



今治市 空家等 対策計画

2018（平成30）年3月

2023（令和5）年3月 一部改訂

序 章

1 計画策定の背景	.....	1
2 計画の位置付け	.....	2

第1章 空家の増加の背景及び原因

1 空家の現状	.....	3
(1) 住宅土地統計調査		
(2) 空家等実態調査による空家の現状		
2 空家の増加の背景及び原因等	.....	13
(1) 人口減少・過疎化		
(2) 新築重視の施策と消費者の意識		
(3) 空家の原因・問題点等（アンケート調査）		

第2章 空家等に関する総合的な対策

1 空家等に関する対策の基本的方針等	.....	20
(1) 基本理念		
(2) 空家等の所有者等の責務		
(3) 空家等対策の基本方針		
(4) 空家等に関する対策の対象地区		
(5) 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類		
2 計画期間	.....	22
3 空家等の調査	.....	23
(1) 空家等の調査等		
(2) 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査		
4 空家等に関する相談体制等	.....	24
(1) 庁内の相談体制		
(2) 他の機関や外部関係団体との連携		

第3章 特定空家等に対する措置等

1	特定空家等と判断するための基準	27
2	詳細調査	27
3	適切な管理を行うための情報の提供や助言等	27
4	特定空家等か否かの判定	27
5	特定空家等に対する措置等	28
	(1) 助言又は指導	
	(2) 勧告	
	(3) 命令	
	(4) 代執行等	
6	老朽危険空家等の除却補助制度	30
7	取組み実績	31

第4章 適正管理・利活用・発生抑制対策

1	所有者等に対する空家等の適正管理等の促進	33
2	空家等の活用の促進に関する事項	33
	(1) 移住促進事業との連携	
	(2) まちなかのにぎわい再生に向けた取組みとの連携	
	(3) 空家等の発生抑制	
	(4) 空家等の跡地の活用	
3	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	36
	(1) 空家等対策計画の公表	
	(2) 補助金・融資制度	
	(3) 空家等及びその跡地の活用の促進への助言	

今治市特定空家等判定基準

1	今治市特定空家等判定基準について	40
	(1) 特定空家等の判定基準について	
	(2) 空家等について	
	(3) 適用範囲について	
	(4) 物的状態に対する区分について	
	(5) 特定空家等と判定する項目について	
	(6) 建築物等（保安上）の危険の判断	
	(7) 判定項目	
	(8) その他	
2	調査内容及び判定方法	43
	(1) カテゴリー1 周囲への影響	
	(2) カテゴリー2 倒壊等の危険調査	
	(3) カテゴリー3 落下物危険等の調査	
	(4) 特定空家等の判定について	
	(5) 環境面での悪影響	
	(6) 空家等調査票について	

参考資料

1	計画の策定経過	58
2	空家等基礎調査	60
3	空家等詳細調査	73
4	アンケート調査	77
5	空家等実態追跡調査	92
6	今治市における空家等対策の推進に関する協定書	104

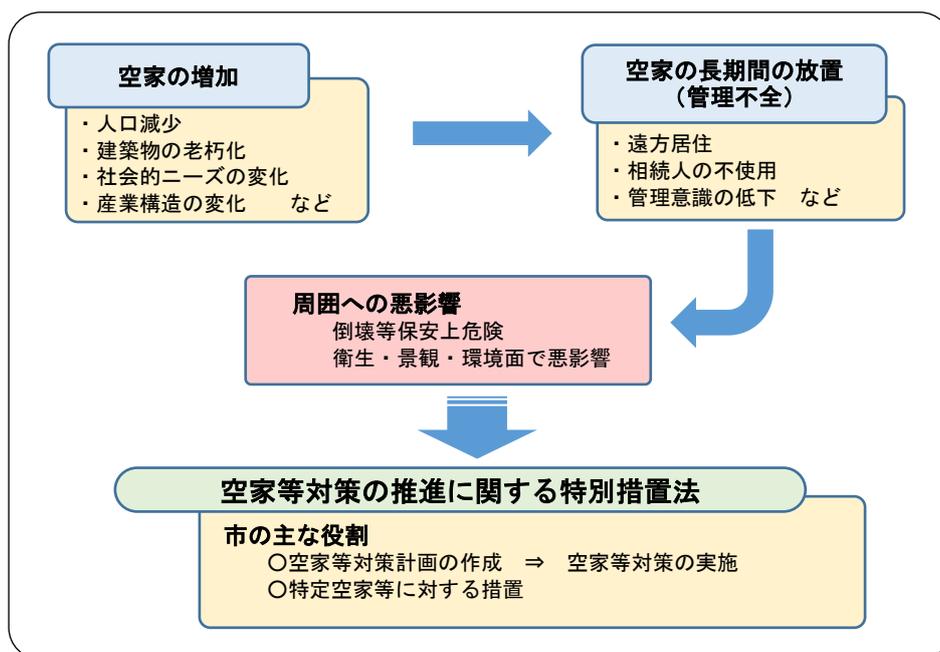
序 章

1 計画策定の背景

近年、人口減少等により空家が増加した結果、長期間放置された空家が倒壊等のおそれのある危険な状態となり、周囲へ悪影響を与えているケースが増えており、これが全国的に喫緊の問題となったことを背景に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）」（以下「空家法」という。）が 2014（平成 26）年 11 月 27 日に制定され、2015（平成 27）年 2 月 26 日に施行（法の完全施行は平成 27 年 5 月 26 日）されました。

空家法では、第一義的には空家等の所有者等に管理責任があつて自らの責任によりの確に対応することを前提としながらも、住民に最も身近な行政主体である市町村が、地域の実情に応じて、空家等に関する対策を実施することが求められています。

本市においても、平成 25 年住宅・土地統計調査で空家の増加が顕著なことから、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、総合的な空家等対策について定めるものです。



「空家等」とは

本計画の「空家等」は、空家法に規定する「空家等」とします。

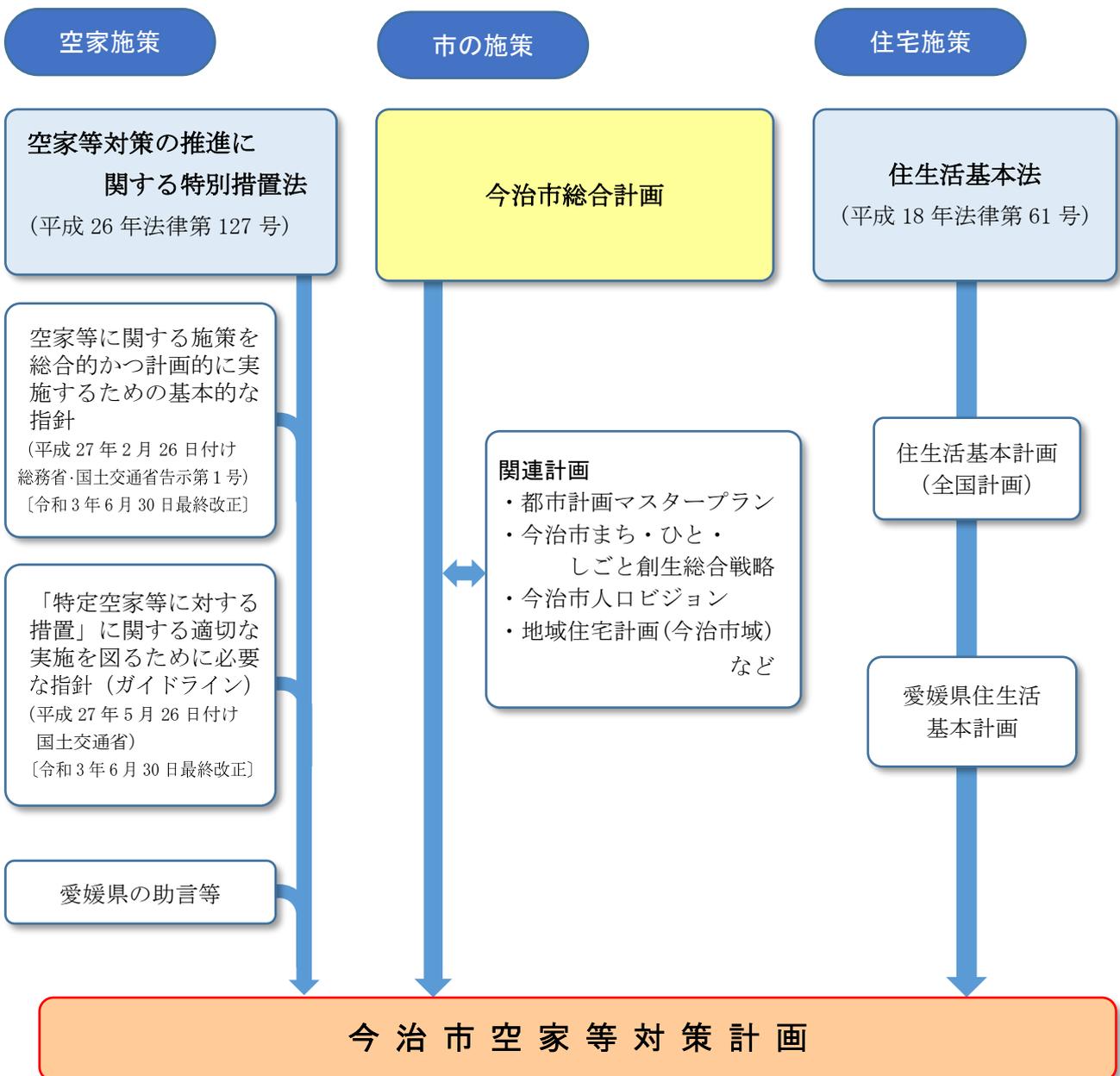
空家法第 2 条第 1 項では、「空家等」とは「建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」と定義されています。

※本計画では、法律の表記にならない、固有名詞を除き「空家」と表記しています。

2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に規定に基づき、「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（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号〔令和3年6月30日改正〕）」に即して定める「空家等対策計画」とします。

また、今治市総合計画や住生活基本法による住宅施策の方針に沿って、空家等対策を実施するものとし、以下に本計画の位置付けを示します。



第1章 空家の増加の背景及び原因

1 空家の現状

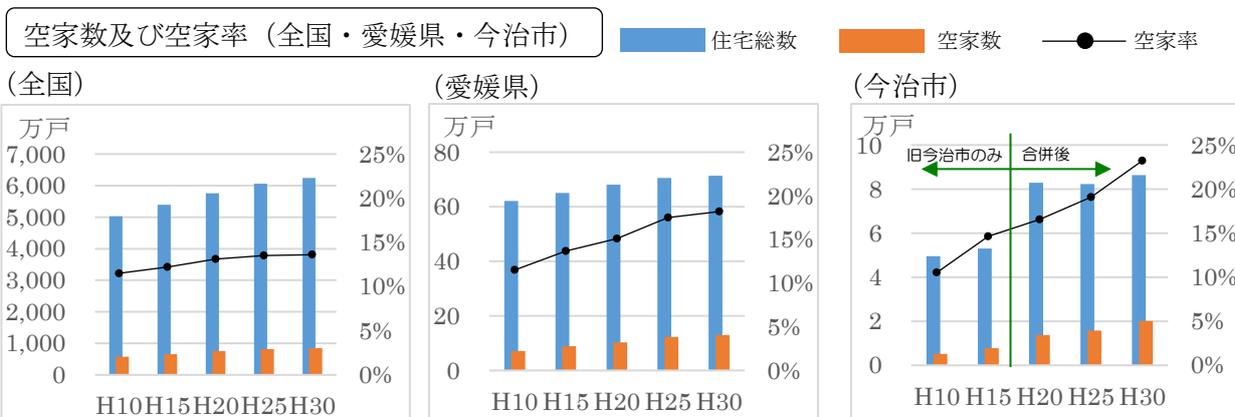
(1) 住宅土地統計調査

総務省が公表した平成30年住宅・土地統計調査（確報値）によると、2018（平成30）年10月1日現在における全国の住宅総数は約6,241万戸で、5年前の2013（平成25）年調査と比べて約178万戸増加（増加率：2.9%）しており、その内、空家は約849万戸で、5年間で約29万戸増加（増加率：3.6%）していることがわかりました。

愛媛県においては、住宅総数は約714千戸あり、5年間で約9千戸増加（増加率：1.3%）しており、その内、空家総数は約130千戸で、約6千戸増加（増加率：5.2%）しております。空家数、空家率共に過去最大数を記録し、空家の増加率は住宅総数の増加率を大きく上回っています。

本市においても、住宅総数は86,370戸（平成25年は82,260戸）で、空家総数は20,060戸（平成25年は15,710戸）、空家率は23.2%（平成25年は19.1%）と、空家は増加しております。

空家数及び空家率は、全国・愛媛県・今治市の全てにおいて一貫して増加しており、本市においては全国に比べ空家率が高くなっていることが分かります。



年度	全 国			愛 媛 県			今 治 市		
	空家	住宅総数	空家率	空家	住宅総数	空家率	空家	住宅総数	空家率
平成10年	5,764,100	50,246,000	11.5%	71,500	621,300	11.5%	5,220	49,580	10.5%
平成15年	6,593,300	53,890,900	12.2%	88,900	650,100	13.7%	7,760	52,990	14.6%
平成20年	7,567,900	57,586,000	13.1%	102,800	681,100	15.1%	13,740	82,910	16.6%
平成25年	8,195,600	60,628,600	13.5%	123,400	705,200	17.5%	15,710	82,260	19.1%
平成30年	8,488,600	62,407,400	13.6%	129,800	714,300	18.2%	20,060	86,370	23.2%

※市町村合併（平成17年1月）以前の住宅土地統計調査は、旧越智郡の町村は調査対象外となっています。
住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

愛媛県内及び全国の空家の状況

平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

（単位：戸）

市 町	住宅戸数	空き家総数	空家率	空き家の内訳			
				二次的住宅	賃貸用	売却用	その他
四国中央市	43,240	7,680	17.8%	80	3,240	70	4,290
				1.0%	42.2%	0.9%	55.9%
新居浜市	60,160	10,200	17.0%	130	3,190	170	6,710
				1.3%	31.3%	1.7%	65.8%
西条市	53,340	9,820	18.4%	250	2,880	150	6,540
				2.5%	29.3%	1.5%	66.6%
今治市	86,370	20,060	23.2%	1,000	7,110	390	11,560
				5.0%	35.4%	1.9%	57.6%
松山市	270,100	39,340	14.6%	980	23,500	1,790	13,060
				2.5%	59.7%	4.6%	33.2%
砥部町	9,530	1,060	11.1%	40	80	50	900
				3.8%	7.5%	4.7%	84.9%
伊予市	16,120	2,150	13.3%	30	330	50	1,740
				1.4%	15.3%	2.3%	80.9%
東温市	16,840	2,380	14.1%	100	1,090	30	1,170
				4.2%	45.8%	1.3%	49.2%
松前町	12,240	1,510	12.3%	10	610	80	800
				0.7%	40.4%	5.3%	53.0%
内子町	8,120	1,970	24.3%	20	140	30	1,790
				1.0%	7.1%	1.5%	90.9%
大洲市	22,350	4,960	22.2%	170	1,140	90	3,550
				3.4%	23.0%	1.8%	71.6%
八幡浜市	18,530	4,160	22.5%	120	1,330	70	2,640
				2.9%	32.0%	1.7%	63.5%
西予市	20,580	4,640	22.5%	190	470	30	3,950
				4.1%	10.1%	0.6%	85.1%
宇和島市	39,150	8,450	21.6%	320	3,020	70	5,040
				3.8%	35.7%	0.8%	59.6%
愛南町	11,640	2,670	22.9%	110	460	20	2,090
				4.1%	17.2%	0.7%	78.3%
県 計	714,300	129,800	18.2%	3,900	49,700	3,100	73,100
				3.0%	38.3%	2.4%	56.3%
全 国	62,407,400	8,488,600	13.6%	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200
				4.5%	51.0%	3.5%	41.1%

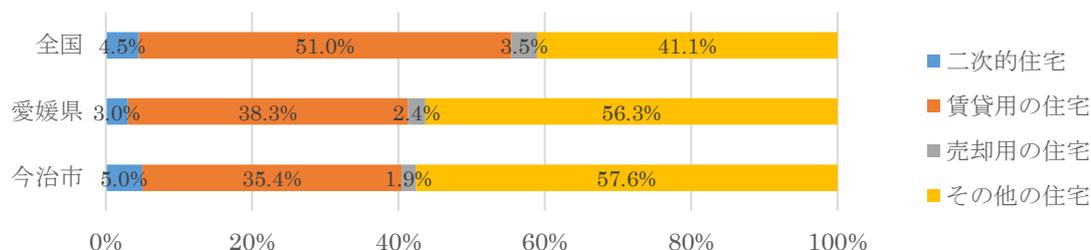
平成 25 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

今治市	82,260	15,710	19.1%	270	5,150	190	10,110
				1.7%	32.8%	1.2%	64.3%
県 計	705,200	123,400	17.5%	3,900	50,300	2,100	67,100
				3.2%	40.8%	1.7%	54.4%
全 国	60,628,600	8,195,600	13.5%	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600
				5.0%	52.4%	3.8%	38.8%

空家の内訳（種類）

市内の空家の種類別内訳は「その他の住宅」が最も多く、その割合は57.6%で全国に比べ高くなっていますが、2013（平成25）年の64.3%から6.7%減少し、愛媛県の平均値に近づいています。

空家の内訳（種類）



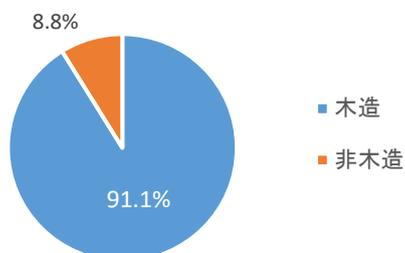
「その他の住宅」の構造・建て方

市内に多い「その他の住宅」は、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えのために取り壊すこととなっている住宅等のため、管理不全となる可能性が高いと考えられます。

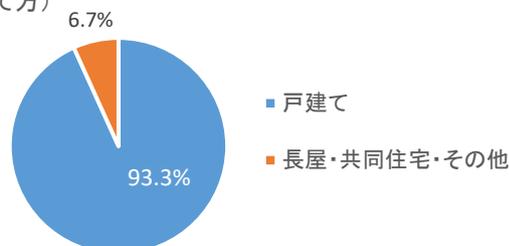
これらの「その他の住宅」の多くは、構造では「木造」、建て方では「戸建て住宅」の割合が高くなっています。

「その他の住宅」の内訳（種類）

（構造）



（建て方）



平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

住宅・土地統計調査における空家の種類について

二次的住宅	別荘 週末や休日に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段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宿泊するなど、たまに宿泊する人がいる住宅。
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	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在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。

※一定の利用が見込まれる二次的住宅や賃貸又は売却用の住宅を除いた「その他の住宅」には、利用が未定なものや放置された空家が含まれていると考えられます。

(2) 空家等実態調査による空家の現状

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、本市の空家総数は 15,710 戸あり、空家率が 19.1 %とされていますが、これらは推計値となっています。

そこで、空家の所在やその状態等を把握するため、2015（平成 27）年度空家等基礎調査、2016（平成 28）年度空家等詳細調査を実施しました。

その後の平成 30 年住宅・土地統計調査を踏まえて、空家等基礎調査後の状態、その後に増えた空家の所在と状態を把握するために、2021（令和 3）年度に空家等実態追跡調査を実施しました。

空家等基礎調査 2015（平成 27）年度

空家等基礎調査は、市内全域の空家の所在やその状態等の把握を目的に、建物の外観目視等により空家の判断と老朽危険度の簡易判定を行いました。

調査は、市内全域を対象に現地調査を 2015（平成 27）年 9 月から 11 月にかけて実施しました。空家の判断は、敷地外から建物の外観目視、郵便受けの状況、窓ガラスの割れ等、雑草等の状態、売物件等の表示、その他電気メータ等により行っています。

また、空家の状態について簡易判定を行い、状態の良いものをランク A、老朽化空家をランク C、その他の空家をランク B の 3 段階に分類しました。

これらの空家情報は、住宅地図上で管理しデータベース化を図っています。

空家等詳細調査 2016（平成 28）年度

空家等詳細調査は、老朽化空家の詳細な状態把握を目的に、空家 1 棟ごとに行いました。

調査対象は基礎調査による簡易判定で老朽化空家（ランク C）と判定された空家に加え、相談等を受けて現地で老朽化空家と判断した空家とし、1,251 棟を調査しました。現地調査は 2016（平成 28）年 9 月から 2017（平成 29）年 1 月にかけて実施しました。

調査は土地及び家屋所有者へ敷地内への立入りの通知を行った後、敷地内から建物の外観を目視して空家等の状態を判定しました。判定項目は「周囲への影響」、「倒壊等の危険」、「落下物危険等」、「環境面での悪影響」となっています。

空家等基礎調査 2015 (H27)

市内全域の空家の現況調査

- 対象地域 市内全域
- 調査期間 平成 27 年 9 月～11 月
- 調査方法 外観目視(敷地外)による現地調査
- 調査内容 空家の位置の把握及び簡易判定
(3段階)【ランク A (良)～ランク C (悪)】

空家等詳細調査 2016 (H28)

基礎調査結果の老朽危険空家等を中心に
一棟ごとに詳細な調査を実施

- 調査件数 1,251 棟
- 調査期間 平成 28 年 9 月～平成 29 年 1 月
- 調査方法 外観での建物調査等（敷地内）
- 調査内容 空家等の詳細調査
(周囲への影響・倒壊や落下の危険等)

これらの実態調査によると、今治市における空家率は7.4%で、平成25年住宅・土地統計調査の空家率19.1%（推計値）より低くなっています。

空家は市内全域に存在しており、住宅の密集地や、漁港周辺と蒼社川の両岸に数多く分布していました。また、陸地部に比べ島しょ部の空家率が高いことが分かりました。

老朽危険空家は、周囲に影響を及ぼす可能性のあるものが347棟あり、空家の総数に対する割合は3.7%となっています。

空家の棟数及び空家率（空家等基礎調査）2015（H27）

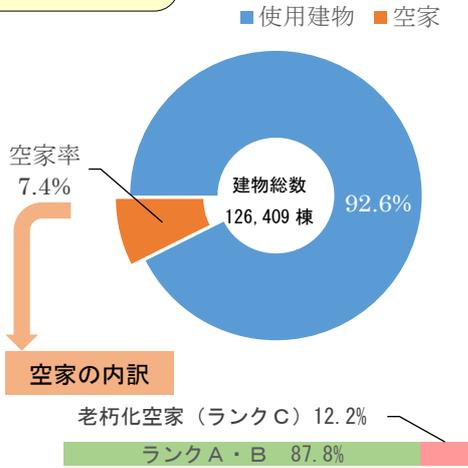
（棟）

区 分	建物総数 ①	空家 ②	老朽化空家 （ランクC） ③	空家率 ②/①
今 治 市 全 域	126,409	9,370	1,139	7.4%
旧 今 治 市	70,699	4,426	425	6.3%
旧 越 智 郡 陸 地 部	28,260	1,452	242	5.1%
旧 越 智 郡 島 しょ 部	27,450	3,492	472	12.7%

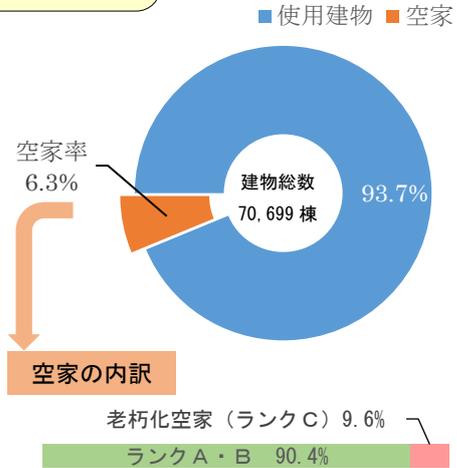
※空家等基礎調査は、敷地外から空家と思われる建物を調査しているため、実際には倉庫等で使用しているなど、空家でない建物も含まれています。

空家の状況（地域別）（空家等基礎調査）2015（H27）

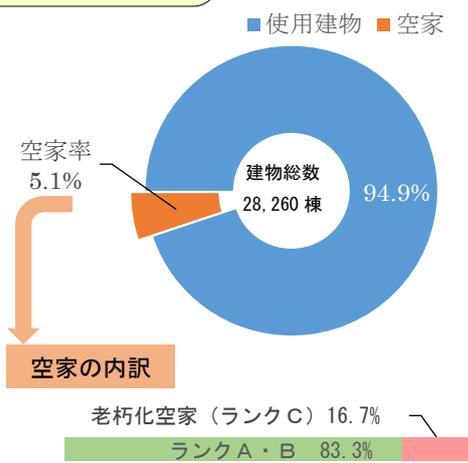
今治市全体



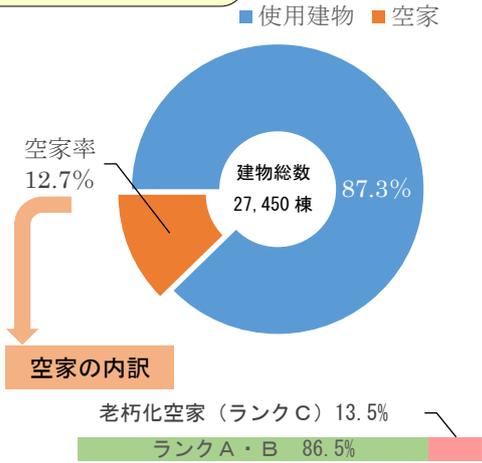
旧今治市



旧越智郡陸地部



旧越智郡島しょ部



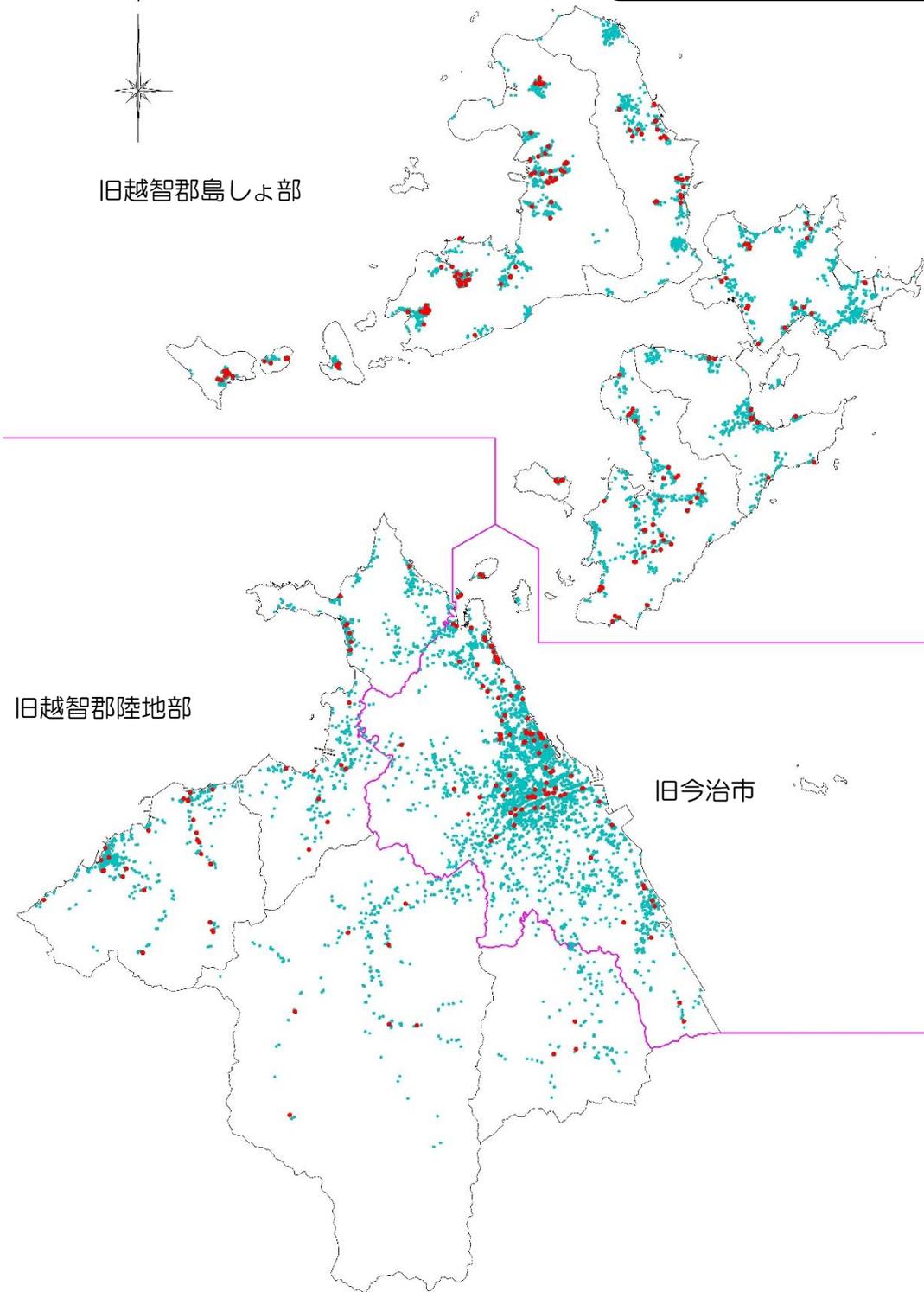
老朽危険空家の棟数（空家等詳細調査）2016（H28）

区分	調査対象	危険でない	老朽危険空家	
			周囲への影響なし	周囲への影響あり
今治市全域	1,251	842	62	347
旧今治市	380	264	7	109
旧越智郡陸地部	214	143	19	52
旧越智郡島しょ部	657	435	36	186

市内空家の分布

2015 (H27) 空家等基礎調査

2016 (H28) 空家等詳細調査



	空家（平成27年度基礎調査結果）	9,370棟
	老朽危険空家（平成28年度詳細調査結果）	347棟

空家等実態追跡調査 2021（令和3）年度

平成30年住宅・土地統計調査によると、本市の空家総数は20,060戸あり、空家率が23.2%とされていますが、これらは推計値となっています。

空家等実態追跡調査は、2015（平成27）年度に実施した空家等基礎調査に準じて市内全域の空家の所在やその状態等の把握を目的に、建物の外観目視等により空家の判断と老朽危険度の簡易判定を行いました。

調査は、市内全域を対象に陸地部は現地調査を、島しょ部は地図上における机上調査を2021（令和3）年6月から11月にかけて実施しました。現地調査による空家等の判断は、敷地外から建物の外観目視、郵便受けの状況、窓ガラスの割れ等、雑草等の状態、売物件等の表示、その他電気メータ等により行っています。

また、空家の状態について簡易判定を行い、状態の良いものをランクA、老朽化空家をランクC、その他の空家をランクBの3段階に分類しました。

実態追跡調査の結果、2015（平成27）年度の空家基礎調査時点から継続している空家が6,831棟、新たな空家が4,325棟、計11,156棟存在し、また、2,539棟が除却等により空家が解消されました。

なお、実態追跡調査によると今治市における空家率は9.5%で、前回調査の7.4%よりは上昇していましたが、平成30年住宅・土地統計調査の空家率23.2%（推計値）より低くなっています。

空家等実態追跡基礎調査 2021 (R3)

市内全域の空家の現況調査

- 対象地域 市内全域
- 調査期間 令和3年6月～11月
- 調査方法 外観目視（敷地外）による現地調査
島嶼部は最新の住宅地図情報に基づく机上調査
- 調査内容 空家の位置の把握及び簡易判定
（3段階）【ランクA（良）～ランクC（悪）】

(棟)

