

世帯の小規模化から見た空き家動向

目 次

- | | |
|----------------|-------------------|
| I. はじめに | III. 世帯の小規模化と住宅動向 |
| II. 人口・世帯と住宅動向 | IV. 単独世帯の居住地特性 |
| | V. まとめ |

副主任研究員 宮本万理子 上席研究員 岡田 豊 社会構想大学院大学 教授 池邊このみ

要 約

I. はじめに

世帯の小規模化が住宅事情に与える影響として、空き家の大量発生が挙げられる。一方、全国の住宅（約 6,240 万戸）は、総世帯数（約 5,400 万戸）を上回り、量的には充足しているにもかかわらず増加し続け、住宅循環を停滞させる。本稿では、世帯の小規模化に着目し、空き家が増加する背景を考察する。

II. 人口・世帯と住宅動向

過去 20 年間で、人口は都道府県ごとに増減が見られるものの、世帯数は増えている。その原因として 3 世代世帯から核家族世帯、単独世帯へと移行する世帯の小規模化がある。高齢単独世帯の増加は、空き家の増加に繋がる一方で、新設住宅の増加は、中年単独世帯の増加が要因のひとつになっている。

III. 世帯の小規模化と住宅動向

東京圏都心部である東京都は、少子高齢化や未婚化を背景に中高年単独世帯が増加している。一方、大阪圏近郊部にある和歌山県は夫婦と子どもからなる世帯が多いが、今後、東京都に遅れて単独世帯が最も多くなる。高齢者が保有する築古の一戸建ては、中年単独世帯の需要に合わないことから、両者のミスマッチが起き、空き家化が進展しているものと思われる。

IV. 単独世帯の居住地特性

世田谷区（太子堂）において、高齢単独世帯の多くが有する築古の木造一戸建ては質的課題があり、中年単独世帯向けの新設住宅に置き換わることが推察される。一方、和歌山市（中心市街地）において、高齢単独世帯が多く住んでいる中心エリアの築古の一戸建ては更新が難しく、中年単独世帯だけでなく子育て世帯のニーズの需要に合致しない。このことが、住宅循環の停滞をもたらすものと思われる。

V. まとめ

世帯の小規模化は、大都市圏都心部とその近郊において空き家の大量発生と新設住宅の建設を促進している。このような現象は、世田谷区（太子堂）、和歌山市（中心市街地）の両地区内に万遍なく分布しており、空き家の撤去や居住地誘導による集約化が今後求められるだろう。

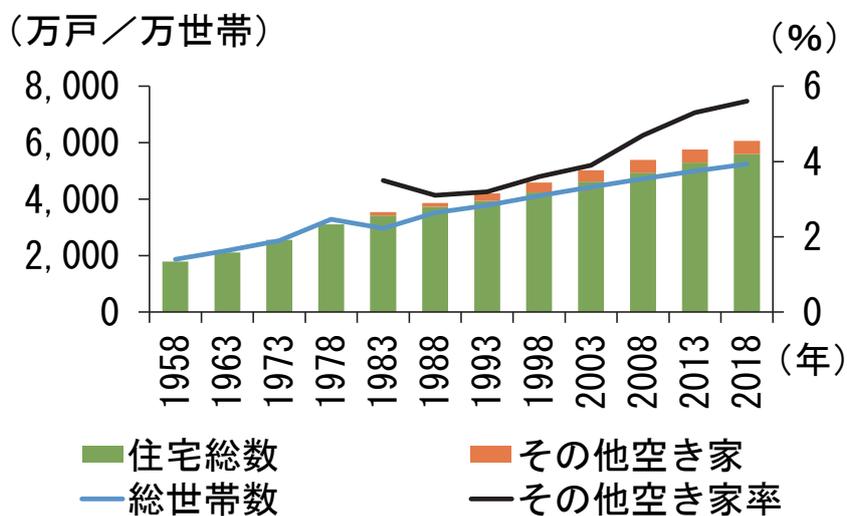
I. はじめに

日本の人口は2008年をピークに減少し、総人口に占める65歳以上の高齢者人口の割合は約29%と年々上昇している。また、家族の多様化と世帯の小規模化は、先進諸国における共通した社会現象として報告されており¹、今後その動向を注視する必要があるだろう。特に高齢化、未婚化による単独世帯の増加はあらゆる領域に影響を与えることが予想されるが、本稿ではこのうち住宅動向に着目したい。

世帯の小規模化が住宅事情に与える影響として、高齢単独世帯の増加と住宅の世代間移転が鈍化することによる空き家の大量発生が挙げられる。国土交通省によると、空き家は2018年の349万戸から30年には470万戸に増加すると推計されており、住宅政策の中でも緊急課題として位置づけられている²。一方、全国の住宅（約6,240万戸）は、総世帯数（約5,400万戸）を上回り、量的には充足しているにもかかわらず増加し続ける矛盾が生じている《図表1》。このため、中古住宅を活かした住宅循環を促すための政策転換が期待される。

空き家を含む住宅動向の実態や将来予測に関しては、これまでも人口動態、経済動向、建物状況などを指標にした論考が多くみられる³。本稿では人口動態の中でも世帯動向ならびに建物状況に着目している。なぜなら、人口減少期における住宅需給は、既に住宅供給が充足していることから、需要側の要因が大きく作用すると思われるからだ。特に、世帯構成の変化は住宅需給や空き家の発生と活用の両側面から影響を与える主要因となる⁴。本稿ではその実態を世帯構成の変化と単独世帯を含む世帯の小規模化に着目することで空き家動向を概説し、その対策を考察する。

《図表1》世帯、住宅、「その他空き家」の推移（1958年～2018年）



(注) 「その他空き家」とは、「賃貸の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のこと。

1958年～1978年の「その他空き家」は欠損

(出典) 総務省統計局「国勢調査」、「住宅・土地統計調査」

¹ 国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集、表7-32 主要国の世帯の種類別一般世帯数および割合：最新年次」（2023年）

² 国土交通省「空き家政策の現状と課題及び検討の方向性」（2023年、10月）

³ 益田理広・秋山祐樹「日本国内における近年の空き家研究の動向」（地理空間第13巻第1号、2020年、3月）

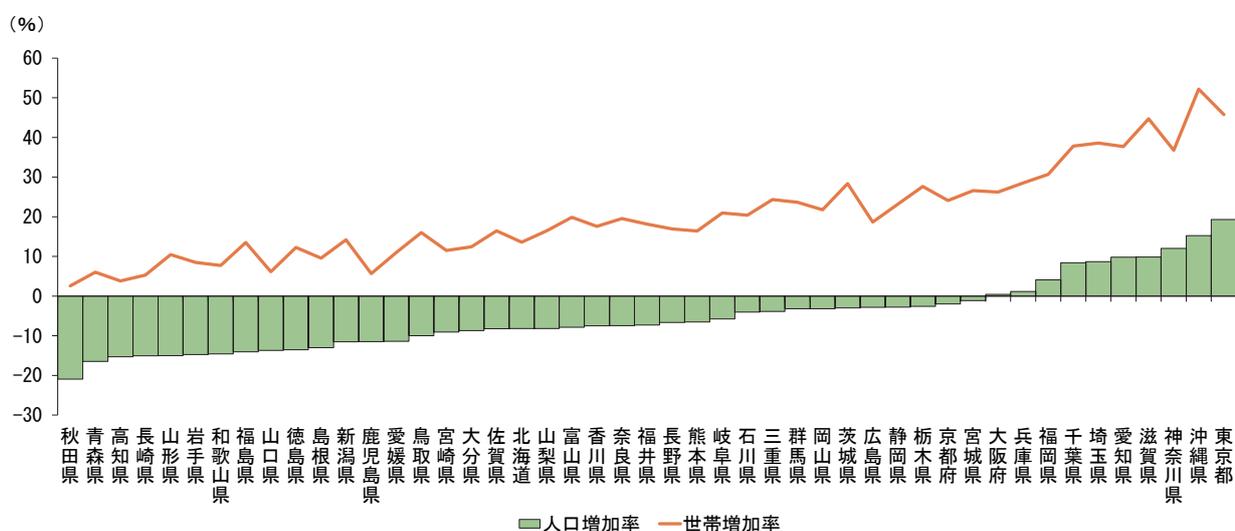
⁴ 大江守之「人口減少社会と空き家問題—世帯の消滅から空き家発生を予測する—」（統計第69巻第3号、2018年、12月）

