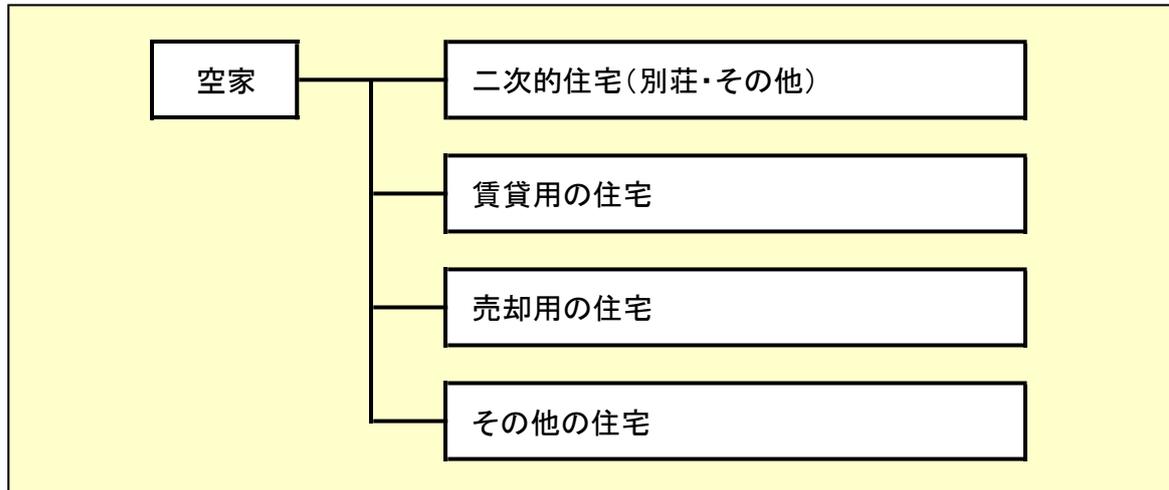


鳥栖市の空家の現状について

1. 統計上の状況

(1) 住宅・土地統計調査による空家の種類

5年に1度実施される総務省の住宅・土地統計調査による空家の種類は、次のように定義されている。



(2) 用語の定義

用語	定義	
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅	
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅	
その他の住宅 (次頁以降「その他空家」と記載)	上記以外の人住んでいない住宅で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(空家の区分の判断が困難な住宅を含む)	

※『住宅・土地統計調査』とは、総務省が5年ごとに実施する住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査(平成25年調査の対象数は全国で約350万住戸、鳥栖市で2,380住戸)

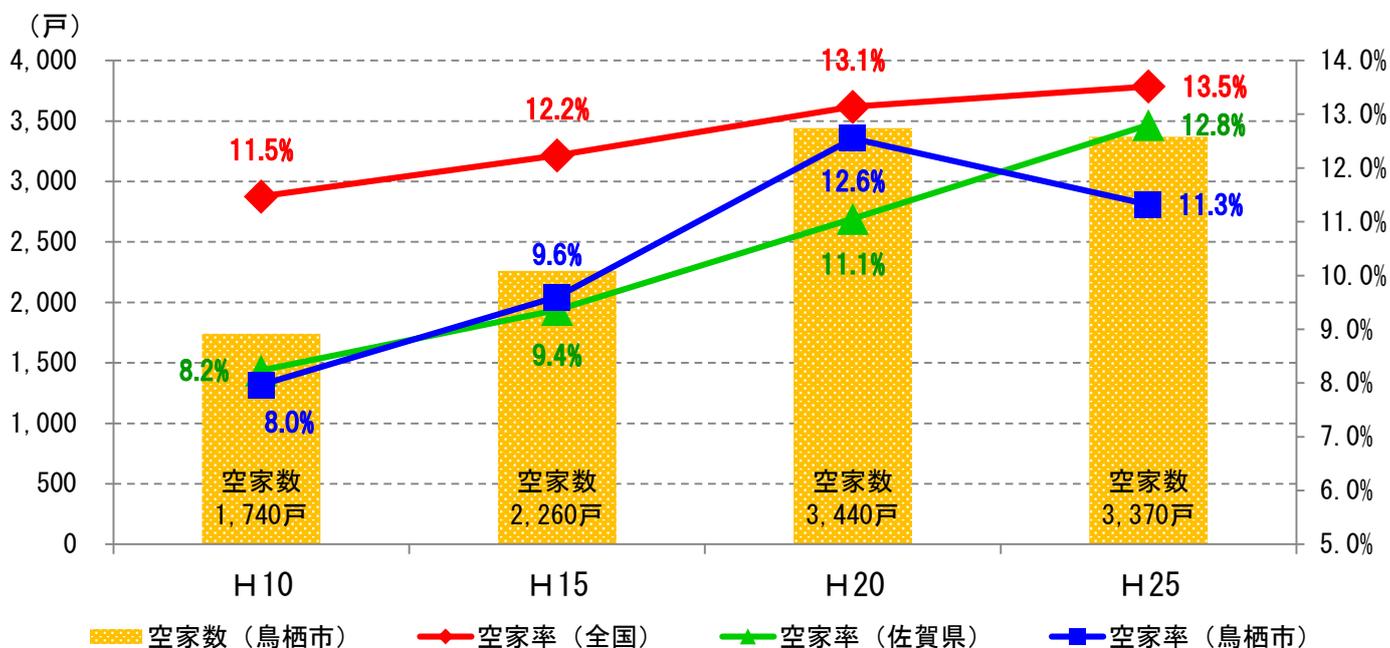
(2) 空家の状況 (※統計値)

