

《宗像市空家等実態調査》

1. 調査概要

(1) 目的

空家等の数や分布、状態、所有者等の意向など空家等の実態把握を行い、総合的計画的空家対策を推進する。

(2) 対象とする空家等

専用住宅、集合住宅、店舗、工場、倉庫、事業所等のすべての建築物

(3) 調査区域・期間

- ・ 区域：市内全域（離島を含む）
- ・ 期間：令和4年6月22日～同年11月30日

(4) 調査方法

現地調査（外観目視）により空家候補を抽出し、当該家屋の不良度等を調査するとともに所有者等に対し、アンケートを実施（回収件数：913件/1,553件、回収率：60%）

2. 空家の現状

(1) 現地調査結果

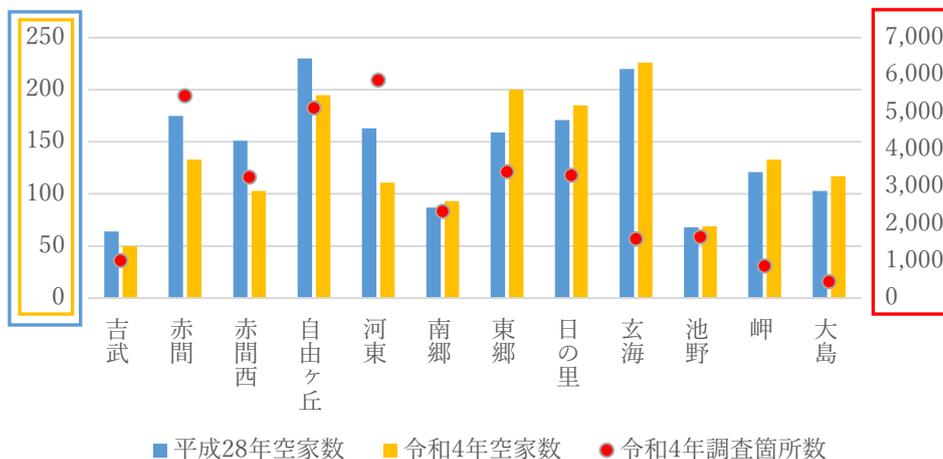
◆空家数と空家率

	調査箇所数	空家数	空家率
平成28年度	34,647戸	1,712戸	4.94%
令和4年度	34,249戸	1,615戸	4.71%

前回調査（平成28年度に実施）より空家数は97戸、空家率は0.23%減少している。

◆コミュニティ別にみる空家数推移

空家数と調査箇所数（コミュニティ別）



コミュニティ別で前回調査と比較すると、吉武・赤間・赤間西・河東は空家率が1%以上減少、反対に大島・岬・玄海・東郷では1%以上空家率が増加。

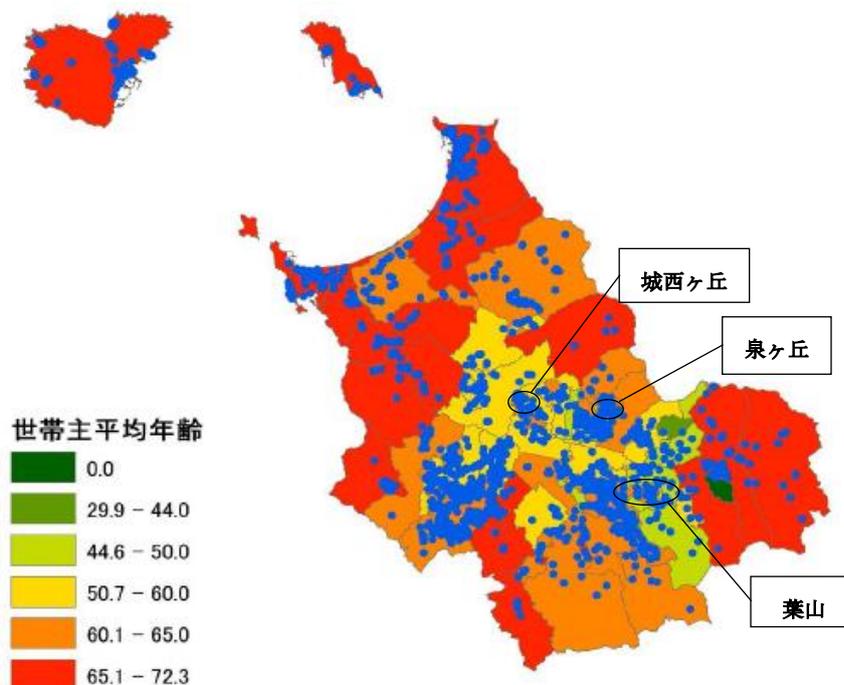
地区	令和4年			平成28年			平成28年⇒令和4年 空家増減数
	調査箇所	空家数	空家率	調査箇所	空家数	空家率	
吉武	1,012	50	4.9%	877	64	7.3%	↓ -14
赤間	5,436	133	2.4%	5,251	175	3.3%	↓ -42
赤間西	3,253	103	3.2%	3,193	151	4.7%	↓ -48
