

人口減少下における住宅供給と人口増加に関する考察
関西 2 府 3 県を事例として
EXAMINING THE RELATIONSHIPS BETWEEN HOUSING
SUPPLY AND POPULATION TRENDS IN A DECLINING DEMOGRAPHIC
A case of five prefectures in Kansai region

West Japan Railway Comp. KUROSHIMA Daiki	西日本旅客鉄道株式会社	黒島 大樹
West Japan Railway Comp. MAMIYA Chisako	西日本旅客鉄道株式会社	間宮 千咲子
Reitaku Univ. AKIYAMA Chiaki	麗澤大学	秋山 千亜紀
Reitaku Univ. SO Takeshi	麗澤大学	宗 健

Japan faces the challenge of declining populations, yet some municipalities are growing. Although it is crucial to examine the relationship between population growth and housing supply, there is still a paucity of research in this area. This study aims to elucidate the relationship between population growth and housing supply. The results reveal a remarkable correlation between population growth and housing starts. Specifically, while population growth in urban areas was promoted by the construction of mainly apartment complexes associated with urban redevelopment projects, the expansion of detached houses played an important role in suburban areas due to land readjustment projects.

Keywords: Population increase/decrease, Housing starts, Land readjustment project,
Urban redevelopment project, Regression analysis
人口増減、住宅着工、土地区画整理事業、市街地再開発事業、回帰分析

1. はじめに
(1) 研究背景と目的

我が国は人口減少期を迎えており、最新の国勢調査⁽¹⁾を参照しても多くの自治体では、おおむね人口減少の一途をたどっている。国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研という）の推計¹⁾では、日本の総人口はすでに減少局面に入り、出生中位・死亡中位推計でも 2020 年の 1 億 2,615 万人から 2056 年には 9,965 万人に減少するとされている。しかし、実際の人口動態が推計値と異なる自治体は少なくなく、例えば大阪市は社人研によると 2010 年の 266 万 5,314 人から 2020 年には 261 万 8,842 人への減少が推計されていたが、2020 年の国勢調査によると人口は 275 万 2,412 人と、約 9 万人の増加となった（表 1）。この推計は、「人口変動要因である出生、死亡、国内人口移動について、それぞれの要因に関する実績統計に基づいた人口統計学的な投影手法によって男女年齢別に仮定を設け、将来の人口を推計している。過去の傾向に基づいて推計するため、出生率や平均寿命、平均初婚年齢、生涯未婚率等の仮定値の設定」⁽²⁾の下

表 1 大阪市における予測人口と実測値の比較

単位: 名	2010 (基準年)	2015	2020	2020の統計 値と予測値 の差
予測値	2,665,314	2,663,783	2,618,842	133,570
統計値	2,665,314	2,691,185	2,752,412	

であり、東日本大震災のような自然災害によって広域避難を余儀なくされた結果、地域の人口に大きな変化がもたらされたケースや、インバウンド市場の急速な拡大等社会情勢の非連続的な変化は加味できない制約を有する。このため、推計とは異なる人口動態を示す自治体が一定数存在することは、既に川崎ら²⁾の研究で指摘されている。

一方で、人口減少期にも関わらず、人口が増加している自治体に注目すると、大阪市や吹田市、明石市など、2010 年以降、市や民間主導で数々の既成市街地での再開発事業や土地区画整理事業等が実施され、大量の住宅供給が行われた自治体が並ぶ。

人が居住するためには住居が必要であることは言うまでもないが、人口減少期を迎えた我が

国において、空き家が社会的な問題となり、その抑制のために国土交通省を中心に法整備が進められており³⁾、大規模な住宅開発に対し疑問を呈する意見も聞かれる昨今において、自治体の持続可能性に直結する人口増加と住宅供給と関係性の精査は、より重要な社会的意義を有するものと考えられる。

(2) 既往研究のレビューと本研究の位置づけ

人口増減と関連する要素について研究したものは、先述の川崎ら²⁾による社人研の将来推計と実人口の乖離に着目した研究があるが、この中では、推計を上回る人口増加がみられる地域として、東京湾岸やつくばエクスプレス沿線といった昨今開発が進行している地域が挙げられている。石村ら⁴⁾による線引き制度廃止都市に関する研究では、人口 10 万人以上の中心都市では用途地域外の農地転用に伴う住宅開発の結果として人口が増加したことが指摘されている。さらに、ほかにも特定の地域に着目したものは、蕭ら⁵⁾による大阪市内都心部において都心回帰と住宅供給の時系列的特徴を研究したもの、小川ら⁶⁾による秋田県において単位メッシュ人口ごとの人口増減と開発・建築行為の位置・用途・数量に着目したものがある。また、東京、大阪、名古屋等の大都市圏における人口増加について時空間的に研究した山上⁷⁾は研究の中で既往研究を整理しつつ、1990 年代以降の都心の人口回復について、オフィスのマンション転用が増加したことが都心の人口回復に一定の役割を果たしている可能性に言及している。土地区画整理事業に関するものでは、埴⁸⁾らによる金沢市における土地区画整理事業の土地利用に着目したものや、大沢ら⁹⁾による施工者と資金計画について着目したものなど、数多くの既往研究が存在するが、人口増加と住宅着工の関係について、統計的に、かつ広域を対象に分析した研究は管見の限り存在していない。

