

公的データを活用した 迅速・簡易な空家分布調査手法

国土交通省 国土交通政策研究所

大野 佳哉

平成29年5月

本調査研究の背景・目的

■ 多大な人員、時間、費用を要する外観目視によらない空家分布調査手法を構築する。

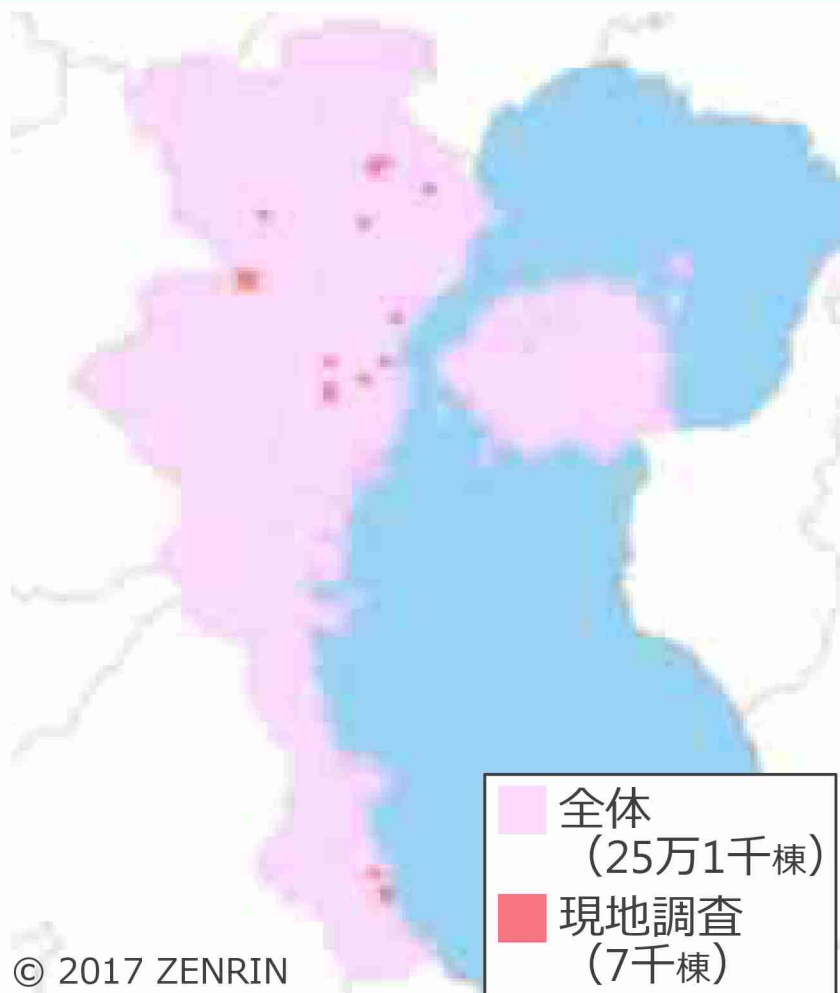
- 1** 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成27年5月全面施行）
市町村が計画の策定やデータベースの整備等を行うには、まず、空家の分布を把握する必要がある
- 2** 外観目視には多大な人員、時間、費用が必要
一棟一棟を訪問・視認して判断する方法には多大な人員、時間、費用が必要となる
- 3** 迅速・簡易に空家を把握する手法を研究
市町村の手元にあるデータを組み合わせることによって、外観目視によらずに、公的データから迅速・簡易に空き家を把握する手法を研究している

留意点

- ① 本調査研究は、空家分布の把握に要する市町村の負担を軽減するためのものである。特定の範囲で現地調査を行い、そこから得られた情報を広域／他都市に拡張して適用することによって、空家分布を簡易に把握するという手法であって、現に存在する個々の空家を具体的に特定するための手法ではない。
- ② そのため、この手法による空家分布の精度には誤差が存在し、今後、改善を図っていく必要がある。
- ③ 現時点の手法は、開発途上のβ版であり、完成されたものではない。

