

唐津市空家等実態把握調査

報告書

令和3年3月

唐津市

[目 次]

1. 調査目的	1
2. 調査区域	1
3. 調査期間	1
4. 現地調査	1
5. 所有者等意向調査	3
6. 実態調査結果のまとめ	4

1. 調査目的

本調査は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）の趣旨に基づき、唐津市全域における空家に対して現地調査を行い空家の件数や分布状況、不良度などを把握するとともに、所有者意向調査を行い、空家等に関するデータベースを作成し、以て空家等対策計画策定及び空家に関する諸施策の基礎資料とすることを目的とする。

2. 調査区域

唐津市内全域

3. 調査期間

令和 2 年 8 月 25 日～令和 3 年 3 月 15 日

4. 現地調査

(1) 現地調査の実施

調査対象候補リストに挙げられた各調査対象物件について、公道から目視による調査を実施し、現地調査情報取得基準に則して現地調査票の各項目を記入し、現地調査を実施した。

(2) 現地調査結果

現地調査の結果、建物の使用実態がなく、空家等と推定される建物は、市全体で 3,107 件あった。

調査対象件数のまとめは、次の【図表-1】のとおりである。

また、現地調査結果に基づく空家等の分布状況は、「付属資料 1 空家等分布図」、現地調査結果の詳細は、「付属資料 2. 空家等現地調査結果」とおりである。

【図表-1】 調査対象件数のまとめ



5. 所有者等意向調査

(1) アンケート調査票の作成

「手引き」における調査票の例を参考に、所有者等の当事者意識の醸成のほか、空家等の実態（空家等となった経緯、空家等となっている期間、管理状態、今後の利活用の意向など、一般的な住居に関する内容）を聴取することで、利活用可能性の判断に資する情報が収集可能な設問とし、アンケート調査票を作成した。

(2) 所有者等意向調査の実施

下記のとおり、空家等と推定される建物の所有者等に対して、アンケート形式で意向調査を実施した。

① 意向調査の対象者

アンケートの内容は、一般的な住居に関する内容なので、現地調査において空家等と推定される建物（3,107件）の中で、所有者等が抽出できた2,082件のうち、倉庫、工場、事務所などの住居以外のものや所有者等住所が空家等と推定される建物と重複しているものなどを除いた1,537件の所有者等とした。

② 実施期間

令和3年1月～令和3年2月

③ 実施方法

アンケート票の郵送による送付、及び同封した返信用封筒にて郵送による回収

(3) 所有者等意向調査結果の集計

所有者等に郵送したアンケート票1,537件のうち、回収数は864件で、回収率は56.2%であった。

なお、各設問の回答状況等の詳細は「付属資料3 所有者等意向調査結果」のとおりである。

6. 実態調査結果のまとめ

(1) 現地調査結果

現地調査結果から、以下の傾向が見られた。

① 空家等の地区別・用途別の集計

市全体では、空家等の用途は、「専用住宅」が 2,381 件（76.6%）と最も多く、次いで「長屋」が 325 件（10.5%）、「店舗・事務所」が 250 件（8.0%）と続いた。

