

〈5〉空き家の利活用促進に 向けた課題の整理

市政研究センター 専門研究嘱託員 西山 弘泰

1 研究の背景と目的

人口減少に伴い、空き家の増加による住環境の悪化が懸念されている。国土交通省の試算では、平成 52 年に全国で 1,335 万戸、全戸数に占める割合が 22.7%になるとしており、空き家の問題はむしろ今後 10 年から 20 年においてより深刻な状況を迎えることが予想される。そのため、今後増加が予想される空き家にどのように対応していくかを検討し、適切な対応をとることが求められる。

では、空き家対策とはどのようなものがあるのだろうか。空き家対策は「外部不経済をもたらしような空き家の撤去を促進すること」と「活用可能な空き家についてその利用を促すこと」に大別できる¹。

前者に関する対策として、近年地方自治体では、空き家の適正管理に関連した条例の制定が相次いでいる。しかし、国土交通省が平成 20 年に自治体を対象に行った「空き家の有効活用等の促進に関するアンケート調査」によると、約 8 割の自治体が空き家問題について懸念を抱いているのに対して、その対策を条例などで定めている自治体はわずか数パーセントに過ぎない。

一方、後者に関しては、地方農村部において比較的早くから取り組まれている。昭和 50 年代、地方分権が叫ばれる中で、人口減少と高齢化に悩む地方都市や農村地域において、空き家となった古民家や農家住宅を都市住民に提供することで移住を促し、地域活性化を図ろうとする動きがみられた。こうした事業は「空き家バンク」などと称さ

れ、地方の人口減少が進む自治体で多く取り組まれている。

その後、空き家の利活用は、大都市においても取組が広がっている。平成に入ってからでは若手のアーティストや飲食店経営者などが歴史的な建造物をリノベーションしアートギャラリーや飲食店に改装するという取組が見られようになった。近年においては、空き家をグループホームやケア施設、シェアハウスに改装したり、コミュニティ施設や小規模公園などのコモンスペースとして活用したりする動きも活発になり、その事例が多数紹介されている。

また空き家を含めた既存ストックの利活用は、民間のビジネスとしても定着しつつある。宅地価格が高額な大都市圏では、若年層の所得の低下などに伴って住宅の再販事業が注目され市場も順調に拡大している。国もそれを後押しするために中古住宅流通の促進に関する法制度整備²を進めている。このように官民が一体となり、中古流通拡大に向けた取組が進んでいる。

以上のように空き家の利活用は、各セクターがその可能性に注目し、種々事業を展開している。だが、大都市圏で中古住宅の再販事業が活性化しているからといって、本市で同様の事業を展開することができるかは未知数である。また、空き家バンクはそもそも過疎地域の地域振興に主眼が置かれていることや、市場が活発ではなく空き家情報の流布に行政の支援が必要な地域に導入されている。特に本稿で強調したいことは、今後 10 年、20 年後、空き家が急激に増加することが予想される中で、空き家をシェアハウスにコンバージョンしたり、コモンスペースに転用したりすることは、ニッチなビジネスとして、またはコミュニティ活性化のためには有効であるが、急増する空き家の根本的解決策にはなり得ず、空き家対策とは切り

¹ 米山秀隆『空き家急増の真実－放置・倒壊・限界マンション化を防ぐ』日本経済新聞社、2011年 1 月

² たとえば、住宅性能表示制度や瑕疵担保保険、長期優良住宅制度、住宅ローン（フラット 35）の中古住宅への適用がある。

離して考えるべきであるという点である。まず、空き家対策として国や自治体が考えなくてはいけないことは、何が空き家対策にとって最も有効であるかを市場の分析や地域性を下敷きに練ることである。

そこで本稿では、本市の空き家の現状を把握したうえで、中古戸建住宅流通の現状を分析し、流通拡大を後押しするための視点と課題の整理を行う。

2 空き家問題の現状

空き家問題は、ここ3年ほどの間に社会的にクローズアップされるようになった。日経テレコンによる新聞記事検索においても、平成22年以降記事になった件数が急増しており、いわばブーム的側面も強く、そうした風潮に流されない冷静な現状把握と対応が必要である。

先述の国土交通省の調査では、管理水準の低下した空き家や空き店舗が周辺に与える影響として、「風景・景観の悪化」、「防災・防犯機能の低下」、「ゴミなどの不法投棄等を誘発」、「火災の発生を誘発」が突出して多いことが明らかになっている。とはいえ、こうした問題はあくまでも行政側の懸案事項に過ぎず、それが即座に人的被害をもたらすものではなく、日常的な問題として顕在化していない場合が多いのも事実である。

本市における空き家や空き地に関する相談内容においても何か人的な被害をもたらすというのではなく、景観上や環境上の問題が多くを占めている。

しかしながら、豪雪地帯などでは空き家が人的被害をもたらす危険性をはらんでいることから、切実な問題となっている。また、空き家が増加することで地域のイメージ低下をもたらし、それが転入者の減少と転出者の増加を招き、不動産価値

の低下、ひいてはゴーストタウン化の恐れもあることから、それらを早い段階で食い止めることが求められる。

3 本市における空き家の実態

空き家の問題に対して適切な対応をとっていくためには、空き家の実態を把握する必要がある。本章では本市における空き家の実態を把握する。その際、本市が平成25年度の制定を目指している「空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」に先駆けて実施された『空き家実態調査』とアンケート調査を資料として用いる（表1）。

