

愛南町空き家等実態調査業務

報 告 書

【抜粋】

令和5年2月

愛 南 町 建 設 課

1. 業務概要

1.1 業務目的

愛南町では平成30年度に町内全域において空き家等実態調査（以下「前回調査」という。）を実施し、空き家等対策計画を作成したところであるが、空き家数の増加は年々進行していくことから定期的な調査が求められている。

本委託業務は、空き等の利活用の促進や、地域住民の生活環境を保全し、「空き等対策の推進に関する特別措置法」に基づく総合的かつ新たな空き等対策計画策定の基礎資料を作成するため、町内全域の調査を行い、現在の空き等の実態を把握することを目的とし実施した。

1.3 業務実施方針

1.3.1 実施方針

本業務は、「愛南町空き家等実態調査業務」における特記仕様書に基づき、発注者の意図及び目的を十分に把握し実施した。

1.3.2 使用した主な図書及び基準

表 1.2 使用図書一覧

国	法律	空き等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）
		建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
	告示等	空き等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針 （平成 27 年 2 月 26 日 総務省・国土交通省告示第 1 号）
		「特定空き等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針 （平成 27 年 5 月 26 日 総務大臣・国土交通大臣策定）
	技術的 支援	空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案） （平成 23 年 12 月 国土交通省住宅局住環境整備室）
		地方公共団体における空き家調査の手引き ver1 （平成 24 年 6 月 国土交通省住宅局）
県	技術的 助言	県内における「特定空き等」と判断するための判定基準（案）について （平成 27 年 12 月 愛媛県土木部道路都市局建築住宅課）

2. 業務内容

2.1 作業計画

本業務の目的及び内容を十分把握したうえで、業務概要、業務内容、実施方針、業務工程、業務組織計画、打合せ計画、成果品の内容、成果品の部数、連絡体制等の事項について業務計画書を作成した。

また、空家等を想定する上で必要となる前回調査の成果や、水道の閉栓情報、町が保有する情報（相談、申請申込、除却）など各種資料を収集し、今後の作業が円滑に行えるよう整理を行った。

2.3 現地調査

2.3.1 調査対象地

「2.2 調査素図作成」にて抽出した1,623戸の調査対象地について現地調査を行った。

なお、調査途中において空家等を発見した場合についても調査を行うこととした（追加については、明らかに空家等と判断できる状況であるものを対象とした）。

2.3.2 空家等の判断基準及び調査項目

空家等の定義、空家等（空き家を含む）の該当性判断基準及び調査により取得する情報は以下のとおりとした。

調査において当該調査対象物件が空家等ではないと判断できた場合は、その理由を記録することとした。

【空家等の定義】

戸建住宅、併用住宅、店舗、事務所、長屋・共同住宅（全室空いているマンション、アパート及び長屋）、工場、倉庫等で、居住その他の使用がなされていないことが常態（概ね年間を通じて）とみられるもの
販売中（新築分譲住宅等）、建築中建物、解体中建物、無壁建物や工作物（カーポート、無壁畜舎、ビニールハウス）、地面に定着していない建築物、公共建築物（公営住宅等）は対象外とする

【空家等の該当性判断基準】

- ・表札の状態が不良
- ・電力計が稼働していない、取り外されている
- ・LPガスが稼働していない、取り外されている
- ・郵便受けが管理不良（チラシや郵便物が大量に溜まっているなど）
- ・敷地内の植物が管理不良、草木繁茂
- ・敷地内にゴミ等が放置されている
- ・売り・貸し物件の表示がある
- ・上記以外（住民からの情報など）

【空家等ではない場合の取得情報】

- ・対象外理由
 - 居住あり（生活感あり）
 - 建替え済み（居住あり）
 - 工事中
 - 更地、駐車場、太陽光発電敷地など
 - 同一敷地内に居住あり
 - 公営住宅
 - その他

【空家等の取得情報】

- (1) 位置（所在地）
- (2) 建物概要（用途、構造、屋根材、階数）
- (3) 敷地概要（塀の素材、敷地前面道路の幅員、駐車空間）
- (4) 周辺（隣接地や前面道路）への影響
- (5) 空家等（建築物・敷地）の調査（不良度判定含む）
- (6) 落下危険物等に関する調査
- (7) その他特記事項

(4)～(6)の調査については、「県内における「特定空家等」と判断するための判定基準（案）について」（愛媛県土木部道路都市局建築住宅課 平成27年12月）に準拠した。

2.3.3 調査の実施方法

調査は公道からの外観目視によるものとし、調査内容の確認と位置情報の特定を行い、建物の状態が確認できるよう写真撮影（遠景・近景）を行った。

今回の調査においては、位置情報と調査内容の不整合を排除し、また調査項目の抜け漏れ防止や作業の効率化を図るため、スマートフォンアプリを活用して、現地にて調査内容のデータ登録を行うこととした。データはセキュリティで保護されたクラウドにて管理し、調査日毎に入力状況の確認を行った。

また、空家等であると想定できるが、敷地内に入らないと建物の確認ができない、草木繁茂等により調査個所に近づくことができない場合等、外観目視調査が不可能である対象地については「目視確認不可」として識別を行った。

なお、調査の実施にあたっては、調査基準を明確にし、調査方法を統一化するため、「愛南町空家等実態調査 調査員マニュアル」を作成して調査員の研修を実施した。

別添資料に「愛南町空家等実態調査 調査員マニュアル」を添付する。

2.4 新築住居情報

空家等の発生と住宅新築との関係性を探るため、新築家屋の位置を地図上にプロットした。

発注者より貸与された「平成30年度～令和3年度新築家屋一覧」に記載された所在地番と、別途貸与を受けた地番図データ（GISデータ）とを照合し、該当する筆上に新築家屋ポイントを配置した。

別添資料（新築住居情報）に地図及び属性情報を添付する。

3. 現地調査

3.1 調査内容

本実態調査は、今後の空家等対策における重要課題である「特定空家等」に主軸を置いた調査とし、特に「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」に該当する可能性がある「空家等相当」「特定空家等相当」を抽出するための調査とした。

そこで調査内容は、発注者が用いている「県内における「特定空家等」と判断するための判定基準（案）について」（愛媛県土木部道路都市局建築住宅課 平成27年12月）（以下「愛媛県基準」という。）の「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」の判定基準に準拠することとした。

なお、敷地外からの外観目視による調査のため、対象物件の一部は確認できるが、一部は目視確認することができないという状況下においては、項目ごとに「判別し難い」という選択肢を設け、可能な範囲での調査を実施した。

Category単位ですべての調査項目が「判別し難い」となった場合は、当該Category判定を「不明」とし、総合判定も「不明」と区分した。

また、各Category内で、一部に「判別し難い」が含まれる場合は、当該調査項目を除いた項目にてCategory判定レベルを定義し、その判定レベルに応じた総合判定を行った。

このように、本調査において定義した総合判定はあくまで目安であり、個々の空家等に対する対策を検討する場合は、再度内部調査も含めた厳密な調査が必要であることに留意されたい。

愛媛県基準における「特定空家等の判定調査票」及び「総合判定フロー」（抜粋）を以下に示す。

特定空家等の判定調査票【木造建築物】

木造
集計欄
(No)
[]

整理番号	調査日時	年	月	日	時	分	調査者氏名
------	------	---	---	---	---	---	-------

1. 建物概要

1 建物所在地 []

2 建築物用途 ① 戸建て住宅 ② 長屋 ③ 共同住宅 ④ 店舗併用住宅
 ⑤ 店舗 ⑥ 事務所 ⑦ 倉庫 ⑧ 工場
 ⑨ その他 ()

3 構造 ① 在来組工法 ② 枠組壁工法 ③ 不明

4 階数 ① 平屋建て ② 2階建て ③ その他 ()

5 規模 [] m² (登記事項証明書に記載の面積を記載。不明な場合は大凡の実測面積を記載。)

6 建設年 [] (登記事項証明書等の公的資料により判明した場合に記載する。)

(用途)
[]
[] 階
[] m²
[]

2. 調査内容

(1) 周辺(近隣の建築物や前面道路)への影響

【レベル1~3】

	レベル1	レベル2	レベル3
① 近隣の敷地に倒壊する危険がある	<input type="checkbox"/> 影響が小さい	<input type="checkbox"/> 隣地等に倒壊するおそれあり	<input type="checkbox"/> 多数の者が使用する施設等に倒壊するおそれあり
② 前面道路に倒壊の危険がある	<input type="checkbox"/> 影響が小さい	<input type="checkbox"/> 前面道路に倒壊するおそれあり	<input type="checkbox"/> 避難路等の前面道路に倒壊するおそれあり

(レベル)
隣地 [] ①
道路 [] ②

(2) 一見して危険と判断されるもの

【レベル3】

	レベル3
③ 崩壊・崩落	<input type="checkbox"/> 既に建築物の全体又は、一部が崩壊・崩落している。
④ 基礎の破壊等	<input type="checkbox"/> 既に基礎に著しい破壊が生じており、上部構造との著しいずれがある。
⑤ 建築物の傾斜	<input type="checkbox"/> 既に建築物全体又は、一部に著しい傾斜がみられる。
⑥ その他	<input type="checkbox"/> ()

[] ③
[] ④
[] ⑤
[] ⑥

(3) 建築物及び敷地の調査(外観調査・内部調査)

【レベル1~3】

	レベル1	レベル2	レベル3
⑦ 構造躯体の不同沈下	<input type="checkbox"/> 破損なし(又は軽微)	<input type="checkbox"/> 著しい屋根の落ち込みや浮き上がりがある	<input type="checkbox"/> 小屋組みや外壁に損傷を生じる変形がある
⑧ 建築物の1階の傾斜	<input type="checkbox"/> 1/60以下	<input type="checkbox"/> 1/60~1/20	<input type="checkbox"/> 1/20超
⑨ 基礎の破損	<input type="checkbox"/> 破損なし(又は軽微) (2m/m未満の微細なひび割れを含む)	<input type="checkbox"/> 部ひび割れや欠損あり (2m/m以上のひび割れが複数みられる等)	<input type="checkbox"/> レベル2の現象が基礎全体にみられる等
⑩ 構造躯体等の腐食・シロアリ被害の有無	<input type="checkbox"/> ごく一部の断面欠損 (概ね腐朽率10%以下)	<input type="checkbox"/> 一部の断面欠損 (概ね腐朽率10%~30%未満)	<input type="checkbox"/> 複数箇所の断面欠損 (概ね腐朽率30%以上)
⑪ 外観日視の不良度判定(一部抜粋)	<input type="checkbox"/> 50点以下	<input type="checkbox"/> 50~100点未満	<input type="checkbox"/> 100点以上

(レベル)
周辺 [] ⑦
構造 [] ⑧
構造 [] ⑨
構造 [] ⑩
構造 [] ⑪

(4) 落下危険物等に関する調査

【レベル1～3】

	レベル1	レベル2	レベル3	(レベル)
⑫ 屋根材・庇等 (瓦・金属板)	<input type="checkbox"/> ほとんど破損なし	<input type="checkbox"/> 部分的に、著しいずれや破損がみられる	<input type="checkbox"/> 全面的にずれや破損がみられる	<input type="text"/> ⑫
⑬ 外装材	<input type="checkbox"/> ほとんど破損なし	<input type="checkbox"/> 一部に大きな亀裂や、壁仕上げの剥離等がある	<input type="checkbox"/> 著しい破損等がみられ仕上げ材の落下のおそれがある	<input type="text"/> ⑬
⑭ 看板・機器等	<input type="checkbox"/> ほとんど破損なし	<input type="checkbox"/> 傾斜やずれがみられる	<input type="checkbox"/> 脱落・落ド・転倒の恐れがある	<input type="text"/> ⑭
⑮ 屋外階段又はバルコニー	<input type="checkbox"/> ほとんど破損なし	<input type="checkbox"/> 部分的な腐食や、破損がみられる	<input type="checkbox"/> 脱落・落ド等の恐れがある	<input type="text"/> ⑮
⑯ 門又は塀	<input type="checkbox"/> ほとんど破損なし	<input type="checkbox"/> 部分的なひび割れ、破損や傾斜がみられる	<input type="checkbox"/> 破損・部材の落ド・転倒の恐れがある	<input type="text"/> ⑯

