

都市政策研究所  
ニュース

THE NEWSLETTER OF INSTITUTE FOR URBAN AND REGIONAL POLICY STUDIES

## いま、魚町で起きていること

近年、多くの地方都市において、中心市街地における遊休不動産の増加が深刻な問題となっています。北九州市の顔である小倉都心も例外ではなく、事務所の統廃合や閉鎖等が相次ぎ、かねてより続く小売業の低迷と相まって、オフィスビルや商業ビル等の空き床の増加と地域の経済活力の停滞、雇用の場の消失という深刻な問題を引き起こしています。

また、住宅・土地統計調査結果によると、全国的に空き家率は増加傾向にあり、2008年時点での全国の空き家率は過去最高の13.1%に達しました。それに対して、小倉都心が位置する小倉北区の同年の空き家率は18.1%（北九州市全体：15.3%）と全国平均を上回るという状況にあります。今後ますます人口が減少していくことを考えると、このような状況のなかで、活性化事業と称した新規の施設整備やソフト事業を実施するような従来のアプローチでは根本的な改善にならないことは容易に想像できます。加えて、都心において遊休不動産を放置することは、都市のイメージを悪くし、魅力を低減させていることに他ならないといえます。したがって、都心部の再生を図るうえで、遊休不動産を積極的に利活用していくことは重要なポイントになるものと考えられます。

このような状況下で、近年の小倉都心では新しい取り組みが始まっています。それを引き起こしたのが、「現代版家守事業」を提唱する清水義次氏（株式会社アフタヌーンソサエティ代表取締役）を中心としてオーソライズされた小倉家守構想です。2010年度に検討が開始されたこの構想のコンセプトは「北九州リ・イノベーション」です。この構想では、100年前に日本の製造業をリードするイノベーションを

引き起こした北九州において、今後は生活に密着したジャンルにおいてイノベーションを起こすことを目指しており、まちなかにおける遊休不動産の利活用とそれによる質の高い雇用創出によって、産業振興とコミュニティ再生を同時に図っていくことが目的として掲げられています。まちの中に点在する遊休不動産の再生と、そのコンテンツの創造・更新をイノベティブに実行することこそが、小倉家守構想の基本的な考え方だといえます。そして、それを体現するための具体的取り組みのひとつが、近年注目されているリノベーション事業です。その起爆剤として、北九州では、全国に先駆けて2011年8月にHEAD研究会の主催により、リノベーションスクール@北九州が開催され、2012年8月末には地元主導で3回目のスクールが実施されました。このスクールは、リノベーションの第一線で活躍する実践者から経験と手法をレクチャー形式で学びながら、小倉都心の実際の遊休物件を対象に、実践者らとともにグループワークでリノベーションのプランを4日間で作成するというものです。

以上のような新しい取り組みのおかげで、2011年6月から2012年11月までの間に、魚町2・3丁目という小倉都心の中心部において6つのプロジェクトが実現しました。それによって、多くの雇用が生まれると同時に、小倉の街を変え、多くの人を巻き込むパワーと発信力を持つようなコミュニティが生まれました。

今、まさに、小倉都心の真ん中でリ・イノベーションが起きています。今後もぜひ注目してください。

（都市政策研究所 准教授 片岡 寛之）

# 中古住宅の再生と流通促進に向けて

都市政策研究所 教授 伊藤解子

住宅難民があふれていた戦後の1948年から5年ごとに実施されてきた住宅・土地統計調査は、今秋の実施が14回目となる。前回、2008年の調査では、全国の空き家率が過去最高の13.1%となったことが大きく受け止められ、空き家対策は住宅政策における最重要課題とみなされるようになった。北九州市の空き家率は全国値をさらに上回る15.3%であったが、5年を経過して、今回の調査結果は2割近いものとなりそうである。

空き家の約7割は賃貸住宅であり、今のところ、戸建て住宅の空き家はそれほどには目立っていない。しかし、1960年代に一気に増えた戸建て住宅の世帯主の多くが80歳を超え、近い将来、空き家化が急速に進むことが予想される。空き家の増加を抑えることはできないという現実を受け止め、それに伴う諸問題に対処しながらできるだけ再利用を図っていくしかなく、それ以外の道はなかなか見えない。

