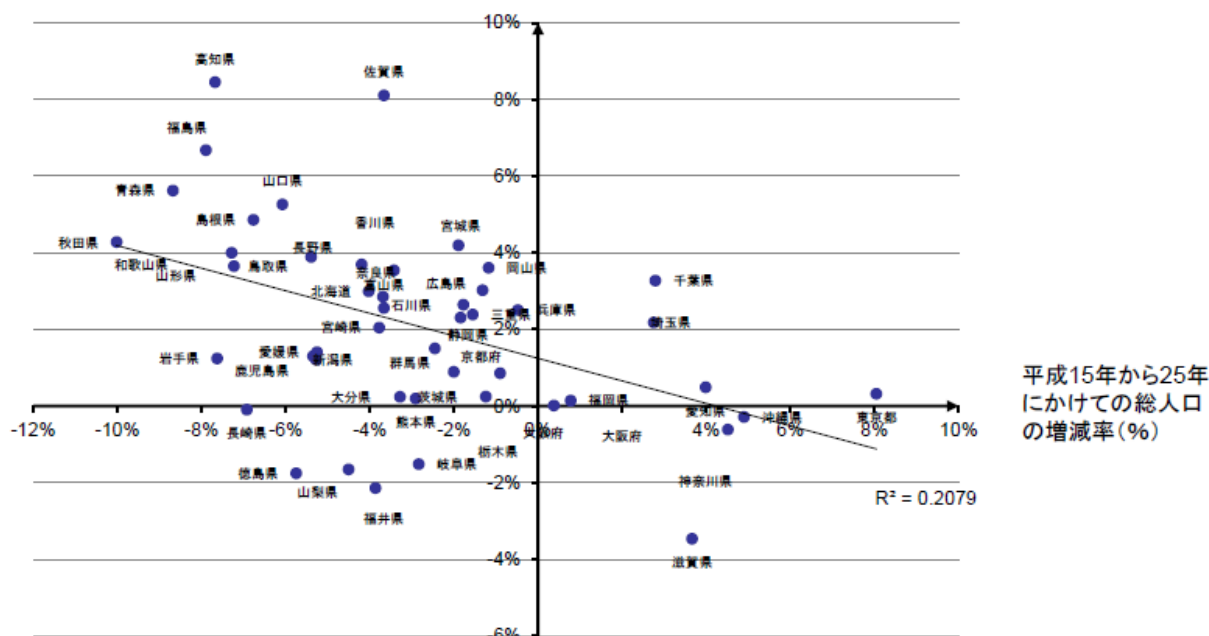


国土交通省土地・建設産業局に設置の「空き地等の新たな活用に関する検討会」が平成29年6月に公表した「とりまとめ」参考資料においては、世帯の所有する空き地面積の所有面積全体に占める割合の、平成15年から平成25年にかけての変化を、都道府県別に見ている（図表1）。これをもとに、人口増減の割合と空き地率の変動割合には、一定程度の負の相関関係がみられると指摘する。

（図表1）人口増減の割合と空き地率の変動割合との関係

平成15年から25年にかけての世帯の所有する
宅地等に占める空き地面積割合の増加率（%）



（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）

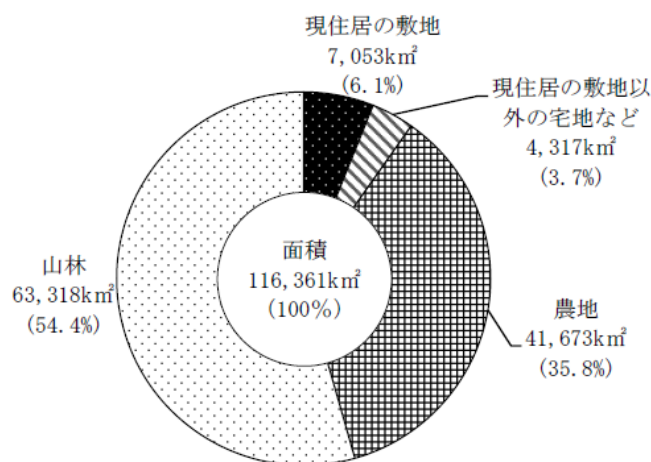
土地基本調査（世帯調査）において空き地率は、空き地等の面積¹を、「世帯の所有する宅地等の面積」

