

# 空き家の分布状況の把握手法 に関する調査研究

---

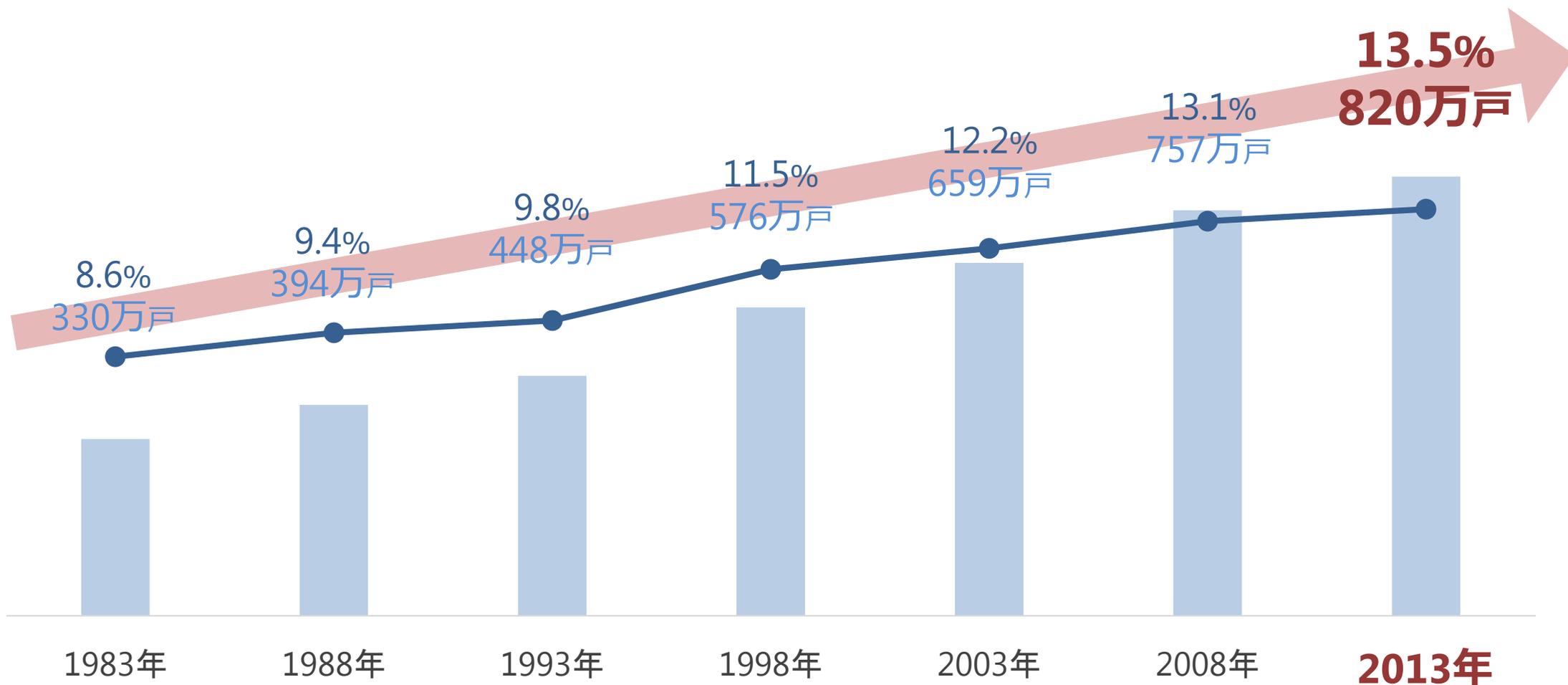
国土交通省 国土交通政策研究所

大野 佳哉

平成28年5月

# 空き家率・空き家数の推移

■ 1983年以降、空き家率・空き家数とも一貫して増加している。



(出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査結果」

# 本調査研究の目的

- 空家対策特別措置法により、市町村に取組が義務付けられた。
- 第一歩である空き家の把握に多大な人員、時間、費用を要する。

## 1 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成27年5月全面施行）

- 計画の策定やデータベースの整備等が市町村に努力義務として課された。
- 取組の第一歩として、空き家に関する現状把握が必要となる。

## 2 空き家の把握は戸別目視が中心

- 現在の空き家把握手法は、一戸一戸を訪問・視認して判断する方法が中心のため、多大な人員、時間、費用が必要となる。

