

曾於市空家等対策計画（概要版）

令和4年4月

第1章 空家等対策計画の基本事項

1 空家等対策計画の目的

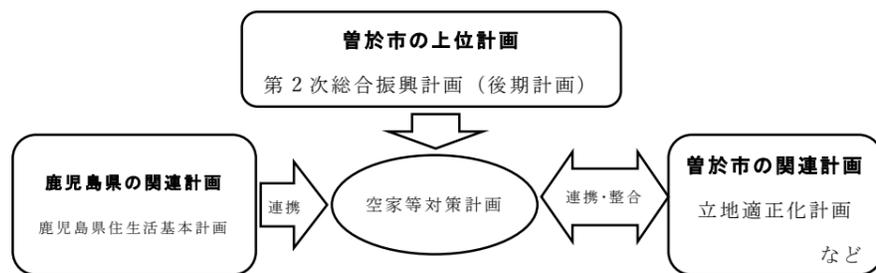
近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化に伴い、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観などの地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているとして、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の推進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。本市においても、法に則って空き家対策を推進するため平成31年3月25日に「曾於市空家等の適切な管理等に関する条例」（以下、「条例」という。）を制定しました。

「曾於市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）は、法や条例の趣旨を踏まえ、今後の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための基本方針や具体的対策等を定めることを目的とします。

2 本計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、法および国の基本指針に則して策定し、本市の最上位計画となる「第2次総合振興計画（後期計画）」の下位計画として、本市が取り組む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の基本的な方針や方向性を示す計画として位置づけます。

また、本計画の策定および推進に際しては、鹿児島県の関連計画である「鹿児島県住生活基本計画」及び「曾於市立地適正化計画」などの関連計画と連携して取り組みます。



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1項に規定された「空家等」及び、第2項に規定された「特定空家等」とします。

(1) 空家等

建築物又はこれに付随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。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

(2) 特定空家等

「空家等」のうち、以下の状態にあるものをいいます。

- ①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
- ②そのまま放置すれば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

4 計画の期間

計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とし、社会情勢の大きな変化や現行法令の改正、新たな法律の制定などが生じた場合は、適宜見直しを行うこととします。

第2章 空き家の現状

1 人口推移と将来人口推計

5年に1度実施される国勢調査によると、令和2年10月1日現在の本市の人口は、33,312人で、前回調査と比較すると、3,245人(8.9%)の減少となっており減少傾向が続いています。

国立社会保障・人口問題研究所が平成30(2018)年3月に発表した地域別将来推計人口の推移をみても、その減少傾向は今後も続くとみられており、令和12(2030)年には30,000人を下回り、令和27(2045)年には20,000人余りまで減少すると予測されています。

(グラフ1参照)

また、総人口に占める年齢構成の割合は、合併時の平成17(2005)年と比較して、年少人口と生産年齢人口の割合は減少しているのに対して、老年人口の割合が次第に増加しており、今後、令和7年頃には生産年齢人口と高齢人口の割合が逆転すると予測されています。

(グラフ2参照)



2 空き家の状況

(1)住宅・土地統計調査

5年ごとに国が行う「住宅・土地統計調査」調査（結果は推計値）で、本市における平成30年調査での空き家総数は4,760戸で、空き家率は23.47%となっており、平成25年と比較して3.68ポイント増加、10年前の平成20年と比較すると8.17ポイント増加しています。(表1参照)

一方、二次的住宅*や賃貸、売却用の住宅を除いた「その他の住宅（空き家）」いわゆる「十分に管理されていないとみられる空き家」は3,950戸で、空き家率は19.47%となっており、平成25年と比較して3.1ポイント増加となっています。(*二次的住宅:「別荘」や「たまに寝泊りする人がいる住宅」)

また、平成30年調査の空き家率を近隣自治体と比較しても高いポイントとなっています。(表2参照)

(表1) 住宅・土地統計調査(曾於市)

