

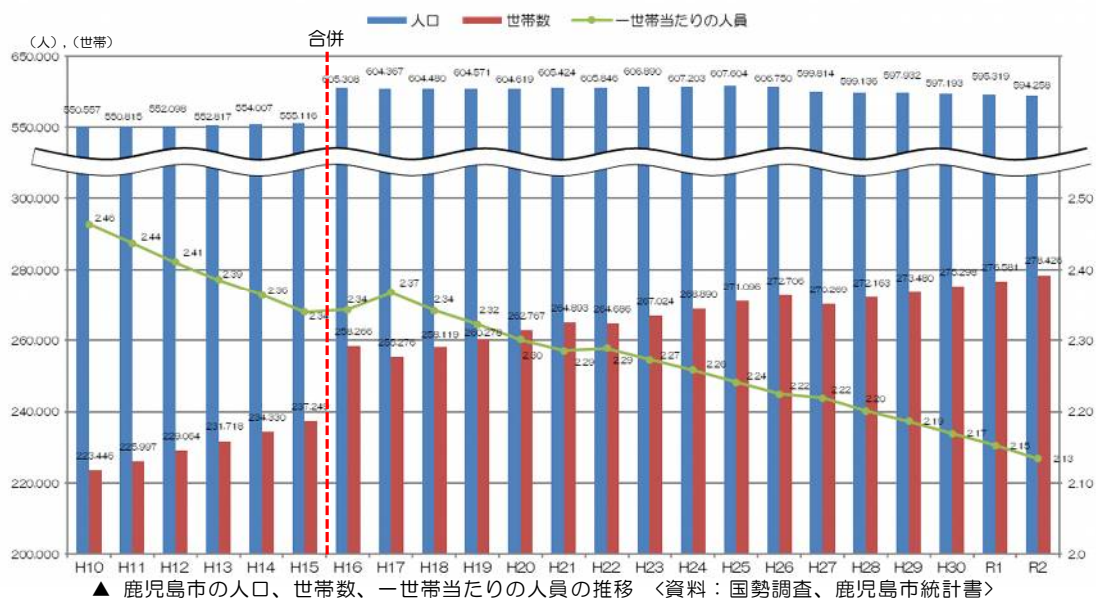
第2章 空き家等の現状と管理不全となる要因

1 空き家等の現状

(1) 人口、世帯数等の推移

① 鹿児島市の状況

鹿児島市の人口は、5町合併のあった平成16年以降ほぼ横ばいですが、世帯数は増加傾向にあることから、1世帯当たりの人員は減少し続けています。



② 地域・地区別人口の動向と高齢化率

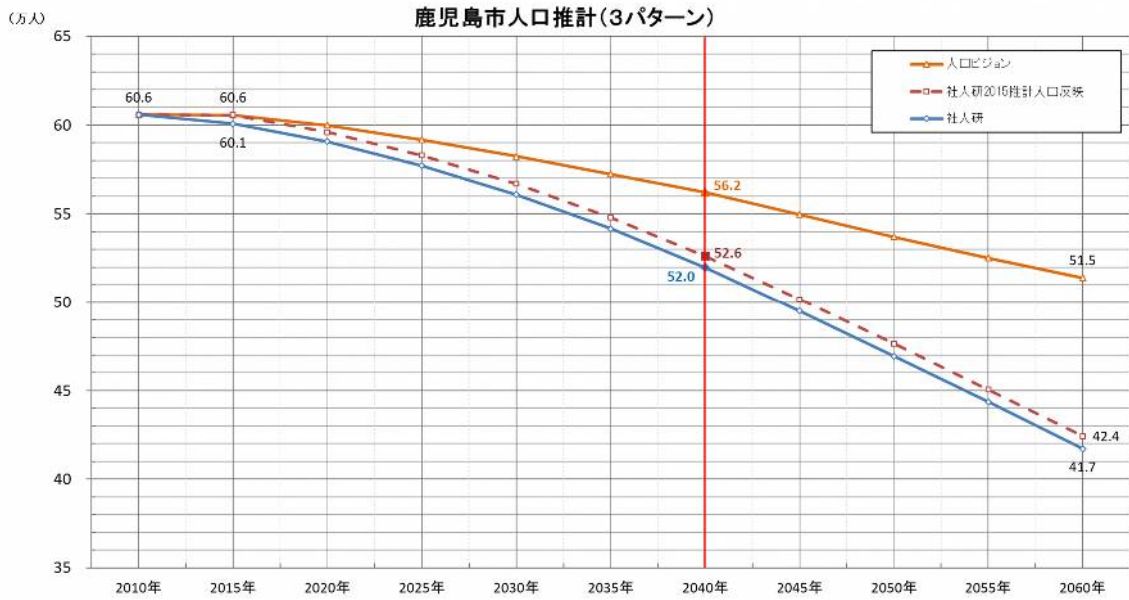
地域・地区別人口は、上町、城西、武・田上、伊敷、桜島、吉田、喜入、郡山で人口が減少し、市全体の高齢化率よりも高い状況です。

