

持続可能性からみた居住地の評価に関する調査研究

伊 藤 解 子

持続可能性からみた居住地の評価に関する調査研究

伊藤 解子

1. 調査研究の目的と方法

コンパクトな都市づくりは「環境の 21 世紀」における世界的な潮流となっている。とりわけわが国の都市は高度成長期以降に大きく拡大した市街地を抱えており、人口減少社会を迎えた現在、都市機能を維持していくためにある程度の市街地の縮退は回避できないという認識が広がりつつある。しかし、それを都市の衰退としてとらえるのではなく、持続可能な住みよい都市構造の実現への道程とする息の長い取り組みが課題である。

わが国の大都市のなかで最も早く人口減少期を迎えた北九州市では、2010 年国勢調査(速報)によると世帯数の伸びもほとんど止まっており、2008 年度に策定された北九州市総合計画「元気発進! 北九州プラン」で提起された「都市特性を活かしたコンパクトシティ(集約型都市)の形成」はこれからの都市政策における根幹的な課題としてますます重要となっている。総合計画策定に際し都市政策研究所は生活支援拠点を核とした一体的な生活圏形成の考え方を提案した(補注 1)。今後、人口減少とともに商業施設や公共交通サービスの縮小、生活条件の地域格差の拡大、空き家の増加などは必至であり、それらの問題をできるだけ軽減しながら人々が安心して安全に、そして便利に暮らせる生活圏形成に向けた調査研究が求められている。

以上のような認識にもとづき、本調査研究では、北九州市の市街地を調査対象として以下の 3 つの課題に取り組むことを目的とした。第一に、どのような居住地が住みよいのかという視点から、居住地の比較検討を行う。第二に、どのような居住地が人気があり、選ばれているのかを明らかにする。第三に上記の 2 つの課題について得られた知見に基づき、持続可能性からみた居住地の評価に関する考察を行う。

第一の課題に関しては、まず、住みよさに関わりの大きい人口・世帯、利便性、都市基盤、住宅などに関する情報・データを整理し、次に代表的な指標を用いて居住地を分類し、上記データを用いて類型間の比較検討を行った。第二の課題に関しては、市内で営業を行っている不動産事業者を対象にアンケートを実施し、得られた回答から住宅流通の現状や動向、需要者のニーズ、人気の高いエリアなどについて情報の整理を行った。また、第三の課題に関しては、市民生活及び都市の持続可能性という視点から、上記の 5 類型ごとに評価を試みた。

なお、本調査研究で試みた評価は優劣を意味するものではなく、その評価にふさわしい対策検討の手がかりとするためのものである。また統計データやアンケート結果など比較可能な指標を用いて行ったものであり、その限りにおいて得られた結果であることをご了解いただきたい。地道な地域活動など地域を評価する上で重要な条件は他にも多いが、本調査研究では取り上げることができなかった。

2. 類型別の比較・検討からみた居住地の特性

本章では、どのような居住地が住みよいのかという視点から、居住地の分類と比較検討を行った結果について述べる。

(1) 市街地の分類

1) 調査・分類の対象

住居表示の町丁目を単位とし、表1に示す条件にもとづき選択した1,226町丁目を調査・分類の対象サンプルとした。

表1 分類対象とする町丁目の選択条件

サンプル数は、門司区が145(11.8%)、小倉北区が199(16.2%)、小倉南区が244(19.9%)、若松区が105(8.6%)、八幡東区が104(8.5%)、八幡西区が357(29.1%)、戸畑区が72(5.9%)である。

条件1	市街化区域内
条件2	工業専用地域が大部分を占めるものを除く
条件3	公共的な施設用地が大部分を占めるものを除く
条件4	人口20人以上、かつ人口密度10人/ha以上

2) 類型化の方法

サンプルを類型化する手法として、ここでは多変量解析手法の一つであるクラスター分析を用いた。クラスター分析は複数のサンプルをいくつかの類型グループ(クラスター)に分類する手法であり、各サンプルのデータを用いて個々のサンプル間の距離(データがN個の場合はN次元距離)を計算し、近いものから「似たもの同士」としてまとめ上げていく分類手法であり、任意のグループ数に分類できる。クラスター分析は、多くのデータをもつサンプルを分類する一般的な数理統計手法として、学術研究から経営分析、マーケティング、各種製品開発まで幅広く使われている。

3) 類型化に適用するデータ

サンプル類型化のために用いるデータは基礎的な居住条件をカバーするものであることが必要と考え、ここでは下表のように、生活利便性、人口・世帯、都市基盤及び住宅に関する指標を選択し、それぞれの指標について設定した区分値(1~6)を、クラスター分析のためのデータとして適用した。

表2 クラスター分析に用いたデータの種類と区分(区分値)

区分値	生活利便性		人口・世帯				都市基盤	住宅			
	生活利便性評価	地形	人口密度	14歳以下の比率	65歳以上の比率	世帯当たり人員	基盤整備の実績	持家率	一戸建住宅比率	一戸建平均面積	建築後30年以上の住宅比率
1	集客拠点	平坦	20人/ha未満	10%未満	10%未満	2.0人未満	区画整理 1970年以前	20%未満	20%未満	100㎡未満	20%未満
2	地域支援拠点	緩斜面	20~40人/ha	10~15%	10~15%	2.0~2.2人	区画整理 1971年以降	20~40%	20~40%	100~110㎡	20~40%
3	生活利便地区	斜面	40~60人/ha	15~20%	15~20%	2.2~2.4人	開発許可 1969年以降	40~60%	40~60%	110~120㎡	40~60%
4	徒歩型生活地区		60~80人/ha	20~25%	20~25%	2.4~2.6人	未整備 その他	60~80%	60~80%	120~130㎡	60~80%
5	公共交通依存地区		80~100人/ha	25~30%	25~30%	2.6~2.8人		80~100%	80~100%	130~140㎡	80~100%
6	自家用車依存地区		100人/ha以上	30%以上	30%以上	2.8人以上				140㎡以上	
	補注1	参考文献2	住民基本台帳人口・世帯 [2010年]				北九州市資料より作成	国勢調査[2005年]			北九州市資料より作成

(2) 類型結果と分布特性

クラスター分析によって町丁目を5つの類型に分類した。その結果は下図のとおりである。

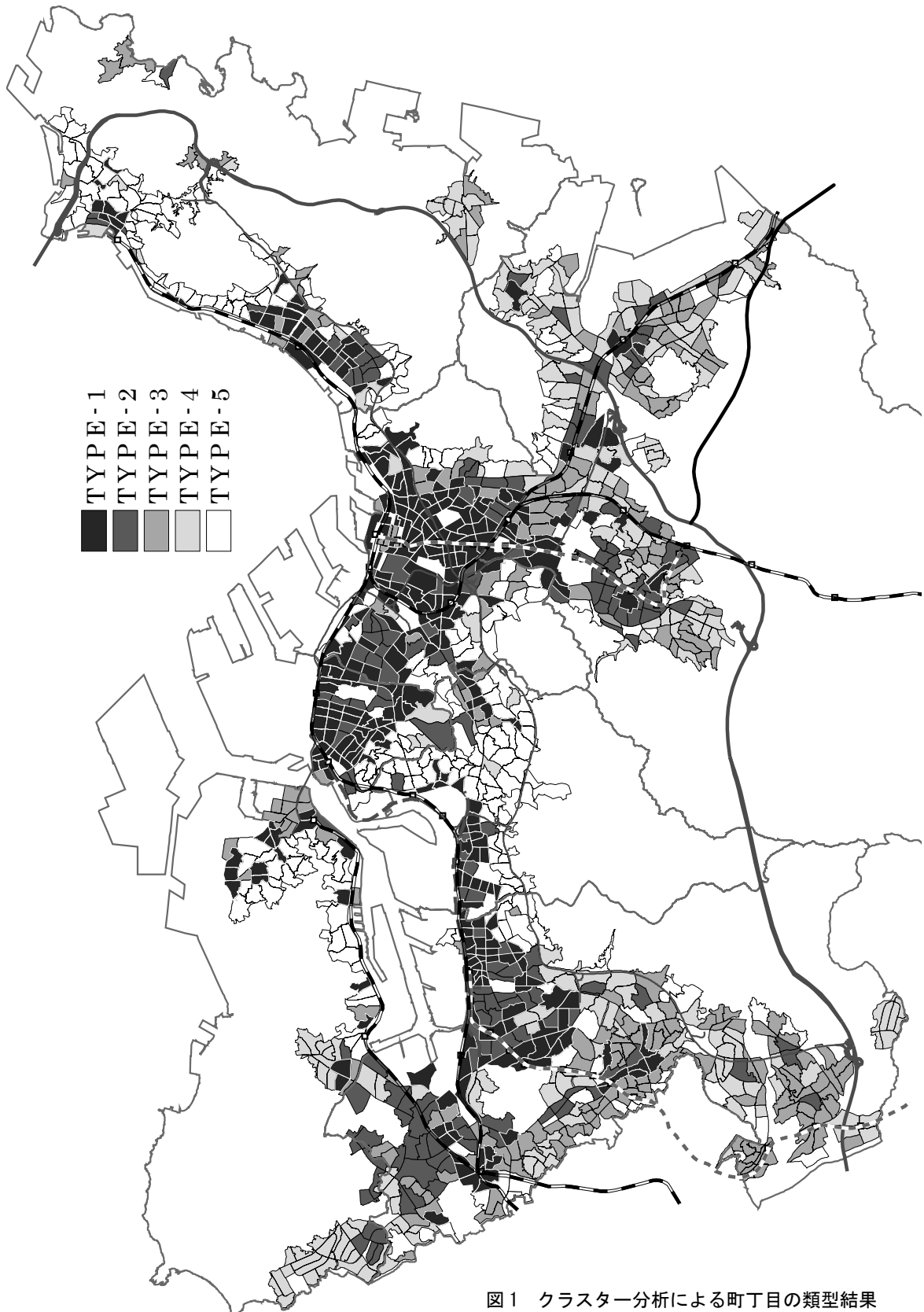


図1 クラスター分析による町丁目の類型結果

類型結果（図1）をみると、TYPE-1は小倉北区、戸畑区、八幡西区の「街なか」（補注2）に、TYPE-3、TYPE-4は「周辺」に、またTYPE-5は斜面地に多いといったおおよその分布状況をとらえることができる。

ここではさらに面積比率によって類型別の分布状況を見ていく（表3、表4）。

まず、類型別の面積をみると、面積が比較的広いのはTYPE-1とTYPE-5である。いずれもほぼ同面積で、それぞれが全体の23%を占め、以下順に、TYPE-4が20%、TYPE-3が18%、TYPE-2が16%を占める。

次に、行政区によってどの類型が占める比率が高いかをみていくと、まず、TYPE-1の比率が高いのは小倉北区と戸畑区であり、どちらも50%を超えている。一方、TYPE-5の比率が高いのは八幡東区、門司区、若松区であり、八幡東区では64%、門司区では48%、若松区では39%を占めている。また小倉南区ではTYPE-4の比率が最も高く37%を占め、八幡西区では類型による差はあまりないがTYPE-3が28%で他の類型よりもやや高くなっている。

さらに、類型別に「街なか」と「周辺」のどちらの比率が高いかをみていくと、TYPE-1では85%、TYPE-5では61%が「街なか」であり、一方、TYPE-4では92%、TYPE-3では78%が「周辺」である。TYPE-2では44%が「街なか」、56%が「周辺」であり大きな差はない。

表3 対象区域に占める面積比率〔類型グループ別・行政区別〕

	面積 (km ²)	全域	門司区	小倉北区	小倉南区	若松区	八幡東区	八幡西区	戸畑区
TOTAL	140.3	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
TYPE-1	31.9	23%	17%	50%	12%	15%	20%	17%	52%
TYPE-2	22.2	16%	8%	16%	18%	10%	9%	20%	20%
TYPE-3	25.9	18%	14%	8%	26%	11%	4%	28%	1%
TYPE-4	28.3	20%	13%	5%	37%	26%	3%	23%	8%
TYPE-5	32.0	23%	48%	21%	8%	39%	64%	12%	19%

表4 市街化の時期別の面積比率

	計	1965年※ 〔街なか〕	その他 〔周辺〕
TOTAL	100%	46%	54%
TYPE-1	100%	85%	15%
TYPE-2	100%	44%	56%
TYPE-3	100%	22%	78%
TYPE-4	100%	8%	92%
TYPE-5	100%	61%	39%

※:1965年までの人口集中地区

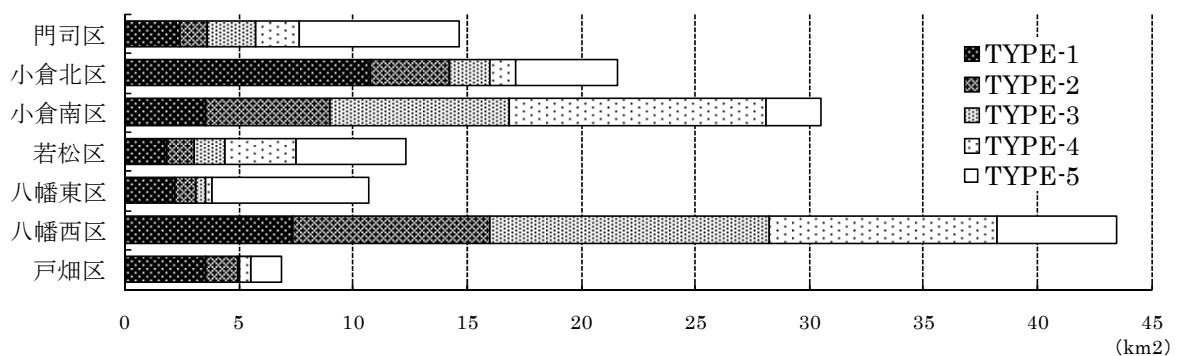


図2 行政区別面積〔類型グループ別〕

以下、クラスター分析に用いたデータをはじめ各種データを用いて類型別の特性をみていく。

(3) 類型別にみた生活利便性

ここでは、クラスター分析にも用いた生活利便性の区分（補注1）と地形区分の別に、面積比率をみていく。

1) 生活利便性評価

まず全体について、利便性が特に高い「集客拠点」が3%、日常生活に必要な施設が揃う「地域支援拠点」が6%、日常生活にほとんど不自由しない「生活利便地区」が41%、公共交通は不便だが買物場所はある「徒歩型生活地区」が9%、買物場所はないが公共交通は使える「公共交通依存地区」が26%、車がないと買物ができない「自家用車依存地区」が16%を占める。

