

# 三豊市空家等実態調査 結果報告書

平成29年3月

# 1. 空家等実態調査

## (1) 調査準備

### ● 建築物の老朽度のランク分け

空家の建築物の老朽度を示すために、以下の2通りのランク分け方法を決定した。

#### ① 合計点によるランク分け

前出の不良度判定の評点の合計点に応じてI～IVの4段階でランク分けした。

(Iランク0～19点、IIランク20～39点、IIIランク40～99点、IVランク100点以上)

#### ② 調査員の主観によるランク分け

現地にて空家の調査を行った調査員が、実際の空家の見た目を基に、空家の全体感を相対的に評価（主観）してI～IVの4段階でランク分けした。

不良度判定の評定項目において、目視できず評点が付けられないなど、実際の不良度より低い合計点になったと思われる空家が有り、合計点による老朽度のランク分けにおいても影響があるため、補完する意味も含めて、②の調査員の主観によるランク分けを同時に行った。

#### ○建築物の老朽度のランク

ランク	評定内容
I	小規模の修繕により再利用が可能
II	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
III	管理が行き届いておらず、損傷が激しい
IV	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い

# 1. 空家等実態調査

## (1) 調査準備

### ● 建築物の周囲に対する危険度のランク分け

空家が倒壊した場合、周囲に対して危険が及ぶ可能性についてランク分けした。

建築物の倒壊時、周囲に危険を及ぼす距離は、注1 1階建ての建物は3m、2階建ての建物は5mと決定した。

以下の表のとおり、3段階の判定を行った。

○建築物の周囲に対する危険度のランク

ランク	評定内容
I	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性が無い
II	倒壊した場合に、隣家または公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある
III	倒壊した場合に、指定避難所やその敷地、主要道路（国道・県道）、鉄道・駅に危険を及ぼす可能性がある

注1：国土交通省（地方公共団体における空家調査の手引き）の基準による

### ● 建築物の老朽度・危険度のランク分け

建築物の老朽度と危険度を同時に把握できるように、⑤建築物の老朽度のランク分けと、⑥建築物の周囲に対する危険度のランク分けの結果を踏まえて、別途「建築物の老朽度・危険度ランク」を作成、A～Eの5段階でランク分けを行った。

老朽度ランク	周囲に対する危険度ランク	建築物の老朽度・危険度ランク
I		⇒ A
II		⇒ B
III		⇒ C
IV	+ I	⇒ D
IV	+ II または III	⇒ E

Aランク : 小規模の修繕により再利用が可能  
Bランク : 管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない  
Cランク : 管理が行き届いておらず、損傷が激しい  
Dランク : 倒壊の危険性があるが、周辺に影響を及ぼさない  
Eランク : 倒壊の危険性があり、周辺に影響を及ぼすおそれがある

## 2. 調査結果の集計概要

### (1) 調査結果の全体概要

#### 調査結果の全体概要を説明するに当たり

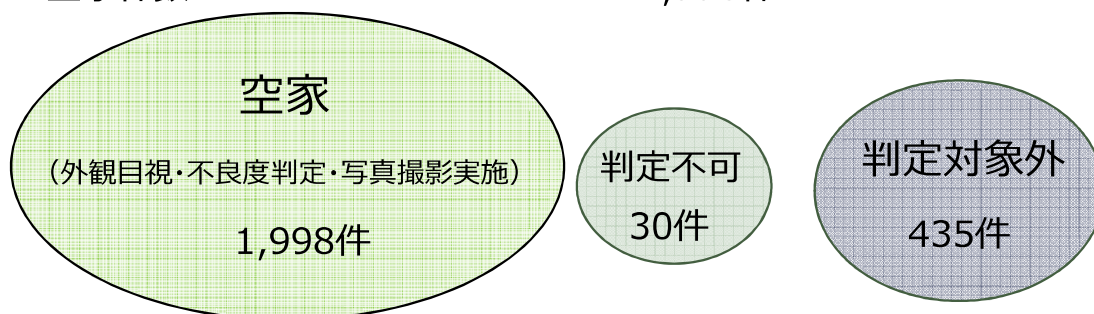
三豊市全域の家屋に対し、外観目視による調査で空家と思われる対象を選出した2,463件に対して再度調査判定を行った。

現地での再調査で空家と判断できた対象が1,998件、空家と思われるが建物に近寄ることができず、周囲の塀等や雑草の繁茂等により判定が出来なかったものが30件（以後「判定不可」と表す。）、市が管理する公営住宅や、再調査時に居住者がいたり、既に建物が取り壊され更地になっているなど空家ではないものが435件（以後「判定対象外」と表す。）であった。

以後、当報告書内では不良度判定のできた1,998件を空家件数とする。

□空家と思われる対象件数 : 2,463件  
(外観目視による調査で空家と思われる対象件数)

