

## 第4章 伊良部地域全体の都市計画区域への編入

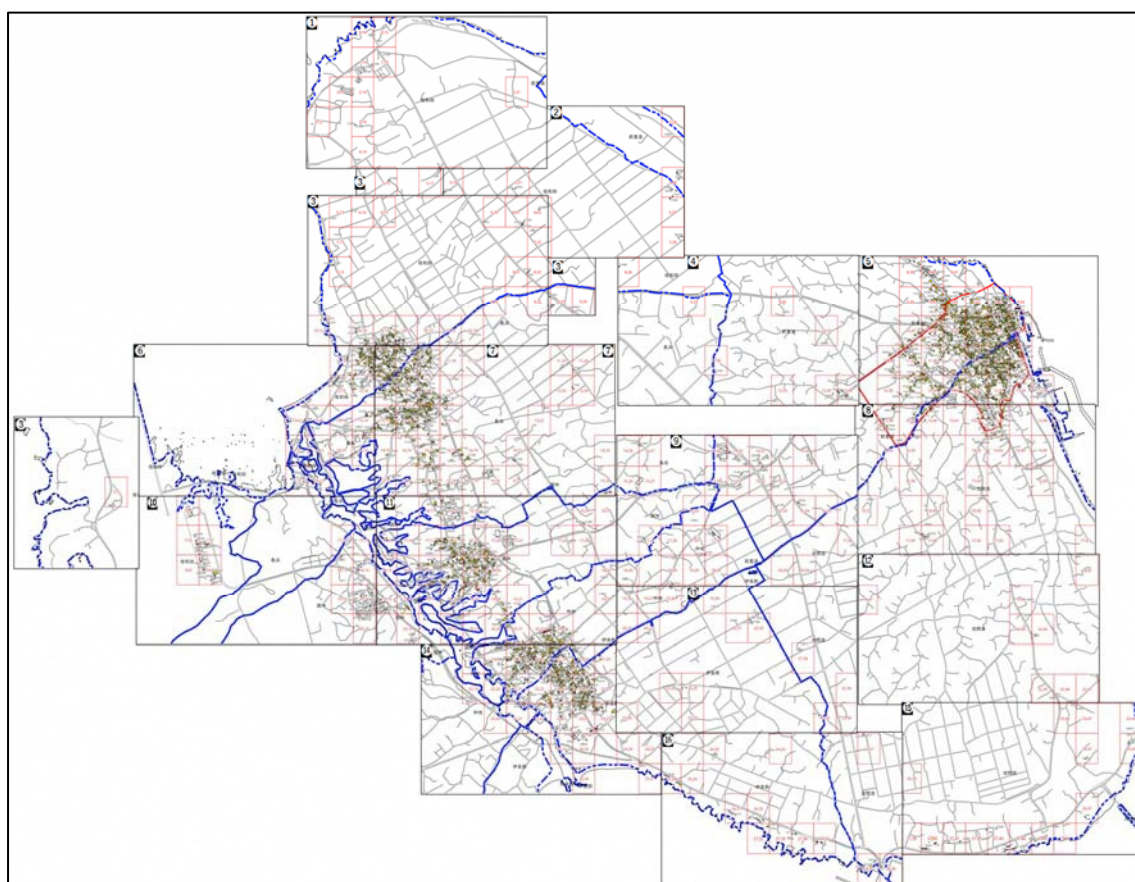
### (1) 空家実態調査 (5,011 棟想定)

伊良部地域全体の空家及び既存不適格施設等の状況等確認にあたり、空家／既存不適格と判断する基準を策定しその基準に従った調査を行う。

調査結果については、図上へマッピングし整理する。

#### 1) 調査方法

調査対象範囲は、伊良部地域全体とする。



#### 2) 調査日時

2024年1月26日(金)～1月28日(日) 計3日間

#### 3) 調査方法

道路上からの目視による外観チェックを行い判断する。

民地内への立ち入りは一切行わないこととする。

### ①空家と判断する基準

住宅について空家の実態を調査するため、建物を次の7つに分類する。

1. 居住が明らかな住宅
2. 居住の形跡が見られない住宅（※空家が疑われる住宅）
3. 外見から空き家と判断した住宅
4. 半壊している住宅
5. 住宅以外の建物または工作物
6. 更地となっている建物
7. 外から目視できない建物（※立ち入り不可など）

