

(注) この報告書は委託調査のみで把握した空家等であり、実際に市が把握している空家数などとは異なります。

久留米市空家等実態調査業務委託

実態調査報告書

令和6年1月

発注者：久留米市都市建設部住宅政策課

受注者：株式会社 アーバンプラン

目次

1.	調査の基本的事項	
	(1) 調査目的	3
	(2) 調査項目	3
	(3) 調査区域	3
	(4) 調査対象	3
	(5) 受託者	3
	(6) 調査期間	3
	(7) 用語の定義	3
2.	調査概要	
	(1) 現地調査対象の抽出	4
	(2) 調査実施計画	6
	(3) 使用実態の判定 (概要)	7
	(4) 建物状態の判定 (概要)	9
	(5) 敷地状態の判定 (概要)	9
3.	調査結果	
	(1) 管理の状況	10
	(2) 土地の条件	11、12
	(3) 地域別の状況	13
4.	さいごに	14
5.	付録 (参考資料)	

1. 調査の基本的事項

(1) 調査目的

本業務は、久留米市内全域の空家等の件数や建物状態などを把握するために実施する。また、この調査結果は「久留米市空家等対策計画」見直しの基礎資料とする。

(2) 調査項目

調査対象物件の選定
空家等実態調査
空家等調査結果の整理

(3) 調査区域

久留米市全域

(4) 調査対象

久留米市内に所在する住宅用途の戸建ての空家等15,739戸

(5) 受託者

会社名：株式会社アーバンプラン
所在地：福岡県久留米市

(6) 調査期間

令和5年6月24日～令和6年1月20日

(7) 用語の定義

実態調査上、以下の用語を使用する。

「空家等」

…使用実態の判定で「不動産看板あり」、「電気メータなし」、「ガスボンベなし」に該当する物件

「空家等のおそれ」

…使用実態の判定で「郵便受けにチラシが堆積」、「敷地内にゴミが放置されている」、「窓ガラスが割れている」、「雨戸が全て閉まっている」、「カーテンがない」、「建物への出入り口が通行不可」、「草木が繁茂している」に該当する物件