(1) 既存統計からみる空き家の実態

住宅土地統計調査によると平成20年の本市の空き家は31,930戸、総住宅戸数に占める割合は13.8%となっている。この値は、全国の空き家率13.1%や関東大都市圏の11.3%と比べると高い（図1）。しかし本市の場合、空き家の形態をみると、他の地域と比べ「賃貸用」³の割合が高く、「その他」が少ない。なお、他中核市との比較では、本市の空き家率は平均的ではあるが、「賃貸用」、「売却用」が多く、「その他」が少ないことから市場流通している空き家が多いということが指摘できる。

住環境上好ましくないのは、空き家が市場に流通することなく、用途がないまま、まったく管理がされず放置されることである。そこで用途がなく放置されているものも多いと想定される「その他」の空き家を建て方別にみると、7,740戸中5,860戸（75.7%）が戸建住宅であった。この結果からも、本市における空き家対策の対象は、主に戸建住宅であるといえる。

³ 賃貸用を建て方別にみると、戸建が1,050戸、長屋・共同住宅・その他が20,790戸で、戸建が圧倒的に少ない。

表 1 空き家実態調査の調査方法

調査	期間	詳細	調査機関
空き家の抽出		本市全体の空き家の位置を把握するため、上下水道局の水道栓データと、資産税課の家屋課税台帳のデータをGIS上でマッチングさせ、閉栓している居宅（戸建）を暫定的な空き家（8,119戸）とした。	第一測工（株）
空き家の現地調査	平成25年 5月8日～ 6月13日	暫定的な空き家すべてについて現地調査を行い、「空き家等判別基準」（本市作成）を設けた上で4,635戸を空き家とした。現地調査では、上記の判別基準に基づいて、建物の腐朽破損度（建物全体、外壁、屋根、窓ガラス、出入り口の状況）、対象物の構造（表札、木造、非木造、階数）、敷地の状況（雑草・樹木、塀、郵便ポストの状況等）、その他周辺環境（接道状況、売却・賃貸募集看板の有無等）について外観目視により調査を行った。その際、新たに509戸を空き家として加えた。建物の腐朽破損度については状態の良いものからA判定（売物件や入居者募集の状態（看板広告がある））になっているもの、B判定（建物に目立った腐朽破損はないが、空き家の状態となっており、区分Aに該当しないもの）、C判定（外壁や屋根、窓・玄関に腐朽破損が認められるが、緊迫性までは認められないもの）、D判定（建物の傾きが著しく、倒壊の恐れがあるもの。また、外壁や屋根、窓・玄関の腐朽破損程度により、緊迫性が認められるもの）A～D以外のもの（建物の腐朽破損は無いが、空き家だと思われるもの）の5つに分類した。	第一測工（株）
空き家所有者へのアンケート調査	平成25年 7月16日 ～8月9日	空き家と判定されたものの中から、登記簿等で所有者の住所を特定し、住所が判明した1,511世帯に郵送によるアンケート調査を行い、62.4%の回答を得た。	第一測工（株）

著者作成

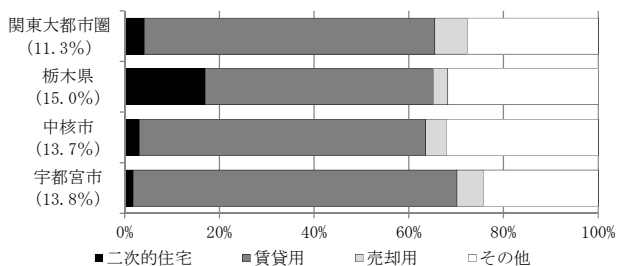


図 1 利用形態別にみた空き家の割合

注) カッコ内は空き家率

住宅土地統計調査から作成

(2) 本市における空き家の発生要因

空き家といってもさまざまな状態があり、それによって社会に与える影響が異なってくる。先述のように住環境上好ましくないのは、空き家が市場に流通することなく、用途がないまま管理がまったくされずに放置されることである。すなわち市場に流通しておらず、放置される可能性が高い「その他」の空き家の対応が求められる。

そこで、はじめに空き家が発生するきっかけについて空き家所有者へのアンケート調査を利用し概観する。

「空き家となった理由を教えてください」という問に対して、回答が多かった順に「借借人等の

入居者が退去した」、「居住していた親族が亡くなった」、「自分が別の住居に転居したため」となっており、この3者が他を大きく上回っている。

次に空き家の状況が続く原因についてみる。

「空き家について困っていることや感じていることはありますか」という質問に対して、住環境上の悪影響を懸念するものが多い一方で、「遠方に住んでおり管理が難しい」といった管理上の手間や、「更地にすることで固定資産税が高くなる」、「掃除や草刈りをするにもお金がかかってしまう」、「取り壊したいが費用が不足している」など、経済上の負担を挙げているものも多い（表2）。その中でも、固定資産税や取り壊し費用の問題が長期的に空き家となる要因であると考えられる。アンケートの最後に空き家についての要望や意見を自由に書いてもらう欄では「取り壊すと固定資産税が年間10万円以上高くなるということです。壊すにも壊せない状況です」とか、「取壊して更地にしたいが、取壊しの費用・固定資産税の増額等のことがあり困っている」、「空き家が7軒あり、環境悪化も心配で、以前より取壊しを計画しております。相当の費用が必要ですが（見積り）調達に苦慮しております」というように、固定資産税や取り壊し費用が捻出できず、やむを得ず空き