また、人口増加の受け皿として、増加している空き家の影響が考えられるが、周藤¹⁰⁾が指摘する「適正空家率」のように、建て替えや移動する人々の受け皿として一定の空き家は必要である。その空き家がどの程度存在することが望ましいかという「適正空家率」については由井ら¹¹⁾が 5~7%程度と指摘しているが、住宅・土地統計調査で算出される空家率は、外観的な調査が困難なことなどを背景に実態より高い数字

となっている可能性が宗¹²⁾により指摘されている。実際、今回研究対象となっている吹田市で 2019 年に実施された空家等実態調査¹³⁾では空家率は計算されていないが、空家家の総数は 1,145 件であることが示され、これは同市における住宅・土地統計調査での空家数 26,440 件、空家率 14.3%と比べて著しく低いことが同調査報告書上でも記載されている。

さらに、人口が減少局面にある枚方市で 2017 年に実施された空家等実態調査¹⁴⁾では空家率が約 3.9%であったと公表され、これは上述した適正空家率を下回る水準である。

また、賃貸住宅の契約率においても公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の日管協短観¹⁵⁾における賃貸住宅の入居率をみると、2018 年以降、コロナ禍による景気後退を受けても今回研究対象の関西圏および全国いずれもおおむね 95%以上の高い入居率を維持していることが示されている。同様のレポートは郊外部を中心に賃貸住宅を供給している大東建託株式会社の資料¹⁶⁾でも示されている。同社の月次業績速報によると、居住用住宅の家賃ベース入居率は 2014 年から 2023 年までの直近 10 年間でも 96%を下回ることとはなく、供給された物件の入居率が非常に高いことが強く示唆されている。

なお、新築マンションについても新規供給物件の多くで販売開始後比較的短期間で広告が終了していることから、入居者不在のまま長く市場に滞留することはほとんどないと考えられる。

これらのことから新規に供給される住宅の品質は一定以上の水準であると考えられる。

以上のことから、本研究では空き家および新たに供給される住宅の契約率および品質については分析対象としていない。

そこで本研究では、人口増加地域と減少地域をそれぞれ包含している関西の 2 府 3 県（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県）の市部および行政区に着目し、住宅着工数と人口増加の統計的な関係性を明らかにするとともに、地域的な特徴を考察する。人口減少期における我が国においては、空き家が社会問題化し、新たな住宅供給への批判が上がる一方で、各自治体では将来人口の確保に向けた移住・定住等の施策に資源を投じている。このような状況下において、住宅供給と人口増加の関係を分析することにより、人口増加を誘発する要因に迫ろうと

する点に本研究の新規性があると考えられる。

(3) 研究手法

関西2府3県の人口増加地域と特徴を把握するために、2015年および2020年の国勢調査における当該地域の各市区の人口を用いる⁽³⁾。また、住宅供給の状況の把握には、国土交通省による「住宅着工統計」⁽⁴⁾、総務省による「住宅・土地統計調査」⁽⁵⁾から算出した各市区における総住宅当たりの平均住宅着工戸数の割合に関するデータを用い、それぞれGISを用いて可視化したうえで、その特徴を分析する。⁽⁶⁾

さらに、総住宅当たり住宅着工戸数の割合と人口増加率の関係について、人口増加率を目的変数、総住宅に対する平均住宅着工戸数の割合を説明変数とした単回帰分析を行い、両者の関係性を分析した。

2. 関西2府3県における人口動態および住宅供給の状況

(1) 関西2府3県における人口動態

2015年と2020年の国勢調査を用いて、調査対象自治体の人口増減率を算出し、地図上に可視化した(図1)。図1によると、関西2府3県における平均人口増減率はおおよそ大阪市都心部から同心円状に中心ほど高くなっていることがわかる。今回調査対象とした関西2府3県に150自治体(うち、99市、51行政区)が存在し、その中で、2015年から2020年にかけて人口が増加している自治体は49自治体存在し、最も高い人口増加率は大阪市西区の2.9%であった。以降、人口増加率の高い自治体順に、大阪市北区、中央区、福島区、神戸市中央区、大阪市天王寺区、浪速区、木津川市、向日市、大阪市東成区と続き、都心部を中心に人口増加が続いていることがわかる。

