

# 成熟したニュータウンにおける住民によるローカル不動産情報を利用した住替えに関する研究 —北海道北広島団地を事例として—

A Study on the Relocation Using Local Real Estate Information from the Residents in the Matured Newtown  
—In the Case of Kitahiroshima Newtown in Hokkaido—

空間計画講座・都市地域デザイン学研究室 一條 泰教

Keyword : Newtown, Housing Estate, Local Real Estate Information

## 1. 研究の背景と目的

ストック型社会に対応した市街地形成に向けて、空家・空地の流動化の必要性が指摘される。そのための施策として全国の自治体で空家バンクが実施されているが、インターネットによる不動産情報の提供では住替えが起りにくく、転入対象を想定したローカルな不動産情報の提供の視点も必要とされる。

成熟したニュータウン（以下、NT）においては、良好な居住環境等の魅力がある一方、既存不動産情報では住替えが起りにくい現状がある。また開発当初に一度に大量の同世代が入居したため、現在その世代の加齢による高齢化率の高さと子供の流出を背景に空家・空地の増加が見られ、地域コミュニティの存続への不安を抱えている。

以上より、空家・空地の流動化を進めるために、既存不動産情報に加えて、ローカルな不動産情報を利用した住替えをNTで検討することに意味がある。

そこで本論では、NTである北広島団地を事例として、転入実態を分析し、ローカル不動産情報を利用した住替えの可能性と課題を考察する。

## 2. 研究の方法

本論はまず、①文献<sup>1)</sup>整理より現行の空家バンクの課題を整理した上で、ローカルな不動産情報を利用した住替えの必要性を指摘する。次に、②既往研究<sup>2)</sup>関連資料<sup>3)</sup>より、事例地域（北広島団地）における地域特性・空家バンクの取組を整理する。その上で、③北広島団地で有効と考えられる、ローカル不動産情報を利用した住替えを提示する。その後、④既存アンケート<sup>4)</sup>データ及びヒアリング<sup>5)</sup>の分析より、近年居住者実態を整理する。以上より、⑤③で提示したローカル不動産情報を利用した住替えの可能性と課題を考察する。

研究のフロー		手法	章
視点	①ローカル不動産情報を利用した住替えの必要性の指摘	文献整理	3章
枠組 検討	②対象地域の地域特性・空家バンクの実態の整理	文献整理	4章
	③対象地域でのローカル情報を利用した住替えの構図の提示	分析・提示	5章
分析	④近年居住者の転入実態の分析	アンケート・ヒアリング整理	6章
考察	⑤ローカルな不動産情報を利用した住替えの可能性と課題	まとめ・考察	7章

図1. 研究のフロー

## 3. ローカル不動産情報を利用した住替えの必要性

### 3-1空家バンクの実態（図2）

全国の自治体で移住の促進に向けた方策の一つと

して空家バンクが実施されている。空家バンクとは、行政が地域住民から情報提供を受けて物件情報を収集・蓄積し、ウェブサイト等を通じて情報を公開することで、売却・賃貸希望者と転入希望者をマッチングする取組のことである。情報提供のターゲットは設定せずにホームページでの一般公開及び依頼者への情報提供を行っている自治体が多い。開設時からの成約件数は少なく、効果はあまり見られていない。その主な要因としては、空家バンクの認知度が低く閲覧されないことが大きい。その他の要因としては物件情報の収集・登録段階から提供段階における自治体による実施能力に関するものが見られる。

