

総社市空家等実態調査 最終報告書

ZENRIN

株式会社ゼンリン
岡山営業所

令和5年3月31日

目次

1.業務概要	
【1】業務目的	P3
【2】業務期間	P3
【3】業務範囲	P3
【4】業務体制	P4
【5】業務工程	P5
2.現地調査	
【1】調査に関する定義等	P6
【2】調査手順	P7
【3】調査時における取得情報	P7
【4】その他取得情報	P7
【5】「調査票」兼不良度判定表	P8
【6】調査票による老朽度・危険度の判定	P9
【7】調査マニュアルの作成と調査員の教育	P10
【8】プレ調査及び本調査の実施	P11
3.空家等情報のデータベース化 『空家等台帳』及び『分布図』の作成	
【1】空家等情報の入力とデータベース化	P12
【2】作成手順	P12
【3】空家等台帳	P12
【4】空家等台帳見本	P13
【5】分布図の作成	P14
4.調査結果の集計概要	
【1】現地実態調査	P15
【2】調査結果と母屋主観判定ランク別割合	P16
【3】調査結果と建物用途別割合	P17
【4】調査結果と附属建築物調査結果	P18
5.地区別空家等状況	
【1】地区別空家等状況	P19
【2】南部および東部のランク別一覧	P20
【3】西部及び北部のランク別一覧	P21
6.大字別空家等一覧表	
【1】①大字別空家等一覧表	P22
【1】②大字別空家等一覧表	P23
7.まとめ・総括	P24
〈参考資料〉ランク別見本画像	P25

1. 業務概要

【1】 業務目的

本調査は、総社市全域の空家等の件数や分布状況を把握し、別紙の空家等「調査表」兼不良度判定表に基づき、現地調査を行うことにより、今後の空家等対策活用のためデータベースを作成することを目的とする。

【2】 業務期間

令和4年8月1日から令和5年3月31日

【3】 業務範囲 総社市全域



1. 業務概要

【5】 業務工程

総社市空家等実態調査業務委託 業務工程表

株式会社ゼンリン

業務期間 令和4年8月1日 から 令和5年3月31日

工種	令和4年度								
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
契約等事務処理									
仕様確定									
空き家データ抽出									
調査前事前準備 (プレ調査含む)									
現地調査									
中間報告									
成果品作成									
報告書作成									
納品・検収									
契約期限									

2. 現地調査

【1】 調査に関する定義等

(1)空家等

市内に所在する戸建住宅及び店舗・事務所等で居住その他の利用がなされていないことが常態となっているもの。

(2)判断基準

①郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている。



②窓ガラスが割れたまま、カーテンが無い、家具が無い等。



③門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子が無い。



④売り、貸し物件の表示がある。



⑤上記以外(電気メーターが動いていない、取り外されている等)



2. 現地調査

【2】調査手順

- ① 株式会社ゼンリンが住宅地図調査の手法を利用し全域踏査を実施する。
- ② 総社市が持つ空き家情報、空き家バンク情報等も重要な調査資料とし、ゼンリンの手法を補完する情報とする。
- ③ 空家等と考えられる建物情報に対し外観目視による現地調査を実施し、空家等を特定。
- ④ 調査は空家等「調査票」兼不良度判定表を用い、不良度判定及びタブレット端末のカメラによる写真撮影を実施。

※調査時には本委託業務による調査であることがわかるよう、調査員は調査証を着用して業務を実施。

【3】調査時における取得情報

- ①調査の状況(可・不可)
※「不可」とは建物の一部が見えるが、周囲の雑草の繁茂等により建物に近寄ることができず、調査判定が出来なかったもの。
- ②所在地
- ③建物名称
- ④建物用途(戸建住宅、長屋住宅、共同住宅、店舗・事務所、工場、併用住宅、その他)
- ⑤建物階数
- ⑥位置座標(緯度・経度)
- ⑦住宅地図帳記載位置
- ⑧空家等(家屋及び門・塀)の写真データ(近景・遠景)
- ⑨不良度判定結果(点数・ランク)
- ⑩附属建物の判定(母屋以外の建築物があった場合、最も状態の悪いものを判定)
- ⑪衛生上の問題に関する判断結果(汚物の流出又は臭気の発生の有無、ごみ等の放置又は不法投棄による臭気、害虫等の発生の有無)
- ⑫景観上の問題に関する判断結果(窓ガラス等の破損の有無、立木等の繁茂の有無、ごみ等の散乱・山積みの有無)
- ⑬その他周辺の生活環境への悪影響に関する判断結果(立木の腐朽、倒壊、道路へのはみ出しの有無、小動物の住家の有無、害虫等の発生の有無、不適切な管理の有無)

【4】その他取得情報

調査時に調査対象建物の周辺で新規に発見した空家等と考えられる建物も調査対象とした。

2. 現地調査

【6】調査票による老朽度・危険度の判定

(1) 現地到着後、まずはそこが実際に空家等であるかどうかを判断。

(2) 調査票にある項目ごとに外観目視し状況を点数化。(具体的な内容は下記参照)

No	建築物の状態調査	調査項目/不良の程度	基礎点	不明	なし	一部 一カ所	部分的 一カ所 過半数	過半	全体的 過半数	評点		
										合計	区分	
1	建築物全体の状態 (倒壊のおそれ)	① 建築物の崩壊・落階等の有無	100	—	0	/	50	/	100			
		② 建築物の著しい傾斜の有無、基礎の不同沈下	100	—	0	/	50	/	100			
2	構造部分(基礎、壁、柱、梁・桁、小屋組、土台、斜材、床版、屋根版)の状態 (破損、倒壊、落下飛散のおそれ)	① 建築物の屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	—	0	15	25	40	50			
		② 建築物の外壁の腐朽・破損・欠落等の有無	40	—	0	10	20	30	40			
		③ その他(基礎・土台・柱・梁等)の腐朽・破損・欠落等の有無	30	—	0	10	15	25	30			
3	部材・仕上材等の状態 (落下飛散のおそれ)	① 屋根仕上材のずれ・剥離・欠損等の有無	50	—	0	15	25	40	50			
		② ひさし又は軒の腐朽・たれ下りの有無	30	—	0	/	15	/	30			
		③ 外装材のひび割れ・欠損・剥離の有無	40	—	0	10	20	30	40			
		④ 屋外階段、バルコニーの腐食・破損・傾斜の有無	40	—	0	/	20	/	40			
		⑤ 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	10	—	0	5	5	10	10			
		⑥ 看板・アンテナ・外部機器類の傾斜、部材の欠落等の有無	10	—	0	/	5	/	10			
4	その他	① 門、塀等の危険性の有無	10	—	0	/	5	/	10			
計		評点により次のI~Vまでの区分けを行う。								合計	区分	
			I 0 ~ 49	II 50 ~ 99	III 100 ~ 199	IV 200 ~ 299	V 300 ~					

