

【事業名称】 地区別空家等特性の分析結果を用いた空家等の流通活性化促進事業

- 【事業の特徴】
- ・平成27年実施の空家等実態調査に基づく空き家の発生状況と平成22年の国勢調査や国土数値情報等のビッグデータを基に地区別の属性を検証し、10年後の空家等発生予測の基準となるパラメータの設定を行った
 - ・パラメータを用いた10年後の空家等発生予測地区を基に、空家等利活用促進地域候補地の設定を行った

【取組の経緯(解決すべき課題と現実的に困っている内容)】

課題の大分類	課題の小分類	課題に関して現実的に困っている内容（具体例含む）
空家等の流通活性化の仕組みづくり	①地区別空家等特性の分析	・空家等実態調査だけでなく、空き家発生の要因となる特性の分析結果を把握する必要があるため、市内に存在する住宅地タイプ（既存市街地、住宅開発地、農村・山間集落）毎において相関関係の検証も必要
	②10年後発生する空家の予測	・空き家問題は市全域における課題であるため、利活用促進地域の絞り込みには、現状だけでなく将来空き家が多く発生する地区の予測が必要
	③空家等利活用促進地域の設定	・将来の空き家発生予測だけでなく、若年層の移住定住に繋がる定性的な要因を加味した検討も必要
	④空家等の流通活性化の仕組みづくりの検討	・地域住民や民間不動産事業者等との連携により流通活性化の仕組みづくりを行う際、議論を活発化させ流通活性化の方向性を共通認識するために、数値データだけでなく、GIS等により視覚化した空き家の現状や将来予測、特性分析等を示すことも必要

【主な事業項目と取組内容・方法】

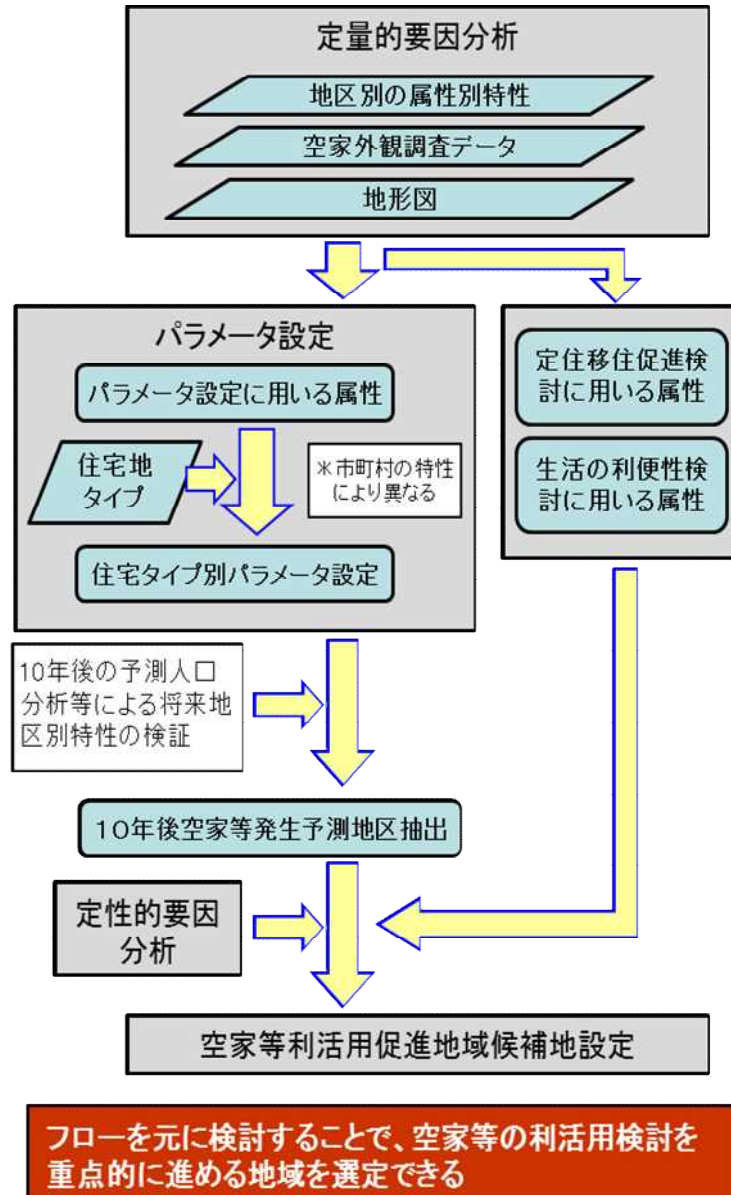
大項目	細項目	取組内容・方法
(1)地区別特性の分析と10年後の空家等発生予測	①地区別特性の分析と相関関係の検証	・平成27年実施の空家等外観調査結果と平成22年の国勢調査や国土数値情報等のビッグデータを活用し、空き家発生の要因となる特性について分析し、住宅地タイプ（既存市街地、住宅開発地、農村・山間集落）別に相関関係を検証
	②パラメータの設定	・住宅地タイプ別に相関関係がある属性について、評価の信頼性が見込める空家率8%以上の地区の平均値をパラメータとして設定
	③10年後の空家等発生予測地区の抽出	・設定したパラメータの属性について10年後の予測を行い、全てのパラメータを満たす地区を空家等が多く発生する地区として抽出
(2)空家等利活用促進地域の設定	○空家等利活用促進地域の定義づけ	・10年後の空家等発生予測地区のうち、若年層のニーズを踏まえた定性的要因と公共交通からの距離など定量的要因を併せ持つ地区を「空家等利活用促進地域」と定義
	○空家等利活用促進地域候補地の設定	・定義に基づき、10年後の空家等発生予測地区から、利活用の実績を見込める相応の空き家戸数や象徴となる地域の検討などを経て、住宅地タイプ（既存市街地、住宅開発地、農村・山間集落）毎にまちづくり協議会単位で1箇所ずつ設定

