

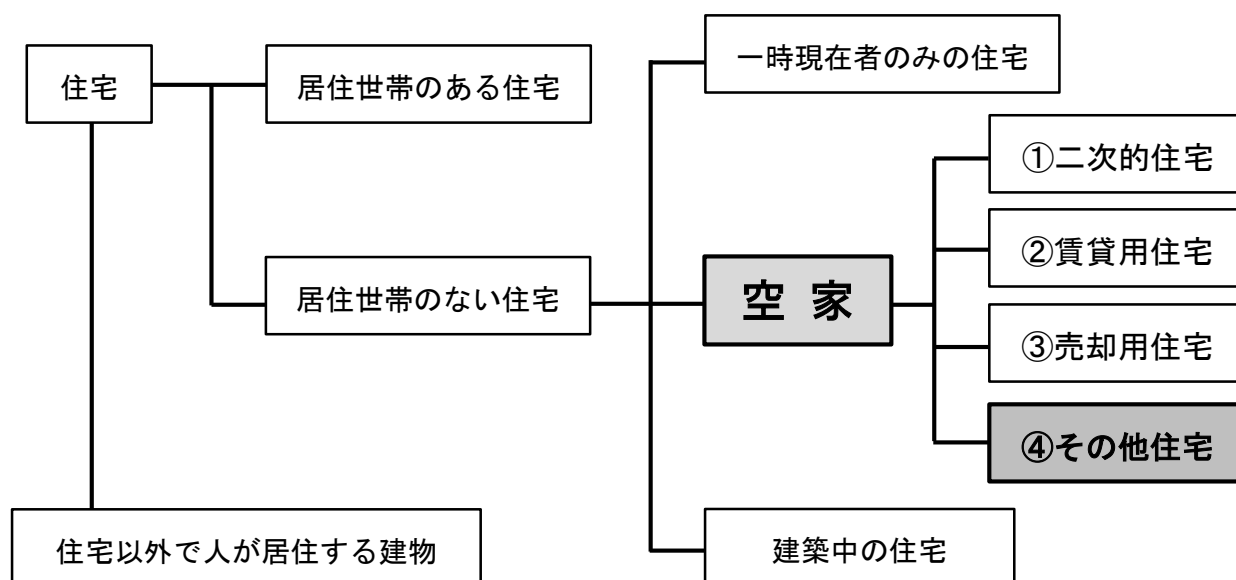
第3章 本市の人口と空家等の状況

1 住宅・土地統計調査

本市の人口と空家等の状況について、統計上の数値を掲載します。

このうち、「空家」に関する数値は、平成25年住宅・土地統計調査（以下「平成25年調査」という。）の結果につ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住環境、現居住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、総務省統計局で実施したものです。



<用語の解説>

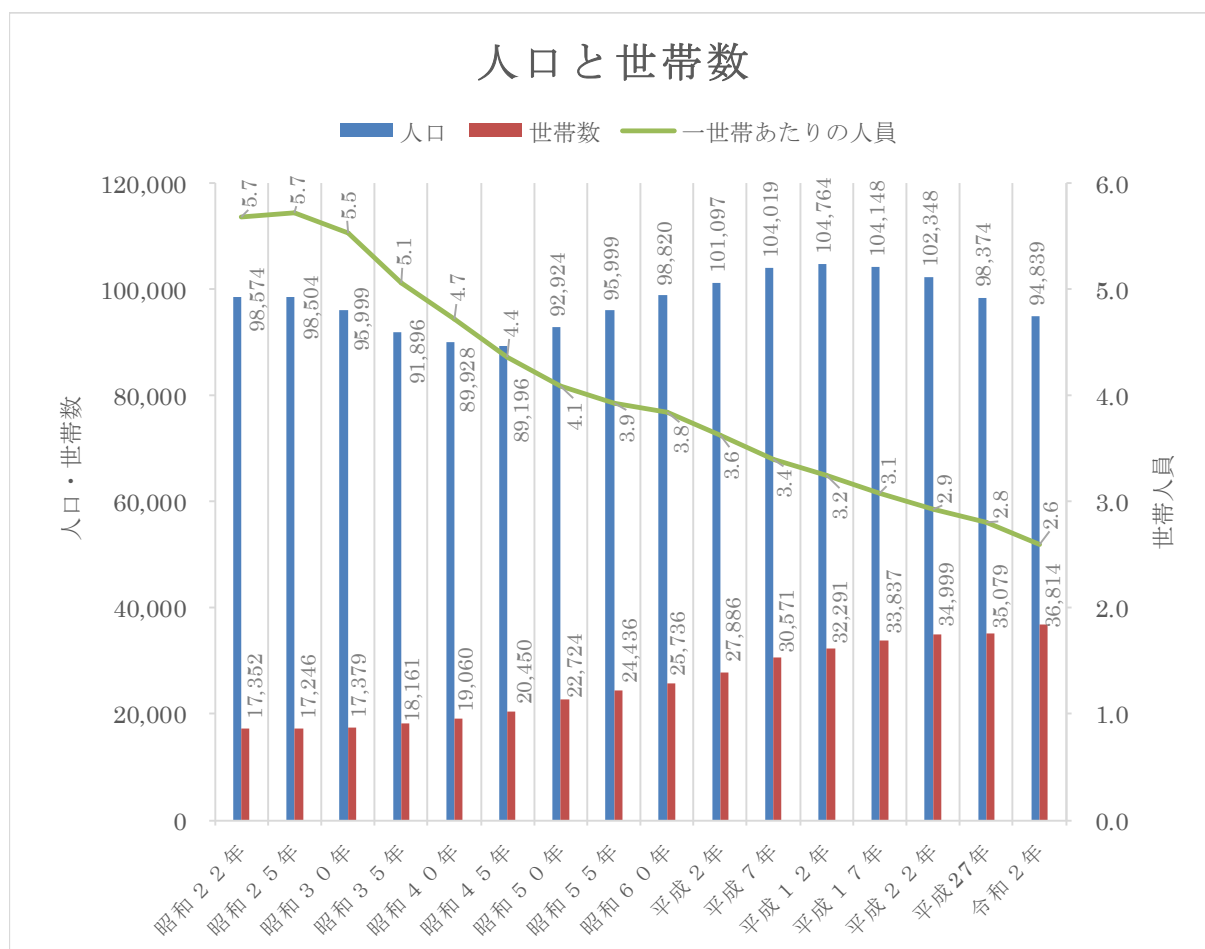
- ①「二次的住宅」・・・別荘など、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的に使用される住宅や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりする住宅
- ②「賃貸用住宅」・・・新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ③「売却用住宅」・・・新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ④「その他住宅」・・・人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在となっている住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む）

2 人口と世帯

(1) 人口、世帯の推移

- 本市の人口は94,839人、世帯数は36,814世帯となっています。
- 一世帯当たりの人口は2.6人となっています。(令和2年10月1日概数調べ)

本市の人口は、昭和23年頃の市制施行当時、人口98,574人、世帯数17,352世帯、一世帯当たりの人員は5.7人でしたが、昭和45年以降、人口及び世帯数ともに増加したが、人口は平成13年をピークに減少に転じ、令和2年の国勢調査では、人口94,839人、世帯数36,814世帯となっています。



国勢調査 (令和2年については概数調べ)

