

การประยุกต์ใช้แนวทางการแก้ไขปัญหาบ้านว่างในญี่ปุ่นกับบริบทไทย

Application of Japanese Vacant Houses Solution in Thai Context

รับบทความ	17/08/2021
แก้ไขบทความ	13/09/2021
ยอมรับบทความ	14/09/2021

กฤษณทิพย์ พานิชภักดิ์ ศาสตรา ศรีหาคาศ มนต์ชัย มะกล่ำทอง
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลพระนคร
วิทยาลัยพัฒนามหานคร มหาวิทยาลัยนวมินทราธิราช
Kundoldibya Panitchpakdi, Sastra Srihabhak, Montouch Maglumtong
Department of Housing Faculty of Architecture Chulalongkorn University,
Faculty of Architecture and Design Rajamangala University of Technology Phra Nakhon,
Institute of Metropolitan Development, Navamindradhiraj University
kpanitchpakdi@gmail.com, sastra.s@rmutp.ac.th, montouch@nmu.ac.th

บทคัดย่อ

ในปีพ.ศ. 2558 บ้านว่างในประเทศญี่ปุ่นมีอัตราการเพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 13.5 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด ซึ่งมีสาเหตุมาจากหลายปัจจัย โดยเฉพาะความไม่ต้องการรับมรดกที่อยู่อาศัยเพราะภาระภาษีที่ดิน รัฐบาลกลางจึงกำหนด “พระราชบัญญัติมาตรการพิเศษสำหรับบ้านว่าง” เพื่อแก้ปัญหาบ้านว่างประเภทอื่น ๆ ที่อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อชุมชนและพื้นที่โดยรอบ ซึ่งให้อำนาจหน่วยงานท้องถิ่นในการบริหารจัดการรื้อถอนและปรับปรุงซ่อมแซม รวมทั้งมีการจัดตั้งธนาคารบ้านว่างเพื่อประสานประโยชน์ระหว่างเจ้าของบ้านว่างกับผู้สนใจใช้ประโยชน์

บทความนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาบ้านว่าง และถอดบทเรียนจากแนวทางการดำเนินงานในประเทศญี่ปุ่นที่สามารถนำมาประยุกต์ใช้ในบริบทของไทย เพื่อหน่วยงานด้านที่อยู่อาศัยจะนำไปใช้ในการเตรียมการรองรับสถานการณ์บ้านว่างในไทยที่อาจเพิ่มขึ้นมากในอนาคตโดยใช้วิธีการศึกษาจากเอกสาร สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ และนำมาวิเคราะห์พบว่า สถานการณ์บ้านว่างในไทยกำลังดำเนินตามรอบญี่ปุ่น ทั้งบ้านว่างในเมืองใหญ่ อันได้แก่ อาคารชุดรอขาย และบ้านว่างประเภทบ้านเดี่ยวในชนบทที่เกิดจากการอพยพย้ายถิ่น ซึ่งจะกลายเป็นปัญหาตามมา ประเทศไทยจึงควรเตรียมการรับมือทั้งในด้าน(1) การจัดทำฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยเพื่อสำรวจสถานการณ์บ้านว่าง (2) การกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยเพื่อควบคุมจำนวนบ้านว่างและนำกลับมาใช้ประโยชน์ และ (3) การดำเนินการบริหารจัดการบ้านว่างโดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเข้ามามีบทบาทในการดำเนินงานภายใต้การกำกับดูแลของการเคหะแห่งชาติ

คำสำคัญ: บ้านว่าง ที่อยู่อาศัย ญี่ปุ่น การประยุกต์ใช้ บริบทไทย

Abstract

In 2015, Japan saw a steady increase in vacant houses as high as 13.5% of its total housing. It was caused by many factors, especially; a burden from land tax in inheriting the residence. The central government implied "The Japanese Vacant Houses Law" to solve the problem of the "other types" of vacant houses that may cause harm to surrounded community. This law empowered local authorities to manage, demolition, and renovation. It also established Akiya Bank (vacant house bank) to coordinate the benefits between the owner of the vacant house and those who are interested in using it.

The purpose of this article was to clarify the approaches in solving vacant house problems in Japan, and taking lessons learned from the operational guidelines that can be applied in Thai context for Thai housing agencies can apply these guidelines, in order to prepare for the situation of vacant houses that may occur in the future. This study is documentary research with additional data from interview with experts. The result shows that vacant houses situation in Thailand is following the footsteps of Japan, including condominium for sale in major cities and vacant houses in rural areas caused by migration. Thus, Thailand should therefore be prepared by: (1) establishing the housing database to understand the real situation of vacant houses; (2) establishing housing policies to control the number of vacant houses and reusing them; and (3) managing vacant houses by allowing local governments to operate under the supervision of the National Housing Authority.

keywords: vacant houses, housing, Japan, application, Thai context

บทนำ

ในปีพ.ศ. 2561 ญี่ปุ่นมีจำนวนบ้านว่างสูงถึง 8.5 ล้านหน่วยคิดเป็นร้อยละ 13.6 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งประเทศ (Statistical Bureau, 2020) กระทรวงที่ดิน สาธารณูปการ คมนาคม และการท่องเที่ยว (MLIT) ได้คาดการณ์ว่าสถานการณ์บ้านว่างอาจเพิ่มขึ้นจนสูงถึงร้อยละ 30 ในปีพ.ศ. 2593 (realestatejapan, 2019) สาเหตุของการเกิดปรากฏการณ์บ้านว่างนี้มาจากหลายปัจจัย ได้แก่ การย้ายถิ่นเข้าสู่เมืองที่มีลำดับคีย์ใหญ่กว่า เช่น จากเมืองในชนบทสู่กรุงโตเกียว จนก่อให้เกิดปรากฏการณ์เมืองหดตัว (shrinking city) ของเมืองในชนบทจากการอพยพย้ายถิ่น ในขณะที่เดียวกันก็ส่งผลให้อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยในเมืองใหญ่เพิ่มสูงขึ้น มีการเร่งพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากเพื่อรองรับโดยขาดการควบคุมจากภาครัฐ (Ishihara, 2021) พร้อมกับที่ญี่ปุ่นก้าวเข้าสู่การเป็นสังคมสูงวัยสมบูรณ์ในปีพ.ศ. 2545 ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างประชากร ผลที่ตามมา คือจำนวนประชากรวัยทำงานที่ลดลง บวกกับความไม่ต้องการรับมรดกที่อยู่อาศัยเนื่องจากภาระด้านภาษีที่ดินและที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าสูง ส่งผลให้เกิดความไม่สอดคล้องของอุปสงค์และอุปทานด้านที่อยู่อาศัย และเกิดเป็นสถานการณ์ “บ้านว่าง” ขึ้นทั้งในเมืองใหญ่ และในชนบท

บ้านว่างในที่นี้ หมายถึง บ้านที่ไม่ได้มีการใช้งาน ซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภท (Fukushima, 2021; Ishihara, 2021) ได้แก่ (1) ที่อยู่อาศัยรอขายหรือให้เช่า เช่น อะพาร์ตเมนต์ให้เช่า หอพัก บ้านเช่า คอนโดมิเนียมสร้างใหม่รอการขาย รวมทั้งบ้านจากการซื้อเพื่อเก็งกำไร (ร้อยละ 63.9) (2) ที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ ได้แก่ บ้านว่างที่ไม่มีการใช้งาน ไม่มีผู้อยู่อาศัย และไม่ได้มีไว้สำหรับเช่าหรือขาย ซึ่งบางส่วนเป็นบ้านเก่าที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์ต่อชุมชนและพื้นที่นั้น ๆ (ร้อยละ 29.4) และ (3) บ้านพักตากอากาศ หรือบ้านหลังที่สองตามเมืองชายทะเล หรือภูเขา ซึ่งเป็นที่นิยมของคนญี่ปุ่น (ร้อยละ 6.7)

ประเทศไทยเข้าสู่การเป็นสังคมผู้สูงอายุ (aging society) ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2553 คือ มีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไปมากกว่าร้อยละ 10 และกำลังอยู่ในช่วงการเปลี่ยนผ่านเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (aged society) ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยหลักที่ทำให้เกิดสถานการณ์บ้านว่างในญี่ปุ่นโดยเฉพาะบ้านว่างประเภทอื่น ๆ และในปีพ.ศ. 2566 มีการคาดการณ์ว่าประเทศไทยจะมีประชากรสูงอายุมากถึงร้อยละ 21.3 (NESDB, 2555) แสดงให้เห็นว่าประเทศไทยกำลังก้าวตามสภาพสังคมผู้สูงอายุของประเศญี่ปุ่น ในเบื้องต้นพบว่า ประเทศไทยมีภาวะบ้านว่างเช่นเดียวกัน แต่ยังขาดการศึกษาวิจัยในเรื่องนี้ มีเพียงการรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยว่างจากการผลิตเป็นรายปี เช่น ในปีพ.ศ. 2562 ในกรุงเทพมหานครมีที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้วแต่ไม่มีคนเข้าอยู่สูงถึง 5 แสนหน่วย และเป็นเพียงการศึกษากรณีศึกษาในภาคเอกชนไม่กี่รายเท่านั้น แต่ยังไม่มีการเก็บรวบรวมสถิติบ้านว่างที่ไม่ได้ถูกใช้งานเลย ซึ่งสภาวะบ้านว่างเช่นนี้มีผลต่อเศรษฐกิจเพราะถือเป็นการลงทุนที่สูญเปล่าเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่ได้ถูกใช้งาน

