空き家管理作業項目に基づく管理実施類型とその特性分析

Typology of Vacant House Management Practices Based on Maintenance Activities and Their Characteristics

丸山祐一*・氏原岳人**・大畑友紀***・樋口輝久**
Yuichi Maruyama*, Takehito Ujihara**, Yuki Ohata***, Teruhisa Higuchi**

This study aimed to identify factors leading to vacant house neglect and patterns of maintenance activities, providing foundational insights for developing policies to prevent the deterioration. The results indicated that factors such as a lack of financial resources and a lack of emotional attachment to the property were key reasons for neglect. Furthermore, only about 20% of owners performed comprehensive maintenance, while approximately 70% tended to limit their management to specific activities. The study suggested that motivations such as passing the property on to children and maintaining asset value influence the comprehensiveness of maintenance, and that the nature of management is likely determined by the conditions prior to the property becoming vacant and the necessity of the work.

Keywords: vacant house, property owner, maintenance activities
空き家, 所有者, 管理作業

1. はじめに

2023 年時点において，日本の空き家は過去最多数を更新している [1]．人口減少や少子高齢化が進む将来において，更なる空き家の増加が予想され，適切な管理が行われず放置される空き家も増加すると考えられる．空き家は放置されることで老朽化が進み，害虫の発生やごみの散乱など衛生上，景観上の問題が発生し，周辺へ悪影響を及ぼす恐れがある．また，住宅としての資産価値が低下することで利活用が困難になり，空き家の解消が見込まれにくくなるといった問題が知られている [2]．このような空き家への対策として，2014 年に制定された「空家等対策の推進に関する特別措置法」がある．この法は 2023 年に改正され，放置すれば特定空家になり得る管理不全空家への措置が規定された. しかし, 管理不全空家や特定空家の認定件数は少なく，行政としての事務的負担の大きさが問題として指摘されている [3]．空き家が増加している現状において，状態悪化後の対処療法的対応では限界があると考えられ，空き家の適正管理の重要性は一層高まっている．

国においても，空き家所有者の管理実態を把握することを目的とした空き家所有者実態調査 [4][5]の実施や空き家管理チェックリスト [6]の配布など，所有者の管理促進に向けた取り組みが進められている．しかし，これらの調査では管理作業が個別項目ごとに把握されており，その実態は断片的な把握にとどまる．また，限定的な管理作業のみを実施している場合，建物や敷地の状態悪化を十分に防ぐことが困難となる可能性がある．したがって，管理作業の実施状況を単一作業項目ごとでなく組み合わせとして捉え，その実態を把握することは，空き家の管理促進施策を検討するうえで重要であると考えられる．

空き家の管理実態に関する研究として，空き家状態の悪さと所有者や物件の特性との関連を明らかにした研究 [7]など，空き家の状態に着目した研究は一定の蓄積がある一方で，状態悪化の過程ともいえる空き家の管理作業の内容に着目した研究は少ない．所有者の管理作業に着目した研究において，管理作業を個別項目でなく組み合わせとして把握し，その内容と所有者や物件の特性との関連性について整理した研究は見られない．

そこで本研究では，空き家所有者へのアンケート調査を通じ，管理を行わず放置する所有者と管理する所有者の違いから放置要因を考察する．そのうえで，管理する所有者における空き家の管理作業実施パターンを把握し，作業が充実する所有者や特定の作業項目に限定して実施する所有者の特徴を明らかにする．以上のことから，物件状態の悪化を予防する施策検討のための基礎的知見を得ることを目的とする．

2. 本研究の位置づけ

空き家の状態や更新に着目した研究として，馬場ら [7]は外部観測による管理不全指標を用い，管理不全空き家の発生動向と建物，周辺環境特性，所有者特性との関連を明らかにしている．また，鈴木ら [8]は，再建築に有利な条件を満たしていても，長期間空き家のままである物件の建物特性，所有者の心理的状態の傾向を明らかにしている．縄田ら [9]は，空き家の中でも，長期にわたって状態の良い空き家に着目し，所有者の居住地との位置関係等の分析を通じて，その特徴を明らかにしている．

空き家所有者の管理頻度や作業の内容に着目した研究として，遊佐ら [10]は，中山間地域における空き家所有者の管理実態に着目し，管理作業と管理頻度，作業者によって管理タイプを分類し，分類ごとの属性分析，問題意識の違い

*　学生会員　岡山大学大学院環境生命自然科学研究科（Okayama University）
**　正会員　岡山大学学術研究院環境生命自然科学学域（Okayama University）
***　正会員　福山大学工学部建築学科（Fukuyama University）

から今後の管理のあり方を提案している．和氣ら[11]は，空き家所有者と空き家非所有者へのアンケート調査から，それぞれの空き家に対する意向の実態を把握・分析し，空き家対策のアプローチ手法を検討している．

住宅の状態や所有者の管理作業に着目した研究として，室田ら[12]は，首都圏遠郊外地域を対象に，状態不良住宅の立地的特徴，管理実態と居住者特性や意識との関連を明らかにし，地域における受託環境管理支援体制を提案している．三宅ら[13]は，郊外住宅団地を対象とした空き家・空地の所有権移転履歴や団地居住者の管理への意向調査から，空き家・空地の安定的管理に向けた方策を検討している．

