

令和 5 年 6 月 20 日現在

機関番号：32682

研究種目：基盤研究(B)（一般）

研究期間：2019～2022

課題番号：19H02322

研究課題名（和文）縮小社会における総合的・中長期的な空き家対策に向けた実証的研究

研究課題名（英文）Empirical research for comprehensive, medium- and long-term measures against vacant houses in a shrinking society

研究代表者

田村 誠邦（TAMURA, Masakuni）

明治大学・研究・知財戦略機構（生田）・研究推進員（客員研究員）

研究者番号：60601862

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 12,100,000円

研究成果の概要（和文）：本研究では、空き家問題について全国各地で先進的な取り組みを行っている自治体やNPO等の地域主体に対するヒアリング調査等により、空き家活用の実態と課題、空き家と都市計画等の自治体の施策の関係、空家対策特別措置法の運用実態とその課題等について調査分析を行った。その結果、空き家発生の原因や空き家問題の実態には、大都市圏と地方圏、市街地とその縁辺部、過疎地では大きな違いがあること、空き家数も国の統計によるのではなく自治体による実態調査で把握する必要があること、空き家活用を面的に展開することで空き家を負の遺産としてではなく地域資源として捉える可能性があることなどを明らかにした。

研究成果の学術的意義や社会的意義

わが国は2018年現在で約850万戸、全住宅の13.6%の空き家を抱えており、今後もその確実な増加が予測されている。空き家の存在は地域の安全、衛生等に大きな影響を与え、不動産価値を低下させる可能性があり、その解決はわが国にとって極めて重要な課題である。本研究は、空き家を生み出すメカニズムから、空き家の除却や活用までをトータルに捉え、空き家問題の解決の一助になることを目的としている。本研究の成果として、空き家発生と都市計画的な規制との関係、空家対策特別方法の運用実態とその課題、空き家活用の実態とその課題、空き家を活用した地域再生の事例等について幅広い知見を得ることができた。

研究成果の概要（英文）：In this study, we surveyed and analyzed the actual conditions and issues of vacant house utilization, the relationship between vacant houses and municipal policies such as urban planning, and the actual operation of the Act on Special Measures against Vacant Houses and its issues, through interviews with local governments and NPOs that are making advanced efforts to address the vacant house problem in various parts of Japan. As a result, we found that the causes of vacant houses and the actual situation of vacant houses differ greatly between metropolitan and rural areas, urban areas and their fringe areas, and depopulated areas; that the number of vacant houses should not be determined by national statistics, but by a survey of the actual situation conducted by local governments; and that the utilization of vacant houses should be developed in a comprehensive manner so that vacant houses can be viewed as a regional resource rather than a negative legacy.

研究分野：建築計画・都市計画・建築社会システム

キーワード：空き家問題 空き家活用 空家対策特別措置法 住宅ストック 地域再生 空き家バンク 福祉転用
立地適正化計画

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、研究者個人に帰属します。

1. 研究開始当初の背景

(1) 2013年の住宅・土地統計調査によれば、わが国の総住宅数 6,063 万戸の中で空き家数は 820 万戸、空き家率は 13.5%に達している。さらに野村総合研究所の予測（2018年6月）によれば、2033年の空き家数は 1955 万戸、空き家率は 27.3%に増加するとされており、空き家問題の急激な深刻化が予想される。空き家の存在は、建物倒壊等の危険性、防犯・防災や衛生上の問題など様々な外部不経済を発生させ、中長期的に急増することが予測される空き家問題の解決は、縮小社会に転じたわが国にとっての重要課題の一つである。

(2) 「空き家急増問題」に対応するには「現に存在する空き家をどうするか」という対処療法的な課題への対応だけでなく、「空き家を増やさない」ための中長期的な総合施策が必要である。同時に、空き家の存在は、地域や周辺住民への外部不経済を発生させ、地域の防災・安全性や不動産価値を棄損することから、「空き家問題に対応するための地域の在り方」が問われている。

2. 研究の目的

本研究は、「現に存在する空き家をどうするか」という従来からの観点のみならず、「空き家を増やさないためにどうするか」という観点、および「地域として空き家をどうするか」という観点も踏まえ、空き家問題に係る自治体や地域主体の取り組みについて、建築計画、都市計画、建築社会システムの分野から総合的に調査・研究し、空き家問題の包括的かつ中長期的な解決方を検討・提示することを目的とする。

