

空き家急増、世帯構造の変化、人口増加政策、中心市街地衰退の関連性考察

都市研究センター研究員

久繁 哲之介

1 はじめに～問題提起

空き家の急増と、人口の急減が注目されるが、両者を解決する政策は本来、表1の公式が示すように、相性が良く、相乗効果が期待できる、はずである。

表1) 真の空き家数を導く公式

空き家数=住宅ストック数-世帯数

真の空き家数=空き家数-二次的住宅数

すなわち、空き家数は「住宅ストック数-世帯数(≒人口数)」で決まる。よって、急増する空き家数を減らす政策の大きな枠組みは「住宅ストック数を減らす」および「世帯数(≒人口数)を増やす」という2つに限られる。

住宅ストック数(特に新規住宅供給数)を減らす政策は後述するように、住宅業界や地方都市から、あまり歓迎されない。

一方、世帯数(≒人口数)を増やす人口増加策は、人口減少が進む地方都市において今、最も重要な政策と位置づけられている。特に「地方消滅」という言葉が話題になった2013年以降、人口増加策はより必要とされている。

このような背景から、人口増加策と、空き家急増を解決する政策は相乗効果が期待できる、はずである。

しかし、現実は違う。人口増加策に地方都市が邁進する中で、空き家は増えている。

しかも、中心市街地の衰退や高齢者の孤立という副作用を併発している。

この問題の原因を示唆する次の言葉を数年前から、人口増加策に邁進する地方都市の現場で何回も聞いてきた。

「移住推進策が奏功して、移住する意欲をもってくれた時「**移住したいが(私が住みたい安くて広く環境も良い)住宅が無い**」と言われ、大都市居住者の地方移住が実現しない。だから、郊外に住宅を新たに作る政策が必要だ。」

こうして、郊外に新規住宅供給が増える結果、次の問題(以下、問題提起)が生じる。

1 現在の「人口増加」政策は、地方都市間の人口争奪戦にすぎず、日本の総人口は増えない。

2 「郊外に住宅を新たに作る」政策は、中心市街地活性化政策に逆行する。

1と2の結果、中心市街地の衰退と空き家数の増加が加速する。

本研究は以上の問題提起を踏まえて「空き家が急増する原因と影響」を考察する。本研究が注目する関連性(原因と影響)は「世帯構造の変化、人口増加政策、中心市街地の衰退」である。

人口増加政策および空き家急増の解決策は、世帯(≒人口)を「数で見る大きな枠組み」だけではなく「構造の変化も見る枠組み」が必要である。

世帯構造は表8で分かるように、夫婦と

子の世帯および3世代世帯が急減し、単身世帯や夫婦のみの世帯は急増している。求められる住宅の質も当然に変わる。

この対応策として現在は、郊外に住宅が新たに作られる一方、3世代世帯など急減する世帯が利用していた住宅は、家族数減少などを機に、空き家になる場合が多い。

本稿は、この解決策として、3世代世帯など急減する世帯が利用していた空き家を、シェアハウス（仲間との共有居住）として利活用する方法を示す。

2 研究の経緯～鹿嶋市での現地調査

本研究は、問題提起を漠然と意識していた折、茨城県鹿嶋市から次のような講演の依頼を受けたことに始まる。

「高齢者の孤立が深刻な地域が市内に幾つかある。人口は数年前まで増加基調だったが、人口減少に転じた。この状況下で、コミュニティづくりを推進したいので「人口減少社会の中での新しいコミュニティづくり～孤立させない地域づくり」という演題で、市民向けに講演をしてほしい。」

講演で鹿嶋市を訪問したのを機に「人口減少に転じた。高齢者の孤立が深刻化した」結果に至る過程を現地で調査してみた。現地調査を進めると、問題提起との関連性および解決策の糸口が見えてきた。出来事と対応する政策は時系列的に次のように要約できる。

鹿嶋市は1995年に大野村（以下、合併後も、大野村と記す）を編入合併する。編入前のバブル期、大野村では別荘（二次的住宅）と移住者向け住宅を新たに作る大規模

かつ長期的な住宅開発が始まる。

大野村はほぼ全域が「非線引き地域」。3000㎡以下の開発は自由にできるので、開発は予定通り大規模かつ長期的に進む。結果、移住者数と住宅数が急増し続ける。

移住者数の急増で、人口増加政策の先進地として注目される。

一方で、二次的住宅と移住者向け住宅の急増により、空き家率が急増するという副作用が生じた。

2008年の空き家率29.4%は、市町村別の空き家率では全国ワースト14位である（表2）。

大野村への移住者を分析すると、市外からの移住だけではなく、安くて広く環境の良い住宅を求めての「市内の中心市街地からの住み替え」も少なくない。商業施設も住宅の郊外化に合わせて、郊外立地が進む。結果、中心市街地の衰退が加速するという副作用が生じた。

