼンリン社製「空家候補コンテンツ(120件)」を基に、調査対象物件を239件とした。
実施件数	調査対象物件239件に対し、現地調査を行った結果、19件は物件が現存せず、残り220件に対して、使用実態の把握、空家等判定調査及び空家等評価判定を行った。

(2)中井町空家等実態調査の結果

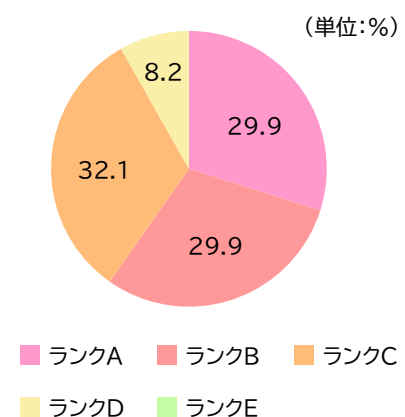
① 不良度判定の結果

空家等判定調査の結果、調査を行った220件のうち、使用実態がない可能性が高い(空家等)と判定された建築物は134件となりました。

また、使用実態がない可能性が高い(空家等)と判定された建築物については、不良度判定を実施しました。不良度判定の結果は、以下の通りです。

【不良度判定の結果】

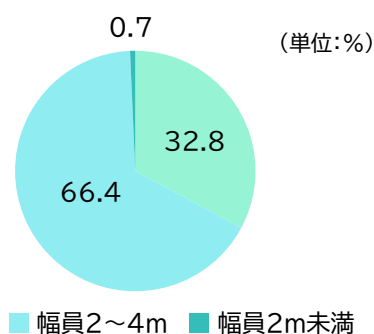
ランク	判定内容	件数
A	損傷等もなく、管理に特段の問題がない。	40件
B	敷地内の樹木が繁茂しているか、ごみが堆積しており、管理状況に改善の余地がある。	40件
C	建物の一部に損傷等があり、小規模な修繕が必要となるなど、管理状況に改善の余地がある。	43件
D	建物に著しい損傷等があり、中～大規模な修繕が必要となるなど、管理状況が劣る。	11件
E	建物の主体構造部に損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要となるなど、管理状況が著しく劣る。	0件



資料：中井町空家等実態調査業務委託報告書(令和6(2024)年12月)

② 道路の幅員

道路の幅員については、「幅員2～4m」が66.4%と最も多く、次いで「幅員4m以上」が32.8%、「幅員2m未満」が0.7%となっています。



資料: 中井町空家等実態調査業務委託報告書(令和6(2024)年12月)

4 所有者向けアンケート調査

(1)所有者アンケート調査の概要

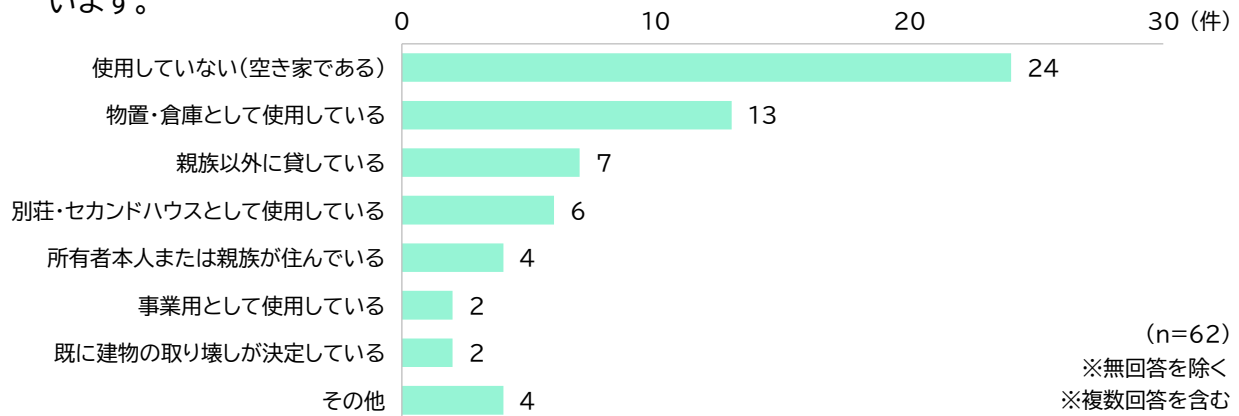
本町では、中井町空家等実態調査で使用実態がない可能性が高い(空家等)と判定された建築物の所有者に対して、空家等の現状、管理について、今後の活用など、所有者のニーズを把握するために、アンケート調査を実施しました。

実施期間	令和6(2024)年10月10日～令和6(2024)年11月5日	
調査方法	郵送による送付	
調査対象	134件 ※使用実態がない可能性が高い物件(空家等)と判定された建築物の所有者	
主な調査項目	空家等の現状	・空家等の現在の状況 ・空家等の建築時期 ・空家等に住まなくなっからの期間 ・空家等に住まなくなった理由 ・空家等の状態 ・空家等の管理状況
	空家等の管理について	・空家等の主な維持管理者 ・空家等の管理頻度 ・空家等の管理を行っていない理由
	空家等の利用意向について	・空家等の利活用の意向 ・空家等を売却・譲渡するにあたって心配な点 ・中井町空き家バンクの認知度 ・中井町空き家バンクの利用の考え ・移住希望者等向けのお試し住宅の利用意向 ・空家等を貸し出すにあたって心配な点 ・空家等の利活用にあたって行政に望むこと

