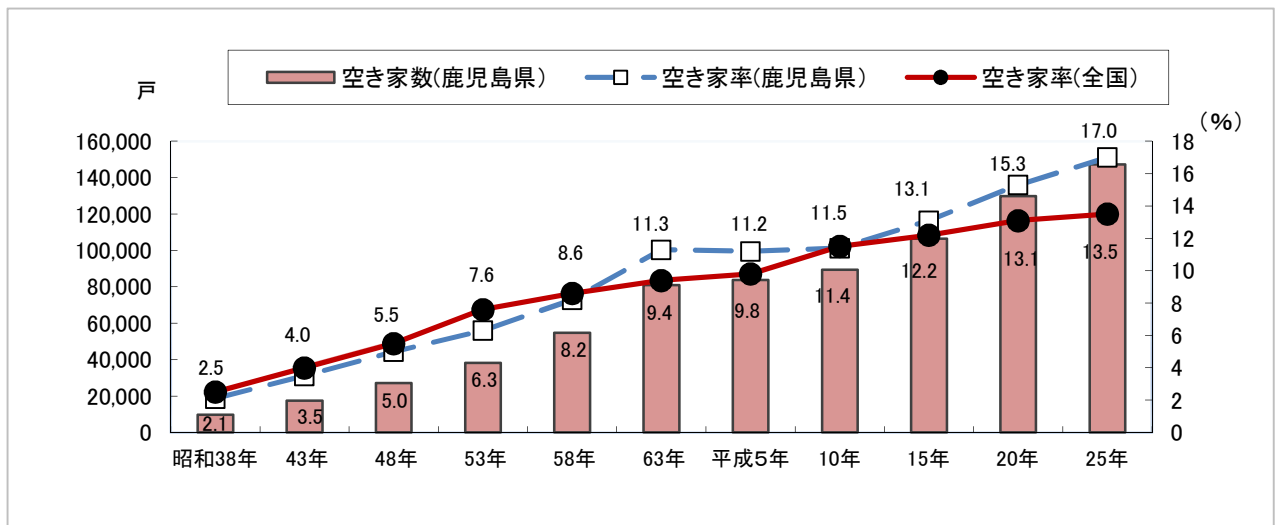


1 県内の状況

(1) 空き家数および空き家率の推移

総務省が平成25年に実施した住宅・土地統計調査によると、近年、空き家数は増加しており、全国の空き家率は13.5%、鹿児島県の空き家数は、15万戸で、空き家率は17.0%となっており、鹿児島県の空き家率は、平成10年以降、全国平均を上回っています。

図1-1 鹿児島県の空き家数と空き家率の推移



(出典：総務省「各年住宅・土地統計調査」)

(2) 種類別空き家の状況

住宅・土地統計調査では、空き家を4つに分けていますが(表1-1)が、賃貸用と売却用は活用が明確となっているため同じ括りとして扱います。

平成25年の空き家種類別割合の推移(図1-2)をみると、全国では、「その他の住宅」が56.1%、次いで、「賃貸売却用の住宅」が38.8%を占めています。一方、鹿児島県では、「その他の住宅」が64.8%、次いで、「賃貸売却用の住宅」が32.1%を占めています。全国と比べて、「その他の住宅」の空き家が多い点が特徴です。

