

地方自治体の空き家情報提供事業におけるウェブサイトの構成と特徴

— 中国・四国・九州地方の事例分析 —

CHARACTERISTICS OF WEBSITE INFORMATION STYLE OF VACANT HOUSE BY LOCAL GOVERNMENTS — Case study in Chugoku, Shikoku and Kyushu area —

山本幸子 — * 1 黒木彩音 — * 2
中園真人 — * 3

Sachiko YAMAMOTO — * 1 Ayane KUROKI — * 2
Mahito NAKAZONO — * 3

キーワード：
定住施策, インターネット, 空き家, 不動産, 数量化理論

Keywords:
Settlement policy, Internet, Vacant house, Real estate agent, Quantification theory

The purpose of this study is to clarify the factors that impact variety and quantity of vacant house information released on the official website of local governments. Statistical classification of such information and an analysis of relationship between the patterns of the information publicity and the project method were performed. The results are as follows; 1) Patterns can be classified into four groups based on the amount of basic comprehensive information, and quality of detailed information. 2) Interrelations between the project method and publicity patterns are found. If there is a cooperation with real estate agents, the information released tends to be more enhanced in terms of both variety and quantity.

1. 序論

1990年代以降、多くの自治体において「空き家活用事業」が取り組まれている^{注1)}。特に農村地域では不動産が未発達な地域や、不動産が存在しても過疎地の空き家は需要が少ないため取り扱われない場合も多く、自治体が定住施策と連動して空き家情報を提供する意義は大きいと考えられる。事業開始当初は自治体が空き家台帳を作成・管理し、希望者は行政窓口で閲覧するサービスが行われていたが、インターネットが普及した現在では自治体ウェブサイト上に空き家情報掲載ページが設けられ、都市住民が多数の情報を自由に閲覧できる仕組みが整備されている。

一方ウェブサイトの構成は各々の自治体により決定されているものの、掲載される空き家情報の種類と量は大きく異なる。空き家活用事業管轄課の多くは企画課や地域政策課等で建築専門職員がおらず、基本的に職員自らが現地調査を行い空き家の情報収集が行われるため、専任職員の有無や職員数により情報の種類と量に差異が生ずると考えられる。しかしユーザーは興味のある複数のウェブサイトを比較しながら希望条件に合った物件を探すため、豊富な情報量と詳細な情報内容がウェブサイトへのレポート率や問い合わせ数の向上を促すだけでなく、その後の移住先意思決定に作用することも予想される。よって事業効果を高めるためにも、行政規模や専任職員数に依存することなく、ウェブサイト上に充実した情報を提供するための方法論の構築が重要課題である。

こうした自治体の空き家情報提供に関する既往研究としては、現状の空き家活用の課題を解決する先進事例を取り纏めた調査報告³⁾や、自治体に対するアンケート調査を基に事業方式の分類を行った研究⁴⁾、自治体ウェブサイトに掲載される空き家情報の種類を調査し、UI ターン者のニーズから掲載内容のあり方を検討した研究⁵⁾が蓄積されている。しかし、ウェブサイト掲載情報の構成そのものを

を対象にした研究は少数で、かつ掲載情報の種類と量に差異をもたらす要因は明らかにされていない。また大半の自治体がウェブサイトにより情報発信を行っているにもかかわらず、掲載情報を充実させるための方策に関する計画論的アプローチは少ない。

ところが近年の注目すべき動向として、ウェブサイト上に空き家所有者・利用希望者の登録制度を設け、希望条件のマッチングを行う自治体が増加しており、その際所有者が提出する空き家登録申請書に詳細な情報の記入を求め、データベースを作成する事例もある。また、建築図面や改修に関する情報については専門家の調査・判断が必要とされるが、地元の不動産業者や関連団体と連携し専門的な情報を作成する先進的取り組み事例も見られ、こうした空き家情報提供事業の新たな取り組みが、掲載情報の種類と量に影響を与えているものと推測される。

そこで本論では、1)自治体ウェブサイト上の空き家情報掲載パターンの類型化により、各々の掲載情報の特徴を抽出した上で、2)掲載パターンと自治体の事業方式の関連分析により、情報の種類と量に影響を与える要因分析を行うと共に、3)ウェブサイトにおいてユーザーに対して豊富で且つ詳細な情報を提供するための事業体制のあり方について、計画論的知見を得ることを目的とする。