「空家等の可能性が高いもの」

…空家等、空家等のおそれと判断した物件

「空家等の可能性が低いもの」

…空家等または空家等のおそれの判断がつかなかった物件

2. 調査概要

(1) 現地調査対象の抽出

本調査を行うにあたり、久留米市全域から調査対象を抽出し、調査リストを作成した。

調査リストは、以下のデータから作成した。次項にフロー図を記す。

① 久留米市既存データ

久留米市が把握している空家等のデータ

② 水道使用状況データ

住宅用途の家屋で、その所在地に住民票が登録されておらず、水道が現在開栓していないものに加え、1年以上閉栓しているもの。

③ 家屋情報データ

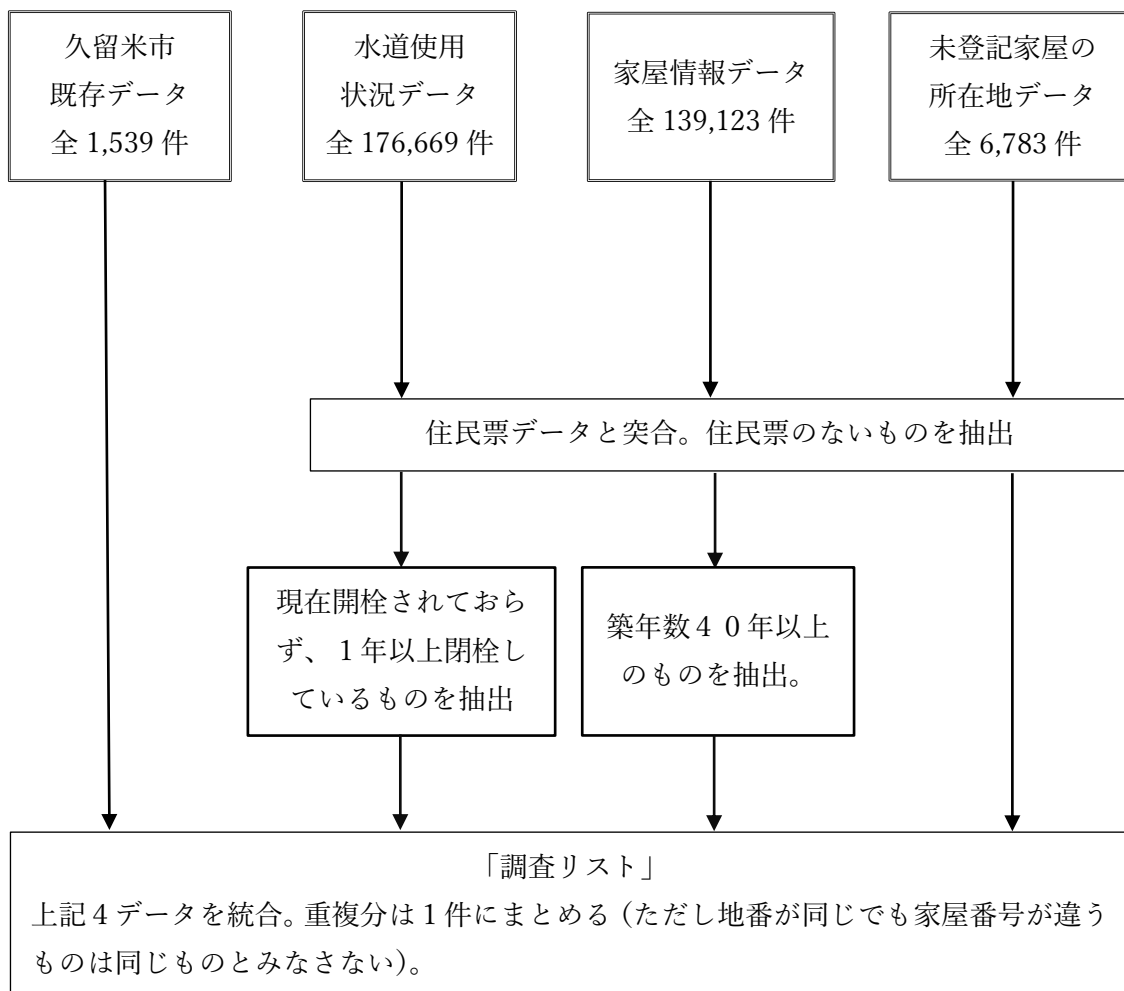
住宅用途の家屋で、その所在地に住民票が登録されておらず、築40年以上のもの。

④ 未登記家屋の所在地データ

住宅用途の家屋の所在地で、その所在地に住民票が登録されていないもの。

また調査リスト内において、「町名」、「地番」、「家屋番号」、「①、②、③、④のどの項目に分類されているか」、「地域別の分類（久留米、田主丸、北野、城島、三潴）」の情報を整理した。

・調査リスト作成時におけるフロー図



(2) 調査実施計画

下記のとおり現地調査を実施した。

調査期間：令和5年9月18日から令和5年12月28日

調査時間：午前9時～午後5時まで

調査目的：久留米市内全域の空家等の件数や建物の状態を把握するために実施する。この調査結果は「久留米市空家等対策計画」の見直しの基礎資料とする。

調査地域：久留米市全域（旧市内、田主丸町、北野町、三瀨町、城島町）

調査件数：調査リスト内の15,739件

調査方法：公道からの目視調査を行い空家等の判定をする。空家等と判定した物件については建物・敷地状態の判定をおこない、写真撮影をする。

調査人員：5班体制（1班2～3人）

調査時における留意事項：

- ・現地調査をおこなうにあたり、委託名並びに受託者名を記載した腕章を装着する。
- ・現地調査では、地域住民との協調を保ち、いたずらに摩擦が生じないように十分心掛ける。

(3) 使用実態の判定（概要）

調査リストに掲載された物件について『使用実態の判定①』に基づき、以下のいずれかに該当するかを判定する。

- ① 建物なし
- ② 建替え中、建替え済み
- ③ 住人、ペットがいる
- ④ 洗濯物が干してある
- ⑤ その他
- ⑥ 公道から確認不可（公道に面していない、塀や植木等で視認不可）
- ⑦ 一戸建て住宅以外（専用住宅、併用住宅以外）

