

# 空き家対策について

## 1 提言の背景

### (1) 最近の状況

総務省が平成20年に実施した「住宅・土地統計調査」によると、本県の「空き家」の総数は129,900戸、そのうち、「利用目的のない」空き家は、75,000戸となっており、この25年で概ね倍増している。また、空き家率は前回調査（平成15年）の13.1%から2.2ポイント上昇し、15.3%と全国で8番目に高く、「利用目的のない」空き家については8.8%と全国で3番目に高くなっている。

また、国土交通省が平成24年度に実施した「土地問題に関する国民の意識調査」によると、身近に感じる土地問題として、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」を挙げた者の割合が最も高く、大都市圏より地方圏でその割合が高い状況にある。

さらには、適切な管理が行われない空き家の増加によって、様々な問題が発生しており、国土交通省が平成21年に全国の市区町村を対象に実施した「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」によると、管理水準の低下した空き家や空き店舗等の発生による影響について、「風景・景観の悪化」、「防災や防犯機能の低下」、「ゴミなどの不法投棄等を誘発」及び「火災の発生を誘発」が挙げられている。

このようなことから、国においては、地方公共団体の空き家対策への支援措置として、空き家の実態調査を円滑かつ効率的に実施するための「手引き」の作成や、空き家の改修・除却等に活用できる社会資本整備総合交付金の「空き家再生等推進事業」等の各種交付金などによる財政支援、空き家関係省庁連絡会議の設置による地方公共団体に対する包括的な情報提供などの取組を行っている。

本県においては、市町村への支援として、「空き家バンク」・移住支援策の紹介や、国の空き家調査の手引きなどを周知するとともに、空き家対策に係る研修や意見交換を行うなどの取組を行っている。

また、県内の市町村においては、国の交付金等を活用し、空き家の借上・改修や除却により公営住宅や駐車場等として活用したり、解体撤去の経費の一部を助成するなどの取組が行われている。しかしながら、実

態調査を実施しているところは29市町村であり、空き家管理のための条例を制定した自治体は鹿児島市など3市1町（平成26年1月1日現在）にとどまっている。

こうした中、国においては、議員立法により、空き家対策を推進するための法律を制定しようとする動きもある。

## （２） 今後の方向性

空き家対策については、人口の減少、高齢化の進行等多様な要因が指摘され、また、犯罪や火災、景観・生活環境の悪化など、管理不全の空き家が及ぼす影響は多岐にわたる困難な問題となっている。これらを踏まえると、地域に身近な市町村が単独で対応するには困難な面もあり、県も含めて関係機関・関係者が連携して取り組むことが肝要である。

以上を踏まえ、県においては、市町村における実効性ある空き家対策が推進されるよう、その支援を充実強化するとともに、県としても対策に取り組む必要がある。

### ① 空き家の適正管理

空き家の適正な管理は、まずは、所有者などの関係者の責務であることから、放置された空き家の実情や、空き家の適正管理についての県民の関心と理解を深め、自発的に適正な管理が行われるよう啓発を行う必要がある。

また、空き家は、管理が不十分となりやすく、不法侵入や不審火などのおそれがあり、これらに対する近隣住民の不安感もある。そのため、市町村はもとより、警察、消防や地域の関係者等が連携することなどにより、空き家に起因する犯罪や火災等の未然防止と住民の不安解消に努める必要がある。

さらには、空き家の管理不全や老朽化により、周囲の良好な景観・生活環境等が阻害されることから、条例制定など市町村における空き家の適正管理に向けた取組への支援に努める必要がある。

### ② 空き家の利活用対策

空き家は適正な管理が維持されれば、未活用の重要な地域資源として捉えることができる。また、空き家の管理不全を防止するためにも、空き家を有効に利活用することが重要である。

このためには、空き家に関する需要と供給のマッチングが円滑に行

われるよう、市町村における「空き家バンク」等の状況に加え、利活用の成功事例や各種支援制度を併せて紹介するなど、空き家に関する情報の充実を図りながら、総合的に幅広く情報発信する必要がある。

一方で、空き家を利活用する場合は、技術や資金面など、幅広い観点からの検討を要することから、こうした相談に対しては、必要な情報を迅速に紹介・助言できる体制づくりに努める必要がある。

