

空き家の現状と対策を探る

NPO法人 空家・空地管理センター
代表理事

上田真一



前編 空き家問題の概要と管理の重要性

空き家問題が深刻化している中、FPには、空き家を所有するお客さまに対して適切なアドバイスを行うことが求められる。そこで本特別企画では、空き家の現状を押さえたうえで、その対策のポイントについて解説していく。前編となる今回は「空き家問題」とはどんな問題なのかを整理し、「空き家法」の成立などで所有者に求められるようになった適正管理についてみていく。



昨

今、様々なメディアで空き家問題が取り上げられているが、空き家問題は大きく分けて2つある。ひとつは空き家が増えている問題。日本では住宅の7戸に1戸が空き家であるといわれている。その数、およそ820万戸。そして、その数は今後も増え続けていく。野村総合研究所の試算によると、2033年には空き家の数はおよそ2150万戸まで増加し、住宅数に占める空き家の割合は3割を超え、3戸に1戸が空き家となってしまう（図表1）。

人口減少とともに世帯数も減少する中、住宅の新築が高止まりしていること、空き家の解体が進まないことが原因だ。2013年時点では日本にある住宅の総数はおよそ6000万戸、それが2033年には7000万戸と1000万戸も増加すると予測されている。新築される住宅の数と同じ数だけ空き家を解体すれば総住宅数は増えない

が、残念ながら解体されずに放置されてしまう空き家も多い。

空き家が増加する原因として、高齢化と社会構造の変化も挙げられる。国土交通省「平成26年空家実態調査」によると、人が住まなくなった理由のおよそ5割が「（所有者が）死亡した」と「老人ホーム等の施設に入居した」である。今後、高齢化が進んでいけば、空き家発生へのペーシングが上がることも予想される。

地域の崩壊を止める コンパクトシティ構想

空き家が増えるとどんな問題が生じるのか。まず街の活気が失われてしまう。空き家が多いということは、以前より人口が減ってしまったことを意味する。昼間でも人通りが少なく、夜になっても家に明かりがつかず街が薄暗い。さらに、人口が減ってしまったため、スーパーも銀行も病院も閉鎖されてしまう。増え続ける空き家を放っておけ

地域の景観を乱し 安全まで脅かす放置空き家

空き家問題のもうひとつの側面は「放置空き家」である。手入れされない空き家は、一気に老朽化が進む。空き家は締め切られているため湿気が溜まりやすくシロアリも発生しやすい。雨どいの詰まりなどから雨漏りが起きる可能性も高く、発見も遅れがちになることから、把握したときにはもう手遅れということも少なくない。そのため、定期的な現地巡回が欠かせないのだが、放置してしまう所有者も多いのが現状だ。

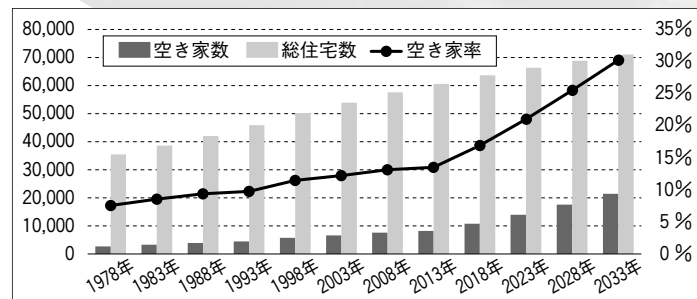
放置されることで、まず問題となるのが庭だ。一夏の間でも、草は人の腰高以上にも成長し、やぶ蚊などの虫の住処になってしまふ。「隣の空き家で蚊が大量発生している」というのはよくある苦情のひとつだ。また、庭に果樹を植えている家も多く、熟した柿や桃が落ち、異臭と害

虫・害獣が大量発生するケースも珍しくない。

次に多いのが建物や塀・門扉の老朽化に関する苦情だ。空き家は築30年超のものが多く、メンテナンスをしないと傾いたり、建材が剥がれたりしてしまう。トタン屋根が剥がれそうになっていたり、瓦がずれてしまったり、高く積まれた塀が傾いて倒れそうになっていたりといった具合だ。最も深刻なのは建物が傾いているなど、倒壊の危険性が高いケースだ。地域の景観を乱し、安全まで脅かす放置空き家はその地域にとって大きな課題となっている。

ただ、このような放置空き家の所有者が悪人かという必ずしもそうではない。所有者の多くは高齢で自分では管理ができない。実質的な管理者はその子どもたちとなるが、遠方に住んでいることも多く、なかなか現地の様子を見に行けない。そのため、自分が所有する空き家が

図表1 総住宅数・空き家数・空き家率の推移



総務省「住宅・土地統計調査」と野村総合研究所資料より当センター作成

ば、ゴーストタウン化が進んでしまう可能性があるのだ。それ以外にも空き家が増える問題は水道や電気、道路といったインフラの効率が落ちてしまうことだ。例えば、1000mの水道管を10世帯で使用していたとしても、今までは空き家はなく10

世帯が等しく水道管の維持費を負担していたが、半分の5世帯が空き家になると、世帯あたりの負担は倍になってしまう。水道だけではなく、電気や道路、インターネットといったほかのインフラも同様である。

人口が減り街の魅力が低下しただけでなく、生活コストも人口が多い街に比べて高いとなれば、新たに移り住んでくる人がいなければ、どんどん人口が流出してしまう。空き家問題はさらに深刻化し、街の魅力は危機的に低下してしまうのだ。そこで生まれたのが「コンパクトシティ構想」という考え方である。人が住むエリアと商業エリアを集約してインフラ効率を高めるといふものだ。住宅エリアと商業エリアをバスや鉄道で結び、商業エリアには大型商業施設や病院を建築する。人が活動する地域を限定することで、空き家が増える問題を解決しようとするものだ。