一世帯当たりの人員は、昭和22年には5.7人となっていましたが、昭和40年に5.0人を下回り、昭和55年に4.0人を下回り、平成27年には、3.0人を下回り、2.8人となっています。

なお、令和2年10月1日現在の推計人口によると、人口は94,839人、世帯数は36,814世帯、一世帯当たりの人員2.6人となっています。(概数調べ)

(2) 地区別人口

○ ほぼ全地区で人口及び一世帯当たりの人員が減少しています。

(単位：世帯、人)

地区名	世帯数	男	女	計	一世帯当たり 人員
北 部	2,418	2,799	2,938	5,737	2.4
中 央	2,555	3,029	3,401	6,430	2.5
東 部	4,379	5,173	5,443	10,616	2.4
菊 沢	4,958	6,750	6,840	13,590	2.7
東 大 芦	1,041	1,454	1,480	2,934	2.8
北 押 原	4,116	5,491	5,579	11,070	2.7
板 荷	621	747	820	1,567	2.5
西 大 芦	297	320	386	706	2.4
加 蘇	647	861	863	1,724	2.7
北 犬 飼	3,561	4,742	4,725	9,467	2.7
東 部 台	6,912	8,282	8,303	16,585	2.4
南 摩	1,014	1,431	1,425	2,856	2.8
南 押 原	1,437	1,997	1,950	3,947	2.7
粟 野	1,050	1,444	1,351	2,795	2.7
粕 尾	492	626	628	1,254	2.5
永 野	390	522	541	1,063	2.7
清 洲	926	1,243	1,255	2,498	2.7
合 計	36,814	46,911	47,928	94,839	2.6

令和年2年10月1日現在(概数調べ)

(3) 地区別人口の推移

○ ほぼ全地区で人口が減少しています。

(人)

地区名	H21. 10. 1(A)	H23. 10. 1	H25. 10. 1	H27. 10. 1	R2. 10. 1(B)	B-A
北 部	7,201	7,043	6,750	6,509	5,737	▲ 1,464
中 央	7,111	7,068	6,934	6,863	6,430	▲ 681
東 部	9,771	10,157	10,263	10,344	10,616	845
菊 沢	14,421	14,246	14,156	13,908	13,590	▲ 831
東大芦	3,329	3,311	3,248	3,105	2,934	▲ 395
北押原	11,686	11,501	11,439	11,341	11,070	▲ 616
板 荷	2,033	2,020	1,920	1,830	1,567	▲ 466
西大芦	1,032	1,023	928	850	706	▲ 326
加 蘇	2,236	2,169	2,092	1,999	1,724	▲ 512
北犬飼	9,762	9,668	9,658	9,667	9,467	▲ 295
東部台	16,519	16,613	16,522	16,508	16,585	66
南 摩	3,464	3,448	3,219	3,131	2,856	▲ 608
南押原	4,725	4,661	4,380	4,180	3,947	▲ 778
粟 野	3,499	3,441	3,252	3,127	2,795	▲ 704
粕 尾	1,814	1,731	1,580	1,482	1,254	▲ 560
永 野	1,473	1,397	1,291	1,217	1,063	▲ 410
清 洲	2,884	2,851	2,737	2,629	2,498	▲ 386
合 計	102,960	102,348	100,369	98,690	94,839	▲8,121

(出典：概数調べ)

(4) 人口目標（人口、世帯数、一世帯当たりの人員）

○ 平成42年度までの人口目標は89,085人、世帯数35,841世帯一世帯当たり人員は2.49人と推計されています。（鹿沼市総合計画）

将来人口は、日本全国の傾向と同様に人口が減少し、一世帯当たり人員の減少、少子高齢化が進行していくと考えられます。人口の減少に反して世帯数は引き続き増加することが予想されます。

3 住宅総数と空家数

○ 住宅総数は、41,300戸、空家数は6,010戸（14.55%）となっております。

出典：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

（1）住宅数

平成30年調査の住宅総数は41,300戸で、平成25年の世帯数の39,220戸を上回っています。

（2）空家数・空家率

平成30年調査では、空家数6,010戸（14.55%）となっており、空家戸数、空家率ともに増加傾向にあります。

（単位：戸、%）

区 分	平成30年			平成25年			空家率 増減 (A)-(B)
	住宅総数	空家数	空家率 (A)	住宅総数	空家数	空家率 (B)	
全 国	62,407,400	8,488,600	13.6	60,631,000	8,196,400	13.5	0.1
栃 木 県	926,700	160,700	17.3	879,100	143,400	16.3	1.0
鹿 沼 市	41,300	6,010	14.55	39,220	5,080	12.95	1.6
宇都宮市	263,230	44,410	16.9	250,610	39,800	15.9	1.0
足 利 市	72,910	14,520	19.9	71,960	13,310	18.5	1.4
栃 木 市	67,370	9,580	14.2	56,550	7,620	13.5	0.7
佐 野 市	55,980	9,840	17.6	53,700	9,050	16.9	0.7
日 光 市	42,610	9,830	23.1	39,280	7,420	18.9	4.2
小 山 市	78,620	11,450	14.6	72,600	10,550	14.5	0.1
真 岡 市	32,950	4,370	13.3	31,720	4,470	14.1	▲0.8
大田原市	34,790	4,910	14.1	30,300	3,540	11.7	2.4
矢 板 市	15,350	3,210	20.9	14,580	2,770	19.0	1.9
那須塩原市	57,880	11,310	19.5	54,410	10,740	19.7	▲0.2
さくら市	18,750	2,730	14.6	17,050	2,630	15.4	▲0.8
那須烏山市	10,830	1,840	17.0	10,890	1,310	12.0	5.0
下 野 市	26,360	3,660	13.9	25,470	3,880	15.2	▲1.3