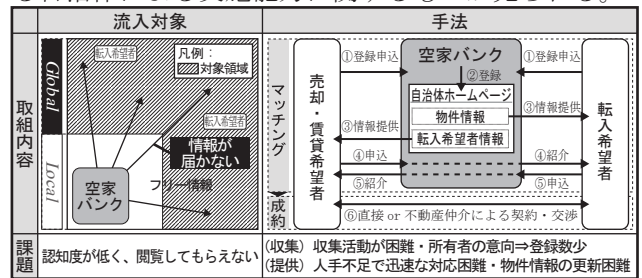


図2. 空家バンクの取組内容と課題

### 3-2ローカル不動産情報を利用した住替えの必要性

#### (図3)

以上を踏まえると、不動産情報を転入希望者へ確実に伝達する手段の構築が必須課題である。その対策として、空家バンクの認知度の向上が指摘されているが、効果的な方策を見い出せていない。

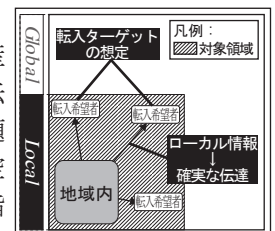


図3. ローカル情報を利用した住替え

以上より、インターネットによる不動産情報の発信だけではなく、転入ターゲットを想定したローカルな情報伝達手段による住替えも有効と考えられる。

## 4. 北広島団地の特性と空家バンクの取組

### 4-1北広島団地の特性（図4）

札幌圏のベッドタウンとして計画された北広島団地は、良好な居住環境と生活の利便性の高さ、また地価が安い等の点において魅力があり、住替え転入ニーズが存在する。しかし、持家戸建では住替えが進んでいない。さらに戸建住宅地においては、開発当初に一度に大量の同世代が入居したため、現在その世代の加齢による高齢化率の高さと子供の流出を

背景に空家・空地の増加が見られており、今後の地域コミュニティ存続への不安を抱えている。そのため、空家・空地への若年世帯の流入促進は重要な課題となっている。その際、戸建高齢世帯の68%は子供が近郊にすることがわかっており、今後の住替え転入のターゲットとなりうる可能性がある。



#### 4-2空家バンクの取組(北広島団地)の特性

【計画における位置づけ】北広島団地活性化計画(H23～)において、住替え支援の仕組みづくりが重点施策として位置づけられ、施策の一つに空地・空家を流動化する仕組みが求められている。

【空家バンクの実態】定住の促進と地域の活性化を目的として、H23年から北広島市都市計画課により空家バンクが実施されている。H23年12月時点の団地内登録物件は空家が2件、空地が1件である。一方、転入希望者の登録件数は空家が5件、空地が3件である。累積成約件数は1件と少なく、現状の登録物件と転入希望者の希望物件を比較してもマッチングは難しいと考えられる。

	転入希望者			売却・賃貸希望者		
	希望地	希望価格	購入/賃	所在地	希望価格	売却/賃
空家	広葉町周辺	500-1000万円	購入	南町1丁目	1300万円	売却
	北進・広葉・青葉町	2000万円	購入	山手町1丁目	1081.5万円	売却
	栄・広葉町	6万円/月	賃貸			
	青葉・栄・広葉町	1500万円	購入			
	駅周辺	2500万円	購入			
空地	北進・広葉・青葉町	1000万円	購入	高台町1丁目	690万円	売却
	広葉町周辺	1400万円	購入			
	駅周辺	1000万円	購入			

