

空き家利活用時の用途選定に関する基礎的分析 —全国の自治体へのアンケート 調査を通じた検討—

佐々木 碧¹・森崎 裕磨²・藤生 慎³

¹ 学生会員 金沢大学 理工学域地球社会基盤学類 (〒920-1192 石川県金沢市角間町)

E-mail: aoto@stu.kanazawa-u.ac.jp

² 正会員 金沢大学特任助教 融合研究域融合科学系 (〒920-1192 石川県金沢市角間町)

E-mail: morisaki@staff.kanazawa-u.ac.jp (Corresponding author)

³ 正会員 金沢大学准教授 融合研究域融合科学系 (〒920-1192 石川県金沢市角間町)

E-mail: fujiu@se.kanazawa-u.ac.jp

近年、わが国では、人口減少に伴い空き家が急速に増加しており、地域に対して負の影響をもたらす。国は地方自治体や NPO 法人等による空き家問題解決に向けた方策の整備等を積極的に行っており、全国では空き家を様々な用途に利活用する例が多く見られる。本研究では、日本全国の自治体に向けたアンケート調査を実施し、市町村自治体の空き家対策と利活用事業の実態を明らかにすることを目的とする。本研究におけるアンケート調査の回答の集計と基礎分析を通して、空き家問題や自治体の対処を整理したことで、空き家問題の現状に関して把握することが可能となった。また利活用事業の継続している例の事業の目的や課題の整理、利活用の用途別の地域特性を把握することで、自治体に適した空き家の利活用事業を実施する際の参考となりうる結果が得られた。

Key Words: vacant houses, utilization, questionnaire survey, basic analysis, mean value

1. 本研究の背景と目的

(1) 本研究の背景

近年わが国では人口の減少と高齢化に伴い、空き家の増加が急速に進んでいる。全国における空き家の数は 849 万戸に上り¹⁾、空き家の増加は地域の重大な問題となっている。特に空き家の内、別荘等の二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅を除いたその他の住宅は、管理者が明確に決まっておらず管理が行き届いていない²⁾。このその他の空き家は近年急速に増加しており、地域において景観や治安の悪化、衛生的な問題、家屋の倒壊など様々な問題を引き起こし、悪影響を与えている。

空き家に関する問題の深刻化に伴い、国は 2015 年 5 月、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」を制定し、各自治体が空き家の対策を進める上での基盤を整備した³⁾。国は、空き家等の除去、利活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む自治体に対し支援を行う等、空き家の問題解決の推進を図っている。空き家の対策に

は除去や利活用、売却等があるが、特に利活用には、新築より費用が安いこと、自治体の補助金制度が充実していること等のメリットが考えられる。地域の活性化につながる空き家の利活用事業を計画、実施することが、地域に存在しうる諸問題の解決につながる。

一方で空き家の利活用事業に当たっては、高齢化社会への対応や低炭素社会の形成、コンパクトで持続可能な都市構造への転換、豊かな質の高い都市生活が求められている。しかし、具体的な収支計画を立てない利活用や、リフォーム費用がかさむ築年数の古い物件の利活用等により、利活用後に収益を得られなくなる等のリスクも存在する。また他の同様の用途施設に悪影響を及ぼし、かえって地域の衰退を加速させるといった問題が発生することも十分考えられる。空き家を適当に利活用するのではなく、今後地域で長く持続的に定着していく利活用こそ空き家問題の解決策として求められている。その事前把握として、利活用事業に関わる空き家問題の現状や、地域にとって適切な利活用途を整理しておくことは重要

であると言える。

(2) 本研究の目的

わが国の空き家利活用事業には、実際の利活用における需要の把握や持続性、利活用途が決定されるための重要な要因は明らかにされておらず、利活用事業を行う際に参考となる具体的な知見が求められている。これらの課題を踏まえ、本研究では、全国市町村自治体への空き家対策の現状と利活用事業の実態に関するアンケート調査を実施し、基礎集計を通して利活用事業に関わる空き家問題の現状と利活用事業の整理を行う。また、継続中の利活用物件の位置情報や用途毎の地域特性の特徴を整理することで、利活用事業を行う際に参考となる知見を得る。図-1に本研究の方針を示す。アンケート調査の準備段階として、アンケートの概要を決める。まずアンケート用紙を配布する市町村の都道府県を選定する。選定には各都道府県の空き家率と全国版空き家バンクへの市町村の参加率を用いる。また、アンケート調査の内容を第3章に示す。続いて、回答を得たアンケート調査を回収し、基礎集計を行う。まず、空き家問題と自治体の現状に関する基礎集計を行う。自治体における空き家の諸問題を把握することにより、空き家問題の解決策である利活用事業がどのような背景で行われているか把握することが可能となる。また、自治体を中心となって実施している利活用事業を、その立地や用途、課題に着目して整理する。さらに基礎分析として、アンケート調査の集計で得られた利活用事例の継続例に関する情報をもとに、各自治体の地域特性のデータの平均値と標準偏差を応用することで利活用の用途毎の特徴を整理する。