全 国	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
住 宅 総 数	50,246,000 戸	53,890,900 戸	57,586,000 戸	60,628,600 戸
空 家 数	5,764,100 戸	6,593,300 戸	7,567,900 戸	8,195,600 戸
空 家 率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%

佐 賀 県	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
住 宅 総 数	299,900 戸	303,400 戸	322,900 戸	338,200 戸
空 家 数	24,700 戸	28,400 戸	35,700 戸	43,300 戸
空 家 率	8.2%	9.4%	11.1%	12.8%

鳥 栖 市	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
住 宅 総 数	21,840 戸	23,540 戸	27,410 戸	29,770 戸
空 家 数	1,740 戸	2,260 戸	3,440 戸	3,370 戸
空 家 率	8.0%	9.6%	12.6%	11.3%

- 鳥栖市の空家率、空家数ともに増加傾向にあったが、直近の平成25年統計では微減となっている。
- 平成25年は、鳥栖市の空家率11.3%、空家数3,370戸であり、これは15年前の平成10年と比較して、空家率で1.4倍、空家数で約2倍の増加となっている。



(3) その他空家の状況（※統計値）

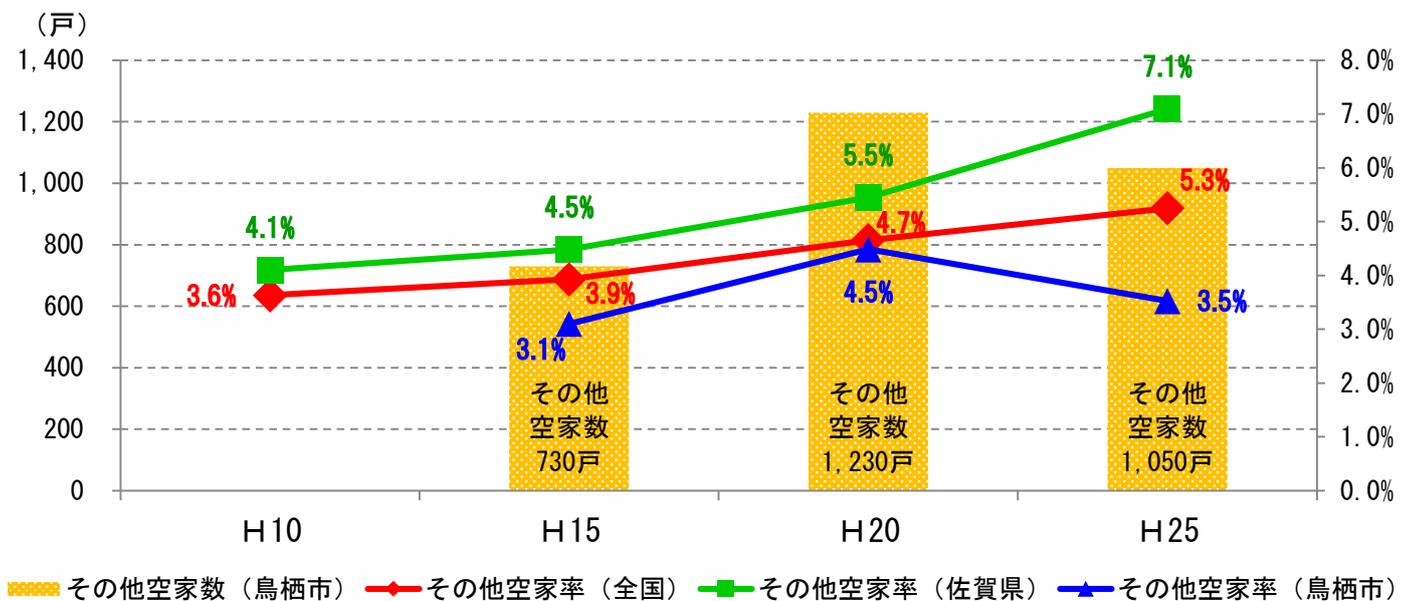
全 国	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
住 宅 総 数	50,246,000 戸	53,890,900 戸	57,586,000 戸	60,628,600 戸
その他空家数	1,824,900 戸	2,117,600 戸	2,681,100 戸	3,183,600 戸
その他空家率	3.6%	3.9%	4.7%	5.3%

