

第2章 空き家の状況及び課題

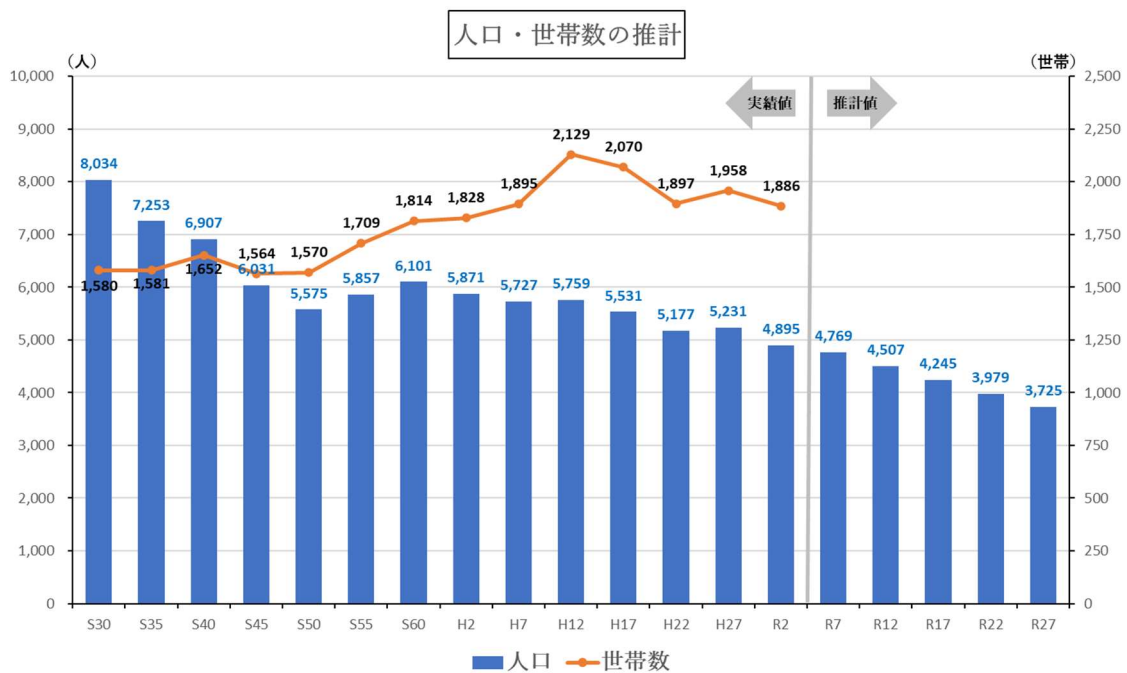
2-1 木城町の特徴の整理

1 人口の推移と将来推計

国勢調査によると、本町の人口は昭和30年の8,034人以降、減少傾向を続けています。昭和55年には増加傾向に転じていますが、平成12年以降は再度減少傾向へと変わっています。その後、平成27年に増加していますが、令和2年には4,895人となっています。

国立社会保障・人口問題研究所(社人研)によると、令和27年の人口は3,725人、令和2年の4,895人に比べて約76%と推計されています。

世帯数は、昭和55年以降、増加傾向になりましたが、平成12年以降には減少、平成27年には再度増加傾向に転じるなど変動を繰り返し、令和2年には1,886世帯となっています。

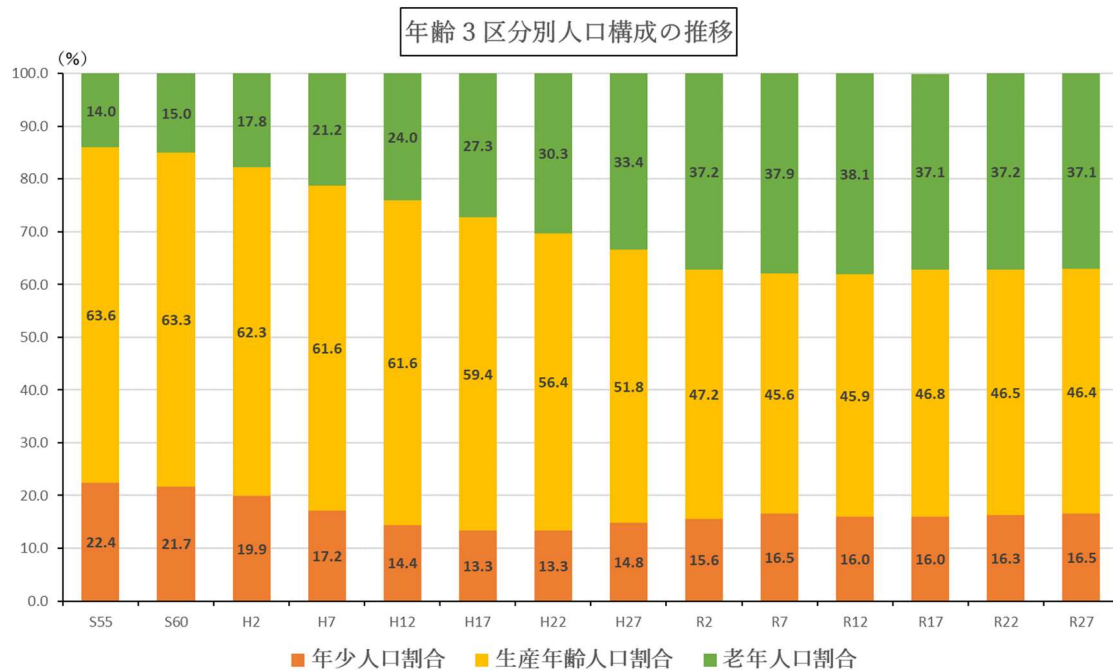


資料：令和2年までは国勢調査

令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値
木城町人口ビジョン

2 年齢3区分別人口構成の推移

年齢3区分別人口構成の推移では、昭和55年時点ではほぼ高齢社会※¹、平成7年では超高齢社会※²に達しています。それ以降、老年人口（65歳以上人口）割合は増加傾向になり、令和27年に37.1%と推計されています。また、年少人口（15歳未満人口）割合は平成22年の13.3%以降、令和27年には16.5%に増加、生産年齢人口（15～64歳人口）割合は、令和27年には46.4%まで減少すると推計されています。



資料：令和2年までは国勢調査

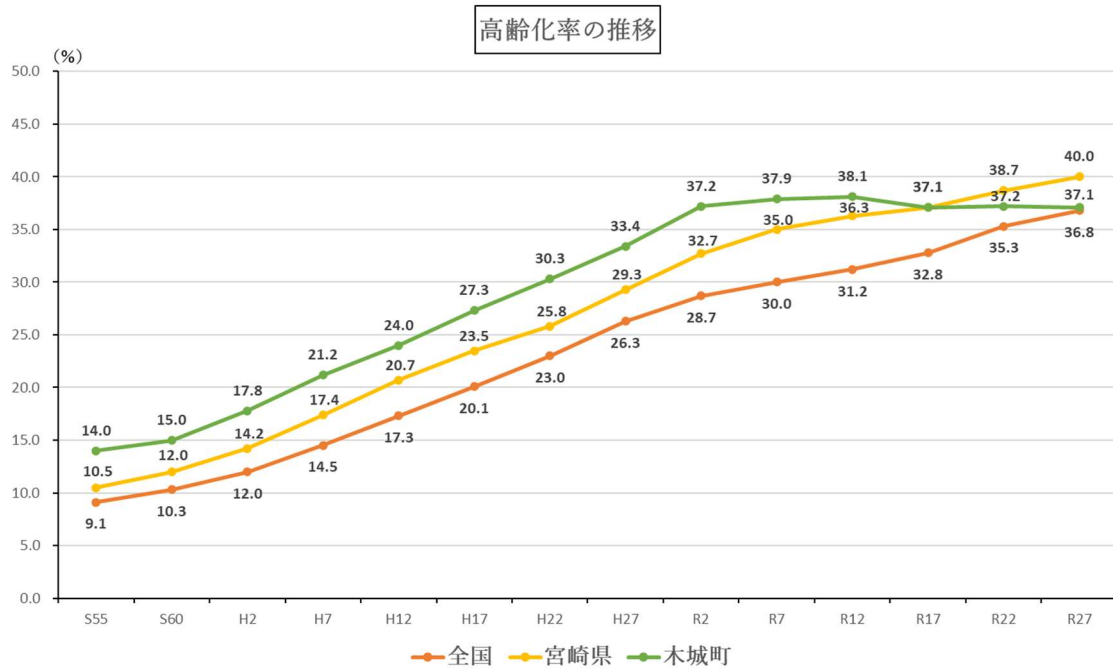
令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値
木城町人口ビジョン

※1、※2

「高齢化社会」とは、高齢化率（65歳以上の老年人口の割合）が7%を超えた社会のことになります。一般的に、高齢化率が14%を超えた社会を「高齢社会」、21%を超えた社会を「超高齢社会」と呼んでいます。

3 高齢化率の推移と将来推計

全国及び宮崎県との高齢化率の比較においては、昭和 55 年以降、全国及び宮崎県の高齢化率を上回る状況が続き、令和 12 年までは増加傾向と推計されています。その後、令和 17 年には宮崎県の高齢化率と同じ 37.1%になり、令和 27 年までは宮崎県の高齢化率を下回る状況と推計され、本町の高齢化率は概ね横ばいの状況になります。



資料：令和 2 年までは国勢調査

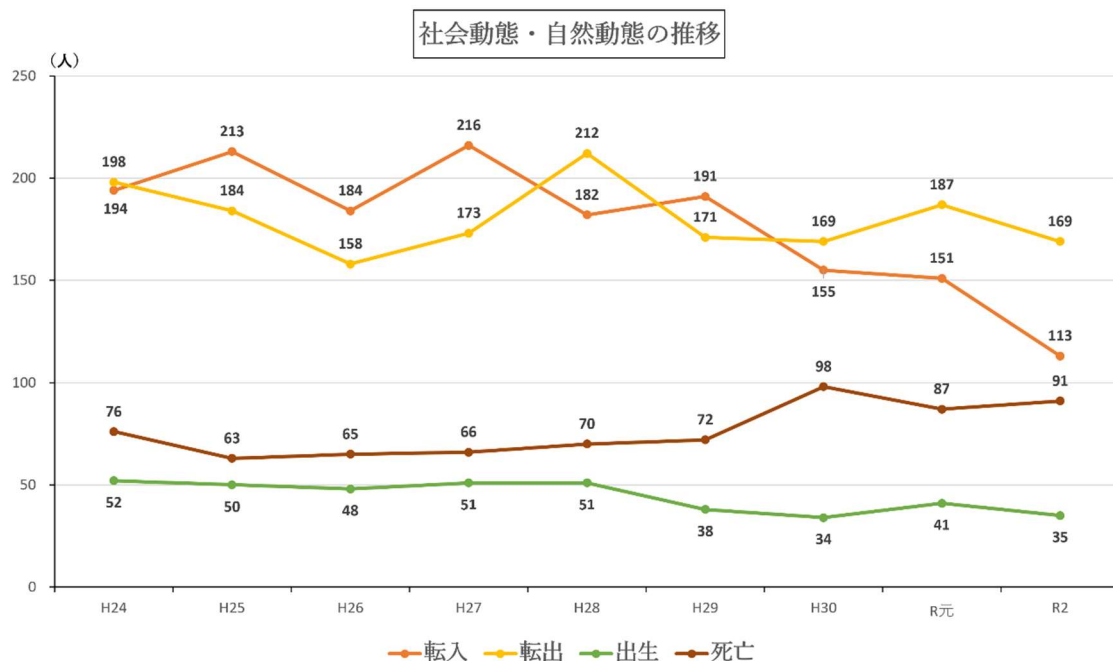
令和 7 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値

4 社会動態及び自然動態の推移

人口の社会動態※³は、平成 25 年から平成 27 年まで転入数が転出数を上回る状況が続いています。平成 28 年には転入数が転出数を下回りましたが、平成 29 年には再度転入数が転出数を上回り、平成 30 年にはまた逆転するなど変動を繰り返しています。平成 30 年以降は、転入数が減少傾向になり、転出数を大幅に下回る転出超過の状況となっています。