一方、人口減少率の高い地域は関西2府3県の外縁部に広く分布し、2015年から2020年にかけての最も大きい平均人口減少率は奈良県御所市の2.1%であった。以降、人口減少率の大きい順に、奈良県五條市、奈良県宇陀市、京都府宮津市、兵庫県養父市、兵庫県宍粟市、京都府京丹後市、滋賀県高島市、兵庫県洲本市、京都市東山区が続く。

なお、今回対象とした150自治体における人口増減率の平均値は約-0.3%、中央値は-0.4%であり、平均を上回った自治体は150自治体中68

自治体であった。

(2) 住宅着工数の動向

次に関西2府3県における住宅着工数の動向を把握するため、関西2府3県の各市区における総住宅当たり住宅着工戸数の割合に着目した。

なお、今回対象とした自治体に関して住宅総数については「住宅・土地統計調査」より、2013年時における住宅総数を用い、住宅着工数については「住宅着工統計調査」から引用し、それぞれの統計資料の各レコードに記載の自治体コードが自治体ごとに1対1に対応していることを利用し、データを突合させて統合し、2015年～2019年の5年間の総住宅数当たり平均住宅着工数の割合を算出した。その結果、今回対象とした150自治体における総住宅当たり住宅着工戸数の割合の平均値は約1.36%、中央値は1.26%であり、平均を上回った自治体は150自治体中58自治体であった。

対象自治体の中で総住宅当たり住宅着工戸数の最も多い自治体は大阪市中心部であり、2015年から2019年の間で2013年の住宅総数の4.84%の住宅が年平均で新たに供給されていた。次いで、大阪市西区、浪速区、北区、福島区、東成区、天王寺区、京都府木津川市、京都府向日市、京都市南区と続き、おおむね人口増加率と同様の自治体が並ぶ結果となった。

一方、総住宅当たり住宅着工戸数が最も少ない自治体は、奈良県宇陀市の約0.31%であり、以降順に奈良県五條市、奈良県御所市、京都府宮津市、兵庫県養父市、堺市南区、京都市東山区、滋賀県高島市、大阪府阪南市、大阪府河内長野市と続き、こちらでも人口減少率と同様の自治体が並ぶ結果となった。

3. 関西2府3県の人口動態と住宅供給の関係

次に、総住宅当たり住宅着工数の割合を縦軸、人口増減率を横軸として作成した散布図から人口増加と住宅供給の関係性を分析した(図2)。図2によると、人口増減率と総住宅当たり住宅着工数の割合には強い正の相関があり、その相関係数は0.8712となった。統計的な分析は後述するが、ここでは近似曲線の切片に着目したい。切片を見ると1.5403となっており、これは総住宅に対して平均して1.5403%以上の住宅着工数があった場合に人口増減率が正に転じるということを示唆している。

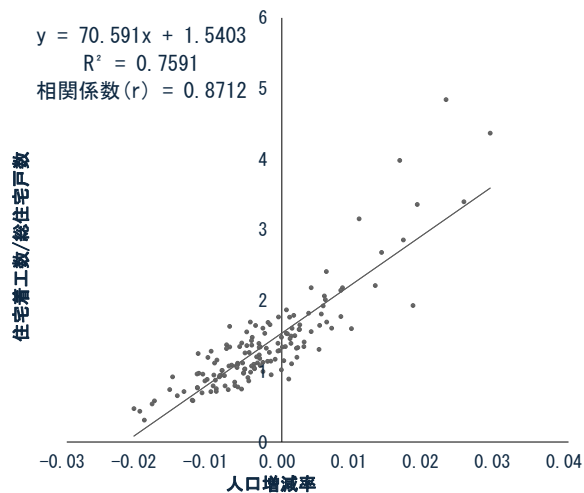


図 2 人口増減率と総住宅当たり住宅着工戸数の散布図

次に人口増加と住宅着工数の関係性について人口増減率を説明変数、総住宅当たり住宅着工戸数を目的変数とした単回帰分析を行った。まず、今回分析対象とした 150 自治体の人口・人口増減率・総住宅当たり住宅着工戸数の記述統計量は表 2 のとおりである。また、人口増減率を説明変数、総住宅当たり住宅着工戸数を目的変数とした単回帰分析の結果が表 3 であり、自由度修正済み決定係数が 0.7574 と比較的良好な結果となっている。

この回帰分析の結果と先の散布図（図 2）で示した 2 変数の相関係数が 0.8712 と強い正の相

表 2 対象自治体に関する記述統計量

項目	平均	標準偏差	最小	最大
人口(2020年)	125,188	99,696	16,758	530,495
人口増減率	-0.003	0.008	-0.021	0.029
総住宅当たり住宅着工戸数	1.364	0.678	0.310	4.845

対象自治体数: 150

表 3 人口増減率と総住宅当たり住宅着工戸数

変数	係数	標準誤差	t値	P>t
総住宅当たり住宅着工戸数	0.0107531	0.000498	21.59	0**
定数	-0.0858317	0.0037897	-22.65	0**

