

人口減少時代の住宅・土地利用・社会資本管理の問題とその解決に向けて（中）

2040年の日本の空家問題

植村哲士



宇都正哲



CONTENTS

- | | |
|---|---|
| <p>I 顕在化する未利用不動産問題と社会的費用の増大</p> <p>II 旧東独地域の状況</p> <p>III 日独比較——減築しやすいドイツとしにくい日本</p> | <p>IV 住宅・土地利用・社会資本管理の問題の社会背景・対策の日独比較と関連構造</p> <p>V 深刻化するであろう空家問題</p> <p>VI 徐々に認知されつつある問題と必要な対策</p> |
|---|---|

要約

- 1 旧東ドイツ（以下、旧東独）地域では、東西ドイツ統合後の人口減少と住宅建築の増加、大量の老朽化住宅の存在により、統合後10年で深刻な空家・未利用地問題に直面し、空家を取り壊す「減築」という対応を取ってきている。
- 2 旧東独地域と日本の社会的背景の差、たとえば、旧東独地域のほうが日本よりも、「人口減少速度が速い」「都市内の多くの住宅の所有権が集約されていた」「住宅ストック（累積戸数）に占める老朽化住宅の割合が高い」——などを考慮すると、旧東独地域で見られたような問題は日本では即座に発生しないという見方も可能である。
- 3 一方、日本では、総住宅戸数の増加の速度がすでに世帯数増加の速度を上回っており、人口減少社会においては、この総住宅戸数の増加が空家問題を顕在化させる主因になると予想される。
- 4 人口や世帯数が確実に減少するなか、空家問題への対応を後回しにすればするほど、住宅・建設産業や社会資本管理者、および住宅を所有している、あるいはこれから所有する個人に対する影響が大きくなる。対応策の検討を早急に始める必要がある。

I 顕在化する未利用不動産問題と社会的費用の増大

日本の人口は2004年度にピークに達し、07年度以降、減少局面に入った（図1）。

人口減少は、社会のさまざまな側面に影響を与えることが予想される。なかでも特に旧東ドイツ（以下、旧東独）地域の経験は、人口減少が引き起こす住宅・土地利用・社会資本管理に与える影響を考察するうえで示唆に富む。

旧東独地域は、1990年の東西ドイツ統合後、産業衰退と、それに伴う人口の国内移動のため、その後の10年間で10～30%の人口減少を経験した。この結果、同地域には大量の空家や未利用地が生じ、社会資本の効率低下、副次的な環境負荷の高まりなど、多くの社会問題を発生させた^{注1}。

旧東独地域では、EU（欧州連合）の構造基金（Structural funds）による補助制度やドイツ連邦政府（以下、連邦政府）、州政府の新たな補助制度を活用して空家の「減築」を行い、状況を改善させてきている。

一方で、今後本格的な少子高齢化・人口減少社会を迎える日本は、EUのような上位の広域政府を持っておらず、最終的にすべての政策は中央政府の財政余力に頼ることになる。

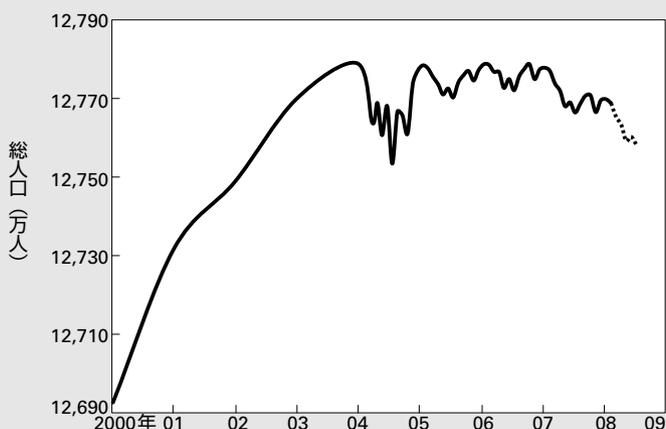
実質経済成長率が、今後長期にわたってマイナス1%前後で推移すれば、公的年金は積立金が枯渇して制度が破綻するという試算結果^{注2}の報道もすでにあるように、高齢化・人口減少が著しく顕在化する2040年ごろには、政府は社会保障関連費の支出に追われ、社会資本整備や住環境整備を含む地域開発に

対する財政余力が失われている可能性が高い。このことは、人口減少社会で住宅・土地利用・社会資本管理の問題が発生した場合、資金不足によって問題が放置される可能性を示唆している。したがって、将来的に発生が危惧される住宅・土地利用・社会資本管理上の問題について、その発生をできるだけ予防し、問題を小規模に抑える努力が必要である。そのことが、将来必要になる財政需要を削減して社会保障などに必要な財政余力を保障し、将来の国民の生活の質を確保することにつながるはずである。

以上のような認識のもと、本稿では、人口減少時代を迎える日本において、住宅・土地利用・社会資本管理の問題がどの程度発生するのかを、前月号（「人口減少時代の住宅・土地利用・社会資本管理の問題とその解決に向けて（上）——人口減少先行国ドイツにおける減築の実際と課題」『知的資産創造』2009年8月号）で整理した旧東独地域の事例と対照しながら検討する。

また、人口減少時代に、住宅・土地利用・社会資本管理の問題発生のみっかけとなる空家率の上昇について、2040年までの値を推計

図1 日本の総人口推移



注) X軸の目盛りは各年の10月時点
出所) 総務省統計局「人口推計月報」各月版より作成

と人工的な水流による下水管内のクリーニングが必要になるといわれている^{注12}。

このような状況に対して、ドイツでは大量の住宅ストックから生じた住宅市場の需給不均衡を是正するため、「減築」という政策が実施された。旧東独地域では、歴史的経緯から住宅供給公社が大量の住宅を所有していたケースも多く、減築や減築後の土地利用に住宅供給公社が一定の役割を果たした事例も見られる^{注13}。一方、旧市街地のように住宅の所有権が分散していた地区では、市民との協定が結ばれるなど、減築とその跡地利用の進め方に工夫が見られた。

減築後の土地利用は、緑化、公園・公開空地化されることが多かったが、それ以外の用途開発も課題になっている。さらに減築は、市街地の縁辺部ではなく、中心市街地でも行われているため、人口減少都市の理想的な姿とされる市街地のコンパクト化がすべての都市で実現しているわけではない。まとめると、東西ドイツ統合による人口減少がもたらした住宅・土地利用・社会資本管理に関する影響の発生の連鎖と、それらへの対応策は、以下の7項目に集約できる(図2)^{注1}。