จากปัญหาดังกล่าวจึงนำไปสู่คำถามในการวิจัย คือ ประเทศญี่ปุ่นมีนโยบายและแนวทางการแก้ไขปัญหาบ้านว่างประเภทอื่น ๆ อย่างไร สามารถนำมาประยุกต์ใช้ในระบบของประเทศไทยได้หรือไม่ อย่างไร ซึ่งนำไปสู่วัตถุประสงค์ในการวิจัยได้แก่ (1) เพื่อศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาบ้านว่างในประเทศญี่ปุ่นและ (2) เพื่อถอดบทเรียนจากแนวทางการดำเนินงานของประเศญี่ปุ่นที่สามารถนำมาประยุกต์ใช้ในระบบประเทศไทย เพื่อเป็นการเตรียมการรับมือสถานการณ์บ้านว่างที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

ระเบียบวิธีวิจัย

1. การทบทวนเอกสารเกี่ยวกับนโยบายและแนวทางการแก้ไขปัญหาบ้านว่างในญี่ปุ่น

ประเด็นหลักในการศึกษา ได้แก่ กฎหมายบ้านว่าง (The Japanese Vacant Houses Law) การดำเนินการแก้ไขปัญหาบ้านว่างโดยหน่วยงานท้องถิ่น ข้อดีและข้อจำกัดด้านนโยบายและการดำเนินงานแก้ไขปัญหาบ้านว่าง ซึ่งใช้วิธีการวิจัย 4 ขั้นตอน ได้แก่ (1) การศึกษาเอกสารเกี่ยวกับกฎหมายบ้านว่างและการดำเนินงานโดยท้องถิ่น ทั้งจากบทความ เว็บไซต์ และเอกสารจากโครงการความร่วมมือระหว่างคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยกับ College of Policy

Science, Ritsumeikan University จากนั้นจึงนำข้อมูลดังกล่าวมา (2) สร้างตารางวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่ทำให้เกิดบ้านว่าง รวมทั้ง (3) สร้างแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างสำหรับสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญชาวญี่ปุ่นจำนวน 2 ท่าน เพื่อสอบถามผลการศึกษาแล้วจึงทำการ (4) สรุปผลการศึกษา

2. การถอดบทเรียนจากแนวทางการดำเนินงานของญี่ปุ่นที่สามารถนำมาประยุกต์ใช้ในประเทศไทย

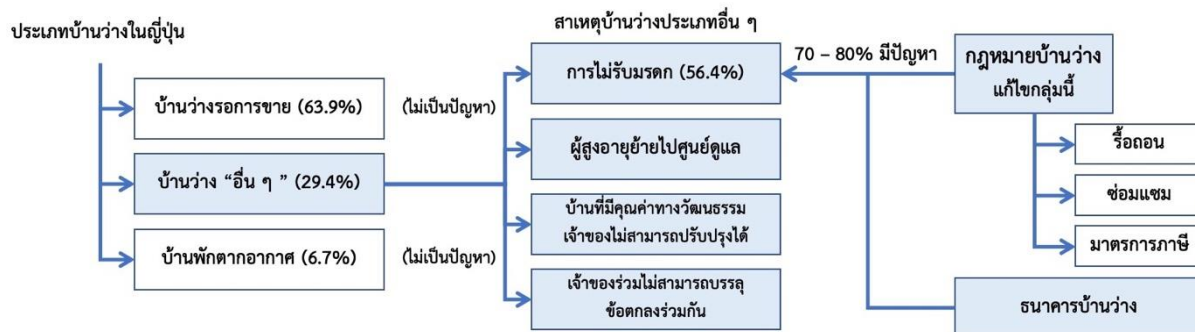
ประเด็นหลักในการศึกษา ได้แก่ สถานการณ์บ้านว่างในไทย และแนวทางการประยุกต์ใช้นโยบายและการดำเนินงานของญี่ปุ่นในประเทศไทย ซึ่งใช้วิธีการเช่นเดียวกับข้อ 1 คือ การศึกษาข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อสร้างตารางการวิเคราะห์ข้อมูล และสร้างแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างในการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ได้แก่ ตัวแทนจากการเคหะแห่งชาติจำนวน 2 ท่าน และผู้ทรงคุณวุฒิด้านเมืองและที่อยู่อาศัยจำนวน 1 ท่าน

สถานการณ์บ้านว่างในญี่ปุ่นและแนวทางการแก้ไข

1. สถานการณ์บ้านว่างในญี่ปุ่น

สถานการณ์บ้านว่างในญี่ปุ่นเริ่มปรากฏตั้งแต่ปีพ.ศ. 2491 แต่เป็นการนับจำนวนของที่อยู่อาศัยเหลือขายจากการระดมสร้างที่อยู่อาศัยของภาครัฐในช่วงฟื้นฟูประเทศหลังสงคราม ถึงแม้ญี่ปุ่นจะปรับแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นเชิงคุณภาพมากขึ้นในปีพ.ศ. 2514 จำนวนบ้านว่างกลับไม่ลดลง และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จากนโยบายการพัฒนาเศรษฐกิจด้วยอสังหาริมทรัพย์ (Ishihara, 2021) (ภาพ 1) โดยในปีพ.ศ. 2556 ญี่ปุ่นมีจำนวนบ้านว่างสูงถึง 8.2 ล้านหลังซึ่งเพิ่มขึ้นเป็นสองเท่าจากช่วงกลางทศวรรษ 1990 และคิดเป็นร้อยละ 13.5 ของปริมาณที่อยู่อาศัยในตลาดของญี่ปุ่น (MLIT, 2015a) โดยในจำนวนนี้ แบ่งออกเป็น 3 ประเภท (Fukushima, 2021; Ishihara, 2021) ได้แก่ (1) ที่อยู่อาศัยรอขายหรือให้เช่า ร้อยละ 63.9 (2) ที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ ได้แก่ บ้านว่างที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย และไม่ได้มีไว้สำหรับเช่าหรือขายร้อยละ 29.4 และ (3) บ้านพักตากอากาศ หรือบ้านหลังที่สองตามเมืองชายทะเล หรือภูเขา ร้อยละ 6.7 โดยบ้านว่างประเภทอื่น ๆ นี้เองที่ก่อให้เกิดปัญหาต่อสภาพแวดล้อมและชุมชนโดยรอบเนื่องจากขาดการดูแล อาจก่อให้เกิดอัคคีภัย หรือเป็นแหล่งซ่อนสมุญได้ (MLIT, 2015b) จากสถานการณ์ที่น่าวิตกกังวลนี้ รัฐสภาญี่ปุ่นจึงพิจารณา ประกาศใช้พระราชบัญญัติมาตรการพิเศษสำหรับบ้านว่างหรือกฎหมายบ้านว่าง (AkiyaTaisaku Tokubetsu Sochi Hou หรือ The Japanese Vacant Houses Law) เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2558 (Manda, 2015; MLIT, 2015b) เพื่อจัดการปัญหาบ้านที่ถูกทิ้งร้างที่กำลังขยายตัวในประเทศด้วยการมอบอำนาจให้หน่วยงานท้องถิ่นในการบริหารจัดการบ้านว่างอื่น ๆ ซึ่งมีแนวโน้มจะเป็นอันตรายต่อพื้นที่และชุมชนโดยรอบด้วยการรื้อถอนหรือปรับปรุงซ่อมแซมได้ (Manda, 2015; MLIT, 2015b; Fukushima, 2021) โดยในเบื้องต้นมีหน่วยงานท้องถิ่นจำนวน 401 แห่ง ที่ตั้งข้อบัญญัติท้องถิ่นขึ้นมาก่อนที่จะมีการประกาศกฎหมายบ้านว่างในปี พ.ศ. 2558 คิดเป็นร้อยละ 23% ของจำนวนหน่วยงานท้องถิ่นทั่วประเทศ (Ishihara, 2021)