II. 人口・世帯と住宅動向

1. 人口・世帯動向

《図表 2》は人口と世帯の増減を都道府県別に示している。人口は、東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）、愛知県、滋賀県、大阪府、兵庫県、福岡県、沖縄県以外で減少している。一方、高齢化や未婚化を背景に、中高年単独世帯の増加等が世帯の小規模化を促進し、その結果、すべての都道府県で世帯数が増加している。本稿では、東京圏の都心部に位置し、都道府県別人口増加率が最も高く、世帯増加率も沖縄県に次いで高い東京都と、大阪圏の近郊部にあり、人口減少率が都道府県別で7番目に高く、世帯数が若干増加している和歌山県をケーススタディとして取り上げる。

《図表 2》 都道府県別人口増加率と世帯増加率（1995年～2020年）



（出典）総務省統計局「国勢調査」

2. 空き家の動向

《図表 3》は高齢単独世帯の増加数と将来的に利用する可能性が低い「その他空き家⁵」増加数の関係を見たもので、高齢単独世帯の増加数が多いほど「その他空き家」増加数が多いことが分かる。

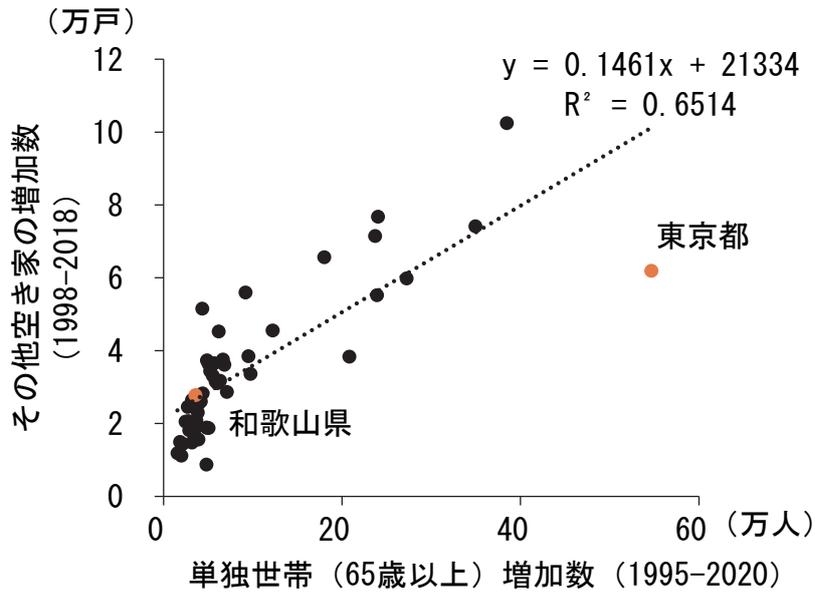
東京都は、他の自治体と比較して高齢単独世帯の増加数が多いが、「その他空き家」の増加数は、近似線の下方に乖離している。このことは、東京都は木造一戸建てが少なく、非木造の共同住宅が多いため、空き家が住宅市場で流通する可能性が高い地域として捉えられる⁶。一方で、和歌山県は、他の自治体と比較して高齢単独世帯の増加数が少ない。近似線に沿っていることから「その他空き家」の増加率は他の自治体と同程度と言える。東京都と対比すると、一度空き家になった住宅は老朽化が著しい上に、住宅需要のミスマッチから賃貸、売買用の物件として再利用されづらいことが推察される⁷。

⁵ 「賃貸の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅

⁶ 東京都「東京における空き家施策実施方針」（2023年、3月）

⁷ 上村要司「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—」（人文地理学研究、2017年）

《図表 3》 都道府県別に見た単独世帯（65歳以上）増加数（1995年～2020年）
と「その他空き家」増加数（1998年～2018年）

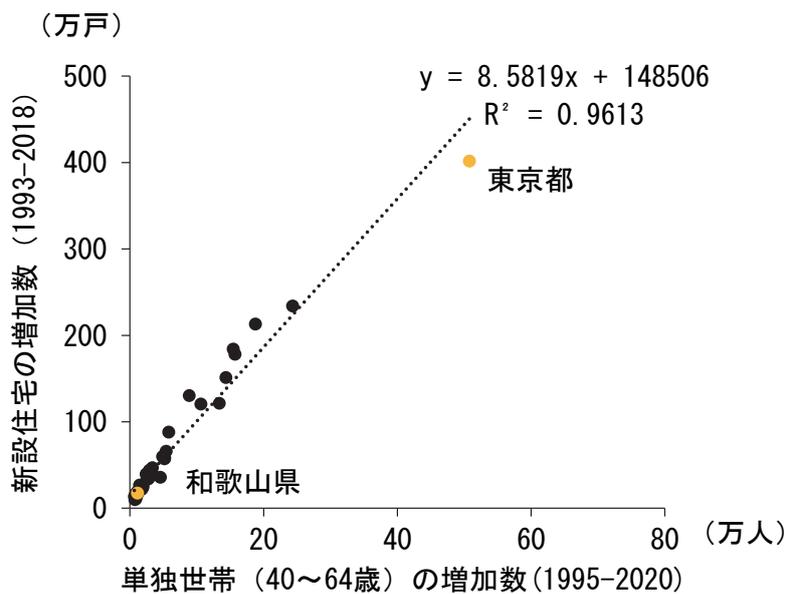


(出典) 総務省統計局「国勢調査」、「住宅・土地統計調査」

3. 新設住宅の動向

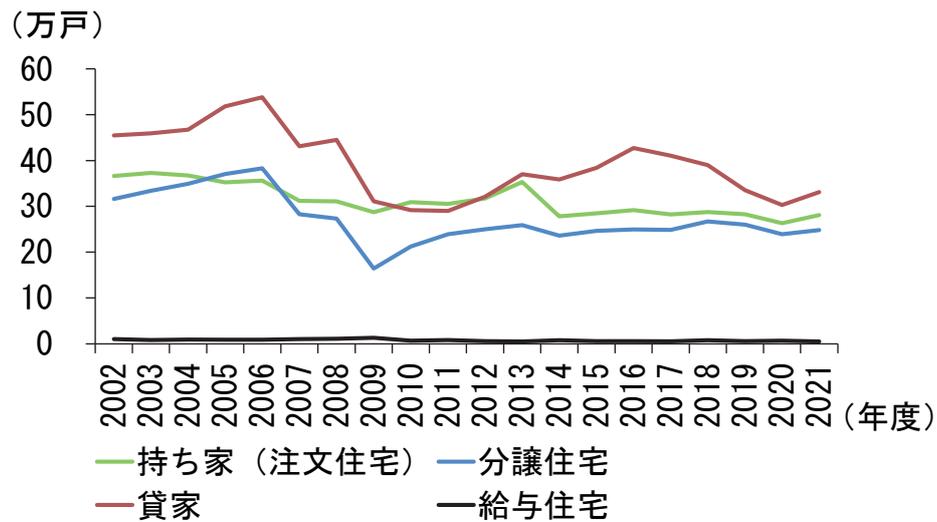
《図表 4》は中年単独世帯の増加数と新設住宅の増加数の関係を見たもので、中年単独世帯の増加数が多いほど新設住宅が建設される傾向がある。新設住宅を《図表 5》で利用関係別に見ると、2002年度～2021年度の多くの年度において貸家（概ね共同住宅）が最も高い値で推移しており、続いて持ち家（概ね一戸建ての注文住宅）、分譲住宅（建売一戸建てと共同住宅）となっている。

