

# 12 持続可能な地域づくりと小地域の空き家分布

## 空き家の大量発生がもたらす、地域の環境問題

近年、世帯数の増加を上回る新規住宅の建設がされている一方で、空き家率は増加の一途をたどっています。国が行った住宅・土地統計調査によると、2013年の全国の空き家率は約13.5%となり、現状では8戸に1戸が空き家になっています。

2020年以降は世帯数が減少していくという国の予測と併せて考えると、今後さらに空き家が増えると予想されています。

空き家が多い地域では、老朽化した建物が倒壊する危険性が高くなります。また、景観が悪化したり、犯罪の被害にあう可能性も高くなるとされています。さらに、住宅だけでなく、多くの資源と資金を使って作られてきたインフラ(水道・道路・街灯など)や都市施設(学校・病院・お店など)が有効に活用されず、無駄になってしまうことも懸念されています。



老朽化による倒壊



景観の悪化



治安の悪化

## 市内の空き家分布を簡単に調べる方法

空き家問題の原因や対策を考えるためには、空き家の空間分布(「どこ」に「どれくらい」の数の空き家があるのか)を知ることが必要です。空き家の空間分布は、国が行っている住宅・土地統計調査の結果を利用することで、全国の市区町村別の状況を簡単に知ることができます。しかし、市区町村内の詳しい地域別の状況までを知ることはできません。

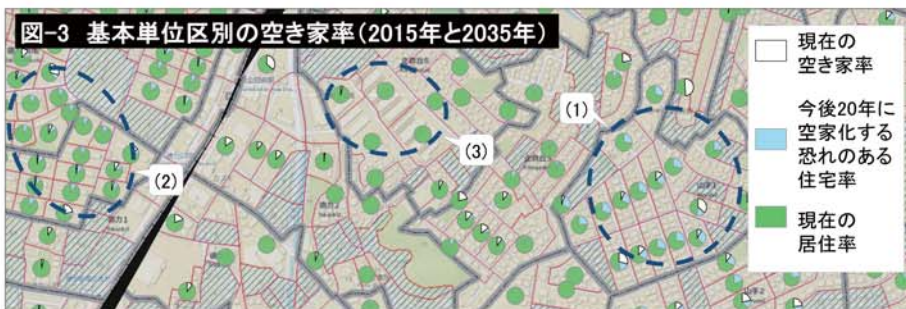
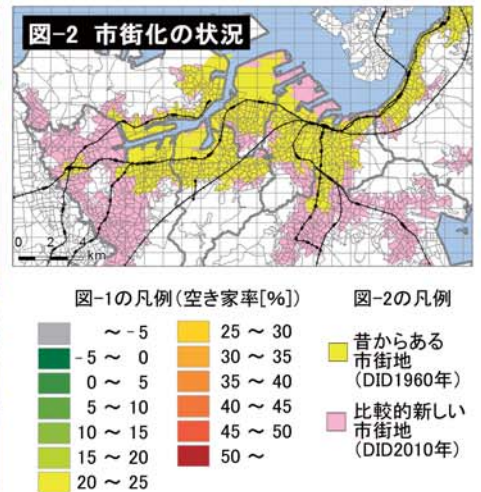
そこでこの研究では、住宅地図からわかる住宅数と国勢調査からわかる世帯数を比較することで、町丁字別(〇〇丁目くらいのサイズ)や基本単位区別(街区くらいのサイズ)といった小地域の空き家分布を簡易に明らかにする方法を提案しました。

小地域の空き家分布は、下式を使って計算しています。

$$\text{小地域の空き家分布} = \text{ゼンリン住宅地図住戸数} - \text{国勢調査小地域集計世帯数}$$

## 小地域別に計算した空き家率の例～北九州市～

現在の町丁字別空き家率(図-1)とこれまでの市街化の状況(図-2)を比べてみると、昔からある市街地ほど、空き家率が高くなっていて、資源が有効活用されていない傾向があることが分かります。



街区別の住戸数と世帯数の将来予測結果から、次のことがわかりました(図-3)。

- (1) 古い戸建の住宅団地では、街区ごとの空き家率がわかります。今後、半分近くが空き家化する街区もあります。
- (2) 大規模な集合住宅団地では、棟単位の空き家率までわかります。
- (3) セキュリティマンションでは戸数がわからないことがあり、解決方法を検討中。

## 持続可能な地域づくりのために

この小地域の空き家分布に人口・世帯数の将来予測などを重ね合わせて分析することによって、持続可能な地域づくりに向けた議論(たとえば防犯計画への活用、立地適正化計画の立案など)の材料として役立てることを目指しています。