

平成 19 年度国土政策関係研究支援事業 研究成果報告書

都市縮退時代の都市デザイン手法 に関する研究

(所属) 首都大学東京 都市環境学部建築都市コース 准教授

饗庭 伸

<共同研究者>

(所属) 早稲田大学 理工学研究所 客員講師

川原 晋

(所属) 長岡造形大学 建築・環境デザイン学科 准教授

澤田雅浩

(所属) 京都大学 防災研究所 准教授

牧 紀男

<研究協力者>

芝浦工業大学 システム工学部環境システム学科 准教授

桑田 仁

佐藤栄治 (明星大学研究員)

柳澤一希 (首都大学東京博士課程)

目 次

I. 研究目的・意義 (3)
II. 研究手法 (4)
III. 成果内容 (6)
○ 要旨 (6)
○ 本編 (11)

第1章 都市デザインのための基礎データの収集とデータベースの構築 (12)

第2章 都市圏・都市スケールの市街地構造の縮退シナリオのケーススタディ (18)

2-1. ターゲットエリアの抽出

2-2. 土地利用の変化

2-3. 都市構造のケーススタディ

2-4. 空地の残存パターンのケーススタディ

2-5. 植生の配置形態のケーススタディ

第3章 地区・街区レベルの物的空間の縮退デザインのケーススタディ (32)

3-1. 縮退市街地候補地の抽出

3-2. 現地調査概要

3-3. 縮退市街地分布状況の概説

3-4. 縮退市街地のデザインボキャブラリーの収集

3-5. まとめ

第4章. 地区・街区レベルの計画的縮退化にむけての空間デザイン (46)

4-1. ケーススタディ地区の選定

4-2. 2つの計画的縮退像と5つの方針

第5章 ケーススタディ手法の体系化 (50)

I. 研究目的・意義

人口減少時代の到来による我が国の「都市の縮退」は現代の大きな課題であり、これまでの都市計画・都市デザイン手法を大きく転換する時期にさしかかっている。大都市近郊の放棄された市街地、空洞化した地方都市の中心市街地、中山間地における廃集落など、市場原理にまかせて捨てられていく市街地に対して、対症療法的な対応を積み重ねていくだけでは、将来に誇れる国土・市街地を形成するチャンスを逃してしまうことになる。人口減少を都市空間再構築の積極的な機会としてとらえ、国土を美しく、快適に縮退させていく「都市縮退時代の都市デザイン手法」を確立することが必要であり、このことについて広く社会的な関心を引き起こす必要がある。特に人口減少の直接的な影響を受ける大都市圏縁辺部の市街地では、この手法の確立が急務であると言える。

研究や実践の状況を見ると、例えば集合住宅団地の減築や公共施設の用途転換など、建築レベルでの研究・実践は多くなされているが、個々の建築活動を都市全体の市街地構造再編の中で位置づけ、都市全体を総合的に、フィジカルな空間をデザインしながら縮退させていく研究や実践は十分ではない。実態調査や問題提起はなされているが、人口減少の状況を積極的にとらえた、市街地のデザイン手法の議論やケーススタディは始められたばかりである。

近代的、西欧的な空間を「増やしていくこと」が目標となった成長型都市計画の時代とは違い、都市縮退時代の都市デザインは、形成された空間を読み取り、不要なものを取り除いていく、という「引き算」の巧みさが問われる。その手がかりとしては、①市街地形成の歴史（市街地形成史）、②インフラストラクチャー（鉄道や街路といった基幹的なインフラストラクチャーから教育施設等の小規模な生活のためのインフラストラクチャーまで）の整備状況、③自然環境（植生の再生・回復、水系の保全回復、地盤との応答関係）④過去の都市計画史の4点があげられる。

そこで本研究では、東京大都市圏の縁辺部（50km-70km 圏）における住宅系市街地を対象に、（1）1950～65年頃の市街地形成史、インフラストラクチャーの整備状況、自然環境情報、都市計画の地図・図面を収集しそれらをGISで活用可能な電子データ化して都市デザインのための基礎的なデータベースを構築した上で、（2）それらを活用した都市圏・都市スケールの市街地構造の縮退シナリオのケーススタディと、（3）地区・街区レベルのフィジカルな空間の都市縮退シナリオのケーススタディを行い、（4）そこで得られたデザイン手法を体系化することを目的とする。

II. 研究手法

研究方法とフローは以下の通りである。

1) 基礎データの収集 (第1章)

- ①市街地形成に関する資料：土地利用現況図（都県で作成/1960-70年頃）、人口集中地区（1960年-）
- ②自然環境情報に関する資料：現存植生図（環境庁作成/1973年）、自然環境情報図（環境庁作成/1989年）、土地条件図（国土地理院）
- ③首都圏における計画に関する資料：首都圏基本計画、市街化区域図紙や電子データで刊行されている上記を収集する。

2) 基礎データの電子化とデータベースの構築 (第1章)

上記のデータをGISアプリケーションの上で重ね合わせられるように電子データ化し、現在の地形図の電子情報をGISアプリケーションの上で重ね合わせ、データベースを構築する。

3) 都市圏・都市スケールの市街地構造の縮退シナリオのケーススタディ

(第2章)

- ① 課題市街地の抽出
上記のデータベースを用いて、課題市街地を抽出する。
- ② 縮退シナリオのケーススタディ
課題市街地を中心に空間の分析を行い、都市構造のケーススタディを行う。

4) 地区・街区レベルのフィジカルな空間のデザインのケーススタディ

(第3章・4章)

- ①現地調査 (第3章)
3)での分析結果と、航空写真の目視調査により課題市街地を抽出し、現地調査を行う
- ②デザインボキャブラリーの収集 (第3章)
現地調査の対象エリアのうち4地区を対象にして、上記の課題市街地、および周辺市街地の現地調査を行い、身近な住環境を形作る地区固有のデザインボキャブラリーを収集する。
- ②都市デザインのケーススタディ (第4章)
3地区でフィジカルな空間をどうデザインしていくかケーススタディを行う

5) 手法の体系化と用語集の作成 (第5章)

ケーススタディの方法をまとめ、その過程で生まれた概念や用語を蓄積し、用語集を作成する。

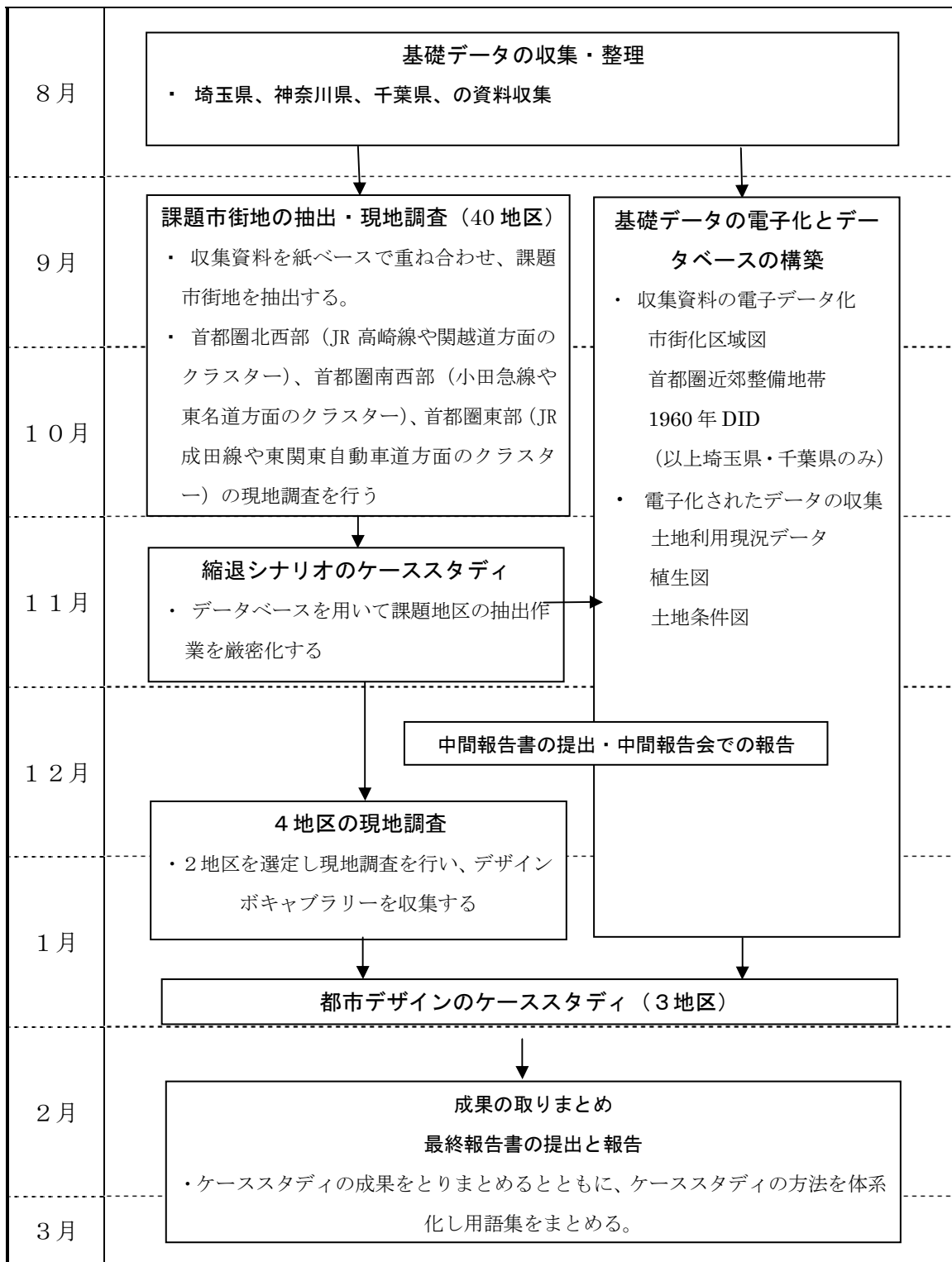


図 研究計画のフロー

Ⅲ. 成果内容

○ 要旨 ○

第1章 都市デザインのための基礎データの収集とデータベースの構築

都市デザインのための基礎的な情報として、図表1-1に示す地図を収集した。これらのうち、電子データの形で提供されているものと、紙の形で提供されているものの一部を電子化したものをGISアプリケーション(arc-view)で閲覧、分析、加工が出来る形で整備し、データベースを構築した。

第2章 都市圏・都市スケールの市街地構造の縮退シナリオのケーススタディ

2-1. ターゲットエリアの抽出

首都圏を対象に、図表2-1に示すようにA~Eまでのエリアを設定し、BおよびB'のエリアをターゲットエリアとした。Bエリアは首都圏近郊整備地帯内にありながら、当初線引きで市街化調整区域とされ、2005年の段階でDIDとなっていない地域である。B'エリアは当初線引きでは市街化区域とされたものの、開発が進行せず結果として現在もDIDに連担していない地域である。

2-2. 土地利用の変化

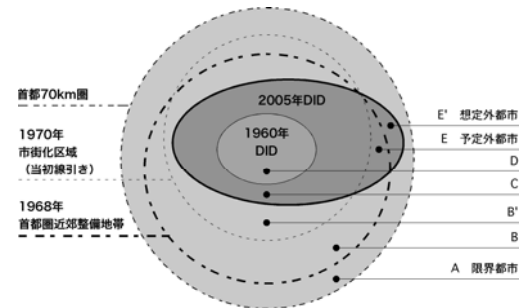
ターゲットエリアが含まれる地域に関して、市町単位での土地利用の変化と、5年ごとの変化のあった土地利用とその用途についての分析を行い、市町毎の特徴を見いだした。

2-3. 都市構造のケーススタディ

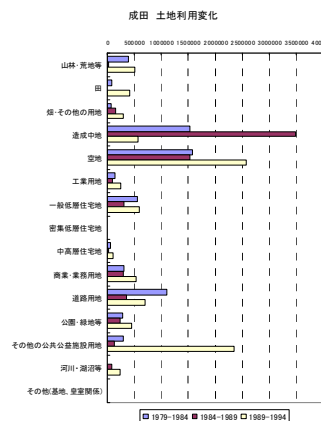
次いで、ターゲットエリアの中の地区を抽出し、そこに土地利用の変化を重ね

図表1-1 収集データ一覧

エリア	名称	備考	発行年	状態	電子化
土地利用 現況	埼玉県 土地利用現況図		1967年	紙	
	埼玉県 土地利用現況図		1980年	紙	
	千葉県 土地分類図		1972年	紙	
	東京都 土地利用現況図		1973年	紙	
	神奈川県 市街化動向図		1985年	紙	
	神奈川県 市街化動向図		1994年	紙	
	首都圏 土地利用現況データ(10mメッシュ)	東京都庁編、5 図1-1 都市現況図	1974年	データ	
	首都圏 土地利用現況データ(10mメッシュ)	東京都庁編、5 図1-1 都市現況図	1979年	データ	
	首都圏 土地利用現況データ(10mメッシュ)	東京都庁編、5 図1-1 都市現況図	1989年	データ	
	首都圏 土地利用現況データ(10mメッシュ)	東京都庁編、5 図1-1 都市現況図	1994年	データ	
都市の 現況を あらわ す地図	首都圏 土地利用現況データ	東京都庁編、5 図1-1 都市現況図	2000年	データ	
	埼玉県 人口集中地区		1960年	紙	○
	千葉県 人口集中地区		1960年	紙	○
	埼玉県 人口集中地区		1960年	紙	
	首都圏 人口集中地区		1965年	紙	
	首都圏 人口集中地区		1970年	紙	
	首都圏 人口集中地区		1975年	紙	
	首都圏 人口集中地区		1980年	紙	
	首都圏 人口集中地区		1985年	紙	
	首都圏 人口集中地区		1990年	紙	
	首都圏 人口集中地区		1995年	紙	
	首都圏 人口集中地区		2000年	紙	
	首都圏 人口集中地区		2005年	紙	
緑生	埼玉県 現存緑生園		1975年	データ	
	首都圏 現存緑生園	東京都庁編、5 図1-1 都市現況図	1981年	紙	
土地条件	首都圏 緑生園	東京都庁編、5 図1-1 都市現況図	2000-05年	データ	
	首都圏 土地条件図	東京都庁編、5 図1-1 都市現況図	1979年	データ	
都市の 計画基 礎をあら わす地図	埼玉県 市街化区域図		1970年	紙	○
	千葉県 市街化区域図		1970年	紙	○
	千葉県 土地利用基本計画図		1984年	紙	
	神奈川県 市街化動向図		1984年	紙	
	首都圏基本計画 (国定年毎 地・広域整備 地帯)	首都圏基本計画		紙	○
埼玉県 首都圏基本計画		紙	○		
千葉県 首都圏基本計画		紙	○		
神奈川県 首都圏基本計画		紙	○		



図表2-1 市街地類型モデル



成田では空港開発などの影響で造成中地が公共用地へと移行している様子が窺える。一方で空地の増加も見られる。

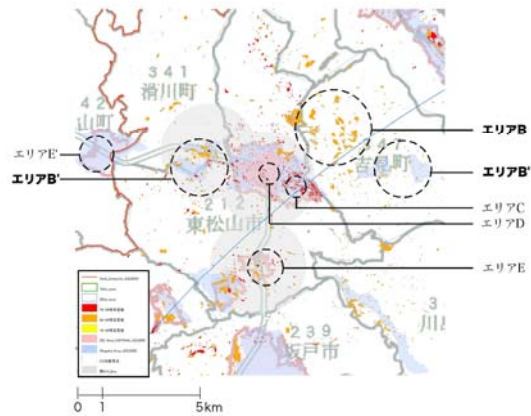
合わせて、エリア B の都市構造を分析した。(図表 2-9) (図表 2-10)。①エリア B は広い面積を占め、鉄道駅の 2km 圏域に含まれない市街地も多く存在すること、②丘陵と平地が入り交じった複雑な地形であり、古くからの農村集落に混じって地形に沿うように市街地が開発され、そこに空地が発生していること、③既成市街地と連坦しないエリアであり、1本の主要道路からクラスター状に市街地が発生していること、④既成市街地の形態と連続性がなく、地形を最大の規定要因として、それぞれの方向性を持った形態で計画されていることが明らかとなった。

