

日本における戸建住宅空き家の発生要因

張 貝貝¹, 浅見 泰司²

¹ 東京大学大学院 新領域創成科学研究科 サステナビリティ学グローバルリーダー養成大学院プログラム

² 東京大学大学院 工学系研究科 都市工学専攻

連絡先: <zhangbeibei@sustainability.k.u-tokyo.ac.jp>

(1) 目的: 近年, 日本では急激な少子高齢化・人口減少等の進行に伴い, 空き家の存在が目立つようになった。空き家は土地資源を無駄にするだけでなく, その周辺に外部不経済をもたらし, 持続可能な社会を実現するにあたり, 大きな妨げとなる。その対策としては, 地方自治体による管理条例の制定や, 公共団体による空き家を除却し, 共用施設として再利用することなどがあるが, それらの対策は空き家の急激な増加に対して, あまり効果が見られないのが現状である。

空き家に関する唯一の全国規模の調査である, 総務省統計局の「住宅・土地統計調査」の分類によれば, 自ら利用せず, また賃貸も売却もされていない空き家を「その他の空き家」と呼ばれる。「その他の空き家」は, 不動産市場に出していないため, 特に行政からの対策が必要である。本研究では, この「その他空き家」の中で, 特に総住宅数に占める割合が最も高い戸建て住宅に着目する。戸建て住宅としての「その他の空き家」が発生する原因とその地域的差別を分析し, 既存の取り組みを検討する。そして, より効果的な空き家対策の提案につなげることを目的としている。

(2) 方法: 日本全国の 861 市・区を対象地域とする。戸建て住宅の中で, 「その他の空き家」に該当するものの割合と人口変動の関係を, 回帰分析により分析した。1) 人口密度, 2) 高齢単身高齢世帯の割合の2つの説明変数を用いると, 決定係数が 58%であったが, 空間的自己相関が観察された。そこで, 空間的な要因を加味した分析として, 地理的加重回帰法を行った。説明変数では, 高齢単身世帯の割合のみが有意となり, モデルの決定係数

が 70%に上がった。ローカルモデルの決定係数により空き家発生の地域的差異の分析も行った。

(3) 意義: 空き家に関する既存研究は多数存在するが, 地域単位に焦点を絞ったものや, 空き家活用の事例などに対するケーススタディが多い。しかし, 効率的な空き家対策を立てるため, 住宅種別の空き家が発生する原因と地域的差異の分析が必要である。本研究は, 全国を分析単位として, 戸建て住宅である「その他の空き家」に絞り, 空き家の発生原因を定量的に考察する事に意義がある。

(4) 結果:

- ・ 全国レベルでは, 戸建て住宅の「その他の空き家」の発生は, 単身高齢世帯の増加が原因であると考えられる。
- ・ 地域間の差をみると, 地方においては人口変動が主な要因となるが, 東京・大阪大都市圏においては人口要因から説明できる発生率の変動が低いので, 経済状況・住宅市場などの要因が関わっていると考えられる。
- ・ 地方における空き家対策としては, 今後人口が減少する中で, 潜在的な空き家に重点的に着目し, 空き家になる時点で取り除き, 放棄された家になることを防ぐ制度が望ましい。大都市圏では, 地域人口が増加する傾向があり, 新規の住宅需要に対応するため, 既存の空き家の利用を支援する制度を制定することが望ましい。

(5) 今後の展開: 今後の課題としては, 人口以外のデータも用いることで, 大都市圏の空き家が発生する要因を詳細に分析し, および新規の住宅需要の内訳を予測する上で, 再利用の仕組みを構築することにつなげる必要がある。

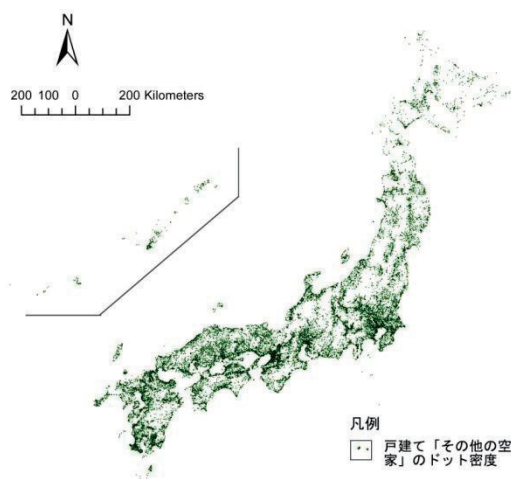


図 1: 日本全国戸建て住宅である「その他の空き家」の分布状況

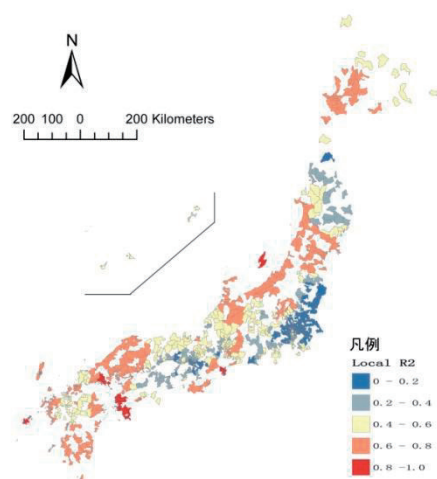


図 2: 単身高齢世帯の割合によって説明できる戸建て住宅である「その他の空き家」の発生率の変動の地域差