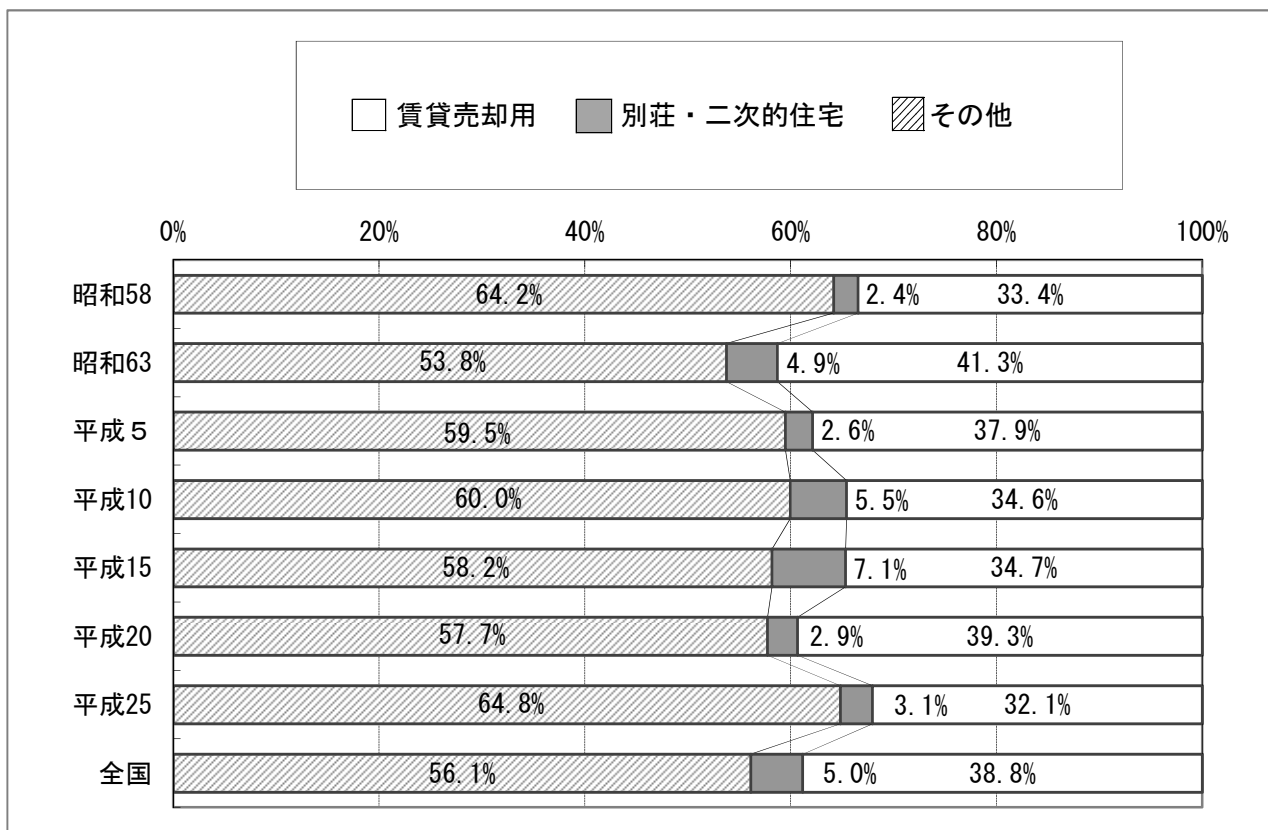
平成20年と25年の鹿児島県の空き家種類別件数(図1-3)を比較すると、「その他の住宅」が、1.27倍の増加と著しい伸びを見せていますが、「賃貸売却用の住宅」は0.92倍と減少しています。

表1-1 空き家の種類

種類	内容
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず売却のために空き家になっている住宅
二次的住宅	別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる)住宅
その他の住宅	賃貸又は売却の予定がなく、別荘等でもない空き家であり、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(出典：総務省「住宅・土地統計調査」)