調査年	住宅総数	空き家			
		空き家総数	空き家率	その他の住宅	空き家率
H20	20,140戸	3,080戸	15.30%	2,340戸	11.62%
H25	20,470戸	4,050戸	19.79%	3,350戸	16.37%
H30	20,280戸	4,760戸	23.47%	3,950戸	19.47%

(表2) 近隣自治体 (H30)

自治体名	住宅総数	空き家			
		空き家総数	空き家率	その他の住宅	空き家率
都城市	84,530戸	14,200戸	16.80%	9,350戸	11.06%
三股町	11,350戸	1,300戸	11.45%	700戸	6.17%
鹿屋市	50,170戸	7,410戸	14.77%	5,130戸	10.23%
霧島市	66,950戸	13,450戸	20.09%	7,440戸	11.11%
志布志市	17,420戸	3,620戸	20.78%	2,920戸	16.76%

(2)空家実態調査

本計画を作成するに当たって、空き家等の現状を把握するために令和元年8月から令和3年3月にかけて、調査対象3,490戸のうち居住が確認できたもの等を除き、2,596戸の現地調査を行いました。(表3参照)

(表3) 曾於市空家調査 調査結果集計 (令和3年3月現在)

地区	区分	目視判定	調査合計	居宅の空家総数
財部地区	居宅の空家	居住可能	65戸	756戸
		補修すれば居住可能	285戸	
		居住不可能(老朽家屋・廃屋)	406戸	
末吉地区	居宅の空家	居住可能	145戸	1,011戸
		補修すれば居住可能	396戸	
		居住不可能(老朽家屋・廃屋)	470戸	
大隅地区	居宅の空家	居住可能	110戸	829戸
		補修すれば居住可能	274戸	
		居住不可能(老朽家屋・廃屋)	445戸	
曾於市全体	居宅の空家	居住可能	320戸	2,596戸
		補修すれば居住可能	955戸	
		居住不可能(老朽家屋・廃屋)	1,321戸	

また、適正な管理がなされず老朽化し廃屋となっている空き家の中で不良度評点(※)が100点以上の空き家が市内全体で365戸存在し、その中でも周囲(公道、隣地)への影響がある空き家135戸を特定空家等候補とし、所有者の特定をはじめとした調査をすすめ、除却などの適切な管理が行われるよう対策をすすめていくこととします。(表4参照)

