

鹿児島市空き家等対策計画 (改定素案 概要版)

～ 本計画における用語の定義 ～

○「空家等」

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項に規定された「空家等」で、市内にある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。

○ 空き家等

「空家等」、「住家等」、「空き地」の総称。

第1章 はじめに

1 計画の目的

- ・人口減少や社会構造、ニーズの変化等に伴い、本市の空き家等の問題は、年々、深刻化。
- ・平成26年4月に「鹿児島市空き家等の適正管理に関する条例（以下、「条例」）」を施行。
- ・27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」）」が施行。
- ・29年12月に空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために本計画を策定。
- ・令和8年度の計画期間満了にあたり、必要な見直しを行い、引き続き、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進。

2 計画の位置付け

- ・法に基づく計画。
- ・鹿児島市総合計画及び関連計画と連携等を図る。

3 計画の対象地区等

(1)対象地区

- ・鹿児島市内全域

(2)計画の対象

4 計画期間

- ・令和9年度から13年度まで

SDGsとの関連

SDGsの17のゴールのうち、関連が深いゴール



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

- ・本市の人口は、平成26年以降減少傾向。世帯数は増加。1世帯当たりの人員は減少。

(2)住宅数の状況〔住宅・土地統計調査〕

- ・令和5年の総住宅数約33万戸に対し、世帯数は約28万世帯。

(3)空家の状況〔住宅・土地統計調査〕

- ・令和5年の空家数は約5万1千戸、平成30年調査に比べ、3,500戸増加。

(4)空家等の実態調査結果(令和7年度調査)

- ・8,510棟の空家等を調査し不良度を判定。

(5)管理不全な空家等・住家等の相談状況

- ・相談件数は、平成20年度から23年度までは、年間30件程度。24年度以降は増加し、条例施行後は、年間200件程度で推移。

(3) 空家の状況〔住宅・土地統計調査〕



2 管理不全な空家等・住家等となる主な要因

- ・所有者等の要因（維持管理に要する費用等）・市場面の要因（売却価格等が相場と乖離等）
- ・地域等の要因（近所付き合いがなく、所有者が不明等）・法律、制度面の要因（建替が困難等）

第3章 空き家等対策の基本的方針

1 空き家等の所有者等による管理の原則

- ・財産権や所有権に基づき、所有者等が適切に管理することが原則である。

2 地域・関係専門家団体等との連携

- ・地域や関係専門家団体等と連携しながら、対応する。

3 空き家等対策の総合的かつ計画的な推進

- ・発生予防や活用促進、管理不全な空き家等に必要な措置を講じる。

第4章 空き家等対策の施策の展開

1 取組方針

- ・空き家等が放置される要因や、そこから生じる問題は、多岐にわたるとともに、居住の有無や管理する頻度によって状況は様々であり、各段階で対応は異なる。
そこで、管理不全の度合いに応じて対策を講じる。

2 具体的な取組, 3 施策の体系図

	管理不全の度合い		
	問題なし	やや進行	極めて進行
(1) 発生 の 予 防 ・ 抑 制	支 援 ① 耐震化や長寿命化の促進 ② 地域との連携 周 知 ① リーフレット等による周知 ② 説明会による周知 ③ ダイレクトメール等による周知 ④ 相続登記の促進 ⑤ 分かりやすい周知広報 ⑥ 国制度等の情報発信の充実 ⑦ 税の特例措置の周知等		
(2) 活 用 の 促 進	支 援 ① 空家活用アドバイザー派遣による活用促進 ② 空家活用アドバイザー派遣による公的活用の促進 ③ 空家リフォーム補助による活用促進 ④ 様々な施設としての活用促進 ⑤ 空き家バンクの実施 ⑥ 桜島の未来を拓く空き家マッチング事業の実施 周 知 ① 空家活用アドバイザー派遣を利用した活用事例の周知 ② リーフレット等による周知 ③ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の情報提供		
(3) 適 正 管 理 の 促 進		支 援 ① リフォーム等を検討する所有者等へ建設業者等の情報提供 ② 関係専門家団体等との連携 ③ 住まいのエンディングノートの活用 周 知 ① リーフレット等による周知 ② ダイレクトメール等による周知 ③ 分かりやすい周知広報 ④ 国制度等の情報発信の充実	
(4) 管 理 不 全 な 空 き 家 等 の 解 消		法に基づく対処 ① 空家等に対する対処 ② 管理不全空家等に対する措置 ③ 特定空家等に対する措置 条例に基づく対処 ① 住家等、空き地に対する対処 ② 住家等、空き地に対する措置 ③ 応急危険回避措置 支 援 ① 危険空家解体補助による解消 ② 器具等の貸出 ③ 解体等を検討する所有者等へ解体業者等の情報提供 ④ 相談体制の整備等 ⑤ 地域との連携 ⑥ 財産管理人制度等の周知	

