



協会レビュー 2013年第1号

特集 空き家を取り巻く現状と課題（前半）

このところ、空き家の問題をメディアが報じる機会が増えてきたように思います。全国的な問題となりつつある空き家問題の解決に、都市計画ができることは？ 本特集が一考になりましたら幸いです。本特集は、株式会社ナヴィ住宅都市設計工房の稲葉良夫様、株式会社アルテップの小崎晶子様にご執筆いただいたものを、本号と次号に分けてご紹介させていただきます。（編集部 津端）

1. はじめに — 空き家の何が問題なのか —

これまで空き家に係る社会的関心は、地方における人口減少・過疎化の進行や、団塊の世代が大量退職を迎える「2007年問題」を契機としたU I Jターンや田舎暮らしへの関心の高まりなどを背景に、空き家を地域に眠る社会資源と捉え、地域の活性化や二地域居住の推進に活用するというプラス面から捉えた取組みが主となっていました。

しかし最近では、活用されないまま管理不全状態となっている空き家が原因となった火災による類焼や積雪・強風による倒壊・飛散、敷地内の雑草繁茂など、空き家をもたらす周辺住民への迷惑や直接的な被害などのマイナス面がクローズアップされてきています。事実、空き家は個人の財産であり、問題は所有者自らが対応すべきと考えている自治体が多いにもかかわらず、近年、空き家の適正管理条例を制定する自治体が急増しており、老朽危険空き家の解体撤去や解体費補助などに取り組む自治体も増えつつあります。

このように当初は活用可能にもかかわらず有効活用されずに長期間放置された結果、周辺に迷惑等を発生している空き家のマイナス面の問題は、地方都市においてだけでなく大都市圏においても深刻化しつつあり、今や全国的な問題となっています。そこで本特集では、最近の空き家を取り巻く現状と課題等を報告します。

なお、空き家には、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、別荘などの「二次的住宅」、「その他の住宅※」の4種類があります。以下では、他の区分に比べて管理が不十分になりがちであり、プラス・マイナス両面で自治体やNPO等の主な取組み対象となっている「その他の住宅」を対象とするとともに、共同住宅に比べて「その他の住宅」の割合が圧倒的に多く、現時点においてマ



イナス面の問題の主な発生要因となっている戸建ての空き家を対象とします。

- ※ 「その他の住宅」とは、賃貸又は売却用の住宅や別荘などの二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、出稼ぎ・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅を指す（住宅・土地統計調査（総務省）の「用語の解説」による）。

2. 全国と東京圏における空き家の現状

まず、マクロな状況として全国の空き家の現状と推移について紹介します。総務省の「住宅・土地統計調査（平成 20 年）」では、全国の空き家率は 13.1%と過去最高で、特に長期不在等の空き家である「その他の住宅」の増加傾向が顕著で、「その他の住宅」が空き家全体の 3 分の 1 強を占めています。なお、三大都市圏と三大都市圏以外の地域を比較しますと、三大都市圏以外の地域の方が「その他の住宅」の空き家全体に占める割合や増加傾向が顕著です（図 1）。

次に、ズームアップし、東京 70 キロ圏の空き家率を距離圏別にみまると、郊外にいくほど空き家率が高くなっており、特に千葉県や埼玉県など首都圏東部の 50 キロ圏以遠の地域の空き家率が高くなっています（図2）。なお、空き家率が低い地域は首都圏の主要な鉄道沿線上にあり、空き家化が進む地域は、交通・生活利便性や地域ブランドなど住宅需要の裏返しであると言えます。

空き家の種類別の内訳を距離圏別にみまると、郊外にいくほど「その他の住宅」の割合が高くなり、経年的にみても増加傾向にあります（図 3）。なお、この 10 年間で伸び率が大きいのは 10～30 キロ圏付近で、住宅等の集積密度が影響してか、近年空き家の適正管理条例の制定が相次いでいる地域と概ね一致しています。

