

〈5〉住宅地開発の動向と 住宅市場の方向性に関する研究

市政研究センター 専門研究嘱託員 西山 弘泰

1 はじめに

2010年の国勢調査では、戦後一貫して増加し続けていた人口がはじめて減少に転じた。人口減少はこれまで日本が体験したことのない社会的ターニングポイントであり、経済・社会システムの再編が早急に必要であることを意味している。ところが人口減少に反して、未だに100万戸近くの新築住宅が建設され、住宅戸数は1998年に5,025万戸、2003年に5,389万戸、そして2008年には5,759万戸と増加の一途を辿っている(住宅土地統計調査)。

一方で、現在わが国では5,758万戸中756万戸(13.1%)が空き家で、その数も年々増加傾向にある(2008年住宅土地統計調査)。このことはすなわち人口が減少し住宅が余っている状況にも関わらず、フローが生み出され続けているという状況を生じさせている。

宇都宮市においても、人口減少、少子高齢化、空き家問題への対策が急がれている。

本市では「みんなが幸せに暮らせるまち」「みんなに選ばれるまち」「持続的に発展できるまち」(第5次宇都宮市総合計画より)を実現する方策としてネットワーク型コンパクトシティ(以下、NCC)が提唱されている。来たる超高齢社会、財政負担の増大、環境負荷などの課題を見据え、「自動車利用を前提とした拡散的な都市機能の立地を抑制し、生活行動のコンパクト化を誘導」(第2次宇都宮市都市計画マスタープラン)を推進していくことが、本市が目指すべき姿であると考えている。

本市が以上のような目標の下NCCを推進していくためには、宅地面積の大部分を占めている住宅地¹の開発²動向や持家戸建住宅³を中心とする住宅市場の動向を把握することが求められる。そこで本研究では、近年の住宅地開発や土地・住宅分譲がNCC政策に沿った立地を示しているのかを明らかにし、今後宇都宮においてあるべき住宅市場の方向性について検討する。

2 研究の進め方

本研究の主要部分は3～6章となっている。実証分析においては宇都宮市の住宅・居住特性→住宅地開発の立地動向→住宅市場の動向を明らかにする。

本研究を進めていく上でまず宇都宮の住宅・居住特性を明確にする必要がある。第3章では宇都宮市の住宅・居住特性を住宅土地統計より概観する。その際、宇都宮の位置づけをより明確にするために、他の中核市との対比を行う。第4章では都市計画課の開発許可申請のデータを利用し、宇都宮市の住宅地開発の立地動向を明らかにする。さらに住宅地開発の立地と人口分布や土地利用、地価などの面、点データと重ね合わせることで、その特徴を見出す。第5章では住宅広告の情報をもとに、2012～2013年にかけて分譲された住宅や土地の分析を通して、宇都宮の持家戸

¹ 平成23年都市計画基礎調査土地利用現況より。

² 本研究における住宅地開発の定義は、農地転用申請や都市計画法における開発許可を必要とする戸建住宅の開発とする。

³ 2010年の国勢調査によると、宇都宮市に居住する一般世帯のうち持家戸建住宅に居住する世帯の割合は54.9%であった。持家戸建住宅に次いで多い民営共同借家住宅(主に民間の賃貸アパート、賃貸マンション)は27.7%、持家共同住宅に至っては3.6%であった。そのため、本研究では宇都宮市の宅地開発、住宅市場において最も影響力が強い持家戸建住宅に絞って研究を進めていく。

建住宅の住宅市場動向を明らかにする。

第6章では3～5章で明らかになったことを踏まえ、今後宇都宮市が進めるべき住宅政策、住宅市場の方向性について検討する。

3 住宅・居住の特性

(1) 住宅の種類

宇都宮市における住宅の特徴は、持家戸建住宅と賃貸共同住宅の割合が高いことである(表1)。こうした傾向は中核市の値と類似した傾向を示す。一方、持家共同住宅の割合は中核市の値と比べて低い。これは全国の値、9.2%と比べても低い。なお、持家共同住宅の割合は、水戸市で5.5%、前橋市で2.8%、高崎市で2.5%などとなっており、北関東の都市と比べても低い(住宅土地統計調査より)。北関東において持家共同住宅の割合が低いのは、大部分が平野部で市街地の拡大に地形的制約がないためだと考えられる。

また、民営共同借家住宅が全住宅戸数に対して3割ほどと多い。この値は中核市と比べると5ポイントほど高い。

表1 住宅の種類別にみた住宅数

	宇都宮市		中核市	
	実数	割合(%)	実数	割合(%)
持家戸建	99,850	52.2	3,189,940	52.0
持家共同	6,180	3.2	489,930	8.0
民営借家戸建	8,190	4.3	270,580	4.4
民営借家共同	55,590	29.1	1,517,000	24.7
公的借家	5,880	3.1	342,660	5.6
給与住宅	7,090	3.7	183,130	3.0
その他	8,450	4.4	143,010	2.3
総数	191,230	100.0	6,136,250	100.0