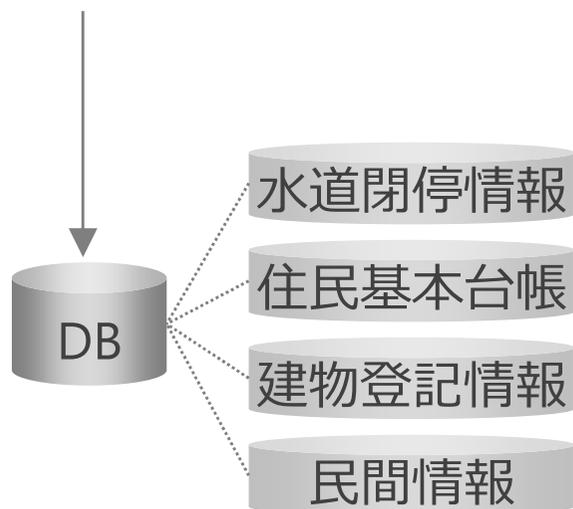
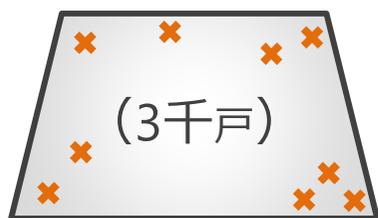
## 3 迅速・簡易に空き家を把握する手法を研究

- この問題を解決すべく、市町村の手元にあるデータを組み合わせることによって、戸別目視によらず迅速・簡易に空き家を把握・予測する手法を研究している。

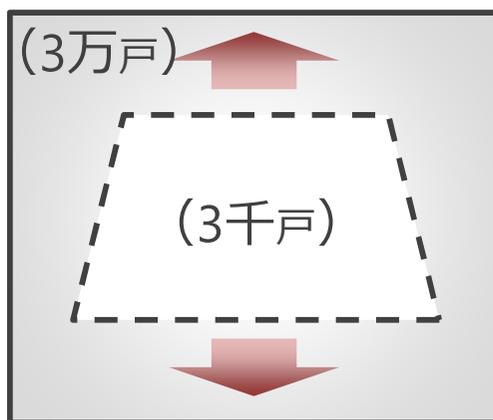
# 空き家把握・予測手法の全体像

- ①現地調査と特性分析→②地域単位の予測→③建物単位の予測、  
という手順で実施した。
- 分析・予測には水道閉栓・停止情報や住民基本台帳等を活用した。

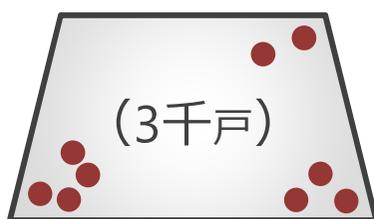
## ①現地調査と特性分析



## ②地域単位の予測

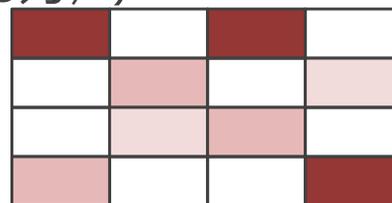


## ③建物単位の予測

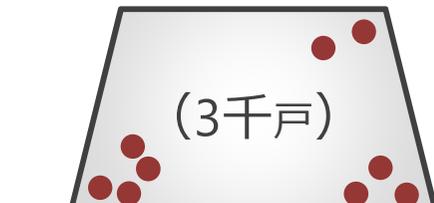


## [検証]

(3万戸)