(2)所有者アンケート調査の結果

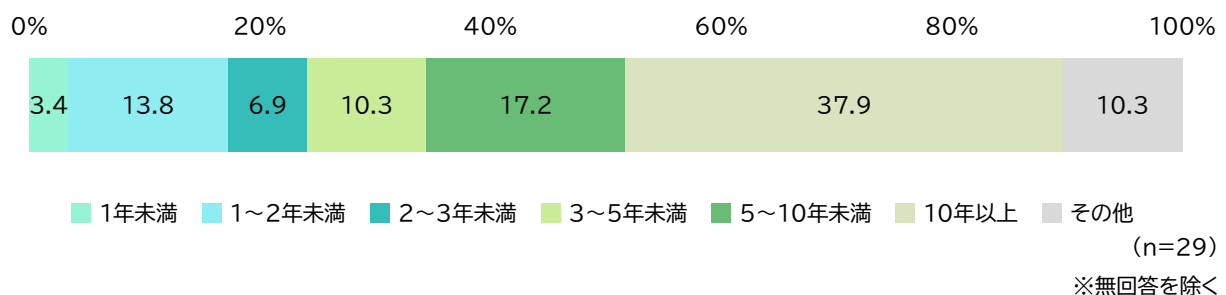
① 空家等の現在の状況について(単一回答)

空家等の現在の状況については、「使用していない(空き家である)」が24件と最も多く、次いで「物置・倉庫として使用している」が13件、「親族以外に貸している」が7件となっています。



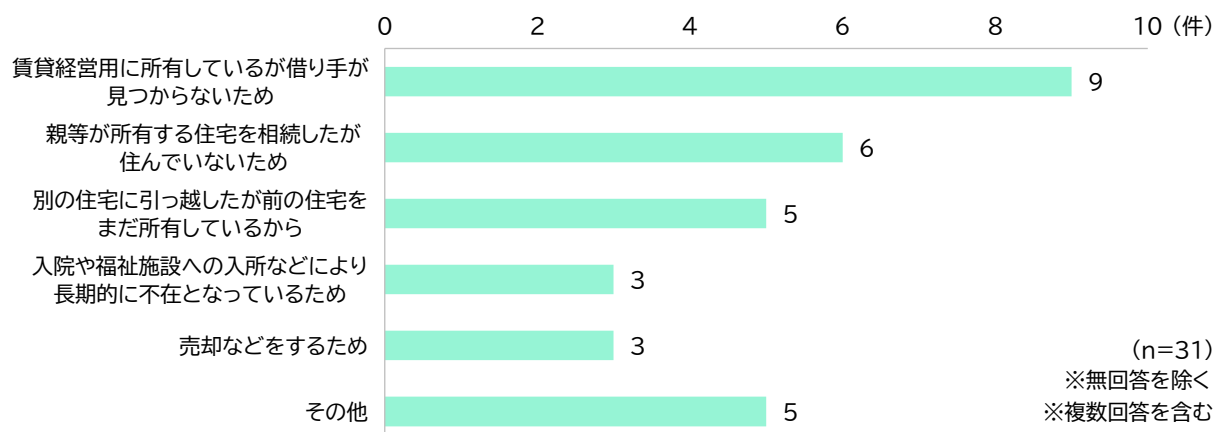
② 空家等に住まなくなってからの期間について(単一回答)

空家等に住まなくなってからの期間については、「10年以上」が37.9%と最も多く、次いで「5～10年未満」が17.2%、「1～2年未満」が13.8%となっています。



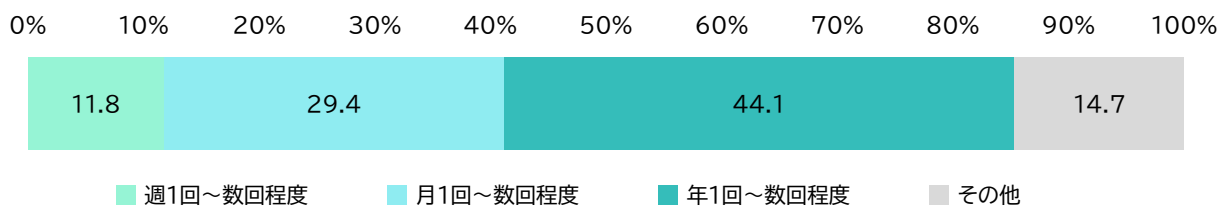
③ 空家等に住まなくなった理由について(単一回答)

空家等に住まなくなった理由については、「賃貸経営用に所有している借り手が見つからないため」が9件と最も多く、次いで「親等が所有する住宅を相続したが住んでいないため」が6件、「別の住宅に引っ越したが前の住宅をまだ所有しているから」が5件となっています。



④ 空家等の管理頻度について(単一回答)

空家等の管理頻度については、「年1回～数回程度」が44.1%と最も多く、次いで「月1回～数回程度」が29.4%、「週1回～数回程度」が11.8%となっています。

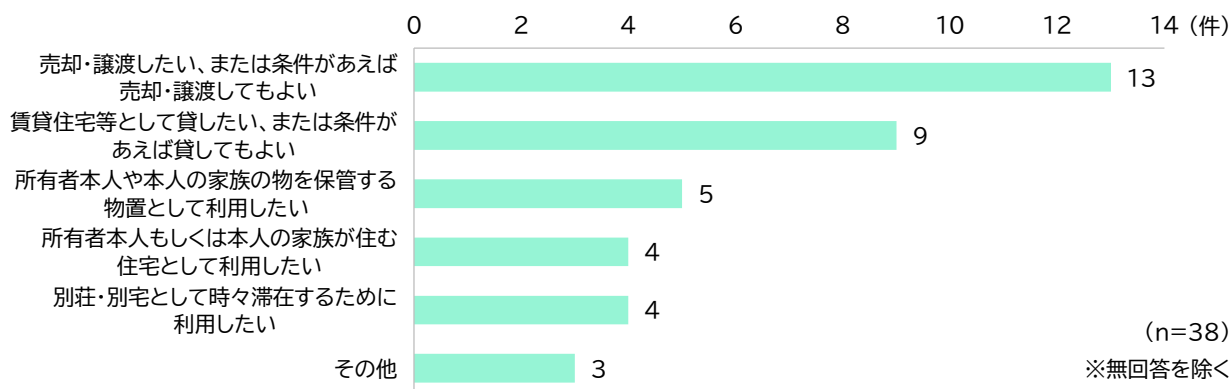


(n=34)