資料：2008年住宅土地統計調査より作成

(2) 持家住宅の入手方法

持家住宅の入手方法で最も多いのは「新築」⁴で全体の4割以上を占めている(表2)。こ

⁴ 「新築」とは注文住宅方式で住宅を建設する方法をいう。ただし、建替えの場合は新築に含まれない。

表2 持家住宅の入手方法

	宇都宮市		中核市	
	実数	割合(%)	実数	割合(%)
分譲住宅(都市再生機構、公社など)	810	0.7	54,020	1.4
分譲住宅(民間)	17,370	15.5	715,200	18.5
中古住宅	8,870	7.9	518,220	13.4
新築	46,380	41.5	1,392,940	36.1
建替え	29,340	26.3	754,860	19.5
相続・贈与	5,420	4.9	295,060	7.6
その他	3,540	3.2	132,880	3.4
総数	111,730	100.0	3,863,180	100.0

注：各項目の文言は、住宅土地統計調査で使用しているものに著者が改変を加えているものがある。

資料：2008年住宅土地統計調査より作成

の中には建築条件付き土地分譲⁵なども含まれているが、大都市圏や全国の値に比べて宇都宮市では分譲住宅⁶よりも新築志向が強いと考えられる。

また中古住宅の低さも目立つ。新築は札幌市や仙台市などの政令指定都市や東京などの大都市圏を除いた東日本で相対的に高いが、宇都宮を含む北関東では特に高い傾向を示す(住宅土地統計調査より)。宇都宮市においては民営借家戸建の割合も高くない。これは空き家となった戸建住宅が有効に利用されていないということである。将来、宇都宮市において空き家を増やさないためにも、新築住宅志向から脱却し、中古住宅の流通を活発化させることが求められている。

(3) 住宅建設の変化

図1は宇都宮市における新築住宅の建設戸数を種類別に分け、その推移を示したものである。全国的な動向とほぼ合致し、1970年代前半の開発ブーム、1980年代後半のバブル経済期、そして2000年代中ごろの第二次ベビーブーマーの住宅取得期において住宅建設が活

⁵ 「建築条件付き土地分譲」とは、土地の販売者または販売者が指定する建設業者によって一定期間内に住宅を建設することを条件としたもの。

⁶ 新築の建て売り住宅又は分譲住宅を買った場合をいう(総務省統計局HPより)。

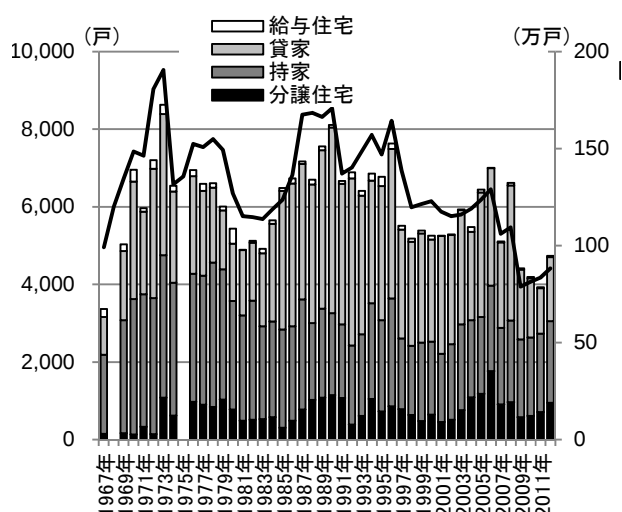


図1 宇都宮市における住宅着工戸数の推移

資料：建設統計年報より作成

発になっている。本市は新築志向が強く、分譲住宅の割合が低い。近年分譲マンション建設が中心市街地やその周辺で活発になってきたことや、パワービルダーと呼ばれる低価格の分譲住宅を供給する業者の台頭もあり分譲住宅の割合が高くなっている。

以上をまとめると、宇都宮市では新築の持家戸建住宅志向が強い一方で、近年分譲マンション、戸建の増加によって住宅市場に変化の兆しがみられるようになっている。

4 住宅地開発の立地動向

本章では開発許可申請のデータを用いて、2000年以降に開発された1,000㎡以上の住宅地開発の立地動向とその特徴を明らかにする。ここでは住宅地開発の立地と国勢調査や都市計画基礎調査、路線価など、立地傾向を分析する上で重要なデータとの関係性から住宅地開発の特徴を考察していく。

(1) 規模別にみた住宅地開発の推移

宇都宮市における1,000㎡以上の住宅地開

発について開発規模別にその推移をみると、全体を通して1,000㎡以上3,000㎡未満の小規模な開発が多い（図2）。開発数では清原の南団地や富士見ヶ丘団地、豊郷台などに代表されるような数十ha規模の開発は稀有である。こうした小規模開発は土地区画整理地内で行われるもの以外は、道路などのインフラが十分整備されていない場所に無秩序に立地する場合が多く、広域的な住環境整備を考える上で好ましいとは言えない。

