

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
4. 調査結果の分析	5
4-1. 空き家実態調査の結果	5
4-2. 空き地実態調査の結果	8
4-3. 空き部屋実態調査の結果	9
5. まとめ	11
5-1. 実態調査結果のまとめ	11
5-2. 特定空き家候補について	12

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

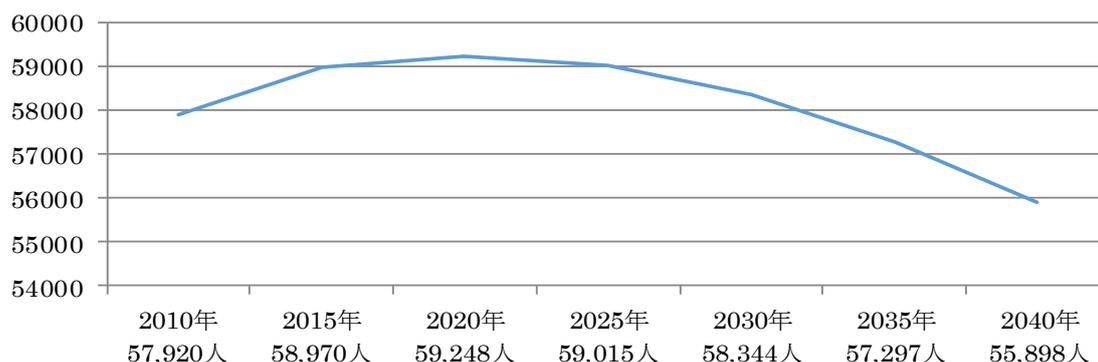
総務省統計局住宅・土地統計調査によると、古賀市の人口は昭和 30 年から平成 27 年(速報値)まで、右肩上がりの増加傾向にある。世帯数についても同様に、世帯数の増加が確認される。

【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

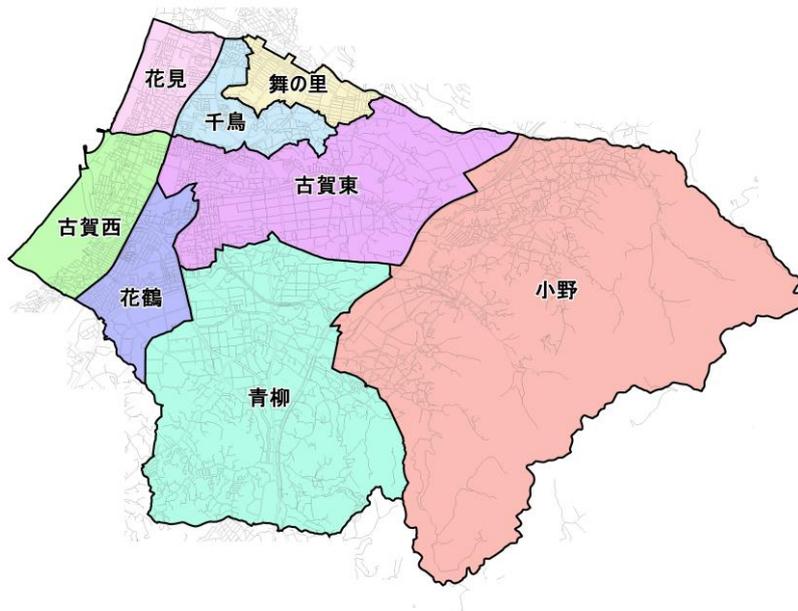
市内全域を対象に空き家の実態調査を行い、空き家の現状を把握、分析し、空き家と推定された住宅の所有者に対しアンケート調査を実施することで、空き家活用に対する所有者の意向等を確認するとともに、これからの古賀市の空き家対策計画の基礎資料を作成することを目的とする。