自然動態※⁴は、平成 24 年から死亡数が出生数を上回る状況が続いています。

平成 24 年から令和 2 年の 8 年間で、22 人の社会減、288 人の自然減となります。8 年間で 310 人、年平均 39 人減少となります。



資料：宮崎県人口動態統計調査
木城町人口ビジョン

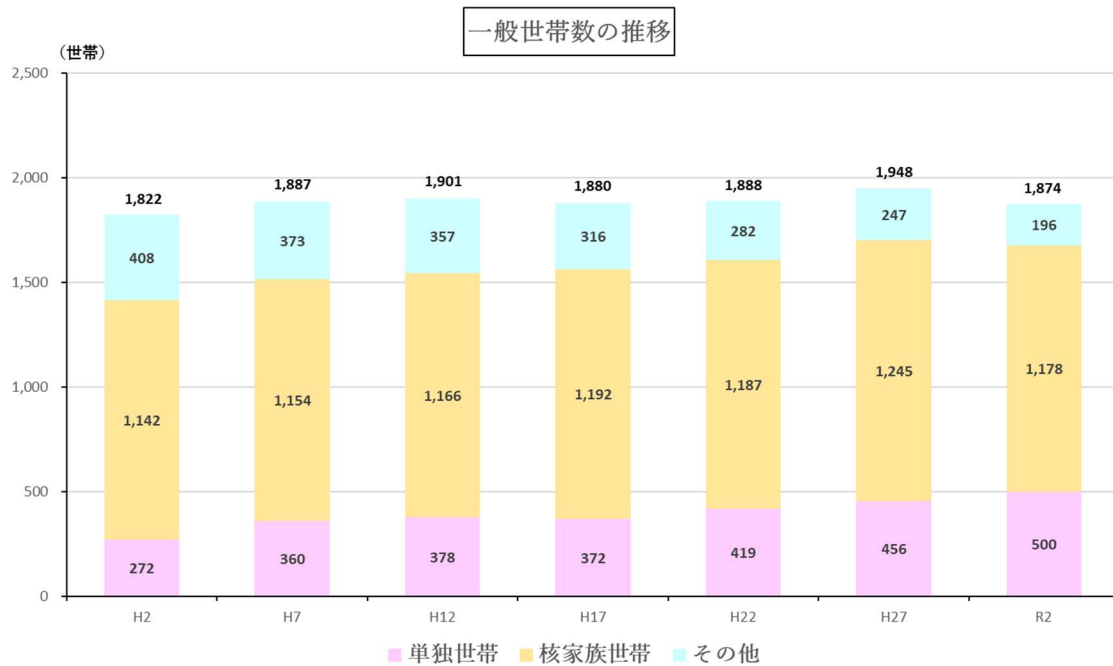
※3、※4

「社会動態」とは、一定期間における転入・転出及びその他の増減に伴う人口の動きをいいます。

「自然動態」とは、一定期間における出生・死亡に伴う人口の動きをいいます。

5 一般世帯数及び世帯構成の推移

一般世帯^{※5}数は、平成2年から増減を繰り返し、平成27年には1,948世帯と25年間で126世帯増加しましたが、令和2年には1,874世帯となり、平成27年からの5年間で74世帯減少しています。そのうち、平成2年から令和2年の30年間で核家族世帯^{※6}は36世帯増加となり、単独世帯^{※7}については30年間で228世帯増加の約1.8倍になっています。



資料：国勢調査

※5

「一般世帯」とは、次のものをいう。

- (1) 住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者
ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めています。
- (2) 上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者
- (3) 会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舍、独身寮などに居住している単身者

※6

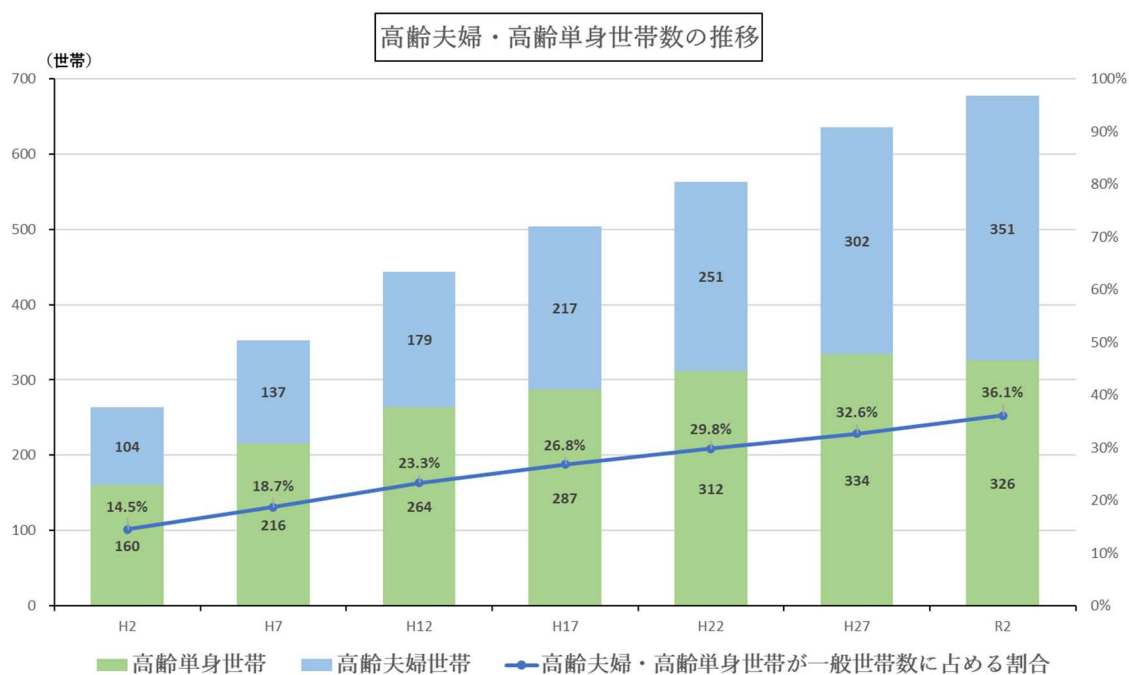
「核家族世帯」とは、次のものをいう。

- (1) 夫婦のみの世帯
- (2) 夫婦と子供から成る世帯
- (3) 男親と子供から成る世帯
- (4) 女親と子供から成る世帯

※7

「単独世帯」とは、世帯人員が一人の世帯のものをいう。

世帯構成について、夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯^{※8}（以下「高齢夫婦世帯」という。）は、平成 2 年から令和 2 年の 30 年間で 247 世帯増加の約 3.4 倍になり、65 歳以上世帯員の単独世帯^{※9}（以下「高齢単身世帯」という。）は、30 年間で 166 世帯増加の約 2.0 倍となっています。また、高齢夫婦・高齢単身世帯が一般世帯数に占める割合は、令和 2 年には 36.1%となっています。



資料：国勢調査

※8

「夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯」とは、夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦 1 組のみの一般世帯をいいます。

※9

「65 歳以上世帯員の単独世帯」とは、65 歳以上の一人のみの一般世帯をいいます。

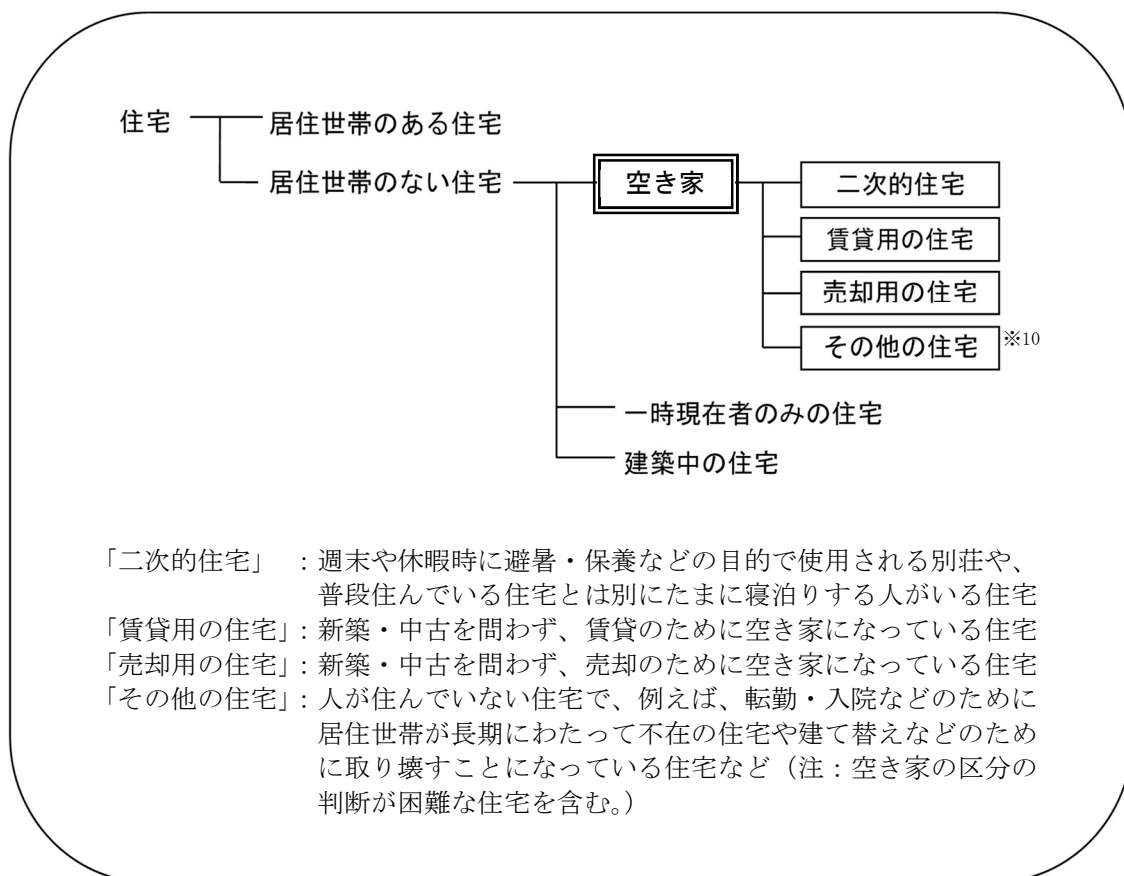
2-2 住宅・土地統計調査による空き家の状況

1 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査とは、住宅と世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、総務省が5年ごとに行う調査です。

住宅・土地統計調査の調査方法に関する留意点は以下のとおりで、自治体等が行う空き家の現地調査結果と異なる場合があります。

- (1) 国勢調査のような全数調査でなく標本調査（抜き取り調査）であり、結果の数値は推計値です。
- (2) 集合住宅の空き家を1戸単位でカウントしています。
- (3) 住宅以外で人が居住する建物（学校・会社等の寄宿舍、病院、店舗や工場等で人が居住できるもの等）も調査対象としています。



住宅・土地統計調査における空き家の分類

※10

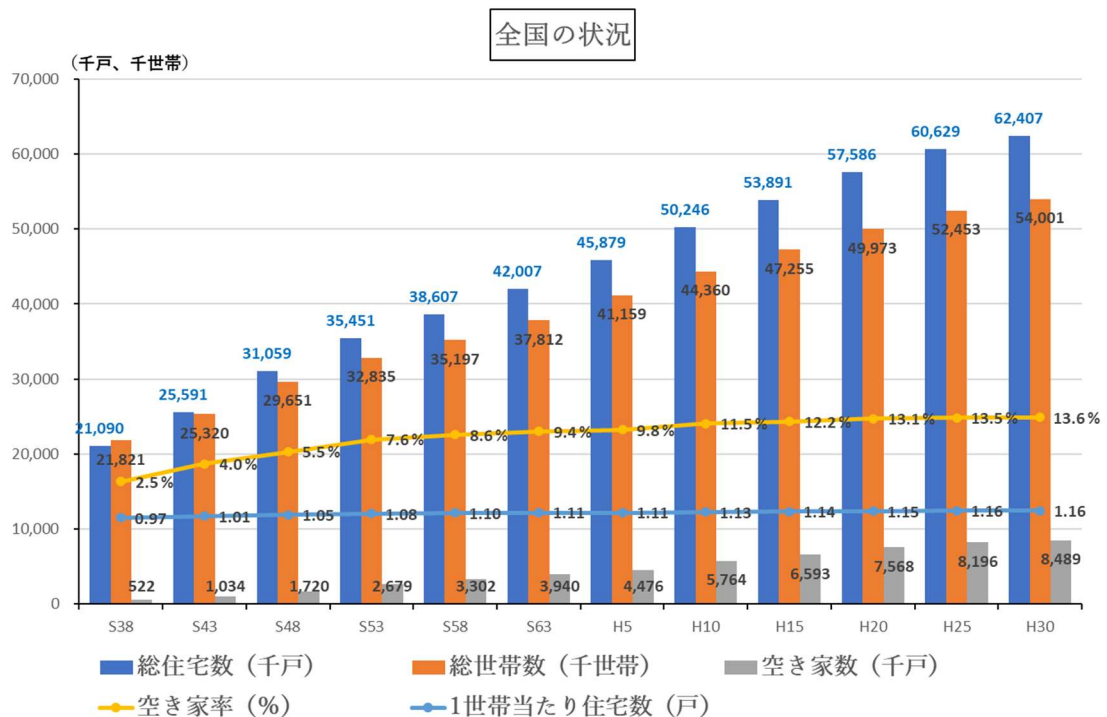
「その他の住宅」は、賃貸・売却等の目的を持たないため、他の区分と比べ、空き家となった場合に管理不全になる可能性が高いと考えられます。