鹿嶋市は2008年、中心市街地の衰退に歯止めをかけること、空き家を減らすこと等を目的に、大野村の全域を「非線引き地域から、市街化調整区域へ線引き」を行う。

大野村は2008年以降、開発は全てが許可制となり、住宅の新規開発と移住者の流入が止まる。

住宅建設抑制政策により、29.4%だった空き家率は5年後の2013年度調査で、24.3%にまで下げる成果をあげる。

一方で、人口は増加基調が続いていたが、人口減少に転じる副作用が生じる。住宅建設抑制政策から9年後の現在にかけて、居住者の高齢化が進む。移住（人口流入）が止まり、孤立する高齢者が増え始める、という新たな副作用が生じる。

以上を纏めると、鹿嶋市の政策と、政策の結果は次の現象の繰り返しと言える。

ある政策を打つと、目的の成果はあげることができる。移住者（人口）増加策は、成功例として注目を集めた。しかし、いずれの政策も違う分野に、副作用が生じた。

3 鹿嶋市に学ぶべき事～政策連携の大切さ

鹿嶋市に学ぶべき事（特に、他の自治体が学ぶべき事）を整理しよう。

まず「政策を連携させる大切さ」である。後述する和歌山県和歌山市など分かりやすい例をあげよう。

自治体のある部署は、中心市街地を活性化するという視点・目的だけから、中心市街地活性化の政策を作る。

違う部署は、人口（移住者）を増やすという視点・目的だけから、郊外の住宅開発政策に邁進する。

両者は目的が正反対なので、副作用が生じてしまう。

副作用（現象）の大きさは、政策の特性と実践手法により異なる。

特性とは主に、中心市街地活性化のように「**効果（現象）が出にくい政策**」と、人口増加政策（郊外開発政策）のように「**効果（現象）が出やすい政策**」があることをいう。

両者が連携しないで共存する場合、効果が出やすい政策の現象が大きく、副作用（悪い現象）は、中心市街地活性化政策側に生じる。

ここから学ぶべきは、中心市街地活性化

のように、効果（現象）が出にくい政策ほど、連携すべき、ということである。

実践手法とは主に「広範囲に・一斉に行う」か「個別に・きめ細かく行う」かの違いをいう。大野村の例で言えば、住宅建設の抑制政策も推進政策も、全域を一斉に行った結果、副作用（現象）の程度が大きくなった。

ここから学ぶべきは、抑制と推進のどちらに舵を切るにしても、きめ細かい運用が求められること。その際、違う政策と連携させることである。

連携の例を鹿嶋市の場合で挙げよう。高齢者が孤立する集落に限り、若い世代が移住してくれるような政策を行う。例えば、若い世代の移住者には、町内会など地域コミュニティへの参加を条件に、移住費の一部に助成金を出す。この事例は後述する。

他の自治体が最も学ぶべきことに話を移そう。今から大野村の真似をしても、大野村で起きた移住者（人口）の急増は期待できない。なぜなら、大野村を含む鹿嶋市は別荘を所有する（移住する）のに、かなり魅力的な立地だからである。

鹿嶋市の魅力は東側が太平洋に面して、黒潮の影響で、温暖な気候で過ごしやすい。西側は北浦という湖に面して、東西にマリンスポーツを楽しむ拠点がある。鹿島神宮やプロサッカーで実力と集客力が日本一と言われる鹿島アントラーズ等、全国区の地域資源にも恵まれている。最大の魅力は、東京駅へ 90 分強でアクセスできる直通バスが 15 分おき位の間隔で発着する交通の利便性である。

きつい表現になるが、魅力の乏しい地域が、成功例と同じ政策を真似しても、成果

はあまり出ない。

鹿嶋市に学ぶべき最後の事項は、空き家問題の定義と解決策に関するものである。

すなわち、鹿嶋市など別荘（二次的住宅）を所有するのに適した魅力的な都市は、二次的住宅数の増加により「空き家率が非常に高くなる。これは悪い現象ではなく、空き家率自体を下げることを目的とする必要はない」ということである。