2-4. 空地の残存パターンのケーススタディ

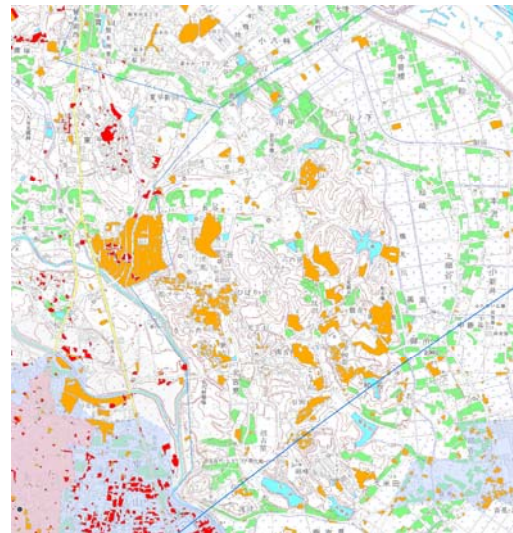
空地の「規模」と「立地」から、空地の残存する市街地を分類しそれぞれの実態を見た(図表 2-11)。具体的にはそのパターンは、小規模の空地が点的に市街地に存在する「スポット(点)型」、それらが群として点在する「ポーラス(多孔)型」、中規模の空地が存在する「アイランド(島)型」、それらが群となっている「アーキペラゴ(群島)型」、広範囲に空地が広がる市街地を「プラトウ(台地)型」に分けられる。

2-5. 植生の配置形態のケーススタディ

次に、植生図を用いて、Bエリアの植生の配置形態を分析した。エリア B の緑地は、①従来からの地域固有の植生群と、②新規に開発された市街地、③農村集落に起因する緑の多い住宅地、④空地や放棄農地に発生する雑草群落地がモザイクのように合わさって構成されていることが明



図表 2-9 東松山市周辺の都市構造



図表 2-10 東松山市周辺の都市構造の詳細

		空地の規模		
		小規模	中規模	大規模
空地の分布	緑地・農地の中に存在する 単独	 スポット (spot)	 アイランド (island)	 プラトウ (plateau)
	群	 ポーラス (porous)	 アーキペラゴ (archipelago)	
	低密な市街地の中に存在	 スプロール (sprawl)		

図表 2-11 空地の残存パターン

らかとなった。(図表 2-15)

第3章 地区・街区レベルの物的空間の縮退デザインのケーススタディ

3-1. 縮退市街地候補地の抽出

2章での分析と航空写真を用いて、空地率約3割以上の合計40地区を抽出し、現地調査を行った。(図表 3-1)

3-2. 現地調査概要(省略)

3-3. 縮退市街地分布状況の概説(省略)

3-4. 縮退市街地のデザインボキャブラリーの収集

全体調査を踏まえて、住宅地としての縮退傾向が顕著な4地区について、その状況を詳細に調査し、デザインボキャブラリーを収集した。(図表 3-4)

3-5. まとめ

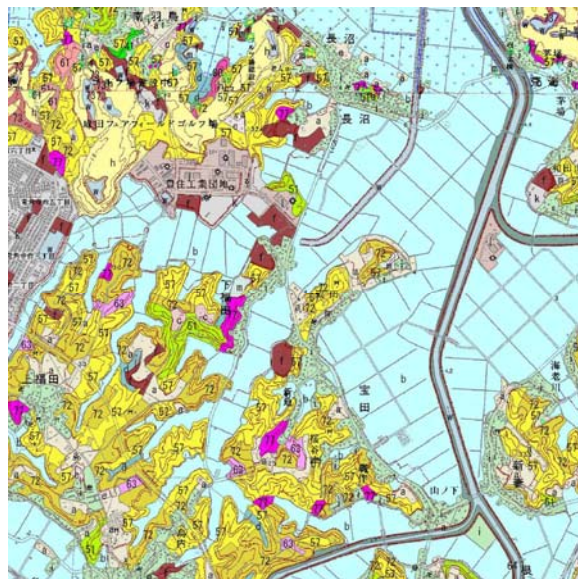
現地調査を踏まえ、縮退市街地の都市デザインの戦略の前提となる条件を2点に分けてまとめた。

1) 時間軸上の多様性:

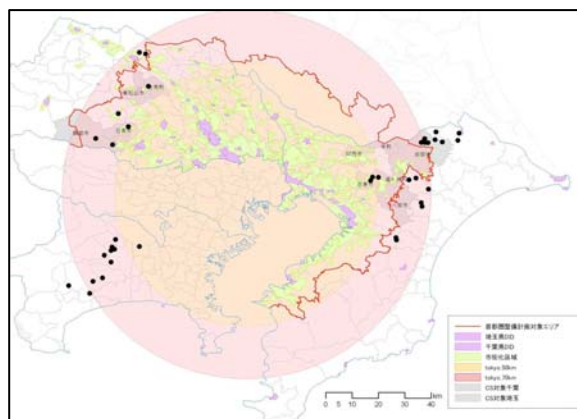
表象から判断されるエリアBの市街地の縮退状況は一様ではなく、属人的要素によりその段階は異なる。一方で、計画的な介入を行わないと、縮退市街地はそれぞれが単線的な縮退をたどる。対症的なその場限りの介入をするのではなく、時間軸モデル上の個々の市街地の固有の位置を見極め、都市デザインの戦略を考えておく必要がある。

2) 微地形が作り出す空間の多様性:

微地形が作り出す空間は多様であり、傾斜、植生、道路基盤、方向性、農道との関係を読み取りながら都市をデザインする必要がある。また、住宅団地の



図表 2-15 成田市近辺の植生図



図表 3-1 縮退市街地候補地の広がり



図表 3-4 縮退市街地の様子

開発計画に起因する、敷地規模、駐車可能台数、道路幅員、道路構造等、道路の所有状況も重要な計画条件である。

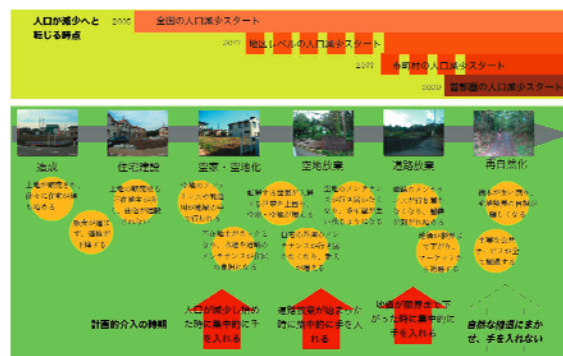
高低差と斜面の造形、周辺の植生の配置、主要道との関係、市街地の方向性等の微地形の情報や、住宅団地の開発計画に起因する条件を重ね合わせることで、縮退市街地の空間特性は類型化され、それらにより、縮退時における地区スケール、街区スケールで行うべき都市デザインの戦略は異なると言えよう。

第4章. 地区・街区レベルの計画的縮退化にむけての空間デザイン

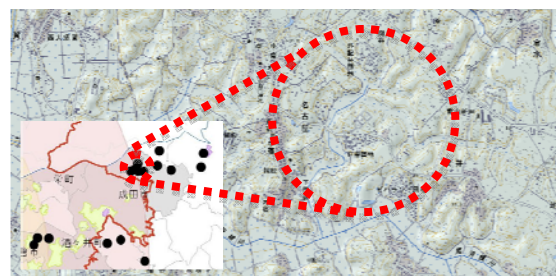
4-1. ケーススタディ地区の選定

千葉県成田市内で調査した地区内主要道路沿いに点在する住宅団地群を対象としたケーススタディを行った(図4-1)。

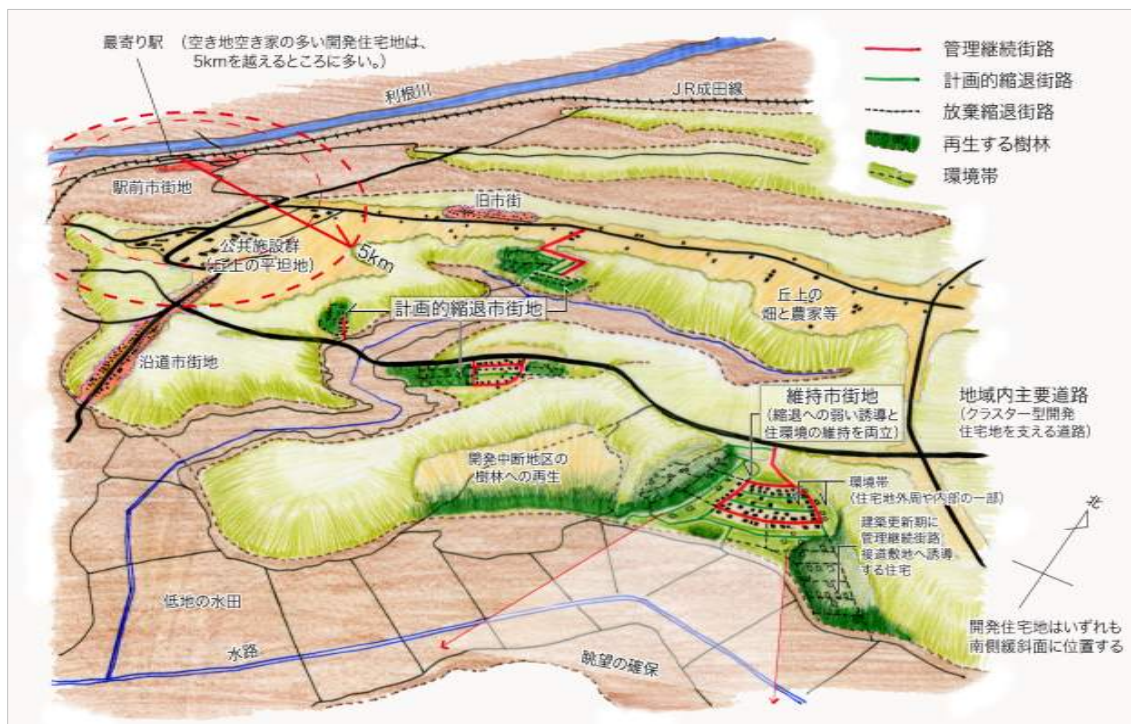
4-2. 2つの計画的縮退像と5つの方針



図表 3-13 縮退市街地の時間軸モデル



図表 4-1 ケーススタディ対象地(千葉県成田市北部(旧下総町))



図表 4-2 計画的縮退市街地のケーススタディ・スケッチ

「維持市街地」と「計画的縮退市街地」の大きく2つの計画的な縮退化の将来像を描いた。「維持市街地」は人口減少が始まったばかりで、コミュニティにはまだ空地进行を管理する力が残っているような市街地で、縮退への弱い誘導と、住環境の維持を両立する。「計画的縮退市街地」は、コミュニティには空地や公共空間を管理する力が残っていないような市街地で、住環境の悪化をできるだけ抑えつつ、計画的な誘導のもとに縮退させる。

これらについて、以下の5つの方針のもとにケーススタディを行った。

- ① 景観とアーバンデザイン：幹線道路に向かって開いていた市街地の景観構造を、緑地の整備等を通じて緑地に向けて開き、微地形を強調するデザインを行う。
- ② 自然再生：空地を地域植生に適合させながら緑化する。フットパス等も含めて、生態学的に有効な、連続性(つながり)をもった緑地を再生する。
- ③ インフラストラクチャーのコンパクト化：市街地内の道路を「計画的緑化」「管理継続」「計画的縮退」「放棄縮退」に位置づけ、インフラストラクチャーをコンパクト化する。
- ④ 公的財源なき都市縮退：公的な財源を出来るだけ投入せず、維持するところはコモンスenseとしての管理を前提とする。
- ⑤ 土地流動化のための枠組み導入：不在地権者の土地の所有放棄、利用放棄を誘導する制度を導入する。

第5章 ケーススタディ手法の体系化

本研究において、東京大都市圏の縁辺部(50-70km圏)における住宅系市街地を対象に行った、都市圏スケール、都市スケール、地区・街区スケールまでの調査、分析、ケーススタディを通じて見いだされた「都市縮退時代の都市デザイン手法」を「用語集」の形であらためて整理し、本研究のまとめとした。

○ 本編 ○

第1章 都市デザインのための基礎データの収集とデータベースの構築

都市デザインのための基礎的な情報として、図表 1-1 に示す地図を収集した。これらのうち、電子データの形で提供されているもの（「データ」）と、紙の形で提供されているものの一部を電子化したもの（「電子化」）を GIS アプリケーション（arc-view）で閲覧、分析、加工が出来る形で整備し、データベースを構築した。

データ収集の視点は以下の通りである。

① 都市の現況をあらわす地図：

首都圏は、戦前・戦後を通じて様々な調査がなされてきたが、現在につながる各種の体系的な調査は、1960 年（人口集中地区）、1970 年代（土地利用現況、植生、土地条件）から始められている。以後、それぞれ 5～10 年程度のスパンで調査がなされ、成果が刊行されているが、①初期のものについては散逸の傾向にあること、②今後の都市が縮退してゆく時代において、目標とする適切な市街地のサイズや構成を知るための手がかりとして重要であること、から、本研究では各種調査の最初期の情報収集と電子化をまずは優先した。

②都市の計画意図をあらわす地図：

首都圏には戦前から多くの計画が描かれてきた。急激な人口増と社会構造変化に対応するため、短いスパンでの計画見直し、改正、修正を重ねてきたものが現在の姿であるといえよう。したがって、そもそもの計画の前提が陳腐化してしまった過去の計画を参照する意義がどれほどあるのか、判断が難しいが、本研究では、都市開発、都市施設やその他各種の公共施設などの、いわゆる「上もの」の物的な配置計画は扱わないことにし、首都圏を計画的に制御しようと導入された、比較的単純な仕組みである、「市街化区域・市街化調整区域の設定（線引き）」と、首都圏基本計画における「近郊整備地帯」の設定についての情報の情報収集と電子化をまずは優先した。