また、高齢化・過疎化を踏まえた定住・移住対策など、地域を取り巻く課題解決の一方策として、空き家を有効に利活用する市町村の取組を一層支援する必要がある。

### ③ 空き家対策の推進

空き家の発生は、多様な要因が指摘されており、また、空き家の管理不全が及ぼす影響は広範囲にわたることから、県の関係部局や市町村などの関係機関・関係者が連携して取り組む必要がある。

このため、本庁及び出先機関においては、まずは関係部局等との連携及び情報の共有化を図るための体制づくりが必要である。

一方、市町村の空き家対策が一層推進されるよう、空き家の実態把握や利活用の手順など、空き家対策の手法を総合的に助言・支援する取組が求められている。

また、空き家対策の円滑な実施を促進するため、上記の取組に併せて、市町村職員に対する研修等の充実を図る必要がある。

以上の観点から、次のとおり提言する。

## 2 提言

### (1) 空き家の適正管理

- ① 放置された空き家の実情や、空き家の適正管理に関する県民の関心と理解を一層深めるため、広報誌やホームページの活用等による啓発に努めること。
- ② 空き家に起因する犯罪や火災、景観・生活環境の悪化等を未然に防止するため、市町村、警察、消防、その他関係者間の情報共有による一層の連携強化や緊急性・必要性に応じたパトロールの強化などが図られるよう努めること。
- ③ 空き家の管理不全により良好な景観や生活環境等が阻害されることを防止するための対策等について検討・整理し、市町村による空き家管理条例の制定や、交付金等を活用した除却の実施等の取組を支援すること。

### (2) 空き家の利活用対策

- ① 空き家の需要と供給のマッチングを円滑にするため、空き家に関する情報発信機能及び相談体制の充実強化を図ること。
- ② 地域コミュニティの交流の場となる集会所やU・Iターン等の移住も含めた定住促進のための住宅等の整備を市町村が行う際に、空き家の利活用が促進されるよう、活用可能な交付金や先行する事例等を幅広く情報提供する等の支援に努めること。

### (3) 空き家対策の推進

- ① 関係部局の連携強化及び情報の共有化を図るため、出先機関や警察も含めた全庁的な対策会議を設置するとともに、地域振興局・支庁においては、関係者の連携の促進を図るため、連絡調整体制を整備すること。
- ② 市町村における空き家対策を支援するため、実態調査の実施方法、空き家の利活用に係る優良事例紹介、各種事業の紹介等を整理した空き家対策マニュアルを策定すること。

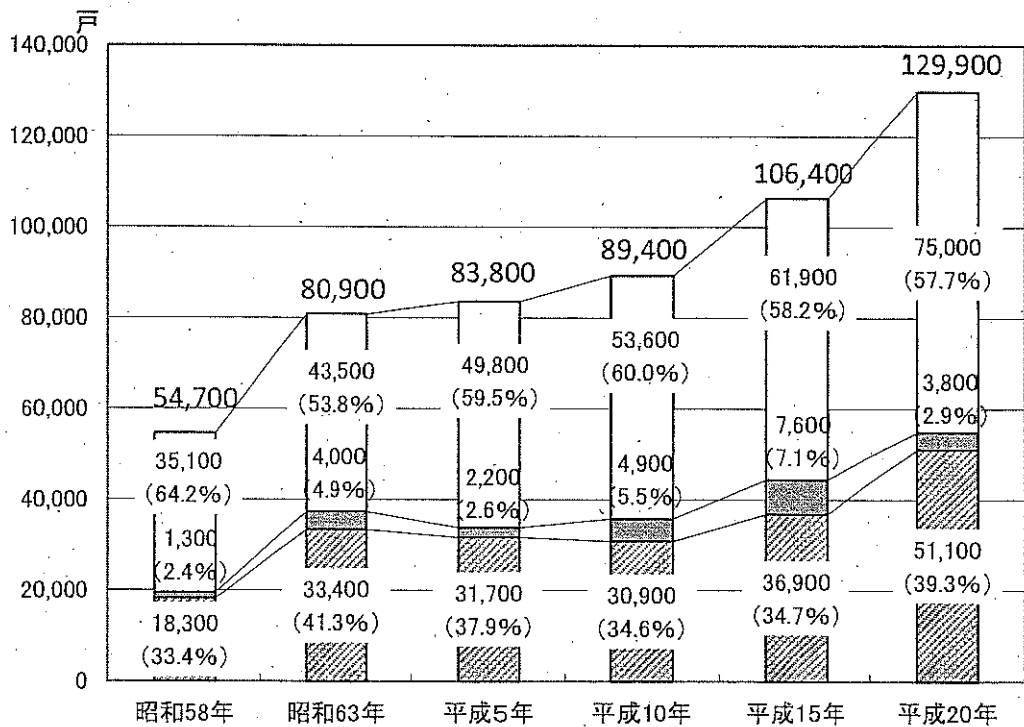
- ③ 市町村における空き家対策が円滑に実施されるよう、市町村の空き家対策担当の職員向け研修の充実強化を図ること。