2. 既往研究の整理と本研究の位置付け

本研究は利活用事業の参考となりうる知見を得ることを目的として、アンケート調査の結果から全国自治体の空き家問題の現状と利活用事例の実態に関する基礎的分析を行う。同時に空き家の利活用事業の発展を目指した既往研究はいくつか存在する。本章では本研究の位置付けのために以下の2点から既往研究の整理を行う。

- i. 自治体へのアンケート調査による利活用の整理
- ii. 利活用事業の見直しに関する研究

(1) 既往研究の整理

はじめに自治体へのアンケート調査による利活用事業の整理の研究や報告を挙げる。金ら⁴⁾は都道府県庁へのアンケート調査により、利活用事業の運用を通じた利活用に関するマネジメント体制の現状を把握した。空き家利活用事例のマネジメント体制の可視化と類型化し比較

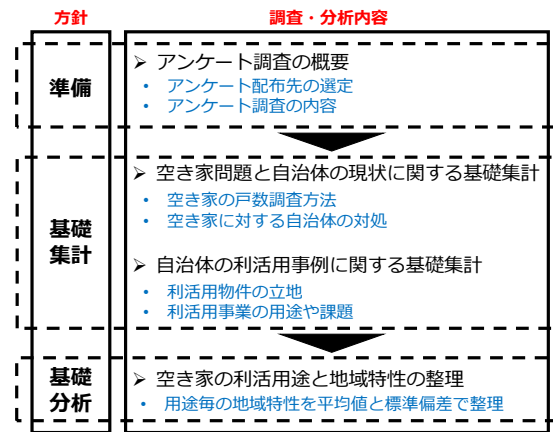


図-1 本研究の分析の流れ

分析を行うことで、地方都市における空き家利活用に関する事業体制に有用な知見を得ている。国土交通省の報告⁵⁾では三大都市圏の空地の発生・消滅の動態、地域住民の利用意向と、事例調査における空地に対する価値づけ、利活用方策などを踏まえ、課題や今後の施策の方向性の検討を行っている。対象地区へのアンケート調査により、利活用事業を実現するためのツール、制度やデータ整備に関する課題を明らかにした。

次に、空き家の利活用事業の見直しに関する研究の整理を行う。左右田ら⁶⁾は空き家・空地の点的整備が地域全体に与える影響を評価することを目的として、資料や実地調査に基づいた地権者の意思決定構造より土地利用変化モデルを構築している。利活用により空き家の減少が不燃領域率や住環境を改善することが明らかにした。大橋ら⁷⁾は、近年の賃貸併用住宅の市場動向、特定の地域における賃貸併用住宅の実態を明かにした上で、賃貸併用住宅の新たな利活用方策を検討し、今後の可能性について考察している。

(2) 本研究の位置付け

本研究の位置付けを行うため、前述する既往研究との関係について述べる。まず、自治体へのアンケート調査による利活用事業の整理であるが、金らの研究では都道府県庁や連携団体が、国土交通省の報告では三大都市圏の市町村がアンケート調査の対象となっている。本研究では日本全体の市町村の利活用事業の把握を目的としており、様々な都道府県を選定しその市町村単位でのアンケート調査を実施しているため、調査の対象が既往研究と異なる。また、左右田らや大橋らは住宅市場の動向や整備に関する現状を整理した上で、新たな方針を提案している。本研究では、アンケート調査により事例を集めた後、用途毎の課題整理や自治体レベルでの地域特性による基礎集計を行っており、用途や地域特性に着目した点が既往研究と異なる。筆者らが確認を行った上では、

