

三豊市空家等実態調査業務委託 調査結果報告書

令和4年1月

空家等の老朽度のランク付けする基準

空家等と特定した建物の老朽度のランクは、以下の2通りの方法を用いることを決定した。

☐ 評点の合計点によるランク付け

前頁にて定めた、空家等の老朽度及び危険度のランク付けする基準の評点の合計に応じてⅠ～Ⅳの4段階でランク付け。

☐ 調査員の主観によるランク付け

現地にて調査を行った調査員が、実際の空家等の見た目を基に、空家等の全体感を相対的（主観）にてⅠ～Ⅳの4段階でランク付け。

※立地条件や障がい物等で建物の評定項目が目視で確認できず、不明箇所として対応した評定項目が含まれる場合は、加点されず合計点が低くなるため、建物の実態を正確に判定できない可能性がある。そのため調査員の主観によるランク分けも同時に行った。

<建物の老朽度ランク表>

ランク	評定内容	合計点数	合計点 ランク	主観 ランク
Ⅰ	小規模の修繕により再利用が可能	0～19点		
Ⅱ	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない	20～39点		
Ⅲ	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	40～99点		
Ⅳ	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	100点以上		

空家等の老朽度のランク付けする基準

評定区分		評定項目	評定内容	評点	
1	構造一般の程度	①基礎	(1) 構造耐力上主要な部分である基礎が確認できるもの	0	
			(2) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	
			(3) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		②外壁	(1) 外壁の構造が粗悪でないもの	0	
			(2) 外壁の構造が粗悪なもの	25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱、又は梁	(1) 柱の傾斜がなく、土台又は柱も破損や腐朽等がないもの	0	
			(2) 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	
			(3) 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	
			(4) 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	
		④外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損がなく、下地の露出していないもの	0	
			(2) 外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	
			(3) 外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	
		⑤屋根	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落やずれがないもの	0	
			(2) 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	
			(3) 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ったもの	25	
			(4) 屋根が著しく変形したもの(修理不能と判断するもの)	50	

※評定内容に対し、不明箇所には「評点」欄に“-”を記入の上、下記評定項目不明箇所欄にも“○”を必ず記入する。

評定項目	①	②	③	④	⑤	合計点
不明箇所（○チェック）						

空家等と特定した建物は、外観目視による建物の評定を行い、老朽度のランク付けを行う。評定区分、評定項目、評定内容、評点については、前回調査から変更を行わないこととした。

周囲に対する危険度のランク付けする基準

空家等と判定された建物が倒壊した場合、道路（公道・私道問わず）や隣家など周囲に及ぼす影響や危険性について目視にて評価。

＜建物の周囲に及ぼす影響や危険度のランク表＞

ランク	評価内容
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

空家等の老朽度・危険度のランク付けする基準

建物の老朽度と危険度を同時に把握できるように、空家等の老朽度のランクと、周囲に対する危険度のランクの結果を踏まえて、下記の基準に沿って、「建物の老朽度・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。

老朽度のランク		周囲に対する 危険度のランク		建物の 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 : 倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い

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

調査結果の集計概要

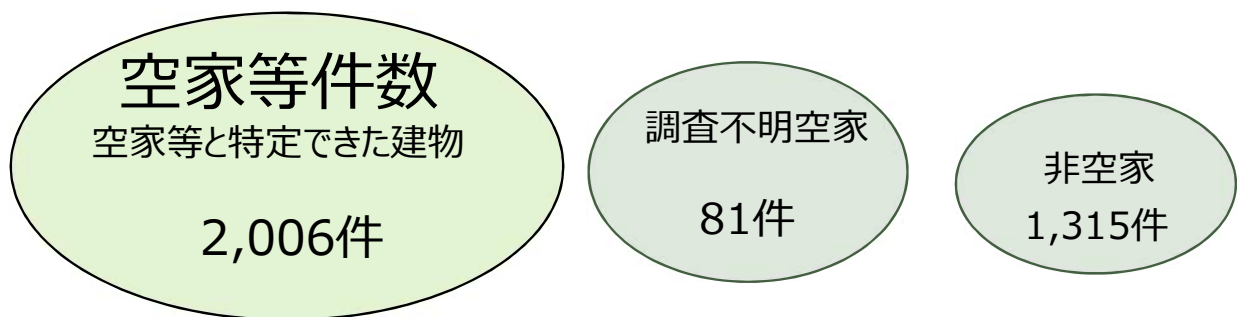
令和3年度調査結果

三豊市全域の建物に対し現地調査を行い、住宅地図帳作成時に取得した建物情報を対比して空家候補を選定。前回調査空家等を合わせた3,402件について、現地実態調査を実施。空家等と特定した建物については、老朽度・危険度のランク付けを行い、その結果は、2,006件であった。

