

長期空家発生の原因予測と可視化による検証



兵庫県 西宮市 都市総括室 すまいづくり推進課

1. 調査の目的と本市の現状①

● 南北に長い本市の地理的特性と人口(世帯)の推移を確認

目的:長期空き家が発生する主な原因に地理的要因が大きいと予測するが、そのことを検証するため空家の所在地域を可視化する

人口は、H28をピークに緩やかに減少している。

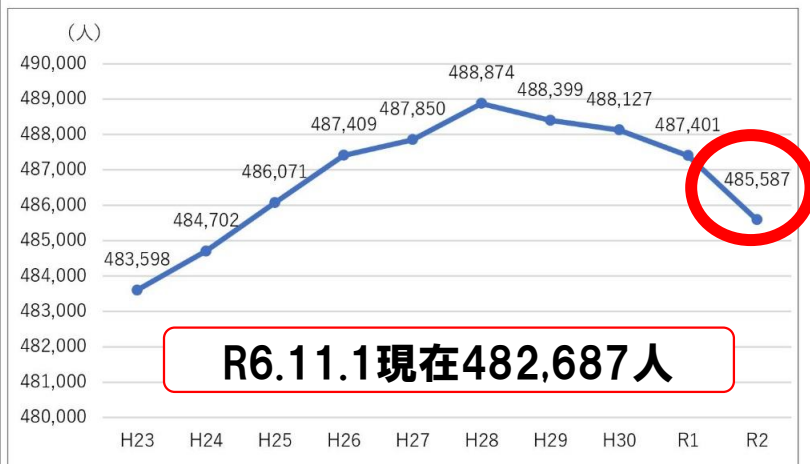


図2-2 本市の人口の推移(資料:西宮市)

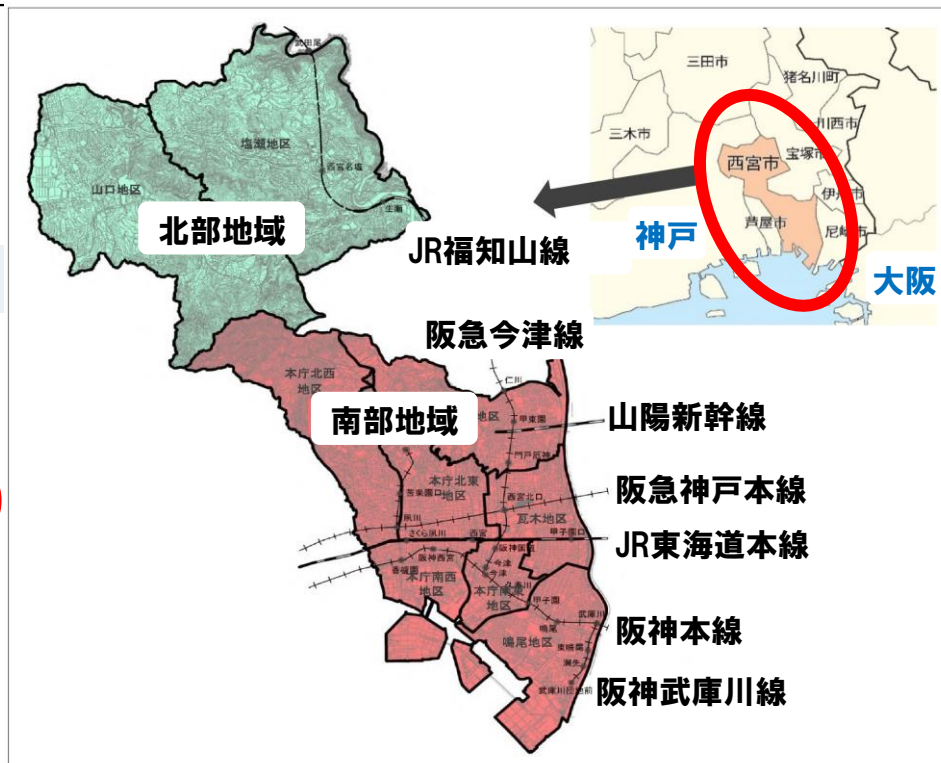


図2-1 本市の位置図(資料:西宮市)