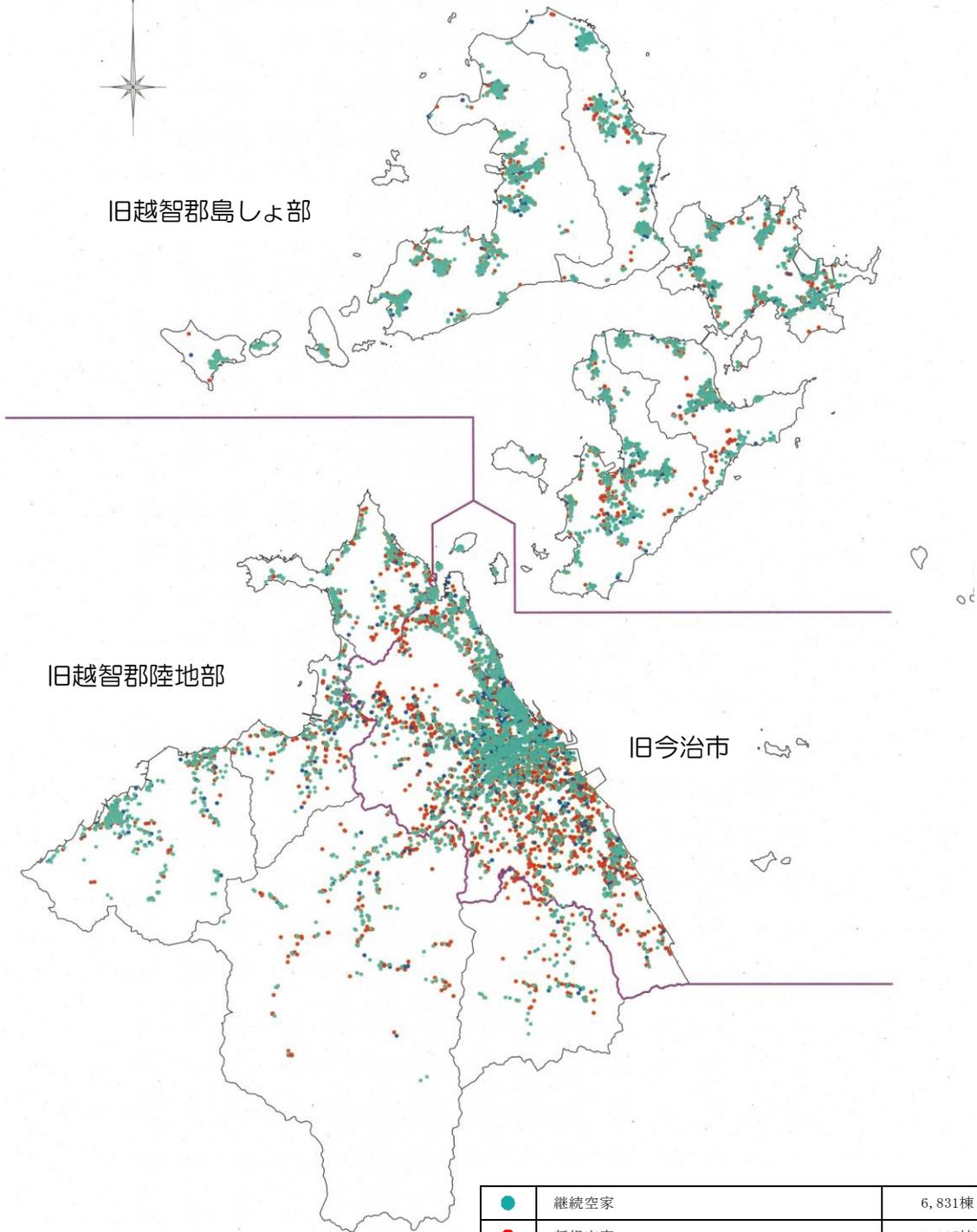
区分	建物総数 ①	空家 ②	空家率 ②/①	継続空家	新規空家
今治市全域	117,635	11,156	9.5%	6,831	4,325
旧今治市	65,231	5,417	8.3%	2,855	2,562
旧越智郡陸地部	26,592	1,813	6.8%	1,133	680
旧越智郡島しょ部	25,812	3,926	15.2%	2,843	1,083

市内空家の分布

2021 (R3) 空家等実態追跡調査



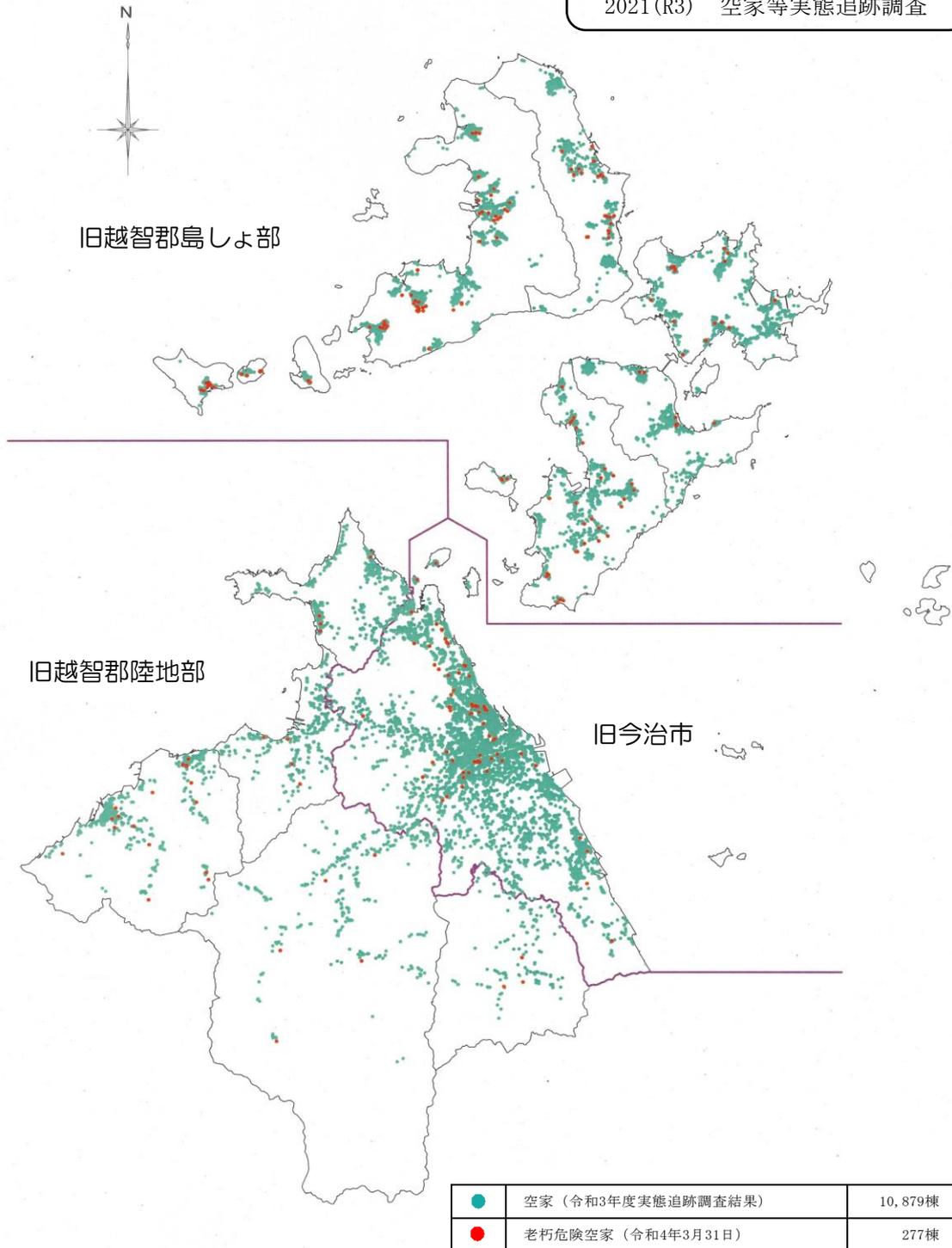
旧越智郡島しょ部



市内空家の分布

2016(H28) 空家等詳細調査

2021(R3) 空家等実態追跡調査



※老朽危険空家：277棟 P.31 参照

2 空家の増加の背景及び原因等

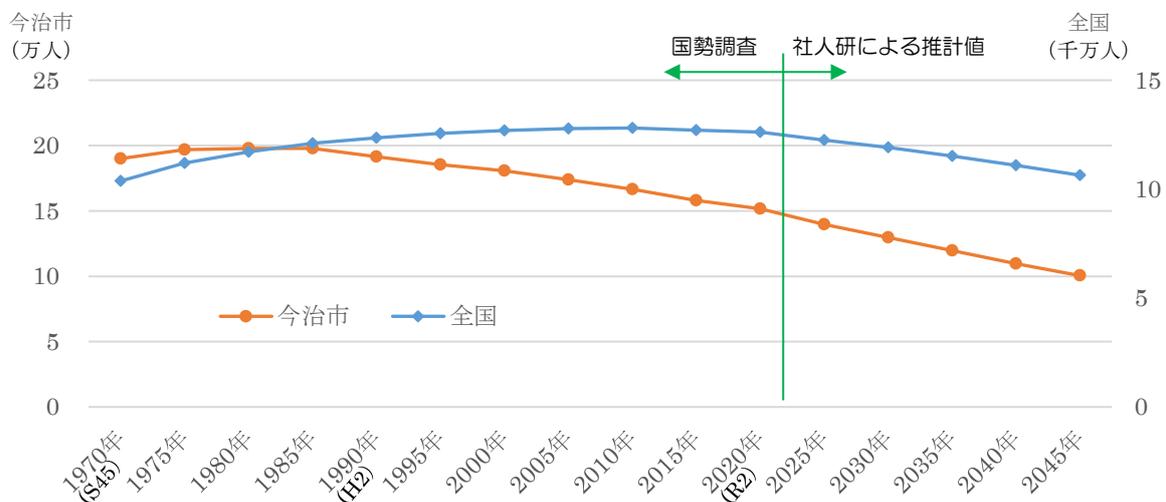
(1) 人口減少・過疎化

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の「日本の将来推計人口（平成29年1月推計）」（出生中位(死亡中位)推計）によると、2045（令和27）年には我が国の人口は約1億642万人にまで減少すると推計されています。

本市においては、人口は1980（昭和55）年の約19万8千人をピークに減少が見られ、2045（令和27）年には10万人にまで減少すると推計されています。

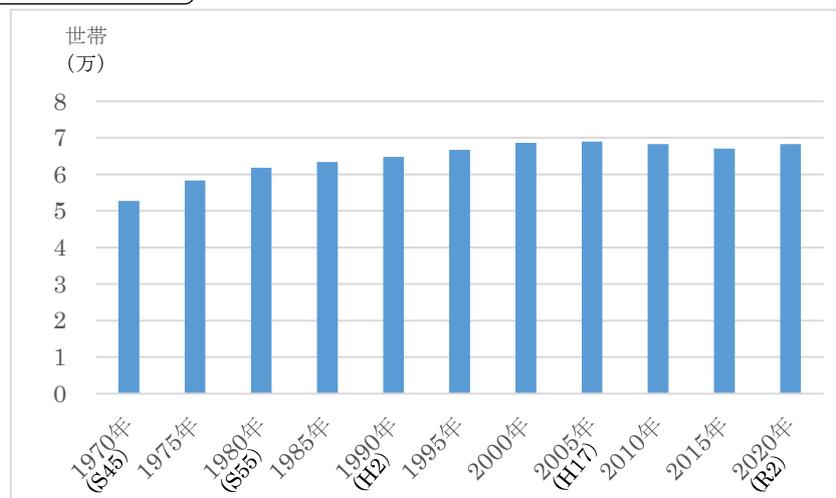
また、国勢調査では、世帯数は2005（平成17）年をピークに、減少傾向でしたが、2020（令和2）年は若干の増加が見られます。

人口の推移及び将来推計（全国・今治市）



2020年（令和2年）までは総務省「国勢調査」、2025年（令和7年）以降は社人研の推計による

世帯数の推移（今治市）

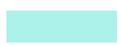


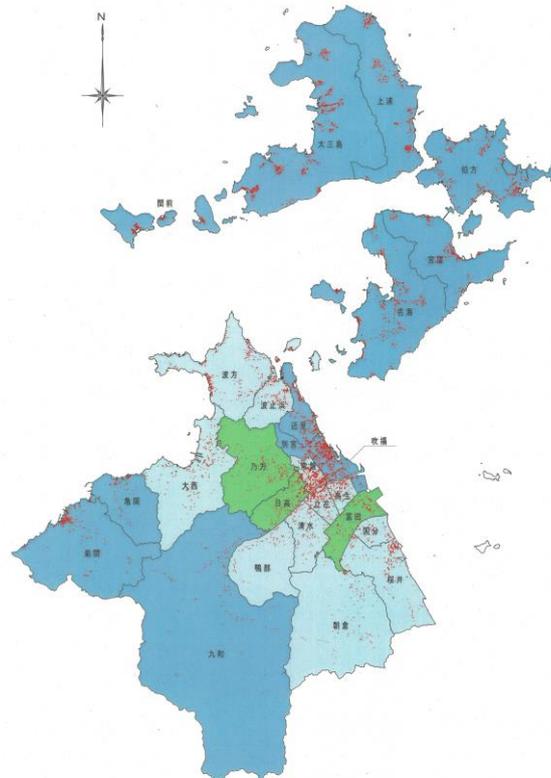
総務省「国勢調査」

小学校区単位での人口動態と、空家の位置を見ますと、人口減少率の高い地域に空家が多く分布していることが分かります。

人口動態及び空家の分布
2015 (H27)

今治市市民課 平成18年4月末と
平成27年4月末時点の人口増減率

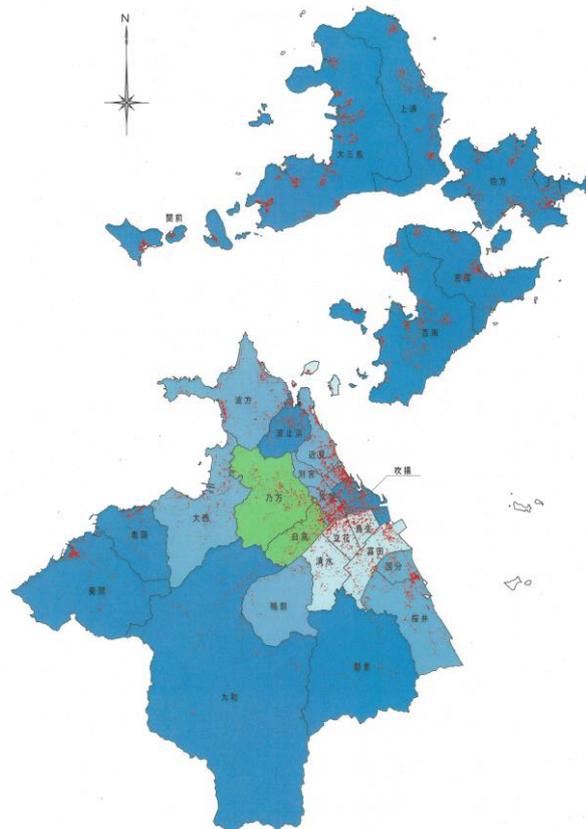
増減率	
	増加
	減 (0~10%)
	減 (10%~)
	空家



人口動態及び空家の分布
2022 (R4)

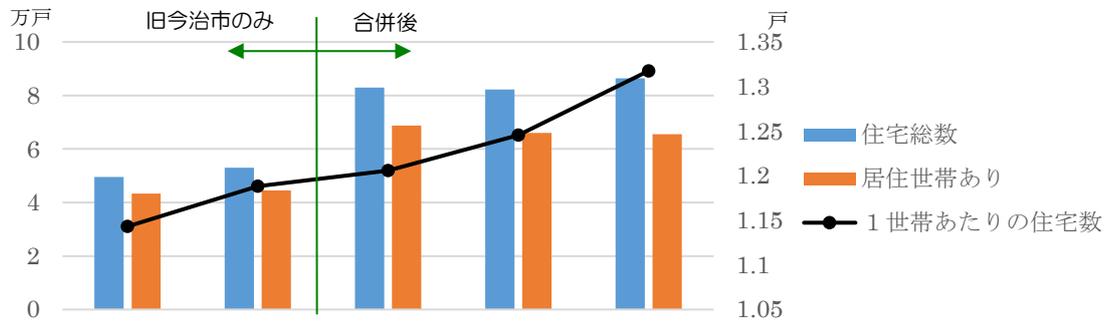
今治市市民課 平成18年4月末と
令和4年4月末時点の人口増減率

増減率	
	増加
	減 (0~10%)
	減 (10%~20%)
	減 (20%~)
	空家



本市の住宅数は世帯数を上回り、住宅ストックは増加しており、量的な充足が進んでいる状況となっています。

住宅ストックと居住世帯のある住宅の割合（今治市）



※市町村合併（平成17年1月）以前の住宅・土地統計調査は、旧越智郡の町村は調査対象外となっています。

住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

(2) 新築重視の施策と消費者の意識

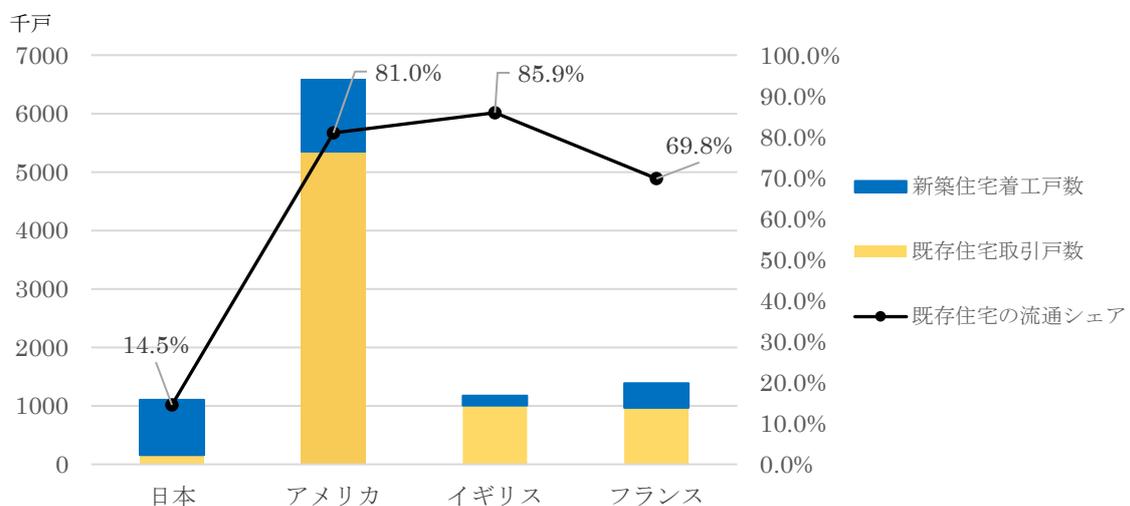
日本では戦後の住宅不足に対応するため、新築住宅の供給に重点をおいた支援制度を実施してきたことから、住宅購入時に新築住宅の優先意識が高く、中古住宅を選択する意識は低い傾向にあります。

現在、既存住宅のストックを有効活用する施策への転換の取組みが始まっています。住宅ストックを有効活用する社会への転換の実現が図られるか、今後の消費者意識の変化を注視していきます。

新築住宅への支援制度

- ・住宅ローン減税
- ・固定資産税の軽減
- ・不動産取得税の軽減 など

全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェア



(単位：千戸)

国名	年	新築住宅	既存住宅	全住宅	既存住宅の	対 日本
		着工戸数	取引戸数	流通量	流通シェア	
		A	B	C (A+B)	B/C	
日本	H30	942	160	1102	14.5%	-
アメリカ	H30	1250	5340	6590	81.0%	5.6倍
イギリス	H30	165	1008	1173	85.9%	5.9倍
フランス	H30	419	970	1389	69.8%	4.8倍

「平成 30 年住宅・土地統計調査結果をベースとした比較」(国土交通省)

(3) 空家の原因・問題点等 (アンケート調査) 2017 (平成 29) 年度

空家等基礎調査 2015 (平成 27) 年度で把握した空家所有者等に、「空家等に関するアンケート調査」を実施しました。

アンケート調査は、空家の原因や問題点等、空家所有者の考えについて、幅広い意見等を得るために、基礎調査で把握した地域、建物の状態の割合に留意して、無作為に抽出した空家所有者等を対象に、2017 (平成 29) 年 7 月に実施しました。

有効回答数は 5 割を超え、空家所有者等の空家に対する問題意識が高いことが伺えます。

空家等に関するアンケート調査 2017 (H29)

調査対象者	空家の所有者等
調査件数	1,250 件
有効回答数	648 件

空家となった理由

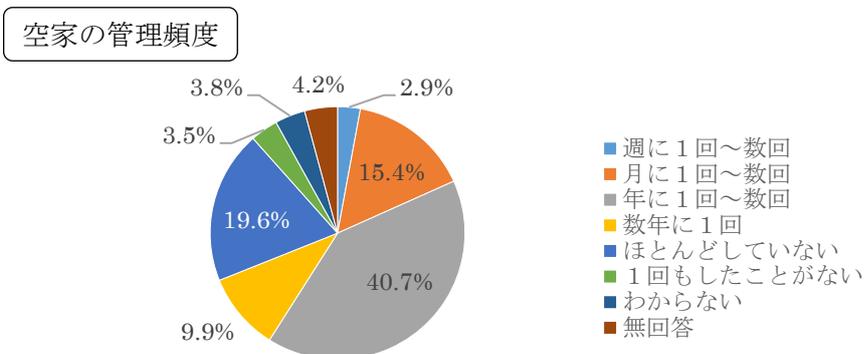
空家となった理由として、「住んでいた人が死亡したため」、「住んでいた人が施設等に入所 (入院) したため」と回答した割合 (約 56%) が高くなっており、住んでいた人が利用しなくなった後、相続人等による居住や利用がされないため、空家となっています。

空家となった理由



空家の管理

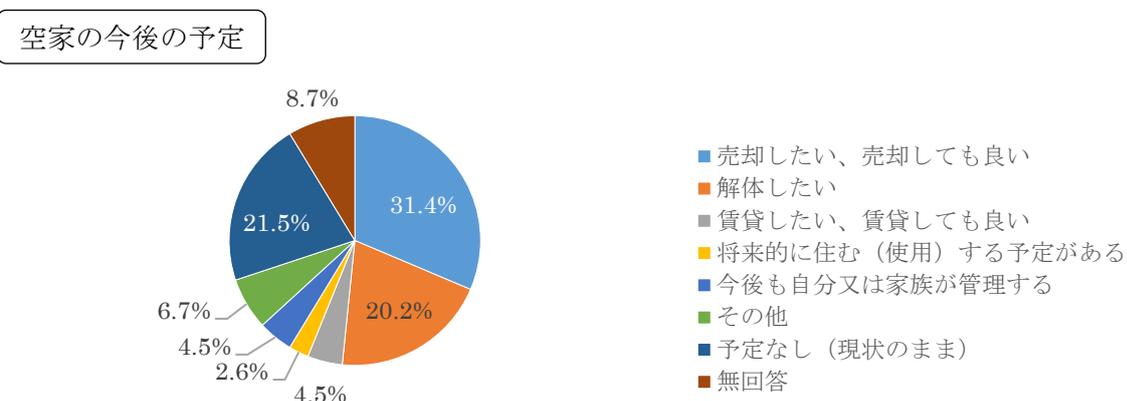
空家の管理頻度については、「1年以上の管理をしていない」と回答した割合が約3割を占めており、こうした管理頻度の低い空家が将来的に周囲へ悪影響を与える可能性があります。



空家の今後の予定

今後、空家をどうしたいか質問したところ、「売却したい、売却しても良い」(31%)、「解体したい」(20%)と、5割以上が空家の処分を考えていることが分かります。

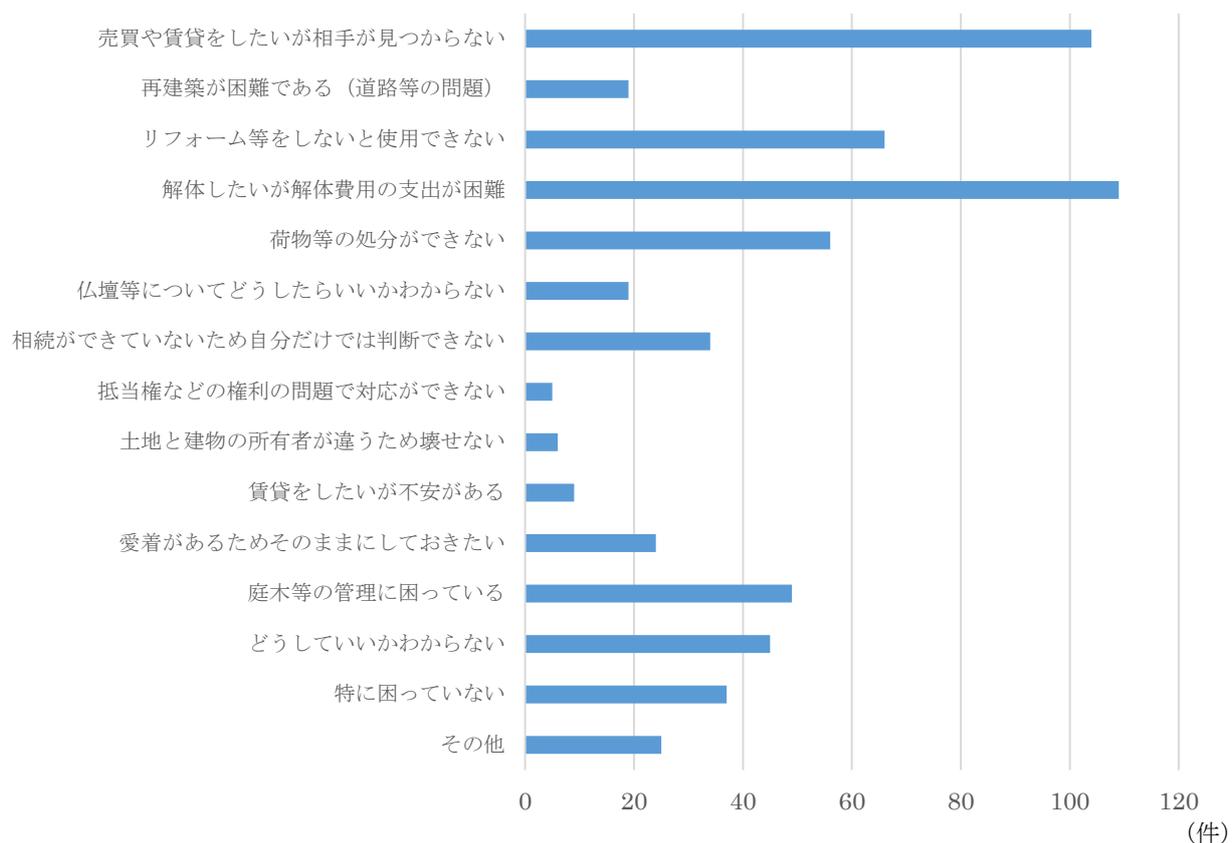
それに対して利活用を考えている回答は7%にとどまり、また無回答を含めた処分や利活用の予定のない回答が3割を占めています。



空家の問題点

「空家について、困っていることや心配事がありますか」の質問に対し、「売買や賃貸をしたいが相手が見つからない」、「解体したいが解体費用の支出が困難」との回答が多くありました。

空家の問題点



これらの結果により、市内には所有者の死亡等により空家となった建物が多く存在し、これらは土地の需要面等から売買等による処分が難しく、また、解体やリフォーム等の費用負担が大きいため、放置された空家が多くなっていると推測されます。

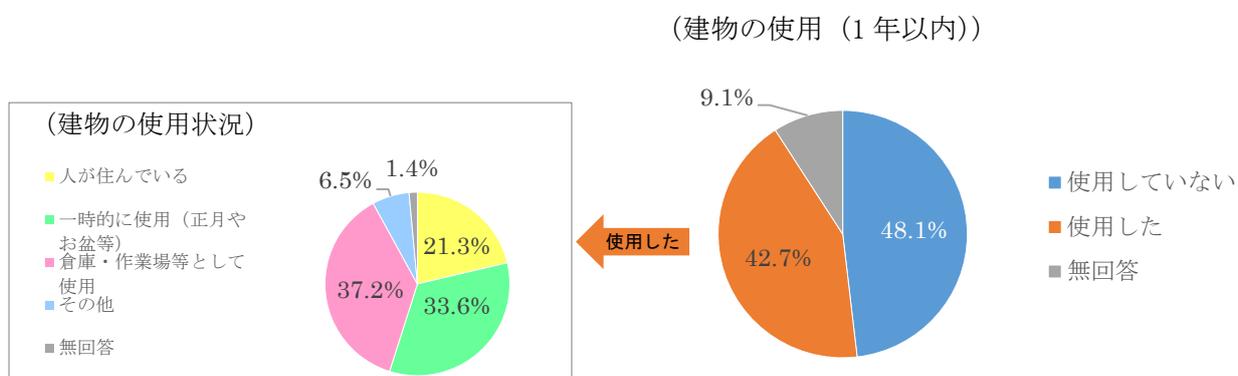
また、管理頻度の少ない空家に関しては、所有者に対する意識啓発が重要と考えます。

その他（空家と見られる建物の使用）

このアンケートは 2015（平成 27）年度空家等基礎調査において、敷地外から外観目視で空家と思われる建物の所有者等に対して実施しました。その中で、建物の使用状況の確認のため「この建物を1年以内に使用しましたか」の質問に対し、約4割の建物が使用しているとの回答があり、周囲からは空家と見える建物でも現実には使用している建物が多く存在しています。

このことから、周囲住民と建物所有者との間で「空家」に対する認識に差があるために近隣トラブルに発展する可能性が推測されます。

空家と見られる建物の使用状況



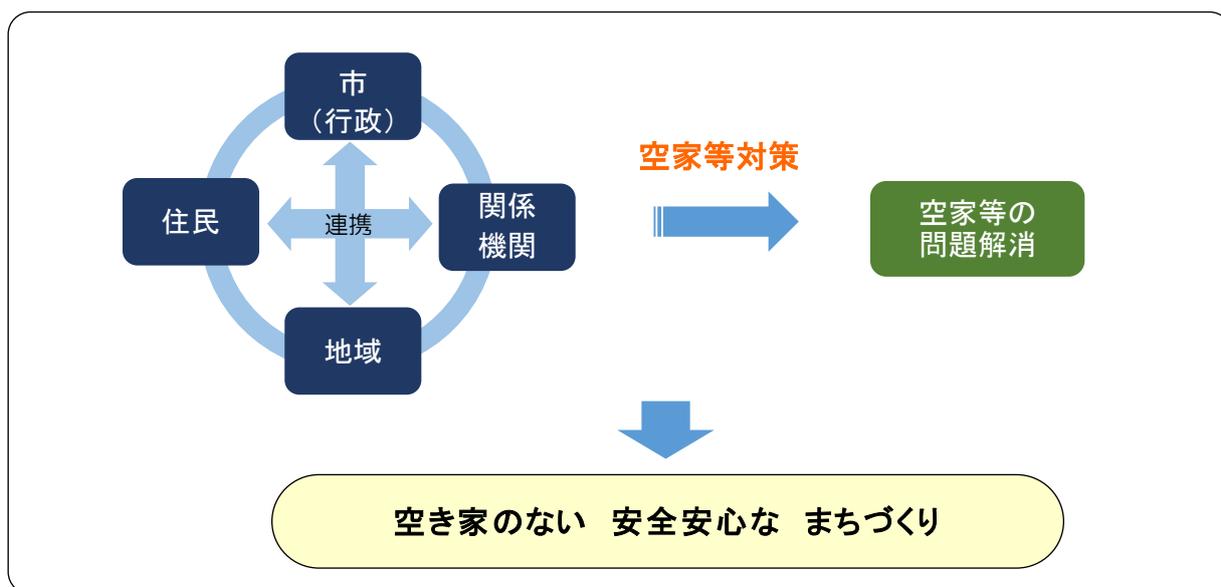
第2章 空家等に関する総合的な対策

1 空家等に関する対策の基本的方針等

ずっと住み続けたい 住みたいまち いまばりを目指して
～ 空き家のない 安全安心な まちづくり ～

(1) 基本理念

安全・安心で快適に暮らせるまちづくりのため、空家等がもたらす問題の解消に向け、住民・地域・関係機関・市が相互に連携し、空家等対策を総合的に取り組むこととします。



地域住民や地域との協働

地域の空家等の実態把握のみならず、空家等に対する施策の実施にあたっては、最も身近な存在である住民との協力体制の確立が不可欠であることから、市民及び地元自治会との連携を図ります。

