
古賀市空き家・空き地実態調査等業務

報 告 書(抜 粋)

平成 28 年 3 月

古賀市 都市計画課

～ 目 次 ～

1. 業務の趣旨	1
2. 計画時点での状況・課題	1
2-1. 土地統計調査の人口・世帯数	1
2-2. 空き家件数の推移	2
3. 実態調査の概要（空き家・空き地・空き部屋）	3
3-1. 空き家実態調査の概要	3
3-2. 空き地実態調査の概要	5
3-3. 空き部屋実態調査の概要	6
4. 調査結果の分析	7
4-1. 空き家実態調査の結果	7
4-2. 空き地実態調査の結果	22
4-3. 空き部屋実態調査の結果	23
5. まとめ	25
5-1. 実態調査結果のまとめ	25
5-2. 特定空き家候補について	26

1. 業務の趣旨

近年、全国的に住宅ストック数は総世帯数を大きく上回り、戸建て住宅や集合住宅の部屋は余った状況にあり、それに伴い空き家数も年々増加している。総務省統計局住宅・土地統計調査によると、古賀市においても、一戸建空き家数は平成 20 年から平成 25 年の 5 年間で 1.09 倍に増加しており、昨今の少子化・人口減少により、今後、更なる空き家の増加が予想される。

なかでも、管理不全な空き家が増加すると、老朽化による建物の倒壊の危険性や治安の悪化、放火の誘発や不審者の侵入、害虫の発生など、様々な社会問題へと発展することが懸念される。

また、平成 27 年 5 月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」)が完全施行され、今後は法に基づき、各自治体で空き家対策を実施していく必要がある。

こうした背景の下、本業務は、古賀市内の空き家の現状について実態の把握と分析、所有者等へのアンケートを実施し、良好な住環境の保全、今後の住宅ストックを利活用した住宅政策の充実を図るための基礎資料とすることを目的に行うものである。また、有効な住宅ストック数全体を把握する観点から、戸建ての空き家だけでなく、住宅建設が可能と見込まれる空き地、集合住宅における空き部屋についても調査の対象とした。

2. 計画時点での状況・課題

2-1. 土地統計調査の人口・世帯数

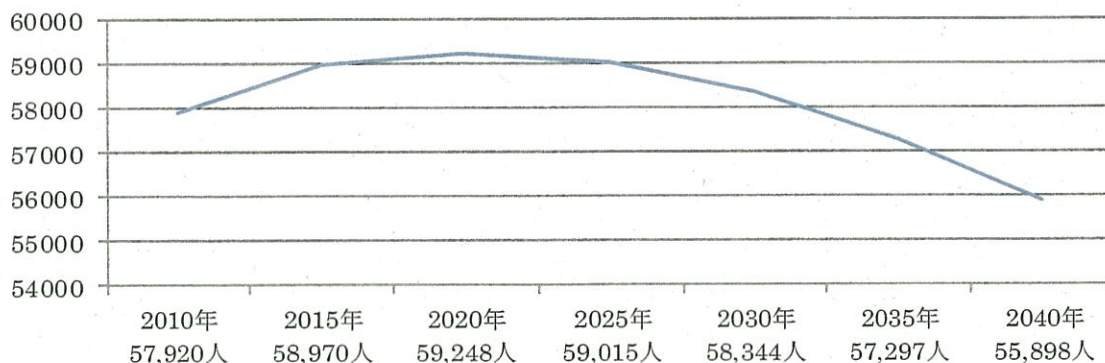
総務省統計局住宅・土地統計調査によると、古賀市の人口は昭和 30 年から平成 27 年(速報値)まで、右肩上がりの増加傾向にある。世帯数についても同様で、世帯数の増加が確認される。

【国勢調査における人口の推移】

年次	総人口(人)	世帯数(世帯)
昭和 30 年	18,309	3,182
35 年	18,777	3,705
40 年	22,151	4,968
45 年	25,195	6,265
50 年	28,821	7,662
55 年	35,562	10,611
60 年	41,311	12,158
平成 2 年	45,725	13,963
7 年	51,244	16,395
12 年	55,476	18,573
17 年	55,943	19,768
22 年	57,920	21,517
27 年	57,953	22,321

しかし、古賀市による月末人口推移調査では、平成 27 年度の総人口は 58,378 人から 58,329 人へ、僅かではあるものの減少に転じており、また、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口によると、近年の少子高齢化が進むにつれ、古賀市の人口は今後、徐々に減少していくものと予測されている。

【古賀市の将来推計人口】



参考：国立社会保障・人口問題研究所（2013年3月推計）

2-2. 空き家件数の推移

総務省統計局住宅・土地統計調査の平成 20 年と平成 25 年について下表のとおり比較してみると、一戸建の空き家数が平成 20 年では 750 戸であったが、平成 25 年では 820 戸となっており、5 年間で 1.09 倍に増加していた。長屋建・共同住宅については、30 戸程度空き家数が減っているところである。ただし、以下の表のデータは統計調査であり、実数を把握しているものではないことに留意する必要がある。

【平成 20 年、平成 25 年 住宅・土地統計調査 第 22 表】

調査年度	空き家の種類	総数	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
平成20年	空き家総数	1840	750	750	-	1090	290	800
	二次的住宅	40	10	10	-	30	-	30
	賃貸用の住宅	1040	130	130	-	910	280	630
	売却用の住宅	200	170	170	-	40	-	40
	その他の住宅	560	440	440	-	120	10	100
平成25年	空き家総数	1880	820	810	10	1060	180	890
	二次的住宅	20	-	-	-	20	-	20
	賃貸用の住宅	990	100	100	-	890	140	750
	売却用の住宅	180	120	120	-	60	-	60
	その他の住宅	690	600	590	10	90	40	50

3. 実態調査の概要（空き家・空き地・空き部屋）

3-1. 空き家実態調査の概要

(1) 調査の概要

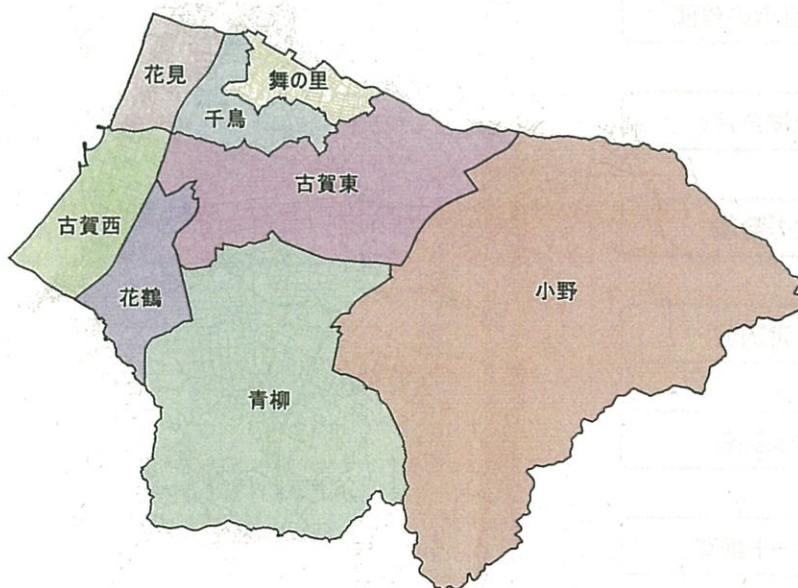
市内全域を対象に空き家の実態調査を行い、空き家の現状を把握、分析し、空き家と推定された住宅の所有者に対しアンケート調査を実施することで、空き家活用に対する所有者の意向等を確認するとともに、これからの古賀市の空き家対策計画の基礎資料を作成することを目的とする。

