

空き家の発生抑制に資する施策と効果に関する研究（概要）

研究責任者 三重大学 大学院工学研究科建築学専攻
東京大学 先端科学技術研究センター
准教授 近藤 早映

1 はじめに

1.1 研究の背景

我が国は、人口減少や少子高齢化を背景に、全国で空き家数が増加している。「令和5年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）¹⁾によると、2023年10月1日時点で総住宅数は6,502万戸で過去最多であり、1978年から一貫して増加の傾向である。また、空き家数も900万戸と過去最多を記録し、空き家率は13.8%となった。これに伴い、空き家をもたらす不都合も健在化し、各地で問題となっている。これらの問題は、齊藤（2014）²⁾によると、「地域に与える外部不経済」「公共サービスの非効率化」「地域の自治能力の低下」「新たな不平等の発生」など多岐に渡ることが指摘されている。人口減少局面にある我が国では、今後も空き家増加の傾向が継続することが予想され、問題が拡散する前に何らかの手を打つことが求められている。もちろん、空き家数の増加に伴い、社会的な問題認知も広がり、各地、各主体による空き家対策は存在する。しかし、自体の深刻さを鑑みると、出来てしまった空き家に対する対処療法的な対策だけでなく、空き家の発生を未然に防ぐ取り組みを含めた包括的な空き家対策が必要であるのは疑いようがない。

1.2 本研究の位置づけ

これまでの空き家研究は、空き家を「既に生じた問題」と捉え、その利活用や危険性への対処を中心に議論してきた。たとえば山本ら（2012）³⁾は住民主体の改修プロセスを、岩崎ら（2016）⁴⁾は行政施策の課題を、久保ら（2018）⁵⁾は自治体と民間の役割分担を論じている。また、流通を扱う研究として、松永（2019）⁶⁾は民宿転用による中古住宅市場活性化を、豊島ら（2021）⁷⁾は歴史的建築物の再流通事例を示してきた。一方、近年は「空き家を生まない」ための発生抑制にも関心が高まりつつある。中島ら（2020）⁸⁾は岡山市での具体的手法と効果を実証し、浅野ら（2022）⁹⁾は地方中核市の計画を比較し民間連携の傾向を見いだした。しかし、いずれも対象地域が限定され、他地域へ一般化できる知見は十分ではない。

本研究は、このギャップを埋めるために第二期空家等対策計画へ移行した全国の自治体を対象とし、①計画上で発生抑制策がどのように位置づけられているか、②その実践と効果が空き家発生の要因とどう関係するか、を包括的に明らかにしようとする点に独自性がある。なお、森垣ら（2023）¹⁰⁾のアンケート結果から、約9割の自治体が発生抑制策を第二期空家等対策計画に盛り込み、その7～9割が具体的施策を明記している一方で、発生抑制の取り組みは手

探りで行っている実態が明らかになっており、本研究が緊急性と必要性を有するのは間違いない。

以上より、本研究は従来の「発生後対処」中心の議論を補完し、① 空き家発生抑制策の全国的動向を把握するとともに、② 実践的取り組みと発生要因の関係性を連続的に分析することで、今後の空き家対策計画に役立つ実務的指針を提示するものである。

1.3 目的と方法、用語の定義

本研究の目的は、空き家発生の抑制に取り組む自治体の取り組みの実態を明らかにし、空き家発生要因に即した抑制の取り組みを分析することで、各地域の特性に即した空き家発生抑制策の立案に資する知見を導くこととする。

具体的にはまず2章で、第二期空家等対策計画に関する文献調査を行い、空き家の発生抑制策の位置付けと評価指標について整理し、その実態を解明する。

次に、3章で、2章の整理から選出した自治体の空き家対策担当者に対するインタビュー調査を行い、空き家発生抑制の取り組みの詳細を分析する。

最後に4章で、個別的観点から社会的観点まで含めた空き家が生じる要因の構造化を行い、空き家の発生要因を考慮した空き家発生抑制策の分析を通じて、各地域の特性に即した空き家発生抑制策を探る。

本研究における用語の定義を以下に示す。

【空き家対策】 空き家問題を解決するために実施する政策や取り組み全般のこと。空き家の発生抑制、利活用促進、流通促進、適切な管理、除却・解体などがある。

【空き家発生抑制】 空き家を過剰に生み出さないようにする、また空き家である状態が長期間続かないようにする政策や取り組み全般のこと。具体的には、チラシや広報誌、自治体ホームページを活用した啓発・周知、空き家バンク、リフォームや移住、除却の補助金、セミナー・講演会等がある。

【空き家発生抑制の取り組み（抑制の取り組み）】 空き家発生抑制のために自治体や住民が行う空き家対策のこと。意識啓発活動、セミナー・講演会等の空き家発生前の取り組みに加え、空き家バンク、リフォーム補助金などがある。なお、空き家発生後に対処的に行う取り組みも一部含む。さらに、空き家の除却支援等の取り組みについても「空き家ではない状態にする」意味で抑制の取り組みに含める。ただし、「行政代執行」や「特定空家等の解体補助金」等の取り組みについては、危険な空き家に対して限定的に行う対策となるため、抑制の取り組みには含めない。

【空き家の発生抑制策（発生抑制策）】 空き家等対策計画における空き家の発生の抑制に関する記述や施策のこと。

2 空き家の発生抑制策の現状

2.1 第二期空家等対策計画策定自治体における計画内での発生抑制策の位置付け

文献調査の概要を表 1 に示す。本研究では、森垣ら（2023）^{10）} による令和 4 年度アンケート調査で第二期空家等対策計画に空き家の発生抑制策を盛り込むと回答した 132 自治体 について文献調査を実施し、第二期空家等対策計画において空き家の発生抑制策がどのように記述されているのかを明らかにし、計画における発生抑制策の位置付けを整理する。

