

空き家率関係因子に基づく地域分類と 空き家率低減自治体の取組み傾向



大分大学 大学院 工学研究科
博士前期課程 工学専攻
福祉環境工学建築学コース 2年
林 成峻

* 福岡県八女市

1. はじめに

近年日本では人口減少に伴う空き家の増加問題が深刻

全国の空き家率は13.8%と過去最高値を記録(2023)¹⁾

【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】

財政難の問題により除却、修繕が進まない実態²⁾

空き家を利活用する対策もみられるが、地方では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も生じ³⁾

➡ 空き家問題の抜本的な解決にはなっていない

空き家対策に関する既往研究⁴⁾⁵⁾

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

➡ **地域特性に応じた効果的な対策を明らかにする必要がある**といえる

1) 総務所統計局(2024.9) 「令和5年住宅・土地統計調査住宅数概数集計(速報集計)結果」 pp3

2) 国土交通省(2017.1) 「空き家等をめぐる現状について」 pp24

3) 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

4) 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

5) 立神靖久,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

1. はじめに

近年日本では人口減少に伴う空き家の増加問題が深刻

全国の空き家率は13.8%と過去最高値を記録(2023)¹⁾

【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】

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傾向を明らかにする**

地域特性を考慮する必要性が述べられている

➡ **地域特性に応じた効果的な対策を明らかにする必要があるといえる**

- 1) 総務所統計局(2024.9) 「令和5年住宅・土地統計調査住宅数概数集計(速報集計)結果」 pp3
- 2) 国土交通省(2017.1) 「空き家等をめぐる現状について」 pp24
- 3) 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
- 4) 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
- 5) 立神靖久,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

1. はじめに

1-2 研究の方法

- ① 全国の空き家率の増減率^{注1)}により
空き家率の傾向を明らかにする
- ② 地域特性を用いて自治体を分類
- ③ 分類ごとに空き家率低減自治体の
空き家対策の傾向を明らかにする

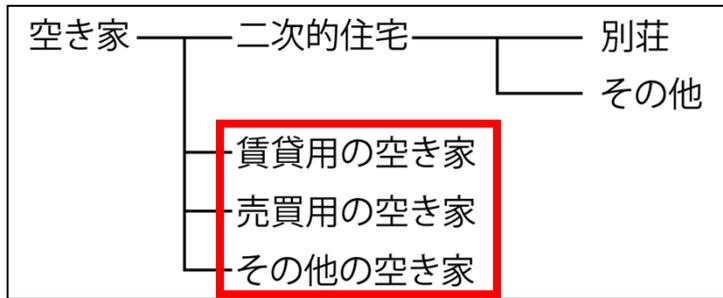


図1 空き家の定義

1-3 地域特性を説明する変数の概要

地域特性を表す計52変数を網羅的に選定

- ・ 人口構成・変化
- ・ 地理的特徴
- ・ 経済
- ・ 産業構造(人口一人当たり事業所数)
- ・ 生活環境

表1 調査データ一覧

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(人口一人当たり事業所数)	事業省所	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		
	労働力人口比率				卸売業,小売業		
	DID人口比率				金融業,保険業		
	人口密度(人/km2)				不動産業,物品賃貸業		
	世帯数				学術研究,専門・技術サービス業		
	単身世帯数				宿泊業,飲食サービス業		
	出生率				住民基本台帳		
死亡率		教育,学習支援業					
転入率		医療,福祉					
転出率		複合サービス事業					
面積(ha)		サービス業					
地理的特徴	可住地面積率	社会・人口統計体系	2024年	人口一人当たりの刑法犯認知件数	国土数値情報	2022年	
	耕地面積率	作物統計調査面積調査確報	2021年	バス停数			
	昼夜間人口比率	国勢調査	2020年	駅数	2020年		
	都市計画区域面積率	都道府県都市計画現況調査	2024年	公共交通空白地面積率	GIS計算	-	
経済	財政力指数	主要財政指標	2022年	空き家率	住宅・土地統計調査	2003年 2023年	
	就業者率	国勢調査	2020年				
	男性就業者率						
	女性就業者率						
	完全失業者率						

