住宅循環停滞の予防的解消に関する研究

― 空き家予備段階住宅への早期介入モデルと都市政策への接続 ―

原　英之

本研究は、人口減少社会における住宅ストックの増加と都市構造の成熟化を背景に、空き家問題を住宅循環停滞（住宅が売買・賃貸・居住変換の流れに参加できず滞留する状態）の構造的現象として捉え、その予防的対応の可能性を検討することを目的とする。

先行研究の整理および自治体・不動産事業者・地域利活用事業者へのヒアリング調査から、住宅が市場循環から離脱する過程には、変換課題（修繕・住替え・建替え等の判断を要する段階）、居住機能低下（生活拠点としての利用頻度が減少した状態）、意思決定遅延といった段階的プロセスが存在することを確認した。

これを踏まえ、住宅利用低下段階の住宅を空き家予備段階住宅と位置づけ、行政の信頼供給機能と市場の流通支援機能を統合した住宅循環予防モデルおよびQ＆Dモデルを提示した。

本研究は、空き家問題を住宅利用低下過程への早期介入として再構築する視点を提示する。

キーワード：空き家対策　住宅ストック活用　住宅循環停滞　空き家予備段階住宅

1　問題の所在と研究目的

首都圏の住宅地では、人が住んでいるのか判断しにくい住宅が徐々に増えつつある。郵便物がたまったままの郵便受けや、管理が十分に行われていない庭木の存在は、住宅が売買や賃貸といった利用の流れから静かに離れつつある兆候と捉えることができる[1)]。

筆者は過去に国勢調査員として地域住民の居住実態の把握に携わった経験を有し、その過程において、外観上は居住が確認できないものの、完全な空き家とも言い切れない住宅が一定数存在することを実感した。これらはいわゆる「空き家予備段階」とも捉えられるものであり、統計上の空き家分類だけでは捉えきれない実態が存在していると考えられる。このような状態は、空き家として明確に認識される以前から街の中に現れ始める。すなわち空き家問題は突発的に発生するのではなく、住宅利用が段階的に低下するプロセスを経て顕在化するものである。

空き家発生後の対症療法ではなく、発生前の段階での対策が有効であることは、西浦定継・小林利夫(2017）によっても指摘されている。また国土交通省住宅局（2022）によれば、空き家対策は従来の除却や利活用といった事後対応に加え、発生抑制を目的とした予防・啓発の強化が喫緊の課題とされている。

本研究はこの住宅利用低下の進行構造に着目し、空き家発生前段階からの政策的対応の可能性を検討するものである。

1.1　人口減少社会と住宅ストック過剰

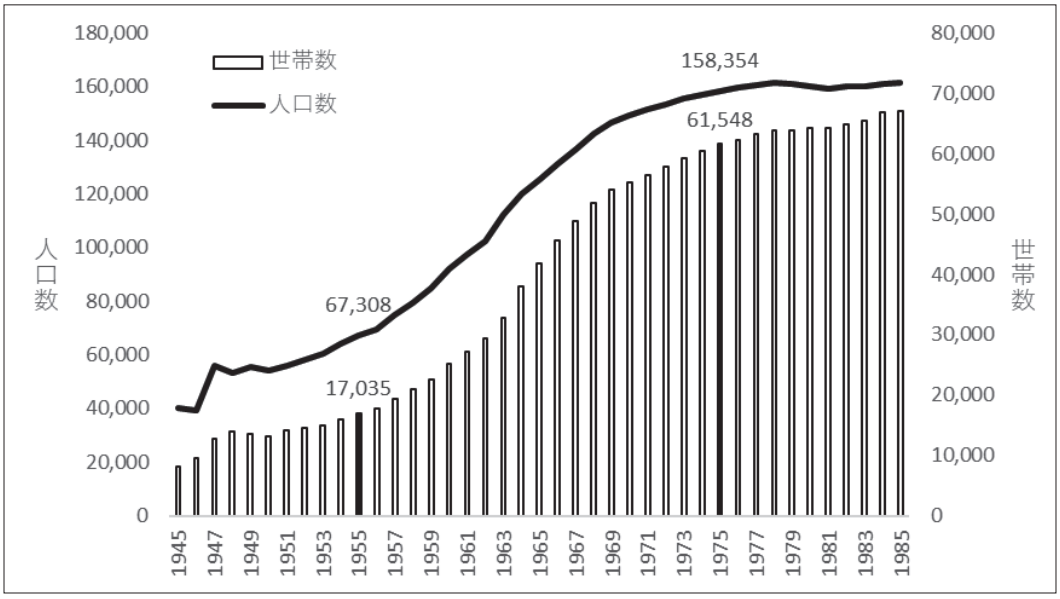
我が国では少子高齢化の進行に伴い人口減少社会への移行が現実化している。

この人口構造の変化は、高度経済成長期に集中供給された住宅ストック（既に存在する住宅の総体を指し、

新築供給に対する既存住宅の蓄積を意味する）の更新問題として、今日新たな都市政策課題を顕在化させている。

団塊世代を中心とした都市部への人口流入を背景に、郊外住宅地では戸建住宅の大量供給が進んだ。これらの住宅ストックは現在、建物の経年化と居住者の高齢化が同時に進行する局面を迎えている。

図1は三鷹市の人口推移を示したものである。高度経済成長期以降の人口増加とその後の安定的推移は、住宅供給拡大期に形成された都市構造の特徴を示している。



出典：三鷹市統計資料より筆者作成

図1　三鷹市人口推移

このような経緯で形成された住宅ストックは、世代交代や利用転換への対応が求められる段階に入りつつあり、住宅利用の停滞が都市運営上の重要課題となっている。したがって空き家問題は人口減少の結果としてのみではなく、過去の住宅供給構造の時間的帰結として理解する必要がある。

1.2　概念定義

総務省「住宅・土地統計調査」においては、空き家は「居住世帯のない住宅」と定義され、賃貸用、売却用、二次的住宅、その他住宅等に分類されている。

本研究ではこれらの分類区分そのものを分析対象とするものではないが、主として市場流通や居住継承が行われていない住宅を対象としており、その性質は統計上の「その他住宅」に近いものと考えられる。したがって既存住宅、特に戸建住宅を対象としつつ、住宅利用の継続性が弱まり市場循環から徐々に離脱していく過程に着目する。その上で、空き家問題を住宅の未利用状態としてではなく、住宅利用の継続性が弱まり市場循環から徐々に離脱していく社会的過程と捉える。

また、空き家として顕在化した住宅のみならず、その前段階において居住機能低下や意思決定遅延が生じている住宅に着目し、これを「空き家予備段階住宅」と位置づける。

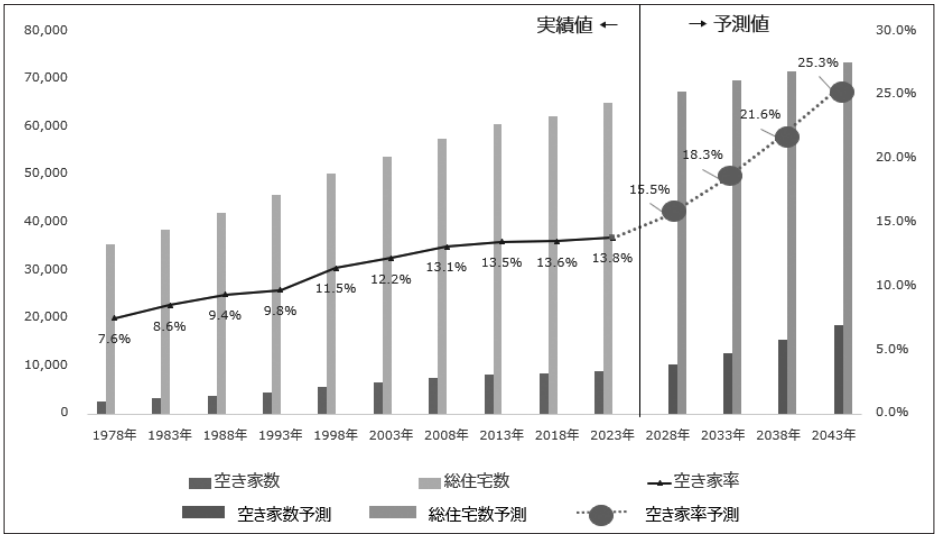
以下、本研究で用いる主要概念を定義する。住宅の老朽化や生活条件の変化に伴い、修繕・住替え・建替えなどの判断が求められる局面を「変換課題」とする。生活拠点としての利用頻度や機能が低下した状態を「居住機能低下」とする。住宅が売買・賃貸などの市場取引に参加できず滞留する状況を「住宅循環