※無回答を除く

⑤ 空家等の利活用の意向について(複数回答)

空家等の利活用の意向については、「売却・譲渡したい、または条件があれば売却・譲渡してもよい」が13件、「賃貸住宅等として貸したい、または条件があれば貸してもよい」が9件、「所有者本人や本人の家族の物を保管する物置として利用したい」が5件となっています。

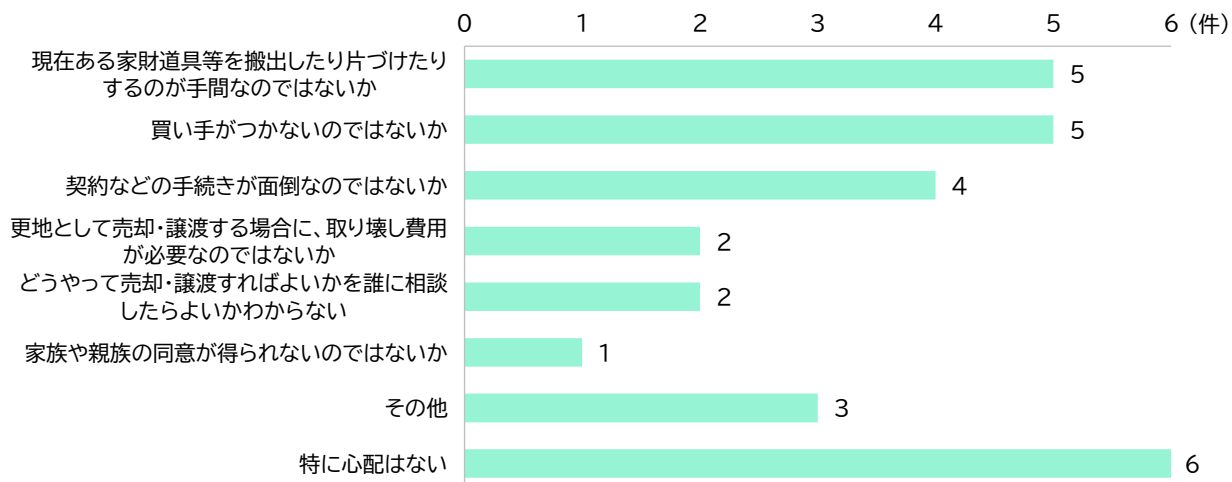


(n=38)

※無回答を除く

⑥ 空家等を売却・譲渡するにあたって心配な点について(複数回答)

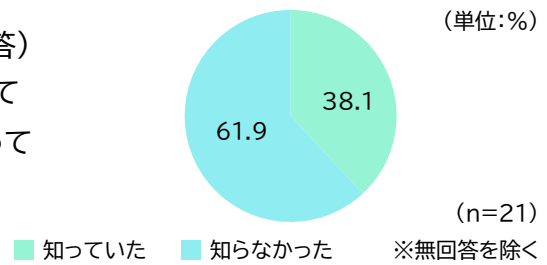
空家等を売却・譲渡するにあたって心配な点については、「現在ある家財道具等を搬出したり片づけたりするのが手間ではないのか」と「買い手がつかないのではないのか」がともに5件と最も多く、次いで「契約などの手続きが面倒なのではないのか」が4件となっています。



(n=28)

