

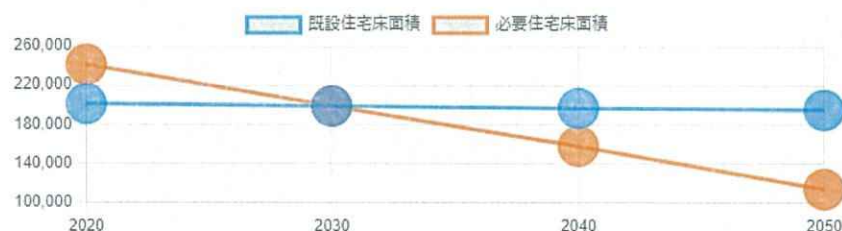
空き家 住宅・住宅供給可能性

住宅・住宅供給の予測				
項目	2020	2030	2040	2050
人口	11,480	8,634	6,594	4,765
世帯数	4,705	3,820	3,081	2,270
将来必要住宅数		4,027	3,248	2,393
必要住宅床面積		399,162	321,944	237,221

項目	2020	2030	2040	2050
既設住宅減失分		17,479	15,922	11,175
既設住宅存続分		460,778	444,856	433,681
必要建て替え住宅床面積		(-61,757)	(-123,025)	(-196,544)
空き家発生可能性(件)		623	1,241	1,983
住宅件数/世帯数(2020年)	1.05			
1住宅あたり延べ面積	99			
既設住宅床面積(2018.9)	478256			

一戸町では**2030年以降空き家が増える**予測となっています。人口減少に伴い空き家が増えていることから、安全上の問題がある空き家の対策のほか、移住者や定住者へ向けに空き家バンクの登録や空き家リフォームでの利活用が課題です。

空き家発生可能性の検討



45

空き家問題

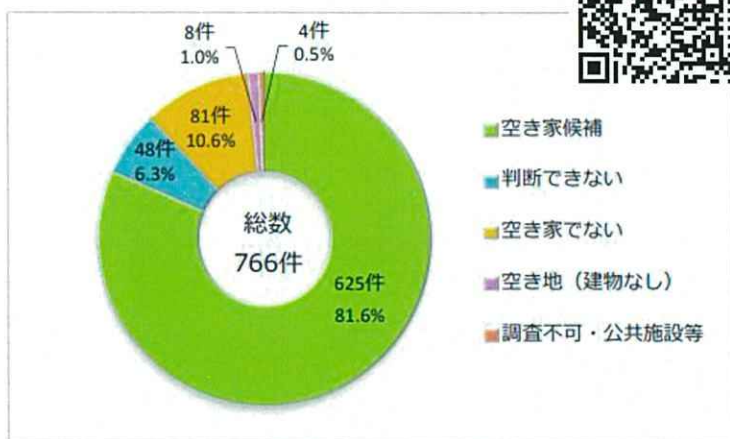


図 11：現地調査結果（空き家の分類）

国土交通省の住宅・土地統計調査によると、2003年には、一戸町の住宅数は5,840戸、そのうち空き家数が720戸で、空き家率は12.3%。2008年には、住宅数6,410戸に対し、空き家数が1,110戸となり、空き家率は17.3%に増加。