利活用の用途やその地域特性に着目して基礎分析を行った研究や報告は存在しない。

3. アンケート調査の概要

(1) アンケート配布先の自治体の選定

本研究ではアンケート調査において、利活用事業に関する回答率を上げるため、空き家問題に対する積極性に着目しアンケートを配布する自治体を選定する。

47 都道府県の内、日本全体を把握でき、人口構成、都市形態の異なる 10 都道府県を選定する。本研究では、図-2 に示す 10 都道府県の市区町村自治体をアンケート配布の調査対象地として選出した。

(2) アンケート調査の内容

本研究では全国自治体の空き家に対する処置や利活用事例の用途や課題を明らかにすると同時に、自治体が実施する利活用事例の課題や整理を目的としたアンケートを実施する。アンケートの調査の概要を表-1 に示す。対象は北海道、岩手県、栃木県、神奈川県、富山県、山梨県、岐阜県、兵庫県、愛媛県、鹿児島県

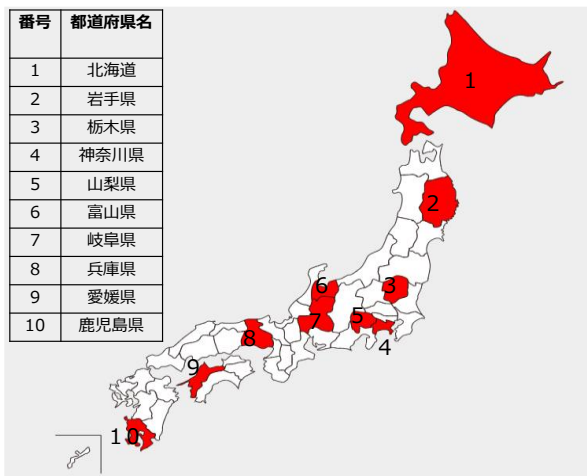


図-2 アンケート配布先の都道府県

表-1 アンケート調査の概要

調査の期間	2022年12月下旬～2023年1月20日
調査の手法	郵送配布、郵送回収
調査の対象	北海道、岩手県、栃木県、神奈川県、富山県、山梨県、岐阜県、兵庫県、愛媛県、鹿児島県の全 505 市区町村の空き家担当課、関係部署
回収数	259部 (市区町村)
回収率	51.3% (259部/505部)
調査内容	空き家問題の現状と利活用に関するアンケート ・空き家調査の手法 (選択肢) ・空き家への対処法 (選択肢) ・継続中の利活用事業の有無 ・利活用事業の用途、課題、住居の位置情報等

県、岐阜県、兵庫県、愛媛県、鹿児島県の計 10 道県の全 505 市区町村自治体の空き家担当課、関係部署とし、2022 年 12 月下旬から 2023 年 1 月 20 日までを調査期間とした。回収数は 259 部であり、回収率は 51.3% となった。調査項目としては、空き家問題に関する設問に、空き家調査の手法、空き家への対処法を設けた。また利活用事業に関する設問に、継続中の事業の有無、事業の用途や課題、位置情報等を設けた。

4. アンケート調査の基礎集計結果

本章では本研究で実施したアンケート調査の基礎集計結果を示し、空き家問題の現状、並びに空き家利活用事業の実態を把握する。

(1) 空き家問題と自治体の現状に関する基礎集計

図-3 には対象 10 都道府県の自治体が行っている空き家調査方法の集計結果を示す。図より、最も用いられている空き家の調査法として、外観目視等による現地調査が行われていることが分かる。また地域住民や自治会からの情報、上下水道の使用状況や業者による委託調査も一定数の自治体で用いられていることが見て取れる。さらに空き家の調査法毎にその調査法を行う自治体の都道府県に関しても把握可能である。特に住民基本台帳のデータ情報や空き家等記載地図を用いて空き家の戸数を把握している自治体は東日本に多く、それに対して業者に委託して空き家の戸数調査を行う自治体は西日本に多いことが見て取れる。

空き家の戸数調査に関しては、自治体職員らによる外観目視等の現地調査には時間と人数、また経費等が多く必要となり、自治体に大きな負担となっているのが現状である。各自治体は、人員的な負担の軽い業者委託や上下水道の使用状況の調査、最新の情報を得ることが容易な地域住民や自治会等からの情報、管理の容易な住民基