3. 研究の方法

(1) 既往文献や、応募者及び研究協力者の情報に基づき、空き家の管理、活用、除却に主体的かつ積極的に取り組んでいる全国各地の地域主体を抽出し、これらを対象としたアンケート調査・ヒアリング調査等により、その空き家問題に対する取り組み実態と課題、独自の工夫等を把握し、それらの成果を取りまとめ分析する。

(2) 空き家を増やさないための住宅政策・都市政策等を実施している自治体を抽出し、ヒアリング調査等により、その実態を把握・分析し、応募者・研究協力者をメンバーとする研究会で検討し、空き家を増やさないための政策の実態と可能性を明らかにする。

(3) 全国各地で、都市政策等の地域政策として空き家の管理や活用に取り組んでいる自治体や地域主体にアンケート調査を実施し、その中で特色のある自治体及び地域主体に対しインタビュー調査を実施し、これらの調査結果を取りまとめ分析し、応募者・研究協力者をメンバーとする研究会で検討し、地域政策としての空き家の管理・活用等の実態と可能性を明らかにする。

4. 研究成果

(1) 建築計画分野

建築計画分野では、主要なテーマとして、①空き家の活用・転用事例、②高齢化が進む郊外住宅地での住み続けや空き家活用に関する課題、③生活基盤となる公共施設の再編、④団地再生や地域再生に取り組む主体を取り上げ、研究を進めた。

①では、集合住宅の空き住戸を高齢者住宅に転用した事例分析から、住宅の広さが生活拠点として機能する要件となることや、地域拠点が担う交流や支援の場としての役割が重要であることを示した。また、空き家を住民福祉活動拠点に活用している市を対象に、その活用事例を調査することで、一階部分に日常的に使用するスペースが確保できることなど活用に適した空き家の条件を明らかにした。

②では、神奈川県、愛知県、大阪府にある 1960～70 年代に開発された郊外住宅地において住民へのアンケート調査を実施し、住民の空き家の活用ニーズにはタイプがあることや、総合的な環境に満足している住民は住み続け意向が強い結果を明らかにした。

③では、空き家が生じる間接的な要因として、人口減少に伴う公共施設の再編・再配置があり、それには施設の利用実態や住民の生活圏との関係や住民の意向を考慮に入れることが望ましいとの視点から研究を行った。地方都市における利用実態調査からは、山間部地域では主要道路により生活圏が形成されやすいこと、施設規模により選択行為が影響されることなどが、また、住民の合意形成を図るワークショップの実践研究からは、全体方針から個別施設の再編方針へ議論を広げるプログラム構成とすることや施設評価指標に基づいて個別施設再編の提案を行うことが重要であることが明らかとなった。

④では、エリアマネジメントやリノベーション活動の事例などから、空き家の抑制や活用をするためには団地再生マネージャーやコミュニティ大工といった新しい職能が必要となること、それは必ずしも建築の専門家だけではなく様々な主体が担える可能性があることを示唆した。

(2)都市計画分野

都市計画分野では、主要なテーマとして、①昭和50年代に開発され、現在DIDから外れ居住誘導区域からも除外された大規模住宅団地を対象とした分析、②豊橋市および全国の中核市を対象とした空家対策特別措置法による空家等対策計画の運用実態調査・分析、③新潟県内自治体の空き家件数の把握、大規模火災と空き家の関係、新潟県湯沢町のリゾートマンション定住化の実態を解明し、縮小社会における空家対策と都市計画としての対応のあり方を検討した。

①では、地方都市のDIDに昭和50年代に開発され、現在、DIDから外れ居住誘導区域からも除外された大規模住宅団地を対象として、土地建物の利用状況について特徴を整理した。具体的には、ゾーン別の居住人口、所有区分、建築形態、空家の有無、建替えの有無、商業施設の状況等である。また、対象の住宅団地の居住者の住環境に関する意識調査を実施し居留意識との関係を整理した。さらに、全国の公営住宅団地の再生事例を調査し、住民と事業者の意向と再生手法の関連について整理した。