3. 調査結果と判定 (①～⑯において、それぞれのレベルに該当した個数を集計する。)

周辺への影響の調査結果については、最も高いレベルを記載する。

集計表	レベル1	レベル2	レベル3	Category I
2-(1) ①・② 周辺への影響	/2	/2	/2	I 周辺への影響

建築物及び敷地の調査結果については、下記の基準に従って記載する。

- ・ 見して危険なものは、「レベル3」を記載する。
- ・ レベル3に該当するものが1つ以上ある場合は、「レベル3」に分類する。
- ・ レベル2に該当するものが1つ以上ある場合は、「レベル2」に分類する。(上記を除く。)
- ・ 上記以外の場合は、「レベル1」に分類する。

集計表	レベル1	レベル2	レベル3	Category II
2-(2) ③～⑥ 一見して危険	/	/	/4	II 建築物及び敷地

落下危険物等の調査結果については、下記の基準に従って記載する。

- ・ レベル3に該当するものが1つ以上ある場合は、「レベル3」に分類する。
- ・ レベル2に該当するものが1つ以上ある場合は、「レベル2」に分類する。(上記を除く。)
- ・ 上記以外の場合は、「レベル1」に分類する。

集計表	レベル1	レベル2	レベル3	Category III
2-(4) ⑫～⑯ 落ド危険物	/5	/5	/5	III 落下危険物等

4. 総合判定

I	II	III	総合判定
周辺への影響	建築物及び敷地	落下危険物等	

※判定フローを参照のこと。

4. 総合判定

上記3にて集計した判定レベルにより、下記判定フローに従い「総合判定」を行う。

I	周辺への影響	II	建築物及び敷地	III	落下危険物等	→	総合判定
	レベル3		レベル2		レベル1		C

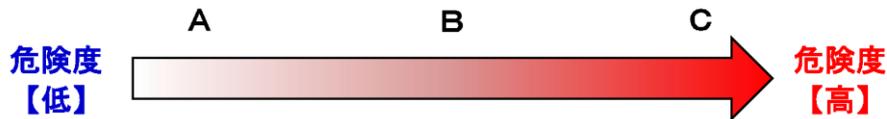
参考 1

- 著しく危険等である度合い（レベル1～3）



参考 2

- 総合判定（A～C）



総合判定：A

現状では、保安上危険となる恐れのある状態とは判断されないが、経過観察を要するもの。
ただし、ガイドライン別紙2～4に該当するか否かの検討も行う必要がある。

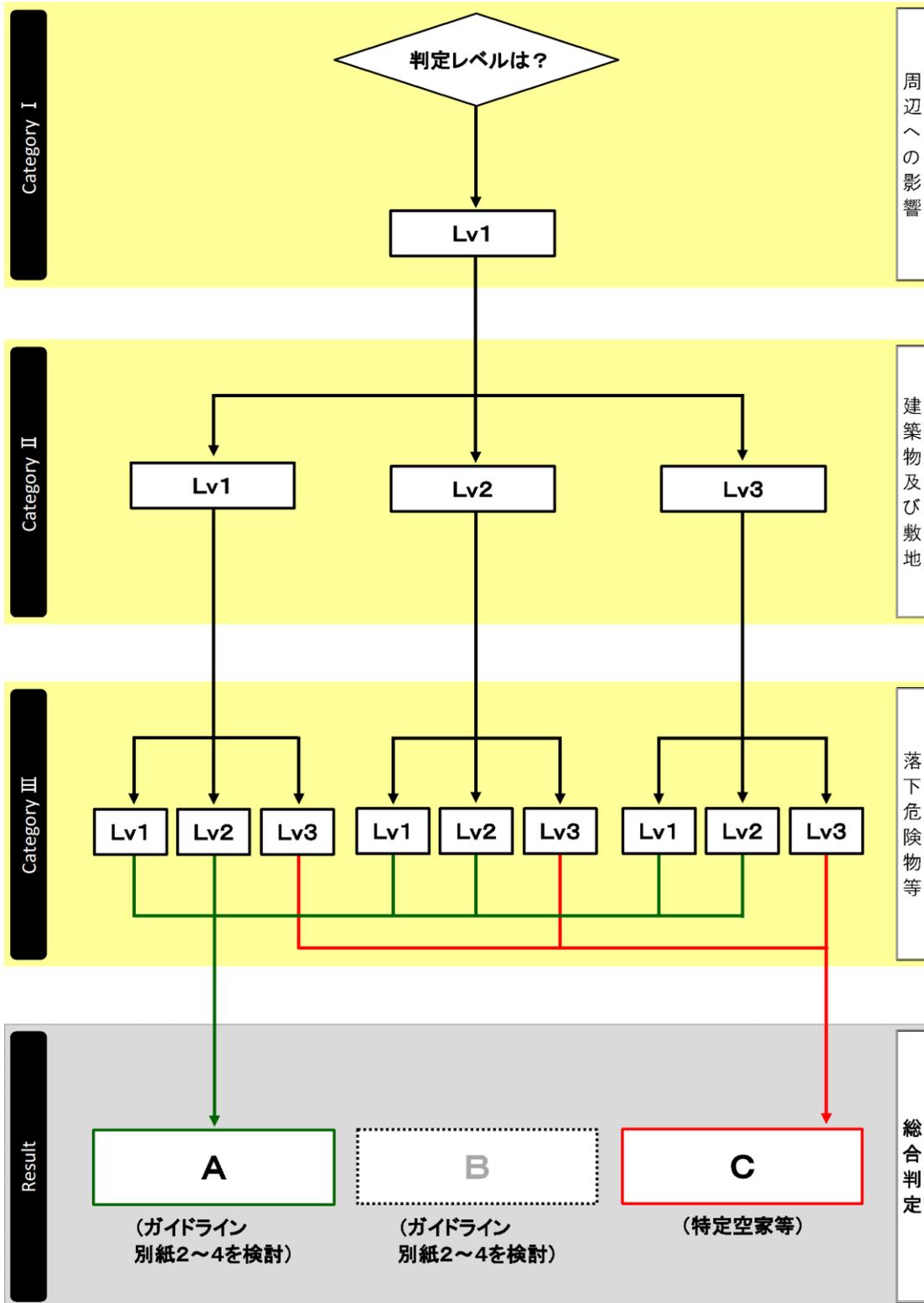
総合判定：B

即座に特定空家等と判断することは困難であるが、その対策を検討すべきと考えられるもの。
（地域の実情や特性、ガイドライン別紙2～4に該当するか否かの調査結果により、
特定空家等と判断することも可能。）