2 全国及び宮崎県の住宅と空き家の状況

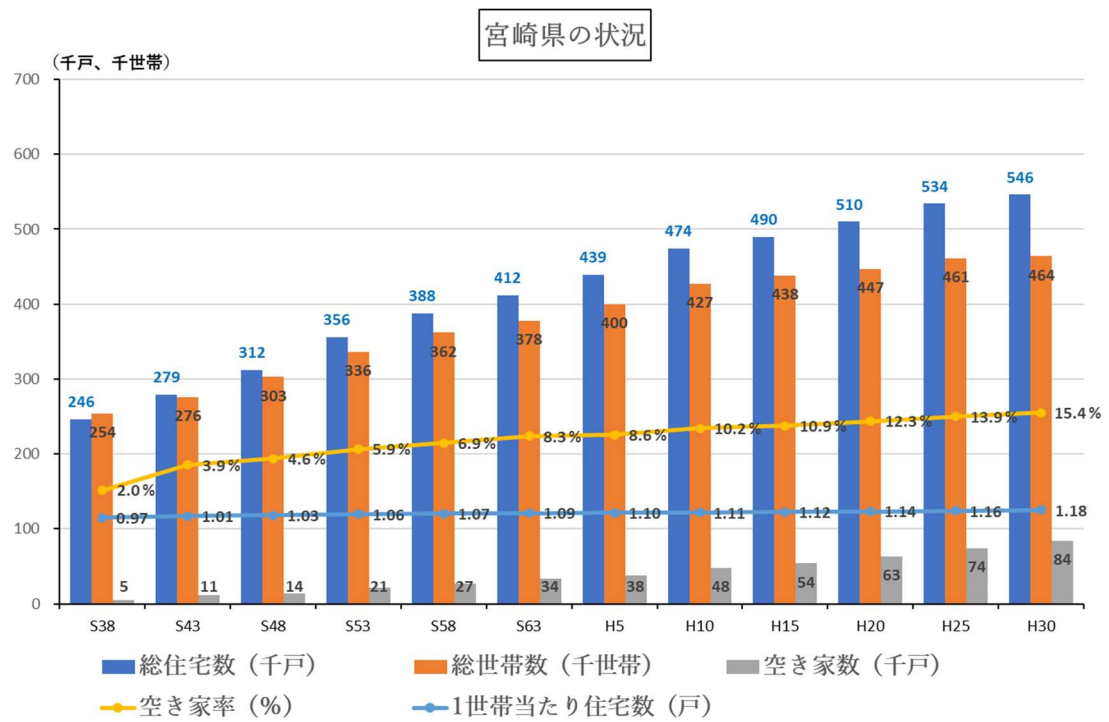
住宅・土地統計調査による全国及び宮崎県の状況は、昭和43年に初めて住宅総数が世帯総数を上回って以来、世帯数を上回るペースで住宅数が増加し、住宅余剰の傾向が続いています。また、昭和43年から平成30年までの50年間で、1世帯当たりの住宅数は全国で1.01戸から1.16戸に、宮崎県で1.01戸から1.18戸に上昇しています。

これに伴って空き家も一貫して増加が続いており、平成30年の空き家数(全ての種類の住宅)は全国で約849万戸に、宮崎県で約8万4千戸になっています。

空き家率(全ての種類の住宅)の推移は、昭和43年から平成30年までの50年間で、全国で4.0%から13.6%に、宮崎県で3.9%から15.4%に上昇しています。



資料：住宅・土地統計調査



資料：住宅・土地統計調査

2-3 木城町が把握する空き家の状況

本町では、令和 2 年度に町内に存在する空き家の実態を把握するために、空き家実態調査（現地調査及びアンケート調査）を実施しています。

1 空き家現地調査の概要

(1) 調査期間

調査期間：令和 2 年 7 月 2 日から令和 2 年 9 月 30 日

(2) 調査対象区域

木城町全域

(3) 調査内容

下記①～③により、調査員の外観目視による空き家である可能性が高いもの及び危険度情報（第三者へ危害を与える可能性のあるもの）を調査して、「空家台帳」を作成しています。

なお、空き家の特定判断基準として、国土交通省住宅局による「地方公共団体における空家調査の手引き」等を参考に、調査員による差が生じないように判断基準を統一しています。

①建物の状況

建築物の用途（専用住宅、店舗併用住宅、店舗/事務所、その他共同住宅・倉庫・納屋・工場等）

外観から判別できる構造・階層

外観から判別できる基礎、外壁、屋根、門、屏等

②敷地等の状況

立木等の繁茂、ごみの投棄・堆積の有無等

③写真撮影

空き家の外観、周辺環境を含む景観、空き家の判断基準となる箇所、破損状況等の撮影

2 空き家現地調査の結果

(1) 現地調査結果

空き家現地調査の結果、「空き家と判断した建物」は95戸となります。空き家と判断した建物のうち、店舗/事務所等の「住宅以外の建物」は17戸で17.9%、「第三者へ危害を与える可能性のある空き家」は6戸で6.3%を占めています。

分類	戸数	備考
調査対象建物戸数	約 2,000 戸	
空き家と判断した建物	95 戸	
空き家と判断した建物のうち、住宅以外の建物	17 戸	店舗/事務所等
空き家と判断した建物のうち、第三者へ危害を与える可能性のある空き家	6 戸	店舗/事務所等を含む

(2) 危険度ランクの設定

上記「空き家と判断した建物」95戸を対象として、危険度ランク【A～D】を設定しています。

使用可能な空き家【危険度A、B】は86戸で90.5%になります。ただし、損傷が激しいものや倒壊の危険性があるもの【危険度C、D】が9戸で9.5%あり、この9戸が特定空家等候補となります。

ランク	戸数	割合
【危険度A】 擁壁、屋根、壁、窓ガラス等が正常で、修繕の必要はないもの	38 戸	40.0%
【危険度B】 一部損傷が見られるが、修繕が可能なもの	48 戸	50.5%
【危険度C】 屋根の著しい変形などの損傷が激しいもの	3 戸	3.2%
【危険度D】 建物の倒壊の恐れがあり、建築材の飛散の危険性があるもの	6 戸	6.3%
合計	95 戸	100.0%

(3) 地域別空き家戸数等

空き家の多くが、人口が多い町中心部（高城、椎木）に集中している一方で、空き家率においては、大字石河内及び中之又の町域北部の地域の割合が高くなっています。

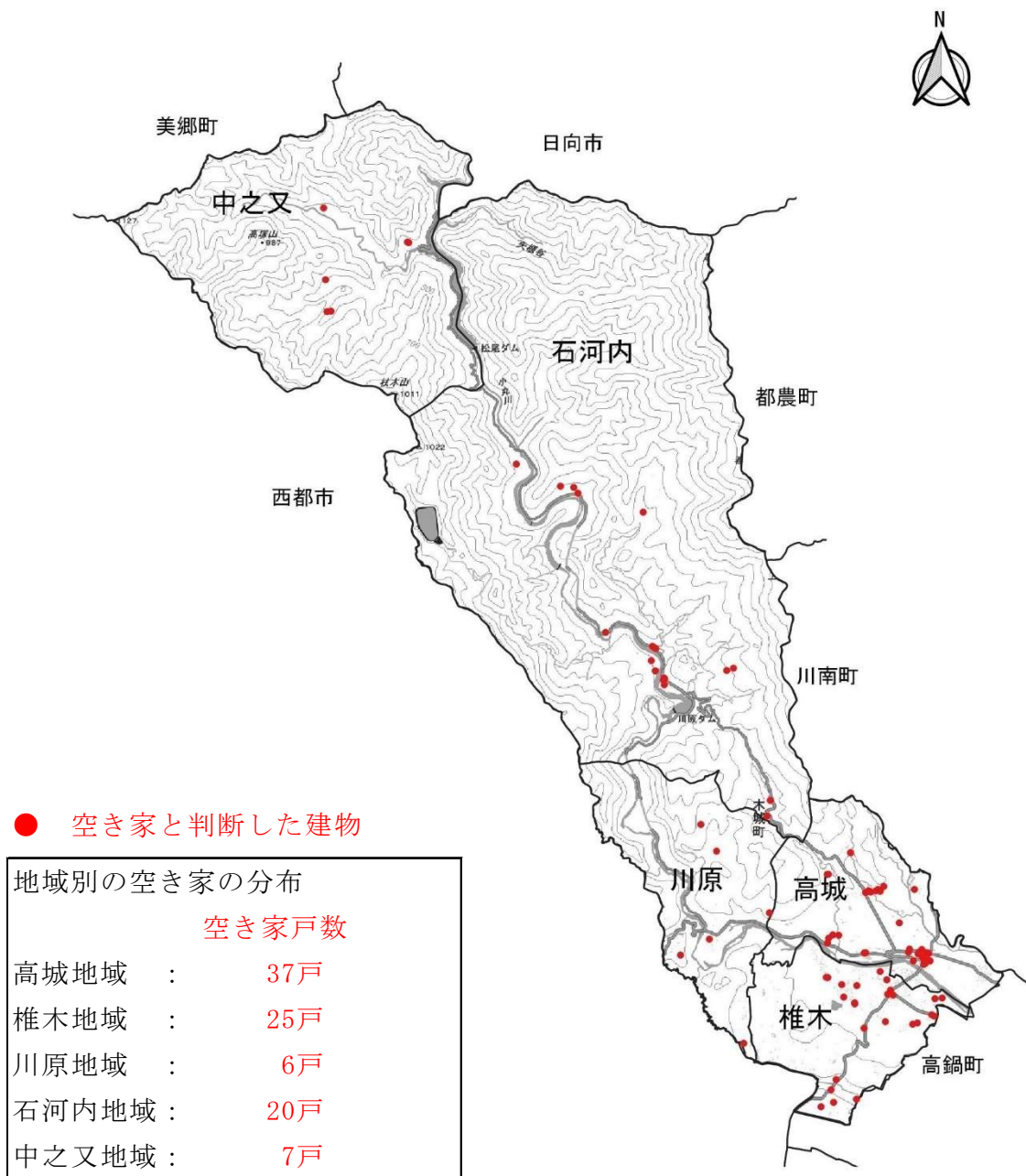
地域名	全戸数	空き家戸数	空き家率
高城地域	774 戸	37 戸	4.8%
椎木地域	1,276 戸	25 戸	2.0%
川原地域	151 戸	6 戸	4.0%
石河内地域	172 戸	20 戸	11.6%
中之又地域	62 戸	7 戸	11.3%
合計	2,435 戸	95 戸	3.9%

