

# 空き家の問題点について

---

## ひと口に「空き家」といっても、多様なバリエーションがある

- 空き家には引き続き住宅として使用できるものから廃屋に近いものまで、また戸建てや共同住宅など多様なバリエーションがある。問題化する物件は住宅だけでなく、店舗や事務所、倉庫の場合も少なくない。

## 利活用できない



倒壊のおそれのある空き家



積雪により屋根が落下した空き家



密集市街地の空き家



雑草が繁茂した空き家



まだ使用できる空き家



共同住宅の空き家

## 利活用可能

## 空き家の発生による問題

### 想定される問題の例

#### ○防災性の低下

倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下  
火災発生のおそれ

#### ○防犯性の低下

犯罪の誘発

#### ○ごみの不法投棄

#### ○衛生の悪化、悪臭の発生

蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生、集中

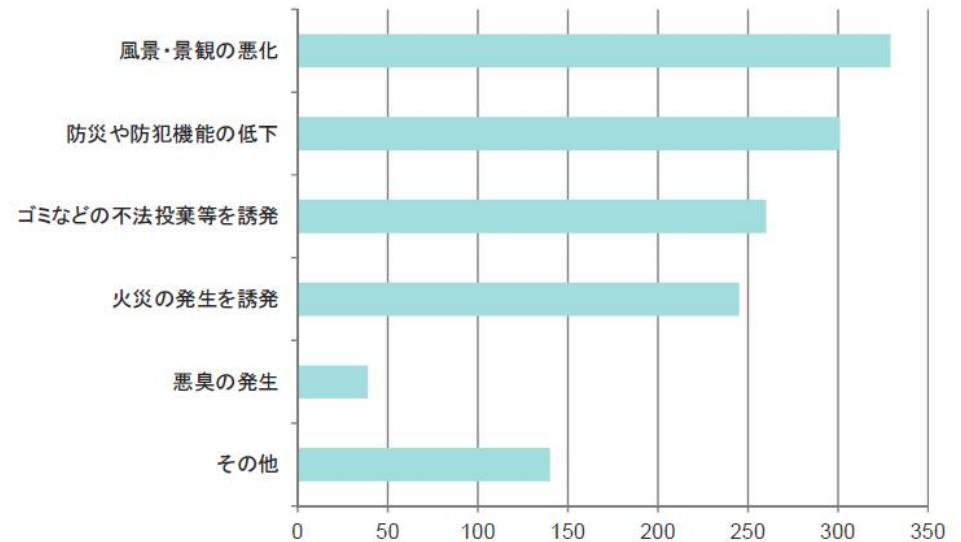
#### ○風景、景観の悪化

#### ○その他

樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等



### 管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響



※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とする  
アンケート(H21.1)結果。回答率は67%  
※上記の件数は、複数回答によるもの

## いったん空き家になると打ち手が限られる(1)

- 通風や通水などの管理をせずに空き家を放置すると、湿気の滞留による畳の膨張や壁紙へのカビの発生、雨水の浸入による構造材の腐食、排水トラップの破封による悪臭や害虫の侵入など劣化が進行。
- 利用しているうちは市場価値があると判断されるが、いったん空き家になると市場性がない物件とされ、市場へ戻すのに多大なエネルギーが必要。

