

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 29 年 6 月 12 日現在

機関番号：32604

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2013～2016

課題番号：25420647

研究課題名(和文) 資産運用型「賃貸併用住宅」の市街地更新およびコミュニティへの影響と効果の分析

研究課題名(英文) COMMUNITY FORMATION UTILIZING INVESTMENT MANAGEMENT-TYPE HOUSING WITH COMBINED RENTALS

研究代表者

松本 暢子 (MATSUMOTO, NOBUKO)

大妻女子大学・社会情報学部・教授

研究者番号：90183954

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,400,000円

研究成果の概要(和文)：戸建住宅中心の住宅系市街地では、住宅の増改築、建替え等が居住者のライフステージの変化に伴って行われ、相続税対策や資産運用目的での建築行為が市街地の変容に大きな影響を与えている。

本研究は、資産運用目的の賃貸住宅を併設した住宅(賃貸併用住宅)を対象として、建築動向や建築実態を把握し、20年前に建築された賃貸併用住宅の追跡調査をもとにオーナー家族の住生活の変化等を把握した。さらに、住宅系市街地への影響およびこれら住宅の活用方策(地域での居場所としてのコミュニティ形成上の意義)を検討し、資産運用型の住宅建築の制御と住生活ニーズ面および市街地環境面を考慮した活用のあり方を示した。

研究成果の概要(英文)：In urban district consisting of detached houses mostly, renovation and rebuilding of houses have been carried out with change of the life-stage of residents. Building activity for inheritance tax measures and asset management gives a serious influence on living environment. We analyze the change of life-style of the owners who have housing with rentals over 20 years after building.

We found that the rental part of its housing becomes a buffer space in the change of life-style of owner family. The housing with rentals now occupies about 40% at housing complex in urban district and they are distributed mainly for metropolitan area. It is also found that building sites and activity have a unique form. Finally, we discuss its influence and application measure on residential district in city, and consider the control and application in building of housing with rentals.

研究分野：建築学 都市計画

キーワード：賃貸併用住宅 コミュニティ 資産運用型住宅建築 住宅建て替え 三世帯同居 世帯分離

1. 研究開始当初の背景

戸建住宅中心の住宅系市街地では、住宅の増改築、建替え等が居住者のライフステージの変化に伴って行われ、相続税対策や資産運用目的での建築行為が市街地の変容に大きな影響を与えていると考えられる。

これまで、良好な住宅系市街地の住宅更新における資産運用型の住宅建築は、高度経済成長期の木賃アパート建築など、その後の住環境整備上の課題となることが確認されている。また、こうした住宅更新による居住環境の悪化に対して、住環境の維持・保全を目的とした整備・誘導方策が取られてきた。たとえば、住環境保全型の地区計画等では共同建の排除と敷地規模の制限が行われる傾向にあり、資産運用型の住宅建築や世代間の住宅継承に制約を与えている。

一方、少子高齢化に伴い、現代住居の変容の要因は、外からの影響（社会的状況の変化、技術の発達等）よりも内からの要求（家族形態の変化、住要求・住意識の変化）によるところが大きいと考えられる。

これまで供給されてきたLDK型住宅は標準家族（夫婦と子2人）の標準プランとして定着してはいるものの、現代家族の要求や住宅需要に十分に当たっていない。さらに高齢者や子育て層は、内からの要求を自己完結的に住居内で処理するのではなく、住居周辺の空間やサービスを利用する協働的な住生活ニーズを顕在化させている。そのため、中古住宅を活用した住宅供給およびコミュニティ形成等を含めた地域での住生活のあり方を見直す必要が生じている。実際に、地域資源として活用する取り組みが注目されているが、いずれも現状分析の段階にある。しかし、既存の民間賃貸住宅の研究では住宅供給、資産運用に視点が置かれ、地域資源としての活用を対象とはしてこなかった。

2. 研究の目的

本研究では、資産運用目的の賃貸住宅を併設した住宅（以下「賃貸併用住宅」）を対象として、①建築動向や建築実態を把握し、②20年前に建築された賃貸併用住宅の追跡調査をもとにオーナー家族の住生活の変化等を把握した。さらに、③住宅系市街地への影響およびこれら住宅の活用方策（地域での居場所としてのコミュニティ形成上の意義）を検討し、資産運用型の住宅建築の制御と住生活ニーズ面および市街地環境面を考慮した活用のあり方を示すことが目的である。