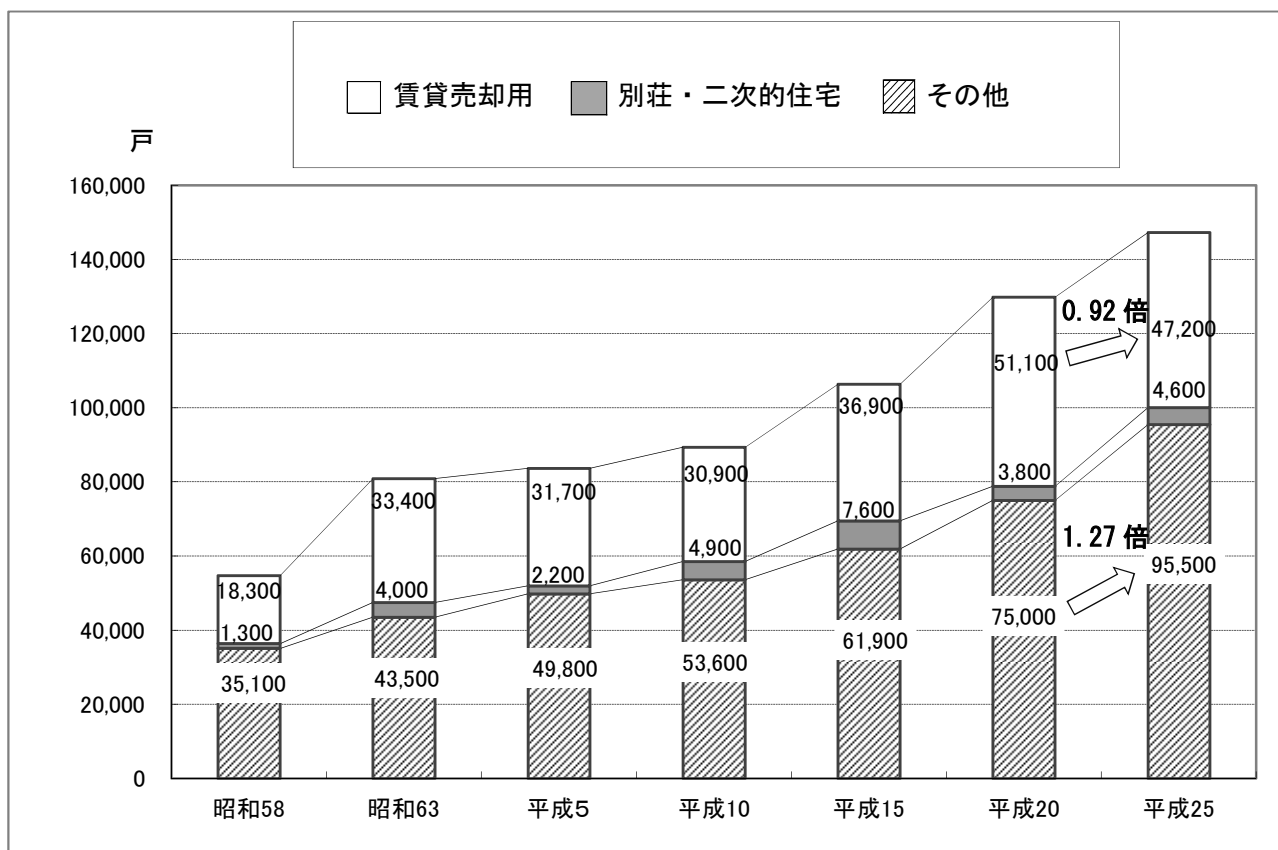
図 1-2 鹿児島県の空き家種類別割合の推移



※全国の統計は平成25年の統計内容です。

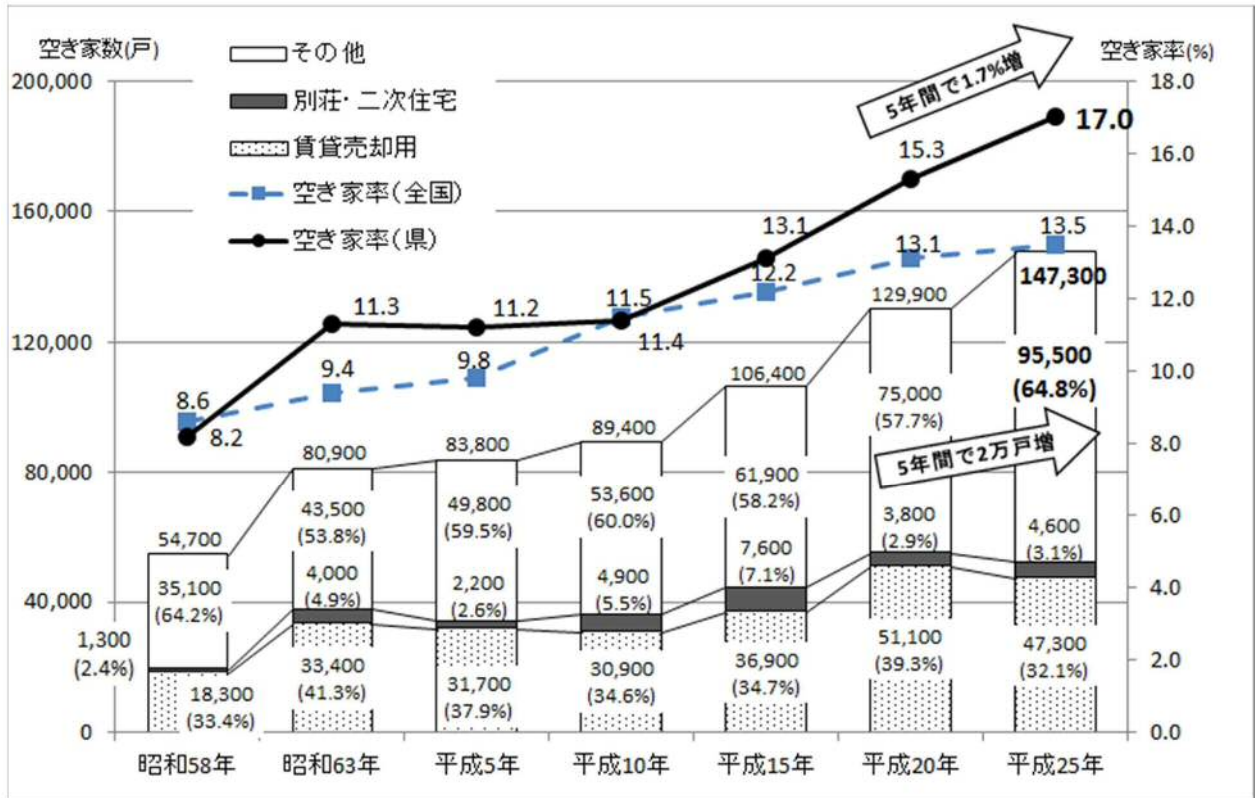
(出典：総務省「各年住宅・土地統計調査」)

図 1-3 鹿児島県の空き家種類別件数の推移



(出典：総務省「各年住宅・土地統計調査」)