空き家の発生抑制のキーワードで最も出現数が多かったのは「抑制」（110 回）で、次いで「予防」（99 回）であったがキーワードの発現数に関しては、同様の内容を繰り返し記述している場面も複数確認されたため以降では重要視せず、次に計画内のどの部分で空き家の発生抑制に関する記述がなされているかを表 3 に示す。空き家の発生抑制のキーワードの出現箇所でも多かったのは「具体的な取り組み内容」（105 自治体）であり、次いで「空き家対策の基本方針」（96 自治体）、「現状・課題」（60 計画）であった。一方で「自治体の条例」（11 自治体）や「評価指標」（16 自治体）の項目での空き家の発生抑制のキーワードの出現は比較的小さいことが分かる。網羅的に発生抑制への言及があるのは長野県安曇野市のみであり、具体的な取組内容および評価指標を設定し、かつ関連条例の条文への空き家の発生抑制のキーワード盛り込みまで行うのは、北海道岩内町、宮城県大崎市、広島県福山市、山梨県甲斐市の 4 自治体のみであった。

表 1 令和 6 年度文献調査の実施概要

調査名	令和 6 年度文献調査
調査対象	令和 4 年度アンケート調査で、第二期空家等対策計画に抑制策を盛り込むと回答した 132 自治体
実施期間	2024 年 4 月 29 日～2024 年 5 月 10 日
調査方法	①2024 年 4 月 29 日時点でインターネット上で公開されている第二期空家等対策計画を入手 ②空き家化の抑制に関連した 4 つのキーワード「防止」「予防」「抑止」「抑制」が計画のどの部分に書かれているかを調査

表 2 第二期空家等対策計画における「空き家発生抑制」に関するワードの出現状況

		記載自治体数	長野県 安曇野市	北海道岩内町 宮城県大崎市 広島県福山市 山梨県甲斐市
本文	背景・目的	29	○	—
	対象とする空き家	29	○	（岩内）
	現状・課題分析	60	○	○
	基本方針	96	○	○
	取組内容	105	○	○
	評価指標	16	○	○
資料的位置 づけ	体制・問合せ先	26	○	（大崎・甲斐）
	関連条例	11	—	○
	関連制度（空家等対策の推進に関する特別措置法の税制上の措置）	31	○	—

2.2 空家等対策計画における発生抑制策に関する評価指標・施策実施の目標値

空家等対策計画における発生抑制のキーワード出現に大きな差異が見受けられなかったため、空家等対策計画で空き家の発生抑制に特化した評価指標に着目する。その結果、空き家発生抑制に関する評価指標を設定している 16 自治体を抽出した。この空き家の発生抑制に特化した評価指標と数値目標の有無によって、①空き家の発生抑制に特化した評価指標と数値目標を設定している自治体、②空き家の発生抑制に特化した個別の数値目標はないが、計画全体の数値目標がある自治体、③数値目標自体がない自治体、の 3 種に分類し表 3 に示す。

分類の結果、空き家の発生抑制の評価指標と目標値には、複数の組み合わせがあることが明らかになった。指標の内容はセミナーや相談会の開催に関するものが多く、数値目標はセミナー・相談会への参加者や実施の回数

を設定しており、その他の評価指標には空き家バンク登録数や補助金活用件数が設定されていた。

また、空き家の発生抑制に特化した個別の指標が無い自治体(②)には、セミナーや相談会の開催に関する指標がなかった。

2.3 空き家の発生の抑制に関する評価指標と抑制の取り組みの関係

前出の令和4年度アンケート調査の結果を用いて、空家等対策計画における発生抑制策の評価指標と取り組みの関係を分析した。

「①空き家発生抑制に特化した数値目標を設定」に該当する自治体のうち、評価指標及び数値目標と対応した自治体主導の取り組みがある5自治体では、空き家バンク、セミナー・講演会・相談会の開催を実施していた。また、評価指標及び数値目標と対応した民間

主導の取り組みがある自治体は大分市のみであり、NPO法人による空き家啓発のチラシ・ハンドブックの作成、配布と空き家相談窓口の開設が実施されている。

「②発生抑制に特化した個別の数値目標はないが、計画全体の数値目標がある」に該当する自治体では、設定している評価指標が空き家の件数や苦情の件数であり、実施する空き家の発生抑制の取り組みがどの評価指標の達成につながるかが空家等対策計画において明確にされていない。

「③数値目標なし」に該当する自治体では、計画において「事業を実施していく中で有効な指標等を定め検証する」と示されていることから、実施中の空き家の発生抑制の取り組みの達成度を参考に、今後数値目標を設定する計画であると考えられる。

全体的にみると、評価指標と実施されてい

表3 第二期空家等対策計画における評価指標と数値目標

計画の特性	自治体名	空き家発生抑制に特化した評価指標の内容	評価指標の数値目標	
① 空き家発生抑制に特化した数値目標を設定	北海道 岩内町	しりべし空き家BANKへの登録件数（累計）	50件（5件／年）	
	山梨県 甲斐市	無料相談会の相談者数の増進	20人（毎年）	
	岡山県 笠岡市	地域が主体となって空き家対策を実施している地区数	5地区	
	千葉県 銚子市	1）空き家相談会の開催 2）空家セミナー・講演会の開催 3）情報発信 4）住まいの終活の推進 5）移住・定住促進につながる住宅の良質化の推進	1）3回 2）3回 2）ホームページ開設・更新 4）住まいのエンディングノートの作成 5）住居リフォーム制度の拡充や移住・定住促進策での制度導入を検討	
	香川県 小豆島町	空き家バンクへの登録件数（累計）	300件（60件／年度）	
	栃木県 佐野市	1）新規に空家等になった件数 2）空家等総数	1）1100件以下 2）2400件以下	
	千葉県 習志野市	新規空家等の発生戸数	158戸以下（10％減少）	
	新潟県 上越市	空き家化予防を支援する補助金の活用件数（生家等利活用補助金の交付件数）	※財政計画策定時に決定（前計画では3回）	
	北海道 小樽市	1）セミナー、相談会等の開催回数 2）セミナー、相談会等の参加者数 3）セミナー、相談会等の開催後、参加者を対象としたアンケート調査で、アプローチをきっかけに自分の将来に対する意識が変わったと回答した方の割合 4）所有者等から空家等（将来空き家になるものを含む）の処分や活用に関する相談が寄せられた件数	1）10回 2）200世帯 3）40％ 4）100件	
	大分県 大分市	1）空家等の発生予防をはじめ、活用や管理を啓発するための相談会等の実施回数 2）地域の特性に応じた、高齢者等を対象として行う相談会等の実施回数	1）60回 2）30回	
計画の特性	自治体名	計画全体の評価指標の内容	評価指標の数値目標	
② 発生抑制に特化した個別の数値目標はないが、計画全体の数値目標がある	対策計画に網羅的に施策に関する記述あり	長野県 安曇野市	1）空家数 2）苦情件数（単年度）	1）868戸（2割減少） 2）71件（4割減少）
	条例に抑制に関する個別条文あり	広島県 竹原市	1）空き家戸数 2）空き家の解消件数	1）2290戸（空き家を増やさない/現状維持） 2）200戸（当初計画期間と同程度）
		宮城県 大崎市	1）空家等の増加数 2）市場への流通件数 3）危険空き家等の解消	1）地域ごとに上限を設定（10件～40件） 2）20件以上／年 3）10件以下／年
		兵庫県 宝塚市	1）空き家数 3）市内の管理不十分な空き家数 2）空家バンク累計登録件数	1）1500件 2）443件 3）30件
	条例に抑制に関する個別条文あり	広島県 福山市	1）空き家戸数 2）危険空き家等の是正棟数（類型）	1）13470戸（現状維持） 2）1700棟
③ 数値目標なし		東京都 墨田区	1）相談件数 2）セミナー参加者数 3）民間団体の利活用実績 等	数値目標無し

