

空き家の発生要因の相互関係に関する研究

早稲田大学 学生会員 ○橋本健太
早稲田大学 正会員 浅野周平

近年、少子高齢化の進展による空き家の増加とそれに伴う環境悪化が大きな問題となっており、空き家数の増加を抑制するための対策が急務である。空き家を抑制するためには空き家の管理を所有者のみの責任とするのではなく、行政が主体となって空き家対策に取り組まなくてはならない。また、空き家対策を有効に行うためには空き家の発生に何が影響しているのかを分析し、予測する必要がある。本研究では空き家の発生を段階ごとにわけてそれぞれにおける原因を分類し、その分類をもとに空き家率への影響度を分析することで、有効な空き家対策を提案することを目的とする。

1. 研究の背景・目的

近年、全国的に空き家の数が増加している。総務省統計局¹⁾によると、空き家数、空き家率ともに昭和38年から増加の一途をたどっており、52万戸であった空き家数は平成25年には6063万戸となり、2.5%だった空き家率は13.5%に達している。また、内閣府の推計¹⁾によると少子高齢化が進み、2060年には総人口が9000万人を割り込むとされており、人口減少に歯止めがかからなければ空き家の数はこれからますます増えることが予想される。

空き家数の増加に伴い管理不全の空き家も増加しており、地域の防犯性・防災性の低下や居住環境の悪化を引き起こしている。平成26年に国土交通省が行った空家実態調査²⁾によると、屋根の変形や柱の傾きなど建物の主要部分に不具合が生じている空き家が全体の18.8%、部分的なものを含め普及・破損がある空き家が27.9%と合わせて約半数の空き家が保存状態に問題があり、安全や景観の面で問題視されている。同調査によると、管理が行き届かない理由としては「遠方に住んでいるので管理が困難」や「管理の作業が大変」「管理費用の負担が重い」などがあげられており、空き家管理を所有者のみに任せることへの限界がみられる。また、神奈川県で自治体を対象に行われたアンケート³⁾によると、31の自治体中21の自治体で住民から空き家に関する相談苦情（枝葉の越境や建物の安全性など）を受理したことがあるという。

このような状況下では空き家対策が必要なことは明らかである。空き家の発生を予測、抑制して、発生した空き家を有効活用することが求められる。そこで本研究では特に空き家の発生の段階ごとの要因に着目し、神奈川県秦野市を対象に空き家の発生を定量的に予測する手法を構築する。さらに現在取り組まれている様々な空き家対策が空き家率にどの程度影響を与えるのかを探ることを目的とする。

2. 既存研究の整理と本研究の位置づけ

2.1 既存研究の整理

① 空き家の発生予測に関する研究

生ら⁴⁾は宇都宮市を対象に空き家率を目的変数とした重回帰分析を行った。その結果、地域の平均世帯人員数や高齢化率が空き家率に大きく寄与していることがわかった。清水⁵⁾は住宅市場の需要供給曲線から経済的な観点に基づく分析を行い、相続税や固定資産税といった税制が新築物件の無秩序な増加や、中古流通市場の硬質化を招いているとし、対策を訴えた。西山⁶⁾は宇都宮市の空き家実態調査から空き家の発生は固定資産税や維持費や解体費といった経済的な問題から所有者の高齢化といった問題が複雑に絡み合っていることを明らかにした。

② 空き家の流動性に関する研究

菊池ら⁷⁾は1973年から1993年までの住宅統計調査報告の結果をもとに世帯移動が空き家ストックの形成にどの程度関係しているかをモデル的に考察し、世帯移動に伴い発生する空き家数が総空き家数に占める割合は約2割程度であり、住宅市場において直接的には機能しなくなる可能性の高い空き家の割合が多くなっていることを明らかにした。中園ら⁸⁾は山口県内の戸建て持家の1989～93年の期間における住み替えを対象に、新規に供給される住宅と中古住宅への住み替え連関モデルを用いて、空き家を「流通、潜在、滅失」に区分し、滅失空き家数の推計を行った。その結果、1989～93年の4年間に於いて新規の住宅供給量と同程度の継続空き家が算出されるが、そのうち市場に流通する空き家数は2割程度であること、流通しない8割のうち1/4の空き家が潜在化し、残りの3/4が滅失していると推計された。石坂ら⁹⁾は住宅統計調査から立地距離帯、建築時期、世帯主年齢による区分から空き家の流動特性を分析した。その結果、既存住宅ストックはあまり市場に流通せず、流動戸数の約半分は滅失していることがわかった。