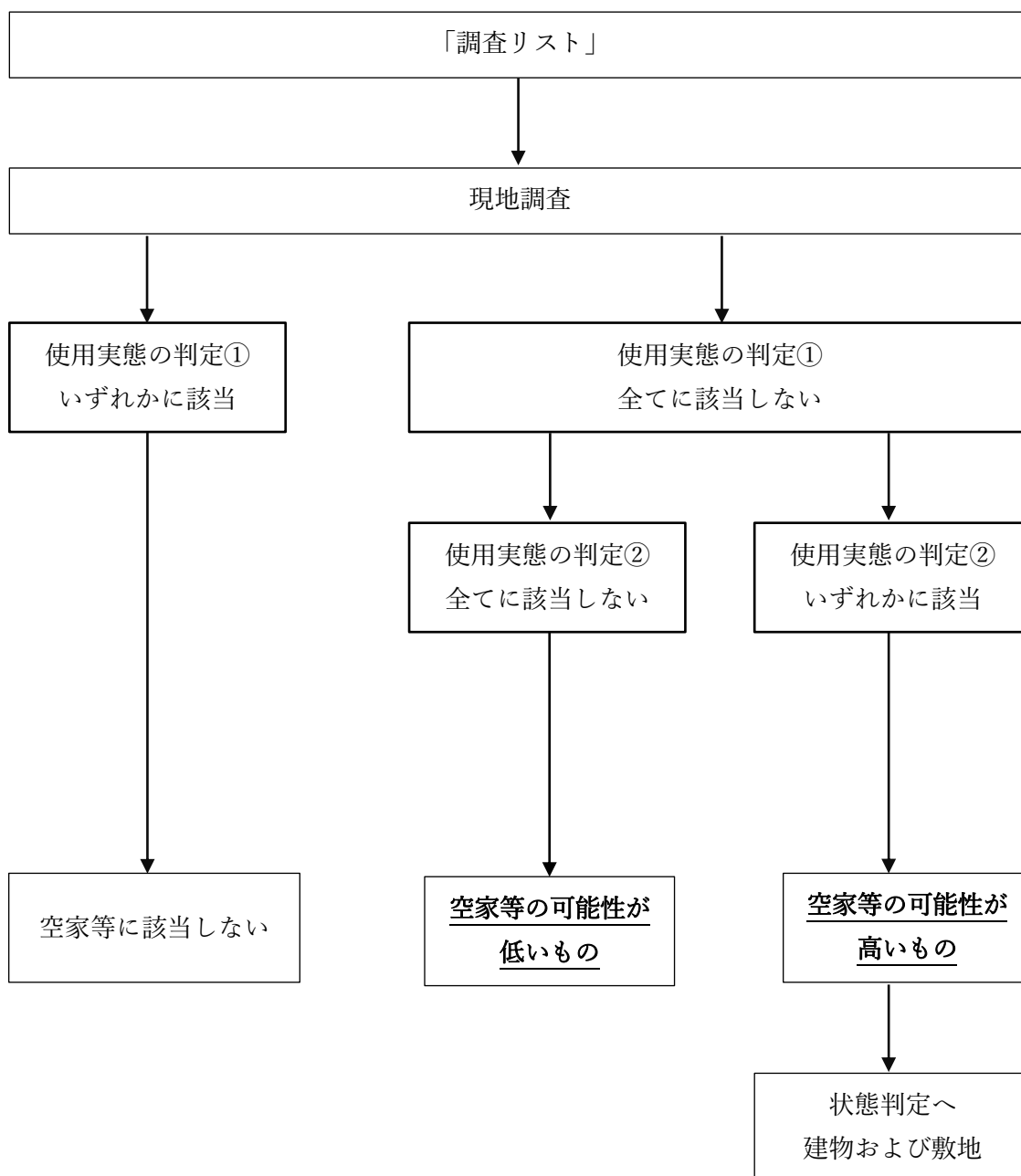
この項目に該当した場合は、空家等に該当しないと判定して調査終了とする。

上記『使用実態の判定①』で該当しない場合は、空家等の判定の調査対象とし、『使用実態の判定②』に基づき、以下のいずれかに該当するかを判定する。

- ① 不動産看板あり
- ② 電気メータなし
- ③ ガスボンベなし（都市ガスエリアは、対象としない）
- ④ 郵便受けにチラシが堆積
- ⑤ 敷地内にゴミが放置されている
- ⑥ 窓ガラスが割れている
- ⑦ 雨戸が全て閉まっている
- ⑧ カーテンがない
- ⑨ 建物への出入り口が通行不可
- ⑩ 草木が繁茂している

このうち、①～③に該当したものを【空家等】、④～⑩に該当したものを【空家等のおそれ】とし、『建物状態の判定』、『敷地状態の判定』を行う。また、該当しない場合は、空家等の可能性が低いものと判定して調査終了とする。

・【空家等】または【空家等のおそれ】の判定におけるフロー図



(4) 建物状態の判定 (概要)

前項で【空家等】または【空家等のおそれ】と判定した物件について、『建物状態の判定』に基づき、下記の項目で判定を行った。

- ① 「基礎、土台、柱、はり」の部位で損傷等があるか否か
- ② 「外壁」の部位で損傷等があるか否か
- ③ 「屋根」の部位で損傷等があるか否か
- ④ 「全体」として、倒壊の有無や草木で覆われているか否か

(5) 敷地状態の判定 (概要)

前項で【空家等】または【空家等のおそれ】と判定した物件について、『敷地状態の判定』に基づき、下記の項目で判定を行った。

- ① 接道の有無
- ② 間口の広さ
- ③ 前面道路の幅員
- ④ 前面道路の高低差
※高低差30cm未満の場合は高低差無しとして、前面道路と比べて建物入口が高い・低いかの判定。
- ⑤ 駐車スペースの有無
※駐車可能な平地部分があるか否か
- ⑥ 附属家の有無及び不良の有無
- ⑦ 広告物の有無及び状態
- ⑧ 雑草の状況
- ⑨ 樹木の状況
- ⑩ 塀の有無及び不良の有無
※道路に面しており、高さ1m以上のもので、補強コンクリートブロック造又は組積造（れんが、石、コンクリートブロック）の塀が対象

3. 調査結果

実態調査の結果を今後の対応に活用するため、いくつかの視点で分類。調査結果については、報告書の付録にまとめる。

(1) 管理の状況

建物と敷地の管理状況でまとめる。

(a) 家屋の管理状況

『建物状態の判定』に基づき、家屋の屋根、外壁、基礎等の損傷を点数評価し、損傷状態および周辺との距離との関係で分類した。

<表 1 >

区分	仕様書上の分類	名称 (状態)	件数
A	A	空家等 (良好)	1 3 5 3
B	B	空家等 (老朽化)	2 3 9
C	C 2	空家等 (予備軍)	0
D	C 1, D 2, D 1	管理不全空家等、特定空家等	1 2 9
X	X, Z	建物とみなせるか不明	3 2

(b) 敷地

『敷地状態の判定』に基づき、草木の繁茂や樹木の越境、塀の劣化状況等に応じて敷地状態を分類した。

<表 2 >

区分	判定	件数
A	いずれも管理されている	1 0 4 6
B	草木または工作物で管理難がある※1	6 1 6 (草木：5 7 3、塀：4 3)
C	草木、工作物ともに管理難※1	5 3
その他	草木または工作物の判別ができない (どちらかが管理難は含まない) もしくは草木、工作物ともに判別ができない※1	3 8

※1：草木の管理難とは、敷地の50%以上が膝丈に繁茂している状態。

塀の管理難とは、道路に面している高さ1m以上のもので、周辺への影響を及ぼす可能性のある損傷が発生しているもの。

(2) 土地の条件

住宅の建替えという観点から、敷地条件をまとめる。

(c) 敷地条件

セットバックや駐車場確保による建物の制限に応じて分類した。

<表3>

区分	接道		間口 (m)		道路幅員 (m)			駐車場		件数
	無	有	~2	2~	~2	2~ 4	4~	無	有	
A		○		○			○		○	372
B		○		○			○	○		116
		○		○		○			○	540
C		○		○		○		○		102
		○		○	○					45
		○	○							313
	○									1
その他	判別不可									33
		○	判別不可							60
		○		○	判別不可					1
		○		○			○	判別不可		62
		○		○		○		判別不可		108

(d) 地区条件

コンパクトシティ化と既存集落状況で分類した。

<表4>

区分	居住誘導区域		用途地域		区域区分		土砂災害 特別警戒区域		件数
	有	無	住居系	商業・ 工業系	市街化 区域	調整 区域	外	内	
A	○		○		○		○		447
B	○			○	○		○		152
		○	○		○		○		193
C		○		○	○		○		35
その他						○			360
						○		○	8
								○	14

(e) 周辺状況

空家等の周辺300m以内の新築着工状況で分類した。

<表5>

区分	周辺300m以内 着工件数	参考	
		市街化区域	調整区域
A	10棟～	638	38
B	3～9棟	184	158
C	～2棟	9	164

(3) 地域別の状況

地域別及び家屋の管理状況で分類した。

<表6>

区分	空家数	家屋の管理状況				
		A	B	C	D	X
旧市内	1191	989	121	0	63	18
田主丸町	210	162	17	0	28	3
北野町	51	36	8	0	3	4
三瀨町	117	75	34	0	6	2
城島町	184	91	59	0	29	5

