

増加する空き家への対応

～新たな住宅マネジメントの仕組みづくりに向けて～

主任研究員 大森 綾信

はじめに

人口減少や高齢化が進む社会において、全国的に顕在化した問題の一つに空き家の増加があげられる。そのようななか、地域における空き家の価値を維持・向上・利活用するための取り組みで、専門的ノウハウを持つ民間事業者などと連携して、空き家のリフォーム、維持管理および入居者のマッチング等を行う“住宅マネジメント”という考え方がある。本稿では、空き家対策を念頭に置いて、住宅マネジメントについて考えてみたい。

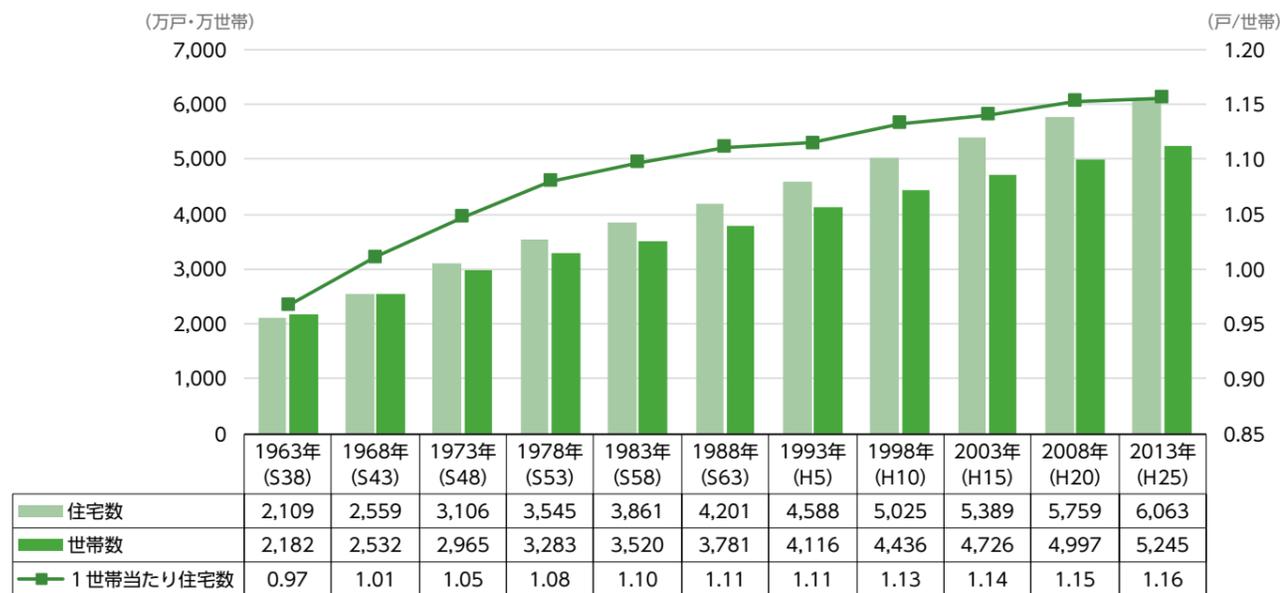
空き家問題発生仕組み

空き家問題の発生の原因の一つに住宅の需給バランスの不均衡がある。住宅数が総世帯数を上回る状態は実に45年以上も続いている（図表1）が、中古住宅に

おける市場規模は小さいまま、新たな住宅が常に供給され続けてきており、いわゆる供給過剰の状態となっている（図表2）。また、個別の住宅が空き家になるきっかけは、所有者の死亡や転居、入院などさまざまであるが、相続関係が主な原因となっている。住宅は適正な管理がなければやがて破損・腐朽して居住することは困難となるが、経済的要因などから放置される場合が多い。

今後、人口に続いて世帯数まで減少に転じれば、住宅需要の減少に伴って居住者のいない住宅がさらにストックされていくことになる。加えて潜在的空き家ともいわれている高齢者世帯は増加傾向にあることから、空き家ストックの増加がより問題になることは明らかである。高齢化率の高い地域ほど空き家対策がなおさら急がれる。

図表1 総住宅数と総世帯数の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

急増する空き家

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」によれば、総住宅数、空き家数共に増加し続けている。直近のデータは2013年とやや古いものになるが、総住宅数が2008年比で5.3%増の6,063万戸に対し、空き家数は2008年比8.3%増の820万戸と、空き家数の方が総住宅数より高い増加率を示したほか、空き家率（総住宅数に占める空き家数の割合）は13.5%で過去最高であった（図表3）。

なお、空き家の種類別では、「二次的住宅」が減少傾向、「賃貸用又は売却用住宅」が横ばいであるのに対し、「その他の住宅」の割合が増えているのがわかる。

空き家がもたらす外部不経済

空き家の問題は基本的に個人財産の管理の問題であるものの、その物件だけではなく、まわりの住民にも被害が及ぶおそれが指摘される。たとえば「その他の住宅」に分類されるような適正に管理されていない空き家は、倒壊の危険性が高まるほか、不法侵入や不法占拠、空き巣や放火といった治安面の悪化が懸念される。また、建物の劣化が早まることで物件そのもののリセールバリュー（取得した住宅を再び売却するとき

図表2 新設住宅着工戸数と減失戸数の比較

	新設住宅着工戸数 (A)	減失戸数 (B)	差 (A-B)
2008年 (H20)	1,039	127	912
2009年 (H21)	775	112	663
2010年 (H22)	819	137	682
2011年 (H23)	841	115	726
2012年 (H24)	893	125	768
2013年 (H25)	987	127	860
2014年 (H26)	880	109	772
2015年 (H27)	921	111	809
2016年 (H28)	974	116	858

