

調布市空き家予備軍意向調査事業

(住まいのライフサイクルを通じた空き家予備軍アプローチ手法プロジェクト～)

2019.6.

東京都調布市都市整備部
住宅課空き家施策担当

1. 空き家推移の予測と事業可能性

■基礎データ① 空き家発生数予測

	1993	1998	2003	2008	2013	2018	2023	2028	2033	2038
空き家数	7,350	9,350	12,620	12,020	14,720	16,565	18,362	20,158	21,955	23,751
総住宅数	87,880	94,170	104,270	115,750	123,790	132,569	141,642	150,715	159,788	168,861
空き家率	8.4%	9.9%	12.1%	10.4%	11.9%	12.5%	13.0%	13.4%	13.7%	14.1%

■基礎データ② 一軒家指数・および破損率

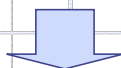
一軒家率	9.4%
破損発生率	62.6%

※一軒家率、破損率については土地・家屋統計での調布市の実績値より数値を活用。

■予測データ① 調布市における一軒家タイプの空き家発生件数予測

	2008	2013	2018	2023	2028	2033	2038
空き家数	12,020	14,720	16,565	18,362	20,158	21,955	23,751
一軒家	1,135	1,390	1,564	1,734	1,904	2,073	2,243
破損なし	425	520	585	649	712	776	839
破損あり	710	870	979	1,085	1,192	1,297	1,404
総住宅数	115,750	123,790	132,569	141,642	150,715	159,788	168,861

- 平成25年「住宅土地家屋統計調査」によれば、今後の調布市における空き家発生件数は、これまでの平均的な増加数の加算のみで**20年後の2038年には空き家数23,751件、空き家率14.1%となる。**
- うち空き家流通モデル構築事業において対象となる「**破損のない一軒家**」の数は、**2018年の585件から839件に増加する。** ※「株式会社船井総合研究所」試算。



リソース

調布市の空き家等
増加傾向



担い手

移住・まちの価値再生等
事業機会は大



成長性

増加傾向の空き家等
市場流通を通じた
新たな価値創造

2. 官民連携プロジェクト相関図

「空き家予備軍」意向調査等事業

【10年20年後の未来を予測し住まいの継承事例を構築】

空き家予備軍意向調査
(都チャレンジ申請事業)
(ミサワホーム, ミサワ総合研究所)

市場流通・商業ベース

【空き家流通の出口を探る】

市場流通モデル構築
(30国交省採択事業)
(京王電鉄, 多摩信用金庫連携)

「予防」をテーマにした官民連携による新たな取組

市内事業者など(土業, 宅建協会, 建設業など)

調布市空き家等対策計画
(2020スタート)

狭域(ミクロ)
(具体的取組)

【ワンストップ窓口(中間支援組織構築)】

広域(マクロ)
(エリア想定)

NPO法人, 土業協会
金融機関, 民間事業者など

空き家利活用提案
プロジェクト(富士見町)
(共立女子大学・社協等)

空き家利活用提案
プロジェクト(布田～深大寺)
(活かし方会議・慶應義塾大学)

市民・社協・自治会など
連携

市民協働・公共的活用・福祉目的など

3. 企画意図（2019年度取組の主要素）

着眼

将来に空き家となる世帯（空き家予備軍）への「人」に関する意向調査・分析と共に、「住まい（家）」のライフサイクルに着目した利活用促進事業の構築プロジェクト。

背景

人口減少によるまちの魅力低下は、少子高齢化等による空き家発生などの進行により、今後、新たな担い手、家の持続的な継承という課題に直面すると想定される。
調布市の空き家等対策計画で掲げる「予防」という観点から、「人」と「家」の関係に着目し、空き家がまちの魅力減退と地域コミュニティ衰退につながる状況を懸念。

企画意図

30年度に「住まいの意向調査」を実施。10年後、20年後の住まい方を設問として用意する中で、利活用の希望と地域との関わりを望む声が散見された。
予防スキーム構築への研究と共に、地域での利活用マッチング事例を通じた検証につなげるための空き家予防と利活用推進プロジェクト。

