

## 空き家の分布状況の簡易的な把握手法

国土交通省 国土交通政策研究所 副所長 中島 義勝

平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されてから、まもなく 1 年が経過する。

同法では、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の策定、立入調査、特定空家等に対する措置など、空家等に関する施策を推進するために必要な様々な事項を規定している。

同法にいう「空家等」とは、使用されていないことが常態である建築物・附属工作物及びその敷地であり、「特定空家等」とは、そのまま放置すれば著しく保安上危険又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態などの空家等である。

いわゆる「空き家問題」が社会問題にもなり、先行的に市町村が様々な条例等による対応を続ける中、議員立法として制定された同法の重点が「特定空家等に対する措置」にあるであろうことは論を俟たないが、市町村が空家等対策を総合的・計画的に実施するため「空家等対策計画」を策定することができることとしていることに同法のもう一つの特徴がある。前者が言わば最終的な外科手術的対応であるのに対し、後者はそこに至る前の様々な予防的措置や保健指導、健康診断も含めたような総合的な計画と言える。

その「空家等対策計画」の策定状況（平成 27 年 10 月 1 日時点。国土交通省・総務省調査。回答 1,732 市区町村）を見ると、策定済みの市区町村はゼロで、「策定予定あり」が 76%（内訳は、27 年度：7%、28 年度：17%、29 年度：4%、30 年度以降：1%、時期未定：47%）、「策定予定なし」が 24%となっている。

平成 28 年 3 月に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」においては、「空家等対策計画」を策定する市区町村数を平成 26 年のゼロから平成 37 年には概ね 8 割に増やす目標を掲げており、「空家等対策計画」の策定はこれから本格化するものと思われる。

ところで、市町村が空家等対策を効果的・効率的に実施するためには、まず、区域内の空き家の所在やその状態等の実態を把握し、その情報を一覧性のある形で共有することが重要であるが、この空き家に関する情報の把握方法は、現在、視認や訪問により一戸ずつ判断する方法が中心となっており、また、事前に空き家が多数分布していると考えられるような地域の予測や推定を行う手法も十分には確立されていないことから、市町村において必要となる人員、時間及び費用は多大なものとなっていることは想像に難くない。

そこで、国土交通政策研究所においては、現在、市町村等が保有する水道データや住民基本台帳を始めとする各種データを活用して、市町村が空き家の分布状況を迅速かつ簡易的に把握できるような手法の確立に向けて検討を進めているところである。

現場に出向いて個別にチェックすれば、電気メーターが動いていない、出入口に人の出入りの形跡がない、家具・家財が見受けられない、ポストが封鎖・閉鎖されている、販売・賃貸用の看板掲示がある、建屋が居住できない程度に崩壊しているといった点を目安に、かなりの確度で空き家であると判断できる。

それを、居ながらにして、あるいは、現場に出る前に、如何に高い確率で空き家と特定できるかということである。

例えば、水道データを利用すると、水道栓ごとの閉栓・停止情報がわかる。閉栓・停止情報が利用できる建物はそう多くはないが、これがある建物は一定の確率で空き家であると推定することが可能である。しかしながら、水道の閉栓・停止情報を持たない建物の中にも一定程度の空き家が存在することも事実である。

また、住民基本台帳からは、住所、世帯構成人数、居住者年齢、入居年月日等が把握できることから、空き家になりやすい世帯属性が発見できれば、空き家推定の一要素として住民基本台帳データ利用することができるかもしれない。ただし、住民基本台帳データは必ずしも建物と一対一対応しているとは限らないという課題もある。

さらに、建物登記情報からは、建物ごとの建築年数、用途、構造、面積などがわかるので、空き家になりやすい建物属性がわかれば、建物登記情報も空き家推定の一要素として利用可能であろう。もっとも、表示登記は所有者の義務であり、また、所有者からの申請がなくとも登記官が職権で行うことができることとされているが、現実には登記情報が見つからない建物や登記情報に建築年月日が含まれていない建物もかなり存在するほか、逆に現存しない建物の登記情報が滅失登記されないうまま残っている場合もあるようである。

このように、それぞれのデータが持つ固有の限界もあって、これまでのところ、一定のエリアごとに空き家がどれくらいの割合で存在するかという推計はできそうであるが、個々の建築物について空き家であるかどうかという判定を有意に行うためには、今後、利用データの内容や種類をさらに拡充するなどの工夫が必要と考えている。

現在は、まだプレ調査を取りまとめている段階であるが、平成 28 年度からは研究を本格化させることとしており、さらに将来的には、空き家の分布状況を基に、空き家が発生し、分布しやすい立地環境等の分析にもつなげていければと考えている。