

報道機関各位

一般財団法人青森地域社会研究所

シリーズ「人口減少の未来図-住宅編」スタート

～第1回 世帯数の動向と住宅の数～

当研究所では、2011年より機関誌『月刊れちおん青森』で断続的に発表してきたシリーズ「人口減少の未来図」を「住宅」にスポットを当て、再開します。

第1回目のテーマは「世帯数の動向と住宅の数」です。

要 旨

- 2018年の青森県の住宅数は、5年前の58万6,300戸から1.2%、7,200戸増加の59万3,500戸となったが、増加数の約95%が空き家の増加である。
- 一方、本県の世帯数は、2015年の国勢調査で、すでに減少局面にあることが確認されている。世帯数の将来推計値によると、向こう20年間で青森県の世帯数は約10万世帯減少する見通しだ。
- したがって、住宅数も向こう20年間で10万戸が不要になる。
- この5年間(2013年～2018年)で住宅は約3万800戸新設された。住宅数と住宅新設数の関係を分析すると、2万3,600戸の住宅が実質的に建て替えられ、「居住世帯のない住宅(≡空き家)」が7,100戸増加したことがわかる。
- 青森県の空き家戸数(2018年)は過去最高の8万8,100戸、空き家率も過去最高の14.8%を記録した。
- 新しい住宅が建てられるのはいいが、古い住宅の除却が適切になされないと、これからも空き家は加速度的に増え続ける。
- 人口減少時代に適したコンパクトなまちづくりを進めるためには、関係者(所有者、住宅・不動産関連事業者、金融機関、行政など)が一体となって「空き家問題」に真剣に取り組んでいく必要がある。

なお、本レポートの全文は、『月刊れちおん青森』2019年7月号(7月10日発行)に掲載予定ですので、併せてお知らせ致します。

以上

【本件に関するお問い合わせ先】

一般財団法人青森地域社会研究所 担当：常務理事 竹内紀人(たけうち のりと)
E-Mail: n-takeuchi@airs.or.jp TEL: 017-777-1511 FAX: 017-735-3417

1 住宅数の推移

～住宅数が増えているのは空き家が増えているだけ～

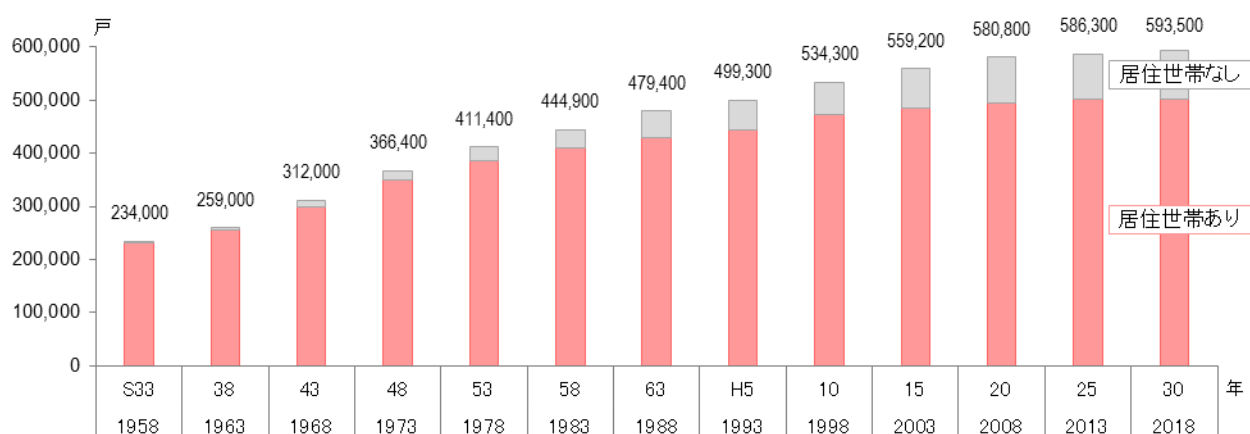
(1) 長期的推移

総務省は4月26日、「平成30年住宅・土地統計調査」の速報値を発表した。

2018年の青森県の住宅数は、5年前の58万6,300戸から1.2%、7,200戸増加の59万3,500戸となった。

長期的な住宅数の推移を見ると、居住世帯のない住宅が増加傾向を示しており、近年では居住世帯のある住宅数がほとんど伸びていないのに、住宅数が増加傾向を保っていることがうかがわれる。