自由度修正済み決定係: 0.7574

** : 5%水準で有意

関関係を示していることから、住宅着工が人口増加に強い影響を及ぼしているといえる。さらに、住宅着工数については 2015 年から 2019 年の単回帰分析の結果の各年のデータを用い、人口増減率については 2015 年と 2020 年の国勢調査集計値を比較して算出しているため、両者には時系列的な前後関係があり、住宅が供給された結果として人口が増加するという因果関係が示唆される。

4. 考察

人口増加率と総住宅当たり住宅着工戸数の散布図（図 1）において得られた近似曲線の切片 1.5403 を階級値に採用し、総住宅あたり住宅着工戸数を全 5 段階で色分けを行い、そこから

表 4 人口増減率上位 20 自治体における住宅着工状況

自治体	人口 (2020年)	人口増減率	総住宅数	総住宅数当 たり住宅着工 戸数	総住宅数当 たり戸建て住 宅着工戸数	総住宅数当 たり共同住宅 戸数	総住宅数当 たり共同住宅 着工戸数
大阪市西区	105,862	14.53%	57,550	4.37	0.091	4.276	4.280
大阪市北区	139,376	12.70%	81,980	3.40	0.087	5.276	3.312
大阪市中央区	103,726	11.45%	63,470	4.84	0.077	4.767	4.768
大阪市福島区	79,328	9.44%	42,340	3.36	0.250	3.087	3.111
神戸市中央区	147,518	9.15%	98,930	1.93	0.120	1.797	1.812
大阪市天王寺区	82,148	8.48%	44,110	2.86	0.203	2.653	2.656
大阪市浪速区	75,504	8.22%	54,670	3.98	0.143	3.839	3.841
京都府木津川市	77,907	6.96%	27,400	2.68	2.131	0.391	0.552
京都府向日市	56,859	6.52%	23,790	2.21	1.064	1.088	1.149
大阪市東成区	84,906	5.39%	48,120	3.16	0.388	2.753	2.770
滋賀県草津市	143,913	4.86%	66,200	1.60	0.904	0.622	0.701
滋賀県守山市	83,236	4.23%	30,750	2.18	1.439	0.595	0.744
京都府京田辺市	73,753	4.12%	32,660	1.78	1.122	0.590	0.653
大阪市淀川区	183,444	4.11%	114,860	2.15	0.220	1.916	1.926
兵庫県明石市	303,601	3.47%	142,310	1.61	0.939	0.467	0.672
大阪市阿倍野区	110,995	3.13%	63,120	1.70	0.441	1.241	1.257
滋賀県栗東市	68,820	3.10%	25,160	2.41	1.469	0.646	0.943
大阪市都島区	107,904	3.03%	61,270	2.01	0.202	1.795	1.812
大阪府吹田市	385,567	2.96%	185,160	2.07	0.475	1.582	1.592
大阪府摂津市	87,456	2.88%	42,070	1.93	0.576	1.307	1.351

見られる傾向について分析を行った（図 3）。まず、今回対象とした 150 自治体のうち、総住宅に対する 2015 年から 2020 年にかけての平均住宅着工戸数の割合が 1.5403 を超えた自治体は総数のおよそ 4 分の 1 にあたる 40 自治体であった。その分布は図 3 からわかるように、大阪市の都心部（図 3-①～⑦）を中心に池田市、吹田市、茨木市といった北摂地域に 14 自治体、滋賀県近江八幡市から大津市にかけての湖南地域に 6 自治体や明石市から姫路市にかけての播磨地域に 5 自治体、交野市、京田辺市、木津川市（図 3-⑧）といった関西学術研究都市地域に 3 自治体と住宅着工数が多い地域が偏在していることがわかる。

次に、人口変動率の高い地域のうち、上位 20 自治体を抽出すると表のとおりになる（表 4⁽⁴⁾）。なお、ここでは地域的な分析をするために「住宅着工統計」をもとに戸建て住宅と共同住宅の着工数のそれぞれについて総住宅に対する割合を算出し、戸建て住宅の供給が多い自治体については表 4 内の戸建て住宅比率の背景を灰色とした。人口変動率上位 10 位の自治体は、大阪市の都心部の各区および神戸市中央区に加え（図 1-①～④、⑥、⑦、⑩）、京都府木津川市（図 1-⑧）や京都府向日市（図 1-⑨）が加わる形で構成されている。11 位以下は草津市、守山市、京田辺市、大阪市淀川区、明石市、阿倍野区、栗東市と続き、滋賀県湖南地域、関西学研都市地域や、明石市といったいわゆる郊外地域が目立つ結果となり、おおむね住宅着工数の多い地域と人口増加地域が一致していることが確認できる。