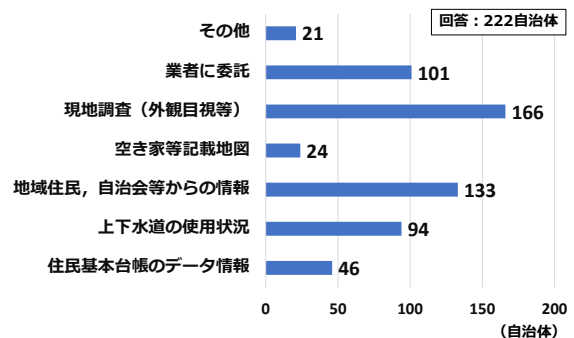


図-3 空き家の戸数調査方法の集計結果

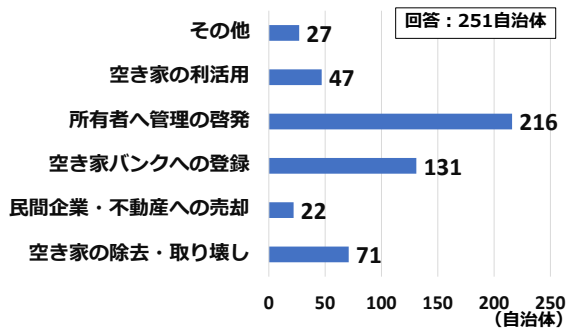


図-4 所有者が特定できる場合の空き家への対処

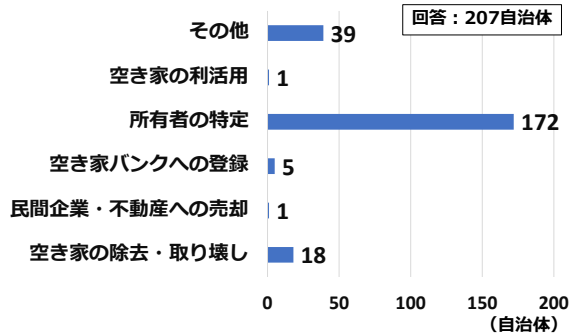


図-5 所有者が特定できない場合の空き家への対処

本台帳や空き家等記載地図をケースに応じて組み合わせることで、負担を軽減する必要がある。

続いて、空き家の所有者が特定できる場合の空き家に対して実際に行った対処法の集計結果を、図-4に示す。所有者への管理啓発が際立って行われており、所有者の意向に沿った空き家の維持管理を行う仕組みを取る自治体が多いことが分かる。また空き家バンクへの登録や除去、利活用を行うなど所有者の特定できる空き家に対する処置は多岐にわたる。一方、空き家の所有者が特定できない場合の空き家に対して実際に行った対処法の集計結果を、図-5に示す。空き家に対する処置としてその所有者の特定が際立っており、前述する所有者の特定できる場合と比較しても空き家の利活用や空き家バンクへの登録等はほとんどの自治体が行っていないことが見て取れる。またその他の対処としては主に特定空家の診断や法律に応じた対処を行う自治体が見られた。

以上より、所有者の有無により自治体の空き家に対する対処法は大きく変わると考えられる。また、所有者が特定できない場合は、自治体は空き家に対する対処を行うことが難しいと考えられる。

(2) 自治体の利活用事例に関する基礎集計

図-6に各自自治体が空き家の利活用事業に関わった例があるか問う設問の回答を都道府県別に示す。全体的な結果としては、利活用事業を行ったことがある、または現在行っている自治体は回答を得た全 248 自治体中 24.6%

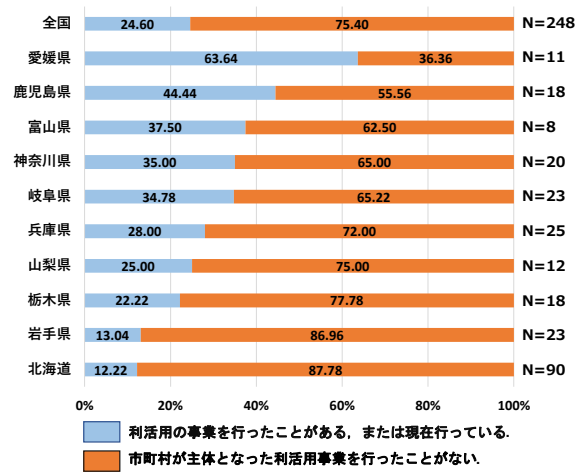


図-6 利活用事業の有無に関する回答状況

表-2 利活用途の категория と例

カテゴリー	施設用途の例
地域交流施設	コミュニティ施設、イベント拠点、観光拠点等
住宅	賃貸住宅、シェアハウス
オフィス	オフィス、ワーキングスペース
小売店	カフェ、定食屋、小物屋等
宿泊施設	ホテル、旅館、移住体験施設等