類型別では、TYPE-1は「集客拠点」が11%、「地域支援拠点」が17%で、利便性が高い拠点地区の大部分がTYPE-1に含まれる。一方「自家用車依存地区」は2%、「公共交通依存地区」は9%と少なく、TYPE-1の大部分は歩いて暮らせるまちである。

以上のようにTYPE-1は利便性は最も高く、次いでTYPE-2からTYPE-5までの順に、評価の低い場所の比率が大きくなっている。TYPE-5では「公共交通依存地区」が39%、「自家用車依存地区」が24%で、約6割が日常生活に不便な場所である。

2) 地形

斜面地での生活は高齢化とともに負担が大きくなるが、全体について地形別の面積比率をみると、「平坦地」が54%、「緩斜面地」が24%、「斜面地」が22%を占めている。

類型別にみると、TYPE-1は歩いて移動しやすい「平坦地」の比率が最も高く82%を占めており、地形的にみても利便性が高く、次いでTYPE-2からTYPE-5までの順に「平坦地」の比率は小さくなっている。なかでもTYPE-5は「斜面地」が77%を占め、一方「平坦地」は3%しかなく、移動負担の大きい場所が大部分である。

表5 生活利便性別の面積比率〔類型グループ別〕

	計	生活利便性評価						地形		
		集客拠点	地域支援拠点	生活利便地区	徒歩型生活地区	公共交通依存地区	自家用車依存地区	平坦地	緩斜面地	斜面地
TOTAL	100 %	3 %	6 %	41 %	9 %	26 %	16 %	54 %	24 %	22 %
TYPE-1	100 %	11 %	17 %	54 %	7 %	9 %	2 %	82 %	15 %	3 %
TYPE-2	100 %	2 %	7 %	51 %	7 %	22 %	11 %	79 %	18 %	3 %
TYPE-3	100 %	2 %	3 %	36 %	8 %	33 %	18 %	72 %	27 %	1 %
TYPE-4	100 %	0 %	0 %	38 %	11 %	28 %	23 %	44 %	40 %	16 %
TYPE-5	100 %	1 %	1 %	26 %	9 %	39 %	24 %	3 %	20 %	77 %

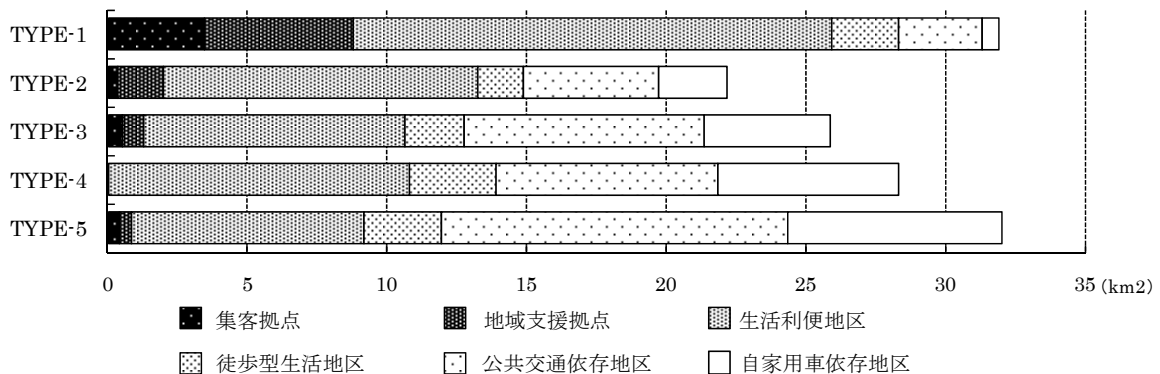


図3 生活利便性評価別の面積〔類型グループ別〕

(4) 類型別にみた人口・世帯の状況

ここでは、人口・世帯について、クラスター分析にも用いた指標とともに、就業者に関する指標についてみていく。

1) 人口・世帯数

TYPE-1には最も多くの人住んでおり、人口は全体の30%、世帯数は34%を占める。人口密度も高く85人/haで、これは最も低いTYPE-5及びTYPE-3の約1.7倍の密度である。先に見たように利便性の高い場所であるが人口減少傾向は続いている。ただし減少率はさほど大きくない。65歳以上の比率は全体の平均値に近く、また65歳以上の増加率は他の類型よりもわずかながら低く、高齢化の速度は比較的緩やかになっている。単身世帯が多く45%を占め、そのため世帯当たりの人口は最も少なく1.9人/世帯となっている。

TYPE-2は、TYPE-1に次いで人口密度が高く79人/haである。これまで人口・世帯数の伸びは大きく、1990～2010年に人口は24%、世帯数は42%増加した。近年も増加傾向にあり、2005～2010年の増加率は人口5%、世帯数8%であった。65歳以上の比率は16%で最も低く、また14歳以下の比率は18%で最も高く、他の類型と比較して年齢構造は若い。

TYPE-3はTYPE-5と並んで人口密度が低く52人/haである。人口は減少傾向にあり、1990～2010年に12%、2005～2010年に3%減少した。65歳以上の比率は32%で高齢化がかなり進んでいる。

TYPE-4は人口の伸びが最も大きく、1990～2010年に人口は51%、世帯数は82%増加した。近年の増加率も比較的高く、2005～2010年に人口は6%、世帯数は9%増加した。65歳以上の比率は18%、14歳以下の比率は17%で、TYPE-2と同様に比較的若い年齢構造であるが、14歳以下の2005～2010年の増加率が15%でTYPE-2よりも高く、年少人口の伸びが大きい。また世帯当たりの人口は2.56人で最も多い。

TYPE-5は人口減少傾向が最も顕著であり、1990～2010年に23%減少した。近年も減少が進んでおり、2005～2010年に人口は8%、世帯数も1%減少した。年齢構造はTYPE-3と同様に高齢化が進んでおり、65歳以上の比率は32%となっている。

表6 世帯・人口の状況〔類型グループ別〕

	人口密度 (人/ha)	世帯数			人口			年齢別人口				世帯 当たり 人員 (人)	単身 世帯 比率
		(万世帯)	増減率		(万人)	増減率		構成比		増減率			
			1990- 2010	2005- 2010		1990- 2010	2005- 2010	14歳 以下	65歳 以上	14歳 以下	65歳 以上		
2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	
TOTAL	65	42.3	22%	3%	90.7	-2%	-1%	13%	25%	4%	18%	2.14	32%
TYPE-1	85	14.3	12%	2%	27.2	-13%	-2%	11%	26%	-1%	16%	1.90	45%
TYPE-2	79	7.7	48%	8%	17.6	24%	5%	18%	16%	9%	18%	2.28	32%
TYPE-3	52	6.2	15%	1%	13.6	-12%	-3%	11%	32%	-3%	17%	2.19	24%
TYPE-4	57	6.3	82%	9%	16.1	51%	6%	17%	18%	15%	18%	2.56	16%
TYPE-5	51	7.8	1%	-1%	16.3	-23%	-8%	10%	32%	-4%	19%	2.09	27%

〔資料：住民基本台帳人口、国勢調査〕

2) 就業者

ここでは、居住者のうち就業者がどのような産業や職業に従事しているか、また、どこで従業しているかについてみていく。

TYPE-1は、産業別では「第三次産業」が76%、また、職業別では「販売従事者」が18%、「サービス職業従事者」が13%であり、いずれも他の類型を上回っており、大きな差は無いが比較的高いことがわかる。また、従業地別では「自宅」の比率が9%で他の類型に比べてやや高く、一方「市外」の比率は低く7%であり、職住の近接度が比較的高いといえる。

TYPE-2とTYPE-4はほぼ同様の結果であり、「事務従事者」がいずれも20%、「専門的・技術的職業従事者」が16%及び17%であり、わずかながら他の類型を上回っている。また、TYPE-4は「市外」への通勤者の比率が14%で、他の類型よりも高い。

TYPE-3とTYPE-5も同様の結果であり、「生産工程・労務作業」の比率が30%及び31%で比較的高い。

またTYPE-5では、「市外」への通勤者の比率がTYPE-1に次いで低く8%であり、職住近接度が比較的高いといえる。

表7 就業者の状況〔類型グループ別〕

	計	産業別比率			職業別比率								従業地別比率		
		産業 第一次	産業 第二次	産業 第三次	業 従 事 者	技 術 的 職 業	専 門 的 職 業	管 理 的 職 業	事 務 従 事 者	者 販 売 従 事 者	者 職 業 従 事 者	サ ー ビ ス 業 者	生 産 工 程 ・ 労 務 作 業	そ の 他	自 宅
TOTAL	100 %	2 %	25 %	73 %	15 %	2 %	19 %	16 %	11 %	28 %	8 %	7 %	83 %	10 %	
TYPE-1	100 %	3 %	21 %	76 %	14 %	2 %	18 %	18 %	13 %	27 %	8 %	9 %	84 %	7 %	
TYPE-2	100 %	3 %	25 %	72 %	16 %	2 %	20 %	17 %	10 %	28 %	8 %	6 %	84 %	11 %	
TYPE-3	100 %	3 %	26 %	71 %	14 %	3 %	18 %	16 %	11 %	30 %	8 %	9 %	78 %	12 %	
TYPE-4	100 %	2 %	27 %	71 %	17 %	2 %	20 %	16 %	9 %	28 %	7 %	6 %	79 %	14 %	
TYPE-5	100 %	2 %	27 %	71 %	13 %	2 %	19 %	15 %	11 %	31 %	9 %	6 %	85 %	8 %	

〔資料：国勢調査 2005年〕

(5) 類型別にみた都市基盤の整備実績

ここでは、面的な都市基盤の整備状況を、土地区画整理事業や開発許可の実績の区分別にみていく。

まず、北九州市の土地区画整理事業であるが、その始まりは1918年（大正7年）に旧戸畑市で施行された第一耕地整理であり、戦前は38地区、約1,400haの事業が施行された。また戦後10年間は、門司・若松・八幡の旧3市において戦災復興の土地区画整理事業に力が注がれた。1963年北九州市の発足後は、旧各市で施行中の事業や県施行で行われていた事業が引き継がれ、さらに1970年に組合土地区画整理事業への道路整備特別会計補助制度が創設され、以降、新市街地建設を目指して組合施行による大規模な土地区画整理事業が数多く行われてきた。次に、開発許可制度について。この制度は1969年に施行された都市計画法に拠るもので、1000㎡以上の開発行為について道路や排水設備など一定基準以上の整備を義務付けている。民間事業者による大規模な住宅団地開発をはじめ小規模な宅地開発にも適用されている。

まず全体について整備実績区別に面積比率をみていくと、整備時期の古い「土地区画整理・1960年代以前」が23%、整備時期が新しく都市基盤の水準が比較的高い「土地区画整理・1970年代以降」が12%、開発規模によって整備水準に差があるが一定基準に達している「開発許可」が8%、また、以上のような面的な整備実績がない「その他」が57%を占める。過半を占めている「その他」には、開発許可制度の創設以前に整備された良好な住宅地なども含まれているが、大部分は自然発生的に形成された市街地である。

類型別に面積比率をみていくと、TYPE-1では、「土地区画整理・1960年代以前」が54%、「土地区画整理・1970年代以降」が9%、「開発許可」が4%を占め、他の類型と比べて整備実績のある場所の面積比率が最も高い。ただし整備時期が古いものが大部分である。

TYPE-2では、「土地区画整理・1960年代以前」が32%、「土地区画整理・1970年代以降」が31%、「開発許可」が3%を占め、TYPE-1と同様に整備実績は高い。整備時期が新しい場所の比率が高いことから、整備水準はTYPE-1を上回っているといえる。

TYPE-3は、「開発許可」が他の類型と比べて大きく19%を占めるが、「土地区画整理」の実績がほとんどないため、整備実績のない「その他」が最も大きく79%を占める。

TYPE-4は、「土地区画整理・1970年代以降」が23%を占め、TYPE-2に次いで整備時期が新しく整備水準が高い場所の面積比率が大きい。ただし、「その他」の比率もかなり高く63%を占める。

TYPE-5は、「土地区画整理・1960年代以前」が21%を占めるが、「土地区画整理・1970年代以降」が1%しかなく、「その他」が74%を占め、TYPE-3とともに整備水準は低い。

表8 基盤整備状況別面積比率〔類型グループ別〕

面積	計	土地区画整理 1960年代以前	土地区画整理 1970年代以降	開発許可 1969年以降	その他
TOTAL	100 %	23%	12%	8%	57%
TYPE-1	100 %	54%	9%	4%	33%
TYPE-2	100 %	32%	31%	3%	34%
TYPE-3	100 %	0%	3%	19%	79%
TYPE-4	100 %	4%	23%	10%	63%
TYPE-5	100 %	21%	1%	5%	74%

※:ここでは整備が最も進展した時期とする

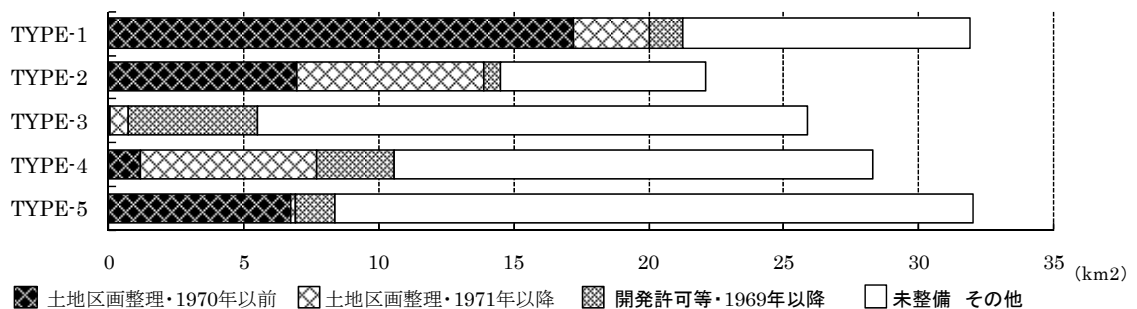


図4 基盤整備状況別面積〔類型グループ別〕

(6) 類型別にみた住宅の状況

ここでは、住宅の所有関係、建て方、住戸面積、及び建築時期についてみていく。なお、所有関係、建て方、及び住戸面積のデータは、2005年国勢調査時に居住者がいた住宅に関するものである。