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。

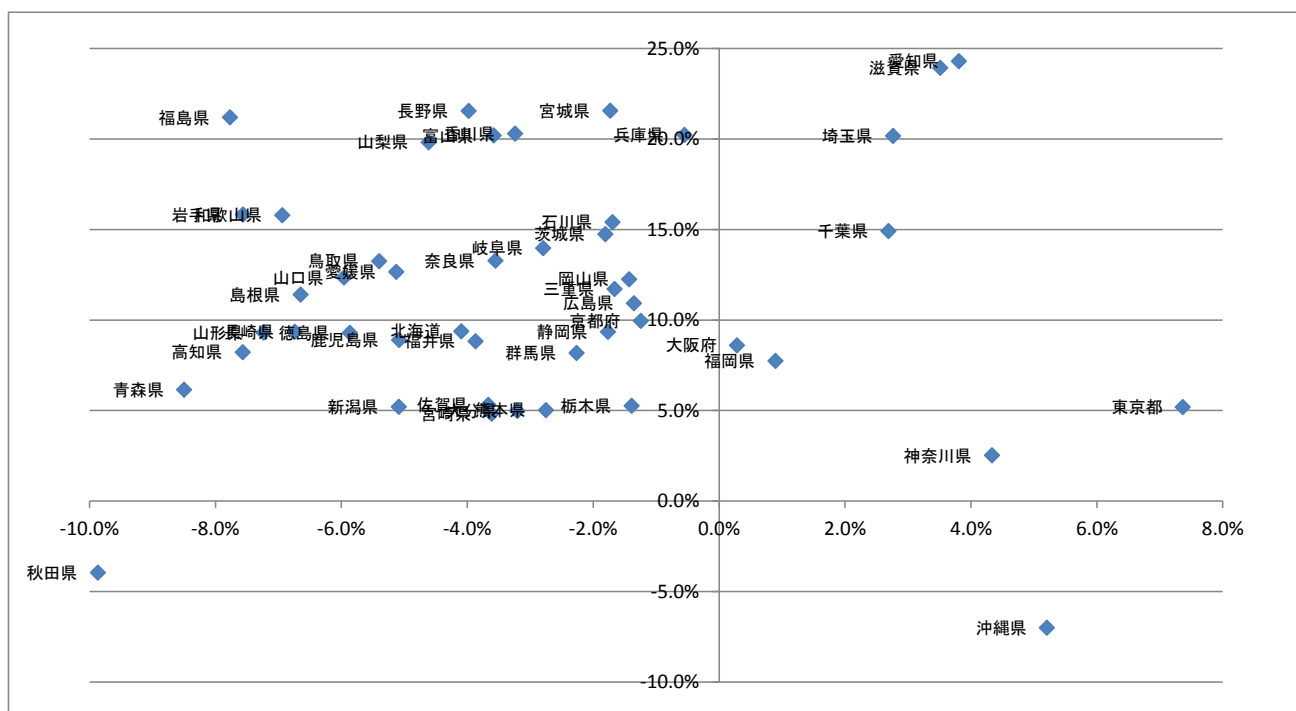
(図表 2) 土地の種類別土地所有面積(平成 25 年)