地域単位の予測結果

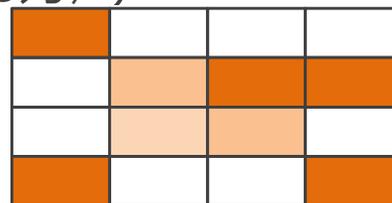


建物単位の予測結果

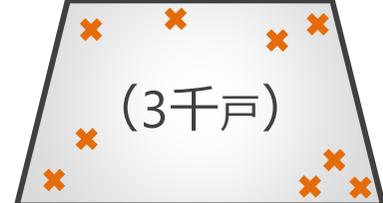
突合

突合

(3万戸)



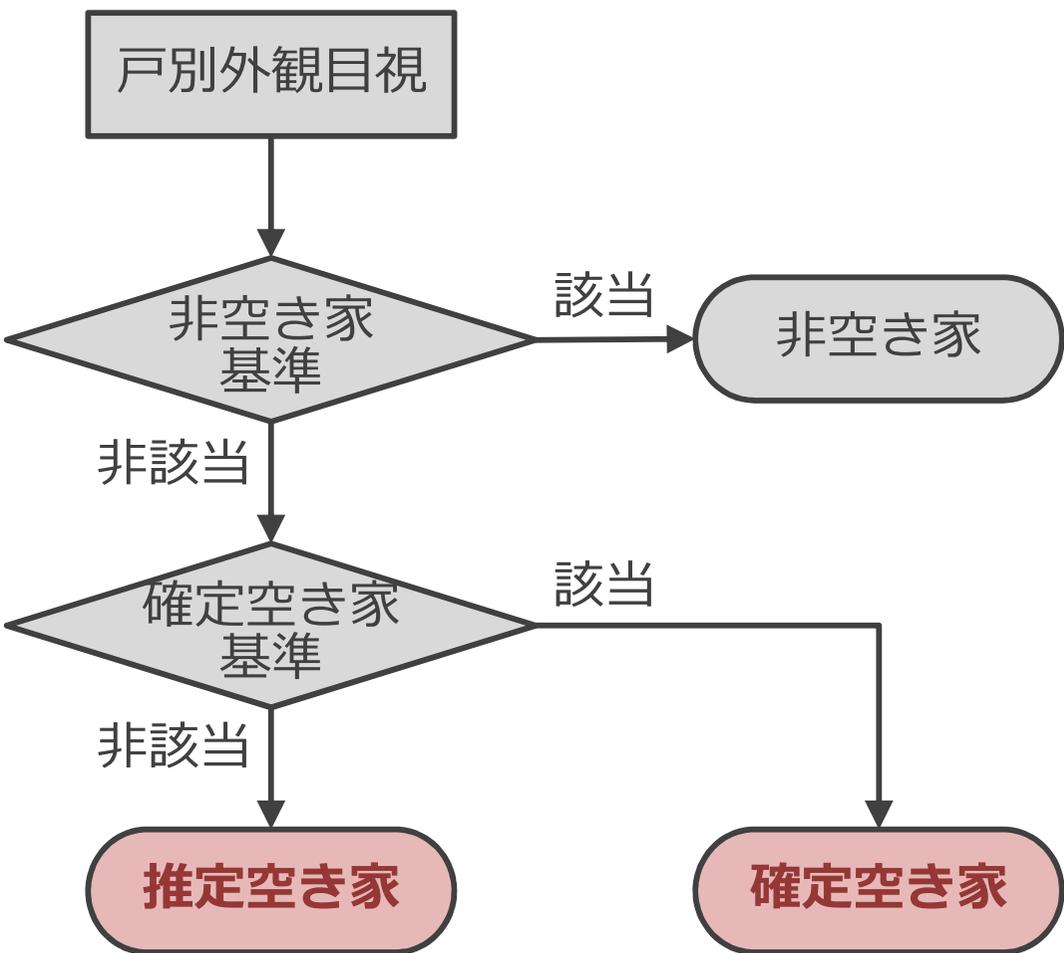
住宅・土地統計調査結果



現地調査結果

# 把握・予測手法の手順①-1 ～ 「正解値」の現地調査

■ 空き家の特性を分析するため、約3千戸を対象に現地調査を行い、空き家の「正解値」を収集した。



## ※非空き家基準

- ・ 電気メーター稼働
- ・ 人の出入りを確認
- ・ 明らかに生活感有り  
(洗濯物、自転車、花壇)  
等



## ※確定空き家基準

- ・ 電気メーター停止
- ・ 販売や賃貸の看板
