

国土交通政策研究 第106号

オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査研究

2012年8月

国土交通省 国土交通政策研究所

研究調整官 山田 直也
研究官 阪井 暖子

オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査研究

目 次

■本研究の要旨と調査概要	1
第1章 はじめに	5
1. 背景・目的と調査対象	9
2. 空地に関する既往文献の調査手法等の把握	13
3. 調査の方法と調査フロー	17
第2章 空地に関するマクロ動向の把握	19
1. 我が国における空地に関する概況の整理	23
1-1 空地に関する基礎指標の把握	
1-2 空地に関する国民等の意向	
2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握	30
2-1 数値地図を用いた空地率等の把握	
2-2 空地の動態に関する詳細検討	
3. 三大都市圏を対象とした自治体アンケート	103
3-1 アンケートの目的・方法	
3-2 アンケートの結果	
4. 空地に関するマクロ動向のまとめ	114
第3章 三大都市圏政策区域における地区レベルの空地の実態把握	117
1. ミクロ調査の流れ	121
2. 調査対象地区の選定	122
2-1 選定の流れ	
2-2 選定結果	
3. 調査対象地区における調査結果	129
3-1-1 A地区	129
3-1-2 B地区	155
3-1-3 C地区	183
3-1-4 D地区	210
3-1-5 E地区	236
3-1-6 F地区	263
3-1-7 G地区	278
3-1-8 H地区	293
3-1-9 I地区	308
3-1-10 J地区	323
3-2 地区レベルの空地の発生・消滅のまとめ	338
4. 地区アンケートの結果(5地区の総括)	349
4-1 アンケートの目的・方法	349
4-2 地区住民アンケートの結果	351
4-3 土地所有者アンケートの結果	373
5. 地区レベルの空地の実態のまとめ	393

第4章 空地の利活用に関する事例調査	399
1. 事例調査の対象・手法	...403
1-1 事例抽出の視点	
1-2 事例調査の手法	
1-3 調査対象事例の整理	
2. 空地の利活用に関する事例調査のまとめ	...416
2-1 空地の利活用事例	
2-2 空地政策の事例	
3. 事例調査詳細	...427
3-1 米国調査	4 2 7
3-2 欧州調査	4 6 2
3-3 国内調査	4 8 6
第5章 オープンスペースの利活用方策についての検討	497
1. 調査研究の結果	...501
1-1 空地の発生消滅の実態	
1-2 空地の利点と弊害の整理	
1-3 空地の利活用の方向性	
1-4 空地の利活用を促進する施策検討の視点と方向性	
1-5 空地の利活用における問題	
2. 考察と課題	...517
2-1 実態調査の結果からの示唆	
2-2 空地問題の出口からみた空地分類	
2-3 土地空間利用に関するデータの制約	
3. 今後の調査検討における留意事項	...519
3-1 三大都市圏と地方都市における出口戦略・施策ツールの相違	
3-2 空地の実態を把握するための調査分析手法の改善・改良（空地の経年変化や実態を把握するための手法の整備）	
3-3 多様な視点からの検討の必要性	
4. 今後の展開方向について	...520
4-1 今後の展開における課題	
4-2 今後の展開における試み	
■参考資料編	参1
1. 図表番号リスト	...参1
2. 実態調査に係る資料	...参16
2-1 自治体アンケート	
2-2 住民アンケート	
2-3 土地所有者アンケート	
2-4 地区ヒアリングの記録	
3. 調査アドバイザー資料	...参32
4-1 横張真氏	
4-2 雨宮護氏	
4-3 岡部明子氏	

【 要 旨 】

人口減少とともに、今後空地の増加が予想されている。空地の増加とともに地域に対する影響が生じることが危惧されているが、その対処方策は未だ不透明な状況である。こうした中、本調査は空地の発生消滅や空地の所在による利害得失の実態がどのようになっているかを把握するとともに、空地を建築的利用が前提の過渡的土地ではなく、空地であることに新たな価値を見出し、利活用していく方策について検討を試みるものである。

なお、本調査において空地とは未利用地、駐車場、農地を除く菜園、資材置場等としており、調査対象の範囲は三大都市圏政策区域¹内の市街化区域を対象とする。

第1章では、背景と目的を整理し、既往文献により、空地についての調査手法を把握するとともに、調査の内容とその手法を設定する。

第2章では、都市圏、都市といったマクロレベルでの空地の発生概要について整理している。数値地図 5000 等のデータを活用し、三大都市圏の空地の分布状況と、都市圏中心からの距離、土地利用特性及び人口世帯数増減との関係を分析する。さらに、都市圏レベルのデータでは経年分析ができないため、横浜市を対象として空地率及びその増減と、鉄道駅からの距離、地形、市街地の開発時期及び人口・世帯数増減との関係を、都市計画基礎調査等のデータを用いて分析する。

また、対象地域の市町村の都市計画担当者に対して、空地の所在や動向、問題等についてアンケート調査を行い、担当者がどのように感じているかを把握する。

第3章では、中心市街地、計画住宅地、既成市街地の3タイプから10地区を選定し、1990年（平成2年）、2000年（平成12年）、2010年（平成22年）の住宅地図を用いて3時点間での空地の発生と消滅の実態を把握する。さらに、詳細調査5地区においては、現時点で空地となっている区画全てについて現況調査を実施し、その管理状態を把握する。また、登記簿謄本を用いて現時点で空地となっている土地の所有状況の変化を把握し、空地となっていることとの関係について分析する。

また、地域住民と空地の土地所有者に対する意識調査を実施し、空地が存在することによる利害得失を把握する。

第4章では、空地にこれまでの建築的利用だけではない新たな価値を見いだしている事例、新たな形態による利活用事例、空地に係る制度・施策の事例について、国内外の事例を広く調査した結果を示す。こうした事例を、空地の属性、何を新しい価値として見ているのかといった空地の利活用方法を考えていく時の視点、施策や事業を展開するにあたってのスタンス等の視点から整理して、事例カルテとして紹介する。

第5章では、調査の結果を考察するとともに、今後の検討課題や施策の方向性を示す。

¹三大都市圏政策区域首都圏：首都圏整備法における既成市街地と近郊整備地帯、近畿圏：近畿圏整備法における既成都市区域と近郊整備区域、中部圏：中部圏開発整備法における都市整備区域

「オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査」調査概要

■はじめに（調査の目的と対象）【報告書第1章】

調査背景：長期的な人口減少、社会経済の停滞による空地の発生と今後の増加可能性、空地による景観阻害・犯罪不安等→空地の実態やその存在による問題点・利点を実証的に把握されていない。

調査目的：空地の新たな価値、利活用の可能性についての調査・検討
 ⇒空地の発生消滅の実態等を踏まえ、コンパクトで持続可能な都市構造への転換、豊かな質の高い都市生活の実現に寄与するオープンスペース施策を検討。

調査対象：三大都市圏政策区域（近郊整備地帯等）の市街化区域。空地…未利用地、駐車場、農地を除く菜園、資材置き場等を対象。

■空地の発生・消滅の実態把握

空地に関するマクロ動向の把握【報告書第2章】

- 調査方法：三大都市圏政策区域の市街化区域を対象に数値地図等で空地分布状況を把握するとともに、横浜市で空地動態を表象する指標の可能性について検討。また、自治体アンケートにより、空地の発生状況や利活用の取組事例等を把握。
- 調査結果：三大都市圏では空地率と距離圏や土地利用との関係の有無を、横浜市では空地率の増減と人口・世帯数の増減及び開発時期との関係の有無を確認。

1. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握【報告書第2章2.】

- 三大都市圏の空地の分布：首都圏では、臨海部を除き、都市圏中心から離れるほど空地率が増加。どの都市圏も商業地の空地率が高く、首都圏と中部圏では工業地の空地率がやや低い。
- 横浜市の空地増減の分析：市全体の空地率は減少だが、減少と増加の地区が混在。人口・世帯数が増加すると空地が減少、人口や世帯数が減少すると空地の減少が緩和。古い開発地で空地が増加。
- データ上の課題：都市圏レベルの広域的な空地の動向を把握できるデータが存在しない。

2. 三大都市圏を対象とした自治体アンケート【報告書第2章3.】

- 空地の発生状況：約58%の自治体が、空地等の発生が「ある」と回答。発生場所は、郊外住宅地（約48%）、中心市街地・駅前（約39%）の順に多い。
- 空地の賦存量の把握：約半数の自治体が都市計画基礎調査で把握しているが、約4割は把握していない。

地区レベルの空地の実態把握【報告書第3章】

- 調査方法：上記分析や自治体アンケートを基に10地区を抽出。住宅地図や登記簿を用いて空地の発生と消滅の実態を把握。うち5地区で地域住民と土地所有者のアンケート・ヒアリングを実施。
- 調査結果：地図を用いた比較検討および土地所有状況からは、市街地属性毎に異なる特徴を持つ空地の発生および消滅の状況、また空地の発生メカニズムを明らかにした。アンケート・ヒアリングからは将来の土地活用意向について地域住民と土地所有者で傾向が異なることなどを明らかにした。

1. 10地区における実態調査結果【報告書第3章3.】

10地区において、住宅地図・登記簿・現地調査等により空地の変遷や実態を把握した。以下のような傾向が見られた。

中心市街地 A地区、C地区、I地区	計画住宅地 B地区、F地区、J地区	既成市街地（住工混在地、密集市街地等） D地区、E地区、G地区、H地区
一定の駐車場需要があることから、空地の種別として駐車場が多い。いずれの地区も、景気の停滞と低リスク運用等を背景に増加傾向にある。売買を伴う空地化が多い。	開発当初から存在する空地が宅地化するが、年を追うにつれ宅地化が鈍り、空地が長期化。宅地→空地の変化も同時に発生。一方で、居住者が隣地の空地を利活用するケースが散見される。	密集市街地では、敷地規模が小さく、路地裏等の活用が難しい土地が宅地から空地となる敷地が散在。住工混在地では、小中規模の工場が撤退し、駐車場等に転換するものが一部見られる。空地化の要因としては、相続との関係が深い。

2. 地域住民・土地所有者アンケート【報告書第3章4.】

- 地域住民：空地が比較的多いと考えられる地区でも、空地が多いと捉える人は約3割程度。空地であることの問題は「雑草の繁茂など環境の悪化」「ごみの不法投棄」など管理上の問題が上位。
- 土地所有者：空地の約4割は既に貸しており、約4割は今後売却または貸す意向があり、今後も自己利用する意向は2割程度。空地の所有メリットの上位は、賃料収入、柔軟活用であり、デメリットは税金発生である。回答者の半数が不在地主であり、さらにその半数が今後も当該自治体に居住意向がない。
- 今後の活用方向性の比較：住民は災害用地や地域公園など、地域の共有財産として利用する意向が強い。所有者は、駐車場としての利活用が上位であり、住民が期待する用途への意向は低い。

■空地の利活用に関する事例の整理【報告書第4章】

- 調査方法：空地の利活用について参考となる国内外の取組事例について、文献調査とともに関係者等にヒアリング及び現地調査を実施した。
- 調査結果：国内調査及び海外調査により、「空地の利活用」及び「空地政策」に関する多くの有益な知見が得られた。

1. 空地の利活用

- 新たな価値・視点：空地、オープンスペースに対する新たな価値や視点
 - ・新たなオープンスペース創出による地域再生・歴史的背景の尊重・プレイスメイキング
 - ・持続可能性を実現するための都市のメタポリズムの中での空地・QoLを高めるオープンスペース
- 新たな利用形態：空地の多面的機能を幅広く捉えた新たな価値に基づく利用形態
 - ・都市居住のアメニティ向上・農的活動・コミュニティの育成・災害対策

2. 空地政策

- 利活用法：空地利活用施策の展開に有効な手法・スタンス
 - ・迅速な事業実施/実験的方法・空地の暫定的な公的利用・オープンスペースのネットワーク化
 - ・広域計画的視点を持った空地施策の展開・詳細なデータ分析の政策的利用
- 制度・社会システム：空地の利活用を促進するために効果的な制度・社会システムの構築
 - ・インセンティブ税制・規制税制・適切な管理の為の受益者負担制度・空地利用促進の助成金
 - ・管理規制・暫定利用協定・土地再生中間組織・駐車場再配置の誘導・行政権限付与
- PR・キャンペーン：プレイヤーの空地利活用のモチベーションを高める広報・啓発活動
 - ・社会実験等暫定整備による効果の見える化・仮想プロジェクトによる効果の検証と情報発信
 - ・空地関連情報の一元的発信・疲弊した市街地の再生に特化した行政計画の策定
- 人材・組織：空地・空き家解消・活用のコーディネーター・政策提言・実行主体
 - ・空家活用マッチング組織・政策提言組織・まちづくり（開発・運営）組織
 - ・土地再生中間組織・土地収用権を持つNPO等

■オープンスペースの利活用方策についての検討【報告書第5章】

1. 調査研究の結果【報告書第5章1.】

○空地であることの弊害

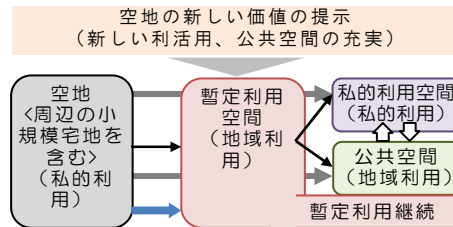
- ・維持管理の問題、賑わい・活力・地域価値の低下、特定の空地の増加、社会的利益の逸失

○空地であることの利点

- ・通風・採光の確保と地域コミュニティ創成・再生の場、災害時の被害軽減や避難場所

○利活用の方向性

- ・空地の見方を変える（新しい価値の提示）
- ・手軽に使う（空地長期化→暫定利用、隣地利用）
<(Lighter, Quicker, Cheaper)>
- ・集約して使う（小規模空地の分散→集約化による利活用）
- ・地域で使う（個人利用→地域利用<コミュニティ、たまり場、活動の場>）



○利活用促進施策の視点と方向性

- | | |
|---|--|
| <p>マクロ (都市)</p> <p>視点:都市空間の空地役割、都市の更新、地域特性</p> <p>施策:都市空間計画による集約と縮退コントロール</p> | <p>ミクロ (地域)</p> <p>視点:地域価値・QoL、新たな価値、取組主体</p> <p>施策:集約化、暫定利用、地域利用、新たな利活用</p> |
|---|--|

[スタンス・アプローチ]促進ツールや制度の用意（規制、誘導、公的関与、促進(主体育成等)、地域特特別施策、プロセスプランニング等

2. 考察と課題／留意点／今後の施策方向【報告書第5章2～4.】

■考察と課題

- 実態調査の結果からの示唆
 - ・空地の利活用促進政策の検討に資する資料の蓄積/空地と限界団地等との関係/空地長期化による社会的利益の逸失/空地の発生と郊外スプロール化の関係
- 空地問題の出口からみた空地分類（都市基盤、生活基盤の整備状況との関係）
- 土地空間利用に関するデータの制約

■留意点

- 三大都市圏と地方都市における出口戦略・施策ツールの相違/空地の実態を把握するための調査分析手法の改善・改良（空地の経年変化や実態を把握するための手法の整備)/多様な視点からの検討の必要性

■今後の施策方向

- 今後の展開における課題…分散発生・細分化、所有者要因（空地としておくことに対する問題意識の低さ）
- 今後の展開における試み…動的平衡状態の分解の試み、空地のアウトブレイクを捕まえる試み、新しい価値を發揮させるための土地空間デザインの検討、空地の暫定利用と動的土地空間利用の制度・手法の検討

【 Abstract 】

Vacant land lots are expected to increase with a continuous decline of the population. While it is feared that this increase of vacant land might have some adverse impacts in the areas, it has not been made clear how we can mitigate these impacts, or how we can prevent them from realizing.

Against this background, this research tries to grasp how a vacant land lot comes to exist and cease to exist, clarifies the advantages and the disadvantages of the presence of the vacant land. It also discusses what the new uses of the vacant land are, based on a perspective that sheds a new light on the value of vacant land, rather than on a traditional perspective that considers a vacant land as waiting some construction activity.

In this research, the term “vacant land” is used to include not only a parcel of land that is not currently used, but also a parking lot, a vegetable garden other than the farmland, and a material depot. This research focuses on the urbanization promotion areas in three metropolitan areas, namely Shutoken, Kinkiken and Chubuken.

Chapter 1 : Background, objective, outline and research methodology

Chapter 2 : A “macro-level” analysis of the generation of the vacant land

The generation of the vacant land is analyzed at a “macro-level”, such as a metropolitan area and a city. With the data of the Digital Map provided by the Geographical Survey Institute, the relation between the distribution of the vacant land and the distance from the center of an urban area, the land use properties, and the change of the number of the households are analyzed.

Furthermore, the City of Yokohama is taken as an example to study the relation between the change of the vacant land rate and the distance from a railroad station, the topography, the timing of the development, the change of the population, and the change of the number of the households, based on the data of the “Basic survey for city planning”.

In addition, a survey is made on the officials in charge of city planning in three metropolitan areas in order to grasp how they find the location of vacant land, the change of the amount of vacant land, and the problems caused by vacant land.

Chapter 3: A “micro-level” analysis on the generation and extinction of vacant land and on the advantages and disadvantages of the existence of vacant land

10 districts are selected from areas of three distinct types (central city areas, planned residential areas, and built-up areas) in order to study the generation and extinction of the vacant land, starting from 1990. The house maps of 1990, 2000 and 2010 are compared to accomplish this study. The condition of the all vacant parcels are checked on site.

Also, the change of the ownership of a land that is currently vacant is made clear based on land-registry information, and the relation between the ownership change and the current land use (being vacant) is analyzed.

In addition, surveys are made on the inhabitants of the areas and the landowners of the vacant land, in order to grasp how they find the advantages and disadvantages of the existence of the vacant land.

Chapter 4: Case studies of the new uses of the vacant land

A variety of cases that relate to vacant land are introduced both from abroad and in Japan. These include a new use of vacant land other than a construction use, and a new system or measure concerning the use of vacant land.

These cases are classified into categories from the viewpoints such as the attribute of the vacant land, the type of the new value on which the use of vacant land is based, and the stance in considering how to utilize vacant land.

Chapter 5: Conclusion

Main findings of this research are summarized with some suggestion on the future policies on vacant land along with the issues that need further investigations in the future.

第 1 章

はじめに

■調査背景・目的等

調査背景：長期的な人口・世帯の減少、社会経済の停滞による空地の発生と今後の増加可能性、空地による景観阻害・犯罪不安等→空地の実態やその存在による問題点・利点の実証的に把握されていない



調査目的：空地の新たな価値、利活用の可能性についての調査・検討
⇒空地の発生消滅の実態等を踏まえ、コンパクトで持続可能な都市構造への転換、豊かな質の高い都市生活の実現に寄与するオープンスペース施策を検討



調査対象：三大都市圏政策区域（近郊整備地帯等）の市街化区域
空地…未利用地、駐車場、農地を除く菜園、資材置き場等を対象

■空地に関する既往文献の調査手法等の把握

○方法

- ・空地に関する既往調査について、学術論文、専門誌、研究機関の報告書等を対象にその概況を把握した。大きく「1. 空地のマクロ動向の把握の手法」「2. 地区レベルの分析手法」の2つの視点から整理する。
- ・「1. 空地のマクロ動向の把握の手法」は、都市レベル、あるいはそれ以上等、地区レベルを超える範囲において空地の賦存状況、分布状況を把握している既往調査について、その手法を整理する。
- ・「2. 地区レベルの分析手法」は、地区レベルの調査を行っている既往調査について、その手法を整理する。また、地区選定の手法にも着目して整理を行う。



○1. 空地のマクロ動向の把握の手法

- ・マクロを対象とした論文で、最も大きい範囲でも都市レベル（自治体全域）の調査のみであった。
- ・京都市において建物配置図をデジタル処理し、「空隙」に相当する部分を画像処理により抽出したものと、京都市の都心部の職住共存地区のうち10の街区について住宅地図、航空写真を用い、GISを利用して、空地分布図等を作成した調査がみられた。

○2. 地区レベルの分析手法

(1) 地区選定の手法

- ・地区レベルの調査における地区選定の考え方には、「①根拠を示していないもの」「②選定基準及び手順を示した上で、地区を選定しているもの」「③選定理由を示すが、選定手順が不明瞭であるもの」の3つの考え方がみられた。

(2) 地区レベルの分析内容

- ・地区レベルの分析手法としては、住宅地図を用いて空地分布の経年変化を見ているものが多い。また、活用意向の把握として、空地所有者又は管理者等へのヒアリング、あるいはアンケート調査を行っているものが多い。さらに権利関係の変遷について、登記簿に基づいて整理しているものがある。地区レベルの分析を行っている調査は数多くあるが、代表的なものは次のとおりである。
- ・樋口・仲条（2001）は、長岡市中心市街地において、住宅地図による現状把握、20年間三時点の経年変化、定量分析を行っている。
- ・田村・石川（2006）は、八戸市中心市街地を対象に、20年間三時点（1985年、1995年、2005年）の駐車場発生状況を把握し、さらに登記簿に基づいて、空地所有者へのアンケートを行っている。
- ・千葉・谷間・越田（2009）は、釧路市中心市街地を対象として、国土地理院空中写真及び現地踏査により現状を把握した上で、登記簿により駐車場所有者を把握、土地の所有形態や土地利用に関する意向等を把握している。

第1章 はじめに

1. 背景・目的と調査対象

1) 背景と目的

土地利用基本調査によると、宅地の空地は1998年（平成10年）では124,512haであったが2003年（平成15年）には130,687haと増加している。国土交通省が2010年（平成22年1月）に実施した「土地問題に関する国民の意識調査」においても、「空き家・空き地や閉鎖された店舗が目立つこと」が大都市圏、地方圏ともに土地問題の第1位として選択されている。2008年（平成20年）度に土地・水資源局が全国の市区町村を対象として行ったアンケート調査によると外部不経済をもたらす土地利用が約7割の市区町村で発生していると回答しており、空地や空家等の管理についての問題が全国的なものとして顕在化してきているといえる。さらに同アンケート結果では、全国の市区町村において、外部不経済をもたらす土地利用の発生状況として、「管理水準が低下した空き地」が最も多く、特に問題が大きいと認識していることが指摘されている。さらに、空地の発生による懸念される問題として「景観上の問題」や「犯罪発生を誘発すること」などが多くあげられている。しかし、空地が実際にどれだけ、どのように発生しているのか、またその発生によってどのような影響がでているのかについて、実証的に把握した調査は少なかった。

今後、人口減少はさらに進み、それに伴い宅地需要が鈍化してくることが想定され、さらなる空地の増加が予想される。新たな建築需要も期待はできないため、空地が空地のまま残っていくことになる。このような中、特に大都市圏郊外において空地を活用した菜園など新たな利活用の動きも出てきている。さらに低炭素社会化への動きの中、耕作放棄地を太陽光発電や風力発電など再生エネルギーの基地として利活用している例も出てきている。また、2011年（平成23年）3月11日の東日本大震災では、被災者への仮設住宅や避難住宅の供給において建設場所の確保に手間取り、不自由な避難所生活が長期化したという問題があったが、自治体等が事前に空地の実態について具体的に把握していればこのような問題が軽減されたのではないかとの指摘もあり、減災等の観点からも空地の有効性に着目する動きもある。

このようなことを背景として、本調査においては、空地の発生・消滅の実態について把握をするとともに、空地があることによる利点や弊害について具体的に把握し、その実態を踏まえながら、高齢化社会への対応や低炭素社会の形成、コンパクトで持続可能な都市構造への転換、豊かな質の高い都市生活の実現に寄与するオープンスペースとしての空地の新たな価値や利活用の可能性について検討を行った。なお、対象地域はある程度データ基盤が整っていると考えられる三大都市圏とした。

2) 調査の対象

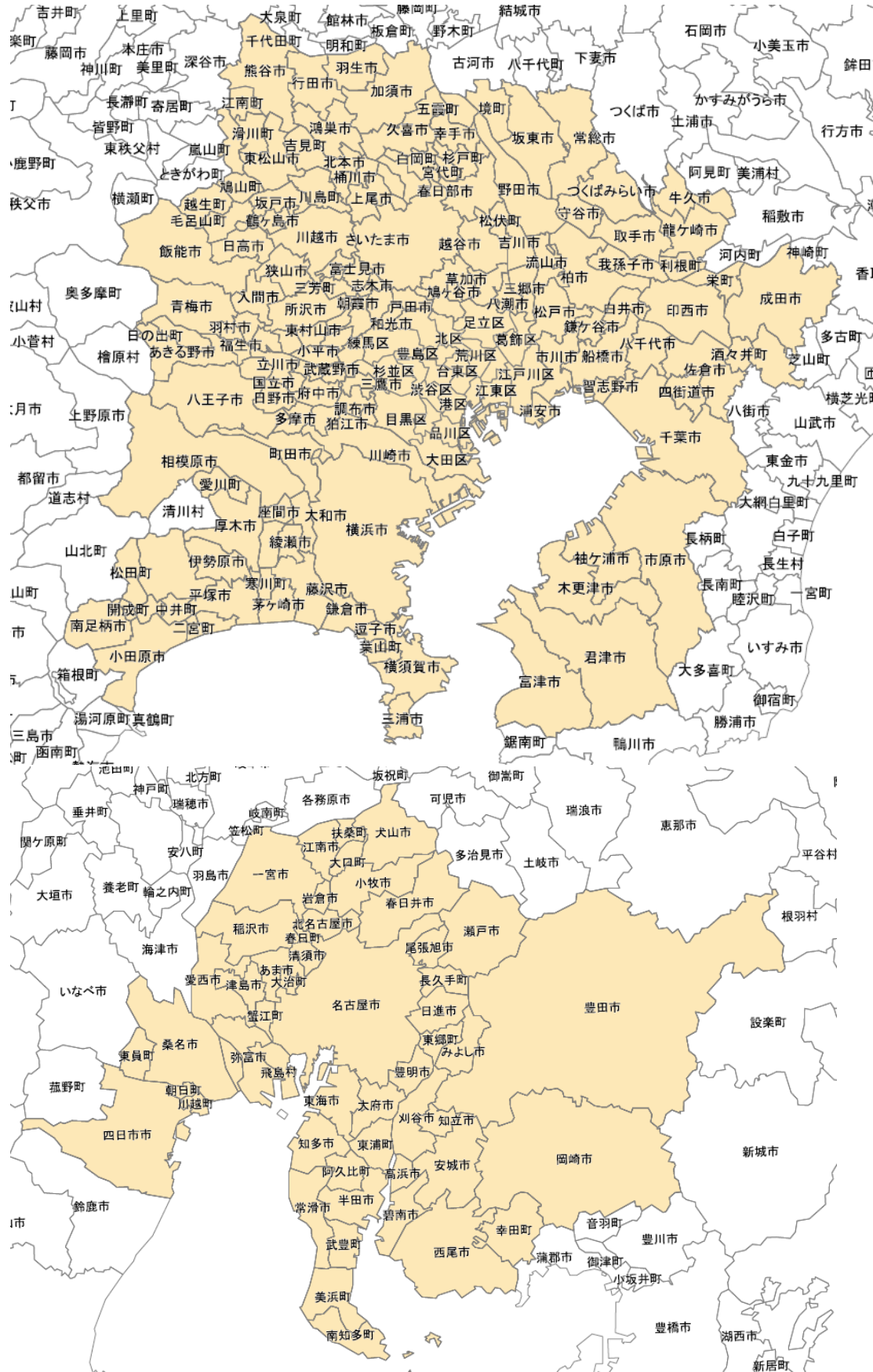
本調査は、三大都市圏政策区域の市街化区域内において、主に空地を対象に調査を実施した。三大都市圏政策区域及び空地は以下のように定義した。

○三大都市圏政策区域…
首都圏：首都圏整備法における既成市街地と近郊整備地帯
近畿圏：近畿圏整備法における既成都市区域と近郊整備区域
中部圏：中部圏開発整備法における都市整備区域
○空地…未利用地、駐車場、農地を除く菜園、資材置き場等

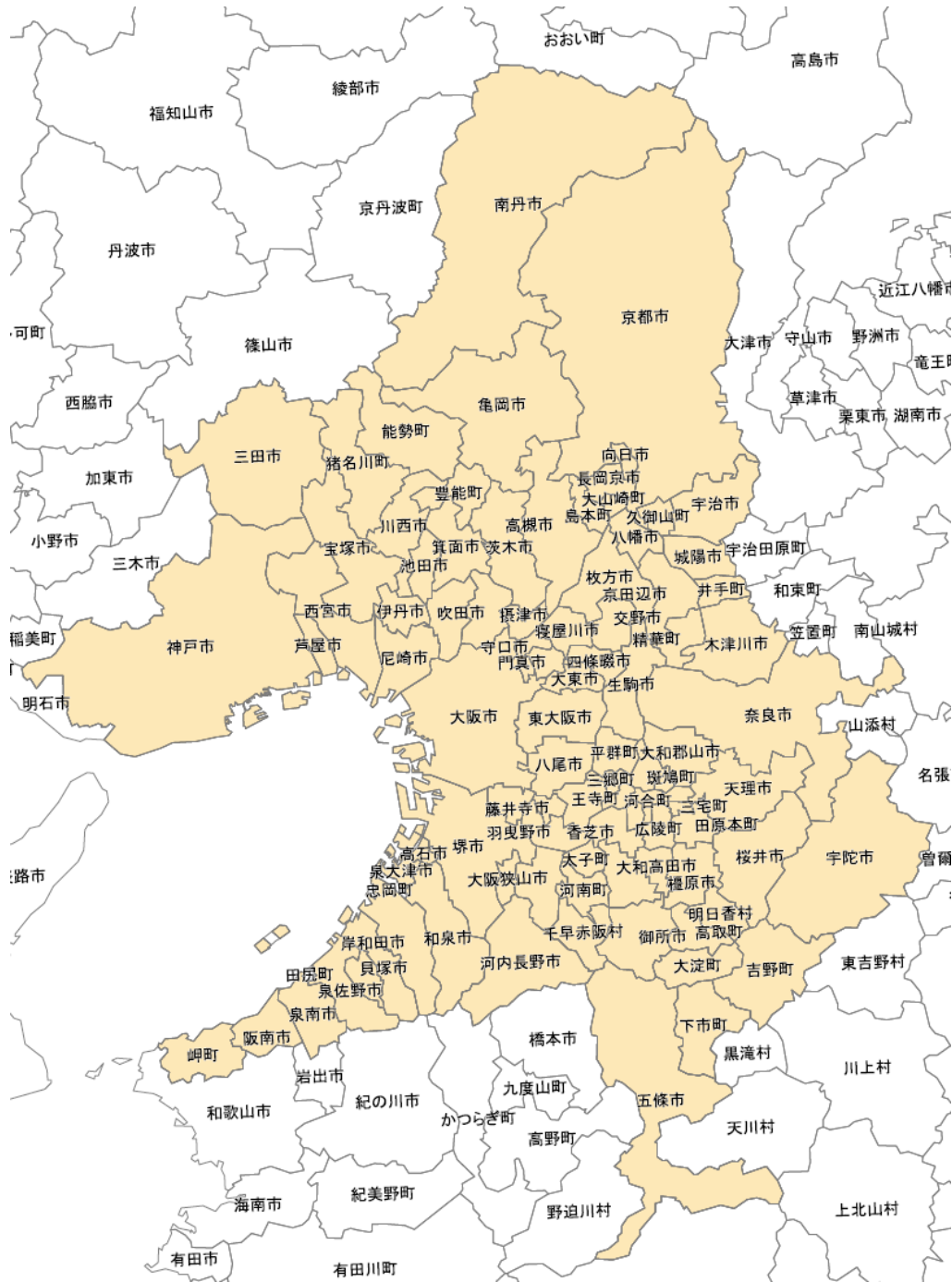
図表 1-2-1 三大都市圏政策区域の自治体の一覧（※平成 23 年 10 月 1 日現在）

圏域・都府県	自治体名	
首都圏 （64自治体）	茨城県 <10自治体>	龍ヶ崎市、常総市、取手市、牛久市、守谷市、坂東市、つくばみらい市、五霞町、境町、利根町
	埼玉県 <50自治体>	さいたま市、川越市、熊谷市、川口市、行田市、所沢市、飯能市、加須市、東松山市、春日部市、狭山市、羽生市、鴻巣市、上尾市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、入間市、鳩ヶ谷市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、日高市、吉川市、ふじみ野市、伊奈町、三芳町、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、川島町、吉見町、鳩山町、宮代町、白岡町、杉戸町、松伏町
	千葉県 <25自治体>	千葉市、市川市、船橋市、木更津市、松戸市、野田市、成田市、佐倉市、習志野市、柏市、市原市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、君津市、富津市、浦安市、四街道市、袖ヶ浦市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、栄町
	東京都 <51自治体>	千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、杉並区、豊島区、北区、荒川区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区、八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、青梅市、府中市、昭島市、調布市、町田市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、国分寺市、国立市、福生市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、多摩市、稲城市、羽村市、あきる野市、西東京市、瑞穂町、日の出町
神奈川県 <28自治体>	横浜市、川崎市、相模原市、横須賀市、平塚市、鎌倉市、藤沢市、小田原市、茅ヶ崎市、逗子市、三浦市、秦野市、厚木市、大和市、伊勢原市、海老名市、座間市、南足柄市、綾瀬市、葉山町、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、大井町、松田町、開成町、愛川町	
中部圏 （53自治体）	愛知県 <46自治体>	名古屋市、岡崎市、一宮市、瀬戸市、半田市、春日井市、津島市、碧南市、刈谷市、豊田市、安城市、西尾市、犬山市、常滑市、江南市、小牧市、稲沢市、東海市、大府市、知多市、知立市、尾張旭市、高浜市、岩倉市、豊明市、日進市、愛西市、清須市、北名古屋、弥富市、みよし市、あま市、東郷町、長久手町、豊山町、大口町、扶桑町、大治町、蟹江町、飛島村、阿久比町、東浦町、南知多町、美浜町、武豊町、幸田町
	三重県 <7自治体>	四日市市、桑名市、いなべ市、木曽岬町、東員町、朝日町、川越町
近畿圏 （94自治体）	京都府 <14自治体>	京都市、宇治市、亀岡市、城陽市、向日市、長岡京市、八幡市、京田辺市、南丹市、木津川市、大山崎町、久御山町、井手町、精華町
	大阪府 <43自治体>	大阪市、堺市、岸和田市、豊中市、池田市、吹田市、泉大津市、高槻市、貝塚市、守口市、枚方市、茨木市、八尾市、泉佐野市、富田林市、寝屋川市、河内長野市、松原市、大東市、和泉市、箕面市、柏原市、羽曳野市、門真市、摂津市、高石市、藤井寺市、東大阪市、泉南市、四條畷市、交野市、大阪狭山市、阪南市、島本町、豊能町、能勢町、忠岡町、熊取町、田尻町、岬町、太子町、河南町、千早赤阪村
	兵庫県 <9自治体>	神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町
奈良県 <28自治体>	奈良市、大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、五條市、御所市、生駒市、香芝市、葛城市、宇陀市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、川西町、三宅町、田原本町、高取町、明日香村、上牧町、王寺町、広陵町、河合町、吉野町、大淀町、下市町	

図表 1-2-2 三大都市圏政策区域の自治体位置図(※2011年(平成23年)10月1日現在)



第1章 はじめに
1. 背景・目的と調査対象



2. 空地に関する既往文献の調査手法等の把握

本調査を進めるための手法等を検討するために、空地の実態に関する文献を把握し整理した。その結果を下記に示す。

1) 把握の対象と整理の方法

空地に関する既往調査について、学術論文、専門誌、研究機関の報告書等を対象にその概況を把握した。都市あるいはそれより広域レベルを対象とした文献と地区レベルを対象とした文献が見られたことから、以下では、空地に関する既往研究について、大きく「空地のマクロ動向の把握の手法」「地区レベルの分析手法」の2つの視点から整理する。

「空地のマクロ動向の把握の手法」は、都市レベル、あるいはそれ以上等、地区レベルを超える範囲において空地の賦存状況、分布状況を把握している既往調査について、その手法を整理する。

「地区レベルの分析手法」は、地区レベルの調査を行っている既往調査について、その手法を整理する。また、地区選定の手法にも着目して整理を行う。

2) 空地のマクロ動向の把握の手法

ここでは、地区レベルを超える範囲において空地の賦存状況を把握している既往調査を整理した。ただし、最も大きい範囲での把握でも都市レベル（自治体全域）の調査のみであった。

小原・及川・鷺崎（2005）【57】¹は、京都市において建物配置図をデジタル処理し、「空隙」に相当する部分を画像処理により抽出している。ここで言う「空隙」とは、ある大きさを持った物体が掃過することのできる領域と定義し、ネットとグロスの両方で集計している。この処理により京都市内においては、寺社の多い地域と、公共空間や農地の多い地域で「空隙」が多く、伝統的町並みを持つ地域で「空隙」が少なくなっているという結果を導いている。

木村・門内（2006）【56】は、京都市の都心部の職住共存地区のうち、10の街区について1971年（昭和46年）～2005年（平成17年）の住宅地図、航空写真を用い、GISを利用して、空地分布図等を作成している。作成した図をもとに、街区ごとの「建築総面積」「建物周囲長」「空地の割合」「コンパクト性（周長と面積の比）」「フラクタル次元（空地分布の複雑さ）」「クラスター数（空地のまとまり）」を算出している。これらの分析により、建築全体面積はほぼ変わっていないが、マンションが通りからセットバックして建てられることによって生じた空地や駐車場が増加しているとしている。また、都心の街区からは「複雑さ」と「秩序」が失われているとしている。

¹ 【】内の数字は、参考資料に示す既往文献一覧表の資料番号に対応している。

3) 地区レベルの分析手法

(1) 地区選定の手法

まず、地区レベルの調査における地区選定の考え方を分析した。

①根拠を示していないもの

大半の論文においては、中心市街地又は郊外住宅地において空地が発生している問題を「研究の背景」において指摘し、「中心市街地（郊外住宅地）の事例として〇〇市〇〇地区を選定した」と、地区選定の根拠を明示していないものが多かった。

②選定基準及び手順を示した上で、地区を選定しているもの

地区レベルの調査において、調査する地区の選定の際複数の地区から何らかのデータに基づいて選定している既往調査については、以下のとおりである。

中西・鈴木・中井（2004）【16】は、人口増減率と、開発時期から選定している。

具体的には、まず首都圏1都3県（東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県）について過去15年間の人口増減率から人口推移を把握し、増加率の変化から「継続的増加」「減少から増加」「上げ止まり」「増加から減少」「継続的減少」の5地域に分類している。

この分類から、「分類ごとの市町村数にばらつきが見られ、また宅地開発の一覧が存在することなどから、神奈川県を対象」とし、「70年代に行われた多くの大規模開発では、人口減少期に入りこれから多くの空き家・空地発生が予想される一方で、つい最近まで人口増加傾向であったことから、対策はまだこれからであると考えられる」ことから、「今後人口減少に転じることが予想される「上げ止まり」地域に着目」の上で、「具体例として伊勢原市、秦野市の住宅団地」の15地区を取り上げている。

青木・多治見（2005）【17】は、戸建住宅地を対象とした上で、開発時期によって選定している。

具体的には、まず「平成5年度大阪府住宅・宅地開発動向一覧表」に掲載の、大阪市域以外で開発された開発面積10ha以上の住宅地のうち、ほぼ一戸建て住宅によって形成されている地域を計画的に一戸建て住宅地として、町丁目別の分析を行っている。

そのうち、「住宅系率80%以上」又は「商業系率20%未満かつ工業率20%未満かつ運輸流通率20%未満」の地区を抽出し、さらに住宅地図にて一戸建て住宅地でないものを除いている。これにより、大阪府下より10地区を選定している。

③選定理由を示すが、選定手順が不明瞭であるもの

「中心市街地」「郊外住宅地」などといった市街地属性や、当該市街地の特

性を挙げた上で、対象地区として選んでいるもの。

例) 地形と発生状況の関係を調査する研究では、「地形の種類が豊富である〇〇地区を選定した」など

図表 1-2-3 選定理由を示すが、選定手順が不明瞭である調査

調査対象地	選定理由	資料番号
長岡市	「中心市街地」であること。ただし、1970年から1995年の人口増加率とDID面積増加率について、「人口10万人以上の地方都市の中では平均的な都市」という記述がある	【1】
長野市	「中心市街地」であり、かつ冬季五輪大会による市街地環境の変化があったこと、中活法の変更に伴う認可を早期に受けるなどの積極的な取組があること	【6】
八戸市	「中心市街地」かつ「駐車場の中でも存在量大きい、八戸市中心市街地における「月極駐車場」	【8】
京都市	「基本計画において「歩いて楽しいまちをつくる」ことを掲げた」	【11】
神戸市 高倉台団地	「市域に多くの住宅団地が開発されている」神戸市のうち、「1970年前後に開発され、高齢化が進み、空地や空き家が発生してきている初期開発団地」	【18】
岐阜県 可児市・多治見市	開発完了（入居開始）後20年以上経過した1ha以上の規模を有する住宅団地	【20】
柏市 中央・南部の住宅地	「台地、低地、斜面地、人工改変地と様々な宅地が存在しており、空地の発生・残存パターンと地形の関係性を検討するのに適している」	【22】
宇部市	「地方都市中心市街地」かつ「スプロールが急激に進み、それに伴う駐車場の急速な増加が深刻な問題となっている」	【9】
北九州市	「中心市街地の活性化や魅力ある地方都市にふさわしい拠点づくりをはじめとする土地利用の実現への取組、さらに低・未利用地の有効活用においては政策の大きな課題となっている」	【25】

その他、「既往研究があること」などを理由として上げているものもある。

図表 1-2-4 既往調査があることを理由としている調査

調査対象地	選定理由	資料番号
宇部市	「中心市街地」かつ「駐車場整備地区内駐車場実態調査」「利用者意識のアンケート調査」等の既往調査があったこと	【9】
横浜市 栄区 栄 湘南 桂台	「郊外住宅地」既往調査が豊富であり、経年的変化の把握が可能であるため	【19】

(2) 地区レベルの分析内容

地区レベルの分析手法としては、住宅地図を用いて空地分布の経年変化を見ているものが多い。また、活用意向の把握のために、空地所有者又は管理者等へのヒアリング、あるいはアンケート調査を行っているものが多い。さらに権利関係の変遷について、登記簿に基づいて整理しているものがある。

地区レベルの分析を行っている調査は数多くあるが、以下に代表的なものを整理する。

樋口・仲条（2001）【1】は、長岡市中心市街地において、住宅地図による現状把握、20年間三時点の経年変化、定量分析を行っている。結論としては、専用・併用住宅及び共同住宅から駐車場への転用、店舗・事務所から駐車場への転用は、その逆の転用（駐車場→建築）よりも多いという結果が出ている。登記簿調査からは、100㎡～150㎡の敷地面積が最も置く、200㎡未満の敷地が46%を占めるという結果が出ている。

田村・石川（2006）【8】は、八戸市中心市街地を対象に、20年間三時点（1985年、1995年、2005年）の駐車場発生状況を把握し、さらに登記簿に基づいて、空地所有者へのアンケートを行っている。結果としては、1985～2005年の間に、店舗・事務所から駐車場に変化した敷地の割合が敷地数ベースで26%であり、最も多くなっている。所有者の意向としては、「駐車場のまま確保する」という回答が最も多く、将来の活用意向としては、「月極駐車場以上の収入の見込があったら」「駐車場周辺が開発されて状況が変化したら」という回答が多くなっている。

千葉・谷間・越田（2009）【10】は、釧路市中心市街地を対象として、国土地理院空中写真及び現地踏査により現状を把握した上で、登記簿により駐車場所有者を把握、土地の所有形態や土地利用に関する意向等を把握している。結果としては、1987年から2007年の間に、約3万㎡の駐車場が増加している。地権者は概ね今後の用途として駐車場を変更する予定はなく、その他の用途としての土地活用の意識も低い。また、地区全体の駐車場量としても適量であると認識していた。

大貝・江本（2006）【12】は、豊橋市の中心部を対象とし、ヒアリング調査等により問題を抽出した上で、固定資産台帳及び土地・建物所有者へのアンケート調査を行い、所有形態、土地利用に関する意向等を把握している。結果としては、積極的な土地利用が進まない要因として、高度利用に伴うリスク、税・法制度、所有者の高齢化、後継者問題が一部にあることが明らかになった。

3. 調査の方法と調査フロー

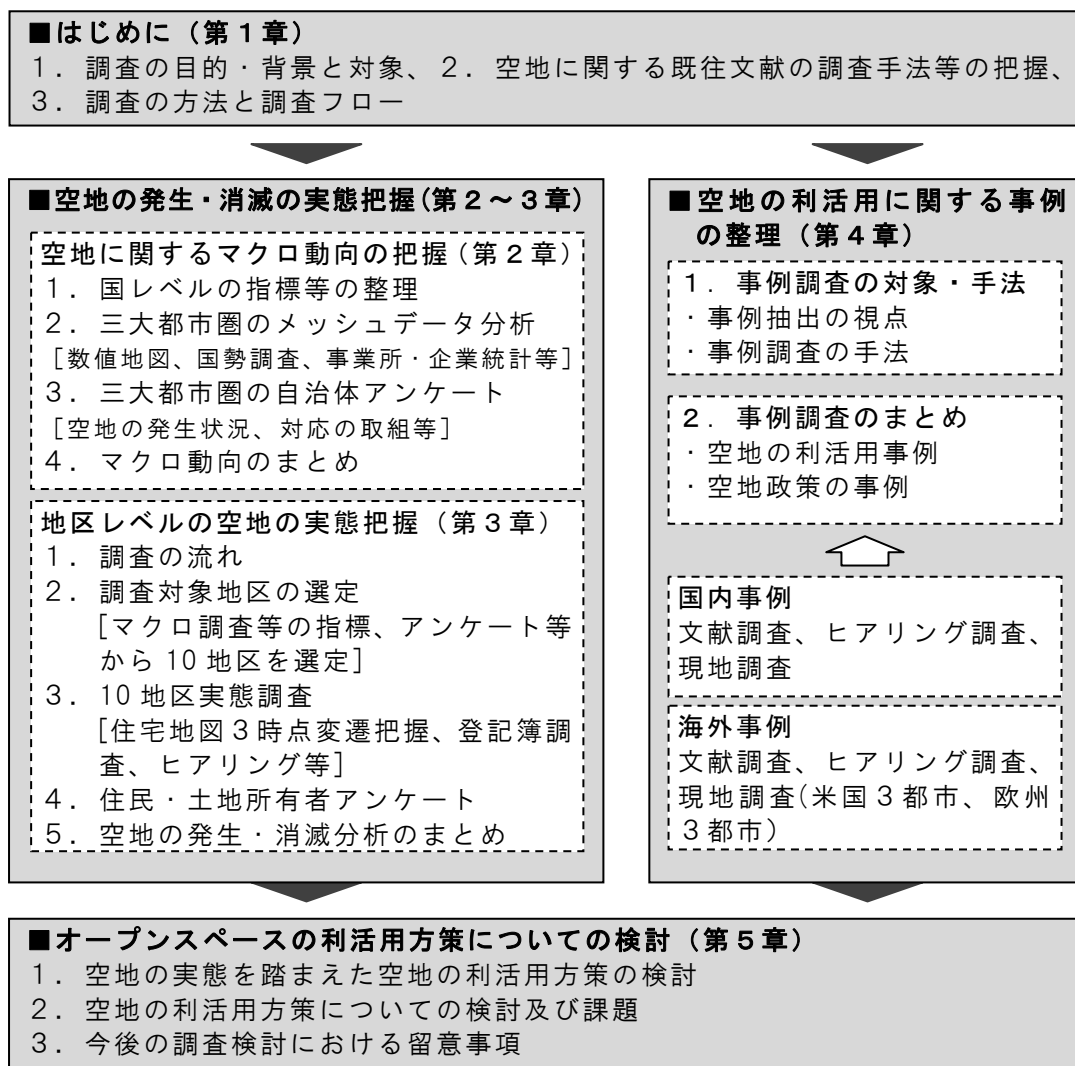
既往調査における調査手法を参考に、本調査研究は下図のような流れと方法で進めることとした。

第2章及び第3章では、空地の発生と消滅の実態の把握を行う。第2章では、国レベル、三大都市圏、自治体等のマクロレベルの空地の実態について、それぞれ統計データ、メッシュデータ、自治体アンケート等から把握を行う。第3章では、三大都市圏から10地区（詳細5地区、概況5地区）を選定し、住宅地図による空地の経年変化、現地踏査、地区アンケート（地区住民、空地所有者）、ヒアリング等により、実態を把握する。

第4章では、国内外の空地利活用の事例を文献調査により把握するとともに、国内、アメリカ、欧州を対象とした現地調査やヒアリングを実施する。

第5章では、これらを受けて、オープンスペースの利活用方策について、知見の取りまとめや今後のあり方等の検討を行う。

図表 1-3-1 調査方法との流れ



第 2 章

空地に関するマクロ動向の把握

1. 我が国における空地に関する概況の整理
2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握
3. 三大都市圏を対象とした自治体アンケート
4. 空地に関するマクロ動向のまとめ

空地に関するマクロ動向の把握【報告書第2章】

■本章の概要

- 調査の方法：統計データや既往文献から我が国の空地の概況を整理した上で、GIS データを用いて、三大都市圏政策区域の空地の分布状況を把握するとともに、横浜市で空地の増減とその他の指標の関係性について確認。また、自治体アンケートにより、空地の発生状況等を把握。
- 結果の概要：我が国全体では、近年空地が増加から減少に転化。三大都市圏の分析では、空地率と都市圏中心からの距離圏や土地利用と関係性を、横浜市では、空地率の減少地区と増加地区が混在する状況や、空地率の増減と人口・世帯数の増減及び開発時期との関係性を確認。自治体アンケートでは、空地の発生が「ある」と答えた自治体は6割弱。空地の発生場所は、市街地周辺部などの郊外住宅地、中心市街地・駅前が多かった。

■ 1. 我が国における空地に関する概況の整理【報告書第2章1.】

- ・土地基本調査によれば、全国の空地面積は1998～2003年で増加だったが2003～2008年に減少に転化。
- ・国民の意識調査では、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」が土地に関する最大の問題。

■ 2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握【報告書第2章2.】

1) 数値地図を用いた空地率等の把握

○方法

- ・三大都市圏政策区域の市街化区域を対象に、数値地図 5000 等を用いて1 km メッシュでネット空地率を算定し、都市圏中心からの距離圏、土地利用、人口・世帯数増減との関係を把握。

○結果

- ・首都圏の空地率が若干高い。
- ・首都圏では、臨海部を除き、都市圏中心から離れるほど空地率が増加。
- ・商業地の空地率が高く、首都圏と中部圏では工業地の空地率がやや低い。

2) 空地の動態に関する詳細把握

○方法

- ・横浜市の市街化区域を対象に、都市計画基礎調査を用いて1 km メッシュ等でネット空地率及びその増減を算定し、鉄道駅からの距離、地形、開発時期、人口・世帯数増減との関係を調べ、空地の増減を表象・代替し得る指標がないか検討。

○結果

- ・市全体の空地率は減少だが、減少と増加の地区が混在。
- ・人口・世帯数が増加すると空地が減少、人口や世帯数が減少すると、空地の減少が緩和。
- ・古い開発地で小規模な空地が分散的に発生。
- ・その他の指標では、注目すべき関係性は見出せず。

3) 空地のデータの課題

- ・三大都市圏全体で空地の賦存状況や経年的な変化を統一的に把握できるデータが存在しない。
- ・建物の滅失等に伴う空地と開発や事業に伴う空地を区別できない。

■ 3. 三大都市圏を対象とした自治体アンケート【報告書第2章3.】

1) アンケートの目的と方法

○目的

- ・空地の発生状況や問題地区の把握
- ・空地の利活用等の取組事例の把握
- ・空地の賦存状況の把握の有無

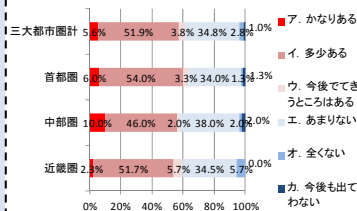
○実施概要

- ・対象：三大都市圏政策区域の全ての都府県と市町村
- ・方法：メールによる発送・回収。2011年9月末に実施
- ・回収率：92.5% (298自治体が回答)

2) アンケート結果

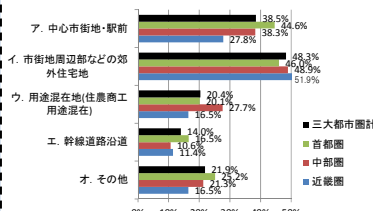
○空地の存続・増加の有無

- ・かなりある約6%、多少ある約52%



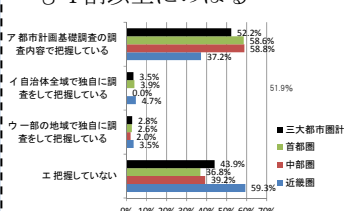
○空地が発生している場所

- ・郊外住宅地約48%、中心市街地約39%



○空地の賦存状況の把握

- ・約半数が都市計画基礎調査で把握。把握していない自治体も4割以上にのぼる



第2章 空地に関するマクロ動向の把握

1. 我が国における空地に関する概況の整理

1-1 空地に関する基礎指標の把握

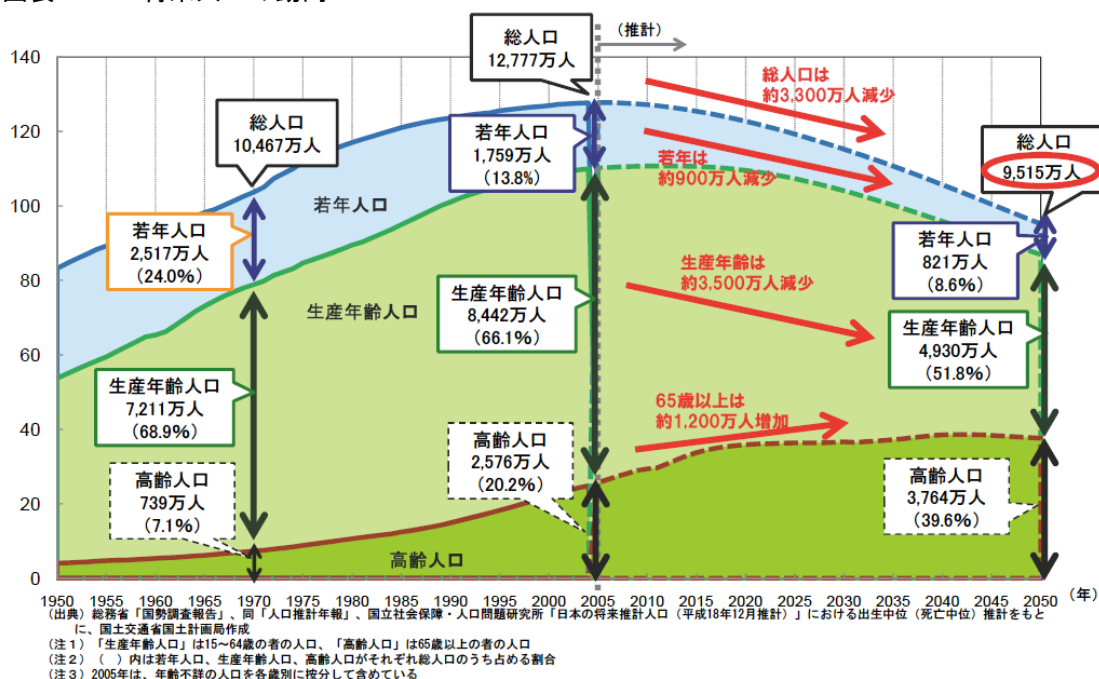
1) 人口・世帯

(1)総人口

我が国は、2005年（平成17年）に人口のピークを迎え、人口減少社会に突入した。2050年（平成62年）には総人口が9,515万人まで減少すると推計されている¹。また、高齢人口は2020年（平成32年）頃までに大幅に増加した後に、2050年（平成62年）頃まで横ばいで推移する見通しである。

今後は人口減少・少子高齢化を前提として、空地のあり方の検討を行う必要がある。

図表 2-1-1 将来人口の動向



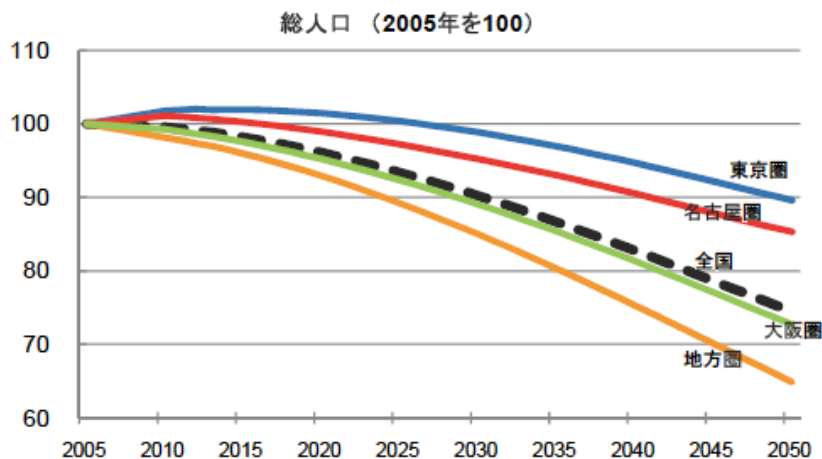
出典：国土交通省「国土の長期展望」中間とりまとめ（2011年（平成23年）2月）

¹ 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（2006年（平成18年）12月推計）」における出生中位（死亡中位）の推計による。（以下、この項同様）

(2)都市圏別の総人口

三大都市圏の総人口は、地方圏よりは減少の速度が遅いものの、長期的に減少する見通しである。三大都市圏の中では、大阪（近畿）圏が最も減少の割合が大きく、東京（首都）圏は最も減少の割合が小さい。

図表 2-1-2 都市圏別の総人口の動向

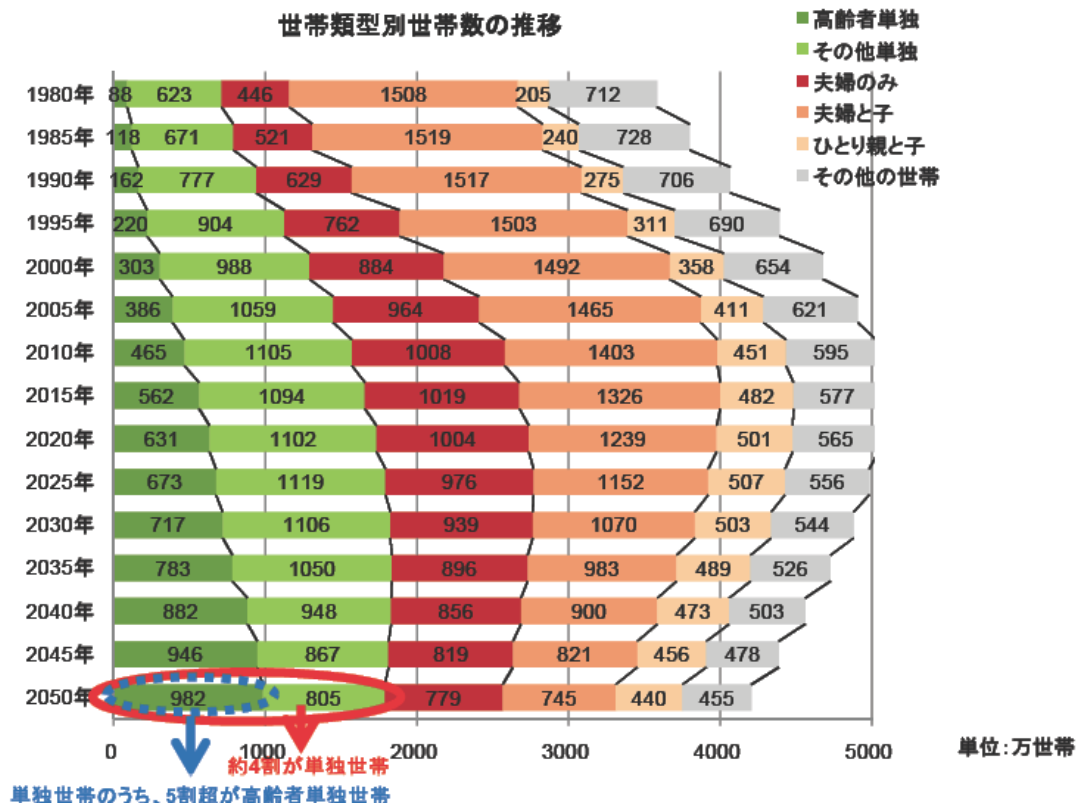


出典：国土交通省「国土の長期展望」中間とりまとめ（2011年（平成23年）2月）

(3)世帯の総数

世帯の総数は、当面は微増または横ばいであるものの、2030年（平成42年）以降は減少に転じる。また、高齢者単身世帯は一貫して増加し続ける見通しである。

図表 2-1-3 将来世帯数・世帯構成の動向



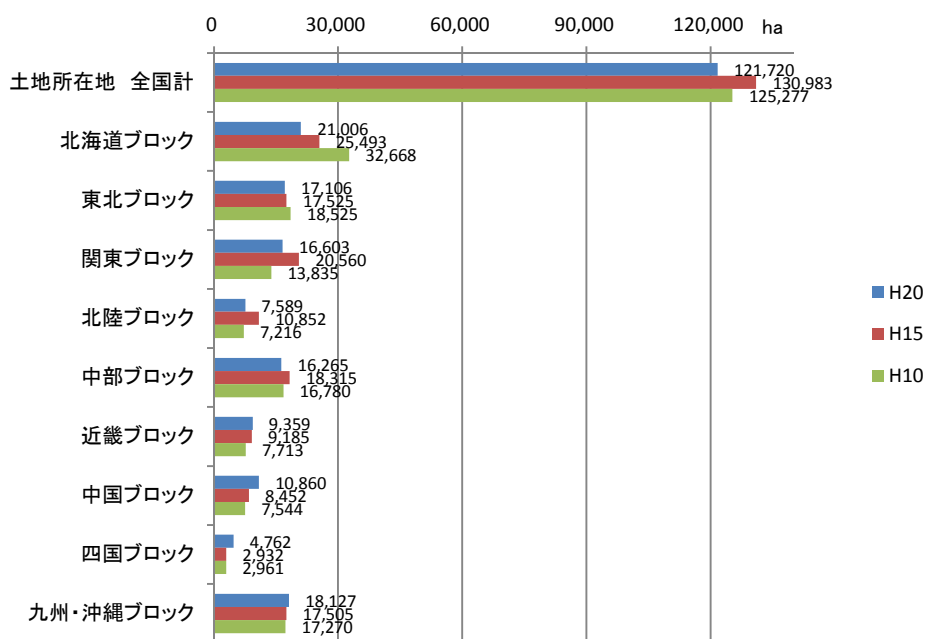
出典：国土交通省「国土の長期展望」中間とりまとめ2011年（平成23年2月）

2) 空地面積の推移

2010年(平成22年)12月20日に公表された2008年(平成20年)度土地基本調査の結果によると、全国で1998年(平成10年)に121,720haであった空き地が、2003年(平成15年)には130,983haといったん増加したが、2008年(平成20年)に125,277haと減少している。

ブロック別にみると、北海道、東北ブロックは15年間一貫して増加傾向にあるが、一方で、近畿、中国、九州・沖縄ブロックでは一貫して減少にある。その他のブロックは増減両方が存在している。

図表 2-1-4 空地面積の動向



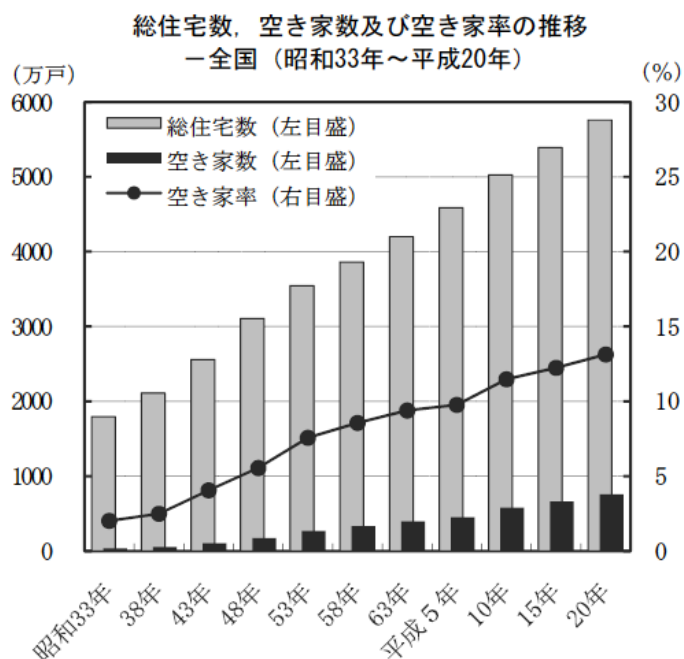
出典：平成20年度土地基本調査(2010年(平成22年)12月)より作成※

※平成20年土地基本調査の都道府県編の報告書非掲載表より各ブロックごとに再集計した。
「空地」は、利用現況のなかの「駐車場」「資材置場」「空き地」の合計である。

3) その他関連指標

我が国では、空地のみならず、空き家も増加している。住宅・土地統計調査によると、1958年（昭和33年）から現在に至るまで、一貫して空き家数及び空き家率が増加し続けている。空き家が空地となる前段階であると想定すると、看過できない指標である。

図表 2-1-5 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査 2008年（平成20年）

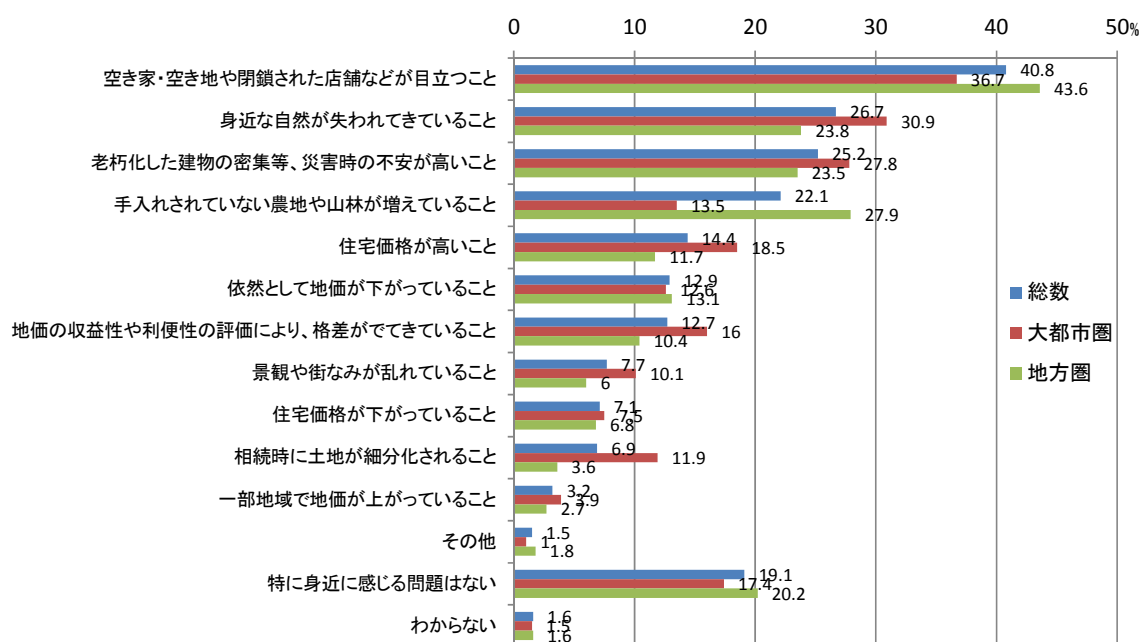
1-2 空地に関する国民等の意向

(1)空地に関する国民の意識

平成22年度に実施された「土地問題に関する国民の意識調査」では、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」が大都市圏・地方都市圏を問わず第一位となっている。一般国民の間でも、空地の増加に関する問題意識が高まっている。

また、大都市圏においては「老朽化した建物など密集し災害時の不安が高いこと」「住宅価格が高いこと」「相続時に土地が細分化されること」について、地方圏よりも問題意識が強い。

図表 2-1-6 土地問題に関する国民の意識調査



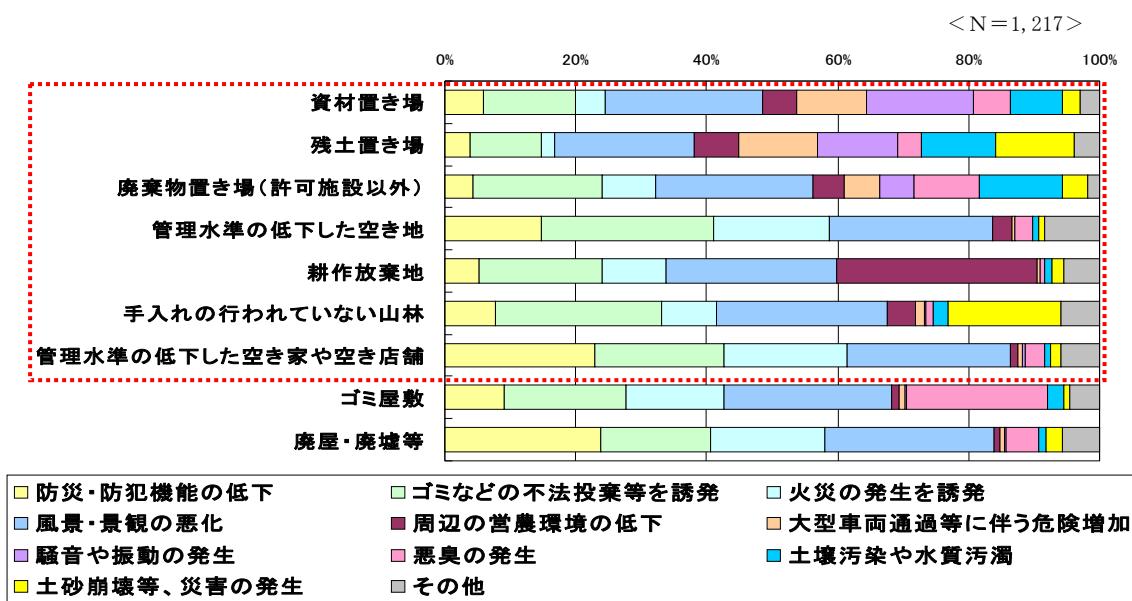
注：大都市圏は、東京都区部、札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市

出典：平成22年度土地問題に関する国民の意識調査

(2)空地に関する自治体の問題意識

国土交通省が地方自治体を対象に、平成20年度に実施したアンケート調査では、資材置き場、管理水準の低下した空き地、耕作放棄地等において、「風景・景観の悪化」、「ゴミなどの不法投棄を誘発」などの影響が出ていると回答された。また、「管理水準の低下した空き地」では、「防犯・防災機能の低下」も悪影響として挙げられている。

図表 2-1-7 迷惑土地利用の発生による周辺への影響の発生状況(問 5-2)



出典：国土交通省「土地利用の動向を踏まえた新たな地域社会の構築に資する土地利用施策のあり方に関する調査研究業務」（平成20年度）

2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

2-1 数値地図を用いた空地率等の把握

1) 目的と方法

(1)目的

ここでは、三大都市圏政策区域の市街化区域を対象に、既存の GIS データを用いて、空地の発生状況と地区特性との関係をマクロに把握した。

なおこの検討は、第3章で行う地区レベルでの空地の実態把握において、対象地区を選定する際の1つの判断材料とすることも目的として実施した。

(2)方法

マクロ動向の把握にあたっては、国勢調査で設定されている1kmメッシュ（1km×1kmの正方形）を基本的な単位とし、GISソフトを用いて土地利用の現況を集計したものと国勢調査の人口や世帯数増減のメッシュデータ等を相互比較し関係の有無を調べた。

なお、本調査は三大都市圏政策区域の市街化区域を対象としているため、1つのメッシュに占める市街化区域面積の割合が2割未満である場合は、当該メッシュを分析対象から除外した。

メッシュデータとして用意したものは、以下のとおりである。各メッシュデータの具体的な算定方法は、次頁以降で説明する。

- 市街化区域内ネット空地率
- 都市圏中心からの距離圏（10kmごと）
- 土地利用特性（7区分）
- 人口・世帯数増減（2000年（平成12年）と2005年（平成17年）の二時点間）

2) 空地の発生状況

(1)分析方法

ここでは、1 km メッシュを単位として市街化区域内のネット空地率を求め、それを都市圏ごとに図示するとともに、都市圏別・距離圏別に集計を行う。

メッシュデータの算定方法は、以下のとおりである。

①市街化区域内ネット空地率

○使用するデータ

空地率を算定するための GIS データは、対象とする三大都市圏政策区域をカバーできる広域的に整備された土地利用データである必要がある。

候補としては、国土地理院の「数値地図 5000(土地利用)<以下、数値地図 5000 と表記する>」と都道府県または市町村単位で整備されている「都市計画基礎調査」があり、それぞれ下表に示すような特徴がある。

これらを勘案した結果、都市計画基礎調査は GIS 化されていない県があるという決定的な欠点があること、また空地に関する定義やデータの精度が都府県により異なることなどから、データの年次はやや古いが、統一的な調査方法により、より広域的にデータが整備されている数値地図 5000 のデータを用いることにした。

なお、数値地図 5000 は東京都を対象としていないため、東京都のみ「土地利用現況調査²」の GIS データを用いた。ただし、後に (63 頁) 示すように、両データは空地の把握の精度に差があると思われるため、それらを混在させた後の合成データにはデータの特質を踏まえた上での留意を行う必要がある。

【使用データ】

- 首都圏：数値地図 5000 (2000 年)、東京都のみ土地利用現況調査 (2001 年)
- 中部圏：数値地図 5000 (2003 年)
- 近畿圏：数値地図 5000 (2001 年)

図表 2-2-1 数値地図 5000 と都市計画基礎調査の比較

	メリット	デメリット
数 値 地 図 5000 (土地利用)	・データの作成方法が同じ	・東京都内のデータなし ・最新データが古い(首都圏 2000 年、中部圏 2003 年、近畿圏 2001 年) ・「空地」が細区分されていない
都市計画基礎 調査	・土地利用区分が数値地図と比べてやや詳細 ・データが比較的新しい	・都府県によって土地利用区分やデータの精度が異なる ・GIS 化していない県がある

² 土地利用現況調査は、東京都が都市計画基礎調査の一環として概ね 5 年おきに実施している調査である。

また、東京都内以外にも、三大都市圏政策区域に属する市町村で数値地図 5000 のデータが整備されていない市町村があり、それらの市町村の市街化区域においては分析に必要な土地利用の基礎データが得られないため、今回の分析の対象から除外することにした。

○算定方法

空地の発生状況を調べるには、一定期間における空地の増減を把握することが望ましいが、数値地図 5000 には複数年のデータが存在していないため³、一時点におけるネット空地率を調べることにした。

ネット空地率の定義は以下の通りとし、市街化区域内の土地利用のポリゴンデータから GIS ソフトを用いて計算した。定義に示した土地利用区分が対象としている土地利用の具体的な内容は、次頁以降に示す。

【ネット空地率の定義】

- 東京都以外(数値地図 5000) : 空地 / (宅地 + 空地)
- 東京都(土地利用現況調査) : (屋外利用地・仮設建物 + 未利用地等) / (商業用地 + 住宅 + 工業用地 + 屋外利用地・仮設建物 + 未利用地等)

②都市圏中心からの距離圏

三大都市圏のそれぞれの中心を以下の場所に設定し、GIS 上で当該中心からの距離圏を同心円状に 10 km 単位で描いて、各メッシュの中心点が含まれる距離圏をそのメッシュの距離圏とした。

【都市圏中心】

- 首都圏 : 皇居
- 中部圏 : 愛知県庁
- 近畿圏 : 大阪市役所

本調査が対象とするメッシュは、首都圏が概ね 80 km 圏、中部圏が概ね 50 km 圏、近畿圏が概ね 60 km 圏の範囲に収まるという結果になった。

³ 数値地図 5000 が整備される以前の GIS データとして、細密数値情報 (10m メッシュ土地利用) があるが、データの作成方法が異なること、さらに古い年次との比較になること、都市圏レベルで利用するとデータがかなり重くなり操作性が悪くなることなどから、細密数値情報の空地との比較は行わなかった。また、調査実施中の 2011 年(平成 23 年)11 月 1 日に首都圏 (2005 年(平成 17 年)) と近畿圏 (2008 年(平成 20 年)) の最新版が刊行されたが、すでに分析が進んだ段階であったため使用していない。

図表 2-2-2 数値地図 5000 の土地利用区分表

コード	土地利用分類			定義
	大分類	中分類	小分類	
01	山林・農地等	山林・荒地等		樹林地、竹林、篠地、笹地、野草地（耕作放棄地を含む）、裸地、ゴルフ場等をいう。
02		農地	田	水稻、蓮、くわい等を栽培している水田（短期的な休耕田を含む）をいい、季節により畑作物を栽培するものを含む。
03			畑・その他の農地	普通畑、果樹園、桑園、茶園、その他の樹園、苗木畑、牧場、牧草地、採草放牧地、畜舎、温室等の畑及びその他の農地をいう。
04	造成地	造成中地		宅地造成、埋立等の目的で人工的に土地の改変が進行中の土地をいう。
05		<u>空地</u>		<u>人工的に土地の整理が行われ、現在はまだ利用されていない土地及び簡単な施設からなる屋外駐車場、ゴルフ練習場、テニスコート、資材置場等を含める。</u>
06	宅地	工業用地		製造工場、加工工場、修理工場等の用地をいい、工場に付属する倉庫、原料置場、生産物置場、厚生施設等を含める。
07		住宅地	一般低層住宅地	3階以下の住宅用建物からなり、1区画あたり100平方メートル以上の敷地により構成されている住宅地をいい、農家の場合は、屋敷林を含め1区画とする。
08			密集低層住宅地	3階以下の住宅用建物からなり、1区画あたり100平方メートル未満の敷地により構成されている住宅地をいう。
09		中高層住宅地	4階建以上の中高層住宅の敷地からなる住宅地をいう。	
10	商業・業務用地		小売店舗、スーパー、デパート、卸売、飲食店、映画館、劇場、旅館、ホテル等の商店、娯楽、宿泊等のサービス業を含む用地及び銀行、証券、保険、商社等の企業の事務所、新聞社、流通施設、その他これに類する用地をいう。	
11	公共公益施設用地	道路用地		有効幅員1m以上の道路、駅前広場等で工事中、用地買収済の道路用地も含む。
12		公園・緑地等		公園、動植物園、墓地、寺社の境内地、遊園地等の公共的性格を有する施設及び総合運動場、競技場、野球場等の運動競技を行うための施設用地をいう。
13		その他の公共公益施設用地		公共業務地区（国、地方自治体等の庁舎からなる地区）、教育文化施設（学校、研究所、図書館、美術館等からなる地区）、供給処理施設（浄水場、下水処理場、焼却場、変電所からなる施設地区）、社会福祉施設（病院、療養所、老人ホーム、保育所等からなる施設地区）、鉄道用地（鉄道、車両基地を含む）、バス発着センター、車庫、港湾施設用地、空港等の用地をいう。
14	河川・湖沼等			河川（河川敷、堤防を含む）、湖沼、溜池、養魚場、海浜地等をいう。
15	その他			防衛施設、米軍施設、基地跡地、演習場、皇室に関する施設及び居住地等をいう。
16	海			海面をいう。
17	対象地域外			

図表 2-2-3 東京都土地利用現況調査の土地利用区分表

公共用地	官 公 庁 施 設	官公署及び出先機関、警察署及び派出所、消防署、税務署、裁判所、大使館	
	教 育 文 化 施 設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、専修学校、各種専門学校、研修所、美術館、博物館、図書館、公会堂、寺社、教会、町内会館	
	厚 生 医 療 施 設	病院、診療所、保健所、託児所、高齢福祉施設、障害者福祉施設、児童福祉施設	
	供 給 処 理 施 設	上水道施設、電力供給施設（発電所、変電所）、都市ガス供給施設、卸売市場、ごみ焼却施設、廃棄物処理施設、下水道施設、と畜場、火葬場	
商業用地	事 務 所 新 建 築 物	事務所、営業店舗（銀行、証券会社等）、新聞社、放送局、NTT	
	専 用 商 業 施 設	デパート、スーパーマーケット、小売店舗、卸売店舗、ガソリンスタンド、飲食店、公衆浴場、サウナ	
	住 商 併 用 施 設	住居併用店舗・事務所（物販・飲食・美容理容等の店舗、税理・会計・建築などの事務所）、住居併用作業所付店舗（とうふ・菓子・パン等の自家用製造販売）	
	宿 泊 ・ 遊 興 施 設	ホテル、旅館、ユースホステル、バンケットを主とする会館、バー、キャバレー、ナイトクラブ、料亭、待合、ソープランド、モーテル、パチンコ店、麻雀屋、ビリヤード、ゲームセンター、カラオケボックス、ダンス教習所	
	ス ポ ー ツ ・ 興 行 施 設	（屋内又は観客席を有するもの）体育館、競技場、野球場、水泳場、スケート場、ボウリング場、競馬競輪場、劇場、演劇場、映画館	
住宅	独 立 住 宅	専用户建住宅、住宅を主とする塾・教室・医院等の併用建物	
	集 合 住 宅	公園・公社・公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舎	
工業用地	専 用 工 場	工場、作業所、自動車修理工場、洗濯作業を伴うクリーニング店（専用工場）	
	住 居 併 用 工 場	工場、作業所、自動車修理工場、洗濯作業を伴うクリーニング店（併用工場）	
	倉 庫 ・ 運 輸 関 係 施 設	自動車車庫、駐輪場、バスターミナル、トラックターミナル、倉庫、流通センター、配送所	
	農 林 漁 業 施 設	温室、サイロ、畜舎、その他の農林漁業施設	
	屋 外 利 用 地 、 仮 設 建 物	（屋外利用又は仮設利用）材料置場、屋外駐車場、屋外展示場、飯場	
	公 園 ・ 運 動 場 等	（屋外利用を主とするもの）公園緑地、運動場、野球場、遊園地、ゴルフ場、テニスコート、屋外プール、馬術練習場、フィールドアスレチック、墓地	
	未 利 用 地 等	宅地で建物を伴わないもの、建設中で用途不明のもの、区画整理中の宅地、取りこわし跡地、廃屋、埋め立て地	
	道 路	街路、歩行者道路、自転車道路、農道、林道、団地内道路	
	鉄 道 ・ 港 湾 等	鉄道、軌道、モノレール、空港、港湾	
農用地	農 地	田	水稻、い草、蓮などかんがい施設を有し湛水が必要とする作物を栽培する耕地
		畑	野菜、穀物、生花、苗木など草本性作物を栽培する耕地
		樹 園 他	果樹園、茶・桑など木本性作物を集団的に栽培する畑
	採 草 牧 草 地	牧場、牧草地など人手の入った草地	
	水 面 ・ 河 川 ・ 水 路	河川、運河、湖沼、海	
林 野	原 野	野草地など小かん木類の生息する自然のままの土地、荒地、裸地	
	森 林	樹林、竹林、はい松地、しの地、山地、竹木が集団的に生息する土地	
	そ の 他	自衛隊基地、在日米軍基地、火薬庫、採石場、ごみ捨て場など	

(2)検討結果

①都市圏別空地率

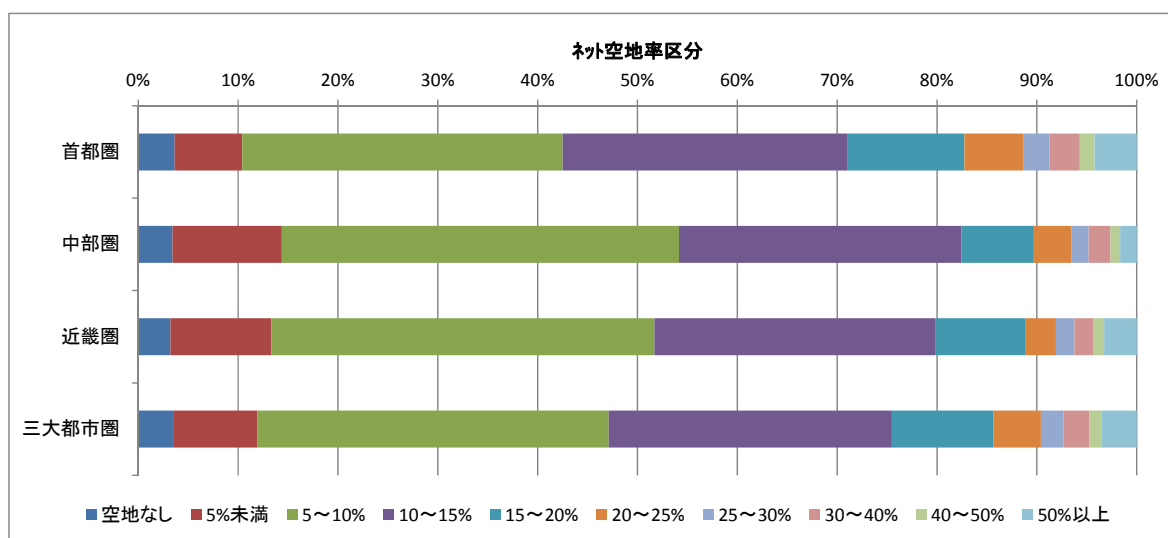
各都市圏のネット空地率を図示すると、次頁以降のようになった。

ネット空地率をその大きさを10区分し、都市圏別に各区分のメッシュ数とその構成比を示したのが下の図表である。これをみると、それぞれの都市圏で「5～10%」「10～15%」の比率が高く、特に中部圏では、15%以下の割合が多い。

都市圏全体で算定したネット空地率は、首都圏（13.3%）、近畿圏（11.6%）、中部圏（11.0%）の順となり、首都圏のネット空地率がやや高くなっている。

三大都市圏全体のネット空地率は、12.4%であった。

図表 2-2-4 都市圏別のネット空地率の状況（空地率の各区分のメッシュ数の割合）

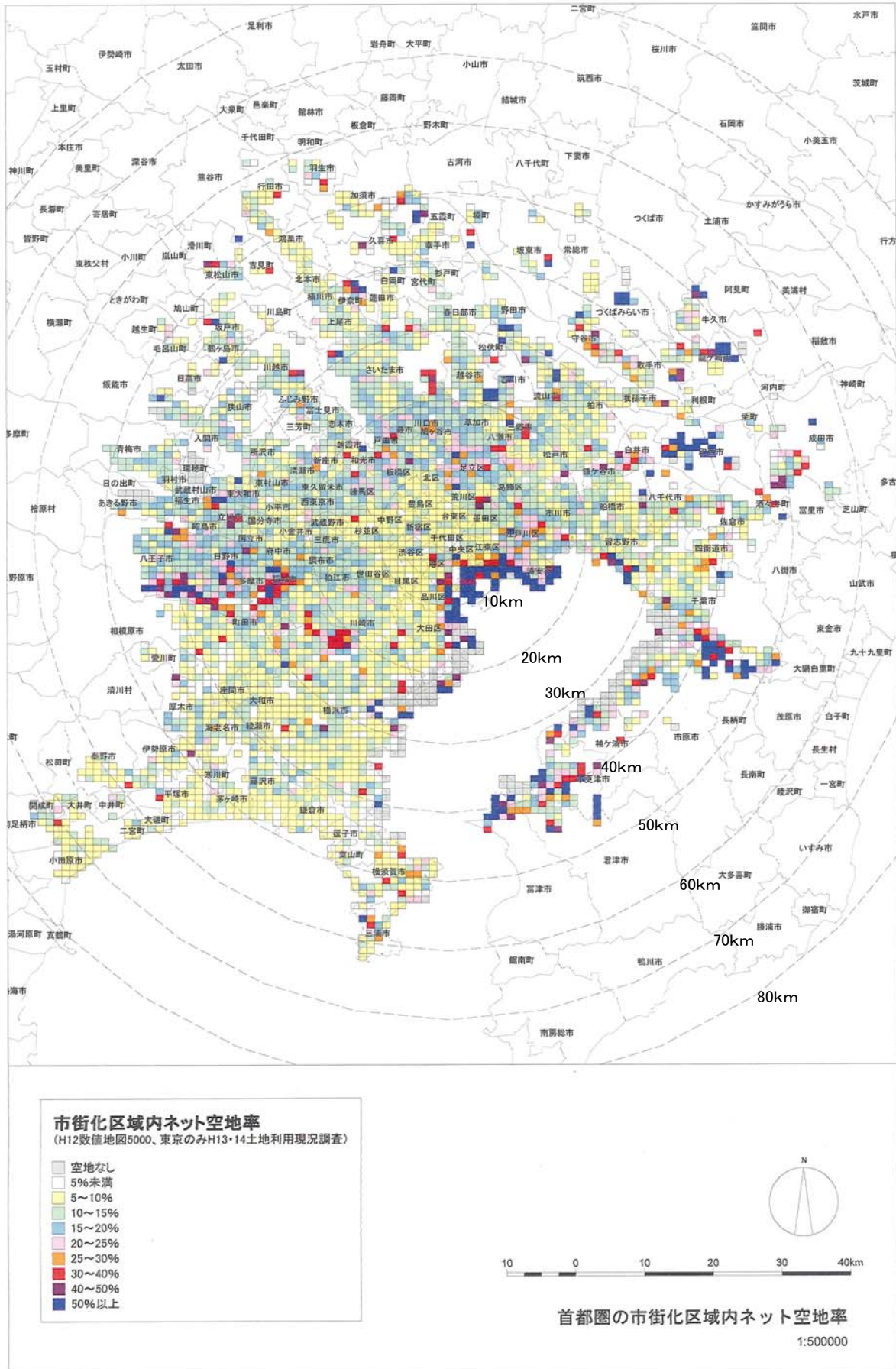


図表 2-2-5 三大都市圏のネット空地率の状況

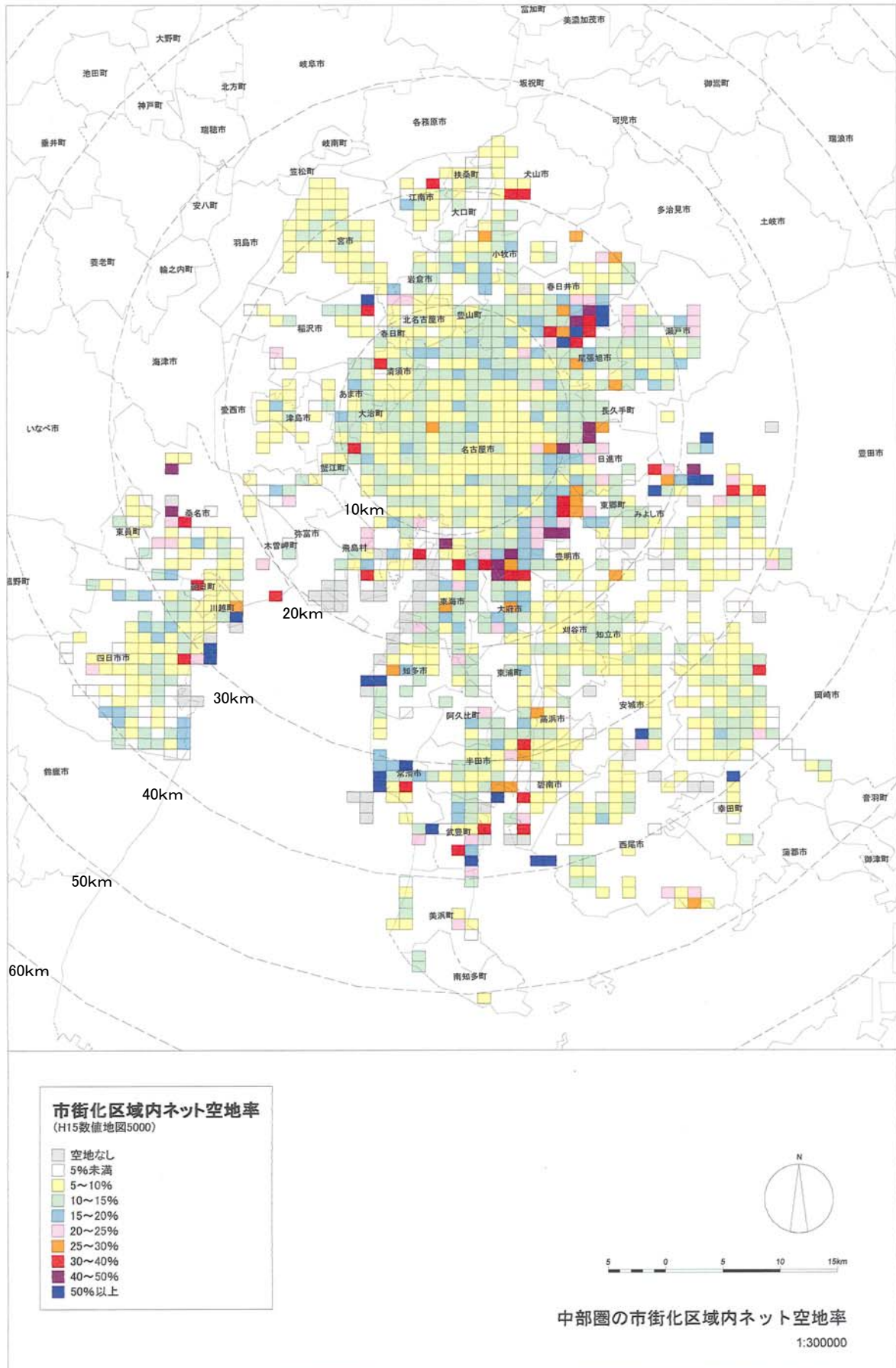
(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	都市圏全体 空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
首都圏	155	289	1365	1212	500	250	113	129	62	180	4,255	13.3%
中部圏	50	159	579	412	105	55	25	32	14	24	1,455	11.0%
近畿圏	66	208	789	578	185	64	38	39	22	67	2,056	11.6%
三大都市圏	271	656	2733	2202	790	369	176	200	98	271	7,766	12.4%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
首都圏	3.6%	6.8%	32.1%	28.5%	11.8%	5.9%	2.7%	3.0%	1.5%	4.2%	100.0%	
中部圏	3.4%	10.9%	39.8%	28.3%	7.2%	3.8%	1.7%	2.2%	1.0%	1.6%	100.0%	
近畿圏	3.2%	10.1%	38.4%	28.1%	9.0%	3.1%	1.8%	1.9%	1.1%	3.3%	100.0%	
三大都市圏	3.5%	8.4%	35.2%	28.4%	10.2%	4.8%	2.3%	2.6%	1.3%	3.5%	100.0%	

第2章 空地に関するマクロ動向の把握
 2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

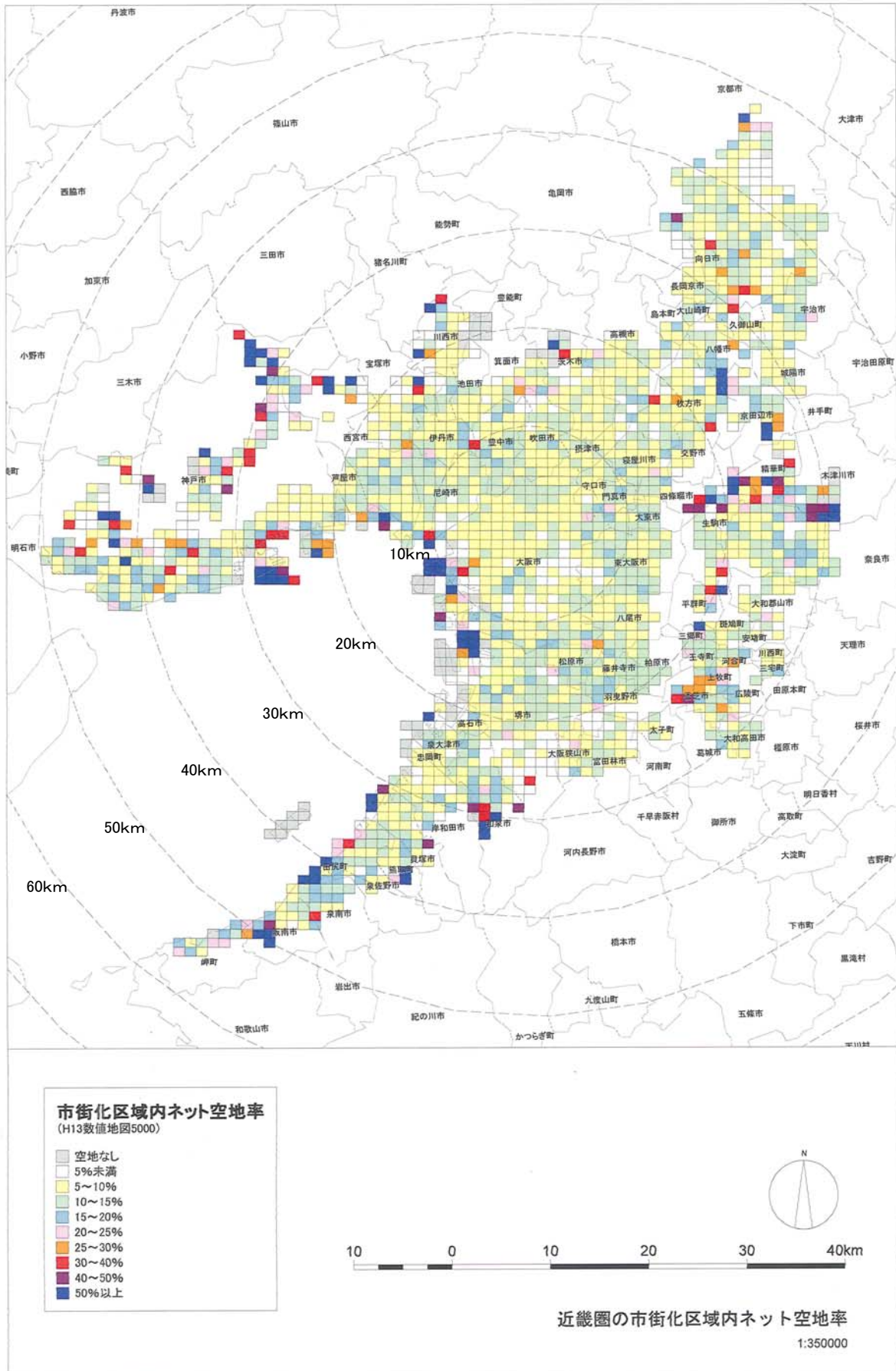
図表 2-2-6 首都圏におけるネット空地率（2000年、ただし東京都は2001・2002年）



図表 2-2-7 中部圏におけるネット空地率（2003年）



図表 2-2-8 近畿圏におけるネット空地率（2001年）



②都市圏別・距離圏別空地率

ネット空地率を各都市圏で距離圏ごとに集計した結果が、以下の図表である。

都市圏中心から距離が離れるに従って土地の需要が次第に低くなり、その結果空地率が高まるという結果を予想していたが、首都圏と中部圏に関してはそのような結果にはならなかった。ネット空地率のピークは10～20km圏にあり、20km以遠の地域の方がネット空地率が低い。

前掲のネット空地率の分布図で確認すると、首都圏では0～20kmの間に属する臨海部に空地率が高いメッシュが集積しており、これが首都圏のネット空地率のピークを形成している。臨海部の大規模空地などがカウントされていると考えられる。

一方、30～50kmあたりの八王子市から横浜市都筑区にかけてや印西市内、千葉市と市原市の市境周辺などに空地率が高いメッシュの集積が見られる。これらは、土地区画整理事業等による開発地がまだ充填されていない状況を反映していると推察される。

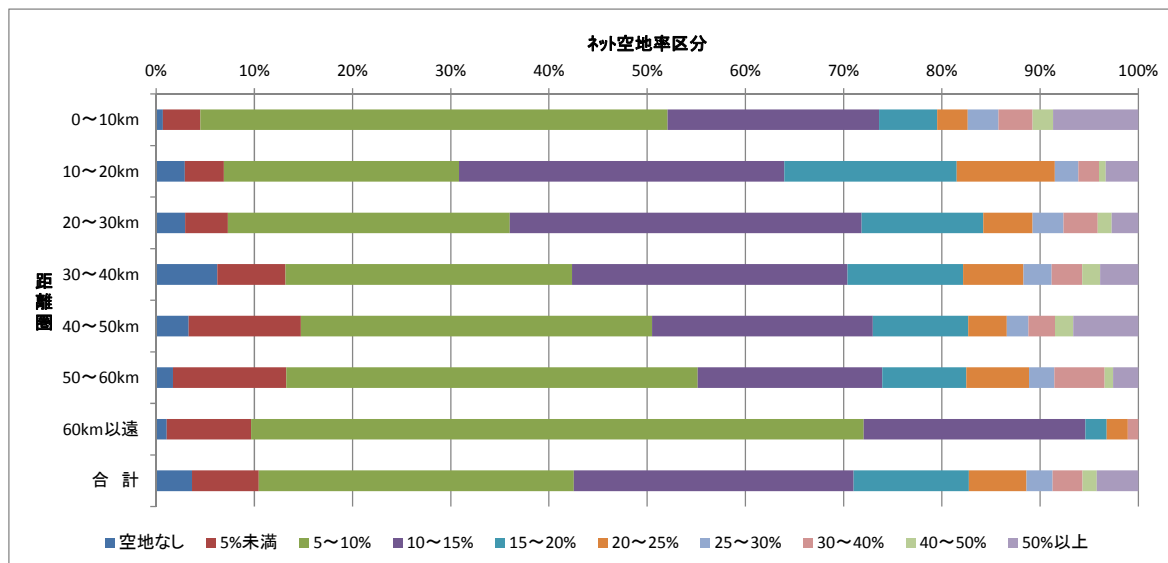
中部圏では、10～20kmに位置する名古屋市の守山区や緑区のあたりにリング状に空地率が高いメッシュが存在しており、これらがネット空地率のピークを形成している。これらは、首都圏と同様、区画整理事業等の開発地が充填されていない地域であると考えられる。

近畿圏では、空地率の集計では、都市圏中心から距離が離れるにつれて、ネット空地率が少しずつ高まる傾向が確認される。一方、分布図をみると、臨海部一帯に空地率の高いメッシュが分布しているほか、神戸市の内陸側や四條畷市から木津川市にかけての地域、あるいは近畿圏の南端などに空地率の高い地域が見られる。これらが合わさって、全体としては距離が離れるほど空地率が高まる結果となったようである。

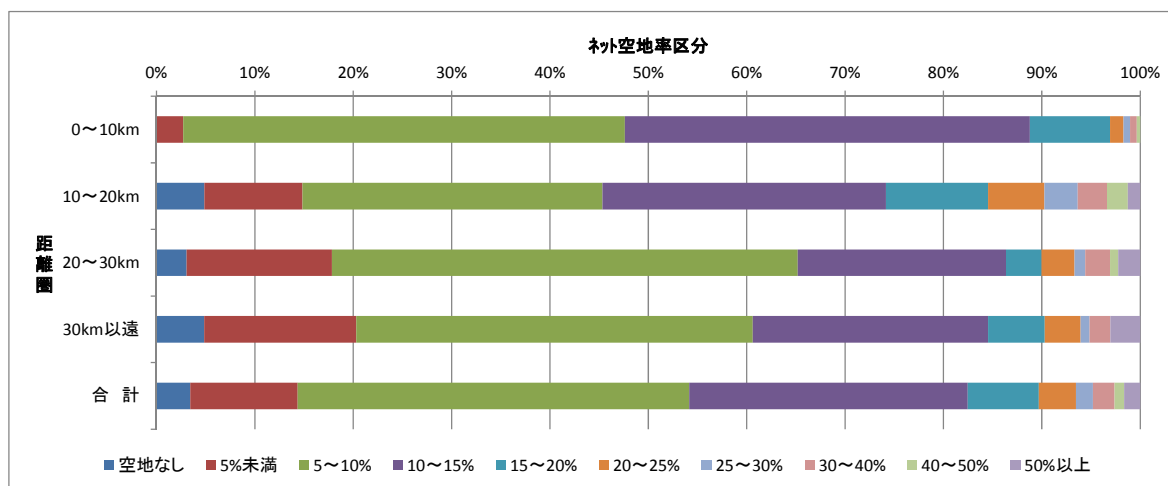
分布図を全体的にみると、首都圏においては、都市圏中心から離れるに従って一定の距離までは空地率が増加することがみてとれるが、近畿圏、中部圏では空地率の高いメッシュがモザイク状になっており都市圏中心からの距離との関係があるか否かは掴みづらい。地理的距離だけではなく公共交通等による移動時間や通勤先の分布が、首都圏と中部圏、近畿圏では異なっていることなどが影響していると推測される。

なお、東京都の空地率が神奈川県などと比べて比較的高いように見えるのは、数値地図5000と東京都の土地利用現況調査のデータの作成方法の違いによることも考えられるため、後で検討する。

