

令和6年度 京都府立大学地域貢献型特別研究（府大 ACTR）成果概要報告書

分類番号	7	取組名称	京都市南部近郊都市（宇治市）における空き家のデータサイエンス分析と今後の発生予防と利活用方策（その2）
研究代表者所属・職名：公共政策学部 客員准教授 氏名： 岩松 義秀			
研究担当者：京都府立大学 岩崎雅史准教授・鈴木健二教授・関口達也准教授・檜谷美恵子教授 京都地域未来創造センター 中村真莉子研究員(精華町派遣職員)			
外部分担者・協力者：京都府立大大学院 授業(キャップストーン)受講生（田中健司、嶋崎恵太） 生命環境科学研究科生森 崇太(生命環境科学)、武内奎太、百々健人、小山直人(数物・情報環境学) 青山公三名誉教授・宇治市空き家担当(吉村, 今荘)			
主な連携機関：京都府宇治市住宅課空き家対策室			
【研究活動の要約】			
2024年度の中心的な研究活動の概要は以下の5つの内容である。			
1. 宇治市における空き家問題の発生・深刻化の要因分析(資産税台帳データを活用した分析) この作業は固定資産税の資産税台帳データとアンケートで得られた空き家の可能性のある家屋について分析し、空き家が発生もしくは数が多い地域や建物の特性を分析した。また管理不全空き家の発生・度合いが深刻化する要因分析を行った。個人情報取扱いの関係があるため、主に関口研究室(関口・森)にて担当した。			
2. 2023年実施の空き家所有者へのアンケート調査結果のクラスター分析とそれをもとにしたAIを用いた啓発ビデオ作製 2023年度に実施した空き家の可能性がある所有者へのアンケート調査結果のクラスター分析を行い、回答者を5つのクラスターに分類した。そのクラスターの中で、特に今後、管理不全空き家などの発生が予想されるクラスターの持ち主などに対する啓発ビデオについて生成AIを用いて作成した。			
3. 小中学生・一般市民に対する空き家に関する啓発活動に関する調査 長い目で空き家問題を考えた時、空き家に直面している人々の問題掘り下げも必要であるが、むしろ、現在、空き家には直面していない人々が、将来の空き家問題を認識して自分の家も含む地域のまちづくりに取り組む必要がある。そのため、小中学生や一般市民に対する意識啓発の事例を収集した。			
4. 空き家問題に取り組む地域コミュニティの先進事例調査(神奈川県逗子市逗子グリーンヒル自治会の取組み) 空き家問題は行政の問題というよりは地域のコミュニティの問題というとならえ方が重要であり、逗子市の逗子グリーンヒル自治会を訪問。中間支援団体の支援も得ながら、地域独自の取組を行っている事例を調査した(2025/3/7)。			
5. 宇治市の現地調査の実施、空き家DS研究会の開催 宇治市への現地調査(5/14、11/12)、空き家DS研究会(6/25:前期報告会、11/26、3/27:最終報告会)			
【研究活動の成果】			
1. 宇治市における空き家問題の発生・深刻化の要因分析(資産税台帳データを活用した分析結果) ◎ 空き家が発生しやすい地域・建物の特徴、管理不全になりやすく、深刻化しやすい所有者の特徴を抽出できた。 ◎ 空き家の発生・深刻化に影響する要因を宇治市の実態に即して検証できた。 ◎ 空き家発生に影響する特徴(地域・建物・所有者)が相互に関連しうることが確認できた。			
2. 2024年実施の空き家所有者へのアンケート調査結果のクラスター分析とそれをもとにしたAIを用いた啓発ビデオ作製 ◎ クラスター分析により、空き家の所有者のタイプが5つのクラスターに分類できることが分かった。 ◎ 5クラスターのうち「状態が最も悪い」「セカンドハウス」「望まない相続」の空き家になりやすい3つのタイプの所有者の特性をふまえて、所有者達に必要な情報の提供を行う啓発ビデオについて生成AIを活用して試作した。			
3. 小中学生・一般市民に対する空き家に関する啓発活動に関する調査 ◎ 現時点で空き家に直接関与していない小・中・高校生及び一般市民を対象とした街づくり啓発事例を収集			
4. 空き家問題に取り組む地域コミュニティの先進事例調査(神奈川県逗子市逗子グリーンヒル自治会の取組み) ◎ 逗子グリーンヒル自治会では、空き家部会を創設、この空き家部会が「空き家見守り台帳」を作成し所有者との密な連携を行っているとともに、空き家にはなっていない所有者の相談会などを中間支援組織の支援を得て実施してきた。コミュニティレベルでのきめ細かい対応が持続的なまちづくりにつながっている。			
5. 提言：宇治市では過去に開発された住宅地の高齢化が顕著で、今後これら地区での逗子のような取組が必要である			
【研究成果の還元】			
1. 宇治市への受託研究報告書：「京都府宇治市における空き家問題の発生・深刻化の要因に関する研究 -地域環境・建物・所有者に注目して-」生命環境科学研究科 関口達也・森崇太(2025年3月)			
2. 修士論文「京都府宇治市における空き家問題の発生・深刻化の要因に関する研究 -地域環境・建物・所有者に注目して-」生命環境科学研究科 森崇太(2025年1月)、「宇治市の住環境に関する市民アンケート調査の回答者特徴分析」生命環境科学研究科 百々健人(2025年1月)、「建物所有者アンケート調査に基づく宇治市空き家の現状把握」生命環境科学研究科 小山直人(2025年1月)			
3. 学会論文「京都府宇治市における空き家の発生要因に関する研究 -空き家になりやすい町丁目・建物・所有者の特徴分析-」都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集, 22, pp.161-164 (査読無)森崇太, 関口達也(2024) https://www.jstage.jst.go.jp/article/cpijkansai/22/0/22_161/_article/-char/ja			
4. 報告会 宇治市空き家DS研究会:前期報告会(2024年6月25日), 後期報告会(2025年3月27日)			
【お問い合わせ先】公共政策学部 客員准教授 岩松義秀 Tel:075-703-5616 E-mail: iwamatsu@kpu.ac.jp			