2. 調査概要

まず中国・九州・四国地方 454 自治体を対象に自治体公式ウェブサイトを検索し、空き家情報提供事業実施の有無を調査した結果、103 自治体が該当した。これらの自治体の事業概要を把握するため、ウェブサイトにて表 1 上段に示す項目に関し情報収集を行った^{注2)}。

次にウェブサイトにて空き家情報が公開されている 73 自治体を選抜し、表 1 下段に示す情報掲載の有無について調査を行った。調査期間は平成 20 年 1 月から平成 21 年 8 月である。

¹⁾ 山口大学大学院理工学研究科 助教・博士 (工学)
(〒755-8611 宇部市常盤台 2-16-1)

²⁾ 山口大学大学院理工学研究科 博士前期課程

³⁾ 山口大学大学院理工学研究科 教授・工博

¹⁾ Assistants Prof., Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ., Dr. Eng.

²⁾ Graduate Student, Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ.

³⁾ Prof., Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ., Dr. Eng.

表1 調査概要

調査項目	方法	内容	対象
空き家情報提供事業の概要	自治体公式ウェブサイトの検索、電話・メールによる問い合わせ	・合併年度、事業開始年度 ・空き家登録制度の有無 ・空き家利用希望者登録の有無 ・不動産業との連携の有無 ・登録物件数・成約物件数	中国・四国・九州地方454自治体のうち空き家情報提供事業を実施している103自治体
ウェブサイト掲載内容	自治体公式ウェブサイトの検索	下記情報掲載の有無 ・所在地(住所又は周辺地図) ・写真(内観又は外観) ・平面図(平面図又は簡易平面図) ・居室構成(2LDK、3DK等) ・設備(電気、ガス、給排水等) ・築年数 ・敷地面積、延床面積、構造・階数 ・賃貸・売買の別、賃料又は価格 ・改修の必要性、空き家化の時期	空き家情報提供事業を実施している103自治体のうちウェブサイト上で物件情報を公開している73自治体

情報の種類		掲載率		
建築情報	所在地	A64.4%	B35.6%	100%
	写真	A57.5%	B37.0%	94.5%
	構造			83.6%
	階数			80.8%
	築年数			80.8%
	設備			67.1%
	平面図	A45.2%	B12.3%	57.5%
	敷地面積			47.9%
	居室構成			41.1%
	延床面積			35.0%
契約情報	賃貸・売買の別			83.6%
	賃料又は価格			63.0%
改修情報	改修の必要性			32.9%
	空き家化の時期			21.9%

凡例 所在地:A住所のみ B住所+地図 写真:A外観1枚のみ又は無 B:内外観複数枚 平面図:A簡易平面図 B平面図

図1 情報の種類と掲載率

3. 掲載情報の種類

掲載される情報の種類は、「建築情報」、「契約に関する情報」、「改修に関する情報」に大きく3区分される。建築情報としては①所在地、②写真、③構造、④階数、⑤築年数、⑥設備、⑦平面図、⑧敷地面積、⑨居室構成、⑩延床面積の10項目が抽出された。契約に関する情報は①賃貸・売買の別、②賃料又は価格の2項目、改修に関する情報は①改修の必要性、②空き家化の時期の2項目が抽出された。

種類別の掲載率を図1に示す。建築情報は所在地・写真・構造・階数・築年数の順に掲載率が高く8割を超えており、設備と平面図も過半数の自治体で掲載されている。契約情報2項目も6割以上の自治体で掲載されており、これらの項目が基本情報と言えるが、住所+地図と築年数・延床面積のみ掲載する事例等、基本情報も十分に掲載されていない事例も存在する。一方で敷地面積・居室構成・延床面積を掲載している自治体は半数以下で、改修情報2項目の掲載率は3割以下と低い。また所在地・写真・平面図については掲載内容が自治体により異なり、所在地は住所のみの掲載(64.4%)が基本で、住所+地図と併せて地図を掲載する自治体は35.6%と少ない。写真は外観写真1枚のみ(57.5%)が過半数を占め、内外観写真を複数枚掲載している自治体は37.0%に留まる。平面図は掲載自治体の大半が手書きやExcelにより描かれた単線の簡易平面図(42.5%)で、CADで描かれた建築的平面図は12.3%と少数である。