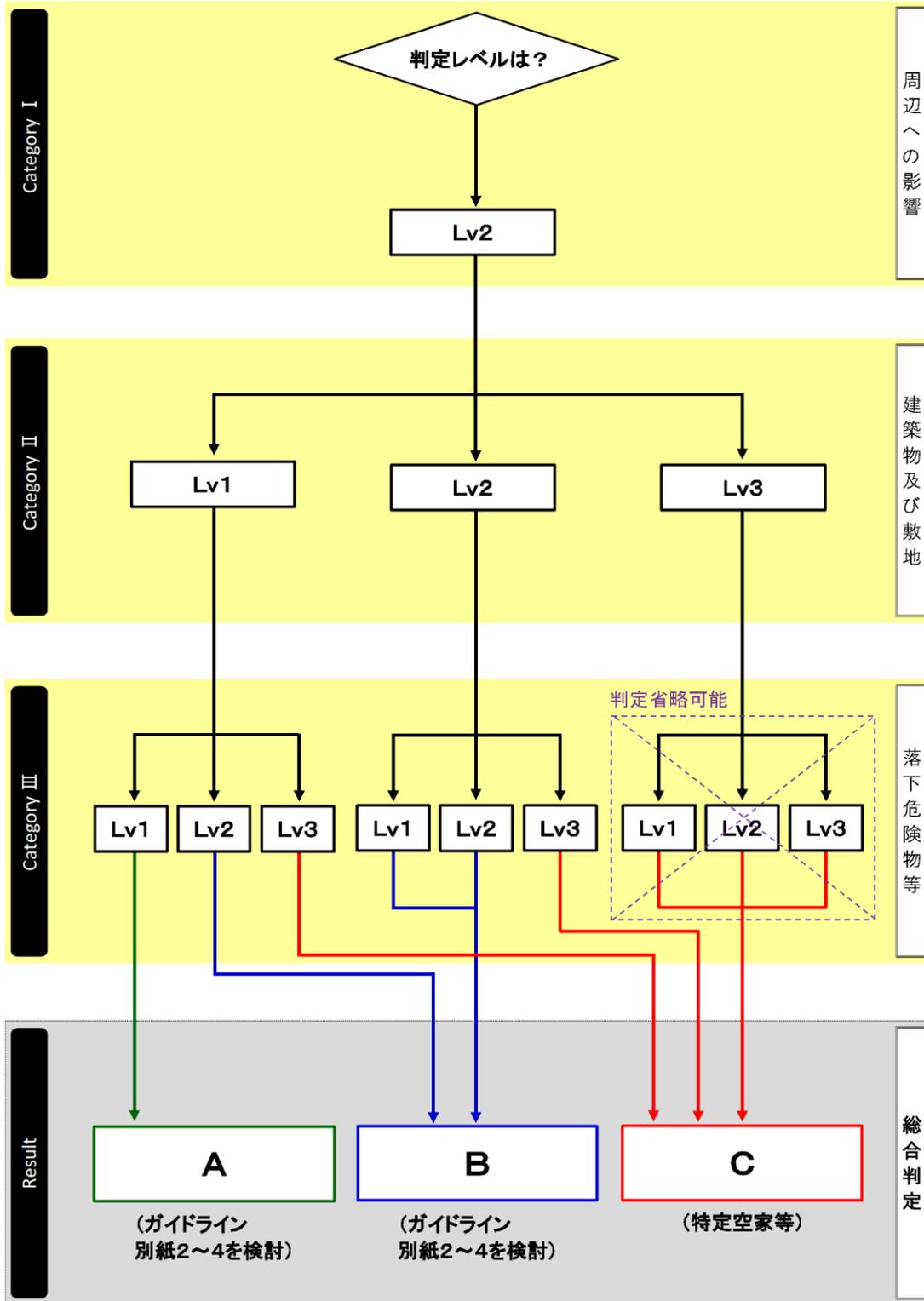
総合判定：C

特定空家等と判定する。
（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態と判定する。）

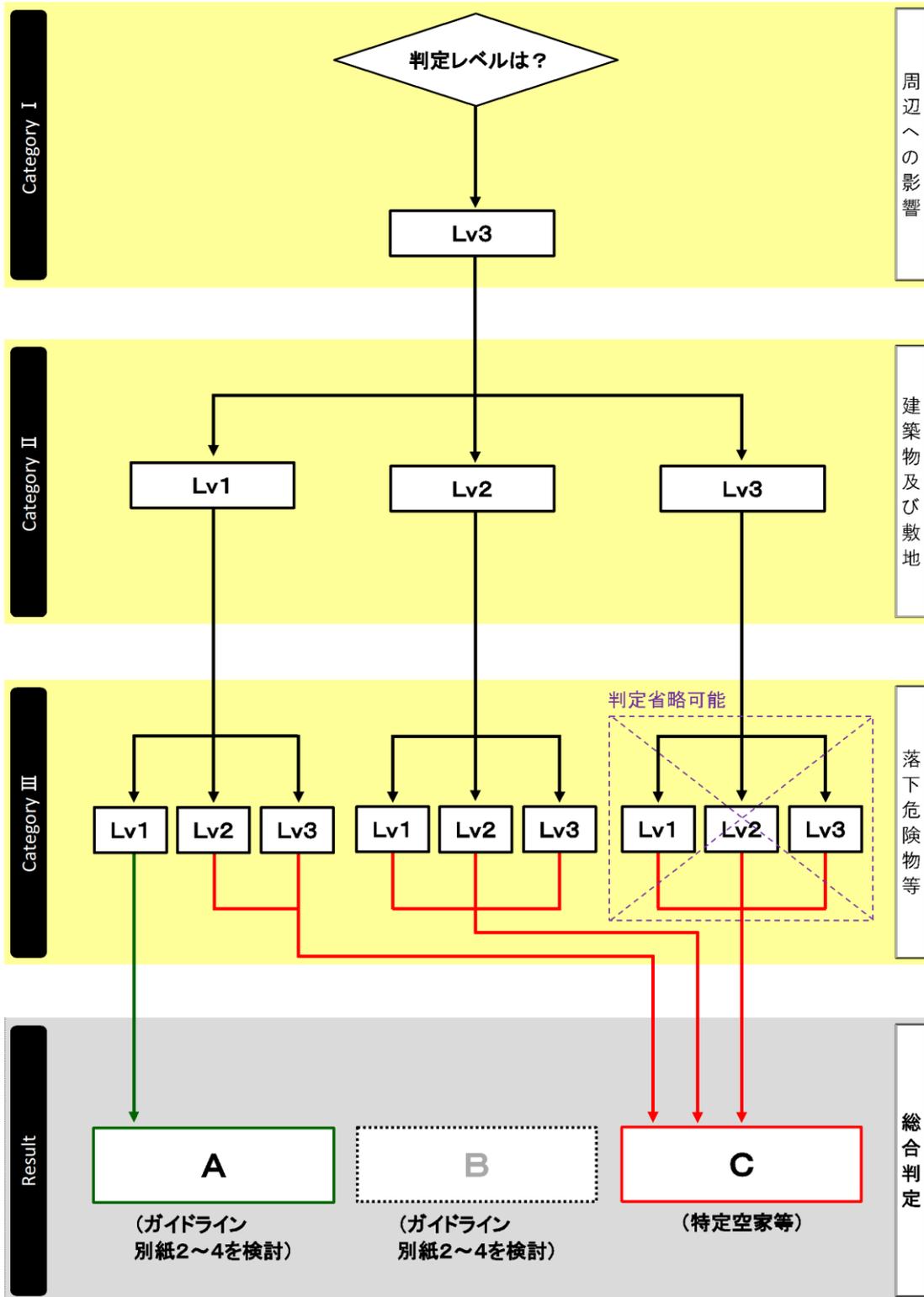
判定フロー(倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態) ①



判定フロー（倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態）②



判定フロー（倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態）③



3.2 現地調査日程

現地調査は、令和4年11月15日から令和4年12月15日の期間で行った。

4. 現地調査の結果

4.1 現地調査実施件数

調査候補地1,623件に新規追加86件を合わせた計1,709件を調査対象として現地調査を実施した結果、空家等相当と判断したものが1,345件、空家等に該当しないと判断したものが364件であった。

空家等相当と判断したものの内、目視確認が可能であったものが1,225件、状況から空家等と想定できるが物理的な確認が不可能であったもの（目視確認不可）が120件であった。

空家等ではないと判断したものの内訳としては、居住（生活感）ありが209件、建替え済みが17件、工事中が7件、更地・駐車場・太陽光敷地等が63件、同一敷地内居住ありが36件、公営住宅が4件、その他が28件であった。

目視確認が可能であった空家等相当1,225戸について実態調査を実施し特定空家等相当の判定を行った。

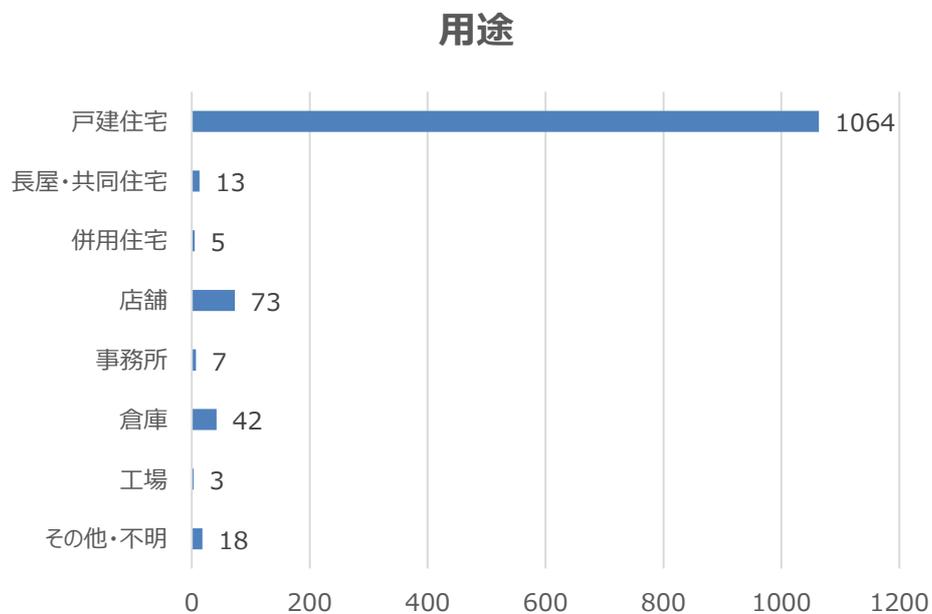
調査総数		1,709
空家等相当		1,345
	目視確認可	1,225 ←判定対象
	目視確認不可	120
空家等非該当		364
	居住あり（生活感あり）	209
	建替え済み（居住あり）	17
	工事中	7
	更地、駐車場、太陽光発電など	63
	同一敷地内居住あり	36
	公営住宅	4
	その他	28

4.2 建物概要等

調査の結果、空家等相当であると判断し、かつ目視確認が可能であった1,225件について、建物・敷地概要の集計結果を下記に示す。

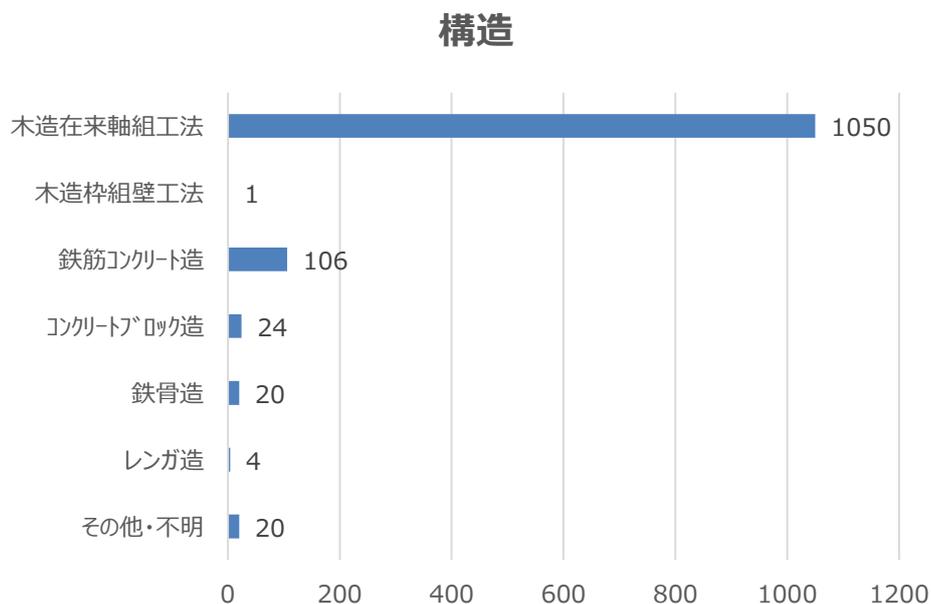
4.2.1 建物用途

建物用途については、「戸建住宅」が最も多く、1,064件（86.9%）であった。



4.2.2 構造

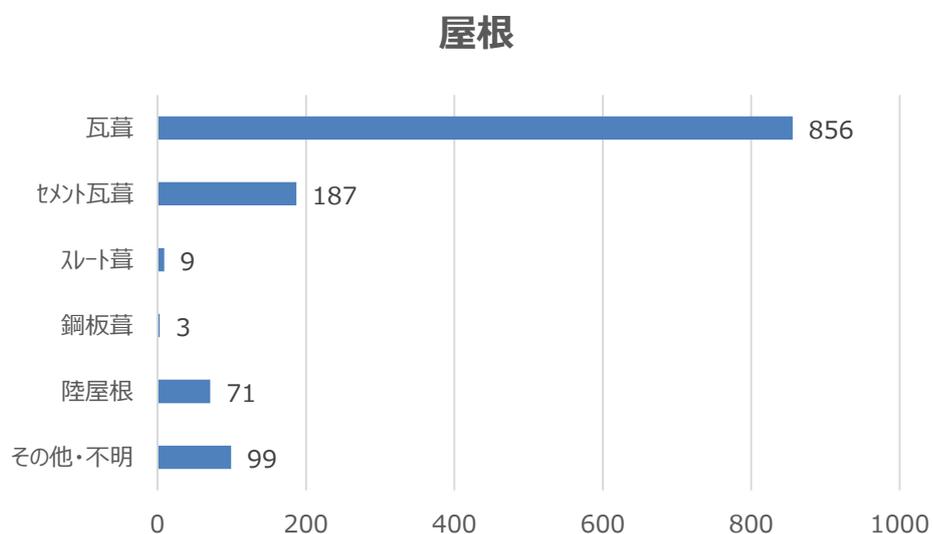
構造については、「木造在来軸組工法」が最も多く、1,050件（85.7%）であった。外観目視のみで構造を判断しているため、実際の構造との乖離は否めないが、木造が大半を占めるものと思われる。



4.2.3 屋根材

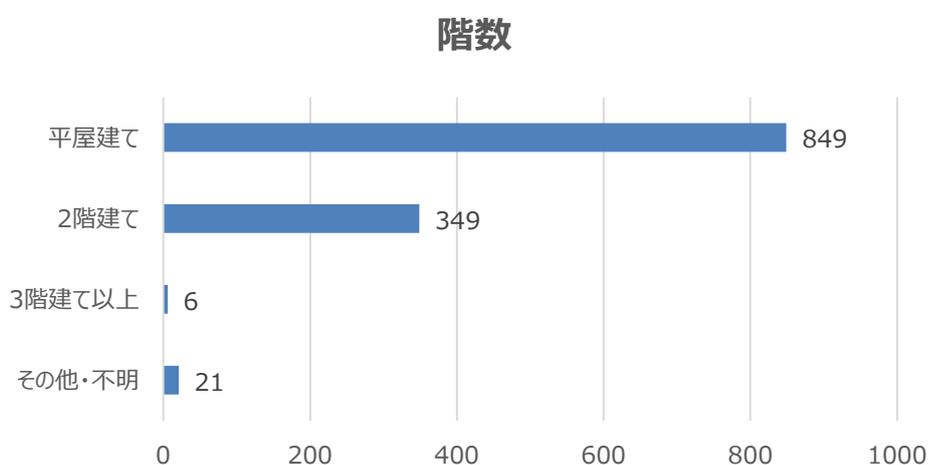
屋根材については、「瓦葺」が最も多く856件（69.9%）、次いで「セメント瓦葺」が187件（15.3%）、「陸屋根」が71件（5.8%）であった。