展開エリア

市内全域を対象に一定年度築年数が経過した戸建物件を対象。
※比較として近隣3市（府中市、三鷹市、武蔵野市）を検討。

4. 調査分類に基づくアプローチと目標

主な事業

- ①空き家予備軍の頻出キーワードの関連性分析調査
(データマイニング手法による頻出ワードの因果関係等分析)
- ②動機要因分析を目的としたアンケート調査
新築(築3年以内), リフォーム施行済(ライフスタイル変更レベルの大規模なもの)の施行済者へのアンケート調査。
キッカケ, 理由, 実家の状況等, 新たに住むことを決意した側から空き家につながる要素への傾向を分析。
- ③結果を反映した提案リーフレット作成と官民連携スキーム構築

目指す目標

- 住まいの変化, キッカケについて, タイミングと理由を掘り下げ, 住替え又はライフサイクルの傾向とキーワードを見出す。

近隣エリアでの試験的取組

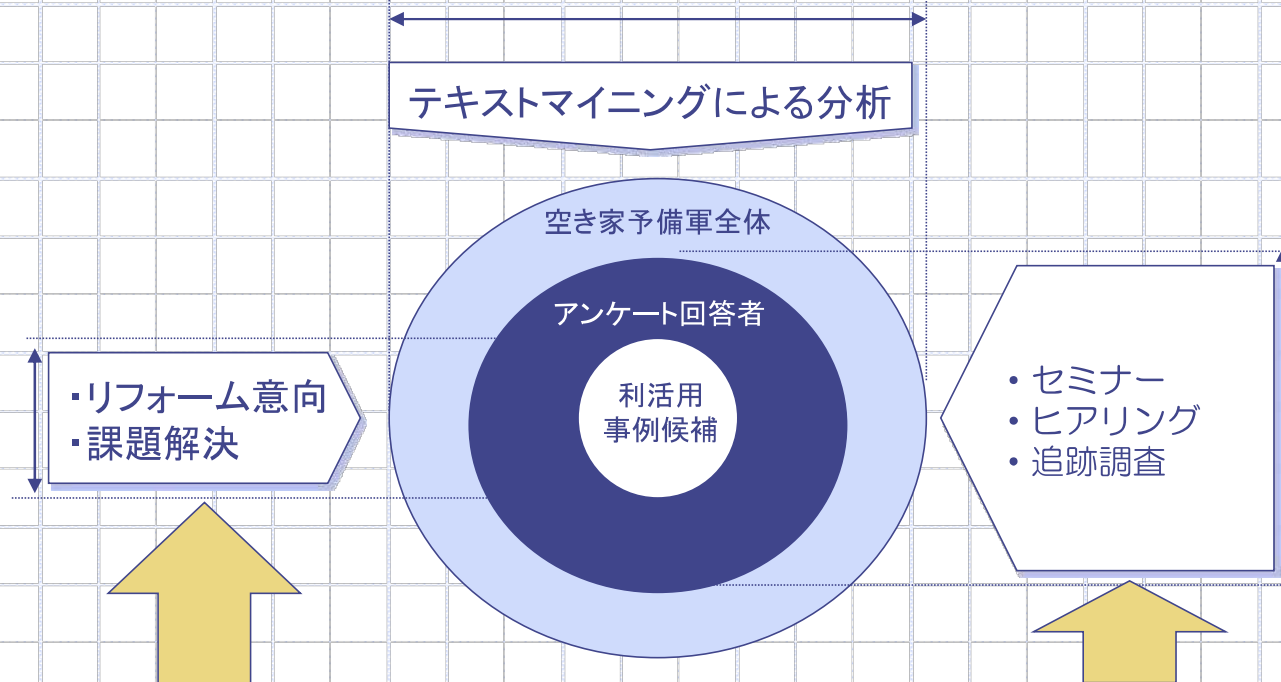
- ①動機要因分析を目的としたアンケート調査
新築(築3年以内), リフォーム施行済(ライフスタイル変更レベルの大規模なもの)の施行済者へのアンケート調査。
キッカケ, 理由, 実家の状況等, 新たに住むことを決意した側から空き家につながる要素への傾向を分析。
- ②結果を反映した提案リーフレット作成と官民連携スキーム構築
- ③試作した提案リーフレットの試験的活用

