

謹賀新年

THE NEWSLETTER OF INSTITUTE FOR URBAN AND REGIONAL POLICY STUDIES

## 自然素材を活かした風景づくり・まちづくりへの期待

『険しい屋根を越えて、非常に美しい風変りな盆地に入った。ピラミッド形の丘陵が半円を描いており、その山頂までピラミッド形の杉の林でおおわれ、(中略)ロマンチックな雰囲気のある場所である。一日か二日ここに滞在しようと思う。』イギリスの女性旅行家、イザベラ・バードが著書「日本奥地紀行」に記した一文である。彼女が山形県金山町を訪れたのが明治11(1878)年のことである。

それからほぼ100年が経過した1980年代の金山町。林業が衰退し、街道筋にも新建材でできたメーカー住宅が目立ち始めるなど、街並みに対する危機感が高まっていた。そこで町では、地元で産出する杉を用いた木造住宅の建設を推進し、自然豊かな風景に溶けこんだ街並み形成を目指す「景観づくり百年運動」をはじめた。四半世紀を経た今、まちなかには、切り妻の大屋根、漆喰塗りの真壁に杉板張りが特徴の「金山型住宅」が建ち並んでいる。

昨年より、機会があってこの金山町でまちづくりのお手伝いをしている。地域に根ざした住宅づくり・まちづくりを行っている全国の市町村の中でも、この金山町は三本の指に入る「秀逸の町」と断言できる。その根底にあるのは、地元で産出する「金山杉」に地域の人々が誇りを持っているという点に尽きる。町民は金山杉で家を建て、行政は公共建築や土木構造物など木材を利用できる箇所にはふんだんに使う。壁などの外部はもちろんのこと、梁や天井裏など可能な限り杉を「表わし」で利用することで、杉材の美しい木目を魅せることに努めている。杉は数十年単位で緻密に管理して育てられ、必要以

上に切り出されることはないので美しい杉山の風景も保たれている。町民一人ひとりの間に自分たちが町の風景に責任を持っているという意識が根付いているのである。

さて、高度経済成長期以降の住宅づくりを振り返ると、耐震化や不燃化を目指し、住宅メーカーによる工業製品化が進んだこと、近年の高気密高断熱化への志向などから、どうしても木造の在来構法による住まいづくりに目が向けられてこなかった側面がある。その結果、全国どの地域へ行っても同じような特徴のない住宅地景観が形成されてしまった。

木にとどまらず、土、石、紙など、住宅材料には古くから多くの自然素材が活用されてきた。自然素材で造られた家が建ち並ぶことによって土地固有の風景が創られる。藁葺き屋根の合掌造り民家が並ぶ岐阜県の白川郷は世界遺産に指定されており、サンゴの石垣と白砂の道が印象的な沖縄県の竹富島の集落は国の重要伝統的建造物群保存地区に指定されるなど、価値ある風景の主役は住宅である。

これからの時代、金山杉のような地域に根付いた自然素材をもっと見直し、それを活かした「地産地消のまちづくり」を行っていくべきではないか。国の環境モデル都市に指定された北九州市では、城野地区・低炭素先進モデル街区構想における省エネルギー住宅や保水性舗装の歩道など、環境に配慮した新たなまちづくりの芽も出つつある。自然素材への回帰が、環境まちづくりを推進する手段の一つとなることを期待したい。バードが見た100年前の美しい日本の風景を夢見て。(内田晃)

# 中古住宅を活用した多様な住宅ストックの形成に向けて

都市政策研究所 教授 伊藤解子

## 加速する空き家の増加

昨年7月に総務省から2008年の住宅・土地統計調査結果の速報が公表された。その報道資料で最初に強調されたのは、全国の空き家率が過去最高の13.7%になったことである。今や住宅政策の最大の課題は空き家対策となっている。

国内18大都市の空き家率をみると(図1)、北九州市は大阪市に次いで空き家率が高い。大阪市も似たような状況だが2003年と比べると空き家率は低下している。空き家率の上昇が目立ったのは福岡市で、増加数も東京都区部に次いで多かった。(ただし、2008年データが速報値であるため確報値で再確認する必要がある)