関係機関・民間団体との連携

空家等については空家法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等それぞれの各法律の目的に沿った措置が必要となる場合も考えられるため、関係機関との連携を図ります。

また、空家等に関し所有者等から寄せられる相談については、相続や不動産等の専門的知識を要する場合もあるため、これらの知識を有する民間団体との連携を図ります。

施策の透明性や空家等の措置に対する公平性の確保

空家等対策計画は、学識経験者等の有識者や、民間団体等によって構成される今治市空家等対策委員会の審議に諮ったうえで策定し、策定後は速やかに広く市民に対し開示し、透明性を図るとともに情報発信を行います。

また、特定空家等に対する措置は、今治市空家等対策委員会の審議に諮ったうえで行うこととし、公平かつ公正な判断を行います。

(2) 空家等の所有者等の責務

空家法第3条に規定されているとおり、空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとされています。

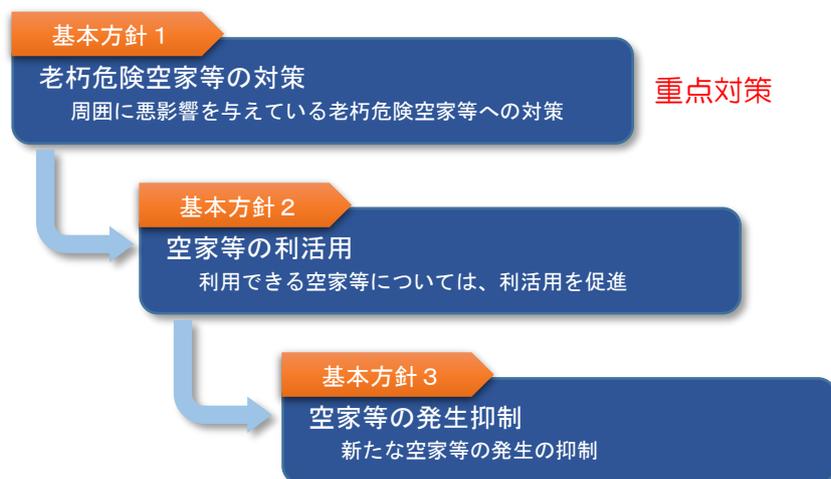
このことから、まずは所有者等が自らの責任により、的確な対応がなされるよう、所有者等の意識啓発のための取組みを推進します。

(3) 空家等対策の基本方針

本市における空家等対策は、喫緊の課題である周囲に悪影響を与えている老朽危険空家等への対策に重点を置いて、老朽危険空家等の解消への取組みを進めていきます。

続いて、利用可能な空家等については利活用を促進し、老朽危険空家等への進行の防止を、次に新たな空家等発生抑制を進めます。

なお、空家対策の実施については、空家等の状態を把握して総合的に取り組むこととします。



(4) 空家等に関する対策の対象地区

2015（平成 27）年度空家等基礎調査及び 2021（令和 3）年度空家等実態追跡調査によると、空家は市内全域に存在していることから、空家等に関する施策の対象とする地区は、今治市全域（旧今治市、旧越智郡陸地部、旧越智郡島しょ部）とします。

本市は、市街地、中山間部、島しょ部といった特色のある地域で構成されています。これらの各地域では空家の状況や要因の違いが見られることから、利活用や防止に対しては、今後それぞれの地域に応じた対策を検討します。

(5) 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類

空家等に関する対策の対象とするものは、空家法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」とします。

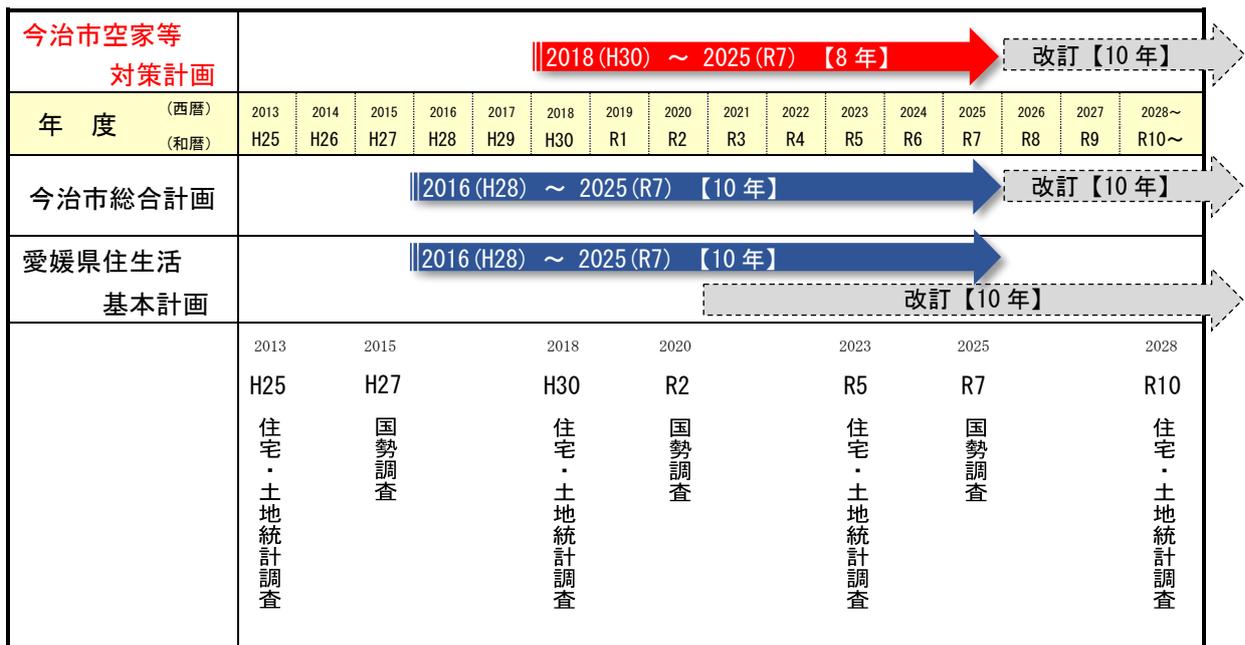
また、対策を優先する空家等は、空家の大部分を占めている種類の、「構造」は木造、「用途」は一戸建及び長屋等とします。

2 計画期間

空家等対策計画は、国勢調査による人口動向や住宅・土地統計調査による住宅等の動向を計画に反映しつつ策定します。2023（令和 5）年には住宅・土地統計調査（速報値は 2024（令和 6）年の見込み）が実施の予定であること、及び上位計画である今治市総合計画や県住生活基本計画との整合性を図るため、計画期間は 2018（平成 30）年度から 2025（令和 7）年度まで（8 年間）とします。

なお、社会情勢の変化等を勘案し、中間年次で見直しを行います。

計画の期間



3 空家等の調査

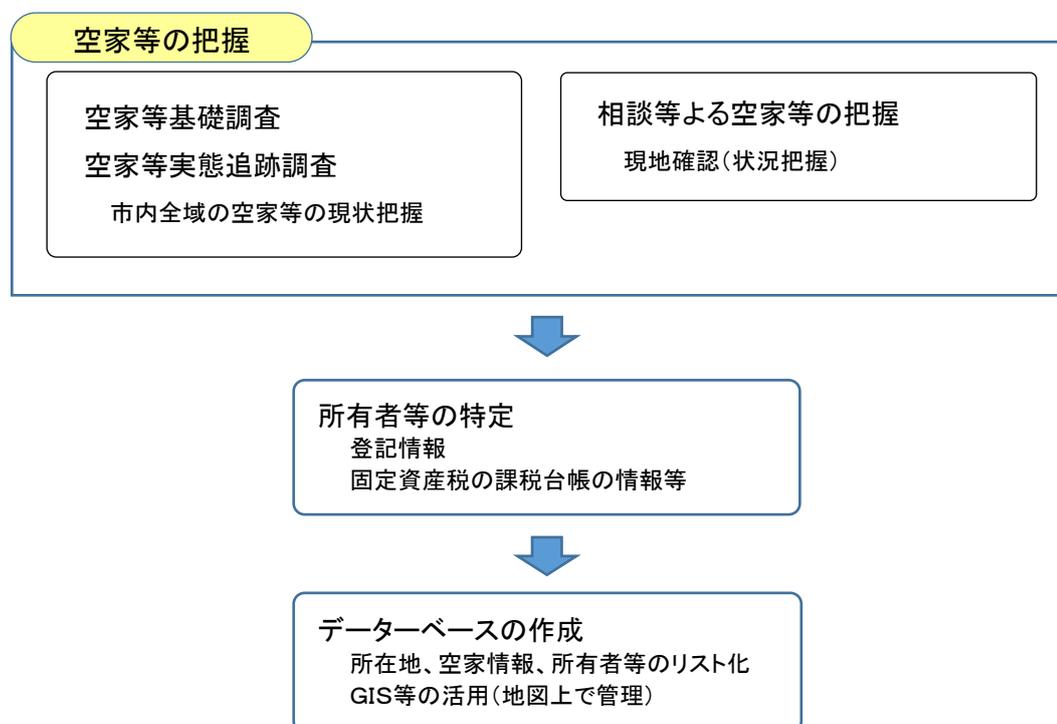
(1) 空家等の調査等

市内の空家の状況は、2015（平成 27）年度空家等基礎調査及び 2021（令和 3）年度空家等実態追跡調査に加え、市民等から寄せられる空家等に関する相談等の情報により把握します。なお、相談等があった場合は、現地の確認により建物の状態等を把握します。

これらの調査により把握した空家等は、登記情報や空家法第 10 条第 1 項の規定により取得した固定資産税の課税台帳の情報等により、所有者等の特定を行います。

こうして把握した空家等の所在地、空家等の現況、所有者等の情報をリスト化し、GIS 等を活用して地図上で管理できるデータベースを構築します。

また、空家等の動向や状態は常に変動するため、適宜、空家等実態調査を実施し、空家等の状況を把握します。



(2) 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査

上記の調査等により把握した空家等のうち、外観上危険が認められる等、建物等の状態が悪いものについては、特定空家等に該当するか否かの判定を行います。

なお、具体的な当該調査の方法は、第 3 章に記載します。

4 空家等に関する相談体制等

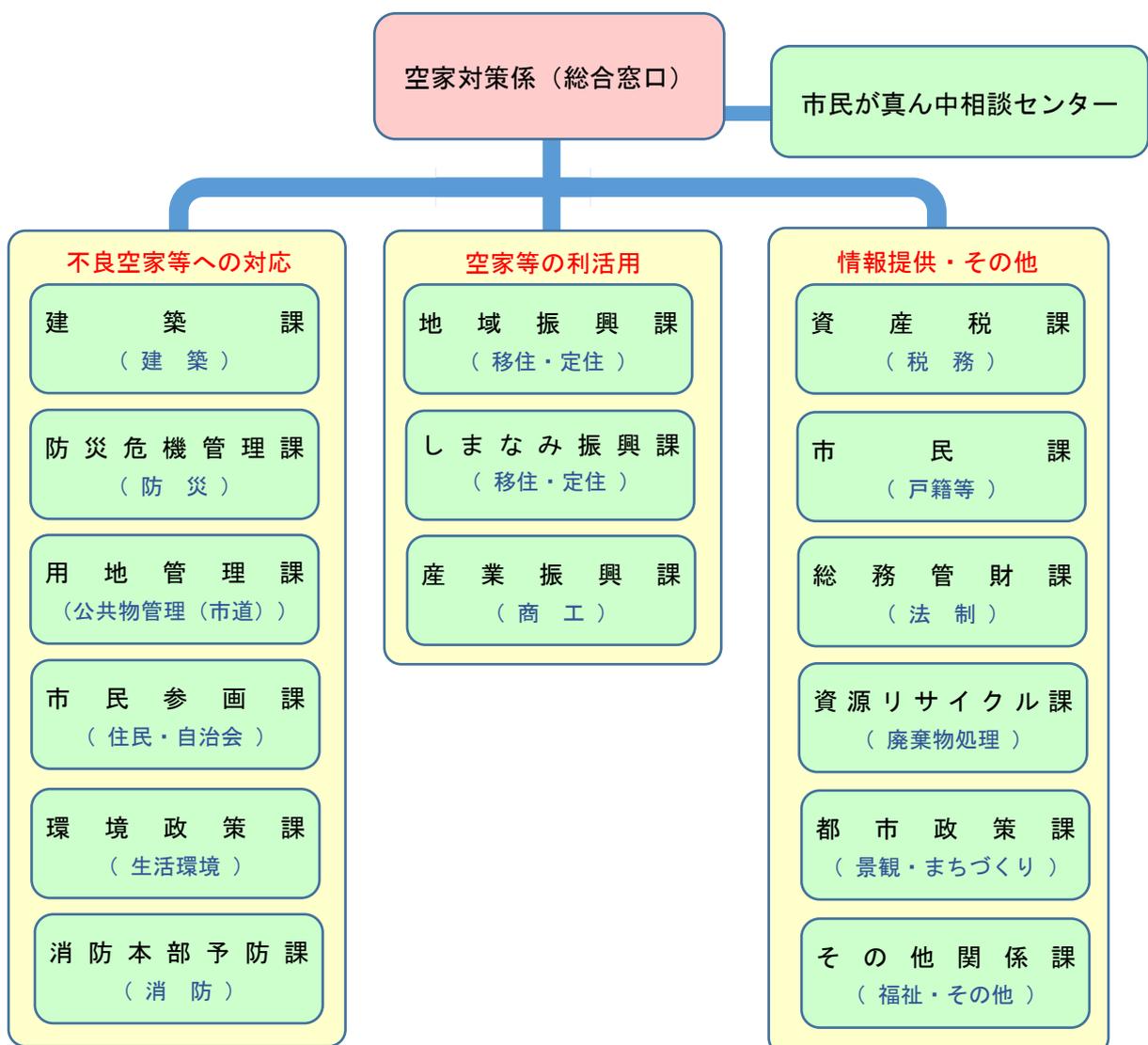
空家等の所有者等から、適切な管理をどのように行うべきかや、空家等の除却又は利活用に対する各種相談に対しては、庁内及び他の機関や外部関係団体と情報共有・連携をしながら対応します。

(1) 庁内の相談体制

空家等に関する相談が寄せられた場合は、空家対策係をワンストップ窓口として、空家等の状況や相談内容について聞き取りを行います。

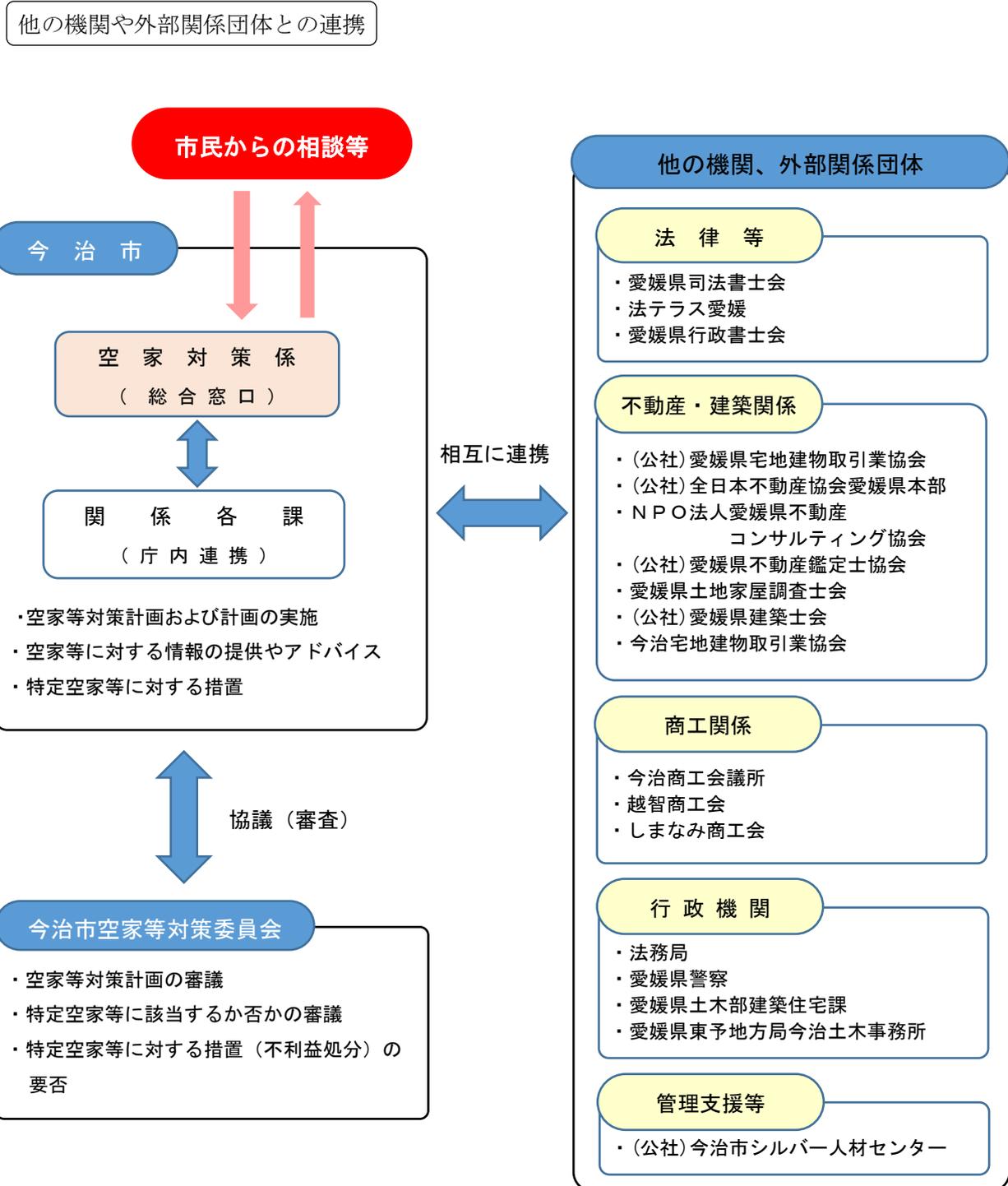
空家等の相談は、内容によっては空家法に限らず他法令による措置が必要となる場合も考えられることから、状況確認し内容について整理した後、当該相談内容を所管する担当課に情報提供をし、対応策を回答します。

空家等に関する相談体制（庁内）



(2) 他の機関や外部関係団体との連携

空家等対策の推進には、多方面からの取組みが必要です。相続や不動産に関する法的な知識や、売却・賃貸等の不動産に関する専門的知識が必要となる場合も考えられるため、庁内関係部局の連携だけでなく、他の機関や外部関係団体と相互に連携を図りながら取り組みます。



空家等対策の推進に関する協定の締結

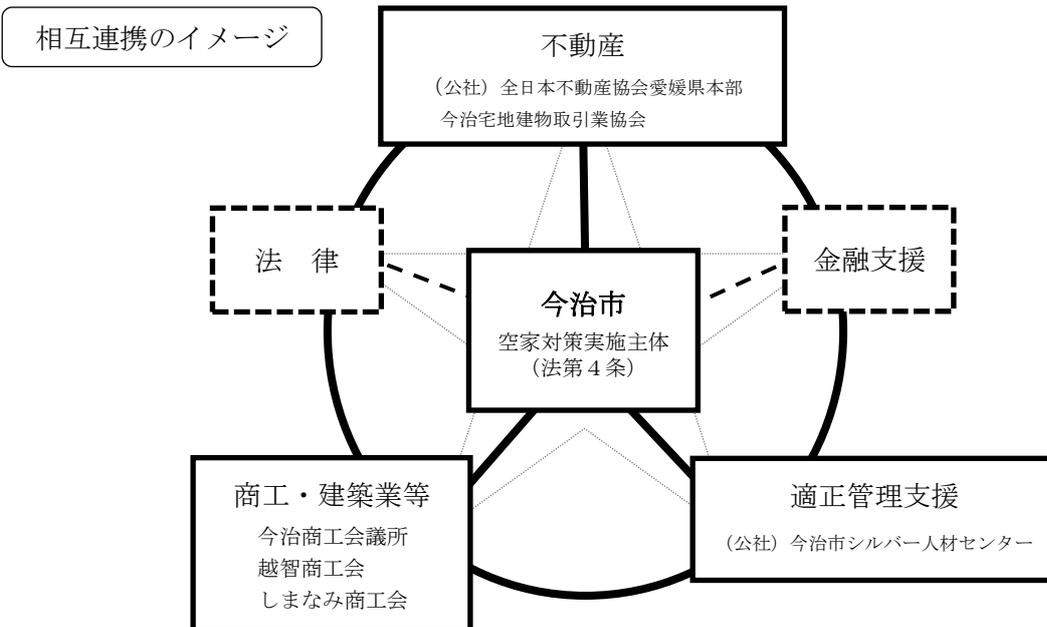
今治市内の空家等対策を推進するために、今治市と民間団体等との連携、複数の民間団体等との相互連携等、ネットワークを構築して空家等対策の多様な問題への対応を図る目的で今治市と各種業界の民間団体が包括的な協定を締結しました。

【 協定の概要について 】

- 1 協定名称 「今治市における空家等対策の推進に関する協定」
- 2 締結日 令和2年11月25日
- 3 協定の目的 互いに連携し、今治市内の空家等対策を推進することにより、生活環境の向上を図るとともに、安全・安心で快適に暮らせるまちづくりに寄与する。
- 4 連携事項
 - (1) 空家等の適切な管理に関すること
 - (2) 空家等の利活用の促進に関すること
 - (3) 管理不全な空家等への対策に関すること
 - (4) その他、目的達成のために必要なこと

【 協定締結団体 】

団体名称	分野・役割
(公社)今治市シルバー人材センター	空家等の適正管理支援
今治商工会議所	商工・建築業団体
越智商工会	
しまなみ商工会	
(公社)全日本不動産協会愛媛県本部	不動産団体
今治宅地建物取引業協会	



第3章 特定空家等に対する措置等

1 特定空家等と判断するための基準

特定空家等の判断は、公平性・公正性の確保及び客観的かつ具体的に判定する必要から、「今治市特定空家等判定基準」を定め、これにより判断します。

2 詳細調査

市民からの相談等により情報提供された空家等については、「今治市特定空家等判定基準」を用いて速やかに詳細調査（立入調査）を実施します。

なお、詳細調査を実施する際に敷地内への立入りが必要な場合は、空家法第9条第3項の規定に基づき事前に所有者等に通知を行います。

3 適切な管理を行うための情報の提供や助言等

詳細調査により、「今治市特定空家等判定基準」において、倒壊・落下等の危険及び周囲への悪影響がある（総合判定C）と判定された場合でも、すぐに特定空家等と判断して空家法第14条各項の措置等を行うものではなく、まず所有者等の自らの意思により必要な措置が講じられるよう適切な管理を行うための情報の提供や助言等を行います。

4 特定空家等か否かの判定

空家等の状況や適切な管理を行うための情報の提供や助言等（改善のためのアドバイス等を含む。）を行ったにも関わらず、空家等の状態が改善されないと認められる場合は、調査結果を基に、今治市空家等対策委員会の意見を徴し、当該意見を参考にしたうえで、市が特定空家等の判断をします。併せて、今治市空家等対策委員会において指導等の対象となる範囲や内容について確認を行います。

「特定空家等」とは

本計画の「特定空家等」は、空家法に規定する「特定空家等」とします。

空家法第2条第2項では、「特定空家等」とは「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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」と定義されています。

5 特定空家等に対する措置等

市が特定空家等と判断したものについて、空家法第 14 条第 1 項に規定する「助言又は指導」や、同条第 2 項に規定する「勧告」は、それぞれ相当の猶予期限を設けたうえで、段階的に実施します。

これらの行政指導を実施しても、なお特定空家等の状態が改善されないと認められる場合は、空家法第 14 条第 3 項の命令（不利益処分）以降の措置を講ずることとなりますが、これらの要否については今治市空家等対策委員会の審議に諮ったうえで、必要な措置を講じます。

なお、自然災害等や突発的事故等により調査時点の状況から悪化が著しく進行し、緊急に措置を行う必要がある場合は、上記に寄らず必要な措置を講ずることとし、今治市空家等対策委員会には当該措置の事後に報告を行います。

(1) 助言又は指導

空家法に基づく「特定空家等」の措置は、所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めます。

(2) 勧告

助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

なお、法に基づき特定空家等の所有者に対して勧告した場合は、速やかに税務担当部局に情報提供を行います。情報提供を受けた税務担当部局は、その特定空家等の敷地について、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外することになります。

(3) 命令

勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令します。

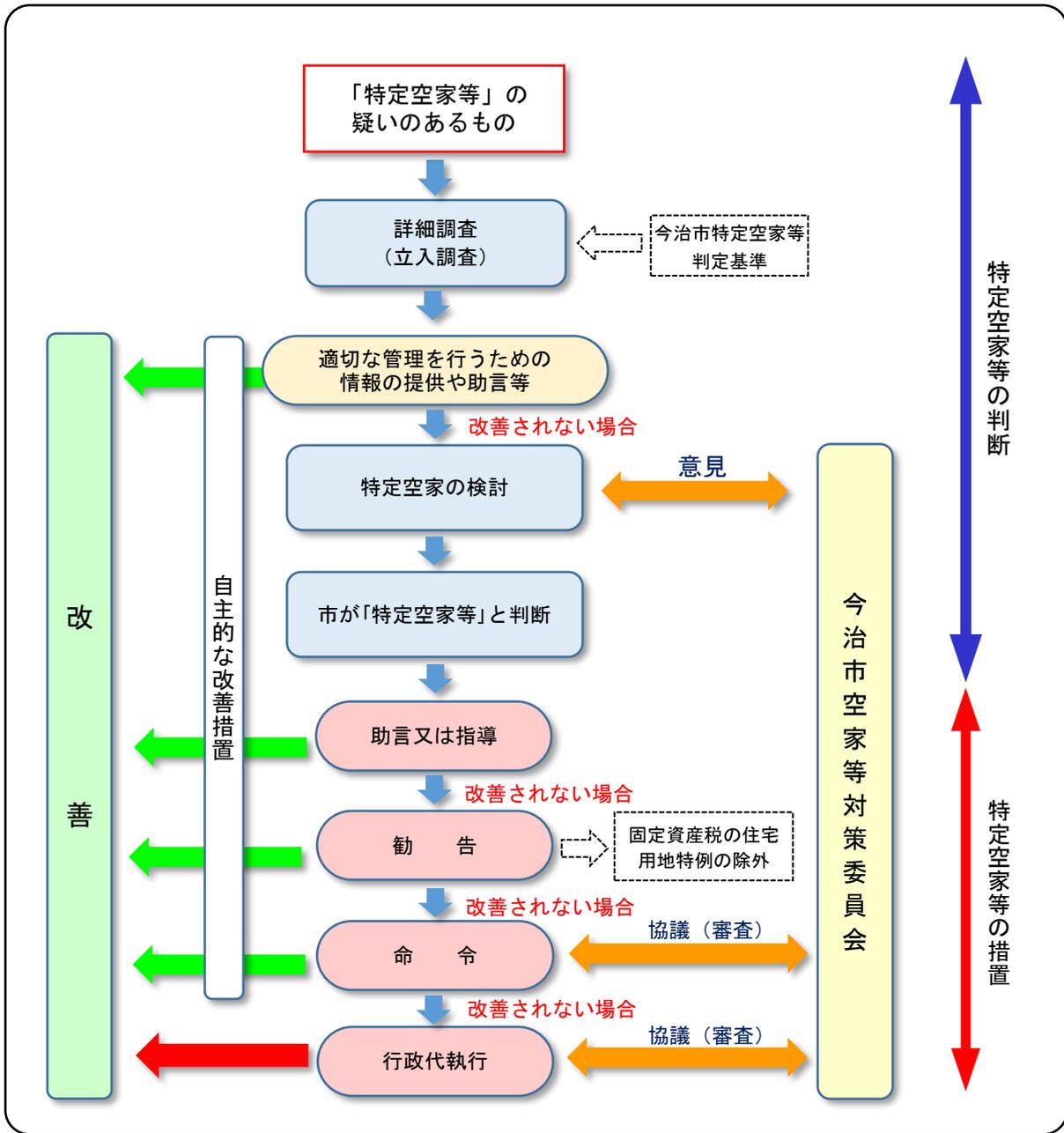
(4) 代執行等

措置を命ぜられた者がその措置を履行しないときは、空家法第 14 条第 9 項の規定により、行政代執行法の定めに従い、行政代執行の手続きを進めることとします。なお、行政代執行の費用は所有者等から徴収します。

また、過失がなく命令が行われるべき所有者等を確認できない場合は、空家法第 14 条第 10 項の規定により略式代執行を行う場合もあります。

特定空家等に対する措置等のフロー

特定空家等に対する措置等の順序や手続きへの移行手順をまとめた図を下に示します。



6 老朽危険空家等の除却補助制度

アンケート調査 2017（平成 29）年の結果によると、空家を解体したいと回答した割合が約 2 割ありました。

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空家等（特定空家等を含む）については、地域の防災力や公益性を低下させることが想定されるため、喫緊に改善する必要があります。

これらについては、空家等所有者が自らの責任で的確に対応するために、公的な支援制度を活用して除却等に取り組みやすい環境を整えることが必要となっています。

建物倒壊による道路閉塞など防災上支障となる老朽危険空家の除却の対策として、市内全域で国・県の補助事業制度を活用した「今治市老朽危険空家除却事業」を展開します。

今治市老朽危険空家除却事業 2017（H29）年度～の概要

対象となる空家

- ・構造の腐朽または破損が著しく、危険である住宅（住宅地区改良法で規定する不良住宅）
- ・複数の建物が建っている道路に面しているもの
- ・倒壊した場合に道路に影響を及ぼすおそれがあるもの

対象となる工事

- 建設業の許可等を受けた市内の業者が行う老朽危険空家の除却工事（家財道具などの処分費用は対象外）

補助金額

- 助対象経費の 5 分の 4 以内の額で、限度額 80 万円（消費税及び地方消費税の額は除く）

7 取組み実績

年度別相談件数

空家法の施行（平成 27 年 5 月 26 日）より 2015（平成 27）年度から 2021（令和 3）年度までに空家等に関する相談件数が 438 件寄せられています。

所有者等を探索した後、所有者等に対して「家屋の適正な管理」を促し、損傷箇所等の現状写真を添付した文書を送付して、所有者等自らが修繕、除却等を実施するよう求めています。その結果、207 件において改善措置が講じられました。

年 度	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	合 計
相談件数	83	67	68	54	57	49	60	438
改善件数	50	34	28	24	21	21	29	207

老朽危険空家の推移

市内の老朽危険空家は、2016（平成 28）年度の空家等詳細調査において、347 棟（8 ページ参照）あることが分かっています。2022（令和 4）年 3 月末時点では、70 棟が除却等により解消されました。老朽危険空家除却事業（補助制度）の活用その他、自主的な除却が行われたと推察されますが、なお 277 棟が存在しています。

区 分	老朽危険空家（周囲への影響あり）		解消棟数
	2016 (H28)	2021 (R3)	
今 治 市 全 域	347	277	70
旧 今 治 市	109	76	33
旧 越 智 郡 陸 地 部	52	35	17
旧 越 智 郡 島 しょ 部	186	166	20

除却補助制度実績

2017（平成 29）年度に「今治市老朽危険空家除却事業」を開始して以降、5 年間で 32 棟の除却の補助を行いました。

年 度	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	合 計
申 請 総 数	7	13	20	42	45	127
補助対象件数	3	7	8	14	20	52
除 却 件 数	1	5	6	10	10	32

※補助対象件数は、辞退者および予算枠に対する補欠者を含む

特定空家等の認定及び除却実績

本計画を策定以降、「特定空家等」と判断した複数の事案が発生し、今後も同様の事案の発生が予想されます。

この判断に際しては、空家等が倒壊等した場合に、道路利用者等への直接的な危害を加えるおそれがあるほか、道路の閉塞による影響が広範囲に及ぶこと、危険のひっ迫の度合いが急激に高まったこと、建物の除却の他に方法がなく唯一の手段であることなどを十分に考慮し、今治市空家等対策委員会の意見を踏まえて「特定空家等」と認定するかどうか、慎重に行っています。