1) 所有関係

TYPE-1は、「持ち家」の比率が低く36%であり、「民営借家」と「公営・UR・公社借家」のいずれも他の類型より比率が高く、それぞれ41%及び19%である。

TYPE-2は、TYPE-1に次いで「持ち家」の比率が低く42%である。また、主には社宅である「給与住宅」が他の類型を上回り8%を占める。

TYPE-3とTYPE-4はいずれも「持ち家」の比率が高く、それぞれ70%及び74%を占める。

TYPE-5も「持ち家」比率が比較的高く62%である。また、「民営借家」が20%、「公営・UR・公社借家」が16%であり、借家全体に占める公的借家の比率が他の類型よりも大きい。

2) 建て方・住戸面積

TYPE-1とTYPE-2は「共同住宅」の比率が大きく、それぞれ69%及び75%を占めている。「共同住宅」の比率はTYPE-2の方が大きい。そのうち高層の「11階以上の共同住宅」の比率はTYPE-1の方が上回り14%を占めている。平均住戸面積は「一戸建」、「共同住宅」ともにTYPE-2の方が広い。

TYPE-3は、「一戸建」の比率が最も大きく74%を占める。「共同住宅」は5階建て以下のものが大部分で11階以上のものはほとんどない。平均住戸面積はTYPE-1と同水準で、他の類型に比べて狭い。

TYPE-4はTYPE-3に次いで「一戸建」の比率が大きく70%である。またTYPE-3に比べて、6階以上の共同住宅の比率が高い。平均住戸面積はTYPE-2と同水準で、「一戸建」、「共同住宅」いずれも他の類型に比べて広い。

TYPE-5は、「一戸建」の比率が比較的高く59%を占める。また、「長屋」が6%で他の類型を上回っている。平均住戸面積では、「一戸建」の面積が他の類型に比べて狭い。

表9 所有関係別・建て方別の住宅数の比率及び平均住戸面積〔類型グループ別〕

	計	所有関係別住宅比率				建て方別住宅比率							平均住戸面積 (㎡/戸)	
		持ち家	公営・UR・公社借家	民営借家	給与住宅	一戸建	共同住宅	共同住宅の階数				長屋	一戸建	共同住宅
								1・2階建	3～5階建	6～10階建	11階建以上			
TOTAL	100%	52%	13%	31%	4%	44%	51%	9%	22%	13%	8%	4%	112	51
TYPE-1	100%	36%	19%	41%	3%	26%	69%	9%	28%	18%	14%	4%	111	47
TYPE-2	100%	42%	14%	35%	8%	22%	75%	11%	33%	20%	10%	2%	120	57
TYPE-3	100%	70%	5%	22%	2%	74%	21%	9%	9%	3%	0%	5%	111	48
TYPE-4	100%	74%	2%	21%	2%	70%	27%	11%	8%	6%	2%	3%	119	58
TYPE-5	100%	62%	16%	20%	2%	59%	35%	6%	19%	7%	2%	6%	106	53

〔資料：国勢調査 2005年〕

3) 建築時期

建築時期の区分はまず、耐震設計基準が大幅に改正された1981年の前後とする。改正基準（以下、新耐震基準）は1978年の宮城県沖地震後に抜本的に見直されたもので、震度6程度の地震時でも建物が倒壊しないことを目的にして設定された。この新耐震設計基準による建物は、阪神大震災においても被害は少なかったとされている。以上の区分に加え、戦前と近年に建てられたものについてもみていく。

TYPE-1は、「1980年以前」に建てられた「共同住宅」の比率が他の類型に比べて高く22%を占める。そのうち「区分所有」は4%で「その他」が18%であり、建築時期の古い賃貸住宅のストックが多い。また、「1945年以前」の比率も比較的高く8%を占める。

TYPE-2は「1981年以降」の「共同住宅」の比率が最も高く51%を占め、なかでも「区分所有」の比率が高く27%を占め、分譲マンションの建設が比較的活発である。「2001年以降」の比率も他の類型を上回り20%を占めている。

TYPE-3は「1980年以前」の「一般住宅」の比率が52%を占め他の類型を上回る。また「1981年以降」も「一般住宅」が大部分であり、「共同住宅」の比率は最も小さく9%である。

TYPE-4は、「1981年以降」の「一般住宅」の比率が他の類型を大きく上回り57%を占めている。また、「2001年以降」の比率も比較的高くTYPE-2に次いで16%を占める。

TYPE-5は、「1980年以前」の比率が最も大きく61%であり、TYPE-3と同様に「一般住宅」の比率が大きく51%を占める。他の類型と比べて「1945年以前」が9%で最も高く、一方、「2001年以降」は6%で最も低く、古い住宅が多く更新が進んでいない。

表 10 既存住宅の建築時期別の床面積比率〔類型グループ別〕

	計	1980年以前				1981年以降				1945年以前	2001年以降
		計	一般住宅(一戸建)	共同住宅区分所有	共同住宅その他	計	一般住宅(一戸建)	共同住宅区分所有	共同住宅その他		
TOTAL	100%	46%	33%	2%	11%	54%	28%	12%	14%	5%	12%
TYPE-1	100%	51%	30%	4%	18%	49%	15%	14%	20%	8%	11%
TYPE-2	100%	31%	15%	2%	13%	69%	19%	27%	24%	1%	20%
TYPE-3	100%	58%	52%	0%	5%	42%	33%	2%	7%	5%	8%
TYPE-4	100%	26%	22%	0%	3%	74%	57%	7%	10%	1%	16%
TYPE-5	100%	61%	51%	1%	9%	39%	26%	7%	6%	9%	6%

〔資料：北九州市〕

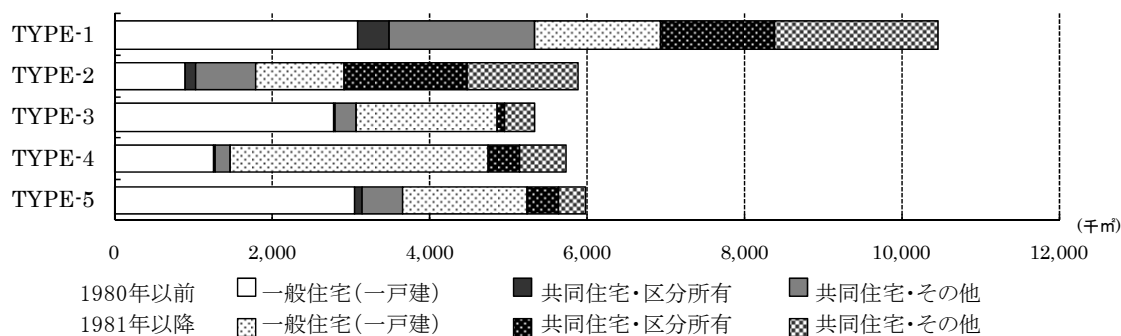


図 5 既存住宅の建築時期・種類別面積〔類型グループ別〕

(7) 類型別にみた不動産流通物件の状況

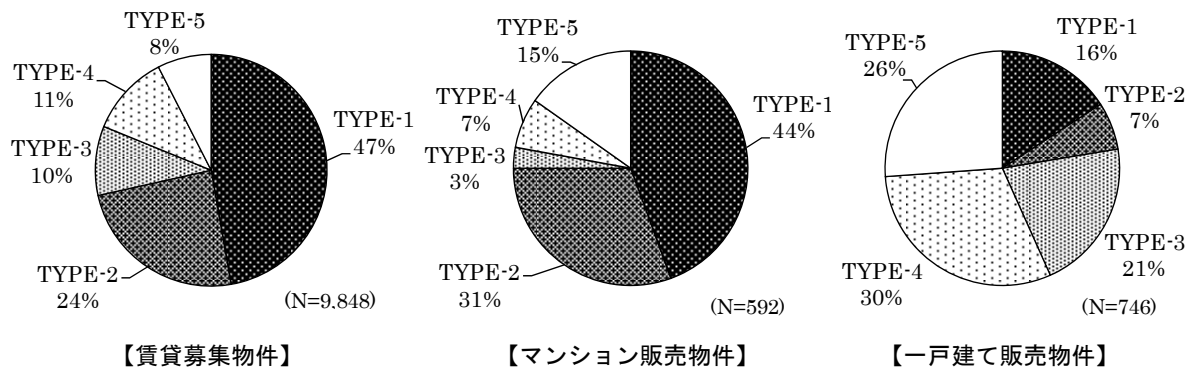
ここでは、住宅市場に出ている賃貸募集物件、マンション販売物件、及び一戸建て販売物件について、建築時期、平均住戸面積、価格（面積単価）などをみていく。情報源はインターネット上の不動産総合情報サイト（補注3）である。掲載物件のうち重複とみなされるものは除いて集計を行った。

1) 全体の募集件数

「賃貸募集物件」は約1万件であり、その類型別の比率はTYPE-1が47%で約半数を占めている。次いでTYPE-2が多く24%を占め、他の類型をかなり上回っている。本章の(3)でみた生活利便性の高低が物件数の大小となっておりあらわれている。

「マンション販売物件」も「賃貸物件」と同様であり、TYPE-1が最も多く44%、次いでTYPE-2が31%を占める。「賃貸物件」に比べてTYPE-2の比率が高くなっている。またTYPE-5の比率も比較的高く15%を占めている。

「一戸建て販売物件」は、TYPE-4が最も多く30%を占め、次いでTYPE-5が26%を占めている。本章の(6)でみたように比較的古い住宅が多いTYPE-5とTYPE-3の物件が約半分を占めている。



[情報源:「SUUMO」「at home web」2011年1月]

図6 不動産広告上の募集件数の比率〔類型グループ別〕

2) 賃貸募集物件

TYPE-1は募集件数が多く全体の約半分を占めているが、「マンション」（補注4）の多さが特徴であり79%を占めている。また住戸面積が「30㎡未満」の小規模な物件が多く45%を占めている。ワンルームマンションの多くがTYPE-1にあり、またそのために家賃の面積単価の平均も1.42千円/㎡と高くなっている。一方、「70㎡以上」の比率が4%と小さくファミリータイプの賃貸住宅は少ない。家賃の面積単価の平均をみると「70㎡以上」は1.19千円/㎡で「50～70㎡」の単価を上回っており、広い物件の商品価値が高い、つまり需要はあるが供給が不足していることを示している。

TYPE-2も募集件数が多いが、TYPE-1に比べて「マンション」の比率は低く59%である。また、住戸面積も「50～70㎡」が36%、「70㎡以上」が8%であり、ファミリータイプの比率はTYPE-1よりもかなり高い。

TYPE-3は、建築時期が「2001年以降」がTYPE-4に次いで多く37%であり、新し

い物件の比率が比較的高い。ただし、住戸面積は比較的小規模な「30～50㎡」が多く41%であり、ファミリータイプの比率はTYPE-2よりも小さい。「70㎡以上」の家賃の面積単価は0.89千円/㎡で他の類型を下回っていることから、TYPE-1とは対照的にファミリータイプの商品価値があまり高くないことがうかがわれる。

TYPE-4は、種類別では「アパート等」が70%、建築時期別では「2001年以降」が43%、住戸面積別では「50～70㎡」が46%で、いずれも他の類型を上回り、新しいファミリータイプのアパートやタウンハウスの比率が高い。一方、「30㎡未満」の比率は小さく11%であるが、「30㎡未満」の家賃の面積単価は1.62千円/㎡でTYPE-1を上回り、物件が少ないが需要があることから商品価値が高くなっていることがうかがわれる。

TYPE-5は、最寄駅・バス停からの徒歩所要時間が「16分以上」が17%で他の類型を上回り、交通の利便性が低い物件の比率が高い。また「1980年以前」が15%、「70㎡以上」が10%であり、古い物件や広い物件の比率が他の類型に比べて高い。

表11 賃貸募集物件数及び立地条件別・種類別・建築時期別件数比率〔類型グループ別〕

	募集 件数	最寄駅・バス停からの徒歩所要時間				種 類			建築時期		
		5分 以内	6～ 10分	11～ 15分	16分 以上	マンシ ョン	アパー ト等※	一戸建	1980年 以前	1981～ 2000年	2001年 以降
TOTAL	9,848	53%	26%	12%	9%	61%	37%	2%	10%	57%	33%
TYPE-1	4,652	54%	29%	11%	6%	79%	20%	0%	11%	58%	31%
TYPE-2	2,389	53%	26%	13%	8%	59%	39%	1%	7%	63%	30%
TYPE-3	952	53%	21%	13%	13%	36%	62%	3%	11%	51%	37%
TYPE-4	1,115	51%	21%	12%	16%	26%	70%	4%	7%	49%	43%
TYPE-5	740	45%	26%	12%	17%	39%	56%	5%	15%	50%	35%

※：不動産広告で、アパート、ハイツ、タウンハウス、長屋といった表示がされているタイプの賃貸住宅
〔情報源：「SUUMO」2011年1月〕

表12 賃貸募集物件の住戸面積別件数比率及び家賃面積単価〔類型グループ別〕

	住戸面積				家賃の面積単価 (千円/㎡)				
	30㎡未満	30～50㎡	50～70㎡	70㎡以上	30㎡未満	30～50㎡	50～70㎡	70㎡以上	全体
TOTAL	33%	33%	29%	6%	1.59	1.29	1.10	1.09	1.32
TYPE-1	45%	32%	20%	4%	1.61	1.35	1.13	1.19	1.42
TYPE-2	26%	30%	36%	8%	1.56	1.27	1.10	1.13	1.27
TYPE-3	23%	41%	31%	5%	1.54	1.23	1.04	0.89	1.23
TYPE-4	11%	36%	46%	7%	1.62	1.20	1.05	0.98	1.16
TYPE-5	25%	30%	35%	10%	1.46	1.12	1.08	1.01	1.18

