

## 日本における空き家 現状と課題

獨協大学  
経済学部教授  
倉橋透



現在、日本の空き家は820万戸、空き家率は13・5%。空き家にしておく理由としては「物置として必要だから」などがある一方で「解体費用をかけたくないから」「特に困っていないから」など見られる。

空き家の問題点は、管理が行き届かないことによる周辺への悪影響である。建材の飛散、放火の危険、地震による倒壊、不審者の立ち入りや害虫やネズミの発生、景観への悪影響などが懸念される。

このような問題を受けて、国や自治体が空き家に対する対策を行うようになったが、現在の空き家対策は、「空き家になつてからどうするか」に焦点が当たりがちである。しかし、それよりも大事なことは、空き家になる前に対策を取り、空き家の発生を防ぐことではないだろうか。

対策としては、不動産管理信託を積極的に利用したり、住宅の相続に関して遺言を作成するなど、所有者自身が管理責任の意識を高めることが求められる。それにあたり、自治体としては、所有者や相続人等に対しての相談やスムーズな相続のための支援の実施や、空き家活用のための情報提供、そして空き家や単身高齢者の情報等のデータの作成なども必要である。

今後、賃貸住宅市場や中古住宅市場の整備や、空き地を公共施設などに転用できるように規制緩和をするなど、空き家が発生しにくい環境づくりや法整備をすることも重要である。

本来、土地というものは時代によって利用する人が変わり、所有の仕方も変化していくのが自然である。しかしながら、日本では土地の所有権が非常に強く、一人の人が持ったら持ったきりになってしまうという文化があり、それが空き家問題を促す一因にもなっている。そうではなく、土地をリサイクルしながら必要な人が使えたり、土地を有効活用するサービスの向上を考えていくことが、所有者不明の土地や空き家の問題解決のために必要ではないだろうか。

### Profile

倉橋透

Toru KURAHASHI

●獨協大学教授。1985年ケンブリッジ大学大学院土地経済研究科 M.P.h.i.l.課程修了。2006年東京大学博士(工学)。1981年建設省入省、同省住宅局等を経て2005年より獨協大学経済学部教授。専門は公共政策、獨協大学地域総合研究所長等を兼務。さいたま市空き家等対策協議会長として、同市の空き家等対策計画策定(2018年3月)に参画。著書「大都市既成市街地における空き家対策」(公財日本都市センター「都市自治体と空き家」課題「対策」展覧」第二部第1章1、2015年)、「イギリスにおける空き家対策」(都市住宅学会「都市住宅学」第80号、2013年)等がある。