

令和6年度
第20回 大野城市空き家等対策審議会

令和7年2月19日（水）14：00～15：30

本館4階 委員会室2

第19回審議会 ご意見・ご質問等

項目	内容
「空き家異動調査の集計・分析」	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の絶対数だけを挙げられても状況がわからない。戸建住宅数に対する割合や人口・世帯数の推移との関係、地区別の特徴などを示すことで、施策効果の評価や今後の施策検討に役立つものにしてほしい。
	<ul style="list-style-type: none"> ・前年度から空き家のままの件数が令和4年度から5年度で増加しているが、この要因を教えてほしい。
「空き家に係る苦情の詳細」	<ul style="list-style-type: none"> ・苦情の項目別に解決済と未解決の件数を示せないか。また、ベストプラクティスを取り上げて、具体的に紹介してほしい。
	<ul style="list-style-type: none"> ・市の窓口(限られたマンパワー)ですべて引き受けるのではなく、地域で解決できるもの、専門家による解決を要するものに振り分ける必要がある。
「空き家バンクの成約」について	<ul style="list-style-type: none"> ・成約期間について、1年以内のものが多数を占めるが、一方で決まらないものは決まらない。その理由を明らかにすべきだ。
「老朽危険空き家除却事業」について	<ul style="list-style-type: none"> ・相談件数7件のうち、2件が事業対象となった(令和5年度)が、他の5件の除外理由は何か。把握できるものは教えてほしい。
	<ul style="list-style-type: none"> ・事業対象となった2件の土地はその後活用されているのか。
「空き家に関する相談件数」について	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家に関する全般的な相談数、大野城市シルバー人材センターと協定を締結しているが、そこで受けた相談内容も教えてほしい。
「他課の事業と合わせての空き家対策業務」について	<ul style="list-style-type: none"> ・審議会でそのような意見が出たと周知するのでもよいのではないか。
「令和6年度の取組み」について	<ul style="list-style-type: none"> ・地域との意見交換会について、具体的な話や、地域の事情を踏まえた内容としてほしい。

目次

I	空家異動調査に関する報告
II	空き家苦情相談に関する報告
III	区画分譲に関する報告
IV	空き家バンクに関する報告
V	老朽危険空き家に関する報告
VI	空き家に関する相談件数に関する報告

大野城市の空き家現状（地区別 北・東）

【北地区】

○現況

- ・北地区は、御笠川沿いに仲島、畑詰、山田、筒井の集落が形成していた農村地帯であり、その旧街道沿いに宿場の雑餉隈町があった地区である。
- ・昭和40年代後半からの仲畑土地区画整理事業等により、仲島や畑詰地区は準工業地域として工場が集積している。
- ・その後は、御笠川西部土地区画整理事業等により、計画的な市街地の整備が行われているが、筒井や山田には旧集落も残っている。最近では、旧集落地を含む既成市街地でも共同住宅が増えている。
- ・西鉄春日原駅周辺は、大型商業施設をはじめ、商店街等の商業・業務施設が集積している。

【東地区】

○現況

- ・東地区は、日本最古の山城である「大野城跡」のふもとに位置しており、早くから住宅団地開発が行われている。
- その後、九州自動車道、国道3号線が整備され、御笠川区画整理事業が行われたことから、流通業務地域となった。
- ・中、乙金、釜蓋等の旧集落や、唐山団地、乙金台、大池レイクタウン等の住宅団地、川久保や大城等の共同住宅が立地している既成市街地、工場等の事業所が立地している準工業地域がある。
- ・乙金第二土地区画整理事業(平成26年度に完了)では、良好な住宅を形成するために、地区計画を定めている。



大野城市の空き家現状（地区別 中・南）

【中央地区】

○現況

- ・中央地区は、JR鹿児島本線と西鉄天神大牟田線の2つの鉄道と、県道福岡日田線(旧国道3号線)が南北に縦貫する等、交通条件に恵まれ、市内の中核的な行政・文化施設が立地しており、駅周辺は近隣商業を中心とする商店街や中高層建物や单身向けの共同住宅があり、内4地区の中で最も人口密度が高い地区である。
- ・上大利、下大利、大宰府往還のある白木原、瓦田は旧集落のたたずまいが残る既成市街地であり、鉄道駅に近い便利さから、その周辺には中高層の共同住宅が建ち並んでいる。
- ・特にJR大野城駅と西鉄白木原駅間の地域は中高層の共同住宅が多いが、その壁周辺では古い低層戸建て住宅も残っている。

【南地区】

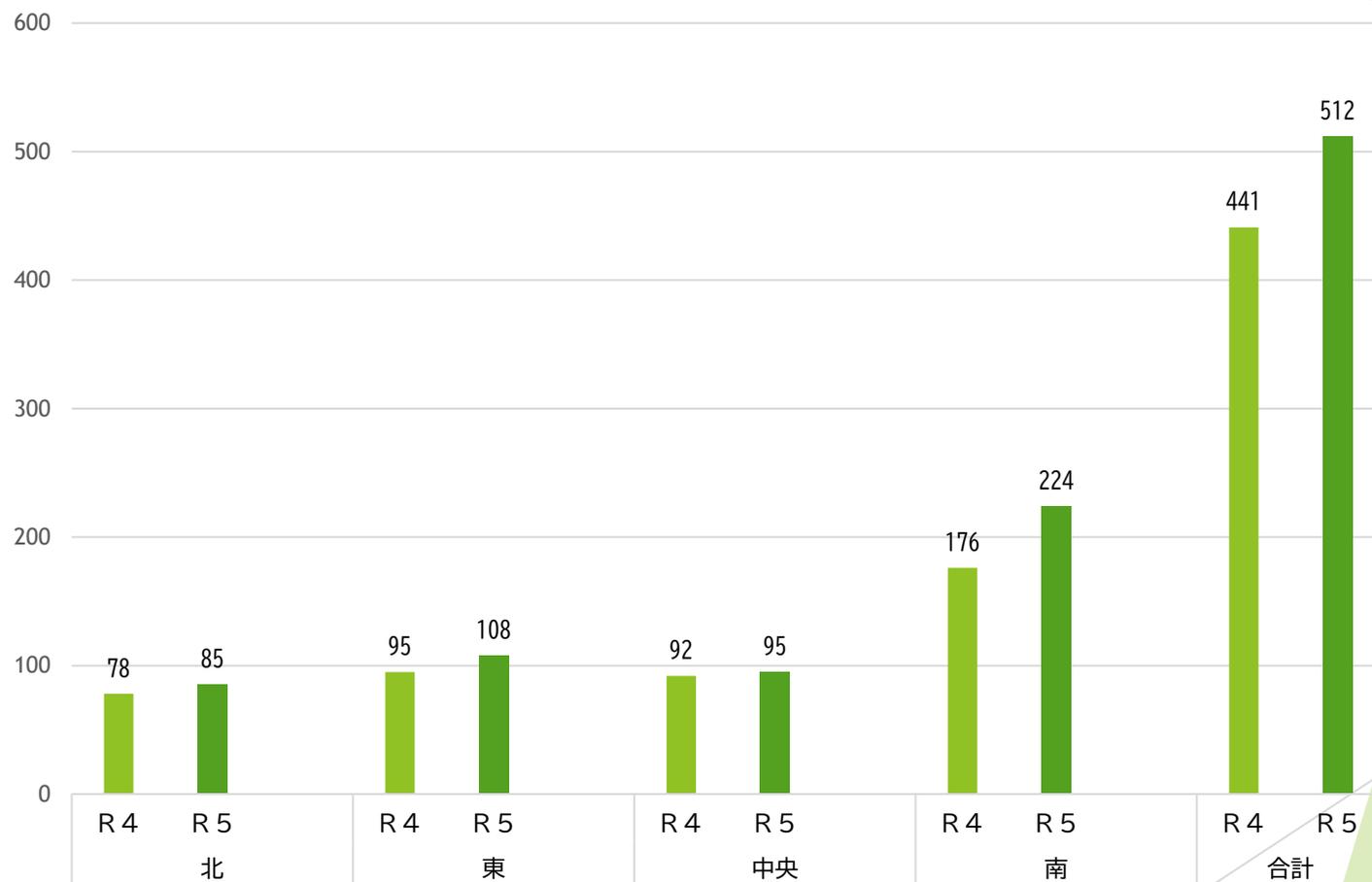
○現況

- ・南地区は、福岡筑紫野線から南側の緩やかな丘陵地帯に拡がり、主に低層戸建て中心の住宅地である。
- ・南ヶ丘、つつじが丘、平野台、月の浦等の大規模な住宅団地と牛頸沿いを中心とする旧集落等で構成されている。
- ・昭和55年以降に開発された住宅団地では、良好な居住環境を保全するため地区計画の決定や建築協定の締結が行われている。
- ・市域でも最も高齢化が進んでおり、坂道が多い地区でもある。早い時期に開発された団地内道路には側溝蓋がない箇所が多く残っている。
- ・昭和40年代に開発された住宅団地の生活道路は、道路幅員の狭い所が多く残っている。