先行調査の対象地域

■ 関連指標が全国平均に近い鹿児島市において行った**先行調査**
(外観目視、特徴分析)の結果に基づき手法を構築した。

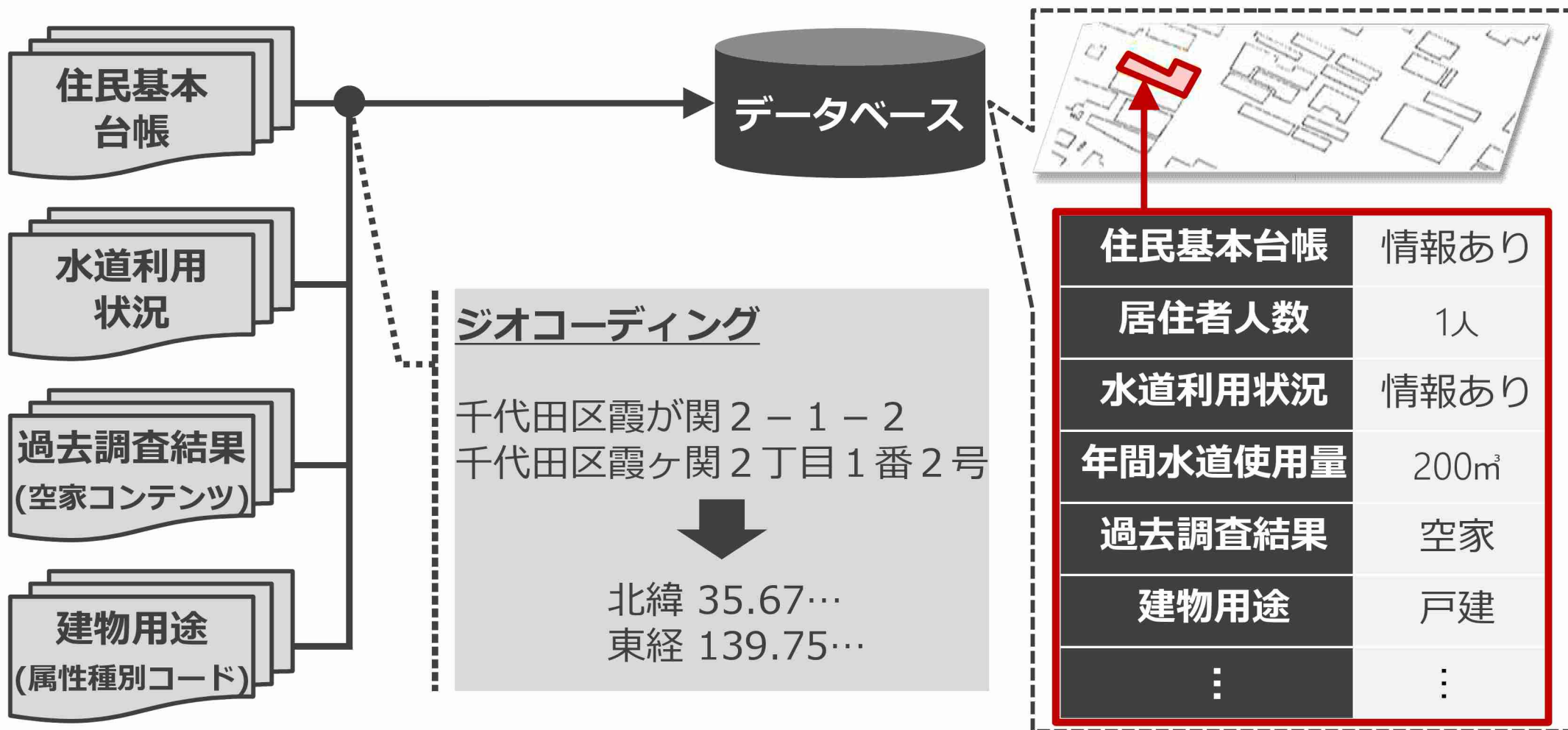


	鹿児島市	全国
空家率	13.9%	13.5%
高齢化率 (65歳以上)	21.2%	23.0%
一世帯当たり 人口	2.29人	2.42人
一人当たり 所得	268万円	275万円

(出典) 総務省統計局「平成22年国勢調査」
総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査結果」
鹿児島市「平成24年度鹿児島市の市民所得」

