

「空き家」考



野村信之

今年前半、経済誌が「空き家ビジネス」をしばしば取り上げた。入居者が居なくなったアパートのリノベーションを創業した主婦が数年前に話題になっていたその延長かと思っていたら、大手マンション業者2社がマンション等の再プロジェクト化に注力する方針を発表したとのニュースも出た。

建築物の長寿命化や既往建築の技術相談などのサーズのテーマを深めていくと建築主責任とも関連して、「空き家・利用中断建築」にどう臨むべきかも考慮しなければならない。とりあえず現状で「空き家」がどう扱われているかについて私なりの整理をしてみた。

国の住宅・土地統計調査では、下の表のように居住世帯なし住宅の一区分として空き家というデータが公表されている。この区分や数字は判り難く、標本誤差も小さくないと当局も認めている。

	1998年	2008年
居住世帯なし	632	799
一時現在者住宅	39	33
空き家	576	757
二次的住宅	42	41
別荘	22	24
その他	20	17
賃貸用	352	413
販売用	182	35
その他	17	268
建築工事中	13	9

住宅・土地統計調査(抄) 万戸

表に一時現在者住宅というのがあり。調査員に対して「私は留守番ですので・・・」というのが典型である。調査逃れかどうかの追究は調査員の能力と責任感次第である。

建築工事中は判り易いが、リフォーム中工事の及ばないところの使い方で居住世帯ありになるが調査員がどこまで把握しているか疑問である。この二つ以外が空き家である。

空き家の中に二次的住宅がある。セカンドハウス推進論が盛んになって調査することになったものである。留守番を置いている別荘もあり、政策に有効に反映できたとは思えない。賃貸用と販売用はかつては束ねられていた。区分したが販売用空き家はイメージが悪いというデベロッパ圧力で個人が仲介屋に依頼している分はその他に移し換えた。この十年で販売用が激減し、その他が急増している最大の原因はここにある。しかし賃貸用では個人分をその他にしていない。

以上は、40年前に担当した時に総理府統計局などと交渉した経験とその後の十分ではないフォローによるもので、見落としがあるかもしれない。以下は私の勝手な整理である。

空き家は、居住者の転出で発生する。転出の動機は主観的でもあり、統計調査上の安定した区分としては難しいが、概ね次のように分けられる。

- 1 転勤、転退職、死亡など居住基盤の喪失
高齢者等の社会福祉施設入居は2が妥当。
- 2 居住水準変更選択

向上だけでなく低下もある。賃貸住宅の契約違反退去もこれに該当する。所有者＝居住者の場合でリフォーム工事情間中別途仮住まいならば、表で建築工事中のはずだが、それにしても表の数字が少ないような気がする。

空き家の解消は次の3つのパターンがある。

A 次の居住者の出現

前の居住者の退去後次の居住者が決まるまでの空き家を流通空き家と言う。なかなか決まらなると所有者の決断でB、Cへと進む。

相続した家売ろうとしたが実現せず、リタイアを機に帰郷して住むという例もこの分類になる。

B 非住宅への用途転用

隠れ家レストランや奥さま美容室も該当。

統計調査ではマンションのシェアルームは非世帯居住の住宅だが、シェアハウスは利用形態によっては非住宅扱い(デイサービス型など)になる。

C 除却(滅失を含む)

街づくりとしては、その後空地問題を抱える。

所有者にA(流通空き家)の意思が無いB、C(極端な例では道路用地内空き家)でも、実行までのタイムラグ分は表のその他に含まれる。

国は空き家対策を各地域の実情に任せており、その情報を集めては間歇的に発している。地方都市に多い空き家バンクは、Aの期間を長くしているのが実態だし、所沢市の空き家管理条例はCの促進策だろう。震災仮設住宅で登場した預り賃貸は復興したら空き家を返すのであれば、臨時措置で根本対策ではない。

昔懐かしいゲタばき商店街などを含めてBが重要だと私は思うが、国は言うに及ばず都道府県や大都市の建築行政においては「住宅ムラ」が形成されており、空き家対策情報の中には見当たらない。