以上より自治体により掲載情報の種類・量には差異が見られるが、6割以上の自治体で掲載されている建築情報6項目(所在地(住所)・写真(外観写真)・構造・階数・築年数・設備)と契約情報2項目は、非専門家による外部からの目視調査と所有者からの申告により入手可能な情報である。一方、建築情報6項目(所在地(地図))・写真(内

表2 数量化Ⅲ類分析に用いたアイテムとカテゴリー

アイテム	カテゴリー	アイテム	カテゴリー		
建築情報	所在地	住所有	建築情報	平面図	平面図無
	住所+地図有				簡易平面図有
	写真	外観写真1枚又は無	契約情報	賃料・売買の別	掲載有
		内外観写真複数枚有			掲載無
	構造	掲載有	改修情報	賃料又は価格	掲載有
		掲載無			掲載無
	階数	掲載有	空家化の時期	掲載有	
		掲載無		掲載無	
	築年数	掲載有			
		掲載無			
設備	掲載有				
	掲載無				

凡例 □ 基本情報 ■ 詳細情報

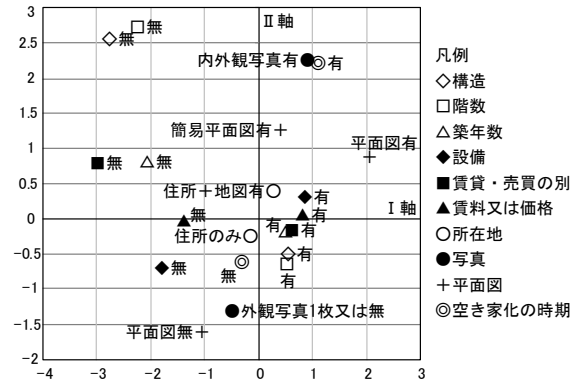


図2 数量化Ⅲ類によるカテゴリースコア分布

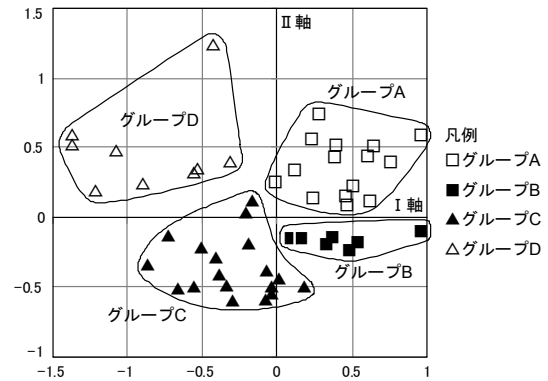


図3 サンプルスコアの分布

観写真)・平面図・敷地面積・居室構成・延床面積)と改修情報2項目は、住宅内部を含めた専門家による調査と判断が求められる。よって前者を「基本情報」、後者を「詳細情報」と定義する。

4. 掲載情報のパターン分類と特徴

まず抽出された情報の種類の掲載の有無についてピアソンの相関係数を求めた結果、敷地面積・居室構成・延床面積・空き家化の時期については明瞭な相関がなく、自治体により掲載にばらつきが見られた。よってこれら4項目を除き、表2に示す10アイテム21カテゴリーを用いて数量化Ⅲ類^{注3)}による分析を行った。その結果、全分散に対する累積比は第I軸までが0.27、第II軸までが0.41で高いとは言えず、これらのアイテムにおいても掲載内容が多様であることが伺える。カテゴリースコア分布を図2に示すが、第I軸の正側に「掲載有」、負側に「掲載無」のカテゴリーが分布していることから、第I軸は「情報量」の多少を示す軸と解釈できる。第II軸は正側に「内外観写真有」、「空家化の時期有」、「簡易平面図有」、「平面図有」を中心に詳細情報カテゴリーが分布しているのに対し、