表2 空き家の管理について困っていること

困っていること	実数 (人)	回答 率 (%)
不法侵入や放火がないか心配	281	44.5
近所に迷惑をかけていないか心配	249	39.4
貸したり売却したりする相手が見つからない	174	27.5
遠方に住んでおり管理が難しい	147	23.3
更地にすることで固定資産税が高くなる	146	23.1
掃除や草刈りをするにもお金がかかってしまう	138	21.8
特に困っていることはない	126	19.9
取り壊したいが費用が不足している	119	18.8
リフォームをしたいが費用が不足している	63	10.0
誰に相談したらいいかわからない	44	7.0
できれば管理を誰かに任せたいと思っている	34	5.4
家屋や土地の権利問題が解決できない	23	3.6
法的規制等により建替えができない	18	2.8
その他	60	9.5

注) 複数回答

本市空き家実態調査から作成

家のままにしているというケースが多くみられる。

また、表2のアンケート結果から「誰に相談したらよいかわからない」といったように、空き家の対処方法について情報が少ないといったことも指摘できる。前述の自由記述欄でも、「売却を希望しているので、信用のおける不動産業者を紹介して欲しい」、「正直どうしてよいのかかわからないというのが現状です」、「低料金で草刈りを実施してくれる業者の利用方法や料金をホームページ等で紹介してほしい」など、「何をしたいかわからない」という状況から「業者の紹介」といったものまでさまざまであるが、情報の提供を求める声も多く聞かれた。

次に空き家所有者の属性についてアンケートから明らかにしたい。図2は空き家所有者の年齢と職業を示したものである。所有者は、70歳以上の割合が45.0%と圧倒的に多く、60歳以上を含めると81.1%にも及んだ。それらの多くは無職となっており、年金生活のため高い収入を得られていない者が多いと推察される。また上記のアンケートの自由記述欄では「高齢（86歳）の為片付ける気力もなくなただそのままになっている」とか「私の亡き後子供がどうにかすると思います」、「夫の死亡後7年になりますが、膝関節（両膝共）が悪

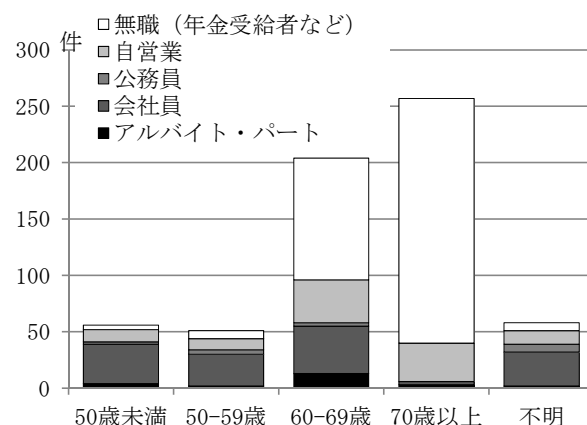


図2 空き家所有者の年齢と職業

本市空き家実態調査から作成

く（中略）家具など自分一人での処分に無理がある」などという意見も多く、所有者が高齢のために管理を積極的に行うことができないという状況が浮かび上がってくる。その他の自由記述としては、病気療養中や自らの仕事、家庭の事情などによって、空き家の管理が難しいといった意見も多い。

以上のように本市において空き家が増加する要因として、所有者の高齢化による経済的問題や管理をする意思、身体的能力の低下などが指摘できる。

(3) 本市における空き家の空間的特徴

前節では、空き家の発生要因を個人の状況から明らかにした。本節では、空き家の発生を空間的視点から明らかにする。

1) 本市における空き家の分布

図3は本市における空き家の分布を500mメッシュに加工し図示したものである。この分布からは、都市化が比較的早かった中心市街地周辺や、東武宇都宮線沿線、その他主要街道沿いにおいて空き家が多い。これらの分布は昭和45年までに都市化した地域（S45年D I D）とその分布域が重なる。

