

# 空き家発生・分布メカニズムの解明に関する調査研究 (その2)

主任研究官 上田 章紘

客員研究官 秋山 祐樹

研究官 伊藤 夏樹

前研究官 大野 佳哉

## 調査研究の背景・目的

空き家の増加を背景に制定された空家等対策の推進に関する特別措置法によって、空き家に係るデータベースの整備等が市町村の努力義務として定められている。しかし、空き家の分布を把握する手法は外観目視が中心であること、事前に空き家が多数分布する区域を予測する手法も十分には確立されていないことから、空き家の分布を把握するために多大な人員、時間及び費用が必要となっており、このことが空き家対策の取組を進める上での障壁となっている。

本調査研究は、この問題点を解決又は改善することによって、市町村の空き家対策の促進を図り、ひいては、都市計画の見直しをはじめとする都市政策の立案に資することを目的とするものである。

## 平成 27・28 年度調査研究と平成 29 年度調査研究(予定)の概要

平成 27 年度に鹿児島市において先行調査研究を行い、住民基本台帳、水道閉栓・停止情報、建物登記情報等から空き家の分布を把握する手法の大枠を構築した。その後、平成 28 年度には、①鹿児島市の対象建物数の増加(現地調査 3,701 棟→7,293 棟、手法適用 4 万 3,533 棟→25 万 1,104 棟)、②より狭域での空き家分布把握(大凡 500m 四方→250m 四方)、③水道利用状況に係る情報の活用、④福岡県朝倉市への手法適用(現地調査 1 万 7,860 棟、手法適用 3 万 8,871 棟)に取り組んだところである。

平成 29 年度には、年度末の時点で手法を“第一版”として確立させることを目標として、①手法の検証、改善及び確立(新たな都市での適用、地理的要因を活用した精度向上策の検討等)、②本手法を全国の地方自治体等で活用してもらうための手引書の作成、③本手法を空き家分布情報の更新へ活用するための方策の検討、④建物単位での空き家分布把握手法の精度向上に向けた検討、に取り組む予定である。

## 1. 平成28年度調査研究の概要

前稿（国土交通政策研究所報第 61 号）で述べたとおり、本調査研究では、外観目視調査によらずにデータから空き家の分布を把握する手法の開発に取り組んでいるところである。平成 27 年度に鹿児島市において先行調査研究を実施した後、平成 28 年度及び平成 29 年度の二ヶ年で成果を出すことを計画している。

平成 28 年度には、平成 27 年度（先行調査研究）の結果を踏まえ、空き家分布把握の精度向上と本手法の全国展開に向けた取組を行ってきた。精度向上・全国展開に向けた取組はなお途上であるため、詳細については改めての機会に述べることとするが、主に取り組んだ事項は次のとおりである。

### ①現地調査対象数及び本手法適用対象数の拡大

平成 27 年度（先行調査研究）においては、鹿児島市において、6 エリア 3,701 棟の建物を対象に、外観目視による現地調査を実施し、184 棟の実際に空き家である建物を特定したところである。そして、当該 184 棟の特徴分析を通じて導き出した空き家分布把握手法を拡張適用することによって、鹿児島市の一部 4 万 3,533 棟を母集団とする空き家数・空き家率を推計したところである。

平成 28 年度には、同じく鹿児島市において、19 エリア 7,293 棟の建物を対象に現地調査を実施し、鹿児島市全域 25 万 1,104 棟を母集団とする空き家数・空き家率を推計した。さらに、福岡県朝倉市において、後述③の変更を加えた上で、101 エリア 1 万 7,860 棟の建物を対象に現地調査を実施し、朝倉市全域 3 万 8,871 棟を母集団とする空き家数・空き家率を推計した。