再利用に向けて中古住宅の流通促進が住宅行政の大きな課題となっている。中古住宅を商品として流通させるためには、まず市場調査が必要である。インターネットを利用したアンケートは市場調査には適した手法であり、今後さらに活用が進むと思われる。ここでは、昨年2月に当研究所が市民を対象に実施したインターネット・アンケートの結果から、中古住宅へのニーズを推し量るのに役立つような事項について紹介する。

まず、住み替えることになった場合に選びたい「場所」(図1)についてたずねたところ、「街なか」が最も多く44%で、「郊外の住宅地」や「農山村地域やリゾート地」を上回った。女性の方が男性よりも、中高年層の方が若者層よりも「街なか」希望者が多い。また、小倉北区や戸畑区の居住者は「街なか」、小倉南区は「郊外の住宅地」が多く、つまり現住地と同様の場所を選ぶ傾向が強い。詳細にみると、現住地が「街なか」でも「郊外の住宅地」でも、約7割が、今とあまり変わらない場所がよいと考えている。

次に、住み替えることになった場合に選びたい「住宅の種類」(図2)について、「持ち家(一戸建)」が最も多く43%であった。2003年の住宅需要実態調査

(注1)では約50%であったことから、戸建て選好度はかなり低下しているといえる。しかし、2008年の住生活総合調査(注1)では、本調査とほぼ同じ43%であり、近年はあまり低下しておらず、戸建て指向はやはり根強いと思われる。ただし、住宅についても現住居と同様の住み慣れたタイプの住宅を選ぶようとする傾向がみられ、マンションや賃貸住宅居住者の戸建て指向はそれほど高く強くない。その最大の理由は、「持ち家(一戸建)」の取得が容易ではなく、また、所有のメリットも小さくなっているためと考えられる。

さらに、「中古住宅」の選好度(図3)、について、「新築を優先するが、中古住宅も検討したい」と「手に入れやすい中古住宅を優先的に検討したい」を合わせて、70%が、中古でも構わないという結果であった。2008年にトータルリビングショーで実施した調査(注2)と比較すると、「中古優先」が大きく増え(5%→24%)、一方、「新築だけ」はかなり減少し(36%→16%)、少数派となっている。一戸建てを買いたい人もマンションを買いたい人も、ほぼ同様の結果であり、マンションの方が中古でも構わないという人の割合が、やや大きい。

以上のことから、「街なか」の方が「郊外」よりも住宅市場としての将来性があり、中高年層の増加や女性の社会進出といった動きが、「街なか」居住の需要増につながると考えられる。また、できれば戸建てに住みたいという戸建て志向は根強く、入手しやすい価格の戸建て中古住宅の潜在的なニーズは高いと思われる。中古住宅への抵抗感は小さくなっており、価格だけでなく立地条件なども勘案して良い選択をしたいと考える人が増えていると思われる。