自由ヶ丘	5,110	195	3.8%	5,055	230	4.5%	↓ -35
河東	5,858	111	1.9%	5,550	163	2.9%	↓ -52
南郷	2,331	93	4.0%	2,379	87	3.7%	↑ 6
東郷	3,397	200	5.9%	3,430	159	4.6%	↑ 41
日の里	3,299	185	5.6%	3,201	171	5.3%	↑ 14
玄海	1,597	226	14.2%	1,930	220	11.4%	↑ 6
池野	1,647	69	4.2%	1,874	68	3.6%	↑ 1
岬	865	133	15.4%	1,267	121	9.6%	↑ 12
大島	444	117	26.4%	640	103	16.1%	↑ 14
合計	34,249	1615	4.71%	34,647	1,712	4.94%	↓ -97

[空家率] … 1%以上減少 … 1%以上増加

◆建物用途

戸建て専用住宅が1,405戸と全体の87%を占めた。前回調査と比較して店舗の空家が、11戸から67戸と増えており、コロナ禍の影響が感じられる。

◆世帯主の平均年齢と空家の状況

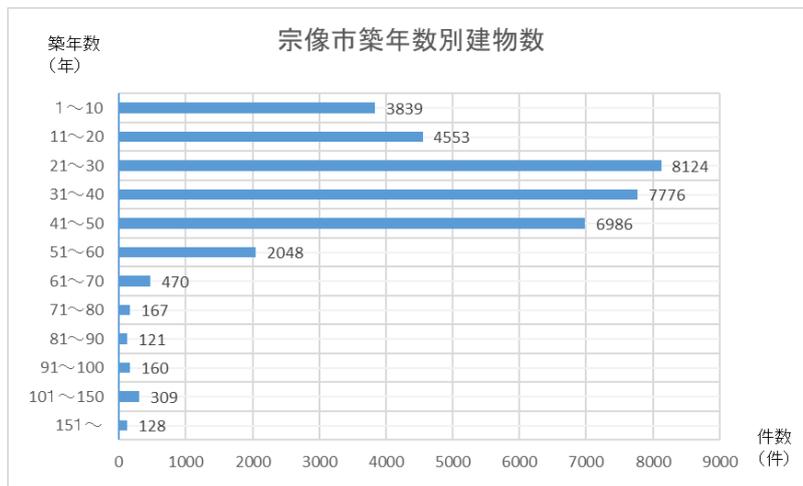


世帯主の平均年齢が高いほど空家率が高くなる傾向にあり、平均年齢70歳代を超える多禮、用山、地島などでは、空家率は16~28%と高くなっている。

住宅数の多い葉山・泉ヶ丘・城西ヶ丘などの平均年齢が60-65歳に入ってきているため、今後注意が必要と思われる。

◆築年別建物数と空家数

日の里、自由ヶ丘の開発が始まった昭和40年代（築58年頃）から急激に建物数が増え始め、平成2年（築33年）をピークに減少。ここ15年ほど年400件のペースで新築されている。築100年以上の建物が437件存在している。

