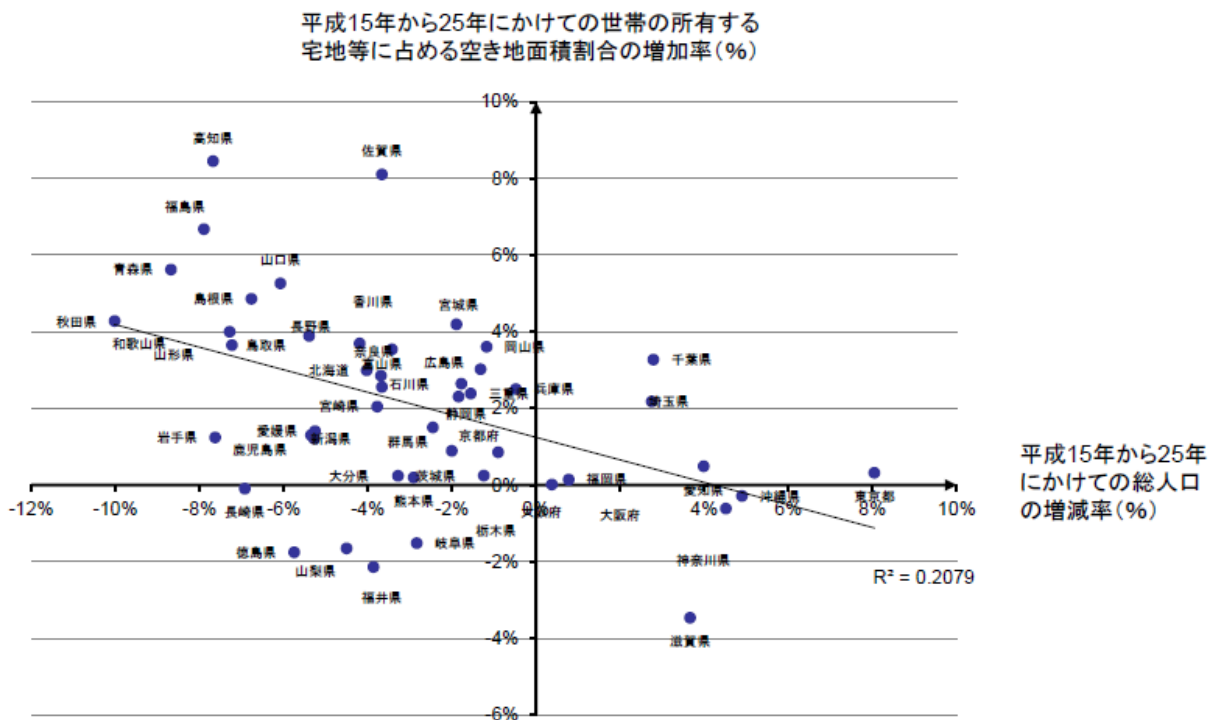


国土交通省土地・建設産業局に設置の「空き地等の新たな活用に関する検討会」が平成29年6月に公表した「とりまとめ」参考資料においては、世帯の所有する空き地面積の所有面積全体に占める割合の、平成15年から平成25年にかけての変化を、都道府県別に見ている（図表1）。これをもとに、人口増減の割合と空き地率の変動割合には、一定程度の負の相関関係がみられると指摘する。

（図表1）人口増減の割合と空き地率の変動割合との関係



（出典）国土交通省「土地基本調査」、総務省「人口推計」より国土交通省作成
 （注1）土地基本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む

（出典）空き地等の新たな活用に関する検討会 参考資料

ところが図表1においては、人口が減少しているにもかかわらず、世帯の所有する宅地等に占める空き地面積が減少している県が4県（福井県、山梨県、岐阜県、徳島県）ある。

本稿では、こうした疑問を解消するために、土地基本調査に基づく空き地率の低下と人口減少との間にどのような関係性があると考えられるか、土地基本調査のデータの特性をもとに考察する。