賃貸併用住宅には、オーナーの賃貸経営としての経済的な価値のほか、地域のなかでの住宅ストックとしての価値と、地域資源としての価値があるものと考えられ、その実態を把握するとともに、その可能性を検討することを目的としている。

(1) 地域での住宅ストックとしての価値

本研究の対象とする賃貸併用住宅は、少子

高齢化に伴う高齢者等による資産運用型住宅建築であり、以下の特長を有する。

①資産運用以外に住み替えや世帯分離を包含し、多様化する住生活ニーズの緩衝材となりうる。

②地域資源として捉えると、シェアハウス等、新たな住まい方の受け皿となりうる。

③オーナー住宅と同棟であるため良好な住居管理、地域との交流等が期待される。

(2) 住宅系市街地への影響と地域資源としての価値—新たな住まい方・住居への可能性

賃貸併用住宅が住宅系市街地において建設され、特に第一種低層住居専用地域の住環境への影響を評価することが必要である。住宅系市街地での住宅更新は敷地の小規模化や建てづまり等を招くものの、賃貸併用住宅では敷地等が継承されること等、現状分析およびその影響についての検討が必要である。

① 賃貸併用住宅の建築実態および今後の建築動向を把握する。

② 住宅系市街地の住環境への影響を把握し、規制誘導の条件を検討する。

③ 専用住宅の空き家化や居住者の固定化に対し、内からの要求の緩衝材としての新たな住まい方・住居としてのあり方を示し、地域の居場所としての可能性を検討する必要がある。

3. 研究の方法

本研究では、資産運用型住宅建築のうち賃貸併用住宅を対象として、1993-4年の調査対象地区および回答者について、以下の調査を行い、この間の変化を軸に分析を行った。その後、賃貸併用住宅の住宅ストックとしての価値や、その建築実態の分析から、その存在価値および活用の可能性を検討した。

(1) 賃貸併用住宅の近年の建築動向・建築実態等の把握

- ① 研究協力を得た住宅メーカー（D社）の賃貸併用住宅の建築実績の分析を行った。
- ② さらに、この20年間に建築された賃貸併用住宅オーナー（首都圏対象）に質問紙調査を実施した（2015年）。
- ③ 世田谷区東玉川・奥沢地区における現地調査を行い、1993-4年調査と同じ地区での結果との比較検討を行い、この間の建築動向を分析した（2014年）。

(2) 築20年の賃貸併用住宅オーナー等の住生活ニーズの変化の把握

- ① 20年前に行ったオーナーへの質問紙調査を行った。
- ② あわせて協力を得られたオーナーへの聞き取り調査を行った。

3-3. 賃貸併用住宅建築による共同建化等の影響の検討

- ① D社より提供された配置図および平面図

をもとに、建築実態を把握した。

- ② 東玉川・奥沢地区の賃貸併用住宅の敷地条件、建築実態を分析した。

4. 研究成果

(1) 賃貸併用住宅の近年の建築動向・建築

「賃貸併用住宅」は、統計上、「共同住宅」と分類されるため、一般的な共同住宅と区別して把握することはできない。そこで、住宅メーカーD社の実績をもとに分析した結果、2011年から13年の間の戸建て住宅の建築実績のうち、賃貸住宅を併設した住宅は271棟と0.85%にすぎないが、東京都では7.53%にのぼる(表1)。全国の88.6%を1都3県(東京、千葉、神奈川、埼玉)で建築している。

このように、建築実績からも地域性が明らかであり、これは敷地面積などの敷地条件や階数にも表れている。

表1 住宅メーカーD社における賃貸併用住宅建築棟数(2011~13年)

	戸建住宅 (棟)	賃貸併用 (棟)	割合 (%)
全国	31762	271	0.85
東京都	2046	154	7.53

表2 現地調査による賃貸併用住宅棟数(1997・2014年)

	奥沢3丁目				東玉川2丁目			
	2014年		1997年		2014年		1997年	
	棟	%	棟	%	棟	%	棟	%
住宅総数	850	100	764	100	1042	100	907	100
専用住宅	573	67.4	601	78.7	778	74.7	772	85.1
集合住宅	144	16.9	163	21.3	173	16.6	135	14.9
賃貸併用住宅	62	7.3	52	6.8	65	6.2	61	6.7