佐 賀 県	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
住 宅 総 数	299,900 戸	303,400 戸	322,900 戸	338,200 戸
その他空家数	12,300 戸	13,600 戸	17,600 戸	24,000 戸
その他空家率	4.1%	4.5%	5.5%	7.1%

鳥 栖 市	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
住 宅 総 数	21,840 戸	23,540 戸	27,410 戸	29,770 戸
その他空家数	－	730 戸	1,230 戸	1,050 戸
その他空家率	－	3.1%	4.5%	3.5%

※平成10年の市の「その他空家数」の統計数値は公表されていない

- 空家対策を講じる必要が生じる可能性の高い「その他空家」の鳥栖市の状況は、空家率、空家数とも平成20年に増加したが、平成25年統計では減少している。
- 平成25年は、鳥栖市のその他空家率3.5%、その他空家数1,050戸であり、これは10年前の平成15年と比較して、空家率で0.4ポイント、空家数で約1.4倍の増加となっている。



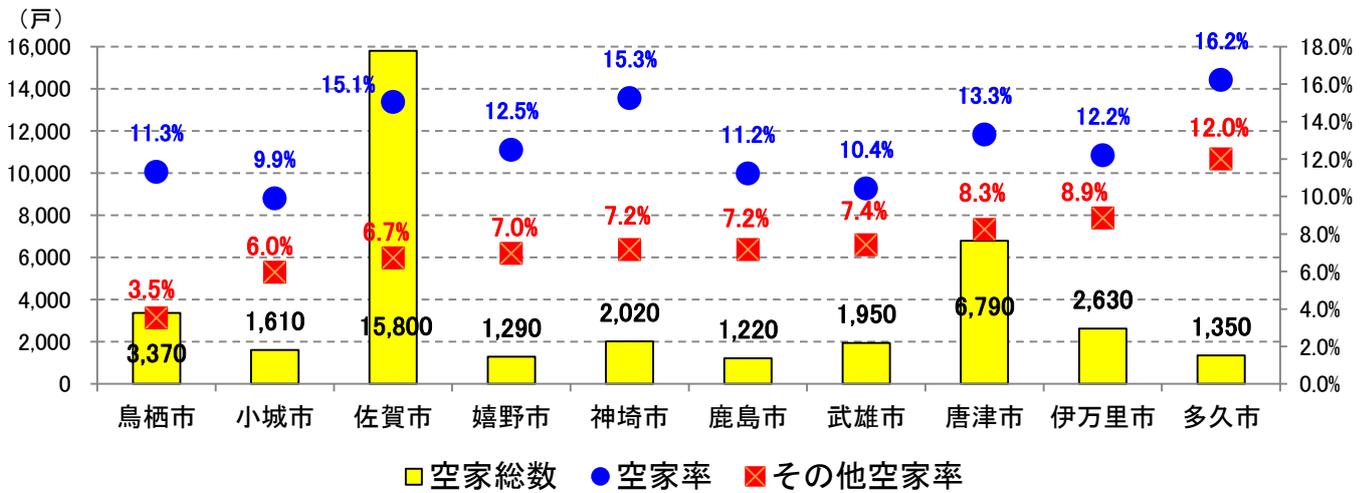
※平成10年の市の「その他空家数」の統計数値は公表されていない

(4) 県内10市の空家の状況（平成25年統計調査より）

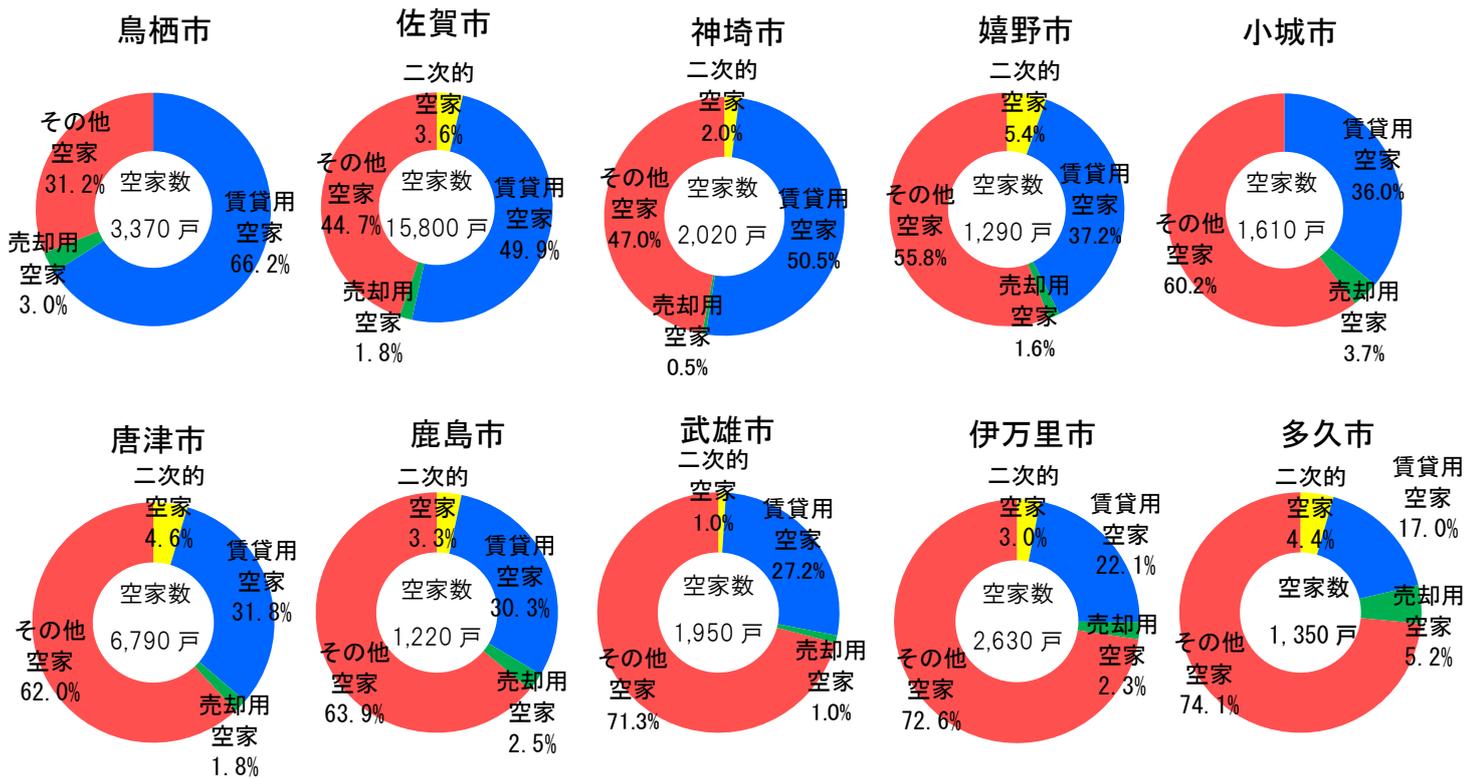
市名	住宅総数	空家数					その他/ 住宅総数
		(率)	二次的 (率)	賃貸用 (率)	売却用 (率)	その他 (率)	