คำว่า “บ้านว่าง” ภายใต้กฎหมายบ้านว่าง หมายถึง “บ้านว่างประเภทอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยรอขายหรือให้เช่า หรือบ้านพักตากอากาศ แต่เป็นบ้านว่างที่ไม่มีการใช้งาน ไม่มีผู้อยู่อาศัย และไม่ได้มีไว้สำหรับเช่าหรือขาย” (Manda, 2015) ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 29.4 ของจำนวนบ้านว่างทั่วประเทศในปีพ.ศ. 2561 (Statistical Bureau, 2020; Fukushima, 2021; Ishihara, 2021) โดยภายในบ้านว่างประเภทอื่น ๆ นี้ยังแบ่งออกเป็น 4 กลุ่มหลัก ได้แก่ (1) บ้านเก่าที่ได้รับมรดกจากบิดามารดา (2) บ้านที่ว่างจากการที่ผู้สูงอายุย้ายไปรับการดูแลในบ้านพักคนชรา (3) บ้านเก่าที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรมแต่เจ้าของไม่สามารถดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีได้ และ (4) บ้านที่มีเจ้าของร่วมหลายคนซึ่งไม่สามารถบรรลุข้อตกลงในการทำธุรกรรมร่วมกันได้ (Fukushima, 2021) ทั้งนี้ บ้านเก่าที่ได้รับมรดกเป็นสาเหตุสำคัญของการเกิดบ้านว่างมากที่สุด (ร้อยละ 56.4) และส่งผลกระทบต่อลักษณะทางกายภาพโดยร้อยละ 70 – 80 ของบ้านว่างเหล่านี้มีปัญหาด้านความมั่นคงแข็งแรง และต้องการการบำรุงซ่อมแซมโดยด่วน เช่น การไม่ทนต่อแผ่นดินไหว เป็นมลพิษต่อชุมชนโดยรอบ และเป็นแหล่งซ่อนสมุญของอาชญากร เป็นต้น (Ishihara, 2021)



ภาพ 1 ประเภทบ้านว่างและการดำเนินการแก้ไขตามกฎหมายบ้านว่าง

ที่มา: ผู้วิจัยอ้างอิงข้อมูลจาก Fukushima, 2021; Ishihara, 2021

2. การดำเนินการแก้ไขปัญหามันว่างในระดับประเทศ

รัฐบาลกลางได้ออกกฎหมายบ้านว่างในปีพ.ศ. 2556 ซึ่งเน้นการให้อำนาจแก่หน่วยงานท้องถิ่นในการ “ระบุแก้ไข ซ่อมแซมรื้อถอนและพัฒนาการใช้ทางเลือกสำหรับบ้านที่ถูกทิ้งร้างหรือละเลย” (Manda, 2015) โดยผู้สูงอายุที่เสียชีวิตโดยไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้ หรือผู้ที่ไม่สามารถดูแลที่อยู่อาศัยของตนเองได้ ซึ่งเหตุผลหลักของการนำกฎหมายมาใช้คือ “เพื่อป้องกันการเกิดอัคคีภัยเหตุฉุกเฉินปัญหาสุขภาพสุขอนามัยการเป็นมลพิษทางภูมิทัศน์ที่มีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยและเพื่อปกป้องชีวิตสุขภาพและทรัพย์สินของพื้นที่ที่อยู่อาศัย” ดังที่ระบุในมาตรา 1 (MLIT, 2015a)

จะเห็นได้ว่า กฎหมายดังกล่าวจะมุ่งไปที่บ้านว่างประเภทอื่น ๆ ซึ่งมักเป็นบ้านเดี่ยวที่ทำจากไม้ แม้ว่าจำนวนบ้านว่างส่วนใหญ่เป็นอะพาร์ตเมนต์ในเมืองใหญ่ (ร้อยละ 63.9) ทั้งนี้ สาเหตุที่ไม่มีกฎหมายหรือการดำเนินงานแก้ไขปัญหเกี่ยวกับบ้านว่างประเภทอะพาร์ตเมนต์รอขายหรือปล่อยเช่าเพราะบ้านว่างรอการขายหรือปล่อยเช่า อยู่ภายใต้การดูแลของ บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของที่ซื้อเข้ามาแล้ว เพราะฉะนั้นบ้านว่างเหล่านี้จะถูกดูแลให้อยู่ในสภาพดีเสมอ เพื่อที่จะขายได้หรือมีคนเช่าและเมื่ออยู่ในสภาพที่ดี บ้านว่างรอการขายเหล่านี้จึงไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมโดยรอบ และที่สำคัญคือกฎหมายบ้านว่างเกิดจากการร้องเรียนของชาวบ้านให้ท้องถิ่นจัดการดูแลบ้านที่ไม่มีคนอยู่ และเป็นอันตรายต่อชุมชนโดยรอบ ดังนั้นกฎหมายจึงมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการแก้ไขบ้านว่างที่ไม่มีคนอยู่เหล่านี้ ซึ่งหมายถึงบ้านเดี่ยวในชานเมืองหรือชนบท (Fukushima, 2021)

ในการดำเนินการ หน่วยงานท้องถิ่นสามารถจัดทำแผนรับมือเฉพาะโดยอาศัยการสำรวจบ้านว่าง ระบุ และจำแนกประเภทบ้านจากนั้นแผนดังกล่าวจะถูกนำไปใช้เพื่อดำเนินการตามกฎระเบียบที่พัฒนาโดยกระทรวงที่ดินฯ และกระทรวงกิจการภายในและการสื่อสาร ที่ระบุในมาตรา 4 – 6 และมาตรา 7 “กำหนดให้หน่วยงานท้องถิ่นสามารถตั้งสภาที่ปรึกษาซึ่งประกอบด้วยตัวแทนจากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่” ในขณะเดียวกัน มาตรา 10 ระบุว่า “หน่วยงานด้านภาษีทั้งในระดับจังหวัดและระดับประเทศจัดเตรียมข้อมูลที่ระบุเจ้าของบ้านว่างให้แก่หน่วยงานท้องถิ่น” โดย “ข้อมูลจะถูกบรรจุลงในฐานข้อมูลที่ช่วยติดตามที่อยู่อาศัยและความคืบหน้าในการแก้ไขซ่อมแซม” ตามมาตรา 11 ในขณะเดียวกัน “พนักงานเทศบาลจะได้รับอนุญาตให้เข้าไปตรวจสอบบ้านว่างเหล่านี้และทำการแจ้งให้เจ้าของทราบถึงการดำเนินการแก้ไขที่จำเป็นในการคืนสภาพทรัพย์สินให้สามารถอยู่อาศัยได้อีกครั้ง” ตามมาตรา 9 และมาตรา 12 – 14 สำหรับ “เจ้าของที่ไม่สามารถทำตามมาตรการได้จะถูกเชิญเพื่อการไต่สวนซึ่งพวกเขาสามารถแสดงหลักฐานในการต่อสู้คดีได้” ตามมาตรา 14 ในขณะที่มาตรา 16 “กำหนดค่าปรับหากไม่ปฏิบัติตามกฎหมายนี้” ในด้านของงบประมาณการดำเนินงาน มาตรา 15 - 16 ระบุว่า “สำหรับค่าใช้จ่ายในการดูแลบ้านว่าง ให้รัฐบาลใช้ภาษีในการดำเนินการส่วนหน่วยงานท้องถิ่นได้รับอนุญาตให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากผู้ดูแลและเรียกเก็บภาษีท้องถิ่น” ซึ่งทรัพย์สินที่คืนให้กับเทศบาลท้องถิ่นเนื่องจากไม่สามารถระบุตัวตนของเจ้าของได้หรือเจ้าของปฏิเสธที่จะดำเนินการใด ๆ สามารถรื้อถอนหรือตกแต่งใหม่ได้ แต่เป็นไปเพื่อการใช้ในวัตถุประสงค์ทางวัฒนธรรม สังคม หรือทางราชการที่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้าและได้รับการอนุมัติไว้ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 1 (Manda, 2015)

ผลการดำเนินงานในภาพรวมช่วงปีพ.ศ. 2556 – 2561 หลังการประกาศใช้กฎหมายบ้านว่าง พบว่ามีบ้านที่ถูกกำหนดให้เป็นบ้านว่างที่ก่อปัญหาจำนวน 10,627 หลัง (ภาพที่ 2) โดยในจำนวนบ้านว่างนี้มีจำนวน 552 หลังถูกบังคับใช้มาตรการด้านภาษี บ้านว่างจำนวน 70 หลังถูกปรับเป็นเงินหลังละ 500,000 เยน (ประมาณ 147,000 บาท) เนื่องจากไม่มีการดำเนินการปรับปรุงแก้ไข และบ้านว่างจำนวน 23 หลังถูกรื้อถอน จะเห็นได้ว่าหน่วยงานท้องถิ่นมีการดำเนินงานค่อนข้างระมัดระวัง (Fukushima, 2021)