▼ 地域・地区別の人口推移及び高齢化率 〈資料：国勢調査〉 : 人口減少、高齢化率高

地域	地区	H17 (人)	H22 (人)	H27 (人)	R2 (人)	人口推移	R2:65歳以上の人口比率 (%)	高齢化率
中央	中央	37,264	39,558	40,283	41,769	増加	21.0	低
	上町	42,062	41,799	40,603	37,985	減少	31.2	高
	鴨池	104,095	106,257	106,145	106,121	減少	22.1	低
	城西	47,642	47,435	46,184	44,991	減少	27.6	高
	武・田上	62,664	60,506	59,946	58,146	減少	28.9	高
谷山	谷山北部	82,311	83,509	84,224	82,383	減少	24.0	低
	谷山	74,628	75,545	74,862	76,294	増加	24.2	低
	伊敷	56,659	54,260	51,295	48,454	減少	33.3	高
	吉野	46,100	46,310	47,268	49,383	増加	30.3	高
	桜島	6,047	5,325	4,401	3,643	減少	49.2	高
	吉田	11,696	11,297	10,578	9,868	減少	38.8	高
	喜入	12,332	11,945	11,341	10,706	減少	38.8	高
	松元	12,621	14,202	15,363	16,563	増加	22.5	低
	郡山	8,246	7,898	7,321	6,822	減少	40.2	高
	合計	604,367	605,846	599,814	593,128		26.8	

③ 将来推計人口の推移

「鹿児島市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」による推計によると、鹿児島市の人口は、いずれの推計においても、中長期的には人口減少は避けられない結果となっています。



▲ 鹿児島市の人口推計（3パターン） 〈資料：鹿児島市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン〉