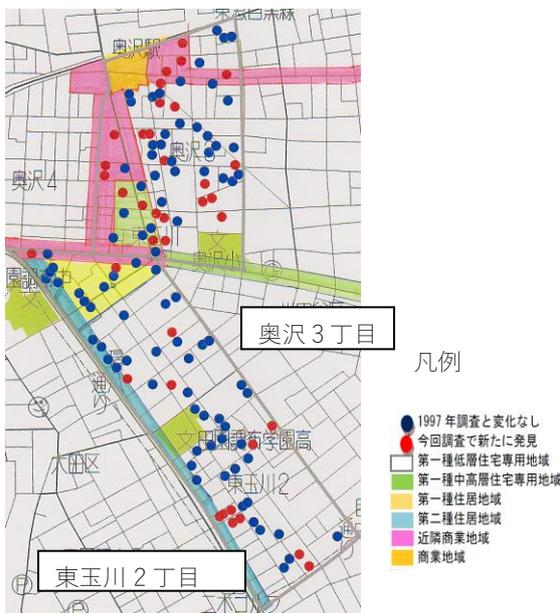


図1 賃貸併用住宅の分布状況

世田谷区奥沢・東玉川地区での1997年(1993-4年調査対象地区の現地調査は1997年に実施)から2014年間の賃貸併用住宅の建築動向を分析した(表2)。その結果、127棟が確認された。14棟が建築され、地区内の集合住宅の約4割が賃貸併用住宅であり、全

住宅戸数に対して6~7%にあたる。鉄道駅からの立地がよい街区で新築が行われている一方、1997年調査以降取り壊された住宅も16棟あった。また、地条件および建築形態に特徴があることが明らかとなった(図1)。

(2) 築20年の賃貸併用住宅オーナー等の住生活ニーズの変化の把握

20年間の家族の変容に伴って、どのように住まい方が変化し、賃貸併用住宅を活用してきたのかについて、1993~4年に実施した調査のオーナー家族を対象として聞き取り調査を実施した(表2)。

表3 2013年調査の概要

	質問紙調査	聞き取り調査
調査時期	2013年8~10月	2013年9~10月
対象者	1993年聞き取り調査 18件	質問紙調査回答者 12件
回収数	12件 (66.7%)	6件
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ・家族構成 ・家族の変化 ・建設動機 ・居住歴 ・住まいのタイプ ・住まい方と変化 ・賃貸部分の管理方法 ・近所づきあい ・満足度 	質問紙調査に加えた項目 <ul style="list-style-type: none"> ・外観から玄関までの動線の確認等 ・空間の使われ方 ・入居者数、家賃 ・入居者とのつきあい ・将来の住まい方 ・近隣関係の変化

この調査では、家族の変化を許容し世代を超えて住み継がれる住宅としての「エンドレス型賃貸併用住宅」およびその住まい方の提案(1994年研究)の検証が行われたといえる。

聞き取り調査の対象としたのは、オーナー住戸(メインの自宅部)と、賃貸としても活用できる2室以上の居室を持つファミリータイプの住戸(もう一つの自宅部)を持つ賃貸併用住宅である。オーナー家族の拡大や縮小を受け止めるバッファ空間を持つ住宅である。20年が経過し、実際のオーナー家族のこうした空間の利活用の実態をもとに分析を行った。

その結果、現地での居住歴が約45年と長いオーナーが大半を占めており、前回調査以降に住み始めたのは3件のみだった。そのため、オーナーの年齢は前回調査(平均56.9歳)よりもその分だけ高齢化している。居住歴の短いオーナーは親の高齢化(死亡)に伴い世代交代したものである。オーナーの職業は「無職」が半数である。現在の家族構成をみると、3世代家族は皆無である。前回調査では、同居を前提とした建築例があったものの、同居が実現した例は少ない。

建設動機は、建設資金の補てんと収益、税金対策など、経済的な目的であったことが確認された。この点では、多くが目的を達した

として、満足度は高い。

住まい方の変化について、家族構成の変化を含めて聞き取り調査を行った。聞き取り調査をもとにした賃貸併用住宅の活用事例を整理し、分析した結果、以下のことが明らかとなった。