(3) 算出された点数に基づき老朽度・危険度ランク(危険度低A~危険度高E)を判定。

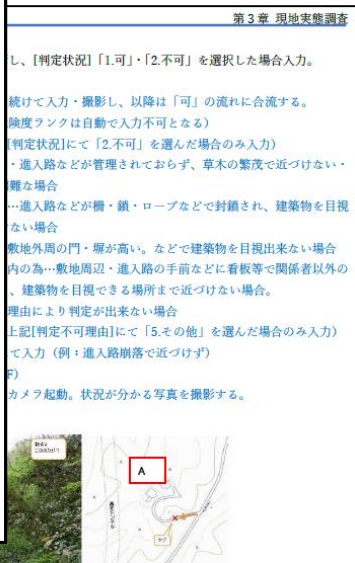
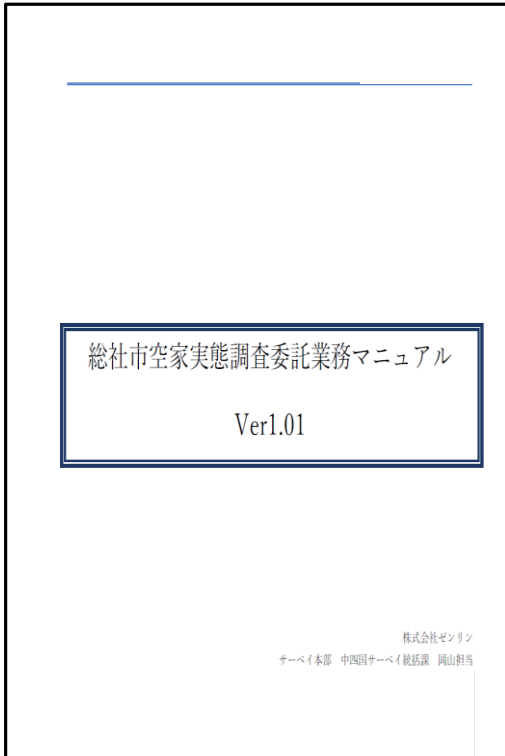
(※ランク毎の典型的な画像見本を参考資料として別途添付)

ランク	評定内容
A	目立った損傷は認められない。
B	危険な損傷は認められない。
C	部分的に危険な損傷が認められる。
D	多数の危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる。
E	建築物全体に危険な損傷が認められ、倒壊の危険性が考えられる。

2. 現地調査

【7】 調査マニュアルの作成と調査員の教育

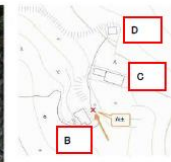
本調査にあたり調査基準を明確にし、調査方法を統一化するため、調査マニュアルを作成し、調査員の研修を実施。



↑ 物件Aは判定不可（調査対象箇所建物が視認不可）



↑ 物件Bは一部視認できるため、判定可。C・Dは判定不可



↑、判定可とする

ことが明確なものが[2.不可]の場合や、人がなく居住しているか空家なのか

不動産業者などの仲介業者が売貸管理等をしているもの【空家種別】にて「3.管理物件」を選んだ場合のみ入力）
署名名の表示無し

社や連絡先のみ表示。売貸の区別不能

↑号は記録不要

- 階数
調査対象の母屋の階数を選択入力。
- 建物用途
対象物件母屋の建物用途を選択入力。【判定状況：不可】の場合は「8.不明」を選択可。

2. 現地調査

【8】 プレ調査及び本調査の実施

令和4年8月30日、総社市魅力発信室様立ち合いのもと、総社市内のプレ調査を実施。調査方法、調査基準、不良度判定基準、建物用途の判断、景観状況に関する判断等を現地にて確認した。



プレ調査で確認、決定された内容は調査マニュアルに追記し、総社市内の現地実態調査において運用した。

3. 空家等情報のデータベース化 『空家等台帳』及び『分布図』の作成

【1】 空家等情報の入力とデータベース化

令和4年11月30日時点の空家等実態調査結果をデータ入力し、地図システム上で空家等の位置、個別状況を確認できる「台帳データ」として作成。

【2】 作成手順

- ① 現地調査から戻った『調査票データ』は日々内容確認を行い、場合によっては再調査等を経て一つのデータとして統合。
- ② 上記にて作成したデータを地図システムに取込む。
- ③ 取り込んだ情報は地図システム内で「台帳」となり、「項目」が表示される。
- ④ 一件ごとの空家等の「台帳」は地図システムの機能を利用して住宅地図とリンクし、空家等の「位置」と「台帳」を紐付する。
- ⑤ 上記で作成した『空家等台帳+位置情報』に「現場写真」を紐付し、写真も同時に閲覧できるようにする。
- ⑥ 調査した空家等には位置情報が紐付されているため、これを地図上に表示する。この際、現地で判定し老朽度・危険度ランクを色別表示して空家等の分布図を作成する。

【3】 空家等台帳

調査情報を集積したものを『空家等台帳』とし、1件ごとに紙出力しこれを綴じたものも成果品として納品。

3. 空家等情報のデータベース化 『空家等台帳』及び『分布図』の作成

【4】空家等台帳見本

1件の空家等に対し建物の位置、建物種別、現地画像、周辺図を配置し現況を把握しやすいものとした。

総社市空家等台帳			
管理番号	0000-0000	母屋主観判定	A~E
所在地住所	岡山県総社市〇〇〇	附属建築物主観判定	A~E
建物名・表札		周辺への危険性	存在する→○ 存在しない→【-】※ハイフンのみ
住宅地図帳頁番号	岡山県総社市(2021年2月)100-A1	窓等の破損	存在する→○ 存在しない→【-】※ハイフンのみ
判定状況	可、不可、対象外	立木、雑草の繁茂	存在する→○ 存在しない→【-】※ハイフンのみ
空家種別	空家、空家候補、管理物件、【-】	ゴミの放置	存在する→○ 存在しない→【-】※ハイフンのみ
建物用途	戸建住宅	害虫の発生	存在する→○ 存在しない→【-】※ハイフンのみ
階数	2階	不適切な管理	存在する→○ 存在しない→【-】※ハイフンのみ
附属建築物の有無	有または無	擁壁の崩壊	存在する→○ 存在しない→【-】※ハイフンのみ
合計点	130	緊急性	存在する→○ 存在しない→【-】※ハイフンのみ
備考・特記事項			
文章で記載			
近景画像	周辺地図		
			