注1) 空き家率の増減率は住宅・土地統計調査を基に算出した

2. 全国における空き家率の増減傾向

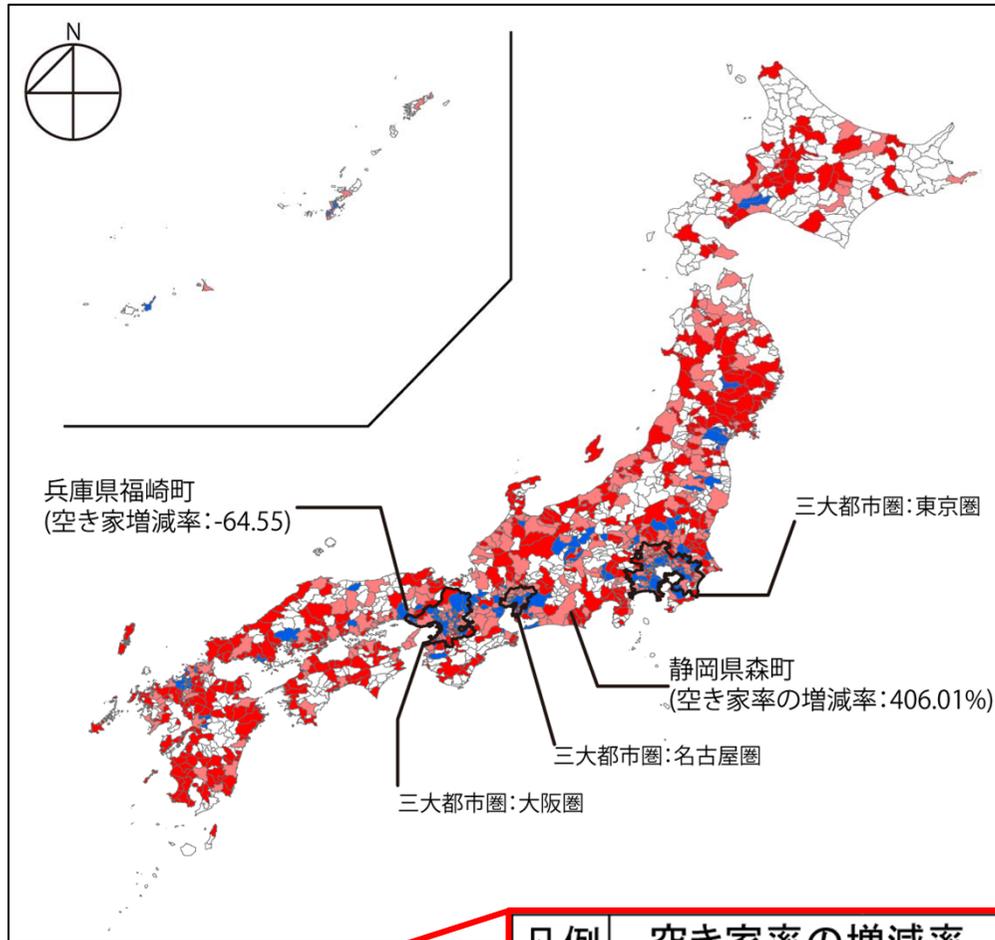
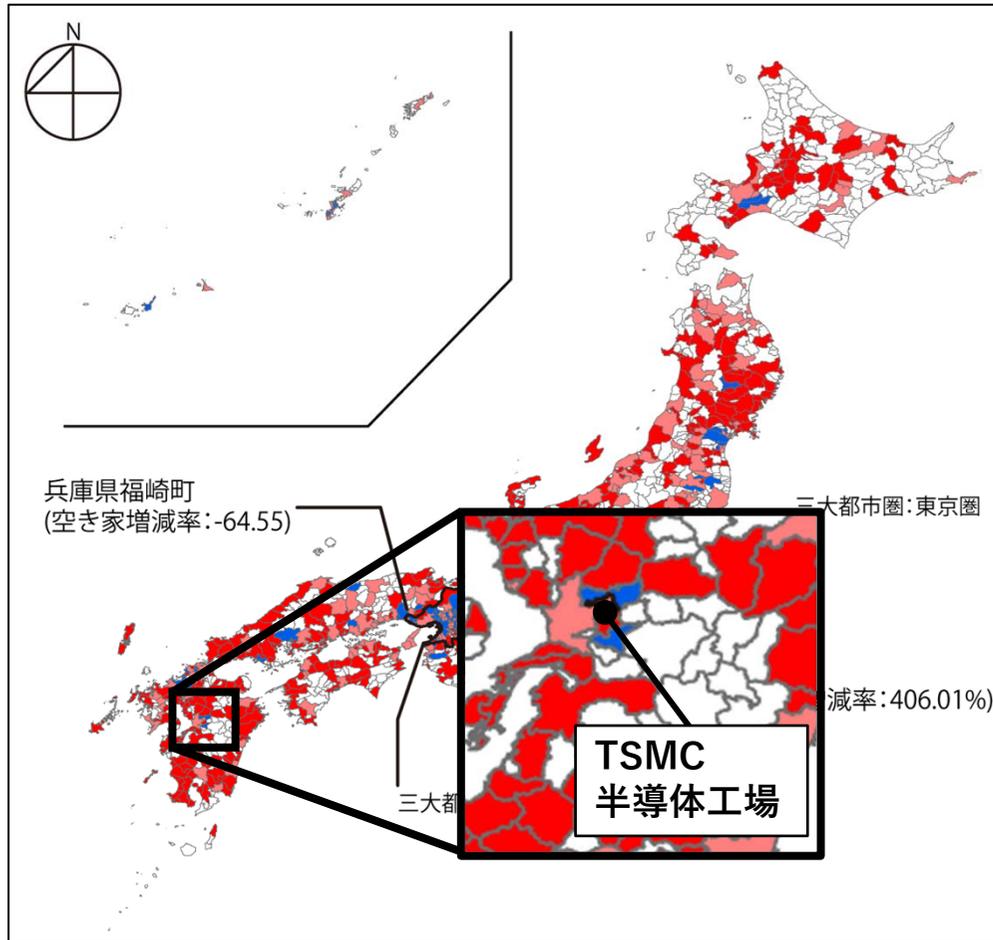