空き家問題の考察は、この説明から始めよう。

4 空き家の定義を「定住」志向から「利用」志向へ変える

表2は、鹿嶋市が全国ワースト14位になった2008年度「市町村別の空き家率ワーストランキング」。

表3は、同年の「都道府県別の空き家率ワーストランキング」である。

市町村別の上位は、財政破綻した夕張市という例外を除くと、著名な別荘地が並ぶ。しかも、東京へのアクセスが2時間以内という立地の良い別荘地に限られる。

空き家率を論じる報告書や書籍は、ほとんどが全国平均と都道府県の空き家率を示すに止まる。だから「空き家率は全国平均で、13.1%。最も高い都道府県は山梨県の20.3%」という数値を見ても、なんら異常に気がつかない。

しかし、軽井沢町の空き家率72.1%を見れば、いくらなんでも高すぎると異常さを感じないだろうか？

空き家の分類と定義は後述するが、ここでは次のことを頭に入れて、住宅を「定住」

志向から「利用」志向へ変える本稿の提案に耳を傾けてほしい。

表2) 市町村別の空き家率

順位	市町村名	空家率
1	長野県軽井沢町	72.1
2	栃木県那須町	50.4
3	静岡県熱海市	47.3
4	山梨県北杜市	43.1
5	静岡県伊東市	40.5
6	静岡東伊豆町	38.2
7	長野県茅野市	38.1
8	千葉県勝浦市	35.9
9	静岡県伊豆市	34.4
10	北海道夕張市	33.0
14	茨城県鹿嶋市	29.4
	全国平均	13.1

表3) 都道府県別の空き家率

順位	都道府県名	空家率
1	山梨県	20.3
2	長野県	19.3
3	和歌山県	17.9
4	高知県	16.6
5	香川県	16.0
6	徳島県	15.9
7	鳥取県	15.4
8	鹿児島県	15.3
	全国平均	13.1

出典) 住宅・土地統計調査(2008年)

空き家の定義として、別荘など「二次的住宅」は所有者が存在するが「定住していない」ので、利用頻度の多寡に関わらず「全てを、空き家としてカウント」する。

要するに、現在の定義は「定住者がいない住宅は全て、空き家」としてカウントする「定住」志向から導かれている。

空き家の解決策は後述するように、サテライト拠点をもつ2地域居住あるいは共有居住など「定住に固執せず、利用を推進」

する政策との連携が効果的である。

この際、空き家の定義が「定住」志向のままだと、いくら利用度を高めても、見かけ上の空き家率は減らない。

定住志向から利用志向へ変えるべきは、空き家の定義だけではなく「人口（定住者）の争奪戦を続ける地方自治体の意識」である。

地方自治体が定住志向から利用志向へ意識を変えれば、定住者向け住宅の乱造が抑制されるだろう。

したがって、本稿は統計上の空き家数から、二次的住宅の数を除外したものを「真の空き家数」と定義して、次の公式を使うことにする。

再掲：表1) 真の空き家数を導く公式

空き家数＝住宅ストック数－世帯数

真の空き家数＝空き家数－二次的住宅数

5 空き家の定義と4分類

5年毎に実施される住宅・土地統計調査は表4のように、空き家を4つの型に分けている。

表4) 空き家の4分類と、割合

1型	「売却」用の住宅	(4%)
2型	「賃貸」用の住宅	(52%)
3型	「二次的」住宅	(5%)
4型	「その他」の住宅	(39%)

出典) 住宅・土地統計調査(2013年)

注) 括弧内は「空き家数全体に占める割合」

本稿は以下、それぞれを「1型、2型、3

型、4型」と呼び、それぞれ説明していくが、以下のキーワードを念頭に置くと、わかりやすいと思う。

空き家の分類基準と、問題提起を読み解くキーワードは「**市場性、需要、2地域居住、節税、心情**」である。

1型の「売却用の住宅」と、2型の「賃貸用の住宅」は、それぞれ売却市場、賃貸市場に出ている「空き家」と定義される。

市場に出た空き家は「需要に適正な価格」であれば、取引が成立して、空き家でなくなる。つまり、1型と2型の空き家は「需要があるものは、問題視しなくてよい」といえる。

需要を重視する理由を説明しよう。空き家のうち半分以上の52%が「賃貸用の住宅」である。この中には、節税(投資も含む)という世間のニーズに応える形で、需要を考慮せずに乱造されているものが散見される。