また、住宅供給の戸建て・共同の内訳をみると（表 4）、大阪市内各区と神戸市中央区、京都府向日市では共同住宅の供給が戸建て住宅よりも多く、京都府木津川市、滋賀県草津市、守山市、京都府京田辺市、兵庫県明石市、滋賀県栗東市では戸建て住宅の供給が共同住宅より多いという結果になっている。株式会社東京カンテイによる調査¹⁷⁾によると 2010 年から 2020 年にかけて、関西 2 府 3 県で最高階数が 20 階以上の、いわゆるタワーマンションの供給棟数は 118 棟であり、そのうち 63 棟が大阪市の都心部の北区、中央区、西区、福島区、天王寺区、浪速区で建設されている（表 5）。

表 5 タワーマンション供給数（2010-2020 年）

自治体	タワーマンション 供給棟数 (2010-2020)	世帯数
大阪市中央区	21	4,551
大阪市北区	20	7,350
大阪市西区	9	3,117
大阪市福島区	6	2,435
大阪市天王寺区	4	608
大阪市浪速区	3	874
大阪市その他行政区	8	1,731
大阪府その他市町村	22	7,247
神戸市中央区	13	3,787
兵庫県その他	10	3,038
滋賀県大津市	1	181
滋賀県草津市	1	265
合計	118	35,184

タワーマンションの建設は、神戸市都心の神戸市中央区でもみられた。

一方、上記地域を除いた郊外地域では、戸建て住宅の着工数が共同住宅の 1.3 倍～約 4 倍に上り、継続的な戸建て住宅の供給が人口増加に寄与していると考えられる。これら戸建て住宅が有意な自治体に着目すると、各地で市街地再開発事業や土地区画整理事業といった都市計画を活用して広大な用地を有効かつ高度に利用し、道路整備などと併せた住宅開発をしていることがわかった。

例えば京都府木津川市では、用地の総面積が 567.8ha と表 6 中の自治体で最大の面積を有する。京都府の資料¹⁹⁾によると表 6 の対象とした 2000 年以降に竣工した事業以外でも 1987 年以降継続して土地区画整理事業を実施し、その総面積は 851ha に上り、これは木津川市の市域面積 85.13 平方キロメートルの約 10% に上る。これらの土地区画整理事業により供給された住宅が木津川市の人口増加の要因となっていることが推察される。また、子育て施策が全国的に知られている兵庫県明石市においても、JR 西日本と山陽電鉄が乗り入れる明石駅前の市街地再開発事業によるタワーマンション（216 戸）の建設に加え、JR 西日本山陽本線大久保駅前をはじめとした各地での区画整理事業の実施により、2015 年から 2019 年にかけて平均して総住宅数の 1.6% 超の住宅を供給し続けている。

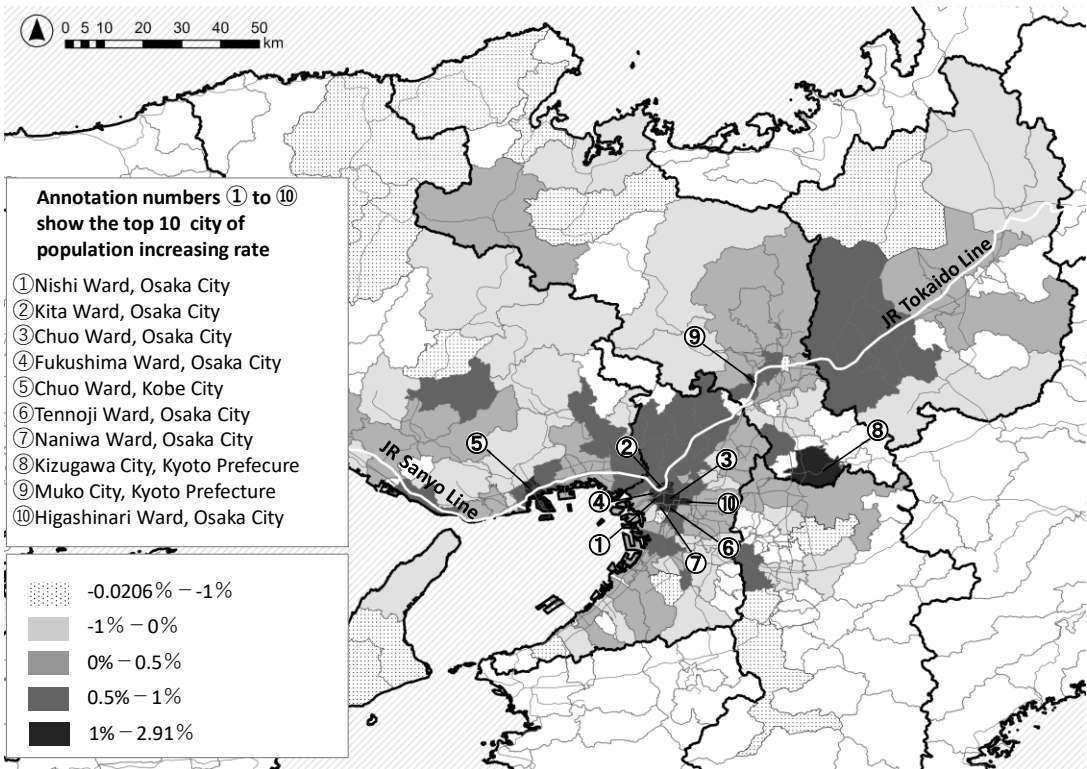


図 1 人口増加/減少率 (%)