図2 過去20年間の全国における

凡例	空き家率の増減率		率の増減傾向													
	全国平均以上	≥39.34%	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)	69.39 (34)	92.11 (70)	35.85 (19)	69.81 (37)	62.26 (33)	86.79 (46)	68.09 (32)	95.75 (45)	60.93 (92)	84.11 (127)	54.48 (383)	87.62 (428)	44.40 (774)
全国平均未満	<39.34%	43.30 (113)	26.53 (13)	26.53 (13)	33.96 (18)	24.53 (13)	27.66 (13)	32.18 (35)	33.14 (233)	35.89 (346)	35.89 (346)	35.89 (346)	35.89 (346)	35.89 (346)	35.89 (346)	35.89 (346)
空き家率低減	<0%	33.46 (103)	4.08 (2)	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)	19.71 (190)	19.71 (190)
情報無し	-	(26)	(130)	(130)	(135)	(133)	(16)	(31)	(51)	(54)	(48)	(122)	(720)	(746)	(746)	(746)
計		(287)	(179)	(179)	(250)	(257)	(51)	(107)	(104)	(107)	(95)	(273)	(1423)	(1710)	(1710)	(1710)

2. 全国における空き家率の増減傾向



低減 190市町村 増高 774市町村

➡ 全国的に空き家率は増加傾向

空き家率低減

- ・全国の過半が三大都市圏に分布 (190市町村のうち103市町村)
- ・政令指定都市やその周辺にも分布
- ・熊本県菊陽町の半導体工場誘致

➡ 地方での空き家率低減も確認

空き家率増高

地方では8割を超える市町村で空き家率が増高

➡ 地方での空き家の増加は一層深刻

全国的に空き家率が増加傾向にある
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ことも

図2 過去20年間の全国における空き家率の増減(2003-2023)

表2 地方ごとの空き家率の増減傾向

単位: %(件)