②では、研究分担者の浅野が参加した、EUの研究助成を受けて実施されたSHRINKING CITY研究プロジェクト(3S-RECIPE、代表：Vlad Mykhnenko オックスフォード大学准教授)の実施状況について、調査の進め方、ケーススタディ都市の特徴、縮小都市を巡る議論の進め方を中心にレビューした。空家施策に関わる研究として、豊橋市を対象に空家対策特別措置法による空家等対策計画の運用実態を明らかにした。具体的には空家の全数調査、空家種類の定義、迷惑空家の管理方法を明らかにした上で、空家データベース資料の提供を受け、同市における空家の分布状況を分析した。次に、2)の研究は発展させる形で、地方の中核市を対象に空家等対策計画の運用状況を包括的に明らかにした。具体的には、対策基本計画の記載事項に沿いながら、啓蒙方法、空家バンク、除却等の補助制度、空家調査、空家の把握方法、特定空家の数や指導実態を比較可能な形で提示しながら、中核市の実態を明らかにした。合わせて豊橋市の運用実態を詳細に分析することで、課題を指摘した。続いて、豊橋市の空家全数調査(2015年調査)の空家リストを基に、その後の更新実態を分析し、マクロレベルでの特徴(土地利用の更新と場所)を分析した。

③では、まず、新潟県内自治体の空き家件数の把握と空き家バンク活用の実態を解明し、空き家数の把握ならびに空き家バンクの運営に課題があることを明らかにした。次に空き家が地域の大きな課題になっている射水市放生津地区での密集市街地改善事業の進捗状況を調査するとともに、新潟県内で発生した大規模火災と空き家の関係を明らかにした。次に新潟市内で接道条件を満たさない長屋で空き家が急増しており、その解決が求められることを明らかにした。一方、新潟県湯沢町では利用されていなかったリゾートマンションの住戸が定住に利用されていることを明らかにし、ストック活用の可能性を見出した。

(3)建築社会システム分野

建築社会システム分野では、①貸家新設と空き家発生メカニズムの関係についての分析と考察、②国際的にみた日本の住宅ストックの現状整理と余剰ストック活用の新しい動向の分析と考察、③国内の自治体による空家対策と活用事例の実態把握を行った。

①では、埼玉県市部を対象として、世帯数の増を上回る貸家建設が、空き家数増加の大きな要因となっていることを明らかにした。

②では、日本の住宅ストックと余剰ストックの現状整理を行ったうえで、国内の先進的な空き家活用の事例の調査・分析を通して、海外との比較分析を行った。

③では、国内の自治体に対するアンケート調査・ヒアリング調査によって、自治体による空家対策の実態を把握し、また、先進的な空き家活用事例の収集・分析を行った。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計34件（うち査読付論文 6件 / うち国際共著 0件 / うちオープンアクセス 28件）

1. 著者名 田村誠邦	4. 巻 1
2. 論文標題 貸家新設のメカニズムと空き家問題に係る考察	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 2019年度日本建築学会大会（北陸）特別研究部門研究協議会資料「2030年の都市・建築・暮らし：縮小社会のゆくえと対応策」	6. 最初と最後の頁 pp.19-26
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -

1. 著者名 樋口秀・丸岡陽・松川寿也・中出文平	4. 巻 1
2. 論文標題 非居住誘導区域に建築が進む新築住宅に関する考察	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 2019年度日本建築学会大会（北陸）都市計画部門パネルディスカッション資料、「立地適正化計画」の適正化計画 - 同計画制度の下での“非誘導区域”のあり方 -	6. 最初と最後の頁 pp.77-78
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -

1. 著者名 樋口秀	4. 巻 No.252
2. 論文標題 地方都市の固定資産税収確保と都市のコンパクト化に関する一考察-新潟県長岡市を事例として-	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 建築の研究	6. 最初と最後の頁 pp.13-20
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -

1. 著者名 Nakaya Takuto, Higuchi Shu, Nakade Bumpei, Matsukawa Toshiya	4. 巻 54
2. 論文標題 Study on Issue for Promotion of Living in Central Area from the viewpoint of Detached New Build House in Local City	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 Journal of the City Planning Institute of Japan	6. 最初と最後の頁 1222 ~ 1228
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） 10.11361/journalcpj.54.1222	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -

1. 著者名 加藤悠介、森一彦、松原茂樹、山田あすか、松田雄二	4. 巻 1
2. 論文標題 人口縮減社会における福祉転用によるケア拠点整備の有効性	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 2019年度日本建築学会大会（北陸）建築計画部門研究協議会「人口縮減社会におけるコミュニティとパブリックの新しいかたち-2030年の地域施設の姿とは-」資料	6. 最初と最後の頁 pp.56-60
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -

1. 著者名 浅野純一郎	4. 巻 1
2. 論文標題 3S-RECIPEプロジェクトに見る欧州Shrinking City研究の取り組み	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 2019年度日本建築学会大会（北陸）特別研究部門研究協議会資料「2030年の都市・建築・暮らし：縮小社会のゆくえと対応策」	6. 最初と最後の頁 pp.137-140
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -

1. 著者名 橋田竜兵	4. 巻 1
2. 論文標題 神戸市北須磨団地における福祉転用と地域受容	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 2019年度日本建築学会大会（北陸）特別研究部門研究協議会資料「2030年の都市・建築・暮らし：縮小社会のゆくえと対応策」	6. 最初と最後の頁 pp.119-122
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -

1. 著者名 WATANABE Shiro, SUMIKURA Hideaki, TABUCHI Takatoshi	4. 巻 85
2. 論文標題 STUDY ON MUNICIPAL SUBLEASE PROJECTS UTILIZING VACANT PRIVATE HOUSES	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ)	6. 最初と最後の頁 2385 ~ 2394
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） 10.3130/aija.85.2385	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -

1. 著者名 樋口秀	4. 巻 V0173 No3
2. 論文標題 世帯数急減を前提とした今後の地方都市の都市計画と都市基盤整備の進め方	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 建設機械施工	6. 最初と最後の頁 pp29-35
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 杉山正晃, 加藤悠介, 李鎔根, 大原一興, 森一彦	4. 巻 39
2. 論文標題 住民の住み続け意向と居住地区に対する環境評価との関連性 - 超高齢化住宅地の持続的再生に向けた福祉転用マネジメントに関する研究 その2	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 日本建築学会地域施設計画研究	6. 最初と最後の頁 pp61-66
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 加藤悠介, 李鎔根, 杉山正晃, 大原一興, 森一彦	4. 巻 39
2. 論文標題 住民がもつ福祉転用ニーズに関する研究 - 超高齢化住宅地の持続的再生に向けた福祉転用マネジメントに関する研究 その3	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 日本建築学会地域施設計画研究	6. 最初と最後の頁 pp211-218
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 IDE Haruki, KIKUCHI Yoshinobu	4. 巻 27
2. 論文標題 PROBLEMS FOR UNMAINTAINED VACANT HOUSES MEASURES BY MUNICIPALITIES AND A PROPOSAL OF COUNTERMEASURE SCHEME	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 AIJ Journal of Technology and Design	6. 最初と最後の頁 1015 ~ 1020
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.3130/aijt.27.1015	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 Asano Junichiro, Inoue Yuuki	4. 巻 57
2. 論文標題 A Study on the Operational Situation and Issue of Countermeasure Plan for Vacant House in Regional Core City	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 Journal of the City Planning Institute of Japan	6. 最初と最後の頁 114 ~ 125
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.11361/journalcpj.57.114	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 Ubukata Shoya, Higuchi Shu	4. 巻 57
2. 論文標題 A Study on the Actual Conditions and Issues of Settling Resort Condominiums in Yuzawa Town, Niigata Prefecture	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 Journal of the City Planning Institute of Japan	6. 最初と最後の頁 808 ~ 815
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.11361/journalcpj.57.808	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -

1. 著者名 ISHIGURO Miyu, NISHINO Tatsuya, TABATA Yuki	4. 巻 28
2. 論文標題 AN EMPIRICAL STUDY ON USE OF LOCAL PUBLIC FACILITIES IN A WIDELY MERGED MUNICIPALITY	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 AIJ Journal of Technology and Design	6. 最初と最後の頁 786 ~ 791
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.3130/aijt.28.786	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている (また、その予定である)	国際共著 -

〔学会発表〕 計19件 (うち招待講演 0件 / うち国際学会 0件)

