

# 空き家の発生抑制に向けた対策手法の開発

おだ 織田 ぎょうへい 恭平<sup>1</sup>・むかい 向井 けいじ 敬治<sup>1</sup>・ひとつまつ 一松 あきひろ 晃弘<sup>1</sup>・おおさこ 大迫 こうき 光希<sup>1</sup>・うじはら 氏原 たけひと 岳人<sup>2</sup>

<sup>1</sup>中電技術コンサルタント（株）（〒734-8510 広島市南区出汐2-3-30）

<sup>2</sup>岡山大学学術研究院環境生命科学学域（〒700-8530 岡山市北区津島中1-1-1）

我が国の空き家数は年々増加傾向にあるが、その背後には、今後5～10年程度の間空き家になるであろう住宅が多数潜在しており、既存の空き家の活用のみならず、これらをできるだけ空き家にさせないための発生抑制対策が持続可能なまちづくりにおいて重要となる。本事業は、空き家の発生抑制に向け、産官学連携のもと、建物所有者の行動変容を促すプログラムを行動経済学的手法を用い開発したものである。本事業をきっかけとし、調査対象者の約2割の行動変容（エンディングノートの作成や登記の確認、情報収集等）を促すことに成功した。また、本事業の内容を取りまとめ、全国の自治体で広く展開できるようガイドラインを作成した。

**Key Words** : 空き家, 空き家発生抑制, 行動経済学, ナッジ理論, 行動変容

## 1. 背景・目的

我が国の空き家数は年々増加傾向にあり、2018年の全国の空き家率は13.6%<sup>1)</sup>と高い数値を示している。空き家の増加は治安や景観の悪化、地域コミュニティの弱体化、インフラ維持・管理の非効率化等の問題につながることから、全国各地で空き家対策が加速している。また、その背後には、今後5～10年程度の間空き家になるであろう住宅が全国各地に多数潜在しており、特に大規模に開発された住宅団地等では、居住世代の偏りによる空き家の大量発生が懸念されている。

空き家対策には、大きく分けて「空き家発生前」の対策と「空き家発生後」の対策が存在するが、多くの自治体では空き家バンクの活用や空き家再生事業等の「空き家発生後」の対策が多い。一方で、「空き家発生前」の対策は空き家の発生を未然に防ぐうえで重要ではあるが、ほとんど実績がなく、その手法は確立されていない状況である。自治体も、財源や人員不足等の理由から発生前の対応が後手に回っている状況にあるが、これからさらに増え続ける空き家の数を少しでも抑えるためには、今後空き家になるであろう住宅をできるだけ空き家にさせないことがより一層重要であり、持続可能なまちづくりへとつながる。

これまでの調査・研究<sup>2)</sup>で、建物所有者のうち、引継ぎや相続の意識が低い人が持つ住宅は、今後空き家状態になる可能性が高いことや、一度空き家に

なってしまうと、所有者の空き家への関心は時間の経過とともに薄れ、その結果放置されていくことが判明している。したがって、空き家発生前の関心が高い時期に、住宅の将来を考えるきっかけを与え、人々の心理に働きかけ空き家を生まないための行動変容を促すことが発生抑制の第一歩となる。

上記に述べた課題に対応し継続的に事業を推進するため、2019年度に岡山市、岡山大学との産官学協働による「岡山・空き家を生まないプロジェクト」を発足した。始動期である2019年度には、約300世帯が集まる住宅団地をモデルに住民の意識啓発に向けたアンケート調査を試験的に実施したところ、回答者の約4割の態度変容、約1割の行動変容がみられ、一定の効果が見込めることが明らかとなった。

本事業は、2019年度の調査を踏まえ、プロジェクトメンバーに弁護士、司法書士、建築士等の専門家を交え、空き家発生抑制に向け建物所有者の行動変容を促す手法を確立すること、また全国の自治体や民間事業者の参考となるようなガイドラインを作成し発生抑制に向けた対策を広く展開することを目的とした。なお、本事業は国土交通省「令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」に採択され取り組んだものである。

