

令和 5 年 6 月 30 日現在

機関番号：82820

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2020～2022

課題番号：20K01183

研究課題名（和文）人口減少期の大都市地域における空き家予防対策に資する地理学的研究

研究課題名（英文）Geographical research contributes to vacant house prevention measures in metropolitan areas with declining populations

研究代表者

上村 要司（Kamimura, Yoji）

公益社団法人都市住宅学会（都市住宅研究センター）・都市住宅研究センター・研究員

研究者番号：30865837

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 3,300,000円

研究成果の概要（和文）：本研究では、空き家予備軍と位置付けられる住宅と居住者双方の高齢化（ダブルの Aging）現象に着目し、空き家発生の背景となる地理的要因を分析するとともに、その発生を未然に防ぐ方策を検討した。

まず、今後の急速な高齢化が予測される大都市地域を対象に、自治体における空き家予防対策の事例を調査した上で、郊外戸建住宅団地に対する実態調査を行い、世帯構成や住環境等の地域特性及び、経年住宅の維持管理やコミュニティ状況による空き家発生要因の差異を明らかにした。

加えて、GISを用いて現状の空き家流通の地域差や将来に渡る空き家の発生の差異を捉え、住み替え需要の喚起策等を提起すべき地区を示した。

研究成果の学術的意義や社会的意義

行政による現状の空き家政策は管理不全に陥った放置空き家等に重点が置かれ、今後の空き家の増加が懸念される大都市地域では、その発生を未然に防ぐ対策が喫緊の課題となる。

本研究では地理学の視点から、特に高齢化が目立つ近郊住宅団地内の地区レベルでも空き家の発生要因に差があることを把握し、予防対策を優先すべき地区選定の必要性を指摘した。

また、予算や人的資源に制約のある自治体の空き家予防対策を補完する手段として、予備軍となる高齢単身・夫婦世帯を優先対象とし、自治会やNPO、民間事業者等と連携した円滑な相続や住宅流通等に関する相談・支援体制の強化の重要性を提起した。

研究成果の概要（英文）：In this study, we analyzed the phenomenon of double aging for housing and residents, which is expected to generate a reserve army of vacant houses. The geographical factors behind the occurrence of vacant houses and the measures to prevent their occurrence were examined. A survey of suburban housing complexes in metropolitan areas where rapid aging is predicted was also conducted to identify the different causal factors for vacant houses depending on regional characteristics, such as household composition and living environment, as well as the maintenance and community conditions for aged houses.

The study also identified areas where measures should be proposed to stimulate demand for resettlement using GIS to capture regional differences in the current distribution of vacant houses and differences in the occurrence of vacant houses in the future.

研究分野：都市地理学

キーワード：空き家予防対策 大都市地域 住宅の老朽化 居住者の高齢化 地理学

1. 研究開始当初の背景

日本における空き家の実態解明や利活用等に関する研究は、建築学や都市計画学、都市住宅学等の分野において多くの成果がみられるが、特定の都市や街区、建築物における空き家の発生要因や、既に存在する空き家の修繕・除却・用途転用・流通等の対策手法に着目したものが多く、今後の急速な高齢化率の上昇が予測される大都市地域では、将来にわたり空き家の大幅な増加が見込まれるが、都心とその周辺部、近郊・郊外など多様な地域特性を有する中で、空き家の分布を構造的に解明した研究は少なく、地理学においては過年度における「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」（基盤研究(B) H27～H30／研究代表者：由井義通）らの研究に限られる。代表者も参画した上記の研究では、全国主要都市における空き家の発生要因と、発生後の空き家の管理・利活用に関する活性化策等が提示されたが、空き家の発生を未然に防ぐ予防策の検討については研究課題として残された。

空き家の発生要因としては、相続やそれに伴う経済的負担、税制上の問題、その背後にある継承意識の希薄化等が挙げられるが、上記の研究では空き家の地理的分布に関する規定要因は主として高齢化率であることが示された。そこで、居住者の高齢化とともに進捗が想定される住宅の老朽化が空き家を生み出す可能性に着目し、地域の世帯構成や住宅・住環境の状況が空き家発生の多寡や地域的差異に与える影響を捉えることで、将来的に空き家が増大するエリアを特定し、高齢化の進展が予測される大都市地域において、その発生を未然に防ぐ対策を検討することが重要な研究課題になり得るとの考えに至った。