つまり、空き家対策という政策を論じるには、節税の政策と連携させる必要がある。詳細は、4型の説明と併せて行う。

3型の別荘など「二次的住宅」は、所有者が定住用の住宅とは別に、二軒目の別荘・セカンドハウスとして所有する「空き家」と定義される。

他の型が「**定住**」用の住宅であるのに対して、3型の二次的住宅は「**2地域居住**」用の住宅という定義もできる。

そこで先に少し触れたことを含めて、次の提案を示したい。

2地域居住用の住宅(3型の二次的住宅)は、その利用によって利用者自身の生活の

質が向上し、二次的住宅がある地域の活性化に寄与するならば、他の型と同じように「空き家としてカウント」することは適切とはいえない。したがって、空き家数から二次的住宅を除外した数を「真の空き家数」と定義すべきと考える。

ただし、利用の頻度が低すぎる場合は再検討の必要があるし、二次的住宅も他の型と同様に、需要を考慮せずに乱造することも好ましくない。

4型の「その他の住宅」は、その他と言うだけあって、定義は難しい。空き家を論じる報告書や書籍に目を通したが、少なくとも私には理解しやすい定義はなかった。

理由は多分に「節税、心情」というキーワードにあり、これは非常に説明しにくいことにある。

そこで、私の研究によれば、その他の住宅の空き家は「シャッター商店街（商店街の空き店舗）と本質は同じ」という話を次項で紹介したい。

6 その他の空き家と、シャッター商店街は本質が同じ

拙著『商店街再生の罨』（ちくま新書2013）では「節税、心情」というキーワードを使い「その他の空き家と、シャッター商店街が生じる原因の本質は同じ」であることを論じた。つまり、どちらも問題は根深いが、どちらかに有効な解決策を見出した時、もう一方にもその解決策は応用できる。拙著分析の要約を表5に整理した。

表5は、4型の「その他」の空き家を、

5つの型に分類したものといえる。市場価値が無い型を除く、4タイプに共通する空き家の問題点は「市場に出ない（他人が利用できない）」事に尽きる。

つまり、空き家は、市場に出れば（他人が利用できる状態になれば）、1型と2型の空き家に位置づけが変わり、対策の打ちは幾らでもある。では、打ち手の例をタイプ毎に示そう。

節税型は当然、税制で対応する。例えば、空き家は更地や青空駐車場等より、固定資産税と相続税がかなり優遇される。結果、空き家になりそうな時、空き家のまま放置されやすい。

解決策のキーワードは、ここでも「所有から利用へ」が最適である。すなわち、空き家として「所有したまま放置」するより「利用」する場合の税制こそ優遇したい。

次に、所有者不明型は今も自治体が努力している探索活動で対応する。

しかし、貸したくない型と備え型は「心情の問題」といえる。だから「税制や補助金等お金、自治体の事務的な活動」では動かない。心情を動かすには、お金や事務的な活動では無理で、心ある世話を焼くしか手はないだろう。

表5) シャッター商店街が生じる原因

節税型～空き家は更地より節税できる
貸したくない型～他人に貸したくない心情
備え型～家族が帰る・継ぐ時の為に備えた い心情
所有者不明型～所有者が不在・不明
市場価値が無い型～市場取引が成立しない

7 真の空き家数、真の空き家率

空き家率および空き家数について、空き家の4型毎（表6、7では左端の4項目）に、全国平均と鹿嶋市のデータを時系列に比較してみよう。

表6は、**全国平均**の空き家率および空き家数である。表7は、**鹿嶋市**の空き家率および空き家数である。

表6) **全国**の空き家率と空き家数。最下段の囲み太字は住宅ストック数と空き家率。

数の単位は万人、万戸。

2008年		2013年の世帯数:5245		
空き家数	割合	空き家数	割合	増減率
1)	35 5%	31 4%		▲12%
2)	413 55%	429 52%		4%
3)	41 5%	41 5%		±0
4)	268 35%	318 39%		19%
計	757	820		8%
5759 13.1%		6063 13.5%		5%

出典) 住宅・土地統計調査 (2008、2013年)

表7) **鹿嶋市**の空き家率と空き家数。最下段の囲み太字は住宅ストック数と空き家率。

数の単位は人、戸。

2008年		2013年の世帯数:26464		
空き家数	割合	空き家数	割合	増減率
1)	180 2%	170 3%		▲6%
2)	4000 41%	3290 42%		▲18%
3)	2320 24%	2210 28%		▲5%
4)	3190 33%	2100 27%		▲34%
計	9690	7780		▲20%
33010 29.4%		32020 24.3%		▲3%

出典) 鹿嶋市空家等対策計画 (2017年)