《図表 4》 都道府県別に見た単独世帯（40～64歳）の増加数（1995年～2020年）
と新設住宅の増加数（1998年～2018年）



(出典) 総務省統計局「国勢調査」、国土交通省「建築動態統計調査」

《図表 5》新設着工住宅（利用関係別）の推移（2002 年度～2021 年度）

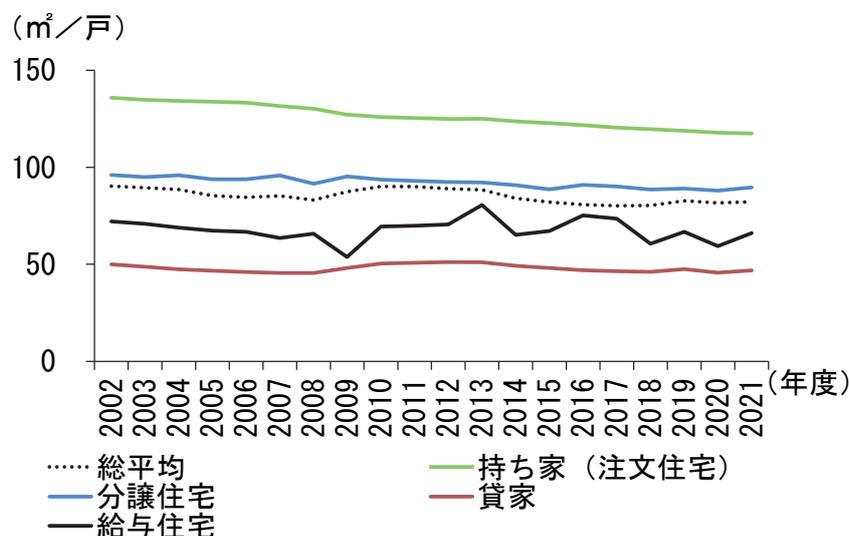


(注) 持ち家（注文住宅）：建築主が自分で居住する目的で建築するもの（注文住宅）。分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの。貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの。給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。

(出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」

次に、利用関係別新設住宅の一戸当たり延べ床面積の推移を見たのが《図表 6》である。貸家は 50 m²程度で推移し、単独世帯、夫婦のみ世帯などの小規模世帯向けに新設された住宅であることが推察される。一方、持ち家は 140 m²程度、分譲住宅は 100 m²程度で推移していることから、子育て世帯等の世帯人員が多い世帯向けの住宅といえよう。総務省統計局が実施した「単身世帯の住まい方」によると、単独世帯の住宅利用は 50 代まで借家（共同住宅）が全体の約 6 割を占めており、住居の延べ床面積は 45 m²程度とコンパクト住宅を好むとされる。これらから、中年単独世帯の増加により貸家に代表されるような比較的コンパクトな新設住宅の建設が促進されていることが推察される。

《図表 6》新設着工住宅（利用関係別）の一戸当たり床面積の推移（2002 年度～2021 年度）



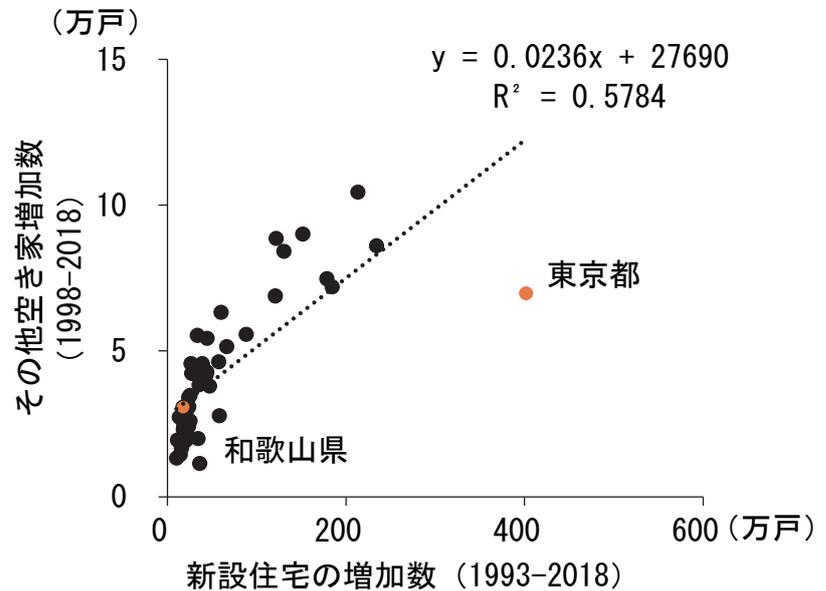
(出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」

4. 空き家の発生と新設住宅建設の関連性

《図表 7》から全ての都道府県で「その他空き家」が発生しているにも関わらず、新設が進行していること、新設住宅の増加数が多いほど「その他空き家」の増加数は多くなる傾向が読み取れる。これは新設が進むと「その他空き家」の利活用が進まないことを示唆している。東京都は、他の自治体と比較して新設住宅の増加数が多く、近似線から下方に乖離していることから「その他空き家」の増加率が低いと言える。和歌山県は、他の自治体と比較して新設住宅の増加数が少なく、近似線に沿っていることから「その他空き家」の増加率は同程度と言える。東京都が

他県と比較して「その他空き家」の発生が抑制されている一要因として、東京都では木造住宅に比べて耐用年数が長い非木造の共同住宅がその他の道府県より多いことが考えられよう⁸。一方、和歌山県を含む大都市圏近郊では耐用年数が非木造より短い木造の一戸建てが多く⁹、「その他空き家」増加数の高低に関わらず新設住宅が多く必要とされる地域もあると推察される。

《図表 7》 都道府県別に見た「その他空き家」と新設住宅の増加数（1998年～2018年）



（出典）総務省統計局「住宅・土地統計調査」、国土交通省「建築動態統計調査」

Ⅲ. 世帯小規模化と住宅動向

1. 家族類型別世帯の動向

《図表 8》は東京都と和歌山県の家族類型別世帯割合を示している。東京都と和歌山県ともにその他世帯（3世代同居など）、夫婦と子どもからなる世帯が減少し、単独世帯、夫婦のみ世帯、ひとり親と子どもからなる世帯が増加している。このうち増加が顕著な単独世帯を世帯主の年齢別に見たのが《図表 9》である。東京都では単独世帯（39歳以下）（以下、「若年単独世帯」とする。）が最も多いものの、高齢単独世帯の増加も目立つ。これに対して和歌山県では、高齢単独世帯が最も多くかつ増加が著しい傾向にある。

つまり、東京都と和歌山県では単独世帯の増加は共通しているが、その内容や傾向はやや異なるといえる。東京都は他県出身者の進学・就職に伴う単独世帯形成が多いため、他の都道府県よりも単独世帯割合が高い。しかし、少子高齢化や晩婚化・未婚化に伴い、中高年単独世帯が増加している¹⁰。一方、和歌山県では以前は夫婦と子どもからなる世帯の割合が多かったが、2015年には単独世帯が夫婦と子ども

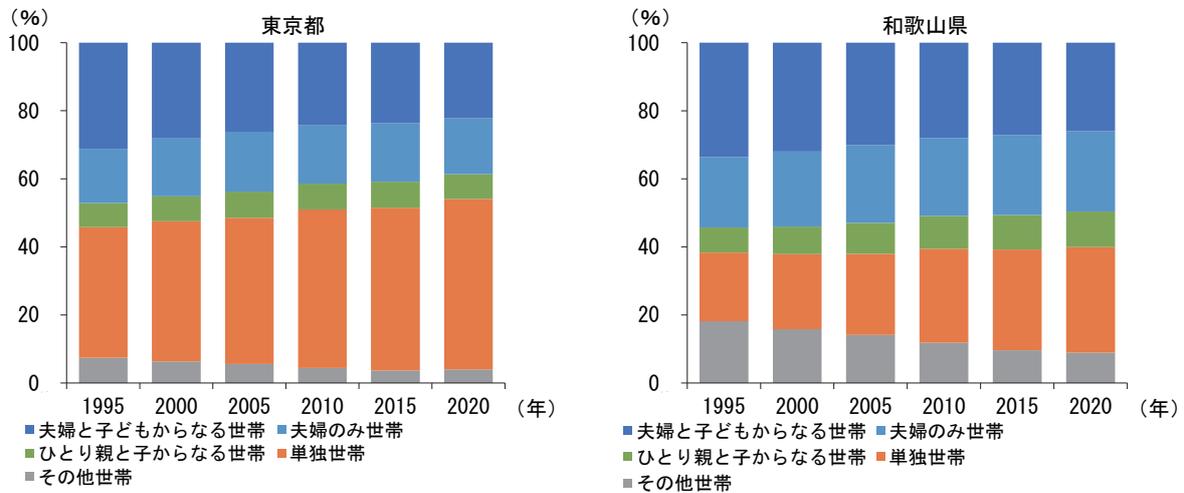
⁸ 前掲注 6、東京都「東京における空き家施策実施方針」

⁹ 総務省統計局「住宅・土地統計調査」（2018年）

¹⁰ 特別区長会調査研究機構（2020）「特別区における小地域人口・世帯分析及び壮年期単身者の現状と課題」では、区部における中高年の単身者は、2020年の35歳～49歳（6.0%）、50歳～64歳（3.9%）、65歳以上（5.2%）、2035年の35歳～49歳（7.0%）、50歳～64歳（6.0%）、65歳以上（6.7%）と推計