2.2 本研究の位置づけ

空き家率に影響を与える要因および住み替えによる空き家数の増減については明らかになりつつある。一方で空き家の発生をいくつかの段階に分類し、各

Key Words : 空き家発生要因, 空き家対策, 共分散構造分析

連絡先 〒169-8555 東京都新大久保 3-4-1 早稲田大学交通計画研究室 TEL03-5286-3098 E-mail : hashi.622@ruri.waseda.jp

段階における要因を分析した研究は少ない。本研究は空き家が発生する一連の流れを段階ごとに分類し、それぞれの段階における要因の相対的な関係をまとめ、空き家の発生を体系的に予測するという点に特徴がある。空き家の発生を段階ごとに分けることで、これまで明らかになった要因同士の影響の大きさを比較することが可能になると考えられる。

3. 研究の概要

本研究の流れは以下の通りである。

①空き家発生の構造把握

空き家の発生を「居住者がいなくなる」「新しい居住者が現れない」「空き家のまま放置される」の三段階に分け、各段階における空き家の発生要因を整理する。

②評価基準の設定

整理した発生要因がそれぞれ空き家率に与える影響の大きさを評価するための基準を設定する。評価基準は定量的かつ入手可能なデータにする。

③共分散構造分析

仮定した空き家発生の段階ごとにおける要因と評価基準をもとに共分散構造分析を行う。これにより要因と評価基準の因果関係を明らかにする。

④予測式構築

共分散構造分析の結果に基づいて空き家率の予測式を構築する。特定の空き家対策を導入したときに空き家率がどのように変化するかを予測する。

また、予測式に妥当性があるかを検討し、必要があれば構造分析に立ち回り、評価基準を追加または削除することにより精度を高める。

⑤空き家対策の検討

予測式をもとに複数の空き家対策を導入したときに空き家率削減にどの程度影響があるかを空き家対策の組み合わせ毎にシナリオを作成し、シナリオ分析を行う。

4. 対象地と使用データについて

4.1対象地の概要

本研究では神奈川県秦野市を対象地に選定した。秦野市は神奈川県の中西部に位置し、市域は東西約13.6キロメートル、南北は約12.8キロメートル、面積は103.61平方キロメートルで、県内19市中5番目の広さを持つ都市であり、その全域が都市計画区域となっている。東京からは約60キロメートル、横浜から約37キロメートルの距離にあり、北方には神奈川県の屋根と呼ばれている丹沢山塊が連なり、南方には渋沢丘陵が東西に走り、県下で唯一の典型的な盆地を形成している。

4.2対象地における空き家と人口の現況

秦野市の空き家数および空き家率の推移を図1¹⁰⁾に示す。空き家数、空き家率ともに増加傾向にあることが分かる。また、平成25年度の空き家率が13.4%と全国データと近い値となっている。

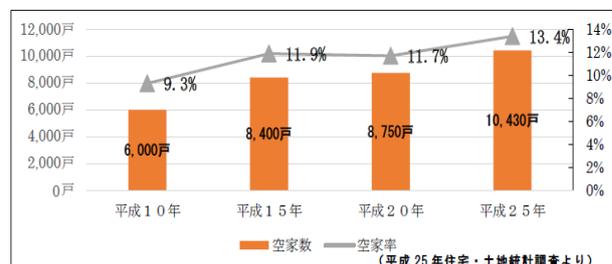


図1 秦野市における空き家数及び空き家率の推移

次に年齢3区分別人口の推移を図2¹¹⁾に示す。少子高齢化が進んでいることがわかり、人口減少とそれに伴うさらなる空き家の発生が懸念される。また、高齢化率は25.3%であり、これも全国データの26.7%と近い値になっている。



図2 秦野市における年齢3区分別人口の推移

高齢化の進行に歯止めがかからず空き家数、空き家率ともに上昇しているなどの点が全国データと似通っている。よって秦野市が抱える空き家問題は全国的にみても特異なものではないと考えられる。しかし空き家の内訳としては賃貸用の住宅が79.8%と最も高く神奈川県内の他の市と比較して高くなっている。よって賃貸の都合上一時的に居住者がいなくなっているだけの空き家と、居住者がいないことが常態化してしまっている空き家とを区別することが求められる。