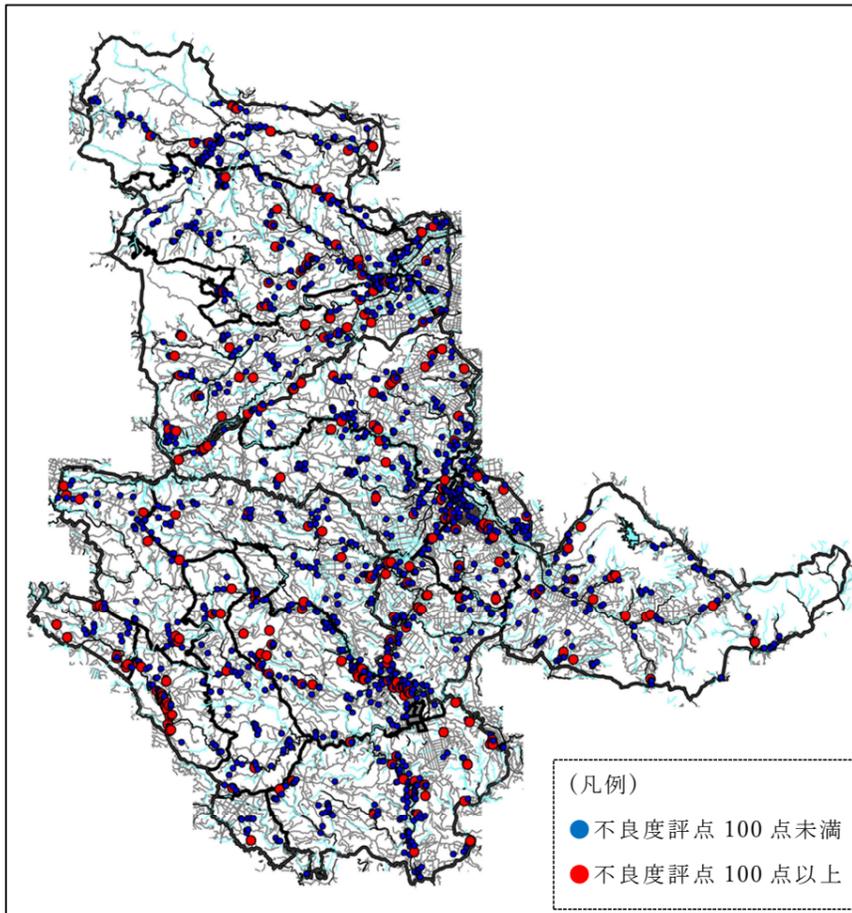
(表4) 特定空家等候補

地区	不良度評点 100点以上	周囲(公道・隣地) へ影響のあるもの
財部地区	96戸	35戸
末吉地区	136戸	26戸
大隅地区	133戸	74戸
曾於市全体	365戸	135戸

※) 不良度評点

- ・建築物そのものの物的状態を外観目視により判定できる項目を点数化したもの
- 1 構造一般の程度 (1)基礎 (2)外壁
- 2 構造の腐朽又は破損の程度 (1)基礎、土台、柱又ははり (2)外壁 (3)屋根
- 3 防火上又は避難上の構造の程度 (1)外壁 (2)屋根
- 4 排水設備 (1)雨水
- ・外観目視による判断ができない(部分的にしか目視できないなど)場合は、2次判定(立入調査)で判定

■ 空き家の分布状況



3 アンケート調査の結果

アンケート調査は、建物およびその土地の所有者のうち、固定資産課税台帳によって送付先が判明した1,151人を対象とし、そのうち528人(45.9%)の所有者等から回答をいただきました。

(1)アンケート調査の概要

- ・調査期間 令和元年10月～令和2年2月
- ・調査方法 郵送による配布・回収
- ・回収状況 1,151通発送 528人回答(回収率45.9%)
(宛先不明136通・無回答(白紙)8通・返送無し479通)

(2)アンケート内容

(省略)

(3)アンケートの集計結果

①空き家所有者の情報

- ・所有者の年代 70歳代以上 43.9%
- ・所有者の職業 無職 45.1%

- ・所有者の居住地 曾於市外に居住している所有者 53.6%
- ②空き家の情報
 - ・空き家の使用状況 使用していない 53.24%
 - ・空き家の現況 すぐにでも住める 7.6%、修繕すれば住める 20.8%
傷みがひどくて住めない 40.2% など
- ③空き家の管理状況
 - ・空き家のままだになっている理由
 - 解体したいが解体費用がない 27.7%
 - 売却または貸したいが相手が見つからない 18.6%
 - 親(先祖)伝来の家だから 14.0% など
 - ・空き家が傷まないように管理しているか
 - 管理している 25.6%、管理していない 35.4%
- ④空き家の今後について
 - ・空き家を、今後どのようにしたいか
 - 解体したい 19.7%、売却したい 18.0% など
- ⑤空き家所有者の課題や希望の支援について
 - ・空き家の所有や管理で困っていること
 - 解体したいが解体費用がない 40.7%
 - 売却または貸したいが相手がいない 28.4% など
 - ・所有者へ必要と思う支援
 - 売買や貸し借りの仲介 49.0%、相続・税などの相談 24.0%
 - 経済的支援(解体費用) 68.3% など
- ⑥「空き家バンク」を知っているか
 - 知っている 14.4%、全く知らない 21.4%
 - 聞いたことはあるが内容は知らない 25.8%