剥落の危険性のある瓦葺（セメント瓦含む）が大半を占めている状況であった。



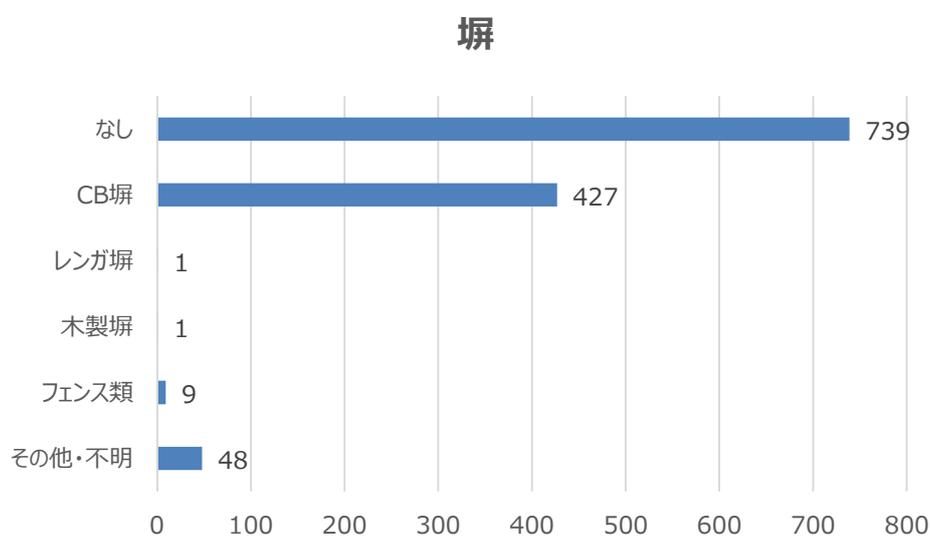
4.2.4 階数

建物階数については、「平屋建て」が最も多く849件（69.3%）、次いで「2階建て」が349件（28.5%）であり、ほぼ低層建物であった。



4.2.5 塀の素材

塀の素材については「なし」が739件（60.3%）であり、「コンクリートブロック塀」が427（34.9%）件であった。

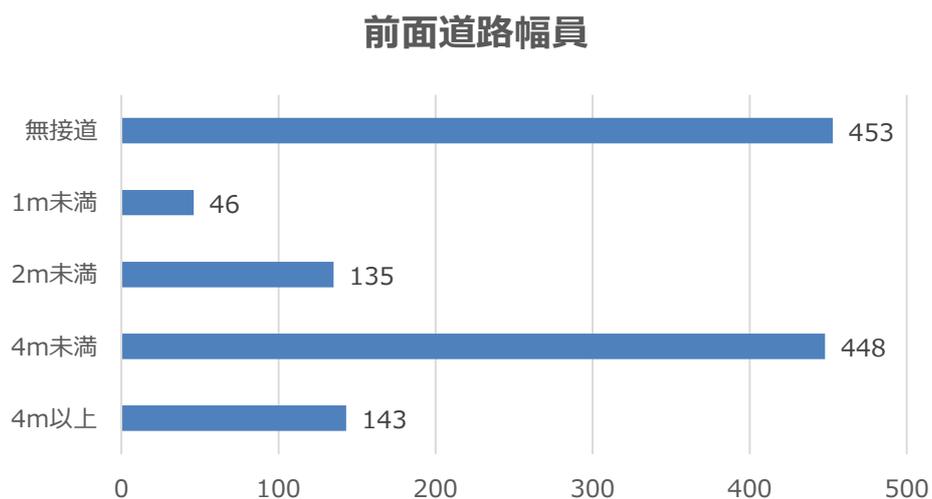


4.2.6 敷地前面道路の幅員

敷地前面道路の幅員については、「無接道」が453件（37.0%）であり、次いで「2m以上4m未満」が448件（36.6）であった。

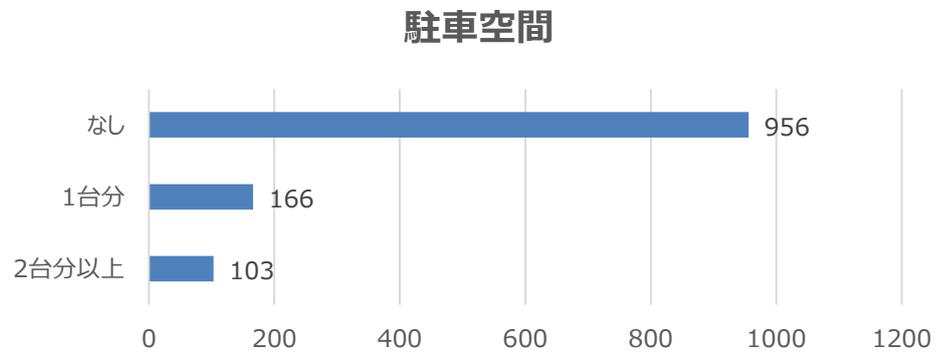
なお、前面道路が里道（赤道）であったり、暗渠水路や他人の敷地内を通過している場合は「無接道」とした。

無接道も含めた4m未満道路の件数は合計で1,082件であり、大半の空家等は市場流動性が低いことが予想される。



4.2.7 駐車空間

敷地内の駐車空間については、「なし」が956件（78.0%）であり、大半は駐車空間がないことが分かった。



4.3 調査結果

「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」を判定するための調査結果を下記に示す。

なお、前述のとおり、本調査は道路上からの外観目視により実施したものであるため、一部調査項目が確認できていないものも含まれており、判定結果はあくまで目安となる。

4.3.1 Category I 周辺（隣地等や前面道路）への影響

「Category I 周辺（隣地等や前面道路）への影響」は対象物（特定空家等）がどの程度周辺に悪影響を与えるおそれがあるかを図る調査項目である。

本調査においては、周辺の地域住民に与える悪影響として「近隣の敷地（以下「隣地等」という。）への倒壊の影響」と「前面道路への倒壊の影響」の2つの事項について評価を行い、その立地条件によってレベル1～3に分類した。

なお、レベル3に相当する「多数のものが使用する施設等」と及び「前面道路」は以下の条件にて分類した。

<多数のものが使用する施設等>

- ・国土数値情報（H18）の「指定避難所」「公共施設」
- ・町HP掲載、町関係施設一覧（R4.4.1）の「支所」「文化関係施設」「観光関係施設」「スポーツ施設」

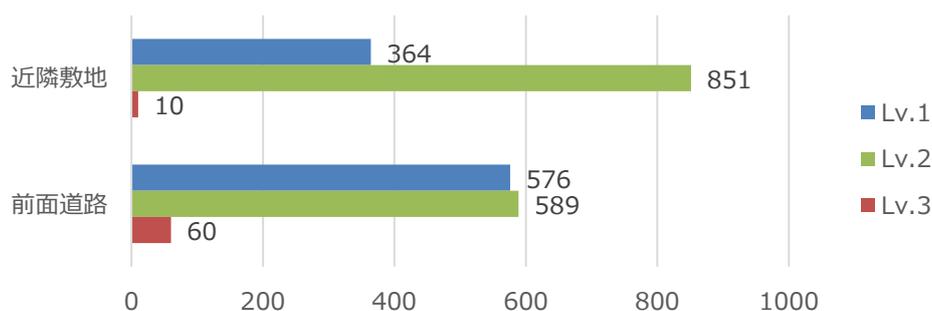
<前面道路>

- ・国土数値情報（H27）の「緊急輸送道路」

調査結果の集計を以下に示す。

Category I	近隣敷地	前面道路
Lv.1	364	576
Lv.2	851	589
Lv.3	10	60
計	1225	1225

Category I 周辺への影響



4.3.2 Category II 空家等（建築物）の調査

「Category II 空家等（建築物）の調査」は「一見して危険と判断されるもの」と「建築物及び敷地の調査（外観調査）」に大別され、建築物そのものの構造上の危険度を図る調査項目である。

本調査においては、各調査項目について外観から可能な範囲で確認した結果からレベル判定を行った。

なお、「一見して危険」と判断した場合は外観調査は省略した。また、外観調査の全ての項目が「判別し難い」となった場合は、判定を「不明」として区分した。

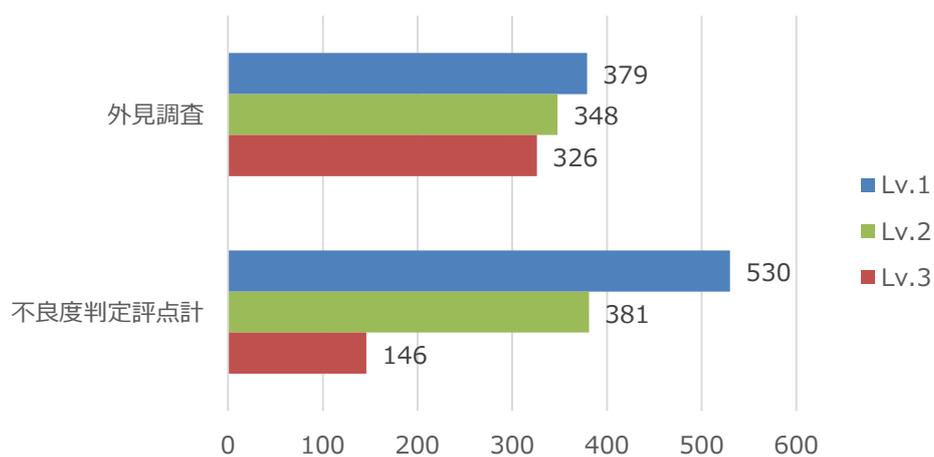
調査結果の集計を以下に示す。

Category II	一見して危険	外観調査	不良度判定
Lv.1		379	530
Lv.2		348	381
Lv.3	168	326	146
不明		4	
計	168	1057	1057

※「一見して危険」と判断した場合は外観調査、不良度判定は省略した

「外観調査」において全項目が「判別し難い」となった場合は判定を「不明」とした

Category II 空家等の調査



4.3.3 CategoryⅢ 落下危険物等に関する調査

「CategoryⅢ 落下危険物等に関する調査」は、対象物（特定空家等）が周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否かを判定するための、落下物や転倒物による危険度の調査である。