秦野市における空き家に対する取り組みとしては、住宅・土地統計調査とは別に市独自で外観目視やアンケートによって空き家実態調査¹⁰⁾を行い、空き家の実態把握と対策に努めている。

4.3データの扱い

本研究では水道利用状況データを用いて地区ごとの空き家率を算出する。これにより秦野市をメッシュ単位に区切り、それぞれの空き家率を算出し、分析を行うことが可能である。秦野市が独自に行った空き家調査では、アンケートの回収率が極端に低い地区があるなど、抽出された空き家数は86件と非常に少なく、分析するうえでは不十分であるが、水道利用状況データを利用することで十分な量のデータを確保することが可能である。水道利用状況データで利用状況が3年以上「休止中」または「停水」となっている物件を空き家として、そうした物件が水道利用状況データ全件数に占める割合を空き家率として算出する。

5. 空き家発生 の 構造把握

5.1 空き家発生要因の分類

空き家の発生は「居住者がいなくなる」「新しい居住者が現れない」「空き家として放置される」の三段階にわけられる。さらにそれぞれの段階における空き家の発生要因は人的要因と環境要因にわけられる。例えば、居住者がいなくなる要因として考えられるのは死亡または転出である。そのうち死亡は人的要因であるが転出は理由によって人的要因か環境要因かに分類される。結婚や出産による世帯人数の増加が理由ならば人的であり、周辺環境の悪化により引っ越しを余儀なくされたのであれば環境要因と分類できる。上記のように空き家発生 の各段階において、要因を抽出し分類する。例として、「居住者がいなくなる」の要因抽出に用いた調査結果を図3に示す。

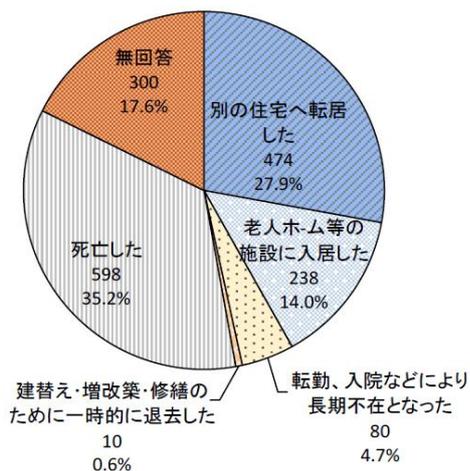


図3 空家実態調査「人が住まなくなった理由」

さらにそれぞれの要因について影響を定量的に評価するための評価基準を設定する。これらの要因と評価基準の関係を結び、空き家発生要因を分類した結果が図4である。

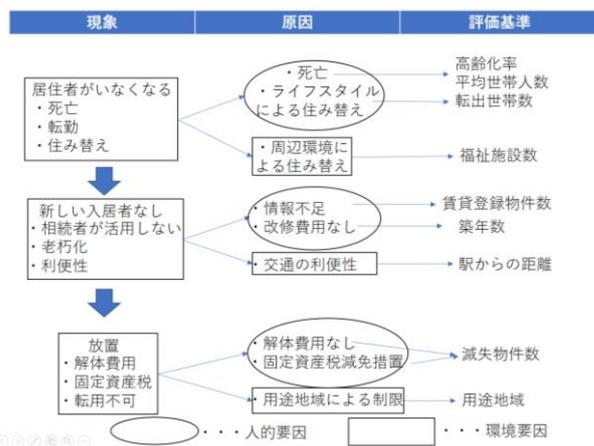


図4 空き家発生の原因および指標

図4の構造をもとに、発生 のどの段階が空き家率に影響を大きく与えているのか、また各評価基準がそれぞれの段階にどの程度の影響を与えるのか測るために共分散構造として表したものが図5である。図5を用いて共分散構造分析を行い、空き家率への影響を求めると。これによって空き家の発生において主要な要因となっているのが空き家発生 のどの段階なのか、また各段階における主要な要因を定量的に評価できると考えられる。

