

空き家問題に社会で取り組む

一般財団法人国土計画協会会長、東京大学・豊橋技術科学大学名誉教授 大西 隆

厚労省が2月に公表した人口動態統計速報によれば、2024年1年間の出生者は72万988人で、2023年のデータを38,000人ほど下回り、もちろん過去最少、という以上に前年を下回る過去最少記録更新が9年続いたことになる。72万人余というこの数値は、日本における日本人及び外国人の出生者、そして外国における日本人出生者を含んでいるので、いずれ公表される日本人出生者に限れば、さらに2万人近く少なくなると思われる。一方で高齢化に対応して死亡者は増加しているため、総人口は年々減少し、2024年には年間約90万人減少となった。

今回取り上げる空き家＝住宅問題に関しては、人口そのものよりも、居住の単位となる世帯数の方がより直接的に関係しそうだ。社会保障・人口問題研究所の推計では、減少の一途を辿っている人口に対して世帯数は2030年まで増加して、5,773万世帯に達した後に減少に転ずるようだ。内訳を見ると、単独世帯が増加して44%程度を占めるようになるとともに（2050年頃、2020年は38%）、平均世帯人員は減少して2.0人を割り込む。

最新のこうした動きに加えて、長年の傾向ともいえる都市化、東京圏への一極集中、さらには1990年後半以降に顕在化してきた東京都心部等でのタワーマンションへの住替え等の動きによって、過疎地、地方都市、都市郊外、さらには都心においても居住者がいない、住宅のサイズが合わない、単独世帯は利便性を優先する傾向がある等の理由で、空き家は増加傾向にある。

空き家とは

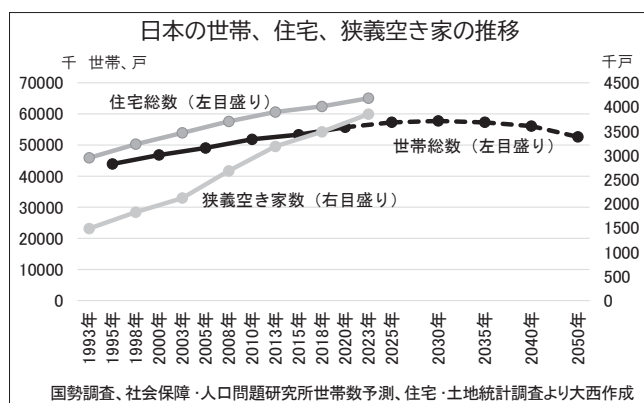
日常用語で空き家といえば、“人が住んでいる気配のない家”とでもいう意味であろう。だからといって、所有者がいる場合がほとんどであろうし、常に誰も住んでいないとは限らない。

住宅に関わる統計である住宅・土地統計調査でも、最近では、空き家に注目している。空き家といっても賃貸用、売却用、あるいは二次的住宅（別荘等）といった、ある時点で空き家になっているとはいえ、いずれ住み手が現れることが期待されている物件や、もともと短期的な利用が想定されている物件とは区別して、利用形態が不明と思われる物件を「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」（ここでは「狭義空き家」と呼ぶことにする）として、深刻な社会問題となる恐れのある物件としているようである。

グラフは、世帯数、住宅総数、狭義空き家の経年変化を見たものである。住宅総数が世帯総数を上回るにつれて、狭義空き家数の増加傾向が急になっていることが分かる。最新のデータである2023年の住宅・土地統計調査の結果では、狭義空き家数は全国で385万戸となり、住宅総数の5.9%を占める。比率が高いのは鹿児島県、高知県、徳島県、愛媛県、和歌山県等の地方部であるが、戸数でみれば大阪府（22.7万戸）、東京都（21.5万戸）、兵庫県（17.2万戸）等の大都市部が上位を占めており、全国的に問題の深刻さが増していることが想像できる。