2. 研究の目的

本研究は、空き家予備軍と位置付けられる居住者と住宅双方の高齢化（ダブルの Aging）に着目し、そうした現象が空き家の発生につながる可能性を検証することにより、人口減少期の大都市地域における空き家の発生分布の解明と自治体等における空き家予防対策を促す知見の提供を目的とする。具体的には、東京・大阪・広島・福岡の4都市圏を研究対象とし、地域的な将来の空き家の発生状況を分析するとともに、各都市圏の郊外住宅団地において実態調査を実施し、地区単位で将来的に想定される空き家の発生要因の特徴を捉えた。また、国や自治体等における空き家予防施策に関する事例調査を行い、当該施策の内容や特徴を把握することで現状の予防施策を展開する上での課題を整理した。これにより空き家問題に携わる自治体や民間事業者等が、将来的に取り組みべき対策手法や優先地域の提示を試みた。

3. 研究の方法

(1) 空き家の統計分析と予防対策の事例調査

上述の過年度研究結果を参考に最新の住宅・土地統計調査と国勢調査に基づき、大都市地域における高齢化率と空き家率の関係を検証した上で、下記の実態調査内容の検討に係る基礎資料とした。また、大都市地域における空き家等対策計画の策定自治体における計画内容をホームページ等から収集し、空き家予防施策の内容や特徴を整理した。

(2) 戸建住宅団地における実態調査

大都市地域の中で今後の高齢化の進展が予測される東京・大阪・広島・福岡の4都市圏において、特に高齢化率が高い郊外の戸建住宅団地を対象にアンケート配布等に基づく実態調査を行った。調査項目としては、居住する住宅の状況や世帯属性に加えて、継続居住意向や周辺の空き家に対する認識、相続や売却など住宅の将来に向けた対策、住宅の維持管理や地域活動の影響等について、地区ごとの差異や課題等について把握した。

(3) 空き家予防に関する GIS 分析

空き家予防対策に資する住宅流通に関して、既存戸建住宅取引と世帯属性や住宅ストック等に関するデータに基づき、大阪都市圏を対象に戸建住宅取引の変化と高齢化率や地域特性との関係を明らかにした。また、4都市圏を対象に小地域単位で建物統計や将来世帯の推計データを用いた将来空き家数の推定及びジオデモグラフィックデータによる GIS 分析から、地区レベルの多様な特性に基づく空き家予防対策の例示を試みた。

4. 研究成果

(1) 空き家の統計分析と予防対策の事例調査

住宅・土地統計調査と国勢調査から、市区町村単位で老朽住宅率や高齢化率、人口増加率等が空き家率に与える影響を重回帰分析から検証した結果、高齢化率が売買・賃貸用空き家や別荘等の二次的住宅、その他住宅（未利用空き家）のいずれとも最も高い相関が認められ、高齢化の進展が将来の空き家の増加を促す可能性を把握した。

また、大都市地域（東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県・大阪府・滋賀県・京都府・兵庫県・奈良県・和歌山県・広島県・福岡県）における空き家等対策計画の策定自治体（242 市区町村）における空き家予防施策を整理した。施策の内容としては、所有者等に対する発生抑制や適正管理に向けた意識啓発（相続時の円滑な対応や利活用等を促すチラシ配布や相談セミナー業務等）

が主体であり、民間等との連携も含めた具体的な行動を促す事業体制の構築は一部に留まることが把握された。下記の実態調査の対象自治体に対するヒアリングでは、予算や人的制約から特定空き家や管理不全空き家への対応を優先せざるを得ない点が課題として指摘された。

(2) 戸建住宅団地における実態調査

東京・大阪・広島・福岡の4都市圏の中で、高齢化率の高い郊外の戸建住宅団地を擁する東京都八王子市、茨城県竜ヶ崎市、奈良県生駒市、広島県東広島市、廿日市市、福岡県宗像市を対象に、アンケート調査等をはじめとする実態調査を実施した。

①東広島市と廿日市市では、調査対象団地の将来世帯数の推計に基づき今後の高齢化と人口減少の加速を捉えた上で、現状の空き家の実態と地元自治体の予防対策を把握した。両市ともセミナーの開催や専門家の派遣事業等を通して市民啓発の取り組みに積極的だが、既に多くの空き家を抱える東広島市では既存空き家の対策に力を入れる一方、比較的空き家が少ない廿日市市では、空き家予備軍を対象とした予防施策に力を入れるといった相違点も見出された。