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)	69.39 (34)	95.92 (47)	53.91 (62)	93.04 (107)	44.35 (55)	83.87 (18)	51.43 (18)	94.29 (38)	92.11 (70)	35.85 (19)	69.81 (37)	62.26 (33)	86.79 (46)	68.09 (32)	95.75 (45)	60.93 (92)	84.11 (127)	54.48 (383)	87.62 (616)	44.40 (428)	80.29 (774)
全国平均未満	<39.34%	43.30 (113)	26.53 (13)	26.53 (13)	39.13 (45)	39.52 (49)	42.86 (15)	42.11 (32)	33.96 (18)	24.53 (13)	27.66 (13)	32.18 (35)	33.14 (233)	35.89 (346)	24.53 (13)	27.66 (13)	32.18 (35)	32.18 (35)	32.18 (35)	32.18 (35)	33.14 (233)	33.14 (233)	35.89 (346)	35.89 (346)
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)											
計		(287)	(179)	(250)	(257)	(51)	(107)	(104)	(107)	(95)	(273)	(1423)	(1710)											

3. 都市の属性データを用いた都市分類

3-1 空き家率と地域特性の関係性

2023年の空き家率と、地域特性を示す51の変数の最新値との単相関分析を行った有意確率0.01未満であり、相関係数が0.4以上の変数は23変数

表1 調査データ一覧

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(人口一人当たり事業所数)	事業省所	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・				
	労働力人口比率				卸売業,小売業				
	DID人口比率				金融業,保険業				
	人口密度(人/km2)				不動産業,物品賃貸業				
	世帯数				学術研究,専門・技術サービス業				
	単身世帯数				宿泊業,飲食サービス業				
出生率	出生率	住民基本台帳	2020年1月~2020年12月	生活環境	生活関連サービス業,娯楽業	各県の犯罪概況	2023年		
	死亡率				教育,学習支援業				
	転入率				医療,福祉				
	転出率				複合サービス事業				
					サービス業				
地理的特徴	面積(ha)	社会・人口統計体系	2024年	生活環境	人口一人当たりの刑法犯認知件数	国土数値情報	2022年		
	可住地面積率	作物統計調査面積調査確報	2021年		バス停数				
	耕地面積率				駅数			2020年	
	昼夜間人口比率	国勢調査	2020年		公共交通空白地面積率				GIS計算
	都市計画区域面積率	都道府県都市計画現況調査			2024年				
経済	財政力指数	主要財政指標	2022年	生活環境	空き家率	住宅・土地統計調査	2003年2023年		
	就業者率	国勢調査	2020年		-	-	-		
	男性就業者率								
	女性就業者率								
	完全失業者率								

表3 単相関分析の結果

項目	変数	相関係数
人口構成・変化	15歳未満人口率	-0.543**
	15~24歳人口率	-0.573**
	25~34歳人口率	-0.544**
	35~44歳人口率	-0.660**
	45~54歳人口率	-0.561**
	55~64歳人口率	.455**
	65歳以上人口率	.686**
	DID人口比率	-0.433**
	出生率	-0.443**
	死亡率	.721**
地理的特徴	転入率	-0.402**
	可住地面積率	-0.536**
産業構造(人口一人当たり事業所数)	都市計画区域面積率	-0.496**
	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**
	サービス業	.596**
	経済	財政力指数
生活環境	公共交通空白地面積率	.473**
	空き家率	1

n=1035 *p<0.05,**p<0.01 相関係数0.4以上

3. 都市の属性データを用いた都市分類

3-1 空き家率と地域特性の関係性

2023年の空き家率と、地域特性を示す51の変数の最新値との単相関分析を行った
有意確率0.01未満であり、相関係数が0.4以上の変数は23変数

表3 単相関分析の結果

最も高い正の相関：「死亡率」

最も高い負の相関：「35～44歳人口率」

➡ 市町村の空き家率は「人口構成・変化」に高い関係性がある

正の相関が認められた

「卸売業,小売業」,「宿泊業,飲食サービス業」の人口一人当たり事業所数,「公共交通空白地面積率」などが高い地域

➡ 空き家率が高い傾向

負の相関が認められた

「DID人口比率」,「都市計画区域面積率」,「財政力指数」などが高い地域

➡ 空き家率が低い傾向

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**
産業 構造 (人口 一人 当たり 事業所 数)	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**
経済	複合サービス事業	.662**
	サービス業	.596**
生活 環境	財政力指数	-.538**
	公共交通空白地面積率	.473**
	空き家率	1