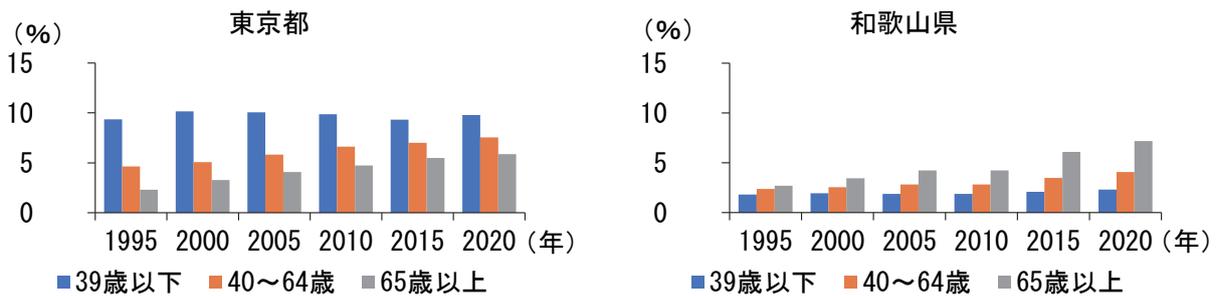
もからなる世帯を上回った。このように、単独世帯化が東京都に遅れて進行した。

《図表 8》世帯種別世帯割合の推移（1995年～2020年）



(出典) 総務省統計局「国勢調査」

《図表 9》世帯主の年齢別に見た「単独世帯」割合の推移（1995年～2020年）



(注) 全世帯数に対する割合を示している。

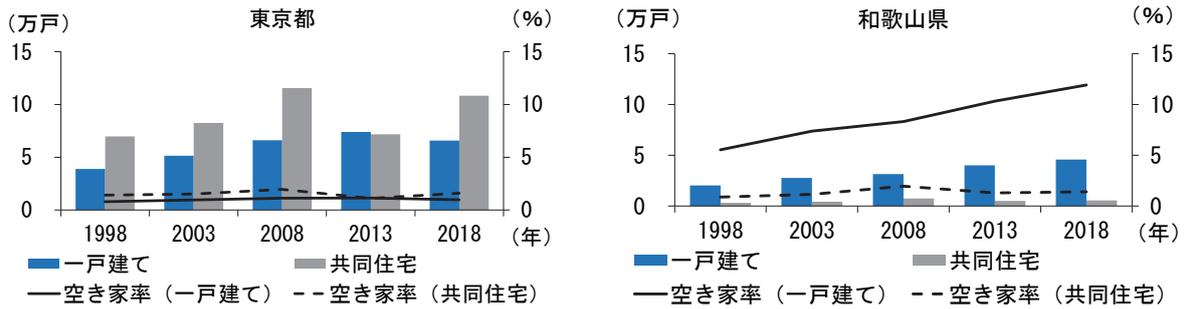
(出典) 総務省統計局「国勢調査」

2. 空き家と新設住宅の動向

このような家族類型別世帯割合の推移の違いは、空き家の発生に違いを生み出すと考えられる。《図表 10》で見るように、和歌山県の一戸建てでは空き家率が高く、かつ上昇傾向にある。和歌山県では、核家族世帯から夫婦のみ世帯を経て単独世帯へと世帯の小規模化が進んでいる。このため、高齢単独世帯が保有する核家族世帯を基本とした一戸建ては、中年単独世帯の住宅需要に合わず、中古住宅へのニーズが低下していると考えられる。その結果、住宅需給のミスマッチが起き、空き家化が進展しているものと思われる。

また、東京都の一戸建ての空き家率が和歌山県より低い背景には、隣接する複数の一戸建てを共同住宅などに建て替える等、一戸建てが立地する土地そのもののニーズが和歌山県より高いことがあろう。

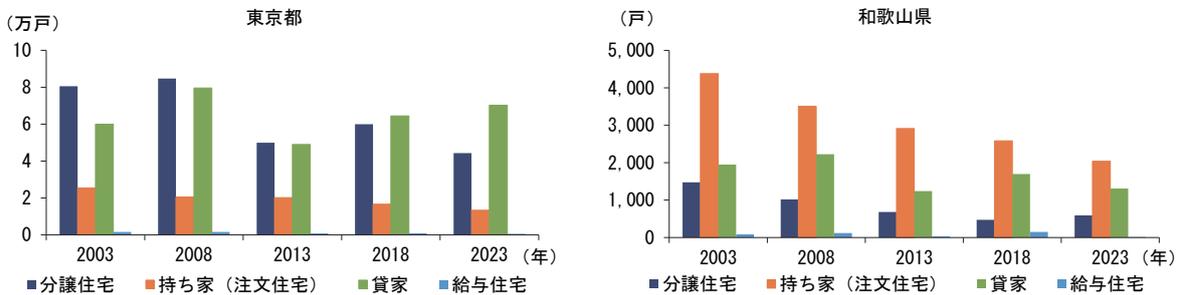
《図表 10》建物種別「その他空き家」の推移（1998年～2018年）



(出典) 総務省統計局「国勢調査」

次に《図表 11》で新設住宅を利用関係別に見ると、東京都では全ての期間を通じて貸家（共同住宅がほとんど）と分譲住宅（多くは共同住宅）が多くを占めている。東京都は小規模世帯化が早くから進んでおり、それに伴って小規模世帯のニーズに合う共同住宅シフトが以前より進んでいることがわかる。また、和歌山県では持ち家（注文住宅）が多かったが、徐々に減少している一方、貸家が持ち家（注文住宅）に迫ってきている。この背景として、和歌山県では東京都より遅れて小規模世帯化が進んでいることが考えられ、今後、この傾向が続くのか注目される。

《図表 11》利用関係別に見た新設住宅数の推移（2003年～2023年）



(出典) 国土交通省「建築動態統計調査」

これらをまとめると、東京都、和歌山県では共に「その他空き家」が活用されず放置される一方で、新設住宅が建設されている状況が見て取れる。東京都の単独世帯向け住宅では、長年若年向けの共同住宅¹¹が主に供給されてきているため、単独世帯向けの住宅は充足しているように見える。

しかし、広さ¹²に加えてバリアフリー等の機能面でも中高年単独世帯の共同住宅ニーズとのミスマッチから、共同住宅において新設住宅が増えやすい傾向にある。また、東京都の持ち家（注文住宅）で空き家率が和歌山県よりかなり低いのは、上物である住宅以上に住宅が立地する土地そのものにニーズがあり、一戸建て以外への活用も進んでいるからだと推察される。

¹¹ 最低居住面積水準（世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積）である 25 m²以上の共同住宅

¹² 誘導居住面積水準（世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積）である 40 m²以上（都市型）～55 m²以上（一般型）の共同住宅

一方、和歌山県で「その他空き家」率が高いにもかかわらず、新設住宅が増加するのは、その他世帯（3世代同居など）、夫婦と子どもからなる世帯向け住宅が中高年単独世帯のニーズと乖離している¹³ことが指摘できる。また、和歌山県では大阪圏の郊外という立地を生かして、大阪圏への通勤の便がよいJR和歌山駅周辺や南海和歌山市駅周辺といった、既存の住宅の少ないエリアで共同住宅開発が進められているためと推察される。