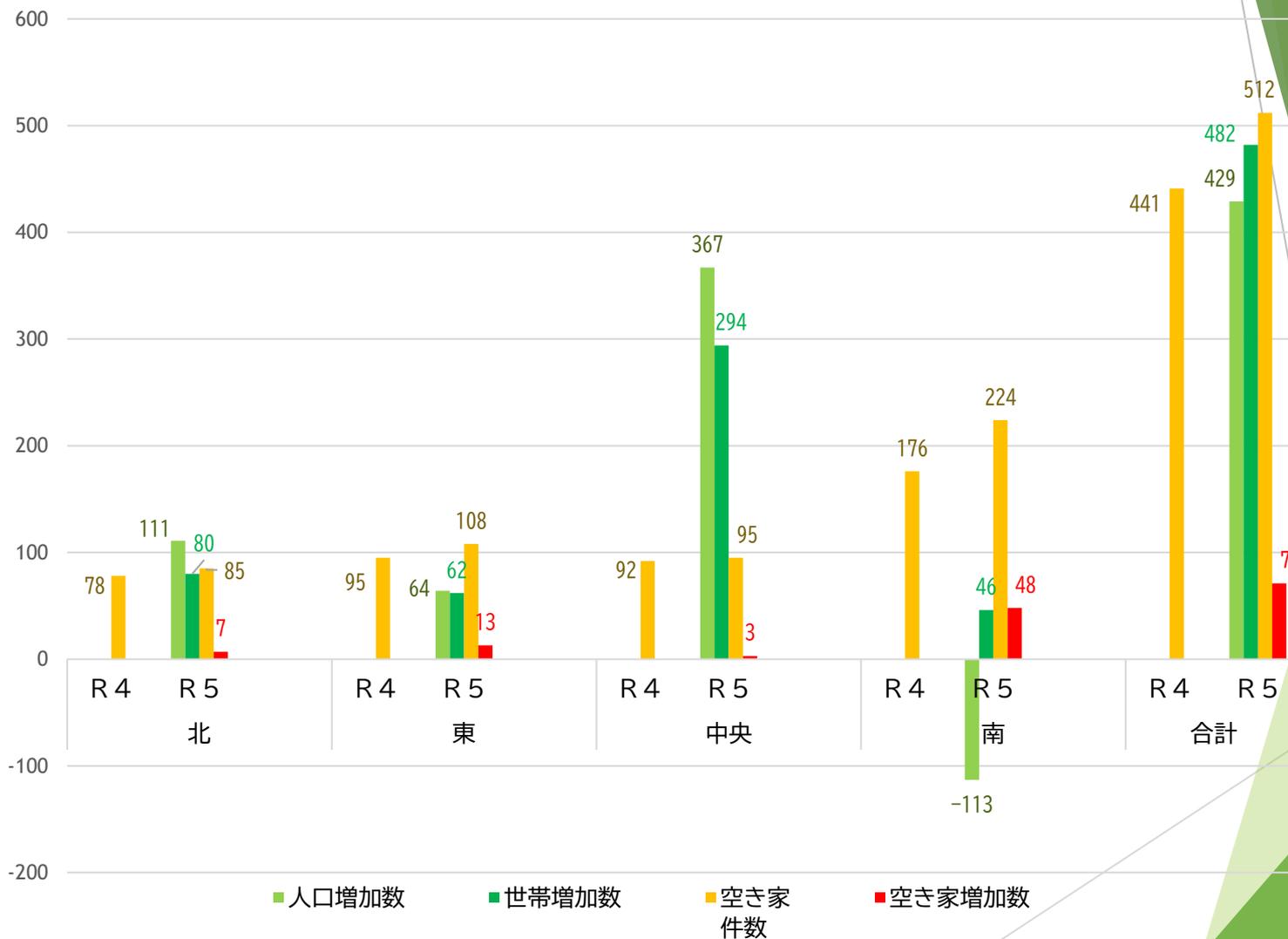


I 空家異動調査に関する報告

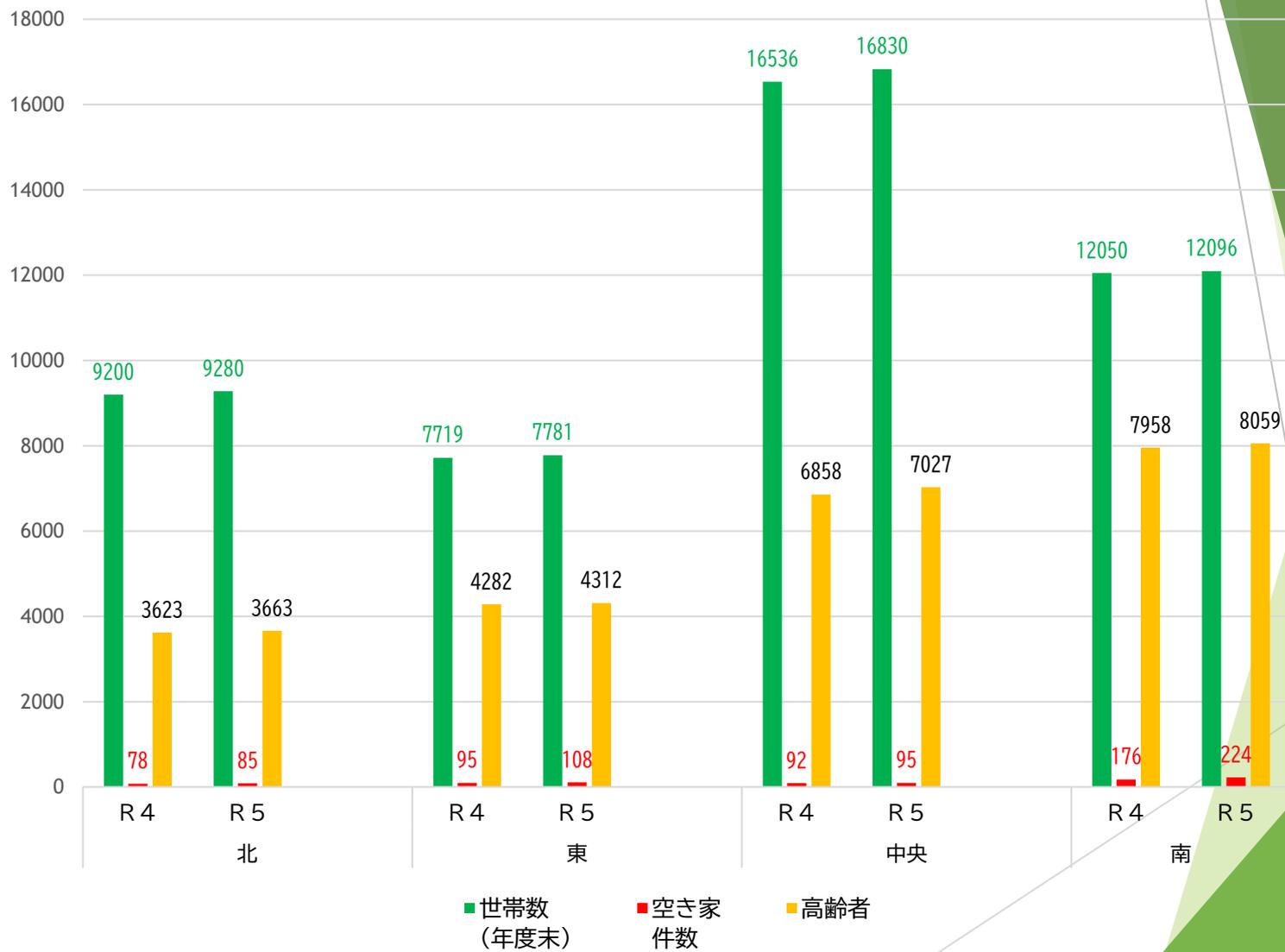
各地区空き家件数（令和4年～令和5年）



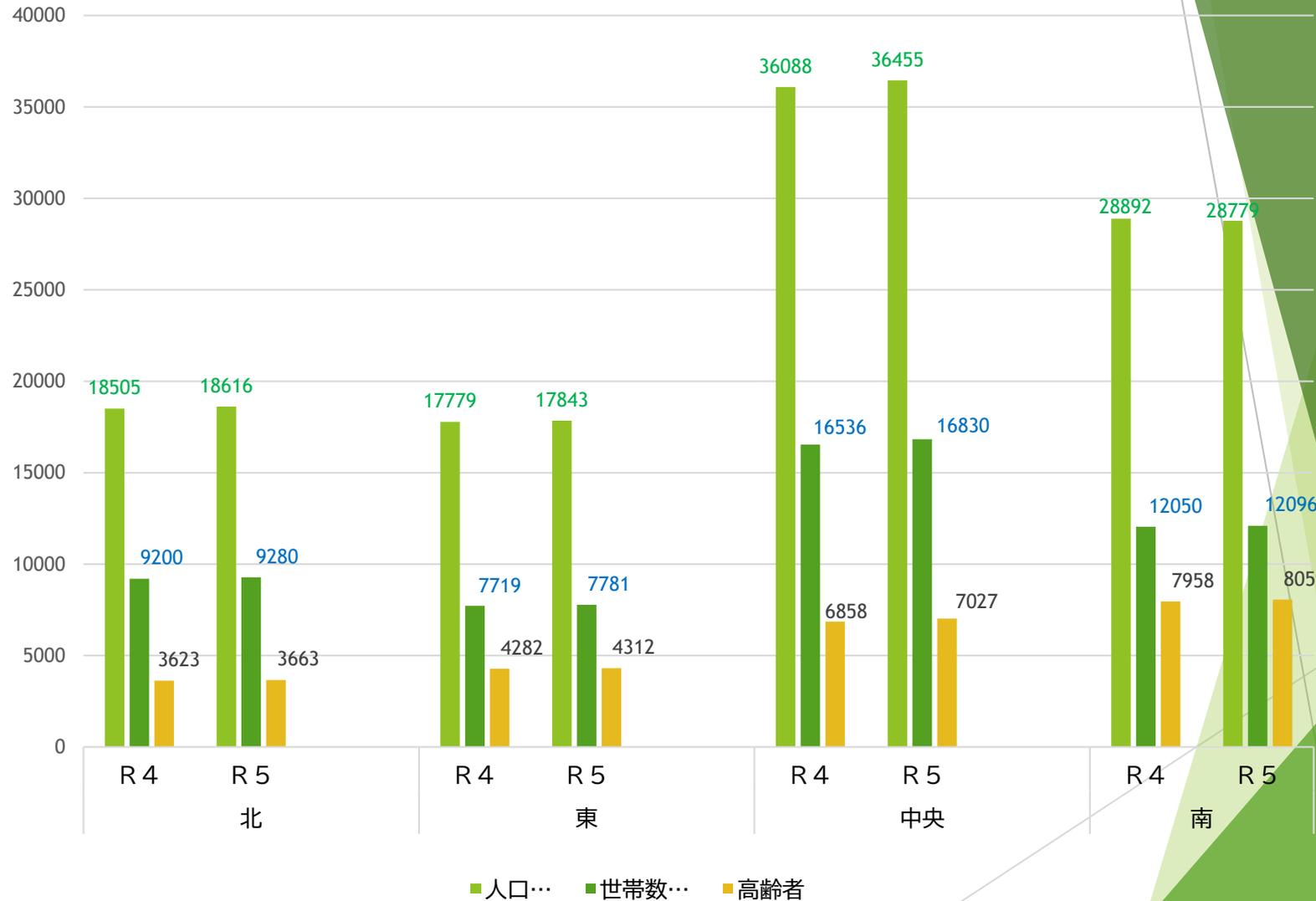
空き家・人口・世帯数増減状況（令和4年～令和5年）



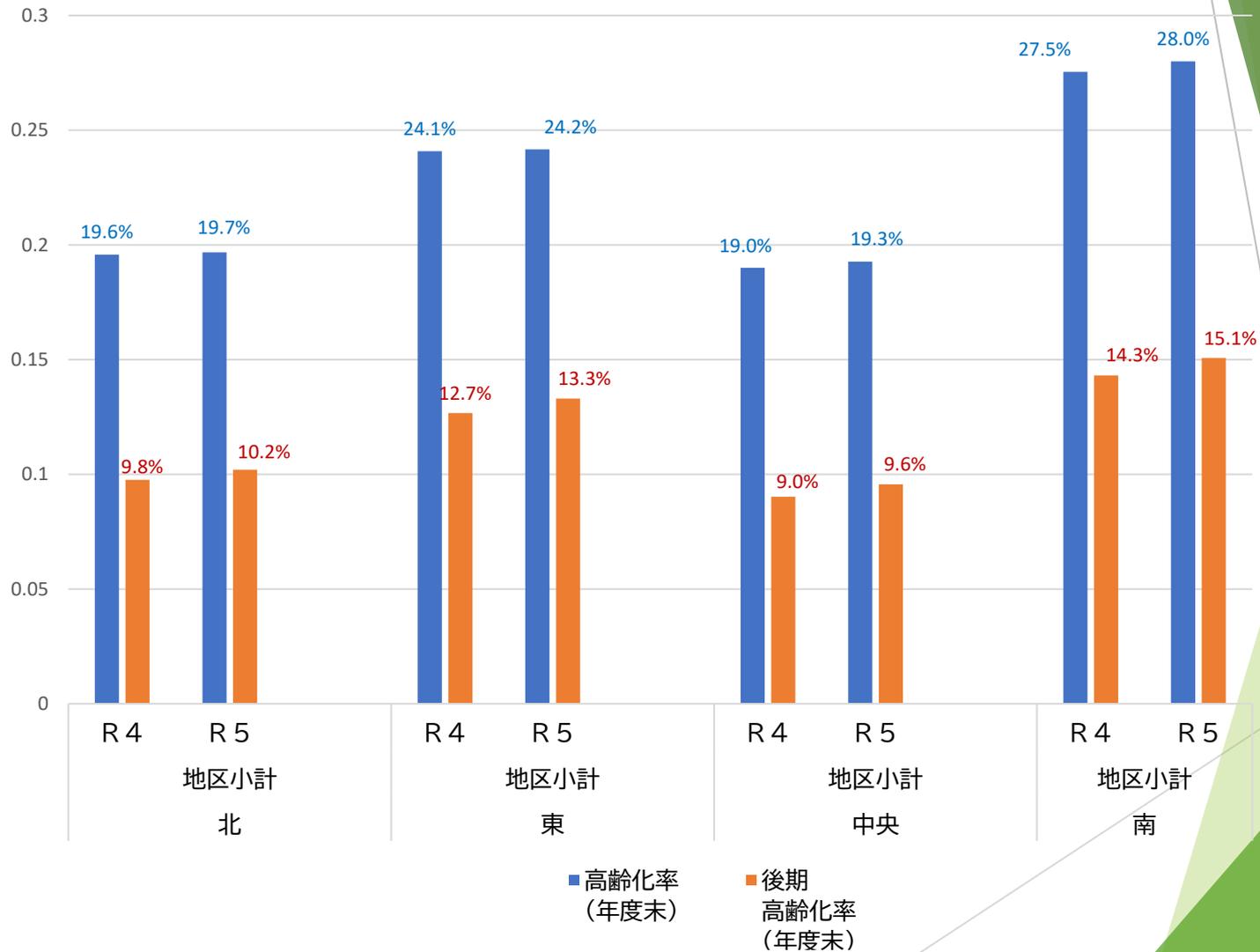
空き家地区別状況 1 (令和4年～令和5年)



空き家地区別状況 2 (令和4年～令和5年)



空き家地区別状況3（令和4年～令和5年）



空き家地区別詳細状況4（令和4年～令和5年）北地区

地区名	区名	年度	人口 (年度末)	増加数	世帯数 (年度末)	増加数	人口/ 世帯数	高齢化率 (年度末)	後期 高齢化率 (年度末)	空き家 件数	増加数
北	上筒井区	R4	5,869	105	2,631	35	2.23	18.69%	9.52%	15	1
		R5	5,974		2,666		2.24	18.85%	9.68%	16	
	下筒井区	R4	2,401	1	1,212	14	1.98	21.20%	10.83%	11	0
		R5	2,402		1,226		1.96	21.44%	11.16%	11	
	山田区	R4	3,985	△ 7	1,963	6	2.03	22.08%	11.47%	27	6
		R5	3,978		1,969		2.02	21.62%	11.51%	33	
	雑餉隈町 区	R4	1,596	41	891	16	1.79	20.18%	10.03%	12	0
		R5	1,637		907		1.80	20.40%	10.81%	12	
	栄町区	R4	1,462	27	820	25	1.78	22.50%	8.96%	5	△ 1
		R5	1,489		845		1.76	22.63%	10.54%	4	
	仲島区	R4	1,808	△ 42	926	△ 19	1.95	14.27%	6.03%	4	2
		R5	1,766		907		1.95	14.89%	7.25%	6	
	畑詰区	R4	1,384	△ 14	757	3	1.83	16.47%	9.39%	4	△ 1