資料：国土交通省「新設住宅着工戸数の推移」、「住宅の減失戸数の推移」

図表3 空き家の種類別推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

の価値)が下がるのはもちろんのこと、風景・景観の悪化、衛生の悪化、悪臭の発生などに加え、空き家が安く売り出されればそのエリアの資産価値が損なわれることにもつながりかねない。

このように、空き家の発生は個人の問題にとどまらず、近隣住民などの第三者に不利益・損害を与え、あるいは地域に迷惑をもたらすこととなる。

なお、国土交通省「地方公共団体における空家等対策に関する取組状況調査(2015年)」では、空き家等に関する相談・苦情が寄せられていると回答した自治体が全国で75.9%(1,357/1,788)にのぼっている。

■対処が求められる自治体

近隣住民から空き家に起因するさまざまな問題が自治体に苦情や相談として寄せられることで、自治体は政策課題として対処することが求められる。

全国で空き家が問題視されるなか、空家等対策の推進に関する特別措置法(特措法)が2014年11月に成立、翌年5月に完全施行された。同法の第一条では「適切

な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため」との背景と目的が掲げられており、国による基本指針の策定、市町村による計画の策定等、空家等についての情報収集、空家等及びその跡地の活用、特定空家等に対する措置、財政上の措置及び税制上の措置等が定められている(図表4)。

一方、市町村レベルでは、空き家対策に係る部署が複数に分かれており、住民からはどの部署に持ち込むのが良いのか分かりにくいほか、対応する自治体側においても、特に規模の小さな町村でマンパワーが不足しているケースもあるという。

このため、専門的ノウハウを持つ民間事業者等と連携し、空き家のリフォームや維持管理の実施、入居者のマッチングなどの住宅のマネジメントをより効果的・円滑に行う仕組みを構築することが必要となっている。

図表4 特措法の施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)・協議会を設置(7条)
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・法律で規定する限度において、空家等への調査(9条)
 - ・空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用(10条)等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

特定空家等に対する措置

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。(14条)

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項)。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)。

資料：国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法の概要」

■空き家対策の基本的な考え方

自治体における空き家対策の基本的な考え方としては、老朽化して危険な空き家への「応急対策」のほか、適正に管理された空き家の「活用策」および空き家問題の発生を防止する「予防策」の3点があげられる。

「応急対策」とは、主に老朽化して危険な家屋がもたらしている外部不経済を解消する取り組みである。たとえば建物等の除去といった行政代執行の実施や自発的な除去に対する支援(助成)などがあげられる。外部不経済の解消が目的の「マイナスの解消」のための対策である。

これに対し、「活用策」や「予防策」は、空き家を有効活用することで老朽化を阻止しようという考えであり、空き家から「プラスの創造」を目指す対策である。「活用策」は空き家を資産としてとらえ、定住促進や地域の活性化といった新しい価値を創造しようという取り組みであるし、「予防策」は空き家問題発生の兆候をできるだけ早く発見し、適正管理を妨げている要因の除去や流動化を促す取り組みであり、相互に関連もしている。

いずれの対策においても、個人の資産に対して公費を投入することになるため、実施にあたっては公益性が求められる。どのような取り組みを実施しているのかにより、その自治体の空き家のとらえ方、取り組みの方向性がうかがえる。

■地域の実情に応じた空き家対応

一方、空き家問題は全国どこでも起こり得る問題であるが、対応そのものは立地環境や空き家の質によって変わる。都市部と農村部、世帯数の増加が見込める地域と減少が見込まれる地域、空き家の状態の良し悪しもある。その上で、除去や減築、あるいは建替えなのか、それとも用途変更してビジネス利用を図るのか、リフォームないしリノベーションして中古住宅として活用するのか―地域特性に合わせた対応が求められる。

また、空き家問題に取り組むプレーヤーは自治体だけではない。不動産仲介業者や不動産鑑定士、金融機関といった不動産流通にかかわる事業者をはじめ、リフォームまたはリノベーション事業を手掛ける事業者、マッチングなど住み替え支援を行うNPO法人、空き家管理サービスを手掛ける事業者もある。さらには大

学などがアライアンスを組んで取り組んでいるケースも多い。まさに地域の実情に応じてケースバイケースとなっている。

若いクリエイターや起業家が集う“ITのまち”として注目を集めている徳島県神山町では、全戸に整備されたネット環境と豊かな自然環境を強みに、古い空き家などを活用してITベンチャー企業などのサテライトオフィスの誘致を行っている。不動産屋がない神山町では、認定NPO法人グリーンバレーが役場と協働して空き家・空き地を紹介しており、取り組みによってこれまでに90人程度の移住者を創出したという。

■おわりに

わが国の中古住宅の市場規模は小さいものの、中古住宅流通の活性化は、空き家問題を解決する一助になり得る。そのためにも地域の実情に応じた住宅マネジメントをいち早く構築することが重要である。対応策ごとのプレーヤーの整理が必要であるし、新たな担い手が参画できたり、業種を超えた連携が可能となるような新たな仕組みづくりやルールづくりなど環境整備を進めることが必要と考える。

【参考文献】

- ・国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例」
- ・公益財団法人東京市町村自治調査会「自治体の空き家対策に関する調査研究報告書」
- ・知的資産創造2015年8月号「特集2030年の住宅市場「空き家問題」の今後と中古住宅の活用可能性」野村総合研究所
- ・米山秀隆(2016)研究レポート「急増する空き家とこれからの住宅ストックマネジメント」富士通総研
- ・神山町ホームページ

<http://www.town.kamiyama.lg.jp/immigration/>