両者の違いは、3型の空き家数が空き家数全体に占める割合に尽きる。

全国平均は5%と低いのに、鹿嶋市は28% (2013年度) と高い。

この違いが2013年の空き家率が「全国平均は13.5%なのに、鹿嶋市は24.3%」という差に繋がる。

しかし、空き家率を計算する数値を「空き家数」ではなく、先述した「真の空き家数」で計算すると、鹿嶋市は空き家率:24.3%が「真の空き家率:17.4%」にまで下がる。

① 真の空き家数=空き家総数-二次的な住宅数:7780-2210=5570

② 空き家率=空き家数÷住宅ストック数:7780÷32020=24.3%

③ 真の空き家率=真の空き家数÷住宅ストック数:5570÷32020=17.4%

8 空き家対策は、意識改革が大切

全国平均の空き家率および空き家数 (表6) は、次の特性が見られる。

まず、2型と4型が空き家全体の9割以上を占める。

そして、増減率を見ると、増加基調にあるのは2型と4型だけで、1型と3型は増えていない。

以上より、空き家の数を減らすことを目的とする場合、2型と4型に特化して抑制する政策が有効、という方向性を導くことができる。

以上の観点から、**鹿嶋市**の空き家率および空き家数 (表7) の増減程度は参考にな

る。4つの型すべてが減少しているが、2型は18%、4型は34%と減少の程度が大きい。

鹿嶋市が空き家率および空き家数を2008年から2013年にかけて、大きく削減できた要因は何か？

空家等対策の推進に関する特別措置法が2015年2月に施行され、様々な取り組みが導入された。同法を受けて、鹿嶋市は2017年3月に鹿嶋市空家等対策計画を策定した。

しかし、いずれも鹿嶋市の考察期間より後のことである。したがって、鹿嶋市における空き家の削減要因は別にあると考えられる。そこで、鹿嶋市の職員および市民に聞いてみると、次のように整理できる。

鹿嶋市の空き家削減に最も効いた要因は、第2項で説明したように2008年、大野村の全域を「非線引き地域から、市街化調整区域へ線引き」を行ったことにある。これにより、むやみな住宅開発（住宅新規供給）に歯止めがかかると同時に、市民が「住宅は使い捨てるものではなく、今ある住宅を利活用しよう」という意識を醸成する契機になったようである。

「意識で、空き家が減る」と言うと、疑問を抱く人がいるかもしれない。

しかし、環境改善（エコ）の取り組みが日本で進んだ最大の要因も「使い捨てから、リサイクルやリユース」という「エコ意識」が醸成されたことにある。

物は使い捨てて新品購入よりも、リサイクルやリユースが格好良い、という意識が醸成された。

同様に、住宅も新築住宅一辺倒よりも、リフォームやリノベーションが格好良い、という意識改革が進みつつある。

しかし、この意識改革は、市民（居住者）側で進む一方、事業者（建築会社、融資会社）と自治体側は未だ新築信仰が強く、市民側の意識に追いついていない。なぜなら、空き家（中古住宅）の利活用よりも、新築住宅を建設する方が「実践は楽で、収益を稼げる」からである。

要するに、空き家を削減するには、事業者と自治体側の意識を「空き家の利活用」へシフトしていくことが求められる。

空き家の利活用を推進する具体的な方法を論じる前に、自治体が郊外に住宅を新たに作る動向と理由、世帯構造の変化を分析しておきたい。

9 自治体が郊外に住宅を新たに作る動向と理由

大野村は先述したように、人口（移住者）増加の成功例として、自治体の注目を集めた。また、大野村は2008年まで、ほぼ全域が「非線引き地域として放置」されていたので、別荘（二次的住宅）や移住者用住宅が、ほぼ自由に建築できた。結果、大野村の人口は急増した。

読売新聞2008年3月18日記事「市街化調整区域指定差止訴訟」によれば、1995年の合併から10年間で大野村の人口は、約13700人から3400人も増加している。10年間の人口増加率は25%と極めて高い。

しかし、読売新聞記事の意図は別なところにある。市街化調整区域指定差止訴訟というタイトルから推測できるように、大野村の地権者80人が、市街化調整区域へ線引きした自治体（鹿嶋市）を訴訟した事を報