手順① 各種情報のデータベース化

■ 住民基本台帳、水道利用状況、過去の空家調査結果、建物用途等の情報を、建物単位でデジタル住宅地図に紐付けた。



手順② 建物の分類

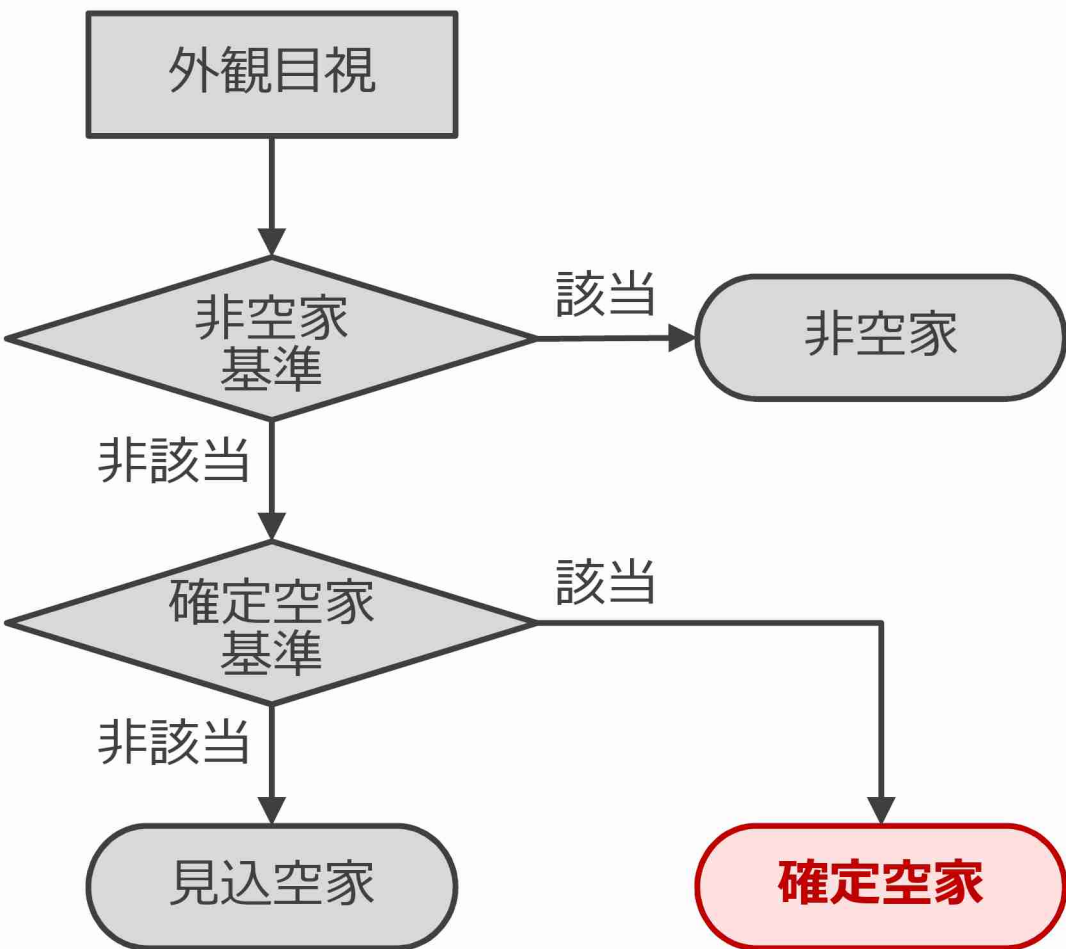
- 各種情報により建物を区分し、メッシュ内建物総数を計測した。
- 住民基本台帳・水道利用状況の情報が紐付かなかった建物は、過去の空家調査結果、建物用途により補完した。

	住民基本台帳	水道利用状況		過去調査	建物用途	メッシュ内 建物総数	
区分①	情報あり	開栓	0～10トン/年人	—	—	10棟	
②			10～20	—	—	15	
③			⋮	—	—	⋮	
④		閉栓	—	—	⋮		
⑤		情報なし			空家	—	⋮
⑥					非空家	戸建(表札あり)	⋮
⑦						ビル・アパート	⋮
⋮	情報なし	⋮	⋮	⋮	⋮		
⋮						⋮	⋮

※数値は架空のイメージ例

手順③ 外観目視による現地サンプル調査

■ 約7千棟を対象に現地サンプル調査を行い、実際に空家である建物
「現地調査空家」 364棟を特定した。



※非空家基準

- ・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



手順④ 「現地調査空家率」の算出

- 現地調査を行った約7千棟を同様に区分した。
- 区分毎に、現地調査で確認した空家数を当該区分の建物総数で除し、**建物総数に占める空家数「現地調査空家率」**を算出した。