また、雑草の繁茂、塀、閉門、立ち入り禁止の表示等で近寄ることができず空家等・非空家の特定ができなかった建物（以下、調査不明空家という）が81件となった。

※以後、報告書内では空家等と特定でき、かつ老朽度・危険度ランク付けを行った2,006件を空家等件数とする。また、前回調査と同様、調査員の主観による「老朽度のランク」と「周囲に対する危険度のランク」を基準とした「老朽度・危険度ランク」を基に報告書の表、グラフの作成を行った。

□三豊市建物数	:	59,353件
□現地実態調査件数	:	3,402件
□空家等件数	:	2,006件
□調査不明空家件数	:	81件
□非空家件数	:	1,315件

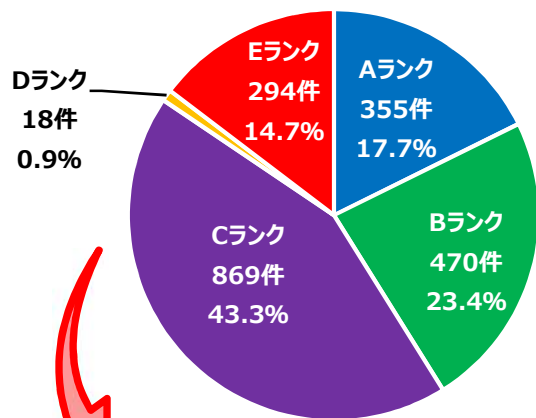


※建物数は、ゼンリンが住宅地図調査時に収集したデータ（注1戸建住宅、事業所、一般建物等を含む建物の総数）を集計・分類して使用。

注1・・・複数の建物が同一敷地内にある場合でも、すべての建物を1件とカウント。

老朽度・危険度ランク別調査結果（三豊市全体）

令和3年度 空家等件数
2,006件

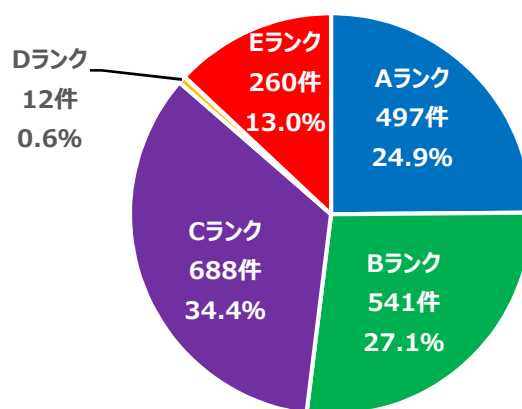


新規空家等	734件
継続空家等	1,272件

駐車スペースがある空家等の周辺道路状況

狭あい道路	399件
車両離合可	457件

平成28年度 空家等件数
1,998件



※空家等から除外した住居部分のない建物を含めた空家等件数。

継続空家等	1,272件
利活用	278件
除却後、利用	103件
除却	180件
空家特定基準変更	116件
調査不明空家	49件

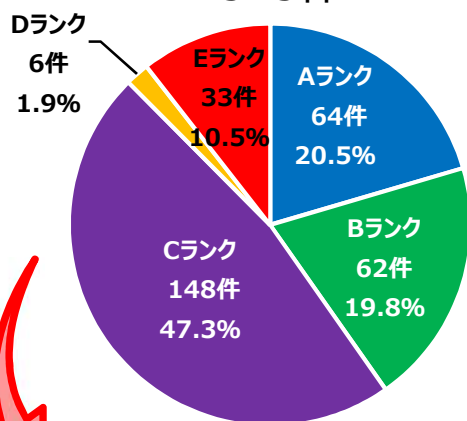
前回調査後、新たに発生した空家等（新規空家等）が734件、前回調査以降、解消された空家等（「利活用」「除却後、利用」「除却」）が561件と新規空家等が上回る結果となった。

