

1. はじめに

2013 年、国土交通省の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、現状で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。

本研究では日本の住宅政策と海外における住宅政策と比較することによって、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などについて行い、さらに、空き家問題が顕在化している酒田市において、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。

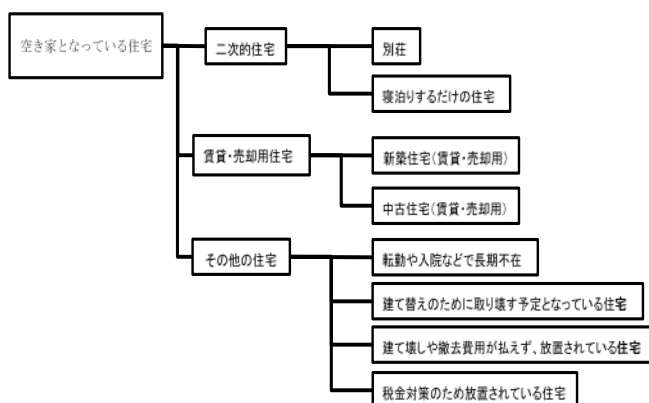


図-1 空き家の種類

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。5 年ごとに行っている総務省の「住宅・土地統計調査」によると、平成 25 年時点で空き家数は 820 万戸、空き家率は 13.5%と過去最高となった。また空き家は持続的に毎年 0.8%の増加傾向にある。

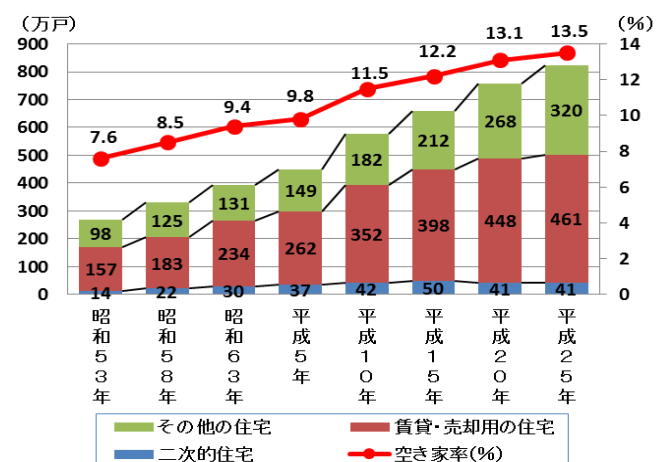


図-2 空き家の種類別推移(出所:住宅・土地統計調査)

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

- (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

戦後の住宅難に対応する目的として各国ごとに住宅政策が行われてきた。日本では低所得者向けの公営住宅や中所得者向けの公団住宅が供給され、住宅金融公庫による持ち家政策が住宅数を伸ばすことが出来た。アメリカでは伝統的に持ち家政策を重視しており、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てきた。イギリスでは公営住宅の供給を行い、財政の変化とともに公営住宅の払下げなどをし、住宅困窮者への持ち家政策に転換させた。ドイツでは社会住宅の供給によって戦後の住宅難に対応し、同様に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。

そこでこれらを対比しながら日本の空き家の問題を考察する。原因の1つは住宅政策の転換期の遅れが問題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。しかし図-3によると昭和43年以降、住宅総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経済的要因で新規住宅建設が用いられてきたことが原因である。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というように住宅政策が悪循環となっている。

近年では中古市場の流動化を図るため、新築住宅重視の政策からリフォーム等による中古住宅重視の転換を行ったがうまく機能しているとは言えない。そのため住宅政策の大きな転換が必要だと考える。

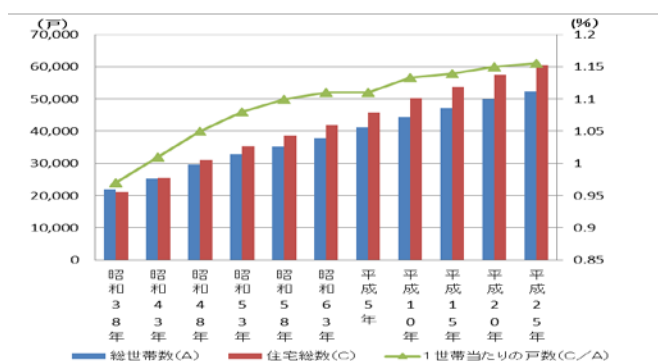


図-3 総世帯数と総住宅戸数の推移

(出所：住宅・土地統計調査)

5. 海外の空き家対策制度

ドイツのランプツィヒの都市計画をあげる。空き家の多くは歴史的価値の高い築100年以上を超える住宅だった。安易に歴史を刻んだ建物を破壊することが出来なく、その問題を解消するために立ち上げたのが「ハ

ウスハルテン」という団体である。ハウスハルテンの役割は、所有者と使用者の仲介人をし、空き家を斡旋することである。そのプログラムには「家守の家」がある。それは使用者が安価で住むことが出来、好きなようにリノベーションすることによって使用しながら住宅を守る制度であった。所有者は住宅の維持管理費の負担がなくなるメリットがある。若者や芸術家に人気が出て、ランプツィヒでは人口が増加した。

6. まとめ

図-4の人口1万人当たりの住宅戸数と図-5の各国の空き家率の推移を比較すると、ドイツは人口に対する住宅戸数が多く、空き家率が低い。そのことから住宅市場では中古住宅の供給が主流であることわかる。

一方、日本の住宅市場は人口に対する住宅戸数が多く、空き家率も高い。戦後の住宅供給は経済を刺激したことには間違いない。しかし、景気回復など経済を支えてきた住宅政策だが時代の変化とともに住宅過剰の空き家問題として顕在してきた。戦後の住宅政策の転換の遅れが空き家問題となる原因の一つを作ったと考えられる。

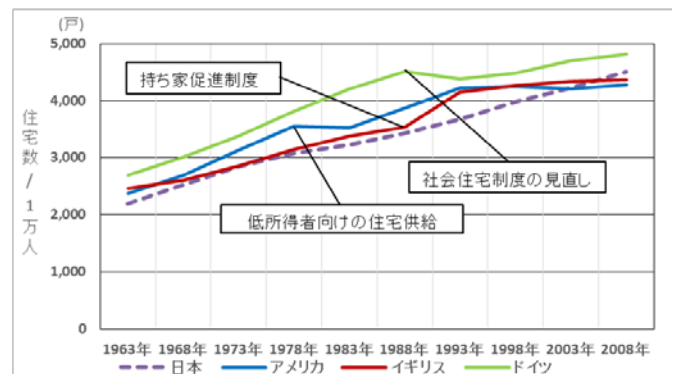


図-4 人口1万人当たりの住宅戸数

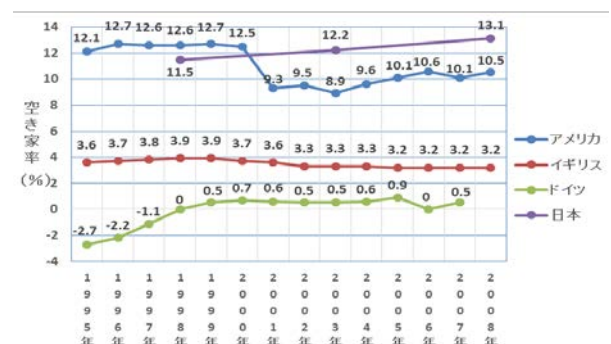


図-5 各国の空き家率の推移

(出所：不動産流通推進センター)

7. 参考文献

- 1) 海老塚良吉：欧米における住宅政策の動向
- 2) 田中聡子：住宅政策の動向