		R5	1,370		760		1.80	16.64%	9.71%	3	
地区小計	R4	18,505	111	9,200	80	2.01	19.58%	9.76%	78	7	
	R5	18,616		9,280		2.01	19.68%	10.20%	85		

空き地区別詳細状況5（令和4年～令和5年）東地区

地区名	区名	年度	人口 (年度末)	増加数	世帯数 (年度末)	増加数	人口/ 世帯数	高齢化率 (年度末)	後期 高齢化率 (年度末)	空き家 件数	増加数
東	釜蓋区	R4	3,911	12	1,707	21	2.29	21.68%	10.56%	11	5
		R5	3,923		1,728		2.27	22.20%	11.06%	16	
	井の口区	R4	2,082	118	792	37	2.63	20.32%	11.38%	10	0
		R5	2,200		829		2.65	19.86%	11.77%	10	
	中区	R4	3,571	△ 66	1,657	△ 17	2.16	22.57%	12.24%	15	5
		R5	3,505		1,640		2.14	23.05%	12.75%	20	
	乙金区	R4	3,284	6	1,385	21	2.37	21.56%	10.78%	16	△ 1
		R5	3,290		1,406		2.34	21.79%	11.67%	15	
	乙金台区	R4	1,632	△ 3	678	6	2.41	28.80%	15.07%	14	1
		R5	1,629		684		2.38	28.67%	16.33%	15	
	乙金東区	R4	1,955	21	923	0	2.12	28.18%	16.78%	18	3
		R5	1,976		923		2.14	27.07%	16.24%	21	
	大池区	R4	1,344	△ 24	577	△ 6	2.33	35.42%	17.71%	11	0
		R5	1,320		571		2.31	36.14%	19.92%	11	
地区小計	R4	17,779	64	7,719	62	2.30	24.08%	12.67%	95	13	
	R5	17,843		7,781		2.29	24.17%	13.30%	108		