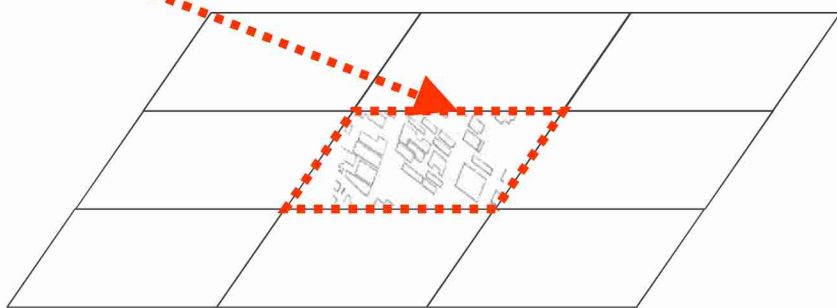
	住民 基本台帳	水道利用状況		過去 調査	建物用途	現地調査 建物総数	現地調査 空家数	現地調査 空家率
区分①	情報あり	開 栓	0～10トン/年人	—	—	77棟	14棟	18.2%
②			10～20	—	—	55	3	5.5
③			⋮	—	—	⋮	⋮	⋮
④		閉栓	—	—	34	11	32.4	
⑤		情報なし		空家	—	12	5	41.7
⑥				非 空 家	戸建(表札あり)	241	12	5.0
⑦					ビル・アパート	10	1	5.0
⋮				⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	情報なし	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	

手順⑤ 推計空家数・空家率の算出

- メッシュ毎・区分毎に、建物総数と現地調査空家率とを乗じ、当該メッシュ内に存在する空家数を推計した。

	メッシュ内 建物総数		現地調査 空家率		メッシュ内 推計空家数
区分①	10棟	×	18.2%	=	2棟
②	15		5.5		1
⋮	⋮		⋮		⋮
合計	180		—		10

合計



推計空家数 10棟 ÷ 建物総数 180棟
= メッシュ内推計空家率 5.6%

※数値は架空のイメージ例

手順⑥ 集計

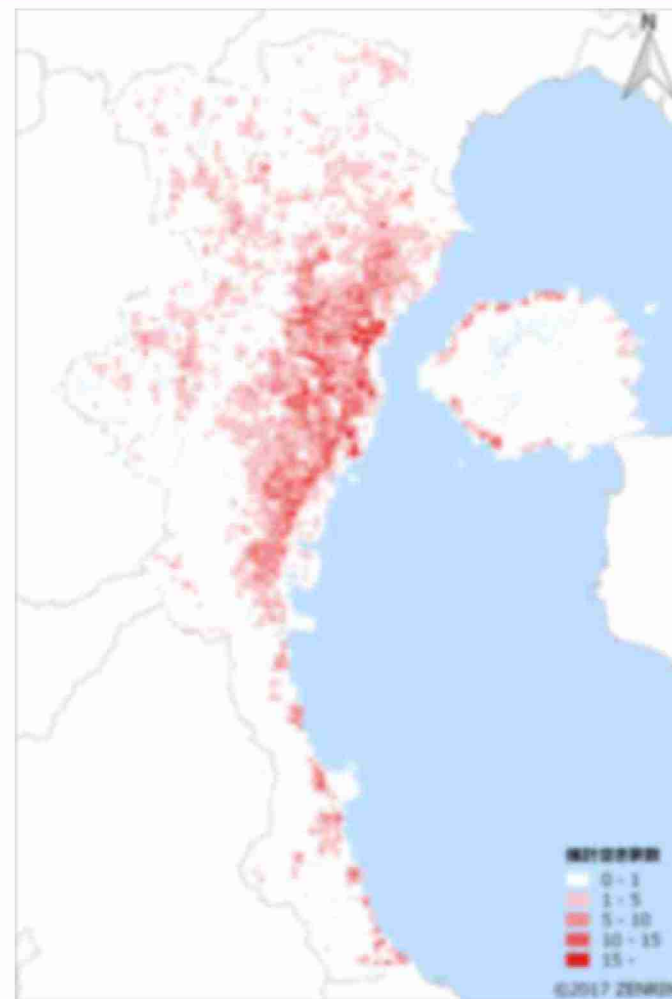
- 推計した結果を、空家数／空家率、メッシュ単位／町丁目単位等、用途に応じて集計した。

[空家数・メッシュ単位による集計イメージ]