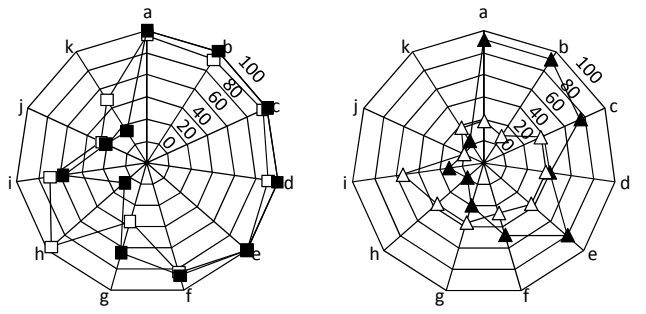


図4 グループ別の情報掲載率

表3 グループ別自治体ウェブサイトの典型事例

グループ	自治体	構造	階数	築年数	設備	賃賃・売賃の別	賃料又は賃料又は価格	所在地住所のみ	写真住所+地図	写真外観1枚	写真内外観	簡易平面図	平面図	空き家化の時期
A	A町	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
B	N市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
C	O町	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
D	G町	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

負側には「平面図無」、「外観写真1枚又は無」、「階数有」、「構造有」を中心に基本情報カテゴリーが分布していることから、第II軸は「詳細情報」の有無を示す軸と解釈できる。

次に数量化Ⅲ類によるサンプルスコアを用いてクラスター分析(Ward法・平方ユークリッド距離)を行った結果、図3に示す4グループに類型化された。グループ別の情報掲載率を図4に示すが、グループAは基本情報の掲載率が8割を超え、「住所+地図」を除けば詳細情報も他グループと比較して掲載率が高く、特に「内外観写真」は95.7%、「簡易平面図」は69.6%の自治体で掲載されており、基本情報・詳細情報共に充実しているグループと言える。典型事例を表3に示すが、A町では全アイテムが掲載されており、詳細情報も「内外観写真」、「平面図」、「空き家化の時期」が掲載されている。グループBは「賃料又は価格」(85.7%)を除けば基本情報の掲載率は100%でグループAより高く、詳細情報は「住所+地図」(64.3%)と「簡易平面図」(57.1%)の掲載率が比較的高い。一方で「内外観写真」と「空き家化の時期」については大半の自治体で掲載されておらず、N市の事例を見てもその傾向が読み取れる。

グループCは基本情報の掲載率はグループA,Bと比較すると低いものの、「設備」(40.0%)と「賃料又は価格」(48.0%)を除けば掲載率は7割を超える。しかし詳細情報については掲載率が低く、O町の事例でも基本情報は掲載されているが詳細情報は全く掲載されていない。グループDは基本情報の掲載率は4割以下と低いが、詳細情報はグループCより掲載率が高く、特に簡易平面図は過半数の自治体で掲載されている。G町の事例では基本情報は「築年数」の掲載のみであるが、詳細情報は「住所+地図」と「簡易平面図」が掲載されている。

以上より、自治体ウェブサイトの掲載内容は多種多様であるものの、「情報量」の多少と「詳細情報」の有無を分析軸に設定すると、掲載パターンは4グループに類型化され、各々の特徴により、A:「情報量多・詳細情報有」、B:「情報量多・詳細情報一部有」、C:「情報量

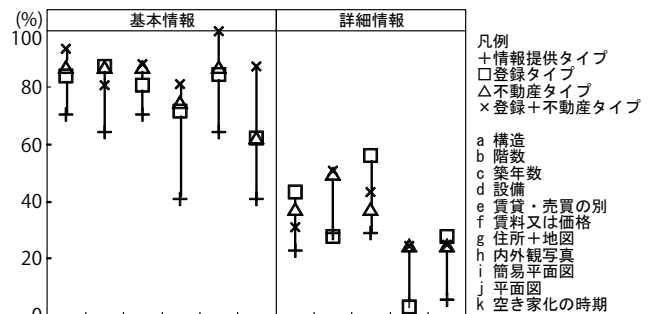


図5 事業方式別の情報掲載率

表4 事業方式と掲載情報の関係

1群	2群	基本情報				詳細情報						
		構造	階数	築年数	設備	賃賃の別	賃料又は賃料又は価格	住所+地図	写真内外観	簡易平面図	平面図	空き家化の時期
情報提供のみ	登録又は不動産				**	*	*					
登録制度無	登録制度有				*							
不動産連携無	不動産連携有					*	*	*		*	**	

