

先進空き家国家として 世界を先導する

人口減少とともに 増加する空き家

聖徳太子が活躍した六世紀後半から七世紀前半にかけての日本の人口は五〇〇万人前後であったと推定されている。それ以後、一定ではないものの人口は順調に増加し、とりわけ明治時代以後は、急速に増加した結果、二一世紀初頭には一億二八〇〇万人程度で頂点に到達した。しかし、以後は減少に転換し、現在は一億二〇〇〇万人程度で二〇五〇年には、一億人以下になっているという推定結果もある。

その結果、人口増加を前提に構築されてきた社会にはさまざまな課題が発生してきた。その一例が住宅の空家問題である。総務省が「住宅・土地統計調査」を実施している。こ

れは戦災で大量の住宅が消滅して、住宅問題が切実になった戦後の一九四八年から五年毎に実施されている調査で別荘などを除外し、賃貸や売却のため維持されている空き家と、長期に利用されないまま放置されている空き家に大別されている。

問題は後者であり、放置されているために敷地には雑草が繁茂して害虫などの繁殖場所になり、ゴミの不法投棄場所になるだけではなく、周辺の宅地や住宅の価値を低下させる社会問題の原因にもなる。最悪の場合には倒壊したり、放火されて火災の原因になるという問題を周囲にもたらず。そのような空き家は一九七八年には九八万戸であったが調査ごとに急速に増加し、四五年後の二〇二三年には三八六万戸と四倍に増加している。

各地に登場してきた 空き家対策

このような空き家は「負動産」と名づけられ、地域の価値を毀損する。そこで再生利用する活動が登場している。東京都江東区の地下鉄駅付近にあった小料理店が新型コロナウィルス感染症拡大の影響で閉店したためイタリアンレストランに改装したところ地域住民が気軽に食事に来訪する場所に再生した。東京都墨田区の大通りの交差点角にあった大衆酒場が撤退したので小料理店にしたところ地域住民が集合する拠点として人気の場所になった例もある。

このような戸別の再生ではなく、一定の範囲を再生する活動も登場している。東京都墨田区の京島地区は関東大震災後の復興のため建設され

た木造賃貸住宅が密集している地域であるが、震災から一〇〇年が経過した現在、急速に解体が進行している。それによって地域の歴史ある風情が消滅していくことを憂慮した何人かが改装し、若者の画家などが住居とアトリエを一体として居住する計画を推進し成功している。

これらは大都市中心部の事例であるから再生も容易であるが、人口が減少している地方にも成功事例はある。高知県梶原町は県内の西端にある不便な地域であり、二〇〇軒にもなる空き家が存在していたが、それらが無償で貸与してもらい設備などを改修した。その経費には国や県の補助金を充当し、不足資金は家賃収入で回収することにし、希望する人々に有償で貸与したところ、四〇軒以上が利用され、重要な移住の選択要因になっている。

このような過疎地域ではなく、地域の中心都市でも新規の活動が登場している。山口県下関市は人口二四万人で県内最大の都市であるが、空き家の比率が二〇%弱にもなる深刻

な状況であった。そこで二〇二〇年に官民連携の「リノベーションまちづくり下関戦略会議」が設立され、空き家を所有する人々と利用して事業を開始する人々をマッチングさせる仕組みを構築した。一期三年で五件が実現したが、さらなる拡大が構想されている。

人口減少国家に 登場する対策

このような活動はヨーロッパにも登場している。ドイツは二一世紀になって人口が減少しはじめ、多数の都市で空き家問題が発生してきた。旧東ドイツの主要都市ライプツィヒでは二〇〇四年に「ハウスハルテン（住居の保存）」という組織が設立され、一〇〇年以上経過した歴史のある集合住宅を個人が改装して住居やアトリエに利用し、これまで多数の空き家が再生され、結果として人口増加にも貢献している。

イタリアは世界三位の高齢化率（日本は二位）、世界二〇九位の低出生率（日本は二一位）で人口は減少

に移行しており、空き家戸数は約七〇〇万戸で日本と瓜二つの状況である。そこで登場したのが「アルベルゴ・ディフーズ（分散宿泊施設）」という制度である。過疎地域に点在している空き家全体を一個のホテルとして運営し、無人駅舎を拠点にして地域全体で外来の人々の宿泊に対応する仕組みで、地域再生に貢献している。

国際連合が昨年発表した『世界人口推計二〇二四』によれば二〇八〇年代に世界全体の人口は頂点に到達するが、すでに四〇カ国程度は減少に転換している。それらの大半の国々にとっては過去に経験したことのない事態であるが、その先頭集団に位置するのが日本である。そのような状況で対策を工夫しはじめたのが前半に紹介した事例である。明治時代以来、日本は先進諸国を参考に発展してきたが、今回は他国の参考になる政策を発想し実現するのが日本の役割である。

東京大学名誉教授
つきお よしお
月尾嘉男



昭和一七（一九四二）年生まれ。東京大学工学部卒業。工学博士。コンピュータ・グラフィックス、人工知能、仮想現実、メディア政策等を研究することにも、全国各地で私塾を主宰し、地域の有志と共に環境保護や地域計画に取り組む。