第3章 空家等対策の基本方針

1 情報収集

自治会や地域住民からの通報や相談、行政内部署・関係機関との連携等により新たな空家等の情報を収集します

2 空家等の発生抑制及び適切な管理

新たな空家等を発生させないために、所有者及び市民等に対して空き家問題が及ぼす影響や規定についての周知・啓発をはじめ、空家等の相続や売買に関わる相談体制の充実や支援策の検討を行っていきます。

3 空家等の流通・利活用

増加する空家等を利用して移住及び多世代居住のための支援や、住宅確保に配慮が必要な世帯が安心して居住できる仕組みづくりに空家等を活用し、空家等の解消を図ることを検討します。

住まい以外にも、福祉や文化、地域住民の交流、コミュニティ等の活動の場として幅広く空家等の活用を促進していきます。

さらに、他用途への活用に向けた課題、有効活用を促進させる仕組み等について検討し、空家等の多様な活用を図ります。

4 管理不全空家等への対策

空家等の管理は第一義的には所有者等の責務です。空家等の所有者等に対し、当該空家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、条例及び法に基づき助言又は指導を行い、改善を促します。

第4章 空家等対策の具体的施策

1 情報収集

5年に一度行われる住宅・土地統計調査を活用した空き家の動向把握や、自治会や地域住民からの通報・相談、市職員による現地調査等を踏まえ、空き家実態調査によるデータベースを定期的に更新します。また、地域と協力・連携した情報収集の仕組みの構築や、データベースを活用した最新の空き家の実情把握に努めます。

2 空き家の発生抑制及び適切な管理

(1) 発生抑制

広報誌・ホームページの活用、各自治会への説明会の実施等により、耐震診断・耐震改修・リフォーム等による建物の老朽化等への対策が必要であることを啓発するとともに現在市が行っている補助金制度について周知します。また、将来を見据え相続や適切な維持管理・利活用に関する情報発信を行い、所有者本人の意識の醸成を図ります。

(2) 適切な管理

適正な管理が為されず建物の傷みが進行した場合、活用する際の支障となること、建物自体の老朽化に伴い安全性の低下、公衆衛生や生活環境の悪化、その他景観の阻害等、周辺の住環境に様々な悪影響が生じることなどの周知や、高齢であることや遠方に居住している所有者に対し、危険廃屋解体撤去補助金の案内をするなど、空き家所有者等の維持管理に対する意識啓発を図ります。