凡例 *: p < 0.05 ** : p < 0.01
表注) 1群と2群についてカイ2乗検定によって有意差検定を行った

中・詳細情報無」、D:「情報量少・詳細情報一部有」と位置づけられる。

5. 空き家情報提供事業方式と掲載パターンの関係

5.1 空き家情報提供事業方式の区分

自治体の空き家情報提供事業方式は、自治体が空き家情報の収集・提供を行い、契約は所有者と入居者間で直接締結される方式が基本である。一方で、空き家登録制度及び利用希望者の登録制度を導入し、利用者の希望条件に合った物件情報をメールや郵送により適宜発信する事例や、不動産業や宅建業と連携し、空き家の専門的調査や契約時の仲介を行う事例が見られた。これより自治体の事業方式は、登録制度及び不動産業等との連携の有無により相違が見られ、情報提供のみを行う場合を「情報提供」タイプと定義すると、17自治体が該当する。一方で「情報提供」タイプからの展開方式として、情報提供と登録を行う「登録」タイプ(32例)、調査や仲介を不動産業に依頼する「不動産タイプ」(8例)、登録制度と不動産業との連携を併用する「登録+不動産」タイプ(16例)に分類される。

5.2 事業方式から見た掲載内容の特徴

事業方式別に情報掲載率を求めた結果を図5に示すが、全体的に「情報提供」タイプの掲載率が他タイプと比較すると低く、事業方式が掲載率に影響している。そこで登録制度の有無又は不動産業連携の有無と掲載率について有意差検定(カイ2乗検定)を行った。検定結果を表4に示すが、まず基本情報については、構造・階数・築年数は4タイプとも掲載率が高く、事業方式との有意差は認められない。一方設備は「情報提供」タイプ41.2%に対し、他3タイプは7割以上と大きく差があり、有意差検定の結果からも情報提供の場合と登録又は不動産有の場合では掲載率に有意な差が認められた。賃賃・売賃の別及び賃料又は価格も「情報提供」タイプと他の3タイプで掲載率に2割以上の差が有るが、特に「登録+不動産」

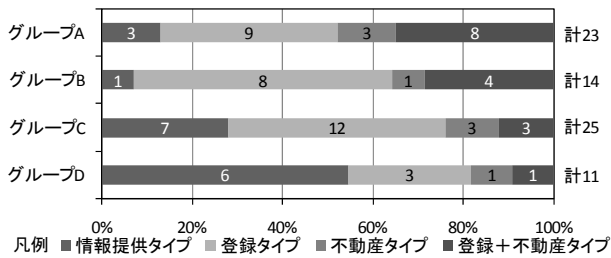


図6 掲載パターンと事業方式の関係

タイプの掲載率が高く、契約情報は不動産業との連携の有無により有意差が認められる。

次に詳細情報については、住所+地図・簡易平面図は事業方式による有意差は認められず、空き家化の時期は「情報提供」タイプの掲載率5.9%に対し他3タイプは2割以上と差があるものの、実数が小さいことから有意差は認められなかった。一方、内外観写真と平面図については「情報提供」・「登録」タイプと「不動産」・「登録+不動産」タイプで2割程度の差が見られ、不動産業との連携の有無による有意差が認められる。

以上より、事業方式から見た掲載内容の特徴として、「情報提供」タイプと比較すると登録制度や不動産業との連携を行う場合には基本情報の情報量が多く、「不動産」・「登録+不動産」タイプでは詳細情報の情報量が多いことが示された。登録制度の場合には所有者による空き家登録情報をもとに基本情報が作成されていること、不動産と連携している場合には専門家による調査又は指導がなされていることが、詳細情報の差をもたらしている要因と推察される。

5.3 事業方式と掲載パターンの関係

次に自治体の掲載パターンと事業方式の関係を図6に示す。グループA,Bは約9割の自治体において登録制度又は不動産業との連携が導入されており、特にグループAでは「不動産」タイプと「登録+不動産」タイプを併せると半数近くを占め、他グループと比較すると不動産業との連携の割合が最も高い。グループBは「登録」タイプが57.1%で4グループ中最も高く、不動産業との連携も35.7%でグループC,Dと比較すると登録制度又は不動産業と連携する自治体が多く含まれている。一方でグループCは「登録」タイプ(48.0%)、グループDは「情報提供」タイプ(54.5%)が半数を占めており、不動産業との連携はほとんど見られない。