これらの既存研究より，空き家の管理実態について物件の状態から把握する研究は多くある一方で，状態悪化のプロセスともいえる管理作業やその内容について着目した研究は少ない．また，管理作業に着目した研究において，把握する管理作業項目は少なく，管理作業を実施パターンとして把握し，所有者及び物件特性との関連性を明らかにした研究は見られない．

以上より，本研究の特長を以下に示す．

- 空き家所有者の管理作業実施有無から，空き家の放置要因について考察する点
- 管理を行う空き家所有者の具体的な作業内容から，実施作業の類型化を行い，詳細に管理作業の実態を把握する点
- 管理作業実施パターンと所有者及び物件特性との関連を明らかにすることで，管理が充実する，不足する所有者の特徴を明らかにし，状態悪化予防施策のための基礎的知見とする点

3. 使用データ

本研究では，所有者特性や物件特性のほかに，所有者の管理実態を把握するためにアンケート調査を実施した．**表-1** にアンケート調査の概要を示す．アンケート対象者について，所有する物件では，賃貸家用や売却用戸建て空き家，二次的利用・別荘用住宅を除く居住世帯のない戸建て住宅を対象とし，主な管理者では，「管理業者」や「同居していない親族」といった管理作業の内容を把握していないと想定される所有者を除き，主な管理者において「管理していない」「所有者自身」「所有者と同居する親族」と回答した所有者を対象とした．また，特定地域の回答者に偏ることを防ぎ，多様な地理的条件の空き家を対象とするため，所有者の居住地を基準として，三大都市圏[注(1)]とその他都道府県の割合が同程度になるよう調査を実施した．調査で得られた回答をもとに，本研究の分析に用いる変数を整理し，**表-2** に示す．管理実態に関する調査項目は，管理作業の内容と頻度を把握するために，管理頻度及び実施する作業項目とした．作業項目については，令和元年空き家所有者実態調査報告書[4]や，空き家管理チェックリスト[6]を参考に設定し，管理頻度において，管理を全くしないと回答した所有者以外に回答いただいた．空き家の資産価値については，所有者自身が客観的な資産価値を必ずしも把握していないことを考慮し，資産価値に関連すると考えられる物件特性を把握した．建築時期，敷地面積，延べ床面積については，カテゴリを設け最も近いものを選択いただいた．徒歩圏内施設の立地状況については，鉄道駅等の該当する施設を複数選択する形式で回答いただいた．2024年11月25日から調査を行い，500部を回収した．この調査では70歳以上が対象外であったため，2024年12月13日から70歳以上を対象年齢とし，同様の条件で調査を行い271部回収した．**図-1** にアンケートの基礎集計として，空き家年数，所有者の年代，所有者の現居住地，空き家の所在地(8地方)，空き家の所在地(三大都市圏)を示す．これより，本調査の回答者は空き家期間～3年未満，3～7年未満の割合が高い．また，所有者の現居住地と空き家の所在地における地方構成はおおむね類似していることがわかる．ただし，本調査から得られた回答はランダムサンプリングによるものでなく，全国の空き家所在地の分布と対応したものでない可能性があるため，全国の空き家及び所有者の実態を正確に反映したものでない点に留意が必要である．

表-1 アンケート調査概要

調査方法	インターネットアンケート調査	
調査機関	株式会社クロス・マーケティング	
調査対象者	調査会社の登録モニターのうち、次の2条件を満たす全国の戸建て空き家所有者 (1)空き家種別 ・賃貸用戸建て空き家でない ・売却用戸建て空き家でない ・二次的利用・別荘用住宅でない	(2)主な管理者 ・管理していない ・所有者自身 ・所有者と同居する親族
調査期間	2024年11月25日～2024年11月28日 対象年齢：20～69歳	2024年12月13日～2024年12月16日 対象年齢：70歳～
調査対象地域	東京圏（n＝84） 名古屋都市圏（n=83） 大阪都市圏（n=83） その他都道府県（n＝250）	東京圏（n＝45） 名古屋都市圏（n=45） 大阪都市圏（n=45） その他都道府県（n＝136）
合計回収部数	771部	

※2024年11月25～28日に20～69歳の500名を対象にアンケート調査を実施した.この調査では70歳未満が対象外であったため，和氣ら[14]の調査における65歳以上の割合を参考に70歳以上の割合を算出し、70歳以上を対象に2024年12月13～16日に271名を対象としたアンケート調査を実施した.

4. 所有者の管理状況と放置要因の考察

4. 1 空き家の管理実態に関する基礎集計

表-2 分析で使用する項目

分類	項目	使用した分類
管理実態	管理頻度	週1回以上/月1回以上/2,3か月に1回以上/半年に1回以上/年1回以上/年1回未満/全くしない
	実施する作業項目（管理頻度「全くしない」以外の所有者に限る）	以下の8つの作業項目について，実施の有無で調査した ●外壁・屋根の破損，腐朽等の点検 ●室内の破損，腐朽等の点検 ●通気・換気 ●排水設備の通水 ●室内の清掃，手入れ ●敷地内（庭，駐車場等）の清掃，手入れ ●郵便物の確認・管理 ●戸締りの確認
所有者特性	年齢	20代/30代/40代/50代/60代/70代以上
	世帯年収	200万円未満/200～400万円未満/400～800万円未満/800万円以上/不明
	婚姻状況	未婚（離別、死別による独身を含む）/婚姻（配偶者あり）
	末子のライフステージ	子なし/末子：～7歳/末子：7～18歳/末子：18歳～
	所有経緯	転居系（所有者の入院や転勤等による転居）/相続系・その他
	居住経験の有無	あり/なし
物件特性	空き家期間	3年未満/3～7年未満/7～11年未満/11～20年未満/20年以上/不明
	空き家と所有者居住地との位置関係	居住市町村内/居住市町村外/不明
	建築時期	～1950年/1951～1970年/1971～1980年/1981～1990年/1991年～/不明
	延べ床面積	～50㎡未満/50～100㎡未満/100～150㎡未満/150～300㎡未満/300㎡～/不明
	敷地面積	～50㎡未満/50～100㎡未満/100～150㎡未満/150～300㎡未満/300㎡～/不明
	徒歩圏内スーパー・ドラックストア有無	あり/なし
	徒歩圏内鉄道駅有無	あり/なし