空き家の種類別戸数の推移(鹿児島県)及び空き家率(鹿児島県, 全国)の推移



(出典：総務省「各年住宅・土地統計調査」より)

鹿児島県内の21市町別空き家率 (出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」より)

地域	住宅総数	空き家総数				その他の住宅		
		空き家率	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	空き家率		
鹿児島県	864,700	147,300	17.03%	4,600	44,300	3,000	95,500	11.04%
鹿児島市	312,200	43,320	13.88%	1,320	23,050	1,750	17,200	5.51%
鹿屋市	50,170	7,410	14.77%	90	2,010	180	5,130	10.23%
枕崎市	11,940	2,050	17.17%	60	250	30	1,720	14.41%
阿久根市	12,460	2,710	21.75%	60	450	20	2,170	17.42%
出水市	26,990	4,050	15.01%	50	1,250	40	2,710	10.04%
指宿市	22,340	4,360	19.52%	290	380	20	3,670	16.43%
西之表市	8,490	1,120	13.19%	40	210	0	860	10.13%
垂水市	9,190	2,080	22.63%	180	280	-	1,630	17.74%
薩摩川内市	48,670	9,090	18.68%	220	2,440	60	6,370	13.09%
日置市	25,350	5,090	20.08%	110	450	30	4,510	17.79%
曾於市	20,470	4,050	19.79%	50	590	70	3,350	16.37%
霧島市	66,950	13,450	20.09%	620	5,230	150	7,440	11.11%
いちき串木野市	14,700	2,370	16.12%	40	410	60	1,860	12.65%
南さつま市	20,250	5,230	25.83%	240	360	40	4,590	22.67%
志布志市	17,420	3,620	20.78%	50	640	10	2,920	16.76%
奄美市	24,030	4,170	17.35%	230	1,850	70	2,020	8.41%
南九州市	19,100	3,960	20.73%	50	300	20	3,590	18.80%
伊佐市	14,800	3,930	26.55%	50	730	30	3,120	21.08%
始良市	35,860	6,060	16.90%	100	1,920	100	3,940	10.99%
さつま町	12,010	2,390	19.90%	70	180	10	2,130	17.74%
肝付町	9,360	2,530	27.03%	-	30	-	2,490	26.60%

- ① 住宅土地統計調査 … 総務省による住生活関連諸施策の基礎資料を得る目的で行っている調査。5年毎の10月1日時点で調査を行い、最近では平成25年度の調査が直近となる。本県内の平成25年度の調査は、三島村、十島村を除く41市町村、3464単位区、約58,000住戸について調査を行っている。なお、当調査では、人口の少ない町村(人口1万5千人未満)は集計がされないため、県内の全市と2町(さつま町、肝付町)以外の町村の数字は出されていない。
- ② 調査時における空き家の判断(総務省HPより) … 空き家などの居住世帯のない住宅については、調査員が外観等から判断し、調査項目の一部について調査した。(総務省HPより)
- ③ 表中の用語解説(総務省HPより)
 - 1) 二次的住宅 … 「別荘」や「たまたま寝泊まりする人がいる住宅」
 - 2) 賃貸用の住宅 … 新築、中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
 - 3) 売却用の住宅 … 新築、中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
 - 4) その他の住宅 … 上記1)～3)以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤、入院など長期にわたって不在の住宅や建て替えのために取り壊すことになっている住宅(※空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

全国47都道府県別空き家率(出典:総務省「平成25年住宅・土地統計調査」より)