②竜ヶ崎市では、調査対象団地ごとに住民組織での関係構築における高齢期の男女差や地区特性が住宅地の開発経緯に規定される点を明らかにし、空き家を未然に防ぐ観点からもコミュニティ維持の重要性が示唆された。

③八王子市、生駒市、宗像市では、空き家防止に特化した課題抽出を目的に住民意識の把握を行った。特徴として定住意向は強いが、空き家の発生に対する関心が高く10年以内に問題化するとの認識が示され、自治体の予防対策の認知度も低い。高齢者世帯や住宅の維持管理・コミュニティ活動に積極的な世帯を中心に問題意識は高い(図1)が、将来における相続や意向の強い売却等に向けた具体的な対策は進んでいない実態が明らかとなった。

④以上から、空き家予防に向けた課題として以下の点が挙げられる。自治体の空き家予防対策は住民に十分浸透しておらず、相談窓口やセミナー等のより積極的な啓発・普及が必要とされる。また、同じ団地内でも街区の年齢や世帯構成、維持修繕や

コミュニティ等の状況により対策意識に違いが認められ、地区特性に応じた柔軟な空き家予防対策の推進が求められる。今回の調査対象地区は高齢化率は高いものの、空き家率は相対的に低い水準に抑えられている。その要因として、各都市の通勤圏としての利便性から一定の転入需要が存在し、現状で新築や既存住宅取引が比較的活発な点が挙げられる。しかし、生産年齢人口の減少とともに中長期的に住宅需要が縮小する中では、新築の供給管理や既存住宅の流通活性化も含めた総合的な施策の対象となる優先地域の把握が必要と考えられる。

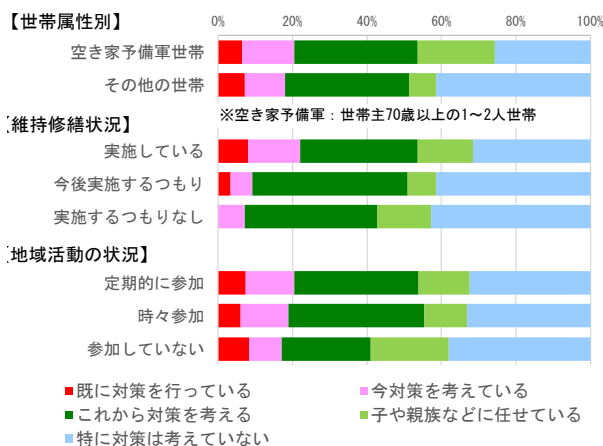


図1 相続・継承など将来に向けた対策の状況(生駒市調査)

(3) 空き家予防に関するGIS分析

①空き家予防対策に資する住宅流通市場の把握

住宅流通市場に関する取引データの取得が可能となった大阪都市圏の市区町を対象に、既存戸建住宅の成約件数に基づき都市別の取引の多寡を把握するとともに、取引の背景にある地域特性の把握を行った。取引データは指定流通機構(レインズ)データを用い、対象市区町における国勢調査の戸建持家世帯数に対する既存戸建の年間取引件数の比率から流通量の地域差を把握した。地域特性の把握には因子生態学的手法を援用し、人口・世帯動向や住宅建設・ストック等の状況を示す国勢調査等のデータに基づき、因子分析及びクラスター分析を施し地域特性の類型化を図り、2010年と2020年の比較から既存戸建住宅の取引の変化に影響を与えている地域要因を導出した。

その結果、地域特性や住宅の価格水準に関わらず、取引が活発なエリアは都心周辺区を中心とした多様な地域に分布する一方、取引比率が低下した地域は高齢率の上昇が目立つ郊外住宅地を抱える都市に多いことが明らかとなった。こうした都市では、空き家対策の一環として住宅流通市場の機能強化に向けて自治体と民間事業者等が連携し、新たな人口流入を促す施策が必要と考えられる。

②将来空き家数の推定による都市圏比較

空き家予防の観点から、高齢者人口の増大が予測される4都市圏を対象に、ミクロな小地域単位で建物統計や将来世帯数の推計データ等から将来にわたる空き家の増加傾向を捉えた。また、地理的および社会人口学的特性が把握できるジオデモグラフィクスを活用し、空き家の立地特性の把握を試みた。現況(2015年)は建物統計データと国勢調査小地域集計結果を利用し、将来(2030年)は国土技術政策総合研究所の将来人口・世帯予測ツールに基づく推計データを用いた。ジオデモグラフィクスについてはExperian Mosaic JapanのMosaicグループを利用し、地区類型ごとの将来における空き家の発生状況を比較した。