n=1035 *p<0.05,**p<0.01 相関係数0.4以上

3. 都市の属性データを用いた都市分類

3-2 地域特性における共通因子の抽出

有意確率0.01未満かつ相関係数の絶対値が0.4以上の23変数を用い、固有値1.0以上の4つの共通因子を抽出

【第1主成分】 主成分得点

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

➡「都市基盤施設・財政の健全性」と解釈

【第2主成分】 主成分得点

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

➡「若年人口の漸増性」と解釈

【第3主成分】 主成分得点

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

➡「観光等を中心とする第3次産業の集積性」と解釈

【第4主成分】 主成分得点

高い：人口数に対して郵便局、医療などの
事業所が多い市町村

➡「生活利便施設の充実性」と解釈

表4 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

3. 都市の属性データを用いた都市分類

3-3 地域特性に応じた市町村分類

クラスター分析の結果,1710市町村を5つのクラスターに分類

表5 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
空き家率の 増減率(%)	最高値	83.74	40.33	159.22	406.01	357.46
	平均	30.83	-	36.44	39.23	65.44
	最小値	-60.12	-	-55.03	-64.55	-30.95
	市町村数	3	1	386	405	169

【クラスター1】

他のクラスターに比べ「第3主成分」が最も高い

➡「観光等の第3次産業が盛んな市町村」

【クラスター2】

➡「人口構成・生活安定市町村」

【クラスター3】

➡「基盤整備された市町村」

【クラスター4】

➡「開発可能市町村」

【クラスター5】

➡「高齢化進行市町村」

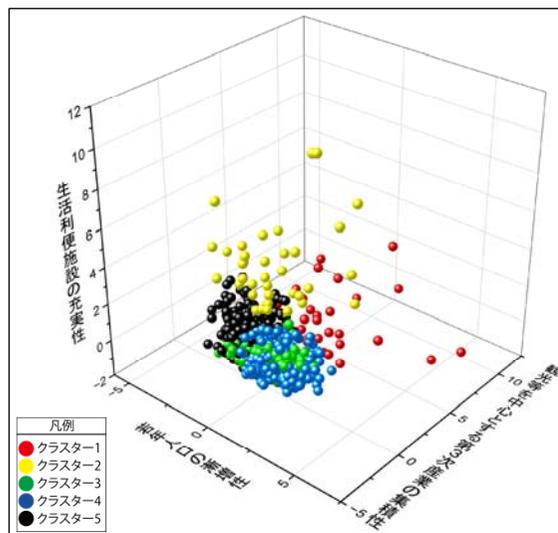


図3 サンプルスコアプロット図

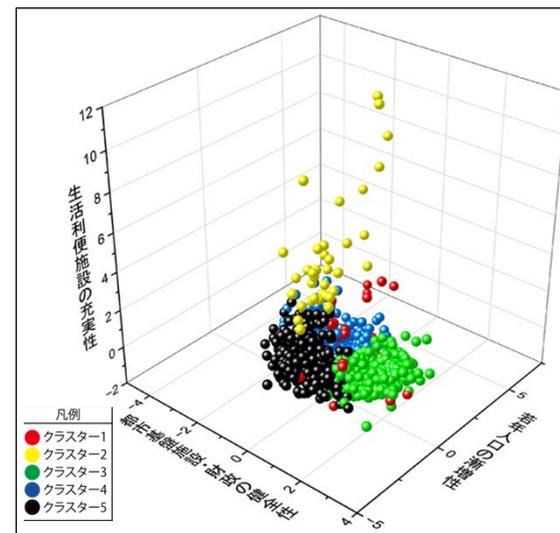


図4 サンプルスコアプロット図

(第2主成分×第3主成分×第4主成分(第1主成分×第2主成分×第4主成分))