- 大阪-神戸間の交通至便な住宅地
- 市の北部地域は六甲山系、南部地域は瀬戸内海に面した自然環境に恵まれる
- 交通網は、東西は鉄道が3路線、南北は鉄道、バスで補完する
- 近年は、人口・世帯数ともに減少傾向にある

図・表引用:第二次西宮市空家計画

3. 市内の空家状況

● 地域別に空家数と長期空家(R2とH28の比較)の状況を確認

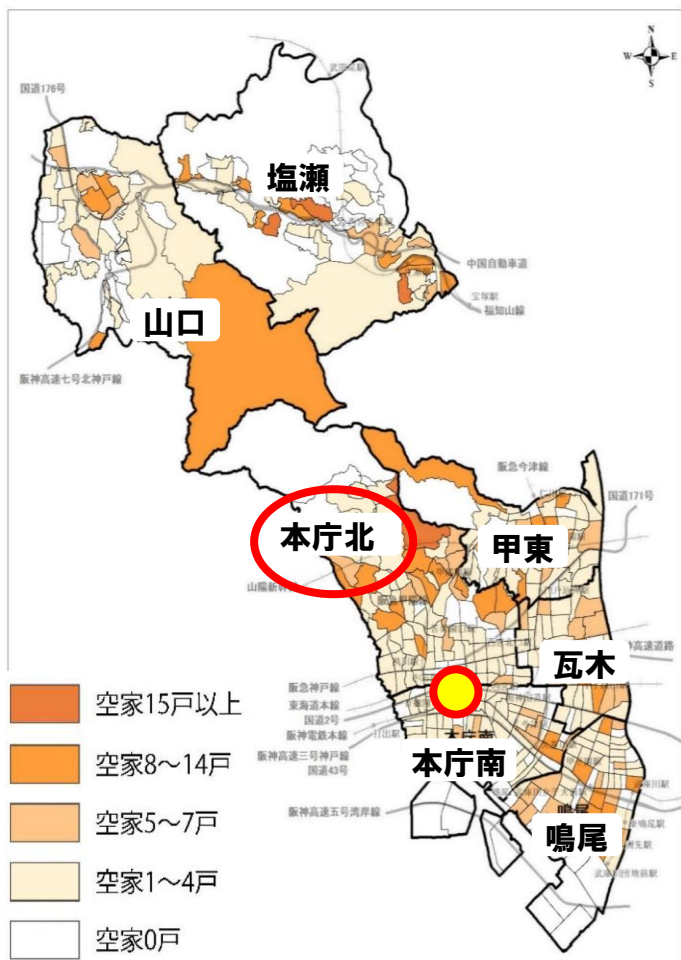


図2-30 町丁目別の空家戸数 (資料: 令和2年度空家等実態調査)