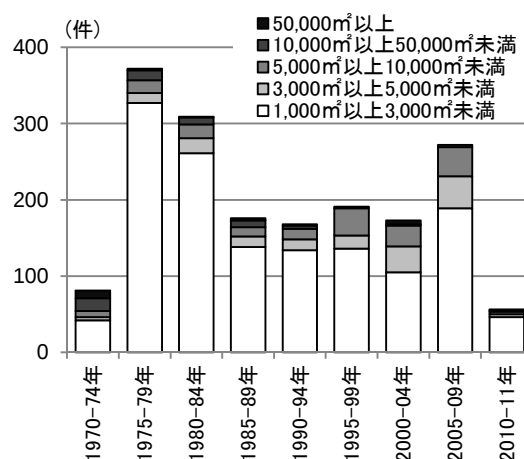


図2 宇都宮市における住宅地開発数の推移

資料：開発許可申請より作成

(2) 2000年以降の住宅地開発の立地動向

本節からは2000年以降に開発された1,000㎡以上の住宅地の立地とその特徴をみていく。

1) 規模別にみた住宅地開発の立地

2000年以降の大規模開発としては、下桑島町の「みずほの緑の郷」（30ha, 588戸）や新里町の「新里ニュータウン」（13ha, 321戸）があるが、その多くは1ha未満の小規模なものである（図3）。

住宅地開発の分布をみると、市街化調整区域や中心市街地における開発は少ない。一方で北西、南西、北東の市街化区域と調整区域の境界付近で開発が多く行われている。こうした地域で行われている開発は規模も大きいことから分譲区画数も多く、郊外部にお

ける人口増加に強い影響を与えている。図3には国勢調査による500mメッシュの人口増加数(2000-2010年)も示してある。住宅地開発の分布と人口増加数の関係をみると、比較的規模の大きな開発が多い地域において人口増加が著しく、それは市街化区域と調整区域の境界付近である。この結果から住宅地開発は市街化区域縁辺部での人口増加に大きな影響を与えていて、本市のNCC政策とは逆の方向に進んでいるということが指摘できる。これらの開発を何らかのかたちで抑制しない限り本市の目指すNCCの実現は難しい。

市街化区域縁辺部における人口増加は住宅地開発によるところが大きい一方で、土地区

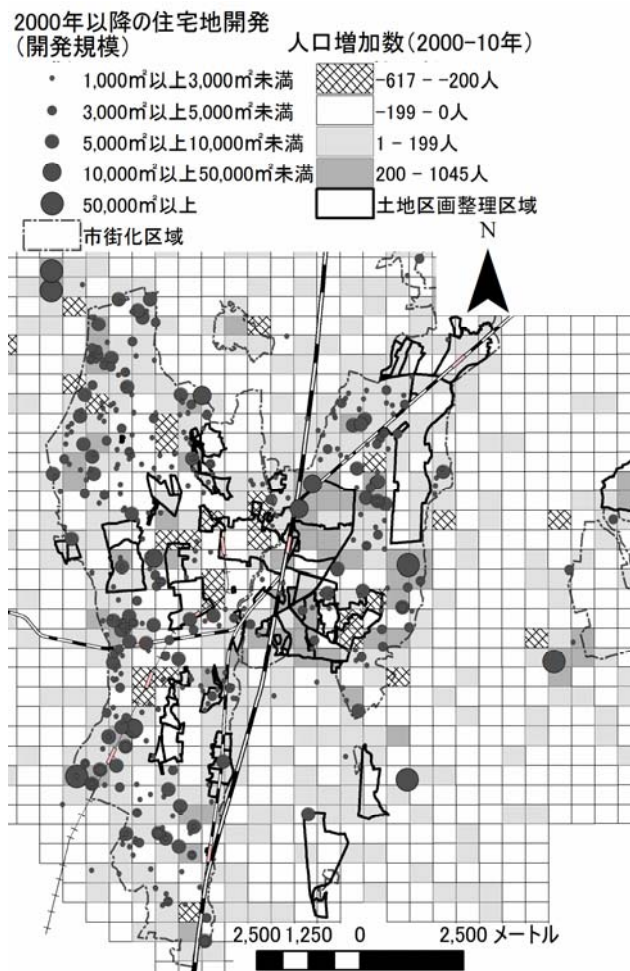


図3 2000年以降の住宅地開発の分布と人口増加数

資料：開発許可申請、2010年国勢調査より作成

画整理事業が行われた地域においても人口増加がみられる。例えば駅東や平松本町周辺は人口増加が著しい。こうした土地区画整理事業は事業前から居住していた人々の住宅の他に新規の開発用地が生まれることから、人口増加に効果があると考えられる。つまり、土地区画整理事業は良好な住環境整備と人口や生活関連施設の誘導を同時に進めることのできる有効な手段の一つである。

2) 土地利用と住宅地開発の立地

次に土地利用と住宅地開発の関係を見ていく(図4)。市の東部では大規模工場跡地を利用し、大型商業施設と組み合わせた住宅地開発が行われていた例がある。また、中心市街地やその周辺においては商業用地や中小工場