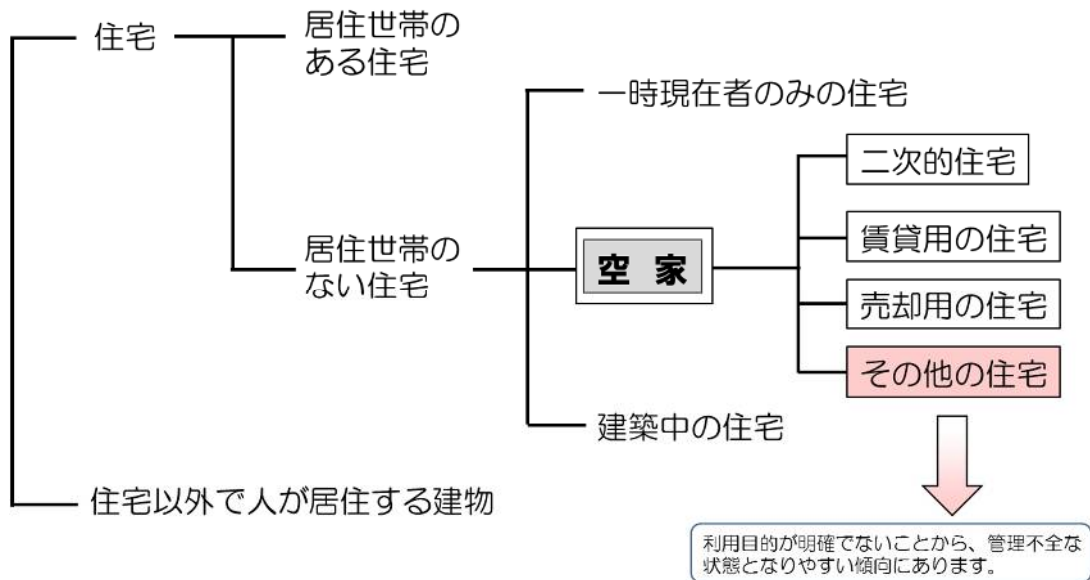
(2) 住宅数の状況

住宅数の状況については、平成30年住宅・土地統計調査（以下「平成30年調査」という。）の結果に基づいて記載しています。

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局が5年毎に実施しているものです。

なお、調査方法は抽出調査であり、実際の数との差異があります。

また、住宅・土地統計調査における空家の定義は次のとおりです。



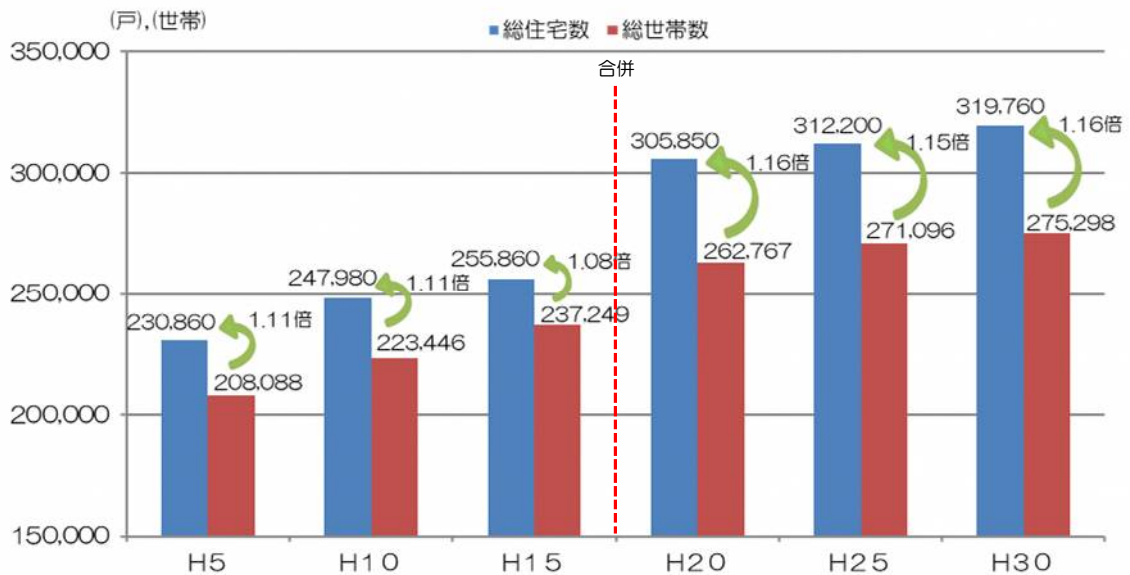
【空家の種類】

種 類	内 容
二次的住宅	別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りする人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
その他の住宅	人が住んでいない住宅で、例えば、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 (注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

① 総住宅数

平成30年調査の住宅数は、平成25年調査に比べ、7,560戸増加しています。

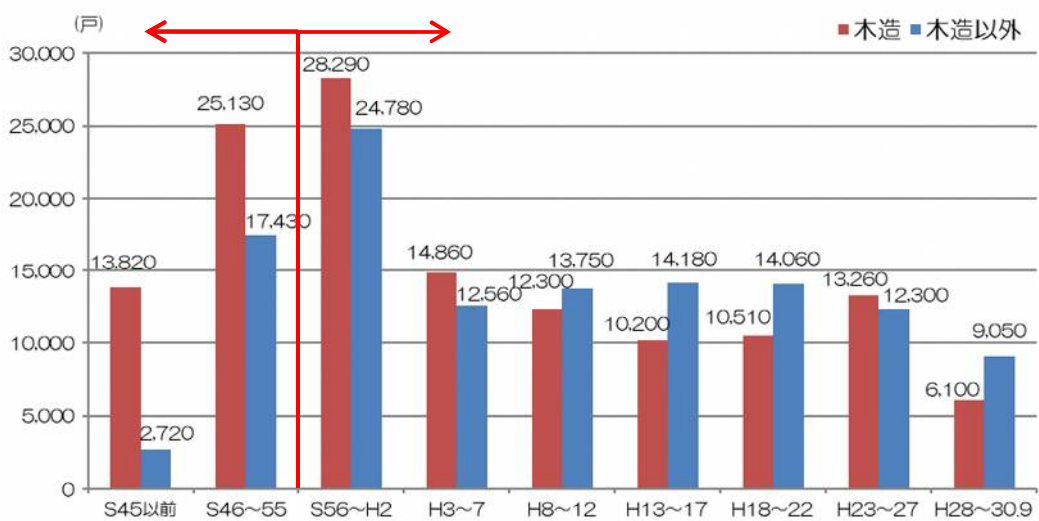
平成30年時点の鹿児島市推計人口における世帯数が275,298世帯であるのに対し、平成30年調査における市内の総住宅数は、319,760戸となっており、この時点での世帯数の1.16倍の住宅が存在しています。



▲ 総住宅数及び総世帯数の推移 <資料：住宅・土地統計調査、鹿児島市統計書>

② 建築時期

平成30年調査の居住世帯のある住宅のうち、昭和56年の新耐震基準施行よりも前に建設された住宅は、59,100戸となっており、木造が38,950戸と最も多く、それ以外の非木造が20,150戸となっています。