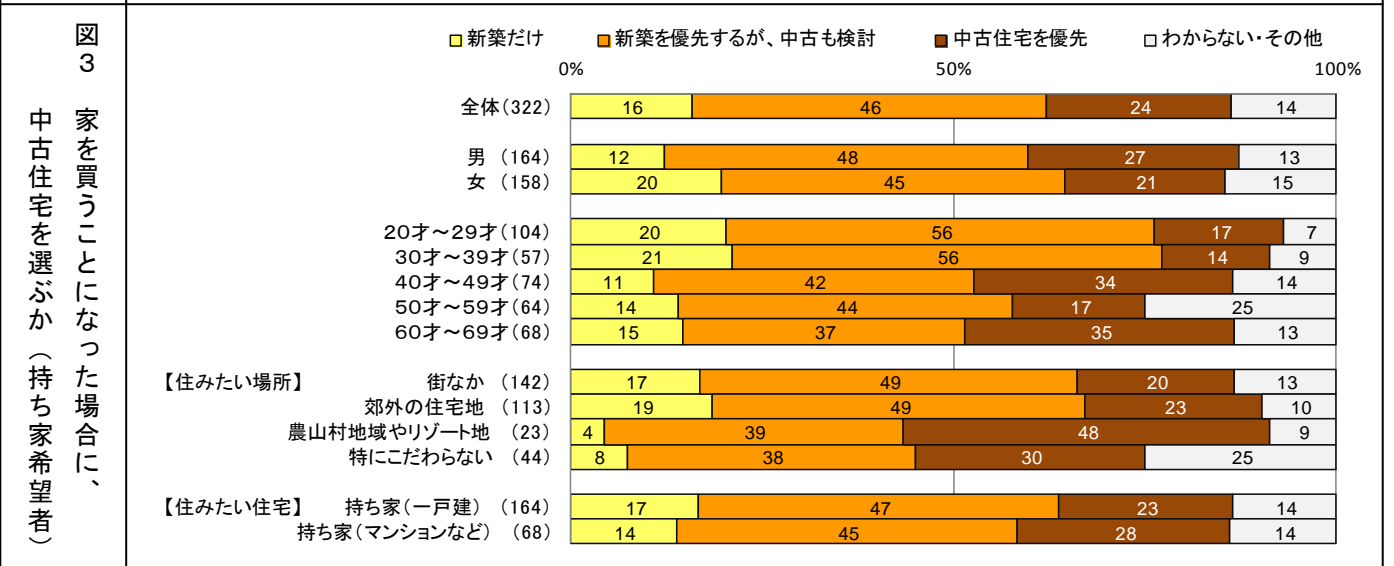
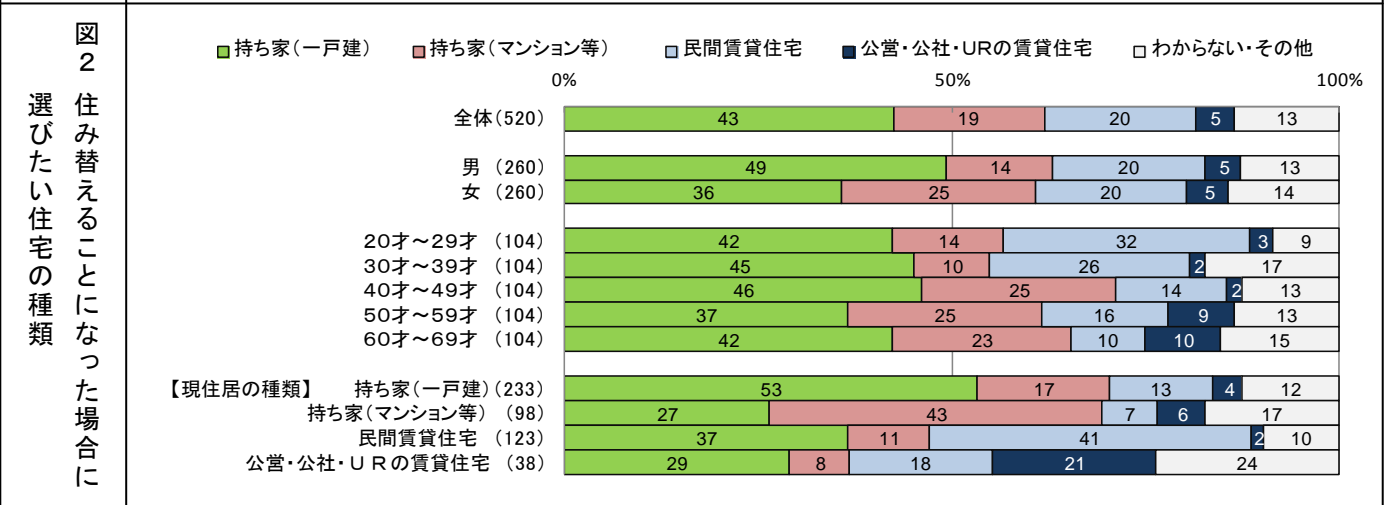
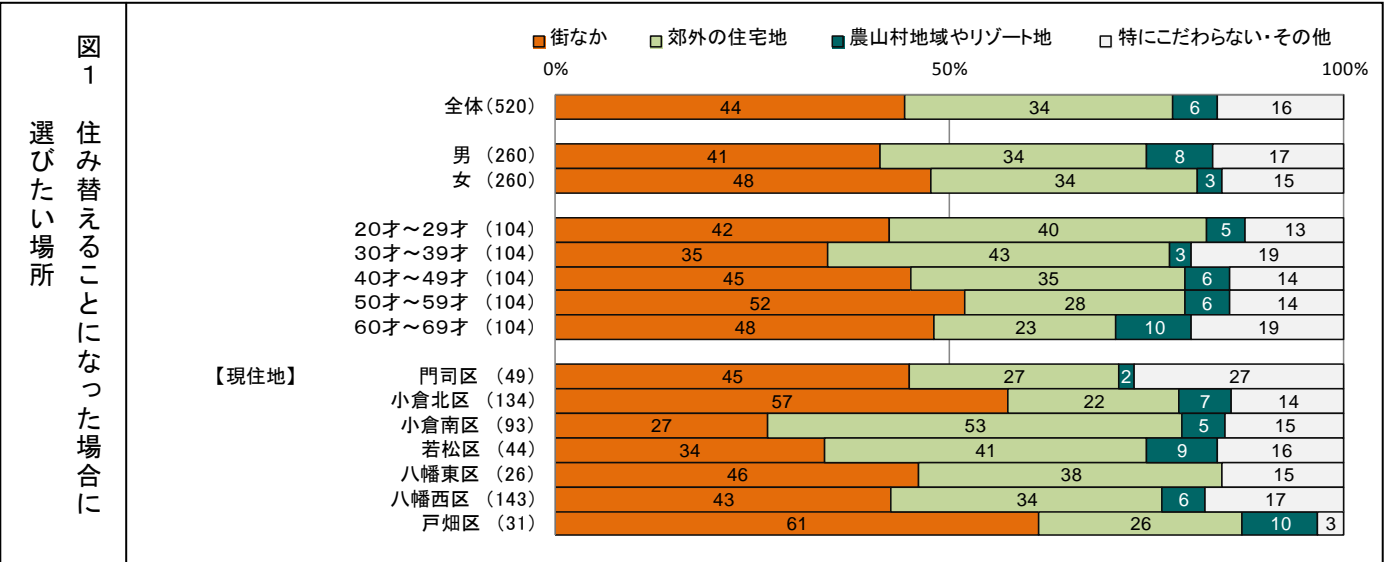
さらに、マーケティングの視点から中古住宅の商品化に役立つような具体的なニーズ調査を行っていくことが課題である。比較的良質の中古物件の再生、流通が進めば、問題のある住宅の淘汰や質の良くない住宅供給の抑制にもつながり、全体的な住宅水準が高まるのではないかと考えられる。そのようなプラスの効果を追求しながら対策を図っていくことが望まれる。