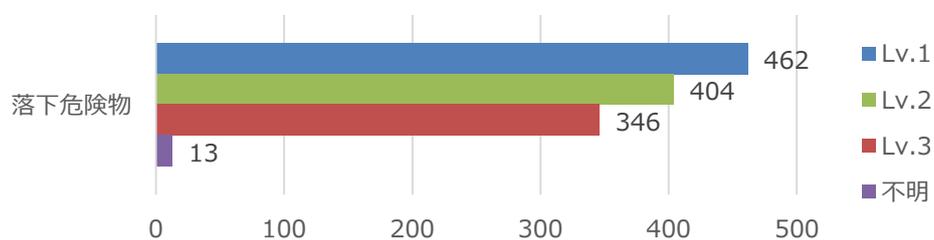
各調査項目について、危険の度合いに応じてレベル判定を行った。

なお、落下危険物等に関する調査の全ての項目が「判別し難い」となった場合は、判定を「不明」として区分した。

集計結果を以下に示す。

CategoryⅢ	落下危険物
Lv.1	462
Lv.2	404
Lv.3	346
不明	13
計	1225

CategoryⅢ 落下危険物等に関する調査

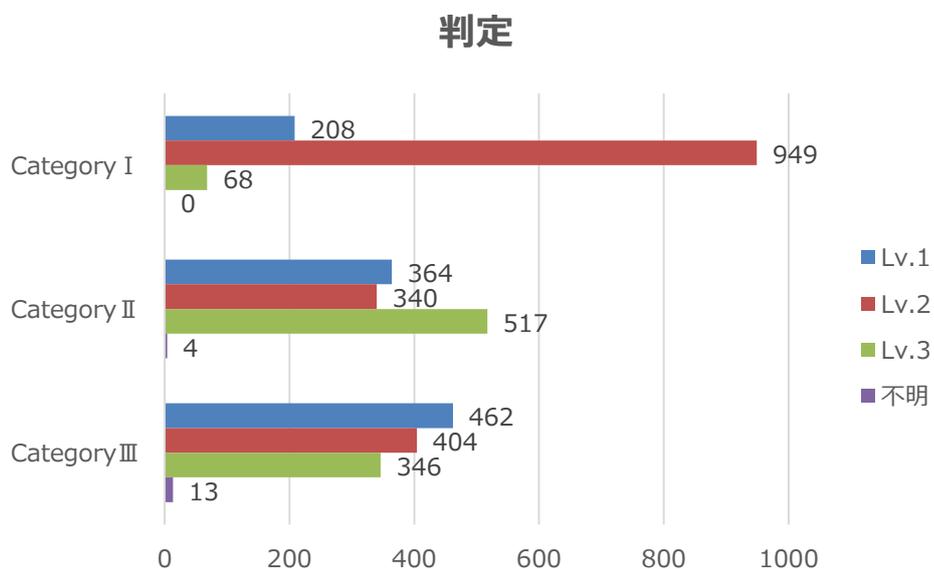


4.4 総合判定

「4.3調査結果」によって得られた各Categoryにおけるレベル判定から、判定フローにより、特定空家等に該当するかどうかの総合判定を実施した。

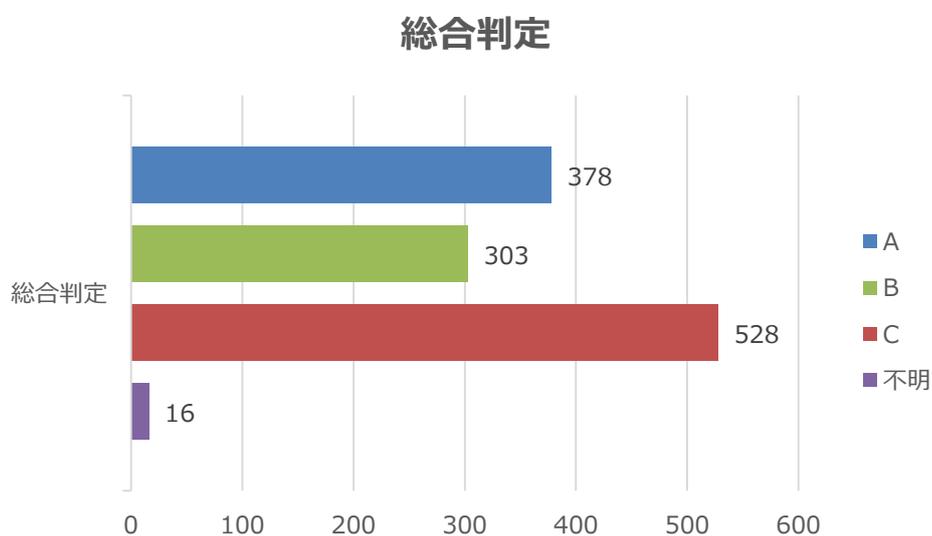
各Category別の集計結果を以下に示す。

判定	Category I	Category II	Category III
Lv.1	208	364	462
Lv.2	949	340	404
Lv.3	68	517	346
不明	0	4	13
計	1225	1225	1225



各Categoryにおけるレベル判定から、判定フローにより特定空家等に該当するかどうかの総合判定を実施した結果、全体数は以下ようになった。

判定	総合判定
A	378
B	303
C	528
不明	16
計	1225



総合判定：A	現状では、保安上危険となる恐れのある状態とは判断されないが、経過観察を要するもの。
総合判定：B	即座に特定空家等相当と判断することは困難であるが、その対策を検討すべきと考えられる。
総合判定：C	特定空家等相当※と判定する。

※当該判定はあくまで想定であるため、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置の対象となる「特定空家等」に該当するか否かについては個別に判断する必要がある。

4.5 地区別の集計

4.5.1 地区別の空家等数

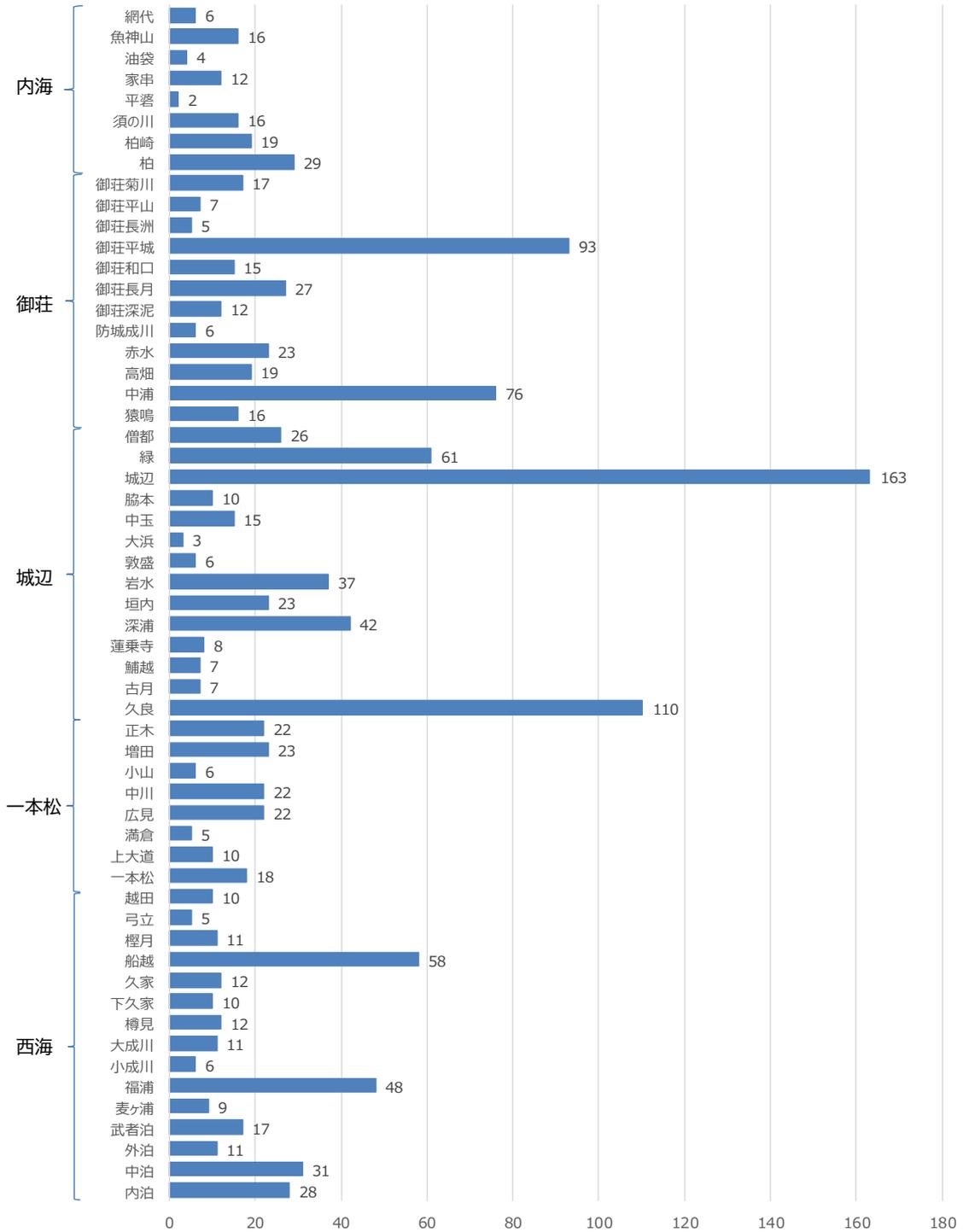
空家等相当と判断した件数を大字別に集計した結果、城辺地区が163戸と最も多く、次いで久良地区110戸となった。

旧町単位では、城辺地域、御荘地域が特に多いという結果となった。

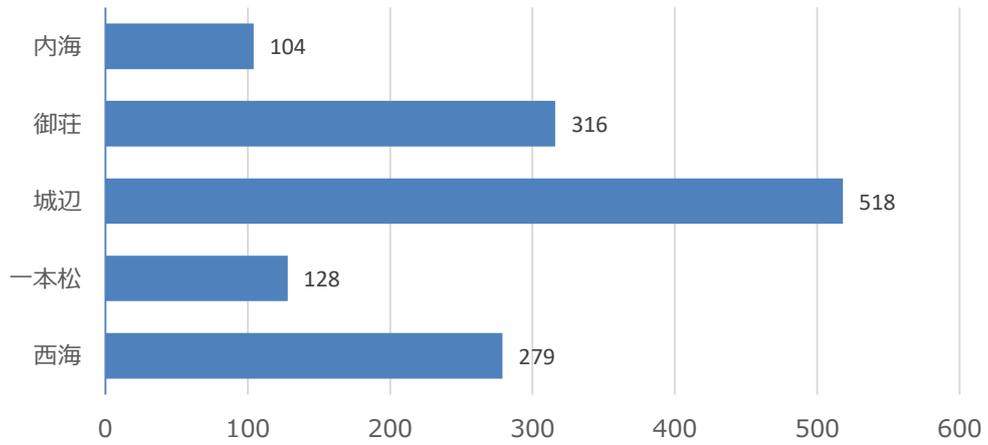
大字・旧町地域別 空き家等数量表

		空家である			空家でない							調査数 総計	
		目視可 能	目視不 可	小計	居住あ り(生 活感あ り)	建替え 済み (居住 あり)	工事中	更地、 駐車 場、太 陽光発 電など	同一敷 地内居 住あり	公営住 宅	その他		非空家 小計
内 海 地 域	網代	4	2	6								0	6
	魚神山	16		16	1							1	17
	油袋	4		4								0	4
	家串	11	1	12	2		1					3	15
	平瀬	2		2	1						2	3	5
	須の川	15	1	16	1			1	2		1	5	21
	柏崎	18	1	19	1							1	20
	柏	25	4	29	6	2	1	4			4	17	46
	小計	95	9	104	12	2	2	5	2	0	7	30	134
	御 荘 地 域	御荘菊川	16	1	17	5			1	2			8
御荘平山		6	1	7								0	7
御荘長洲		4	1	5	1	1			1			3	8
御荘平城		83	10	93	20	1	1	9	6		3	40	133
御荘和口		14	1	15	1							1	16
御荘長月		27		27	9	1			2			12	39
御荘深泥		10	2	12	1							1	13
防城成川		5	1	6	1			1				2	8
赤水		22	1	23	1						1	2	25
高畑		15	4	19	2							2	21
中浦		70	6	76	8			6	2			16	92
猿鳴		15	1	16	1							1	17
小計		287	29	316	50	3	1	17	13	0	4	88	404
城 辺 地 域	僧都	26		26							1	1	27
	緑	50	11	61	14			3	1		3	21	82
	城辺	158	5	163	31	6	2	12	8	4	1	64	227
	脇本	7	3	10	1			1				2	12
	中玉	12	3	15				1				1	16
	大浜	1	2	3								0	3
	敦盛	4	2	6								0	6
	岩水	35	2	37	12	1	1					14	51
	垣内	23		23	2				1			3	26
	深浦	41	1	42	11	1		2	1		1	16	58
	蓮乗寺	8		8	4							4	12
	鮎越	3	4	7	2			1				3	10
	古月	6	1	7								0	7
	久良	102	8	110	9			7	3		5	24	134
	小計	476	42	518	86	8	3	27	14	4	11	153	671
一 本 松 地 域	正木	22		22	2						1	3	25
	増田	22	1	23	4	1		1	1		1	8	31
	小山	6		6	1			1				2	8
	中川	19	3	22	4	1					1	6	28
	広見	20	2	22	7				4			11	33
	満倉	5		5	3			2				5	10
	上大道	8	2	10	4				1			5	15
	一本松	18		18	4	1						5	23
	小計	120	8	128	29	3	0	4	6	0	3	45	173
	西 海 地 域	越田	9	1	10	2							2
弓立		5		5	1							1	6
小浦				0	2							2	2
樫月		10	1	11	1			1				2	13
船越		49	9	58	2	1		2				5	63
久家		12		12	2		1					3	15
下久家		10		10	1			1				2	12
樽見		11	1	12	1							1	13
大成川		10	1	11								0	11
小成川		5	1	6								0	6
福浦		39	9	48	4			3			1	8	56
麦ヶ浦		9		9	2			2			1	5	14
武者泊		15	2	17	1			1			1	3	20
外泊		11		11								0	11
中泊		29	2	31	8							8	39
内泊	23	5	28	5				1			6	34	
小計	247	32	279	32	1	1	10	1	0	3	48	327	
総計	1225	120	1345	209	17	7	63	36	4	28	364	1709	