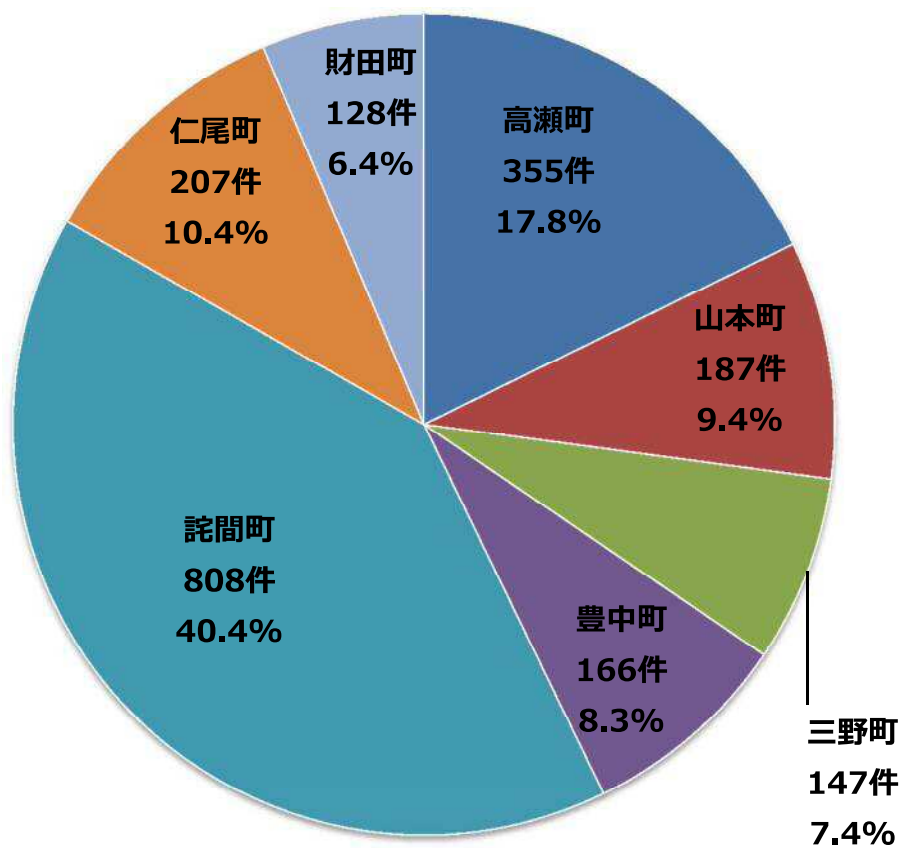
□空家件数 : 1,998件



## 2. 調査結果の集計概要

### (2) 三豊市全体空家件数

三豊市：空家件数 1,998件

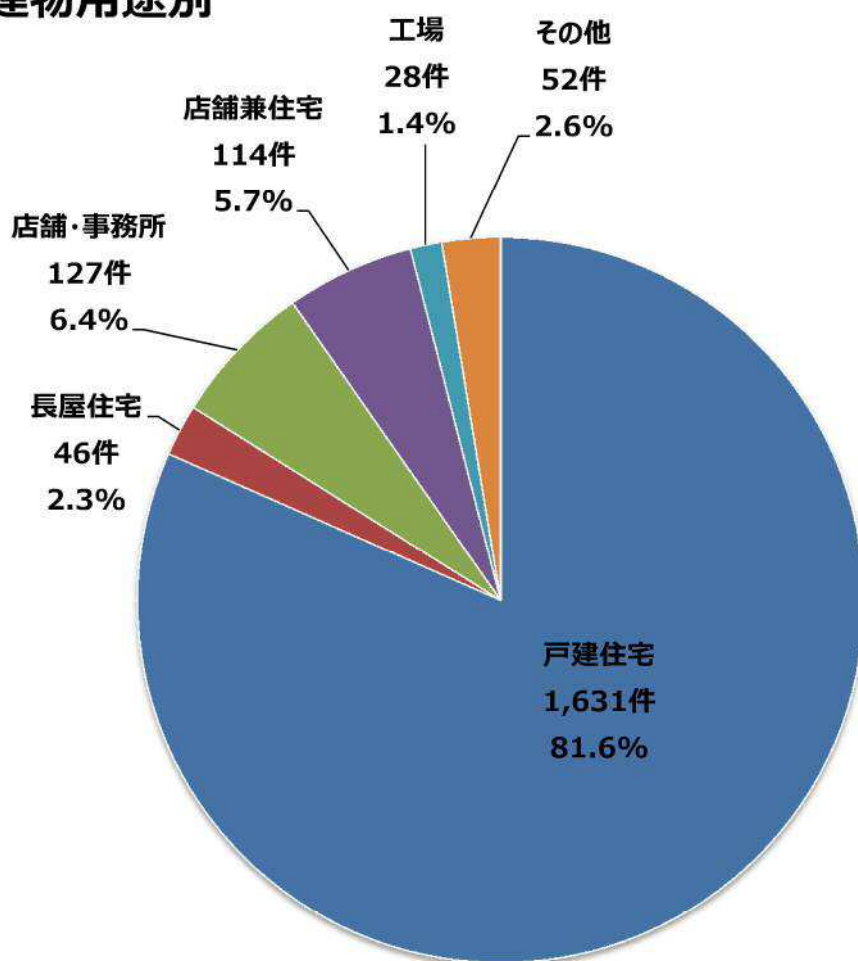


## 2. 調査結果の集計概要

### (3) 建物用途別に見た空家件数（三豊市全体）

調査の結果、空家件数1,998件の内、戸建住宅が1,631件、長屋住宅46件、店舗・事務所127件、店舗兼住宅114件、工場28件、注1その他52件であった。

#### 建物用途別



注1…その他：プレハブなど、用途不明な建物

## 2. 調査結果の集計概要

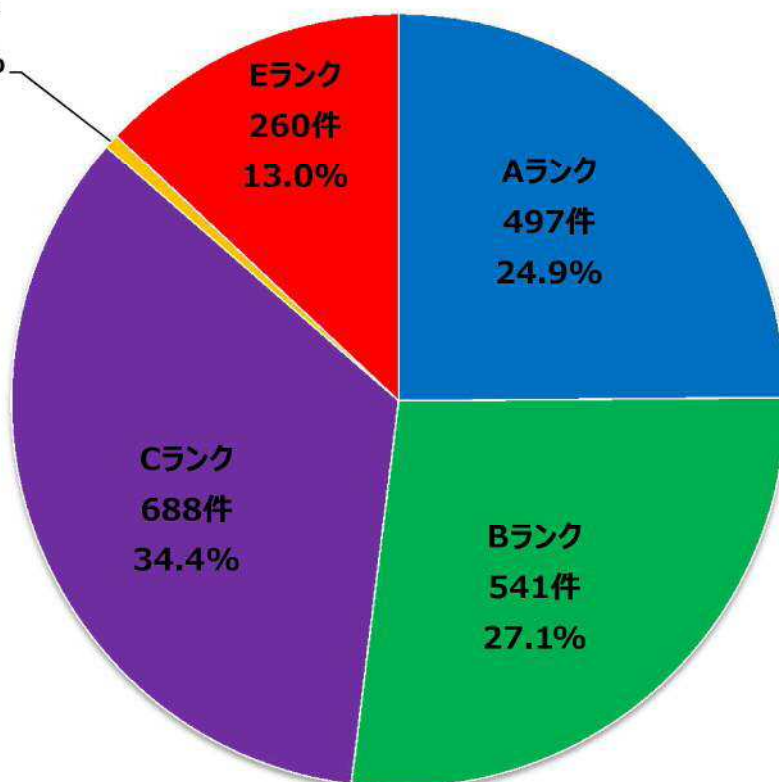