(2) 調査対象

市内全域を小学校区に基づき8地区に分割し、1地区毎に全ての建物について外観目視調査を行った。空き家特定等により必要と判断された場合は、再調査を実施した。

【現地調査スケジュール】

小学校区	調査期間	再調査期間
花見	5月下旬～6月中旬	9月上旬
千鳥	6月中旬	9月上旬
舞の里	6月中旬～6月下旬	9月上旬
古賀西	7月上旬～7月中旬	9月中旬
古賀東	7月中旬～7月下旬	9月中旬～9月下旬
花鶴	7月下旬～8月上旬	10月上旬
青柳	8月上旬～8月中旬	10月上旬～10月中旬
小野	8月中旬～8月下旬	10月中旬～10月下旬



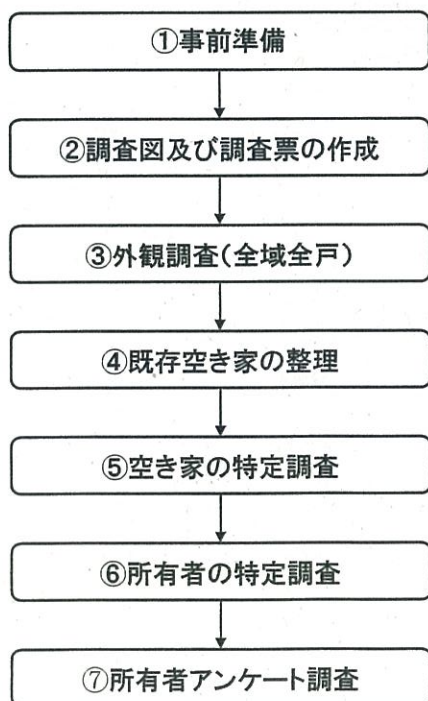
【調査対象及び空き家の分類】

居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類の定義	
一時現在者のみの住宅		昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅	
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	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など、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	その他の住宅		上記以外の人々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:空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)
建築中の住宅		住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの	

参考:平成20年住宅・土地統計調査 用語の解説

(3)調査手順

外観調査及び所有者アンケート調査は、以下の手順に従い実施した。



3-2. 空き地実態調査の概要

(1) 調査の概要

有効な住宅ストックの観点から空き地についても着目し、住宅建設可能な空き地数を把握することを目的とする。

(2) 調査対象

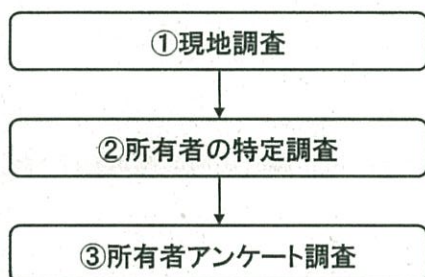
市内全域の空き地について、利用状況等の調査を実施した。本調査においては、用途が明確なものでなく大掛かりな整地作業等なしで住宅を新築できる土地を調査対象とした。

調査対象
空き地：未利用地、家庭菜園、資材置場、駐車場、荒地、市街化農地

※面積が 150 m²未満及び市街化調整区域内の空き地、並びに農地については対象外とした

(3) 調査手順

現地調査及び所有者アンケート調査は、以下の手順に従い実施した。



①現地調査

空き家調査と併せて市内全域を巡回し、空き地と判断される土地がないか調査を行った。空き地と推定したものについては調査図上に形状を書き込み、利用状況等の情報の取得を行った。

②所有者の特定調査

現地調査にて空き地と推定した土地の所有者を、地番図等との照合により特定した。

③所有者アンケート調査

特定された空き地の所有者に対し、今後の空き地の利用予定等について、アンケートを郵送方式で行った。送付先については、基本的に市税の納付書送付先情報を使用した。

3-3. 空き部屋実態調査の概要

(1)調査の概要

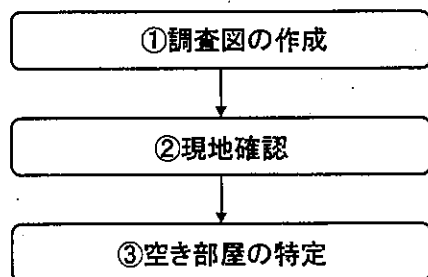
集合住宅について、建物の棟数、所在、空室状況等を調査することで、戸建て住宅だけではなく古賀市全体の住宅ストック数を把握することを目的とする。

(2)調査対象

市内全域の集合住宅について、棟数、所在、空室の状況及び管理会社の連絡先等を調査した。

(3)調査手順

現地調査及び管理会社調査は、以下の手順に従い実施した。



①調査図の作成

机上調査により集合住宅に該当する箇所を調査図上にプロットし、調査箇所の選定を行った。

②現地確認

市内全域を巡回し、以下の項目を確認して集合住宅ごとの部屋構成表を作成した。

- ・集合住宅名
- ・管理会社名称、連絡先電話番号、住所
- ・部屋構成(郵便受け等で階数及び号数を確認)

③空き部屋の特定

管理会社への問い合わせを行い、空き部屋を特定した。具体的な方法としては、物件ごとに作成した部屋構成表を管理会社へ発送し、古賀市からも電話連絡を行い空き部屋の有無を記載して返送して貰えるよう協力依頼をした。管理会社より返送された部屋構成表で判明した分を空き部屋としたが、管理会社からの回答が得られなかった集合住宅については、集合住宅部屋構成表と住民基本台帳データの突合を行い、空き部屋の抽出を行った。

4. 調査結果の分析

4-1. 空き家実態調査の結果

(1) 戸建の空き家現地調査結果

今回の実態調査にて、戸建て分で空き家と判断された件数は、全調査箇所 19,653 箇所中 632 件であった。各町の空き家数は、以下のとおりである。

【空き家実態調査結果】

町名	空き家数	調査箇所数	うち戸建住宅数	空き家比率
薦野	19	784	570	3.3%
米多比	13	747	575	2.3%
薬王寺	5	438	248	2%
小山田	6	212	113	5.3%
谷山	28	737	461	6.1%
駅東	20	446	326	6.1%
新原	3	258	118	2.5%
今在家	3	101	67	4.5%
川原	7	202	118	5.9%
青柳町	29	637	477	6.1%
青柳	29	661	273	10.6%
糸ヶ浦	0	47	0	0%
小竹	26	1043	862	3%
筵内	28	669	473	5.9%
庄	1	116	62	1.6%
久保	8	683	527	1.5%
鹿部	0	38	0	0%
花見南	36	883	632	5.7%
花見東	42	1655	1194	3.5%
古賀	0	30	7	0%
花鶴丘	25	759	683	3.7%
今の庄	52	1107	884	5.9%
日吉	41	979	841	4.9%
舞の里	29	1924	1757	1.7%
千鳥	34	906	726	4.7%
中央	47	960	840	5.6%
天神	71	1676	1241	5.7%
美明	12	579	526	2.3%
新久保	18	376	322	5.6%
合計	632	19653	14923	4.2%