停滞」と位置づける。これらの過程が重なり、将来的に空き家化する可能性が相対的に高い住宅を「空き家予備段階住宅」と定義する。

本研究はこの住宅利用低下の段階性を踏まえ、住宅循環停滞の予防的解消を都市政策課題として検討する。

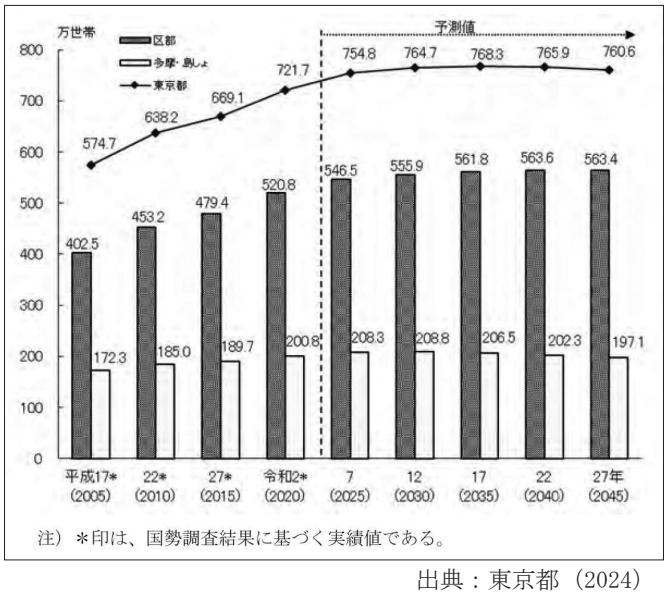
1.3　空き家増加の長期構造

人口減少社会における住宅問題の象徴的現象として空き家数の増加が挙げられる。図 2 に示すように、住宅総数の増加とともに空き家率は長期的に上昇傾向を示しており、住宅ストックが都市内部に滞留する構造が進行している可能性がある。



出典：実績値は総務省「住宅・土地統計」（2024 年 4 月 30 日公表）、予測値は野村総合研究所資料（2024 年 6 月 13 日公表）より大和ハウス工業が作成（2024）

図 2　住宅総数・空き家数・空き家率の推移



注）＊印は、国勢調査結果に基づく実績値である。

出典：東京都（2024）

図 3　地域別一般世帯数の推移

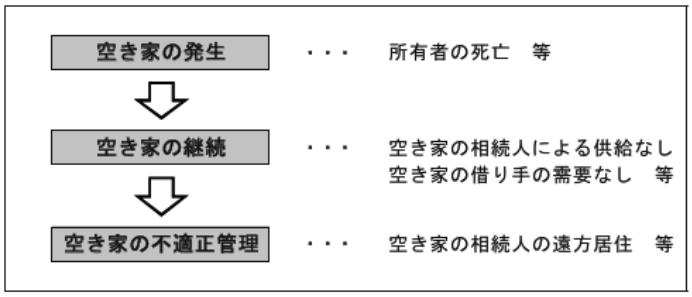
このように全国的な世帯減少が目前に迫る中、久保倫子（2015）によると、首都圏の郊外住宅地においては、若年世帯の都心回帰に伴い住宅の世代交代が円滑に進まない状況が報告されている。さらに同研究では、都心部におけるマンションが、従来の戸建住宅取得前の一時的な居住形態から、持家かつ永住を前提とした居住形態へと変化していることが指摘されている。

こうした居住選択の構造変化は、郊外住宅地における住宅需要の減退を通じて、住宅循環の停滞を生じさせる要因となっていると考えられる。東京都（2024）によると、本研究の対象地域を含む多摩地域における世帯数は2030年にピークを迎えると予測されており、住宅需要の減退は目前の課題となっている。

これらは、成熟住宅地における住宅循環の停滞が、極めて近い将来深刻な空き家問題へ直結することを示唆している。この現象は人口減少のみで説明されるものではなく、住宅供給時期の集中、世帯構造変化、住宅寿命の到来など複数要因の重なりとして理解する必要がある。

1.4　空き家は段階的に発生する現象

鈴木圭一・伊藤伸一（2012）によると、空き家は居住停止から管理頻度の低下、市場循環からの離脱といった段階を経て形成される現象として整理されている。この段階性の理解は、空き家対策を発生後の対応に限定せず、発生前段階における予防的政策へ拡張する必要性を示唆する。



出典：鈴木・伊藤（2012：34）

図4　空き家問題が発生するまでのメカニズム（イメージ）

1.5　都市政策課題としての位置づけ

住宅利用の停滞は土地利用効率の低下や生活サービス供給の非効率化につながり、都市運営全体に影響を及ぼす可能性がある。また管理不全住宅の増加は安全・景観・防災の観点からも課題となる。さらに空き家分布の把握や所有者対応には行政負担が大きく、従来型対策のみでは対応が困難となりつつある[2)]。

1.6　先行研究の限界と研究課題

先行研究は空き家発生後の利活用や管理対策に重点を置く傾向があり、住宅が市場循環から離脱する過程そのものの実証的分析は十分とはいえない。したがって住宅利用低下段階に存在する住宅ストックの動態を明らかにすることが研究課題となる。

1.7　本研究の目的

本研究の目的は、住宅循環停滞の実態をフィールドワークにより明らかにし、行政の信頼供給機能と市

場流通機能を連携させた予防型住宅循環政策モデルを提示することである。さらに三鷹市の都市特性を踏まえ、その政策適用可能性を検討する。

2　先行研究の整理

2.1　空き家問題の量的把握と住宅ストック過剰

空き家問題に関する研究は、まず住宅ストックの量的動向の分析から進められてきた。我が国では住宅総数が世帯数を上回る状況が長期的に継続しており、住宅ストックの過剰が空き家増加の主要因であることが指摘されている（国土交通省　2022：5)。

空き家化を加速させる構造的要因として、米山秀隆　編著ほか（2018）は子世代の非継承や市場性の乏しい物件の滞留を挙げており、加えて更地化による税負担増を回避しようとする所有者の行動が住宅滅失の遅れを招き、結果として空き家率を押し上げていると指摘している。

これらの研究は、空き家問題を住宅供給構造の長期的帰結として捉える視点を提示している。一方で、西浦・小林（2017）によると、量的分析のみでは住宅が空き家化に至る具体的な社会過程を十分に説明できないという課題も指摘されている。

2.2　郊外住宅地の高齢化と住宅変換問題

金森有子・有賀敏典・松橋啓介（2015）により、高度経済成長期に形成された住宅地では、居住者の高齢化と住宅の経年化が同時に進行することにより、住宅維持管理能力の低下や住替え困難が生じることが指摘されている。こうした状況は、居住者の高齢化や住宅の経年化が重なる中で、維持管理や住替え判断の困難さとして現れる可能性がある。

加えて、高木恭子（2005）によると、建替えと比較される大規模リフォームにおいては、工事費用や延床面積の確保が重要な検討要素となることが示されている。

また亀井靖子・曽根陽子（2003）によると、1970 年代前半に供給された民間建売住宅地においては、入居から約 30 年を経て増改築や建替えのピークを迎える一方で、家族構成の変化や世帯主のライフサイクルに起因して、適切なタイミングでの住宅更新が困難となるケースも報告されている。

そして久保（2015）により、人口移動の減少や若年世帯の都心回帰により、住宅の世代交代が円滑に進まない状況が報告されている。

さらに小松幸夫・堤洋樹（2025）による住宅寿命に関する研究では、木造戸建住宅の平均寿命は約 70 年前後と推計されており、現在の住宅ストックの多くが更新判断を迫られる局面に入りつつある。

この住宅更新課題は人口高齢化と重なって進行するため、住宅利用停滞を生じやすい構造条件となりうると言える。こうした傾向は、筆者が国勢調査員として地域の居住実態に接した経験においても認識されたものであり、統計上の分類のみでは捉えきれない実態が存在していると考えられる。