ภาพ 2 สภาพตัวอย่างของบ้านว่างในญี่ปุ่น

ที่มา: Ishihara, 2019b

กล่าวโดยสรุป กฎหมายบ้านว่างไม่ได้ครอบคลุมถึงบ้านว่างทุกชนิด แต่เฉพาะเจาะจงไปที่ “บ้านที่ก่อให้เกิดปัญหา” ซึ่งหากเจ้าของบ้านอนุญาต หน่วยงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการรื้อถอนได้ทันที แต่หากเจ้าของบ้านไม่อนุญาต หน่วยงานท้องถิ่นจะมีมาตรการในการบังคับใช้ หรือควบคุมให้เจ้าของบ้านต้องดูแลรักษาสภาพบ้านให้อยู่ในสภาพดี แต่หากเจ้าของบ้านปล่อยปละละเลยต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาสภาพบ้าน หน่วยงานท้องถิ่นสามารถใช้มาตรการด้านภาษีเข้ามาบังคับใช้เพิ่มเติมได้ (Fukushima, 2021)

นอกจากการออกกฎหมายบ้านว่างแล้วนั้น รัฐบาลกลางยังได้จัดตั้ง “ธนาคารบ้านว่าง” ในปีพ.ศ. 2557 เพื่อจูงใจผู้ต้องการที่อยู่อาศัยทั้งชาวญี่ปุ่นและชาวต่างชาติ ให้เข้ามาจับจองหน่วยที่อยู่อาศัยเหล่านี้ ผ่านช่องทาง Akiya Bank Website ซึ่งมีผู้ดำเนินการหลัก คือ กระทรวงที่ดินฯ ซึ่งเป็นหน่วยงานระดับชาติ ทำหน้าที่เก็บรวบรวมและบริหารจัดการข้อมูล (MLIT, 2015a) ทั้งนี้กระทรวงที่ดินฯ เป็นผู้ดูแลหน้าเว็บไซต์ซึ่งให้ข้อมูลรายละเอียดความคืบหน้าในการดำเนินงานในเขตเทศบาลทั่วประเทศ และยังระบุบ้านที่ถูกทิ้งร้าง รวมทั้งให้ข้อมูลแก่ผู้ที่สนใจสามารถซื้อบ้านว่างเหล่านี้ได้ก่อนที่จะถูกเปลี่ยนกลับไปเป็นของหน่วยงานท้องถิ่น (VHASS, 2015)

3. การดำเนินการแก้ไขปัญหาบ้านว่างในระดับท้องถิ่น

ตัวอย่างการดำเนินการแก้ไขปัญหาบ้านว่างในระดับท้องถิ่นที่น่าสนใจ คือ จังหวัดโอซาก้า เนื่องจากจำนวนและอัตราส่วนของบ้านว่างในจังหวัดโอซาก้ามีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปีพ.ศ. 2561 มีจำนวนบ้านว่างสูงถึง 710,000 หน่วย (ร้อยละ 15.2 สูงกว่าค่าเฉลี่ยในระดับประเทศที่ร้อยละ 13.6) ซึ่งเพิ่มขึ้นเป็นสองเท่าของเมื่อ 30 ปีที่แล้ว (360,000 หน่วยในปีพ.ศ. 2531) และสูงเป็นอันดับที่สองรองจากโตเกียวที่ส่วนใหญ่เป็นบ้านว่างรอการขายหรือให้เช่า (Ishihara, 2021; Yoshida, 2021)

จังหวัดโอซาก้ากำหนดแผนแม่บทบ้านว่าง พ.ศ. 2559 – 2561 มุ่งเน้นไปที่ “การสร้างสรรค์พื้นที่เมืองเพื่อดึงดูดผู้คนที่หลากหลายให้เข้ามาอยู่อาศัยและท่องเที่ยว” (Ishihara, 2021) ประกอบด้วย 2 โครงการหลัก คือ โครงการส่งเสริมการพัฒนาชุมชนด้วยมาตรการสำหรับบ้านว่าง ที่สนับสนุนการใช้งานบ้านว่างโดยหน่วยงานท้องถิ่นร่วมกับเจ้าของบ้าน บริษัทเอกชน และมหาวิทยาลัย ในการสร้างเมืองให้น่าอยู่ และสามารถประยุกต์ใช้โครงการนี้ต่อไปในพื้นที่อื่น ๆ ในการดำเนินงานจะมีคณะที่ปรึกษาด้านการปรับปรุงพื้นที่อันประกอบไปด้วยผู้ปฏิบัติงานและนักวิชาการด้านสถาปัตยกรรม อสังหาริมทรัพย์และธุรกิจ รวมทั้งเจ้าหน้าที่จากจังหวัดโอซาก้า เพื่อส่งเสริมการใช้งานบ้านว่าง ร้านค้า และที่ดินอย่างต่อเนื่อง โดยวิธีการปรับปรุงและเพิ่มความน่าสนใจของพื้นที่

โครงการที่สอง คือโครงการส่งเสริมการใช้งานตลาดบ้านมือสองและการปรับปรุงสภาพที่อยู่อาศัย ภายใต้ “ธนาคารบ้านว่าระดับจังหวัด” โดยความร่วมมือกับบริษัทเอกชน มีเป้าหมายเพื่อเพิ่มการตรวจสอบบ้านมือสองที่ซื้อขายกันในตลาด โดยในปี.ศ. 2560 อัตราการตรวจสอบอยู่ที่ร้อยละ 15.8 (Ishihara, 2021) และเพื่อขจัดความกังวลเกี่ยวกับคุณภาพบ้านมือสอง ความร่วมมือดังกล่าวได้ก่อให้เกิด “Osaka Life Activation Forum” ที่ช่วยกระตุ้นตลาดด้วยการส่งเสริมและขยายการตรวจสอบสภาพบ้าน และการประกันภัยความบกพร่องทางการค้าบ้านมือสอง เพื่อส่งเสริมเผยแพร่แนวปฏิบัติที่ดีของกรณีตัวอย่างในการปฏิรูปและการปรับปรุงระบบใหม่

4. ตัวอย่างผลการดำเนินการแก้ไขปัญหามือสองในจังหวัดโอซาก้า

ตัวอย่างผลการดำเนินการแก้ไขปัญหามือสองแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ดำเนินการโดยหน่วยงานท้องถิ่น กับกลุ่มที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน ดังรายละเอียดต่อไปนี้

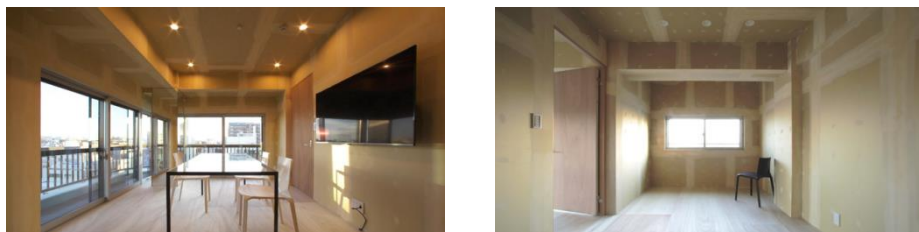
ในการดำเนินการแก้ไขปัญหามือสองโดยหน่วยงานท้องถิ่นในจังหวัดโอซาก้า ประกอบด้วยมาตรการสำคัญ ๆ ได้แก่ การรื้อถอนบ้านว่าง การส่งเสริมการใช้ประโยชน์ และการบริหารจัดการโดยชุมชน

มาตรการแรก สำหรับบ้านว่างที่ไม่ได้รับการดูแลรักษาในเมืองอิซุมิซันโนะ (Izumisanonaka) จังหวัดโอซาก้าเป็นโครงการจัดการบ้านว่างที่ถูกส่งมอบให้กับเมืองภายใต้เงื่อนไขจากการที่เจ้าของไม่สามารถแบกรับค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาที่อยู่อาศัยให้มีสภาพดีได้ จึงถูกจัดสถานะเป็นบ้านว่างตามที่กฎหมายระบุ และเทศบาลจะเข้าไปรื้อถอนอาคารดังกล่าว

มาตรการที่ 2 คือ มาตรการส่งเสริมการใช้ประโยชน์อาคารในเมืองโทโยนากะ (Toyonaka City) จังหวัดโอซาก้า โดยการเผยแพร่ข้อมูลบ้านว่าง เป็นการสนับสนุนการจับคู่ระหว่างเจ้าของบ้านว่างที่ต้องการให้บ้านของตนถูกใช้ประโยชน์กับกลุ่มคนที่ต้องการใช้ประโยชน์จากบ้านว่างโดยการรวบรวมข้อมูลเข้าไว้ในระบบพร้อมให้คำปรึกษาแก่ผู้มาติดต่อเข้าร่วมในโครงการ ซึ่งช่วยให้การเข้าถึงบ้านว่างของกลุ่มผู้ที่สนใจทำได้สะดวกขึ้น และจำนวนบ้านว่างลดลงจากการเข้ามาใช้ประโยชน์ของภาคเอกชน เกิดการใช้ประโยชน์ที่หลากหลายตามประเภทของกลุ่มธุรกิจ/บริษัท ที่เข้ามาใช้ประโยชน์อาคาร