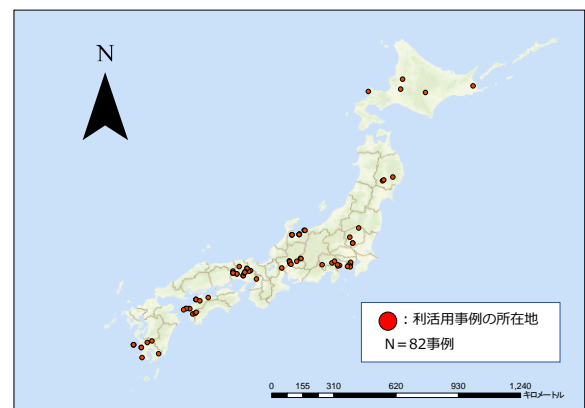


図-7 回答のあった利活用事例の分布

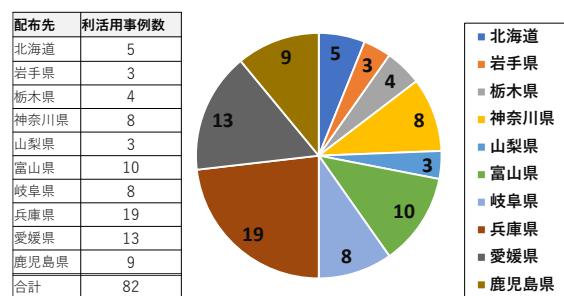


図-8 回答のあった利活用事例の分布

の 61 自治体にとどまる結果となった。都道府県単位では、都道府県ごとにその割合が異なりばらつきが見られる。特に愛媛県では回答を得た半分以上の自治体で、自治体の係の利活用事業が行われており、利活用に対して積極的であると言える。一方北海道や岩手県といった東北日本に位置する都道府県では利活用事業を行ったこと

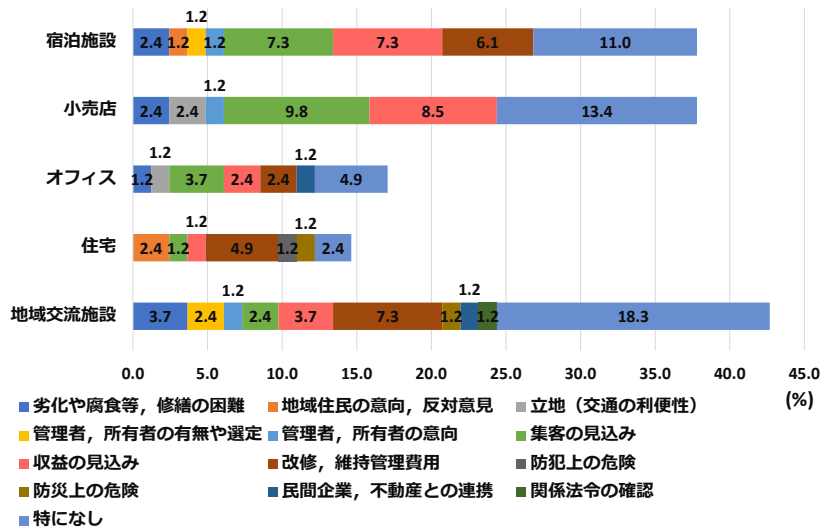


図-9 利活用途毎における事業の課題

が無いという回答が、回答自治体に対して9割ほどであり、利活用に対して消極的であることが読み取れる。

次に前述した利活用事業を行ったことがある、または現在も利活用を行っている61自治体に対して現在継続中の利活用事業に関する設問を設け、回答を得た。事例は82事例存在する。ここで、事例の用途に関しては、表-2に定める5つのカテゴリーに分類した。また図-7には、回答で得た所在地の情報をもとにArcGIS上にプロットしたものを示す。これにより、利活用事例の物件の立地を把握することが可能となる。さらに図-8には利活用事例の都道府県別の数を、円グラフで示す。事例数に少し西日本の都道府県への偏りが見られるが、合計で82事例の利活用事業が把握できた。