る取り組みが必ずしも連動していないことが指摘できる。

2.4 小括

森垣ら（2023）¹⁰⁾ の令和 4 年度アンケート調査では、132 自治体が第二期空家等対策計画に発生抑制策を盛り込み、その具体的な取り組み内容について明記していると答えた。これらの 132 自治体を対象に令和 6 年度文献調査を実施し、第二期空家等対策計画において空き家の発生抑制策は、「具体的な取り組み内容」、「空き家対策の基本方針」、「現状・課題」の部分に記述される場合が多いこと、一方で「自治体の条例」（11 自治体）や「評価指標」（16 自治体）の項目での空き家の発生抑制のキーワードの出現は比較的少ないことを明らかにした。

空家等対策計画で空き家の発生抑制に関する評価指標を設定している 16 自治体では、空き家の発生の抑制の評価指標と目標値には複数の組み合わせがあること、指標の内容はセミナーや相談会の開催に関するものが多いこと、その他の評価指標には空き家バンク登録数や補助金活用件数が用いられることが整理できた。

3 発生抑制策と取り組みの実施実態

3.1 空き家の発生抑制に関するインタビュー調査の概要

2 章の「①空き家発生抑制に特化した数値目標を設定空き家の発生の抑制に関する評価指標を盛り込む自治体」に分類され、かつ令和 4 年度アンケート調査で自治体が主導する取り組みがあると回答した 8 自治体（岩内町、甲斐市、笠岡市、小豆島町、佐野市、上越市、小樽市、大分市）は、空き家発生抑制に積極的

に取り組む自治体であると判断し、発生抑制の取り組みの詳細を探るインタビュー調査を実施した。調査の概要を表 4 に示す。

表 4 令和 6 年度インタビュー調査の概要

調査名	空き家の発生抑制に関するインタビュー調査 (令和6年度インタビュー調査)
調査対象	岩内町、甲斐市、笠岡市、小豆島町、 佐野市、上越市、小樽市、大分市
実施期間	2024年8月22日～2024年11月22日
調査方法	対面またはオンライン形式による 半構造化インタビュー
質問内容	1. 自治体の空き家数詳細 2. 空家等対策計画における空き家の発生抑制策に関する質問 3. 自治体で実施されている空き家化の抑制のための取り組み 4. 空き家対策全般の取り組みの効果

3.2 空家等対策計画における発生抑制策の位置付け

調査では、自治体担当者に対して、空家等対策計画における空き家の発生の抑制の位置づけと実際の取り組みに関する半構造化インタビューを行った。殆どの自治体で、計画の基本方針の 1 つとして「発生抑制」を盛り込んでいることを聞きとった。例えば上越市では、抑制・利活用・適正管理の 3 本柱で空き家対策に取り組んでおり、それらを並列的に取り扱っていた。総じて、空き家対策においては、発生抑制策も含めた複数のアプローチが求められるという認識を確認した。

2 章で整理した評価指標と数値目標の設定意図については、例えば大分市の場合、空き家相談会の目標値 60 回（相談会 4 回／年と相談窓口の開設 8 回／年で合計 12 回／年×5 年計画）の理由を、「おおよそ 2 か月に 1 回程度という決め方」と回答し、業務状無理のない範囲という観点以外に目標数値の導出に明確な根拠は確認できなかった。「高齢者向け」の相談会開催の指標も、第二期計画から新規に始めた取り組みとのことで、目標数値の設定の根拠は薄い。佐野市の指標・目標値（新規に

空き家になった件数と空家等総数）については、第一期計画時の取り組みの実績値から導出しており、これまでの取り組みの現在地を踏まえた数値設定であり、発生抑制の取り組みとその効果に対する意識は根付き始めているといえる。

その他の4自治体（北海道岩内町、山梨県甲斐市、岡山県笠岡市、香川県小豆島町）でも、評価指標は第一期空家等対策計画時の指標を継続使用し、数値目標は前計画における実績値を踏まえた数値を設定していた。

なお、新潟県上越市と北海道小樽市は第二期空家等対策計画から発生抑制策を盛り込んでおり、他自治体の計画を参考にしたとの回答であった。

3.3 空き家の発生の抑制の取り組みの実態

空き家の発生の抑制のために各自治体で実施されている取り組みについて、「空き家バンク」「啓発・周知（エンディングノートを含む）」「セミナー・講演会・相談窓口」「補助金・支援制度」ごとにまとめる。