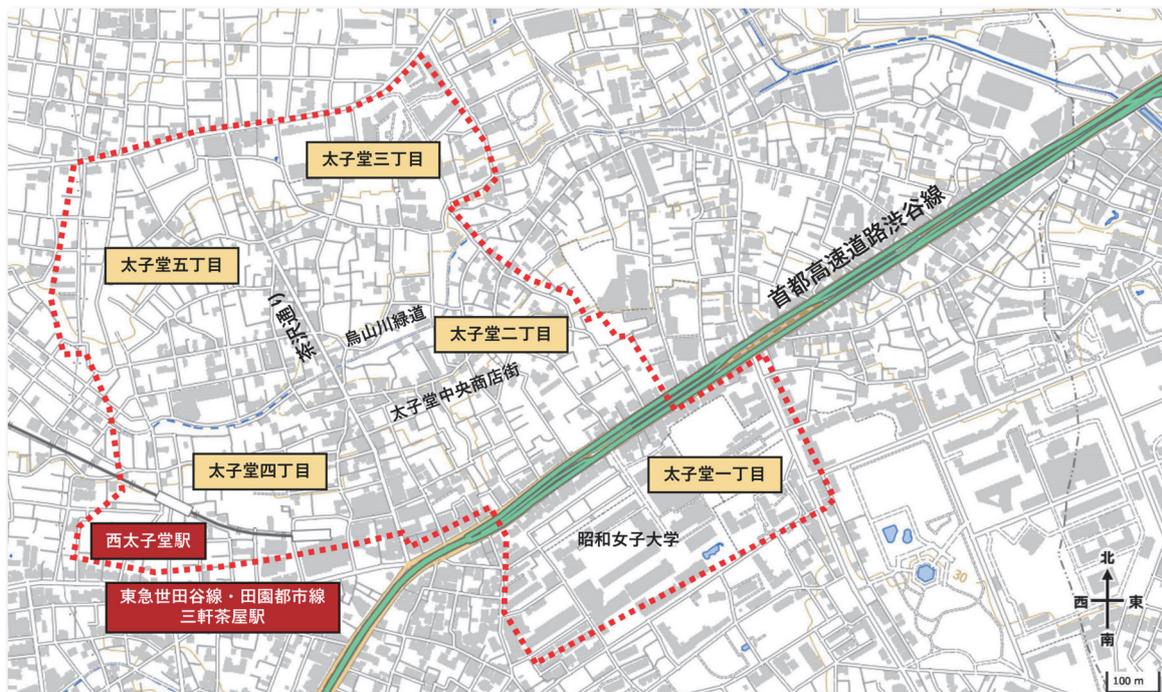
IV. 単独世帯の居住地特性

空き家の発生と新設住宅建設の関係を自治体単位よりも狭いエリアで掘り下げて考察するため、世田谷区（太子堂）と和歌山市（中心市街地）を事例として取り上げ、中高年単独世帯の居住地から、将来的に発生する空き家の予測と新設住宅建設の動向を概観した。具体的には、高齢単独世帯の居住地から今後20年以内に発生する可能性のある潜在的空き家と、中年単独世帯の居住地から新設住宅の動向を地図上で把握し、両地区の住宅循環を考察する。

1. 世田谷区（太子堂）の事例

《図表12》は、世田谷区（太子堂）の現況を示している。太子堂は東京のベッドタウンで、面積1km²の、木造一戸建てが多い市街地である。東急田園都市線と東急世田谷線の2路線が乗り入れ、幹線道路である国道246号が並行して走る交通アクセスの良い地区である。主に住宅地が広がるが、太子堂中央商店街や駅前複合施設キャロットタワーなど商業地区としても栄えている。地区南部には昭和女子大学があり、学生向けの生活拠点や住宅が広がる。

《図表12》世田谷区（太子堂）の現況

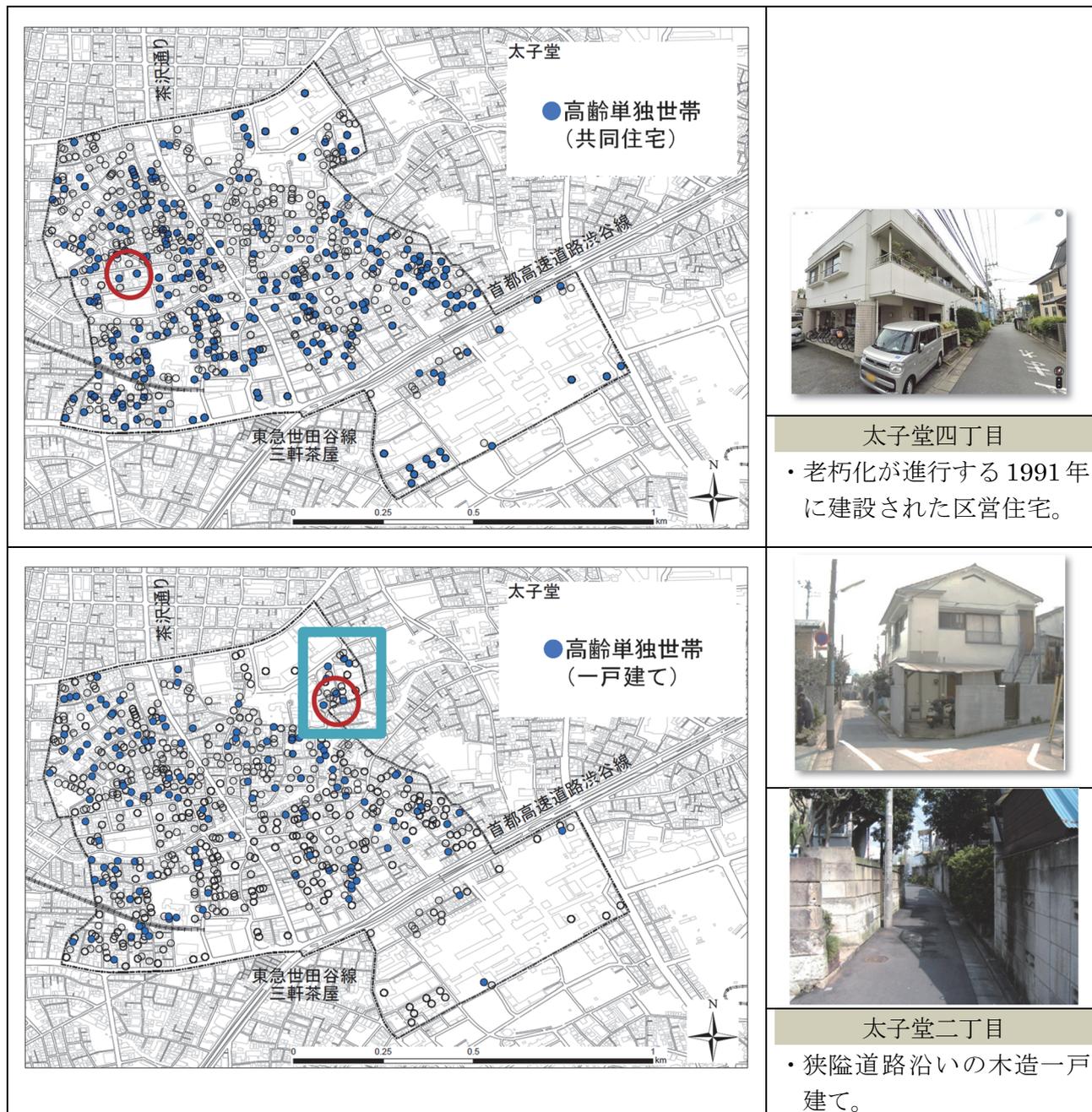


(出典) 国土地理院「地理院地図 Vector」より SOMPO インスティテュート・プラス作成

¹³ 由井義通「女性の住宅購入からみる都市の住宅問題—多様化する世帯と住まい方」、都市計画第366巻（2024年、1月）

《図表 13》を見ると、世田谷区（太子堂）では、高齢単独世帯が居住する共同住宅¹⁴、一戸建てともに地区内で偏りなく分布している。このことから、今後行政的支援措置がない限り、20年以内に地区内で空き家が増え、「都市のスポンジ化」が懸念される。それは特に、狭隘道路沿いの築古一戸建てに多く見られるだろう。

《図表 13》世田谷区（太子堂）の高齢単独世帯の居住地と建物種別



(注) 図中の赤丸は写真の位置を示している。

(出典) 東大 CSIS 共同研究 No.1275 『世帯動向から見た空き家の空間特性に関する研究—単独世帯に着目して』の成果の一部である (Zmap TOWNII (2022年度 Shape版) 東京都データセット、ZENRIN 提供、CSIS 人の流れプロジェクト事務局、疑似人流・人口属性データ東京都データセット)

¹⁴ Google ストリートビュー (visited Feb. 28, 2024)