道し、線引きの是非を問う内容である。

是非とは、自治体が線引きを行うデメリットとして「人口増加を止める。（新規住宅開発できないと不動産価値が劣化する等）居住者の財産権侵害」という2点である。

さて、地方自治体関係者は、鹿嶋市の事例を読売新聞記事等を見て、どのように解釈するだろうか？

1 中古住宅の利活用政策よりも、人口を10年で25%も増加できた「郊外に住宅を新たに作る」政策に魅力を感じるだろう。

2 1を推進後、中心市街地の衰退や空き家の増加という副作用が生じた場合であっても、訴訟されるリスクを恐れて、線引きを躊躇（非線引き地域を放置）するかもしれない。

1と2の事例として、わかやま新報2016年3月10日記事「農地転用を防ぐ政策を撤回～議会の反発で県」が参考になる。

和歌山市は、市街化調整区域での住宅建設「推進」政策を2001年に実施、2005年には更なる推進を行った。結果、郊外（市街化調整区域）に住宅が乱造され、商業施設開発も郊外で進み、中心市街地の空洞化が進んだ。

和歌山市による郊外における住宅建設推進政策の弊害を憂う和歌山県は、2016年3月の県議会で、農地転用の厳格化など郊外での住宅建設「抑制」政策案を打ち出す。しかし、県議会は「農地を住宅へ転用できないと、人口減少が加速する。農家の利益を侵害する」等を理由に、抑制政策案を撤回した。

ここまで「市街化調整区域」や「非線引き地域」等、都市計画の用語を説明なく論じた。以下で簡単に説明するが、分かっている方は次項へ進んでほしい。

日本の都市計画区域は次のように、3つに分類される（括弧内は面積、割合）。出典は国土交通省「都市計画現況調査2015」である。

- ① 市街化区域 (145万ha、14%)
- ② 市街化調整区域 (382万ha、37%)
- ③ 非線引き地域 (492万ha、49%)

3つのうち、積極的に住宅開発など市街化（以下、開発）を行ってよいのは、市街化区域だけである。

市街化区域とは、既に市街地を形成している、いわば都市の中心部である。

市街化調整区域は逆に、農業や自然の保護等を目的に、開発を「抑制」する為、開発は全て知事の許可を要する。

市街化調整区域での住宅建設「推進」政策とは、自治体が人口を増やす（前段として、住宅を増やす）目的で、許可基準を開発しやすいように緩和することをいう。

市街化区域と市街化調整区域に分けることを「線引き」という。都市化が進んだ・進みそうな大都市は、線引きが義務である。しかし、まだ都市化が進みそうもない小都市は義務ではなく、線引きを行っていない地域を「非線引き地域」という。

非線引き地域は許可を要する開発対象が3000㎡以上なので、ほぼ自由に住宅を開発できる。非線引き地域の放置とは、開発（都市化）が進むのに、線引きを放置することをいう。

10 世帯構造の割合変化と、空き家が生じる関係

国民生活基礎調査（2013年）によれば、世帯構造の割合は約40年で表8のように変化している。

世帯を1975年から2013年の増減で次の2グループに分類し、空き家が生じる関連性を考察する。以下カッコ内の数字は1975年から2013年の増減率を示す。

表8) 世帯構造の割合

	単位：%		
	1975年	1995年	2013年
単独世帯	18.2	22.6	26.5
夫婦のみの世帯	11.8	18.4	23.2
3世代世帯	16.9	12.5	6.6
夫婦と子の世帯	42.7	35.3	29.7
ひとり親と子の世帯	4.2	5.2	7.2
その他の世帯	6.2	6.0	6.7

出典) 国民生活基礎調査（2013年）

減少傾向が続くのは、3世代世帯（▲61%）、夫婦と子の世帯（▲30%）。

減少傾向グループの住宅は概して「住宅そのものは広く、部屋数は多いが、それぞれの部屋は狭い」という特性が見られる。

また、減少傾向グループの住宅は、需要が低下し続けるのに、需要が高かった過去に建設された住宅ストック数は多い。だから、子の独立など家族人数が減少すると、空き家になりやすい。

一方、**増加傾向が続くのは、単独世代（46%）、夫婦のみの世帯（97%）、ひとり親と子の世帯（71%）、その他の世帯（8%）。**

増加傾向グループの住宅は、過去の住宅ストックが少ない割に、新たな住宅需要が高い。だから、住宅の新規供給も多い。しかし、このグループが居住・移住用の住宅を探すと、はじめにでも言及したように「安くて広い住宅が少ない」という不満が出るのが意外に多い。なぜか？