- ・ 居住不能な程度の崩壊
- ・ 明らかに生活感無し  
(家具家財、ポスト)  
等



# 把握・予測手法の手順①-2 ～ 「正解値」 の分類・集計

- 現地調査で収集した「正解値」を①建物種別、②住民基本台帳、③水道閉栓・停止情報、により分類・集計した。
- 区分毎に、建物総数に占める「正解値」の割合を算出した。

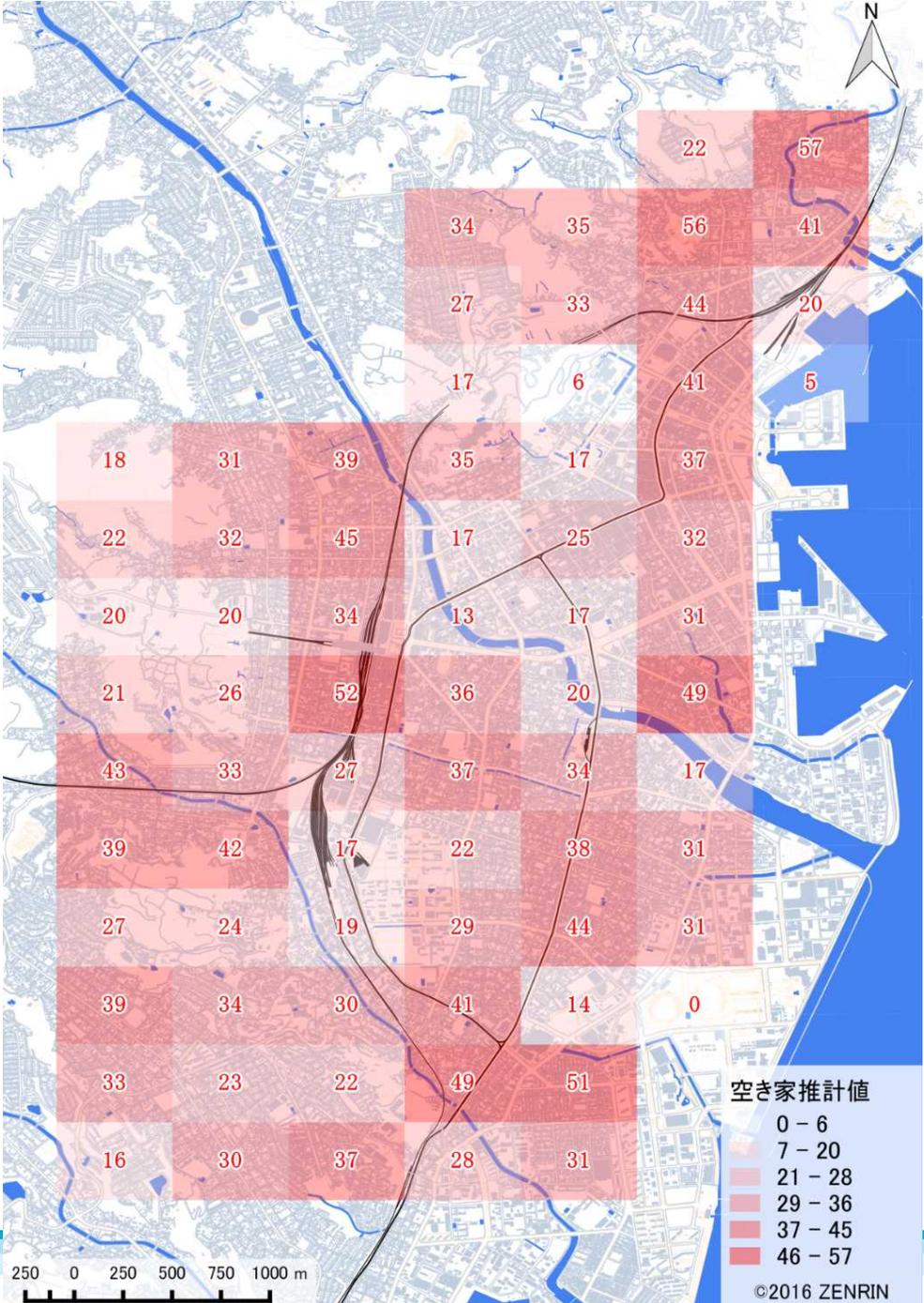
建物種別	住民基本台帳	水道閉栓・停止情報	建物総数	「正解値」	「正解値」割合
戸建住宅 (表札有り)	住民情報 有り	閉栓・停止情報 有り	170件	12件	7.06%
		不明	1,381件	24件	1.74%
	不明	閉栓・停止情報 有り	45件	21件	46.67%
		不明	453件	36件	7.95%
ビル・アパート	⋮	⋮	⋮	⋮	
⋮					

