

令和 6 年 6 月 7 日現在

機関番号：34504

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2021～2023

課題番号：21K04427

研究課題名（和文）居住地選好により生じた空き家の供給構造的課題と予防策に関する研究

研究課題名（英文）Research on structural issues of supply of vacant houses caused by residential preferences and preventive measures

研究代表者

清水 陽子（Shimizu, Yoko）

関西学院大学・建築学部・教授

研究者番号：70457133

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 3,100,000円

研究成果の概要（和文）：本研究は、空き家が居住地選好により生じると考え、供給構造による課題と予防策に取り組んだものである。居住地選択においては同一市内での異動も多いことが明らかになった。市内異動では駅周辺の利便性の高い地域からの転出が多く見られた。また、持ち家戸建て住宅を選択しても、それが終の棲家となるわけではなく、持ち家戸建て住宅からさらに持ち家戸建て住宅への転居も見られた。戸建て住宅の供給は定住者の呼び込みが期待され、開発が行われてきたが、今後は一つのステップとなるかもしれない。また、駅周辺に集合住宅を供給することが地域での空き家発生を助長する可能性を指摘できた。

研究成果の学術的意義や社会的意義

現在推進されている立地適正化計画などの都市計画においては駅周辺に都市機能を集積することが多く見られるが、本研究において駅からの距離が近い利便性の高い地域は一過性の住民が比較的多いことが明らかになり、利便性の高い地域から教育や周辺環境を考慮した他地域への異動が見られた。これらから、駅周辺での過剰な供給はその後空き家の発生につながる可能性がある。今後は住宅ストックを踏まえた新築供給を行うなど、地域における住宅総量を適正に判断することが求められる。これらは今後の土地利用や新たな政策への貢献が期待できると考える。

研究成果の概要（英文）：This study considers that vacant houses are caused by residential location preferences and addresses the issues and preventive measures due to the supply structure. In terms of residential location preferences, it was found that there were many moves within the same city. Many of the moves within the city were from areas conveniently located near train stations. Even if an owner-occupied detached house is selected, it does not necessarily mean that it will be their final residence, and moves from an owner-occupied detached house to another owner-occupied detached house were also observed. The supply of detached housing has been developed in the hope of attracting permanent residents, and this may be one step in the future. In addition, it could be pointed out that the supply of housing complexes near stations may contribute to the occurrence of vacant houses in the area.

研究分野：都市計画

キーワード：居住地選好 人口動態 転出入 住宅供給 空き家

## 1. 研究開始当初の背景

本研究は、空き家が居住地選好により生じると考え、供給構造による課題と予防策に取り組んだものである。研究空家等特措法の施行により空き家への関心の高まりと、現在では地域的、社会的課題として認識されてきている。本研究課題に対しては2008年ごろより空き家について調査を重ね、空き家の撤去・除却、利活用やコミュニティビジネスによる空き家管理、アメリカ、ドイツの事例など様々な角度より空き家について取り組んできた。そして、これまでの研究より空き家となるまでには大きく3つの段階があることを明らかにした。まず、第1段階は当該家屋に居住者がいる状態、そこから何らかの理由で居住実態はないが所有者は使っていると認識している状態が第2段階であり、それらを経て居住実態もなく使ってもいない空き家が第3段階である。これまでの研究は第3段階を対象としているものが多くみられるが、空き家発生の抑制には予防、つまり、第2段階までの対策が重要である。この第2段階への移行の理由としては所有者死亡や所有者の施設入居が挙げられる。国勢調査(2005)によると、高齢夫婦世帯(約450万世帯)の持ち家率は86.4%、一人暮らし高齢者(約380万世帯)の持ち家率は64.9%とかなり高い。これらの住宅のうち相当数が今後空き家になることは容易に想像できる。また、高齢者の94万人は施設へと入居しており(厚生労働省社会保障審議会資料、H26年)、その際には自宅をそのままにしておくことも往々にして見られる。高齢者の施設入居による移動は同一市内で行われることが多いことも指摘されている。