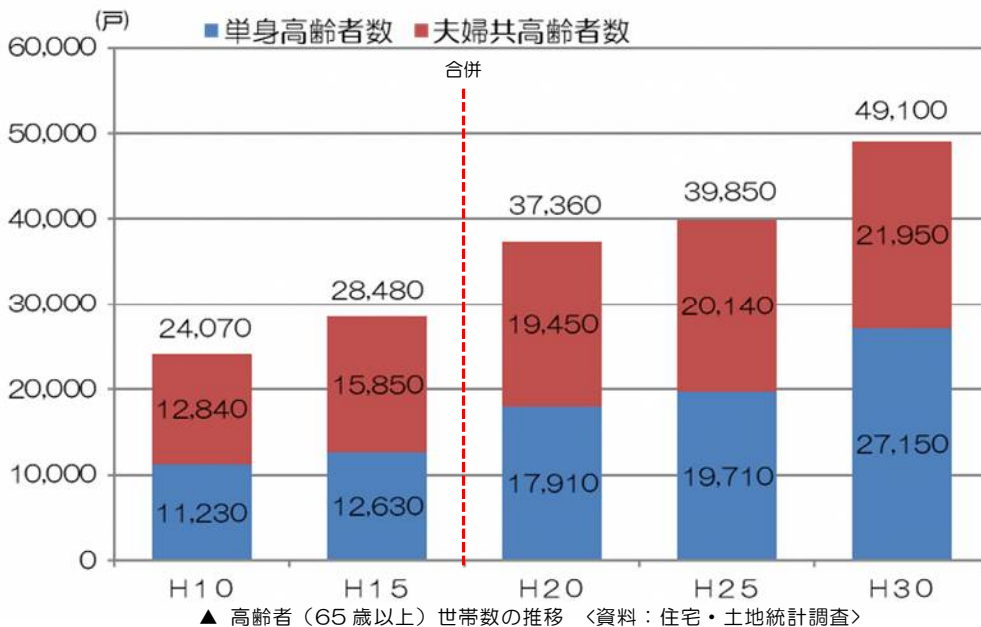
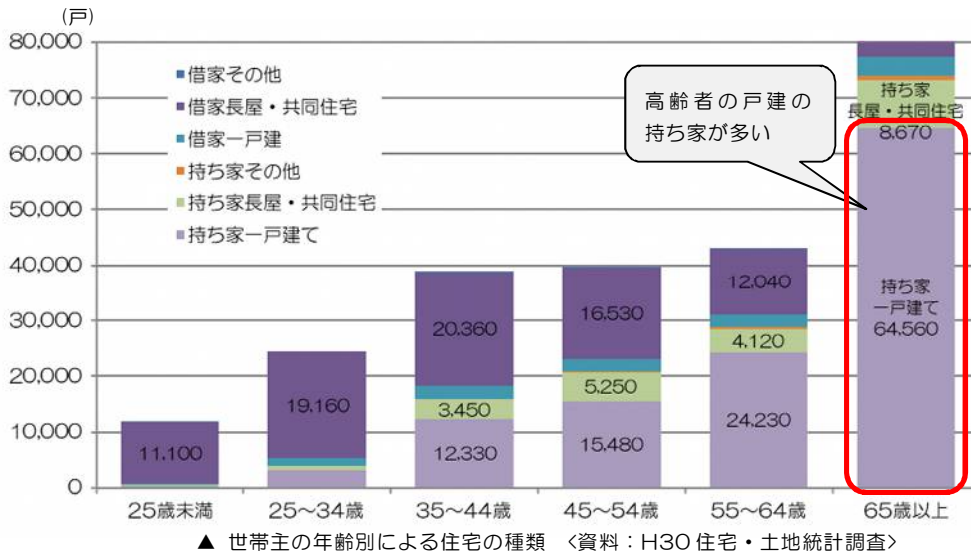


▲ 構造別の建築時期 <資料：H30住宅・土地統計調査>

③ 世帯主の年齢別の住宅の種類

平成30年調査によると、世帯主が65歳以上の高齢者の場合は「持ち家」が多く、特に「戸建の持ち家」が多くなっています。

65歳以上の単身高齢者数及び夫婦共高齢者数は、年々、増加しており、空家予備軍が増加傾向にあると考えられます。

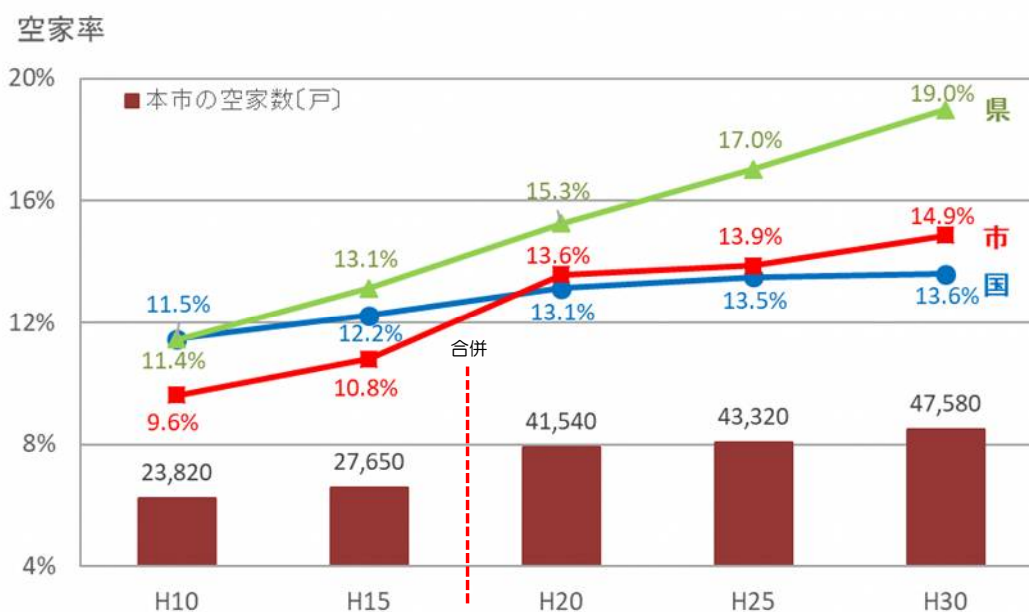


(3) 空家の状況〔住宅・土地統計調査〕

① 空家数・空家率の推移

空家数は、国、県、市ともに年々増加しており、平成30年調査では、空家数は、47,580戸（14.9%）と、前回調査（平成25年）に比べ、4,260戸増加しています。