鳥栖市	29,770	3,370 ④(11.3%)	— (0.0%)	2,230 (66.2%)	100 (3.0%)	1,050 (31.2%)	3.5%
小城市	16,240	1,610 ①(9.9%)	— (0.0%)	580 (36.0%)	60 (3.7%)	970 (60.2%)	6.0%
佐賀市	104,980	15,800 ⑧(15.1%)	570 (3.6%)	7,880 (49.9%)	280 (1.8%)	7,070 (44.7%)	6.7%
嬉野市	10,320	1,290 ⑥(12.5%)	70 (5.4%)	480 (37.2%)	20 (1.6%)	720 (55.8%)	7.0%
神埼市	13,240	2,020 ⑨(15.3%)	40 (2.0%)	1,020 (50.5%)	10 (0.5%)	950 (47.0%)	7.2%
鹿島市	10,860	1,220 ③(11.2%)	40 (3.3%)	370 (30.3%)	30 (2.5%)	780 (63.9%)	7.2%
武雄市	18,700	1,950 ②(10.4%)	20 (1.0%)	530 (27.2%)	20 (1.0%)	1,390 (71.3%)	7.4%
唐津市	50,990	6,790 ⑦(13.3%)	310 (4.6%)	2,160 (31.8%)	120 (1.8%)	4,210 (62.0%)	8.3%
伊万里市	21,550	2,630 ⑤(12.2%)	80 (3.0%)	580 (22.1%)	60 (2.3%)	1,910 (72.6%)	8.9%
多久市	8,320	1,350 ⑩(16.2%)	60 (4.4%)	230 (17.0%)	70 (5.2%)	1,000 (74.1%)	12.0%