4. 空き家率低減自治体の取組み傾向

クラスターごとに空き家率が最も低減している三大都市圏と地方の7市町村を対象に空き家対策を調査

「空き家化抑制」 「流動化」 「解体」
「維持管理」 「利活用促進」

表6 空き家率の低減が認められた市町村の空き家対策

クラスター	三大都市圏			地方			
	空き家対策	実施年度	内容	空き家対策	実施年度	内容	
観光盛んな市町村産業が	空き家化抑制	-	-	-	-	-	
	流動化	-	-	-	-	-	
	解体	-	-	-	-	-	
	維持管理	-	-	軽井沢町老朽危険建物対策	2015.4～現在	適正に管理されていない建物を「老朽危険建物」と指定し、処置を講ずるよう依頼	
クラスター3	神奈川県 大井町			茨城県 つくば市			
	空き家対策	実施年度	内容	空き家対策	実施年度	内容	
	空き家化抑制	大井町空き家等対策計画	2020.4～現在	特定空き家の指定による空き家の除却、修繕の助言・指導、助告、命令、行政代執行を行う	第2期つくば市空き家等対策計画	2023.3～現在	特定空き家の指定による空き家の除却、修繕の助言・指導、助告、命令、行政代執行を行う
	流動化	大井町空き家バンク	2021.3～現在	空き家所有者が登録した空き家情報を、町HPなどで公開し、空き家所有者と利用希望者の橋渡しをする制度	つくば市空き家等適正管理条例	2012.9～現在	つくば市内の空き家等の有効活用を通して、定住の促進及び地域の活性化を図る
基盤整備された市町村	解体	-	-	-	-	-	
	維持管理	-	-	-	-	-	
	利活用促進	-	-	つくば市 空き家活用補助金	2023.4～現在	・改修工事費用補助（改修工事費の5割、上限50万円） ・家具処分費用補助（家具処分費の5割、上限10万円）	
				つくば市空き家等を活用した地域交流拠点づくり支援補助金	2021.4～現在	・空き家等を地域交流拠点として改修し活用する者に対し、改修費の一部を補助（工事費の5割、上限50万円）	
クラスター4	愛知県 幸田町			兵庫県 福崎町			
	空き家対策	実施年度	内容	空き家対策	実施年度	内容	
	空き家化抑制	幸田町空き家等対策計画	2018.3～現在	特定空き家の指定による空き家の除却、修繕の助言・指導、助告、命令、行政代執行を行う	-	-	
	流動化	幸田町空き地・空き家バンク	2017.4～現在	利用されていない空き家をインターネットを通じて広く紹介する	福崎町空き家情報バンク	2016.4～現在	空き家の所有者と空き家利用希望者を町のHP上や兵庫県宅地建物取引業協会との協定、情報共有によりつなげる仕組み
開発可能市町村	解体	危険空き家解体工事費補助	2023.4～現在	1年以上使用されていない空き家の解体工事費用を補助（最大30万円）	-	-	
	維持管理	空き家管理事業者登録制度	2019.7～現在	空き家の管理を専門家に委託し、管理不全空き家から生じる様々な問題を解決する	-	-	
	利活用促進	-	-	空き家等活用促進特別区域制度	2022.4～現在	・空き家等活用促進特別区域（特区）を指定し、特区内の空き家の流通促進、規制の合理化、活用支援などを実施することで空き家の活用を促進	
				空き家バンク登録された空き家と農地を合わせて取得する場合、農地の下限面積の条件を3000平方メートルから1平方メートルに緩和	2019.5～現在		
クラスター5	奈良県 平群町			福岡県 鞍手町			
	空き家対策	実施年度	内容	空き家対策	実施年度	内容	
	空き家化抑制	平群町空き家等の適正管理に関する条例	2015.9～現在	特定空き家の指定による空き家の除却、修繕の助言・指導、助告、命令、行政代執行を行う	福岡町空き家等対策計画	2017.1～現在	特定空き家の指定による空き家の除却、修繕の助言・指導、助告、命令、行政代執行を行う
	流動化	平群町空き家バンク制度	2015.4～現在	売却・賃貸を希望する空き家の物件登録を受け、HP等の媒体を通して広く情報発信することで、空き家を利用しやすい方へ情報を提供	鞍手町空き家バンク	2017.4～現在	・空き家の売却・賃貸を希望する所有者から物件の情報を町に登録し、登録した物件を町公式HP等で紹介する
高齢化進行市町村	解体	老朽空き家等除却補助金	2021.4～現在	特定空き家と指定された空き家の解体経費を補助（解体経費の5割、上限50万円）	鞍手町老朽危険家屋等解体補助金	2017.1～現在	・空き家の解体費用の補助（経費の5割、最大50万円）
	維持管理	平群町公営住宅等長寿命化計画	2021.3～現在	公営住宅の老朽度合に対応した公営住宅空き家の修繕工事	-	-	
	利活用促進	-	-	移住定住促進中古住宅リフォーム補助金	2023.4～現在	・空き家の活用による主理環境の保全を図るため、町外から移住者を対象に中高住宅のリフォーム工事費用を補助（工事費の5割、上限20万円）	