出典：「住宅・土地統計調査結果表」（総務省統計局）

(3) 空家率の推移

本市の空家率は平成10年の調査（9.6%）以降上昇し続けています。

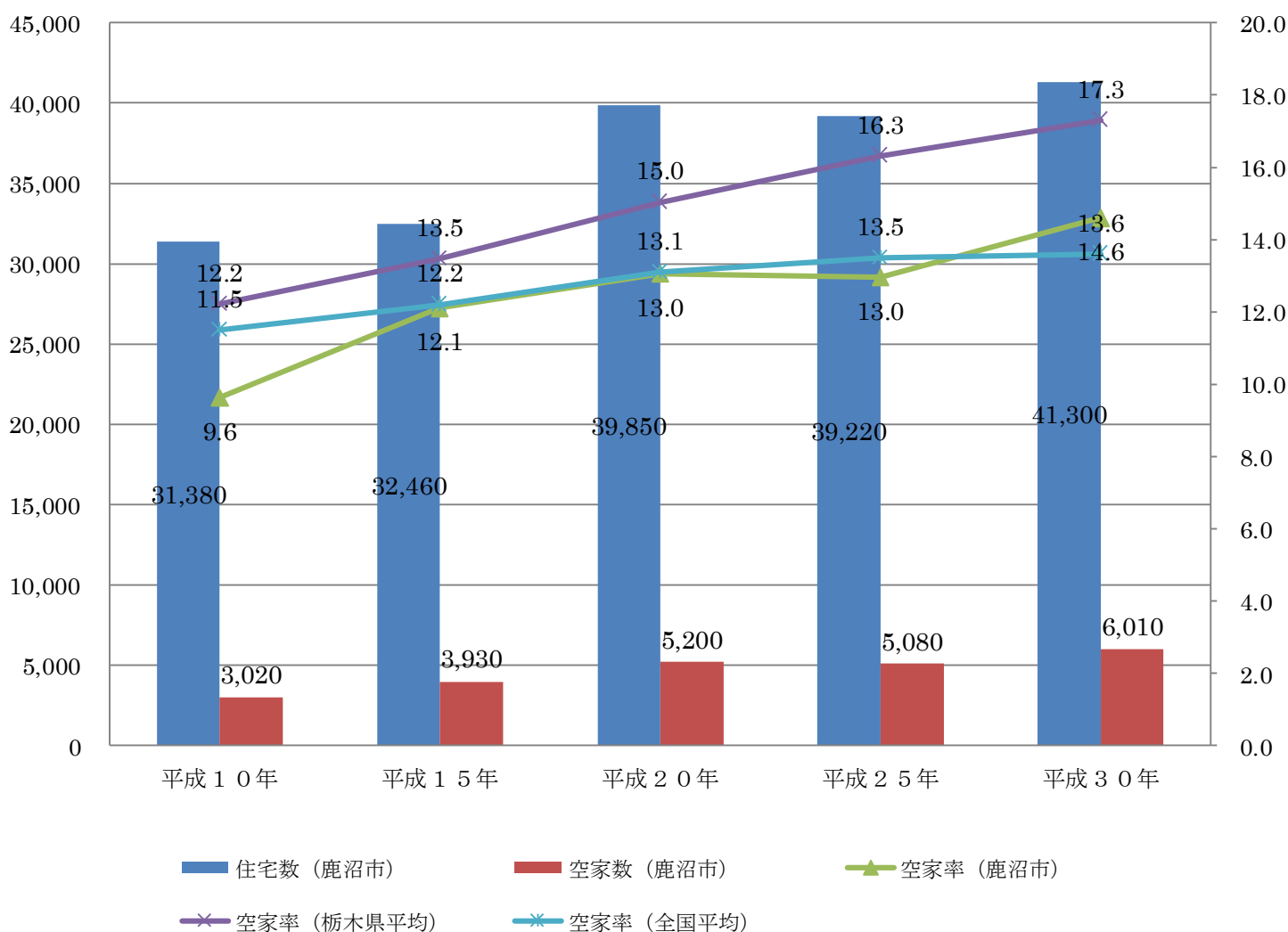
栃木県平均は下回っていますが、平成10年以降の調査で初めて全国平均を上回りました。

出典：「住宅・土地統計調査結果表」（総務省統計局）

区 分	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全 国	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
栃木県	12.2%	13.5%	15.0%	16.3%	17.3%
鹿沼市※	9.6%	12.1%	13.0%	13.0%	14.6%

※ 平成15年以前の集計には、旧粟野町を含む。

住宅数・空家数・空家率の20年間の推移



(4) 空家の種類

平成30年調査における空家の種類をみると、賃貸用住宅その他の住宅の空家が52.9% (3,180戸)と最も多く、次いでその他の住宅の空家が41.8% (2,510戸)で、二次的住宅や売却用住宅では少ない数値となっています。

建て方別にみると、一戸建ではその他の住宅が78.3% (2,240戸)、長屋建・共同住宅・その他では、賃貸用住宅が90.5% (2,850戸)となっています。

区 分		総 数 (戸)	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
			総 数	木 造	非木造	総 数	木 造	非木造
空 家 総 数		6,010	2,860	2,800	60	3,150	1,300	1,850
内 訳	二次的住宅	220	190	180	10	30	10	20
		3.7%						
	賃貸用住宅	3,180	330	320	10	2,850	1,100	1,740
		52.9%						
売却用住宅	90	90	90	-	-	-	-	
	1.5%							
その他住宅	2,510	2,240	2,210	30	270	190	80	
	41.8%							
腐朽・破損あり		1,460	920	920	-	540	330	210
内 訳	二次的住宅	40	40	40	-	-	-	-
		2.7%						
	賃貸用住宅	590	150	150	-	440	240	200
		40.4%						
売却用住宅	20	20	20	-	-	-	-	
	1.4%							
その他住宅	810	710	710	-	100	90	10	
	55.5%							
腐朽・破損なし		4,550	1,930	1,880	60	2,610	970	1,640
内 訳	二次的住宅	180	140	130	10	30	10	20
		4.0%						
	賃貸用住宅	2,590	190	170	10	2,400	860	1,540
		56.9%						
売却用住宅	70	70	70	-	-	-	-	
	1.5%							
その他住宅	1,710	1,540	1,510	30	170	100	70	
	37.6%							

出典：「住宅・土地統計調査」（出典元のデータをそのまま掲載していますが、一部の数値にズレがあります）

4 実態調査

(1) 調査の目的

空家等は、核家族や高齢化の進展とともに増加傾向にあり、不審火や犯罪・防犯上の問題や土地利用の非効率性、住環境及び景観の阻害などが問題になっています。

そのため、本市では、空家等が管理不全な状態になることを未然に防止し、市民の安全で安心な暮らしの実現を目的に「鹿沼市空き家等の適正管理に関する条例」を平成25年6月1日に施行しました。その第一段階として空家等の実態を把握するため、平成26年度から平成28年度にかけて、自治会の協力のもとに「空家等実態調査」を実施しました。

(2) 調査時期

第1回目 平成26年8月 ～ 平成28年11月

第2回目 平成29年7月 ～ 令和2年3月

(3) 調査区域、対象空家等

①調査区域 市内全域

②対象空家等

「法第2条第1項」の「空家等」のうち、マンション・アパート等の共同住宅、賃貸用・売却用の住宅を除いたものを対象としました。

※マンション・アパート等の共同住宅は1室でも使用されていれば、法律に基づく「空家等」とならないことから、調査の効率性を考慮し今回の調査対象からは除きました。

なお、共同住宅で全室使用されていないものについては、この計画による施策の対象としました。

(4) 調査手法

自治会調査により空家等の情報及び市民等から情報提供のあった物件を対象に現地調査を行いました。調査員が2人1組で外観目視調査を行い、把握した情報をチェックシートに記入するとともに写真撮影を行いました。

まず、空家等であることを確認した上で、建物の基礎情報・管理状況を把握するため詳細な調査を実施しました。

(5) 調査手法の詳細

①空家等判定調査

表札や郵便受け、電気・ガスメーターを確認することにより空家等の判定を行いました。

②詳細調査

実態調査票に基づき、建物の規模や構造、用途・建て方を把握するとともに、基礎や建物の傾斜、屋根・外壁及び建物以外の構造物である塀、柵、門の劣化や破損状況、衛生面・景観面に影響を及ぼす樹木や雑草、ごみの堆積の状況について調査をしました。

③総合評価

「空家等実態調査」を行った物件に対しては、建物の外壁、屋根、危険性、防犯、周辺への阻害等の管理状態を5段階で評価しました。

また、建物以外の工作物である、塀、門、擁壁、衛生面、景観に影響を及ぼす樹木、雑草やごみの堆積の状況等について、「特定空家等」の判断を行うための基礎資料として整理しました。