- ①社会移動による急激な人口減少
- ②大量の1948年以前の老朽化住宅とプレハブ住宅
- ③東西ドイツ統合後の旧東独地域の住宅建築ブーム(総住宅戸数の10%)
- ④住宅の大規模所有者(住宅供給公社)の存在
- ⑤減築補助金、住民との協定、民営化後の社会憲章などの減築促進策
- ⑥手づまりな減築後の跡地利用
- ⑦虫食い化・コンパクト化する都市の見直し

次章では、①から⑦までの項目について、日本の状況に照らして順次、比較検討を行った。なお、図2にある社会資本の利用効率低下について、旧東独地域の事例では直接対策が講じられているわけではないため、本稿では論じない。

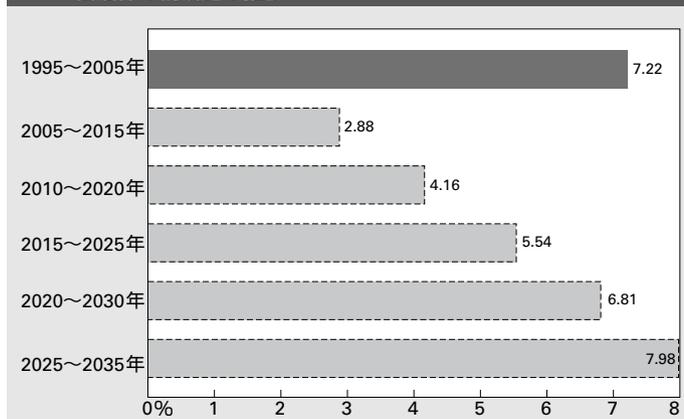
Ⅲ 日独比較——減築しやすいドイツとにくい日本

1 緩やかな都市の人口減少

旧東独地域のアイゼンヒュッテンシュタット市やコトブス市、シュテンダル市の人口減少の速さは、1995年から2007年までの12年間で20%から30%であり、急激な人口減少であった。

他方、日本の人口減少は主に自然減少によるものであり、比較的緩やかであると予想される。10年間ごとの人口減少比率を自治体別に計算し、人口減少比率が20%以上の自治体の比率を整理すると、1995年からの10年間では、全自治体の7.22%が該当するが、2005年からの10年間では2.88%に低下する(図3)。その後、比率が徐々に増加していくことが予

図3 10年間で20%以上の人口減少を「経験した」「経験する」自治体の構成比の推移



出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口(平成20年12月推計) (2008年) および総務省統計局「国勢調査」(各年度版) より作成

想されるものの、2035年時点でも、全自治体の8%未満の水準である。

10年間で20%を超えるような人口減少が起こる自治体の分布を図に示すと、大都市部ではどの推計期間でも観察されず、中山間地域や島嶼部などの条件不利地域（過疎地域自立促進特別措置法など8つの法律によって規定される地域）に偏っていることが確認できる（図4）。

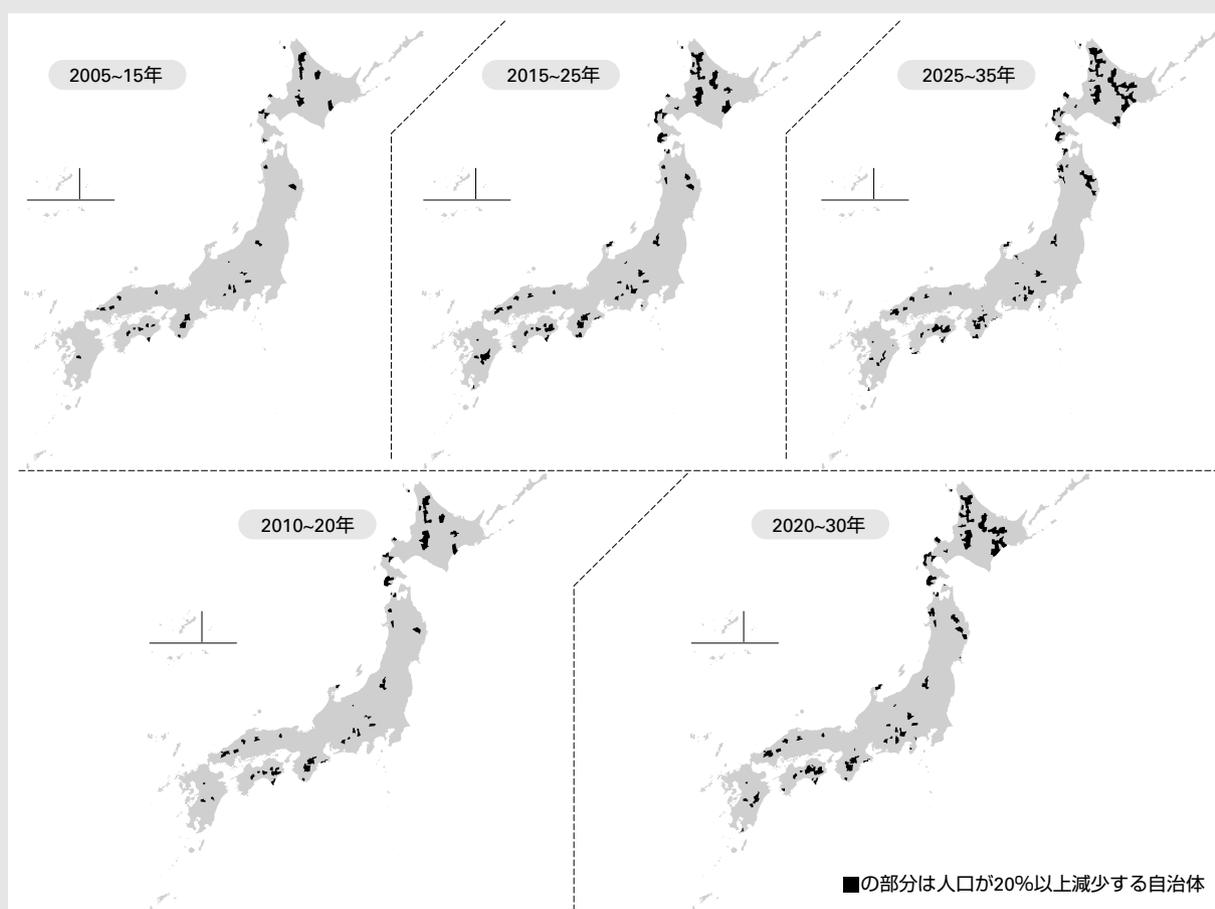
以上により、日本においては今後10年間で、旧東独地域が経験したような問題がいきなり全国で顕在化するとは考えにくい。また、2005年時点から35年までの長期間で見ても、人口減少のみを理由に全国的に住宅・土

