

令和元年6月11日現在

機関番号：15401

研究種目：基盤研究(B) (一般)

研究期間：2015～2018

課題番号：15H03276

研究課題名(和文)人口減少期の都市地域における空き家問題の解決に向けた地理学的地域貢献研究

研究課題名(英文) Geographical contribution for solutions of vacant housing problems in population decreasing urban areas

研究代表者

由井 義通 (Yui, Yoshimichi)

広島大学・教育学研究科・教授

研究者番号：80243525

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 12,300,000円

研究成果の概要(和文)：人口減少期にある日本の住宅市場では、高度経済成長期以降の持ち家取得層が高齢化し、彼らの子どもたちの独立や中古住宅市場の低迷によって空き家が増加している。本研究は、大都市地域における空き家発生の実態調査とメカニズムの解明、空き家問題への取り組みを分析し、住宅市場や住宅制度等の背景を考慮しながら大都市地域における構造変容の解明と包括的都市再活性化策の検討を目的とし、空き家発生メカニズムのモデル構築のために、住宅供給や住宅制度の側面から都市内部と郊外地域における空き家発生の実態調査を行った。また、全国の自治体や地域住民による空き家対策や空き家の利活用について調査を行い、地理学による地域貢献を図った。

研究成果の学術的意義や社会的意義

従来の非大都市圏における空き家の問題とは異なり、高齢化の進行とともに深刻化する都市地域の空き家問題に対して、特に大都市圏郊外地域や地方都市圏などのさまざまなレベルにおける空き家の実態調査の成果をもとに、中古住宅市場の実態把握および全国の空き家管理ビジネスや空き家の利活用の取り組みについて多様な空き家の利活用の事例を学術調査を行い、地域事情を反映した利活用の検討を行って地理学からの地域貢献を図った。研究の学術的成果としては、空き家発生のメカニズムとして地域社会の高齢化との関連から解明を試み、また空き家の利活用を分析した研究成果は、他分野の研究者との連携ができた。

研究成果の概要(英文)：In the Japanese housing market, which is in a period of declining population, the homeowners are aging, and the number of vacant houses is increasing due to moving to elderly facilities, the independence of their children and the stagnant housing market. The purpose of this research is to clarify the actual condition and mechanism of vacant house occurrence in the metropolitan area, to analyze the approach to the vacant house problems, and to elucidate the structural change in the metropolitan area while considering the background of the housing market and housing system etc. Based on these results, we aimed to consider comprehensive urban revitalization methods including utilization of vacant houses. And we try to contribute geographical study to regional revitalization.

研究分野：人文地理学

キーワード：空き家 都市衰退 高齢化 郊外 都市再生

様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19、CK - 19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

日本における空き家は、人口減少の顕著な山陰地方や大都市圏の縁辺地域での割合が高いが、近年では郊外でも管理不全な空き家が放置され、環境衛生や防災や治安上の問題を引き起こす例が後をたたない(由井ほか、2014; 由井、2014)。空き家の増加と居住者の高齢化は密接に結びついており、東京大都市圏においては、早期に宅地開発が多く行われた郊外地において高齢者の割合が高く、所有住宅(特に戸建住宅)の卓越する地域で高齢化が進行している。これらが世代交代をへて空き家化しつつあるのである(久保ほか、2014)。さらに、都心部においても既成市街地などで既存不適格住宅が管理不全のまま放置され空き家化している例があり、大都市地域における空き家問題が深刻化している(久保、2014)。しかし、既存研究の多くは、特定の住宅地における空き家の要因や空き家の分布を把握しようとしたものが多く、地域特性の多様な地区(都心部、近郊、郊外など)からなる大都市地域で空き家が増加する要因は未だ明らかにされていない。つまり、空き家増加のメカニズムは、地域条件の影響を受けて異なるものの、人口規模や立地条件、住民特性などの地域特性と空き家発生要因との関係を検討した研究はみられない。また、空き家の問題は空き家所有者とその周辺住民・地域、それらを抱える自治体と様々な主体に影響を与えている。そのため、各主体による空き家問題への認識や対応を明らかにすることも重要な課題である。