空き家対策について、現在ほどの都市も模索や試

行の段階であるが、早期に取り組むべき課題として、市民が中古住宅を価値あるものとして考えられるような情報提供、住まい方の提案などが重要と考える。

(注1) 国と市が協力して概ね5年毎に実施する全国調査であり、2003年度までは住宅需要実態調査、2008年度から住生活総合調査として実施されている。(有効回答：2003年調査5,939人、2008年調査4,492人)  
 (注2) 西日本産業貿易コンベンション協会主催の住宅見本市への一般来場者を対象に実施(有効回答：382人)

アンケート実施概要	対象	市内に居住する20歳～69歳 520人	調査方法	インターネット調査	調査期間	2012年2月15日～20日
-----------	----	---------------------	------	-----------	------	----------------



## 事業日誌（2012年10月～12月）

### ■研究会、調査など

- ・【調査】2012 Jリーグスタジアム観戦者調査（ギラヴァンツ北九州 vs 松本山雅 FC：10/7）
- ・【調査】「B-1 グランプリ in 北九州」来場者アンケート（10/20-21）
- ・【研究会】省エネ.com 研究会（11/30、12/14）
- ・【研究会】地域づくり研究会（12/8）
- ・【研究会】第4回九州・ひびきの自律走行研究会（12/11）