管理状態の5段階評価は以下のとおりです。

【空家等の外観を目視判定する際の目安】

目視判定	空家の状態
A判定	現状は良好。損傷等は見あたらない。
B判定	軽度の損傷がある。
C判定	改修が必要と思われる。老朽化が進んでいる。
D判定	重度の損傷がある。
E判定	管理不全である。(特定空家の候補、直接確認できない建物を含む)
F判定※	民間業者の管理物件である 等。

※ F判定 不動産会社等が管理されている賃貸及び売却用の住宅や建物（倉庫等含む）。

また、調査時点で除却され更地になった物件等になります。

(6) 調査結果

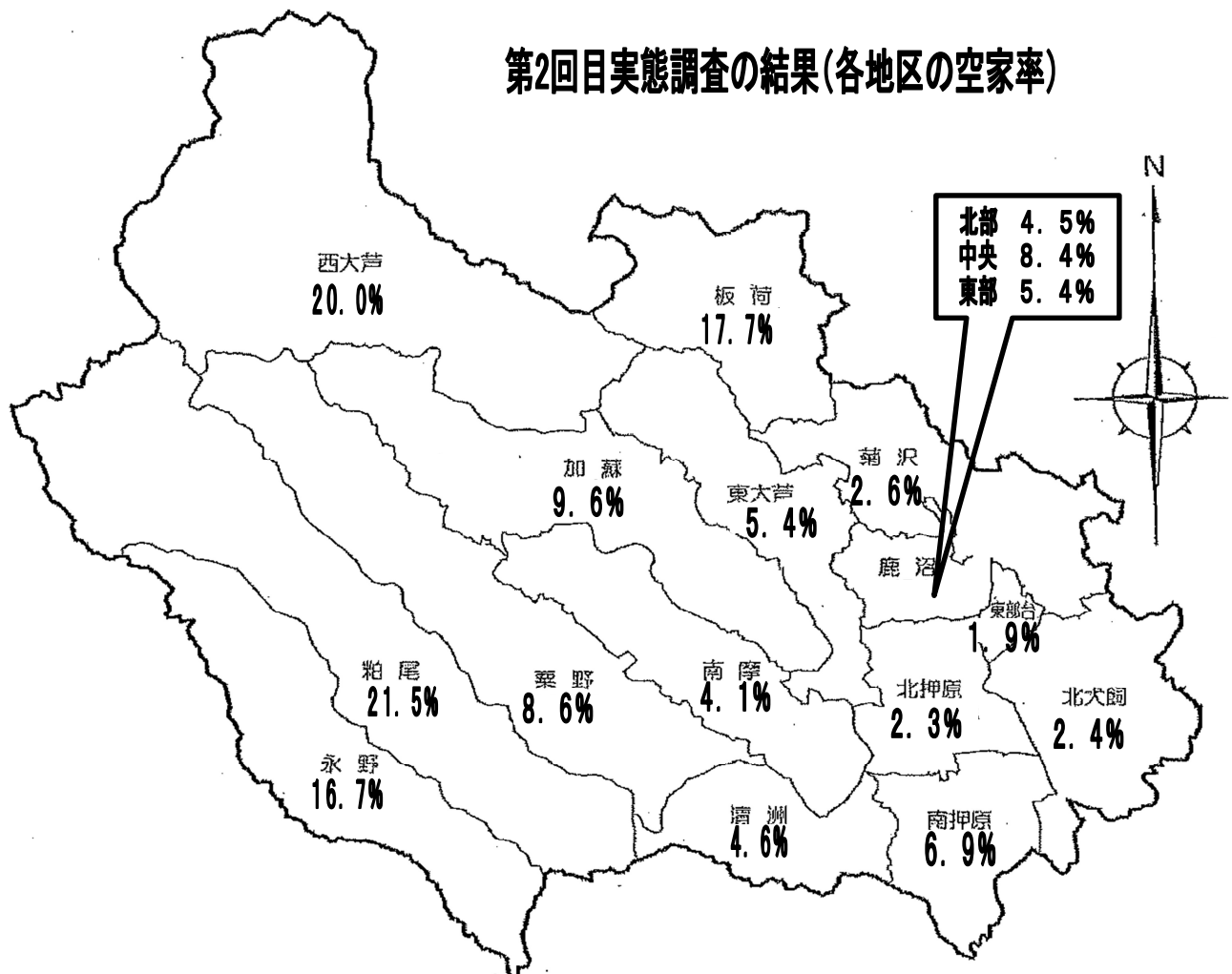
空家等実態調査（外観目視）の第1回目で確認された空家等の数は1,580戸でした。また、3年後に実施した第2回目で確認された空家等の数は1,838戸であり、16.3%増加していました。

目視判定の結果、「現状は良好。損傷等は見あたらない（A判定）」ものは第1回目より年数が経ったぶん45戸減りました。「軽度の損傷がある（B判定）」ものは12戸増加しました。また、解体が必要なほどではないが「改修が必要と思われる。老朽化が進んでいる（C判定）」ものは199戸増加し、51.0%の増加率です。

「重度の損傷や管理不全である（D・E判定）」ものは700戸であり、38.1%ありました。

本市が実施した空家等実態調査の空家等の数（1,580戸）と平成25年調査による戸建の空家数（2,450戸）と乖離がありますが、その主たる要因は次のことが考えられます。

- ⇒ 住宅・土地統計調査は全国約350万世帯を抽出し、調査票を配布して行った統計調査である。一方、本市が調査した実態調査は、自治会からの情報提供や市民相談等を基に特定した空家等の候補を対象に、市職員が全戸現地調査を行ったもので、2つの調査は手法が異なるということ。
- ⇒ 本市が実施した調査では、法第2条第1項に基づき「概ね年間を通して建築物等の使用実態がない」としているが、住んでいない期間が1年未満のものや、住んでいないが物置として使用している建築物等が含まれていること。



(7) 地区別調査結果

上段：第1回(H26-28) 下段：第2回(H30-R2) (戸、%)

地区名	住宅数	調査件数	A判定	B判定	C判定	D判定	E判定	F判定	空家数	空家率
北 部	2,440	102	17	15	13	34	17	6	96	3.9
		150	6	23	33	28	20	10	110	4.5
中 央	2,668	215	9	29	54	60	42	21	194	7.3
		345	8	38	85	51	43	30	225	8.4
東 部	3,527	209	11	43	32	61	39	23	186	5.3
		289	6	32	82	50	19	30	189	5.4
菊 沢	4,905	80	6	15	21	20	13	5	75	1.5
		163	9	10	25	18	66	5	128	2.6
東大芦	1,235	61	10	9	11	18	9	4	57	4.6
		82	10	9	17	15	16	1	67	5.4
北押原	3,925	78	4	17	15	13	19	10	68	1.7
		130	4	22	33	13	17	23	89	2.3
板 荷	838	143	42	31	22	23	21	4	139	16.6
		161	37	28	26	19	38	1	148	17.7
西大芦	455	80	16	18	28	18	0	0	80	17.6
		100	18	12	39	10	12	9	91	20.0
加 蘇	843	69	10	16	22	21	0	0	69	8.2
		89	5	16	34	10	16	8	81	9.6
北犬飼	3,102	63	15	16	7	4	12	9	54	1.7
		105	11	20	24	9	11	29	75	2.4
東部台	4,939	87	24	29	21	2	0	11	76	1.5
		146	12	33	27	15	5	7	92	1.9
南 摩	1,218	44	13	6	11	11	0	3	41	3.4
		62	9	12	14	8	7	12	50	4.1
南押原	1,802	118	22	27	34	9	18	8	110	6.1
		154	14	27	40	15	28	2	124	6.9
栗 野	1,278	106	16	24	34	22	7	3	103	8.1
		136	14	24	38	19	15	1	110	8.6
粕 尾	585	114	15	21	27	23	27	1	113	19.3
		130	21	20	34	23	28	0	126	21.5
永 野	515	74	10	11	25	15	13	0	74	14.4
		96	9	15	26	16	20	0	86	16.7
清 洲	1,020	46	7	8	13	11	6	1	45	4.4
		59	9	6	12	9	11	0	47	4.6
合 計	35,295	1,689	247	335	390	365	243	109	1,580	4.5
		2,397	202	347	589	328	372	168	1,838	5.2