(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



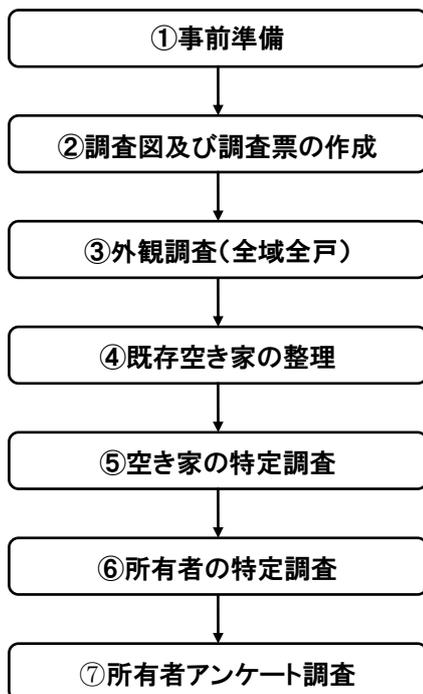
【調査対象及び空き家の分類】

居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類	住宅の種類
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。



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%

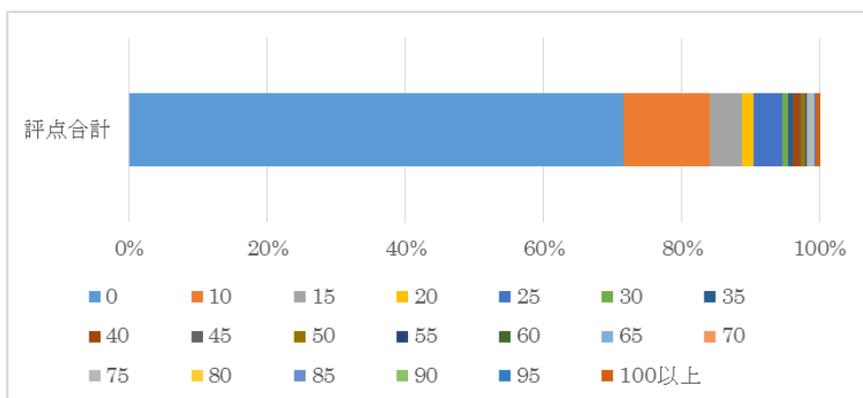
※調査箇所数には、店舗、倉庫、納屋、その他住宅でない建物を含む。

(2) 評点(建物の不良度)

「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」の測定基準により、各調査結果を基に算出した評点の集計結果は下記のとおりとなった。倒壊の恐れがあり、直ちに対応を要するようなものは見受けられなかった。なお、目視できなかつた部分については点数に含んでいない。

【評点合計】

評点合計	件数	比率
0	452	71.5%
10	79	12.5%
15	30	4.7%
20	10	1.6%
25	27	4.3%
30	5	0.8%
35	4	0.6%
40	6	0.9%
45	1	0.2%
50	5	0.8%
55	1	0.2%
60	0	0%
65	1	0.2%
70	0	0%
75	6	0.9%
80	0	0%
85	0	0%
90	0	0%
95	1	0.2%
100以上	4	0.6%
合計	632	100%