建物を7つに分類する際の判断基準は以下の通りとする。

判断基準	イメージ
<p><u>1. 居住が明らかな住宅</u></p> <p>✓自動車が駐車している            ✓標識がある            ✓住人を確認できた            等</p>	
<p><u>2. 居住の形跡が見られない住宅</u></p> <p>✓外壁にツルがはっている            ✓庭が手入れされていない            等</p>	

判断基準	イメージ
<p><u>3. 外見から空き家と判断した住宅</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓玄関への導線にモノで埋め尽くされている</li> <li>✓窓ガラスが割れていて補修されていない</li> <li>✓カーテンが破損している 等</li> </ul>	
<p><u>4. 半壊している住宅</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓一部の屋根や窓が崩壊している</li> <li>✓ブルーシートで一部が覆われている</li> <li>✓居住できない状況 等</li> </ul>	
<p><u>5. 住宅以外の建物または工作物</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓会社の標識がある</li> <li>✓売店や商店であることが明らかである</li> <li>✓墓地である 等</li> </ul>	

判断基準	イメージ
<p><u>6. 更地となっている建物</u></p> <p>✓土地の上に建物や建築物がない 等</p>	
<p><u>7. 外から目視できない建物</u></p> <p>✓雑木林の奥 ✓関係者以外立ち入り禁止 ✓墓地のエリア 等</p>	

## ②調査にあたっての留意点

調査にあたっては、調査員が腕章、身分証を携帯し、事前に佐良浜地域振興協議会等へ調査を実施する旨を連絡する。

建物はできる限り外観からの写真撮影を行う。



#### 4) エリア

集計分析するにあたり、集落毎にA～D地区の4エリアに区分する。



## 5) 調査結果

### ①全域

	棟数	構成比
居住が明らかな住宅	2,113 棟	46.1%
居住の形跡が見られない住宅	232 棟	5.1%
外側から空き家と判断した住宅	203 棟	4.4%
半壊している住宅	74 棟	1.6%
住宅以外の建物または工作物	1,782 棟	38.8%
更地となっている建物	90 棟	2.0%
外から目視できない建物	93 棟	2.0%
合計	4,587 棟	100.0%

### ②エリア比較

	A 地区 (佐良 浜)	B 地区	C 地区	D 地区	その 他
居住が明らかな住宅	958 棟	452 棟	206 棟	369 棟	129 棟
	58.2%	41.5%	47.2 %	46.2 %	20.9%
居住の形跡が見られない住宅	129 棟	62 棟	12 棟	21 棟	7 棟
	7.8%	5.7%	2.8%	2.6%	1.1%
外側から空き家と判断した住宅	77 棟	80 棟	20 棟	22 棟	4 棟
	4.7%	7.3%	4.6%	2.8%	0.6%
半壊している住宅	54 棟	10 棟	1 棟	8 棟	1 棟
	3.3%	0.9%	0.2%	1.0%	0.2%
住宅以外の建物または工作物	347 棟	452 棟	188 棟	358 棟	438 棟
	21.1%	41.5%	43.1 %	44.8 %	71.0%
更地となっている建物	27 棟	17 棟	4 棟	15 棟	27 棟
	1.6%	1.6%	0.9%	1.9%	4.4%
外から目視できない建物	54 棟	17 棟	5 棟	6 棟	11 棟
	3.3%	1.6%	1.1%	0.8%	1.8%
合計	1646 棟	1090 棟	436 棟	799 棟	617 棟

## (2) 既存不適格施設等の調査

空家実態調査と合わせて、未接道による既存不適格について確認を行う。

### 1) 調査方法

未接道による既存不適格の判断については「(3) 土地利用方針の検討」の検討材料の参考とする目的に応じて、接道条件（幅員4m以上の道路に玄関が接道していること）を満たしているかどうかを調査対象とする。