所有者の管理実態について把握することを目的に，管理頻度の集計を行った．結果を**図–2** に示す．管理頻度に関して週 1 回以上が 18.7%，月 1 回以上が 20.6%であり，月 1 回以上といった高頻度で管理を行う所有者が 4 割近くを占めている．一方で，全くしない所有者は 12.6%であり，管理作業を放棄している所有者の存在も確認された．

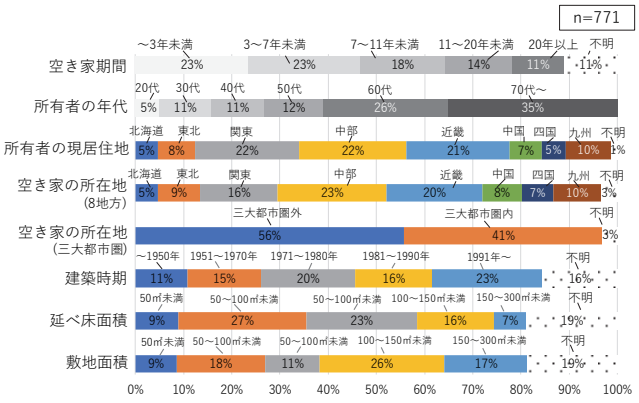
4. 2 管理を行わない所有者の特徴分析

空き家の管理を全く行わない所有者は，特に物件の状態悪化が危惧される．そこで，管理の実施有無と**表–2** に示す空き家の所有者及び物件特性との関連をクロス集計，独立性の検定及び残差分析より明らかにすることで，管理を行わず放置する要因について考察する．

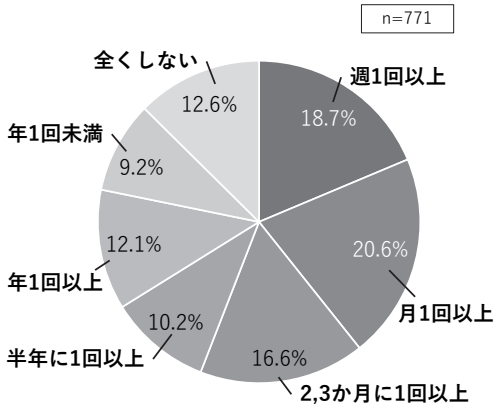
(1) 管理の実施有無と所有者特性との関連

管理の実施有無と所有者特性との関連を把握するため，所有者の年代，所有経緯，婚姻状況，世帯年収，居住経験の有無，末子のライフステージとのクロス集計，独立性の検定及び残差分析を行った．なお，不明と回答したサンプルは除外して分析した．結果として，世帯年収，居住経験の有無のみで有意差が見られた．結果を**図–3**，**4** に示す．

世帯年収について，200 万円未満において管理を行わない所有者の割合が有意に高い．居住経験の有無について，居住経験なしで管理を行わない所有者の割合が有意に高い．これらより，経済的な余裕のなさや，居住経験がないことによる空き家の管理への義務感の薄さが放置要因となっている可能性が考えられる．



図–1 アンケートの基礎集計



図–2 管理頻度の基礎集計

(2) 管理の実施有無と物件特性との関連

管理の実施有無と空き家の物件特性との関連を把握するため，空き家期間，空き家と所有者居住地との位置関係，建築時期，延べ床面積，敷地面積，徒歩圏内スーパー・ドラックストア有無，徒歩圏内鉄道駅有無とのクロス集計，独立性の検定及び残差分析を行った．なお，不明と回答したサンプルは除外して分析した．結果として，建築時期，徒歩圏内スーパー・ドラックストア有無，徒歩圏内鉄道駅有無で有意差が見られた一方で，空き家と所有者居住地との位置関係で関連は見られなかった．有意差が見られたもののみ，結果を**図–5**，**6** に示す．

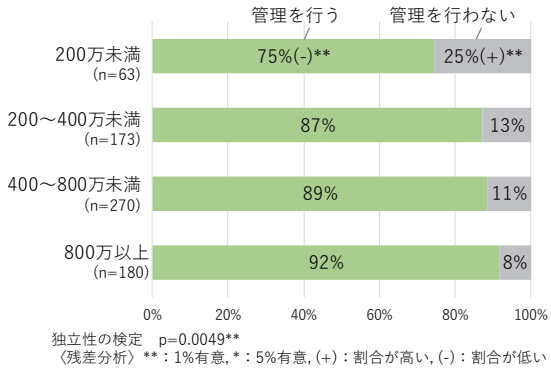
建築時期について，～1950 年といった相応の老朽化が想定される物件において管理を行わない所有者の割合が有意に高い．それ以後の建築時期において，管理を行わない割合は減少し，1971～1980 年では管理を行わない割合は有意に低い．徒歩圏内スーパー・ドラックストア有無，鉄道駅有無について，両項目ともに徒歩圏内にない物件において，管理を行わない所有者の割合が有意に高い．これより，空き家と現居住地との近さは管理実施有無を規定する要因となっていないことが示唆され，物件や土地としての資産的価値の低さは放置の要因となっていると考えられる．