〔情報源：「SUUMO」2011年1月〕

3) マンション販売物件

TYPE-1は建築時期が「1980年以前」の物件が5種類のうち最も多く25%を占める。また住戸面積が「30㎡未満」が8%、「100㎡以上」が6%であり、いずれも他の類型を上回っており、小さなものから大きなものまで物件の種類が多い。面積単価は、「2001年以降」の新しい物件が他の類型を上回る。

TYPE-2は、建築時期が「2001年以降」の比率が34%、住戸面積が「70～100㎡」の比率が61%であり、いずれも他の類型をかなり上回っている。比較的新しくて広いマンションの比率が高く、また面積単価の平均は16.3万円/㎡、その過去1年間の伸び率は7%で、いずれも他の類型を上回る。

TYPE-3は物件数が少なく、そのほとんどが建築時期「1981～2000年」の物件で94%を占める。また面積単価は9.3万円/㎡であり、他の類型に比べて安い。

TYPE-4はTYPE-3と同様に建築時期「1981～2000年」の物件が大部分で82%を占めるが、面積単価は13.1万円/㎡でTYPE-3を上回る。また過去1年間の面積単価の低下率が13%で、他の類型よりも大きく低下した。

TYPE-5も「1981～2000年」の比率が大きく82%を占めるが、TYPE-3、TYPE-4に比べると「1980年以前」の古い物件が多く16%を占める。面積単価は9.8万円/㎡で、TYPE-3に次いで低くなっている。

表13 マンション販売物件数及び建築時期別・住戸面積別件数比率【類型グループ別】

	募集 件数	建築時期			住戸面積				
		1980年 以前	1981～ 2000年	2001年 以降	30㎡ 未満	30～ 50㎡	50～ 70㎡	70～ 100㎡	100㎡ 以上
TOTAL	592	16%	67%	17%	4%	4%	40%	47%	4%
TYPE-1	263	25%	62%	13%	8%	6%	39%	41%	6%
TYPE-2	181	5%	61%	34%	1%	4%	29%	61%	5%
TYPE-3	17	6%	94%	-	-	12%	47%	41%	-
TYPE-4	41	2%	85%	12%	-	-	49%	49%	2%
TYPE-5	90	16%	82%	2%	3%	-	58%	39%	-

〔情報源：「at home web」2011年1月〕

表14 マンション販売物件の建築時期別面積単価【類型グループ別】

	住戸面積単価 (万円/㎡)					
	1980年 以前	1981～ 1990年	1991～ 2000年	2001年 以降	平均	2010～11 年増減率
TOTAL	8.2	10.1	14.5	22.4	13.4	-1%
TYPE-1	8.2	11.1	15.2	23.6	13.1	0%
TYPE-2	8.1	10.1	15.3	22.0	16.3	7%
TYPE-3	8.0	8.4	10.1	-	9.3	-9%
TYPE-4	6.9	9.9	14.6	21.0	13.1	-13%
TYPE-5	8.2	8.7	11.5	20.3	9.6	-3%

〔情報源：「at home web」2011年1月〕

4) 一戸建て販売物件

TYPE-1は、建築時期が「1960年以前」の比率が他の類型を上回り8%を占める。また住戸面積「150㎡以上」の比率も高く33%を占める。このように古い物件や広い物件が多いことから住戸の面積単価の平均はTYPE-2やTYPE-4を下回り16.4万円/㎡である。しかし土地の面積単価は最も高く12.5万円/㎡である。

TYPE-2は物件数は少ないが、建築時期が「2001年以降」の新しい物件の比率が高く51%を占め、他の類型を上回っている。また住戸面積が「100㎡未満」の狭い物件の比率が他の類型と比べて小さく24%である。住戸面積単価の平均は19.1万円/㎡で最も高く、また土地の面積単価はTYPE-1に次いで高く12.1万円/㎡である。

TYPE-3は、建築時期が「1961～1980年」の比率が他の類型よりも高く53%を占める。また「100㎡未満」の狭い物件の比率が45%でTYPE-5に次いで大きい。住戸及び土地の面積単価はTYPE-5に次いで低く、それぞれ14.4万円/㎡、7.6万円/㎡である。

TYPE-4は、建築時期が「1981～2000年」の比率が他の類型よりも高く39%を占め、一方、「1961～1980年」が18%、「1960年以前」はゼロで、1980年以前の比較的古い物件の比率

は最も低い。また、住戸面積は「100～150㎡」の比率が49%で他の類型と比べて最も高く、一方「150㎡以上」の広い物件の比率は11%で最も低い。

TYPE-5は、TYPE-3と並んで建築時期が「1961～1980年」の比率が高く52%を占める。また、「100㎡未満」の狭い物件の比率が他の類型と比べて大きく47%を占める。住戸及び土地の面積単価は最も低く、それぞれ12.3万円/㎡、6.4万円/㎡である。土地の面積単価はTYPE-1の約半分の水準となっている。

表15 一戸建て販売物件数及び建築時期別・住戸面積別比率〔類型グループ別〕

	募集件数	建築時期				住戸面積		
		1960年以前	1961～1980年	1981～2000年	2001年以降※	100㎡未満	100～150㎡	150㎡以上
TOTAL	746	3%	37%	28%	33%	41%	42%	17%
TYPE-1	118	8%	28%	27%	38%	33%	33%	33%
TYPE-2	49	0%	29%	20%	51%	29%	48%	24%
TYPE-3	156	4%	53%	18%	25%	45%	39%	16%
TYPE-4	228	0%	18%	39%	43%	38%	51%	11%
TYPE-5	195	4%	52%	25%	19%	49%	39%	12%

〔情報源:「at home web」2011年1月〕

表16 一戸建て販売物件の建築時期別面積単価〔類型グループ別〕

	住戸面積単価 (万円/㎡)						土地単価 (万円/㎡)
	1960年以前	1961～1980年	1981～2000年	2001年以降	全体	増減率 2010～11年	2011
TOTAL	11.8	11.2	15.8	20.5	15.6	1%	9.1
TYPE-1	9.2	12.3	15.9	20.7	16.4	-6%	12.5
TYPE-2	-	12.2	20.4	22.5	19.1	4%	12.1
TYPE-3	15.1	11.7	16.2	18.1	14.4	3%	7.6
TYPE-4	-	13.0	16.7	21.3	18.1	4%	10.0
TYPE-5	12.2	9.4	12.8	19.4	12.3	-1%	6.4

〔情報源:「at home web」2011年1月〕

(8) まとめ

以上の比較によって明らかになった類型別の特徴は次のとおりである(表17)。

TYPE-1は、大部分が「街なか」であり、利便性が特に高く、多くの人が居住しており、人口密度も高い。世帯数の半分近くが単身世帯である。販売業やサービス業の従事者が比較的多く、職住の近接度も比較的高い。早い時期から都市基盤整備が行われたところが多く、建築時期の古い住宅が比較的多い。借家や共同住宅が多く、新しい共同住宅は高層化が進んでいる。賃貸住宅や分譲マンションの流通件数が特に多い。

TYPE-2は、利便性や人口密度の高さ、借家や共同住宅の多さなどはTYPE-1と似ているが、より新しく都市基盤整備水準も高い居住地であり、人口の年齢構造も若い。新しい共同住宅が多く、賃貸住宅や分譲マンションの流通件数もTYPE-1に次いで多い。

TYPE-3は、都市基盤整備が行われていない比較的古い戸建て住宅地が大部分であり、人口減少、高齢化が進んでいる。共同住宅が少ないため、賃貸住宅や分譲マンションの流通件数は少ない。

TYPE-4は、人口増加傾向や年齢構造の若さはTYPE-2と似ているが、大部分が「周辺」の戸建て住宅地であり利便性はやや低い。比較的新しく広い住宅が多く、また戸建て住宅の販売件数は他の類型を上回っている。

TYPE-5は、人口減少と高齢化、古い戸建て住宅が多いことなどでTYPE-3と共通点が多いが、大部分が斜面地であり、利便性が低く、また新しい住宅は少ない。戸建て住宅の販売件数は比較的多く、その面積単価は土地、住宅ともかなり低い。

表 17 類型別の居住地特性（まとめ）

※ 他の類型との比較からみた「居住地像」として示している。そのため実数の大小ではなく、比率の高低によって「多い」、「少ない」という表現を用いている。

類型	TYPE-1	TYPE-2	TYPE-3	TYPE-4	TYPE-5	
1 市街地区区分	・「街なか」が大部分	・「周辺」がやや多い	・「周辺」が多い	・「周辺」が大部分	・「街なか」がやや多い	
2 生活利便性	① 利便性評価	・生活利便性がかなり高い ・歩いて暮らせる場所が大部分	・生活利便性が高い	・生活利便性がやや低い	・生活利便性が低い	
	② 地形	・平坦地が大部分	・平坦地が大部分	・平坦地が多い	・緩斜面地がやや多い ・斜面地が大部分	
3 人口・世帯	① 人口・世帯数	・人口密度が高い ・人口は減少傾向 ・人口減少率は小さい ・高齢者の増加傾向は小さい ・単身世帯が多い	・人口密度が高い ・人口は増加傾向 ・高齢化率はやや低い ・子どもの比率は高い	・人口は減少傾向 ・高齢化率はかなり高い ・子どもの比率は高い ・子どもの増加傾向が大きい ・世帯当人員が多い	・人口は増加傾向 ・高齢化率はやや低い ・子どもの比率は高い ・子どもの増加傾向が大きい ・世帯当人員が多い	
	② 就業者	・第三次産業就業者がやや多い ・「販売従事者」と「サービス職業従事者」がやや多い ・職住の近接度が高い	・「事務従事者」と「専門的・技術的職業従事者」がやや多い	・「生産工程・労務作業従事者」がやや多い	・「事務従事者」と「専門的・技術的職業従事者」がやや多い ・市外への通勤者の比率がやや高い	・「生産工程・労務作業従事者」がやや多い ・職住の近接度がやや高い
4 都市基盤	・「土地区画整理事業」の実績が大きい ・整備時期が古い	・「土地区画整理事業」の実績が大きい ・整備時期が新しい	・「土地区画整理事業」の実績がない ・「開発許可」は多い	・「土地区画整理事業」の実績は部分的 ・整備時期が新しい	・「土地区画整理事業」の実績は部分的 ・整備時期が古い	
5 住宅	① 所有関係	・借家が多い ・公的な借家がやや多い	・借家が多い ・給与住宅やや多い	・持ち家が多い	・持ち家が多い	・持ち家がやや多い ・公的な借家がやや多い
	② 建て方・住戸面積	・共同住宅が多い ・高層住宅がやや多い ・共同住宅の面積が狭い	・共同住宅が多い ・低中層住宅が多い ・一戸建の面積が広い ・共同住宅の面積が広い	・一戸建が多い ・共同住宅の面積が狭い	・一戸建が多い ・一戸建の面積が広い ・共同住宅の面積が広い	・一戸建がやや多い ・長屋がやや多い ・一戸建の面積が狭い
	③ 建築時期	・古い共同住宅がやや多い ・戦前に建てられた住宅がやや多い	・新しい共同住宅が多い ・新しい分譲マンションが多い	・古い一戸建が多い	・新しい一戸建が多い	・古い一戸建が多い ・戦前に建てられた住宅がやや多い ・新しい住宅が少ない
6 不動産流通物件	① 募集物件数	・賃貸募集物件がかなり多い ・マンション販売物件がかなり多い	・賃貸募集物件が多い ・マンション販売物件が多い	・一戸建て販売物件がやや多い	・一戸建て販売物件が多い	・一戸建て販売物件が多い
	② 賃貸募集物件	・ワンルームマンションが多い ・ファミリータイプが少ない ・家賃面積単価が高い	・ファミリータイプが多い	・新しい物件がやや多い ・ファミリータイプが少ない	・新しい物件が多い ・ファミリータイプが多い ・駅やバス停から遠い物件がやや多い	・古い物件がやや多い ・一戸建がやや多い ・駅やバス停から遠い物件がやや多い
	③ マンション販売物件	・古い物件がやや多い ・新しい物件の面積単価が高い ・面積の大小の種類が多い	・新し物件が多い ・広い物件が多い	・物件数が少ない ・新しい物件がない ・面積単価が低い	・物件数が少ない ・広い物件が少ない	・古い物件がやや多い ・面積単価が低い
	④ 一戸建販売物件	・古い物件がやや多い ・住宅面積単価はやや低い ・土地面積単価が高い	・物件数が少ない ・新しい物件が多い ・住宅面積単価が高い ・土地面積単価が高い	・古い物件が多い ・狭い物件が多い ・住宅面積単価がやや低い ・土地面積単価が低い	・新しい物件が多い ・広い物件が多い	・古い物件が多い ・狭い物件が多い ・住宅面積単価が低い ・土地面積単価が低い

3. 不動産事業者アンケートからみた住宅流通の動向や居住地の人気度

本章では、どのような居住地が人気があり、選ばれているのかを明らかにすることを目的に実施した、不動産事業者を対象とするアンケート調査について述べる。

(1) 調査の実施概要

北九州市に店舗を設置している不動産事業者を対象にアンケート調査を実施した。実施概要は下表のとおりである。

表 18 不動産事業者アンケート調査実施概要

調査名	居住地の評価等に関する調査
対象者	不動産総合情報サイト「at home web」及び「SUUMO」（補注 3）で紹介されている北九州市内の不動産事業所
調査方法	郵送による調査票の配布・回収
調査期間	2011年2月7日～2月20日
回答状況	配布数：453、有効回答数：115、回収率：25%

(2) 回答事業所の概要

まず実施業務について、本調査の対象としている事業所は、賃貸や売買の情報を提供する不動産総合情報サイト上で紹介されている事業所であることから、回答事業所の全てが住宅流通業務である「不動産代理業・仲介業」、「土地・建物売買業」、または「不動産賃貸業」のいずれかを実施しており、また全体の約70%が「不動産管理業」にも携わっている。