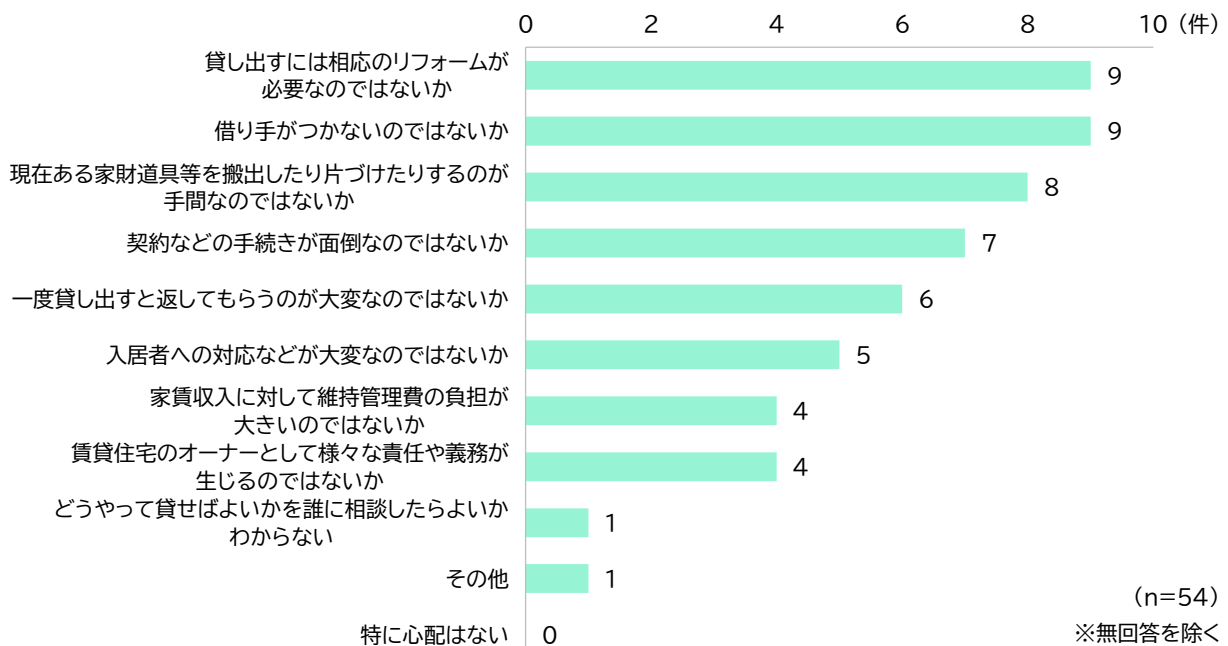
※無回答を除く

- ⑦ 中井町空き家バンクの認知度について(単一回答)
中井町空き家バンクの認知度については、「知っていた」が38.1%、「知らなかった」が61.9%となっています。



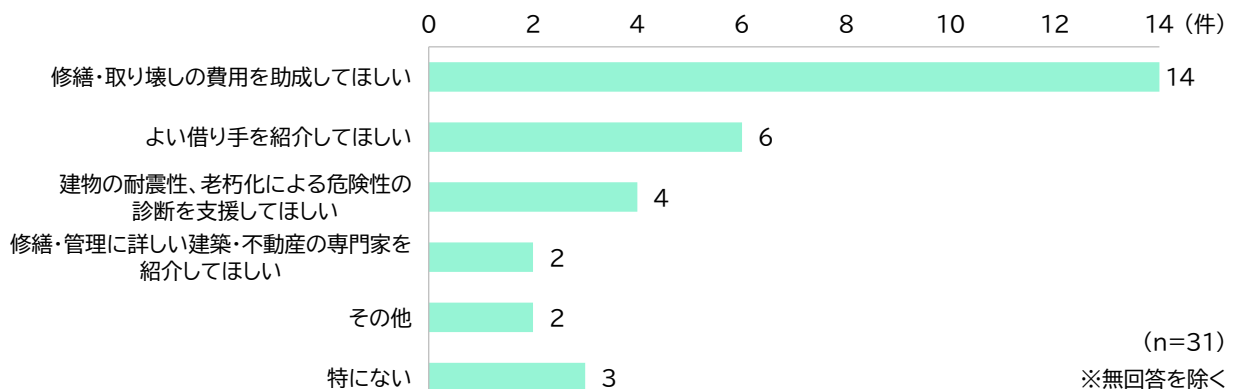
- ⑧ 空家等を貸し出すにあたって心配な点について(複数回答)

空家等を貸し出すにあたって心配な点については、「貸し出すには相応のリフォームが必要なのではないか」と「借り手がつかないのではないか」がともに9件と最も多く、次いで「現在ある家財道具等を搬出したり片づけたりするのが手間なのではないか」が8件となっています。



- ⑨ 空家等の利活用にあたって行政に望むことについて(複数回答)

空家等の利活用にあたって行政に望むことについては、「修繕・取り壊しの費用を助成してほしい」が14件と最も多く、次いで「よい借り手を紹介してほしい」が6件、「建物の耐震性、老朽化による危険性の診断を支援してほしい」が4件となっています。



5 空家等の課題

空家等を取り巻く現状や中井町空家等実態調査、所有者アンケート調査の結果から、空家等対策を進める上で、以下の3つの地域課題を整理しました。

地域課題(1):空家等の発生予防



本町の70歳以上の単独世帯が年々増加していることや近年の高齢化率の状況を踏まえると、空家等の所有者の高齢化が進み、施設入所や死亡時の相続放棄などによる管理者の不在や相続登記がされずに所有者が不明となってしまう、空家等が適正に管理されず放置される可能性が考えられます。

そのため、所有者等に対して空家等対策の取組などの情報提供を行い、所有する建築物を空家等にしないための予防策を講じるとともに、所有者自身の管理意識を醸成することが必要です。

地域課題(2):空家等の流通・利活用



所有者アンケート調査では、空家等に住まなくなった理由として「賃貸経営用に所有している借り手が見つからないため」、空家等を貸し出すにあたって不安な点として「貸し出すには相應のリフォームが必要なのではないか」と「借り手が見つからないのではないか」がそれぞれ最も多い結果となりました。

さらに、「中井町空き家バンク」の認知度は約4割と、空家等の利活用の取組が地域全体に浸透していないことも問題点として挙げられます。

そのため、修繕・除却に関する相談体制の強化や利用希望者の紹介、「中井町空き家バンク」などを活用した空家等の売却・賃貸の情報提供を通じた空家等の利活用の促進が必要です。

地域課題(3):空家等の適正管理



本町における空家等の現状は、管理状態の悪い空家等は比較的少ない状況ではありますが、令和6(2024)年に実施した中井町空家等実態調査の結果、草木の繁茂やごみの除去など軽微な措置を必要とする空家等は約6割、建物に著しい損傷がある空家等は約1割となっています。

また、所有者アンケート調査では、空家等に住まなくなってから「10年以上」経過している割合が約4割、管理頻度は「年1回～数回程度」が最も多い結果となっており、空家等の老朽化によって周辺住民の生活環境に影響を及ぼすことが懸念されます。