### (4) 老朽度・危険度ランク別に見た空家件数






三豊市全体：空家件数 1,998件

Dランク

12件

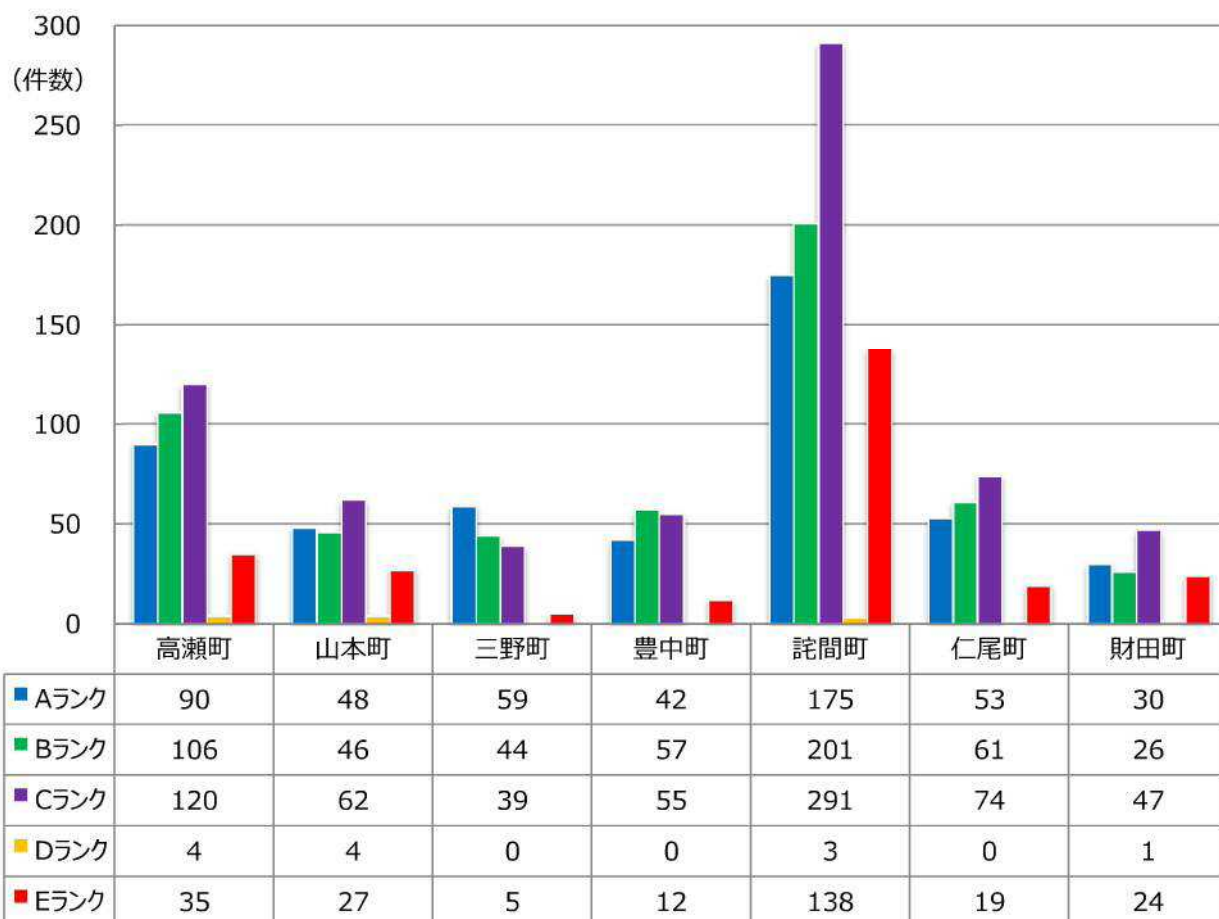
0.6%



- |   |          |                           |
|---|----------|---------------------------|
|  | <b>A</b> | 小規模の修繕により再利用が可能           |
|  | <b>B</b> | 管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない   |
|  | <b>C</b> | 管理が行き届いておらず、損傷が激しい        |