4 空家等の調査

- ・国が実施する国勢調査や住宅・土地統計調査などの統計調査や、市民から寄せられた空家等に関する相談などの情報を収集し、その分布状況や状態の把握に努める。

5 これまでの主な取組の実績

施策	これまでの主な取組の実績（H29～R7年度）
①発生の予防・抑制	・老人ホーム等に入所し、住宅を長期不在にしている高齢者等への周知（440施設に送付） ・旧耐震の戸建住宅の耐震診断、耐震改修工事の補助（耐震診断：249件 耐震改修：166件） ・耐震アドバイザーを派遣し、耐震改修工事の概要等を助言（237件）
②活用の促進	・空家の所有者等へ空家活用アドバイザーを派遣し、空家の活用や適正管理等を助言（76件） ・空家のリフォーム工事の補助（58件）
③適正管理の促進	・老人ホーム等に入所し、住宅を長期不在にしている高齢者等への周知〔再掲〕
④管理不全な空き家等の解消	・法、条例に基づく空家等に対する指導・助言（相談件数：2,633件、うち改善：2,023件）（H26～R7年度） ・危険空家の解体工事の補助（208件） ・所有者不明の空き家等に対する応急危険回避措置（5件）（H27～R7年度）

第5章 空き家等対策の実施体制

1 鹿児島市空き家等対策連絡調整会議

- ・特定空家等に対する勧告、命令等の措置を行う際の諮問等を行う。

2 空き家等に関する相談対応

- ・適正管理に関する相談や活用等の相談に、適切に対応するため内容に応じた担当課を明記。

3 空き家等対策に関する実施体制

- ・適正管理及び活用に関する実施体制を明記。

4 外部の関係団体との連携

（1）金融機関との連携

- ・鹿児島銀行、南日本銀行、鹿児島信用金庫が、空家等対策事業（空家リフォーム補助、危険空家解体補助）の利用者に対し、ローンを融資する場合に金利を優遇することを明記。

（2）鹿児島市シルバー人材センター等との連携

- ・シルバー人材センター等が行う空家等の管理方法等についての無料相談等を明記。

（3）不動産団体との連携

- ・不動産団体と空き家バンクで連携・協力し、空家の有効活用等を図ることを明記。

（4）かごしま空き家対策連携協議会との連携

- ・国、県、市町村、関係団体等で構成する協議会を通じて、対策を促進することを明記。

第6章 計画の評価指標

1 評価指標設定の考え方

- ・空家等の有効活用を図るとともに、市民生活に大きな影響を与える管理不全な空き家等の増加を抑えることを本計画の目標とし、評価指標を設定。

2 評価指標

指標		目標値
支援	① 空家活用アドバイザーを活用した件数	R9～R13年度の期間で50件
	② 危険空家解体工事補助を活用して解体した空家件数	R9～R13年度の期間で150件
指導	① 周辺住民等から相談を受けた空家等・住家等の改善した割合	R13年度までに80%
	② 周辺住民等から相談を受けた空き地の改善した割合	R13年度までに75%