遠景画像			
			

← 調査票から比較的使用頻度の高い項目を20項目抽出

備考欄:現地で調査した際の気づきまたは近隣住民からの依頼等を記載

画像:現地で撮影した画像で基本となる近景(空き家の全体像が把握できるアップ)及び遠景(空き家とその周辺)の2種を記載

周辺地図:中心点を表示させ、対象物件を明確にする。同時に管理番号を表示。
また、周辺の空き家についても表示させる。尚、総社市の管理番号は7桁で大字番号4桁+大字内連番3桁で設定されている。(例:0001-001)

※成果品には近景及び遠景画像というタイトルはございません。枠内で出来るだけ大きく画像表示予定です。
※成果品には周辺地図というタイトルはございません。
※当周辺図に表示されている管理番号は見本であり、成果品は指示に従います。
※周辺図には中心マーク表示を想定しています。

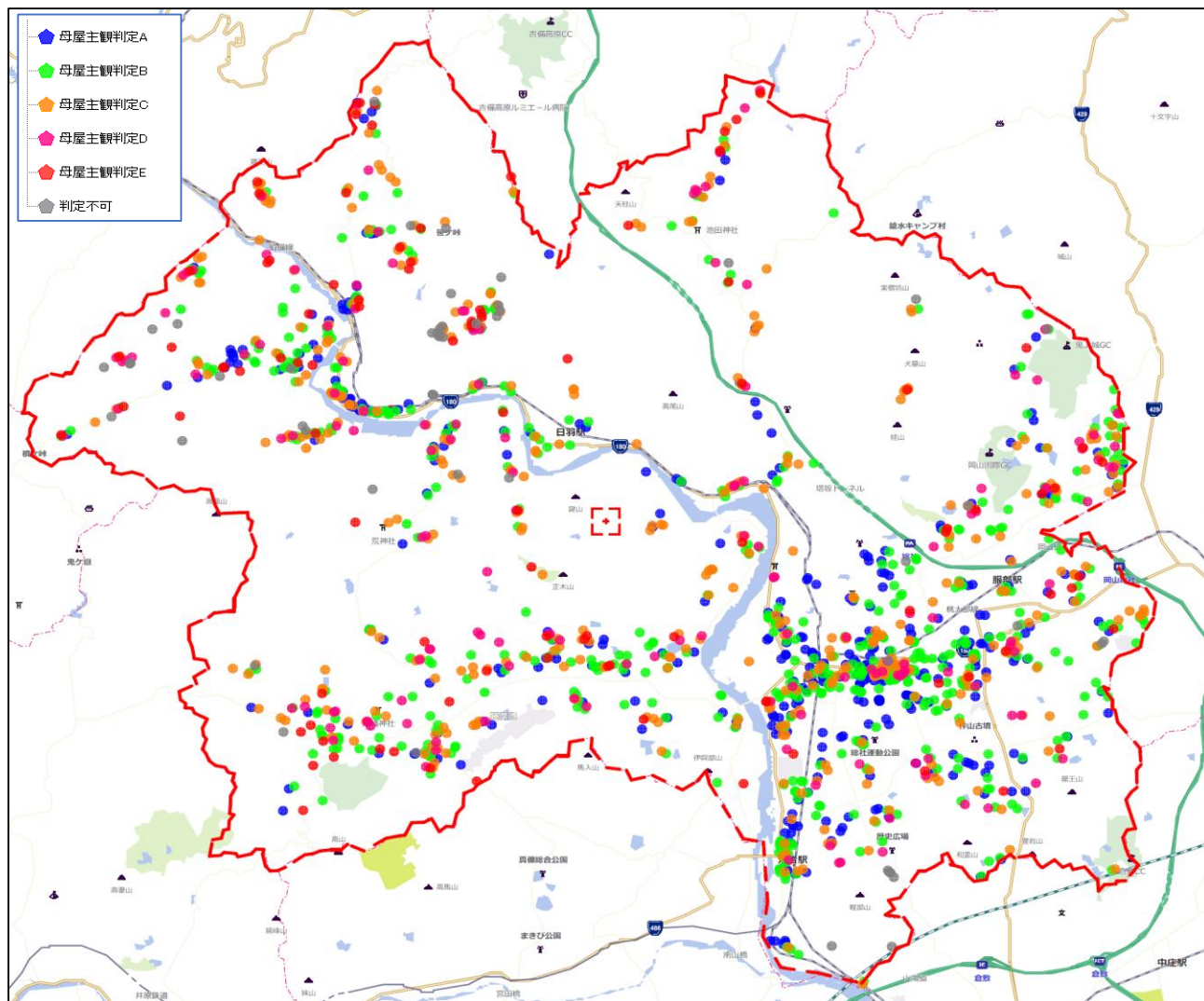
3. 空家等情報のデータベース化 『空家等台帳』及び『分布図』の作成

【5】 分布図の作成

住宅地図データに空家等情報を反映させた空家等分布図を作成。

(空家等の位置をプロットした総社市全域の最新住宅地図)

利便性を考慮し、市販の住宅地図帳と同様のページ構成で作成。尚、プロットの凡例色は下記のような内容を示している。



● 母屋主観判定A 目立った損傷は認められない

● 母屋主観判定B 危険な損傷は認められない

● 母屋主観判定C 部分的に危険な損傷が認められる

● 母屋主観判定D 多数の危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる。

● 母屋主観判定E 建物全体に危険な損傷が認められ、倒壊の危険性が考えられる。

4. 調査結果の集計概要

【1】現地実態調査

総社市内全域を踏査し、すべての家屋(家屋並びに家屋が存在する敷地内の倉庫、または景観、塀や門柱等の付帯建築物を含む)に対し、外観目視により空き家であるか否かを判断した。また空き家と判断した家屋については、それらの老朽危険度判定を実施した。