	推計空家数
メッシュAの全区分計	10棟
メッシュB	6
メッシュC	7
メッシュD	13
⋮	⋮

※数値は架空のイメージ例

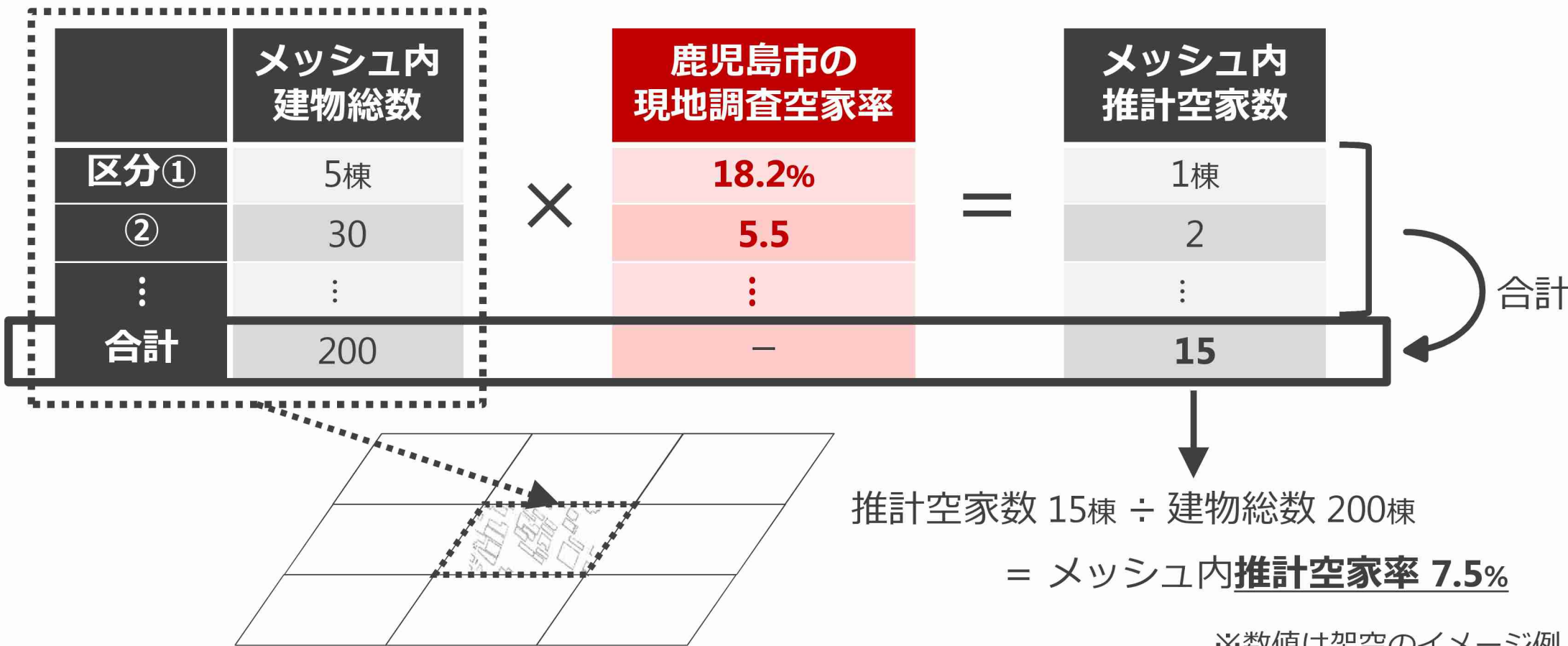
→
可視化



全国の地方公共団体への展開可能性 ①

■ 構築した手法を他都市に適用することで、本手法を全国へ展開する可能性を検証した。

① 鹿児島市の「現地調査空家率」を適用する



※数値は架空のイメージ例

全国の地方公共団体への展開可能性 ②

② 下水道利用状況（上水道・井戸利用状況に連動）を利用する

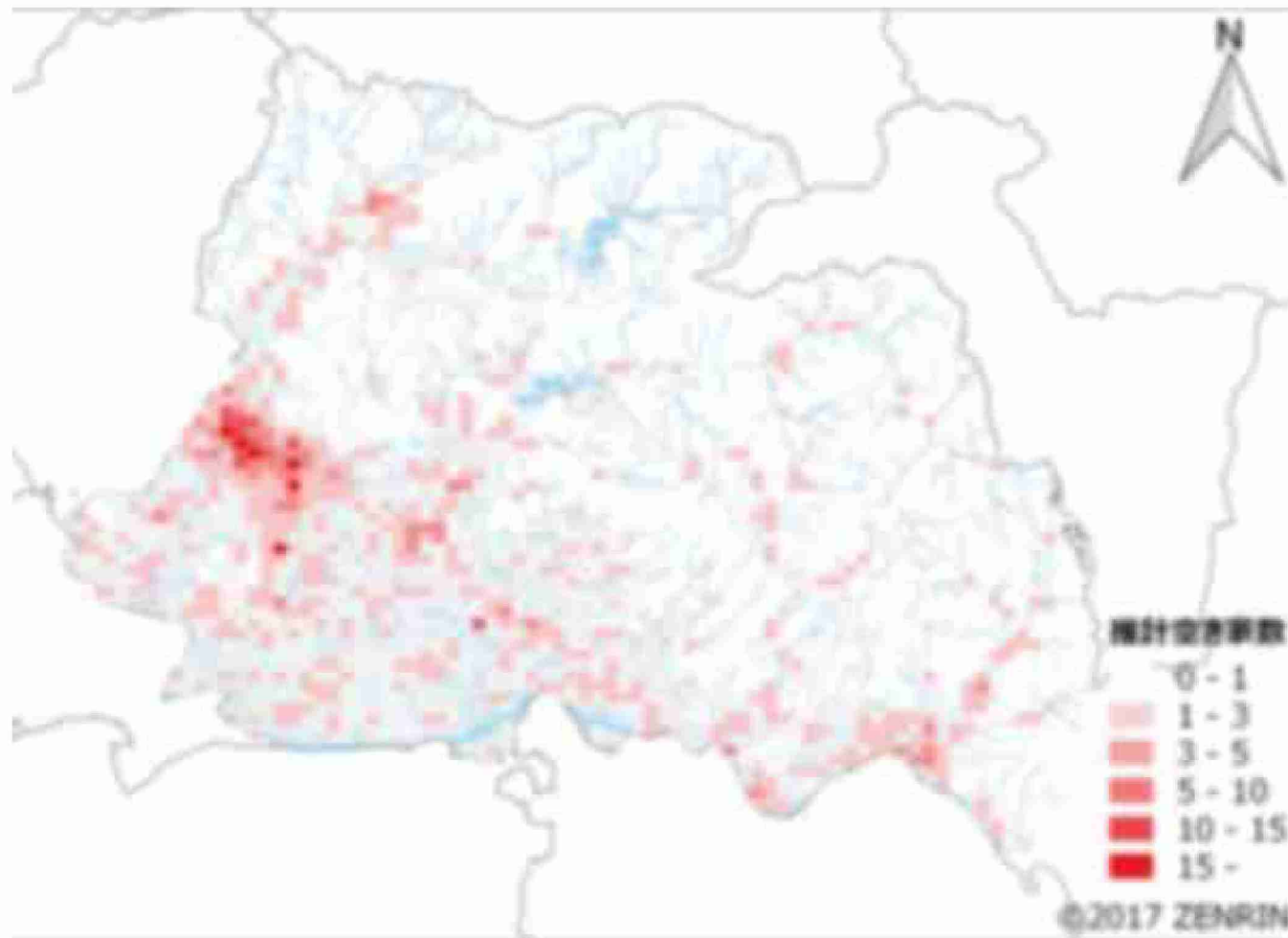
③ 各棟の下水道利用状況を把握できない（定量制等）建物が多いエリアについては、使用量による細分化を行わずに、過去の空家調査結果と建物用途により補完する

[定量制等建物の多いエリアにおける区分]

	住民基本台帳	下水道利用状況	過去調査	建物用途	
区分①	情報あり	開栓	空家	—	
②			非空家	戸建(表札あり)	
③				ビル・アパート	
④				⋮	
⑤	情報なし	閉栓	—	—	
⑥			非空家	空家	—
⑦				戸建(表札あり)	
⑧				ビル・アパート	
⋮			⋮	⋮	
⋮	情報なし	⋮	⋮	⋮	

全国の地方公共団体への展開可能性 ③

	従量制 多	定量制 多
現地調査 空家数	459棟	622棟
推計 空家数	478棟	538棟
乖離 (全体)	+19棟 (+2.8%)	-83棟 (-13.3%)
乖離 (メッシュ)	-12~+5棟	-6~+11棟



① 他都市における本手法の試行

- － 全国の地方公共団体への展開可能性の確認

② 試行結果の検証

- － 使用するデータの検討
- － 集計範囲の検討

③ 全国への展開可能性に係る検討

- － 手引書（説明資料）の作成