住み替えや移動のモデルとして“住宅すごろく”があり現在でも引用されることがあるが、これは人口増加期に描かれたもので高度経済成長期を色濃く映している。現代では住まいへの意識や住居形態も変わりつつあり、共働き世帯が48.8%(2017年)、マンション居住者が全持ち家の1/6となるなど生活スタイルも大きく変化している。これらの変化を踏まえた現代版住宅すごろくを提示し、時間軸の中で空き家予防策を検討する必要があると考える。

また、空き家予防への抜本的な対策としては新築住宅を含めた住宅供給などに踏み込むことも必要である。

## 2. 研究の目的

本研究の目的は、空き家問題が居住地選好により生じた住宅供給の構造的課題であることの実証を通じて空き家予防対策を提示することであり、具体的には以下の調査に取り組む。

(1) 施設入居高齢者の居住地選好と住宅歴の調査：比較的大規模な調査によって、空き家発生可能性及びその原因の実態を明らかにする。

(2) 市内移住動向調査：対象市の人口移動情報から同一市内移動の傾向を明らかにし、空き家予防に資する住宅政策や土地利用施策を検討する。

(3) 高齢所有者の個別課題調査：より詳細に空き家発生の要因の掘り起こしを行う。(1)の結果と合わせて、「現代版住宅すごろく」を作成する。

(4) 国内外先進事例調査：空き家予防に取り組んでいる国内事例や、住宅総量をコントロールしている海外の事例調査を行い、制度の有用性を検証する。

これらを踏まえ、高齢化社会、世帯数減少社会における住宅政策と土地利用の変更を含む空き家予防対策について提言を行う。

## 3. 研究の方法

研究項目(1) 施設入居高齢者の居住地選好と住宅歴の調査：西宮市・神戸市などの高齢者施設入居者を対象にアンケート調査を実施する。それらより居住地選好過程での従前住宅の対応、成人後の居住地動向などから空き家予防策を探る。本調査については施設運営事業者である住友林業株式会社およびスミリンクエアライフ株式会社からの調査内諾を得ている。調査対象数は800票を予定しており、調査票案を運営事業者と協議中である。

研究項目(2) 市内移住動向調査：西宮市の転出入データ(過去5年、約45万人)をもとに、市内からの転出入(それぞれ約16万人)と市内移住(約13万人)の居住地選好傾向を明らかにする。データについてはすでに西宮市より提供を受けており、応募者らによってデータのクリーニング中である。膨大な資料であるためAccessを活用した統計分析とGISによる移動の図示化を行う。

研究項目(3) 高齢所有者の個別課題調査：西宮市苦楽園地区の居住者と(1)の調査対象者のうち協力して下さる方およそ70名を対象に聞き取り調査を行い、住まいへの個別具体的な課題の洗い出しを行う。苦楽園地区は西宮市において良好な住宅地であるが、事前調査において高齢者世帯の移住検討者が多いことが明らかになっており、山手の斜面地であることから今後空き家の発生が懸念されている。この地区の自治会関係者と調査に向け連絡が取れており、面談による丁寧な聞き取り調査を予定している。

研究項目(4) 国内外先進事例調査：様々な組織の連携などで空き家予防に取り組んでいる国内の事例と、住宅の総量規制を検討したまちづくりの事例としてフランス エコカルティエ事業に着目し、にその施策の詳細について聞き取り調査を行う。フランスでの調査対象は国の担当者、自治体担当者、地元住民を予定している。