目指す目標

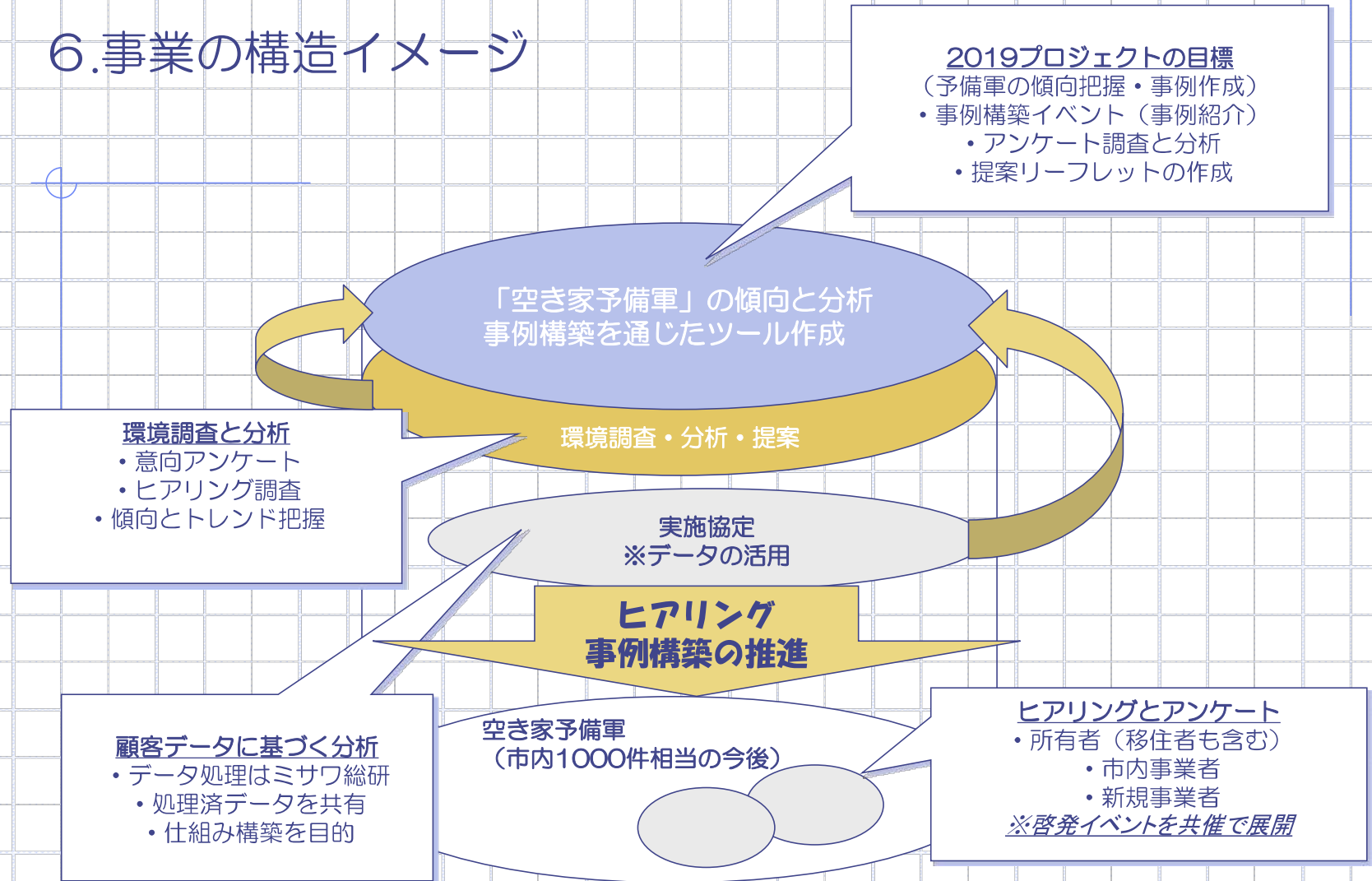
- 近隣エリアを含めたツール活用を通じ, 空き家予備軍の特性と傾向を分析。

5. 調査アプローチ戦略イメージ

- ①電話調査データ（アウトバンド）から抽出
 - ②新築・リフォーム施工者へのアンケート調査データ
- ※空き家予備軍の傾向と分析調査を実施（調布市）



6.事業の構造イメージ



7.目標とする成果

目標

傾向把握と実態分析
展開事例の作成・構築