また、本市の空家率は、県の19.0%と比べると低く、全国平均の13.6%と比べると高い状況です。



▲ 空家率及び市空家数の推移 <資料：住宅・土地統計調査>

▼ 総数・空家数・空家率の推移 <資料：住宅・土地統計調査> [単位：戸]

	鹿児島市			鹿児島県			全国		
	総数	空家数	空家率	総数	空家数	空家率	総数	空家数	空家率
H10	247,980	23,820	9.6%	781,600	89,400	11.4%	50,246,000	5,764,100	11.5%
H15	255,860	27,650	10.8%	809,700	106,400	13.1%	53,890,900	6,593,300	12.2%
H20	305,850	41,540	13.6%	851,300	129,900	15.3%	57,586,000	7,567,900	13.1%
H25	312,200	43,320	13.9%	864,700	147,300	17.0%	60,628,600	8,195,600	13.5%
H30	319,760	47,580	14.9%	879,400	167,000	19.0%	62,407,400	8,488,600	13.6%

② 空家の種類

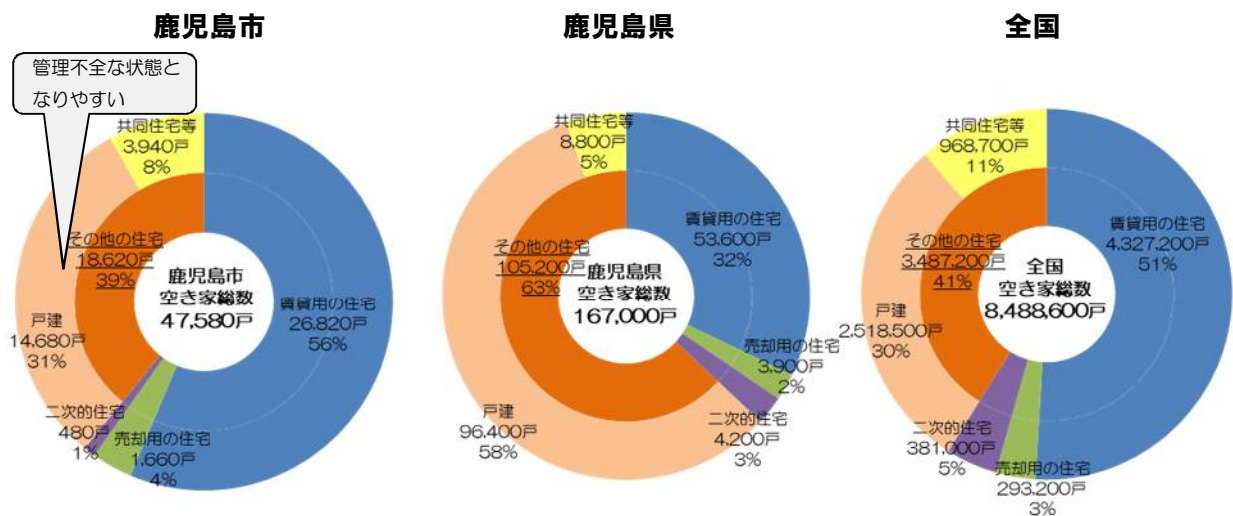
平成30年調査における「空家率」及び利用目的がない「その他の住宅の割合」を県単位でみると、「空家率」は全国で6位であるものの、「利用目的がないその他の住宅の割合」は、全国で2番目に高い状況です。

▼ 空家率の高い都道府県 <資料：H30住宅・土地統計調査>

空家率の高い都道府県			空家(その他の住宅)率の高い都道府県		
	全国平均	13.6%		全国平均	5.6%
1	山梨県	21.3%	1	高知県	12.7%
2	和歌山県	20.3%	2	鹿児島県	11.9%
3	長野県	19.5%	3	和歌山県	11.2%
4	徳島県	19.4%	4	島根県	10.5%
5	高知県	18.9%	5	徳島県	10.3%
6	鹿児島県	18.9%	6	愛媛県	10.2%
7	愛媛県	18.1%	7	山口県	9.9%
8	香川県	18.0%	8	香川県	9.7%
9	山口県	17.6%	9	宮崎県	9.1%
10	栃木県	17.4%	10	三重県	9.0%