図5. 空家バンク登録状況

#### 5. 北広島団地におけるローカル不動産情報を利用した住替え

##### 5-1口コミによる不動産情報を利用した住替え(図6)

北広島団地において以下の口コミを利用した住替えが考えられる。

【ターゲット】団地内住民の親類・知人

【情報伝達方法】収集した不動産情報を自治会等を通して団地内住民に伝えた後、住民各々が心当たり

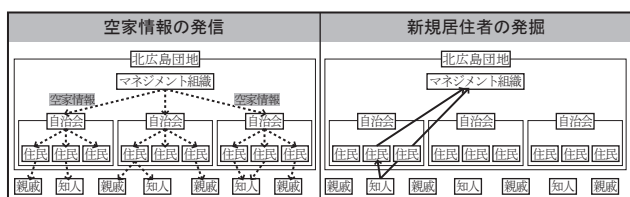


図6. 口コミを利用した住替えの構図

のある親類・知人に口コミによる情報提供を行う。

【相談・契約方法】居住希望者が現れた場合、親類・知人がマネジメント組織に相談し、契約する。

【メリット】新規居住者は団地内に知り合いがいることによりコミュニティ形成上有効である。

#### 6. 口コミを利用した転入者の実態

住民の口コミによる不動産情報を利用した住替えの特徴を明らかにするために、近年の口コミ情報による転入者の実態整理を行った。その際、既存アンケートデータの分析と、さらに詳細な転入状況を把握するため、ヒアリングによる追加調査を行った。

##### 6-1アンケート・ヒアリング概要(表1)

【アンケート】北広島団地への近年(最近10年間)の転入者を対象とし、住替えの実態を把握するためのアンケートである。質問項目は、転入前の状況、転入時の状況、物件取得時の状況(情報媒体・契約等)、検討項目、転入後の住替え、若者流入促進策についてで構成されている。

【ヒアリング】団地への近年居住者(口コミ利用者2名、フリー情報<sup>6)</sup>利用者2名)に対してヒアリングを行い、転入時の状況、居住場所を選んだ理由、物件情報の収集方法、転入時に必要な情報等を把握した。

表1. アンケート、ヒアリング概要

◇名称	北広島市の住替え状況等に関するアンケート調査	
◇実施日	平成22年3月	
◇実施者	北広島市都市計画課・道立北方建築研究所 査 松村・北海道大学教授 瀬戸口	
◇対象者	近年10年間の団地流入者(972人)	◇回収率 47.1%(458人)
◇内容	◇転入前の状況(居住場所・住宅(種類・購入賃貸費用)・幼少期の居住経験) ◇転入時の状況(居住開始時期・住宅(種類・購入賃貸費用)・場所・住宅の状況・世帯状況・年収・団地内の知人の有無・選んだ理由・団地以外の候補地) ◇物件取得時の状況(団地内の場所を選んだ理由・情報の入手先・決めてとなった情報媒体・賃貸・購入の方法) ◇検討項目(物件住宅探しで困ったこと・他の住宅種の検討の有無) ◇転入後の住替え(団地転入時からの住替え経験・住替え理由・町名・現在の住宅種・購入賃貸費・今後の住替え意向・希望購入費用・住宅種) ◇若者流入促進について(方策の重要度・親類知人の住替えの有無)	
◇名称	近年居住者に対するヒアリング調査	
◇対象	近年居住者5名(口コミ利用者2世帯3名・フリー情報利用者2世帯2名)	
◇内容	転入時の状況・居住場所を選んだ理由・物件情報収集方法・転入時に必要な情報	

##### 6-2分析方法

口コミ情報による転入者とフリー情報による転入者に分けて、アンケート項目の転入前の状況、転入時の状況、物件取得時の状況について各項目毎に分析し、その後項目毎の比較、さらにヒアリングの内容を踏まえた上で、転入実態の把握を行った。

##### 6-3口コミ情報利用者の割合

戸建住宅転入者(213人)のうち、口コミ情報を利用した転入者は34%(72人)であった。そのうち、口コミ情報が決めてとなった転入者(以下、口コミ転入者)の割合は82%(59名)、全体の28%存在した。一方、フリー情報が決めてとなった転入者(以下、フリー転入者)は、72%(154人)存在した。

##### 6-4転入者の特徴(図7)

分析の結果、口コミ転入者とフリー転入者の間で共通した特徴を持つ項目として5項目(転入前の居住地、幼少期の居住経験、住宅の種類、住宅の状態、子供の有無)、口コミ転入者特有の特徴が見られる項目として11項目(転入前の住宅の種類、購入費用、