空き家は世帯数の増加速度を住宅供給が上回る結果として生じる。北九州市の場合は世帯数の伸び悩みによって、また福岡市の場合は供給過剰によって空き家が増えた。一方、大阪市の場合は住宅供給の停滞によって空き家率が低下したと考えられる。このように空き家増加の原因は都市事情によって同一ではないが、今後はどの都市においても、いずれ直面する世帯数の減少が空き家の増加を加速させていくと予想される。

昨年12月に国立社会保障・人口問題研究所が公表した都道府県別の世帯数の将来推計によると、全国的に、また福岡県においても、世帯数は2015年を境に減少が始まり、以降減少速度は速まると推計されている。そのような厳しい先行きを見通しながら、大量の空き家の出現とそれともなう社会問題の発生を抑えるための対策を急ぐ必要がある。

## 中古住宅の流通促進による空き家化の防止

空き家化防止対策として中古住宅の流通促進が政策課題となっている。もちろんどんな住宅でも流通すべきということではなく、住宅ニーズや都市経営の視点から、循環利用可能なストックとして一定の評価が得られること、また民間事業者と連携して効果が得られる地域にあること等が活用促進施策の条件となる。良質のストック形成が中心的な課題であり、空き家の多い「地域対策」や既存住宅の単なる「延命」とは一線を画した中古住宅再生・流通促進策が必要と考える。世帯数減少のなかで、新規供給

と中古流通は、市場で評価されない物件の「退場」と連動して進むことから、中古住宅の流通促進は問題のある住宅の「淘汰」や質の良くない住宅供給の抑制にもつながると思われる。

購入の場合でも借りる場合でも、需要者にとって中古住宅の第一のメリットは、「価格・賃料が安い」こと、または「同程度の価格・賃料で新築よりも良い、または有利な物件や地域が選べる」ことである。従って、中古住宅の選択にあたっては、「安さ」「利便性」「住宅の質」「居住環境」について、各々が重視する条件が新築住宅を選択する場合よりも確実に「有利」であることが決定理由となる。

なかでも近年「利便性」重視の傾向が高まっている。新築でも不便な場所では選ばれなくなっている。中古の場合も「利便性」に問題があれば、いくら安くても敬遠されるし、一方「利便性」が優れた場所であれば、中古でも工夫次第で新築並みの商品価値を持つことができる。

一方、郊外における住宅需要は減少しているが、街なかでは得難い「居住環境」を評価する郊外居住ニーズが絶えることはなく、グレードの高い環境が既に形成されている住宅地であれば、中古住宅が選ばれていくと思われる。

## 中古住宅の「商品価値」と「流通度」による対策の考え方

ひと言で中古住宅といってもさまざまなものがあるが、流通促進の考え方を整理するために、まず「商品価値」と「流通度」という二つの視点から中古住宅を大まかに分類してみることにした。表1に概略的に示しているが、いずれの場合も「商品価値」と「流通度」をとともに高めることが対策の方向である。

表1の4分類のうち、空き家対策として再生支援策の必要性が高いのは分類で、古くなった等の理由で商品価値が低下し、借り手や買い手がない、または募集ができない状態になっているものである。再生よりも建て替えや除却の方がふさわしいものが多いと思われるが、上手く手を入れることによって商品化・再商品化できるものについては再生と流通市場への登場・再登場を促進する対策が課題である。

防災・安全対策として改善支援策の必要性が高いのは分類である。流通市場にあり入居者もいるが

安全性、居住性等に問題を抱えているものであり、いずれ空き家化する懸念が高いためそれを防止するための改善を促進する対策が課題である。問題があっても流通しているものは立地条件の良い場所に多く、それらの改善は流通市場の活性化にもつながる。

さらに良好なストックを活かすための対策として流通促進策の必要性が高いのが分類である。持ち家として建てられた優良な住宅の流通市場への参入は住宅選択肢の拡大につながり、ニーズの多様化に応えるものとなる。