(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

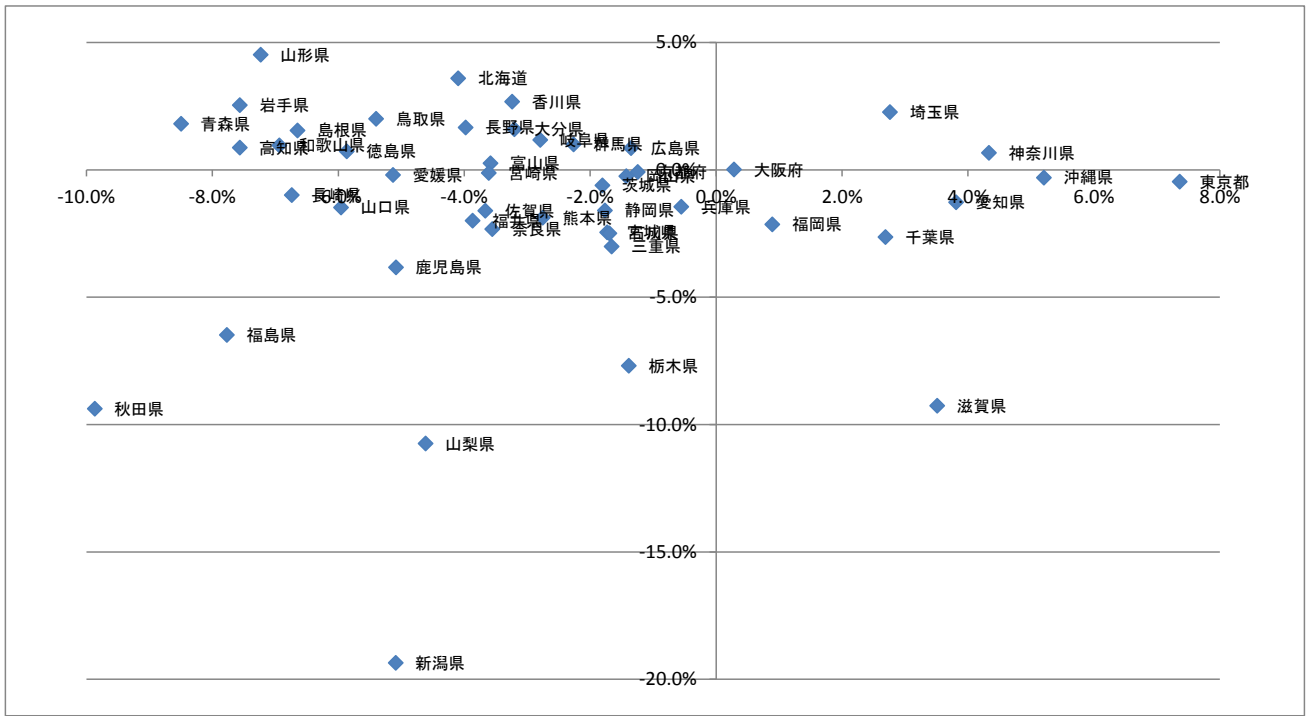


(法人所有土地における空き地率)

土地基本調査においては、ここまで示してきた世帯調査とは別に、法人を対象にした調査も行われている。法人の所有する空き地面積については、法人の所有する宅地などの所有面積のうち、利用現況が空き地（未着工の建設予定地を含む）のもの面積が集計されている。この空き地面積を用いて、空き地の増減率を世帯調査と同様に計算したものを縦軸に、人口増減を横軸にとったものが図表4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。

法人所有の空き地率は、半数以上の都道府県において減少しており、新潟県や山梨県、秋田県、福島県のように、人口が減少しているにもかかわらず空き地率が大きく減少しているところも見られる。