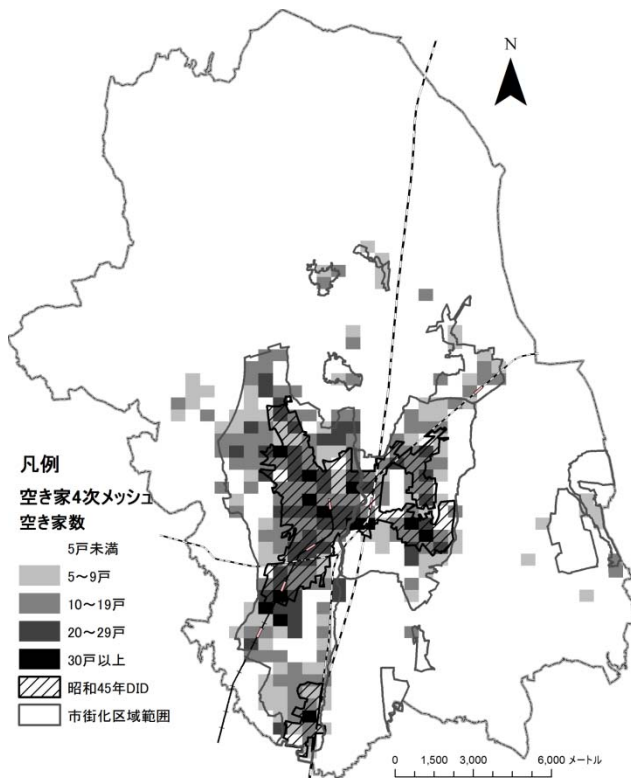


図3 500mメッシュでみた空き家の分布
本市空き家実態調査から作成

図4はD I Dに組み込まれた時期ごとの範囲の空き家数と家屋台帳による居宅数(平成23年1月1日現在)から空き家率を示したものである。D I Dの時期が早い地域において空き家の数・割合が高くなっている。また、D I D時期の早い地域、すなわち市の中心部に近接する地域において築年数の経過した空き家が多い。

2) 住宅の築年数と空き家

本市における空き家の建築年代をみると昭和40-54年が突出して多い(図5)。当期間の空き家数は1,060戸、空き家全体に占める割合は22.9%であった。その中でも特に多いのは昭和45-49年である。当期はベビーブーマーの住宅取得期でもあり、本市でも大量の住宅が建設された時期でもある。

図5より住宅の建築年代と空き家率の関係についてみていきたい。図5の空き家率は各建築期間別にみた居宅数と空き家数から算出した。概し

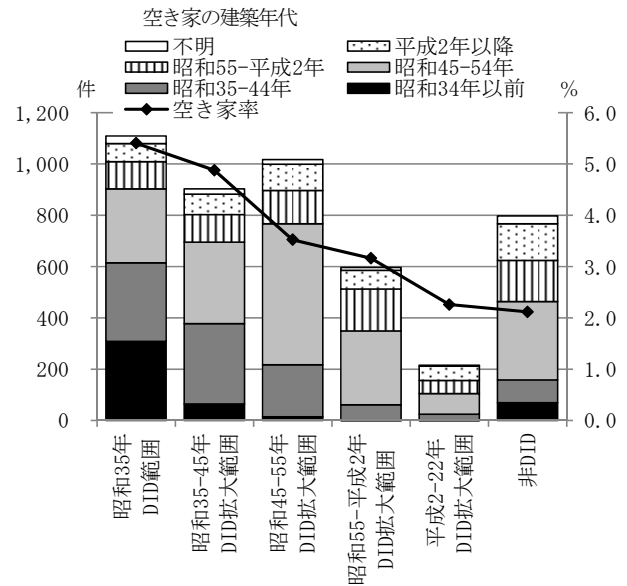


図4 D I Dの時期別、建築年代別
空き家分布数と空き家率

本市空き家実態調査、本市家屋台帳から作成

て45-49年の建物から急激に空き家率が上昇することがわかる。

図6は空き家の建築年代と腐朽破損度の割合を示したものである。昭和49年以前の住宅においてCやD判定(表1参照)が急激に多くなっている。つまり昭和49年以前の住宅は質がそれ以降のものに比べ劣っていることが指摘できる。