認定

年度	件数	地 区
2018 (H30)	1	旧今治市市街地
2020 (R2)	1	旧今治市中心市街地
2022 (R4)	1	旧今治市市街地
合計	3	

除却

年度	件数	除却の方法
2019 (R1)	1	自主解体による除却
2021 (R3)	1	略式代執行による除却
2022 (R4)	1	行政代執行による除却
合計	3	

※2023（令和5）年3月末時点

第4章 適正管理・利活用・発生抑制対策

1 所有者等に対する空家等の適正管理等の促進

空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について、市民に対し広報活動を行い、情報発信及び普及啓発を図ります。

地域住民にとって身近な存在である自治会との連携は重要であり、官民が相互に協力して諸問題の解決に取り組むため、出前講座等を活用して空家等の諸問題に対する地域住民との意識共有を図ります。

また、今治市空家等対策委員会で実施した協議内容や取組みの状況等をホームページで公開する等、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにします。

市民に対する広報

空家に関する出前講座の実施
市のホームページによる広報 など

2 空家等の活用の促進に関する事項

空家等対策は、空家等の適正な管理への対策だけでなく、利用可能な空家を活用することにより空家等の増加抑制及び特定空家等の発生予防に努めることも重要です。

空家等の活用については、移住・定住による地域振興などと連携を図り、空家の利用促進や他用途の施設への転用等を促します。

また、空家等の発生抑制の観点から、永く使用し続けられるよう建物の質の向上を促します。

長期にわたって住み続けられる質の高い住宅ストックの取組みは、省エネルギー化・低炭素社会の構築に繋がり、SDGs への貢献を果たすこととなります。

(1) 移住促進事業との連携

利用可能な空家を活用するため、本市が実施している移住促進事業との連携により、空家の利用促進を図ります。

近年、特に島しょ部では、地域の特色であります「しまなみ海道の魅力」を生かした交流人口の増加と、それに伴う移住希望者の増加等により、空家の利活用を促進する要素が生まれています。

この機運を逃さず、さらに市全域にこの要素を発展させることができるよう、庁内の相談体制のうち移住・定住担当部署による移住者向けの空家の情報発信を行い、老朽危険空家等の対策と並行して空家等の利活用の促進に取り組むこととします。

2020（令和2）年12月には、今治市移住・定住・交流ポータルサイト「いまばり暮らし」内に、今治市空き家バンクによる空家物件の紹介ページ等を開設しました。

移住促進事業

住もういまばり！移住者住宅取得事業費補助金（2016(H28)～）
 住もういまばり！空き家リフォーム補助金（2016(H28)～）
 今治版「空き家バンク」(2020(R2)～)
 今治市移住支援事業費補助金（2021(R3)～）
 おいで今治！お試し移住滞在事業費補助金（2022(R4)～）
 おいで今治！しまなみサポートセンターの設置（2022(R4)～）など



今治で暮らす魅力 移住の進め方 PEOPLE SUPPORT 暮らしのGUIDE 空き家情報

HOME >



今治市内の空き家を買いたい人・借りたい人へ

今治市地域振興課 HP 引用

今治版「空き家バンク」登録・成約件数

年 度	地 区	登録件数	成約件数	
			賃貸	売買
2021(R2)	旧 今 治 市	0	0	0
	旧越智郡陸地部	3	0	0
	旧越智郡島しょ部	39	7	10
	小 計	42	7	10
2022(R3)	旧 今 治 市	7	1	0
	旧越智郡陸地部	10	0	0
	旧越智郡島しょ部	48	2	10
	小 計	65	3	10
合 計		107	10	20

2022（令和4）年3月末時点

(2) まちなかのにぎわい再生に向けた取組みとの連携

今治市都市計画マスタープランに定める公民連携によるまちなかのにぎわい再生に向けた取組みと連携を図り、空家や店舗などの利活用を促します。

(3) 空家等の発生抑制

現在、使用している家屋等に対し、長く住み続けられ、住み継ぐことのできる良質な住宅の普及を図るため、建築物の耐震化に対する補助制度を活用し、既存住宅の質の向上を促します。また、空家の他用途の施設への転用により空家等の発生を抑制し、有効活用を促します。

建築物の耐震化に対する補助

建築物の耐震診断・耐震改修費用の一部の助成 など

(4) 空家等の跡地の活用

空家等を除却した後の跡地については、所有者等に対して適正管理、有効活用を促します。また、地域貢献などに有効活用できるものは、所有者等以外の第三者が利活用する場合もあることから、地元自治会等との連携を図ります。

空家等の跡地の活用について

狭隘な集落地区内の駐車場、避難スペース など

3 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 空家等対策計画の公表

空家等対策計画は、一般住民が計画の内容について容易に知ることができ、かつ、広く本市の取組みを周知することのできるインターネットを有効活用し、本市のホームページで公表します。

(2) 補助金・融資制度

補助金等の有効活用

地域の住環境の向上に資するものや、地域活性化を図るために必要なもので、所定の要件を満たすものについては、本市が設けている補助金を有効活用し、管理不十分な空家等の除却や、発生抑制を促します。

補助金等について《再掲》

今治市老朽危険空家除却事業
住もういまばり！空き家リフォーム補助金 など

金融機関との連携

空家等の除却や改修費用について、県内の主要な金融機関の融資制度との連携を図ります。

(3) 空家等及びその跡地の活用の促進への助言

空家等及びその跡地の活用は建築基準法、都市計画法、消防法等の関係法令を遵守することが前提となっており、関係部署との連携を図りつつ、所有者等に対して適切な助言を行います。

今治市特定空家等判定基準

1 今治市特定空家等判定基準について

(1) 特定空家等の判定基準について

空家等の物的状態が「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」第2条第2項の状態であるか否かの判断について、『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）』が、国土交通省から示された。

このガイドラインは、市町村が「特定空家等」の判断をするうえでの一般的な考え方を、参考となる基準として示したものであり、市は、地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断等により基準を定めることが必要である。

こうした中、愛媛県は、県内市町が特定空家等に対する施策を円滑に実施するため、具体的かつ詳細な基準として『県内における「特定空家等」と判断するための判定基準（案）（以下「愛媛県判定基準」という。）』を示した。

今治市は、空家等対策を推進するため、ガイドライン及び愛媛県判定基準に地域の実情等を考慮した「今治市特定空家等判定基準（以下「判定基準」という。）」を作成する。

(2) 空家等について

判定基準における「空家等」とは、空家法及び「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（以下「基本指針」という。）」における「空家等」とする。

建築物の屋根が適切な管理がなされていない等の理由により屋根がなくなった場合や工事途中で放棄された場合でも空家等とするが、建築物を構成する壁・柱・屋根が著しく欠落しており、明らかに建築物の形態をなしていないものは、空家等としない。

また、長屋等において、その全部が使用されていないものは空家等とするが、一部でも使用されている場合は空家等に該当しない。

(3) 適用範囲について

判定基準は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とし、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等の構造の内、当面の間、特に必要性が高いと考えられる「木造」について示す。

ただし、「木造」以外の建築物であっても、後述の「一見して危険と判断されるもの（カテゴリー2）」に該当する場合は特定空家として判定する。

(4) 物的状態に対する区分について

ガイドラインは、「特定空家等」の判断の参考となる物的状態を4つの状態（ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕）で示している。

今治市は、このガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕について、その悪影響の性質から、以下のとおり2つに区分する。

建築物等（保安上）の危険	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 空家法第2条第2項(イ)：ガイドライン〔別紙1〕
環境面での悪影響	【衛生上有害】 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態 空家法第2条第2項(ロ)：ガイドライン〔別紙2〕 【景観阻害】 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 空家法第2条第2項(ハ)：ガイドライン〔別紙3〕 【生活環境上不適切】 その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態 空家法第2条第2項(ニ)：ガイドライン〔別紙4〕

(5) 特定空家等と判定する項目について

当面の間、特定空家等と判定する項目は、物的状態に対する区分のうち「建築物等（保安上）の危険」とする。

なお、「環境面での悪影響」の項目については、空家等の状況把握を行った後に、特定空家等の判定が必要と認められる場合は、今治市空家等対策委員会に諮り判定する。

(6) 建築物等（保安上）の危険の判断

建築物等（保安上）の危険と判断する項目については次のとおりとする。

ガイドライン [別紙1] によると、「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準は、次のとおりである。

ア 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(ア) 建築物が倒壊等するおそれがある。

(イ) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

イ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

ガイドラインで示された事項を勘案し、所定の状態にあると認められるか否かについては、次に掲げる3つの事項により判定する。

カテゴリー1 周囲への影響

空家等の倒壊や落下物等に対し被害が及ぶおそれがあるか否かについて判定を行う。

1. 周辺への影響

調査対象空家等の周辺の使用建築物への影響が認められるか。

2. 倒壊等の影響

空家等の倒壊等による周囲への影響が認められるか。

3. 落下物等の影響

屋根、外壁等が脱落、飛散等による周囲への影響が認められるか。

カテゴリー2 倒壊等の危険調査

空家等が老朽化等により倒壊等するおそれがあるか否かについて判定を行う。

1. 一見して危険と判断されるか

一見して危険と判断されるものを評価する。

2. 空家等の個別調査

空家等について傾斜等の項目ごとに調査し危険度を評価する。

カテゴリー3 落下物危険等の調査

空家等の屋根材や外壁等の落下、飛散により危険となるおそれがあるか否かについて判定を行う。

落下物危険等に関する調査

空家等の屋根材や外壁等の落下、飛散に対し、その構成部分ごとに調査し、危険度を評価する。

(7) 判定項目

判定の項目及び方法については以下のとおりとする。

建築物等（保安上）の危険

区 分	判 定 項 目	判 定 方 法
カテゴリー 1 周囲への影響	1. 周辺への影響	影響があるか
	2. 倒壊等の影響	
	3. 落下物等の影響	
カテゴリー 2 倒壊等の 危険調査	1. 一見して危険と判断されるか	一見して危険か (一見して危険と判断された場合は「レベル3」)
	倒壊等の危険	
	屋根・外壁等の危険	
	その他の危険	危険度合をその程度の小さい順にレベル1、レベル2、レベル3で評価
	2. 空家等の個別調査	
	構造躯体の不同沈下	
	建築物の1階の傾斜	
基礎の破損		
構造躯体の腐朽等		
外観目視の不良度判定		
カテゴリー 3 落下物危険等 の調査	屋根材・庇等	危険度合をその程度の小さい順にレベル1、レベル2、レベル3で評価
	外装材（外壁等）	
	建築付帯設備	
	門又は塀	

(8) その他

カテゴリー2、3の判定手法等は、愛媛県判定基準を参考として、個別の事案に応じて適宜判断する。

実際の調査において、判定手法の修正や項目の追加等が必要な場合は「今治市空家等対策委員会」に諮り、判定基準の変更を行う。

2 調査内容及び判定方法

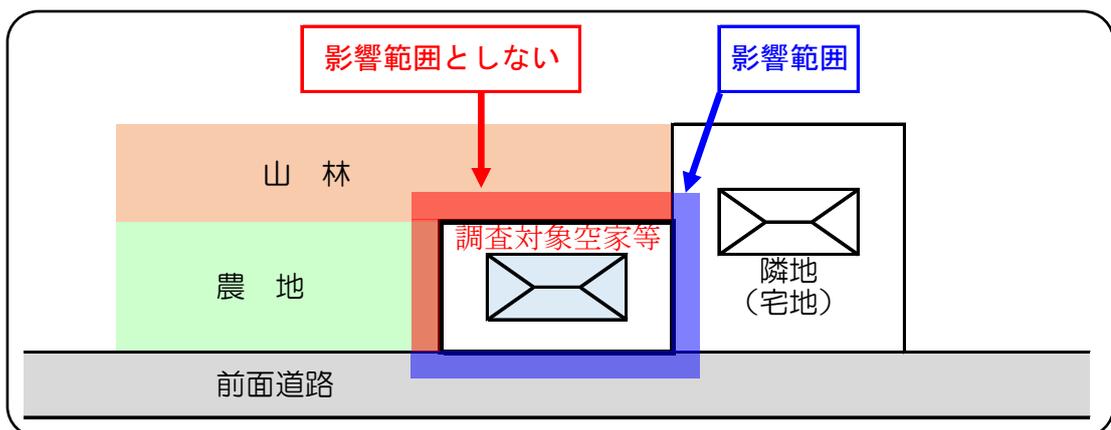
(1) カテゴリー1 周囲への影響

空家法第1条に規定されているとおり、この法律は地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図ることを目的としている。

この目的のもと、特定空家等と判定した場合は、同法第14条各項の規定により当該所有者等に対し、周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言・指導等を行うこととなるため、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が重要な調査項目となる。

ア 影響があると認める隣接地について

農地や山林等は、宅地等と比べ、空家等に関する影響が少ないため、隣接地がこれらの場合は影響範囲とはしない。



イ 周辺への影響

周辺に使用建築物等がなく、特に影響が認められない場合は、特定空家等のための判定はしない。

ただし、住民からの通報等により個別に悪影響が確認できる場合や主要道路への影響が想定される場合は、特定空家等について判定する。

判定方法

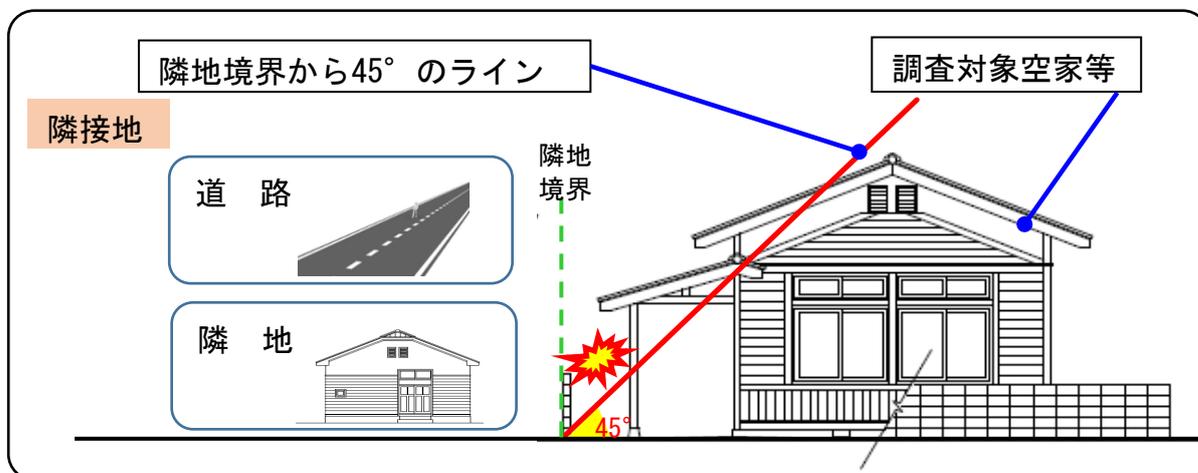
当該空家等から半径50m以内に使用建築物があるかで、判定する。



ウ 倒壊等の影響

影響範囲

調査対象空家等の周囲に存する、隣地等の『隣地境界線から45° のライン』を引いて、当該ラインが調査対象空家等（建築物に付属する工作物及びその敷地を除く。）に干渉する場合、倒壊等により隣地等への影響があるものとする。



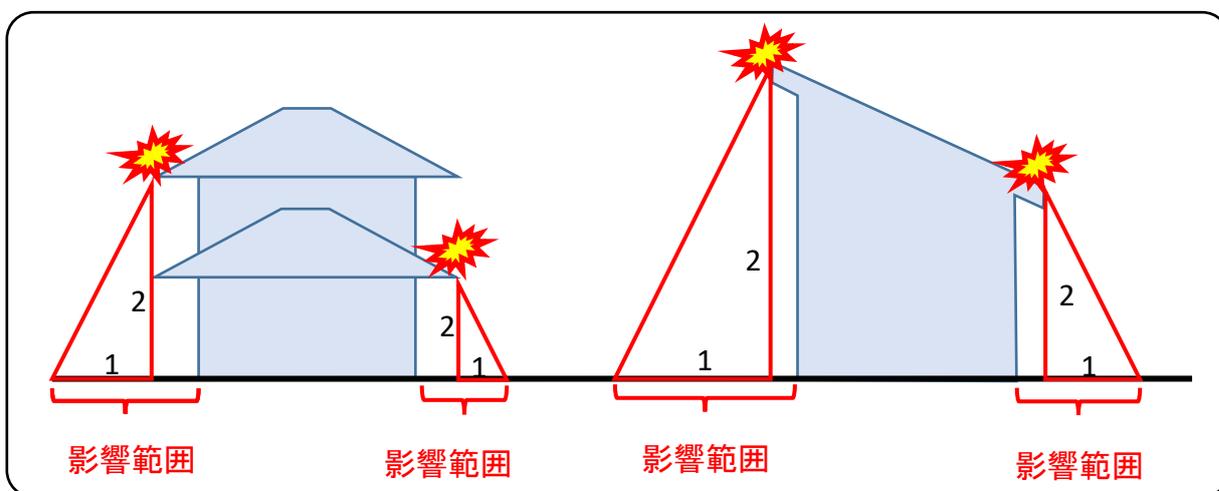
判定方法

影響の「有・無」で判定を行う。

エ 落下物危険等の影響

影響範囲

落下物等の影響範囲は、落下物の危険のある箇所（軒等の高さ）の2分の1の水平面を影響がある範囲として設定する。



判定方法

影響の「有・無」で判定を行う。

(2) カテゴリー 2 倒壊等の危険調査

ア 一見して危険と判断されるか

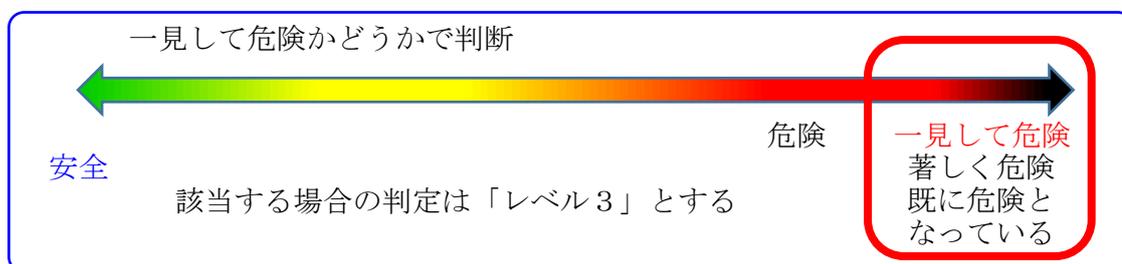
既に空家全体又は一部が崩壊している場合や、建築物の傾斜が大きいものについては、倒壊等の悪影響を与える可能性が高いことから、これらに該当するものは「レベル3」に分類する。

調査項目

項目	状態
倒壊等の危険	既に損傷が激しく、以下の状態で倒壊等の危険がある (崩壊・崩落、基礎の破壊、建築物の著しい傾斜)
屋根・外壁等の危険	既に、屋根の崩落及び外壁に著しい損傷が見られ、危険な状態が認められる
その他の危険	既に擁壁等が著しく損傷しており、危険な状態が認められる

判定

「一見して危険」かどうかで判定する。



状態の例



ここで、一見して危険と判断された場合は、「レベル3」として特定空家等候補となるが、措置等において所有者等に詳細に指示を行うため、調査は継続することとする。ただし、調査の継続を行う上で、特に危険な場合は省略することができる。

構造躯体の不同沈下

地盤の沈下等による建築物の変形や損傷を調査

レベル1	問題なし
レベル2	多少の不同沈下が見られるが、差し迫って危険ではない
レベル3	不同沈下により建築物に部分的な変形が生じ小屋組や外壁に損傷が生じており、危険な状態が認められる

建築物の1階の傾斜

建築物の1階部分の高さに対する横ずれ（層間変形）の比を、ラジアン単位で算出したもので評価する。

判定方法は下げ振り等を使用して建築物の傾斜具合を測定する。

レベル1	傾斜が1/60以下（約1°以下）
レベル2	傾斜が1/60超～1/20以下（約1°超～約3°以下）
レベル3	傾斜が1/20以超（約3°超）

基礎の破損

基礎の破損等による倒壊等の危険について目視による確認をする。

レベル1	構造耐力上主要な部分の基礎がコンクリート基礎でほとんど被害がない。（基礎の一部に、2mm未満のひび割れがみられる。（局所的に集中していたり基礎全体に発生していたりはしてしない））
レベル2	構造耐力上主要な部分の基礎がコンクリート基礎で一部に大きなひび割れや損傷等がある 玉石等の基礎であるが特に大きな損傷がない
レベル3	構造耐力上主要な部分の基礎がコンクリート基礎で全体に大きなひび割れや損傷等がある 構造耐力上主要な部分の基礎が玉石等の基礎で大きな損傷が見られる 構造耐力上主要な部分の基礎がない

構造躯体の腐朽等

構造躯体（柱・梁など）に腐朽やシロアリ等の被害による倒壊等の危険について目視による確認をする。

レベル1	ごく一部の断面欠損
レベル2	一部の断面欠損（構造躯体の接合部の欠損や広範囲の被害はない）
レベル3	複数個所の断面欠損（構造躯体の接合部の欠損や広範囲の被害がある）

構造躯体の調査については、目視による確認で判定できない場合は、省略可能とする。

外観目視の不良度判定

住宅地区改良法に基づく不良度判定の「住宅の不良度の測定基準」を準用し、倒壊等のおそれを評価する事項として、評定区分1「構造一般の程度」、評定区分2「構造の腐朽又は破損の程度」及び評価区分3「防火・避難の程度」により測定する。

(他の評定区分については、倒壊等のおそれに直接的に関係する事項と言い難いことから、本判定基準においては測定の対象としない。)

測定方法

住宅地区改良法施行規則（S35.6.27建設省令第10号）第1条第1項第一号に掲げる別表第一を準用して、測定を行う。（※住宅以外の空家についても同様に測定する。）

別表第1 住宅（鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅を除く。）の不良度の測定基準 【抜粋】

評定区分	(い)	(ろ)	(は)	(に)	評点	✓ 欄	(ほ)	最高評点	評点計						
一	構造一般の程度	(一)基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10			50								
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20											
		(二)柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が七・五センチメートル未満のもの	20											
		(三)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの	25											
二	構造の腐朽又は破損の程度	(一)床	イ 根太落ちがあるもの	10		100									
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15											
		(二)基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25											
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50											
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100											
		(三)外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15											
			ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25											
		(四)屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15											
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの	25											
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50											
		三	防の火程度・避難	(一)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの					10		30			
					ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの					20					
(三)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10											
									点						

：内部調査を実施しなければ判別できないため、不明な場合は測定の対象としない。

判定	レベル1	レベル2	レベル3
	50点以下	50～100点未満	100点以上

(3) カテゴリー3 落下物危険等の調査

以下の項目により落下物等による危険について調査を行う。

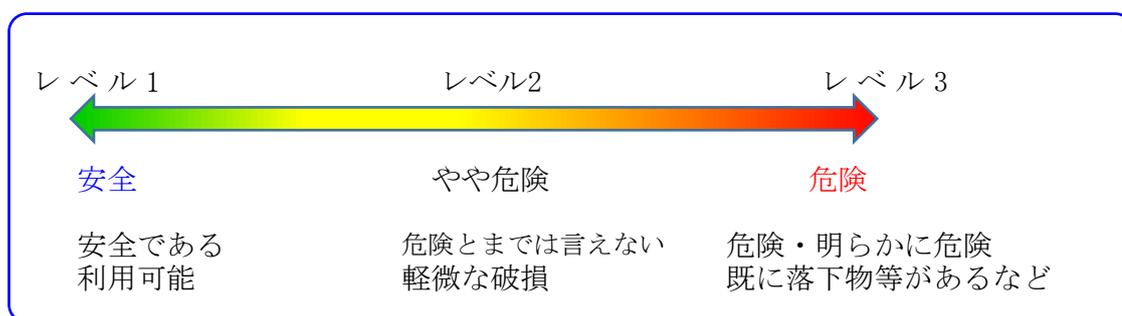
調査にあたっては、建築物の状態でなく実際の落下物等の危険について調査を行うこととする。（屋根材や外壁等の損傷が激しくても、既に建築物が崩落して落下物等の危険がない場合等は除く。）

調査項目

項 目	状 態
屋 根 材 ・ 庇 等	瓦等の屋根材や庇等の落下による危険
外 装 材 （ 外 壁 等 ）	外壁等の外装材の剥離等による落下の危険
建 築 付 帯 設 備	看板・機器や屋外階段又はバルコニーなど建築付帯設備の落下等の危険
門 又 は 塀	門又は塀の倒壊等による危険

判 定

項目ごとに危険度合をその程度の小さい順にレベル1、レベル2、レベル3で評価を行う。総合判定としてこの項目の最も高いレベルを採用する。



この項目の判定手法等については、愛媛県判定基準の CategoryⅢ 落下危険物等に関する調査を参考として適宜判断する。

屋根材・庇等

レベル1	問題なし
レベル2	一部に落下や落下のおそれが見られるが、危険ではない (落下のおそれのある屋根材等の直下に屋根や庇があり差し迫って危険ではない)
レベル3	全体に老朽化や屋根の変形が見られ、既に落下が見られる又は落下のおそれがあり危険な状態が認められる

外装材 (外壁等)

レベル1	問題なし
レベル2	建物の一部に亀裂や壁仕上げの剥離がみられるが、差し迫って危険ではない
レベル3	著しい破損等が見られ既に壁仕上げの落下がみられる又は落下のおそれがあり危険な状態が認められる

建築付帯設備

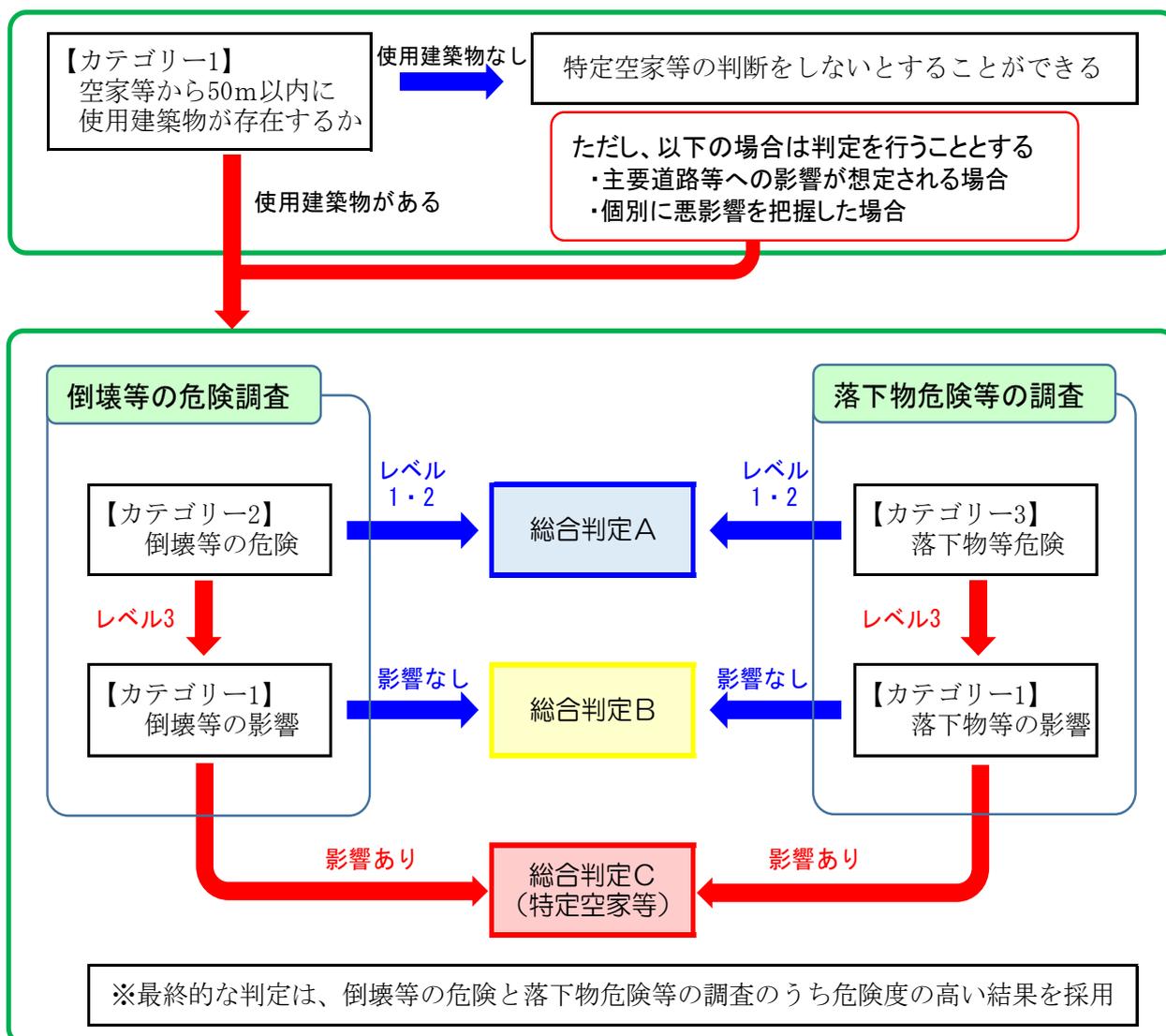
レベル1	問題なし
レベル2	部分的にサビ等の腐食が見られるが、支持部材等には深刻な損傷がなく差し迫って危険ではない
レベル3	支持部材等に著しい腐食が見られ落下がみられる又は落下のおそれがあり危険な状態が認められる

門又は塀

レベル1	問題なし
レベル2	門又は塀の一部にひび割れ等の損傷があるが差し迫って危険ではない
レベル3	門又は塀に乱れや損傷があり、既に倒壊等が見られる又は倒壊等のおそれがあり危険な状態が認められる

門又は塀の影響範囲については、倒壊のおそれ等の状況によっては危険箇所の2分の1の水平面ではなく、影響範囲を拡大(45°ライン)することが可能。

(4) 特定空家等の判定について



倒壊等の危険調査および落下物危険等のいずれかが「総合判定C」の場合は、今治市空家等対策委員会に諮り、特定空家等と認定した空家等を空家法第14条の措置の対象とする。

特定空家等とならなくても、倒壊等の危険調査および落下物危険等のいずれかが「総合判定B」となった場合は、空家等の状況により必要に応じ空家法第12条による助言を行うものとする。

(5) 環境面での悪影響

当面の間「環境面での悪影響」については、特定空家等の判定項目としないが、状況把握及び資料収集のため、又は必要に応じて今治市空家等対策委員会に諮るため、以下の項目について調査する。

調査項目

	判定項目	状況の例
衛生上有害	建築物又は設備等の破損	吹付け石綿等の飛散等
		浄化槽の放置や破損による汚物の流出や、排水等による臭気の発生
	ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊の発生
景観障害	周囲の景観と著しく不調和	屋根・外壁・窓ガラス・看板等が汚損や破損し放置されている
		立木等が建築物を覆っている
		敷地内にごみ等が散乱している
生活環境不適切	立木等が原因による悪影響	腐朽・倒壊等による散乱。隣地・道路へのはみ出し
	住みついた動物等による悪影響	動物等やねずみ、はえ、蚊、のみ、シロアリ等による悪影響
	建築物等の不適切な管理等	不特定の者が侵入できる。周辺敷地への土砂流出