|  | <b>D</b> | 倒壊の危険性があるが、周辺に影響を及ぼさない    |
|  | <b>E</b> | 倒壊の危険性があり、周辺に影響を及ぼすおそれがある |

## 2. 調査結果の集計概要

### (4) 老朽度・危険度ランク別に見た空家件数（地区別）



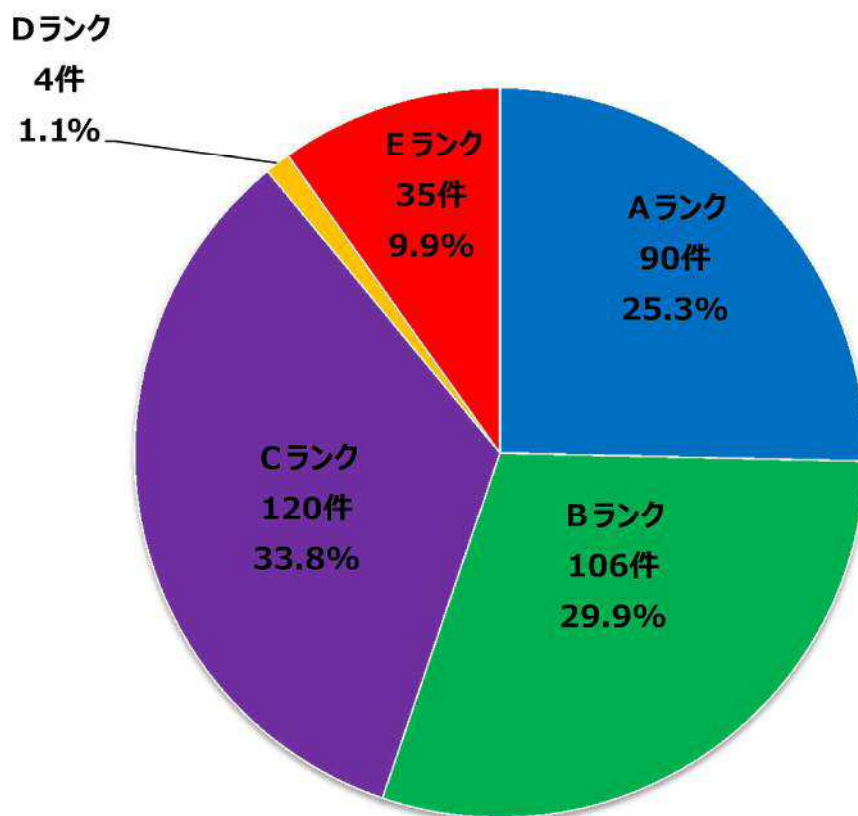
- A 小規模の修繕により再利用が可能
- B 管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
- C 管理が行き届いておらず、損傷が激しい
- D 倒壊の危険性があるが、周辺に影響を及ぼさない
- E 倒壊の危険性があり、周辺に影響を及ぼすおそれがある








