



全国空き家 750 万戸の処方箋は？

一級建築士 田丸善三

近年空き家の増加が全国的に問題になってきている。有効に利用されずに放置されるだけでなく、社会的な問題の発生源になる可能性がある事もその一因である。さらに地震・災害時などの問題も指摘されている。

総務省統計局の「住宅・土地統計調査」2008年版の集計結果によると、全住宅ストック 5759 万戸の内 757 万戸が空き家ということである。前回調査 03 年よりも 100 万戸増えており、その有効利用は差し迫った課題となってきている。

国土交通省は 6 月末「平成 21 年度空き家実態調査」の結果を発表した。「首都圏」「大阪府内」「都心四十キロ以遠」の 3 エリアから抽出した 887 調査区(1 調査区 50 戸)で現地調査を実施、外観から空き家 880 戸を特定し、建て方や腐朽・毀損の状況を調べた。さらに近隣への聞き込みや特定できた所有者にアンケート調査を実施し、所有者の属性、内部設備やリフォームの状況を調べた。

集計結果によると、利用形態では「賃貸」が圧倒的に多く 80.9% を占める。自己利用は 10.3% しかない。又、所有名義の四分の三は個人単独で、その過半が 60 歳以上であり、無職が 30% ともっとも多く、大阪に限れば 46.6% に達した。建て方を見ると全体では団地も含めた「共同住宅」が 64.3% ともっとも多く半数を占め、戸建は 18.6% にとどまる。但し、持ち家に限ると戸建の割合は 71.4% と逆転した。木造の比率は全体の 51.5%、腐朽や破損のない空き家になっている住宅が全体の 65.1% を占める。リフォームを行っていない住宅は全体の 65.1%、借家よりも持ち家のほうが工事をしていない。

空き家にして固定資産税を払い続ける理由は何か。有効な広さや間取りを持つ住宅なのに貸さない理由は何か。リフォームして入居者を募集するのに埋まらない理由は何か。ここに来て、貸家を求める人々と、空き家を持つ人々のミスマッチが顕著になってきている。個別の事情を掘り下げないと個々の問題は解決しないが、世界経済の大きな変化や社会的要求の変化、個人の住まい方に対する拘りの変化により住み手側のニーズが近年大きく変わり始めていることが伺われる。

地域社会に密着し社会のニーズを繊細に汲み取る耳を持つ事が空き家の有効利用をすすめる処方箋ではないだろうか。今後の調査の更なるブラッシュアップを期待したい。