続いて、前述した82事例の利活用事業の用途と発生した課題を整理、集計しグラフに表す。

事業の用途の5カテゴリーとアンケートで設けた事業を行っている最中に発生した課題、また直面している課題の選択肢に関して事例を集計する。その用途毎の課題の分布を図-9に表す。例えば住宅については、改修・維持管理費用や地域住民の意向・反対意見が課題となりうるということが分かり、また小売店については、集客に見込みや収益の見込みといった課題が発生する事例が多いということが分かる。さらに課題に関しては特になしと回答した事例も多くあり、地域交流施設や小売店といったカテゴリーでは、課題が発生しにくい事例も多いことが読み取れる。利活用途をカテゴリーに分けその目的と発生した課題に関して事例を整理したことで、それぞれの用途内での傾向を把握することが可能となった。

5. 空き家の利活用途と地域特性の整理

(1) 基礎分析の概要

本集計では、空き家利活用事例の物件が位置する市町村別の基礎データを用いて、利活用途毎に選定に係る傾向を見つける。まず、利活用途の位置する市町村別の高齢化率、第三次産業事業所数割合のデータを抽出する。続いて、これらの利活用を利活用途毎に分類し、各種データの平均値、標準偏差を取った。なお、割合や確立に関するデータは確率論の定義にのっとり平均値、標準偏差を算出した。各種データに関する平均値と標準偏差を図-10、図-11に示す。

(2) 用途と地域特性の関連に関する集計結果

高齢化率(図-10)においては、住宅や宿泊施設についてそれぞれ0.3689、0.3070と高い平均値を取り、小売店やオフィスについてそれぞれ0.2545、0.2821と低い平均値を取ることが読み取れる。値は継続している利活用途の例に従ったものであるため、高齢化率の高い市町村では住宅や宿泊施設に、高齢化率の低い市町村では小売店やオフィスへの利活用を行った場合、その利活用が継続することが示唆される。

第三次産業事業所数割合(図-11)においては、小売店やオフィスについてそれぞれ0.8143、0.8120と高い平均値を取り、住宅や宿泊施設についてそれぞれ0.7387、0.7535と低い平均値を取ることが読み取れる。値は継続している利活用途の例に従ったものであるため、第三次産業事業所数割合の高い市町村では小売店やオフィスに、低い市町村では住宅や宿泊施設への利活用を行った場合、その利活用が継続することが示唆される。

以上の結果では、各データにおいて平均値にはカテゴリー毎に差が生じ、その利活用における特徴をまとめた。これらの特徴より利活用途の選定を行う際の参考となる結果が得られた。