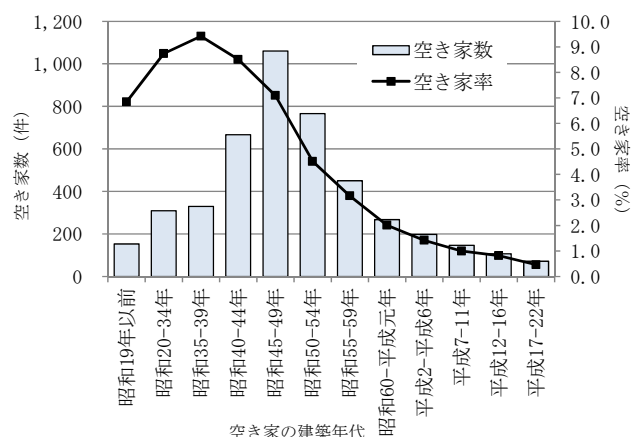


図5 本市における空き家の建築年代別件数

本市空き家実態調査、本市家屋台帳から作成

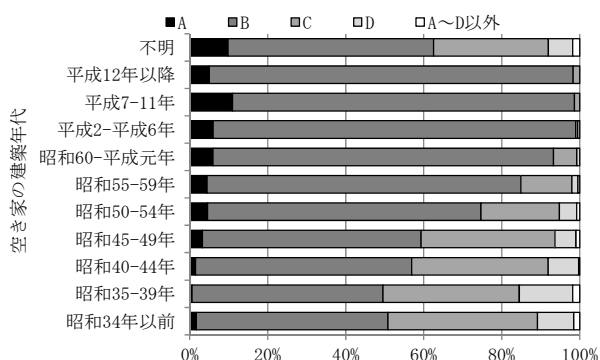


図6 本市における空き家の建築年代と空き家の腐朽破損度の関係

注：腐朽破損度の判定について表1を参照
本市空き家実態調査から作成

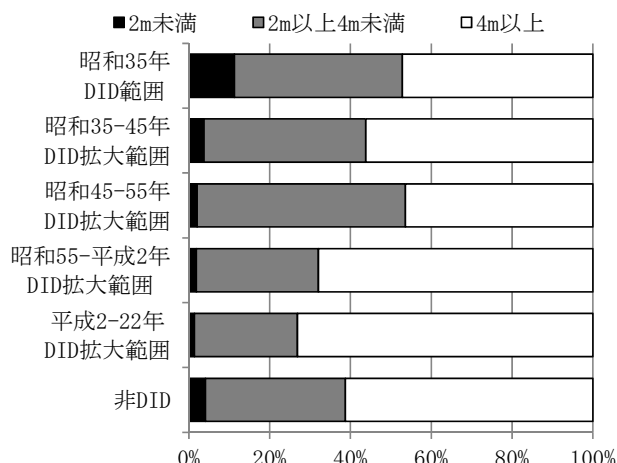


図7 本市におけるD I D時期別にみた空き家の前面道路幅員

本市空き家実態調査から作成

3) 前面道路幅員と空き家

空き家の発生要因の1つとして、住戸の前面道路を建築基準法で定められた条件を満たせず、売却や建替えが困難となることで空き家が増加することが指摘されている。本市空き家実態調査によると、全空き家4,635戸のうち、前面道路が2m未満のものは227戸(4.9%)と少ないが、2m以上4m未満は1,857戸と多い。前出のアンケート調査による自由記述欄においても「売却しようと不動産業者に頼んでおりますが、いかんせん再建築不可の為なかなか買い手が見つけません(後略)」という意見がみられ、接道条件の有無が空き家の売却を難しくしていることが読み取れる。

次にD I D時期別に空き家の前面道路の幅員を割合で示した。昭和35年D I D範囲において、2m未満の割合が高く、D I D時期が近年になるに従いその割合が低下することが明らかとなった(図7)。

(4) 小括

以上、本章では本市における空き家の特徴として、市街地が急拡大する以前、すなわち昭和45年以前のD I Dにおいて空き家が多いことが明らかとなった。そしてそれらの空き家は築40年を経過したものが多く、腐朽破損も目立つ。さらには

前面道路が4m未満のものも少なくなく、空き家としてそのままにせざるを得ないものも多い。本市では、中心部により近い地域の空き家問題を解決する策を講じることがNCC政策や住環境維持の観点から急がれる。

4 本市における中古戸建住宅流通

空き家の解消には、その有効活用が欠かせない。平成20年の我が国の中古住宅流通は13.5%で、90%を超える米国に比べると大幅に低い。わが国でも良質な住宅ストックを増やし、中古住宅流通を活発化させることで、空き家の発生をできるだけ抑えることが求められる。そこで本章では、本市における中古戸建住宅流通の現状を明らかにする。

(1) 本市における中古戸建住宅の流通

既存統計の結果からも本市における中古住宅流通は低調であることが読み取れる(表3)。また、相続・贈与の割合も低い。その一方で、新築や建替え、つまり「土地を取得し新たに家を建てて居住する」や、「従前の住宅を取り壊して新たに住宅

表3 持家住宅の入手方法

	宇都宮市		中核市		関東大都市圏	
	実数	割合 (%)	実数	割合 (%)	実数	割合 (%)
分譲 (公団)	810	0.7	54,020	1.4	184,600	2.2
分譲 (民間)	17,370	15.5	715,200	18.5	2,459,900	29.7
中古住宅	8,870	7.9	518,220	13.4	1,342,400	16.2
新 築	46,380	41.5	1,392,940	36.1	1,907,600	23.0
建替え	29,340	26.3	754,860	19.5	1,672,800	20.2
相続・贈与	5,420	4.9	295,060	7.6	436,000	5.3
その他	3,540	3.2	132,880	3.4	276,400	3.3
総 数	111,730	100.0	3,863,180	100.0	8,279,700	100.0

平成20年住宅土地統計調査から作成

を建て直す」という居住スタイルが他の地域と比べても特に強い。この要因としては、本市が大都市圏などと比べ地価が安く、新築住宅の取得が比較的容易なことに加え、大部分が平野で可住地が広く、新たな土地取得が可能なこと、さらには住宅継承の意識が低い、他の地域に比べて寒冷でそれに対応した新しい住宅が好まれると推察される。

(2) 中古戸建住宅流通の実態

前述のように空き家の解消には空き家の市場流通活性化が欠かせない。本章では国土交通省が公開している「不動産取引価格情報」⁴をもとに本市の中古戸建流通の特徴を明らかにする。なおこのデータは本市において平成19～25年上半期に取引された不動産6,720件（うち中古戸建住宅は983件）を分析対象とした。

はじめに、建築年代と取引価格別にみた中古戸建の取引件数を見ていく（図8）。まず、建築年代では、平成2～11年に建設されたものが最も流通している。一方で、昭和49年以前のもものは流通量が大幅に少なくなっている。前出の図5では昭和45～49年の空き家が最も多かったが、それとは逆の値を示している。すなわちこの結果からは、昭和49年以前の空き家が多いにも関わらず、同期間の中古戸建は市場流通していないということを示している。

