

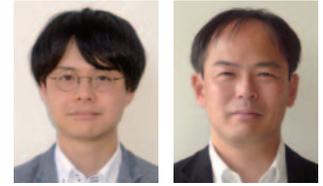
空き家の管理・対策に要するコストと効果の定量化に関する調査

(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



(キーワード) 空き家、空き家管理、管理不全化予防、コスト推計

1. はじめに

近年わが国では、空き家が増加してきており、これに伴い、適切な管理がされていない「管理不全空き家」の将来的な増加が懸念されている。また、市町村や所有者の負担の増大も見られており、適切な管理や各種支援の実施により、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ている。これに対応するため、国総研では、「空き家の管理不全化に対する予防的対策効果の定量化に関する研究」において、「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、「管理不全化の予防的対策効果の定量化手法」を開発することを目的としている。言い換えると、空き家が「ぼろぼろ」になるとどれだけ「損」をするのか、適切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を目指している。

なお本課題では、予防的対策として、適切な管理や各種支援施策についての情報提供・助言や活用・

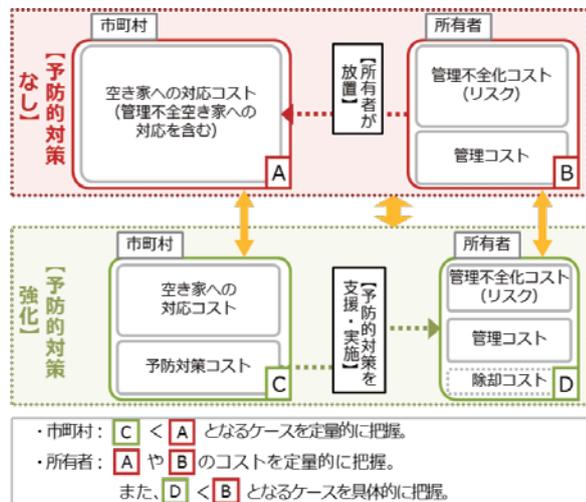


図-1 予防的対策有無別のコスト等比較イメージ

除却の補助事業等を、空き家対応として、市町村の担当部局による所有者調査や空家法に基づく対応等を位置づけている。

予防的対策効果の定量化の基本的な考え方は、予防的対策を行ったときと行わなかったときで、それぞれに要するコストを比較するものである(図-1)。2022年度は、1) このコストを推計する「空き家の管理不全化の予防的対策効果の定量化ツール(以下、定量化ツール)」を開発し、2) 市町村等を対象としたケーススタディおよび定量化ツールの改良を主として行った。

2. 定量化ツールの開発

定量化ツールは、「市町村版」と「所有者版」の2種類を開発した。市町村版ツールでは、人口、住宅数、空き家数を入力として、人口規模等に応じた想定シナリオに基づき、ある期間について推計を行う。具体的には、各年における「予防的対策に要するコスト」、「空き家対応に要するコスト」および、「予防的対策による効果」、「空き家対応による効果」を推計する。「効果」は管理が改善された住戸数等で算出され、推計の次時点における要対応空き家数が減少すること等により、対応等に要するコストが減少する形で表される(図-2)。これにより、予防的対策を実施した場合の効果を実量的に把握するこ

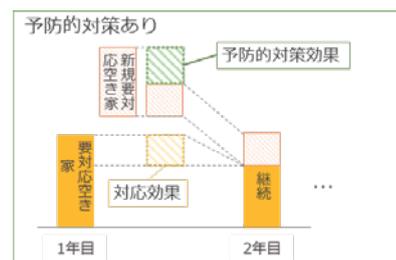


図-2 空き家対策効果(市町村)の推計イメージ

とができ、例えば、今後の市町村の空き家対策の検討において、具体的に実施する予防的対策の検討や、人員配置の検討等への活用が可能である。

所有者版ツールでは、ある期間を対象に、各年における「管理に要するコスト」、「管理不全化することにより生じる対応コスト」、「管理不全化により生じる事故等のリスク」を算出する。また、期間累積のコストと、想定される除却コストを算出する（図-3）。これらを比較することにより、所有者にとって適切な管理を実施することが有利であることや、場合によっては除却も現実的な選択肢となることを定量的に示すことが可能となる。