2.3　地域特性と空き家発生リスク

空き家発生は地域空間条件とも関連することが明らかにされている。実証研究では、西浦･小林（2017）により、高齢化率の高い地区や地形的制約を有する住宅地において空き家発生確率が高まることが示されている。

加えて、藤谷英孝・森永良丙・小林秀樹（2018）によると、空き家や死角の増加に伴い、居住者の不安感が増大することが 30 年間の継続調査によって実証されている。空き家問題は住宅個体の問題ではなく

都市構造や地域環境の影響を受ける社会現象として理解する必要がある。

2.4　住宅所有者の心理と家族構造の変化

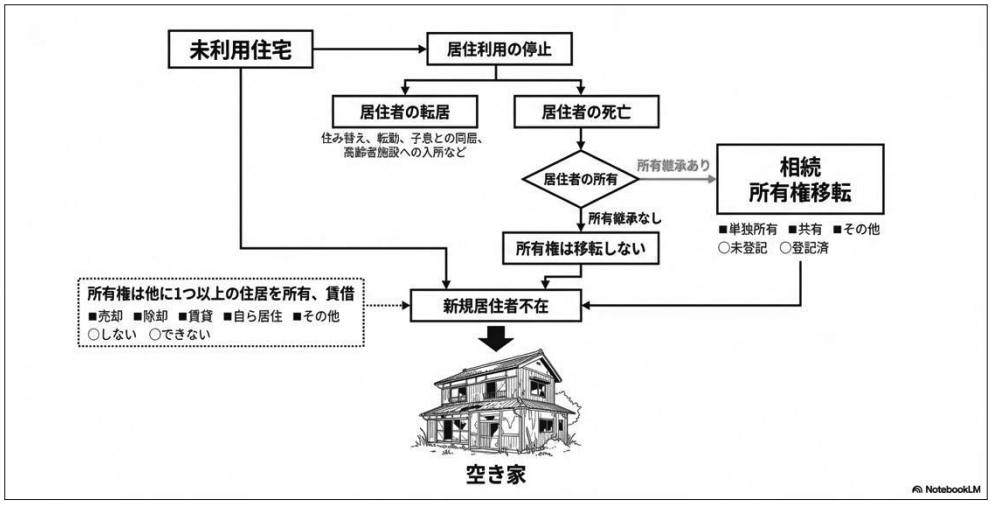
藤谷英孝・小林秀樹（2021）によると、住宅は単なる経済資産ではなく心理的資産としての側面を持つため、所有者の意思決定は経済合理性のみでは説明できない。親世代住宅への愛着や家族関係の変化は、売却判断を遅らせる要因となりうる。

鈴木佐代・沖田富美子（2005）によると、郊外戸建住宅地においては、親世代の居住継続意向が比較的高い一方で、子世代の住替えや居住選択との関係において住宅継承が円滑に進まない要因が存在することが指摘されている。また加藤彰彦（2025）は、核家族化の進展の中でも親子の居住関係が多様な形で維持されていることを示しており、こうした家族構造の変化は住宅承継のあり方を一層複雑にしていると考えられる。

2.5　空き家化の段階的進行に関する研究整理と本研究の視点

先行研究では、空き家は単一の契機により突発的に発生するものではなく、居住利用の停止、所有関係の変化、利用方針決定の遅延など複数の過程が重なりながら段階的に形成される現象として整理されている。

図 5 は住宅が居住利用を停止した後、新たな居住者が確保されない状態に至るまでの基本的な流れを概念的に示したものであり、空き家化が社会的プロセスとして進行することを示している。



出典：シェアハウスラボ「空き家の利活用とメカニズム」を参考に筆者作成

図 5　空き家発生のメカニズム

このような段階性の理解は、空き家問題を住宅の物理的未利用状態としてではなく、住宅利用の継続性が弱まる過程として捉える必要性を示唆している。

2.6　先行研究の到達点と本研究の視点

以上の先行研究は、住宅ストック過剰、人口構造変化、地域条件、所有者心理など空き家発生の背景要因を多角的に明らかにしてきた。しかし住宅が市場循環から離脱していく具体的な社会プロセスについて、実務主体の行動特性を踏まえた実証的分析は十分に行われているとは言い難い。

また、空き家対策研究は発生後の管理や利活用施策に焦点が当てられる傾向が強く、住宅利用低下段階

への予防的介入の可能性については体系的検討が不足している。

そこで本研究では、住宅利用が低下し始めた段階に存在する住宅を空き家予備段階住宅と位置づけ、行政、不動産事業者、地域利活用主体へのフィールドワークを通じて住宅循環停滞の実態を分析する。そのうえで、空き家発生前段階からの都市政策的対応の必要性を提示する点に本研究の独自性がある。

今後、人口構造変化に伴い住宅供給圧力が高まる局面においては、空き家を結果として把握するのではなく、その形成過程を早期に捉え介入する政策視点が一層重要になると考えられる。本研究の分析枠組みは、このような都市運営上の課題認識を基盤として構築されるものである。

3　フィールドワークからみる住宅利用低下と空き家発生の実態

第 2 章では、住宅が空き家として顕在化するまでには、居住利用の低下や所有意思の停滞、市場接続の遅延といった段階的過程が存在することを先行研究から整理した。本章では、この理論的理解を前提としつつ、行政担当者、不動産事業者、地域利活用実践者へのヒアリング調査を通じて、住宅利用低下が地域社会の中でどのような現実的課題として認識されているのかを整理する。

空き家問題は一般に、発生後の管理や利活用の問題として論じられることが多い。しかし現場においては、住宅が市場循環から徐々に距離を置いていく過程そのものが、すでに実務上の対応課題として認識されている。居住が継続しているように見える住宅であっても、利用頻度の低下や管理の希薄化が進むことで、地域の住宅循環機能の低下につながる可能性があると指摘された。

本章ではこうした現場認識を踏まえ、住宅利用低下の実態を以下の四つの側面から整理する。第一に不動産流通実務における築年の古い住宅取扱いの構造的制約、第二に住宅所有者の心理的要因による意思決定遅延、第三に行政の関与可能性と限界、第四に地域利活用活動の社会的意義と持続性課題である。これらの主体はそれぞれ合理的な行動原理に基づいて意思決定を行っているが、その積み重ねが結果として住宅利用低下の長期化を生む可能性がある。

さらにヒアリング調査の過程では、空き家として統計上把握される以前の段階において、すでに利用低下の兆候が見られる住宅の存在が複数指摘された。住宅の維持管理が最小限にとどまる状態や、利用方針が長期間定まらない状態は、直ちに空き家として認識されるものではないが、住宅循環停滞の初期的現象として重要な意味を持つと考えられる。

本章は、このような住宅利用低下の実態を整理し、現行の空き家対策や地域利活用の取組のみでは、将来的に増大する可能性のある住宅供給圧力に十分対応できない可能性を示唆するものである。これらの現場実態は、第 4 章で検討する住宅循環政策モデルの必要性を導く前提条件として位置づけられる。

3.1　築年の古い住宅取引における調査負担と収益性制約

多摩地域の不動産事業者へのヒアリングでは、築年の古い住宅の取引には通常の住宅取引とは異なる業務負担が存在することが共通して指摘された。特に修繕履歴の不明確さや法令適合状況の確認、境界確定の必要性に加え、水道管・ガス管等の地中設備の状態が把握しにくいというインフラ状態の不確実性が実務上の懸念として挙げられた。