มาตรการสุดท้าย คือ การควบคุมปริมาณที่อยู่อาศัยว่างในเขตสุมินโนะ (Suminoe Ward) ในจังหวัดโอซาก้า เป็นโครงการสนับสนุนการเช่าบ้านตามชุมชนโดยใช้เครือข่ายสวัสดิการในท้องถิ่นที่มีอยู่และจัดการป้องกันการเพิ่มขึ้นของบ้านว่างด้วยการตรวจสอบจากการเพิ่มขึ้นของผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่คนเดียวเนื่องจากการลดขนาดของครอบครัวสมัยใหม่ (Ishihara, 2021)

สำหรับการดำเนินการแก้ไขปัญหามือสองโดยเอกชนนั้น ประกอบด้วยโครงการตัวอย่าง เช่น โครงการส่งเสริมการอยู่อาศัยในทาวน์เฮาส์ซึ่งอยู่ในย่านนากายะ (Open Nagaya Osaka: ONO) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดแสดงพื้นที่ภายใต้แนวคิด open living เพื่อส่งเสริมความน่าสนใจและวิถีชีวิตในย่านนากายะ รวมทั้งแสดงวิถีชีวิต วิธีการปรับปรุงอาคาร และการสัญจรในเมืองที่เกี่ยวข้องกับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือโครงการกองทุนสนับสนุนการปรับปรุงบ้านว่างโดยสถาบันการเงิน Osaka City Credit Union อีกโครงการที่น่าสนใจ คือ กองทุน Osaka Social Problem Resolving Fund ที่ครอบคลุมพื้นที่ภายใต้การดูแลของ Osaka City Credit Union ทั้งหมด โครงการนี้มีเป้าหมายเพื่อเสริมสร้างสินทรัพย์และธุรกิจของบริษัทที่จัดการปัญหาสังคมในโอซาก้า โดยการทำข้อตกลงระหว่างบริษัท Future Venture Capital Co., Ltd. และจังหวัดโอซาก้า ซึ่งมีโครงการตัวอย่าง คือการลงทุนในบริษัท 9 Co., Ltd ที่เป็นการดำเนินการต่อเติมบ้านในส่วนที่ยังสร้างไม่เสร็จตามที่เจ้าของบ้านต้องการ โดยโครงการนี้มีส่วนช่วยในการแก้ปัญหาสังคมด้วยการรักษาจำนวนช่างไม้ที่ลดลงและเพิ่มความต้องการในการปรับปรุงบ้าน รวมทั้งแก้ไขปัญหามือสองที่ยาวในระยะเวลา (ภาพ 3)



ภาพ 3 สภาพหลังการปรับปรุงบ้านว่างในกองทุน Osaka Social Problem Resolving Fund

ที่มา: Ishihara, 2019b

นอกจากนี้ ยังมีโครงการฟื้นฟูอนุรักษ์บ้านว่างที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์ เช่น โครงการฟื้นฟูบ้านอดีตชาวประมง Manzo ที่มีสภาพทรุดโทรมจนไม่มีคนมาซื้อ จึงเริ่มการฟื้นฟูอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ โดยการกู้ยืมเงินและซื้อมาปรับปรุง โดยองค์กร Tomo Machizukuri Kobo (องค์กรไม่แสวงหาผลกำไร) อยู่ในเมืองฟูกูยามะ (Fukuyama) จังหวัดฮิโรชิม่า (Hiroshima) โครงการนี้เป็นส่วนหนึ่งของการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองโทโมโนอูระ (Tomonoura) ดำเนินการโดยบริษัทสถาปนิก จิตอาสา มหาวิทยาลัย และความร่วมมือของคนในพื้นที่ โดยมีขั้นตอนในการดำเนินงานคือ (1) ประกอบแบบปรับปรุงอาคาร (2) ตรวจสอบและสำรวจสภาพทั่วไปของอาคาร (3) รับเงินสนับสนุนจาก American Express ผ่านมูลนิธิ World Monuments Fund (WMF) ซึ่งเป็นมูลนิธิที่ปกป้องแหล่งมรดกที่ใกล้เสื่อมโทรมทั่วโลก จำนวน 100,000 ดอลลาร์สหรัฐ และ (4) การระดมทุน "Tile Donation" สำหรับกระเบื้องหลังคา จำนวนทั้งหมด 1.32 ล้านเยน เพื่อใช้ในการบูรณะฟื้นฟูอาคารที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรมเหล่านี้ (ภาพ 4)



ภาพ 4 โครงการฟื้นฟูบ้านอดีตชาวประมง Manzo

ที่มา: TomoMachizukuri Kobo, Machiya restoration project related to Ryoma (Bektas, 2014)

สถานการณ์บ้านว่างในไทย

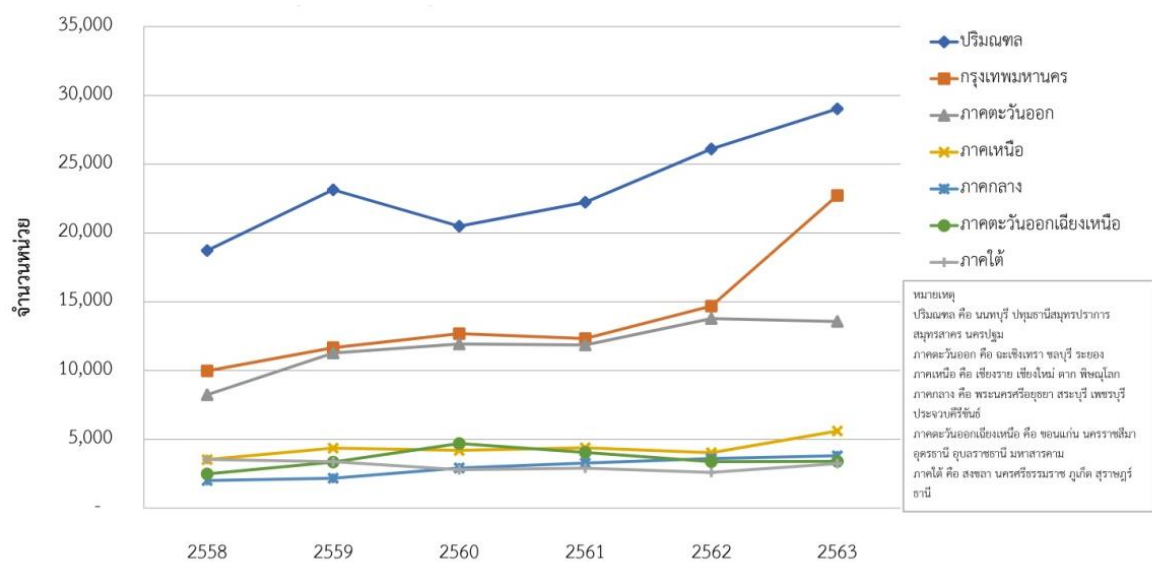
จากข้อมูล ณ ปัจจุบัน (กรกฎาคม พ.ศ. 2564) ยังไม่พบหน่วยงานใดรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับบ้านว่างเพื่อศึกษาแนวโน้มการเกิดบ้านว่างในประเทศไทย ผู้วิจัยจึงได้รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับสถานการณ์บ้านว่างจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ ได้แก่ การเคหะแห่งชาติ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย (AREA) การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญทั้งชาวญี่ปุ่นและชาวไทย เพื่อศึกษาสถานการณ์บ้านว่างในประเทศไทย โดยจำแนกออกเป็น 2 ประเด็น เช่นเดียวกับประเทศญี่ปุ่น คือ บ้านว่างที่เกิดขึ้นในเมืองใหญ่ และบ้านว่างที่เกิดขึ้นในชนบท

1. บ้านว่างที่เกิดขึ้นในเมืองใหญ่

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย (AREA) เก็บรวบรวมข้อมูลสถานการณ์บ้านว่างในประเทศไทย เฉพาะกรุงเทพมหานคร นนทบุรี และสมุทรปราการ โดยประมาณการบ้านว่างจากเกณฑ์การใช้ไฟฟ้าไม่เกิน 15 หน่วยต่อเดือนจากข้อมูลของการไฟฟ้านครหลวง พบว่าในพื้นที่ 3 จังหวัดดังกล่าวมีบ้านที่สร้างเสร็จและเกือบทั้งหมดขายแล้วแต่ไม่มีคนเข้าอยู่อาศัยถึง 525,889 หน่วย จากจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด 5,097,815 หน่วย (ร้อยละ 10.3) แบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย คือบ้านแนวราบมีสัดส่วนของบ้านว่างร้อยละ 9.2 ในขณะที่ห้องชุดมีสัดส่วนว่างสูงกว่าถึงร้อยละ 13.9 เนื่องจาก “ห้องชุดมีไว้เพื่อการลงทุน การปล่อยเช่าหรือขายต่อ มากกว่าบ้านแนวราบที่มักไว้ใช้เพื่อการอยู่อาศัยโดยผู้ซื้อจริง”