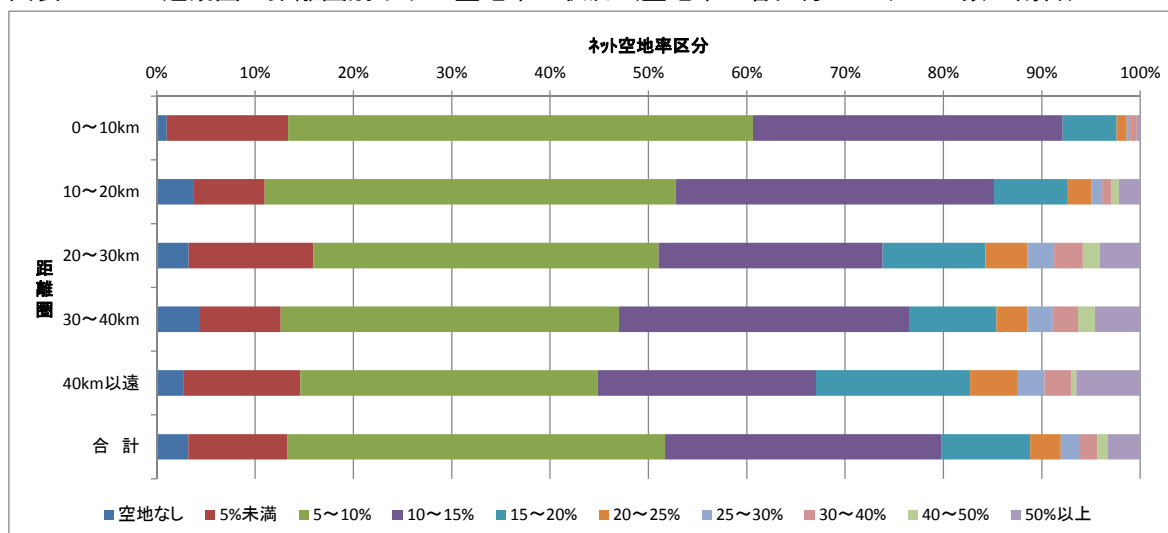
図表 2-2-9 首都圏の距離圏別ネット空地率の状況（空地率の各区分のメッシュ数の割合）



図表 2-2-10 中部圏の距離圏別ネット空地率の状況（空地率の各区分のメッシュ数の割合）



図表 2-2-11 近畿圏の距離圏別ネット空地率の状況（空地率の各区分のメッシュ数の割合）



第2章 空地に関するマクロ動向の把握
2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-12 首都圏の距離圏別ネット空地率の状況

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	距離圏全体 空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
0~10km	2	11	137	62	17	9	9	10	6	25	288	14.5%
10~20km	22	30	180	249	132	75	18	16	5	25	752	14.5%
20~30km	27	40	264	329	114	46	29	32	13	25	919	13.0%
30~40km	72	80	337	324	136	71	33	36	21	45	1,155	13.1%
40~50km	27	93	291	183	79	32	18	22	15	54	814	13.6%
50~60km	4	27	98	44	20	15	6	12	2	6	234	11.5%
60km以遠	1	8	58	21	2	2		1			93	9.2%
合計	155	289	1365	1212	500	250	113	129	62	180	4255	13.3%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
0~10km	0.7%	3.8%	47.6%	21.5%	5.9%	3.1%	3.1%	3.5%	2.1%	8.7%	100.0%	
10~20km	2.9%	4.0%	23.9%	33.1%	17.6%	10.0%	2.4%	2.1%	0.7%	3.3%	100.0%	
20~30km	2.9%	4.4%	28.7%	35.8%	12.4%	5.0%	3.2%	3.5%	1.4%	2.7%	100.0%	
30~40km	6.2%	6.9%	29.2%	28.1%	11.8%	6.1%	2.9%	3.1%	1.8%	3.9%	100.0%	
40~50km	3.3%	11.4%	35.7%	22.5%	9.7%	3.9%	2.2%	2.7%	1.8%	6.6%	100.0%	
50~60km	1.7%	11.5%	41.9%	18.8%	8.5%	6.4%	2.6%	5.1%	0.9%	2.6%	100.0%	
60km以遠	1.1%	8.6%	62.4%	22.6%	2.2%	2.2%	0.0%	1.1%	0.0%	0.0%	100.0%	
合計	3.6%	6.8%	32.1%	28.5%	11.8%	5.9%	2.7%	3.0%	1.5%	4.2%	100.0%	

図表 2-2-13 中部圏の距離圏別ネット空地率の状況

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	距離圏全体 空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
0~10km		8	132	121	24	4	2	2	1		294	10.6%
10~20km	23	47	144	136	49	27	16	14	10	6	472	12.7%
20~30km	11	53	170	76	13	12	4	9	3	8	359	10.1%
30km以遠	16	51	133	79	19	12	3	7		10	330	10.2%
合計	50	159	579	412	105	55	25	32	14	24	1,455	11.0%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
0~10km	0.0%	2.7%	44.9%	41.2%	8.2%	1.4%	0.7%	0.7%	0.3%	0.0%	100.0%	
10~20km	4.9%	10.0%	30.5%	28.8%	10.4%	5.7%	3.4%	3.0%	2.1%	1.3%	100.0%	
20~30km	3.1%	14.8%	47.4%	21.2%	3.6%	3.3%	1.1%	2.5%	0.8%	2.2%	100.0%	
30km以遠	4.8%	15.5%	40.3%	23.9%	5.8%	3.6%	0.9%	2.1%	0.0%	3.0%	100.0%	
合計	3.4%	10.9%	39.8%	28.3%	7.2%	3.8%	1.7%	2.2%	1.0%	1.6%	100.0%	

図表 2-2-14 近畿圏の距離圏別ネット空地率の状況

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	距離圏全体 空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
0~10km	3	36	138	92	16	3	1	2		1	292	9.1%
10~20km	24	47	270	209	48	16	7	6	5	14	646	11.6%
20~30km	19	74	205	133	61	25	16	17	10	24	584	12.6%
30~40km	15	29	120	103	31	11	9	9	6	16	349	12.7%
40km以遠	5	22	56	41	29	9	5	5	1	12	185	13.0%
合計	66	208	789	578	185	64	38	39	22	67	2,056	11.6%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
0~10km	1.0%	12.3%	47.3%	31.5%	5.5%	1.0%	0.3%	0.7%	0.0%	0.3%	100.0%	
10~20km	3.7%	7.3%	41.8%	32.4%	7.4%	2.5%	1.1%	0.9%	0.8%	2.2%	100.0%	
20~30km	3.3%	12.7%	35.1%	22.8%	10.4%	4.3%	2.7%	2.9%	1.7%	4.1%	100.0%	
30~40km	4.3%	8.3%	34.4%	29.5%	8.9%	3.2%	2.6%	2.6%	1.7%	4.6%	100.0%	
40km以遠	2.7%	11.9%	30.3%	22.2%	15.7%	4.9%	2.7%	2.7%	0.5%	6.5%	100.0%	
合計	3.2%	10.1%	38.4%	28.1%	9.0%	3.1%	1.8%	1.9%	1.1%	3.3%	100.0%	

3) 土地利用と空地率の関係

(1)分析手法

どのような土地利用がなされている地区に空地が多く分布しているかを調べるため、各メッシュの土地利用を分類し、それとネット空地率との関係を調べた。

①土地利用の構成

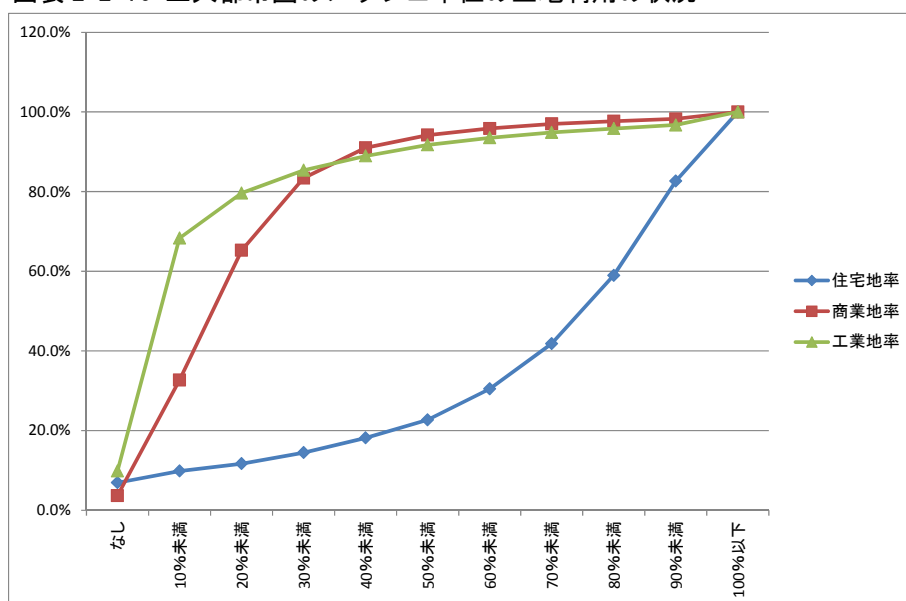
下の図表は、各メッシュの市街化区域内の住宅系土地利用、商業・業務系土地利用、工業系土地利用の面積を求め、これら3種類の土地利用面積の構成比をそれぞれ住宅地率、商業地率、工業地率としてメッシュごとに計算して、集計したものである。

- ・各メッシュにおいて、住宅地率+商業地率+工業地率=100%となる。
- ・3つの土地利用が全く存在しないメッシュもある。
- ・各メッシュの住宅地率、商業地率、工業地率をそれぞれ単独で取り出し、10%刻みで区分して、各区分のメッシュ数を集計したのが図表 2-2-15 である。
- ・図表 2-2-16 は、各区分の割合を構成比の小さい方から累計してグラフにしたものである。

図表 2-2-15 三大都市圏のメッシュ単位の土地利用の状況

(メッシュ数)	なし	10%未満	10～20%	20～30%	30～40%	40～50%	50～60%	60～70%	70～80%	80～90%	90～100%	合計
住宅地率	538	227	143	215	288	353	602	883	1,330	1,841	1,346	7,766
商業地率	286	2,251	2,531	1,408	591	248	128	90	52	47	134	7,766
工業地率	765	4,541	880	444	279	215	139	103	76	69	255	7,766
(構成比)	なし	10%未満	10～20%	20～30%	30～40%	40～50%	50～60%	60～70%	70～80%	80～90%	90～100%	合計
住宅地率	6.9%	2.9%	1.8%	2.8%	3.7%	4.5%	7.8%	11.4%	17.1%	23.7%	17.3%	100.0%
商業地率	3.7%	29.0%	32.6%	18.1%	7.6%	3.2%	1.6%	1.2%	0.7%	0.6%	1.7%	100.0%
工業地率	9.9%	58.5%	11.3%	5.7%	3.6%	2.8%	1.8%	1.3%	1.0%	0.9%	3.3%	100.0%
(構成比の累計)	なし	10%未満	20%未満	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満	70%未満	80%未満	90%未満	100%以下	
住宅地率	6.9%	9.9%	11.7%	14.5%	18.2%	22.7%	30.5%	41.8%	59.0%	82.7%	100.0%	
商業地率	3.7%	32.7%	65.3%	83.4%	91.0%	94.2%	95.8%	97.0%	97.7%	98.3%	100.0%	
工業地率	9.9%	68.3%	79.7%	85.4%	89.0%	91.7%	93.5%	94.8%	95.8%	96.7%	100.0%	

図表 2-2-16 三大都市圏のメッシュ単位の土地利用の状況



これをみると、商業地率と工業地率については構成比率の数値が小さいメッシュが圧倒的に多く、商業地率は20%未満のメッシュが全体の約65%、工業地率は20%未満のメッシュが全体の約80%を占める。最も割合が多いのは、商業地率が10~20%、工業地率が0~10%で、後者は全体の6割弱を占める。

一方、住宅地率については、逆に構成比率の数値が小さいメッシュが少なく、例えば50%未満のメッシュは全体の約23%に過ぎない。住宅地率の構成比は、商業地率・工業地率ほど大きな偏りはなく、割合が最も多い住宅地率80~90%のメッシュ数は、全体の約24%である。

②土地利用区分の方法

以上の土地利用の構成を参考に、以下の方法で、各メッシュの土地利用を8つに区分した。

【土地利用区分の方法】

- ・商業地率と工業地率は30%以上のメッシュ数は全メッシュの2割未満となるため、30%を商業地または工業地としての性格が強くなる目安として採用する。
- ・そして、商業地率30%以上かつ商業地率と住宅地率の合計が80%以上となるメッシュを「住商混在地」、工業地率30%かつ工業地率と住宅地率の合計が80%以上となるメッシュを「住工混在地」、商業地率30%以上かつ工業地率30%以上かつ商業地率と工業地率の合計が80%以上となるメッシュを「商工混在地」とする。
(80%以上とすれば、残りの土地利用は20%未満となって十分小さくなる。)
- ・商業地率と工業地率が30%の2倍の60%以上のメッシュを、商業地及び工業地としての専用性が高い地域として、それぞれ「商業地」「工業地」とする。
- ・住宅地率については、商業地率や工業地率と比べて振れ幅が少なく平均的な数値が高いため、80%以上のメッシュを、専用性の高い「住宅地」とする。
- ・住宅系、商業・業務系、工業系の土地利用を全く含まないメッシュを「その他」とし、以上のいずれにも属さないメッシュを「一般市街地」とする。

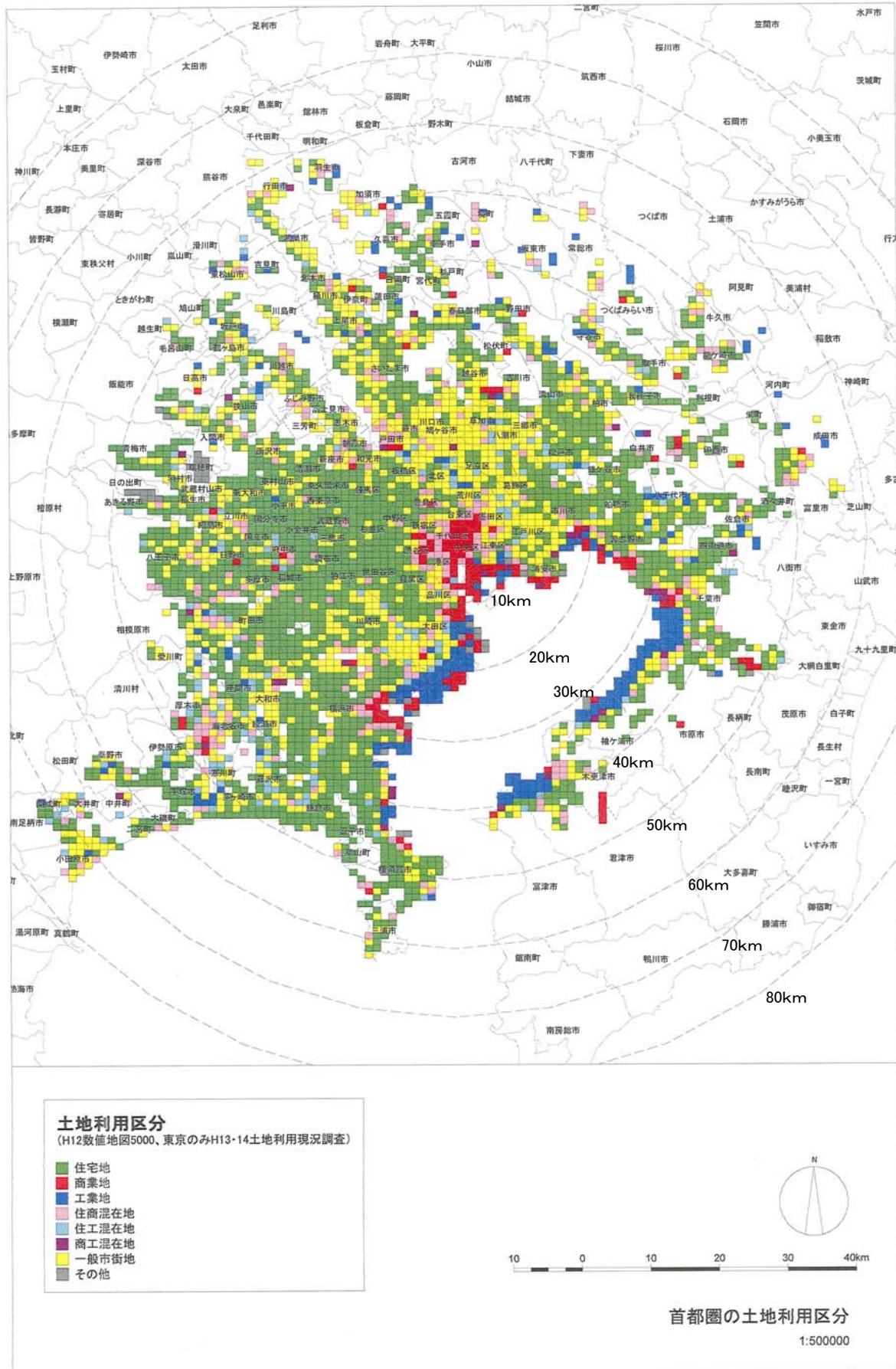
図表 2-2-17 土地利用区分の定義のまとめ

区 分	定 義
住宅地	住宅地率 80%以上
商業地	商業地率 60%以上
工業地	工業地率 60%以上
住商混在地	商業地率 30%以上、かつ住宅地率+商業地率が 80%以上
住工混在地	工業地率 30%以上、かつ住宅地率+工業地率が 80%以上
商工混在地	商業地率 30%以上、かつ工業地率 30%以上、かつ商業地率+工業地率が 80%以上
一般市街地	上記区分及び「その他」のいずれにも属さないもの
その他	住宅系、商業・業務系、工業系の土地利用なし

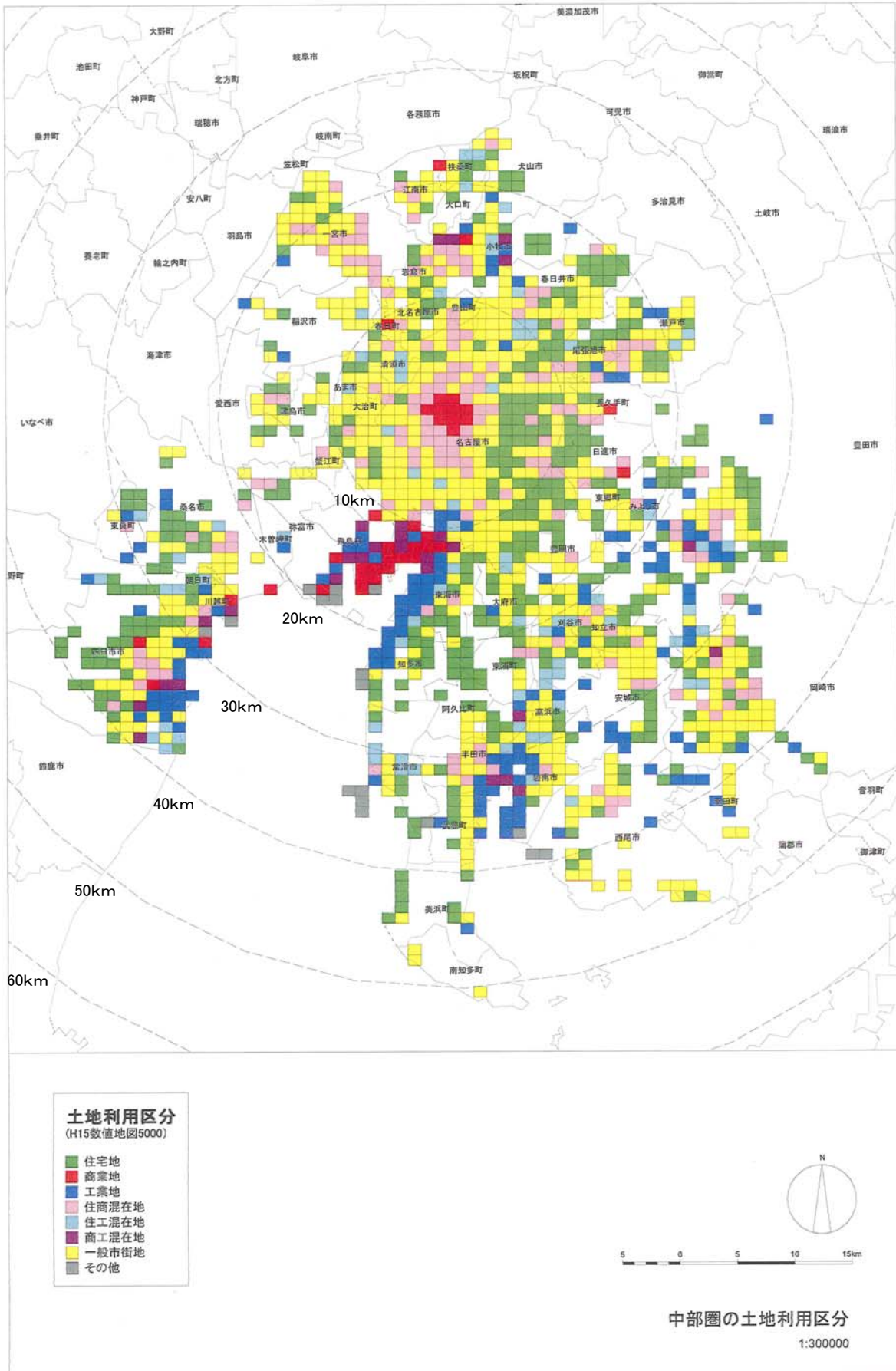
各都市圏の土地利用区分の結果を図示すると、次頁以降のようになる。

第2章 空地に関するマクロ動向の把握
 2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-18 首都圏の土地利用区分 (2000年、ただし東京都は2001・2002年)

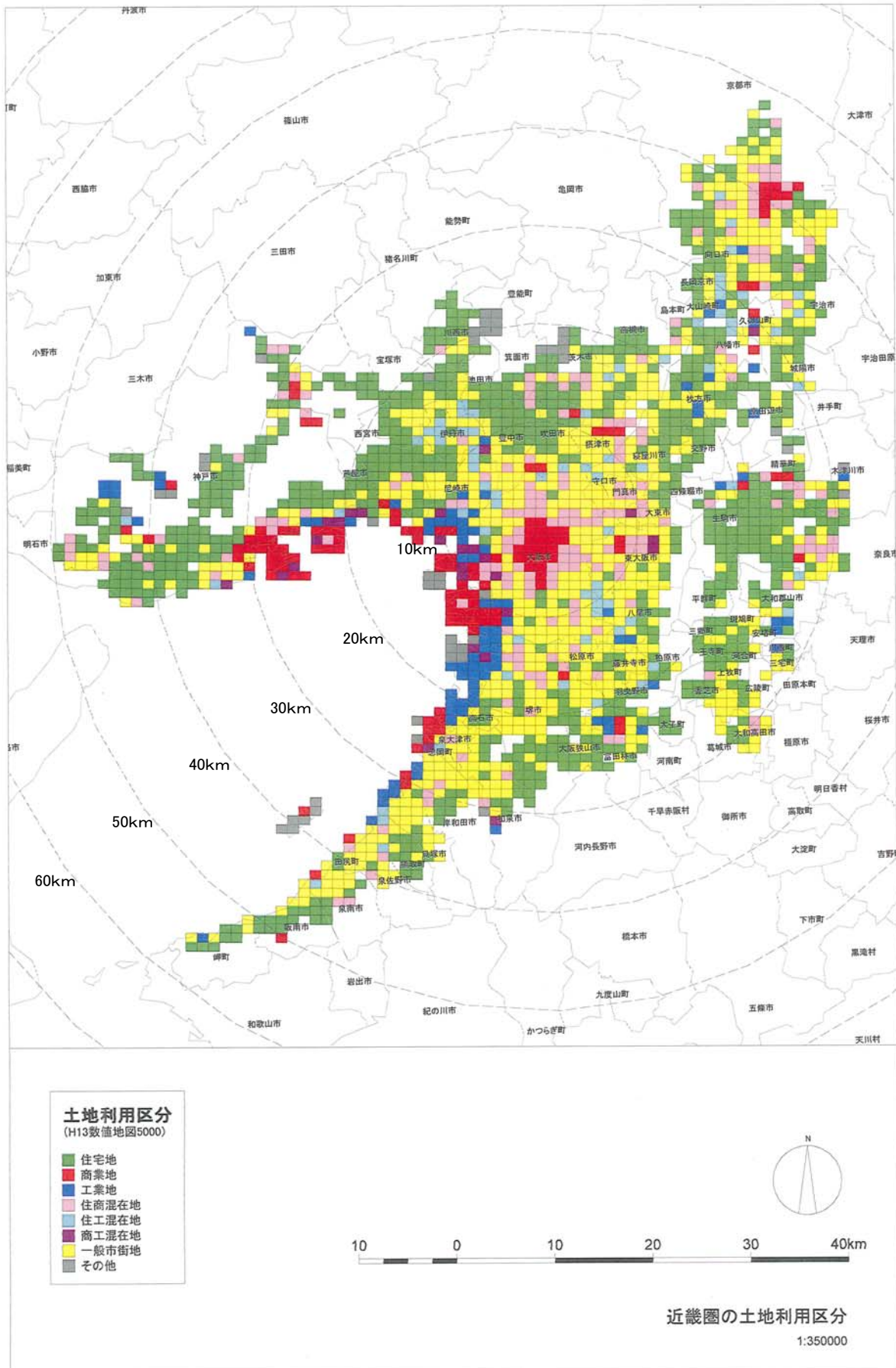


図表 2-2-19 中部圏の土地利用区分 (2003 年)



第2章 空地に関するマクロ動向の把握
 2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-20 近畿圏の土地利用区分 (2001年)



(2)検討結果

①土地利用と空地率の関係

8つの土地利用区分とネット空地率の関係は、次頁以降の図表の通りである。

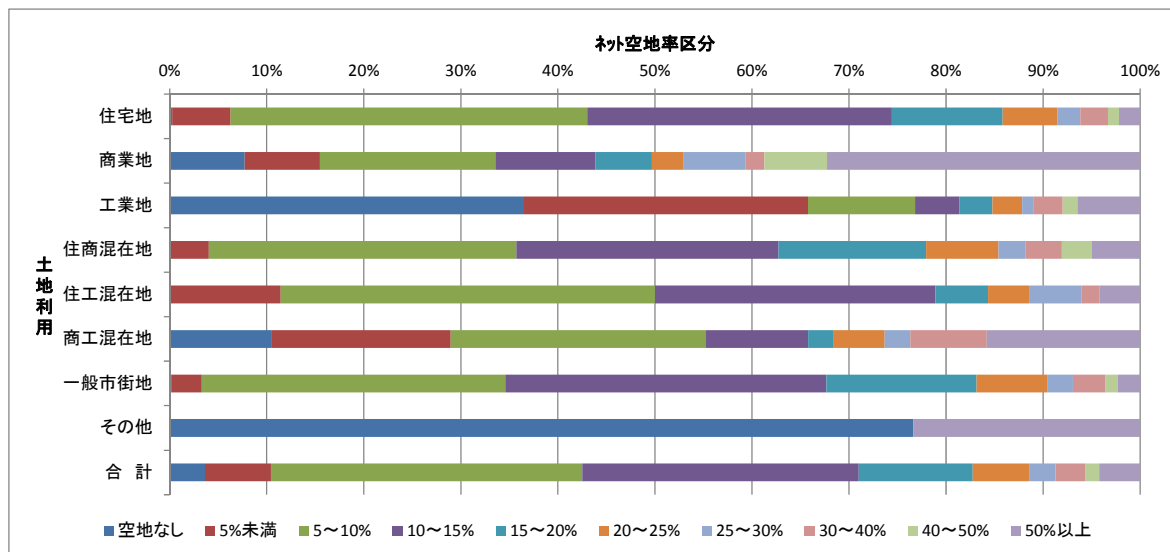
これを見ると、どの都市圏も最も空地率が高かったのは「商業地」であった。首都圏の「商業地」の空地率約32%は、他の都市圏が10%台であったのに比べて特に高い。

商業地の空地としては、駐車場の存在が予想される。数値地図5000では、住宅地などで発生するいわゆる未利用地としての空地と、駅前商業地で発生したり郊外のショッピングセンターで計画的に整備される駐車場が、ともに同じ「空地」として扱われていることも、ネット空地率の数値の傾向がわかりにくくなっている1つの要因かもしれない。

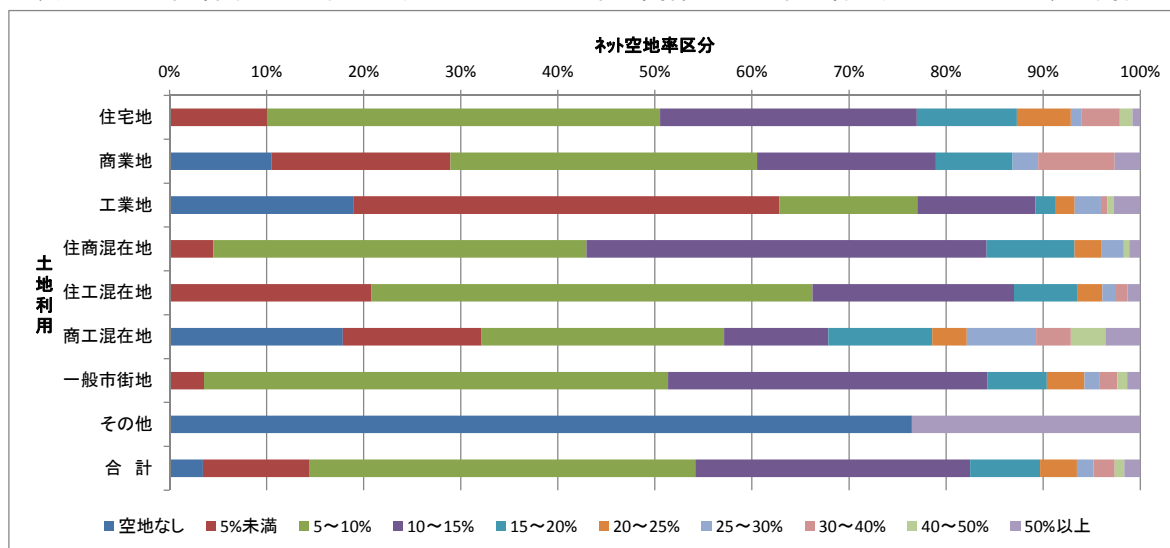
商業地以外に特徴的な傾向がみられたことは、首都圏と中部圏で「工業地」の空地率が比較的少ないことである。

これらを除くと、その他の土地利用ではネット空地率にそれほど大きな差は見られず、どのような用途がされている市街地でも同じように空地の発生の可能性があると言える。

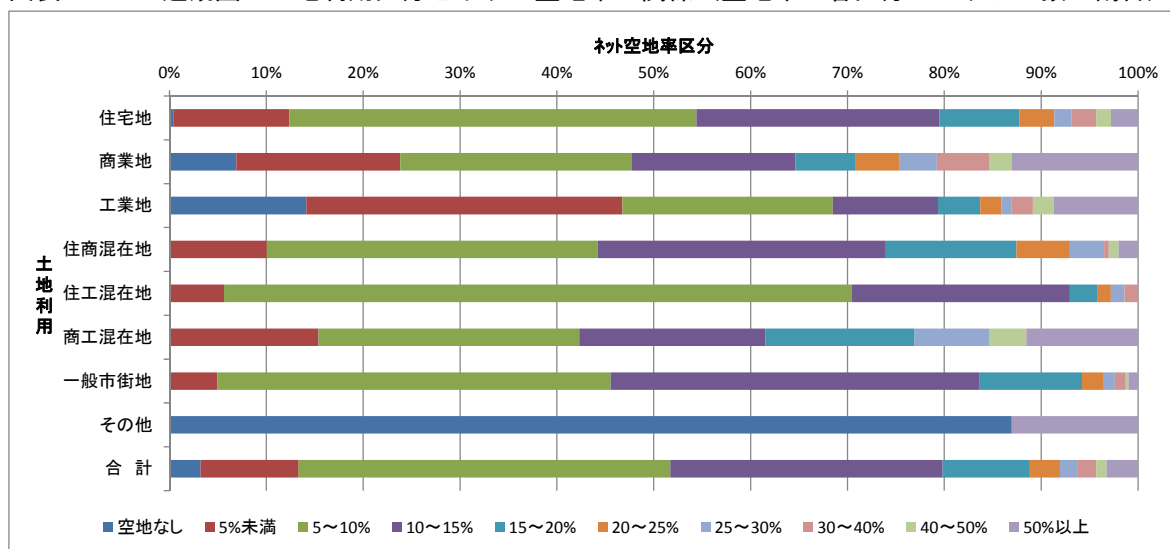
図表 2-2-21 首都圏の土地利用区分とネット空地率の関係（空地率の各区分のメッシュ数の割合）



図表 2-2-22 中部圏の土地利用区分とネット空地率の関係（空地率の各区分のメッシュ数の割合）



図表 2-2-23 近畿圏の土地利用区分とネット空地率の関係（空地率の各区分のメッシュ数の割合）



第2章 空地に関するマクロ動向の把握
2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-24 首都圏の土地利用区分とネット空地率の関係

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	土地利用 全体空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
住宅地	5	122	744	635	231	114	48	58	23	44	2,024	12.7%
商業地	12	12	28	16	9	5	10	3	10	50	155	31.6%
工業地	96	77	29	12	9	8	3	8	4	17	263	7.1%
住商混在地		13	102	87	49	24	9	12	10	16	322	15.2%
住工混在地		19	64	48	9	7	9	3		7	166	11.0%
商工混在地	4	7	10	4	1	2	1	3		6	38	16.4%
一般市街地	2	39	388	410	192	90	33	42	15	29	1,240	13.9%
その他	36									11	47	100.0%
合計	155	289	1,365	1,212	500	250	113	129	62	180	4,255	13.3%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
住宅地	0.2%	6.0%	36.8%	31.4%	11.4%	5.6%	2.4%	2.9%	1.1%	2.2%	100.0%	
商業地	7.7%	7.7%	18.1%	10.3%	5.8%	3.2%	6.5%	1.9%	6.5%	32.3%	100.0%	
工業地	36.5%	29.3%	11.0%	4.6%	3.4%	3.0%	1.1%	3.0%	1.5%	6.5%	100.0%	
住商混在地	0.0%	4.0%	31.7%	27.0%	15.2%	7.5%	2.8%	3.7%	3.1%	5.0%	100.0%	
住工混在地	0.0%	11.4%	38.6%	28.9%	5.4%	4.2%	5.4%	1.8%	0.0%	4.2%	100.0%	
商工混在地	10.5%	18.4%	26.3%	10.5%	2.6%	5.3%	2.6%	7.9%	0.0%	15.8%	100.0%	
一般市街地	0.2%	3.1%	31.3%	33.1%	15.5%	7.3%	2.7%	3.4%	1.2%	2.3%	100.0%	
その他	76.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	23.4%	100.0%	
合計	3.6%	6.8%	32.1%	28.5%	11.8%	5.9%	2.7%	3.0%	1.5%	4.2%	100.0%	

図表 2-2-25 中部圏の土地利用区分とネット空地率の関係

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	土地利用 全体空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
住宅地		38	153	100	39	21	4	15	5	3	378	12.1%
商業地	4	7	12	7	3		1	3		1	38	12.7%
工業地	28	65	21	18	3	3	4	1	1	4	148	6.1%
住商混在地		8	68	73	16	5	4		1	2	177	12.0%
住工混在地		16	35	16	5	2	1	1		1	77	9.0%
商工混在地	5	4	7	3	3	1	2	1	1	1	28	12.8%
一般市街地		21	283	195	36	23	9	11	6	8	592	11.4%
その他	13									4	17	100.0%
合計	50	159	579	412	105	55	25	32	14	24	1,455	11.0%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
住宅地	0.0%	10.1%	40.5%	26.5%	10.3%	5.6%	1.1%	4.0%	1.3%	0.8%	100.0%	
商業地	10.5%	18.4%	31.6%	18.4%	7.9%	0.0%	2.6%	7.9%	0.0%	2.6%	100.0%	
工業地	18.9%	43.9%	14.2%	12.2%	2.0%	2.0%	2.7%	0.7%	0.7%	2.7%	100.0%	
住商混在地	0.0%	4.5%	38.4%	41.2%	9.0%	2.8%	2.3%	0.0%	0.6%	1.1%	100.0%	
住工混在地	0.0%	20.8%	45.5%	20.8%	6.5%	2.6%	1.3%	1.3%	0.0%	1.3%	100.0%	
商工混在地	17.9%	14.3%	25.0%	10.7%	10.7%	3.6%	7.1%	3.6%	3.6%	3.6%	100.0%	
一般市街地	0.0%	3.5%	47.8%	32.9%	6.1%	3.9%	1.5%	1.9%	1.0%	1.4%	100.0%	
その他	76.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	23.5%	100.0%	
合計	3.4%	10.9%	39.8%	28.3%	7.2%	3.8%	1.7%	2.2%	1.0%	1.6%	100.0%	

図表 2-2-26 近畿圏の土地利用区分とネット空地率の関係

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	土地利用 全体空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
住宅地	3	94	330	197	65	28	14	20	12	22	785	11.4%
商業地	9	22	31	22	8	6	5	7	3	17	130	16.5%
工業地	13	30	20	10	4	2	1	2	2	8	92	10.7%
住商混在地		20	68	59	27	11	7	1	2	4	199	11.9%
住工混在地		4	46	16	2	1	1				71	9.4%
商工混在地		4	7	5	4		2		1	3	26	12.3%
一般市街地	1	34	287	269	75	16	8	8	2	7	707	10.9%
その他	40									6	46	100.0%
合計	66	208	789	578	185	64	38	39	22	67	2,056	11.6%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
住宅地	0.4%	12.0%	42.0%	25.1%	8.3%	3.6%	1.8%	2.5%	1.5%	2.8%	100.0%	
商業地	6.9%	16.9%	23.8%	16.9%	6.2%	4.6%	3.8%	5.4%	2.3%	13.1%	100.0%	
工業地	14.1%	32.6%	21.7%	10.9%	4.3%	2.2%	1.1%	2.2%	2.2%	8.7%	100.0%	
住商混在地	0.0%	10.1%	34.2%	29.6%	13.6%	5.5%	3.5%	0.5%	1.0%	2.0%	100.0%	
住工混在地	0.0%	5.6%	64.8%	22.5%	2.8%	1.4%	1.4%	1.4%	0.0%	0.0%	100.0%	
商工混在地	0.0%	15.4%	26.9%	19.2%	15.4%	0.0%	7.7%	0.0%	3.8%	11.5%	100.0%	
一般市街地	0.1%	4.8%	40.6%	38.0%	10.6%	2.3%	1.1%	1.1%	0.3%	1.0%	100.0%	
その他	87.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	13.0%	100.0%	
合計	3.2%	10.1%	38.4%	28.1%	9.0%	3.1%	1.8%	1.9%	1.1%	3.3%	100.0%	

②距離圏別・土地利用と空地率の関係

ここでは、土地利用区分とネット空地率の関係を都市圏中心からの距離圏別に分析する。

ネット空地率は、土地利用と距離圏による区分全体でのネット空地率のみを求めた。参考までに、土地利用と距離圏による各区分のメッシュ数も、図表 2-2-29 に示す。

土地利用区分の「その他」については、メッシュ数が少なく、ネット空地率の数値も極端であるため、ここでは集計を行っていない。

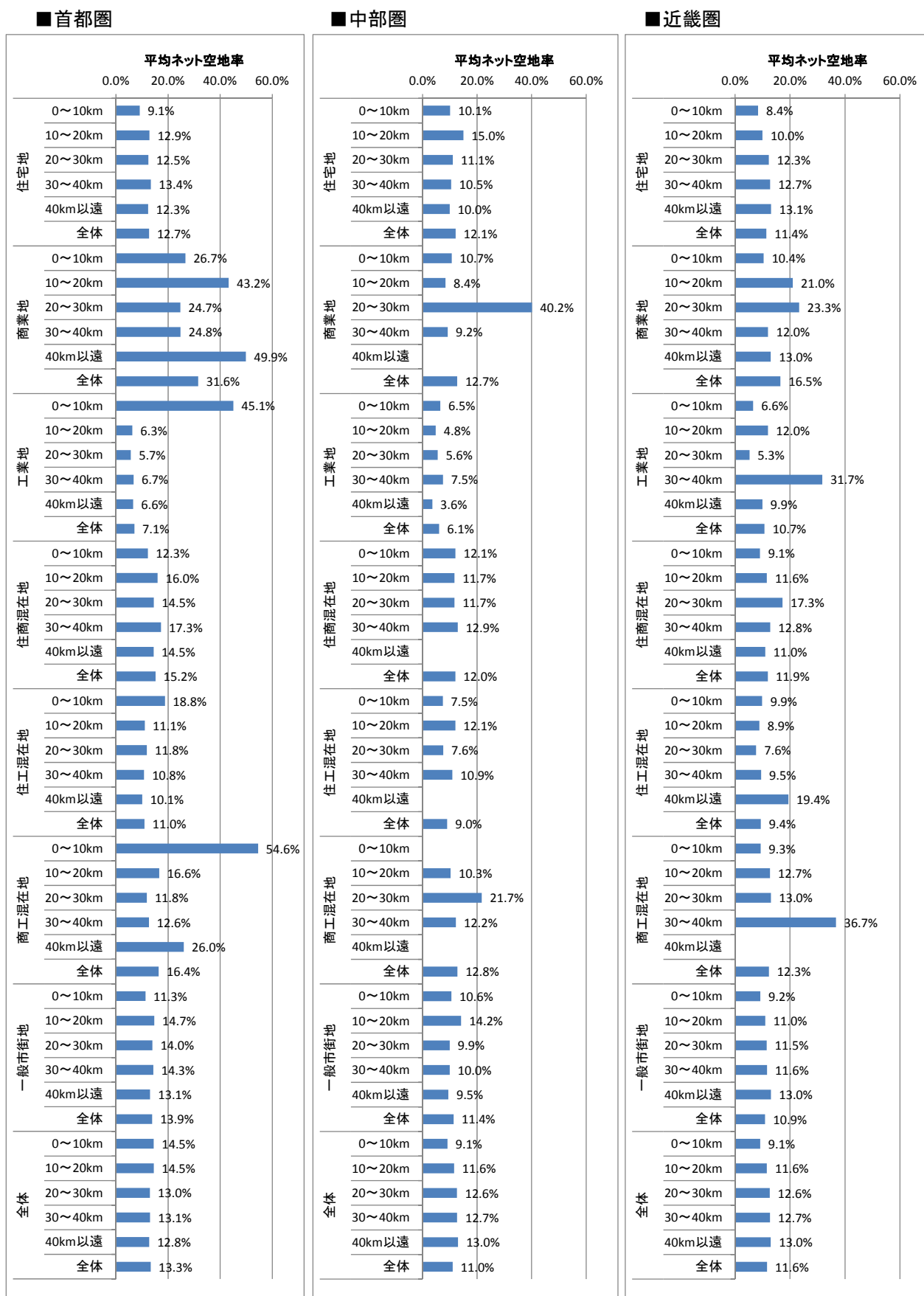
全体を通じてネット空地率が最も高かったのは首都圏の「商工混在地」の 0～10km 圏で、ネット空地率は 54.6%であったが、そもそもこのカテゴリーには 2つのメッシュしか存在しないため、あまり参考にはならない。

首都圏の「商業地」は、40km 以遠と 10～20km 圏の数値が高くなっているが、その理由はわからない。

また、首都圏の「工業地」の 10km 未満のみ突出して数値が高くなっているのも特徴的である。

その他では、距離圏の違いによってネット空地率にそれほど大きな差は見られない。

図表 2-2-27 都市圏・土地利用区分・距離圏別平均ネット空地率



第2章 空地に関するマクロ動向の把握
2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-28 都市圏・土地利用区分・距離圏別平均ネット空地率

		距離圏					全 体
		0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40km以遠	
首都圏	住宅地	9.1%	12.9%	12.5%	13.4%	12.3%	12.7%
	商業地	26.7%	43.2%	24.7%	24.8%	49.9%	31.6%
	工業地	45.1%	6.3%	5.7%	6.7%	6.6%	7.1%
	住商混在地	12.3%	16.0%	14.5%	17.3%	14.5%	15.2%
	住工混在地	18.8%	11.1%	11.8%	10.8%	10.1%	11.0%
	商工混在地	54.6%	16.6%	11.8%	12.6%	26.0%	16.4%
	一般市街地	11.3%	14.7%	14.0%	14.3%	13.1%	13.9%
	その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全 体	14.5%	14.5%	13.0%	13.1%	12.8%	13.3%	
中部圏	住宅地	10.1%	15.0%	11.1%	10.5%	10.0%	12.1%
	商業地	10.7%	8.4%	40.2%	9.2%	—	12.7%
	工業地	6.5%	4.8%	5.6%	7.5%	3.6%	6.1%
	住商混在地	12.1%	11.7%	11.7%	12.9%	—	12.0%
	住工混在地	7.5%	12.1%	7.6%	10.9%	—	9.0%
	商工混在地	—	10.3%	21.7%	12.2%	—	12.8%
	一般市街地	10.6%	14.2%	9.9%	10.0%	9.5%	11.4%
	その他	—	—	100.0%	100.0%	—	100.0%
全 体	9.1%	11.6%	12.6%	12.7%	13.0%	11.0%	
近畿圏	住宅地	8.4%	10.0%	12.3%	12.7%	13.1%	11.4%
	商業地	10.4%	21.0%	23.3%	12.0%	13.0%	16.5%
	工業地	6.6%	12.0%	5.3%	31.7%	9.9%	10.7%
	住商混在地	9.1%	11.6%	17.3%	12.8%	11.0%	11.9%
	住工混在地	9.9%	8.9%	7.6%	9.5%	19.4%	9.4%
	商工混在地	9.3%	12.7%	13.0%	36.7%	—	12.3%
	一般市街地	9.2%	11.0%	11.5%	11.6%	13.0%	10.9%
	その他	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全 体	9.1%	11.6%	12.6%	12.7%	13.0%	11.6%	

図表 2-2-29 都市圏・土地利用区分・距離圏別メッシュ数

		距離圏					合 計
		0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40km以遠	
首都圏	住宅地	64	312	530	561	557	2,024
	商業地	53	25	37	16	24	155
	工業地	11	32	38	121	61	263
	住商混在地	52	35	63	71	101	322
	住工混在地	12	36	16	36	66	166
	商工混在地	2	7	5	15	9	38
	一般市街地	93	296	225	319	307	1,240
	その他	1	9	5	16	16	47
合 計	288	752	919	1,155	1,141	4,255	
中部圏	住宅地	51	130	110	71	16	378
	商業地	11	21	4	2	0	38
	工業地	6	44	41	53	4	148
	住商混在地	61	55	33	28	0	177
	住工混在地	14	17	33	13	0	77
	商工混在地	0	16	4	8	0	28
	一般市街地	151	184	130	103	24	592
	その他	0	5	4	8	0	17
合 計	294	472	359	286	44	1,455	
近畿圏	住宅地	25	244	280	151	85	785
	商業地	32	32	44	12	10	130
	工業地	15	32	27	12	6	92
	住商混在地	59	49	40	30	21	199
	住工混在地	17	27	12	13	2	71
	商工混在地	8	9	7	2	0	26
	一般市街地	135	233	164	117	58	707
	その他	1	20	10	12	3	46
合 計	292	646	584	349	185	2,056	

4) 人口・世帯動向と空地率の関係

(1)分析方法

空地発生の要因の1つとして、特に住宅地において人口・世帯数の減少や流出に伴う建物の減失が想定される。

ここでは、その相関性を確認するため、国勢調査のメッシュデータを用いて人口・世帯数の増減とネット空地率との関係を調べた。

検討に用いたデータは、本調査実施時点(2012年(平成24年)3月)でダウンロード可能な最新のデータである2000年(平成12年)と2005年(平成17年)の2時点のデータを用いた。メッシュごとに、2時点の人口数と世帯数を比較し、人口と世帯数の増減の組み合わせから、「人口増・世帯増」「人口減・世帯数増」「人口増・世帯数減」「人口減・世帯数減」の4つの区分を設定した。

4つの区分の中では、「人口減・世帯数減」の地区で空地率が高いというのが、ここでの仮説である。

(2)検討結果

①都市圏別・距離圏別の人口・世帯数増減の状況

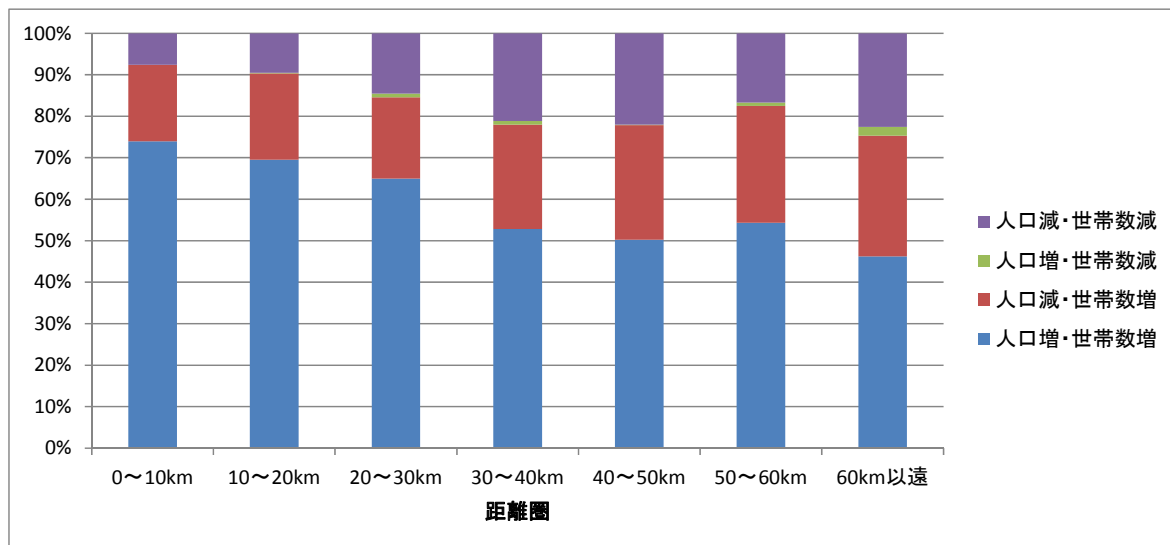
人口・世帯数の増減と距離圏の関係を整理した図表と分布図を以下に示す。

三大都市圏のうち、「人口増・世帯数増」の割合が低く、「人口減・世帯数減」の割合が高いのが、近畿圏である。

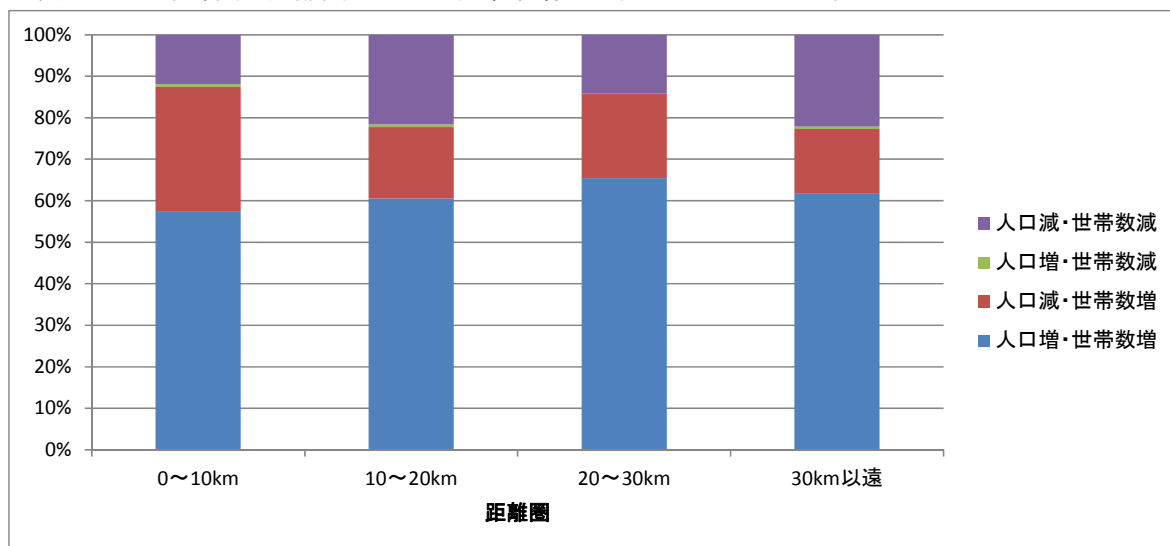
距離圏別の動向をみると、首都圏では多少の例外はあるが、おおむね都市圏中心から離れるにつれて「人口増・世帯数増」の割合が減り、「人口減・世帯数減」が増える傾向が見られる。

中部圏と近畿圏では、「人口増・世帯数増」の割合が最も高いのは、20～30kmの中間的な距離圏である。また「人口減・世帯数減」については、やはり20～30kmや30～40kmという中間的な距離圏で一旦割合が減るが、首都圏中心から遠くなるにつれて再び割合が高まっている。

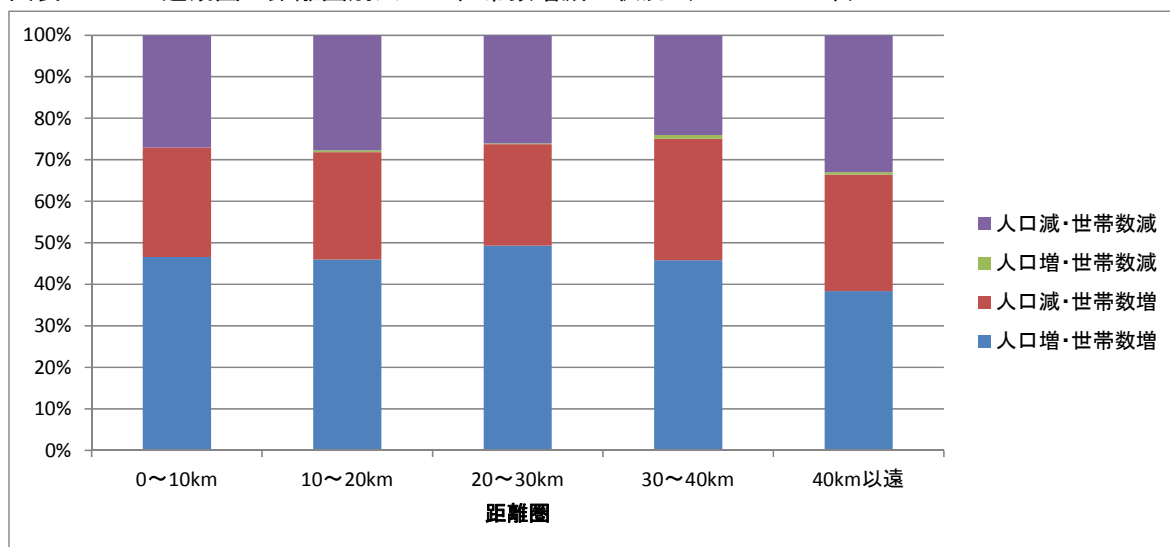
図表 2-2-30 首都圏の距離圏別人口・世帯数増減の状況（2000-2005年）



図表 2-2-31 中部圏の距離圏別人口・世帯数増減の状況（2000-2005年）



図表 2-2-32 近畿圏の距離圏別人口・世帯数増減の状況（2000-2005年）



第2章 空地に関するマクロ動向の把握
2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-33 首都圏の距離圏別人口・世帯数増減の状況（2000-2005年）

(メッシュ数)	距離圏							合計
	0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40～50km	50～60km	60km以遠	
人口増・世帯数増	213	523	597	610	409	127	43	2,522
人口減・世帯数増	53	156	180	291	225	66	27	998
人口増・世帯数減		1	8	10	1	2	2	24
人口減・世帯数減	22	72	134	244	179	39	21	711
合計	288	752	919	1,155	814	234	93	4,255
(構成比)	距離圏							合計
	0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40～50km	50～60km	60km以遠	
人口増・世帯数増	74.0%	69.5%	65.0%	52.8%	50.2%	54.3%	46.2%	59.3%
人口減・世帯数増	18.4%	20.7%	19.6%	25.2%	27.6%	28.2%	29.0%	23.5%
人口増・世帯数減	0.0%	0.1%	0.9%	0.9%	0.1%	0.9%	2.2%	0.6%
人口減・世帯数減	7.6%	9.6%	14.6%	21.1%	22.0%	16.7%	22.6%	16.7%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

図表 2-2-34 中部圏の距離圏別人口・世帯数（2000-2005年）増減の状況

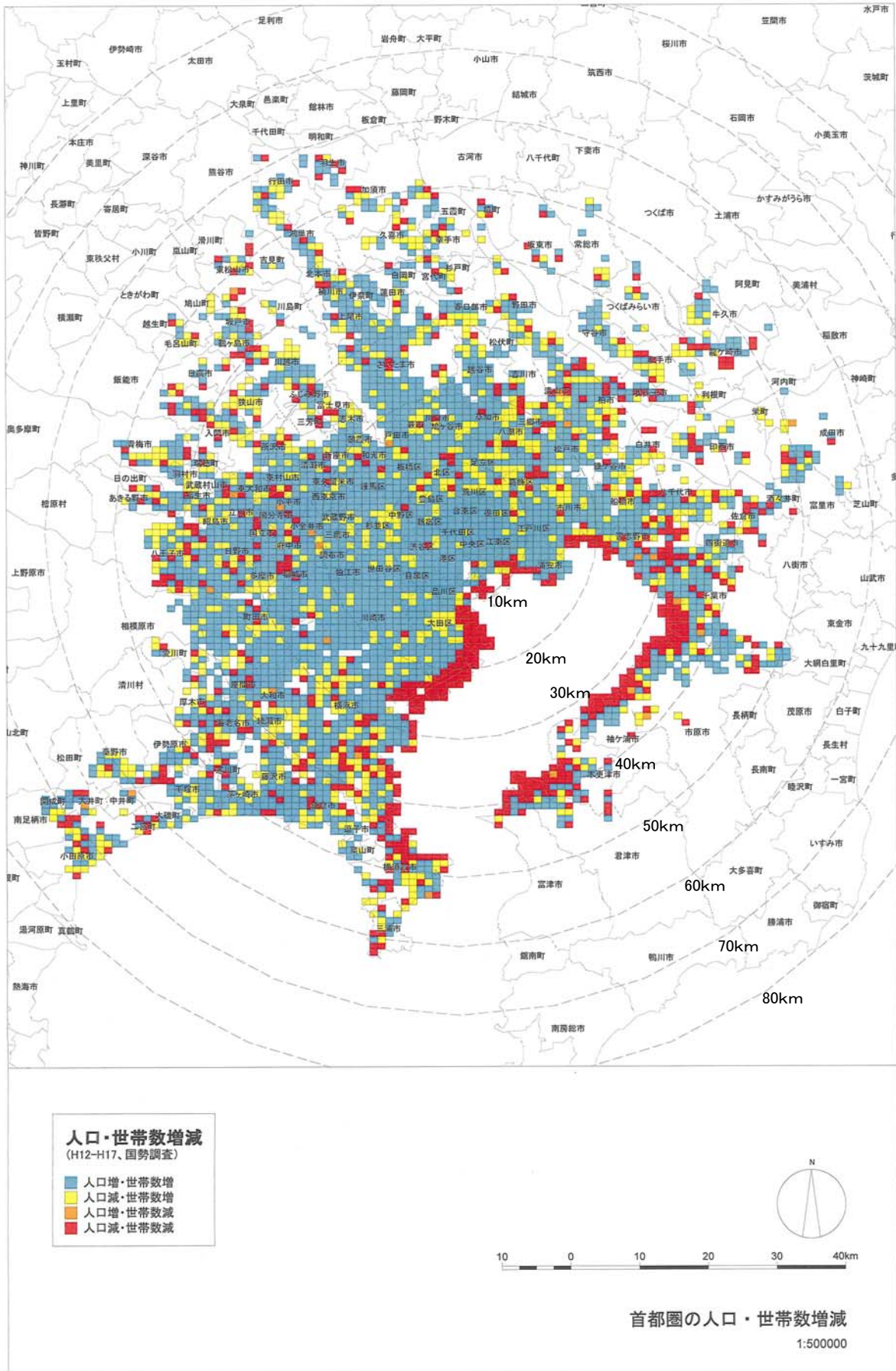
(メッシュ数)	距離圏				合計
	0～10km	10～20km	20～30km	30km以遠	
人口増・世帯数増	169	286	235	204	894
人口減・世帯数増	88	81	73	51	293
人口増・世帯数減	2	3		2	7
人口減・世帯数減	35	102	51	73	261
合計	294	472	359	330	1,455
(構成比)	距離圏				合計
	0～10km	10～20km	20～30km	30km以遠	
人口増・世帯数増	57.5%	60.6%	65.5%	61.8%	61.4%
人口減・世帯数増	29.9%	17.2%	20.3%	15.5%	20.1%
人口増・世帯数減	0.7%	0.6%	0.0%	0.6%	0.5%
人口減・世帯数減	11.9%	21.6%	14.2%	22.1%	17.9%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

図表 2-2-35 近畿圏の距離圏別人口・世帯数増減の状況（2000-2005年）

(メッシュ数)	距離圏					合計
	0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40km以遠	
人口増・世帯数増	136	297	288	160	71	952
人口減・世帯数増	77	167	143	102	52	541
人口増・世帯数減		3	1	3	1	8
人口減・世帯数減	79	179	152	84	61	555
合計	292	646	584	349	185	2,056
(構成比)	距離圏					合計
	0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40km以遠	
人口増・世帯数増	46.6%	46.0%	49.3%	45.8%	38.4%	46.3%
人口減・世帯数増	26.4%	25.9%	24.5%	29.2%	28.1%	26.3%
人口増・世帯数減	0.0%	0.5%	0.2%	0.9%	0.5%	0.4%
人口減・世帯数減	27.1%	27.7%	26.0%	24.1%	33.0%	27.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

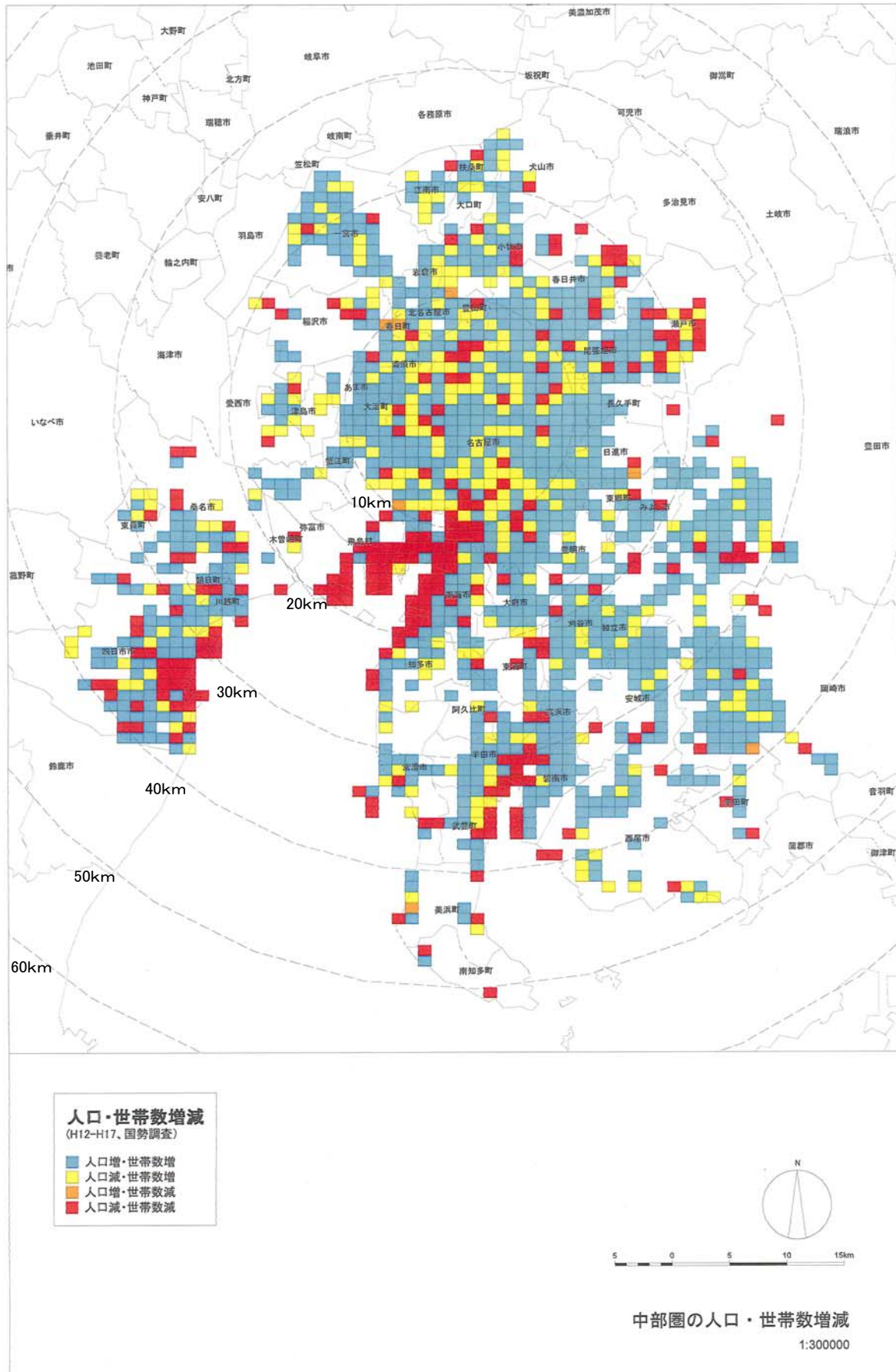
第2章 空地に関するマクロ動向の把握
 2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-36 首都圏の人口・世帯数増減の状況 (2000年-2005年)



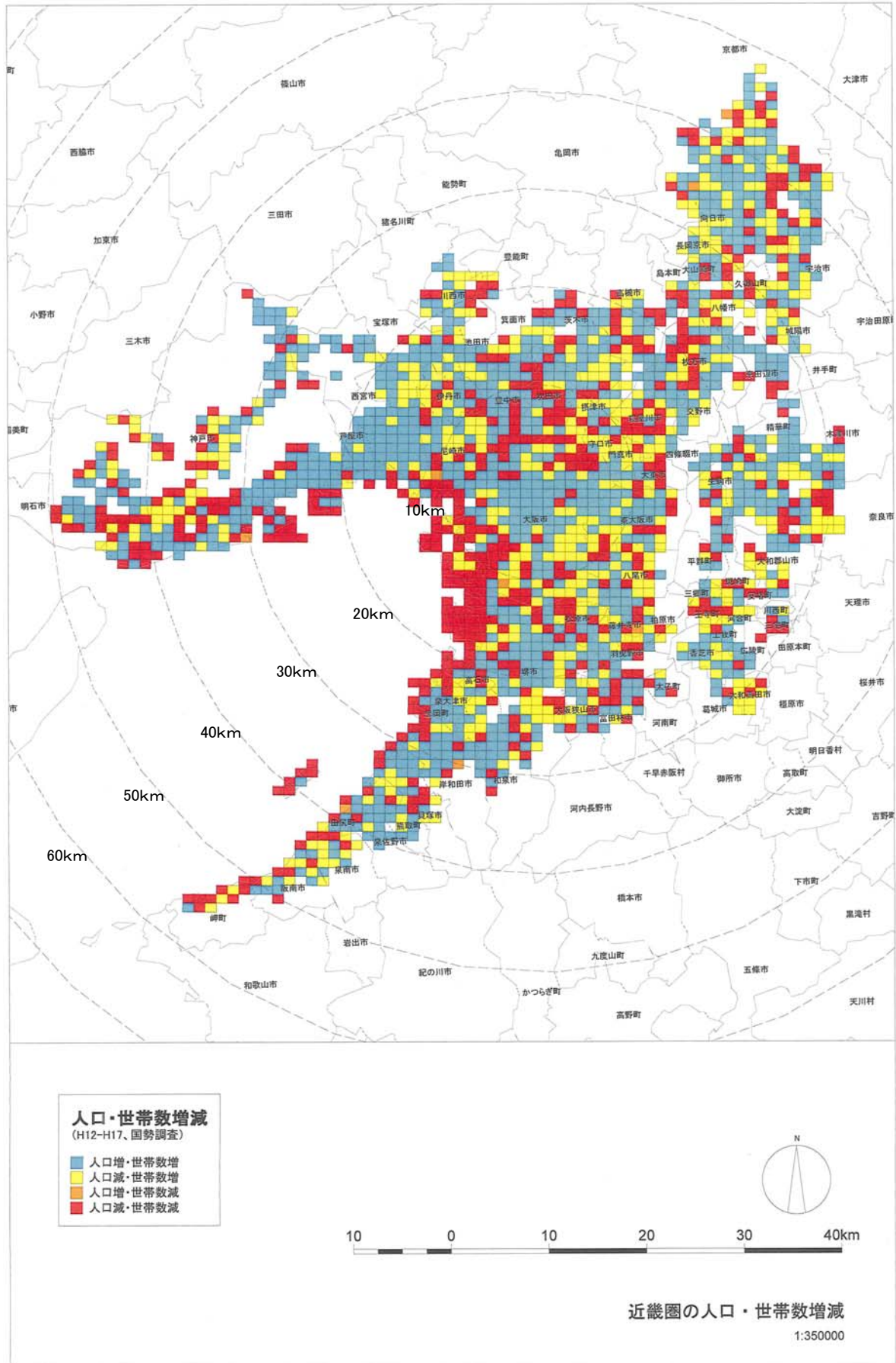
第2章 空地に関するマクロ動向の把握
 2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-37 中部圏の人口・世帯数増減の状況（2000年-2005年）



第2章 空地に関するマクロ動向の把握
 2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-38 近畿圏の人口・世帯数増減の状況 (2000年-2005年)



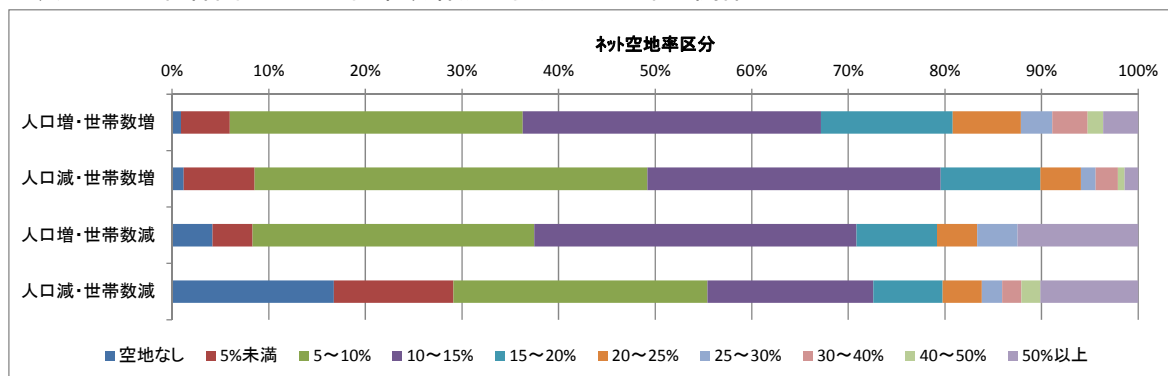
②人口・世帯数増減の状況と空地率の関係

人口・世帯数の増減とネット空地率との関係を見たのが、以下の図表である。

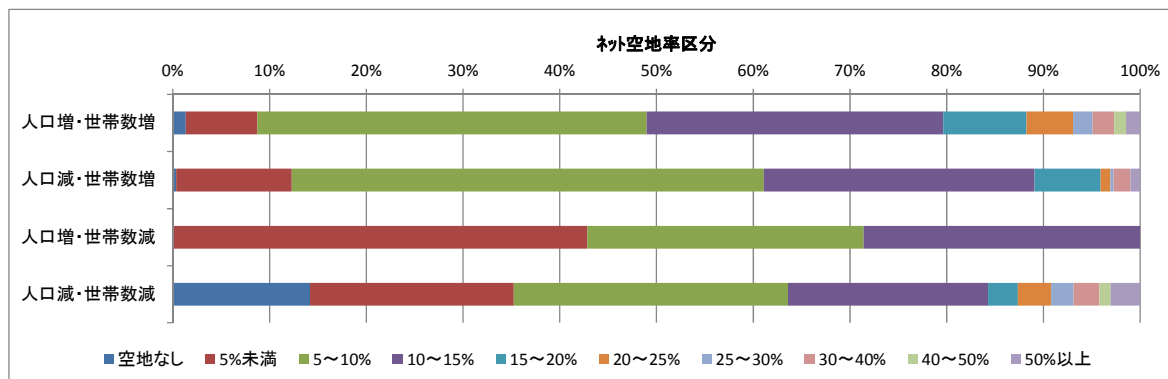
どの都市圏も、仮説として考えていた「人口減・世帯数減や人口減・世帯数増の地区ではネット空地率が高い」という関係は見られなかった。

他方、首都圏で「人口減・世帯数減」の割合が高いのは空地率10%未満のところである。「人口減・世帯数減」は空地率が高い地区であるという仮説とは正反対の状況が観察された。こうした結果となったのは、空地率の低い都市圏中心付近は集合住宅比率が高く、人口減・世帯数減により空き家が増加したとしても、集合住宅の一部に空き家が生じるにとどまり、直接空地の増加にはつながっていないことによるものと推測される。

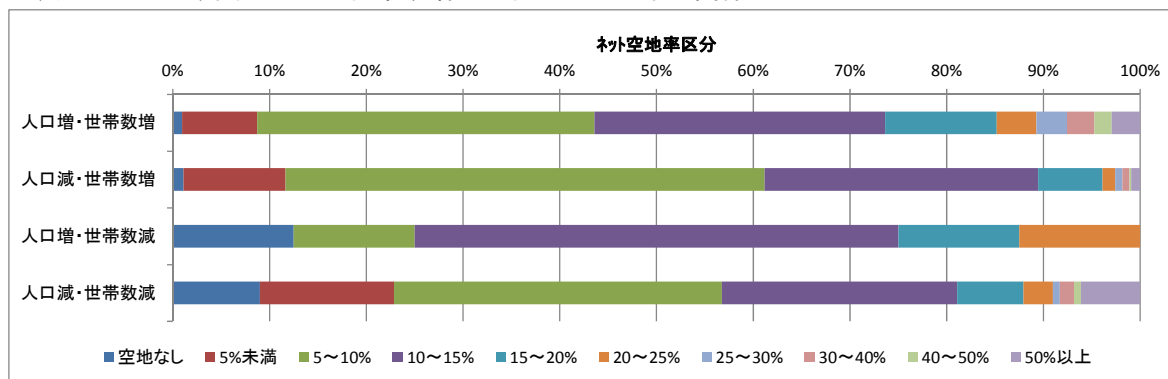
図表 2-2-39 首都圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係



図表 2-2-40 中部圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係



図表 2-2-41 近畿圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係



第2章 空地に関するマクロ動向の把握
2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-42 首都圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	全体 空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	23	127	765	779	344	178	82	92	41	91	2,522	14.2%
人口減・世帯数増	12	73	406	303	103	42	15	23	7	14	998	11.3%
人口増・世帯数減	1	1	7	8	2	1					3	21.8%
人口減・世帯数減	119	88	187	122	51	29	15	14	14	72	711	12.4%
合計	155	289	1,365	1,212	500	250	113	129	62	180	4,255	13.3%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	0.9%	5.0%	30.3%	30.9%	13.6%	7.1%	3.3%	3.6%	1.6%	3.6%	100.0%	
人口減・世帯数増	1.2%	7.3%	40.7%	30.4%	10.3%	4.2%	1.5%	2.3%	0.7%	1.4%	100.0%	
人口増・世帯数減	4.2%	4.2%	29.2%	33.3%	8.3%	4.2%	4.2%	0.0%	0.0%	12.5%	100.0%	
人口減・世帯数減	16.7%	12.4%	26.3%	17.2%	7.2%	4.1%	2.1%	2.0%	2.0%	10.1%	100.0%	
合計	3.6%	6.8%	32.1%	28.5%	11.8%	5.9%	2.7%	3.0%	1.5%	4.2%	100.0%	

図表 2-2-43 中部圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	全体 空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	12	66	360	274	77	43	18	20	11	13	894	11.6%
人口減・世帯数増	1	35	143	82	20	3	1	5		3	293	10.4%
人口増・世帯数減		3	2	2							7	7.0%
人口減・世帯数減	37	55	74	54	8	9	6	7	3	8	261	9.8%
合計	50	159	579	412	105	55	25	32	14	24	1,455	11.0%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	1.3%	7.4%	40.3%	30.6%	8.6%	4.8%	2.0%	2.2%	1.2%	1.5%	100.0%	
人口減・世帯数増	0.3%	11.9%	48.8%	28.0%	6.8%	1.0%	0.3%	1.7%	0.0%	1.0%	100.0%	
人口増・世帯数減	0.0%	42.9%	28.6%	28.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
人口減・世帯数減	14.2%	21.1%	28.4%	20.7%	3.1%	3.4%	2.3%	2.7%	1.1%	3.1%	100.0%	
合計	3.4%	10.9%	39.8%	28.3%	7.2%	3.8%	1.7%	2.2%	1.0%	1.6%	100.0%	

図表 2-2-44 近畿圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	全体 空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	9	74	332	286	110	39	30	27	17	28	952	12.4%
人口減・世帯数増	6	57	268	153	36	7	4	4	1	5	541	9.7%
人口増・世帯数減	1		1	4	1	1					8	10.7%
人口減・世帯数減	50	77	188	135	38	17	4	8	4	34	555	12.4%
合計	66	208	789	578	185	64	38	39	22	67	2,056	11.6%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	0.9%	7.8%	34.9%	30.0%	11.6%	4.1%	3.2%	2.8%	1.8%	2.9%	100.0%	
人口減・世帯数増	1.1%	10.5%	49.5%	28.3%	6.7%	1.3%	0.7%	0.7%	0.2%	0.9%	100.0%	
人口増・世帯数減	12.5%	0.0%	12.5%	50.0%	12.5%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
人口減・世帯数減	9.0%	13.9%	33.9%	24.3%	6.8%	3.1%	0.7%	1.4%	0.7%	6.1%	100.0%	
合計	3.2%	10.1%	38.4%	28.1%	9.0%	3.1%	1.8%	1.9%	1.1%	3.3%	100.0%	

③工業地等を除いた人口・世帯増減の状況と空地率の関係

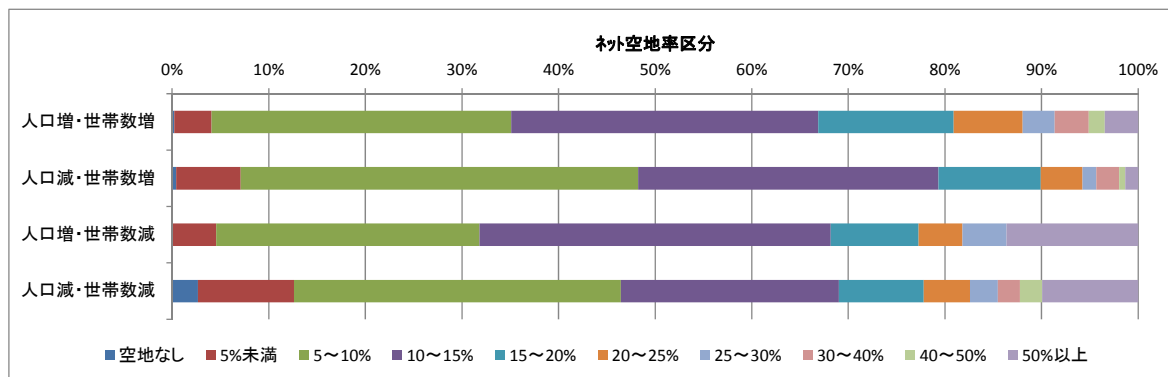
前掲の図 2-2-36～図 2-2-38 の人口・世帯数増減のメッシュ図を見ると、各都市圏とも臨海部に人口減・世帯数減の赤色のメッシュが集中しているように見える。

一方、土地利用のところで見たとおり、臨海部には「工業地」が多く、かつ工業地は空地が全く無かったり空地率が低いことが多かった。

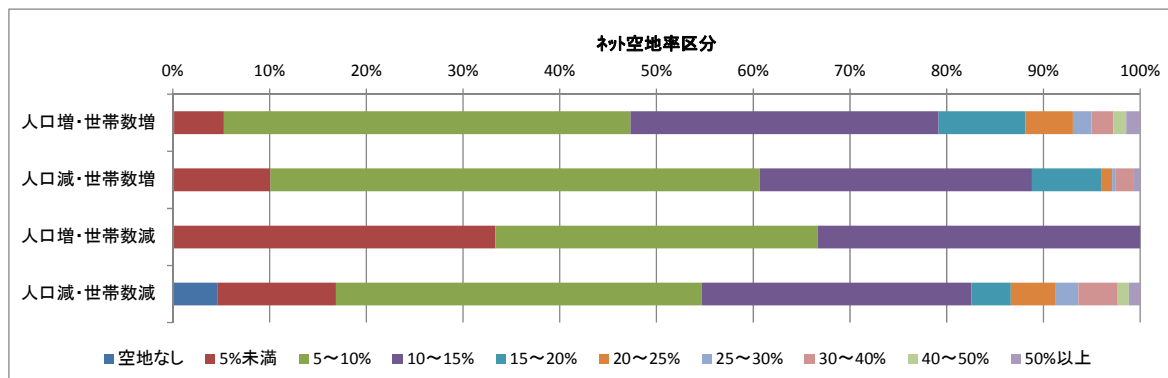
以上から、工業地が影響して「人口減・世帯数減や人口増・世帯数増の地区ではネット空地率が高くなっているのではないか」という仮説が成り立たない可能性があるため、ここでは工業地と、やはり特異な数値を示した「その他」の2つのメッシュを対象から外し、残りの土地利用区分のメッシュだけで人口・世帯数増減と空地率増減の関係を調べることにした。

結果は、以下の図表の通りである。人口増・世帯数減は例外として、首都圏では人口減・世帯数減の平均の空地率が人口増・世帯数増の平均の空地率を上回ったが、近畿圏では逆に人口減・世帯数減の平均の空地率が下回り、やはり仮説は成立しないことがわかった。

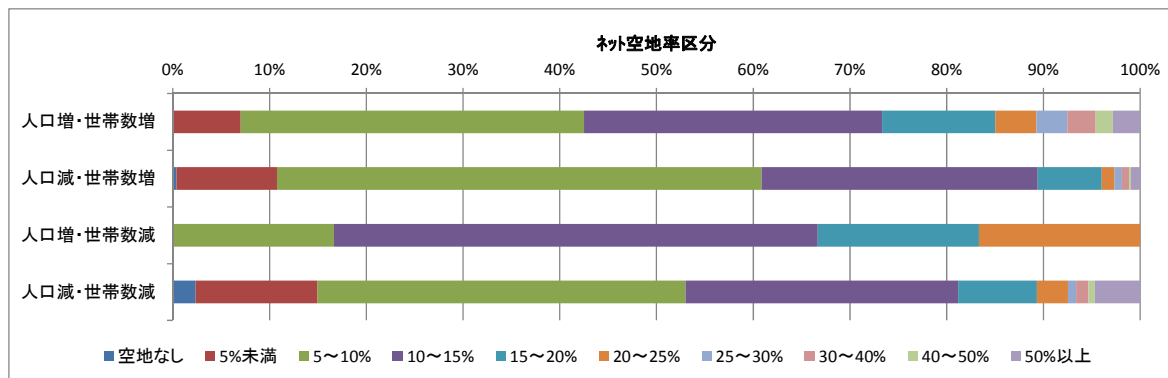
図表 2-2-45 首都圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）



図表 2-2-46 中部圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）



図表 2-2-47 近畿圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）



第2章 空地に関するマクロ動向の把握
2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-48 首都圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	全体 空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	5	94	753	772	340	174	80	86	40	84	2,428	14.3%
人口減・世帯数増	4	65	400	302	103	42	14	23	6	13	972	11.5%
人口増・世帯数減		1	6	8	2	1					3	23.8%
人口減・世帯数減	14	52	177	118	46	25	15	12	12	52	523	14.6%
合計	23	212	1,336	1,200	491	242	110	121	58	152	3,945	13.7%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	0.2%	3.9%	31.0%	31.8%	14.0%	7.2%	3.3%	3.5%	1.6%	3.5%	100.0%	
人口減・世帯数増	0.4%	6.7%	41.2%	31.1%	10.6%	4.3%	1.4%	2.4%	0.6%	1.3%	100.0%	
人口増・世帯数減	0.0%	4.5%	27.3%	36.4%	9.1%	4.5%	4.5%	0.0%	0.0%	13.6%	100.0%	
人口減・世帯数減	2.7%	9.9%	33.8%	22.6%	8.8%	4.8%	2.9%	2.3%	2.3%	9.9%	100.0%	
合計	0.6%	5.4%	33.9%	30.4%	12.4%	6.1%	2.8%	3.1%	1.5%	3.9%	100.0%	

図表 2-2-49 中部圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	全体 空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	1	43	351	266	75	41	16	19	11	12	835	12.0%
人口減・世帯数増		28	140	78	20	3	1	5		2	277	10.4%
人口増・世帯数減		2	2	2							6	7.5%
人口減・世帯数減	8	21	65	48	7	8	4	7	2	2	172	11.6%
合計	9	94	558	394	102	52	21	31	13	16	1,290	11.6%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	0.1%	5.1%	42.0%	31.9%	9.0%	4.9%	1.9%	2.3%	1.3%	1.4%	100.0%	
人口減・世帯数増	0.0%	10.1%	50.5%	28.2%	7.2%	1.1%	0.4%	1.8%	0.0%	0.7%	100.0%	
人口増・世帯数減	0.0%	33.3%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
人口減・世帯数減	4.7%	12.2%	37.8%	27.9%	4.1%	4.7%	2.3%	4.1%	1.2%	1.2%	100.0%	
合計	0.7%	7.3%	43.3%	30.5%	7.9%	4.0%	1.6%	2.4%	1.0%	1.2%	100.0%	

図表 2-2-50 近畿圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	全体 空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増		64	325	282	107	39	29	27	16	26	915	12.5%
人口減・世帯数増	2	55	265	151	35	7	4	4	1	5	529	9.8%
人口増・世帯数減			1	3	1	1					6	14.0%
人口減・世帯数減	11	59	178	132	38	15	4	6	3	22	468	11.2%
合計	13	178	769	568	181	62	37	37	20	53	1,918	11.4%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	0.0%	7.0%	35.5%	30.8%	11.7%	4.3%	3.2%	3.0%	1.7%	2.8%	100.0%	
人口減・世帯数増	0.4%	10.4%	50.1%	28.5%	6.6%	1.3%	0.8%	0.8%	0.2%	0.9%	100.0%	
人口増・世帯数減	0.0%	0.0%	16.7%	50.0%	16.7%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
人口減・世帯数減	2.4%	12.6%	38.0%	28.2%	8.1%	3.2%	0.9%	1.3%	0.6%	4.7%	100.0%	
合計	0.7%	9.3%	40.1%	29.6%	9.4%	3.2%	1.9%	1.9%	1.0%	2.8%	100.0%	

5) 数値地図 5000 を用いた空地の把握の限界

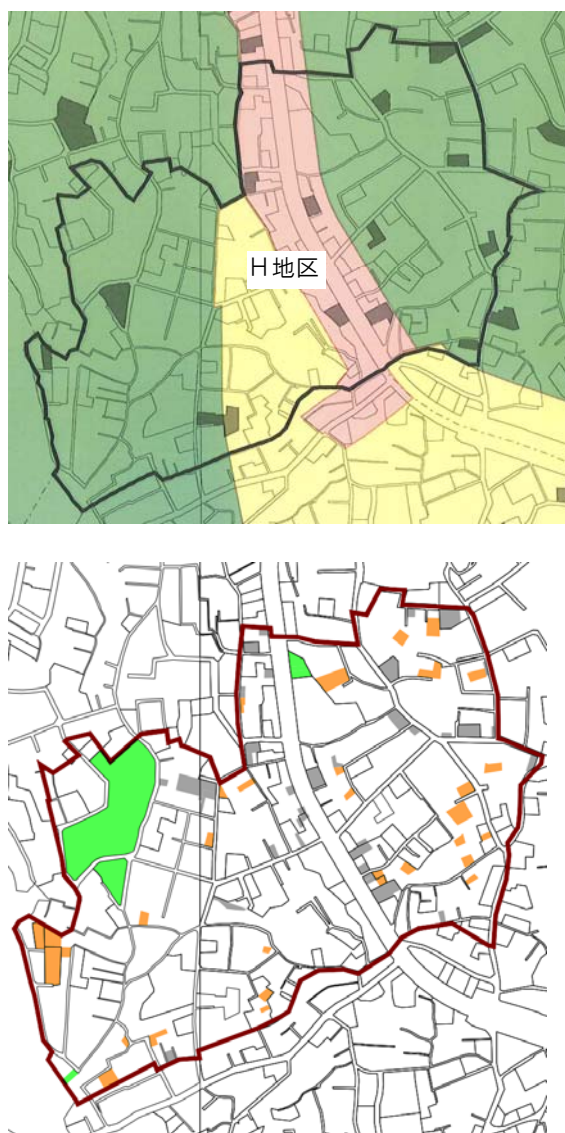
(1)数値地図 5000 の空地と実際の空地の関係

下図及び次頁図は、数値地図 5000 による「空地」と東京都土地利用現況調査による空地（定義は 33、34 頁の通り）を、それぞれ住宅地図から抽出した空地（着色部分）と並べて比較したものである。

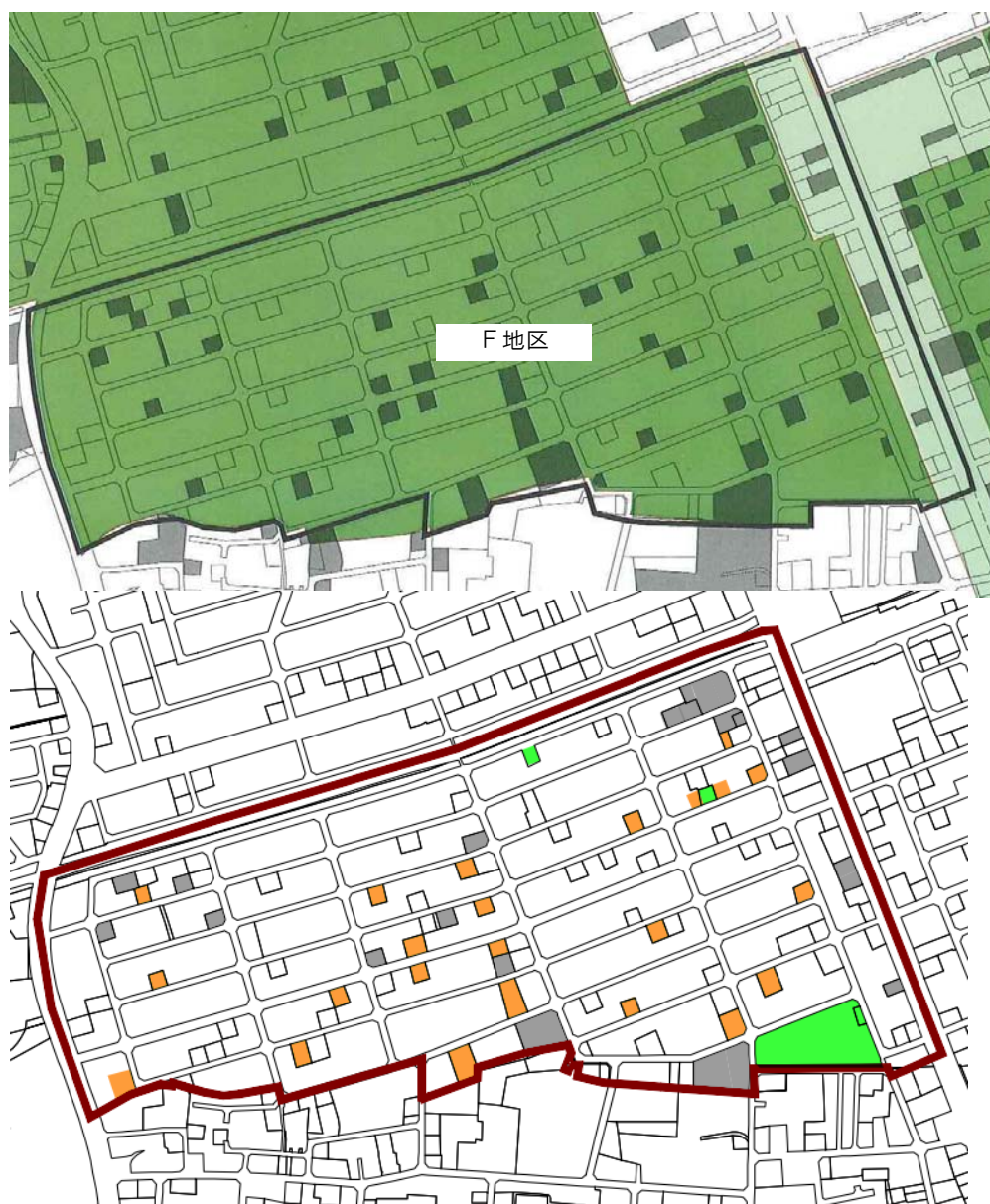
これを見ると数値地図 5000 が実際の空地を十分に把握できていないのに対し、東京都の土地利用現況の方は、比較的精度良く空地を捕捉できていることがわかる。

数値地図 5000 は 1:5,000 の図面をもとに土地利用現況図を作成したものであり、1:5,000 という縮尺の限界から、細かい空地を捕捉できず、その結果、東京都よりも空地率が低めに算定されている可能性がある。もしそうであれば、数値地図 5000 による空地率と東京都土地利用現況調査の空地率を合成したデータには一定の留意を行う必要がある。

図表 2-2-51 H地区の空地の比較（上が数値地図 5000 による空地（灰色部分）、下が住宅地図による空地（着色部分））



図表 2-2-52 F地区の空地の比較（上が土地利用現況調査による空地（灰色部分）、下が住宅地図による空地（着色部分））



(2)数値地図 5000 の限界

数値地図 5000 には、以上のような精度の粗さのほか、データが約 10 年前のものであり古いといったこと、二時点比較ができないなどの問題があり、空地の場所や量の変化を経年的に正確に把握することが難しい。また、土地利用と空地率の関係を記した箇所述べたように、空き地と駐車場などが同じ「空地」として扱われてしまっているため、空地の詳細な分析に使うには限界があった。

そのため、次節では、横浜市においてスタディを実施し、土地利用データ以外の統計データであって、空地の経年変化の状況などを捕捉するために使用することができるような空地の増減と関連性が深い指標を得ることができるかどうかを検討した。

2-2 空地の動態に関する詳細検討

1) 目的と方法

(1)目的

数値地図 5000 を用いた検討では、データの精度の粗さや二時点比較できないなどの限界があることが明らかになったことから、ここでは横浜市を対象に、主として都市計画基礎調査の GIS データを用いて、空地の分布や増減の実態と他の指標との関係について詳しく調べ、マクロで空地の動態を把握するための代替的な指標となるものがあるかどうかを検討した。本検討により、空地の発生・消滅と関係がありそうな市街地特性などが明らかになれば、空地のデータが不十分な地区においても、空地の発生・消滅の状況のある程度予測できるようになる可能性があると考えた。

ここで横浜市を対象としたのは、都市計画基礎調査の GIS データが充実しており、空地の二時点比較などが可能であることや、行政区域が広く、多様な地形条件や交通条件の場所を有し土地利用も多様であるため、空地の発生・消滅の特徴について多様な視点から把握できることによる。

(2)方法

空地の発生・消滅と関係があると予想される以下の市街地特性と、市街化区域内の空地率及び空地率の増減との関係を分析した。

【物理的特性】

- ①鉄道駅からの距離
- ②地形
- ③市街地の開発時期

【社会的特性】

- ④人口・世帯数の増減

2) 横浜市の空地の実態

(1) ネット空地率

① 算定方法

横浜市都市計画基礎調査の GIS データを用いて、2003 年（平成 15 年）時点の市街化区域内のネット空地率を、国勢調査の 1 km メッシュ単位で算定した。

横浜市都市計画基礎調査は、1997 年（平成 9 年）度調査と 2003 年（平成 15 年）度調査とでは土地利用分類が大幅に変更されている。そのため、空地の増減は、両調査で分類が共通している「未利用地」（1997 年（平成 9 年）度調査では「未利用空地」）と「駐車場」（1997 年（平成 9 年）年度調査では「駐車場 2」と「駐輪場 2」）のみを対象の空地として扱った。このような理由から、この分析においては資材置場や住宅展示場等は調査の対象から除外している。

市街化区域内ネット空地率は、市街化区域内を対象に以下の式より求める。

$$\text{ネット空地率} = (\text{未利用地} + \text{駐車場}) / (\text{都市的土地利用} - \text{道路用地} - \text{鉄道用地})$$

ここでいう都市的土地利用とは、農地、山林、河川・水面、耕作放棄地等の自然的土地利用を除いた全ての土地利用のことを指す。

以下では、ネット空地率のほかに、未利用地と駐車場に分けたネット未利用率とネット駐車場率も求めて、その分布の特徴を把握する。

② 検討結果

○ 概況

図表 2-2-53 や図表 2-2-54 をみると、全体的にネット駐車場率の方がネット未利用率よりも高く、市街化区域全体で計算したネット未利用率が 2.5% であるのに対し、ネット駐車場率は 4.3% となっている。ネット未利用率とネット駐車場率を足し合わせた市街化区域全体のネット空地率は 6.8% である。

メッシュ単位のネット未利用率は、2.5% 未満のメッシュが全体の 6 割弱を占めて最も多い。一方、ネット駐車場率は、2.5~5% のメッシュが最も多く、全体の約 43% を占めている。

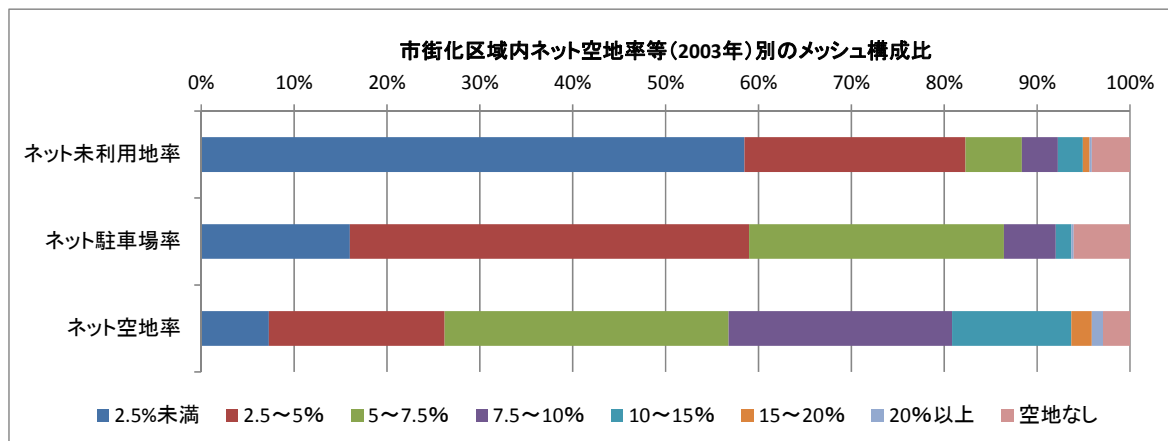
図表 2-2-53 横浜市の市街化区域内ネット空地率等（2003 年）

		2.5% 未満	2.5~ 5%	5~ 7.5%	7.5~ 10%	10~ 15%	15~ 20%	20% 以上	空地なし	合計	平均 空地率
メッシュ数	ネット未利用率	241	98	25	16	11	3	1	17	412	2.5%
	ネット駐車場率	66	177	113	23	7		1	25	412	4.3%
	ネット空地率	30	78	126	99	53	9	5	12	412	6.8%
構成比	ネット未利用率	58.5%	23.8%	6.1%	3.9%	2.7%	0.7%	0.2%	4.1%	100.0%	
	ネット駐車場率	16.0%	43.0%	27.4%	5.6%	1.7%	0.0%	0.2%	6.1%	100.0%	
	ネット空地率	7.3%	18.9%	30.6%	24.0%	12.9%	2.2%	1.2%	2.9%	100.0%	

※空地=未利用地+駐車場

※資料 横浜市都市計画基礎調査

図表 2-2-54 メッシュ単位の市街化区域内ネット空地率等の構成比（2003年）



○ネット未利用地率

図表 2-2-55 や図表 2-2-56 をみると、ネット未利用地率が高いメッシュは、青葉区、都筑区、緑区といった市の北部や臨海部の埋め立て地などを中心に広がっている。そのほか、市の中央部から南西部にかけても、ネット未利用地率がやや高い地域がみられる。

市の北部の未利用地は、港北ニュータウンなどの開発市街地において、まだビルトアップが進んでいない状況が反映されているものと思われる。

○ネット駐車場率

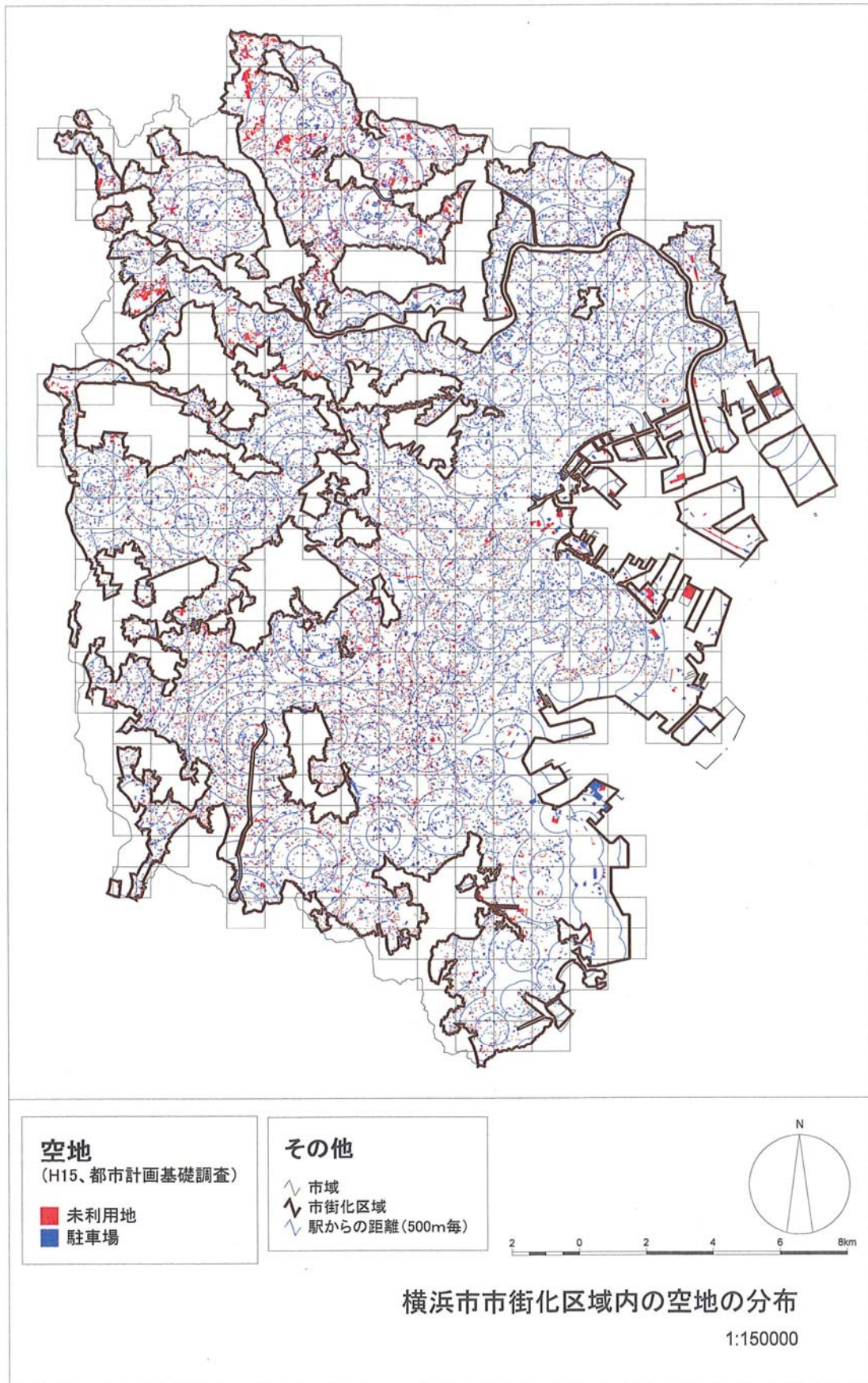
図 2-2-57 をみると、ネット駐車場率が高い地域は、ネット未利用地と比べて市域全体に偏りなく分布しているが、ネット駐車場率 7.5~15%あたりのメッシュの分布をみると、わずかではあるが市域の北半分に高い地域が多く見られる。