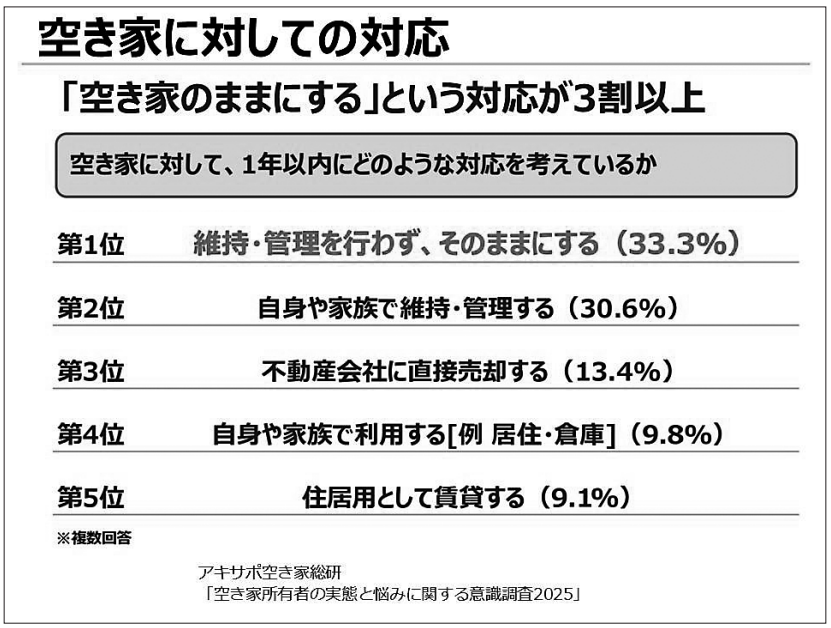
これらの条件は重要事項説明のための追加調査を必要とし、契約成立までの業務プロセスの個別性を高める。結果として営業効率の低下を招き、取引価格が低い住宅ほど取扱優先順位が下がる傾向が生じる可能性がある。また契約不適合責任（契約内容と異なる不具合などに対する売主の責任）に対する心理的負担も指摘されており、合理的な事業判断として築年の古い住宅の流通が停滞する構造が存在することが示

唆された。

こうした実務上の制約に加え、市場構造や制度環境も流通停滞に影響を与えている。築年の古い戸建住宅や接道条件を満たさない物件（いわゆる再建築不可物件）については、流通市場において長期間買い手がつかない事例も多く、価格が著しく低下しても取引に至らないケースが確認される[3)]。

3.2　住宅所有者の心理的抵抗と判断先送り

「アキサポ空き家研究所」による「空き家所有者の実態と悩みに関する意識調査 2025」では、住宅処分に対する心理的抵抗の強さがアンケートの結果から指摘された。住宅は単なる資産ではなく、家族の生活記憶が蓄積された空間として認識されることが多く、売却や解体といった意思決定には強い心理的負担を伴うとされる。相続人が「すぐに手放すことへのためらい」を感じる傾向が確認された。



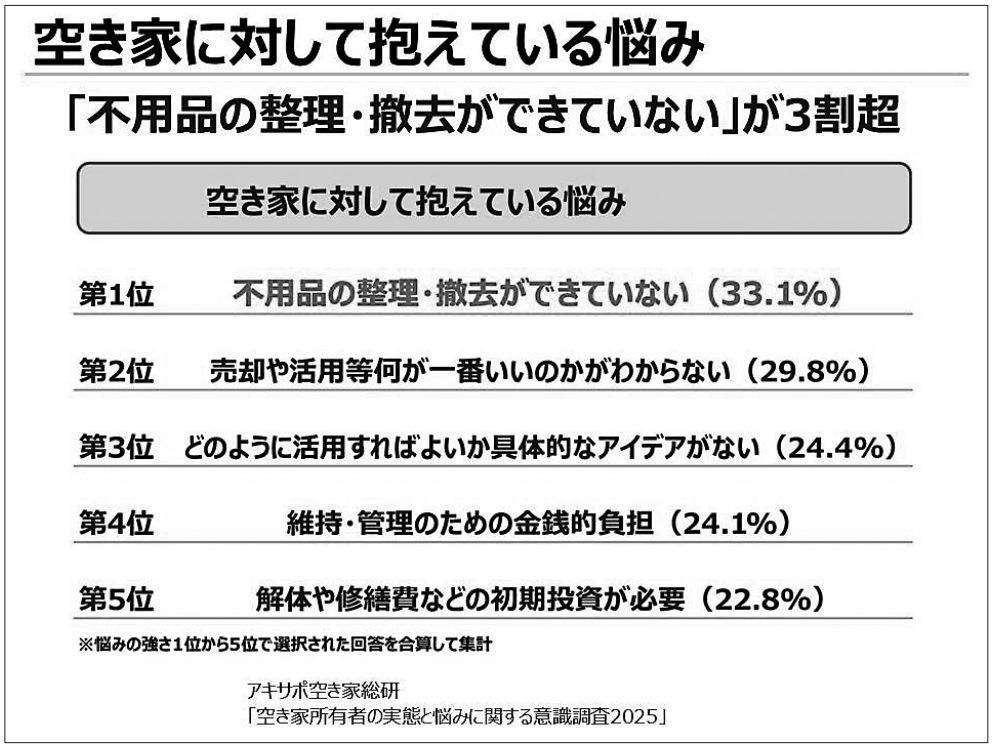
出典：東京共同住宅協会（2025）

図 6　空き家に対しての対応

さらに不用品整理や管理負担が処分判断の遅延要因となることが示されている。住宅利用低下の進行には心理的要因と実務的負担が相互に作用している可能性を示唆している。

また、遠方に居住する相続人においては、住宅の状態を把握する機会が限られることから、利用方針の決定が長期化しやすいと考えられる。国土交通省（2024）によれば、所有者の居住地から空き家までの所要時間が長い場合でも管理頻度が低い層が一定程度存在し、管理頻度の低下は住宅の腐朽・破損の進行と関連する傾向が確認されている。こうした状況は、住宅利用頻度の低下や管理水準の縮小につながりうる。

このような過程は統計上ただちに空き家として把握されるものではないが、住宅循環停滞の初期段階を示す重要な現象と考えられる。



出典：東京共同住宅協会（2025）

図 7　空き家に対して抱えている悩み

3.3　行政の関与可能性と信頼供給機能

自治体担当者へのヒアリングでは、行政が住宅流通の直接主体となることには制度的限界がある一方、初期相談窓口としての役割が住宅利用転換の契機となり得るとの認識が示された。不動産取引は専門性が高く、住宅所有者にとって信頼できる相談先の存在が意思決定を促す要因となる。

ただし住宅状態を網羅的に把握することは行政単独では困難であり、日常的に住宅利用状況を観察し得る民間主体との情報連携が重要であるとの指摘も見られた。こうした主体は住宅利用低下の兆候を早期に把握し得る可能性を有している。

3.4　地域利活用活動の社会的意義と持続性課題

地域利活用実践者からは、空き家を地域交流拠点や子育て支援施設として活用することで、地域コミュニティの活性化や安心感の向上に寄与する可能性が示された。これらの取組は都市における社会関係資本（地域のつながりや信頼関係）の形成に資する点で重要な意味を持つ。

一方で、活動は個人の理念やボランティア精神に依存する場合が多く、資金確保や運営主体の高齢化といった課題を抱えている。辻利夫（2019）による空き家活用の実践事例を整理した国土交通省のモデル事業においても、担い手の多様化や活用の広がりが確認される一方で、物件確保や法規制対応、資金調達といった課題が指摘されている。これらの知見は、本研究で示した住宅循環停滞の構造とも整合的である。

したがって地域利活用は空き家問題に対する社会的価値を有する一方、都市規模で進行する住宅利用低下の量的問題に対する解決策としては限界を有する可能性が示唆された。

3.5　住宅循環を阻害する市場接続不全の構造

前節で示した実務上の制約に加え、ヒアリング結果を総合すると、住宅流通は複数主体の合理的行動の積み重ねによって停滞する構造が確認された。ここでは、住宅が存在するにもかかわらず流通に至らない状態、すなわち市場接続不全が継続している点に特徴がある。

とりわけ築年数の古い戸建住宅については、取引に伴う調査負担の増大や収益性の低さから、不動産事業者にとって取り扱いが難しい状況が存在する。また、所有者においては家財整理やインフラ確認といった初期対応に対する心理的・経済的負担が大きく、意思決定の先送りが生じやすい。さらに購入検討者にとっても、給排水管など目に見えない部分の状態に対する不安が既存住宅の選択回避につながる傾向が確認された。

加えて、行政による空き家対策は理念的・啓発的な施策が中心であり、個別住宅の流通に直接結びつく支援は限定的である。このため不動産事業者においては､空き家の再流通に一定の市場性を認識しつつも、実務負担や収益性との関係から積極的な関与が進みにくい状況がみられる。