参考	鹿児島市	14.9%	参考	鹿児島市	5.8%
----	------	-------	----	------	------

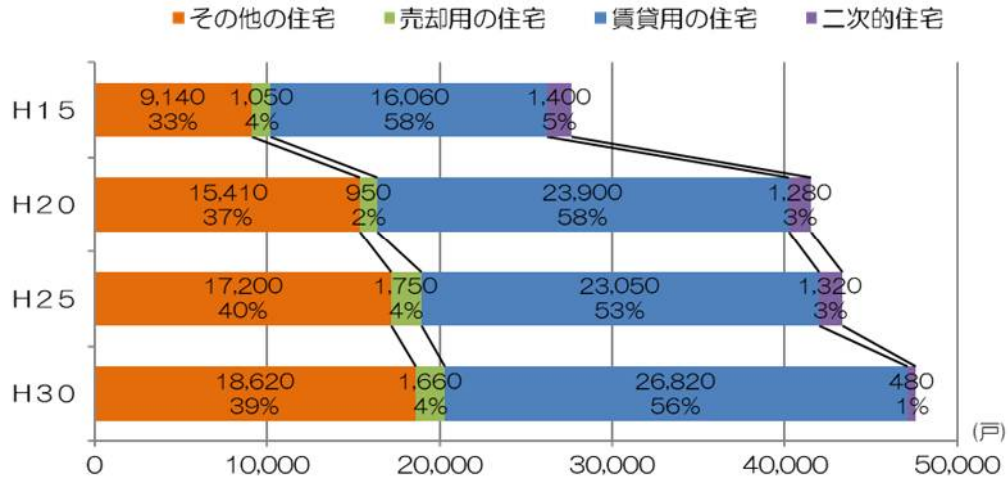
空家の種類の割合については、全国と鹿児島市は、近似した状況となっており、鹿児島市においては「賃貸用住宅」が56%、「売却用住宅」が4%、「二次的住宅」が1%、利用目的のない「その他の住宅」が39%となっています。



▲ 国・県・市における空家の種類 <資料：H30住宅・土地統計調査>

③ 鹿児島市の空家の種類別動向

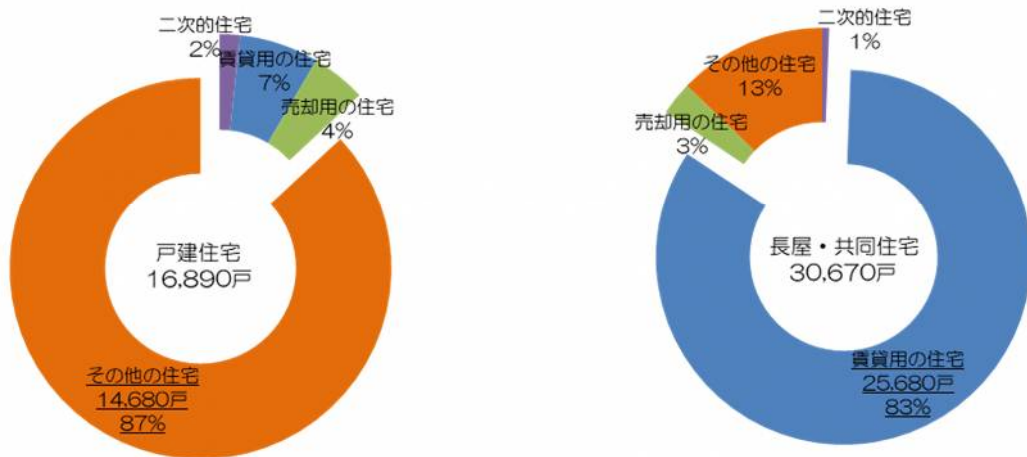
平成15年から平成30年までの間の空家の種類別動向としては、「その他の住宅」だけが、年々、戸数が増加している状況です。



▲ 空家の種類別推移 〈資料：住宅・土地統計調査〉

④ 鹿児島市の建て方別の空家の種類

戸建住宅の空家では、「その他の住宅」が87%と最も多く、賃貸や売買などの市場に流通していない空家が多いことがわかります。長屋・共同住宅の空家では、「賃貸用の住宅」が83%と多くを占めていることから、建て方によって、空家の種類は大きく異なります。