(図表4) 人口増減（横軸）と法人の所有する空き地の増減率（縦軸）との関係

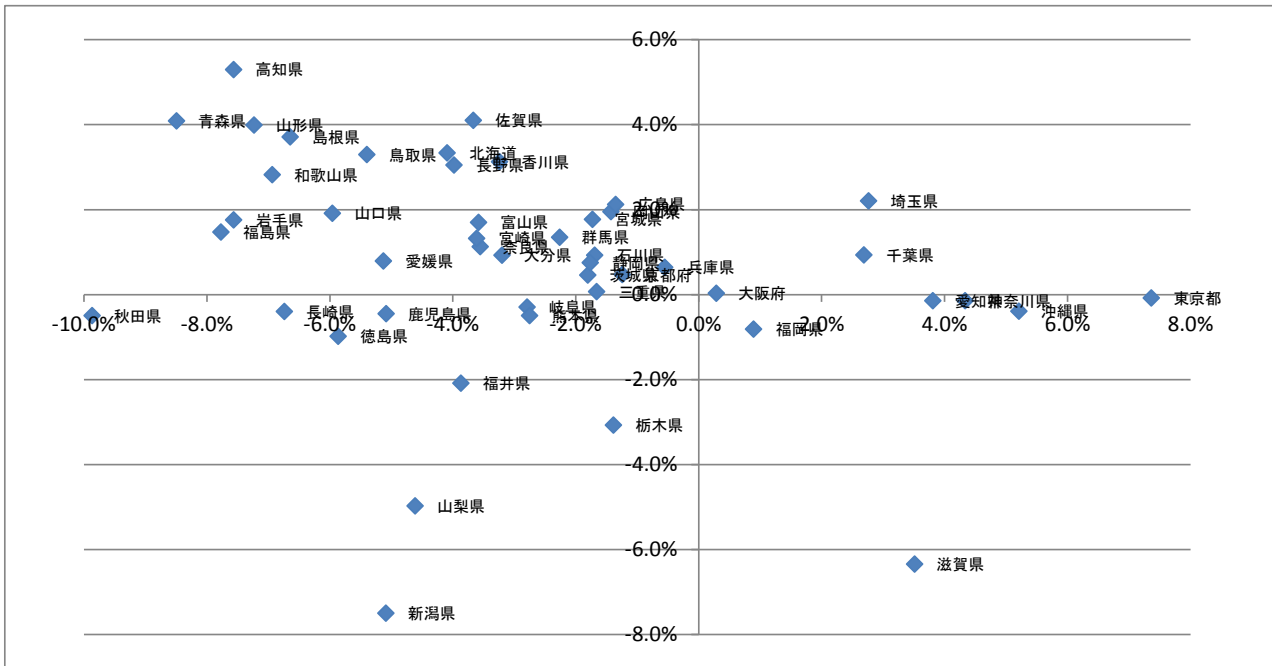


こうした空き地率の大きな変動は、主に事業所・工場用地などの事業用地の売却、転用が原因ではないかと考えられる。このように解釈すれば、世帯所有の空き地率の変動との違いも、都道府県ごとの産業構成と、それによる余剰事業用地の発生状況の違いを反映していると考えられる。いずれにせよ、法人の所有する土地の空き地率は、必ずしも人口増減が空き地率の増減に結びついていない。

なお、法人所有、世帯所有の空き地を合計し、法人所有、世帯所有の宅地を合計したもので除して空き地率を計算し、同様に変動率を人口増減と比較したものが図表5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。