※空き家と判断できても雑草の繁茂等で対象に近づけず、調査が出来なかったものを「調査不可」とした。

調査状況	件数
調査可	1,603件
調査不可	49件
合計	1,652件

老朽危険度判定は、対象建物の屋根、壁、基礎等各項目別に傷み具合を加点し合計したものを判断の基本とした。しかしながら雑草の繁茂や、敷地形状等により公道からの目視ですべての項目の判断が困難な場合もあった。明らかに倒壊の危険性が見て取れる場合でも加点が出来ない家屋も存在するため、調査員による「主観判定」を実施した。

主観判定は母屋と同じ敷地内にある蔵・納屋等の附属建築物に対して実施した。判定結果はAからEランクとしそれぞれの意味合いは以下の通りである。

主観判定A:目立った損傷は認められない

主観判定B:危険な損傷は認められない

主観判定C:部分的に危険な損傷が認められる

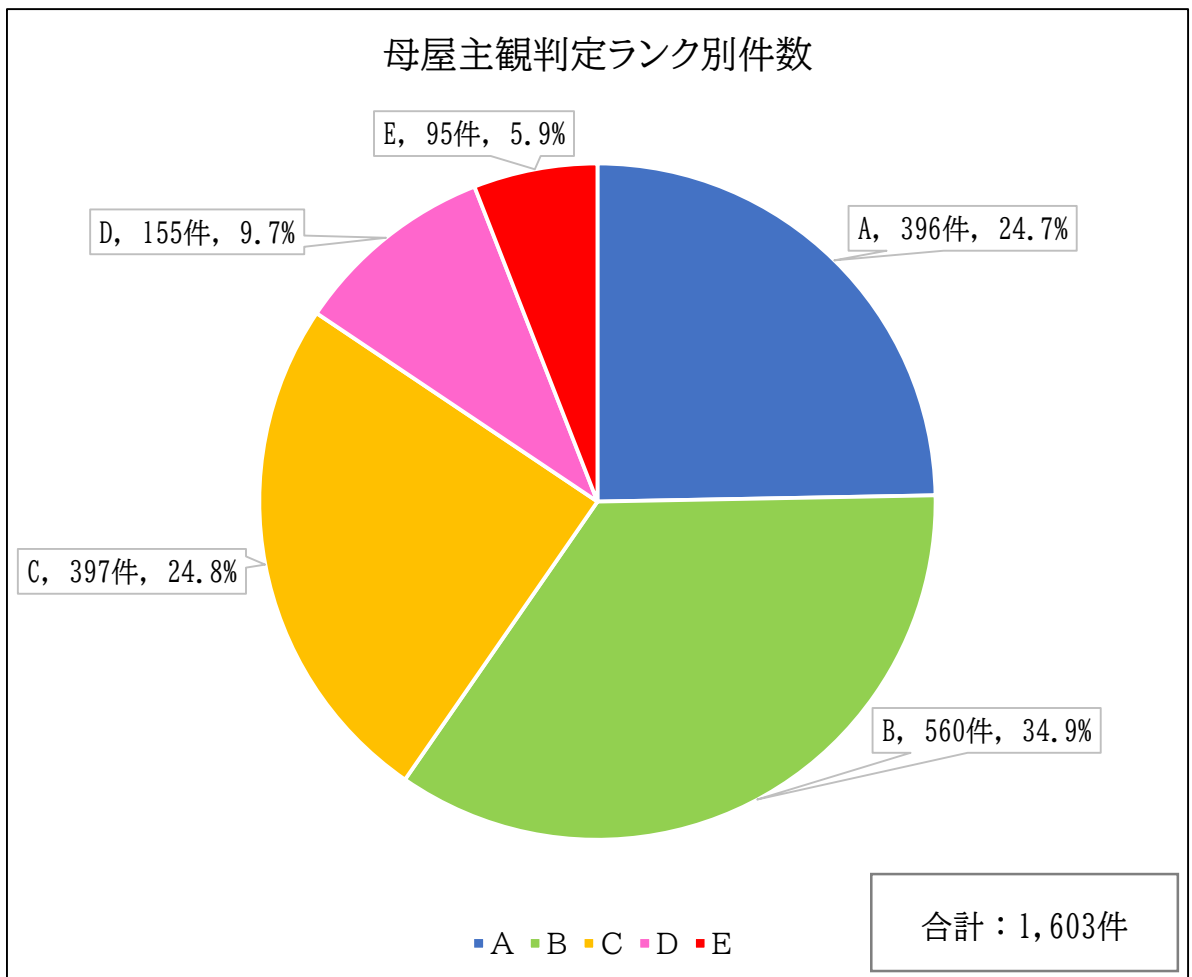
主観判定D:多数の危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる。

主観判定E:建物全体に危険な損傷が認められ、倒壊の危険性が考えられる。

4. 調査結果の集計概要

【2】調査結果と母屋主観判定ランク別割合

この度の調査においては対象建物のマイナス部分を加点していく方式で空家等の状況を客観的に把握した。しかし現場では雑草等の繁茂など公道上からの視認に限度があり、傷みがあっても加点できない対象もあるため、対象建物の全体的な傷み具合から想定されるランクを付与した。