3 空き家の流通・利活用

関係機関と協力しながら流通・利活用のための支援を推進します。

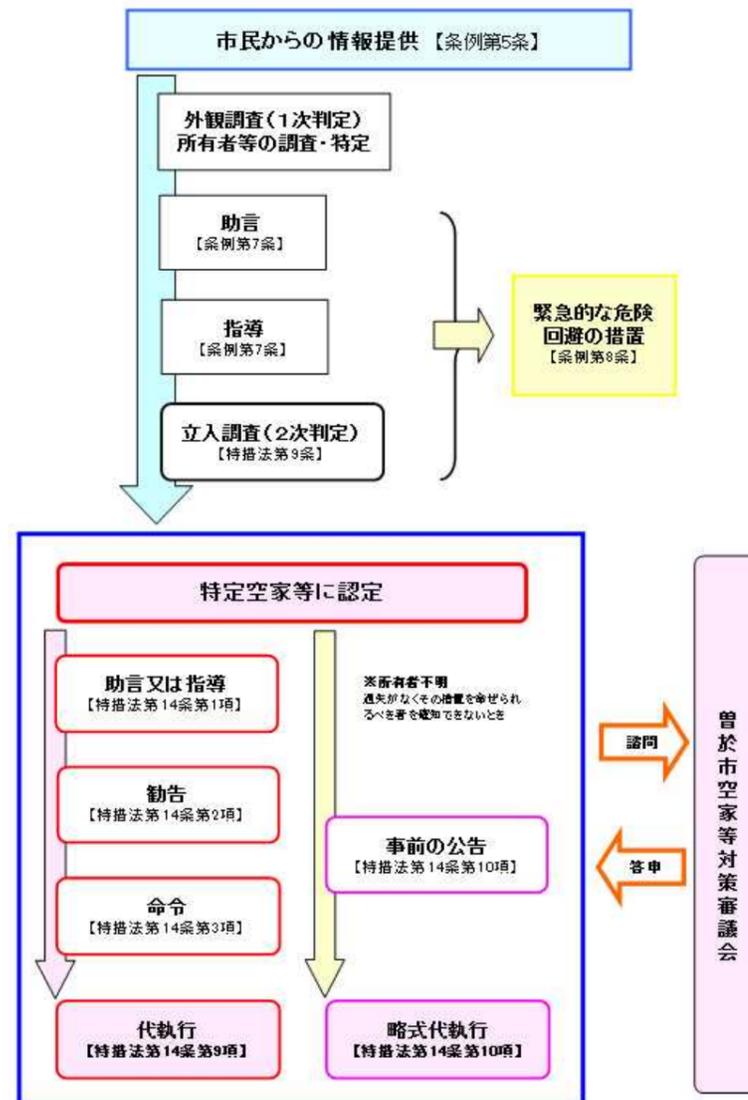
空き家バンク制度の活用	空き家バンク制度について、広く周知するとともに、不動産関係団体と連携し、空き家所有者と空き家利用希望者の需要と供給のマッチングを図り、制度の積極的な活用を推進します。
空き家バンク登録住宅改修補助事業による支援	空き家の利活用を図る場合、改修費用の負担は利活用の促進を妨げる要因となることから、改修補助制度の経済的な支援により利活用を後押しします。
専門家等と連携した流通促進の検討	市場で売買できない「売れない空き家」の解消に向けて、不動産事業者や建築士等と連携を図り、空き家所有者の相談に専門的な知識で助言・情報提供を行う体制作りや定期的な相談会の開催を検討し、流通の促進を図ります。

空き家解体後の跡地利用の検討	空き家の解体・除却後の跡地について所有者等の意向と購入又は使用希望者のニーズがマッチングできる体制の検討を行います。
地域における空き家活用の検討	地域と連携することで、空き家情報、地域の意見、要望を収集し、所有者と地域のニーズをマッチングできる体制の充実に努め、コミュニティ施設、観光施設、商業施設、福祉施設、文化施設等への活用ができるような方策を検討します。 また、新たな活用策を見出すため、まちづくり活動の一環として、専門家を交え、まち歩きによる空き家調査・空き家活用を考えるワークショップの実施を検討します。
住宅確保要配慮者に対する空き家活用の検討	平成29年10月に「新たな住宅セーフティネット制度(※)」が施行されたことにより、住宅確保要配慮者(高齢者・低額所得者・障がい者・被災者・子育て世帯等)の住居として空き家を活用することを検討します。

(※)新たな住宅セーフティネット制度・・・様々な理由により、住まいの確保が難しい住宅確保要配慮者の円滑な入居・居住のために必要な支援を行う制度

4 管理不全空家等への対策

【管理不全空家等への措置のながれ】



第5章 実施体制

1 相談体制の充実

- (1) 総合窓口の設置
- (2) 関係部局、専門家との連携
- (3) 空家等対策主管部局（建設課 R4.10～「まちづくり推進課」）

2 曾於市空家等対策審議会の設置

空家等の対策に関する事項について、市長の諮問に応じ、調査審議するため、不動産、建築等に関する知識経験を有する者、関係機関及び団体の代表、関係行政機関の職員等により組織。

3 曾於市空家等対策推進会議（庁内会議）の設置

関係部局における連携した対応や情報共有および実効性のある措置を図るため設置。

■実施体制のイメージ