#### 4. 研究成果

西宮市を対象に市内移住の動向調査を行い、市内での転居と市を超える転出入者の移動傾向を分析した。小学校区別に人口動態を分類したところ、転居と転出入で動態が異なる学区もあり、転入超過となっても転居による流出によって人口減少となるケースもあった。転居異動の傾向として、同一学区内での異動が最も多く、次いで近接している学区間という、超近距離で起きていることが分かった。また、転入は世帯全部での異動が多く、世帯数の増加に結びつくことが明らかになった。しかし、転出は一部の異動が多く、元世帯はその地域に残っていることもあるため、転出＝世帯数減少とはいえないことが分かった。さらに、今後の土地利用や住宅政策に対しては、市の目指している立地適正化計画では都市機能や住宅密度を駅周辺へ高め、次第に周辺へと広げる形となっているが、今回明らかになった人口動態では駅周辺でも人口減少となっている区域や駅から離れていても人口が増えている区域もある。増減には転居の影響も大きいことから、駅を中心とした集約化を図るのであれば転居動向も踏まえ、実際の生活圏を意識し適切に誘導するさらなる施策が必要であることが示唆された。全体として人口増加となっても転居動向により転居増・転入超過と転居減・転入超過という違いが見られ、特に後者においては、転入も多いが区域から出ていく転居者も多いことから地域住民の入れ替わりが頻繁に起こっていると考えられ定住性、コミュニティの維持に留意する必要がある。今後の対策として社会動態においては転出入だけでなく、地域内での動態も着目すべきであることを明らかにした。(図1参照)

これらの成果は日本建築学会などで報告した。その後、審査論文として発表した。また、この論文は審査員からの推薦で Japan Architectural Review の Translated Paper として発表した。

さらに、住宅選好の構造を明らかにすることを目的として、介護付き有料老人ホーム居住者を対象に、住宅変遷の分析を行った。これは、住宅すぐろくのゴールの一つとされる介護付き高齢者向けホームまでの転居について、転居時の年齢と転居ごとの住宅形態、立地などを調査した。その結果、転居回数と住居形態による傾向として、早い段階から持ち家が志向され、持ち家から持ち家への転居も見られ、人生の中で複数回持ち家を持つ人も多いことが分かった。転居回数が多いほど、持ち家でもマンションを選択する傾向がみられ、居住地については、実家が大きな引力となることが分かった。県を越えるような大きな移動は仕事がかっけの場合が多く、居住地選択の際には住み慣れた実家を基準に、利便性などの条件を照らし合わせていると考えられることを指摘した。(図2参照)

また、居住地選好と住宅供給への取り組み事例としてフランス エコカルティエの調査を行った。エコカルティエは環境配慮手法として日本で報告され、船橋市が認証を受けている。しかし、この事業は環境への配慮(グローバルな課題)への対応だけでなく、地域改善(ローカルな課題)へもアプローチできる政策ではないかと考え、エコカルティエの持つ街区・地区コントロール手法と地域住民の関わり方に焦点を当て調査を行った。調査時期は2023年3月である。本調査では、フランスのエコカルティエが環境配慮だけでなく、地域改善にも寄与していることが明らかになった。本調査では、既成地域の課題解決に取り組むレ・ミュロー(Le Mureau)市とピリエール・ベル(Villeir-le-bel)市、パリ市内のClichy-Batignollesの3地域を対象とする。調査の概要を表1にまとめる。

この3事例はこれらの市では、いずれも地域での地持続可能な地区開発が行われていたことが評価され、エコカルティエの最高ランクSTEP4を取得している。エコカルティエ制度が始まる以前から地域改善の取り組みは進められていたが、認証を受けることにより住民の意識に変化が見られ、市のイメージも良くなり、市外からの見方も変わっている。

ただ、現在のところ、国からの財政支援はないため、予算次第では、計画通りに進んでいないところも見られる。2023年からは経済的支援もはじまるとのこと、今後の発展ならびに農村地

