

平成 28 年度
空家等実態調査概要

平成 28 年 11 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日

太宰府市

● 目次

➤ 業務概要	1
➤ 空家等総括	3
➤ 特定空家候補一覧	5
➤ 実態調査集計表	6
➤ 店舗用空家一覧リスト	7
➤ 空家アンケート集計（概要）	9
➤ 外観目視による現地確認実態調査票	1 6
➤ 特定空家判定シート	1 7
➤ 空家等個票カルテデータ様式（空家台帳）	1 8
➤ 空家アンケート調査票	1 9

● 業務概要

「店舗探し支援に向けた空家調査及び所有者への意向調査」、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に規定する総合的かつ計画的な空家対策計画の策定及び市内全域の空家等の件数や分布状況を把握し、併せて調査計画を踏まえた空家等対策計画策定の検討により、空家等の計画的な適正管理や利活用促進を行うため、空家等の実態調査を実施する。

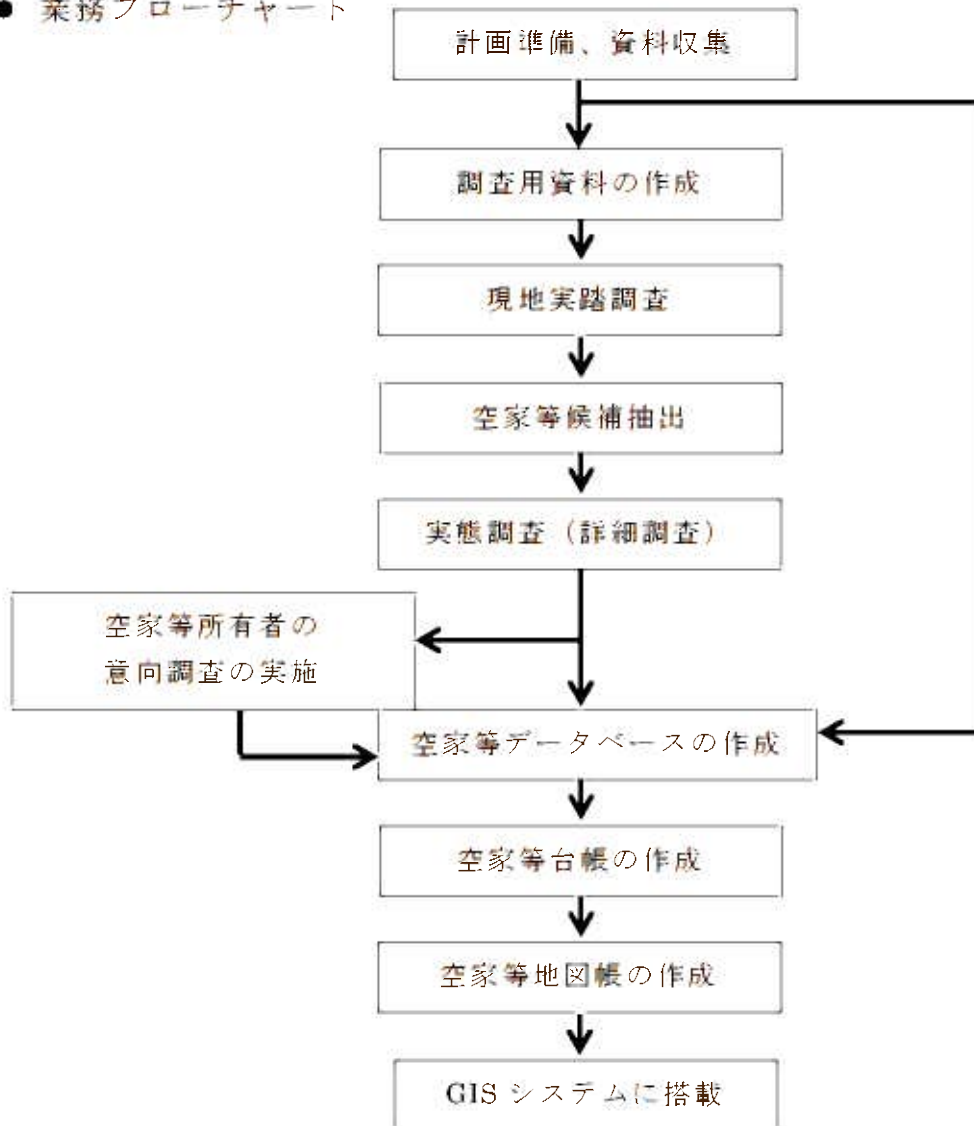
● 調査区域

- 太宰府市内全域

● 調査対象物件

- 一般戸建住宅
- 店舗
- 店舗併用住宅
- 駐車場
- 空き地

● 業務フローチャート



➤ 資料収集

都市計画基本図、航空写真、地番図、家屋情報、水道閉栓情報等の収集

➤ 調査用資料作成

統合型 GIS システムを活用し、空き家等苦情情報・自治会長情報・不動産情報等を入力し、実態踏査調査の基礎情報作成

➤ 外観目視による実態踏査調査の実施

空家候補の抽出、現地調査用タブレットに対象建物等の位置データを入力

➤ 空家等候補抽出

実態踏査調査と現地空家・空き地・駐車場等の地図データを照合

➤ 実態調査（詳細調査）

外観画像データの取得

➤ 空家所有者意向調査

空家所有者を特定し意向調査を実施する。

➤ 空家データベースの作成

【空家等の総括】

○調査対象数（戸建て住宅）

20,558 戸

※本市の全世帯数 31,211 世帯（平成 28 年 7 月末現在）

○空家数

712 戸（空家率 3.46%）

※敷地外からの外観調査において空家と判断したもの 739 戸

※2013 年（平成 25 年）住宅・土地統計調査

全国空家数 819.6 万戸（全国住宅総数 6062.9 万戸）

全国空家率 13.5%（5 年前の調査から 0.4 ポイント増加）

○空き地数

203 件

○駐車場数

320 件

○空き店舗

・独立店舗（専用店舗） 24 戸

・店舗併用住宅 17 戸

○特定空家数（福岡県空家対策協議会で定めた判定基準に基づくもの）

4 戸

※敷地外からの外観調査による判定により倒壊・崩落等の危険性があるもの

○その他関連事項

・閉栓住宅（集合住宅含む） 2,899 件

※平成 28 年 11 月 21 日現在、上下水道課調べ

・水道が開栓されている空家数 511 件

・水道が開栓されていない空家数 228 件

・独居世帯数 4,601 世帯

※平成 29 年 3 月 31 日現在、高齢者支援課調べ

・高齢者のみの世帯数 4,664 世帯

※平成 29 年 3 月 31 日現在、高齢者支援課調べ

空家等総括表

自治会	調査数	空家実態 調査数	確定 空家数	空家率		空地数	駐車場	高齢化率		独居 世帯	高齢者 のみ世帯
北谷	160	11	11	6.88	7	49	6	34.10		24	32
内山	125	12	10	8.00	3	18	10	33.10		34	20
松川	449	18	18	4.01	15	34	2	36.40		126	99
三条	607	44	42	6.92	6	26	12	27.70		239	106
三条台	211	16	15	7.11	5	4	0	41.80	5	43	56
連歌屋	499	34	32	6.41	8	3	8	33.60		110	87
馬場	456	30	30	6.58	9	3	10	30.00		121	64
湯の谷	254	15	15	5.91	10	1	3	36.40		62	59
大町	116	2	2	1.72		0	3	39.80		17	14
新町	177	9	9	5.08	12	0	6	33.50		35	15
白川	246	3	3	1.22		1	4	31.60		40	33
五条西	152	3	3	1.97		0	6	20.30		58	59
五条	961	39	33	3.43	18	4	21	27.00		296	197
東観世	186	11	11	5.91	10	0	0	37.70		42	43
太小校区	4,599	247	234	5.09	①	143	91	30.70	③	1,247	884
坂本	233	9	9	3.86	17	2	11	14.10		60	37
観世音寺	874	26	26	2.97		7	12	21.60		192	181
桜町	322	30	28	8.70	2	2	4	23.00		100	48
榎	245	8	8	3.27	20	2	4	15.90		65	35
榎寺	338	13	11	3.25		0	6	26.20		87	66
芝原	196	27	25	12.76	1	2	3	29.30		73	40
通古賀	1,284	71	67	5.22	11	8	56	16.60		358	290
水小校区	3,492	184	174	4.98	②	23	96	19.00	⑥	935	697
高雄	825	32	32	3.88	16	4	17	30.80		201	171
梅香苑	622	13	13	2.09		2	2	42.60	3	128	182
緑台	194	7	6	3.09		0	0	41.40	6	41	66
梅ヶ丘	318	7	7	2.20		1	0	31.30		52	64
高雄台	634	16	16	2.52		2	2	27.60		93	130
南小校区	2,593	75	74	2.85	④	9	21	33.50	②	515	613
水城	537	7	7	1.30		7	16	18.80		66	67
水城台	369	18	18	4.88	14	1	1	30.80		84	77
水城ヶ丘	377	7	7	1.86		0	0	38.80	8	50	123
国分	1,629	55	54	3.31	19	6	26	21.80		335	351
国小校区	2,912	87	86	2.95	③	14	43	23.90	⑤	535	618
都府楼南	527	7	7	1.33		0	2	38.30	10	179	171
向佐野	593	8	8	1.35		5	10	10.80		120	94
吉松	843	19	18	2.14		2	22	18.70		183	165
大佐野	531	9	9	1.69		3	27	12.50		118	70