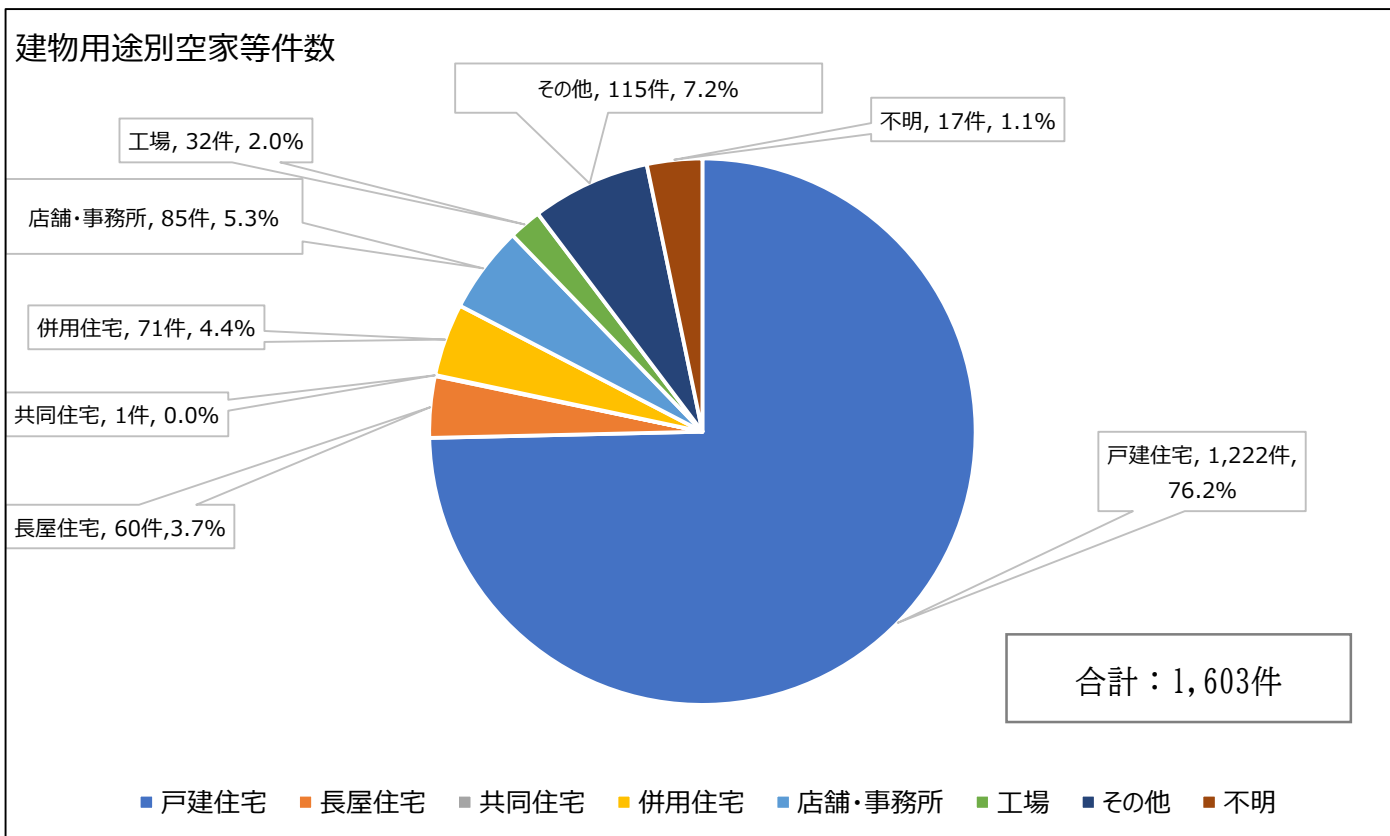
上記円グラフは、現地調査において「調査可」であった件数から作成している。

A,Bランクの空き家が半数以上を占める。また、D,Eランクについては空き家の15%程度ではあるが、250件ある。これらは倒壊に至る可能性があると判断されたもので除却等に向けた対策が必要と思われる。Cランクは400件近いものが存在している。放置すればD,Eランク化する恐れがあり、空き家対策の継続は必要と考える。

4. 調査結果の集計概要

【3】調査結果と建物用途別割合

この度の調査においては対象建物の建物用途を把握した。結果は下記のグラフを参照いただきたい。



上記円グラフは、現地調査において「調査可」であった件数から作成している。

建物用途	件数	備考
戸建住宅	1,222件	一戸建て住居専用(新築未入居は含まない)
長屋住宅	60件	各住戸間の壁を共有し、各住戸に外部から直接出入りできる建物(各住戸単位で集計。判定は建物全体で判定)
共同住宅	1件	コーポ、アパート、マンションの類 階段、廊下、ホール、エレベーターを共有している
併用住宅	71件	店舗と住宅を兼用した建物
店舗・事務所	85件	店舗・事務所専用建物
工場	32件	工場、作業所、醸造所跡等業種、規模を問わず
その他	115件	使用されてない倉庫やプレハブ、畜舎、所有者の趣味の場(ヒアリングによる)など上記で分類できないもの
不明	17件	調査不可及び倒壊、荒廃により種別判定不可のもの
計	1,603件	

空き家の75%近くが戸建住宅となっている。中でも313件がAランクの戸建住宅である。移住定住にいかすことが出来れば総社市にとって大きな財産であると考えられる。

4. 調査結果の集計概要

【4】調査結果と附属建築物調査結果

附属建物(同一敷地内に蔵、納屋等)がある場合は、一番問題性に高い棟の老朽度・危険度の主観による判定をA～Eで行った。尚、判定基準は母屋と同じで下記のようにになっている。

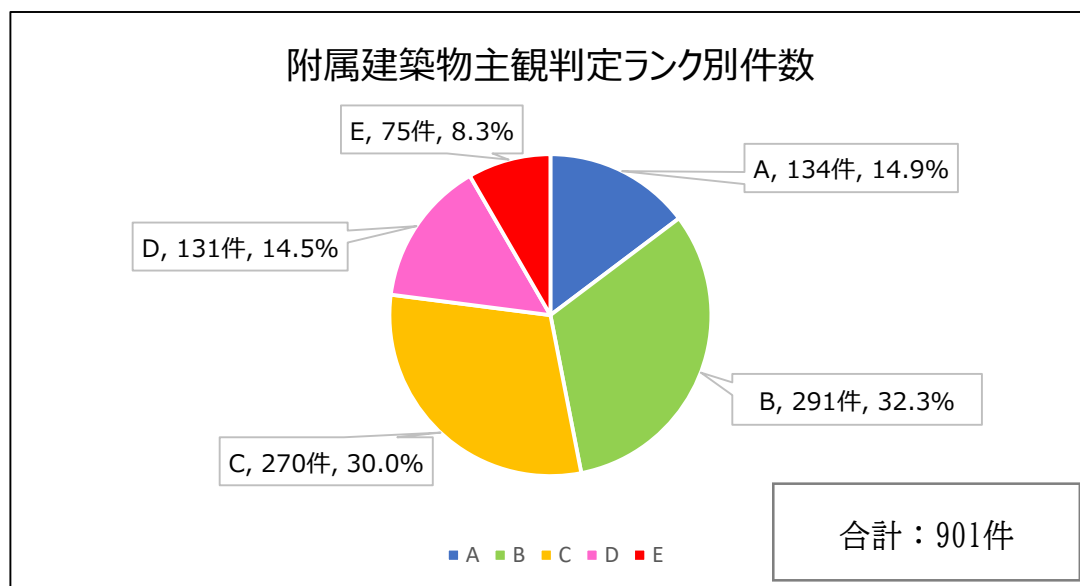
Aランク…目立った損傷は認められない

Bランク…危険な損傷は認められない

Cランク…部分的に危険な損傷が認められる

Dランク…多数の危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる。

Eランク…建物全体に危険な損傷が認められ、倒壊の危険性が考えられる。



上記円グラフは、現地調査において「調査可」であった件数から作成している。

母屋主観判定別 ランク別割合		附属建築物主観判定別 ランク別割合	
Bランク	34.9%	Bランク	32.3%
Cランク	24.8%	Cランク	30.0%
Aランク	24.7%	Aランク	14.9%
Dランク	9.7%	Dランク	14.5%
Eランク	5.9%	Eランク	8.3%