4. さいごに

本調査を行って調査者からの意見を以下に記す。

空家等家屋の適正管理について

相続的理由・経済的理由により、建物及び敷地の管理が困難になっている物件が見受けられる。これらの物件は家屋の自然倒壊等により、近隣の土地や道路への被害が考えられる。また、草木・樹木の繁茂により周辺から見えない物件に関しては犯罪の温床となる可能性も考えられる。

これらの問題については、市が直接所有者に対し是正を求められるが、問題解決までには一定の時間を要するため、現所有者による積極的な管理が望ましい。

現地調査について

現場調査において「公道から判定できない物件」や「空家等のように思えるが、使用実態で判定できない物件」が多く見受けられた。本調査では、敷地外からの調査としているため、塀や生垣・庭木等に遮られていた場合全く目視できない、もしくは目視可能でも根拠判定部分を視認できないため、そもそもの判定が困難である。

また、使用実態で判定できない物件については、「空家等のように思えるが根拠がない。または空家等の根拠があるが、住居人がいる」等のケースがあるため、今後追跡調査が必要であると感じた。追跡するにあたって、各地区長の調査への協力要請や近隣方からのヒアリング等も調査項目として追加を検討するのが望ましい。

5. 付録（参考資料）

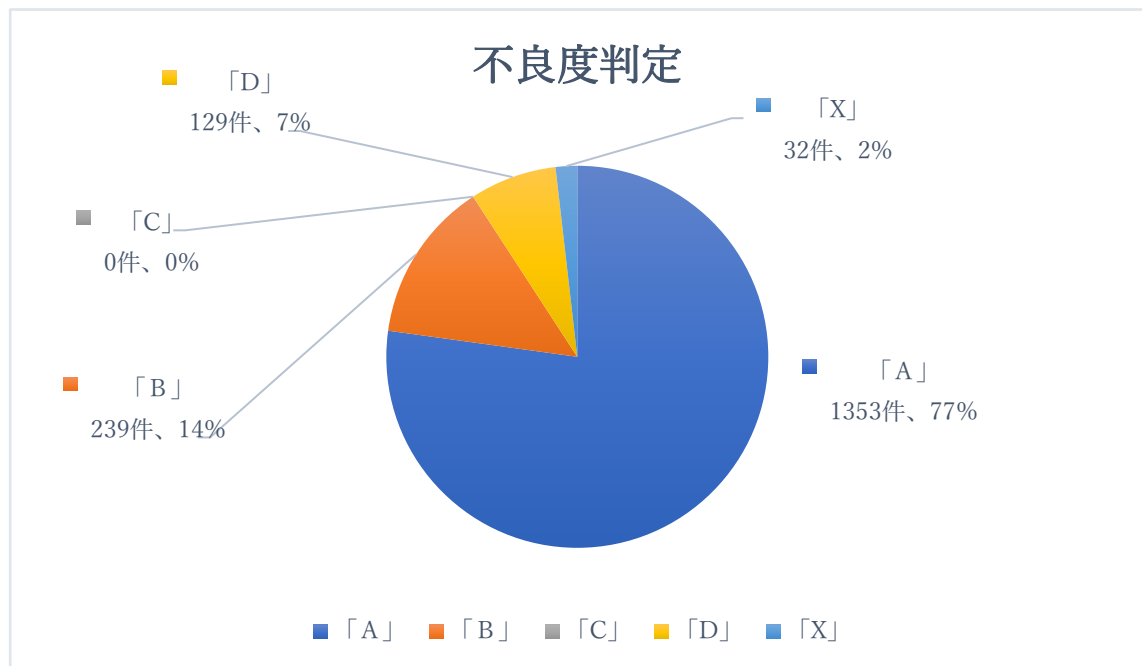
（1）不良度判定

現地調査に基づき、建物状況から見た各部位の損傷度合いを点数化し、併せて、道路や隣地へ悪影響を及ぼす事象について整理し、空家等の不良度判定基準を作成した。

判定に用いた不良度ランク及び判定内容は下記のとおりである。

管理状況	分類	状態	判断基準		周辺への悪影響
				点数	
A	A	良好	損傷なし	0	—
B	B	老朽化	小修理を要する	15 以上 55 以下	—
C	C 2	管理不全	大修理を要する もしくは修理不可	25 以上 100 未満	なし
D	C 1				道路、隣地
	D 2	危険	大修理を要する もしくは修理不可	100 以上	なし
	D 1				道路、隣地
X	X	建物跡	倒壊している 火事跡など	—	—
	Z	判定不能	草木に覆われており 判定不可	—	—