そのため、周辺に悪影響を及ぼすおそれのある空家等の実態を継続的に把握するとともに、地域の関係団体等と連携した相談体制の強化や空家等の適正管理に係る周知啓発が必要です。

なお、今後、特定空家等や管理不全空家等が町内に発生した際には、除却や跡地の活用などの検討を進めていく必要があります。



第3章 基本方針

1 基本方針

本町では、(1)空家等の発生予防、(2)空家等の流通・利活用、(3)空家等の適正管理に関する地域課題が挙げられています。

それぞれの地域課題の解消に向けて、以下の3つの基本方針を設定します。

基本方針

1

地域課題(1):空家等の発生予防に対する基本方針

空家等の発生予防と地域との連携

人口減少や少子高齢化、核家族化などの要因で全国的に空家等が増加しており、本町においても空家等が増加することが懸念されるため、空家等の発生を予防する方策として、空家等対策の取組の情報提供や周知啓発を行います。

また、空家等を増加させないためには、地域で共同して事前の対策を講じることが重要であるため、本町における関係部署、関係団体、専門家などと連携を図り、総合的な空家等の予防対策を推進します。

基本方針

2

地域課題(2):空家等の流通・利活用に対する基本方針

空家等の利活用の促進

空家等を利活用することによって、景観の改善や地域コミュニティの拡大、移住・定住の促進が期待されるため、「中井町空き家バンク」などを活用した空家等の売却・賃貸の情報提供を通じた利用希望者とのマッチングを推進します。

基本方針

3

地域課題(3):空家等の適正管理に対する基本方針

空家等の適正な管理と所有者に対する管理意識の醸成

空家等は、老朽化することによって周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念されるため、周辺に悪影響を及ぼすおそれのある空家等の実態を把握し、継続的な空家等の適正管理を行います。

また、所有者の施設入所や死亡時の相続放棄などを起因として、空家等が適正に管理されず放置されることを未然に防ぐため、所有者に対する相談支援や空家等の発生が及ぼす悪影響に関する周知啓発を行い、所有者に対する管理意識の醸成を図ります。

2 計画の期間

本計画の計画期間は、令和8(2026)年度から令和12(2030)年度までの5年間とします。

なお、本計画は、国・県の施策の動向や社会・経済情勢等の変化を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画名	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)	令和12年度 (2030)
第七次中井町総合計画	令和8(2026)年度～令和17(2035)年度				
中井町空家等対策計画	令和8(2026)年度～令和12(2030)年度				

3 対象地区

本計画の対象とする地区は、中井町全域とします。

4 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、空家法第2条第1項に規定される「空家等」のうち、戸建て住宅(店舗等併用住宅を含む。)とします。