## 2. 事業概要

空き家の発生を抑制するプロセスと本事業の関係を図-1に示す。本事業では、住宅が空き家になるこ

とを防ぐプロセスを「STEP 1：住宅の将来が決まる」, 「STEP 2：住宅の将来に向けて行動する」の2段階と捉え、各段階の具体的な手法を検討した。

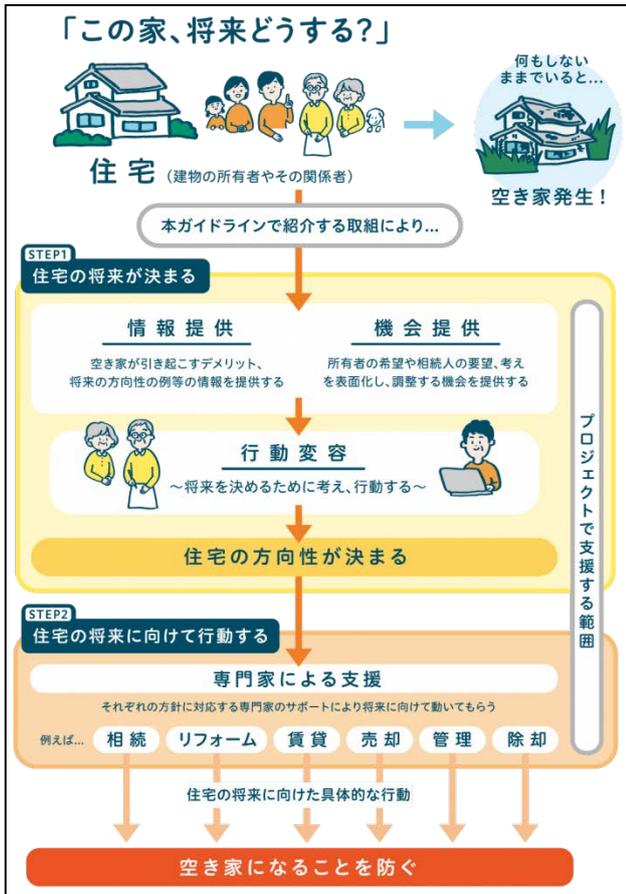


図-1 空き家の発生を防ぐプロセスと本事業の関係

本事業の特長は、行動経済学で用いられる理論の一つであるナッジ理論を活用し、建物所有者の行動変容を効果的に促進しているところにある。行動経済学とは、人間が必ずしも合理的には行動しないことに着目し、行動の癖や傾向から人間の経済行動等を読み解く、経済学と心理学が融合した学問である。個人や企業等の行動に関するものから、国レベルの経済行動に関するものまで幅広い分野で研究が進んでいる。

行動経済学を実社会で活用するための一つの取り組みとしてナッジ理論がある。ナッジとは、「そつと後押しする (nudge)」という意味で、小さなきっかけを与えることで、人々が自分自身にとってより良い選択を自発的にとれるように手助けする政策手法である。行動や意思決定を強制するものではなく、選択の自由を認めつつ、より良い意思決定ができるように選択肢の提示の仕方を工夫するというものである。2017年に行動経済学者リチャード・セイラー教授が提唱し、ノーベル経済賞を受賞したことで世界的に広まりつつあり、医療・健康・教育・環境分野等幅広い分野で一定の成果が挙げられている。

本事業では、「STEP 1：住宅の将来が決まる」に

おいて、住宅の方向性が決まることを後押しするためにナッジ理論を適用した。具体的には、町内会への事前説明から始まり、リーフレットによる情報提供、アンケート調査形式での第三者による機会提供といった一連のアプローチを行うことで、建物所有者及びその関係者間での話し合いを促し、行動変容を効果的に引き起こすこととした。

### 3. 具体的手法

#### (1) 情報提供

所有者の行動変容を促すため、アンケート実施時に配布することを目的としたリーフレットを作成した。作成にあたっては、行動経済学に基づく手法を活用し、深層心理に訴えかけるデザイン、内容を取り入れることで、より効果的に行動変容を促すこととした。作成したリーフレットを図-2に示す。



図-2 リーフレットの内容

#### a) 表紙

対象地域名の明記や、空き家になることによる問題や自宅の将来について考えることの重要性を物語調で語りかけること (ナラティブアプローチの応用) で、当事者意識を醸成した。また、時間が経つと家が腐朽する様子をイラストで大きく表現しイン

パクトを与えるデザインとした。

## b) 見開き

左上では、損失回避傾向（人間が利益よりも損失に2.25倍強く影響されるため、損失を避けようとする理論）を利用し、空き家になることによる損失（デメリット）を強調した。

右上では、ハーディング現象（人は周囲の動きに同調することで、安心感を覚えるという群集心理）を利用し、2019年度調査の結果（プロジェクトによって家族と話し合った世帯の割合や話し合った内容）を例示した。

下段では、国や自治体、大学の名前を出すことで、信頼性が高く真面目な取り組みであるという印象を強調した。

## c) 裏表紙

自宅の将来の方向性の例を示すことで、話合う内容をイメージしやすくした。また、方向性が決まった後、具体的にどんな行動を起こさないといけないか、例を示すことでイメージしやすくした。