○ネット空地率

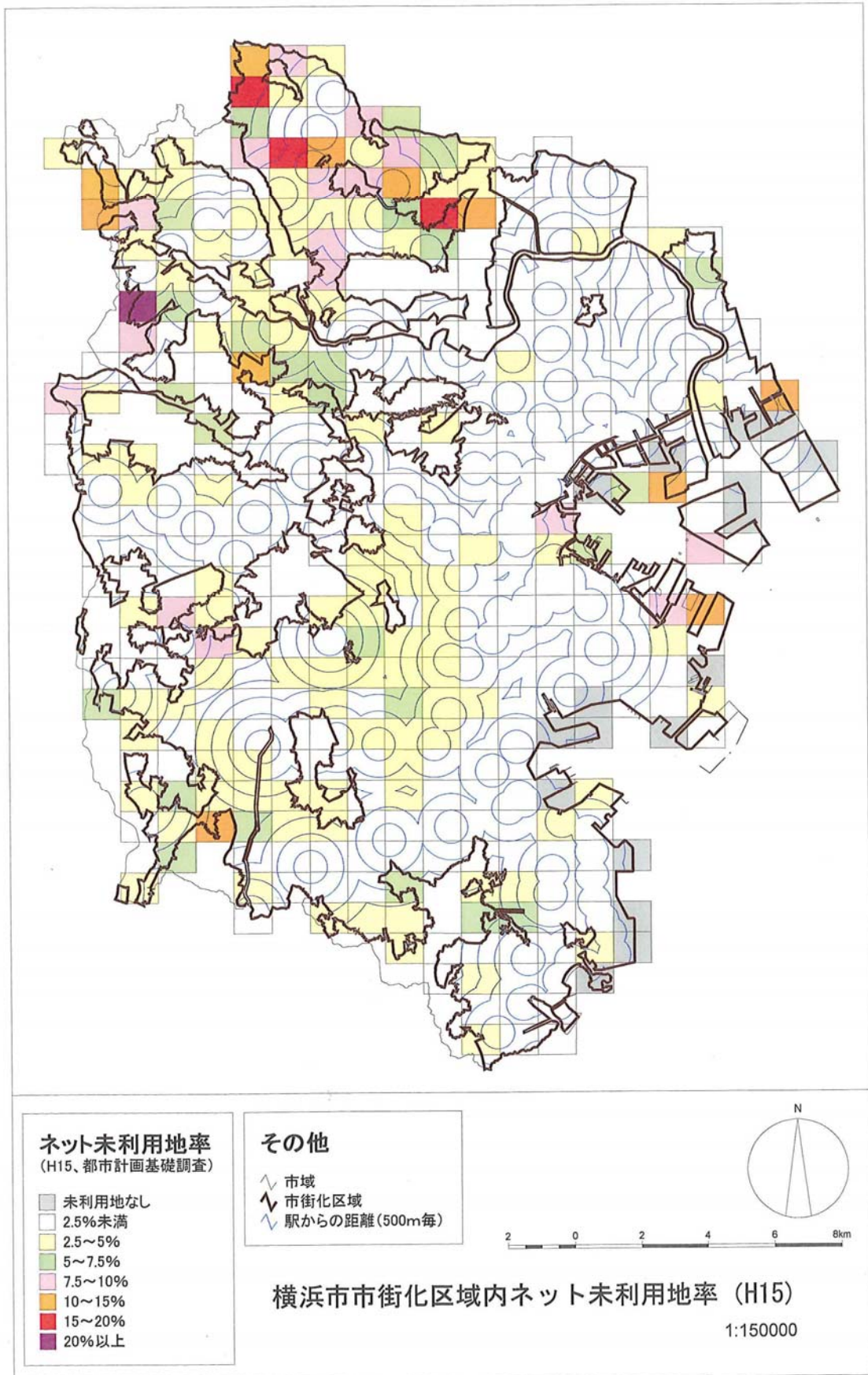
以上のネット未利用地率とネット駐車場率の傾向を反映して、2つの合計であるネット空地率は、未利用地率の高い市の北部に高い地域が集中しているほか、市の中央部から南西部にかけても比較的高い地域が広がっている。

これらの地域以外、横浜市の都心に近い地域や南部の金沢区付近では、臨海部を除くと、ネット空地率が比較的低くなっている。

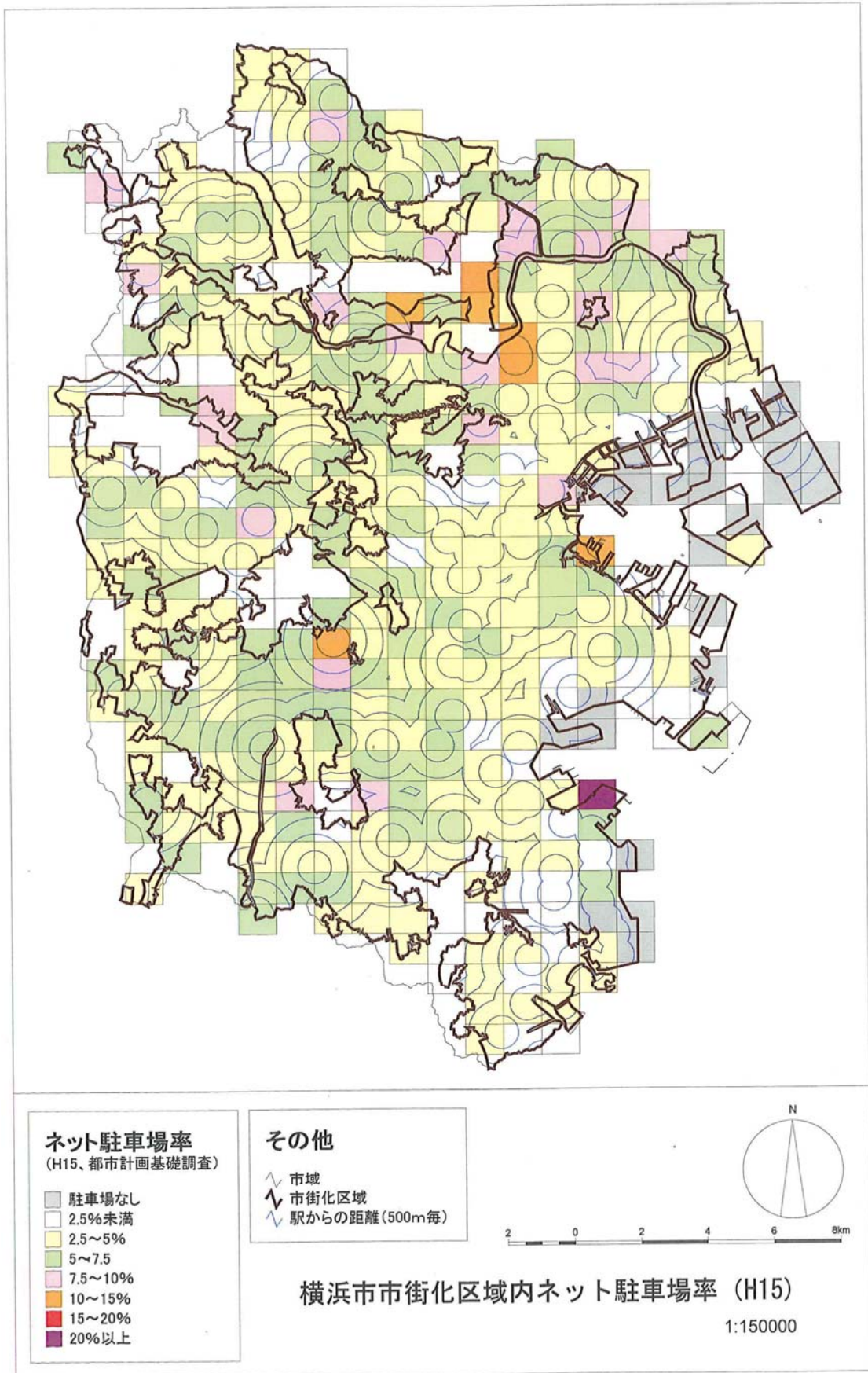
図表 2-2-55 横浜市市街化区域内の空地の分布（2003年）



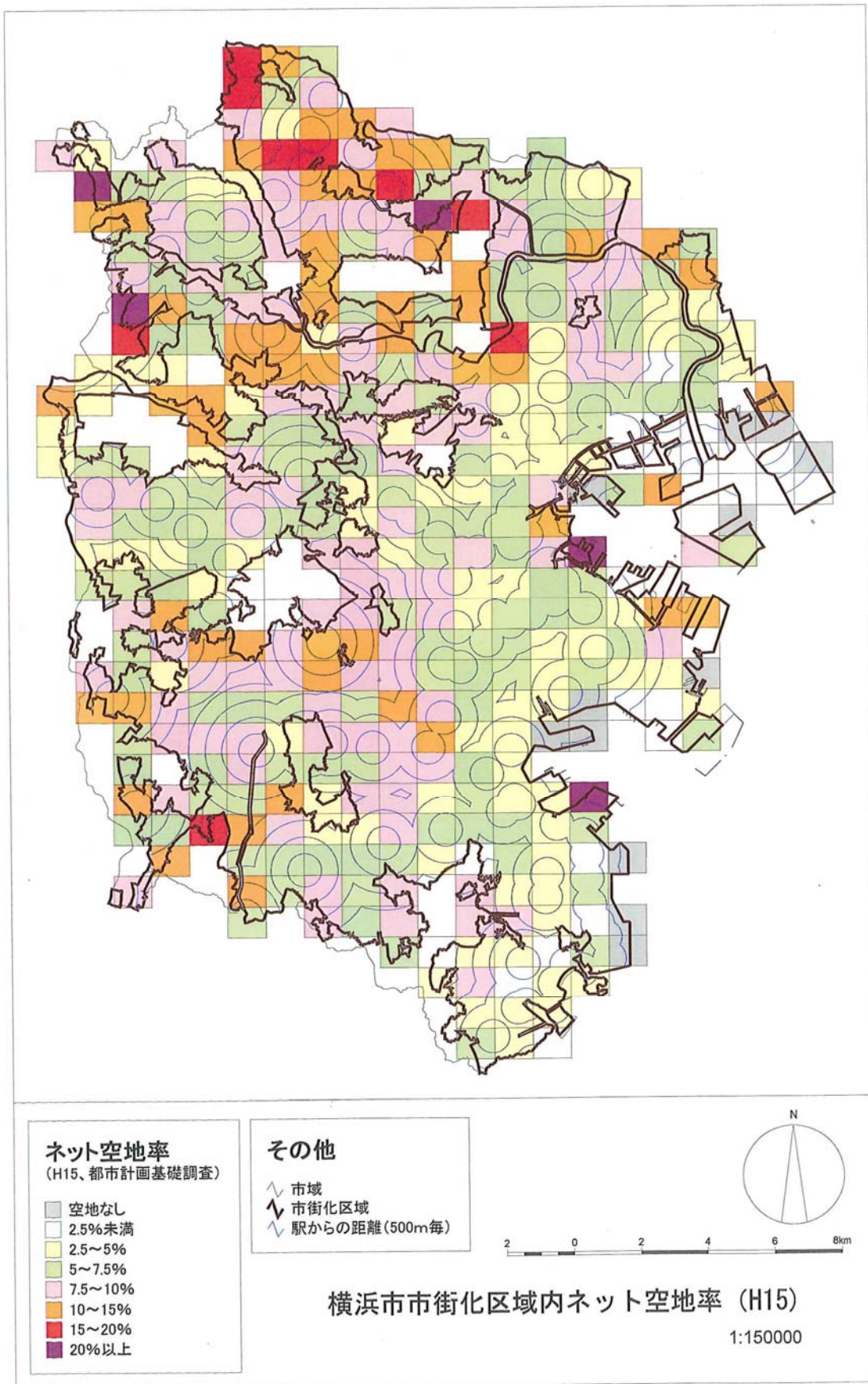
図表 2-2-56 横浜市市街化区域内ネット未利用率 (2003 年)



図表 2-2-57 横浜市市街化区域内ネット駐車場率 (2003年)



図表 2-2-58 横浜市市街化区域内ネット空地率 (2003 年)



(2) ネット空地率増減

① 算定方法

(1)で示した方法により1997年(平成9年)と2003年(平成15年)の二時点のネット空地率(及び、ネット未利用地、ネット駐車場率)を求め、その増減を調べた。

$$\text{ネット空地率増減(ポイント)} = \text{平成15年ネット空地率(\%)} - \text{平成9年ネット空地率(\%)}$$

② 検討結果

○ 概況

図表2-2-59や図表2-2-60をみると、ネット未利用率とネット駐車場率のどちらも、1997年(平成9年)から2003年(平成15年)の間で減少したメッシュの方が多く、特にネット駐車場率は、減少したメッシュが全体の約7割を占める。その結果、市街化区域全体でも、ネット未利用率とネット駐車場率は減少傾向にあるが、減少幅はネット未利用地の方が大きい。未利用地が減少している場所では、駐車場よりも未利用地の方が使われやすいということが予想される。

ネット未利用率とネット駐車場率を合わせたネット空地率は、市街化区域内全体では1.2ポイントであるが、減少したメッシュの割合はネット駐車場率ほど多くない。これは、ネット未利用率の増減がネット駐車場率の増減と相殺しあうケースがあることによると想定される。

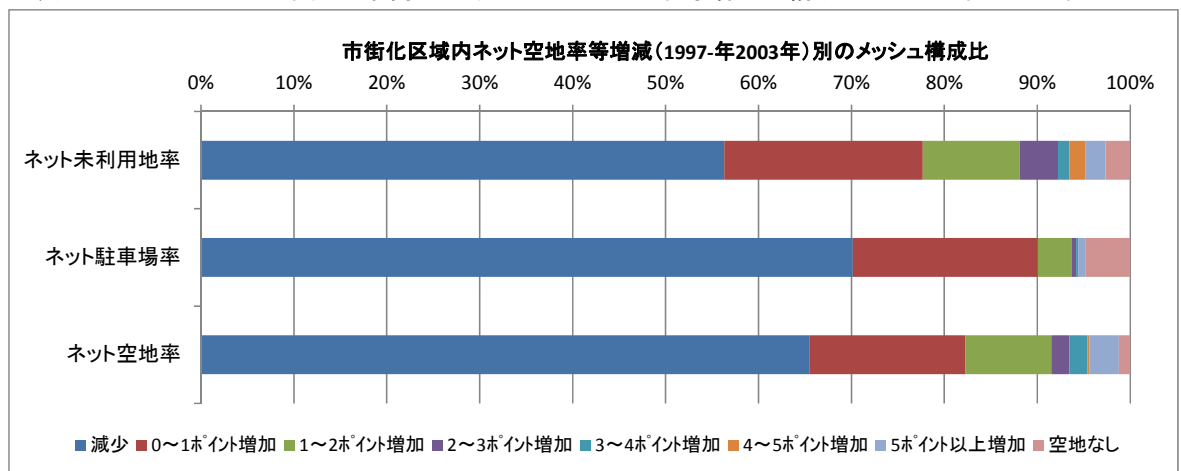
図表2-2-59 横浜市の市街化区域内ネット空地率等の増減(1997年-2003年)

		減少	0~1ポイント増加	1~2ポイント増加	2~3ポイント増加	3~4ポイント増加	4~5ポイント増加	5ポイント以上増加	空地なし	合計	平均増減
メッシュ数	ネット未利用率	232	88	43	17	5	7	9	11	412	-0.7ポイント
	ネット駐車場率	289	82	15	2	1		3	20	412	-0.5ポイント
	ネット空地率	270	69	38	8	8	1	13	5	412	-1.2ポイント
構成比	ネット未利用率	56.3%	21.4%	10.4%	4.1%	1.2%	1.7%	2.2%	2.7%	100.0%	
	ネット駐車場率	70.1%	19.9%	3.6%	0.5%	0.2%	0.0%	0.7%	4.9%	100.0%	
	ネット空地率	65.5%	16.7%	9.2%	1.9%	1.9%	0.2%	3.2%	1.2%	100.0%	

※空地=未利用地+駐車場

※資料 横浜市都市計画基礎調査

図表2-2-60 メッシュ単位の市街化区域内ネット空地率等増減の構成比(1997年-2003年)



○ネット未利用率の増減

図表 2-2-61 をみると、ネット未利用率が増加しているのは、市の中央部から南西部にかけての地域や、市の中央部からやや北部よりの市街化区域と市街化調整区域が混在している地域である。

これらの地域は、開発許可や土地区画整理事業による宅地開発がさかんな地域であり、宅地開発による新たな宅地の創出が未利用地の増加として捉えられている可能性がある。

一方、ネット空地率が高かった市の北部ではネット未利用率が減少しており、開発市街地の充填が進んでいる様子が見えてくる。

○ネット駐車場率の増減

概況でみたように、ネット駐車場率が増加しているメッシュはそれほど多くなく、その場所を図示すると図表 2-2-62 のようになる。

また、図表 2-2-59 や図表 2-2-60 によれば、ネット駐車場率が増加していても、1%未満の増加が多く、増加率はあまり高くない。

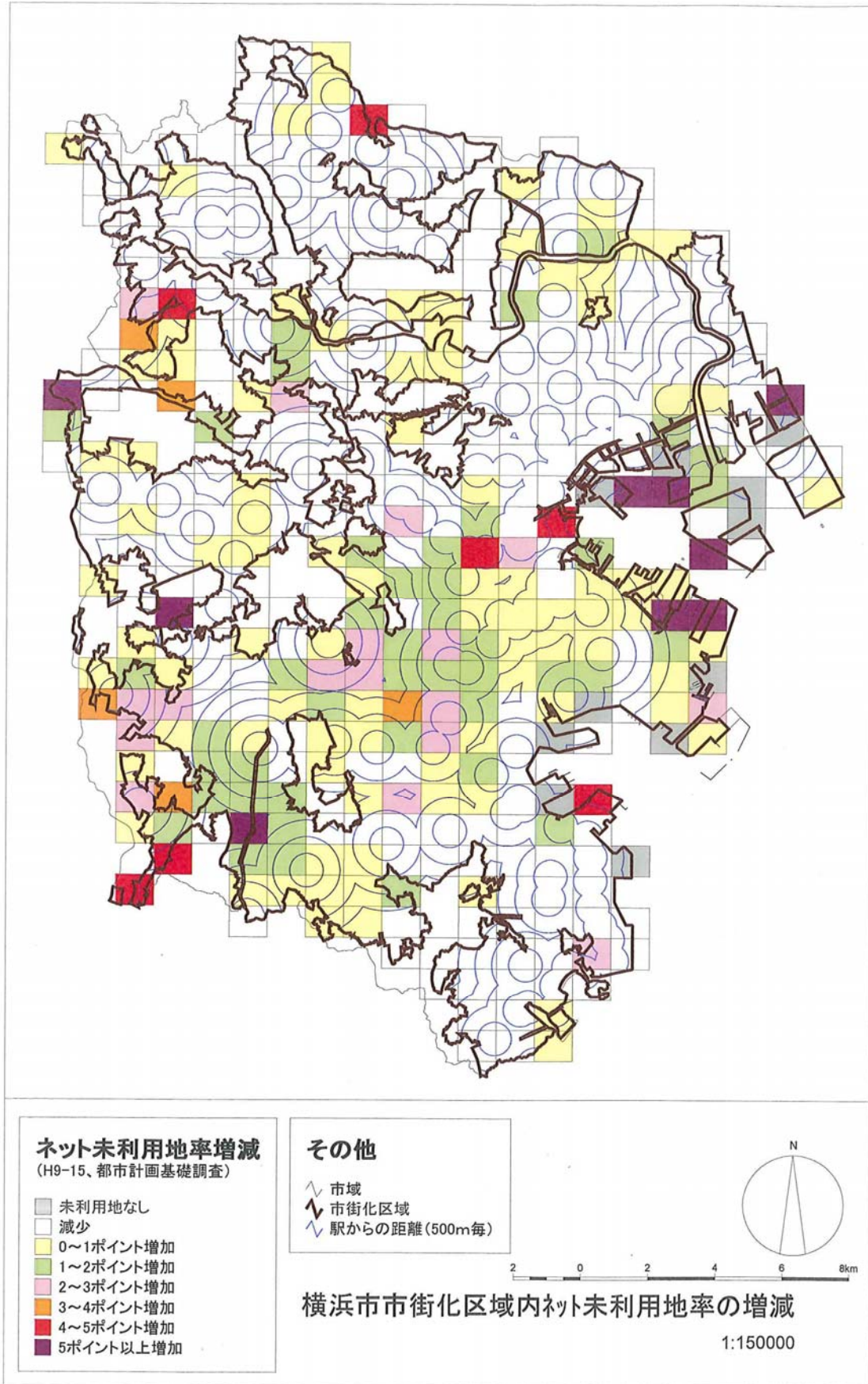
ネット駐車場率が増加している地域は横浜市全域にみられ、大きな偏りはない。

図表 2-2-62 には、2003 年（平成 15 年）当時の鉄道駅からの距離圏も図示したが、これによれば鉄道駅から比較的近い場所での増加が多い。この要因として、鉄道駅から遠い地域でも空地率が減少していることから、駅から離れたところで宅地開発がされた結果、駅へ車でアクセスし駐車していることや、駅周辺で商業開発などが行われ駐車場が増加している等、いくつかが想定される。

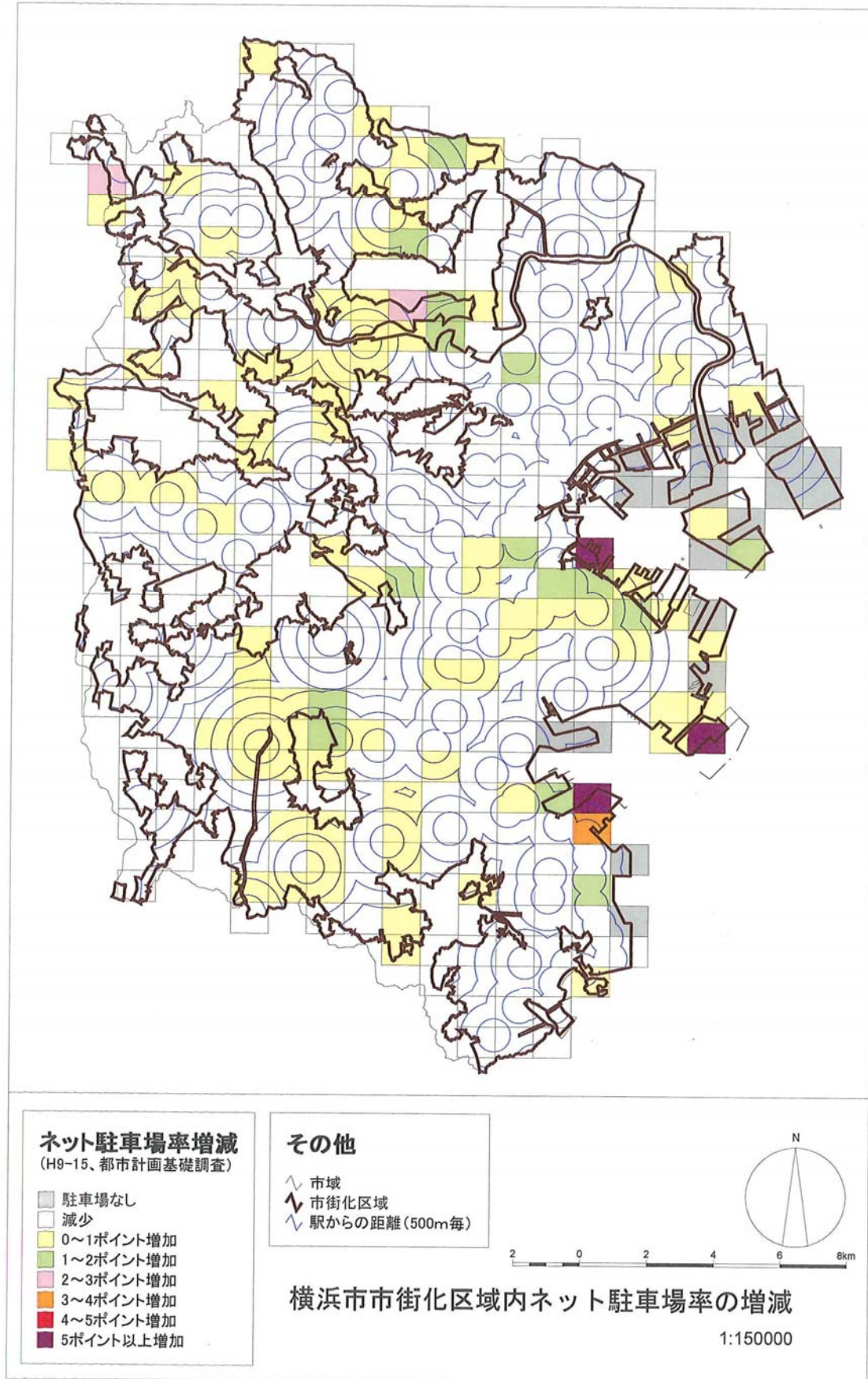
○ネット空地率の増減

ネット駐車場率よりもネット未利用率の増減が大きいため、ネット未利用率と似た傾向を示している。（図表 2-2-63）

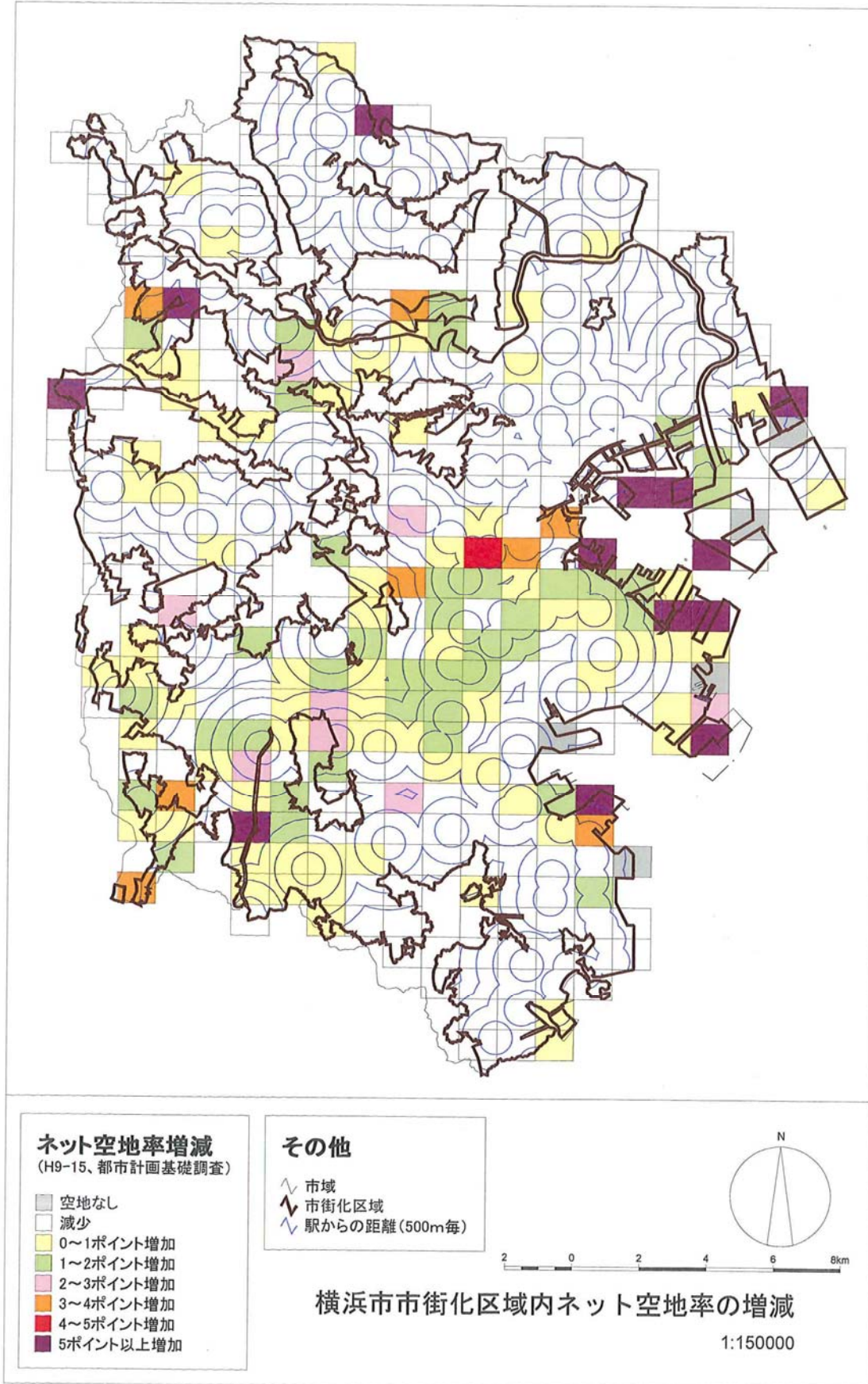
図表 2-2-61 横浜市市街化区域内ネット未利用率の増減 (1997年-2003年)



図表 2-2-62 横浜市市街化区域内ネット駐車場率の増減 (1997年-2003年)



図表 2-2-63 横浜市市街化区域内ネット空地率の増減 (1997年-2003年)



3) 横浜市の空地と市街地特性との関係

(1) 鉄道駅からの距離

① 検討方法

2003年(平成15年)当時の鉄道駅から500mピッチで距離圏を設定し、各駅からの距離圏全体で市街化区域内ネット空地率(及び未利用率・駐車場率)と市街化区域内ネット空地率増減(及び未利用率増減・駐車場率増減)を算定した。

なお、図表2-2-66以降の図では、前項で検討したメッシュ単位での空地率と空地率増減の結果を重ね合わせて表示しているが、空地率・空地増減率の算定にはメッシュデータは用いず、鉄道駅からの距離圏を単位として市全体の数値を算定した。

② 検討結果

○ ネット未利用率との関係

鉄道駅からの距離に着目してネット未利用率の全市的な傾向をみると、図表2-2-64のように、鉄道駅から離れるにつれてネット未利用率が高くなる傾向があることがわかる。

1997年(平成9年)から2003年(平成15年)にかけての変化をみると、全ての距離圏でネット未利用率が減少しているが、最も減少の幅が大きかったのは500～1,000m圏で、そこから距離が離れるにつれて減少の幅が小さくなる。ただし、最も減少が小さかったのは、駅から最も近い500m未満の圏域であった。

○ ネット駐車場率との関係

全市的な傾向として、ネット駐車場率が最も高いのは駅から最も近い500m未満の圏域、次に高かったのは1,000～1,500m圏であった。

1997年(平成9年)年から2003年(平成15年)年にかけての変化をみると、全ての距離圏でネット駐車場率が減少している。最も減少の幅が大きかったのは1,500～2,000m圏、最も減少が小さかったのは2,000m以上の圏域であった。

メッシュ評価の図面では、駅から比較的近い場所で駐車場が増加しているようにも見受けられたが、全市の平均値ではそのような傾向は確認できなかった。

○ ネット空地率との関係

ネット空地率はネット未利用地とネット駐車場率を合計して求められる。

ネット空地率が最も高いのは1,500～2,000m圏、最も低いのは500～1,000m圏となっている。

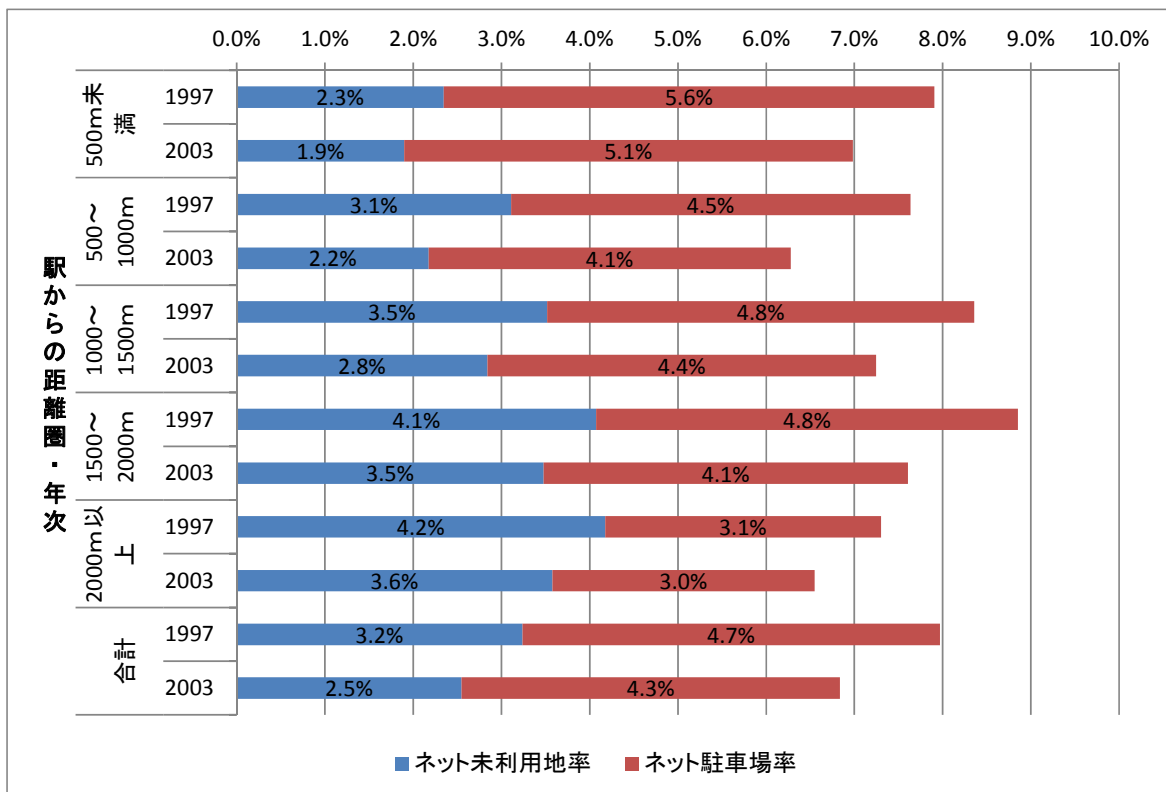
1997年(平成9年)年から2003年(平成15年)年にかけての変化は、全体的に空地率が減少する傾向にあったが、その中でも、最も減少幅が小さかったのは2,000m以上の圏域、最も大きかったのは500～1,000m圏であった。

図表2-2-67でメッシュのネット空地率増加地区との重なりをみると、鉄道駅からの距離よりも、ブルーライン(市営地下鉄1号線)やJR横浜線など、特定の路線沿いに空地率増加地区が集中していることが目立つ。

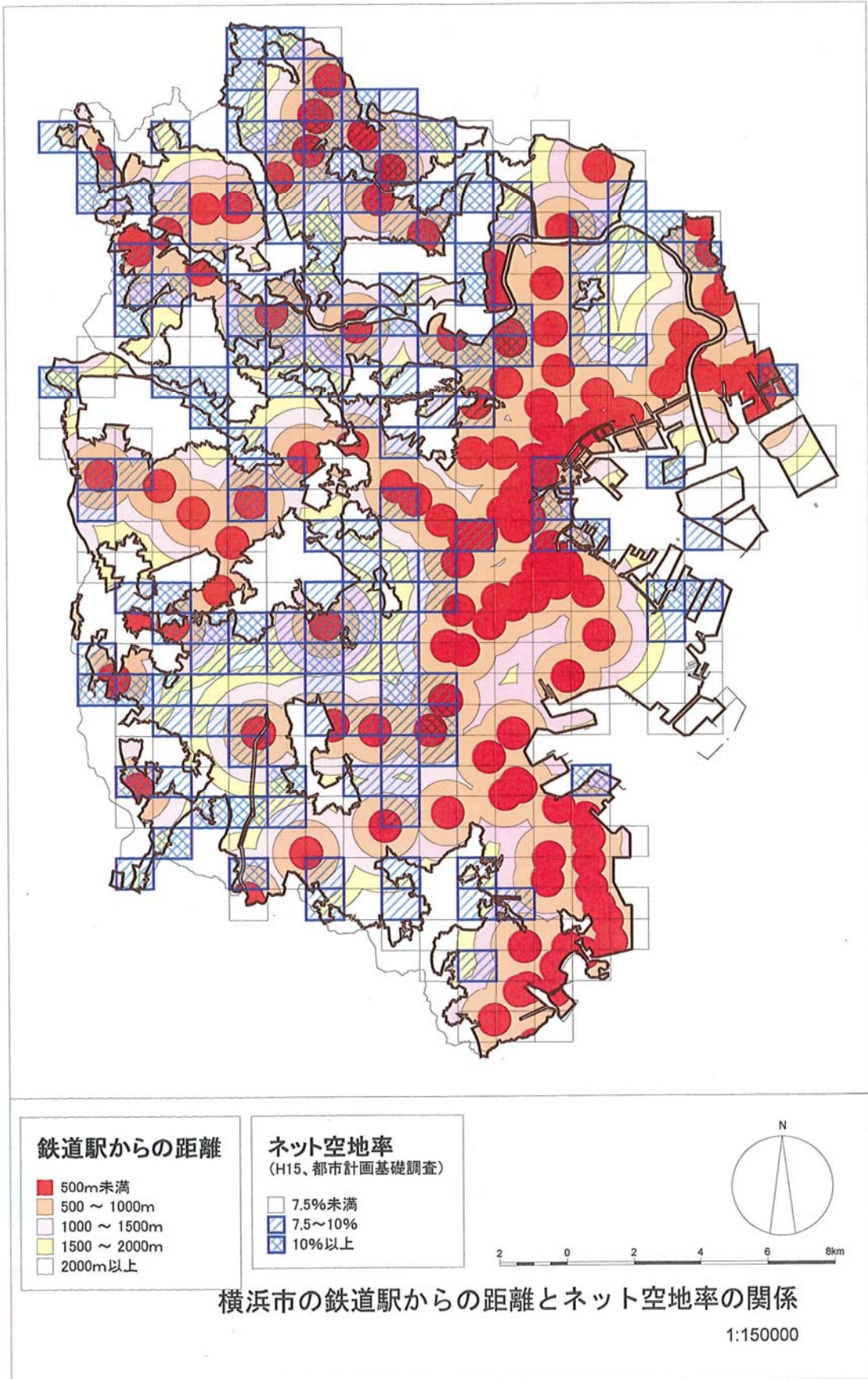
図表 2-2-64 鉄道駅からの距離圏別空地の発生状況

鉄道駅からの 距離圏	ネット未利用率			ネット駐車場率			ネット空地率		
	1997	2003	増減	1997	2003	増減	1997	2003	増減
500m未満		1.9%	-0.4ポイント	5.6%	5.1%	-0.5ポイント	5.6%	7.0%	-0.9ポイント
500～1000m	3.1%	2.2%	-0.9ポイント	4.5%	4.1%	-0.4ポイント	7.6%	6.3%	-1.4ポイント
1000～1500m	3.5%	2.8%	-0.7ポイント	4.8%	4.4%	-0.4ポイント	8.4%	7.2%	-1.1ポイント
1500～2000m	4.1%	3.5%	-0.6ポイント	4.8%	4.1%	-0.7ポイント	8.9%	7.6%	-1.2ポイント
2000m以上	4.2%	3.6%	-0.6ポイント	3.1%	3.0%	-0.2ポイント	7.3%	6.5%	-0.8ポイント
合計	3.2%	2.5%	-0.7ポイント	4.7%	4.3%	-0.4ポイント	8.0%	6.8%	-1.1ポイント

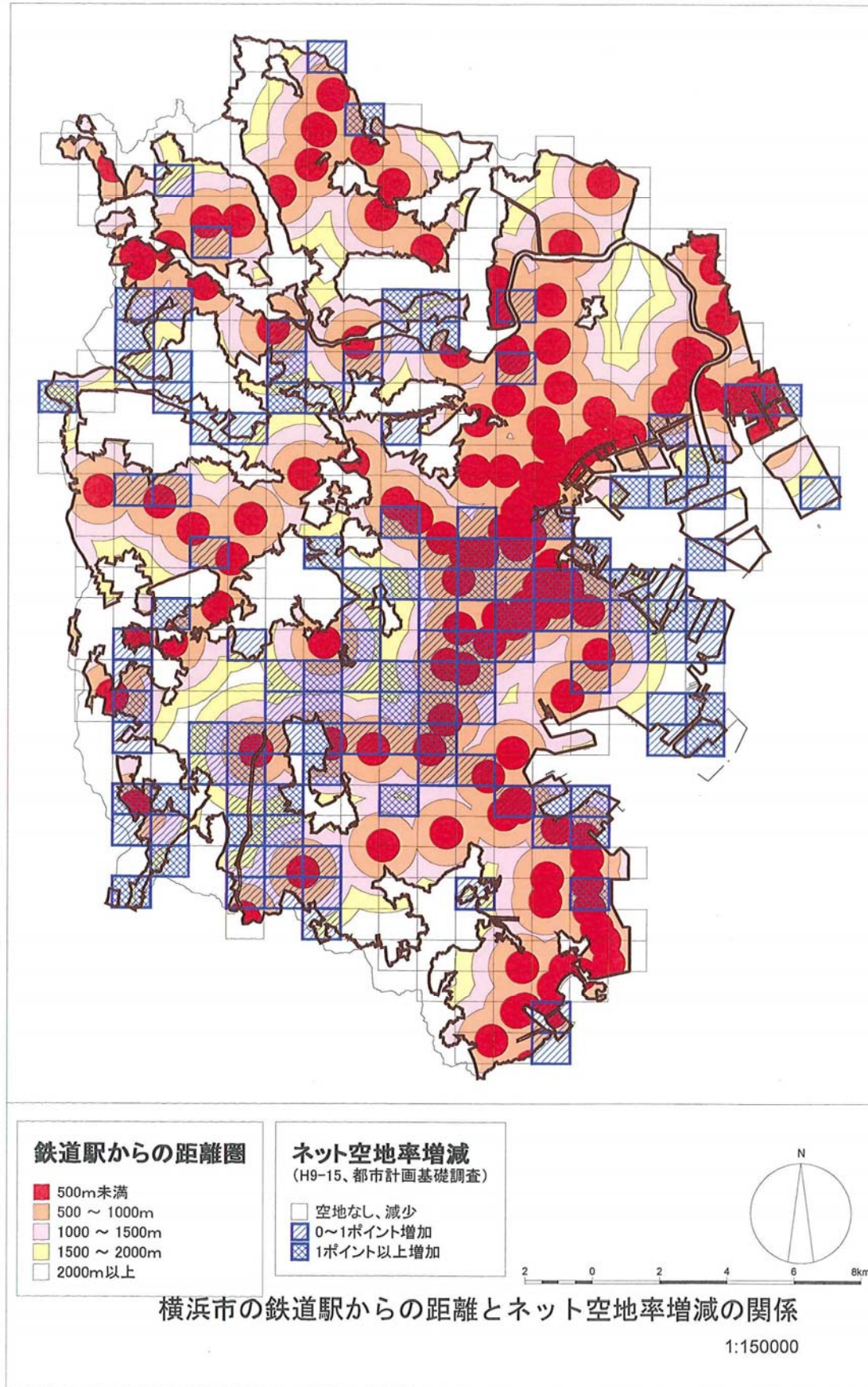
図表 2-2-65 鉄道駅からの距離圏別空地の発生状況



図表 2-2-66 鉄道駅からの距離とネット空地率の関係 (2003 年)



図表 2-2-67 鉄道駅からの距離とネット空地率増減の関係 (1997年-2003年)



(2)地形

①検討方法

横浜市は地形の起伏に富んでいることが特徴である。空地の発生・消滅に斜面地等の地形的な特徴が影響していると想定し、地形分類と空地率・空地率増減との関係について分析した。

検討は、地形データには、国土地理院が公表している数値地図 25000（土地条件図）の GIS データを用いて行った。数値地図 25000 土地条件図の中分類を用いて、横浜市の自然地形を「斜面地」（斜面）、「台地」（台地・段丘）、「低地」（低地の微高地、凹地・浅い谷、低地の一般面）、「人工改変地」（人工地形）の4つに区分した（（ ）内は数値地図 25000 の分類）。この4区分ごとに市街化区域内ネット空地率とネット空地率増減を求めて、相互比較を行った。

横浜市の地形を図示したのが、図表 2-2-70 と図表 2-2-71 である。図表 2-2-68 や図表 2-2-69 のネット空地率等の算定は、地形分類ごとに市全体の数値を求めた。図表 2-2-70 と図表 2-2-71 には、メッシュによる空地率と空地率増減の結果も重ね合わせ、地域による傾向の違いを把握するための手がかりとした。

②検討結果

○横浜市の地形の特徴

横浜市では、海に近い側に人工改変地が比較的まとまって分布し、そこから西側に向かうにつれて人工改変地と斜面地・台地が網の目のように細かく入り混じり、次第に斜面地の割合が増えていって、最も西側の瀬谷区や泉区のあたりは台地となる。低地は臨海部と鶴見川沿いなどのごく一部にのみある。

○ネット未利用率との関係

2003 年（平成 15 年）のネット未利用率は、斜面地が 4.0%で最も高く、低地の 3.5%がこれに次いでいる。

一方、1997 年（平成 9 年）と 2003 年（平成 15 年）を比較したネット未利用率の増減では、斜面地での未利用地の減少幅が最も大きく 2.6 ポイントの減少、次いで低地が 1.2 ポイントの減少となっている。全ての地形分類で未利用地は減少しているが、人工改変地での減少幅は 0.2 ポイントと少ない。

斜面地で未利用率が高いのは、地形的な制約から宅地化しづらいという理由も考えられるが、未利用地の減少率が高くなっていることから、斜面地での宅地開発が最近進んでいる可能性が想定される。

○ネット駐車場率との関係

2003 年（平成 15 年）のネット駐車場率は低地が 7.7%で最も高く、台地の 5.2%がこれに次いでいる。

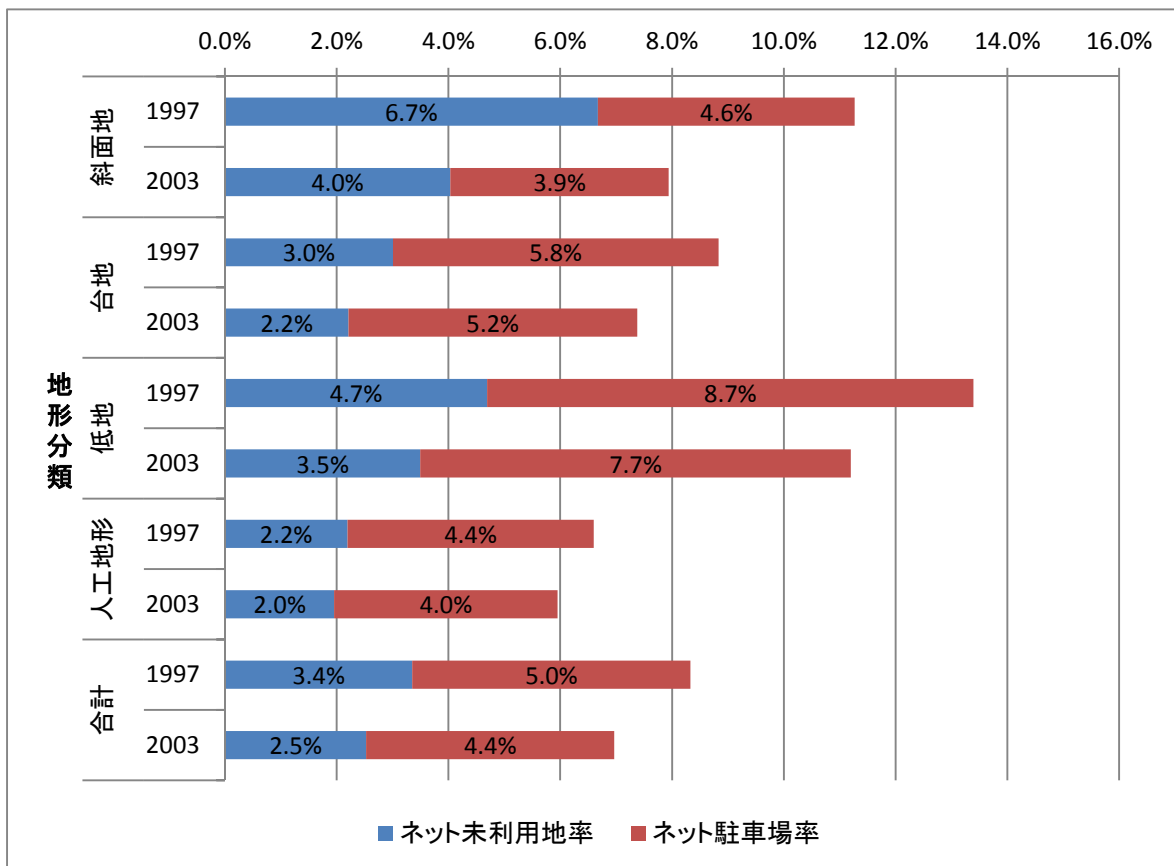
1997 年（平成 9 年）と 2003 年（平成 15 年）を比較したネット駐車場率の増減は、低地の減少が最も大きく 1.0 ポイントの減少、次いで斜面地と台地が 0.7 ポイントの減少となっている。駐車場においても未利用地と同様、人工改変地における変動が最も小さかった。

図表 2-2-68 地形分類別空地の発生状況

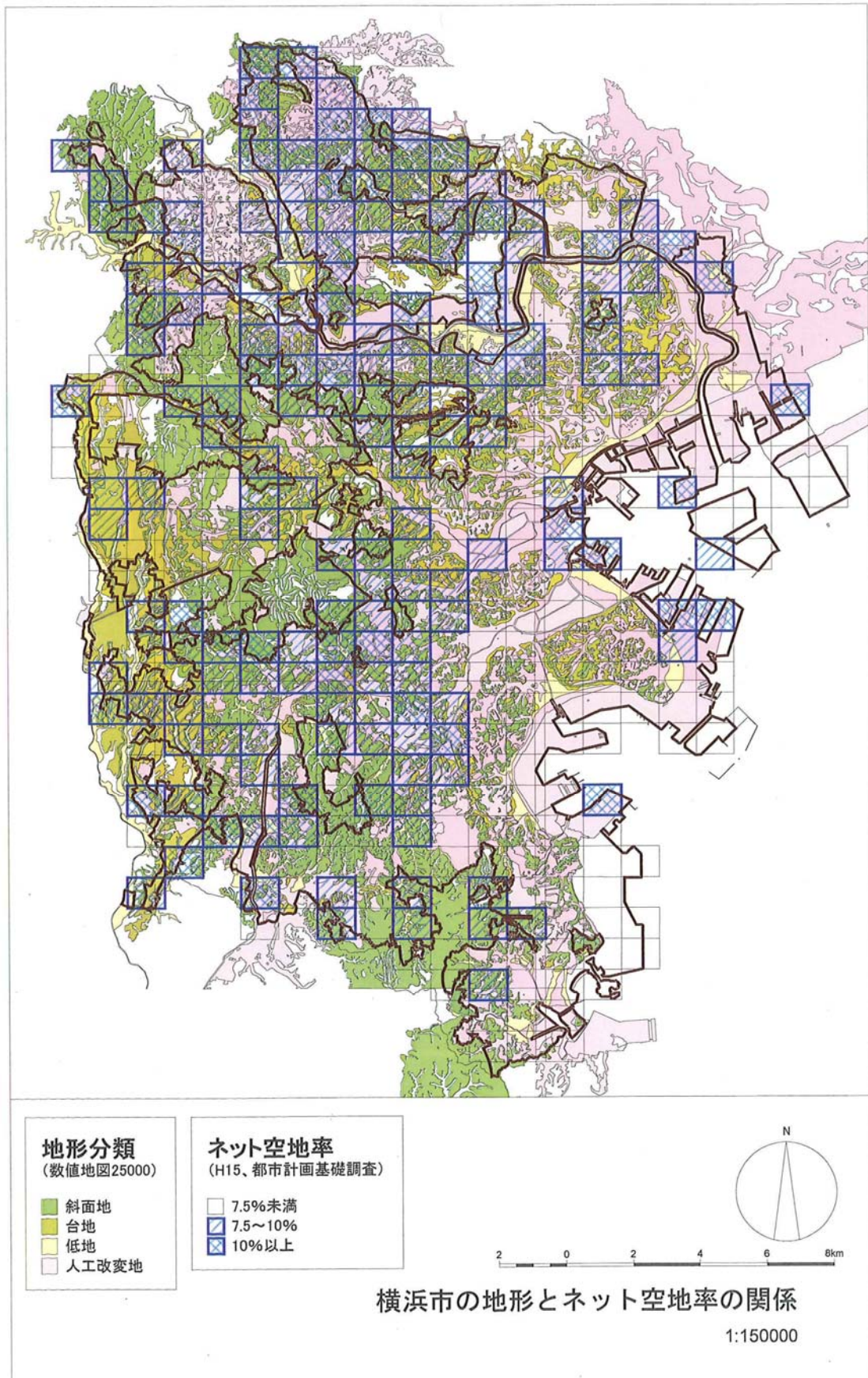
地形分類	ネット未利用率			ネット駐車場率			ネット空地率		
	1997	2003	増減	1997	2003	増減	1997	2003	増減
斜面地	6.7%	4.0%	-2.6ポイント	4.6%	3.9%	-0.7ポイント	11.3%	7.9%	-3.3ポイント
台地	3.0%	2.2%	-0.8ポイント	5.8%	5.2%	-0.7ポイント	8.8%	7.4%	-1.5ポイント
低地	4.7%	3.5%	-1.2ポイント	8.7%	7.7%	-1.0ポイント	13.4%	11.2%	-2.2ポイント
人工地形	2.2%	2.0%	-0.2ポイント	4.4%	4.0%	-0.4ポイント	6.6%	6.0%	-0.6ポイント
合計	3.4%	2.5%	-0.8ポイント	5.0%	4.4%	-0.5ポイント	8.3%	7.0%	-1.4ポイント

※資料 地形分類:数値地図25000土地条件図、空地率等:都市計画基礎調査

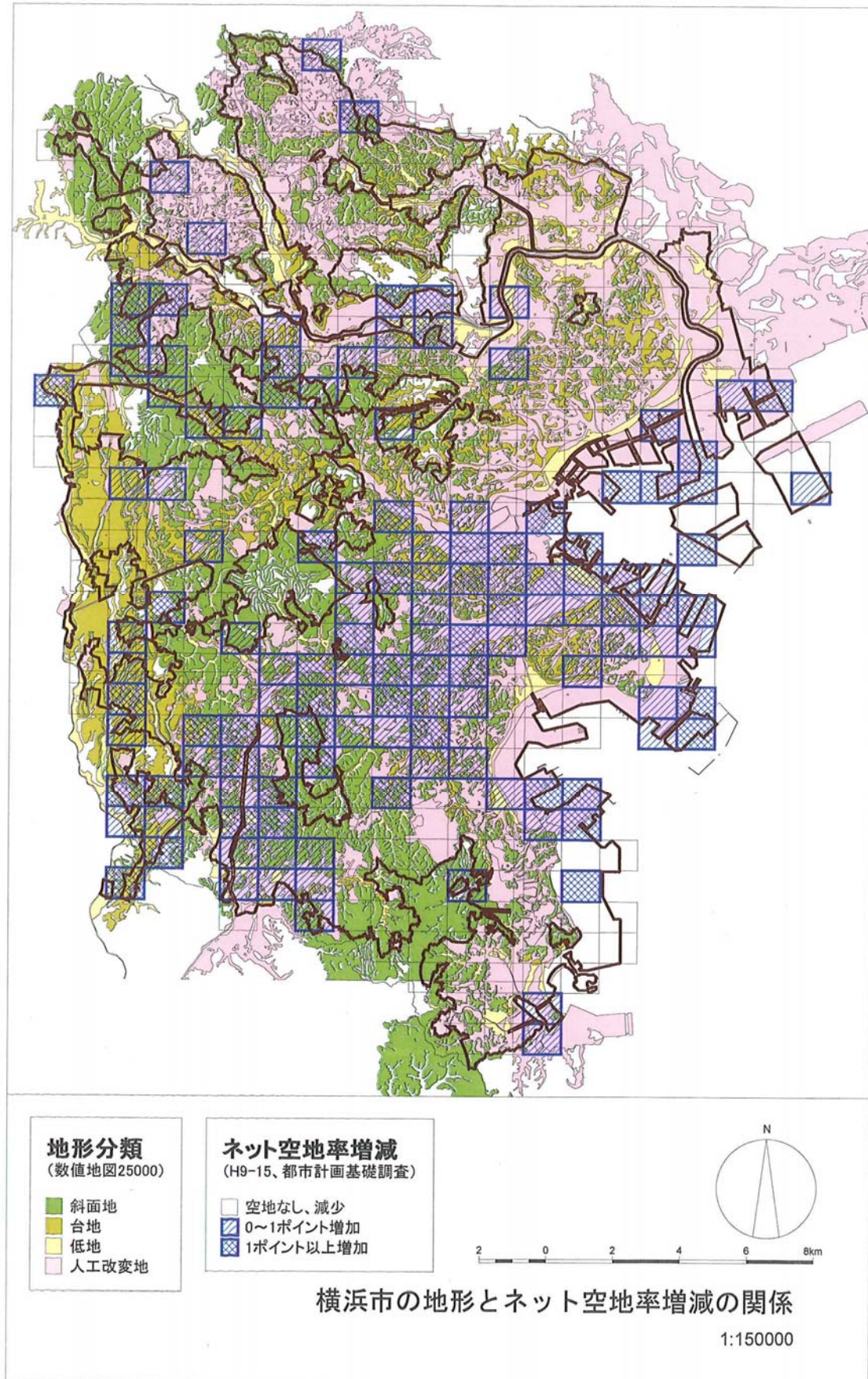
図表 2-2-69 地形分類別空地の発生状況



図表 2-2-70 地形分類とネット空地率の関係



図表 2-2-71 地形分類とネット空地率増減の関係



(3)市街地の開発時期

①検討方法

ここでは都市計画基礎調査で換地処分の年月日のデータが得られた土地区画整理事業のみを対象に、市街地の開発時期と空地の分布の関係を分析した。なお、横浜市では、開発許可による市街地も土地区画整理事業による市街地と同程度の規模で存在しているが、開発時期のデータが十分に得られなかったため、今回は分析を行っていない。

具体的な検討方法は、土地区画整理事業の換地処分の時期を10年単位で区切り、これらの換地処分時期ごとに空地率及びネット空地率増減を集計して比較した。

②検討結果

○ネット未利用率

ネット空地率等を集計した結果が図表2-2-72と図表2-2-73である。

これをみると、1995年(平成7年)までは開発時期が新しいほどネット未利用率が高いが、同時にネット未利用率減少率も高いという関係がわかる。区画整理の開発時期が新しいほど、まだ充填が進んでおらず、空いている区画が多く残っている一方で、充填されていない区画が多い市街地ほど、昨今においては充填されるスピードが速まっているという状況がうかがえる。

一方、1955年(昭和30年)以前に開発された市街地では、1997年(平成9年)から2003年(平成15年)にかけて唯一ネット未利用率が増加しており、その結果、2003年(平成15年)には1956(昭和31年)～65年(昭和40年)の市街地よりもネット未利用率が高くなっている。このような古い市街地では宅地の充填が十分に進んでいると考えられることから、開発によるものでない新たな空地の発生という現象が起きている可能性がある。

○ネット駐車場率

ネット駐車場率はネット未利用率ほど開発時期との関係が明確ではないが、ネット駐車場率の増減に関しては、ネット未利用率と同様に、1995年までの開発においては、開発時期が新しいほど減少率が高く、1955年以前のみネット駐車場率が増加している。その結果、2003年(平成15年)年には、1955年以前の市街地が最もネット駐車場率が高い市街地となっている。

ネット駐車場率の減少からは、開発後空地となっている区画が駐車場として暫定利用されていたが徐々に建物が建てられてきている、といった状況が想定できる。

○ネット空地率

都心部及びその周辺の1955年以前の市街地は、ネット未利用率・ネット駐車場率ともに増加している。図表2-2-63でみたメッシュ単位でのネット空地率の増減でも、都心の近くで空地率の増加がみられる特徴的な場所であった。

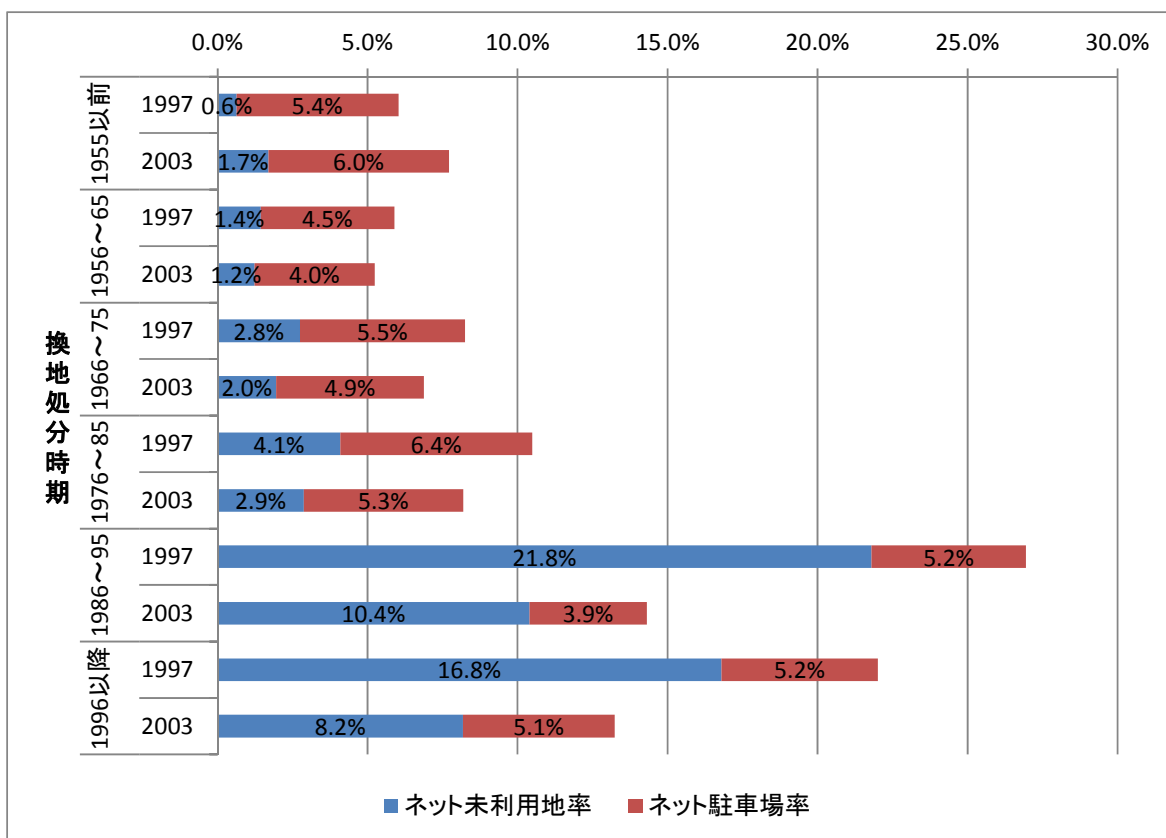
空地率の増加は、開発時期の古い市街地で発生していることが確認できた。

図表 2-2-72 換地処分時期別区画整理地区内空地の発生状況

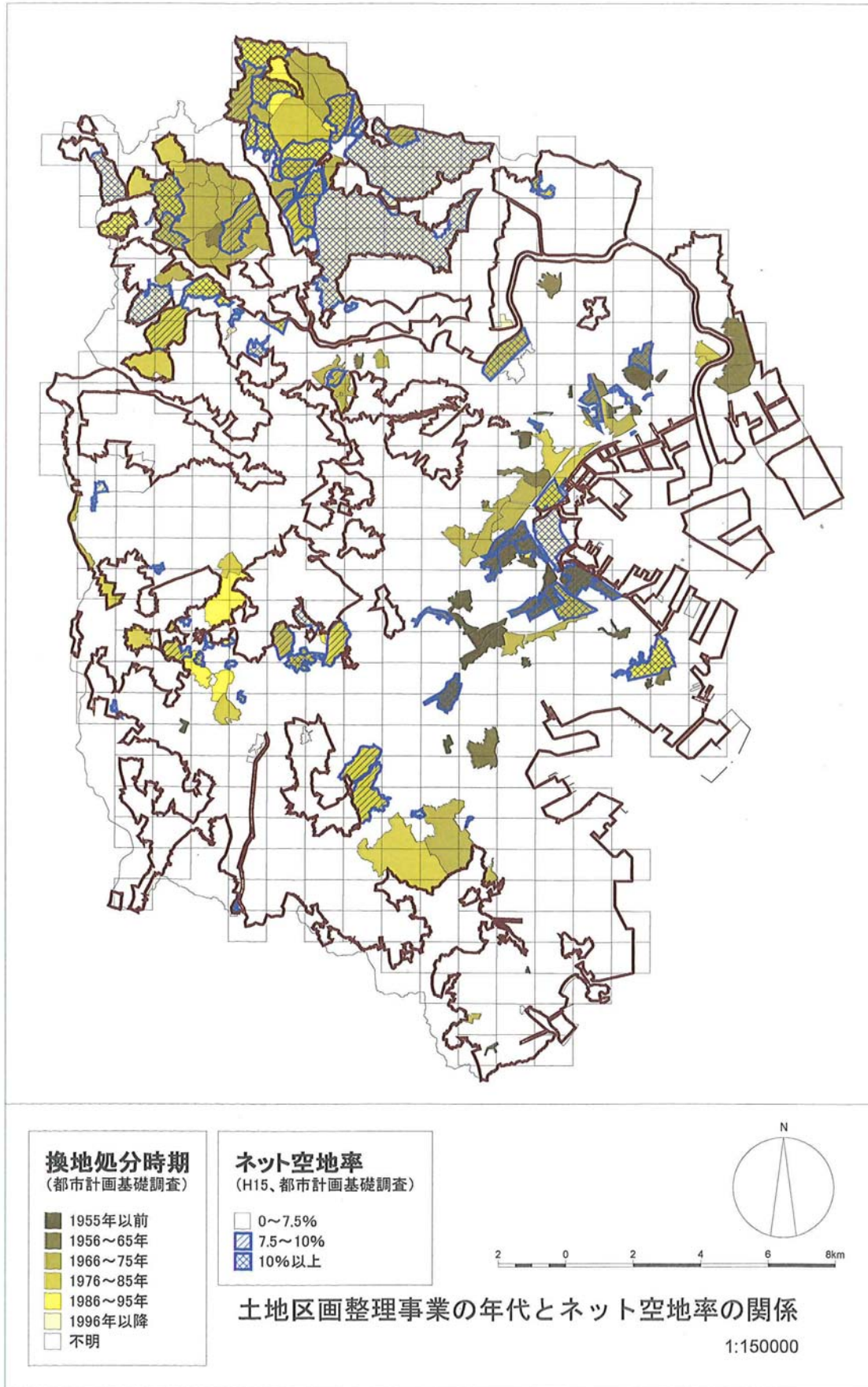
換地処分時期	ネット未利用率			ネット駐車場率			ネット空地率		
	1997	2003	増減	1997	2003	増減	1997	2003	増減
1955以前	0.6%	1.7%	+1.1ポイント	5.4%	6.0%	+0.6ポイント	6.0%	7.7%	+1.7ポイント
1956～65	1.4%	1.2%	-0.2ポイント	4.5%	4.0%	-0.4ポイント	5.9%	5.2%	-0.7ポイント
1966～75	2.8%	2.0%	-0.8ポイント	5.5%	4.9%	-0.6ポイント	8.3%	6.9%	-1.4ポイント
1976～85	4.1%	2.9%	-1.2ポイント	6.4%	5.3%	-1.1ポイント	10.5%	8.2%	-2.3ポイント
1986～95	21.8%	10.4%	-11.4ポイント	5.2%	3.9%	-1.2ポイント	26.9%	14.3%	-12.6ポイント
1996以降	16.8%	8.2%	-8.6ポイント	5.2%	5.1%	-0.2ポイント	22.0%	13.2%	-8.8ポイント
合計	7.6%	4.2%	-3.3ポイント	5.6%	5.0%	-0.6ポイント	13.1%	9.2%	-3.9ポイント

資料：都市計画基礎調査

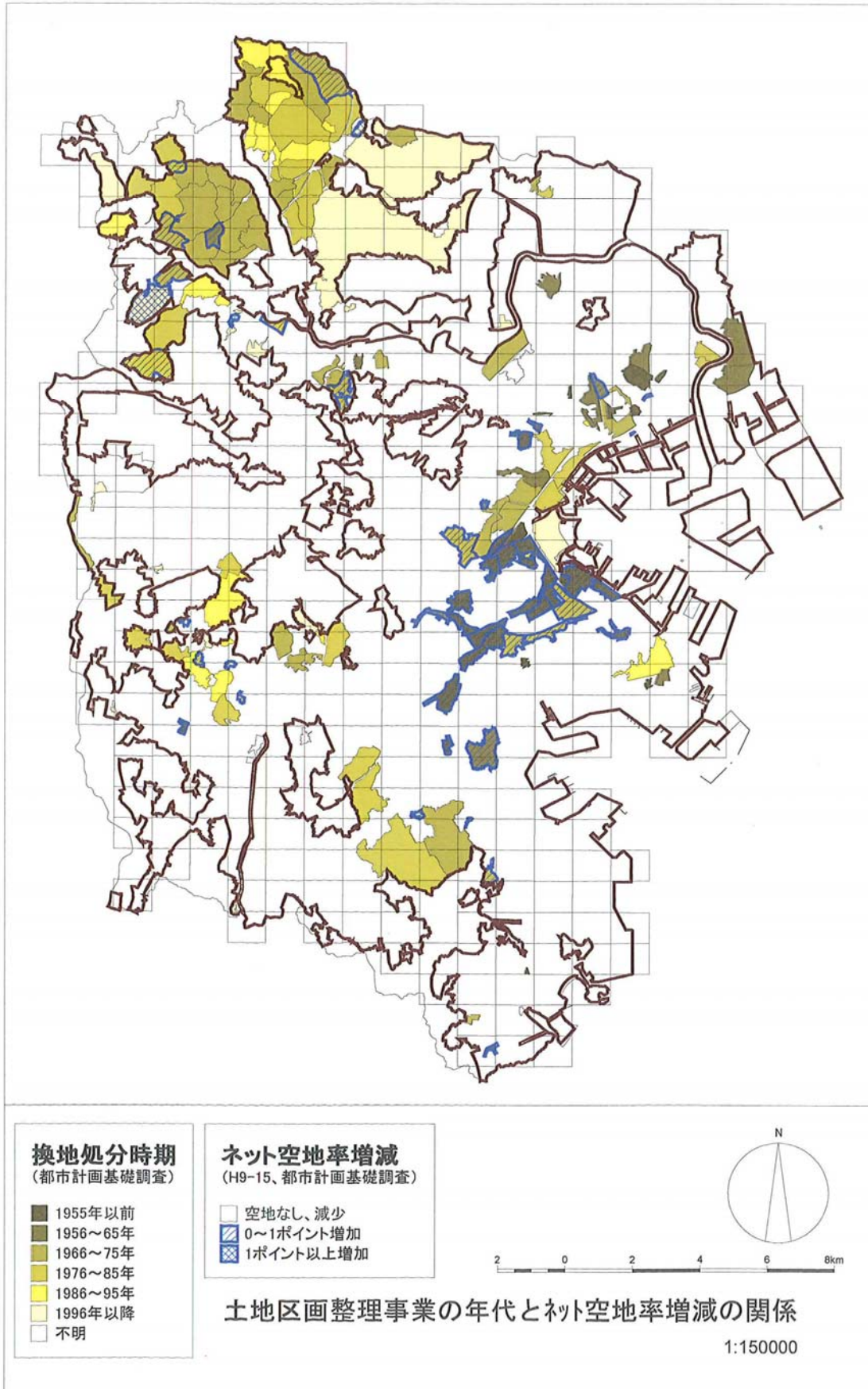
図表 2-2-73 換地処分時期別区画整理地区内空地の発生状況



図表 2-2-74 土地区画整理事業の年代とネット空地率の関係



図表 2-2-75 土地区画整理事業の年代とネット空地率増減の関係



(4)人口・世帯数の増減

①検討方法

人口・世帯数の減少という社会的変動要因が、空地の増加という現象に結びついていないかを調べるため、国勢調査の1 km メッシュを用いて、人口・世帯数の増減と市街化区域内メッシュ空地率・空地増減率との関係を調べた。

具体的には、2000年(平成12年)と2005年(平成17年)の国勢調査の人口・世帯数のデータを用いて、人口の増減と世帯数の増減の組み合わせで4つのカテゴリー(①人口増・世帯数増、②人口増・世帯数減、③人口減・世帯数増、④人口減・世帯数減)をつくり、人口・世帯数増減と空地増減率の関係から個々のメッシュを分類して、各分類のメッシュの数を集計した。

なお、メッシュ空地率とメッシュ空地率増減は、メッシュ内の市街化区域部分だけで算出しているが、人口・世帯数についてはメッシュよりも小さい単位での集計に膨大な労力がかかるため、ここではメッシュ全体の数値で求めている。そのため、部分的には市街化調整区域の人口・世帯数の動向もある程度影響していることとなるが、大まかな傾向把握を行うことには影響はないと判断した。

②検討結果

○人口・世帯数増減の動向

横浜市の市街化区域の人口・世帯数増減の動向は、全メッシュ数412に対し、人口増・世帯数増のメッシュ数が244、人口減・世帯数増が94、人口増・世帯数減が3、人口減・世帯数減が71であった。

人口減・世帯数減の場所としては臨海部の埋め立て地が目立つが、この地域はもともとほとんど人が住んでいない場所であるため、実数としては少なくとも比率として大きな影響がでていることが想定される。

臨海部以外では、市南側の港南区や戸塚区のあたりや、市中央部西側の旭区のあたりに人口減・世帯数減のメッシュが多い。これらの地域は、相対的に人口減・世帯数増のメッシュも多い。

○未利用地率増減との関係

ネット未利用地率を人口・世帯数増減の分類別にみると、人口増・世帯数増を除く分類の地域全てでネット未利用地率が微増している。

人口増・世帯数減は3メッシュしかないため検討から除くと、人口増・世帯数増ではネット未利用地率が増加したメッシュの占める割合が全体の36.5%であったのに対し、人口減・世帯数増では46.8%、人口減・世帯数減では47.9%であった。

以上から、未利用地は、人口減の地域においてより多く発生していることがわかる。

人口減・世帯数増の地域と人口減・世帯数減の地域で比較すると、全体では人口減・世帯数増の地域の方が未利用地率は若干上回っているが、未利用地率の増加が3%以上のメッシュの数・割合は、人口減・世帯数減の方が上回っており、人口減・世帯数減の地域で未利用地が増加する傾向があるということがいえる。

○駐車場率増減との関係

ネット駐車場率は全ての分類で減少している。うち減少が最も少ないのが人口減・

世帯数減の地域で、人口増・世帯数減の地域がこれに続く。ただし、人口増・世帯数増と人口減・世帯数増では、後者の方がわずかながらネット駐車場率の減少が大きかった。

○空地率増減との関係

ネット未利用地率とネット駐車場率を合わせたネット空地率は全ての分類で減少していたが、ネット空地率が増加したメッシュの割合は、人口増・世帯数増が 29.5%、人口減・世帯数増が 31.9%、人口減・世帯数減が 46.5%と、人口減・世帯数減の地域が大きく突出する結果となった。

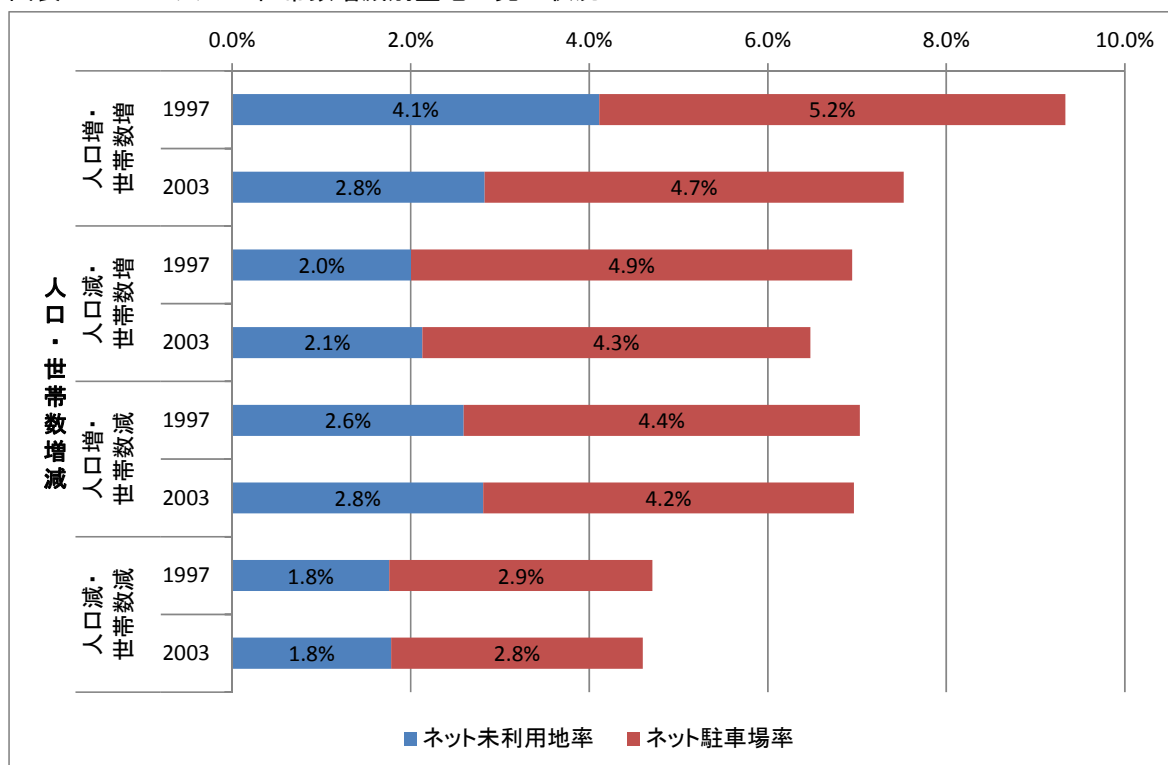
人口減・世帯数減となる地域は、他の地域と比べて空地が発生しやすいといえる。

図表 2-2-76 人口・世帯数増減別空地の発生状況

人口・世帯数増減 (1997-2003)	ネット未利用地率			ネット駐車場率			ネット空地率		
	1997	2003	増減	1997	2003	増減	1997	2003	増減
人口増・世帯数増	4.1%	2.8%	-1.3ポイント	5.2%	4.7%	-0.5ポイント	9.3%	7.5%	-1.8ポイント
人口減・世帯数増	2.0%	2.1%	+0.1ポイント	4.9%	4.3%	-0.6ポイント	6.9%	6.5%	-0.5ポイント
人口増・世帯数減	2.6%	2.8%	+0.2ポイント	4.4%	4.2%	-0.3ポイント	7.0%	7.0%	-0.1ポイント
人口減・世帯数減	1.8%	1.8%	+0.0ポイント	2.9%	2.8%	-0.1ポイント	4.7%	4.6%	-0.1ポイント
合計	3.2%	2.5%	-0.7ポイント	4.8%	4.3%	-0.5ポイント	8.0%	6.8%	-1.2ポイント

※資料 人口・世帯数：国勢調査、空地率等：横浜市都市計画基礎調査

図表 2-2-77 人口・世帯数増減別空地の発生状況



第2章 空地に関するマクロ動向の把握
2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-78 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット未利用率増減の関係

(メッシュ数)		市街化区域内ネット未利用率の増減(1997-2003)								合計
		減少	0~1ポイント増加	1~2ポイント増加	2~3ポイント増加	3~4ポイント増加	4~5ポイント増加	5ポイント以上増加	空地なし	
人口・世帯数の増減(2000-05)	人口増・世帯数増	153	45	22	10	3	5	4	2	244
	人口減・世帯数増	50	23	13	6		1	1		94
	人口増・世帯数減	1	1	1						3
	人口減・世帯数減	28	19	7	1	2	1	4	9	71
合計		232	88	43	17	5	7	9	11	412
(構成比)		市街化区域内ネット未利用率の増減(1997-2003)								合計
		減少	0~1ポイント増加	1~2ポイント増加	2~3ポイント増加	3~4ポイント増加	4~5ポイント増加	5ポイント以上増加	空地なし	
人口・世帯数の増減(2000-05)	人口増・世帯数増	62.7%	18.4%	9.0%	4.1%	1.2%	2.0%	1.6%	0.8%	100.0%
	人口減・世帯数増	53.2%	24.5%	13.8%	6.4%		1.1%	1.1%		100.0%
	人口増・世帯数減	33.3%	33.3%	33.3%						100.0%
	人口減・世帯数減	39.4%	26.8%	9.9%	1.4%	2.8%	1.4%	5.6%	12.7%	100.0%
合計		56.3%	21.4%	10.4%	4.1%	1.2%	1.7%	2.2%	2.7%	100.0%

※資料 人口・世帯数:国勢調査、未利用率:横浜市都市計画基礎調査

図表 2-2-79 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット駐車場率増減の関係

(メッシュ数)		市街化区域内ネット駐車場率の増減(1997-2003)								合計
		減少	0~1ポイント増加	1~2ポイント増加	2~3ポイント増加	3~4ポイント増加	4~5ポイント増加	5ポイント以上増加	空地なし	
人口・世帯数の増減(2000-05)	人口増・世帯数増	179	51	11	1			1	1	244
	人口減・世帯数増	74	19					1		94
	人口増・世帯数減	2	1							3
	人口減・世帯数減	34	11	4	1	1		1	19	71
合計		289	82	15	2	1		3	20	412
(構成比)		市街化区域内ネット駐車場率の増減(1997-2003)								合計
		減少	0~1ポイント増加	1~2ポイント増加	2~3ポイント増加	3~4ポイント増加	4~5ポイント増加	5ポイント以上増加	空地なし	
人口・世帯数の増減(2000-05)	人口増・世帯数増	73.4%	20.9%	4.5%	0.4%			0.4%	0.4%	100.0%
	人口減・世帯数増	78.7%	20.2%					1.1%		100.0%
	人口増・世帯数減	66.7%	33.3%							100.0%
	人口減・世帯数減	47.9%	15.5%	5.6%	1.4%	1.4%		1.4%	26.8%	100.0%
合計		70.1%	19.9%	3.6%	0.5%	0.2%		0.7%	4.9%	100.0%

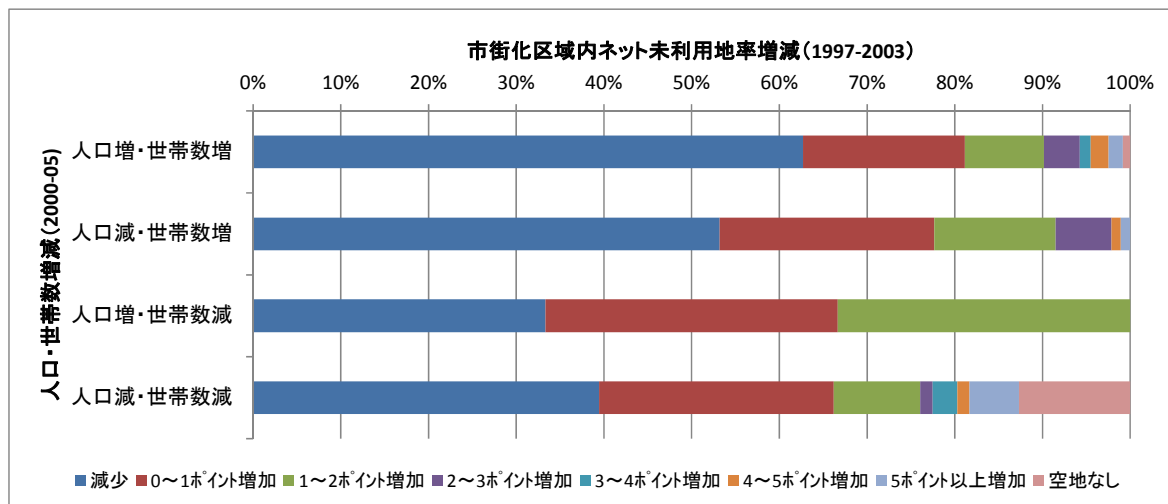
※資料 人口・世帯数:国勢調査、駐車場率:横浜市都市計画基礎調査

図表 2-2-80 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット空地率増減の関係

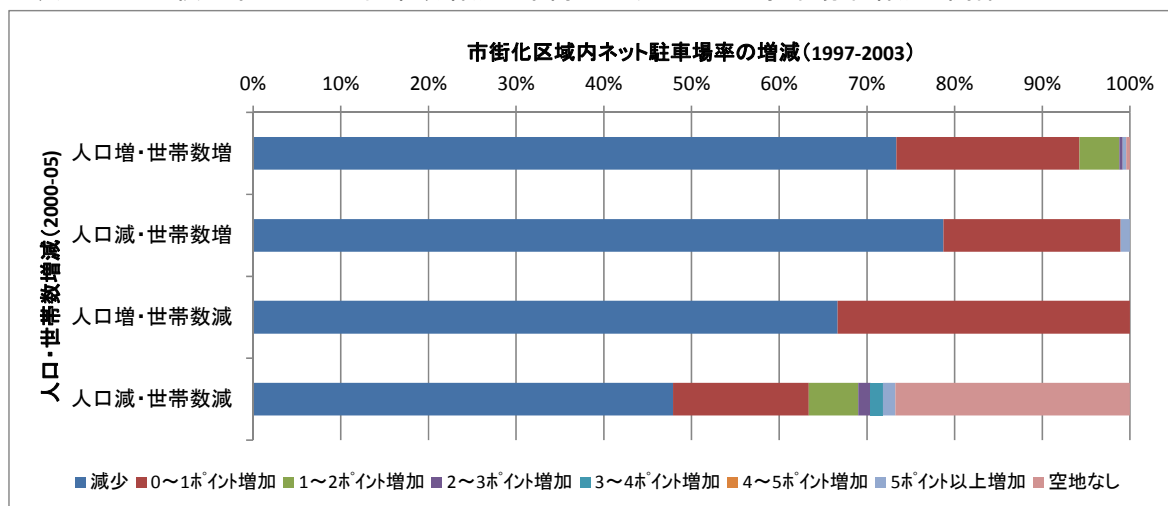
(メッシュ数)		市街化区域内ネット空地率の増減(1997-2003)								合計
		減少	0~1ポイント増加	1~2ポイント増加	2~3ポイント増加	3~4ポイント増加	4~5ポイント増加	5ポイント以上増加	空地なし	
人口・世帯数の増減(2000-05)	人口増・世帯数増	171	37	21	3	4	1	6	1	244
	人口減・世帯数増	64	15	9	4			2		94
	人口増・世帯数減	1	2							3
	人口減・世帯数減	34	15	8	1	4		5	4	71
合計		270	69	38	8	8	1	13	5	412
(構成比)		市街化区域内ネット空地率の増減(H9-15)								合計
		減少	0~1ポイント増加	1~2ポイント増加	2~3ポイント増加	3~4ポイント増加	4~5ポイント増加	5ポイント以上増加	空地なし	
人口・世帯数の増減(2000-05)	人口増・世帯数増	70.1%	15.2%	8.6%	1.2%	1.6%	0.4%	2.5%	0.4%	100.0%
	人口減・世帯数増	68.1%	16.0%	9.6%	4.3%			2.1%		100.0%
	人口増・世帯数減	33.3%	66.7%							100.0%
	人口減・世帯数減	47.9%	21.1%	11.3%	1.4%	5.6%		7.0%	5.6%	100.0%
合計		65.5%	16.7%	9.2%	1.9%	1.9%	0.2%	3.2%	1.2%	100.0%

※資料 人口・世帯数:国勢調査、空地率:横浜市都市計画基礎調査

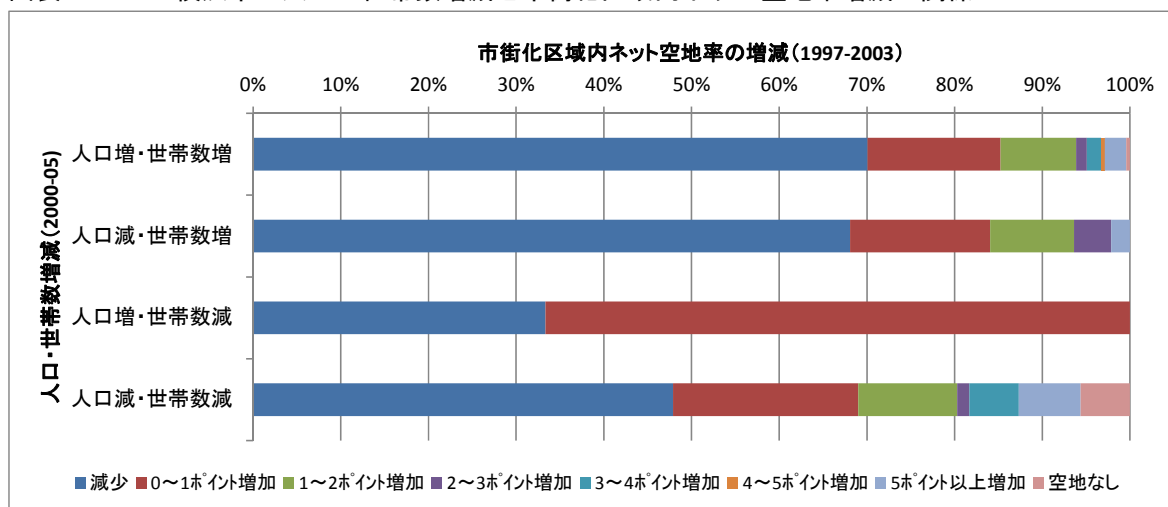
図表 2-2-81 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット未利用率増減の関係



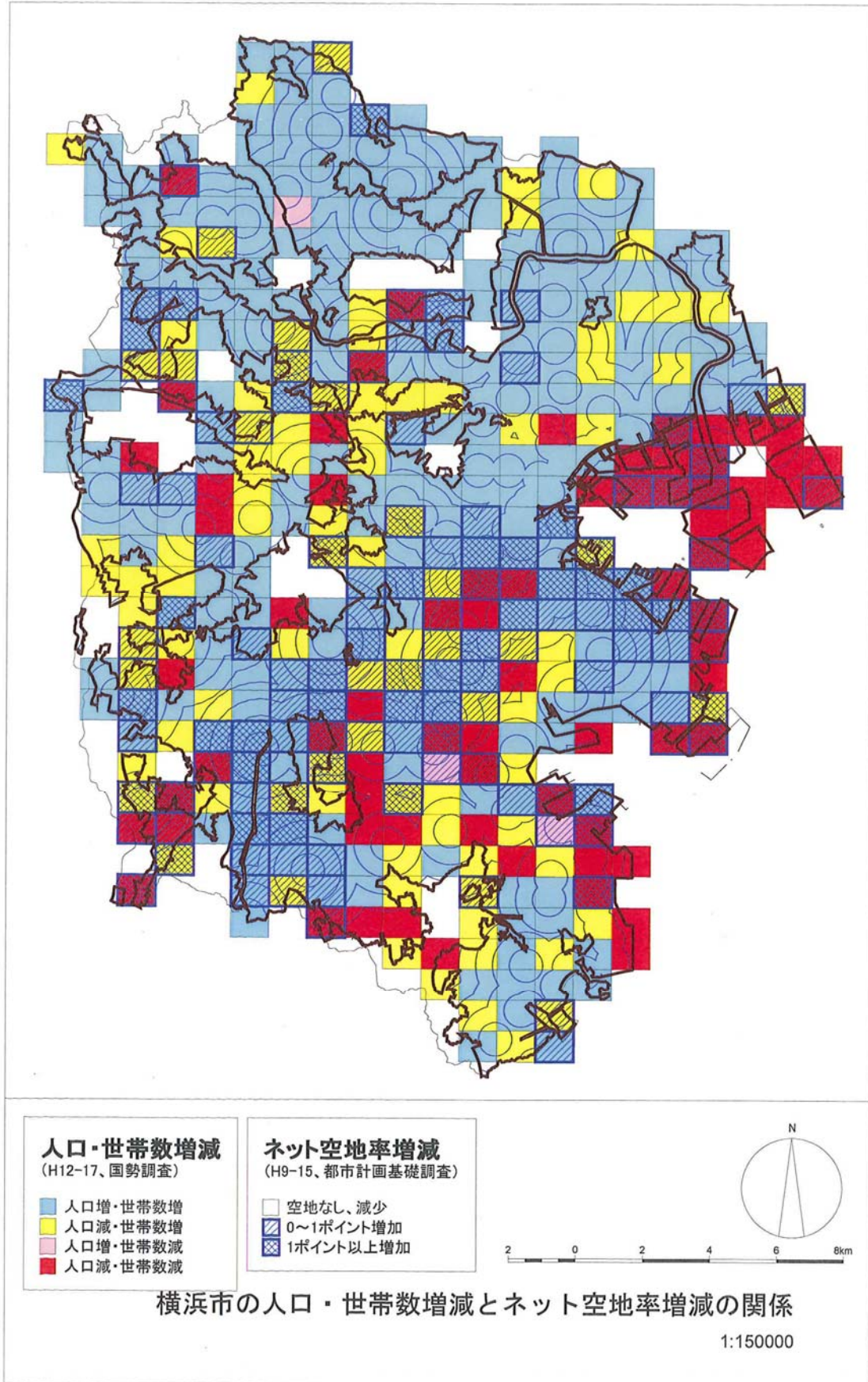
図表 2-2-82 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット駐車場率増減の関係



図表 2-2-83 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット空地率増減の関係



図表 2-2-84 人口・世帯数増減とネット空地率増減の関係



4) 典型地区の空地の実態

ここではネット空地率が増加している地区を中心に、市街地特性の異なる典型地区を抽出し、都市計画基礎調査を使って空地の分布や発生・消滅の実態を把握した。

(1)a地区（第一種低層住居専用地域、計画住宅地）

本地区は市北部に位置する比較的新しい区画整理地であり、市内でもネット空地率が高い地区である。

1997年（平成9年）と2003年（平成15年）の空地の分布を比較すると、区画整理地内での建築が進み、未利用地が急速に減少している様子がわかる。

（注. 分布図中の黒線の枠は対象としたメッシュ。主要指標はそのメッシュのデータを示す。）

図表 2-2-85 a地区の主要指標

項目	数値等	項目	数値等
ネット未利用地率(2003)	17.0%	同増減(97-03)	10.5ポイント減
ネット駐車場率(2003)	1.5%	同増減(97-03)	0.4ポイント減
ネット空地率(2003)	18.5%	同増減(97-03)	10.9ポイント減
鉄道駅からの距離	～1,000m	地形	斜面地、人工改変地
市街地の開発時期	1986～95	人口・世帯増減	人口増・世帯数増



図表 2-2-86 a地区の空地の分布（左：1997年、右：2003年）



(2)b地区（第一種低層住居専用地域等、計画住宅地）

本地区は市の北西部に位置し、地区の南東側は1975年（昭和50年）代の区画整理地、北西側は1996年（平成8年）以降に換地処分がなされた区画整理地である。

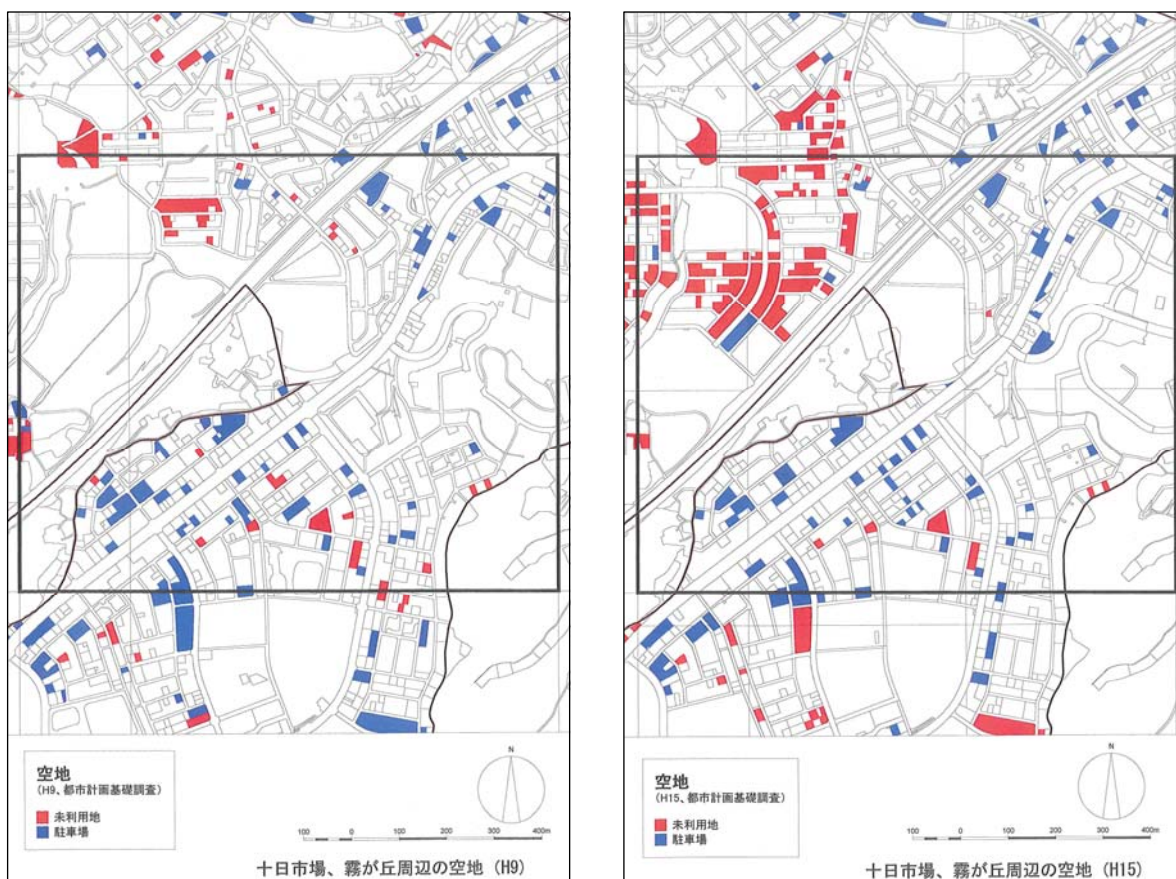
本地区は市内でネット空地率の増加が多かった地区であるが、空地の増加は主に地区の北西側で土地区画整理事業の整備が進んだことによるものであった。

図表 2-2-87 b地区の主要指標

項目	数値等	項目	数値等
ネット未利用地率(2003)	7.2%	同増減(97-03)	4.8ポイント増
ネット駐車場率(2003)	5.2%	同増減(97-03)	0.3ポイント増
ネット空地率(2003)	12.4%	同増減(97-03)	5.0ポイント増
鉄道駅からの距離	～1,500m	地形	斜面地、人工改変地
市街地の開発時期	1976～85、 96以降	人口・世帯増減	人口増・世帯数増



図表 2-2-88 b地区の空地の分布（左：1997年、右：2003年）



(3)c地区（第二種中高層住居専用地域・工業地域等、用途混在地）

本地区は市の南西部に位置し、地区の中央部を南北に河川が流れ、その周辺の低地には工業地が形成されている。そのさらに外側の斜面地は、住宅を中心とする土地利用となっている。

また、本地区中央部の東西方向には市の主要な幹線道路である環状線が通っている。2003年（平成15年）年に環状線沿いに未利用地が増えているのは、1997年（平成9年）～2003年（平成15年）年の間に環状線の拡幅整備が行われたことによるものと推定される。

(2)の区画整理地や本地区のように、ネット空地率が大きく増加している地区では、何らかの都市整備事業や大規模な土地利用転換が行われている可能性がある。ただし、本地区では、環状線沿道以外の既存市街地部分でも空地の増加が見られるのが特徴的である。

図表 2-2-89 c地区の主要指標

項目	数値等	項目	数値等
ネット未利用率(2003)	7.0%	同増減(97-03)	5.7ポイント増
ネット駐車場率(2003)	3.8%	同増減(97-03)	0.5ポイント減
ネット空地率(2003)	10.7%	同増減(97-03)	5.1ポイント増
鉄道駅からの距離	2,000m以上	地形	人工改変地、低地 一部斜面地
市街地の開発時期	不明	人口・世帯増減	人口増・世帯数増



図表 2-2-90 c地区の空地の分布（左：1997年、右：2003年）



(4)d地区（商業地域、中心市街地）

本地区は、東端に地下鉄駅、中央部に私鉄駅がある中心商業地である。

本地区の北側半分は、空地の増加傾向がみられた1955年（昭和30年）以前の古い区画整理地である。空地の分布図をみると、1997年（平成9年）年～2003年（平成15年）年間に小規模な駐車場の増加が観察される。また、区画整理地だけでなく、南側の台地上にも空地の増加が見られる。

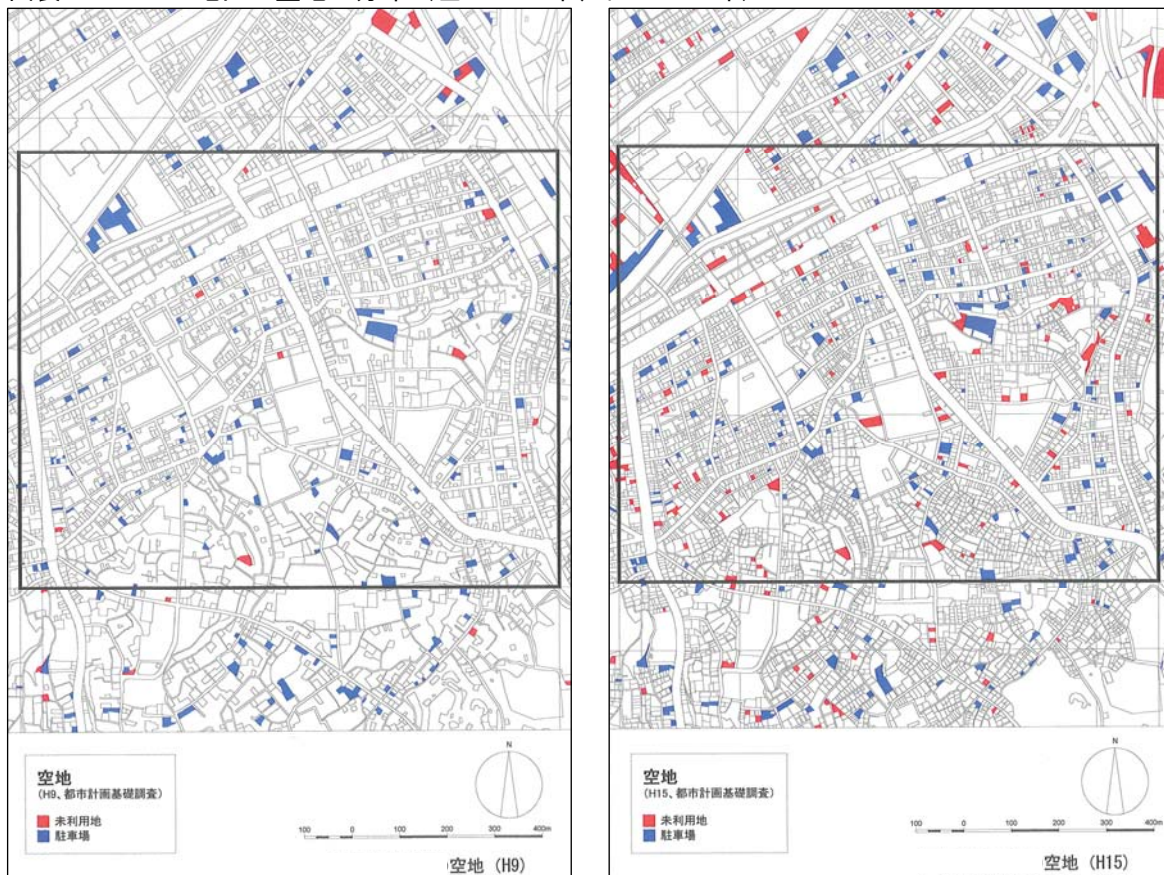
横浜市の都心の一角に位置し、交通利便性が高く地形も平坦で、人口・世帯数がともに増加しているにもかかわらず、空地が増加している。これは都市基盤の古さが影響していることが推定される。

図表 2-2-91 d地区の主要指標

項目	数値等	項目	数値等
ネット未利用率率(2003)	2.4%	同増減(97-03)	2.1ポイント増
ネット駐車場率(2003)	4.1%	同増減(97-03)	1.1ポイント増
ネット空地率(2003)	6.5%	同増減(97-03)	3.2ポイント増
鉄道駅からの距離	500m未満	地形	人工改変地 一部台地
市街地の開発時期	1955以前	人口・世帯増減	人口増・世帯数増



図表 2-2-92 d地区の空地の分布（左：1997年、右：2003年）



(5)e地区（第二種中高層住居専用地域、スプロール（密集）市街地）

本地区は前述の d 地区の南西方向、約 1.5 km 程度の距離に位置しており、地形分類上は台地と分類される斜面地に、木造を中心とする密集市街地が広がっている。本地区では、人口・世帯数ともに減少している。