空家等は、地区によって件数の差はあるが、三豊市全域に分布しており、建物が密集している市街地は、危険性が低い空家等（老朽度・危険度ランクA、B）が多く、郊外の山間部には、危険性が高い空家等（老朽度・危険度ランクD、E）が多くなっている。

空家等解消件数よりも新規空家等件数が多くなっていることから、三豊市全体では空家等が増加していると考えられる。

老朽度・危険度ランク別調査結果（高瀬町）

令和3年度 空家等件数
313件

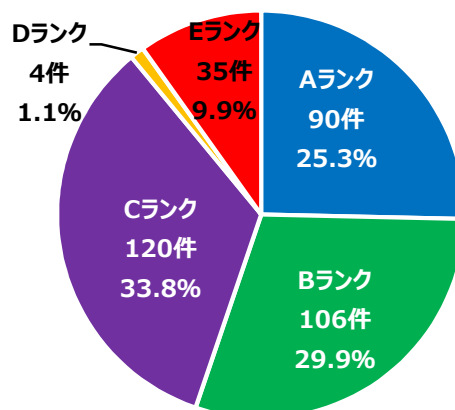


新規空家等	106件
継続空家等	207件

駐車スペースがある空家等の周辺道路状況

狭あい道路	69件
車両離合可	89件

平成28年度 空家等件数
355件



※空家等から除外した住居部分のない建物を含めた空家等件数。

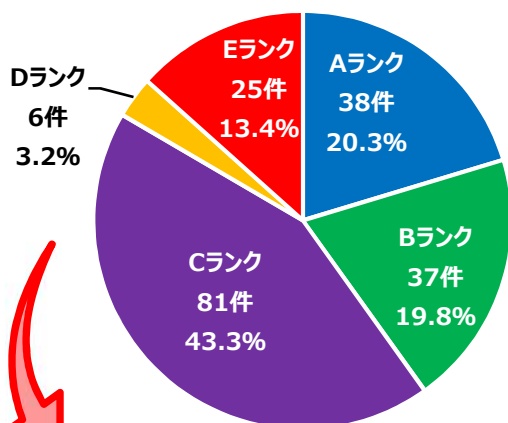
継続空家等	207件
利活用	55件
除却後、利用	34件
除却	25件
空家特定基準変更	30件
調査不明空家	4件

人口、世帯数ともに7地区の中で最も多い高瀬町は、前回調査後、新たに発生した空家等（新規空家等）が106件、前回調査以降、解消された空家等（「利活用」「除却後、利用」「除却」）が114件と空家等解消が上回る結果となった。これは、幹線道路である国道11号線沿いには多くの商業施設、三豊市役所などの公共施設があり、利便性が高いためと考えられる。

空家等は高瀬町全域に分布しており、高松自動車道東側の山間部に危険性が高い空家等が多く、JR高瀬駅周辺の市街地には危険性が低い空家等が多くなっている。前回調査からの継続空家等の割合も高くなっている。