地区別の空家等は、「唐津」が 1,378 件（44.4%）と最も多く、次いで「厳木」が 327 件（10.5%）、「肥前」が 312 件（10.0%）と続いた。

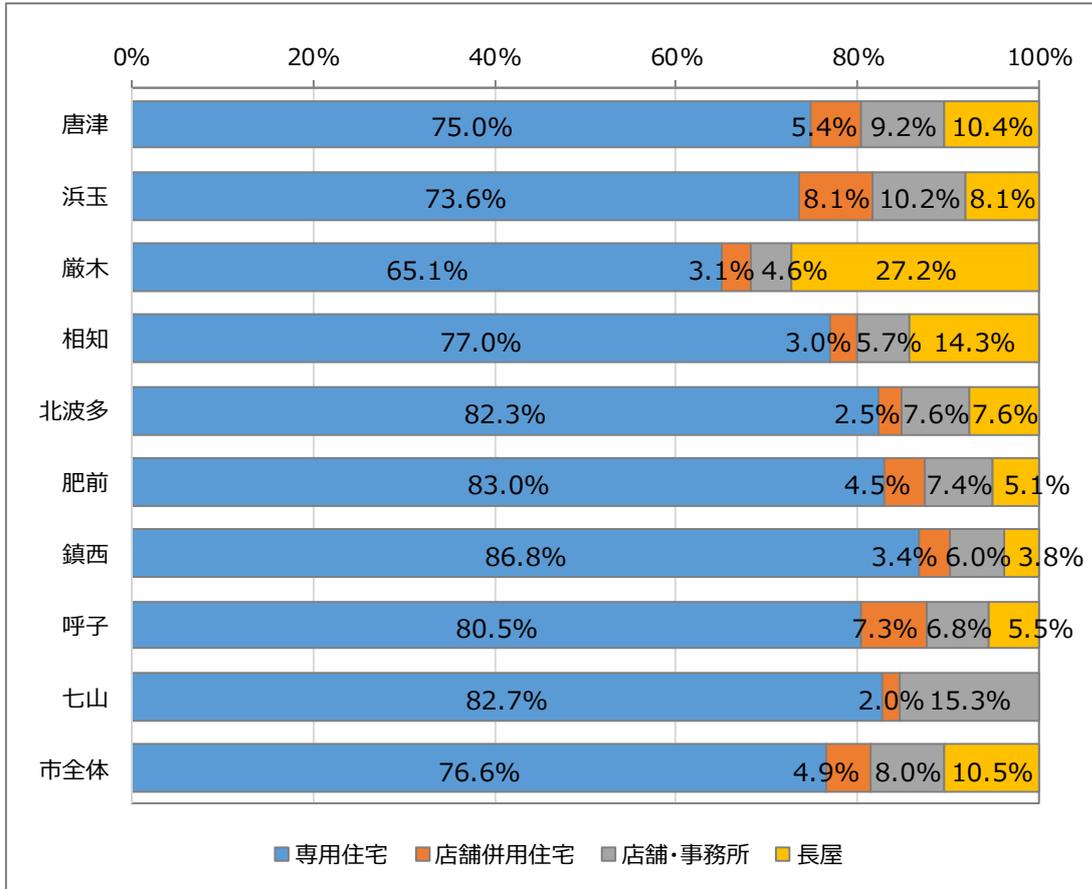
地区別・用途別の集計は、次の【図表-2】のとおりである。

【図表-2】 空家等の地区別・用途別の集計

地区	専用住宅		店舗併用住宅		店舗・事務所		長屋		地区計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
唐津	1,033件	75.0%	75件	5.4%	127件	9.2%	143件	10.4%	1,378件	44.4%
浜玉	145件	73.6%	16件	8.1%	20件	10.2%	16件	8.1%	197件	6.3%
厳木	213件	65.1%	10件	3.1%	15件	4.6%	89件	27.2%	327件	10.5%
相知	177件	77.0%	7件	3.0%	13件	5.7%	33件	14.3%	230件	7.4%
北波多	65件	82.3%	2件	2.5%	6件	7.6%	6件	7.6%	79件	2.5%
肥前	259件	83.0%	14件	4.5%	23件	7.4%	16件	5.1%	312件	10.0%
鎮西	231件	86.8%	9件	3.4%	16件	6.0%	10件	3.8%	266件	8.6%
呼子	177件	80.5%	16件	7.3%	15件	6.8%	12件	5.5%	220件	7.1%
七山	81件	82.7%	2件	2.0%	15件	15.3%	0件	0.0%	98件	3.2%
市全体	2,381件	76.6%	151件	4.9%	250件	8.0%	325件	10.5%	3,107件	100.0%

各地区内における空家等の用途別割合では、「厳木」で長屋の割合が 27.2% と高く、他の地区と比べて高くなっている。また、「七山」では店舗・事務所の割合が 15.3% で、他の地区と比べて高くなっている。