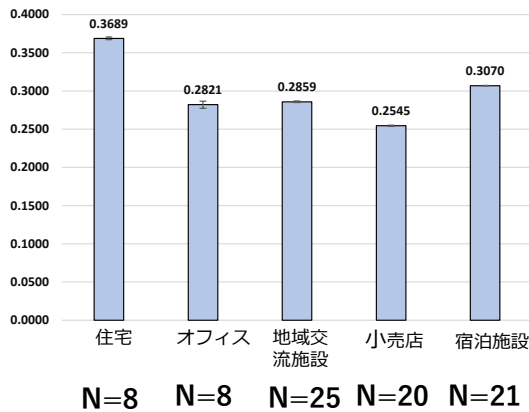


図-10 高齢化率における各カテゴリーの平均値と標準偏差

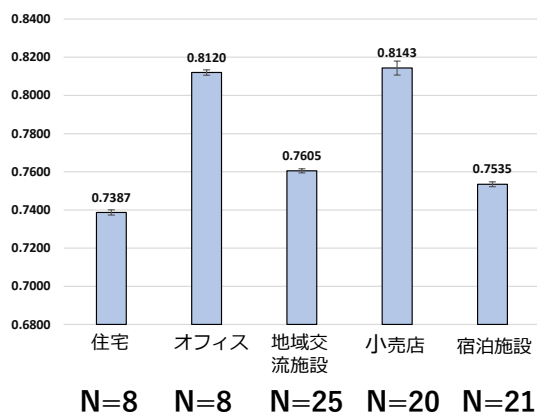


図-11 第三次事業所数割合における各カテゴリーの平均値と標準偏差

6. まとめと今後の課題

本研究では、全国市町村自治体への空き家対策の現状と利活用事業の実態に関するアンケート調査を実施し、基礎集計を通して利活用事業に関わる空き家問題の現状と利活用事業の整理を行った。この基礎集計により、自治体の空き家問題や対策の現状と利活用事業の実態に関する調査を実施、分析することで課題を把握した。また、空き家に対する自治体の取組や適切な対処法を把握するため、空き家の戸数調査の手法や各自治体の対処法を整理することにより、空き家に対する自治体の対応等を明らかにした。また、自治体の利活用事例に関する基礎集計を行い、利活用事業の有無や利活用施設の立地や課題を整理した。さらに空き家の利活用用途を5つにカテゴリー分けを行い、カテゴリー毎に立地する地域特性との関連性を、平均値と標準偏差を求め整理することで明らかにした。以上の集計結果より、利活用事業を行う際に参考となりうる結果を得ることができた。

今後の課題として、本研究のアンケート調査では、空き家の戸数調査方法に関して問い、本分析にてその内訳を把握した。しかし、なぜその手法が行われているのか、

地域的な特徴や要因を明らかにするには至らなかった。空き家の調査には人手不足や費用や時間を要するといった課題があり、難色を示す自治体も数多く存在する。それらの自治体にとって如何なる方法が空き家の戸数を計測する際に適切であるか、継続的に調査を行い、明らかにしていく必要がある。また、今後は現在行われている利活用事例を把握し、将来その利活用事例が継続しているか把握することで、継続が終了する要因を明らかにする必要がある。さらに、本研究においては市町村ごとの利活用途における各データの平均値と標準偏差により、利活用途における特徴を考えたが、明確な利活用途を選定する要因の判定は行っていない。本研究では行わなかったが、判別分析や決定木分析を用いて利活用途における選定を行うことで、今後の利活用の用途を明らかにすることが求められている。

参考文献

- 1) 総務省：令和 2 年国勢調査 人口速報集計 結果の要約，
<https://www.stat.go.jp/data/kokusei/2020/kekka/pdf/summary.pdf>，2023 年 3 月 2 日閲覧
- 2) 国土交通省：空き家等の現状について，
<https://www.mlit.go.jp/common/001172930.pdf>，2023 年 3 月 2 日閲覧
- 3) 国土交通省：空き家対策の現状について，
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001429587.pdf>，2023 年 3 月 2 日閲覧
- 4) 金大一，姫野由香，牛苗，太田裕喜：地方都市における空き家利活用のマネジメント体制に関する研究，都市住宅学，Vol.103，No.autumn，pp.169-176，2018.
- 5) 国土交通省：オープンスペースの実態把握と利活用に関する研究，第 5 章オープンスペースの利活用方策についての検討，
<https://www.mlit.go.jp/pri/houkoku/gaiyou/syousai/pdf/os07.pdf>，2023 年 3 月 3 日閲覧
- 6) 左右田敢太，矢口哲也：地権者の意思決定に基づいた土地利用変化のマルチエージェントシミュレーションー川崎区の防災空地整備事業を事例としてー，公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集，Vol57，No.1，pp.65-75，Apr.，2022.
- 7) 大橋寿美子，松本暢子，瀬戸口正樹：資産運用型「賃貸併用住宅」の利活用によるコミュニティ形成ー住み続けるオーナー家族の主体的ツリー型混住の実態と可能性ー，住総研 研究論文集，No.41，pp.217-228，2014.

(Received ?? ??, ??)

(Accepted ?? ??, ??)

Fundamental Analysis of Use Selection when Utilizing Vacant Houses -Questionnaire to municipalities nationwide Examination through surveys-

Aoto SASAKI, Yuma MORISAKI and Makoto FUJIU

In recent years, the number of vacant houses in Japan has been increasing rapidly due to the declining population, which has a negative impact on local communities. The national government is actively developing measures to solve the problem of vacant houses by local governments and non-profit organizations, and there are many examples of vacant houses being put to various uses throughout Japan. The purpose of this study is to clarify the actual situation of vacant house countermeasures and utilization projects of municipalities by conducting a questionnaire survey of municipalities throughout Japan. Through the tabulation and basic analysis of the responses to the questionnaire survey in this study, it was possible to grasp the current status of the vacant house problem by organizing the vacant house problem and the measures taken by local governments. In addition, by organizing the objectives and issues of ongoing projects and understanding the regional characteristics of each use of vacant houses, we were able to obtain results that can be used as a reference when implementing a project to utilize vacant houses that is appropriate for the municipality.