判定方法



悪影響がない
問題がない

多少の影響はあるが
特に問題ではない

明らかに悪影響を与えている
悪影響の範囲が広範囲

総合判定

各項目の最高レベル（影響が大きいもの）を採用する。
最高レベルに対し次のように総合判定を行う

レベル1	総合判定A
レベル2	総合判定B
レベル3	総合判定C

(6) 空家等調査票について

《表》

今治市空家等調査票					大字名	整理番号																																																																																
調査日時		年 月 日																																																																																				
建物所在情報		校区	大字	住所地番	登記地番	家屋番号																																																																																
基礎情報	構造		建築物用途				屋根																																																																															
	1 木造 2 非木造		1 戸建て住居・2 長屋・3 共同住宅・4 店舗併用・5 店舗・6 事務所・ 7 作業所倉庫・8 工場・9 その他【 】				1 瓦・2 スレート・3 鋼板 4 陸屋根・5 その他																																																																															
	階数	床面積1F	床面積1F以外	合計	建築年	電気メーター	郵便	表札																																																																														
						1 メーカー有(稼動) 2 メーカー有(停止) 3 メーカー無	1 あり(郵便物少) 2 あり(郵便物多) 3 あり無	ある場合は 名称記入 ない場合は“無”																																																																														
その他(特記事項)																																																																																						
建築物等(保安上)の危険																																																																																						
カテゴリ1 周囲への影響		周辺への影響 当該空家等から50m以内に使用建築物があるか			無	特定空家等の判断をしないことができる ただし、主要道路等への影響等がある場合は判断を行う																																																																																
					有																																																																																	
環境面での悪影響																																																																																						
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区分</th> <th rowspan="2">判定項目</th> <th rowspan="2">判定内容</th> <th colspan="3">判定</th> <th rowspan="2">総合判定</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>手法</th> <th>カテゴリ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="7" style="text-align: center;">カテゴリ2 倒壊等のおそれ 個別調査</td> <td>一見して危険</td> <td>倒壊等の危険</td> <td colspan="3">既に損傷が激しく以下の状態で倒壊等の危険がある (崩壊・崩落、基礎の破壊、建築物の著しい傾斜)</td> <td rowspan="3">該当の有無 で判定 該当項目が ある場合は レベル3</td> <td rowspan="3">倒壊等の 影響</td> </tr> <tr> <td></td> <td>屋根・外壁の危険</td> <td colspan="3">既に、屋根の崩落及び外壁に著しい損傷が見られる</td> </tr> <tr> <td></td> <td>その他(擁壁等)</td> <td colspan="3">既に擁壁等が著しく損傷している 内容【 】</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造躯体の不同沈下</td> <td colspan="3">構造物の不同沈下による建物の変形及び損傷</td> <td rowspan="4">レベル1~3 で判定 最も高い レベル を採用</td> <td rowspan="4">隣接地境界 から45°ラ インで干渉 するか</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造物の1階の傾斜</td> <td colspan="3">建築物の傾斜による倒壊等の危険</td> </tr> <tr> <td></td> <td>基礎の破壊</td> <td colspan="3">基礎の破損による倒壊等の危険</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造躯体の腐朽</td> <td colspan="3">構造躯体の腐朽等による倒壊等の危険</td> </tr> <tr> <td></td> <td>外観目視</td> <td colspan="3">外観目視での判定 (裏面判定表)</td> <td>評点</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center;">カテゴリ3 落下物危険等</td> <td>屋根材・庇等</td> <td colspan="3">瓦等の屋根材や庇等の落下による危険</td> <td rowspan="4">レベル1~3 で判定 最も高い レベル を採用</td> <td rowspan="4">危険箇所から 1/2の水平面 以内で判断</td> </tr> <tr> <td>外装材(外壁等)</td> <td colspan="3">外壁等の外装材の剥離等による落下の危険</td> </tr> <tr> <td>建築付帯設備</td> <td colspan="3">看板・機器や屋外階段又はバルコニーなど建築付帯 設備の落下等の危険</td> </tr> <tr> <td>門又は塀</td> <td colspan="3">門又は塀の倒壊等による危険</td> </tr> </tbody> </table>										区分	判定項目	判定内容	判定			総合判定	項目	手法	カテゴリ	カテゴリ2 倒壊等のおそれ 個別調査	一見して危険	倒壊等の危険	既に損傷が激しく以下の状態で倒壊等の危険がある (崩壊・崩落、基礎の破壊、建築物の著しい傾斜)			該当の有無 で判定 該当項目が ある場合は レベル3	倒壊等の 影響		屋根・外壁の危険	既に、屋根の崩落及び外壁に著しい損傷が見られる				その他(擁壁等)	既に擁壁等が著しく損傷している 内容【 】				構造躯体の不同沈下	構造物の不同沈下による建物の変形及び損傷			レベル1~3 で判定 最も高い レベル を採用	隣接地境界 から45°ラ インで干渉 するか		構造物の1階の傾斜	建築物の傾斜による倒壊等の危険				基礎の破壊	基礎の破損による倒壊等の危険				構造躯体の腐朽	構造躯体の腐朽等による倒壊等の危険				外観目視	外観目視での判定 (裏面判定表)			評点			カテゴリ3 落下物危険等	屋根材・庇等	瓦等の屋根材や庇等の落下による危険			レベル1~3 で判定 最も高い レベル を採用	危険箇所から 1/2の水平面 以内で判断	外装材(外壁等)	外壁等の外装材の剥離等による落下の危険			建築付帯設備	看板・機器や屋外階段又はバルコニーなど建築付帯 設備の落下等の危険			門又は塀	門又は塀の倒壊等による危険		
区分	判定項目	判定内容	判定			総合判定																																																																																
			項目	手法	カテゴリ																																																																																	
カテゴリ2 倒壊等のおそれ 個別調査	一見して危険	倒壊等の危険	既に損傷が激しく以下の状態で倒壊等の危険がある (崩壊・崩落、基礎の破壊、建築物の著しい傾斜)			該当の有無 で判定 該当項目が ある場合は レベル3	倒壊等の 影響																																																																															
		屋根・外壁の危険	既に、屋根の崩落及び外壁に著しい損傷が見られる																																																																																			
		その他(擁壁等)	既に擁壁等が著しく損傷している 内容【 】																																																																																			
		構造躯体の不同沈下	構造物の不同沈下による建物の変形及び損傷			レベル1~3 で判定 最も高い レベル を採用	隣接地境界 から45°ラ インで干渉 するか																																																																															
		構造物の1階の傾斜	建築物の傾斜による倒壊等の危険																																																																																			
		基礎の破壊	基礎の破損による倒壊等の危険																																																																																			
		構造躯体の腐朽	構造躯体の腐朽等による倒壊等の危険																																																																																			
	外観目視	外観目視での判定 (裏面判定表)			評点																																																																																	
カテゴリ3 落下物危険等	屋根材・庇等	瓦等の屋根材や庇等の落下による危険			レベル1~3 で判定 最も高い レベル を採用	危険箇所から 1/2の水平面 以内で判断																																																																																
	外装材(外壁等)	外壁等の外装材の剥離等による落下の危険																																																																																				
	建築付帯設備	看板・機器や屋外階段又はバルコニーなど建築付帯 設備の落下等の危険																																																																																				
	門又は塀	門又は塀の倒壊等による危険																																																																																				
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区分</th> <th rowspan="2">判定項目</th> <th rowspan="2">判定内容</th> <th colspan="3">判定</th> <th rowspan="2">総合判定</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th>手法</th> <th>カテゴリ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">衛生上有害</td> <td rowspan="2">建築物又は設備等の破損</td> <td>吹付け石綿等の飛散等</td> <td colspan="3">レベル1~3 で判定</td> <td rowspan="2">※A・B・C で判定</td> </tr> <tr> <td>浄化槽の放置や破損による汚物の流出や、排水等による臭気の発生</td> <td colspan="3">最も高い レベル を採用</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ごみ等の放置、不法投棄</td> <td>ごみ等の放置による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊の発生</td> <td colspan="3">最も高い レベル を採用</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">景観阻害</td> <td rowspan="2">周囲の景観と著しく不調和</td> <td>屋根・外壁・窓ガラス・看板等が汚損や破損し放置されている</td> <td colspan="3">レベル1~3 で判定</td> <td rowspan="2">最も高い レベル を採用</td> </tr> <tr> <td>立木等が建築物を覆っている</td> <td colspan="3">最も高い レベル を採用</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>敷地内にごみ等が散乱している</td> <td colspan="3">最も高い レベル を採用</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">生活環境不適切</td> <td>立木等が原因による悪影響</td> <td>腐朽・倒壊等による散乱。隣地・道路へのみ出し</td> <td colspan="3">レベル1~3 で判定</td> <td rowspan="3">最も高い レベル を採用</td> </tr> <tr> <td>住みつけた動物等による悪影響</td> <td>動物等やねずみ、はえ、蚊、のみ、シロアリ等による悪影響</td> <td colspan="3">最も高い レベル を採用</td> </tr> <tr> <td>建築物等の不適切な管理等</td> <td>不特定の者が進入できる。周辺敷地への土砂流出</td> <td colspan="3">最も高い レベル を採用</td> </tr> </tbody> </table>										区分	判定項目	判定内容	判定			総合判定	項目	手法	カテゴリ	衛生上有害	建築物又は設備等の破損	吹付け石綿等の飛散等	レベル1~3 で判定			※A・B・C で判定	浄化槽の放置や破損による汚物の流出や、排水等による臭気の発生	最も高い レベル を採用				ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊の発生	最も高い レベル を採用				景観阻害	周囲の景観と著しく不調和	屋根・外壁・窓ガラス・看板等が汚損や破損し放置されている	レベル1~3 で判定			最も高い レベル を採用	立木等が建築物を覆っている	最も高い レベル を採用					敷地内にごみ等が散乱している	最も高い レベル を採用				生活環境不適切	立木等が原因による悪影響	腐朽・倒壊等による散乱。隣地・道路へのみ出し	レベル1~3 で判定			最も高い レベル を採用	住みつけた動物等による悪影響	動物等やねずみ、はえ、蚊、のみ、シロアリ等による悪影響	最も高い レベル を採用			建築物等の不適切な管理等	不特定の者が進入できる。周辺敷地への土砂流出	最も高い レベル を採用																
区分	判定項目	判定内容	判定			総合判定																																																																																
			項目	手法	カテゴリ																																																																																	
衛生上有害	建築物又は設備等の破損	吹付け石綿等の飛散等	レベル1~3 で判定			※A・B・C で判定																																																																																
		浄化槽の放置や破損による汚物の流出や、排水等による臭気の発生	最も高い レベル を採用																																																																																			
	ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置による臭気の発生や多数のねずみ、はえ、蚊の発生	最も高い レベル を採用																																																																																			
景観阻害	周囲の景観と著しく不調和	屋根・外壁・窓ガラス・看板等が汚損や破損し放置されている	レベル1~3 で判定			最も高い レベル を採用																																																																																
		立木等が建築物を覆っている	最も高い レベル を採用																																																																																			
		敷地内にごみ等が散乱している	最も高い レベル を採用																																																																																			
生活環境不適切	立木等が原因による悪影響	腐朽・倒壊等による散乱。隣地・道路へのみ出し	レベル1~3 で判定			最も高い レベル を採用																																																																																
	住みつけた動物等による悪影響	動物等やねずみ、はえ、蚊、のみ、シロアリ等による悪影響	最も高い レベル を採用																																																																																			
	建築物等の不適切な管理等	不特定の者が進入できる。周辺敷地への土砂流出	最も高い レベル を採用																																																																																			

外観目視による不良度判定

評定区分	評定項目	評定内容	評点	✓ 欄	最高評点	評点計
一 構造一般の程度	(一)基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50	
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
	(二)柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が七・五センチメートル未満のもの	20			
	(三)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの	25			
二 構造の腐朽又は破損の程度	(一)床	イ 根太落ちがあるもの	10		100	
		ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15			
	(二)基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25			
		ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50			
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100			
	(三)外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15			
		ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25			
	(四)屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15			
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの	25			
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50			
三 防火・遮音	(一)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		30	
		ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの	20			
	(三)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10			
[] : 内部調査を実施しなければ判別できないため、不明な場合は測定の対象としない。						点

敷地配置図

特記事項

参 考 资 料

1 計画の策定経過

本計画の策定にあたり、学識経験者・市内の公的団体などの代表者・公募委員などで構成される「今治市空家等対策委員会」で検討を進めました。

また、市民参加による計画策定のため、アンケート調査や計画案に対する意見募集（パブリックコメント）を行いました。

平成27年8月24日	平成27年度第1回 今治市空家等対策委員会（第1回） 空家等対策の推進に関する特別措置法について 今後のスケジュールについて
平成27年9月 ～平成27年11月	空家等基礎調査（現地調査）
平成28年2月26日	平成27年度第2回 今治市空家等対策委員会（第2回） 今治市空家等基礎調査について（中間報告） 今治市における特定空家等の判断基準（素案）について
平成28年5月16日	平成28年度第1回 今治市空家等対策委員会（第3回） 今治市における空家等の動向について 今治市における特定空家等の判断基準について
平成28年8月31日	平成28年度第2回 今治市空家等対策委員会（第4回） 空家等詳細調査について（実施前） 今治市における空家等対策計画について
平成28年9月 ～平成29年1月	空家等詳細調査（現地調査）
平成29年2月15日	平成28年度第3回 今治市空家等対策委員会（第5回） 空家等対策計画について 老朽危険空家除却事業補助について 空家等詳細調査について（中間報告）
平成29年5月29日	平成29年度第1回 今治市空家等対策委員会（第6回） 空家等詳細調査について（結果） アンケート調査について（実施前） 空家等対策計画について（序章～第2章） 老朽危険空家除却事業補助について
平成29年7月7日 ～平成29年7月31日	アンケート調査
平成29年8月31日	平成29年度第2回 今治市空家等対策委員会（第7回） アンケート調査について（結果） 空家等対策計画について（第3章、第4章） 特定空家等の判定基準について
平成29年11月28日	平成29年度第3回 今治市空家等対策委員会（第8回） 空家等対策計画について（素案）
平成29年12月18日 ～平成30年1月9日	パブリックコメント（意見募集）
平成30年2月19日	平成29年度第4回 今治市空家等対策委員会（第9回） 空家等対策計画について

本計画の中間年次見直しにあたり、学識経験者・市内の公的団体などの代表者・公募委員などで構成される「今治市空家等対策委員会」で検討を進めました。

令和3年8月 ～令和3年10月	空家等実態追跡調査（現地調査）
令和4年6月8日	令和4年度第1回 今治市空家等対策委員会 （第1回） 中間見直しの方針について 空家等実態追跡調査について（結果） 今後のスケジュールについて
令和4年9月22日	令和4年度第2回 今治市空家等対策委員会 （第2回） 空家等対策計画について（序章～第4章）
令和4年12月19日	令和4年度第4回 今治市空家等対策委員会 （第3回） 空家等対策計画について

2 空家等基礎調査

1 調査の目的

本市における、空家の所在やその状態等の把握し、本計画の基礎資料としました。

2 調査委託期間

平成27年8月12日 ～ 平成28年2月29日
(現地調査) 平成27年9月 ～ 11月

3 調査対象

今治市内全域

4 調査方法

敷地外から「外観目視」による空家調査

5 空家の判断基準

- ・郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている
- ・窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない
- ・門から玄関まで草が生えていて、出入りしている様子がない
- ・売り・貸し物件の表示がある
- ・上記以外（電気メーターが動いていない等）

6 空家の区分

ランクA	すぐに活用可能又は小規模な修繕をすれば活用可能なもの
ランクB	ランクA・Cに分類されないもの
ランクC	老朽度が著しく、活用できないもの（老朽化空家）
空家候補 管理物件	空家と思われる建物で、敷地外から建物の状態の把握ができない建物 売買物件（売・貸物件の表示のあるもの）

7 調査結果

①地域及び小学校区別

(棟)

地 域 小学校区	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA	ランクB	ランクC	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率
			使用可能 ③	その他 ④	老朽化 ⑤			②/① ⑧
旧今治市	70,699	4,426	35	3,219	425	478	269	6.3%
吹揚	9,951	758	3	620	44	62	29	7.6%
別宮	4,326	508		324	88	75	21	11.7%
常盤	5,923	587	1	491	23	43	29	9.9%
近見	4,607	480	5	247	108	100	20	10.4%
立花	5,408	410	2	326	10	22	50	7.6%
鳥生	4,302	251		212	8	13	18	5.8%
桜井	6,685	281	2	223	21	26	9	4.2%
国分	2,977	91	1	62	4	17	7	3.1%
富田	6,982	231	1	158	9	24	39	3.3%
清水	4,527	138		107	9	18	4	3.0%
日高	5,355	219	1	172	8	21	17	4.1%
乃万	5,560	190	3	132	19	20	16	3.4%
波止浜	4,096	282	16	145	74	37	10	6.9%
旧越智郡陸地部	28,260	1,452	23	946	242	207	34	5.1%
朝倉	3,878	99		76	7	12	4	2.6%
鴨部	1,911	66		51	10	4	1	3.5%
九和	3,091	181	4	121	28	26	2	5.9%
波方	6,497	360	18	166	78	85	13	5.5%
大西	6,190	256	1	188	31	29	7	4.1%
亀岡	2,187	136		98	24	14		6.2%
菊間	4,506	354		246	64	37	7	7.9%
旧越智郡島しょ部	27,450	3,492	5	2,564	472	422	29	12.7%
吉海	5,457	692	3	433	183	63	10	12.7%
宮窪	3,403	396		289		104	3	11.6%
伯方	6,488	674		562	37	64	11	10.4%
上浦	4,481	493		378	54	60	1	11.0%
大三島	6,321	971	2	765	126	75	3	15.4%
岡村	1,300	266		137	72	56	1	20.5%
合 計	126,409	9,370	63	6,729	1,139	1,107	332	7.4%

②町丁目別

(棟)

町丁目	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA 使用可能 ③	ランクB その他 ④	ランクC 老朽化 ⑤	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率 ②/① ⑧
片原町1丁目	69	3		3				4.3%
片原町2丁目	25	2		2				8.0%
片原町3丁目	40	5		5				12.5%
片原町4丁目	82	19		18	1			23.2%
片原町5丁目	1							
中浜町1丁目	17							
中浜町2丁目	28	5		5				17.9%
中浜町3丁目	54	5		5				9.3%
中浜町4丁目	75	7		7				9.3%
風早町1丁目	31	3		2		1		9.7%
風早町2丁目	39	2		2				5.1%
風早町3丁目	33	4		4				12.1%
風早町4丁目	54	5		5				9.3%
本町1丁目	41	7		6		1		17.1%
本町2丁目	40	8		7		1		20.0%
本町3丁目	58	11		9		2		19.0%
本町4丁目	69	7		7				10.1%
本町5丁目	315	64		40	12	11	1	20.3%
本町6丁目	324	44		28	9	7		13.6%
本町7丁目	116	5		3	1	1		4.3%
米屋町1丁目	29	3		3				10.3%
米屋町2丁目	32	3		3				9.4%
米屋町3丁目	40	3		2		1		7.5%
米屋町4丁目	72	7		7				9.7%
室屋町1丁目	44	1		1				2.3%
室屋町2丁目	27	3		3				11.1%
室屋町3丁目	48							
室屋町4丁目	84	7		7				8.3%
室屋町5丁目	113	19		8	4	7		16.8%
室屋町6丁目	114	13		9	2	2		11.4%
室屋町7丁目	97	7		5	2			7.2%
栄町1丁目	35	3		2			1	8.6%
栄町2丁目	28	4		4				14.3%
栄町3丁目	31	3		3				9.7%
栄町4丁目	54	1		1				1.9%
共栄町1丁目	59	6		6				10.2%
共栄町2丁目	76	5		5				6.6%
共栄町3丁目	100	23		10	13			23.0%
共栄町4丁目	129	6		6				4.7%
共栄町5丁目	46	1		1				2.2%
常盤町1丁目	85	15		9		6		17.6%
常盤町2丁目	97	18		18				18.6%
常盤町3丁目	113	11		6		3	2	9.7%
常盤町4丁目	233	19		15		1	3	8.2%
常盤町5丁目	301	28		26		2		9.3%
常盤町6丁目	309	27		23		4		8.7%
常盤町7丁目	201	17		15		1	1	8.5%
常盤町8丁目	209	6		6				2.9%
大正町1丁目	6							
大正町2丁目	73	7		7				9.6%
大正町3丁目	106	7		7				6.6%
大正町4丁目	53	4		4				7.5%
大正町5丁目	210	12		7		4	1	5.7%

(棟)

町丁目	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA 使用可能 ③	ランクB その他 ④	ランクC 老朽化 ⑤	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率 ②/① ⑧
大正町6丁目	102	14		9	4	1		13.7%
大正町7丁目	101	11		7	1	2	1	10.9%
別宮町1丁目	59	1		1				1.7%
別宮町2丁目	88	8	1	7				9.1%
別宮町3丁目	56	3		2		1		5.4%
別宮町4丁目	146	14		5	9			9.6%
別宮町5丁目	36							
別宮町6丁目	162	27		18	2	5	2	16.7%
別宮町7丁目	219	15		9		4	2	6.8%
別宮町8丁目	216	26		14	10	1	1	12.0%
別宮町9丁目	410	43		35		3	5	10.5%
南大門町1丁目	151	8		5	1	2		5.3%
南大門町2丁目	60	6		5		1		10.0%
南大門町3丁目	172	14		13	1			8.1%
南大門町4丁目	183	22		18		2	2	12.0%
北宝来町1丁目	166	25		15	9	1		15.1%
北宝来町2丁目	68	3		2		1		4.4%
北宝来町3丁目	113	3		3				2.7%
北宝来町4丁目	39	6		6				15.4%
恵美須町1丁目	102	3		3				2.9%
恵美須町2丁目	84	7		6			1	8.3%
恵美須町3丁目	64	2		1			1	3.1%
天保山町1丁目	52	1			1			1.9%
天保山町2丁目	60	1		1				1.7%
天保山町3丁目	54	3		2		1		5.6%
天保山町4丁目	104	2		2				1.9%
天保山町5丁目	82	1		1				1.2%
天保山町6丁目	15							
東門町1丁目	212	14		11		2	1	6.6%
東門町2丁目	137	4		3			1	2.9%
東門町3丁目	32	4		3		1		12.5%
東門町4丁目	95	7	2	5				7.4%
東門町5丁目	285	2				2		0.7%
東門町6丁目	110	9		7		1	1	8.2%
美須賀町1丁目	46	2		2				4.3%
美須賀町2丁目	100	11		11				11.0%
美須賀町3丁目	93	12		9	2	1		12.9%
美須賀町4丁目	71	9		5			4	12.7%
通町1丁目	92	15		12	2	1		16.3%
通町2丁目	88	4		4				4.5%
通町3丁目	21							
枝堀町1丁目	107	12		12				11.2%
枝堀町2丁目	70	3		1		1	1	4.3%
枝堀町3丁目	99	17		13	1	2	1	17.2%
黄金町1丁目	172	8		7		1		4.7%
黄金町2丁目	140	10		8	1	1		7.1%
黄金町3丁目	62	10		6	3		1	16.1%
黄金町4丁目	144	9		9				6.3%
黄金町5丁目	105	9		9				8.6%
黄金町6丁目	15	2		2				13.3%
末広町1丁目	85	2		1			1	2.4%
末広町2丁目	92	4		3		1		4.3%
末広町3丁目	59	4		2		2		6.8%

(棟)

町丁目	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA 使用可能 ③	ランクB その他 ④	ランクC 老朽化 ⑤	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率 ②/① ⑧
末広町4丁目	101	5		4		1		5.0%
松本町1丁目	287	5		3		2		1.7%
松本町2丁目	156	16		12	1	1	2	10.3%
松本町3丁目	129	5		5				3.9%
松本町4丁目	163	9		7		2		5.5%
松本町5丁目	34	2		2				5.9%
旭町1丁目	101	6		4		2		5.9%
旭町2丁目	102	2		2				2.0%
旭町3丁目	142	4		3		1		2.8%
旭町4丁目	76	7		4	1	2		9.2%
旭町5丁目	113	24		22	1		1	21.2%
南宝来町1丁目	209	10		10				4.8%
南宝来町2丁目	178	15		10	3	2		8.4%
南宝来町3丁目	86	7		7				8.1%
蔵敷町1丁目	259	28		25		2	1	10.8%
蔵敷町2丁目	275	37		36	1			13.5%
美保町1丁目	103	34		20	5	7	2	33.0%
美保町2丁目	85	23		15	3	5		27.1%
美保町3丁目	126	34		24	7	3		27.0%
北浜町	99	16		9	4	3		16.2%
今治村	21							
高地町1丁目	240	9		8		1		3.8%
高地町2丁目	299	18		1	11	3	3	6.0%
宮下町1丁目	327	22		20			2	6.7%
宮下町2丁目	100	6		5			1	6.0%
宮下町3丁目	126	8		6		2		6.3%
山方町1丁目	204	28		26			2	13.7%
山方町2丁目	79	6		5			1	7.6%
中日吉町1丁目	272	13		9	2		2	4.8%
中日吉町2丁目	222	19		18		1		8.6%
中日吉町3丁目	228	16		14	2			7.0%
北日吉町1丁目	527	24		20		1	3	4.6%
北日吉町2丁目	418	40		32	1	5	2	9.6%
北日吉町3丁目	297	17	1	13		2	1	5.7%
鯉池町1丁目	250	21		17		1	3	8.4%
鯉池町2丁目	180	7		6			1	3.9%
鯉池町3丁目	216	38		27	10	1		17.6%
南日吉町1丁目	230	12		8		4		5.2%
南日吉町2丁目	264	26		23		1	2	9.8%
南日吉町3丁目	206	33		31		1	1	16.0%
泉川町1丁目	346	32		25	2	4	1	9.2%
泉川町2丁目	301	44		38		2	4	14.6%
蒼社町1丁目	391	86		74	6	4	2	22.0%
蒼社町2丁目	205	36		28		8		17.6%
鐘場町1丁目	58	7		4	1	2		12.1%
鐘場町2丁目	105	3	2	1				2.9%
湊町1丁目	171	17		8	1	8		9.9%
湊町2丁目	175	28		12	7	9		16.0%
大新田町1丁目	161	28		18	3	7		17.4%
大新田町2丁目	91	8		3	2	2	1	8.8%
大新田町3丁目	270	31		22	4	4	1	11.5%
大新田町4丁目	173	19		14	2	2	1	11.0%
大新田町5丁目	243	15		11		3	1	6.2%

(棟)

町丁目	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA 使用可能 ③	ランクB その他 ④	ランクC 老朽化 ⑤	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率 ②/① ⑧
石井町1丁目	457	35		14	4	15	2	7.7%
石井町2丁目	321	23		6	7	6	4	7.2%
石井町3丁目	187	16		3	3	1	9	8.6%
石井町4丁目	211	11	3	3	1	4		5.2%
石井町5丁目	162	20		12	8			12.3%
大浜町1丁目	138	26		15	8	3		18.8%
大浜町2丁目	168	28		18	4	6		16.7%
大浜町3丁目	255	45		24	15	6		17.6%
砂場町1丁目	137	22		9	10	3		16.1%
砂場町2丁目	96	16		10	2	4		16.7%
小浦町1丁目	89	12		4	7	1		13.5%
小浦町2丁目	86	4		2		2		4.7%
近見町1丁目	174	28		12	11	5		16.1%
近見町2丁目	200	12		11	1			6.0%
近見町3丁目	215	12		6	1	4	1	5.6%
近見町4丁目	312	19		8	7	3	1	6.1%
近見町5丁目	43	3			1	2		7.0%
東鳥生町1丁目	339	30		24	1	2	3	8.8%
東鳥生町2丁目	194	6		4			2	3.1%
東鳥生町3丁目	182	5		3		2		2.7%
東鳥生町4丁目	222	8		4	1	3		3.6%
東鳥生町5丁目	143	5		3		1	1	3.5%
北鳥生町1丁目	224	26		23	1	1	1	11.6%
北鳥生町2丁目	174	21		17	2	2		12.1%
北鳥生町3丁目	122	6		6				4.9%
北鳥生町4丁目	170	12		9		1	2	7.1%
北鳥生町5丁目	129	4		2		2		3.1%
南鳥生町1丁目	218	22		20		2		10.1%
南鳥生町2丁目	88	4		4				4.5%
南鳥生町3丁目	149	9		7			2	6.0%
南鳥生町4丁目	196	8		4		2	2	4.1%
北高下町1丁目	138	4		4				2.9%
北高下町2丁目	73	5		5				6.8%
北高下町3丁目	116	4		1		1	2	3.4%
北高下町4丁目	112	4		4				3.6%
南高下町1丁目	104	4		4				3.8%
南高下町2丁目	119	1		1				0.8%
南高下町3丁目	196	10		10				5.1%
南高下町4丁目	209	11		9		1	1	5.3%
衣干町1丁目	29							
衣干町2丁目	59							
衣干町3丁目	174	9		7			2	5.2%
衣干町4丁目	134	5		5				3.7%
祇園町1丁目	48	10		7	3			20.8%
祇園町2丁目	149	16		16				10.7%
祇園町3丁目	135	12		8	1		3	8.9%
広紹寺町1丁目	83	7		6	1			8.4%
広紹寺町2丁目	109	8		8				7.3%
土橋町1丁目	305	13		11			2	4.3%
土橋町2丁目	73	5		5				6.8%
横田町1丁目	245	9		8		1		3.7%
横田町2丁目	59							
横田町3丁目	63	1		1				1.6%

(棟)

町丁目	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA 使用可能 ③	ランクB その他 ④	ランクC 老朽化 ⑤	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率 ②/① ⑧
横田町4丁目	61							
立花町1丁目	303	35		32	2	1		11.6%
立花町2丁目	324	49		39	4	1	5	15.1%
立花町3丁目	302	7		7				2.3%
立花町4丁目	141	5		3			2	3.5%
石橋町1丁目	99	8		7		1		8.1%
石橋町2丁目	200	6	1	5				3.0%
河南町1丁目	223	38		35	1	2		17.0%
河南町2丁目	191	19	1	17			1	9.9%
河南町3丁目	274	40		35	2		3	14.6%
郷本町1丁目	245	24		15		4	5	9.8%
郷本町2丁目	272	22		20		1	1	8.1%
郷本町3丁目	209	24		3		1	20	11.5%
郷六ヶ内町1丁目	170	12		8		1	3	7.1%
郷六ヶ内町2丁目	150	5		3			2	3.3%
郷六ヶ内町3丁目	69	2		2				2.9%
郷新屋敷町1丁目	141	2		2				1.4%
郷新屋敷町2丁目	88	3		2			1	3.4%
郷新屋敷町3丁目	73	3		3				4.1%
郷新屋敷町4丁目	74	3		2		1		4.1%
郷新屋敷町5丁目	154	9		7		1	1	5.8%
八町	2							
八町西1丁目	228	25		22	1	1	1	11.0%
八町西2丁目	203	16		14		1	1	7.9%
八町西3丁目	187	8		7		1		4.3%
八町西4丁目	91	4		2			2	4.4%
八町西5丁目	144	12		11		1		8.3%
八町東1丁目	52							
八町東2丁目	90	6		4			2	6.7%
八町東3丁目	125	6		6				4.8%
八町東4丁目	76							
八町東5丁目	196	8		7		1		4.1%
八町東6丁目	123	5		4		1		4.1%
辻堂1丁目	39	1					1	2.6%
辻堂2丁目	54							
辻堂3丁目	108	4		2		2		3.7%
辻堂4丁目	27							
桜井	540	24		18	3	3		4.4%
桜井1丁目	613	41		38	1	2		6.7%
桜井2丁目	313	14		10		4		4.5%
桜井3丁目	156	2		1	1			1.3%
桜井4丁目	500	24		24				4.8%
桜井5丁目	469	34		29	2	2	1	7.2%
桜井6丁目	130	4		3	1			3.1%
古国分1丁目	200	18		14	2	2		9.0%
古国分2丁目	141	4		2		2		2.8%
古国分3丁目	89	7		4	1	2		7.9%
郷桜井1丁目	123	1		1				0.8%
郷桜井2丁目	200	3		3				1.5%
郷桜井3丁目	376	19		14	3	2		5.1%
郷桜井4丁目	449	14	2	6		4	2	3.1%
長沢	527	23		19	3	1		4.4%
孫兵衛作	236	12		7	3	2		5.1%

(棟)