5. 管理を行う所有者の管理実態について

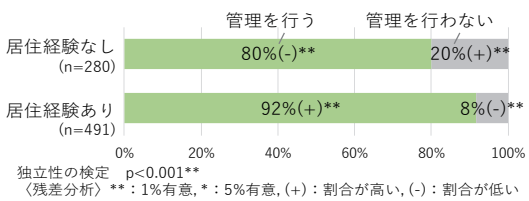
前章では，管理を行わない所有者に着目し，放置要因について考察した．本章では，管理を行う所有者に限定し，**表–2** に示す実施する作業項目を含めた管理実態と所有者及び物件特性との関連について分析する．

5. 1 管理作業項目に基づく実施作業の類型化

管理を行う所有者における各管理作業項目の実施率の集計を**図–7** に示す．実施率上位 4 項目について，戸締りの確認が最も割合が高く，次いで通気換気，敷地内の清掃，室内の清掃の順で実施率が高い．特に敷地内の清掃，室内の



図–3 管理実施有無と世帯年収のクロス集計



図–4 管理実施有無と居住経験有無のクロス集計

清掃は所有者の作業負担がある程度大きいと想定されるものの，周辺への悪影響防止や物件の維持に寄与するこれら作業項目が優先されることがわかる．実施率下位4項目について，排水設備の通水は最も実施率が低い．作業の負担は小さいと想定されるものの，水道を閉栓した空き家では実施困難であり，一定の条件を満たさなければ優先されない作業項目であると考えられる．外壁，屋根の点検や室内の点検についても実施率は相対的に低い．郵便物の整理についても，防犯や景観維持に関わる作業項目であるものの，実施率はやや低いことがわかる．

管理作業の実態は上記のような作業項目の組み合わせが所有者により異なると考えられる．より詳細な管理作業の実態を把握するため，管理作業に関する8つの作業項目の実施有無（1:行う，0:行わない）から，平方ユークリッド距離を用いた階層型クラスタ分析（Ward法）を行い，6つの作業実施パターンに分類した．結果を**表-3**に示す．以下に類型ごとの特徴を示す．

1. 点検中心型：外壁，屋根の点検及び室内の清掃の実施率が高く，その他管理作業の実施率は低い．作業を実施する所有者の中で22%を占めることがわかる．
2. 郵便整理・戸締り中心型：管理作業項目において，郵便物の整理及び戸締りの確認の実施率が高く，その他管理作業の実施率は低い．作業を実施する所有者の中で19%を占めることがわかる．
3. 通気換気中心型：通気換気のみ実施率が顕著に高く，その他管理作業について実施率は50%に満たない．作業を実施する所有者の中で18%を占めることがわかる．
4. 敷地内清掃中心型：敷地内の清掃のみ実施率が高く，その他管理作業の実施率は低い．作業を実施する所有者の中で，10%を占めることがわかる．
5. 作業充実型：外壁，屋根の点検及び室内の点検といった点検系作業を除くすべての管理作業の実施率が高い．作業を実施する所有者の中で10%を占めることがわかる．
6. 点検・作業充実型：8つすべての管理作業の実施率が高く，最も管理が充実している．作業を実施する所有者の中で21%を占めることがわかる．

