

住宅産業新聞連載 街づくりのための 11 のヒント
～⑥戸建て空き家活用の多くは古民家活用～

2023.6.27
麗澤大学教授 宗健

空き家対策を強化するための改正空き家対策特別措置法が 6 月 7 日に成立した。新たに「管理不全空き家」を規定し、固定資産税の優遇措置の対象外とすることで戸建て空き家の除却を促進する狙いがあるようだ。今回は利活用できる戸建て空き家について考えてみたい。

最新の住宅土地統計調査(以下「住調」)は平成 30 年(2018 年)のもので、空き家総数は 848 万 9 千戸、空き家率は 13.6%と過去最高と報告されている。

しかし、自治体が行っている空き家実態調査では住調の半分以上の空き家率が報告されていることも多く、住調の空き家率は過大である可能性が高く(詳細は筆者の論文「住宅・土地統計調査空き家率の検証」を参照)、戸建て空き家の利活用も進んでいるとは言えない。

では、どのような戸建て空き家を再び利活用すべきなのだろうか。

国土交通省が公開している「空き家の課題解決・利活用に向けた取組事例紹介サイト」と見ると、364 件の事例が紹介されている。その多くは、相談窓口の開設、専門家等とのネットワーク構築、セミナー開催といった空き家の課題解決・利活用を支援する内容となっており、空き家を取得して新たな用途に使用するという当事者としての事例は限られている。

当事者による空き家再生事例として有名な NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトの取り組みは、素晴らしいものだが、対象物件のほとんどは、戦前に建てられた古民家となっている。

そして、内閣府地方創生推進事務局が 2017 年に公表した「稼げるまちづくり取り組み事例集」や観光庁が 2021 年に公表したナレッジ集「継承してきた地域の歴史資源で地域の未来を創る」でも、多くの事例は古民家や歴史的建造物、歴史的街並みを対象としたものとなっている。

古民家だけではなく、戦後建設された築古空き家を住宅セーフティネットに活用しようという取り組みも見られるが、NPO 法人等が空き家を借り上げるだけの財政的基盤を整える難易度は高く、かといって家主にそのリスクを許容してもらえないことから広がりは見られない。

都市部では空き家があるとはいっても、それを買い取り、マンション等を建設したり、戸建て住宅として分譲したりすることができるため、市場経済としての経済合理性の動機が空き家を解消していく。一方、特に地方の世帯が減少している地域では都市部のような市場経済としての経済合理性が働かなくなっており、賃貸はもとより売買を含めた取引そのものが無くなり始めている。そのような地域では、住宅に住む人そのものが減少しているという状況のなか、居住を前提とした戸建て空き家の利活用は非現実的になっている。

日本の住宅建設は世帯数の急激な増加に対応するためのものだった。国勢調査の結果を見ると昭和 35 年(1960 年)の世帯数は約 2257 万世帯だったが、それが 1990 年には 4104 万と倍増し、2020 年には 5583 万とさらに増加している。

60 年で 2.5 倍になった世帯数の増加 3326 万に対してスラムをつくることなく住宅を供給することができたのは社会的には大成功だろう。

しかし、これからの世帯数減少局面では、役割を終えた築古の戸建て住宅は再開発が可能な都市部を除けば滅失を基本とすべきだろう。

結局、利活用できる戸建て空き家とは、その多くは戦後に建設された築古の戸建て空き家ではなく、戦前に建築された古民家がその中心なのだ。