2. 研究の目的

人口減少期にある日本の住宅市場では、住宅需要の落ち込みに加えて、高度経済成長期以降の持ち家取得層が高齢化し、彼らの子どもたちの独立や中古住宅市場の低迷によって空き家が増加している。本研究は、大都市地域における空き家発生の実態調査とメカニズムの解明、空き家問題への取り組みを分析し、住宅市場や住宅制度等の背景を考慮しながら大都市地域における構造変容の解明と包括的都市再活性化策の検討し、地域活性化に向けた地理学からの地域貢献を図ることを目的とする。

3. 研究の方法

研究方法として、現地調査に基づく空き家の実態調査、「住宅・土地統計調査」などの統計資料の分析、空き家管理ビジネスや福祉目的への転用などについて空き家の利活用に関する現地でのインタビュー調査、中古住宅市場について空き家の売買動向や不動産販売実績などに関する統計分析など、多面的な把握を試みた。

4. 研究成果

本研究は、大都市地域における空き家発生の実態調査とメカニズムの解明、空き家問題への取り組みを分析し、住宅市場や住宅制度等の背景を考慮しながら大都市地域における構造変容の解明と包括的都市再活性化策の検討を目的とし、主として以下の調査を行った。第一は、空き家発生メカニズムのモデル構築のために、住宅供給や住宅制度の側面から都市内部と郊外地域における空き家発生の実態調査である。この実態調査では、都市内部や都市郊外地域における空き家の分布の実態把握から、住民の高齢化との関連でとらえた。第二は、全国の自治体や地域住民による空き家対策について調査を行い、空き家管理ビジネスや中古住宅市場の実態調査などを通して、既存住宅ストックの活用等の地域事情に応じた包括的な都市再活性化策の取り組みについて明らかにした。研究成果として、国内外の主要学会での発表や論文の成果発表のほかに、日本語の図書と英文の図書を刊行することができ、地理学からの空き家研究をアピールできた。特に、国際地理学会や社会学関連の国際学会では、海外の都市衰退をテーマとする研究者との意見交換し、今後の共同研究の展開について打ち合わせを行うことができた。

5. 主な発表論文等

[雑誌論文](計 37 件)うち査読論文 17 件

若林芳樹(2019): 統計からみた日本の空き家問題の地域的特徴. 統計, 70 巻, 2 号, pp.2-8.

矢野桂司・佐藤弘隆(2019): 京町家の空き家の現状と課題. 統計, 70 巻, 2 号, pp.9-15.

由井義通(2019): 地方都市郊外住宅団地の空き家問題. 統計, 70 巻, 2 号, pp.22-28

久保倫子(2019): 空き家問題の背景と発生要因. 統計, 70 巻, 2 号, pp. 36-41

由井義通(2018): 高齢化する郊外住宅団地における介護サービス事業の増加と利用の特徴, 日本都市学会年報, 51 号, pp.169- 176 (査読有)

櫛引 素夫(2019): 都市郊外の空き家問題と地域コミュニティ再生 - 青森市・幸畑団地と青森大学の協働事例から -, 青森大学付属総合研究所紀要、第 20 巻第 1 号・第 2 号(印刷中)

西山弘泰(2018): 地方都市郊外における空き家と住宅地の再生 宇都宮市を事例に . 日本都市学会年報, 51 号, pp.159- 167 (査読有)

中澤高志(2018): 政治経済学的人口地理学の可能性 『縮小ニッポンの衝撃』を手掛かりに . 経済地理学年報, 64 巻, pp.165-180 (査読有)

岩間信之、今井具子、田中耕市、浅川達人、佐々木緑、駒木伸比古、池田真志(2018): 食料品充足率を加味した食料品アクセスマップの開発 . フードシステム研究, 25 巻 2 号, pp.81

- 96 (査読有)