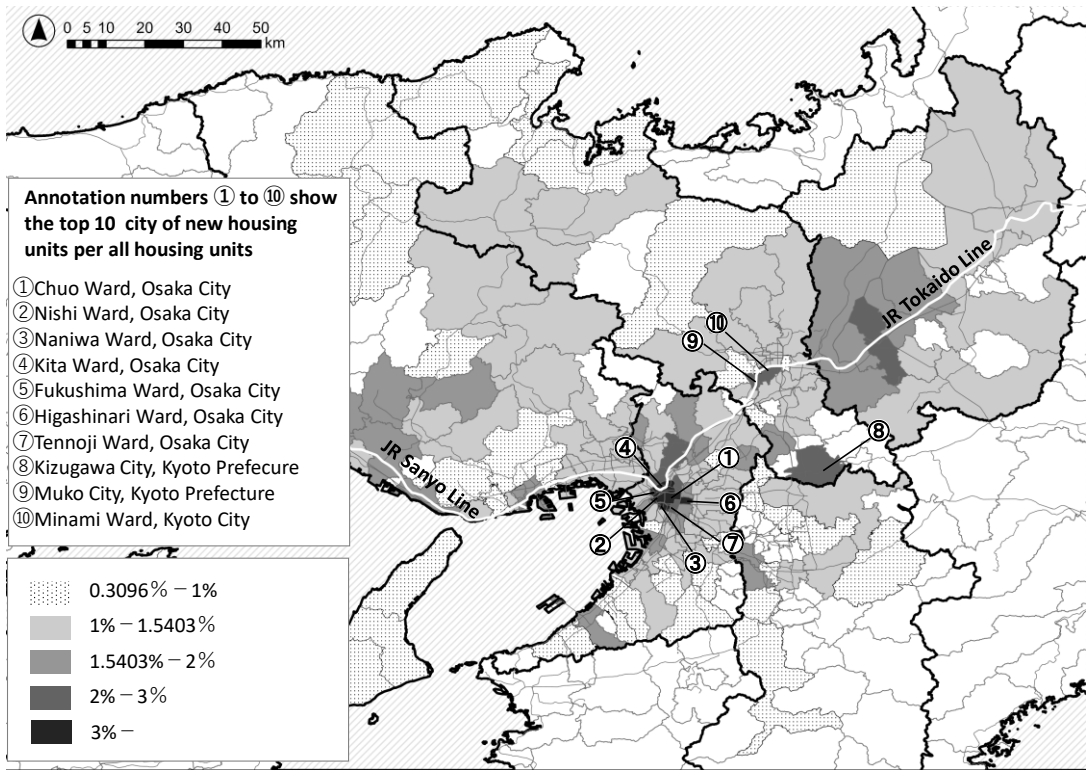


図 3 総住宅当たり住宅着工戸率 (%)

表 6 主要な土地区画整理事業と市街地再開発事業(終了年が 2000 年以降)¹⁸⁾⁻²⁰⁾

自治体	事業種別	事業名	事業期間		面積 (ha)	合計	
			開始年	終了年		地区数	面積(ha)
滋賀県 草津市	市街地再 開発事業	大路中央地区第一種市街地再開発事業	2001	～ 2004	0.7	3	2.1
		渋川一丁目2番地区第一種市街地再開発事業	2006	～ 2009	0.7		
		北中西・栄町地区第一種市街地再開発事業	2016	～ 2020	0.7		
	土地区画 整理事業	野路西部土地区画整理事業	1999	～ 2014	30.5	6	147
		追分丸尾土地区画整理事業	2002	～ 2014	19.2		
		南草津プリムタウン土地区画整理事業	2015	～ 実施中	32.3		
		その他3地区	1973	～ 2013	65		
滋賀県 守山市	市街地再 土地区画 整理事業	守山銀座ビル第一種市街地再開発事業	2016	～ 2020	0.3	1	0.3
		金森土地区画整理事業	2000	～ 2007	8.9	5	29.5
		欲賀土地区画整理事業	2003	～ 2009	6.5		
		立入土地区画整理事業	2016	～ 2022	3.3		
		その他2地区	1996	～ 2007	10.8		
滋賀県 栗東市	土地区画 整理事業	辻・小坂西部土地区画整理事業	1994	～ 2002	7.3	7	30
		手原東部土地区画整理事業	2005	～ 2013	5.2		
		目川中央土地区画整理事業	2005	～ 2012	10.6		
		その他4地区	1995	～ 2013	6.9		
京都府 木津川 市	土地区画 整理事業	木津南土地区画整理事業	1987	～ 2013	283.8	5	568.7
		木津中央土地区画整理事業	1996	～ 2018	245.7		
		木津駅前土地区画整理事業	1998	～ 2016	5.2		
		その他2地区	1993	～ 2013	34		
京都府 京田辺 市	土地区画 整理事業	京阪東ローズタウン松井土地区画整理事業	1986	～ 2007	96.7	4	178.4
		南田辺北土地区画整理事業	2002	～ 2015	64.5		
		その他2地区	1982	～ 2008	17.2		
兵庫県 明石市	市街地再 開発事業	東仲ノ町地区第一種市街地再開発事業	1998	～ 2001	1.6	2	3.8
		明石駅前南地区再開発事業	2014	～ 2016	2.2		
	土地区画 整理事業	大久保駅前土地区画整理事業	1977	～ 実施中	35.2	22	198.3
		西二見土地区画整理事業	1998	～ 2007	24.1		
		西脇土地区画整理事業	2001	～ 2014	25.6		
		その他19地区	1977	～ 2020	113.4		