(3)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

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

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

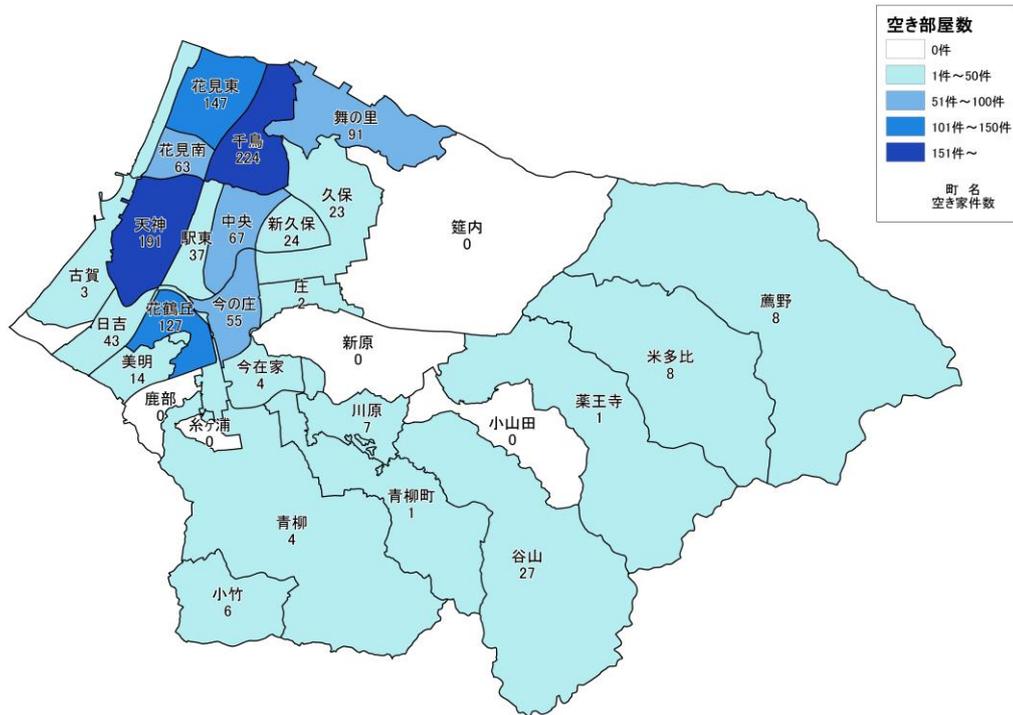
(1) 集合住宅の空き部屋調査結果

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、周辺環境への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

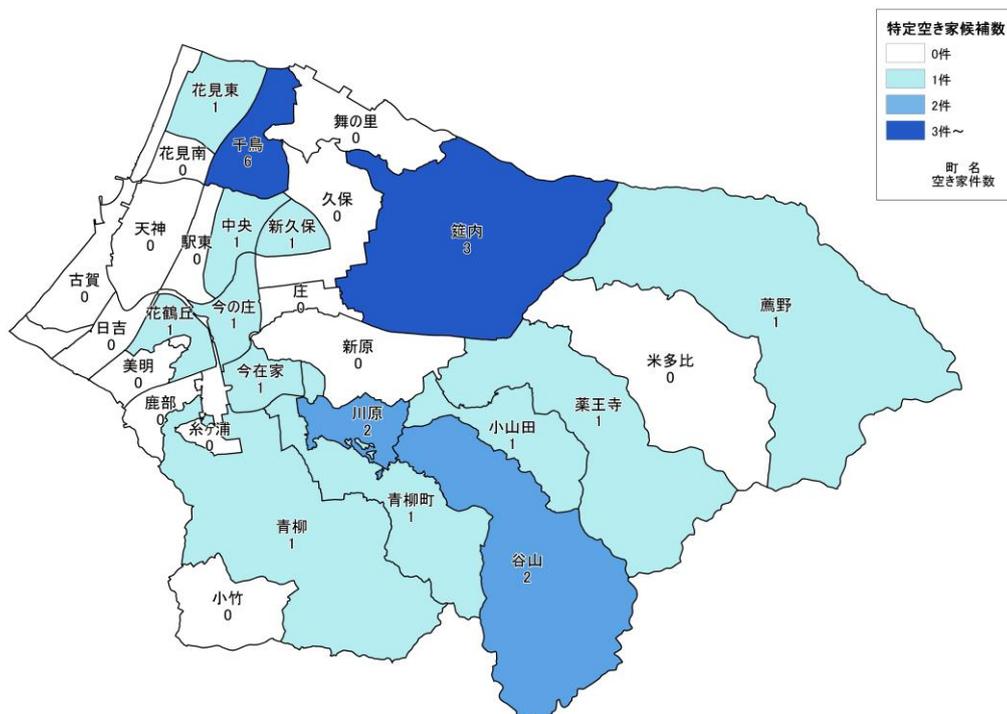
(1) 特定空き家候補の抽出

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。