老朽度・危険度ランク別調査結果（山本町）

令和3年度 空家等件数
187件

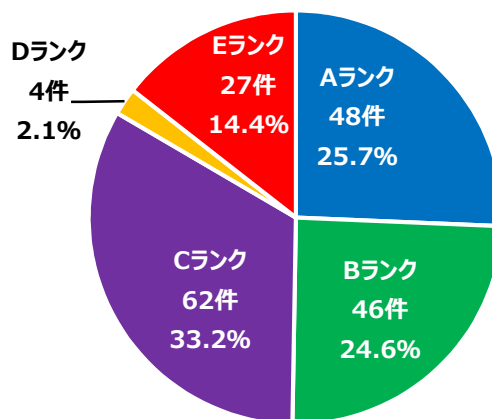


新規空家等	77件
継続空家等	110件

駐車スペースがある空家等の周辺道路状況

狭あい道路	44件
車両離合可	77件

平成28年度 空家等件数
187件



※空家等から除外した住居部分のない建物を含めた空家等件数。

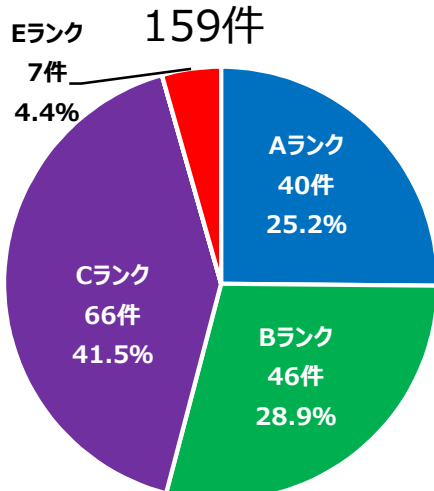
継続空家等	110件
利活用	22件
除却後、利用	18件
除却	17件
空家特定基準変更	17件
調査不明空家	3件

山本町は、前回調査後、新たに発生した空家等（新規空家等）が77件、前回調査以降、解消された空家等（「利活用」「除却後、利用」「除却」）が57件と新規空家等が上回る結果となった。

空家等は、国道377号線北側の山本支所周辺には、危険性の低い空家等が多く、国道377号線南側の山間部には、危険性が高い継続空家等が多くなっている。

老朽度・危険度ランク別調査結果（三野町）

令和3年度 空家等件数

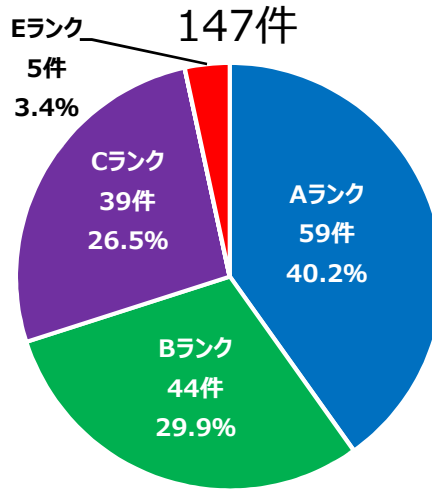


新規空家等	63件
継続空家等	96件

駐車スペースがある空家等の周辺道路状況

狭あい道路	47件
車両離合可	40件

平成28年度 空家等件数



※空家等から除外した住居部分のない建物を含めた空家等件数。

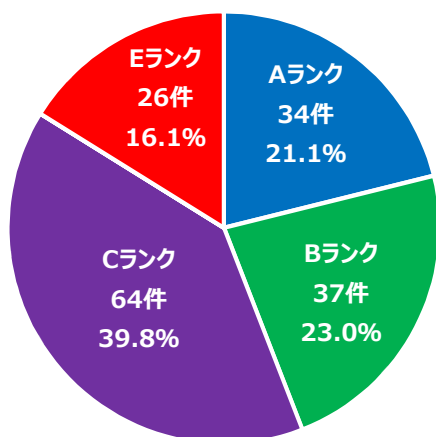
継続空家等	96件
利活用	25件
除却後、利用	6件
除却	15件
空家特定基準変更	5件
調査不明空家	0件

三野町は、前回調査後、新たに発生した空家等（新規空家等）が63件、前回調査以降、解消された空家等（「利活用」「除却後、利用」「除却」）が46件と新規空家等が上回る結果となった。

空家等件数は増加しているが、危険性が高い空家等が7件と他の地区と比べると少なく、利活用促進が期待できる。ただ、駐車スペースがある空家等の周辺道路状況を見ると、狭あい道路の件数が多く、国道・県道などの幹線道路沿いよりも、生活道路沿いの空家等が多いことが伺える。

