

空き家率関係因子に基づく地域分類と空き家率軽減自治体の取り組み傾向

○松島大真 * 姫野由香 ** 林成峻 ***
* 大分大学大学院工学研究科博士前期課程 ** 大分大学理工学部・准教授 博士（工学） *** 大分大学大学院工学研究科博士後期課程

1. 研究の背景と目的

全国	自治体は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（2015）に基づき危険性の高い空き家を「特定空家等」と定め、空き家の除却、修繕を命令
地方都市	財政難の問題により除却、修繕が進まない実態 ¹⁾ 人材不足により利活用方策の見通しが立ちにくく、管理不全の状態が続く問題 ²⁾
既往研究	今後の空き家対策の改善のためには、自治体の人的資源や財政、人口規模などの地域特性を考慮する必要性が述べられている ³⁾⁴⁾
目的	①空き家率と関係が認められる都市構造や自治体の財政などの地域特性を利用して、日本全国の自治体を分類 ②分類ごとに空き家率の低減が認められる自治体の取り組みの傾向を明らかにする

1) 国土交通省 (2017.1) 「空き家等をめぐる現状について」 pp.24
2) 長田洋平、樋口秀、中出文平、松川寿也 (2016) 「地方都市における危険空き家の解体除去に関する研究 - 北陸3県内自治体を対象とした事例分析 -」都市計画論文集 51 巻 3 号 pp.343-349
3) 高田晃希、野澤千絵 (2018) 「基礎自治体による空き家実態調査と所有者不明空き家に対する全国的な取り組み実態と課題」日本建築学会計画系論文集 83 巻 751 号 pp.1747-1755
4) 立神晴久、横山俊祐、徳尾野徹 (2020) 「全国自治体における空き家対策の評価と質的対応の可能性」日本建築学会計画系論文集 85 巻 768 号 pp.393-403

2. 研究の方法

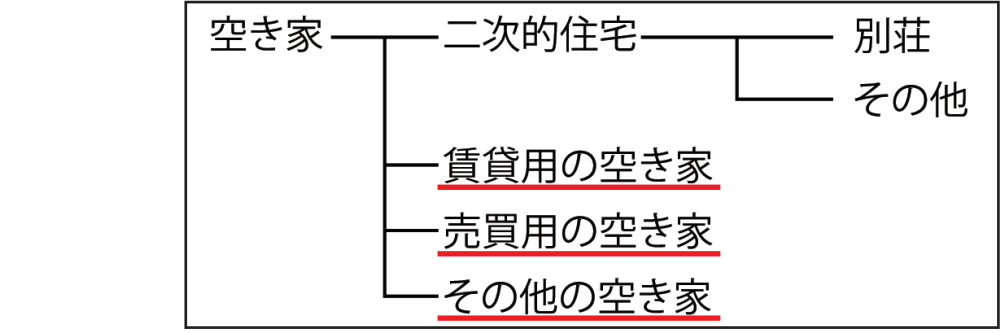


図1 総務統計局による空き家の分類

表1 地域特性を表す52の変数

項目	変数	出典	調査年度	項目	変数	出典	調査年度
人口構成・変化	人口(人)	国勢調査	2020年	産業構造(人口構成・人口向・一人当たり事業所数)	事業所	経済センサス・活動調査	2022年
	女性人口比率				農業・林業		
	15歳未満人口率				漁業		
	15～24歳人口率				鉱業・採石業、砂利採取業		
	25～34歳人口率				建設業		
	35～44歳人口率				製造業		
	45～54歳人口率				運輸業・郵便業		
	55～64歳人口率				情報通信業		
	65歳以上人口比率				電気・ガス・熱供給・水道業		
	DID人口比率				卸売業・小売業		
人口構成・変化	出生率	住民基本台帳	2020年1月～2020年12月	地理的特徴	人口密度(人/km ²)	国土数値情報	2022年
	DID人口比率				金融業・保険業		
	単身世帯数				不動産業、物品賃貸業		
	出生率				学術研究・専門・技術サービス業		
	死亡率				医療・福祉		
	転入率				教育・学習支援業		
	転出率				生活関連サービス業、娯楽業		
	面積(km ²)				複合サービス事業		
	可住地面積率				サービス業		
	緑地面積率				人口一人当たりの製造品出荷等		
産業構造・変化	電気・ガス・熱供給・水道業	都市計画区域面積率	2021年	生活環境	バス停数	国土数値情報	2022年
	卸売業、小売業				駅数		
	宿泊業、飲食サービス業				駅数		
	生活関連サービス業、娯楽業				公共交通空白地面積率		
	医療、福祉				GIS計算		
	複合サービス事業				空き家率		
	サービス業				住宅・土地統計調査		
	財政力指数				空き家率		
	経済				男性就業率		
	生活環境				女性就業率		
産業構造・変化	電気・ガス・熱供給・水道業	都市計画区域面積率	2021年	生活環境	バス停数	国土数値情報	2022年
	卸売業、小売業				駅数		
	宿泊業、飲食サービス業				駅数		
	生活関連サービス業、娯楽業				公共交通空白地面積率		
	医療、福祉				GIS計算		
	複合サービス事業				空き家率		
	サービス業				住宅・土地統計調査		
	財政力指数				空き家率		
	経済				男性就業率		
	生活環境				女性就業率		