### ■講演、シンポジウムなど

- ・【シンポジウム】地域住宅計画全国シンポジウム 2012 住田大会（岩手県住田町：10/4-5）
- ・【報告会】仁川発展研究院・北九州市立大学 2012 年度 共同研究発表会（北九州市立大学：10/12）  
→ 右欄「トピック」参照
- ・【講演】年長者研修大学校 周望学舎 地域ふれあいコース「消費者力を身につけよう」（11/5）
- ・【講演】年長者研修大学校 穴生学舎「ベトナム事情－職業人材育成の視点から－」（11/14）
- ・【講演】年長者研修大学校 周望学舎「ベトナム事情－職業人材育成の視点から－」（11/16）
- ・【講演】大都市企画主管者会議事務局（平成24年度事務局：福岡市）「市町村の水平連携の展望と課題」（11/22）
- ・【学会発表】日本都市学会第59回全国大会（西日本工業大学：10/28）、日本都市計画学会第47回学術研究論文発表会（弘前大学：11/10）など

### ■報道（専任教員のコメント掲載・放送など）

- ・読売新聞、10/6、北九州版「新スタジアム 厳しい現実 ～ J1昇格 収容能力で望み絶つ」
- ・毎日新聞、10/12、社会・総合面「毎日新聞へ ～秋の新聞週間に寄せて」

## 都市政策研究所資料室・新着図書

- 子ども・若者白書 平成24年版
- 子ども・子育て白書 平成24年版
- 経済財政白書 平成24年版
- 土地白書 平成24年版
- 通商白書 2012
- 工業統計表 産業編 平成22年版
- 工業統計表 市区町村編 平成22年版
- 国際連合 世界統計年鑑 2010

## トピック

### 仁川発展研究院（大韓民国）・北九州市立大学 2012年度 共同研究発表会

北九州市と仁川広域市（大韓民国）は1988年に姉妹都市提携を行っており、現在も両市の行政や民間団体等の中で活発な交流が行われています。本学においても2006年に仁川広域市のシンクタンク・仁川発展研究院と研究交流協定を結び、以降、本学側では本研究所在が主に担う形で共同研究発表会を毎年開催する等の交流を行っています。

2012年度は、10月12日（金）に北九州市立大学において共同研究発表会を開催し、両市の都市政策に関する相互理解の深化や、交流を行いました。また、仁川発展研究院の Kim Min-Bae 院長はじめ仁川側の参加者の方々は、発表会の前後日に北九州市内各所の視察を行いました。

2013年度発表会は仁川広域市で開催予定です。

#### 【2012年度共同研究発表会の報告者、演題】

- ・ CHUNG, Ji Won（仁川発展研究院 都市経営研究部 研究委員）  
「仁川広域市の知識サービス産業育成方案」
- ・ SEO, Bong Man（仁川発展研究院 都市経営研究部 研究委員）  
「松島バイオ・メディパーク地区活性化方案」
- ・ 古賀哲矢（北九州市立大学 都市政策研究所 所長）  
「北九州学術研究都市の開発と効果について」
- ・ 柴田泰平（北九州市 環境局環境未来都市推進室 スマートコミュニティ担当課長）  
「低炭素社会に向けた北九州市の挑戦 ～北九州市スマートコミュニティ創造事業～」



#### [編集・発行]

公立大学法人

### 北九州市立大学 都市政策研究所

〒802-8577 北九州市小倉南区北方 4-2-1  
Tel: 093-964-4302 Fax: 093-964-4300  
E-mail: toshiken@kitakyu-u.ac.jp  
URL: <http://www.kitakyu-u.ac.jp/iurps/>

### NEWSLETTER No.63

January 1, 2013

INSTITUTE FOR URBAN  
AND REGIONAL POLICY STUDIES,  
THE UNIVERSITY OF KITAKYUSHU,  
KITAKYUSHU CITY, JAPAN