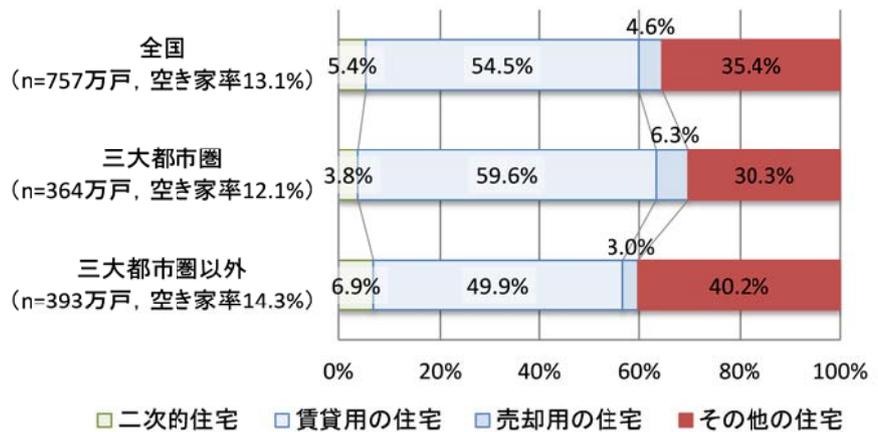


図 1：平成 20 年における空き家率（平成 20 年住宅・土地統計調査より作成）



人口・世帯数の減少や高齢化のさらなる進行により、今後、大都市郊外や地方の「賃貸及び売却用の住宅」や別荘等の「二次的住宅」が、「その他の住宅」に移行していくことは明らかです。近い将来、大都市郊外や地方での「その他住宅」の大量発生が都市構造や地域再編上の重要な課題になると考えています。

ただし、空き家は人口減少や高齢化、立地条件、生活利便環境や雇用環境等が要因となった結果の現象に過ぎず、しかも都市全体に個別散在的に発生しているとともに、借地等を含めた所有状況、所有者・相続人や利用希望者等の関係者の意向も多様なため、現状のままでは、空き家・