- ① メインの自宅部である面積の大きい自宅Aから別の住戸（賃貸部）への世帯全体での住み替えは、現時点では見られない。親子二世帯で、自宅部2住戸に住んでいる場合、親世代の死後、子世帯が面積の大きい住戸へ移動する可能性が高く、継続調査の結果を待ちたい。子の独立や親の死亡などによる家族人数の減少で生じた空き室は、夫婦別就寝の寝室や趣味室にするなど、活用されている。
- ② 賃貸部に2つ以上の居室を持つファミリータイプの住戸があることで、親子二世帯の居住を可能とし、自宅部と賃貸部を交換、用途変更するなどは、家族の縮小や変化を許容するバッファ空間として有効といえる。
- ③ メインの自宅部は、より高齢になっても住み続けられるように、高齢化対応としておくことが肝要である。とりわけ、最上階に自宅のあるタイプでは、ホームエレベータの設置を含めたとするなど、要介護状態になっても住み続けられることが求められている。

(3) 賃貸併用住宅の建築状況と市街地への影響

既存の統計では正確に捕捉できない賃貸併用住宅ストックの現状について、D社の実績を検討し、その増加傾向と首都圏に多いことを把握した。次いで1997年および2014年の2時点での現地調査結果からは、戸建の専用住宅が主流の住宅市街地においても全住宅棟数に対して6~7%を占めていることが確認された。さらに、2時点の調査からはこれらの住宅が増加傾向にあることが示され、市街地環境への影響等を検討することの必要性が認められた。戸建の専用住宅が主流の良好な住宅市街地への賃貸併用住宅の混入は、街並みの混乱や生活スタイルの異なる居住者の転入によるトラブルの増加などが懸念される。さらに、近年、住宅メーカーにより資産運用型住宅として商品化が進み、当該住宅が今後も増加することが見込まれる。

実際に建築されている賃貸併用住宅は、敷地規模や敷地条件を前提としながらも、戸建住宅にみえる外観や玄関アプローチなど、周辺の街並みや近隣住戸に対する配慮がみられるほか、オーナーの自宅と一体化した建築物であることから維持管理も良好な傾向にある。そのため、オーナー不在の賃貸住宅に比較すると、賃貸居住者と周辺住民とのトラブルや維持管理不全などについては、良好に維持管理されることが期待できる。

また、今回の調査事例の賃貸住戸は、大半が1DK、ワンルームなどの小規模な賃貸住

宅であり、若年層の転入の受け皿となっており、地域人口の高齢化を抑制することとなっている。戸建の専用住宅が主流のため、そこに定住している家族の高齢化が進行し、世帯人員の縮小、人口減少が生じている。一方、当該住宅の賃貸住戸への若年層が流入することで、地域内の居住者の多様化をもたらす存在として評価されよう。しかし、今後の若年人口の減少にむけ、小規模な住戸に偏って供給されている現状では空き室化が懸念される。そのため、周辺の賃貸住宅市場を踏まえた空き室対策として、地域の居住者層の多様化、とりわけ多世代居住を助長する賃貸住宅（新築時、あるいはリフォーム等）が検討される必要がある。

(4) 住み継がれる賃貸併用住宅の計画条件と今後の活用

1993年の研究をもとに、世代を超えて住み継がれる住宅として、賃貸住戸を家族居住の膨張および収縮を受け止めることを可能とするバッファ（緩衝空間）として位置づけたのが、賃貸併用住宅の提案だった。こうした住宅の建築から20年を経たオーナー家族の状況を把握した結果、家族居住のバッファとして機能した事例は、そう多くない。オーナーの高齢化が進行するとともに、別居した子世代はその居住地での定住意識が強まり、親の住宅での再同居が行われにくいのが現状である。そのため、子世代の独立・転出によって高齢化したオーナー夫婦のみになるなど、世帯人数の減少がみられた。

一方、世代を超えて住み継がれている住宅の多くは、建築時に同居を前提としたケースであり、賃貸住戸の一部としてファミリーでの居住を可能とする住戸を備えた住宅であった。オーナー家族が縮小しても、主となる世帯の居住スペースを移動する事例はみられず、世帯規模や生活スタイルに応じた建物内での移動（住戸の交換、住み替え）や改造が行われにくい現状が確認された。エンドレス型住宅としての提案は、居住スタイルや世帯人員の増減に応じた空間の効果や変更を行うことを想定していたが、居住空間の改変が合理的であっても、実際には容易でないものと考えられる。オーナー家族の高齢化に加え、主たる世帯の居住スペースへのこだわりが、その背景にはあると考えられる。