4. 空き家率低減自治体の取組み傾向

「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

➡ 全国的な動向と同じく画一的な傾向

クラスター3：基盤整備された市町村

・空き家を地域向けの交流スペースへと展開する場合、改修工事費を補助

クラスター4：開発可能市町村

・空き家と農地を合わせて取得する場合、農地の下限面積を緩和

クラスター5：高齢化進行市町村

・移住者の空き家改修工事費を補助

➡ クラスターごとに異なる対策

三大都市圏：空き家の**維持管理**

➡ 人口増加による住宅ストックの確保

地方：空き家の**利活用促進**

➡ 人材不足のため、所有者や地域住民が自ら空き家を利活用する

表6-1 空き家対策「空き家化抑制」「流動化」

	三大都市圏	地方
クラスター1	-	長野県 軽井沢町
空き家化抑制	-	-
流動化	-	-
クラスター3	神奈川県 大井町	茨城県 つくば市
空き家化抑制	大井町空家等対策計画	第2期つくば市空家等対策計画 つくば市空き家等適正管理条例
流動化	大井町空家バンク	つくば市空家バンク制度
クラスター4	愛知県 幸田町	兵庫県 福崎町
空き家化抑制	幸田町空家等対策計画 幸田町空き地	-

表6-2 空き家対策「維持管理」「利活用促進」

	三大都市圏	地方
クラスター1	-	長野県 軽井沢町
維持管理	-	・適正に管理されていない建物を「老朽危険建物」と指定し、処置を依頼
クラスター3	神奈川県 大井町	茨城県 つくば市
利活用促進	-	・改修工事費用補助 ・家具処分費用 ・空家等を地域交流拠点として改修し活用する者に対し、改修費を補助
クラスター4	愛知県 幸田町	兵庫県 福崎町
維持管理	・空き家の管理を専門家に委託	-
利活用促進	-	・空家等活用促進特別区域(特区)を指定し、特区内の空家の活用を促進 ・空き家バンク登録された空き家と農地を合わせて取得する場合、農地の下限面積を1平方メートルに緩和
クラスター5	奈良県 平群町	福岡県 鞍手町
維持管理	・公営住宅の老朽度合に対応した公営住宅空き家の修繕工事	-
利活用促進	-	・町外から移住者を対象に中高住宅のリフォーム工事費用を補助

5. まとめ

●研究の結果

①全国における直近20年の2003と2023年の空き家率の増減率を算出

➡全国的に空き家率が増加傾向にある一方、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

②空き家率と相関が認められる地域特性を利用して全国の自治体を分類

➡地域特性の4つの共通因子が抽出され、全国の市町村を5タイプに分類

③分類ごとに最も空き家率が低減していた自治体の空き家対策を調査

➡三大都市圏：空き家の維持管理に関する対策

地方：空き家の利活用促進に関する対策

空き家対策はクラスターごとにその内容が異なっていることも確認

●今後の課題

・空き家対策が地域特性に符合する効果的な対策であるかの判断まで至っていないため、分類内の空き家率低減、増高市町村の空き家対策を比較するなど、空き家対策の有効性を明らかにする

・半導体工場の誘致による空き家率の低減など、数値データでは確認が難しい地域的要素を考慮する必要がある