これらの要因は、それぞれの主体にとって合理的な判断の結果として生じているが、その相互作用により、住宅が流通に接続されない状態が形成されている。

3.6　本章から見えてきた住宅問題の構造

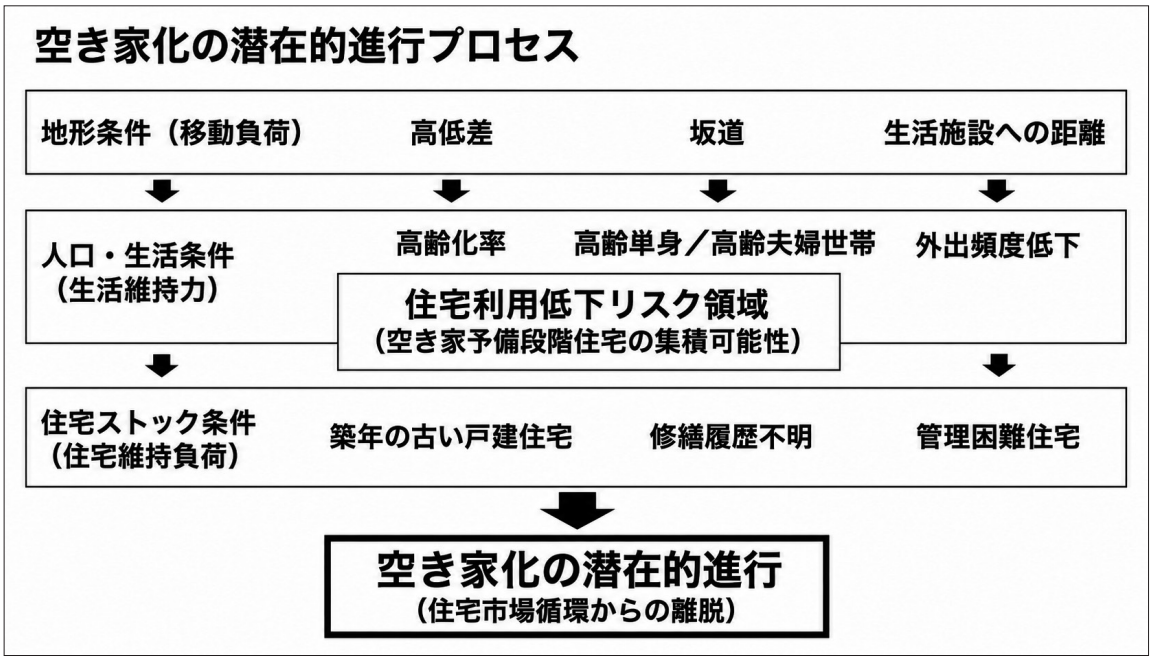
以上のフィールドワーク結果から、住宅利用低下は単一主体の問題ではなく、市場合理性、心理的要因、制度環境といった複数要素の相互作用によって形成される社会構造的現象であることが明らかとなった。また、住宅利用低下は個別住宅の偶発的問題として発生するのではなく、住宅供給時期と人口構造の変化が重なる局面において、都市全体において将来的に市場へ供給される住宅が増加する要因となる可能性を有している。

とりわけ本章の分析からは、住宅問題の本質が住宅の不足ではなく、「利用可能であるにもかかわらず市場に接続されない状態」の持続にあることが示唆される。この状態は、直ちに空き家として顕在化するものではないが、利用頻度の低下や管理水準の縮小を伴いながら進行する住宅循環停滞の初期段階として位置づけられる。

したがって空き家問題は、発生後の管理課題としてのみ捉えるのではなく、流通に至る以前の意思決定過程および市場接続の段階を含めて把握する必要がある。本章で得られたこれらの知見は、第 4 章において提示する住宅循環政策モデルの検討に向けた基礎的認識となる。

4　住宅循環停滞の構造整理と予防型都市政策モデル

住宅の空き家化は単一の契機により突発的に生じる現象ではなく、生活条件の変化、人口構造の高齢化、住宅ストックの更新負荷など複数要因が重なりながら住宅利用の継続性が徐々に弱まる過程として理解できる。本章では、この住宅利用低下の進行を都市資産の循環機能低下として理論的に整理し、その予防的対応の方向性を提示する。



出典：筆者作成

図 8　空き家予備段階住宅の発生構造モデル

図 8 は、住宅利用低下が生じやすい構造条件を概念的に示したものである。移動負荷を伴う立地条件、居住者の高齢化、住宅更新負担といった要素が重なる地域では、居住継続の困難化を契機として利用頻度低下が生じ、市場循環からの段階的離脱が進行する可能性がある。本図は特定地区を問題視するものではなく、都市政策上の分析視点を示すものである。

4.1　住宅循環停滞の三層障壁構造の理論整理

住宅が市場循環から離脱する過程には、技術的障壁・経済的障壁・心理的障壁の三層が存在する。築古（ちくふる）住宅では建物状態や権利関係の確認負担が増大し、流通コストが上昇する。また取引価格と業務負担の不均衡は流通優先度の低下を招く。さらに住宅は生活史と結びつく象徴的資産であるため、売却判断には心理的抵抗が伴い意思決定遅延を生みやすい。これらは個別主体にとって合理的行動であるが、都市全体では住宅循環機能低下として現れる。すなわち、居住や利用が可能であるにもかかわらず、市場に供給されず長期間滞留する住宅が蓄積する状態として把握される。

4.2　住宅ストック循環停滞と都市資産固定化の関係

住宅流通停滞は土地利用の固定化や人口流動性低下を通じ、都市活力に影響を及ぼす可能性がある。住宅利用低下は個別住宅の管理問題にとどまらず、都市資産循環の持続性という都市経営課題として捉える必要がある。例えば、利用可能な住宅が長期間市場に供給されない状態は、都市内部に潜在的な供給余剰を蓄積させる要因となる。

小松・堤（2025）による推計によれば、日本の木造住宅の寿命は 70 年近くまで延びている。これは、建物自体はまだ長期間使用可能であるにもかかわらず、所有者の意思決定や市場の不備によって『利用が停滞』している期間が数十年単位で発生し得ることを意味している。この『物理的寿命』と『社会的利用

の空白』のギャップを埋めることこそが、本研究が提唱する予防型モデルの狙いである。

4.3　住宅循環停滞に対する公的信頼供給機能の政策的位置づけ

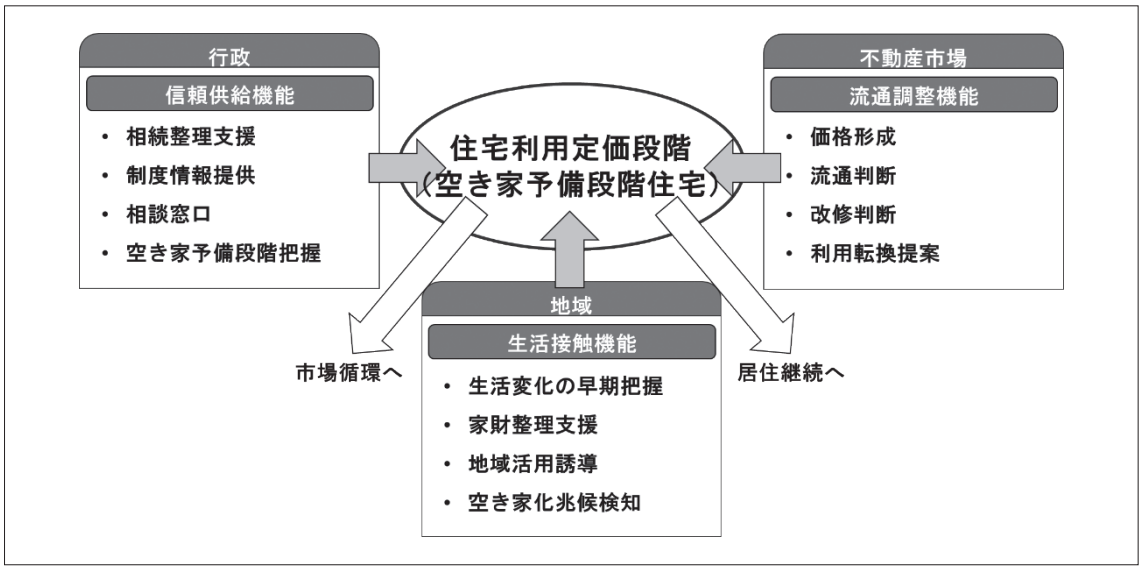
市場主体のみでは心理的障壁の解消が困難な場合がある。行政は取引主体ではないが、中立的相談窓口として意思決定環境を整える役割を担い得る。基礎情報整理や流通支援施策の提示は市場機能を補完し、空き家対策を事後対応から予防型へ転換する契機となる。