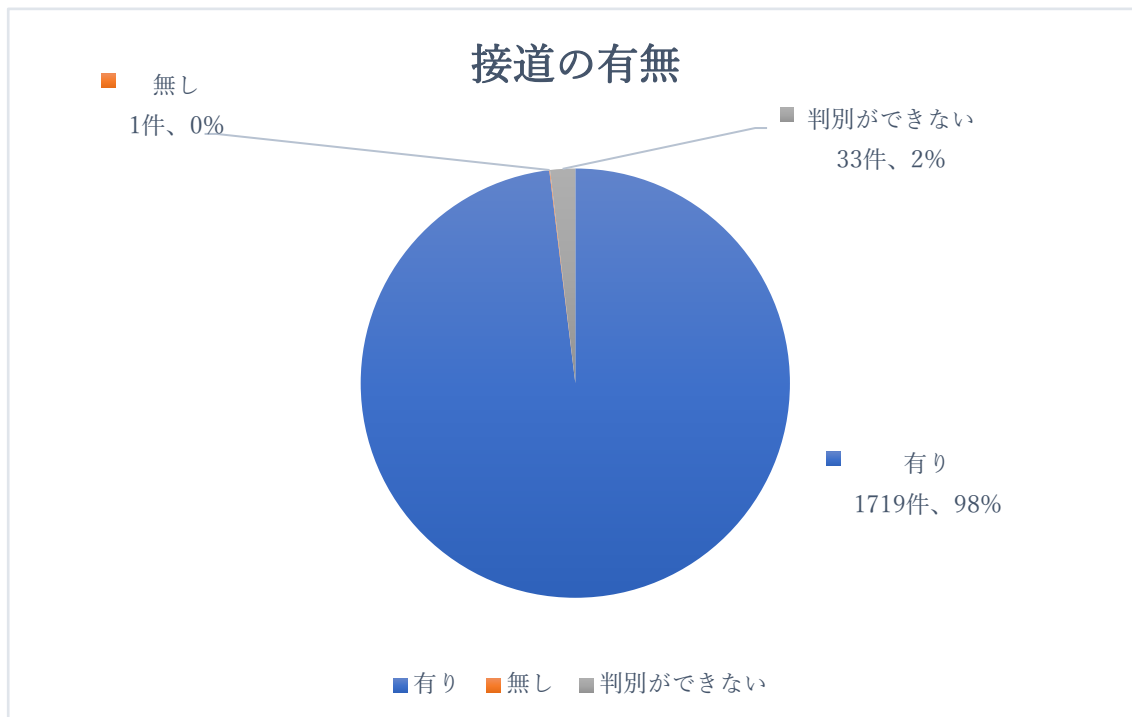
<調査結果>



(2) 接道の有無

空家等を接道の有無別にみると、「接道有り」が1719件で最も多く、全体の98%を占める。「接道無し」は1件のみで、「判別ができない」が33件となっている。

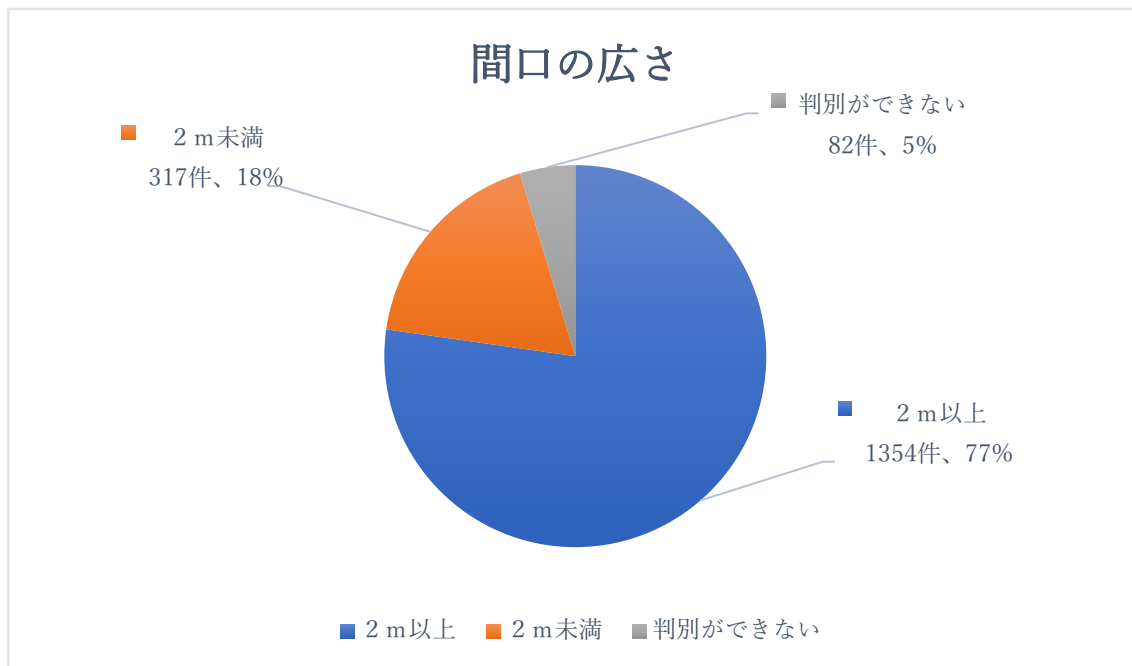
<調査結果>



(3) 間口の広さ

空家等を間口の広さ別にみると、「2 m以上」が1 3 5 4件で最も多く、全体の77%を占める。次に「2 m未満」が3 1 7件、「判別ができない」が8 2件となっている。