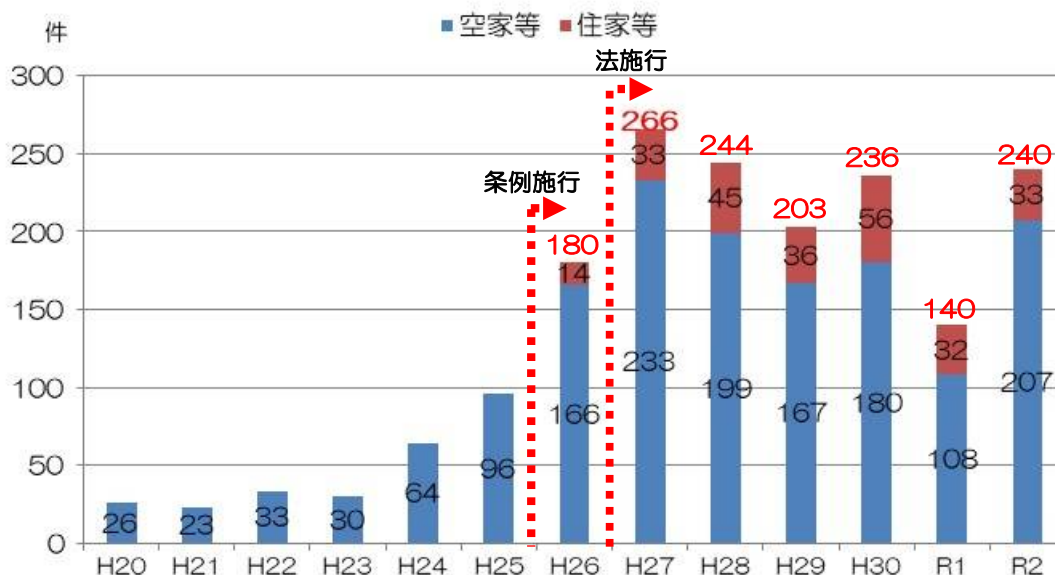


▲ 建て方別の空家の種類 〈資料：H30住宅・土地統計調査〉

(4) 管理不全な空家等・住家等・空き地の相談状況

① 適正管理に関する相談（空家等・住家等）

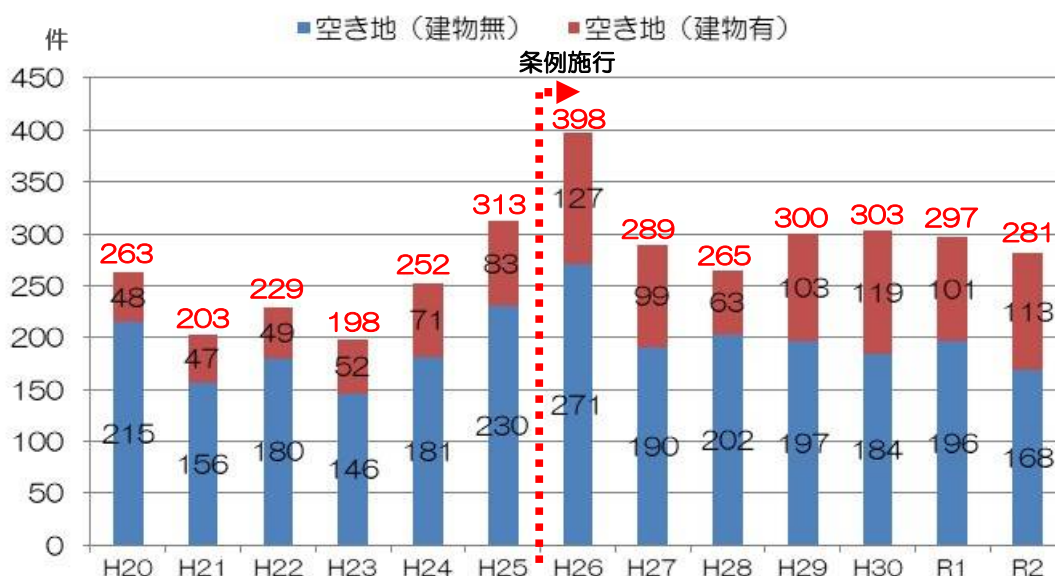
相談件数は、平成20年度から平成23年度までは、年間30件程度でしたが、平成24年度以降は増加し、条例施行後は、年間200件程度で推移しています。