都道府県	住宅総数 (A)	空き家総数 (B)	空き家率 (B/A)	二次的 住宅	賃貸用 の住宅	売却用 の住宅	その他の住宅	
							(C)	空き家率 (C/A)
全 国	60,628,600	8,195,600	13.52%	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	5.25%
01 北海道	2,746,600	388,200	14.13%	12,100	224,300	12,400	139,500	5.08%
02 青森県	586,300	81,200	13.85%	2,000	40,900	1,700	36,600	6.24%
03 岩手県	552,100	76,300	13.82%	4,100	30,200	1,000	41,000	7.43%
04 宮城県	1,034,100	96,900	9.37%	3,200	48,800	1,900	43,000	4.16%
05 秋田県	446,900	56,600	12.67%	1,300	20,500	1,300	33,500	7.50%
06 山形県	431,900	46,100	10.67%	2,300	20,400	1,100	22,200	5.14%
07 福島県	782,300	91,800	11.73%	5,400	35,900	3,900	46,500	5.94%
08 茨城県	1,268,200	184,700	14.56%	8,500	104,100	4,900	67,200	5.30%
09 栃木県	879,000	143,400	16.31%	14,600	76,000	2,500	50,200	5.71%
10 群馬県	902,900	150,100	16.62%	16,900	74,700	2,100	56,400	6.25%
11 埼玉県	3,266,300	355,000	10.87%	9,200	210,700	22,900	112,200	3.44%
12 千葉県	2,896,200	367,200	12.68%	23,400	194,200	15,200	134,400	4.64%
13 東京都	7,359,400	817,100	11.10%	12,100	598,400	54,100	152,400	2.07%
14 神奈川県	4,350,800	486,700	11.19%	24,600	304,300	24,500	133,200	3.06%
15 新潟県	972,300	132,000	13.58%	7,700	51,100	2,900	70,300	7.23%
16 富山県	439,000	56,200	12.80%	1,400	22,000	1,900	30,800	7.02%
17 石川県	520,400	76,900	14.78%	3,500	35,900	1,400	36,200	6.96%
18 福井県	309,600	43,000	13.89%	1,200	18,800	500	22,500	7.27%
19 山梨県	422,100	92,900	22.01%	20,200	37,400	1,800	33,600	7.96%
20 長野県	982,200	194,000	19.75%	51,100	64,800	3,800	74,400	7.57%
21 岐阜県	878,400	133,400	15.19%	8,900	62,700	4,100	57,600	6.56%
22 静岡県	1,659,300	270,900	16.33%	42,900	137,200	7,500	83,300	5.02%
23 愛知県	3,439,000	422,000	12.27%	8,600	264,100	14,900	134,500	3.91%
24 三重県	831,200	128,500	15.46%	5,700	51,000	2,900	69,000	8.30%
25 滋賀県	602,500	77,800	12.91%	7,900	31,300	3,000	35,700	5.93%
26 京都府	1,320,300	175,300	13.28%	9,400	80,600	7,700	77,500	5.87%
27 大阪府	4,586,000	678,800	14.80%	13,800	418,700	31,900	214,400	4.68%
28 兵庫県	2,733,700	356,500	13.04%	14,800	172,700	21,400	147,700	5.40%
29 奈良県	615,000	84,500	13.74%	3,000	35,100	3,700	42,700	6.94%
30 和歌山県	475,900	86,000	18.07%	7,600	27,800	2,400	48,200	10.13%
31 鳥取県	250,100	35,900	14.35%	1,500	13,200	500	20,700	8.28%
32 島根県	304,200	44,800	14.73%	2,100	12,900	800	29,000	9.53%
33 岡山県	885,300	140,100	15.83%	3,700	61,600	3,100	71,700	8.10%
34 広島県	1,393,500	221,300	15.88%	8,300	105,100	6,500	101,400	7.28%
35 山口県	706,400	114,400	16.19%	4,300	43,700	3,500	62,900	8.90%
36 徳島県	364,900	64,000	17.54%	3,400	23,300	1,300	36,000	9.87%
37 香川県	470,500	80,900	17.19%	3,000	30,300	2,000	45,700	9.71%
38 愛媛県	705,200	123,400	17.50%	3,900	50,300	2,100	67,100	9.52%
39 高知県	392,400	69,800	17.79%	3,700	23,700	1,000	41,400	10.55%
40 福岡県	2,492,700	316,800	12.71%	6,700	181,200	12,200	116,700	4.68%
41 佐賀県	338,200	43,300	12.80%	1,200	17,200	900	24,000	7.10%
42 長崎県	660,100	101,800	15.42%	3,700	42,700	2,200	53,200	8.06%
43 熊本県	804,300	114,800	14.27%	3,900	47,700	2,800	60,400	7.51%
44 大分県	569,500	89,900	15.79%	5,400	38,800	2,000	43,800	7.69%
45 宮崎県	533,900	74,200	13.90%	1,700	27,500	1,500	43,600	8.17%
46 鹿児島県	864,700	147,300	17.03%	4,600	44,300	3,000	95,500	11.04%
47 沖縄県	602,800	62,400	10.35%	3,200	33,900	1,600	23,800	3.95%