大字別の空き家数



旧町地域別の空き家数



4.3.2 地区別の不良度判定調査結果

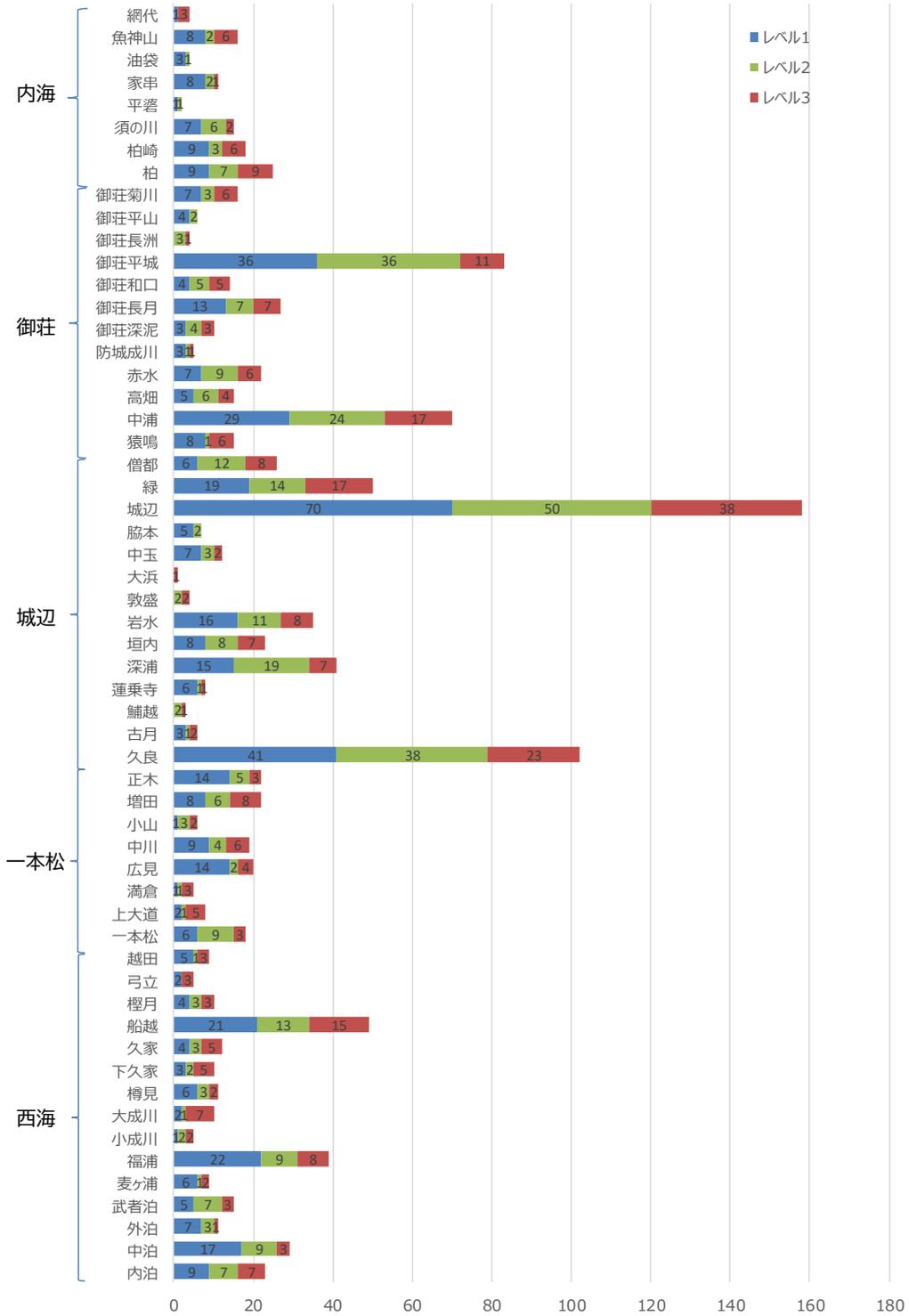
「CategoryⅡ 空家等（建築物）の調査」の内、不良度判定基準に関する調査のみを抽出し、そこから得られた判定レベルを大字別、旧町地域別に集計した結果を以下に示す。

集計に際して、「一見して危険」と判定したものについては、レベル3として集計に加えた。

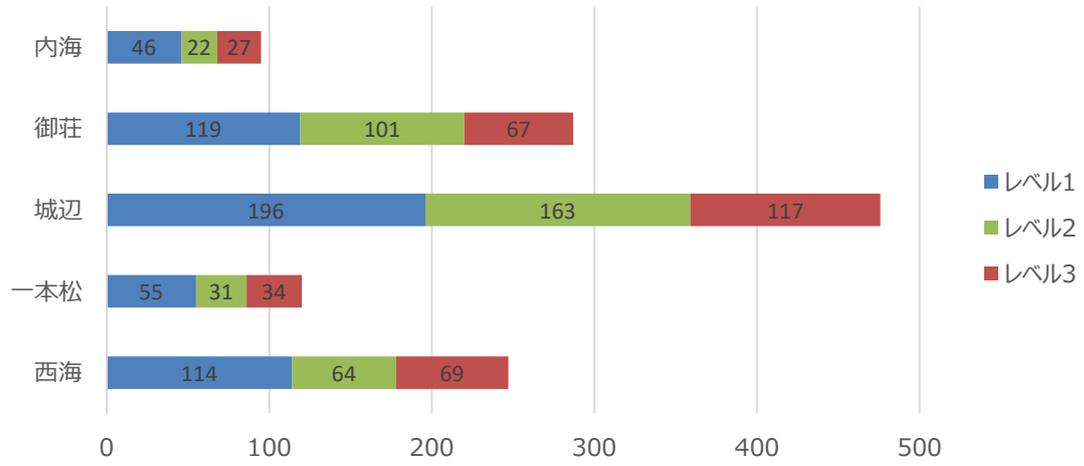
なお、一部目視確認ができなかった項目については、評点に加算されていないため留意が必要である。

		レベル1	レベル2	レベル3	合計
内 海 地 域	網代	1		3	4
	魚神山	8	2	6	16
	油袋	3	1		4
	冢串	8	2	1	11
	平碓	1	1		2
	須の川	7	6	2	15
	柏崎	9	3	6	18
	柏	9	7	9	25
	小計	46	22	27	95
御 荘 地 域	御荘菊川	7	3	6	16
	御荘平山	4	2		6
	御荘長洲		3	1	4
	御荘平城	36	36	11	83
	御荘和口	4	5	5	14
	御荘長月	13	7	7	27
	御荘深泥	3	4	3	10
	防城成川	3	1	1	5
	赤水	7	9	6	22
	高畑	5	6	4	15
	中浦	29	24	17	70
	猿鳴	8	1	6	15
	小計	119	101	67	287
	城 辺 地 域	僧都	6	12	8
緑		19	14	17	50
城辺		70	50	38	158
脇本		5	2		7
中玉		7	3	2	12
大浜				1	1
敦盛			2	2	4
岩水		16	11	8	35
垣内		8	8	7	23
深浦		15	19	7	41
運乗寺		6	1	1	8
鯛越			2	1	3
古月		3	1	2	6
久良		41	38	23	102
小計		196	163	117	476
一 本 松 地 域	正木	14	5	3	22
	増田	8	6	8	22
	小山	1	3	2	6
	中川	9	4	6	19
	広見	14	2	4	20
	満倉	1	1	3	5
	上大道	2	1	5	8
	一本松	6	9	3	18
	小計	55	31	34	120
	西 海 地 域	越田	5	1	3
弓立		2		3	5
小浦					0
檉月		4	3	3	10
船越		21	13	15	49
久家		4	3	5	12
下久家		3	2	5	10
樽見		6	3	2	11
大成川		2	1	7	10
小成川		1	2	2	5
福浦		22	9	8	39
麦ヶ浦		6	1	2	9
武者泊		5	7	3	15
外泊		7	3	1	11
中泊		17	9	3	29
内泊		9	7	7	23
小計		114	64	69	247
総計		530	381	314	1225