# 参 考

## 1 空き家の種類別戸数の推移（鹿児島県）

〔資料：総務省 平成5年以前 「住宅統計調査」  
平成10年以降 「住宅・土地統計調査」〕

賃貸用又は売却用の住宅
  二次的住宅
  その他の住宅  
 （利用目的のない住宅）

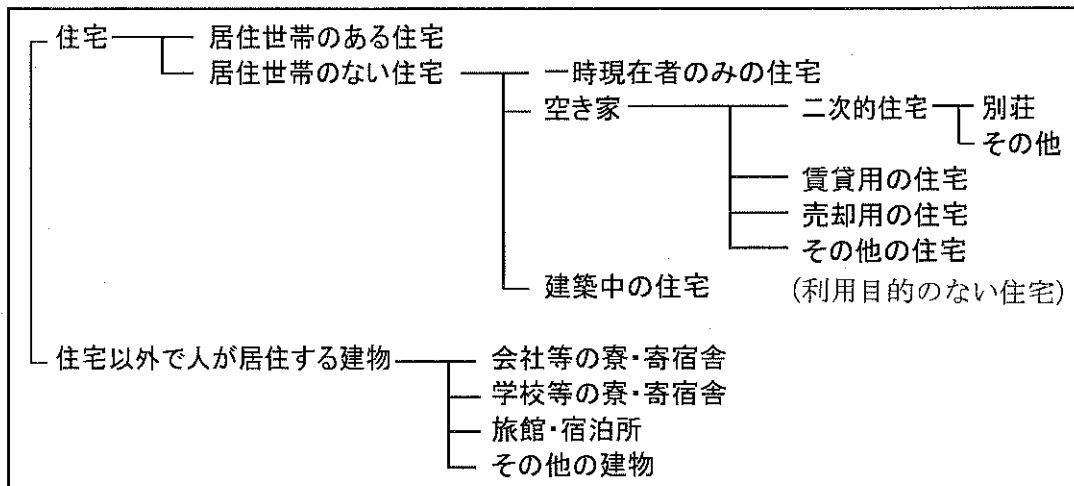


（注意）

推計値で集計しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

【用語の解説】（資料：総務省 平成20年「住宅・土地統計調査」）

### 《住宅》



## 2 都道府県別の空き家率

(資料：総務省 平成20年「住宅・土地統計調査」)