【成果物】

- ①空家率と各種属性データ及び住宅地タイプとの相関関係の検証
- ②地区別特性の分析によるパラメータの設定と空家等利活用促進地域設定方法の提案
- ③空家等利活用促進地域の定義

【成果物の概要】

■パラメータ設定と空家等利活用促進地域候補地設定フロー



■住宅地タイプ別空家率と属性の相関関係

住宅開発地

空家率	低い	→	高い
年齢 15~29 歳	多い	→	少ない
高齢化率 (65 歳以上)	少ない	→	多い
後期高齢化率 (75 歳以上)	少ない	→	多い
開発地の完成からの経過年数	少ない	→	多い

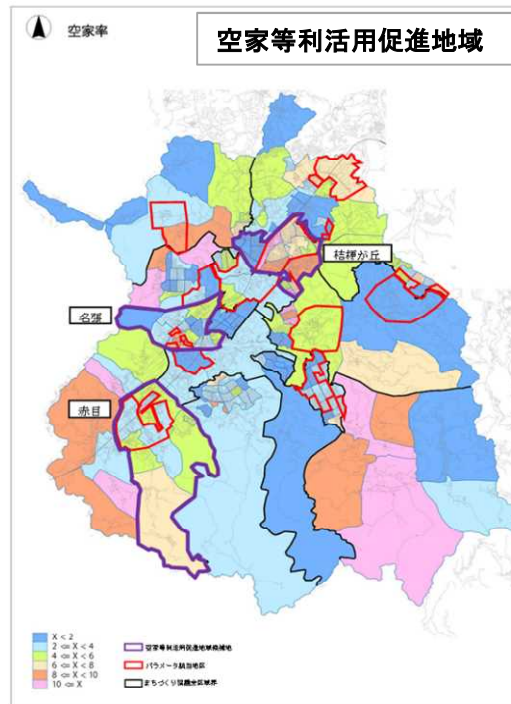
既存市街地

空家率	低い	→	高い
高齢化率 (65 歳以上)	少ない	→	多い
後期高齢化率 (75 歳以上)	少ない	→	多い
勤務地・通学地 (市内)	低い	→	高い
転入者率	高い	→	低い

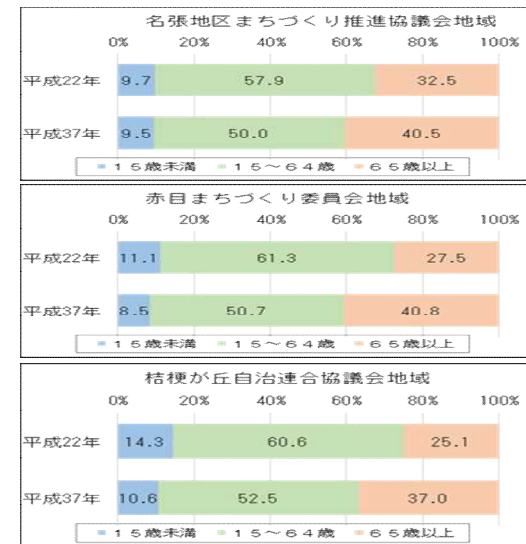
※農村・山間集落は属性との相関関係は見られなかった

■空家等利活用促進地域の定義

10年後の空家等発生予測地区のうち、若年層のニーズを踏まえた定性的要因と公共交通からの距離など定量的要因をあわせ持つ地区を「空家等利活用促進地域」と定義する



空家等利活用促進地域候補地の年齢3区分状況



空家等利活用促進地域候補地の3地区とも、10年後少子高齢化の進展が予測されることから、若年層の移住定住促進施策の実施が求められる。