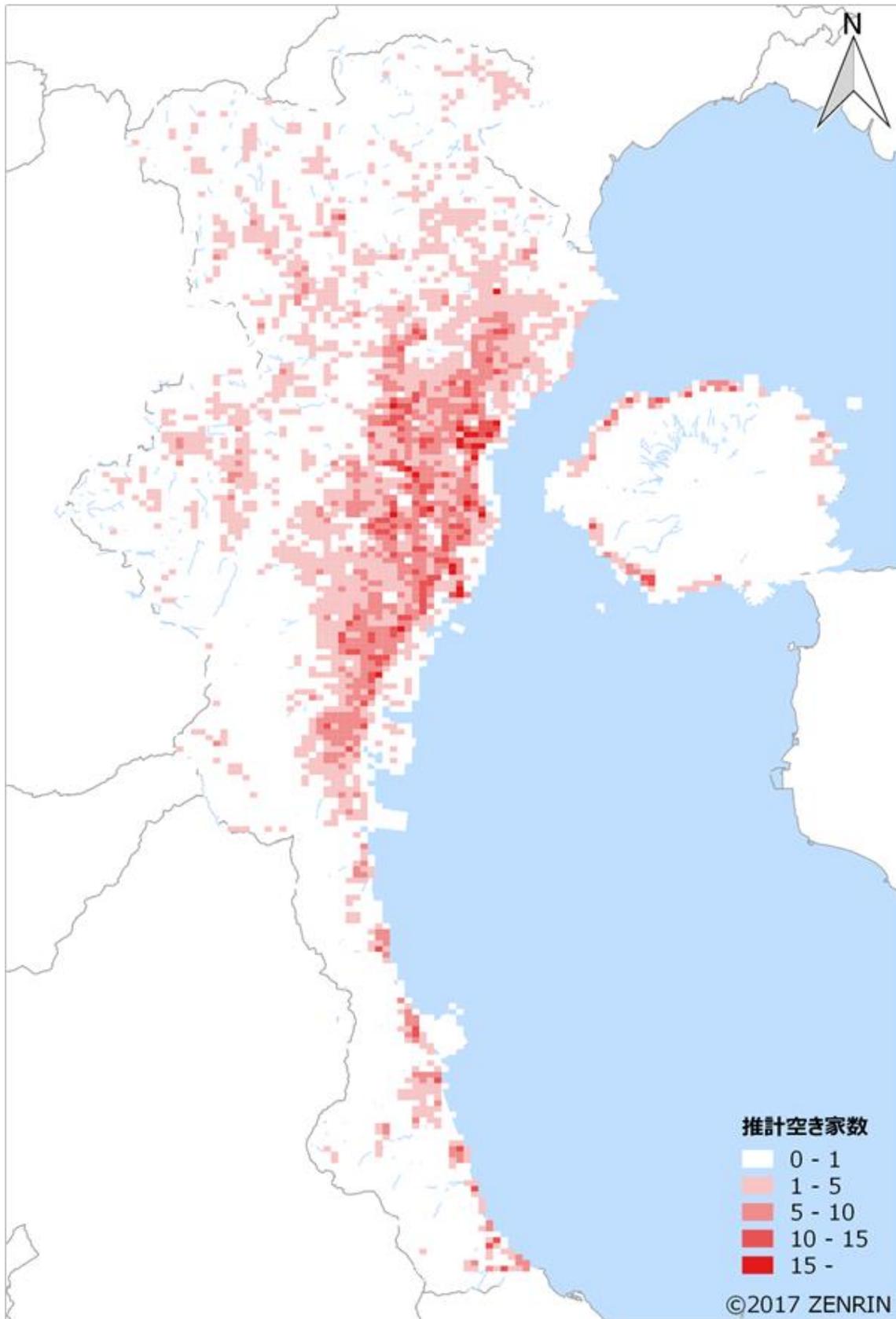


図-1 鹿児島市の空き家数推計結果

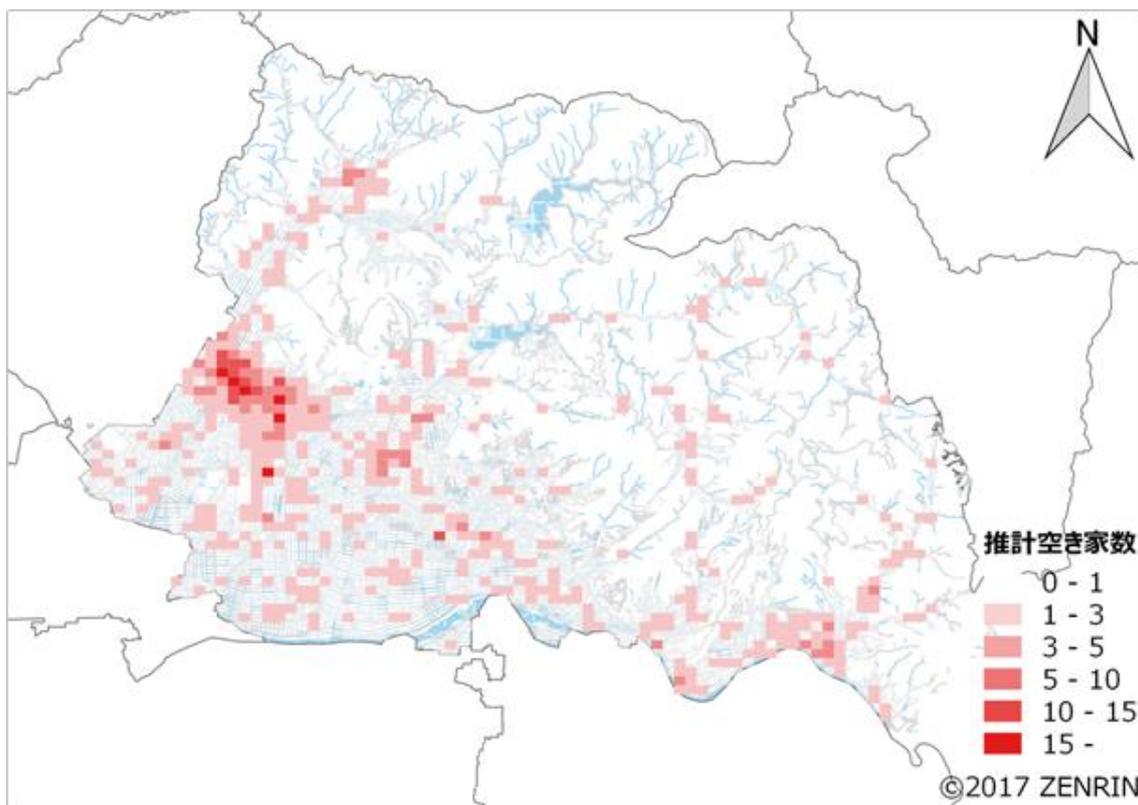


図-2 福岡県朝倉市の空き家数推計結果

②より狭域での空き家分布の把握

平成 27 年度（先行調査研究）においては、2 分の 1 地域メッシュ（国勢調査等で用いられる標準地域メッシュ、緯度 30 秒・経度 45 秒単位で区切った区割りを縦横二等分にした大凡 500m 四方の領域）の単位で空き家数・空き家率を推計したところである。

平成 28 年度には、地域毎の詳細な政策決定に係る参考指標として活用されることを想定し、4 分の 1 地域メッシュ（大凡 250m 四方の領域）の単位で空き家数・空き家率を推計した。