※調査箇所数には、店舗、倉庫、納屋、その他住宅でない建物を含む。

(2)空き家意向調査結果

現地調査で空き家であると推測された632件のうち、売買や賃貸が決まっているもの及び管理物件を除く548件についてアンケートを送付し、411件を回収(うち有効な回答があったものは407件)した。

【空き家件数の内訳】

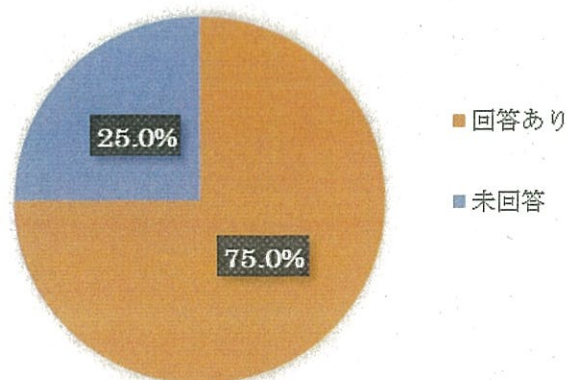
空き家	二次的住宅	別荘	29件
		その他	52件
	賃貸用の住宅		27件
	販売用の住宅		52件
	その他の住宅		472件

※所有者不明のため発送不可1件あり

【空き家意向調査結果】

回答あり	未回答	アンケート送付数
411	135	548

回答の有無



アンケートの回収率については75%であった。未回答だった送付先については督促状を送付したほか、発送用封筒に古賀市の大判封筒を使用するなど配慮し、比較的高い回収率を得ることができた。なお、郵送には以下の文章を同封し発送した。

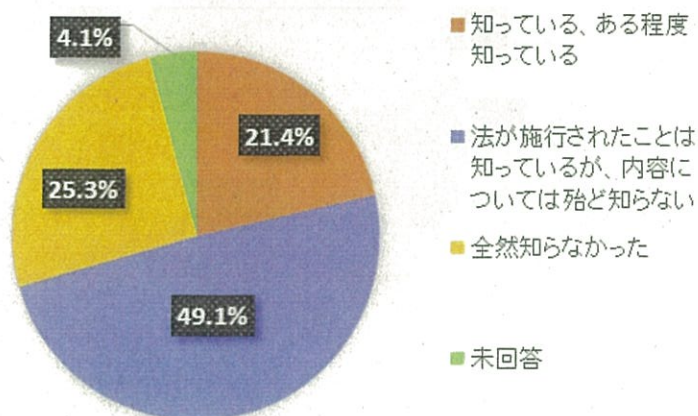
- ・空き家及び空き地に関するアンケートの協力依頼文書
- ・空き家及び空き地に関するアンケート用紙
- ・平成28年4月1日(金)からスタート予定の「古賀市空き家・空き地バンク」の紹介文書
- ・返信用封筒

①空き家に関する関心度

問い:平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されましたが、その内容についてご存知でしょうか。

知っている、ある程度知っている	法が施行されたことは知っているが、内容については殆ど知らない	全然知らなかった	未回答	合計
88	202	104	17	411

空き家に関する関心度



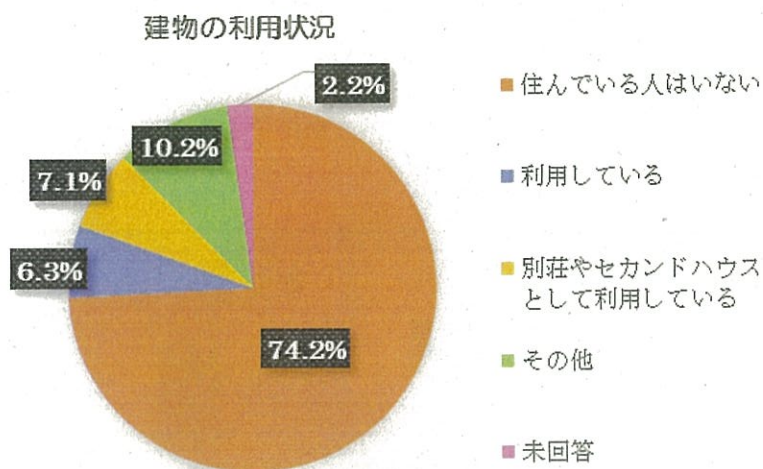
「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行自体は認知度が高く約 3/4 を占める結果となったが、内容まで把握しているものについては約 1/4 にとどまった。「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行自体は、市政だより、新聞・マスコミ記事などで知る方が多いとは思いますが、制度の中身について詳しく知りたい場合の連絡先や相談窓口などの情報を知る機会が少ないのではないかと感じられる。空き家調査時に於ける周辺住民からの話では、「特別措置法」自体の名前は聞いたことがあるが中身は分からないという方が大半を占め、どういう制度で何をしてくれるのか、どういう手続きをどこですれば良いかなどを質問されることもあった。よく聞かれた質問事項は、以下の通り。

- ・どこに行けば詳しく聞けるのか
- ・解体費用など一部を公的機関が負担してくれるのか
- ・空き家バンクに登録する際に登録料などが発生するのか
- ・空き家が増え続ける事で人気がない暗いイメージが根付いてしまう懸念

②建物の利用状況

問い: 該当する住宅(建物)の利用状況はどうなっていますか。

住んでいる人はいない	利用している	別荘やセカンドハウスとして利用している	その他	未回答	合計
305	26	29	42	9	411



空き家と推定された住宅のうち、約 1/4 の所有者が何らかの利用をしているという回答であったが、外観調査結果と合わせて空き家であると判断した。また、その他の内容としては、以下のようなものがあった。

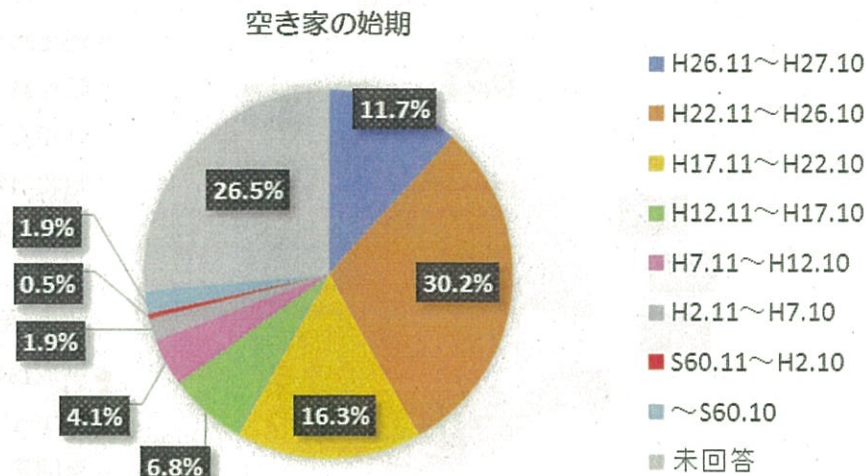
- ・ 母が亡くなったばかりでまだ処分方法が決まっていない
- ・ 物置、習字の練習場所(年に数回)、駐車場(車庫)
- ・ 帰省・出張時に使用している
- ・ オーディオルーム・家具等の置場、集会、客の宿泊
- ・ 退職後(2018年4月予定)に居住する。現在月1回程度使用中。
- ・ 月に1回は管理のために宿泊している
- ・ 趣味として週1~2回教室として使っている
- ・ 建物は倉庫として使用。空いた土地は畑として使用している。