(AREA, 2562) โดยเฉพาะในพื้นที่บางใหญ่ บางพลี บางนา มีนบุรี บางกะปิ นนทบุรี บางเขน บางบัวทอง และคลองเตย มีสัดส่วนห้องชุดที่เป็นบ้านว่างมากถึงร้อยละ 13.5 - 17.5 ซึ่งอาจทำให้ราคาที่อยู่อาศัยไม่เพิ่มขึ้นเท่าที่ควร (AREA, 2562)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) สำรวจหน่วยสร้างเสร็จเหลือขาย ในกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และจังหวัดอื่น ๆ ในแต่ละภูมิภาคนับตั้งแต่ปีพ.ศ. 2558 - 2563 พบว่า ในกรุงเทพมหานคร มีหน่วยสร้างเสร็จเหลือขายที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี โดยในปีพ.ศ. 2563 มีจำนวน 22,726 หน่วย (ร้อยละ 55 ของพ.ศ. 2562) ในปริมณฑล ได้แก่ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม พบว่ามีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตั้งแต่ ปีพ.ศ. 2560 โดยในปี พ.ศ. 2563 มีหน่วยสร้างเสร็จเหลือขายจำนวน 29,023 หน่วย (ร้อยละ 11 ของพ.ศ. 2562) ในภูมิภาค พบว่า ภาคตะวันออก มียอดหน่วยสร้างเสร็จเหลือขายสูงเมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่น ๆ และเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเช่นเดียวกับกรุงเทพมหานคร จากข้อมูลดังกล่าวสามารถสรุปได้ว่า สถานการณ์บ้านว่างในประเทศไทย โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นเนื่องจากมียอดโครงการที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จเหลือขายที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องทุกปี



ภาพ 5 ข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัย แสดงหน่วยสร้างเสร็จเหลือขาย ปี พ.ศ. 2558 - 2563

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC)

นอกจากนี้ ผลจากการสำรวจโดยการถ่ายภาพอาคารชุดในบริเวณซอยอารีย์ ถนนพหลโยธิน กรุงเทพมหานคร ในช่วงเวลา 20.00 - 21.00 น. เพื่อบันทึกจำนวนหน่วยที่เปิดไฟ และไม่เปิดไฟ พบว่าค่าเฉลี่ยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ไม่เปิดไฟสูงถึงร้อยละ 68 ในขณะที่หน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดไฟมีเพียงร้อยละ 32 จากข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าในกรุงเทพมหานครมีจำนวนที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้ใช้งาน คือ “บ้านว่างรอการขาย” ตามนิยามของญี่ปุ่น เนื่องจากนโยบายสนับสนุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากภาครัฐ ทำให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครโตขึ้นอย่างต่อเนื่องและเกิดความไม่สอดคล้องระหว่างอุปสงค์และอุปทาน

2. บ้านว่างที่เกิดขึ้นในชนบท

บ้านว่างในชนบทของไทยเกิดจากการอพยพย้ายถิ่นเข้าสู่เมืองที่มีลำดับศักยภาพสูงกว่าของวัยแรงงาน เช่นเดียวกับในประเทศญี่ปุ่น ส่งผลให้ในชนบทเกิดสถานการณ์บ้านว่างในรูปแบบที่แตกต่างจากบ้านว่างในเมืองใหญ่ (Fukushima, 2021) นั่นคือ เกิดบ้านว่างจากการย้ายถิ่นทำให้ไม่มีผู้อยู่อาศัย มีสภาพทรุดโทรม ซึ่งบางส่วนเป็นบ้านที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์ ตัวอย่างเช่น เรือนไทยในจังหวัดสมุทรสงคราม โดยในงานวิจัยเรื่อง ความต้องการของเจ้าของเรือนในการปรับปรุงซ่อมแซมเรือนไทย ในพื้นที่โดยรอบตลาดน้ำอัมพวา อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม ธรรมบุญ เล่าที่ปิยะวิสุทธิ

(2558) ได้แบ่งสภาพเรือนไทยออกเป็น 3 ระดับ คือ สภาพดี สภาพปานกลาง และสภาพทรุดโทรม ซึ่งพบว่าเรือนไทยที่มีสภาพทรุดโทรม ถูกทิ้งร้าง และต้องการการปรับปรุงถึงร้อยละ 29.6 โดยผู้อยู่อาศัยในครัวเรือนส่วนใหญ่ร้อยละ 97 เป็นเจ้าของที่ดินและตัวเรือน มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 2 - 3 คน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้สูงอายุ (อายุ 60 ปีขึ้นไป) นอกจากนี้ยังพบว่าเรือนไทยที่มีสภาพทรุดโทรมเกิดจากการที่เจ้าของเรือนมีข้อจำกัดด้านการเงิน ซึ่งเจ้าของเรือนจะเลือกซ่อมเท่าที่จำเป็น ด้วยเหตุผลด้านอายุของผู้อยู่อาศัย และเรื่องการเงินเมื่อผู้สูงวัยจากไป จะทำให้บ้านว่างที่เกิดขึ้นในชนบทไม่มีผู้ดูแลและขาดการซ่อมบำรุง ซึ่งคาดว่าสถานการณ์ที่เกิดขึ้นนี้จะเกิดขึ้นในจังหวัดอื่น ๆ ที่มีลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจที่ใกล้เคียงกันอีกเป็นจำนวนมาก

ตาราง 1 เปรียบเทียบกลุ่มบ้านว่างในญี่ปุ่นและไทย

กลุ่มบ้านว่าง	ญี่ปุ่น			ไทย		
	ประเภท	สาเหตุ	แนวทางการแก้ปัญหา	ประเภท	สาเหตุ	แนวทางการแก้ปัญหา
บ้านว่างในเมืองใหญ่	- อะพาร์ตเมนต์ - อาคารชุด (63.9%)	- การเก็งกำไร - oversupply - ขาดนโยบายควบคุมปริมาณที่ อยู่อาศัยในตลาด	(ไม่มี เนื่องจากยังไม่ก่อให้เกิด ปัญหาต่อพื้นที่โดยรอบ)	- อาคารชุด (N/A)	- การเก็งกำไร - oversupply - ขาดนโยบายควบคุมปริมาณที่ อยู่อาศัยในตลาด	(ไม่มี)
บ้านว่างในชนบท	- บ้านเดี่ยว (29.4%)	- การไม่รับมรดก - การย้ายถิ่น	- กฎหมายบ้านว่าง (พ.ศ. 2558)	- บ้านเดี่ยว - เรือนไทย (N/A)	- การไม่รับมรดก - การย้ายถิ่น	(ไม่มี)

การประยุกต์ใช้แนวทางการแก้ไขปัญหามหาวิทยาลัยบ้านว่างในญี่ปุ่นกับบริบทไทย

จากการศึกษาปรากฏการณ์และแนวทางการแก้ไขปัญหามหาวิทยาลัยบ้านว่างในประเทศญี่ปุ่นและสถานการณ์บ้านว่างในประเทศไทย (ตาราง 1) สามารถวิเคราะห์ความเหมาะสมในการประยุกต์ใช้ในบริบทประเทศไทยออกเป็น 5 หัวข้อ ได้แก่

1. สถานการณ์ทางสังคม เศรษฐกิจ และที่อยู่อาศัย

สาเหตุการเกิดบ้านว่างในญี่ปุ่น คือการมีจำนวนบ้านมากกว่าจำนวนครัวเรือน ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างอายุประชากร และการเป็นสังคมผู้สูงอายุ แต่ยังมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งประเทศญี่ปุ่นมีการบัญญัติกฎหมายบ้านว่างออกมาเพื่อมอบอำนาจให้กับท้องถิ่นในการบริหารจัดการบ้านว่างในพื้นที่ของตนเอง สามารถตั้งสภาพที่ปรึกษาที่มาจากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่นั้น ๆ (Fukushima, 2021)

ประเทศไทยเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุเช่นเดียวกับประเทศญี่ปุ่น ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงประชากรที่แตกต่างกันอย่างสุดขั้วของเมืองใหญ่และชนบท นั่นคือ ประชากรจะกระจุกตัวอยู่ในเมืองใหญ่ ในขณะที่ประชากรในชนบทลดลง ในเมืองใหญ่มียังมีโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่บ้านในชนบทถูกทิ้งร้าง จึงสามารถคาดการณ์ได้ว่าจำนวนบ้านว่างเพิ่มมากขึ้นเช่นเดียวกับประเทศญี่ปุ่น ทั้งอาคารชุดรอขายในเมืองใหญ่และบ้านเดี่ยวในชนบท ทำให้ในอนาคตอาจเกิดสถานการณ์บ้านว่างได้เช่นเดียวกัน