【空き家バンク】すべての自治体で実施されている。自治体が独自に運用するもの、近隣の複数自治体合同で運用するもの、都道府県が運用するものに乗り入れるケースなどが存在した。また、自治体が独自に運用するものの中にも、都市計画や建築関連の部署が運用するケースと、移住定住関連の部署や観光関連の部署が運用するケースがあった。自治体が空き家バンクを積極的に活用して所有者と新たな住まい手のマッチングを行う自治体がある一方で、補助金の制度活用のために形式的に物件情報をホームページ等で公開するにとどまる自治体もあり、運用方法や自治体の

関与のあり方には様々な形が見られた。

【啓発・周知】チラシ・パンフレット・広報誌などを活用した空き家問題等の紹介や、セミナー・講演会等の開催告知など、一般に広く周知するものがある。一方、対象を空き家の所有者に絞り、固定資産税納付通知書にて空き家の利活用を促進するような文書の送付を行うものもあった。セミナー・講演会等のパンフレットについて、民間事業者がデザイン支援するケースもあり、住民の意識変容に繋がる工夫の模索といえる。

【セミナー・講演会・相談窓口】自治体が実施するもの、近隣の複数自治体合同で実施するもの、都道府県が運用するものが存在した。中には、民間金融機関やNPO法人が主催する事例も確認した。セミナー・講演会には、自治体の担当者だけでなく、不動産関連の専門家、司法書士等の相続関係の専門家なども同席し、ここにも官民による役割分担の工夫があった。また、想定する参加者も、地元住民だけでなく、都心部の移住希望者向けや高齢者向けなど、空き家活用の潜在的ニーズを掘り起こそうという意図がある取り組みも存在した。

【補助金・支援制度】空き家バンクへの登録を助成条件とする制度が複数存在した。また、リフォームや家財処分、在宅ワークの環境整備など、補助金の使途を細かく限定する制度がある一方、空き家を活用（取得）した移住者支援のように使途を限定しない制度もあった。

上記の取り組みの中で特に特徴的なものに、笠岡市移住定住センター運用の空き家バンク、甲斐市の「マップ2040プロジェクト」（企業移転や移住を促進するために観光地や景観、空き家等の情報を地図データマップとして可視化し、移転や移住の希望者に対して地域の

情報を提供しているもの)、上越市の「住まいの終活ノート」がある。これらは、移住政策を担当する部署が空き家バンクを運用したり、空き家対策部署と税金関連部署が連携して広報周知活動を実施するなど、複数部署が横連携して空き家の発生抑制に取り組む体制が共通している。しかし、民間団体と連携した取り組みは限定的で、小豆島町と町内 NPO 団体（移住や空き家、仕事等の様々な課題解決を目標に、地域おこし協力隊も入って活動）との連携事例のみであった。加えて、笠岡市が参画する連携中枢都市圏共同セミナーのような他自治体との取り組み連携も、笠岡市のみを確認した広域連携による空き家発生抑制の取り組み例であった。

3.4 空き家対策の成果や効果とその根拠

数値目標の達成状況を発生抑制施策の成果・効果として確認した結果、目標値とほぼ同水準で達成していた自治体は甲斐市、小豆島町、上越市、小樽市、大分市の五自治体であった。甲斐市および上越市では、自治体独自の調査により空き家戸数の減少を把握している。一方、小樽市の担当者は「数値目標は達成したものの、それが空き家発生抑制あるいは空き家対策全般の実質的效果に直結しているかを検証できていない」と指摘し、目標値と実質的效果との乖離を懸念していた。

評価指標を設定せずに実施しているその他の発生抑制施策については、成果や効果を定量的に把握している自治体は確認されなかった。

空き家対策全般の成果に関しては、上越市および甲斐市が「住民の空き家に対する意識が近年高まりつつある」と認識していたものの、多くの自治体では「現行の空き家対策は

十分とは言えない」との評価が示された。空き家戸数の減少など、定量的な成果を実感する事例は限定的であり、施策の改善余地が依然として大きいことが明らかとなった。

3.5 今後の空き家発生抑制の取り組み

今後実施したい空き家発生抑制策に関しては、現行とは異なる新規施策に積極的な自治体がある一方、既存施策の改善・高度化に注力する自治体も見受けられた。具体的には、①官民連携を拡充した空き家対策、②立地適正化計画等の上位計画との連携強化、③空き家流通促進策の導入など、多様な方向性が示されている。なお、大分市は今後顕在化が懸念される集合住宅の空き家問題に対して、特化した施策の検討を進める方針を示した。

3.6 小括

本調査のインタビュー結果から、以下の知見が得られた。

第一に、空家等対策計画における発生抑制策は、利活用・適正管理・除却と同等に重要な政策領域として位置づけられていた。空き家の発生抑制を対象とする評価指標については、第一期計画との経年比較を可能とするため従前の指標を継続し、数値目標は過去の実績値を踏まえて設定する手法が採用されていた。

第二に、各自治体が実施する「空き家バンク」「啓発・周知(エンディングノートを含む)」「セミナー・講演会・相談窓口」「補助金・支援制度」の取組に、複数部署の連携により運用されているケースを確認された。一方、民間団体や他自治体との協働は限定的であり、連携体制の拡充が課題として浮かび上がった。

第三に、発生抑制策の成果・効果に関しては、半数以上の自治体が設定した数値目標を概ね達成したと認識する一方で、これらの取

組が実際に空き家戸数の減少にどの程度寄与しているかを定量的に把握できていない実態が浮き彫りになった。したがって、今後は、抑制策の効果検証手法の高度化とフォローアップ体制の整備が求められる。

4 空き家の発生要因を考慮した空き家発生抑制の取り組みの分析

3章で明らかになった課題として、抑制策の効果検証手法の高度化がある。本章では、この効果検証手法の高度化に向けた議論のきっかけとして、まずは空き家の発生に影響を及ぼす要因を構造化し、各自治体の空き家発生抑制の取り組みの位置づけを可視化する。

4.1 空き家の発生に影響を及ぼす要因の構造化

インタビュー調査の結果、個々の空き家には多岐にわたる固有の課題が存在することが確認された。住宅・土地統計調査では空き家を「二次的住宅」「売却用」「賃貸用」「その他」の四類型に分類しているが、佐野市および上越市では独自の危険度指標を用いた類型化を行っていた。このように、全国共通の四分類のみでは各地域の実態を十分に捉えられず、発生抑制策の分析にも限界がある。