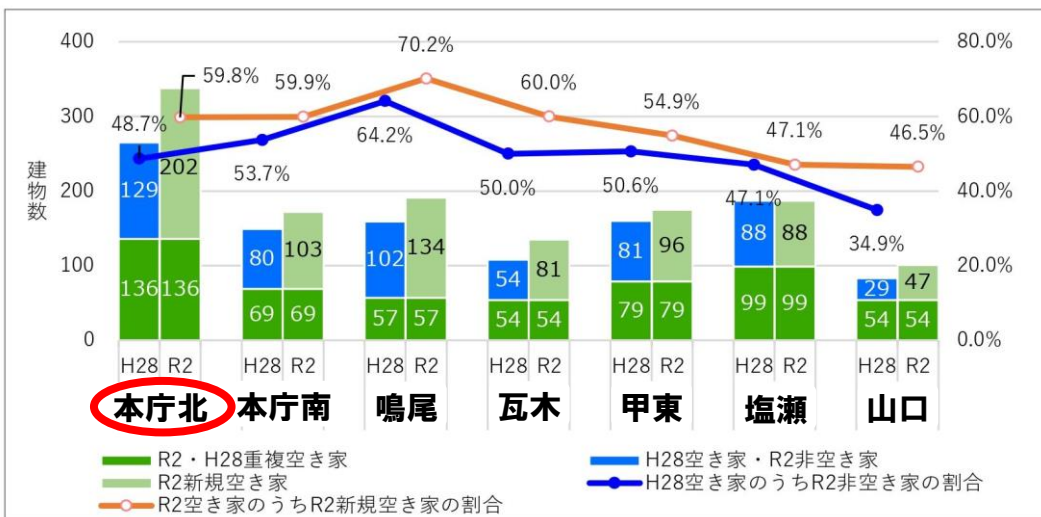


図2-27 平成28年度調査と令和2年度調査の関係 (資料: 令和2年度空家等実態調査)

- 本庁北地域は、空家の発生が多い
- 山口地域以外は、空家の解消率は概ね50%以上ある
- 市全体では空家は発生するが一定の流通があると想定される

図・表引用: 第二次西宮市空家計画

4. 空家の発生原因と所有者の意向

● アンケート実施による「発生原因」と「空家の利活用等」の実態把握

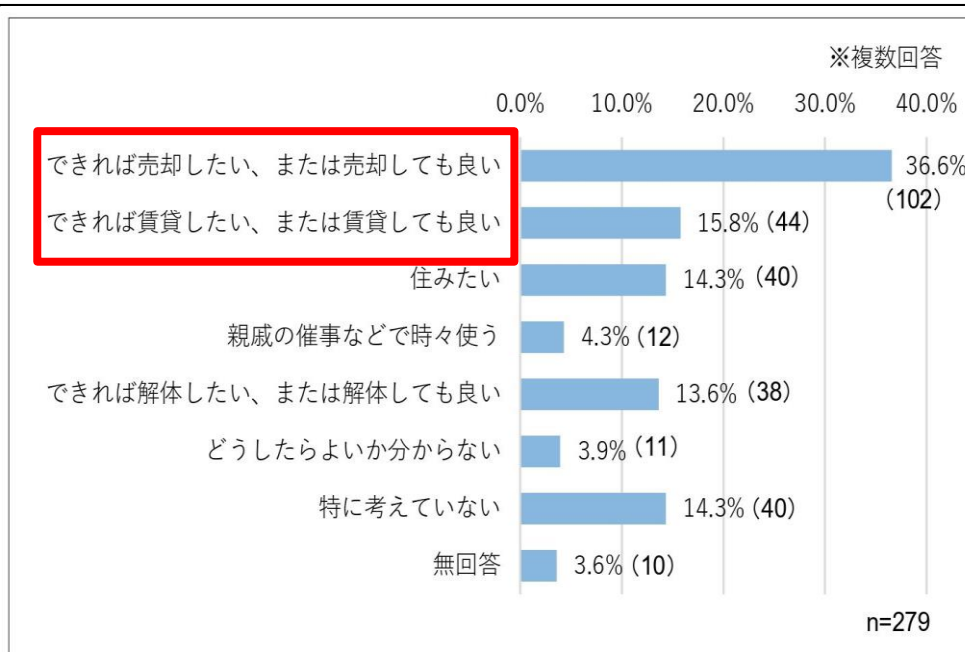


図2-40 今後の予定（資料：令和2年度空家等実態調査）

- 空家の発生原因は、「住んでいた人が亡くなった」および「転居」で半分以上を占めている

図・表引用：第二次西宮市空家計画

- 所有者の意向は、「売却したい」および「賃貸したい」など、利活用の意向がある人が全回答数の半分以上を占めている
- でも「売却」や「賃貸」が出来ない理由は何が原因？……物理的な原因かな？