町丁目	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA 使用可能 ③	ランクB その他 ④	ランクC 老朽化 ⑤	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率 ②/① ⑧
旦	420	11		7	2	2		2.6%
登畑	406	11		9		1	1	2.7%
宮ヶ崎	512	22		16	2	2	2	4.3%
国分	16							
国分1丁目	281	3		2		1		1.1%
国分2丁目	288	9		7		2		3.1%
国分3丁目	216	5		4			1	2.3%
国分4丁目	194	11		7	1	3		5.7%
国分5丁目	39	1		1				2.6%
国分6丁目	86	1		1				1.2%
国分7丁目	54	2		2				3.7%
湯ノ浦	114	2		1	1			1.8%
桜井団地1丁目	234	13		10		1	2	5.6%
桜井団地2丁目	90	3		2			1	3.3%
桜井団地3丁目	129	1		1				0.8%
桜井団地4丁目	50	2		2				4.0%
桜井団地5丁目	146	1		1				0.7%
唐子台東1丁目	276	7		6			1	2.5%
唐子台東2丁目	138	3		1		2		2.2%
唐子台東3丁目	249	9		8		1		3.6%
唐子台西1丁目	150	3		1		1	1	2.0%
唐子台西2丁目	128	4	1	2			1	3.1%
唐子台西3丁目	196	2		1			1	1.0%
町谷	870	22	1	17	1	1	2	2.5%
松木	614	14		10		3	1	2.3%
高市	916	21		15		4	2	2.3%
上徳	1,261	41		20		4	17	3.3%
上徳1丁目	141	3		3				2.1%
喜田村	33							
喜田村1丁目	227	15		12		1	2	6.6%
喜田村2丁目	85	4		4				4.7%
喜田村3丁目	35	3		2		1		8.6%
喜田村4丁目	266	5		3		1	1	1.9%
喜田村5丁目	432	22		13	3	2	4	5.1%
喜田村6丁目	155	13		12			1	8.4%
喜田村7丁目	203	4		3	1			2.0%
喜田村8丁目	57							
拝志	420	29		23	3	2	1	6.9%
東村南1丁目	177	2				1	1	1.1%
東村南2丁目	129	2		1			1	1.6%
東村	28	2				1	1	7.1%
東村1丁目	398	14		11		1	2	3.5%
東村2丁目	171	7		1		1	5	4.1%
東村3丁目	181	3		1		2		1.7%
東村4丁目	137	6		6				4.4%
東村5丁目	163	1		1				0.6%
富田新港1丁目	67							
富田新港2丁目	4							
五十嵐	513	15		12		3		2.9%
四村	625	20		17		3		3.2%
徳重	387	14		13		1		3.6%
中寺	1,457	51		34	7	8	2	3.5%
新谷	1,545	38		31	2	3	2	2.5%

(棟)

町丁目	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA 使用可能 ③	ランクB その他 ④	ランクC 老朽化 ⑤	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率 ②/① ⑧
馬越	31	2		2				6.5%
馬越町1丁目	199	16		12		3	1	8.0%
馬越町2丁目	196	16		13	1	1	1	8.2%
馬越町3丁目	202	9		9				4.5%
馬越町4丁目	165	10		6	2	1	1	6.1%
片山1丁目	191	9	1	6		2		4.7%
片山2丁目	260	4		2		2		1.5%
片山3丁目	300	21		16		1	4	7.0%
片山4丁目	222	15		13	2			6.8%
小泉1丁目	130	2		1	1			1.5%
小泉2丁目	150	5		4			1	3.3%
小泉3丁目	190	3		1		1	1	1.6%
小泉4丁目	330	13		13				3.9%
小泉5丁目	315	16		11	1	2	2	5.1%
別名	948	36		29	1	4	2	3.8%
高橋	1,277	36		28		4	4	2.8%
山路	590	34		21	3	5	5	5.8%
山路町1丁目	114	4		3		1		3.5%
矢田	649	32		21	4	3	4	4.9%
神宮	487	12		10			2	2.5%
野間	527	19	1	12	2	3	1	3.6%
宅間	753	17	1	9	5	1	1	2.3%
延喜	954	25	1	22		1	1	2.6%
阿方	1,285	47		34	5	6	2	3.7%
波止浜	566	22	1	11	5	5		3.9%
波止浜1丁目	136	15	1	11	1	2		11.0%
波止浜2丁目	167	13		12		1		7.8%
波止浜3丁目	161	14		8	4	1	1	8.7%
波止浜4丁目	47							
中堀1丁目	150							
中堀2丁目	127	3		1		1	1	2.4%
中堀3丁目	126	5		4		1		4.0%
中堀4丁目	80	12	9		3			15.0%
高部	1,533	128	1	66	36	17	8	8.3%
杣田	292	5		3		2		1.7%
来島	69	22		10	10	2		31.9%
来島	78	25		11	13	1		32.1%
馬島	47	6		5		1		12.8%
地堀1丁目	51	4	1		2	1		7.8%
地堀2丁目	54							
地堀3丁目	84	3	2			1		3.6%
地堀4丁目	125	3		3				2.4%
地堀5丁目	102							
地堀6丁目	56	1	1					1.8%
内堀1丁目	25	1				1		4.0%
内堀2丁目	20							
内堀3丁目								
いこいの丘	4							
しまなみの杜	2							
しまなみヒルズ	199							
クリエイティブヒルズ	39							
にぎわい広場	1							
高橋ふれあいの丘								
旧今治市	70,699	4,426	35	3,219	425	478	269	6.3%

(棟)

町丁目	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA 使用可能 ③	ランクB その他 ④	ランクC 老朽化 ⑤	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率 ②/① ⑧
朝倉下	813	25		18		6	1	3.1%
朝倉南	426	12		9		3		2.8%
朝倉北	544	12		10		2		2.2%
古谷	425	3		3				0.7%
山口	249							
朝倉上	1,421	47		36	7	1	3	3.3%
旧朝倉村	3,878	99		76	7	12	4	2.6%
玉川町畑寺	209	3		2	1			1.4%
玉川町高野	163	12		9	3			7.4%
玉川町中村	539	16		12	2	1	1	3.0%
玉川町小嶋部	537	22		17	4	1		4.1%
玉川町別所	279	10		8		2		3.6%
玉川町八幡	184	3		3				1.6%
玉川町鬼原	96	6		3		3		6.3%
玉川町鈍川	633	41	2	21	11	7		6.5%
玉川町木地	47	4		2	2			8.5%
玉川町龍岡下	189	8		7	1			4.2%
玉川町葛谷	116	16	1	13	2			13.8%
玉川町龍岡上	262	10		7	2	1		3.8%
玉川町法界寺	331	16	1	10	3	2		4.8%
玉川町大野	193	10		9		1		5.2%
玉川町三反地	239	9		7		1	1	3.8%
玉川町摺木	115	7		5	1	1		6.1%
玉川町與和木	145	2		2				1.4%
玉川町鍋地	127	9		7		2		7.1%
玉川町桂	162	16		12	2	1	1	9.9%
玉川町御厩	43	2		1	1			4.7%
玉川町長谷	393	25		15	3	7		6.4%
旧玉川町	5,002	247	4	172	38	30	3	4.9%
波方町波方	1,669	85	1	47	11	21	5	5.1%
波方町樋口	1,592	45	8	18	14	5		2.8%
波方町小部	852	78		44	18	15	1	9.2%
波方町宮崎	211	16		5	3	8		7.6%
波方町馬刀瀧	200	16		4	4	8		8.0%
波方町森上	157	12		5	2	4	1	7.6%
波方町岡	226	31		7	8	12	4	13.7%
波方町養老	570	21		8	6	7		3.7%
波方町郷	546	27	9	8	8	2		4.9%
波方町大浦	203	13		13				6.4%
波方町西浦	271	16		7	4	3	2	5.9%
旧波方町	6,497	360	18	166	78	85	13	5.5%
大西町別府	515	24		18	3	3		4.7%
大西町星浦	411	18		16		2		4.4%
大西町脇	872	53		44	4	3	2	6.1%
大西町山之内	542	23		20	2	1		4.2%
大西町宮脇	920	22		13	4	5		2.4%
大西町大井浜	115	7		7				6.1%
大西町新町	750	24		18	1	4	1	3.2%
大西町紺原	707	16	1	8	2	5		2.3%
大西町九王	1,358	69		44	15	6	4	5.1%
旧大西町	6,190	256	1	188	31	29	7	4.1%
菊間町河之内	100	13		5	8			13.0%
菊間町中川	83	15		3	9	3		18.1%

(棟)

町丁目	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA 使用可能 ③	ランクB その他 ④	ランクC 老朽化 ⑤	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率 ②/① ⑧
菊間町川上	115	8		4	4			7.0%
菊間町松尾	147	5		2	1	1	1	3.4%
菊間町高田	219	12		6	5	1		5.5%
菊間町池原	468	11		8	1	2		2.4%
菊間町西山	189	2		2				1.1%
菊間町長坂	577	17		10	4	3		2.9%
菊間町浜	2,399	259		196	31	26	6	10.8%
菊間町田之尻	209	12		10	1	1		5.7%
菊間町種	1,360	75		50	18	7		5.5%
菊間町佐方	827	61		48	6	7		7.4%
旧菊間町	6,693	490		344	88	51	7	7.3%
吉海町名	984	147	2	97	30	15	3	14.9%
吉海町南浦	99	10		6	2	2		10.1%
吉海町名駒	114	13		8	3	2		11.4%
吉海町正味	43	3		3				7.0%
吉海町臥間	65	8	1	6		1		12.3%
吉海町椋名	372	57		47	3	6	1	15.3%
吉海町津島	205	63		38	25			30.7%
吉海町本庄	791	75		39	28	7	1	9.5%
吉海町八幡	295	24		16	4	4		8.1%
吉海町幸新田	402	29		22	1	4	2	7.2%
吉海町仁江	779	85		51	23	9	2	10.9%
吉海町福田	551	74		36	32	5	1	13.4%
吉海町泊	520	64		33	24	7		12.3%
吉海町田浦	237	40		31	8	1		16.9%
旧吉海町	5,457	692	3	433	183	63	10	12.7%
宮窪町友浦	485	60		40		17	3	12.4%
宮窪町宮窪	2,176	241		180		61		11.1%
宮窪町四阪島								
宮窪町余所国	520	54		36		18		10.4%
宮窪町早川	222	41		33		8		18.5%
旧宮窪町	3,403	396		289		104	3	11.6%
伯方町木浦	2,662	277		238	8	27	4	10.4%
伯方町有津	1,094	101		77	9	13	2	9.2%
伯方町叶浦	427	40		37	1	2		9.4%
伯方町伊方	1,003	116		94	9	9	4	11.6%
伯方町北浦	1,302	140		116	10	13	1	10.8%
旧伯方町	6,488	674		562	37	64	11	10.4%
上浦町瀬戸	889	107		80	10	17		12.0%
上浦町甘崎	724	102		74	19	9		14.1%
上浦町井口	1,827	169		126	18	24	1	9.3%
上浦町盛	1,041	115		98	7	10		11.0%
旧上浦町	4,481	493		378	54	60	1	11.0%
大三島町肥海	806	79		57	12	10		9.8%
大三島町大見	361	44		37	6	1		12.2%
大三島町明日	349	60	1	43	11	5		17.2%
大三島町宮浦	1,495	211	1	177	16	14	3	14.1%
大三島町台	528	94		81	10	3		17.8%
大三島町野々江	1,085	161		125	21	15		14.8%
大三島町口総	582	116		87	20	9		19.9%
大三島町浦戸	328	26		20	2	4		7.9%
大三島町宗方	787	180		138	28	14		22.9%
旧大三島町	6,321	971	2	765	126	75	3	15.4%

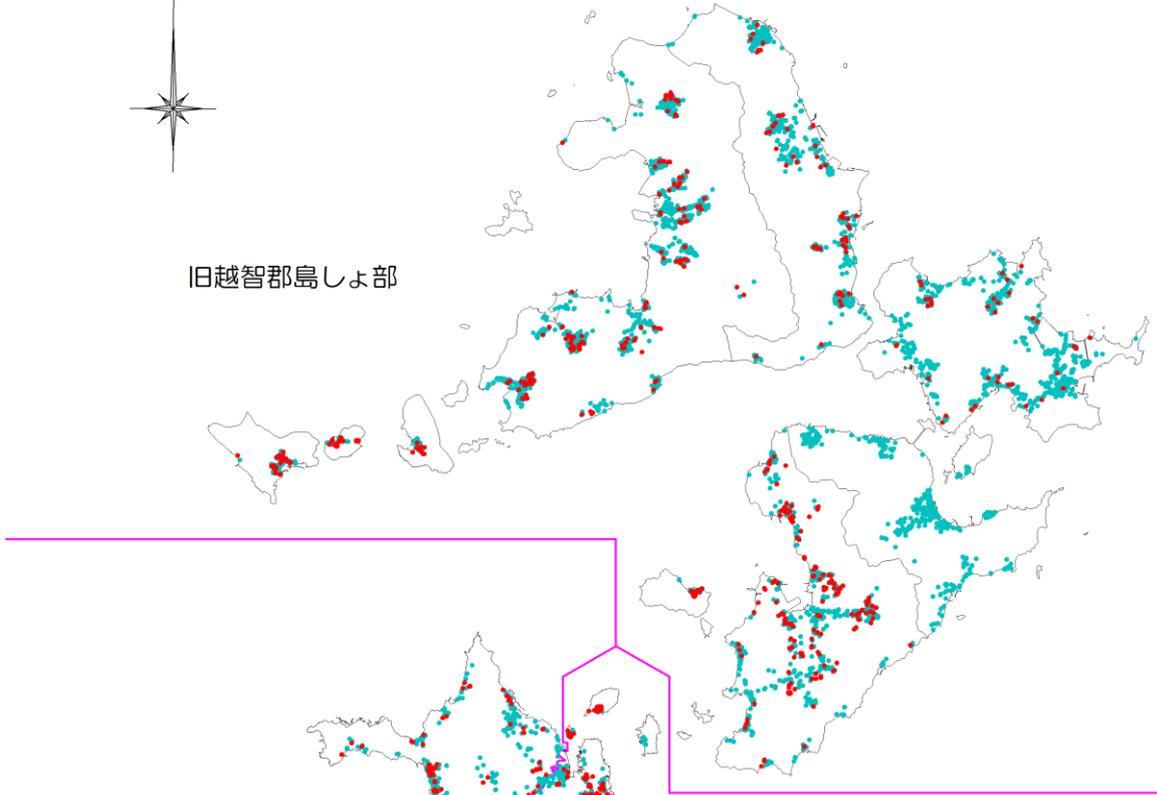
(棟)

町丁目	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA 使用可能 ③	ランクB その他 ④	ランクC 老朽化 ⑤	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率 ②/① ⑧
関前岡村	863	166		95	35	35	1	19.2%
関前大下	279	48		19	13	16		17.2%
関前小大下	158	52		23	24	5		32.9%
旧関前村	1,300	266		137	72	56	1	20.5%
合 計	126,409	9,370	63	6,729	1,139	1,107	332	7.4%

今治市空家分布状況（空家等基礎調査）

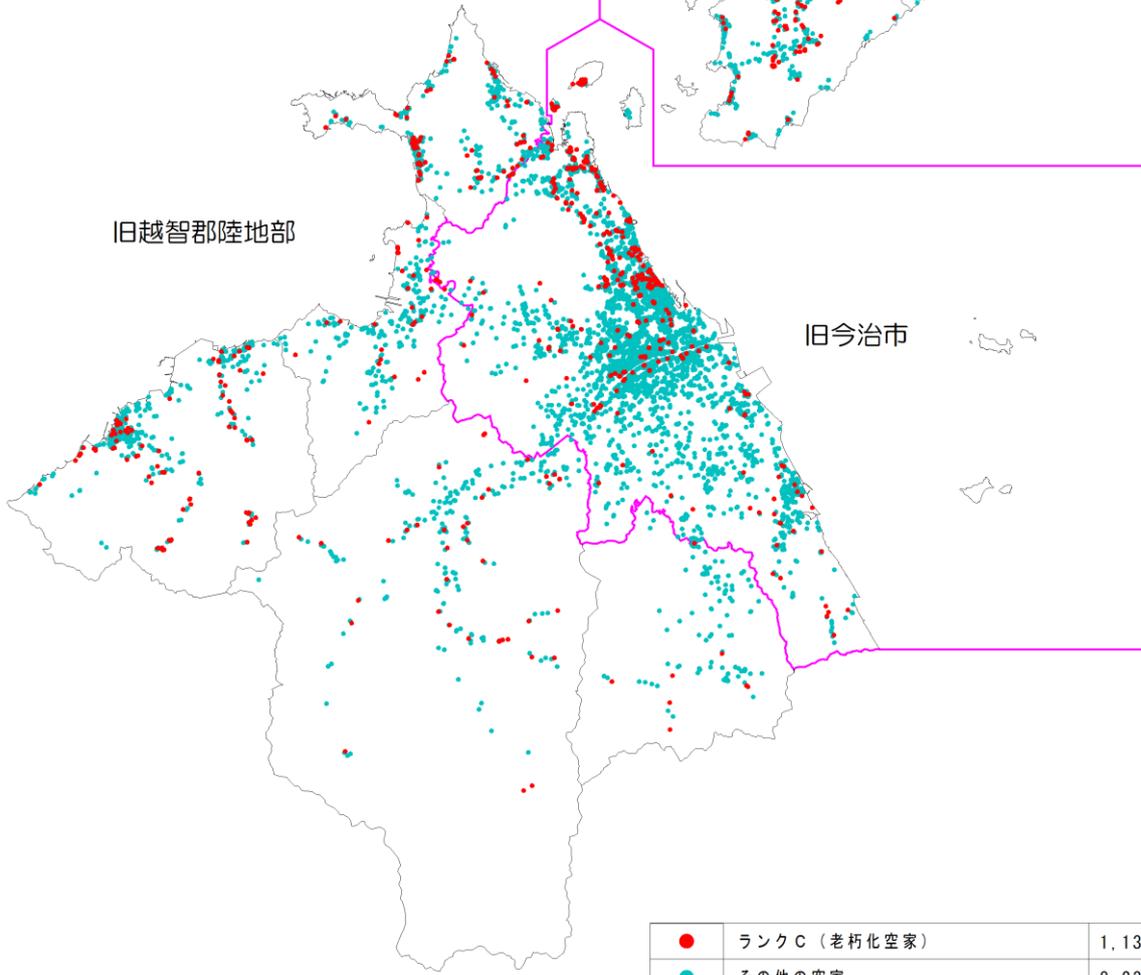


旧越智郡島しょ部



旧越智郡陸地部

旧今治市



●	ランクC（老朽化空家）	1,139棟
●	その他の空家	8,231棟

3 空家等詳細調査

1 調査の目的

空家等基礎調査等で把握した老朽化空家に対し、空家1棟ごとに建物の状態や周囲への影響などを詳細に調査しました。

2 調査委託期間

平成28年8月5日 ～ 平成29年2月28日
 (現地調査) 平成28年9月 ～ 平成29年1月

3 調査対象

空家等基礎調査による簡易判定でランクC(老朽化空家)とされた空家に加え、相談等による現地調査において老朽化空家と判断した空家1,251棟を調査対象としました。

4 調査方法及び調査項目

土地及び家屋所有者へ敷地内への立入りの通知を行った後、1棟ごと、敷地内から建物の外観を目視して空家の状態を項目ごとに判定し、見取図の作成、写真等を合わせて整理しました。

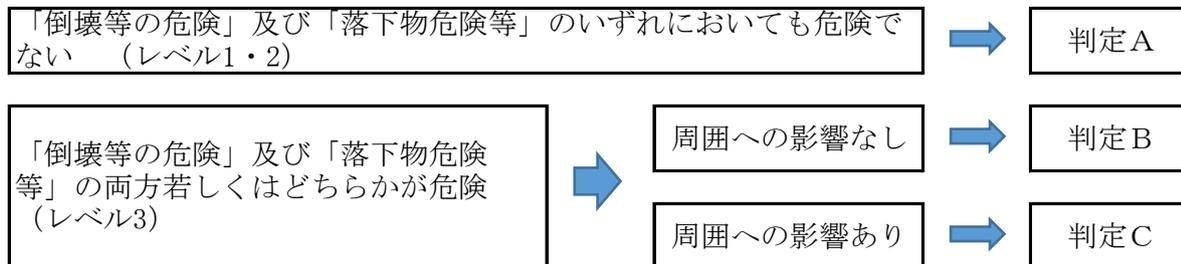
5 調査項目

区 分		判 定 項 目	
建築物等(保安上)の危険	周囲への影響	1. 周辺への影響	
		2. 倒壊等の影響	
		3. 落下物等の影響	
	倒壊等の危険調査	1. 一見して危険と判断されるか	倒壊等の危険
			屋根・外壁等の危険
			その他の危険
		2. 空家等の個別調査	構造躯体の不同沈下
			建築物の1階の傾斜
			基礎の破損
	落下物危険等調査	構造躯体の腐朽等	
外観目視の不良度判定			
屋根材・庇等			
外装材(外壁等)			
環境面での悪影響	衛生上有害	建築付帯設備	
		門又は塀	
	景観阻害	建築物又は設備等の破損	
		ごみ等の放置、不法投棄	
	生活環境不適切	周囲の景観と著しく不調和	
		立木等が原因による悪影響	
	住みついた動物等による悪影響		
	建築物等の不適切な管理等		

6 判定について

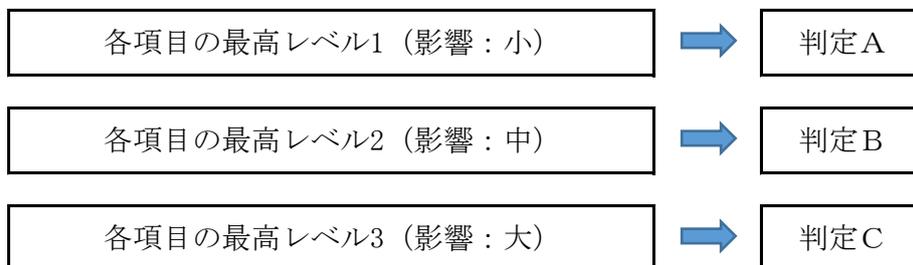
①建築物（保安上）の危険

周囲への影響	影響の有無を判断
倒壊等の危険	危険度合をその程度の小さい順にレベル1、レベル2、レベル3で評価
落下物危険等	危険度合をその程度の小さい順にレベル1、レベル2、レベル3で評価



②環境面での悪影響

環境面での影響度合をその程度の小さい順にレベル1、レベル2、レベル3で評価



7 調査結果

(棟)

地域区分 小学校区	調査対象	建築物等(保安上)の危険			環境面での悪影響			
		判定A	判定B	判定C	判定A	判定B	判定C	不明
旧今治市	380	264	7	109	51	203	123	3
吹揚	40	23		17	3	20	17	
別宮	55	38		17	3	33	18	1
常盤	25	14		11	2	11	12	
近見	99	66	2	31	18	46	35	
立花	12	8		4	1	8	3	
鳥生	9	6		3		5	4	
桜井	30	24		6	2	20	7	1
国分	5	3		2		2	3	
富田	12	10		2	1	7	4	
清水	8	6		2	2	3	3	
日高	12	9		3	4	7	1	
乃万	24	19	3	2	7	10	6	1
波止浜	49	38	2	9	8	31	10	
旧越智郡陸地部	214	143	19	52	15	122	77	0
朝倉	16	13		3		14	2	
鴨部	9	7		2		5	4	
九和	24	15	4	5		16	8	
波方	53	46		7	2	38	13	
大西	30	17	5	8	1	15	14	
亀岡	23	9	2	12		7	16	
菊間	59	36	8	15	12	27	20	
旧越智郡島しょ部	657	435	36	186	92	354	207	4
吉海	220	163	14	43	55	124	39	2
宮窪	42	27	2	13	4	29	9	
伯方	52	26	5	21	2	30	20	
上浦	77	46	5	26		36	41	
大三島	170	100	7	63	3	86	79	2
岡村	96	73	3	20	28	49	19	
今治市計	1,251	842	62	347	158	679	407	7

空家等詳細調査



旧越智郡島しょ部

旧越智郡陸地部

旧今治市

	判定 A (危険でない)	842棟
	判定 B (危険：周囲への影響なし)	62棟
	判定 C (危険：周囲への影響あり)	347棟

4 アンケート調査

1 調査の目的

空家の原因や問題点等、空家所有者の考えについて幅広い意見等を得ること。

2 調査期間

調査票発送 平成29年7月7日

調査票返送期日 平成29年7月31日

3 調査対象

基礎調査で把握した空家（空家候補及び管理物件を除く）を対象に、地域、建物の状態の割合に留意して、無作為に抽出した空家の所有者等（1,250人）を対象としました。

4 調査方法

郵送による（対象者に調査票と返信用封筒を送付し、回答を記入してもらったうえで、調査票を返送してもらう）方法で実施しました。

5 送付及び回収結果

配布数 1,250通

回収数 648通

回収率 51.8%（回答数 648通/配布数 1,250通）

6 アンケート（調査表）

空家等に関するアンケート（調査票）

1 「空家問題」についてお尋ねします。

現在、人口減少等により全国的に空き家が増加しており、長期間放置された空家等が周囲へ悪影響を与えているケースが増えており、これが全国的な問題となっています。

質問1 こうした「空家問題」についてどのようにお考えですか（1つ選択）

1	深刻な問題だと考えている	質問2へ
2	問題となっていることは感じている	
3	問題となっているとは考えていない	
4	何が問題かわからない	
5	その他（ ）	

2 建築物の状況について

これからの質問は、次に示す所在地に建っている建物についてお答えください。

建物の所在地	今治市
--------	-----

質問2 あなたは、上記所在地にある建物の所有者ですか（1つ選択）

1	自分が所有している	質問4へ
2	所有者の相続人である	
3	親族が所有している	
4	所有していないが管理をしている	
5	その他（ ）	
6	この建築物には、心当たりがない	質問18へ
7	既に売買をした	
8	既に取り壊した	質問3へ

質問3 建物を取り壊した理由をお答えください（1つ選択）

1	建物が危険であった	質問18へ
2	土地の売買のため	
3	今後利用の予定がないため	
4	建替のため	
5	近隣等から相談・苦情があった	
6	その他（ ）	

質問4 あなたは、この建物をこの1年以内に使用しましたか (1つ選択)

1	使用していない	質問7へ
2	使用した	質問5へ

建物を使用した方に質問します

質問5 建物をどのように使用しましたか (1つ選択)

1	人が住んでいる	質問6へ
2	一時的に使用 (正月やお盆等)	
3	倉庫・作業場等として使用	
4	その他 ()	

質問6 建物の使用頻度はどのくらいですか (1つ選択)

1	ほぼ毎日	質問18へ
2	週に1回～数回	
3	月に1回～数回	
4	年に1回～数回	

質問7 建物はいつ建築しましたか (1つ選択)

1	昭和20年以前	6	昭和56年6月～昭和60年
2	昭和21年～昭和30年	7	昭和61年～平成7年
3	昭和31年～昭和40年	8	平成8年～平成17年
4	昭和41年～昭和50年	9	平成18年以降
5	昭和51年～昭和56年5月	10	不明

➡ 質問8へ

質問8 建物の構造や用途についてお尋ねします

構造 (1つ選択)

1	木造
2	非木造

用途 (1つ選択)

1	住宅
2	共同住宅 (長屋住宅)
3	店舗・事務所
4	併用住宅
5	倉庫・納屋
6	その他 ()

➡ 質問9へ

質問9 どのくらいの期間使用していませんか

約 年

※大まかな年数で結構です

➡ 質問10へ

質問10 なぜ使用しなくなりましたか (1つ選択)

1	住んでいた人が死亡したため	質問11へ
2	住んでいた人が施設等に入所 (入院) したため	
3	転勤等で引越しをした	
4	他の場所で住宅を新築・購入した	
5	他の場所で借家等に住んでいる	
6	相続人が決まっていないため使用していない	
7	賃貸用の建物で現在は空家となっている	
8	建物が使える状態でない	
9	その他 ()	

3 建築物の管理について

質問11 建築物の管理は誰が行なっていますか (1つ選択)

1	本人又は家族	質問12へ
2	親族	
3	建物の近所の方や知人など	
4	業者に依頼	
5	誰も管理していない	
6	その他 ()	

質問12 建物の管理はどのくらいの頻度で行っていますか (1つ選択)

1	週に1回～数回	質問13へ
2	月に1回～数回	
3	年に1回～数回	
4	数年に1回	
5	ほとんどしていない	
6	1回もしたことがない	
7	わからない	

質問13 建物の管理はどのようなことを行っていますか（複数選択可）

1	建物の通風・換気	質問14へ
2	建物内の清掃等	
3	建物の破損の確認・修繕	
4	郵便物やチラシなどの整理・処分	
5	外回りの清掃、草刈、剪定など	
6	その他（ ）	

質問14 建物の維持管理について問題点や困っていることがありますか（複数選択可）

1	遠方に住んでいるため管理が困難	質問15へ
2	管理の作業が大変	
3	身体的・年齢的に大変	
4	管理を頼める人や業者がない	
5	管理費用の負担が大きい	
6	困っていない	
7	その他（ ）	

4 建築物の今後の利用について

質問15 今後、この建物をどうしたいと考えていますか（1つ選択）

1	売却したい、売却しても良い	質問17へ
2	賃貸したい、賃貸しても良い	
3	将来的に住む（使用）する予定がある	
4	解体したい	
5	今後も自分又は家族が管理する	
6	その他（ ）	質問16へ
7	予定なし（現状のまま）	

質問16 予定なし（現状のまま）の理由をお答えください（2つ選択）

1	仏壇や荷物がある	質問17へ
2	売買や賃貸ができない	
3	費用をかけたくない	
4	相続や権利の問題がある	
5	壊したら固定資産税が高くなる	
6	そのままでも問題ない	
7	その他（ ）	

質問17 この建物について、困っていることや心配事がありますか（複数選択可）

1	売買や賃貸をしたいが相手が見つからない	質問18へ
2	再建築が困難である（道路等の問題）	
3	リフォーム等をしないと使用できない	
4	解体したいが解体費用の支出が困難	
5	荷物等の処分ができない	
6	仏壇等についてどうしたらいいかわからない	
7	相続ができていないため自分だけでは判断できない	
8	抵当権などの権利の問題で対応ができない	
9	土地と建物の所有者が違うため壊せない	
10	賃貸をしたいが不安がある	
11	愛着があるためそのままにしておきたい	
12	庭木等の管理に困っている	
13	どうしていいかわからない	
14	特に困っていない	
15	その他（ ）	

5 空き家への対策について

※ここからの質問は、自身の建物でなく「空き家の問題への対策」としてお答えください。

質問18 実施すれば効果があると思われる空き家への対策はありますか。（2つ選択）

1	空き家の利用や管理等についてアドバイスや情報の提供	質問19へ
2	空き家バンク制度	
3	空き家の管理に対する補助	
4	空き家の修繕や改修に対する補助	
5	空き家の家財道具等の処分に対する補助	
6	空き家の除却費用の補助	
7	特になし	
8	その他（ ）	

質問19 上記の補助等の施策が実施された場合、それらを利用して空き家の管理や除却等を行ないますか（1つ選択）

1	利用する	質問20へ
2	利用しない	
3	その他（ ）	

質問20

その他、空き家に対する要望や意見等がありましたら記入してください。

--

※ このアンケートにおける連絡先等について

ご回答頂いたアンケート調査の内容に不明な点がある場合には、内容について照会させて頂く場合がございます。差し支えなければ連絡先の記入をお願いします。

(※連絡先の提供は任意です。)

住 所	〒
氏 名	
電 話 番 号	

氏名等の個人情報は、今治市個人情報保護条例に基づき適切に管理します。

以上でアンケートは終わりです。ご協力ありがとうございました

お手数をおかけしますが、同封の返信用封筒（切手不用）により返信をお願いします。

【問合先】

今治市都市建設部 都市政策課 空家対策係

TEL：0898-36-1550(直通)

FAX：0898-32-5211(代表)