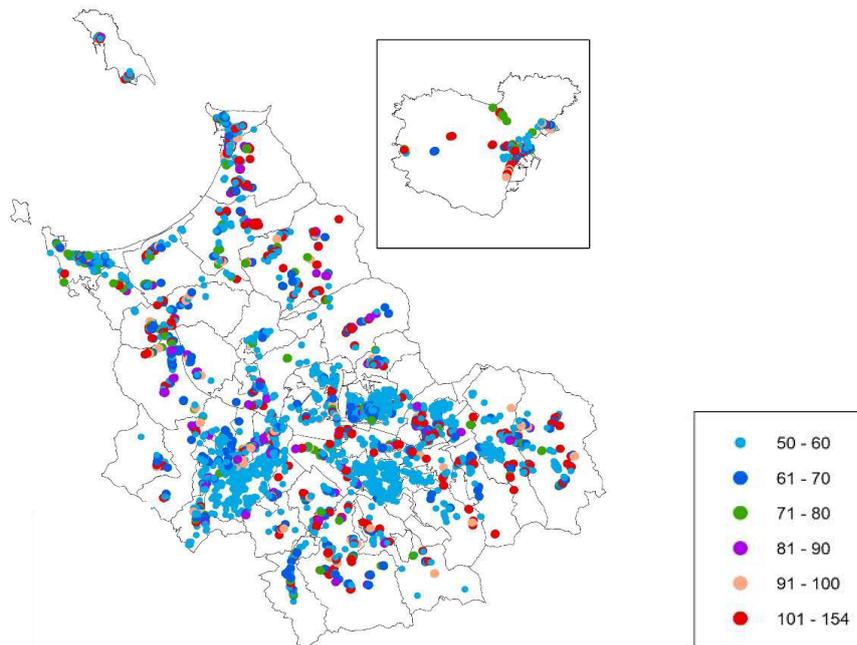


《空家の築年数》 (単位：戸)

築年数	建物数	空家数	空家率
101年以上	437	63	14.4%
81~100年	281	40	14.2%
61~80年	637	100	15.7%
51~60年	2,048	275	13.4%
41~50年	6,986	561	8.0%
31~40年	7,776	290	3.7%
21~30年	8,124	175	2.2%
11~20年	4,553	45	1.0%
10年以下	3,839	19	0.5%

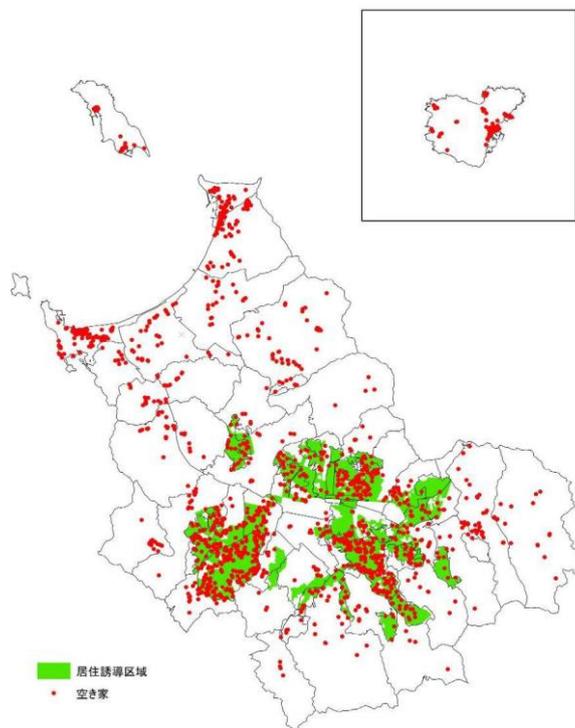
築50年以上の空家率は13%を超える。
築41~50年から空家数が増え始め、大規模住宅団地の開発が始まった頃に建てられた住宅が築50年を超え、空家になってきている。