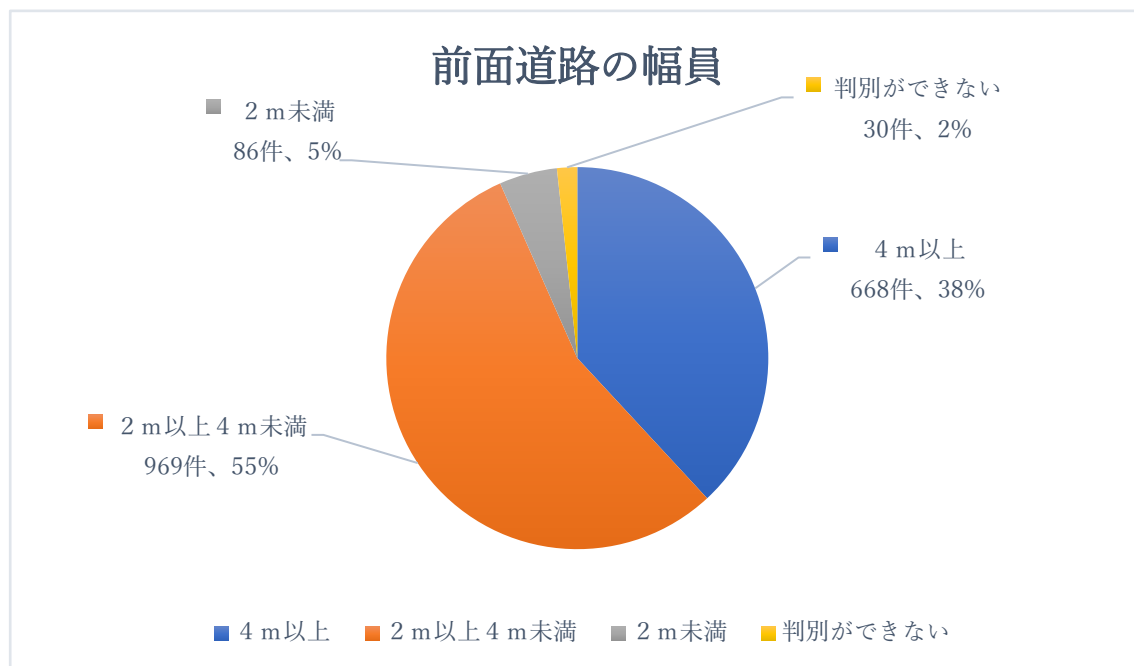
<調査結果>



(4) 前面道路の幅員

空家等を前面道路の幅員別にみると、「2 m以上4 m未満」が969件で最も多く、全体の55%を占める。次に「4 m以上」が668件、「2 m未満」が86件、「判別ができない」が30件となっている。

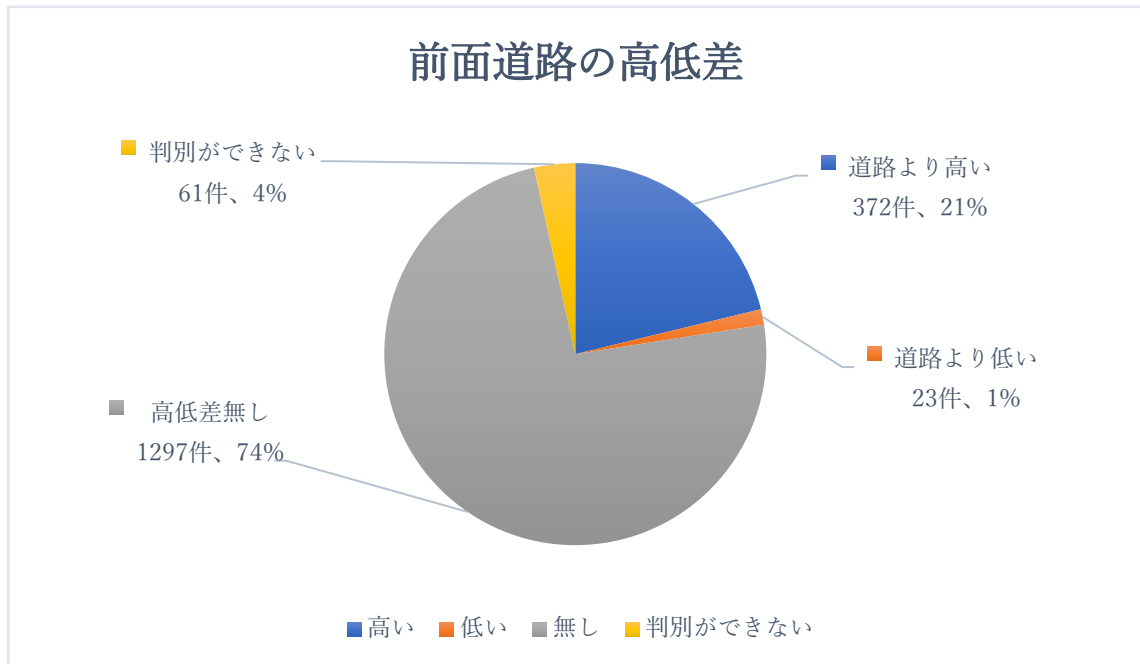
<調査結果>



(5) 前面道路の高低差

空家等を前面道路の高低差別にみると、「高低差無し」が1297件で最も多く、全体の74%を占める。次に「道路より高い」が668件、「判別ができない」が61件、「道路より低い」が23件となっている。

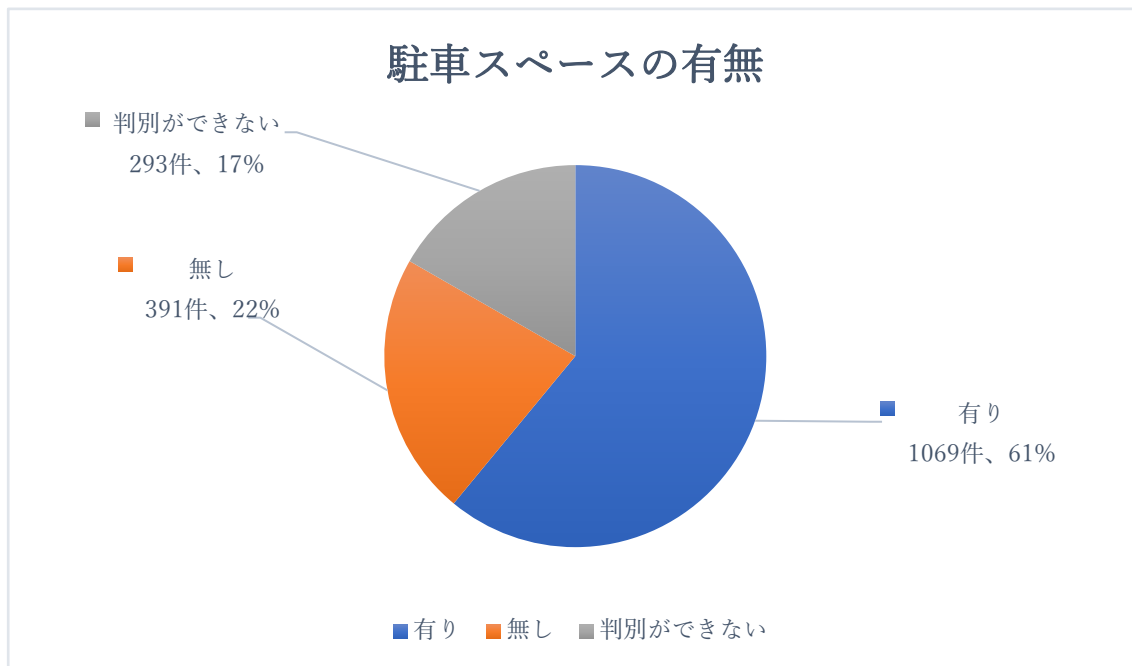
<調査結果>



(6) 駐車スペースの有無

空家等を駐車スペースの有無別にみると、「スペース有り」が1069件で最も多く、全体の61%を占める。次に「スペース無し」が391件、「判別ができない」が293件となっている。

