

共同住宅の空き家率の推計に関する研究—和歌山市を事例として—

鳥取大学 正会員 ○長曾我部まどか, 鳥取県 非会員 杉本紗季, 徳島大学 非会員 小川宏樹

1. はじめに 2013 年の住宅・土地統計調査¹⁾によると, 現在住宅の空き家の総戸数は 820 万戸となっており, 過去と比較すると増加の傾向にある. 空き家全体に占める共同住宅空き家の割合は 57.49%となり, 大きな値を示している. また, 2008 年と比較すると, 共同住宅戸数は 140 万戸 (6.8%) 増加しており, 今後, 共同住宅の空き家が増加することが懸念される. 近年の人口減少にともない, 行政の効率化のため多くの都市でコンパクトシティの実現が求められており, まちなか居住の一環として, 現在まちなかにある住宅ストックの活用が注目されている. 本研究では, 学区といった地区レベルで現在と将来の空き家率を推計し, その地区の傾向にあったエリアマネジメントの方向性を考察する.

2. 地区レベルによる空き家率の算出方法

(1) **調査概要** 本研究では, 地区レベルで現在空き家率と将来空き家率を算出する. 対象とするエリア内の共同住宅と共同住宅に居住する世帯を調査する. 現在の共同住宅数と世帯数については, 実態調査と統計資料から明らかにし, 将来共同住宅数については, 住宅着工量と除却量から推計を行う. 将来共同住宅世帯数については, 世帯数が「増加する」, 「変化しない」, 「減少する」の 3 つのシナリオから推計を行う.

(2) **共同住宅と共同住宅世帯数の調査** 共同住宅の「戸数」, 「階数」, 「構造」, 「築年数」を調査した. まず, 和歌山市の中心市街地に含まれる 7 地区 (本町・城北・広瀬・雄湊・大新・新南・宮北地区) を調査対象エリアとした (図-1). 次に, ゼンリン住宅地図より各エリアの共同住宅を抽出し, 建物の階数と戸数を調査した. さらに, 不動産情報サイトより, 建物の構造と築年数を調査した. 情報サイトで特定できなかった建物については, 登記情報を取得した. 戸数・構造が不明な建物については, Google マップのストリートビューで確認し, 築年数が不明な建物については, 過去のゼンリン地図より推計した. 共同住宅世帯数は, 2010 年国勢調査より, 地区ごとに算出した.

(3) 空き家率の算出方法

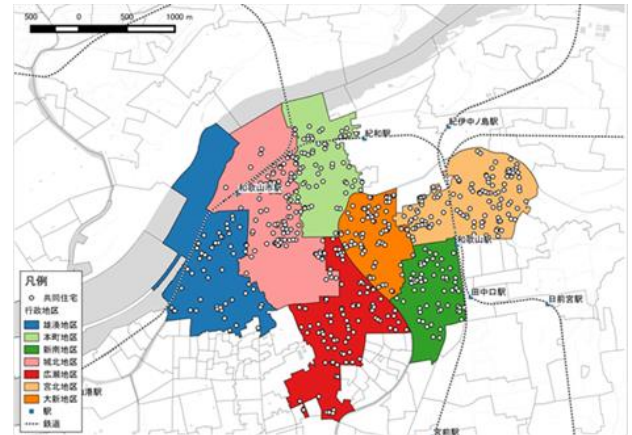


図-1 対象エリア内共同住宅数

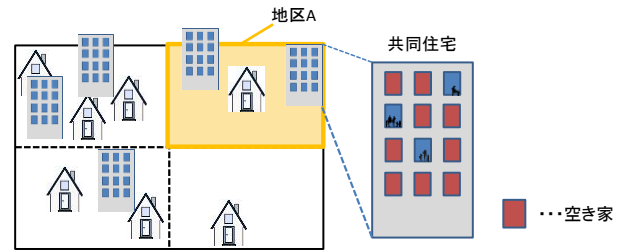


図-2 空き家率の概要

a) **現在空き家率** 共同住宅の戸数と共同住宅に居住する世帯数より, 現在の空き家率を求める. 図-2 に空き家率の算出方法の概要を示す. 居住する世帯の無い, 共同住宅内の住居を「空き家」として, 全共同住宅戸数のうち空き家の割合を空き家率として, 地区ごとに算出する. 空き家の数は共同住宅の全戸数から共同住宅に居住する世帯数を引いたものとする. 図-2 の地区 A の空き家率は式 (1) より算出される.

地区 A の空き家率 = (地区 A の共同住宅全戸数 - 地区 A の共同住宅世帯数) / 地区 A の共同住宅全戸数 (1)

b) **将来空き家率** 将来空き家率を算出するために, 将来の共同住宅数と, 共同住宅世帯数を推計した. 共同住宅数は, 2001 年と 2011 年のゼンリン住宅地図を比較し, 着工した共同住宅, 滅失した共同住宅を抽出した. 10 年間の増減数より, 1 年間当たりの増減量を算出し, このまま一定の量で共同住宅が増加すると仮定して, 2030 年の共同住宅数を推計した. 次に, 共同住宅世帯数については, 以下の 3 つの方法より推計した.