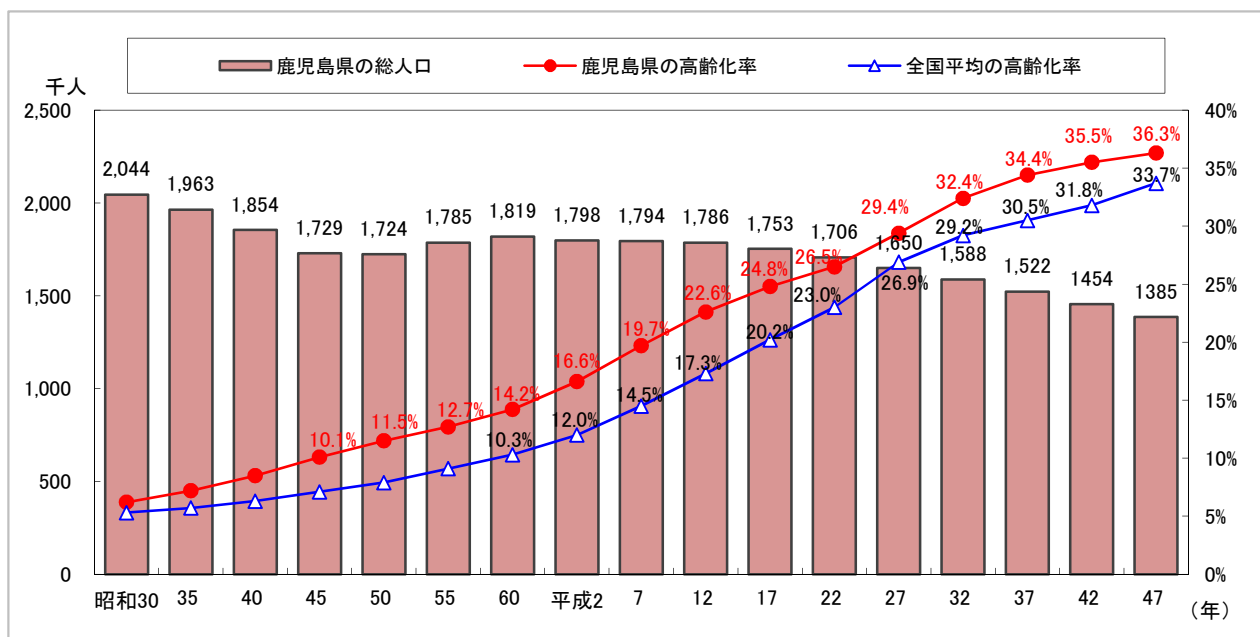
- ① 住宅土地統計調査 … 総務省による住生活関連諸施策の基礎資料を得る目的で行っている調査。
5年毎の10月1日時点で調査を行い、最近では平成25年度の調査が直近となる。
- ② 調査時における空き家の判断(総務省HPより)
… 空き家などの居住世帯のない住宅については、調査員が外観等から判断し、調査項目の一部について調査した。(総務省HPより)
- ③ 表中の用語解説(総務省HPより)
- 1) 二次的住宅 … 「別荘」や「たまに寝泊まりする人がいる住宅」
 - 2) 賃貸用の住宅 … 新築、中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
 - 3) 売却用の住宅 … 新築、中古を問わず、売却のために空き家となっている住宅
 - 4) その他の住宅 … 上記1)～3)以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤、入院など長期にわたって不在の住宅や建て替えのために取り壊すことになっている住宅
(※空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

2 空き家の発生の要因

(1) 人口減少を伴う高齢化の進行

本県の総人口は既に減少傾向にあり、今後は総世帯数も減少していくことが予測されています。また、高齢化率は、全国より高い値で進行しており、65歳以上の高齢率は平成32年には、32%に達すると予測されています。こうしたことから、居住者の高齢化に伴い、病院や施設への入所などを契機として空き家が発生すると可能性があります。

図 1-4 鹿児島県の将来人口

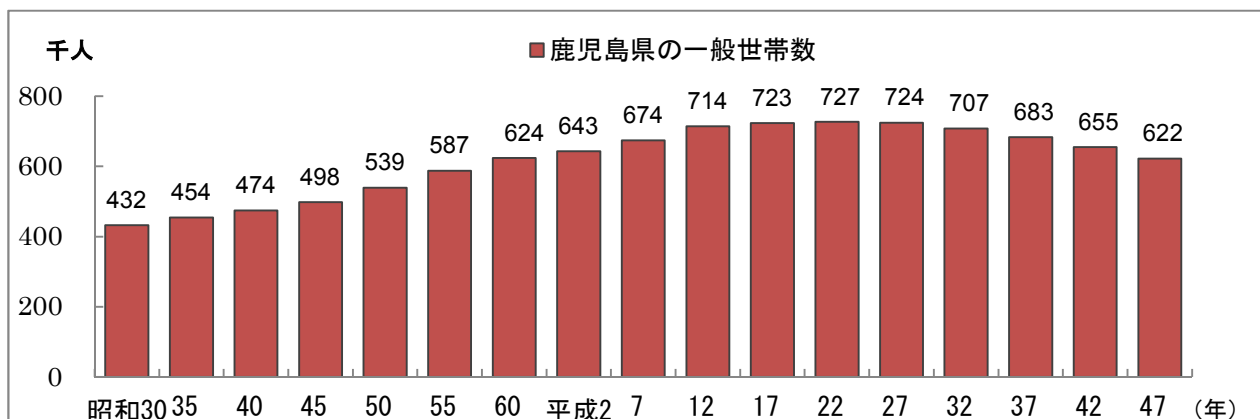


出典：国立・社会保障人口問題研究所「将来人口推計（平成25年3月推計）」

(2) 世帯数の減少

国立・社会保障人口問題研究所の推計結果（H26年4月推計）（図1-5）では、今後は、世帯数も減少すると予測されています。人口減少ならびに世帯数の減少により、多くの空き家が発生する可能性があります。