入居場所、世帯主の年齢、勤務地、年収、知人、団地を選んだ理由、他の候補地、場所を選んだ理由、賃貸購入の方法)が確認された。以下ではそれぞれ項目毎に特徴を示すが、その際、共通した特徴を持つ項目についてはロコミ転入者の数値のみに触れ、ロコミ転入者特有の特徴が見られる項目については、両者の数値を比較する。

#### ①共通した特徴を持つ項目

【転入前の居住地】札幌市(47%)、道内他市町村(41%)が多い。北広島団地(0%)及び北広島市内(2%)からの転入者はほとんど見られない。

【幼少期の居住経験】居住経験無し(85%)が多く、団地に初めて住替える転入者が多い。

【住宅の種類】持家(90%)と持家傾向が強い。一方、借家(10%)は少ない。

【住宅の状態】新築(58%)が多い。一方中古では、そのまま利用した(28%)が多く、リフォームした住宅への入居は少ない。

【子供の有無】子供有(56%)が、転入世帯の半分以上を占めている。

#### ②ロコミ転入者特有の特徴

【転入前の住宅の種類】戸建持家では、ロコミ転入者(18%)は、フリー転入者(10%)に比べて多い。

【購入費用】1000万円～2000万円未満では、ロコミ転入者(42%)は、フリー転入者(31%)に対して多い。一方、2000万円～3000万円未満では、ロコミ転入者(24%)は、フリー転入者(33%)に対して少ない。

【入居場所】ロコミ転入者はフリー転入者に比べ、青葉町、若葉町、南町、白樺町等においても居住が多く、場所に寄らず転入が見られる。また山手町への転入割合では、ロコミ転入者(10%)は、フリー転入者(26%)に対して少ない。

【世帯主の年齢】30代については、ロコミ転入者(46%)は、フリー転入者(36%)に対して多い。また、60代以降についても、ロコミ転入者(60代(12%)、70代(6%)、80代(2%))は、フリー転入者(60代(9%)、70代(3%)、80代(0%))に対して多い。

【勤務地】就業有はロコミ転入者(77%)は、フリー転入者(90%)に対して少ない。勤務地については、札幌市がロコミ転入者(78%)は、フリー転入者(47%)に対して多く、札幌市以外の勤務地はロコミ転入者(17%)は、フリー転入者(47%)に対して少ない。

【年収】平均年収はロコミ転入者(517.9万)と、フリー転入者(583.6万)に対して低い方に偏りがある。400万円未満の割合がフリー転入者比べて多い。

【知人】ロコミ転入者の中で団地内に知人がいる割合は71%である。中でも、配偶者の親がいる割合において、ロコミ転入者(37%)は、フリー転入者(12%)に対して多い。一方、友人・知人がいる割合については、ロコミ転入者(17%)は、フリー転入者(51%)に対して少ない。

【団地を選んだ理由】親類・知人がいると答えた割

合がロコミ転入者(16%)は、フリー転入者(3%)に対して多い。一方、敷地が広いと答えた割合はロコミ転入者(8%)は、フリー転入者(13%)に比べ低い。

【他の候補地】ロコミ転入者の場合、札幌市内(28%)以外の候補地は少ない。北広島市以外の札幌近郊の割合は、ロコミ転入者(4%)はフリー転入者(22%)に対して少ない。他に候補地がなかった割合では、ロコミ転入者(63%)はフリー転入者(31%)に比べて多い。

【場所を選んだ理由】親類・知人が近くにいると答えた割合は、ロコミ転入者(30%)はフリー転入者(5%)に対して多い。一方地価の安さでは、ロコミ転入者(6%)はフリー転入者(11%)と比較して少ない。

【賃貸購入の方法】不動産業者の仲介の割合では、ロコミ転入者(29%)と、フリー転入者(59%)と比較して少ない。ロコミ転入者の場合は、直接所有者と契約するが30%と不動産業者の仲介よりも多い。