なお、いずれの年度においても、別途、行政界（町・丁目等）における空き家数・空き家率推計も行った。

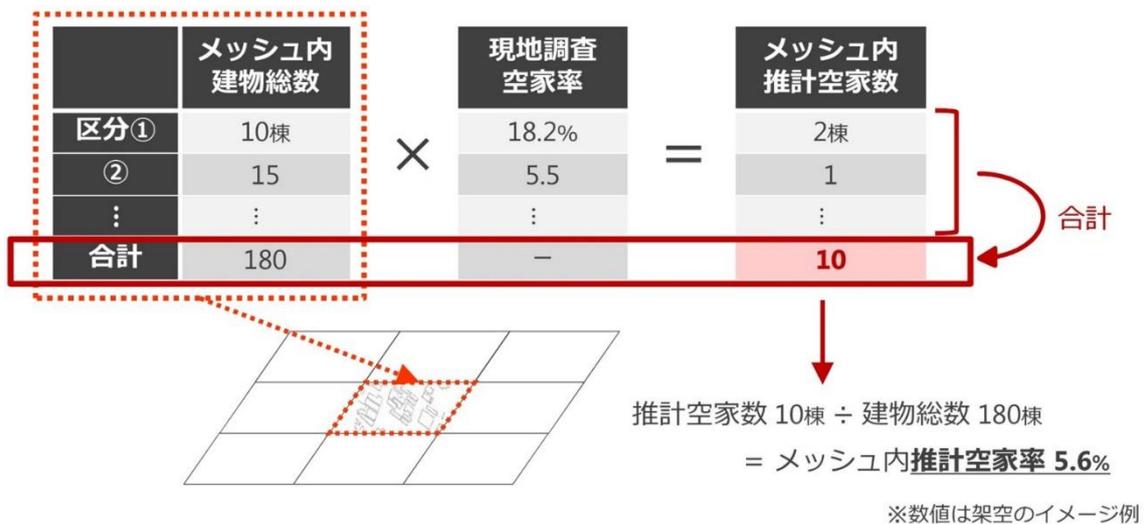


図-3 メッシュ単位での空き家推計

### ③水道利用状況に係る情報の活用

平成 27 年度（先行調査研究）においては、水道閉栓・停止情報を空き家分布把握手法に用いたが、建物単位で紐付けることができたものは約 50%にとどまり、情報量として必ずしも十分であるとは言えないという課題があった。その主な原因としては、情報更新が随時行われているデータではないことが考えられる。