現地調査時の近隣情報の事例として、「遠方に住んでいるお子さんやご親戚の方がたまに来るが、普段は誰もいない。所有者の了解のもと、畑、駐車場等使用させて頂いている」というものがあった。また、「安全面を考慮し、所有者からお願いされ隣近所の方が家屋の管理をしている」という方もいた。

③空き家の始期

問い: 該当する住宅(建物)に住む人がいなくなった時期はいつ頃ですか。

H26.11 ～ H27.10	H22.11 ～ H26.10	H17.11 ～ H22.10	H12.11 ～ H17.10	H7.11 ～ H12.10	H2.11 ～ H7.10	S60.11 ～ H2.10	～ S60.10	未回答	合計
48	124	67	28	17	8	2	8	109	411

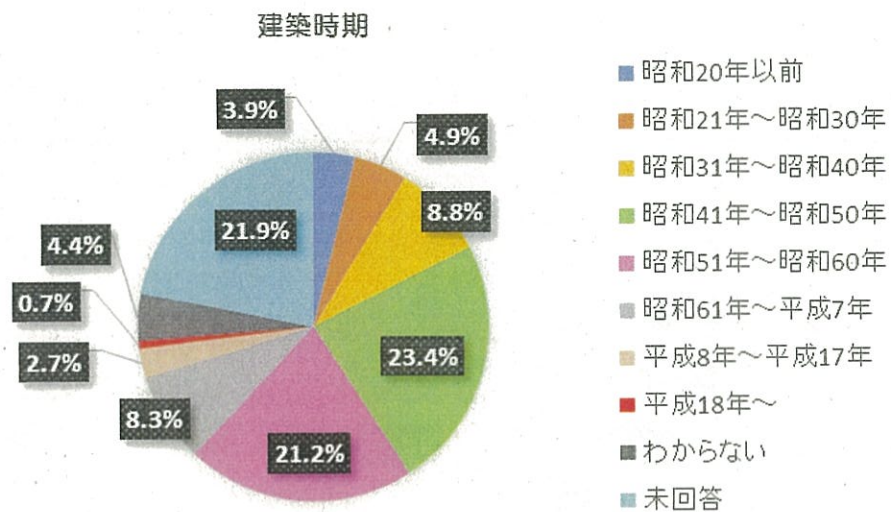


ここ5年間で空き家となったという回答が全体の約4割を占め、過半数が10年以内に空き家になったことが分かった。回答出来たのは空き家となったのが比較的最近のためと思われ、未回答の中には長期間(数十年間)空き家となっているため、時期が不明のため未回答という場合も考えられる。

④空き家の建築時期

問い: 該当する住宅(建物)の建築時期はいつ頃ですか。

昭和20年以前	昭和21年～昭和30年	昭和31年～昭和40年	昭和41年～昭和50年	昭和51年～昭和60年	昭和61年～平成7年	平成8年～平成17年	平成18年～	わからない	未回答	合計
16	20	36	96	87	34	11	3	18	90	411



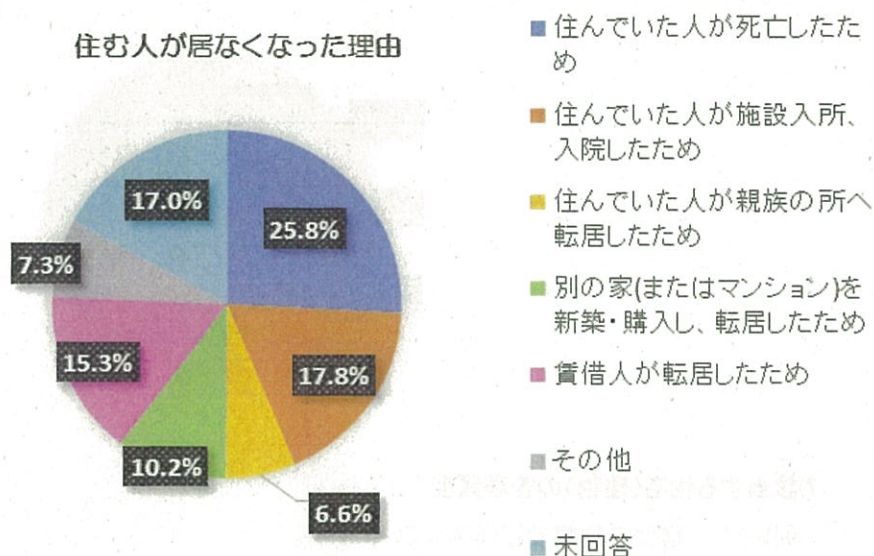
昭和41年～昭和60年に建てられた住宅が5割弱を占めた。また、築40年を超えるものが約4割を占めており、その中でも新耐震基準が導入された昭和56年以前の住宅については、老朽化と併せ、地震などの災害の際に危険家屋となる可能性があることが防災の面からも懸念される。建築時期が不明および未回答の割合が約26%あるが、所有者が最初に建造された時から変わったこと等が理由として考えられる。

⑤住む人がなくなった理由

問い: 該当する住宅(建物)に住む人がなくなった(なっている)理由はどのようなものですか。

住んでいた人が死亡したため	住んでいた人が施設入所、入院したため	住んでいた人が親族の所へ転居したため	別の家(またはマンション)を新築・購入し、転居したため	賃借人が転居したため	その他	未回答	合計
106	73	27	42	63	30	70	411

住む人が居なくなった理由



住む人がなくなった理由としては、死亡によるものが約 1/4、入院等によるものが 2 割弱を占め、高齢化に関係する 2 項目で約半数を占める結果となった。その他の理由については、下記のような内容があった。

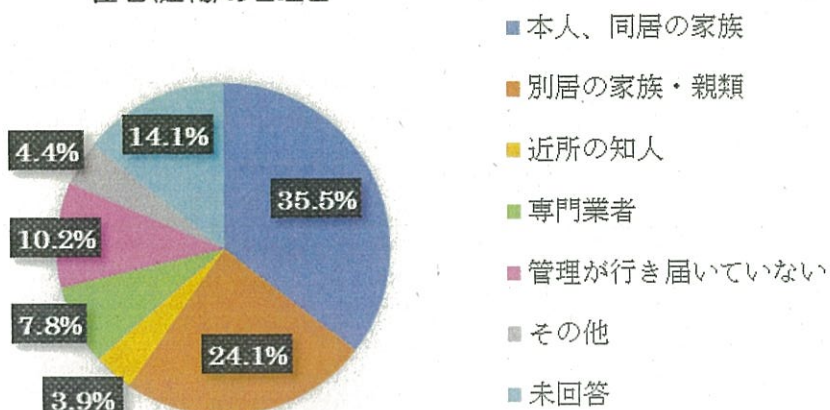
- ・ 転居はしたが、住民票は動かしていない
- ・ 仕事上の転勤の為
- ・ 孫の進学のため、福岡市内に転居した
- ・ 高齢者用マンションへ転居
- ・ 退院後、1人住まいが心配だった為
- ・ 建物が老朽化しているが倉庫としては使える
- ・ 住んでいた人からの「売却物件」を購入
- ・ 賃借人が退去しない為、法的処置をとった
- ・ 老朽化したため新規の入居者を募集していません
- ・ 住んでいた人が離婚して転居したため
- ・ 子供の学校で通学が遠い為

⑥該当する住宅(建物)の管理者

問い:どなたが管理されていますか。(該当項目全てに○を付けてください)