【図表-3】 地区内における空家等の用途別割合



(2) 不良度判定結果

① 空家等の不良度判定について

「法」は、「適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進する」（第1条）との観点から公布・施行された。

このことから、「法」の趣旨に沿った空家等対策を推進するためには、まず、空家等を「管理の状態」で分類することが出発点になる。

本業務では、現地調査により空家等候補の物的状況を把握しており、この調査結果を用いて、空家等候補を「不良度」の観点からA～Dランクに分類した。

不良度判定基準は、建物等の物理的損傷の度合いに応じて評点を設定しており、現地調査結果に適用することで空家等候補の不良度を判定する基準となる。

本基準で採用する評点は、「手引き」の「住宅の不良度の測定基準」を参考に、一級建築士の意見を踏まえ、各項目の不良な状態を是正するために要する費用の大小のバランスを加味して設定した。

なお、この手引きでは、「住宅の不良度の測定基準」の各評点が100点以上の場合に不良住宅としており、本基準でもこの考え方に準拠している。

項目単体の評点が100点に満たない場合でも、不良な箇所が複数存在し、その評点の合計点が100点を超える場合には、もはや居住の用に供することが不適当な住宅と判定することとなる。

不良度判定における各ランクの評点及び判定内容、不良度判定基準は次の【図表-4】、【図表-5】のとおりである。

【図表-4】 不良度ランクの評点及び判定内容

ランク	点数	判定内容
A	0点	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
B	1～49点	管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない
C	50～99点	管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある
D	100点以上	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い

【図表-5】

不 良 度 判 定 基 準

I D :

1. 評点基準

評定区分		評定項目	評定内容	不良度判定基準		
				評点	測定点	合計点
I	敷地	①門・塀の状況	(1) 正常又はなし	0	0	0
			(2) 損傷あり	20		
			(3) 倒壊している・倒壊の恐れあり	30		
			(4) 確認不可	0		
		②擁壁の状況	(1) 正常又はなし	0	0	
			(2) 損傷あり	70		
			(3) 倒壊している・倒壊の恐れあり	100		
			(4) 確認不可	0		
II	建物	①屋根材の状況	(1) 正常	0	0	0
			(2) 一部破損あり	20		
			(3) 陥没あり	100		
			(4) 確認不可	0		
		②外壁材の状況	(1) 正常	0	0	
			(2) 一部破損あり	20		
			(3) 腐敗または剥離あり	50		
			(4) 確認不可	0		
		③建物の傾き	(1) 正常	0	0	
			(2) 一部に傾きあり	50		
			(3) 全体に傾きあり	100		
			(4) 確認不可	0		
		④樋（とい）の状況	(1) 正常	0	0	
			(2) 一部損傷あり	10		
			(3) 大部分が破損	20		
			(4) 確認不可	0		
		⑤窓ガラスの状況	(1) 正常	0	0	
			(2) 一部破損	10		
			(3) 大部分が破損	50		
			(4) 確認不可	0		
III	その他破損箇所	① 雨戸	破損あり	5	0	0
		② カーポート	破損あり	20	0	
		③ ベランダ	破損あり	30	0	
		④ 屋外階段	破損あり	30	0	
		⑤ 看板	破損あり	5	0	
		⑥ 物置	破損あり	5	0	
		⑦ アンテナ	破損あり	5	0	
		⑧ その他	(1) 屋根材の支柱・塀・足場	20	0	
			(2) プロパンガス・瓦・タイヤ・窓・戸・シャッター	5	0	
			(3) 地盤・置物・植木鉢・立木が道に伸びている	5	0	