#### 6-3ロコミ転入者の転入実態

ヒアリングの内容を踏まえ、以下の事項が転入実態として考えられる。

- ・札幌に勤務地をもつ30代の若い子育て世代が結婚後子供が小学校に入学するまでの間に転入すると考えられる。

- ・他の地域で戸建持家を所有していた60代の世帯がリタイア後の居住場所として北広島団地に転入すると考えられる。

- ・親類、特に配偶者の親との近接した居住を目的とした転入が多いため、北広島団地の魅力である地価の安さや敷地の広さよりも親類・知人との近さが物件選択の決めてとなっている。特に若年世帯は車を所有しているため、駅からの距離等については重要視しないと考えられる。

- ・住替えの際に、札幌市と北広島団地の間で候補地を考えている傾向がある。生活利便性や子供の教育環境等の点で札幌へ居住を決めてしまう人も見られている。

- ・不動産の仲介が入らず、直接所有者と契約をかわす傾向も見られている。その理由の一つとして不動産に出していない物件について団地内居住者のロコミによって契約に繋がる場合が見られている。

- ・戸建賃貸への転入割合は少ないが、所得が低い若年層の場合、団地への定住の判断を下すために一次的な居住場所として賃貸を使うケースもあり、賃貸ニーズは少なからず存在していると考えられる。

#### 7.まとめと考察

##### 7-1本論のまとめ

以上より、本研究から以下の点が整理された。

- 1) 空家バンクの実態から見た住替えの課題として、転入希望者への確実な情報伝達手段の構築が指摘される。その際、転入対象を想定したローカルな不動産情報の伝達も有効と考えられる。(3章)