## 2. 調査結果の集計概要

### (4) 老朽度・危険度ランク別に見た空家件数

高瀬町：空家件数 355件

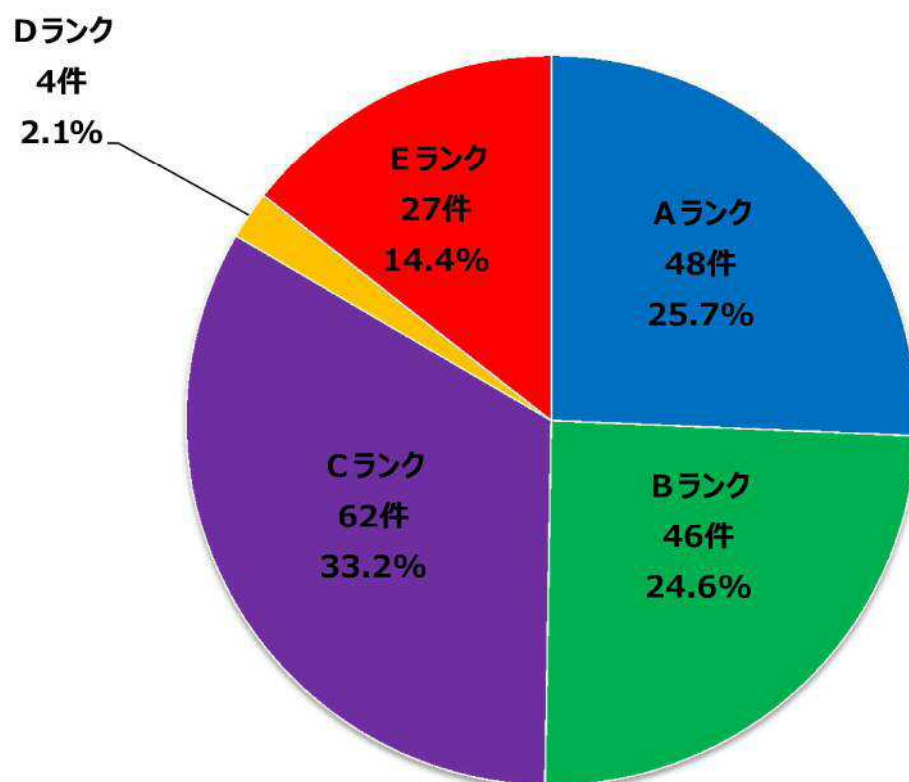







- |   |   |                           |
|---|---|---------------------------|
|  | A | 小規模の修繕により再利用が可能           |
|  | B | 管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない   |
|  | C | 管理が行き届いておらず、損傷が激しい        |
|  | D | 倒壊の危険性があるが、周辺に影響を及ぼさない    |
|  | E | 倒壊の危険性があり、周辺に影響を及ぼすおそれがある |

## 2. 調査結果の集計概要

### (4) 老朽度・危険度ランク別に見た空家件数

山本町：空家件数 187件

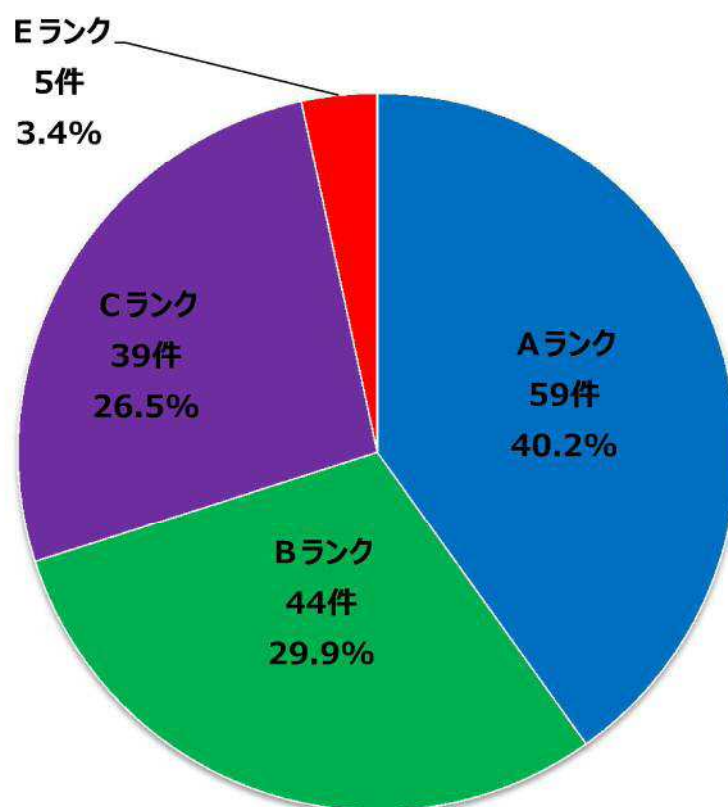







- |   |          |                           |
|---|----------|---------------------------|
|  | <b>A</b> | 小規模の修繕により再利用が可能           |
|  | <b>B</b> | 管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない   |
|  | <b>C</b> | 管理が行き届いておらず、損傷が激しい        |
|  | <b>D</b> | 倒壊の危険性があるが、周辺に影響を及ぼさない    |
|  | <b>E</b> | 倒壊の危険性があり、周辺に影響を及ぼすおそれがある |