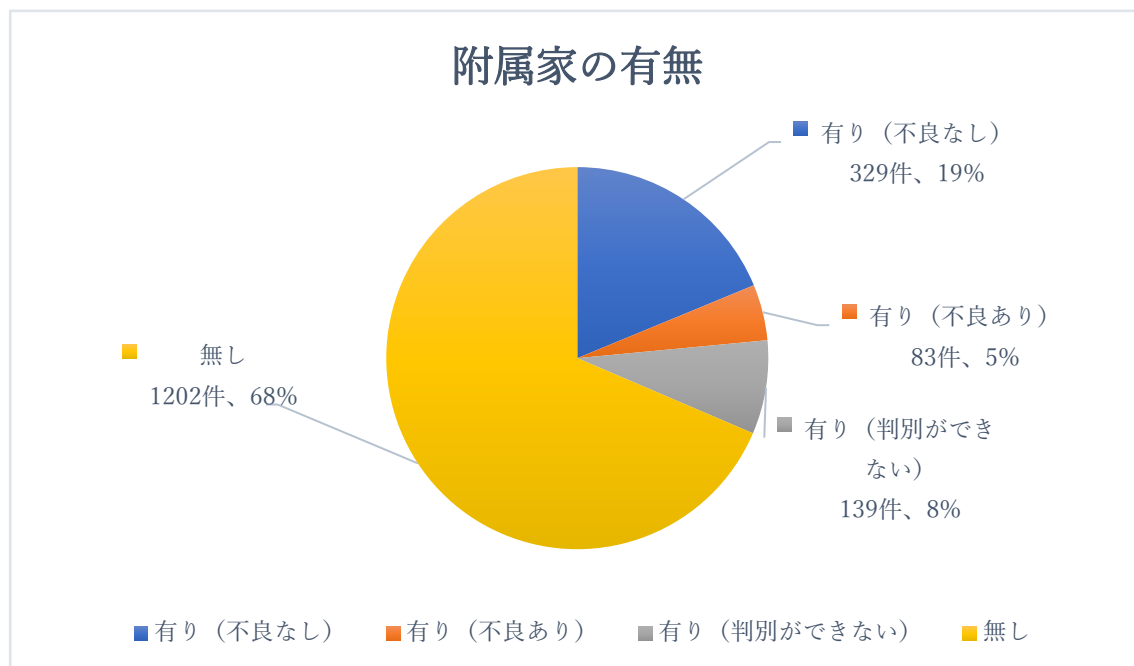
<調査結果>



(7) 附属家の有無

空家等を附属家の有無別にみると、「附属家無し」が1202件で最も多く、全体の68%を占める。次に「附属家有り（不良なし）」が329件、「附属家有り（判別ができない）」が139件、「附属家有り（不良あり）」が83件となっている。

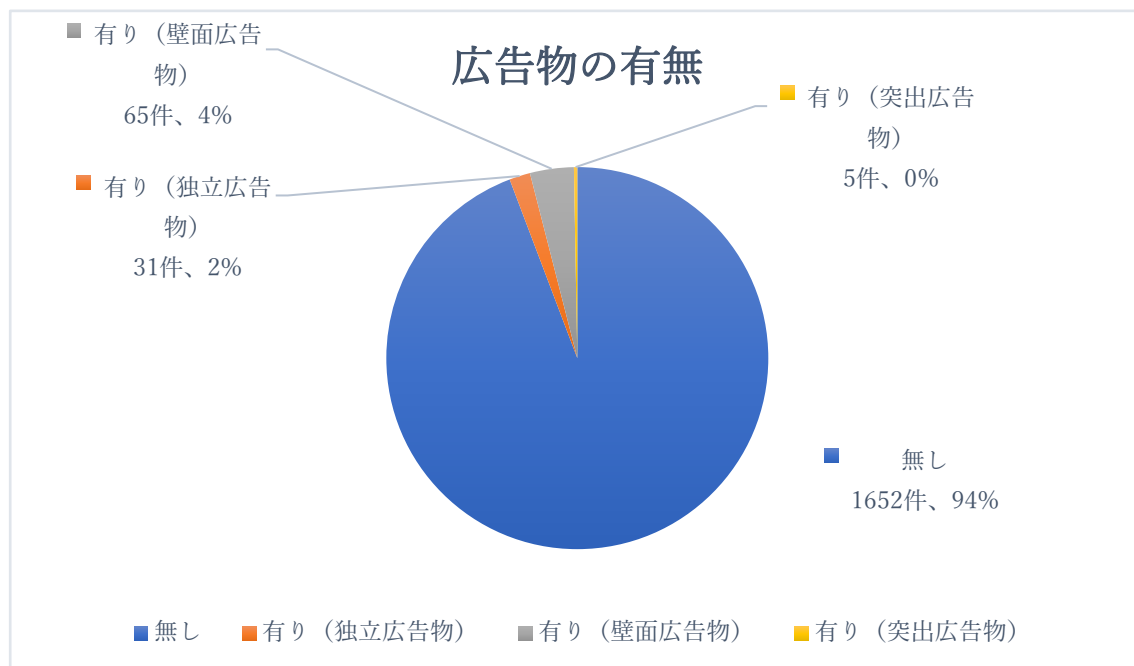
<調査結果>



(8) 広告物の有無

空家等を広告物の有無別にみると、「広告物無し」が1652件で最も多く、全体の94%を占める。次に「広告物有り（壁面広告物）」が65件、「広告物有り（独立広告物）」が31件、「広告物有り（突出広告物）」が5件となっている。