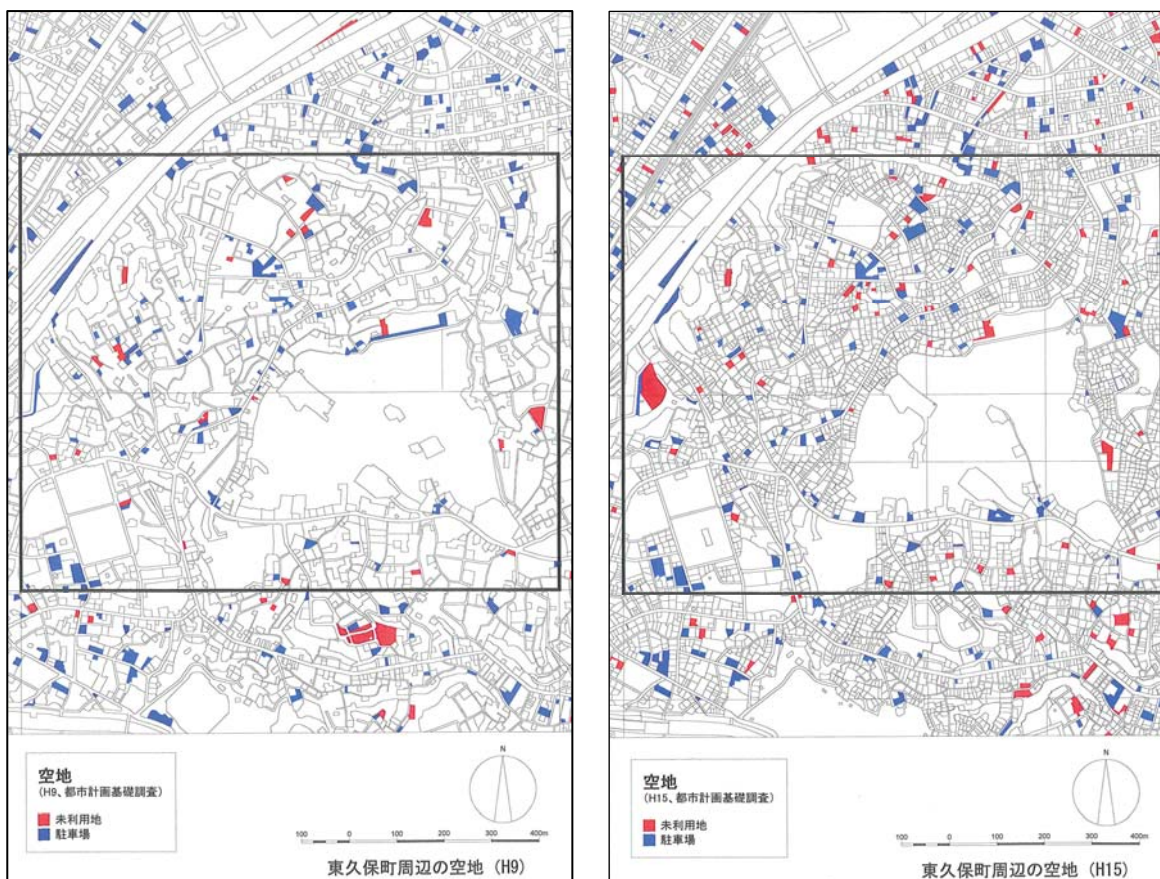
本地区のネット空地率の増加は 1.3 ポイントであるが、空地の分布図を見ると、小規模な未利用地や駐車場が散発的に増加している様子が観察される。

図表 2-2-93 e 地区の主要指標

項目	数値等	項目	数値等
ネット未利用率率(2003)	1.5%	同増減(97-03)	0.8 ポイント増
ネット駐車場率(2003)	3.3%	同増減(97-03)	0.5 ポイント増
ネット空地率(2003)	4.8%	同増減(97-03)	1.3 ポイント増
鉄道駅からの距離	～1,000m	地形	台地、人工改変地 一部斜面地
市街地の開発時期	一部 1955 以前	人口・世帯増減	人口減、世帯数減



図表 2-2-94 e 地区の空地の分布（左：1997 年、右：2003 年）



(6)f地区（工業地域等、用途混在地）

市北部の河川沿いの低地部にある地区であり、地区の北半分は市街化調整区域となっている。大規模な工場、倉庫等が立地する工業地であるが、住宅、商業施設等も混在している。地区のすぐ東側には大規模なショッピングセンターもある。

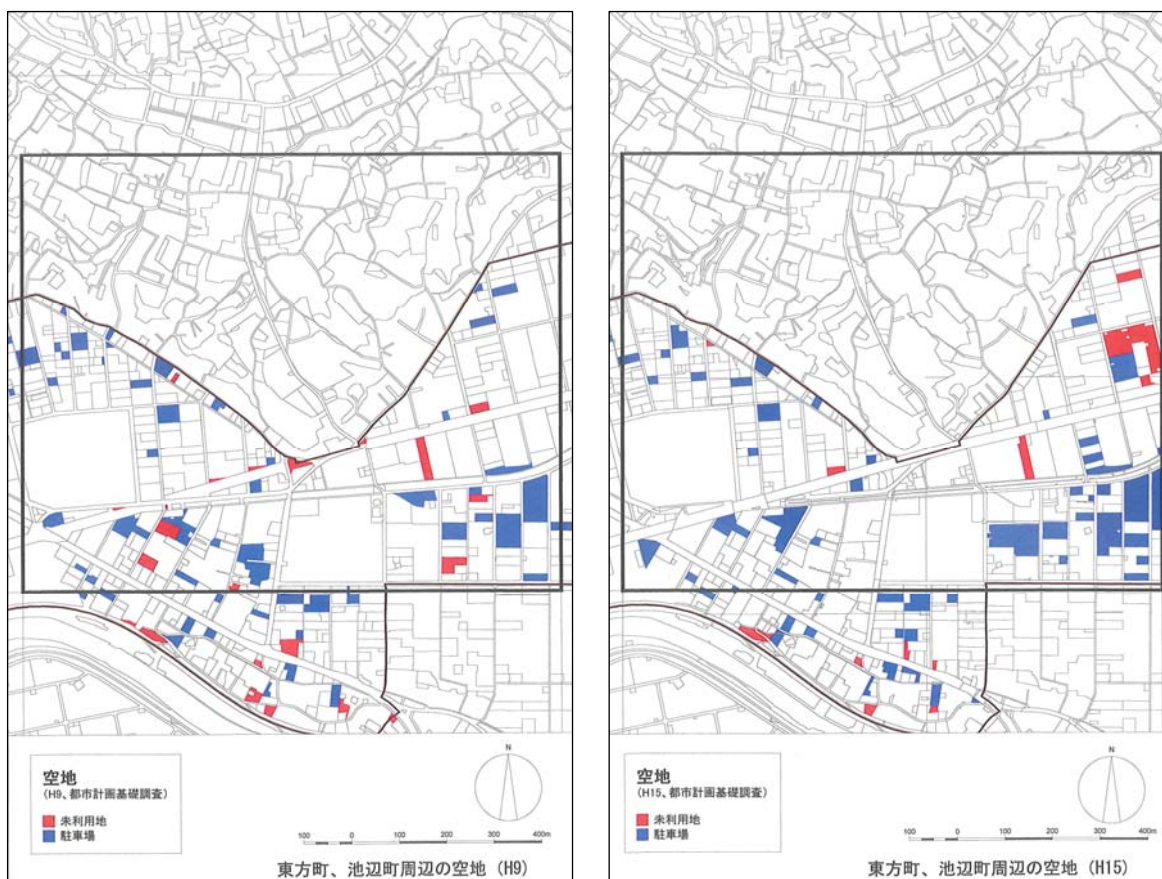
本地区の特徴としては、ネット空地率が比較的高く、また全体として比較的規模の大きな駐車場が特に地区東部に増加してきていることである。まとまった規模の土地で建物が除却されたのち、駐車場として利用されていることが推定される。

図表 2-2-95 f 地区の主要指標

項目	数値等	項目	数値等
ネット未利用地率(2003)	2.4%	同増減(97-03)	0.4ポイント増
ネット駐車場率(2003)	11.6%	同増減(97-03)	2.7ポイント増
ネット空地率(2003)	13.9%	同増減(97-03)	3.1ポイント増
鉄道駅からの距離	～2,000m	地形	人工改変地
市街地の開発時期	不明	人口・世帯増減	人口減・世帯数減



図表 2-2-96 f 地区の空地の分布（左：1997年、右：2003年）



(7)g 地区（第一種低層住居専用地域等、計画住宅地）

市中央部のやや南西部に位置する地区であり、斜面地を中心とする地形に開発許可による住宅団地が集積している。

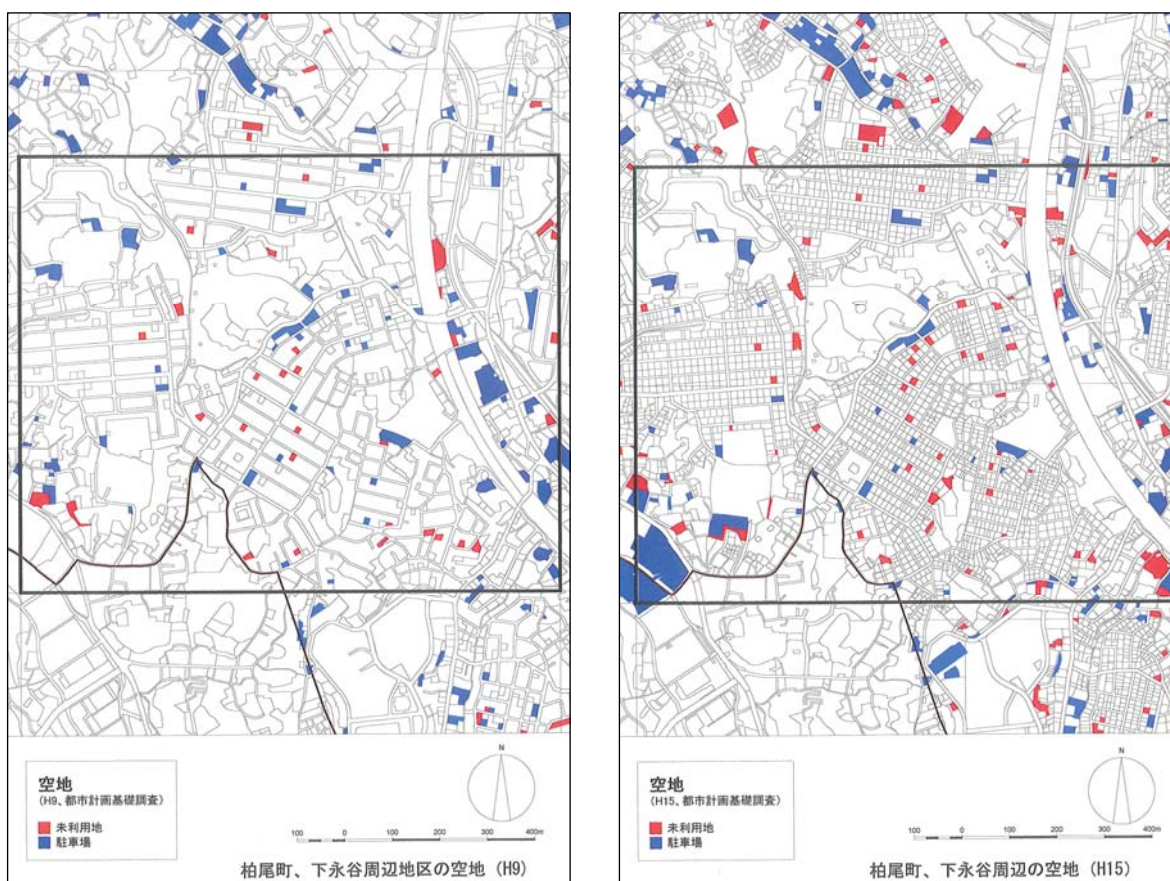
未利用地、駐車場ともに増えているが、増加している場所に顕著な傾向は見られない。どちらかというが開発住宅地以外の場所でまとまった規模の空地が発生している箇所があるが、逆に大きな空地の減少も見られる。

図表 2-2-97 g 地区の主要指標

項目	数値等	項目	数値等
ネット未利用率率(2003)	3.0%	同増減(97-03)	1.4ポイント増
ネット駐車場率(2003)	6.1%	同増減(97-03)	1.1ポイント増
ネット空地率(2003)	9.1%	同増減(97-03)	2.6ポイント増
鉄道駅からの距離	~1,500m	地形	斜面地、人工改変地 一部低地、台地
市街地の開発時期	不明	人口・世帯増減	人口増、世帯数増



図表 2-2-98 g 地区の空地の分布（左：1997年、右：2003年）



5) 横浜市におけるスタディの結果総括

(1)空地の動態について

空地を未利用地と駐車場率に分けてみると、横浜市の市街化区域全体のネット未利用地率が2.5%であるのに対し、ネット駐車場率は4.3%で、空地としては未利用地の方が多くことがわかった。

1997年(平成9年)年から2003年(平成15年)年間の変化をみると、ネット空地率は1.2ポイント減少しており、うち、ネット未利用地率は0.7ポイントの減少、ネット駐車場率は0.5ポイントの減少で、未利用地の減少の方が多い。全体として空地率は減少しているが、空地率が増加している場所もあり、増加しているメッシュの数は未利用地の方が多かった。

これらに関しては、宅地開発が影響している可能性があり、宅地の造成が完了している場所では建物の建築が進んで急速に空地が減少している一方、宅地の造成を進めている場所では空地が増加しているということで説明できそうである。

鉄道駅からの距離、地形、区画整理地における換地処分時期、人口・世帯数の増減の4項目について空地率の増減との相関を調べたところ、まず、人口・世帯数が増加すると空地が減少する、という相関は見られた。また、人口や世帯が減少している地区では、全体と比べて空地の減少は少なくなり、未利用地率だけをみると全体で微増する傾向が見られた。ただし、これが人口・世帯の転出の結果、未利用地が増加したものなのか、それとも開発に伴い開発地区の居住者が転出したものなのかについては明らかにすることが必要である。

また、区画整理の開発時期の分析では、都心に近く比較的立地条件の良い古い開発地で、小規模な空地が分散的に発生している状況を確認することができた。

これらの項目以外では、注目すべき関係を見出すことはできなかった。ただし、市全体の平均値では傾向が出なかったが、メッシュで駐車場率が増加している場所の分布をみると、駅の近くで駐車場率が増加している場所が比較的多い様子がうかがえた。どのような特性を持つ駅の周辺で駐車場が増えているのかを明らかにすることが必要である。

(2)空地の動態を予測する代替指標について

以上から、空地に関する複数年のデータが無い場合には、人口・世帯数の変動を調べ、人口・世帯数がともに増減していれば空地は減少しているということ、また人口・世帯数がともに減少していれば未利用地が増えているという関係がみられた。また、開発時期が古い区画整理地、開発地では、空地が発生していることから、一定年数以上前に開発された地域においては空地が発生していると想定される。ただし、開発年次の古さに比例して空地が増加しているということではない。

本検討では、空地の動態をあらわす代替指標を発見することを目的としていたが、そうした指標として適切と考えられるものを見出すことはできず、上記のような関係がみられたにとどまった。

図表 2-2-99 横浜市における 1997～2003 年(平成9～15 年)のネット空地率増減と各項目との関係

	1997 年～2003 年(平成9～15 年)のネット空地増減率との関係
人口・世帯数増減	<ul style="list-style-type: none"> ・空地全体を見ると、人口・世帯数増のメッシュにおいて空地減少率が最も高く、人口の増減にかかわらず世帯数減のメッシュにおいて、空地の減少率は低い。 ・空地の中でも未利用地の増加は、人口増・世帯数減のメッシュにおいて最も高くなった。また人口・世帯数ともに減については変化がなかった。一方、人口減・世帯数増のメッシュにおいてもやや未利用地は増加している。
鉄道駅からの距離	<ul style="list-style-type: none"> ・空地率が最も高いのは、1997 年(平成9 年)、2003 年(平成15 年)ともに、1,500～2,000m のメッシュである。最も空地率が低いのは、1997 年(平成9 年)では、2,000m 以上であり、2003 年(平成15 年)では500～1,000m である。 ・空地の減少が最も多かったのは、駅から500～1,000m であり、最も空地の減少が少なかったのは2,000m 以上のメッシュであった。しかし、500m 未満において、空地の減少が2 番目に少なかった。 ・空地の中でも未利用地の減少が最も少なかったのは500m 未満であり、最も多かったのは500～1,000m であった。駐車場は、2,000m 以上において、最も減少率が小さく、1,500～2,000m において最も大きかった。
地形	<ul style="list-style-type: none"> ・空地率が最も高いのは、1997 年(平成9 年)、2003 年(平成15 年)ともに低地である。次いで多いのはともに斜面地となっている。未利用地率が最も高いのは、1997 年(平成9 年)、2003 年(平成15 年)ともに斜面地であり、駐車場率が最も高いのは、1997 年(平成9 年)、2003 年(平成15 年)ともに低地である。 ・空地の減少が最も多かったのは斜面地であり、次いで低地となっている。 ・空地の中でも未利用地の減少が最も大きかったのは斜面地である。また、駐車場の減少が最も大きかったのは低地であった。
換地処分時期別区画整理地内空地の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・空地率が高いのは、1997 年(平成9 年)、2003 年(平成15 年)ともに、1986 年～1995 年(昭和61 年～平成7 年)に換地をした区画整理地であり、次いで、1996 年(平成8 年)以降が高くなっている。一方、最も空地率が低いのは、1997 年(平成9 年)、2003 年(平成15 年)ともに1956～1965 年(昭和31～40 年)に換地された区画整理地となっている。空地率の差は3～5 倍弱となっている。 ・空地が増加していたのは、1955 年(昭和30 年)以前に換地された区画整理地であった。一方、空地の減少が最も多かったのは、空地率が最も高い1986 年～1995 年(昭和61 年～平成7 年)に換地された区画整理地であった。 ・空地の中でも未利用地が増加したのは、1995 年(平成7 年)以前に換地された区画整理地であり、最も減少していたのは、1986 年(昭和61 年)、1995 年(平成7 年)換地の区画整理地であった。駐車場は、1955 年以前(昭和30 年)では微増し、1986 年～1995 年(昭和61 年～平成7 年)では減少している。

3. 三大都市圏を対象とした自治体アンケート

3-1 アンケートの目的・方法

1) 目的等

(1)目的

三大都市圏政策区域における空地の発生概況、今後の傾向、問題が発生している場所等の把握、自治体による空地の賦存状況の把握の有無や方法などの傾向を明らかにするために、三大都市圏政策区域に位置する全ての自治体（都府県及び市町村）の都市計画担当職員を対象に、「空地(オープンスペース)等の実態把握と利活用に関するアンケート」を実施した。

空地の発生概況、今後の傾向や問題が発生している場所については、政策担当職員が日頃感じている感覚を答えてもらった。

(2)実施方法と発送・回収の状況

アンケートは、三大都市圏政策区域内に位置する都府県・市町村の都市計画行政の担当部局⁴を対象とした。アンケート票は電子メールで送付し、電子メールで回答を得た。2011年（平成23年）9月21日～10月5日の期間に実施した。

図表 2-3-1 アンケートの発送及び回収状況

	首都圏	中部圏	近畿圏	合計
送付計	169	55	98	322
都道府県	5	2	4	11
市町村	164	53	94	311
回収計	157	53	88	298
回収率	92.9%	96.4%	89.8%	92.5%

（単位＝自治体数、ただし％を除く）

2) アンケートの設問の内容

アンケートの設問は次の6問で構成した。概要は下記のとおりである⁵。

問1	空地の発生状況
問2	空地が発生している地区
問3	空地の発生予防、維持管理又は利活用の状況
問4	空地の問題や利活用の検討や市民からの要望状況
問5	空地の発生予防、維持管理又は利活用に関する参考事例
問6	空地の賦存状況の把握と方法

⁴ 対象とした自治体は10頁(第1章)を参照のこと

⁵ アンケートの依頼文、設問票は参考資料を参照のこと

3-2 アンケートの結果

下記にアンケートの結果を示す。

1) 空地の発生状況（問1）

問1. 貴自治体の中で、空地や低未利用地等（以下、「空地等」と記載）の状態が長期に続いているところ、又は近年（10年程度）で増加しているところがありますか。（該当するもの1つに○）
（※ここでの低未利用地等とは、駐車場や資材置き場、家庭菜園等非建築的利用を想定しています。）

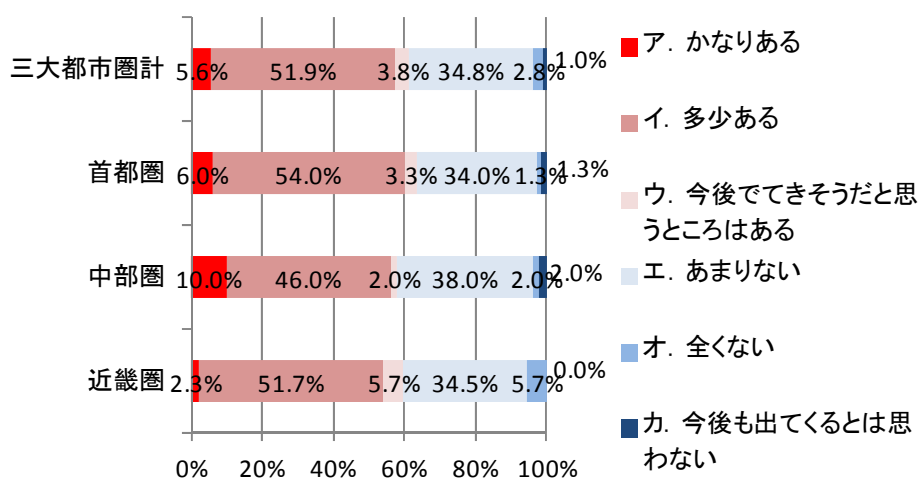
三大都市圏計では、空地が一定程度ある（ア及びイ）と回答した自治体は約6割であった。一方で、約35%の自治体は、「エ. あまりない」と答えているなど、発生が少ない自治体は約4割であった。

都市圏別の傾向は、いずれの都市圏でも三大都市圏計とほぼ同様の傾向であるが、中部圏で「かなりある」と回答した自治体の割合が比較的高かった。

マクロ分析でみたネット空地率は、首都圏が比較的高く（13.2%）で、他は約11%であったが、空地発生状況の認識率も、「多少ある」まで含めると首都圏で6割、中部圏56%、近畿圏54%と同様の傾向が見られる。

図表 2-3-2 空地の発生状況（問1）

	首都圏		中部圏		近畿圏		三大都市圏計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
ア. かなりある	9	6.0%	5	10.0%	2	2.3%	16	5.6%
イ. 多少ある	81	54.0%	23	46.0%	45	51.7%	149	51.9%
ウ. 今後出てきそうだと思うところはある	5	3.3%	1	2.0%	5	5.7%	11	3.8%
エ. あまりない	51	34.0%	19	38.0%	30	34.5%	100	34.8%
オ. 全くない	2	1.3%	1	2.0%	5	5.7%	8	2.8%
カ. 今後も出てくるとは思わない	2	1.3%	1	2.0%	0	0.0%	3	1.0%
合計	150	100.0%	50	100.0%	87	100.0%	287	100.0%
無回答	7		3		1		11	



2) 空地が発生している地区（問2）〔複数回答〕

(1)発生地区

問2. 空地等は、どのようなところで見られますか（該当するもの全てに○）

①空地が発生している地区(全体傾向)

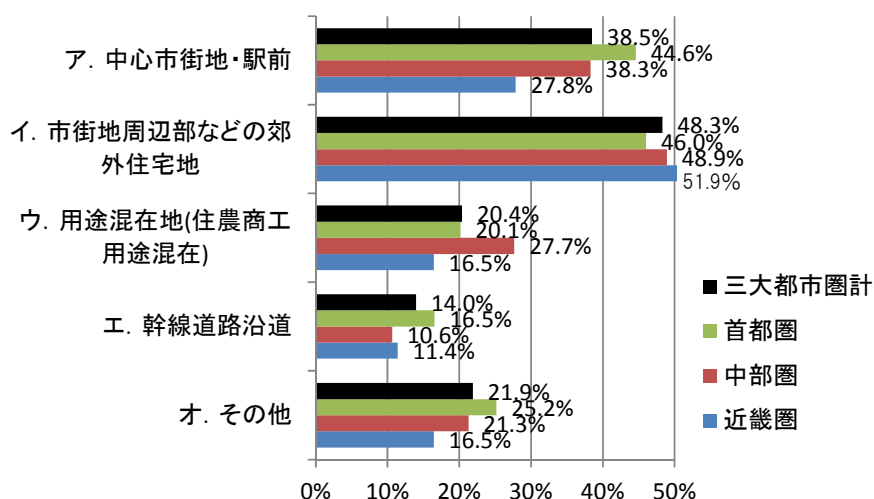
空地の発生箇所は、三大都市圏計では、「イ. 郊外住宅地」が半数強と最も多かった。次いで、「ア. 中心市街地・駅前」を約1/3強の自治体が挙げた。

なお、「オ. その他」として挙げられたものとして、最も多いものは「行政区域内全体的に分布」であり、その他「区画整理施行区域」「工場跡地」などの回答であった。また、今回の調査の対象外ではあるが、市街化調整区域における空地が問題としている自治体も特に首都圏に多い。

都市圏別にみると、首都圏は「ア. 中心市街地・駅前」と「エ. 幹線道路沿道」が他の都市圏に比べて多い傾向にあった。中部圏は、「ウ. 用途混在地」が他の都市圏に比べて多い傾向にあった。近畿圏は、「ア. 中心市街地・駅前」が他の都市圏に比べて少ない傾向にあった。

図表 2-3-3 空地が発生している地区(全体傾向)（問2）〔複数回答〕

	首都圏		中部圏		近畿圏		三大都市圏計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
ア. 中心市街地・駅前	62	44.6%	18	38.3%	22	27.8%	102	38.5%
イ. 市街地周辺部などの郊外住宅地	64	46.0%	23	48.9%	41	51.9%	128	48.3%
ウ. 用途混在地(住農商工用途混在)	28	20.1%	13	27.7%	13	16.5%	54	20.4%
エ. 幹線道路沿道	23	16.5%	5	10.6%	9	11.4%	37	14.0%
オ. その他	35	25.2%	10	21.3%	13	16.5%	58	21.9%
回答数	139	100.0%	47	100.0%	79	100.0%	265	100.0%
無回答	18		6		9		33	

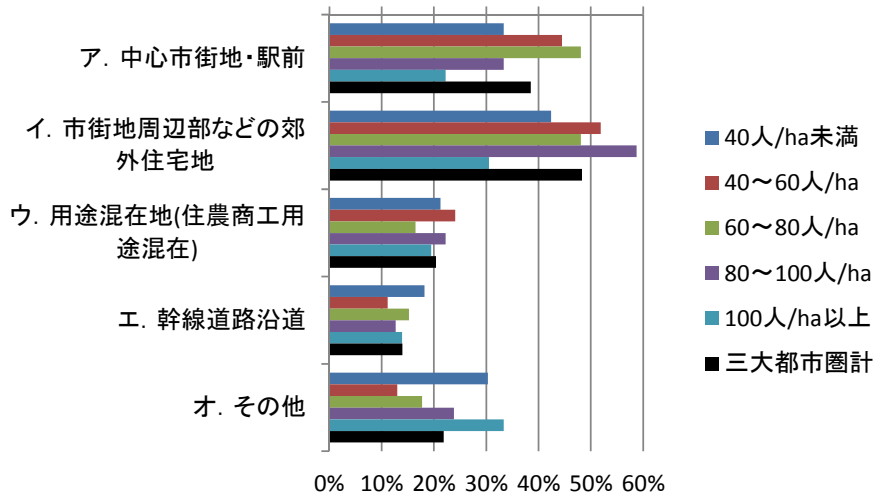


②空地が発生している地区(DID人口別の傾向)

空地が特に気になる場所を、それぞれの市町村のDID人口別にクロス集計をした。

100人/ha以上とDID人口密度が高い都市では、三大都市圏計に比べて、「オ. その他」が突出して高く、「ア. 中心市街地・駅前」や、「イ. 市街地周辺部などの郊外住宅地」が、他のDID密度の都市に比べて格段に少なくなっている。

図表 2-3-4 空地が発生している地区(DID人口別の傾向) (問2) [複数回答]



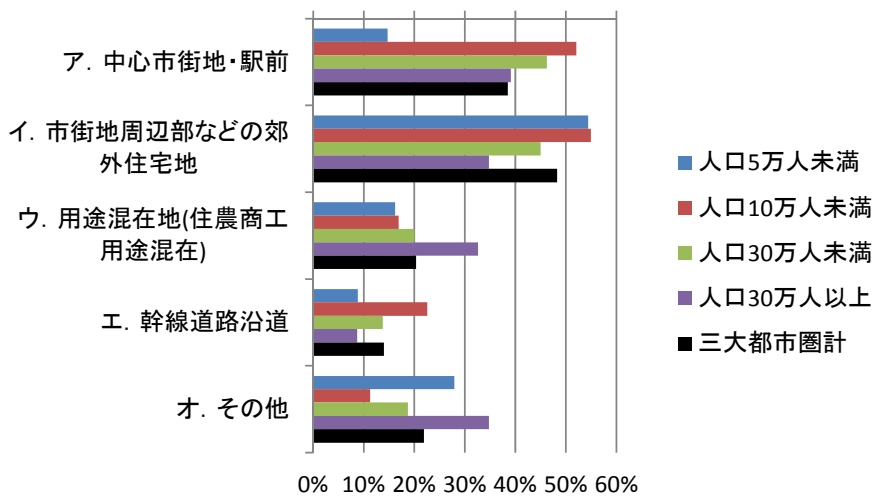
③空地が発生している地区(総人口規模別の傾向)

次いで、市町村の総人口規模別に問題としている空地の場所を分析した。

DID人口密度による分析と人口規模による分析は似通った傾向が得られると想定していたが、「ウ. 用途混在地」において、他の人口規模から突出して30万人以上の都市が多くなっており、これはDID人口密度による分析とは異なる傾向であった。

人口5万人未満において、「ア. 中心市街地・駅前」に問題箇所があると選択した市町村が格段に少なくなっている。これは、10万人未満から30万人以上までの都市では、人口規模が小さくなるにつれて中心市街地の空地問題が増加するという傾向とは一致しない結果となっている。

図表 2-3-5 空地が発生している地区(総人口規模別の傾向) (問2) [複数回答]



(2)空地が特に気になる地区（問2）〔記述〕

※貴自治体内において、特に気になっている地区がありましたら、教えてください。

地区名（町丁字名）： _____

都市計画の指定（線引き・用途地域についてわかる範囲でご記入下さい）： _____

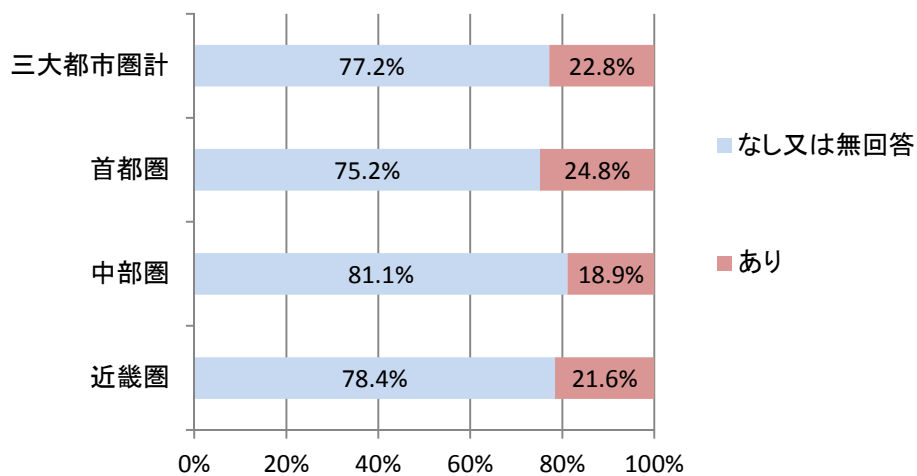
空地等や問題の状況： _____

①空地が特に気になる地区の有無

「(空地の発生が) 特に気になっている地区(以下、気になる地区とする)」について1つ以上の地区を挙げた自治体は、三大都市圏計で約2割であった。都市圏によって、傾向に大きな違いは見られなかった。

図表 2-3-6 気なる地区に関する回答状況（問2）〔複数回答〕

	首都圏		中部圏		近畿圏		三大都市圏計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
なし又は無回答	118	75.2%	43	81.1%	69	78.4%	230	77.2%
あり	39	24.8%	10	18.9%	19	21.6%	68	22.8%
合計	157	100.0%	53	100.0%	88	100.0%	298	100.0%



②空地が気になる地区が位置する用途地域等

以下では、気になる地区として挙げられた68地区が位置する用途地域等を住居系、商業系、工業系、市街化調整区域に分けて集計した。

三大都市圏計では、約2/3の自治体が住居系用途地域内の地区を挙げ、約半数が工業系用途地域内の地区を挙げ、約1/4が商業系用途地域内の地区を挙げ、約1/8が市街化調整区域内の地区を挙げた。

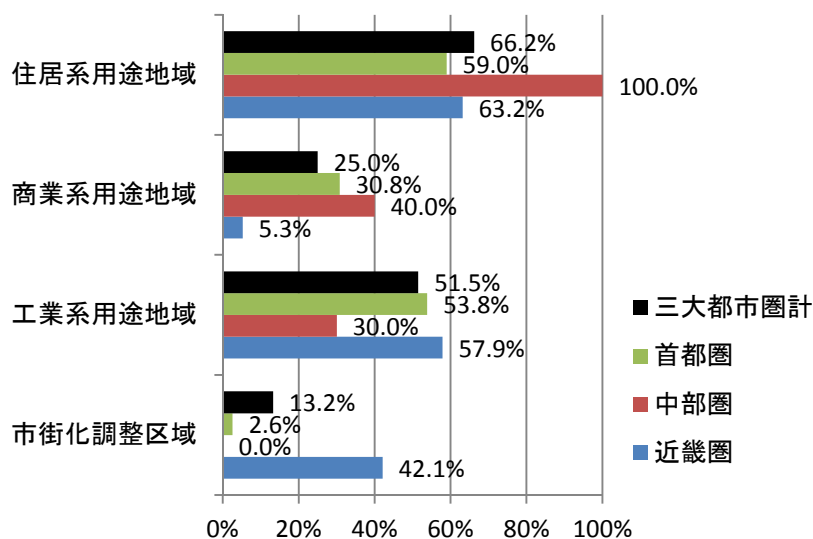
都市圏別でみると、首都圏は、市街化調整区域での地区以外は、ほぼ三大都市圏と同じ傾向であった。

中部圏は、住居系用途地域内が他の都市圏に比べて突出して高く、その他商業系用途地域の割合も高い。その反面、工業系用途地域や市街化調整区域での割合が低かった。

近畿圏は、商業系用途地域を挙げる自治体の割合が小さく、市街化調整区域を挙げる自治体の比率が他の都市圏に比べて突出して高かった。

図表 2-3-7 気になる地区が位置する用途地域等（問2）[複数回答]

	首都圏		中部圏		近畿圏		三大都市圏計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
住居系用途地域	23	59.0%	10	100.0%	12	63.2%	45	66.2%
商業系用途地域	12	30.8%	4	40.0%	1	5.3%	17	25.0%
工業系用途地域	21	53.8%	3	30.0%	11	57.9%	35	51.5%
市街化調整区域	1	2.6%	0	0.0%	8	42.1%	9	13.2%
回答数	39	100.0%	10	100.0%	19	100.0%	68	100.0%
無回答	3		0		0		3	



3) 空地等の予防・維持管理・利活用の独自の取組（問3）[自由記述]

問3. 空地等の発生予防、維持管理又は利活用について、行政として、もしくは市民等による独自の取組がございましたら教えてください。
(例：行政：条例等の制定、助成・支援制度の整備 市民等：NPO が市民農園として運営…等)

何らかの取組を具体的に挙げた延べ59自治体のうち、最も多かった回答は、「空き地の管理の適正化に関する条例」「雑草等の除去に関する条例」等の空地管理条例の制定であった。

次に市民農園としての活用、緑化の推進による緑地としての活用などが挙げられた。密集市街地等においては、防災広場としての整備が挙げられている。

次いで、空地に企業を誘致する等の回答があったが、これは主として大規模空地を対象とした取組であった。

その他に、「空き家バンク」という回答も複数あった。建物が空き家となって除却され、空地となる以前に、空き家を活用することで空地の発生を防ぐという考えの自治体が見られた。

図表 2-3-8 空地等の予防・維持管理・利活用の独自の取組（問3）[自由記述を分類の上で集計]

	首都圏		中部圏		近畿圏		三大都市圏計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
空き地条例	12	41.4%	1	14.3%	10	43.5%	23	39.0%
緑地・公園・市民農園	4	13.8%	3	42.9%	1	4.3%	8	13.6%
防災広場	1	3.4%	0	0.0%	1	4.3%	2	3.4%
企業誘致	3	10.3%	0	0.0%	2	8.7%	5	8.5%
空き家バンク	0	0.0%	0	0.0%	4	17.4%	4	6.8%
その他	9	31.0%	3	42.9%	5	21.7%	17	28.8%
合計(回答計)	29	100.0%	7	100.0%	23	100.0%	59	100.0%

4) 空地等に対して取組みたいこと／市民等からの要望（問4）[自由記述]

問4. 空地等がひきおこす問題への対処、もしくは空地等の新たな利活用方法について、お考えになっていることや取組んでみたいと思われていることがありますら教えて下さい。また、市民等からの要望などを把握されているようでしたら、どのような内容か教えて下さい。

(1)空地等に対して取組みたいこと

空地等に対して取組みたいこととしては、延べ50自治体から具体的な回答があった。その内訳をみると、「緑地・公園・広場等の整備」が最も多く、次いで、「適正管理の推進」「地域住民との協調体制づくり」などが挙げられる。

その他に、「規制緩和」「基盤整備」等により開発の促進や、「コンパクトシティの推進」「生活インフラの整備」「税制度の検討」等の都市全体としての対応を検討したいとするという回答もいくつか見られた。

(2)市民からの意見・要望

市民からの意見・要望は、延べ18自治体から具体的な回答があった。空地に関する市民等からの懸念としては、「雑草の処理」が最も多く、「防犯性の低下」「ゴミ問題（不法投棄等）」などが見られた。活用の方法としては、「公園・緑地等としての利用」が複数の自治体から挙げられた。

5) 参考となる取組(問5) [自由記述]

問5. 空地等の発生予防、維持管理の方法、又は新たな利活用について、参考とされている、もしくは、参考としたいと思われる国内外の事例がありましたら、教えてください。

19 自治体から具体的な回答があり、以下のような事例が挙げられた。

- 街なか居住
 - ・まちなか居住促進及び空き家活用 (松江市)
 - ・まちづくりの推進に関する条例(案) (松江市)
- 農的活用
 - ・コロニーガーデン (デンマーク)
 - ・クラインガルテン (ドイツ)
 - ・六本木農園 FARM (港区)
- 行政と民間の協働の取組
 - ・かなざわ定住推進ネットワーク (金沢市)
 - ・空き家バンク (加西市、福井県：全県的な取組)
- 民間の取組
 - ・玉川まちづくりハウス (世田谷区)
 - ・東日本橋インフィルプロジェクト (中央区)
 - ・家守プロジェクト (千代田区)
 - ・「させぼ四ヶ町商店街」のにぎわい (佐世保市)

6) 空地賦存状況の把握 (問6)

(1) 空地賦存状況の把握の有無 (複数回答) (問6-1)

問6. 貴自治体において、空地等の賦存状況(空地等の分布や量)について把握を行っていますか。また、把握を行っている場合には、どのような方法で整理を行っていますか。

① 把握の有無<複数回答>

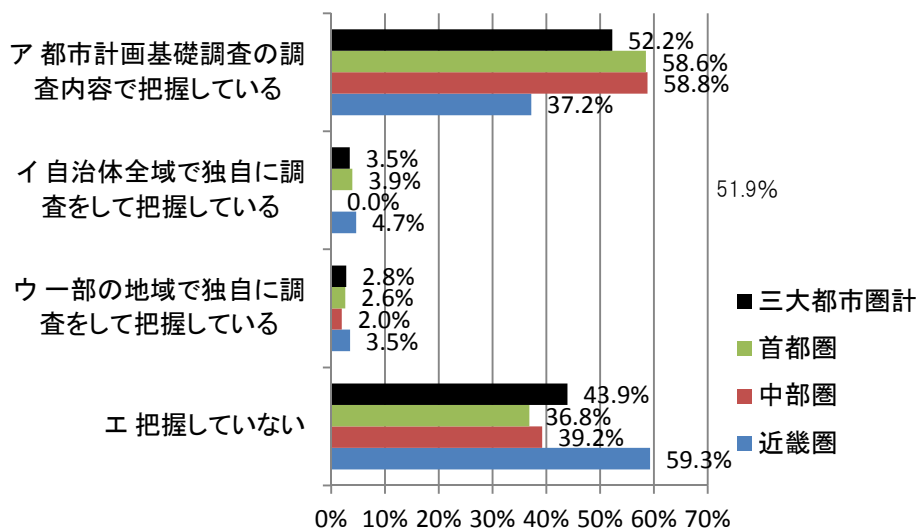
- ア. 都市計画基礎調査の調査内容で把握している
- イ. 自治体全域で独自に調査をして把握している
- ウ. 一部の地域で独自に調査をして把握している
- エ. 把握していない

全体では、約半数の自治体が都市計画基礎調査⁶によって把握している。その一方で、把握していない自治体も4割以上にのぼる。独自調査を行っているところはごく少数である。

都市圏別では、近畿圏では把握していないと回答した自治体が約6割であり、都市計画基礎調査による把握も比較的少ない。

図表 2-3-9 空地賦存状況の把握の有無 (問6-1) [複数回答]

	首都圏		中部圏		近畿圏		三大都市圏計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
ア. 都市計画基礎調査の調査内容で把握している	89	58.6%	30	58.8%	32	37.2%	151	52.2%
イ. 自治体全域で独自に調査をして把握している	6	3.9%	0	0.0%	4	4.7%	10	3.5%
ウ. 一部の地域で独自に調査をして把握している	4	2.6%	1	2.0%	3	3.5%	8	2.8%
エ. 把握していない	56	36.8%	20	39.2%	51	59.3%	127	43.9%
回答数	152	100.0%	51	100.0%	86	100.0%	289	100.0%
無回答	5		2		2		9	



⁶ 都市計画法第6条に定められた調査。都市計画区域を有する市町村において、概ね5年ごとに規定の事項について調査を実施。

(2)空地賦存状況の整理の方法（複数回答）

問6. 貴自治体において、空地等の賦存状況(空地等の分布や量)について把握を行っていますか。また、把握を行っている場合には、どのような方法で整理を行っていますか。

②空地賦存状況の整理の方法(問6-1でア～ウと回答した自治体のみ)〈複数回答〉

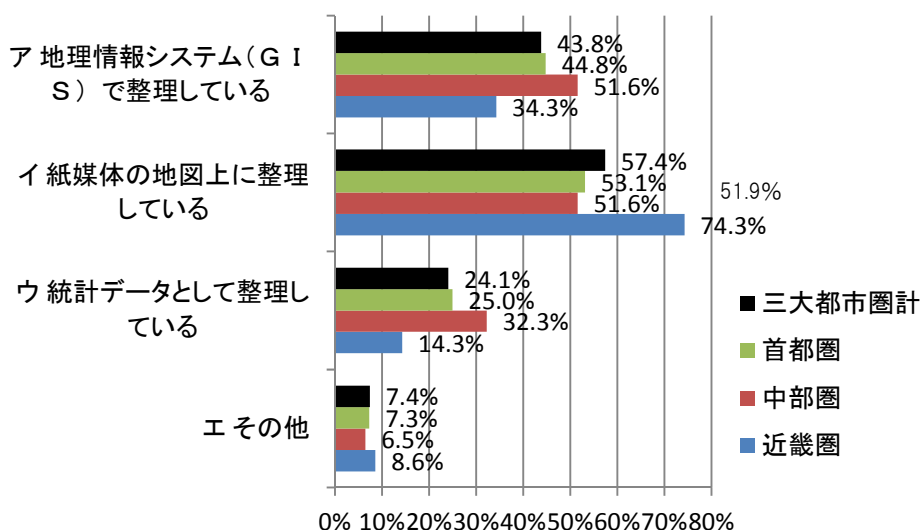
ア. 地理情報システム(GIS)で整理している
イ. 紙媒体の地図上に整理している
ウ. 統計データとして整理している
エ. その他 ()

全体では、空地の賦存状況を把握している自治体のうち(問6-1でア～ウと回答)、約57%は紙媒体によって整理している。GISで整理している自治体は4割強であった。都市圏別にみると、近畿圏でGISで整理をしている割合が低く紙媒体での整備が多かった。

「エ. その他」の回答については、苦情のあった土地の地番や所有者について台帳化するなど、実情に応じた細かな調査・把握を行っているところがあった。また、課税主管部局との連携を図り把握している自治体も見られた。

図表 2-3-10 空地賦存状況の整理の方法(問6-1でア～ウと回答した自治体のみ)(問6-2)
〔複数回答〕

	首都圏		中部圏		近畿圏		三大都市圏計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
ア. 地理情報システム(GIS)で整理している	43	44.8%	16	51.6%	12	34.3%	71	43.8%
イ. 紙媒体の地図上に整理している	51	53.1%	16	51.6%	26	74.3%	93	57.4%
ウ. 統計データとして整理している	24	25.0%	10	32.3%	5	14.3%	39	24.1%
エ. その他	7	7.3%	2	6.5%	3	8.6%	12	7.4%
回答数	96	100.0%	31	100.0%	35	100.0%	162	100.0%
無回答	0		0		0		0	



4. 空地に関するマクロ動向のまとめ

1) 我が国における空地の概況

2003年(平成15年)度の住宅土地基本調査のデータでは、空地は北海道をのぞいて過去5年間で増加している。また、国土交通省が地方自治体を対象に実施したアンケート調査では、資材置き場、管理水準の低下した空き地、耕作放棄地等において、「風景・景観の悪化」、「ゴミなどの不法投棄を誘発」、「防犯・防災機能の低下」といった悪影響が出ていることが指摘されている。

2005年(平成17年)に人口減少も始まっていることから、研究着手当初は空地の発生消滅について、①人口減少に伴い空地は全国的にみれば増加する、②特に郊外部など都市圏中心からの距離が遠くなればなるほど空地は多くなる、③オールドニュータウン、つまり高度経済成長期に郊外部に作られた住宅団地では住民の高齢化が進み、空地化が進行しており、空地の弊害の多発の予兆がでてきている、という仮説を立てたが、研究着手後に発表された2008年(平成20年)度土地基本調査のデータによれば、全国では2003年(平成15年)に比べ空地が大幅に減少しており、仮説の前提が覆されることになった。

一方で、2010年(平成22年)度実施された土地問題に関する国民の意識調査をみると、トップに「空き家・空き地や閉鎖された店舗が目立つこと」が挙げられており、三大都市圏においては、統計データと国民の意識との間にズレが見られる。

2) 三大都市圏における空地のマクロ動向

(1) 三大都市圏の空地の分布

数値地図5000(2000年<平成12年>)等を用いて都市圏内での空地分布をみたところ、都市圏全体で算定した市街化区域内のネット空地率は、首都圏13.3%、近畿圏11.6%、中部圏11.0%の順となり、首都圏がやや高くなっている。三大都市圏全体のネット空地率は、12.4%であった。

1kmメッシュによる空地率の分布図を見ると、首都圏では都市圏中心から0~20kmに位置する臨海部に空地率の高い場所が集積しているが、それ以外は概ね中心からの距離が遠くなるにしたがって空地率が増加する傾向がみられる。しかし、中部圏、近畿圏では空地率の高いメッシュがモザイク状態に分布しており、都市圏中心からの距離との関係は見られなかった。

空地率と土地利用との関係については、どの都市圏も商業地の空地率が高いこと、首都圏と中部圏で工業地の空地率が比較的低いことがわかったが、その他の土地利用では空地率に大きな差は見られなかった。

また、人口・世帯増減との関係も分析したが、明確な関係は見いだせなかった。

(2) 空地の動態を表象する指標

数値地図5000では、データの精度の粗さや空地の経年変化を捉えられないといった限界があることから、独自でGISデータ整備し、経年データがとれる横浜市を対象に、空地の分布や増減と他の指標との関係について調べ、空地の増減を表象もしくは代替的に示すような指標がないかを検討した。

横浜市全体のネット空地率は6.8%(2003年<平成15年>)であり、首都圏の中でも低い。ネット空地率の分布状況をみると市北側に空地率の高いメッシュが集中していることがわかる。しかし、このエリアは区画整理事業や開発許可地区となっており、整備に伴う一時的な空地であると推察される。それ以外については、全体的な傾向として空地率は市の中で西高東低の傾向が見られる。

1997年から2003年(平成9年から平成15年)の間で、横浜市全体ではネット空地率が1.2ポイント減少しており、1)で見た全国的な傾向と同じである。空気を駐車場と未利用地に分けると、未利用地の減少の方が大きかった。

また、横浜市全体の空地率は減少しているが、空地率が増加している場所もあり、実際には空地が減少している場所と減少している場所が混在していることがわかった。空地が増加しているメッシュ数は、駐車場よりも未利用地の方が多い。

このように空地率は場所により増減が見られることから、空地率の増減と鉄道駅からの距離、地形、区画整理地における換地処分時期、人口・世帯数の増減の4項目の間に相関があるかについて検討した。

その結果、人口・世帯数は増加すると空地が減少する一方、人口や世帯数が減少すると、全体と比べて空地の減少は少なくなることがわかった。また、古い開発地で空地が増加している状況が確認されたが、その他の項目では注目すべき関係性みられなかった。

(3)空地のデータについて

横浜市でのスタディの結果、土地利用データの「未利用地」の中に宅地開発や都市施設整備に伴う一時的な空地と、建物の滅失により新たに発生した空地の両方が含まれており、未利用率が増加した場所の多くは開発等が行われた所であることがわかった。また、1kmメッシュの平均値による評価方法では、小規模な空地が減少していても大規模な空地が1か所発生するだけでメッシュ単位の空地率が増加し、空地の発生の実態を把握しづらい可能性があることもわかった。

このように、横浜市のような比較的詳細なデータがあっても、データの分析だけでは空地の実態を読み違える可能性があることに十分に注意する必要がある。それを防ぐには、例えば宅地開発のデータなどと組み合わせることで分析を行うことなどが考えられるが、今回はその手法を開発するまでには至らなかった。

3) 三大都市圏の自治体を対象としたアンケート

対象地域の都府県・市区町村の都市計画行政の担当部局に対してアンケートを実施したところ、三大都市圏全体では、多少なりとも空地があるとする自治体が57.2%、三大都市圏の中では首都圏が最も多く、60%となっている。中部圏は56%と平均的なが「かなりある」とする自治体が1割あることが特徴的である。

空地の発生場所については、「市街地周辺地などの郊外住宅地」「中心市街地・駅前」が多いが、中心市街地については、近畿圏は少なく首都圏は多い傾向が見られる。また空地の問題がある地域を具体的にあげてもらった回答を用途地域別でみると、中部圏で住居系用途地域が突出しており、近畿圏では商業系用途地域が他に比して格段に少なかった。

空地等の問題対処として取組みたいこととしては、「緑地・公園・広場等の整備」が

最も多く、次いで、「適正管理の推進」「地域住民との協調体制づくり」などが挙げられた。その他に、「規制緩和」「基盤整備」等により開発の促進や、「コンパクトシティの推進」「生活インフラの整備」「税制度の検討」等の都市全体としての対応を検討したいとするという回答もいくつか見られた。また、自治体として把握している市民からの意見・要望については、「雑草の処理」が最も多く、「防犯性の低下」「ゴミ問題（不法投棄等）」への懸念が挙げられている。

第 3 章

三大都市圏政策区域における地区レベルの空地の実態把握

1. ミクロ調査の流れ
2. 調査対象地区の選定
3. 調査対象地区における調査結果
4. 地区アンケートの結果(5地区の総括)
5. 地区レベルの空地の実態のまとめ

地区レベルの空地の実態把握【報告書第3章】

■調査背景・目的等

- 調査方法：三大都市圏政策区域の市街化区域から上記メッシュデータ分析や自治体アンケートを基に10地区を抽出。住宅地図や登記簿を用いて空地の発生と消滅の実態を把握。うち5地区で地域住民と土地所有者のアンケート・ヒアリングを実施。
- 調査結果：地図を用いた比較検討及び土地所有状況からは、市街地属性ごとに異なる特徴を持つ空地の発生及び消滅の状況、また空地の発生メカニズムを明らかにした。アンケート・ヒアリングからは将来の土地活用意向について地域住民と土地所有者で傾向が異なることなどを明らかにした。

○方法

- ・自治体アンケート、有識者ヒアリング等により、調査対象候補地区を抽出（20地区程度）
- ・候補地区について、1990年、2000年、2010年の3時点の住宅地図を入手し、空地に着色することで、大まかな発生消滅の状況について把握。

○結果

- ・アンケート等の結果から予測されたよりも空地の増加が見られない地区等も見られたため、空地の増加している地区を中心に、市街地タイプのバランス等も考慮し10地区を選定。

○方法

- ・住宅地図をもとに、1990年から2010年に至るまで5年ごとの空地賦存状況を把握した。また、10年ごとに土地利用が変化した箇所についてもプロットし、変遷図を作成した。
- ・10地区中から5地区を抽出し、自治体・自治会ヒアリング及び地域住民・土地所有者アンケートを実施。
- ・また、登記簿本を取得し、所有関係を併わせて把握することにより、空地化の要因の分析を実施。



○結果

- ・中心市街地：一定の駐車場需要があることから、空地の種類として駐車場が多い。いずれの地区も、景気の停滞と低リスク運用等を背景に増加傾向にある。売買を伴う空地化が多い。
- ・計画市街地：開発当初から存在する空地が宅地化するが、その年を追うにつれ宅地化が鈍り、空地が長期化。宅地→空地の変化も同時に発生。居住者が隣地の空地を利活用するケースが散見される。開発以降に取得されたものに加え開発当初から隣地を取得しているものもある。
- ・既成市街地：密集市街地では、敷地規模が小さく、路地裏等の活用が難しい土地が宅地から空地となる敷地が散在。住工混在地では、小中規模の工場が撤退し、駐車場等に転換するものが一部見られる。空地化の要因としては、相続との関係が深い。

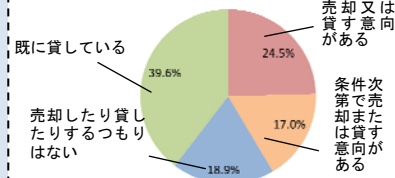
○空地である問題（地域住民）

環境の悪化（52.2%）、不法投棄（37.2%）



○今後の活用意向（土地所有者）

売却または貸す意向（41.5%）、既に貸している（39.6%）



○今後の活用方向性（地域住民）

災害時避難場所（35.8%）、公園（28.6%）



- ・空地のままでも比較的売買がなされているが、駐車場需要があり駐車場の割合が多い中心市街地、開発当初から空地が存在し隣地を一体利用することも多い計画住宅地、相続に伴い空地化し、敷地条件により空き地のまま解消されない既成市街地など市街地特性ごとに発生消滅に特徴が出ている。地区アンケートでは土地所有者と地域住民の意向に差が出ている。

第3章 三大都市圏政策区域における地区レベルの空地の実態把握

1. ミクロ調査の流れ

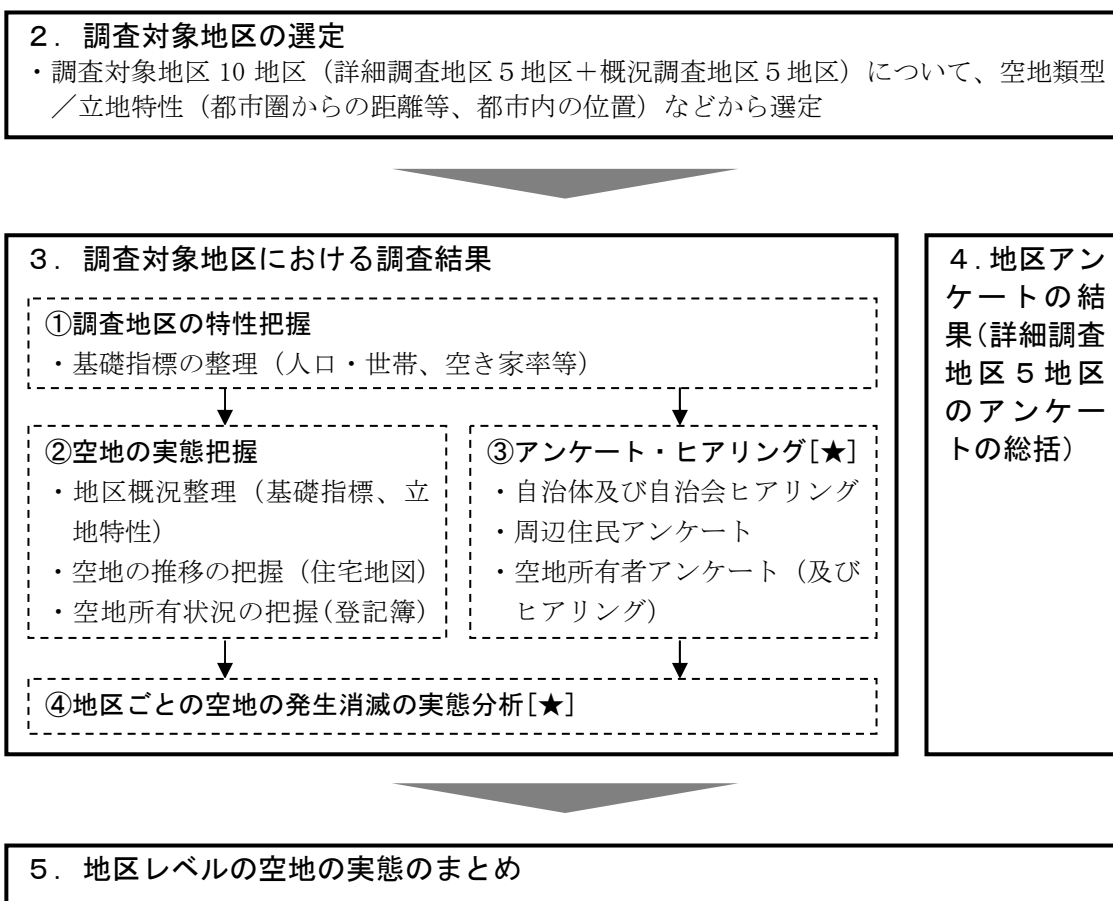
1-1 調査方法と調査の流れ

本章では、三大都市圏政策区域の中から典型地区を抽出し、空地の実態や発生消滅のメカニズムについて詳細に分析した。

調査方法は、まず、自治体アンケートや学識者からの情報などをもとに調査対象地区を10地区選定し、住宅地図を用いて空地の発生と消滅の実態を把握する。次に、10地区の中から5地区を選び、詳細調査として登記簿による地権者特性の分析や、地域住民と土地所有者のアンケート・ヒアリングを実施した。

調査全体の流れは、次の通りである。

図表 3-1-1 地区レベルの空地実態把握調査の流れ(★は詳細調査地区のみで実施するもの)

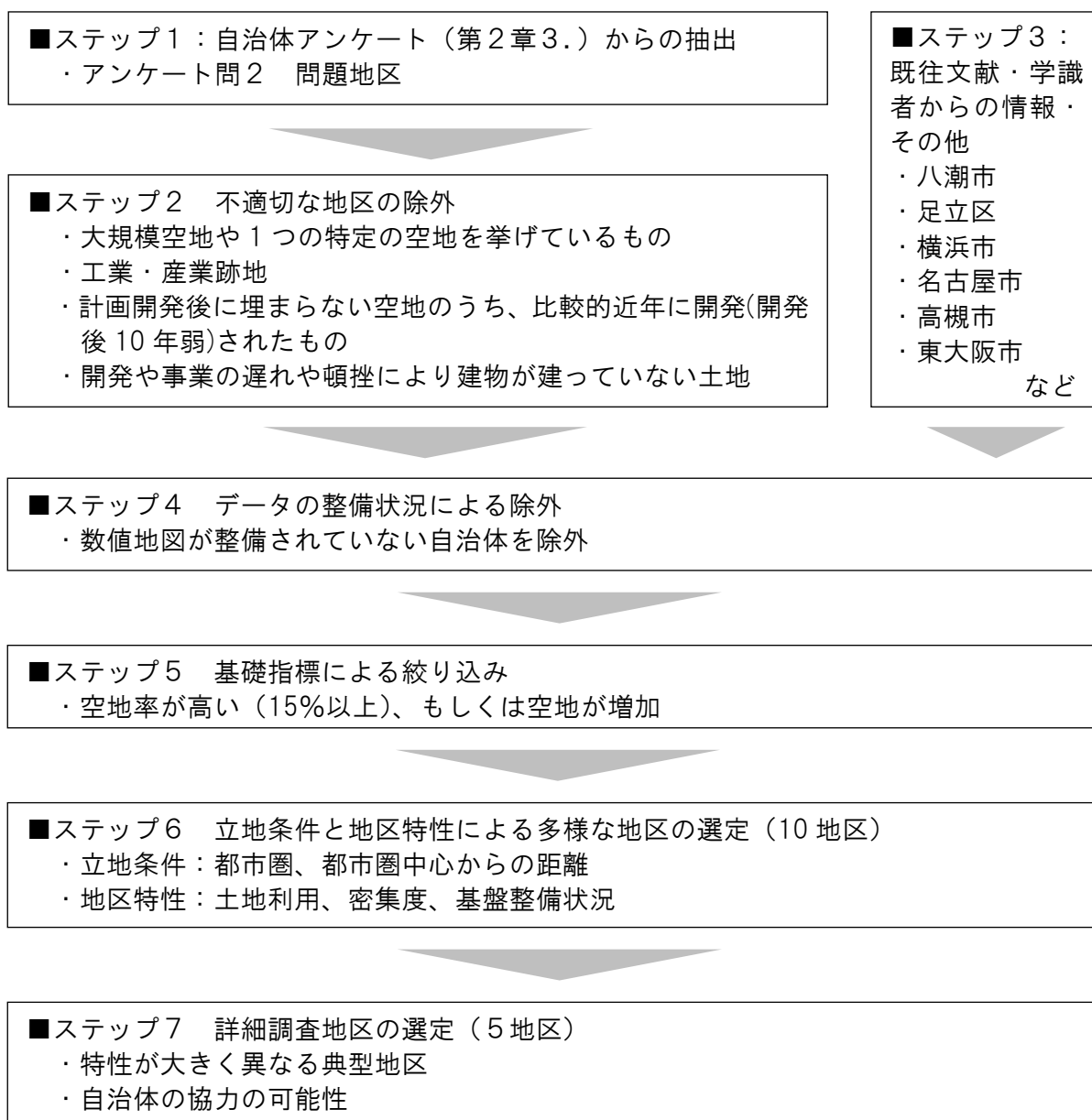


2. 調査対象地区の選定

2-1 選定の流れ

本調査においては、マイクロレベルで空地の実態を把握する地区を、以下のような方法により10地区選定した。

図表 3-2-1 調査対象地区の選定の流れ



2-2 選定結果

1) 対象候補の抽出（ステップ1～4）

調査対象地区は、空地の発生等について何らかの特徴がある地区から選定することが望ましいことから、第2章3.の自治体アンケートの問2において、地方自治体担当者から問題地区として指摘された地区と、既往文献調査や学識者ヒアリングから調査対象として有益であるとされた地区の中から選ぶこととした。

大規模空地のみが存在するなどの不適切地区や数値情報が整備されていない地区などを除外した結果、以下のような候補地区が抽出された。

なお、本調査の目的は三大都市圏政策区域内の市街化区域内における空地の発生と消滅の概況を掴むことが目的であるが、学識経験者のヒアリング等において地区の立地特性や主な用途により空地の状況も異なるとの示唆を得たことから、「中心市街地」「計画住宅地」「既成市街地（スプロール住宅地、用途混在市街地、密集市街地等）」の三分に分けた上で、調査対象地区を選定した。

図表 3-2-2 本調査で把握の対象とした市街地の類型

<p>中心市街地…商業地・業務地等で、自治体における拠点となる鉄道駅前や古くから栄える城下町等を対象とした。なお、空地等の変遷を見るために、直近の概ね10年以内に計画的に開発された地区を除外した。</p> <p>計画住宅地…土地区画整理事業や開発許可等により、計画的に開発された住宅地等である。主に戸建て住宅地を対象にした。なお、空地等の変遷を見るために、直近の概ね10年以内に計画的に開発された地区を除外した。</p> <p>既成市街地…上記以外の市街地で、土地区画整理事業等の計画開発によらずに形成された市街地を既成市街地として分類した。本調査では、主にスプロール住宅地、用途混在市街地、密集市街地等を対象とした。</p>

図表 3-2-3 調査対象地区の候補一覧

	首都圏	中部圏	近畿圏
中心市街地	<p>■都心 <u>新宿区イ地区</u></p> <p>■中規模ターミナル 千葉市・ロ地区 町田市・ハ地区 武蔵野市・ニ地区 藤沢市・ホ地区</p> <p>■小規模普通駅 <u>A地区(★)</u> 龍ヶ崎市・へ地区 飯能市・ト地区 市原市・チ地区 我孫子市・リ地区 君津市・ヌ地区 あきる野市・ル地区</p>	<p>■都心 <u>C地区(★)</u></p> <p>■中規模ターミナル <u>I地区</u></p> <p>■小規模普通駅 <u>桑名市・タ地区</u></p>	<p>■都心 大阪市・ネ地区</p> <p>■中規模ターミナル 高槻市・ナ地区など(茨木、池田、豊中、西宮)</p> <p>■小規模普通駅 長岡京市・ラ地区 茨木市・ム地区</p>
計画住宅地	<p>■20～40km圏 <u>F地区</u> 八王子市・ヲ地区</p> <p>■40～60km圏 <u>B地区(★)</u> <u>横浜市・ワ地区</u> 鎌倉市・カ地区</p>	<p>■20～40km圏 四日市市・レ地区 <u>桑名市・ソ地区</u></p> <p>■20～40km圏 なし</p>	<p>■20～40km圏 なし</p> <p>■40～60km圏 <u>I地区</u></p>
スプロール住宅地	<u>G地区</u>		
用途混在市街地	<u>八潮市・ヨ地区</u> <u>E地区(★)</u>	四日市市・ツ地区	<u>D地区(★)</u>
密集市街地	<u>E地区(★)</u> <u>H地区</u>		

※青字は学識者から挙げた地区等

※下線は調査対象地区(★は詳細調査地区、無印は概況調査地区)

【類型の細分化】

- 駅前・中心市街地…都心(都市圏中心部に立地)、中規模ターミナル(駅乗降客数5万人/日以上)、小規模普通駅(左未満)
- 計画住宅地…距離圏は、都市圏中心(皇居、愛知県庁、大阪市役所)からの距離

2) 対象地区の選定

(1)調査対象地区の選定

10地区の調査対象地区は、以下の方法により選定する。

①基礎指標による絞り込み（ステップ5）

調査対象地区が備えるべき地区特性として、第一に空地率が高いことが挙げられる。第2章3.の三大都市圏におけるマクロ動向の把握によれば、下表に示すように、三大都市圏全体のネット空地率15%以上のメッシュ数は全メッシュ数の24.5%を占めている。第2章のマクロ動向の把握は1kmメッシュで行っており、本調査の対象地区よりもやや大きい可能性があるが、ネット空地率が15%以上であれば、三大都市圏全体の中でも空地が多い地区に属するとしても大きな間違いはないと考えられる。そのため、ネット空地率15%を地区選定の第1の条件とする。

一方、空地の発生メカニズムを把握するためには、空地が実際に増加している地区も対象とすべきと考えられる。これらの2つの条件を備えた地区を対象とすることが考えられるが、住宅地図による2時点比較により1)の候補地区の空地の実態を調べると、2つの条件を満たす地区はそれほど多くないことが判明した。そのため、ネット空地率が15%を下回る地区であっても、空地の増加が認められる地区であれば、調査対象の候補として残すことにした。

以上から、調査対象地区は以下の条件を満たす地区から選定することにする。

【調査対象地区の条件1】

○ネット空地率15%以上、または空地が増加している地区であること

図表 3-2-4 三大都市圏の土地利用とネット空地率の関係

土地利用区分	ネット空地率別メッシュ数											合計	構成比
	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~35%	35~40%	40~45%	45~50%	50%以上		
住宅地	301	1694	1441	522	233	96	74	44	29	20	89	4,543	63.3%
商業地	50	56	31	8	7	12	4	7	8	2	63	248	3.5%
工業地	258	51	21	13	11	7	2	5	3	5	25	401	5.6%
住商混在地	37	166	159	63	31	14	5	3	8	2	21	509	7.1%
住工混在地	23	144	68	18	7	10	2		1	1	9	283	3.9%
商工混在地	29	25	16	10	3	5	4	1		2	13	108	1.5%
一般市街地	69	428	350	117	47	19	19	14	4	4	11	1,082	15.1%
合計	767	2564	2086	751	339	163	110	74	53	36	231	7,174	100.0%
土地利用区分	ネット空地率別メッシュ数の構成比											合計	全体空地率
	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~35%	35~40%	40~45%	45~50%	50%以上		
住宅地	6.6%	37.3%	31.7%	11.5%	5.1%	2.1%	1.6%	1.0%	0.6%	0.4%	2.0%	100.0%	12.4%
商業地	20.2%	22.6%	12.5%	3.2%	2.8%	4.8%	1.6%	2.8%	3.2%	0.8%	25.4%	100.0%	24.1%
工業地	64.3%	12.7%	5.2%	3.2%	2.7%	1.7%	0.5%	1.2%	0.7%	1.2%	6.2%	100.0%	7.3%
住商混在地	7.3%	32.6%	31.2%	12.4%	6.1%	2.8%	1.0%	0.6%	1.6%	0.4%	4.1%	100.0%	13.6%
住工混在地	8.1%	50.9%	24.0%	6.4%	2.5%	3.5%	0.7%	0.0%	0.4%	0.4%	3.2%	100.0%	10.5%
商工混在地	26.9%	23.1%	14.8%	9.3%	2.8%	4.6%	3.7%	0.9%	0.0%	1.9%	12.0%	100.0%	13.8%
一般市街地	6.4%	39.6%	32.3%	10.8%	4.3%	1.8%	1.8%	1.3%	0.4%	0.4%	1.0%	100.0%	11.7%
合計	10.7%	35.7%	29.1%	10.5%	4.7%	2.3%	1.5%	1.0%	0.7%	0.5%	3.2%	100.0%	12.3%

②立地条件と地区特性による調整（ステップ6）

本調査は対象地区数が10地区と少ないが、その中でも検討結果にできるだけ一般性を持たせるため、対象地区は、マクロ動向でみた空地の分布の傾向になるべく合わせる方向で選定した。

まず、都市圏ごとの地区数を、全体のメッシュ数の概ねの比率から、首都圏：中部圏：近畿圏＝6地区：2地区：2地区で配分した。

次に、地区の土地利用による空地率の違いについては、前頁表に示すように、商業地でやや高く、工業地でやや低いという傾向はあるものの、各土地利用区分でそれほど大きな差は見られないこと、土地利用区分ごとのメッシュ数については、住宅地が63.3%と圧倒的に多く、一般市街地を合わせると約8割にのぼる一方、それ以外の土地利用区分はそれぞれ5%前後に過ぎないことがわかる。

この比率に合わせるとすると住宅地の地区数を増やさざるを得ないが、一方で、少ない対象地区を有効に活用して、地区特性の違いによる空地の実態や住民の評価等の違いも把握することを目指したことから、土地利用による地区の配分は、住居系：商業系：工業系＝5地区：3地区：2地区とした。

以上の配分をもとに、都市圏中心からの距離や、マクロ動向把握では考慮しなかった土地利用の密度や基盤整備状況の観点も加え、できるだけ多様な地区を選定することとした。

【調査対象地区の条件2】

○以下の観点から、全体としてできるだけ特性の異なる10地区を選定する。

- ・都市圏…首都圏：中部圏：近畿圏＝6：2：2
- ・都市圏中心からの距離
- ・土地利用…住居系：商業系：工業系（混在系）＝5：3：2
- ・密集度
- ・基盤整備状況

(2)詳細調査対象地区の選定（ステップ7）

調査対象地区10地区の中から5地区を抽出し、土地登記簿による空地の所有関係の把握や、住民・所有者を対象とするアンケート調査等を実施する。

詳細調査対象地区は、特性が大きく異なる典型地区であることを基本に、自治体の協力が得られることを重視して選定する。

(3)調査対象地区の具体的な設定方法

調査対象地区の範囲は、1～2町丁目程度の広がりとして、おおむね15～20haまたは、建物数が300棟程度となることを目安に設定する。

(4)選定結果

検討の結果、候補地区の中から以下の調査対象地区を選定した。

地区選定の条件で示したように住宅系を5地区選ぶ必要があるが、1)の調査対象候補地区一覧に示すように住宅系の候補地区は数が限られており、都市圏間のバランスの条件もあって、結果としてF地区とH地区は調査対象地区の条件1を満たさないという結果になった。ただし、前者は人口減少地区、後者は人口・世帯数ともに減少している地区であることから調査の対象とした。

図表 3-2-5 調査対象地区一覧(1/2)

	地区名	空地の状況	都市圏距離圏	地区特性	用途地域	基盤整備
詳細調査 5地区	A地区	空地率大 空地減少	首都圏 50km	中心市街地	商業(80/400) 近商(80/200)等	有
	B地区	空地率中 空地減少	首都圏 50km	計画住宅地	一低(40/80)	有
	C地区	空地率中 空地増加	中部圏 中心	中心市街地	商業(80/600) 商業(80/800)	有
	D地区	空地率小 空地増加	近畿圏 5km	既成市街地(住工 混在市街地)	工業(60/200) 準工(60/200)	無
	E地区	空地率中 空地増加	首都圏 10km	既成市街地(密集 市街地、住工混在 市街地)	準工(60/200) 近商(80/300)	無
概況調査 5地区	F地区	空地率小 空地減少	首都圏 40km	計画住宅地	一低(40/80) 一中高(60/200)	有
	G地区	空地率大 空地増加	首都圏 40km	既成市街地(スプロ ール住宅地)	二中高(60/200) 準工・二特(60/ 200)等	無
	H地区	空地率小 空地減少	首都圏 30km	既成市街地(密集 市街地)	二中高(60/150) 一住(60/200)等	無
	I地区	空地率大 空地増加	中部圏 30km	中心市街地	商業(80/600) 商業(80/400)	有
	J地区	空地率大 空地減少	近畿圏 50~60 km	計画住宅地	一低(50/100)	有

図表 3-2-5 調査対象地区一覧(2/2)

	地区名称	市街地タイプ	地区面積 (Net)	人口	世帯数	高齢化率	空地率 (ネット)	空地変化率 (ネット・20年間)	空地率 (グロス・参考)
詳細調査5地区	A地区	中心市街地	106,924 m ²	427 人	224 世帯	14.1%	43.8%	-13.7%	31.9%
	B地区	計画住宅地	111,900 m ²	5,152 人	1,993 世帯	20.6%	17.8%	-11.5%	13.6%
	C地区	中心市街地	140,313 m ²	1,459 人	741 世帯	21.7%	16.8%	4.6%	10.1%
	D地区	既成市街地	69,051 m ²	718 人	285 世帯	18.1%	12.1%	1.6%	9.8%
	E地区	既成市街地	69,895 m ²	1,939 人	753 世帯	23.1%	19.1%	2.4%	16.4%
概況調査5地区	F地区	計画住宅地	144,996 m ²	1,451 人	551 世帯	34.1%	12.4%	-9.0%	9.1%
	G地区	既成市街地	127,008 m ²	18,774 人	8,106 世帯	17.8%	27.4%	-0.2%	22.3%
	H地区	既成市街地	144,400 m ²	2,887 人	1,170 世帯	24.2%	13.6%	-0.3%	11.6%
	I地区	中心市街地	125,538 m ²	1,406 人	578 世帯	28.5%	23.7%	8.7%	15.7%
	J地区	計画住宅地	286,245 m ²	1,930 人	676 世帯	22.6%	25.6%	-21.8%	20.5%

※人口、世帯数、高齢化率は、町丁目全体の世帯数であり、上記地区に限った数字でない場合がある。

※空地率は、次節で検討する住宅地図から算出した数値である。

3. 調査対象地区における調査結果

3-1-1 A地区

1) 地区の概況

(1)立地特性

①立地特性

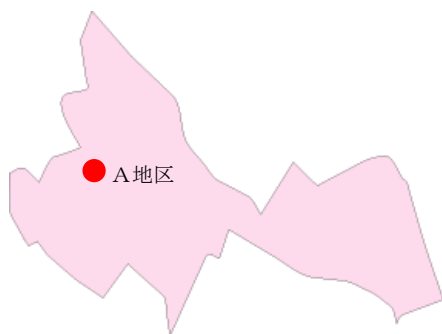
A地区は、JR 駅に面した地区であり、市の中心市街地に位置する。

1985 年(昭和 60 年)に駅の橋上化整備が行われ、あわせて駅前広場の整備及び周辺街区の区画整理事業が行われた。

駅東口は、市役所や中央図書館などの行政施設、観光施設へアクセスする玄関口であり、市としても市の顔としての整備を進めようとしている。しかし現状は、月極や時間貸しの駐車場の割合が高い土地利用となっている。

現在、駅前の再整備や周辺地区の活性化にかかる検討組織が立ち上げられており、市民活動団体などによって、賑わいづくりのためのイベント実施などの取組が行われている。

図表 3-3-1-1-1 対象地区の位置(A地区)



図表 3-3-1-1-2 調査対象の範囲



図表 3-3-1-1-3 駅舎と駅前広場



図表 3-3-1-1-4 駅前広場に面した区画の駐車場

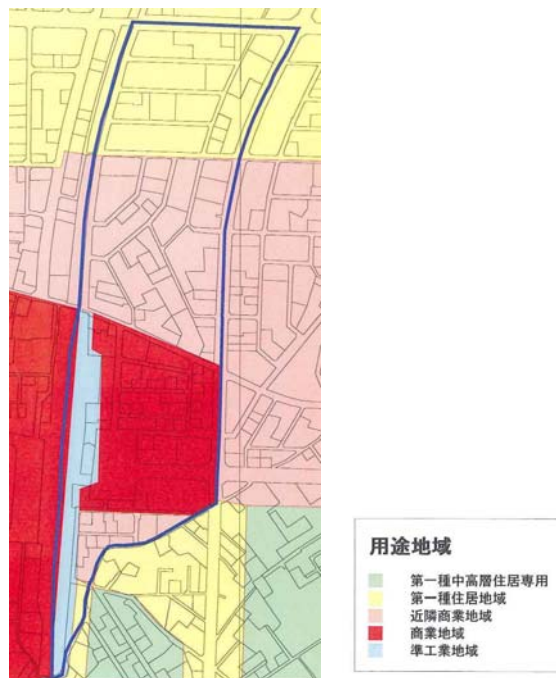


②都市計画の指定等

A地区が位置する町丁目は駅前には商業地域 (80/400)、駅から離れるにつれて近隣商業地域 (80/200)、第一種住居地域 (60/200) がかけられている。

駅の橋上化に合わせて区画整理等が実施されており、基盤整備は行われている。駅前に駐車場が散在しており、駅前広場に面した所に商業施設などは少ない。

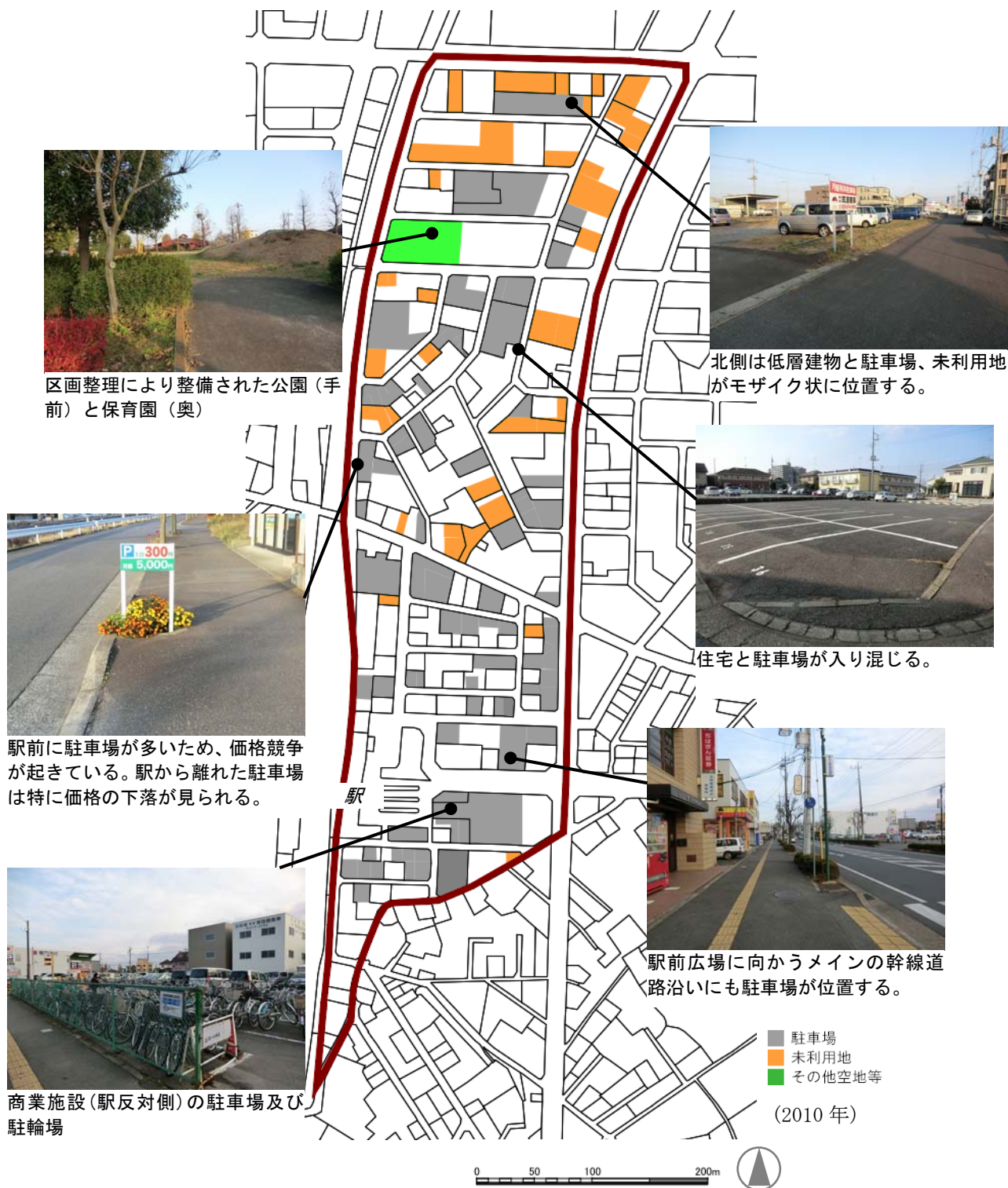
図表 3-3-1-1-5 都市計画図



③現地の概況

現地踏査による現地の概況の把握の結果は、下記のとおりであった。

図表 3-3-1-1-6 現地の概況(2011年)(A地区)



(2)基礎指標

①人口・世帯

A地区が位置する町丁目の人口・世帯について、統計データが接続可能な2000年(平成12年)以降のデータを分析した。

人口は、2000年(平成12年)から2005年(平成17年)にかけて25ポイントの増加が見られる。世帯数も同期間に約1.5倍となっている。

また、年齢別人口を見ると、25～29歳の14.3%を筆頭に若年層(25歳～40歳)の割合が高い。当地区は世帯人員が少ないことから、単身又は夫婦のみ世帯の若者が比較的多く住んでいると推定される。

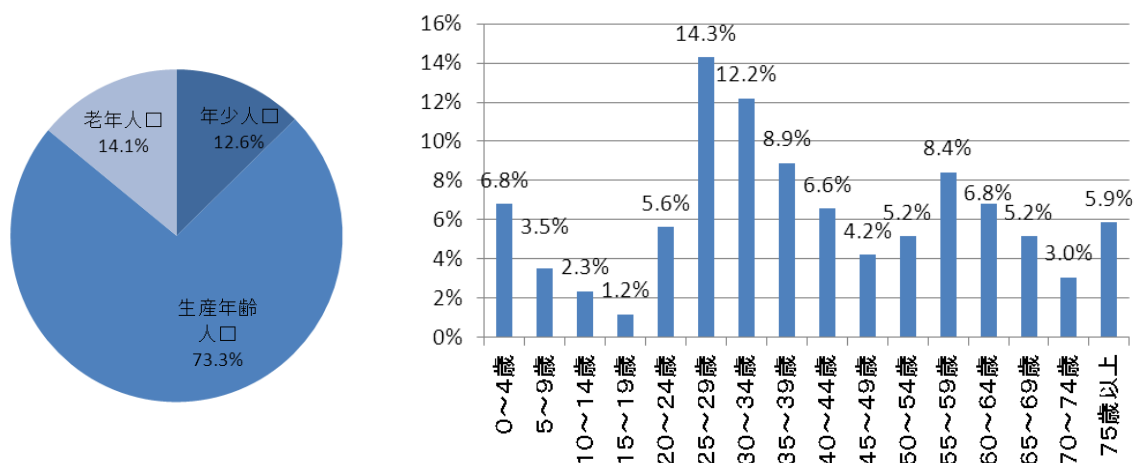
図表 3-3-1-1-7 人口及び世帯(1990～2005年<平成2～17年>)

	1990年 (平成2年)	1995年 (平成7年)		2000年 (平成12年)		2005年 (平成17年)	
	(実数)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)
人口	-	(482)	-	341	-	427	25.2%
世帯数	-	(209)	-	149	-	224	50.3%
世帯人員	-	(2.3)	-	2.3	-	1.9	-17.4%

※平成2年は当該町丁目名が存在しない
平成7年はA地区の値を用いたため接続していない

出典：国勢調査

図表 3-3-1-1-8 年齢別人口(2005年<平成17年度>)

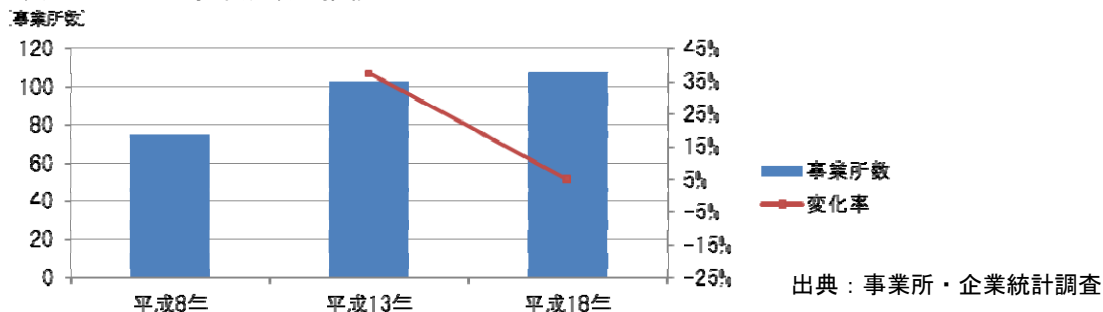


出典：国勢調査

②その他指標 (事業所数、空き家率、地価公示等)

事業所数は、1996年(平成8年)から2001年(平成13年)にかけて約35ポイント増加しており、2006年(平成18年)にかけても微増している。

図表 3-3-1-1-9 事業所数の推移



土地・住宅統計調査によると、自治体全体の空き家率は、1998年(平成10年)時は約8.3%であったが、2008年(平成20年)には約12.0%と1998年(平成10年)以来、増加を続けている。

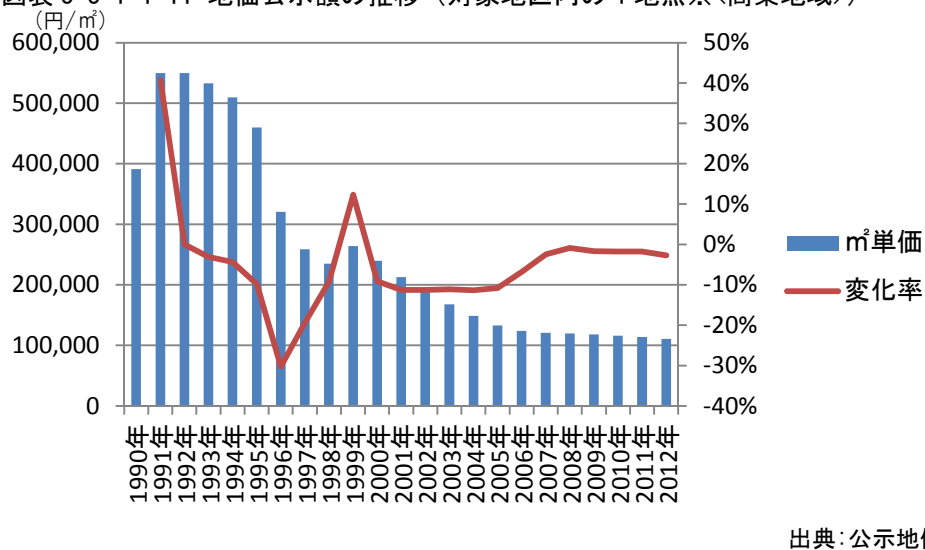
図表 3-3-1-1-10 空き家率(自治体全体)

年	住宅総数	空き家数	空き家率
2008年(平成20年)	29,390	3,540	12.0%
2003年(平成15年)	25,570	2,300	9.0%
1998年(平成10年)	25,090	2,090	8.3%

出典：住宅・土地統計調査

対象地区内の地価公示額を見ると、1992年(平成4年)をピークに地価は下落傾向にあるが、近年は下落率がやや落ち着きつつある。

図表 3-3-1-1-11 地価公示額の推移 (対象地区内の1地点※〈商業地域〉)



2) 空地の発生と消滅に関する分析

(1)住宅地図による推移の把握

①各時点の現況 [1990年(平成2年)→2010年(平成22年):5年おき]

A地区における1990年(平成2年)から2010年(平成22年)までの空地について、住宅地図を用いて5年おき、5時点の土地利用を把握した。その結果は下記のとおりである。

1990年(平成2年)は、地区の約3分の1が未利用地であり、宅地は地区の約43%にすぎなかったが、徐々に宅地化し2010年(平成22年)には約56%となった。その反面空地計は、約58%から約44%に減少している。

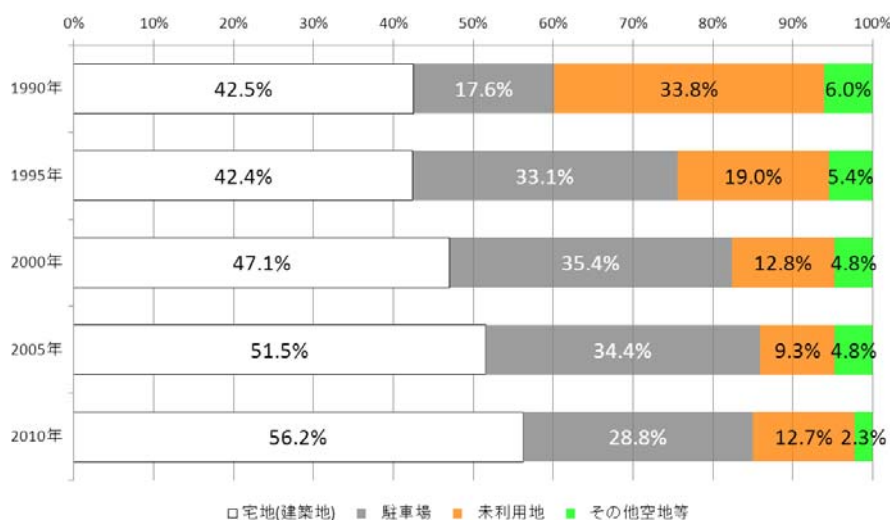
空地の項目別にみると、駐車場は2010年(平成22年)時に地区全体の約3割を占める。その推移をみると、1990年(平成2年)から2000年(平成12年)にかけて約2倍に増加し、ピークを迎えるが、それ以降は減少に転じている。

図表 3-3-1-1-12 5時点の宅地・空地の現況面積

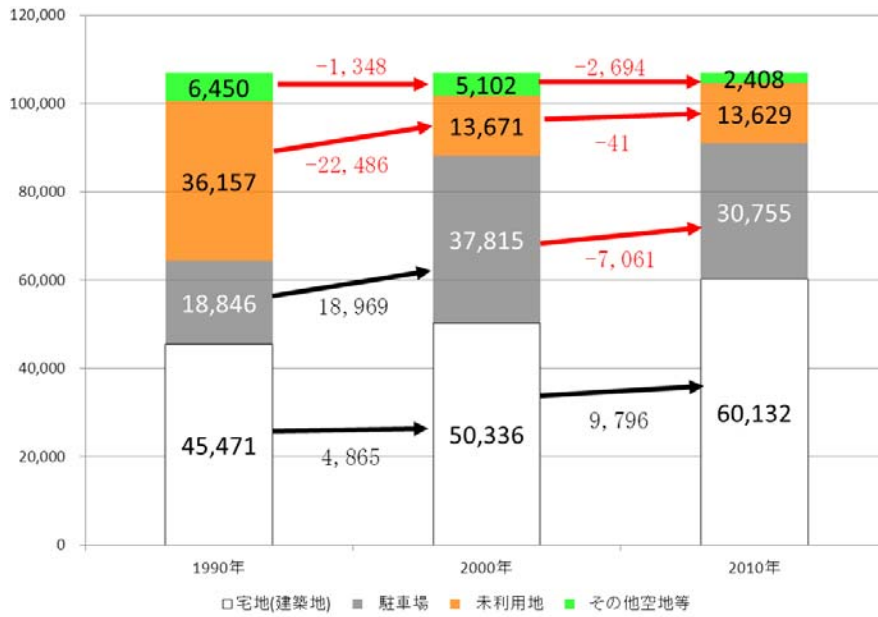
	1990年		1995年			2000年			2005年			2010年		
	面積 (㎡)	(割合)	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化
宅地(建築地)	45,471	42.5%	45,388	42.4%	-0.1%	50,336	47.1%	4.6%	55,082	51.5%	4.4%	60,132	56.2%	4.7%
空地計	61,453	57.5%	61,536	57.6%	0.1%	56,588	52.9%	-4.6%	51,842	48.5%	-4.4%	46,792	43.8%	-4.7%
駐車場	18,846	17.6%	35,402	33.1%	15.5%	37,815	35.4%	2.3%	36,822	34.4%	-0.9%	30,755	28.8%	-5.7%
未利用地	36,157	33.8%	20,312	19.0%	-14.8%	13,671	12.8%	-6.2%	9,918	9.3%	-3.5%	13,629	12.7%	3.5%
その他空地	6,450	6.0%	5,822	5.4%	-0.6%	5,102	4.8%	-0.7%	5,102	4.8%	0.0%	2,408	2.3%	-2.5%

(※割合、5年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)=106,924㎡を母数として求めている)

図表 3-3-1-1-13 5時点の宅地・空地の現況面積



図表 3-3-1-1-14 3時点間の現況面積の推移



次ページ以降に、1990年(平成2年)、2000年(平成12年)、2010年(平成22年)の3時点の空地現況図を示す。

1990年(平成2年)は、駅の橋上化、駅前広場整備に伴う周辺街区整備から5年程度しか経過していないため、空地等が目立つ。特に地区の北側には未利用地が多くみられる。しかし、2000年(平成12年)になるとそれらの未利用地が駐車場への利用の変化がみられ、駅前を中心に地区全体で駐車場が増加する。2010年(平成22年)には、そのうち一部の土地で宅地への転換がみられる。

図表 3-3-1-1-15 空地の現況図(1990年)(A地区)



図表 3-3-1-1-16 空地の現況図 (2000年) (A地区)



図表 3-3-1-1-17 空地の現況図 (2010年) (A地区)



②時点間の変化 [1990年(平成2年)→2010年(平成22年):10年おき]

1990年(平成2年)から2000年(平成12年)、2000年(平成12年)から2010年(平成22年)の2期間の変化を見ると次のようになる。

まず、1990年(平成2年)から2000年(平成12年)は地区の約3分の1で何らかの変化があったが、2000年(平成12年)から2010年(平成22年)にかけては5分の1となり、変化が落ち着く傾向にある。

種別ごとの変化をみると、駐車場は1990年(平成2年)から2000年(平成12年)にかけて、未利用地と宅地からの転換が見られた。しかし、2000年以降は逆に駐車場から宅地の転換が見られた。

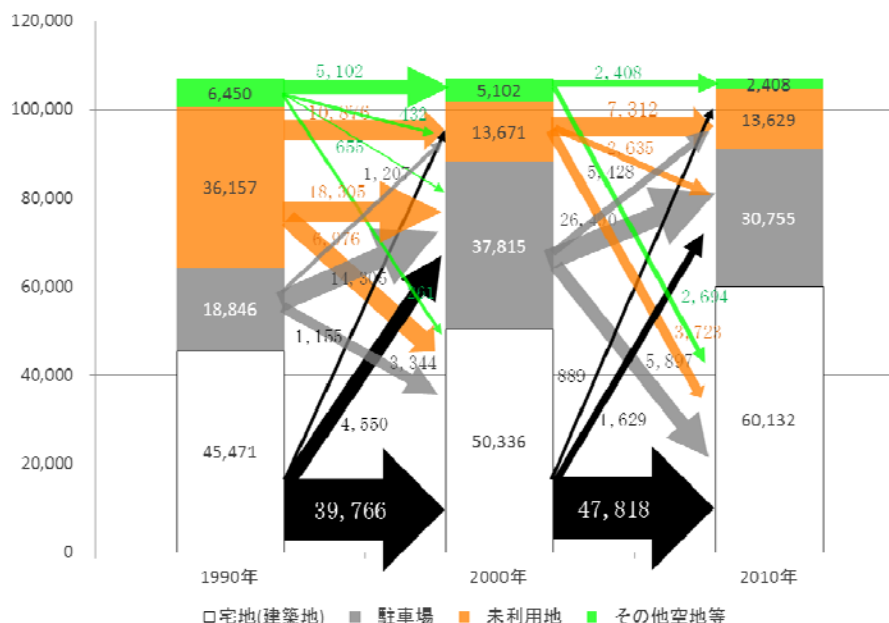
宅地は一貫して増加しているが、1990年(平成2年)から2000年(平成12年)にかけてよりも2000年(平成12年)から2010年(平成22年)にかけての方が、増加面積が大きかった。

図表 3-3-1-1-18 3時点間の宅地・空地の変化面積

	1990-2000年変化		2000-2010年変化		
	面積(m ²)	割合	面積(m ²)	割合	10年間変化
変化なし	70,049	65.5%	84,029	78.6%	13.1%
変化あり計	36,875	34.5%	22,895	21.4%	-13.1%
宅地→空地(空地化)	5,706	5.3%	2,518	2.4%	-3.0%
空地→宅地(宅地化)	10,571	9.9%	12,314	11.5%	1.6%
空地→空地(空地用途変化)	20,599	19.3%	8,063	7.5%	-11.7%

(※割合、10年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)=106,924 m²を母数として求めている)

図表 3-3-1-1-19 3時点の空地変化の詳細分析



図表 3-3-1-1-20 3時点の空地変化の詳細分析(A地区)

1990年	2000年	2010年	面積	比率
宅地	宅地	宅地	38,550	36.1%
宅地	宅地	駐車場	891	0.8%
宅地	宅地	未利用地	325	0.3%
宅地	宅地	その他	0	
宅地	駐車場	宅地	689	0.6%
宅地	駐車場	駐車場	2,751	2.6%
宅地	駐車場	未利用地	1,110	1.0%
宅地	駐車場	その他	0	
宅地	未利用地	宅地	157	0.1%
宅地	未利用地	駐車場	0	
宅地	未利用地	未利用地	998	0.9%
宅地	未利用地	その他	0	
宅地	その他	宅地	0	
宅地	その他	駐車場	0	
宅地	その他	未利用地	0	
宅地	その他	その他	0	
駐車場	宅地	宅地	2,848	2.7%
駐車場	宅地	駐車場	485	0.5%
駐車場	宅地	未利用地	0	
駐車場	宅地	その他	0	
駐車場	駐車場	宅地	2,657	2.5%
駐車場	駐車場	駐車場	11,381	10.6%
駐車場	駐車場	未利用地	267	0.2%
駐車場	駐車場	その他	0	
駐車場	未利用地	宅地	70	0.1%
駐車場	未利用地	駐車場	337	0.3%
駐車場	未利用地	未利用地	800	0.7%
駐車場	未利用地	その他	0	
駐車場	その他	宅地	0	
駐車場	その他	駐車場	0	
駐車場	その他	未利用地	0	
駐車場	その他	その他	0	
未利用地	宅地	宅地	6,158	5.8%
未利用地	宅地	駐車場	253	0.2%
未利用地	宅地	未利用地	564	0.5%
未利用地	宅地	その他	0	
未利用地	駐車場	宅地	2,376	2.2%
未利用地	駐車場	駐車場	12,088	11.3%
未利用地	駐車場	未利用地	3,840	3.6%
未利用地	駐車場	その他	0	
未利用地	未利用地	宅地	3,215	3.0%
未利用地	未利用地	駐車場	2,298	2.1%
未利用地	未利用地	未利用地	5,363	5.0%
未利用地	未利用地	その他	0	
未利用地	その他	宅地	0	
未利用地	その他	駐車場	0	
未利用地	その他	未利用地	0	
未利用地	その他	その他	0	
その他	宅地	宅地	261	0.2%
その他	宅地	駐車場	0	
その他	宅地	未利用地	0	
その他	宅地	その他	0	
その他	駐車場	宅地	175	0.2%
その他	駐車場	駐車場	270	0.3%
その他	駐車場	未利用地	211	0.2%
その他	駐車場	その他	0	
その他	未利用地	宅地	281	0.3%
その他	未利用地	駐車場	0	
その他	未利用地	未利用地	151	0.1%
その他	未利用地	その他	0	
その他	その他	宅地	2,694	2.5%
その他	その他	駐車場	0	
その他	その他	未利用地	0	
その他	その他	その他	2,408	2.3%
合計(地区面積)			106,924	100.0%

図表 3-3-1-1-21 3時点の変化回数別の集計

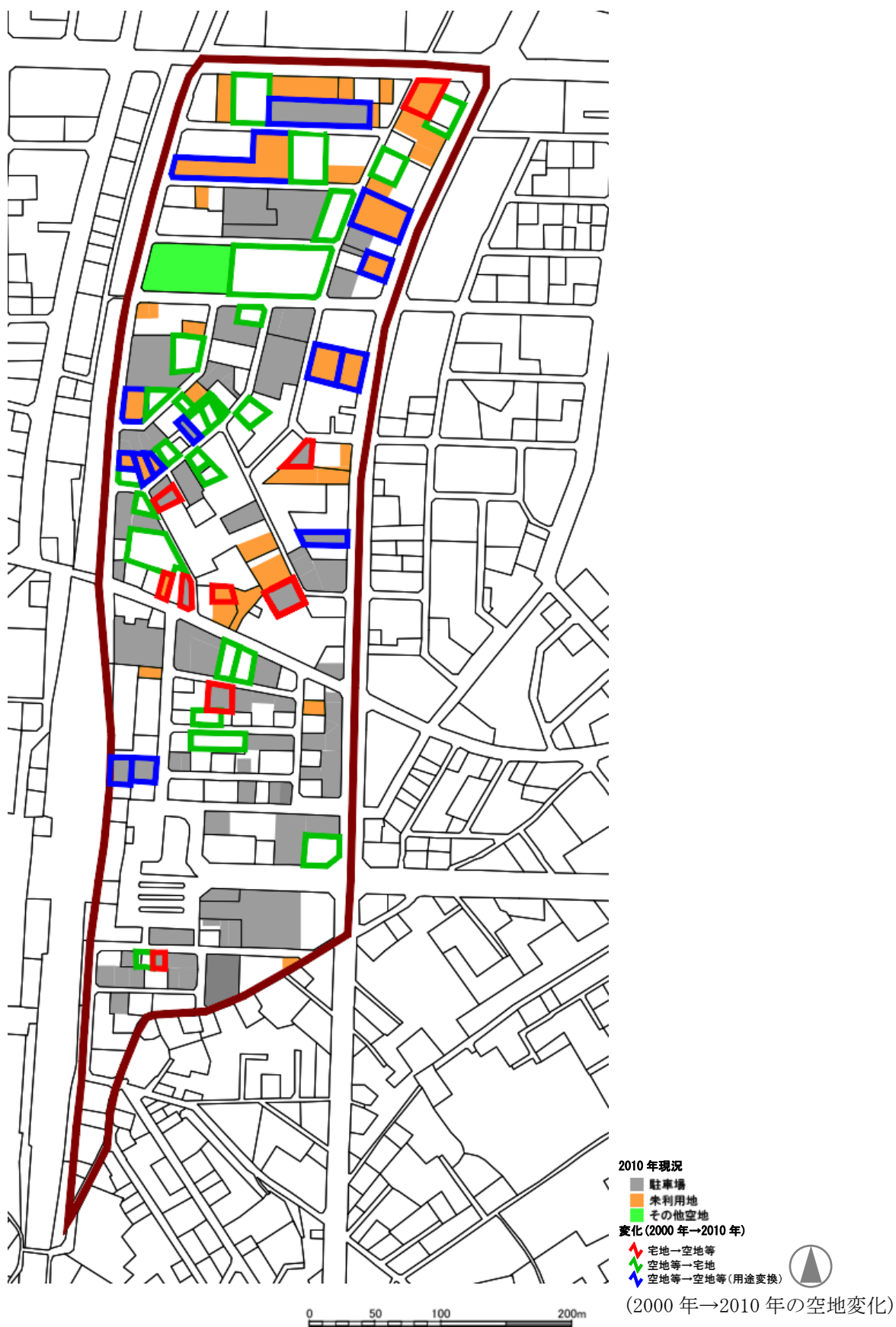
	面積	比率
変化なし	57,702	54.0%
1回変化	38,674	36.2%
2回変化	10,549	9.9%
合計	106,924	100.0%