《築50年以上の建物分布》



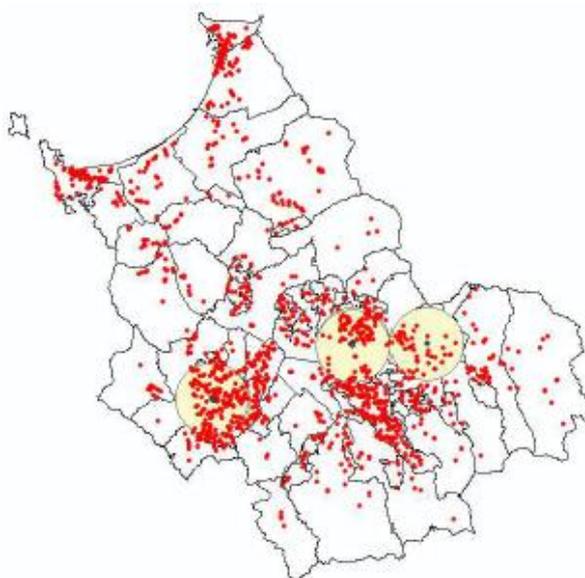
◆居住誘導区域内外での空家の状況

居住誘導区域内外の空家数はどちらも 800 件程度。居住誘導区域内は、空家になっても売却等の回転率が高く、引き続き団地再生などの取組みが必要。居住誘導区域外は、既存コミュニティを維持しながら、老朽化した空家等の除却を進めていくことが必要である。



◆公共交通（電車）と空家の状況

駅から 1km の範囲内外で、明確な違いは見られなかった。



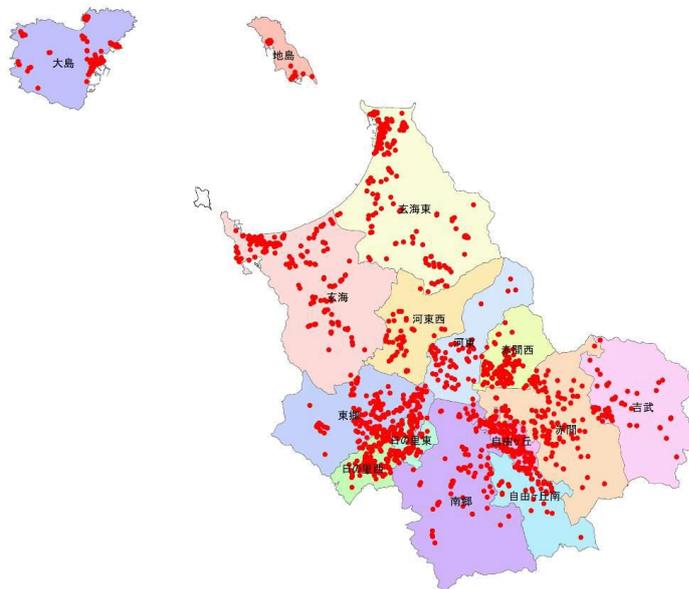
駅周辺では、東郷駅周辺の空家数が多い。1 日の乗車人員数は東郷駅 4,144 人、赤間駅 6,582 人(2020 年 JR 九州調べ)。赤間駅周辺は商業や事業所の立地が多いが、東郷駅周辺は住宅地が広がっているため、空家数が多くなっている。

駅名	東郷	赤間	教育大前
空家数	186 戸	113 戸	51 戸

◆小学校校区別の空家の状況

河東、河東西校区が少なく、玄海、玄海東校区が多い。

小学校校区	空家数
玄海東	205戸
玄海	193戸
東郷	175戸
自由ヶ丘	173戸
赤間	131戸
大島	117戸
赤間西	110戸
日の里東	107戸
日の里西	103戸
南郷	80戸
河東	66戸
吉武	49戸
河東西	40戸
自由ヶ丘南	36戸
地島	30戸