大字別の不良度判定



旧町地域別の不良度判定



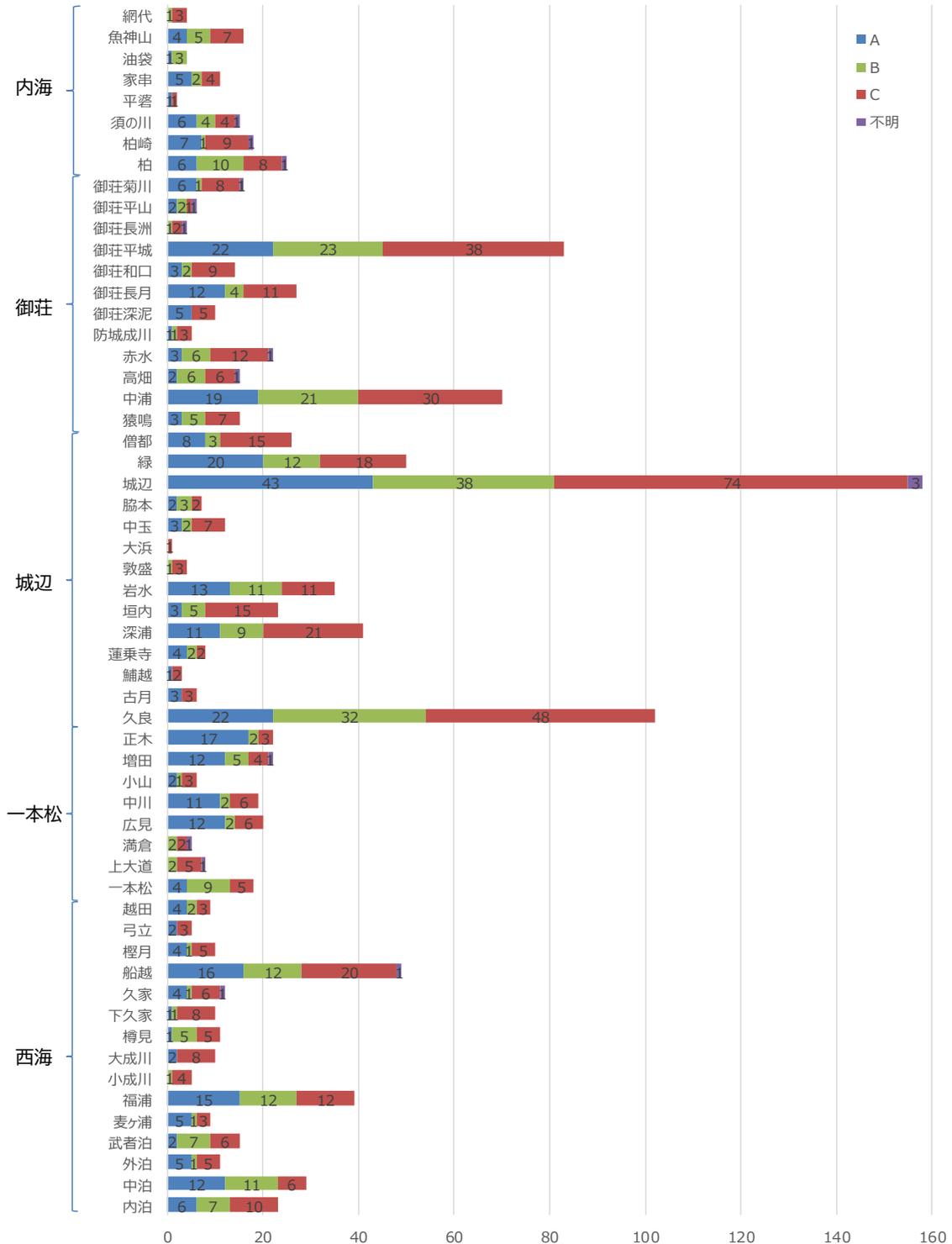
4.5.3 地区別の総合判定結果

総合判定結果を大字別、大字・旧町地域別に集計した結果を以下に示す。

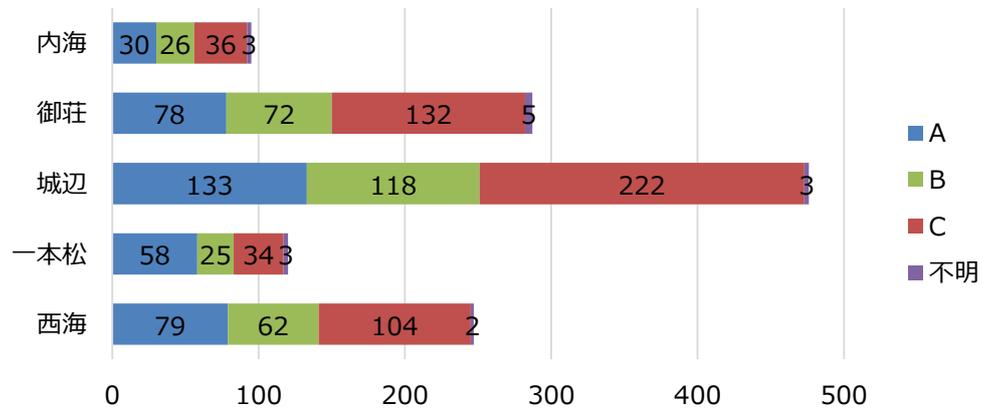
大字・旧町地域別 総合判定結果数量表

		総合判定 A	総合判定 B	総合判定 C	不明	合計
内 海 地 域	網代		1	3		4
	魚神山	4	5	7		16
	油袋	1	3			4
	家串	5	2	4		11
	平簀	1		1		2
	須の川	6	4	4	1	15
	柏崎	7	1	9	1	18
	柏	6	10	8	1	25
	小計	30	26	36	3	95
御 荘 地 域	御荘菊川	6	1	8	1	16
	御荘平山	2	2	1	1	6
	御荘長洲		1	2	1	4
	御荘平城	22	23	38		83
	御荘和口	3	2	9		14
	御荘長月	12	4	11		27
	御荘深泥	5		5		10
	防城成川	1	1	3		5
	赤水	3	6	12	1	22
	高畑	2	6	6	1	15
	中浦	19	21	30		70
	猿鳴	3	5	7		15
	小計	78	72	132	5	287
城 辺 地 域	僧都	8	3	15		26
	緑	20	12	18		50
	城辺	43	38	74	3	158
	脇本	2	3	2		7
	中玉	3	2	7		12
	大浜			1		1
	敦盛		1	3		4
	岩水	13	11	11		35
	垣内	3	5	15		23
	深浦	11	9	21		41
	蓮乗寺	4	2	2		8
	鱒越	1		2		3
	古月	3		3		6
	久良	22	32	48		102
	小計	133	118	222	3	476
一 本 松 地 域	正木	17	2	3		22
	増田	12	5	4	1	22
	小山	2	1	3		6
	中川	11	2	6		19
	広見	12	2	6		20
	満倉		2	2	1	5
	上大道		2	5	1	8
	一本松	4	9	5		18
小計	58	25	34	3	120	
西 海 地 域	越田	4	2	3		9
	弓立	2		3		5
	小浦					0
	櫻月	4	1	5		10
	船越	16	12	20	1	49
	久家	4	1	6	1	12
	下久家	1	1	8		10
	樽見	1	5	5		11
	大成川	2		8		10
	小成川		1	4		5
	福浦	15	12	12		39
	麦ヶ浦	5	1	3		9
	武者泊	2	7	6		15
	外泊	5	1	5		11
	中泊	12	11	6		29
	内泊	6	7	10		23
小計	79	62	104	2	247	
総計		378	303	528	16	1225

