

【まとめ・総括】

1) 調査結果を報告するにあたり

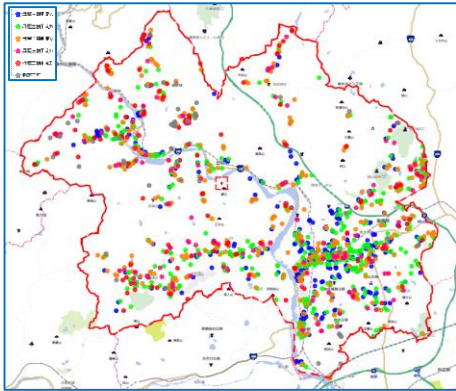
総務省統計局公表の平成30年住宅・土地統計調査結果では、全国の空き家数は848万9千戸、空き家率は、13.6%と過去最高となった。
岡山県は15.6%と、全国平均13.6%よりも高い空き家率となっている。

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「外観では綺麗な(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



- 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。
- 判定不可

※空家等の分布と母屋主観判定について
判定は建物の悪い部分を点数化し、加点していく方法を取っている。しかし見えている部分だけの判定では、状態が悪くとも加点できず良好な状態と同じような点数になることもあるため、あえて調査員が現場で状態を判断する主観をもって最終判断とした。

【対象地域】



【調査結果】

調査結果の全体概要を、件数で表すと以下のとおりとなった。

調査による空き家件数			総社市内 建物件数 (住宅地図データによる推計)
空き家件数	調査可	調査不可	
1,652件	1,603件	49件	26,461件

【補足】 調査不可・対象外等について

調査不可・・・地図上に家形が存在、または、建物の一部が見えるが、建物に近寄ることができず、周囲の塀等や雑草の繁茂により調査判定が出来なかったものを「調査不可」とした。

【調査不可（進入不可）の例】 ※総社市内調査時に撮影

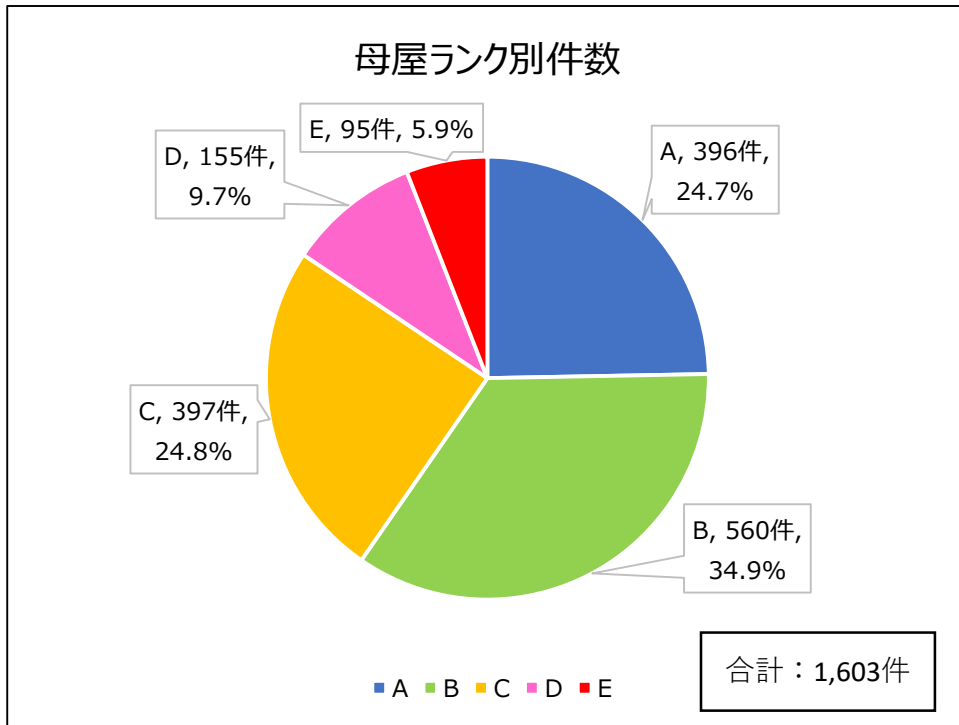


公道からの目視不可



進入路上の雑草繁茂

【調査件数の分類と調査後の母屋ランク別件数】



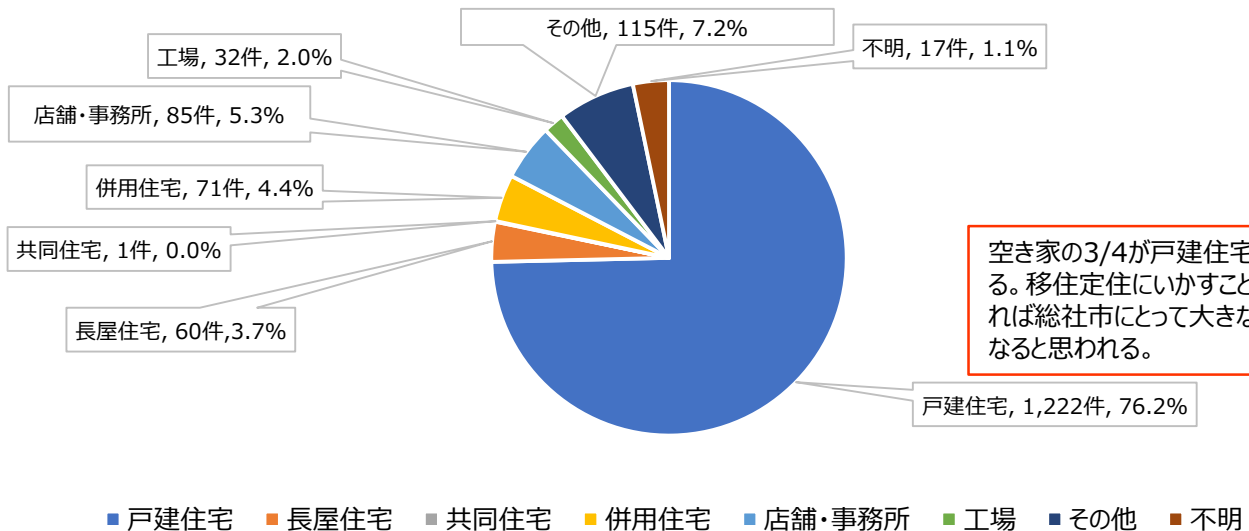
A,Bランクの空き家が半数以上を占める。また、D,Eランクについては空家等の15%程度ではあるが、250件ある。これらは倒壊に至る可能性がある判断されたもので除却等に向けた対策が必要と思われる。Cランクは400件近いものが存在している。放置すればD,Eランク化する恐れがあり、空き家対策の継続は必要と考える。

【建物用途別空家等件数】

今回の調査の結果、空き家の種別を建物用途別に集計した結果、以下の通りであった。

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(全戸空き部屋が対象)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	使用されてい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	

建物用途別空家等件数



空き家の3/4が戸建住宅である。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になると思われる。

上記グラフ及び表は、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。

【地区別件数と大字別件数】

空き家棟数	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

【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
駅前二丁目	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

【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
穴粟	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