住宅数：平成28年5月1日現在 (出典：税務課資産税家屋係調べ)

5 アンケート調査結果

(1) 調査の目的

空家等実態調査の結果、外観を目視で調査する方法で、「A」または「B」と判定された物件の所有者等に対して、空家等の利用目的、鹿沼市空き家バンク制度への登録希望等を把握するためアンケート調査を実施しました。

(2) 調査の概要

第1回目アンケート調査

- 調査項目 9項目
- 対象者 外観目視による調査で「A」または「B」と判定された物件
- 発送数 545件（事務所、倉庫、国外居住者等は除く）
- 回答数 268件（回答率 49.2%）

第2回目アンケート調査

- 調査項目 9項目
- 対象者 外観目視による調査で「A」、「B」または「C」と判定された物件
- 発送数 1,026件（事務所、倉庫、国外居住者等は除く）
- 回答数 418件（回答率 40.7%）

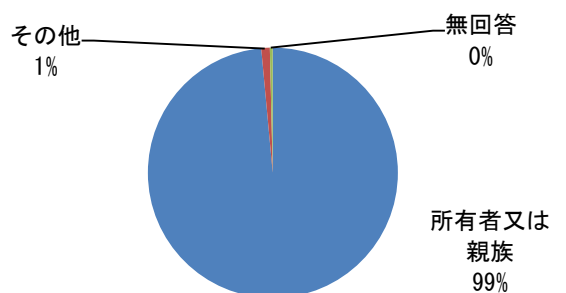
(3) 回答状況

問1 アンケート回答者について

問1-1 回答者と所有者等の関係

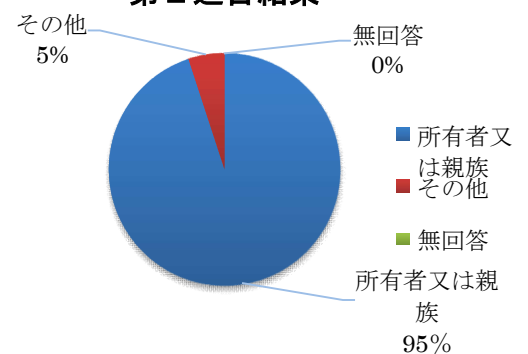
	回答者数
所有者又は親族	264
その他	3
無回答	1
計	268

問1-1 回答者と所有者等の関係



	回答者数
所有者又は親族	397
その他	21
無回答	0
計	418

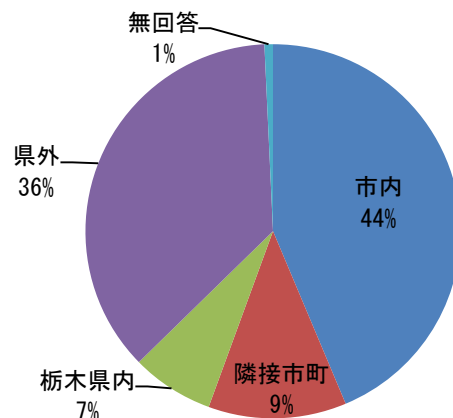
第2回目結果



1-2 回答者の居所

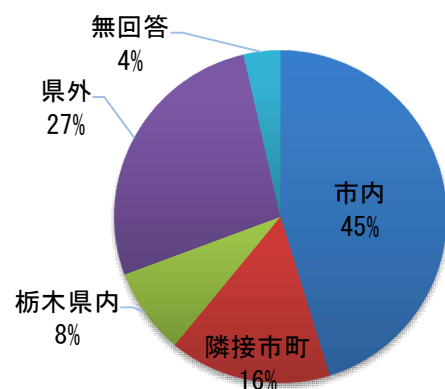
	回答者数
市内	117
隣接市町	32
栃木県内	19
県外（※1）	98
無回答	2
計	268

問1-2 回答者の居所



	回答者数
市内	189
隣接市町	66
栃木県内	35
県外（※1）	113
無回答	15
計	418

第2巡目結果

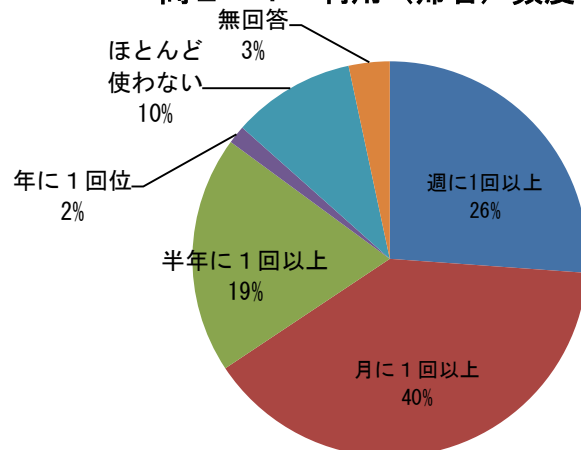


問2 住宅（空家）について

問2-1 利用（帰省）頻度

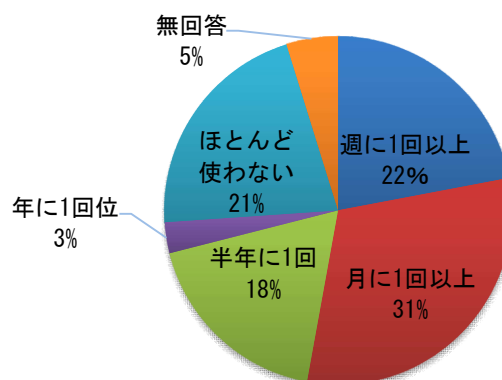
	回答者数
週に1回以上	70
月に1回以上	106
半年に1回以上	52
年に1回位	4
ほとんど使わない	27
無回答	9
計	268

