

全国の空き家等の地理別・属性別分析

～GISと公的統計マイクロデータの紐づけによる住宅ストックの詳細分析～



国立研究開発法人 建築研究所 住宅・都市研究グループ 主任研究員 中野 卓

研究の背景・目的

■近年、公的統計調査データの活用の門戸が拡大

- ・統計法改正(2019年)に伴う、法33条利用手続きの簡素化
- ・マイクロデータ利用ポータルサイト「miripo」の開設

→公的統計調査を活用し、**世帯や住宅ストック等に関する新たなデータを取得することも可能に!**

■しかし…、活用例は未だ少ない現状にあり、研究手法等も十分に知られていない

- 建築分野における**統計活用アイデアと実践例の蓄積が重要**
- 総務省の**令和5年住宅・土地統計調査**の個票約340万件から、政策対象として重要度の高い「**戸建住宅空き家**」の**立地属性データ**を整備した

推計の手順

■利用したデータセット

- 【政府統計の総合窓口 e-Stat】
 - ・令和2年国勢調査「小地域(基本単位区)」境界データ
- 【国土数値情報ダウンロードサービス】
 - ・土地利用細分メッシュ 2021年度版
 - ・都市計画決定情報 2022年度版

■推計手順

- ①基本単位区境界を調査区境界に統合
非可住地(森林、河川・湖沼、海浜等)を除外
- ②求めたい立地属性データと重ね、面積按分係数を算出
- ③調査区毎の個票情報から空き家戸数を集計し、
面積按分係数を乗算して地区単位の推計値を算出

全国・都道府県・市区町村単位に合算し、最終的な推計値に!