2016・2017年度に一戸町が空き家実態調査を実施

現地調査の結果

「空き家候補」625件と「判断できない」48件を合わせた**673件**が、空き家候補建物。

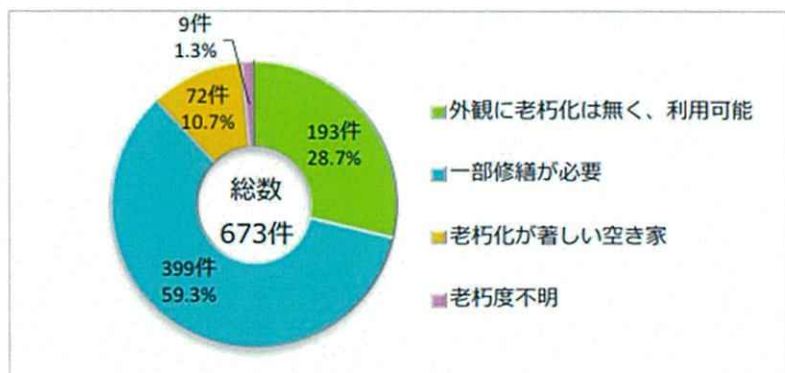


図 12：現地調査結果（老朽度の分類）

673件の空き家候補建物について**外観目視による老朽度の調査**を実施。

調査の結果、**老朽化が著しい空き家は72件**ありました。危険な場合は、除却を含め、対策を進める必要があります。

空き家の問題

倒壊 保安上の危険

一戸町空家対策計画より

衛生上有害 ごみの不法投棄 ネズミ、ハエなど

1) 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

- 建築物が倒壊等するおそれがある
- 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある
- 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある



図 20：一部の柱が傾斜している例



図 21：柱の数箇所に破損がある例

出典：地方公共団体における空家調査の手引き（資料編）（国土交通省）

2) 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

- 吹付け石綿等が飛散し曝露する可能性が高い状況である
- 浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- こみ等の放置、不法投棄により、多数のネズミ、ハエ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている



図 22：壁材が剥落している例



図 23：破損や変形が著しい例

出典：地方公共団体における空家調査の手引き（資料編）（国土交通省）

景観問題

3) 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

- 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている
- 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
- 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている
- 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
- 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている



図 24：壁が剥落している例



図 25：屋根が破損している例

出典：既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン（国土交通省）

周辺への影響

4) 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

- 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている
- 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている
- 住みつけた動物等が原因で、騒音、汚物、悪臭、害虫等が発生、又は住みつけた動物等が周辺の土地・家屋に侵入している
- シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある
- 門扉が壊れていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている



図 26：はりが破損、腐食している例



図 27：シロアリの害が発生した例

出典：既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン（国土交通省）

空き家対策、悩む自治体 一戸町は行政代執行



行政代執行で解体作業が進む空き家＝2022年12月9日、岩手県一戸町高番寺

- ・ 外壁が波打ち、今にも崩れてしまいそうな木造住宅。工事用のネットに囲まれ、「立入禁止」の看板を掲げた敷地内では重機で壁を破り、作業員たちが黙々と廃材の分別をしていた。
- ・ IGRいわて銀河鉄道の一戸駅（岩手県一戸町）近く。病院や飲食店、商店が並ぶ通りに面したこの建物は、町が危険だとして昨年12月に行政代執行による撤去に踏み切った物件だ。
- ・ 約330平方メートルの敷地にある家屋は長年、空き家になっていた。登記簿によると、2005年に親族から相続した2人はスペイン在住。建物は劣化が著しく、冬の雪の重みで傾きはじめていた。
- ・ 住民たちは「危なくて、危なくて。近くは通らないようにしていた。ようやく安心できる」と話した。
- ・ 一戸町は20年3月に独自に策定した「町空家等対策計画」に従い、今回、「特定空家」と認定し、行政代執行に踏み切った。小野寺美登（よしのり）町長は「今後も安心安全を考慮し、適切な対策を行いたい」と話す。

朝日新聞デジタル 2023年1月24日
より

空き家の有効活用



“700人の村がひとつのホテルに” NIPPONIA
小菅源流の村【小菅村】



一戸町 まちなか交流館 ぷらっと・ほっと

空き家×太陽光発電×耐震シェルターで地域の防災拠点化

横浜市磯子区の拠点活用例。当拠点で使用する電力は100%再生エネルギーで賄っている。



国土交通省 3.YOKOHAMA市「空き家バンク」ポータル発表資料より



一つの機能だけではなく多様な役割を

いろいろあるが簡単ではない

49

【空き家】で「大切だと思ったこと」「わからないこと」をここにメモしてください。