図 1-5 鹿児島県の将来世帯数



出典：国立・社会保障人口問題研究所「将来世帯数推計（平成25年3月推計）」

3 空き家問題の整理

空き家の増加に伴い、近年、全国各地で「空き家問題」が起こっています。一般的に、空き家問題は、「防災上の問題」「防犯上の問題」「風景・景観上の問題」「環境衛生上の問題」「地域活性化の問題」の5点から整理することができます（表1-2）。

空き家問題の具体的な内容については、以下のとおりです。

表1-2 主な空き家問題の内容

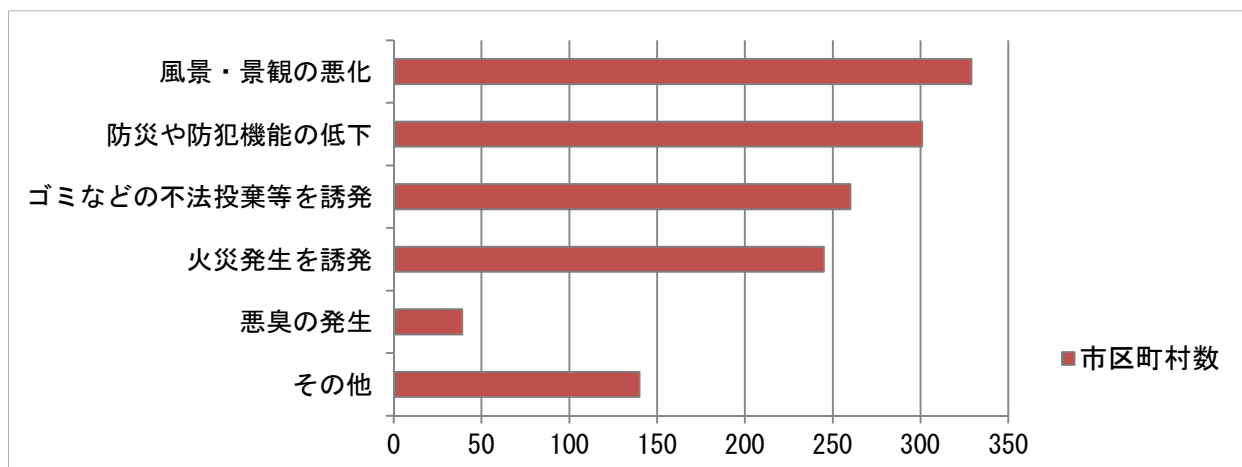
主な空き家問題	内 容
防災上の問題	・ 空き家が老朽化し、倒壊事故が発生 ・ 強風等による空き家の屋根や外壁材等の落下、飛散事故が発生 ・ 放火などによる空き家での火災や延焼事故が発生
防犯上の問題	・ 空き家への不審者の侵入や不法滞在等が発生 ・ 「空き家があると不安」など空き家に関連する住民からの相談が増加
風景・景観上の問題	・ 空き家敷地内にゴミが放置・投棄され、異臭や害虫が発生 ・ 空き家敷地内での雑草繁茂、樹木の越境に対する住民からの相談が増加
環境衛生上の問題	・ 著しく破損、腐食等が生じている空き家が周辺の良好な景観を害している
地域活性化の問題	・ 使われず放置された空き家が多く、地域の活性化に支障を来している

出典：国土交通省住宅局住環境整備室「空き家の有効活用等の促進に関するアンケート調査結果 平成24年3月」

(1) 空き家をもたらす外部不経済

空き家は長期間放置され老朽化すると、周辺地域に様々な問題をもたらすおそれがあります。国土交通省が全国の市町村に対し実施した調査によると、迷惑土地利用（管理水準の低下（雑草繁茂等）した空き家や空き店舗）の発生により生じる周辺の地域や環境に対する影響として、「風景・景観の悪化」のほか、「防災や防犯機能の低下」「ゴミなどの不法投棄等を誘発」等、様々な影響が挙げられています。（図1-6）

図1-6 迷惑土地利用の発生により生じる周辺の地域や環境に対する影響（複数回答）



<主な「その他」記入回答>

- ・ 蚊、蠅等害虫、ねずみ発生誘発／野良猫の繁殖
- ・ 建物の倒壊／落下物による危険の増大／屋根材（瓦等）の落下の危険性の発生／強風、積雪、地震等による倒壊／近隣の子供が怪我をしそうになった
- ・ 周囲の住環境の悪化／大気汚染／樹枝の越境／隣接地へ草が侵入する／大量の落ち葉
- ・ 積雪による倒壊の危険／冬期間堆積した雪で空き屋がつぶれたり、落ちた雪で周囲に被害を及ぼす／災害発生時の崩壊への不安
- ・ ホームレス 等