本人、同居の家族	別居の家族・親類	近所の知人	専門業者	管理が行き届いていない	その他	未回答	合計
146	99	16	32	42	18	58	411

住宅(建物)の管理者

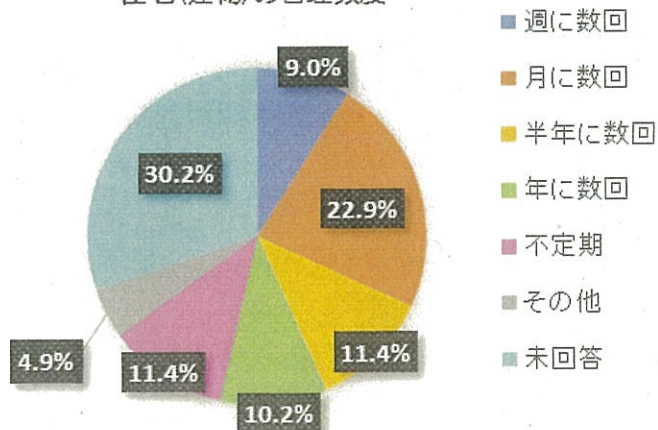


⑦該当する住宅(建物)の管理頻度

問い:どの程度の頻度で管理されていますか。

週に数回	月に数回	半年に数回	年に数回	不定期	その他	未回答	合計
37	94	47	42	47	20	124	411

住宅(建物)の管理頻度



管理頻度については、回答に大きな偏りはなかった。

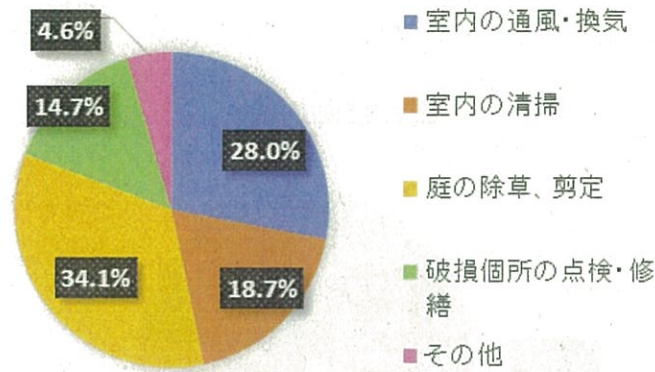
⑧該当する住宅(建物)のメンテナンス

問い:どのように管理されていますか。(該当項目全てに○を付けてください)

室内の通風・換気	室内の清掃	庭の除草、剪定	破損個所の点検・修繕	その他	合計
189	126	230	99	31	675

※複数回答あり

住宅(建物)のメンテナンス



⑨該当する住宅(建物)が管理されていない理由

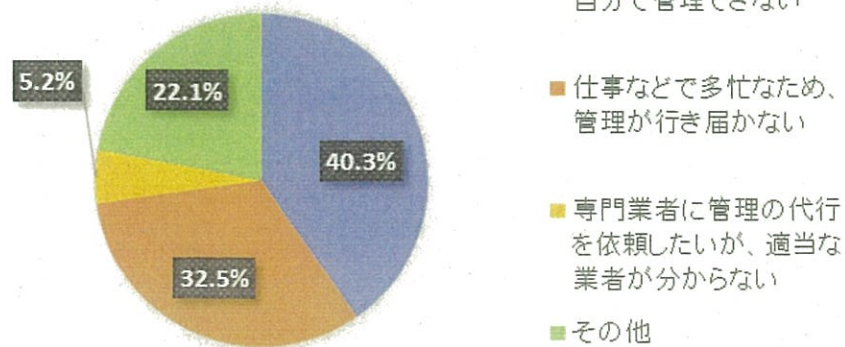
※⑥で「管理が行き届いていない」を選んだ方が対象

問い:管理されていない理由はどのようなものですか。(該当項目全てに○を付けてください)

遠方に住んでいるため自分で管理できない	仕事などで多忙なため、管理が行き届かない	専門業者に管理の代行を依頼したいが、適当な業者が分からない	その他	合計
31	25	4	17	77

※複数回答あり

住宅(建物)が管理されていない理由

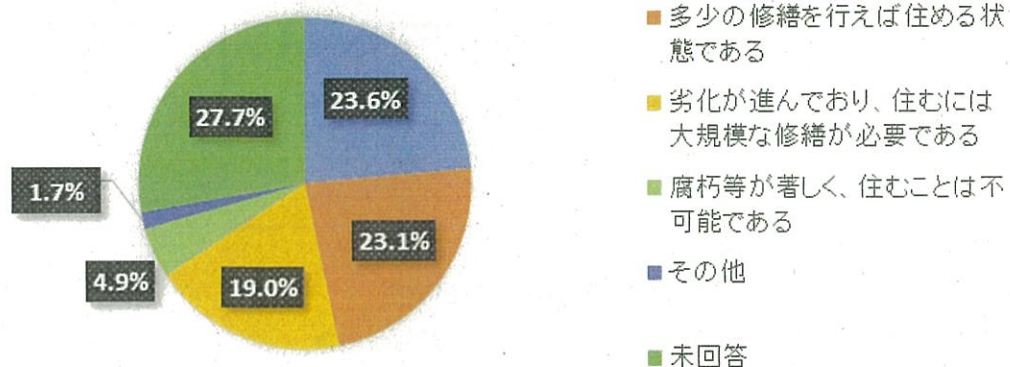


⑩該当する住宅(建物)の状態について

問い: 該当する住宅(建物)の状態について、どの程度とお考えですか。

維持管理をきちんとしており、いつでも住める状態である	多少の修繕を行えば住める状態である	劣化が進んでおり、住むには大規模な修繕が必要である	腐朽等が著しく、住むことは不可能である	その他	未回答	合計
97	95	78	20	7	114	411

住宅(建物)の状態



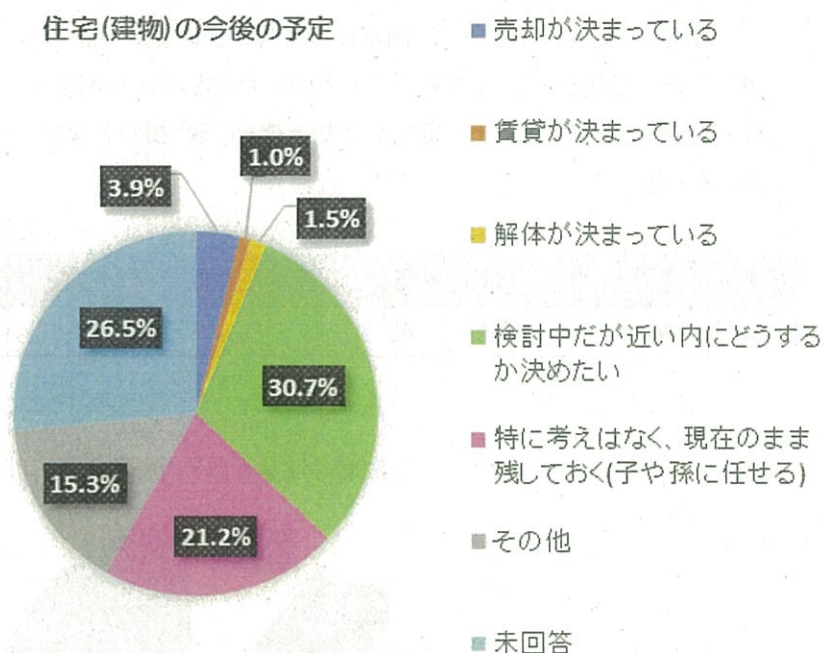
約半数の住宅で、居住するには何らかの手入れが必要であるという回答だった。主観的な判断が必要な問いであったためか、未回答のものが多く見られた。なお現地調査では、腐朽等が著しく、住む事が困難であると思われる家屋が 20 件ほど見られた。