地利用・社会資本管理の問題が発生する可能性は低いであろう。人口減少を起因とする問題は、あくまでも条件不利地域や中小都市で観察される問題と予想される。

2 異なる構造・新しい住宅ストック

第二次世界大戦（1939～45年）以前の旧東独地域の建物はレンガ造りであり、東独時代の建物は、前述のようにコンクリートブロックを積み上げたプレハブ建築である（図5）。日本の建築物と比較すると壊すこともリサイクルすることも容易である。実際、住宅・建物の除去費用が1m²当たり70ユーロ（1ユーロ=130円換算で9100円）という金額は、

図4 2005年から35年の10年間ごとで20%以上の人口が減少する自治体の地域分布



出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口（平成20年12月推計）」、および総務省統計局「国勢調査（各年度版）」より作成

サンプル数は少ないものの、日本での公営住宅の除去費用の調査結果の同1万4000円²¹⁷(平均)に比べて低い金額になっている。

また、表1に示すように住宅ストックの建築年代別構成を見ても、旧東独地域には第二次世界大戦前後か、それより前の住宅もいまだに多く残っていることがわかる。これに対し、日本は戦後に建築された住宅がほとんどで、住宅ストックの22%は1991年以降に建築されている。

以上より、日本では、単なる老朽化住宅を原因とする空家の増加は考えにくく、また空家が発生した場合には、旧東独地域よりも除去費用が多くかかると予想される。

3 増加する住宅ストック・空家率

旧東独地域では、東西ドイツ統合後の総住宅戸数の10%を占める住宅の新築が、大量の老朽化住宅やプレハブ住宅の空家率の上昇に拍車をかけ、土地利用や社会資本利用の効率性の低下を招いた。

他方、1978年度から2003年度にかけての5年ごとの日本の総住宅戸数の推移を総世帯数の推移と比較すると、総世帯数、総住宅戸数いずれも増加しているが、総住宅戸数の増加が総世帯数の増加を上回っていることがわかる(図6)。

次に、次ページの図7の1953年度から2003年度にかけての空家率の推移を見ると、図6に見る総世帯数を上回る総住宅戸数の増加傾向が空家率にも影響していることがわかる。特に、総世帯数の伸びが鈍りつつある1998年度と2003年度で総住宅戸数が増加の勢いを増し、この結果、空家率が急上昇し、1998年度以降は10%を超えている。

図5 減築中の東独時代に建築されたコンクリートスラブ製プレハブ住宅



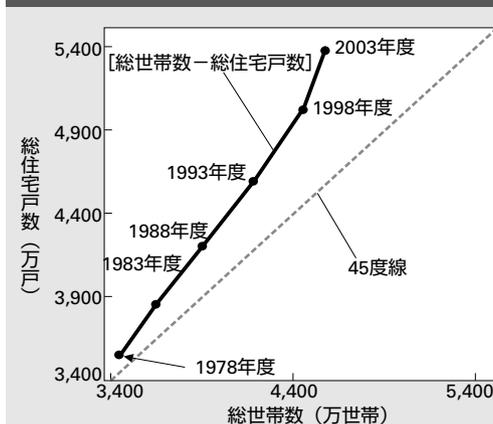
出所) http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/854.php

表1 旧東独地域と日本の住宅ストックの建築年代別構成

建築年代	旧東独地域		日本	
	住宅ストック (千戸)	構成比 (%)	住宅ストック (千戸)	構成比 (%)
1948年以前 (旧東独地域)				
1950年以前 (日本)	1,705	23.4	2,316	5.3
1949~89年 (旧東独地域)				
1951~90年 (日本)	2,375	32.6	30,874	70.3
1990年以降 (旧東独地域)				
1991年以降 (日本)	380	5.2	9,650	22.0
その他 (建築年代不明を含む)	2,830	38.8	1,083	2.5

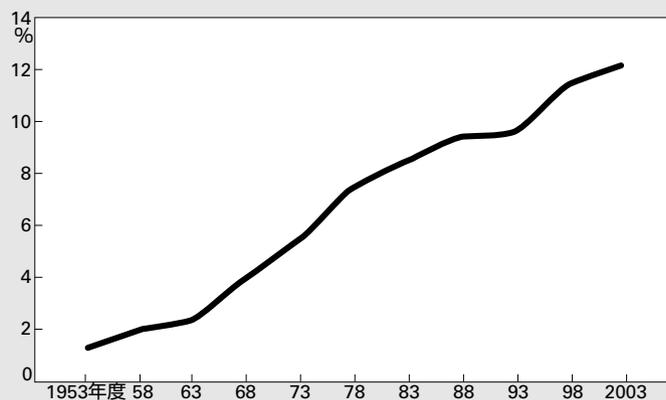
出所) Birgit Glock and Hartmut Häußermann, "New trends in urban development and public policy in eastern Germany: Dealing with the vacant housing problem at the local level," International Journal of Urban and Regional Research, 2004, および総務省統計局「平成10年住宅・土地統計調査」より作成

図6 総世帯数、総住宅戸数の推移



注1) 45度線(均衡)よりも実線が上の場合、総世帯数が総住宅戸数を上回っている
 2) 編集時期の関係上、ここでのデータは最新版となっていない。図7、11、12も同様
 出所) 世帯数:「国民生活基礎調査」1978年度から2003年度まで5年ごと、総住宅戸数:総務省「住宅土地統計調査各年度版」

図7 1953年度から2003年度にかけての空家率の推移



出所) 総務省統計局「住宅統計調査報告」「住宅・土地統計調査」

以上のように、総世帯数の増加を超える総住宅戸数の増加は、空家率の上昇をもたらす。この空家率の上昇は、都市のスプロール化（無秩序な拡大）や、蚕食（虫食い）的なりバースプロール（都市撤退）化を示唆し、土地利用効率の低下や社会資本利用効率の低下を示唆するものである¹⁴。