メール：tosisei@imabari-city.jp

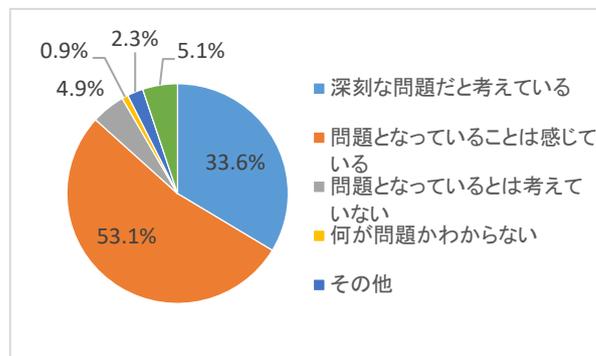
7 アンケートの集計結果

調査票の各設問に対する回答の集計結果は次のとおりとなりました。なお、設問6、7については、地域間で特色が見られました。

1 「空家問題」について

質問1 「空家問題」についてどのようにお考えですか（1つ選択）

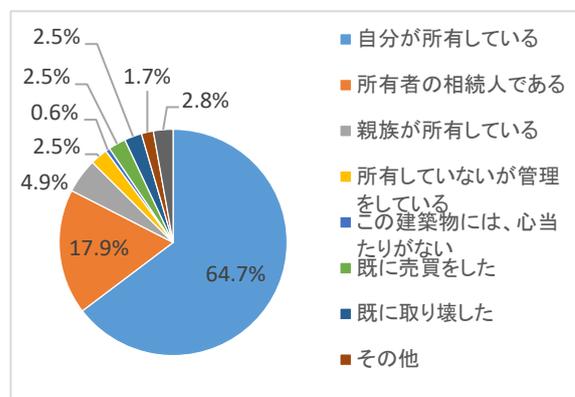
項目	回答	割合
深刻な問題だと考えている	218	33.6%
問題となっていることは感じている	344	53.1%
問題となっているとは考えていない	32	4.9%
何が問題かわからない	6	0.9%
その他	15	2.3%
無回答	33	5.1%
合計	648	100.0%



2 建築物の状況について

質問2 あなたは、建物の所有者ですか（1つ選択）

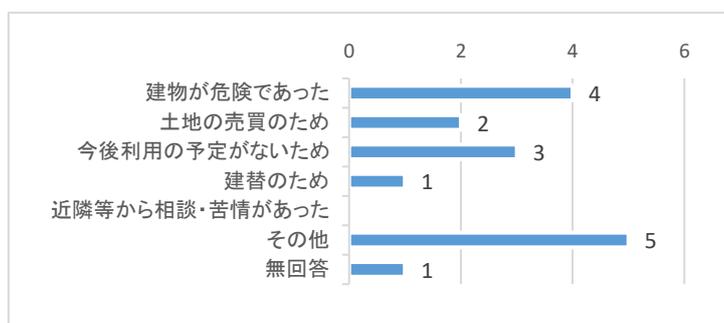
項目	回答	割合
自分が所有している	419	64.7%
所有者の相続人である	116	17.9%
親族が所有している	32	4.9%
所有していないが管理をしている	16	2.5%
この建築物には、心当たりがない	4	0.6%
既に売買をした	16	2.5%
既に取り壊した	16	2.5%
その他	11	1.7%
無回答	18	2.8%
合計	648	100.0%



質問3 建物を取り壊した理由をお答えください（1つ選択）

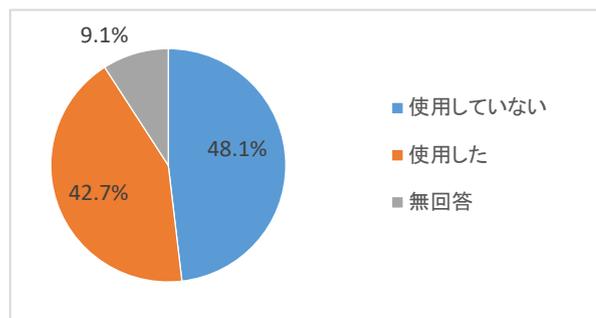
【対象：質問2「既に取り壊した」】

項目	回答
建物が危険であった	4
土地の売買のため	2
今後利用の予定がないため	3
建替のため	1
近隣等から相談・苦情があった	0
その他	5
無回答	1
合計	16



質問4 あなたは、この建物をこの1年以内に使用しましたか（1つ選択）

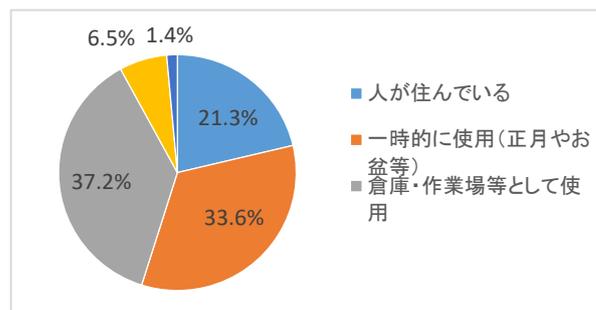
項目	回答	割合
使用していない	312	48.1%
使用した	277	42.7%
無回答	59	9.1%
合計	648	100.0%



質問5 建物をどのように使用しましたか（1つ選択）

【対象：質問4「使用した」】

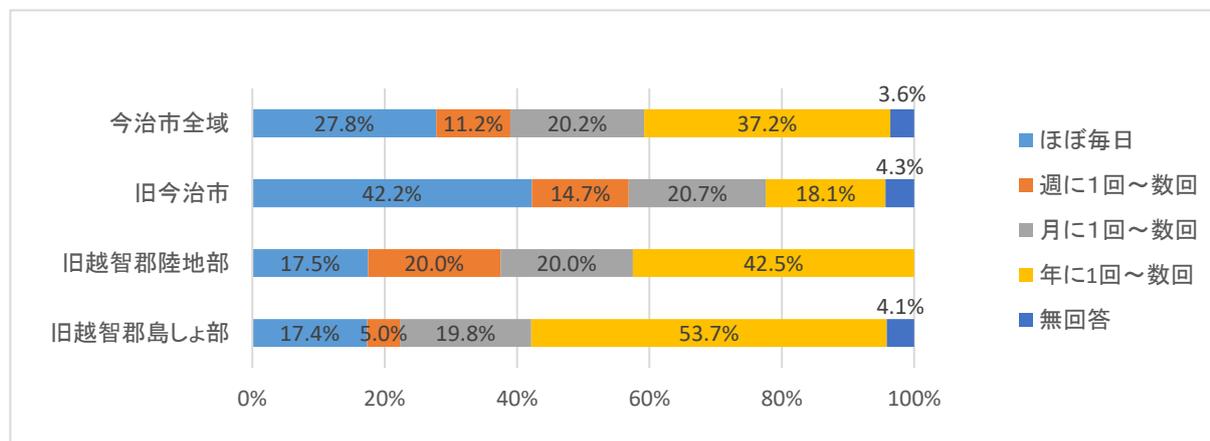
項目	回答	割合
人が住んでいる	59	21.3%
一時的に使用（正月やお盆等）	93	33.6%
倉庫・作業場等として使用	103	37.2%
その他	18	6.5%
無回答	4	1.4%
合計	277	100.0%



質問6 建物の使用頻度はどのくらいですか（1つ選択）

【対象：質問4「使用した」】

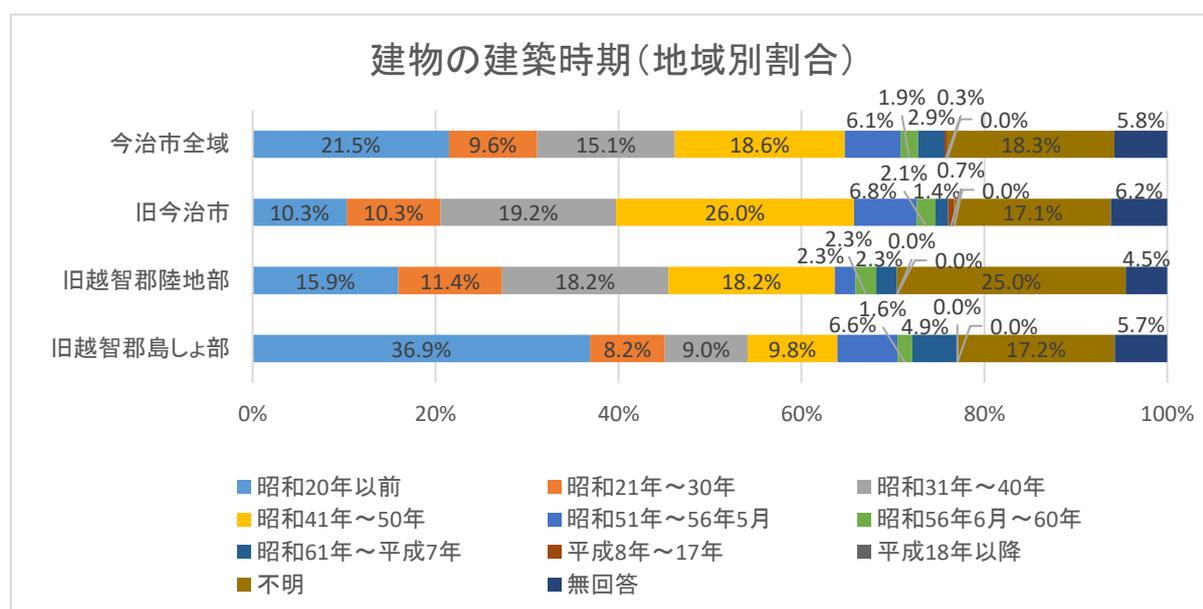
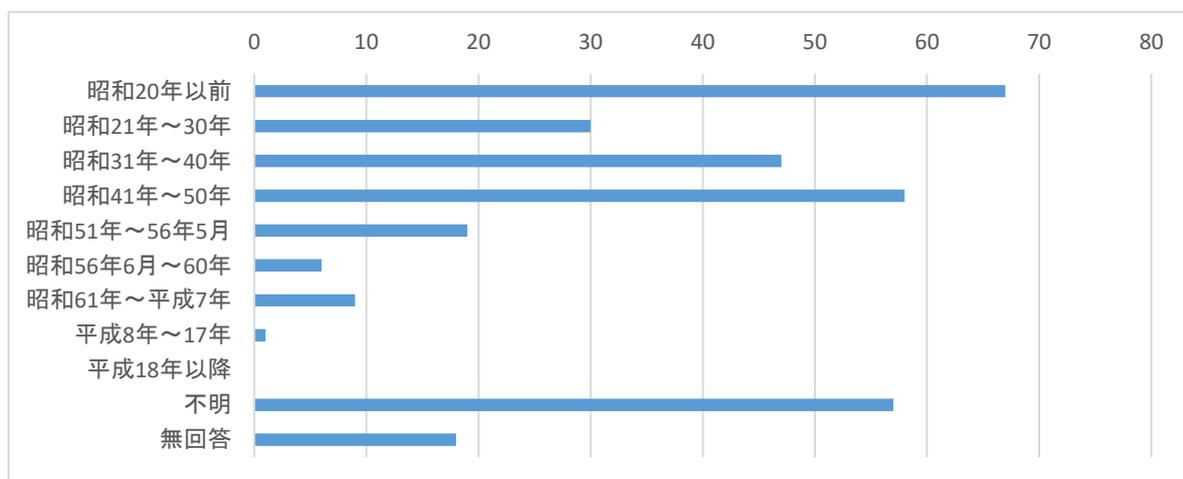
項目	回答				回答			
	合計	旧今治市	旧越智郡陸地部	旧越智郡島しょ部	合計	旧今治市	旧越智郡陸地部	旧越智郡島しょ部
ほぼ毎日	77	49	7	21	27.8%	42.2%	17.5%	17.4%
週に1回～数回	31	17	8	6	11.2%	14.7%	20.0%	5.0%
月に1回～数回	56	24	8	24	20.2%	20.7%	20.0%	19.8%
年に1回～数回	103	21	17	65	37.2%	18.1%	42.5%	53.7%
無回答	10	5		5	3.6%	4.3%	0.0%	4.1%
合計	277	116	40	121	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



【質問7～17については、質問4「使用していない」の回答者が対象】

質問7 建物はいつ建築しましたか（1つ選択）

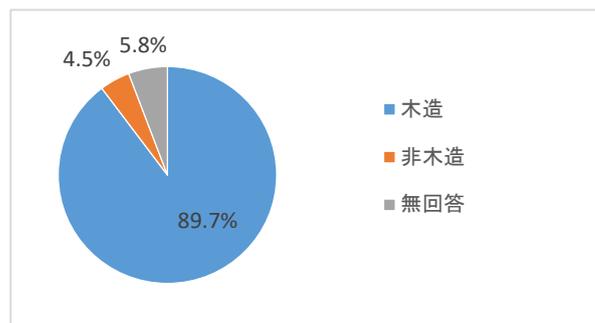
項目	回答				回答			
	合計	旧今治市	旧越智郡 陸地部	旧越智郡 島しょ部	合計	旧今治市	旧越智郡 陸地部	旧越智郡 島しょ部
昭和20年以前	67	15	7	45	21.5%	10.3%	15.9%	36.9%
昭和21年～30年	30	15	5	10	9.6%	10.3%	11.4%	8.2%
昭和31年～40年	47	28	8	11	15.1%	19.2%	18.2%	9.0%
昭和41年～50年	58	38	8	12	18.6%	26.0%	18.2%	9.8%
昭和51年～56年5月	19	10	1	8	6.1%	6.8%	2.3%	6.6%
昭和56年6月～60年	6	3	1	2	1.9%	2.1%	2.3%	1.6%
昭和61年～平成7年	9	2	1	6	2.9%	1.4%	2.3%	4.9%
平成8年～17年	1	1	0	0	0.3%	0.7%	0.0%	0.0%
平成18年以降	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
不明	57	25	11	21	18.3%	17.1%	25.0%	17.2%
無回答	18	9	2	7	5.8%	6.2%	4.5%	5.7%
合計	312	146	44	122	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



質問 8 建物の構造や用途についてお尋ねします (1つ選択)

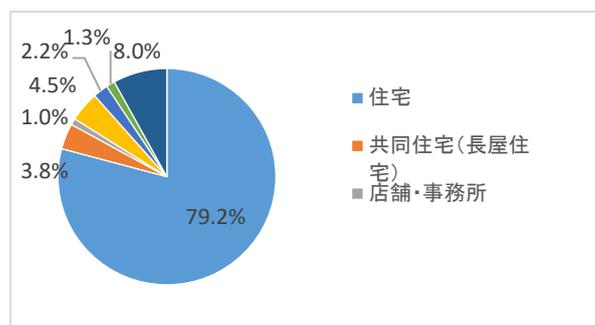
【構造】

項 目	回答	割合
木造	280	89.7%
非木造	14	4.5%
無回答	18	5.8%
合 計	312	100.0%



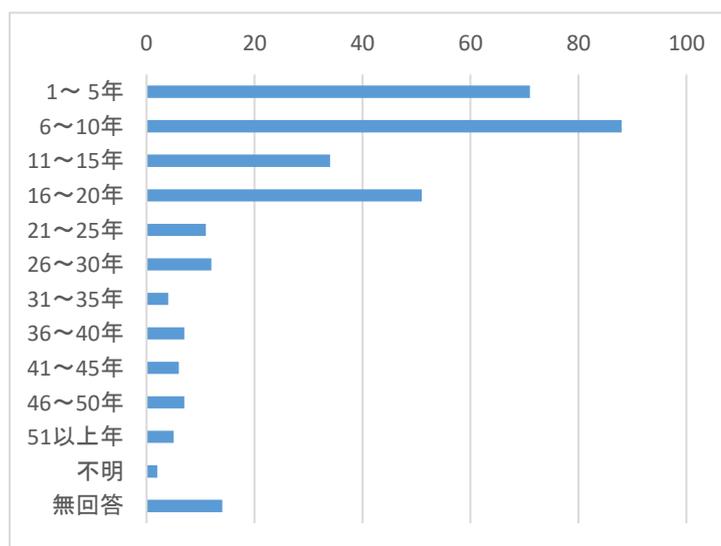
【用途】

項 目	回答	割合
住宅	247	79.2%
共同住宅 (長屋住宅)	12	3.8%
店舗・事務所	3	1.0%
併用住宅	14	4.5%
倉庫・納屋	7	2.2%
その他	4	1.3%
無回答	25	8.0%
合 計	312	100.0%



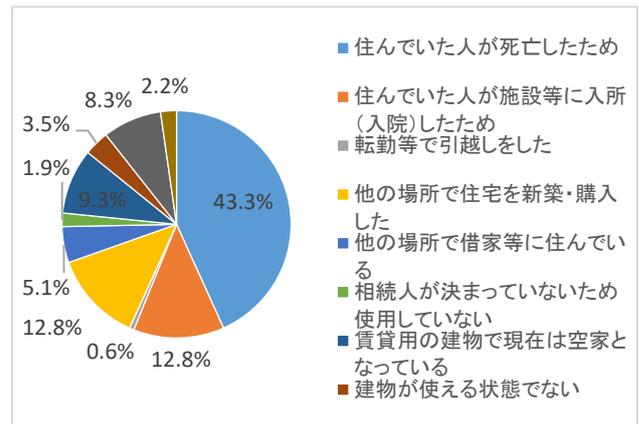
質問 9 どのくらいの期間使用していませんか

項 目	回答
1～5年	71
6～10年	88
11～15年	34
16～20年	51
21～25年	11
26～30年	12
31～35年	4
36～40年	7
41～45年	6
46～50年	7
51以上年	5
不明	2
無回答	14
合 計	312



質問10 なぜ使用しなくなりましたか（1つ選択）

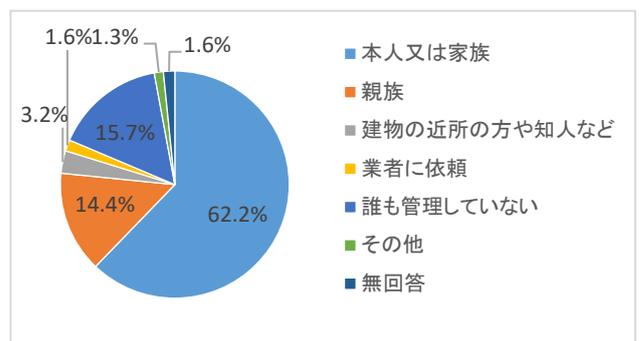
項目	回答	割合
住んでいた人が死亡したため	135	43.3%
住んでいた人が施設等に入所（入院）したため	40	12.8%
転勤等で引越しをした	2	0.6%
他の場所で住宅を新築・購入した	40	12.8%
他の場所で借家等に住んでいる	16	5.1%
相続人が決まっていないため使用していない	6	1.9%
賃貸用の建物で現在は空家となっている	29	9.3%
建物が使える状態でない	11	3.5%
その他	26	8.3%
無回答	7	2.2%
合計	312	100.0%



3 建築物の管理について

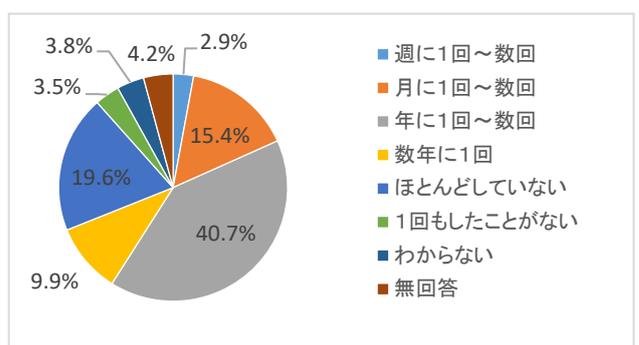
質問11 建築物の管理は誰が行なっていますか（1つ選択）

項目	回答	割合
本人又は家族	194	62.2%
親族	45	14.4%
建物の近所の方や知人など	10	3.2%
業者に依頼	5	1.6%
誰も管理していない	49	15.7%
その他	4	1.3%
無回答	5	1.6%
合計	312	100.0%



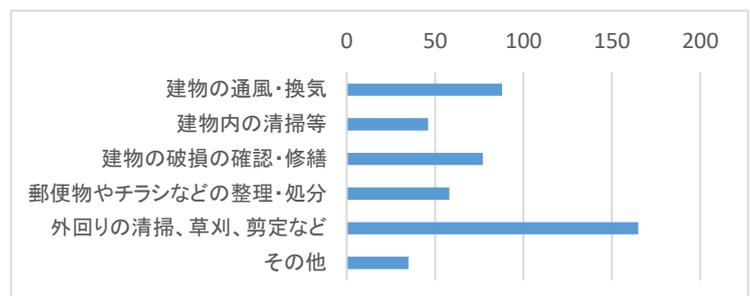
質問12 建物の管理はどのぐらいの頻度で行っていますか（1つ選択）

項目	回答	割合
週に1回～数回	9	2.9%
月に1回～数回	48	15.4%
年に1回～数回	127	40.7%
数年に1回	31	9.9%
ほとんどしていない	61	19.6%
1回もしたことがない	11	3.5%
わからない	12	3.8%
無回答	13	4.2%
合計	312	100.0%



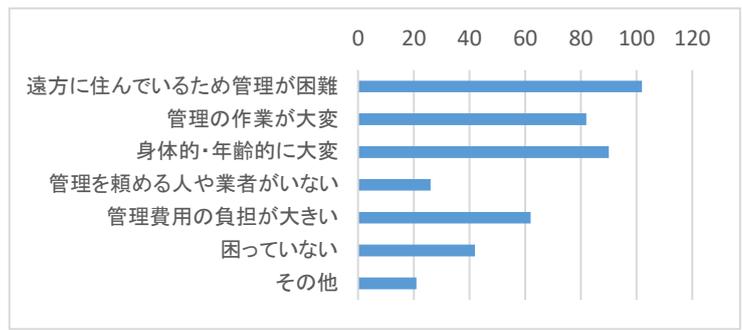
質問13 建物の管理はどのようなことを行っていますか（複数選択可）

項目	回答
建物の通風・換気	88
建物内の清掃等	46
建物の破損の確認・修繕	77
郵便物やチラシなどの整理・処分	58
外回りの清掃、草刈、剪定など	165
その他	35
合計	469



質問14 建物の維持管理について問題点や困っていることがありますか（複数選択可）

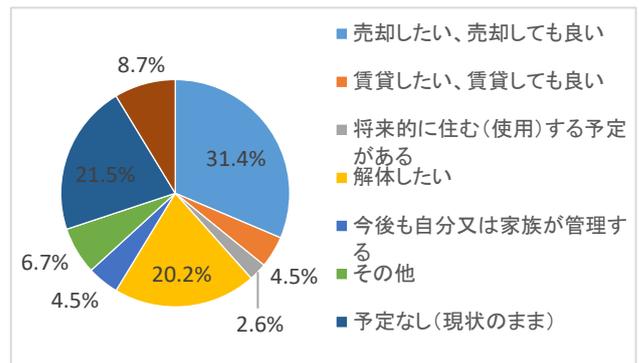
項目	回答
遠方に住んでいるため管理が困難	102
管理の作業が大変	82
身体的・年齢的に大変	90
管理を頼める人や業者がない	26
管理費用の負担が大きい	62
困っていない	42
その他	21
合計	425



4 建築物の今後の利用について

質問15 今後、この建物をどうしたいと考えていますか（1つ選択）

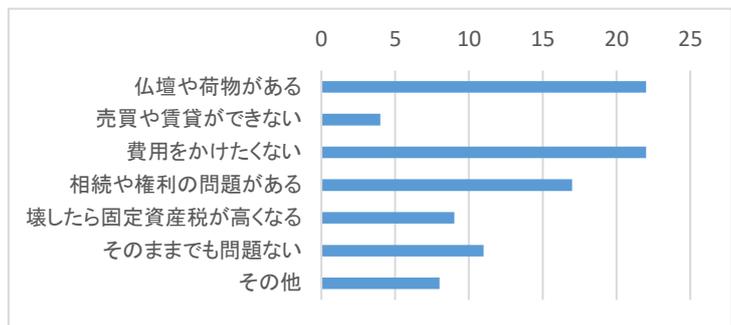
項目	回答	割合
売却したい、売却しても良い	98	31.4%
賃貸したい、賃貸しても良い	14	4.5%
将来的に住む（使用）する予定がある	8	2.6%
解体したい	63	20.2%
今後も自分又は家族が管理する	14	4.5%
その他	21	6.7%
予定なし（現状のまま）	67	21.5%
無回答	27	8.7%
合計	312	100.0%



質問16 予定なし（現状のまま）の理由をお答えください（2つ選択）

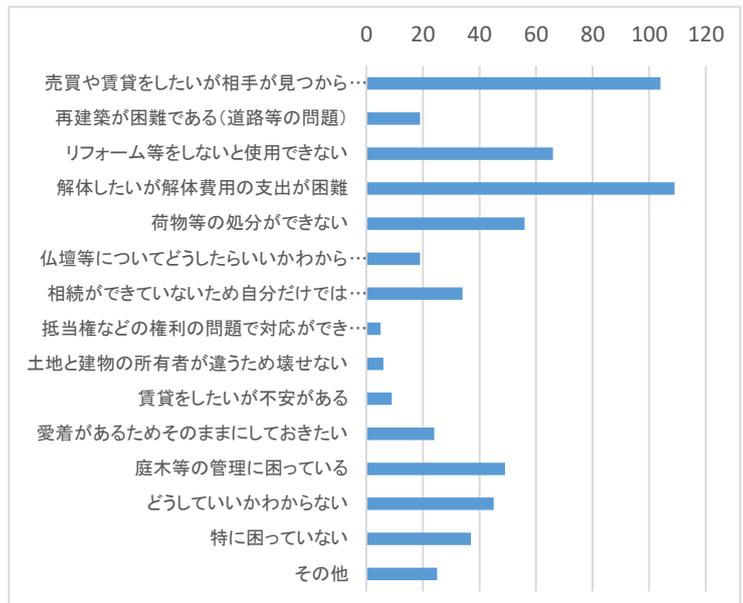
【対象：質問16「予定なし（現状のまま）」】

項目	回答
仏壇や荷物がある	22
売買や賃貸ができない	4
費用をかけたくない	22
相続や権利の問題がある	17
壊したら固定資産税が高くなる	9
そのままでも問題ない	11
その他	8
合計	93



質問17 この建物について、困っていることや心配事がありますか（複数選択）

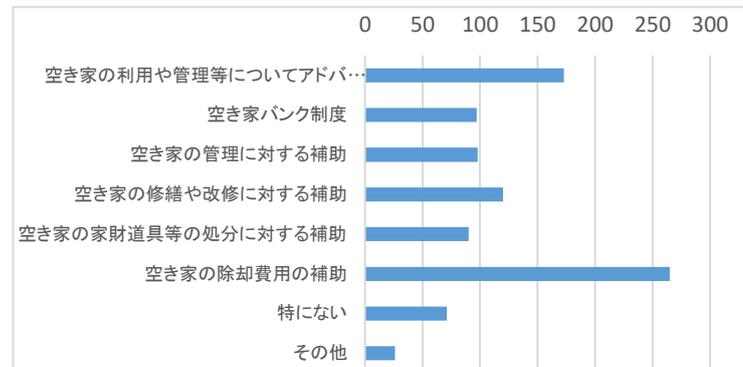
項目	回答
売買や賃貸をしたいが相手が見つからない	104
再建築が困難である（道路等の問題）	19
リフォーム等をしないと使用できない	66
解体したいが解体費用の支出が困難	109
荷物等の処分ができない	56
仏壇等についてどうしたらいいかわからない	19
相続ができていないため自分だけでは判断できない	34
抵当権などの権利の問題で対応ができない	5
土地と建物の所有者が違うため壊せない	6
賃貸をしたいが不安がある	9
愛着があるためそのままにしておきたい	24
庭木等の管理に困っている	49
どうしていいかわからない	45
特に困っていない	37
その他	25
合計	607



5 空き家への対策について

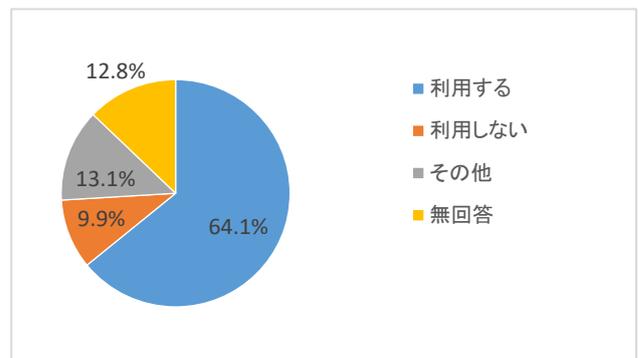
質問18 実施すれば効果があると思われる空き家への対策はありますか。（2つ選択）

項目	回答
空き家の利用や管理等についてアドバイスや情報の提供	173
空き家バンク制度	97
空き家の管理に対する補助	98
空き家の修繕や改修に対する補助	120
空き家の家財道具等の処分に対する補助	90
空き家の除却費用の補助	265
特にない	71
その他	26
合計	940



質問19 上記の補助等の施策が実施された場合、それらを利用して空き家の管理や除却等を行ないますか（1つ選択）

項目	回答	割合
利用する	200	64.1%
利用しない	31	9.9%
その他	41	13.1%
無回答	40	12.8%
合計	312	100.0%



【質問20】 その他、空き家に対する要望や意見等がありましたら記入してください。

【意見抜粋】

内 容	回答
解体費用の問題（解体補助、費用が高額等）	24
処分したい（売却等）	22
解体後固定資産税の住宅用地の軽減がなくなることが問題	17
市に寄付や買取等を希望	15
農地を含めた処分等をしたい	7
遠方のため管理等が難しい	5
隣地空家が問題となっている	5
解体業者等の斡旋	5
家財道具等の費用問題（補助等）	4
相続等所有権問題	4
道路が狭い	4
リフォーム補助	3
空家の管理が大変である	2
自動車専用道路（橋）の通行料金（管理上の問題）	2
空き家バンク等（市の仲介等）	2
将来住みたい（利用したい）	2
生活上不便なため他の場所で生活	2
空家の見守り支援制度	2
空家の短期利用の貸し出し制度	2
貸したいが貸せない（相手がいない、情報がない）	2
庭木の伐採の補助	1
愛着があり解体できない	1
都市計画法の規制（市街化調整区域）	1
危険な空家の強制撤去	1
空家の場所が限界集落のため問題ない	1
空家・空地进行を隣人に買ってもらう	1
地域全体が高齢過疎化が進んでいる	1
壊して何かに利用	1
空家の登録制度（生活保護者が住む）	1
分譲マンション等を規制（空家の防止）	1
法的な取り扱い等の相談窓口	1
管理サービス	1
年齢・身体・費用の面からどうすることも出来ない	1
離島・へき地対策として活用して欲しい	1

5 空家等実態追跡調査

1 調査の目的

2015（平成27）年度に実施した空家等基礎調査に準じて市内全域の空家の所在やその状態等を把握し、本計画の中間年次見直し資料としました。

2 調査委託期間

令和3年6月30日 ～ 令和3年11月10日
（現地調査）令和3年8月 ～ 10月

3 調査対象

今治市内全域（陸地部は現地調査、島しょ部は地図上における机上調査）

4 調査方法

敷地外から「外観目視」による空家調査

5 空家の判断基準

- ・郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている
- ・窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない
- ・門から玄関まで草が生えていて、出入りしている様子がない
- ・売り・貸し物件の表示がある
- ・上記以外（電気メーターが動いていない等）

6 空家の区分

ランク A	すぐに活用可能又は小規模な修繕をすれば活用可能なもの
ランク B	ランク A・Cに分類されないもの
ランク C	老朽度が著しく、活用できないもの（老朽化空家）
空家候補 管理物件	空家と思われる建物で、敷地外から建物の状態の把握ができない建物 売買物件（売・貸物件の表示のあるもの）

7 調査結果

①地域及び小学校区別

(棟)