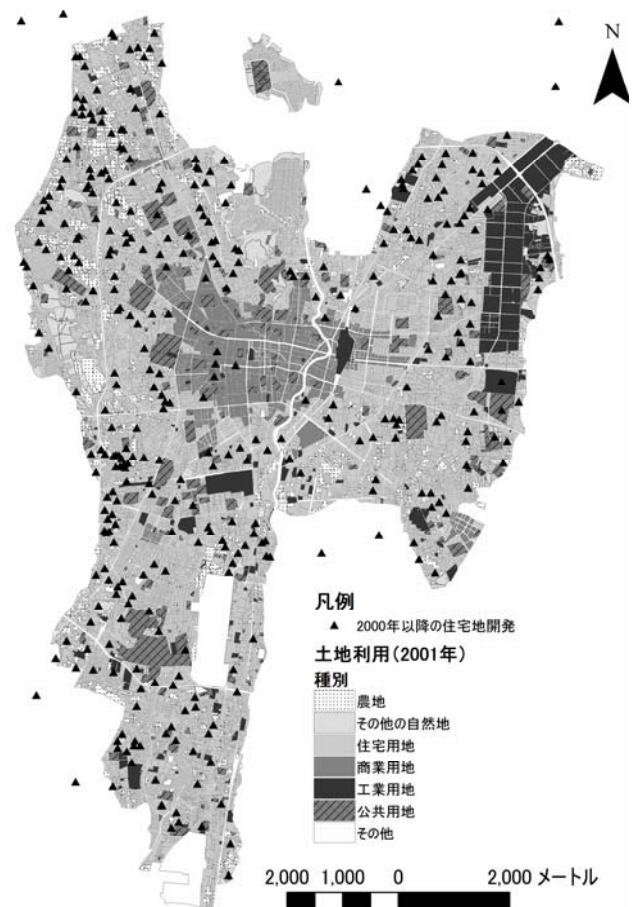


図4 市街化区域の土地利用と住宅地開発
資料：開発許可申請、2001年都市計画基礎調査
土地利用現況図より作成

などからの転換もみられる。一方で、開発が活発な市街化区域内縁辺部では田や畑、その他の自然地からの転換が主となっている。これは農家の後継者難、周辺地価の高騰による営農意欲の減退等の理由が考えられる。また、業者側としてもまとまった土地を入手し、比較的ロットの大きな開発ができるということから、こうした場所が開発の適地となっていると推察できる。

3) 地価と住宅地開発の立地

地価は住宅の建て方や規模、販売価格などの大きな規定要因となる。本項は地価と住宅地開発の関係について分析する。

図5は固定資産税路線価⁷の標準宅地価格⁸の分布と戸建住宅地開発、2000年以降に建設された分譲マンションを重ね合わせたものである。注目すべきは、6万円以上/㎡の地域で分譲マンションが、6万円未満/㎡の地域で戸建住宅が立地する傾向にある。住宅の建て方については、マーケットエリアの所得、用途地域なども関わってくることから地価のみに立地規定要因を求めることはできないが、6万円/㎡のラインが戸建とマンションの境目になるという特徴が指摘できる。

一方、4万円未満/㎡で地価が相対的に低い北西の縁辺部や南西の縁辺部において住宅地開発が活発になっている。つまり、市街化区域縁辺部の低廉な地価、豊富な開発可能地が人口の郊外化を促進していることが指摘できる。