このグループの顧客が住宅に求める需要（以下、顧客ニーズ）と、新規供給を含めた住宅ストック（以下、供給）の質に、大きなミスマッチが生じていると思われる。

単独世代の一例を挙げると、供給者側はワンルームマンションを中心に新規供給する。一方、単独世代の顧客ニーズは非常に多様化していて、仲間との共有居住が人気である。

あらゆる分野で、顧客ニーズと供給のミスマッチは生じるし、顧客ニーズの多様化が進む。したがって、政策立案者および供給者側においては、顧客ニーズを的確にとらえることが、問題解決の鍵となる。

本研究は、顧客ニーズのうち「仲間との共有居住」に絞り、3世代世帯など急減する世帯が利用していた空き家を「シェアハウス」という形で利活用する問題解決の方法を示す。

11 シェアリング・エコノミーと、空き家活用の関係

仲間と共有居住する「シェアハウス」は昨今とても注目されている「シェアリング・エコノミー（共有型経済）」という理念が具体化された一つの形である。他には、Uber等が実践するカーシェアリング（自動

車の共有利用)。Airbnb 等が実践する民泊（空いている部屋と宿泊希望者のマッチング）等がある。

民泊は、空き家の活用および、空き家の発生を抑制する機能がある、と言われる。事実、民泊の実践を前提に、広すぎる住宅に「新たに住み始める。家族人数が減少したけど住み続ける」という話を何人かから聞いたことがある。彼らの目的は、金銭的な利益を得ることも少なからずあるが、他人との交流から生まれる心的満足の方が大きいと言う。これはシェアリング・エコノミーの理念を象徴している。

シェアリング・エコノミーの詳細は、拙稿「まちづくりに、図書館が果たす役割を、シェアリング・エコノミーから考える」(Urban Study Vol163) で論じたが、その理念は次のように要約できる。

空いている時間や場所や、使い終えた物を、ひとりで非効率に所有せず、他人や仲間と低料金で共有(共同利用)することで、顧客側と供給者側の双方が、利益と心的満足を得る。

つまり「ひとりで所有から、みんなで利用へ」の意識改革である。

以上より、空き家の問題解決は「空いている時間や場所や物を他人や仲間と低料金で共有したい顧客ニーズ」に応える形や政策をつくるのが鍵となる。以下に具体例を挙げていこう。

12 シェアリング・エコノミーと、人口増加と空き家の政策の連携

神奈川県横須賀市（人口約 40 万人）は

2013 年、転出超過者数が全国 1 位となる等、人口急減地域の一つである。しかし、横須賀市（特に中心市街地）は立地が良い。中心市街地にある駅から横浜駅へは約 30 分、東京駅へは 1 時間以内でアクセスできる。

横須賀市の人口が急減する要因は、矢戸地区など車が進入できない丘・がけ地の多さにある。この地域（以下、矢戸地区）は「人口急減。空き家急増。居住者の高齢化と孤立化」という鹿嶋市と（は原因が違うが）同じ 3 つの問題に直面する。

横須賀市は政策対象を矢戸地区に絞り、空き家の共有利用（シェアリング・エコノミー）を政策化した。本稿では次の 2 つに注目する。

①学生シェア居住助成

②社宅転用リフォーム助成

対象者が①は学生、②は法人に変わるだけで、仕組みはほぼ同じである。すなわち、対象者が 2 名以上の仲間と共有居住する場合に、購入費やリフォーム費用など初期費用の一部を助成する仕組みである。

この事例は、他の自治体が学ぶべき点が 2 つあり、それぞれを第 13 項と第 14 項で説明する。

13 シェアリング・エコノミーと、子育て支援政策の連携

第一に、助成する要件に「町内会への参加を義務化」していること。若者が町内会に参加する要件で、居住者の高齢化と孤立化という問題の解消を期待しつつ、人口増加策と空き家対策も連携して兼ねる 1 石 3 鳥の政策といえる。

この背景には、若者（学生と社会人）に加えて、シングルマザーの間でもシェアハウスに共有居住するシェアリング・エコノミーが人気な動向がある。

シングルマザーは、世帯構造では「ひとり親と子の世帯」に該当する。増加傾向にあり、住宅ニーズが多様化する世帯構造の典型といえるだろう。

そこで、私が首都圏で視察した「シングルマザー3組が共有居住するシェアハウス」の例を紹介したい。

母3人は全員が仕事をもつが、誰かが在宅している時は、その彼女が3組の子ども全員の面倒をみる。母3人全員が仕事・外出の時だけ、ベビーシッターに来てもらう。これで、保育所は基本的に必要としない。