空き家地区別詳細状況6（令和4年～令和5年）中央地区

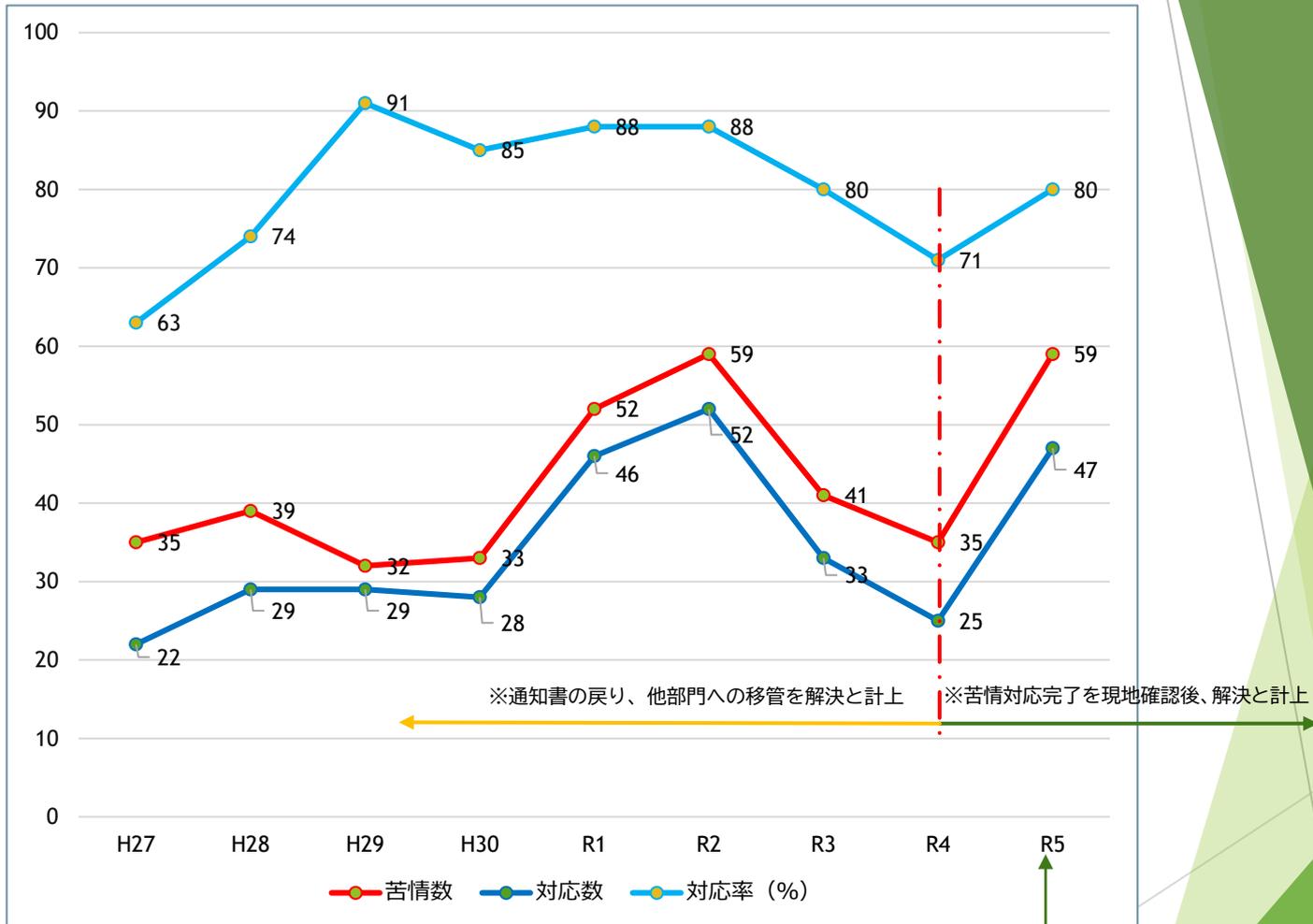
地区名	区名	年度	人口 (年度末)	増加数	世帯数 (年度末)	増加数	人口/ 世帯数	高齢化率 (年度末)	後期 高齢化率 (年度末)	空き家 件数	増加数
中央	上大利区	R4	6,181	△ 76	2,503	△ 19	2.47	15.30%	7.49%	12	0
		R5	6,105		2,484		2.46	15.69%	8.04%	12	
	中大利区	R4	3,349	61	1,409	37	2.38	13.68%	6.39%	4	4
		R5	3,410		1,446		2.36	14.99%	7.48%	8	
	下大利区	R4	5,351	171	2,598	81	2.06	21.42%	10.75%	28	2
		R5	5,522		2,679		2.06	21.08%	10.83%	30	
	東大利区	R4	4,051	159	1,940	79	2.09	20.04%	8.52%	6	1
		R5	4,210		2,019		2.09	19.74%	8.88%	7	
	下大利団地区	R4	1,941	△ 25	1,199	1	1.62	47.91%	27.31%	0	0
		R5	1,916		1,200		1.60	46.92%	28.81%	0	
	白木原区	R4	8,595	50	3,899	92	2.20	16.88%	6.69%	20	△ 3
		R5	8,645		3,991		2.17	17.58%	7.35%	17	
	瓦田区	R4	6,620	27	2,988	23	2.22	16.84%	8.37%	22	△ 1
		R5	6,647		3,011		2.21	17.21%	8.76%	21	
	地区小計	R4	36,088	367	16,536	294	2.18	19.00%	9.02%	92	3
		R5	36,455		16,830		2.17	19.28%	9.57%	95	

空き家地区別詳細状況 7 (令和4年～令和5年) 南地区

地区名	区名	年度	人口 (年度末)	増加数	世帯数 (年度末)	増加数	人口/ 世帯数	高齢化率 (年度末)	後期 高齢化率 (年度末)	空き家 件数	増加数
南	牛頸区	R4	4,718	0	1,989	15	2.37	24.44%	12.27%	28	2
		R5	4,718		2,004		2.35	25.29%	13.35%	30	
	若草区	R4	3,240	△ 20	1,354	△ 9	2.39	23.61%	11.05%	18	3
		R5	3,220		1,345		2.39	23.66%	11.89%	21	
	平野台区	R4	3,010	△ 4	1,278	4	2.36	31.69%	19.34%	20	10
		R5	3,006		1,282		2.34	31.97%	20.26%	30	
	月の浦区	R4	5,146	△ 91	2,093	3	2.46	25.88%	8.78%	7	10
		R5	5,055		2,096		2.41	27.56%	9.55%	17	
	南ヶ丘1区	R4	5,274	131	2,287	55	2.31	32.12%	18.39%	39	9
		R5	5,405		2,342		2.31	31.17%	18.74%	48	
	南ヶ丘2区	R4	3,259	△ 18	1,437	△ 10	2.27	35.44%	22.98%	47	3
		R5	3,241		1,427		2.27	35.11%	23.30%	50	
	つつじヶ丘区	R4	4,245	△ 111	1,612	△ 12	2.63	21.32%	10.48%	17	11
		R5	4,134		1,600		2.58	22.42%	11.22%	28	
	地区小計	R4	28,892	△ 113	12,050	46	2.40	27.54%	14.31%	176	48
		R5	28,779		12,096		2.38	28.00%	15.07%	224	

Ⅱ 空き家苦情相談に関する報告

空き家苦情対応状況（令和1年～令和5年）

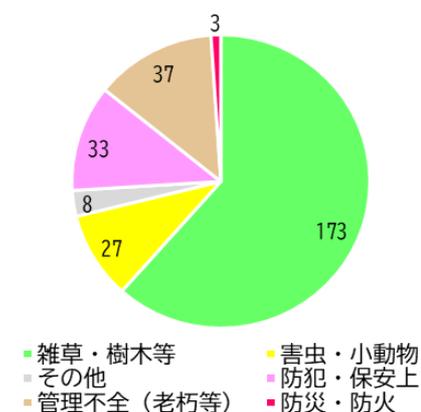


空き家等対策の推進に関する特別措置法第10条
 : 市町村長の情報の目的外利用
 (令和5年6月14日、施行日: 同年12月13日)