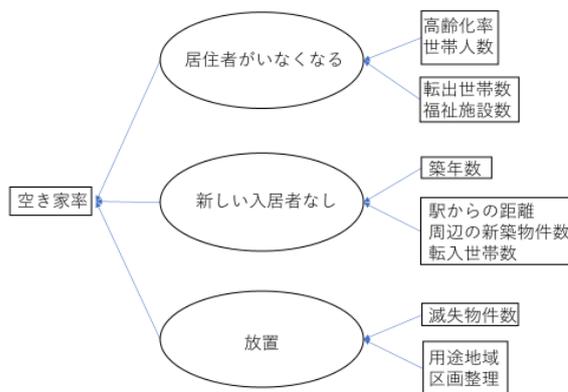


図5 空き家発生 の共分散構造

5.2 空き家の段階毎における対策

現在導入されている、および今後導入可能であると考えられる空き家対策と、それぞれの対策が空き家発生 のどの原因と関係しているかをまとめると表1のようになる。共分散構造の結果と表1を組み合わせることで、空き家対策として有効で力を入れるべきものがわかると考えられる。なおここであげた空き家対策はすでに他の自治体で行われている空き家対策を分類した。

表1 空き家対策と原因の関係

段階	原因	対策
居住者がいなくなる	周辺環境の悪化	周辺環境整備
居住者が現れない	情報不足	空き家バンク
	魅力無し	空き家取得補助
		改修費用補助
利便性無し	交通網整備	
放置される	解体の費用, 必要性なし(注1)	所有者への勧告
		自治体主導の解体
		解体費用補助
		固定資産税の減免措置廃止
	用途地域による制限	用途地域変更
	転用の余地なし	区画整理実施

(注1)「解体の必要性無し」とは所有者が「使い道はないが積極的に解体を行う必要もない」と考えている場合である。

6. 想定される結果

空き家の発生は様々な要因が絡まり合っているが、それぞれの要因が一樣に空き家発生に寄与しているとは考え難い。考えられる要因を並べて定量的に分析することで各要因の空き家発生における重要度が明らかになり、有効な空き家対策を見出すことができると思われる。

7. 今後の予定・課題

今後の予定としては空き家発生の段階ごとにおける要因および評価基準の分析と検討が主な作業になると考えられる。分析結果をもとに要因や評価基準を検討し、精度の高い予測式を構築する必要がある。

その際の課題としてあげられるのはデータの扱いである。得られるデータごとに年次や区分が異なるためそれらをどのように統一するかが大きな課題である。

<参考文献・資料>

- 1) 総務省統計局：「平成 25 年住宅・土地統計調査」
http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10_1.htm 最終閲覧 2017. 7.24
- 2) 内閣府：「平成 28 年版高齢社会白書」
http://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2016/html/zenbun/s1_1_1.html 最終閲覧 2017. 7.24

3) 社団法人かながわ住まい・まちづくり協会：「空き家利活用等を支援する住宅総合マネジメントシステムの構築」

4) 生将大 森本章倫：「空き家発生メカニズムからみた市街地縮退に関する研究」, 土木計画学研究・講演集 Vol48(99),2013

5) 清水千弘：「空き家はどのように生まれるのか?」, 麗澤学際研究ノート, 2014

6) 西山弘泰：「宇都宮市における空き家の特徴と発生要因—宇都宮市空き家実態調査の結果から—」, 駿台史学 第 153 号 55—74 頁, 2015

7) 菊池吉信 玉置伸悟：「世帯移動に伴う空き家数の変化に関する検討 中古借家市場の有効性に関する研究(その1)」, 日本建築学会計画系論文集 第 533 号, 151—156 頁, 2000

8) 中園真人 小峯裕 古田健一：「戸建て住宅市場における住替え連関モデルを用いた滅失空家数の推計」, 日本建築学会計画系論文集 第 596 号, 147—153 頁, 2005

9) 石坂公一 金澤雅樹 近江隆：「首都圏における既存住宅ストックの流動特性」, 日本建築学会計画系論文集, 第 575 号, 125—132 頁, 2004

10) 秦野市空家等対策計画 平成 28 年度～平成 32 年度

<http://www.city.hadano.kanagawa.jp/www/contents/1001000001116/simple/akiyakeikaku.pdf> 最終閲覧 2017. 7.24

11) 秦野市：「秦野市人口ビジョン」2016. 3 月

<http://www.city.hadano.kanagawa.jp/www/contents/1001000003657/simple/vision.pdf> 最終閲覧 2017. 7.24