大佐野台	117	3	3	2.56		0	0	53.60	1	18	45
長浦台	605	16	15	2.48		0	2	42.20	4	108	203
青葉台	993	17	17	1.71		1	2	38.60	9	156	289
つつじヶ丘	349	2	2	0.57		0	1	46.90	2	46	141
ひまわり台	205	6	6	2.93		0	0	40.00		27	68
西校区	4,763	87	85	1.78	⑥	11	66	25.80	④	955	1,246
湯の谷西	199	16	16	8.04	4	0	0	39.80	7	35	53
秋山	183	9	9	4.92	13	0	2	22.50		53	49
五条台	356	7	7	1.97		0	0	29.20		69	82
東ヶ丘	588	16	16	2.72		2	0	38.60	9	111	172
星ヶ丘	873	11	11	1.26		1	1	37.70		146	250
東小校区	2,199	59	59	2.68	⑤	3	3	34.60	①	414	606
総合計	20,558	739	712	3.46		203	320	26.70		4,601	4,664

特定空家候補一覧

物件 No	判定		行政区名	対象 物件	用途地域	所在地	建築年	敷地面積	延床面積
	A	126点							
1	A	126点		一般 戸建住宅	市街化調整区域		昭和18年	474.18㎡	116.87㎡
2	A	101点		一般 戸建住宅	第一種低層専用 住居区域		昭和51年	113.84㎡	57.54㎡
3	A	142点		店舗 併用住宅	第一種住居地域		昭和41年	581.81㎡	56.14㎡
4	A	225点		一般 戸建住宅	第一種住居地域		昭和34年	189.45㎡	42.97㎡

家屋の損傷の度合い

家屋の危険性	周囲に対する悪影響	
	あり	なし
100以上:倒壊・崩落の可能性あり	A:特定空家として指導	B:特定空家として指導対象「外」も可
80~100:将来的に倒壊・崩落等のおそれ	C:所有者等による空家等の適切な管理の促進等の助言	
60~80:注意が必要なもの		
60未満:比較的、状態が良いもの		

実態調査（詳細調査）集計表

地域名称			件数内訳						
校区自治協議会	コード	行政区名称	空家件数 (件)	判定基準					
				A	B	C	内訳 判定基準不明件数		
							A	B	C
太宰府小	0101	北谷	11			11			2
	0102	内山	10			10			3
	0103	松川	18			18			2
	0104	三条	42	1		41	1		32
	0105	三条台	15			15			12
	0106	連歌屋	32	1		31	1		27
	0107	馬場	30			30			23
	0108	湯の谷	15			15			4
	0109	大町	2			2			1
	0110	新町	9			9			4
	0111	白川	3			3			2
	0112	五条西	3			3			
	0113	五条	33			33			6
	0114	東観世	11			11			11
小計			234	2		232	2		129
水城小	0229	坂本	9			9			9
	0230	観世音寺	26			26			23
	0231	桜町	28			28			24
	0232	榎	8			8			7
	0233	榎寺	11			11			10
	0234	芝原	25	1		24	1		23
	0235	通古賀	67			67			64
小計			174	1		173	1		160
南小	0320	高雄	32			32			31
	0321	梅香苑	13			13			9
	0322	緑台	6			6			5
	0323	梅ヶ丘	7			7			7
	0324	高雄台	16			16			10
小計			74			74			62
国分小	0425	水城	7			7			7
	0426	水城台	18			18			2
	0427	水城ヶ丘	7			7			3
	0428	国分	54	1		53			48
小計			86	1		85			60
西	0536	都府楼	7			7			7
	0537	向佐野	8			8			8
	0538	吉松	18			18			15
	0539	大佐野	9			9			9
	0540	大佐野台	3			3			3
	0541	長浦台	15			15			15
	0542	青菜台	17			17			12
	0543	つつじヶ丘	2			2			2
	0544	ひまわり台	6			6			6
小計			85			85			77
東小	0615	湯の谷西	16			16			15
	0616	秋山	9			9			8
	0617	五条台	7			7			6
	0618	東ヶ丘	16			16			16
	0619	星ヶ丘	11			11			9
小計			59			59			54
現地確認実態調査 合計			712	4		708	3		542

● 店舗用空家一覧リスト

【店 舗】

番号	行政区	用途地域	敷地面積	述べ床面積	建築年月	備 考
1	北谷	[都計外]	612.00	40.50	1982	
2	北谷	[都計外]	1,360.38	121.73	1997	
3	内山	[都計外]	2,697.00	37.67	1987	
4	内山	[都計外]	556.00	99.37	2004	
5	内山	[都計外]	697.65	106.7	2003	
6	内山	[都計外]	744.57	165.62	1995	
7	松川	一種住居	324.34	119.50	1991	
8	馬場	商業	269.93	189.25	1982	
9	通古賀	一種住居	162.11	79.39	1986	
10	通古賀	一種住居	283.09	42.78	1981	
11	高雄	[調整区域]	2,840.07	260.42	1992	同一敷地に2棟建築されている。
12	高雄	[調整区域]		256.52	1993	
13	高雄	一種住居	84.57	37.26	1979	
14	水城	準工業	164.00	196.58	1990	
15	国分	準住居	399.43	133.91	1995	
16	国分	一種低層	525.24	450.99	1990	用途違反の疑い
17	国分	準住居	363.00	349.34	1955	
18	国分	準住居	612.00	111.15	1979	
19	大佐野	二種低層	901.82	200.00	2002	用途違反の疑い
20	大佐野	近隣商業	114.32	64.62	1994	
21	大佐野	一種住居	328.95	39.66	1999	
22	長浦台	一種住居	177.51	127.56	1977	
23	青葉台	近隣商業	211.02	97.68	1977	
24	秋山	一種住居	296.03	97.70	1975	