今回対象とした市区の中で最も人口が減少している奈良県御所市でも総住宅に対して 0.47%の着工がみられるように、住宅は老朽化に伴う増加しないことは言うまでもない。本研究では建て替えや世帯分離により地域での人口増加、減少にかかわりなく一定の供給がなされていることが推察されるが、一方で、人口を増加させるためには一定数の住宅供給が必要であることが今回の分析から導出された。

5. 結論

本研究で得られた成果は以下のとおりである。
まず、人口増減率と総住宅当たり平均住宅着工戸数には有意な関係性がある。また、人口減少地域においても一定の住宅供給は存在し、総住宅当たり平均住宅着工戸数が 1.5403%を超えると、人口増加に転じる可能性が高い。
次に、都心部やその周辺部では共同住宅の整備が多く、その結果として人口が増加しており、郊外では戸建て住宅の大規模な供給により人口

が増加している。また、戸建て住宅の供給源として土地区画整理事業による面的な整備が寄与していると考えられる。

6. 今後の発展性と課題

本研究では人口増加と住宅着工の関係性について着目したが、今後の発展性としては自治体の規模によって層別化した分析を行うこと、説明変数を追加した例えば重回帰分析によって、住宅着工数に対して有意な因子を明らかにすることが考えられる。具体的には、居住者の年齢・所得といった個人属性、都心までのアクセシビリティ等といった地理的な特性、基礎自治体の政策方針等をダミー変数として置き、住宅着工を目的変数とした重回帰分析を行うことで統計的に有意な因子を明らかにすることができれば、今後の都市計画や人口増加に向けた政策立案に有効なものとなる可能性がある。
また、いくら住宅が供給されたとしても、人々が住宅を購入、ないしは賃貸住宅に入居すると

いった実際の購買行動に繋がらなければ人口が増加しないことは言うまでもない。人々が移住する際に決定打とする因子については触れることができていないが、宗²¹⁾では居住満足度調査の回答データを用い、地域に対する主観的居住満足度と自治体人口の関係を分析しており、自治体の人口増減と居住満足度には強い相関関係があることが示されている。このような主観的・情緒的な因子と住宅供給の関係性を分析することも今後の課題として考えられる。

なお、本研究では人口増加と住宅着工の関係性について着目したが、住宅の供給によって人口増加が確約されているわけではないことに留意が必要である。

謝辞

本研究は、西日本旅客鉄道株式会社と大東建託株式会社による「まちづくりに関する共同研究」の成果の一部である。また本研究はJSPS 科研費 JP21K12362 の助成を受けた。