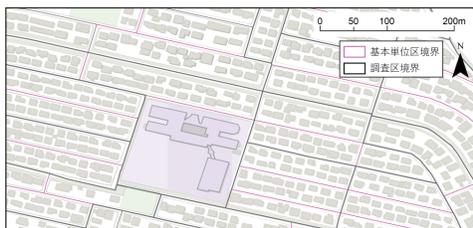


図. 調査区境界の作成例

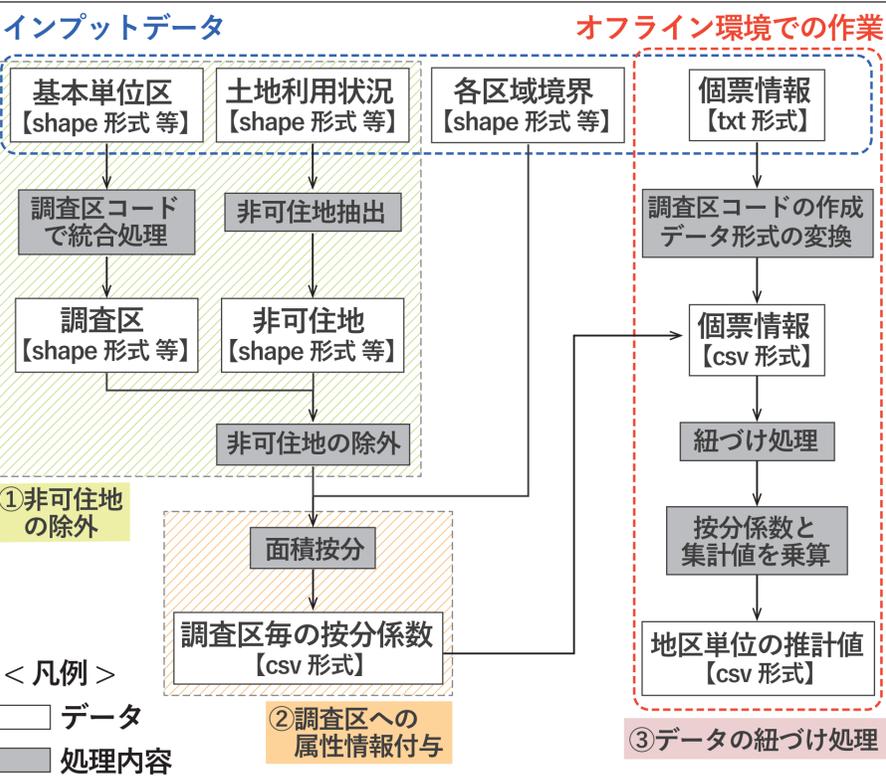


図. データ集計の手順

推計結果

【用語説明】

その他空き家: 賃貸や売却、別荘等の特定の活用目的がない空き家
腐朽・破損: 主要な構造部分(壁・柱・床・はり・屋根等)の破損等が外観目視で確認されたもの

■「戸建住宅空き家」の立地状況(表1)

- ・日本の**戸建住宅空き家の2/3は市街化区域外**に存在
- ・都市計画区域外では、**戸建住宅のうち4軒に1軒が既に空き家**
- ・空き家の腐朽・破損率は地域による差が小さい

■「使える空き家」はどれくらいある?(表2)

- ・再活用に適したその他空き家を**①居住誘導区域内にある、②腐朽・破損がない**の2点で定義
- 居住誘導区域 GIS データが公開済みの366市町で分析した結果、**再活用に適したその他空き家は全体の36%に留まる**と推計された

全国計(千戸)	全体	都市計画区域※			都市計画区域外※	
		市街化区域	調整区域	非線引き区域		
戸建住宅・ストック全体	32,809	29,690	18,799	4,088	6,804	3,119
戸建住宅の空き家	3,523	2,786	1,380	387	1,019	737
下段: 空き家率	10.7%	9.4%	7.3%	9.5%	15.0%	23.6%
うちその他空き家	2,851	2,236	1,093	333	811	600
うち腐朽・破損あり	715	546	258	88	200	165
下段: 腐朽破損率	25.1%	24.4%	23.6%	26.4%	24.7%	27.5%

表1. 戸建空き家と都市計画の区域区分(単位:千戸)

全国計(千戸)	居住誘導区域あり366市町 合計	うち居住誘導区域内	居住誘導区域内の割合
戸建住宅・ストック全体	15,381	8,512	55.3%
戸建住宅の空き家	1,537	745	48.5%
(下段: 空き家率)	10.0%	8.8%	—
うちその他空き家	1,266	600	47.4%
うち腐朽・破損あり	318	143	44.9%

表2. 戸建空き家と居住誘導区域(単位:千戸)

■防府市の空き家実態調査データとの比較検証

- ・広島大学の田中貴宏教授・田村将太助教、防府市都市計画課の協力で、**本手法の地方公共団体での活用可能性**について、防府市空き家実態調査データより検証
- ・防府市では、2015年以降、市内の空き家を悉皆調査している
- ・比較検証の結果、**本手法は、悉皆調査データの空き家分布状況を高精度に再現できていることが検証された**

	本研究による防府市内の空き家推計						防府市データからの推計					
	全体	都市計画区域		都市計画区域外	居住誘導区域		全体	都市計画区域		都市計画区域外	居住誘導区域	
戸建住宅の腐朽・破損率	26.7%	26.7%	29.5%	22.7%	26.1%	27.9%	31.1%	30.0%	27.4%	35.5%	43.9%	27.6%
市内の空き家の分布割合		94.9%	60.7%	34.0%	5.1%	43.5%		92.0%	62.2%	29.8%	8.0%	43.0%
市内の腐朽・破損あり空き家の立地割合		95.0%	66.9%	28.9%	5.0%	45.5%		88.8%	54.8%	34.0%	11.2%	38.1%

研究成果の公開状況

本研究成果は、2025年12月に査読付論文で公表済みです。右のQRコードからアクセス可能ですので、ぜひご覧ください。
中野卓, 田村将太, 田中貴宏(2025)「公的統計マイクロデータを活用した立地別の戸建空き家戸数推計」日本建築学会計画系論文集, vol.90, No.838, pp.2740-2748