4.4　空き家予備段階住宅に着目した住宅循環予防モデルの構築

住宅利用低下の長期化は、行政・市場・地域の機能分断により生じやすい。本研究では、制度的信頼供給、流通調整、生活変化把握の三機能を相互接続する分析枠組みを提示する。

図 9 は主体間機能連携の基本構造を示した概念図であり、生活変化の早期把握から相談支援、流通提案へと段階的に接続されることで、住宅は空き家として顕在化する前に市場循環または居住継続へ再接続される可能性が高まる。

本研究ではこの統合的枠組みを Q＆D モデル（Quality assurance and Distribution support model）と位置づけ、公的信頼供給と市場流通支援を組み合わせた予防政策の基盤として整理する。



出典：筆者作成

図 9　住宅循環停滞に対する主体間機能連携モデル

本研究が提示する『住宅循環予防モデル』は、中西正彦・鈴木章裕・中井検裕（2004: 636）が課題として指摘した「住宅地の変化を適切なタイミングで捉え、土地の取得や住替えをコーディネートする体制」の必要性に対し、空き家予備段階という概念を導入することで、その具体化を試みるものである。

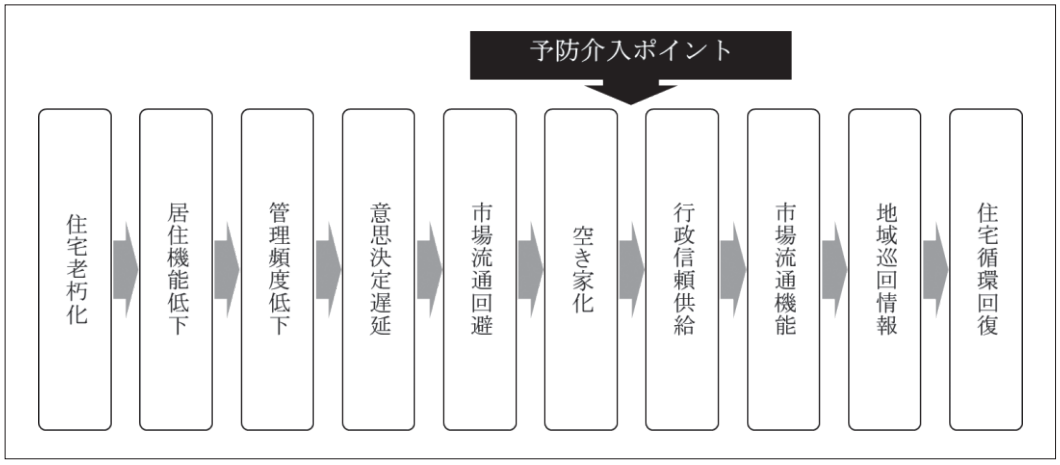
4.5　住宅利用段階に応じた政策介入構造の体系化

表 1　住宅循環予防モデルの段階整理

段階	発生する問題	主体行動	予防的介入
老朽化	修繕判断先送り	現状維持志向	情報提供
機能低下	生活不便	利用頻度低下	相談支援
管理希薄	維持負担	空き家予備段階	早期把握
意思停滞	家族調整困難	売却遅延	専門家連携
流通回避	採算問題	取扱抑制	流通支援
空き家化	利用停止	都市資産固定	市場促進

出典：筆者作成（既発表研究をもとに再構成）

住宅利用低下は老朽化、機能低下、管理希薄化、意思決定停滞といった連続的過程として進行する。各段階に応じた情報提供、相談支援、専門家連携、流通支援を段階的に実施することで、住宅循環停滞の予防的解消が可能となる。この整理は、住宅政策を流通促進施策に限定せず、都市生活基盤維持の観点から再構成する必要性を示すものである。



出典：筆者作成（既発表研究をもとに再構成）

図 10　住宅循環停滞と予防介入モデル

さらに図 10 は、住宅利用低下の進行過程を時間軸上で整理し、各段階においてどの主体が関与しうるかを示したものである。住宅の変換課題が発生する段階から市場接続段階に至るまで、適切な情報提供や意思決定支援が段階的に行われることにより、住宅が長期未利用状態へ移行する前に利用循環へ回復する可能性が示唆される。

以上の整理は、空き家対策の重点を発生後の利活用対応から住宅利用低下段階における予防的介入へと転換する必要性を理論的に示すものであり、次節以降ではこの政策枠組みの都市適用可能性について検討を進める。

4.6　予防型住宅循環政策モデルの都市政策的意義

本章の整理は、空き家問題を発生後の管理課題から住宅利用低下過程の政策対象へ転換する視点を提示するものである。住宅ストックの循環性確保は人口減少社会における都市運営の基盤条件となる。本研究のモデルは行政の直接介入を前提とするものではなく、公民連携による意思決定環境整備を通じて都市資産の持続的活用を図る点に特徴を有する。この理論整理は、次章における三鷹市での実装検討の前提枠組みとして位置づけられる。

5　三鷹市における住宅循環政策の実装モデル

出井信夫（2018）が示すように、空き家対策は官民連携による利活用の実践が蓄積されてきたが、本研究が明らかにしたように、住宅利用低下は空き家として顕在化する以前から進行する。このため発生後対応のみでは、量的拡大への対応には限界がある。

5.1　三鷹市の都市特性と住宅循環課題

三鷹市は成熟した既成住宅地として安定した居住環境を有する一方、高度経済成長期に形成された戸建住宅地が更新期を迎え、住宅老朽化と居住者高齢化が地域単位で進行している。この構造は住宅利用低下を通じて市場流通の停滞を招き、住宅ストックの滞留を生む可能性がある。したがって、住宅利用低下段階への予防的関与が政策課題となる。

5.2　住宅循環予防モデルの政策的適用

本研究の住宅循環予防モデルは、住宅利用低下の進行過程に着目し、各段階に応じた介入主体と政策手段を整理した枠組みである。三鷹市においては、住宅更新期の集中により住宅利用低下が地域的に顕在化する可能性があるため、早期把握と意思決定支援の体制構築が重要となる。具体的には、行政情報の活用や地域主体との連携による住宅利用状況の把握が有効である。

5.3　Q&D モデルによる制度実装の可能性

Q&D モデルは、行政による信頼供給と市場による流通支援を組み合わせ、住宅所有者の意思決定を支援する制度枠組みである。行政は中立的情報提供と相談機能を担い、市場主体は流通の担い手として機能することで、住宅循環停滞の予防的解消を図る。

表 2　Q&D モデルの制度構造

構成要素	内容	主体	期待される効果
Q（Quality：信頼供給）	住宅状態や流通可能性に関する中立的情報提供	行政	所有者の心理的障壁低減
D（Distribution：流通支援）	不動産市場への橋渡しおよび専門家連携	民間事業者	市場参加の促進
情報基盤整備	住宅基礎情報の事前整理	行政＋民間	取引調査負担の軽減
初期相談機能	所有者の意思決定支援	行政	流通判断の早期化
連携ネットワーク	地域巡回主体との情報共有	官民地域	空き家予備段階の早期把握

出典：筆者作成

既存のホームインスペクション（住宅診断）制度が売買時点における住宅状態の可視化を担うのに対し（国土交通省 2013）、本モデルは住宅利用低下段階における意思決定支援に機能し、両者は補完関係にある。

5.4　公民連携による住宅循環施策の先行事例

町田市の事例では、行政が信頼供給機能を担い、民間が相談・流通機能を担うことで、住宅利用低下段階からの関与が実現されている。これは従来の受動的対応から、早期接点形成への転換を示すものであり、本研究モデルの実装可能性を示唆する。