◆長期間空家の件数と破損状態

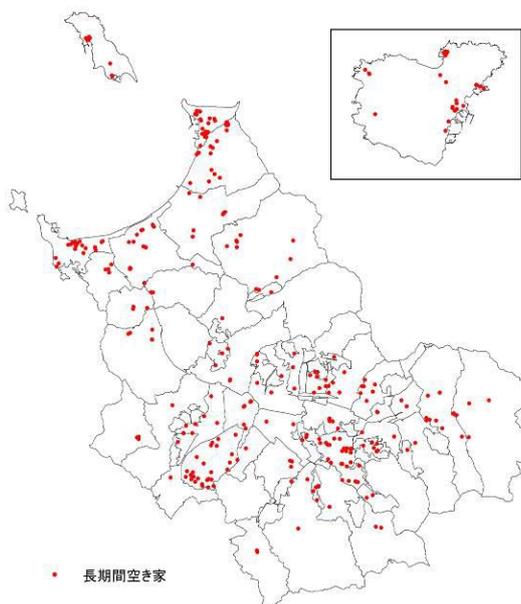
空家数と空家率

空家数	空家率
323 戸	20.0%

破損状態

	基礎	外壁	屋根
破損あり	260 戸	64 戸	289 戸
判定不能	58 戸	42 戸	30 戸

平成 23 年調査時から継続して空家の状態である建物（長期間空家）は、323 戸で全体の 20% であった。破損が軽微なものから倒壊の危険があるものまで幅広く存在しているが、大部分が管理不全な状況にある。また、立木や雑草等の繁茂が激しく判定不能の空家があることから、管理不全な空家の数は今回把握した数よりもさらに増えるといえる。



◆家屋の不良度が高い空家（下記①～⑨を外観目視にて評点）

- ・空家の構造 ①基礎 ②外壁 ③屋根 ④付属設備（門・塀・擁壁等）
- ・地域への影響 ⑤不法侵入に対する防止措置 ⑥ゴミの放置 ⑦立木の繁茂
- ⑧窓ガラスの飛散や落書き等 ⑨動物がすみつく・虫の発生

評点 100 点以上の空家は 15 戸、60 点以上 99 点以下の空家は 69 戸であった。周辺へ著しく危険を及ぼすもの等については今後空家法に規定する特定空家等に認定し措置等の検討を行う。

◆空家の構造

【基礎の構造】…一般的な基礎が大半であったが、玉石や基礎のない建物も見られた。

損傷なし	1, 275 戸
柱・はり・筋かいが傾斜している、土台・柱・はり・筋かいが腐朽し、又は破損があるなど小さな修理を要する	146 戸
基礎に不動沈下がある、柱の傾斜が著しい、土台又は柱の数カ所に腐朽又は破損があるなど大きな修理を要するなど	5 戸
基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険がある（ずれが発生）	11 戸
判定不能	178 戸
合計	1, 615 戸

【外壁の構造】…一般的な外壁が 93%。一部可燃性塩ビ波板等が外壁に使われている建物も見られた。

損傷なし	1, 239 戸
外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出している	198 戸
壁体を貫通する穴が生じている、又は外壁材に浮きが生じている	50 戸
判定不能	128 戸
合計	1, 615 戸

【屋根の構造】…一般的な屋根材が 91.8%。276 件の建物で損傷が見られた。

損傷なし	1, 220 戸
屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり雨漏りがある、雨樋が垂れ下がっている	218 戸
屋根ぶき材料に著しい剥落がある、軒の裏板、たる木等が普及している、又は軒が垂れ下がっている	43 戸
屋根が著しく変形している	15 戸
判定不能	119 戸
合計	1, 615 戸

【門・塀・擁壁】…391 件、21%に破損がみられる。

異常なし	828 戸
ひび割れ	331 戸
傾斜有り	18 戸
判定不能	42 戸
なし	396 戸
合計	1, 615 戸

◆生活環境面での地域住民への影響

【防犯】…玄関は施錠されているが門扉は施錠されていないものが全体の77%を占める。

玄関は施錠されているが門扉は施錠されていない	1,257 戸
敷地に対して侵入防止措置がなされている	220 戸
容易に進入できる(門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等)	59 戸
多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	20 戸
周辺の道路、家屋の敷地に土砂等が大量に流出している	1 戸
判定不能	76 戸
合計	1,633 戸