そこで、平成 28 年度には、新たに水道利用状況に係る情報を用いて空き家分布の把握を行った。

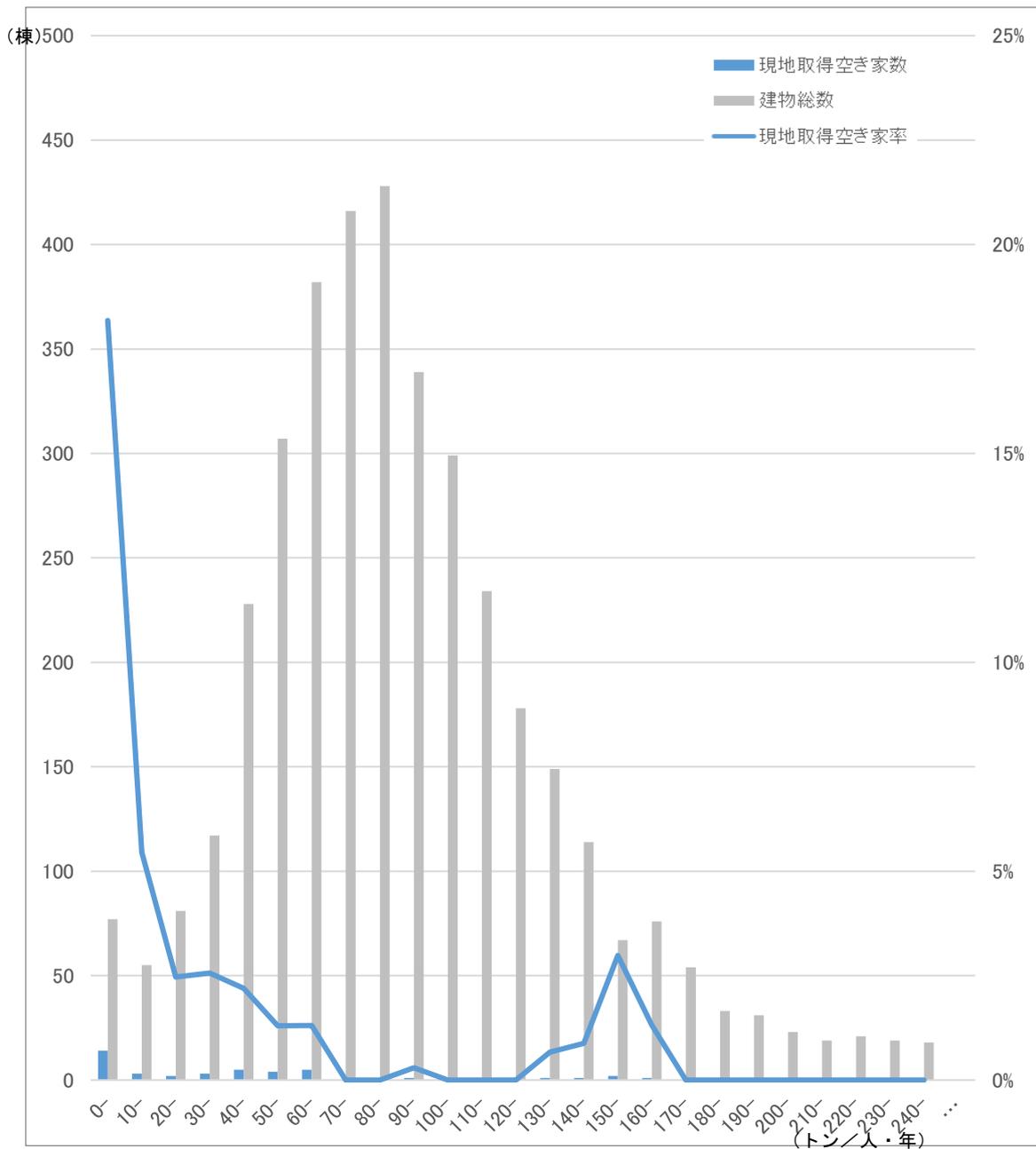


図-4 水道利用状況に係る情報を活用した分析例

#### ④福岡県朝倉市への手法適用

将来的には全国への展開が可能な手法とするためには、鹿児島市以外の自治体に手法を適用し、その精度を検証する必要がある。そこで、平成28年度には、福岡県朝倉市において本手法を適用し、その精度を検証した。

その際、福岡県朝倉市では井戸水を利用している等の事情により上水道の利用状況に係るデータをうまく収集できない世帯が数多くあることに鑑み、下水道（浄化槽を

含む。)の利用状況に係るデータを分析に活用した。

## 2. 平成29年度調査研究の概要(予定)

平成 29 年度の実施としては次のものを予定している。①に示すとおり、本手法を平成 29 年度末の時点で“第一版”として確立させ、全国の地方自治体等が活用することができる形にまとめた上で発信する予定である。

### ①本手法の検証、改善及び確立

平成 28 年度までの調査研究成果を踏まえ、住民基本台帳、水道利用状況情報、建物登記情報等から空き家の分布を把握する手法の“第一版”を平成 29 年度末の時点で確立すべく、次の事項に取り組む。

- 1)新たな市区町村の全部又は一部において本手法現時点版を適用し、その地域における空き家の分布を把握するとともに、その分布の特徴を分析する。
- 2)空き家分布把握の精度を、既存の空き家調査結果と突合することによって検証し、必要に応じて手法の改善を行う。
- 3)地理的要因に関するデータを空き家分布把握に用いることで精度を向上させる方策について検討する。

### ②手引書の作成

前述①を経て確立した手法を全国の地方自治体等で活用してもらうことを念頭に、手法の手引書を作成する。手引書の構成については今後検討を進めるが、例えば次のようなものを想定している。

- ・手法に必要なデータの一覧
- ・データを活用する際に用いるフォーマット (Microsoft Excel 形式等)
- ・位置情報の付与に関する作業手順と解説
- ・GIS ソフトウェアを活用した空き家分布把握に関する作業手順と解説 等

### ③本手法の情報更新への活用方法の検討

既に空き家分布の把握に取り組み調査結果を取り纏めた地方公共団体も数多くあるところ、今後は当該調査結果の時点更新のニーズが高まることが想定される。そこで、前述①を経て確立した手法を、空き家の分布に関する情報を更新するために活用する方法について検討する。

### ④建物単位で空き家分布を把握する手法の精度向上に向けた検討

市区町村における政策決定場面（空家等実態調査の調査計画や空家等対策計画の策定・検討等）において参考指標として活用されることを念頭に、これまでは、エリア単位における空き家数・空き家率推計の精度向上に優先して取り組んできたところである。その結果、メッシュ単位や行政界（町・丁目等）単位のようなエリア単位における空き家数・空き家率推計については、鹿児島市・福岡県朝倉市において一定の精度の推計結果が得られたものの、建物単位における空き家か非空き家かの判定はまだ精度に課題がある状況にある。

しかし、「空き家の可能性が高いため注視すべき建物」や「明らかに居住実態があり注視の必要性が低い建物」が事前に判明していれば現地調査の負担軽減に寄与することが見込まれることから、建物単位における空き家か非空き家かの判定の精度向上に取り組むこととする。



図-5 建物単位での空き家分布把握(イメージ)

なお、平成 29 年度の取組の詳細については、次稿のほか、国土交通省国土交通政策研究所が発行する報告書『国土交通政策研究』等で改めて報告する予定である。