表 3　官民連携による住宅循環政策の実装構造 ―町田市事例の整理―

分析視点	取組内容	政策的意味	本研究モデルとの接続
連携形成の背景	士業相談会は時間制約・利用ハードルが高かった	従来型支援の限界の顕在化	予防段階接点不足という課題を示唆
新たな接点形成	民間の常設相談拠点（住まい相談窓口）を活用	市民が「不安段階」で相談可能	D 機能（流通支援）の実装例
行政の役割	相談内容の定期報告を受け中立性を担保	信頼供給主体として機能	Q 機能（信頼供給）の具体形
民間の役割	無料相談・業者紹介・比較見積り体制構築	市場ノウハウの活用	市場機能の制度的誘導
流通阻害要因①	高齢所有者の心理的停止（片付け負担）	経済合理性では説明できない停滞	空き家発生メカニズムの実証
流通阻害要因②	相続連鎖による権利者拡散	時間経過が問題を増幅	早期介入必要性の裏付け
流通阻害要因③	旧耐震改修費と市場価格の不一致	市場単独解決の限界	公的補完の必要性
政策運用の実態	年間 40 ～ 50 件の新規相談が発生	市民需要の顕在化	予防接点の有効性
行政接触契機	通報・固定資産税通知・セミナー	受動型接触が中心	能動型政策の必要性
世代構造課題	子世代の関心が低く予防介入困難	空き家予備段階の政策空白	本研究の核心課題
政策的示唆	流通可能な地域では市場循環優先	地域貢献型活用の限界	都市型対策の方向性

出典：筆者による町田市ヒアリング調査（2025 年 12 月）に基づき作成

もっとも、本事例は都市規模や事業主体の特性に依拠する側面もあり、他都市への適用にあたっては地域特性に応じた制度設計が必要となる。本研究では、このような先行事例を踏まえつつ、三鷹市における予防型住宅政策の展開可能性を検討するものである。

5.5　地域貢献型利活用の意義と限界

地域利活用はコミュニティ形成や生活支援に寄与するが、担い手や資金の制約から量的対応には限界がある。そのため住宅循環の主軸は市場流通とし、地域利活用は補完的施策として位置づける必要がある。

5.6　国の空き家流通施策との関係整理

国の施策は空き家発生後の流通促進を中心とするのに対し、本研究モデルは住宅利用低下段階への予防

的介入を対象とする。両者は対立するものではなく、政策段階の異なる補完関係として整理できる。

表 4　国の空き家流通施策と住宅循環予防モデルの比較

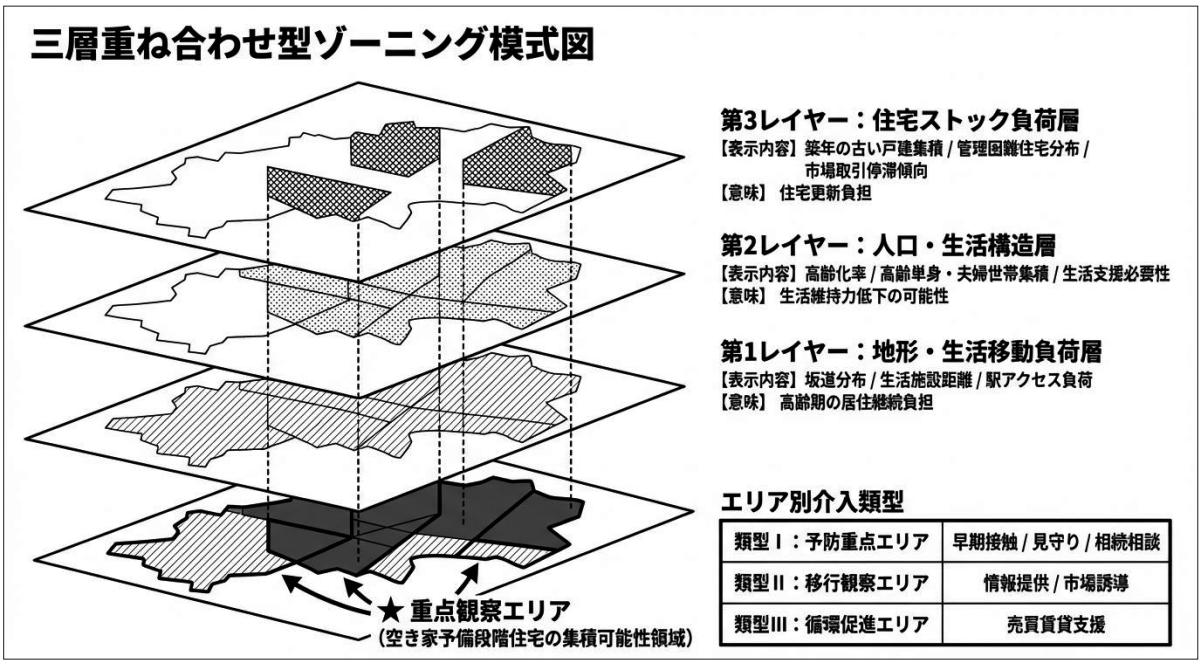
観点	不動産業による空き家対策推進プログラム	本研究提案 住宅循環予防モデル
政策の基本思想	空き家発生後の流通促進	空き家発生前段階の予防的介入
主体構造	不動産業の活用による市場機能強化	行政信頼＋市場機能＋地域巡回主体の三層連携
政策対象	既存空き家・流通停滞物件	空き家予備段階（老朽化・居住機能低下住宅）
行政の役割	制度整備・支援策提示	初期相談・信頼供給・意思決定支援
不動産業の役割	流通主体としての取扱促進	市場循環の担い手＋早期関与主体
情報把握の方法	所有者申請・相談ベース	地域巡回サービス等による予兆把握
政策タイミング	事後対応型	予防対応型
都市政策的目的	空き家増加抑制	住宅ストック循環の持続性確保
期待される効果	流通量の増加	空き家発生率の低減・都市活力維持

出典：国土交通省（2024）不動産業による空き家対策推進プログラムの整理および本研究のヒアリング調査結果に基づき、住宅循環政策の観点から筆者が作成

5.7　空き家予備段階住宅の重点観察エリア抽出モデル

本研究では、西浦・小林（2017）による日野市を対象とした研究が示した地形条件及び高齢化条件と空き家発生リスクとの関係を踏まえ、三鷹市においても空き家発生後の対応ではなく、住宅利用低下が進行しやすい地域条件を抽出する予防的視点が重要であると考える。

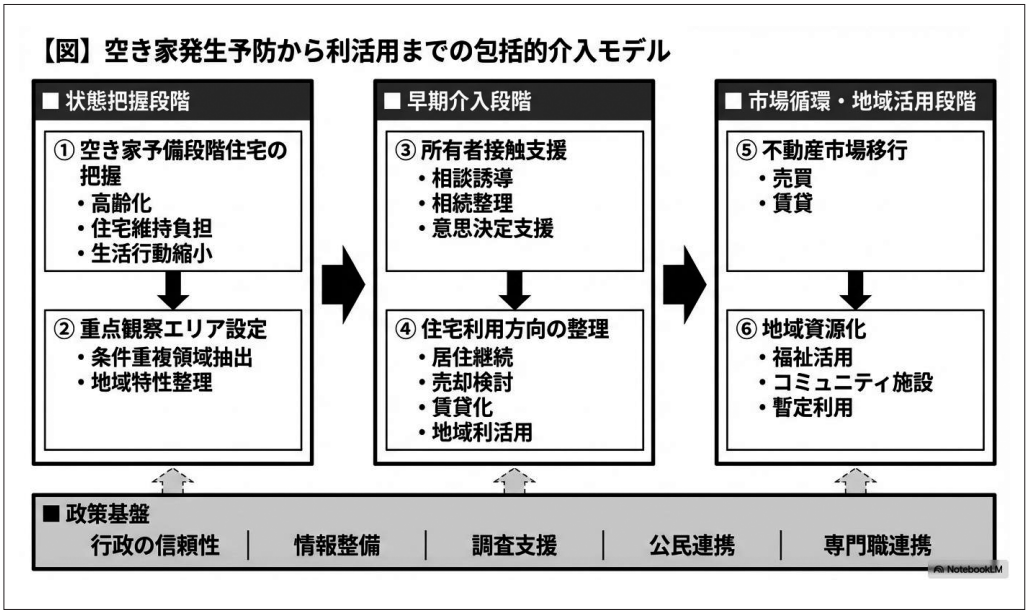
住宅利用低下が進行しやすい条件として、地形的負荷、高齢化、住宅更新負担の三要素を統合的に捉え、重点観察エリアを抽出する視点を提示した。これらの条件が重なる地域では住宅循環停滞のリスクが高まるため、早期相談誘導や情報提供などの予防的介入が有効である。



出典：筆者作成

図 11　三鷹市における空き家予備段階住宅重点観察エリア抽出モデル（模式図）

本モデルは特定地域を問題化するものではなく、政策介入の優先順位を可視化する分析枠組みとして位置づけられる。これにより、住宅政策は空き家発生後の対応から住宅利用低下段階への予防的対応へと転換される。