## (2) 機会提供

情報提供のみでは当事者同士の話し合いを促すことが難しいため、第3者による機会提供（きっかけづくり）を目的としたアンケート調査を行った。アンケートでは、家族や親族と話し合ってもらったための設問や、その行動変容の内容を確認するための設問等を用意した。調査の概要を表-1に示す。

表-1 アンケート調査概要

調査対象地域	調査場所	岡山市南区
	人口	約1,900人
	世帯数	約750世帯
	戸建空き家数（率） ※平成27年度実態調査より	11戸（1.5%）
調査期間	令和2（2020）年12月23日 ～令和3（2021）年1月10日	
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・依頼文</li> <li>・アンケート調査票</li> <li>・作成した「行動変容に向けたリーフレット」</li> <li>・岡山県版「空き家」ガイドブック（岡山県建築指導課作成）</li> </ul>	
配布方法	ポスティング	
配布部数	631部（戸建住宅のみ）	
回収部数（回収率）	145部（23.0%）	

調査場所は、岡山市内の住宅団地の中から、造成後40～50年程度経過した、比較的持ち家率の高いエリアを選定し、エリア内の戸建住宅を調査対象とした。調査期間は、正月やお盆等、家族・親族が集まる時期を見計らって実施することで、自宅の将来について話し合う可能性が高まると考え、年末年始とした。

## (3) 専門家による支援

住宅の方向性が決まった所有者に対し、将来に向けた具体的な行動を促進するため専門家による支援方法を検討した。個別相談会、ワークショップそれぞれの取り組み、また両方を組み合わせた取り組みについて整理し、実施方法を確立した。それぞれの取り組みの目的・位置づけを表-2に示す。

なお、新型コロナウイルス感染者数拡大のため本事業では下記を開催するまでには至らなかったが、専門家を含むプロジェクトメンバーとの議論のもと、表-3のとおり相談会+ワークショップの実施方法を確立することができた。

表-2 個別相談会、ワークショップ 目的・位置づけ

個別相談会	専門家と1対1で、自宅の将来に関する不安・悩みを解決する場を設けることで、建物所有者やその関係者がすべき行動を明らかにする。
ワークショップ	地域住民に空き家を地域の問題として共有・認識してもらうことで、住民間で意識を高めあい、解決方法をまちづくりの視点から探る。
相談会+ワークショップ	個人の問題・地域の問題両方の視点から問題解決に向けた方策について考えてもらうことで、上記2項目より効果的に行動変容を促す。

表-3 個別相談会+ワークショップ 実施手順

① 個別ワーク	参加者に、自宅の状況をどれだけ把握しているか、チェックシートを準備し記入してもらう。
② 専門家からの解説	チェックシートに基づき、自宅が空き家になることによる問題と対応策について専門家より詳しく解説する。
③ グループワーク	グループ内で各自が抱える不安や疑問点について、専門家を交えディスカッションし、空き家の発生抑制を地域の課題として共有する。
④ 個別相談会	①～③によって個人の悩み・不安が解消されなかった方を対象に、相談会形式で個別に相談を受ける。

## 4. 成果

### (1) 行動変容への効果

#### a) アンケート結果概要

アンケート回答者の約9割の方に、自宅の将来について考え、家族や親族と話し合ってもらうことができた。内容として「子どもが同居するようになり自宅は子どもに相続することにした。子どもも同意している。」（80代男性）や「現在は2世帯であるが将来的には夫婦二人だけの生活になるため、今の若いうちから先のことを具体的に考えていこうと話し合いをした。」（40代女性）といったもの等があった。

また、今回のアプローチをきっかけに、約7割の方に何らかの変化を起こすことができた。何らかの

行動を起こした（行動変容した）方はアンケート回答者全体の約2割、意識が変わった（態度変容した）方は約5割であった。行動変容の具体的な内容としては、エンディングノートの作成や登記の確認、情報収集等であった。

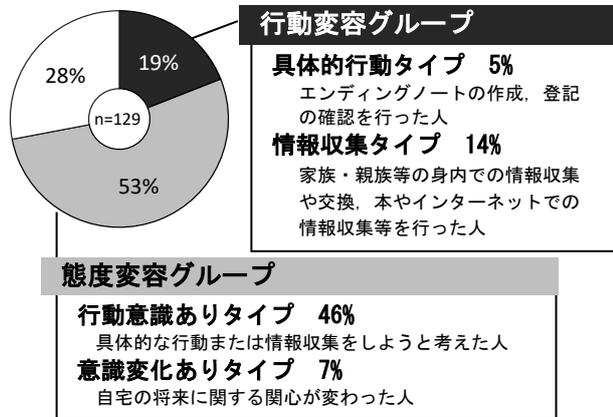


図-4 行動変容・態度変容の割合

### b) 効果検証

アンケートに同封したリーフレットのどの情報がアンケート回答者の印象に残ったかについて、行動変容グループとそれ以外（非行動変容グループ）それぞれで検証した。裏表紙「空き家を生まないための具体的な取り組み」が両グループともに最も高い割合を示した。独立性の検定を行ったところ、見開き右上「前年度のプロジェクト成果（ハーディング現象）」のみ有意差が見られた。すなわちハーディング現象を用いた情報提供が行動変容の要因の1つとして効果的であったといえる。