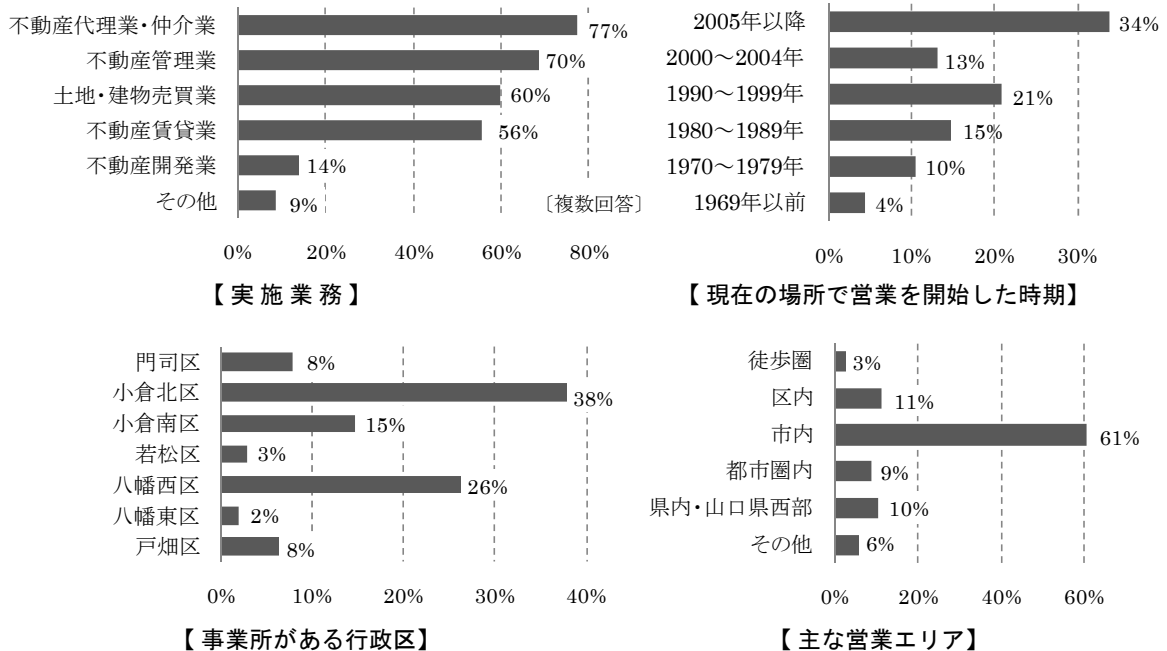


図 7 アンケート回答者の属性

現在の場所で営業を開始した時期は、「2005年以降」が最も多く全体の約3分の1を占め、また「2000～2004年」と合わせると営業開始が10年以内の事業所が約半数を占める。このように近年開設された事業所が多いが、需要に対応して営業に適した場所に事業所を設けることは不動産業ならではの戦略的な動きであり、回答者の多くはそのような積極展開を図っている事業所であることがうかがわれる。

次に所在地を行政区別にみると、最も多いのは小倉北区、次いで八幡西区である。そのうち、「2005年以降」に開設された新しい事業所は小倉北区が多く、次いで小倉南区、戸畑区が多い。アンケート回答者は限られたサンプルであるが、近年の住宅需要や流通の動向に沿った動きと思われる。

主な営業エリアは「市内」が約6割で、「徒歩圏」、「区内」と合わせて全体の約4分の3が経営基盤を北九州市内とする事業所である。それ以外の、市外でも営業展開している事業所は小倉北区に比較的多い。

表 19 アンケート回答者の属性〔行政区別〕

[N=101]	計	現在の場所で営業を開始した時期						主な営業エリア					
		1969年以前	1970～1979年	1980～1989年	1990～1999年	2000～2004年	2005年以降	徒歩圏	区内	市内	都市圏	県内 山口県	全国
門司区	8%	1%	2%		2%		3%		2%	5%		1%	
小倉北区	38%	2%	3%	7%	9%	4%	13%	2%	2%	24%	4%	5%	2%
小倉南区	15%			2%	3%	2%	8%		1%	11%	2%	1%	
若松区	3%		1%				1%		1%	2%			
八幡東区	2%				1%	1%				1%			1%
八幡西区	26%	2%	4%	4%	4%	6%	5%		6%	16%	2%	2%	
戸畑区	8%			2%			6%			3%	1%	4%	

(3) 今後の見通しや取り組みの方向

今回の調査では、今後の住宅流通の見通しや中古住宅の活用に関する意識について回答を求めたが、同じ質問を昨年2月に実施したアンケート（補注5）でも行っている。この一年間における回答の変化を知りたいというのが、今回同じ質問を行った理由である。2010年は、国勢調査のキャンペーンを通じて人口減少社会の到来がようやく国民的な関心となり、それとともに空き家問題や中古住宅への関心も大きく高まった年であった。そのような時期を経て一年後に、不動産事業者の認識や意向にも何らかの変化がみられるのではないかと考えた。その調査結果を、昨年との比較も合わせて以下に示す。

1) 住宅タイプ別の流通の見通し

まず、持家の中古住宅の活用という観点から、今後の流通の「量」の見通しについて新築物件と対比させながらみていく（図8）。

中古物件の流通について、増加するという見通しは販売物件の方が賃貸物件よりも多く、戸建て住宅も分譲マンションもほぼ同様な見通しである。賃貸物件は、「あまり変わらない」という回答が大半であり、既存の賃貸物件が多いことから需要はさほどないとみなされているようである。しかし、前回の調査と比較すると、「中古戸建ての賃貸物件」が増加するという回答率は6ポイント上昇しており、「中古戸建ての賃貸物件」の流通量は未だ大きくないが確実に増加しつつあることがうかがわれる。なお、中古の他のタイプについては前回調査とあま

り変わらない結果であった。

一方新築物件は、戸建て住宅も分譲マンションも減少するという見通しの方が多い。ただし前回調査と比べると増加するという見通しは、戸建て住宅は13ポイント、分譲マンションは11ポイントと大きく上昇している。新築需要は根強く、供給が低落していた1年前に比べてやや回復したことがこの結果につながったと思われる。

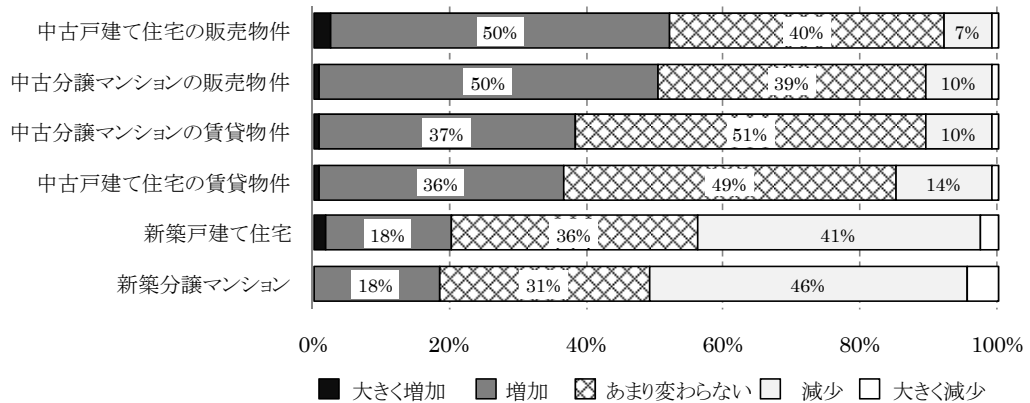


図8 住宅タイプ別の流通量の見通し〔持家〕

以上のような「新築」から「中古」へという動きとともに、「所有」から「利用」への転換も国や市の住宅政策の大きな課題とされているが、「利用」、つまり賃貸住宅について、実際の動きを知る事業者の見通しをみていくと（図9）、ここで取り上げた4タイプの賃貸住宅のなかで、ほとんど全員が増えると回答したのは「高齢者対応の設備を備えた賃貸住宅」である。「大きく増加」と「増加」を合わせると92%で、これは前回調査を7ポイント上回った。ただし、「大きく増加」の回答率は前回調査を11ポイント下回り、高齢者対応の賃貸住宅が増えることは確実だが「量」はさほど多くないと考える人の比率が高まっている。また、増加の見通しが2番目に多いのは「住宅困窮者も対象とする低家賃の賃貸住宅」であるが、これも「大きく増加」の回答率は6ポイント低下し前回の半分以下となった。

一方、「単身者向けの賃貸住宅」と、「ファミリータイプの賃貸住宅」は減少するという見通しの方が多い。単身者向けは既に供給過剰であり淘汰が進むことが予想され、またファミリータイプは不足しているものの、持ち家志向は依然として強く需要は増えないと予想されているようである。

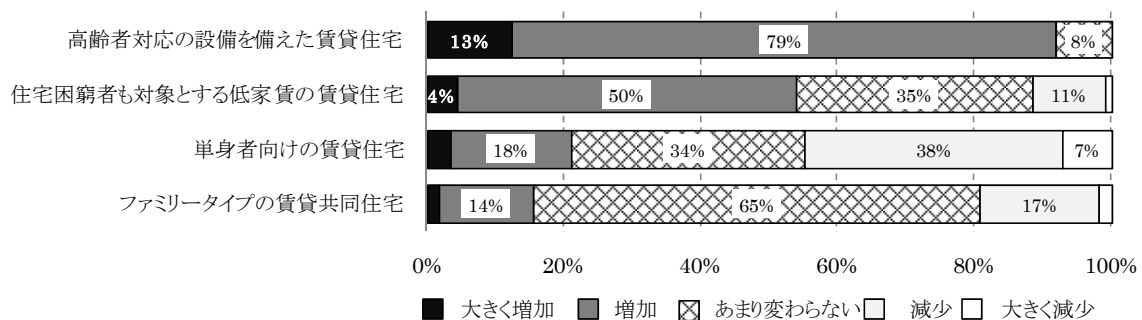


図9 住宅タイプ別の流通量の見通し〔賃貸住宅〕

2) 住宅タイプ別の取り扱い希望

以上で取り上げたタイプの住宅のうち今後積極的に取り扱っていきたいものについて、希望の強いものから3つまで回答を求めた。その結果、最も回答が多いのは「中古戸建て住宅の販売物件」であり、全回答者の53%が3位までに選び、30%が第1位としている。次いで多いのは、「中古分譲マンションの販売物件」であり、3位まで合わせて52%である。前問でみたように、中古の販売物件の増加を見込んで活用を図ろうとする事業者が多いことがわかる。賃貸物件の希望は販売物件に比べて少ないが、「中古戸建て住宅の賃貸物件」の合計は前回調査を8ポイント上回った。中古戸建て住宅の流通量の増加とともに取り扱いを希望する事業者が増えつつあることがうかがわれる。

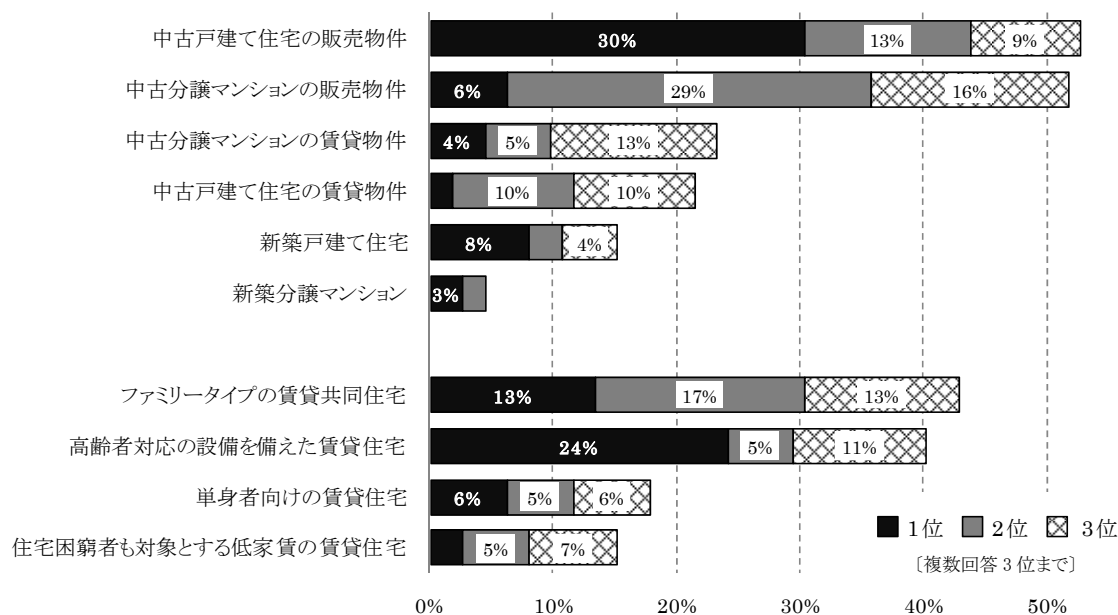


図10 今後積極的に扱っていきたい物件

賃貸住宅では、今後の増加が見込まれる「高齢者対応の設備を備えた賃貸住宅」を1位とする回答が多いが、3位までの合計では「ファミリータイプの賃貸共同住宅」の方が多く、前回調査に比べて15ポイント上昇している。多くの空き家を抱える賃貸住宅市場のなかで比較的品薄なタイプであり、借り手が決まりやすく家賃収入も比較的安定したタイプであることから、取り扱い希望が強まっていると思われる。

3) 中古住宅の活用に関する意識

今後、急増すると予想されている中古住宅の空き家について、設問項目のなかから回答者の考えに最も近いものを2つまで選んでもらった。その結果、最も多く選ばれたのは「問題があってもリノベーション等によって商品化できるものは多く、できるだけ活用したい」という回答であり、全回答者の53%から選ばれた。前回調査に比べ3ポイント上昇し、リノベーションによる商品化に意欲的な事業者が増えつつあることがうかがわれる。

場所に関する設問項目では、「便利に暮らせる街なかを優先して、空き家の活用に取り組み

たい」が35%であるのに対し、「住環境や住宅の質が比較的良好な郊外を優先して空き家の活用に取り組みたい」は15%であり、街なかの立地条件を評価する回答の方が多く、前回調査に比べて5ポイント上昇している。ただし、「場所によらず、優良な物件を探し出すことに力を入れて、空き家の活用に取り組みたい」が35%で、場所よりも物件の善し悪しの方が重要と考える回答の方が多い。