## 2. 調査結果の集計概要

### (4) 老朽度・危険度ランク別に見た空家件数

三野町：空家件数 147件

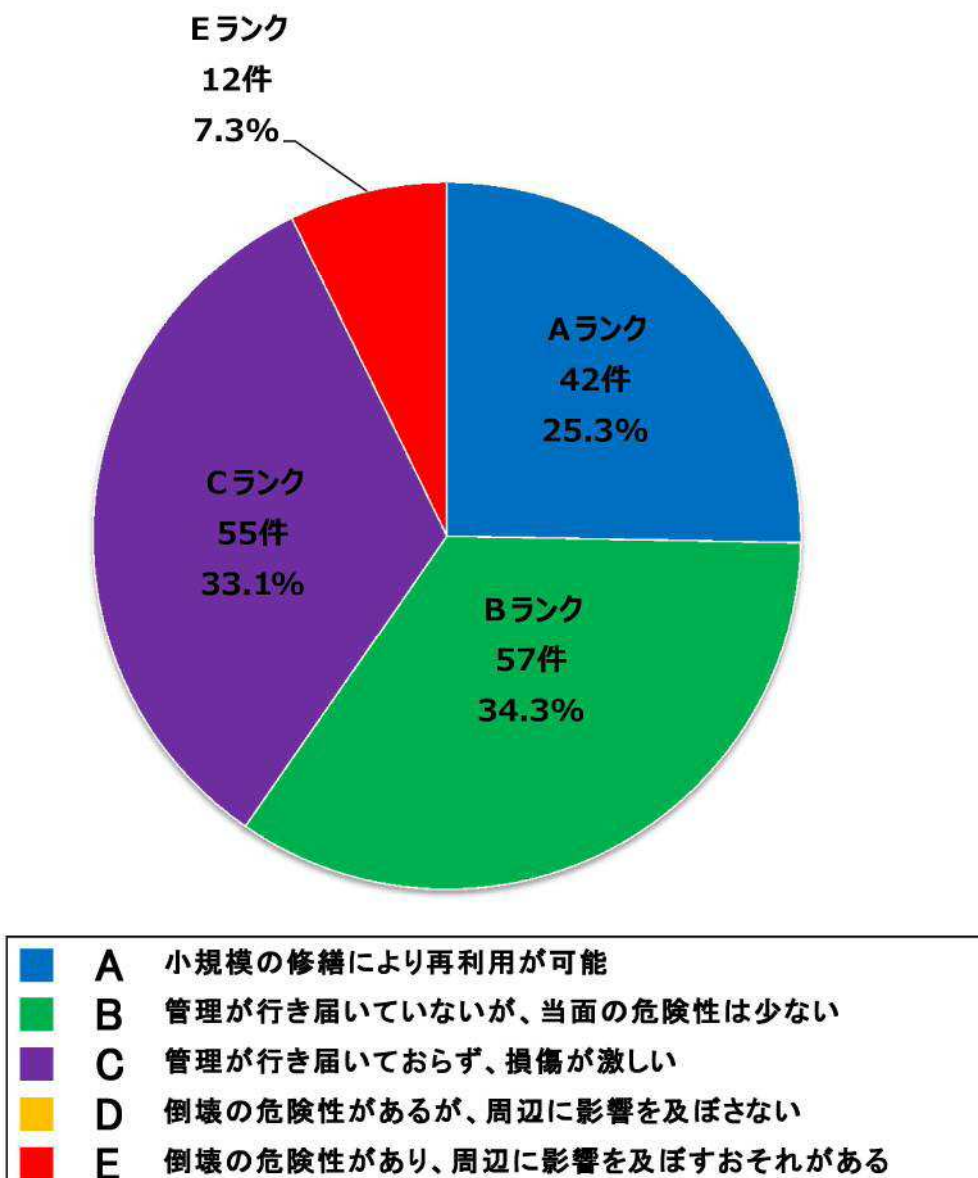


- |   |   |                           |
|---|---|---------------------------|
|  | A | 小規模の修繕により再利用が可能           |
|  | B | 管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない   |
|  | C | 管理が行き届いておらず、損傷が激しい        |
|  | D | 倒壊の危険性があるが、周辺に影響を及ぼさない    |
|  | E | 倒壊の危険性があり、周辺に影響を及ぼすおそれがある |