都道府県別の空き家率は、別荘などのある山梨県、長野県などで高くなっており、鹿児島県は8番目に高い。

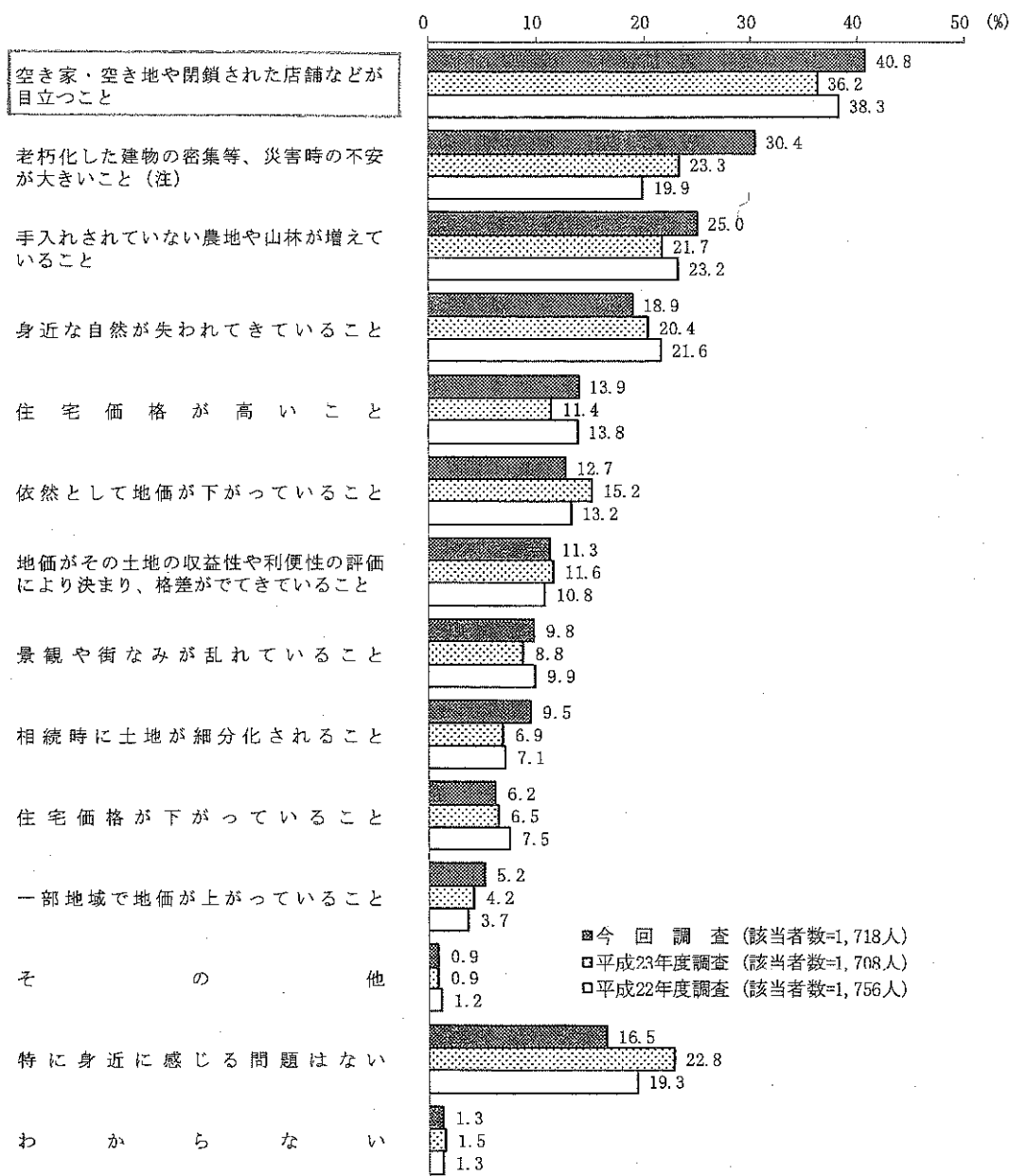
長期不在・取り壊し予定などの空き家である「その他の住宅（利用目的のない住宅）」の占める割合は和歌山県、島根県などで高くなっており、鹿児島県は3番目に高い。

空き家率の高い都道府県 (注1)		空き家(その他の住宅)率の高い 都道府県 (注2)	
山梨県	20.3%	和歌山県	9.1%
長野県	19.3%	島根県	9.0%
和歌山県	17.9%	鹿児島県	8.8%
高知県	16.6%	高知県	8.2%
香川県	16.0%	徳島県	7.9%
徳島県	15.9%	山口県	7.9%
鳥取県	15.4%	岡山県	7.8%
鹿児島県	15.3%	鳥取県	7.5%
山口県	15.1%	香川県	7.4%
福井県	15.1%	長崎県	7.2%

※ 「空き家率」(注1)は総住宅数に占める空き家の割合を、「空き家(その他の住宅)率」(注2)は空き家のうちの「その他の住宅(利用目的のない住宅)」が総住宅数に占める割合をいう。なお、平成20年調査時点の本県の総住宅数は851,300戸、空き家数は129,900戸、空き家のうちの「その他の住宅」は75,000戸である。

### 3 身近に感じる土地問題

(資料：国土交通省 平成24年度「土地問題に関する国民の意識調査」)