合計	合計	点
----	----	---

② 市内全域の不良度判定結果

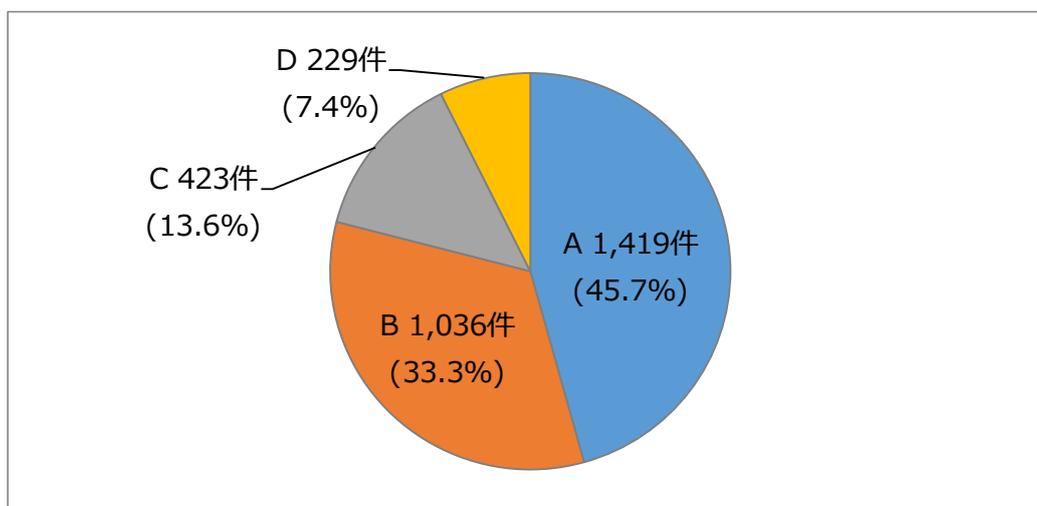
市内全域における空家等候補 3,107 件について、前述の不良度判定基準に基づき、調査項目ごとに建物の不良度（老朽度・危険度）の評点づけを行い、合計点が低いものから順にAランク～Dランクの4段階で判定を行った。

市全体の不良度判定結果は、次の【図表-6】、【図表-7】のとおりである。

【図表-6】 不良度判定結果による空家等候補の分類

ランク	判定内容	空家等候補	
		件数	割合
A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	1,419 件	45.7%
B	管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない	1,036 件	33.3%
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある	423 件	13.6%
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	229 件	7.4%

【図表-7】 不良度ランク別空家等候補



「管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能」であるAランクの空家等候補は 1,419 件（45.7%）、「管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない」Bランクの空家等候補は 1,036 件（33.3%）であり、AランクとBランクを合わせると 2,455 件（79.0%）となった。

一方、「管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある」Cランクの空家等候補は 423 件（13.6%）、「倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い」Dランクの空家等候補は 229 件（7.4%）であり、CランクとDランクを合わせると 652 件（21.0%）となった。

③ 地区別・不良度判定別集計

【図表-8】 地区別・不良度判定別の空家等の件数・割合

地区	不良度判定								地区計
	A		B		C		D		
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
唐津	727件	52.8%	436件	31.6%	151件	11.0%	64件	4.6%	1,378件
浜玉	79件	40.1%	67件	34.0%	33件	16.8%	18件	9.1%	197件
厳木	141件	43.1%	125件	38.2%	37件	11.3%	24件	7.3%	327件
相知	82件	35.7%	96件	41.7%	31件	13.5%	21件	9.1%	230件
北波多	22件	27.8%	32件	40.5%	15件	19.0%	10件	12.7%	79件
肥前	121件	38.8%	95件	30.4%	60件	19.2%	36件	11.5%	312件
鎮西	113件	42.5%	79件	29.7%	47件	17.7%	27件	10.2%	266件
呼子	94件	42.7%	71件	32.3%	36件	16.4%	19件	8.6%	220件
七山	40件	40.8%	35件	35.7%	13件	13.3%	10件	10.2%	98件
市全体	1,419件	45.7%	1,036件	33.3%	423件	13.6%	229件	7.4%	3,107件

各地区内における空家等の不良度判定別割合では、Aランクは「唐津」で52.8%と最も高く、「北波多」で27.8%と最も低くなった。一方、Dランクは、「北波多」で12.7%と最も高く、「唐津」で4.6%と最も低くなった。