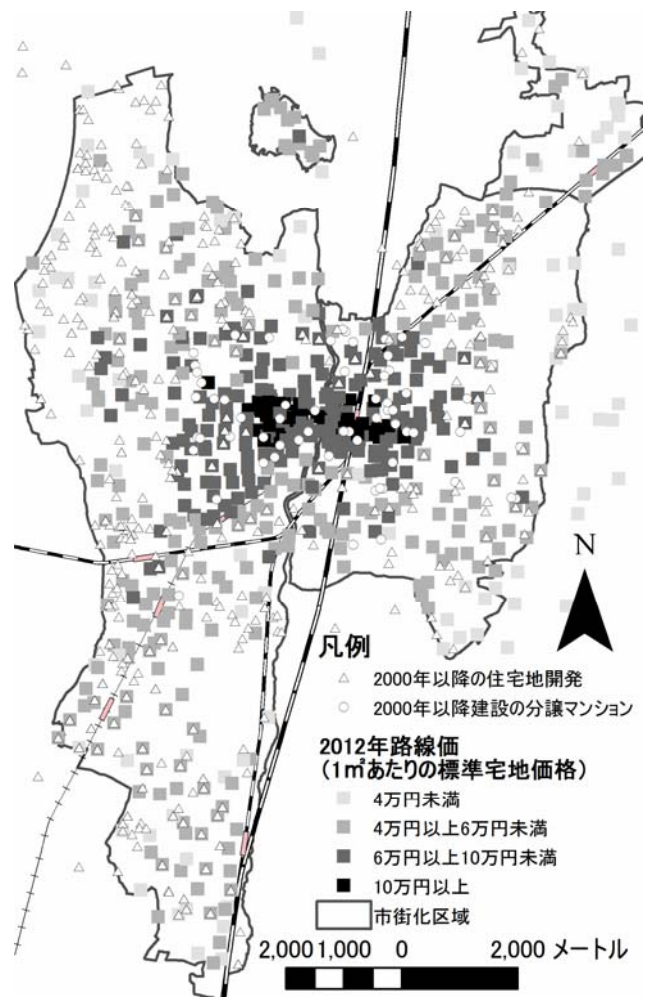


図5 地価と住宅地開発

資料：開発許可申請，2012年固定資産税路線価標準宅地価格より作成

5 住宅広告からみる近年の宇都宮の住宅市場

図1で示したように、宇都宮市においても近年分譲住宅の割合が増加してきた。それは大手住宅メーカー、建売業者の技術の向上や販路拡大など供給者側の要因が大きいと考えられる。以上のことから宇都宮において住宅分譲、土地分譲の動向を把握することは、市街地形成の将来予測や立地誘導などにとって有益な基礎的情報となろう。そこで本章では、2012、13年に宇都宮市で分譲された戸建

⁷ 固定資産税路線価は公示地価の概ね8割である。

⁸ 標準宅地価格とは状況類似地域ごとに標準的な宅地として選定された宅地の1㎡あたりの価格である。また、状況類似地域とは用途地区という大きなグループの区分を、さらに幅員や舗装の有無といった街路の状況や、駅などの公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度などから、宅地の価格に与える影響がおおむね同等と認められる地域に区分した地域をいう(全国地価マップHPより)。

住宅と土地の情報⁹を手掛かりに、その動向と特徴を明らかにする。

(1) 調査結果の概要

情報を得た 199 件の物件の販売形態は、建売分譲¹⁰が 117 件、土地分譲が 79 件、建売分譲と土地分譲が混在しているものが 3 件であった。土地分譲の多くは建築条件付きのものである。総販売画数は 5 区画未満のものが 84 件と 4 割を超えている。こうした極小分譲住宅地は従前に戸建住宅や駐車場だったものが多く、中心市街地周辺に立地する傾向にある。土地利用の更新と有効活用という意味においては好ましいが、敷地面積が狭く旗竿敷地のものもみられ、住環境を害する恐れがあるものも散見される。

建売分譲の最低価格は 2,000 万円未満が 27 件、2,000 万円以上 2,500 万円未満が 21 件、2,500 万円以上 3,000 万円未満が 19 件、3,000 万円以上が 15 件であった。最多価格帯は 2,000 万円台後半（平均価格は 2,658 万円）で、最も低価格なものは 1,590 万円、最も高額なものは 4,170 万円と価格差が著しい。土地分譲は 1,000 万円以上 1,250 万円未満が最多価格帯であった。これを販売形態別、価格別に分譲された土地と戸建住宅の分布をみると、市街化区域縁辺部で安価な物件が多くなっている（図 6）。また、宇都宮駅東側は建売住宅が多くなっていて、価格も 3,000 万



図 6 建売、土地販売価格

資料：住宅広告より作成

円を超える高価格帯の物件が多くなっている。宇都宮駅の東側は平出工業団地やテクノポリス、芳賀町の工業団地などに立地する大手企業の社員が多く居住することから、比較的高価格帯の物件でも売れるという¹¹。

また、交通条件の良い宇都宮環状道路と主要放射道路との結節点において高額な物件が多いということである。これは先述の大手工場関連社員が自動車通勤に便利なことと、近年生活関連施設がこうした地域に多数立地し生活利便性が向上しているためだと考えられる。こうした現状は宇都宮が自動車中心の交通体系であることを如実に物語っている。

⁹ 主に 2012 年 9～11 月に西川田町、緑 3 丁目、鶴田町に配布された下野新聞と読売新聞の新聞折り込み広告、2012 年 4～12 月に宿郷 2 丁目に配布された日本経済新聞の新聞折り込み広告と、2012 年 9 月と 2013 年 1 月に掲載されていた不動産仲介業者、住宅分譲業者の HP を利用し、199 件の物件情報を取得した。収集した情報は、物件名、売主名、場所、販売形態、販売戸数、総開発面積、分譲価格、一区画の面積（敷地、建物）、従前の土地利用、住宅地の形状、道路幅員、売り文句、周辺環境情報（店舗や駅への近接性に関する記載）である。

¹⁰ 「建売分譲」と「分譲住宅」は同義である。

¹¹ 2012 年 6 月 22 日に某中堅住宅メーカー社員に聞き取り調査を行った。

(2) 生活利便性と販売物件の関係

本節では、土地・住宅分譲と生活利便性との関係をみていく。土地・住宅の販売広告には「周辺環境情報」などという文言で、物件の周辺に立地する生活利便施設の記載がある。本研究ではそれぞれの物件において記載されている生活利便施設を業種・業態ごとに分類し、どの業種が全物件に対して何件掲載されているか調べた。この結果によって住宅購入者がどのような施設に魅力を感じているのかが明らかとなる。