4 集約されていない住宅所有者

旧東独地域では、40%以上の住宅が自治体の住宅供給公社によって所有か区分所有されていた⁴。個別に見ると、東独時代に新都市として建設されたアイゼンヒュッテンシュタット市では、新市街地の全住宅は2つの住宅供給公社GEWIとEWGによって所有されていた¹²。また、シュテンダル市では旧市

街地の建物も住宅供給公社のStendaler Wohnungsbaugesellschaft (SW) が保有しており¹⁵、ドレスデン市でも全住宅の18%を自治体の住宅供給公社であるWOBAが所有していた¹⁶。

他方、日本では、旧東独地域の住宅供給公社に相当する公営・公団・公社の所有する賃貸住宅は6.3%、長屋を含めても7.0%にすぎない（表2）。一方、個人所有の持家は全体の6割を超えている。このように、日本の住宅の所有権は旧東独地域に比べて大きく分散している。さらに、全住宅に対して共同住宅の占める割合は全体の4割である。この結果、日本で減築を行おうとすると、戸建住宅を対象に、個々の所有者に対して同意を取りつけていく必要がある。

旧東独地域での住宅の減築は、所有権が集約化されていた新市街地で大規模に行われていた。住宅の所有権が今後も分散したままでは、日本における減築は、一部で観察される事象にとどまるだろう。

5 減築を支援する制度の欠如

旧東独地域では、減築を支えるためにEUの構造基金や連邦政府、州政府、自治体が連携した補助金制度があった¹。他方、日本では、2009年時点で遊休地の流動化を支援する遊休土地制度（国土利用計画法第28条～35条）や土地活用バンクは存在するが、住宅の減築を促進するような補助金などの制度はない。

さらに、自治体の保有する公営住宅やその他の社会資本向けにすら、供用廃止後の除去費用を、国・都道府県が自治体に補助する制度も存在しない。この結果、除去は自治体の

表2 日本の住宅の所有者別・構造別構成比

	(単位: %)			
	戸建	長屋	共同住宅	その他
持家	52.5	0.8	8.9	0.1
公営・公団・公社の賃貸住宅	0.1	0.7	6.3	0.0
民間の賃貸住宅	4.1	1.4	24.9	0.0
列計	56.7	2.9	40.1	0.1
	合計			100

出所) 総務省統計局「平成15年住宅・土地統計調査」

限られた予算で行われるだけとなり、教育施設、公営住宅、生活関連施設、交通施設では、供用廃止された余剰社会資本が除去されずに閉鎖されたまま放置されている（表3）。

6 手づまりな減築後の跡地利用

日本において、世帯が保有する空地の件数、空地を保有する会社法人数および面積の推移を見ると、1998年度から2003年度にかけて世帯所有・会社法人所有の両方で空地の件数は増加している（図8）。一方、面積ベースで見ると、会社法人所有の空地面積は増加しているものの、世帯所有の空地面積は減少している。

このことから、世帯所有に関しては、細分化された土地が空地化していることがわかる。この1998年度から2003年度にかけては人口・世帯数は増加しているが、空地の利用は進んでいないことになる。今後、人口減少・世帯数減少で土地需要が減少すると、さらに、空地の利用が遅れる可能性がある。

空地の利用を促進するために、一定の面積条件よりも広い、あるいは立地条件を満たした遊休地に関して、都道府県が所有者に利用を勧告するという遊休土地制度がすでに用意されており、未利用地の利用促進が図られている。ただし、この制度が適用された事例においても、件数ベースで29.8%が未利用・未処分のままである（図9）。旧東独地域だけでなく、日本でも空地の利用促進は大きな課題となっている。

7 コンパクト化、あるいは虫食い化が進む都市

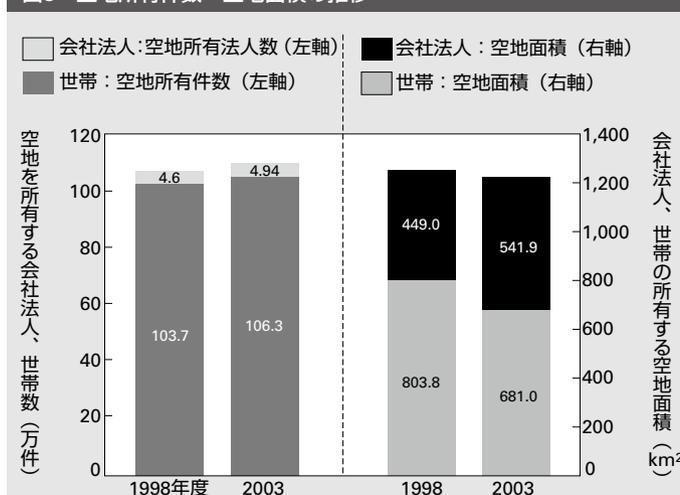
旧東独地域のシュテンダル市、アイゼンヒ

表3 自治体における余剰社会資本の発生状況とその放置状況

	総回答数 a	余剰施設 b	余剰施設 発生率 b/a (%)	予算不足で 放置 c	放置比率 c/a (%)
教育施設	464	362	78.0	93	25.7
公営住宅	457	88	19.3	21	23.9
生活関連施設	459	74	16.1	28	37.8
上下水道	464	17	3.7	2	11.8
交通施設	129	8	6.2	2	25.0
道路	464	2	0.4	0	0.0
防災施設	187	0	0.0	0	N.A.