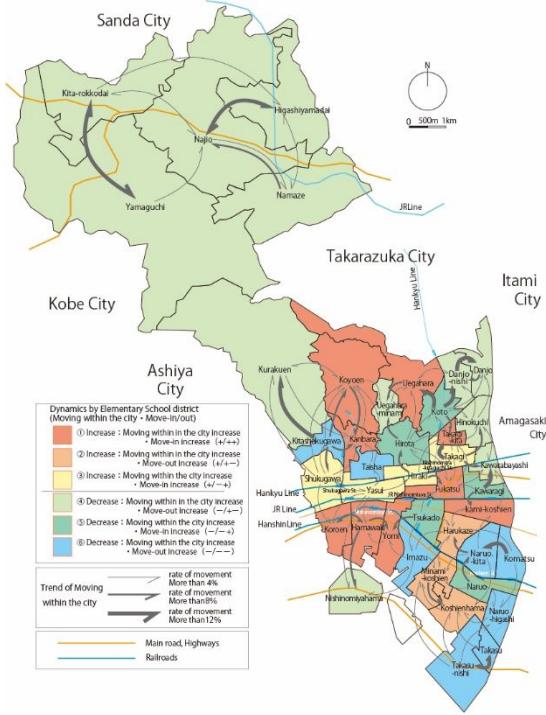


図1 西宮市人口異動状況

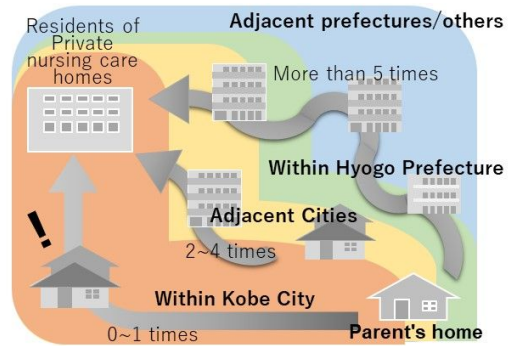


図2 居住地変遷傾向

域への浸透が見込まれる。

エコカルティエに申請するための地域の課題は様々ではあるが、全国的に同じ基準で評価を受けることで、取り組みが分かりやすくなるとともに、認証を受けた地域間の情報の場づくりを活かしている。

表1 事例調査概要

	Les Mureaux	Villeir-le-bel	Clichy-Batignolles
人口(市・区)	33,203人	28,423人	63,089人
世帯数	11,400世帯	9,646世帯	28,832世帯
担当省庁からの評価点	住宅供給の多様化	地区の部分的な開放 道路網の再編と明確化 インタビュと近隣住民の生活のモニタリングに基づく地区の改善	住環境や公共空間の質、共同生活、社会の多様性に関する期待に応えること 全てのプロジェクト関係者と協議しながら、新しいガバナンスシステムを構築
申請の経緯	居住環境の改善	居住環境の改善	操車場跡地の再開発
Engagement2について	既存の公共住宅の解体(5棟)に向け、時間をかけて交渉を行った	住民との話し合いをもとに計画をしている 年に3-4回の住民の要望を聞いたり、自治体の要望を伝えたりする場がある	プロジェクト関係者の調整委員会の設置、開催 パリ市都市計画局を中心とした運営委員会の開催 運営技術委員会の開催
Engagement6について	適切で魅力的な居住・都市環境の回復 内生的な居住環境を整え、その後、人口のゆるやかな増加を想定 老朽化した民間および公共住宅の更新と改善 住宅供給の多様化し、特に円滑な移動を可能にする 公共住宅を地域内に分散させ、都市再開発地域における民間供給を奨励する 公有地と私有地の区別を明確にする	都市が直面している課題に対応し、適切で魅力的な居住・都市環境の回復 老朽化した民間および公共住宅の更新と改善 特に若者の転居を可能にするため、小規模住宅や多様な住宅を提供する 公有地と私有地の区別を明確にする	以前は鉄道の線路とその関連施設に特化されており、一部では未利用か都市中心部では優先されない活動(トラック貨物)に使用されていた地区の再開発 既存住宅はなく3500戸の住戸を建設。パリ市内の住宅不足を考慮し、その50%が公共住宅 大きな公園をつくることで、他地域からも人がくるようになった
Engagement12について	南部の商業施設を充実させ、住民に、車を使用して周辺の大型商業施設に行くのではなく、自宅や職場の近くで買い物をするように促すことを目指す バスネットワークの充実 保育所・幼稚園・小学校、遊戯室、レストラン・会議室など人々が集まる施設(ボールモリエール)を整備	道路の整備 様々な活動を行う施設(ソーシャルカルチャーセンター)を整備	公共交通機関の大幅な改善により、住民のサービスと仕事へのアクセスが容易になった 歩行者と自転車のための専用道路が整備され、市内外へのアクセスが向上した