### ■ 10年間放置した空き家の劣化状況の例



#### 畳の劣化

シロアリ等の被害により、床下の根太が折れ、畳が陥没している。



#### 床下の腐朽

湿気、カビ、シロアリ等の原因により床下が腐っている。

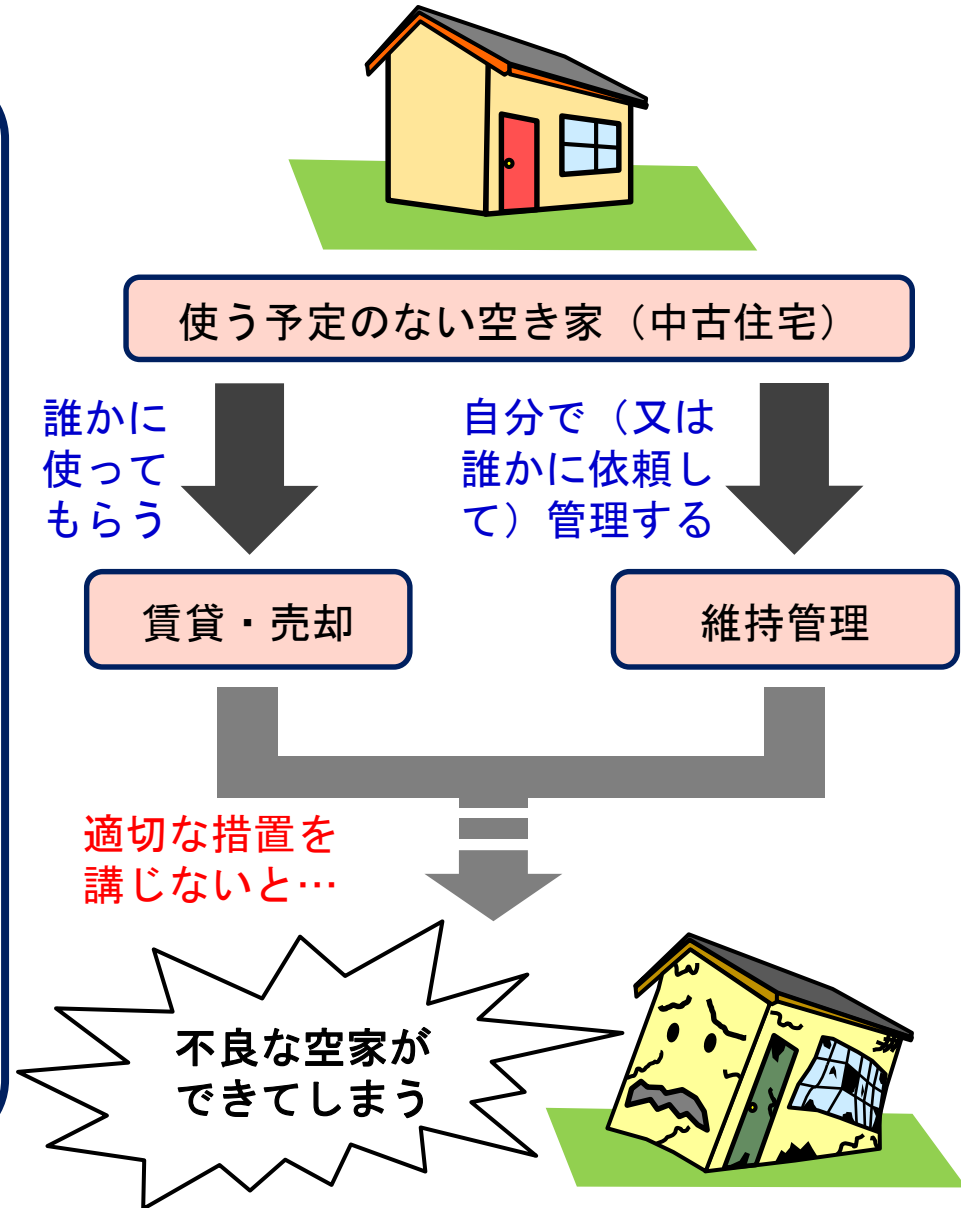
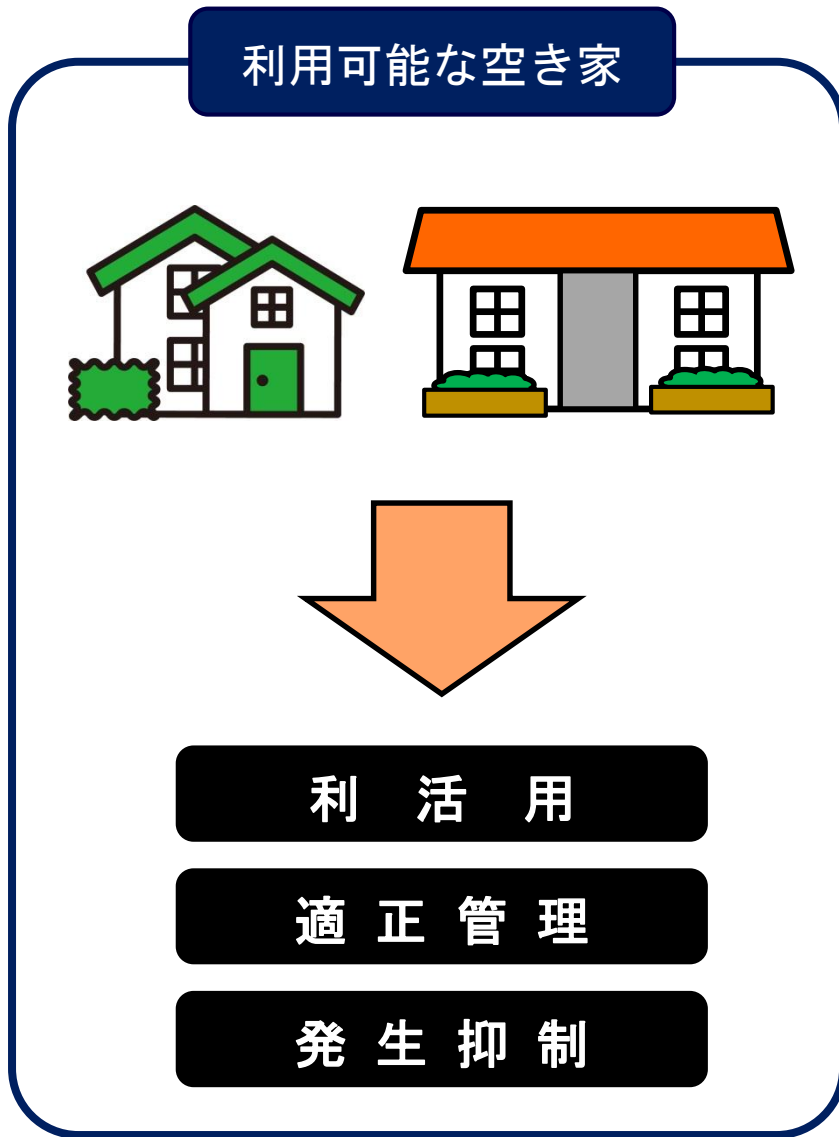