3. 市町村等を対象としたケーススタディ

ある市町村を対象とした定量化ツールによる試算結果を図-4に示す。この例では、予防的対策を実施しない場合、空き家の減少に限られた数に留まっている。一方、予防的対策を実施した場合には、一定数減少

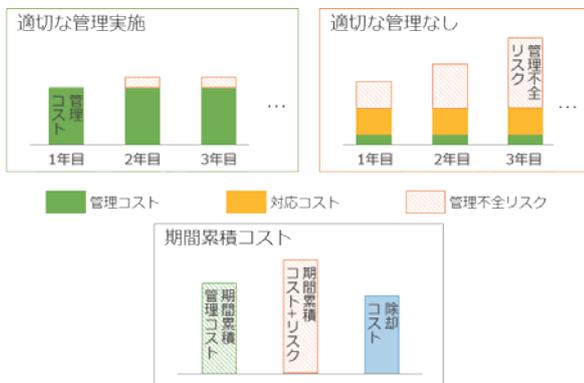


図-3 空き家管理コスト（所有者）推計イメージ

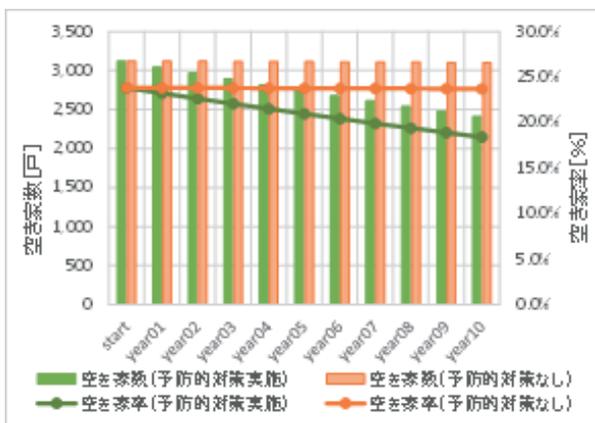


図-4 予防的対策有無別将来空き家数の推計例

が見られ、予防的対策の実施効果が空き家の活用・除却に表れている。また分析結果からは、予防的対策の効果は、比較的管理状態のよい空き家に対し、活用・除却を後押しする性格を有すること、他方、空家法等を含む空き家担当部署による対応等の効果は、比較的管理状態の良くない空き家に対し、管理状態を引き上げる性格を有することが示された。

これを踏まえ、住宅特性や人口特性等を考慮して選択した5市町（県庁所在地、人口規模の小さい自治体を含む）に対し、定量化ツールによる試算結果および空き家対策等についてのヒアリング調査を実施した。具体的には、定量化ツールによるコストおよび効果の推計結果と、普段の業務に照らした実績との間にどの程度の差異が生じているか、推計に必要となる市町村の空き家対策に要するコスト単価等の原単位データ¹⁾の妥当性等について意見を伺った。

改善点として、実績値と推計値の差異が大きくなりやすい項目の抽出、推計結果の表示のわかりやすさ等が得られた。また評価できる点として、推計結果が一定の妥当性を有することや、具体的な活用場面が想定できること等が得られた。これらの意見を整理し、定量化ツールへフィードバックする形で改良を実施した。

4. おわりに

2022年度が研究の最終年度であることから、今後は、市町村ヒアリング結果等を踏まえた修正を行った上で、管理不全化を予防するために最低限必要な管理水準および定量化ツールを含む形で、管理不全化の予防的対策の効果の定量化手法として速やかに取りまとめる。また、定量化ツールについては、市町村および所有者の今後の空き家対策や管理の方針検討等における活用に向けて、準備が整い次第、国総研HP²⁾で公開する予定である。

1) 定量化ツールの作成にあたり必要となる、市町村の空き家対策に要するコスト単価や、所有者の管理に要する単価等の原単位データは、2020、2021年の調査により収集したものである。

2) 住宅計画研究室HP

<http://www.nilim.go.jp/lab/ibg/index.htm>