図表 1-1 収集データ一覧

	エリア	名称	備考	発行年	状態	電子化		
都市の 現況を あらかず 地図	土地利用 現況	埼玉県	土地利用現況図		1967年	紙		
		埼玉県	土地利用現況図		1980年	紙		
		千葉県	土地分類図		1972年	紙		
		東京都	土地利用現況図		1973年	紙		
		神奈川県	市街化動向図		1985年	紙		
		神奈川県	市街化動向図		1994年	紙		
		首都圏	土地利用現況データ(10mメッシュ)	東京都全域と、4 時点の一部区域を除く	1974年	データ		
		首都圏	土地利用現況データ(10mメッシュ)	東京都全域と、4 時点の一部区域を除く	1979年	データ		
		首都圏	土地利用現況データ(10mメッシュ)	東京都全域と、4 時点の一部区域を除く	1989年	データ		
		首都圏	土地利用現況データ(10mメッシュ)	東京都全域と、4 時点の一部区域を除く	1994年	データ		
		首都圏	土地利用現況データ	東京都全域と、4 時点の一部区域を除く	2000年	データ		
		人口集中 地区 (DID)	埼玉県	人口集中地区		1960年	紙	○
			千葉県	人口集中地区		1960年	紙	○
			他首都圏	人口集中地区		1960年	紙	
	首都圏		人口集中地区		1965年	紙		
	首都圏		人口集中地区		1970年	紙		
	首都圏		人口集中地区		1975年	紙		
	首都圏		人口集中地区		1980年	紙		
	首都圏		人口集中地区		1985年	紙		
	首都圏		人口集中地区		1990年	紙		
	首都圏		人口集中地区		1995年	紙		
	首都圏		人口集中地区		2000年	紙		
	首都圏		人口集中地区		2005年	紙		
	植生		首都圏	1/20万植生自然度図		1975年	データ	
		埼玉県	現存植生図		1981年	紙		
		首都圏	植生図	都市圏は登録されて いない	2000-05年	データ		
	土地条件	首都圏	土地条件図	都市圏地中心に形 成されている	1978年	データ		
		都市の 計画意 図をあら わす地 図	埼玉県	市街化区域図		1970年	紙	○
	千葉県		市街化区域図		1970年	紙	○	
	千葉県		土地利用基本計画図		1984年	紙		
神奈川県	市街化動向図		都市圏の東部の 部分のみ	1994年	紙			
首都圏基 本計画 (既成市街 地・近郊整備 地帯)	埼玉県	首都圏基本計画			紙	○		
	千葉県	首都圏基本計画			紙	○		
	他首都圏	首都圏基本計画			紙	○		

1) 都市の現況をあらわす地図：

土地利用現況に関する地図、人口集中地区に関する地図、植生に関する地図、土地条件に関する地図をそれぞれ収集した。それぞれについて、概要を以下にまとめる。

①土地利用現況：

土地利用の現況についての代表的な調査は、都市計画法第6条に基づく都市計画基礎調査（おおむね5年毎に実施）や三大都市圏（首都圏、近畿圏、中部圏）を調査対象とする宅地利用動向調査があり、本研究ではGISデータとして公開されている、後者の1974年からの4時点のデータを用いて研究を行った。10mメッシュのデータであり、

刊行範囲は 70km 圏内の自治体がほぼ網羅されている。



図表 1-2 千葉県土地分類図 (1972 年・左)、埼玉県土地利用現況図 (1980 年・右) 一部

②人口集中地区：

国勢調査によって設定される統計上の地区で、既成市街地の範囲を示す指標として用いられることが多い。1960 年 (昭和 35 年) の国勢調査より導入された地区である。定義は、「人口密度が 4,000 人/km²以上の基本単位区 (平成 2 年(1990 年)以前は調査区) が互いに隣接して人口が 5,000 人以上となる地区」である。英語による“Densely Inhabited District”を略した「DID」という呼称が用いられる。

DID の範囲は地図化され、国勢調査の報告書の別巻として刊行されるが、GIS データ化は遅れている。

なお、昭和 35 年の人口集中地区は 891 地区であり、当時の全人口 94,301,623 人に対して、40,829,991 人 (43.7%) が居住、平成 17 年は 1334 地区に増加し、全人口 127,767,994 人に対して、84,331,415 人 (66.0%) が居住している。

③植生：

「自然環境保全調査」は一般に「緑の国勢調査」と呼ばれ、陸域、陸水域、海域の各々の領域について国土全体の状況を調査するものである。植生に限らず、動物、地形地質、河川湖沼、海域、生態系、生物多様性といった項目にまたがる調査である。

これらのうち、植生についてみると、1973 年 (昭和 48 年) からほぼ 5 年ごとにこれまで 7 回の「植生調査」(第 1 回のみ「植生自然度調査」)が行われており、その電子データが「生物多様性情報システム」を通じて公開されている。

調査は空中写真の判読と現地調査によって行われ、2004 年より GIS を活用した調査結果の集計が行われている。最小取得面積は 1 ha であるが、重要なものは 1 ha 未満で

あっても表記されている。(以上、生物多様性情報システムのウェブサイトより引用。
<http://www.biodic.go.jp/J-IBIS.html>)



図表 1-3 成田空港近辺の植生自然度図（1975年・左）、植生図（2002年・右）の一部

④土地条件：

土地条件調査は、「多くの都市が立地する平野部や主な防災対策推進地域などを対象として、平野の形成史、すなわち洪水などの災害の履歴を反映する地形分類およびその土地の高さを表現した地盤高線、防災関連の機関や施設をハザードマップ作成に必要な基礎的な地理情報として整備」したもので、その成果をまとめたものが土地条件図として公開されている。1963年（昭和38年）より調査が開始され、都市部を中心に全国で順次整備と改測が行われてきた。大きな変化が少ない地盤に関する調査が主であるため、頻繁に改測がなされる調査ではなく、また、国土の一部でしか調査がされていない。首都圏70km圏をみると、東京都・千葉県・神奈川県はほぼ調査が行われているが、埼玉県の北部は調査が行われていない。土地条件図は電子データ化され、「電子国土Webシステム」を通じて公開されている。

土地条件図が作成されるようになったのは、昭和34年9月の伊勢湾台風による洪水被害がきっかけであり、「土地の生い立ちや性状、地盤の高低、干拓・埋立ての歴史などをあらかじめ調査しておけば、洪水や高潮などが発生した場合、どこがどのような被害を受けるかを、かなりの程度まで推定できる」という動機で作成されている。

内容は、(1)地形分類、(2)地盤高、(3)各種機関および施設の3つの要素で構成されている。地形分類は、土地を、その形態、成り立ち、性質などから分類し、一見してわかるように区分して表示したものである。地盤高は、特に平野部の地盤の高さを詳細に表現したものであり、1mごとの地盤高線のほか、要所には土地の標高が表示されている。各種機関および施設は、土地の開発や防災に関係している公共機関をはじめ、

観測施設、交通路線、救護・保安施設、揚排水施設、河川・海岸・港湾工作物、橋梁などを表示したものである。これらの配置状況によって、その地域の開発整備の状況等を知ることができます。防災機関および施設は、上記の中で防災に関係している機関および交通線、河川・海岸工作物などを表示したものである。(以上、国土地理院のウェブサイトより引用。<http://www1.gsi.go.jp/geowww/landcondition/landcondition.html>)

QuickTimeý C?
èLíÉvÉçÉOÉäÉÄ
Ç™Ç±ÇÄÉsÉNÉ`ÉÉÇ%â@ÇÉÇzÇ¼Ç...ÇÖiKóvÇ-ÇÄB

QuickTimeý C?
èLíÉvÉçÉOÉäÉÄ
Ç™Ç±ÇÄÉsÉNÉ`ÉÉÇ%â@ÇÉÇzÇ¼Ç...ÇÖiKóvÇ-ÇÄB

図表 1-4 土地条件図（成田市近辺・左、大宮市近辺・右）の一部

2) 都市の計画意図をあらわす地図

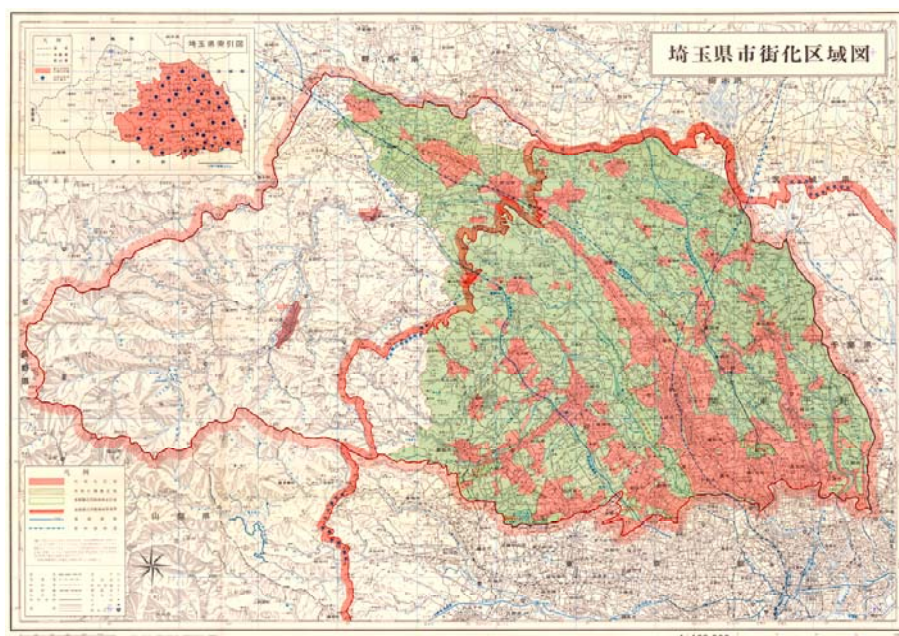
市街化区域等に関する計画、首都圏基本計画をそれぞれ収集した。それぞれについて、概要を以下にまとめる。

①市街化区域等：

1968年の都市計画法において創設された制度で、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分するものである。市街化区域は、既に市街化された区域と、おおむね10年以内に優先的、計画的に市街化を図るべき区域であり、区域を区分することを「線引き」と言う。千葉県、埼玉県ではそれぞれ1970年に、いわゆる「当初線引き」がなされ、以後都市化の進捗にあわせて見直しが進められている。本研究は、今後の人口減少社会のもとの適正な市街地のサイズを考えるための材料として、当初線引きが有効なのではないかと考え、データとして活用した。

もちろん、線引きはそれぞれの地域で、何らかの計画思想をもって適用されたり、住民や首長の要望等の政治的な要素で影響されるなど、首都圏内で同じ考え方で設定されたわけではない(例えば、千葉県が線引きを行ったのは首都圏基本計画の近郊整備地帯の内部エリアだけであるが、埼玉県はそれに限らないなど)。また、当初線引き

の市街化区域の計画人口もそれぞれ異なる。こういった詳細なスタディは今後の課題としておきたい。



図表 1-5 埼玉県の市街化区域図（国際地学協会刊行 1972 年）

②首都圏基本計画：

首都圏基本計画は、首都圏整備法第 2 条「首都圏の建設とその秩序ある発展を図るため必要な首都圏の整備に関する計画」（首都圏整備計画）を構成する計画であり、「整備計画」「事業計画」の上位の計画にあたる。

1958 年に第一次基本計画が、1968 年に第二次基本計画が策定されている。第二次基本計画では、既成市街地を囲む相当広域（半径約 50km）の地域に「近

郊整備地帯」が設定され、この地域は、既成市街地周辺の無秩序な市街化を抑制し、計画的に市街地を整備し、併せて緑地の保全を図る区域とされた。本研究は、今後の人口減少社会のもとでの適正な市街地のサイズを考えるための材料として、「近郊整備地帯」が有効なのではないかと考え、データとして活用した。

QuickTime®
àLIEvEgEÖEaEA
C™ÇçÄÉsÉNEÉÉÇ%aÇÉÇÇ%Ç...ÇÖKovÇÇAB

第2章 都市圏・都市スケールの市街地構造の縮退シナリオのケーススタディ

2-1. ターゲットエリアの抽出

縮退市街地の抽出を行う前提として、首都圏近郊の類型化を試みる。ここでは第1章で示した各種データを基本として、GISによる空間解析によって図表2-1に示すようにA～Eまでのエリアを設定し、それぞれの土地利用の変化や空地の残存状況から縮退の現状並びに将来の進行状況予測、さらにはその後の土地利用への関与手法および時期を検討する材料としての整理を行うものである。なおここでは首都圏70km圏域を前提として検討を行うものとする。図表2-2を見ても明らかなように、70kmを越えた地域に広がる市街地は旧街道筋に形成されたものや、地方都市の中心部としての機能が卓越した状況にあり、本研究の目的と合致しないばかりか、中山間地と地方中核都市との関係性への考慮が求められる地域であるためである。

ОБЪЕКТЫ
ИЗМЕНЕНИЯ
СТРУКТУРЫ
УРБАНИЗАЦИИ
В РАЙОНЕ
КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

図表 2-1 市街地類型モデル

図表2-1中のAのエリアは1968年に定められた首都圏近郊整備地帯の外縁部に位置する70km圏域内である。これらのエリアではすでに小規模な住宅団地などでは宅地の空地状態の継続や、住宅及び外構部の荒廃が進行している地域である。このエリアを本研究では「限界都市」域とし、早期の対応が求められる地域と位置づけている。

BのエリアおよびB'のエリアは今後の人口減少に伴う縮退が危惧され、その対策が

重要であるため、本研究におけるターゲットエリアと位置づけている。B のエリアは首都圏近郊整備地帯内にありながら、当初線引きで市街化調整区域とされ、2005 年の段階で DID となっていない地域である。多くが開発許可によるミニ開発やそれに類似する開発であり、宅地としての市場競争力に欠けるケースが多いと想定される。また B' は当初線引きでは市街化区域とされたものの、開発が進行せず結果として現在も DID に連担していない地域である。これは当初線引き時の目論見が結果として外れた地域であり、開発が可能であったにもかかわらず、十分な土地利用がなされていないケースでは今後早期のうちに何らかの対応が必要となるものとして位置づけている。

C のエリアは当初線引きで市街化区域とされ、1960 年の DID には連担していないものの、その後の市街地の拡大によって現在は一連の市街地の一部となっている地域である。各住宅団地で詳細な検討は必要であるが、B、B' エリアに比べると縮退に至るまでの時期的な余裕がある地域である。D のエリアは当初線引きによって市街化区域と位置づけられており、人口減少による未利用地の増加を想定するよりも今後も継続して市街地整備を行うべき地域として位置づけている。

Quality of
Spatial Analysis and
Policy Evaluation

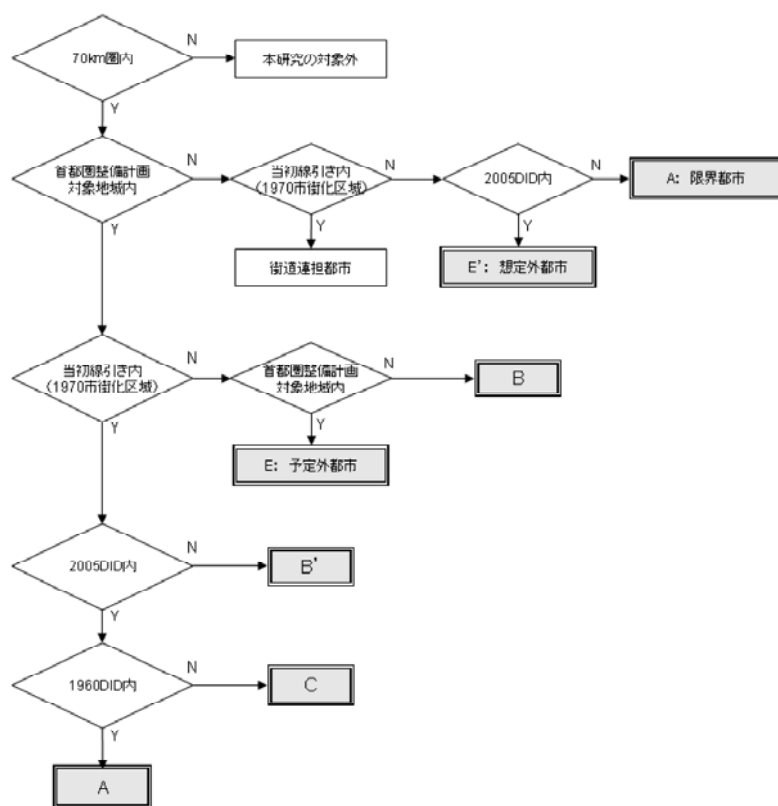
図表 2-2 70km 区域と首都圏近郊整備地帯の関係

基本的には首都圏近郊整備地帯近傍の地域は A~D のエリアで類型化されるが、実際にはそれ以外の地域も想定され、それを E、E' エリアとした。E エリアは首都圏近