(3) 市場性判定結果

① 空家等の市場性判定について

本業務では、現地調査により空家等候補の立地条件や建物条件に関する状況を把握している。ここでは、同調査結果を用いて、空家等候補の市場性の観点から、次の基準によりA～Dランクに分類した。

市場性判定基準は、空家の利活用可能性、売却・賃貸等を行う場合の市場への適合性の度合いを判定するための基準である。

本基準で採用する評点は、「不動産鑑定評価基準（平成26年5月1日一部改正国土交通省）」における不動産の「価格形成要因」を参考に、不動産鑑定士の意見を踏まえ、空家等候補の立地条件、建物条件に係る状況がその不動産の価格に影響を与える程度を加味して設定したものである。本基準を各空家等候補に適用、分類することで、各空家等候補の利活用の可能性に加え、唐津市内における利活用可能な程度に応じた分布状況等を把握することが可能となり、これをもって空家等の利活用に関する施策の検討基礎資料とすることが可能である。

本基準では分類にあたり、その空家等候補の不動産としての立地条件、建物条件に着目し、まず立地ランクと建物ランクのそれぞれを判定し、両ランクのうち低い方のランクをもって、その建築物の最終的な市場性ランクと判定した。

なお、本基準は現地調査（外観調査）および地図情報等の確認の範囲内での判定であり、実際の売却や賃貸等の利活用の実施にあたっては、その空家等候補の「所有形態（単独所有か、共有か）」、「登記の有無」、「土地の所有権原（借地等の有無）」、「境界確認」、「土地の実測の有無」のほか、「建物の内覧」等に基づく二次的な詳細調査の実施が必要となる。また、個々の建物等に係る判定結果は個人情報のため、非公開とする。

市場性判定基準と、各ランクの評点・ランク毎の状況の定義は、次の【図表-9】のとおりである。

【図表-9】

市場性判定基準

1. 評点基準

評定区分	評定項目	評定内容	評点	測定点	合計点	ランク
①	前面道路の幅員	(1) 軽自動車すれ違い可能	0	0	0	
		(2) 軽自動車すれ違い不可能	30			
		(3) 軽自動車通行不可	150			
	前面道路との高低差	(1) 等高	0	0		
		(2) 敷地が高い(1m未満)	0			
		(3) 敷地が高い(1m以上)	50			
		(4) 敷地が低い(1m未満)	0			
		(5) 敷地が低い(1m以上)	100			
	間口	(1) 広い(4m以上確保)	0	0		
		(2) やや狭い(2m~4m程度)	50			
		(3) 狭い(2m未満)	150			
	②	不良度判定	(1) 不良度ランクA	0		
(2) 不良度ランクB			50			
(3) 不良度ランクC			100			
(4) 不良度ランクD			200			
駐車場スペース		(1) 2台分以上あり	0	0		
		(2) 1台分あり	30			
		(3) 駐車場スペースなし	100			
		(4) 確認不可	0			

2. ランク判定

① 立地条件

点数	判定内容	点数	ランク
~39点	売却・賃貸が容易	39	A
40~99点	売却・賃貸の期待性あり	99	B
100~149点	売却・賃貸の期待性が低い	149	C
150点以上	売却・賃貸が困難	150	D

総合ランク

※①~②で最も低いランクを採用

② 建物条件

点数	判定内容	ランク
~39点	売却・賃貸が容易	A
40~99点	売却・賃貸の期待性あり	B
100~149点	売却・賃貸の期待性が低い	C
150点以上	売却・賃貸が困難	D