3. 全国における空き家の増減傾向

2003年と2023年の空き家率を比較することで全国の空き家率の増減傾向を明らかにする

4. 都市の属性データを用いた都市分類

表1に示す地域特性と空き家率の単相関分析の結果から、相関が認められた変数を用いて主成分分析、クラスター分析を行うことで類似する地域特性を持つ市町村を分類する

5. 空き家率軽減自治体の取り組み傾向

分類ごとに空き家率軽減自治体の空き家対策の傾向を明らかにする⁵⁾

5) 空き家対策の調査は、対象市町村HPのキーワード入力検索サービスを利用した。

4. 都市の属性データを用いた都市分類

表1に示す52変数が得られる1035市町村を対象とする

空き家率との単相関分析(表2) 空き家率と、地域特性を示す52の変数のうち空き家率と相関が認められた地域特性率を除く51の変数(最新値)との単相関分析を行った

主成分分析(表3) 空き家率と一定の相関が認められる有意確立0.01地域特性の共通因子の抽出

クラスター分析(表4) 主成分分析で算出した4つの共通因子の主成分得点を用いた地域特性に応じた市町村の分類

表2 単相関分析の結果

項目	変数	空き家率相関係数
人口構成・変化	15歳未満人口率	-.543**
	15～24歳人口率	-.573**
	25～34歳人口率	-.544**
	35～44歳人口率	-.660**
	45～54歳人口率	-.561**
	55～64歳人口率	-.455**
	65歳以上人口率	-.686**
	DID人口比率	-.433**
	出生率	-.443**
	死亡率	-.721**
地理的特徴	転入率	-.402**
	可住地面積率	-.536**
	都市計画区域面積率	-.496**
	事業所総数	-.529**
	電気・ガス・熱供給・水道業	-.440**
	卸売業、小売業	-.513**
	宿泊業、飲食サービス業	-.409**
	生活関連サービス業、娯楽業	-.554**
	医療、福祉	-.474**
	複合サービス事業	-.662**
産業構造・変化	サービス業	-.596**
	財政力指数	-.538**
	公共交通空白地面積率	-.473**
	環境	-.473**
	空き家率	1
	相関係数0.4以上	1
	相関係数0.4以上	1
	相関係数0.4以上	1
	相関係数0.4以上	1
	相関係数0.4以上	1

人口構成・変化
年少人口、生産人口の割合が高い地域や出生などの人口動態がみられる地域は空き家率が低い傾向にある

地理的特徴
可住地面積率、都市計画区域面積率が高い地域は、空き家率が低い傾向にある

産業構造・経済・生活環境
産業の中でも観光に関連する第3次産業の人口一人当たり事業所が多い地域で、空き家率が高い傾向に、留保財源が大きい地域と生活利便性が高い地域では、空き家率が低い傾向にある

表3 主成分分析の結果

変数	主成分			
	1	2	3	4
公共交通空白地面積率	-0.829	-0.170	0.214	0.064
都市計画区域面積率	0.772	0.212	-0.203	-0.227
DID人口比率	0.757	0.214	-0.134	-0.109
財政力指数	0.735	0.356	-0.130	-0.272
可住地面積率	0.685	0.286	-0.287	-0.143
45～54歳人口率	0.682	0.369	-0.191	-0.196
55～64歳人口率	-0.607	-0.404	0.160	0.069
15～24歳人口率	0.582	0.427	-0.298	-0.294
15歳未満人口率	0.129	0.890	-0.150	-0.077
出生率	0.185	0.838	-0.015	-0.028
35～44歳人口率	0.346	0.832	-0.182	-0.104
65歳以上人口率	-0.486	-0.801	0.198	0.164
25～34歳人口率	0.428	0.762	-0.074	0.027
死亡率	-0.485	-0.693	0.216	0.218
転入率	0.256	0.587	0.143	0.524
事業所総数	-0.259	-0.129	0.845	0.374
卸売業、小売業	-0.210	-0.223	0.776	0.155
生活関連サービス業、娯楽業	-0.266	-0.124	0.772	-0.078
宿泊業、飲食サービス業	-0.089	0.100	0.745	0.268
サービス業	-0.239	-0.322	0.513	0.348
複合サービス事業	-0.374	-0.181	0.311	0.699
電気・ガス・熱供給・水道業	-0.244	-0.028	0.061	0.696
医療、福祉	-0.142	-0.087	0.333	0.626
固有値	10.931	3.113	1.415	1.066
寄与率	47.526	13.534	6.150	4.633
累積寄与率	47.526	61.059	67.209	71.842