郊整備地帯の内側ではあるものの、当初線引きにおいて市街化調整区域に指定されているにもかかわらず、開発の進行によって近年では DID に連担している地域である。当初の国土計画において開発が予定されていない地域での開発によって人口密度も向上しているこれらの地域を「予定外都市」とし、計画の齟齬が生じた場所ではあるが、結果として市場原理の中で人口集積が起こった地域とした。さらに首都圏近郊整備地帯の外側にありながら、結果として 2005 年には DID に連担している地域を E' とし、「想定外都市」と名づけることにする。都市計画的に開発を抑制しようとした市街化調整区域内における開発の進行よりも一層当初の想定から外れた形で開発と居住が進行している地域として位置づけている。

これらの地域は図表 2-3 に示すフローによって類型化を行う。なお、1960 年前後の DID ならびに当初線引きのデータはデジタル化を行い、GIS でも利用可能なポリゴンとして作成をしており、他のデータとの重ね合わせでより詳細な検討が可能となっているが、2005 年 DID に関しては本研究において GIS データ化がなされておらず、より一層詳細な検討を行う場合、当該データも同様の処理を行う必要がある。

以上の類型化のうち、本研究ではすでに縮退が顕在化しつつある A のエリアやその外縁部のフィールドワークを行いつつ、具体的な土地利用の状況や今後の縮退の方法論の検討を行うターゲットフィールドとして、B エリアと B' エリアを抽出し、検討を行うこととした。現時点では縮退の兆しすら見いだせないケースも多いが、近い将来、A エリアで起こった問題がこのエリアにも波及することが予想されるため、計画的に対応策を講じておくことの重要性も考慮しつつ、これらの地域を重点的に取り扱うものとする。



図表 2-3 市街地類型化の手順（フロー）

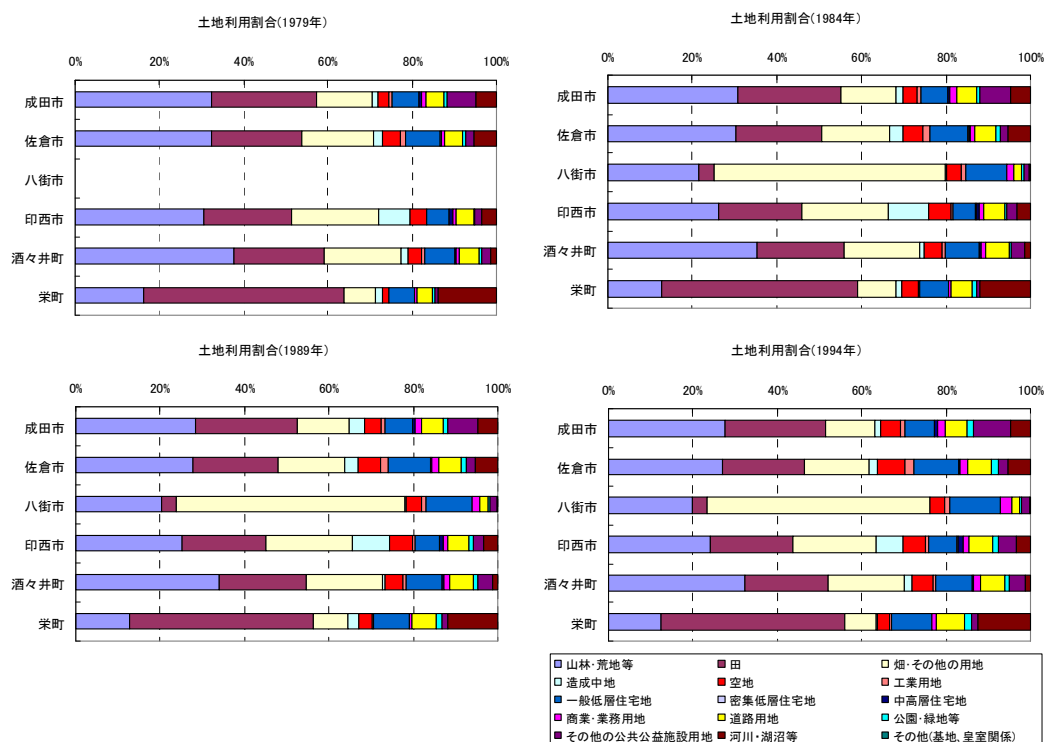
2-2. 土地利用の変化

ここでは、ターゲットエリアが含まれる地域に関して、市町単位での土地利用の変化を整理する。なお、対象地域としては、首都圏近郊整備地帯の境界に近接し、70km圏内外とし、千葉県から成田市、佐倉市、八街市、印西市、酒々井町、栄町を、埼玉県から東松山市、飯能市、日高市、吉見町を抽出し、国土地理院より1974年から1994年まで5年ごとに整備されている細密数値情報10mメッシュ土地利用データを用いて検討を行うものとする。

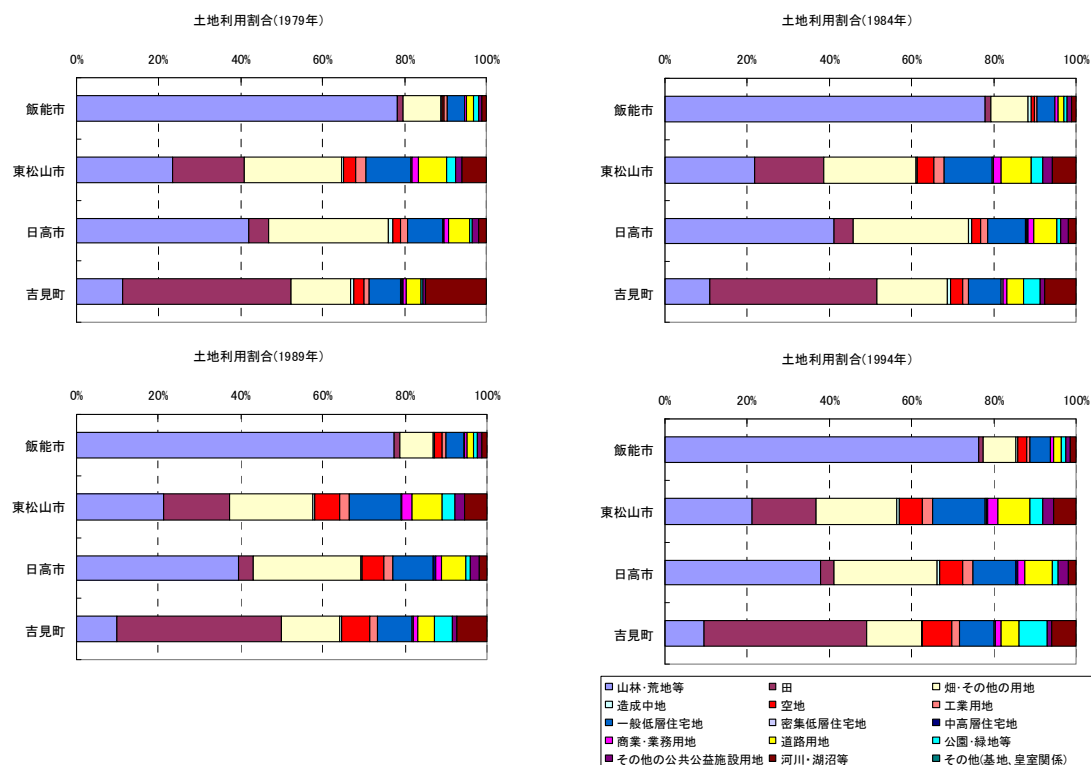
(1) 土地利用構成割合の変化

対象地域の1974年から1994年の土地利用構成比の変化を図表2-4、図表2-5に示す。千葉県の対象市町の場合、1979年以降マクロ的な土地利用割合の変化はさほど多くないが、1984年前後から空地が若干増加した後、1994年には空地が増加していることがうかがえる、また、その増加分は山林や田畑といった土地が減る形で生じていることがわかる。

千葉県の対象地域に比べて、埼玉県の対象市町における土地利用割合の変化は特徴的である。山林の割合の多い飯能市は異なるものの、東松山市、日高市、吉見町では1984年頃から空地の割合が増加し、1994年にかけてその割合が上昇を続けている。特に日高市や吉見町にその傾向が顕著に見て取れる。



図表 2-4 対象地域の土地利用割合の推移（千葉県）



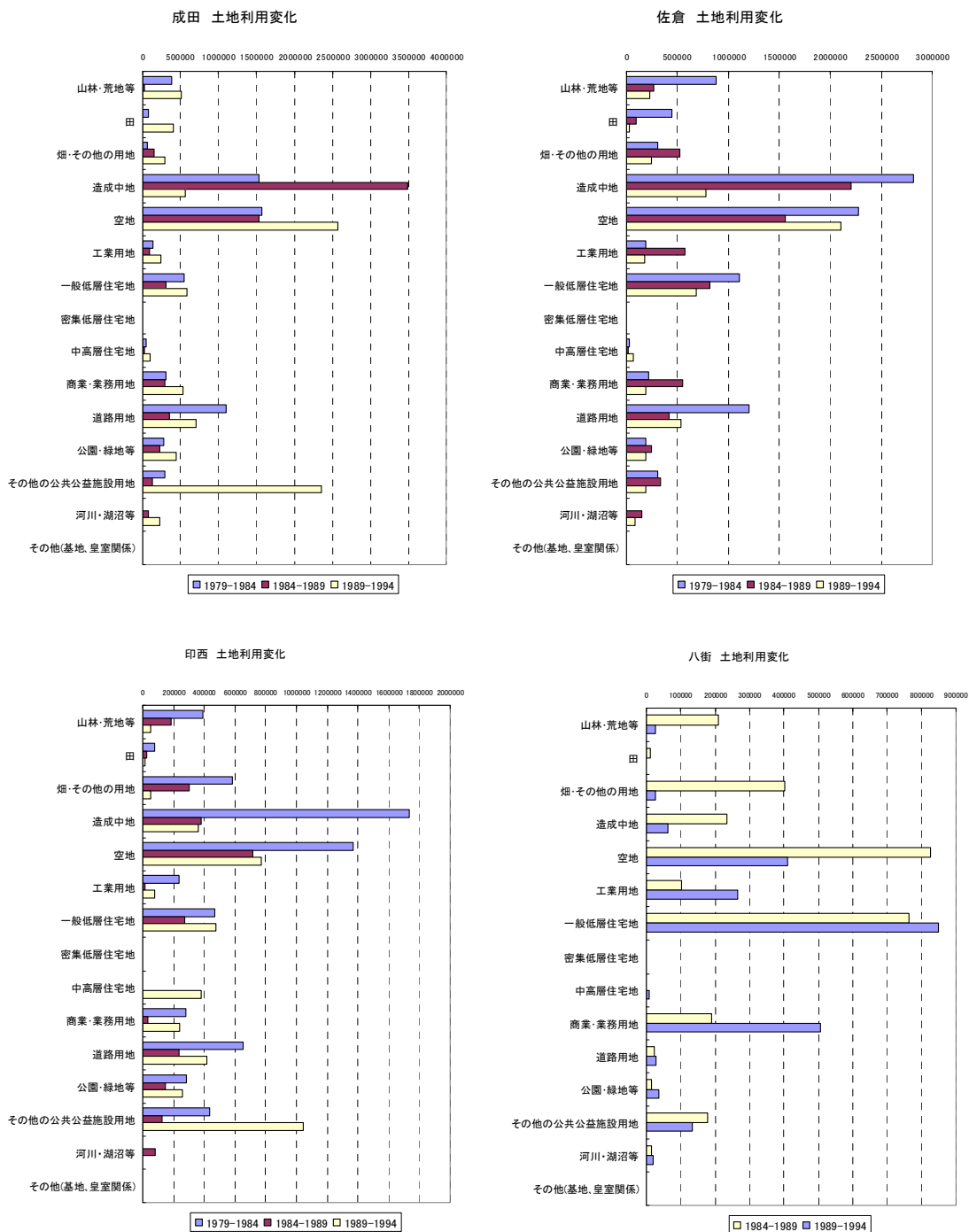
図表 2-5 対象地域の土地利用割合の推移（埼玉県）

とはいえ、対象地域におけるマクロな変化を捉えようとする、特徴的な変化を把握することは困難であり、縮退の兆候を捉え、さらには図表 2-1 で示した類型モデル毎の土地利用変化に関連付けるためには変化のあった土地利用の面積を比較することも重要である。

(2) 変化した土地利用の動向

そこで、1979年から1994年までの5年ごとに各対象市町において変化のあった土地利用とその用途についての整理を行うこととする。図表 2-6 に千葉県4市町の結果を示す。変更後の用途を5年ごとに整理したものでは、先の土地利用割合よりもそれぞれの市町の特徴が明らかとなった。成田では空港開発などの影響で造成中地が1979年から1984年、1984年から1989年にかけて増加し、それが公共用地へと移行している様子が窺える。しかし一方で空地の増加も見られ、開発を実施したものの、その後の有効な土地利用につながっていない状況となっているともいえる。佐倉市では造成中地並びに空地が非常に多くなっており、特に1984年から1994年に造成中地が減少している一方で空地が再度増加していることから、必要以上の開発が進み、塩漬けの土地が生じていることをうかがわせる。栄町では1984年から1989年に空地の増加が見られるものの、1989年から1994年ではその空地が大きく減少し、一般低層住宅

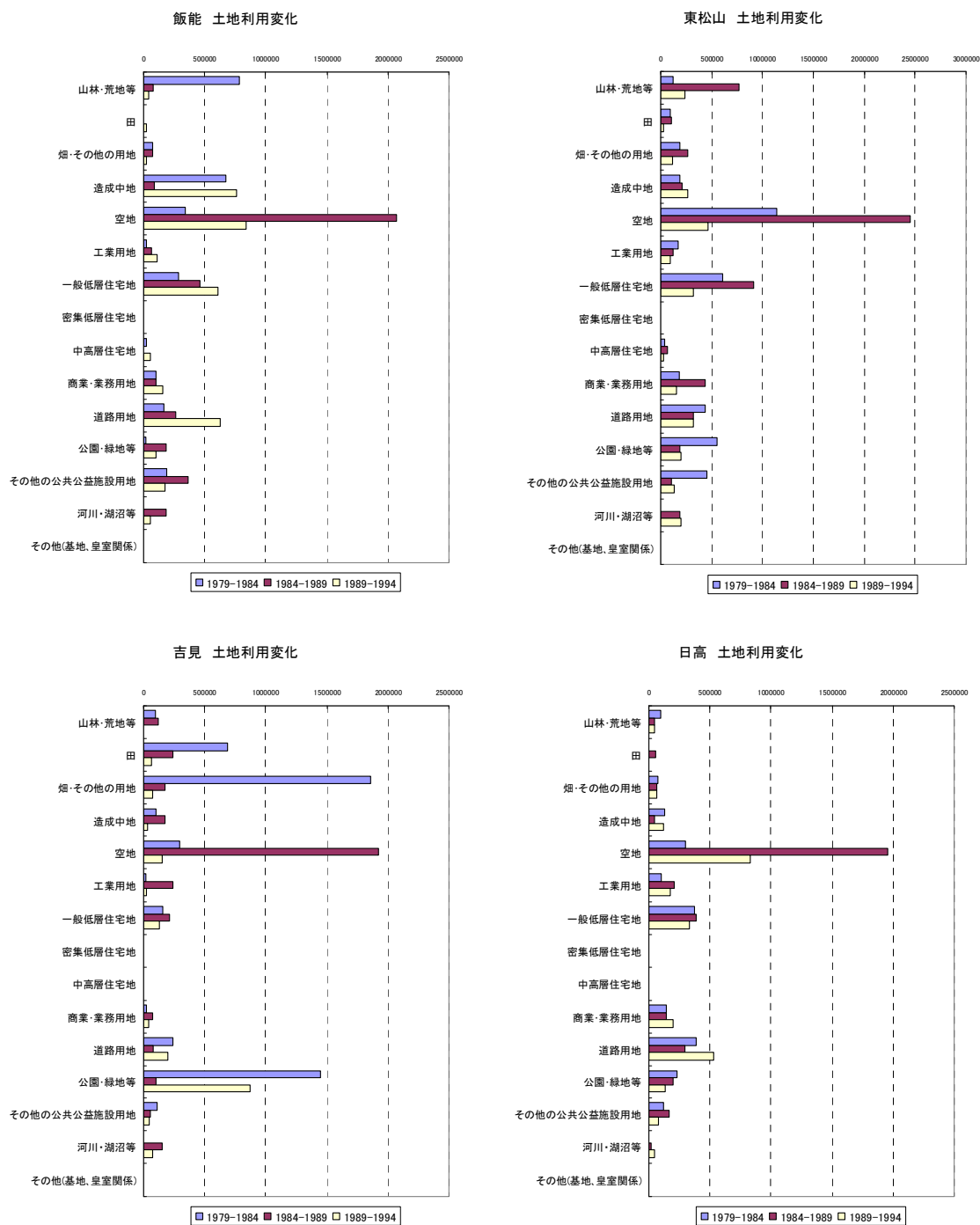
地への変化が多く見られる。これは栄町などが住宅地としてバブル期前後に大きく開発された状況を表しているといえる。