⁴ 本データの詳細については、国土交通省土地総合情報ライブラリーHPを参照[<http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/torihi/kikakaku-info/>]。

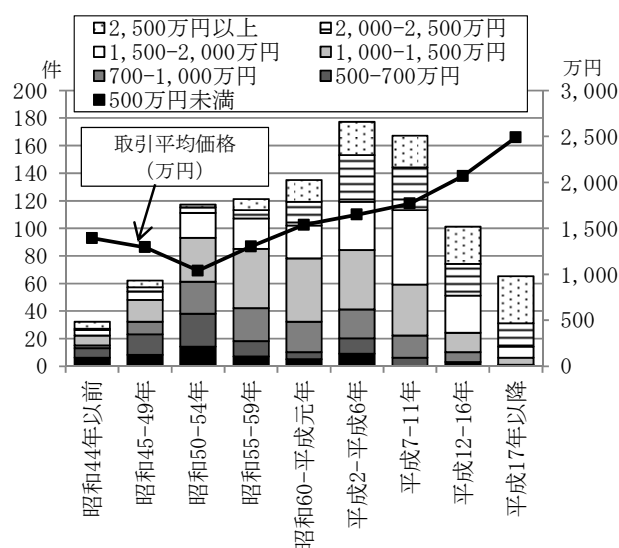


図8 中古戸建の築年代ごとの取引件数

国土交通省不動産取引価格情報から作成

次に、図8より取引価格に着目したい。建築年代が古くなるにしたがって取引価格が下がる傾向を示しているものの、昭和55～59年から上昇している。これは取引された物件の敷地面積が他の年代のものよりも広いものが多いことや、中心部に近く地価の高い地域のもが多かったことによるものと推察できる。全取引の平均価格は1,600万円（中央値=1,400万円）であった。なお、新築戸建の平均価格は2,994万円であることから、中古は半値で購入可能となる。

では、なぜ昭和49年以前の住宅において流通が少ないのだろうか。これは我が国の木造住宅の寿命が一般的に30年といわれていることから、築30年以上の住宅を敬遠するという風潮や、昭和45～49年は住宅建設ブーム期にあたり、質が高く、住宅が多かったことも要因として指摘できる。さらには仮に昭和49年以前の中古戸建を購入し、上物を除却して新たに新築戸建を建設しようと考えても、数百万円の解体費が必要になるといったことも要因であると思われる。

その他、昭和49年以前の住宅の延床面積が現在のニーズに合致していないこともあげられる。図9に建設年代ごとの中古戸建の延床面積の割合を

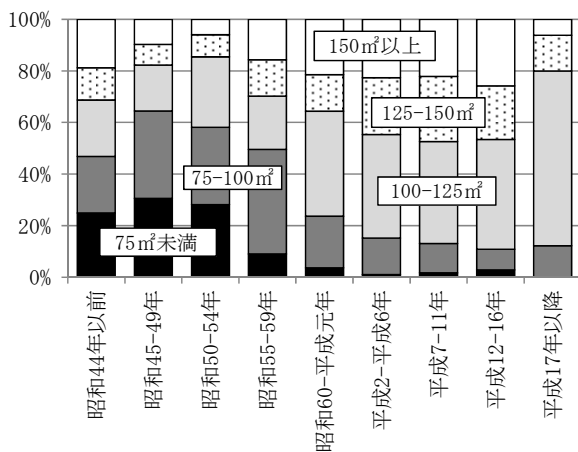


図9 中古戸建の築年代ごとの取引件数
国土交通省不動産取引価格情報から作成

示した。新築戸建の平均延床面積は113.6㎡で100㎡以上の割合は89.1%であった。また、中古戸建の前面道路幅員も同様に影響しているものと考えられる。昭和49年以前では本市では一般的な6mが少なく、4-6mが中心である（図10）。