問2-1 利用（帰省）頻度



	回答者数
週に1回以上	92
月に1回以上	129
半年に1回以上	76
年に1回位	12
ほとんど使わない	89
無回答	20
計	418

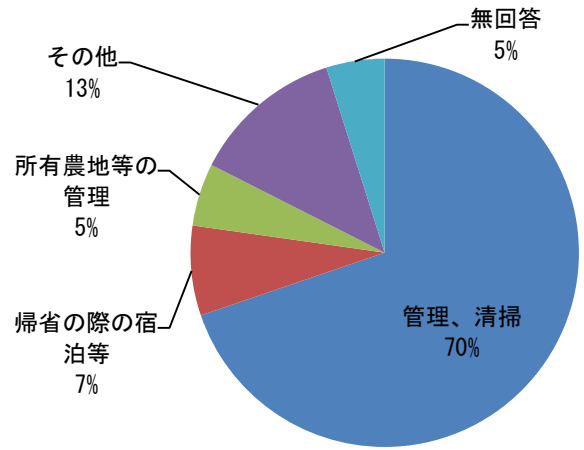
第2巡目結果



問 2 - 2 利用（帰省）目的

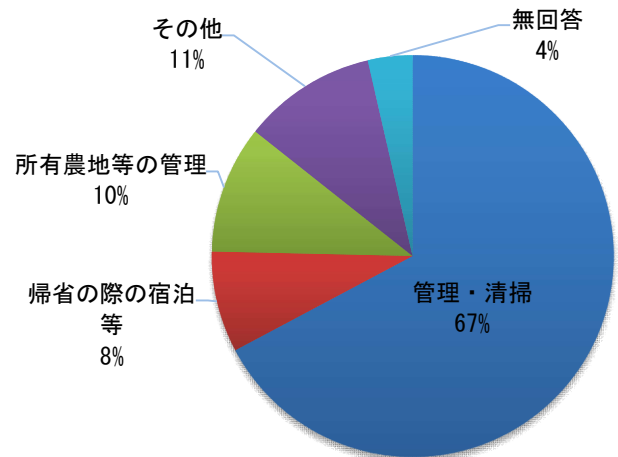
問 2 - 2 利用（帰省）目的

	回答者数
管理、清掃	1 8 7
帰省の際の宿泊等	2 0
所有農地等の管理	1 4
その他（※2）	3 4
無回答	1 3
計	2 6 8



第 2 巡目結果

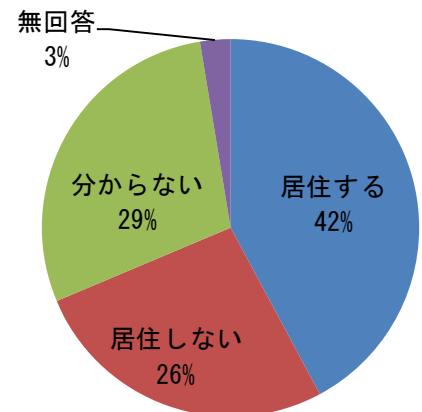
	回答者数
管理、清掃	2 8 1
帰省の際の宿泊等	3 4
所有農地等の管理	4 3
その他（※2）	4 5
無回答	1 5
計	4 1 8



問 2 - 3 今後の居住予定

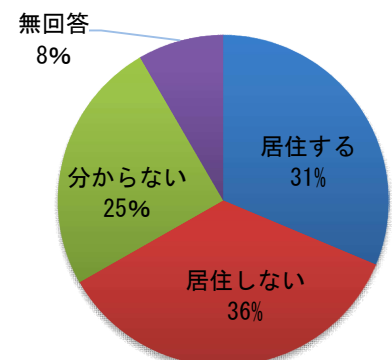
	回答者数
①居住する	1 1 3
②居住しない	7 1
③分からない	7 7
無回答	7
計	2 6 8

問 2 - 3 今後の居住予定



第 2 巡目結果

	回答者数
①居住する	1 3 1
②居住しない	1 4 8
③分からない	1 0 4
無回答	3 5
計	4 1 8



問 2-4 (問 2-3 で②・③と回答した方)

空家を今後どのようにする予定か

	回答者数
①解体予定、解体したい	18
②そのまま残したい	51
③未定	72
無回答	7
計	148

	回答者数
①解体予定、解体したい	43
②そのまま残したい	48
③未定	167
無回答	14
計	272

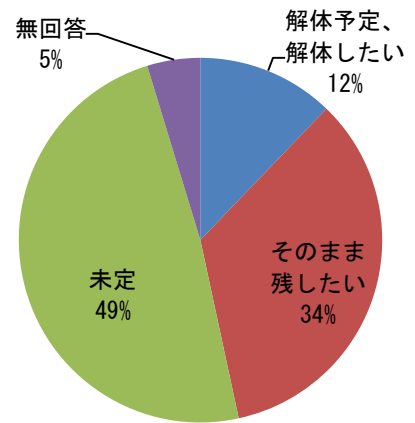
問 2-5 (問 2-4 で②・③と答えた方)

空家を残す場合の今後の利用方法

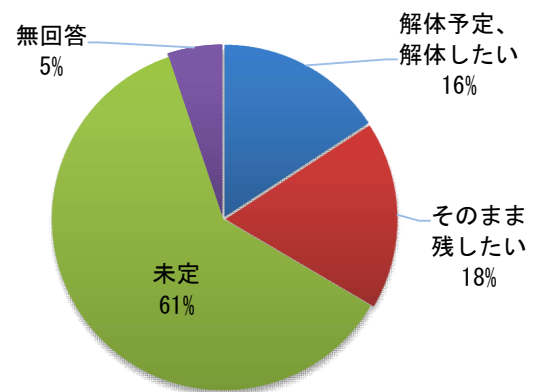
	回答者数
①帰省時宿泊等、農地等管理	33
②第三者に売却・貸出	51
③その他	34
無回答	5
計	123

	回答者数
①帰省時宿泊等、農地等管理	42
②事業用	9
③第三者に売却・貸出	86
④その他	13
⑤決めていない	78
無回答	190
計	418

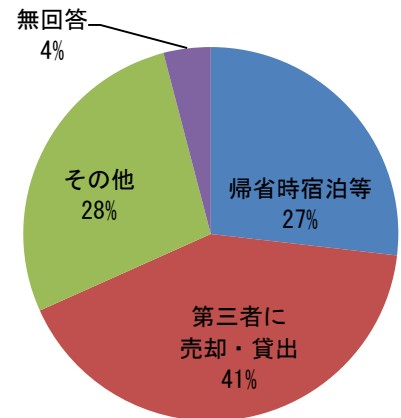
問 2-4 空き家を今後どのようにする予定か



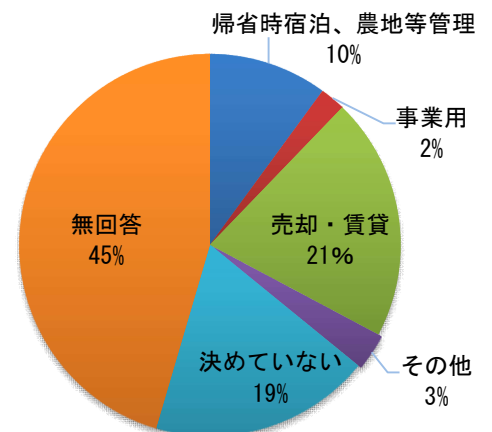
第 2 巡目結果



問 2-5 空き家を残す場合の今後の利用方法



第 2 巡目結果

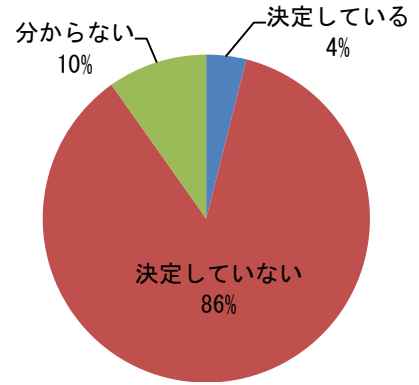


問 2 - 6 転売先、貸付先の決定

問 2 - 6 (問 2 - 5 で②と答えた方)