3 空き家の分布等

(1) 空き家の分布

空き家現地調査の結果、空き家と判断した 95 戸の建物の分布を戸数として地図に示します。

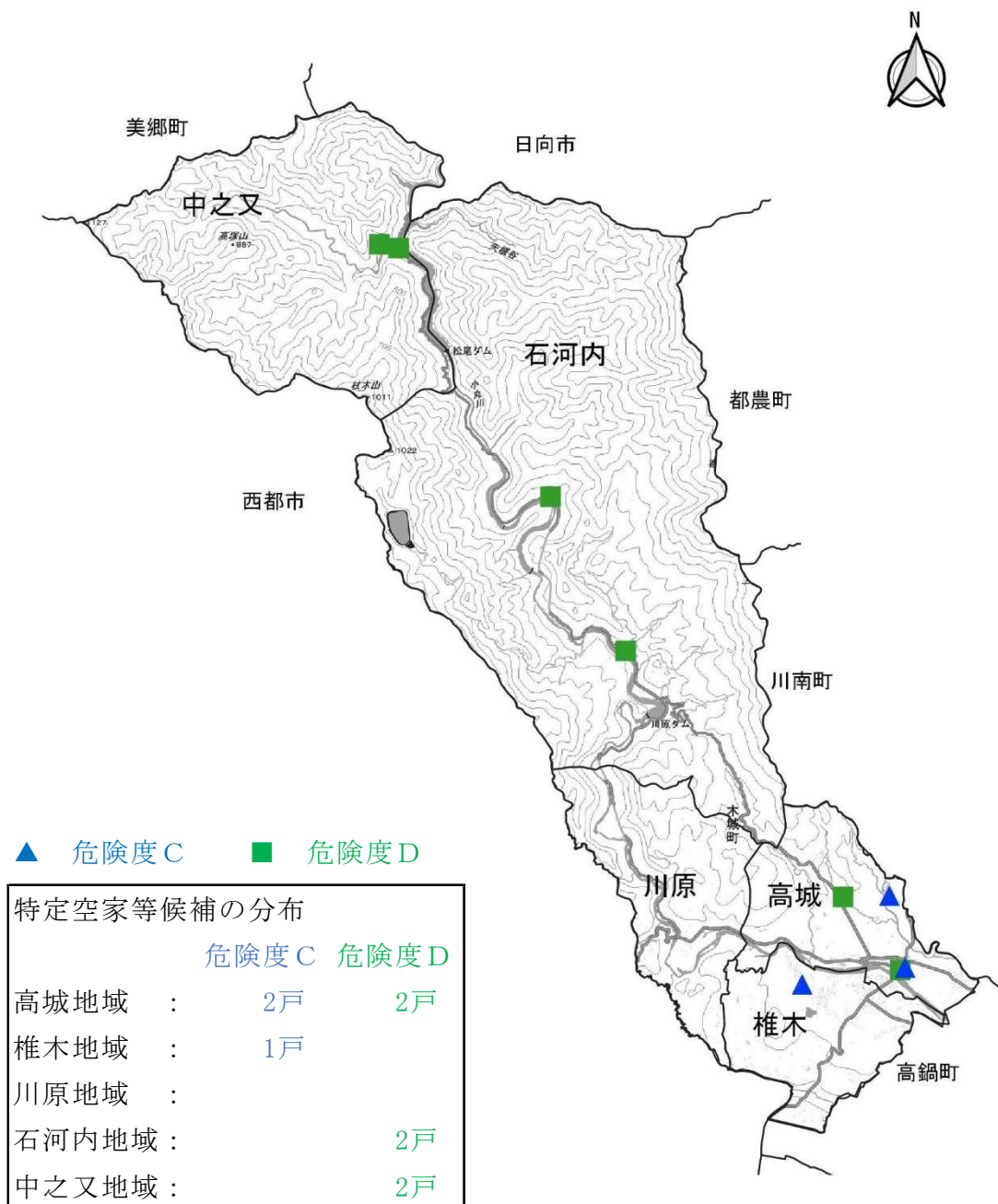
空き家は人口が集中する高城地域や椎木地域に多く分布していることが分かりますが、石河内地域にも空き家が集中している箇所があります。



(2) 危険度ランク【C、D】の分布

空き家と判断した 95 戸の建物の危険度ランクの設定において、【危険度 C】（屋根の著しい変形などの損傷が激しいもの）及び【危険度 D】（建物の倒壊の恐れがあり、建築材の飛散の危険性があるもの）の特定空き家等候補 9 戸を地図に示します。

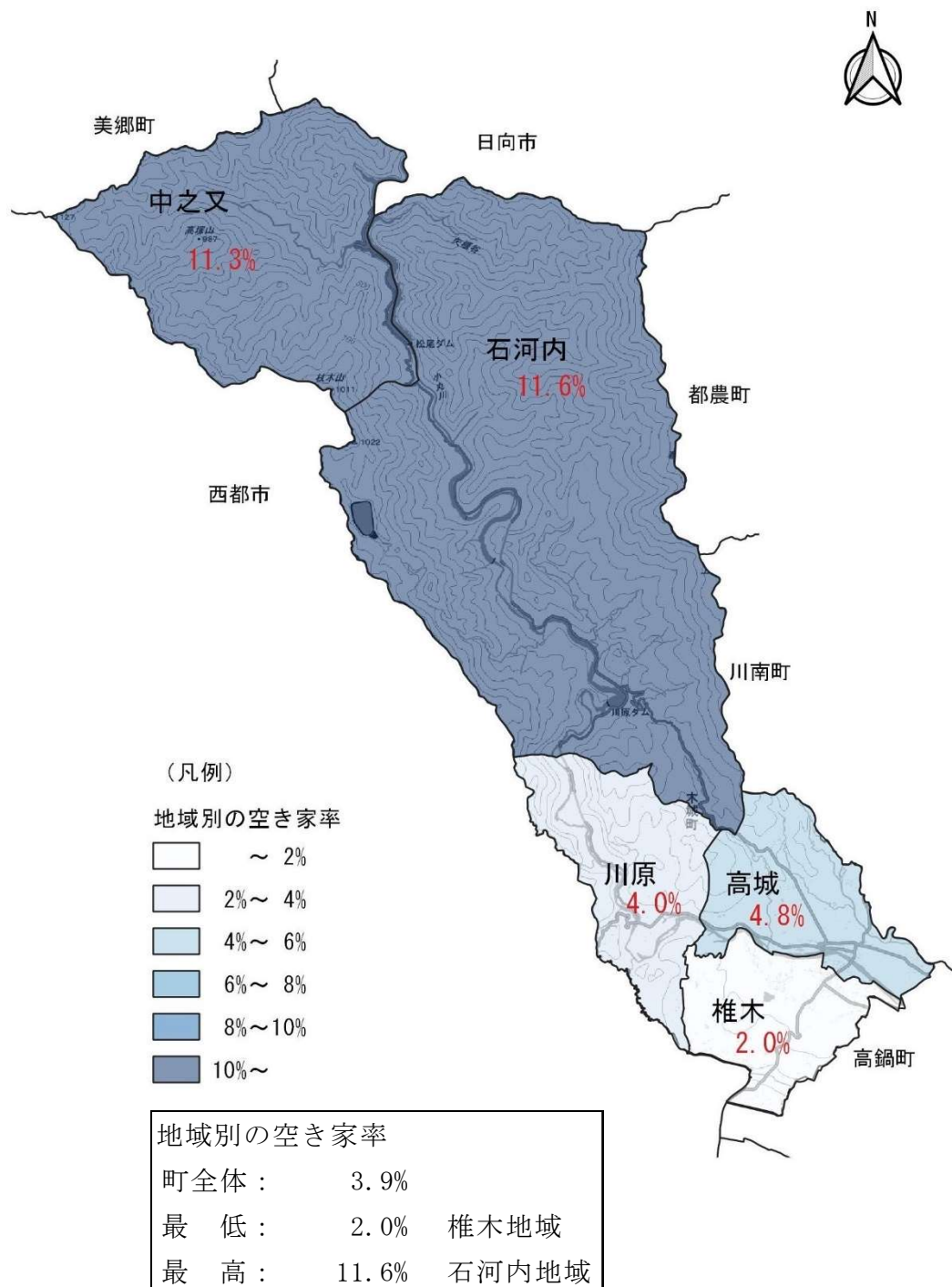
空き家戸数の最も多い高城地域に、特定空き家等候補が 4 戸となっています。



(3) 地域別の空き家率

現地調査で把握された地域別の空き家率（地域別の空き家戸数が地域別の全戸数に占める割合）を地図に示します。

空き家率の高い順に、石河内、中之又地域となり、続いて高城、川原、椎木地域となっています。



2-4 木城町の空き家をめぐる状況の整理

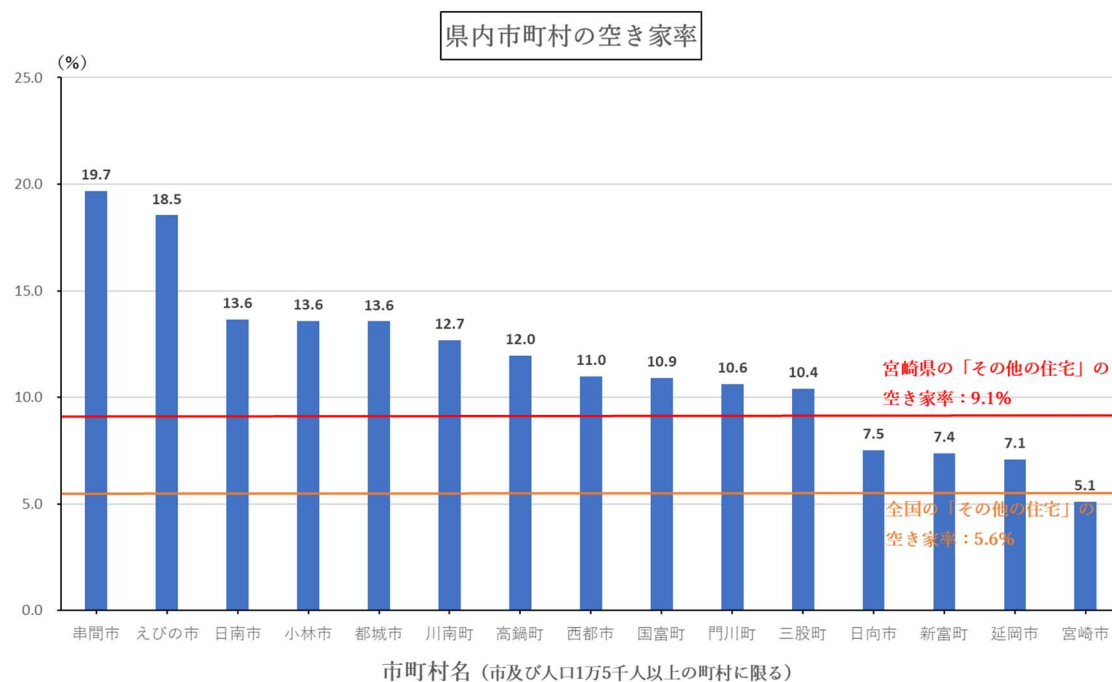
1 全国、宮崎県、近隣自治体との比較

本町の空き家の状況を整理するため、3つの指標（空き家、人口、世帯）の直近10年間の動向について、全国、宮崎県、近隣自治体（西都市、児湯郡）と比較しています。

(1) 「その他の住宅」の空き家率

空き家となった場合に管理不全となる可能性が高い「その他の住宅」※¹¹について、県内市町村の空き家率（平成30年）を図に示します。

全国の空き家率の平均5.6%、宮崎県の平均9.1%に対し、本町の「その他の住宅」の空き家率（令和2年度の空き家現地調査の結果による）は3.2%※¹²となり、調査結果が公表された平成30年の県内15市町村※¹³と比べると低くなっています。



資料：住宅・土地統計調査

※¹¹

空き家の「その他の住宅」とは、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」以外の住宅で、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のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。

※¹²

空き家と判断した戸数95戸のうち、店舗/事務所等を除いた78戸が全戸数2,435戸に占める割合になります。

※¹³

住宅・土地統計調査は、人口1万5千人未満の市町村については集計結果が公表されません。

10年間の空き家の増減率（平成20年の空き家数を基準とした平成30年の空き家増減率）は、全国及び新富町を除いた宮崎県と近隣自治体では50%以上の増加率となり、空き家（全ての種類の住宅）の中で「その他の住宅」の割合は上昇を続けています。

	「その他の住宅」の空き家								
	H20			H30			10年間（H20→H30）の推移		
	住宅数 （戸）	空き家数 （戸）	空き家率	住宅数 （戸）	空き家数 （戸）	空き家率	住宅数 （戸）	空き家増減数 （戸）	空き家増減率
全国	57,586,000	2,681,100	4.7%	62,407,400	3,487,200	5.6%	4,821,400	806,100	30.1%
宮崎県	509,600	32,100	6.3%	546,400	49,900	9.1%	36,800	17,800	55.5%
西都市	13,460	1,040	7.7%	14,680	1,610	11.0%	1,220	570	54.8%
高鍋町	11,990	730	6.1%	10,460	1,250	12.0%	▲1,530	520	71.2%
新富町	7,090	750	10.6%	7,050	520	7.4%	▲40	▲230	▲30.7%
川南町	6,150	330	5.4%	7,020	890	12.7%	870	560	169.7%

資料：住宅・土地統計調査

(2) 人口

本町の総人口は10年間で282人減少、対平成22年比で5.4%減少しており、全国の総人口減少率より高くなりましたが、宮崎県及び近隣自治体の減少率の中では最も低い減少率となっています。

一方、高齢者人口は10年間で251人増加、対平成22年比で16.0%増加しており、全国及び宮崎県の増加率より低くなりましたが、近隣自治体平均の増減率より高い水準になっています。