（世帯の所有する宅地等総面積の意味）

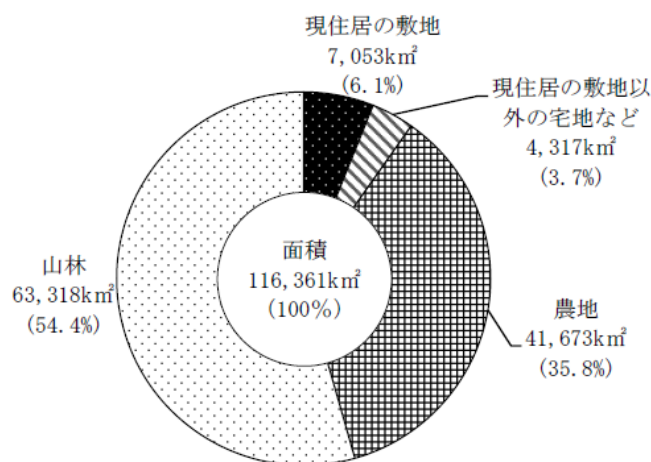
土地基本調査（世帯調査）において空き地率は、空き地等の面積¹を、「世帯の所有する宅地等の面積」

¹ 空き地等の面積は、現住居以外の敷地以外の宅地などにおける「利用していない（空き地・原野など）」土地に該当するものを集計した面積である。このカテゴリーには、空き地、原野などのほか、荒地、池沼なども含むことが調査結果において注記されている。

(現住居の敷地面積と、現住居の敷地以外の宅地の面積の総和) で除したものである。図表 1 に示した空き地率の変動は、各年の空き地率の差分をとったものである。

土地基本調査(世帯調査)においては、この「世帯の所有する宅地等の面積」のほか、世帯の所有する農地、山林の面積が質問項目となっており、全国ベースで見ると、農地、山林を除いた世帯の所有する宅地等の総面積は10%弱である。

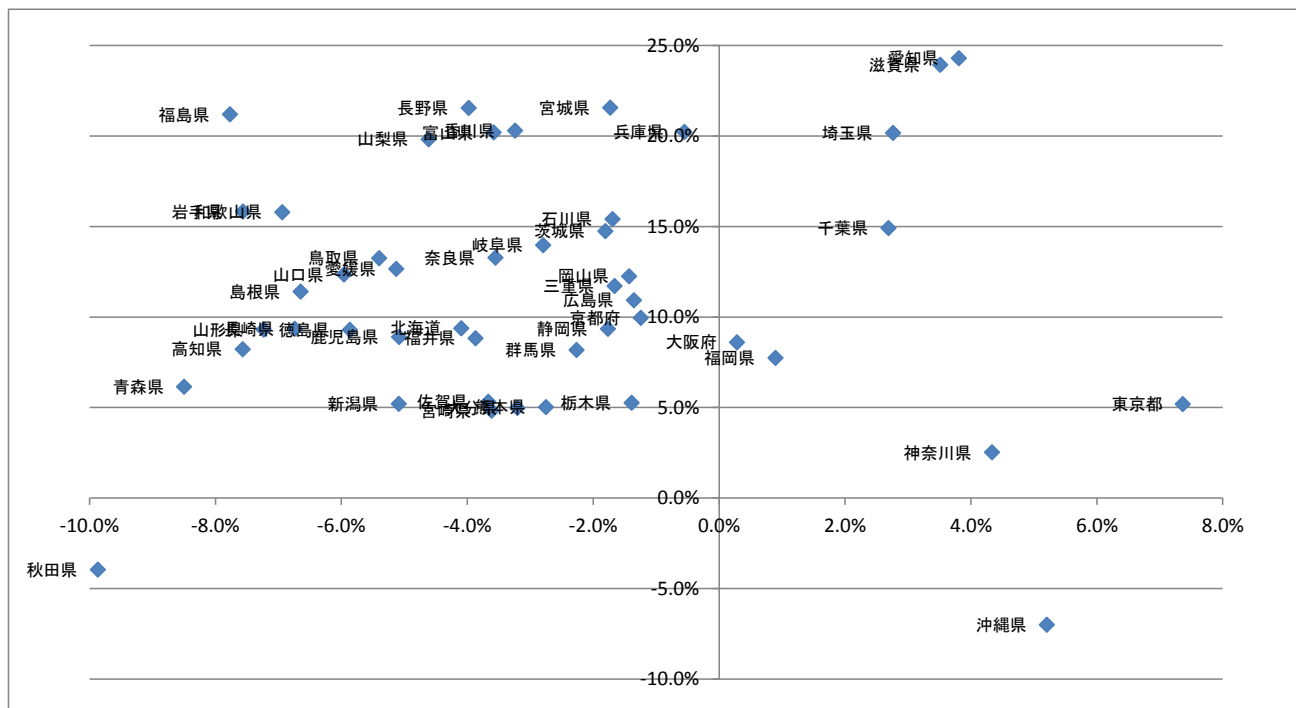
(図表 2) 土地の種類別土地所有面積(平成 25 年)