⑪該当する住宅(建物)の今後の予定

問い: 該当する住宅(建物)の今後の予定についてお伺いします。

売却が決まっている	賃貸が決まっている	解体が決まっている	検討中だが、近い内にどうするか決めたい	特に考えはなく、現在のまま残しておく(子や孫に任せる)	その他	未回答	合計
16	4	6	126	87	63	109	411

住宅(建物)の今後の予定



具体的な予定があるという回答は 26 件のみであった。その他の大半の住宅については、何らかの理由で適切に管理がされなくなった場合、管理不全空き家となる可能性がある。現地調査時における地域住民の方々からの話によると、「解体する費用もないし、解体して更地にしても固定資産税が膨れ上がるから尚更どうしたらよいかわからない」という声もあった。子や親戚に譲渡、売却・賃貸等への切り替えが滞りなく進むのであれば問題は発生しないと思われるが、敷地内に駐車場が無いどころか軒先までも道が狭いなど、建物周辺の利便性などの条件が折り合わず、中々借り手・買い手が付かない物件も多いと思われる。

⑫該当する住宅(建物)を賃貸や売買しない理由

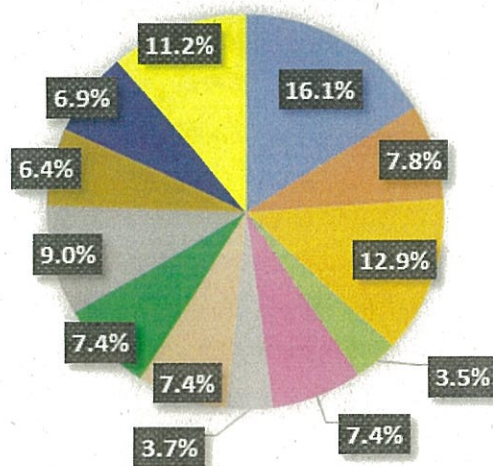
問い: 該当する住宅(建物)を賃貸や売却しない理由はどのようなものですか。(該当する項目全てに○を付けてください)

1. 将来、自分や家族、親族が居住する可能性がある
2. 特に予定はないが、愛着があり他人には賃貸や売却ができない
3. 仏壇や家財道具を置いたままで、処分ができない
4. 先祖代々の家で相続問題などがあり、自分だけで判断できない
5. 将来の売却を考慮し、資産として保有している
6. 売却や賃貸を行おうとしたが、条件が合わなかった
7. リフォームをしないと使用できないが、多額の費用がかかり対応できない
8. 解体をしたいが、費用の支出が困難で解体できない
9. 解体して更地になることで、固定資産税等が上がるのを避けたい
10. 賃貸や売却をするにしても、どこに相談したら良いかわからない
11. 仕事などで多忙なため、賃貸や売却手続きに取り掛かれない
12. その他

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	合計
91	44	73	20	42	21	42	42	51	36	39	63	564

※複数回答あり

住宅(建物)を賃貸や売買しない理由



■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5 ■ 6 ■ 7 ■ 8 ■ 9 ■ 10 ■ 11 ■ 12

売買、リフォームなどを考えてはいるものの、どこからどう手を付ければ良いかわからないという方が全体の4分の1を占めている。リフォーム業者の紹介などがあれば、空き家を抱える所有者も一歩踏み出すことが出来ると思われるが、詐欺まがいの勧誘で多額の工事代金を請求される恐れ等あり、どこに相談したら良いのか困惑して居られる方が多く居られることが予想される。

⑬該当する住宅(建物)の今後についての悩み

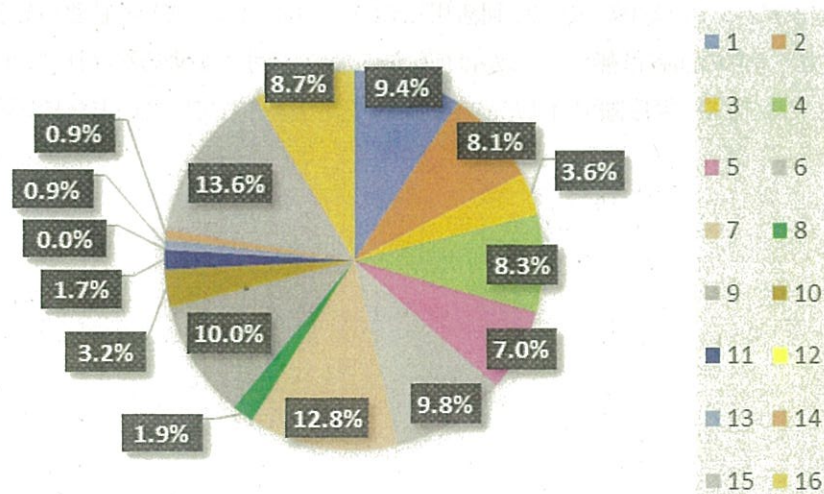
問い：該当する住宅(建物)の今後の活用について、困っていることや心配事はありますか。

(該当する項目全てに○を付けてください)

1. 今後の利用予定がなく、どうしたら良いかわからない
2. 仏壇や家財道具が置いたままで、その処分に困っている
3. 相続問題等で困っている
4. 庭の手入れを含め、建物の管理ができず困っている
5. リフォームをして使用できるようにしたいが、費用が出せず困っている
6. 解体をしたいが、費用の支出が困難で解体できない
7. 解体して更地になることで、固定資産税等が上がる
8. 現行の法律では建替えができない
9. 賃貸や売却をしたいが、相手が見つからない
10. 賃貸しても良いが、必要な時に明け渡してもらえないおそれがある
11. 賃貸や売却をすることで、知らない住民が入居して近隣住民に迷惑をかける
12. 敷地内に先祖の墓があり、賃貸、売却が困難である
13. 田畑や山林があり、賃貸、売却が困難である
14. 接道の問題があり、賃貸、売却が困難である
15. 特に困っていることや心配事はない
16. その他

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	合計
44	38	17	39	33	46	60	9	47	15	8	0	4	4	64	41	469

※複数回答あり

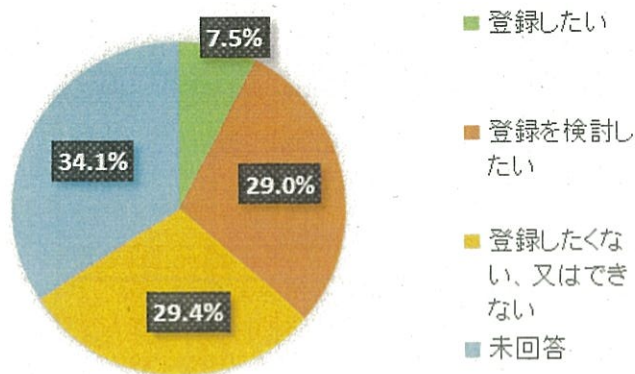


⑭空き家バンクへの登録について

問い:古賀市では空き家・空き地バンク事業(詳細は同封チラシをご参照ください)開始する予定ですが、登録をどのようにお考えでしょうか。

登録したい	登録を検討したい	登録したくない、又はできない	未回答	合計
31	119	121	140	411

空き家バンクへの登録について



空き家バンクへの登録について、登録したいまたは登録を検討したいと回答した方は約 1/3 という結果であった。空き家バンクは、今後古賀市が定住促進を図るうえで重要な役割を担うことが予想されるため、空き家バンクをより多くの方に利活用してもらえるよう工夫していく必要があると思われる。また、約 34%の方々からの回答は無く、いつかは何らかの形でどうするか決めなければいけないと思いつつ何も出来ていない方や、現段階ではまだどのようにするか決められていない方などが居ると思われる。