独立店舗の空家物件は24件確認しました。

古くは昭和50年に建築された物件であり、新しいもので平成16年の建物です。

昭和の建築物が10件、平成に入ってからのもので14件で、建築から20年経過したものが19件となっています。

用途違反建築物の疑いがあるものが2件あります。

【店舗併用住宅】

番号	行政区	用途地域	敷地面積	述べ床面積	建築年月	備考
1	内山	[都計外]	578.49	155.92	2005	
2	三条	一種低層	464.33	289.81	1942	
3	馬場	一種住居	165.28	72.22	1966	
4	桜町	一種住居	130.98	78.29	1992	
5	桜町	一種住居	251.00	79.07	1963	
6	桜町	一種住居	235.29	182.12	1982	
7	芝原	一種住居	581.89	56.14	1966	
8	芝原	一種住居	372.00	55.37	1967	
9	芝原	一種住居	122.00	106.97	1972	
10	通古賀	一種住居	157.43	126.69	1976	
11	通古賀	準住居	487.00	88.47	1967	
12	通古賀	一種住居	54.02	61.10	1989	
13	高雄	一種住居	587.00	66.24	1979	
14	水城台	一種低層	239.44	310.66	1971	
15	国分	準住居	74.39	76.17	1979	
16	吉松	二種住居	94.18	70.38	1981	
17	吉松	二種住居	102.00	125.76	1967	

店舗併用住宅は17件確認しました。

古くは昭和42年建築の物件があります。平成に入って、建築された物件は3件に留まり、おおむね30年以上経過した建築物となっています。

- 空家所有者意向調査（概況）

この意向調査は実態踏査調査によって得られた空家等の候補を詳細調査において得られた所有者情報に基づき調査票を郵送し意向調査を行ったものです。

ここに示します分析結果の概略においては、単純集計のみを行った結果の一部となっています。今後、クロス集計を実施して分析を行い詳細な検証を行います。

	発送件数	回答件数	回答率
総数	1,262	771	61.09%
空家	739	468	63.33%
空き地	203	108	53.20%
駐車場	320	195	60.94%

発送件数 1,261 件に対して、回答が 771 件あり、回答率は 61.14%ととなっています。

空家候補 739 件に対して、27 件の現在住居として使用している旨の連絡がありましたので空家件数としては 712 件となります。

自治協議会毎集計表

校 区 自 治 協 議 会	総数			内 訳								
				空家			空き地			駐車場		
	発送	回答	回答率	発送	回答	回答率	発送	回答	回答率	発送	回答	回答率
太小	479	286	60%	247	163	66%	143	75	52%	91	48	53%
水城小	302	187	62%	184	117	64%	23	10	43%	96	60	63%
南小	105	68	65%	75	49	65%	9	3	33%	21	16	76%
国分小	144	95	66%	87	55	63%	14	11	79%	43	29	67%
西小	164	101	62%	87	52	60%	11	8	73%	66	41	62%
東小	65	34	52%	59	32	54%	3	1	33%	3	1	33%
合計	1,259	771	61%	739	468	63%	203	108	53%	320	195	61%

自治協議会毎の回答率は空家率の高い太宰府小校区、水城小校区が高くなっています。

空家率の低い西小、東小校区は回答率が低くなっています。

- 空家分析

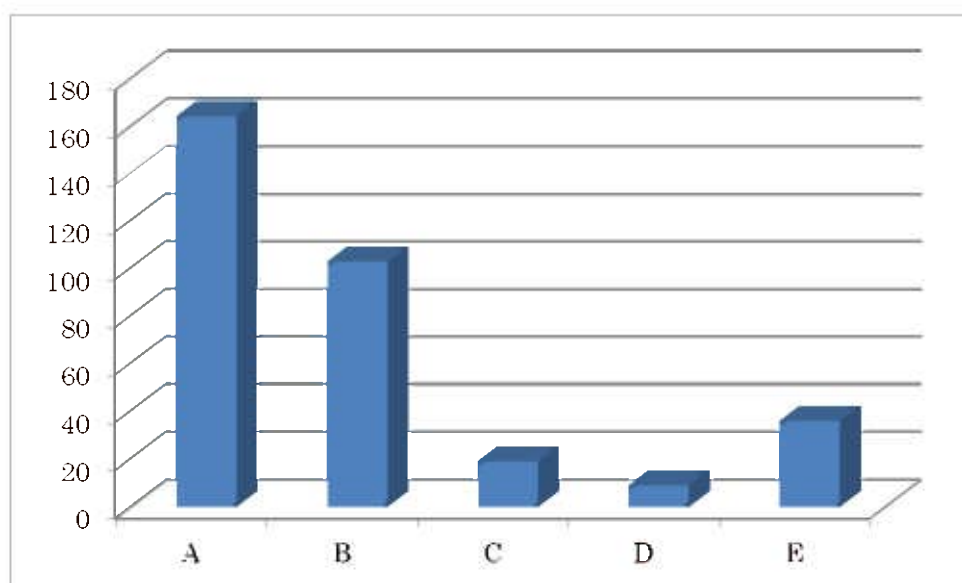
問 2 (1) その建物に住まなくなった時期

	住まなくなった時期	件数	備考
A	平成 24 年～現在	164	
B	平成 10 年～平成 23 年	103	
C	平成元年～平成 9 年	19	
D	～昭和	9	
E	不明	36	
	合計	331	

昭和から住まなくなった物件の 9 件は不朽等が著しいと考えられます。

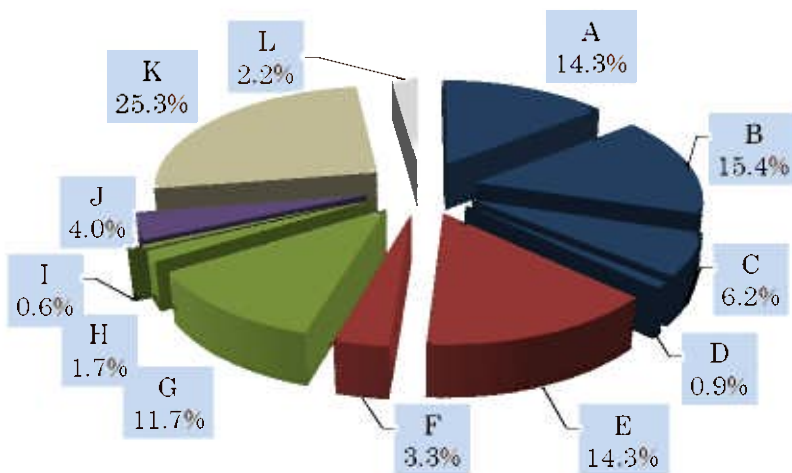
また、平成 9 年～平成元年から住まなくなった物件 19 件は居住するためには、相当程度のリホームが必要と考えられます。