	変化なし
	一時点変化
	二時点変化

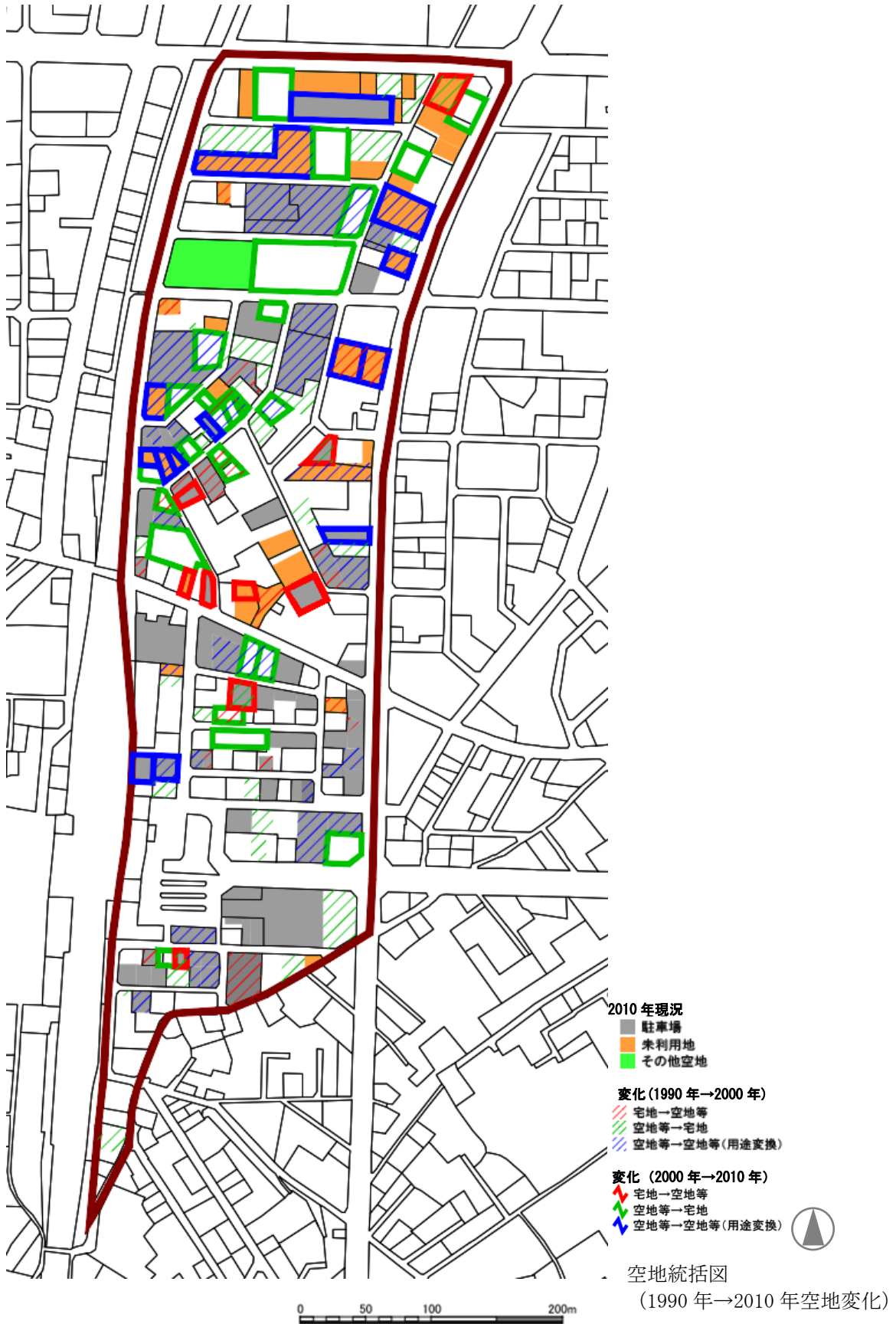
図表 3-3-1-1-22 空地変化図(1990年→2000年)(A地区)



図表 3-3-1-1-23 空地変化図(2000年→2010年)(A地区)



図表 3-3-1-1-24 空地変化の総括図(1990年→2010年)(A地区)



3) 登記簿による空地の概況の把握

当地区に2010年(平成22年)時点で位置する空地について、登記簿を取得し概況を整理した。

(1)空地所有者及び筆数の概況(空地所有者の名寄せ)

当地区の2010年(平成22年)時点における空地の総筆数は89筆であり、空地所有者を氏名又は住所で名寄せすると、空地所有者は計71名¹であった。複数の筆を所有する者は11名おり、4筆所有者が2名、3筆所有者が2名、2筆所有者が8名であった。

(2)空地及び空地所有者の概況(筆別に集計)

以下、筆別の集計結果を示す。

①一区画の地積レンジの状況

筆数ベースでは約37%の空地が一区画あたり100㎡～200㎡であり最も多いレンジでとなっている。その他のレンジは5～20%であった。一方で、地積ベースで見ると、1,000㎡以上が約41%、500～1,000㎡が約22%と大規模敷地が占める割合が高い傾向が見られた。これらを合わせると、空地全体のうち約2割の筆(19筆)で、6割強の面積を占めていることがわかる。

図表 3-3-1-1-25 一区画の地積レンジ

	筆数		地積	
	実数	割合	実数 ²	割合
1. 100㎡未満	5	5.6%	399	0.9%
2. 100～200㎡	33	37.1%	5,394	12.4%
3. 200～300㎡	16	18.0%	3,968	9.1%
4. 300㎡～500㎡	16	18.0%	6,296	14.5%
5. 500㎡～1,000㎡	12	13.5%	9,411	21.7%
6. 1,000㎡以上	7	7.9%	17,942	41.3%
小計	89	100.0%	43,410	100.0%

¹ 法人の場合も1名としてカウントした。(以下、同様)

² 前頁まで集計した空地面積は住宅地図から計測したものであり、ここで整理する地籍は登記簿上のものである。そのため、空地合計面積等の数値が異なる。(以下、同様)

②空地所有者の属性

空地所有者の属性は、筆数ベースで約9割が個人であり、法人は1割程度であった。なお、面積ベースも同様の結果であった。

図表 3-3-1-1-26 空地所有者の属性

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 個人	79	88.8%	37,046	85.3%
2. 法人	10	11.2%	6,364	14.7%
3. 公共団体	0	0.0%	0	0.0%
小計	89	100.0%	43,410	100.0%

③空地所有者の居住地

空地所有者の居住地は、筆数ベースで地区内が2割弱であり、地区外居住者が8割強を占めている。地区外居住者は、市内及び県外が全体の約3割強であった。

一方で、面積ベースで見ると、地区内の比率はほぼ同様であったが、県外所有者が全体の半数超の面積を占めていた。その内訳をみると、1,000㎡超の地積の土地9筆のうち7筆が県外所有者であることから、高い比率であったと考えられる。

図表 3-3-1-1-27 空地所有者の居住地

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 地区内	16	18.0%	6,459	14.9%
2. 市内(1. 除く)	28	31.5%	8,756	20.2%
3. 県内(1. 2. 除く)	16	18.0%	5,472	12.6%
4. 県外	29	32.6%	22,723	52.3%
小計	89	100.0%	43,410	100.0%

④宅地から空地に変化した時期

2010年(平成22年)時点の空地が、「宅地から空地に変化³」した時期を把握すると、筆数ベースでは、1990年(平成2年)以前から空地であったものが約8割であり、1990～1995年(平成2年～平成7年)に変化したものが約1割であった。2005年から2010年(平成22年)では宅地から空地に変化した筆はなかった。

地積ベースでは、1990年(平成2年)以前から空地であったものが約87%であり、次いで2000～2005年(平成12～平成17年)が約7%であった。1990～1995年(平成2年～平成7年)は約4%となっている。

図表 3-3-1-1-28 宅地から空地に変化した時期

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 1990年以前から空地	72	80.9%	37,715	86.9%
2. 1990～1995年	10	11.2%	1,781	4.1%
3. 1995～2000年	2	2.2%	1,058	2.4%
4. 2000～2005年	5	5.6%	2,857	6.6%
5. 2005～2010年	0	0.0%	0	0.0%
小計	89	100.0%	43,410	100.0%

⑤空地である期間

2010年(平成22年)時点の空地について、空地である期間⁴をみると、筆数ベースでは20年以上空地である敷地が8割強であり、次いで15～20年が約1割であった。

地積ベースでは、20年以上が約87%であり、15～20年が約5%である。長期に空地となっているものの方が、地積が大きいことが推定される。

図表 3-3-1-1-29 空地である期間

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 5年以内(1期間)	0	0.0%	0	0.0%
2. 5～10年(2期間)	4	4.5%	2,366	5.4%
3. 10～15年(3期間)	3	3.4%	1,396	3.2%
4. 15～20年(4期間)	10	11.2%	1,934	4.5%
5. 20年以上(5期間)	72	80.9%	37,715	86.9%
小計	89	100.0%	43,410	100.0%

³ 1990年以降に発生した空地は、宅地から空地への変化のみを対象とし、空地から他の空地に変化(用途変換…例えば未利用地から駐車場)は分析から除外した。

⁴ 5年おきの住宅地図を元に5年を1つの期間として集計した。

⑥空地化と登記簿上の所有関係との関連性

1990年以降に空地化した17筆について、登記簿全部事項の甲部に登記されている所有権の変化と空地化との関係について分析した⁵。「1. 所有権の変化なし」は筆数ベースで約5割、地積ベースで約7割であった。「3. 空地化と同時期に所有権変化」が7筆(約1,580㎡)でみられた。

その7筆の内訳をみると、うち6筆が売買による所有権移転であり、1筆は土地の換地に伴うものであった。相続に伴う空地への変化は見られなかった。

図表 3-3-1-1-30 空地化と登記簿上の所有関係との関連性

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 所有権の変化なし ⁶	9	52.9%	4,039	70.9%
2. 空地化の前期間に所有権変化	0	0.0%	0	0.0%
3. 空地化の同時期に所有権変化	7	41.2%	1,576	27.7%
4. 空地化の後期間に所有権変化	0	0.0%	0	0.0%
5. 不明 ⁷	1	5.9%	81	1.4%
小計	17	100.0%	5,695	100.0%

図表 3-3-1-1-31 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況

No	空地への変化時期	用途変化	所有権の変化時期	所有権の変遷	筆の変化
1	1990～1995年	宅地→未利用地	同時期	売買(1993年)、相続(2011年)	分筆(1987年)
2	1990～1995年	宅地→駐車場	同時期	売買(1995年)	なし
3	1990～1995年	宅地→未利用地(→駐車場)	同時期	売買(1994年)	分筆(1967年)
4	2000～2005年	宅地→駐車場	同時期	相続(1994年)→売買(2002年)	なし
5	2000～2005年	宅地→未利用地(→駐車場)	同時期	相続(1991年)→売買(2003年)→売買(2003年)→売買(2009年)	なし
6	1990～1995年、2005～2010年	宅地→未利用地→宅地→未利用地	同時期	贈与(1984年)→売買(2006年)→売買(2006年)→売買(2006年)	なし
7	1990～1995年	宅地→未利用地	同時期	換地処分(1995年)→売買(2003年)	なし

⁵ 5年おきに整理した住宅地図において、宅地から空地に土地利用変化(空地化)した期間(5年)を軸に、「当該期間(同期間)」、「前後の期間(前期間、後期間)」において所有権の変化があるかを確認した。

⁶ 「1. 所有権の変化なし」は上記の前期間、同期間、後期間のいずれの期間にも所有権の変化がないものが該当する。

⁷ 「5. 不明」は、登記簿に記載されている情報から判断できないもの(例えば、登記簿に最新時点の所有権変化しか記載されておらず、空地化の前後期間に所有権の変化があったかどうか把握できないもの)が該当する。

4) 地区別のヒアリング・アンケート

(1)ヒアリングの概要

当地区の空地にかかる概況について、自治体担当者及び当地区の自治会長等にヒアリングを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、ヒアリング記録は、参考資料に掲載する。

対象者	意見概要
自治体担当者へのヒアリングの概要	<p>○市東口に関する認識</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場ばかりとなっているため活性化したいと思っている。駅の乗車数は1日当たり約1.5万人で乗降者をあわせると3万人くらいになるが、駅の規模に比べて駅前が閑散としている。 ・ 駐車場の多くは月極であるが、最近は時間貸しが増えてきた。両者ともに稼働率は良いようである。所有者にとってはリスクの小さい運用であり、現状に困っていない人が多いと思われる。 ・ 特に、市の顔である観光施設までの区間に駐車場が多いことが課題と思っている。駅前の活性、駐車場の緑化等についても考えたい (ex: 屋台村、キッチンカー、駐車場緑化のための条例等など)。 <p>○駅前広場の整備について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 朝夕のキスアンドライドの車を裁くことが課題となっている。駅広の再整備や周辺の駐車場の利活用を含めた検討を行っている。 ・ 駅前を含めた地区の賑わいを高めるために検討組織を立ち上げている。同組織は、大学教員を座長に、地域内の区長、公募委員等により構成されている。 ・ 同委員会の市民有志は2か月に一度程度に駅前でイベントを開催し、お店を出店している。
自治会長等へのヒアリングの概要	<p>○地区の現状について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前であるため送迎車が多い。 ・ 近年は、駐車場だけでなく、空き店舗、空き家が増加している。 ・ そのために地区でも行政と共に対策の取組も行われている。 <p>○駐車場や空地の増加について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅の反対側のスーパーなどの駐車場がある。西口は土地が狭いため、こちら側に駐車場が設置されるようである。 ・ 日常生活を行う上では、特に駐車場が多いとは思わないが、駅前としては多いと思う。 ・ 月極駐車場を使用しているのは主に通勤者である。駐車場の経営者は地元の地主が多い。 ・ 駐車場が増えている一方で、昨今のガソリン代の高騰や健康志向により、自家用車での通勤者が減り、自転車利用者が増えている。そのため、駐車場の空きが多く、それを埋めるために駐車場同士の競争が激化していると聞く。かつては月一万円を超える駐車場が多かったが、今では七千円、五千円程度のところも出てきている。 ・ 駅前は固定資産税が高いため、駐車場収入の減少から経営が厳しくなっている駐車場もあると聞く。 ・ 駐車場へのゴミのポイ捨て等、管理も大変なようである。

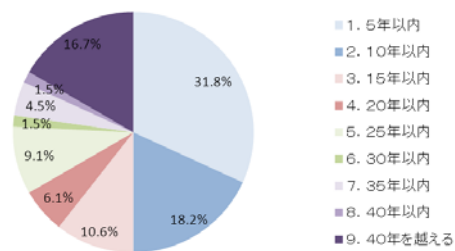
(2)調査対象地区に対するアンケート結果の概要

①住民アンケートの結果概要

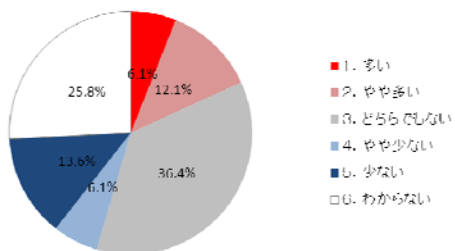
当地区の空地の実態や居住者の考えを把握するために住民アンケートを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、設問の構成や他の詳細分析地区のアンケート結果を踏まえた分析は、次節（第3章4. 地区アンケートの結果）で示すこととし、ここでは当地区の傾向や他地区との違いを簡潔に示す。

- ・居住又は営業年数(問1)は、「10年以内」という回答が半数を占め、他地区よりも比率が高く、新規転入者が多い地区であることがわかる。
- ・周辺の空家の量に関する実感(問2(1))は、「どちらでもない」が最も多く、比較的多い(「多い」及び「やや多い」、以下同様)と比較的少ない(「少ない」及び「やや少ない」、以下同様)と答える層がほぼ同数となっている。
- ・周辺の空地の量に関する実感(問2(2))は、「どちらでもない」が最も多く、空地の量を「少ない」と感じるよりも「多い」と感じる回答者が多いことがわかる。
- ・周辺の空家の10年間の変化に関する実感(問3(1))は、「ほとんど変わらない」と「わからない」が大半を占めている中、「増えている」と実感する層の方が多くなっている。
- ・周辺の空地の10年間の変化に関する実感(問3(2))は、空地が「減っている」が最も多い。
- ・空地であることの利点(問4)は、5地区全体と比べ、「地域のイベント等に活用できる」が多い。
- ・空地であることの現在又は、将来の課題(問5)は、「雑草の繁茂などの環境悪化」を挙げる者が多く、5地区全体と比べ、「放置自転車・不法投棄」を課題と考える回答者が比較的多くなっている。
- ・空地の利活用の意向(問6)は、「災害時の避難場所」という回答が最も多く見られた。5地区全体と比べ、「お祭りイベント等の広場として」活用できるという回答も多い。
- ・空地の活用の際しての問題点(問7)は、「敷地規模が小さい」、「地代などの金銭的な負担」、「管理などの手間・人手の負担」が主な問題点と考える回答者が多い。
- ・隣接空地の活用意向(問8)は、約75%が「購入や借りる予定がない」と答えたが、「条件次第で購入したい」という回答も含めると約18%は購入したいとしている。
- ・所有している土地の活用意向(問9)は、76%が「現在のまま(居住もしくは利用)」にしたいと回答しており、約15.2%は「特に考えていない」と回答している。

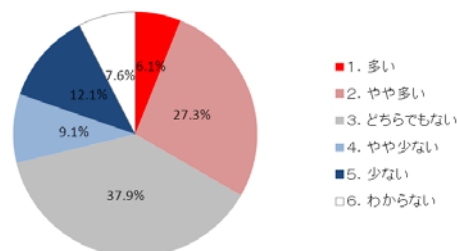
図表 3-3-1-1-32 居住または営業年数



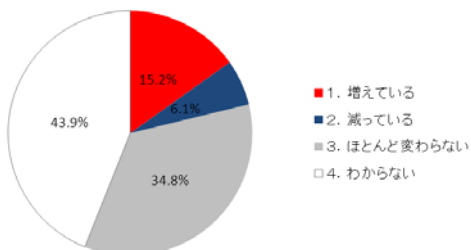
図表 3-3-1-1-33 周辺の空家の量に関する実感(問2(1))



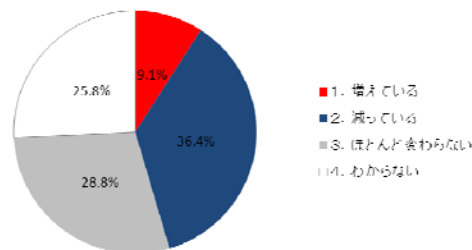
図表 3-3-1-1-34 周辺の空地の量に関する実感(問2(2))



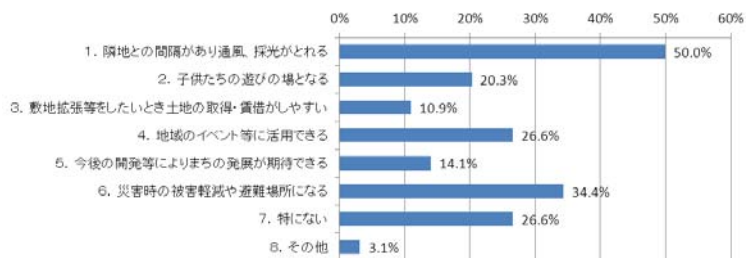
図表 3-3-1-1-35 周辺の空家の10年間の変化に関する実感(問3(1))



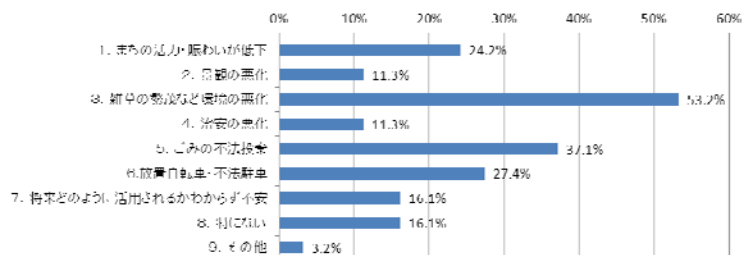
図表 3-3-1-1-36 周辺の空地の10年間の変化に関する実感(問3(2))



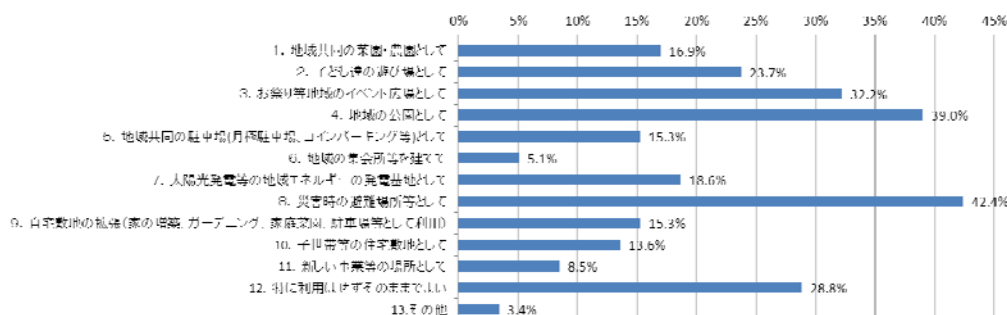
図表 3-3-1-1-37 空地であることの利点(問4)



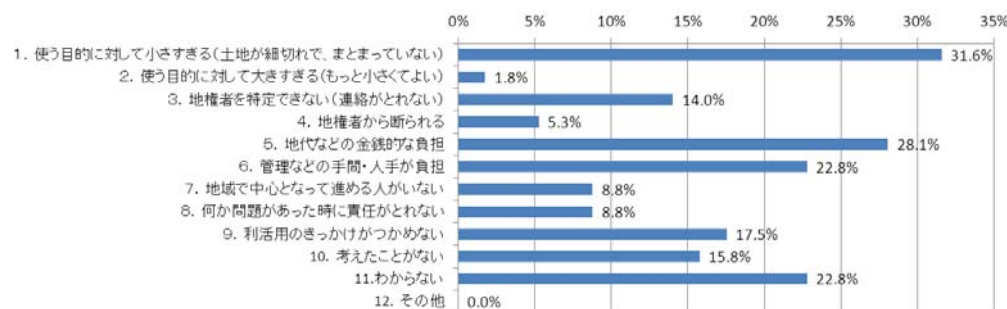
図表 3-3-1-1-38 空地であることの現在または将来の課題(問5)



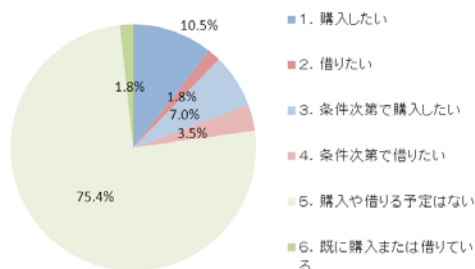
図表 3-3-1-1-39 空地の利活用の意向(問6)



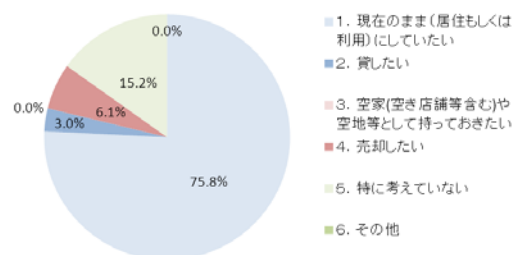
図表 3-3-1-1-40 空地の活用の際の問題点(問7)



図表 3-3-1-1-41 隣の空地の活用意向(問8)



図表 3-3-1-1-42 所有している土地の活用意向(問9)

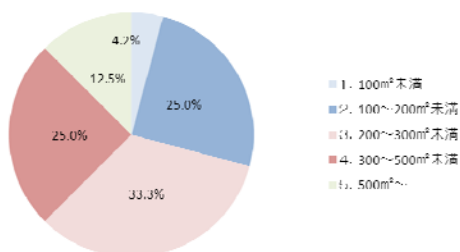


②土地所有者アンケートの結果概要

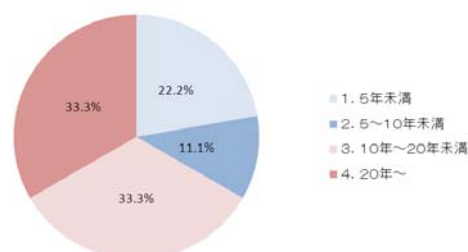
当地区において、空地所有者の意向を把握するために土地所有者アンケートを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、設問の構成や他の詳細分析地区のアンケート結果を踏まえた分析は、次節（第3章4. 地区アンケートの結果）で示すこととし、ここでは当地区の傾向や他地区との違いを簡潔に示す。

- 空地の面積(問1(1))は、「200～300㎡未満」が最も多く約33%を占めており、次に「100～200㎡」、「300～500㎡」である。
- 空地にしている期間(問1(2))は、「10年～20年未満」と「20年以上」と答える層が約33%と同等であった。5地区全体と比較すると、「10年～20年未満」の回答が多い地区である。
- 空地にしている理由(問1(3))、5地区全体と比べると、「活用するための大きな投資をしたくないため」との回答が比較的多い。
- 管理の内容(問2(1))は、「草刈や清掃等を行う」が約73%と大半を占める。
- 管理の担い手(問2(2))は、事業者に委託するとの回答が68%と多い。
- 空地として所有する利点(問3(1))は、「貸すことで賃料が得られる」という回答が約71%と飛びぬけて多い。
- 空地として所有する不利点(問3(2))は、「固定資産税等の税金がかかる」の項目が約71%と飛びぬけて多く、次に「維持管理が大変である」が挙げられている。
- 今後10年以内での売却、賃貸の意向(問4)、約46%が「既に貸している」状態であり、「条件次第で売却したい」も含めると、約30%が売却したいと考えている。
- 空地の利活用の意向(問5)は、「地域共同の駐車場(月極駐車場、コインパーキング等)として活用したい」意向が約43%と多い。5地区全体と比べると、「太陽光発電等の地域エネルギーの発電基地として活用したい」意向が比較的多い。
- 空地の賃貸又は売却の検討の経験(問6(1))は、5地区全体と比べると、「詳しく調べたが、実現しなかった」と回答する割合が多い。

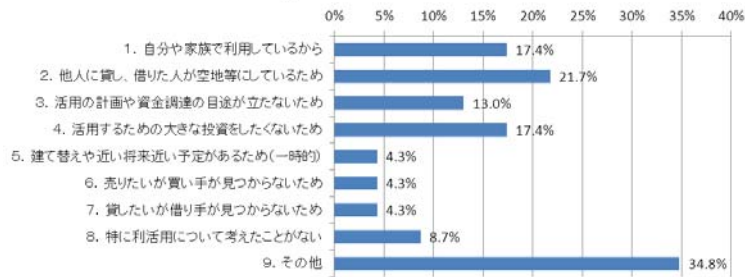
図表 3-3-1-1-43 空地の面積(問1(1))



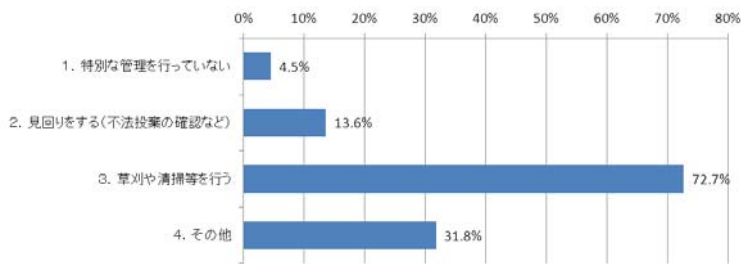
図表 3-3-1-1-44 空地にしている期間(問1(2))



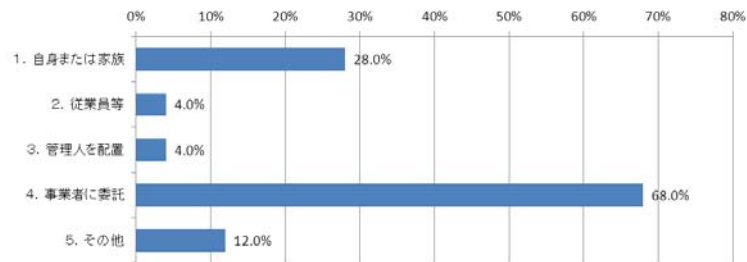
図表 3-3-1-1-45 空地にしている理由(問1(3))



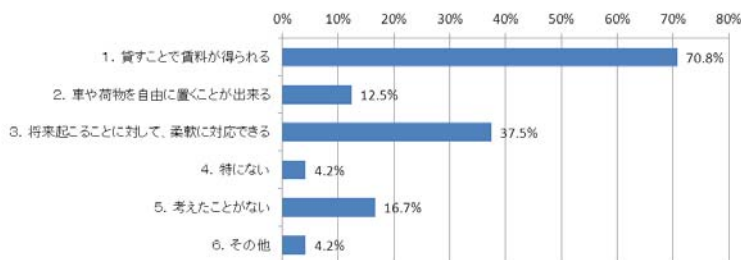
図表 3-3-1-1-46 管理の内容【複数回答】(問2(1))



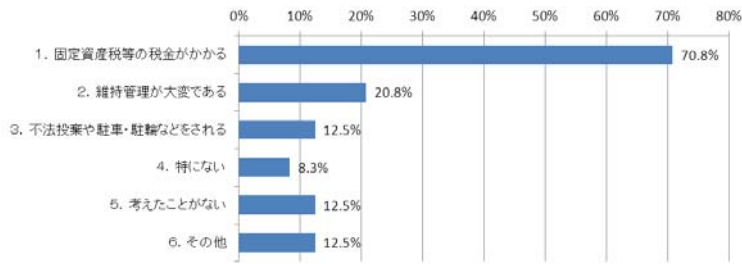
図表 3-3-1-1-47 管理の担い手【複数回答】(問2(2))



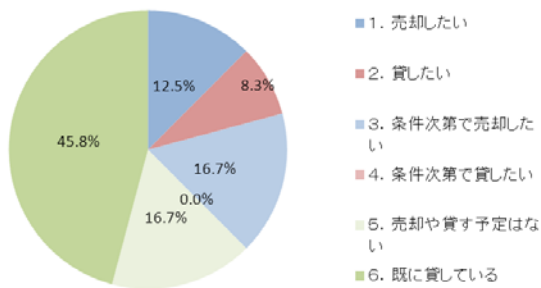
図表 3-3-1-1-48 空地として所有する利点【複数回答】(問3(1))



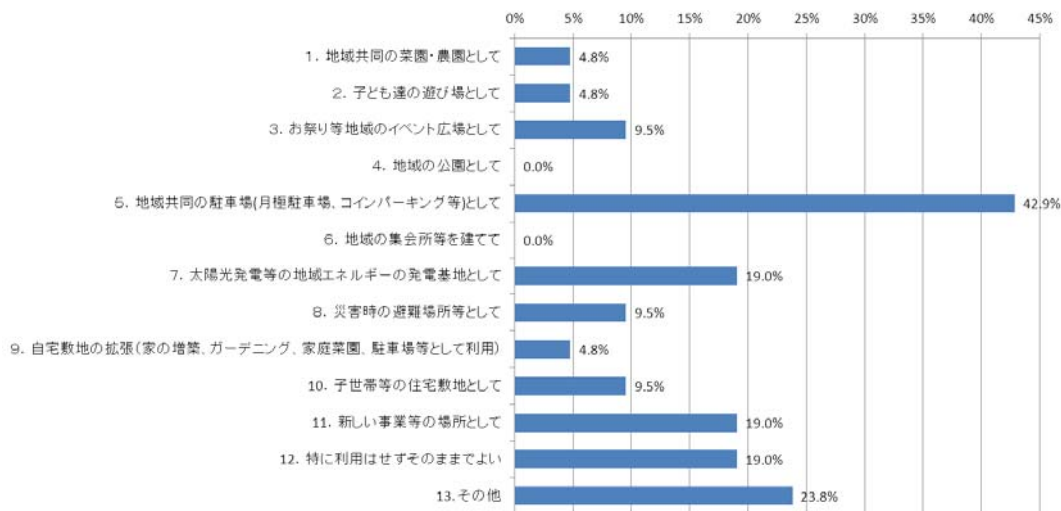
図表 3-3-1-1-49 空地として所有する不利点【複数回答】(問3(2))



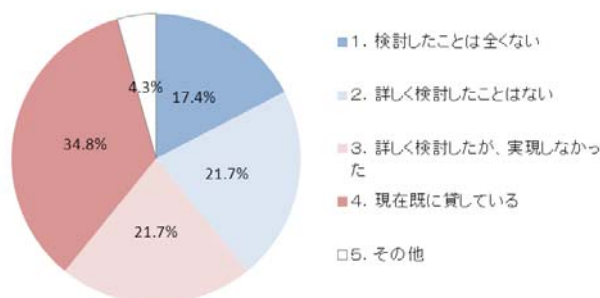
図表 3-3-1-1-50 今後10年以内での売却、賃貸の意向(問4)



図表 3-3-1-1-51 空地の利活用の意向【複数回答】(問5)



図表 3-3-1-1-52 空地の賃貸または売却の検討の経験(問6(1))



3-1-2 B地区

1) 地区の概況

(1) 立地特性

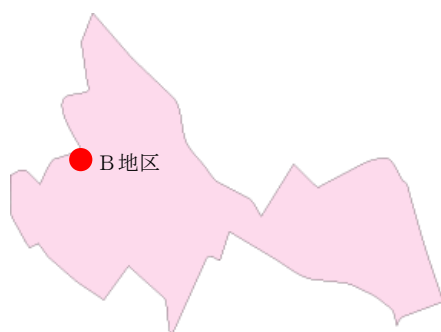
① 立地特性

B地区は、1965年～1967年(昭和40～42年)にかけて計画開発された住宅地である。

JR 駅から西に徒歩 10～20 分程度の場所に位置し、駅と対象地区の間には、国道が通っている。

周辺は、谷戸や丘が入り組んだ地形であり、当地区は丘の上に開発された。そのため、地区内の至る所でわずかな起伏など(微地形)が見られる。

図表 3-3-1-2-1 対象地区の位置(B地区)



図表 3-3-1-2-2 対象地区の範囲



図表 3-3-1-2-3 地区の外周部から地区を見上げた様子



図表 3-3-1-2-4 地区内の様子



②都市計画の指定等

B地区は、対象地区内の全てが第一種低層住居専用地域(50/100)である。

土地利用の現況は、対象地区のほぼ全てが、1区画150~200㎡程度の戸建住宅となっている。

図表 3-3-1-2-5 都市計画図(B地区)



③現地の概況

現地踏査による現地の概況の把握の結果は、下記のとおりであった。

図表 3-3-1-2-6 現地の概況(2011年)(B地区)



(2)基礎指標

①人口・世帯

B地区を含む町丁目全体の人口・世帯について、統計データが接続可能な1995年(平成7年)以降のデータを分析した。

人口は、1995年(平成7年)から5年おきに1割程度ずつ減少している。一方で、世帯数は1995年(平成7年)から12年にかけて約5ポイント増加するものの、2000年(平成12年)から2005年(17年)にかけて約5ポイント減少している。

また、年齢別人口を見ると、2005年(平成17年)度の高齢化率は約21%である。5歳階級別の人口を見ると、開発当初の入居世帯(夫婦)と思われる55歳から64歳の階層の割合が最も高い。2012年(平成24年)時点においては、これらの多くの人々が65歳以上になっていることから、高齢化率がより高まっている可能性が高い。

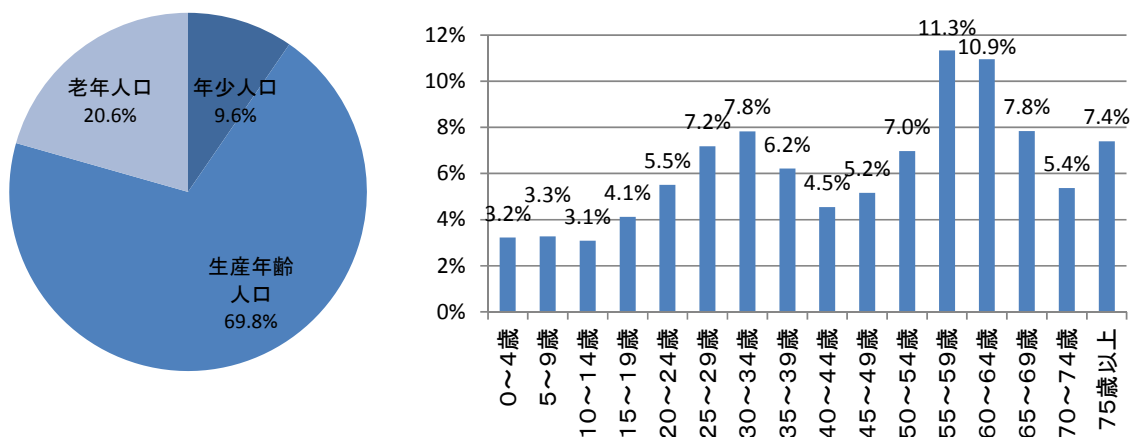
図表 3-3-1-2-7 人口及び世帯 (1990~2005年<平成2~17年>)

	1990年 (平成2年)	1995年 (平成7年)		2000年 (平成12年)		2005年 (平成17年)	
	(実数)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)
人口	(1,627)	6,290	-	5,678	-9.7%	5,152	-9.3%
世帯数	(593)	2,004	-	2,101	4.8%	1,993	-5.1%
世帯人員	(2.7)	3.1	-	2.7	-13.9%	2.6	-4.3%

※平成2年は、町丁目再編により平成7年以降のデータと接続していない

出典: 国勢調査

図表 3-3-1-2-8 年齢別人口(平成17年度)

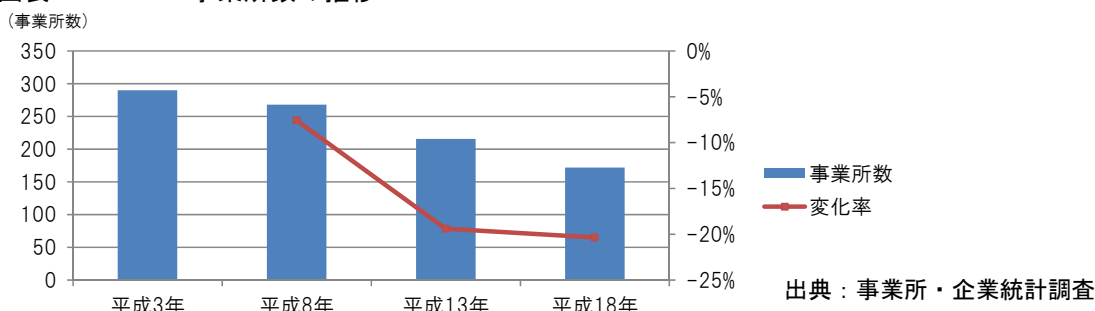


出典: 国勢調査

②その他指標 (事業所数、空き家率、地価公示等)

B地区を含む町丁目全体の事業所数は、1991年(平成3年)以降継続して減少傾向にある。1997年(平成9年)から2001年(平成13年)、2001年(平成13年)から2007年(平成19年)にかけて、それぞれ約2割減少している。ただし、B地区は第1種低層住居専用地域であり、事業所・企業はそれほど多くないため、町丁目全体の傾向と異なる可能性がある。

図表 3-3-1-2-9 事業所数の推移



土地・住宅統計調査によると、市全体の空き家率は、1998年(平成10年)時は約8.3%であったが、2008年(平成20年)には約12.0%と増加している。

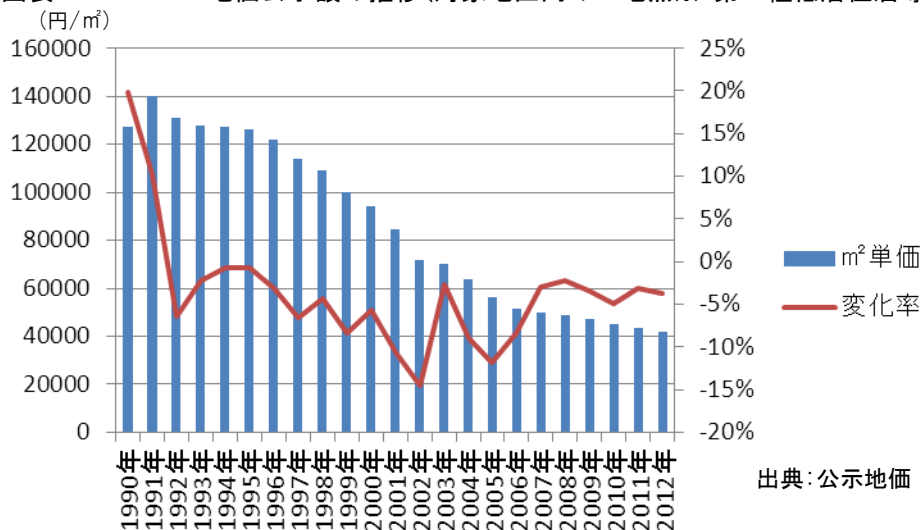
図表 3-3-1-2-10 空き家率(市全体)

	住宅総数	空き家数	空き家率
平成20年	29,390	3,540	12.0%
平成15年	25,570	2,300	9.0%
平成10年	25,090	2,090	8.3%

出典：住宅・土地統計調査

対象地区内の地価公示額を見ると、1991年(平成3年)をピークにそれ以降は継続して下落傾向にある。2008年(平成20年)以降は下落率がやや落ち着きつつある。

図表 3-3-1-2-11 地価公示額の推移(対象地区内の1地点※<第1種低層住居専用地域>)



2) 空地の発生と消滅に関する分析

(1)住宅地図による推移の把握

①各時点の現況 [1990年(平成2年)→2010年(平成22年)：5年おき]

B地区における1990年(平成2年)から2010年(平成22年)までの空地について、住宅地図を用いて5年おき、5時点の土地利用を把握した。その結果は下記のとおりである。

1990年(平成2年)の現況を見ると、開発当初からの未利用地が地区全体の約4分の1を占めている。時間の経過と共に未利用地は減少し、2010年(平成22年)現在では地区の1割程度となる。一方で、宅地(建築地)面積が1990年(平成2年)の全体の約7割から2010年(平成22年)の約8割まで増加している。

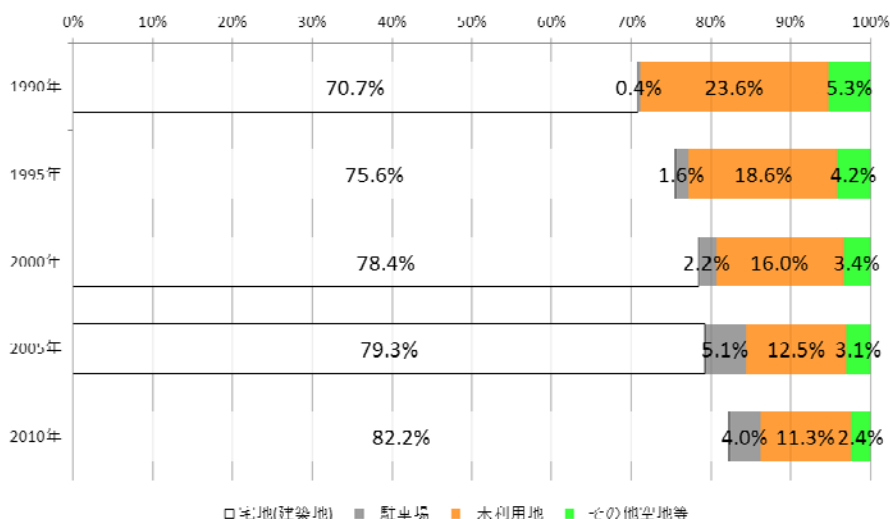
駐車場は1990年(平成2年)から2005年(平成17年)までに約10倍(約500㎡→約5,700㎡)に面積が増えたが、2005年(平成17年)から2010年(平成22年)にかけては減少に転じている。

図表 3-3-1-2-12 5時点の宅地・空地の現況面積

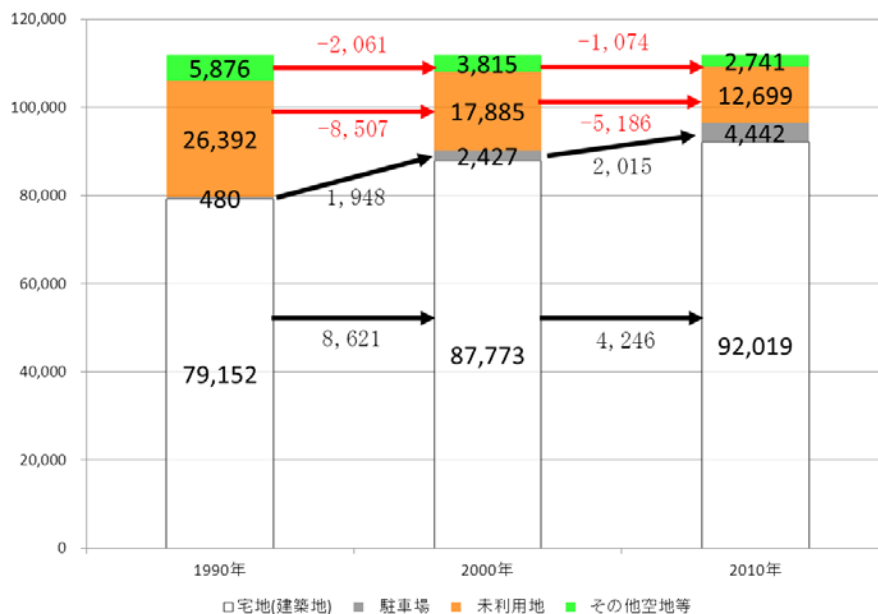
	1990年		1995年			2000年			2005年			2010年		
	面積(㎡)	(割合)	面積(㎡)	(割合)	5年間変化	面積(㎡)	(割合)	5年間変化	面積(㎡)	(割合)	5年間変化	面積(㎡)	(割合)	5年間変化
宅地(建築地)	79,152	70.7%	84,546	75.6%	4.8%	87,773	78.4%	2.9%	88,768	79.3%	0.9%	92,019	82.2%	2.9%
空地計	32,748	29.3%	27,354	24.4%	-4.8%	24,127	21.6%	-2.9%	23,132	20.7%	-0.9%	19,881	17.8%	-2.9%
駐車場	480	0.4%	1,844	1.6%	1.2%	2,427	2.2%	0.5%	5,672	5.1%	2.9%	4,442	4.0%	-1.1%
未利用地	26,392	23.6%	20,865	18.6%	-4.9%	17,885	16.0%	-2.7%	14,041	12.5%	-3.4%	12,699	11.3%	-1.2%
その他空地	5,876	5.3%	4,645	4.2%	-1.1%	3,815	3.4%	-0.7%	3,419	3.1%	-0.4%	2,741	2.4%	-0.6%

(※割合、5年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)=111,900㎡を母数として求めている)

図表 3-3-1-2-13 5時点の宅地・空地の現況面積



図表 3-3-1-2-14 3時点間の宅地・空地の変化面積



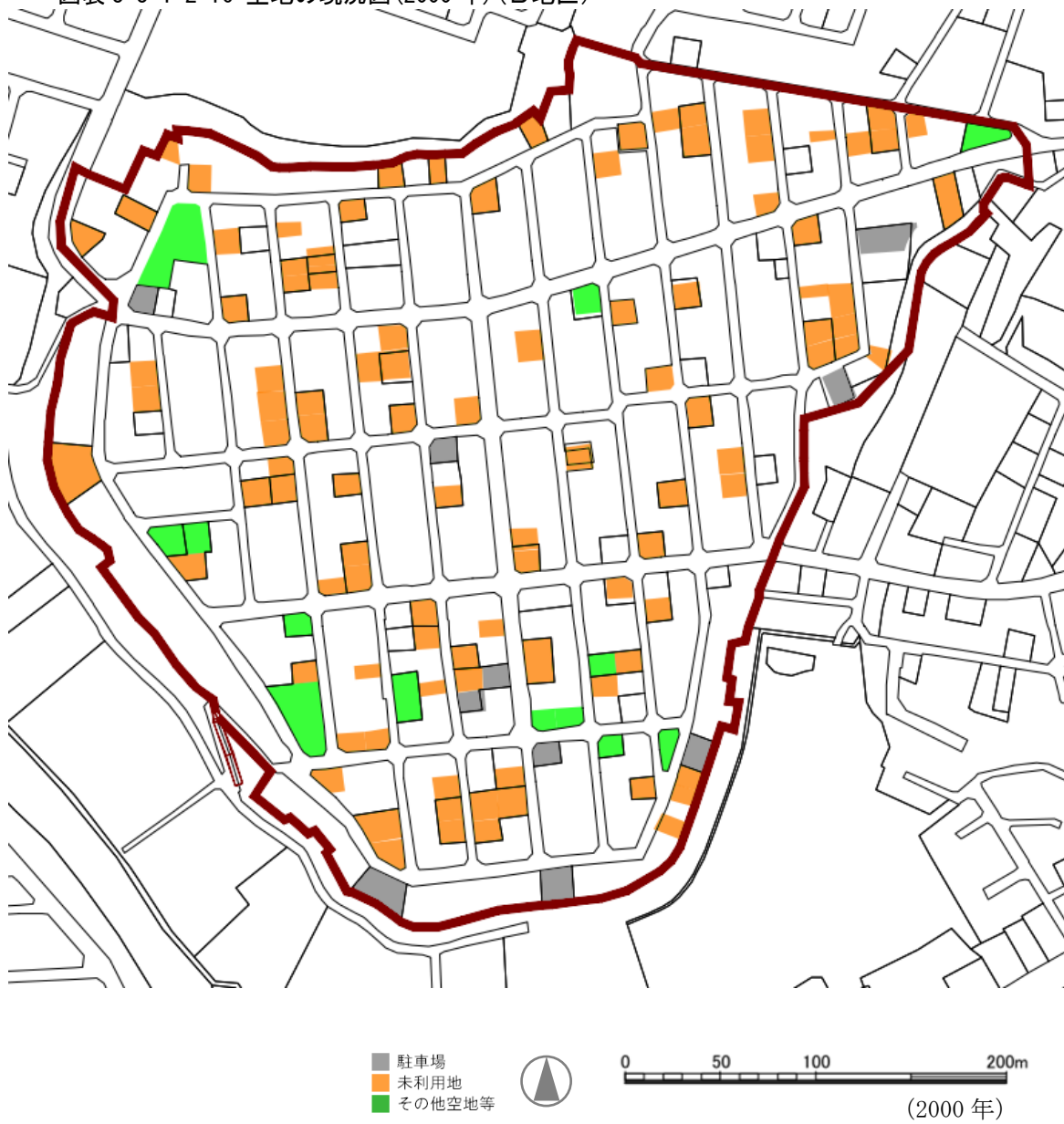
次ページ以降に、1990年(平成2年)、2000年(平成12年)、2010年(平成22年)の3時点の空地現況図を示す。

1990年(平成2年)は、地区の至る所で未利用地が見られるが、2000年(平成12年)にかけて大幅に未利用地が減り、2010年(平成22年)にかけても緩やかに未利用地が減少している。空地から宅地や宅地から空地になっている場所は、地区の全体にひろがっており、特筆するような偏りはみられない。

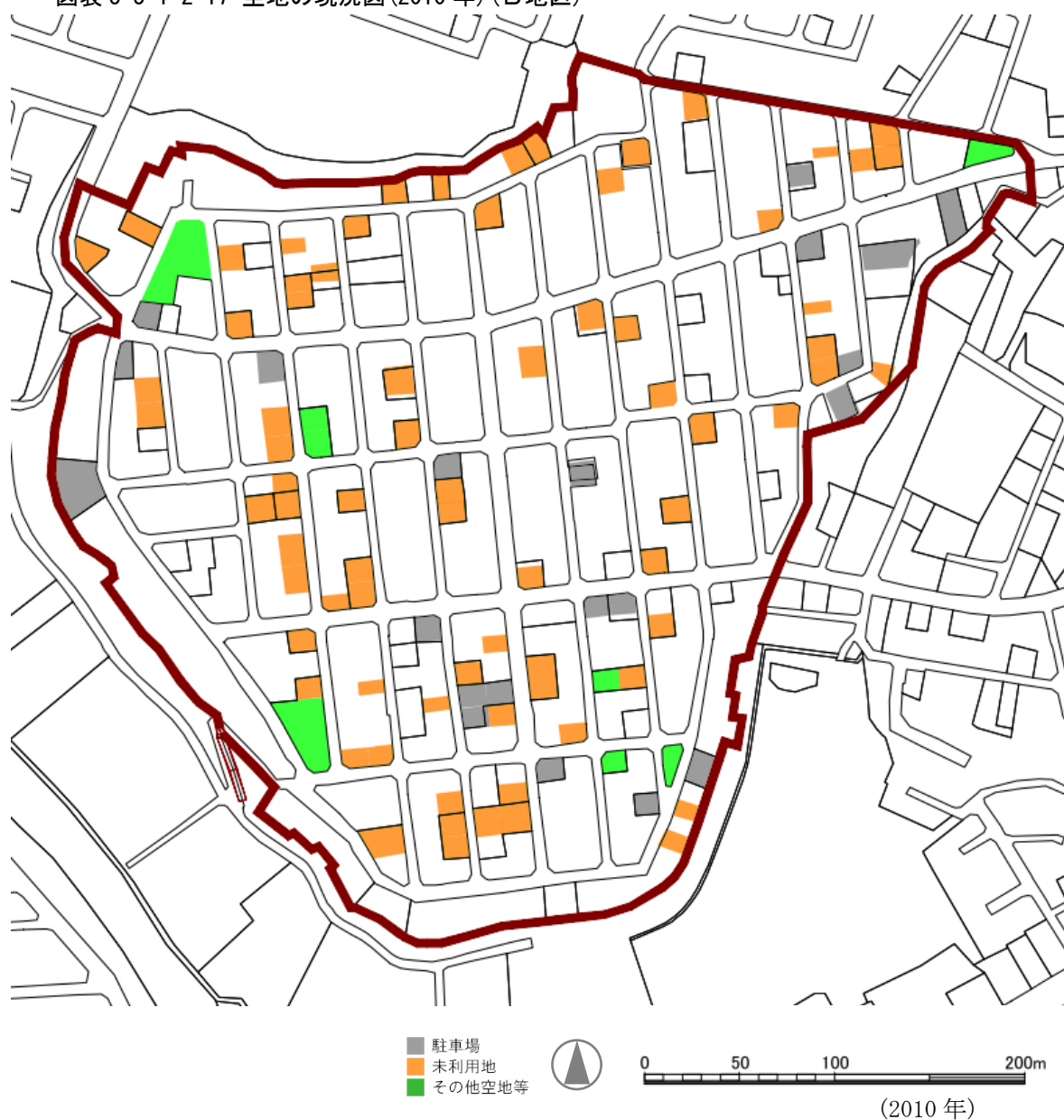
図表 3-3-1-2-15 空地の現況図(1990年)(B地区)



図表 3-3-1-2-16 空地の現況図 (2000年) (B地区)



図表 3-3-1-2-17 空地の現況図 (2010年) (B地区)



②時点間の変化 [1990年(平成2年)→2010年(平成22年):10年おき]

1990年(平成2年)から2000年(平成12年)、2000年(平成12年)から2010年(平成22年)の3時点間の変化を見ると次のようになる。

まず、1990年(平成2年)から2000年(平成12年)の変化をみると、何らかの土地利用の変化が見られたのは地区全体の約15%であった。そのうち宅地から空地への変化は1,887㎡と全体の約1.7%であった。一方で、空地から宅地への変化は9.4%であり、宅地への変化の方が多かった。空地間での用途変化(未利用地→駐車場など)が約4%であった。

同様に2000年(平成12年)から2010年(平成22年)の変化をみると、何らかの土地利用の変化が見られたのは地区全体の約10%であり、前期間に比べて約5ポイント減少した。宅地から空地への変化はほぼ横ばいであったが、空地から宅地への変化が3.8ポイント減少した。空地間での用途変化も1.6ポイント減少した。

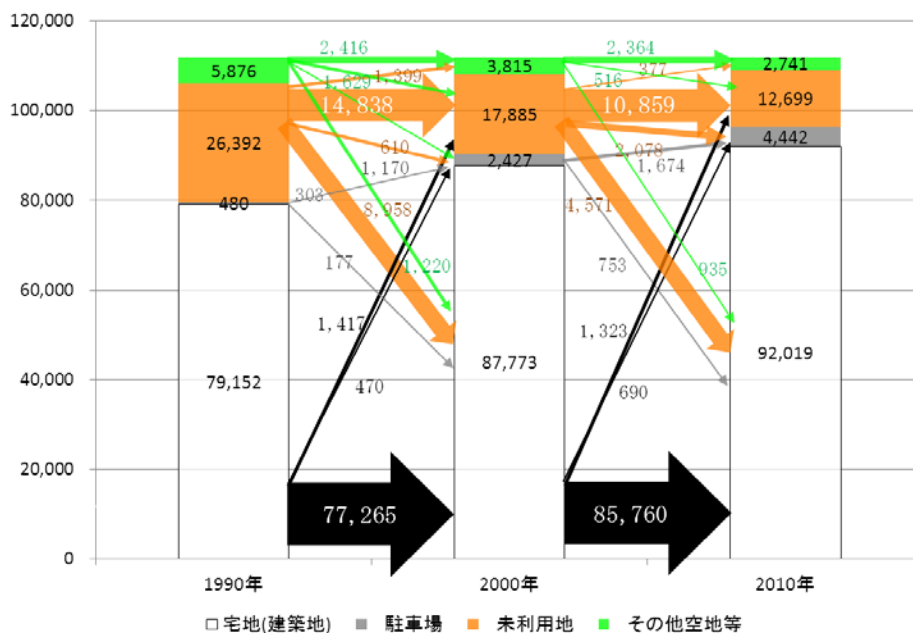
2000年(平成12年)から2010年(平成22年)にかけての変化を面積ベースでみると、空地→宅地が約6,300㎡ある一方で、宅地から空地への変化も約2,000㎡と一定程度発生している。

図表 3-3-1-2-18 3時点間の宅地・空地の変化面積

	1990-2000年変化		2000-2010年変化		
	面積(㎡)	割合	面積(㎡)	割合	10年間変化
変化なし	94,697	84.6%	100,657	90.0%	5.3%
変化あり計	17,203	15.4%	11,243	10.0%	-5.3%
宅地→空地(空地化)	1,887	1.7%	2,013	1.8%	0.1%
空地→宅地(宅地化)	10,508	9.4%	6,259	5.6%	-3.8%
空地→空地(空地用途変化)	4,808	4.3%	2,971	2.7%	-1.6%

(※割合、5年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)=111,900㎡を母数として求めている)

図表 3-3-1-2-19 3時点の空地変化の詳細分析

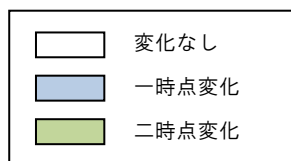


図表 3-3-1-2-20 3時点の空地変化の詳細分析

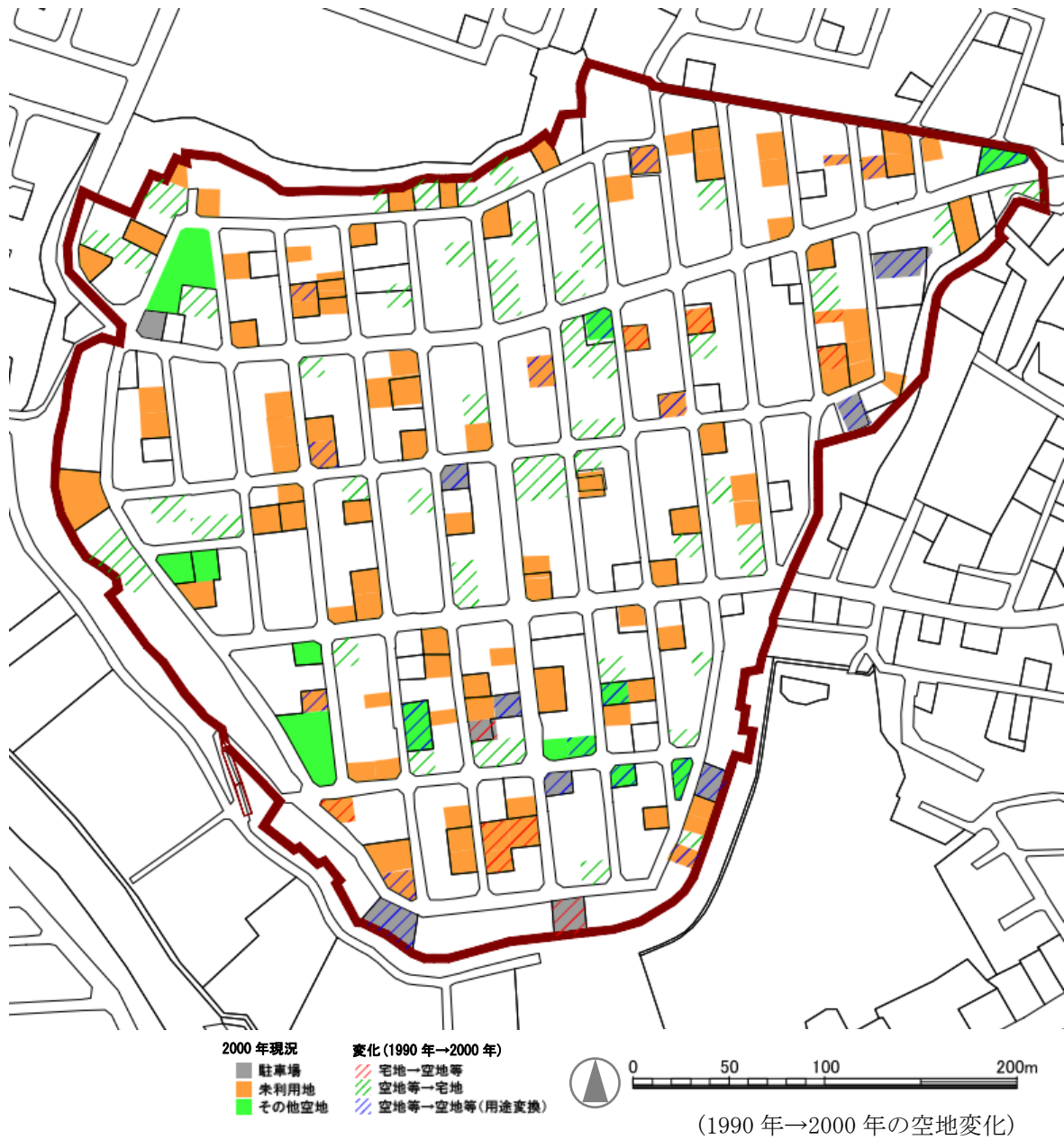
1990年	2000年	2010年	面積	比率
宅地	宅地	宅地	75,252	67.2%
宅地	宅地	駐車場	690	0.6%
宅地	宅地	未利用地	1,323	1.2%
宅地	宅地	その他	0	
宅地	駐車場	宅地	313	0.3%
宅地	駐車場	駐車場	157	0.1%
宅地	駐車場	未利用地	0	
宅地	駐車場	その他	0	
宅地	未利用地	宅地	525	0.5%
宅地	未利用地	駐車場	893	0.8%
宅地	未利用地	未利用地	0	
宅地	未利用地	その他	0	
宅地	その他	宅地	0	
宅地	その他	駐車場	0	
宅地	その他	未利用地	0	
宅地	その他	その他	0	
駐車場	宅地	宅地	303	0.3%
駐車場	宅地	駐車場	0	
駐車場	宅地	未利用地	0	
駐車場	宅地	その他	0	
駐車場	駐車場	宅地	0	
駐車場	駐車場	駐車場	177	0.2%
駐車場	駐車場	未利用地	0	
駐車場	駐車場	その他	0	
駐車場	未利用地	宅地	0	
駐車場	未利用地	駐車場	0	
駐車場	未利用地	未利用地	0	
駐車場	未利用地	その他	0	
駐車場	その他	宅地	0	
駐車場	その他	駐車場	0	
駐車場	その他	未利用地	0	
駐車場	その他	その他	0	
未利用地	宅地	宅地	8,985	8.0%
未利用地	宅地	駐車場	0	
未利用地	宅地	未利用地	0	
未利用地	宅地	その他	0	
未利用地	駐車場	宅地	440	0.4%
未利用地	駐車場	駐車場	730	0.7%
未利用地	駐車場	未利用地	0	
未利用地	駐車場	その他	0	
未利用地	未利用地	宅地	3,852	3.4%
未利用地	未利用地	駐車場	2,078	1.9%
未利用地	未利用地	未利用地	8,728	7.8%
未利用地	未利用地	その他	180	0.2%
未利用地	その他	宅地	343	0.3%
未利用地	その他	駐車場	0	
未利用地	その他	未利用地	349	0.3%
未利用地	その他	その他	706	0.6%
その他	宅地	宅地	1,220	1.1%
その他	宅地	駐車場	0	
その他	宅地	未利用地	0	
その他	宅地	その他	0	
その他	駐車場	宅地	0	
その他	駐車場	駐車場	610	0.5%
その他	駐車場	未利用地	0	
その他	駐車場	その他	0	
その他	未利用地	宅地	194	0.2%
その他	未利用地	駐車場	0	
その他	未利用地	未利用地	1,238	1.1%
その他	未利用地	その他	197	0.2%
その他	その他	宅地	591	0.5%
その他	その他	駐車場	0	
その他	その他	未利用地	167	0.1%
その他	その他	その他	1,658	1.5%
0計(地区面積)		0	111,900	0.0%

図表 3-3-1-2-21 3時点の変化回数別の集計

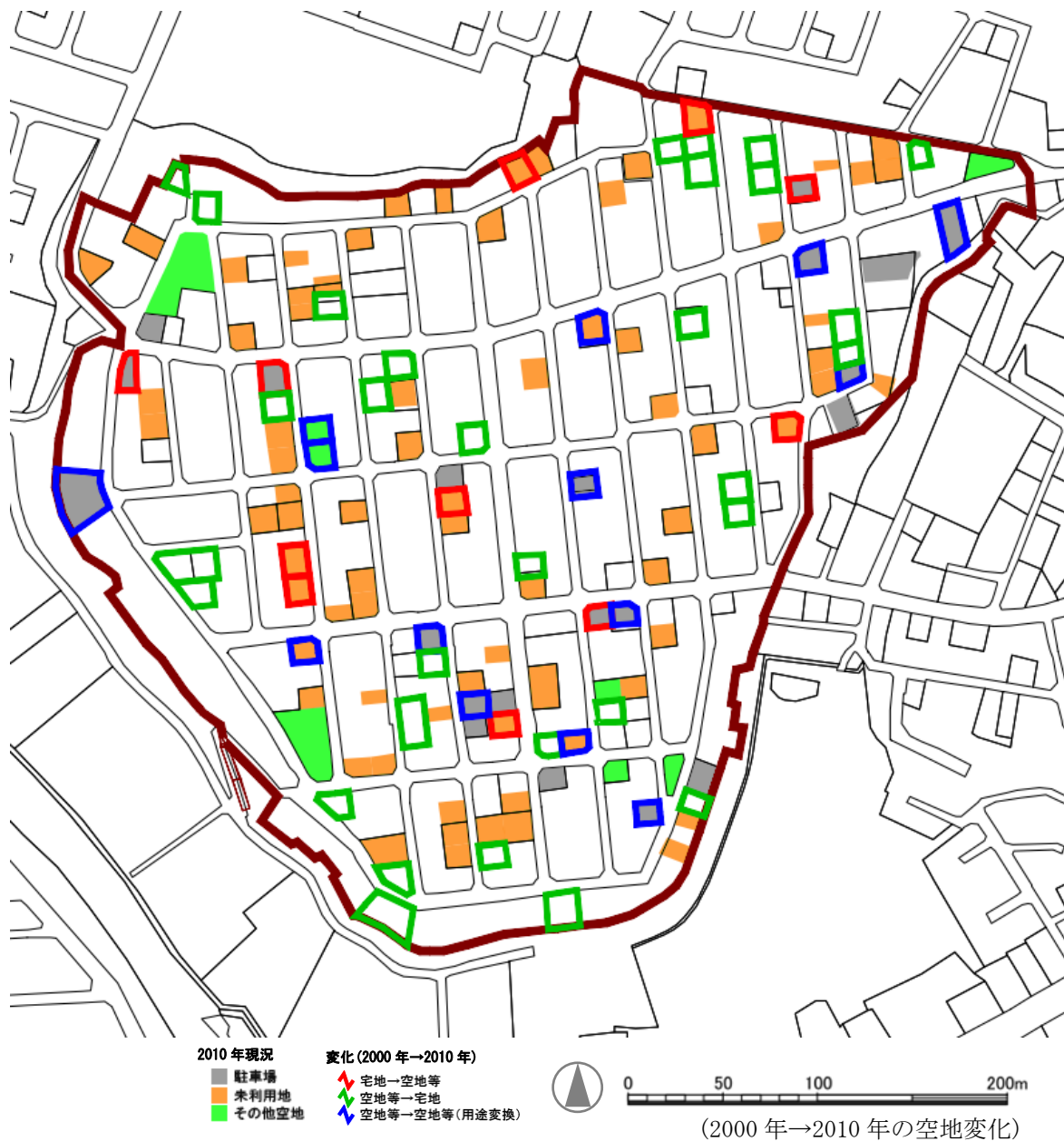
	面積	比率
変化なし	85,815	76.7%
1回変化	22,831	20.4%
2回変化	3,254	2.9%
合計	111,900	100.0%



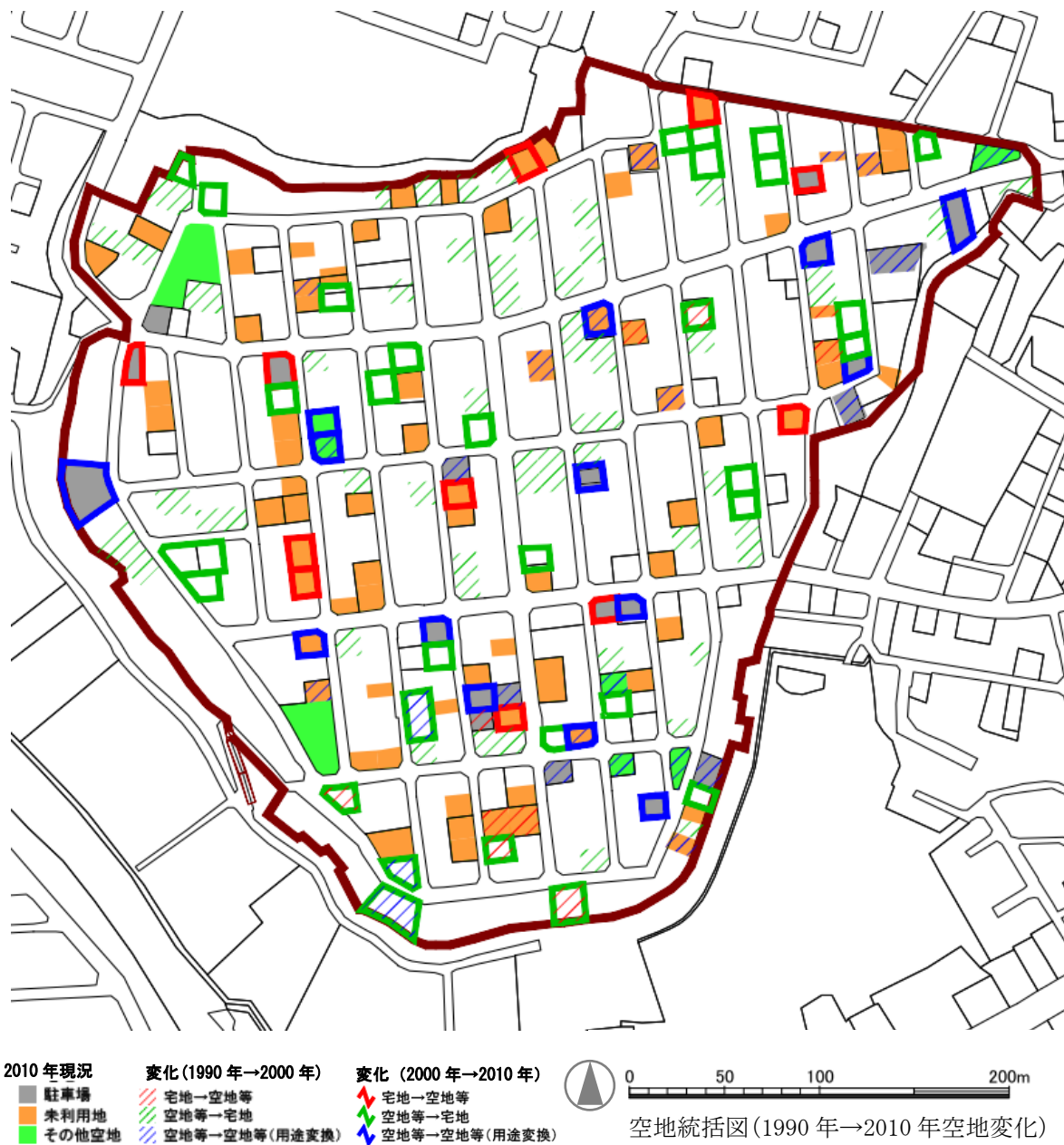
図表 3-3-1-2-22 空地の変化図(1990年→2000年)(B地区)



図表 3-3-1-2-23 空地の変化図 (2000年→2010年) (B地区)



図表 3-3-1-2-24 空地変化総括図(1990年→2010年) (B地区)



3) 登記簿による空地の概況の把握

当地区に2010年(平成22年)時点で位置する空地のうち、(2)で述べる「隣接する住民が利用する空地(一体利用)」を除く64筆について、登記簿を取得し概況を整理した。

(1)空地所有者及び筆数の概況(空地所有者の名寄せ)

当地区の2010年(平成22年)時点における空地の総筆数は64筆であり、空地所有者を氏名又は住所で名寄せすると、空地所有者は計58名であった。複数の筆を所有する者は4名おり、うち4筆所有者が1名、2筆所有者が3名であった。

(2)空地及び空地所有者の概況(筆別に集計)

以下、筆別の集計を示す。

①一区画の地積レンジの状況

筆数ベースでは約77%の空地が一区画あたり100㎡以上200㎡未満であった。これは、当該計画開発地の標準的な敷地面積がこのレンジにあるためと思われる。300㎡以上の敷地は4区画のみであるが、面積ベースでは1割強を占めている。

図表 3-3-1-2-25 一区画の地積レンジ

	筆数		地積	
	実数	割合	実数	割合
1. 100㎡未満	2	3.1%	175	1.4%
2. 100～200㎡	49	76.6%	8,550	69.6%
3. 200～300㎡	9	14.1%	1,963	16.0%
4. 300㎡～500㎡	4	6.3%	1,589	12.9%
5. 500㎡以上	0	0.0%	0	0.0%
小計	64	100.0%	12,277	100.0%

②空地所有者の属性

空地所有者の属性は、筆数ベースで約94%が個人であり、法人と公共団体(市)は2筆ずつのみであった。なお、地積ベースも同様の結果であった。

図表 3-3-1-2-26 空地所有者の属性

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 個人	60	93.8%	11,660	95.0%
2. 法人	2	3.1%	280	2.3%
3. 公共団体	2	3.1%	337	2.7%
小計	64	100.0%	12,277	100.0%

③空地所有者の居住地

空地所有者の居住地は、筆数ベースで地区内が約33%のみであり、地区外居住者が約3分の2を占めている。特に、県外居住者が多く、全体の半数を占めている。なお、面積ベースも同様の結果であった。

図表 3-3-1-2-27 空地所有者の居住地

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 地区内	21	32.8%	4,085	33.3%
2. 市内(1. 除く)	4	6.3%	730	5.9%
3. 県内(1. 2. 除く)	5	7.8%	1,114	9.1%
4. 県外	34	53.1%	6,348	51.7%
小計	64	100.0%	12,277	100.0%

④宅地から空地に変化した時期

2010年(平成22年)時点の空地が、どの時点において「宅地から空地に変化⁸」したのかを把握すると、筆数ベースでは、1990年(平成2年)以前から空地であったものが約8割であり、地積ベースでも同様の結果であった。

図表 3-3-1-2-28 宅地から空地に変化した時期

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 1990年以前から空地	53	82.8%	10,329	84.1%
2. 1990～1995年	1	1.6%	178	1.5%
3. 1995～2000年	2	3.1%	348	2.8%
4. 2000～2005年	3	4.7%	541	4.4%
5. 2005～2010年	5	7.8%	880	7.2%
小計	64	100.0%	12,277	100.0%

⑤空地である期間

2010年(平成22年)時点の空地について、空地である期間⁹をみると、筆数ベースでは20年以上空地である敷地が8割強であり、地積ベースでも同様の結果であった。

図表 3-3-1-2-29 空地である期間

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 5年以内(1期間)	5	7.8%	880	7.2%
2. 5～10年(2期間)	2	3.1%	367	3.0%
3. 10～15年(3期間)	3	4.7%	522	4.3%
4. 15～20年(4期間)	1	1.6%	178	1.5%
5. 20年以上(5期間)	53	82.8%	10,329	84.1%
小計	64	100.0%	12,277	100.0%

⁸ 1990年以降に発生した空地は、宅地から空地への変化のみを対象とし、空地から他の空地に変化(用途変換…例えば未利用地から駐車場)は分析から除外した。

⁹ 5年おきの住宅地図を元に5年を1つの期間として集計した。

⑥空地化と登記簿上の所有関係との関連性

1990年以降に空地化した11筆について、登記簿全部事項の甲部に登記されている所有権の変化と空地化との関係を分析した¹⁰。「1. 所有権の変化なし」は筆数ベース及び地積ベースで3割弱であった。

所有権の変化との関係が見られたのは、「3. 空地化と同時期に所有権変化」が6筆であり、その他に「2. 空地化の前期間に所有権変化」と「4. 空地化の後期間に所有権変化」が1筆ずつであった。

関係のあった8筆の内訳をみると、売買のみを伴う変化が5筆あり、相続のみを伴う変化が3筆であった。売買と相続が同時に起こる変化は見られなかった。

図表 3-3-1-2-30 空地化と登記簿上の所有関係との関連性

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 所有権の変化なし ¹¹	3	27.3%	542	27.8%
2. 空地化の前期間に所有権変化	1	9.1%	187	9.6%
3. 空地化の同時期に所有権変化	6	54.5%	1,046	53.7%
4. 空地化の後期間に所有権変化	1	9.1%	174	8.9%
5. 不明 ¹²	0	0.0%	0	0.0%
小計	11	100.0%	1,948	100.0%

図表 3-3-1-2-31 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況

No	空地への変化時期	用途変化	所有権の変化時期	所有権の変遷	筆の変化
1	2005～2010年	宅地→未利用地	同時期	売買(2006年)	分筆(1976年)
2	2000～2005年	宅地→未利用地	同時期	売買(1968年)→売買(2004年)	分筆(1968年)
3	1990～1995年、 2000～2005年	宅地→未利用地→宅地→未利用地	同時期	競売(2003年)→売買(2004年)	分筆(1968年)
4	2000～2005年	宅地→未利用地	同時期	売却(2003年)→売買(2004年)	分筆(1968年)
5	2005～2010年	宅地→駐車場	同時期	売買(1968年)→売買(2006年)	分筆(1967年)
6	1995～2000年	宅地→未利用地	後5年	交換(1971年)→相続(2005年)	分筆(1967年)
7	2005～2010年	宅地→未利用地	前5年	相続(2004年)	分筆(1967年)
8	1990～1995年	宅地→未利用地	同時期	相続(1992年)	分筆(1967年)

¹⁰ 5年おきに整理した住宅地図において、宅地から空地に土地利用変化(空地化)した期間(5年)を軸に、「当該期間(同期間)」、「前後の期間(前期間、後期間)」において所有権の変化があるかを確認した。

¹¹ 「1. 所有権の変化なし」は上記の前期間、同期間、後期間のいずれの期間にも所有権の変化がないものが該当する。

¹² 「5. 不明」は、登記簿に記載されている情報から判断できないもの(例えば、登記簿に最新時点の所有権変化しか記載されておらず、空地化の前後期間に所有権の変化があったかどうか把握できないもの)が該当する。

(3) 一体利用の概況

当地区の現地調査においては、隣接する住民が利用する空地（一体利用）が顕著であった。そこで、一体利用について、現地調査による利用の把握と、登記簿による所有関係の把握を下表及び次ページのように整理した。

住宅地図による現況把握では、地区内に 97 区画の空地があったが、そのうち 27 区画(約 28%)が隣接する住民により一体利用されている土地であった。

27 区画の所有関係を登記簿で確認すると、入居時に取得しているケース¹³が 19 区画、入居後に隣地を取得しているケースが 6 区画、賃借していると推定されるケース¹⁴が 2 区画であった。

一方で、下表や次ページに示さないが、登記簿上では隣地を所有しているが、現地調査で一体利用が確認できなかった(所有しているが未利用としている)ケースが 5 区画で見られた。

図表 3-3-1-2-32 一体利用されている区画の内訳

	区画数	比率
入居時に取得	19	70.4%
入居後に取得	6	22.2%
賃借可能性	2	7.4%
一体利用計	27	100.0%

¹³ 入居後に相続が発生した場合に、被相続人が入居当時に取得していると確認または推察されるものを含む。

¹⁴ 現地調査にて一体利用が確認されたが、所有者が異なる場合は、賃借の可能性が高いため、この類型にまとめた。

図表 3-3-1-2-33 一体利用の状況 (B地区)



4) 地区別のヒアリング・アンケート

(1) ヒアリングの概要

当地区の空地にかかる概況について、自治体担当者及び当地区の自治会長等にヒアリングを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、ヒアリング記録は、参考資料に掲載する。

対象者	意見概要
自治体担当者へのヒアリングの概要	<p>○概況や隣地取得について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ B地区は昭和 40 年代に 2 期にわたって開発が行われている。一区画は概ね 40～50 坪程度。市内では、古い住宅開発であり、敷地や道路幅員などが狭いという認識である。 ・ 駐車場を一台しかとっていない区画が多いが、現在は一家族で複数台を所有することが当たり前であるため、隣接敷地にカーポートを置いたり、駐車場を借りるニーズがある。 ・ また、家庭菜園のニーズもあり、そのために隣地を取得する人がいると思われる。 <p>○自治活動と都市政策と福祉政策の連携について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住民に高齢化等への危機意識があるため、自治会活動が活発な地域である。地区社会福祉協議会が立ち上がっている。 ・ 地区社協では、今後買い物サポートなどに取組む予定である。 <p>○空地の管理(雑草の伐採等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市の担当部局(環境系部局)で、空地について把握をしており、年に 2 回業者に雑草の伐採等の管理について委託している。費用については、所有者に請求している。
自治会長等へのヒアリングの概要	<p>○自治会内の現状</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自治会は高齢化が進んでおり、高齢化率は約 34%である。分譲当初の世帯が揃って高齢者になりつつある。 ・ 地区内に新しく転居してくる家は年に 5 件程度である(自治会の新規登録者数)。親の家の近くに子どもの家を建てたケースもある。 <p>○空き家について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自治会では空地よりも空き家の発生が気になっている。自治会には約 500 世帯があるが、そのうち戸建ての空き家が約 30 件、アパートの空き家が約 60 部屋ある。 ・ アパートは、地区内に約 150 部屋ある。周辺の工場で働くペルー人が会社の寮として利用していたが、東日本大震災で多くのペルー人が帰国してしまったためにアパートの空き部屋が増加した。 <p>○空地について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空地の数は自治会で把握していない。所有者間で貸し借り、売買をしているので数は数えられなかった。 <p>○問題意識</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自治会では、空き家、空地の雑草への放火などの治安の悪化を心配している。特に冬場は乾燥するため不安である。

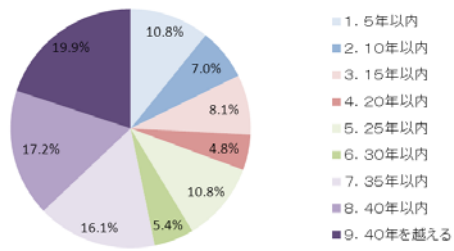
(2)調査対象地区に対するアンケート結果の概要

①住民アンケートの結果概要

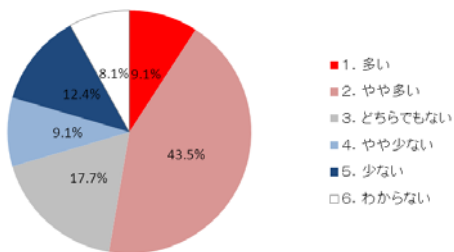
当地区の空地の実態や居住者の考えを把握するために住民アンケートを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、設問の構成や他の詳細分析地区のアンケート結果を踏まえた分析は、次節(第3章4.地区アンケートの結果)で示すこととし、ここでは当地区の傾向や他地区との違いを簡潔に示す。

- ・居住又は営業年数(問1)は、昭和40年代後半の計画開発であることから「40年を超える」期間で居住している人が比較的少なく、30年～40年の層の割合が高い。
- ・周辺の空家の量に関する実感(問2(1))は、比較的多いと答える層が半数を超え、他地区に比べて突出して多い。
- ・周辺の空地の量に関する実感(問2(2))は、比較的多いと答える層が約4割を超え、他地区に比べて比較的多い。
- ・周辺の空家の10年間の変化に関する実感(問3(1))は、「増えている」と答える層が半数を超え、他地区と比べて突出して多い。
- ・周辺の空地の10年間の変化についての実感(問3(2))は、「わからない」との回答が多いが、それを除くと「増えている」よりも、「減っている」と感じている者が多い。これは実態ともあっており、住民が正確に地域の状況を把握していることがわかる。
- ・空地であることの利点(問4)は、「隣地との間隔があり通風、採光がとれる」の回答が約52%と最も多く、次に「災害時の被害軽減や避難場所になる」の回答が約36%と多い。
- ・空地であることの現在又は、将来の課題(問5)は、「雑草の繁茂など環境の悪化」が約8割を占めた。5地区全体で比べると、「ごみの不法投棄」であるとする者が比較的多い地区である。
- ・空地の利活用の意向(問6)は、5地区全体と比べると、「地域共同の菜園・農園として」「地域の公園として」「自宅敷地の拡張」の回答が比較的多い。
- ・空地の活用の際しての問題点(問7)は、「使う目的に対して小さすぎる」ことを挙げる者が多い。「地権者を特定できない」ことを問題点として挙げる回答者も、5地区全体の中では多い。
- ・隣接空地の活用意向(問8)は、空地を「借りたい」よりも「購入したい」意向の方が多い。
- ・所有している土地の活用意向(問9)は、81%と大半が「現在のまま」と答えている。

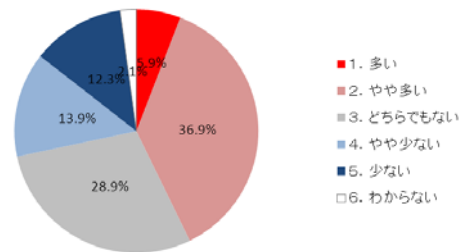
図表 3-3-1-2-34 居住または営業年数(問1)



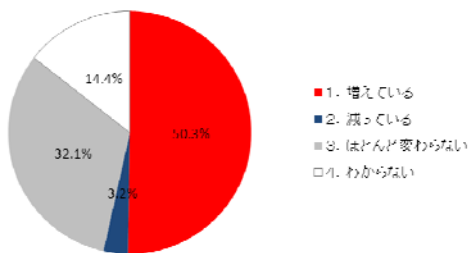
図表 3-3-1-2-35 周辺の空家の量に関する実感(問2(1))



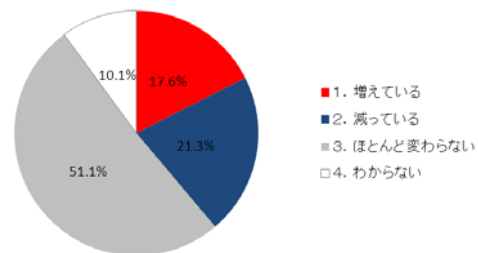
図表 3-3-1-2-36 周辺の空地の量に関する実感(問2(2))



図表 3-3-1-2-37 周辺の空家の10年間の変化に関する実感(問3(1))

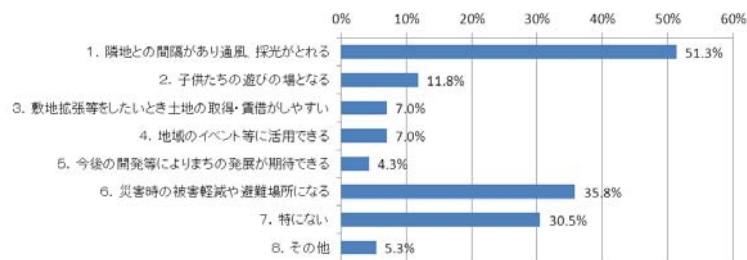


図表 3-3-1-2-38 周辺の空地の10年間の変化に関する実感(問3(2))

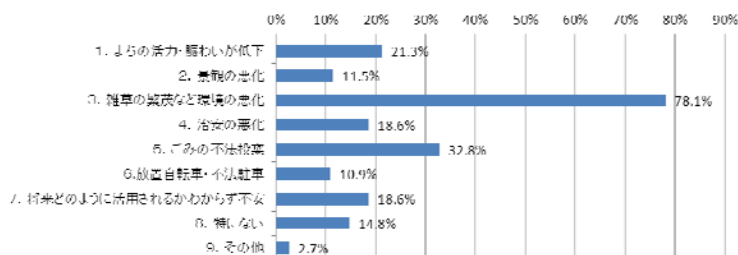


第3章 三大都市圏政策区域における地区レベルの空地の実態把握
3. 調査対象地区における調査結果 (3-1-2B地区)

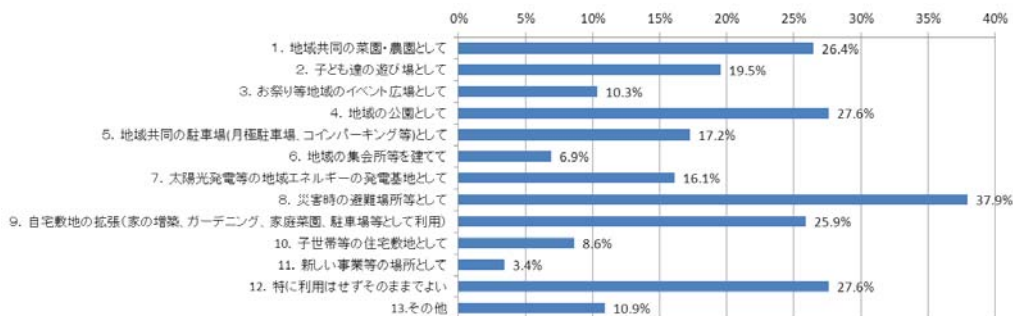
図表 3-3-1-2-39 空地であることの利点(問4)



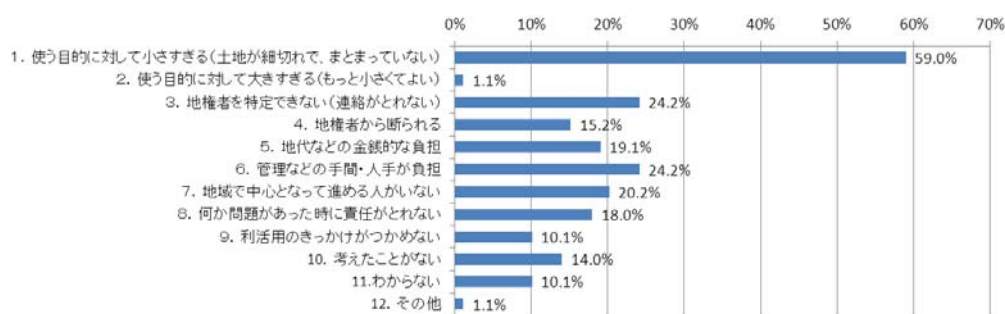
図表 3-3-1-2-40 空地であることの現在または将来の課題(問5)



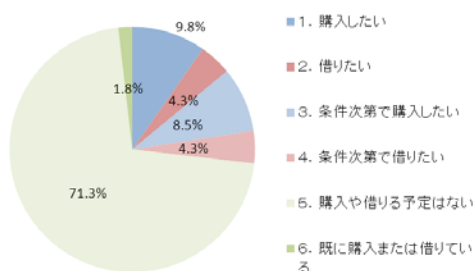
図表 3-3-1-2-41 空地の利活用の意向(問6)



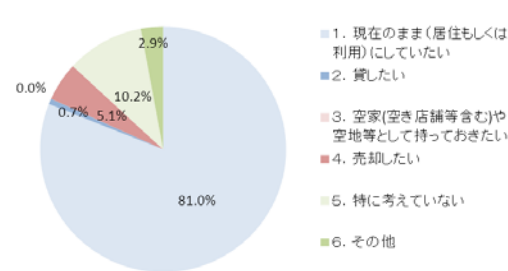
図表 3-3-1-2-42 空地の活用の際しての問題点(問7)



図表 3-3-1-2-43 隣の空地の活用意向(問8)



図表 3-3-1-2-44 所有している土地の活用意向(問9)



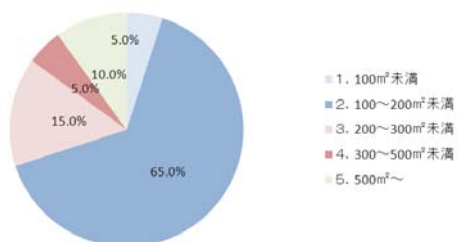
②土地所有者アンケートの結果概要

当地区において、空地所有者の意向を把握するために土地所有者アンケートを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、設問の構成や他の詳細分析地区のアンケート結果を踏まえた分析は、次節(第3章4.地区アンケートの結果)で示すこととし、ここでは当地区の傾向や他地区との違いを簡潔に示す。

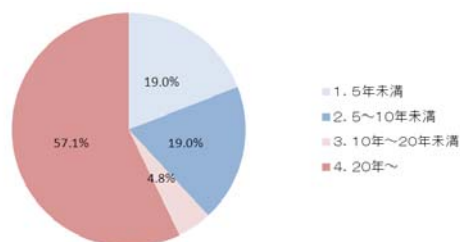
- ・空地の面積(問1(1))は、「100～200㎡未満」が65%と大半を占めており、区画の規模とあっており、大きな空地は比較的少ない。
- ・空地にしている期間(問1(2))は、「20年以上」と答える土地所有者が半分以上おり、開発当初に購入し、空地のままにしている土地所有者がいることも推定される。
- ・空地にしている理由(問1(3))は、「活用の計画や資金調達が目途がたたない」、「売りたいが買い手が見つからないため」と答える比率が高く、5地区全体の中でも高い。
- ・管理の内容(問2(1))は、「草刈や清掃等を行う」が約90%と大半を占めている。
- ・管理の担い手(問2(2))は、「自身又は家族」の回答が約45%であり、5地区全体と比べて、比較的多い。
- ・空地として所有する利点(問3(1))は、約45%が「将来起こることに対して柔軟に対応できる」と回答し、次いで「特にない」「貸すことで賃料が得られる」の回答が多い。
- ・空地として所有する不利点(問3(2))は、「固定資産税等の税金がかかる」と回答する人が飛び抜けて多い。他地区と比べると「維持管理が大変である」という回答も多い。これは市が定期的に空地の雑草伐採等の管理を行い、その費用の請求等を行っていることなども要因として考えられる。
- ・今後10年以内での売却、賃貸の意向(問4)は、「売却や貸す予定がない」の回答が多いが、それを除くと売却意向の方が貸す意向よりも比較的多い。
- ・空地の利活用の意向(問5)は、他地区と比べて、「自宅敷地の拡張」の回答が比較的多い。
- ・空地の賃貸又は売却の検討の経験(問6(1))は、「詳しく検討したことない」を含めると、半分以上が、検討経験がないことがわかる。

第3章 三大都市圏政策区域における地区レベルの空地の実態把握
3. 調査対象地区における調査結果 (3-1-2B地区)

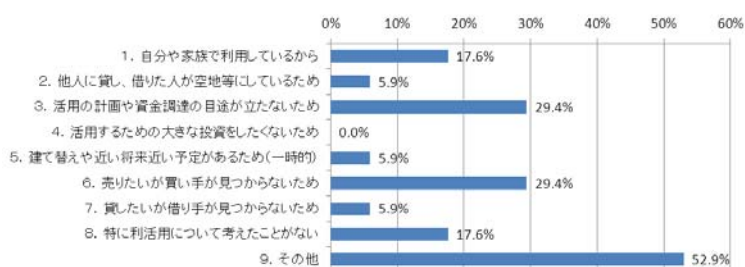
図表 3-3-1-2-45 空地の面積(問1(1))



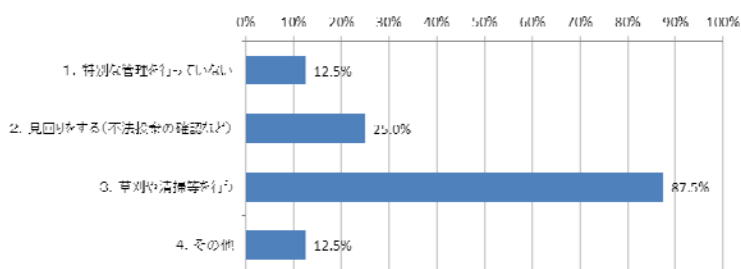
図表 3-3-1-2-46 空地にしている期間(問1(2))



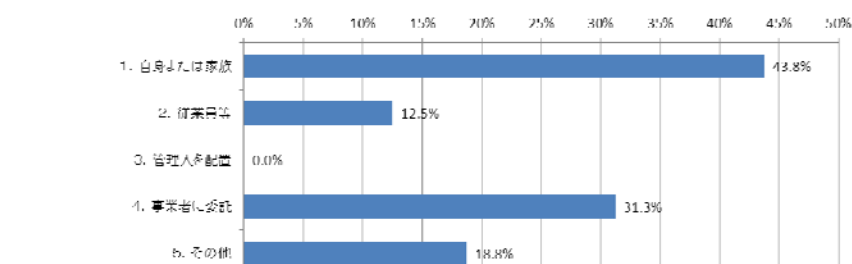
図表 3-3-1-2-47 空地にしている理由(問1(3))



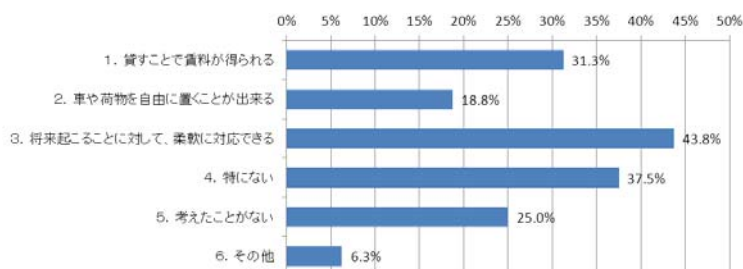
図表 3-3-1-2-48 管理の内容【複数回答】(問2(1))



図表 3-3-1-2-49 管理の担い手【複数回答】(問2(2))

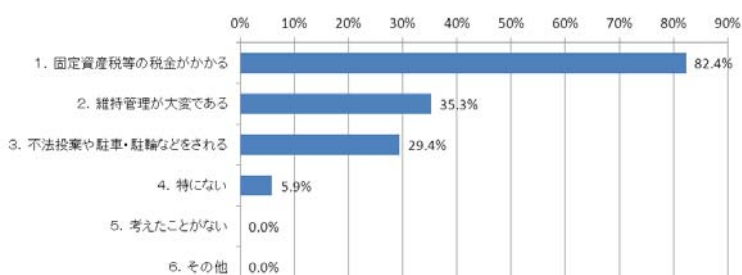


図表 3-3-1-2-50 空地として所有する利点【複数回答】(問3(1))

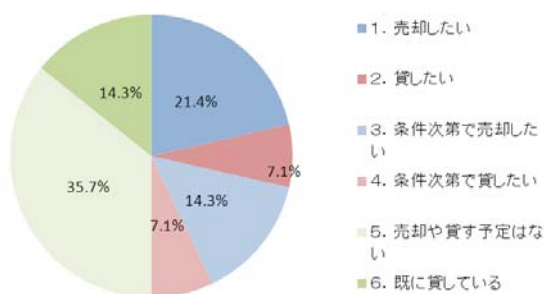


第3章 三大都市圏政策区域における地区レベルの空地の実態把握
3. 調査対象地区における調査結果 (3-1-2B地区)

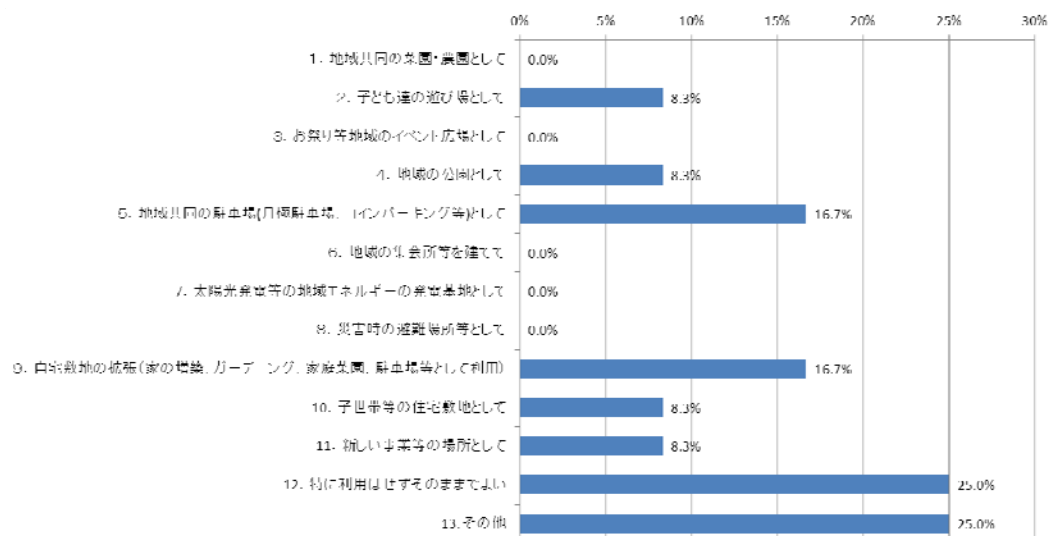
図表 3-3-1-2-51 空地として所有する不利益【複数回答】(問3(2))



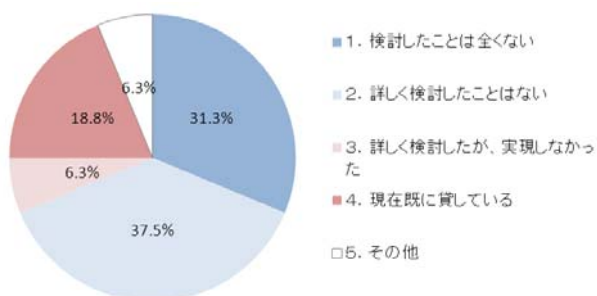
図表 3-3-1-2-52 今後10年以内での売却、賃貸の意向(問4)



図表 3-3-1-2-53 空地の利活用の意向【複数回答】(問5)



図表 3-3-1-2-54 空地の賃貸または売却の検討の経験(問6(1))



3-1-3 C地区

1) 地区の概況

(1)立地特性

①立地特性

C地区は、四方を幹線道路に囲まれた地区である。地区の南西端に地下鉄駅を内包している。

当地区は、城下町として碁盤の目状の町割りが形成されていたが、戦災により焼失し、戦後はヤミ市として繊維品の問屋などが集積した。1965年(昭和40年)ごろに、戦災復興土地区画整理事業が行われ、道路等の拡幅と共に、繊維の問屋ビル等が建てられた。

現在は問屋の数は減少しているが、地区の北側に市役所等が位置しており、当地区も低層～高層ビルが建つビジネス街となっている。その一方で、近年は問屋ビル等の除却後に平面又は機械式の時間貸や月極の駐車場が立地するケースが目立っている。

図表 3-3-1-3-1 対象地区の位置(C地区)



図表 3-3-1-3-2 対象地区の範囲



図表 3-3-1-3-3 地下鉄駅の地上出口
(左側が対象地区)



図表 3-3-1-3-4 地区内の通沿い



②都市計画の指定等

C地区は、対象地区内の全てが商業地域(80/600)である。

土地利用の現況は、高層ビル、商店、マンションなどの高層ビルそして駐車場としての利用が多くなっている。

図表 3-3-1-3-5 都市計画図(C地区)



なお、当地区では、市条例及び市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に基づき、延べ床面積 1,500 m²以上のオフィスや、中高層の共同住宅を建設する際に、駐車場の附置が義務付けられている。

③現地の概況

現地踏査による現地の概況の把握の結果は、下記のとおりであった。

図表 3-3-1-3-6 現地の概況(2012年)(C地区)



(2)基礎指標

①人口・世帯

人口は、1990年(平成2年)から7年にかけて減少が見られるものの、その後は横ばいとなっている。世帯数は、1990年(平成2年)から7年にかけて減少したが、その後5年おきに約1割増加している。