図表 2-6 対象市町の土地利用変化（千葉県）

図表 2-7 には同様に埼玉県各市町の結果を示す。どの市町も 1984 年から 1989 年お土地利用変化として空地の面積が他の用途に比べて極めて多くなっていることが特徴

的である。しかしながら 1989 年から 1994 年の土地利用の変化にはあまり反映されていないことも共通である。これはバブル期に土地投機目的で買収された土地が十分に活用されないまま塩漬けになっているケースも多いと思われる。吉見町だけは公園への転用がある程度行われているが、千葉県の対象地域に比べて土地の流動化が妨げられるように空地が都市内に存在している状況が窺える結果となった。



図表 2-7 対象市町の土地利用変化（埼玉県）

2-3 都市構造のケーススタディ

千葉（成田市周辺）、埼玉（東松山市周辺）の15km四方のエリアを抽出し、そこに土地利用の変化を重ね合わせて、A～E の実際と都市構造を見る。図に示すオレンジ色のエリアが74年から94年まで空地であるところ、赤色のエリアが84年から94年まで空地であるところである。

(1) 成田市周辺

Quintary of
SUSUKI CHIAI
C111C1AEsENE EEC11ACCEC211C...C0K61C1B

図表 2-8 成田市周辺の都市構造

全体として、エリア B、B' とともにエリア C、D と比較して広い面積を占めることがわかる。エリア E の含まれる南東部の DID は、成田空港の建設によるものであり、特殊なケースであると位置づけられる。西南部は鉄道（京成線）の鉄道駅毎に 2km の圏域が発生するため、交通は不便な地域ではないが、図の中心部、北部は鉄道駅の密度が下がるため、交通不便地域が拡大する。特に 2km 圏域に含まれないエリア B に発生している空地は都市縮退の課題が顕在化していると思われる。ただし、図の東部に発生しているエリア B の空地は、成田空港の建設に関連する空地であり、これも特殊なケースであると位置づけられる。

また、3章で詳述する現地調査においては、図のエリア A に立地する限界市街地の

調査も行った。下総町は現在は成田市に合併されている。この部分には土地利用現況のデータが整備されていないため、空地がプロットされていないが、空地が多い開発団地が点在している状況である。

(2) 東松山市周辺

QuickTime®
C:\Program Files\QuickTime\QTFrame.ppt

図表 2-9 東松山市周辺の都市構造

全体として、成田市周辺と同様にエリア B、B' ともにエリア C、D と比較して広い面積を占めることがわかる。エリア B の空地は成田市周辺と比較すると件数も面積も大きい。東松山市の北東部のエリア B は、線引き前に丘陵地（比企丘陵）全体の開発が計画され、途中で頓挫したエリアであり、結果として開発が断念された土地や、開発途上のまま放棄された土地が存在している。東松山市街は鉄道（東部東上線）の鉄道駅毎に 2km の圏域が発生するため、交通は不便な地域ではないが、図の北部（JR 高崎線と東武東上線に挟まれたエリア）には鉄道駅がなく、交通不便地域が拡大する。特に 2km 圏域に含まれないエリア B に発生している空地は都市縮退の課題が顕在化していると思われる。

(3) 都市構造の詳細

次に、5km 四方の大きさに焦点をあて、そこに道路や地形の情報を加味した地図を見て、都市構造を分析する。

Quantum GIS
© 2006-2010, 2012-2013, 2015-2016, 2018-2019
© 2006-2010, 2012-2013, 2015-2016, 2018-2019

図表 2-10 東松山市周辺の都市構造の詳細

市街地全体の構成を見ると、全体に複雑な地形であり、地形に沿うように市街地が開発され、そこに空地が発生していることが分かる。緑色で着色された市街地は、農村集落であると考えられるが、それらとはあまり関係を持たずに市街地が開発されている。既成市街地と連坦しないエリアでもあるので、1本の主要道路があり、そこからクラスター状に市街地が発生している。すなわち、個々の市街地は、既成市街地の形態とは関係を持たず、地形を最大の規定要因として、それぞれの方向性を持った形態で計画されていると言える。

2-4 空地の残存パターンのケーススタディ

次に、Bエリアの空地の配置形態を分析する。

空地の「規模」と「立地」から、空地の残存する市街地を図表 2-11 の通り分類する。B エリアの市街地を 2 km 四方に切り出して、これらに該当する具体的な市街地と空地の立地を分析する。

QuaTmey CP
ALREKFCQBA
CQCqABENB EEQQLBQCLC CQC QOKavC QAB

図表 2-11 空地の残存パターン

1) スポット型・ポーラス型

小規模の空地が点的に市街地に存在するものを「スポット（点）型」と、それらが群として点在するものを、「ポーラス（多孔）型」と命名した。埼玉県吉見町、千葉県成田市近辺の市街地を見てみると、道路沿いに発生しているという共通点はあるものの、形状や規模はバラバラであり、個々の地権者の個別的な土地利用意向により、これらの空地が発生していると推察される。航空写真でその実態を見ても、農地との違いが明確ではなく、農

QuaTmey CP
ALREKFCQBA
CQCqABENB EEQQLBQCLC CQC QOKavC QAB

地の用途を資材置き場等に転用したもの、あるいは何らかの新しい開発の途上であると思われる。

2) アイランド・アーキペラゴ型

中規模の空地が存在する市街地を「アイランド（島）型」と、それらが群となっている市街地を「アーキペラゴ（群島）型」と命名した。埼玉県吉見町の市街地を見てみると、空地の多い一定の広がりを持った宅地開発団地が点在する状況が見て取れる。第3章でケーススタディの対象とした成田市北部の市街地（タイプAの限界市街地）も同様のタイプである。吉見町のケースは、丘陵地全体の開発計画が1960年代に頓挫したという状況がある。団地内の道路基盤が整備されているため、空いている宅地が目立ち、航空写真からも明確に認識出来る。

QuickTime Player
Apple File Exchange
00000000-0000-0000-0000-000000000000

QuickTime Player
Apple File Exchange
00000000-0000-0000-0000-000000000000

3) プラトウ型

広範囲に空地が広がる市街地を「プラトウ（台地）型」と命名した。埼玉県東松山市の市街地を見てみると、未入居の大規模な宅地開発団地である。団地内の道路基盤が整備されているため、空いている宅地が目立ち、航空写真からも明確に認識出来る。空地のデータは94年段階のデータを活用しているため、この開発団地は現在は6割程度は入居が進んだ状態であるが、いずれにせよ、面的な対応が必要な市街地であると言える。

QuickTime Player
Apple File Exchange
00000000-0000-0000-0000-000000000000

図版（前ページ下から）：図表 2-12 ポーラス型（成田近辺）、図表 2-13 ポーラス型（吉見町近辺）、図表 2-14 アーキペラゴ型（吉見町近辺）、図表 2-15 プラトウ型（東松山市近辺）

2-5 植生の配置形態のケーススタディ

次に、植生図を用いて、Bエリアの植生の配置形態を分析する。

吉見町（2000年調査・東松山メッシュ内）および成田市近辺（2002年調査・成田および下総滑川メッシュ内）の植生図を4km四方に切り出して、植生や緑地の具体的な立地を分析する。

1) 吉見町（2000年調査・東松山メッシュ内）：

南西にある都市部（東松山市街）のフリンジにあたるエリアであるが、平坦な地形の土地には開発された農地が広がり、傾斜のある丘陵地には宅地開発と緑地が混在しているという状況である。丘陵地の構成を見ると【クリーコナラ群落（44）】や【クヌギコナラ群落（45）】がまだら状に残存する一方で、それらを除去して開発されたと思われる【市街地（k）】が地形に沿って入り込んでいる。また【畑雑草群落（a）】や【路傍・空地雑草群落（f）】が点在する。【市街地（k）】と同程度の面積のものもあり、これらは中断したり、放棄された開発市街地であると考えられる。

QuickTime® CP
6L1EVEE0E6EA
C™C=C4E6ENE EEC%a6C6EQ2% C...C0IKWÇ-CAB

図表 2-16 吉見町の植生図

2) 成田市近辺 (2002 年調査・成田および下総滑川メッシュ内) :

平坦な地形の土地には開発された農地が広がり、傾斜のある丘陵地には宅地開発と緑地が混在しているという状況は吉見町と共通している。平地の農地と丘陵地の境界に【緑の多い住宅地 (i)】が存在し、これらは農村集落であると思われる。丘陵地の構成を見ると【スギ・ヒノキ・サワラ植林 (72)】や【オニバシリーコナラ群落 (57)】がまだら状に残存する一方で、それらを除去して開発されたと思われる【市街地 (k)】が地形に沿って入り込んでいる。【畑雑草群落 (a)】や【路傍・空地雑草群落 (f)】が点在するが規模が小さなものが点在している状況である。

QuickTime® C
R
S
C
A
E
S
E
N
E
E
E
C
%
a
b
C
E
C
%
C
...
C
O
I
K
a
v
C
-
G
A
B

図表 2-17 成田市近辺の植生図

2-6 まとめ

本章では、首都圏の郊外市街地のうち、都市縮退の問題を検討するべきターゲットエリアを絞り、そのフィジカルな空間の実態を都市構造、空地の残存状況、植生の残存状況から分析した。次章では現地調査を行い、フィジカルな空間のさらに具体的な実態を明らかにしたい。

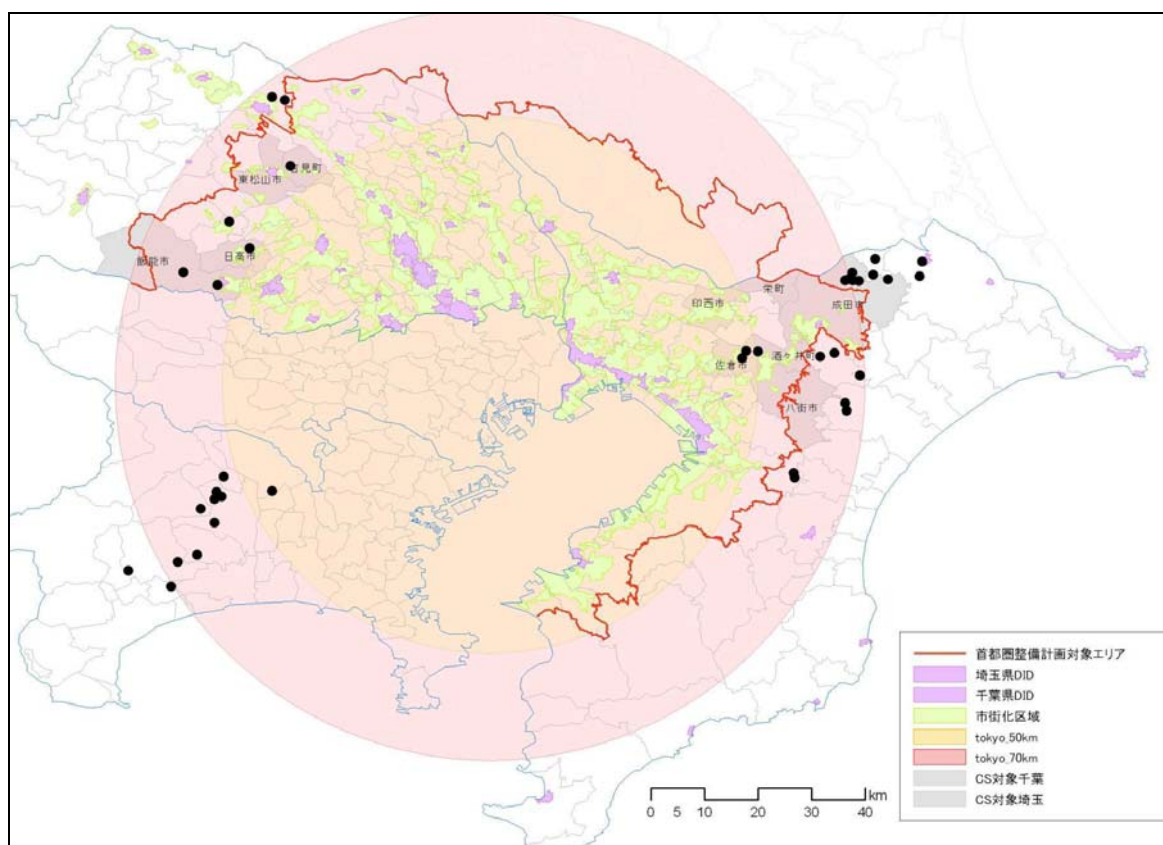
第3章 地区・街区レベルの物的空間の縮退デザインのケーススタディ

3-1. 縮退市街地候補地の抽出

はじめに、地区・街区スケールでの縮退市街地の実態を把握するために、その調査候補地を抽出した。なお、この作業は、前章のマクロ的分析の視点を得るために、これに先行して一度複数地区の調査を行い、その後マクロ的調査分析と並行して進めた。

縮退市街地候補地の抽出には航空写真を用いた。東京圏70km範囲程度までを目安に、埼玉、神奈川、千葉の各県について、連担市街地および開発住宅地を航空写真の目視により精査し、空地率約3割以上のものを抽出した。合計40地区を抽出した。

図3-1は、候補地の一覧地図である。候補地は、図表2-1に示したBからA「限界都市」のエリアの中に大部分が散在している状況がわかる。



図表 3-1 縮退市街地候補地の広がり

3-2. 現地調査概要

上記の縮退市街地候補地 40 地区全てについて、下記の日程で現地調査を行った。

調査日時

- ・ 2007年 9月13日：埼玉県熊谷市，吉見町，毛呂山町，日高市，飯能市
- ・ 2007年10月30日：神奈川県相模原市，愛川町，厚木市，清川村，伊勢原市，秦野市，中井町
- ・ 2007年11月13日：千葉県佐倉市，富里市，成田市，神崎町，香取市，芝山町
- ・ 2008年 1月23日：千葉県成田市，芝山町，山武市，千葉市