住宅広告に最も多く掲載されていた施設は小中学校で、掲載率は69.3%であった。住宅購入層は主に若年ファミリー世帯であることから、どの学区にあるかといったことは重要な情報である。次いで大型食料品店（スーパーマーケットやショッピングセンター、東武百貨店）64.3%、幼稚園 36.2%、保育園 35.2%、内科・小児科・産婦人科の含まれるクリニック 32.2%と若年ファミリー世帯が多く利用する施設が上位となった。さらに少数なものでは、郵便局、鉄道駅、ドラッグストア、バス停、公園などが並んだ。一方で図書館などの公共施設は少ない。

これらの結果をもとに、掲載率が3割を超える施設の分布を示し、当該施設から半径500m圏を着色した（図7）。掲載率が高い施設ほど円内の色を濃くしてある。住宅・土地販売がない中心市街地を除くと、比較的利便性の高い場所は北部では桜地区や戸祭地区、南部では江曾島駅周辺や五代若松原地区、東部では泉が丘地区や陽東地区などとなっている。そして物件も生活利便地域に立地している。これは生活利便施設が住宅供給に少なからず誘引力を有していることを示している。

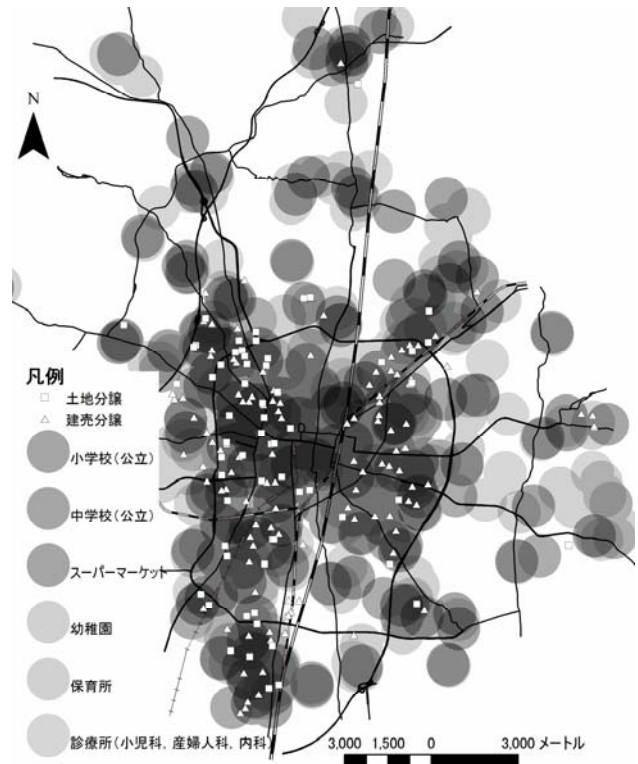


図7 生活利便施設と販売物件の関係

資料：住宅広告より作成

図7で示された生活利便地域が必ずしも全住民にとって利便性が高いとは言えないにしても、宇都宮市の生活利便施設が宇都宮環状道路沿線に分散的に広がっていることは大型小売店の立地から明らかである。本市がNCCを達成させるためには、こうした生活利便施設を少しずつ拠点と定めた地域に誘導させていく必要がある。

(3) 公共交通と販売物件の関係

少子高齢社会を迎える中で、自動車を利用できない交通弱者への対応について関心が高まっている。また、本市ではLRT導入に向けて交通体系の再編が検討されており、公共交通を軸にした都市構造への転換が図られようとしている。本節では公共交通機関と住宅供給の関係について検証する。

まず、最寄り鉄道駅（以下、最寄り駅）と調査対象物件全199件それぞれとの距離をGoogleマップのルート検索（徒歩利用）で計

測した。最寄り駅から1 km 未満の距離にある物件はわずか22件であり、約4割は3 km 以上離れた場所に立地している。鉄道利用をほぼ想定していないと考えられる5 km 以上離れている物件も33件と少なくない。物件の地域的差異についてみてみると、東武鉄道が走っている南西部においては比較的最寄り駅までのアクセスが良好なのに対して、西部から北西部、北部にかけては鉄道路線がないため著しく鉄道へのアクセスが悪い。

宇都宮市では放射道路が比較的発達していることから、鉄道よりも路線バスの方がより一般的な公共交通として市民に利用されている。調査対象物件も4分の3は500m 圏内（Google のルート検索による）に立地し、バス交通の利便性が高い立地傾向を示している（図8）。ところが各バス停の一日の往復本数と各物件の最寄りバス停との関係を見てみると、一日の往復本数が30本未満に該当する物件は70件であった。すなわち、1時間に1本以下のバス停を最寄りとする物件は70件だということを示している。2012年10月に行った市内不動産業者へのヒアリング調査においても、バス停との距離は住宅地開発においてほとんど考慮されることはないという。このことから自動車利用が主である宇都宮市において、バス停とのアクセシビリティは購入者にとって優先順位が低いものとなっている。