老朽度・危険度ランク別調査結果（豊中町）

令和3年度 空家等件数
161件

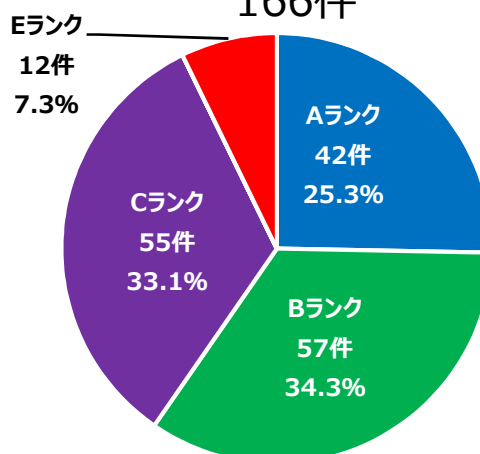


新規空家等	77件
継続空家等	84件

駐車スペースがある空家等の周辺道路状況

狭あい道路	43件
車両離合可	48件

平成28年度 空家等件数
166件



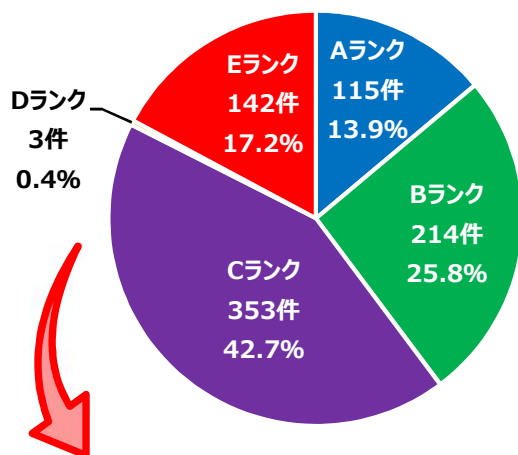
※空家等から除外した住居部分のない建物を含めた空家等件数。

継続空家等	84件
利活用	38件
除却後、利用	12件
除却	21件
空家特定基準変更	11件
調査不明空家	0件

豊中町は、前回調査後、新たに発生した空家等（新規空家等）が77件、前回調査以降、解消された空家等（「利活用」「除却後、利用」「除却」）が71件と空家等の解消が進んでいることがわかった。これは、大型商業施設がある国道11号線、高松自動車道のさぬき豊中ICがあり利便性が高いためと考えられる。ただ、前回調査から危険性が高い空家等が増加しており、豊中町全域に分布している。

老朽度・危険度ランク別調査結果（詫間町）

令和3年度 空家等件数
827件

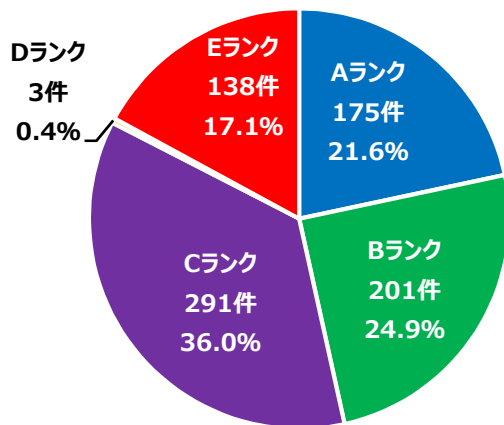


新規空家等	279件
継続空家等	548件

駐車スペースがある空家等の周辺道路状況

狭あい道路	133件
車両離合可	114件

平成28年度 空家等件数
808件



※空家等から除外した住居部分のない建物を含めた空家等件数。

継続空家等	548件
利活用	100件
除却後、利用	18件
除却	65件
空家特定基準変更	42件
調査不明空家	35件

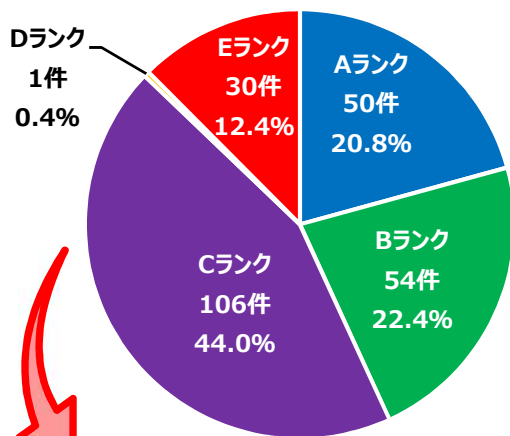
詫間町は、前回調査後、新たに発生した空家等（新規空家等）が279件、前回調査以降、解消された空家等（「利活用」「除却後、利用」「除却」）が183件と、新規空家等件数、空家等解消件数ともに7地区の中で最も多くなっている。

空家等件数827件の内、島しょ部、荘内半島で536件、この536件の内、継続空家等は367件となっており、他の地域と比べて特に空家等が多く存在していることがわかる。

