

様式 F - 7 - 1

科学研究費助成事業（学術研究助成基金助成金）実施状況報告書（研究実施状況報告書）（平成30年度）

所属研究機関名称		大妻女子大学	機関番号	32604
研究 代表者	部局	社会情報学部		
	職	教授		
	氏名	松本 暢子		

1. 研究種目名 基盤研究(C)(一般) 2. 課題番号 17K06721

3. 研究課題名 住居系市街地の住宅更新における賃貸併用住宅の有用性に関する研究

4. 補助事業期間 平成29年度～令和元年度

## 5. 研究実績の概要

今年度は2年目であり、住宅市場における賃貸併用住宅の建築動向の把握を行った昨年度（住宅展示場の調査など）に引き続き、賃貸併用住宅の建築動向に関するデータの収集の一環として、既存統計調査での取り扱いについて検討を行った。住宅メーカー各社の建築実績の概要が把握できたものの、定量的な把握は困難であることが確認できた。さらに、賃貸併用住宅の建築がこれまでの東京23区外延部から、郊外部へと広がっていることや、それらの地域へ向けた営業が徐々に進んでいることが分かった。

また、D社の建築した賃貸併用住宅の平面図・配置図の分析を行い、これらの住宅建築の建築設計上および敷地や立地上の特性についての検討を行い、敷地の広さや接道条件などとの関係により、住宅平面が異なることも分かった。

近年、賃貸住宅の空き家化が問題視されるなか、賃貸併用住宅の建築が活発な要因をさぐるとともに、地域的課題を明らかにする必要がある、賃貸住宅建築のなかでの賃貸併用住宅の比重、オーナー住宅との関係などが重要な点であることが確認された。

さらに、賃貸併用住宅としての特殊性や、その他の賃貸住宅と比較して有利な点を明らかにすべく、賃貸併用住宅の管理を行っているD社の管理部門他へのヒアリングを実施し、建築企画段階および建築後の入居者管理・建物の維持管理における問題を把握することができた。比較的敷地が広く、その地域に定住意向の強い持家層の建築が多いことや、賃貸住宅経営の経験があるなどの、賃貸併用住宅建築を行った居住者像をより明らかにした。

## 6. キーワード

賃貸併用住宅 賃貸住宅 住宅建替え

## 7. 現在までの進捗状況

区分 (3) やや遅れている。

理由  
賃貸併用住宅建築の有用性については、総合的かつ多角的に分析する必要があるが、近年の人口減少による空き家化の影響や、相続税制の改正などを背景とする持家層の動向を十分に把握することが困難である。  
そのため、これまでに収集した既存の賃貸住宅の分析のみでは、有用性についての検討を行う上での課題となっている。

2 版

## 8．今後の研究の推進方策

限定した地域で過去10年間（程度）の建築動向すべての把握を行うとともに、そのなかでの賃貸併用住宅建築の位置づけや特性を明らかにしようと計画している。そのために、建築計画概要書の入手とその分析を急ぎ、地域の住宅市場との関係を明確にすることで、これら住宅の、更新における有用性および、維持管理面での優位性等を明らかとしたい。

## 9．次年度使用が生じた理由と使用計画

昨年度に予定していた地域を限定した建築データの収集を中断したため。賃貸住宅市場の変化が大きく、特定の地域の分析のみでは、有用性を明確にできないのではないかと議論があり、中断した。合わせて本務校のキャンパス移転が行われたことから、研究のための時間が十分に確保することができなかった。今年度は、これらデータを収集して進める予定である。

## 10．研究発表（平成30年度の研究成果）

〔雑誌論文〕 計1件（うち査読付論文 0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 松本暢子	4．巻 109
2．論文標題 賃貸住宅政策の課題と展望	5．発行年 2018年
3．雑誌名 都市問題	6．最初と最後の頁 47-56
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 -

〔学会発表〕 計0件

〔図書〕 計0件

## 11．研究成果による産業財産権の出願・取得状況

計0件（うち出願0件／うち取得0件）

## 12．科研費を使用して開催した国際研究集会

計0件

## 13．本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

-

## 14．備考

-