一方、オーナーへの聞き取り調査から、オーナーは地域の様子を熟知しどこにどんな人がいるのか、街のイベントや特性などもよく知り、その上で自身の建物や入居者が街になじむようにコントロールし、緩やかなツリー型混住になっていることが確認された。

さいごに、以上の調査結果を踏まえ、賃貸併用住宅の今後のあり方について述べたい。

家族が世代を超えて住み継ぐ住宅として、家族居住のバッファとなる空間を備えた賃貸併用住宅であったが、実際には周辺地域の街並みや賃貸住他市場を背景とした「地域居

住におけるバッファ空間（を備えた住宅）」として位置づけられる存在となっている。

そのため、第一にはオーナー家族が高齢となっても住み続けられる住宅として建築時に配慮しておくことが肝要といえる。すなわち、バリアフリー対応のほか、最上階にオーナー自宅がある場合には室内エレベータの設置などが考えられよう。

第二に、地域居住におけるバッファ空間となるためには、多様な居住者の居住の受け皿となりうる住戸、ファミリー層向けや高齢者向け、中高年層向けなどの住戸規模や仕様などに配慮した地域の需要に見合った供給を行う必要がある。

そして第三には、賃貸住戸の利活用が重要といえる。たとえば、世田谷区では空き家・空き室の地域貢献活用をめざし、昨年度より、その支援事業として、利活用する際の改修費用の助成（最大200万円/件）を行っている。このほか、地域共生のいえ制度として、子育てサロンやミニデイサービス事業などの地域活動の場として、空き家や空き室の活用を2005年度より推進しており、「住宅」に限定しない利活用が行われている。

こうした賃貸併用住宅のオーナーの多くは、地域の定住層であり、地域活動にも関与している居住者といえる。そのため、地域を安定的に維持していくうえで、地域居住のバッファ空間を利活用できる存在であり、市街地環境に配慮しつつ緩やかなツリー型混住の中心として地域貢献の可能性の高いことが確認された。

5. 主な発表論文等

（研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線）

〔雑誌論文〕（計1件）

大橋寿美子・松本暢子（2015.3）「資産運用型『賃貸併用住宅』の利活用によるコミュニティ形成」 住総研 研究論文集 NO. 41. p. 17～228 査読あり

〔学会発表〕（計4件）

(1) 大橋寿美子・松本暢子・瀬戸口正樹
（2014.5.24）資産運用型『賃貸併用住宅』の利活用に関する研究—オーナー家族の20年間の住まい方の変化—, 日本家政学会第66回大会研究発表要旨集

発表場所: 北九州国際会議場(北九州市, 福岡県)

(2) 大橋寿美子・松本暢子・瀬戸口正樹
（2014.9.14）住宅市街地における賃貸併用住宅の実態に関する考察—世田谷区奥沢および東玉川地区における賃貸併用住宅調査1997年との比較—, 日本建築学会学術講演梗概集E-2, 5596

発表場所: 神戸大学国際文化学部(神戸市, 兵庫県)

(3) 大橋寿美子・松本暢子・瀬戸口正樹

（2015.5.23）資産運用型『賃貸併用住宅』の利活用に関する研究 その2—住宅メーカーD社を中心とした賃貸併用住宅の動向—, 日本家政学会第67回大会研究発表要旨集

発表場所: アイーナいわて県民情報センター(盛岡市, 岩手県)

(4) 大橋寿美子・松本暢子・瀬戸口正樹
（2016.8.26）住宅市街地における賃貸併用住宅の実態に関する考察その2—近年の住宅メーカーD社事例調査結果から—, 日本建築学会学術講演梗概集E-2, 5643

発表場所: 福岡大学七隈キャンパス(福岡市, 福岡県)

6. 研究組織

(1) 研究代表者

松本 暢子 (Matsumoto, Nobuko)
大妻女子大学・社会情報学部・教授
研究者番号: 90183954

(2) 研究分担者

大橋 寿美子 (Ohashi, Sumiko)
湘北短期大学・生活プロデュース学科・教授

研究者番号: 40418984

(3) 研究協力者

瀬戸口正樹 (Setoguchi, Masaki)
大和ハウス工業

宿澤 理那 (Syukuzawa, Rina)

大妻女子大学社会情報学部学生(当時)

市橋 明子 (Ichihashi, Akiko)

大妻女子大学社会情報学部学生(当時)

佐藤 美保子 (Sato, Mihoko)

湘北短期大学 生活プロデュース学科・助手