

少子高齢社会の住宅ストックとまちづくり

大阪ガス(株)エネルギー・文化研究所
客員研究員 弘本由香里

空き家の増加と地域の衰退

大阪・都心部のまちづくりに関わりながら、月に1~2回の週末は、中国地方の一都市に暮らす母親の介護のため、実家に帰省する生活をこの3年ほど続けている。大都市と地方都市の往復運動のなかで、共通して実感することのひとつが、地域文化と住宅ストックの空洞化である。

2005年に日本の人口の自然増加率はマイナスに転じ、人口減少社会は現実のものとなっている。住宅に目を向けてみると、住宅戸数が世帯数を上回った1973年以降、住宅ストックは増加を続け、2003年の住宅・土地統計調査では、総住宅戸数の5387万戸に対して、空き家が660万戸(12.2%)にのぼり、空き家の地域的な偏在が引き起こすさまざまな社会問題も顕在化しつつある。こうした社会動向を背景に、筆者の所属する大阪ガス(株)エネルギー・文化研究所が2007年に実施した生活意識調査のなかで、高齢期の住まい方に関する考え方や、実の親の死去や高齢による転居・長期入院・施設入所などによる空き家の発生状況などに関するアンケートを行った。

同調査のサンプルは、層化二段無作為抽出法によるもので、全国の満20歳から71歳の男女1691人を対象とし、有効回答1161人(男性514人、女性647人)を得ている。20代の回答者が9.0%、30代が18.3%、40代が22.2%、50代が25.4%、60代が25.1%。40代以上の回答者が多いため、一戸建て住宅の居住者が78.5%、持ち家の居住者が79.2%と、全国平均に比べ若干高い割合となっている。なお、回答者の実父母の約8割が、65歳以上もしくはすでに死去している。

「実の親の死去、あるいは高齢による転居・長期入院・施設入所などをきっかけに、親自身やあなたのきょうだいが、それまで親世帯が住んでいた家の処分(持ち家の売却や借りていた家の契約解除)をしたことがありますか」との質問をしたところ、「ある」と答えた人は6.4%、「ない」が92.2%、無回答が0.8%であった。しかし、「ない」と回答した人(92.9%)のうちの、10.6%(50代では14.2%、60代では17.1%、うち60代男性は27.0%)が、「それまで親世帯が住んでいた家が、空き家もしくはほぼ空き家の状態になったり、別の人に住んだり、以前とは違う状態になっている」と答えている。さらに、「その家は今のどのような状態になっているか」について聞いてみると、「ほぼ空き家もしくは完全に空き家の状態でそのままにしてある」が37.7%で最も多く、「新たに別の親族の世帯(子世帯を含む)が住んでいる」(24.6%)や「子世帯が相続して賃貸している」(12.3%)を上回っている。「ほぼ空き家もしくは完全に空き家の状態でそのままにしてある」と答えた人に、「その家は今後どうするつもりですか」とたずねると、「今後どうするかは未定」という回答が51.2%を占め、「いずれ子世帯が相続し住む(建て替えを含む)予定」(23.3%)や、「いずれ子世帯が相続し売却する予定」(7.0%)を遥かに上回っている。分析対象としているサンプル数自体が少ないため、厳密な評価はできないにせよ、用途の定まらない空き家が潜在

的に増加しつつある様子が見えてくるのである。

空き家を活かしていくビジョン

また、同調査では高齢期の住まい方に関する考えについても、いくつかの質問を行っている。たとえば、「体が不自由になっても在宅の医療・福祉サービスを受けながら住み慣れた自宅に住み続けたい」と思うかどうかの問いには、「そう思う+どちらかといえばそう思う」との回答が63.4%に対して、「そう思わない+どちらかといえばそう思わない」が9.9%。一方で、「自宅を空き家にするくらいなら、小規模なデイサービス施設に転用（賃貸）するなど地域に役立てたい」と思うかの問いには、「そう思う+どちらかといえばそう思う」が20.0%、「そう思わない+どちらかといえばそう思わない」が33.0%。「高齢世帯の一戸建て住宅を、その家族以外の子育て期ファミリー世帯に賃貸する仕組みは一般に普及する」と思うかどうかについては、「そう思う+どちらかといえばそう思う」が13.6%、「そう思わない+どちらかといえばそう思わない」が31.3%。対して、「持ち家を担保に高齢期の生活資金の融資を受ける仕組み（リバースモーゲージ）は一般に普及する」と思うかどうかについては、「そう思う+どちらかといえばそう思う」が24.6%、「そう思わない+どちらかといえばそう思わない」が20.8%であった。

住み慣れた自宅に住み続けることへの強いこだわりの存在と同時に、親の死去や高齢による転居・長期入院・施設入所などをきっかけにした空き家が増加しつつある現状を重ね合わせてみると、改めて空き家の増加と地域の衰退をめぐる課題を認識せざるを得ない。自分の家に住み続けたいという願いを持っていながらも、最終的には本人の意に反して住み慣れた住まいを離れざるを得ない事態が起きること、高齢者本人も親族も社会も、納得のいく形で人生をまっとうする住まいに恵まれにくいという現状とともに、生み出される空き家を活かしていくビジョンやシステムも未成熟という現実である。結果として地域のソーシャル・キャピタル（安心や安全を支える信頼関係や生活文化）の崩壊につながってしまう。地域福祉政策と一体で少子高齢社会の居住を支える仕組みをつくりあげていく必要性を痛感する。

今、プライベートな所有物であると同時に、地域のパブリックな景観資源でもある住宅ストックの価値を活かし、持続可能な地域づくりを志向するムーブメントのなかで、小規模多機能型居宅介護拠点や施設やデイサービスセンターなど、地域福祉事業を導入する試みが各地で少しずつ芽生えつつある。住宅ストックを、地域のソーシャル・キャピタルを涵養する基盤として評価し、少子高齢社会の住宅ストック活用のモデルを開発し社会化していく、産官学地域協働の実践が切実に求められている。

弘本由香里（ひろもと・ゆかり）

大阪ガス（株）エネルギー・文化研究所客員研究員。筑波大学芸術専門学群卒業。住宅建築専門誌『新住宅』編集員を経て、1992年から現職。生活・文化の視点で、住まい・まちづくりを研究。共著に『大阪 新・長屋暮らしのすすめ』など。