《図表 14》は、同地区の中年単独世帯が居住する共同住宅の居住地を示している。駅前の再開発促進地区（太子堂四丁目）では、民間デベロッパーによる単身者向け共同住宅が 2000 年以降建設されている。加えて、東京都によって道路拡幅事業が行われ、東京都住宅供給公社が単身者向け共同住宅を新設している（太子堂三丁目）^{15, 16}。一方、テラスハウス¹⁷のような、単身者向け新設住宅も茶沢通り沿いに見られる。このように、同地区において共同住宅の需要は比較的旺盛であろう。しかし、高度経済成長期に建設された一戸建ての多くは耐用年数が短く¹⁸、更新の時期を迎えていることもあって、老朽化した一戸建てはそのままでは中年単独世帯の需要に必ずしも合わない。当該地区は都心に近いエリアでもあるので、中年単独世帯の需要に合う共同住宅への需要が比較的旺盛だ。そのため、老朽化した一戸建てであっても、近隣の住宅等と合わせて一体的に広い土地として運用され、共同住宅に転用されるような再開発ができるのであれば、空き家のまま放置されないであろう。ただし、老朽化した一戸建ての全てが共同住宅に転用できるのではないことを考えると、今後さらに空き家が増えることが予想される。

高齢者を対象に鉄道駅付近への住宅誘導を考えた際、国や全国の自治体、企業等の視察が絶えない、千葉県佐倉市のユーカリが丘で行われている仕組みが参考になろう。ユーカリが丘一体を管理している不動産会社が、子どもが独立して世帯人員数に比べて持ち家が広がっている高齢者からユーカリが丘郊外の一戸建てを市場価格よりやや割高で購入する（高齢者はその代金をもとにエリア内の駅近くの共同住宅に移住することが条件）一方、買い上げた郊外の住宅は不動産会社によってリノベーションされ、広めの住宅を希望する子育て世帯向けの中古住宅として販売されている。これにより老朽化した一戸建てが放置される「都市のスポンジ化」を避けることができ¹⁹、また、高齢者をエリア内に引き留め、若者をエリア内に呼び込むことで、エリア内の人口を維持することが期待できるからだ。同様のスキームが行政主導で可能かどうかを検討することも一計であろう。

¹⁵ 東京都住宅供給公社ホームページ（コーシャハイム三軒茶屋）（visited Feb. 28, 2024）

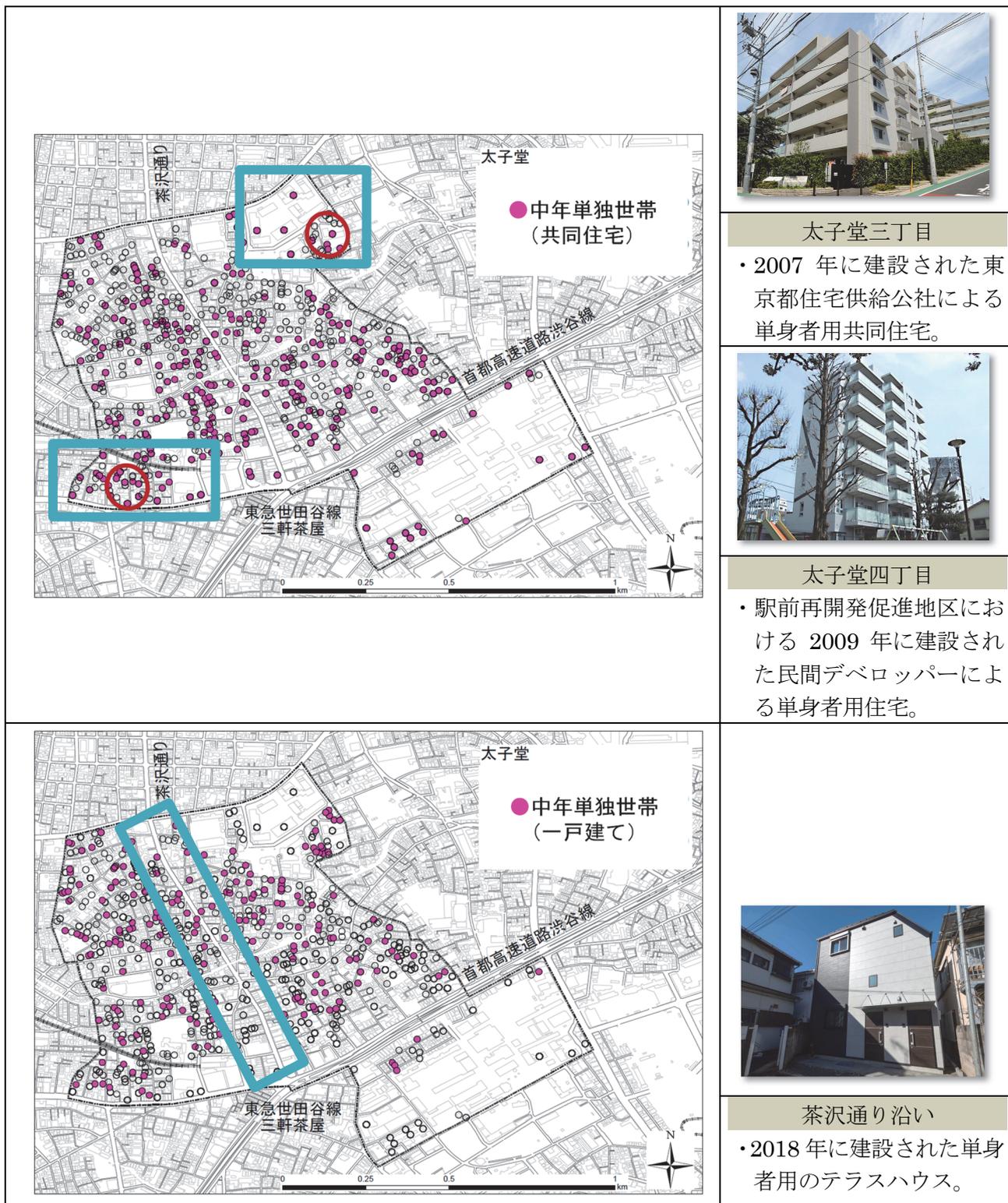
¹⁶ 三菱地所ホームページ（パークハウス三軒茶屋クロスコート）（visited Feb. 28, 2024）

¹⁷ 株式会社三茶創業ホームページ（visited Feb. 28, 2024）

¹⁸ 国土交通省のホームページ（visited Feb. 28, 2024）<<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/tebiki.pdf>>

¹⁹ ユーカリが丘の中古戸建ては、18 件／8,100 世帯と公開されている（2024 年 2 月 28 日現在）

《図表 14》世田谷区（太子堂）の中年単独世帯の居住地と建物種別



(注) 図中の赤丸は写真の位置を示している。

(出典) 東大 CSIS 共同研究 No.1275 「世帯動向から見た空き家の空間特性に関する研究—単独世帯に着目して」の成果の一部である (Zmap TOWN II (2022年度 Shape 版) 東京都データセット、ZENRIN 提供、CSIS 人の流れプロジェクト事務局、疑似人流・人口属性データ東京都データセット)

2. 和歌山市（中心市街地）の事例

和歌山市（中心市街地）の現況をまとめたものが《図表 15》である。和歌山市は、県庁所在地として主要な行政機能をもつ中核都市である一方、大阪から 60km 圏内にあるベッドタウンでもある。和歌山市中心市街地は、東西方向に南海和歌山市駅と JR 和歌山駅にかけて、南北は、和歌山城から中心市街地の商店街であるぶらくり丁を含む本町にかけて広がっている。また、戦災復興時の土地区画整理事業に伴い整備された広幅員道路が縦横に横断しているため、交通環境は良好で、駅前の地下街が発達しているのも特徴である。当該地域は、駅を挟んで東西約 4km 圏内に市街地が広がり、南部に和歌山城と市庁舎が控え、北部に県下最大の商店街を中心としたぶらくり丁が立地するという分散型の都市構造を有している。このような駅と中心エリアが離れた都市構造は、他の県庁所在地である地方都市でも類似する点が多い。