なお，調査に際しては GPS レシーバーを携行し，15 秒間隔で現在位置の緯度経度を記録することにより，行程のログを記録した。そのログをソフトウェア（SONY GPS-CS1K to Google Earth & Maps converter）で加工し，Google マップ上にオーバーレイすることにより，調査対象地，および写真撮影地点の正確な記録を得た。

2007年11月13日(火)



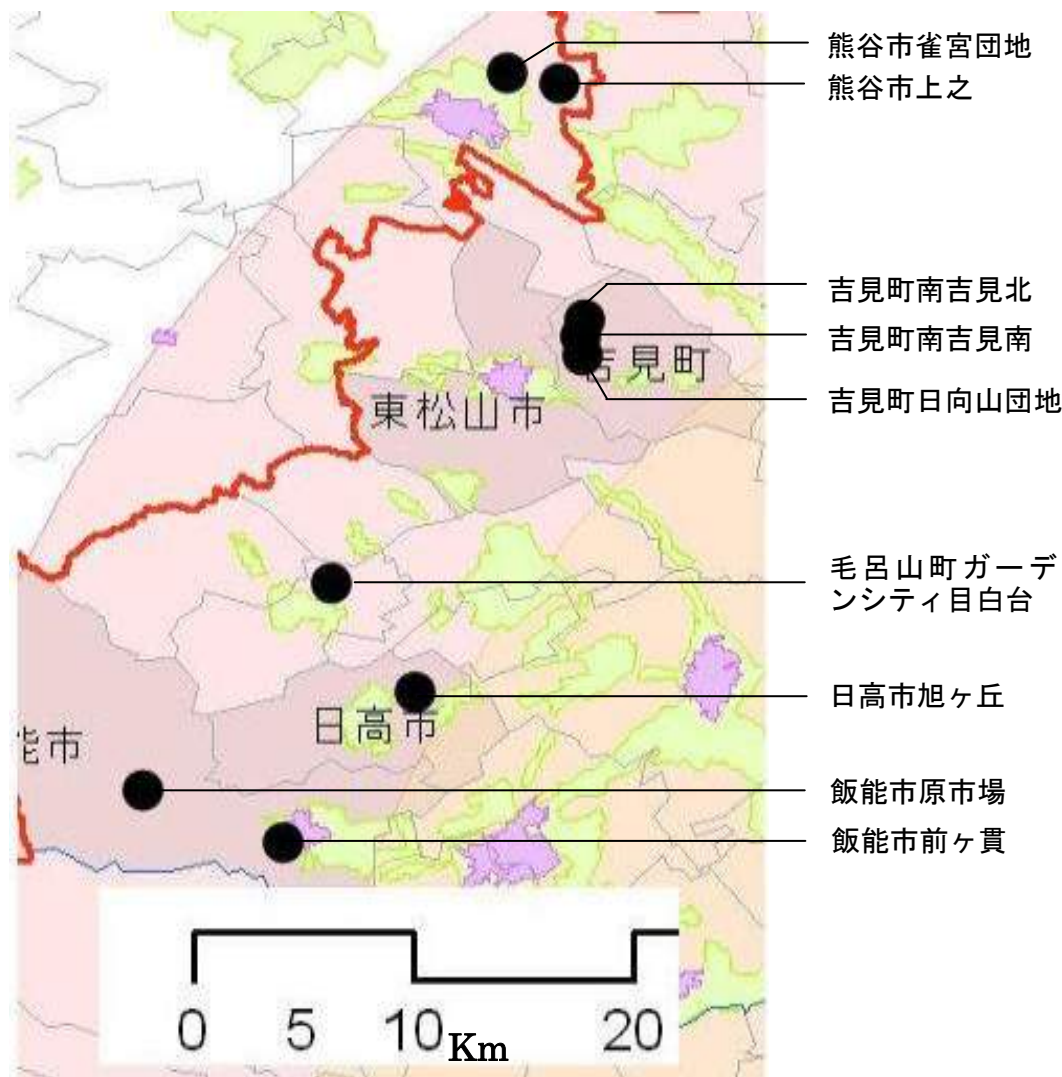
[Sony GPS-CS1K to Google Earth & Maps Converter](#) (C) 2007 by T.Onishi and M.Ikeda

図表 3-2 GPS を用いた現地調査における行程の記録（水色のラインが移動履歴を示す）

3-3. 縮退市街地分布状況の概説

1) 埼玉県内で調査を行った住宅地の一覧

埼玉県内で調査を行った住宅地の一覧を下図に示す。埼玉県内では総計9住宅地が存在する。熊谷市内の2地区は、幹線道路に近く利便性が高い住宅地であったため、空地は目立たなかった。一方吉見町では、60km圏内に位置するものの、比企丘陵の斜面地で手掛けられた住宅地開発が途中で放棄され、雑草が生い茂る荒地と化している地区が存在した。毛呂山ガーデンシティ目白台はまちなみ景観に留意した新しい開発であるが、分譲はまだ半分程度しか完了していない。日高市旭ヶ丘では市街化調整区域において、農地が虫食い状に急速に開発されているスプロール市街地が形成されていた。飯能市前ヶ貫は飯能駅から2km以内に立地しているが、傾斜地であるために若干空地が見られた。原市場は都市計画区域外に立地する旧集落であり、むしろ中山間地域の集落と近い様相を示していた。



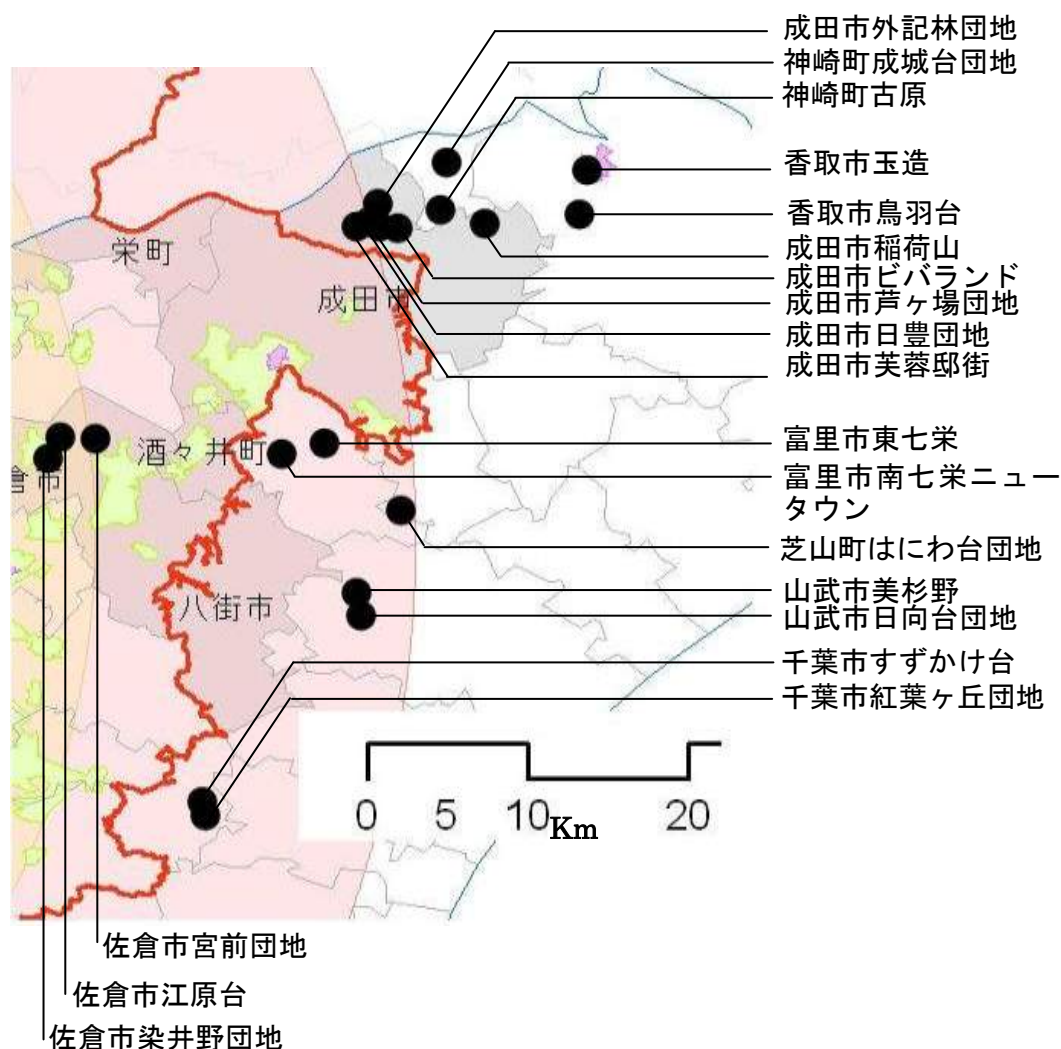
図表 3-3 埼玉県内における調査対象地位置図 (9 地区)

図表 3-4 縮退市街地候補地の航空写真一覧（埼玉県内対象地の抜粋）

	
<p>吉見町日向山団地</p>	<p>吉見町南吉見南</p>
	
<p>吉見町南吉見北</p>	<p>毛呂山町ガーデンシティ目白台</p>
	
<p>飯能市前ヶ貫</p>	<p>飯能市原市場</p>

2)千葉県内で調査を行った住宅地の一覧

千葉県内で調査を行った住宅地の一覧を下図に示す。千葉県内では総計 20 住宅地を踏査した。50km 圏内に位置する佐倉市の 3 地区では、江原台では 比較的空き地が存在したものの、総じてそれほど空き地は目立たない。しかし 60km 圏に位置する富里市の 2 地区では、かなり空き地が目立ち始めている。さらに 70km 上、もしくはそのすぐ外側の成田市およびそれ以遠では、歯抜けが大きく進行し、かつ街路や住宅地内に残存する空き地の維持管理がなされていない住宅地が多く見受けられた。



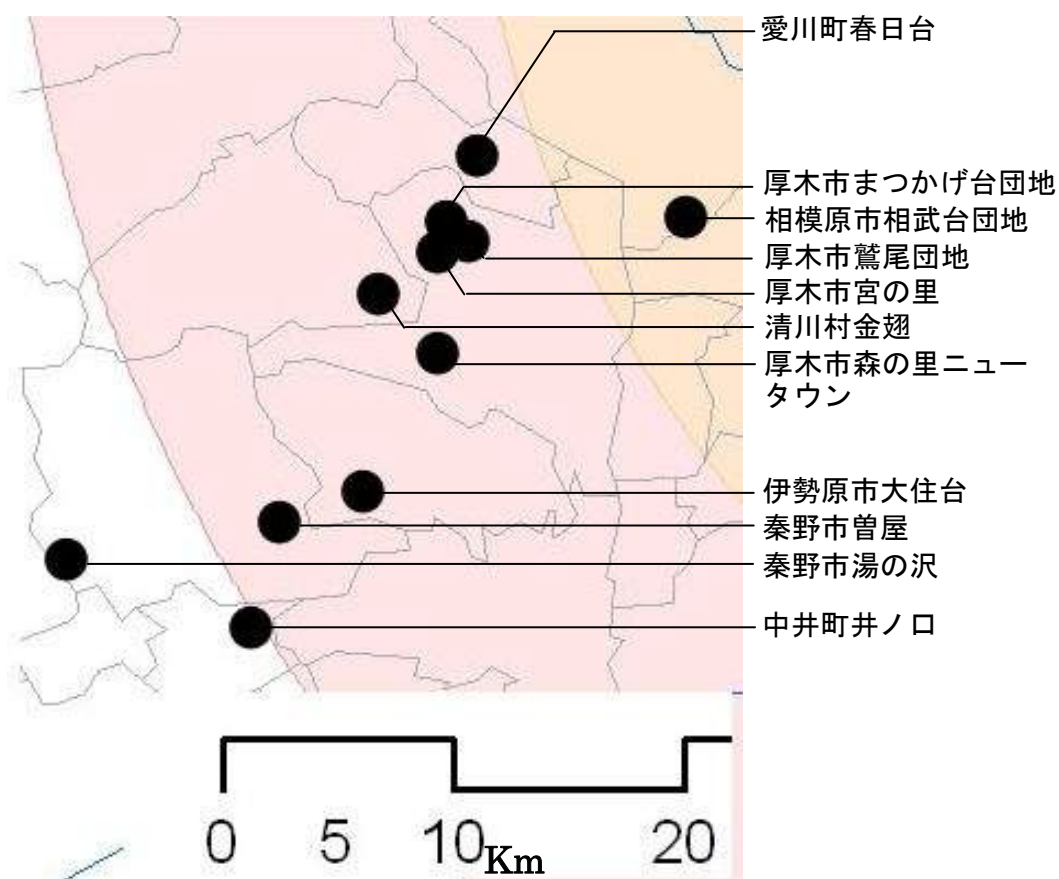
図表 3-5 千葉県内における調査対象地位置図 (20 地区)

図表 3-6 縮退市街地候補地の航空写真一覧（千葉県内対象地の抜粋）

	
<p>成田市ビバランド</p>	<p>成田市日豊団地</p>
	
<p>成田市芦ヶ場団地</p>	<p>富里市東七栄</p>
	
<p>富里市南七栄ニュータウン</p>	<p>初芝町はにわ台団地</p>

3)神奈川県内で調査を行った住宅地の一覧

神奈川県内で調査を行った住宅地の一覧を下図に示す。神奈川県内では 11 住宅地を踏査した。結論から述べると、今回調査した神奈川県内の住宅地では、ほとんど縮退が見られなかった。一つ一つの団地の基盤整備の質が一定以上に保たれており、駅からの距離感（不便さ）と引き替えにゆとりある住まいを得るというトレード・オフがうまくっている印象を受けた。その中でも清川村清水ヶ丘団地は比較的空きが目立つ住宅団地であり、利便性の低い住宅地では、縮退していく可能性を有していると考えられる。



図表 3-7 神奈川県内における調査対象地位置図（11 地区）

図表 3-8 縮退市街地候補地の航空写真一覧（神奈川県内対象地の抜粋）

	
<p>厚木市まつかげ台団地</p>	<p>厚木市宮の里</p>
	
<p>厚木市鷺尾団地</p>	<p>清川村金翅</p>
	
<p>伊勢原市大住台</p>	<p>秦野市曾屋</p>

3-4. 縮退市街地のデザインボキャブラリーの収集

全体調査を踏まえて、住宅地としての縮退傾向が顕著な4地区について、その状況を詳細に調査し、デザインボキャブラリーを収集した。

図表 3-9 埼玉県吉見町日向山地区

<p>(地区の概要)</p> <p>埼玉県比企郡吉見町は人口2万2千人で都心から50Km圏内に位置する町であるが、鉄道の駅は存在せず、最寄りの鉄道は東武東上線東松山駅（池袋まで55分）もしくはJR高崎線鴻巣駅（上野まで49分）となっている。調査を実施した地域は住宅販売情報によると「東武東上線 東松山駅 バス20分 百穴入口下車 徒歩20分」という都心への交通の便は悪い場所に位置するが、近接して「カルソニックカンセイ」の生産技術センターが立地する。</p>	
<p>(地区の現状)</p> <p>この地区には、開発当初から一度も建物が建設されず「空地」のまま残っている宅地が多く、さらに未管理の「空家」が数多く存在する。地区全体の居住者が減少し、地区の管理費が減少する状況の中で、不在地主が持つ宅地の管理（草刈り等）が課題となっている。また、近隣には住宅地開発が行われた地区が「再自然化」している場所も存在する。</p>	
	