空家となって、およそ 30 年程度経過している物件が 9 件、20 年程度経過している物件が 19 件あると判明しています。このことは、特定空家候補として、4 件抽出していますが、外観から判定できない特定空家の存在の可能性を示すものです。

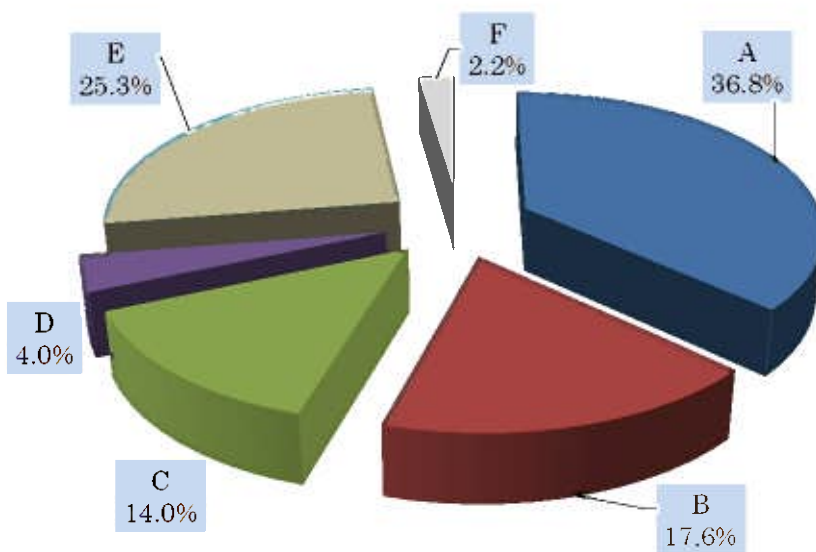


問 2 (2) その建物に住まなくなった理由は

(複数選択可) 回答件数 468 件 選択件数 545 件



さらに原因別に集計すると



A	住んでいた人が死亡したため
B	住んでいた人が施設入所・入院したため
C	相続により取得したが入居していないため
D	相続人が決まらないため
E	賃貸人などの入居者が退去したため
F	賃貸人がみつからないため
G	別の住居へ転居したため
H	転勤等による長期不在のため
I	居住用に取得したが入居していないため
J	購入者がみつからないため
K	その他
L	無回答

A	高齢者関連
B	賃貸借関連
C	転居
D	売買
E	その他
F	無回答

その建物に住まなくなった理由は、多岐にわたるところですが、およそ、

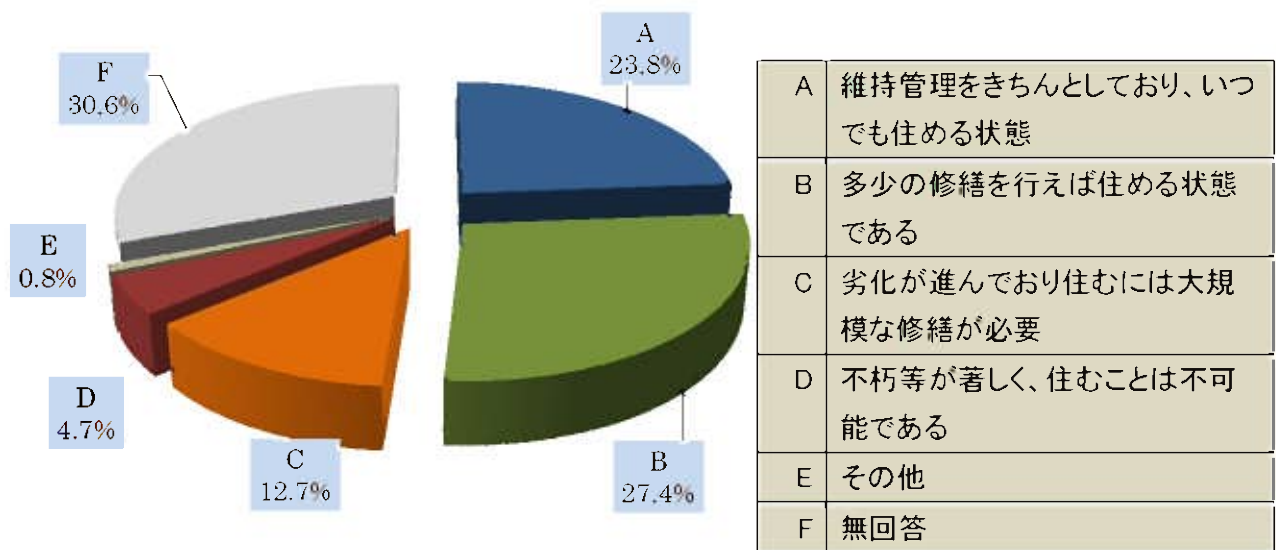
- ・お住まいになっていた方が、高齢者のみの世帯で、お亡くなりになったり、長期入院・施設入所等により、居住者が不在となるケース、
- ・賃貸物件として所有されている物件に賃貸人が入っていないケース
- ・転勤等により、別の建物にお住いのケース
- ・購入者がみつからないケース