更なるメリット2点を、彼女たちから教えてもらった。まず、3組の境遇が似た子どもたちが、まるで兄弟のように遊んだり助け合うことで、世間から偏見をもたれがちな子どものメンタルや成長にプラスになること。

そして、母3人も同様に、似た境遇にある仲間との助け合いにより、メンタルが安定するという。

彼女たち曰く「使える制度が無いから、自分達で制度を創った」という言葉が私の脳裏に刻まれた。

14 働き方改革と、人口増加政策と空き家政策の連携

第二に、社宅はサテライトオフィス兼用も可能であること。この制度を使い、地方のIT企業がサテライトオフィスを兼ねた

社宅へ空き家をリフォームして、念願の首都圏への進出を実現している。

これは大都市から地方移住の成功例として有名な徳島県神山町とは、逆のモデルといえる。

神山町への移住は様々な形態があるが、大都市に本社を置く企業のサテライトオフィスとして進出が相次ぎ、世間の話題を集めた。この話題性が中央省庁のサテライトオフィス実験や移住者の増加に繋がっている。

横須賀市と神山町の事例は「働き方改革と、人口増加策と空き家対策に1石3鳥で効く連携的な政策」であることを示している。

両事例の成功要因を整理しよう。対象＝顧客を絞り、その顧客ニーズに応える政策を導いていることである。

すなわち、空き家の活用を計画する段階で、地域や物件毎に、どのような人たちに・どのように利用してほしいか、対象を絞っている。

換言すると、移住推進（人口増加）政策は予め、移住してほしい者の個性を絞る。すると、予め用意する住宅も絞ることができる。結果、いたずらに空き家を増やさないで済む。

絞り込みの重要性は、空き家政策に限らず、顧客を相手にする事業の基本である。対象を絞ることで、地域や物件の個性となる。個性がある魅力的な地域や物件は、顧客を惹きつける。

15 おわりに

空き家が急増する原因と影響は多岐におよぶが、本研究は「世帯構造の変化、人口増加政策、中心市街地の衰退」という関連性（原因と影響）に注目した。

世帯数（≒人口数）の減少を憂い、誰でもいいから移住者の「数」を増やそうと、対象を絞らない住宅を郊外に増やす人口増加政策では、空き家が増える。そして、中心市街地の衰退という副作用が生じる。

世帯（≒人口）の「数」よりも「質・構造」の変化に着目すべきである。

以下に示す世帯構造の変化トレンドは今後も変わらずに続くだろう。

3世代世帯など急減していく世帯が利用する住宅は今以上に、空き家になりやすい。

逆に、急増していく単独世代などは、顧客ニーズの多様化が進む。多様化する顧客ニーズに応える政策を打たないと「空き家は多いけど、私が住みたい住宅はない」というミスマッチが生じるだろう。

本研究は、顧客ニーズのうち「仲間との共有居住」に絞り、3世代世帯など急減する世帯が利用していた空き家を「シェアハウス」という形で利活用する問題解決の方法を示唆したものである。

2017年6月 久繁哲之介

【ネットで閲覧できる参考資料】

国土交通省「二地域居住の推進」

http://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/chisei/okudoseisaku_chisei_tk_000073.html

国土交通省「都市計画現況調査 2015」

http://www.mlit.go.jp/toshi/tosiko/toshi_tosiko_tk_000016.html

総務省「住宅・土地統計調査 2013」

<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/>

厚生労働省「国民生活基礎調査 2013」

<http://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/k-tyo/sa/k-tyosa13/>

鹿嶋市「鹿嶋市空家等対策計画 2017」

<http://www.city.kashima.ibaraki.jp/info/detail.php?no=8035&pc=1>

並木厚憲「横須賀市で限界集落が生まれた理由

東洋経済オンライン 2014/8/19」

<http://toyokeizai.net/articles/-/45714>

久繁哲之介「まちづくりに、図書館が果たす役割を、シェアリング・エコノミーから考える」(Urban Study Vol163)

http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/u63_05.pdf

【参考になる書籍】

NPO 法人グリーンバレー 他『神山プロジェクトという可能性』廣済堂出版 2016

阿部珠恵 他『シェアハウス わたしたちが他人と住む理由』辰巳出版 2012

中川寛子『解決！空き家問題』ちくま新書 2013

野澤千絵『老いる家 崩れる街』講談社現代新書
2016

久繁哲之介『商店街再生の罨』ちくま新書 2013

久繁哲之介『競わない地方創生～人口急減の真実』
時事通信社 2016