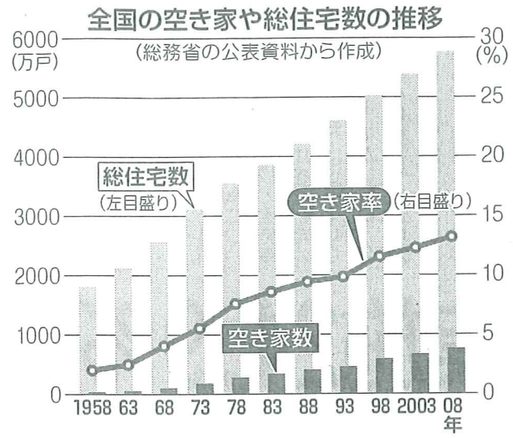
空き家増

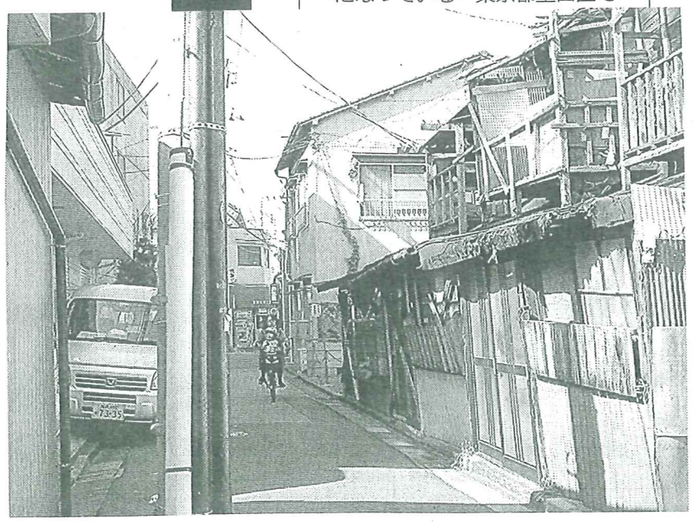
全国総戸数の13%

放火、倒壊、無断侵入、ごみ投棄懸念

解体に数百万円

誰も住む人がいなくなった空き家の数が年々増加している。放置された空き家は、犯罪を誘発しかねず、地震や台風などの災害時には倒壊しやすいといった心配もある。景観上も好ましくない。各自治体は条例を制定するなどして対策に乗り出し、今国会に関連法案も提出される見通しだが、果たしてそれだけで十分なのか。現状を探った。（上田千秋）




木造家屋が立ち並ぶ路地にある空き家。対策は全国的な課題になっている＝東京都墨田区で

眼前に東京スカイツリーがそびえる東京都墨田区京島地区。古い木造家屋が立ち並ぶ中の狭い路地に入ると、築五十年はたっているとみられる住宅が目に飛び込んできた。ここ数年、空き家のままだといい、近くの男性(六二)は「人が住んでいる方が安心だけど、しょうがないね」とつぶやいた。

人口約二十五万四千人、世帯数約十三万六千の墨田区で、何らかの対応が必要な空き家の数はおよそ二百五十戸に上る。ここ数年、「他人が勝手に入っている」「傾いていて危ない」など区に寄せられる相談や苦情が増えており、二〇〇五～〇九年度の五年間で計三十八件だったのが、一〇年度以降の三年間では計九十三件になった。

同区の河上俊郎危機管理担当副参事は「解体するとお金がかかることもあり、面倒だと思って放置してしまうのだろう。相続手続きの中で親族の誰が責任を持って処分するか決めていないなど、行政として対応が難しいケースも少なくない」と説明する。

空き家に悩まされているのは墨田区に限った話ではない。総務省の住宅・土地統計調査によると、二〇〇八年十月現在、三カ月以上誰も住んでいない空き家の数は全国で約七百五十六万戸。総戸数五千七百五十九万戸の13・1%に上る。

空き家の数は五年に一回の調査のたびに増えており、過去最高を更新し続けている。

豊かな地域社会づくりに取り組むNPO法人「まちぽっと」（東京）の伊藤久雄理事は「昭和三十年代から四十年代にかけて開発された住宅地に移り住んだ夫婦などが、ちょうど亡くなる時期に来ている。独立して出ていった子どもたちの多くも実家には戻らず、空き家が増えている」と解説する。

空き家の増加は、地域にとって悩ましい問題だ。誰かが無断で侵入したり、放火されたりする危険がある。ごみの不法投棄場所にもなりかねない。倒壊の恐れもある。荒れた家屋の存在は、町の景観にも影響を及ぼす。