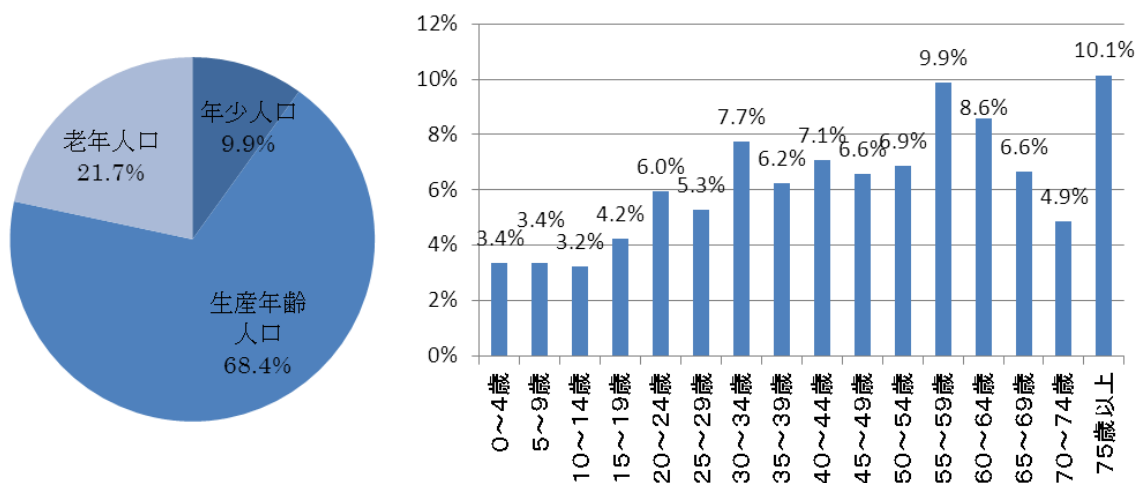
また、年齢別人口を見ると、2005年(平成17年)度の高齢化率は約22%である。5歳階級別の人口を見ると、75歳以上の割合が最も高く、2番目が団塊の世代である55～59歳となっており、今後さらに高齢化が進行すると推量される。

図表 3-3-1-3-7 人口及び世帯(1990～2005年<平成2～17年>)

	1990年 (平成2年)	1995年 (平成7年)		2000年 (平成12年)		2005年 (平成17年)	
	(実数)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)
人口	1,638	1,401	-14.5%	1,406	0.4%	1,459	3.8%
世帯数	639	585	-8.5%	656	12.1%	741	13.0%
世帯人員	2.6	2.4	-6.6%	2.1	-10.5%	2.0	-8.1%

出典:国勢調査

図表 3-3-1-3-8 年齢別人口(2005年<平成17年度>)

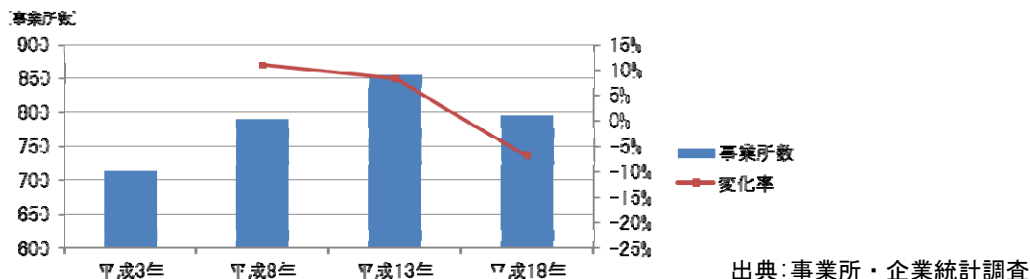


出典:国勢調査

②その他指標(事業所数、空き家空き家率、地価公示等)

事業所数を見ると、2001年(平成13年)までは増加しているものの、2001年(平成13年)から18年の間に減少に転じている。

図表 3-3-1-3-9 事業所数の推移



土地・住宅統計調査によると、区全体の空き家率は、1998年(平成10年)に23.2%から2003年(平成15年)に18.0%と減少するが、2008年(平成20年)にかけて再度増加に転じ21.7%となった。

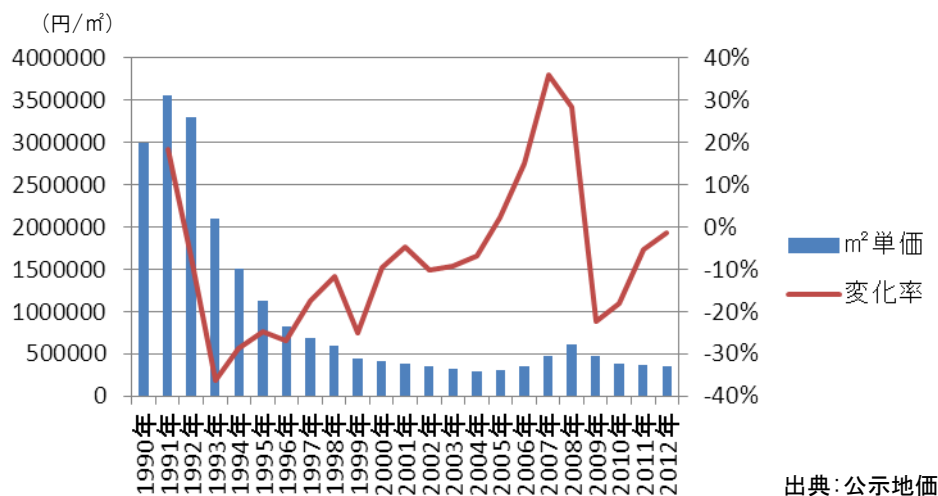
図表 3-3-1-3-10 空き家率(区全体)

	住宅総数	空き家数	空き家率
平成20年	42,990	9,320	21.7%
平成15年	37,600	6,750	18.0%
平成10年	31,920	7,390	23.2%

出典:住宅・土地統計調査

対象地区内の地価公示額を見ると、1991年(平成3年)をピークに2004年(平成16年)頃まででピーク時の約9割にまで下落したが、2008年(平成20年)にかけて回復していたが、2008年(平成20年)以降、再度下落している。直近では下落率が落ち着きつつある。

図表 3-3-1-3-11 地価公示額の推移(対象地区内の1地点※<商業地域>)



2) 空地の発生と消滅に関する分析

(1)住宅地図による推移の把握

①各時点の現況 [1990年(平成2年)→2010年(平成22年):5年おき]

C地区における1990年(平成2年)から2010年(平成22年)までの空地について、住宅地図を用いて5年おき、5時点の土地利用変化を把握した。その結果は下記のとおりである。

1990年(平成2年)の現況を見ると、5.6%だった駐車場の割合が、2010年(平成22年)には13.2%と約2.5倍となっている。駐車場の増加に伴い未利用地、その他空地に減少が見られる。2005年(平成17年)から2010年(平成22年)にかけては宅地から駐車場になる動きが増加している。

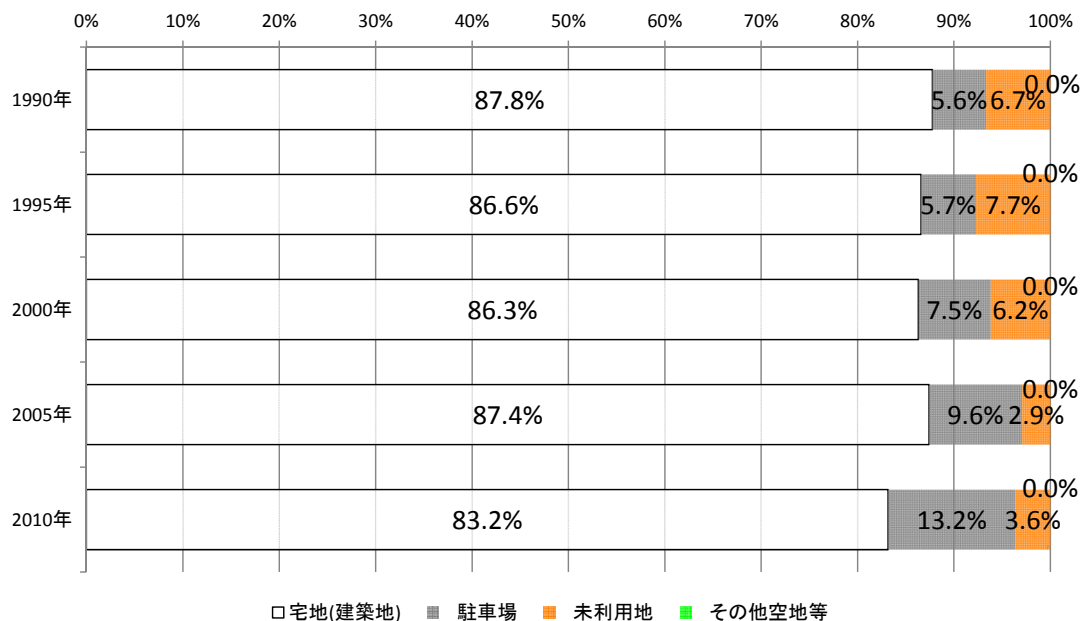
1990年(平成2年)に比べ、20年後の2010年(平成22年)には、空地比率が12.2%から16.8%に増加している。1992年(平成4年)から急激に下落し続けた地価との関連性はみられない。

図表 3-3-1-3-12 5時点の宅地・空地の現況面積

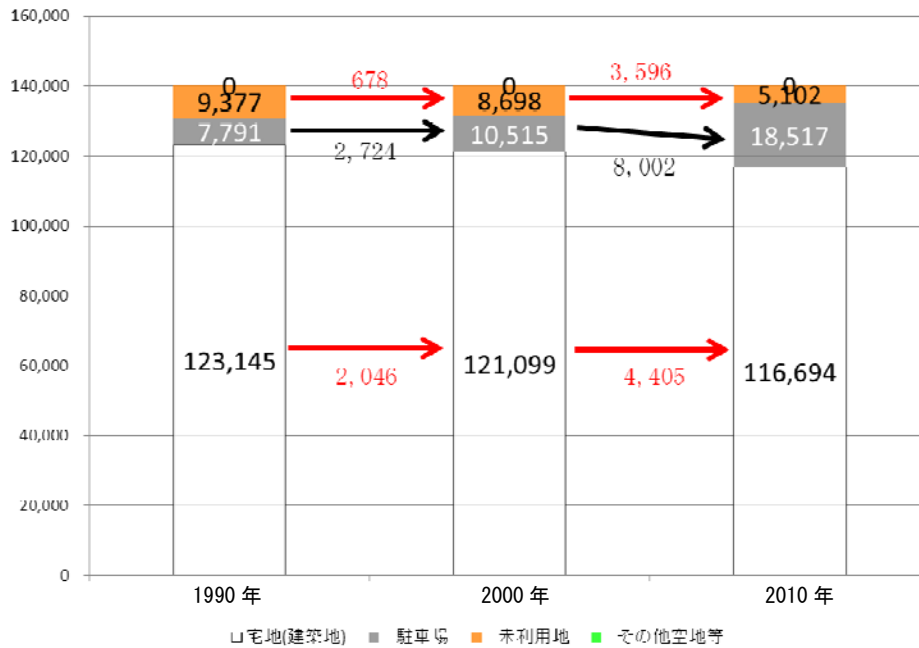
	1990年		1995年			2000年			2005年			2010年		
	面積 (㎡)	割合	面積 (㎡)	割合	5年間 変化	面積 (㎡)	割合	5年間 変化	面積 (㎡)	割合	5年間 変化	面積 (㎡)	割合	5年間 変化
宅地(建築地)	123,145	87.8%	121,486	86.6%	-1.2%	121,099	86.3%	-0.3%	122,648	87.4%	1.1%	116,694	83.2%	-4.2%
空地計	17,168	12.2%	18,827	13.4%	1.2%	19,214	13.7%	0.3%	17,665	12.6%	-1.1%	23,619	16.8%	4.2%
駐車場	7,791	5.6%	8,019	5.7%	0.2%	10,515	7.5%	1.8%	13,539	9.6%	2.2%	18,517	13.2%	3.5%
未利用地	9,377	6.7%	10,808	7.7%	1.0%	8,698	6.2%	-1.5%	4,126	2.9%	-3.3%	5,102	3.6%	0.7%
その他空地	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%

(※割合、5年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)=140,313㎡を母数として求めている)

図表 3-3-1-3-13 5時点の宅地・空地の現況面積



図表 3-3-1-3-14 3時点間の宅地・空地の変化面積



次ページ以降に、1990年(平成2年)、2000年(平成12年)、2010年(平成22年)の3時点の空地現況図を示す。

当地区は、戦災復興土地区画整理事業により街区が形成されたが、個々の敷地の間口が狭く短冊状に区画が割られていることが特徴的であり、間口が狭いために建物利用がしづらい側面があり、空地が発生する一つの要因になっていると推定される。

年代別にみると、1990年(平成2年)時は、未利用地が中心であったが、年を経るにつれ、駐車場に変わっていく傾向がみられる。また、建物の除却により空地となった際に駐車場となる傾向がみられる。

なお、新たな駐車場整備により、駐車場同士が隣接しても、敷地を一体化することは少なく、個別にコインパーキング等として利用されるケースが多い。

図表 3-3-1-3-15 空地の現況図(1990年)(C地区)



図表 3-3-1-3-16 空地の現況図 (2000年) (C地区)



図表 3-3-1-3-17 空地の現況図 (2010年) (C地区)



②時点間の変化 [1990年(平成2年)→2010年(平成22年):10年おき]

1990年(平成2年)から2000年(平成12年)、2000年(平成12年)から2010年(平成22年)の2期間の変化を見ると次のようになる。

まず、1990年(平成2年)から2000年(平成12年)の変化をみると、地区全体の約14%に土地利用に何らかの変化が見られた。内訳としては宅地化するよりも空地化した割合が若干多く、わずかではあるが空地化が進んだといえる。空地用途変更は約2%だった。

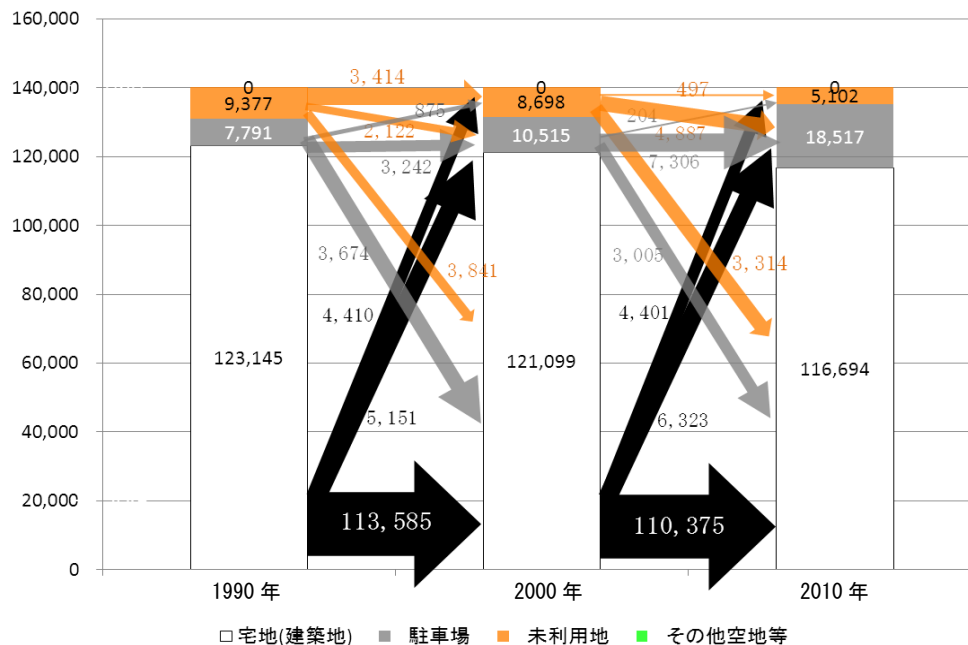
同様に2000年(平成12年)から2010年(平成22年)の変化をみると、地区全体の約16%に土地利用の変化が見られ、前の期間よりもわずかに増加した(1.5ポイント)。空地化は前の期間に比べ0.8ポイント増加し、宅地化の動きはそれに伴うように鈍化した(-0.9ポイント)。空地間の用途変化の動きは約1.7倍となった。

図表 3-3-1-3-18 3時点間の宅地・空地の変化面積

	1990-2000年変化		2000-2010年変化		
	面積(m ²)	割合	面積(m ²)	割合	10年間変化
変化なし	120,240	85.7%	118,179	84.2%	-1.5%
変化あり計	20,073	14.3%	22,134	15.8%	1.5%
宅地→空地(空地化)	9,560	6.8%	10,724	7.6%	0.8%
空地→宅地(宅地化)	7,515	5.4%	6,319	4.5%	-0.9%
空地→空地(空地用途変化)	2,997	2.1%	5,092	3.6%	1.5%

(※割合、10年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)=140,313 m²を母数として求めている)

図表 3-3-1-3-19 3時点の空地変化の詳細分析






図表 3-3-1-3-20 3時点の空地変化の詳細分析

1990年	2000年	2010年	面積	比率
宅地	宅地	宅地	103,964	74.1%
宅地	宅地	駐車場	6,008	4.3%
宅地	宅地	未利用地	4,401	3.1%
宅地	宅地	その他	0	
宅地	駐車場	宅地	1,385	1.0%
宅地	駐車場	駐車場	2,979	2.1%
宅地	駐車場	未利用地	0	
宅地	駐車場	その他	0	
宅地	未利用地	宅地	1,431	1.0%
宅地	未利用地	駐車場	2,979	2.1%
宅地	未利用地	未利用地	0	
宅地	未利用地	その他	0	
宅地	その他	宅地	0	
宅地	その他	駐車場	0	
宅地	その他	未利用地	0	
宅地	その他	その他	0	
駐車場	宅地	宅地	3,463	2.5%
駐車場	宅地	駐車場	211	0.2%
駐車場	宅地	未利用地	0	
駐車場	宅地	その他	0	
駐車場	駐車場	宅地	995	0.7%
駐車場	駐車場	駐車場	2,247	1.6%
駐車場	駐車場	未利用地	0	
駐車場	駐車場	その他	0	
駐車場	未利用地	宅地	295	0.2%
駐車場	未利用地	駐車場	434	0.3%
駐車場	未利用地	未利用地	147	0.1%
駐車場	未利用地	その他	0	
駐車場	その他	宅地	0	
駐車場	その他	駐車場	0	
駐車場	その他	未利用地	0	
駐車場	その他	その他	0	
未利用地	宅地	宅地	3,737	2.7%
未利用地	宅地	駐車場	104	0.1%
未利用地	宅地	未利用地	0	
未利用地	宅地	その他	0	
未利用地	駐車場	宅地	625	0.4%
未利用地	駐車場	駐車場	1,293	0.9%
未利用地	駐車場	未利用地	204	0.1%
未利用地	駐車場	その他	0	
未利用地	未利用地	宅地	1,588	1.1%
未利用地	未利用地	駐車場	1,475	1.1%
未利用地	未利用地	未利用地	351	0.2%
未利用地	未利用地	その他	0	
未利用地	その他	宅地	0	
未利用地	その他	駐車場	0	
未利用地	その他	未利用地	0	
未利用地	その他	その他	0	
その他	宅地	宅地	0	
その他	宅地	駐車場	0	
その他	宅地	未利用地	0	
その他	宅地	その他	0	
その他	駐車場	宅地	0	
その他	駐車場	駐車場	0	
その他	駐車場	未利用地	0	
その他	駐車場	その他	0	
その他	未利用地	宅地	0	
その他	未利用地	駐車場	0	
その他	未利用地	未利用地	0	
その他	未利用地	その他	0	
その他	その他	宅地	0	
その他	その他	駐車場	0	
その他	その他	未利用地	0	
その他	その他	その他	0	
合計(地区面積)			140,313	100.0%

図表 3-3-1-3-21 3時点の変化回数別の集計

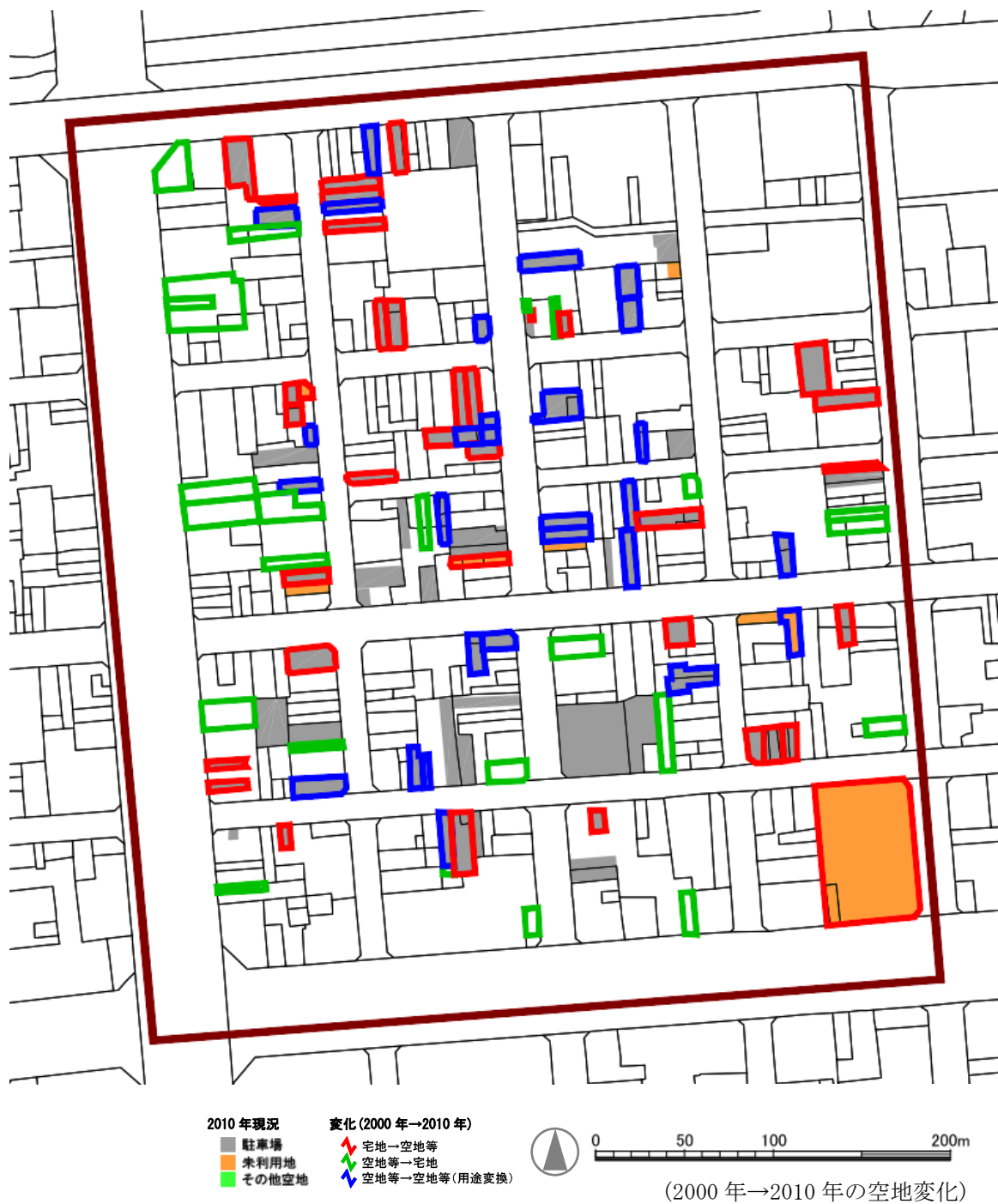
	面積	比率
変化なし	106,562	75.9%
1回変化	26,083	18.6%
2回変化	7,668	5.5%
合計	140,313	100.0%

	変化なし
	一時点変化
	二時点変化

図表 3-3-1-3-22 空地の変化図(1990年→2000年)(C地区)



図表 3-3-1-3-23 空地の変化図 (2000年→2010年) (C地区)



図表 3-3-1-3-24 空地変化総括図(1990年→2010年)(C地区)



- | | | |
|----------------|------------------------|------------------------|
| 2010年現況 | 変化(1990年→2000年) | 変化(2000年→2010年) |
| ■ 駐車場 | ▨ 宅地→空地等 | ▨ 宅地→空地等 |
| ■ 未利用地 | ▨ 空地等→宅地 | ▨ 空地等→宅地 |
| ■ その他空地 | ▨ 空地等→空地等(用途変換) | ▨ 空地等→空地等(用途変換) |



0 50 100 200m

空地統括図(1990年→2010年空地変化)

3) 登記簿による空地の概況の把握

当地区に2010年(平成22年)時点で位置する空地について、登記簿を取得し概況を整理した。

(1)空地所有者及び筆数の概況(空地所有者の名寄せ)

当地区の2010年(平成22年)時点における空地の総筆数は88筆であり、空地所有者を氏名又は住所で名寄せすると、空地所有者は計66名であった。複数の筆を所有する者は12名おり、5筆以上の所有者が2名、4筆所有者が3名、3筆所有者が3名、2筆所有者が4名であった。

(2)空地及び空地所有者の概況(筆別に集計)

以下、筆別の集計結果を示す。

①一区画の地積レンジの状況

筆数ベースでは約44%の空地が一区画あたり100㎡~200㎡であり、最も多い。一方で地積ベースでは、100~200㎡と300~500㎡以上が約3割と同程度を占めた。500㎡未満の土地は、筆数ベースで約97%、地積ベースで約90%を占めた。

図表 3-3-1-3-25 一区画の地積レンジ

	筆数		地積	
	実数	割合	実数	割合
1. 100㎡未満	10	11.4%	571	2.9%
2. 100~200㎡	39	44.3%	6,085	31.4%
3. 200~300㎡	20	22.7%	4,820	24.9%
4. 300㎡~500㎡	16	18.2%	5,941	30.6%
5. 500㎡~1,000㎡	3	3.4%	1,971	10.2%
6. 1,000㎡以上	0	0.0%	0	0.0%
小計	88	100.0%	19,388	100.0%

②空地所有者の属性

空地所有者の属性は、筆数ベースで約6割が法人であり、個人は4割程度であった。なお、地積ベースも同様の結果であった。

図表 3-3-1-3-26 空地所有者の属性

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 個人	35	39.8%	7,241	37.3%
2. 法人	52	59.1%	11,993	61.9%
3. 公共団体	1	1.1%	154	0.8%
小計	88	100.0%	19,388	100.0%

③空地所有者の居住地

空地所有者の居住地は、筆数ベースで地区内が約47%であり、地区外居住者が約53%と拮抗していた。また、市内の比率が他地区に比べて多かった。地区内と市内を合わせると筆数及び面積ベースで約9割を占めるなど、空地の近くに住む土地所有者が多いことが特徴的であった。

図表 3-3-1-3-27 空地所有者の居住地

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 地区内	41	46.6%	9,163	47.3%
2. 市内(1.除く)	35	39.8%	7,949	41.0%
3. 県内(1.2.除く)	4	4.5%	546	2.8%
4. 県外	8	9.1%	1,730	8.9%
小計	88	100.0%	19,388	100.0%

④宅地から空地に変化した時期

2010年(平成22年)時点の空地が、どの時点において「宅地から空地に変化¹⁵」したのかを把握すると、筆数ベースでは、1990年(平成2年)以前から空地であったものが約3割であり、地積ベースでも同様の結果であった。

その後の空地化をみると、1990～1995年(平成2～7年)と2005～2010年(平成17～22年)がそれぞれ20筆前後あり、地積ベースでも2～3割程度を占めた。

図表 3-3-1-3-28 宅地から空地に変化した時期

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 1990年以前から空地	24	27.3%	5,491	28.3%
2. 1990～1995年	22	25.0%	5,599	28.9%
3. 1995～2000年	12	13.6%	2,143	11.1%
4. 2000～2005年	11	12.5%	2,306	11.9%
5. 2005～2010年	19	21.6%	3,848	19.8%
小計	88	100.0%	19,388	100.0%

⑤空地である期間

2010年(平成22年)時点の空地について、空地である期間¹⁶をみると、筆数ベースでは20年以上空地である敷地は、筆数・地積共に3割弱であった。一方で、10年以内のものも3割程度あり、他地区に比べて比較的空地の流動性が高いことが推定される。

図表 3-3-1-3-29 空地である期間

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 5年以内(1期間)	18	20.5%	3,531	18.2%
2. 5～10年(2期間)	10	11.4%	2,100	10.8%
3. 10～15年(3期間)	17	19.3%	3,158	16.3%
4. 15～20年(4期間)	19	21.6%	5,108	26.3%
5. 20年以上(5期間)	24	27.3%	5,491	28.3%
小計	88	100.0%	19,388	100.0%

¹⁵ 1990年以降に発生した空地は、宅地から空地への変化のみを対象とし、空地から他の空地に変化(用途変換…例えば未利用地から駐車場)は分析から除外した。

¹⁶ 5年おきの住宅地図を元に5年を1つの期間として集計した。

⑥空地化と登記簿上の所有関係との関連性

1990年(平成2年)以降に空地化した64筆について、登記簿全部事項の甲部に登記されている所有権の変化と空地化との関係について分析した¹⁷。「1. 所有権の変化なし」は筆数ベースで約5割、地積ベースで約6割であった。

所有権の変化との関係が見られたのは、「3. 空地化と同時期に所有権変化」が19筆(約30%)であり、その他に「2. 空地化の前期間に所有権変化」が4筆(約6%)、「4. 空地化の後期間に所有権変化」が8筆(約13%)であった。

何らかの所有権の変化があった31筆の内訳をみると、売買のみを伴う所有権の変化が19筆、相続のみを伴う所有権の変化が5筆、その他(贈与、共有物分割等)が7筆であった。相続と売買が近い期間で起きているものは見られなかった。

図表 3-3-1-3-30 空地化と登記簿上の所有関係との関連性

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 所有権の変化なし ¹⁸	33	51.6%	8,766	63.1%
2. 空地化の前期間に所有権変化	4	6.3%	733	5.3%
3. 空地化の同時期に所有権変化	19	29.7%	3,242	23.3%
4. 空地化の後期間に所有権変化	8	12.5%	1,156	8.3%
5. 不明 ¹⁹	0	0.0%	0	0.0%
小計	64	100.0%	13,897	100.0%

図表 3-3-1-3-31 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況

No	空地への変化時期	用途変化	所有権の変化時期	所有権の変遷	筆の変化
1	2000～2005年	宅地→未利用地(→駐車場)	後5年	売買(2008年)	なし
2	2000～2005年	宅地→未利用地(→駐車場)	後5年	相続(2006年)	なし
3	1990～1995年	宅地→未利用地(→駐車場)	同時期	相続税物納(1995年)→売買(1996年)	なし
4	2005～2010年	宅地→駐車場	同時期	相続(1994年)→売買(2008年)	なし
5	2005～2010年	宅地→駐車場	同時期	売買(1954年)→売買(2007年)	なし
6	2005～2010年	宅地→駐車場	同時期	相続(1984年)→売買(2007年)	なし
7	2005～2010年	宅地→駐車場	同時期	売買(1972年)→売買(2007年)	なし
8	2000～2005年	宅地→駐車場	同時期	交換(1984年)→売買(2000年)	なし

¹⁷ 5年おきに整理した住宅地図において、宅地から空地に土地利用変化(空地化)した期間(5年)を軸に、「当該期間(同期間)」、「前後の期間(前期間、後期間)」において所有権の変化があるかを確認した。

¹⁸ 「1. 所有権の変化なし」は上記の前期間、同期間、後期間のいずれの期間にも所有権の変化がないものが該当する。

¹⁹ 「5. 不明」は、登記簿に記載されている情報から判断できないもの(例えば、登記簿に最新時点の所有権変化しか記載されておらず、空地化の前後期間に所有権の変化があったかどうか把握できないもの)が該当する。

図表 3-3-1-3-32 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況

No	空地への変化時期	用途変化	所有権の変化時期	所有権の変遷	筆の変化
9	1995～2000年	(駐車場→)宅地→未 利用地(→駐車場)	同時期	一部贈与(1977～80年)→共有物分割 (1990年)→一部贈与(1997～2002年)	分筆(1990年)
10	1995～2000年	宅地→未利用地(→ 駐車場)	前5年	一部贈与(1980～1982年)→共有物分 割(1990年)	分筆(1990年)
11	2005～2010年	宅地→駐車場	同時期	売買(1961年)→2009年(相続)	なし
12	1990～1995年	宅地→駐車場	同時期	相続(1990年)	なし
13	2005～2010年	宅地→未利用地	同時期	相続(1974年)→売買(2010年)	なし
14	2000～2005年	宅地→駐車場	後5年	相続(1968年)→売買(2006年)→売買 (2010年)	なし
15	2005～2010年	宅地→駐車場	前5年	売買(1973年)→売買(2003年)	なし
16	1990～1995年	宅地→未利用地(→ 駐車場)	前5年、 後5年	売買(1989年)、競売(1997年)、売買 (2003年)	分筆(1979年)
17	1990～1995年	宅地→未利用地(→ 駐車場)	同時期	合併による登記(1989年)→売買(1990 年)→売買(1990年)→競売(1997年)→ 売買(2003年)	なし
18	1990～1995年	宅地→未利用地(→ 駐車場)	同時期	代物弁済(1990年)→競売(1997年)→ 売買(2003年)	分筆(1990年)
19	1995～2000年	宅地→駐車場	後5年	相続(2006年)	なし
20	1995～2000年	宅地→駐車場	同時期	売買(1943年)→相続(1996年)→相続 (1999年)	なし
21	2005～2010年	宅地→駐車場	同時期	相続(1999年)→売買(2007年)→売買 (2009年)	なし
22	2005～2010年	宅地→駐車場	同時期	相続(1999年)→売買(2007年)→売買 (2009年)	なし
23	2005～2010年	宅地→駐車場	同時期	売買(1947年)→相続(1999年)→売買 (2007年)→売買(2009年)	なし
24	2005～2010年	宅地→駐車場	同時期	売買(1947年)→相続(1999年)→売買 (2007年)→売買(2009年)	なし
25	1990～1995年、 2000～2005年	宅地→未利用地→宅 地→駐車場	後5年	売買(2007年)	分筆(2007年)
26	1990～1995年、 2000～2005年	宅地→未利用地→宅 地→駐車場	後5年	売買(2007年)	分筆(2007年)
27	1990～1995年、 2000～2005年	宅地→未利用地→宅 地→駐車場	後5年	売買(1981年)→売買(2007年)	なし
28	1990～1995年、 2005～2010年	宅地→未利用地→宅 地→駐車場	同時期	売却(1990年)→売買(1998年)→売買 (2004年)→売買(2006年)	なし
29	2005～2010年	宅地→駐車場	前5年	相続(1965年)→一部贈与(2001年)	なし
30	1995～2000年	宅地→駐車場	後5年	相続(1984年)→相続(2004年)	なし
31	1990～1995年	宅地→駐車場	同時期	相続(1994年)	分筆(1972年)

4) 地区別のヒアリング・アンケート

(1) ヒアリングの概要

当地区の空地にかかる概況について、自治体担当者及び当地区の自治会長等にヒアリングを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、ヒアリング記録は、参考資料に掲載する。

対象者	意見概要
自治体担当者へのヒアリングの概要	<p>1. 市全体の空地の状況について</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市全体の空地発生状況 <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画基礎調査の一環として2002年(平成14年)、2007年(19年)及び(2011年)23年に、市独自で未利用地の分布及びデータを作成している。空き地の量について、大幅に増えているとは認識していない。 ○中心部での駐車場の整備について <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場整備計画があるが、駐車場をつくれればつくるほど自動車呼び込んでしまう側面もある。 ・中心部での駐車場は、実際供給過多であると思う。 ・コインパーキングは駐車場政策としてとらえにくい。
自治会長等へのヒアリングの概要	<ul style="list-style-type: none"> ○地区内の空地増加についての考え <ul style="list-style-type: none"> ・景気が悪いことから、商売を止めることで空き家(空き店舗)・空地が増加するが、新規利用は少ない。また単純に古い、あるいは元々住居併用型の間屋としての用途であったことから、空き家となっても店舗だけの利用等がしづらく、このことも空き家等の再入居、再利用が進まないことにつながっている。 ・地価が高く、より安い土地を求めて企業が郊外へ移転する。ビルを持っているは固定資産税が多くかかるという考え方から、建物を壊して駐車場とする。このことが空地、駐車場の増加につながっていると考えている。 ○空地が増加していることに関する実感について <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場が増え続けているが、その駐車場も利用が埋まらず、空きが増加している。 ・これまでは月極よりも時間貸し駐車場の方が儲かっていたが、最近は時間貸しの値段も競争によって安価になっている。 ○駐車場以外での空地利用等に関するアイデアについて <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場以外の空地利用の話は聞いたことがない。散発的に空地が発生しているので利用が難しい。 ・屋台村などは、周囲の飲食店の反発により難しいだろう。 ・市民農園はビル群があるので日当たりが悪く、難しい。屋上に菜園をつくることは自分も行っている。

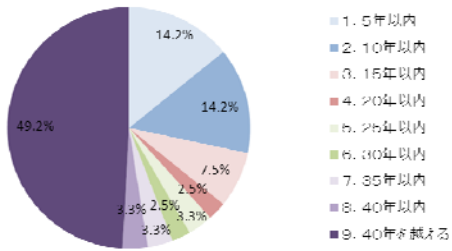
(2)調査対象地区に対するアンケート結果の概要

①住民アンケートの結果概要

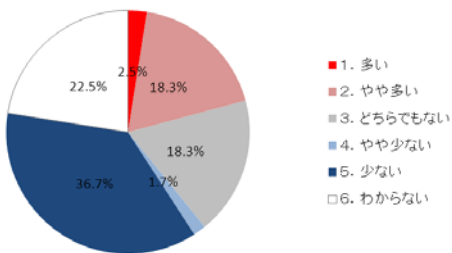
当地区の空地の実態や居住者の考えを把握するために住民アンケートを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、設問の構成や他の詳細分析地区のアンケート結果を踏まえた分析は、次節(第3章4.地区アンケートの結果)で示すこととし、ここでは当地区の傾向や他地区との違いを簡潔に示す。

- ・居住又は営業年数(問1)は、居住年数「40年を超える」が約半数を占め、長期間居住している層が多い。
- ・周辺の空家の量に関する実感(問2(1))は、「少ない」という回答が最も多い。
- ・周辺の空地の量に関する実感(問2(2))は、空家の量に関する実感と同様に、「少ない」という回答が最も多く、ヒアリングや実態調査と異なる結果となった。
- ・周辺の空家の10年間の変化に関する実感(問3(1))は、「ほとんどかわらない」と「わからない」を除くと、「増えている」と実感している。
- ・周辺の空地の10年間の変化に関する実感(問3(2))は、空家と同様で、「増えている」と実感されていることがわかる。
- ・空地であることの利点(問4)は、「特にない」が最も多く、「災害時の被害軽減や避難場所になる」、「隣地との間隔があり通風、採光がとれる」が次に多い。
- ・空地であることの現在又は、将来の課題(問5)は、5地区全体と比べると、「まちの活力・賑わいが低下」の回答が比較的多い。
- ・空地の利活用の意向(問6)は、現在も空地の多くが駐車場として利用されているが、今後もなお「地域共同の駐車場として」空地を活用したい意向が強い。
- ・空地の活用の際しての問題点(問7)は、「使う目的に対して小さすぎる」だと多くが指摘している。
- ・隣接空地の活用意向(問8)は、「購入や借りる予定はない」という回答が大半を占めている。
- ・所有している土地の活用意向(問9)は、「現在のまま」が約7割を占めている。

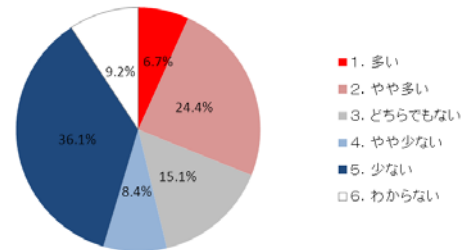
図表 3-3-1-3-33 居住または営業年数(問1)



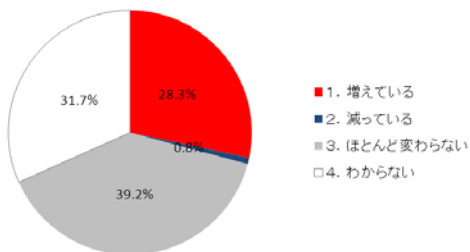
図表 3-3-1-3-34 周辺の空家の量に関する実感(問2(1))



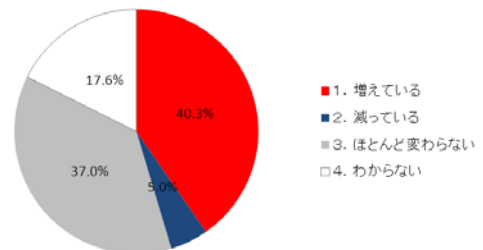
図表 3-3-1-3-35 周辺の空地の量に関する実感(問2(2))



図表 3-3-1-3-36 周辺の空家の10年間の変化に関する実感(問3(1))

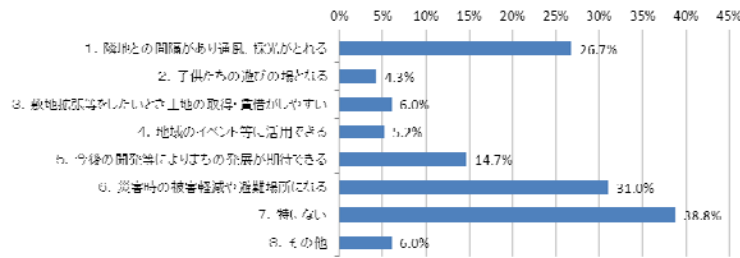


図表 3-3-1-3-37 周辺の空地の10年間の変化に関する実感(問3(2))

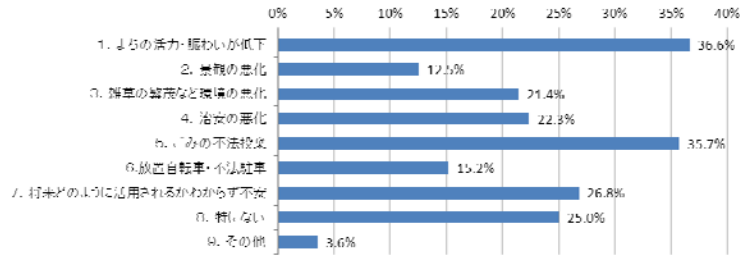


第3章 三大都市圏政策区域における地区レベルの空地の実態把握
3. 調査対象地区における調査結果 (3-1-3C地区)

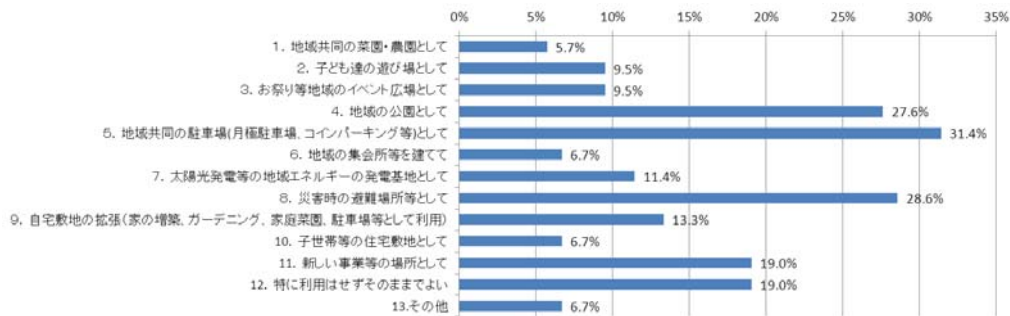
図表 3-3-1-3-38 空地であることの利点(問4)



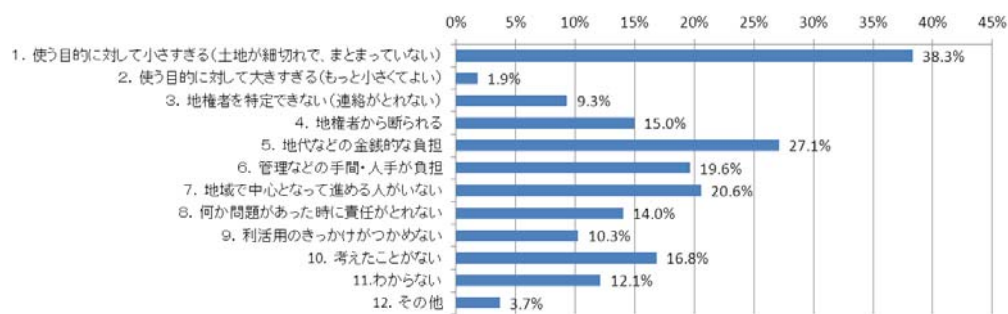
図表 3-3-1-3-39 空地であることの現在または将来の課題(問5)



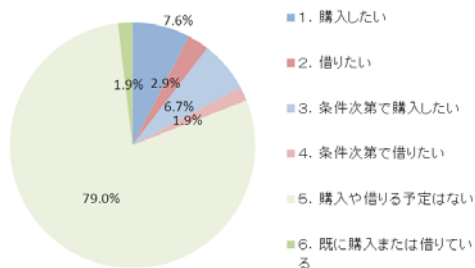
図表 3-3-1-3-40 空地の利活用の意向(問6)



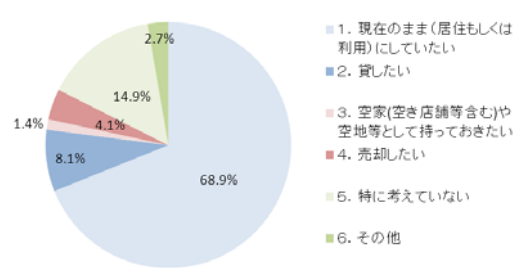
図表 3-3-1-3-41 空地の活用の際の問題点(問7)



図表 3-3-1-3-42 隣の空地の活用意向(問8)



図表 3-3-1-3-43 所有している土地の活用意向(問9)

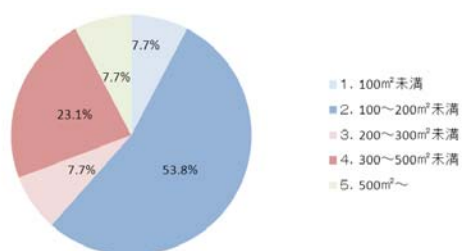


②土地所有者アンケートの結果概要

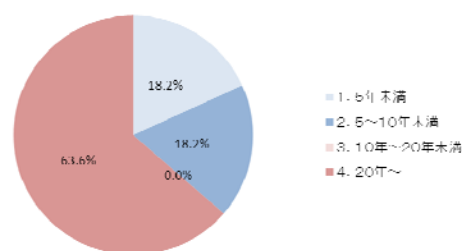
当地区において、空地所有者の意向を把握するために土地所有者アンケートを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、設問の構成や他の詳細分析地区のアンケート結果を踏まえた分析は、次節(第3章4.地区アンケートの結果)で示すこととし、ここでは当地区の傾向や他地区との違いを簡潔に示す。

- ・空地の面積(問1(1))は、「100~200㎡未満」の空地が半数を占め、次に「300~500㎡未満」の空地が多い。
- ・空地にしている期間(問1(2))は、「20年以上」空地であるが5割以上である。
- ・空地にしている理由(問1(3))は、「他人に貸し、借りた人が空地等にしているため」という回答が多く、他地区と比べると、この傾向が強い。
- ・管理の内容(問2(1))は、5地区全他では「草刈や清掃等を行う」が多いが、当地区は「特別な管理を行っていない」回答する割合が高かった。当地区は、駐車場利用の空地が多いためと考えられる。
- ・管理の担い手(問2(2))は、事業者へ委託する傾向が強い。
- ・空地として所有する利点(問3(1))は、ほとんどが「貸すことで賃料が得られる」と回答している。
- ・空地として所有する不利点(問3(2))は、「固定資産税等の税金がかかること」とする回答が多いが、他地区と比べて、「不法投棄や駐車・駐輪などをされる」ことも問題としている。
- ・今後10年以内での売却、賃貸の意向(問4)からは、「既に貸している」という回答が大半を占めている。
- ・空地の利活用の意向(問5)は、「新しい事業等の場所として」の意向が最も多くみられ、次に駐車場利用の意向が多くなっている。
- ・空地の賃貸又は売却の検討の経験(問6(1))は、ほとんどが経験もっており、「現在既に貸している」という回答が大半を占めている。

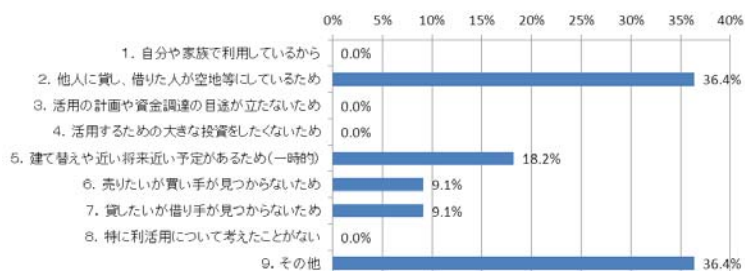
図表 3-3-1-3-44 空地の面積(問1(1))



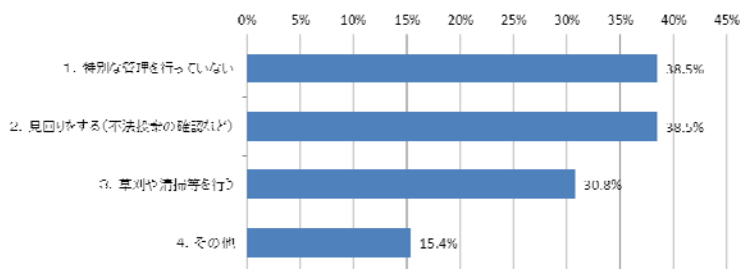
図表 3-3-1-3-45 空地にしている期間(問1(2))



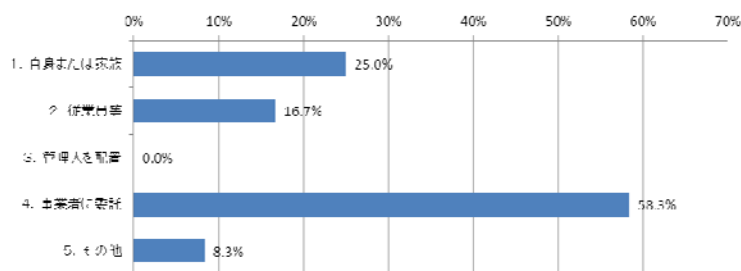
図表 3-3-1-3-46 空地にしている理由(問1(3))



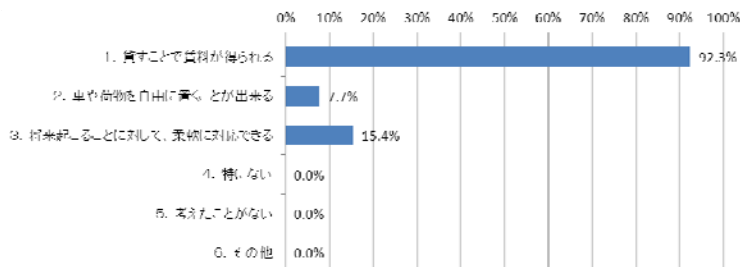
図表 3-3-1-3-47 管理の内容【複数回答】(問2(1))



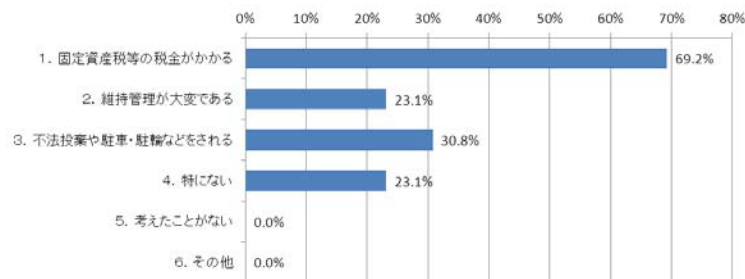
図表 3-3-1-3-48 管理の担い手【複数回答】(問2(2))



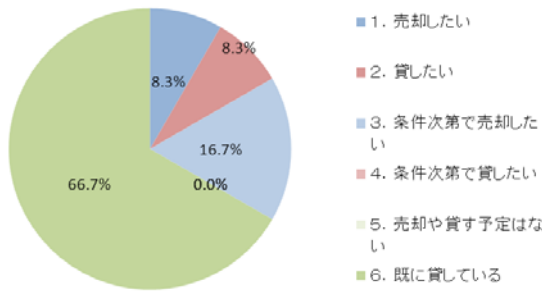
図表 3-3-1-3-49 空地として所有する利点【複数回答】(問3(1))



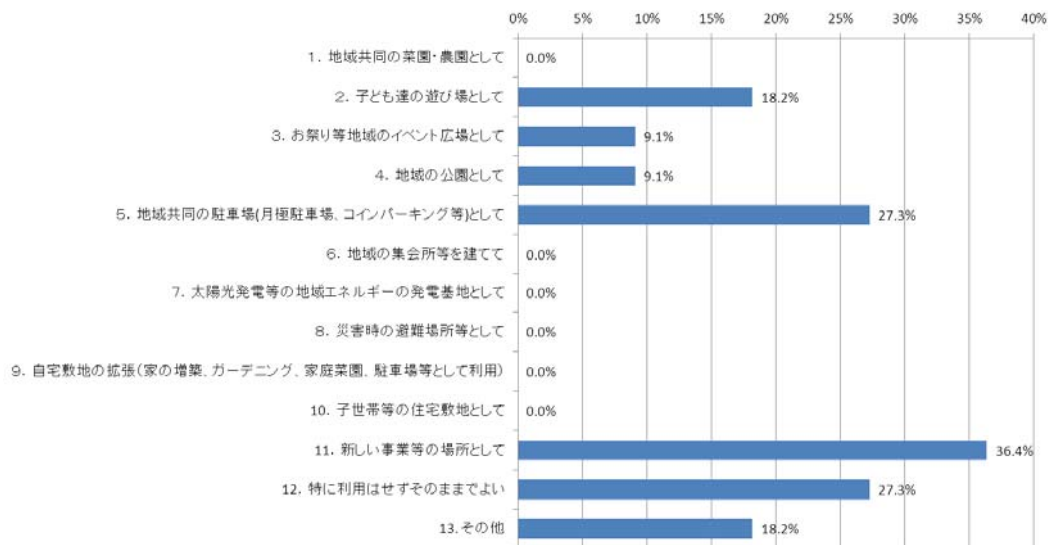
図表 3-3-1-3-50 空地として所有する不利点【複数回答】(問3(2))



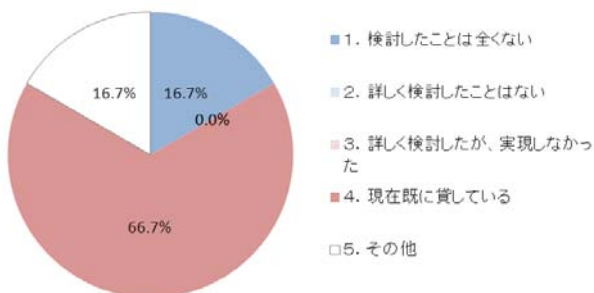
図表 3-3-1-3-51 今後 10 年以内での売却、賃貸の意向 (問 4)



図表 3-3-1-3-52 空地の利活用の意向【複数回答】(問 5)



図表 3-3-1-3-53 空地の賃貸または売却の検討の経験 (問 6 (1))



3-1-4 D地区

1) 地区の概況

(1)立地特性

①立地特性

D地区は、市の南西端にある工業地（住宅、商業も混在）であり、徒歩15分圏内にJR線の駅がある。

地区内は、工場や倉庫であった所が、駐車場や大規模なミニ戸建て住宅地に転換する箇所が見られ、住宅と工業の混在が進んでいる。

図表3-3-1-4-1 対象地区の位置(D地区)



図表3-3-1-4-2 対象地区の範囲



図表3-3-1-4-3 住工混在地に位置する駐車場



図表3-3-1-4-4 地区内のミニ戸建住宅地



②都市計画の指定等

D地区は、対象地区内の西が工業地域、東側は準工業地域である。土地利用の現況は、工場とミニ戸建て、中低層の集合住宅が入り交じる住工混在型である。

図表 3-3-1-4-5 都市計画図(D地区)



③現地の概況

現地踏査による現地の概況の把握の結果は、下記のとおりであった。

図表 3-3-1-4-6 現地の概況 (2012年)(D地区)



(2)基礎指標

①人口・世帯

人口は、1990年(平成2年)から一貫して減少しているが、減少幅は小さくなってきている。世帯数も似た動向を示しており、同じく減少しているものの減少幅は小さくなってきている。

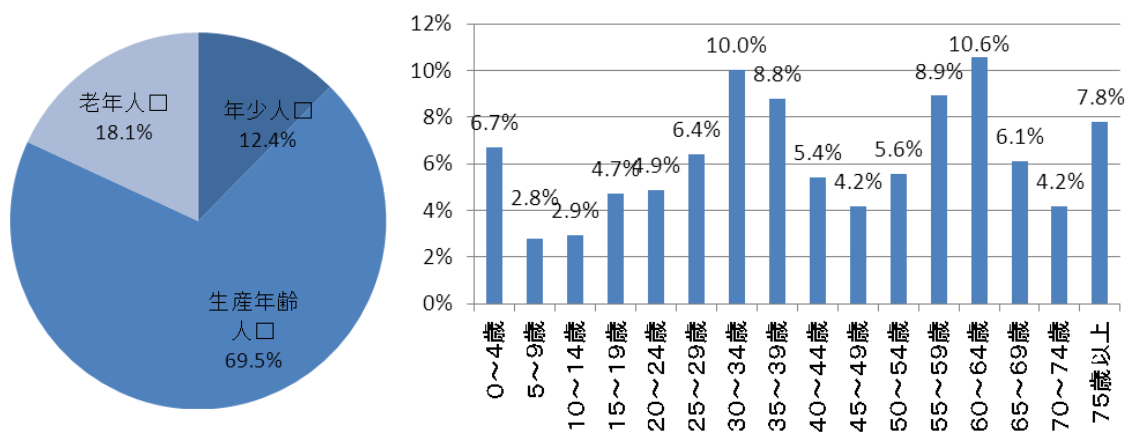
また、年齢別人口を見ると、2005年(平成17年)度の高齢化率は約18%である。5歳階級別の人口を見ると、60～64歳の割合と30～34歳の割合がほぼ同じで最も高い。また、A地区と同様、0～4歳の年齢が比較的高く、子育て世帯がミニ戸建等に入居してきていることが推測される。

図表 3-3-1-4-7 人口及び世帯(1990～2005年<平成2～17年>)

	1990年 (平成2年)	1995年 (平成7年)		2000年 (平成12年)		2005年 (平成17年)	
	(実数)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)
人口	905	797	-11.9%	728	-8.7%	718	-1.4%
世帯数	299	288	-3.7%	285	-1.0%	285	0.0%
世帯人員	3.0	2.8	-8.6%	2.6	-7.7%	2.5	-1.4%

出典:国勢調査

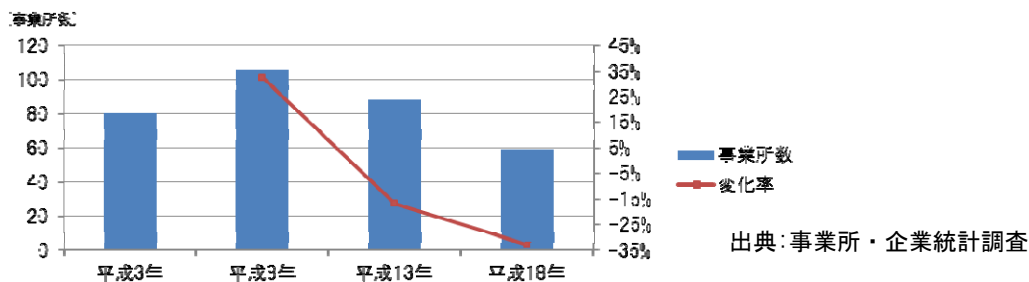
図表 3-3-1-4-8 年齢別人口(2005年<平成17年度>)



②その他指標 (事業所数、空き家率、地価公示等)

D地区を含む町丁目の事業所数は、1996年(平成8年)までは増加していたが、そこから2006年(平成18年)に至るまで減少を続けている。1996年(平成8年)から2001年(平成13年)までの減少幅は-17.0%、2001年(平成13年)から2006年(平成18年)までの減少幅は-33.0%と、変化割合が約2倍となっている。

図表 3-3-1-4-9 事業所数の推移



土地・住宅統計調査によると、市全体の空き家率は、1998年(平成10年)時点は15.8%であったが、2003年(平成15年)にかけて増加し、2008年(平成20年)にかけても微増している。

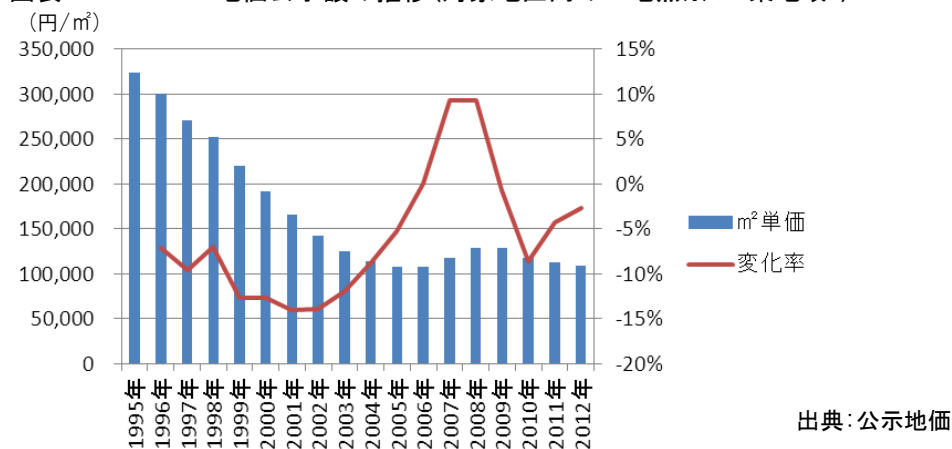
図表 3-3-1-4-10 空き家率(市全体)

年次	住宅総数	空き家数	空き家率
平成20年	210,090	43,790	20.8%
平成15年	201,390	40,070	19.9%
平成10年	198,170	31,310	15.8%

出典:住宅・土地統計調査

対象地区に隣接する地区の地価公示額を見ると、1995年(平成7年)から2005年(平成17年)まで下落し続けたのち、2008年(平成20年)までいったん回復したが、またその後やや下落傾向にある。

図表 3-3-1-4-11 地価公示額の推移(対象地区内の1地点※〈工業地域〉)



2) 空地の発生と消滅に関する分析

(1)住宅地図による推移の把握

①各時点の現況 [1990年(平成2年)→2010年(平成22年):5年おき]

D地区における1990年(平成2年)から2010年(平成22年)までの空地について、住宅地図を用いて5年おき、5時点の土地利用を把握した。その結果は下記のとおりである。

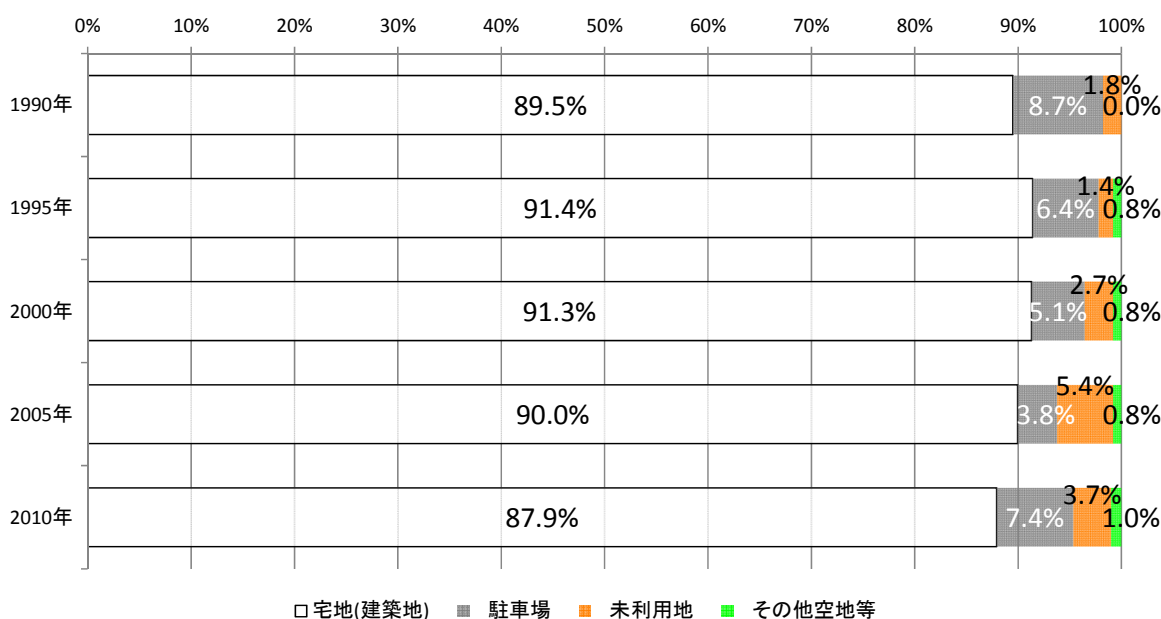
1990年(平成2年)から2000年(平成12年)にかけては宅地の増加と駐車場、未利用地の減少と動きに一貫性が見られるが、2000年(平成12年)から宅地の減少が始まり、未利用地、駐車場割合が2000年(平成12年)、2005年(平成17年)、2010年(平成22年)と増減を繰り返している。

図表 3-3-1-4-12 5時点の宅地・空地の現況面積

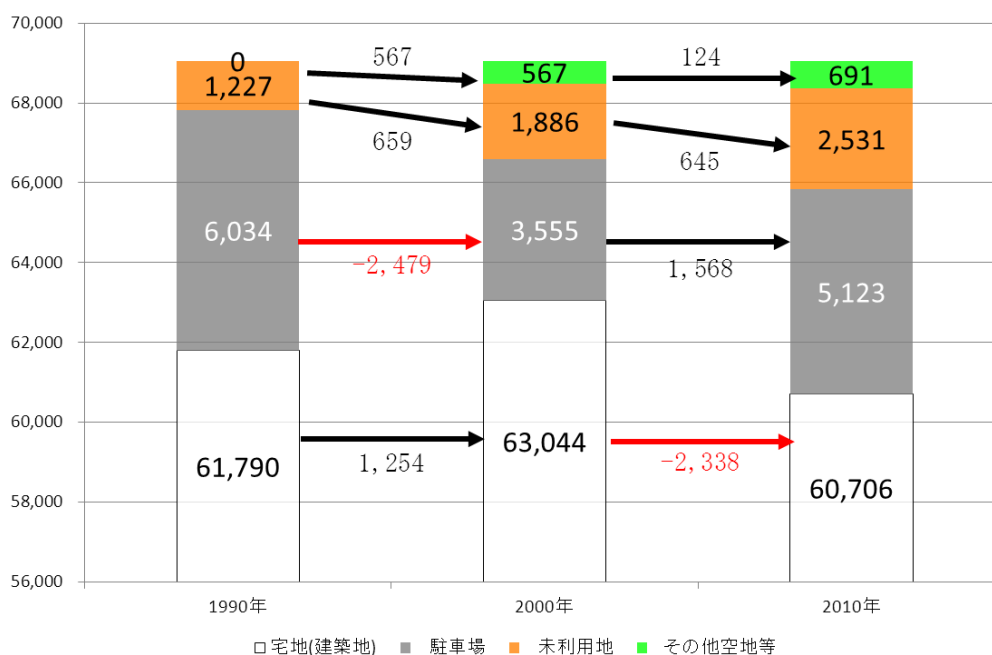
	1990年		1995年			2000年			2005年			2010年		
	面積 (㎡)	(割合)	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化
宅地(建築地)	61,790	89.5%	63,117	91.4%	1.9%	63,044	91.3%	-0.1%	62,122	90.0%	-1.3%	60,706	87.9%	-2.1%
空地計	7,261	10.5%	5,934	8.6%	-1.9%	6,007	8.7%	0.1%	6,929	10.0%	1.3%	8,345	12.1%	2.1%
駐車場	6,034	8.7%	4,407	6.4%	-2.4%	3,555	5.1%	-1.2%	2,636	3.8%	-1.3%	5,123	7.4%	3.6%
未利用地	1,227	1.8%	960	1.4%	-0.4%	1,886	2.7%	1.3%	3,727	5.4%	2.7%	2,531	3.7%	-1.7%
その他空地	0	0.0%	567	0.8%	0.8%	567	0.8%	0.0%	567	0.8%	0.0%	691	1.0%	0.2%

(※割合、5年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)=69,051㎡を母数として求めている)

図表 3-3-1-4-13 5時点の宅地・空地の現況面積



図表 3-3-1-4-14 3時点間の宅地・空地の変化面積



次ページ以降に、1990年(平成2年)、2000年(平成12年)、2010年(平成22年)の3時点の空地現況図を示す。

当地区は、耕地整理された農地が宅地に転換したと推定されるが、住宅以外の工場、駐車場、未利用地は一区画の面積が大きいことが特徴的である。

年度別の変化をみると、2000年(平成12年)から2010年(平成22年)にかけて、住宅や工場から駐車場・未利用地に転換した区画が多い。

図表 3-3-1-4-15 空地の現況図(1990年)(D地区)



図表 3-3-1-4-16 空地の現況図 (2000年) (D地区)



図表 3-3-1-4-17 空地の現況図 (2010年) (D地区)



②時点間の変化 [1990年(平成2年)→2010年(平成22年):10年おき]

1990年(平成2年)から2000年(平成12年)、2000年(平成12年)から2010年(平成22年)の2期間の変化を見ると次のようになる。

まず、1990年(平成2年)から2000年(平成12年)の変化をみると、地区全体の約7%で土地利用に何らかの変化が見られた。内訳としては空地化よりも宅地化の割合が大きく、宅地化が進んだ。空地用途変化は約2ポイントだった。

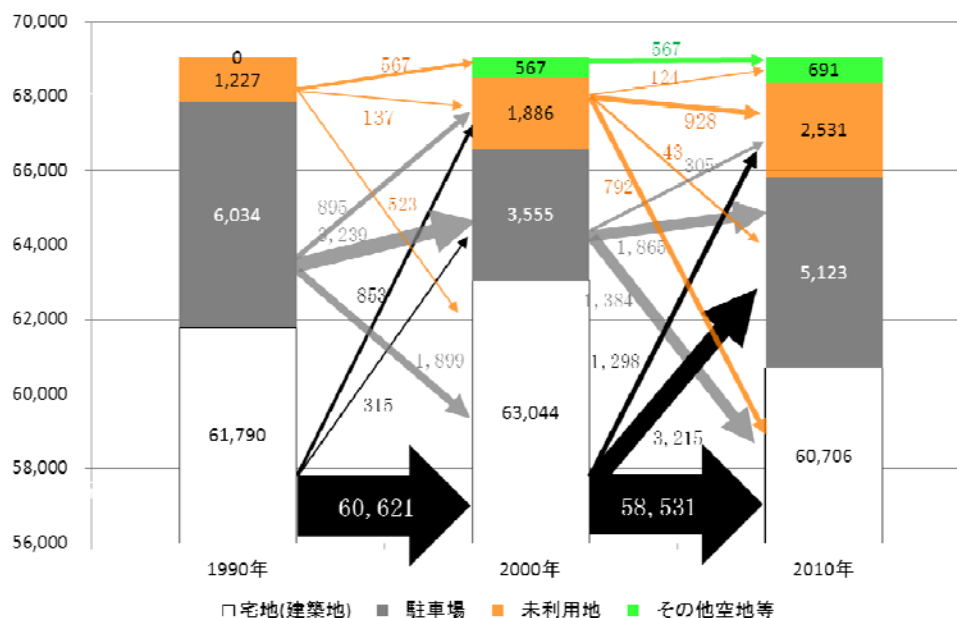
同様に2000年(平成12年)から2010年(平成22年)の変化をみると、地区全体の約10%に土地利用の変化が見られ、前の期間よりも1.5ポイント増加した。空地となった面積は前の期間と比較して約4倍となり、空地化が大幅に進行した。逆に、宅地化の動きは前の期間と比較して鈍化した。

図表 3-3-1-4-18 3時点間の宅地・空地の変化面積

	1990-2000年変化		2000-2010年変化		
	面積(m ²)	割合	面積(m ²)	割合	10年間変化
変化なし	63,998	92.7%	61,890	89.6%	-3.1%
変化あり計	5,053	7.3%	7,161	10.4%	3.1%
宅地→空地(空地化)	1,169	1.7%	4,513	6.5%	4.8%
空地→宅地(宅地化)	2,422	3.5%	2,175	3.2%	-0.4%
空地→空地(空地用途変化)	1,462	2.1%	472	0.7%	-1.4%

(※割合、10年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)=69,051 m²を母数として求めている)

図表 3-3-1-4-19 3時点の空地変化の詳細分析

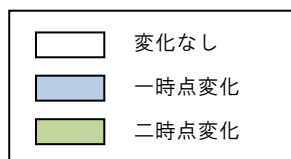


図表 3-3-1-4-20 3時点の空地変化の詳細分析

1990年	2000年	2010年	面積	比率
宅地	宅地	宅地	56,266	81.5%
宅地	宅地	駐車場	3,150	4.6%
宅地	宅地	未利用地	1,205	1.7%
宅地	宅地	その他	0	
宅地	駐車場	宅地	0	
宅地	駐車場	駐車場	267	0.4%
宅地	駐車場	未利用地	49	0.1%
宅地	駐車場	その他	0	
宅地	未利用地	宅地	0	
宅地	未利用地	駐車場	0	
宅地	未利用地	未利用地	729	1.1%
宅地	未利用地	その他	124	0.2%
宅地	その他	宅地	0	
宅地	その他	駐車場	0	
宅地	その他	未利用地	0	
宅地	その他	その他	0	
駐車場	宅地	宅地	1,834	2.7%
駐車場	宅地	駐車場	65	0.1%
駐車場	宅地	未利用地	0	
駐車場	宅地	その他	0	
駐車場	駐車場	宅地	1,384	2.0%
駐車場	駐車場	駐車場	1,599	2.3%
駐車場	駐車場	未利用地	257	0.4%
駐車場	駐車場	その他	0	
駐車場	未利用地	宅地	792	1.1%
駐車場	未利用地	駐車場	43	0.1%
駐車場	未利用地	未利用地	61	0.1%
駐車場	未利用地	その他	0	
駐車場	その他	宅地	0	
駐車場	その他	駐車場	0	
駐車場	その他	未利用地	0	
駐車場	その他	その他	0	
未利用地	宅地	宅地	430	0.6%
未利用地	宅地	駐車場	0	
未利用地	宅地	未利用地	93	0.1%
未利用地	宅地	その他	0	
未利用地	駐車場	宅地	0	
未利用地	駐車場	駐車場	0	
未利用地	駐車場	未利用地	0	
未利用地	駐車場	その他	0	
未利用地	未利用地	宅地	0	
未利用地	未利用地	駐車場	0	
未利用地	未利用地	未利用地	137	0.2%
未利用地	未利用地	その他	0	
未利用地	その他	宅地	0	
未利用地	その他	駐車場	0	
未利用地	その他	未利用地	0	
未利用地	その他	その他	567	0.8%
その他	宅地	宅地	0	
その他	宅地	駐車場	0	
その他	宅地	未利用地	0	
その他	宅地	その他	0	
その他	駐車場	宅地	0	
その他	駐車場	駐車場	0	
その他	駐車場	未利用地	0	
その他	駐車場	その他	0	
その他	未利用地	宅地	0	
その他	未利用地	駐車場	0	
その他	未利用地	未利用地	0	
その他	未利用地	その他	0	
その他	その他	宅地	0	
その他	その他	駐車場	0	
その他	その他	未利用地	0	
その他	その他	その他	0	
合計(地区面積)			69,051	100.0%

図表 3-3-1-4-21 3時点の変化回数別の集計

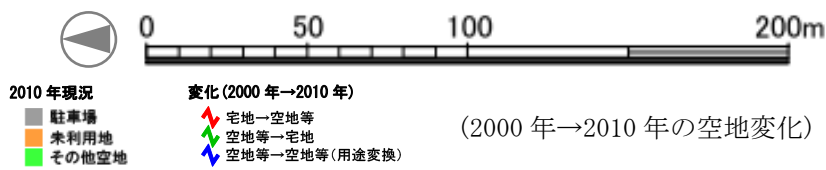
	面積	比率
変化なし	58,002	84.0%
1回変化	9,884	14.3%
2回変化	1,165	1.7%
合計	69,051	100.0%



図表 3-3-1-4-22 空地の変化図(1990年→2000年)(D地区)



図表 3-3-1-4-23 空地の変化図 (2000年→2010年) (D地区)



図表 3-3-1-4-24 空地変化総括図(1990年→2010年)(D地区)



空地統括図(1990年→2010年空地変化)

3) 登記簿による空地の概況の把握

当地区に2010年(平成22年)時点で位置する空地について、登記簿を取得し概況を整理した。

(1)空地所有者及び筆数の概況(空地所有者の名寄せ)

当地区の2010年(平成22年)時点における空地の総筆数は18筆であり、空地所有者を氏名又は住所で名寄せすると、計10名の空地所有者がいた。複数の筆を所有する者は4名おり、5筆所有者が1名、3筆所有者が1名、2筆所有者が2名であった。

(2)空地及び空地所有者の概況(筆別に集計)

以下、筆別の集計結果を示す。

①一区画の地積レンジの状況

1,000㎡以上の敷地が筆数ベースで全体の約3分の1、地積ベースで全体の約3分の2を占めるなど、最も大きい割合を占めた。それ以外の土地は、筆ベースで見るとほぼ均等にあり、地積ベースでは面積レンジが多くなるほど割合も高い。

図表 3-3-1-4-25 一区画の地積レンジ

	筆数		地積	
	実数	割合	実数	割合
1. 100㎡未満	2	11.1%	139	1.2%
2. 100~200㎡	2	11.1%	301	2.6%
3. 200~300㎡	3	16.7%	779	6.7%
4. 300㎡~500㎡	2	11.1%	681	5.9%
5. 500㎡~1,000㎡	3	16.7%	2,117	18.2%
6. 1,000㎡以上	6	33.3%	7,605	65.4%
小計	18	100.0%	11,622	100.0%

②空地所有者の属性

空地所有者の属性は、筆数ベースで約8割が個人であり、法人は約2割であった。なお、地積ベースも同様の結果であった。

図表 3-3-1-4-26 空地所有者の属性

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 個人	15	83.3%	8,978	77.2%
2. 法人	3	16.7%	2,644	22.8%
3. 公共団体	0	0.0%	0	0.0%
小計	18	100.0%	11,622	100.0%

③空地所有者の居住地

空地所有者の居住地は、筆数ベースでは地区内が5割であり、地区外居住者と拮抗していた。ただし、地積ベースでは地区内が約6割と若干地区外を上回った。

また、地区外居住者を見ると、県外はなく、市内と県内がほぼ同筆数であった。地積ベースでは市内が県内を大きく上回った。

図表 3-3-1-4-27 空地所有者の居住地

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 地区内	9	50.0%	7,375	63.5%
2. 市内(1. 除く)	5	27.8%	3,246	27.9%
3. 県内(1. 2. 除く)	4	22.2%	1,002	8.6%
4. 県外	0	0.0%	0	0.0%
小計	18	100.0%	11,622	100.0%

④宅地から空地に変化した時期

2010年(平成22年)時点の空地が、どの時点において「宅地から空地に変化²⁰」したのかを把握すると、筆数ベースでは、1990年(平成2年)以前から空地であったものが約8割であり、地積ベースでも同様の結果であった。

図表 3-3-1-4-28 宅地から空地に変化した時期

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 1990年以前から空地	6	33.3%	3,127	26.9%
2. 1990～1995年	2	11.1%	709	6.1%
3. 1995～2000年	3	16.7%	3,175	27.3%
4. 2000～2005年	2	11.1%	2,327	20.0%
5. 2005～2010年	5	27.8%	2,283	19.6%
小計	18	100.0%	11,622	100.0%

⑤空地である期間

2010年(平成22年)時点の空地について、空地である期間²¹をみると、筆数ベースでは20年以上空地である敷地が8割弱であり、地積ベースでも同様の結果であった。

図表 3-3-1-4-29 空地である期間

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 5年以内(1期間)	5	27.8%	2,283	19.6%
2. 5～10年(2期間)	2	11.1%	2,327	20.0%
3. 10～15年(3期間)	2	11.1%	2,018	17.4%
4. 15～20年(4期間)	3	16.7%	1,866	16.1%
5. 20年以上(5期間)	6	33.3%	3,127	26.9%
小計	18	100.0%	11,622	100.0%

²⁰ 1990年以降に発生した空地は、宅地から空地への変化のみを対象とし、空地から他の空地に変化(用途変換…例えば未利用地から駐車場)は分析から除外した。

²¹ 5年おきの住宅地図を元に5年を1つの期間として集計した。

⑥空地化と登記簿上の所有関係との関連性

1990年(平成2年)以降に空地化した12筆について、登記簿全部事項の甲部に登記されている所有権の変化と空地化との関係について分析した²²。「1. 所有権の変化なし」は4筆(約33%)であるが、地積ベースでは半数弱をしめた。

所有権の変化との関係が見られたのは、「3. 空地化と同時期に所有権変化」が7筆のみであった。その内訳をみると、6件が相続のみを伴う変化であり、1件が売買を伴う変化であった。

図表 3-3-1-4-30 空地化と登記簿上の所有関係との関連性

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 所有権の変化なし ²³	4	33.3%	3,907	46.0%
2. 空地化の前期間に所有権変化	0	0.0%	0	0.0%
3. 空地化の同時期に所有権変化	7	58.3%	4,423	52.1%
4. 空地化の後期間に所有権変化	0	0.0%	0	0.0%
5. 不明 ²⁴	1	8.3%	165	1.9%
小計	12	100.0%	8,495	100.0%

図表 3-3-1-4-31 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況

No	空地への変化時期	用途変化	所有権の変化時期	所有権の変遷	筆の変化
1	2005～2010年	宅地→駐車場	同時期	相続(1948年)→相続(1960年)→ 相続(2007年)	なし
2	2000～2005年	宅地→駐車場	同時期	相続(1948年)→相続(1960年)→ 相続(2007年)	分筆(2005年)
3	2005～2010年	宅地→駐車場	同時期	合併による所有権登記(1999年)→相続(1995年)→ 売買(2007年)	なし
4	1990～1995年	宅地→駐車場(→未利用地)	同時期	売買(1976年)→売買(1983年)→売買(1987年)→ 相続(1994年) → 相続(1996年)	なし
5	1990～1995年	宅地→未利用地	同時期	相続(1994年)	分筆(1994年)
6	2000～2005年	宅地→未利用地	同時期	売買(1965年)→相続(1995年)→相続(1999年)→ 相続(2001年) →売買(2011年)	なし
7	1995～2000年	宅地→未利用地	同時期	相続(1995年)	合筆、分筆(1965年)→合筆、分筆(1995年)

²² 5年おきに整理した住宅地図において、宅地から空地に土地利用変化(空地化)した期間(5年)を軸に、「当該期間(同期間)」、「前後の期間(前期間、後期間)」において所有権の変化があるかを確認した。

²³ 「1. 所有権の変化なし」は上記の前期間、同期間、後期間のいずれの期間にも所有権の変化がないものが該当する。

²⁴ 「5. 不明」は、登記簿に記載されている情報から判断できないもの(例えば、登記簿に最新時点の所有権変化しか記載されておらず、空地化の前後期間に所有権の変化があったかどうか把握できないもの)が該当する。

4) 地区別のヒアリング・アンケート

(1) ヒアリングの概要

当地区の空地にかかる概況について、自治体担当者及び当地区の自治会長等にヒアリングを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、ヒアリング記録は、参考資料に掲載する。

対象者	意見概要
自治体担当者へのヒアリングの概要	<p>○D地区について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小さい工場が多い所ではあるが、空地がそれほど多いという認識はあまり無い。 ・新駅が開業したためこれから住宅ニーズ等が増加してくる可能性はある。 ・住工混在地域ということであれば、他地区で、住工混在の地区計画等の取組ができないか、といった検討が先行している。
自治会長等へのヒアリングの概要	<p>○空地が増加していることに関する実感及び考えられる原因について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10年前頃から変化を感じるようになった。現在は工場がシャッター通りになっている。 ・原因としては、大きくは以下の二つではないかと考えている。 ・「発展の核となるもの（駅）がない。」…最寄り駅の距離が約2kmと遠かったが、ようやくJR駅が完成して多少便利になったが、効果を実感できるようになるにはまだ時間がかかるだろう。 ・「迷惑施設等の存在」…市の境には浄水場などの迷惑施設（NIMBY）や学校等が、半ば押しつけられるような形で増加している。このことにより土地の発展が阻害されている。 <p>○空地利用のアイデア</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民農園は高齢者が管理するのは難しいのでは。根本的な解決にはならない。 ・避難所にするのはいいと思う。 ・土地の所有者がバラバラなので大がかりな計画は難しい。

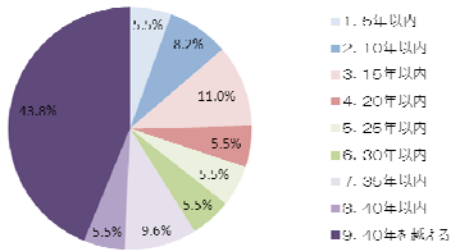
(2)調査対象地区に対するアンケート結果の概要

①住民アンケート結果概要

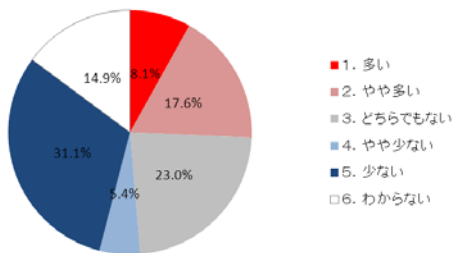
当地区の空地の実態や居住者の考えを把握するために住民アンケートを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、設問の構成や他の詳細分析地区のアンケート結果を踏まえた分析は、次節（第3章4. 地区アンケートの結果）で示すこととし、ここでは当地区の傾向や他地区との違いを簡潔に示す。

- ・居住又は営業年数(問1)は、「40年を超える」層が約45%を占め、他地区と比べ長期の層が多い傾向に見られた。なお、現地調査においては、近年建設されたと推察されるミニ戸建が確認されたが、アンケートの回答ではその傾向は明確に現れなかった。
- ・周辺の空家の量に関する実感(問2(1))は、「少ない」と感じるという回答が最も多い。
- ・周辺の空地の量に関する実感(問2(2))は、空家と同様に空地も「少ない」と感じるという回答が最も多い。
- ・周辺の空家の10年間の変化に関する実感(問3(1))は、問2(1)に対して、空家が「増えている」と感じるという回答が多くなっている。
- ・周辺の空地の10年間の変化に関する実感(問3(2))は、「ほとんど変わらない」が最も多いが、問3(1)と同様に、「増えている」という回答が多い傾向となっている。
- ・空地であることの利点(問4)は、他地区の結果と比べると「特になし」と回答した比率が高い。
- ・空地であることの現在又は、将来の課題(問5)は、「ごみの不法投棄」が最も多く、他地区の結果と比べ、「治安の悪化」の回答も多く、問題と感じている。現地踏査を行った結果、他地区に比べて管理不全空地が多かったことが、影響していると推察される。
- ・空地の利活用の意向(問6)は、「地域の公園として」と「子ども達の遊び場として」の意向が多い。これは、公園・緑地などが極端に少なく、また、管理不全空地等への不安から、治安の改善を求めているためだと考えられる。ちなみに当地区には、街区公園などは一切ない。
- ・空地の活用の際しての問題点(問7)は、「使う目的に対して小さすぎる」の回答が最も多く、次に「地域で中心となって進める人がいない」の回答が多くなっている。
- ・隣接空地の活用意向(問8)は、5地区全体と比べると、飛びぬけて「購入や借りる予定はない」の回答が多い。
- ・所有している土地の活用意向(問9)は、「現状のまま」が大半を占めるが、一方で「貸したい」よりも、「売却したい」意向の方が多くことがわかる。

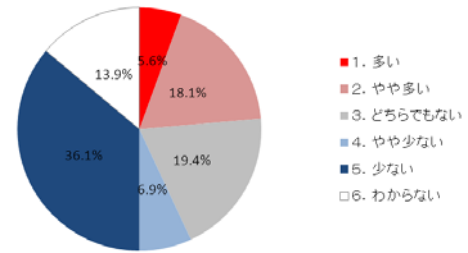
図表 3-3-1-4-32 居住または営業年数(問1)



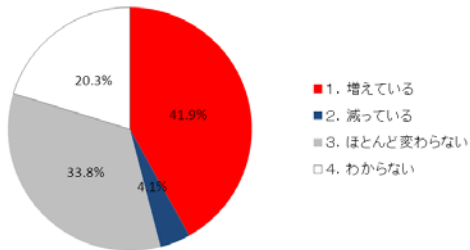
図表 3-3-1-4-33 周辺の空家の量に関する実感(問2(1))



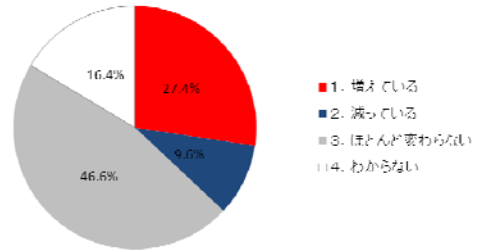
図表 3-3-1-4-34 周辺の空地の量に関する実感(問2(2))



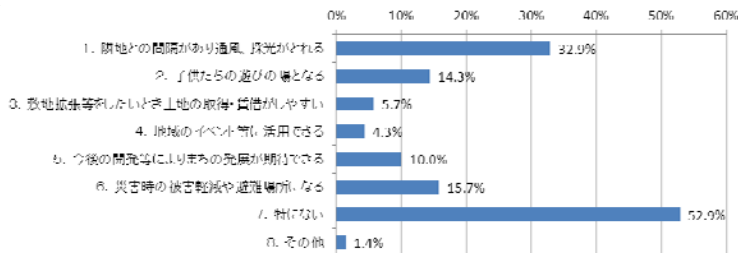
図表 3-3-1-4-35 周辺の空家の10年間の変化に関する実感(問3(1))



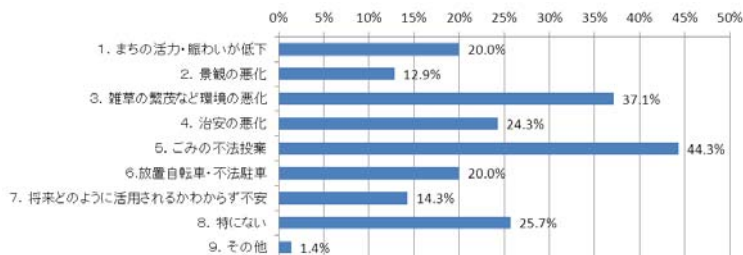
図表 3-3-1-4-36 周辺の空地の10年間の変化に関する実感(問3(2))



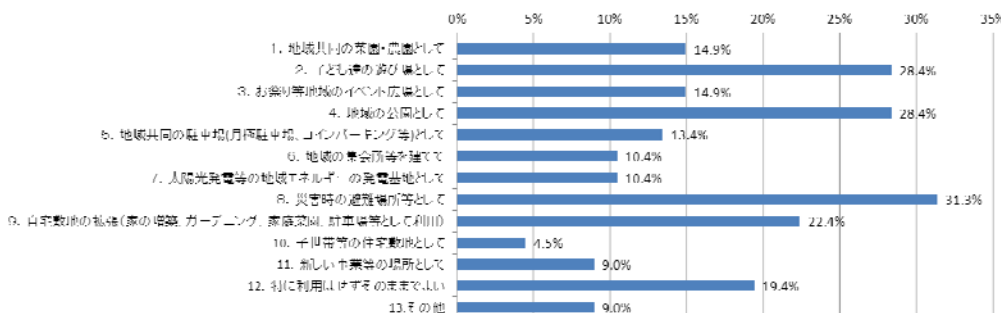
図表 3-3-1-4-37 空地であることの利点(問4)



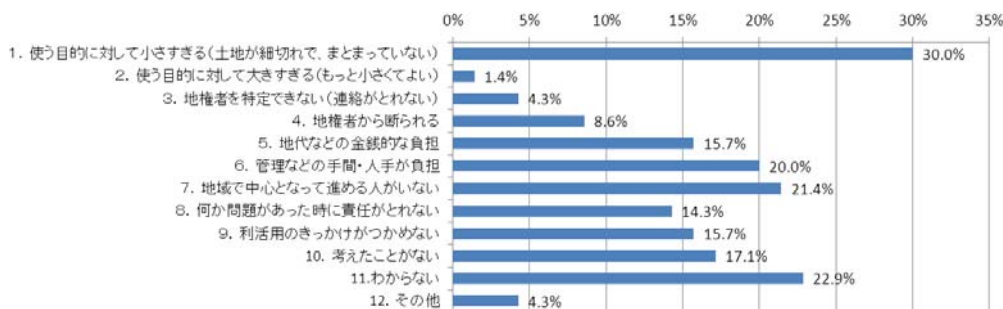
図表 3-3-1-4-38 空地であることの現在または将来の課題(問5)



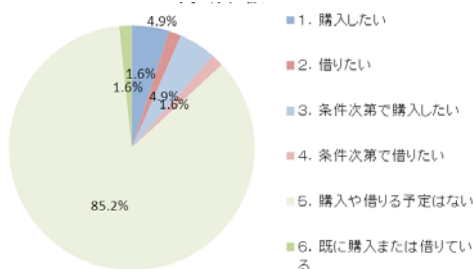
図表 3-3-1-4-39 空地の利活用の意向(問6)



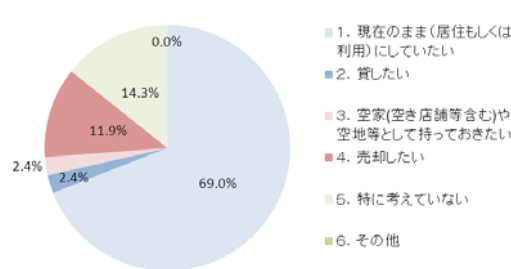
図表 3-3-1-4-40 空地の活用の際の問題点(問7)



図表 3-3-1-4-41 隣の空地の活用意向(問8)



図表 3-3-1-4-42 所有している土地の活用意向(問9)



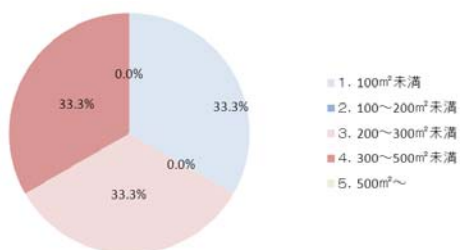
②土地所有者アンケートの結果の概要

当地区において、空地所有者の意向を把握するために土地所有者アンケートを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、設問の構成や他の詳細分析地区のアンケート結果を踏まえた分析は、次節(第3章4.地区アンケートの結果)で示すこととし、ここでは当地区の傾向や他地区との違いを簡潔に示す。

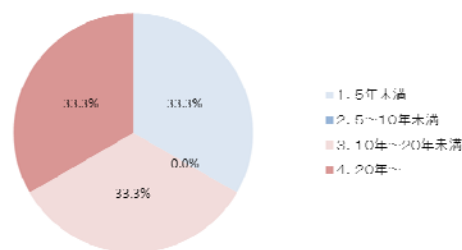
なお、土地所有者からの回答数が3件のみと非常に少なかったため、統計的な有意性は低いと思われるが、その中でも回答の傾向を読み取ると下記のとおりとなる。

- ・空地の面積(問1(1))は、回答者の3名がそれぞれ違う面積を所有しているため、グラフの結果となる。
- ・空地にしている期間(問1(2))は、問1(1)と同様の理由で以下の結果となる。
- ・空地にしている理由(問1(3))は、それぞれ違う理由をもつため傾向がみられない。
- ・管理の内容(問2(1))は、3名全員が、「見回りをする」と「草刈や清掃等を行う」と回答している。
- ・管理の担い手(問2(2))は、事業者には委託せずに、「自身または家族」が管理を行っている。
- ・空地として所有する利点(問3(1))は、それぞれ違う理由をもつため、傾向はみられない。
- ・空地として所有する不利点(問3(2))は、「固定資産税等の税金がかかる」との回答が最も多く、次に「維持管理が大変」という回答が多い。
- ・今後10年以内での売却、賃貸の意向(問4)から、全員が空地を「既に貸している」と回答している。
- ・空地の利活用の意向(問5)は、全体的に「お祭り等地域の広場として」空地を利活用する意向が強い。
- ・空地の賃貸又は売却の検討の経験(問6(1))は、2名が「既に貸している」と回答しており、残りの一人が詳しく検討したが、実現しなかったと回答している。

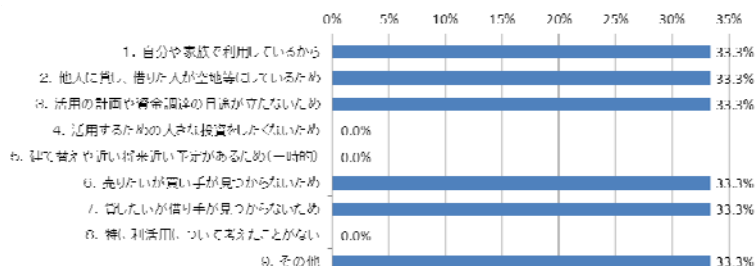
図表 3-3-1-4-43 空地の面積(問1(1))



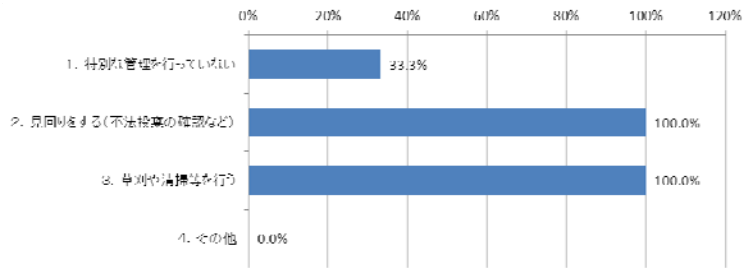
図表 3-3-1-4-44 空地にしている期間(問1(2))



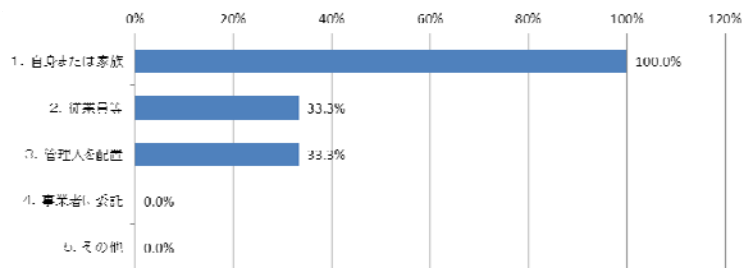
図表 3-3-1-4-45 空地にしている理由(問1(3))



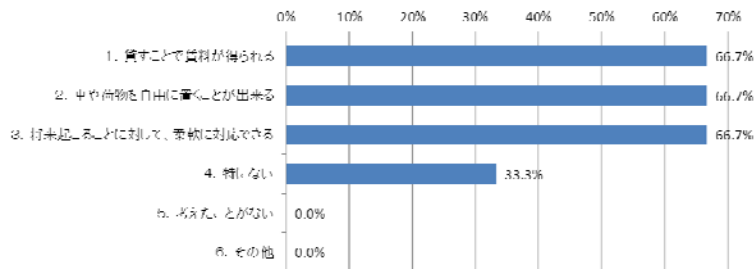
図表 3-3-1-4-46 管理の内容【複数回答】(問2(1))



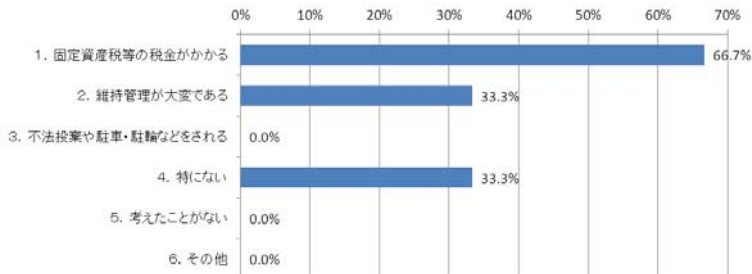
図表 3-3-1-4-47 管理の担い手【複数回答】(問2(2))



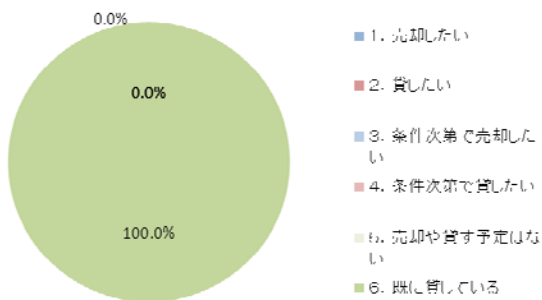
図表 3-3-1-4-48 空地として所有する利点【複数回答】(問3(1))



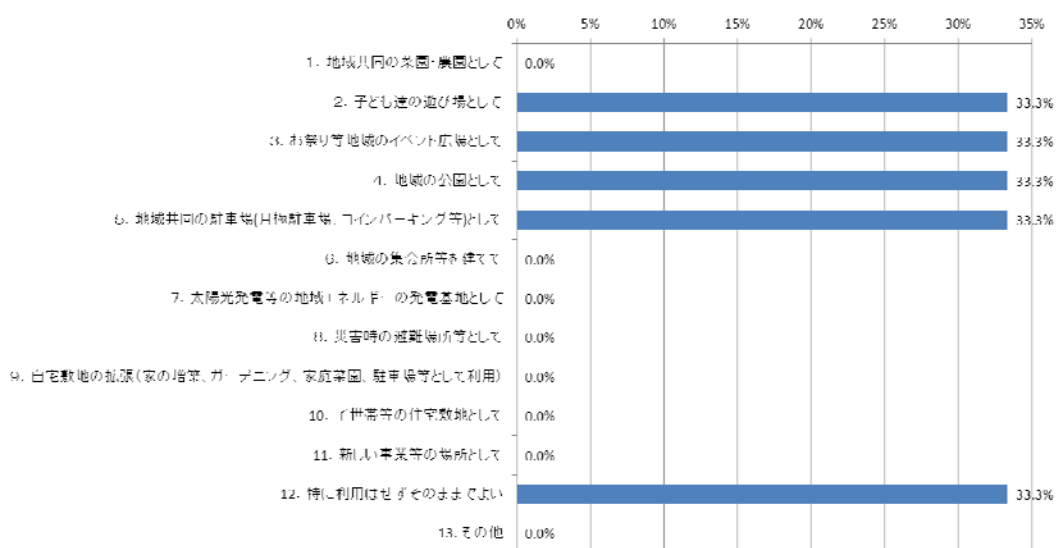
図表 3-3-1-4-49 空地として所有する不利点【複数回答】(問3(2))



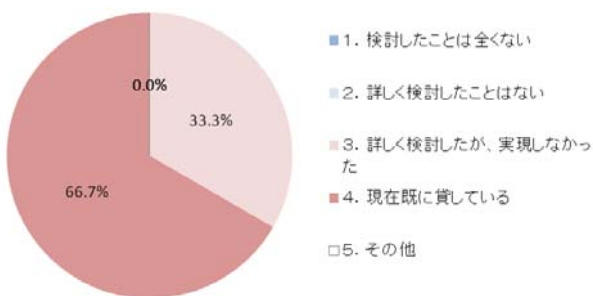
図表 3-3-1-4-50 今後 10 年以内での売却、賃貸の意向 (問 4)



図表 3-3-1-4-51 空地の利活用の意向【複数回答】(問 5)



図表 3-3-1-4-52 空地の賃貸または売却の検討の経験 (問 6 (1))



3-1-5 E地区

1) 地区の概況

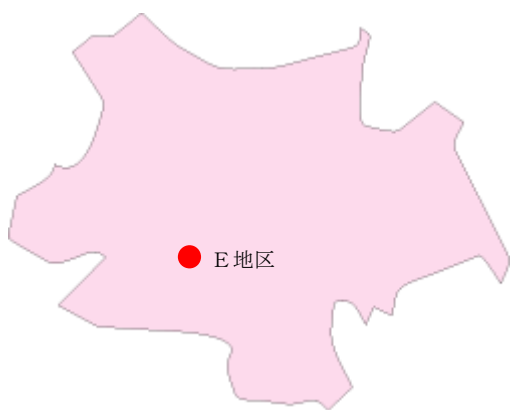
(1)立地特性

①地区の概況

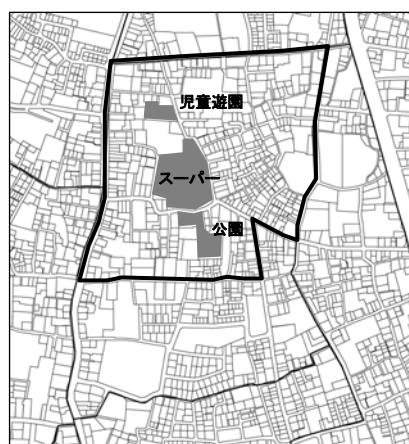
E地区は、東京都心から約10km圏の住工混在市街地であり、周辺駅から徒歩で約15～30分程度の場所に位置する。

地区全体に住宅、工場等が混在しており、建物が密集している。近年は、工場の跡地等に駐車場や空地が増加している。また、人口の減少が進んでいる。

図表 3-3-1-5-1 対象地区の位置(E地区)