グラフの全体的な傾向で言えば、多くの都道府県で法人所有の土地の方がやや多いため、合計したものをみると法人の変動による影響がより大きく出ている。

(図表5) 人口増減(横軸)と世帯+法人の所有する空き地の増減率(縦軸)との関係



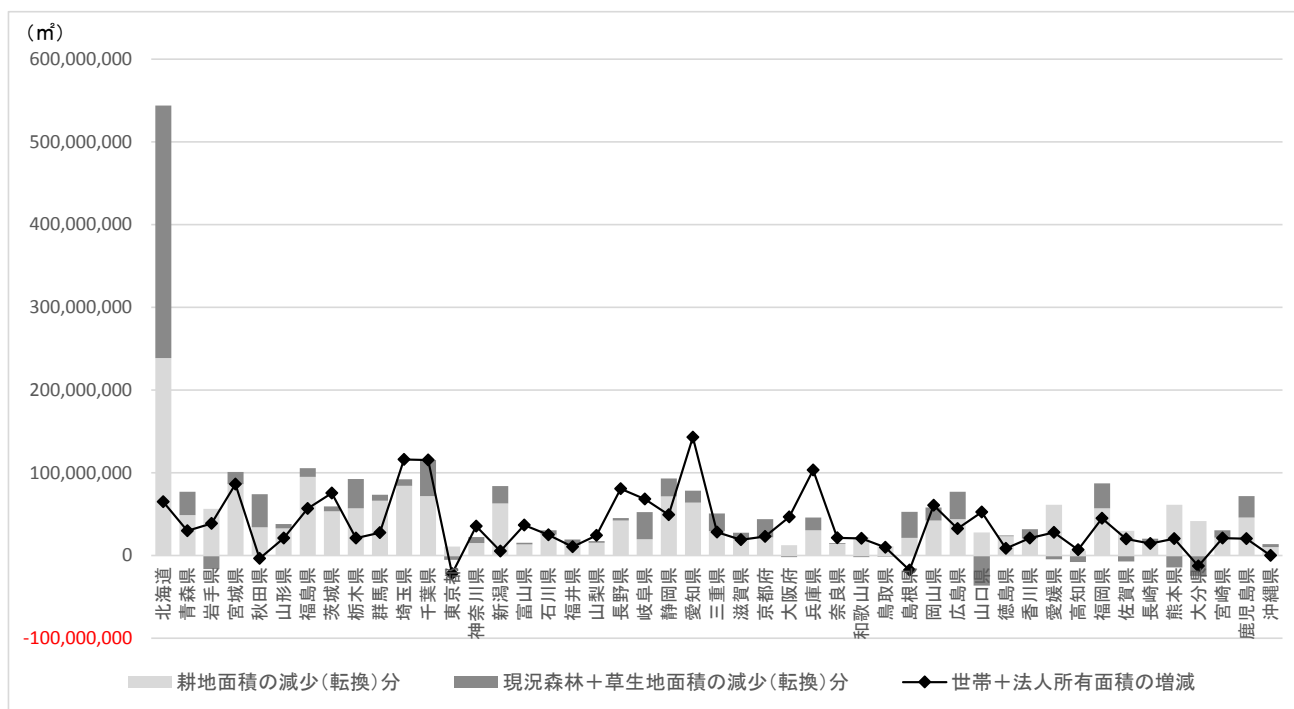
(農地、山林からの転用による影響)

ここで改めて世帯所有の空き地の発生原因について考えてみる。例えば世帯所有の農地や山林が転用される際、これらの土地は、利用される否かはともかく、その多くが宅地に転換されることとなる。農地転用、あるいは山林の開発が、住宅地や法人の事業用地として利用される目途が立っているのであれば、それらの土地は空き地になることなく、空き地率の分母である世帯所有の宅地等面積の増加へとつながり、反対に、利用の目途が立たない土地はそのまま空き地等の増加へとつながると考えられる。

図表6は、法人所有と世帯所有の宅地の合計面積の増減(折れ線グラフ)と、耕地面積²の減少分、森林等面積³の減少分により最大どの程度の宅地面積の増加が見込まれるかを推計したものである(棒グラフ)。都道府県ごとに状況は異なるが、おおむね耕地面積、森林等面積の減少分が宅地等面積の宅地等の変動幅となっている(相関係数 0.305)。耕地面積、森林等面積の減少分と、宅地等面積の宅地等の変動幅のずれが発生する原因としては、公共用地等への転換か、いわゆる所有者不明土地等となっている可能性が考えられる。

² 耕地面積は、農林水産省の農林水産関係市町村別統計をもとに、平成16年から平成26年までの耕地面積の増減を見たものである。
³ 森林等面積は、農林業センサスの林業地域調査等より、平成12年から平成22年までの林野面積(現況森林面積と、森林以外の草生地との合計面積)の増減を見たものである。