#### 柱の傾斜

建物全体の傾きにより、扉、ドア、襖などが正常に閉まらなくなっている。

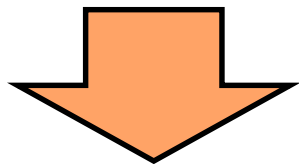
こうなってしまう前に、適切な維持管理等が必要

§ 空き家の問題点について



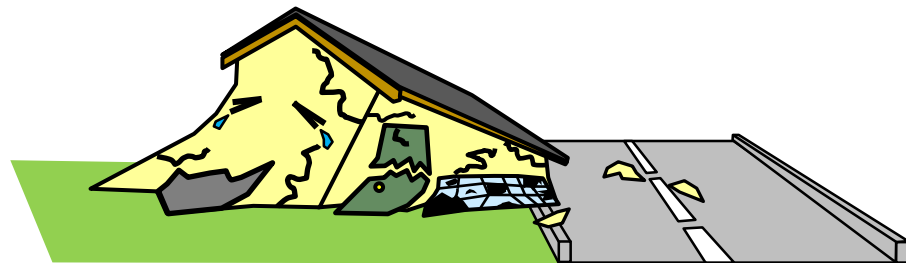
## 不良な空き家

【利活用ができないもの】

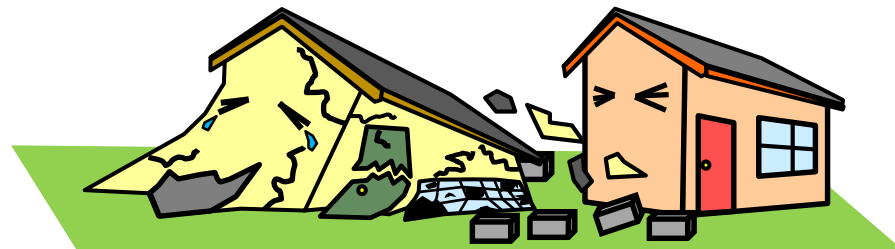


除 却

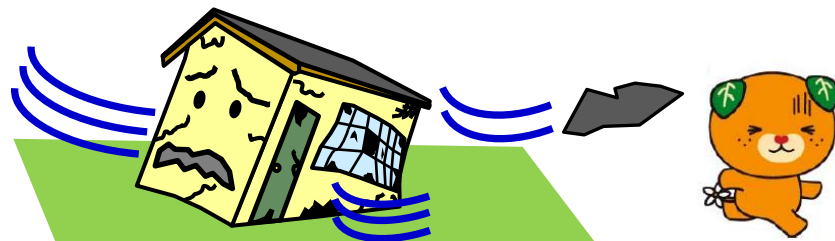
《そのまま放置すると・・・》



前面道路へ倒壊



隣地へ倒壊



台風等による飛散

## § 空き家対策と他分野施策との関係について

## 空き家対策

解体・撤去

利用

└ 用途転換  
└ 住宅として流通

発生防止等

人材育成等

その他



## 他分野施策

移住・定住

観光振興

福祉

中心市街地活性化

密集市街地対策

産業振興等