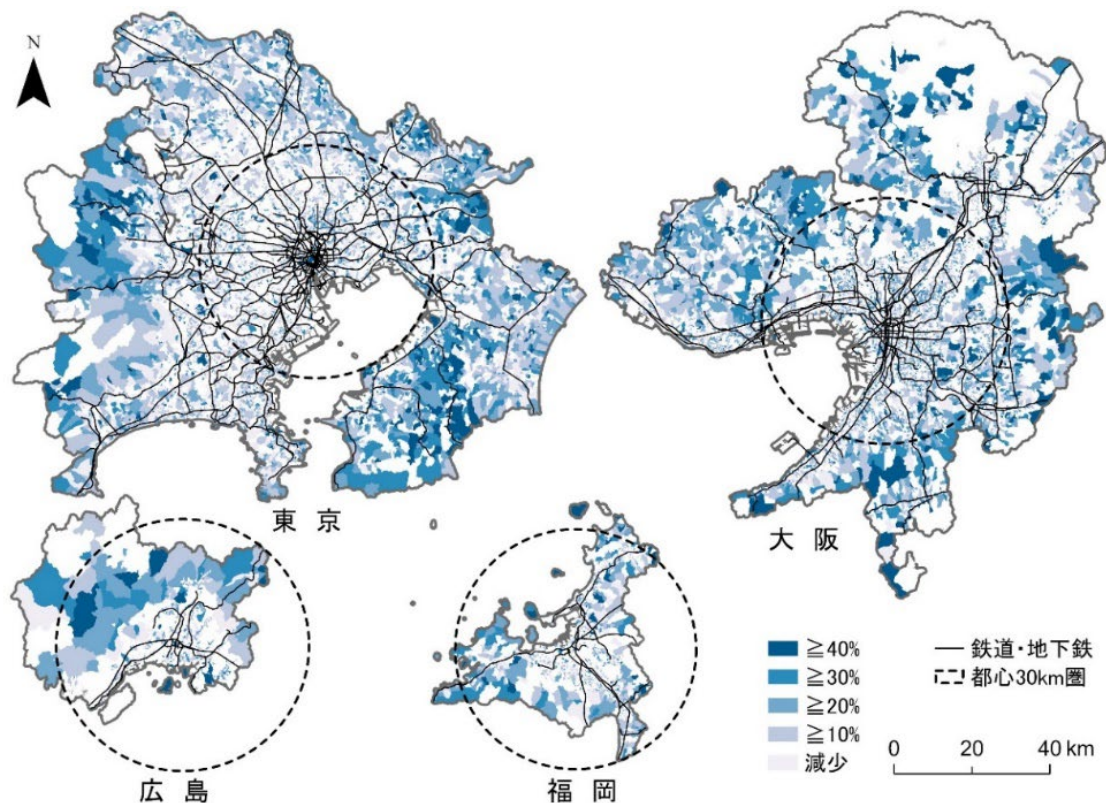


図2 4都市圏における将来の空き家増加率

4都市圏とも郊外を中心に空き家の増加が予測されるが、東京都市圏では都心30km圏内の都区部などでも空き家の増加がみられた。他の都市圏も同様の傾向を示すが、同一自治体内でも空き家化の進行には地域差が認められる(図2)。Mosaicグループ別に捉えると、空き家率の増加が目立つC「都市周辺・地方都市の豊かな中高年」やI「工業都市の勤労者」では、早急な予防施策が求められ、既存空き家の対策だけでなく、建物検査に基づく修繕やリノベーション等により住み替え需要を喚起する必要性を指摘した。一方、既に空き家率が高く流通市場が脆弱な地区では、従来の利活用対策のみでは限界があり、除却や土地整理を含めた段階的な都市縮小も視野に入れた議論が求められる。

(4) 今後の研究課題

空き家予防対策の検討においては、都市圏間の差異に加えミクロな地区特性を考慮する必要があり、ジオデモグラフィクスに基づく分析は対策の優先対象地区の選定など政策ターゲットを特定する上で有効な手法と考えられる。今後は、地域的要因だけでなく制度的要因や特殊・個別的要因も含めた総合的な理解が必要であり、都市計画や福祉施策等の政策体系に加え、個人や世帯の意思決定も考慮に入れた分析が課題として挙げられる。2030年代以降は全ての都市圏で世帯数が減少に転じると予測され、空き家の増加は一層深刻化するとみられる。長期的な視点に立ち、可能な限り空き家化を未然に防ぐ取り組みが重要であり、人的資源や予算の制約から短期的な利活用対策に迫られる自治体の施策を補強する上でも、予備軍となる高齢単身・夫婦世帯を優先対象とし、地元自治会や民間事業者等との連携による相談・支援体制の強化策を継続的に検討していく必要があると考えている。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計4件（うち査読付論文 1件/うち国際共著 0件/うちオープンアクセス 0件）