第1主成分「都市基盤施設・財政の健全性」

高い 財政が比較的良好
開発が進められた市町村

低い 交通利便性が低く
高齢化が進んだ市町村

第2主成分「若年人口の漸増性」

高い 若年層の人口割合が高く
人口の増加がみられる市町村

低い 高齢化による人口減少が進んでいる市町村

第3主成分「観光を中心とする第3次産業の集積性」

高い 人口に対して宿泊業
飲食サービス業、小売業
娯楽業の事業所が多い市町村

第4主成分「生活利便施設の充実性」

高い 人口に対して、郵便局や医療などの事業所が多い市町村

表4 クラスター分析の結果

主成分	クラスター				
	1 (n=30)	2 (n=36)	3 (n=408)	4 (n=685)	5 (n=551)
第1主成分: 都市基盤施設・財政の健全性	0.434	-0.376	1.412	-0.523	-0.394
第2主成分: 若年人口の漸増性	0.871	0.514	0.172	0.586	-0.937
第3主成分: 観光等を中心とする第3次産業の集積性	4.710	0.072	-0.298	-0.159	0.157
第4主成分: 生活利便施設の充実性	0.279	4.855	-0.069	-0.317	0.112

クラスター1「観光等の第3次産業が盛んな市町村」

全ての主成分が正の値を示し、他のクラスターに比べ、「第3主成分: 観光を中心とする第3次産業の集積性」の値が最も高い

クラスター2「人口構成・生活安定市町村」

他のクラスターに比べ「第4主成分: 生活利便施設の充実性」が最も高い値を示し「第2主成分: 若年人口の漸増性」も高い値を示している

クラスター3「基盤整備された市町村」

他のクラスターに比べ「第1主成分: 都市基盤施設・財政の健全性」が最も高い

クラスター4「開発可能市町村」

他のクラスターに比べ「第1主成分: 都市基盤施設・財政の健全性」「第4主成分: 生活利便施設の充実性」が最も低い値を示している
また、「第2主成分: 若年人口の漸増性」が高い正の値を示している

クラスター5「高齢化進行市町村」

他のクラスターに比べ「第2主成分2: 若年人口の漸増性」が最も低い

6. 総括

全国における空き家の増減傾向

全国的に空き家率が増高している一方、三大都市圏と近畿地方を中心とした一部の市町村では、空き家率が低減していることが明らかになった

都市の属性データを用いた都市分類

1035市町村を「観光等の第3次産業が盛んな市町村」「人口構成・生活安全市町村」、「基盤整備された市町村」「開発可能市町村」、「高齢化進行市町村」の5つに分類した

空き家率軽減自治体の取り組み傾向

三大都市圏
人口増加による住宅ストック確保のため
空き家の維持管理に関する対策を講じている

地方都市

移住者を招くことや空き家を地域の拠点に転用するなど所有者や地域住民が空き家を利活用するための助成金や規制緩和を講じている

自治体の空き家対策

空家等対策計画や適正管理に関する条例の策定による空き家化の抑制
空き家バンクの設置、空き家の改修・解体費の補助といった
全国的に画一的な傾向が確認できた

今後の課題

対策の有効性を明らかにするため分類内の空き家率軽減市町村と空き家率増高市町村の空き家対策を比較する
空き家対策の実行後、空き家率が低減した市町村を確認する
数値データでは確認が難しい地域的要素を考慮する