先行研究では、矢島ら（2004）¹¹⁾は空き家の所有形態（購入・賃貸・相続）によって利活用意向が異なることを示し、川島ら（2023）¹²⁾は地域住民が不足を感じる機能との関係で活用事例を整理した。これらは所有者側の人的要因＝「ソフト面での発生要因」が空き家発生に影響することを示唆する。一方、氏原（2021）¹³⁾は岡山市において「立地」「急斜面」「歴史」など土地固有の条件が空き家率に影響することを、山下ら（2015）¹⁴⁾は開発の進む地区で空

き家が増加する傾向を明らかにし、物件環境が「ハード面での発生要因」となることを示した。さらに、行武（2019）¹⁵⁾は市場性を尺度に空き家の類型化を行い、経済的要因の重要性を指摘している。

これらの知見と令和4年度アンケート調査結果、および筆者らが参加した空き家セミナーで得られた事例を踏まえ、空き家の発生に影響を及ぼす要因として図1に整理した。

実際の空き家は、ハード面・ソフト面の複数要因を同時に内包していることが多い。さらに市場性は単一の高低尺度では規定できず、例えば交通不便な立地であっても「自給自足志向の少数需要」や住宅以外への用途転換により潜在的価値が向上し得る。このため、市場性はハード・ソフト要因と並列する独立の分析軸として捉える必要があることは申し添える。

以上を踏まえ、本研究では図1で示した三種の要因を、個人・環境・社会というスケールに対応させ、空き家発生要因の全体像を三層構造としてモデル化した（図2）。本モデルを分析枠組みとし、各自治体の発生抑制の取り組みを以下の二視点で捉える。

【レイヤー別アプローチ】ソフト要因・ハード要因・住宅市場要因の各層に対し、独立に潜在的リスクを先制的に除去する取り組み

【クロスレイヤー・アプローチ】個人レベルから社会レベルに至る三層全体に波及効果をもたらす包括的な取り組み

この二元的整理により、個別要因への対処と総合的戦略との相補関係を念頭に置いた実践的な取り組み（施策）選択の方針を導くことを試みる。

4.2 空き家発生抑制の取り組みの可視化

本節では、インタビュー調査で把握した各自治体の空き家発生抑制の取り組みを、本研究が提示する「市場性 × ハード的要因 × ソフト的要因」モデルと対応させた。その結果

を図3に示す。なお、各自治体の対応表の「空き家発生抑制の取り組み」内に示した◎はソフト的要因・ハード的要因・市場的要因の3レイヤーを横断する取り組み、○は同じレイヤーにある複数の個別要因に対応する取り組み