出典：国土交通省「地域に著しい迷惑（外部不経済）をもたらす土地利用の実態把握アンケート」

4 空き家問題の類型

空き家問題は多種多様ですが、活用されない状態が長く続き、管理が不十分になってしまうことが、多くの問題を発生させていると考えられます。そこで、空き家問題を考えるため、「管理状態の程度」、「所有者等の意向」によって空き家を分類します。

■空き家の管理状況等

空き家となった直後や、現状は活用されていないが管理はされている状態の空き家は、倒壊等の危険な問題は発生しにくいと言えます。

この段階の空き家は、①活用の意向がある空き家（活用空き家）と、②活用する意向が不明確な空き家（不明空き家）に分けられます。

当初は売却等を想定していても、買い手・借り手が現れなかったり、値段の折り合いが付かなかったりする場合は、活用の意向を失ってしまう場合もあります。また、所有者等が死亡することで活用の意向が失われる場合もあります。

管理不全な状態が続くと、老朽化が進むため、家そのものの価値が下がり、売却や賃貸等の活用が難しくなるだけでなく、景観や環境衛生上の問題へ発展するおそれがあります。さらに強風等で外壁材等が飛散したり、倒壊事故を起こしかねない危険な状態になる場合があります。

特に、②不明空き家の多くは、活用される意向が所有者等に無いため、管理不全に陥りやすいと考えられます。

管理状態が悪化した空き家も、所有者等の意向によって状況異なります。活用する意向はあるのに、事情があるために管理不全になってしまっている空き家（③事情空き家）と、活用する意向が無く放置された、管理不全の空き家（④放置空き家）です。

たとえば、③事情空き家が、所有者等の死亡等により相続され、多数の相続人の間で活用・処分の方針が決まらなかったり、相続を放棄されたりする場合があります。④放置空き家は、そもそも所有者等が不明だったり、相続したけれども管理意識が希薄だったりするため、問題の解決が進みにくいことが予想されます。

表 1-3 空き家の類型

空き家類型	具体的なイメージの例	活用意向	管理状況
①活用空き家	すぐに活用が可能な空き家 ・賃貸用や売却用として住宅市場に出回っているもの	○	○
②不明空き家	所有者等の活用意向が不明な空き家 ・親から住宅を相続したが、仏壇などがあるため賃貸に出さないもの ・年に数回親戚が集まるため、普段は物置等とされているもの ・所有者等が死亡のため空き家になったばかりで、管理状態は良いのに活用する人が現れていないもの	×	○
③事情空き家	さまざまな事情から、管理できていない空き家 ・賃貸や売却目的はあるが、所有者等が遠方に居住しているため管理がおろそかになっているもの ・所有者等の高齢化により管理ができなくなっているもの	○	×
④放置空き家	放置されているだけの空き家 ・所有者等が不明のもの ・所有者等が遠方にいるため、問題を認識していないもの	×	×

5 空家等対策の推進に関する特別措置法

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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を図り、あわせて空家等の活用を促進する目的で、国は「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下このマニュアルにおいては「法」といいます。）」を制定し、平成26年11月27日に交付しました。（図1-7）

法のうち、国による基本指針の策定や、市町村による空家等対策計画の策定など一部の規定については、平成27年2月26日に施行され、市町村が倒壊のおそれのある空家等への立入調査や、撤去や修繕の勧告等をできる権限や所有者等への罰則などに関する規定については、同年5月26日に施行されています。

法が一部施行された平成27年2月26日には、国土交通省と総務省から法第5条の規定に基づき「空家等に関する施策を総合的かつ計画に実施するための基本指針」（以下このマニュアルにおいては「指針」といいます。）が公表されています。

今後市町村が実施する空き家対策については、この指針に基づき、法第6条第1項の規定による「空家等対策計画」を策定して行うことが必要となります。

なお、そのまま放置すれば倒壊等、保安上危険となるおそれのあるなどの「特定空家等」の是正措置等について、法14条第14項の規定に基づき国が定めることとされている指針（ガイドライン）については、平成27年5月26日に決定されています。

本マニュアルに掲載している事例については、法の施行前から実施しているものもあります。活用にあたっては、巻末に掲載した法、指針及び最新の情報をご確認ください。

【法の施行に係るこれまでの経緯について】

平成26年11月27日	空家等対策の推進に関する特別措置法	公布
平成27年2月26日	同法一部施行	(第9条第2項～第5項及び第14条・第16条を除く)
同日	基本指針の決定	
平成27年5月26日	同法完全施行	(第9条第2項～第5項及び第14条・第16条のみ)
同日	ガイドラインの決定	

図 1-7 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要（国土交通省）

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「空家等」とは、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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 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にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）