② 市内全域の市場性判定結果

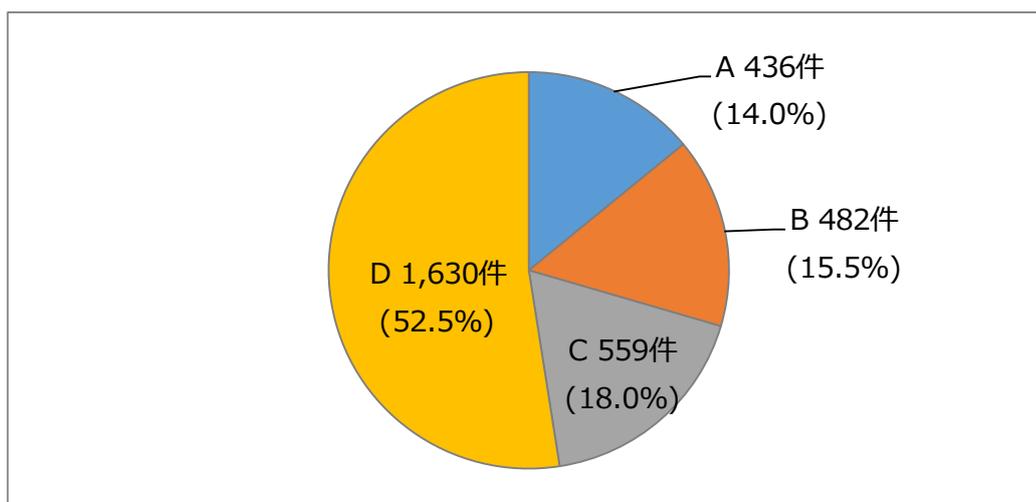
空家等の市場性ランク別の件数及び割合は、次の【図表-10】、【図表-11】のとおりである。

市場性ランクは、建物の不良度のほか、敷地の駐車場スペースの有無、前面道路の幅員等、空家等を利用するうえでの利便性・快適性に影響を与える要因に基づき判定している。

【図表-10】 市場性判定結果による空家等候補の分類

ランク	判定内容	空家等候補	
		件数	割合
A	売却・賃貸が容易	436 件	14.0%
B	売却・賃貸の期待性あり	482 件	15.5%
C	売却・賃貸の期待性が低い	559 件	18.0%
D	売却・賃貸が困難	1,630 件	52.5%

【図表-11】 市場性ランク別空家等候補



③ 地区別の市場性判定結果

地区別・市場性判定別の集計は、次の【図表-12】のとおりである。

【図表-12】 地区別・市場性判定別の空家等の件数・割合

地区	市場性判定								地区計
	A		B		C		D		
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
唐津	228件	16.5%	222件	16.1%	281件	20.4%	647件	47.0%	1,378件
浜玉	35件	17.8%	31件	15.7%	40件	20.3%	91件	46.2%	197件
巖木	41件	12.5%	56件	17.1%	54件	16.5%	176件	53.8%	327件
相知	33件	14.3%	37件	16.1%	31件	13.5%	129件	56.1%	230件
北波多	9件	11.4%	19件	24.1%	14件	17.7%	37件	46.8%	79件
肥前	25件	8.0%	46件	14.7%	45件	14.4%	196件	62.8%	312件
鎮西	35件	13.2%	27件	10.2%	43件	16.2%	161件	60.5%	266件
呼子	14件	6.4%	22件	10.0%	30件	13.6%	154件	70.0%	220件
七山	16件	16.3%	22件	22.4%	21件	21.4%	39件	39.8%	98件
市全体	436件	14.0%	482件	15.5%	559件	18.0%	1,630件	52.5%	3,107件

各地区内における空家等の市場性判定別割合では、Aランクは「浜玉」で17.8%と最も高く、「呼子」で6.4%と最も低くなった。一方、Dランクの割合は、「呼子」で70.0%と最も高く、「七山」で39.8%と最も低くなった。

(4) 所有者等意向調査の結果

所有者等意向調査の結果から、以下の傾向が見られた。

① 所有者等の居住地

所有者等の居住地は、回答件数 680 件のうち、市外に居住する所有者等が 39.6% (269 件) おり、所有者の住所が「市外」と回答した 269 件の内、所在地の記載があった 236 件について、地方別にみると、「九州地方」が 145 件 (61.4%) で最も多いが、次いで「関東地方」が 43 件 (18.2%)、「近畿地方」が 21 件 (8.9%) となっている。遠方に居住する所有者等は、空家等の管理や活用に課題を抱えている可能性がある。