- 鳥栖市の「空家率：11.3%」は、県内10市中4番目に低い値である。
- 鳥栖市の特異性として、他市と比較して空家に占める「賃貸用の空家（空室）：66.2%」の割合が非常に高く、空家数の約7割を占めている。
- 鳥栖市の住宅総数に占める、対策を講じる必要が生じる可能性の高い「その他空家：3.5%」の割合は、県内10市中1番低く、2番目に低い小城市の約3/5と著しく低い割合である。

○ 県内10市の空家率・その他空家率（※統計値）



○ 県内10市の空家の内訳（※統計値）



2. 鳥栖市空家条例施行後の状況

(1) 鳥栖市空き家等の適正管理に関する条例

鳥栖市では、空家等の管理の適正化を図ることにより、地域環境の保全や、倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止し、市民の安全で安心な暮らしの実現を図ることを目的として、「鳥栖市空き家等の適正管理に関する条例」を平成25年4月1日から施行している。

○ 条例施行後の状況

H29.3末現在

	市民からの 情報提供	市からの 助言指導済	市からの 助言指導未済	所有者等 が対応済	所有者等 が未対応
H25年度	40件	37件	3件	34件	3件
H26年度	36件	33件	3件	24件	9件
H27年度	30件	19件	11件	13件	6件
H28年度	20件	11件	9件	10件	1件
計	126件	100件	①…26件	81件	②…19件

① 助言指導未済（26件）

- (ア) 実態調査を行い居住者がいたもの・・・・・・・・・・ 3件
- (イ) 相続放棄されているもの・・・・・・・・・・ 3件
- (ウ) 所有者（相続人等）を調査中のもの・・・・・・・・・・ 11件
- (エ) 所有者の連絡先等が不明のもの・・・・・・・・・・ 1件
- (オ) 助言指導までに至っていないと判断し経過観察としたもの・・・ 8件

② 所有者未対応（19件）

- (ア) 所有者の経済的な理由で対応してもらえていないもの・・・・ 6件
- (イ) 助言指導を行っても対応してもらえていないもの・・・・ 11件
- (ウ) 相続問題で親族協議が整っていないもの・・・・・・・・ 2件