	人口									
	H22			R2			10年間（H22→R2）			
	総人口	高齢者人口	高齢化率	総人口	高齢者人口	高齢化率	総人口 増減数	総人口 増減率	高齢者人口 増減数	高齢者人口 増減率
全国	128,057,352	29,245,685	22.8%	126,146,099	35,335,805	28.0%	▲1,911,253	▲1.5%	6,090,120	20.8%
宮崎県	1,135,233	291,301	25.7%	1,069,576	344,543	32.2%	▲65,657	▲5.8%	53,242	18.3%
西都市	32,614	9,658	29.6%	28,610	10,826	37.8%	▲4,004	▲12.3%	1,168	12.1%
高鍋町	21,733	5,467	25.2%	19,922	6,500	32.6%	▲1,811	▲8.3%	1,033	18.9%
新富町	18,092	4,082	22.6%	16,564	5,255	31.7%	▲1,528	▲8.4%	1,173	28.7%
西米良村	1,241	515	41.5%	1,000	437	43.7%	▲241	▲19.4%	▲78	▲15.1%
木城町	5,177	1,571	30.3%	4,895	1,822	37.2%	▲282	▲5.4%	251	16.0%
川南町	17,009	4,491	26.4%	15,194	5,428	35.7%	▲1,815	▲10.7%	937	20.9%
都農町	11,137	3,321	29.8%	9,906	3,838	38.7%	▲1,231	▲11.1%	517	15.6%

資料：国勢調査

(3) 世帯数

本町の一般世帯数は10年間で14世帯減少、対平成22年比で0.7%減少となっています。

令和2年の高齢者単独世帯率（65歳以上の人の一人暮らし世帯が一般世帯に占める割合）は18.7%となっており、全国、宮崎県及び近隣自治体平均の世帯率より高い水準になっています。なお、10年間での高齢者単独世帯増減率も、宮崎県及び近隣自治体平均の増加率に比べて高い水準になっています。

	世帯									
	H22			R2			10年間（H22→R2）			
	一般世帯数	高齢者単独世帯数	高齢者単独世帯率	一般世帯数	高齢者単独世帯数	高齢者単独世帯率	一般世帯数	一般世帯増減率	高齢者単独世帯増減数	高齢者単独世帯増減率
全国	51,842,307	4,790,768	9.2%	55,704,949	6,716,806	12.1%	3,862,642	7.5%	1,926,038	40.2%
宮崎県	459,177	53,460	11.6%	468,575	70,639	15.1%	9,398	2.0%	17,179	32.1%
西都市	12,166	1,597	13.1%	11,744	2,104	17.9%	▲ 422	▲ 3.5%	507	31.7%
高鍋町	8,636	951	11.0%	8,653	1,322	15.3%	17	0.2%	371	39.0%
新富町	6,336	578	9.1%	6,396	853	13.3%	60	0.9%	275	47.6%
西米良村	573	118	20.6%	501	123	24.6%	▲ 72	▲ 12.6%	5	4.2%
木城町	1,888	251	13.3%	1,874	351	18.7%	▲ 14	▲ 0.7%	100	39.8%
川南町	6,003	637	10.6%	6,010	941	15.7%	7	0.1%	304	47.7%
都農町	4,016	495	12.3%	3,952	698	17.7%	▲ 64	▲ 1.6%	203	41.0%

資料：国勢調査

2 木城町の地域別特性

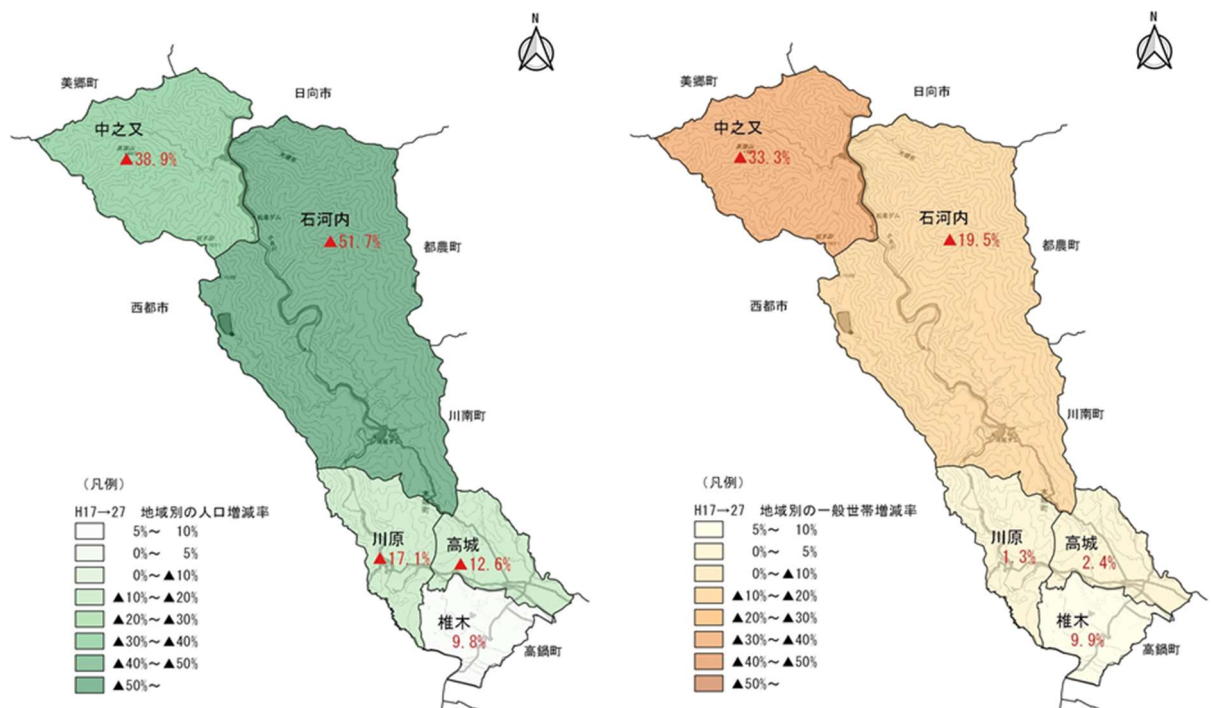
(1) 人口及び一般世帯増減率

平成17年から27年までの10年間の地域別の人口増減率と一般世帯増減率を地図に示します。

人口の減少率は、石河内、中之又地域で高く、高城、川原地域で低くなっていますが、椎木地域は9.8%増加となっています。

一般世帯の減少率についても、中之又、石河内地域で高くなっています。

地域別の空き家率の図(P.18)と比較すると、空き家率と人口及び一般世帯の減少率とは相関性があるものと考えられます。



H17→H27 地域別の人口増減率	
町全体：	▲5.4%
最低：	▲51.7% 石河内地域
最高：	9.8% 椎木地域

H17→H27 地域別の一般世帯増減率	
町全体：	4.1%
最低：	▲33.3% 中之又地域
最高：	9.9% 椎木地域

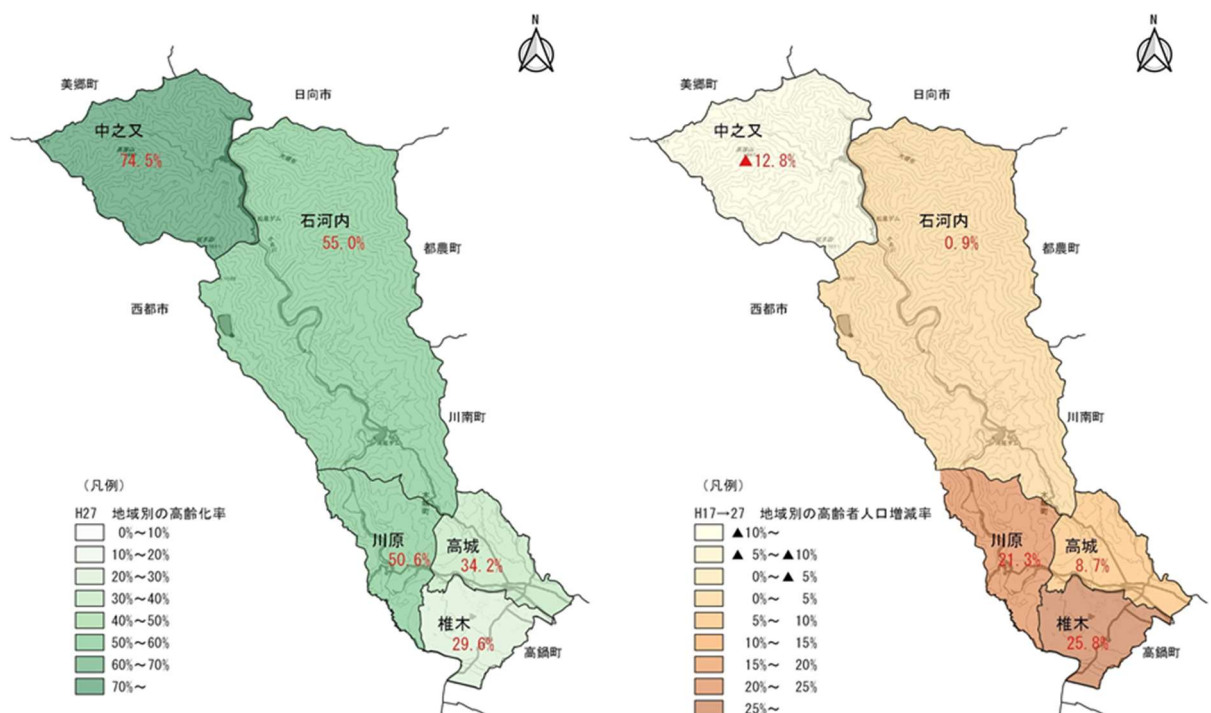
資料：国勢調査

令和2年国勢調査「小地域集計」は、本計画作成時に未公表のため、平成17年から平成27年までの実績値にて作成

(2) 高齢化率と高齢者人口増減率

平成 27 年の地域別の高齢化率（地域別の 65 歳以上人口が地域別の人口に占める割合）と平成 17 年から 27 年までの 10 年間の地域別の高齢化率の推移を地図に示します。

現状で高齢化率が高く、高齢化率の上昇が少ない中之又、石河内地域では、今後高齢化率がさほど上昇しない（高齢化の進行の結果、高齢者の減少局面に入っている）と考えられますが、高齢化率が低い椎木、高城地域では、今後もしばらく高齢化が進行していくものと考えられます。



H27 地域別の高齢化率

町全体：	33.4%
最低：	29.6% 椎木地域
最高：	74.5% 中之又地域

H17→H27 地域別の高齢者人口増減率

町全体：	15.9%
最低：	▲12.8% 中之又地域
最高：	25.8% 椎木地域

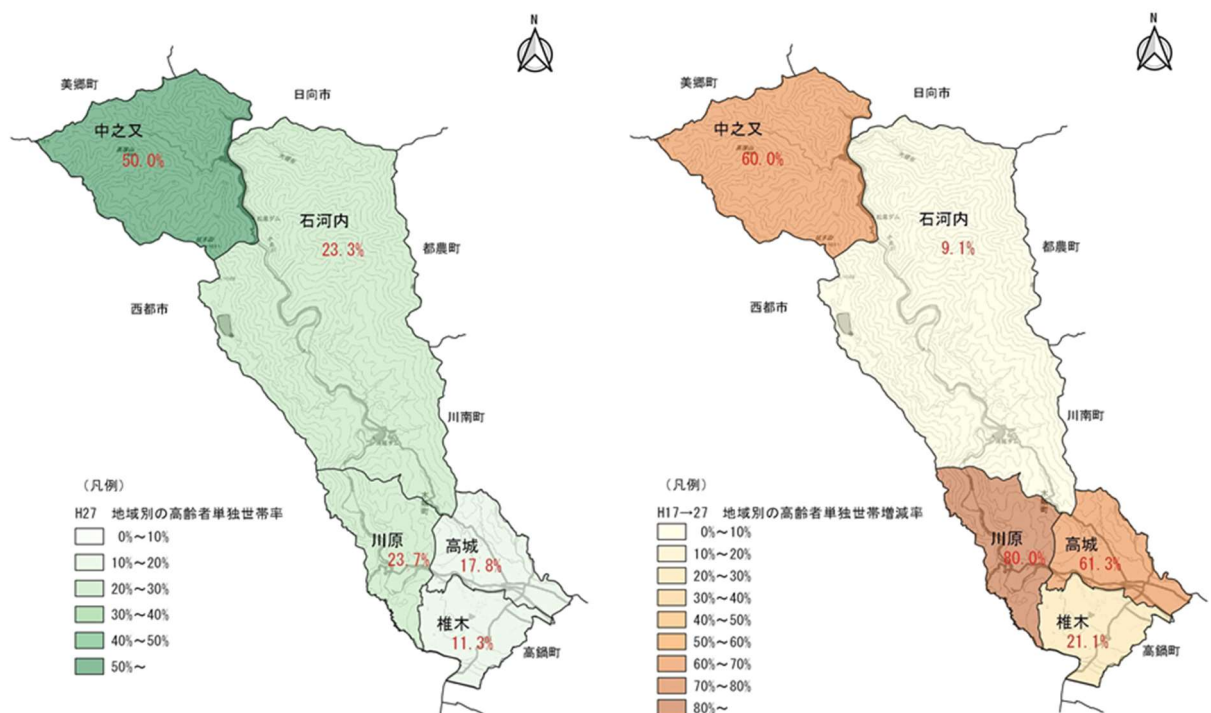
資料：国勢調査

令和 2 年国勢調査「小地域集計」は、本計画作成時に未公表のため、平成 17 年から平成 27 年までの実績値にて作成

(3) 高齢者単独世帯率と高齢者単独世帯増減率

平成 27 年の地域別の高齢者単独世帯率（地域別の 65 歳以上単身世帯が地域別の一般世帯に占める割合）と平成 17 年から 27 年までの 10 年間の高齢者単独世帯率の推移を地図に示します。