【立木等の繁茂による影響】

調査は主に8~9月に実施したため、雑草が繁茂している状況がよく見られた。近隣への聞き取りで最も苦情が多いのが立木等の繁茂によるものである。

雑草が全体的に繁茂している	437 戸
立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	79
立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	32 戸
判定不能	20 戸
合計	568 戸

【ごみ等の放置、不法投棄による影響】

ごみ等の放置、不法投棄があるが支障は及ぼしていない	107 戸
ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	8 戸
ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	0 戸
判定不能	50 戸
合計	165 戸

【動物による影響】

住みついた動物が周辺の土地家屋に侵入し地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがある	5 戸
動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	4 戸
動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	2 戸
多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	1 戸
敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	0 戸
シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	0 戸
判定不能	158 戸
合計	170 戸

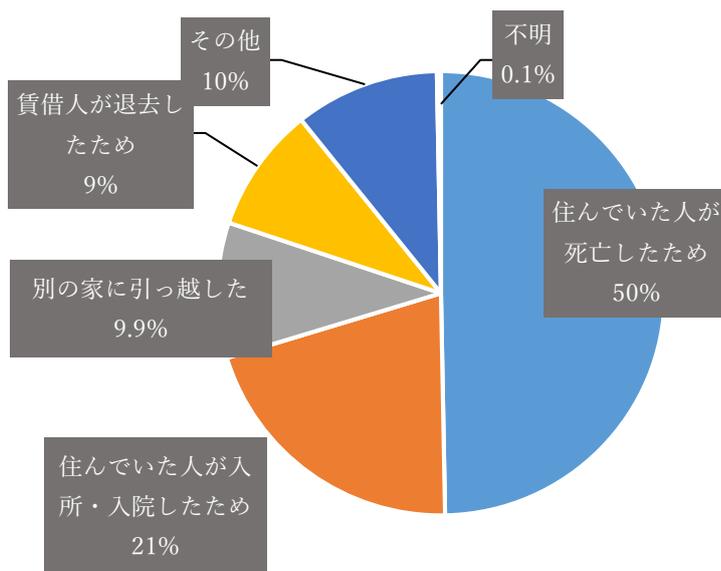
(2) 所有者や管理者へのアンケート結果

空家と推測された建物の所有者や管理者に対し、管理状況や今後の利用予定等について、アンケート調査を実施。宛先不明を除く1,553件についてアンケート票を郵送し、913件を回収。回収率が約60%と比較的高いことから、空家に関して問題意識を持った所有者等が多くいることがうかがえる。

◆住む人がなくなった理由

死亡50%、入所や入院21%と高齢化関係の2項目70%以上を占める。

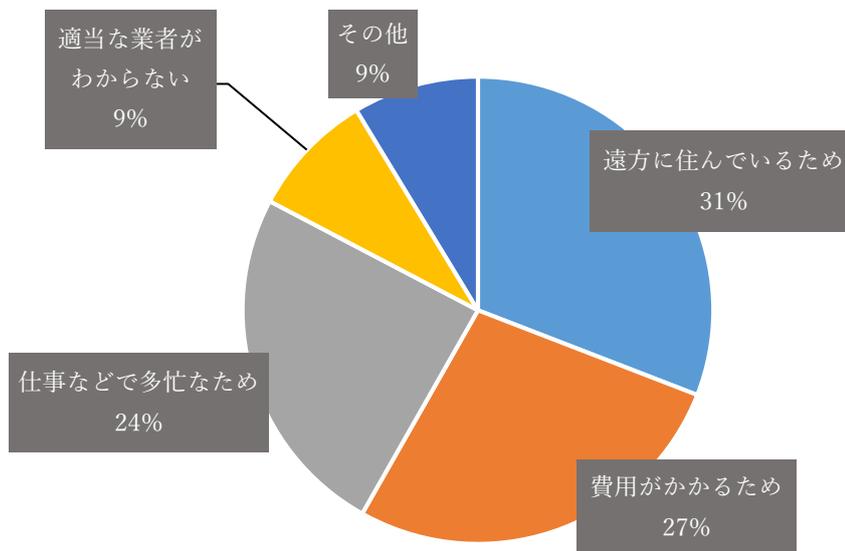
住む人がなくなった理由	回答数	割合
住んでいた人が死亡したため	338件	50%
住んでいた人が入所・入院したため	140件	21%
別の家に引っ越した	67件	9.9%
賃借人が退去したため	62件	9%
その他	71件	10%
不明	2件	0.1%
合計	680件	100%



