

■ 空き家実態調査の結果

1 空き家実態調査の概要

「住宅・土地統計調査」は、抽出調査であるため、どれだけ、どこに、どのような状態で空き家が存在するかを把握することはできません。そこで、空き家の分布状況等を把握するため、令和3年度に空き家実態調査（以下、実態調査等といいます。）を実施しました。

調査目的	呉市内の空き家の正確なデータを抽出し、呉市における空家等の実態（空き家数、分布状況、老朽度等）を把握し、利活用可能な空き家の掘り起こしと効果的な空家等対策を検討する。
調査期間	令和3年10月～令和4年5月
調査対象	市内全域の一戸建て住宅
調査方法	<p>国勢調査の調査区要図から、空き家候補を抽出し、水道の閉栓状況により、1年間使用実績のない物件を敷地外から外観目視による現地調査を実施。（※現地調査の対象戸数：8,285戸）</p> <p>【空き家の定義】</p> <ul style="list-style-type: none"> 概ね年間を通じて、建築物の使用実績がないこと。 （空家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より） 空き家の判定は、建物や庭等の状態、表札や郵便受け、ガス・電気メーター等、売家・貸家の表示等を確認
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の用途、階数、構造、老朽度 建物の外観（建物の傾斜、屋根・外壁の状況等）による劣化度 前面道路幅員（車両進入可否）
空き家の状態の判定	「呉市空き家等の適正管理に関する条例に係る処分等の基準」の別表第1「管理不全な状態判定基準（建物）」の判定項目を参考に、「建物の傾斜」、「屋根」及び「外壁」の状態を外観目視で判定

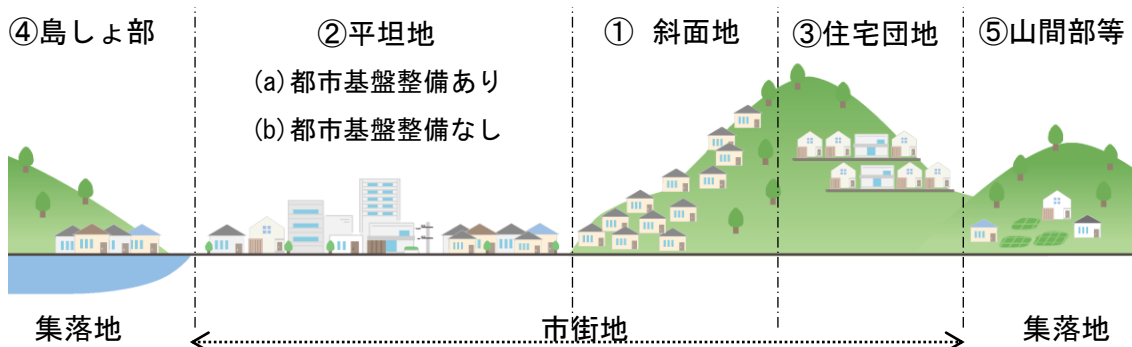
老朽度分類

分類	ランク	状態
利活用可能な 空き家	A	すぐに住めそうな空き家
	B	少し手を加えれば住めそうな空き家
老朽空き家	C	かなり手を加えなければ住めない空き家
	D	老朽化が激しく危険な空き家