図表 1-(1) 青森県の住宅数の推移



資料：「住宅・土地統計調査」（総務省）、2018年は速報値

(2) 最近5年間の動き

2013年から2018年の住宅増加数7,200戸のうち、居住世帯のある住宅数は100戸程度しか増加しておらず、一方、居住世帯のない住宅が7,100戸増加した。青森県の住宅数増加の実態は、居住世帯のない住宅、中でも全体の95%を占める「空き家」の増加である。

図表 1-(2) 住宅数の変化（2013年～2018年）

	住宅						住宅以外で人が居住する建物
	居住世帯あり	居住世帯なし	一時現在者のみ	空き家	建築中		
2018年速報(戸)	503,100	90,400	1,700	88,100	600	1,100	
2013年確報(戸)	503,000	83,300	1,500	81,200	600	1,200	
増減数	100	7,100	200	6,900	0	△100	
増減率(%)	0.0	8.5	13.3	8.5	0.0	△8.3	
寄与率(%ポイント)	1.4	98.6	2.8	95.8	0.0	-	

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省）

2 世帯数の推移

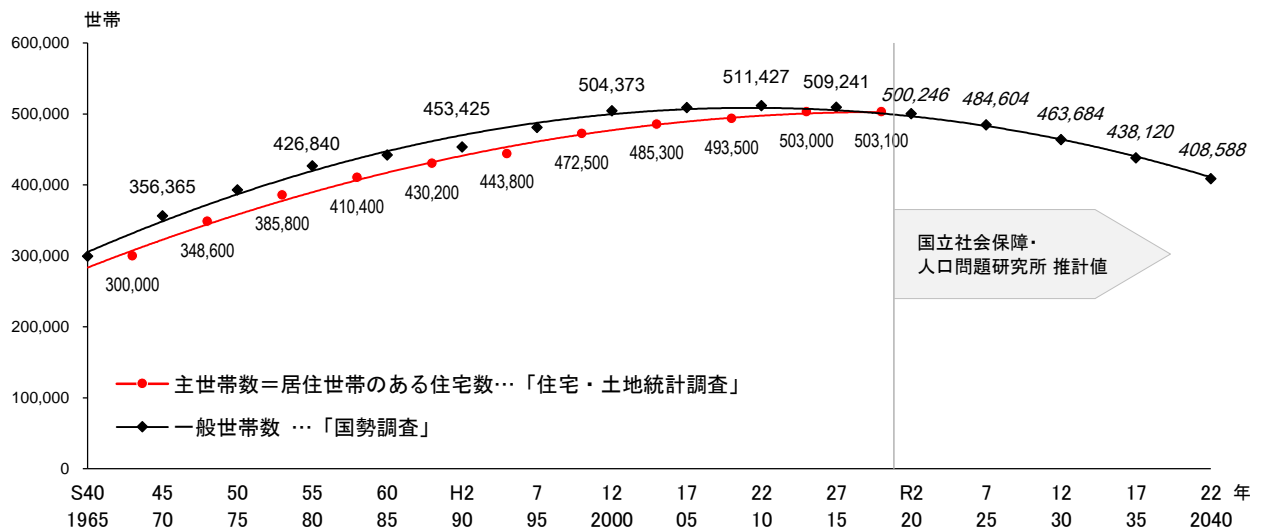
～この先 20 年で 10 万戸の住宅がさらに余剰になる～

2015 年の国勢調査による一般世帯数は約 50 万 9,000 世帯であり、2013 年と 2018 年の住宅・土地統計調査の主世帯数が約 50 万 3,000 世帯、その差 6,000 世帯はどちらを分母にしても 1.2%相当の差に過ぎない。したがって、一般世帯数の推計値は、ほぼ将来の実需、すなわち「居住世帯のある住宅」の概数を表す。

主世帯数と一般世帯数の差はどんどん小さくなってきており、また、一般世帯数の実績と推計値をみる限り、居住世帯のある住宅数も次回の 2023 年住宅・土地統計調査では減少に転じざるを得ない。

最も重要なのは、向こう 20 年間で青森県の住宅が約 10 万戸余剰になるという見通しを一般世帯数の推計値が直接的に示していることだ。約 20 年後、青森県で人が住んでいる住宅は現在の約 50 万戸から 40 万戸台まで減少する。

図表 2 青森県の世帯数



資料：「国勢調査」（総務省）、「日本の世帯数の将来推計（2019 年 4 月推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）、「住宅・土地統計調査」（総務省）