キーワード 共同住宅, 空き家率, 立地適正化計画

連絡先 〒680-8552 鳥取市湖山町南 4-101 鳥取大学大学院 工学研究科

T E L 0857-31-5311

推計方法 1 : 2000 年から 2010 年の共同住宅に居住する世帯数の変化率を使用する。

推計方法 2 : 2010 年の世帯数から変化しないとする。

推計方法 3 : 国立社会・人口問題研究所が推計した和歌山県の 2010 年と 2030 年の一般世帯数の変化率 0.89 を使用する²⁾。

将来共同住宅世帯数の推計値 1, 2, 3 ごとに将来空き家率を推計する。将来空き家率は式(2)より算出される。
 将来空き家率 = (将来の共同住宅全戸数 - 将来の共同住宅世帯数) / 将来の共同住宅全戸数 (2)

3. 空き家率算出結果

(1) **現在空き家率** 式(1)より、地区ごとの現在空き家率を算出した結果を表-1 に示す。大新地区が 41.7%と最も空き家率が高く、新南地区が 17.8%と最も空き家率が低くなった。現在空き家率はエリアによって最大 24.2%の差が生じた。このことから空き家率は地区ごとで異なり、それぞれにあった対策が必要であることが考えられる。

(2) **将来空き家率** 地区ごとに 2001 年から 2011 年までの共同住宅の着工数、減失数を調査し、2001 年から 2011 年の増減数を算出した結果を表-2 に示す。将来の共同住宅戸数を推計した結果を表-3 に示す。推計値 1, 2, 3, の世帯数変化率を算出し、将来(2030 年)共同住宅世帯数を算出した結果を表-4 に示す。

式(2)より、地区ごとの将来空き家率を算出した結果を表-5 に示す。共同住宅世帯数が増加する推計値 1 では、空き家率がマイナスになる地区が多くあった。マイナスの空き家率は、将来の共同住宅戸数が不足することを示す。特に大新地区は-43.0%と大きくマイナスに転じた。共同住宅世帯数が現在(2010 年)から変化しない推計値 2 の場合は、現在よりも空き家率が増加する結果となった。大新地区の空き家率が 50.0%と最も大きく、本町地区が 25.1%と、最も空き家率が低くなった。共同住宅世帯数が減少する推計値 3 については、3 つの地区では空き家率が 50%を超え、空き家率が大きくなった。特に大新地区では 55.4%と最も大きくなった。

4. おわりに 地区ごとに空き家率が異なる可能性が示唆されたことから、地区に応じた空き家対策が必要である。例えば、将来空き家率より、推計値 1 の場合は共同住宅の着工数の増加、推計値 2 の場合はまちなかにある共同住宅への居住の推進、推計値 3 の場合は共同住宅の除却に対する助成といった方向性が考えられ

表-1 現在空き家率

地区	共同住宅に居住する世帯数	共同住宅戸数(戸)	空き家数(戸)	空き家率
宮北地区	1566	2105	539	25.6%
広瀬地区	1248	1574	324	20.7%
城北地区	1292	1831	539	29.4%
新南地区	964	1168	204	17.8%
大新地区	737	1264	527	41.7%
本町地区	657	831	174	21.0%
雄湊地区	795	1015	220	21.7%

表-2 2001 年から 2011 年の増減数及び 1 年あたりの増減数

地区	着工数		減失数		増減数(戸数)	1 年あたりの増減数(戸数)
	棟数	戸数	棟数	戸数		
宮北地区	24	661	13	200	461	46
広瀬地区	20	275	8	82	193	19
城北地区	9	129	4	82	47	5
新南地区	12	208	6	47	161	16
大新地区	9	163	2	53	110	11
本町地区	4	46	3	22	24	2
雄湊地区	11	315	6	70	245	25

表-3 将来共同住宅戸数

地区	2001 年の共同住宅戸数(戸)	2011 年の共同住宅戸数(戸)	2030 年の共同住宅戸数推計(戸)
宮北地区	1644	2105	2981
広瀬地区	1381	1574	1941
城北地区	1784	1831	1920
新南地区	1007	1168	1474
大新地区	1154	1264	1473
本町地区	807	831	877
雄湊地区	770	1015	1481

表-4 推計値別共同住宅世帯数

地区	推計値 1 (過去の変化率)	推計値 2 (変化なし)	推計値 3 (減少)
宮北地区	3497	1566	1395
広瀬地区	2332	1248	1112
城北地区	2210	1292	1151
新南地区	2063	964	859
大新地区	2106	737	657
本町地区	1069	657	585
雄湊地区	1065	795	708

表-5 将来空き家率

地区	推計値 1 (増加)	推計値 2 (変化なし)	推計値 3 (減少)
宮北地区	-17.3%	47.5%	53.2%
広瀬地区	-20.1%	35.7%	42.7%
城北地区	-15.1%	32.7%	40.1%
新南地区	-40.0%	34.6%	41.7%
大新地区	-43.0%	50.0%	55.4%
本町地区	-21.9%	25.1%	33.3%
雄湊地区	28.1%	46.3%	52.2%

る。今後の課題としては、地区ごとの将来世帯数・将来共同住宅の戸数算出の精度の確認が挙げられる。

参考文献 1) 総務省統計局(2013),「平成 25 年住宅・土地統計調査」<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/tyousake.htm#1>
 2) 国立社会保障・人口問題研究所(2013),「日本の地域別将来推計人口」<http://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/j/shicyoson13/t-page.asp>