

# 地域特性を踏まえた住宅需給量推計手法の開発

(研究期間：平成27～29年度)



住宅研究部 住宅計画研究室 室長 藤本 秀一 研究官 (博士(工学)) 小林 英之 研究官 (博士(工学)) 内海 康也

(キーワード) 住宅ストック、将来推計、空き家、計量評価

## 1. 背景・目的

人口減少の本格化を背景に住宅数は世帯数を上回っており、空き家数・率の増加も問題視されている(図1)。このような状況においては、既存の住宅ストックを活用する形での住宅計画を立案することが求められるが、居住者特性や既存住宅ストックの動向は地域ごとに様々であることから、実態を踏まえ地域に合わせた適切な住宅計画を立案することが重要となる。

本研究では、住宅ストックに関する詳細な情報を得るために、統計資料を活用しつつ、どれだけ住宅が必要とされるか(住宅需要)、どの程度の住宅が存在するか(住宅供給)の将来推計を行う。

## 2. 研究内容

既存統計資料を活用する形で、[A. 将来住宅ストック数(住宅型別) = 住宅供給量] および [B. 将来世帯数(世帯型別) = 住宅需要量] を推計する(図2)。AとBのバランス(住宅需給バランス)を把握することで、①地域別将来空き家数の把握、②住宅の新規供給目標の設定、③既存住宅ストックの活用目標の設定、等に関する政策等の具体的な検討が可能となる。

## 3. 現状・今後の予定

これまでに、住宅ストックの状態(居住あり住宅、空き家)とその時点間変動に着目する形で、「A.住宅ストック数」の実態把握・推計手法を開発した(図3)。(建築学会論文として投稿済。) 今後は「B.将来世帯数」の推計手法の開発など、引き続き地域特性を踏まえた住宅需給量を把握し、将来的な住宅ストックの適切なマネジメントに資する研究を推進していく予定である。

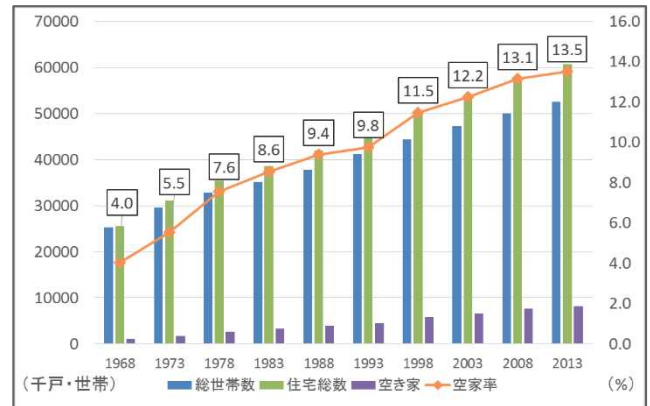


図1 世帯数、住宅数、空き家数、空き家率推移

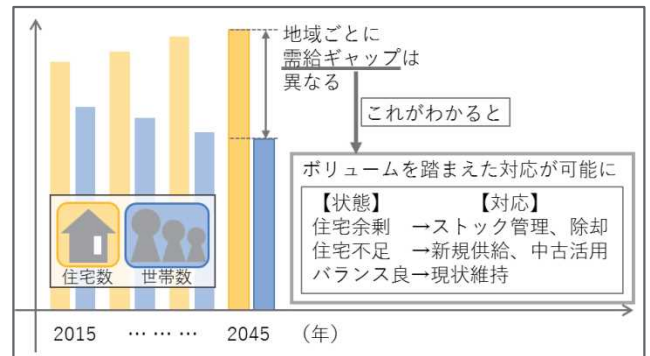


図2 住宅需給量のイメージ

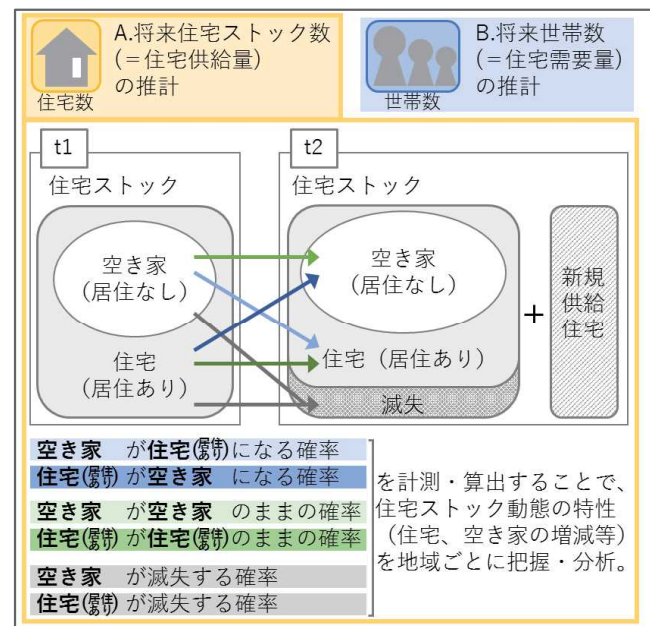


図3 住宅供給量把握・推計のイメージ

3. 生産性革命