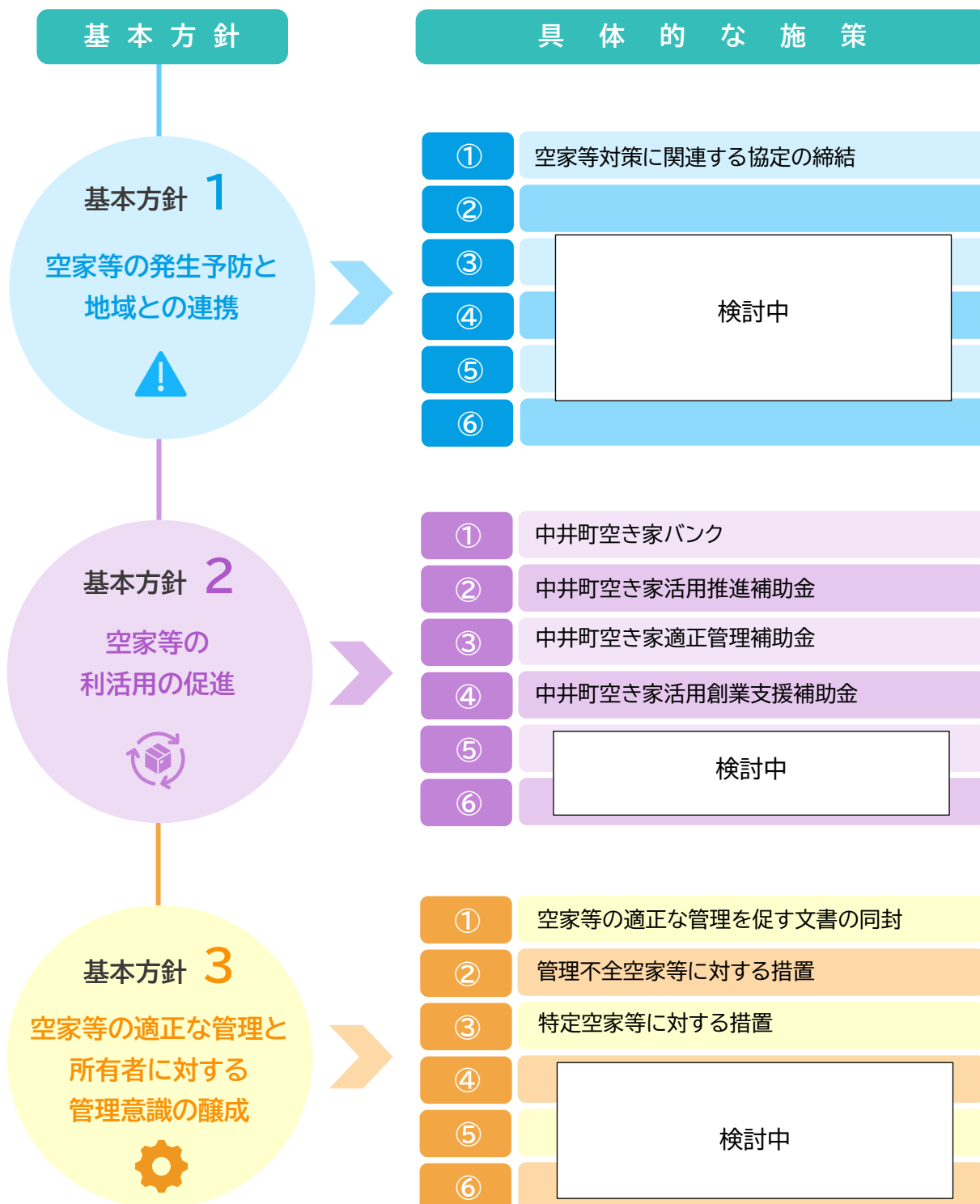


出典：国土交通省

第4章 空家等対策の具体的な施策

1 具体的な施策の体系

本町では、3つの基本方針に基づき、関連する具体的な施策を推進します。関連する具体的な施策の体系図は以下のとおりです。



② 施策の展開

基本方針

1

地域課題(1):空家等の発生予防に対する基本方針

空家等の発生予防と地域との連携

① 空家等対策に関連する協定の締結

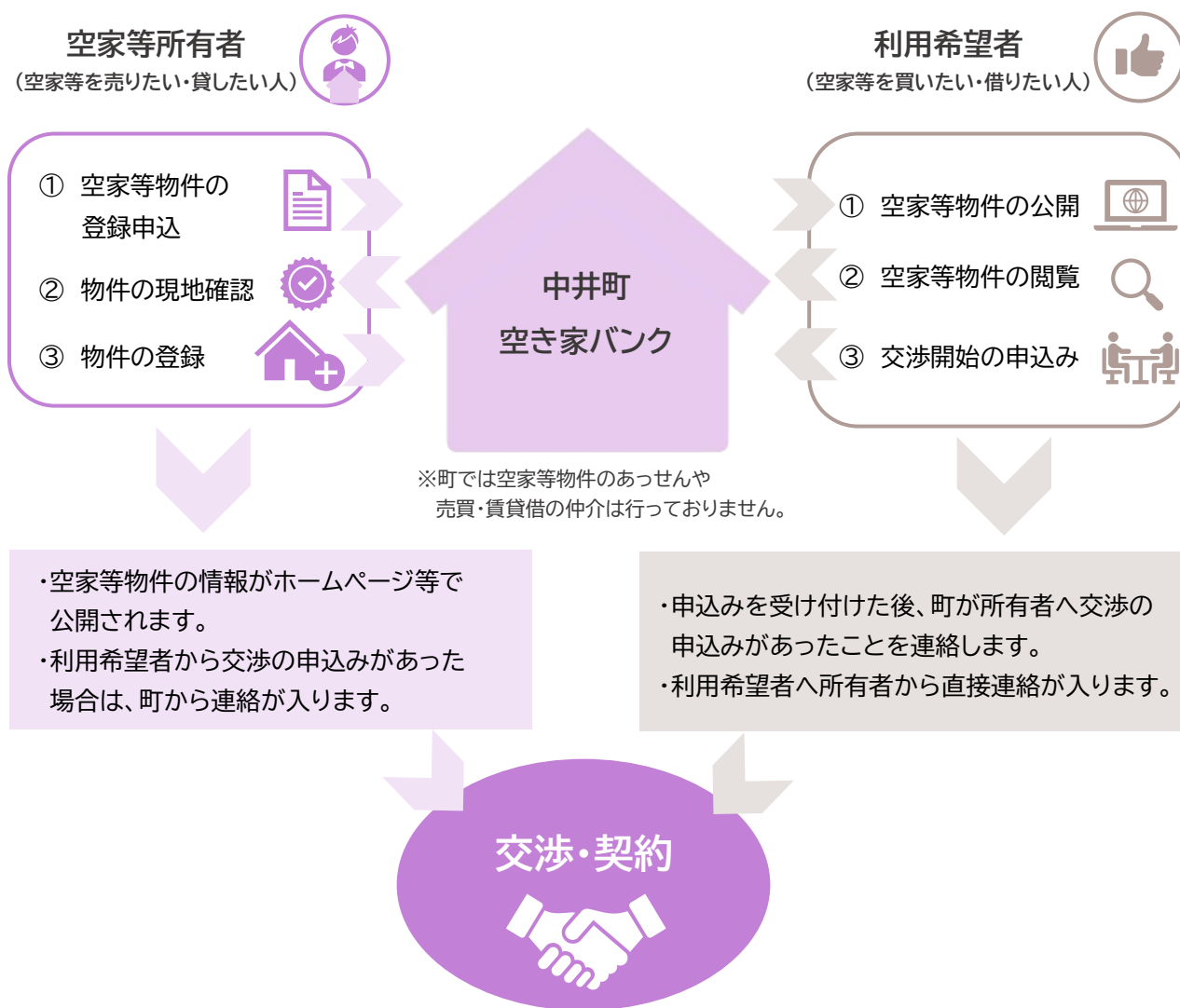
空家等対策においては、行政はもとより地域での連携が必要であるため、民間事業者や、専門家、関係団体等と空家等対策の推進に関する連携協定を締結し、地域間での連携体制を構築します。

検討中

① 中井町空き家バンク

空家等所有者と利用希望者をマッチングする「中井町空き家バンク」を通じて、空家等所有者が登録した空家等の情報を、町ホームページで公開することによって、空家等の流通・利活用を促進しています。