地 域 小学校区	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA	ランクB	ランクC	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率 ②/① ⑧
			使用可能 ③	その他 ④	老朽化 ⑤			
旧今治市	65,231	5,417	158	3,967	332	726	234	8.3%
吹揚	8,492	782	8	647	32	64	31	9.2%
別宮	3,862	442	1	332	51	44	14	11.4%
常盤	5,285	634	2	521	19	65	27	12.0%
近見	5,725	646	3	403	107	113	20	11.3%
立花	4,976	464	1	398	4	36	25	9.3%
鳥生	4,100	345	22	241	11	34	37	8.4%
桜井	6,121	532	40	343	23	116	10	8.7%
国分	2,823	158	23	84	4	35	12	5.6%
富田	6,612	427	33	288	17	69	20	6.5%
清水	4,216	184	6	132	6	30	10	4.4%
日高	5,112	268	2	220	5	28	13	5.2%
乃万	5,550	294	5	211	19	46	13	5.3%
波止浜	2,357	241	12	147	34	46	2	10.2%
旧越智郡陸地部	26,592	1,813	42	1,173	228	325	45	6.8%
朝倉	3,654	156	5	96	21	29	5	4.3%
鴨部	1,813	100	3	70	10	14	3	5.5%
九和	2,894	242	11	167	33	28	3	8.4%
波方	6,181	462	14	259	59	115	15	7.5%
大西	5,838	327	4	221	32	59	11	5.6%
亀岡	2,046	156	1	111	19	24	1	7.6%
菊間	4,166	370	4	249	54	56	7	8.9%
旧越智郡島しょ部	25,812	3,926	87	2,626	501	670	42	15.2%
吉海	5,155	769	9	497	166	88	9	14.9%
宮窪	3,187	492	5	274	41	168	4	15.4%
伯方	6,090	726	18	564	51	86	7	11.9%
上浦	4,212	492	12	355	57	67	1	11.7%
大三島	5,919	1,159	42	781	119	197	20	19.6%
岡村	1,249	288	1	155	67	64	1	23.1%
合 計	117,635	11,156	287	7,766	1,061	1,721	321	9.5%

②町丁目別

(棟)

町丁目	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA 使用可能 ③	ランクB その他 ④	ランクC 老朽化 ⑤	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率 ②/① ⑧
片原町1丁目	63	2		2				3.2%
片原町2丁目	26	3		2			1	11.5%
片原町3丁目	33	2		2				6.1%
片原町4丁目	80	27		26	1			33.8%
片原町5丁目	1							
中浜町1丁目	12	1		1				8.3%
中浜町2丁目	18	2		2				11.1%
中浜町3丁目	40	5		4			1	12.5%
中浜町4丁目	67	10		10				14.9%
風早町1丁目	26	5		4		1		19.2%
風早町2丁目	33	4		4				12.1%
風早町3丁目	28	6		6				21.4%
風早町4丁目	48	5		5				10.4%
本町1丁目	40	7		6		1		17.5%
本町2丁目	36	6		5		1		16.7%
本町3丁目	52	6		6				11.5%
本町4丁目	53	5		5				9.4%
本町5丁目	266	58	1	36	11	9	1	21.8%
本町6丁目	320	48		36	7	3	2	15.0%
本町7丁目	107	3		3				2.8%
米屋町1丁目	27	3		3				11.1%
米屋町2丁目	26	5		5				19.2%
米屋町3丁目	31	3		3				9.7%
米屋町4丁目	60	7		6	1			11.7%
室屋町1丁目	47							
室屋町2丁目	23	2		2				8.7%
室屋町3丁目	36	1		1				2.8%
室屋町4丁目	72	10	1	8	1			13.9%
室屋町5丁目	104	15		11	4			14.4%
室屋町6丁目	106	18		11	3	3	1	17.0%
室屋町7丁目	85	4		2	2			4.7%
栄町1丁目	18	1					1	5.6%
栄町2丁目	20	2		2				10.0%
栄町3丁目	31	6		5			1	19.4%
栄町4丁目	50	2		2				4.0%
共栄町1丁目	48	6		6				12.5%
共栄町2丁目	58	5		4			1	8.6%
共栄町3丁目	79	19		7	11		1	24.1%
共栄町4丁目	118	11		11				9.3%
共栄町5丁目	42	1		1				2.4%
常盤町1丁目	75	14		10		3	1	18.7%
常盤町2丁目	98	14		14				14.3%
常盤町3丁目	80	9		7		1	1	11.3%
常盤町4丁目	195	17		14			3	8.7%
常盤町5丁目	252	38		35		3		15.1%
常盤町6丁目	285	40	1	35		3	1	14.0%
常盤町7丁目	173	20		18		1	1	11.6%
常盤町8丁目	190	10		10				5.3%
大正町1丁目	5							
大正町2丁目	52	1		1				1.9%
大正町3丁目	89	7		7				7.9%
大正町4丁目	42	4		4				9.5%
大正町5丁目	175	10		5		4	1	5.7%

(棟)

町丁目	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA 使用可能 ③	ランクB その他 ④	ランクC 老朽化 ⑤	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率 ②/① ⑧
大正町6丁目	95	13		8	3	2		13.7%
大正町7丁目	86	8		7		1		9.3%
別宮町1丁目	46	2		2				4.3%
別宮町2丁目	73	7		7				9.6%
別宮町3丁目	46	1		1				2.2%
別宮町4丁目	108	4		4				3.7%
別宮町5丁目	27	1		1				3.7%
別宮町6丁目	131	26		21	2	3		19.8%
別宮町7丁目	199	17		13		3	1	8.5%
別宮町8丁目	179	6		5	1			3.4%
別宮町9丁目	352	34		31			3	9.7%
南大門町1丁目	127	4		2	1	1		3.1%
南大門町2丁目	45	2		2				4.4%
南大門町3丁目	137	9		8		1		6.6%
南大門町4丁目	166	14		14				8.4%
北宝来町1丁目	120	17		15	1	1		14.2%
北宝来町2丁目	49							
北宝来町3丁目	94	5		5				5.3%
北宝来町4丁目	33	4		4				12.1%
恵美須町1丁目	88	3		3				3.4%
恵美須町2丁目	70	7		6			1	10.0%
恵美須町3丁目	61	3		3				4.9%
天保山町1丁目	43	2		2				4.7%
天保山町2丁目	51	1			1			2.0%
天保山町3丁目	47	1		1				2.1%
天保山町4丁目	99	3		3				3.0%
天保山町5丁目	74	6		6				8.1%
天保山町6丁目	16							
東門町1丁目	137	17		14		2	1	12.4%
東門町2丁目	136	8	1	3		3	1	5.9%
東門町3丁目	30	6		3		3		20.0%
東門町4丁目	87	8		6		2		9.2%
東門町5丁目	213	7		4		3		3.3%
東門町6丁目	124	11		8		3		8.9%
美須賀町1丁目	42	5		5				11.9%
美須賀町2丁目	80	11		8		3		13.8%
美須賀町3丁目	76	4		3		1		5.3%
美須賀町4丁目	61	4		2			2	6.6%
通町1丁目	88	19		16	2	1		21.6%
通町2丁目	69	4		4				5.8%
通町3丁目	20							
枝堀町1丁目	92	13		13				14.1%
枝堀町2丁目	63	5		4		1		7.9%
枝堀町3丁目	79	16		11		3	2	20.3%
黄金町1丁目	146	9		7		2		6.2%
黄金町2丁目	105	10		8	1		1	9.5%
黄金町3丁目	59	12		8	3	1		20.3%
黄金町4丁目	119	6		6				5.0%
黄金町5丁目	96	7		7				7.3%
黄金町6丁目	16	2		2				12.5%
末広町1丁目	80	5		4			1	6.3%
末広町2丁目	82	7		5		1	1	8.5%
末広町3丁目	49	3		2	1			6.1%

(棟)

町丁目	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA 使用可能 ③	ランクB その他 ④	ランクC 老朽化 ⑤	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率 ②/① ⑧
末広町4丁目	87	6	1	5				6.9%
松本町1丁目	254	6		5	1			2.4%
松本町2丁目	125	8		4	1	2	1	6.4%
松本町3丁目	108	6		6				5.6%
松本町4丁目	145	7		6		1		4.8%
松本町5丁目	32							
旭町1丁目	84	5		4		1		6.0%
旭町2丁目	95	3		2			1	3.2%
旭町3丁目	98	5		4		1		5.1%
旭町4丁目	70	6		3	1	2		8.6%
旭町5丁目	103	29		27	1		1	28.2%
南宝来町1丁目	173	13		12			1	7.5%
南宝来町2丁目	147	9		8			1	6.1%
南宝来町3丁目	76	6		6				7.9%
蔵敷町1丁目	223	31		26		4	1	13.9%
蔵敷町2丁目	220	31		31				14.1%
美保町1丁目	99	33		22	5	4	2	33.3%
美保町2丁目	84	23		18	3	2		27.4%
美保町3丁目	110	29		23	5	1		26.4%
北浜町	98	17		13	1	2	1	17.3%
今治村	21							
高地町1丁目	223	16		14		1	1	7.2%
高地町2丁目	278	15		7	3	4	1	5.4%
宮下町1丁目	318	25		22		3		7.9%
宮下町2丁目	88	4		2			2	4.5%
宮下町3丁目	108	11		9		2		10.2%
山方町1丁目	190	35		30		1	4	18.4%
山方町2丁目	75	8		6		1	1	10.7%
中日吉町1丁目	195	8		8				4.1%
中日吉町2丁目	200	29		29				14.5%
中日吉町3丁目	213	24	1	17	2	2	2	11.3%
北日吉町1丁目	462	28		24	1	2	1	6.1%
北日吉町2丁目	366	20		18		2		5.5%
北日吉町3丁目	288	10		7		2	1	3.5%
鯉池町1丁目	226	26		21		2	3	11.5%
鯉池町2丁目	175	9		9				5.1%
鯉池町3丁目	186	43		26	4	11	2	23.1%
南日吉町1丁目	206	12		9		3		5.8%
南日吉町2丁目	238	16		15	1			6.7%
南日吉町3丁目	170	16		14		1	1	9.4%
泉川町1丁目	304	42		30	2	8	2	13.8%
泉川町2丁目	282	33		27		2	4	11.7%
蒼社町1丁目	342	106		88	8	8	2	31.0%
蒼社町2丁目	187	45		35	1	9		24.1%
鐘場町1丁目	51	8		7		1		15.7%
鐘場町2丁目	115	2		2				1.7%
湊町1丁目	164	17		10	1	6		10.4%
湊町2丁目	168	33		18	7	8		19.6%
大新田町1丁目	148	30		23	2	5		20.3%
大新田町2丁目	81	6		4	1	1		7.4%
大新田町3丁目	270	33		26	3	3	1	12.2%
大新田町4丁目	165	22		16	2	1	3	13.3%
大新田町5丁目	215	18	1	11		4	2	8.4%

(棟)

町丁目	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA 使用可能 ③	ランクB その他 ④	ランクC 老朽化 ⑤	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率 ②/① ⑧
石井町1丁目	422	32		20	3	7	2	7.6%
石井町2丁目	321	36		24	5	4	3	11.2%
石井町3丁目	182	3		1	2			1.6%
石井町4丁目	209	13		7	1	5		6.2%
石井町5丁目	155	29		20	7	2		18.7%
大浜町1丁目	122	21		15	5	1		17.2%
大浜町2丁目	153	29		17	3	9		19.0%
大浜町3丁目	224	35	1	17	9	8		15.6%
砂場町1丁目	133	20		9	6	5		15.0%
砂場町2丁目	88	9		6		3		10.2%
小浦町1丁目	75	9		4	5			12.0%
小浦町2丁目	65	2		1		1		3.1%
近見町1丁目	139	23		7	12	4		16.5%
近見町2丁目	187	11		9	1	1		5.9%
近見町3丁目	204	15		7	1	6	1	7.4%
近見町4丁目	299	23		13	7	3		7.7%
近見町5丁目	40	2			1	1		5.0%
東鳥生町1丁目	311	49	2	36	2	6	3	15.8%
東鳥生町2丁目	195	17	1	13		2	1	8.7%
東鳥生町3丁目	175	13	1	9		3		7.4%
東鳥生町4丁目	213	13	1	7	2	3		6.1%
東鳥生町5丁目	129	6		6				4.7%
北鳥生町1丁目	211	24	1	18	1	2	2	11.4%
北鳥生町2丁目	160	24	1	17	3	3		15.0%
北鳥生町3丁目	105	10		10				9.5%
北鳥生町4丁目	166	14	1	9		1	3	8.4%
北鳥生町5丁目	119	3		1		1	1	2.5%
南鳥生町1丁目	207	24	1	17		5	1	11.6%
南鳥生町2丁目	74	4		3			1	5.4%
南鳥生町3丁目	127	11	1	9			1	8.7%
南鳥生町4丁目	182	8	2	4		2		4.4%
北高下町1丁目	148	8	1	5		1	1	5.4%
北高下町2丁目	73	7		6			1	9.6%
北高下町3丁目	112	7	5	1			1	6.3%
北高下町4丁目	111	10	1	7			2	9.0%
南高下町1丁目	94	5		4		1		5.3%
南高下町2丁目	114	5		2		2	1	4.4%
南高下町3丁目	191	14	1	10		2	1	7.3%
南高下町4丁目	195	9		7		1	1	4.6%
衣干町1丁目	27							
衣干町2丁目	52	2		1			1	3.8%
衣干町3丁目	171	18		9		2	7	10.5%
衣干町4丁目	135	13		11			2	9.6%
祇園町1丁目	41	12		9	1	2		29.3%
祇園町2丁目	125	23		20		2	1	18.4%
祇園町3丁目	136	10		6	1	1	2	7.4%
広紹寺町1丁目	74	8		7	1			10.8%
広紹寺町2丁目	117	11	1	7	2	1		9.4%
土橋町1丁目	314	31	6	19		5	1	9.9%
土橋町2丁目	71	5		5				7.0%
横田町1丁目	232	11		7			4	4.7%
横田町2丁目	56	5		5				8.9%
横田町3丁目	59	3		2			1	5.1%

(棟)

町丁目	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA 使用可能 ③	ランクB その他 ④	ランクC 老朽化 ⑤	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率 ②/① ⑧
横田町4丁目	59	3		3				5.1%
立花町1丁目	271	48	1	44		2	1	17.7%
立花町2丁目	276	44		39		1	4	15.9%
立花町3丁目	251	14		13		1		5.6%
立花町4丁目	136	18		13		2	3	13.2%
石橋町1丁目	87	8		6		1	1	9.2%
石橋町2丁目	188	5		5				2.7%
河南町1丁目	203	48		45	1	2		23.6%
河南町2丁目	177	12		12				6.8%
河南町3丁目	243	46		39	2	4	1	18.9%
郷本町1丁目	241	13		11		2		5.4%
郷本町2丁目	239	23		20		3		9.6%
郷本町3丁目	179	16		9		1	6	8.9%
郷六ヶ内町1丁目	172	16		13			3	9.3%
郷六ヶ内町2丁目	150	6		4			2	4.0%
郷六ヶ内町3丁目	69	4		4				5.8%
郷新屋敷町1丁目	126	2		2				1.6%
郷新屋敷町2丁目	92	3		3				3.3%
郷新屋敷町3丁目	73	4		3		1		5.5%
郷新屋敷町4丁目	84	2		2				2.4%
郷新屋敷町5丁目	140	11		10		1		7.9%
八町	1							
八町西1丁目	204	23		22		1		11.3%
八町西2丁目	192	20		17	1	2		10.4%
八町西3丁目	182	12		11		1		6.6%
八町西4丁目	73	3		1			2	4.1%
八町西5丁目	118	7		5		2		5.9%
八町東1丁目	53	1				1		1.9%
八町東2丁目	85	8		6			2	9.4%
八町東3丁目	114	10		8		2		8.8%
八町東4丁目	72	5		4		1		6.9%
八町東5丁目	183	17		14		3		9.3%
八町東6丁目	115	9		8		1		7.8%
辻堂1丁目	42	3			2		1	7.1%
辻堂2丁目	52	2		2				3.8%
辻堂3丁目	106	4		3		1		3.8%
辻堂4丁目	29							
桜井	509	54	7	31	5	11		10.6%
桜井1丁目	543	67		50	2	14	1	12.3%
桜井2丁目	313	29	1	18		7	3	9.3%
桜井3丁目	148	7	1	4		2		4.7%
桜井4丁目	473	40	2	30		8		8.5%
桜井5丁目	416	88	1	59	1	25	2	21.2%
桜井6丁目	124	12	1	8	1	2		9.7%
古国分1丁目	187	19	1	14	2	2		10.2%
古国分2丁目	136	10	1	4		5		7.4%
古国分3丁目	91	13		9	1	1	2	14.3%
郷桜井1丁目	119	3		3				2.5%
郷桜井2丁目	174	12	1	8		3		6.9%
郷桜井3丁目	347	30	3	18	3	6		8.6%
郷桜井4丁目	443	15	4	8		3		3.4%
長沢	484	43	2	31	3	7		8.9%
孫兵衛作	216	17	2	10	3	2		7.9%

(棟)

町丁目	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA 使用可能 ③	ランクB その他 ④	ランクC 老朽化 ⑤	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率 ②/① ⑧
且	400	29	2	19	2	5	1	7.3%
登畑	375	22		14	1	6	1	5.9%
宮ヶ崎	482	42	9	24	2	6	1	8.7%
国分	15	2		1		1		13.3%
国分1丁目	277	6	1	3		2		2.2%
国分2丁目	270	14	3	8	1	2		5.2%
国分3丁目	207	11	1	9			1	5.3%
国分4丁目	179	15	3	6		4	2	8.4%
国分5丁目	37	3		2		1		8.1%
国分6丁目	77	3	1	1		1		3.9%
国分7丁目	54	5		5				9.3%
湯ノ浦	90	8	4	3		1		8.9%
桜井団地1丁目	220	20	2	12		6		9.1%
桜井団地2丁目	84	5	1	2		2		6.0%
桜井団地3丁目	115	7	2	4		1		6.1%
桜井団地4丁目	47	2	2					4.3%
桜井団地5丁目	140	3	1	1			1	2.1%
唐子台東1丁目	259	16	3	8		2	3	6.2%
唐子台東2丁目	132	7	3	1		3		5.3%
唐子台東3丁目	230	17	2	8		7		7.4%
唐子台西1丁目	138	8		5		2	1	5.8%
唐子台西2丁目	122	4	2	2				3.3%
唐子台西3丁目	149	2		1			1	1.3%
町谷	804	42	3	30	6	2	1	5.2%
松木	577	32	1	26		4	1	5.5%
高市	882	37	3	21	1	8	4	4.2%
上徳	1,195	51	2	37		11	1	4.3%
上徳1丁目	137	12	1	5		3	3	8.8%
喜田村	28							
喜田村1丁目	217	20	2	14		3	1	9.2%
喜田村2丁目	75	2		2				2.7%
喜田村3丁目	34	3		2		1		8.8%
喜田村4丁目	245	18	2	10	1	4	1	7.3%
喜田村5丁目	398	54	2	33	8	8	3	13.6%
喜田村6丁目	134	25	1	20		4		18.7%
喜田村7丁目	189	4		2		2		2.1%
喜田村8丁目	52	2		1		1		3.8%
拝志	388	38	1	26	1	8	2	9.8%
東村南1丁目	162	6	1	3		1	1	3.7%
東村南2丁目	108	3	1			1	1	2.8%
東村	27	3		1		1	1	11.1%
東村1丁目	366	28	2	21		5		7.7%
東村2丁目	168	9	1	6			2	5.4%
東村3丁目	174	7	1	4		2		4.0%
東村4丁目	124	6		6				4.8%
東村5丁目	161	4	2	1		1		2.5%
富田新港1丁目	64	1	1					1.6%
富田新港2丁目	4							
五十嵐	476	14		12		2		2.9%
四村	466	24		18	1	4	1	5.2%
徳重	377	12		11		1		3.2%
中寺	1,398	72	1	53	5	9	4	5.2%
新谷	1,499	62	5	38		14	5	4.1%

(棟)

町丁目	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA 使用可能 ③	ランクB その他 ④	ランクC 老朽化 ⑤	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率 ②/① ⑧
馬越	30	3		3				10.0%
馬越町1丁目	189	21		17		3	1	11.1%
馬越町2丁目	185	20		14	1	1	4	10.8%
馬越町3丁目	199	12	1	11				6.0%
馬越町4丁目	141	4	1	3				2.8%
片山1丁目	185	9		6		3		4.9%
片山2丁目	223	6		6				2.7%
片山3丁目	265	27		23		3	1	10.2%
片山4丁目	209	21		16	2	3		10.0%
小泉1丁目	118	7		5	1	1		5.9%
小泉2丁目	144	1		1				0.7%
小泉3丁目	194	5		3		2		2.6%
小泉4丁目	294	8		7		1		2.7%
小泉5丁目	309	17		13		2	2	5.5%
別名	874	46		40	1	2	3	5.3%
高橋	1,256	52		43		7	2	4.1%
山路	539	39		28	3	6	2	7.2%
山路町1丁目	119	7		6		1		5.9%
矢田	624	35		25	4	5	1	5.6%
神宮	457	18		14		2	2	3.9%
野間	532	30	1	17	1	8	3	5.6%
宅間	714	43		29	6	7	1	6.0%
延喜	950	53	4	40		6	3	5.6%
阿方	1,289	69		52	5	11	1	5.4%
波止浜	523	29		16	3	10		5.5%
波止浜1丁目	120	20	1	15	1	3		16.7%
波止浜2丁目	162	23		20		3		14.2%
波止浜3丁目	138	24		15	6	2	1	17.4%
波止浜4丁目	45	2		1		1		4.4%
中堀1丁目	130	7	1	5		1		5.4%
中堀2丁目	125	7		3		4		5.6%
中堀3丁目	129	8		7		1		6.2%
中堀4丁目	74	14	9	5				18.9%
高部	1,411	171	1	113	24	25	8	12.1%
杣田	274	24		16	4	4		8.8%
来島	66	25		12	8	5		37.9%
来島	68	31		17	11	3		45.6%
馬島	34	9		8		1		26.5%
地堀1丁目	44	6		3	1	2		13.6%
地堀2丁目	41	1		1				2.4%
地堀3丁目	81	3	1			2		3.7%
地堀4丁目	114	1		1				0.9%
地堀5丁目	91	2		2				2.2%
地堀6丁目	52	3				3		5.8%
内堀1丁目	27	2				1	1	7.4%
内堀2丁目	19							
内堀3丁目								
いこいの丘	4							
しまなみの杜	10							
しまなみヒルズ	264							
クリエイティブヒルズ	52							
にぎわい広場	113							
高橋ふれあいの丘	12							
旧今治市	65,231	5,417	158	3,967	332	726	234	8.3%

(棟)

町丁目	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA	ランクB	ランクC	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率 ②/① ⑧
			使用可能 ③	その他 ④	老朽化 ⑤			
朝倉下	757	35	1	23	2	9		4.6%
朝倉南	399	13		11	1	1		3.3%
朝倉北	516	16	1	10	1	3	1	3.1%
古谷	413	14	1	9	2	1	1	3.4%
山口	236	5	1	3		1		2.1%
朝倉上	1,333	73	1	40	15	14	3	5.5%
旧朝倉村	3,654	156	5	96	21	29	5	4.3%
玉川町畑寺	185	6		4	1	1		3.2%
玉川町高野	152	13		10	3			8.6%
玉川町中村	504	22		15	2	3	2	4.4%
玉川町小鴨部	521	30	2	19	4	5		5.8%
玉川町別所	274	21		16		5		7.7%
玉川町八幡	177	8	1	6			1	4.5%
玉川町鬼原	92	12		7	1	4		13.0%
玉川町鈍川	579	54	3	31	13	7		9.3%
玉川町木地	36	3		1		2		8.3%
玉川町龍岡下	170	15		13	1	1		8.8%
玉川町葛谷	112	22	1	17	4			19.6%
玉川町龍岡上	243	25	1	19	3	2		10.3%
玉川町法界寺	319	27	2	15	3	6	1	8.5%
玉川町大野	188	13	2	9		2		6.9%
玉川町三反地	235	11	1	8			2	4.7%
玉川町摺木	109	6		5	1			5.5%
玉川町與和木	140	4	1	1	1	1		2.9%
玉川町鍋地	118	6		5		1		5.1%
玉川町桂	149	16		15	1			10.7%
玉川町御厩	37	6		3	2	1		16.2%
玉川町長谷	367	22		18	3	1		6.0%
旧玉川町	4,707	342	14	237	43	42	6	7.3%
波方町波方	1,561	126	1	72	17	29	7	8.1%
波方町樋口	1,536	61	5	36	11	6	3	4.0%
波方町小部	772	104		63	12	28	1	13.5%
波方町宮崎	208	17		6	3	8		8.2%
波方町馬刀瀨	187	22		12	2	8		11.8%
波方町森上	152	12		6	2	3	1	7.9%
波方町岡	205	23		8	5	9	1	11.2%
波方町養老	577	19		7	1	11		3.3%
波方町郷	518	27	8	12	2	5		5.2%
波方町大浦	200	24		20	1	3		12.0%
波方町西浦	265	27		17	3	5	2	10.2%
旧波方町	6,181	462	14	259	59	115	15	7.5%
大西町別府	483	38		23	2	12	1	7.9%
大西町星浦	394	21		16	1	4		5.3%
大西町脇	813	49	1	36	5	4	3	6.0%
大西町山之内	516	24		18	4	2		4.7%
大西町宮脇	860	47		29	7	8	3	5.5%
大西町大井浜	110	7		7				6.4%
大西町新町	686	31	1	21		9		4.5%
大西町紺原	669	22	2	12	1	6	1	3.3%
大西町九王	1,307	88		59	12	14	3	6.7%
旧大西町	5,838	327	4	221	32	59	11	5.6%
菊間町河之内	96	12		5	7			12.5%
菊間町中川	79	17		6	8	3		21.5%

(棟)

町丁目	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA 使用可能 ③	ランクB その他 ④	ランクC 老朽化 ⑤	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率 ②/① ⑧
菊間町川上	107	11		7	4			10.3%
菊間町松尾	148	8		6	1	1		5.4%
菊間町高田	205	10		4	5	1		4.9%
菊間町池原	430	14		9	2	3		3.3%
菊間町西山	178	4		3		1		2.2%
菊間町長坂	554	15		9	2	3	1	2.7%
菊間町浜	2,173	268	3	192	24	43	6	12.3%
菊間町田之尻	196	11	1	8	1	1		5.6%
菊間町種	1,283	85		60	14	10	1	6.6%
菊間町佐方	763	71	1	51	5	14		9.3%
旧菊間町	6,212	526	5	360	73	80	8	8.5%
吉海町名	958	162	3	106	34	17	2	16.9%
吉海町南浦	92	3		1	1	1		3.3%
吉海町名駒	105	13		9	3	1		12.4%
吉海町正味	43	5		4		1		11.6%
吉海町臥間	63	3		1		1	1	4.8%
吉海町椋名	349	59	2	46	3	6	2	16.9%
吉海町津島	198	71		42	29			35.9%
吉海町本庄	746	111	1	72	24	13	1	14.9%
吉海町八幡	260	28		17	3	8		10.8%
吉海町幸新田	376	29		21	2	4	2	7.7%
吉海町仁江	734	98		67	18	13		13.4%
吉海町福田	535	72	1	38	23	10		13.5%
吉海町泊	475	70	1	40	19	9	1	14.7%
吉海町田浦	221	45	1	33	7	4		20.4%
旧吉海町	5,155	769	9	497	166	88	9	14.9%
宮窪町友浦	478	76		39	6	30	1	15.9%
宮窪町宮窪	2,011	294	1	157	22	111	3	14.6%
宮窪町四阪島								
宮窪町余所国	488	65	3	39	10	13		13.3%
宮窪町早川	210	57	1	39	3	14		27.1%
旧宮窪町	3,187	492	5	274	41	168	4	15.4%
伯方町木浦	2,457	271	5	221	12	31	2	11.0%
伯方町有津	1,029	121	3	89	14	15		11.8%
伯方町叶浦	411	50	4	39	1	6		12.2%
伯方町伊方	950	136	3	96	15	18	4	14.3%
伯方町北浦	1,243	148	3	119	9	16	1	11.9%
旧伯方町	6,090	726	18	564	51	86	7	11.9%
上浦町瀬戸	817	116	5	77	13	21		14.2%
上浦町甘崎	686	95		65	20	10		13.8%
上浦町井口	1,707	179	5	131	17	25	1	10.5%
上浦町盛	1,002	102	2	82	7	11		10.2%
旧上浦町	4,212	492	12	355	57	67	1	11.7%
大三島町肥海	745	88	1	58	12	17		11.8%
大三島町大見	331	62	3	43	6	10		18.7%
大三島町明日	324	82	10	51	8	13		25.3%
大三島町宮浦	1,399	212	7	147	12	39	7	15.2%
大三島町台	510	110	4	81	6	18	1	21.6%
大三島町野々江	1,018	228	6	144	25	51	2	22.4%
大三島町口総	548	134	2	94	22	14	2	24.5%
大三島町浦戸	316	46	4	27	3	9	3	14.6%
大三島町宗方	728	197	5	136	25	26	5	27.1%
旧大三島町	5,919	1,159	42	781	119	197	20	19.6%

(棟)

町丁目	建築物 合計 ①	空家数 合計 ③+④+⑤+ ⑥+⑦ ②	ランクA 使用可能 ③	ランクB その他 ④	ランクC 老朽化 ⑤	空家 候補 ⑥	管理 物件 ⑦	空家率 ②/① ⑧
関前岡村	831	174		98	35	40	1	20.9%
関前大下	266	54		23	11	20		20.3%
関前小大下	152	60	1	34	21	4		39.5%
旧関前村	1,249	288	1	155	67	64	1	23.1%
合 計	117,635	11,156	287	7,766	1,061	1,721	321	9.5%

今治市空家分布状況（空家等実態追跡調査）



旧越智郡島しょ部

旧越智郡陸地部

旧今治市

●	ランクC（老朽化空家）	1,061棟
●	その他の空家	10,095棟

6 今治市における空家等対策の推進に関する協定書

1 協定書

今治市における空家等対策の推進に関する協定書

今治市（以下「甲」という。）と_____（以下「乙」という。）は、以下のとおり協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、甲及び乙が互いに連携し、今治市内の空家等対策を推進することにより、生活環境の向上を図るとともに、安全・安心で快適に暮らせるまちづくりに寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 本協定において、「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

（連携事項）

第3条 甲及び乙は、第1条の目的を達成するため、次に掲げる事項について連携するものとする。

- (1) 空家等の適切な管理に関すること
- (2) 空家等の利活用の促進に関すること
- (3) 管理不全な空家等への対策に関すること
- (4) 前各号に掲げるもののほか、本協定の目的を達成するために必要なこと

（取組内容）

第4条 連携事項に係る具体的な取組内容については、その都度甲乙間にて協議の上、決定する。

（守秘義務）

第5条 甲及び乙は、第3条に掲げる事項に取り組むに当たり知り得た個人情報については、本協定の期間中はもとより、本協定の終了後も漏えいし、許可なく第三者に対して開示し、又は不当に使用してはならない。

（他の関係団体との連携）

第6条 甲及び乙は、第1条の目的を達成するために甲が他の関係団体と締結した協定がある場合において、その団体とも互いに連携するものとする。この場合において、前条の規定にかかわらず、連携に必要な範囲内で情報を共有するものとする。

（協定の見直し）

第7条 甲又は乙のいずれかが協定内容の変更を申し出たときは、その都度協議の上、必要な変更を行うものとする。

（有効期間）

第8条 本協定の有効期間は、協定の締結の日から1年間とする。ただし、本協定の有効期間が満了する日の1月前までに、甲又は乙のいずれかが特段の申出を行わないときは、本協定は、当該有効期間が満了する日から1年間更新されるものとし、その後も同様とする。

（協議）

第9条 本協定に定めのない事項については、甲乙協議の上、定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ署名捺印の上、各自その1通を保有する。

令和2年11月25日

甲 今治市別宮町1丁目4番地1

今治市長

乙 _____

今治市空家等対策計画

平成30年3月策定
令和5年3月一部改訂

今治市 建設部 都市政策局 建築課

〒794-8511 今治市別宮町1丁目4番地1
TEL:0898-36-1566/FAX:0898-25-2015