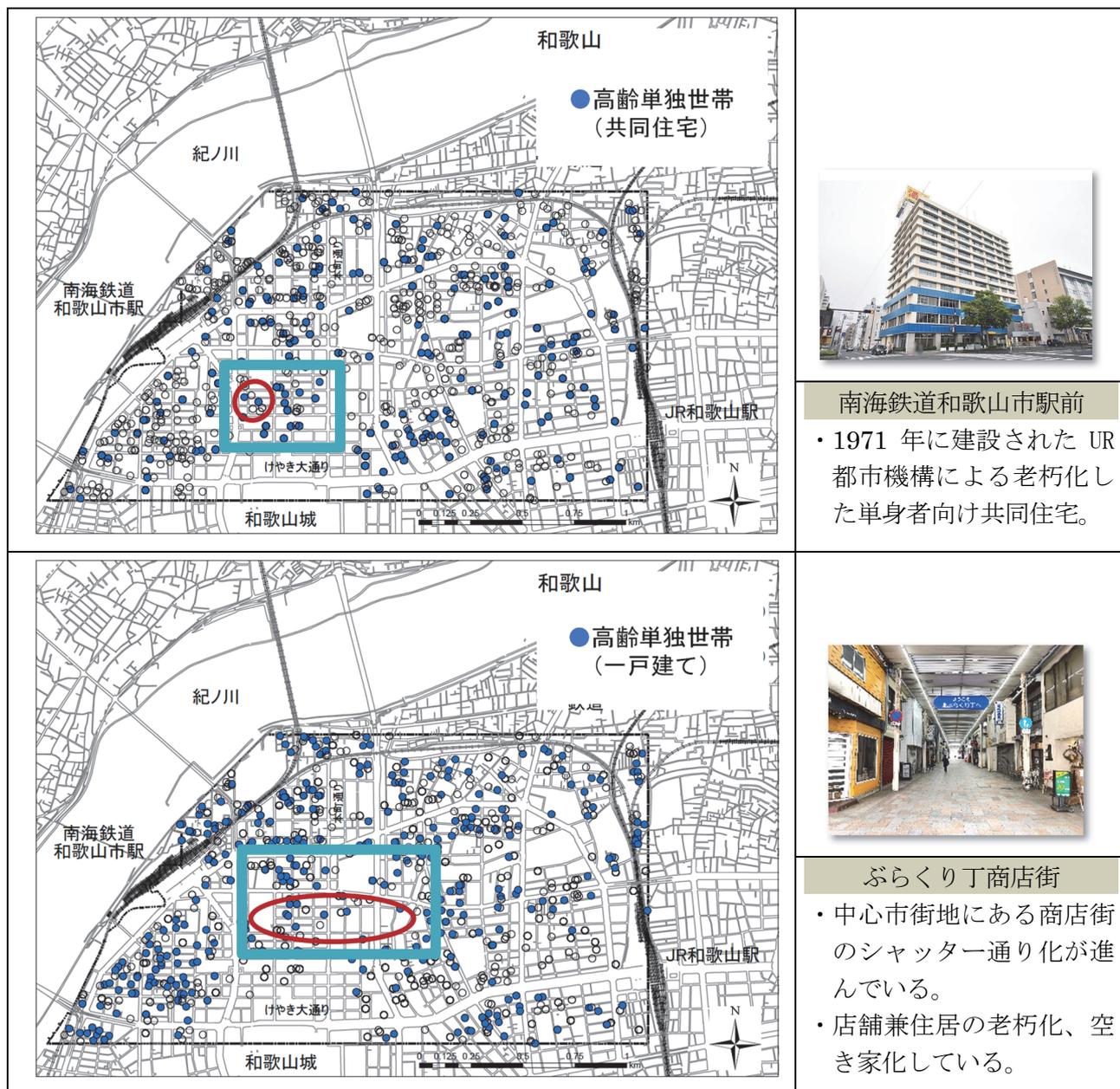
《図表 15》和歌山市の現況



(出典) 国土地理院「地理院地図 Vector」より SOMPO インスティテュート・プラス作成

《図表 16》は、和歌山市（中心市街地）の高齢単独世帯が居住する共同住宅、一戸建ての分布を示している。南海鉄道と歌山市駅周辺に立地する UR 都市機構の老朽化した共同住宅や、中心エリアぶらくり丁商店街などの旧市街地にも一戸建て住宅が分布している。このような地区では、今後 20 年以内に空き家化するのは避けられないだろう。当該地区においても同様に、共同住宅の空き家がより顕著になると思われる。

《図表 16》和歌山市（中心市街地）の高齢単独世帯の居住地と建物種別

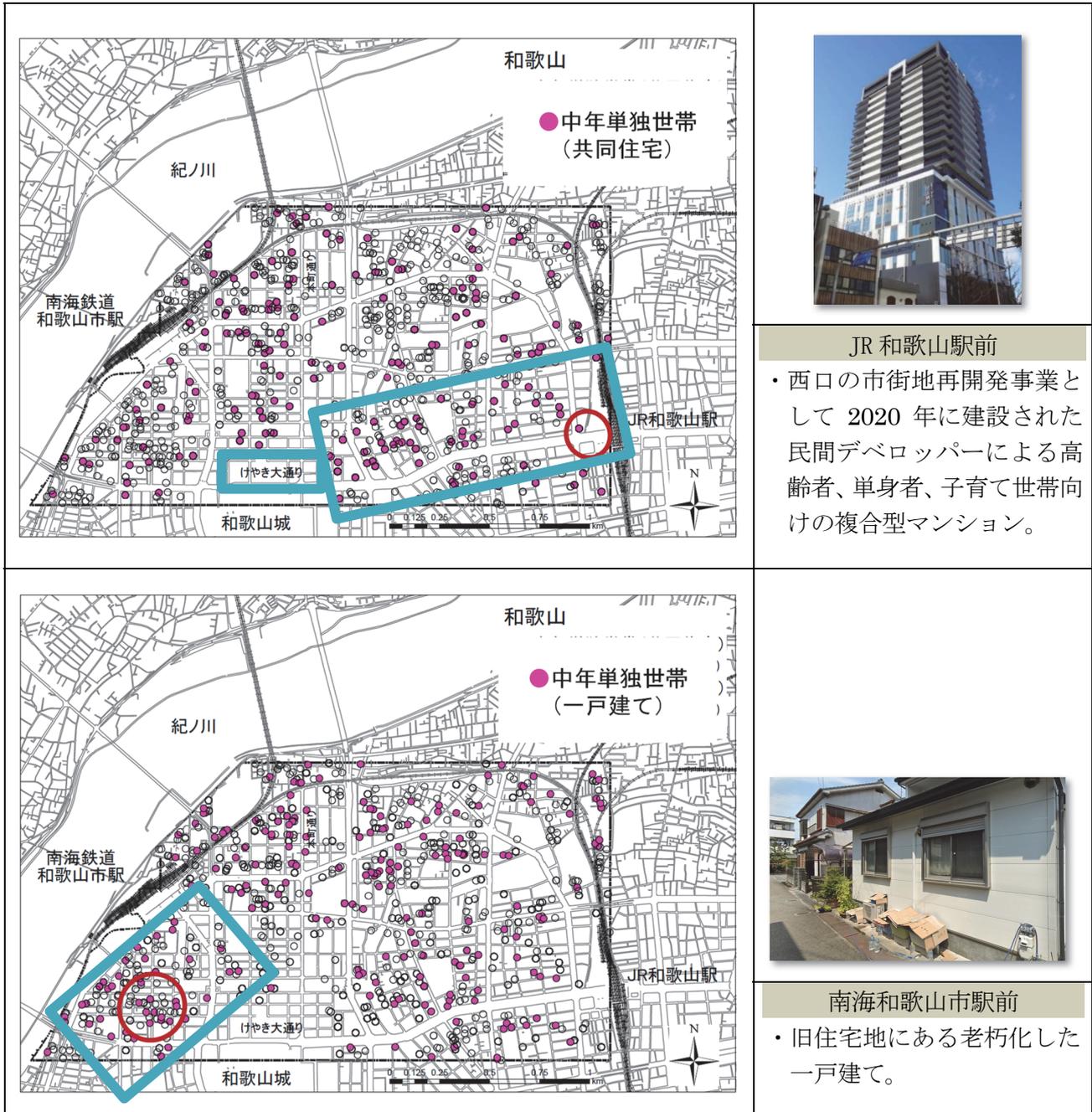


(注) 図中の赤丸は写真の位置を示している。

(出典) 東大 CSIS 共同研究 No.1275 「世帯動向から見た空き家の空間特性に関する研究—単独世帯に着目して」の成果の一部である (Zmap TOWN II (2022 年度 Shape 版) 和歌山県データセット、ZENRIN 提供、CSIS 人の流れプロジェクト事務局、疑似人流・人口属性データ和歌山県データセット)

《図表 17》は、同地区の中年単独世帯が居住する共同住宅を示しているが、JR 和歌山駅から続く幹線道路であるけやき大通り沿いに分布している。西口の市街地再開発事業の一環として民間デベロッパーが建設した、高齢者、単身者、子育て世帯向けの複合型共同住宅である。

