

# 人口減少社会の下で空き家をどう評価するか

大阪産業経済リサーチセンター 主任研究員 山本 敏也

## 1. 人口減少と空き家問題

課題先進国と呼ばれるわが国において、いわゆる「空き家問題」は解決すべき喫緊の課題です。総務省の「住宅・土地統計調査」によれば、空き家は①二次的住宅（週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される別荘など）、②賃貸用の住宅、③売却用の住宅、④その他の住宅<sup>1</sup>の4つに区分されます。空き家率と各区分（3区分）の空き家数の変化をみると（図1）、「その他の住宅」の伸び率が他の2つとは異なり漸増傾向にあることから、管理が適正でない④に該当する空き家が、問題の中心になっている可能性があります。

そこで、その他の住宅の空き家率を都道府県別にみると、概ね大都市圏よりも地方圏の方が高くなっています（図2）。さらに、人口増減率とその他の住宅空き家率との関係を調べると、負の相関つまり、人口減少率が高い都道府県ほどその他の住宅空き家率が高くなっています（図3）。

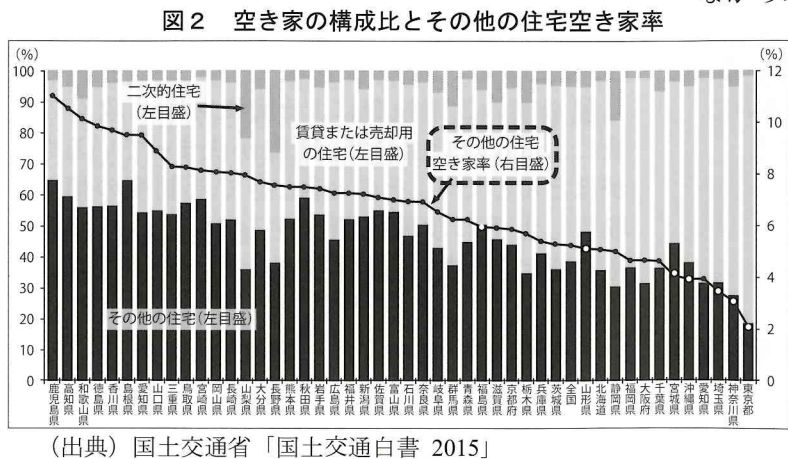
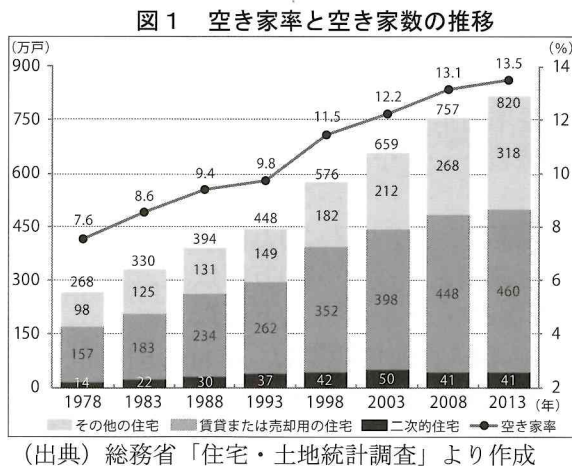
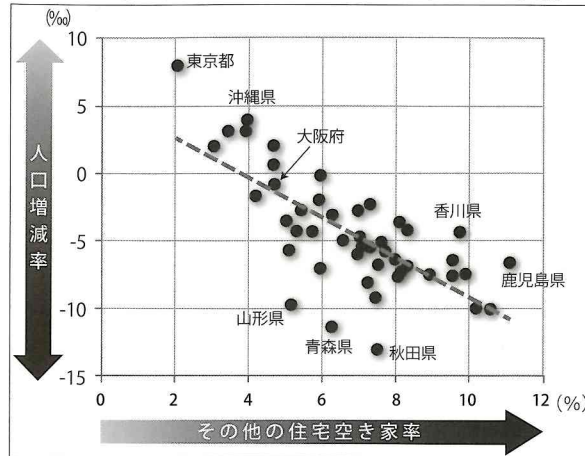


図3 その他の住宅空き家率と人口増減率の関係



## 2. 空き家が地域に及ぼすデメリット

人口減少に伴い、今後ますます空き家が増加すると予想されますが、なぜ空き家の増加が問題になるのでしょうか。

放置され管理が不適切な空き家は、老朽化が進行して敷地にも雑草が生い茂り、不法投棄を誘発します。それは悪臭などの衛生環境の悪化だけでなく、地域の景観を損う原因にもなります。さらにこうした状況が続けば、不法侵入や放火といった治安の悪化を招き、建物の倒壊や火災などの防災上の問題も懸念されます。