### “街なか”重視の必要性

空き家の増加は土地利用効率の低下や社会資本効率の低下を招き、それが社会問題を深刻化させる。長期的に総住宅戸数が抑制されることが望ましいが、しかし総戸数が抑えられても個々の住宅立地が拡散したまま都市全体が低密度化すれば将来的な社会費用の増大は免れない。北九州市では旧5市時代に形成された市街地に相当する区域を“街なか”として、その居住・産業の再生による持続可能な都市づくりを政策の柱としている。空き家対策も“街なか”を重視して取り組むことが合理的、効果的といえる。

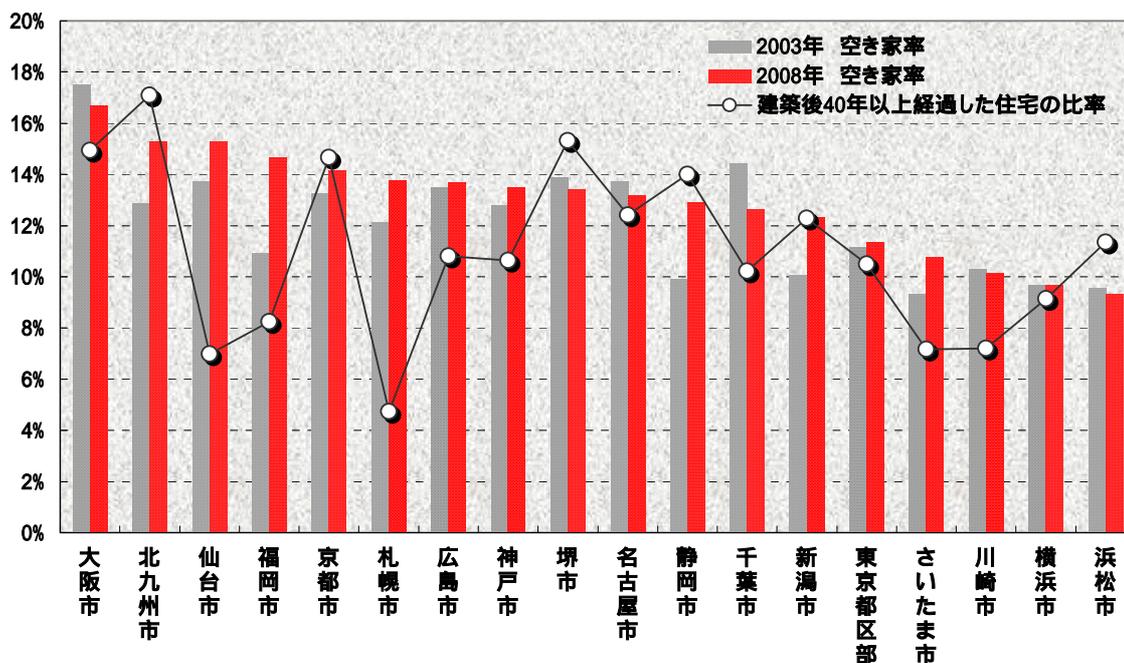
北九州市は、建築後40年以上経過した建物の比率は18大都市のなかでは最も高い(図1)。その大部分が“街なか”にあって再生利用可能な物件は多い。郊外に比べ既存住宅の多様性が高い“街なか”で、「中

古住宅の改善・流通促進」と「高品質な住宅の新規供給」の両輪によって、「ニーズに適合できる良好で多様なストックの形成」が可能となると考える。

民間の中古住宅活用をどのようにすれば促進できるのか、現在ほどの都市でも模索や試行の段階であるが、早期に取り組む必要がある政策課題として、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や住まい方の提案等が重要と思われる。