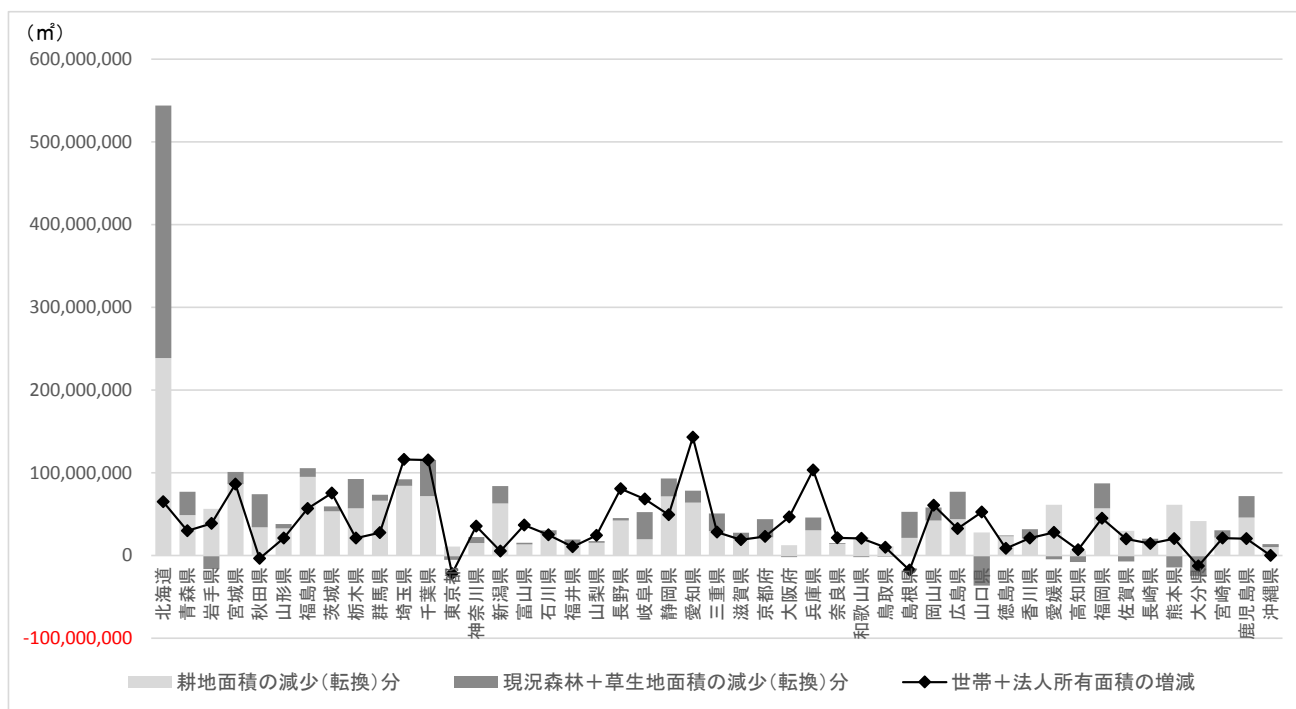
(出典) 平成 25 年世帯土地統計 確報集計 結果の概要

図表 3 は、人口増減を横軸に、世帯の所有する宅地等の総面積の増減率を縦軸にとってみたものである。単回帰分析の結果、両変数の間に有意な関係性は見られなかった。グラフが示す通り、人口が増えるからといって世帯所有の宅地等が増える訳ではない。

(図表 3) 人口増減(横軸)と世帯の所有する宅地等の総面積の増減率(縦軸)との関係



(図表 6) 法人+世帯所有の宅地面積の増減 (折れ線グラフ) と、耕地面積、森林等面積の増減 (棒グラフ)



耕地面積、森林等面積の変動による影響が大きいということは、空き家率を決定する要因として、農地における耕作放棄地、林野における放棄林の影響が大きいことを意味する。具体的な数値は個別都道府県ごとに詳細に見ていく必要があるが、土地基本調査における空き地率を見る際には、街中に散見されるような住宅用地の空き地化ではなく、事業用地、耕作放棄地、放棄林を含めた、低未利用地全般の発生状況を念頭において解釈すべきではないかと考えられる。