の4つに大別されます。

割合としてもっとも大きいのは、世代交代に関連するものとなっています。

問2 (3) 対象建物の状態について、どの程度とお考えですか

(1つ選択) 回答件数 468 件

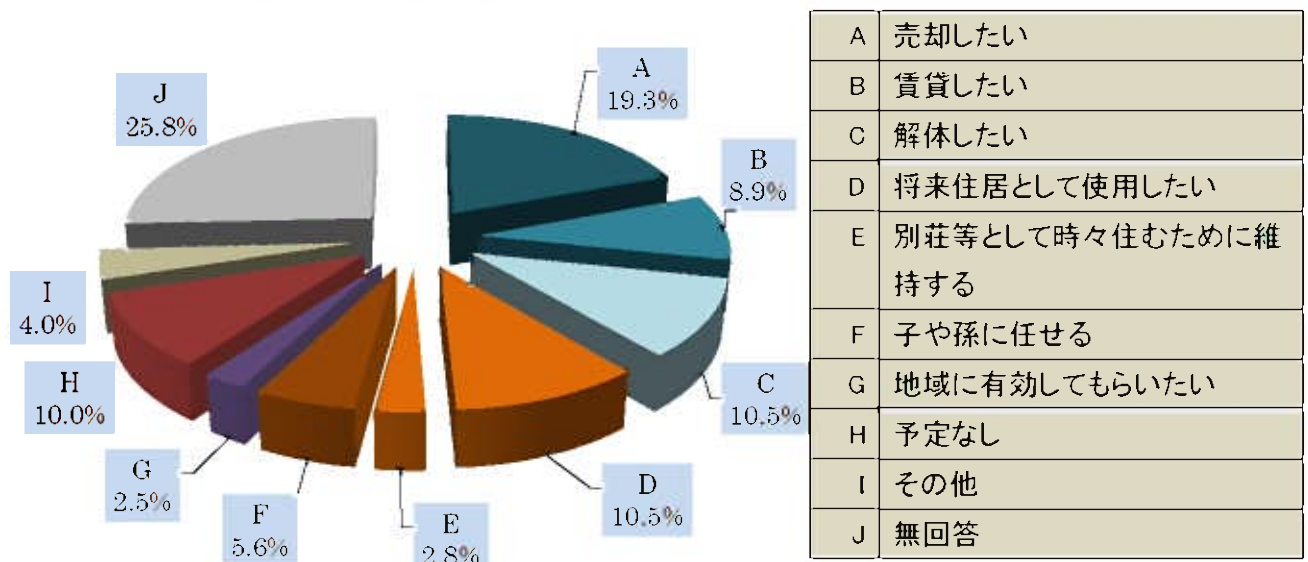


建物の状況としては、維持管理をしていて、いつでも住める状態のものが23.8%、リホームを行えば住めるものが27.4%となっています。

不朽等が著しく、住むことは不可能となった物件が4.7%あり、件数にして22件です。この22件は特定空家候補となるものと推測できます

問4 (1)対象建物の今後の活用についてどのようにお考えですか。

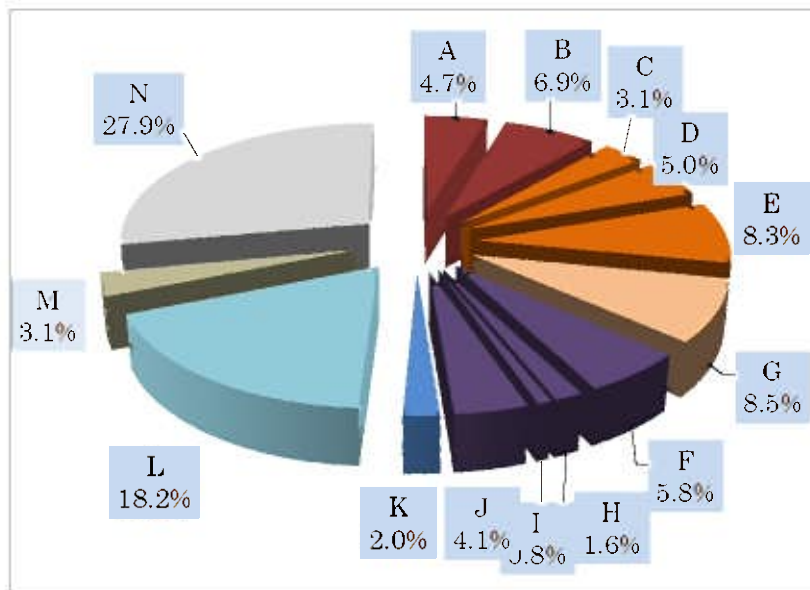
(複数選択可) 回答件数 468 件、選択件数 570 件



対象建物の今後の活用については、「売却したい」との希望が19.3%、「解体したい」は10.5%であり、「地域に有効活用してもらいたい」の2.5%を合わせると32.3%の物件が手放したいと考えられています。引き続き住居として、維持していくお考えは13.3%、次世代に託すお考えも5.6%に上っています。予定がないとお答えが10.0%あり、この物件の将来が心配です。

問 4 (2) 対象建物の今後の活用について、困っていることや心配事がありますか

(複数選択可) 回答件数 468 件、選択件数、638 件



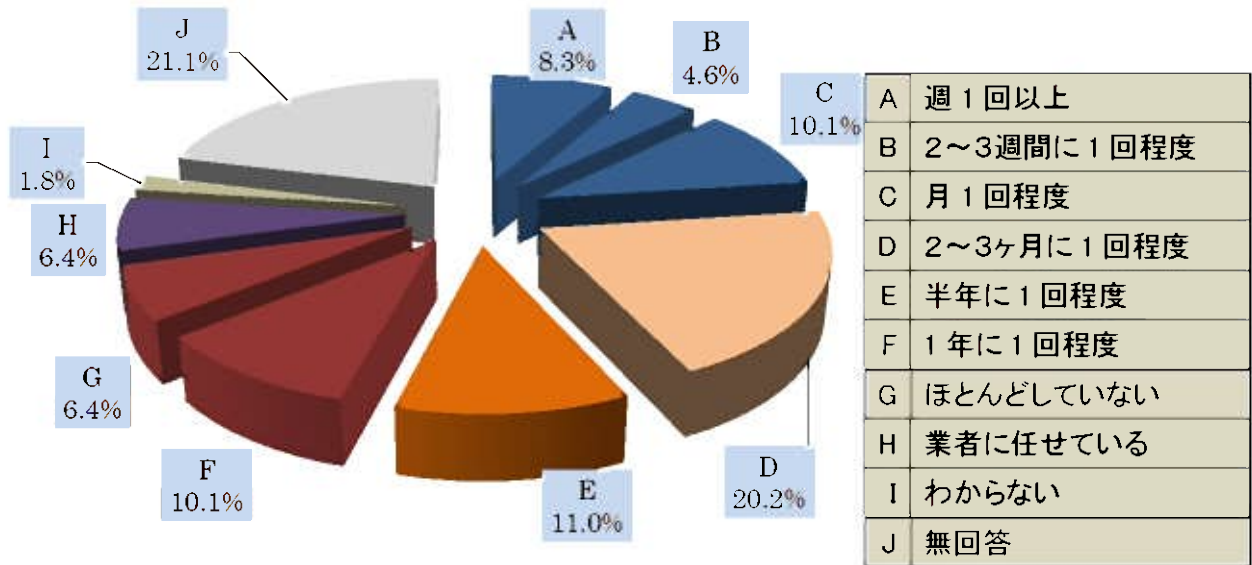
今後の利用予定に不安を抱えてあるかた、資金不足のため有効利用に踏み切れない方、賃貸契約に不安を抱える方、相続問題で困っている方等いらっしゃいますが、何も困っていないという方が27.2%いらっしゃいます。

A	今後利用予定がないので、どうしたらよいかわからない
B	家財道具・仏壇が置いたままであり、その処分困っている
C	リホームをして使用できるようにしたいが費用が出せずに困っている
D	解体したいが費用の支出が困難で困っている
E	解体して更地になることで固定資産税が上がる
G	賃貸・売却したいが相手が見つからない
F	庭の手入れを含め建物の管理ができず困っている
H	賃貸してもいいが住みつかれるのが不安
I	賃貸売却することで知らない住民が入居して近所に迷惑をかける
J	敷地の問題で売却・賃貸が困難
K	相続問題等で困っている
L	特に困っていることや心配はない
M	その他
N	無回答