現状で高齢者単独世帯率が高く、高齢者単独世帯の上昇率が高い川原、中之又地域では、単独世帯に住んでいた高齢者が不在になることにより発生する空き家が今後増加していくことが考えられます。



H27 地域別の高齢者単独世帯率

町全体：	15.4%
最低：	11.3% 椎木地域
最高：	50.0% 中之又地域

H17→H27 地域別の高齢者単独世帯増減率

町全体：	39.2%
最低：	9.1% 石河内地域
最高：	80.0% 川原地域

資料：国勢調査

令和 2 年国勢調査「小地域集計」は、本計画作成時に未公表のため、平成 17 年から平成 27 年までの実績値にて作成

2-5 空き家所有者に対するアンケート調査

町内に存在する空き家の所有者に対し、空き家になった背景や現在の状況、今後の予定等に関するアンケート調査を実施しました。

1 調査の概要

(1) 調査対象とした空き家

令和 2 年度に木城町内全域を外観目視による現地調査を行い、空き家である可能性が高いとされた建物が 95 戸ありました。そのうち所有情報等による内部精査後、空き家と判断した 73 戸の所有者 78 名（共有名義 5 名含む）について、郵送によるアンケート調査を実施しました。

(2) 所有者の把握

アンケート調査対象となる空き家の所有者は、当該建物の固定資産課税情報により調査しました（空家法第 10 条に基づく）。

(3) 調査期間

アンケート調査は、令和 2 年 12 月 4 日に郵送し、回答期限を令和 2 年 12 月 25 日までの期間に設定しました。

(4) アンケート回収状況

アンケート送付			78通
	宛先不明で返送		8通
	未回収		43通
	回収		27通
	回収率		34.6%

※宛先不明を除いた回収率 38.6%

(5) アンケート調査項目

調査項目は、回答者、対象建物の状況、管理状況、今後の活用意向など 19 の設問と意見記入欄を設定しました。

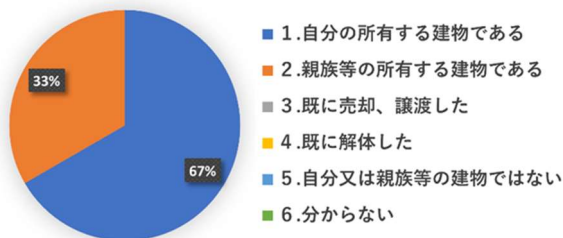
2 アンケート集計結果

空き家の所有者に対して実施したアンケート集計結果は、以下のとおりになります。

1. 空き家と思われる建物とその所有状況についてお尋ねします。

問1) この建物の所有者は、あなた又はあなたのご親族ですか。(〇は1つ)

有効回答数	27
1.自分の所有する建物である	18
2.親族等の所有する建物である	9
3.既に売却、譲渡した	0
4.既に解体した	0
5.自分又は親族等の建物ではない	0
6.分からない	0

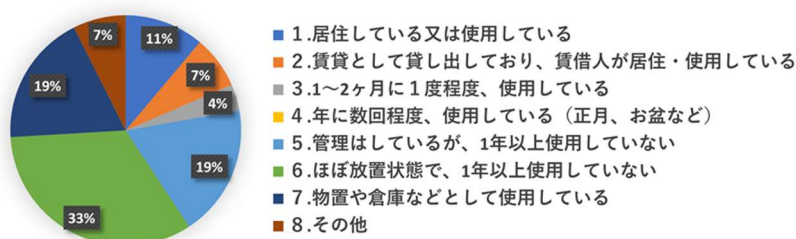


アンケートの回答は、「自分の所有する建物である」が67%、「親族等が所有する建物である」が33%となっています。

問2) 問1で1又は2(自分又は親族等が所有している)と答えた方にお尋ねします。

この建物は現在どのように使用されていますか。(〇は1つ)

有効回答数	27
1.居住している又は使用している	3
2.賃貸として貸し出しており、賃借人が居住・使用している	2
3.1～2ヶ月に1度程度、使用している	1
4.年に数回程度、使用している(正月、お盆など)	0
5.管理はしているが、1年以上使用していない	5
6.ほぼ放置状態で、1年以上使用していない	9
7.物置や倉庫などとして使用している	5
8.その他	2



アンケートの回答は、「ほぼ放置状態で、1年以上使用していない」が33%と最も多くなっています。続いて「管理はしているが、1年以上使用していない」「物置や倉庫などとして使用している」が19%となっています。

2. 空き家となった経緯等についてお尋ねします。

問3) この建物の建築時期はいつ頃ですか。(〇は1つ)

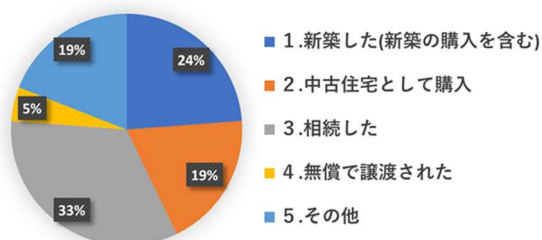
有効回答数	21
1.昭和60(1985)年以前【約36年以上前】	12
2.昭和61(1986)年～平成7(1995)年頃【約26～35年前】	0
3.平成8(1996)年～平成17(2005)年頃【約16～25年前】	2
4.平成18(2006)年～平成27(2015)年頃【約6～15年前】	1
5.平成28(2016)年以降【約1～5年前】	0
6.分からない	6



アンケートの回答は、「昭和 60（1985）年以前【約 36 年以上前】」が 57%を占めています。なお、建築基準法の耐震基準が改正された昭和 56 年以前の建物が「分からない」と回答したものも含め、多くあるものと考えられます。これらの建物は建築から経過年数も長く、老朽化している可能性があります。

問4) あなた又は親族等は、この建物をどのように取得されましたか。(〇は1つ)

有効回答数	21
1.新築した(新築の購入を含む)	5
2.中古住宅として購入	4
3.相続した	7
4.無償で譲渡された	1
5.その他	4



アンケートの回答は、「相続した」が33%と最も多く、続いて新築及び中古住宅で購入して空き家となっています。

問 5) 空き家となったのはいつ頃からですか。(〇は1つ)

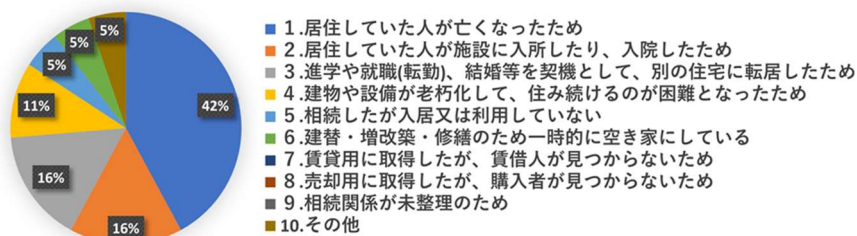
有効回答数	18
1.昭和60(1985)年以前【約36年以上前】	1
2.昭和61(1986)年～平成7(1995)年頃【約26～35年前】	3
3.平成8(1996)年～平成17(2005)年頃【約16～25年前】	3
4.平成18(2006)年～平成27(2015)年頃【約6～15年前】	8
5.平成28(2016)年以降【約1～5年前】	3



アンケートの回答は、空き家となった時期が平成18(2006)年以降で61%となっています。なお、長期に渡って空き家となっている建物が一定数あることから、空き家が社会問題したのは近年のことであっても、潜在的な問題としては、かなり以前から存在していたといえます。

問 6) 空き家となった最も主な理由はなんですか。(〇は1つ)

有効回答数	19
1.居住していた人が亡くなったため	8
2.居住していた人が施設に入所したり、入院したため	3
3.進学や就職(転勤)、結婚等を契機として、別の住宅に転居したため	3
4.建物や設備が老朽化して、住み続けるのが困難となったため	2
5.相続したが入居又は利用していない	1
6.建替・増改築・修繕のため一時的に空き家になっている	1
7.賃貸用に取得したが、賃借人が見つからないため	0
8.売却用に取得したが、購入者が見つからないため	0
9.相続関係が未整理のため	0
10.その他	1

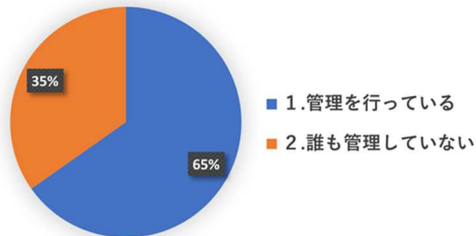


アンケートの回答は、「居住していた人が亡くなったため」が42%と最も多く、続いて施設に入所や入院又は転居により空き家となっています。今後ますます高齢化が進行し、高齢者の単身世帯も増加していくことから、相続等をきっかけに空き家が増えるおそれがあります。

3. 空き家の管理状況についてお尋ねします。

問 7) 現在、この建物の管理を行っていますか。(○は 1 つ)

有効回答数	23
1.管理を行っている	15
2.誰も管理していない	8



アンケートの回答は、「管理を行っている」が 65%となっています。しかし、「誰も管理していない」建物が 35%あり、このような空き家が放置されると周囲に悪影響を及ぼすおそれがあります。

問 8) 問 7 で「1. 管理を行っている」と答えた方にお尋ねします。

(1) 管理は主にどなたが行っていますか。(○は 1 つ)

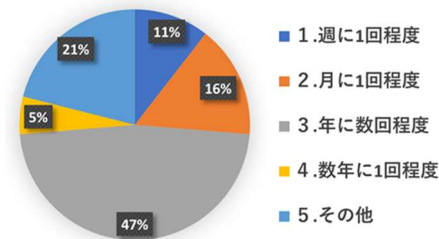
有効回答数	19
1.自分自身、家族、親族	16
2.友人など知り合い	0
3.地元の自治会等	0
4.地主(借地の方)	0
5.管理を請け負う業者(不動産会社、管理会社等)	0
6.その他	3



アンケートの回答は、空き家の管理を行っているのは「自分自身、家族、親族」が 84%と最も多くなっています。「その他」には、シルバー人材センターに委託しているものもあります。

(2) 管理はどのくらいの頻度で行っていますか。(○は1つ)

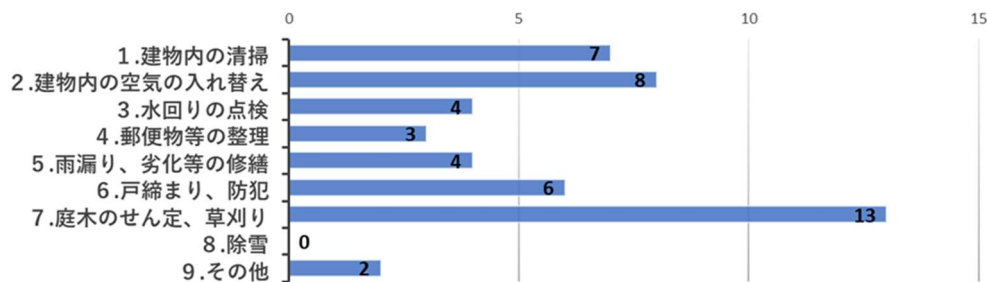
有効回答数	19
1.週に1回程度	2
2.月に1回程度	3
3.年に数回程度	9
4.数年に1回程度	1
5.その他	4



アンケートの回答は、「年に数回程度」が42%と最も多くなっています。回数は少なくとも、定期的かつ継続的な管理することは今後とも必要になります。

(3) どのような管理をされていますか。(該当する番号全てに○)

有効回答数	47
1.建物内の清掃	7
2.建物内の空気の入替え	8
3.水回りの点検	4
4.郵便物等の整理	3
5.雨漏り、劣化等の修繕	4
6.戸締まり、防犯	6
7.庭木のせん定、草刈り	13
8.除雪	0
9.その他	2



アンケートの回答は、「庭木のせん定、草刈り」との回答が最も多く、近隣への迷惑となりやすい草木の手入れに重点が置かれています。その他は、建物内の空気の入替えや清掃、点検及び修繕など建物自体の管理を行っているとの回答が多くありました。