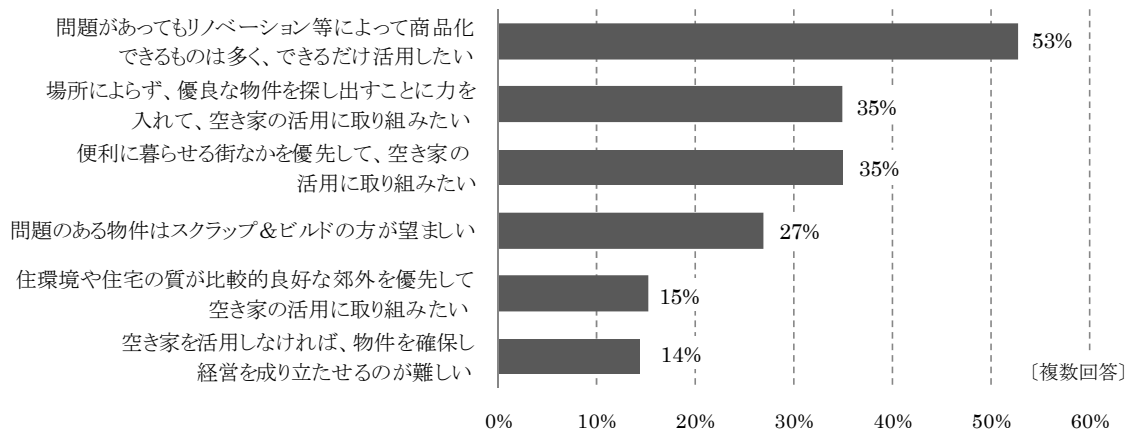


図 11 空き家の活用に関する意識

(4) 需要者の意識やニーズ

賃貸住宅入居希望者や住宅購入希望者が、場所や物件を選ぶにあたってどのような選択を行っているのか、その現状や動向について以下のような回答が得られた。

1) 居住地の「格付け」への関心について (図 12-A)

インターネット上でさまざまな商品の比較やランキングが盛んに行われるようになっている。居住地についても例外ではなく、全国の都市内の町域レベルまでを比較するサイトも登場している(補注 6)。その背景として住宅物件を探す人の場所への関心の高まりがあると考えられる。

そこで、本調査では『居住地の「格付け(評価)」への関心が高まっている』かどうかについて設問を用意した。それに対して「ある程度そう思う」が43%、「そう思う」が22%であり、北九州市においても格付けへの関心が高まっていることが確認できた。

2) 場所による人気度の「差」について (図 12-B・C・D)

格付け(評価)が人気度につながっていると考えられるが、その地域差がどのように現われているかを知るために『人気エリアとそうでないエリアの「差」』についてたずねた。まず現状として、『「差」が大きい』かという問に対して「そう思う」が46%、「ある程度そう思う」が39%であった。また傾向として『「差」が広がりつつある』に対しては「ある程度そう思う」が最も多く41%、「そう思う」が37%であった。人気度の差は大きく、格差が拡大していることがわかる。

しかし、そのような人気度が実態を反映しているのかどうかについて知るために、『評判は良くないが実際には住みやすいエリアは多い』のではないかという設問を用意した。それに対

し「ある程度そう思う」が36%、「そう思う」が12%であり、肯定的な回答が約半数を占め、否定的な回答を大きく上回った。人気度の高いエリア以外にも潜在的なポテンシャルをもつエリアは多いことがうかがわれる。

3) 物件と場所のどちらが優先されるかについて (図 12-E・F)

物件の選択に当たって、場所の人気度とともに物件そのものへの満足度が欠かせない条件であるが、実際にはどちらが優先されているのかをたずねた。まず『希望する物件があれば、環境や利便性をあまり気にしない人が多い』に対して「あまりそう思わない」が42%、「思わない」が13%、であり、一方、『物件よりも場所の選択を優先する人が増えている』に対しては「ある程度そう思う」が48%、「そう思う」が11%であった。場所の条件を重視する傾向が強まっており、物件が魅力的であってもそれだけでは選択され難くなっていることがわかる。

4) 居住環境と利便性の評価について (図 12-G)

以上みてきたように、場所の条件を重視する傾向とともに人気度の差が拡大していると考えられるが、それでは住みよい場所としてどのような条件が重視されているのか、まず、居住環境と利便性の比較からみていく。場所の選択において『居住環境よりも、利便性を重視する傾向が強まっている』に対し、「ある程度そう思う」が30%、「そう思う」が7%であり、一方、「あまりそう思わない」は13%、「思わない」は4%であり、肯定的な回答が否定的な回答の約2倍であった。かつては良好な居住環境を求めて多くの人が郊外へ移り住んだが、現在は利便性に重きを置く傾向が強まっていることがわかる。

5) 公共交通の利用しやすさの評価について (図 12-H・I)

重視されるようになってきている利便性の条件として、まず求められるのは公共交通の利用のしやすさである。周辺に店舗や病院などの公益施設が無くても駅やバス停に近ければ自家用車に依存しないライフスタイルが選択できる。それでは、駅やバス停への「近さ」はどの程度であれば受け入れられるのか、それを時間距離の比較からみていく。

まず、『駅やバス停から5分以上の賃貸住宅や分譲マンションは人気はがない』に対して、「あまりそう思わない」が29%、「思わない」が8%であり、一方、「ある程度そう思う」が20%、「そう思う」が4%であり、5分以上でも許容範囲とする回答の方が多い。次に、『駅やバス停から10分以上の賃貸住宅や分譲マンションは人気はがない』に対しては、「ある程度そう思う」が27%、「そう思う」が13%であり、それに対して「あまりそう思わない」が25%、「思わない」が6%であり、10分以上でも許容範囲とする回答の方が少ない。この結果から、10分以内であることが利便性の判断のひとつの目安になっているのではないかと思われる。

6) 道路環境の評価について (図 12-J・K)

上記のように公共交通の利便性は場所の評価の大きな条件であるが、現実には車への依存度が高い生活者は多く、車が利用しやすい道路環境を公共交通以上に重視する人は多い。また道路の広さは日照や通風といった居住環境の質にも大きく関わっている。ただし車の走行性が高い道路は騒音や交通事故の発生につながりやすい。そのような多面的な評価が必要な道路環境であるが、実際にどのような選択がなされているのかについて、道路の幅員による比較からみていく。

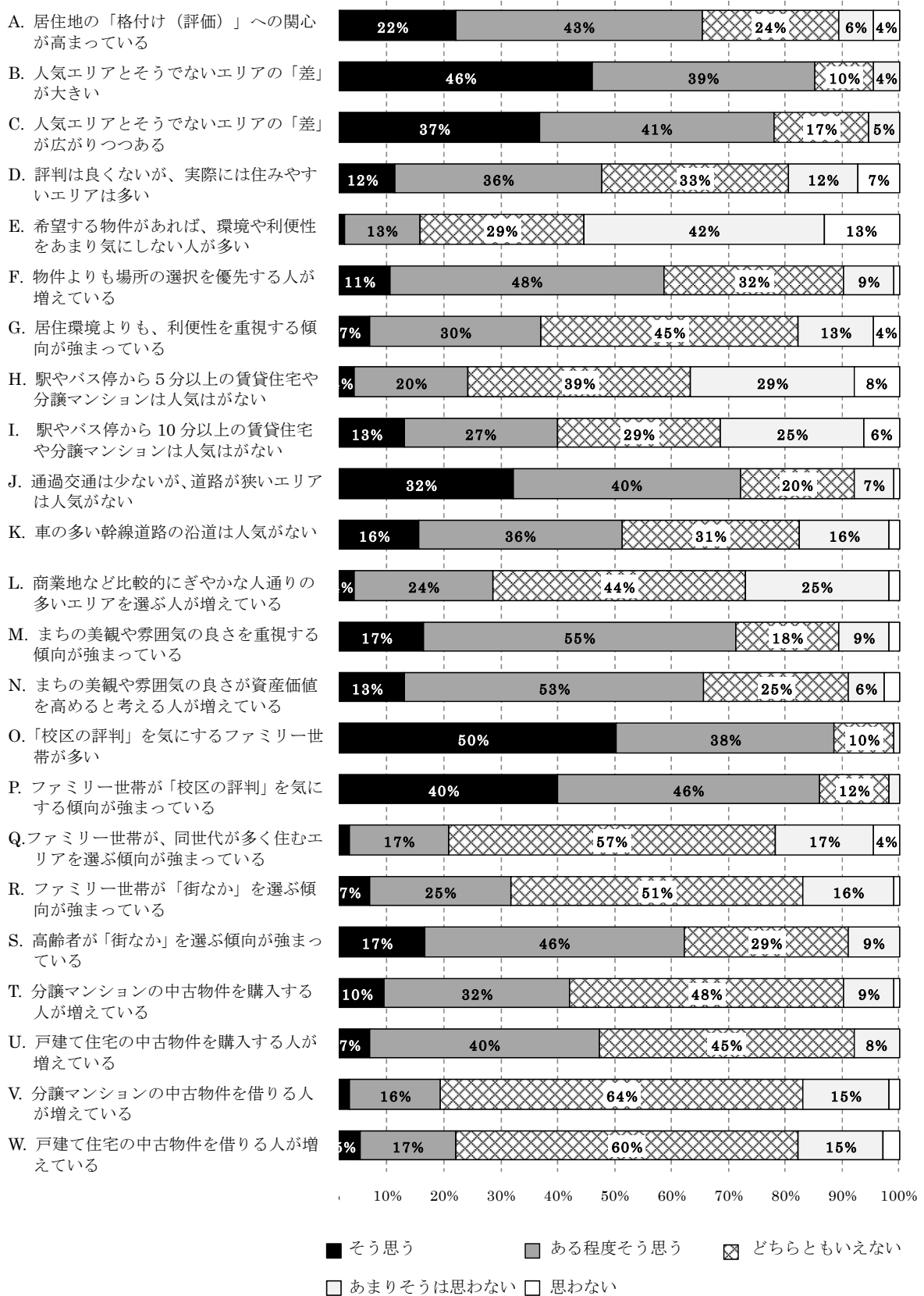


図 12 賃貸住宅入居希望者や住宅購入希望者の場所や物件選びの傾向

まず、『通過交通は少ないが、道路が狭いエリアは人気がない』に対して、「ある程度そう思う」が40%、「そう思う」が32%であり、約7割が道路の狭さを問題視している。一方、『車の多い幹線道路の沿道は人気がない』に対しては、「ある程度そう思う」が36%、「そう思う」が16%であり、車の多さを過半数が問題視している。どちらのエリアも、人気がないという回答の方が多いが、道路の狭いエリアの方が幹線道路沿道よりも評価が低い結果となっている。

7) にぎやかな場所に住むことへの評価について (図 12-L)

上記のように幹線道路の沿道が人気がなく、そのことからわかるように静かさを重視する人は多い。近年では小学校や幼稚園も騒音源とされるほどである。しかし利便性の高い場所は騒音源も多い。そのような場所から郊外に静かさを求めて転出した人も多く、次第に商店街やその周辺は、住むにはふさわしくない場所とみなされるようになった。ようやく近年、商店街の直近でも住宅建設の動きがみられるようになってきているが、現在の状況として『商業地など比較的にぎやかな人通りの多いエリアを選ぶ人が増えている』といえるのかどうか。それに対して、「ある程度そう思う」が24%、「そう思う」が4%であり、一方「あまりそう思わない」が25%、「思わない」が2%である。わずかではあるが肯定的な回答の方が多く、にぎやかな場所でも抵抗を感じない、むしろ人が多く集まる場所に魅力を感じるという人が増えつつあることがうかがわれる。

8) まちの美観や雰囲気の評価について (図 12-M・N)

北九州市の大部分の市街地は、急速な都市化のなかでまちの美観や雰囲気についてほとんど無頓着なまま形成されてきた。住宅購入者のほとんどは、家の外観や広さ、間取りへの関心は強いが、周辺の状況はあまり気にせずに選んでいた。しかし、およそ20年前から新しい市街地開発や大規模な再開発が行われる場所で街並や緑などへの配慮やコントロールが行われるようになり、市民の住宅環境に対する意識も次第に高まってきた。しかし、住宅コストの条件が厳しさを増すなかで、現在の状況として『まちの美観や雰囲気の良さを重視する傾向が強まっている』といえるのかどうか。それに対して、「ある程度そう思う」が55%、「そう思う」が17%であり、肯定的な回答が大部分を占めた。また『まちの美観や雰囲気の良さが資産価値を高めると考える人が増えている』に対しても同様の結果であり、「ある程度そう思う」が53%、「そう思う」が13%であった。地域間の競合や不動産市況が厳しさを増すほどに美観や雰囲気の重要性は高まっているようである。

9) 子育て環境の評価について (図 12-O・P・Q)

少子化のなかで子育て環境への不安、なかでも学校や地域における教育力低下への懸念が強まっているといわれるが、住宅選びにおいてその影響がどのように現われているかをみていく。

まず「校区」について、孟母三遷の故事を引くまでもなく時代を越えて子どもの教育環境は重視されてきたが、現在の北九州市においてそれがどの程度のものかを知るために、『「校区の評判」を気にするファミリー世帯が多い』かどうかをたずねた。それに対して、「そう思う」が50%、「ある程度そう思う」が38%であり、肯定的な回答が約9割を占める一方、「思わない」は回答ゼロであった。子育て世代は他のどのような条件よりも「校区」を重視する傾向にあるという結果であった。また、『ファミリー世帯が「校区の評判」を気にする傾向が強まっ

ている』に対しても同様の結果であり、「ある程度そう思う」が46%、「そう思う」が40%であり、教育環境への関心はますます高まっていることがわかる。

子育て環境についてさらに、子どもがともに学び遊び成長する仲間が多い地域が好ましいという観点から『ファミリー世帯が、同世代が多く住むエリアを選ぶ傾向が強まっている』かどうかをたずねたが、それに対しては、「ある程度そう思う」が25%、「そう思う」が7%であり、「校区の評判」に比べると回答率は低い。地域の子どもたちのつながりや同世代との関わりに対する子育て世代の関心は、学校教育に対する関心よりも薄いようである。

10) 「街なか」の評価について (図 12-R・S)

ここでは、市街地を「街なか」と「周辺」に大きく区分し(補注 2)、その区分を図示した上で、近年の場所選びの傾向として「街なか」と「周辺」のどちらが選ばれているのかをたずねた。

まず、『ファミリー世帯が「街なか」を選ぶ傾向が強まっている』かという設問に対し、「ある程度そう思う」が17%、「そう思う」が3%であり、合わせて肯定的な回答は約2割で否定的な回答をわずかに上回るがその差は小さく、「どちらともいえない」という回答が57%を占めている。「街なか」を選ぶファミリー世帯の動きは、今のところそれほど目立つものになっていないようである。