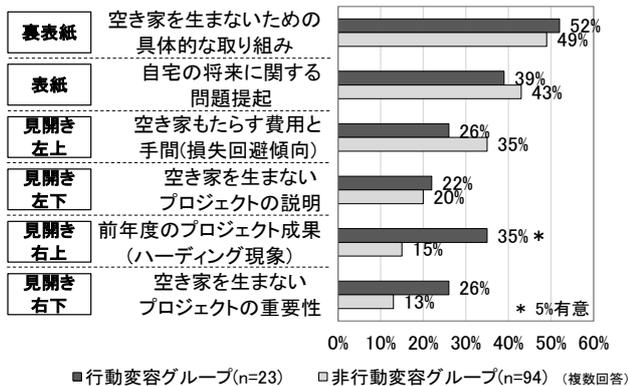


図-5 リーフレットで印象に残った情報

### (2) 「空き家を生まないためのガイドライン」作成

自治体・事業者に向け、本事業の一連の活動内容を整理し、相続・リフォームや市場流通に向け建物所有者の行動変容を促す手法について取りまとめたガイドラインを作成した。

### (3) HPの開設

他地域の自治体や民間事業者のプラットフォームとなるよう、本事業の取組内容や問合せ窓口等の情報を掲載したホームページ ([https://akiya-](https://akiya-okayama.cecnet.co.jp/)

[okayama.cecnet.co.jp/](https://akiya-okayama.cecnet.co.jp/)) を開設した。作成したガイドラインや、住宅の将来について家族や親族と話し合うための「きっかけシート」(図-6)をダウンロードできるようになっており、これらを活用していただくことで、インターネット上で情報提供から機会提供までの一連のアプローチを行うことが可能となった。

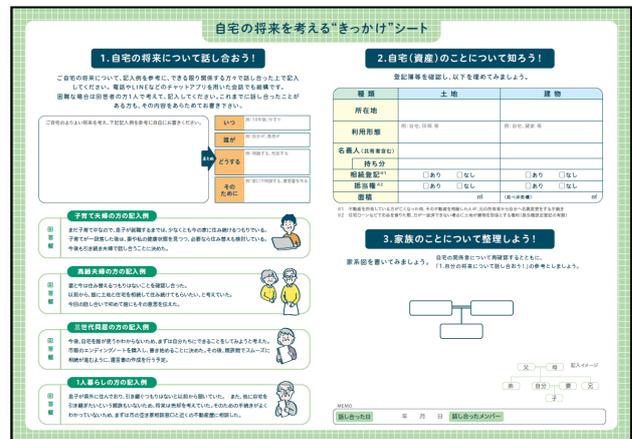


図-6 きっかけシート

## 5. 結論

本事業により、住宅が空き家になることを防ぐため、情報提供から機会提供、専門家による支援といった一連のアプローチの手法を確立することができた。その中で、行動経済学、ナッジ理論をどのように空き家の意識啓発に応用できるか検討し、どのような手法を用いれば効果的に心理に働きかけることができるかを確認することができた。

上記手法を取りまとめたガイドラインが全国の自治体や民間事業者の間で共有・展開されることで、建物所有者の行動変容を促進する取り組みが進み、空き家の発生抑制、市場流通に結び付き、良好な住環境の形成、持続可能なまちづくりに寄与することを期待する。

謝辞：本事業は、岡山市、岡山大学、アップパービレッジ(有)、岡山弁護士会、岡山県司法書士会、(一社)岡山県建築士会、(株)イシダ工務店、(一社)岡山住まいと暮らしの相談センターとの協働により取り組んだものである。各団体の担当者、並びにご協力いただいた調査対象地域の住民の皆さまに謝意を申し上げます。

### 参考文献

- 総務省統計局：平成30年住宅・土地統計調査結果 住宅及び世帯に関する基本集計 結果の概要、[https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kiho\\_n\\_gaiyou.pdf](https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kiho_n_gaiyou.pdf), 2021年7月12日最終閲覧。
- 和氣悠, 水野彩加, 氏原岳人, 阿部宏史：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—, 土木学会論文集D3, No. 75-4, pp. 212-220, 2019.