

株式会社さくら都市総合研究所

清水 秀幸
主席
研究員19 縮小する社会と地方
都市の将来像

では、それによってどんな齟齬が生じるか。簡単に云えば、ほぼ全ての制度設計の尺度が通用しなくなるということである。社会保障制度はもとより、年金制度から社会インフラ、都市政策、果ては働き方に至るまで全ゆる政策や制度設計の見直しが必要となるのだ。そして、その見直し改訂版が『時代経営』の指針となるのである。

中でも、都市政策、住宅政策については極めて制度再編が急務であろう。まず取り組みを急ぎたいのは、人口減少・世帯数の減少によつては生じるまちの不整合「空き家」につ

いての課題である。既に筆者は幾度となくこの問題にふれ、不連続な街区の空洞化、スポンジ化が将来人の住まない、もしくは人の住めない「死骸区」を形成する恐れがあることを警鐘してきた。

「空き家」は大きく2つに区別できる。1つは、賃貸とか売却、販売等予定が明瞭な物件でもあるもの。そしてもう1つは、それ以外、強いて云うなら「その他の住宅」である。取り分け後者については、主に将来においても使途が極めてカオスな状況にある物件であり、「所有者不明の空き地」とともにこれが近年その数を増殖させる主たる要因となっている分野である。そして、これらのストック群が「所有者不明の家屋」の予備軍と化しているのである。これら住宅が増殖する原因は今更言うまでもなく、人口減少により需要が鈍化し、明らかに市場の狭隘がはじまっているにも拘らず、住宅業者や宅造業者によつて市場に送り込まれる大量の物件の続進にある。供給過剰であるがために、老朽化の著しい空き家には誰も見向きしない現実の姿がそこ

に垣間見える。その現状に国も地方(自治体)も決して手を拱いていないが、現実の彼らの打つ手は単なる対処療法であり、根幹治療の処方とはほど遠いものと考えるのである。むしろこの空き家問題たるものは、これからがいよいよ正念場と言っている。それは、総世帯数の減少がこれから本格的に始まるからである。これからの時代、行政でなければできないことは、農地や工場跡地等への新たな宅地誘導ではなく、まずは新築住宅に対し何らかの制限を導入するとともに、空き家ある宅地に誘導することである。老朽化の著しい物件を抱き合わせることで、税財政面で後押しする制度設計を新たに構築することである。(続く)

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。2013年6月株式会社守谷商会役員を退任し、同年7月株式会社さくら都市総合研究所を設立。長野市都市計画審議会専門委員ほか3委員、その他各地方自治体の審議員・部会員を兼任。現在、同研究所社長。