空き家苦情項目別状況（令和1年～令和5年）

	雑草・ 樹木等	害虫・ 小動物	その他	防犯・ 保安上	管理不全 (老朽等)	防災・防火	合計
R1	34	4	4	9	6	0	57
			ゴミ アンテナ転倒、 家屋部材浮き外 れ・飛散、未施 錠				
R2	39	4	1	6	12	2	64
			ゴミ 廃材放置、 家屋等部材の 飛散危険		電気の点灯、 ブロック塀 傾斜		
R3	28	6	2	8	5	1	50
			ゴミ 未施錠、 家屋部材飛散、 擁壁劣化		隣地掘り下 げによる 崩壊懸念		
R4	31	7	0	5	5	0	48
				未施錠、 廃材・ 家財放置			
R5	41	6	1	5	9	0	62
			猫除けセン サー誤作動	未施錠、 郵便物等散乱、 廃材放置			
小計	173	27	8	33	37	3	281
項目率	61.6%	9.6%	2.8%	11.7%	13.2%	1.1%	

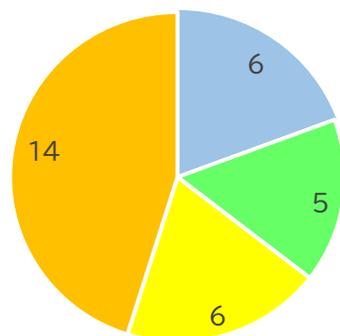
苦情項目別割合（令和1年～令和5年）



地区別 空き家苦情項目別状況（令和4年度・令和5年度）

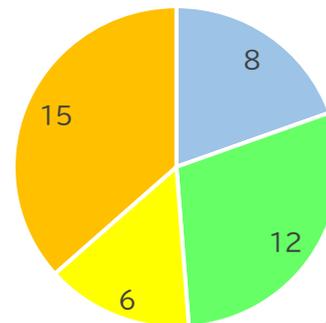
	雑草・樹木等	害虫・小動物	その他	防犯・保安上	管理不全(老朽等)	防災・防火	合計
R4	31	7	0	5 未施錠、廃材・家財放置	5	0	48
北地区	6	2		1	3		
東地区	5	2		1	1		
中央地区	6	0		1	0		
南地区	14	3		2	1		
R5	41	6	1 猫除けセンサー 誤作動	5 未施錠、郵便物等散乱、 廃材放置	9	0	62
北地区	8	2	0	2	4		
東地区	12	2	0	1	1		
中央地区	6	1	0	1	2		
南地区	15	1	1	1	2		

令和4年度 雑草・樹木等



■北地区 ■東地区
■中央地区 ■南地区

令和5年度 雑草・樹木等

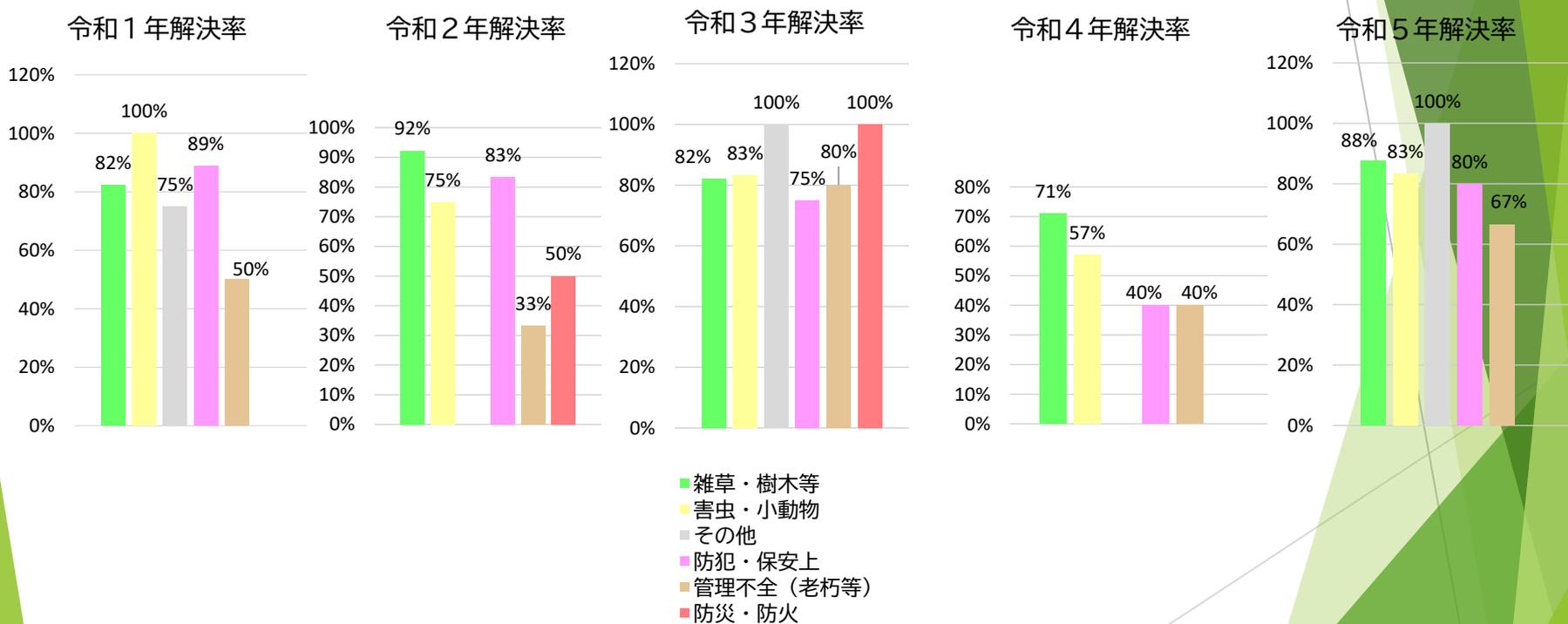


■北地区 ■東地区
■中央地区 ■南地区

空き家苦情項目別 解決状況（令和1年～令和5年）

		雑草・ 樹木等	害虫・ 小動物	その他	防犯・ 保安上	管理不全 (老朽等)	防災・ 防火	合計
R1	項目件数	34	4	4	9	6	0	57
	解決件数	28	4	3	8	3	0	46
	解決率	82%	100%	75%	89%	50%	—	
R2	項目件数	39	4	1	6	12	2	64
	解決件数	36	3	0	5	4	1	49
	解決率	92%	75%	0%	83%	33%	50%	
R3	項目件数	28	6	2	8	5	1	50
	解決件数	23	5	2	6	4	1	41
	解決率	82%	83%	100%	75%	80%	100%	
R4	項目件数	31	7	0	5	5	0	48
	解決件数	22	4	0	2	2	0	30
	解決率	71%	57%	—	40%	40%	—	
R5	項目件数	41	6	1	5	9	0	62
	解決件数	36	5	1	4	6	0	52
	解決率	88%	83%	100%	80%	67%	—	

空き家苦情項目別 解決推移（令和1年～令和5年）



空き家対策の現状

1 空き家発生

- (1) 入院・ホーム入所等による居住地変更
- (2) 高齢等により、交通機関や日常生活の利便性の悪さ等による永住のしづらさによる居住地変更
- (3) 勤務地変更等による居住地変更

2 空き家についての苦情発生

- (1) 雑草・樹木繁茂
- (2) 家屋部材等崩落・飛来懸念
- (3) 害虫・小動物・ゴミ等不法投棄の誘引
- (4) 不審者侵入懸念
- (5) 景観悪化

3 苦情対応

- (1) 相談者：地区や市役所に相談
- (2) 地区：市役所・議員に相談
- (3) 行政：地域住民や地区からの相談により、空き家現地調査、所有者等割り出し・追跡後、所有者等への現状の空き家の現状報告、適正管理のお願い通知、空き家関連情報提供

空き家対策の問題点 (空き家の改善が進まない原因)

1 所有者

- (1) 入院・ホーム入所等による対応の困難
- (2) 居住地変更に伴い、空き家への意識低下・空き家問題への認識不足による放置
- (3) 空き家への知識不足

2 相続人・管理人

- (1) 空き家への意識、知識不足
- (2) 財産分与等の親族間問題

3 地域

- (1) コミュニティ弱体化（実際には空き家ではないお宅を空き家苦情で相談される程、近所付き合いが無い場合も有り）
- (2) プライバシー重視等による空き家所有者とのコミュニケーション不足
- (3) 地域に有る空き家について把握不足

4 行政（市役所）

- (1) 現実的業務範囲は、空き家の現状確認、所有者搜索、情報提供、適正管理の促し通知、管理不全空き家等の法的情報提供、空き家経過観察までとなっており、それ以上に進めるための費用・関連部課との連携・マンパワー等の課題が大きい。
- (2) 管理不全空家等・特定空家等については、固定資産税住宅用地の特例措置の除外が可能となったが、実際の判定基準確定に2025年3月までの期間を要している。

※1 空家等対策法2015年：特定空家等と判断した後は、助言→指導→勧告→代執行と進めることが可能

※2 空家等対策法改正2023年12月13日施行：管理人不全空き家も、助言→指導→勧告が可能

5 法律・条令

- (1) 時代や情勢や現実に即した法律改正等への取り組みや施行の鈍さ。

（固定資産税住宅用地の特例措置：地価上昇による庶民の税負担軽減のため、1973年に固定資産税住宅用地の特例措置が創設された。

1990年バブル崩壊後地価は大幅に下落し、地方の住宅用地地価は2014年頃までバブル崩壊時を上回る状況にはなく、以後も目立った上昇ではないにもかかわらず、2023年まで50年間継続され、除去すれば最大6倍の固定資産税が課税されるという現実があった。