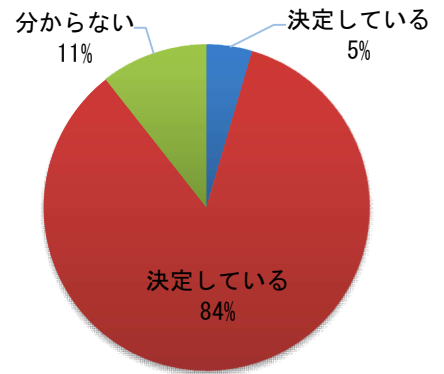
転売先、貸付先の決定

	回答者数
①決定している	2
②決定していない	44
③分からない	5
無回答	0
計	51



第 2 巡目結果

	回答者数
①決定している	6
②決定していない	112
③分からない	14
無回答	0
計	132

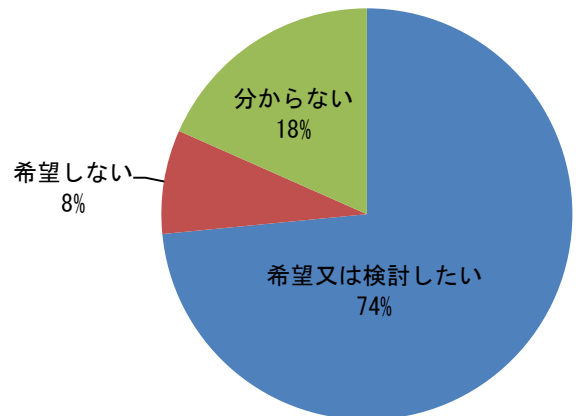


問 3 - 1 (問 2 - 6 で②・③と答えた方)

空家バンク等の制度の登録希望

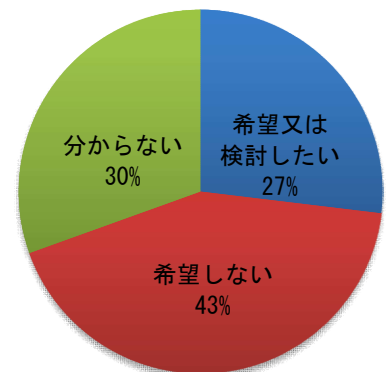
	回答者数
①希望又は検討したい	36
②希望しない	4
③分からない	9
無回答	0
計	49

問 3 - 1 空き家バンク等の制度の登録希望



第 2 巡目結果

	回答者数
① 希望又は検討したい	60
② 希望しない	95
③ 分からない	68
無回答	0
計	223



6 空家等に関する相談状況

空家等は、適切に管理されていれば問題はありませんが、それを怠ると地域住民の生活環境に影響を及ぼすことになります。所有者等が管理責任を全うしないことから「草木が繁茂して庭に入り込んでいる」、「枯れ木や枯れ草、ごみが放置され火災の心配がある」、「雨樋等が壊れていて飛散のおそれがある」などといった通報が市民から寄せられます。

このため、私有財産である空家等への行政としての対応としては、当該空家等の状態や近隣周辺への影響などを勘案した上で行っています。

なお、平成25年調査の推計値において、別荘や賃貸・売却の用途であるものを除いた「その他住宅」の2,940戸のうち一部が地域の生活環境に影響を及ぼす空家等に該当すると考えられます。

(1) 相談件数

本市に寄せられた空家等の通報及び相談としては、雑草等繁茂、樹木越境が多い状況であり、地域とのつながりの希薄をうかがわせるものとなっています。直近5年間の新規受付件数を掲載しました。

利活用相談はテレワーク等により相談が増えたため、令和2年度から新たに統計を取り始めたものです。

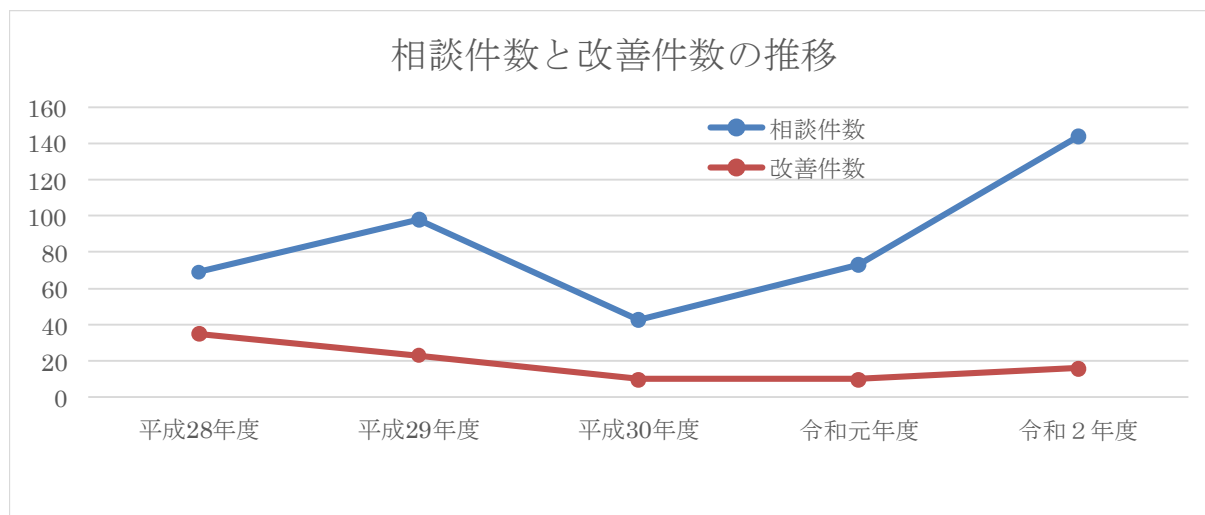
年度 事由	平成28年 度 受 付	平成29年 度 受 付	平成30年 度 受 付	令和元年度 受 付	令和2年度 受 付	合 計
情報提供	7	18	5	9	35	74
雑草等繁茂	26	24	3	7	14	74
建物破損	22	45	13	4	13	97
樹木進入	11	7	11	30	19	78
工作物破損	2	1	8	22	1	34
ごみ放置	1	1	2	1	1	6
その他	—	2	1	—	12	15
利活用等相談	—	—	—	—	49	49
合計	69	98	43	73	144	427

悪影響の主な原因

- 空家等についての所有者等の管理意識が希薄である。
- 空家等を売却する意思はあるが、手続きに至っていない。
- 所有者等の高齢化や居住地が遠方であることなどの理由により管理ができない。
- 相続が未解決であり、所有者等が確定していない。

(2) 相談件数と改善件数の推移

平成28年度から令和2年度までの相談件数と改善件数をグラフ化したものです。
除草や樹木越境などは、恒久的に出てくる相談案件であり、根本的に解消しないものは改善件数としてカウントはしていません。



(単位：件数)

7 空家等対策の取組状況

(1) 相談対応

現在、本市に寄せられる空家等に関する通報や相談は、適切な管理がなされていない空家等に関する通報や所有者自らによる適正な管理や利活用に関する相談など、多岐にわたり、専門的な内容も多くなっています。

こうした通報や相談については、内容に応じ、建築、環境、土木、消防など、それぞれの部署で対応しているほか、弁護士や司法書士などによる専門的な相談窓口（法律相談、相続相談など）により対応を行っています。