2 地域分類

本市の地域特性を踏まえ、次の5つの地域類型に分類します。

【地域類型のイメージ】



地域類型		地域特性
① 斜面地	・斜面地に形成された低層の戸建て住宅等を中心とする古くからある住宅地（傾斜が概ね10%以上）	・自動車の進入が困難な狭あい道路が多い。 ・土砂災害警戒区域等の指定など、防災上の不安を抱えた地区が多い。
② 平坦地	都市基盤整備あり ・海岸沿いから山裾にかけての平坦地に形成され、都市基盤が整備された市街地	・土地区画整理事業や開発、宅地造成等が実施された場所などは、道路等の基盤が整い、良好な居住環境が形成されている。
	都市基盤整備なし ・上記以外の古くからの既成市街地	・まちなかに近接し利便性は高いが、狭あいな道路が多く、住環境上の問題を抱えている。 ・古い住宅等がまとまってある住宅密集地等が所在している。
③ 住宅団地	・高度経済成長期以降に整備された郊外部等の住宅団地	・計画的に整備された市街地で、良好な居住環境が形成されている。 ・世帯数が多く、人口密度が高いが、居住者の団地入居時期が同時期であることが多く、居住者の高齢化が急速に進行する。
④ 島しょ部	・倉橋島、鹿島、安芸灘諸島などの島しょ部にある農業漁業に由来する古くからの集落地	・過疎地域であり、人口減少や高齢化が先行している。 ・都会にない豊かな自然環境を有しており、若者を始めとした都会からの移住希望者から注目を集めている。 ・古い住宅が多く、家屋等が狭い範囲に密集しており、自動車の進入・離合が困難な狭あい道路が多いなど、居住環境上の問題を抱える。
⑤ 山間部等	・上記以外の山間部等	・豊かな自然環境や営農環境と調和した昔からの農業集落などで、世帯数や住宅数が少ない。

3 空き家数と老朽度

実態調査等の結果、呉市の一戸建ての空き家は、5,106戸でした。

このうち、「すぐに住めそうな空き家」(ランクA)が3,571戸(69.9%)、「少し手を加えれば住めそうな空き家」(ランクB)が809戸(15.8%)、「かなり手を加えなければ住めない空き家」(ランクC)が620戸(12.1%)、「老朽化が激しく危険な空き家」(ランクD)が106戸(2.1%)ありました。

区分	利活用可能な空き家		老朽空き家	
	ランクA	ランクB	ランクC	ランクD
空き家総数	3,571戸	809戸	620戸	106戸
5,106戸	4,380戸(86%)		726戸(14%)	

4 周囲へ影響を与えるおそれのある空き家

実態調査等の結果、今後、この空き家等が倒壊した場合に周辺へ影響を与えるおそれがあると判定した空き家※1は、老朽空き家(C・Dランク)726戸のうち、347戸ありました。

老朽空き家	
ランクC	ランクD
323戸	24戸
347戸/5,106戸(6.8%)	

※1: 周辺へ影響を与えるおそれのある空き家

家屋等の隣地・道路までの水平距離が、該当空き家の高さの約1/2以内の場合、万一、当該空き家が脱落・飛散・崩壊した場合に、隣接地の家屋・道路等へ影響が生じる可能性があるとして判断される空き家

5 車両の進入ができない空き家

実態調査等の結果、車両の進入できない空き家は、約半数がありました。

特にランクC・Dは428戸(59.0%)と多くなっています。

区分	全体	利活用可能な 空き家	老朽空き家
		ランクA・B	ランクC・D
空き家数	5,106戸	4,380戸	726戸
車両進入不可 空き家数	2,566戸 (50.3%)	2,138戸 (48.8%)	428戸 (59.0%)



【車両進入困難な道路】

6 地区別の空き家状況

地区別の空き家数と世帯数の状況は、次のとおりとなっています。

地区	空き家数 (戸)		世帯数 (世帯)		地区内 空き家数の 空き家総数に 対する割合		地区内 空き家数の 地区内世帯数 に対する割合	
	地区 計	小計	地区計	小計				
中央	1,069	3,435	22,162	84,426 (89.4%)	20.9%	67.3%	4.8%	4.1%
宮原	308		3,296		6.0%		9.3%	
警固屋	267		1,939		5.2%		13.7%	
吉浦	235		4,317		4.6%		5.4%	
天応	102		1,584		2.0%		6.4%	
昭和	254		12,985		5.0%		1.9%	
郷原	39		1,659		0.8%		2.3%	
阿賀	361		6,596		7.1%		5.4%	
広	350		19,570		6.9%		1.7%	
仁方	109		2,513		2.1%		4.3%	
川尻	179		3,580		3.5%		5.0%	
安浦	162		4,225		3.2%		3.8%	
島しょ部	音戸	537	4,969	10,057 (10.6%)	10.5%	32.7%	10.8%	16.6%
	倉橋	472	2,231		9.2%		21.1%	
	下蒲刈	62	606		1.2%		10.2%	
	蒲刈	86	760		1.7%		11.3%	
	豊浜	298	659		5.8%		45.2%	
	豊	216	832		4.2%		25.9%	
計	5,106		94,483		100%		-	-