次に、『高齢者が「街なか」を選ぶ傾向が強まっている』に対しては、「ある程度そう思う」が46%、「そう思う」が17%であり、肯定的な意見が6割を超え、それに対して「思わない」は回答ゼロであった。「街なか」を住みやすいと思う高齢者は確実に増えていることがわかる。

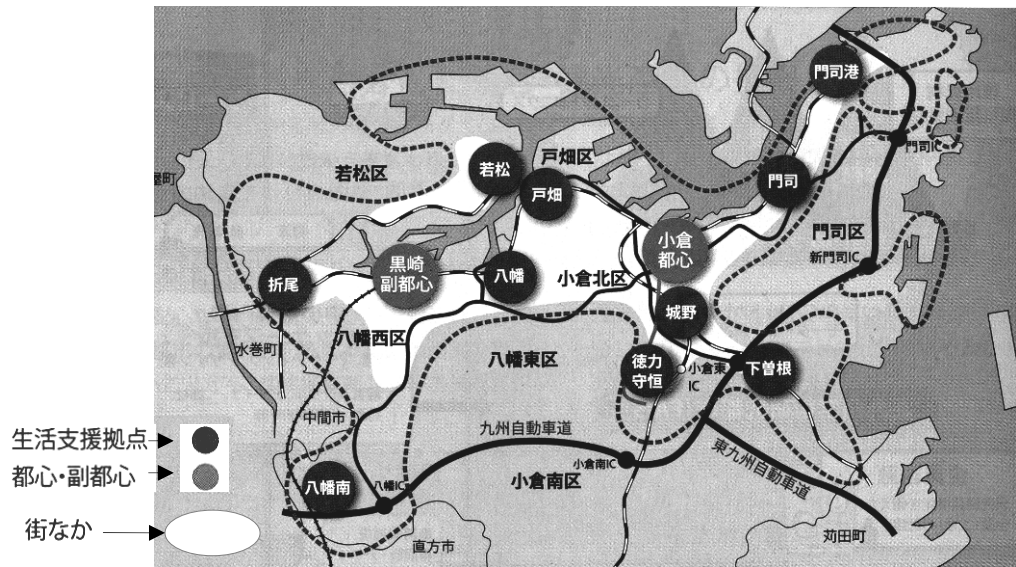
(5) 居住地に対する評価

1) 評価のための市街地区分

居住地の比較評価を行うにはそのための市街地区分が必要である。本調査では表 20 に示すような区分を設定したが、これは、北九州市の総合計画である「元気発信!北九州」プランのなかで提示されている主な生活支援拠点の配置(図 13)の考え方をもとにしたものである。まず「街なか」と「周辺」に2分した上で「駅徒歩圏内」と「駅徒歩圏外」、さらに「生活支援拠点」とそれ以外に区分した。また、「駅徒歩圏外」については、地形条件による区分を行った。そのように設定したA1~B4(表 20)の区分のそれぞれについて行政区分も設定し、合計40区分を評価の選択肢とした。

設問は、賃貸住宅、マンション購入、戸建て住宅購入のそれぞれの希望者に人気の高いエリア、将来にわたって住みよさが維持できる可能性が高いエリア、及び中古住宅流通が進む可能性が高いエリアについてたずね、40の市街地区分のなかから5つまで選んでもらうという方法で回答を求めた。

以下、調査結果を示すが、回答に事業者の営業エリアによるバイアスがかかるのは当然であり、それを考慮する必要がある。つまり、小倉北区の事業者が多いため「都心」の評価が高まるといった影響である。ただしそれが、以下に示す調査結果の順位を大きく左右するものにはなっていないと考える。



〔出所:北九州市基本構想・基本計画「元気発信!北九州」プラン〕

※:本図にもとづいて市街地区分を設定した。ただし、生活支援拠点の「八幡南」は場所が特定されていないため、ここでは商業機能が比較的多く集積している三ヶ森地区とみなした。(位置は図と異なる)

図 13 北九州市の「街なか」と拠点地区

2) 賃貸住宅入居希望者に人気の高いエリア (表 20-①)

「都心」の人气が非常に高く回答率は 81%であった。次いで「周辺」の「生活拠点」である守恒の人气が高く、回答率は 38%で「副都心」の 36%と並んでいる。また、守恒と同じく「周辺」の「生活拠点」である下曾根が 30%で「街なか」の「生活拠点」である折尾の 31%と並んでいる。次に述べるマンション購入の場合に比べて、賃貸の場合は「街なか」と「周辺」の人气度の差は比較的小さい。

3) マンション購入希望者に人気の高いエリア (表 20-②)

賃貸の場合よりもさらに「都心」の人气が高く、回答率は 88%であった。次いで「副都心」が 40%、「生活支援拠点」の戸畑が 39%である。どちらも「都心」に比べると回答率は半分以下であるが、他のエリアに比べると人气度はかなり高い。

その他の「街なか」のエリアでは、「生活支援拠点」の折尾が 27%、門司が 26%であり、比較的人气のあるエリアとなっている。

また「周辺」でも、「生活拠点」の守恒が 26%、下曾根が 24%で、折尾や門司と並ぶ人気エリアとなっている。

4) 戸建て住宅購入希望者に人気の高いエリア (表 20-③)

かつては「周辺」の住宅団地の人气が高く、戸建て住宅を求める人を多く受け入れてきた。しかし現在、最も人气が高いのは「周辺」の「生活支援拠点」であり、なかでも守恒の人气が高く回答率は 47%、次いで下曾根の人气が高く、回答率は 31%である。

「街なか」についてみると、まず「都心」が 30%で、下曾根と並んで人气が高い。次いで「生活支援拠点」の戸畑が 25%、折尾が 24%である。「都心」は戸建ての新築物件は少なく中古物件の流通量もそれほど多くないが人气は高く、潜在的な需要は大きいと考えられる。

表 20 市街地区別に見た居住地としての人気度、住みよさの維持、中古住宅流通の可能性に関する評価

		① 賃貸住宅入居希望者に人気の高いエリア ② マンション購入希望者に人気の高いエリア ③ 戸建て住宅購入者に人気の高いエリア ④-1 「街なか」で、将来にわたって、住みよさが維持または向上できる可能性が高いエリア ④-2 「周辺」で、将来にわたって、住みよさが維持または向上できる可能性が高いエリア ⑤ 中古の戸建て住宅の流通が進む可能性が比較的高いエリア															
	区分	行政区	拠点	順位 (10位まで)					回答率 (複数回答 5つまで)								
				①	②	③	④-1	④-2	⑤	① N=94	② N=93	③ N=84	④-1 N=89	④-2 N=83	⑤ N=81		
「街なか」の市街地 市街化時期(1965年以前)	駅徒歩圏内	A1 都心	小倉北区	小倉	1	1	3	1		3	81%	88%	30%	67%		26%	
		A2 副都心	八幡西区	黒崎	3	2		3			36%	40%	7%	33%		14%	
		A3 その他の生活支援拠点	門司区	門司港		9		7				7%	17%	10%	24%		1%
				門司	9	5	9	6			18%	26%	18%	27%		10%	
			小倉北区	城野	7	8		8			22%	18%	6%	21%		11%	
			若松区	若松							3%	4%	7%	8%		10%	
			八幡東区	八幡	10	10		4		6	11%	16%	11%	31%		17%	
			八幡西区	折尾	4	4	5	5		4	31%	27%	24%	29%		23%	
		戸畑区	戸畑	6	3	4	2			23%	39%	25%	38%		12%		
		A4 拠点以外	門司区										4%	4%		2%	
	小倉北区		8		10	9		6	21%	12%	16%	20%		17%			
	小倉南区				7	10		9	10%	8%	19%	15%		16%			
	若松区								1%	1%	5%	2%		5%			
	八幡東区								2%	3%	10%	9%		4%			
	八幡西区				7				7%	6%	19%	8%		14%			
	戸畑区							5%	3%	8%	7%		2%				
	駅徒歩圏外	A5 平坦地～緩斜面地	門司区								1%	1%	2%	2%		7%	
			小倉北区			10			9	6%	11%	16%	7%		16%		
			小倉南区							2%	2%	12%	8%		15%		
			若松区							1%		1%	1%		4%		
			八幡東区							2%	2%	10%	3%		5%		
八幡西区					10			6	4%	3%	16%	7%		17%			
戸畑区								2%	1%	7%	3%		2%				
A6 斜面地		門司区													5%		
		小倉北区							1%	3%					6%		
		小倉南区										1%			1%		
		若松区													4%		
		八幡東区													6%		
		八幡西区							1%	1%	1%				7%		
	戸畑区													5%			
「周辺」の市街地 市街化時期(1966年以降)	駅徒歩圏内	B1 生活支援拠点	小倉南区	下曽根	5	7	2		2	2	30%	24%	31%		59%	32%	
			守恒	2	5	1		1	1	38%	26%	47%		66%	44%		
			八幡西区	三ヶ森			6		3	5	7%	10%	22%		51%	19%	
	B2 拠点以外	小倉南区						4			7%	5%	11%		36%	14%	
		八幡西区						5			3%	4%	8%		31%	6%	
	駅徒歩圏外	B3 平坦地～緩斜面地	門司区						6				1%		23%	2%	
			小倉南区						7		3%	1%	11%		22%	11%	
			若松区						9		2%		6%		8%	1%	
			八幡西区						8		4%	4%	8%		18%	10%	
	B4 斜面地	小倉南区						10				2%		6%	1%		

5) 将来にわたって住みよさが維持できる可能性が高いエリア (表 20-④)

ここでは「街なか」と「周辺」の別に評価を求めた。

まず「街なか」では、最も評価が高いのは「都心」であった。しかし回答率は 67%で、前述の賃貸やマンション購入の人気度の高さからみると、やや低い結果となっている。住みよさが維持されるかという観点からみると「都心」は一概に評価できない、つまり問題もあるとみなされていることがうかがわれる。

次に評価が高いのは「生活支援拠点」の戸畑で回答率は 38%であり、「副都心」の 33%を上回っている。また「生活支援拠点」の八幡は 31%、折尾は 29%で、「副都心」とあまり大きな差は無い。その他の「生活支援拠点」の評価も「拠点地区以外」に比べてかなり高く、門司が 27%、門司港が 24%、城野が 21%の順となっている。

次に「周辺」について、人気度が高い「生活支援拠点」の評価がやはり高く、守恒の回答率は 66%で「都心」と並ぶ高い評価を得ている。次いで下曾根が 59%、三ヶ森が 51%である。「拠点地区以外」の「駅徒歩圏内」では、小倉南区が 36%、八幡西区が 31%であり、モノレール沿線や JR 日豊本線沿線の方が筑豊電鉄の沿線に比べてやや評価が高いことがうかがわれる。また、「駅徒歩圏外」では門司区が 23%、小倉南区が 22%であり八幡西区の 18%や若松区の 8%に比べて評価が高い。

6) 中古の戸建て住宅の流通が進む可能性の高いエリア (表 20-⑤)

不動産事業者が今後取り扱っていききたいという希望が多く、流通量も増加している中古の戸建て住宅について、今後流通が進む可能性が最も高いと考えられているのは「周辺」の「生活支援拠点」の守恒であり、回答率は 44%であった。次いで下曾根が 32%、「都心」が 26%、折尾が 23%である。以上のエリアは現在の戸建て住宅購入の人気エリアであり既に中古戸建て住宅の流通が活発化しつつあることがうかがわれる。

一方、戸建て住宅購入の人気度は比較的高いが中古住宅の流通が進む可能性はあまり高くないという結果となったのは戸畑であり、戸畑は住みよさの維持の可能性に関する評価も高いことから、空き家がさほど増えないとみなされているのではないかと思われる。

(6) まとめ

以上、不動産事業者からのアンケート回答結果より、次のようなことが明らかになった。

まず、流通物件について、増加見込みや取り扱いたいという希望が多いのは、新築よりも中古であり、また賃貸よりも販売である。特に中古戸建ての販売物件が重視されている。一方、賃貸住宅は、単身用は減少するが高齢者用は確実な増加が見込まれ、取り扱い希望も多い。

次に需要者の意識やニーズについて、居住地への関心が高まり人気のある場所とそうでない場所の差が広がっている。特に学校区が重視されその傾向が強まっている。また利便性が重視され「街なか」が選ばれる傾向にあり、さらにまちの美観や雰囲気への要求も高まっている。

居住地の評価では、とりわけ「都心」の評価が高く、現在の人気度だけでなく将来性も高く評価されている。「副都心」の評価も比較的高いが、その他の「生活支援拠点」に対しても「副都心」並みかそれ以上の評価がみられ、なかでも守恒、戸畑の評価が高い。

4. 持続可能性からみた居住地の評価

本章では以上の調査結果にもとづき、市民生活及び都市の持続可能性という視点から、市街地の類型ごとに居住地としての評価と課題について考察を述べる。評価の検討には類型別の位置条件（図1、表21）を重視するとともに、できるだけ現地の実状把握に努めた。また、類型結果は数理統計的手法によるものであることから、説明のつなかいサンプルも若干あり、それらについては例外扱いとして考察を行っている。

表21 地域別・類型別の面積比率

区分		面積 (km ²)	計	TYPE 1	TYPE 2	TYPE 3	TYPE 4	TYPE 5	TYPE 1	TYPE 2	TYPE 3	TYPE 4	TYPE 5	
対象エリア 計		140.3	100%	23%	16%	18%	20%	23%	100%	100%	100%	100%	100%	
街なか	駅徒歩 圏内	A1 都心	3.1	100%	79%	13%	8%		8%	2%	1%			
		A2 副都心	1.1	100%	60%	34%	6%		2%	2%				
		A3 その他の生活支援拠点	7.2	100%	58%	13%	16%	4%	9%	13%	4%	5%	1%	2%
		A4 拠点地区以外	11.1	100%	60%	18%	3%	2%	16%	21%	9%	1%	1%	6%
	駅徒歩 圏外	A5 平坦地～緩斜面地	28.4	100%	45%	21%	16%	6%	13%	40%	27%	17%	6%	11%
		A6 斜面地	23.6	100%	4%	3%		9%	84%	3%	3%		8%	62%
周辺	駅徒歩 圏内	B1 生活支援拠点	3.4	100%	15%	50%	13%	18%	3%	2%	8%	2%	2%	
		B2 拠点地区以外	14.9	100%	11%	23%	28%	27%	11%	5%	15%	16%	14%	5%
	駅徒歩 圏外	B3 平坦地～緩斜面地	45.3	100%	4%	15%	33%	40%	8%	6%	31%	58%	64%	11%
		B4 斜面地	2.0	100%				66%	34%				5%	2%