## 2. 調査結果の集計概要

### (4) 老朽度・危険度ランク別に見た空家件数

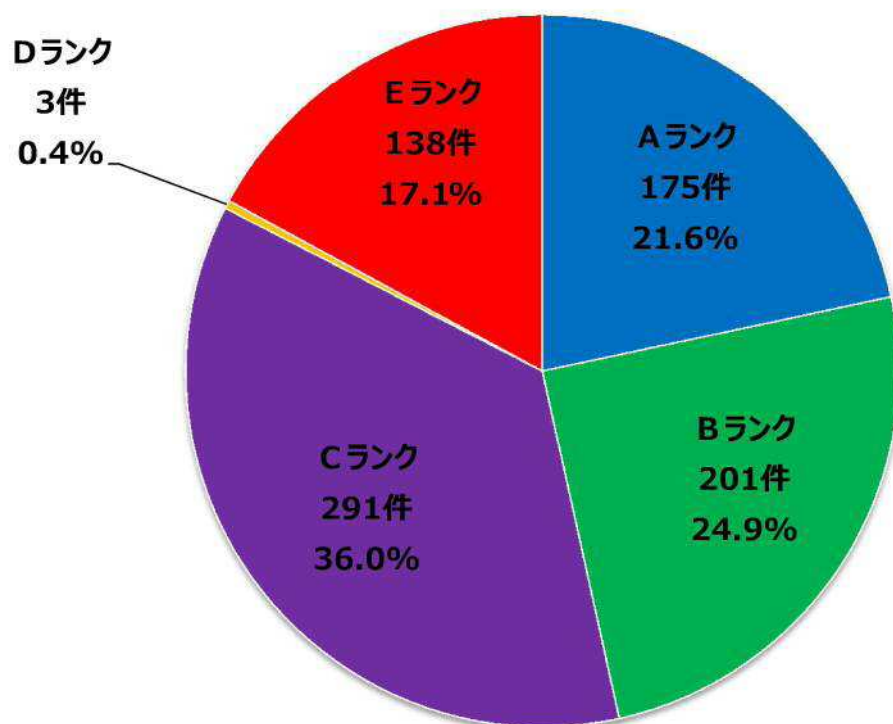
豊中町：空家件数 166件








## 2. 調査結果の集計概要

### (4) 老朽度・危険度ランク別に見た空家件数

詫間町：空家件数 808件

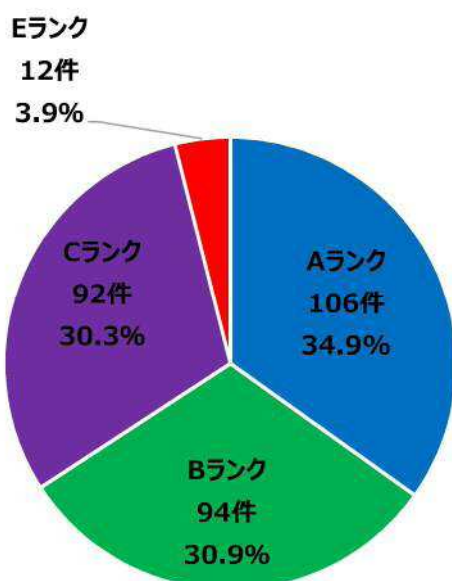


- |   |          |                           |
|---|----------|---------------------------|
|  | <b>A</b> | 小規模の修繕により再利用が可能           |
|  | <b>B</b> | 管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない   |
|  | <b>C</b> | 管理が行き届いておらず、損傷が激しい        |
|  | <b>D</b> | 倒壊の危険性があるが、周辺に影響を及ぼさない    |
|  | <b>E</b> | 倒壊の危険性があり、周辺に影響を及ぼすおそれがある |