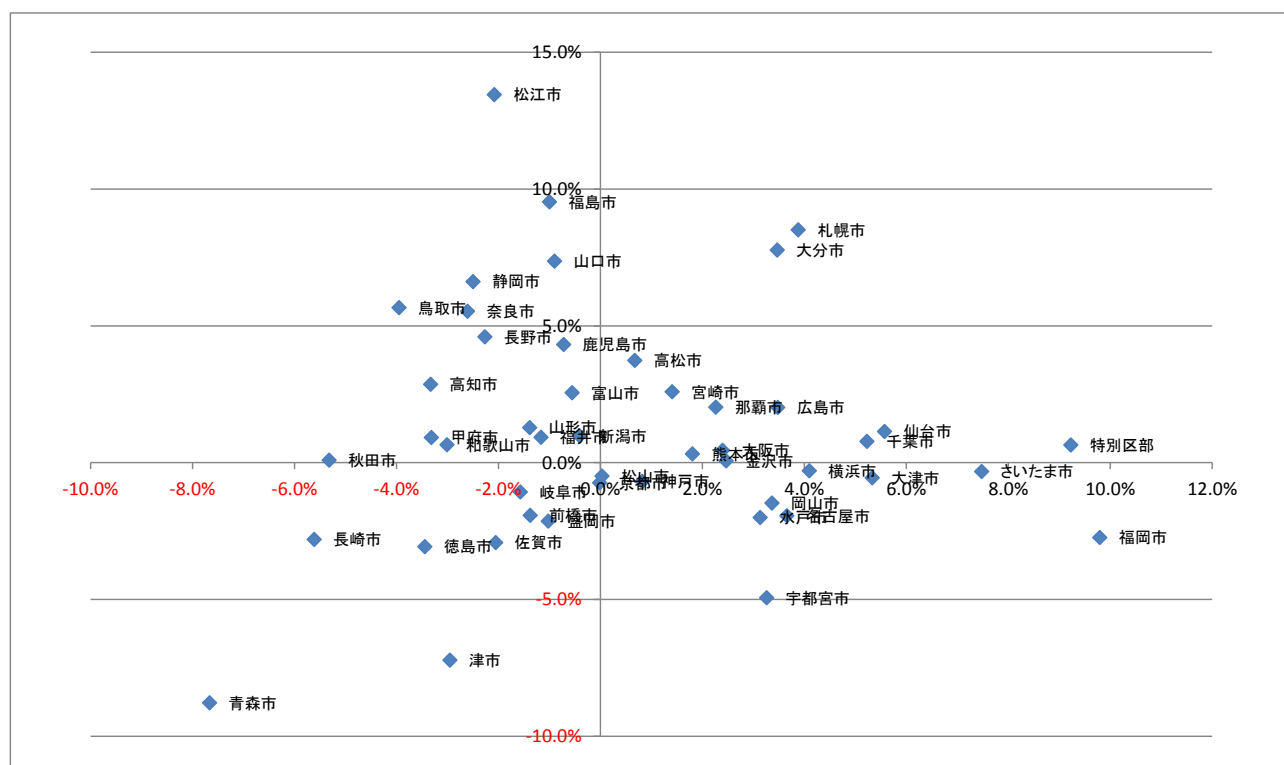
そのような視点から、冒頭に示した 4 県（福井県、山梨県、岐阜県、徳島県）の動きを改めて解釈するとすれば、都市部ではなく農村部における元・耕地の事業用地利用が比較的進んでいる可能性が考えられる。世帯所有から法人所有に転換すれば、その分分母が大きくなり、見かけの空き地率が下がる。加えて、空き地の事業用地利用が進めば、分子も小さくなるため、空き地率が下がる。ただし、これはあくまでも仮説であり、検証のためには個別各県の土地利用の変化を調べる必要があるのは言うまでもない。

(参考：県庁所在地における人口減少と空き地面積割合の増加との関係)

土地基本調査には、県庁所在地別の集計結果がある。県庁所在地についても同様に、人口増減率（国調人口ベースでの2005年から2015年の人口増減、2015年の市域に換算）を横軸に、空き地率の増減を縦軸にしたグラフを以下に示す。

県庁所在地においては、大半が平成の大合併の結果、市の面積を大きく変化させているため、空き地率の変動が人口減少要因なのか、合併要因なのかは判別できない。個別要因の検証には、合併前市域での空き地発生面積を明らかにする必要があるが、これは個票データにまで立ち返らなければ推計することは出来ない。

(図表7) 人口増減（横軸）と世帯の所有する空き地の増減率（縦軸）との関係



(白川 慧一)