2. ข้อมูลและความรู้

ประเทศญี่ปุ่นเห็นว่าการทิ้งบ้านให้ว่าง นอกจากจะเป็นการสูญเสียทรัพยากรแบบสูญเปล่าแล้ว ยังทำให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ไม่ดีต่อชุมชนด้วย ในขณะที่ประเทศไทยยังไม่มีให้ความสำคัญถึงสถานการณ์บ้านว่าง และยังไม่มีการจัดเก็บข้อมูล เช่น ข้อมูลเรื่องการเช่าที่อยู่อาศัยที่ไม่มีการจดทะเบียน เมื่อไม่มีข้อมูลที่เพียงพอจะทำให้การคาดการณ์และกำหนดแผนการพัฒนายาก ดังนั้น จึงควรเตรียมรับสถานการณ์ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง (ต่อพงศ์ จำจด, 2564) ประเทศไทยปัจจุบัน มุ่งเน้นไปที่การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐานให้เพียงพอให้กับทุกคนจึงเป็นที่มาของแผนแม่บท 20 ปี คือการทำให้

ทุกคนมีที่อยู่อาศัยเพียงพอที่ได้มาตรฐานภายในปีพ.ศ. 2579 สถานการณ์ในไทยจะเหมือนกับญี่ปุ่นในอีก 20 ปีซึ่งสถานการณ์ในไทย ณ ปัจจุบัน ยังไม่แน่นอนจากปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งยังไม่สามารถรับรองได้ว่าต่อไปจะเป็นอย่างไร เพราะยังขาดข้อมูลที่เพียงพอ (สุขมาภรณ์ จงภักดี, 2564)

ปัจจุบันประเทศไทย มีการจัดทำฐานข้อมูล ปัจจุบันบรรจุอยู่ในฐานข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย 3 ฐานในปัจจุบัน ได้แก่ (1) ที่อยู่อาศัยภายใต้การกำกับดูแลของการเคหะแห่งชาติ (2) ที่อยู่อาศัยของเอกชนโดยความร่วมมือจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) และ (3) ที่อยู่อาศัยชุดข้อมูลผู้มีรายได้น้อย ซึ่งข้อมูลเหล่านี้สามารถใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการวางแผนเพื่อรับมือบ้านว่างได้ (ต่อพงศ์ จำจด, 2564) อย่างไรก็ตาม ฐานข้อมูลดังกล่าวยังไม่มีข้อมูลที่ครอบคลุมในทุกประเด็นปัญหาที่จะนำมาใช้ในการวางนโยบายที่อยู่อาศัยในอนาคต และแก้ไขปัญหามันว่างที่กำลังจะเกิดขึ้นหรือไม่

3. นโยบายที่อยู่อาศัย

ประเทศญี่ปุ่นมีการออกกฎหมายบ้านว่าง เพื่อใช้ในการจัดการกับบ้านที่มีสถานะเป็นบ้านว่าง ในขณะที่ประเทศไทย ยังไม่ได้ให้ความสำคัญต่อผลกระทบที่เกิดขึ้น และยังให้ความสำคัญกับการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ทำให้ นโยบายยังคงมุ่งเน้นการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มให้กับผู้มีรายได้น้อย มิได้มีการพิจารณานำบ้านที่ว่างอยู่แล้ว มารองรับความต้องการของผู้มีรายได้น้อย (สุขมาภรณ์ จงภักดี, 2564) และพบว่าบางนโยบายส่งเสริมการเกิดบ้านว่าง ได้แก่ นโยบายเกี่ยวกับภาษีที่ดินมีการผลักดันให้เกิดการสร้างประโยชน์ในที่ดิน และพื้นที่ดินที่ไม่เกิดประโยชน์จะเสียภาษีในอัตราที่ค่อนข้างสูง เป็นการผลักดันให้เกิดการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ยังมีแนวโน้มที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ตรงกลุ่มความต้องการจะถูกพัฒนาต่อเนื่อง ส่งผลให้เกิดปัญหามันว่างรอขายต่อไปในขณะเดียวกันยังมีการออกมาตรการลดภาษีเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เพิ่มภาษีที่ดินว่าง เพื่อกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เหล่านี้จะกลายเป็นปัญหาภาวะที่อยู่อาศัยล้นตลาด เกิดการลงทุนที่เสียเปล่า และจะก่อให้เกิดปัญหามันว่าง ซึ่งจะกลายเป็นปัญหาที่ใหญ่กว่าตามมามากในอนาคต นอกจากนี้ภาครัฐยังคงไม่มีนโยบายในการควบคุมปริมาณที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่สู่ตลาด มีเพียงการควบคุมที่เกิดขึ้นตามกลไกตลาดอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น รวมทั้งสิทธิ์การถือครองของชาวต่างชาติที่ภาครัฐควรคำนึงถึง (Ishihara, 2021)

4. องค์กรที่อยู่อาศัย

องค์กรที่อยู่อาศัยในระดับนโยบาย ประเทศไทยเป็นคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยชาติ ที่มีการประชุมไม่บ่อยครั้ง และขาดการศึกษาวิจัยนโยบายที่ทันต่อสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ส่วนองค์กรที่อยู่อาศัยในระดับท้องถิ่น ยังขาดสมรรถนะในการทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมือง ขาดข้อมูล ความรู้ความเข้าใจ ในความสำคัญด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ที่มีผลต่อการพัฒนาท้องถิ่น

5. การดำเนินงาน

ประเทศญี่ปุ่นมีการดำเนินงานที่สอดคล้องกัน เริ่มจากท้องถิ่นพบปัญหา เสนอให้รัฐบาลกลางออกกฎหมายให้อำนาจท้องถิ่นดำเนินงาน รวมทั้งมีการเพิ่มทางเลือกในการแก้ปัญหา เช่น การตั้งธนาคารบ้านว่างเชื่อมระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาในการดำเนินงานยังค่อนข้างช้า ซึ่งมาจากกระบวนการในการดำเนินงาน 3 ขั้นตอนหลัก ได้แก่ (1) การกำหนดบ้านที่มีปัญหาและควรถูกรื้อถอน (2) การจัดตั้งสภาที่ปรึกษาที่ครอบคลุมผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมด และ (3) การอธิบายการทำงานต่อผู้ย้ายถิ่นเข้ามาใหม่ ซึ่งแต่ละกระบวนการต้องใช้เวลา ดังนั้น ควรมีการใช้มาตรการเร่งด่วนในการกำหนดบ้านว่าง เพื่อตัดสินใจรื้อถอนหรือบำรุงรักษามาใช้ (Ishihara, 2019) ในขณะที่องค์กรส่วนกลางและส่วนท้องถิ่นของประเทศไทย ยังขาดศักยภาพในการดำเนินงาน ไม่สามารถดำเนินการสอดคล้องกันได้ในเรื่องนี้ อันเนื่องมาจากการขาดข้อมูล และขาดการให้ความสำคัญ จึงยังไม่มีองค์กรใดที่ทำหน้าที่จัดตั้งธนาคารบ้านว่างแบบประเทศญี่ปุ่น

ข้อเสนอแนะ

จากการคาดการณ์ว่าสถานการณ์บ้านว่างในประเทศไทยจะมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นทั้งบ้านว่างในเมืองประเภทอาคารชุดรอขายและบ้านว่างในชนบทจากการย้ายถิ่นเช่นเดียวกับประเทศญี่ปุ่น ดังนั้น จึงควรมีการเตรียมการ ดังนี้

1. การศึกษาสถานการณ์ปัญหา

หน่วยงานที่เกี่ยวข้องด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยควรทำการศึกษาวิจัย และจัดทำฐานข้อมูลเกี่ยวกับบ้านว่างในประเทศไทย โดยศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยชาติ ภายใต้คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยชาติ ซึ่งปัจจุบันประเทศไทย มีการจัดทำฐานข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย 3 ฐาน ได้แก่ (1) ที่อยู่อาศัยภายใต้การกำกับดูแลของการเคหะแห่งชาติ (2) ที่อยู่อาศัยของเอกชน โดยความร่วมมือจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) และ (3) ที่อยู่อาศัยชุมชนผู้มีรายได้น้อย ซึ่งข้อมูลเหล่านี้สามารถใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการวางแผนเพื่อรับมือบ้านว่างได้ (ต่อพงศ์ จำจด, 2564) และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นควรให้ความสนใจในความสำคัญของเรื่องนี้ ภายใต้นโยบายกึ่งบังคับ ที่กำหนดขอบข่ายอำนาจหน้าที่ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการจัดทำแผนเพื่อการแก้ไขปัญหาบ้านว่าง เพราะเป็นหน่วยงานที่ดูแลพื้นที่ เข้าใจสถานการณ์ในพื้นที่ สามารถที่จะติดต่อประสานงานในพื้นที่ได้โดยง่าย