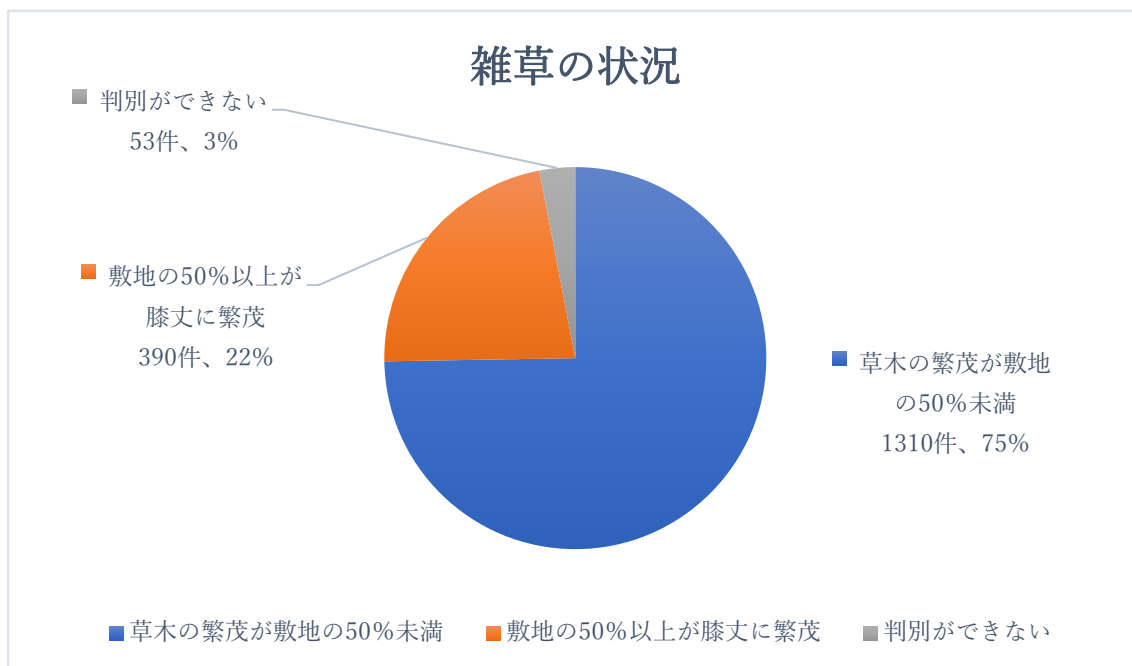
<調査結果>



(9) 雑草の状況

空家等を雑草の状況別にみると、「草木の繁茂が敷地の50%未満」が1310件で最も多く、全体の75%を占める。次に「敷地の50%以上が膝丈に繁茂」が390件、「判別ができない」が53件となっている。

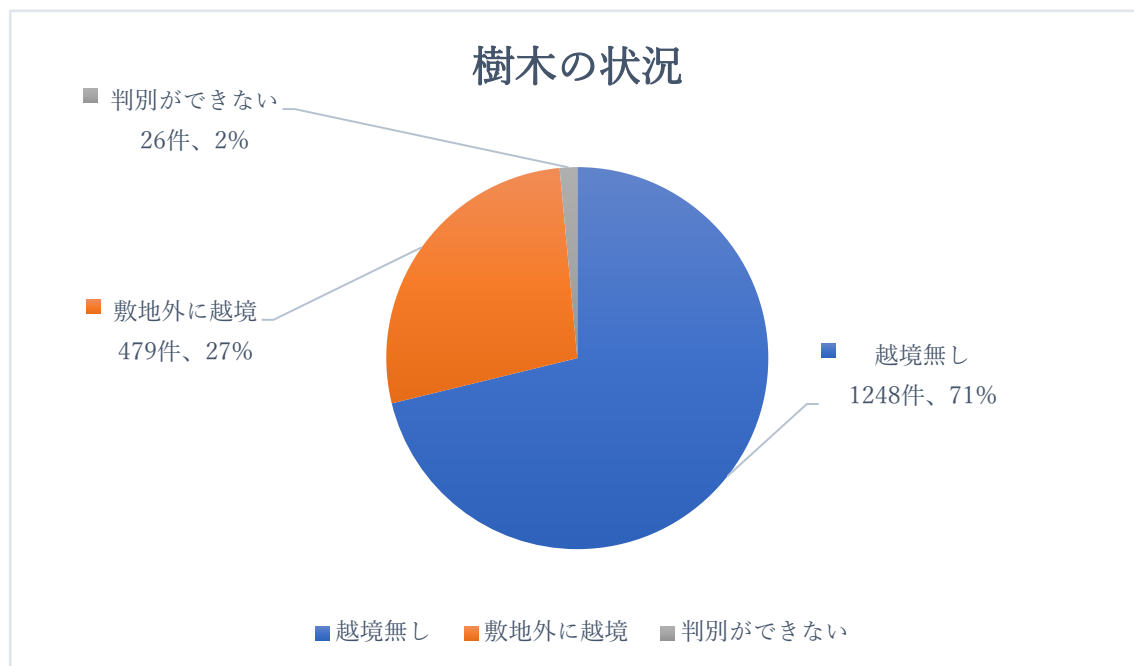
<調査結果>



(10) 樹木の状況

空家等を樹木の状況別にみると、「越境無し」が1248件で最も多く、全体の71%を占める。次に「敷地外に越境」が479件、「判別ができない」が26件となっている。

<調査結果>



(11) 塀の状況

空家等を塀の状況別にみると、「塀無し」が1039件で最も多く、全体の59%を占める。次に「塀有り（損傷無し、小規模程度の損傷も含む）」が604件、「塀有り（1m以上の高さで破損・浮き）」が70件、「塀有り（明らかに傾いている）」が21件、「塀有り（判別ができない）」が13件、「塀有り（横1m程度のひび割れ）」が5件、「判別ができない」が1件となっている。

<調査結果>