すべての管理作業項目において実施率の高い所有者は管理を行う所有者の21%にとどまり，管理を行う所有者の多くが特定の作業項目に限定して実施していることがわかる．

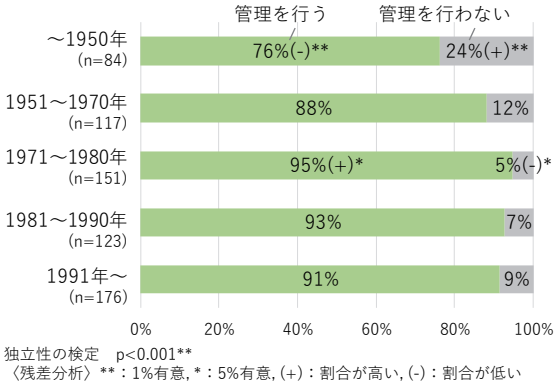


図-5 管理実施有無と建築時期のクロス集計

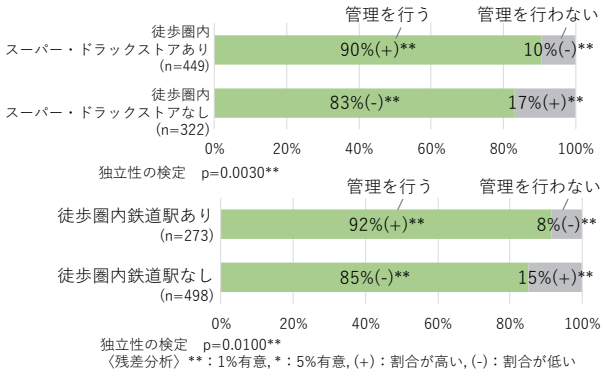


図-6 管理実施有無と徒歩圏内鉄道駅有無、スーパー・ドラックストア有無のクロス集計

5. 2 作業実施パターンごとの特徴分析

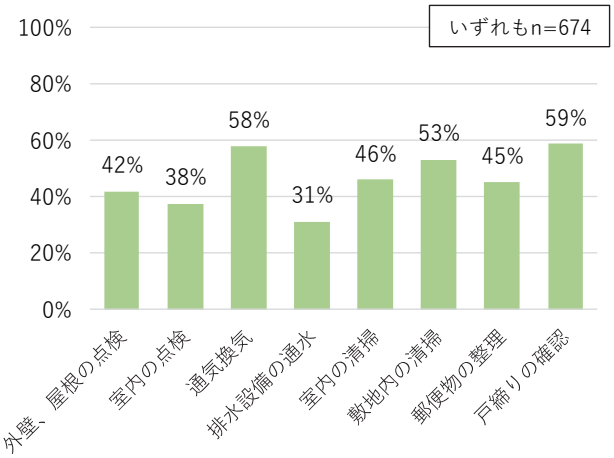


図-7 各管理作業の実施率

表-3 作業実施パターンと各作業平均実施率

	n		点検系		作業系					
			外壁、屋根の点検	室内の点検	通気換気	排水設備の通水	室内清掃	敷地内清掃	郵便物の整理	戸締りの確認
1.点検中心型	147	22%	73%	50%	17%	27%	15%	28%	20%	28%
2.郵便・戸締り中心型	130	19%	3%	6%	13%	7%	22%	14%	51%	70%
3.通気換気中心型	119	18%	19%	10%	100%	23%	47%	27%	20%	46%
4.敷地内清掃中心型	69	10%	0%	6%	32%	0%	26%	100%	17%	16%
5.作業充実型	66	10%	12%	24%	100%	41%	77%	98%	98%	100%
6.点検・作業充実型	143	21%	99%	99%	100%	76%	94%	94%	76%	93%

(1) 作業実施パターンと管理頻度との関連

作業実施パターンと管理作業を行う頻度との関連を把握するために，クロス集計，独立性の検定及び残差分析を行った．結果を**図-8** に示す．点検中心型では，管理頻度年1回以上の割合が有意に高い．郵便・戸締り中心型では，管理頻度年1回未満の割合が有意に高く，敷地内清掃中心型では管理頻度年1回以上の割合が有意に高い．これらから，点検作業，郵便や戸締りの確認，敷地内の清掃といった作業項目に限定して行う所有者は年1回前後の低頻度で行う傾向にあることがわかる．通気換気中心型では，管理頻度週1回以上の割合が有意に低く，2,3か月に1回以上の割合が有意に高い．作業充実型では月1回以上の割合が有意に高く，管理頻度年1回未満の割合が有意に低い．また，点検・作業充実型では，管理頻度週1回以上の割合が有意に高く，年1回以上及び年1回未満の割合が有意に低い．これらより，作業及び点検が充実傾向にある所有者は管理頻度年1回前後といった低頻度でなく，高い頻度を保って管理作業を行っていることが示唆される．

(2) 作業実施パターンと所有者特性との関連

作業実施パターンと所有者特性との関連を把握するため，所有者の年代，所有経緯，婚姻状況，世帯年収，居住経験の有無，末子のライフステージとのクロス集計，独立性の検定及び残差分析を行った．なお，不明と回答したサンプルは除外して分析した．有意差が見られた項目のみ結果を**図-9** に示す．

年代において，点検中心型では20代，40代の割合が有意に高く，70代以上の割合が有意に低い．通気換気中心型では30代の割合が有意に高く，60代の割合が有意に低い．作業充実型では，60代の割合が有意に高い．また，点検・作業充実型では20，30代の割合が有意に低く，70代以上の割合が有意に高い．これらより，高齢層で作業が充実傾向にある一方で，40代以下といった若・中年層で特定の作業項目に限定して実施する傾向にあることがわかる．

所有経緯について，点検中心型では，転居系の割合が有意に高い．一方で敷地内清掃中心型，作業充実型では，転居系の割合が低く，相続系・その他の割合が有意に高い．

居住経験の有無について，郵便・戸締り中心型，敷地内清掃中心型では，居住経験なしの割合が有意に高い．一方で，点検・作業充実型では，居住経験ありの割合が有意に高い．居住経験があり，空き家との関係性が深い所有者は管理が充実する傾向にあり，一方で居住経験がなく，空き家管理への義務感が薄いと考えられる所有者は郵便や戸締りの確認，敷地内の清掃といった空き家屋内へ入らない作業に限定して行う傾向にあることがわかる．

末子のライフステージについて，点検中心型では，末子：～7歳の割合が有意に高く，末子：18歳～の割合が有意に低い．郵便・戸締り中心型では，子なしの割合が有意に高い．作業充実型では，末子：18歳～の割合が有意に高い．点検・作業充実型では，子なしの割合が有意に低く，末子：18歳～の割合が有意に高い．これより，子がありかつ成人済みの所有者は管理作業が充実する傾向にあり，一方で子がない所有者は郵便や戸締りの確認といった作業に限定して行う傾向にあることがわかる．

(3) 作業実施パターンと物件特性との関連

作業実施パターンと所有者の物件特性との関連を把握するため，空き家期間，空き家と所有者居住地との位置関係，建築時期，延べ床面積，敷地面積，徒歩圏内スーパー・ドラックストア有無，徒歩圏内鉄道駅有無とのクロス集計，

