

【新連載】

既存建物活用の事業企画

第1回 なぜいま、既存建物活用が
必要なのか、その理由とは？

田村 誠邦

株式会社アークフライン 代表取締役/一級建築士・不動産鑑定士

【たむら・まさくに】1977年東京大学工学部建築学科卒業、三井建設入社。97年株式会社アークフライン設立、現在に至る。明治大学研究・知財戦略機構特任教授も務める。マンション建替え、コンバージョン、コーポラティブハウス等の各種建築プロジェクトの企画、事業化コンサルティング、事業コーディネイト等に多数携わる。

1. はじめに

わが国の人口は、2008年の1億2,800万人のピークから減少を続けており、世帯数についても、2023年～2024年にピークをつけると言われています。その一方で、わが国の既存建物ストックは増加を続けており、2018年10月1日現在で、住宅ストック総数は、6,240万7千戸と、総世帯数5,400万1千世帯に比べ、1.16倍にも達し、848万9千戸もの空き家が存在しています。

こうした人口減少、縮小社会の中で、不動産業や建築産業の在り方も、これまでの新築中心の姿から、ストック社会に対応した姿に変革していく必要があると考えられます。

本連載では、上記のような観点から、ストック社会に不可欠と考えられる「既存建物活用の事業企画」について、取り上げることにします。

第1回目今回は、なぜいま、既存建物活用が必要とされているのか、その理由について、データをもとに解説していきます。

2. あり余る既存建物ストック

(1) 住宅ストックは総世帯数の1.16倍

平成30年の住宅・土地統計調査によれば、2018年10月1日現在におけるわが国の総住宅数は6,240万7千戸、総世帯数は5,400万1千世帯となっています。2013年と比べ、総住宅数は177万9千戸（2.9%）増、総世帯数は154万9千世帯（3.0%）増となって

います。総住宅数と総世帯数の推移を比較してみると、1963年までは総世帯数が総住宅数を上回っていましたが、1968年に逆転し、その後は総住宅数の伸びが総世帯数の伸びを上回り続けており、2018年の総住宅数は総世帯数の1.16倍となっています（図1）。

(2) 増え続ける空き家と空き家率

総住宅数を居住世帯の有無別にみると、居住世帯のある住宅は5,361万6千戸、居住世帯のない住宅は879万1千戸、うち空き家は848万9千戸と、2013年と比べ、29万3千戸増となっています。また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.6%に達し、過去最高となっています（図2）。

空き家と空き家率の将来予測については、野村総合研究所（NRI）が2023年6月に発表したものがあります。NRIは、新築住宅着工戸数に対する除却戸数の割合（除却率）が2008～2012年の水準に戻るケース①と、空家特措法施行後の水準で継続するケース②の2つのケースについて、2038年までの空き家戸数と空き家率を予測しています（図3）。

図3によれば、2038年の空き家総数と空き家率は、ケース①では2,356万戸（32.0%）にも達し、ケース②においても、1,379万戸（21.2%）にも上るものと推計されています。こうした空き家の増加は、地域の安全性、快適性を損ない、エリアの価値をも毀損するものと考えられます。また、賃貸住宅については、2018年現在の空き家率が18.5%（住宅全体では13.6%）と、2018年時点でも高い数字を示しており、