出典：筆者作成

図 12　空き家発生予防から利活用までの包括的介入モデル

6　研究の成果と今後の課題

本研究は、空き家問題を住宅の未利用状態としてではなく、住宅利用低下が段階的に進行する過程として捉え、住宅循環停滞という概念によりその構造を整理した。

第 2 章では既往研究の整理を通じて、空き家は住宅ストック過剰や人口構造の変化に加え、住宅利用の継続性が弱まる過程の中で形成される社会現象であることを確認した。

第 3 章ではフィールドワークにより、不動産市場の採算性判断、住宅所有者の心理的抵抗、行政の制度的制約、地域活動の持続性課題といった複数要因が相互に作用し、住宅循環停滞を生じさせる実態を明らかにした。

これらの分析を踏まえ、第 4 章では住宅循環停滞を都市構造上の問題として整理し、行政による信頼供給機能、市場による流通支援機能、地域主体による生活情報把握機能を統合した住宅循環予防モデルを提示した。

第 5 章では、このモデルを三鷹市に適用し、住宅利用低下段階における早期介入の必要性と、Q＆D モデルによる制度的実装可能性を示した。また、住宅利用低下が進行しやすい地域条件を整理し、重点観察エリアという分析視点を提示した。

以上の結果から、空き家問題は発生後の管理・活用にとどまらず、住宅利用低下過程そのものを対象とする予防的都市政策として再構築される必要があると結論づけられる。住宅循環の回復は個別住宅の問題ではなく、都市資産の持続的活用に関わる都市運営の基盤課題である。

本研究の意義は、空き家問題を住宅循環停滞として再定義し、住宅利用低下段階からの政策介入という新たな視点を提示した点にある。また、行政と市場の機能を接続するQ&Dモデルを通じて、既存制度を補完する政策枠組みを示した点に特徴がある。

一方で、本研究は多摩地域を対象とした質的調査に基づくものであり、地域特性の違いを踏まえた一般化には限界がある。また、提示したモデルの実装効果については今後の実証的検証が必要である。

今後は、住宅利用低下段階の把握手法の高度化や、行政・市場・地域主体の連携手法の具体化を通じて、予防型住宅政策の実効性を検証することが求められる。

7　謝辞

本研究の実施にあたり、インタビューおよび調査にご協力いただいた皆様に深く感謝申し上げる。皆様から伺った現場の実態や率直な声が、本研究の問題意識と考察の基盤となった。

[注]

1）郊外住宅地においては、外見上は居住の有無が判別しにくい住宅が増加していることが指摘されており、いわゆる「見えない空き家」の存在が問題として取り上げられている。例えばNHKは2014年のTV番組「郊外住宅地の見えない空き家」で、東京郊外の住宅地において、高齢化の進行と生活様式の変化により住宅利用の停滞を報告し、人口減少下での郊外住宅地の持続可能性に警鐘を鳴らしていた。

2）例えば京都市では、老朽化した町家の空き家化が進行し、倒壊や景観悪化が課題となっている。対策は解体補助や活用支援、家財処分補助等として実施されており、個別案件ごとに数十万円規模の公的支出が継続的に投入されている。また、所有者不明や遠方居住により対応が困難な事例も多く、行政による指導や代執行が実施される事例も確認されている。新たな財源として非居住住宅への課税制度（いわゆる空き家税）の導入を予定している。

3）日本の住宅市場は新築偏重（国土交通省によると約7割が新築）の構造を有し、既存住宅の流通量は相対的に少ないとされる。また、2025年の建築基準法改正により、大規模修繕に確認申請が必要となるなど、既存住宅の改修に関する手続きやコストの増加が見込まれている。

[文献]

出井信夫、2018、『官民ですすめる空き家対策　―再生と有効利用の成功事例―』第一法規

加藤彰彦、2025、「日本の家族構造　―変化・連続性・地域性―」『明治大学社会科学研究所紀要』63（2）：126-165

金森有子・有賀敏典・松橋啓介、2015、「空き家率の要因分析と将来推計」『都市計画論文集』50（3）：109-114

亀井靖子・曽根陽子、2003、「1970年台前半の民間建売住宅・団地の増改築・建替に関する研究　―建売住宅・団地の変容過程に関する研究 その1―」『日本建築学会計画系論文集』571：17-24

久保倫子、2015、「東京大都市圏における住宅取得行動の変化」日野正輝・香川貴志編『変わりゆく日本の大都市圏　―ポスト成長社会における都市のかたち―』ナカニシヤ出版：97-109

国土交通省、2013、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」、国土交通省、（2026年3月27日取得、https://www.mlit.go.jp/common/000999023.pdf）

国土交通省住宅局、2022、「空き家政策の現状と課題及び検討の方向性」令和4年10月、資料3

――――――――、2024、「令和６年空き家所有者実態調査結果」令和6年8月

小松幸夫・堤洋樹、2025、「2021 年における建物寿命の推計」『日本建築学会計画系論文集』90（836）：2251-2258
シェアハウスラボ、2020、「空き家の利活用とメカニズム」、シェアハウスラボホームページ、(2026 年 3 月 26 日取得、https://sharehouse-lab.org/unoccupied-house/)
鈴木圭一・伊藤伸一、2012、「空き家の現状と対応方策の検討」『JICE REPORT』第 22 号：31-37
鈴木佐代・沖田富美子、2005、「郊外戸建住宅地の居住者変化と住宅継承に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』597：161-166
大和ハウス工業、2024、「最新の空き家の現状と今後の見通し～空き家問題の現状を読み解く～」、土地活用ラボ for Owner、(2026 年 8 月 19 日取得、https://www.daiwahouse.co.jp/tochikatsu/souken/scolumn/sclm513.html)」
高木恭子、2005、「戸建住宅における建替えと比較されうるリフォームの特徴　―長寿命化を目的とした戸建住宅のリフォーム手法に関する研究―」『日本建築学会計画系論文集』593：17-24
東京都、2024、『東京都世帯数の予測　―令和 7（2025）年、12（2030）年、17（2035）年、22（2040）年、27（2045）年―』東京都総務局統計部
辻利夫、2019、『地域福祉事業の展開に向けた　空き家活用のケーススタディ（国交省空き家対策の担い手強化・連携モデル事業)』認定 NPO 法人まちぽっと
中西正彦・鈴木章裕・中井検裕、2004、「首都圏郊外の宅地開発における空き地・空き家の解消方策に関する研究―伊勢原市・秦野市の宅地開発を対象として―」『都市計画論文集』39（3）：631-636
西浦定継・小林利夫、2017、「地域要因からみる空き家発生リスクの試算に関する研究―東京都日野市の空き家調査データを事例に―」『日本建築学会計画系論文集』第 82 巻第 740 号、2629-2635
藤谷英孝・森永良丙・小林秀樹、2018、「既成住宅地における生活領域の経年変化―経年変化にともなう生活領域の変化に関する研究　その 5―」『日本建築学会計画系論文集』83（750）：1371-1379
藤谷英孝・小林秀樹、2021、「住居における生活領域の経年変化　―経年変化にともなう生活領域の変化に関する研究　その 6―」『日本建築学会計画系論文集』第 86 巻第 784 号、1612-1619
三鷹市、2026、『三鷹市住生活基本計画（住宅マスタープラン）《素案》』令和 8 年 1 月
米山秀隆 編著ほか、2018、『世界の空き家対策　―公民連携による不動産活用とエリア再生―』学芸出版社

プロフィール

原　英之（はら　ひでゆき）

1972 年生まれ。2002 年から 2024 年まで三鷹市に在住。保険代理店にて保険募集業務に従事し、家計・相続・不動産に関わる生活者の意思決定支援に携わる。特に団塊ジュニアと親世代の終活に関する相談が増加する中、住宅が市場流通から離脱し空き家化に至る過程を実務的に観察してきた。

保険代理店業務に従事しつつ、合同会社はらひで代表として相続・介護に関する相談支援にも取り組み、家族信託や資産整理の観点から住宅ストック活用の知見を蓄積している。

また国勢調査員として地域の居住実態調査に従事し、統計では捉えきれない実態の把握にも関わってきた。本研究はこれらの現場経験に基づく問題意識を起点としている。