すぐに買い手や借り手が見つかれば問題はないが、家屋の状態や立地条件によっては簡単にはいかない。解体するにしても数百万円の費用がかかるため、そのままにしておく所有者が少なくない。

解体すると、割高な税金を払わなければならなくなることも空き家が増える一因になっている。地方税法の規定で、住宅が建っている土地の固定資産税額は二百平方㍍以下は六分の一、二百平方㍍超だと三分の一に軽減される特例措置がある。つまり、さら地にすると、固定資産税が三～六倍に跳ね上がる。

「住宅は生活する上で最も基礎的なインフラ。住民の負担軽減のために配慮が必要ということで制度ができた。さら地になれば、適用はされない」（総務省固定資産税課）というのが理由だ。

シェアハウス、グループホーム、公営住宅への需要増

マッチングが カギ

空き店舗兼住宅から改装された学生向けシェアハウスのリビングダイニング＝3月、富山県高岡市で

行政もこれまで、手をこまねいていたわけではない。埼玉県所沢市は二〇一〇年、全国で初めて空き家の適正管理を目的とした空き家対策条例を定めた。同様の条例は全国に広がり、国土交通省によると、その数は今年十月現在、約二百七十市区町村に上る。

解体費用を補助したり固定資産税を軽減したりする規定を設けているほか、所有者の了解を得た上で自治体が建物を解体できる「行政代執行」の権限を盛り込む例も増えている。

自民党は今国会に、空き家対策の特別措置法案を議員立法で提出する方針だ。市区町村に所有者の特定や実態把握に必要な立ち入り調査権を認め、管理が不適切な場合には撤去や修繕などの改善を命令できるようにする。代執行に関する規定や、自主的に撤去した場合の固定資産税の軽減措置なども含まれる見通しだ。

こうした措置によってある程度解体は進むと考えられるが、問題がなくなるわけではない。そこで求められるのが、空き家の有効活用だ。

千葉大の小林秀樹教授（住環境計画）は「せっかくまだ使える建物があるのだから、それを利用しないのは合理的ではない。シェアハウスや高齢者が暮らすグループホーム、公営住宅としての利用など、潜在的な需要はかなりある」と説く。

社団法人「日本シェアハウス協会」（東京）によると、全国には二千軒近くのシェアハウスがあり、約一万五千人が入居している。山本久雄代表理事は「空き家が増えるにつれて、『シェアハウスとして使えないか』という問い合わせも多くなっている。当面は需要は減らないだろう」と話す。

「空き家の潜在的需要はある」と話す小林秀樹教授＝千葉市で

問題は、貸し手と借り手のマッチングがまだ十分にうまくいっていない点だ。自治体が空き家の物件情報をホームページなどで提供する「空き家バンク」制度も広がってはいる。小林教授は「行政が積極的に支援をしながら、マッチングを担えるNPO法人や専門家を育成していく必要がある」と提言する。

専門家「自治体の関与積極的に」

そうした中で、空き家の有効活用の流れに水を差すような事態も起きている。貸しオフィスや倉庫として届けられながら、実際には多人数が居住している「違法貸しルーム（脱法ルーム）」が社会問題化したことを受け、国交省は九月、こうした物件を「寄宿舎」として扱うよう全国の自治体に通知した。

寄宿舎になると、耐火性の高い間仕切りを設置したり、廊下の幅を広げたりしなければならず、コストがかかる。脱法ルームの規制が目的の通知だったが、シェアハウスも同じ扱いになったことで関係者の間には波紋が広がっている。

通知が出たからといってすぐに既存の施設まで使えなくなるわけではないとはいえ、いずれは規制が及ぶことになる。小林教授は「シェアハウスを同列に考える必要はないが、各市区町村が（通知より権限が強い）条例をつくるなどして対策に当たるべきだろう。行政がうまく関与するようになれば、脱法ルームをはじめとする悪質な貧困ビジネスも自然に消えていく」と強調する。

今後も人口減少が続くと予測される中で、空き家対策は「待ったなし」の課題だ。前出の伊藤理事は「今後しばらくは、そのスピードを増しながら空き家は増え続けるだろう。地域社会にとってさらに深刻になっていく可能性がある」とみる。

「空き家対策に一言で『これ』という解決策はないが、避けては通れない問題だ。市区町村だけでなく国を含めて、より真剣に現状を受け止める必要がある」

デスク／メモ

子どものころ、空き家があると「幽霊屋敷」などとはやしたてたものだった。今ではそんな牧歌的なことを言っている場合ではない。高齢単身世帯が増えていることを考えれば、将来の空き家の増加も容易に推測できる。親元から遠く離れている方は、たまには実家のことを考えてみるのも必要だ。（国）