上記の表は母屋の主観判定ランクと附属建築物の判定ランクを割合順に比較したものである。似たような傾向にあるものの母屋も、附属建築物も共にAランクであるものは少ないのではと想定される。実際データベースからともAランクを抽出すると99件であった(99/1,603 約6%)。全体数から見た場合、少数ではあるが、母屋Aランク内では最も多い件数である。B～Eランクは存在するものの占める割合はより小さく、母屋の管理環境が附属建築物に影響を与えていると考えられる。(母屋Aの時、附属建築物B:59件 C:21件 D:4件 E:3件)

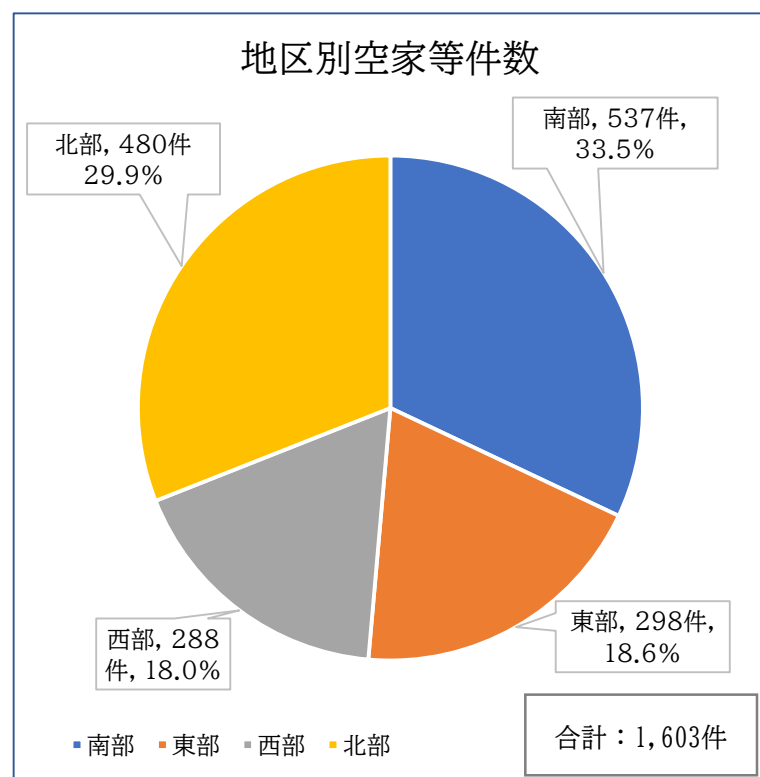
5. 地区別空家等状況

【1】 地区別空家等状況

総社市では市域を4つの地区に分割しており、それぞれの地区単位での空家等の状況をまとめた。

空家等件数	調査可	調査不可
1,652件	1,603件	49件

地区名	A	B	C	D	E	可のみ合計	調査不可	大字毎合計
南部	200件	209件	92件	31件	5件	537件	8件	545件
東部	57件	111件	80件	32件	18件	298件	6件	304件
西部	49件	97件	83件	34件	25件	288件	3件	291件
北部	90件	143件	142件	58件	47件	480件	32件	512件
	396件	560件	397件	155件	95件	1,603件	49件	1,652件