- ・ 地区内空き家数の空き家総数に対する割合は、中央地区が最も高く、続いて、音戸，倉橋地区が高い状況です。
- ・ 島しょ部の世帯数は市全体の約11%を占めている状況に対して、空き家数は市全体の約33%を占めています。
- ・ 「地区内空き家数の地区内世帯数に対する割合」は、豊浜地区が最も高く、続いて、豊，倉橋地区が高くなっている一方で、昭和，広地区が低くなっています。

7 地域分類別の空き家状況

地域分類別の空き家状況は、次のとおりとなっております。

地区	ランクA・B(利活用可能な空き家)							ランクC・D(老朽空き家)						
	空き家数(戸)	地域分類						空き家数(戸)	地域分類					
		市街地			集落地				市街地			集落地		
		①斜面地	②平坦地		③住宅団地	④島しょ部	⑤山間部等		①斜面地	②平坦地		③住宅団地	④島しょ部	⑤山間部等
都市基盤整備あり	都市基盤整備なし		都市基盤整備あり	都市基盤整備なし										
中央	897	Ⅱ	Ⅲ	Ⅰ	Ⅳ		Ⅳ	172	Ⅰ	Ⅳ	Ⅱ	Ⅳ		Ⅳ
宮原	294	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	14	Ⅲ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ		Ⅳ
警固屋	240	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	27	Ⅲ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ		Ⅳ
吉浦	202	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	33	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ
天応	94	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	8	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ		Ⅳ
昭和	242	Ⅳ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅲ		Ⅳ	12	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ		Ⅳ
郷原	34	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ		Ⅳ	5	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ		Ⅳ
阿賀	280	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	81	Ⅱ	Ⅳ	Ⅱ	Ⅳ		Ⅳ
広	304	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	46	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ
仁方	94	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	15	Ⅳ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ
川尻	158	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	21	Ⅳ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ
安浦	157	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	5	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ		Ⅳ
音戸	416						Ⅱ	121						Ⅰ
倉橋	436						Ⅰ	36						Ⅱ
下蒲刈	50						Ⅲ	12						Ⅲ
蒲刈	64						Ⅲ	22						Ⅲ
豊浜	241						Ⅱ	57						Ⅱ
豊	177						Ⅲ	39						Ⅱ
合計	4,380	1,321	113	1,263	194	1,372	117	726	243	7	170	2	287	17
割合(%)	100%	30.2%	2.6%	28.8%	4.4%	31.3%	2.7%	100%	33.5%	1.0%	23.4%	0.3%	39.5%	2.3%

集積状況の目安(ランクAB・CDの各合計空き家数に対する割合)

Ⅰ：10%以上，Ⅱ：5%以上10%未満，Ⅲ：1%以上5%未満，Ⅳ：1%未満

- ・ 利活用可能な空き家(ランクA・B)，老朽空き家(ランクC・D)ともに，斜面地や都市基盤整備のない平坦地，島しょ部に多く所在しています。
- ・ 中央地区の平坦地(都市基盤整備なし)と倉橋地区には，ランクA・Bが多く所在しています。
- ・ 中央地区の斜面地と，音戸地区には，ランクC・Dが多く所在しています。

8 地区別の空き家の分布状況

地区別の空き家の分布状況は、次のとおりとなっています。

(参考資料2 地区別空き家分布図)

