

### 空き家対策は複眼的に

獨協大学 経済学部 教授 倉橋 透

空き家についてのスペシャル番組が放映される（NHK スペシャル平成 27 年 1 月 10 日、午後 9 時～10 時 13 分、シリーズ日本新生「ニッポン“空き家列島”の衝撃～どうする？これからの家と土地～」）など、空き家問題の広がりとともに空き家に対する関心が高まっている。一方、昨年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立するなど対策面でも対応が図られてきている。

周知のように、総務省統計局「住宅・土地統計調査」によれば、全国の空き家率は平成 20 年の 13.1%から平成 25 年（速報）の 13.5%に上昇している。同調査（以前は「住宅統計調査」）によれば、昭和 38 年の空き家率は 2.5%であり、空き家率は一貫して上昇している。

同調査では、空き家は「二次的住宅」（別荘や残業で遅くなったときに寝泊まりする住宅など）、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」（転勤・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など）に区分されている。筆者は、このうち「その他の住宅」の動向に特に注意すべきと考える。「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」は程度の差はあれ利用が前提であるため、それぞれ所有者、家主、売却しようとする者が一応の管理をし、さらに後二者では家賃や売却価格を下げるができるのに対し、「その他の住宅」はそうしたコントロールがきかないからである。

「その他の住宅」が「住宅総数」に占める割合（ここでは「その他の空き家率」）を地域別にみると、興味深いことがわかる。平成 20 年の数値と平成 25 年速報の数値を比べると、東京都（2.8%→2.1%）、さいたま市（2.81%→2.77%）、東京特別区部（2.9%→2.2%）、横浜市（3.1%→3.0%）。川崎市（2.1%→1.8%）、名古屋市（3.6%→3.2%）、大阪市（4.54%→4.50%）、神戸市（4.52%→4.49%）と東京都及び三大都市圏の主要な政令指定都市等ではその他の空き家率が低下している。そこで三大都市圏の都府県及び主要な政令指定都市等について、横軸に国土交通省「地価公示」の平成 26 年の対前年変動率（%）、縦軸にその他の空き家率の平成 20 年から 25 年速報までの増加幅（%ポイント、25 年の方が低ければマイナス）をとり、三大都市圏の都府県及び主要な政令指定都市等（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、さいたま市、千葉市、東京特別区部、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市）について散布図を作成した。その結果、地価が上昇しているところでは、その他の空き家率が低下する傾向があることがわかった。

このことは、三大都市圏の中心では不動産市場の回復がその他の空き家率の低下に効果的であることを示している。現在のところ、空き家対策として、勧告、命令、行政代執行等で危険な空き家を修復、解体することに目が向きがちであるけれども、利用可能な空き家を利活用する検討も必要であろう。

筆者は、空き家について「物理的な良不良」、「立地する地域や周辺の競合物件の状況からくる土地まで含めた不動産の市場性の有無」のマトリックスで四分類したうえで、対策を行うのがよいと考える。以下に分類ごとに考えられる方策を述べる。

#### 1) 物理的に良好で、市場性もあるもの

不動産市場を整備し、中古市場での売却や賃貸市場での賃貸を促進する。また地方公共団体等が空き家バンクに登録する。さらに地方公共団体等が仲介して、NPO等の活動の場等の地域資源として活用する。

#### 2) 物理的には不良だが、市場性はあるもの

リフォーム可能なものは、リフォームの上1)と同様の方策を行う。

リフォーム不能なものは、除却し、跡地を一般に売却・賃貸するか、地方公共団体に賃貸してポケットパーク等として活用してもらう。

#### 3) 物理的には良好だが、市場性はないもの

地域資源として活用する。または、除却し可能であれば跡地を地方公共団体に賃貸してポケットパーク等として活用してもらう。

#### 4) 物理的に不良で、市場性もないもの

除却し可能であれば跡地を地方公共団体に賃貸してポケットパーク等として活用してもらう。

さらに、空き家対策は家屋の除却や利活用にとどまらず、より広い政策分野とも関係する。イングランド北部・ヨークシャーにあるハロゲート（Harrogate）では、「慈善団体が空き家を購入する。その空き家を、職業訓練を受ける人が、指導者の指示の下で修復する。修復された住宅はその職業訓練を受ける人に貸し出される。このプロジェクトにより、雇用と手の届く住宅が与えられる。一方ではまた、若者がその地域に長期的に関わりを持つことになる」とするユースビルド（Youthbuild）の取組みが行われている（イギリス政府ホームページ「空き家を利用されている状態にするために、コミュニティにより大きな力を」2011年9月20日）。我が国でも建設技能労働者は不足しており、不足解消と空き家対策を一体で行うことは検討できよう。

空き家対策は、家屋の物理的状況のみに目をむけるのではなく、利活用や他の政策分野を含め、複眼的に、広い視野で行うべきである。