空き地

問6 (2) 対象土地が維持・管理はどのくらいの頻度で行っていますか。

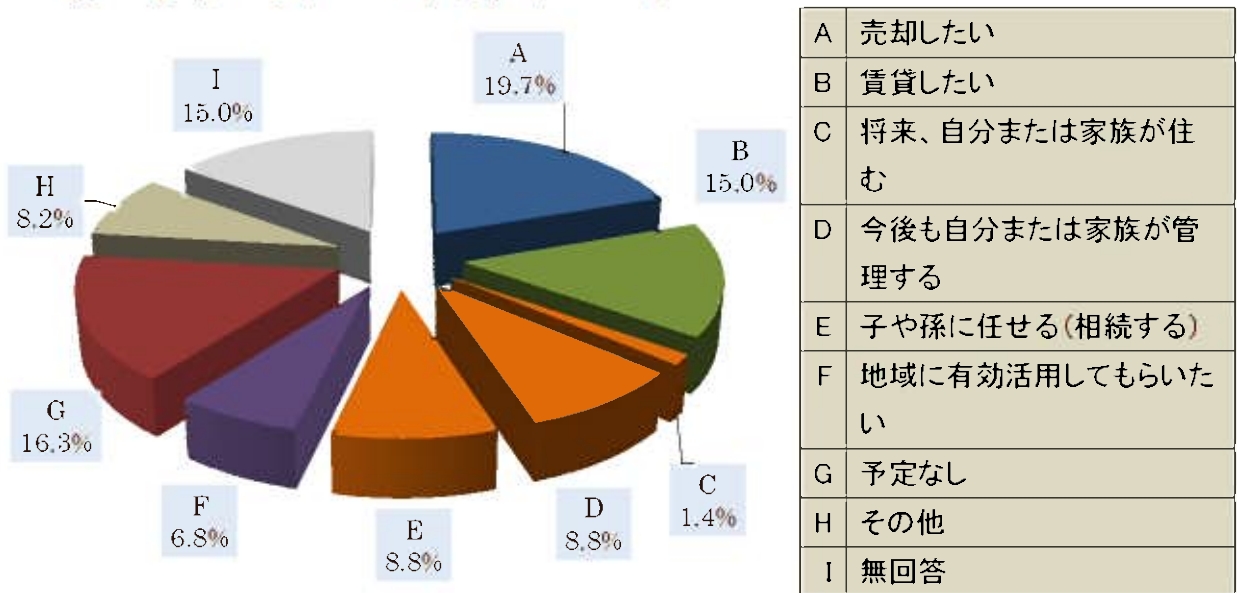
(一つ選択) 回答件数 108 件



1年に一度の管理の方が10.1%、ほとんど管理をしていない方が6.4%あり、自己所有の土地の管理意識の低い方が16.5%程度いらっしゃるということがわかりました。

問7 (1) 対象土地の今後の活用について、どのようにお考えですか

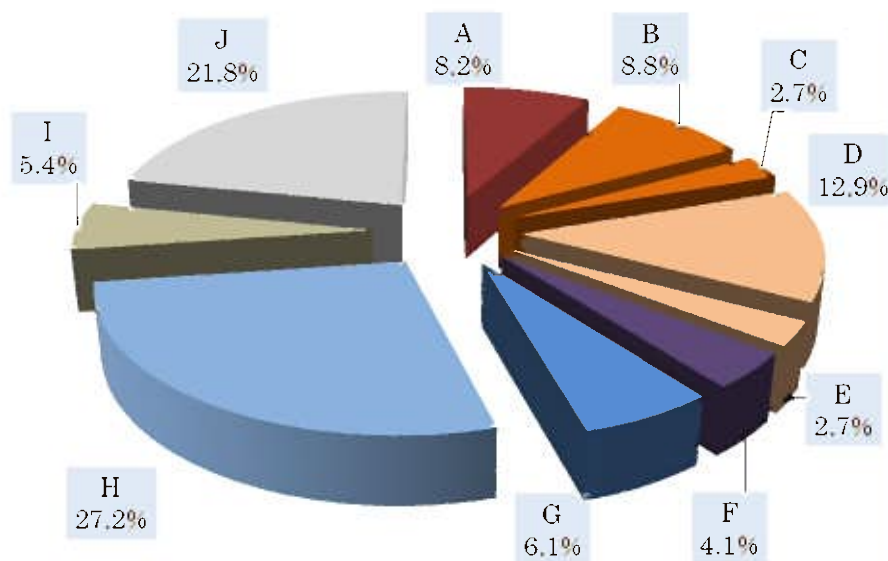
(複数回答可) 回答件数 108 件、選択件数 120 件



空き地の将来土地利用の売却希望が19.7%、賃貸希望が15.0%となっています。地域での有効利用の割合もおよそ6.8%となっていますが、将来の活用計画がない方は16.3%となっています。

問7 (2) 対象土地の今後の活用について、困っていることや心配事はありますか

(3つまで選択可) 回答件数 108 件、選択件数 147 件



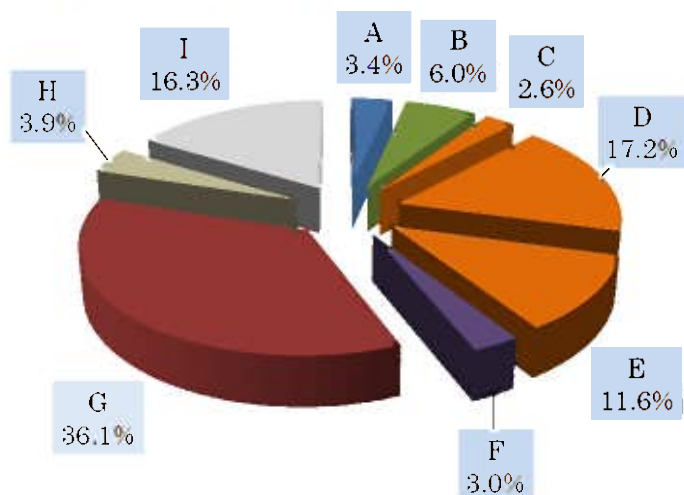
A	今後利用予定がないので、どうしたらよいかわからない
B	駐車場として使用できるようにしたが費用が出せず困っている
C	草刈を含め、土地の管理が出来ず困っている
D	賃貸・売却したいが相手が見つからない
E	賃貸してもいいが住みつかれるのが不安
F	敷地の問題で売却・賃貸が困難
G	駐車場になることで固定資産税が上がる
H	特に困っていることや心配はない
I	その他
J	無回答

どのように有効活用していいかわからない方、駐車場として利用や賃貸物件として有効利用考えている方がいらっしゃいますが、「特に困っていることや心配はない」との回答も 27.2%です。

駐車場

問7 (1) 対象土地の今後の活用について、どのようにお考えですか

(複数選択可) 195 件、選択件数 233 件



A	売却したい
B	賃貸したい
C	将来、自分または家族が住む
D	今後も自分または家族が管理する
E	子や孫に任せる(相続する)
F	地域に有効活用してもらいたい
G	予定なし
H	その他
I	無回答

駐車場として、空き地を利用してある方々からの回答ですが、太宰府天満宮周辺地区以外の土地利用としての駐車場用地もあり、少数派となるが、売却・賃貸希望の土地利用の希望を持っていらっしゃいます。

外観目視による現地確認実態調査票

空室管理番号		行政区名		外観調査日	平成 年 月 日
所在地				図形ID	

1 机上調査	1 現状地目	1. 宅地 2. 雑種地 3. 田 4. 畑 5. 山林 6. 原野 7. その他
	2 敷地面積	m
	3 延べ面積	m
	4 建築年月	1. 1954年 2. 不明
	5 用途地域	1. 第一種低層 2. 第二種低層 3. 第一種中高層 4. 第二種中高層 5. 第一種住居 6. 第二種住居 7. 準住居 8. 近隣商業 9. 商業 10. 準工業 11. 工業 12. 工業専用 13. 無指定 14. その他
	6 不動産ネット情報	1. 賃貸用 (平成〇年〇月〇) 2. 売買用 (平成〇年〇月〇) 3. なし

2 調査対象物件	1. 一般戸建住宅 2. 店舗 3. 店舗併用住宅 4. 長屋 5. 共有住宅 6. 駐車場 7. 空き地 8. その他
----------	--

3 調査実施状況	1. 可 2. 不可 3. 公道から不可 4. 調査拒否 5. その他
----------	-------------------------------------