(2) 所有者への指導など

地域住民の生活環境に影響がある空家等に対しては、法及び条例の規定により特定した所有者に対して適切な管理をお願いしているほか、建築基準法、道路法、火災予防条例などの関係法令に基づく改善指導を行っています。

(3) 主な取り組み事業の実績

① 空き家バンクの登録数と成約数（令和3年3月31日現在）

空き家バンク（年度別登録・成約実績）

年度	登録実績			
	売買	賃貸	どちらでも	小計
平成27	5	1	1	7
平成28	5	0	0	5
平成29	2	0	0	2
平成30	8	1	0	9
令和1	17	2	0	19
令和2	41	4	0	45
合計	78	8	1	87

成約実績	登録実績			小計
	売買	賃貸	どちらでも	
2	1	1	4	
2	0	0	2	
3	0	0	3	
4	0	0	4	
9	2	0	11	
25	4	0	29	
45	7	1	53	

平成27年度から移住定住を主な目的として開始しました。

実態調査後に所有者へのアンケートを実施し、利活用希望者を募り、空き家バンクへの理解が得られるようになりつつあります。また、登録するときの添付書類を簡素化し、利用者の活用のしやすさが功を奏して、登録件数、成約件数が増加傾向にあります。

② 空き家バンクリフォーム補助金制度（令和2年度）

年度	交付決定件数	交付決定金額
R2	3件	170万円

令和2年度から実施した事業であり、空き家の利活用を図り、移住定住者や子育て世帯等
を呼び込むための事業であります。

令和2度は3世帯の利用があり、鹿沼市に移住しました。

③ 空家等解体補助金制度利用実績（平成30年度～令和2年度）

空家等解体補助金

年度	不良住宅	特定空家等	合計	交付決定額
平成30	24	2	26	10,836,000
令和1	42	3	45	19,509,000
令和2	33	9	42	19,045,000
合計	99	14	113	49,390,000

平成30年度の6月から制度を導入し、初年度こそ市民や解体業者への周知が進んでいなかったため、件数が伸びませんでした。翌年から解体補助金制度の周知が行き渡り、不良住宅の判定申請の件数や解体補助金交付件数が増加しました。

1件当たりの平均利用の解体補助金が約43万7千円であります。

なお、補助金額の限度額である50万円を交付した件数は半数を超えています。

④ 相続等により取得した空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の特例

申請年度	適用件数
令和元年度	2件
令和2年度	4件

(要件については資料編参照)

8 空家等を取り巻く問題・課題

(1) 防犯・防火・防災上の不安

市民等からの相談で最も多かったのは、防犯・防火・防災上の問題です。空家等が増加することで地域への不審者侵入を促す可能性があります。また、不審火などが心配され、十分に管理されていない空家については、日頃から地域の人々の目で監視・パトロールなどを行う必要が生じています。また、老朽化した空家になると、台風や強風などが原因となって、建物の一部が吹き飛ばされる事態も想定されます。防災の面からも所有者等に対して適切な管理を促すことが必要になっています。

(2) 生活環境の悪化、景観の阻害

空家等実態調査の結果からみると、「重度の損傷がある」(D判定) 18%、「管理不全である」(E判定) が20%、合わせて約4割が特定空家等に相当する空家等が存在しています。

こうした適正に管理されていない空家等の放置により、屋根や外壁等の落下・飛散事故や、老朽化による倒壊事故、ごみの不法投棄等により周辺環境を阻害するなど、地域の生活環境や安全を脅かす存在となるだけに、有効な対策によって除却を促していく必要があります。

(3) 行政課題としての限界（私有財産に関わる問題）

① 所有者等の特定に時間を要する

空家そのものにほとんど資産的価値がない場合が顕著ですが、所有者等の死後、建物の相続登記がなされていないケースが少なくないため、所有者を特定することが難しいといった課題があります。所有者等が特定されないために、私有財産である空家に対して、行政が簡単に対処できないという問題が大きな割合を占めています。

② 回収が難しい行政代執行費用

法の成立により、「特定空家等」に関しては、市町村は行政代執行による強制執行が可能となりましたが、行政代執行をしてもその費用を回収できる見込みがないのが実情であり、私有財産の除却に際して、回収の見込みがない状況で公費を充てることについての課題が残されます。

(4) 空家発生 of 加速化

本市の人口は、既に社会減（転出超過）かつ自然減（死亡者数が出生者数を上回る）の状況になっており、2030年（令和12年）には89,085人になると予測されます。

また、核家族化の進行により、後継者のいない高齢者世帯や単身高齢世帯が増加しており、今後、空家の急速な増加は避けられない状況にあります。

こうした状況が今後は市内のいたるところで散見されることが予想されます。したがって中・長期的な空家対策に取り組んでいくことはもちろんですが、一方では、短期的な対応も求められています。

(5) 除却が進まない空家

① 解体費用が負担できない

空家の解体には多額の費用が掛かることから、それを負担できずに放置されているケースも決して少なくありません。特に農村部の住宅は比較的広く大きな家屋が多いことから、解体した場合の廃材の排出量が多く費用も掛かります。家屋の大きさ、解体の容易さにもよるため一概には言えませんが、解体・除却費用の問題が除却を妨げている大きな要因となっています。

② 固定資産税等の特例措置

住宅に係る固定資産税等の特定措置の問題もあります。住宅を除却して更地にすると固定資産税等の特例措置がなくなるため、空家の除却が進まない理由になっています。

「特定空家等」に該当する家屋に係る敷地については、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であっても、法第14条第2項に基づき、市町村長が「特定空家等」の所有者に対して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項等の規定に基づき、当該特例の対象から除外されることとなっています。

参考：住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	課税標準額	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地(200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡まで)	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。

※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

(6) 流通が進まない空家（活用されない）

① 消極的な受入体制

空家の活用を考えていく上において、他所の者には売却しない・賃貸しないという旧来からの地域の意識、慣習がネックとなっているという側面があります。他所の者に売却・賃貸することに対する地元の抵抗意識が少なからず存在しています。空家を流通させて移住者の受入れによる地域の活性化を図っていく上では、こうした従来からの意識を変えていくことが必要となります。

② 仏壇があることによる心理的な課題

仏壇があることによる心理的な課題もあります。仏壇を残したまま貸すことへの抵抗感が存在しています。

③ 農地法上の制約

農地との関係も大きな課題です。空家所有者の中には家屋と農地を一体のものとして処分したいとの意向をお持ちの方もおりますが、農地の譲渡には農地法上の条件を満たす必要があります。

④ 家屋の規模

根本的な問題として、都市からの移住を希望して家屋を探している方々からすると、地方の農家住宅は家屋の規模が大き過ぎて、移住希望者の求める住宅とは合致していないという問題があります。

⑤ 市街化調整区域

市街化調整区域は都市計画法（第7条以下）に基づき指定される、開発行為等を制限する区域であり、空家についても、用途変更などの手続きが必要な場合があります。

（7）地域の活力、意欲の低下

人口減少が更に加速化していくという時代の変わり目にあって、空家の増加は地域住民の将来不安を駆り立てる要素となり、衰退したイメージを抱かせることとなります。

そうしたイメージがまちづくりに対する住民の意欲を大きく減退させ、地域の歴史や伝統文化の継承、地域の祭りのような伝統行事が継続できなくなるおそれがあります。地域の活動を縮小することによって、地域住民同士の交流の機会が減少し、地域の賑わいや地域への愛着が失われていくことが懸念されます。