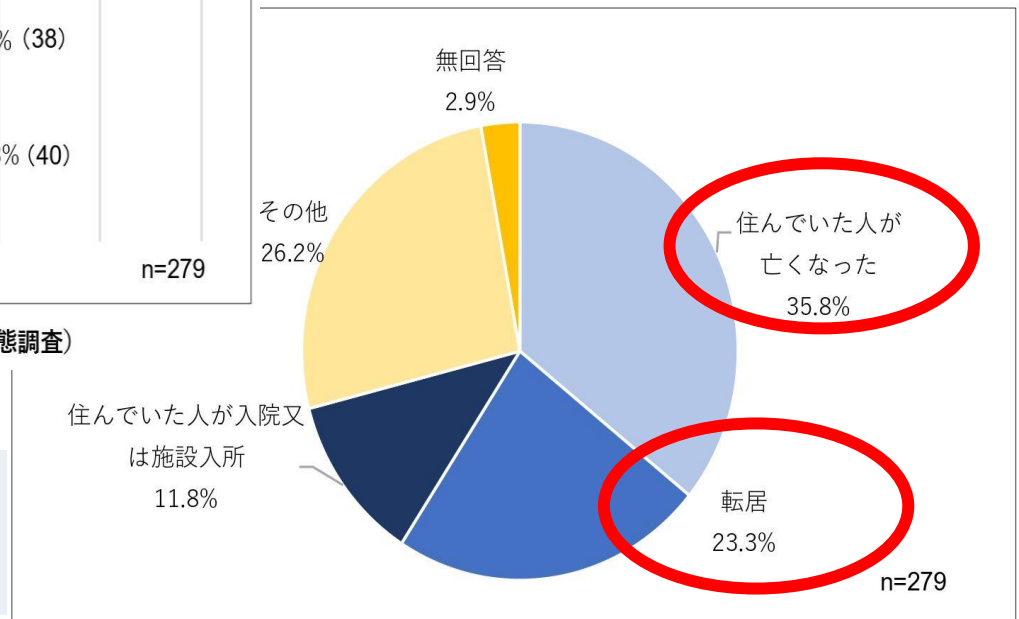


図2-37 空家となったきっかけ（資料：令和2年度空家等実態調査）

5. 調査結果と平面による長期空家の分布

● 地域別の空家属性(性質)と長期空家の分布状況を確認

調査の結果(R2空家実態調査)