ア 外観調査 (目視)	1. 電気メーター	1. 動いている 2. 動いていない 3. メーターなし 4. 不明 (立ち入れない為判断不可)
	2. ガスメーター	1. 動いている 2. 動いていない 3. メーターなし 4. 不明 (立ち入れない為判断不可)
	3. 郵便受け	1. 郵便物等は溜まっていない 2. 郵便物等が溜まっている 3. 悪がれている 4. 破損又は、なし
	4. 扉の状況	1. 手入れしている 2. 敷地外に出ている 3. 手入れなし 4. 不明 (立ち入れない為判断不可)
	5. その他 (出入口)	1. 侵入防止措置がされている (捲錠・ロープ等) 2. 侵入防止措置がされていない
	6. その他 (窓ガラス)	1. 破損していない 2. 破損している 3. 不明 (立ち入れない為判断不可)
	7. その他 (臭気)	1. 臭気していない 2. 臭気している 3. 不明 (立ち入れない為判断不可)

イ 建物の利用形態	1. 形態	1. 一般 2. 賃貸用 (平成〇年〇月〇日) 3. 売買用 (平成〇年〇月〇) 4. その他 ()
-----------	-------	---

ウ 不良箇所の検定 (目視)	1. 柱の状況	1. 損傷なし 2. 破損・腐朽している 3. 欠損・腐朽が所腐朽している 4. 腐朽が著しい 5. 不明 (立ち入れない為判断不可)
	2. 建物の積材	1. 積材なし 2. 積材が1/60未満 3. 積材が1/60以上1/20未満 4. 積材が1/20以上又は剥落・崩壊している 5. 不明 (立ち入れない為判断不可)
	3. 基礎の状況	1. 損傷なし 2. 基礎に複数箇所のひび割れ又は破損している 3. 破断又は露筋が確認されている。不同沈下により建物が浮いている 4. 基礎が壊れ上部構造が変えきれない 5. 不明 (立ち入れない為判断不可)
	4. 屋根の状況	1. 損傷なし 2. 一部に剥落又はスレがある 3. 著しく剥落又はスレがある。全体的に剥打っている。穴があいている 4. 構造物又は下地材が露出している。大きく不陸している 5. 不明 (立ち入れない為判断不可)
	5. 外壁の状況	1. 損傷なし 2. 構造物又は下地材が露出している 3. 構造物又は下地材が著しく露出している。下地材が破損し穴があいている 4. 構造物又は下地材が粉と露出している 5. 不明 (立ち入れない為判断不可)

エ 土壌の構造	1. 構造	1. 木造 2. 鉄骨造 3. 鉄筋コンクリート造 4. その他 5. 判断不能
---------	-------	--

オ 建物階層	1. 階層	1. 一階建て 2. 二階建て 3. 三階建て 4. 四階建て以上
--------	-------	-----------------------------------

カ 居住の可能性	1. 居住	1. 可能 2. 一部修繕すれば可能 3. 不可能 4. 不明 (立ち入れない為判断不可)
----------	-------	---

キ 扉	1. 扉	1. 扉あり 2. 扉なし
	2. 扉ありの場合	1. 傾きあり 2. 傾きなし

ク 物品・廃棄物	1. 物品・廃棄物	1. あり 2. なし
----------	-----------	-------------

ケ 窓・建具等の開口部	1. 開口部	1. 侵入可 2. 侵入不可
-------------	--------	----------------

コ 前面道路の幅員	1. 幅員	1. 1.8m未満 2. 1.8m以上4.0m未満 3. 4.0m以上
	2. 幅員狭値	1. 測定値 2.4 m

セ 建物が倒壊した場合 (隣接建物)	1. 隣接建物	1. L < H影響あり 2. L > H影響なし
--------------------	---------	---------------------------

シ 建物が倒壊した場合 (前面道路)	1. 前面道路	1. L < H影響あり 2. L > H影響なし
--------------------	---------	---------------------------

セ 総合判定	1. 総合判定	1. 活用可 2. 軽微な修繕 3. 大規模修繕 4. 活用困難
--------	---------	----------------------------------

ソ 備考	1. 備考	電気メーター不動、ガスメーター不動、近隣情報により空き家と見られる/断壊などでの他従なし/近くに住まいの規模が量を抑えているとの事
------	-------	---

「特定空家等」の判定基準

空家管理番号	行政区名	アンケート回答	平成	年	月	日
所在地	図形ID					

目的	対象	評定内容	該当番号	ランク		
不良度の測定(目視)	1. 柱の状況	1. 損傷なし	2. 破損・腐朽している	1	0	
		3. 欠損・数が所腐朽している	4. 腐朽が著しい	2	25	
		5. 不明(立ち入れない為判断不可)		3	50	
				4	100	
				5	1	
	2. 建物の傾斜	1. 傾斜なし	2. 傾斜が1/60未満	1	0	
		3. 傾斜が1/60以上1/20未満	4. 傾斜が1/20以上又は崩落・崩壊している	2	25	
		5. 不明(立ち入れない為判断不可)		3	50	
				4	100	
				5	1	
	3. 基礎の状況	1. 損傷なし	2. 基礎に複数箇所のひび割れ又は破損している	1	0	
		3. 破断又は数箇所破損している、不同沈下により建物が浮いている		2	25	
		4. 基礎が壊れ上部構造を支えきれない	5. 不明(立ち入れない為判断不可)	3	50	
				4	100	
				5	1	
	4. 屋根の状況	1. 損傷なし	2. 一部に剥落又はスレがある	1	0	
		3. 著しく剥落又はスレがある、全体的に剥打っている、穴があいている		2	15	
		4. 構造材又は下地材が露出している、大きく不陸している	5. 不明(立ち入れない為判断不可)	3	25	
				4	50	
				5	1	
	5. 外壁の状況	1. 損傷なし	2. 構造材又は下地材が露出している	1	0	
		3. 構造材又は下地材が著しく露出している、下地材が破損し穴があいている		2	15	
		4. 構造材又は下地材が殆ど露出している	5. 不明(立ち入れない為判断不可)	3	25	
				4	50	
				5	1	
建物が倒壊した場合	隣接建物・前面道路	1. L<H:影響あり	2. L>H:影響なし	L:隣接建物又は前面道路までの距離 H:対象建物の高さ	1	あり
					2	なし

判定点

家屋の危険性	周囲に対する悪影響	
	あり	なし
100以上:倒壊・崩落等の危険性あり	A 特定空家等として指導	B 特定空家として指導対象「外」も可
80~100:将来的な倒壊・崩落等のおそれ	C 所有者等による空家等の適切な管理の促進等の助言	
60~80:注意が必要なもの		
60未満:比較的、状態が良いもの		