- 上杉昌也・矢野桂司(2018)：すまいの耐震化の普及・啓発におけるジオデモグラフィクスの活用：京都市を事例として．京都歴史災害研究、19、pp. 39-50 .(査読有)
- Kubo, T.(2017): Les cités-jardins au Japon : entre urbanisme occidental et hybridation locale. *Geoconfluences* 2017, Published online. (査読有)
- Kubo, T., Mashita, M., Ishizaka, M., Kawamura, K., Hata, T., et Yagasaki, T. (2017): L'accroissement de la vacance résidentielle dans les villes japonaises: le cas de la périphérie urbaine de Tokyo. *Geoconfluences* 2017, Published online. (査読有)
- 中澤高志(2017)：ステューデントフィケーションとは何か：論点の整理と日本の都市地理学研究への示唆．都市地理学、12、pp. 33-49 .(査読有)
- 西山弘泰(2017)：ソーシャルビジネスによる空き家問題の解決 - (株)中川住研の古民家再生ビジネスを事例に．都市経済研究年報、17、pp.149-160 .
- 由井義通(2017)：広島市における郊外住宅団地の中古住宅の取引価格．日本都市学会年報、50、pp.289-294 (査読有)
- 由井義通(2017)：単身女性や共働き女性の居住地選択について - Shrinking 社会下の都市居住、『都市住宅学』, 96号, pp.4-pp.8, 2017,01,31(依頼)
- Takashi Nakazawa (2017): Expanding the scope of studentification studies. *Geography Compass*, 11, pp.11-13 (査読有) .
- 西山弘泰(2016)：自治体における空き家条例制定の条件(1) 佐賀県自治体の制定過程に着目して ．『教養研究』(九州国際大学教養学会) 22-3、pp.139-154.
- 久保倫子(2015)：急増する都心のマンションと周辺都市の住まいの課題．地理、60-11、pp.46-53.
- 大塚俊幸(2015)：大都市圏の郊外ニュータウンの将来を考える 高蔵寺ニュータウンの取り組みを通して ．地理 60-6、pp.72-79.
- 21 若林芳樹・小泉 諒(2015)：東京圏における空き家ビジネスの展開．地理、60-5、pp.68-75.
- 22 岩間信之・浅川達人・田中耕市・駒木伸比古(2015)：高齢者の健康的な食生活維持に対する阻害要因の分析-GIS およびマルチレベル分析を用いたフードデザート問題の検討 - フードシステム研究、22-2、pp.55-69. (査読有)
- 23 由井義通(2015)：郊外住宅団地における活性化の取り組み - 広島市の事例 - ．地理、60-4、pp.82-89.

ほか 14 件(うち査読論文 7 件)

[学会発表] (計 57 件) うち国際学会 23 件、招待講演 3 件

- Yoshimichi Yui (2018 年 6 月 23 日) : Changes of essential facilities in housing estates in an aging society: the failure of city plan in Japan. Society for the Advancement of Socio-Economics (SASE) Kyoto Conference 2018, Doshisha University
- Yoshimichi Yui (2018 年 08 月 07 日) : Increasing welfare facilities in aging suburban housing estates, 2018 IGU Regional Conference - CAG Annual Meeting - NCGE Annual Conference, International Geographical Union, the Quebec City Convention Centre.
- Tomoko Kubo and Toshiyuki Otsuka (2018 年 8 月 16 日) : The growth and decline of Japanese suburban neighborhoods: A case of the Nagoya metropolitan area. IGU Urban Geography commission 2018 Annual meeting, Montreal
- Tomoko Kubo and Toshiyuki Otsuka (2018 年 7 月 19 日) : The Changes in Housing Condition in Aging Japanese Suburbs: A case of the Nagoya metropolitan area. ISA World Congress, Toronto Convention Center
- Tomoko Kubo (2018 年 6 月 23 日) : An increase in housing vacancies in Japanese aging cities: demography, urban policies, and administrative solutions. Society for the Advancement of Socio-Economics (SASE) mini conference, Doshisha University, Kyoto
- 櫛引素夫・西山弘泰(2019年3月20日)：空き家問題と地域再生をめぐる住民と大学の協働 - 青森市・幸畑団地と青森大学の事例から - ．日本地理学会 2019 年春季学術大会．専修大学．
- 岩間信之、浅川達人、田中耕市、佐々木緑、駒木伸比古、池田真志、今井具子(2018年10月27日)：高齢者の生活環境とフードデザート問題 - 食料品充足度調査を用いた買い物環境の再評価 - ．日本流通学会全国大会、九州産業大学
- 由井義通、宮澤仁、若林芳樹、Thang Leng Leng (2018 年 10 月 21 日) : 地域包括ケアシステムを導入した住宅団地の再生, 日本都市学会 2018 年大会, 九州産業大学 .
- 由井義通(2018年9月8日)：福祉機能を充実させた郊外住宅団地の再生に関する研究．2018年度中四国都市学会・島根地理学会共催大会、島根労働会館．
- 上杉昌也・上村要司・矢野桂司(2018年10月20日)：中古不動産市場における空間的波及効果．第26回地理情報システム学会学術研究発表大会、首都大学東京．
- 大塚俊幸・久保倫子(2018年10月20日)：名古屋大都市圏郊外における住宅供給と新規居住世帯の居住地選好 - 岐阜県可児市周辺を事例として - ．日本都市学会 2018 年大会．九州産業大学．