- 2) 行政実施の空家バンクは、売却・賃貸希望者と転

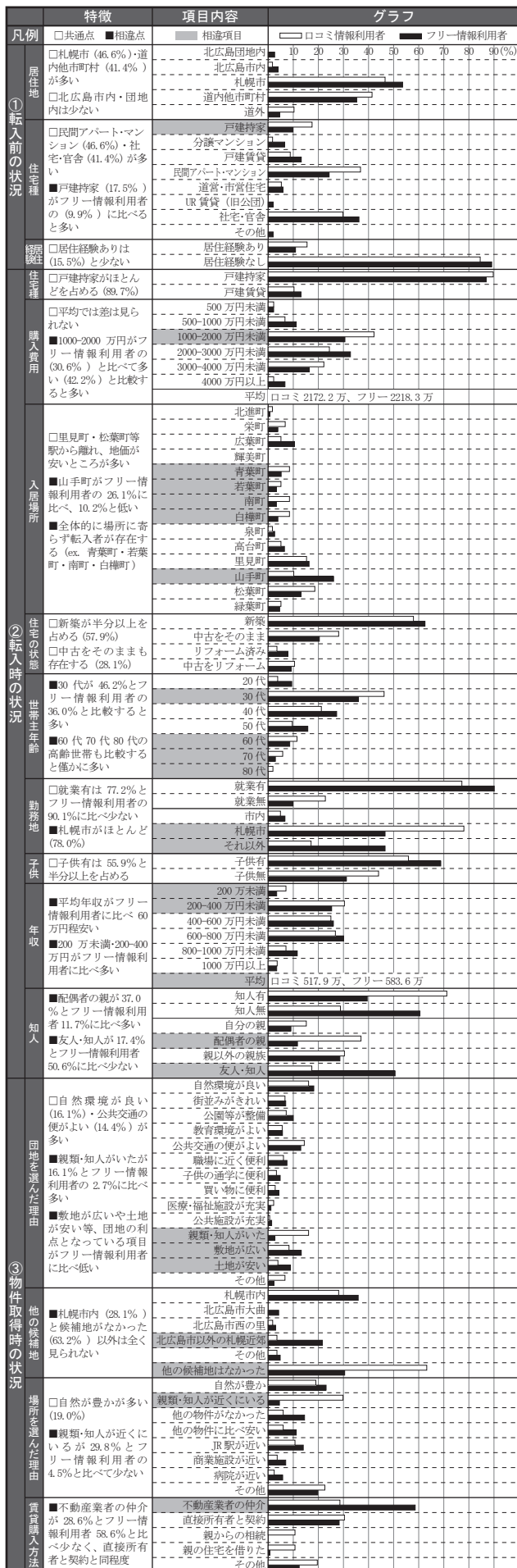


図 7. ロコミとフリー情報の項目毎の比較

入希望者の意向が異なり、マッチングは起こりにくい状況である。一方、団地内の戸建高齢世帯の約7割が団地近郊に子供がいることが確認されており、ローカル不動産情報を利用した住替えのターゲットとなる可能性がある。(4章)

3) 北広島団地では、団地内住民の親類・知人をターゲットとし、住民のロコミを利用した不動産情報による住替えが有効と考えられる。(5章)

4) 転入者実態の整理より、団地内への近年居住者のうち、3,4人に1人はロコミ転入者と確認された。よって転入者全体に対する割合から見ると実現性はあると考えられる。

### 7-3 ロコミ情報を利用した住替えの特性 (図8)

ロコミ情報とフリー情報の各々について、居住者実態を踏まえた特性を考察する。

フリー転入者は、生活利便性の良さや地価の安さ等で居住場所の選択をしているため、ニーズに合致した場所では大量に住替えが進むが、一方ニーズに合わない場所では住替えは起こりにくい現状がある。また、フリー転入者の属性は様々であるため、転入後の既存コミュニティへの溶け込みが課題がある。

一方、ロコミ転入者は、駅からの距離や地価よりも親類・知人の近くに居住する意向をもつ傾向があり、場所によらず転入が進む傾向がある。また、親類・知人がターゲットとして設定されているため、コミュニティ形成の点でも有効である。しかし現状として、ロコミ転入者は団地内住民と親類関係をもつ者が多く、今後継続的な転入者数が見込めるかは不明である。

表 3. 居住者実態から見た各情報による住替えの特性

ロコミ情報を利用した住替え	フリー情報を利用した住替え	凡例
ターゲットへの確実な情報発信	ターゲットが設定されない情報発信	■ 利点
場所に寄らず住替えが進む可能性がある	ニーズのある場所しか住替えが進まない	□ 欠点
継続したターゲットが見込めるか不安	ニーズが合えば、転入者数が見込める	
コミュニティ形成上有効	既存コミュニティへの溶け込みの問題	

### 7-4 ロコミ不動産情報を利用した住替えの課題

【空家バンクのローカル不動産情報も視野に入れた取組】現行の空家バンクでは、転入希望者と売却・賃貸希望者の意向が結びつかず、住替えが起こりにくい。しかしロコミの特性を踏まえると、空家バンク登録物件の住替え促進に繋がる可能性がある。よってローカル不動産情報も視野に入れた空家バンクの運用が必要である。

【情報伝達内容の充実】ロコミ転入者は、札幌市と団地で候補地を検討している。よって団地の利点を伝える等、情報内容の充実が求められる。

注釈) 1) 『空家バンクを活用した移住・交流促進調査研究報告書』(財)地域活性化センター2) 『既存計画住宅地の再生に関する調査研究』松村博文・福井淳一・坂井宗司3) 北広島団地活性化計画(H22.3)、北広島団地空地・空家バンクHP ※4 『北広島の住替え状況に関するアンケート調査(H22.3実施)』北広島市都市計画課・北海道立北方建築総合研究所居住科学部都市生活科主査松村博文・北海道大学教授瀬戸口剛 ※5: 北広島市近年居住者(ロコミによる転入者2世帯3名、フリー情報による転入者2名)への転入実態に関するヒアリング(H23.12.1) ※6 不動産情報や住宅情報誌等誰でも得られる媒体による不動産情報の事(ローカルと対称の意味をもつ)