（4）住環境

住宅地の街路形状や道路の広さ、住宅地内の植栽や電線の地中化、周辺環境との調和など住宅地全体の魅力を高める工夫は住宅地の持続可能性を考えた場合重要な要素となる。また個々の住宅に視点を移した場合、住宅のデザイン、太陽光発電設備の設置、高気密高

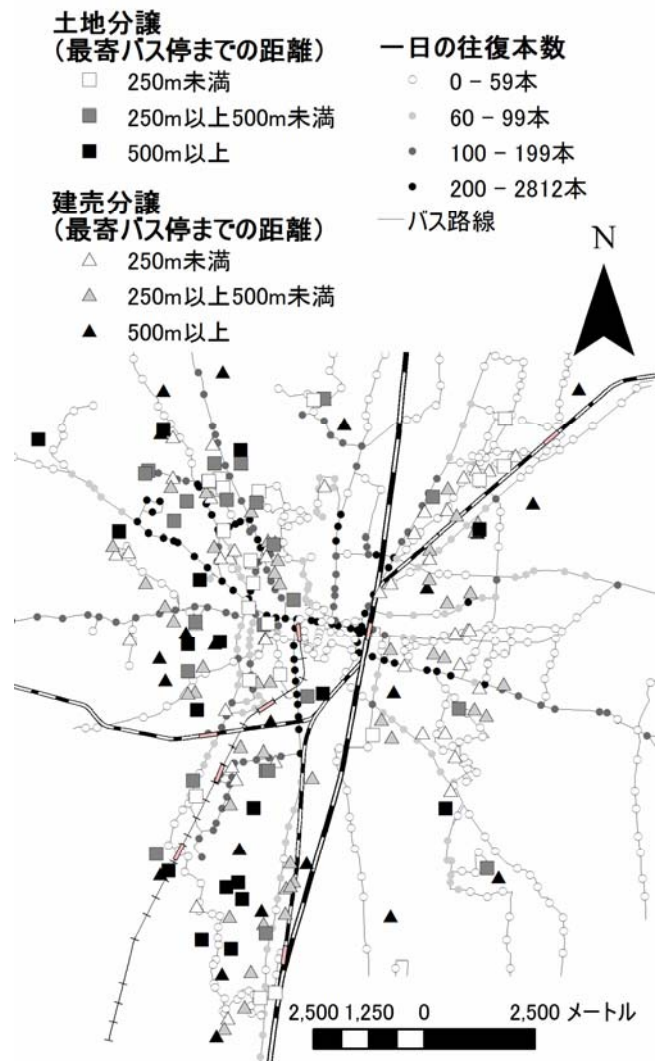


図8 路線バスのルートと販売物件

資料：住宅広告より作成

断熱、住宅性能表示制度の有無など、環境負荷への対応や住宅の長寿命化を進め、活発な中古住宅流通を促進していく素地を築いていく必要がある。しかし、個々の住宅の質については本研究の範疇を超えるため調査対象とはせず、敷地面積や前面道路の幅員、街区形状に限定して以下で検討する。

1) 敷地面積

全199件それぞれの物件の最低敷地面積を階級別にみると150 m²以上175 m²未満が最も多く73件であった。宇都宮市においては1,000 m²を超える戸建住宅地開発の場合、一区画の最低敷地面積を150 m²以上にするよう

指導していることが影響していると考えられる。とはいえ、地価の高い地域では150㎡未満のものもみられ、中には100㎡を下回るものさえある。概して一区画の敷地面積は狭く、地価の高い中心市街地に近いほど面積が広く、地価の低い郊外に向かうにしたがって広くなる傾向がみられる。

2) 道路幅員と形状

建築基準法による市街化区域内の前面道路の最低幅員は4mとなっているが、宇都宮市においては6m台が最も多くなっている（表5）。6mは乗用車同士がストレスなくすれ違うことのできる幅員であり、住環境においても圧迫感を感じない広さといえる。とはいえ、4mのものも一定数存在する。こうした道路は既成市街地の中の既存道路を利用したものが多い。

一方、道路形状においては既存道路を利用した開発が多い。これらは数戸程度の小規模な開発がほとんどである。5～10戸程度の開発では開発用地の中心部分に直線の道路を施設し、その周りに住宅を配置するといった「突っ込み道路」が多くみられた。突っ込み道路の場合、火災などの際に防災上の危険があるといったことや、道路形状をより複雑にし、良好な都市整備を阻害する恐れがある。

表5 住宅地の道路の状態

	5m未満	5m台	6m台	7m以上	不明	総数
既存道路	21	4	19	10	14	68
土地区画整理、大規模開発住宅地内突っ込み道路	0	0	11	0	2	13
突き抜け道路	18	3	27	0	1	49
旗竿敷地	12	1	18			31
不明	5	0	4	2	1	12
不	5	2	3		16	26
総数	61	10	82	12	34	199