結果、空き家の方が税金が安いということになり、空き家の解消に歯止めをかける現実があった。特定空家等は2015年以降は除外。）

空き家対策の改善策等

1 空き家発生予防（所有者）

- (1) 入院・ホーム入所等による居住地変更前
：元気なうちに不動産の相続人・後見人・不動産管理会社を確定し、
不動産の適正管理を委託・相続人等への早期贈与
- (2) 高齢等により、交通機関や日常生活の利便性の悪さ等による永住のしづらさ
：不動産売却、不動産交換、相続人等への早期贈与
- (3) 勤務地変更等による居住地変更：不動産貸家や不動産交換

2 空き家の苦情予防

- (1) 雑草・樹木繁茂：定期的な適正管理を業者委託、地域コミュニティとの連絡交換、行政広報活動
- (2) 家屋部材等崩落・飛来懸念：定期的な管理・対処の業者委託、地域コミュニティとの連絡交換、行政広報活動
- (3) 害虫・小動物・ゴミ等不法投棄の誘引：定期的な管理・対処を業者委託、地域コミュニティとの連絡交換、行政広報活動
- (4) 不審者侵入懸念：外部から監視できない高い塀や樹木の撤去、地域コミュニティの見回り、行政広報活動
- (5) 景観悪化：空き家全面管理委託、早期の家屋等除去、地域コミュニティとの連絡交換、行政広報活動

3 不動産活用の推進

- (1) 所有者：空き家にしない不動産活用計画（不動産をどうしたいか気持ちをまとめる、相続人・後見人への周知）、
空き家にする前に地区や市役所に不動産活用相談。
- (2) 地区：一人暮らし・高齢者宅への不動産活用の啓発、空き家期間の地区相互援助活動
- (3) 行政：空き家問題の広報活動（出前講座等）、不動産活用の啓発（不動産貸家や不動産交換等）、空き家バンク拡充、
不動産協会との相互の空き家現状や情報のアップデート、適正で厳粛な売買仲介業務の徹底実施要請

4 時代背景や現状に即した法律・条令

- (1) 人口減少・住宅あまり・庶民の実質経済環境が懸念される現代
→ 時代背景や現状に即さない法律や条令の速やかな改正と施行、現存する不動産の有効活用を促す法律・条令策定

空き家対策のベストプラクティス（最善策等）

1 不動産活用計画（不動産所有者・相続人等）

- (1) 固定資産税住宅用地の特例措置除外となる前の早期の計画
 - ①所有者本人の不動産についての意思確認
 - ②不動産の価値確認
 - ③空き家後の所有者本人の人生・生活設計
 - ④相続者等確認

2 所有者や不動産の実態に見合った活用（不動産所有者・不動産購入者）

- (1) 改修（不足している事柄を改善して居住）
 - ①耐震補強
 - ②バリアフリー
 - ③間取り変更
 - ④部位・設備機器取り換え（サッシ取り換え、断熱工事、安全安心機器採用）
 - ⑤外構整備（樹木伐採、ブロック塀撤去、駐車スペース拡大：防犯・保安、訪問介護等の利便性確保等）
- (2) 新築
 - ①管理しやすい不動産全体計画
- (3) 土地分割（購入価格考慮）
 - ①広い敷地面積の宅地を分割し、各戸の購入費用を低減
- (4) 用途変更（施設・駐車場建設）
 - ①建築可能な地域の施設や店舗（第一種低層住居専用地域の場合：住宅を併用した一定の店舗、一定のコンビニ）
- (5) 不動産貸家
- (6) 不動産交換

空き家対策のベストプラクティス（参考不動産）



大城 戸建空き家 → 新築戸建分譲2棟

- R2. 6. 2 苦情相談受付
- ↓
- 6. 8 初回通知
- ↓
- 6. 12 空家ではないとの居住者言い分により、空家としての対策は叶わず
- ↓
- R4. 12. 16 周辺住民からの相談により、毎月の現場確認経過観察を実施
- ↓
- R5. 5. 10 顧問弁護士に法律相談後、毎週の現場確認を実施
- ↓
- 10. 26 相続人訪問、通知手渡し
- ↓
- 11. 8 2ヶ月毎の通知再開
- ↓
- R6. 4. 5 空き家等除去完了確認
- ↓
- R6. 11. 15 新築家屋2棟確認



旭ヶ丘 戸建空き家 → 戸建新築

- R5. 9. 27 苦情相談受付
- ↓
- 9. 27 初回通知
- ↓
- 11. 17 2回目通知
- ↓
- R6. 1. 30 空き家等除去確認
- ↓
- R6. 12. 5 新築家屋確認



- 下大利 駐車場 ← 戸建空き家
- R5. 2. 28 空き家バンク登録申請受付
- ↓
- R5. 3. 29 老朽危険空き家調査：該当外
- ↓
- R5. 7. 6 苦情相談受付
- ↓
- 所有者苦情対応願ひ
- ↓
- 8. 21 空き家等除去後駐車場確認



中 新築戸建分譲3棟 ← 戸建空き家

- R6. 1. 11 苦情相談受付
- ↓
- 空き家等通知先追跡調査
- ↓
- 1. 22 初回通知
- ↓
- 3. 1 空き家等除去確認
- ↓
- 11. 15 新築家屋確認
- ↓
- 12. 5 2棟成約済確認



Ⅲ 区画分譲に関する報告

第19回の審議会の際の「区画分譲」について

■宅建協会と市とで協議を行った際、2区画分の土地、例えば100坪を50坪ずつの2区画にして、分譲を検討したいと案があったが、分譲後の土地が狭く、都市計画法に規定する第一種低層住居専用地域では、これは叶わないとの結論に至った。

■南地区では100坪を超える広い戸建て住宅が多いが、その分高値となるため、買い手が見つからないものも多い。

■仲島区では200坪くらいの土地を5区画くらいに分譲したところ、若い人たちが購入に至りやすかった例があった。ここは第一種低層住居専用地域ではなかったものと思われる。