# 把握・予測手法の手順②-1 ～ 地域単位の予測

■ 手順①-2で算出した「正解値」の割合と各地域の建物総数とを区分毎に掛け合わせて、各地域に存在する空き家数を予測した。

建物種別	住民基本台帳	水道閉栓・停止情報	「正解値」割合	建物総数(例)	予測空き家数(例)
戸建住宅 (表札有り)	住民情報 有り	閉栓・停止情報 有り	7.06%	100件	7件
		不明	1.74%	2,000件	35件
	不明	閉栓・停止情報 有り	46.67%	50件	23件
		不明	7.95%	300件	24件
ビル・アパート	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
合計	—	—	—	—	〇〇件

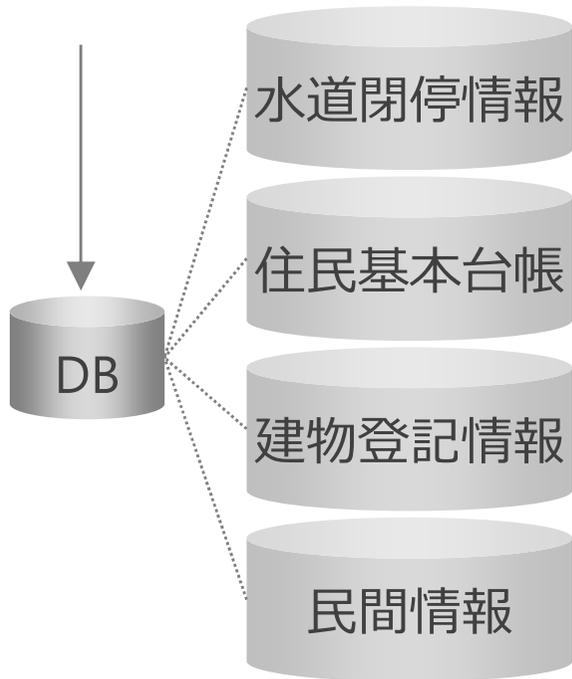
# 把握・予測手法の手順②-2 ~ 予測結果地図



※国勢調査で用いられる標準地域メッシュ  
 (二分の一地域メッシュ) 単位で表示。  
 緯度30秒、経度45秒単位の区割りを  
 縦横二等分に細分化した単位であり、  
 概ね500メートル四方となる。