多くの商業施設、公共施設がある詫間支所からJR詫間駅にかけては、危険性の低い空家等が多くなっている。

老朽度・危険度ランク別調査結果（仁尾町）

令和3年度 空家等件数
241件

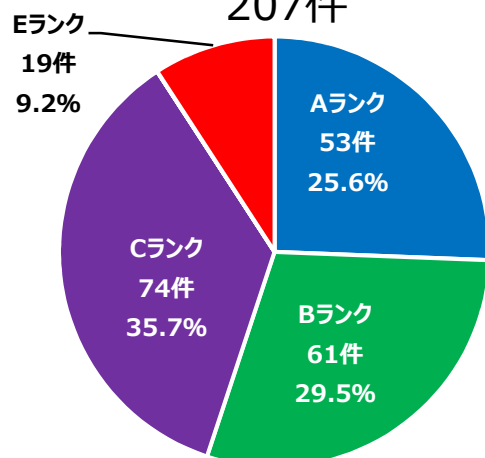


新規空家等	101件
継続空家等	140件

駐車スペースがある空家等の周辺道路状況

狭あい道路	38件
車両離合可	52件

平成28年度 空家等件数
207件



※空家等から除外した住居部分のない建物を含めた空家等件数。

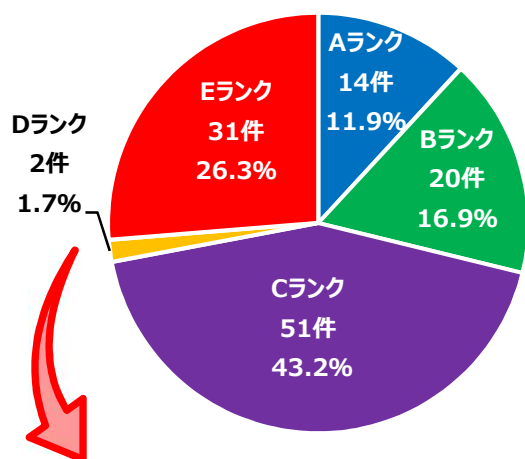
継続空家等	140件
利活用	28件
除却後、利用	9件
除却	23件
空家特定基準変更	6件
調査不明空家	1件

仁尾町は、前回調査後、新たに発生した空家等（新規空家等）が101件、前回調査以降、解消された空家等（「利活用」「除却後、利用」「除却」）が60件と空家等件数が増加している。

前回調査よりも危険性が高い空家等が増加しており、仁尾町内全域に分布している。仁尾支所東側の市街地には、多くの空家等が分布している。

老朽度・危険度ランク別調査結果（財田町）

令和3年度 空家等件数
118件

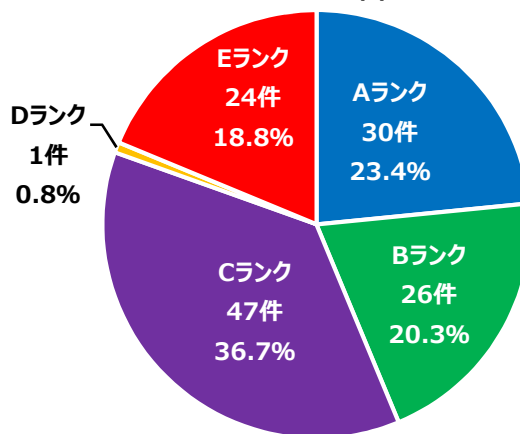


新規空家等	31件
継続空家等	87件

駐車スペースがある空家等の周辺道路状況

狭あい道路	25件
車両離合可	37件

平成28年度 空家等件数
128件



※空家等から除外した住居部分のない建物を含めた空家等件数。

継続空家等	87件
利活用	10件
除却後、利用	6件
除却	14件
空家特定基準変更	5件
調査不明空家	6件

人口、世帯数ともに7地区の中で最も少ない財田町は、前回調査後、新たに発生した空家等（新規空家等）が31件、前回調査以降、解消された空家等（「利活用」「除却後、利用」「除却」）が30件となった。

空家等件数が前回調査よりも少なくなっているのは、空家特定基準変更（居住はしていないが、倉庫や物置として使用している建物）、調査不明空家があったためと考えられる。

前回調査よりも老朽度・危険度ランクA、Bが減少してEランクが増加していることから長期間空家等となり老朽化が進んでいることが伺える。