(4) 建物を利用しなくなった理由をお聞かせください。

・ 居住している人が亡くなったため
・ 入院から施設に入所したため
・ 高齢の母親と同居するため、町の方に引っ越した
・ 孫などの世話などで行けなくなってます
・ 不必要
・ 新しく家を建てたため
・ 医大に入院した際に、通院しても1人で木城の家に住む事は精神的にできなかった
・ 住んでいる所(愛知県)が遠いため
・ 兄が亡くなって私には必要ない
・ 住む人がいないため
・ 両親が亡くなり22年前から貸家の管理をしていましたが、家が古くなり今年で貸家をやめました
・ 親が亡くなったため
・ 母が亡くなったため
・ 将来駐車場にするため
・ ちょっと書けません
・ 以前母が住んでいたが施設入居後亡くなったため、倒壊の恐れがあるため

アンケートの回答は、居住していた方が亡くなったことによる理由が多く見受けられました。

(5) 対象空き家の維持・管理についての年間維持費はどれくらいですか。

※維持費には、管理委託費、固定資産税、火災保険、対象空き家までの交通費、管理者等へのお礼等の空き家の維持・管理にかかる一切の費用の合計を記入してください。

年間の維持費は(約 円)程度です。

・ 不明
・ 0円
・ 5,000円
・ 7,000円
・ 10,000円
・ 12,475円
・ 15,000円
・ 20,000円
・ 20,000～30,000円
・ 36,700円
・ 40,000円
・ 50,000円
・ 70,000～80,000円
・ 1,000,000円

アンケートの回答は、年間維持費は 0 円～80,000 円程度（一部 1,000,000 円）という結果となりました。管理しているのは「自分自身、家族、親族」が

多いことから、道具や資材などの実費負担が多いものと考えられます。

問 9) この建物を管理するにあたり、お困りのことはありますか。(最大 3 つまで○)

※問 7 で「2. 誰も管理していない」と答えた方は、管理できない理由としてお答えください。

有効回答数	41
1.自宅から距離が遠い	5
2.年齢や身体的につらい	6
3.建物や設備の老朽化や損傷がひどい	11
4.雑草の繁茂など、敷地が荒れている	7
5.残っている家具や仏壇等の移設先がない	5
6.維持管理を頼める人や業者がない	0
7.管理に費用がかかる	2
8.固定資産税に負担が大きい	1
9.親族で管理に対する意見の相違がある	1
10.特にない	3
11.その他	0

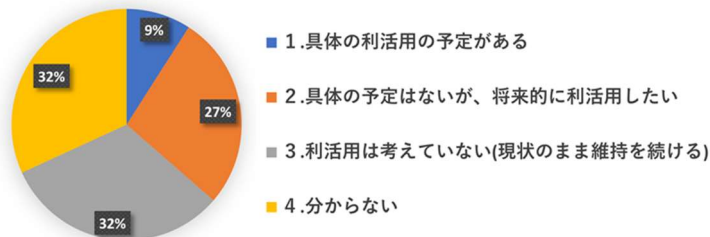


アンケートの回答は、困っていることが「特にない」との回答もありますが、中でも「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」との回答が最も多く、続いて敷地の荒廃、身体的負担、遠方など、さまざまな点で困っているという回答が多数ありました。これらの負担が取り除かれぬ又は軽減されないでいた場合、それを原因として空き家の管理が行われなくなるおそれがあります。

4. 空き家の今後の利活用についてお尋ねします。

問 10) 今後、この建物を利活用(ご自身が居住・使用する以外にも、解体、売却、賃貸を含む)したいと考えていますか。(○は1つ)

有効回答数	22
1. 具体の利活用の予定がある	2
2. 具体の予定はないが、将来的に利活用したい	6
3. 利活用は考えていない(現状のまま維持を続ける)	7
4. 分からない	7

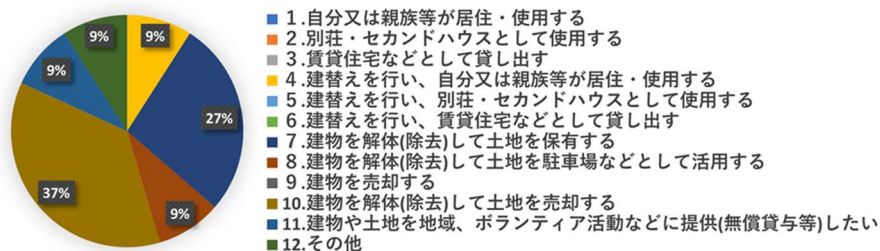


アンケートの回答は、「利活用は考えていない」「分からない」がともに 32% と最も多く、「具体の利活用の予定がある」が 9% と最も少なくなっています。

問 11) 問 10 で「1. 具体の利活用の予定がある」「2. 将来的に利活用したい」と答えた方にお尋ねします。

(1) どのような利活用をお考えですか。(○は1つ)

有効回答数	11
1. 自分又は親族等が居住・使用する	0
2. 別荘・セカンドハウスとして使用する	0
3. 賃貸住宅などとして貸し出す	0
4. 建替えを行い、自分又は親族等が居住・使用する	1
5. 建替えを行い、別荘・セカンドハウスとして使用する	0
6. 建替えを行い、賃貸住宅などとして貸し出す	0
7. 建物を解体(除去)して土地を保有する	3
8. 建物を解体(除去)して土地を駐車場などとして活用する	1
9. 建物を売却する	0
10. 建物を解体(除去)して土地を売却する	4
11. 建物や土地を地域、ボランティア活動などに提供(無償貸与等)したい	1
12. その他	1



アンケートの回答は、「建物を解体(除去)して土地を売却する」が 37% と

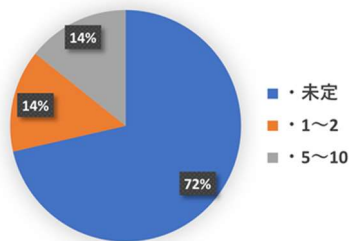
最も多く、続いて「建物を解体（除去）して土地を保有する」が 27%となっています。

(2) 上記(1)の利活用は何年後を目処に実現したいですか。()に数値をご記入ください。

概ね()年後

※未定の場合は、()に「未定」とご記入ください。

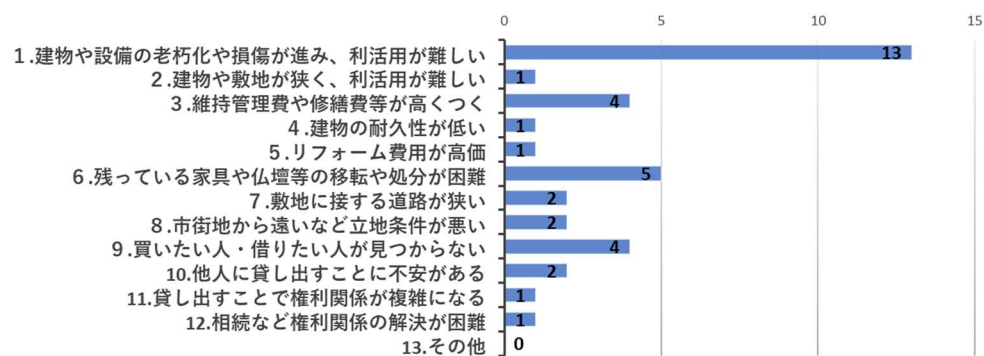
有効回答数	7
・ 未定	5
・ 1～2	1
・ 5～10	1



アンケートの回答は、「未定」との回答が最も多くなっています。

問 12) この建物(土地)を利活用していく場合、どのようなことが課題になるとお考えですか。(最大3つまで○)

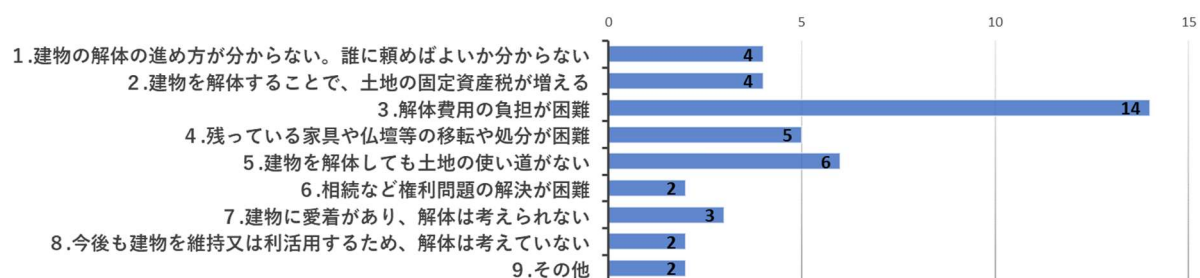
有効回答数	37
1.建物や設備の老朽化や損傷が進み、利活用が難しい	13
2.建物や敷地が狭く、利活用が難しい	1
3.維持管理費や修繕費等が高くつく	4
4.建物の耐久性が低い	1
5.リフォーム費用が高価	1
6.残っている家具や仏壇等の移転や処分が困難	5
7.敷地に接する道路が狭い	2
8.市街地から遠いなど立地条件が悪い	2
9.買いたい人・借りたい人が見つからない	4
10.他人に貸し出すことに不安がある	2
11.貸し出すことで権利関係が複雑になる	1
12.相続など権利関係の解決が困難	1
13.その他	0



アンケートの回答は、老朽化や損傷による利活用が難しいとの回答が最も多く、多くの空き家所有者がさまざまな課題を抱えていることがわかります。また、費用面や賃貸・売却に関する課題なども多くなっています。

問 13) この建物を解体(除却)する場合、どのようなことが課題になるとお考えですか。(最大3つまで○)

有効回答数	42
1.建物の解体の進め方が分からない。誰に頼めばよいかわからない	4
2.建物を解体することで、土地の固定資産税が増える	4
3.解体費用の負担が困難	14
4.残っている家具や仏壇等の移転や処分が困難	5
5.建物を解体しても土地の使い道がない	6
6.相続など権利問題の解決が困難	2
7.建物に愛着があり、解体は考えられない	3
8.今後も建物を維持又は利活用するため、解体は考えていない	2
9.その他	2

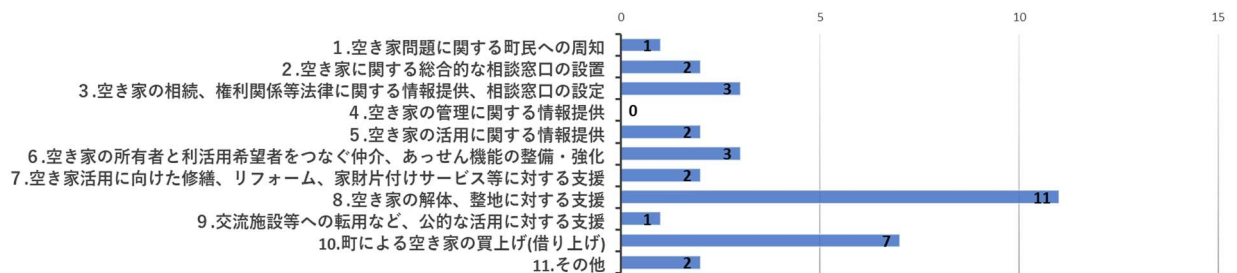


アンケートの回答は、「解体費用の負担が困難」との回答が最も多く、固定資産税などの課題もあげられます。

5. 空き家対策についてお尋ねします。

問 14) 空き家の管理や利活用を進める上で、どのような対策や支援があれば良いとお考えですか。(最大3つまで○)

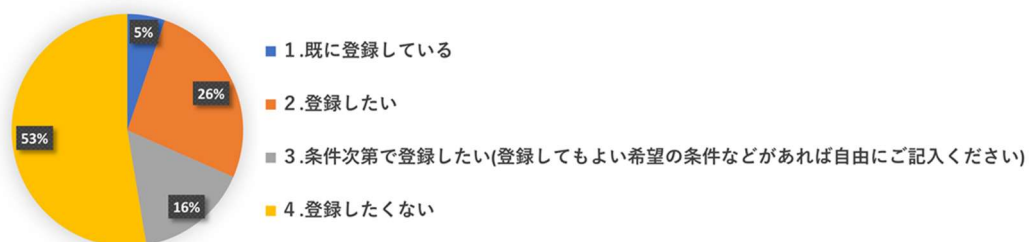
有効回答数	34
1. 空き家問題に関する町民への周知	1
2. 空き家に関する総合的な相談窓口の設置	2
3. 空き家の相続、権利関係等法律に関する情報提供、相談窓口の設定	3
4. 空き家の管理に関する情報提供	0
5. 空き家の活用に関する情報提供	2
6. 空き家の所有者と利活用希望者をつなぐ仲介、あっせん機能の整備・強化	3
7. 空き家活用に向けた修繕、リフォーム、家財片付けサービス等に対する支援	2
8. 空き家の解体、整地に対する支援	11
9. 交流施設等への転用など、公的な活用に対する支援	1
10. 町による空き家の買上げ(借り上げ)	7
11. その他	2