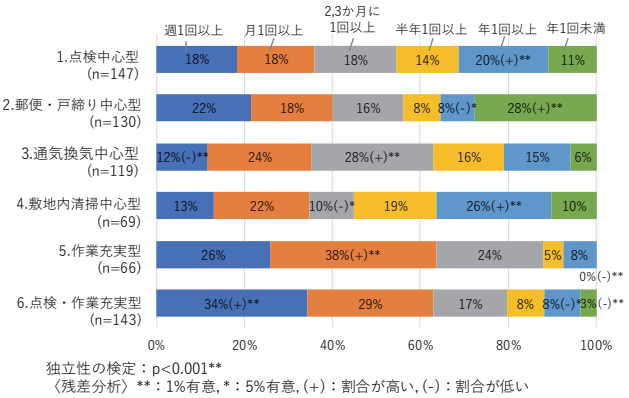


図-8 作業実施パターンと管理頻度のクロス集計

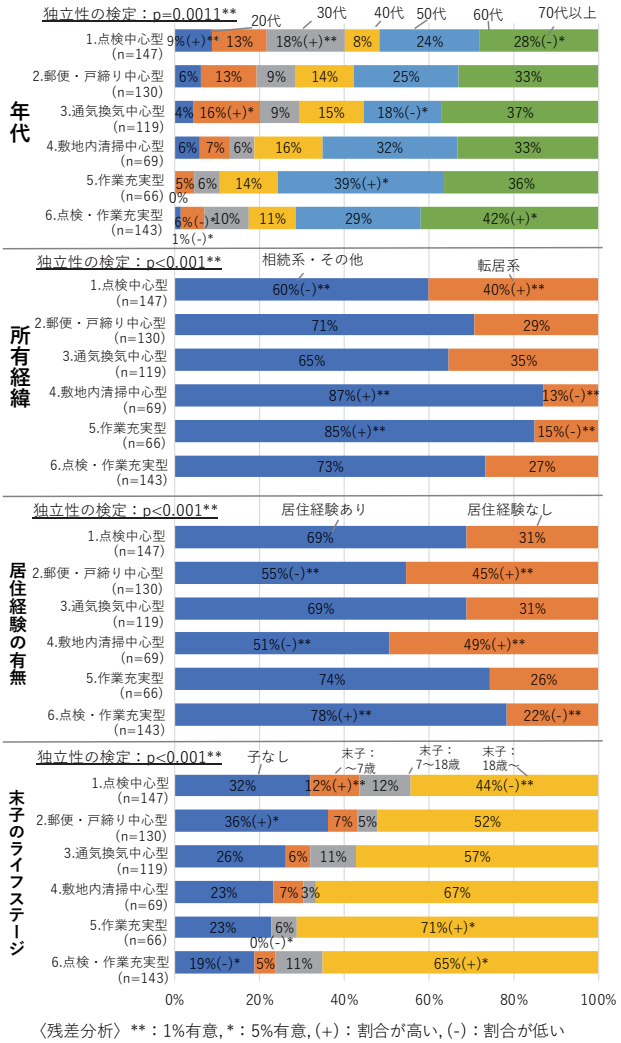
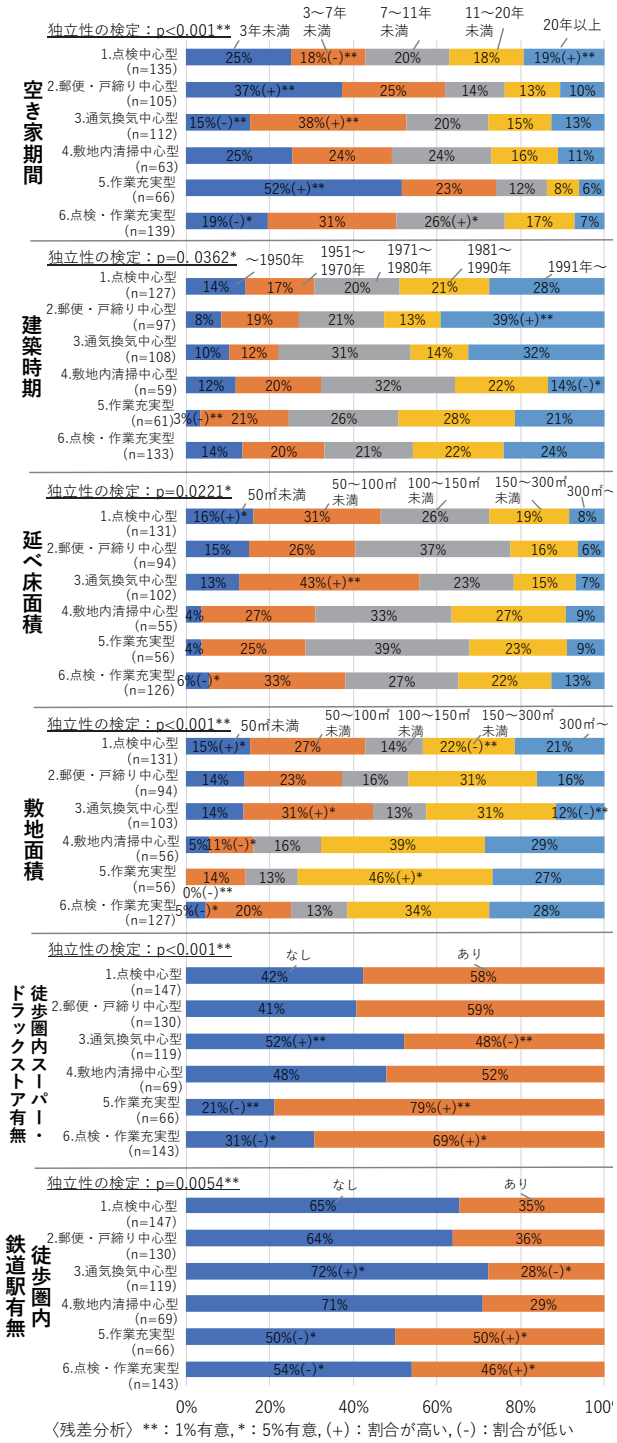