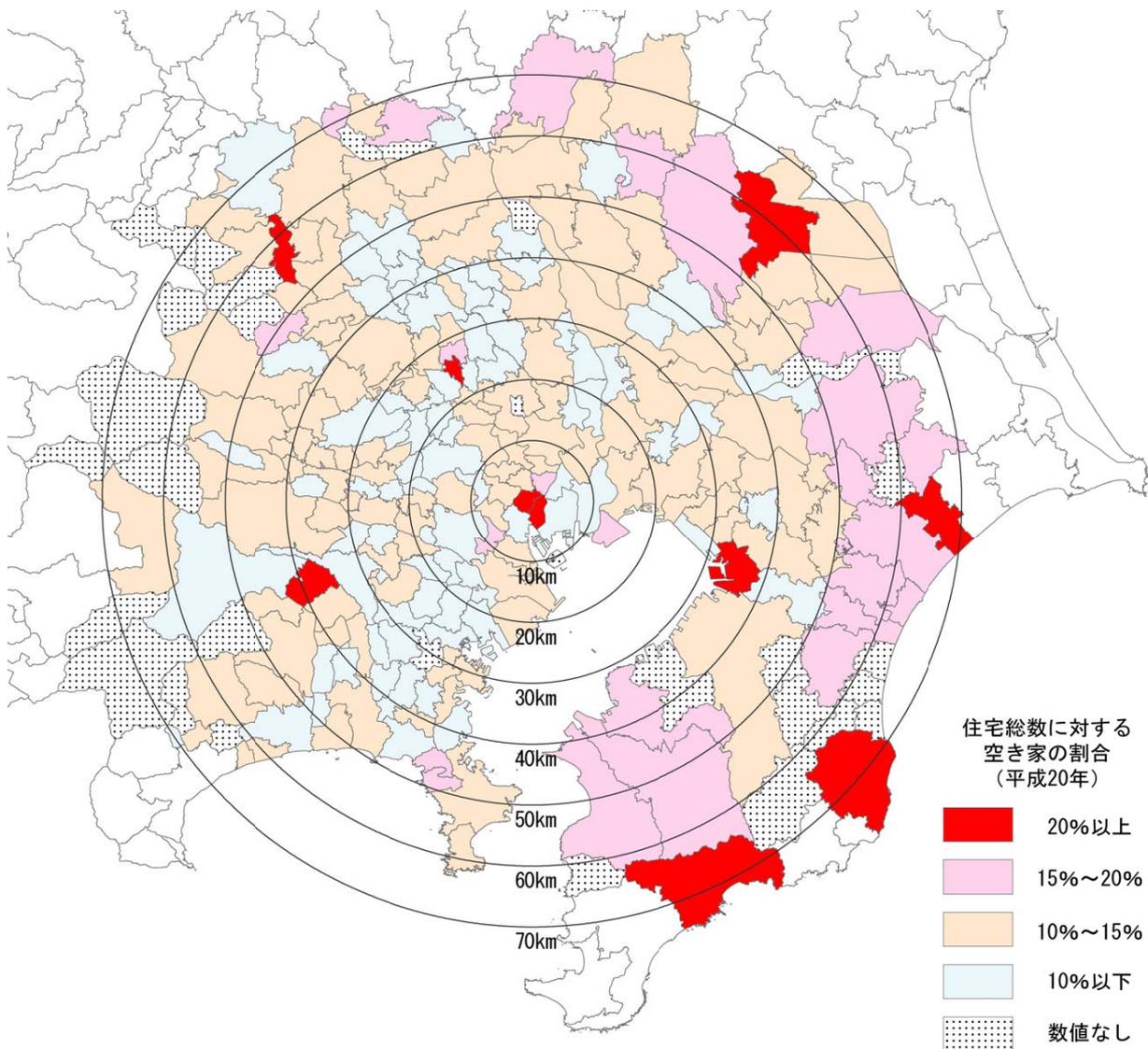


図2：東京70キロ圏における住宅総数に対する空き家の割合（平成20年住宅・土地統計調査より作成）

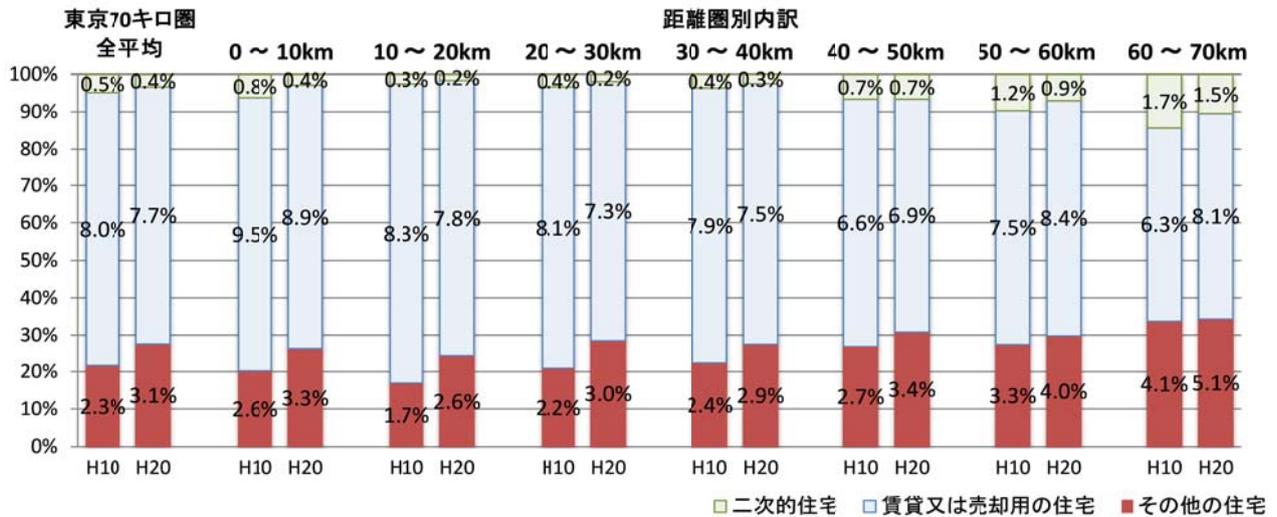


図3：東京70キロ圏における空き家率の推移（平成10年、平成20年住宅・土地統計調査より作成）

空き地の集約化や中心市街地への集団的な住み替えによる都市のコンパクト化、都市の縮退等の対応は机上の対応に留まらざるをえないと思われます。この間、限界集落が必ずしも消滅していないように、住み慣れた住まいや地域への思いは深く、またそれを支えるコミュニティや世代、地域を超えた繋がりは残ると考えられることから、単なる移転・集約ではない、地域や都市間、世代間を結びつける視点や取組みが必要と考えています。

3. なぜ、空き家は活用されないのか？ 管理放棄されるのか？

では、なぜ空き家は活用されないのでしょうか、長期間管理不全状態とし近隣住民等に迷惑をかけてしまうのでしょうか。図4に整理したように所有者、地域、自治体それぞれが抱える課題など、様々な要因・背景が挙げられますが、ここでは、主に所有者側の要因や背景について紹介します。