アンケートの回答は、「空き家の解体、整地に関する支援」との回答が最も多くなっています。また、その他さまざまな対策や支援を求める回答が多くあります。

問 15) 本町においては、空き家バンク制度※を設置しておりますが、所有する空き家を登録しても良いと思いますか。(○は1つ)

有効回答数	19
1. 既に登録している	1
2. 登録したい	5
3. 条件次第で登録したい(登録してもよい希望の条件などがあれば自由にご記入ください)	3
4. 登録したくない	10



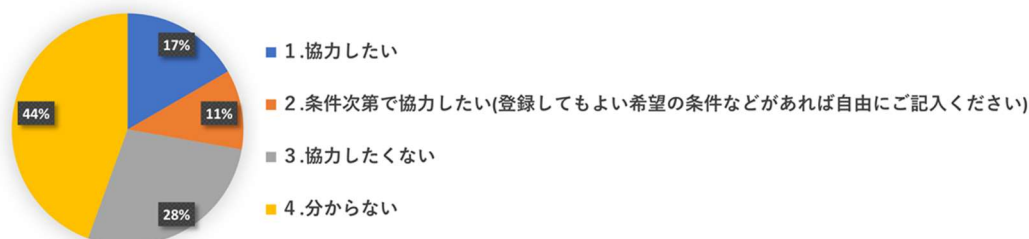
<3.自由記入欄>

築150～200年だが柱や梁が魅力で、これを利用して新しい建物にしていいただけたら本望です

アンケートの回答は、「登録したくない」が 53%と最も多くなっています。しかし、「登録したい」が 26%と 5 件あり、空き家をめぐる状況等の変化により新たに関心を持ち始めている方もいることが分かりました。これまでのパンフレットや本町ホームページを使った不特定多数に向けた情報発信だけでなく、「空き家を何とかしたい」という空き家所有者の目にもっと留まりやすくする工夫が必要となります。

問 16) 建物を災害時の仮設住宅として一時提供することに協力しても良いとお考えですか。(○は 1 つ)

有効回答数	18
1.協力したい	3
2.条件次第で協力したい(登録してもよい希望の条件などがあれば自由にご記入ください)	2
3.協力したくない	5
4.分からない	8



<2.自由記入欄>

狭小だが条件があれば

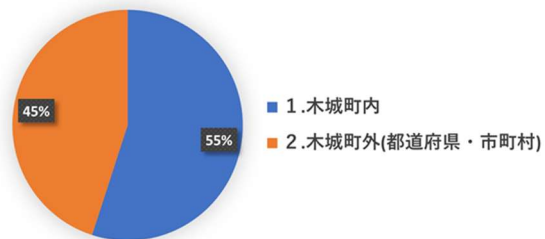
アンケートの回答は、「分からない」が 44%と最も多く、続いて「協力したくない」が 28%となっています。なお、「協力したい」が 17%で 3 件、「条件次第で協力したい」が 11%で 2 件との回答もあり、今後の検討材料のひとつとなります。

6. あなたご自身のことについてお尋ねします。

問 17) お住いの住所。(○は 1 つ)

木城町外にお住まいの方は市町村名までご記入ください。

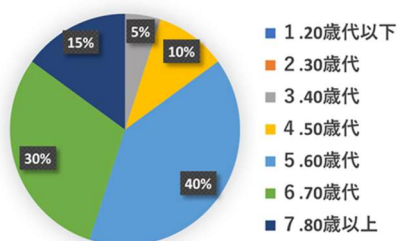
有効回答数	20
1.木城町内	11
2.木城町外(都道府県・市町村)	9



アンケートの回答は、「木城町内」が 55%（11 人）となっています。「木城町外」が 45%（9 人）となり、そのうち県外は 3 人という結果になっています。

問 18) 年齢。(○は 1 つ)

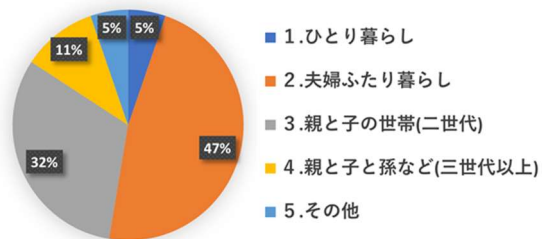
有効回答数	20
1.20歳代以下	0
2.30歳代	0
3.40歳代	1
4.50歳代	2
5.60歳代	8
6.70歳代	6
7.80歳以上	3



アンケートの回答は、60 歳以上が 85%となり、空き家所有者の高齢化が顕著であります。

問 19) 家族構成。(○は1つ)

有効回答数	19
1.ひとり暮らし	1
2.夫婦ふたり暮らし	9
3.親と子の世帯(二世帯)	6
4.親と子と孫など(三世帯以上)	2
5.その他	1



アンケートの回答は、「ひとり暮らし」「夫婦ふたり暮らし」で 52%を占めています。

7. その他、木城町の空き家対策についてご意見があれば、ご記入ください。

- ・ 店舗併用であったが、道路新設移転となり店のみを残して建築したものであり住宅として使えない。
- ・ 解体を考えていますが、業者の紹介をお願いしたい。
- ・ 管理されておらず荒野状態の空き家について何がネックになっているのか、この調査で解明していただいて、相続者の支援、アドバイスを進めていってほしいと思います。
- ・ 解体したくても資金がありません。そのため信用金庫、銀行に借金申込中。

3 アンケートのまとめ

今回のアンケート調査は、令和 2 年度の空き家現地調査にて空き家と判断した 95 戸のうち、内部精査にて空き家と判断した 73 戸の所有者 78 名（共有名義 5 名含む）を対象としました。

まず、アンケート回収状況から所有者が不在で宛先不明として返送されたものが 8 通（10.3%）あり、管理主体がはっきりしない空き家が多いことが判明しています。一方、宛先不明を除いた回収率は 38.6%でしたが、空き家に対し問題意識を持っている方も一定の割合でいることが分かりました。

回答されたもののうち、約 7 割程度の空き家で所有者等による定期的な維持管理が行われている状況にありますが、残る 3 割程度は誰も管理を行っておらず、アンケート未回答の空き家も含め、放置されている空き家が町内に一定数存在しています。

さらに、建物の管理や利活用について、多くの空き家所有者がさまざまな課題を抱え、何らかの面で困っているとの意見が多くありました。また、管理者の高齢化等により今後管理放棄が発生する可能性があることなどから、早急な対応が求められます。

空き家対策や支援については、空き家の解体や整地に対する支援など費用面での要望が多く寄せられていることや、相談窓口の設置や空き家に関する情報提供の要望もあります。今後は、補助金制度の充実や相談体制の充実が重要となります。

また、本町が運営する「空き家バンク」制度について、今まで関心がなかったが、今回のアンケートをきっかけに「空き家バンク」に登録したいとの回答が 5 件あり、今後は「空き家を何とかしたい」という空き家所有者の目に留まりやすくする工夫が必要です。

2-6 課題の整理

1 一般的な空家等の発生要因

空家等の発生要因は、一般的に建物所有者、地域コミュニティ、市場、法的制約等に起因する次のようなものがあります。

(1) 自宅の継承、後始末に関する問題意識・当事者意識の希薄化

- ・ 相続により遠隔地居住者が所有者となった場合、家や地域に愛着が薄く、自身が管理しなければならないという意識があまりない。
- ・ ひとり暮らし高齢者の施設入所等による、長期の不在への備えがない。

(2) 改修・除却・片付け費用の経費負担

- ・ 利活用や売却のために必要な改修、除却、片付け等の費用負担が大きい。

(3) 他人に貸すことへの抵抗

- ・ 利活用の選択肢として「自分の家を他人に貸す」という発想がない。
- ・ 手続きの煩雑さや、借り主の利活用に不安がある。

(4) 活用や除却の保留、無関心

- ・ 将来の売却や自身での活用を見据え、現状維持のまま保留する。
- ・ 思い出や愛着から除却、売却等の意向がない。

(5) 相談者の不在、選択肢の不備

- ・ 情報がなく、近くに気軽に相談できる事業者や団体がいない。

(6) 需給バランスの不均衡

- ・ 個人住宅の賃貸や中古売買は、性能不安や需給間の希望価格の差などから市場が拡大しない。

(7) 所有者への働きかけに対する障害

- ・ 所有者が不明の場合や遠隔地居住の場合が多く、空家等の実態把握すら困難である。
- ・ 地域住民の私有財産の利活用にまで行政が関与するのは難しい。

(8) 固定資産税の負担増

- ・ 空き家の除却により、固定資産税の住宅用地特例の適用が無くなり、税負担が増える。

2 管理不全の空家等が地域に与える悪影響

管理不全の空家等の存在は、地域住民及び地域全体に様々なかたちで問題をもたらします。

管理不全の空家等がもたらす外部不経済（周囲への悪影響、第三者に与える損害や迷惑）には、次のようなものがあります。

(1) 防災性の低下(倒壊の危険性)

- 空家等が放置されて老朽化すると、全体が傾いたり屋根や外壁等の一部が剥離・飛散したりするなど、隣家や通行人等へ危害を及ぼします。特に台風や地震などの災害時には危険性が高まります。



(2) 衛生の悪化(ごみの散乱・悪臭)

- ごみの放置や不法投棄、害獣・害虫の発生等により、衛生上の問題が発生します。
- 浄化槽の破損・汚水の流出、動物の生息、悪臭、樹枝の越境などにより生活環境上の問題を引き起こします。



(3) 防犯性の低下(不審者・放火の可能性)

- 管理されていない空家等には人の目が届かず、不審者が住み着いたり、放火による不審火等の懸念が発生したりするなど、犯罪の温床となる可能性もあります。



(4) 景観の悪化

- 建物の老朽化、ごみの散乱、草木の放置などは、まちの景観破壊につながるおそれもあります。



(5) 地域のイメージ・活力の低下

- 空家等が一定の割合で増加すると、地域コミュニティが希薄化することがあり、まちの魅力が低下していくおそれがあります。

3 木城町の課題

本町では空家等をめぐる課題が顕著化しつつあり、安全で快適な地域住民の生活の確保や地域社会の発展のために、これらの動向に留意する必要があります。

(1) 高齢化の進行に伴う課題

- 空家等の増加との関係性があるとされる「高齢者単独世帯」の分布をみると、本町においても、地域における高齢者の世帯状況と空き家の分布には、強い関係性がみられます。
- 人口に対する高齢者人口の割合は、全国、宮崎県及び近隣自治体平均の割合に比べて高い高齢化率になります。高齢化が早い年代から始まっていることから、今後空き家率が高くなり、管理不全の空家等の蓄積が進行していきます。

(2) 管理不全な空家等が引き起こす課題

- 空き家密度の高い地域では、密集市街地での防災、防火(地震による倒壊、放火による火災延焼等)、衛生・景観(害虫発生や樹枝の越境等)、防犯上の危険(不審者の侵入等)が増加するおそれがあります。
- 空き家率若しくは空き家密度の高い地域では、管理不全の空家等の存在による周辺の不動産価値の低下等、周辺地域に及ぼす影響が拡大し、地域住民の生活の不安拡大、苦情発生のおそれがあります。
- 空家等が放置されることにより、地域全体のイメージが悪化して、居住人口の減少、地域活力の低下、過疎化・空洞化等が進行するおそれがあります。

(3) 空家等の所有者等の認識に関する課題

- 町内には、放置され、危険な状態となっている空家等が少なくないことから、所有する空家等に対する関心が低く、管理意識が不十分な空家等所有者が存在すると思われます。
- 現時点で空家等による問題がそれほど顕在化していない地域においては、将来的な空家等の発生抑制や所有者等による適切な管理の必要性を啓発する必要があります。

(4) 空き家の活用に関する課題

- 本町は、豊かな自然と観光資源に恵まれ、固有の文化を持っていますが、空き家を地域資源として有効活用することによる地域活性化や定住人口の拡大につなげる仕組みを構築する必要があります。
- 空き家を高齢者や住宅確保要配慮者等のための賃貸住宅として活用した

り、親との同居・近居、職住近接等による定住人口の増加のための受け皿として活用する仕組みを構築する必要があります。

- 所有する空き家を「売りたい」、「貸したい」、「地域に有効活用してもらいたい」と考える所有者に対する、空き家利活用のアイデアの提供や、流通・転用を促す仕組みを構築する必要があります。