図-9 作業実施パターンと所有者特性のクロス集計

独立性の検定及び残差分析を行った．なお，不明と回答したサンプルは除外して分析した．前章における管理の実施有無の結果と同様に空き家と所有者居住地との位置関係では関連性は見られなかった．有意差が見られた項目のみ結果を図–10 に示す．

空き家期間について，点検中心型では，3～7 年未満の割合が有意に低く，20 年以上の割合が有意に高い．郵便・戸締り中心型では，3 年未満の割合が有意に高い．通気換気中心型では，3 年未満の割合が有意に低く，3～7 年未満の割合が有意に高い．これらから，空き家期間初期では郵便や戸締りの確認といった物件自体の状態維持には寄与しない作業に限定される傾向が見られる．一方で，空き家期間の経過に伴い，維持管理の必要性が高まり，通気換気や点検といった作業に限定される所有者が増加することが示唆される．作業充実型では，空き家期間 3 年未満の割合が有意に高い一方で，点検・作業充実型では，空き家期間 3 年未満の割合が有意に低く，7～11 年未満の割合が有意に高い．これより，作業が充実する所有者は空き家期間初期から存在すること，点検作業も含めて充実するのは必要性の高まりが生じると考えられる一定の空き家期間経過後であること，7～11 年をピークに点検・作業充実型の割合は減少傾向にあることがわかる．



図–10 作業実施パターンと物件特性のクロス集計

建築時期について，郵便・戸締り中心型では 1991 年～の割合が有意に高い．また，敷地内清掃中心型では，1991 年～の割合が有意に低い．作業充実型では，～1950 年の割合が有意に低い．これより，比較的築年数が浅く，対応の必要性に迫られていない所有者は郵便や戸締りの確認といった作業に限定して行う傾向にあることが示唆される．

延べ床面積及び敷地面積について，点検中心型では，延べ床面積及び敷地面積 50 ㎡未満の割合が有意に高い．敷地内清掃中心型では，敷地面積 50～100 ㎡未満の割合が有意に低い．通気換気中心型では，延べ床面積及び敷地面積 50～100 ㎡未満で割合が有意に高く，敷地面積 300 ㎡～の割合が有意に低い．作業充実型では，敷地面積 50 ㎡未満の割合が有意に低く，敷地面積 150～300 ㎡未満の割合が有意に高い．点検・作業充実型では，延べ床面積及び敷地面積 50 ㎡未満の割合が有意に低い．これらより，物件や敷地の広さが 100 ㎡未満のやや狭い物件において，通気換気や点検系作業といった作業負担の低いと想定される作業に限定して行う傾向にあることが示唆される．また，敷地内の清掃に限定して行う所有者は敷地面積 50～100 ㎡未満のようなやや狭い物件には少ない傾向にある．一方で，管理作業が充実傾向にある作業充実型や点検・作業充実型の物件は 50 ㎡未満といった狭い物件では少ない傾向にあることがわかる．

徒歩圏内スーパー・ドラックストア有無，鉄道駅有無について，通気換気中心型ではいずれもない割合が有意に高い一方で，作業充実型及び点検・作業充実型ではある割合が有意に高い．これらから，管理の充実にも物件の立地は関連し，周辺利便性の高い物件は管理が充実する傾向にあることが示唆される．

6. 結論

本研究では，空き家所有者へのアンケート調査を通じ，空き家の管理作業内容を含む管理実態を把握し，管理を行わない所有者と行う所有者の差異に関する分析，作業の実施パターンや所有者特性，物件特性との関連を分析した．

以下が本研究で得られた成果である．

- 管理を行わない放置所有者の特徴として，世帯年収の

低さ，所有する空き家での居住経験がないこと，物件の特徴として，築古であること，徒歩圏内に鉄道駅やスーパーマーケットがないことが挙げられた．一方で，空き家と所有者居住地との位置関係との関連は見られなかった．これらから，経済的な余裕のなさや，空き家への思い入れのなさによる管理義務感の薄さ，状態が悪いこと，周辺利便性が低いことといった物件としての資産価値の低さが放置要因として考えられた．

- 管理作業が充実傾向にある所有者は管理を行う所有者の中でも2割程度にとどまり，特定の作業項目に限定して管理作業を行う所有者が 7 割以上であることが明らかになった．管理が充実する所有者の特徴として，70代以上といった高齢層であること，子がありかつ成人済みであること，空き家物件での居住経験があること，物件が狭小でないこと，空き家物件周辺の利便性が高いことが挙げられた．一方で，空き家と所有者居住地との位置関係との関連は見られなかった．これらから，時間的な余裕に加え，子への引き継ぎや資産価値の維持といった管理を行う動機が管理作業の充実に影響を与えることが示唆される．
- 管理を行う所有者の中でも，空き家期間初期や築浅の物件，子や居住経験のない所有者では，物件の状態維持に直接寄与しない郵便・戸締りの確認や作業負担が小さいと想定される通気換気に限定して実施される傾向がみられた．これらから，管理作業は対応する必要性の高まりに応じて行われる，後追い的な構造を有している可能性が考えられる．また，管理作業の内容は空き家化後の条件だけでなく，物件の条件や居住経験の有無等空き家化以前の条件によっても規定されていることが示唆される．

