

# 空き家が「ぼろぼろ」になることで発生するコストに関する調査

(研究期間：令和2年度～令和4年度)

住宅研究部 住宅計画研究室

主任研究官(博士(工学)) 内海 康也 室長 藤本 秀一 主任研究官(博士(工学)) 渡邊 史郎  
住宅研究部 部長(博士(工学)) 長谷川 洋



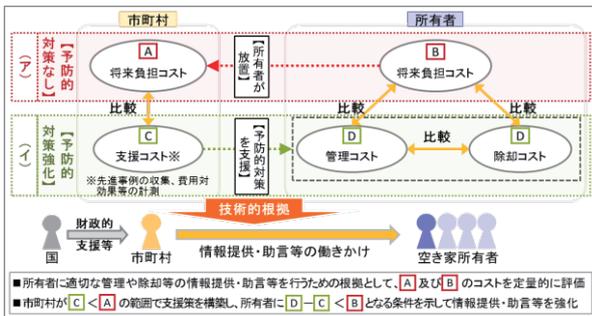
(キーワード) 空き家、管理不全化予防、定量化手法

## 1. はじめに

空き家の増加に伴い、「管理不全空き家」の将来的な増加が懸念される一方、市町村や所有者の負担の増大も見られており、適切な管理の実施や各種支援についての情報提供・助言等、空き家の管理不全化を予防するための対策の強化が求められる状況にある。本研究はこれに対応するため、①管理不全化を予防するために最低限必要な管理水準を明らかにするとともに、②管理不全化の予防的対策の効果の定量的な評価手法を開発する。換言すると、空き家が「ぼろぼろ」になるとどれだけ「損」をするのか、きれいに管理するとどれだけ「得」をするのかを、わかりやすく示すことがねらいである。

## 2. 研究の概要

ある市町村における予防的対策の効果は、(ア) 予防的対策を実施しなかった場合の総コスト(管理不全化により将来負担が増加等)と、(イ) 予防的対策を実施した場合の総コスト(予防的対策コスト、所有者の管理コスト等)をそれぞれ計算し、差を取



ることにより求める(図)。この計算のために、まず1件の空き家のコストを計算する。このとき、空き家について計算する項目は、市町村と所有者で異なるほか、空き家が「ぼろぼろ」か「きれい」かによるちがいが等、多様な項目について、計算のための基礎的な単位(原単位)を適切に設定する必要がある。

そこで、この原単位について、対策や管理の実施主体や建物状態別等に項目を整理した上で、市町村ヒアリングやアンケート調査、文献調査による収集・整理を行った(表)。整理したデータを用いて空き家1件についての試算を行ったところ、管理不全化した場合の負担コストは、きれいに管理した場合の管理コストより大きくなる可能性が示唆された。

表 原単位データの整理イメージ

管理項目	腐朽・破損の状態				
	1	2	3	4	5
1:戸締まりの確認	U11	U12	U13	U14	U15
2:住宅内の清掃	U21	U22	U23	U24	U25
3:管理のための移動	U31	U32	U33	U34	U35
4:税制の特例外れ	U41	U42	U43	U44	U45
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
n:⋮	Un1	Un2	Un3	Un4	Un5

## 3. 今後の展開

ある市町村における予防的対策の効果を定量化するためには、市町村、所有者それぞれの行動を適切に表現する必要がある。このため、市町村における空き家数、人口や地域性等も反映する形でのシナリオ検討を実施する。その上で、いくつかのケーススタディを実施し、予防的対策の効果の定量化に取り組む予定である。