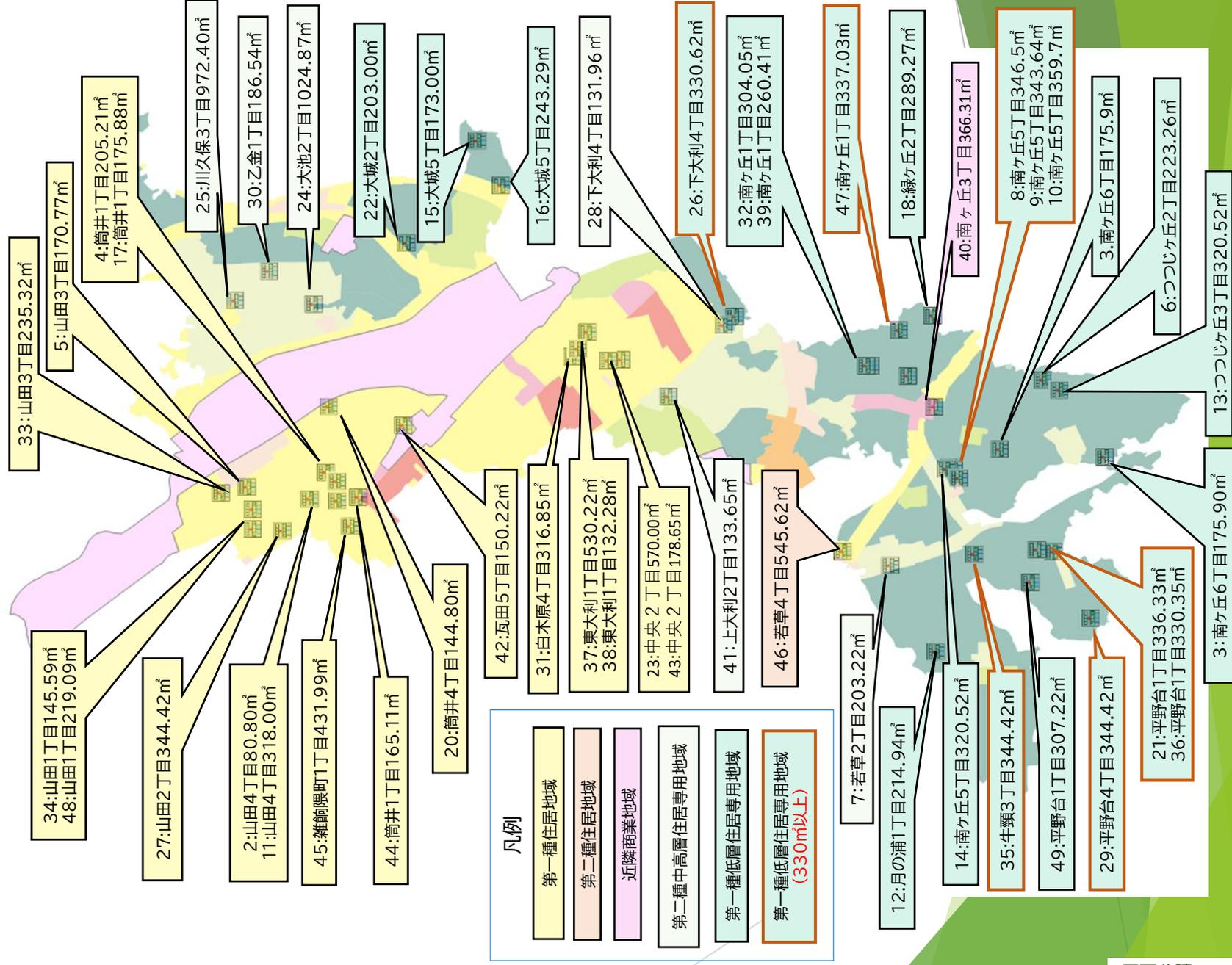
空き家対策の敷地分割における参考資料 1

都市計画法 第33条第4項 最低敷地面積における各地方公共団体の数値等（令和6年4月時点）

団体名	人口（人）	世帯数	敷地（km ² ）	敷地/人	敷地/世帯	最低敷地面積（m ² ）	詳細・備考等
	公益財団法人国土 地理院協会（2023 年4月調査）		令和6年全国都道府県 市区町村別面積調 （4月1日時点）			第一種低層住居専用地域	
福岡市	1,582,298	845,640	343.47	0.0002171	0.0004062	-	戸建住環境形成地区（特別用途地域）にて165m ² 未満の場合に、建蔽率・容積率・ 外壁後退距離が特別用途地域外より厳しくなる規制有り。
北九州市	923,948	483,667	492.50	0.0005330	0.0010183	180	開発区域内における各敷地の区画の割振り等の関係からやむを得ないと市長が認め る一部の敷地については、この限りではない。
久留米市	301,612	140,549	229.96	0.0007624	0.0016362	165	
飯塚市	125,159	63,379	213.96	0.0017095	0.0033759	165	
大牟田市	107,633	55,577	81.45	0.0007567	0.0014655	200	
春日市	112,478	50,611	14.15	0.0001258	0.0002796	165	
筑紫野市	106,473	47,708	87.73	0.0008240	0.0018389	165	
大野城市	102,375	46,193	26.89	0.0002627	0.0005821	165	
糸島市	103,562	45,558	215.69	0.0020827	0.0047344	165	
宗像市	96,954	44,528	119.94	0.0012371	0.0026936	200	
太宰府市	71,298	32,716	29.60	0.0004152	0.0009048	165	
行橋市	72,522	34,076	70.07	0.0009662	0.0020563	-	
柳川市	62,809	26,258	77.15	0.0012283	0.0029382	-	
大川市	32,029	13,975	33.62	0.0010497	0.0024057	-	
筑後市	49,218	20,692	41.78	0.0008489	0.0020191	-	
小郡市	59,605	25,791	45.51	0.0007635	0.0017646	-	
古賀市	59,137	26,585	42.07	0.0007114	0.0015825	150, 165	
府中市	259,572	128,763	29.43	0.0001134	0.0002286	-	
調布市	238,952	123,156	21.58	0.0000903	0.0001752	-	
西東京市	205,943	101,497	15.75	0.0000765	0.0001552	110	「誘導居住面積水準」を参考に、必要な居住面積を算定
武蔵野市	148,196	78,695	10.98	0.0000741	0.0001395	100,120	「誘導居住面積水準」を参考に、必要な居住面積を算定
清瀬市	74,590	36,747	10.23	0.0001371	0.0002784	120	「誘導居住面積水準」を参考に、必要な居住面積を算定
練馬区	739,757	387,313	48.08	0.0000650	0.0001241	70, 75, 80, 100, 110	「誘導居住面積水準」を参考に、必要な居住面積を算定
							誘導居住面積水準（一般型）= 25m ² ×世帯人数 + 25m ² = 25m ² ×3人※2 + 25m ² = 100m ² （食事、就寝などの生活空間 + 廊下など動線空間）
							※2 令和2年国勢調査 西東京市の一般世帯の1世帯当たり人員 2.11人を切り上げ

空き家対策の敷地分割における参考資料 2

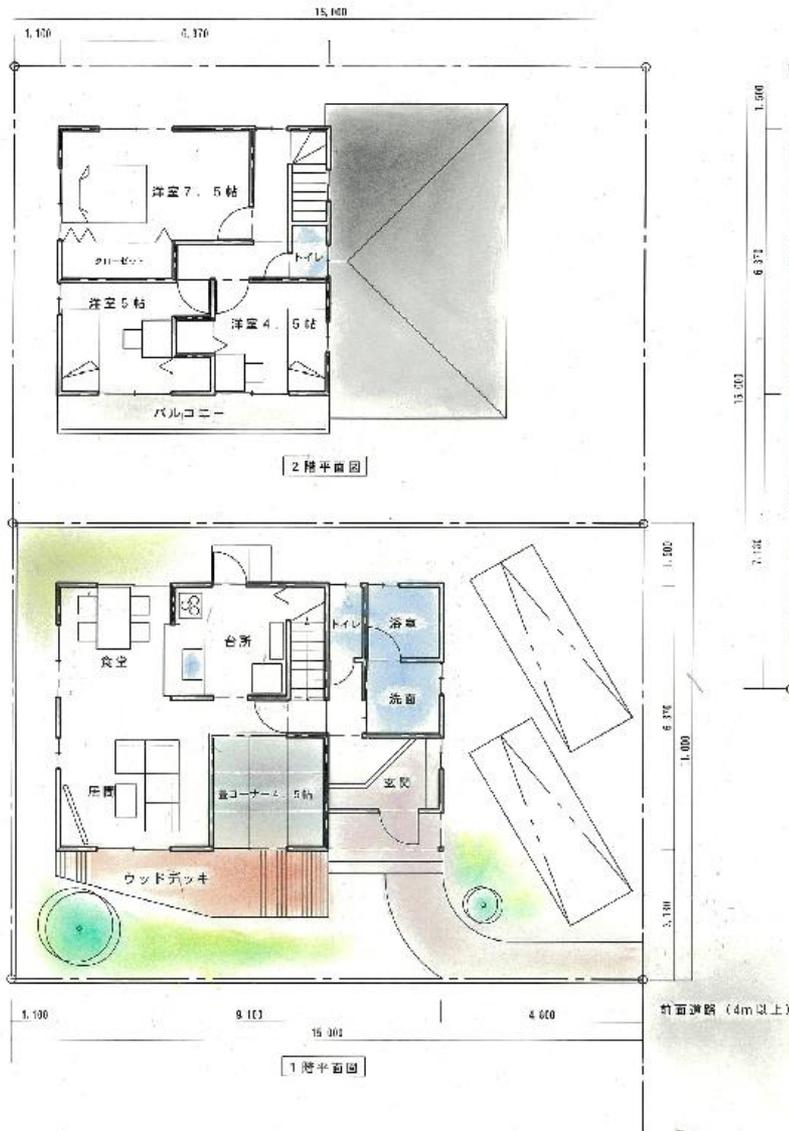
令和6年度空き家（苦情相談案件）用途地域・敷地面積



空き家対策の敷地分割における参考資料 3

第一種低層住居専用地域において、330㎡以上の敷地を分割して165㎡以上程度となる敷地に建築可能な2階建て住宅プラン

南北に長い敷地分割プラン



東西に長い敷地分割プラン



南北に長い敷地分割プラン

敷地面積：15×22÷2=165㎡ (49.91坪)
 建築面積：9.1×6.37=59.97㎡<165×0.4=66㎡ 建ぺい率OK
 1階床面積：9.1×6.37-2.73×0.91=55.48㎡
 2階床面積：6.37×6.37=40.58㎡
 延べ床面積：55.48+40.58=96.06㎡<165×0.6=99㎡ 容積率OK

東西に長い敷地分割プラン

敷地面積：22×2×15=165㎡ (49.91坪)
 建築面積：8.19×8.37=52.17㎡<165×0.4=66㎡ 建ぺい率OK
 1階床面積：8.19×6.37-2.73×0.455=50.93㎡
 2階床面積：8.19×6.37-4.55×1.82=43.89㎡
 延べ床面積：50.93+43.89=94.82㎡<165×0.6=99㎡ 容積率OK

北側隣地境界線からの離れ：1.5m (上を真北として、桁下げ無し、一般的な2階建て住宅の軒高さ、優先0.3mとして北側斜線検討)
 居室の有効採光面積OK

IV 空き家バンクに関する報告

空き家バンク未成約登録物件

年度	地区	所有者希望	未成約要因等
R3	牛頸	売買	<p>強度上不安が有る掘込ガレージ、アプローチ階段部分に欠損・崩壊が著しい。 駐車場が隣地の空き地と一体となっており、活用するためには合わせて購入が望ましい状況。 裏の擁壁(所有は隣人)が2m以上あり、家を改修等するのであれば、擁壁の調査、「既存擁壁の安全性を証明する書類」が必要(「検査済証と確認済証」「強度証明書」「擁壁調査報告書」の3点が必須)、あるいは、この擁壁から擁壁の高さ(3m)の倍(6m以上)離す必要がある。 解決するには、時間や費用もかかり、ネックになっている。 上記のような課題が多く、値段を下げても成約には至らず。</p>
R4	南ヶ丘	賃貸→売買 (提示価格有り)	<p>所有者との協議に時間を要し、R5年12月、市場流通。 解体して土地のみであれば売れるかもしれないが、売り手が建物込での売買に拘っている。 (土地:106坪・建物:43坪)</p>
R6(5月)	瓦田	売買	<p>バンク登録申請から1年未満。</p>