大字別の総合判定



旧町地域別の総合判定



5.2 総合判定別分布状況

調査結果を総合判定別に色分けした分布図を作成した。

特定空家等相当に該当する可能性の高い総合判定：Cは中心市街地と沿岸部に多く分布していることがわかる。

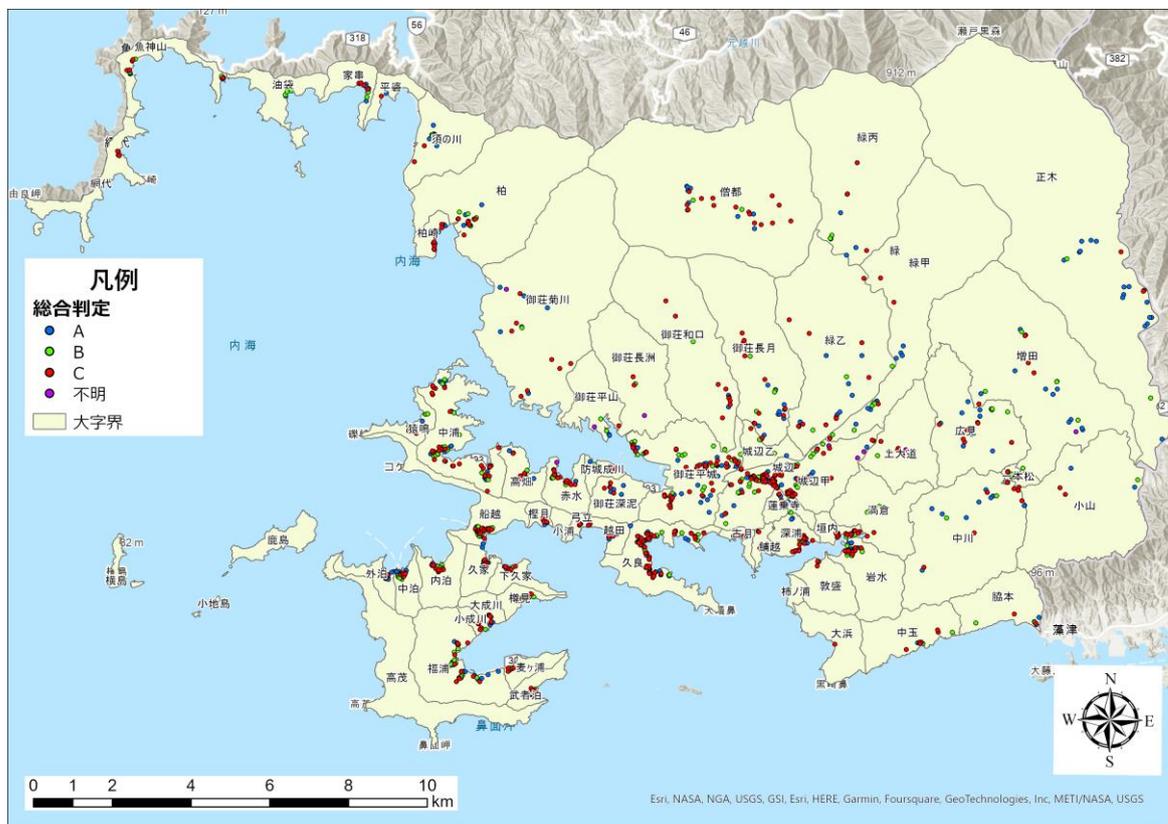


図 総合判定別の分布状況

5.3 人口増減率と空き家の分布状況について

平成27年国勢調査と令和2年国勢調査の人口統計データより、人口増減率と空家等相当の分布状況を図化した。

町全域で人口は減少しているが、特に半島部と山間地区の人口減少が顕著であることがわかる。

人口増減率と空家等相当の分布状況に明らかな相関は見られなかったが、今後も同様に人口減少が続いた場合、町全域で空家等が増加していくものと推測される。

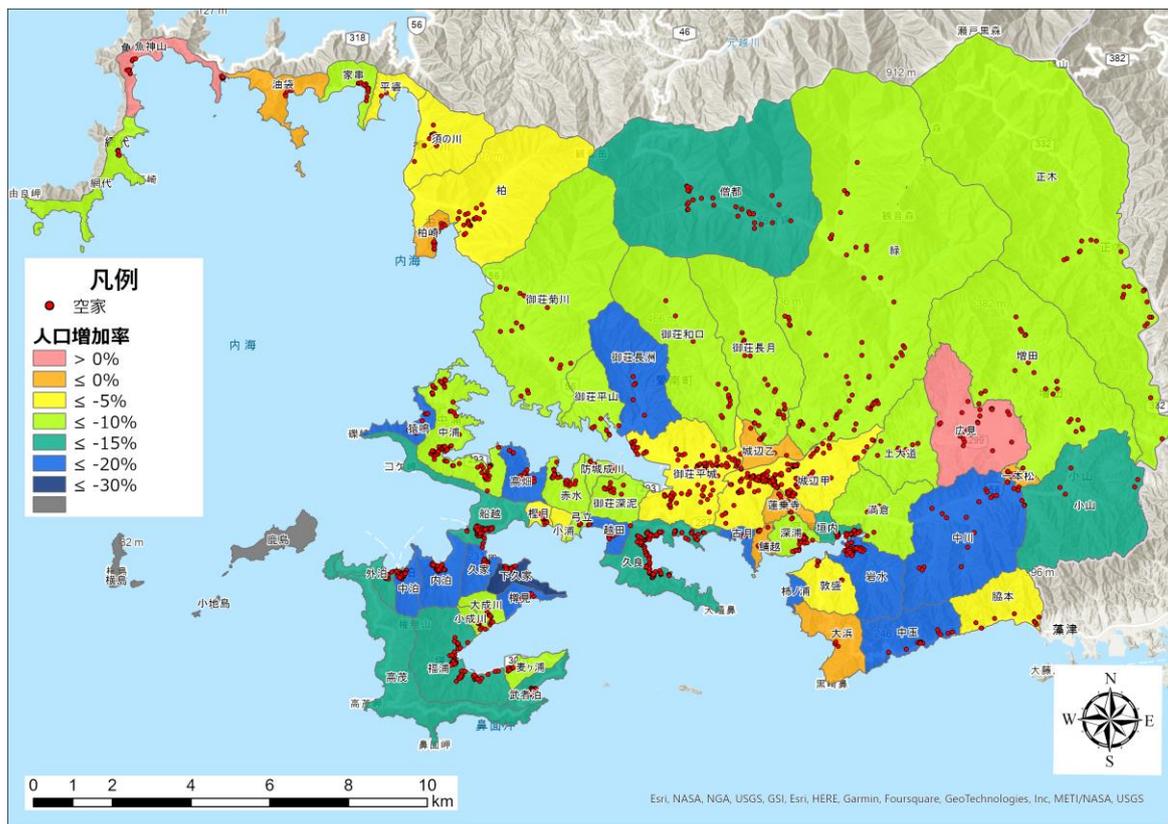


図 人口増減率（大字単位）と空家等相当の分布状況

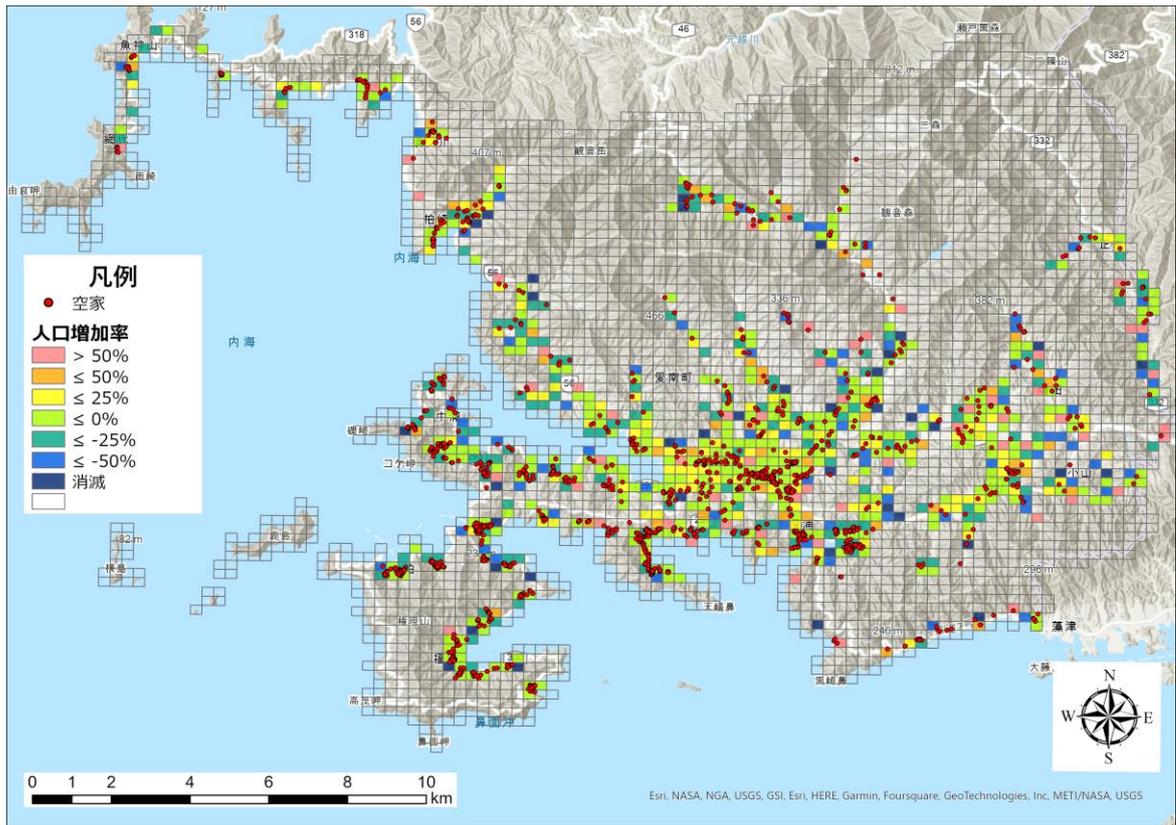


図 人口増減率（250mメッシュ）と空家等相当の分布状況

5.4 前回調査からの空家等解消状況について

前回調査で空家等と判定されていたが、本調査において「空家等ではない」と判断したものを理由別に集計した結果は以下のとおりである。

「居住あり（生活感あり）」に関しては各調査時点における調査員の判断の相違によるところが大きいと考えられるが、一方で、建替え済み、工事中、更地化も全体の27.5%程度存在しており、空家等の除却が着実に進んでいることがわかる。

前回調査からの空き家解消状況集計表

非空家理由	前回調査判定			総計
	A	B	C	
居住あり（生活感あり）	8	13	70	91
建替え済み（居住あり）		1	7	8
工事中		1	3	4
更地、駐車場、太陽光発電など	9	11	14	34
同一敷地内居住あり	2	2	12	16
公営住宅		3	1	4
その他	3	1	6	10
総計	22	32	113	167
(参考)				
本調査以前に除却等済	16	13	16	45

※前回判定の危険度区分は以下の通り

- A 危険度が大きい空家
 具体的には、①倒壊の危険性がある。 ②全体に傾きがある。 ③傾きはないが、屋根の大部分が陥没又は外壁の大部分の外装材が腐食、あるいは剥離しているもの。

B 危険度が中程度の空家
 ①一部に傾きがあり、屋根・外壁に問題がないもの。 ②一部に傾きがあり、かつ屋根・外壁の一部又は全体的に破損があるもの。 ③A、Cに該当しないもの。

C 危険度が小の空家
 ①屋根、外壁、傾きが全て問題ないもの。 ②屋根、外壁等に若干の破損等はあるが、近隣に支障をきたすものではないもの。

5.5 新築家屋との関係性について

過去4か年分（平成30年度～令和3年度）の新築家屋159棟の位置を地図上にプロットし、空家等相当の分布状況と重ねて表示した。

全体的な傾向として、内陸部に多く建築されている状況がうかがえる。

また5.4の結果からもわかるように、空き家を取り壊しての新築は少数であると考えられる。

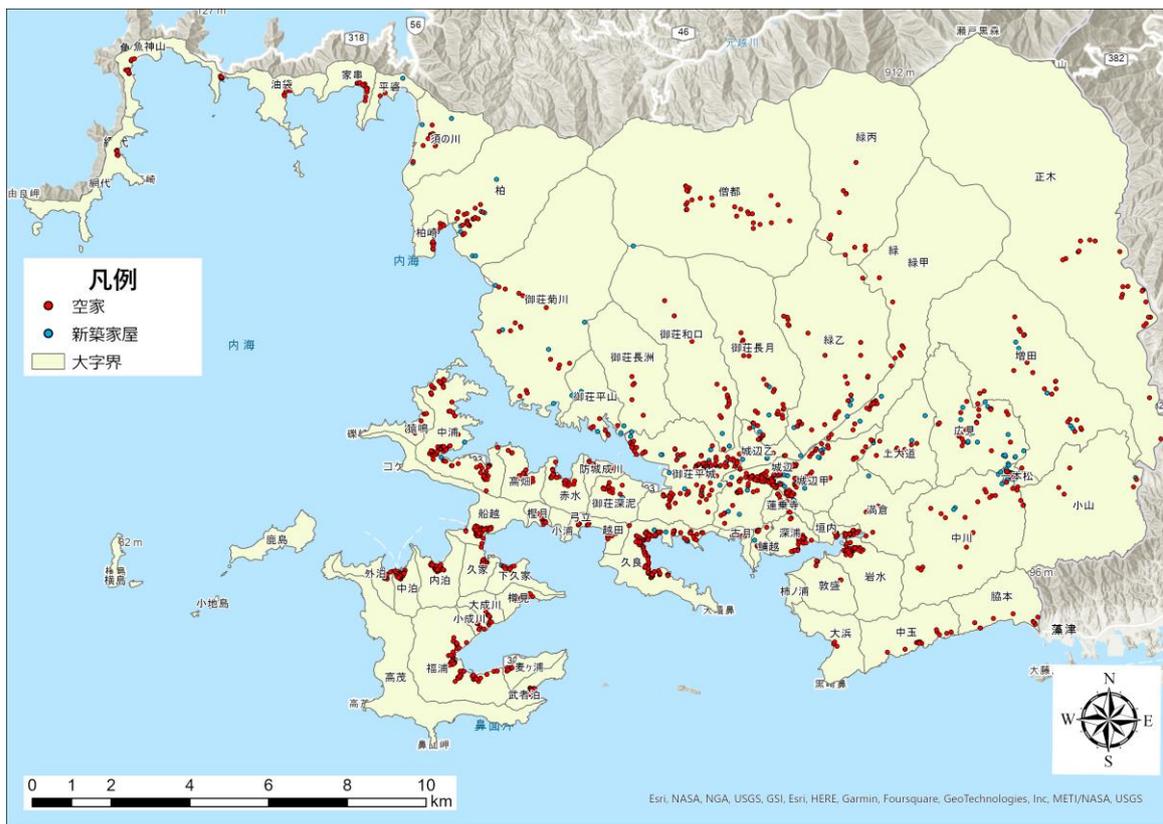


図 新築家屋と空家等相当の分布状況

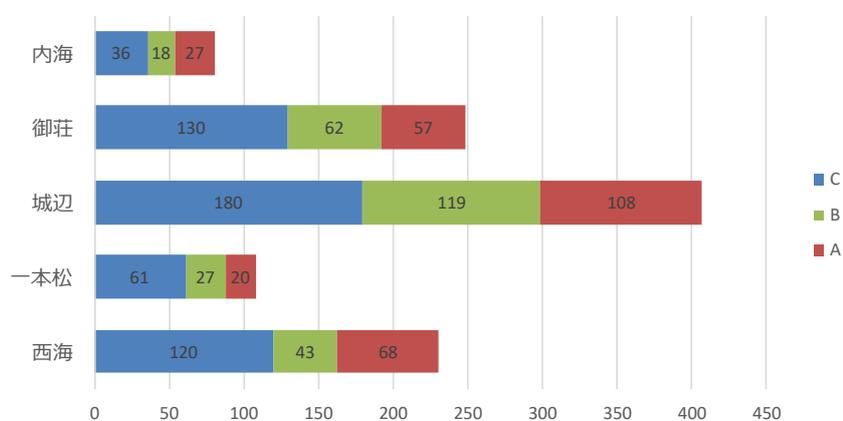
5.6 まとめ

空家等相当の総数は、前回調査の1,076戸（危険度判定がなされていたもの）に対し、本調査では1,225戸と約1.14倍となった。

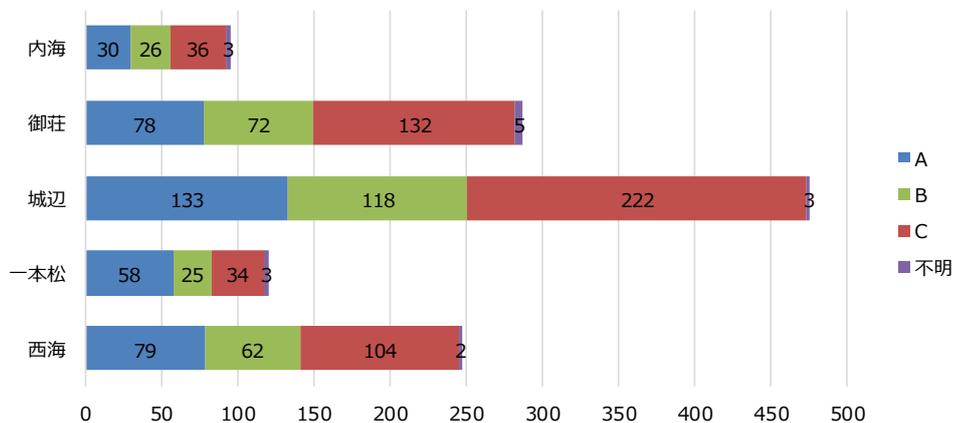
本調査において空家等相当と判定した1,225戸のうち、特定空家等相当と判断したものは528戸となり、全体の43%を占める結果となった。

前回調査の判定基準と本調査における特定空家等相当の判定基準は内容が大きく異なるため単純な比較をすることは不可能だが、地域別の傾向としては、城辺地域が最も深刻な状況であることをうかがわせる結果となった。

旧町地域別の前回調査結果



旧町地域別の総合判定



※前回調査と本調査における判定ラベルは逆の意味合いを持つ（A⇔C）