1. 著者名 上村要司	4. 巻 56
2. 論文標題 関西圏における既存戸建住宅市場の地域特性に関する分析	5. 発行年 2023年
3. 雑誌名 日本都市学会年報（印刷中）	6. 最初と最後の頁 -
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 有
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 中村光希・由井義通	4. 巻 56
2. 論文標題 廿日市市と東広島市の郊外住宅団地の空き家発生状況と対策	5. 発行年 2023年
3. 雑誌名 日本都市学会年報（印刷中）	6. 最初と最後の頁 -
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 久保倫子・薄井晴・石井久美子・宇野広樹・王倚竹・松井茜・佐々木悠理・Mao Y	4. 巻 44
2. 論文標題 竜ヶ崎ニュータウンにおける松葉・長山地区居住者の有する社会関係の構築過程	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 地域研究年報	6. 最初と最後の頁 19-44
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 薄井晴・石井久美子・宇野広樹・王倚竹・松井茜・佐々木悠理・Mao Y・久保倫子	4. 巻 15.3
2. 論文標題 竜ヶ崎ニュータウンにおける住民自治組織と地区住民の社会関係の変化	5. 発行年 2023年
3. 雑誌名 地理空間	6. 最初と最後の頁 141-154
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） 10.24586/jags.15.3_295	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 -

〔学会発表〕 計9件（うち招待講演 0件 / うち国際学会 1件）

1. 発表者名 上杉 昌也
2. 発表標題 ジオデモグラフィックスからみた将来空き家のと都市圏比較
3. 学会等名 日本地理学会春季大会
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 久保倫子・薄井晴・石井久美子・宇野広樹・王倚竹・松井茜・佐々木悠理・Mao Yaqian
2. 発表標題 竜ヶ崎ニュータウンにおける住民自治組織と地区住民の社会関係の変化
3. 学会等名 地理空間学会第15回大会
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 久保倫子・岩井優祈
2. 発表標題 龍ヶ崎市郊外住宅地における地域への帰属意識の形成過程－龍ヶ崎市M地区に住む高齢者の事例－
3. 学会等名 地理空間学会第15回大会
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 上村要司
2. 発表標題 近畿圏における既存戸建住宅市場の地域空間構造
3. 学会等名 日本都市学会第69回大会
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 中村光希・由井義通
2. 発表標題 廿日市市と東広島市の郊外住宅団地の空き家発生状況と対策
3. 学会等名 日本都市学会第69回大会
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 上村要司
2. 発表標題 奈良県生駒市の戸建住宅地における空き家に関する住民意識と対策状況
3. 学会等名 日本地理学会春季大会
4. 発表年 2023年

1. 発表者名 若林芳樹
2. 発表標題 東京都八王子市の郊外住宅地における空き家の現状と対策
3. 学会等名 日本地理学会春季大会
4. 発表年 2023年

1. 発表者名 上杉昌也
2. 発表標題 福岡都市圏における郊外団地住民の近隣空き家に関する認識と対策状況
3. 学会等名 日本地理学会春季大会
4. 発表年 2023年

1. 発表者名 Yoji Kamimura
2. 発表標題 Geodemographic Characteristics of Vacant Houses in the Resale Detached Housing Market of Kansai Metropolitan Area
3. 学会等名 AAG2023 Anna Meeting (国際学会)
4. 発表年 2023年

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

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	由井 義通 (Yui Yoshimichi) (80243525)	広島大学・人間社会科学研究科(教)・教授 (15401)	
研究分担者	若林 芳樹 (Wakabayashi Yoshiki) (70191723)	東京都立大学・都市環境科学研究科・教授 (22604)	
研究分担者	久保 倫子 (Kubo Tomoko) (00706947)	筑波大学・生命環境系・助教 (12102)	
研究分担者	上杉 昌也 (Uesugi Masaya) (50791886)	福岡工業大学・社会環境学部・准教授 (37112)	

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
---------	---------