(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。

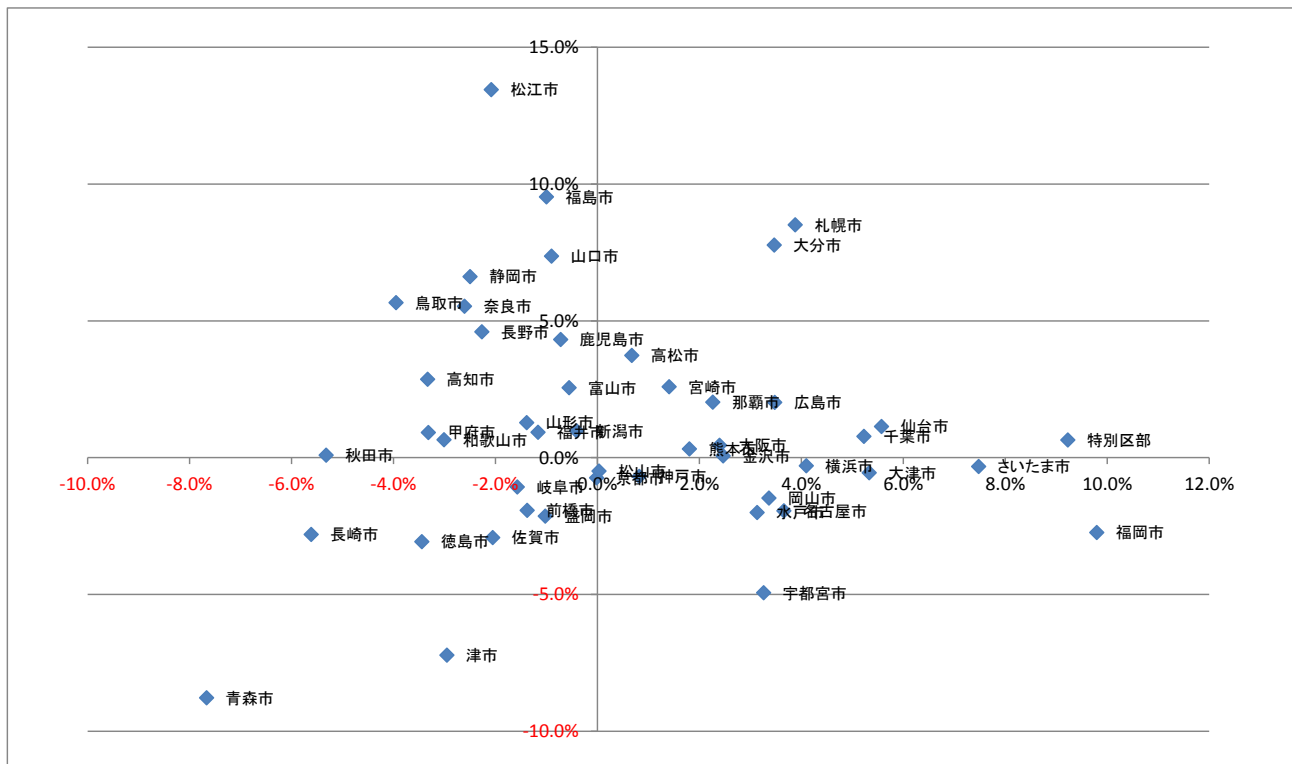
そのような視点から、冒頭に示した4県(福井県、山梨県、岐阜県、徳島県)の動きを改めて解釈するとすれば、都市部ではなく農村部における元・耕地の事業用地利用が比較的進んでいる可能性が考えられる。世帯所有から法人所有に転換すれば、その分分母が大きくなり、見かけの空き地率が下がる。加えて、空き地の事業用地利用が進めば、分子も小さくなるため、空き地率が下がる。ただし、これはあくまでも仮説であり、検証のためには個別各県の土地利用の変化を調べる必要があるのは言うまでもない。

(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)