地区	分布状況
中央	<ul style="list-style-type: none"> 平坦地の都市基盤が整備された市街地中心部では、比較的、空き家が少ない状況です。 すり鉢状の斜面地に、空き家が点在しており、地区別の空き家戸数は、市内で一番多い地区となっています。
宮原	<ul style="list-style-type: none"> 山裾に広がる斜面地を中心に、空き家が点在しています。
警固屋	
吉浦	<ul style="list-style-type: none"> 山裾から斜面地にかけて、空き家が点在しています。 平坦部の古くからの既成市街地にも空き家が所在している傾向があります。
天応	
昭和	<ul style="list-style-type: none"> 住宅団地を中心に、空き家が点在しています。
郷原	<ul style="list-style-type: none"> 地区内の住宅団地にも空き家は所在していますが、多くは集落地に所在しています。 地区全体の空き家数は、少ない状況です。
阿賀	<ul style="list-style-type: none"> 山裾に広がる斜面地を中心に、空き家が点在しています。
広	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業が実施され、都市基盤が整った場所では空き家が少ないです 山裾や沿岸部の斜面地などを中心に、空き家が密集しています。
仁方	<ul style="list-style-type: none"> 山裾を中心に空き家が点在しています。
川尻	<ul style="list-style-type: none"> 平坦部の古くからの既成市街地から斜面地まで空き家が点在しています。 沿岸部にも空き家が点在しています。
安浦	
音戸	<ul style="list-style-type: none"> 沿岸部の集落地を中心に空き家が所在しています。 家屋が密集した集落地では空き家も密集しています。
倉橋	<ul style="list-style-type: none"> 海岸と山裾に挟まれた範囲に形成された集落地に空き家が密集しています。 下蒲刈、蒲刈地区は比較的空き家は少ない状況です。
下蒲刈	
蒲刈	
豊浜	
豊	