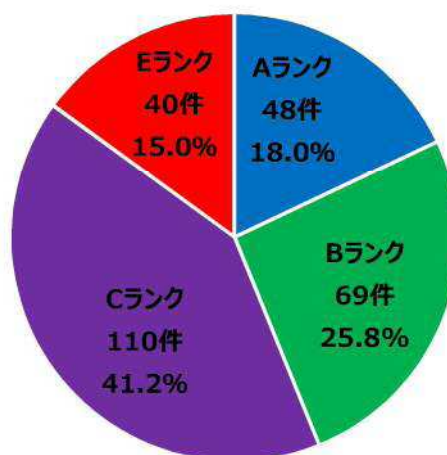
## 2. 調査結果の集計概要

### (4) 老朽度・危険度ランク別に見た空家件数（詫間町内訳）

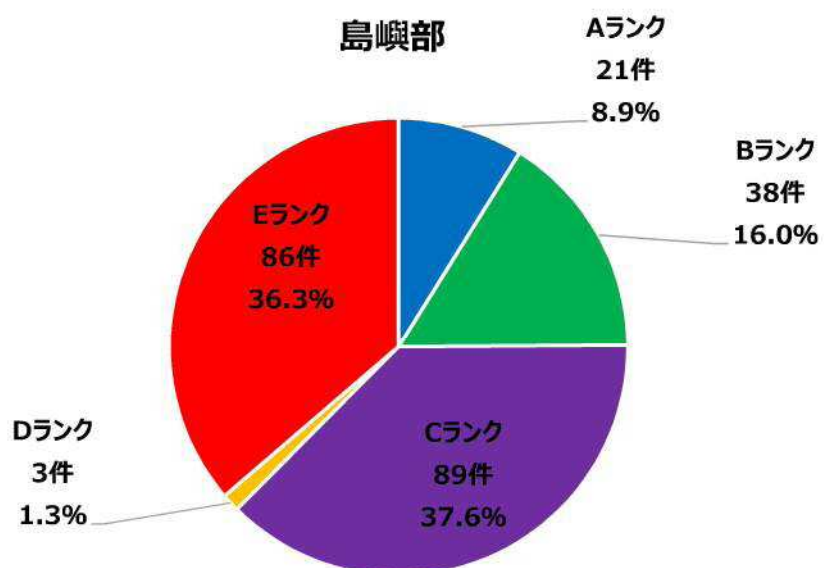
松崎・詫間・香田



荘内半島



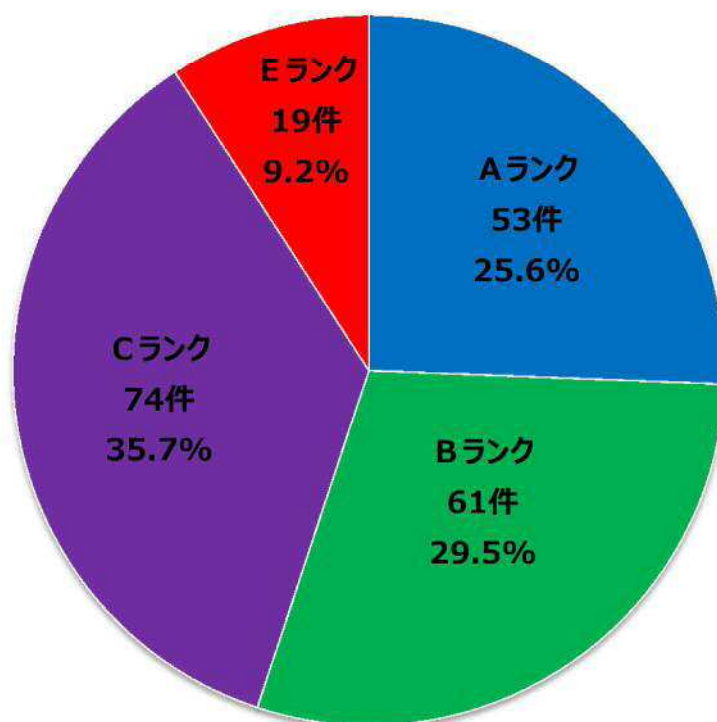
島嶼部








## 2. 調査結果の集計概要

### (4) 老朽度・危険度ランク別に見た空家件数

仁尾町：空家件数 207件

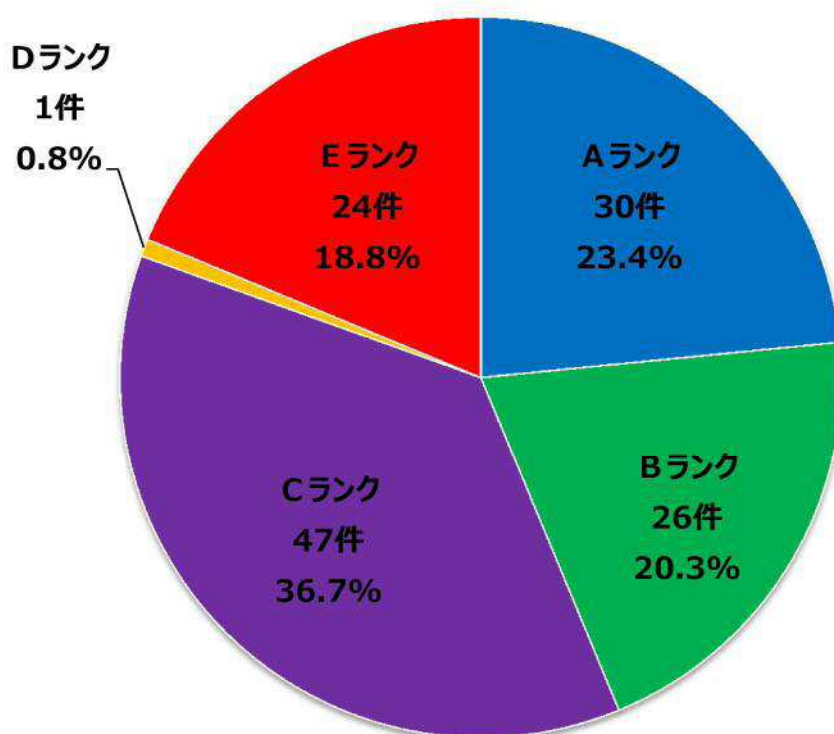


	<b>A</b>	小規模の修繕により再利用が可能
	<b>B</b>	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
	<b>C</b>	管理が行き届いておらず、損傷が激しい
	<b>D</b>	倒壊の危険性があるが、周辺に影響を及ぼさない
	<b>E</b>	倒壊の危険性があり、周辺に影響を及ぼすおそれがある

## 2. 調査結果の集計概要

### (4) 老朽度・危険度ランク別に見た空家件数

財田町：空家件数 128件



- |     |                           |
|-----|---------------------------|
| ■ A | 小規模の修繕により再利用が可能           |
| ■ B | 管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない   |
| ■ C | 管理が行き届いておらず、損傷が激しい        |
| ■ D | 倒壊の危険性があるが、周辺に影響を及ぼさない    |
| ■ E | 倒壊の危険性があり、周辺に影響を及ぼすおそれがある |