空き家対策

今年1月に、筆者もメンバーである一般社団法人チームまちづくりが地方議員の皆さん向けのセミナー「空き家対策から考える地域の未来」を開催した。この問題が全国的に重要度を増していることから、各地からの参加者があった。意見交換の機会には、空き家が害虫やネズミなどの温床になったり、野生動物が里に出没する前線基地になっていることや、茂った庭木の倒木、風などによる住宅の倒壊や部材の飛来、治安の悪化、景観悪化等の近隣への悪影響が語られた。空き家の所



有者にとっても近隣トラブルはもとより、資産価値の低下や、後述する法律による固定資産税の負担増などマイナスが多いと指摘された。

こうした空き家問題に対して、当初は、数は少ないものの建築基準法に基づく取り壊し（同9条11項に基づく代執行）が行われたりした。また、地域によっては移住促進の一環として空き家バンクによる住宅紹介事業等が行われてきた。

行政が本格的に空き家対策に取り組み始めたのは、「空き家等の適性管理に関する条例」（所沢市、2010年）が皮切りであった。それ以降、これをモデルとしたものを始め各地で条例制定が急増し、2014年に「空家等対策特別措置法」が制定されるまでには400程の自治体で条例ができたと言われる。その中には、大仙市（秋田県）のように全国で初めて行政代執行によって空き家を撤去した事例の根拠となった条例も含まれる。

15年施行の空家対策特措法は空き家の所有者・管理者に対して周辺の環境に悪影響を及ぼさないように適切な管理を求めたものである（以下、同法での表記に従い法律に関わるものは「空家」と記す）。加えて、空き家対策の主体を市町村に置き、市町村が空家等対策基本計画を作成するとした。特に、そのまま放置すれば倒壊する危険、衛生上有害、あるいは景観を著しく損なっている空き家を特定空家と定義し、その所有者に対して改善を求める助言・指導、勧告、さらには命令ができるとした。さらに命令不履行の場合には行政代執行を可能とする根拠を与えた。これらに加えて重要なのが、特定空家として勧告を受けた空家は固定資産税などの住宅用地特例（課税標準が1/6、又は1/3に減額される制度）の適用対象外となり、事実上の増税となることである。2023年の同法改

正後はこの措置が特定空家の予備軍に相当する管理不全空家と認定された空き家にも適用されることになり、経済面からも空き家の放置を許さない体制が強化されることになった。

空き家をどうするのか？

周囲への迷惑となる、あるいは多大な実害を与える空き家に対して、代執行による除却を含む法や条例が整いつつある一方で、2030年からは避けられないと見られる世帯数減によって一層加速される恐れのある空き家、とりわけ管理不全空家や特定空家の増加に対して、空き家発生 of 未然防止、あるいは空き家予備軍の有効利用という観点が必要なことはいうまでもない。日本人が新築住宅を好み、その結果として住宅の寿命が短いという点も空き家が社会問題化するプッシュ要因となっている面がある中で、既存住宅の有効利用という観点で空き家問題にアプローチすることが重要さを増していくのである。

この観点で、総合性を備えた条例として、先のセミナーでも自治体による空家対策の今後の方向性を示す例として取り上げられたのが、兵庫県の空家活用特区条例（2022年4月施行）である。条例は、住宅の流通促進、規制緩和等による空き家や敷地の利用促進、さらに空き家バンク等による空き家の利活用支援等から構成されている。つまり、空き家の持つポテンシャルに応じて、有効活用を図ることで、空き家やその予備軍を住宅の廃棄物として扱われる状態から拾いあげて、有価物件としていこうという趣旨である。

こうした方策が功を奏するには、まだ利用できる段階で、住宅の次の持ち主や利用法を考えていく所有者による“住宅の終活”といった発想、中古住宅を次の住宅としてはもちろん、種々の社会活動の拠点として活用しようとする活動組織の育成等の多角的なアプローチが必要となる。セミナーでは、空き家と蔵書提供とを結びつけた町の図書館、あるいは障害者組織による就労拠点としての中古住宅活用の例などが紹介された。住宅の現所有者一人ひとりが住宅の次のステップに責任を持つことは必要だが、次のステップの可能性を広げる社会の動きを醸成することも欠かせない。