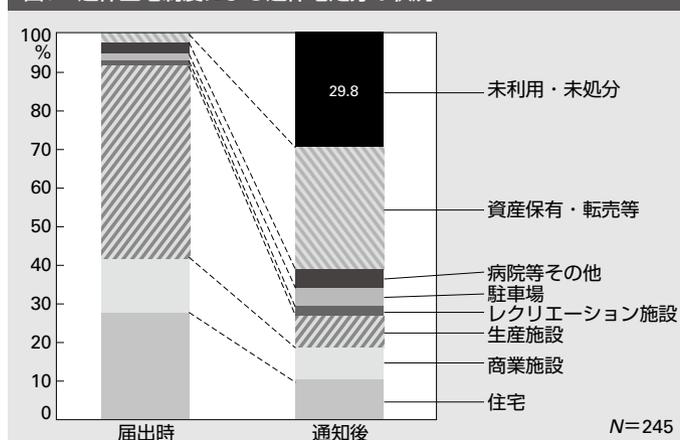
出所) 野村総合研究所「人口減少が社会資本に与える影響に関するアンケート調査」2008年

図8 空地所有件数・空地面積の推移



出所) 国土交通省「平成10年世帯に係る土地基本統計」第47-1、47-2表、国土交通省「平成15年世帯に係る土地基本統計」第44-1、44-2表、国土交通省「平成10年法人土地基本調査」第71、75表、「平成15年度法人土地基本調査」第71、75表より作成

図9 遊休土地制度による遊休地処分の状況



出所) 国土交通省国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地对策検討小委員会「低・未利用地对策検討小委員会中間取りまとめ：参考資料」2006年7月（原出典：国土交通省土地・水資源局「遊休土地実態調査」（年度不明、ただし、遊休地処分は2005年1月末時点）より作成

ユッテンシュタット市では市街地のコンパクト化を促進するように住宅の減築がされていたが、ライプツィヒ市では、減築によって都市の虫食い化と呼ばれる現象が発生した。

日本では、青森市や富山市、鹿児島市はコンパクト化を進めつつある^{注18,19}が、一方で、岡山市周辺ではリバーススプロールに伴う蚕食的な未利用不動産の発生が観察されている^{注14}。

都市固有のそれぞれの事情によって、未利用不動産の発生や減築の実施状況が異なっているものの、日本の都市でも、旧東独地域と同様に、コンパクト化と虫食い化の両方が観察されている。

IV 住宅・土地利用・社会資本管理の問題の社会背景・対策の日独比較と連関構造

第Ⅲ章で検討した住宅・土地利用・社会資本管理の問題の社会的背景・対策の日独差について比較・整理した（表4）。両国は、人口減少の速度や住宅構造、住宅の所有状況、減築をめぐる社会的制度の面では対照的である。しかし、人口減少にもかかわらず増加している総住宅戸数や未利用地・減築後の跡地

利用の困難さ、都市計画における虫食い化・コンパクト化という面では類似していることがわかる。そこで、この日独差が、将来、日本で発生が危惧される問題にどのような影響を与えるのかを検討するために、住宅・土地利用・社会資本管理の問題との関係を図示し、それぞれについて分析する（図10）。

①人口減少

旧東独地域と異なる日本の緩やかな人口減少速度は、本来的には空家や未利用地などの未利用不動産を有効活用する、あるいは新規の不動産開発の抑制に時間的な余裕を与えるため、前月号で確認したような住宅・土地利用・社会資本管理の問題発生を深刻化させない。

②住宅ストック構成

新しい建物が多く、耐震対策のため頑丈につくられている日本の住宅は、住宅として利用され続ける間は長所となるものの、空家問題が顕在化した場合には、除去のために旧東独地域以上の資金が必要になる。したがって、旧東独地域のように単に空家を除去する減築政策ではなく、耐震規制を満たしていない既存住宅を選択的に除去していくなどの工夫が必要になる。

③世帯数増加鈍化に反して増える総住宅戸

表4 旧東独地域と日本の住宅・土地利用・社会資本管理の問題の社会的背景・対策の比較

		旧東独地域	比較	日本
社会的背景	①人口減少	社会移動による急激な人口減少	対照	自然減による緩やかな人口減少
	②住宅構造	老朽化住宅とプレハブ住宅	対照	築浅住宅と頑丈な構造
	③住宅投資	東西ドイツ統合後の住宅建築ブーム（総住宅戸数の10%）	類似	世帯数増加の鈍化に反して伸びる総住宅戸数
	④住宅所有	所有集約化・公有されていた住宅	対照	所有権分散化・民有されている住宅
対策	⑤減築政策	補助金、住民との協定、社会憲章などの減築政策	対照	公営住宅向けすら存在しない減築政策
	⑥土地利用	手づまりな減築後の跡地利用	類似	進まぬブラウンフィールド（工場、住宅などに利用された後の土地の再利用）
	⑦都市計画	虫食い化・コンパクト化する都市	類似	虫食い化・コンパクト化する都市

数

旧東独地域と同様に、日本でも量的な住宅政策は、しばしば人口や世帯要因とは異なる文脈、たとえば、不景気の際の景気対策や地域開発政策によって決定されることが多い。このため、過去に人口の変化速度を上回る住宅が供給されてきた。この傾向が将来的にも継続されると、旧東独地域と同様に、大量の空家が発生することも予想される。