図表 3-3-1-5-2 対象地区の範囲



図表 3-3-1-5-3 住工が混在する様子



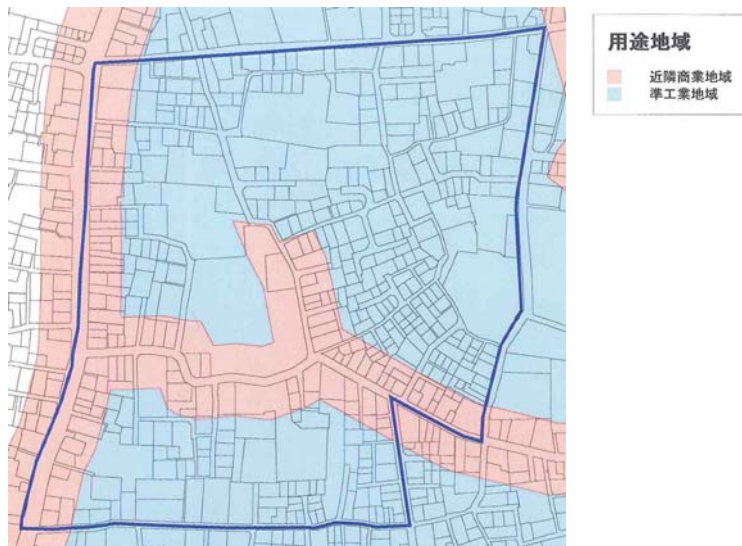
図表 3-3-1-5-4 地区内の細い路地



②都市計画の指定等

E地区は、対象地区内のほとんどが準工業地域、道路の沿線は近隣商業地域となっており、戸建住宅、木造共同住宅、小規模工場が混在する住商工混在地域である。

図表 3-3-1-5-5 都市計画の指定状況(E地区)



③現地の概況

現地踏査による現地の概況の把握の結果は、下記のとおりであった。

図表 3-3-1-5-6 現地の概況(2012年)(E地区)



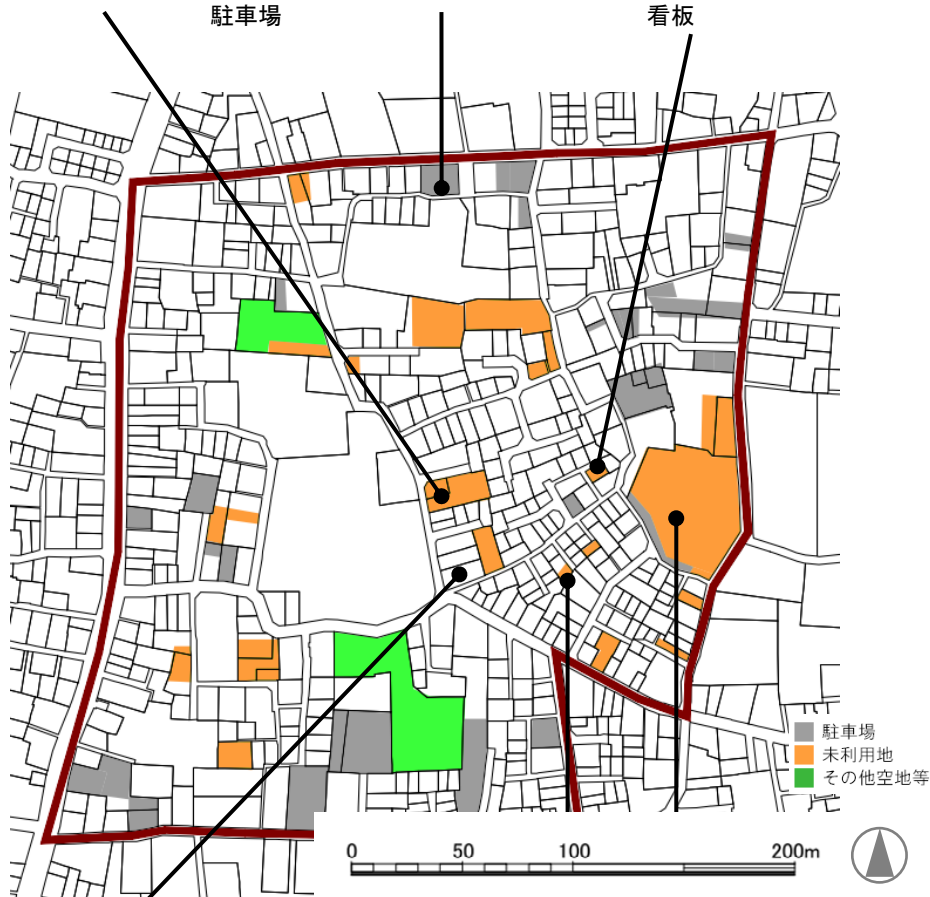
未利用地に住宅が建てられる場合もある



地区内の駐車場のほとんどは月極駐車場



街区内部の未利用地に立入禁止の看板



最近建物が除却され、空地になった場所。道路の拡幅工事が行われている



行き止まりの一番奥の宅地が未利用地になっているパターンが多い



長期にわたって未利用地の状態が続いている大規模な土地

(2)基礎指標

①人口・世帯

人口は、1995年(平成7年)から2000年(平成12年)にかけて約10%の大幅な減少が見られる以外は、約1%とごくわずかな減少幅にとどまっている。

世帯数は、1990年(平成2年)から1995年(平成7年)にかけて増加、2000年(平成12年)に減少、2005年(平成17年)に増加と増減を繰り返している。

また、年齢別人口を見ると、2005年(平成17年)度の高齢化率は約23%である。5歳階級別の人口を見ると、75歳以上の割合が最も高く、2番目が団塊の世代である55～59歳、60～64歳であるため、今後はさらに高齢化が進行していくと推測される。

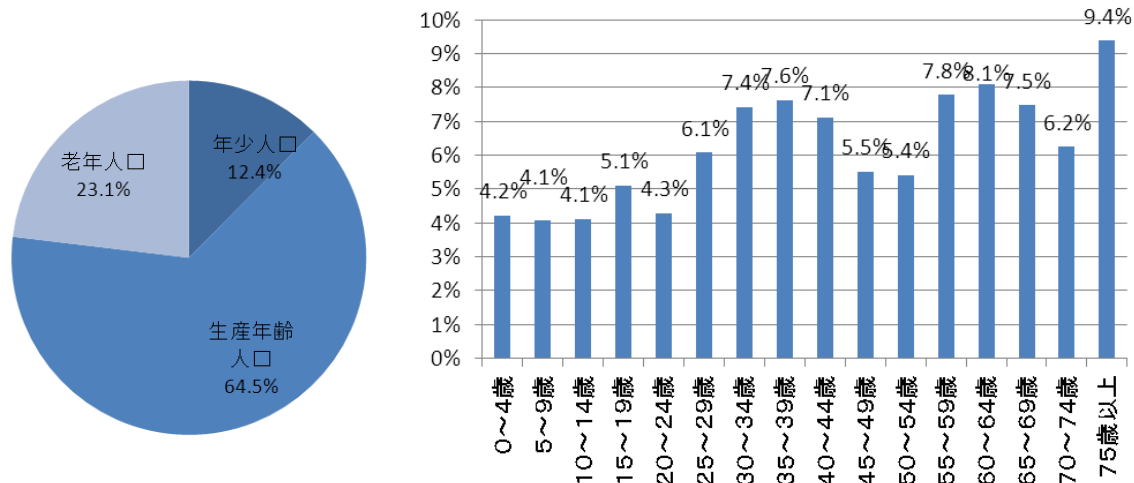
図表 3-3-1-5-7 人口及び世帯(1990～2005年<平成2～17年>)

	1990年 (平成2年)	1995年 (平成7年)		2000年 (平成12年)		2005年 (平成17年)	
	(実数)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)
人口	2,215	2,192	-1.0%	1,962	-10.5%	1,939	-1.2%
世帯数	727	764	5.1%	710	-7.1%	753	6.1%
世帯人員	3.0	2.9	-5.8%	2.8	-3.7%	2.6	-6.8%

※平成2年は、町丁目再編により平成7年以降のデータと接続していない

出典:国勢調査

図表 3-3-1-5-8 年齢別人口(2005年<平成17年度>)

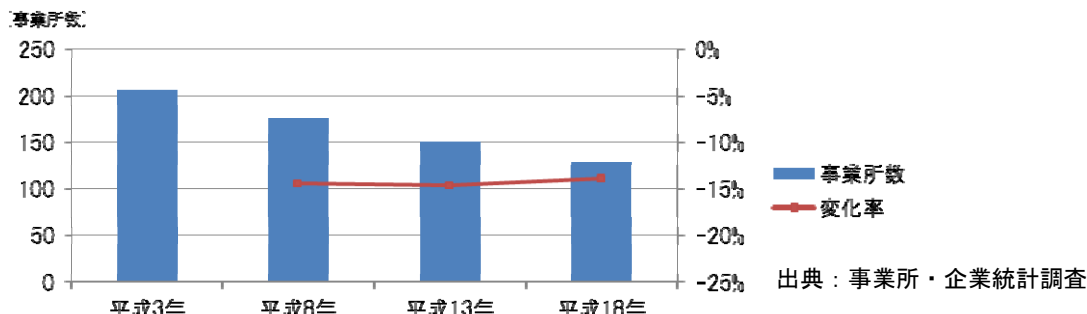


出典:国勢調査

②その他指標 (事業所数、空き家率、地価公示等)

地区の事業所数は、1991年(平成3年)から2006年(平成18年)に至るまで約15%ずつ一貫して減少し続けている。

図表 3-3-1-5-9 事業所数の推移



土地・住宅統計調査によると、区全体の空き家率は、1998年(平成10年)から2008年(平成20年)にかけて14%台であり、ほぼ横ばいである。ただし、空き家数は一貫して増加している。

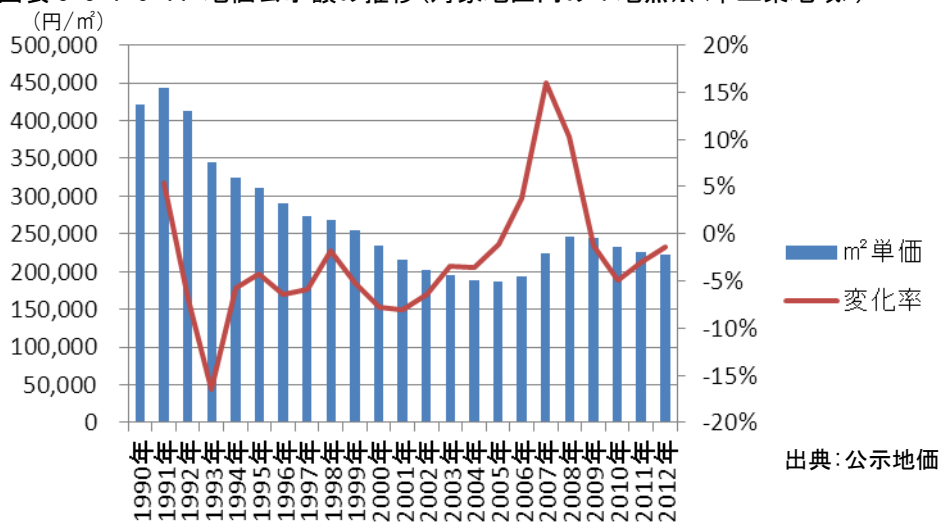
図表 3-3-1-5-10 空き家率(区全体)

	住宅総数	空き家数	空き家率
平成20年	269,740	38,730	14.4%
平成15年	263,350	37,130	14.1%
平成10年	238,740	35,410	14.8%

出典：住宅・土地統計調査

対象地区に隣接する地区の地価公示額を見ると、1991年(平成3年)をピークに2002年(平成17年)まで下落し続けたのち、2008年(平成20年)までにいったん回復したが、またその後下落傾向にある。ただし、直近では価格下落の幅が小さくなりつつある。

図表 3-3-1-5-11 地価公示額の推移(対象地区内の1地点※〈準工業地域〉)



2) 空地の発生と消滅に関する分析

(1) 住宅地図による推移の把握

①各時点の現況 [1990年(平成2年)→2010年(平成22年): 5年おき]

E地区における1990年(平成2年)から2010年(平成22年)までの空地について、住宅地図を用いて5年おき、5時点の土地利用を把握した。その結果は下記のとおりである。

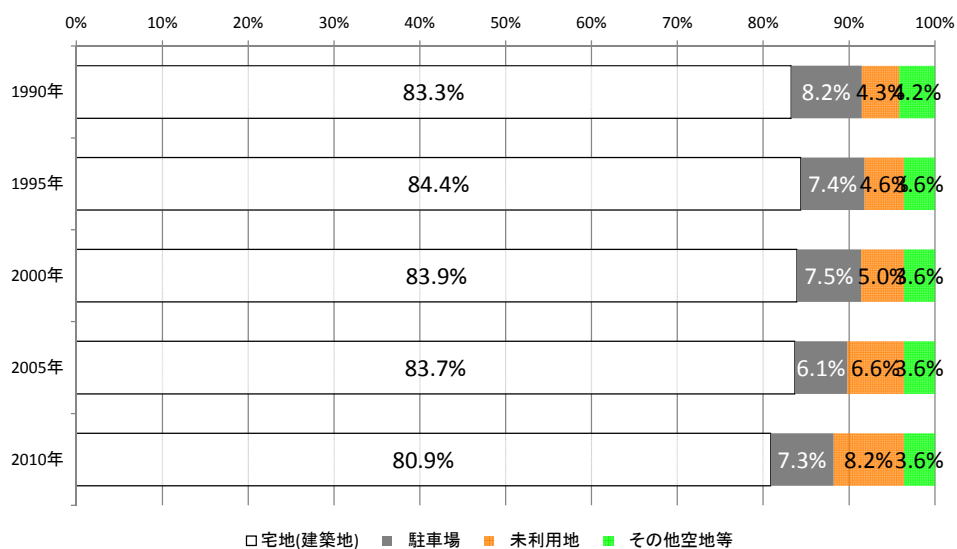
5時点の現況を見ると、宅地、駐車場の面積割合には大きな変化は見られないが、未利用地は2000年(平成12年)以降に増加傾向にある。

図表 3-3-1-5-12 5時点の宅地・空地の現況面積

	1990年		1995年			2000年			2005年			2010年		
	面積 (㎡)	(割合)	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化
宅地(建築地)	58,198	83.3%	58,986	84.4%	1.1%	58,661	83.9%	-0.5%	58,491	83.7%	-0.2%	56,523	80.9%	-2.8%
空地計	11,697	16.7%	10,909	15.6%	-1.1%	11,234	16.1%	0.5%	11,404	16.3%	0.2%	13,372	19.1%	2.8%
駐車場	5,758	8.2%	5,191	7.4%	-0.8%	5,236	7.5%	0.1%	4,283	6.1%	-1.4%	5,131	7.3%	1.2%
未利用地	3,038	4.3%	3,204	4.6%	0.2%	3,484	5.0%	0.4%	4,607	6.6%	1.6%	5,727	8.2%	1.6%
その他空地	2,902	4.2%	2,514	3.6%	-0.6%	2,514	3.6%	0.0%	2,514	3.6%	0.0%	2,514	3.6%	0.0%

(※割合、5年間変化は、地区ネット面積(道路を除く) = 69,895㎡を母数として求めている)

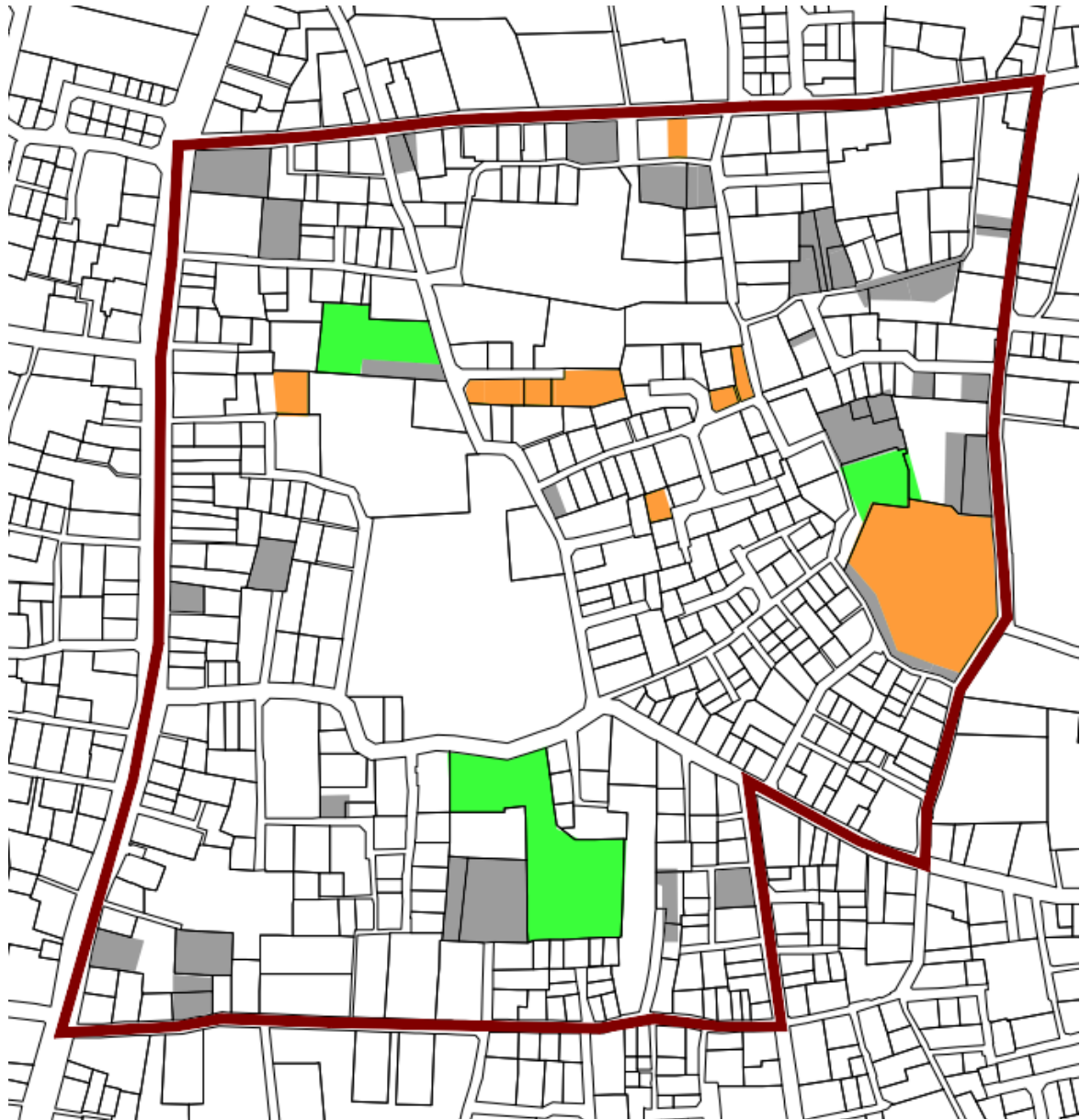
図表 3-3-1-5-13 5時点の宅地・空地の現況面積



図表 3-3-1-5-14 3時点間の宅地・空地の変化面積

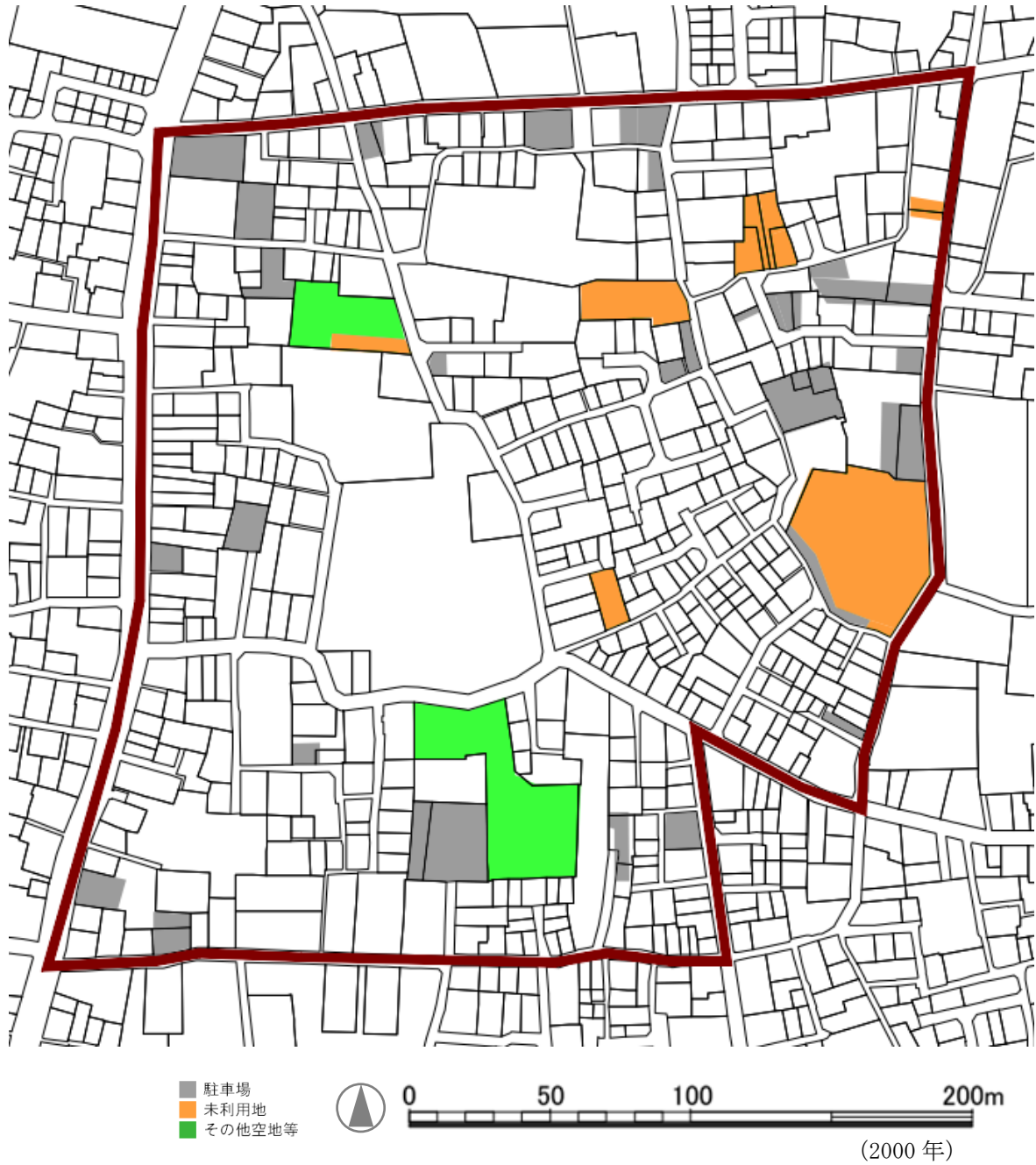


図表 3-3-1-5-15 空地の現況図(1990年)(E地区)

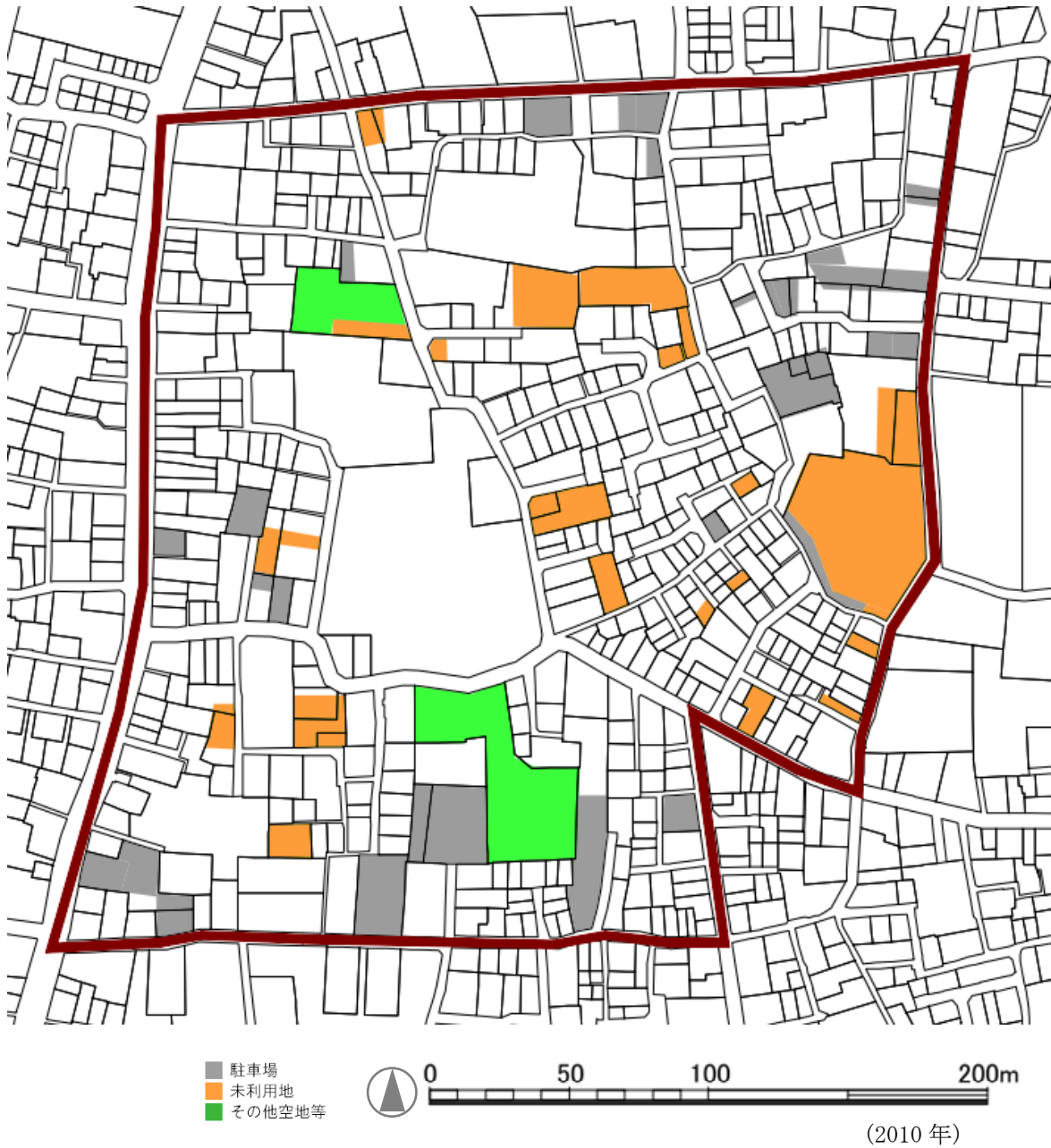


(1990年)

図表 3-3-1-5-16 空地の現況図 (2000年) (E地区)



図表 3-3-1-5-17 空地の現況図 (2010年) (E地区)



②時点間の変化 [1990年(平成2年)→2010年(平成22年):10年おき]

1990年(平成2年)から2000年(平成12年)、2000年(平成12年)から2010年(平成22年)の2期間の変化を見ると次のようになる。

まず、1990年(平成2年)から2000年(平成12年)の変化をみると、地区全体の6.5%で土地利用に何らかの変化が見られた。内訳としては宅地化の割合が多く、宅地化が進んだ。空地用途変化は1.4%だった。

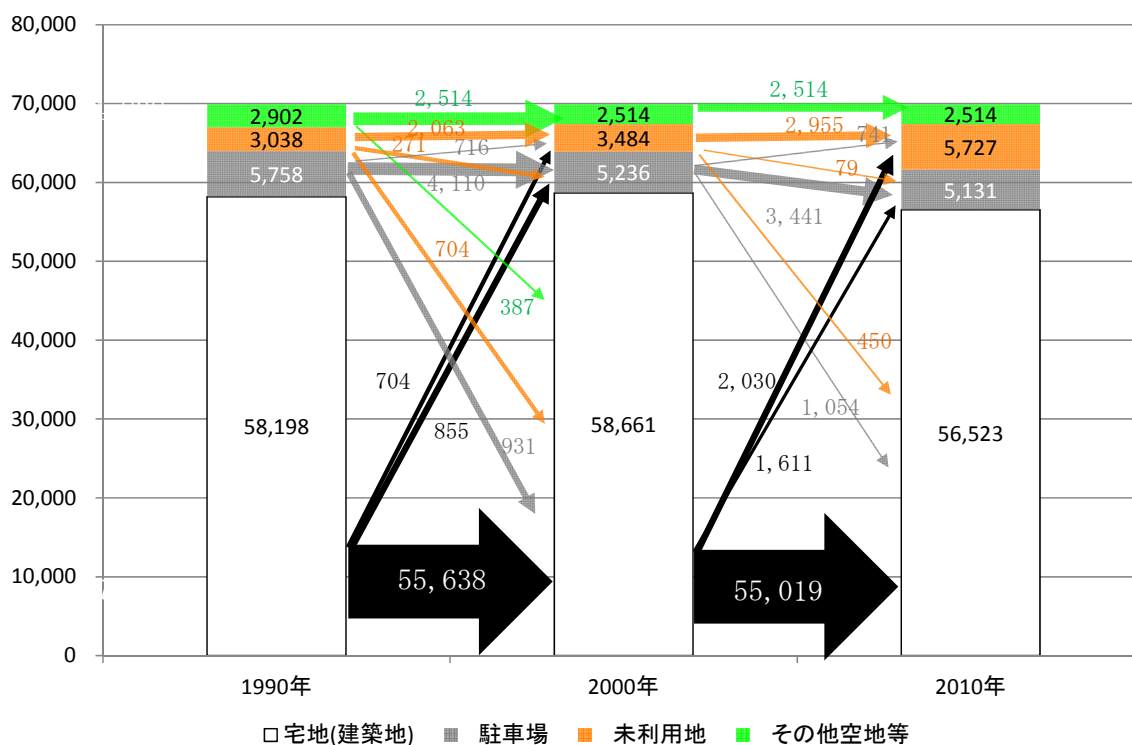
同様に2000年(平成12年)から2010年(平成22年)の変化をみると、地区全体の約8.5%に土地利用の変化が見られ、前の期間よりも2ポイント増加した。新たに空地となった面積は、前の期間と比較して約2.5倍となり、大幅に空地化が進行した。逆に、宅地化の動きは前の期間と比較してやや鈍化した。

図表 3-3-1-5-18 3時点間の宅地・空地の変化面積

	1990-2000年変化		2000-2010年変化		
	面積(㎡)	割合	面積(㎡)	割合	10年間変化
変化なし	65,326	93.5%	63,930	91.5%	-2.0%
変化あり計	4,569	6.5%	5,965	8.5%	2.0%
宅地→空地(空地化)	1,560	2.2%	3,641	5.2%	3.0%
空地→宅地(宅地化)	2,022	2.9%	1,504	2.2%	-0.7%
空地→空地(空地用途変化)	987	1.4%	820	1.2%	-0.2%

(※割合、10年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)=69,895㎡を母数として求めている)

図表 3-3-1-5-19 3時点の空地変化の詳細分析






図表 3-3-1-5-20 3時点の空地変化の詳細分析

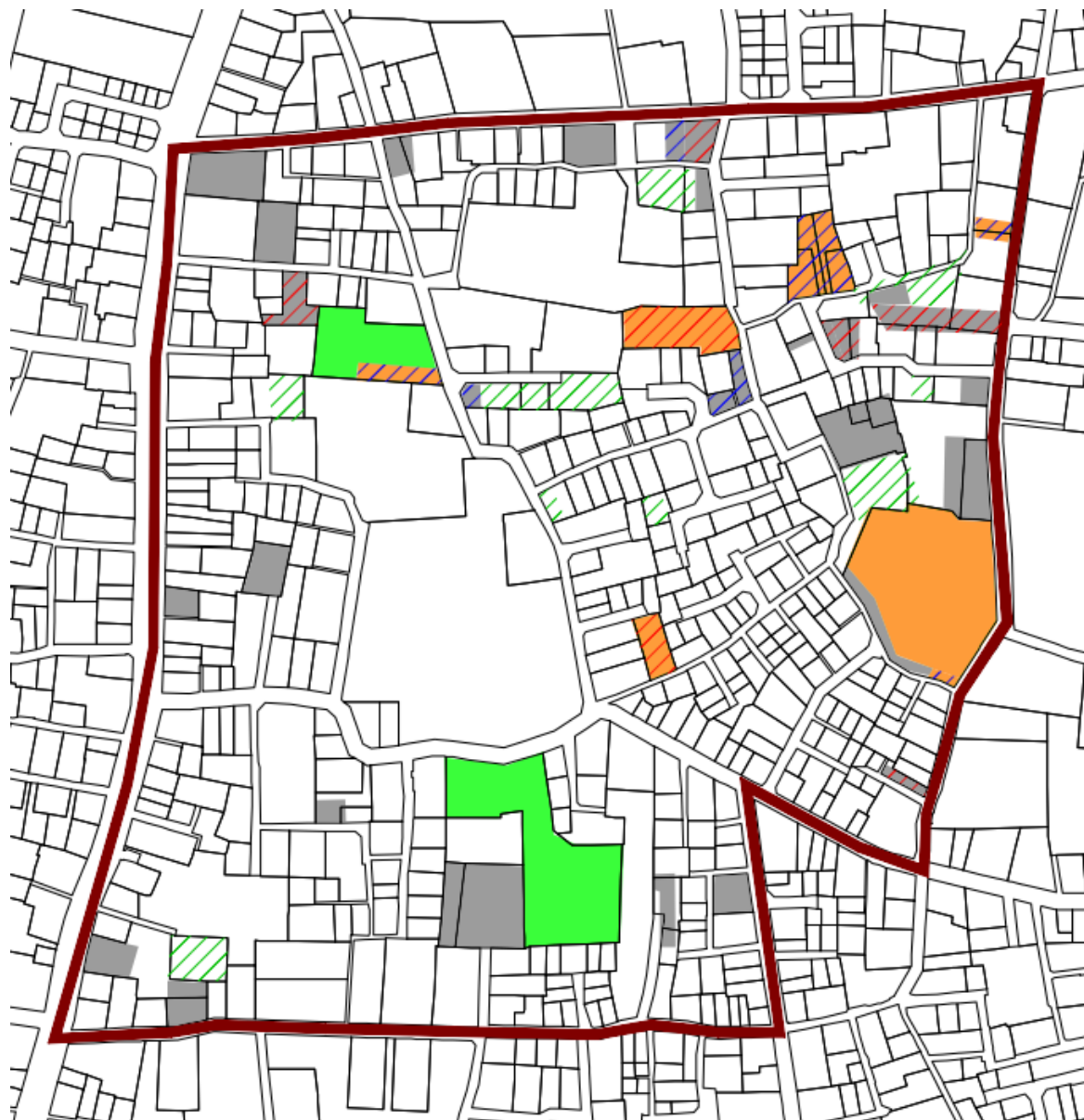
1990年	2000年	2010年	面積	比率
宅地	宅地	宅地	52,159	74.6%
宅地	宅地	駐車場	1,611	2.3%
宅地	宅地	未利用地	2,030	2.9%
宅地	宅地	その他	0	
宅地	駐車場	宅地	188	0.3%
宅地	駐車場	駐車場	616	0.9%
宅地	駐車場	未利用地	51	0.1%
宅地	駐車場	その他	0	
宅地	未利用地	宅地	0	
宅地	未利用地	駐車場	0	
宅地	未利用地	未利用地	704	1.0%
宅地	未利用地	その他	0	
宅地	その他	宅地	0	
宅地	その他	駐車場	0	
宅地	その他	未利用地	0	
宅地	その他	その他	0	
駐車場	宅地	宅地	931	1.3%
駐車場	宅地	駐車場	0	
駐車場	宅地	未利用地	0	
駐車場	宅地	その他	0	
駐車場	駐車場	宅地	865	1.2%
駐車場	駐車場	駐車場	2,740	3.9%
駐車場	駐車場	未利用地	505	0.7%
駐車場	駐車場	その他	0	
駐車場	未利用地	宅地	450	0.6%
駐車場	未利用地	駐車場	79	0.1%
駐車場	未利用地	未利用地	187	0.3%
駐車場	未利用地	その他	0	
駐車場	その他	宅地	0	
駐車場	その他	駐車場	0	
駐車場	その他	未利用地	0	
駐車場	その他	その他	0	
未利用地	宅地	宅地	704	1.0%
未利用地	宅地	駐車場	0	
未利用地	宅地	未利用地	0	
未利用地	宅地	その他	0	
未利用地	駐車場	宅地	0	
未利用地	駐車場	駐車場	85	0.1%
未利用地	駐車場	未利用地	185	0.3%
未利用地	駐車場	その他	0	
未利用地	未利用地	宅地	0	
未利用地	未利用地	駐車場	0	
未利用地	未利用地	未利用地	0	
未利用地	未利用地	その他	0	
未利用地	その他	宅地	0	
未利用地	その他	駐車場	0	
未利用地	その他	未利用地	0	
未利用地	その他	その他	0	
その他	宅地	宅地	2,902	4.2%
その他	宅地	駐車場	0	
その他	宅地	未利用地	0	
その他	宅地	その他	0	
その他	駐車場	宅地	0	
その他	駐車場	駐車場	0	
その他	駐車場	未利用地	0	
その他	駐車場	その他	0	
その他	未利用地	宅地	0	
その他	未利用地	駐車場	0	
その他	未利用地	未利用地	0	
その他	未利用地	その他	0	
その他	その他	宅地	0	
その他	その他	駐車場	0	
その他	その他	未利用地	387	0.6%
その他	その他	その他	2,514	3.6%
合計(地区面積)			69,895	100.0%

図表 3-3-1-5-21 時点の変化回数別の集計

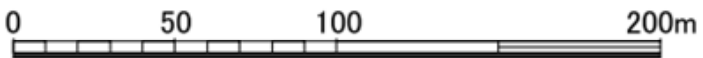
	面積	比率
変化なし	57,413	82.1%
1回変化	11,529	16.5%
2回変化	953	1.4%
合計	69,895	100.0%

	変化なし
	一時点変化
	二時点変化

図表 3-3-1-5-22 空地の変化図(1990年→2000年)(E地区)

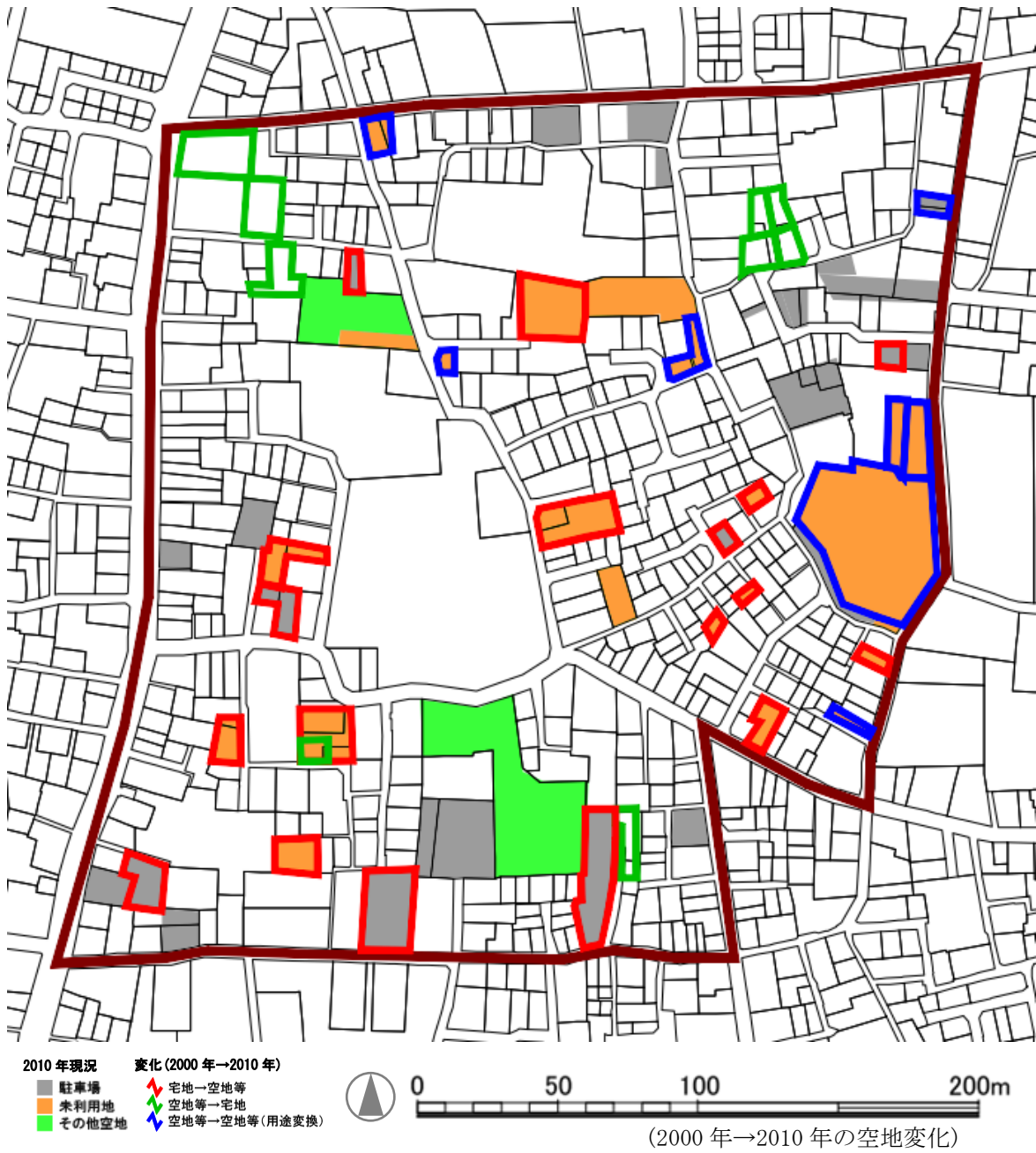


2000年現況	変化(1990年→2000年)
■ 駐車場	▨ 宅地→空地等
■ 未利用地	▨ 空地等→宅地
■ その他空地	▨ 空地等→空地等(用途変換)

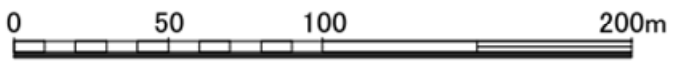
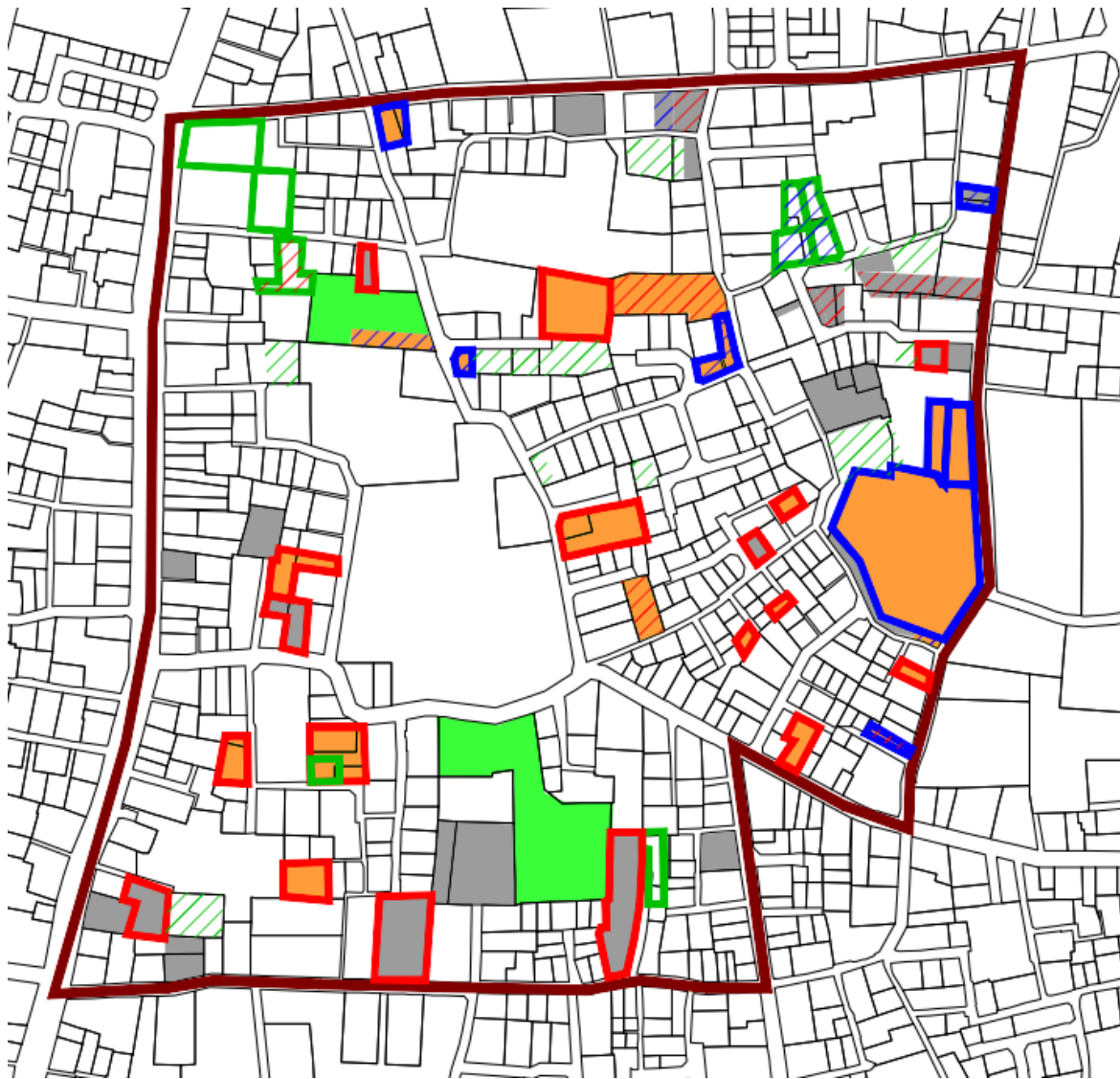


(1990年→2000年の空地変化)

図表 3-3-1-5-23 空地の変化図 (2000年→2010年) (E地区)



図表 3-3-1-5-24 空地変化総括図(1990年→2010年)(E地区)



- | | | |
|----------------|------------------------|------------------------|
| 2010年現況 | 変化(1990年→2000年) | 変化(2000年→2010年) |
| ■ 駐車場 | ▨ 宅地→空地等 | ▨ 宅地→空地等 |
| ■ 未利用地 | ▨ 空地等→宅地 | ▨ 空地等→宅地 |
| ■ その他空地 | ▨ 空地等→空地等(用途変換) | ▨ 空地等→空地等(用途変換) |

空地統括図(1990年→2010年空地変化)

3) 登記簿による空地の概況の把握

当地区に2010年(平成22年)時点で位置する空地について、登記簿を取得し概況を整理した。

(1)空地所有者及び筆数の概況(空地所有者の名寄せ)

当地区の2010年時点における空地の総筆数は41筆であり、空地所有者を氏名又は住所で名寄せすると、計27名の空地所有者がいた。複数の筆を所有する者は6名おり、5筆以上の所有者が1名、3筆所有者が1名、2筆所有者が4名であった。

(2)空地及び空地所有者の概況(筆別に集計)

以下、筆別の集計結果を示す。

①一区画の地積レンジの状況

筆数ベースでは、100㎡未満、100～200㎡、300～500㎡が比較的占める割合が高く、それぞれ2割強であった。一方で、地積ベースでは、1,000㎡以上が約3割と最も割合が高く、次いで500～1,000㎡、300～500㎡となった。

図表 3-3-1-5-25 一区画の地積レンジ

	筆数		地積	
	実数	割合	実数	割合
1. 100㎡未満	9	22.0%	686	3.9%
2. 100～200㎡	9	22.0%	1,396	7.9%
3. 200～300㎡	4	9.8%	1,024	5.8%
4. 300㎡～500㎡	9	22.0%	3,593	20.2%
5. 500㎡～1,000㎡	8	19.5%	5,231	29.4%
6. 1,000㎡以上	2	4.9%	5,842	32.9%
小計	41	100.0%	17,773	100.0%

②空地所有者の属性

空地所有者の属性は、筆数ベースで9割強が個人であった。地積ベースも同様の結果であった。

図表 3-3-1-5-26 空地所有者の属性

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 個人	45	93.8%	17,927	94.7%
2. 法人	2	4.2%	415	2.2%
3. 公共団体	1	2.1%	584	3.1%
小計	48	100.0%	18,926	100.0%

③空地所有者の居住地

空地所有者の居住地は、筆数ベースでは地区内が約46%であり、地区外居住者が約54%であった。ただし地積ベースでは、地区内が約3分の2を占めていた。

また、地区外居住者を見ると、区内の所有者がほとんどであった。

図表 3-3-1-5-27 空地所有者の居住地

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 地区内	19	46.3%	11,934	67.1%
2. 区内(1. 除く)	18	43.9%	5,108	28.7%
3. 都内(1. 2. 除く)	0	0.0%	0	0.0%
4. 都外	4	9.8%	731	4.1%
小計	41	100.0%	17,773	100.0%

④宅地から空地に変化した時期

2010年(平成22年)時点の空地が、どの時点において「宅地から空地に変化²⁵」したのかを把握すると、筆数ベースでは、1990年(平成2年)以前から空地であったものが半数弱であり、地積ベースでも同様の結果であった。

1990～2000年(平成2～12年)は比較的空地化が少ないが、2000～2010年(平成12～22年)にかけて筆数・地積ベースで半数弱と、近年空地化の傾向が高まっている。

図表 3-3-1-5-28 宅地から空地に変化した時期

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 1990年以前から空地	20	48.8%	8,207	46.2%
2. 1990～1995年	1	2.4%	185	1.0%
3. 1995～2000年	3	7.3%	845	4.8%
4. 2000～2005年	7	17.1%	5,062	28.5%
5. 2005～2010年	10	24.4%	3,474	19.5%
小計	41	100.0%	17,773	100.0%

⑤空地である期間

2010年(平成22年)時点の空地について、空地である期間²⁶をみると、20年以上空地である敷地が筆数、地積ベースでそれぞれ半数弱であった。

図表 3-3-1-5-29 空地である期間

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 5年以内(1期間)	10	24.4%	3,474	19.5%
2. 5～10年(2期間)	7	17.1%	5,062	28.5%
3. 10～15年(3期間)	3	7.3%	845	4.8%
4. 15～20年(4期間)	1	2.4%	185	1.0%
5. 20年以上(5期間)	20	48.8%	8,207	46.2%
小計	41	100.0%	17,773	100.0%

²⁵ 1990年以降に発生した空地は、宅地から空地への変化のみを対象とし、空地から他の空地に変化(用途変換…例えば未利用地から駐車場)は分析から除外した。

²⁶ 5年おきの住宅地図を元に5年を1つの期間として集計した。

⑥空地化と登記簿上の所有関係との関連性

1990年以降に空地化した21筆について、登記簿全部事項の甲部に登記されている所有権の変化と空地化との関係について分析した²⁷。「1. 所有権の変化なし」は11筆であり、筆数ベースで約52%、地積ベースで約34%であった。

所有権の変化との関係が見られたのは、「3. 空地化と同時期に所有権変化」が3筆、「2. 空地化の前期間に所有権変化」が4筆であり、その内訳をみると、相続のみを伴う所有権の変化が5筆、売買のみが1筆、その他(相続及び交換)が1筆であった。

図表 3-3-1-5-30 空地化と登記簿上の所有関係との関連性

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 所有権の変化なし ²⁸	11	52.4%	3,270	34.2%
2. 空地化の前期間に所有権変化	4	19.0%	4,492	47.0%
3. 空地化の同時期に所有権変化	3	14.3%	1,526	16.0%
4. 空地化の後期間に所有権変化	0	0.0%	0	0.0%
5. 不明 ²⁹	3	14.3%	278	2.9%
小計	21	100.0%	9,566	100.0%

²⁷ 5年おきに整理した住宅地図において、宅地から空地に土地利用変化(空地化)した期間(5年)を軸に、「当該期間(同期間)」、「前後の期間(前期間、後期間)」において所有権の変化があるかを確認した。

²⁸ 「1. 所有権の変化なし」は上記の前期間、同期間、後期間のいずれの期間にも所有権の変化がないものが該当する。

²⁹ 「5. 不明」は、登記簿に記載されている情報から判断できないもの(例えば、登記簿に最新時点の所有権変化しか記載されておらず、空地化の前後期間に所有権の変化があったかどうか把握できないもの)が該当する。

図表 3-3-1-5-31 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況

No	空地への変化時期	用途変化	所有権の変化時期	所有権の変遷	筆の変化
1	1995～2000年	宅地→未利用地	同時期	合併による所有権登記(1994年)→遺産分割(1998年)→相続(1999年)→交換(2000年)	分筆(1995年)
2	2005～2010年	宅地→未利用地	前5年	相続(1983年)→交換(1993年)→相続(1995年)→相続(2002年)	分筆(1983年)→分筆(1994年)→分筆(2006年)
3	2000～2005年	宅地→駐車場	同時期	合併による所有権登記(1981年)→相続(2000年)	分筆(1981年)
4	2005～2010年	宅地→未利用地	前5年	合併による所有権登記(1979年)→相続(2000年)	分割(1981年)
5	2000～2005年	宅地→未利用地	前5年	売買(1979年)→競売(1999年)、売買(1999年)	分割(1979年)
6	2005～2010年	宅地→未利用地	同時期	家督相続(1912年)→相続(1951年)→相続(2010年)	なし
7	2000～2005年	宅地→未利用地	前5年	家督相続(1907年)→相続(1996年)→合併による所有権登記(2006年)→相続(2010年)	合筆(2006年)

4) 地区別のヒアリング・アンケート

(1) ヒアリングの概要

当地区の空地にかかる概況について、自治体担当者及び当地区の自治会長等にヒアリングを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、ヒアリング記録は、参考資料に掲載する。

対象者	意見概要
自治体担当者へのヒアリングの概要	<p>○E地区について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区として空地の状況を把握しているわけではないので、当該地区で空地が多いという認識はない。 ・空地に関して地元住民から要望等も出ていない。 ・大規模な開発行為は見られる。 ・都市計画道路の計画線が入っているが、整備の予定はない。 ・区として、これまでに一度も積極的関与をしていない場所である。
自治会長等へのヒアリングの概要	<p>○E地区の空地の特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農家が多く、農家で相続が発生すると、農地を潰して宅地用の更地になることが多かった。実際に農地が集合住宅に開発されている。 ・駐車場は多いように感じる。 ・すぐに更地が埋まっている印象。集合住宅が建設される場合もあり、空室率も低く、よく埋まっている。 ・E地区よりも隣りの地区の方が農地は多い。 ・借地も多い。 <p>○空き家問題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区では、空き家問題に対処するため、空き家条例を制定している。 ・管理不全の空き家について、区の指導によって、昨年末時点で、52件の解体・改修の実績がある。

(2)調査対象地区に対するアンケート結果の概要

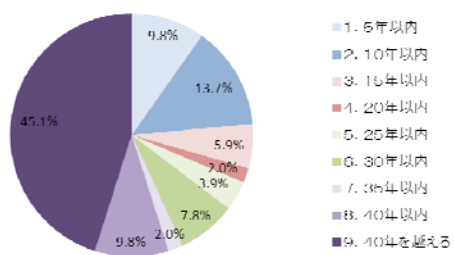
①住民アンケートの結果概要

当地区の空地の実態や居住者の考えを把握するために住民アンケートを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、設問の構成や他の詳細分析地区のアンケート結果を踏まえた分析は、次節(第3章4.地区アンケートの結果)で示すこととし、ここでは当地区の傾向や他地区との違いを簡潔に示す。

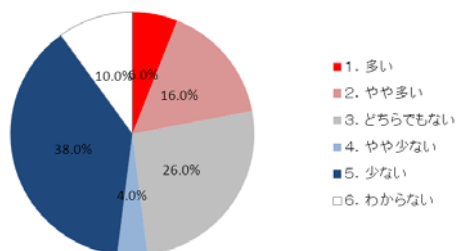
- ・居住又は営業年数(問1)は、「40年を超える」層が45%も占め、他地区と比べ長期居住者が多い。
- ・周辺の空家の量に関する実感(問2(1))は、「やや少ない」も含めると、少ないという回答が約45%も占める。
- ・周辺の空地の量に関する実感(問2(2))は、「少ない」と実感するよりも、「多い」と感じる傾向が強い。
- ・周辺の空家の10年間の変化に関する実感(問3(1))は、「ほとんど変わらない」が最も多いが、それを除くと「減っている」よりも「増えている」との回答が上回っている。
- ・周辺の空地の10年間の変化に関する実感(問3(2))は、空家と同様に、「増えている」という回答が多い。
- ・空地であることの利点(問4)は、「災害時の被害軽減や避難場所となる」「隣地との間隔があり通風、採光がとれる」との回答が多いが、他地区と比べると、比較的「今後の開発等によるまちの発展が期待される」への回答比率が高い。
- ・空地であることの現在又は、将来の課題(問5)は、環境悪化とごみの不法投棄への回答が多いが、「将来どのように活用されるかわからず不安」とする回答も少なくなない。
- ・空地の利活用の意向(問6)は、「災害時の避難場所等として」が最も回答が多く、次に「地域の公園として」の意向が強いことがわかる。
- ・空地の活用に際しての問題点(問7)は、「使う目的に対して小さすぎる」とする回答が最も多く、次に「考えたことがない」という回答が多い。
- ・隣の空地の活用意向(問8)は、「購入や借りる予定はない」という回答が大半を占めるが、「条件次第で購入したい」も含めると、借りるよりも空地を購入したいという意向が強い。
- ・所有している土地の活用意向(問9)は、5地区全体の傾向と同様に、「現在のまま」にしておきたいが最も多い。

第3章 三大都市圏政策区域における地区レベルの空地の実態把握
 3. 調査対象地区における調査結果 (3-1-5E地区)

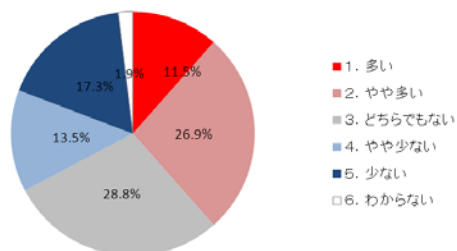
図表 3-3-1-5-32 居住または営業年数(問1)



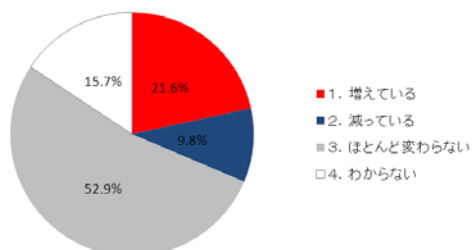
図表 3-3-1-5-33 周辺の空家の量に関する実感(問2(1))



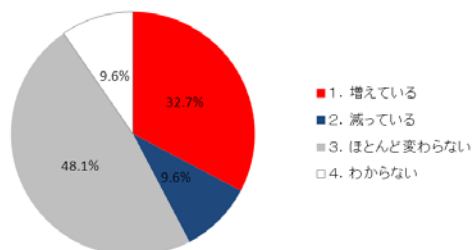
図表 3-3-1-5-34 周辺の空地の量に関する実感(問2(2))



図表 3-3-1-5-35 周辺の空家の10年間の変化に関する実感(問3(1))

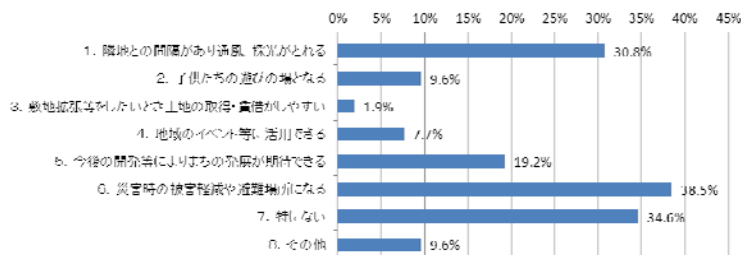


図表 3-3-1-5-36 周辺の空地の10年間の変化に関する実感(問3(2))

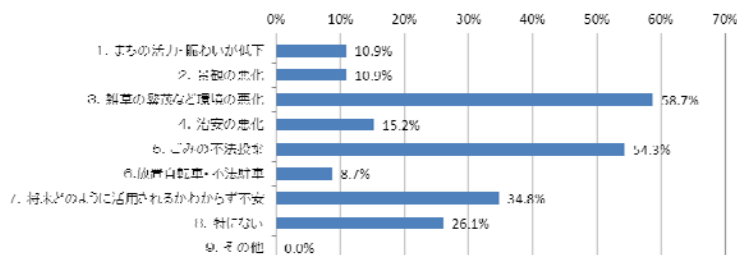


第3章 三大都市圏政策区域における地区レベルの空地の実態把握
3. 調査対象地区における調査結果 (3-1-5E地区)

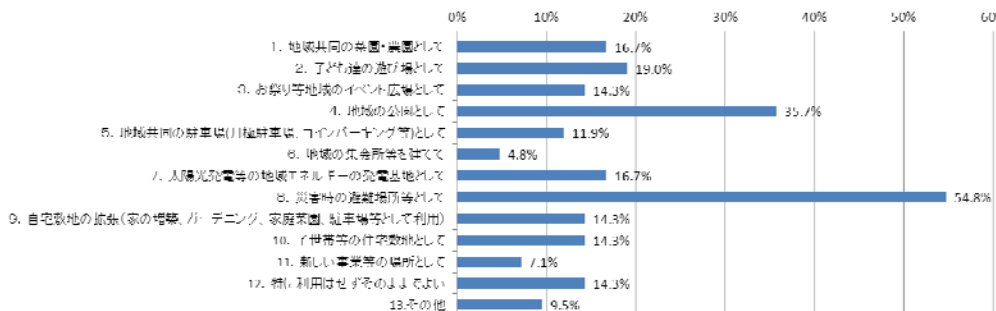
図表 3-3-1-5-37 空地であることの利点(問4)



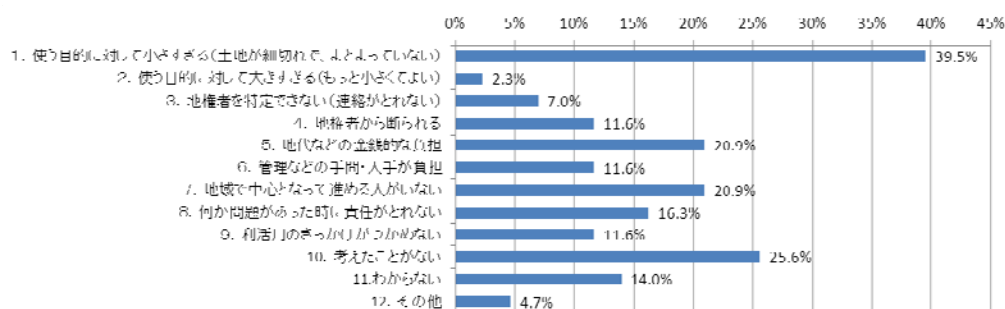
図表 3-3-1-5-38 空地であることの現在または将来の課題(問5)



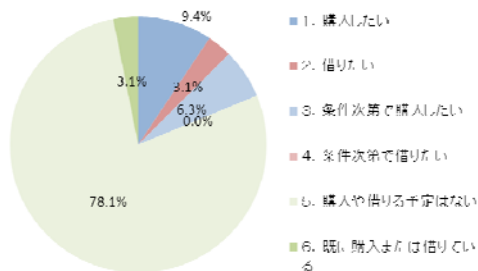
図表 3-3-1-5-39 空地の利活用の意向(問6)



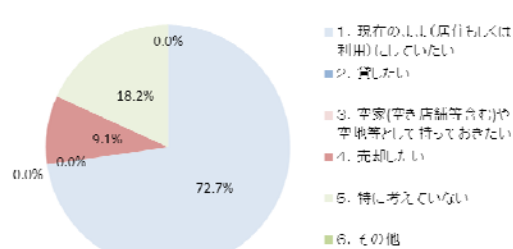
図表 3-3-1-5-40 空地の活用の際の問題点(問7)



図表 3-3-1-5-41 隣の空地の活用意向(問8)



図表 3-3-1-5-42 所有している土地の活用意向(問9)



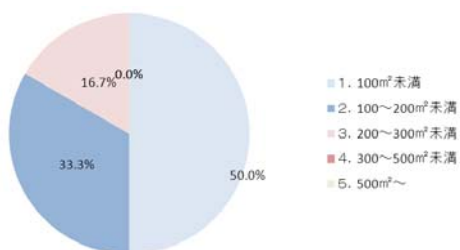
②土地所有者アンケートの結果概要

当地区において、空地所有者の意向を把握するために土地所有者アンケートを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、設問の構成や他の詳細分析地区のアンケート結果を踏まえた分析は、次節（第3章4. 地区アンケートの結果）で示すこととし、ここでは当地区の傾向や他地区との違いを簡潔に示す。

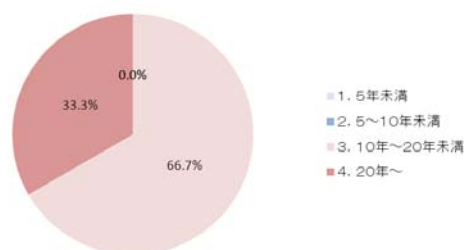
なお、有効回答数が7件であるため、統計的分析としての信頼性は低い、傾向としてみられることについて以下のとおり整理した。

- ・空地の面積(問1(1))は、「200㎡未満」が大半を占める。
- ・空地にしている期間(問1(2))は、全て「10年以上」空地の状態になっている。
- ・空地にしている理由(問1(3))は、全ての項目が同比率だが、「貸したいが借り手が見つからない」理由が最も多い。
- ・管理の内容(問2(1))は、「草刈や清掃等を行う」とする回答が最も多い。
- ・管理の担い手(問2(2))は、「自身又は家族」への回答が多いことから、自ら管理を行っている傾向が強い。
- ・空地として所有する利点(問3(1))は、「貸すことによって賃料が得られる」「将来起こることに対して、柔軟に対応できる」の2つが主な利点と回答された。
- ・空地として所有する不利点(問3(2))は、約85%が「固定資産税の税金がかかる」ことを不利点だと感じている。
- ・今後10年以内での売却、賃貸の意向(問4)は、「売却や貸す予定はない」が最も多く、貸すよりも売却したい意向が比較的強い。
- ・空地の利活用の意向(問5)は、「地域共同の駐車場として」とする意向が最も多いが、「特に利用はせずそのままよい」及び「その他」という回答が次に多い。
- ・空地の賃貸又は売却の検討の経験(問6(1))は、バラバラであるが、比較的経験のない土地所有者が多い傾向にある。

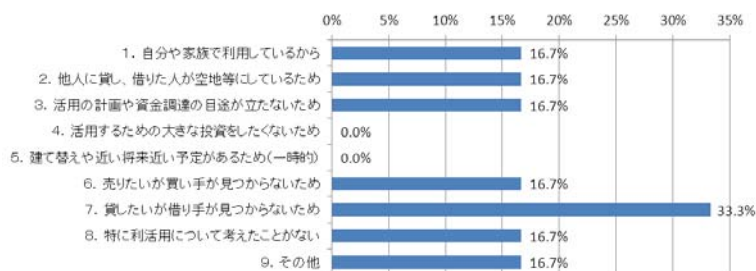
図表 3-3-1-5-43 空地の面積(問1(1))



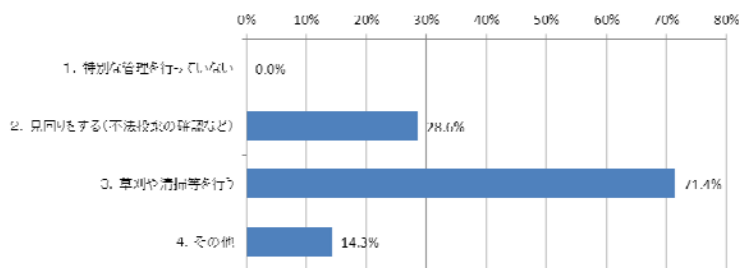
図表 3-3-1-5-44 空地にしている期間(問1(2))



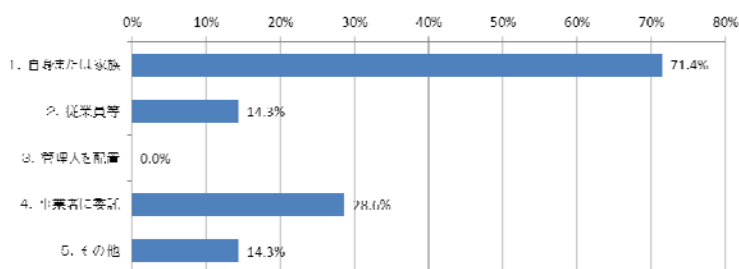
図表 3-3-1-5-45 空地にしている理由(問1(3))



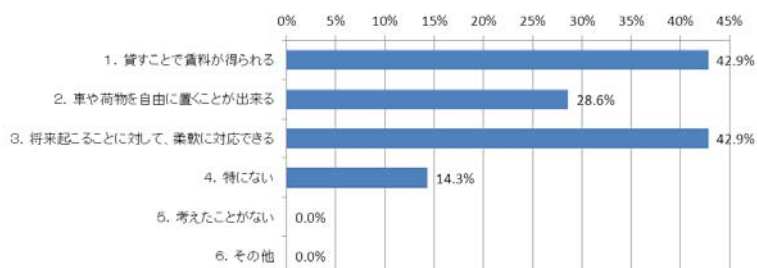
図表 3-3-1-5-46 管理の内容【複数回答】(問2(1))



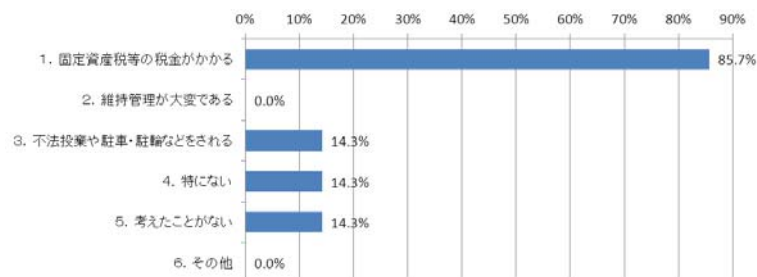
図表 3-3-1-5-47 管理の担い手【複数回答】(問2(2))



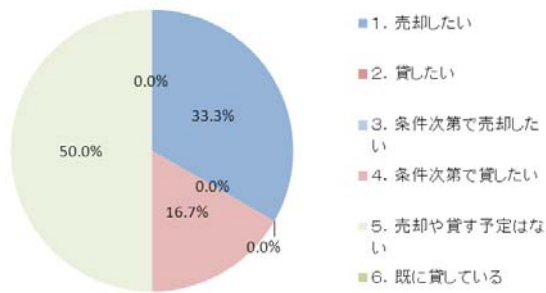
図表 3-3-1-5-48 空地として所有する利点【複数回答】(問3(1))



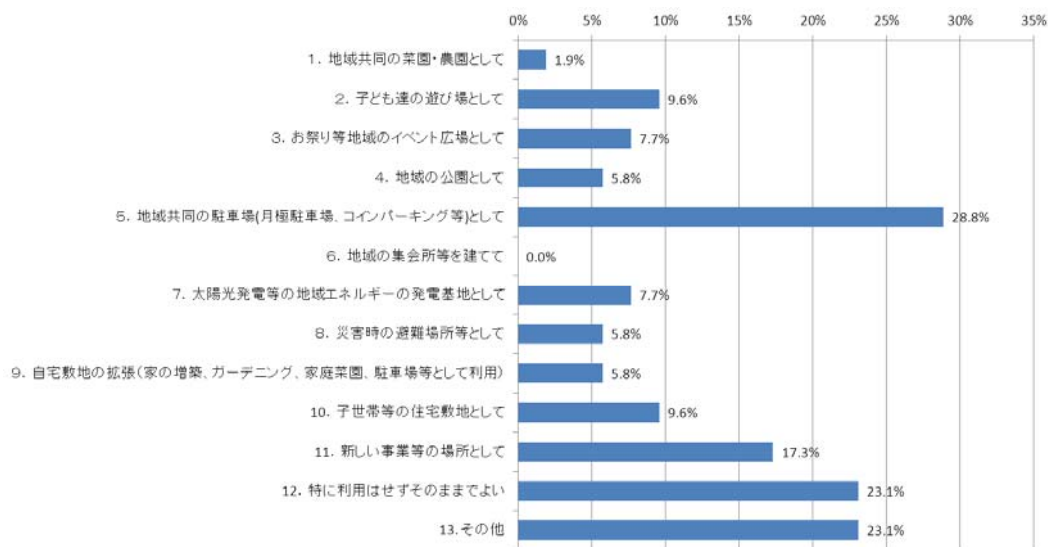
図表 3-3-1-5-49 空地として所有する不利点【複数回答】(問3(2))



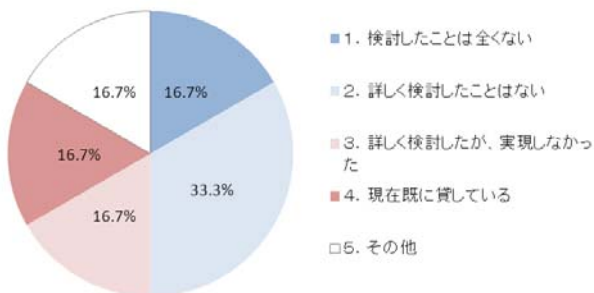
図表 3-3-1-5-50 今後10年以内での売却、賃貸の意向（問4）



図表 3-3-1-5-51 空地の利活用の意向【複数回答】（問5）



図表 3-3-1-5-52 空地の賃貸または売却の検討の経験（問6（1））



3-1-6 F地区

1) 地区の概況

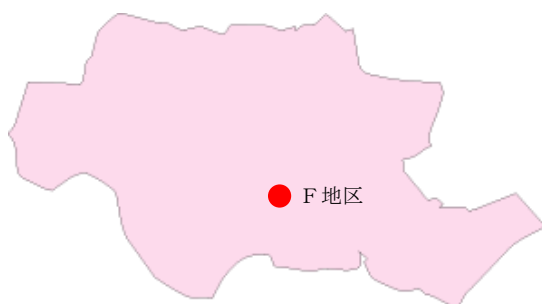
(1)立地特性

①立地特性

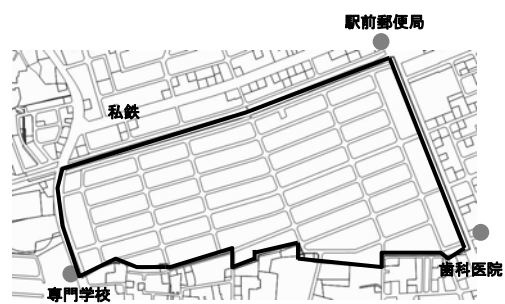
F三丁目は、駅から徒歩1分から10分程度の場所に位置する計画市街地であり、全ての宅地が鉄道駅から徒歩圏内である。当地区は、1967年(昭和42年)の駅の開業にあわせて、鉄道会社により開発分譲された住宅地であり、平均敷地規模が比較的大きく住宅地としての質等は高い。

地区の東部は幹線道路に面しており、幹線道路沿いには日用品等を販売する商店や小規模な事業所が立地している。

図表 3-3-1-6-1 対象地区の位置(F地区)



図表 3-3-1-6-2 対象地区の範囲



図表 3-3-1-6-3 駅前広場



図表 3-3-1-6-4 住宅地の様子



②都市計画の指定等

F三丁目は、地区のほとんどが第一種低層住居専用地域である。土地利用は地区東部の幹線道路沿いを除いて、ほとんどが戸建住宅である。

図表 3-3-1-6-5 都市計画図(F地区)



対象地区全域に地区計画が定められている。(最低敷地規模 160 m²、用途:戸建て住宅、長屋のみなど)

③現地の概況

現地踏査による現地の概況の把握の結果は、下記のとおりであった。

図表 3-3-1-6-6 現地の概況(2012年)(F地区)



地区住民の利用が主と思われる駐車場(道路沿いを生け垣として緑化)



地区内は緩やかな起伏があり、擁壁や階段を有する住宅が多い



幹線道路沿道には、店舗や事務所が立地する



建替えによる建物の更新が至る所で見られる。写真のように2世帯住宅も散見される



管理がなされていない未利用地が見られる



空き家かどうかは不明であるが、植栽等適正な管理がなされていない建物も散見された

(2)基礎指標

①人口・世帯

人口は、1990年(平成2年)から2005年(平成17年)にかけて徐々に減少している。一方で、世帯数は、1990年(平成2年)から2005年(平成17年)にかけて、緩やかに増加を続けている。

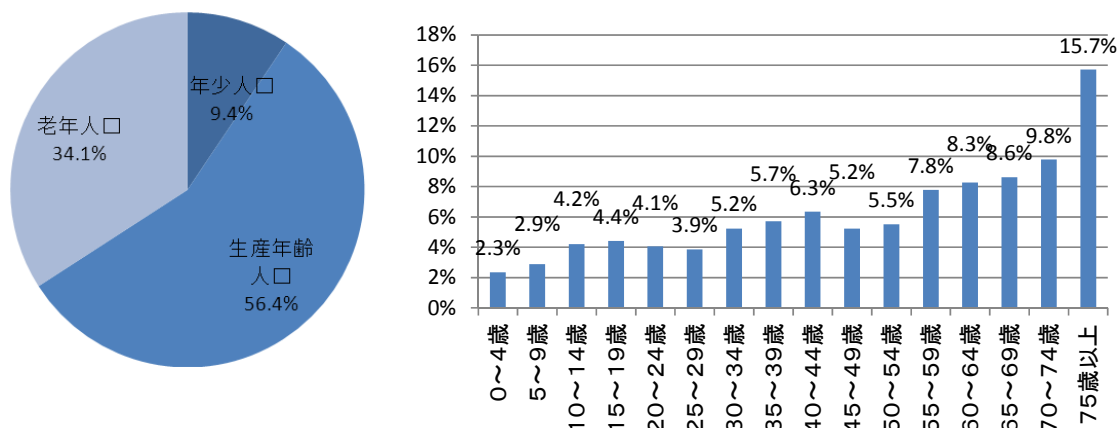
また、年齢別人口を見ると、2005年(平成17年)の高齢化率は約34%とかなり高く、5歳階級別の人口を見ると、75歳以上の割合が最も高くそこから55～59歳までの割合が高いため、今後さらなる高齢化と大幅な人口減少が予想される。

図表 3-3-1-6-7 人口及び世帯(1990～2005年<平成2～17年>)

	1990年 (平成2年)	1995年 (平成7年)		2000年 (平成12年)		2005年 (平成17年)	
	(実数)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)
人口	1,579	1,560	-1.2%	1,504	-3.6%	1,451	-3.5%
世帯数	510	524	2.7%	545	4.0%	551	1.1%
世帯人員	3.1	3.0	-4.0%	2.8	-7.3%	2.6	-4.6%

出典：国勢調査

図表 3-3-1-6-8 年齢別人口(平成17年度)

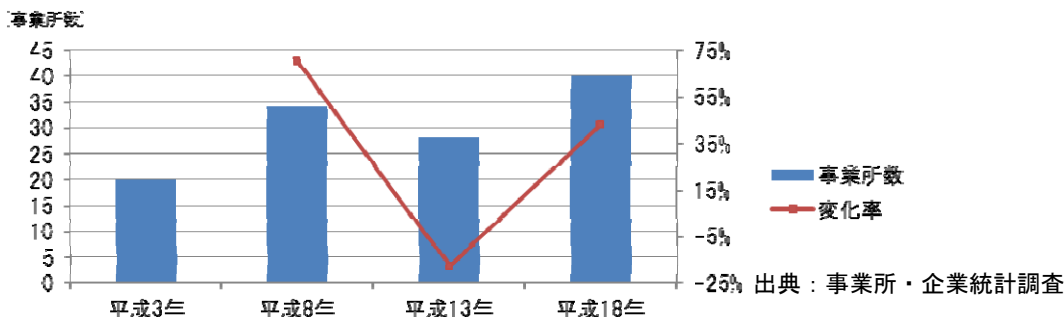


出典：国勢調査

②その他指標 (事業所数、空き家率、地価公示等)

F 地区の事業所数は、1996 年(平成 8 年)までは 70%の大幅増、そこから 2001 年(平成 13 年)にかけて約 18%の減少の後、2006 年(平成 18 年)までに約 43%の大幅増となっている。この地区は事業所の絶対数が少ないために、このような大きな変化率となった。

図表 3-3-1-6-9 事業所数の推移



土地・住宅統計調査によると、市全体の空き家率は、1998 年(平成 10 年)の約 9.7%から徐々に上昇し、2008 年(平成 20 年)時点で約 12.1%である。

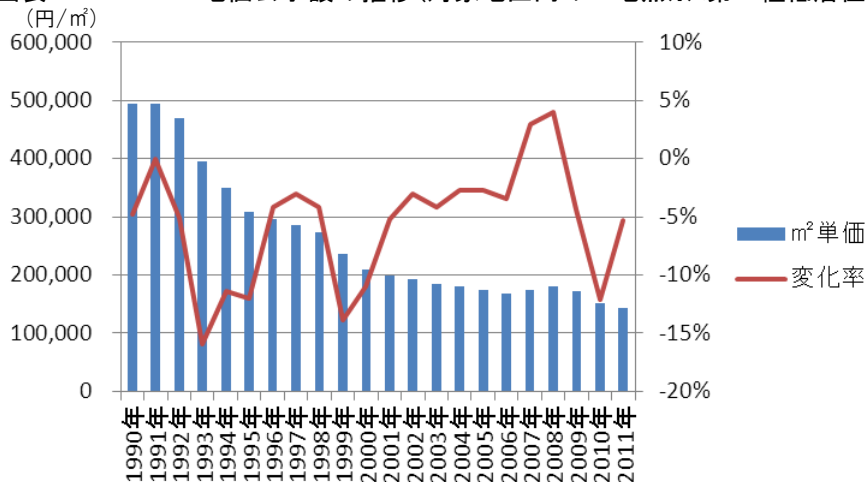
図表 3-3-1-6-10 空き家率(市全体)

年	住宅総数	空き家数	空き家率
平成 20 年	231,310	27,960	12.1%
平成 15 年	211,190	22,730	10.8%
平成 10 年	193,880	18,860	9.7%

出典：住宅・土地統計調査

対象地区に隣接する地区の地価を見ると、1991 年(平成 3 年)から 2006 年(平成 18 年)まで下落し続けたのちに、2008 年(平成 20 年)までにやや回復傾向にあったが、またその後下落傾向にある。ただし、直近では下落の幅が小さくなりつつある。

図表 3-3-1-6-11 地価公示額の推移(対象地区内の 1 地点※<第一種低層住居専用地域>)



2) 空地の発生と消滅に関する分析

(1)住宅地図による推移の把握

①各時点の現況 [1990年(平成2年)→2010年(平成22年):5年おき]

F地区における1990年(平成2年)から2010年(平成22年)までの空地について、住宅地図を用いて5年おき、5時点の土地利用を把握した。その結果は下記のとおりである。

5時点の現況を見ると、1990年(平成2年)から2010年(平成22年)の間に未利用地が着実に利用に転じ(14.9%→4.0%)宅地化している(78.6%→87.6%)事が伺える。人口減少が進んでいる中、世帯数の増加に伴って住宅数が増加していることが推測される。

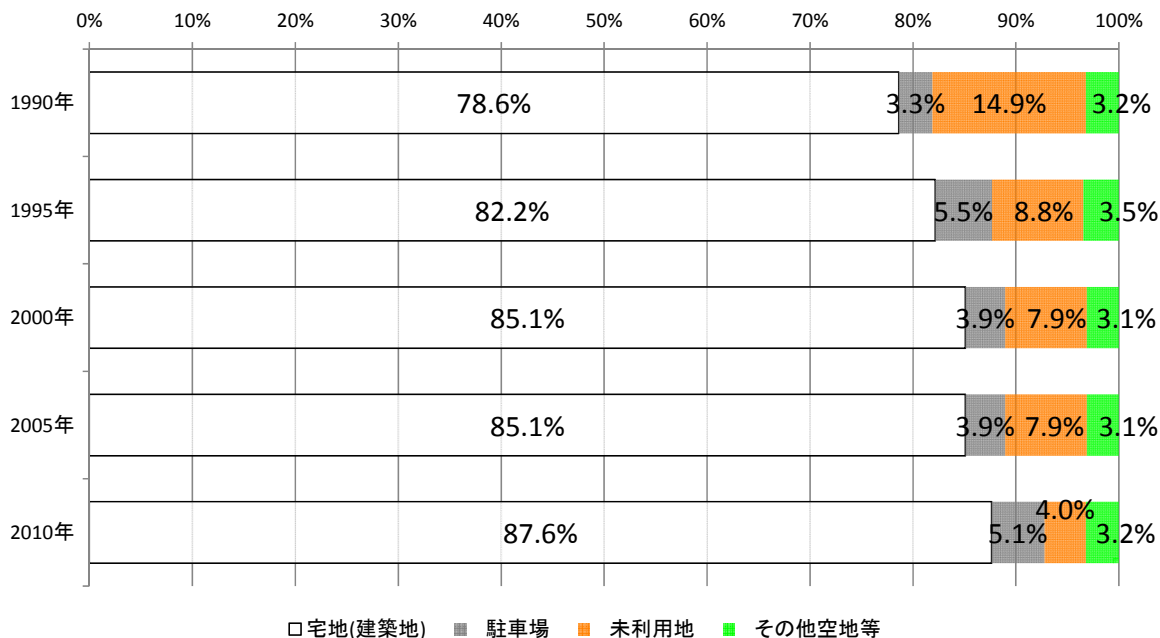
駐車場、未利用地に関しては大きな変化は見られなかった。

図表 3-3-1-6-12 5時点の宅地・空地の現況面積

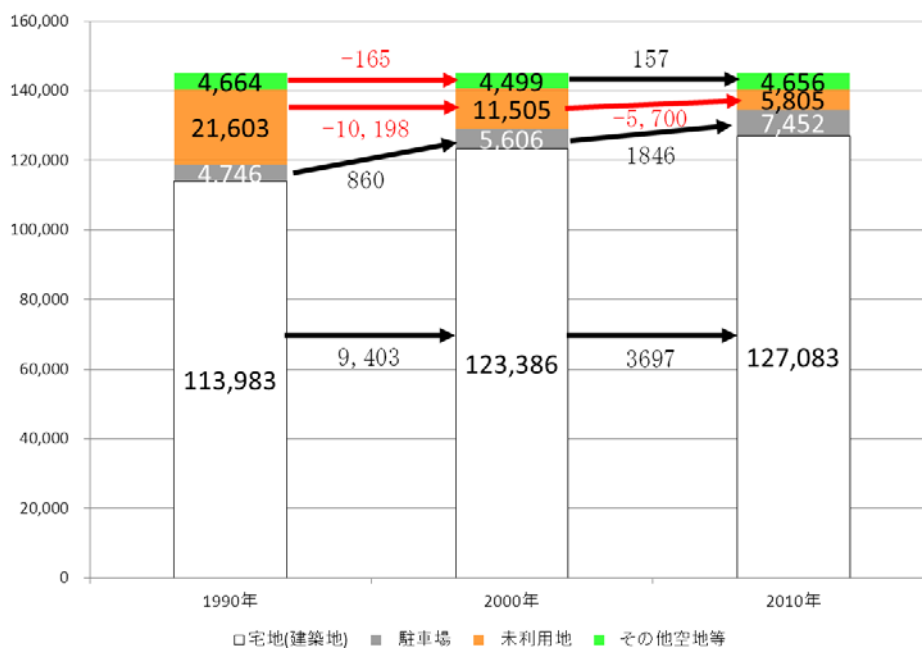
	1990年		1995年			2000年			2005年			2010年		
	面積(m ²)	(割合)	面積(m ²)	(割合)	5年間変化	面積(m ²)	(割合)	5年間変化	面積(m ²)	(割合)	5年間変化	面積(m ²)	(割合)	5年間変化
宅地(建築地)	113,983	78.6%	119,121	82.2%	3.5%	123,386	85.1%	2.9%	123,386	85.1%	0.0%	127,083	87.6%	2.5%
空地計	31,013	21.4%	25,875	17.8%	-3.5%	21,610	14.9%	-2.9%	21,610	14.9%	0.0%	17,913	12.4%	-2.5%
駐車場	4,746	3.3%	8,034	5.5%	2.3%	5,606	3.9%	-1.7%	5,606	3.9%	0.0%	7,452	5.1%	1.3%
未利用地	21,603	14.9%	12,817	8.8%	-6.1%	11,505	7.9%	-0.9%	11,505	7.9%	0.0%	5,805	4.0%	-3.9%
その他空地	4,664	3.2%	5,024	3.5%	0.2%	4,499	3.1%	-0.4%	4,499	3.1%	0.0%	4,656	3.2%	0.1%

(※割合、5年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)=144,996 m²を母数として求めている)

図表 3-3-1-6-13 5時点の宅地・空地の現況面積



図表 3-3-1-6-14 3時点間の宅地・空地の変化面積



次ページ以降に、1990年(平成2年)、2000年(平成12年)、2010年(平成22年)の3時点の空地現況図を示す。

当地区においては、空地がランダムに存在している。駅前や幹線道路に近い場所は、時間貸や、月極駐車場になっている。分譲宅地は開発当初からの空地が約40年をかけて次第に埋まってきている。また近年、建て替えられたと思われる建物も多い。二世帯住宅も散見される。

新たに発生した空地は未利用地又は駐車場として活用されている例が多い。

図表 3-3-1-6-15 空地の現況図(1990年)(F地区)



図表 3-3-1-6-16 空地の現況図 (2000年) (F地区)



図表 3-3-1-6-17 空地の現況図 (2010年) (F地区)



②時点間の変化 [1990年(平成2年)→2010年(平成22年):10年おき]

1990年(平成2年)から2000年(平成12年)、2000年(平成12年)から2010年(平成22年)の2期間の変化を見ると次のようになる。

まず、1990年(平成2年)から2000年(平成12年)の変化をみると、地区全体の約10%の土地利用に何らかの変化が見られた。内訳としては空地化よりも宅地化の割合が圧倒的に多く、宅地化が大幅に進んだ。空地用途変化は2.6%だった。

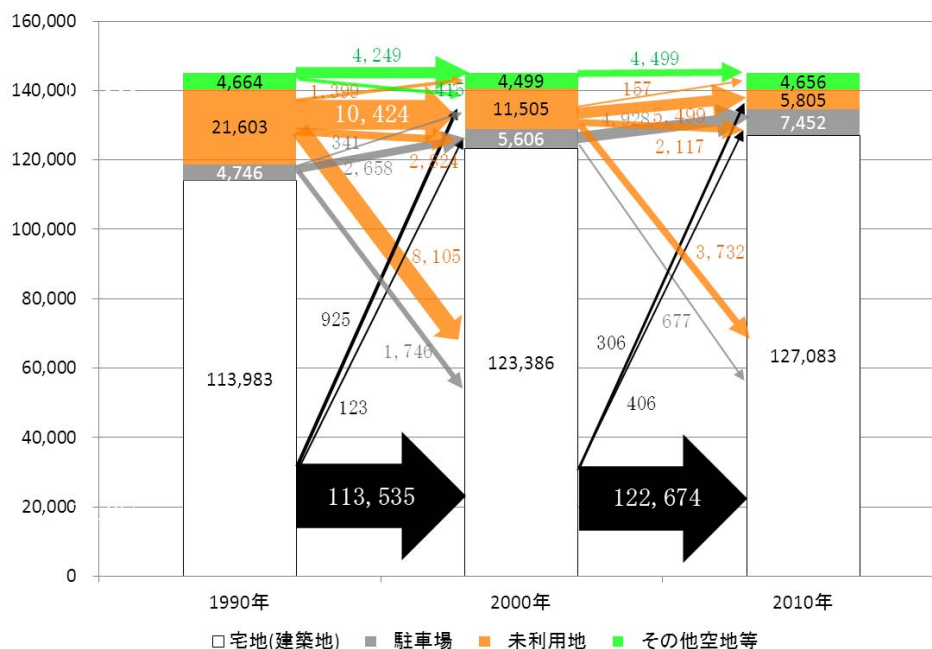
同様に2000年(平成12年)から2010年(平成22年)の変化をみると、地区全体の約5%と、前の期間の約半分の変化率となった。宅地化の動きは、前の期間と比較して半分以下となったが、変化ありの内訳の中では最も多い動きとなった。

図表 3-3-1-6-18 3時点間の宅地・空地の変化面積

	1990-2000年変化		2000-2010年変化		
	面積(㎡)	割合	面積(㎡)	割合	10年間変化
変化なし	130,866	90.3%	137,600	94.9%	4.6%
変化あり計	14,130	9.7%	7,396	5.1%	-4.6%
宅地→空地(空地化)	448	0.3%	712	0.5%	0.2%
空地→宅地(宅地化)	9,851	6.8%	4,410	3.0%	-3.8%
空地→空地(空地用途変化)	3,831	2.6%	2,274	1.6%	-1.1%

(※割合、10年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)=144,996㎡を母数として求めている)

図表 3-3-1-6-19 3時点の空地変化の詳細分析



図表 3-3-1-6-20 3時点の空地変化の詳細分析

1990年	2000年	2010年	面積	比率
宅地	宅地	宅地	113,028	78.0%
宅地	宅地	駐車場	202	0.1%
宅地	宅地	未利用地	306	0.2%
宅地	宅地	その他	0	
宅地	駐車場	宅地	0	
宅地	駐車場	駐車場	123	0.1%
宅地	駐車場	未利用地	0	
宅地	駐車場	その他	0	
宅地	未利用地	宅地	325	0.2%
宅地	未利用地	駐車場	0	
宅地	未利用地	未利用地	0	
宅地	未利用地	その他	0	
宅地	その他	宅地	0	
宅地	その他	駐車場	0	
宅地	その他	未利用地	0	
宅地	その他	その他	0	
駐車場	宅地	宅地	1,746	1.2%
駐車場	宅地	駐車場	0	
駐車場	宅地	未利用地	0	
駐車場	宅地	その他	0	
駐車場	駐車場	宅地	357	0.2%
駐車場	駐車場	駐車場	2,302	1.6%
駐車場	駐車場	未利用地	0	
駐車場	駐車場	その他	0	
駐車場	未利用地	宅地	102	0.1%
駐車場	未利用地	駐車場	131	0.1%
駐車場	未利用地	未利用地	108	0.1%
駐車場	未利用地	その他	0	
駐車場	その他	宅地	0	
駐車場	その他	駐車場	0	
駐車場	その他	未利用地	0	
駐車場	その他	その他	0	
未利用地	宅地	宅地	7,900	5.4%
未利用地	宅地	駐車場	205	0.1%
未利用地	宅地	未利用地	0	
未利用地	宅地	その他	0	
未利用地	駐車場	宅地	321	0.2%
未利用地	駐車場	駐車場	2,503	1.7%
未利用地	駐車場	未利用地	0	
未利用地	駐車場	その他	0	
未利用地	未利用地	宅地	3,305	2.3%
未利用地	未利用地	駐車場	1,986	1.4%
未利用地	未利用地	未利用地	4,976	3.4%
未利用地	未利用地	その他	157	0.1%
未利用地	その他	宅地	0	
未利用地	その他	駐車場	0	
未利用地	その他	未利用地	0	
未利用地	その他	その他	250	0.2%
その他	宅地	駐車場	0	
その他	宅地	未利用地	0	
その他	宅地	その他	0	
その他	駐車場	宅地	0	
その他	駐車場	駐車場	0	
その他	駐車場	未利用地	0	
その他	駐車場	その他	0	
その他	未利用地	宅地	0	
その他	未利用地	駐車場	0	
その他	未利用地	未利用地	415	0.3%
その他	未利用地	その他	0	
その他	その他	宅地	0	
その他	その他	駐車場	0	
その他	その他	未利用地	0	
その他	その他	その他	4,249	2.9%
合計(地区面積)			144,996	100.0%

図表 3-3-1-6-21 3時点の変化回数別の集計

	面積	比率
変化なし	124,554	85.9%
1回変化	19,357	13.4%
2回変化	1,084	0.7%
合計	144,996	100.0%

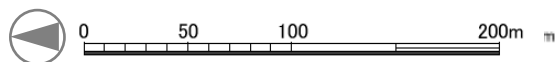
	変化なし
	一時点変化
	二時点変化

図表 3-3-1-6-22 空地の変化図(1990年→2000年)(F地区)



2000年現況
■ 駐車場
■ 未利用地
■ その他空地

変化(1990年→2000年)
▨ 宅地→空地等
▨ 空地→宅地
▨ 空地→空地等(用途変換)



(1990年→2000年の空地変化)

図表 3-3-1-6-23 空地の変化図 (2000年→2010年) (F地区)



2010年現況
 ■ 駐車場
 ■ 未利用地
 ■ その他空地

変化(2000年→2010年)
 ▲ 宅地→空地等
 ▲ 空地等→宅地
 ▲ 空地等→空地等(用途変換)



0 50 100 200m

(2000年→2010年の空地変化)

図表 3-3-1-6-24 空地変化総括図(1990年→2010年)(F地区)



- | | | |
|----------------|------------------------|------------------------|
| 2010年現況 | 変化(1990年→2000年) | 変化(2000年→2010年) |
| ■ 駐車場 | ▨ 宅地→空地等 | ▨ 宅地→空地等 |
| ■ 未利用地 | ▨ 空地等→宅地 | ▨ 空地等→宅地 |
| ■ その他空地 | ▨ 空地等→空地等(用途変換) | ▨ 空地等→空地等(用途変換) |

空地統括図(1990年→2010年空地変化)

3-1-7 G地区

1) 地区の概況

(1) 立地特性

① 立地特性

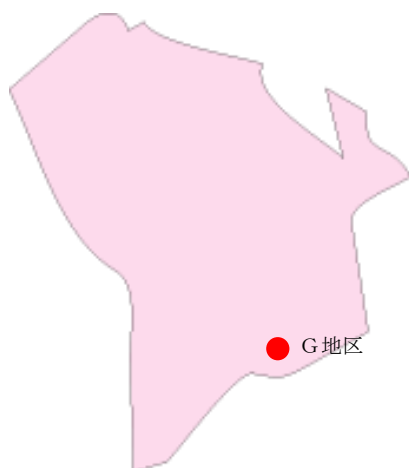
対象地区は、東京都心から約40km圏にある基盤未整備のまま開発が進んだ既成市街地であり、徒歩1分から15分程度の範囲に収まる。日米軍基地に隣接している。

地区全体がスプロール市街地であり、道路網が迷路のようになっており行き止まりの街路も多い。

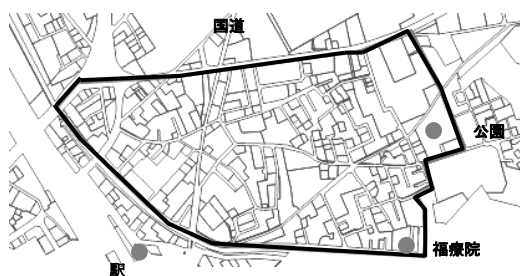
建物は戸建中心だが、共同住宅(低層のアパート、ハイツ)も多い。老朽化したアパートも多い。戸建ての空き家は少ないが、老朽化したアパートには空き部屋が見られる。ただし、駅から近く利便性が高い地区であるため、建て替えの動きも見られる。

駐車場はほとんどが月極駐車場である。都心等への通勤者のほか、周辺の共同住宅居住者が借りているケースが多いと推定される。

図表 3-3-1-7-1 対象地区の位置(G地区)



図表 3-3-1-7-2 対象地区の範囲



図表 3-3-1-7-3 駅前広場



図表 3-3-1-7-4 地区内の様子



②都市計画の指定等

対象地区内の東部が準工業地域であり、西部は第二種中高層住居専用地域と近隣商業地域が混在している。

図表 3-3-1-7-5 都市計画図(G地区)



③現地の概況

現地踏査による現地の概況の把握の結果は、下記のとおりであった。

図表 3-3-1-7-6 現地の概況(2012年)(G地区)



(2)基礎指標

①人口・世帯

人口は、1990年(平成2年)から1995年(平成7年)にかけて5.6%の増加した後、緩やかに減少している。

世帯数は、1990年(平成2年)から2005年(平成17年)まで増加を続けているが、増加幅は小さくなってきている。

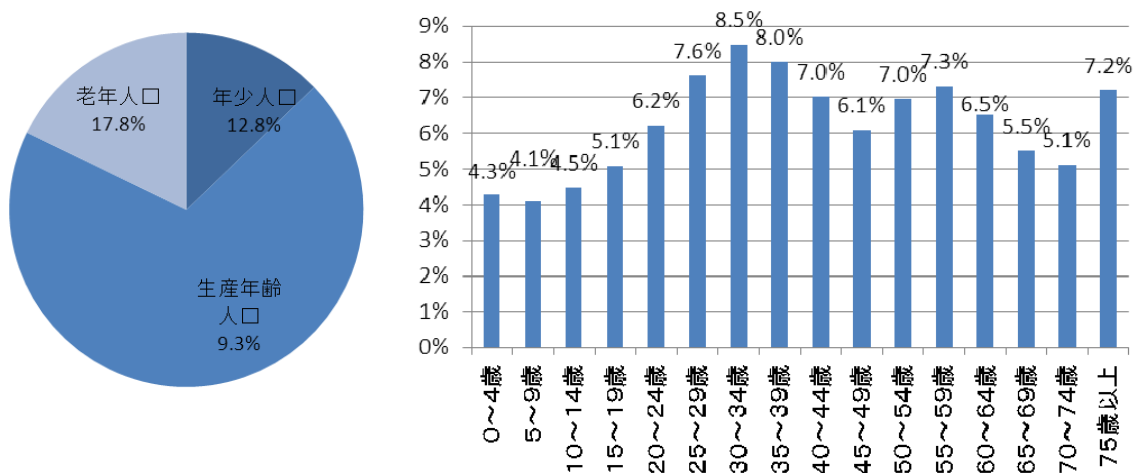
また、年齢別人口を見ると、2005年(平成17年)度の高齢化率は約18%となっており、5歳階級別の人口を見ると、20代後半から30代後半の生産年齢人口に属する人の割合が最も高くなっている。他の地区に比べて、年齢別人口の構成比率が平準化している。

図表 3-3-1-7-7 人口及び世帯(1990～2005年<平成2～17年>)

	1990年 (平成2年)	1995年 (平成7年)		2000年 (平成12年)		2005年 (平成17年)	
	(実数)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)
人口	18,481	19,522	5.6%	19,317	-1.1%	18,774	-2.8%
世帯数	6,746	7,573	12.3%	7,973	5.3%	8,106	1.7%
世帯人員	2.7	2.6	-5.9%	2.4	-6.0%	2.3	-4.4%

出典:国勢調査

図表 3-3-1-7-8 年齢別人口(2005年<平成17年度>)

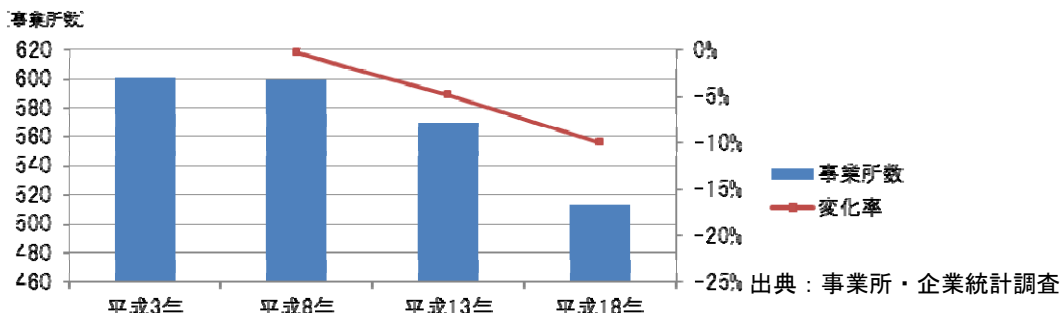


出典:国勢調査

②その他指標(事業所数、空き家率、地価公示等)

事業所数は、1996年(平成8年)までは横ばいだが、その後減少し続け、減少幅も拡大している。

図表 3-3-1-7-9 事業所数の推移



土地・住宅統計調査によると、市全体の空き家率は、16.9%である。平成10年から増加し続けている。

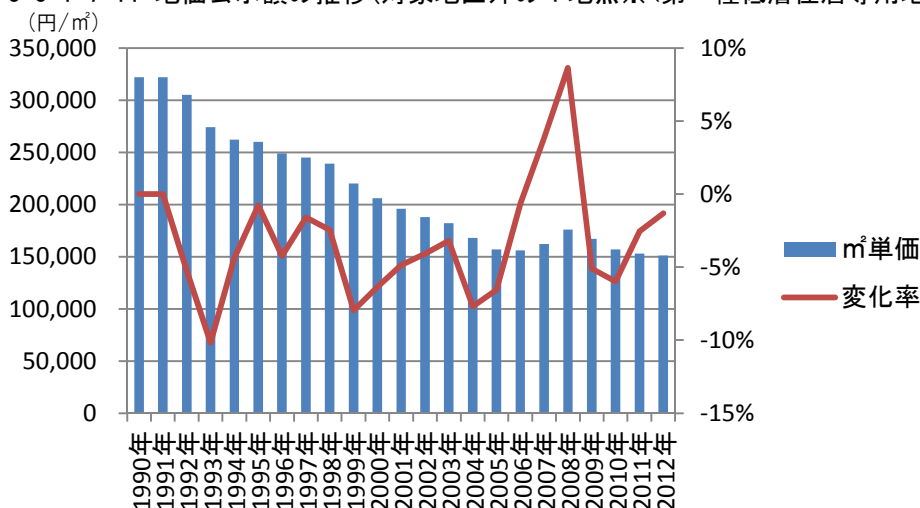
図表 3-3-1-7-10 空き家率(市全体)