3. 全国における空き家の増減傾向

2003年と2023年の両方の空き家率が公開されている
964市町村を対象に空き家率の増減率を表2に、その分布を図1に示す

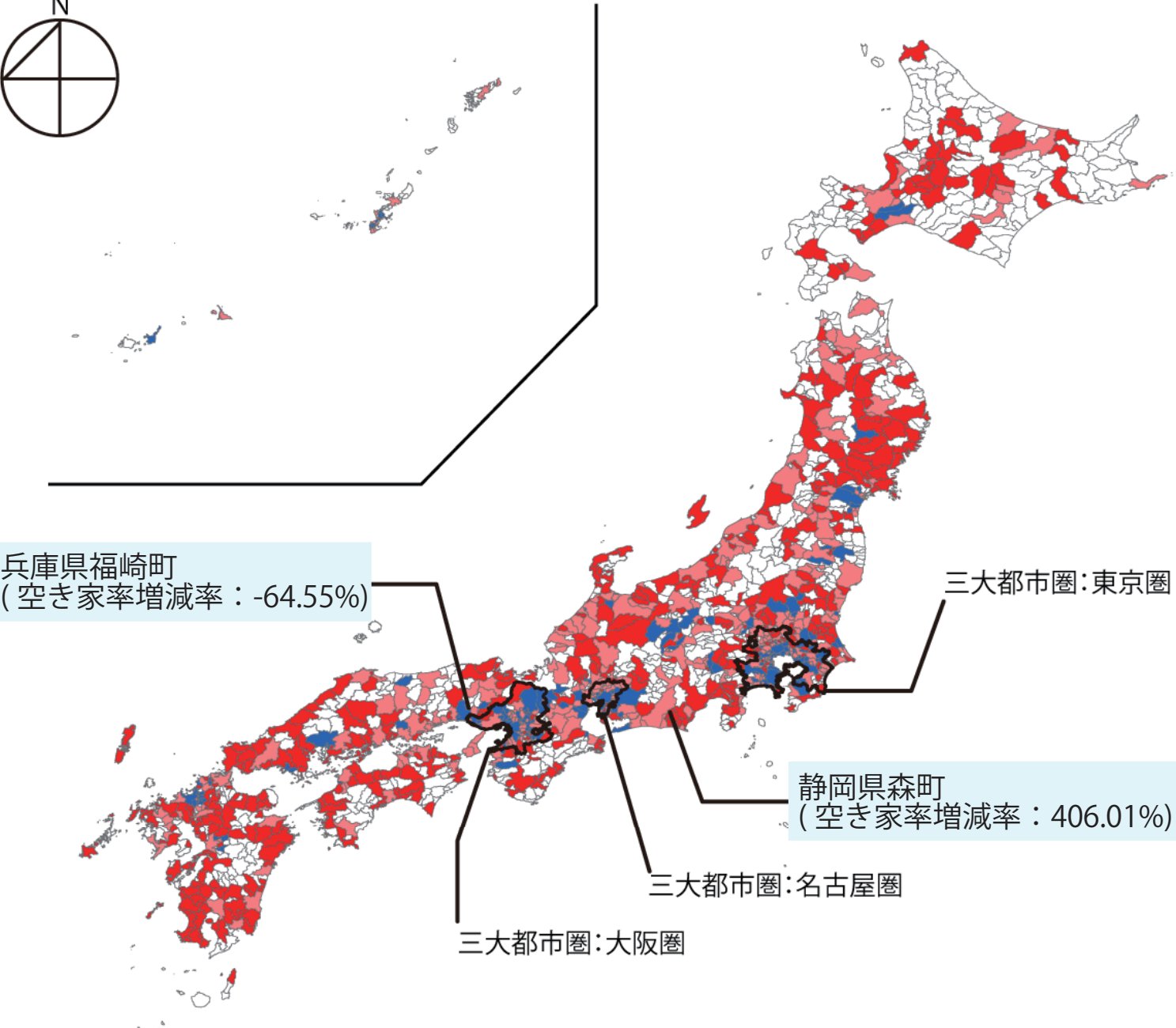


図2 過去20年における空き家の増減(2003～2023)

表2 地方ごとの空き家の増減傾向

凡例	空き家率の増減率	三大都市圏	北海道地方	東北地方	関東地方	北陸地方	中部地方	近畿地方	中国地方	四国地方	九州・沖縄地方	地方	総計
全国平均以上	≥39.34%	17.24(45)	60.54(34)	95.92(62)	93.04(107)	39.52(49)	42.86(33)	92.11(70)	33.96(37)	24.53(46)	27.66(13)	32.18(127)	33.14(616)
全国平均未満	<39.34%	43.30(113)	26.53(13)	39.13(45)	39.52(104)	42.86(33)	92.11(70)	33.96(37)	24.53(46)	27.66(13)	32.18(127)	33.14(616)	33.14(616)
空き家率低減	<0%	39.46(103)	4.08(2)	6.96(8)	16.13(20)	5.71(2)	7.89(6)	30.19(16)	13.21(7)	4.26(2)	15.89(24)	12.38(87)	19.71(190)
情報無し	-	(26)	(130)	(135)	(133)	(16)	(31)	(51)	(54)	(48)	(122)	(720)	(746)
無計		(287)	(179)	(250)	(257)	(51)	(107)	(104)	(107)	(95)	(273)	(1423)	(1710)

全国的に空き家率が増加傾向にある一方

三大都市圏と地方の一部の市町村では空き家率が低減している
福岡市や森市のように地域が持つ特性の差は、空き家率の増減に影響を及ぼしている

全国傾向
「空き家化抑制」: 条例や計画の策定
「流動化」: 空き家バンクの設置

三大都市圏
空き家の維持管理を中心とした対策

地方都市
空き家の利活用促進に関する対策

空き家を居住以外の用途に利活用する対策や
空き家の取得により農地の下限面積を緩和する対策
移住者の空き家取得を推奨する対策など補助金交付の条件とその対象がクラスターごとに異なっている