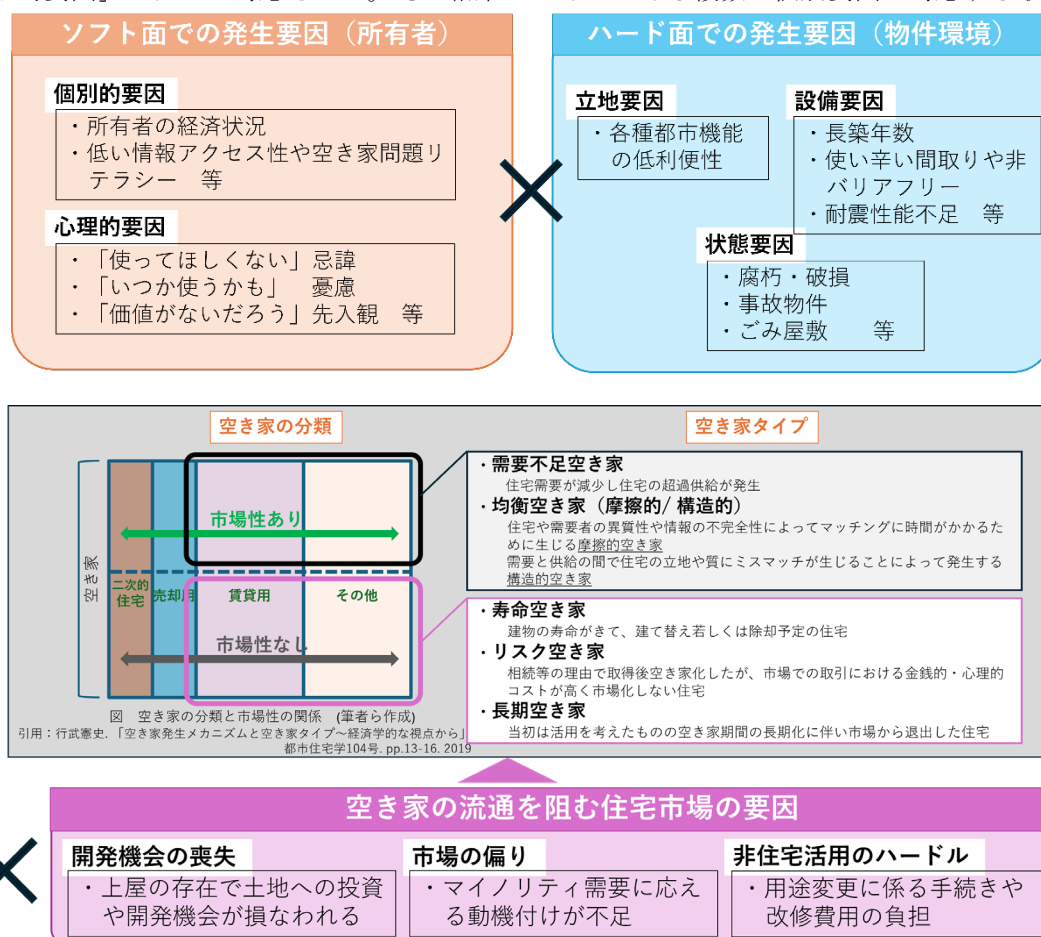


図1 既往研究を基にした空き家の発生に影響を及ぼす要因の整理

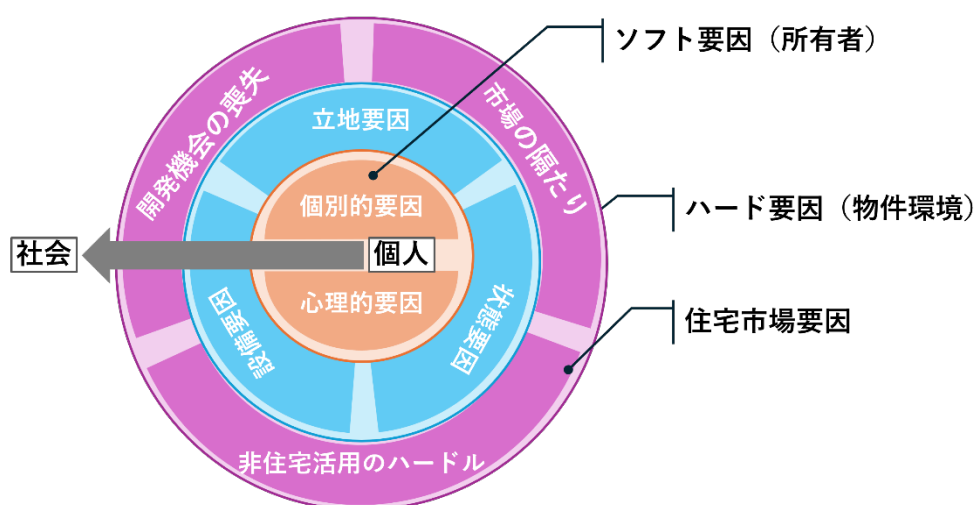


図2 空き家発生に影響を及ぼす要因の全体像

み、の別を表す。以下では、得られた知見を考察と併せてまとめる。

(1) 共通項としての啓発型取り組み

調査対象となった全自治体で、「セミナー・講演会・相談会」が自治体主導あるいは民間主導の形態で開催されていた（図3内の各対応表に太枠で表示）。これらの取り組みは、①情報不足や心理的忌避感の解消、②適正管理や改修知識の提供によるハード的要因の緩和、③潜在的購入・賃借需要の喚起による市場性の向上といったソフト的要因・ハード的要因・市場的要因の低減を同時に狙うものであり、複合的効果を発揮する施策である点が確認できた。

(2) 市場性向上を目的とした地域ブランディング

移住者数が増加傾向にある甲斐市では、「マップ2040プロジェクト」に代表される地域ブランディング型施策が展開されている。また、小豆島町では移住や就労課題に取り組む町内NPO団体との連携も活発で、空き家活用を促す都心でのセミナー開催に繋がっている。このような「地域の魅力を可視化し空き家活用を促進する取り組み」は、市場性レイヤーで大きな効果をもたらす可能性が高い。上越市や佐野市のようにマイノリティ需要（例えば自給自足志向）を抱える地域にも、横展開が可能と考えられる。

(3) コミュニティ主体の関与と家族内合意形成支援

上越市では町内会等の自治組織が主体となって空き家対策に関与する事例が見られた。また、終活ノートの活用など「家族内で相続や活用方針を話し合う契機を設ける取り組み」は、高齢化が進む地域でソフト的要因（心理・社会的要因）の解消に寄与しうる。

(4) 部局分担型体制によるターゲット戦略

高齢化率が比較的高い大分市および笠岡市では、利活用推進部局と管理・除却部局が組織的に分かれ、対象を明確に分担しながら連携している点が特徴的であった。例えば笠岡市では空き家バンクを移住促進部局が担うことで「需要創出」に特化し、他方で老朽危険家屋の除却は別部局が担当する。こうした部局間連携が発生要因に即した取り組み展開を可能にし、結果としてソフト的要因・ハード的要因・市場的要因の各レイヤーへのアプローチが最適化される可能性を示している。

以上の分析から、(1)啓発型取り組みは複数レイヤーに跨る基盤的アプローチとして有効であること、(2)市場性向上には地域特性を訴求するブランディング戦略が鍵となること、(3)コミュニティや家族内合意形成を支援する施策がソフト的要因の低減に寄与すること、(4)発生要因に応じた部局分担と連携体制が取り組みの実効性を高めることが示唆された。これらの知見は、空き家発生抑制策のデザインにおいて、市場性・ハード・ソフト各レイヤーを統合的に捉えた施策実行体系の構築が不可欠であることを裏付けるものと考えられる。

4.3 小括

本章では、まず先行研究と実態調査の知見を統合し、空き家発生要因を〈ソフト要因—ハード要因—住宅市場要因〉の三層として再構成したうえで、これを個人・環境・社会のスケールに対応させた三層モデル（図2）を提示した。次に、同モデルを用いてインタビュー対象自治体の発生抑制の取り組みを可視化することで、取り組みの位置づけと波及範囲を分析した。その結果、①情報提供・啓発型取り組みは三層すべてに作用する基盤施策と

大分県大分市

発生要因		空き家発生抑制の取り組み
ソフト要因 (所有者)	個別的要因	・税金納付通知で啓発 ◎(公民)空き家相談会、セミナー、相談窓口 ・都心でのPR活動
	心理的要因	・税金納付通知で啓発 ◎(公民)空き家相談会、セミナー、相談窓口 ◎(県)NPO法人空き家サポート大分相談窓口
ハード要因 (物件環境)	立地要因	
	設備要因	○バンク掲載物件購入補助金 ・リフォーム、家財処分補助金 ・移住者、子育て世帯補助金
	状態要因	◎(県)NPO法人空き家サポート大分相談窓口 ◎(公民)空き家相談会、セミナー、相談窓口 ○バンク掲載物件購入補助金 ○(金)老朽危険空き家解体補助金 ・住み替え情報バンク
住宅市場 要因	開発機会の喪失	○(金)老朽危険空き家解体補助金
	市場の隔たり	・移住者、子育て世帯補助金 ○バンク掲載物件購入補助金 ・都心でのPR活動
非住宅活用のハードル		