### 2) 調査結果

#### ①全域

未接道による既存不適格の当たる建物は549件(12.0%)、適合している建物が4038件(88.0%)となっている。

	棟数	構成比
適合	4038	88.0%
不適合	549	12.0%
合計	4,587	100.0%

※構成比：小数点第2位を四捨五入

#### ②エリア比較

佐良浜エリア全体の建物1646件(100.0%)のうち、既存不適格に当たる建物は485件(29.5%)となっている。

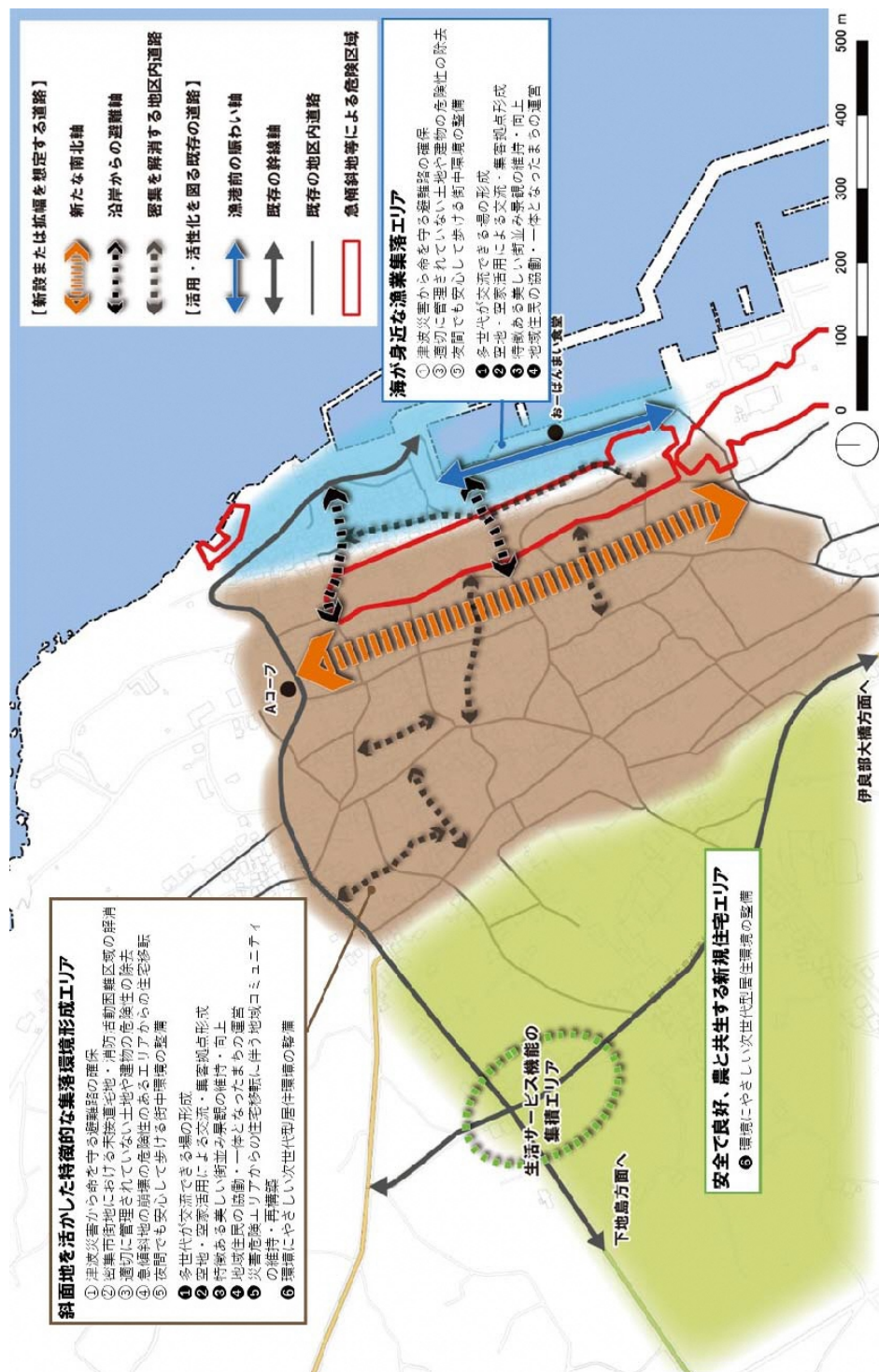
	A地区 (佐良浜)	B地区	C地区	D地区	その他
適合	1161棟	1086棟	410棟	794棟	589棟
	70.5%	99.6%	94.0%	99.4%	95.5%
不適合	485棟	4棟	26棟	5棟	28棟
	29.5%	0.4%	6.0%	0.6%	4.5%
合計	1646棟	1090棟	436棟	799棟	617棟



### (3) 土地利用方針の検討

空家調査及び既存不適格施設等の調査結果を踏まえて、令和3年度の検討結果における「将来土地利用構想図の作成」結果等を基に土地利用方針を検討する。

#### ① 令和3年度の検討結果における将来土地利用構想図



② 令和5年度の検討結果における将来土地利用構想図