② 所有者等の高齢化

所有者等の年齢は、回答件数 680 件のうち、76.9% (523 件) が「60 歳代」以上であり、中でも「80 歳代」以上が 20.1% (137 件) を占めた。高齢の所有者等は、空家等の管理や活用に課題を抱えている可能性がある。

③ 空家等となっている期間の長期化

空家等の 39.0% (回答件数 680 件のうち 265 件) は、空家等となってから 10 年以上が経過している。空家等の状態が長期化し老朽化が進む懸念がある。

④ 空家等となった理由・きっかけ

空家等となった理由・きっかけは、回答件数 680 件のうち、「住んでいた人が亡くなった」が 247 件 (36.3%) と最も多く、次いで「別の住居に転居した」が 189 件 (27.8%)、「住んでいた人が施設に入所、又は長期入院した」が 66 件 (9.7%)、「相続等により取得したが、入居していない」が 63 件 (9.2%) と続いている。居住者の死亡や入院等、相続をきっかけとして、空家等となっている様子が見られる。

⑤ 建築時期と建物の状態

空家等の建築時期は、回答件数 680 件のうち、「昭和 45 年以前」が 369 件 (54.3%) と最も多く、「昭和 46 年～昭和 56 年 5 月」(119 件・17.5%) と合わせると、約 7 割は、昭和 56 年 5 月以前に着工した建物 (旧耐震基準) であり、耐震性に問題のある空家等が多いことがうかがえる。また、空家等の 60.9% (414 件) は「現在でも住める」又は「一部修繕すれば住める」状態であるが、31.6% (215 件) は「全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない」状態となっている。

⑥ 空家等の管理

管理を行う上で困っていることは、回答件数 680 件のうち、「近隣への迷惑や不法侵入等が心配」が 210 件 (30.9%) と最も多く、次いで、「現住所からの距離が

遠い」が208件(30.6%)あった。また、「年齢や身体的につらい」が134件(19.7%)、「管理に費用がかかる」が126件(18.5%)、「残っている家具や仏壇等の移設先がない」が100件(14.7%)あった。所有者等が感じている管理における課題として、遠方に居住、年齢や身体的な事情、管理の費用等があることが分かった。

⑦ 空家等の利活用

今後の予定として、「利活用は考えていない(現状のまま維持を続ける)」との回答は、回答件数680件のうち225件(33.1%)で、「わからない」が117件(17.2%)あった。

利活用は考えていない(現状のまま維持を続ける)」と回答のあった225件について、利活用を考えていない理由は、「改修費用や解体費用の支出が困難である」が114件(50.7%)と最も多く、「建物や設備の老朽化や損傷が進んでいる」が101件(44.9%)、「建物を解体しても、土地の使い道がない」が65件(28.9%)であった。利活用を考えていない理由として、改修・解体費用や、建物の老朽化等、土地の活用に課題を抱えていることが分かった。

一方、「利活用の予定がある」または「具体的な予定はないが、将来的に利活用したい」と回答のあった295件について、利活用の方法は、売却希望が132件(44.7%)と最も多かった。

⑧ 市に期待する対策等

市に期待する対策・支援は、回答件数680件のち、「解体に対する支援」が208件(30.6%)と最も多く、次いで「総合的な相談窓口設置」が128件(18.8%)、「不動産業者等の紹介」が116件(17.1%)、「家財道具処分事業者等の紹介」が110件(16.2%)、「相続、権利関係等の専門家の紹介」が86件(12.6%)等となった。

市に対する所有者の期待としては、解体に関する支援のほか、相談窓口や業者・専門家紹介が多いことがわかった。

なお、空き家バンクへの登録は、回答件数680件のち、「わからない」が228件(33.5%)、「登録したくない」が161件(23.7%)あり、空き家バンク制度に対する周知や理解が広がっていない状況がうかがえる。

唐津市空家等実態把握調査報告書

令和3年3月

〒847-8511

佐賀県唐津市西城内1番1号

唐津市 市民部 空き家対策室

TEL0955-53-8036 FAX0955-72-9180

E-mail akiyataisaku@city.karatsu.lg.jp