注：一般世帯数の 2020 年以降は、国立社会保障・人口問題研究所による推計値。

3 住宅ストックの変化と新設住宅数の関係

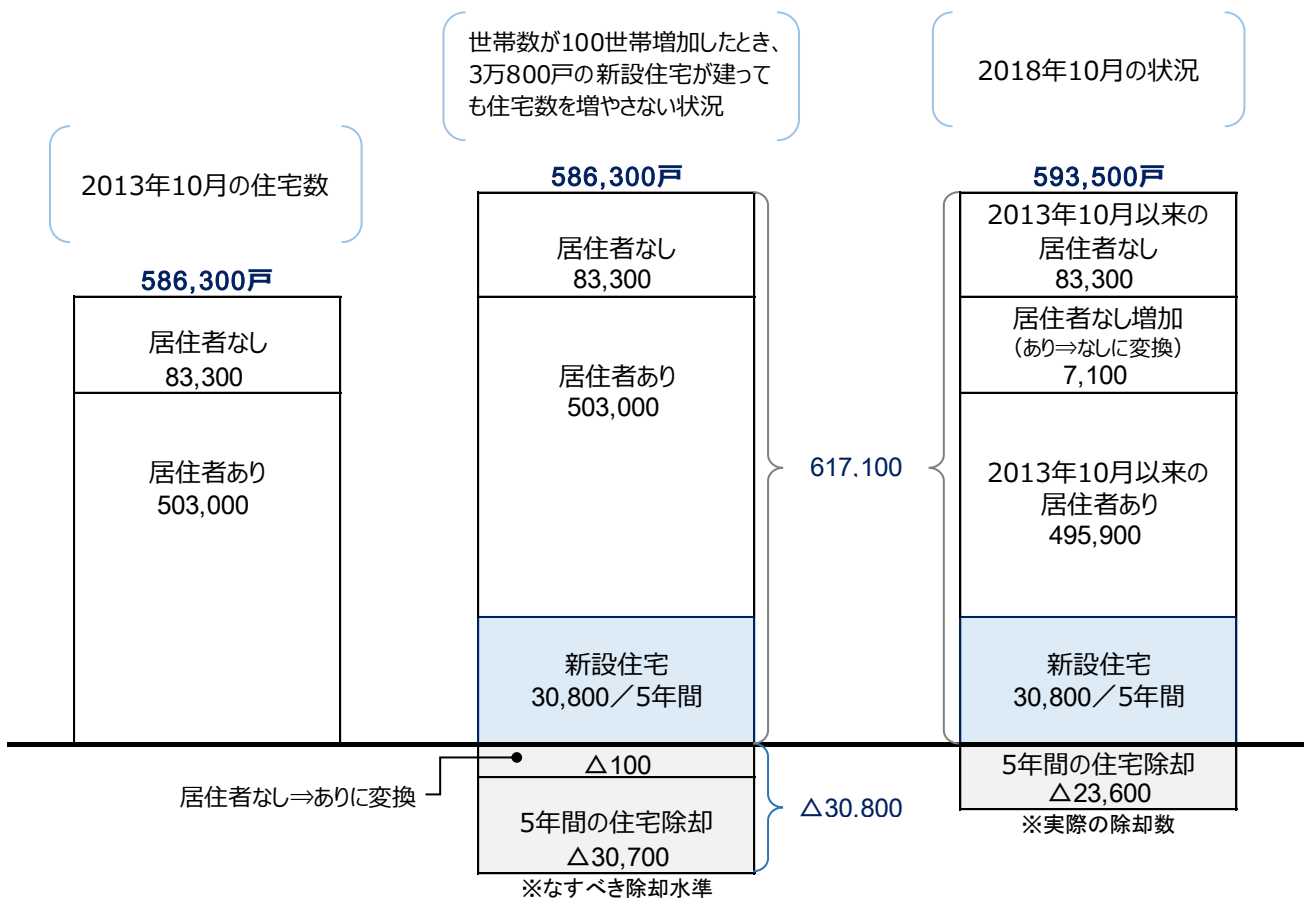
～マクロ的な建て替え需要の観点から、空き家発生を検証する～

2013年には、居住者のない住宅8万3,300戸と居住者のある住宅50万3,000戸、合計58万6,300戸の住宅が存在した。5年間で新設住宅数（居住者のある新しい住宅）が3万800戸増えると、住宅数は61万7100戸に膨れあがってしまう。

そこで、住宅数を不要に増やさない方法を考える。まずは、居住なしの住宅（そのほとんどは空き家）を一戸たりとも増やしたくないので、5年間で主世帯数が増えた分の100戸は便宜上、居住なし住宅を活用する。新設住宅数が3万800戸増えるので、最低限、3万700戸の古い住宅が滅失、すなわち除却されれば、住宅の総戸数を増やさずに、必要な住宅を全体として3万800戸分更新することが出来る。