利活用アプローチプログラムの考案

設定の理由

空き家予備軍の「人」「建物」に着目した課題整理と傾向、分析が未開拓

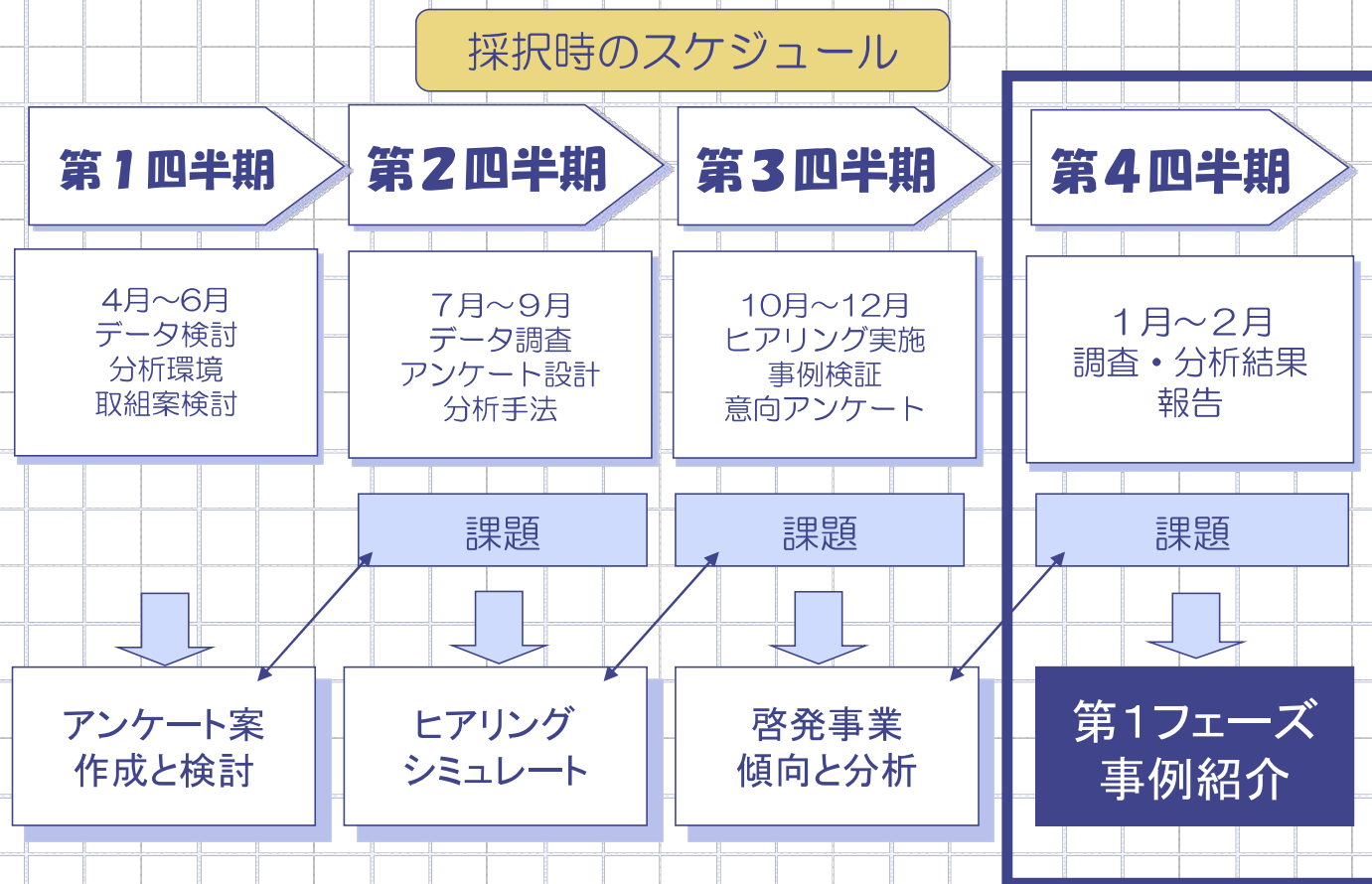
空き家予備軍は既存統計では存在せず。（※データ利用による分析）

事例構築の前提として、安全等（耐震性能等）の担保された物件が必須

新たな「住」に関する意識の転換点を迎えている（SDGsの観点）

相互理解が空き家抑制に効果的と想定

8.事業工程



9.実施体制