表1 商品価値と流通状況からみた中古住宅のタイプ

		流通度	
		なし・低	あり・高
商品価値	あり・高	<ul style="list-style-type: none"> <li>持家(戸建て、分譲マンション)が空き家となっているもので、優良、または比較的良好なもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通市場にあって、賃貸や売却が可能なもの</li> </ul>
	なし・低	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸住宅が、古くなった等の理由で、借り手がいない、または募集ができない状態になっているもの</li> <li>持家(戸建て、分譲マンション)が空き家となっているが、賃貸や売却が難しいもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通市場にあり、入居者もいるが安全性、居住性等に問題があるもの</li> </ul>



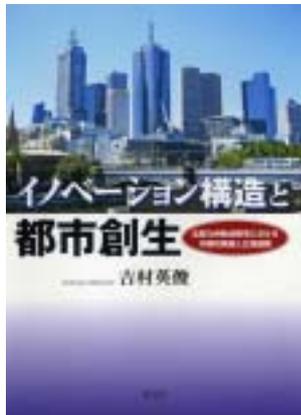
住宅・土地統計調査(2008年は速報値)

図1 住宅総数に占める空き家の比率及び築40年以上の住宅の比率・18大都市比較

## 新刊紹介

### 『イノベーション構造と都市創生』

北九州市立大学・都市政策研究所 教授 吉村英俊 著



海鳥社  
2,500 円(税抜)

グローバル化と地方分権化の荒波が同時に押し寄せる現代、地域自らが内発的に発展し生き残る方途は！

北部九州地域の拠点都市と産業クラスター先進都市を対象に、イノベーションと都市間連携の視点から、今後の都市政策のあり方を提言しています。

- 第1章 地域産業・科学技術政策の変遷
- 第2章 北部九州地域の産業とイノベーションの現状
- 第3章 イノベーション構造の解明
- 第4章 新規事業展開における都市選択
- 第5章 イノベーションを担う人材の吸引
- 第6章 「創造都市」形成の方途
- 第7章 イノベーション促進に向けた都市連携
- 第8章 北部九州地域としての総合力形成

【著者紹介】吉村英俊（よしむら・ひでとし）

1985～〔産〕TOTO株式会社にて生産システム開発、CIM工場建設に従事。1992～〔官〕北九州市役所にて産業政策の立案、中小企業・ベンチャーの育成に従事。2006～〔学〕北九州市立大学・都市政策研究所にて地域課題研究を手がける。専門は地域産業政策、社会システム工学、中小企業経営。学術博士、工学修士、中小企業診断士。

## 事業日誌（2009年10月～12月）

研究会など

- ・「ハイフォン市との交流・協力事業に係わる実態調査」第1回研究会：10/2
- ・第3回 北九州市立大学 - 仁川発展研究院・共同研究発表会（韓国・仁川市）：10/22-24
- ・地域づくり研究会：10/24、11/28、12/19
- ・小倉地区中心市街地活性化協議会幹事会：11/12
- ・不動産モデル検討会：11/27
- ・プロスポーツによる地域活性化に関する研究会：12/7
- ・「ハイフォン市との交流・協力事業に係わる実態調査」第2回研究会：12/9
- ・関門地域共同研究会運営委員会：12/11

講演、シンポジウム、学会など

- ・シンポジウム「スポーツを通じた北九州地域の活性化」：10/18
- ・日本都市学会（名古屋市）：10/24・25
- ・「第9回産学連携フェア」：10/28
- ・地域住宅計画全国シンポジウム 2009（福島県・会津坂下町）：10/29-30
- ・10th International Congress of Asian Planning Schools Association 2009（インド・アーメダバード市）：11/24-26
- ・宮崎市政形成ミーティング基礎研修講演：11/27
- ・鹿児島経済同友会地方行政財政・道州制委員会講演：12/9

出張

- ・北九州商工会議所都市問題委員会視察（金沢市、富山市、名古屋市）：10/7-9
- ・豊橋市政企画課、豊橋技術科学大学地域協働まちづくりリサーチセンター：10/23
- ・オーティス株式会社（岡山県真庭市）：12/1

## 都市政策研究所資料室・新着図書

- ・国際連合世界統計年鑑 2007（VOL.52）
- ・独占禁止白書 平成21年版

[編集・発行]

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.51

1.1.2010

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