これより、自治体の掲載パターンと事業方式には関連が見られ、有意差検定の結果も考慮に入れると、グループAは半数の自治体が不動産業と連携しているため、情報量が豊富で、基本情報・詳細情報共に充実している。グループBは登録制度又は不動産業との連携により基本情報が豊富で且つ詳細情報も少量であるが掲載されている。一方グループCは半数が登録制度を導入しているため、基本情報は揃っているものの、不動産業との連携が少数のため詳細情報がほとんど掲載されていないものと考えられる。グループDでは過半数が「情報提供」タイプであることから、他のタイプと比較すると情報量が最も少なく、基本情報と詳細情報が少数掲載される結果となっているものと推察される。

6. まとめ

本論では、自治体ウェブサイトの空き家情報掲載パターンの類型

化を行い、掲載パターンと事業方式の関連分析を行った。得られた知見は以下のとおりである。

- 1) 住所・外観写真・構造・階数・築年数・設備・契約情報は基本的に掲載されているのに対し、地図・内観写真・平面図・空き家化の時期は自治体により掲載内容に差異が見られる。
- 2) 自治体ウェブサイトの掲載パターンは、情報量の多少及び詳細情報の有無により、A：情報量多・詳細情報有、B：情報量多・詳細情報一部有、C：情報量中・詳細情報無、D：情報量少・詳細情報一部有の4グループに類型化される。
- 3) 事業方式と掲載パターンには関連が見られ、情報量が豊富で詳細情報の掲載率も高いグループには、不動産業と連携している自治体が多く含まれ、情報量が少なく詳細情報が少ないグループには、情報提供のみを行う自治体が多く見られる。このことから不動産業と連携している場合は情報の種類・量共に豊富となる傾向が認められる。

以上より、自治体ウェブサイトの掲載情報は、短期間で調査・把握が可能な基本情報については掲載率が高いものの、詳細情報については自治体により差異が見られる。その要因として住宅内部の調査は人手・時間を要することや、非専門家による調査の困難性が考えられる。しかし不動産業と連携している自治体では詳細情報が充実していることから、ユーザーにより有用な情報を掲載するためには、不動産業等の外部専門機関との連携を図り、自治体の業務負担を抑えながらより多くの専門的な情報を収集・提供する組織体制を構築していくことが有効と考える^{注4)}。

ただし、不動産業者や宅建業者の具体的な業務内容、自治体との役割分担方法あるいはユーザーのウェブサイトに対する評価については今後の研究課題である。尚、本研究は日本学術振興会科学研究費補助金(2008~2009年度若手研究(スタートアップ):課題番号20860059)の助成を受けたものである。

注釈

- 1) 自治体の事業方式は空き家の情報収集・提供を行う「情報提供」型、改修費に助成金が支給される「助成金制度」型、自治体が空き家を一定期間借り上げ改修後に賃貸する「借り上げ+助成金制度」型の3タイプに分類される。事業方式の運用実態については参考文献1)を参照されたい。
- 2) ウェブサイト上でこれらの情報が確認されなかった場合には、直接電話・メールによる問い合わせを行った。
- 3) 分析にはPASW Statistics18.0を使用し、数量化Ⅲ類にはGUI版数量化理論プログラムV2.2.4を使用した。
- 4) 過疎農村地域の自治体においては、不動産業が未発達で市町村内の専門家との連携が困難なケースも想定されるが、その場合には近隣市町村の宅建業協会支部と連携を図り、仲介業務や詳細調査を依頼することが有効であると考える(参考事例:山口県周防大島町)。

参考文献

- 1) 山本幸子, 中園真人: 農村地域における自治体主導型空き家活用システムの比較分析, 日本建築学会住宅系研究報告会論文集3, pp. 247-254, 2008. 12
- 2) 財団法人 日本住宅総合センター: 空き家再生等による地域活性化への取り組みと課題, 調査研究レポートNo.08294, 2009. 6
- 3) 福田由美子, 高尾健治: 中山間地域における空家活用事業の評価, 日本建築学会中国支部研究報告集, pp. 777-780, 2004. 3
- 4) 打集宣善, 中道亮太, 佐藤幸好, 山中英生: 田舎暮らしのニーズ分析に基づく中山間地域の空き家情報提供のあり方, 日本建築学会四国支部研究報告集, pp. 77-78, 2007. 5

[2010年6月18日原稿受理 2010年9月1日採用決定]