脚注

- (1) 2020 年国勢調査人口速報集計公表時の総務省発表によると、全国 1,719 市町村のうち人口が減少した自治体 1,416 市町村で全体の 82.4% を占める。
<https://www.stat.go.jp/info/today/pdf/174.pdf>(2024.1.25 閲覧)
- (2) 内閣府 HP「第 3 章人口・経済・地域社会をめぐる現状と課題」より引用
https://www5.cao.go.jp/keizaisshimon/kaigi/special/future/sentaiku/s3_1_7.html(2024 年 1 月 25 日閲覧)
- (3) 国勢調査の 2015 年(平成 27 年)、2020 年(令和 2 年)から、市区町村コードで 2 時点のデータを突合させ、2015 年人口、2020 年人口、2015 年から 2020 年にかけての人口変動、2015 年から 2020 年にかけての人口変動率(%)を算出した。なお、新たに供給される住宅への入居は結婚を契機に行われることが多く、結婚の後に多くの世帯は子供を授かるなど世帯の構成人数が増えるケースは想像に難くない。一方、人口減少している地域では世帯数は変わらないものの、他都市への子供世代の流出など世帯分離や死別などにより人口が減少するケースは散見される。したがって本研究では世帯内での人口の変化も反映できる人口を変数とすることとした。
- (4) 国土交通省による「住宅着工統計」は建築物の着工状況や床面積など全国や都道府県、市区町村の単位で月次、年次、年度次にて提供しているが、住宅の着工統計では、都市別・市部別のデータが最もミクロなデータとなっており、今回は 2015 年から 2019 年の「第 15 表」のうち各市区部の新設に該当する着工数の「戸数・件数(戸・件)」を集計した。
- (5) 総務省による「住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計」は 5 年ごとに住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする統計である。住宅着工統計では現在すでに存在している住宅の総数を把握することができないため、住宅・土地統計調査の表番号 1-2-1「[住宅及び世帯総数] 居住世帯の有無(8 区分)別住宅数—全国、都道府県、市区町村」に記載の総数から引用した。なお、直近の調査は 2013 年と 2018 年に行われており、2015 年から 2020 年の推移を分析する本研究では、2013 年における総数を採用した。
- (6) 住宅着工数の絶対値はそれぞれの自治体の規模に左右されるため、自治体ごとに与える影響を反映することが困難である。そこで、住宅着工数をそれぞれの自治体における総住宅数で除算することにより、指標の平準化を行っ

た。

参考文献

- 1) 国立社会保障・人口問題研究所、「日本の将来人口推計(令和 5 年推計)」、2023. 12. 22
<https://www.ipss.go.jp/pp-zenkoku/j/zenkoku2023/pp-zenkoku2023.asp> (2024 年 1 月 25 日閲覧)
- 2) 川崎薫・大橋瑞生・谷口守(2018)、「人口減少にあらがうための基礎分析—地方自治体の推計人口と実人口の乖離に着目して—」、日本都市計画論文集、Vol.53、No.3、pp.1080-1086
- 3) 国土交通省、「空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報」
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html (2024 年 1 月 26 日閲覧)
- 4) 石村壽浩・鶴心治(2010)、「線引き制度廃止都市の人口流動特性と郊外部の土地利用誘導方策に関する研究」、日本建築学会論文集、第 75 巻、pp. 157-164
- 5) 蕭関偉・岩崎暖(2020)、「大阪市西区における都心回帰に伴うマンションの集合住宅としての特徴と分布状況の変化に関する研究」、日本都市計画学会論文集、Vol.55、No.1、pp.19-29
- 6) 小川宏樹(2011)、「地方都市における開発・建築行為等による人口動態の地域的特徴」、日本都市計画論文集、Vol.46、No.3、pp.853-858
- 7) 山上達也(2003)、「日本の大都市圏における人口増加の時間構造」、地理学評論、76-4、pp.187-210
- 8) 埜正浩・川上光彦(2000)、「土地区画整理事業地区における計画設計の変遷と市街化実態—金沢市における事例研究—」、日本都市計画論文集、pp.913-918
- 9) 大沢昌玄・岸井隆幸(2005)、「土地区画整理事業の施工者と資金計画に関する実態分析」、日本都市計画論文集、No.43-3、pp.463-468
- 10) 周藤利一(2010)、「空き家対策の視点」、PRI Review 第 38 号～2010 年秋季～
- 11) 由井義通・久保倫子・西山弘泰(2016)、「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
- 12) 宗健(2017)、「住宅・土地統計調査空き家率の検証」、日本建築学会計画系論文集、第 82 巻
- 13) 吹田市、「吹田市空家等実態調査報告書」
<https://www.city.suita.osaka.jp/kurashi/1018501/1018468/1018476/index.html> (2024 年 9 月 17 日閲覧)
- 14) 枚方市、「枚方市空家等実態調査結果の概要について」
<https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000017721.html>
- 15) 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会、「日管協短観」
<https://www.jpmm.jp/marketdata/>
- 16) 大東建託株式会社、「月次業績速報」
<https://www.kentaku.co.jp/corporate/ir/getuji.html>
- 17) 東京カンテイ株式会社(2018)、「全国における超高層マンションの供給動向&ストック数について調査・分析」
https://www.kantei.ne.jp/report/kantei_eye/522 (2024 年 1 月 25 日閲覧)
- 18) 滋賀県、「滋賀県の都市計画の概要」
<https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kendoseibi/machizukuri/19790.html> (2024 年 1 月 26 日閲覧)
- 19) 京都府、「京都府の実施状況」
<https://www.pref.kyoto.jp/toshi/jirei28.html> (2024.1.19 参照)
- 20) 兵庫県土地区画整理推進協議会(2023)、「兵庫県の土地区画整理事業事例集」、pp.373-381
- 21) 宗健(2020)、「地域の居住満足度と人口増減の関係—住みこころ調査データを用いた全国 987 自治体の人口増減の分析—」、都市計画論文集、第 55 巻、pp. 422-427