■ 中井町空き家バンクの仕組み



② 中井町空き家活用推進補助金

空家等の取得及び改修費用の一部を補助することによって、本町の移住・定住人口の増加及び地域の活性化を図るとともに、空家等の有効な利活用を推進します。

③ 中井町空き家適正管理補助金

空き家バンク登録物件において売買契約を締結した際に、元の所有者に補助金を交付することによって、中井町空き家バンクの活用を促進します。

④ 中井町空き家活用創業支援補助金

空家等を活用して新規創業をする事業者に対して、空家等の取得費用の一部を補助することによって、空家等の有効な活用を促進するとともに、地域の活性化及び地域づくりの推進を図ります。

検討中

空家等の適正な管理と所有者に対する管理意識の醸成

① 空家等の適正な管理を促す文書の同封

毎年、市町村から送付される「固定資産税納税通知書」の送付時に、空家等の適正管理に関する文書を同封することによって、空家等の所有者に対する管理意識の醸成を図ります。

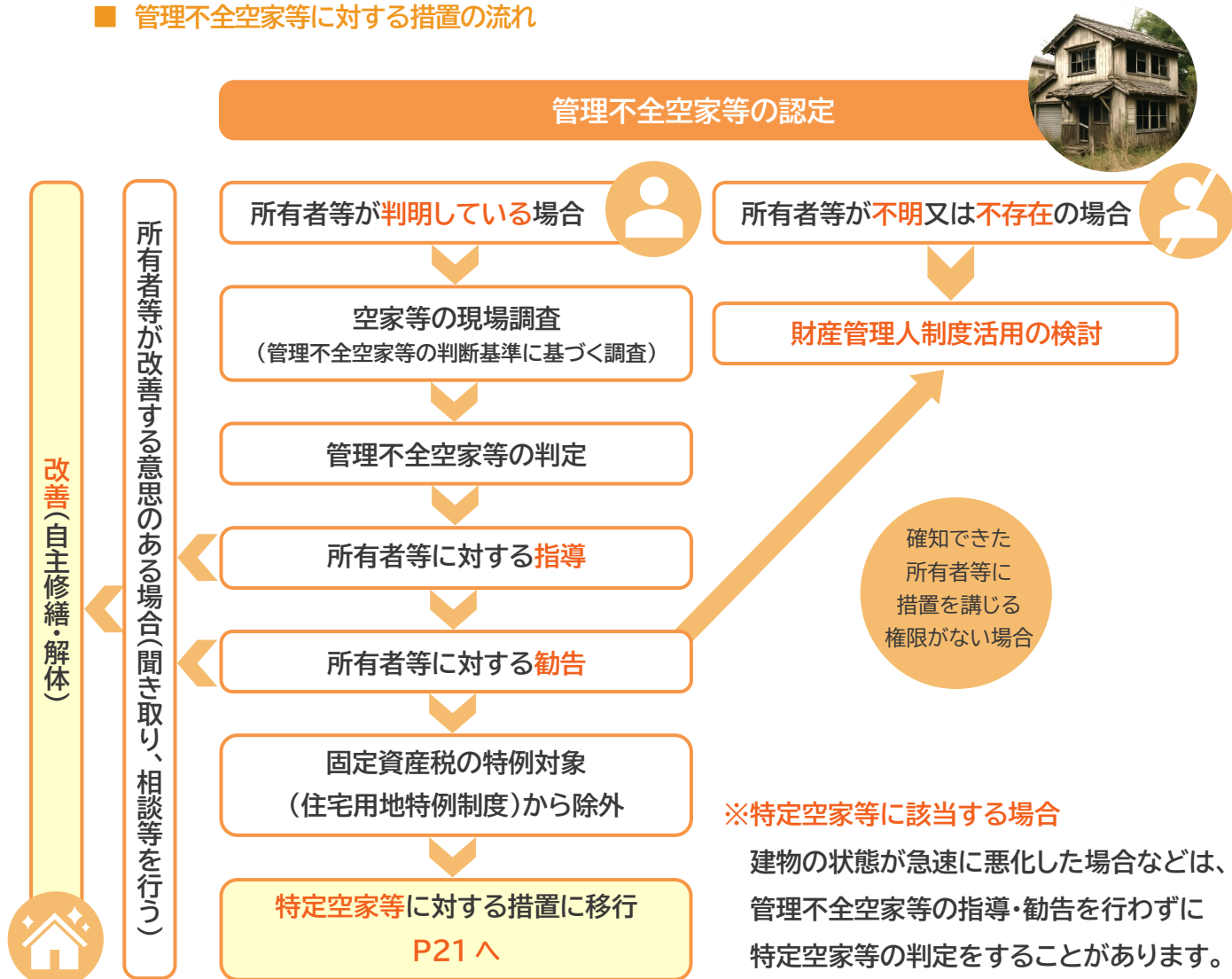


写真:固定資産税納税通知書同封文書

② 管理不全空家等に対する措置

適切な管理がされていない空家等については、管理不全空家等の判断基準に基づいた判定を行い、指導及び勧告等の措置を講じることで、所有者等に対して空家等の適正な管理を促進します。

