

株式会社さくら都市総合研究所

清水 秀幸
席 研究員



7 事例「長野市の検証」(続)
(6) 空き家事情

長野市に限らず、全国多くの地方都市で「空き家の増殖」が社会問題化し、安全・安心・そして高密度なまちづくりを推進してい

くうえで、いま喫緊の改善を求められる事態となっている。

全国の空き家の数は、2013(平成25)年10月時点で約820万戸と、この5年間で68万戸余り増え、住宅総数に占める割合は13.5%にまで上昇し、7.8軒に1軒は「無人家屋」となっている。

長野県の場合は、19万4千戸の空き家があり、住宅総数の約2割を占め、全国2位の空き家率となっている。ただし、その中には別荘やセカンドハウスも含まれており、それらを除くと全国16位、いずれにせよ高い水準にある(全国住宅統計調査)。

9(平成21)年度の長野市調査によると、住宅総数16万3880戸に対し、2万3290戸の空き家が確認されており、その比率は14%余りとなっている。参考であるが、現在の長野市の所有する市営住宅総戸数が3571戸、そのうち空き家は740戸(20.7%)という状況である。いささか古いデータであるが、「長野市の空き家の実態」を示したものが以下のグラフである(2008年、住宅・土地統計調査)。図表1が示すとおり、空き家(室)全体の3分の2は長屋・共同住宅が占めており、図表2(2)のとおりその大半は賃貸用である。そして、その多くは市

街地の木密集地域(木造住宅密集地域)に多く点在し、一戸建てを含めたこの状況が市街地の低密度化を助長し、防犯・防災上も含め社会問題の主因となり、都市形成を遅らせる要因となっている。

加えて、図表2(1)の表のとおり、一戸建(専用住宅)の空き家の占有率の高さは、先述のとおり世帯の分散、小世帯化の中で、生まれた家に帰らないことによる先代家屋の不要化が進行している現象であり、少子化の状況を考えると、中山間地域も含め今後さらにその比率は上昇するものと思われる。

そして、図表2(2)にみる賃貸用共同住宅の空き家(室)化は、市街地を中心とした宅地用途の市街化区域内に多く散見され、それぞれの地主の土地の有効活用や相続対策上建設されたものも多く、老朽化が進行するにつれて空き家率がさらに上昇することが推測される。

(続)

清水 秀幸氏(しみず ひでゆき) 1952年長野市生まれ、76年明治大学政経学部政治学科卒、同年守谷商会入社、2006年6月取締役就任。各支店長、営業本部長を経て、退任。13年7月にさくら都市総合研究所を設立し、現在社長。

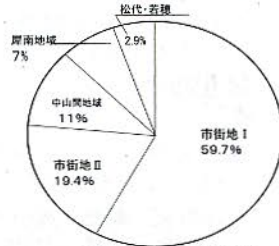


図表1. 空き家の内訳



図表2-1. 一戸建ての空き家の内容

図表2-2. 長屋・共同住宅の空き家の内容



図表3. 長野市内の空き家分布