

平成29年1月18日  
国土交通政策研究所

### 国土交通政策研究第136号

#### 「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1)」の公表 ～住民基本台帳や水道等のデータから現在の空き家分布を把握する手法を試作～

国土交通政策研究所では、戸別外観目視によることなく、住民基本台帳や水道等のデータから現在の空き家分布を把握する手法の開発に取り組んでおり、鹿児島市のデータを用いて手法のβ版を試作しました。今後、手法の精度向上等を進め、平成29年度までに調査結果をとりまとめる予定です。

#### (1) 背景・目的

現在、空き家分布を把握する手法は戸別外観目視が中心であるため、市町村の全域で実施するには多大な人員、時間及び費用が必要となる。このことを踏まえ、本調査研究では、戸建住宅を対象として、データから現在の空き家分布を把握する手法を開発し、問題の解決・改善を図るものである。

#### (2) 現時点の調査研究結果(データから空き家分布を把握する手法のβ版試作)

- ① 鹿児島市中心部から抽出した3,701件を対象とする現地調査を行い、空き家であるかどうかを調査するとともに、属性(用途、階数等)、住民基本台帳情報の有無及び水道閉栓・停止情報の有無という三つの建物情報を把握した。その上で、3,701件を三つの建物情報により区分し、区分毎の空き家率を算出した。
- ② 算出した区分毎の空き家率を、鹿児島市中心部の約4万件に拡張して適用し、約4万件全体を対象とする空き家数・空き家率を把握した。
- ③ 空き家の特定には、空き家との相関関係が強い居住人数、最年長居住者、建築年、建物面積の4つの要素を用いた。それぞれの要素に評点付けを行い、個別の建物について4つの要素の合計点を算出・比較することによって特定した。

- ④ 特定した空き家を、500mメッシュ等の一定の範囲毎に集計することによって、空き家分布地図を作成した。

### (3) 本調査研究の留意点

- ① 本調査研究は、空き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に拡張して適用することによって、空き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き家を具体的に特定するための手法ではない。
- ② そのため、この手法による空き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。

お問い合わせ先 国土交通省 国土交通政策研究所(中央合同庁舎2号館15階) 上田、大野  
TEL : 03-5253-8111(内線53-822、53-824)、03-5253-8816(研究所直通)  
FAX : 03-5253-1678 MAIL : pri@mlit.go.jp