

「第2部 2. 当面する政策課題への対応」のイメージ

○ ニュータウン再生

① 現状

戦後の高度成長期における産業構造の転換に対応した大都市圏への人口集中への対応のため国策として整備されたニュータウンにおいて、①住民の高齢化、②住宅等の老朽化、③バリアフリー化の遅れ、④近隣センター等の衰退、⑤小中学校等の遊休化、等の問題が顕在化している。

一方で、ニュータウンは高い公共施設整備率を誇る優良なストックであり次世代に残すべき優良な資産。

② 現状の取組

ニュータウンの高齢化等の問題に対応し、

- ①地域の人材活用の場の創出、住民活動の活性化
- ②近隣センター等の再生、遊休施設等の活用による必要なサービス機能の導入
- ③高齢者等交通弱者の移動手段の確保
- ④老朽化した住宅等ストックの再生とバリアフリー化の推進
- ⑤住み替え支援の推進

等の取り組みが、全国のニュータウンで関係主体の創意工夫、試行錯誤のもと行われている。

③ 政策課題

○ 開発当初に様々な主体、形式により大量の住宅等が供給され、一体的な再生が困難な中、様々な主体が各々個別に取り組みを行っており、本格的なエリアマネジメント体制を構築して地区全体の土地利用コントロール等をも含む抜本的な再生の取り組みを行うまでには至っていない。

○ ニュータウン地区全体として不動産価値の低下を防ぎ、その利用価値を高めていくため、個々の住民及び賃貸住宅・各種サービス施設の所有者等が別々に対応を行うのではなく、地区単位で関係住民、地権者、行政等が一体となった取り組みを推進することが不可欠。

○ そのため、ニュータウン再生について共有すべきビジョン等を策定し、

これに基づき様々な取り組みを総合的にマネジメントしながら、一貫して再生事業等を進める体制の構築が必要。

④ 施策の方向性

- ニュータウン再生の目標とすべきまちの姿を明示することが必要であり、長期にわたり持続可能な自立・自律型のエリアマネジメント機能を備え将来において特段の再生の必要が生じないまち「長期耐用近隣住区」へと再生すべきであり、その姿を明示する。

- ニュータウン再生に取り組む本格的なエリアマネジメント主体の構築が必要であり、地域において主体的に再生ビジョンを策定、共有し、その下で全体の取り組みをマネジメントしながら、地区住民等が一体となって団地再生事業等を進めるため、地区専属的に団地再生事業等を総合的に担う新たな主体を構築する必要があり、このための取り組みを本格化する。

- ニュータウン再生を主目的として包括的に対応する施策体系の整備が必要であり、ニュータウン再生に係る政策課題は、都市、住宅、土地に関するものから、福祉、交通、コミュニティ等に至るまで広範多岐にわたるため、ニュータウン再生を主目的として包括的に対応する施策体系を整える。

- 具体的には、地域、行政の双方において、多くの課題、隘路が存する中、対策は待ったなしであり、計画、事業、補助、税制、融資等関連諸制度を包括的に再構築するとともに、迅速かつ体系的な対応のため、国、地方公共団体、住民等が既存の制度的枠組みにこだわらない大胆な取り組みに総力を結集すべき。また、代表的な地区において成功体験を具現化する社会実験事業に着手する必要。

○ 空き地・空き家等外部不経済対策

① 現状

- 少子高齢化・人口減少等に伴い、空き地・空き家といった適正な管理がされない不動産が増加するなど、周辺に外部不経済をもたらす土地利用が発生・増加。
- 全国の市区町村を対象とするアンケート調査（平成 20 年度土地・水資源局で実施）によると、全国の約 7 割の市区町村で外部不経済をもたらす土地利用が発生し、空き地・空き家の管理等を問題としている市区町村も数多くみられる等、全国的な問題として顕在化。
- 国民の意識としても、最も身近に感じる土地問題として、空き地・空き家の問題が認識。

② 現状の取組

- 外部不経済をもたらす土地利用の問題に対処するため、自治体や地域住民、NPO 等による様々な取組がみられる。
- 空き地・空き家の管理・活用等の取組としては、①周辺への外部不経済の予防・除去のため、自治体が所有者等に空き地等の維持管理（雑草除去等）を働きかけ・指導、②空き地・空き家を積極的に活用し、地域交流・活性化、福祉サービス等の場としての活用、空き家に関する情報バンクの設置、空き家等を活用した住み替え、定住等への支援等の取組がみられる。
- その他の外部不経済の問題に関しても、資材置き場の設置の際に管理者に外部不経済の予防措置を講じさせる等の取組を行っている自治体もみられる。
- 国においても、住宅施策（住み替え支援等）、都市施策（良好な都市環境保全等）、地域活性化施策（定住促進等）、農林施策（耕作放棄地の解消等）等の観点から支援措置を実施。

③ 政策課題

- 外部不経済をもたらす土地利用への問題に対し、多くの自治体では、行政がどこまで関わるべきか明らかでない、専門的知識やノウハウ、マンパワーが不足、多数の部局に関わる案件も多く、部局間の調整に時間・手間がかかる等から、対応に苦慮している状況。このため、自治体が円滑かつ実効的に対応できる方策を検討することが必要。

- 空き地・空き家の利活用に関しては、地域での取組もみられ、国においても各種政策の観点から支援措置等が講じられているが、不動産の知識や情報の不足等から、所有者・利用者間のマッチングに苦慮するとともに、地域住民、NPO等は、不動産の専門知識やスタッフの不足、資金調達の問題等から取組の継続性に不安等の課題がある。また、空き家の活用に当たっての農地関係制度との連携・調整、まちなか居住と郊外空き家の問題との連携・調整等の課題もある。
こうした課題に対し、幅広い関係者（行政、地域住民、NPO、建築・不動産関係者、農林業者・関係団体、流通・販売業者等）や関係施策間の連携・協調による対応が必要。

- また、相続等により所有者が不在・不明で管理が困難となっている空き地・空き家も多く、不動産の適正管理のためには、こうした問題について検討していくことが重要。

④ 施策の方向性

- 外部不経済の未然防止、発生した場合の調整ルール・体制整備を図るため、①外部不経済を未然に防止するための実効性のある条例等の活用方策の確立・普及、②外部不経済が発生した場合の円滑・迅速な紛争調整・処理方策の確立・普及、③外部不経済の問題に対応できる人材の育成や専門家の活用方策の確立・普及等の対策を進めていくことが必要。

- 空き地・空き家の積極的活用のための幅広い関係者・関係施策間の連携・協調体制の構築を図り、空き地・空き家活用の「プラットフォーム」を構築していくことが必要。

- また、不動産の適正管理の観点から、所有者不在・不明の不動産の権利のあり方等について検討していくことが重要。