- 大塚俊幸・久保倫子(2018年7月7日):名古屋大都市圏の郊外住宅地の現状と未来 - 可児市での調査を終えて - .名古屋地理学会 2018年度研究報告会、中部大学名古屋キャンパス .
- 中西眞弓・高田光雄・矢野桂司・式王美子・生川慶一郎・伊丹絵美子・趙賢株・河野学(2018年9月1日):子育て世帯の住宅選択行動に関する研究 市営住宅応募者の応募者特性 - 子育て世帯に対する住宅政策に関する調査研究(その1) . 2018年度日本建築学会大会(東北)学術講演会・建築デザイン発表会、東北大学 .
- 河野学、趙賢株、高田光雄、中西眞弓、矢野桂司、伊丹絵美子、生川慶一郎、式王美子(2018年9月1日):子育て世帯子育て世帯向け住宅において配慮すべき住宅部位別の設計内容 京都市の子育て世帯向けリノベーション住宅を例として 子育て世帯に対する住宅政策関連調査研究(その2) . 2018年度日本建築学会大会(東北)学術講演会・建築デザイン発表会、東北大学 .
- 岩間信之、浅川達人、田中耕市、佐々木緑、駒木伸比古、池田真志、今井具子(2018年6月16日):フードデザート問題の実態と課題 - 食料品充足度調査の紹介から -、日本フードシステム学会全国大会、東京大学 .
- 岩間信之、浅川達人、田中耕市、佐々木緑、駒木伸比古、池田真志、今井具子(2018年10月27日):高齢者の生活環境とフードデザート問題 - 食料品充足度調査を用いた買い物環境の再評価 -、日本流通学会全国大会、九州産業大学 .
- 櫛引素夫(2018年05月20日):青森市の都市政策の現状と住民活動の変容 . 東北地理学会・春季学術大会、東北大学 .
- 櫛引素夫ほか(2018年10月27日):幸畑団地における新築住宅の分布と特徴について(速報) . 東北地理学会・秋季学術大会、青森市文化観光交流施設ワ・ラッセ .
- Yoshimichi Yui (2017年07月25日): Shrinking and super-ageing suburbs in Japanese metropolis. Exploring Leadership and Learning Theories in Asia (ELLTA), Asian Institute of Technology, Bangkok(招待)
- Yoshimichi Yui (2017年08月31日): Shrinking suburbs and super-ageing society in Japanese cities. The 15th the European Association for Japanese Studies (EAJS) International Conference, The Universidade NOVA in Lisbon, Portugal.
- 21 Kubo, T. (2017年6月19日): The growth of city-center living and the shrinkage in suburbs: A case of the Tokyo metropolitan area. ISA RC43 Housing and the Built Environment meeting, Hong Kong City University, Hong Kong.
- 22 上村要司(2017年11月19日): 既存住宅市場の流通空き家に関する地域特性 - 近畿圏を対象として - . 2017年人文地理学会大会、明治大学 .
- 23 西山弘泰(2017年11月19日): 空き家管理事業者へのアンケートからみた空き家管理事業の実態 . 2017年人文地理学会大会、明治大学 .
- 24 西山弘泰(2017年10月28日): 地方都市郊外住宅地における空き家と住宅地の変化 - 栃木県宇都宮市を事例に - . 日本都市学会第64回大会、宮城県石巻市 .
- 25 櫛引素夫(2017年10月28日): 転換期のコンパクトシティ政策と郊外型団地の現状 - 青森市の模索と幸畑団地地区の住宅・空き家の動向 . 東北地理学会・秋季学術大会、岩手県民会館
- 26 Kubo, T. (2016年8月23日): An Increase in housing vacancies in cities: The case of Japanese cities. IGC 2016 Beijing meeting, Beijing, China.
- 27 Yoshimichi Yui. (2016年08月23日): Shrinking suburbs and revitalization in Japanese cities, Yoshimichi Yui, 33rd International Geographical Congress, International Geographical Union, the China National Convention Center, Beijing
- 28 Kubo, T and Mashita, M. (2016年3月29日): An increase in housing vacancies in Japanese cities: Comparison of Tokyo suburbs and old settlements. 2016 AAG Annual meeting, San Francisco, USA.
- 29 Wakabayashi, Y. and Koizumi, R.(2016年3月29日): Regional variation in the issue of vacant houses within the Tokyo Metropolitan Area. 2016 AAG Annual meeting, San Francisco, USA.
- 30 Yoshimichi Yui (2015年04月21日): Shrinking suburbs in aging society in Japanese metropolis: From "New town" to "Silver town", Association of American Geographers 2015, Hyatt Regency Hotel Chicago, USA