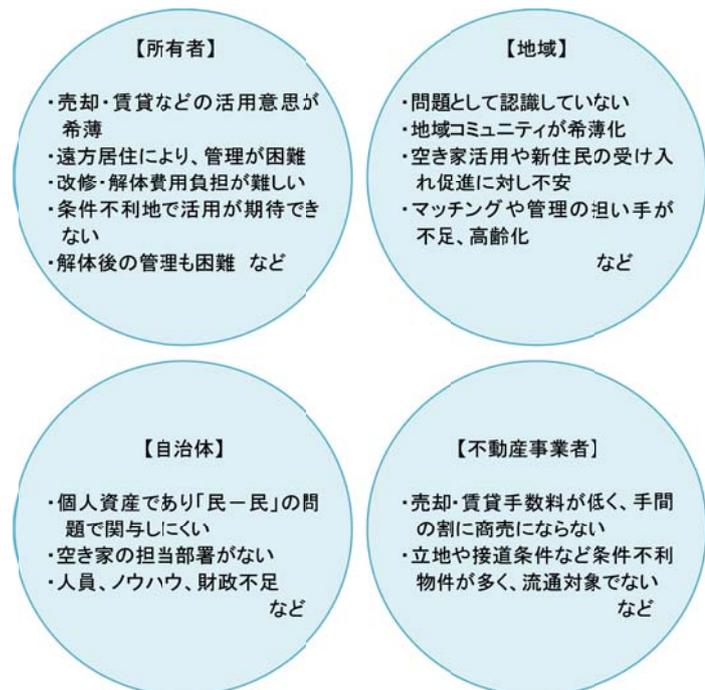


図4：空き家対策が進まない要因・背景



1) 活用が進まない理由——低い空き家のストック水準と所有者の活用意識など

空き家の活用が進まない主な要因としては、「低いストック水準」「低い所有者の活用意識」が大きく影響していると考えます。平成 20 年の住宅・土地統計調査によると、全国の「その他の住宅」の約 3 割が建物の主要部分やその他の部分に不具合がある「腐朽・破損あり」となっています。水周り等の設備水準や接道不良のものも含めると、相当数の空き家がそのままでは活用できない状態にあり、活用するには多大な改修費が必要となります。

さらに、要因の地域特性もあり、地方都市や中山間地域にあつては「先祖代々受け継いできた家・屋敷を他人に売却又は賃貸することへの抵抗感」「仏壇や荷物置き場として使用」「盆暮れなど一時的に利用」などの意識や利用面の要因と、「固定資産税等の土地・建物の保有コストが低い」「条件不利地で借り手や買い手がいない」などの経済面や需要面の要因が大きいようです。また、空き家を仲介する不動産業者にとっても、条件不利地等の物件は、築年数が古いケースが少なくないこともあり、仲介手数料が低く、商売としてのうまみがないことも流通阻害要因となっています。一方、固定資産税等の保有コストが大きい大都市の中心部等では、接道不良や狭小敷地など、そもそも流通の対象とならないケースや借地権など権利関係が複雑など、所有者の意向だけではどうにもならない「やむを得ない事情」が影響しています。

なお、相続でもめているケース、所有者や相続人不明ケースなど、活用意向がまとまらない、第三者が手をつけられない等の空き家が増加していることが活用阻害要因の主要因になりつつあります。

2) 管理不全状態や管理放棄となる理由——遠方居住所有者の増加、低い迷惑意識など

次に管理不全状態や管理放棄となる主な要因ですが、「空き家化した時点で既に管理不全状態」「遠方居住所有者（相続人）の増加」が大きく影響しています。前者は、空き家化前の問題でもあり、高齢所有者が増え、自ら適切に維持管理できない状態が長期化し、住み替えや死亡等により空き家になった時点で、既に管理不全状態となっている場合が少なくありません。後者は、近年、急増している大都市等に居住する子息が相続するケースで、相続した地方や郊外の空き家の



状態の把握や風通し等の管理を頻繁に行うことが困難、現地に居住していないことから管理不全により地域に迷惑をかけていることに気付かない、そもそも迷惑意識が希薄である等が要因となっています。さらに所有者や相続人不明の空き家が増えていることも、要因となっています。

以上のように、空き家の未利用や管理放棄等の問題は、空き家化以前の問題が大きいため、現実的には難しいかもしれませんが、空き家化前の段階で、空き家化後の荷物の扱いや継続管理・活用・除却等の判断、さらには相続などを含めて、行政、弁護士、司法書士、建築士などの専門家、さらには管理業者、宅建業者、リフォーム業者、解体業者などによる総合的なサポートを行っていくことが必要と考えています。

3) 老朽危険空き家等の解体が進まない理由——解体費用等の経済的負担、固定資産税の減免対象外

一方、倒壊危険性のある老朽空き家などが解体されず、放置されたままとなっている要因ですが、前述の危険状態を知らない、迷惑意識の欠如等に加えて、「解体・除却、廃棄物処理などの費用負担」「解体すると固定資産税の住宅用地の特例が受けられなくなり、保有（放置）コストが上昇」の要因が大きく影響しています。特に、狭あい道路が集中する密集市街地や斜面型市街地では、重機による解体が困難なため費用がさらにかさみ、管理放棄や危険状態を放置する 경우가少なくありません。なお、所有者側の問題ではありませんが、自治会等が地域の問題として認識していない（隣接住民の限定的な問題である）、「民－民の問題であり、行政が関与すべきではない」「建築基準法第9条や10条に基づき勧告・命令しようにも前例がない」「勧告等の前提となる『保安上の危険性や衛生上の有害性』の状態判断基準がない」「判断が難しい」など、自治体側の課題もよく聞きます。【次号へ続く】

協会レビュー 2013年第1号（平成25年3月発行）

発行元 社団法人都市計画コンサルタント協会

〒102-0093 東京都千代田区平河町二丁目二番一八号 ハイツニュー平河3F

Phone 03-3261-6058 Fax 03-3261-5082 E-mail info@toshicon.or.jp

Website <http://www.toshicon.or.jp/>

編集責任者 須永和久