

# 住宅政策から空き家問題を考える

東北工業大学 学生会員 澤口佳祐  
 東北工業大学 フェロー 今西肇  
 東北工業大学 正会員 金澤泉

## 1. はじめに

2013年、国土交通省の住宅・土地調査によると日本の空き家数は820万戸、空き家率13.5%を占めており、我が国は空き家大国となりつつある。この理由のひとつとして、戦後の住宅政策が関係していると考えられる。日本の住宅政策は戦後の住宅不足の解消や高度成長期の人口増加などに対応するため行われてきた。しかし、現状はそれらの問題が解消されてもなお、新築による住宅供給を重視した政策が進められている。その結果、空き家数の増加が大きな問題となっている。

本研究では、日本と海外の住宅政策を比較することで、日本が抱えている空き家の課題について考察した。

## 2. 調査方法

文献調査として総務省の資料や既存の出版物を参考に、更には、空き家問題が顕在化している酒田市の行政の担当者及び不動産会社にインタビューを行った。

## 3. 空き家と社会問題

### 3.1 空き家の定義

「空き家」とは空き家対策特別措置法で「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」と定義されている。図-1は空き家の種類である。

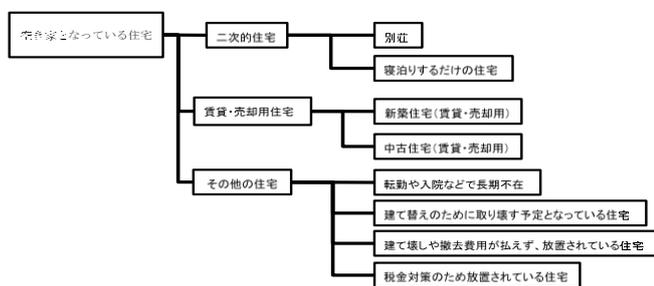


図-1 空き家の種類

図-2は空き家の種類別推移について示したものである。平成25年を見ると所有者が貸したり売ったりする意志のある『賃貸・売却用の住宅』が全体の6割を占めているが、空き家数の推移を比較すると所有者が貸

したり売ったりする意志のない『その他の住宅』の割合が年々増加傾向にあることがわかる。また、空き家は持続的に毎年0.8%の増加傾向にある。

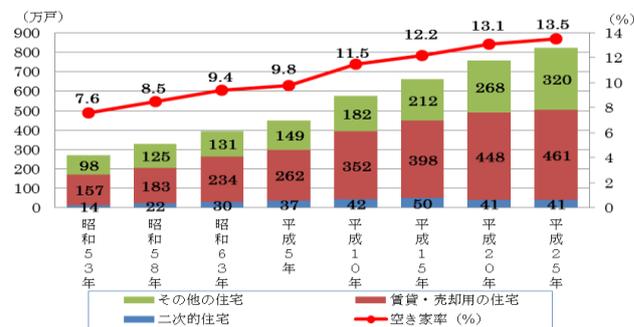


図-2 空き家の種類別推移 (出所: 住宅・土地統計調査)

### 3.2 空き家の発生原因

空き家が増え続ける原因は以下のように考えられる。

- (1) 更地にすることで固定資産税が増加するため建物として放置することが原因である場合
- (2) 総住宅戸数が総世帯数を上回ることによる住宅過剰が原因の場合
- (3) 新設住宅着工戸数が減失戸数を上回ることが原因の場合
- (4) 高齢者のみが居住する住宅の相続が原因の場合
- (5) 新しいもの好き気質による原因の場合

### 3.3 空き家が及ぼす社会問題

空き家が及ぼす影響・問題としては、放火による火災や劣化による倒壊など『防災上の問題』や犯罪の温床による治安の悪化など『犯罪上の問題』、景観の悪化など『景観・環境・衛生上の問題』が考えられる。

## 4. 日本と海外の住宅政策の比較

日本では、低所得者向けの公営・公団住宅が供給され、住宅金融公庫による持ち家政策で中所得者の持ち家の住宅数を伸ばした。アメリカでは、減税措置や住宅困窮者への家賃補助を中心に持ち家政策の促進を図った。イギリスでは、公営住宅を供給し、財政の変化とともに公営住宅の払下げなどを行い、住宅困窮者へ

の持ち家政策に転換した。ドイツでは、社会住宅の供給によって住宅難に対応し、その後は社会住宅の対象者を住宅困窮者に限定し、政策の転換を行った。

上記を対比しながら日本の空き家の問題を考察した。原因の1つは住宅政策転換の遅れであると考えられる。戦後、住宅難の解消を目的に住宅供給を行ってきたが、図-3によると昭和43年以降、総住宅数が総世帯数を上回ってもなお、過度な住宅供給が行われている。これは景気回復などの経済的要因で新規住宅建設が奨励され、住宅数の増加とともに空き家が問題化していった。問題を解決しようと用いられた住宅政策が新たな問題を生み出す住宅政策が悪循環となっている。

