

# 空き家所有者に対する活用意向に関する調査：京都市内4学区の事例

戸高 和彦

キーワード：空き家、アンケート調査、活用意向、数量化理論II類、自治会、地域団体

## 背景・目的

本論文の目的は、空き家所有者の活用に対するポジティブな意向に影響を与えている要因を明らかにし、取り組み団体の現状を踏まえた、効果的な活動のあり方について述べることとした。空き家問題については多様な分野で研究がなされているが、所有者に着目した研究では、結果の単純集計を行ったものが多く、分析が不十分であるとされている。また問題に取り組む主体は活動資金問題・活動参加の人員問題を抱え、利用可能リソースに制限がある。したがって空き家問題の解決には、取り組みにおいて適切なリソース投入をする必要がある。

## 分析手法

京都市のあきや活用まちづくりセンターが市内の4学区(梅屋・朱雀第七・粟田・有濟)で、空き家所有者に実施したアンケートデータを利用することとした。空き家のカテゴリーの一つである「その他の住宅」所有者の回答を用いて①数量化理論二類・②Logrank検定による分析を行い、①では複数要因を比較し、ポジティブな反応の要因を明らかにすることとした。②では要因の数値が変化することによる反応の変化を検討し、定量的要因が意向に与える影響を確認した。

## 分析結果

分析の結果、土地の価格が低いほど所有者は活用にポジティブな反応を示すことが明らかとなった。また倉庫的利用をしている所有者に関しては活用に対してネガティブである傾向、商業地域に空き家が位置していることが活用意向にポジティブな要因となりうる傾向が明らかとなった。Logrank検定では空き家との自宅からの「距離」、「路線価」、「土地面積」および「土地価格」の変動に対してのポジティブな意向の発生率を確認した結果、自宅からの「距離」、「土地面積」、「土地価格」は平均より小さな値であれば、より具体的な活用意向が強いことが明らかとなった。

## 考察・課題

空き家減少の理由としては、経済的メリット増加による市場流出数増加という背景があるが、対象となった所有者は「賃貸」および「売却」の選択をこれまでしていない。この現状に至るまでの背景が、土地価格の高さがポジティブな反応と関係していない理由だと考えられる。土地属性により反応に差が見られるのは、用途地域に沿って形成されたまちによる土地イメージと、活用意向に関係があるのではないかと考えられる。本研究では、その他の住居所有者の中でも属性(自宅からの距離の長短・用途地域属性等)の分類・比較によって、少なくとも本調査で割り振ったセグメントの所有者意向に影響を与えるいくつかの要因を明らかにした。今後の課題としてこういった所有者の細分化を行い、詳細なセグメントの実態を明らかにし、空き家に対する取り組みの優先的な選択とリソースの集中によって、問題解決にあたっては、学区単位よりも広い組織として、効果的に解決する必要があると考えられる。