このように、地域に空き家が増えることは、地価の下落や魅力の低下にとどまらず、住民生活への悪影響から人口流出に拍車をかけることにもなりかねません。すなわち、空き家の増加は地域に少なからぬ外部不経済をもたらすというわけです。

## 3. 空き家活用の機運の高まり

空き家をもたらす様々な問題を解決しようと、その活用を後押しする機運が高まっています。主な潮流をいくつか挙げてみます。

<sup>1</sup> 転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などのこと。

### (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

これまでは、適切に管理されていない空き家にも固定資産税や都市計画税が減免される「住宅用地特例」が適用され、解体して更地にする、あるいは新築するよりも税金が安かったために、空き家の増加を助長していました。しかし、2015年5月に全面施行された同法（通称：空家法）では、放置すれば著しく保安上危険となる、もしくは衛生上有害となる恐れがある、不適切な管理で著しく景観を損なうなどの条件に該当する空き家は、住宅用地特例の対象から除外されます。特例が除外されると増税になるため、所有者に①適正管理、②解体、③活用などの対応を促す仕組みです。

### (2) 省庁横断的な古民家活用の流れ

訪日外国人客のビザ発給要件の緩和やLCCの台頭などを背景に、訪日客数は過去最速の勢いで伸びており、宿泊施設の不足が深刻化しています。

16年3月に策定された「明日の日本を支える観光ビジョン」では、古民家を宿泊施設に転用する事業者に対する金融支援を通じて、宿泊施設の整備を促す方針です。17年5月策定の「歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース」でも、古民家を活用した魅力ある観光まちづくり推進策を検討するようです。また、同年6月策定の「ひと・まち・しごと創生基本方針2017」では、地域の持続的な成長を実現するために、空き店舗や遊休農地、古民家等の遊休資産を活用すると示されています。省庁や官民を超えて、「遊休資産の活用」と「諸課題の解決」の両立が模索されています。

### (3) 国家戦略特別区域法

関西圏において、古民家など空き家に関連する国家戦略特区事業は2つが認定されています。

1つは、兵庫県篠山市で行われている「歴史的建築物利用宿泊事業」です。同市に拠点を置く一般社団法人が地域の団体と連携して、古民家を改修した宿泊施設を運営しています。複数に分散した古民家を1か所の受付で管理・運営できるように、旅館業法の施行規則の特例が適用されています。

2つは、同法に基づく旅館業法の特例、いわゆる「特区民泊」です。正式には、外国人滞在施設経営事業<sup>2</sup>といい、詳細な運営基準は各自治体（関西では現在、大阪市と大阪府）の条例で規定されています。

<sup>2</sup> 滞在するのは日本人でも外国人でも構わない。

### (4) 新たな資金調達仕組み

政府所管の一般財団法人や官民出資の株式会社が、地方自治体や金融機関と連携してファンドを設立・運営し、空き家や店舗の改修・転用によるまちづくりを支援する動きが散見されます。官の色彩が強いファンドに限らず、民間レベルではインターネット経由で空き家活用の資金を調達するクラウドファンディングという方法もあります。一方、宮崎県都市のように、移住・定住促進のための空き家改修の資金を、ふるさと納税によって調達する地方自治体もあります。

空き家を活用する上で、資金の調達は不可欠ですが、様々な制度の充実やICTの進歩により、その選択肢は広がっています。

## 4. 地域で小さな成功を積み上げる

空家法をはじめとする上述した環境整備を追い風に、全国で空き家バンク<sup>3</sup>などの取り組みが進み、再生の種が徐々に芽吹きつつあります。

広島県尾道市では、地元出身の女性が自ら購入した築80年以上の住宅の改修プロセスを公開し、全国から多くの反響を得たことが契機となり、NPO法人を設立しました。同法人は、市と協働で空き家バンクを柔軟に運営し、4年間で70件を超える成約実績を挙げています。

東京都台東区谷中では、築約50年のアパートを改修し、宿泊施設に転用しています。まち全体をホテルに見立て、宿泊棟すぐ近くの築約60年の木造アパートを改修した文化複合施設が「フロント」、銭湯が「大浴場」、まちの飲食店が「レストラン」、商店街や路地の雑貨店が「土産店」と、それぞれ役割を担っています。このまちぐるみの宿を「まちやど」と称して、全国各地に普及させようという活動も始まっていますが、イタリアではアルベルゴ・ディフーズ（分散型ホテル）として1980年代初頭から取り組まれている仕組みです。

今後、大阪府においても空き家問題は「対岸の火事」とはいえなくなるでしょう。今のところ、地域によって空き家問題解決のアプローチは千差万別で、その「絶対解」はないのです。すでに全国で展開されている活用の好例を参考に、小さな成功を積み上げることが肝要です。

<sup>3</sup> 地方自治体が住民から空き家の登録を募り、空き家の利用を希望する人に物件情報を提供する制度。