

# 空き家の災害時有効活用

学籍番号 1140011 氏名 井津 武士 指導教員 五艘 隆志  
高知工科大学 システム工学群 建築都市デザイン専攻建設マネジメント研究室

我が国の空き家数は年々増えており、総務省が5年ごとに行っている「住宅・土地統計調査」によると2008年の空き家数は1988年の約2倍に増加しており、都市部でも地方部でも同様に増加傾向にある。高齢化や人口減少傾向などから今後も増加するとみられている。本研究では解決策の一つとして空き家を災害時の仮設住宅として活用することを提案する。

Key Words: 「自家用」の空き家、災害時の空き家活用

## 1. はじめに

わが国の空き家の実態。近年日本全国における空き家の増加が問題視されている。5年ごとに行われる総務省の「住宅・土地統計調査」では20年前の1988年からほぼ倍増している。表1-1は2008年における全国の空き家の総数、表1-2は同年における高知県の空き家の総数を示すものである<sup>1)</sup>。全国の空き家総数は757万戸、空き家率は13.1%に達している。なお、この数字は抽出調査による推計値のため、空き家を実数として把握出来ていない。

空き家は賃貸用・売却用の住宅、二次的住宅、そのほかの住宅に分類される。それぞれを築年別に概算推定を行う。

表1-1 2008年の全国築年別空き家数<sup>1)</sup>

	総数	～1981年	1981年～
賃貸・売却	4,475,600	1,790,240	2,685,360
二次的	411,200	132,817	278,383
自家用	2,681,100	2,010,825	670,275
合計	7,567,900	3,933,882	3,634,018

表1-2 高知県築年別空き家数<sup>3)</sup>

	総数	～1981年	1981年～
賃貸・売却	29,854	8,593	21,261
二次的	5,192	1,298	3,894
自家用	29,854	22,391	7,463
合計	64,900	32,282	32,618

## 2. 我が国の空き家に対する施策

現在わが国では空き家対策としての施策は主に2つである。一つ目は空き家の撤去である。景観関連の条例による空き家の撤去や、空き家管理条例として常時無人で老朽により倒壊の恐れのある建築物を撤

去する命令を出すことや、撤去にかかる費用の一部を負担するなどの施策が行われている<sup>6)</sup>。

二つ目は空き家の有効活用である。空き屋バンクの活用、空き家バンクとは自治体などが地元の空き家情報や移住に関する情報をインターネット上などで公開することによって全国から入居者を募り、地域に住民を呼び込むことによって地域活性を図ろうとする取り組みである<sup>6)</sup>。こういった取り組みは香美市でも行っており都市計画区域外のみと範囲を限定されているものの、14戸の物件情報がある。また、中心市街地活性化策の中で空き家の利用促進をする等といった施策を行っている自治体もある<sup>6)</sup>。

## 3. 災害時の空き家活用

南海トラフ沖大地震時における高知県と香美市での必要仮設住宅数推定を行う。L2最大、東日本大震災レベル、L1最大の三つのパターンで推定する。推定するにあたり、東日本大震災・阪神淡路大震災のデータをもとに試算する。

表3-1 全壊棟数と仮設住宅数<sup>2)</sup>

	全壊	仮設住宅
東日本大震災	129,000	52,000
阪神淡路大震災	105,000	49,000
南海トラフ沖地震 最小	940,000	423,000
南海トラフ沖地震 最大	2,364,000	1,063,800

東日本大震災時、5万2千戸の仮設住宅完成までに8か月の時間を要した。南海トラフ沖地震では10倍～20倍の仮設住宅が必要とされるため、80ヵ月～160ヵ月完成までかかる可能性がある。

プレハブ協会の生産能力限界を把握。東日本大震災

時では2か月で3万戸が限度だった。総供給は5万2千戸を8か月かけて完成。足りない部分を、公営住宅約(1.9万戸)や民家借り上げ(約6.8万戸)を行い補っていた。

高知県での被害想定から必要仮設住宅数を推定する。

**表3-2** 高知県 香美市地震レベル別全壊被害と必要仮設住宅<sup>3)</sup>

	高知県		香美市	
	全壊	仮設住宅	全壊	仮設住宅
L1最大	38,000	17,100	210	95
東日本大震災レベル	143,000	64,350	5,700	2,565
L2最大	159,000	71,550	5,700	2,565

民間賃貸借り上げの供給は、(社)高知県宅地建物取引業協会・(社)全日本不動産協会高知県本部と大規模災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定を結んでおり、災害時に民間賃貸住宅を供給するよう手配している<sup>3)</sup>。しかし県との協定であり、市町村は情報を持っていない。

「自家用」で新耐震法以後の建物の利用は想定されていない。

#### 4. 『自家用』『新耐震以後』の利用

「自家用」で新耐震法以後の建物

高知県土佐郡土佐町南川(築26年)にある南天屋敷のような新耐震以後で良質な「自家用」の建物もある。このように、良質な空き家が賃貸用・売買用として扱われていない。



「自家用」で新耐震以後の建物の活用可能数の推定を行う。

全国には「自家用」の空き家で1981年以後の建物は670275戸あり、その内2001年以後の建物は112606戸ある。高知県では64900戸ある空き家の内、「自家用」で1981年以後の建物は7463戸ある。

このように、「自家用」空き家で新耐震法以後の建物少なくない。これらを災害時に有効活用するためにも、各市町村で情報収集をしっかりと行うことが必要になる。香美市の空き家バンクでは、都市計画外であるが民間の調査員を使い訪問確認を行っている。今後調査エリアを拡大することで市全体の空き家の

実態を把握することが可能だ。

#### 5. まとめ

本研究では、空き家中、賃貸用等でない「その他の住宅」(本稿では「自家用」という用語を用いている)に着目し、新耐震法以後に建てられた「自家用」を良質なストックとして維持・管理していくことで、災害時の仮設住宅建設数を少なくすることが出来ないかと検討したものである。

「自家用」は古く倒壊の恐れなどが危惧される建物も多くあるが、新耐震以後に建てられたものもあり、適切な維持・管理を行えば十分に地震に耐えるストックになりえるものであり、その把握をしっかりと行い活用していくことで災害時に役立つことを強く期待するものである。

#### 6. 参考文献

- 1) 総務省 「平成20年住宅・土地統計調査」
- 2) 中央防災会議 防災対策推進検討会議  
平成24年8月29日
- 3) 高知県土木部住宅課 (平成24年9月1日現在)
- 4) 国土交通省住宅局住宅生産課
- 5) 中央三井トラスホールディングス 調査報告「増加する空き家」
- 6) 徳島県 空き家対策・事例集 平成25年2月