

利活用されやすい空き家の特徴とは？

—東京都豊島区を事例として—

What makes vacant housing reutilized?: A case study in Toshima Municipality, Tokyo

○金山 友喜*・定行 泰甫**

○Yuki Kanayama, Taisuke Sadayuki

1. はじめに

総務省が統計を取り始めて以来、日本の空き家率・空き家数はいずれも増加の一途をたどっている。ここでいう空き家には、別荘等として利用される「二次的住宅」や、住宅市場で取引される余地のある「賃貸/売却用住宅」も含まれる。しかしながら、それらと比較して、維持管理が十分にされなくなった空き家を含む「その他の住宅」に分類される空き家が、近年著しく増加している。管理不全の空き家は、周辺の住環境を悪化させる外部不経済や土地の有効活用を妨げる機会損失を引き起こす（粟津，2014¹；Sadayuki et al., 2019²；鈴木・浅見，2016³）。こうした空き家問題の原因は、空き家が適切に利活用されず、空き家のまま放置されてしまうことにある。本稿では、東京都豊島区が実施した二回の空き家実態調査を用いて、どういった空き家が放置され続け、どういった空き家が利活用されるに至ったかについて分析し、空き家利活用推進を通じた空き家問題の解決に向けた提言を行うことを目的とする。

2. 分析方法

本稿で主に用いるデータは2種類ある。ひとつは豊島区が2011年12月から2012年2月にかけて実施した空き家調査により得られた個票データ（以降、2011年度空き家データ）であり、もうひとつは豊島区が2016年9月から2017年1月にかけて実施した空き家調査により得られた個票データ（以降、2016年度空き家データ）である。これらには、空き家の位置情報をはじめ、建物の属性や接道状況、空き家の管理状態等についての情報が含まれている。上記の「その他の住宅」に分類される空き家には、戸建て住宅の占める割合が非常に高く、その増加傾向も著しい。そのため本稿では、戸建ての空き家を対象に分析する。

以上のデータを用いて、2011年度に空き家であった住宅が2016年度においても引き続き

* 早稲田大学大学院経済学研究科修士課程2年 Graduate School of Economics, Waseda University
〒169-8050 東京都新宿区西早稲田1丁目6-1 TEL: 03-3208-8560 E-mail: ykkanayama@gmail.com

** 早稲田大学政治経済学術院 Faculty of Political Science and Economics, Waseda University

¹ 粟津貴史（2014）「管理不全空き家等の外部効果及び対策効果に関する研究」都市住宅学，第87号，209-217頁。

² Sadayuki, T., Kanayama, Y., & Arimura, T.H. (2019) Evaluating the externality of vacant houses in Japan: The case of Toshima municipality, Tokyo. RIEEM Discussion Paper Series, No.1901

³ 鈴木雅智・浅見泰司（2016）「借地借家法による空き家期間と機会費用の推定」都市住宅学，第92号，67-76頁。

空き家であったか、それとも何らかの形で利活用されたかを追跡調査する。それによって、空き家のまま放置されやすい住宅の特徴を考察し、空き家問題の解決に向けた提言を行う。

3. 分析結果

図1⁴は、2011年度に空き家であった戸建て住宅について、2011年度時点での接道幅員と2016年度における利活用状況との関係を示したものである。これによると、4m以上の道路に接している空き家利活用の割合が高いことが分かる。また、無接道の場合は利活用の割合が極端に低いことも分かる。

図2⁵は、最寄り駅までの徒歩時間と2016年度における利活用の関係を示したものである。最寄り駅までの徒歩時間が短いほど、空き家が放置される傾向が観察される。

4. 結論

図1より、接道幅員の広さが空き家の利活用を促すことが分かった。これは、接道状況の如何によっては、空き家が建築基準法における再建築不可物件となり⁶、利活用されにくくなることを示している。そのため、空き家の利活用を推進するのであれば、狭隘道路の整備を行うことが効果的であると考えられる。

図2からは、最寄り駅までの徒歩時間が短いほど空き家が放置されやすいという、直感に反する結果が示された。こちらについては、土地面積、接道幅員等によりコントロールをした追加的分析が必要である。最寄り駅までの徒歩時間が短いほど、土地面積・接道幅員は狭いと思われるためである。

Sadayuki et al. (2019)によると、豊島区においては、空き家1棟を改修したことによる外部不経済の緩和により、年間約100万円の固定資産税・都市計画税収増が見込める。行政が費用を投じてでも、狭隘道路の整備等を行うことで持続可能な空き家対策となり得るのではないか。

図1：空き家の利活用と2011年度時点での接道幅員

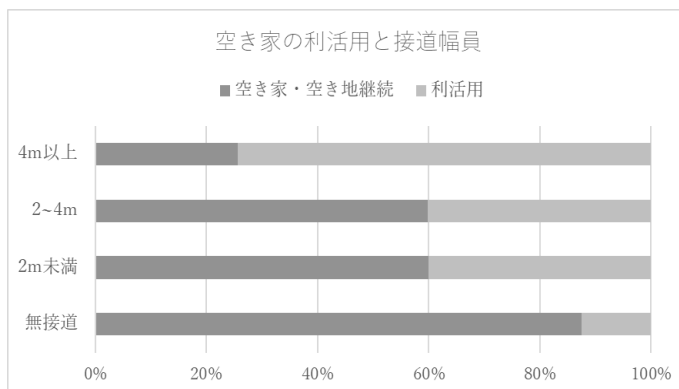
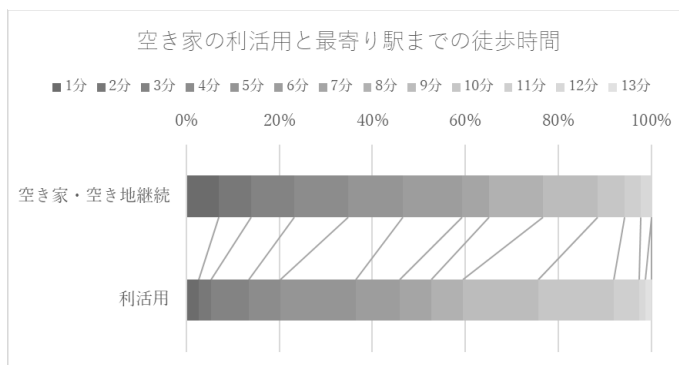


図2：空き家の利活用と最寄り駅までの徒歩時間



⁴ 出典:2011年度空き家データおよび2016年度空き家データを用いて筆者作成。

⁵ 出典:2011年度空き家データおよび2016年度空き家データを用いて筆者作成。

⁶ 建築基準法上、空き家を含む住宅の建て替えを行う場合、原則として幅員4m以上の道路に2m以上の間口で接していることが必要(接道義務)である。