- ① 築年数が古い(老朽家屋)
- ② 駅・バス停から遠い
- ③ 延べ床面積が小さい
- ④ 前面道路幅員4m未満

★空家発生地区の属性は①、②が主な原因である。

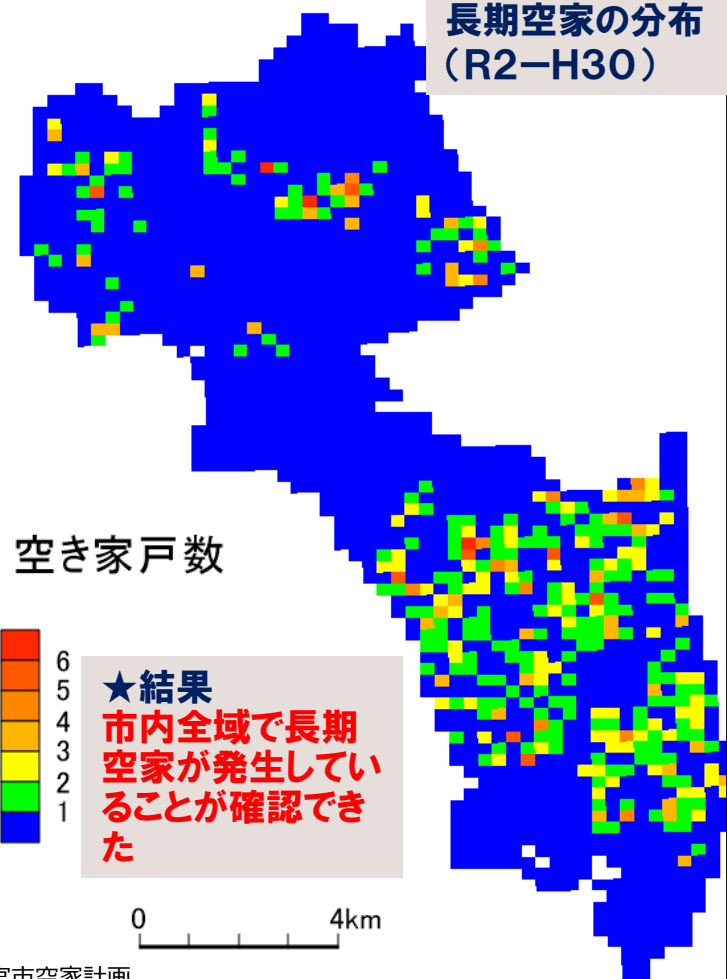
	空き家 戸数 (戸)	築40年 超	延べ床 面積 50㎡未満	道路に 隣接する 間口 2m未満	管理不全 + 早急に対 応が必要	駅から 800m 圏外	前面道路 幅員 4m未満	最寄駅か らの勾配 10%以上	最寄バス 停留所か らの勾配 10%以上
本庁北	338	169 50.0%	46 13.6%	18 5.3%	59 17.5%	143 42.3%	120 35.5%	47 13.9%	81 24.0%
本庁南	172	68 39.5%	63 36.6%	15 8.7%	57 33.1%	20 11.6%	47 27.3%	0 0.0%	0 0.0%
鳴尾	191	99 51.8%	49 25.7%	20 10.5%	31 16.2%	48 25.1%	94 49.2%	0 0.0%	0 0.0%
瓦木	135	59 43.7%	23 17.0%	6 4.4%	29 21.5%	41 30.4%	40 29.6%	0 0.0%	0 0.0%
甲東	175	91 52.0%	17 9.7%	4 2.3%	16 9.1%	67 38.3%	58 33.1%	0 0.0%	2 1.1%
塩瀬	187	104 55.6%	20 10.7%	13 7.0%	42 22.5%	94 50.3%	48 25.7%	39 20.9%	69 36.9%
山口	101	21 20.8%	17 16.8%	3 3.0%	23 22.8%	91 90.1%	24 23.8%	0 0.0%	7 6.9%
計	1,299	611 47.0%	235 18.1%	79 6.1%	257 19.8%	504 38.8%	431 33.2%	86 6.6%	159 12.2%

※表の上段は戸数。下段は空家戸数を分母として計算

表2-9 空家の属性(資料: 令和2年度空家等実態調査)



長期空家の分布 (R2-H30)



図・表引用: 第二次西宮市空家計画

6. 可視化の目的と検証結果

● 空家の属性(性質)が実際どのようになっているかGoogleEarthを用いて検証

活用データ: 空家データ、250mメッシュ境界データ、行政界データ、第二次空家等対策計画GoogleEarth



検証の予測と結果 (可視化前⇒可視化後)

- ① 特定の地域に集中
⇒市内全域で発生
- ② 家屋の老朽化が原因
⇒必ずしもそうではない
- ③ 交通不便地
⇒利便性の良い場所でも発生
- ④ 接道が狭小
⇒一部対象物件はあった
- ⑤ 未接道地
⇒一部対象物件はあった

検証結果

今回、GoogleEarth上で長期空家が発生している地域を検証した。その結果、空家が長期化する原因は地理的要因だけでなく+αの要素が含まれていることが推察できた。

今後は、その+αの要素加味した長期空家の予防対策の研究を行う。



8. 西宮市の紹介



西宮市四季の風景



写真：西宮市広報課提供