※ただし、空家所有者が不明や指導に対して拒否する等の場合は、この限りではない。

空家等個票(カルテ)データ

空家管理番号	行政区名	アンケート回答
所在地		

最終調査日	
外観調査日	
図形ID	

机上調査結果			
現状地目		敷地面積	
延べ面積		建築年月日	
用途地域		不動産ネット情報	
外観調査結果			
調査対象物件	2. 店舗	調査実施状況	1. 可
電気メーター	2. 動いていない	ガスメーター	2. 動いていない
郵便受け	1. 郵便物等は溜まっていない	庭の状況	3. 手入れなし
その他(出入口)	2. 侵入防止措置がされていない	その他(窓ガラス)	1. 破損していない
その他(臭気)	3. 不明(立ち入らないと判断不可)	建物の利用形態	4. その他(旧そば屋)
柱の状況	1. 損傷なし	建物の傾斜	1. 傾斜なし
基礎の状況	1. 損傷なし	屋根の状況	1. 損傷なし
外壁の状況	1. 損傷なし	構造	1. 木造
階層	1. 一階建て	居住	1. 可能
塀	2. 塀なし	塀ありの場合	2. 傾きなし
物品・廃棄物	2. なし	開口部	2. 侵入不可
幅員	3. 4.0m以上	幅員数値	1. 測定値 5.2 m
隣接建物	2. L>H影響なし	総合判定	1. 活用可
前面道路	2. L>H影響なし		
備考	庭の手入れなしにより空き家と思われる/旧そば屋/敷地入口がチェーンで施錠されている/たまたま管理会社がお客さんを案内しに来ており入居者募集中の事		

平成29年 1月 日

太宰府太郎 様

太宰府市長 芦 刈 茂
(建設経済部 都市計画課)

アンケート調査ご協力のお願い

日頃から、本市諸行政にご理解ご協力をいただき、誠にありがとうございます。

さて、本市ではこのたび、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空き家・空き地等の実態把握調査として、外観から見て居住されていないと思われる建物の所有者の方及び住宅地図・土地情報等から空き地・駐車場を所有されていると思われる方へ現況確認のアンケートをさせていただくことになりました。

つきましては、大変お手数ですが別紙アンケートにご回答いただき、同封の封筒にてご返信ください。

ご多忙のところ誠に恐縮ですが、ご理解をいただきご協力のほどお願い申し上げます。

記

- 1 対象：福岡県太宰府市観世音寺一丁目1番1号
区分：空家
図形 ID：101010001



- 2 回答期限 平成29年 2月10日(水)
- 3 お問合せ先 太宰府市 建設経済部 都市計画課
担当 糸山、大江田、松田
電話 092-921-2121(内線466、426)

※本調査手法として、平成28年1月1日時点の情報及び平成27年度版住宅地図情報を基に所有者等の特定を行っております。所有者移転等お済みの場合はその旨ご一報いただければ幸いです。

※ご回答いただいた内容は厳重に管理し、本調査及び適正管理指導・利活用支援以外の目的では使用いたしません。

※本調査は、原則、公道上からの目視のみで空家等の判断を行っておりますので、万一空家ではない(居住している等)の場合は当方の判断誤りです。大変恐縮ですがその旨ご一報いただければ幸いです。

(3) 対象建物の維持・管理についてどのようなことを行っていますか。(複数選択可)

- | | | |
|------------|----------------|------------|
| 1 家屋内の清掃 | 2 庭の手入れ、草刈り、剪定 | 3 空気の入替え |
| 4 破損個所の小修繕 | 5 仏壇等の管理 | 6 何も行っていない |

(4) 対象建物の維持・管理について困っていることは何ですか。(複数選択可)

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| 1 管理の手間が大変 | 2 身体的・年齢的に大変 |
| 3 現住所から対象建物までの距離が遠い | 4 管理を頼める相手を探すのが大変 |
| 5 管理委託料が高い | 6 建物に付帯する田畑・山林等の管理が大変 |
| 7 困っていない | 8 その他 () |

問4 対象建物の今後の活用について

(1) 対象建物の今後の活用について、どのようにお考えですか。(複数選択可)

- 1 売却したい
- 2 賃貸したい
- 3 将来、自分または家族が住む
- 4 今後も自分または家族が管理する
- 5 別荘等として時々住むために維持する
- 6 子や孫に任せる(相続する)
- 7 地域に有効活用してもらいたい(例：企業誘致・学生寮等に貸出)
- 8 住居を解体したい

解体後の土地をそのように活用しますか。(1つ選択)

- | | | |
|------|------|-----------|
| 1 貸地 | 2 売却 | 3 駐車場 |
| 4 物置 | 5 未定 | 6 その他 () |
- 9 予定なし(現状のまま)
- 10 その他 ()

(2) 対象建物の今後の活用について、困っていることや心配事はありますか。(3つまで選択可)

- 1 今後、利用予定がないので、どうしたらよいかわからない
- 2 リフォームをして使用できるようにしたいが、費用が出せず困っている
- 3 家財道具・仏壇が置いたままであり、その処分に悩んでいる
- 4 相続問題等で困っている
- 5 庭の手入れを含め、建物の管理が出来ず困っている
- 6 解体したいが、費用の支出が困難で解体できない
- 7 解体して更地になることで固定資産税等が上がる
- 8 現行の法律では建替えができない
- 9 賃貸・売却したいが相手が見つからない

次ページへ続きます

図形 ID :

問6 対象土地の管理について

(1) 現在、対象土地の主な管理者はどなたですか。(1つ選択)

- | | | |
|-------------|-----------|--------------|
| 1 所有者もしくは家族 | 2 親族 | 3 対象建物の近隣の人 |
| 4 知人 | 5 不動産業者 | 6 シルバー人材センター |
| 7 誰も管理していない | 8 その他 () | |

(2) 対象土地の維持・管理はどのくらいの頻度で行っていますか。(1つ選択)

- | | | |
|--------------|--------------|------------|
| 1 週1回以上 | 2 2～3週間に1回程度 | 3 月1回程度 |
| 4 2～3ヶ月に1回程度 | 5 半年に1回程度 | 6 1年に1回程度 |
| 7 ほとんどしていない | 8 1度もしたことがない | 9 業者に任せている |
| 10 わからない | | |

(3) 対象土地の維持・管理についてどのようなことを行っていますか。(複数選択可)

- | | | |
|------------|-------|------------|
| 1 業者に任せている | 2 草刈り | 3 何も行っていない |
|------------|-------|------------|

(4) 対象土地の維持・管理について困っていることは何ですか。(複数選択可)

- | | |
|---------------------|-------------------|
| 1 管理の手間が大変 | 2 身体的・年齢的に大変 |
| 3 現住所から対象建物までの距離が遠い | 4 管理を頼める相手を探すのが大変 |
| 5 管理委託料が高い | 6 困っていない |
| 7 その他 () | |

問7 対象土地の今後の活用について

(1) 対象土地の今後の活用について、どのようにお考えですか。(複数選択可)

- 1 売却したい
- 2 賃貸したい
- 3 将来、自分または家族が住む
- 4 今後も自分または家族が管理する
- 5 子や孫に任せる(相続する)
- 6 地域に有効活用してもらいたい(例：企業誘致・学生寮等に貸出)
- 7 予定なし(現状のまま)
- 8 その他 ()

(2) 対象土地の今後の活用について、困っていることや心配事はありますか。(3つまで選択可)

- 1 今後、利用予定がないので、どうしたらよいかわからない
- 2 駐車場として使用できるようにしたいが、費用が出せず困っている

次ページへ続きます

図形 ID :

問9 対象建物・土地に関するご意見・ご要望などがありましたら、ご自由にご記入ください

以上でアンケート終了です。ご協力頂きありがとうございました。

※今後、対象建物・土地について情報提供などを考えています。

差し支えなければご記入頂きたいと思います。

ふりがな
J名：

住 所：

電話番号：

ご回答頂いた内容により、再度アンケートさせて頂くこともありますので、その際はご協力をお願い致します。

ご回答後、**平成29年2月10日（水）**までに投函してください。

太宰府市 建設経済部 都市計画課