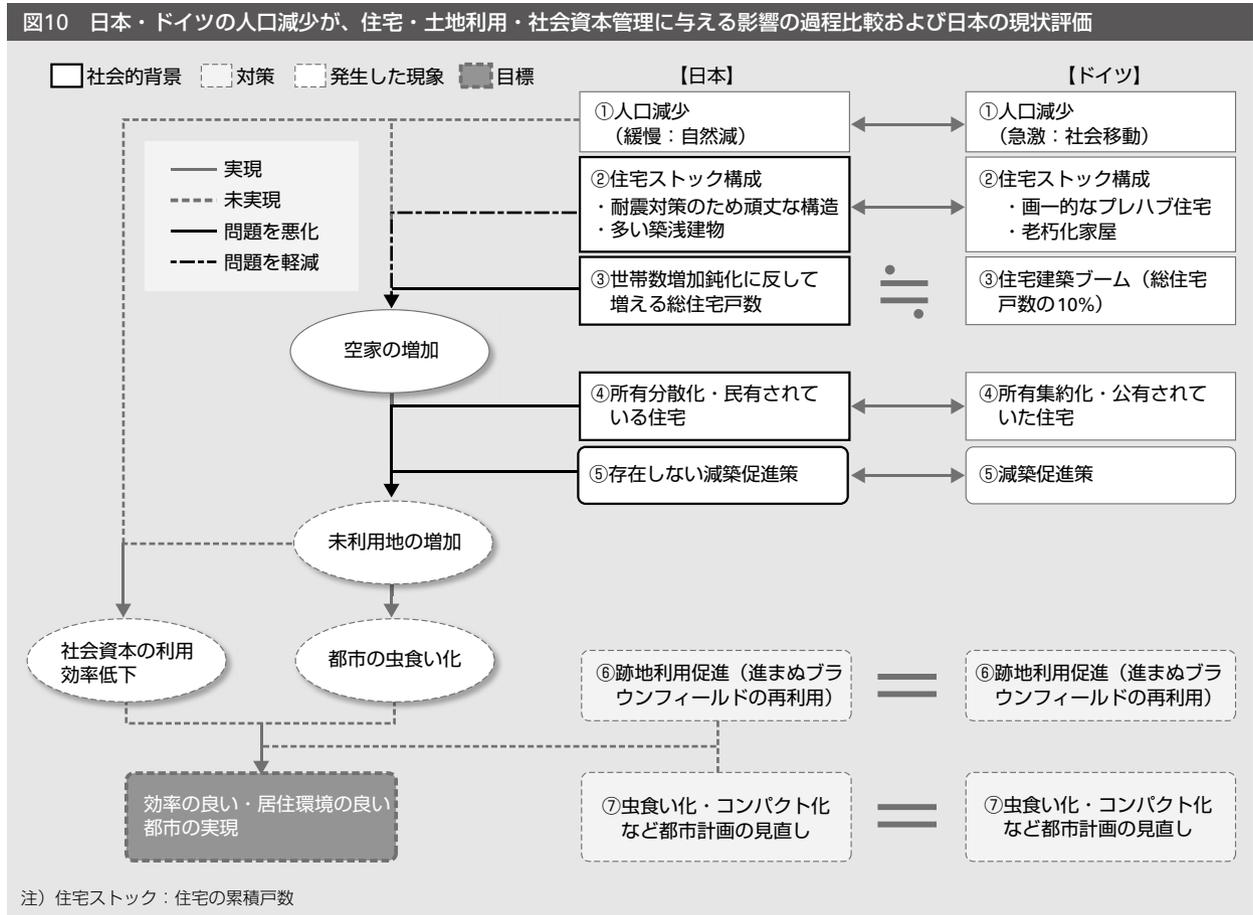
④⑤住宅所有・減築政策

日本では、住宅の多くが民有で所有権が分散化しているため、ひとたび空家が増加し減築しなければならないときに減築の合意を取りつけるのが旧東独地域以上に難しい問題になる。現時点では、減築を促進するような政策も存在しておらず（図10⑤）、既存の空家

は基本的に放置されたままで、自治体は空家の所有者に個別に対応を要請するにとどまっている。空家数が少なく、空家になってから時間が経っていないうちは問題は顕在化しないが、空家数が増加し、空家になってから年数が経過するにしたがって、さまざまな問題が顕在化するであろう。このとき、今の個別対応を前提にした仕組みでは、問題に対して適切に対応できない可能性がある。

⑥⑦跡地利用と都市計画

68ページの図7で見たように、日本の空家率は2003年時点で12%にとどまっており、空家を除去した後の遊休地もそれほど多くは発生していない。また、一部で指摘されているものの、都市内の遊休地・未利用地の問題も全体としては深刻化していない。とはいえ、



ごく少数ではあるが、空家や未利用地の問題がすでに顕在化しているところで土地利用計画や、都市計画上のリバーススプロールなどの問題が生じている。この点で、旧東独地域と日本の間に、現象的な差はないようである。

以上より、①の人口減少や②の住宅ストック構成という要因は、日本においては、人口減少下であっても住宅（空屋問題）や、それに付随する土地利用・社会資本管理の問題を顕在化させない方向に働く。一方で、日本では、今後の総住宅戸数の増加が、住宅（同）・土地利用・社会資本管理の問題を深刻化させると考えられる。さらに日本の場合、所有権の細分化や高い除去費用によって、一度問題が顕在化すると、旧東独地域以上に問題解決が難しいことが予想される。このことから、問題が顕在化する前から対処するなど予防が

重要と考えられる。

そこで次に、現状の総住宅戸数の増加が継続した場合に、将来的な空家問題がどの程度深刻になるのかを確認するために、空家率を予測した。さらに感度分析（関係する1つの変数が変動したとき結果がどれだけ変化するかを分析すること）として、住宅減失戸数を一定と考え、住宅建築着工戸数を現状比で変化させた5通りのシミュレーションを行った。次にその結果を分析する。

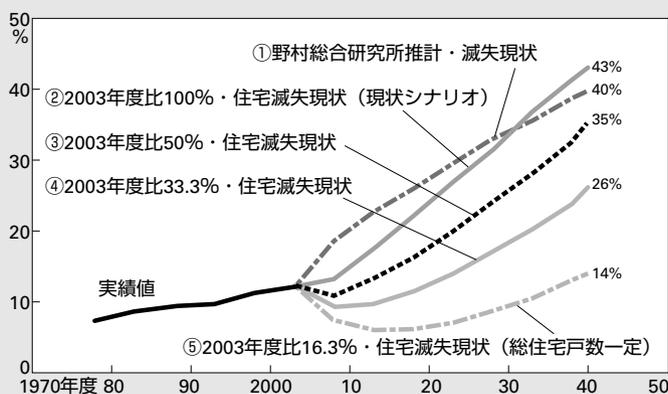
V 深刻化するであろう空家問題

現状の日本の住宅着工・減失戸数動向を参考にしながら、2040年までの空家の発生動向について推計した（図11）。ここでは、国立社会保障・人口問題研究所^{注20}で示されている世帯数推計（2008年3月）を所与に、総住宅戸数（住宅着工・減失戸数の差を積み上げたもの）と、総世帯数の差を空家とみなして、将来の空家の発生状況を推計している。

住宅着工戸数について、①野村総合研究所（NRI）が推計する将来住宅新築シナリオをはじめ、②住宅着工戸数を2003年度比100%から、③50%（半減シナリオ）、④33%（3分の1シナリオ）、⑤総住宅戸数が一定になる場合（住宅着工戸数は2003年度比16.3%）——の5つのシナリオを想定した。いずれのシナリオにおいても、住宅減失戸数は現状と同じで一定に推移すると仮定している。

現状趨勢シナリオ②（図11②）では、2040年には空家率が43%に達する。また、NRIが公表している2015年の新築住宅着工戸数推計の延長推計シナリオ①（図11①）^{注21}でも2040年には空家率は40%に達する。また、住宅着