香川県小豆島町

発生要因		空き家発生抑制の取り組み
ソフト要因 (所有者)	個別的要因	・空き家バンク ・(NPO、地域おこし協力隊)セミナー講演、相談窓口 ○パンフレットで啓発 ◎都心でセミナー開催
	心理的要因	・家屋敷課税 ◎空き家活用補助金 ○パンフレットで啓発
ハード要因 (物件環境)	立地要因	
	設備要因	・耐震、リフォーム補助金
	状態要因	◎事業所整備型補助金
住宅市場 要因	開発機会の喪失	・除却支援補助金
	市場の隔たり	◎空き家活用補助金 ◎都心でセミナー開催
非住宅活用のハードル ◎事業所整備型補助金		

新潟県上越市

発生要因		空き家発生抑制の取り組み
ソフト要因 (所有者)	個別的要因	・新聞、HP広報誌で広報・周知 ◎空き家バンク ◎相談会、セミナーの開催 ◎町内会が住民転出の際に連絡先を聞く事例 ・チラシの作成
	心理的要因	◎住まいの終活ノート
ハード要因 (物件環境)	立地要因	
	設備要因	◎リフォーム補助金
	状態要因	◎住まいの終活ノート ◎空き家バンク ◎町内会が住民転出の際に連絡先を聞く事例
住宅市場 要因	開発機会の喪失	
	市場の隔たり	◎相談会、セミナーの開催
非住宅活用のハードル ◎リフォーム補助金		

岡山県笠岡市

発生要因		空き家発生抑制の取り組み
ソフト要因 (所有者)	個別的要因	・(高梁川流域連携中枢都市圏)空き家対策セミナーの開催 ・(NPO)まちづくり計画作成の手伝い ・(県民)冊子の配布
	心理的要因	・(公/民)空き家バンク掲載から交渉まで
ハード要因 (物件環境)	立地要因	
	設備要因	◎リフォーム補助金
	状態要因	・(空き家バンク登録を条件に)家財処分
住宅市場 要因	開発機会の喪失	・解体の補助金
	市場の隔たり	
非住宅活用のハードル ◎リフォーム補助金		

栃木県佐野市

発生要因		空き家発生抑制の取り組み
ソフト要因 (所有者)	個別的要因	◎空き家の相談会 ・HP、チラシでの啓発 ・空き家バンク ◎リフォーム補助金
	心理的要因	
ハード要因 (物件環境)	立地要因	
	設備要因	◎リフォーム補助金
	状態要因	◎空き家の相談会
住宅市場 要因	開発機会の喪失	
	市場の隔たり	
非住宅活用のハードル ◎リフォーム補助金		

北海道小樽市

発生要因		空き家発生抑制の取り組み
ソフト要因 (所有者)	個別的要因	◎空き家プラットフォーム ・(道)空き家バンク ◎空き家ガイドブック ◎(公/民)セミナー・相談会、ふれあいトーク ◎チラシ配布
	心理的要因	○(公/民)セミナー・相談会、ふれあいトーク
ハード要因 (物件環境)	立地要因	
	設備要因	
	状態要因	◎空き家ガイドブック ◎チラシ配布
住宅市場 要因	開発機会の喪失	・管理不全空き家解体助成制度
	市場の隔たり	◎空き家プラットフォーム
非住宅活用のハードル		

北海道岩内町

発生要因		空き家発生抑制の取り組み
ソフト要因 (所有者)	個別的要因	◎(複数町合同)しりしべ空き家バンク ◎空き地バンク ◎HP、広報誌で啓発 ○(道主催、銀行主催)空き家相談会 ◎アンケート調査
	心理的要因	◎(空き家コンサル、宅建業者、司法書士と合同)空き家予備軍相談会 ○(道主催、銀行主催)空き家相談会
ハード要因 (物件環境)	立地要因	○空き家等管理システム
	設備要因	
	状態要因	◎アンケート調査 ◎空き家等管理システム ◎HP、広報誌で啓発
住宅市場 要因	開発機会の喪失	◎空き地バンク
	市場の隔たり	◎(複数町合同)しりしべ空き家バンク ◎(空き家コンサル、宅建業者、司法書士と合同)空き家予備軍相談会 ・空き店舗活用補助金
非住宅活用のハードル		

山形県甲斐市

発生要因		空き家発生抑制の取り組み
ソフト要因 (所有者)	個別的要因	◎相談会、HP・広報で告知 ◎(商工観光課)空き家バンク ○空き家のマンガ ◎リフォーム補助金
	心理的要因	○空き家のマンガ
ハード要因 (物件環境)	立地要因	◎マップ2024プロジェクト
	設備要因	
	状態要因	◎相談会、HP・広報で告知 ・(司法書士会)相続人関係図作成 ◎リフォーム補助金
住宅市場 要因	開発機会の喪失	
	市場の隔たり	◎(市商工観光課)空き家バンク ◎相談会、HP・広報で告知 ◎マップ2024プロジェクト
非住宅活用のハードル ◎リフォーム補助金		

図3 各自治体の空き家発生抑制策と
空き家発生に影響を及ぼす要因との対応

なり得ること、②地域ブランディングを伴う市場性向上策はマイノリティ需要を含む潜在的市場を活性化しうること、③コミュニティ主体の関与と家族内合意形成支援はソフト要因を効果的に低減すること、④部局分担と連携体制の明確化は要因特性に即したターゲット戦略を可能にすることが示された。これらの知見は、空き家発生抑制策の立案において、三層モデルを指標とすることで個別要因へのピンポイント対応とクロスレイヤー型の総合戦略とを補完的に組み合わせる重要性を裏付けるものとする。

5 総括

5.1 まとめと考察

本研究は、第二期空き家等対策計画において「発生抑制策の評価指標と数値目標を設定し、かつ対応する取組を実施している」全国8自治体を対象に、①計画上での発生抑制策の位置づけ、②抑制の取り組みの詳細、③空き家の発生要因を考慮した空き家発生抑制策の分析と評価、の分析を多面的に行った。主要な知見は、以下の四点に収斂する。

1) 空き家抑制策の位置づけの明確化

対象自治体はいずれも「抑制・利活用・適正管理（除却）」を並列的に掲げ、発生抑制を基本方針の支柱に据えていた。発生抑制を単なる副次的課題ではなく、戦略的課題として扱う姿勢が共通していた点は、従来研究で指摘されてきた「発生後対処偏重」を補完する実務的示唆である。