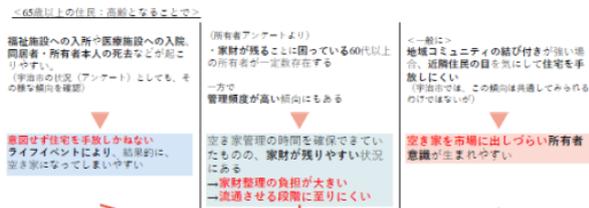
参考(研究成果の概要)

＜宇治市における空き家問題の発生・深刻化の要因分析＞

町丁目：空き家の発生要因

「65歳以上割合」の考察

「65歳以上割合」が高い地域は空き家が多くなりやすい



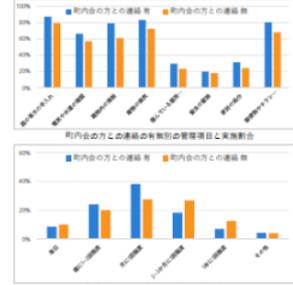
高齢となることで、空き家になりやすい複数の要因を招きやすい

●団地開発地の高齢化が深刻。今後の地域での組織的見守り必要

所有者：管理不全空き家の発生・深刻化要因

「町内会との連絡有り」の考察

「町内会の住民と連絡を取っている」と管理不全空き家になりにくい



●今後コミュニティでの見守り体制の構築が不可欠

＜2024年実施の空き家所有者へのアンケート調査結果のクラスター分析＞

特に啓発が必要な主要な3つのタイプ



タイプ1の特徴



データ数：120

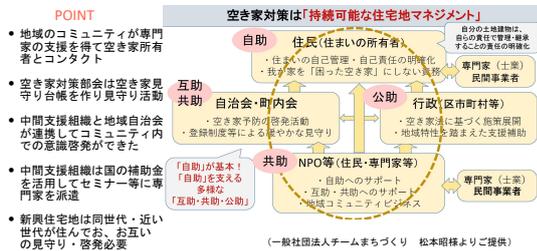
状態が最も悪い空き家

空き家の状態	全体平均	タイプ1
手入れなしで住める	65%	32%
月に1回以上の管理	66%	26%

特徴	内容
誰も住んでいない(半数)	他の家への転居で空き家となった売却したいと考えている(半数)
課題	状態が悪くて思い売却以外の意思が見えない困っている方はある程度おられるが、補助制度などを求める方が少ない
改善方針	このグループに属する可能性がある人たちに啓発を行う 解体してその後の売却・利活用を行う