1. 発表者名 菊地吉信
2. 発表標題 地方都市における住環境のゆくえ：福井市を例に
3. 学会等名 2019年度日本建築学会大会 (北陸)
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 鷗心治
2. 発表標題 縮小社会で求められる都市計画としての対応
3. 学会等名 2019年度日本建築学会大会（北陸）
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 加藤悠介, 李鎔根, 杉山正晃, 大原一興, 森一彦
2. 発表標題 住民がもつ福祉転用ニーズに関する研究 - 超高齢化住宅地の持続的再生に向けた福祉転用マネジメントに関する研究 その3
3. 学会等名 2021年度地域施設計画研究シンポジウム
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 浅野純一郎・井上佑樹
2. 発表標題 地方中核市における空家等対策計画の運用状況と課題に関する研究
3. 学会等名 2022年度日本都市計画学会全国大会
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 生方翔也・樋口秀
2. 発表標題 新潟県湯沢町におけるリゾートマンションの定住化の実態と課題に関する研究
3. 学会等名 2022年度日本都市計画学会全国大会
4. 発表年 2022年

〔図書〕 計2件

1. 著者名 Yoshiro Morita, Yongsun Kim	4. 発行年 2021年
2. 出版社 Routledge	5. 総ページ数 384
3. 書名 Residential Architecture as Infrastructure: Open Building in Practice 1st Edition CHAPTER 12: How housing renovation is meeting the challenge of oversupply of dwelling units in Japan	

〔産業財産権〕

〔その他〕

本研究の成果を広く一般に広めるため、「空き家の教科書」という書籍を学芸出版社から2024年春ごろに出版する計画である。現時点での目次案は次のとおりである。

「空き家の教科書」目次案

1部 空き家を考える50のキーワード

1-1. 空き家を知る

- (1) 空き家とは
- (2) 空き家はなぜ生まれるか
- (3) 行政に何ができるか

1-2. 空き家を使う

- (1) 新しい暮らしを拓く
- (2) 新しい用途を埋め込む
- (3) 新しいしくみと担い手

2部 空き家を生かす50の事例

- (1) 新しい暮らしを拓く
- (2) 新しい用途を埋め込む
- (3) 新しいしくみと担い手

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
研究分担者	森田 芳朗 (MORITA Yoshiro) (50396769)	東京工芸大学・工学部・教授 (32708)	
研究分担者	樋口 秀 (HIGUCHI Shu) (90293258)	新潟工科大学・工学部・教授 (33108)	
研究分担者	加藤 悠介 (KATO Yusuke) (80455138)	金城学院大学・生活環境学部・教授 (33905)	

6. 研究組織（つづき）

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
研究分担者	橋田 竜兵 (HASHIDA Ryuhei) (20815063)	新潟大学・自然科学系・助教 (13101)	
研究分担者	菊地 吉信 (KIKUTI Yoshinobu) (30334808)	福井大学・学術研究院工学系部門・准教授 (13401)	
研究分担者	渡邊 史郎 (WATANABE Shiro) (70749209)	国立研究開発法人建築研究所・建築生産研究グループ・主任 研究員 (82113)	
研究分担者	浅野 純一郎 (ASANO Junichiro) (10270258)	豊橋技術科学大学・工学（系）研究科（研究院）・教授 (13904)	
研究分担者	西野 達也 (NISHINO Tatsuya) (90403584)	金沢大学・地球社会基盤学系・教授 (13301)	
研究分担者	鈴木 雅之 (SUZUKI Masayuki) (90334169)	千葉大学・大学院国際学術研究院・准教授 (12501)	
研究分担者	鷗 心治 (IKARUGA Shinji) (30264071)	山口大学・大学院創成科学研究科・教授 (15501)	
研究分担者	松村 秀一 (MATSUMURA Shuichi) (00199853)	東京大学・大学院工学系研究科（工学部）・特任教授 (12601)	

6. 研究組織（つづき）

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
研究分担者	大原 一興 (OHARA Kazuoki) (10194268)	横浜国立大学・大学院都市イノベーション研究院・教授 (12701)	
研究分担者	江口 亨 (EGUCHI Toru) (60599223)	横浜国立大学・大学院都市イノベーション研究院・准教授 (12701)	

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関