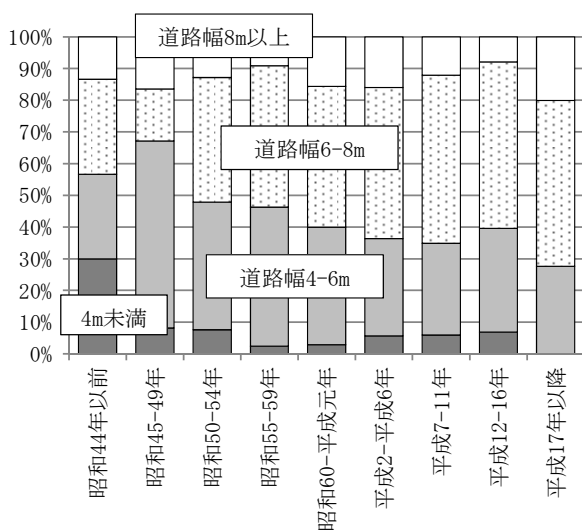


図10 中古戸建の築年代ごとの取引件数
国土交通省不動産取引価格情報から作成

(3) 中古戸建住宅流通の地域的特徴

1) 地域別にみた中古戸建流通

次に中古戸建がどのような地域で流通しているのかを明らかにする。図11は字別にみた中古戸建の流通率⁵を示したものである。この数は、同一

⁵ 不動産取引価格情報の中古戸建の取引の数から、それぞれの地域ごとの居宅数で割った値。

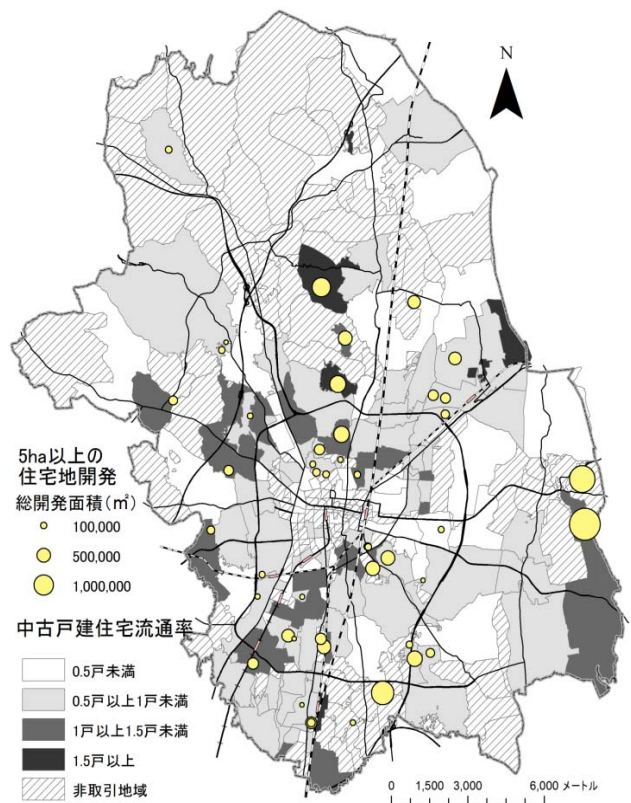


図11 字別にみた中古戸建の流通率
国土交通省不動産取引価格情報、栃木県土地利用意向調査、本市家屋台帳、本市開発許可申請から作成

地域内の居宅数100戸につき何戸の中古戸建取引があったかを示している。すなわち、中古流通が活発であるか否かを示している。中心市街地やその周辺は取引自体見られない地域も多く、中古流通が少ない一方で、郊外で活発な地域がみられる。中古戸建の流通率と総開発面積5ha以上の住宅地を重ね合わせてみたところ、流通率が高い場所と住宅地の位置が合致する場合が多い。流通率が1戸以上の地域では、5ha以上の住宅地とも合致する場合が多い。このことから街路整備が計画的に行われ、比較的良好な住環境の住宅地において中古戸建の流通が活発であることがわかった。

2) 大規模住宅団地が好まれる要因

表4に中古戸建の流通率が高かった上位10地区を示した。竹林町以外は、いずれも大規模な住宅地開発や区画整理事業が含まれる地域であり、

表4 中古戸建流通率が高い地域の取引額

地域名	流通率	1,000万円未満	1000～2000万円	2000万円以上
立伏町	2.1	61.3	38.7	0.0
豊郷台	1.5	0.0	23.5	76.5
西の宮	1.5	80.0	10.0	10.0
竹林町	1.4	16.7	50.0	33.3
横山	1.4	35.7	57.1	7.1
清原台	1.4	30.3	51.5	18.2
江曽島	1.3	23.1	53.8	23.1
富士見が丘	1.3	45.5	40.9	13.6
山本	1.3	50.0	30.0	20.0
西川田南	1.2	30.8	46.2	23.1

注) 取引数が10件未満の地域は除いた。

国土交通省「不動産取引価格情報」,
本市家屋台帳から作成

住環境が比較的良好な地域に数えられる。

住宅取得において住環境が評価軸になっていることを裏付ける資料が図12である。これは本市住宅課が平成24年8月に行った「住宅・住環境に関する市民アンケート調査」⁶の結果を利用した。アンケート調査では転居意向を訪ねていて、「いずれ転居する予定」と回答した174名に対して「転居先を選ぶ際に重視することは何ですか」という質問をしている。その結果、最も多い84名が「周辺環境の良さ」と回答している。この結果からは住環境が住宅取得の大きな評価軸になっていることが示唆される。

大規模住宅団地において中古戸建の流通率が高いもう1つの要因として、住宅価格の安さも指

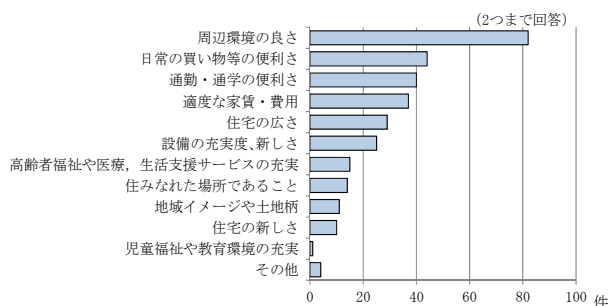


図12 転居先を選ぶ際に重視すること

本市住宅課住宅・住環境に関する市民アンケート調査
から作成

⁶ 住民基本台帳から年齢、性別、居住地域ごとにサンプル数の標準化を行い、計3,000名に配布し、1,058票（回収率約35%）の回答を得た。

摘できる。大規模住宅団地の場合、立地が郊外であることや、交通や生活利便性が必ずしも高くないことから、これらの地域では価格が1,000万円を下回る物件も多く、西の宮の平均価格は847万円、立伏町は885万円、富士見が丘は1,206万円、横山町は1,275万円などとなっている。これらの地域は住宅取得のために多くの資金を支出しない層の受け皿となっている可能性が指摘できる。