<p>近隣に住宅地開発が行われたが、空地のまま放置され「再自然化」している場所が存在する。</p>	<p>開発後、ずっと「空地」のまま残っている宅地。</p>
	
<p>未管理の空家が、多く存在する。</p>	<p>不在地主の所有地の管理が課題。</p>

図表 3-10 千葉県成田市成井ビバランド地区

(地区の概要)

この地区は成田市の東端に位置し下総町、大栄町に隣接し、都心からほぼ70Km圏に位置する。住宅販売情報では「JR成田線「滑河」駅バス10分」という場所であるが「路線バス」の本数は少なく交通不便な場所に位置する。

(地区の現状)

この地区も「空地」のまま残る宅地や未管理の「住宅」が数多く存在する。また、住宅地が独自で管理する「私道」のメンテナンスがなされておらず、アスファルトが剥がれ土地が出ている箇所が存在する。入居者が減少している住宅地に共通の課題であるが、入居者の減少に伴い住宅地が管理する上下水道の管理が課題となっている。新たな方向性として「別荘地」として宅地が販売される事例が出ている。



「空地」「空屋」が多く存在する。



住宅地内の道路のメンテナンスがなされていない。



自主管理の上下水道の管理が入居者の減少により問題に。

物件詳細

種別	価格	交通
1012 新築住宅	1,200万円	約成田線滑河駅より4km

コメナ
・成田市部外、ビバランド地区の最南端。田園風景が見渡せる高台にあります。南側に建物が増える可能性は限定的に近く、日当たりと風景が優れ、美しい場所です。
・建物は異素材を使用したログハウス調の洋風住宅で、永住・セカンドハウスにもご利用いただけるのでは。
・駐車スペースは9台分。枕木を利用した外構。北側・南側より南側ほど大きなテラスがあります

インフォメーション
・約成田線滑河駅より4km・成田市の中心部から約10分程度でアクセス可能
・小中学校が約2.5km・国保診療所約2.5km・小規模なスーパー約2.5km・郵便局約2.5km
・セブンイレブン入居者6分・マックスドラッグさん4.5km

所在地	都市計画	都市計画	
成田市成井	用途	用途の指定なし	
土地面積	306.57㎡(92.73坪)	建ぺい率	60%
建物面積	69.53㎡(21.03坪)	容積率	200%
築年月	平成19年10月	状況	空
間取り	2LDK	引渡し	即
地目	宅地	築年	築年
設備	集中浄化槽・個別井戸・プロパンガス	取引経緯	専任仲介
道路	県道4号線		

現場写真・間取り図

別荘地として販売される事例が出てきている。

図表 3-11 千葉県富里市七栄地区

(地区の概要)

富里市は人口 5 万 1 千人の成田市の南西に位置する都市である。この住宅地は、都心から 60km 圏内に位置し、「JR 成田線 成田駅バス 20 分 徒歩 7 分 (JR 成田駅から 7km)」という上記 2 つの事例と比べると比較的恵まれた場所にある。また、近隣には成田空港に近くホテル等の空港関連施設も立地する。

(地区の現状)

この地区は、他の 2 地区と比べると「空地」「空家」の割合は少ないが、管理されていない「空家」もいくつか発生し、さらには「不在地主」の管理費未納が問題となっている。自治会活動は活発に行われており「空地」の青銅も実施されているが、さらに居住者が減少した場合には他の 2 地区と同様の問題が発生すると予想される。しかしながら、その一方、近接地域で新たな住宅地が開発され、現在分譲販売されている。



「空地」の割合は比較的少ないが、少なからず存在する。

2. 使用水道の選択について

当団地の水道は、町水道と東七栄水道管理組合が運営しております専用水があります。どちらの水も自由に選択する事ができますので、それぞれの条件をご検討の上決定して下さい。また、新築に際し、無断で工事用水の使用はできませんのでご注意ください。

3. 維持管理費の納入について

当団地の維持管理とは、排水調整池・防犯灯・街路灯・公園・集会所等、公共物諸設備の維持管理や、U字溝の清掃(月1回)・空地の草刈り(年2回)の作業等を行います。その為の費用として不在地主の方にも年間9千円(100坪未満所有者の場合)をご負担願っております。

4. 新築時の協力金・水道使用料・建設保証金について

当団地に住宅を建築される業者は、1件につき自治会協力金2万円、組合水道使用料1万円、建設保証金5万円を自治会会計に納入して下さい。

不在地主の管理費未納が問題となっている。



地区内に管理されていない「空家」が発生するようになっている。



隣接する地区で新たな住宅地開発が行われている。

図表 3-12 千葉県千葉市緑区すずかけ台地区

(地区の概要)

千葉市は政令指定都市であるが、南東部に位置する緑区は、農村的な土地利用が多く残る地区である。この住宅地は、外房線土気（とき）駅の北側に点在する比較的小規模な宅地開発地の一つである。駅の南側には大規模な計画団地が広がるが、その一角がバブル経済期末期に「チバリーヒルズ」の呼び名で話題となった、「ワンハンドレッドヒルズ」である。

(地区の現状)

この地区は、他の地区と比べると「空地」「空家」の割合は3割程度と少ないが、開発時期が古いことから、概して住宅と住宅地の性能は高くない。特に街路が狭く、各戸に駐車場が不足している等、自動車の環境が不十分である。



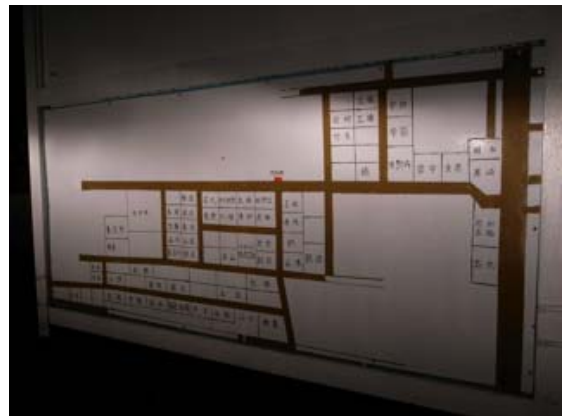
地区幹線道路から入り口のわかりにくい細路地を入ると住宅地入口に出る。



幅員約4m。敷地規模が小さく、建物が道路境界一杯に建つ。



敷地内駐車場は0～1台。よって住宅地外縁に月極駐車場がある。

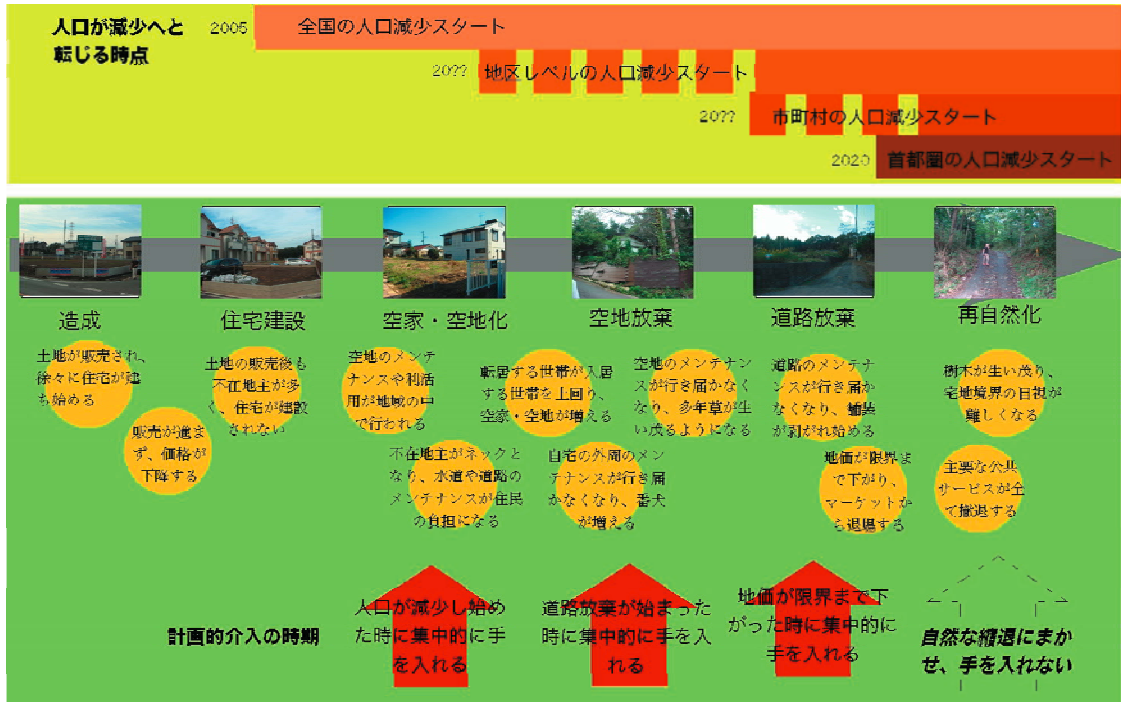


所有者明記のない敷地3割。

3-5 まとめ

現地調査を行った結果、以下の点が確認された。

1) 時間軸上の多様性：



図表 3-13 縮退市街地の時間軸モデル

新築工事の有無、市街地の管理の放棄、多量の空き家の出現等の、市街地が縮退していく状況の目安となるような表徴を視認した。また一方で、同じような立地にあっても、これらの表徴から推察される「縮退状況」が同じではなく、時間軸上のずれがあることも確認された。具体的にはある地区では共用空間の管理が完全に放棄され、空き家が多く出現している一方で、隣接するある地区ではまだ新築工事が行われている、等である。これらは、入居世代の構成、不動産の売却主体の属人的な要素に大きく規定されていると考えられる。

一般的に、エリア A やエリア B の市街地は単線的な成長と縮退の過程をたどることと考えられる (図 3-6)。都心や比較的近郊に位置するエリア C、エリア D の市街地では人口の流出入が続くことが予想され、このような単線的な過程は当てはめられないが、大都市圏の超郊外に立地し、開発速度の鈍化したエリア A やエリア B の市街地は、人口減少の影響を直接的に受けて縮退市街地へと転じ、そこではこの単線的な過程がより顕著に現れてくると考えられる。一方で、個々の市街地毎の単位で見ると、人口が減少する時点は様々であり、個々の縮退市街地がこの時間軸のどの段階にあるかは様々であると考えられる。

特に計画的な介入を行わないと、縮退市街地はそれぞれが単線的な縮退をたどる。

その過程で治安を初めとする様々な問題に直面するが、対症療法的なその場限りの介入をするのではなく、時間軸モデル上に個々の市街地の位置を定め、「集中的に手を入れる時期」「手を入れない時期」を戦略的に考えておく必要があると言えよう。

2) 微地形が作り出す空間の多様性：

第2章までの作業、および事前の航空写真を活用した予備調査によりおおまかな地形は把握していたが、実際に現地調査を行ってアイレベルでの視認を行い、微地形が作り出す空間の多様性をあらためて確認した。具体的には、①全体として平坦・低密な地形ではあるが、10m程度の地盤面の変化はあり、特に急に傾斜がかわるところでは視線が転換されること、②同様に、植生によって視線が遮られること、③全体として面的な計画的な道路基盤が整備されておらず一本の主要道に対して市街地が接続されていること、④斜面地の方向にあわせて個々の市街地により固有の方向性を持って造成されていること、⑤農地の基盤（農道）との接続が概して不連続であること、などから入り組んだ複雑な景観が形成されていることがわかった。

また、これらに加えて、「敷地規模と駐車可能台数」、「道路幅員や道路構造等の基盤条件」、「道路の所有状況（公共道路か私道か）」といった住宅団地の開発計画に起因する条件により、当該住宅地のミクロな空間の状況が規定されていることがわかった。

第2章で整理したように、空地の立地は、【スポット】【ポーラス】【スプロール】【アイランド】【アーキペラゴ】【プラトウ】に区別されるが、これらに、高低差と斜面の造形、周辺の植生の配置、主要道との関係、市街地の方向性等の微地形の情報や、住宅団地の開発計画に起因する条件を重ね合わせることにより、縮退市街地の空間特性は類型化され、それらにより、縮退時における地区スケール、街区スケールで行うべき都市デザインの戦略は異なると言えよう。

第4章. 地区・街区レベルの計画的縮退化にむけての空間デザイン

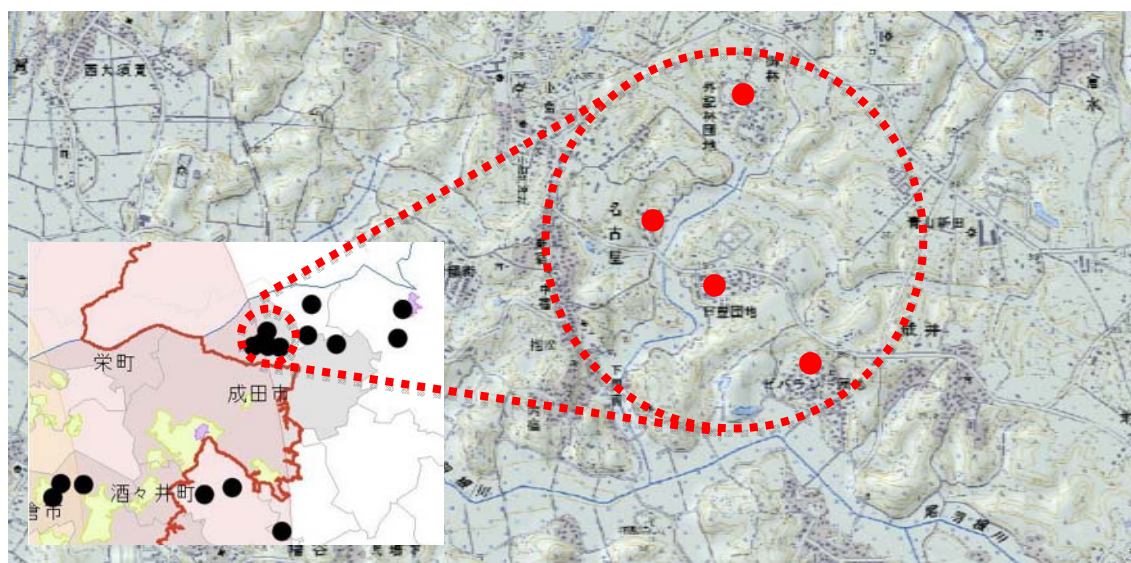
4-1. ケーススタディ地区の選定

前章でまとめたとおり、ミクロな立地により、縮退時における地区スケール、街区スケールで行うべき都市デザインの戦略は異なる。また、縮退市街地に直接的に計画的な介入をするだけでなく、他のエリアを含めて広域的に考え、どこの部分に介入するかを戦略的に考えておく必要がある。すなわち、3章で示した立地モデルと時間軸モデルにより縮退市街地の現状やポテンシャルが表され、現状を出発点とした異なる縮退シナリオが描かれる。

こうしたことを踏まえ、計画的縮退のフィジカルな空間のスタディを行う地区として、次のことを重視した。

- ・ 2-4 で示した空地パターンの多いところ
- ・ 時間軸モデル上の位置が異なる複数住宅地が群を成しているところ
- ・ 縮退度合いが顕著で住宅地管理状況に影響がみえるところ

これより、千葉県成田市内で調査した地区内主要道路沿いに点在する住宅団地群を対象とした(図表 4-1)。ここは、A「限界都市」域にあり、本研究のターゲットエリアのわずかに外側にあるが、B、B' 域で顕著な事例がまだ見あたらないこと、しかし、Aエリアでの現時点での状況は、今後B、B' エリアでも生じることが十分予想されることから、妥当と考える。