2. การเตรียมการรองรับและวิธีการแก้ไขปัญหา

ควรเริ่มด้วยการทบทวนแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ 20 ปี เพื่อเตรียมการรองรับปัญหามันว่างในอนาคต คำนึงถึงความสำคัญของการเกิดบ้านว่างกับหน่วยงานทุกระดับ และภาครัฐควรดำเนินการสำรวจและติดตามสภาวะบ้านว่างอย่างต่อเนื่อง และมีนโยบายในการควบคุมปริมาณที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่สู่ตลาด ที่ทำให้มีการสร้างที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องและกลายเป็นบ้านว่างรอการขาย นอกจากนี้ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นควรเริ่มสำรวจบ้านว่างในพื้นที่ตนเอง และจัดทำแผนเฉพาะในการรับมือ รวมทั้งศึกษาการนำมาตรการด้านภาษีมาบังคับใช้กับที่ดินเปล่า หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ถูกใช้งาน และที่สำคัญที่สุด คือ หน่วยงานด้านผังเมืองควรให้ความสำคัญในการวางแผนพัฒนาเมืองชนบท เนื่องจากขนาดของเมืองลดลงจากการอพยพของชนในชนบทเข้าสู่เมืองในอนาคตเพื่อไม่ให้เกิดปรากฏการณ์เมืองหดตัว (shrinking city) อันจะส่งผลต่อการเกิดบ้านว่างในเมืองรอง

นอกจากนี้ ควรมีแนวทางในด้านการบริหารจัดการโดยรวมบ้านว่างให้เป็นหนึ่งใน Housing Stock เพื่อที่จะนำกลับมาพัฒนา ปรับปรุงใหม่และนำส่งเข้าสู่ตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนทุกระดับได้ โดยมีการให้การช่วยเหลือให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถได้อยู่อาศัยในบ้านว่างที่เหมาะสมได้ด้วย สำหรับบ้านว่างในชนบท ส่งเสริมการพัฒนาชุมชนด้วยมาตรการสำหรับบ้านว่าง ซึ่งนำมาตรการของประเทศญี่ปุ่นมาพิจารณาปรับใช้ เน้นการสนับสนุนการใช้งานบ้านว่างโดยเทศบาลร่วมกับเจ้าของบ้าน บริษัทเอกชน และมหาวิทยาลัย เป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการสร้างเมืองให้น่าอยู่ การพลิกฟื้นย่านด้วยการปรับปรุงบ้านว่าง ทำให้เกิดการพัฒนทั้งในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม นอกจากนี้ยังควรเข้มงวดในการจัดทำทะเบียนการย้ายถิ่นฐาน รวมทั้งเตรียมการสำหรับงบประมาณดำเนินงาน ค่าบริหารจัดการ ค่ารื้อถอน ค่าตรวจสอบอาคาร และกองทุนเพื่อการอนุรักษ์บ้านว่างที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรม

กิตติกรรมประกาศ

บทความนี้เป็นส่วนหนึ่งของรายงานการวิจัยเรื่อง ที่อยู่อาศัยว่างในญี่ปุ่น: สถานการณ์และแนวทางการแก้ไข ซึ่งได้รับทุนสนับสนุนจากภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2564 ผู้วิจัยขอขอบคุณผู้เชี่ยวชาญด้านเมืองและที่อยู่อาศัยจากญี่ปุ่น 2 ท่าน ได้แก่ ศาสตราจารย์ ดร.ชิเกรุ ฟุคุชิม่า และศาสตราจารย์ ดร.คาซุฮิโกะ อิชิฮาระ ที่ได้กรุณาให้สัมภาษณ์ สอบทานผลการศึกษาและให้คำชี้แนะเพื่อให้งานวิจัยมีความครอบคลุม ถูกต้องมากยิ่งขึ้น และผู้วิจัยขอขอบคุณผู้เชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัยชาวไทย 3 ท่าน ได้แก่ อาจารย์ ดร.พรสวรรค์ วิเชียรประดิษฐ์

คุณสุมาภรณ์ จงรักดี (ผู้ช่วยผู้อำนวยการการเคหะแห่งชาติ) และคุณต่อพงศ์ จำจด (ผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ) ที่กรุณาให้สัมภาษณ์เพื่อให้งานวิจัยนี้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้นมา ณ โอกาสนี้

บรรณานุกรม

- กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. (2564, 19 มกราคม). ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560 – 2579). สืบค้นจาก <https://www.nha.co.th/download/แผนยุทธศาสตร์การพัฒนา/การเคหะแห่งชาติ>. (2543). *การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย*. กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ.
- ต่อพงศ์ จำจด. (2564, 5 พฤษภาคม). สัมภาษณ์.
- ธรรมนูญ เล่าห์ปิยะวิสุทธ์. (2558). *ความต้องการของเจ้าของเรือนในการปรับปรุงซ่อมแซมเรือนไทยในพื้นที่โดยรอบตลาดน้ำอัมพวา อำเภ่อัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).
- พรสวรรค์ วิเชียรประดิษฐ์. (2564, 7 กุมภาพันธ์). สัมภาษณ์.
- ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส. (2563, 9 พฤศจิกายน). *มีบ้านว่าง 525,889 หน่วยใน กทม.* สืบค้นจาก http://www.area.co.th/thai/area_announce/area_press.php?strquery=press_announcement3286.htm
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ [REIC]. (2564, 2 มิถุนายน). *ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขาย*. สืบค้นจาก <https://www.reic.or.th/Product/Chart/1/ที่อยู่อาศัย#>
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2563). *ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงทางประชากรในประเทศไทย: สถานการณ์และข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย*. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.
- สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ [NESDB]. (2555). *แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่สิบเอ็ด พ.ศ. 2555 – 2559*. สืบค้นจาก https://www.nesdc.go.th/download/article/article_20160323112431.pdf
- สุมาภรณ์ จงรักดี. (2564, 5 พฤษภาคม). สัมภาษณ์.
- Bektas, Yakup. (2014). *Vision of vanishing Japan*. Retrieved from <https://www.wmf.org>
- Fukushima, Shigeru. Professor at the Faculty of Urban Science, Meijo University. (2021, March 3). *Interview*.
- Ishihara, Kazuhiko. Professor at the College of Policy Science, Ritsumeikan University. (2021, March 17). *Interview*.
- Ishihara, Kazuhiko. (2019a). *About countermeasures for vacant house in Osaka prefecture*. Paper presented in the Workshop.
- Ishihara, Kazuhiko. (2019b). *The problem of vacant houses in Japan and the influences of aged society*. Paper presented in the Workshop.
- JICA. [n.d.]. *Second study on population and development*. Retrieved from https://www.jica.go.jp/jica-ri/IFIC_and_JBICI-Studies/english/publications/reports/study/topical/ssic/pdf/ssic_03.pdf
- Manda, Peter. (2015). Preparing our housing for the transition to a post-baby boom world: Reflections on Japan's May 26, 2015 vacant housing law. *Journal of Policy Development and Research*, 17(3), 239-248.

- MLIT. (2015a). *Akiyanadonikannsurutaisaku wo sogouteki katsu keikakutekinijisshisuru tame no kihonntekinashishinn (Basic policy to implement a planned and general response to vacant housing)*. Retrieved from <http://www.mlit.go.jp/common/001080537.pdf>
- MILT. (2015b). *White paper on land, infrastructure, transport, and tourism in Japan*. Tokyo: MILT. Retrieved from <https://www.mlit.go.jp/common/001113559.pdf>
- Real Estate Japan. (2019). *Akiya banks in Japan – Links to vacant house databases by prefecture*. Retrieved from <https://resources.realestate.co.jp/buy/akiya-banks-in-japan-links-to-vacant-house-databases-by-prefecture/>
- Statistical Bureau. (2020). *Statistical handbook of Japan 2020*. Tokyo: Ministry of Internal Affairs and Communications.
- TomoMachizukuri Kobo. [Homepage on the internet]. *Machiya restoration project related to Ryoma*. Retrieved 2020, May 5, from <http://www.vesta.dti.ne.jp/~npo-tomo/top/toha.html>
- Urban Renaissance. (2016). *Profile of UR*. Retrieved from https://www.ur-net.go.jp/profile/english/pdf/profile_en_all.pdf
- VHASS. (2015). *Akiya to hito o tsunagi, omoi o tsumugu, akiya banku*. Retrieved from <http://akiya-bank.org/blog/>
- Yoshida, Tomohiko. (2021). *Vacant house issue in Japan*. Laboratory on Housing Studies & Urban Planning, Faculty of Policy Science, Ritsumeikan University. Paper presented in the joint workshop of Chulalongkorn University and Ritsumeikan University.
- Zhang, Beibei. (2020). Why Is Japan's housing vacancy rate so high? A history of postwar housing policy. *Social Science Japan Journal*, 23(1), 65–77.