図11 住宅着工戸数シナリオ別の空家率推移



注) 空家率(t) = (総住宅戸数(t) - 総世帯数(t)) ÷ 総住宅戸数(t) …式(1)。また、総住宅戸数(t) = 総住宅戸数(t-1) + 住宅戸数純増減(t) …式(2)。さらに、住宅戸数純増減(t) = $\alpha \times$ 住宅着工戸数(t) - 住宅減失戸数(t) …式(3)。ただし、t=1, 2, …は期を表し、t=1は1978年度、t=10は2023年度を表す。 α はシミュレーションにおける調整係数であり、実績値部分では $\alpha=1.0$ である。
2003年度までの実績値は、総住宅戸数は総務省統計局「住宅・土地統計調査報告」各年版、住宅着工戸数は国土交通省「建築着工統計調査」各年度版、国土交通省「建築物減失統計調査」各年度版、総世帯数は厚生労働省「国民生活基礎調査」より作成。推計値は、総世帯数は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）：（2008年3月推計）」を利用。また、2031年度から40年度にかけては趨勢で世帯数を延長推計した。
シミュレーションは、(1)では式(2)の住宅着工戸数(t) = $1.0643 \times$ (総世帯数(t) - 総世帯数(t-1)) + 4167.6 (R2 = 0.346)で推計、②では住宅着工戸数(t) = 住宅減失戸数(t)を仮定、③~⑤では、式(3)の α を調整し、③では $\alpha=1.0$ （現状と同じ）、④では $\alpha=0.5$ 、⑤では $\alpha=0.333$ を設定し、1992年度から2007年度の住宅戸数純増減(t)の平均値を推計式(2)の住宅戸数純増減(t)（ただし定数）として与えた

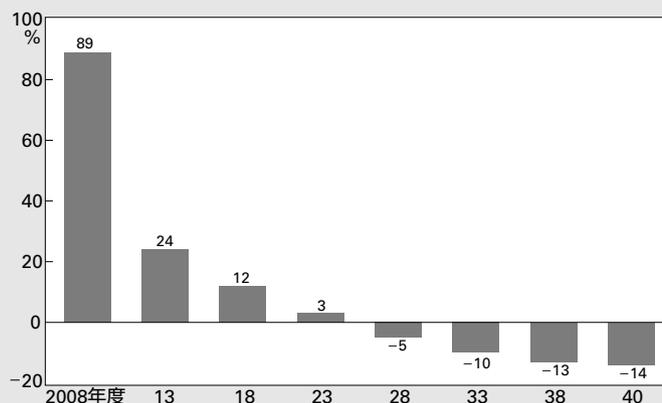
工戸数を現状比3分の1に抑えたシナリオ④(図11④)でも、2040年には空家率は26%に達する。

旧東独地域の経験では、空家率が30%を超えると、たとえば下水道管内の汚水の滞水による悪臭の発生や人工的な管内清掃が必要になるなどの社会資本管理上の問題が発生することが知られており、シナリオ①からシナリオ③(図11③)は、2040年までにこの空家率の危険水域を超えることがわかる。特にシナリオ①、シナリオ②では、2025年には空家率が30%を超えることが予想され、全国の半数以上の自治体で問題が顕在化する可能性がある。この推計は全国推計値であるため、2040年までには空家率30%を超えないシナリオ④においても、空家率の高いいくつかの自治体では空家問題が発生することが危惧される。

逆に、空家率を2003年水準で一定を保つように住宅着工戸数を推計すると、住宅着工戸数は2013年度には、03年度比24%まで減少する(図12)。2028年度にはさらに、住宅着工戸数はマイナスになる。これは、住宅の新築が全くなく、同じ場所での除去とリフォーム・建て替えがひたすら行われることを意味している。空家率を2003年度水準に維持するためには、日本の住宅・建設産業にとって深刻な不況が発生するであろう。

以上より、住宅減失戸数が現状どおり推移することを前提にすると、住宅着工戸数を現状比50%程度に抑制しても、2040年ごろの日本の住宅市場は非常に多数の空家が存在することになり、土地利用効率の低下や社会資本利用効率の低下に関するさまざまな問題が噴出してくることが予想される。これに対応していくためには、日本でも住宅減失戸数を増

図12 空家率を2003年度水準(12.2%)で一定に保つための住宅着工戸数03年度対比率



注) 住宅着工戸数2003年度対比 (t) = 住宅着工戸数 (t) ÷ 住宅着工戸数 (t=6; 2003年度) …式 (4)、住宅着工戸数 (t) = 総住宅戸数 (t) - 総住宅戸数 (t-1) + 住宅減失戸数 (t) …式 (5)、総住宅戸数 (t) = 総世帯数 (t) × (1 + 空家率 (12.2%)) …式 (6)。記号類、データ出所は図11と同じ

やしていく減築政策を実現化していくか、住宅着工戸数を抑制していくかのいずれか、もしくは両方の対策が必要になる。

VI 徐々に認知されつつある問題と必要な対策

住宅にまつわる日本と旧東独地域の社会的背景を比較するかがざり、人口減少・世帯数減少が始まったからといって、日本においても旧東独地域のような問題が即座に発生するとはいえない。

しかし、日本では、景気が悪化するたびに景気対策として住宅減税などの住宅建築促進策が実施されてきた。人口減少社会ではこのような景気対策が、逆に、空家問題を核とする社会的な問題を引き起こすことが予想される。日本では、所有権の細分化や高い除去費用のために、一度、空家増加の抑制に失敗すれば、旧東独地域で見られたような住宅価格や地価の下落、未利用地の大量発生、社会資

本ネットワークの運営効率の低下などさまざまな問題が発生し、その対処が簡単には進まない。他方、空家問題の発生を抑制するために即座に住宅新築を抑制すれば、住宅・建設産業は深刻な影響を受ける。つまり、日本は人口減少社会において、住宅・建設産業縮小のソフトランディングと空家の大量発生問題を同時に解決していく必要に迫られているのである。

前月号および本稿で検討してきた空家・未利用地の増加は、専門家のみが問題視しているわけではない。日本の人口がピークを迎えていた2004年から07年にかけて、国土交通省の意識調査でも、すでに40%前後の回答者から空家・空地の存在が認知されはじめている(図13)。