約20年前から中古市場の流動化を図るため、新築住宅供給重視からの転換を行ったが、機能しているとは言えない。改めて住宅政策の見直しが必要と考える。

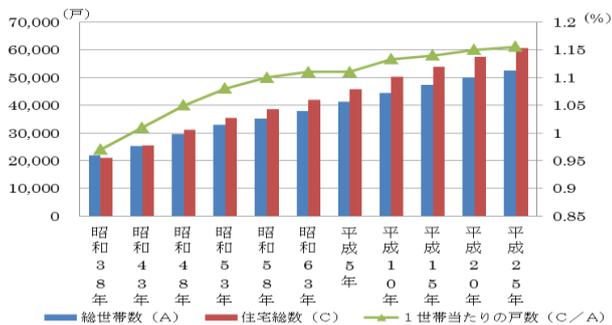


図-3 総世帯数と総住宅戸数の推移 (出所：住宅・土地統計調査)

### 5. 日本と海外の空き家対策例の比較

図-4は、日本の空き家対策例の空き家バンクの仕組みで、住宅の売却・賃貸を希望する所有者が、市に登録し、利用を希望する方に情報提供を行う。購入の希望があった場合は、宅建業者の仲介を経て手続きを行う制度である。

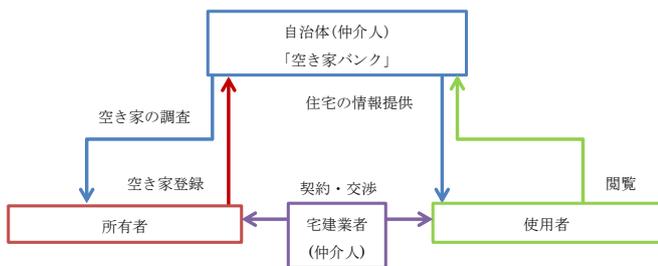


図-4 日本の空き家対策例

図-5は、アメリカ(ヤングスタウン市)での空き家対策例で、仲介人のランドバンクは、固定資産税を支払わずに差し押さえられた住宅を優先的に取得できる。取得後、住宅の調査を行い、解体・再利用するか見極

め、解体の場合は緑地や更地とし、再利用の場合は手を加え、低所得者向けの住宅などに利用している。

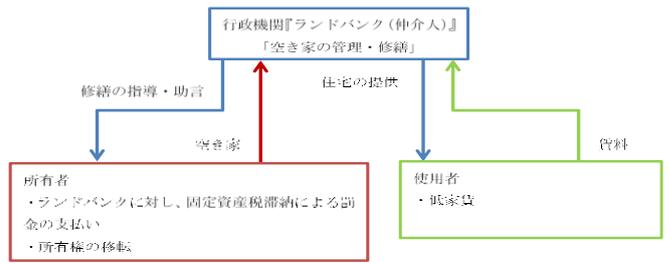


図-5 アメリカ(ヤングスタウン市)の空き家対策例

図-6は、ドイツ(ランプツィヒ市)での空き家対策例で、使用者に家賃なしで貸出し、リノベーションすることで住宅の保全を図っている。所有者に対しては、固定資産税の免除という施策が取られている。

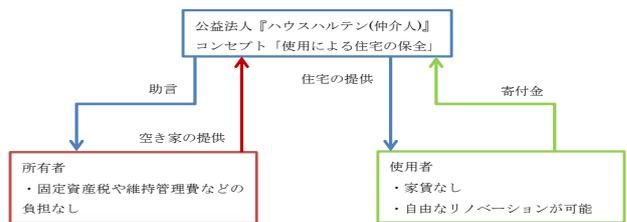


図-6 ドイツ(ランプツィヒ市)の空き家対策例

### 6. まとめ

日本の空き家対策は、空き家バンクの認知度の低さや仲介業者が複数に介在することで、空き家を減少させることが出来なかった。そこで、海外の対策を参考に図-7を作成した。行政機関が調査から契約までを行い、手続きを一括で完了させる。所有者の固定資産税の免除し、空き家の再利用や住宅解体の促進を図る。

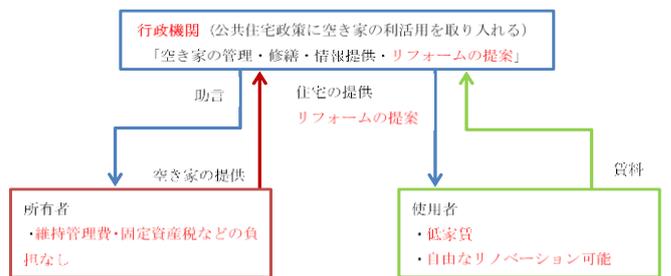


図-7 空き家対策案

今後、空き家バンクの認知度が低いことが課題である。空き家の所有者だけではなく、日本として空き家制度を広めることが大切であり、地域により現状は異なるため、行政単位で考えていく必要があると考えた。

### 7. 参考文献

- 1) 平山洋介：住宅政策のどこが問題か 光文社新書