◆維持管理を行う上での課題

空家の管理に関して、行き届いていないという回答が134件（理由は複数選択可）あり、距離・時間・費用に関する項目がそれぞれ3割程度であった。

維持管理の課題	回答数	割合
遠方に住んでいるため	68件	31%
費用がかかるため	60件	27%
仕事などで多忙なため	54件	24%
適当な業者がわからないため	19件	9%
その他	19件	9%
合計	220件	100%



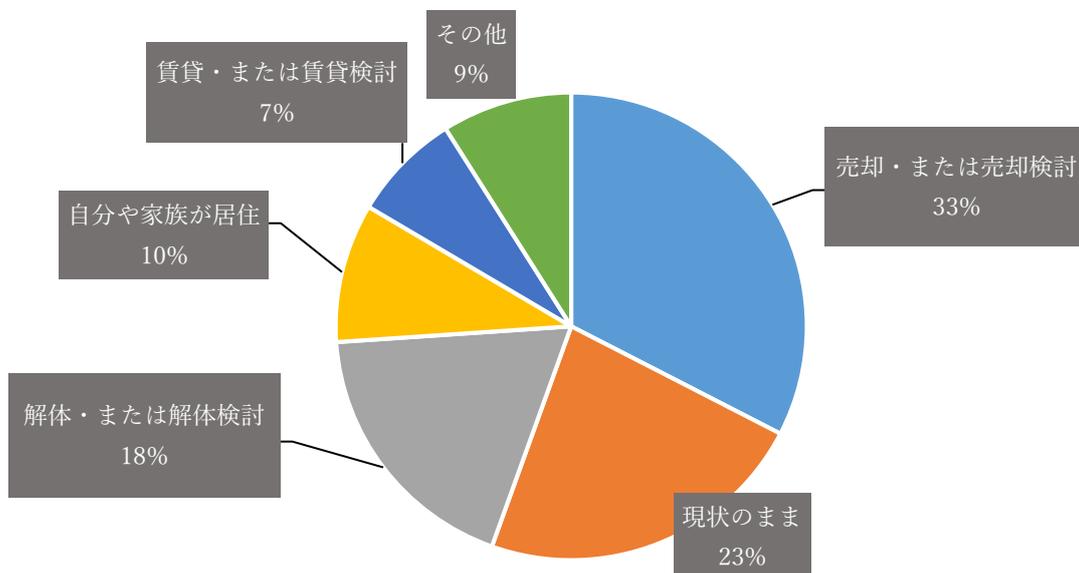
◆空家の今後の予定

最も多いのは「売却・または売却の検討はしている」で、解体・売却・賃貸を含め、活用予定の空家が6割を占めるが「現状のまま（何もしない）」が23%みられるため、所有者等への啓発や支援が必要。

売却（検討を含む）	295 件	33%
現状のまま	207 件	23%
解体（検討を含む）	167 件	18%
自分や家族が居住	87 件	10%
賃貸（検討を含む）	68 件	7%
その他	81 件	9%
合計	905 件	100%



・将来家族等が居住の可能性がある	…100 件
・愛着があり、解体や賃貸、売却できない	…58 件
・仏壇や家財道具の処分方法不明	…24 件
・相続問題	…40 件
・資産として保有	…51 件
・リフォーム費用がかかる	…49 件
・解体したいが、費用がかかる	…61 件