(1) 市街地類型TYPE1の評価

TYPE-1は利便性が最も高く居住人口も多い。人口密度も高いことから商業やサービス業などの生活産業も成り立ちやすく利便性の維持が図りやすい。また、現在の人気度も将来の住みよさの持続可能性についても不動産事業者が高く評価している「都心」の約8割、また「副都心」やその他の「街なか」の「生活支援拠点」の約6割がTYPE-1の市街地となっている。また、「周辺」のTYPE-1は、主に大規模商業施設が立地するエリアである。以上より、ここで比較する5タイプのなかで、持続可能性からみた居住地としての評価が最も高いのはTYPE-1である。

全体的にみると人口は減少傾向にあるが、増加に転じたところも少なくない。2005～2010年に人口が増加したエリアは面積で約1/4を占める。増加エリアは人気度が特に高い「都心」とその周辺に多くみられるが、「副都心」やその他の「生活支援拠点」でも増加がみられる。これらの拠点地区では、現在は減少傾向にある場所でも、需要者のニーズに合った住宅の供給が進めば人口が増加に転じる可能性は高い。

上記のようなポテンシャルをもつ拠点地区は、「街なか」の居住再生をリードしていくエリアであり、「格」の高い居住地となるような住宅供給やまちづくりを誘導していく必要性が高い。これまでも再開発や景観条例、地区計画などの事業やコントロールが進められてきたところが多いが、持続可能性の高い居住地という観点から、優れた景観や雰囲気はどう形成していくべきか、改めて検討していく必要があると考える。

上記以外の、面積で約3/4を占める市街地についても、持続可能性は他の類型を上回るこ

とから、その評価にふさわしい魅力ある居住地となることが望ましい。拠点地区に近い場所では、早い時期に市街化し、時を経て成熟した雰囲気の良い居住地となっているところも少なくない。また、整備時期は比較的旧いが土地区画整理事業が行われた場所も多い。居住地として「街なか」が選ばれる傾向が強まっているが、上記の拠点地区だけではニーズの受け皿として十分ではなく、このエリアが戸建て住宅需要の受け皿となっていくことが望ましいと考える。今後、職住近接の戸建て需要は高まっていくと予想されるが、戸建ての中古物件の増加とともに、新しい戸建てへの建て替えが進む可能性も他の類型よりは高いと思われる。

(2) 市街地類型TYPE2の評価

TYPE-2は、「街なか」と「周辺」が約半々であり、共同住宅が多く人口密度が高く、また年齢構造が若いといった点では共通性が高いが、利便性については「街なか」の方が明らかに優位である。

「街なか」のTYPE-2の市街地はTYPE-1とともに「街なか」の平野部のほとんどを占めており、TYPE-1に比べて利便性はやや劣るがほとんど差はない。その多くは、公的住宅の建設、社宅跡地や遊休地における共同住宅建設などによって比較的早く「若返り」が進んでいるエリアである。従ってTYPE-1と同等に評価できると考える。TYPE-1の拠点地区以外の市街地に比べればTYPE-2の方が確実に評価は高い。

「周辺」のTYPE-2の市街地は、公的住宅団地や土地区画整理事業後に賃貸住宅が多く建てられたところが大部分であり、基盤整備水準は高い。人気度が高い「周辺」の「生活支援拠点」では、約半分がこのTYPE-2の市街地である。「周辺」の他の類型に比べて人口密度がかなり高いことから、生活産業が維持される可能性は高い。従って、持続可能性な居住地としての評価は、「周辺」のTYPE-1に次いで高いといえる。

TYPE-2は、「街なか」、「周辺」のいずれにおいても、都市基盤の水準や共同住宅の多さ、また住戸面積の広さが他の類型を上回り、かなり「出来上がった」市街地ということが出来る。現状の環境が維持される可能性が高い、つまり環境悪化の懸念が小さいという面からみれば、TYPE-1より評価が高いといえる。

(3) 市街地類型TYPE3の評価

TYPE-3は、面的な都市基盤整備の実績が少なく、スプロール的な開発が進んだところが多い。スプロール (urban sprawl) とは市街地が無秩序に拡がるという意味であり、多くの場合、農地が虫食い状に宅地化されていくこと示す。高度成長期に大都市圏で生じたスプロールをコントロールすることが1968年の都市計画法制定と開発許可制度創設の大きな目的であった。北九州市においても他の大都市ほどではないが農地のスプロールがかなり進み、その受け皿となったのが主にTYPE-3であった。開発許可制度創設以降も、市街化区域では1000㎡未満の開発は許可対象外であり、そのような「ミニ開発」によるスプロールが逆に増えたところも少なくない。

また、TYPE-3には、開発許可制度ができる以前の1960年代に開発された中規模な住宅

団地も多く含まれている。当時はグレードの高い住宅地として郊外居住に憧れる人々を惹きつけたが、後年整備されたTYPE-5の住宅団地に比べて道路や敷地面積、住宅面積は狭く、現在の感覚では「古い」というイメージを免れない。

以上のように、都市基盤や住宅の水準からみてTYPE-3の評価は相対的に低くならざるを得ない。既に65歳以上の人口が3割を超えており空き家も増えているが、販売価格の土地単価が低いことからみても、現状では需要者側の評価も低いことがわかる。ただし、価格の安さは利点でもあり、コストメリットで新しい居住者が得られれば持続性は保たれる。

また、道路がやや狭い、整然としていないという状況も一概に不利な条件とはいえ、親しみやすい雰囲気や味わいのある雰囲気を醸し出すのに役立つ場合もある。画一的な感がある新しい住宅団地では得られない魅力づくりやイメージアップが実現できれば、コストメリットと合わせて居住者を惹きつけることができるのではないだろうか。つまり、今後のまちづくりのあり方が居住地としての持続性を左右する可能性が高いといえる。

(4) 市街地類型TYPE4の評価

TYPE-4はほとんどが「周辺」にあり、TYPE-3よりも新しい戸建て住宅地である。人口は増加傾向にあり、2005～2010年をみるとTYPE-2と同様の伸びをみせているが、そのうち14歳以下の増加率はTYPE-2を大きく上回っており、子育てファミリー世帯の多くがTYPE-4の戸建て住宅を選んでいることがわかる。

これまで、そのような世帯の大きな受け皿となってきたのが土地区画整理事業や開発許可によって整備された大規模な住宅団地である。都市基盤の整備水準が高く、敷地面積や住戸面積も比較的広く、また同世代が多いことから子育ての諸条件にも恵まれている。しかし、既に開発後10年以上を経過した住宅団地では、成長した子どもの転出などによって人口が減少するところが増えており、TYPE-3と同じような状況に向かいつつある。ただしTYPE-3に比べて整然としたゆとりのある居住空間が形成され、それが地区計画によって担保されており、また住宅はほとんどすべて1981年の新耐震基準以降に建てられたものである。このように、「環境」と「家」の評価はTYPE-3以上であり、また全市的にみても最も高く評価できるものとなっている。ただし、鉄道駅から遠くバスの便数も少ないため、交通利便性はTYPE-3よりも評価は低い。立地条件が重視される傾向は今後も強まると予想される。不動産事業者の将来性に関する評価も「周辺」の駅徒歩圏外に対してはかなり低いものとなっている。従ってTYPE-4の住宅団地の課題は何よりも交通対策であり、それが実現、継続できれば持続可能性は高い。

一方、大規模な住宅団地以外はほとんどスプロール市街地である。TYPE-3のスプロール市街地に比べて新しい住宅や広い住宅は多いが、開発許可逃れの「ミニ開発」や既存の道路に沿った「バラ建ち（単体開発）」がより多く見受けられ、TYPE-3と同様に今後のまちづくりのあり方が居住地としての持続性を左右する可能性が高いと思われる。

以上のようにTYPE-4を特徴づけるのは、「家」の評価が高いことであり、住宅団地は交通条件、その他の市街地は道路環境が不利な条件であるが、広い家に住みたいという「物件」

重視のニーズが絶えることはなく、空き家になっても流通物件化しやすい比較的良好な住宅が多いTYPE-4の方が、TYPE-3よりも居住再生の可能性は高いと思われる。

(5) 市街地類型TYPE5の評価

TYPE-5は、その大部分が斜面地である。居住地として不利な条件を多く抱える市街地であるが、特に問題として大きいのは道路条件である。狭い上に急勾配や階段が多く車が通行できる道が限られており、また道路の狭さは住宅の更新も阻害している。敷地が4m以上の道路に接していないため建築基準法で建て替えが許可されない住宅が多く、老朽化して廃屋となったものが目立つようになっている。また、駐車場が確保できないことも住宅更新が進まない大きな理由となっている。

斜面地で広い敷地や道路を確保するのは造成コストや防災上の問題が大きい。そのため、敷地面積は狭くまた細い道を挟んで住宅が建ち並ぶといった居住空間が形成されるが、それは斜面住宅地ならではの魅力でもある。ゆとりはないが親密感のある居住空間に愛着を感じ、高齢になっても住み続けたいという人は多い。眺望の良さも斜面に住む人たちの大きな自慢であり、それは今でも大きな利点である。また、生活上の困難の大きさは地域における「共助」を育むことにもつながり、実際に先進的な取り組みも行われている。

以上のように斜面住宅地の特性はさまざまな側面から評価する必要があるが、利便性、都市基盤・住宅の水準、人口減少と高齢化の状況などからみて総じて不利な状況にあることから、TYPE-5の評価は他の類型に比べて低いといわざるを得ない。また場所によって持続可能性の差は大きく、標高の高い場所や階段でしかアクセスできない場所に新しい居住者を受け入れることは難しい。

今回の比較検討のなかでTYPE-5の利点とみなせるのは、流通物件の価格が安いことである。「街なか」のTYPE-1やTYPE-2の市街地に近い場所であれば、職住近接の戸建て住宅を安く買いたいという需要を惹きつけることはできると思われる。

5. おわりに

本調査研究では、北九州市の市街地を調査対象として、居住地の持続可能性の評価を試みた。

そのために、まず居住地特性を把握するための情報収集を行ったが、調査単位とした町丁目別に収集・整理した情報は今後の都市研究のデータベースとして活用できるものとなったと考える。また数理統計的手法を用いて市街地の分類と比較分析を行ったが、それによって市街地の類似性や差異をかなり把握できたと考えている。手法や利用データを見直しながら試行を重ね、よりの確な結果を得ることを今後の課題としていきたい。さらに不動産事業者アンケートから需要者のニーズや市街地評価について、他では得られない現場からの貴重な情報を得ることができた。以上の調査結果に基づく考察については、今回、収集、取り扱いできなかった情報を加えながら、さらに充実したものにしていくことが必要と考えている。

補注

- (1) 北九州市総合計画「元気発進！北九州プラン」（2008年）の策定に際して、北九州市立大学が北九州市から生活圏に関する調査を受託し、都市政策研究所がその実施主体となった。調査結果の概要は総合計画書に参考資料として掲載されている。本調査研究では、そのなかで実施した「まちの点検」の結果を援用している。これは、生活支援施設の集積状況や交通施設の利便性から市域の特性把握、類型を行ったものであり、その結果として、利便性の高いものから①域集客拠点（生活支援機能について、市内トップクラスの種類と集積を有する）、②集客拠点（生活支援施設の集積と種類が多い）、③地域支援拠点（生活支援施設がある程度集積）、④生活利便地区（日常生活にほとんど不自由しない）、⑤徒歩型生活地区（公共交通は不便だが食品取扱店が徒歩圏内にある）、⑥公共交通依存地区（公共交通へアクセスできるが食品取扱店が徒歩圏内でない）、及び⑦自家用車依存地区（公共交通が不便で徒歩圏内に食品取扱店がない）という7つの類型区分を示している〔参考文献1〕。なお、本調査研究では、①と②合わせて「集客拠点」としている。
- (2) 「北九州市都市計画マスタープラン」（2003年）において、おおむね1965年の人口集中地区（DID）を「街なか」としている。本調査研究では、市街化区域内的の「街なか」以外のエリアを便宜上「周辺」と表記している。
- (3) インターネット上の不動産総合情報サイトのうち、北九州市の物件数が最も多いものを情報源とした。賃貸用はリクルート株式会社運営の「SUUMO」（<http://suumo.jp/>）、販売用はアットホーム株式会社運営の「at home web」（<http://www.athome.co.jp/>）を選択した。
- (4) 不動産広告で用いられる「アパート」と「マンション」の違いに明確な定義はないが、一般的に、木造や軽量鉄骨造の準耐火・低層物件が「アパート」、鉄骨鉄筋コンクリートや鉄筋コンクリート造などの耐火構造の集合住宅が「マンション」とされている。
- (5) 都市政策研究所は、2010年2月に、社団法人福岡県宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会の北九州エリアの会員を対象にアンケートを実施した。〔参考文献3〕
- (6) 株式会社カカコムが運営する「街力」（<http://mansion-db.com/machiryoku/>）

参考文献

- 1) 片岡寛之（2009）「生活支援施設の集積状況から見た市域特性の把握と生活圏の類型化に関する研究」、『地域課題研究』、北九州市立大学都市政策研究所、pp 31-48
- 2) 片岡寛之（2008）「北九州市内における斜面地の分布状況の把握と斜面住宅地の類型化」、『地域課題研究』、北九州市立大学都市政策研究所、pp 131-145
- 3) 伊藤解子（2010）「良好な住宅ストック形成に向けた中古住宅流通の課題」、『地域課題研究』、北九州市立大学都市政策研究所、pp1-22
- 4) 伊藤解子（2011）「中古住宅流通促進の課題－北九州市における空き家の現況や需要者・供給者のニーズ調査を通じて－」、『都市政策研究所紀要 第5号』、北九州市立大学都市政策研究所、pp19-42