一方、既成市街地である一条の中古戸建の平均価格は4,500万円、桜は2,900万円、戸祭は2,440万円など、接道条件が悪かったり、敷地面積が極端に狭かったりする物件を除いていずれも高額である。

(4) 小括

本市の中古戸建流通は、利便性の高い既成市街地(本研究では中活エリア以外の昭和45年D I D範囲内と定義する)というよりも、むしろ郊外の都市基盤整備がある程度整った住宅地において活発であった。これは都市基盤整備が整った住宅地が市場に流通させやすいといったことや、良好な住環境のニーズが高いこと、そして比較的新しい住宅を安価に購入できるといったことが指摘できる。西山(2013)⁷で指摘されているように、本市では、いまだに市街化区域内縁辺部において住宅地開発が活発であり、消費者のニーズも高い。とはいえ、郊外の新築戸建でも購入額が2,000万円を下回る物件は少なく、立地条件や住環境を比較した場合、自家用車による移動が容易な若年ファミリー世帯にとっては、安価に購入可能な中古戸建住宅は魅力的な物件となる。今後、郊外の大規模住宅団地は労働の不安定化や非正規雇用の増加、所得が伸び悩む中で、住宅購入に対して多額の資金を充てられない層の受け皿となっていくことが予想される。

⁷ 西山弘泰「住宅地開発の動向と住宅市場の方向性に関する研究」『市政研究うつのみや』第9号、2013年3月、64-73頁

5 中古戸建住宅の 流通促進策に向けた課題の整理

本稿では、空き家の利活用を促進する足掛かりとして、空き家の実態とその活用の1つの方策である中古戸建住宅の流通の動向を明らかにした。

本章ではこれまでの結果を踏まえ、本市における中古戸建住宅流通の促進策を進めるための課題の整理を行う。

(1) 情報の周知とその仕組みづくり

空き家発生の要因として、固定資産税の負担が増すことや取り壊し費用が不足していること、空き家の取り扱いに関する情報が少ないといったことが指摘できる。空き家は、金銭面などの個人的側面や制度面などといった社会的側面が絡み合っており発生すると考えられる。そのため多様な相談をワンストップで受けられる窓口の設置を検討する必要がある。またこの窓口では、本市建築指導課の耐震化支援事業など、空き家に関連した補助の情報を一元的に取りまとめ、それらの情報を周知するなど、空き家の適正管理、利活用に関する広報活動を行うことも求められる。その際、栃木県不動産協会や弁護士会、解体業者など、民間と連携し、各団体からの相談員の派遣や情報の共有化を図っていくことが望まれる。

(2) 空き家利活用を促進すべき地域・住宅の選定

空き家の利活用を促進する施策を実施する際、施策の空間的範囲や対象住宅の明確化が必要となる。本稿では、郊外の空き家に関しては円滑な市場流通が確認された。一方で、既成市街地においては、第3・4章において諸要因によって空き家が市場を通して十分流通していない実態が明らかとなった。また、住宅の質という側面からは、昭和49年以前に建設された戸建住宅において空き

家が多いにも関わらず、流通が少ないことも明らかとなった。

以上の結果に対して、本市が今後空き家の利活用施策の策定に向けた視点を示したものが図12である。私案であるが、空間的視点では既成市街地において利活用施策を進めること、そして昭和49年以前の空き家に関しては、ニーズに合致しないことから、活用対象としないことが適切であると考えられる。一方で、建築年代などでは評価が難しい大谷石建築や古民家などに関しては、独自の基準を設け、保存・利活用していくことも必要となってくる。

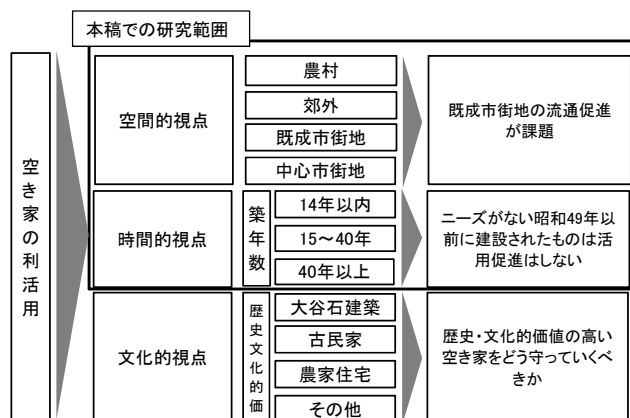


図12 空き家利活用に向けた視点の整理

筆者作成

6 おわりに

本研究では、本市の空き家と中古戸建住宅の流通の実態を明らかにした。よって、実態把握が大部分を占め、具体的な政策提案までには至っていない。しかし、今後20年の間に空き家問題は、本市にとって重大かつ切実な事態となっていく。そうした中で、本市がすべての空き家について対応することは不可能であり、個人、市場、行政がどの部分を担っていくのかについて明確に役割分担を行うことが必要である。本研究はその視座について一定の示唆を与えた。