(3) 集合住宅調査結果

集合住宅の総部屋数と管理会社を調査し、管理会社へアンケートを送付した。集合住宅 1,271 件のうち 570 件について回答有（実測値）。

実測値	部屋数	空き部屋数	空き部屋率
	6,024 室	386 室	6.4%

また、水道閉栓データをもとに空き部屋数を推測した（推測値）。

推測値	部屋数	空き部屋数	空き部屋率
	15,149 室	1,517 室	10.0%

◆大字別の空き部屋率

日の里は総部屋数が前回調査より 300 部屋以上減少し、空き部屋率も 20.2%から 16.7%へと下がっている。なかでも UR は前回空き部屋率が 26.5%から 20%と減少しており、団地再生の取組みの成果があらわれてきている。また、赤間や石丸では 1,000 以上の部屋があるが、空き部屋率は 10%以下と、人気が高い地域といえる。

大字名	物件数	総部屋数	空き部屋数	空き部屋率
くりえいと	30	223	9	4.0%
ひかりヶ丘	20	109	14	12.8%
稲元	30	288	23	8.0%
栄町	20	534	38	7.1%
河東	32	208	10	4.8%
吉留	3	28	1	3.6%
久原	1	4	0	0.0%
宮田	28	269	18	6.7%
曲	6	34	3	8.8%
原町	2	14	1	7.1%
光岡	29	246	23	9.3%
江口	3	22	1	4.5%
桜	7	16	0	0.0%
桜美台	2	12	1	8.3%
三倉	7	38	6	15.8%
三郎丸	42	366	36	9.8%
自由ヶ丘	66	860	57	6.6%
自由ヶ丘西町	4	39	13	33.3%
樟陽台	3	8	1	12.5%
鐘崎	3	116	32	27.6%
城西ヶ丘	3	12	1	8.3%
深田	1	8	0	0.0%
神湊	3	82	9	11.0%
須恵	47	236	43	18.2%
青葉台	3	12	1	8.3%
石丸	78	1,559	126	8.1%
赤間	120	1,863	142	7.6%
赤間駅前	24	618	37	6.0%

大字名	物件数	総部屋数	空き部屋数	空き部屋率
赤間文教町	4	105	0	0.0%
泉ヶ丘	3	12	0	0.0%
村山田	4	32	3	9.4%
大井	3	20	0	0.0%
大井台	6	30	9	30.0%
大井南	2	12	0	0.0%
大谷	1	4	2	50.0%
大島	1	20	5	25.0%
池田	2	8	1	12.5%
朝町	4	49	0	0.0%
天平台	5	24	3	12.5%
田久	58	540	45	8.3%
田熊	82	968	85	8.8%
土穴	70	513	64	12.5%
東郷	61	510	75	14.7%
徳重	36	468	33	7.1%
日の里	159	2,678	446	16.7%
富地原	1	12	0	0.0%
武丸	1	12	0	0.0%
平井	22	127	25	19.7%
平等寺	2	14	1	7.1%
牟田尻	2	12	0	0.0%
名残	32	231	7	3.0%
野坂	1	16	1	6.3%
葉山	18	94	6	6.4%
陵巖寺	68	791	58	7.3%
緑町	3	11	1	9.1%
和歌美台	3	12	1	8.3%
	1,271	15,149	1,517	10.0%

(4) 自治会独自の取組み

調査実施中、名残地区から自治会の取組みについて、ヒアリングの協力を得た。

◆名残地区の取組み

- ・名残空き家対策プランの作成
- ・地区内の空き家の把握
- ・空き家所有者との連絡
- ・空き家に入居する人、空き家の建替え、リフォームの優遇措置(自治会入会が必須)

3. まとめ

- ・市全体では、空家数、空家率ともに減少している。
⇒空家対策や、団地再生、定住推進の取組みの成果とみられる。
- ・居住誘導区域内外での空家率は、区域内 3.15%、区域外 5.93%と区域外が区域内の 2 倍であった。
⇒区域内の空家解消率が高く、立地適正化計画が目指す居住の誘導が進捗していることがわかる。
- ・空き店舗の増加、所有者が遠方にいる場合の管理状況の悪化、セカンドハウスの老朽化などコロナ禍の影響もみられる。
- ・意向調査において「今は現状のまま」が 23%あった。今後、所有者等の事情に応じた支援を強化し、利活用の意識醸成が必要。コミュニティと連携を強化し、空家対策を行う必要がある。