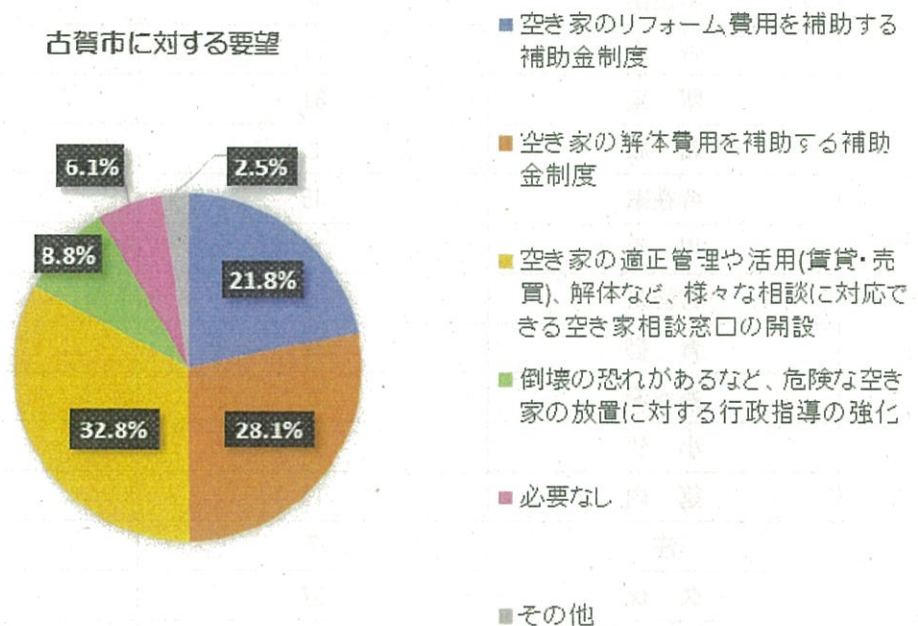
⑮古賀市に対する要望

問い:古賀市に今後、どういった空き家対策を望まれますか。(該当する項目全てに○を付けてください)

空き家のリフォーム費用を補助する補助金制度	空き家の解体費用を補助する補助金制度	空き家の適正管理や活用(賃貸・売買)、解体など、様々な相談に対応できる空き家相談窓口の開設	倒壊の恐れがあるなど、危険な空き家の放置に対する行政指導の強化	必要なし	その他	合計
97	125	146	39	27	11	445

※複数回答あり

古賀市に対する要望



アンケートに回答された方々の市政に対する要望として、空き家に関して何らかの対策を施さなければいけないという意識が高いと感じられた。しかしながら、家屋の腐朽化が進むにつれて外部・内部共に修繕・修復する箇所が目立つため修繕費用を捻出したいが、費用が高むことが予想されるため補助金等を利用しながら取り組みたいと考える方々が多いように思える。倒壊の恐れがあるなど、危険な空き家の所有者への文書通達並びに行政指導の強化をすべきだと感じておられる方々も1割程おられた。

4-2. 空き地実態調査の結果

(1) 空き地調査結果

空き地として調査した件数については、地番件数で2,205件であった。面積が150㎡未満のものおよび市街化調整区域内の空き地について除外した結果、件数は1,517件となった。

【空き地実態調査結果】

町名	調査件数	空き地数
薦野	15	14
米多比	27	24
薬王寺	7	6
小山田	4	4
谷山	11	9
駅東	81	59
新原	2	2
今在家	45	43
川原	14	12
青柳町	40	36
青柳	39	33
糸ヶ浦	0	0
小竹	38	35
筵内	16	14
庄	7	7
久保	57	56
鹿部	0	0
花見南	168	73
花見東	308	160
古賀	0	0
花鶴丘	66	34
今の庄	90	76
日吉	196	106
舞の里	93	92
千鳥	99	91
中央	94	74
天神	444	271
美明	176	127
新久保	68	59
合計	2205	1517

4-3. 空き部屋実態調査の結果

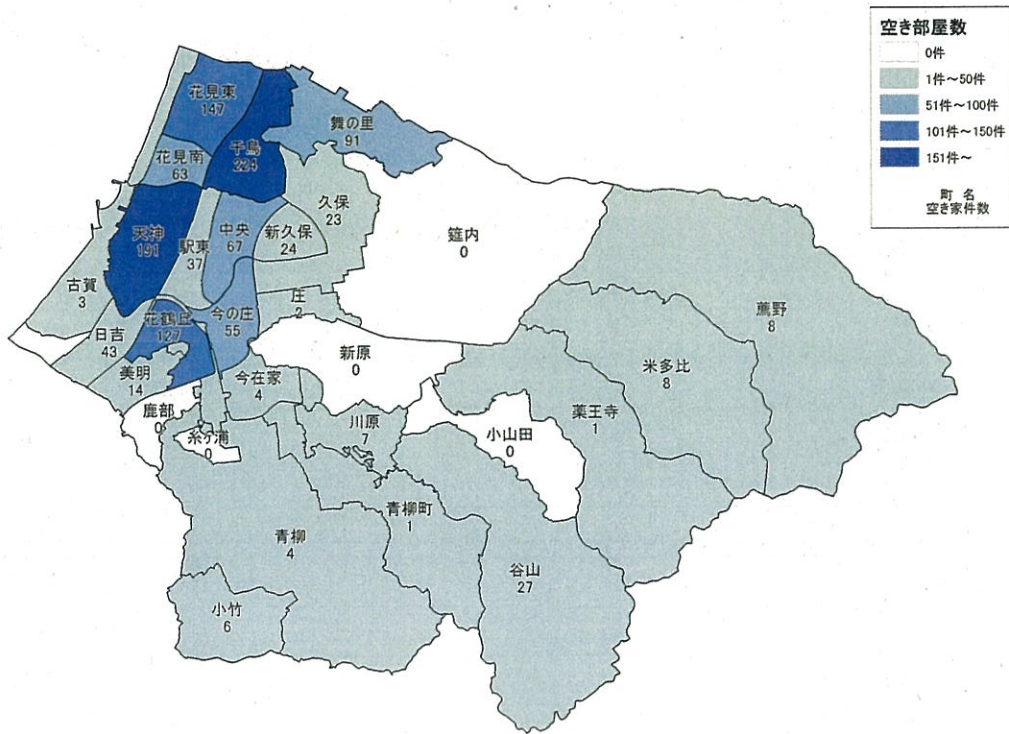
(1) 集合住宅の空き部屋調査結果

集合住宅分で、空き部屋と判断された件数は 1,177 件であった。各町の空き部屋数は、以下のとおりである。

【空き部屋実態調査結果】

町名	集合住宅数	総部屋数	空き部屋数
薦野	15	68	8
米多比	11	95	8
薬王寺	1	4	1
小山田	0	0	0
谷山	31	203	27
駅東	26	221	37
新原	0	0	0
今在家	2	8	4
川原	3	13	7
青柳町	0	0	1
青柳	8	90	4
糸ヶ浦	0	0	0
小竹	10	56	6
筵内	0	0	0
庄	1	8	2
久保	24	345	23
鹿部	0	0	0
花見南	39	292	63
花見東	73	1250	147
古賀	1	18	3
花鶴丘	34	1036	127
今の庄	97	819	55
日吉	36	396	43
舞の里	82	457	91
千鳥	78	1054	224
中央	42	383	67
天神	157	1916	191
美明	25	191	14
新久保	17	141	24
合計	813	9064	1177