■ 管理不全空家等に対する措置の流れ



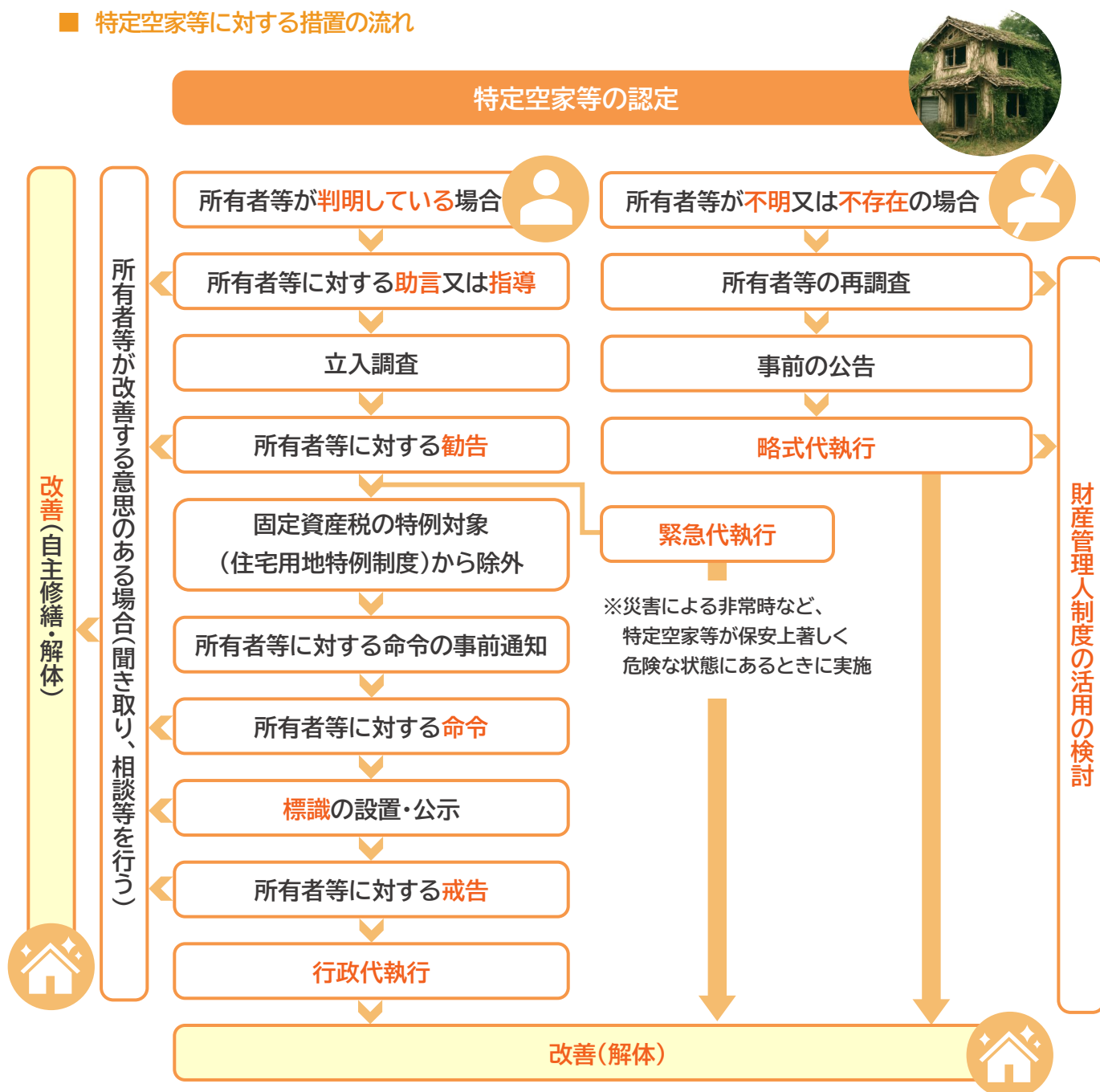
③ 特定空家等に対する措置

特定空家等と判定された空家等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているため、生活環境の保全を図るために適切な措置を講じる必要があります。

そのため、国の「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「特措法」という。)に基づき、特定空家等に対する必要な措置として、助言又は指導、勧告及び命令を行うとともに、措置を命じられた者がその措置を履行しない時、履行しても十分でない時、履行しても完了する見込みがない時は、行政代執行法に従い、措置を命じられた者が本来履行すべき措置の代執行を行います。

特措法第22条に基づく特定空家等への措置の流れは以下のとおりです。

■ 特定空家等に対する措置の流れ





第5章 空家等対策の推進体制

1 空家等対策の実施体制

(1) 中井町空家等対策協議会

本町では、空家法第8条第1項に基づく「中井町空家等対策協議会」を設置し、関係機関・関係団体等と連携を図りながら、空家等対策の実施体制を整備します。

「中井町空家等対策協議会」では、計画の作成、変更及び空家等対策の取組実施に関する協議等を行います。

(2) 空家等対策の推進に向けた庁内関係課の役割分担

町民等からの空家等に関する相談については、効果的・効率的な対応を行うため、以下のとおり庁内で連携・役割分担を図り、適切な空家等対策を推進します。

担当課	担当項目
企画課	・空き家に関する相談の総合窓口 ・利活用に関すること
まち整備課	・道路への影響に関すること ・特定空家に関すること
産業環境課	・ごみに関すること ・雑草・樹木の繁茂に関すること ・害虫、犬・猫に関すること ・害獣(野生獣)に関すること
地域防災課	・火災予防・防犯に関すること
税務町民課	・税に関すること

2 進捗管理

本計画を進めていく上で、「Plan(計画)」、「Do(実施)」、「Check(評価)」、「Act(改善)」のPDCAサイクルによる適切な進捗管理を行います。

また、住宅・土地統計調査などの統計調査の結果や社会情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正などにより、必要に応じて、適宜計画の見直しを行います。

■ PDCAサイクル