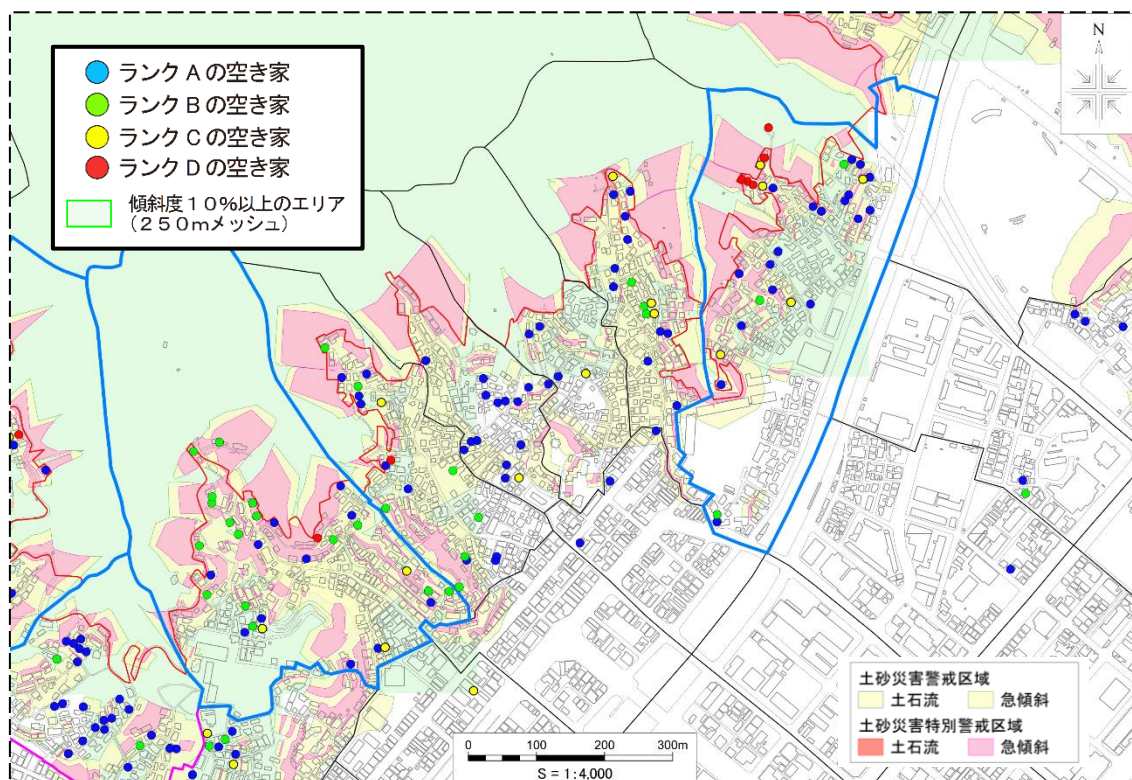
9 土砂災害特別警戒区域内の老朽空き家数

土砂災害特別警戒区域は，急傾斜の崩壊等が発生した場合に，危害が生じるおそれがある区域であり，このような場所にも老朽空き家が所在しています。

地区	中央	宮原	警固屋	吉浦	天応	昭和	郷原	阿賀	広	
空き家数	15	0	1	3	2	0	0	13	2	
地区	仁方	川尻	安浦	音戸	倉橋	下蒲刈	蒲刈	豊浜	豊	合計
空き家数	2	3	0	9	4	2	0	5	5	66

- ・ 土砂災害特別警戒区域内における老朽空き家は，中央，阿賀地区が多い状況です。
- ・ 島しょ部（音戸・倉橋・下蒲刈・豊浜・豊地区）でも，老朽空き家が所在しています。

【中央地区-斜面地の空き家分布状況】



10 前回の実態調査との比較

H27年度とR4年度との実態調査の比較を行い、空き家の状態の経年による推移を確認しました。

	ランク	H27年度		R4年度		H27～R4の変化(推計値)			
		計	割合	計	割合	計	解体数	新規空き家 または ランク移行	ランク移行数
利活用可能な空き家	A	2,266	92.3%	3,571	85.8%	+1,305	-238	新規空き家 1,667	-124
	B	1,985		809		-1,176	-425	124	-875
老朽空き家	C	346	7.7%	620	14.2%	+274	-435 (-273)	875	-166
	D	10		106		+96	-70 (-45)	166	
合計		4,607	100%	5,106	100%				

- ・ 前回調査時よりも空き家総数は増加しており、特に利活用可能なAランクの空き家が増加し、Bランクの空き家が減少しています。また、C・Dランクの老朽空き家についても増加しており、全空き家数に占める老朽空き家数の割合は前回調査7.7%に対し、14.2%と割合が高くなっています。
- ・ 前回調査からの空き家の各ランク間の移行数について推計を行ったところ、危険建物除却促進事業等により、一定数の老朽空き家の解体が進んだものの、BランクからCランク、CランクからDランクへの一定数の移行が進み、老朽空き家が増加しているものと考えられます。

- ※ 解体数は、資産税課が所有する家屋解体数の実数データと、リサイクル届を分析して算出した住み家と空き家の割合、空き家の老朽度を根拠として算出、配分した数値
- ※ ランク移行数は、H27調査とR4調査における同一家屋のランク移行状況を、市内の一部地区を対象として調査し、その割合を基に算出した数値
- ※ 新規空き家数は、Aランクの増加数(1,305戸)を基に、解体数とランク移行数を踏まえて算出した値（期間内の減少世帯数(約4,600世帯)や住宅数における一戸建ての割合(54.3% 住宅土地統計調査)等を考慮すると、ある程度妥当な数値と思われる。）
- ※ ()内は、解体数のうち危険建物除却促進事業(危険建物の倒壊等による危険を防止するために除却費用の一部を助成)の活用による解体数