2) 三層モデルを用いた空き家発生要因一取り組みマッピング

先行研究・アンケート・インタビューを統合して構築した〈ソフト要因—ハード要因—住宅市場要因〉三層モデル（図2）は、個別取

り組みがどの要因レイヤーに作用するのかを可視化し、レイヤー別取り組みとクロスレイヤー取り組みの双方を整理するうえで有効であった。特に、啓発型取り組みや地域ブランディング取り組みは三層を横断的に波及し得る「基盤施策」と位置づけられる一方、補助金・バンク制度は特定レイヤーに対する「ターゲット施策」として機能していた。

3) 効果検証手法の課題

空き家発生抑制策の多くは「回数」「参加者数」等で効果を測定していたが、空き家戸数の変動との因果関係を定量的に把握している自治体は皆無であった。目標値が「業務上無理のない範囲」や「前計画実績の延長」で設定されるケースが多く、エビデンス・ベースの指標設計に課題が残る。

4) 組織体制と連携の重要性

部局分担・連携型（利活用推進部局と管理・除却部局を分けたうえで連携）の自治体は、要因特性に応じて資源を最適配分しやすく、ハード・ソフト・市場各レイヤーへのアプローチを相対的に最適化していた。一方、民間団体や他自治体との水平連携は限定的で、広域的なノウハウ共有の必要性が確認された。

以上より、三層モデルは空き家発生抑制の取り組みの体系的整理とギャップ分析に有効性があると考えられる。しかし、評価指標のエビデンス化と連携体制の強化が、空き家発生抑制策の実効性向上に不可欠であることも示唆された。

5.2 研究の課題と今後の展望

本研究で得られた成果にもかかわらず、以下の制約が残る。

サンプル範囲の限定：調査対象が8自治体に

限定されたため、人口規模や都市・農村・島しょ部など地域タイプの偏りを完全には排除できなかった。

効果検証の定量化不足：抑制策や取り組みと空き家戸数の統計的因果関係を縦断的に検証できるデータセットが十分ではなく、担当者ヒアリングに依拠する主観評価が多かった。

市場性評価の粗さ：住宅市場要因の把握は概念整理に留まり、実際の売買・賃貸成約データや地価変動を用いた計量分析は行っていない。

政策実装プロセスの追跡不足：部局連携や民間協働の実際の意思決定・運用プロセスについては断片的把握にとどまり、PDCA サイクルの有効性を検証できていない。

上記を踏まえ、今後の研究では、全国パネルデータの整備と統計モデリングにより、三層モデルの外的妥当性と因果メカニズムを検証すること、固定資産税台帳・不動産市場データ・GIS を組み合わせた時空間分析を導入し、抑制策の効果を高解像度で測定することを検討したい。また、これらの研究を通じて、地域特性に即したエビデンス・ベースの空き家発生抑制策の構築と、持続可能な住宅ストックマネジメントへの貢献を目指したい。

参考文献

- 1) 総務省統計局：令和5年住宅・土地統計調査結果、2024年12月23日閲覧、<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/tyousake.html>
- 2) 齊藤広子（2014）、「空き家問題予防・解消のための不動産制度上の課題」、日本不動産学会誌 Vol.28-3、pp.24-31
- 3) 山本幸子、中園真人、利光由江、渡邊弘崇（2012）、「中山間集落における空き家を活用した都市農村交流施設の整備プロセスー集落住民を主体とする改修・増築工事の事例研究ー」、日本建築学会計画系論文集 No.77-676、pp.1423-1430
- 4) 岩崎忠（2016）、「空家特別措置法施行後の自治体の空き家対策ー公共政策からのアプローチー」、地域政策研究（高崎経済大学地域政策学会）Vol.19-2、pp.11-

33

- 5) 久保文乃、小川宏樹（2018）、「行政および民間セクターによる空き家の解決に向けた取り組みに関する研究ー徳島県のケーススタディーー」、都市計画報告集 Vol.17-2、pp.165-171
- 6) 松永光雄（2019）、「空き家問題解決のための中古住宅市場の活性化」、東洋大学大学院紀要 Vol.55、pp.1-15
- 7) 豊島祐樹、川上光彦、関口達也、沈振江（2021）、「金沢市における歴史的建築物の空き家の流通・再利用の実態と課題」、日本建築学会技術報告集 Vol.27-66、pp.908-913
- 8) 中島恵太、氏原岳人、織田恭平（2020）、「空き家にさせないための態度・行動変容に関する研究」、都市計画論文集 Vol.55-3、pp.288-294
- 9) 浅野純一郎、井上佑樹（2022）、「地方中核市における空家等対策計画の運用状況と課題に関する研究」、都市計画論文集 Vol.57-1、pp.114-125
- 10) 森垣隆暉、近藤早映（2023）、「空家等対策計画における空き家の発生抑制策と取り組みの実態に関する研究」、都市計画論文集 Vol.58-3、pp.1219-1225
- 11) 矢島朝子、中村悟、佐藤滋（2004）：「地方都市中心市街地における空き家発生の経緯と利用意向に関する研究ー山形県鶴岡市を事例としてー、地方致死中心市街地の衰退メカニズムと再生方策に関する研究(5)-」、日本建築学会大会学術講演梗概集 2004、pp.41-44
- 12) 川島多聞、大原一興、藤岡泰寛（2024）：「中山間地における空き家の発生に関する研究ー山北駅前商店街の空き店舗を活用した定住・移住促進及び地域共生社会づくりの取り組みを通じて」、横浜国立大学地域実践教育研究センター地域課題実習・地域研究報 2023 年度、pp.244-245
- 13) 氏原岳人（2021）：「衰退する地区の条件-岡山市に発生する空き家に着目して-」、都市計画論文集 Vol.56 No.3、pp.681-687
- 14) 山下伸、森本章倫（2015）：「地方中核都市における空き家の発生パターンに関する研究」、都市計画論文集 Vol.50 No.3、pp.932-937
- 15) 行武憲史（2019）：「空き家発生メカニズムと空き家タイプー経済学的な視点から」、都市住宅学 Vol.104、pp.12-16