＜逗子市への先進事例調査＞

逗子グリーンヒルズ空き家対策部会のヒアリング内容



12

＜小中学生・一般市民への啓発事例調査＞

◎宇治市への提案

○ 啓発ポスターコンクールの実施

小・中学生には、空き家問題に関するポスターコンクールを行う、作品は街頭や宇治市ホームページなどで発表

○カードゲームの実施

高校生には、特別授業等でカードゲームを実施する

○「空き家ゼロの日」キャンペーン

8月2日を「空き家ゼロの日」として、空き家問題に関するイベント等の啓発活動を行う



6

大宇治別宇治市人口の推移と高齢化率

	2000年	2010年	2020年	2024年	2024年 65歳以上%	2024年 75歳以上%	地域区分
総数	189112	189605	179630	179860	30.3%	18.2%	—
六地蔵	1501	1586	2502	3657	19.6%	11.0%	その他住居地域
木橋	28066	31122	29455	29649	28.4%	16.5%	その他住居地域
平尾台	1448	1831	1768	1746	30.2%	15.3%	団地開発
五ヶ庄	18177	17291	16065	15527	29.5%	17.1%	その他住居地域
葉道	9152	9225	8697	8492	31.9%	20.1%	その他住居地域
羽戸山	1962	1668	1409	1418	54.3%	27.5%	団地開発
赤津川	464	423	335	208	54.3%	30.3%	その他住居地域
炭山	248	279	270	287	33.8%	14.3%	山間地域
二尾	41	40	29	36	47.2%	22.2%	山間地域
泡尾	14	12	x	x	x	x	山間地域
東笠取	79	55	51	34	55.9%	32.4%	山間地域
西笠取	99	186	176	114	50.9%	35.1%	山間地域
明屋町	2173	2374	2197	2253	33.3%	22.4%	団地開発
宇治	20690	21375	20589	20406	29.4%	17.4%	その他住居地域
琵琶台	1521	1499	1304	1333	43.3%	24.4%	団地開発
折原台	2136	1911	1779	1721	41.1%	23.8%	団地開発
天神台	1063	902	768	801	45.4%	22.5%	団地開発
白川	797	978	941	829	72.4%	59.2%	その他住居地域
神明	6664	6379	5818	6356	29.9%	17.8%	その他住居地域
羽拍子町	1813	1595	1653	1702	32.8%	20.4%	その他住居地域
南陵町	2371	2132	1889	1933	47.0%	33.9%	団地開発
横高町	15261	15064	14547	14556	25.5%	14.6%	その他住居地域
小倉町	22086	20496	18715	18514	33.6%	21.5%	その他住居地域
伊勢田町	18058	17128	15864	16061	29.6%	18.3%	その他住居地域
安田町	224	205	193	219	32.4%	18.3%	その他住居地域
龍町	1907	2628	2394	2251	24.4%	12.8%	その他住居地域
広野町	17699	18802	18131	18392	27.5%	16.3%	その他住居地域
香山谷	854	1021	894	876	27.5%	16.3%	団地開発
大久保町	12494	11402	11147	10479	33.0%	20.5%	その他住居地域

＜総括＞

◎ 宇治市では郊外にできた公共交通機関が不便な住宅開発地が多くあり、その多くで高齢化が進んでいる。それらの住宅地では今後、空き家発生の可能性が高くなるという分析結果があり、そのための様々な啓発活動、相談活動などの準備を自治会・町内会を中心に進めていく必要がある。

◎ このような状況をふまえ、宇治市は自治会・町内会に対する中間支援組織の育成と支援を進めていく必要がある。

◎ 中間支援組織のあり方は逗子市の取組みが参考になる。中間支援組織に必要な資金は今後、国・京都府の補助金をはじめ、クラウドファンディングや企業ふるさと納税などの可能性も模索していく必要がある。



最終報告会 3/27 風景⇒