資料：住宅広告より作成

突っ込み道路など整然とした街区形成がなされていない住宅地で開発が行われる場合、周辺の既存道路と開発道路に連続性を持たせ

る形で敷設することは困難な場合が多い。また1,000㎡前後の開発の場合、開発用地を取り囲むように道路を整備するのは収益上現実的とはいえない。こうしたことから、最低でも道路の幅を6m以上とし、個々の住宅の質を向上させるための誘導策が求められる。

6 宇都宮市における

住宅市場の方向性

宇都宮市の住宅地開発、土地・住宅販売の現状をまとめると①中古流通が少なく新築持家戸建志向が強いこと、②農地などの非宅地を利用した市街化区域縁辺部での開発が活発であること、③そうした開発は郊外部における道路交通や生活利便施設の充実、地価の安さが吸引力となっていること、④バス交通は住宅地立地にとって影響がそれほどないことなどが明らかになった。これらの結果からも周辺に自動車利用を前提とした生活利便施設が充実し、加えてアフォーダブルな郊外の住宅を購入することが消費者の最も合理的な選択になっているのが現状である。

では、以上のような現実の中で、宇都宮市が今できることは、できるだけストック活用を増やし、フローを徐々に減らしていく仕組みづくりを行うことである。そのためには価格や質、周辺環境といった面で、中古住宅を中心とする既存ストックの魅力を高める必要がある。中心市街地などに集約させるために偏った投資や施策を行っていくのではなく、個人のライフステージや志向に合った住宅を開かれたかたちで幅広く用意していくことが求められている。

近年、大都市圏では都心居住志向の高まりによって、中古マンションの購入が活発であ

る。仲介業者の中には、比較的古い中古マンションを購入し、大規模修繕を行った上で、リノベーションマンションとして売り出すケースが増加している。住宅・不動産大手もこうした「住宅再生ビジネス」に着目しつつある。例えば、㈱大京の子会社は、社宅を一棟買い取り、大規模修繕を行って分譲している¹²。また戸建住宅においては東急電鉄㈱の「ア・ラ・イエ」があげられる。「ア・ラ・イエ」は東急電鉄沿線を中心に戸建ての売却希望者の住宅をリノベーションした上で、販売する事業を行っている。売主が保有したままリノベーションを行い売り出す仕組みで、万が一売れない場合でも、東急が査定価格で買い取るため、売主にとってリスクが少ない¹³。

宇都宮市においても中古住宅を専門に取り扱ったり、リノベーションを行って販売したりするなど、既存ストックを活用しようとする動きがみられる。グランディハウス㈱では2007年に中古住宅を専門に扱った子会社を設立した¹⁴。また宇都宮市の中古住宅の市場性に期待した分譲住宅業者が、近年次々と中古住宅専門部門を立ち上げている。MET 不動産部は賃貸や中古住宅を取り扱うだけではなく、住宅購入者や借り手の要望を聞きながら住宅にリノベーションを加える事業を行っている¹⁵。こうした事業者が増え中古住宅の「安かろう悪かろう」のイメージが払拭され、むしろレトロでカッコいい「リノベーション住宅（著者の造語）」として広く認知されるようになれば、中古住宅市場はより活性化の方向

に進むと思われる。そのためにも市と民間事業者間での情報提供、空き家バンクの設立など、本市も中古住宅流通活性化のため、事業者を支援する体制づくりが必要である。

本市としても今後フローが増え続け、空き家が増加することはNCCの観点から望ましいとはいえない。昨今の財政状況を鑑みるに金銭的な補助を極力抑えたいというのが現状であろう。福岡市住宅都市局住宅政策課（2012年9月26日に実施した先進地視察ヒアリングより）では、市民向けに住宅関連の情報を掲載したパンフレットを配布したり、専門の相談員を配置したりし、多様化する住宅ニーズに対応している。本市においてもこうした情報を市民に提供していく必要がある。例えば近年「フラット35」が中古住宅を融資対象になるなど、国も中古住宅流通に注目しはじめ、さまざまな政策を打ち出している。こうした情報をより市民に広めるためにも中古住宅購入に関する相談窓口を設けたり、中古住宅関連の冊子を作成するなど、情報提供の充実も必要になってこよう。

7 おわりに

近年、空き家バンクや空き家の適正管理に関する条例の制定が全国の自治体で活発に行われるようになり、本市でもそれらの導入や対策について話し合いの場が持たれるなど関心事となっている。今後増加すると予想されている空き家をできるだけ増加しないように予防線を張っておく。これは中長期的に意味において重要であると考えている。こうしたことから、来年度は本報告を下敷きに、既存ストックの有効活用方策について検討していきたい。

¹² 日本経済新聞 2013年1月8日朝刊

¹³ 米山秀隆『少子高齢化時代の住宅市場』日本経済新聞社、2011年1月。

¹⁴ 日本経済新聞 2006年6月2日朝刊

¹⁵ 塩田大成「創造的リノベーションによる都心部生活文化の再構築を」『宇都宮まちづくり論集』第3号、2007年3月、pp.23-27。