ほか 27 件 (うち国際学会 10 件)

〔図書〕(計 7 件)

- Kubo, T. and Yui, Y. eds. (2019): *A Rise in Vacant Housing in Post-Growth Japan: Housing Market, Urban Policy, and Revitalizing Aging Cities*, Springer Japan (in printing)
- 経済地理学会編、由井義通、中澤高志、久保倫子ほか著(2018):『キーワードで読む経済地理学』原書房(共著) 711p.
- 中澤高志(2019):『住まいと仕事の地理学』旬報社、308p.
- 久保倫子(2018):住の持続性を創造するハウジング . 矢ヶ崎典隆・森島 濟・横山 智編「シ

リーズ<地誌トピックス>第三巻 サステナビリティ 地球と人類の課題」p.114-123.朝倉書店。(共著)

Abe, K., Kubo, T., and Komaki, N. (2018): Changes in the Japanese urban system since the 1950s: Urbanization, demography, and the management function. In Rozenblat, C., Pumain, D., and Velasquez, E. eds. "International and Transnational Perspectives on Urban Systems" pp. 143-163. Springer Singapore.

岩間信之(2017):『都市のフードデザート問題 - ソーシャル・キャピタルの低下が招く街なかの「食の砂漠」』、農林統計協会、243p.

由井義通・久保倫子・西山弘泰編(2016)『都市の空き家問題 なぜ?どうする? - 地域に即した問題解決に向けて - 』、古今書院、2012p.

〔産業財産権〕

出願状況(計 0件)

名称:
発明者:
権利者:
種類:
番号:
出願年:
国内外の別:

取得状況(計 0件)

名称:
発明者:
権利者:
種類:
番号:
取得年:
国内外の別:

〔その他〕

ホームページ等

6. 研究組織

(1) 研究分担者

研究分担者氏名: 若林 芳樹

ローマ字氏名: (WAKABAYASHI, Yoshiki)

所属研究機関名: 首都大学東京

部局名: 都市環境科学研究科

職名: 教授

研究者番号(8桁): 70191723

研究分担者氏名: 矢野 桂司

ローマ字氏名: (YANO, Keiji)

所属研究機関名: 立命館大学

部局名: 文学部

職名: 教授

研究者番号(8桁): 30210305

研究分担者氏名: 大塚 俊幸

ローマ字氏名: (OTSUKA, Toshiyuki)

所属研究機関名: 中部大学

部局名: 人文学部

職名: 教授

研究者番号(8桁): 80351188

研究分担者氏名：櫛引 素夫
ローマ字氏名：(KUSHIBIKI, Motoo)
所属研究機関名：青森大学
部局名：社会学部
職名：教授
研究者番号(8桁)：40707882

研究分担者氏名：宮澤 仁
ローマ字氏名：(MIYAZAWA, Hitoshi)
所属研究機関名：お茶の水女子大学
部局名：基幹研究院
職名：准教授
研究者番号(8桁)：10312547

研究分担者氏名：中澤 高志
ローマ字氏名：(NAKAZAWA, Takashi)
所属研究機関名：明治大学
部局名：経営学部
職名：教授
研究者番号(8桁)：70404358

研究分担者氏名：岩間 信之
ローマ字氏名：(IWAMA, Nobuyuki)
所属研究機関名：茨城キリスト教大学
部局名：文学部
職名：教授
研究者番号(8桁)：90458240

研究分担者氏名：久保 倫子
ローマ字氏名：(KUBO, Tomoko)
所属研究機関名：筑波大学
部局名：生命環境系
職名：助教
研究者番号(8桁)：00706947

研究分担者氏名：西山 弘泰
ローマ字氏名：(NISHIYAMA, Hiroyasu)
所属研究機関名：宇都宮共和大学
部局名：シティライフ学部
職名：講師
研究者番号(8桁)：20550982

(2)研究協力者

研究協力者氏名：上村要司
ローマ字氏名：Uemura Youji

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属されます。