《図表 17》和歌山市（中心市街地）の中年単独世帯の居住地と建物種別



(注) 図中の赤丸は写真の位置を示している。

(出典) 東大 CSIS 共同研究 No.1275 「世帯動向から見た空き家の空間特性に関する研究—単独世帯に着目して」の成果の一部である (Zmap TOWN II (2022 年度 Shape 版) 和歌山県データセット、ZENRIN 提供、CSIS 人の流れプロジェクト事務局、疑似人流・人口属性データ和歌山県データセット)

一方、中年単独世帯が居住する一戸建て²⁰は、南海鉄道和歌山市駅前の旧市街地に多く分布し、親の自宅を相続し、子世代が単独で居住しているものが多いことが推察される。

このような一戸建ては今後増える可能性があるものの、築年数や間取りとのミスマッチから空き家になる可能性が高い²¹。このように、当該地区においては中年単独世帯が一戸建て空き家の発生と新設共同住宅の建設を進行させる要因となっている可能性がある。以上のように、高齢単独世帯が保有する築古の一戸建ては、住宅更新が難しく子育て世帯や中年単独世帯の需要に対応せず、住宅循環の停滞を引き起こしているものと考えられる。

中高年単独世帯が所有する一戸建ては、空き家になる前の事前対応と、子育て世帯への提供が望まれる。子育て世帯への提供にはリノベーションが必要とされるが、賃貸は原状回復が原則義務付けられており、リノベーションが容易ではない。これに対して、入居者が改修費用を負担する代わりに、彼らのライフスタイルに合わせた改修を許容することや、賃料の引き下げ等を含む仕組みづくりも有効と思われる²²。また、世帯数の減少が予想されることから、跡地の緑地化も視野に入れた積極的な撤去もある程度は必要だろう²³。一方で、中年単独世帯向けの新設共同住宅は、駅前のほか中心エリアへの導入検討も必要で、彼らにとって魅力ある住宅は近隣のオープンスペース等を含む共用空間の充実、住宅購入のための税制優遇措置や住宅ローンの利用可能性が重要なポイントとなる²⁴。こうした施策を通じて、鉄道、中心エリア、県庁などの公共施設を中心とした多拠点に住宅を集約化し、それらを公共交通で連結する考え方が今後不可欠と思われる。

V. おわりに

1. 世帯の小規模化と空き家動向

本稿では、家族形成の変化と世帯の小規模化に着目する中で、空き家の発生と新設住宅の建設動向を概説した。その結果、全都道府県において、単独世帯を中心とした世帯の小規模化による世帯数増加が認められた。高齢単独世帯の増加は空き家の発生に作用する一方で、中年単独世帯は新設住宅の建設を促進するひとつの要因であることが推察された。

東京都では、中年単独世帯を中心とした世帯の小規模化が新設の共同住宅建設を促進していた。単独世帯向けの住宅が豊富にあるにも関わらず、中年単独世帯の住宅需要と合致しないのは、学生向け賃貸住宅が多い等、質的課題があるためと思われる。こうした中年単独世帯向けの新設住宅の供給は、空き家の解消を遅らせ、住宅循環の停滞に繋がることを推察された。

大阪圏の近郊に位置する和歌山県も同様に、中年単独世帯の増加が新設の共同住宅建設を促進する傾向があった。和歌山県はその他世帯(3世代同居など)、夫婦と子どもからなる世帯向けの一戸建が多い。

²⁰ Google ストリートビュー (visited Feb. 28, 2024)

²¹ 慶應義塾大学パネルデータ設計・解析センター、共同研究、プロジェクト ID : 4804、世代間の住宅移転からみた空き家対策に関する研究—団塊ジュニア世代に着目して—(宮本万理子)の成果をもとに一部掲載しています

²² 由井義通・久保倫子・西山弘奏「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、2016年、4月)

²³ 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(2023)では、特定空家の除去等が推進され、市区町村長から指導・勧告することが可能となった。また、勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除した

²⁴ 前掲注 22、由井義通・久保倫子・西山弘奏

このため、中年単独世帯の住宅需要と合致せず、新設の共同住宅が増える傾向がある。その結果、住宅の再利用が進まず、空き家が増え続けることが予想される。

本稿で取り上げた世田谷区（太子堂）、和歌山市（中心市街地）では、ともに中高年単独世帯の居住地が地区内に万遍なく分布している。この事実は、将来 20 年以内に空き家が大量に発生し、相反して新設住宅建設が進行し、住宅循環の停滞を引き起こすことが予想される。このため、人口減少対策の観点からも、子どもが独立して世帯人員数に比べて持ち家が広がっている高齢者から自治体が住宅を購入または借り上げ、その住宅は広めの住宅を希望する子育て世帯向けの住宅にリノベーションするなどの行政的支援が必要と思われる。単独世帯に対応した新しい住宅として、高齢単独世帯を対象としたサービス付き高齢者住宅や、単独世帯、高齢者、1 人親世帯などの子育て世帯が相互扶助を前提とし、共同生活を行うコレクティブハウスの考え方も参考になるだろう。

大阪圏の近郊に位置する和歌山市（中心市街地）では、例えば中心エリア内に散在する空き家を改修し、子育て世帯に提供することの他、複数の単独世帯でシェアできるようリノベーションするノウハウの蓄積や仕組みづくりは必要不可欠だろう。また、条件不利地にある空き家は、積極的な撤去が行われるべきである。

一方で、広さ、バリアフリー、耐震性等の観点から、築古の木造一戸建てや学生向けの共同住宅は中年単独世帯にはあまり向かない。そのため、中年単独世帯の増加に対応した良質な住宅の新設は必要と思われる。また、今後建設される住宅は、将来的な世帯数の減少に対応できるよう、用途転用（コンバージョン）可能な住宅設計も模索されるべきだろう。

2. 世帯の小規模化に対応したコンパクトなまちづくりの可能性

最後に、両地区における世帯の小規模化に対応した住宅政策を念頭に、大都市圏の都心部とその近郊におけるコンパクトなまちづくりのあり方を検討したい。

東京圏の都心部である世田谷区（太子堂）のように、鉄道を中心に公共交通網が発達した地区では、鉄道付近の高度利用や集約化を前提としたコンパクトなまちづくりに向いていると思われる。現在、当該地域は立地適正化計画策定の対象地ではないものの、東京都が世田谷区の多くが該当する環状八号線の外側を将来的な立地適正化計画策定の対象地としているように、空き家の大量発生を背景に今後大都市圏の都心部にあっても土地の集約化が課題となる。

例えば、自治体が高齢者を駅前の共同住宅に誘導するなどの行政的支援が考えられる。

一方で、良質な賃貸マンションについて、駅前再開発に合わせて単独世帯などの小規模世帯向け共同住宅も確保することが考えられる。

大阪圏近郊にある和歌山市（中心市街地）では、駅前や中心エリアなどの多拠点に住宅を集約するのが現実的と思われる。当該地域は、既に立地適正化計画が策定され、空き家対策含めコンパクトなまちづくりが推進されている。

その際、和歌山城や和歌山県庁、和歌山市役所などの公共施設が集約している南海和歌山市駅と JR 和歌山駅の間位置する地域に課題がある。二つの駅とその周辺は公共交通へのアクセスに恵まれているものの、当該地域では公共交通へのアクセスの利便性が必ずしも高いとはいえず、衰退に歯止めが

かからない。そのため、和歌山市では当該地域を中心に空き家の積極的な撤去を視野に入れ、その空きスペースを活用して、公園などによる緑地化を進めたり、子育て・教育サービスやカフェなど外食サービスなどを誘致するなどにより、公共交通の利便性の高さ以上にゆとりある子育てを希望する若い世帯を引き付けるようなまちづくりが今後期待されるだろう。

<謝辞>

東京大学空間情報科学研究センター、共同プロジェクト No.1275、世帯動向から見た空き家の空間特性に関する研究―単独世帯に着目して―（宮本万理子・岡田豊）の成果をもとに一部掲載しています。

本資料は、情報提供を目的に作成しています。正確な情報を掲載するよう努めていますが、情報の正確性について保証するものではありません。本資料の情報に起因して生じたいかなるトラブル、損失、損害についても、当社および情報提供者は一切の責任を負いません。