図表4-1 ケーススタディ対象地(千葉県成田市北部(旧下総町))

4-2. 2つの計画的縮退像と5つの方針

縮退化が避けられない市街地について、「維持市街地」と「計画的縮退市街地」の大きく2つの計画的な縮退化の将来像を描くことにする。

「維持市街地」は人口減少が始まったばかりで、コミュニティにはまだ空地进行を管理する力が残っているような市街地で、縮退への弱い誘導と、住環境の維持を両立する。具体的にはライフステージの変化に応じた建て替えや住み替え等の時期をとらえて計画的な介入を行う。

「計画的縮退市街地」は、コミュニティには空地や公共空間を管理する力が残っていないような市街地で、住環境の悪化をできるだけ抑えつつ、計画的な誘導のもとに縮退させる。すなわち、住宅団地へ入居した第一世代の次の世代が入居しないこと原則として想定している。具体的には建て替えや住み替え等の時期もとらえる一方で、地区内空地率が一定水準以上へ高まった場合や、空地の集積の度合等に応じて計画的な介入を行う。

これらについて、以下の5つの方針をもとにケーススタディを行った。

① 景観とアーバンデザインの方針：

これまでは幹線道路に向かって開いていた市街地の景観構造を、緑地の整備等を通じて緑地に向けて開くようにデザインする。微地形を強調するデザインを行う。

② 自然再生の方針：

空地进行を地域植生に適合させながら緑化していく。フットパス等も含めて、生態学的に有効な、連続性(つながり)をもった緑地を再生していく。

③ インフラストラクチャーのコンパクト化の方針：

市街地内の道路を「計画的緑化」「管理継続」「計画的縮退」「放棄縮退」に位置づけ、インフラストラクチャーをコンパクト化する。

④ 公的財源なき都市縮退：

公的な財源を出来るだけ投入せず、維持するところはコモンとしての管理を前提とする。緑化等の投資部分については、都市部の開発とのリンケージで財源を確保したり、税制等の新しい枠組みで緑化へのインセンティブを与えたりする。

⑤ 土地流動化のための枠組み導入：

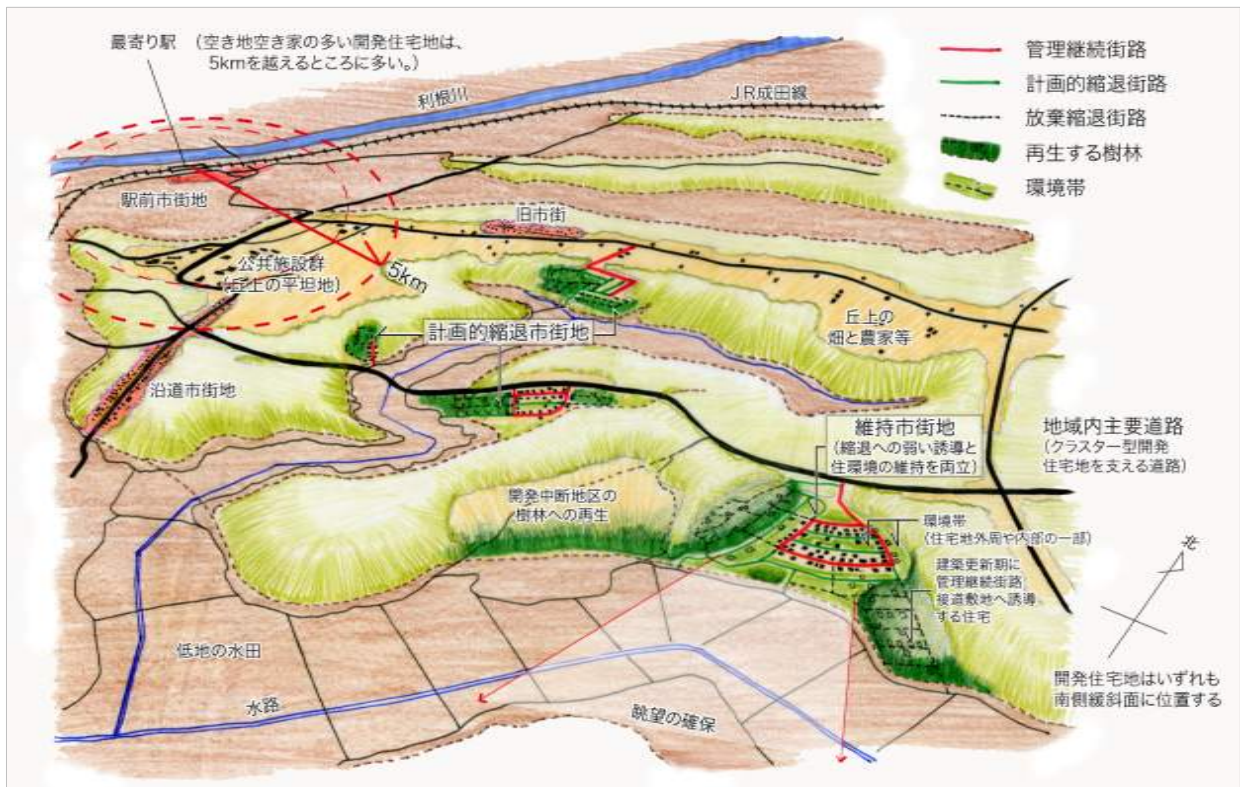
縮退化という土地の流動化をはかるためのインセンティブが現時点でほとんど見いだせない計画的縮退市街地における移転誘導については、不在地権者の土地の所有放棄、利用放棄を誘導する制度を導入する。

4-3. 計画的縮退化にむけてのシナリオと空間デザイン

5つの方針に対して、ケーススタディ地区の立地条件と、典型的な開発時起因条件から以下のことを具体化した（図表 4-1）。図化にあたっては、GISデータからも地域の微地形を把握した。

このフィジカルな空間スタディでは、主に次のことを表現した。


- ・ 景観とアーバンデザインの方針としては、住宅団地によっては南側の眺望景観を生かすことが有効である。緩斜面緑地に開発された住宅団地は、丘陵の尾根道を通る地区内幹線道路から南緩斜面に展開しているものが多いからである。
- ・ インフラストラクチャーのコンパクト化の方針としては、縮退化のすすむ住宅団地において、フィジカルな空間に現れるもっとも大きな変化の一つである街区内道路の管理状況に対応させる必要がある。同じ街区内の道路でも、公共道路は行政が維持管理をおこなうが、私道は居住者、コモンの管理に任されており、共同管理ができなくなることで、舗装劣化の放置、雨水排水機能の劣化などを見ることが出来る。そこで、主に公道で下水道が整備された道路を今後も優先的に維持すべき道路「管理継続道路」に位置づける。一方、私道は、この「管理継続道路」とのつながりを考慮しながら、「計画的縮退道路」と「放棄縮退道路」を位置づける。そして、「管理継続道路」に接道するように宅地移転を誘導し、コンパクト化する。なお、こう



図表 4-2 計画的縮退市街地のケーススタディ・スケッチ

した宅地周辺は環境的価値を高めるために空き地の緑化や道路の緑道化等による「環境帯」を生み出す。

- ・ 自然再生の方針としては、住宅団地の縁辺部を縮退化と共に樹林として再生する。また、環境帯やその他空き地も、住宅の隣接部の緑化から、樹林地としての緑化まで、生活者の邪魔の負担にならない、場所にあった緑化の方法が必要である。

名称	維持住宅地（延命住宅地）	計画的縮退住宅地
縮退度合	低	高
イメージ		
	縮退への弱い誘導と、住環境の維持を両立	計画的な誘導のもとに縮退させる。住環境の悪化をできるだけ抑える
計画的介入の時期	地区の状況変化に対応	地区内の空き地が一定水準以上に多くなった時期、道路放棄が始まった時期、地価が限界まで下がった時期をとらえる
	居住者のライフステージに対応	居住者のライフステージの変化に応じた建て替えや住み替え等の時期をとらえる
介入手法・誘導ルール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画的緑化街路の選定 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区の周辺部に位置する街路（私道を対象）を計画的緑化街路として位置付け、フットパス等として整備し、外の農地、緑地につなぐ。住宅地外部の農地・緑地についても、フットパス等の整備ができると、さらに魅力が高まる（イギリスにおけるパブリック・フットパスのイメージ）。 ・ 環境帯の創造 <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅地外縁部に連担した空き地を、地域植生に適合させながら緑化していく。ただし、緑の管理等で居住者に過度の負担を発生させないように配慮する必要がある。 ・ 緑を向いた住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅地周辺部に増える緑を活かす。建て替えの発生の際には、積極的に緑に向けた住宅の配置計画を考える ・ コモンの整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ 集積した空き地を地域全体でコモンとして管理し、住環境の維持に役立てる。公園整備ほど初期投資を行わずに整備を行う。 ・ 地形を活かした眺望価値の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地形を活かし、住戸からの緑地眺望が楽しめるように緑地を整備するなどして、住宅地の価値を維持する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理継続街路、計画的縮退街路、放棄縮退街路の選定 <ul style="list-style-type: none"> 地区内の街路を、上記の3種に分類する。 ・ a)管理継続街路：地区内で今後も管理を維持継続する街路。公道で上下水道が整備された道路を選定。公共側による管理が原則となる。 ・ b)計画的縮退街路：緑道化、フットパス化を進める道路。イニシャルコスト、およびランニングコストも多少必要となる。 ・ c)放棄縮退街路：舗装を自然系の素材に変更するなど、ランニングコストをかけずに自然地に戻っていくように整備する。 ・ 管理継続街路は公共側、計画的縮退街路および放棄縮退街路は居住者が主に管理していく。 ・ 環境帯の創造 <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅地外縁部に連担した空き地を、地域植生に適合させながら緑化していく。ただし、緑の管理等で居住者に過度の負担を発生させないように配慮する必要がある。 ・ 緑を向いた住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅地周辺部に増える緑を活かす。建て替えの発生の際には、積極的に緑に向けた住宅の配置計画を考える。 ・ 敷地替え・建物替えの誘導 <ul style="list-style-type: none"> ・ 建て替えや住み替えのニーズが発生した際、管理継続街路を主とした、インフラが整った公道へ接道する敷地や建物へ誘導する。 ・ 都市部の開発とのリンクやミチゲーション <ul style="list-style-type: none"> ・ 緑化や緑地保全資金の一つとして、都市部における開発に対し、緑化整備費用を負担させる（開発とのリンクやミチゲーション）ことも考えられる。

図表 4-3 計画的縮退化のシナリオ概要

第5章 ケーススタディ手法の体系化

本研究では、東京大都市圏の縁辺部（50-70km 圏）における住宅系市街地を対象に、都市圏スケール、都市スケール、地区・街区スケールまでの調査、分析、ケーススタディを行うことによって、「都市縮退時代の都市デザイン手法」の探求を行った。

研究の中で見いだされた手法を「用語集」の形であらためて整理し、本研究のまとめとしたい。

都市圏スケールの実態に関連する用語

（1）エリア B

首都圏近郊整備地帯に位置し、2005 年の段階で DID となっていない市街地を指す。当初線引きで「市街化調整区域」に指定されたエリア B と、「市街化区域」に指定されたエリア B' にさらに分割される。3 割以上の空地が含まれる市街地が多く点在し、今後の人口減少社会の到来（首都圏では 2007 年時点で人口は増加している）において、都市縮退の何らかの対応を考えなくてはならない地域である。

（2）限界都市

エリア B の外側（すなわち近郊整備地帯の外側）、首都圏 70km 圏の内側に広がる市街地である。2007 年段階で人口増加が見込めそうにない市街地であり、早急に都市縮退の対応を考えなくてはならない地域である。なお、限界都市の外側のエリアにおける市街地の課題は、首都圏の課題ではなく、地方都市や中山間地の課題として理解することが適当である。

（3）予定外都市・想定外都市

当初線引きで市街化調整区域に指定されたものの、その後に市街化され DID となったエリア（予定外都市）と、近郊整備地帯に指定されなかったが、その後に市街化され DID となったエリア（想定外都市）である。

都市スケールの実態に関連する用語

（4）エリア B の都市構造

エリア B は広い面積を占め、鉄道駅の 2km 圏域に含まれない市街地も多く存在する。丘陵と平地が入り交じった複雑な地形であり、古くからの農村集落に混じって地形に沿うように市街地が開発され、そこに空地が発生している。既成市街地と連坦しないエリアであり、1 本の主要道路からクラスター状に市街地が発生している。既成市街地の形態と連続性がなく、地形を最大の規定要因として、それぞれの方向性を持った形態で計画されている。

(5) エリア B の空地の残存パターン

エリア B の空地は既存市街地の中に発生する従来型の空地とは異なった緑地・農地の中に存在する空地である。具体的にはそのパターンは、小規模の空地が点的に市街地に存在する「スポット (点) 型」、それらが群として点在する「ポーラス (多孔) 型」、中規模の空地が存在する「アイランド (島) 型」、それらが群となっている「アーキペラゴ (群島) 型」、広範囲に空地が広がる市街地を「プラトウ (台地) 型」に分けられる。

(6) エリア B の植生の配置形態

エリア B の緑地は、①従来からの地域固有の植生群と、②新規に開発された市街地、③農村集落に起因する緑の多い住宅地、④空地や放棄農地に発生する雑草群落地がモザイクのように組み合わせられて構成されている。

地区・街区スケールの実態に関する用語

(7) エリア B の時間軸上の多様性 (時間軸モデル)

表象から判断されるエリア B の市街地の縮退状況は一様ではなく、属人的要素によりその段階は異なる。一方で、計画的な介入を行わないと、縮退市街地はそれぞれが単線的な縮退をたどる。対症療法的なその場限りの介入をするのではなく、時間軸モデル上の個々の市街地の固有の位置を見極め、都市デザインの戦略を考えておく必要がある。

(8) エリア B の空間の多様性

微地形が作り出す空間は多様であり、傾斜、植生、道路基盤、方向性、農道との関係を読み取りながら都市をデザインする必要がある。また、住宅団地の開発計画に起因する、敷地規模、駐車可能台数、道路幅員、道路構造等、道路の所有状況も重要な計画条件である。

地区・街区スケールの都市デザインに関する用語

(9) 維持市街地と計画的縮退市街地

都市デザインの基本的な方向性のオルタナティブである。「維持市街地」は人口減少が始まったばかりで、コミュニティにはまだ空地を管理する力が残っているような市街地で、縮退への弱い誘導と、住環境の維持を両立する方向性、「計画的縮退市街地」は、コミュニティには空地や公共空間を管理する力が残っていないような市街地で、住環境の悪化をできるだけ抑えつつ、計画的な誘導のもとに縮退させる方向性である。

(10) 5つの方針

都市デザインの基本的な方針である。

- ① 景観とアーバンデザイン: 幹線道路に向かって開いていた市街地の景観構造を、緑地の整備等を通じて緑地に向けて開き、微地形を強調するデザインを行う。
- ② 自然再生: 空地进行を地域植生に適合させながら緑化する。フットパス等も含めて、生態学的に有効な、連続性(つながり)をもった緑地を再生する。
- ③ インフラストラクチャーのコンパクト化: 市街地内の道路を「計画的緑化」「管理継続」「計画的縮退」「放棄縮退」に位置づけ、インフラストラクチャーをコンパクト化する。
- ④ 公的財源なき都市縮退: 公的な財源を出来るだけ投入せず、維持するところはコモンとしての管理を前提とする。
- ⑤ 土地流動化のための枠組み導入: 不在地権者の土地の所有放棄、利用放棄を誘導する制度を導入する。