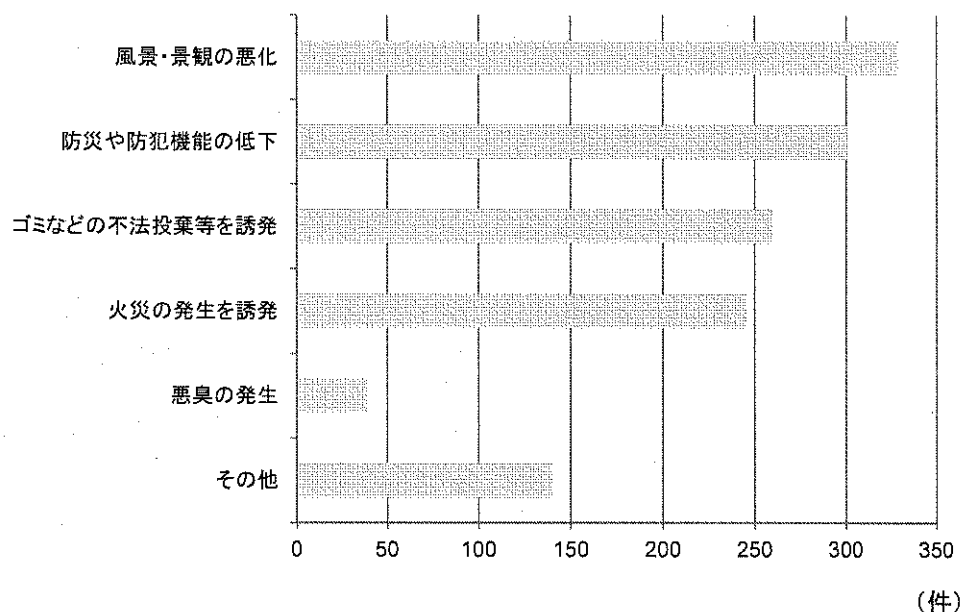


該当者数	空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと	老朽化した建物の密集等、災害時の不安が大きいこと	手入れされていない農地や山林が増えていること	身近な自然が失われてきていること	住宅価格が高いこと	依然として地価が下がっていること	地価がその土地の収益性や利便性の評価により決まり、格差ができてきていること	景観や街なみが乱れていること	相続時に土地が細分化されること	住宅価格が下がっていること	一部地域で地価が上がっていること	その他	特に身近に感じる問題はない	わからない	
人	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
総数	1,718	40.8	30.4	25.0	18.9	13.9	12.7	11.3	9.8	9.5	6.2	5.2	0.9	16.5	1.3
(都市規模)															
大都市圏	640	33.9	35.3	16.7	23.3	17.7	11.4	13.1	12.2	16.3	6.6	7.3	0.6	14.8	1.7
東京圏	393	33.1	37.9	19.8	22.6	18.1	11.7	16.5	14.5	19.3	6.6	6.6	0.8	13.0	1.0
大阪圏	166	34.3	32.5	12.7	25.9	13.9	12.7	9.6	9.0	12.0	8.4	9.0	-	16.9	1.8
名古屋圏	81	37.0	28.4	9.9	21.0	23.5	7.4	3.7	7.4	9.9	2.5	7.4	1.2	19.8	4.9
地方圏	1,078	44.9	27.5	30.0	16.3	11.6	13.5	10.2	8.4	5.5	6.0	3.9	1.1	17.5	1.0
地方中核都市	149	42.3	24.2	27.5	17.4	8.7	14.1	13.4	8.1	5.4	4.7	4.7	-	22.1	0.7
その他の市町村	929	45.3	28.0	30.4	16.1	12.1	13.5	9.7	8.5	5.5	6.2	3.8	1.3	16.8	1.1



#### 4 管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響

(資料：国土交通省 平成21年「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」)



※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とするアンケート(H21.1)結果。回答率は67%  
 ※上記の件数は、複数回答によるもの

#### 5 空き家等に対する県内市町村の条例等一覧 (H26. 1. 1現在)

市町名	鹿児島市	鹿屋市	枕崎市	和泊町
条例名	鹿児島市空き家等の適正管理に関する条例	鹿屋市空き家等の適正管理に関する条例	枕崎市空き家等の適正管理に関する条例	和泊町空き家等の適正管理に関する条例
所管課等	建築指導課	安全安心課	危機管理課	土木課
情報提供等		○	○	○
実態調査等	○	○	○	○
立入調査	○			○
助言、指導	○	○	○	○
勧告	○	○	○	○
公表	○	○	○	○
命令	○	○	○	○
行政代執行	○			○
対象	管理不全な状態である空き家等	管理不全な状態である空き家等	管理不全な状態である空き家等	管理不全な状態である空き家等
施行日	H26. 4. 1 施行予定	H24. 4. 1	H25. 4. 1	H25. 4. 1