2018年の住宅数は現実になぜかどうなったのか。総戸数は居住者のいない住宅が7,100戸、居住者のある住宅が100戸増加して、合計7,200戸の増加となった。本来的には3万700戸の新旧入れ替えが行われなければならないのに、現実には2万3,600戸しか「建て替え」にならなかった。その結果、余分な7,100戸が居住者のいない住宅（そのほとんどが空き家）の増加をもたらした。

図表3 住宅ストックの変化と新設住宅数の関係



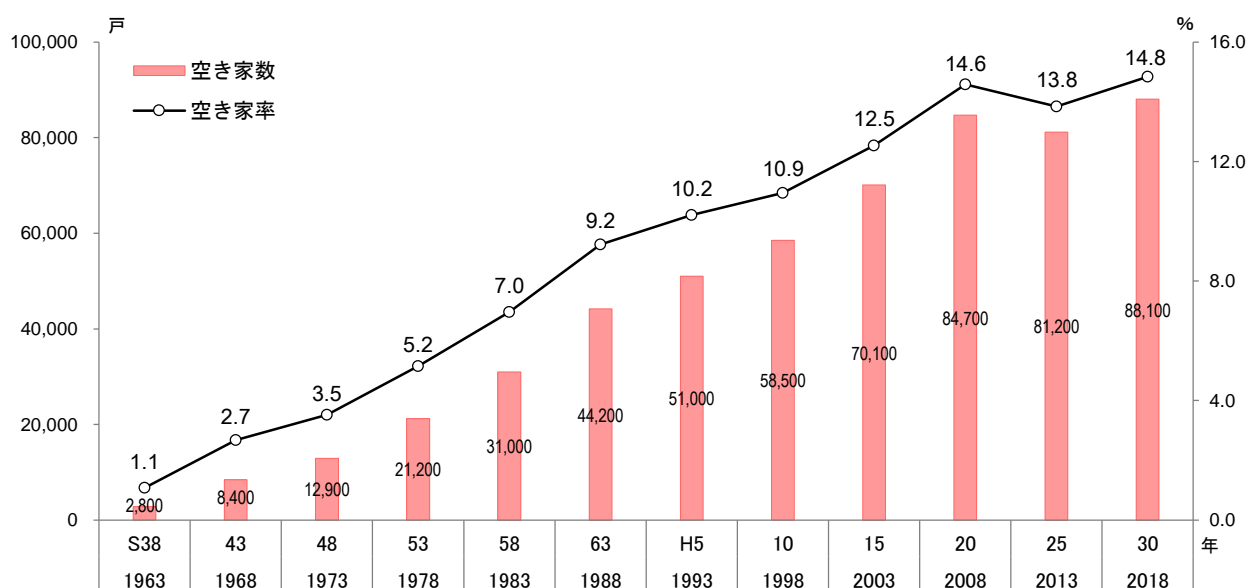
資料：「建設着工統計」（国土交通省）、「住宅・土地統計調査」（総務省）をもとに、筆者作成
 注）増減の仕組みを理解するためのモデルであり、戸数とそれぞれの領域の面積は正確に対応していない。

4 増え続ける空き家

～深刻さを認識し、共有しよう～

まだ住宅不足の解消が国の重要課題だった時代、1963年の空き家数は2,800戸、空き家率は1.1%にとどまっていた。今回の2018年速報値では空き家数8万8,100戸、空き家率は14.8%といずれも過去最高を記録した。

図表4 青森県の空き家数と空き家率



資料：「住宅・土地統計調査」(総務省)、2018年は速報値。

現在活用されている住宅のおおよそ2割が今後20年くらいのうちに不要となっていく。しかし、一方では古い住宅の除却が進まず、このままでは、今後さらに空き家が増え続けていく。

空き家問題といえば、空き家バンク等を通じた利活用策、美観や安全面、環境・衛生面の課題、あるいは治安上の問題など、さまざまな分野の専門家がそれぞれのフィールドで対応策を検討している。しかしながら、本質的には、個別に解決を図れるような課題ではなく、人口減少時代の地域づくりにおける中核的なテーマとして取り組まなくてはならない課題である。

経済、政策、文化など住宅を取り巻くさまざまな側面を地域の人口問題と併せて考えていくため、より詳細な確報データの公表が一日も早く実現することを願いつつ、次回以降も、できることから順番に、「青森県の住宅」について分析を進めていきたい。

以上