これらの結果より，管理を行わない所有者に対しては，管理を行わないことによる建物劣化等のリスクを周知し，管理の必要性や動機を高める情報提供が重要であると考えられる．一方，管理を行う所有者に対しては，空き家期間初期や築浅の物件では状態維持に直接寄与しない郵便・戸締り等へ偏る傾向が見られたことより，各管理作業が建物の劣化防止に果たす役割を周知し，予防的な管理への転換を促す情報提供の必要性が示唆される．ただし，管理放棄の要因として経済的制約や周辺利便性の低さ，築古であることが示唆され，また管理を行う所有者について対応の必要に応じて管理を実施する後追い的な構造が示唆された．このような点を考慮すると，管理を放棄する所有者，管理が不足する所有者いずれにおいても，適正管理を求めるだけでなく除却や市場流通促進・支援を行い，早期解消を図ることも重要であると考えられる．

本研究では，空き家と所有者居住地までの距離や移動手段，空き家周辺の施設立地状況，空き家の資産価値について十分な情報を取得できていない点が課題である．今後は，空き家物件に関するより詳細な情報や，客観的な周辺施設立地情報を用いた検証が期待される．

【補注】

(1) 本研究における三大都市圏は，東京圏（東京都，千葉県，神奈川県，埼玉県），名古屋都市圏（愛知県，岐阜県，三重県），大阪都市圏（大阪府，奈良県，兵庫県，京都府）として定義する．

(2) 徒歩圏について，本研究では徒歩15分（1200m程度）として定義し，アンケート調査においてもこの条件を示し周辺施設について回答いただいた．

【参考文献】

1) 総務省，令和5年住宅・土地統計調査住宅数概数集計(速報集計)結果，https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/pdf/g_kekka.pdf，2026年4月6日最終閲覧．
2) 国土交通省，住宅空家対策 特設サイト，https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html，2026年4月6日最終閲覧．
3) 井出 華樹，菊地 吉信（2021），「自治体による管理不全空家対策の課題と対策スキームの提案」，日本建築学会技術報告集，27(66)，pp.1015-1020
4) 国土交通省住宅局，令和元年空き家所有者実態調査結果，https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001377049.pdf，2026年4月6日最終閲覧．
5) 国土交通省住宅局，令和6年空き家所有者実態調査結果，https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001907478.pdf，2026年4月6日最終閲覧．
6) 国土交通省，空き家管理チェックリスト，https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001720159.pdf，2026年4月6日最終閲覧．
7) 馬場弘樹，樋野公宏（2018），「空き家の管理不全要因とその傾向 川口市空き家実態調査の分析」，日本建築学会計画系論文集，83(749)，pp.1263-1271
8) 鈴木雅智，樋野公宏（2018），「東京近郊の自治体における条件有利な長期放置空き家の実態 埼玉県川口市の空き家実態調査の分析」，日本建築学会計画系論文集，83(746)，pp.725-733
9) 縄田諒，平田隆行（2025），「中山間地域における『生き続ける』空き家とその特徴 和歌山県海草郡紀美野町の悉皆調査から見える『郷家（さとや）』の存在」，日本建築学会計画系論文集，90(831)，pp.956-966
10) 遊佐敏彦，後藤春彦，鞍打大輔，村上佳代（2006），「中山間地域における空き家およびその管理の実態に関する研究 一山梨県早川町を事例として一」，日本建築学会計画系論文集，71(601)，pp.111-118
11) 和氣悠，水野彩加，氏原岳人，阿部 宏史（2019），「空き家の市場流通化のためのアプローチ手法の検討 ―空き家所有者及び非所有者を対象として―」，土木計画学論文集D3，75(4)，pp.212-220
12) 室田昌子，海江田勝秀，加藤信成（2020），「首都圏遠郊外住宅地の管理不全住宅の実態と居住者意識に基づく地域居住環境管理の考察－埼玉県鳩山ニュータウンを対象として－」，日本建築学会計画系論文集，85(773)，pp.1481-1489
13) 三宅亮太朗，小泉秀樹，大方潤一郎（2012），「郊外戸建て住宅団地における空き地・空き家の安定的管理に向けた基礎的研究－千葉県佐倉市の住宅団地を対象に―」，都市計画論文集，47(3)，pp.493-498
14) 和氣遥，氏原岳人，織田恭平（2019），「空き家の市場流通化に向けた効果的な対策に関する研究-空き家所有者への SP 調査に基づいて-」，日本都市計画学会 都市計画論文集，54(3)，pp.245-252

© 2026公益社団法人日本都市計画学会 本論文はクリエイティブ・コモンズ [表示-非営利-改変禁止 4.0 国際] ライセンス
（https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.ja）のもと出版されており、出典を表示し、元の論文を改変しないこと、
また、非営利であることを条件として、著作権者の許諾を得ることなく配布や複製などの二次利用をすることができる。