これらの成果をもとに、居住地選好と住宅供給について検討を行った。西宮市の人口動態、神戸市内のサービス付き高齢者向け住宅居住者の調査から、集合住宅は複数の転居を経験する住民に選択される傾向があることが明らかになった。しかし、持ち家戸建て住宅を選択しても、それが終の棲家となるわけではなく、持ち家戸建て住宅からさらに持ち家戸建て住宅への転居も見られた。これは、住宅すごろくが変化していることを示している。これまで持ち家戸建て住宅を選択するということは、地域にとって安定した住民として認識され、地域の担い手になることが期待されてきた。戸建て住宅の供給は定住者の呼び込みと、地域コミュニティのメンバー増加が期待され地域の開発が行われてきたが、今後は一つのステップとなるかもしれない。

また、集合住宅も戸建て住宅への暫定的住居ではなく、終の棲家として選択されている。居住地の傾向としては、駅からの距離が近い利便性の高い地域は一過性の住民が比較的多いことが明らかになり、利便性の高い地域から教育や周辺環境を考慮した他地域への異動が見られた。駅周辺での居住は一時的な住まいであることも多く、過剰な供給はその後空き家の発生につながる可能性がある。このことから、駅周辺での集合住宅供給は慎重になるべきだと考える。

また、全国ではさまざまな事業が行われているが、これらの内容や取り組みが分かりづらく、住民への認知が不足している。地域に対しての評価は居住地選好において重要な要素となる。エコカルティエ事業では、認証を受けることにより、活動のレベルを見える化し、地域への取り組み段階が明確になっている。住宅政策や環境政策などさまざまな施策を関連させ、住戸数については適正化をはかっている。

これらのことから、空き家の発生は住宅供給と密接な関係があることが示唆される。住宅を供給することが地域での空き家発生を助長している可能性があり、今後は世帯数と新築住宅供給、空き家の動向をさらに分析を進めたい。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計2件（うち査読付論文 2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 Shimizu Yoko, Nakayama Toru, Shimizu Hiroko, Morita Hiroko	4. 巻 6
2. 論文標題 Study on the dynamic trends of moves into, out of, and within the city	5. 発行年 2023年
3. 雑誌名 JAPAN ARCHITECTURAL REVIEW	6. 最初と最後の頁 1～16
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） 10.1002/2475-8876.12396	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 SHIMIZU Yoko, NAKAYAMA Toru, SHIMIZU Hiroko, MORITA Hiroko	4. 巻 87
2. 論文標題 A STUDY ON THE DYNAMIC TRENDS OF MOVEING IN AND OUT OF THE CITY AND OF MOVING WITHIN THE CITY	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ)	6. 最初と最後の頁 1964～1974
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） 10.3130/aija.87.1964	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 -

〔学会発表〕 計5件（うち招待講演 0件 / うち国際学会 0件）

1. 発表者名 崔 銀淑、中山 徹、清水 陽子、森田 尋子、清水 裕子
2. 発表標題 自治体における空き家管理施策の状況
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 清水 裕子、中山 徹、清水 陽子、森田 尋子
2. 発表標題 空き家の管理・修繕の傾向と地域住民との関わりに関する研究 奈良市を事例としてー
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2022年

1. 発表者名 清水陽子
2. 発表標題 市外転出入と市内転居の動態傾向に関する研究
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 森田尋子・清水陽子・清水裕子
2. 発表標題 フランスにおける地域改善手法に関する研究 その1 - エコカルティエの活用について -
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2023年

1. 発表者名 清水裕子・清水陽子・森田尋子
2. 発表標題 フランスにおける地域改善手法に関する研究 その2 - 協働のまちづくりについて
3. 学会等名 日本建築学会
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	清水 裕子  (Shimizu Hiroko)  (30781504)	畿央大学・健康科学部・准教授   (34605)	

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	中山 徹  (Nakayama Toru)  (60222171)	奈良女子大学・生活環境科学系・教授    (14602)	
研究分担者	森田 尋子  (Morita Hiroko)  (60845238)	奈良女子大学・社会連携センター・専任講師    (14602)	

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