# 把握・予測手法の手順③-1 ～ 建物単位の予測①

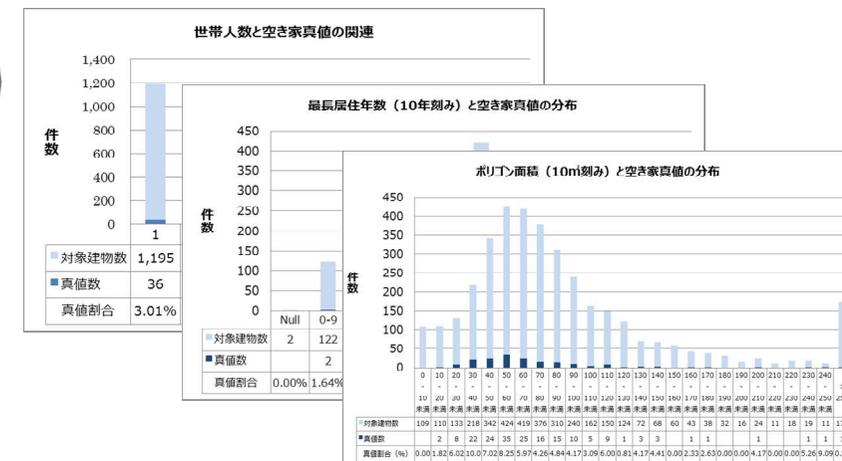
■ 現地調査で収集した「正解値」に比較的当てはまる特性が何か、住民基本台帳、水道閉栓・停止情報、建物登記情報、民間情報から抽出を試みた。



[検討した特性 (情報) の例]

- 水道閉栓・停止情報の有無
- 閉栓・停止年月日
- 建物に関する住民情報の有無
- 居住者年齢
- 居住年数
- 建物に関する登記情報の有無
- 築年数
- 建物属性
- 過去調査時の空き家判定結果

各種情報の有無に応じて場合分けの上、それぞれの特性について、「正解値」にどの程度当てはまるかを解析し、比較的当てはまる特性の抽出を試みた。



# 把握・予測手法の手順③-2 ～ 建物単位の予測方法の一例

■ 特性に応じて加点し、地域・区分毎の予測空き家を抽出した。



- 居住人数  
1人：10点、2人：5点、3～9人：1点…
- 最高齢者年齢  
90歳以上：10点、80歳台：8点…
- 建築年  
1980～1989年：2点  
1970～1979年：5点  
1960～1969年：10点  
⋮

建物種別	住民基本台帳	水道閉栓・停止情報	予測空き家数
戸建住宅 (表札有り)	住民情報有り	閉栓・停止情報有り	7件
		不明	35件
	不明	閉栓・停止情報有り	23件
不明		24件	

	合計点	判定
建物1	40点	空き家
建物2	37点	
建物3	36点	
建物4	32点	
建物5	28点	
建物6	23点	
建物7	22点	
建物8	20点	非空き家
建物9	17点	
⋮	⋮	

※民間情報による「過去調査時の空き家判定結果」において空き家ではないと判定されていたものについての予測方法

# 今年度の取組予定（例）

- 先行調査結果も踏まえつつ、①先行調査で利用したデータの拡充、②新情報の利用、③対象市町村の拡大等の取組を検討している。

## ①先行調査で利用したデータの拡充

例えば水道情報を例に挙げると、経年変化の情報と利用量の情報を活用することを検討している。

状況	対応
利用中	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家である確率を低く評価する</li><li>・ 年間を通じての利用量の変化を確認する</li></ul>
不明	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 他の情報も合わせて判断する</li></ul>
閉栓・停止	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 状況が変化しているかと合わせて判断する</li></ul>

## ②新情報の利用

次のような観点に留意しながら、利用することが可能で効果的な情報を検討する。

- ・ 空き家か否かを反映する情報
- ・ 把握することが容易な情報
- ・ 建物に結びつけることが可能な情報
- ・ 市町村が活用しやすい情報



有識者からは、例えば電力使用量情報等が候補として考えられるとの助言。

## ③対象市町村の拡大