南部エリアは人口密集地であり空家等件数が多くなるのは一般的な傾向である。

対して北部エリアは本来空家等件数は西部、東部エリアと大差ない状況に思えるが非常に多くの空家がある。

平成30年の豪雨被害の影響と考えられるが復興というものの難しさを感じる数値となっている。

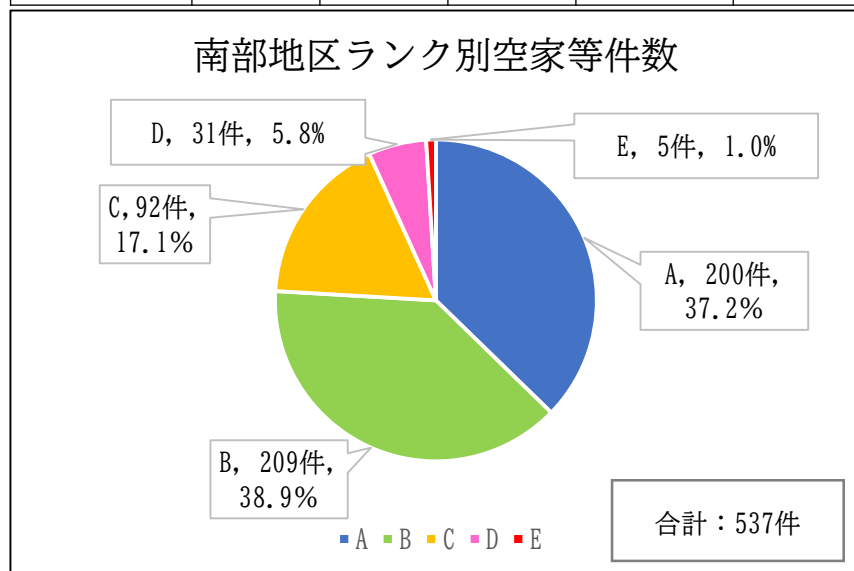
上記円グラフは、現地調査において「調査可」であった件数から作成している。

5. 地区別空家等状況

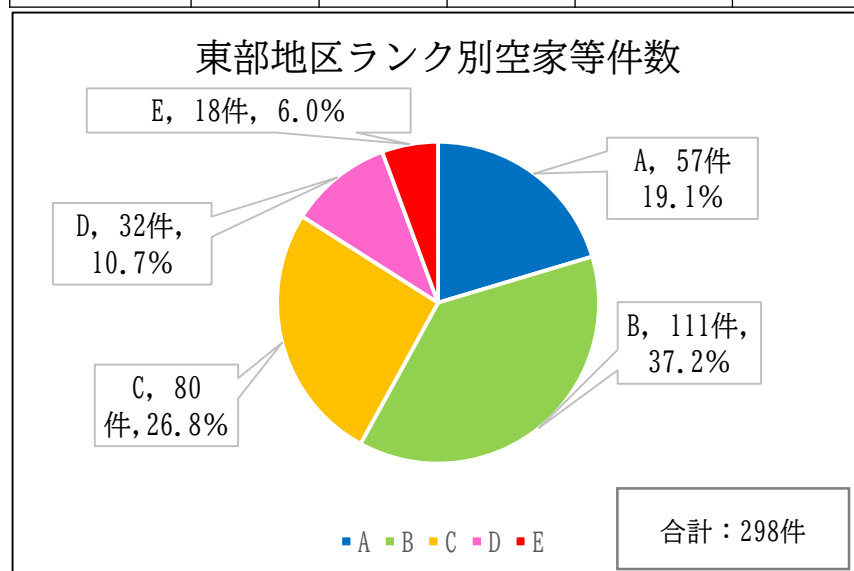
【2】 地区別空家等状況(南部及び東部のランク別一覧)

それぞれの地区単位での空家等状況をランク別にまとめた。

地区名	A	B	C	D	E
南部地区件数	200件	209件	92件	31件	5件
南部地区割合	37.2%	38.9%	17.1%	5.8%	1.0%



地区名	A	B	C	D	E
東部地区件数	57件	111件	80件	32件	18件
東部地区割合	19.1%	37.2%	26.8%	10.7%	6.0%



南部エリアではA,Bランクの占める割合が非常に高くなっている。

空家等が時間経過とともに劣化することを考えれば比較的新しく空家等になっているものが多く、利活用の頻度が高いのではと考えられる。

対して東部エリアは総社市全体をまとめた際の割合に近く平均的な状態と言える。A, Bランクの割合が高く利活用向きのエリアと思われる。

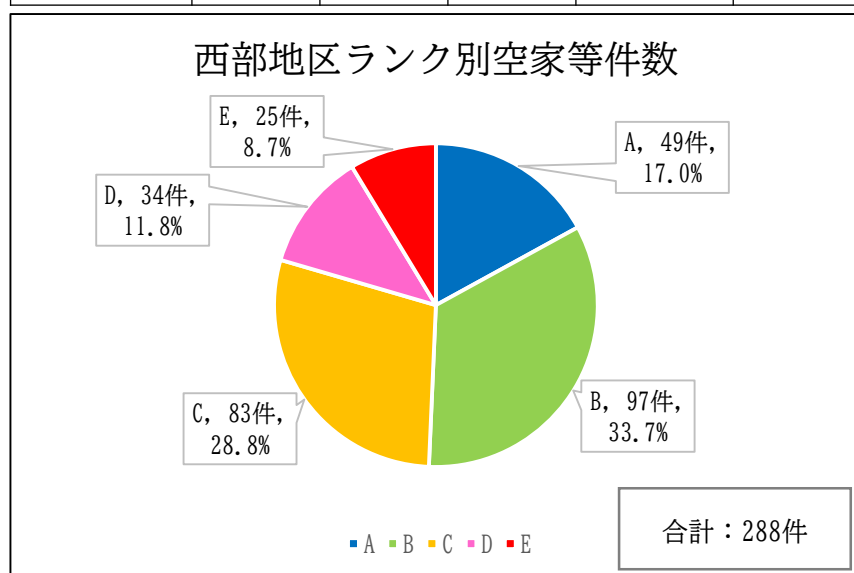
上記円グラフは、現地調査において「調査可」であった件数から作成している。

5. 地区別空家等状況

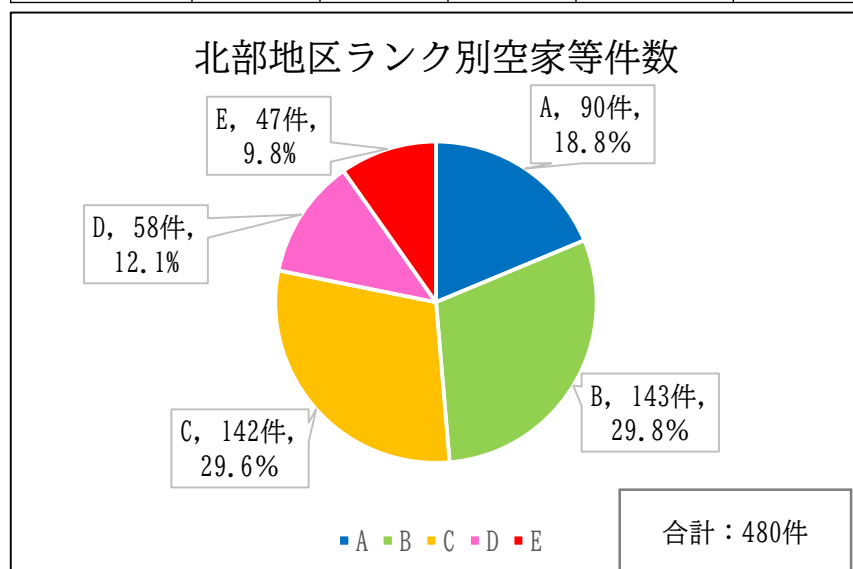
【3】 地区別空家等状況(西部及び北部のランク別一覧)