【空き部屋分布図】



マンションなどの集合住宅は市街化区域に集中しているため、空き部屋については市街化区域に偏った分布となっている。また、地域的には、花見南・花見東・花鶴丘・千鳥・中央で空き部屋が多く見られた。千鳥地区においては、JR千鳥駅周辺で小学校と公園などがあり、住環境としては利便性が高い方だと考えられるが、空き部屋が多く見られるということは、戸数が供給過剰になっている可能性が考えられる。

5. まとめ

5-1. 実態調査結果のまとめ

(1) 空き家外観調査

① 8割以上の空き家で敷地内に侵入可能

85%の空き家で敷地内に侵入することができ、建物の内部に侵入できるものも4件確認されているため、防犯面での地域環境への影響が懸念される。

② 衛生面での問題発生について

ゴミは全体的に散乱しているものは見受けられなかったものの、部分的に散乱しているものは18%あり、雑草・樹木が繁茂しているものは約半数の52%となっており、衛生面での周辺環境への影響が懸念される。

③ 延焼の恐れがある外壁が18%

屋根については可燃性材料のものは見受けられなかったが、延焼の恐れがある外壁のものが18%を占める結果となっており、防災上での周辺環境への影響が懸念される。

(2) 空き家意向調査

① 住宅の管理について

管理者の質問で「管理が行き届いていない」と回答があったものは10.2%であったが、管理頻度の質問で「半年に数回」「年に数回」と回答した方は21.6%おり、決まった管理者が管理している場合でも十分に管理が行き届いていない空き家があることが予想される。

② 雑草・樹木の繁茂について

住宅のメンテナンスで「庭の除草、剪定」を実施されている空き家は約半数あり、現地調査で雑草・樹木が繁茂しているものも約半数であったため、庭のメンテナンスを行わなかった場合、周辺環境へ影響を及ぼす可能性があると推測される。

③ 空き家の今後について

過半数の空き家で具体的な予定がなく、その中の約2割が現在のまま残しておくとの回答で、これらについては、何らかの理由で管理が不十分になった際に、管理不全空き家となる可能性がある。そのため、市は特定空き家の発生を未然に防ぐため、所有者等の意識の涵養に努める必要がある。

④ 空き家の課題について

空き家を賃貸・売買しない理由や空き家の今後についての悩みについては目立って多かった回答はなく、空き家の課題の多様性が窺える。

5-2. 特定空き家候補について

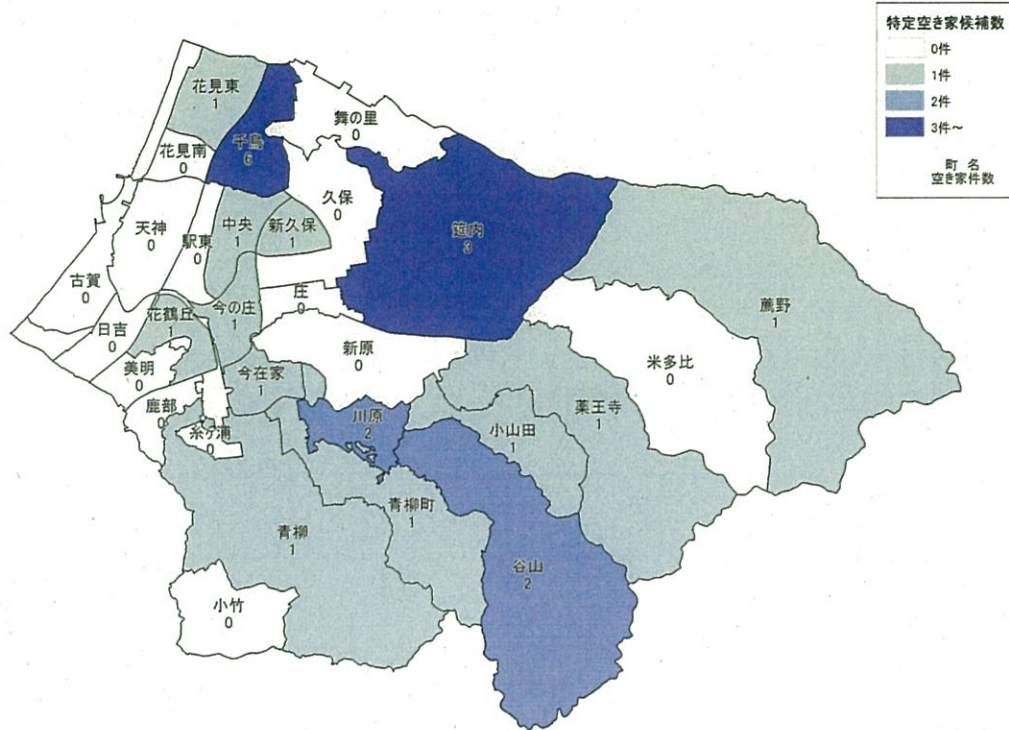
(1) 特定空き家候補の抽出

各調査結果を基に算出した評点で75点を超えるもの、及び周辺環境へ悪影響をもたらす恐れがあるものについては特定空き家候補とした。

【特定空き家候補抽出結果】

町名	評点による 特定空き家候補数	周辺環境影響度による 特定空き家候補数	合計
薦野	0	1	1
米多比	0	0	0
薬王寺	1	0	1
小山田	0	1	1
谷山	0	2	2
駅東	0	0	0
新原	0	0	0
今在家	1	0	1
川原	0	2	2
青柳町	1	0	1
青柳	1	0	1
糸ヶ浦	0	0	0
小竹	0	0	0
筵内	1	2	3
庄	0	0	0
久保	0	0	0
鹿部	0	0	0
花見南	0	0	0
花見東	1	0	1
古賀	0	0	0
花鶴丘	0	1	1
今の庄	0	1	1
日吉	0	0	0
舞の里	0	0	0
千鳥	5	1	6
中央	0	1	1
天神	0	0	0
美明	0	0	0
新久保	0	1	1
合計	11	13	24

【特定空き家候補分布図】



これらの特定空き家候補については、国土交通省が定める『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)第2章における、「(2)周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」、「(3)悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案し、総合的に判断する必要がある。

(2)特定空き家候補の今後について

本調査にて特定空き家候補として抽出されたものについては、現状で周辺環境へ悪影響を及ぼしている、或いは近く周辺環境へ悪影響を及ぼす可能性があるため、これらについて再度詳細な調査を実施し、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、速やかに所有者等に対し適切な措置を講ずる必要がある。

(補足／特定空き家とは)

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、『特定空家等とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう』とされている。

16

17