▲ 空家等・住家等の相談件数推移 〈本市の空き家等相談件数の集計による〉

② 適正管理に関する相談（空き地）

相談件数は、条例施行で増加しましたが、近年は、平均すると300件程度で推移しています。

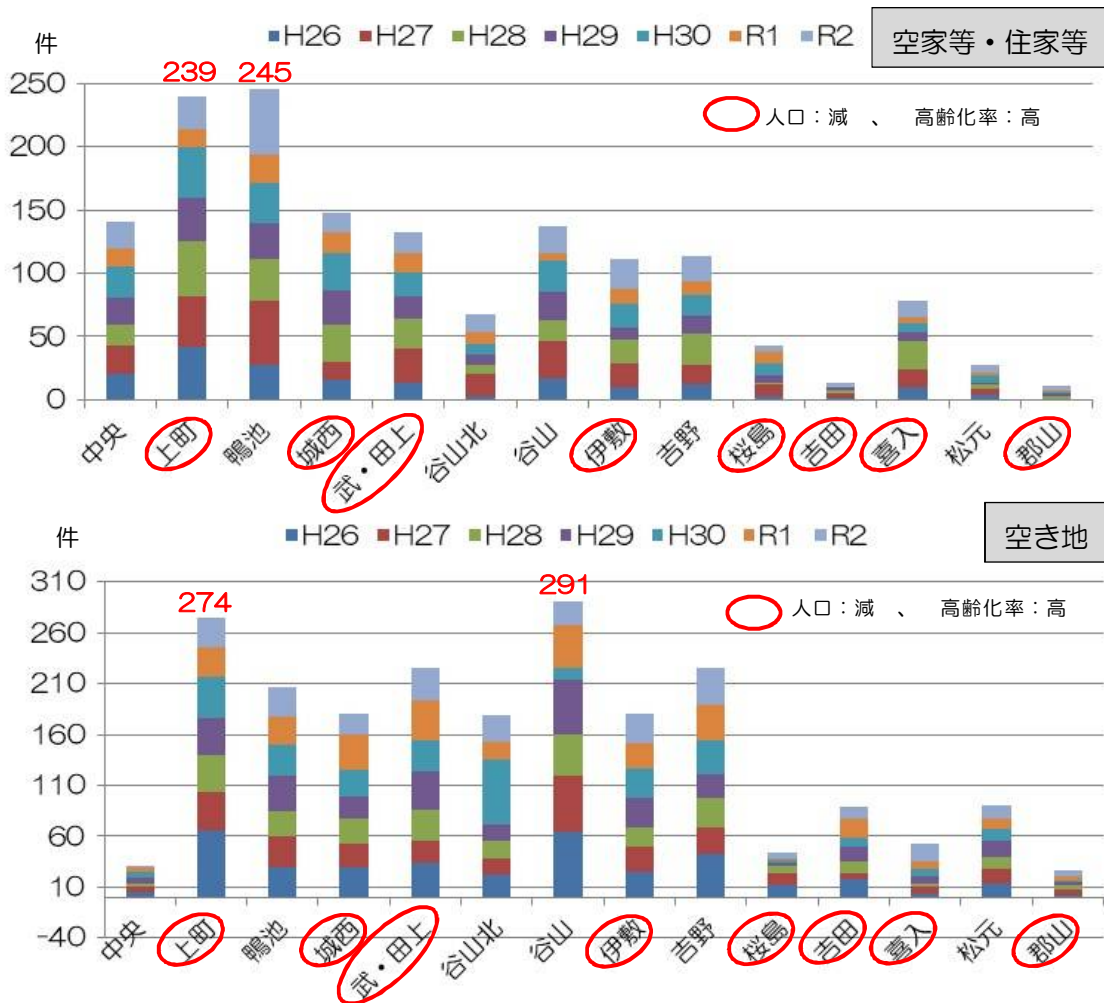


▲ 空き地の相談件数推移 〈本市の空き家等相談件数の集計による〉

③ 地区別の状況（空家等・住家等・空き地）

地区別の空家等・住家等に関する相談については、鴨池地区が最も多く、次いで上町地区が多い状況です。

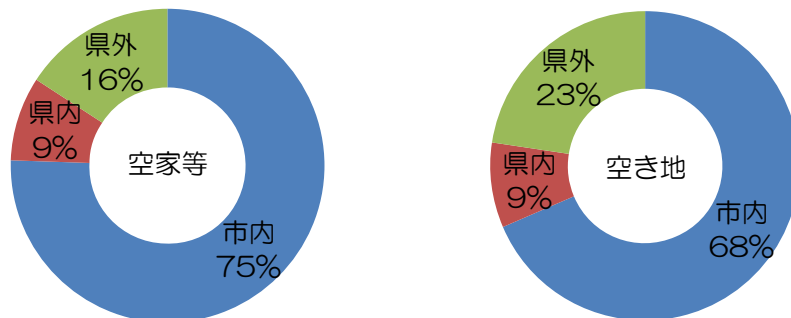
また、地区別の空き地に関する相談については、谷山地区が最も多く、次いで上町地区が多い状況です。



▲ 地区別の相談件数 <本市の空き家等相談件数の集計による>

④ 所有者等の所在（空家等・空き地）

所有者等の所在については、「市内」が最も多く、全体の約7割を占めていますが、「県外」も約2割を占めています。



▲ 所有者等の所在 <本市の空き家等相談件数の集計による>

2 管理不全な空家等・住家等となる主な要因

周辺に悪影響を与える管理不全な空家等・住家等の問題は、所有者等により適正な管理が行われていない場合に発生しますが、その要因や背景は様々です。

ここでは、放置される主な要因を列挙します。

(1) 所有者等の要因

※(住)：住家等、(空)：空家等

- ・ 維持管理や、解体に要する費用の負担が困難。(住)(空)
- ・ 建物の処分や賃貸することに対する心理的抵抗。(空)
- ・ 遠方居住による、当事者意識の欠如。(空)
- ・ 相続人が複数いることによる、処分方針の相違。(空)
- ・ 単身高齢者の死亡や相続放棄等による、相続人の不在。(空)
- ・ 仏壇や荷物等が保管したままになっているため、賃貸等が困難。(空)

(2) 市場面の要因

- ・ 建築規模、間取り、駐車スペース等において、ニーズにあった供給がない。(空)
- ・ 売却価格や家賃が、相場と乖離。(空)

(3) 地域等の要因

- ・ 近隣住民同士のコミュニティが希薄で、所有者の所在が分からない。(住)(空)
- ・ 近所付き合いから、問題にしづらい。(住)

(4) 法・制度面の要因

- ・ 建築基準法の接道要件を満足しない等により、建替が困難。(住)(空)
- ・ 住宅の解体に伴う、土地の固定資産税の負担増。(住)(空)

【参考とした資料】

- ・ 「空き家所有者に関するアンケート調査及びインタビュー調査報告書」 平成 28 年 3 月
公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
- ・ 「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会報告書」 平成 26 年 3 月
個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会（国土交通省主催）
- ・ 「自治体の空家対策に関する調査研究報告書」 平成 26 年 3 月
公益財団法人東京市町村自治調査会