それぞれの地区単位での空家等状況をランク別にまとめた。

地区名	A	B	C	D	E
西部地区件数	49件	97件	83件	34件	25件
西部地区割合	17.0%	33.7%	28.8%	11.8%	8.7%



地区名	A	B	C	D	E
北部地区件数	90件	143件	142件	58件	47件
北部地区割合	18.8%	29.8%	29.6%	12.1%	9.8%



西部エリアではA,Bランクの占める割合が高めとはいえ、全体の割合と比較するとやや少なめの傾向にある。

その分C,D,Eの各ランクの占める割合がやや増加する。

北部エリアは総社市で唯一A,Bランクの割合が過半数割れとなっている。C,D,Eの各ランクの空家等件数は市内で最も多い。

上記円グラフは、現地調査において「調査可」であった件数から作成している。

6. 大字別空家等状況一覧表

【1】①大字別空家等状況のランク別まとめ。

母屋主観判定ランクと件数

大字名	地区名	A	B	C	D	E	調査不可	大字毎合計
駅前一丁目	南部	3	7	3	0	0	0	13
駅前三丁目	南部	0	4	0	0	0	0	4
中央一丁目	南部	2	5	0	0	0	0	7
中央二丁目	南部	5	4	1	1	0	0	11
中央三丁目	南部	8	1	0	0	0	0	9
中央四丁目	南部	0	0	0	0	0	0	0
中央五丁目	南部	1	1	0	0	0	0	2
中央六丁目	南部	1	0	0	0	0	0	1
総社一丁目	南部	17	9	4	2	0	0	32
総社二丁目	南部	16	20	14	6	0	1	57
総社三丁目	南部	2	10	3	2	0	0	17
駅南一丁目	南部	1	0	0	0	0	0	1
駅南二丁目	南部	2	0	0	0	0	0	2
総社	南部	7	12	3	1	0	0	23
井手	南部	17	23	2	1	1	0	44
刑部	南部	0	0	1	1	0	0	2
福井	南部	3	6	3	1	1	1	15
泉	南部	10	7	0	0	0	0	17
小寺	南部	8	12	11	1	0	0	32
門田	南部	11	5	5	0	0	0	21
井尻野	南部	16	13	6	3	0	0	38
溝口	南部	8	3	2	1	0	0	14
真壁	南部	15	15	4	1	0	0	35
中原	南部	9	4	8	2	3	0	26
三輪	南部	5	7	3	1	0	0	16
三須	東部	7	10	8	1	1	0	27
上林	東部	3	5	9	5	1	0	23
下林	東部	1	8	1	0	0	2	12
赤浜	東部	2	8	6	0	1	0	17
金井戸	東部	2	2	1	0	0	0	5
南溝手	東部	2	3	1	0	0	1	7
北溝手	東部	2	4	3	0	0	0	9
窪木	東部	2	3	2	1	1	0	9
長良	東部	2	5	4	0	2	0	13
東阿曾	東部	5	18	12	10	2	0	47
西阿曾	東部	5	7	7	2	2	0	23
奥坂	東部	4	7	4	3	1	2	21
久米	東部	1	6	4	3	1	1	16
黒尾	東部	2	4	9	0	3	0	18

6. 大字別空家等状況一覧表

【1】②大字別空家等状況のランク別まとめ。

母屋主観判定ランクと件数

大字名	地区名	A	B	C	D	E	調査不可	大字毎合計
秦	西部	5	14	21	5	2	0	47
福谷	西部	3	0	4	0	0	0	7
上原	西部	0	2	0	0	0	0	2
富原	西部	4	3	2	0	0	0	9
八代	西部	2	2	3	0	1	0	8
下原	西部	0	2	1	0	1	0	4
久代	西部	19	27	17	12	7	0	82
槇谷	北部	3	10	11	9	6	1	40
見延	北部	5	3	8	1	1	0	18
穴栗	北部	5	8	7	3	0	0	23
山田	西部	3	9	9	3	3	0	27
新本	西部	13	38	26	14	11	3	105
美袋	北部	21	16	16	3	0	2	58
日羽	北部	4	13	10	1	1	0	29
原	北部	5	14	7	3	4	0	33
影	北部	6	11	3	1	4	3	28
中尾	北部	10	14	11	12	7	5	59
下倉	北部	11	25	27	13	4	6	86
種井	北部	8	6	14	4	6	0	38
延原	北部	4	11	11	2	5	1	34
宇山	北部	4	11	14	5	5	13	52
槁	北部	4	1	3	1	4	1	14
西郡	東部	3	3	4	3	1	0	14
地頭片山	東部	3	3	1	1	0	0	8
岡谷	東部	5	7	2	1	1	0	16
西坂台	東部	2	3	0	0	0	0	5
宿	東部	4	5	2	2	1	0	14
清音黒田	南部	0	1	1	0	0	1	3
清音古地	南部	5	4	1	0	0	1	11
清音上中島	南部	11	19	4	1	0	0	35
清音柿木	南部	6	10	5	1	0	0	22
清音軽部	南部	8	2	5	3	0	0	18
清音三因	南部	3	5	3	2	0	4	17
	ランク別 合計	396	560	397	155	95	49	1,652

7.まとめ・総括

1) 調査結果を報告するにあたり

総務省統計局公表の平成30年住宅・土地統計調査結果では、全国の空き家数は848万9千戸、空き家率は、13.6%と過去最高となった。岡山県は15.6%と、全国平均13.6%よりも高い空き家率となっている。

今回の総社市空家等実態調査（以下、本調査という）は、市内全域に対し現地調査を実施。その結果得られた空き家件数は、1,652戸である。（調査不可を含む）この内、調査不可を除く判定可能な件数は、1,603件という結果であった。

2) 総社市空家等実態調査時のヒアリング等のまとめ

- ・ 総社市は「平成30年7月豪雨」の被災地区である為、北部エリアの昭和地区を筆頭に「被災後に転居し、そのまま空き家となり復旧が行われていない家屋」が高梁川周辺に多数散見された。
- ・ 同災害の影響で、該当地区では「外観では綺麗（新しい）家だが、内部は浸水した為腐っている」という情報も幾度か耳にした。被災地区においては、外観目視による調査結果が良好な物件でも実際に利活用を行うのは困難な物件が多数存在すると思われる。
- ・ 山間部や港町などの解体工事が難しい立地に危険家屋や管理状態が悪い物件が残存している事は県内でよくあるが、総社市では集落内や中心部での危険家屋・問題物件が多数散見された。
- ・ 放置物件と空き家を混同している方が散見され「住んではないけど、管理しているから（物置にしているから）空き家として扱わないで欲しい。」との意見が幾度か寄せられた。
- ・ 「住みたい町」「移住したい町」として近年は移住先として人気で人口増加のイメージがある総社市だが危険な空き家が身近に残っているという事実があるため空き家対策の継続は不可欠と思われる。

以上

資料 ランク別見本画像

ランクA



ランクB



ランクC



ランクD



ランクE



不可

