



人口減少社会と 地方都市の活力再生

17

株式会社さくら都市総合研究所

清水 秀幸
席員
主研究員



7 実例「長野市」の検証(続)
(6) 空き家事情

現実アパート経営の

実態は、そのオーナーの余剰資産の有効活用や相続対策の場合が多く、その土地を担保として20年から30年の償還期限を設けて運用されている場合が多い。

したがって空き家(室)が増えたからといって壊すに壊せない状況がそこにある。そ

れがさらに空き家(室)化を招く悪循環を誘発しているのである。

空き家(室)数の増

殖は、高度経済成長期以来、住宅総数が総世帯数を上回る、供給過剰が続進していることもその一因である。そして、新築物件を好む風土、また国の住宅産業の振興策が扇動していることも事実である。ここに来て、中古

物件の再生、見直しの運気は高まりつつあるものの、日本の中古を含めた住宅流通市場における中古住宅の割合は、13%程度と低調で、欧米各国の80%〜90%という高さに比較するべくもないのである。

また、都市の高密度化を図るうえで、不要空き家の処分について行政や自治会が打診しようにも、それら所有者の特定にはじまり、仮に所有者が判明しても財産権や、相続継承者間の合意形成等、民

法上の具体的解決に相当のエネルギーを費やすことになる。

また、所有者にして

も、解体処分することで固定資産税の減免措置という優遇条件を放棄することになり、また再利用者への貸与や売却するにしても、それを仲介する不動産業者の手数料報酬の低さから業者にとっては割に合わず、真剣さに欠ける事情が見てとれる。ちなみに、宅地建物取引業法については都度見直しはされているものの基本的には半世紀近く前に施行されたものである。

高密度、高効率な都市化(まちづくり)を推進するためには、市街地をはじめとする空き家対策の充実是不可避の要件であり、まず時代遅れの税制度や関連法の改正が急務である。

自治体にあっても「適正管理条例」等の

制定により、老朽化し倒壊の危険性のある空き家への行政代執行の道筋をつけたたり、「空き家バンク」といった再生の取り組みも行われつつあるが、効果はこれからといったところである。

老朽家屋の倒壊、火災、無断借居、ごみ屋敷といった防災・防犯、衛生上の社会問題の解決はもとより、安心・安全に暮らせる秩序ある都市空間の形成を目指すうえでも空き家対策は最優先課題の一つである。このままの状況が進めば進むほどそのツケは重くなり、人の住まぬ家の増殖はやがて街そのものを蝕(むしば)んでいくことになる。

(続く)

清水 秀幸氏(しみず ひでゆき) 195

2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。