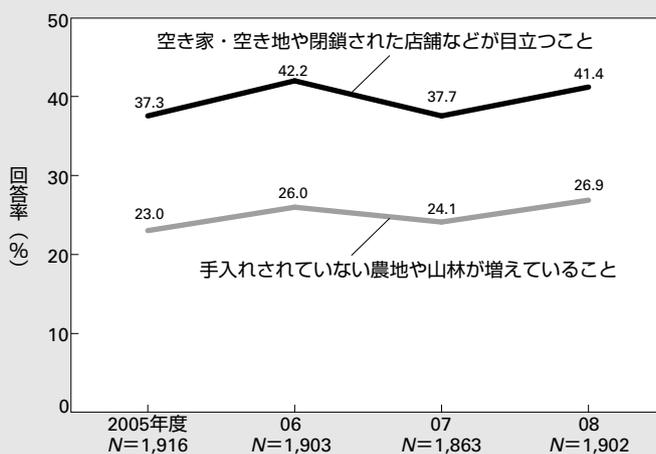
空家率が高くなり、問題が顕在化してから対応すれば、その分だけ、関連産業や、住宅をすでに所有している、あるいは今後所有しようとしている個人への影響が大きくなる。社会的な影響をできるかぎり緩和するためにも、空家(住宅)問題やそこから派生する土地利用効率の低下、社会資本管理の問題に対して、今のうちから予防的な対策を講じ

ておく必要がある。すでに、40%前後の国民が空家問題を認知しつつある今、今後の対策の方向性やその具体的な内容について議論を始めることは重要である。具体的な対策については、次号の植村哲士・宇都正哲「人口減少時代の住宅・土地利用・社会資本管理の問題とその解決に向けて(下)——2040年の日本の空家問題への対応策案」(『知的資産創造』2009年10月号)で検討する。

注

- 1 植村哲士、宇都正哲「人口減少時代の住宅・土地利用・社会資本管理の問題とその解決にむけて——人口減少先行国ドイツにおける減築の実際と課題」『知的資産創造』2009年8月号、野村総合研究所
- 2 厚生労働省「第15回社会保障制度審議会議事録」(<http://www.mhlw.go.jp/shingi/2009/05/txt/s0526-1.txt>) 2009年7月9日現在
- 3 Walter Prigge, "The Origins of Shrinking. The Peripheralisation of Eastern Germany: An International Comparison," Regina Sonnabend and Rolf Stein edited, *The Other Cities Die Anderen Stadte: Iba Stadtumbau 2010: Profilierung Von Stadten / Urban Distinctiveness*, Jovis, 2005
- 4 Birgit Glock and Hartmut Häußermann, "New trends in urban development and public policy in eastern Germany: Dealing with the vacant housing problem at the local level," *International Journal of Urban and Regional Research*, 2004
- 5 Wolfgang Maennig and Lisa Dust, "Shrinking and growing metropolitan areas asymmetric real estate price reactions?: The case of German single-family houses," *Regional Science and Urban Economics*, 2008
- 6 平修久「ライブチヒにおける都市再生について」『聖学院大学論叢20巻1号』聖学院大学、2007年

図13 「日頃、身近に感じる土地問題」



出所) 国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」各年度版

- 7 Timothy Moss, "Utilities, land-use change, and urban development: Brownfield sites as 'cold-spots' of infrastructure networks in Berlin," *Environmental and Planning A*, 2003
- 8 Timothy Moss, "Institutional restructuring, entrenched infrastructure and the dilemma of overcapacity." Dale Southerton, Heather Chappells and Bas Van Vliet edited, *Sustainable Consumption—The Implication of Changing Infrastructure of Provision*, Edward Elgar Publishing, 2005
- 9 Timothy Moss, "'Cold spots' of Urban Infrastructure: 'Shrinking' processes in Eastern Germany and the modern infrastructural ideal," *International Journal of Urban and Regional Research*, 2008
- 10 Matthias Koziol, "The consequences of demographic change for municipal infrastructure," *German Journal of Urban Studies*, 2004 (http://www.difu.de/index.shtml?/publikationen/dfk/en/04_1) 2009年4月1日現在
- 11 Matthias Koziol, "Dismantling infrastructure," Philipp Oswalt edited, *Shrinking cities*, volume 2, Hatje Cantz, Ostfildern, 2006
- 12 Lienhard Lötscher, Frank Howest and Ludger Basten, *Eisenhüttenstadt: Monitoring a shrinking German city*, Department of Geography, Ruhr-University Bochum, 2004
- 13 International Conference "Empty Country and Lively Cities? Spatial Differentiation in the Face of Demographic Change in Berlin" での Stefanie Röbler 氏のプレゼンテーション "Dieschrumpfende Stadt—eine grüne Stadt? Möglichkeiten und Erfordernisse der Freiraumplanung im Stadtumbau" に関する議論 (2009年5月7日)
- 14 氏原岳人、谷口守、松中亮治「市街地特性に着目した都市撤退 (リバース・スプロール) の実態分析」『都市計画論文集41号』日本都市計画学会、2006年
- 15 大場茂明「ドイツにおける都市再生の新たな戦略: "Stadtumbau Ost" プログラムを中心として」『人文研究55 (3)』大阪市立大学、2004年
- 16 Ludwig Schätzl, "Privatisation of public housing stocks—the case of the WObA as an East German example," presented at the International Conference "Sustainable Urban Area," the European Network for Housing Research, Rotterdam, 2007
- 17 野村総合研究所「人口減少が社会資本に与える影響に関するアンケート調査」2008年 (http://www.nri.co.jp/news/2008/081120_1/081120_1.pdf) 2009年4月30日現在
- 18 市川嘉一「人口減少時代の街づくり戦略——コンパクト都市へ舵を切る自治体」『日経グローバル 38号』日本経済新聞社、2005年
- 19 市川嘉一「改正中活法施行、基本計画認定へ自治体始動——コンパクトシティ かけ声倒れの不安」『日経グローバル 73号』日本経済新聞社、2007年
- 20 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計 (全国推計) (2008年3月推計)」2008年
- 21 馬場功一、渡會竜司「2015年の住宅市場と住宅メーカーの目指すべき針路」『知的資産創造』2009年4月号、野村総合研究所

著者

植村哲士 (うへむらてつじ)

留学中 (London School of Economics and Political Science)

主任研究員

専門は社会資本マネジメント、人口減少問題、再生可能資源 (土地・水・森林・風力) の持続可能な開発、インド地域研究、会計、計量分析など

宇都正哲 (うとまさあき)

社会システムコンサルティング部上級コンサルタント

専門は不動産事業・金融、企業再生・地域再生、インフラ事業の民活支援など