※3物件共に、ホームページの下段に掲載されているいくつかの「類似する物件」より、築年数がやや大きく、老朽感が強いにもかかわらず(「類似する物件」は殆どがリフォーム済)、金額差は殆ど無い。
 市場的には、太刀打ちできない状況にある。

V 老朽危険空き家に関する報告

令和5年度 老朽危険空き家除去事業 調査物件リスト

			※100点以上が補助対象
		評点	備考
1	補助対象	120	建て替え済
2	補助対象外	70	
3	補助対象	230	工事着工(R6.12.20時点)
4	補助対象外	—	調査依頼取りやめ
5	補助対象外	80	
6	補助対象外	—	調査依頼取りやめ
7	補助対象外	80	



no1	評価区分	評価項目	評価内容	点数	評点	評点根拠
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	-	
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	-	
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの*	25	-	
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	-	
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	50	建物の角の傾きの平均が、1/60(0.95度)以上、1/20(2.86度)未満 写真34~38
			ハ 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のあるもの	100	-	
		④外壁*	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの*	15	15	写真5.15.20
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの*	25	-	
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	15	写真23
ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又はのきのたれ下がったもの	25		-			
ハ 屋根が著しく変形したもの	50		-			
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	-	
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	20	配置図・平面図
		⑦屋根	屋根が可燃性の材料でふかれているもの	10	10	写真1.3.4
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	10	
				合計	120	100点以上が対象

備考

老朽の大きな要因として床下部分の構造材強度不足(特に増築部分と思われる部分の不良が甚だしい。)・床下の換気不足による(南側床下の換気部分無し)構造材の腐朽・欠落・傾き等が挙げられる。また、屋根材の劣化・樋の欠落・機能不全が散見し、室内天井には雨漏りの後が見られた。更に、南側外周部分は、隣地境界から外壁までの後退が全く無く南側隣地に越境しており、北側道路面も軒先が道路拡張セットバック以前のみであり道路境界越境の状態である。



no2	評定区分	評定項目	評定内容	点数	評点	評点根拠
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	-	
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	-	
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの※	25	-	
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	25	写真8
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	-	柱・壁の傾きの平均が、1/60(0.95度)以下、1/20(2.86度)は1ヶ所も無し 写真37～43、平面図
			ハ 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のあるもの	100	-	
		④外壁※	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの※	15	-	
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの※	25	-	
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	15	写真34
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又はのきのたれ下がったもの	25	-	
ハ 屋根が著しく変形したもの	50		-			
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	10	配置図・平面図
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	-	
		⑦屋根	屋根が可燃性の材料でふかれているもの	10	10	写真18,19
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	10	写真22～27
				合計	70	100点以上が対象

備考

対象建物においては、一部の木製建具、増築部分の仕上げ材や施工方法に一部不適切箇所が有り、その部分に老朽が進んだ箇所が見られるが、建物全体総じて構造耐力上の問題点は小さいと考えられる。特に床下の施工状況及び床下環境と建物の傾きに関する事項については、築60年程の木造住宅であるにも関わらず極めて良好である。



no3	評価区分	評価項目	評価内容	点数	評点	評点根拠
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	-	
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	-	ベタ基礎か否かの破壊調査は未調査
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの*	25	25	写真12、15、16、18
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	-	
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	-	
			ハ 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のあるもの	100	100	写真21、22、23、24、25、28、29、40、41
		④外壁*	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの*	15	-	
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの*	25	25	写真5、10、14、15、16、18
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	-	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又はのきのたれ下がったもの	25	-	
ハ 屋根が著しく変形したもの	50		50	写真8、9、13		
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	-	
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	20	配置図・平面図
		⑦屋根	屋根が可燃性の材料でふかれているもの	10	-	
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	10	写真5、13、16、
				合計	230	100点以上が対象

備考

本建物においては、建物中央部の梁材など多数の構造材が破損、屋根組材も大きく破壊・欠損・欠落しており、床下確認等のための破壊調査は危険をとまなうため、目視と測定による調査とした。本建物は構造的な老朽危険と共に、外壁にブロック積み現し、土壁下地板張り等の粗悪な外壁部分が多く、更に、外周にコンクリート基礎の立ち上がりか確認できず(ベタ基礎か否かは床下の破壊調査を行っていないため未確認である)、一部は基礎に見立てたブロックが立ち上がっているが、防水・防湿処理も無く、無配筋状態の懸念も大きい構造・施工となっている。前記により、評点合計通り非常に危険性のある状態である。



no5	評定区分	評定項目	評定内容	点数	評点	評点根拠
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	-	
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	-	
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの*	25	-	
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	25	写真19、20、29、109
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	-	
			ハ 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のあるもの	100	-	
		④外壁*	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの*	15	-	
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの*	25	25	写真56
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	-	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又はのきのたれ下がったもの	25	-	
ハ 屋根が著しく変形したもの	50		-			
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	-	
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	20	配置図・平面図
		⑦屋根	屋根が可燃性の材料でふかれているもの	10	10	写真2、4、6、7、10
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	-	
				合計	80	100点以上が対象

備考

本建物においては、昭和39年に平屋建てとして新築し、その後、昭和53年に2階部分を増築。1階部分と2階部分が胴差付近で内寸で4cm程づつの差異があり、外観目視でも同程度の差異が見て取れる。上下階接続部分の状況を1階天井裏目視にて試みたが、ズレの根拠は確認できなかった。また、小屋組に使用理由不明(バルコニー屋根の納めと荷重を考慮した可能性有り)の鉄骨ラチス敷梁が一部使用されており、木製敷梁との混合になっている。関連性は不明であるが、鉄骨ラチス梁の下に配置された2階洋室8.5帖とその階下の部屋の天井仕上げ材の崩落やうねりが見られる。また、梁材質切替周辺の床束2カ所に浮きが発生している。不均一な重積が疑われる。

しかしながら現時点においては、柱の傾きは調査7本中1本のみが1度の傾きであり、屋根・梁・外壁・基礎共に重大な状況には至っていないため、時点評価としては除去支援物件対象外と判断した。



no7	評定区分	評定項目	評定内容	点数	評点	評点根拠
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	10	写真21、23、24、25
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	-	
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの*	25	-	
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	25	写真8、9、10、14、15、17、18、19、20
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	-	
			ハ 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のあるもの	100	-	
		④外壁*	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの*	15	-	
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの*	25	-	
		⑤屋根	イ 屋根がき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	15	写真1、26、29、34、43
			ロ 屋根がき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又はのきのたれ下がったもの	25	-	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	-	
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	-	
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	20	配置図・平面図
		⑦屋根	屋根が可燃性の材料でふかかれているもの	10	10	写真1、2、3、28
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	-	
				合計	80	100点以上が対象

備考

本建物は、昭和43年に平屋建てとして新築された家屋である。屋根の棟に若干の不陸があるため、内部の天井や天井裏にて、その影響度合いを確認。確認可能な屋根裏で、若干の水シミと台所の天井に水シミを確認。所有者に聞き取りを行ったところ、屋根の棟から台所までの範囲で太陽光温水器を乗せて使用していたとの事であり、その影響も考えられるが、重大な損傷には至っていない。基礎については、外周はコンクリートの布基礎に4箇所ひび割れ有り。内部の基礎については、部分的に現在の建築基準法では認められないセメントレンガ積やブロック積(既存基礎の補強用として施工された可能性が高い)、ブロック使用の玉石束などが見られるが、床のたわみ・きしみ等無し。所有者に聞き取りを行ったところ、以前床に支障があったため、補修を行ったとの事であり、この補修が有効に作用していると考えられる。柱の傾き測定を5箇所行ったが、全て0.5度程度の傾きで特に問題無し。平屋で軽量であること、幅広の前面道路で風通しがよいこと等も幸いしたと推察され、床下もよく乾燥しており、屋根・梁・外壁・基礎共に重大な状況にはない。現時点評価としては除去支援物件対象外と判断。



VI 空き家に関する相談件数に関する報告

	相談内容	件数		備考
		令和4年度	令和5年度	
1	周辺住民等からの空き家等に対する苦情相談	38（居宅3件）	63（居宅中6件）	相談受け、調査や通知後、居宅が判明する家屋有り
2	空き家所有者・関係者等からの空き家等に関する管理上の相談（大野城市シルバー人材センターの紹介等含む）	件数カウント行わず（随時）	件数カウント行わず（随時）	居住地変更に伴う、空き家となることに関する相談（名前や住所は匿名の場合も多い）
3	空き家バンクに関する相談	5	6	
4	空き家等除却費用の支援の相談（老朽危険空き家調査判定）	6	7	
5	空き家相続人への所得税特例措置のための証明についての相談（被相続人居住家屋等確認申請__3,000万控除申請）	15	19	