	住宅総数	空き家数	空き家率
平成20年	26,090	4,400	16.9%
平成15年	25,620	3,890	15.2%
平成10年	23,630	3,520	14.9%

出典:住宅・土地統計調査

対象地区に隣接する地区の地価を見ると、1991年(平成3年)から2005年(平成17年)まで下落し続けたのちに、2008年(平成20年)までは、やや回復傾向にあったが、またその後下落傾向にある。ただし、直近では下落の幅が小さくなりつつある。

図表 3-3-1-7-11 地価公示額の推移(対象地区外の1地点※<第一種低層住居専用地域>)



2) 空地の発生と消滅に関する分析

(1) 住宅地図による推移の把握

①各時点の現況 [1990年(平成2年)→2010年(平成22年): 5年おき]

G地区における1990年(平成2年)から2010年(平成22年)までの空地について、住宅地図を用いて5年おき、5時点の土地利用を把握した。その結果は下記のとおりである。

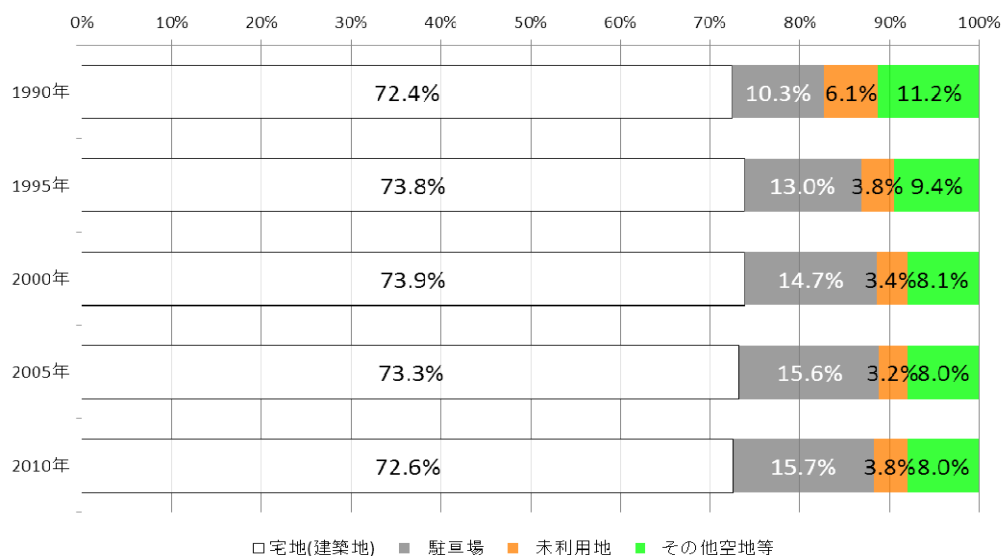
5時点の現況を見ると、住宅地の割合はほとんど変化していない。未利用地、その他空地が年を経るごとに駐車場に変化していることがわかる。

図表 3-3-1-7-12 5時点の宅地・空地の現況面積

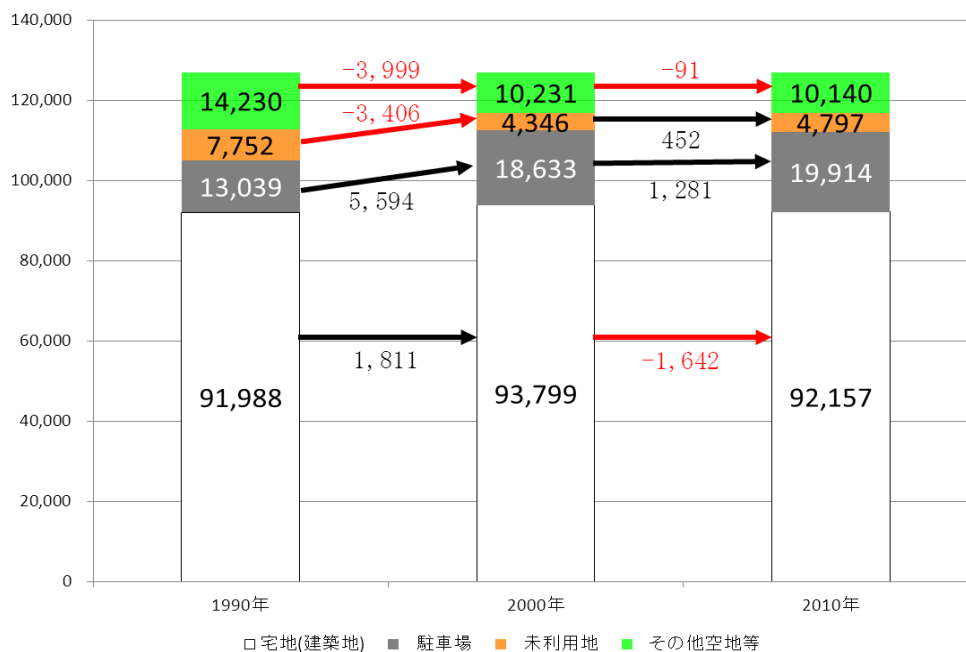
	1990年		1995年			2000年			2005年			2010年		
	面積(m ²)	(割合)	面積(m ²)	(割合)	5年間変化	面積(m ²)	(割合)	5年間変化	面積(m ²)	(割合)	5年間変化	面積(m ²)	(割合)	5年間変化
宅地(建築地)	91,988	72.4%	93,784	73.8%	1.4%	93,799	73.9%	0.0%	93,052	73.3%	-0.6%	92,157	72.6%	-0.7%
空地計	35,020	27.6%	33,224	26.2%	-1.4%	33,209	26.1%	0.0%	33,956	26.7%	0.6%	34,851	27.4%	0.7%
駐車場	13,039	10.3%	16,489	13.0%	2.7%	18,633	14.7%	1.7%	19,794	15.6%	0.9%	19,914	15.7%	0.1%
未利用地	7,752	6.1%	4,814	3.8%	-2.3%	4,346	3.4%	-0.4%	4,022	3.2%	-0.3%	4,797	3.8%	0.6%
その他空地	14,230	11.2%	11,921	9.4%	-1.8%	10,231	8.1%	-1.3%	10,140	8.0%	-0.1%	10,140	8.0%	0.0%

(※割合、5年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)=127,008 m²を母数として求めている)

図表 3-3-1-7-13 5時点の宅地・空地の現況面積



図表 3-3-1-7-14 3時点間の宅地・空地の変化面積

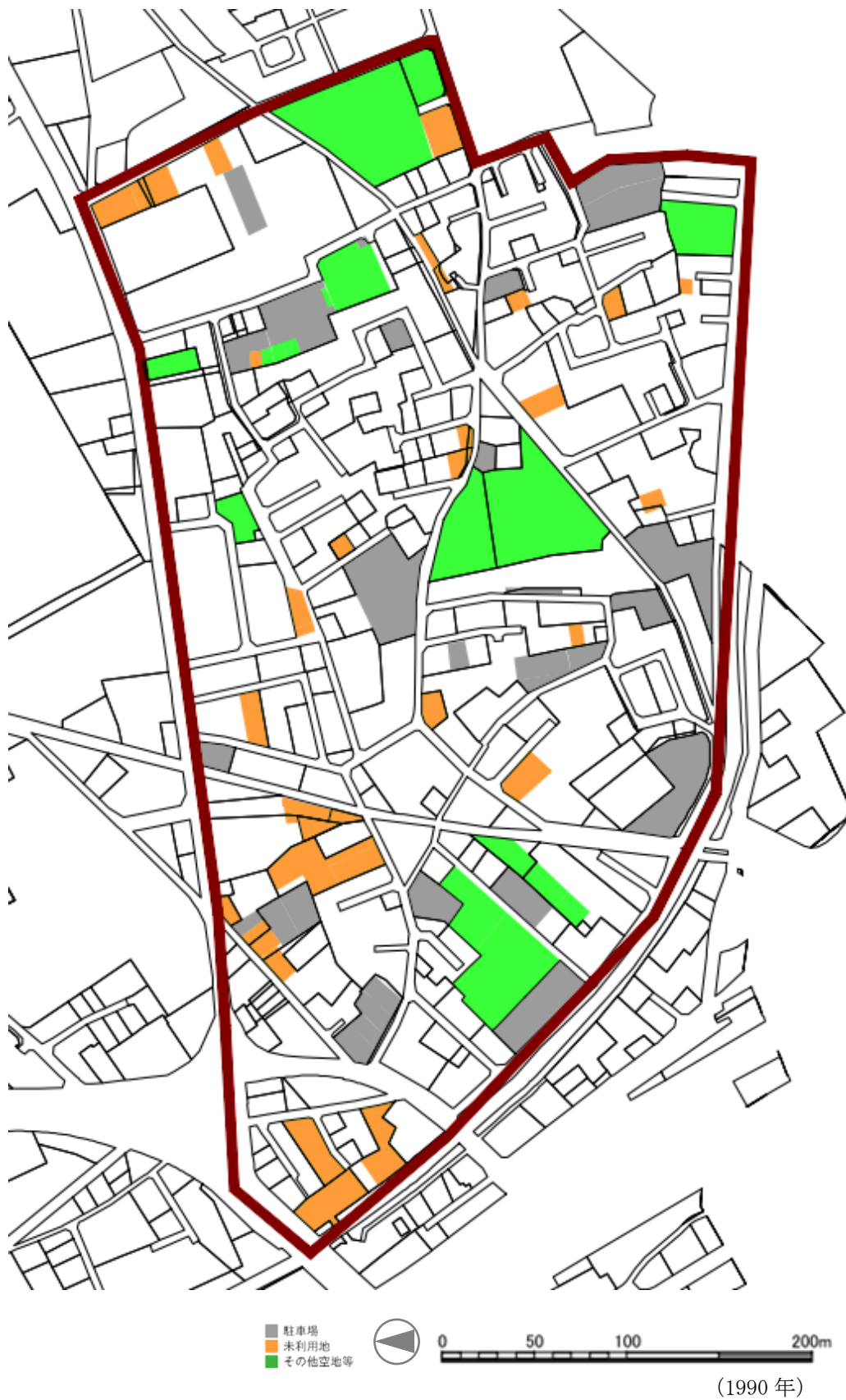


次ページ以降に、1990年(平成2年)、2000年(平成12年)、2010年(平成22年)の3時点の空地現況図を示す。

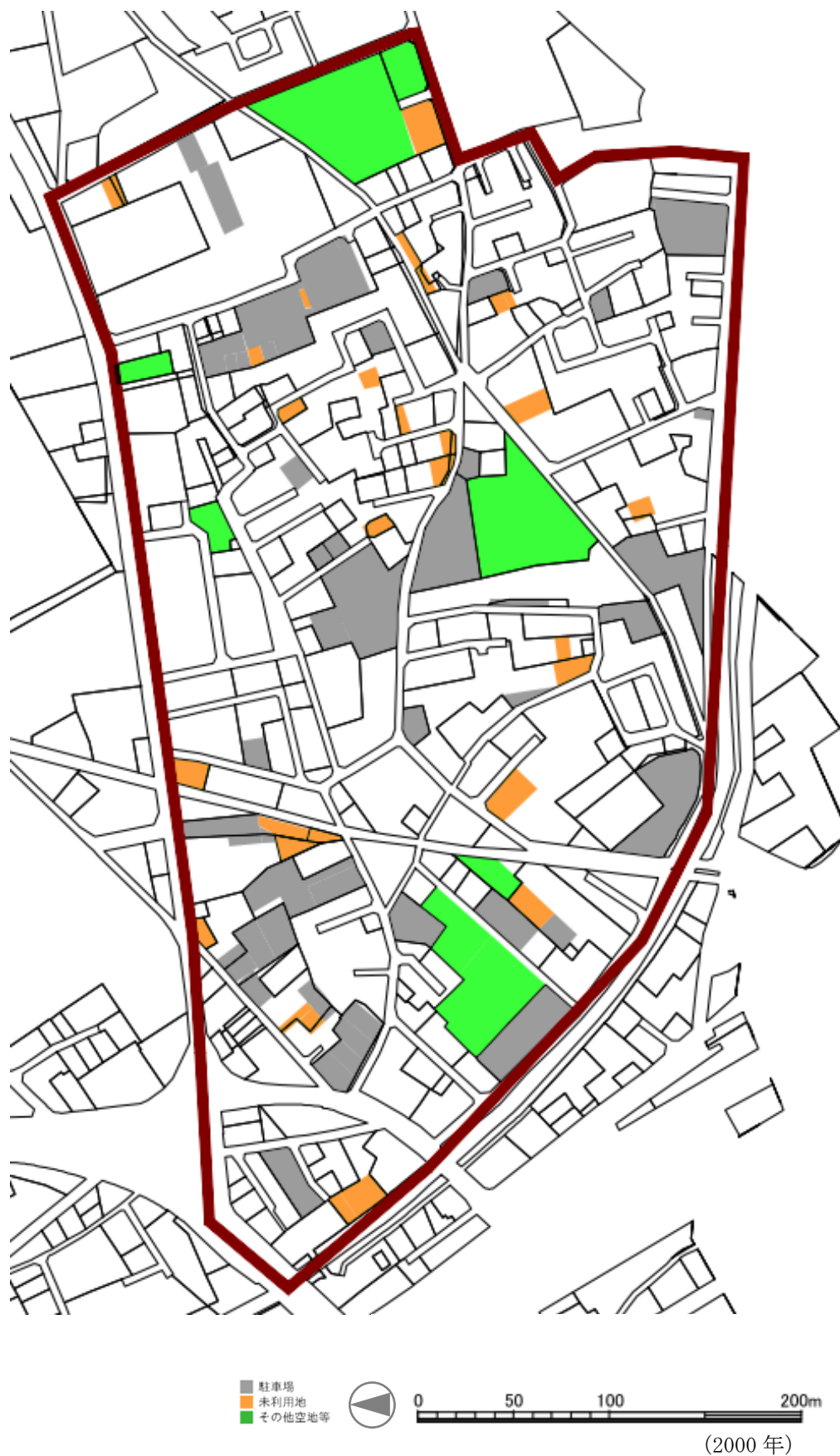
当地区の空地の種別としては駐車場が最も多い。その他に都市農地(生産緑地)、雑木林、墓地等のまとまりのある空地がみられる。

規模が小さい空地は、駐車場にもならず未利用地のままとされているものが見られる(一部に農的利用も)。

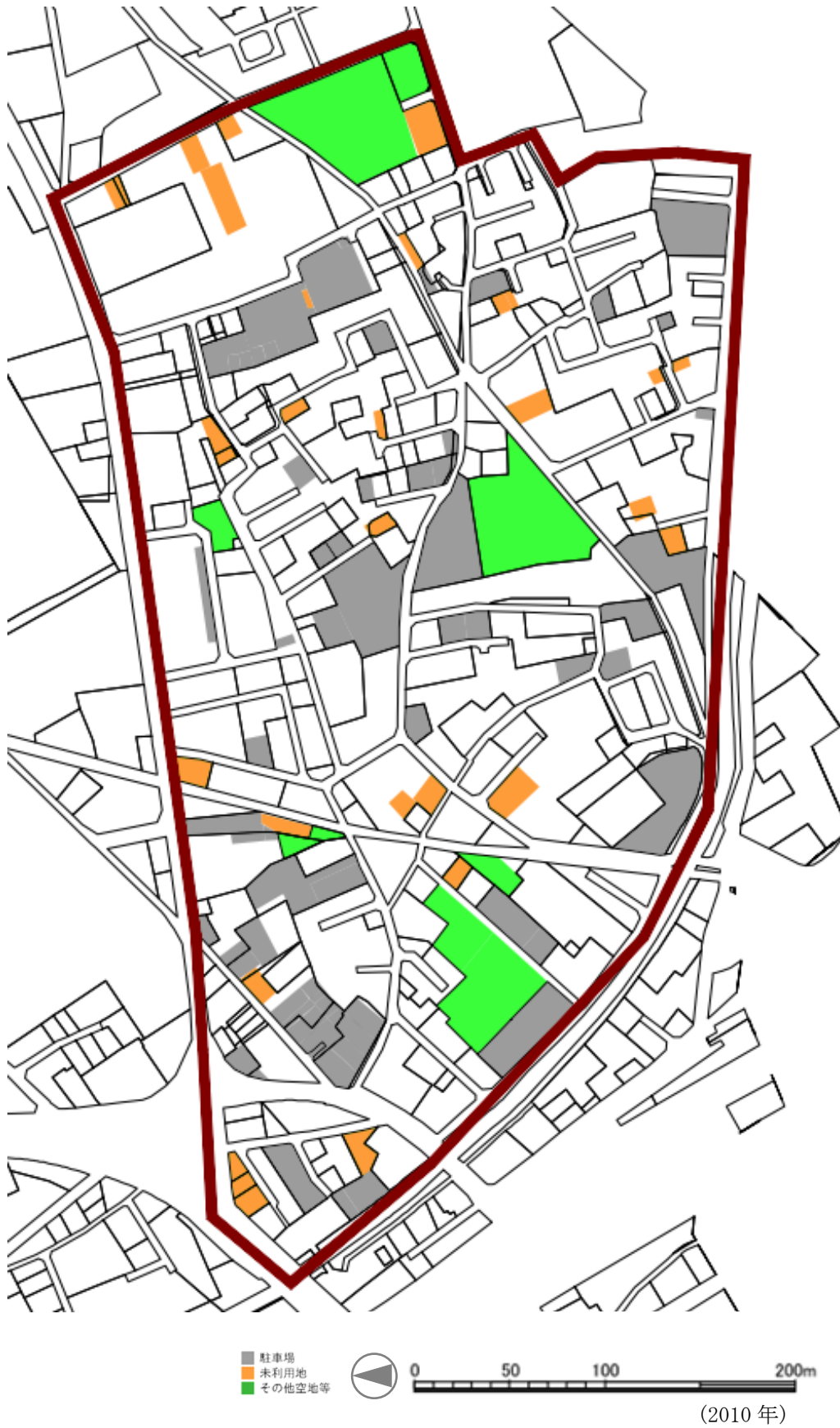
図表 3-3-1-7-15 空地の現況図(1990年)(G地区)



図表 3-3-1-7-16 空地の現況図 (2000年) (G地区)



図表 3-3-1-7-17 空地の現況図 (2010年) (G地区)



②時点間の変化 [1990年(平成2年)→2010年(平成22年):10年おき]

1990年(平成2年)から2000年(平成12年)、2000年(平成12年)から2010年(平成22年)の2期間の変化を見ると次のようになる。

まず、1990年(平成2年)から2000年(平成12年)の変化をみると、地区全体の10.7%の土地利用に何らかの変化が見られた。内訳としては宅地化した割合が多い。空地用途変化は5.7%と、変化面積の中で最大の割合となった。

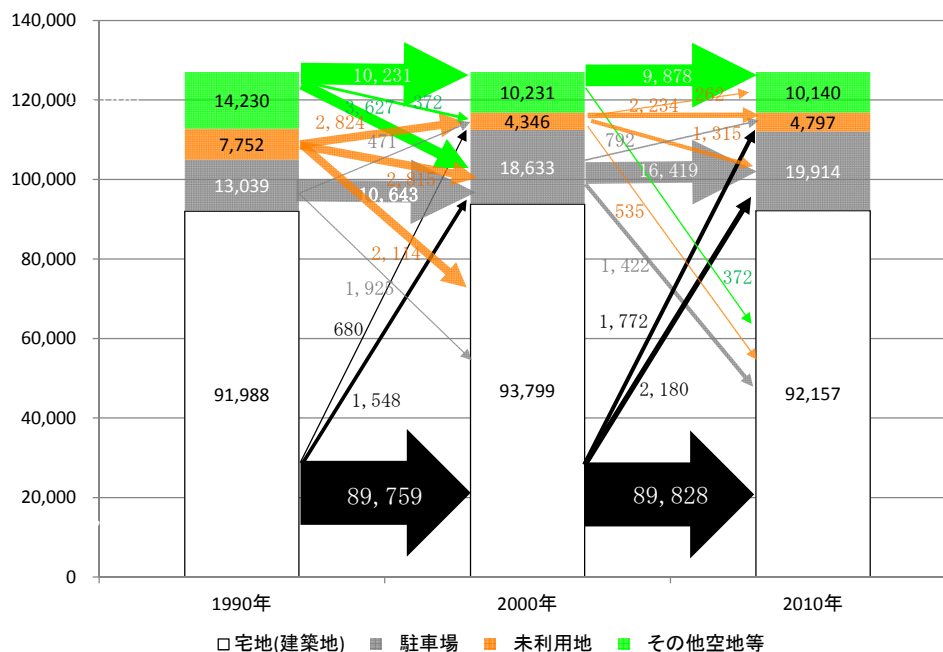
同様に2000年(平成12年)から2010年(平成22年)の変化をみると、地区全体の6.8%の土地に変化が見られ、前期間に比べて変化は落ち着いた。宅地化する率は3.1%と前期間より増加する一方で、空地化と空地用途変換する比率は減少した。

図表 3-3-1-7-18 3時点間の宅地・空地の変化面積

	1990-2000年変化		2000-2010年変化		
	面積(m ²)	割合	面積(m ²)	割合	10年間変化
変化なし	113,457	89.3%	118,379	93.2%	3.9%
変化あり計	13,551	10.7%	8,629	6.8%	-3.9%
宅地→空地(空地化)	2,228	1.8%	3,951	3.1%	1.4%
空地→宅地(宅地化)	4,039	3.2%	2,310	1.8%	-1.4%
空地→空地(空地用途変化)	7,284	5.7%	2,368	1.9%	-3.9%

(※割合、10年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)=127,008 m²を母数として求めている)

図表 3-3-1-7-19 3時点の空地変化の詳細分析

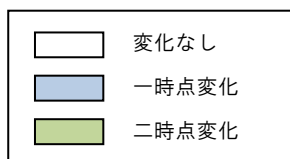


図表 3-3-1-7-20 3時点の空地変化の詳細分析

1990年	2000年	2010年	面積	比率
宅地	宅地	宅地	86,119	67.8%
宅地	宅地	駐車場	2,129	1.7%
宅地	宅地	未利用地	1,512	1.2%
宅地	宅地	その他	0	
宅地	駐車場	宅地	0	
宅地	駐車場	駐車場	1,548	1.2%
宅地	駐車場	未利用地	0	
宅地	駐車場	その他	0	
宅地	未利用地	宅地	167	0.1%
宅地	未利用地	駐車場	292	0.2%
宅地	未利用地	未利用地	220	0.2%
宅地	未利用地	その他	0	
宅地	その他	宅地	0	
宅地	その他	駐車場	0	
宅地	その他	未利用地	0	
宅地	その他	その他	0	
駐車場	宅地	宅地	1,925	1.5%
駐車場	宅地	駐車場	0	
駐車場	宅地	未利用地	0	
駐車場	宅地	その他	0	
駐車場	駐車場	宅地	1,229	1.0%
駐車場	駐車場	駐車場	8,990	7.1%
駐車場	駐車場	未利用地	424	0.3%
駐車場	駐車場	その他	0	
駐車場	未利用地	宅地	0	
駐車場	未利用地	駐車場	208	0.2%
駐車場	未利用地	未利用地	262	0.2%
駐車場	未利用地	その他	0	
駐車場	その他	宅地	0	
駐車場	その他	駐車場	0	
駐車場	その他	未利用地	0	
駐車場	その他	その他	0	
未利用地	宅地	宅地	1,803	1.4%
未利用地	宅地	駐車場	50	0.0%
未利用地	宅地	未利用地	260	0.2%
未利用地	宅地	その他	0	
未利用地	駐車場	宅地	0	
未利用地	駐車場	駐車場	2,447	1.9%
未利用地	駐車場	未利用地	368	0.3%
未利用地	駐車場	その他	0	
未利用地	未利用地	宅地	94	0.1%
未利用地	未利用地	駐車場	748	0.6%
未利用地	未利用地	未利用地	1,720	1.4%
未利用地	未利用地	その他	262	0.2%
未利用地	その他	宅地	0	
未利用地	その他	駐車場	0	
未利用地	その他	未利用地	0	
未利用地	その他	その他	0	
その他	宅地	宅地	0	
その他	宅地	駐車場	0	
その他	宅地	未利用地	0	
その他	宅地	その他	0	
その他	駐車場	宅地	194	0.2%
その他	駐車場	駐車場	3,434	2.7%
その他	駐車場	未利用地	0	
その他	駐車場	その他	0	
その他	未利用地	宅地	273	0.2%
その他	未利用地	駐車場	67	0.1%
その他	未利用地	未利用地	31	0.0%
その他	未利用地	その他	0	
その他	その他	宅地	353	0.3%
その他	その他	駐車場	0	
その他	その他	未利用地	0	
その他	その他	その他	9,878	7.8%
合計(地区面積)			127,008	100.0%

図表 3-3-1-7-21 3時点の変化回数別の集計

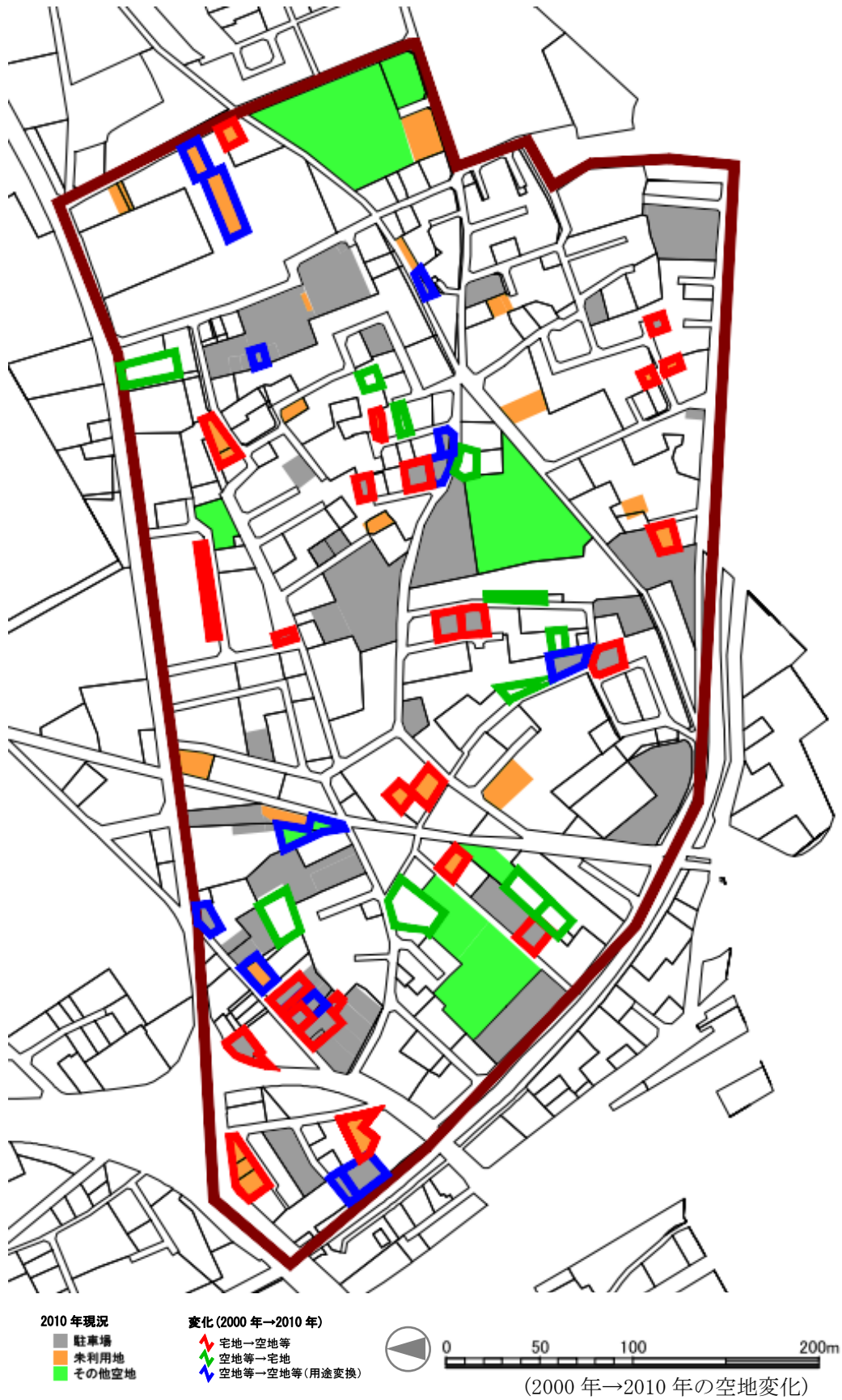
	面積	比率
変化なし	106,708	84.0%
1回変化	18,420	14.5%
2回変化	1,880	1.5%
合計	127,008	100.0%



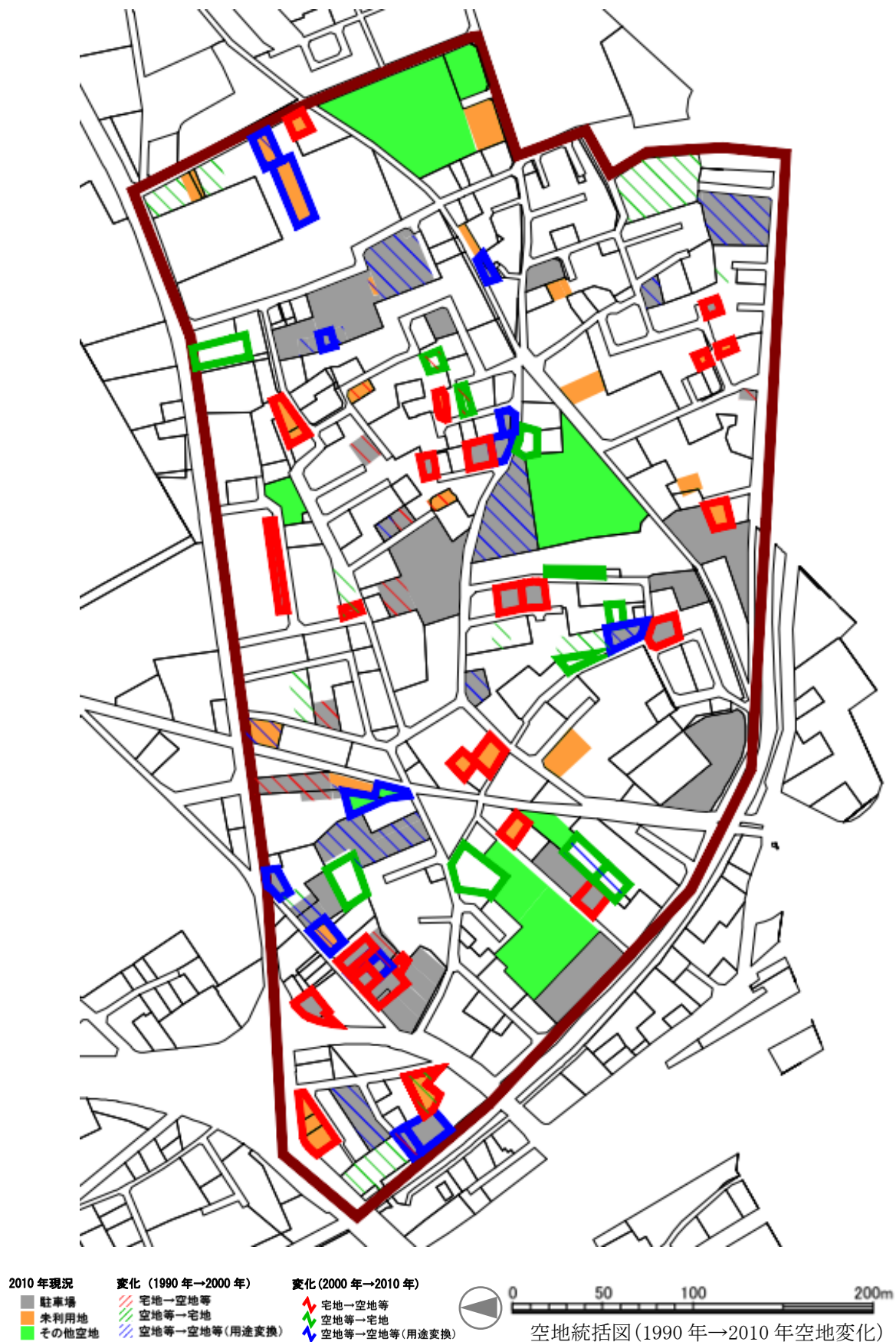
図表 3-3-1-7-22 空地の変化図(1990年→2000年)(G地区)



図表 3-3-1-7-23 空地の変化図 (2000年→2010年) (G地区)



図表 3-3-1-7-24 空地変化総括図(1990年→2010年)(G地区)



3-1-8 H地区

1) 地区の概況

(1) 立地特性

① 立地特性

H地区は、東京都心から約30km圏内にあり、市中心部直近の斜面地に広がる基盤未整備のまま宅地化された密集した市街地である。

市の中心駅から車で10数分の場所に位置するが、鉄道の最寄駅は複数あるものの、いずれの駅からも徒歩20分以上かかる距離に位置する。

地区全体が斜面状の高低差のある地形になっており、地区の中央の谷筋を幹線道路が貫通している。また、地区の西部は大規模墓地に接している。

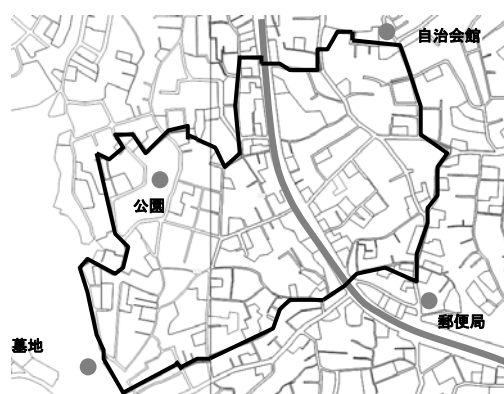
地区内は至る所に高低差があり、このような地形上に無秩序に宅地化がなされた結果、迷路のような狭隘道路や、擁壁の上に建つ住宅、旗竿敷地の住宅が至る所で見られる。

地区内の空地の多くは月極駐車場であるが、幹線道路沿いや地区内の主要道路沿いにはコインパーキングも見られる。また、未利用地も見られるが、その多くは、接道が難しいもの、又は、細い路地に面した敷地となっている。

図表 3-3-1-8-1 対象地区の位置(H地区)



図表 3-3-1-8-2 対象地区の範囲



図表 3-3-1-8-3 地区中央を通る幹線道路沿いの様子



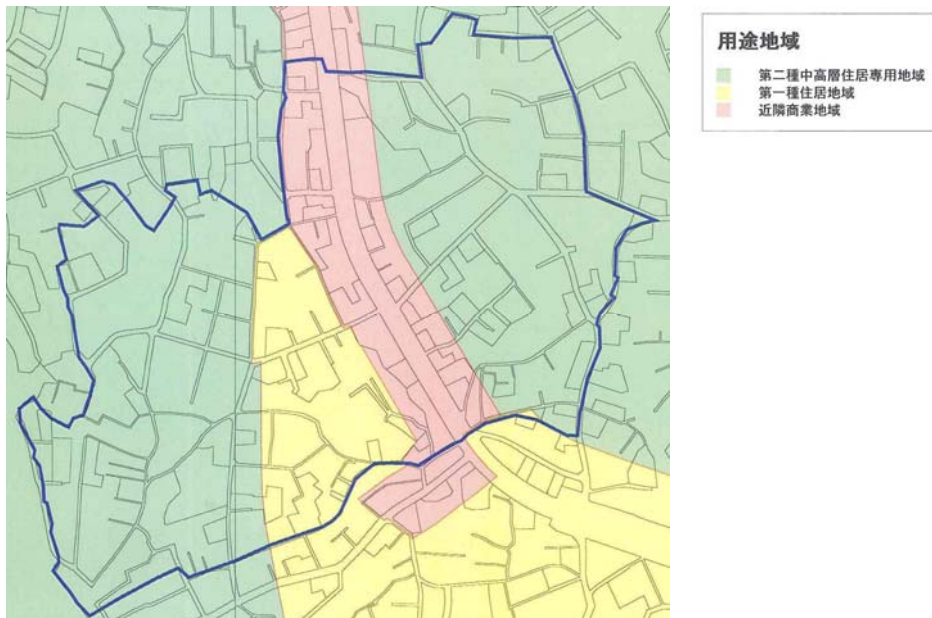
図表 3-3-1-8-4 地区内の住宅の様子



②都市計画の指定・土地利用等

H地区の用途地域は、東西に第二種中高層住居専用地域、中央に第一種住居地域と幹線道路の沿道に近隣商業地域が指定されている。

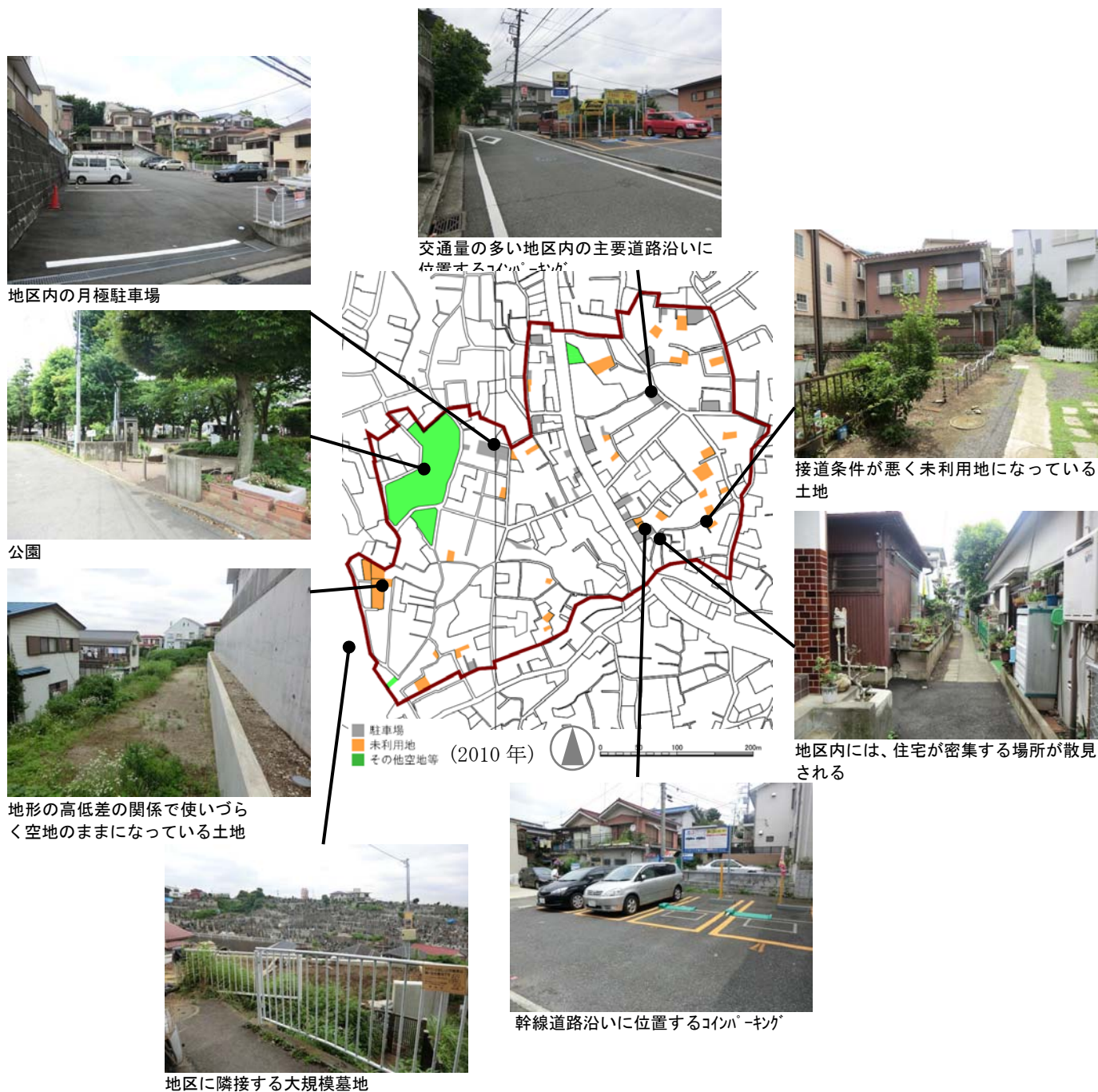
図表 3-3-1-8-5 都市計画図(H地区)



③現地の概況

現地踏査による現地の概況の把握の結果は、下記のとおりであった。

図表 3-3-1-8-6 現地の概況(2012年)(H地区)



(2)基礎指標

①人口・世帯

人口は、1990年(平成2年)から1995年(平成7年)にかけて4.8%と増加した後5%内外の割合で減少している。

世帯数は、1990年(平成2年)から1995年(平成7年)まで大きく上昇するが、1995年(平成7年)から2000年(平成12年)にかけて増加割合が減少し、2000年(平成12年)から2005年(平成17年)にかけて減少に転じた。

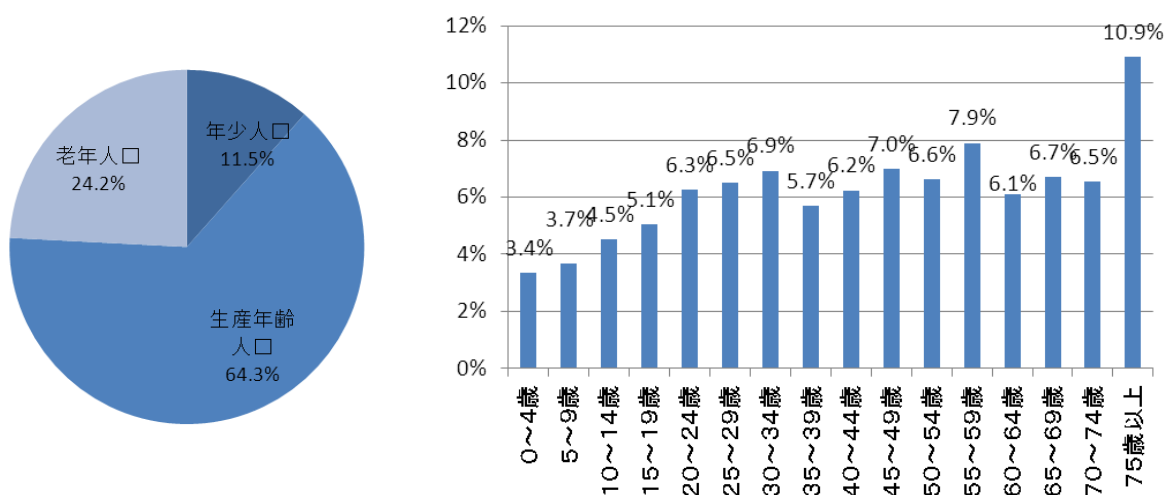
また、年齢別人口を見ると2005年(平成17年)度の高齢化率は約24%となっており、5歳階級別の人口を見ると75歳以上の割合が飛びぬけて高く、次いで55～59歳の割合が高いため今後さらなる高齢化率の上昇が予想される。

図表 3-3-1-8-7 人口及び世帯(1990～2005年<平成2～17年>)

	1990年 (平成2年)	1995年 (平成7年)		2000年 (平成12年)		2005年 (平成17年)	
	(実数)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)
人口	3,066	3,213	4.8%	3,027	-5.8%	2,887	-4.6%
世帯数	1,149	1,235	7.5%	1,256	1.7%	1,170	-6.8%
世帯人員	2.7	2.6	-2.5%	2.4	-7.4%	2.5	2.4%

出典：国勢調査

図表 3-3-1-8-8 年齢別人口(2005年<平成17年度>)

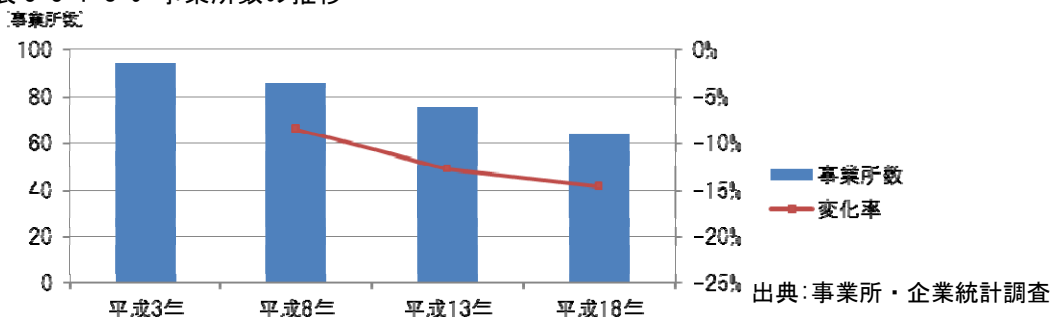


出典：国勢調査

②その他指標 (事業所数、空き家率、地価公示等)

事業所数については、1991年(平成3年)から2005年(平成17年)にかけて一貫して減少している。

図表 3-3-1-8-9 事業所数の推移



土地・住宅統計調査によると、区全体の空き家率は、1998年(平成10年)から2003年(平成15年)にかけてやや減少したものの2008年(平成20年)にかけて再び増加に転じ16.4%であった。ただし、空き家数は一貫して増加しており、平成15年から20年にかけては約31%も増加している。

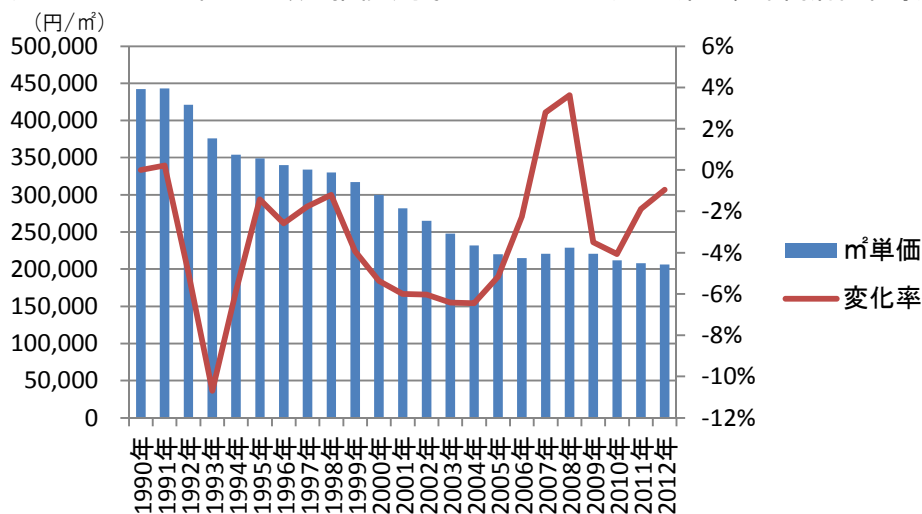
図表 3-3-1-8-10 空き家率(区全体)

	住宅総数	空き家数	空き家率
平成20年	46,240	7,570	16.4%
平成15年	44,660	5,760	12.9%
平成10年	39,480	5,170	13.1%

出典:住宅・土地統計調査

対象地区に隣接する地区の地価を見ると、1991年(平成3年)から2006年(平成18年)まで下落し続けたのちに、2008年(平成20年)までやや回復傾向にあったが、またその後下落傾向にある。ただし、直近では下落の幅が小さくなりつつある。

図表 3-3-1-8-11 地価公示額の推移(対象地区内の1地点※<第二種中高層住居専用地域>)



2) 空地の発生と消滅に関する分析

(1) 住宅地図による推移の把握

① 各時点の現況 [1990年(平成2年)→2010年(平成22年): 5年おき]

G地区における1990年(平成2年)から2010年(平成22年)までの空地について、住宅地図を用いて5年おき、5時点の土地利用を把握した。その結果は下記のとおりである。

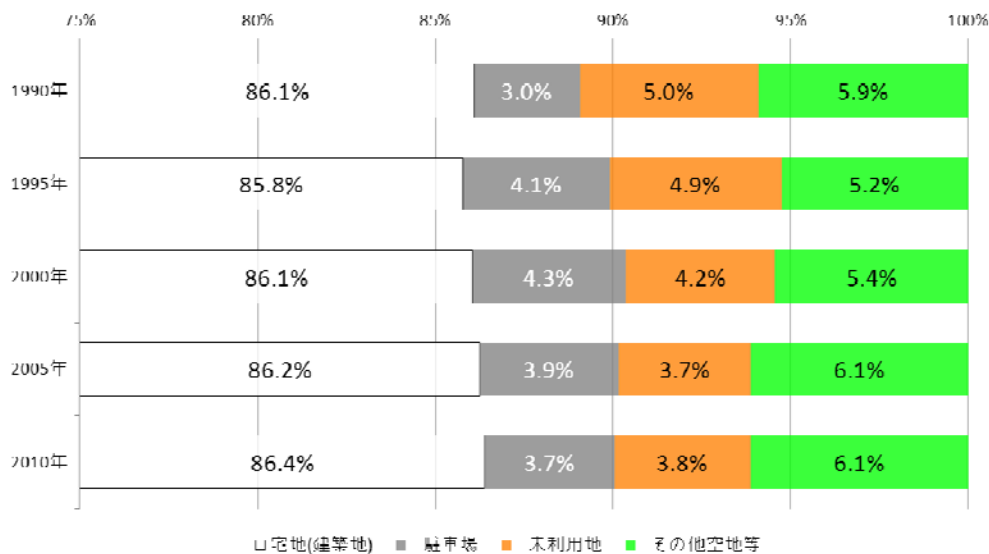
5時点の現況を見ると、住宅地の面積割合は1990年(平成2年)～2010年(平成22年)にかけてほとんど変化が見られない。他の空地についても、未利用地の面積割合が1990年(平成2年)～2010年(平成22年)にかけて微減が見られる以外に目立った変化は見られない。

図表 3-3-1-8-12 5時点の宅地・空地の現況面積

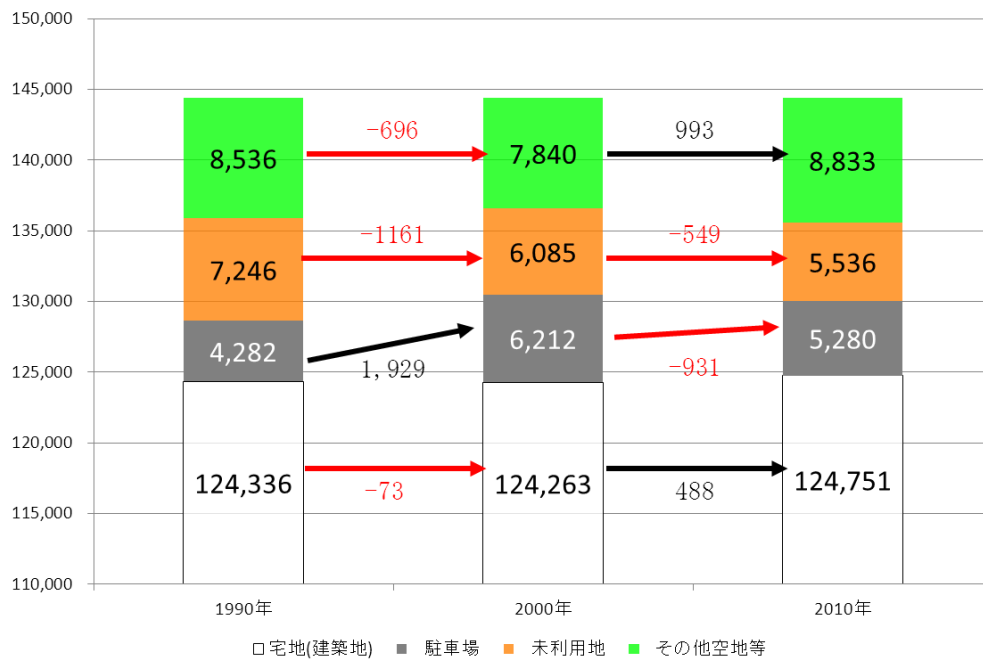
	1990年		1995年			2000年			2005年			2010年		
	面積 (㎡)	(割合)	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化
宅地(建築地)	124,336	86.1%	123,867	85.8%	-0.3%	124,263	86.1%	0.3%	124,521	86.2%	0.2%	124,751	86.4%	0.2%
空地計	20,064	13.9%	20,533	14.2%	0.3%	20,137	13.9%	-0.3%	19,879	13.8%	-0.2%	19,649	13.6%	-0.2%
駐車場	4,282	3.0%	5,961	4.1%	1.2%	6,212	4.3%	0.2%	5,694	3.9%	-0.4%	5,280	3.7%	-0.3%
未利用地	7,246	5.0%	7,012	4.9%	-0.2%	6,085	4.2%	-0.6%	5,353	3.7%	-0.5%	5,536	3.8%	0.1%
その他空地	8,536	5.9%	7,559	5.2%	-0.7%	7,840	5.4%	0.2%	8,833	6.1%	0.7%	8,833	6.1%	0.0%

(※割合、5年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)=144,400㎡を母数として求めている)

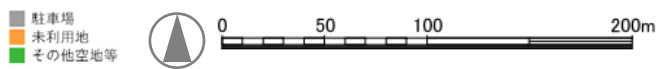
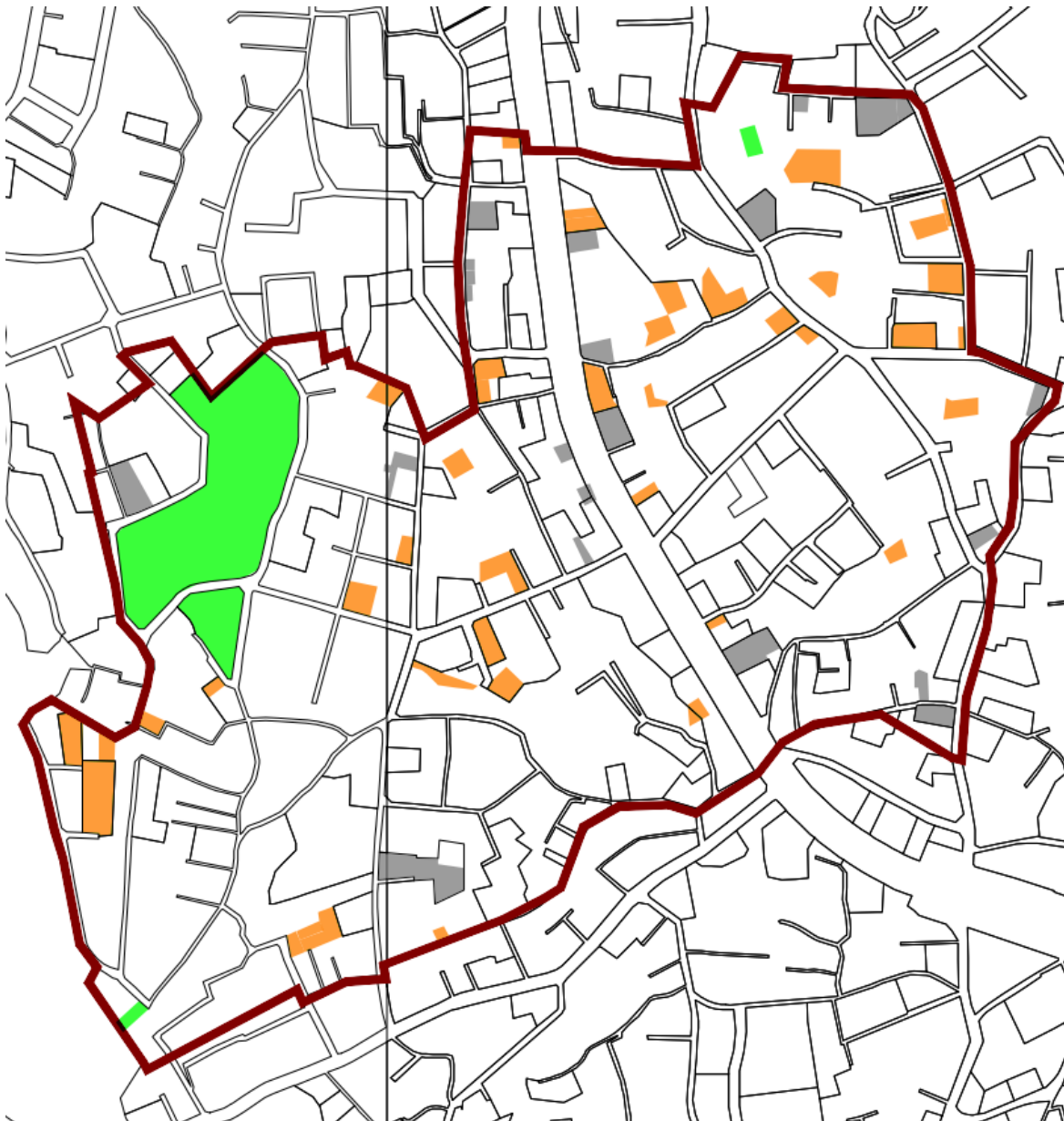
図表 3-3-1-8-13 5時点の宅地・空地の現況面積



図表 3-3-1-8-14 3時点間の宅地・空地の変化面積

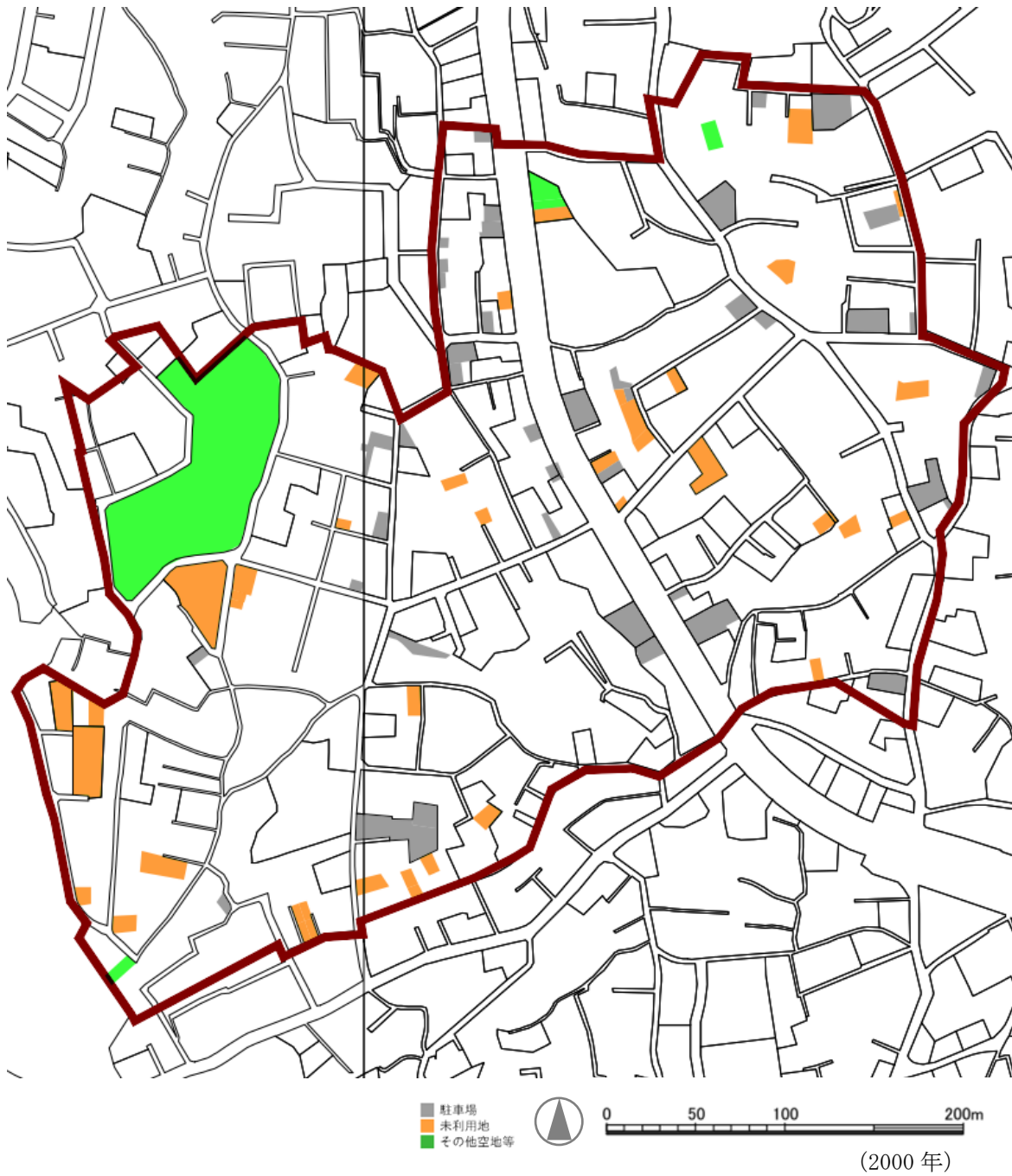


図表 3-3-1-8-15 空地の現況図(1990年)(H地区)

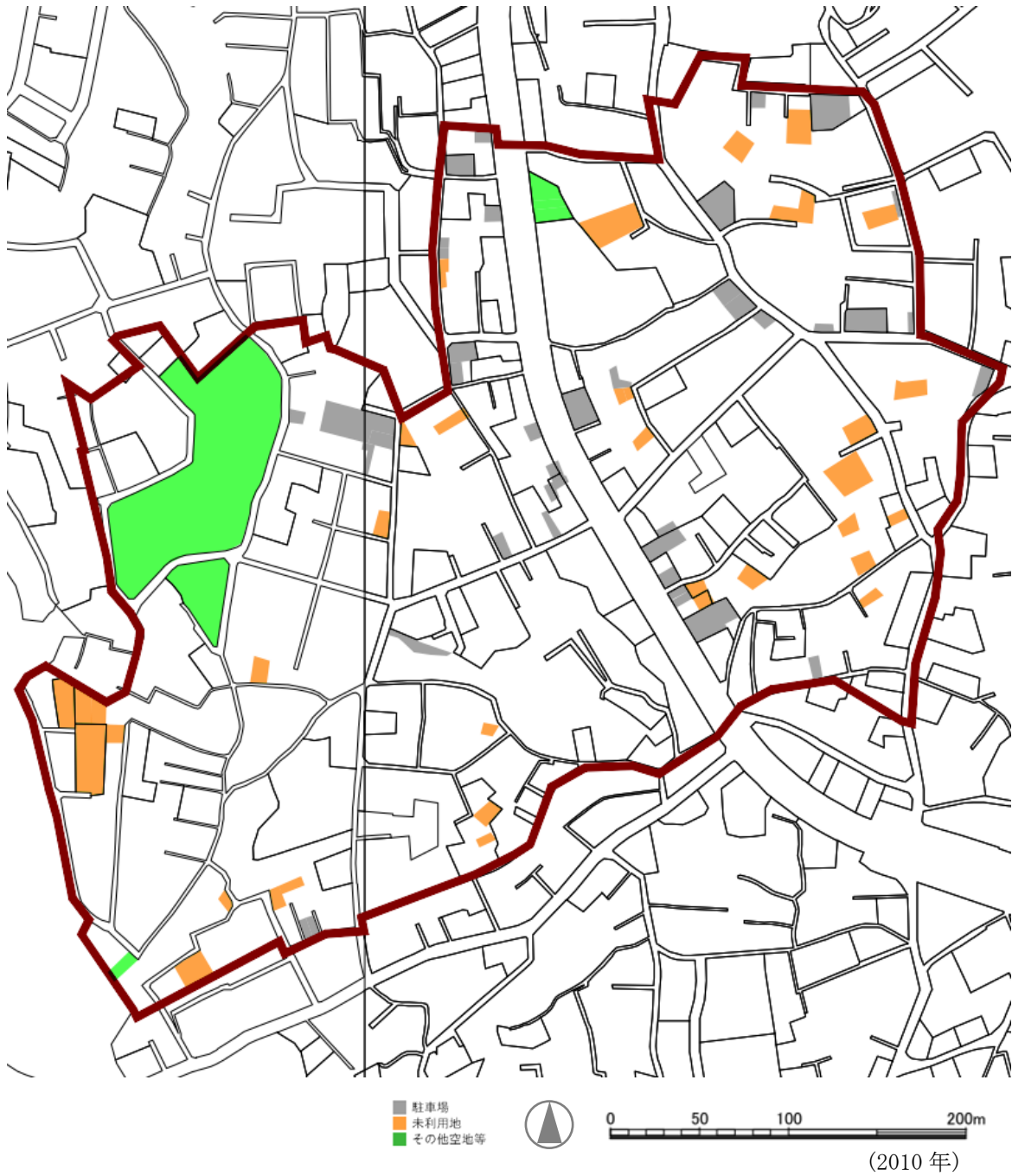


(1990年)

図表 3-3-1-8-16 空地の現況図 (2000年) (H地区)



図表 3-3-1-8-17 空地の現況図 (2010年) (H地区)



②時点間の変化 [1990年(平成2年)→2010年(平成22年): 10年おき]

1990年(平成2年)から2000年(平成12年)、2000年(平成12年)から2010年(平成22年)の2期間の変化を見ると次のようになる。

まず、1990年(平成2年)から2000年(平成12年)の変化をみると、地区全体の8.7%の土地利用に何らかの変化が見られた。内訳としては空地化の割合と宅地化の割合がほとんど同じであり、宅地と空地の面積比に変化は見られない。空地用途変更は1.9%だった。

同様に2000年(平成12年)から2010年(平成22年)の変化をみると、地区全体の8.2%と、前の期間と比較して0.5ポイントの減少となった。内訳はわずかに空地化よりも宅地化の割合が上回り、若干宅地化が進んだといえる。空地用途変化は0.6ポイント減の1.3%となった。

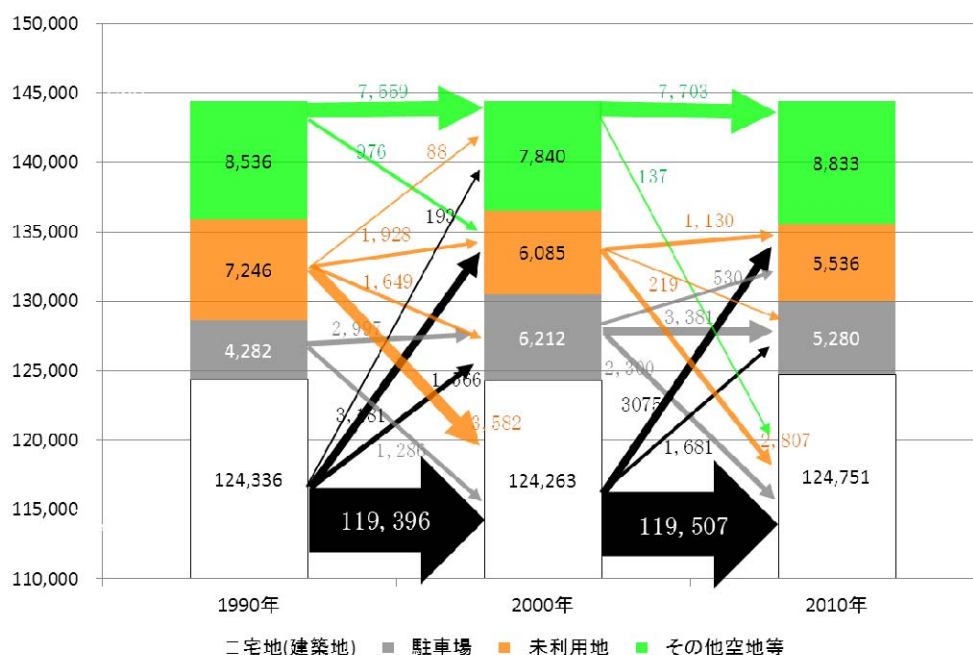
数値でみると変化は少ないが、地図上で見ると地区全体で動きがあり、数値だけでは空地の変化が捉えきれないことが推量される。

図表 3-3-1-8-18 3時点間の宅地・空地の変化面積

	1990-2000年変化		2000-2010年変化		
	面積(m ²)	割合	面積(m ²)	割合	10年間変化
変化なし	131,879	91.3%	132,522	91.8%	0.4%
変化あり計	12,521	8.7%	11,878	8.2%	-0.4%
宅地→空地(空地化)	4,940	3.4%	4,756	3.3%	-0.1%
空地→宅地(宅地化)	4,868	3.4%	5,244	3.6%	0.3%
空地→空地(空地用途変化)	2,713	1.9%	1,878	1.3%	-0.6%

(※割合、10年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)=144,400 m²を母数として求めている)

図表 3-3-1-8-19 3時点の空地変化の詳細分析



図表 3-3-1-8-20 3時点の空地変化の詳細分析

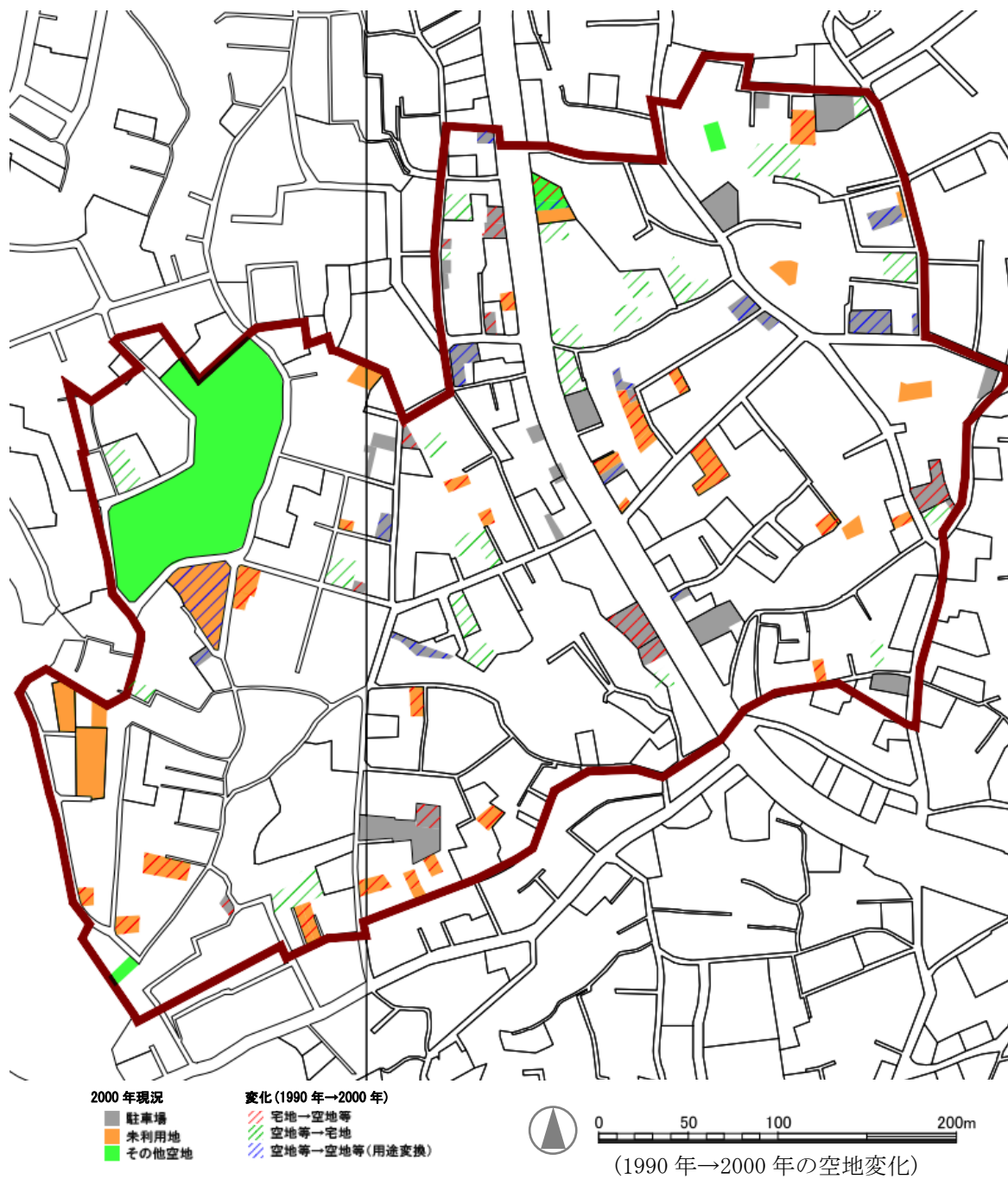
1990年	2000年	2010年	面積	比率
宅地	宅地	宅地	114,829	79.5%
宅地	宅地	駐車場	1,648	1.1%
宅地	宅地	未利用地	2,918	2.0%
宅地	宅地	その他	0	
宅地	駐車場	宅地	1,287	0.9%
宅地	駐車場	駐車場	117	0.1%
宅地	駐車場	未利用地	162	0.1%
宅地	駐車場	その他	0	
宅地	未利用地	宅地	2,424	1.7%
宅地	未利用地	駐車場	176	0.1%
宅地	未利用地	未利用地	581	0.4%
宅地	未利用地	その他	0	
宅地	その他	宅地	0	
宅地	その他	駐車場	0	
宅地	その他	未利用地	0	
宅地	その他	その他	193	0.1%
駐車場	宅地	宅地	1,253	0.9%
駐車場	宅地	駐車場	33	0.0%
駐車場	宅地	未利用地	0	
駐車場	宅地	その他	0	
駐車場	駐車場	宅地	856	0.6%
駐車場	駐車場	駐車場	2,067	1.4%
駐車場	駐車場	未利用地	73	0.1%
駐車場	駐車場	その他	0	
駐車場	未利用地	宅地	0	
駐車場	未利用地	駐車場	0	
駐車場	未利用地	未利用地	0	
駐車場	未利用地	その他	0	
駐車場	その他	宅地	0	
駐車場	その他	駐車場	0	
駐車場	その他	未利用地	0	
駐車場	その他	その他	0	
未利用地	宅地	宅地	3,425	2.4%
未利用地	宅地	駐車場	0	
未利用地	宅地	未利用地	157	0.1%
未利用地	宅地	その他	0	
未利用地	駐車場	宅地	157	0.1%
未利用地	駐車場	駐車場	1,197	0.8%
未利用地	駐車場	未利用地	295	0.2%
未利用地	駐車場	その他	0	
未利用地	未利用地	宅地	383	0.3%
未利用地	未利用地	駐車場	42	0.0%
未利用地	未利用地	未利用地	1,350	0.9%
未利用地	未利用地	その他	153	0.1%
未利用地	その他	宅地	0	
未利用地	その他	駐車場	0	
未利用地	その他	未利用地	0	
未利用地	その他	その他	88	0.1%
その他	宅地	宅地	0	
その他	宅地	駐車場	0	
その他	宅地	未利用地	0	
その他	宅地	その他	0	
その他	駐車場	宅地	0	
その他	駐車場	駐車場	0	
その他	駐車場	未利用地	0	
その他	駐車場	その他	0	
その他	未利用地	宅地	0	
その他	未利用地	駐車場	0	
その他	未利用地	未利用地	0	
その他	未利用地	その他	976	0.7%
その他	その他	宅地	137	0.1%
その他	その他	駐車場	0	
その他	その他	未利用地	0	
その他	その他	その他	7,423	5.1%
合計(地区面積)			144,400	100.0%

図表 3-3-1-8-21 3時点の変化回数別の集計

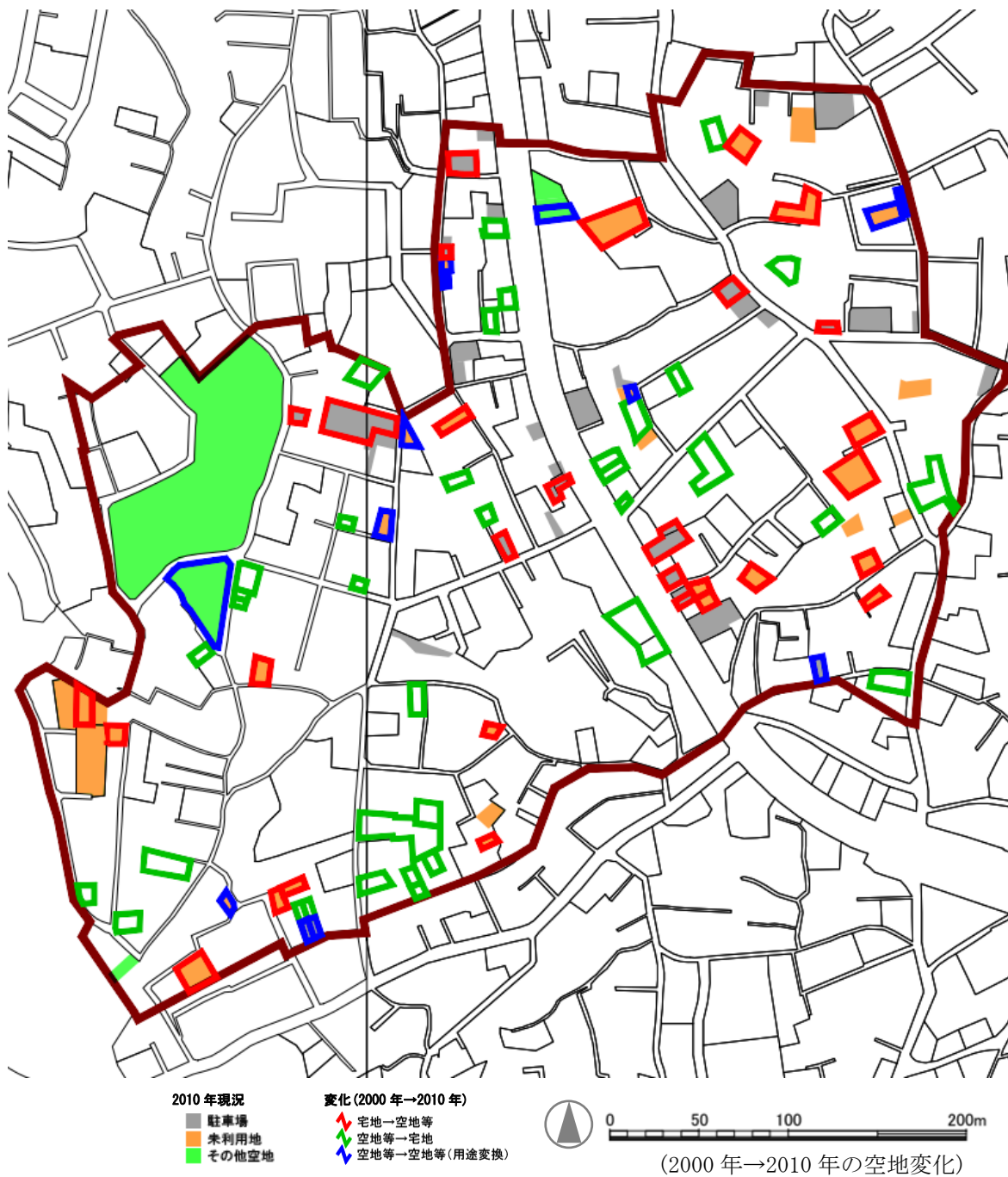
	面積	比率
変化なし	125,669	87.0%
1回変化	13,063	9.0%
2回変化	5,668	3.9%
合計	144,400	100.0%

	変化なし
	一時点変化
	二時点変化

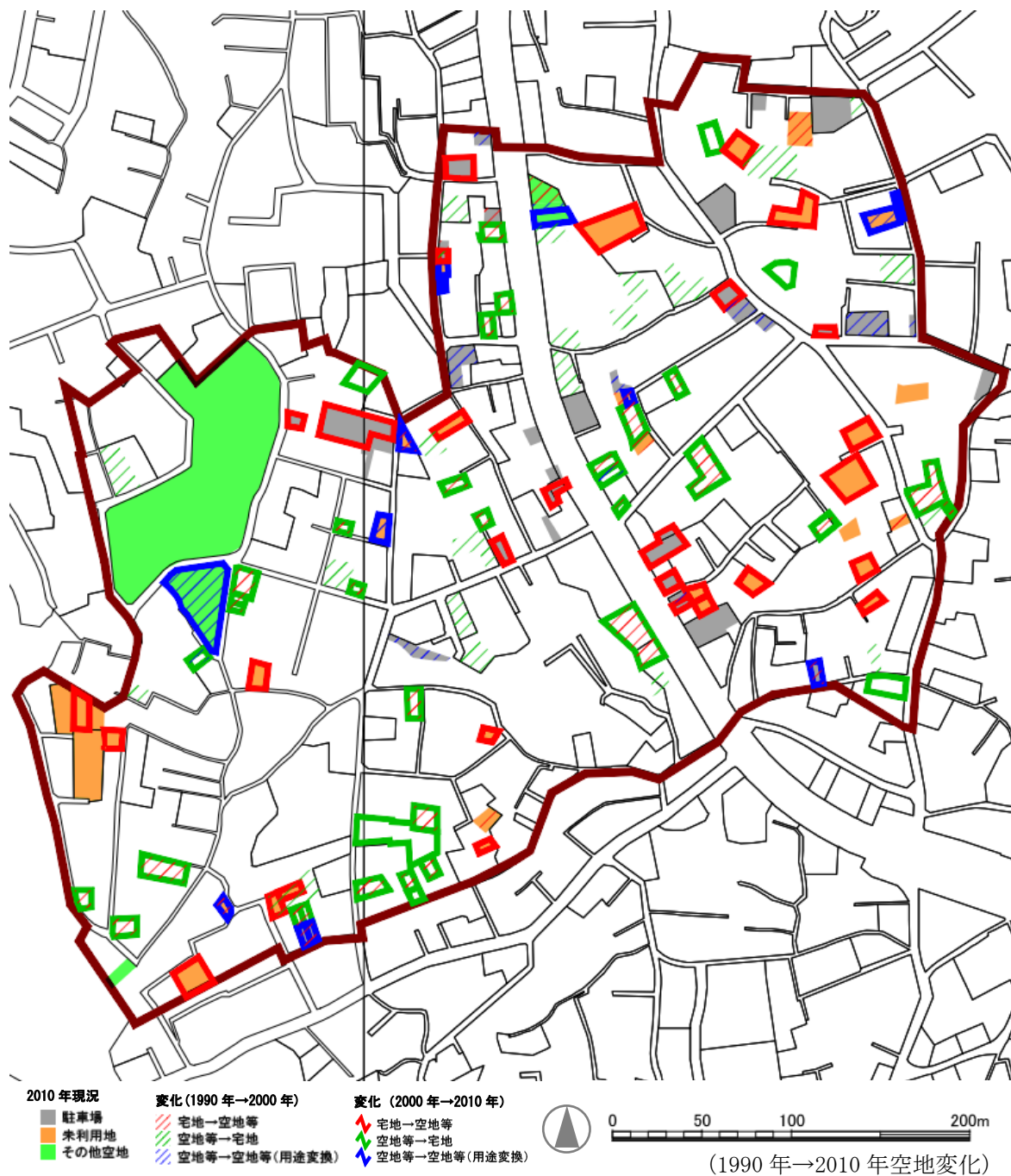
図表 3-3-1-8-22 空地の変化図(1990年→2000年)(H地区)



図表 3-3-1-8-23 空地の変化図 (2000年→2010年) (H地区)



図表 3-3-1-8-24 空地変化総括図(1990年→2010年)(H地区)



3-1-9 I地区

1) 地区の概況

(1) 立地特性

① 立地特性

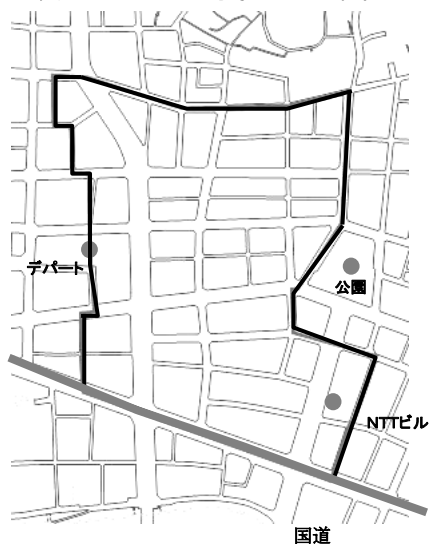
I地区は、都市圏の中心から約30km圏にある市の中心市街地であり、鉄道駅からは徒歩で20分程度とやや離れている。城下町、宿場町、地域の中心地としての歴史を有し、市の中心地として古くから賑わった地区であった。

戦後は、戦災復興土地区画整理事業や市街地再開発事業等により、業務機能や大規模商業施設の立地等が進められたが、鉄道駅から離れている立地条件やモータリゼーションの進展による中心市街地の空洞化等により、近年は空き店舗や駐車場が増加している。

図表 3-3-1-9-1 対象地区の位置(I地区)



図表 3-3-1-9-2 対象地区の範囲



②都市計画の指定・土地利用等

I地区は、対象地区内の全てが商業地域(80/400、一部80/600)である。

土地利用の現況は、オフィスビルや店舗の立地が多い。

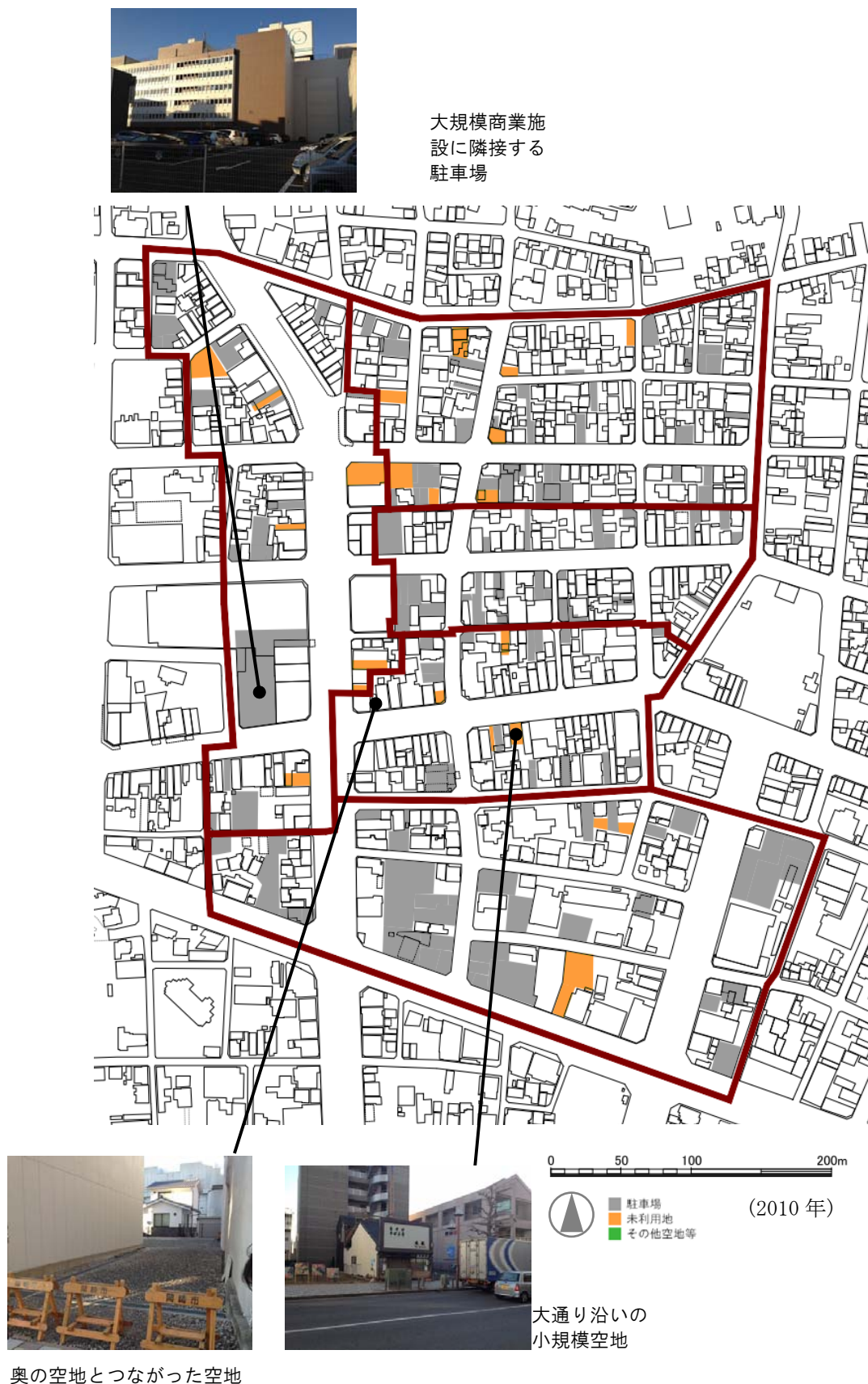
図表 3-3-1-9-3 都市計画図(I地区)



③現地の概況

現地踏査による現地の概況の把握の結果は、下記のとおりであった。

図表 3-3-1-9-4 現地の概況(2012年)(I地区)



(2)基礎指標

①人口・世帯

1990年(平成2年)と1995年(平成7年)の値は対象範囲ではない地区も含んでいるので、今回は2000年(平成12年)と2005年(平成17年)の比較のみを行う。

人口は、2000年(平成12年)から2005年(平成17年)にかけて0.9%減少している。

世帯数は、2000年(平成12年)から2005年(平成17年)にかけて12.0%上昇している。

また、年齢別人口を見ると、2005年(平成17年)度の高齢化率は約28.5%となっており、5歳階級別の人口を見ると、75歳以上の割合が飛びぬけて高く、生産年齢人口、年少人口の割合が軒並み低いため、今後も高齢化率が増加することが予想される。

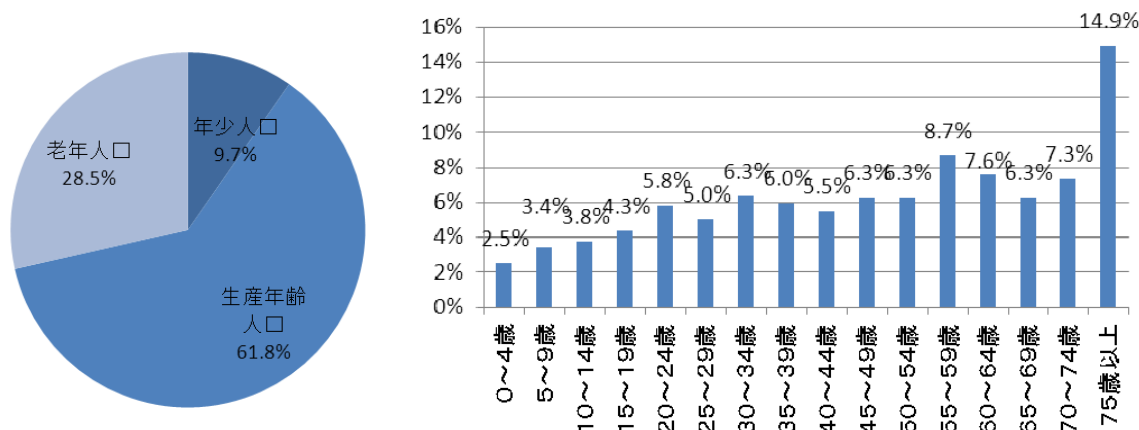
図表 3-3-1-9-5 人口及び世帯(1990～2005年<平成2～17年>)

	1990年 (平成2年)	1995年 (平成7年)	2000年 (平成12年)	2005年 (平成17年)	
	(実数)	(実数)	(実数)	(実数)	(変化率)
人口	(1,847)	(1,579)	1,419	1,406	-0.9%
世帯数	(563)	(525)	516	578	12.0%
世帯人員	(2.7)	(3.0)	2.8	2.4	-11.5%

※平成2・7年は、地区の一部の値

出典:国勢調査

図表 3-3-1-9-6 年齢別人口(2005年<平成17年度>)



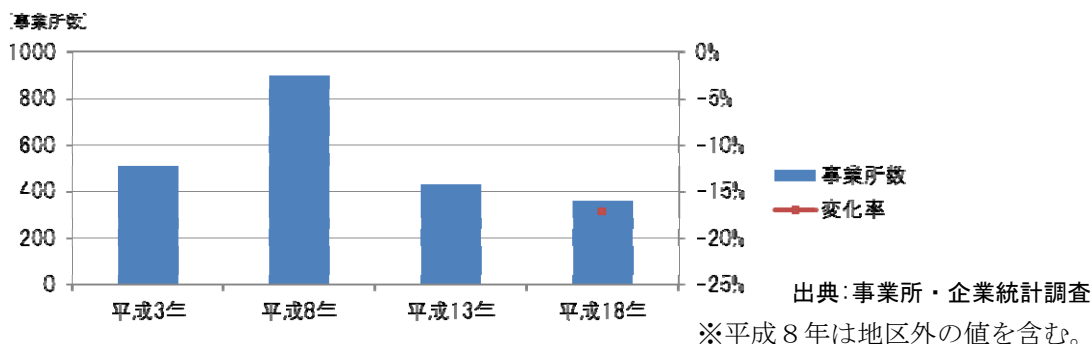
出典:国勢調査

②その他指標(事業所数、空き家率、地価公示等)

1996年(平成8年)の値は、対象範囲でない地区も含んでいるため、今回は2001年(平成13年)と2006年(平成18年)の比較を行う。

事業所数については、2001年(平成13年)から2006年(平成18年)にかけて減少している。

図表 3-3-1-9-7 事業所数の推移



土地・住宅統計調査によると、市全体の空き家率は、1998年(平成10年)から2008年(平成20年)にかけて減少傾向にあり、2008年(平成20年)時点で8.6%である。10年間で住宅総数はほぼ横ばいであるが、空き家数も減少している。

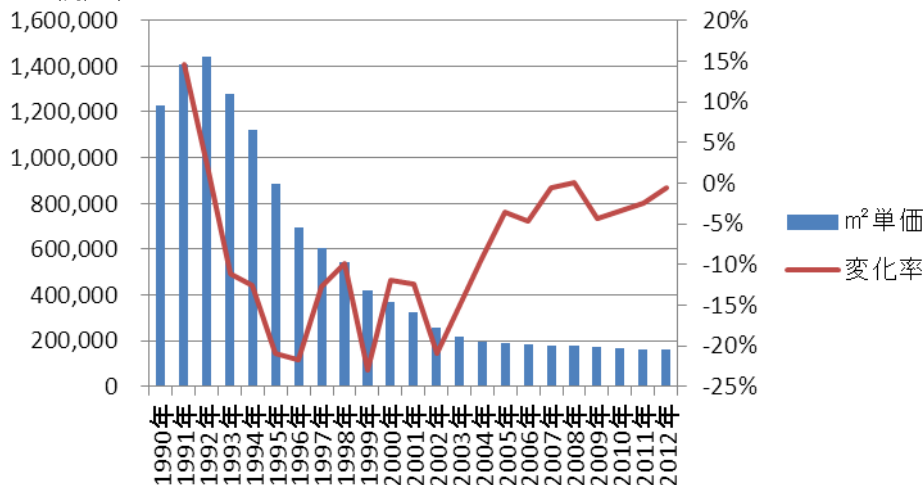
図表 3-3-1-9-8 空き家率(市全体)

年	住宅総数	空き家数	空き家率
平成20年	132,140	11,380	8.6%
平成15年	131,020	12,450	9.5%
平成10年	122,560	13,180	10.8%

出典:住宅・土地統計調査

対象地区内の地価公示額を見ると、1992年(平成4年)をピークに一貫して下落し、ピーク時の1割程度の地価となっている。直近では下落率が落ち着きつつある。

図表 3-3-1-9-9 地価公示額の推移(対象地区内の1地点※<商業地域>)
(円/㎡)



2) 空地の発生と消滅に関する分析

(1) 住宅地図による推移の把握

①各時点の現況 [1990年(平成2年)→2010年(平成22年): 5年おき]

I地区における1990年(平成2年)から2010年(平成22年)までの空地について、住宅地図を用いて5年おき、5時点の土地利用を把握した。その結果は下記のとおりである。

5時点の現況を見ると、1990年(平成2年)から2010年(平成22年)にかけておよそ10%の減少が見られる。

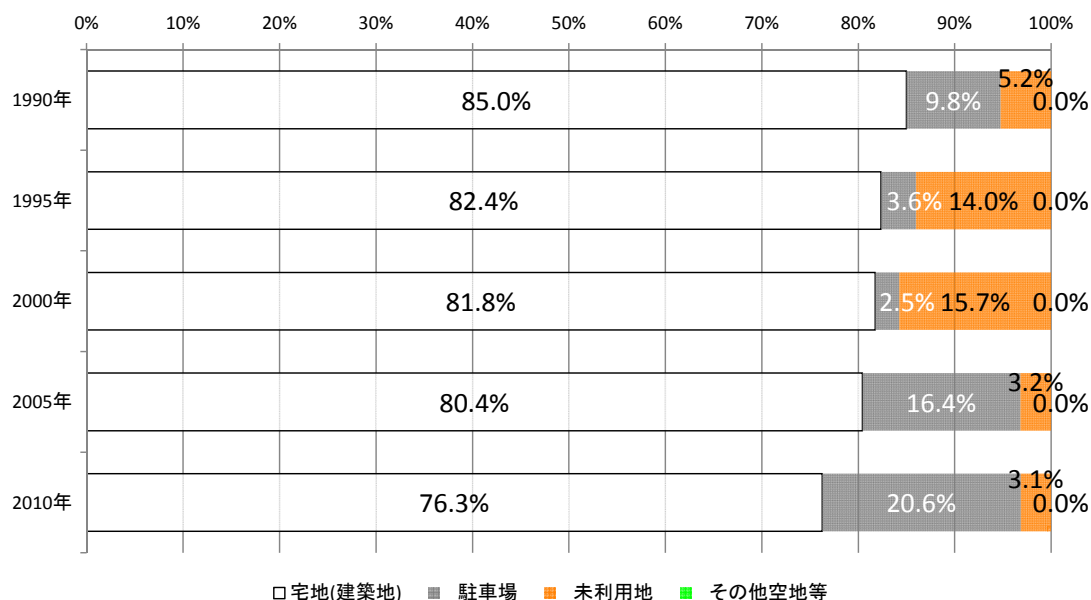
駐車場と未利用地の割合については、1990年(平成2年)から2000年(平成12年)(平成12年)にかけては未利用地の割合が増加していたが2000年(平成12年)から2010年(平成22年)にかけては駐車場の割合が増加している³⁰。

図表 3-3-1-9-10 5時点の宅地・空地の現況面積

	1990年		1995年			2000年			2005年			2010年		
	面積 (㎡)	(割合)	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化
宅地(建築地)	106,703	85.0%	103,403	82.4%	-2.6%	102,652	81.8%	-0.6%	100,971	80.4%	-1.3%	95,736	76.3%	-4.2%
空地計	18,835	15.0%	22,135	17.6%	2.6%	22,886	18.2%	0.6%	24,567	19.6%	1.3%	29,802	23.7%	4.2%
駐車場	12,281	9.8%	4,532	3.6%	-6.2%	3,117	2.5%	-1.1%	20,565	16.4%	13.9%	25,855	20.6%	4.2%
未利用地	6,554	5.2%	17,603	14.0%	8.8%	19,769	15.7%	1.7%	4,002	3.2%	-12.6%	3,948	3.1%	0.0%
その他空地	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%

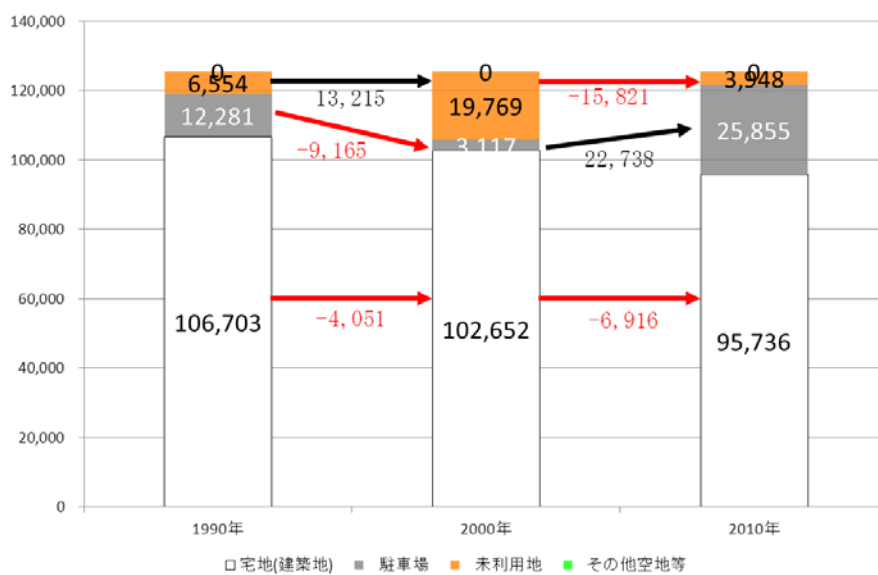
(※割合、5年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)=125,538㎡を母数として求めている)

図表 3-3-1-9-11 5時点の宅地・空地の現況面積



³⁰ ただし、1990年と2000年と2010年の住宅地図を見比べると、2000年の住宅地図においては、駐車場の表記が他の年度に比べて少ない。そのため、例えば1990年(駐車場)→2000年(未利用地)→2010年(駐車場)となった土地においても、実際は土地利用の用途が変更しておらず、住宅地図上の問題である可能性がある。本調査では、住宅地図の表記を基本とし、補正を行っていない。

図表 3-3-1-9-12 3時点間の宅地・空地の変化面積



図表 3-3-1-9-13 空地の現況図(1990年) (I地区)



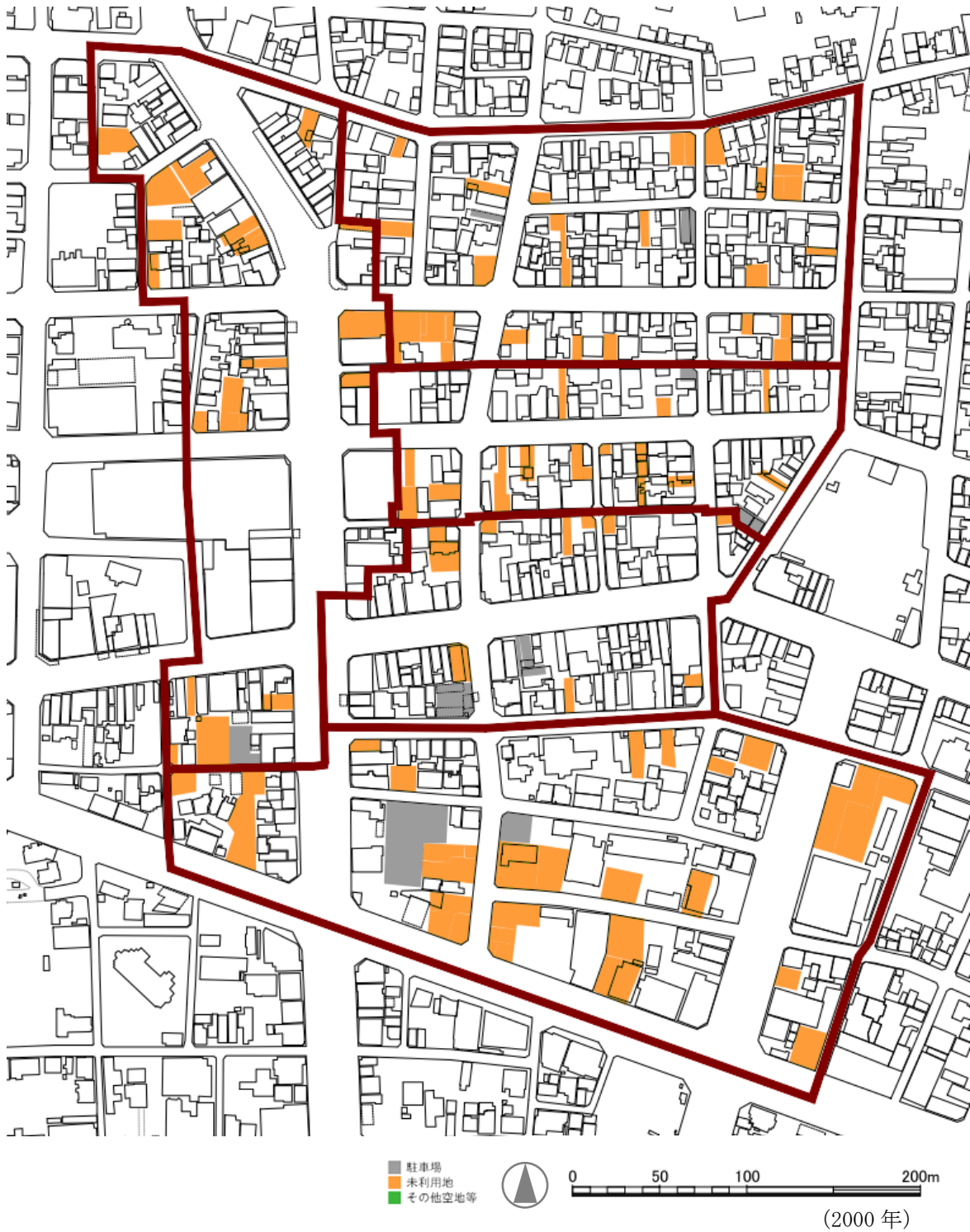
■ 駐車場
■ 未利用地
■ その他空地等



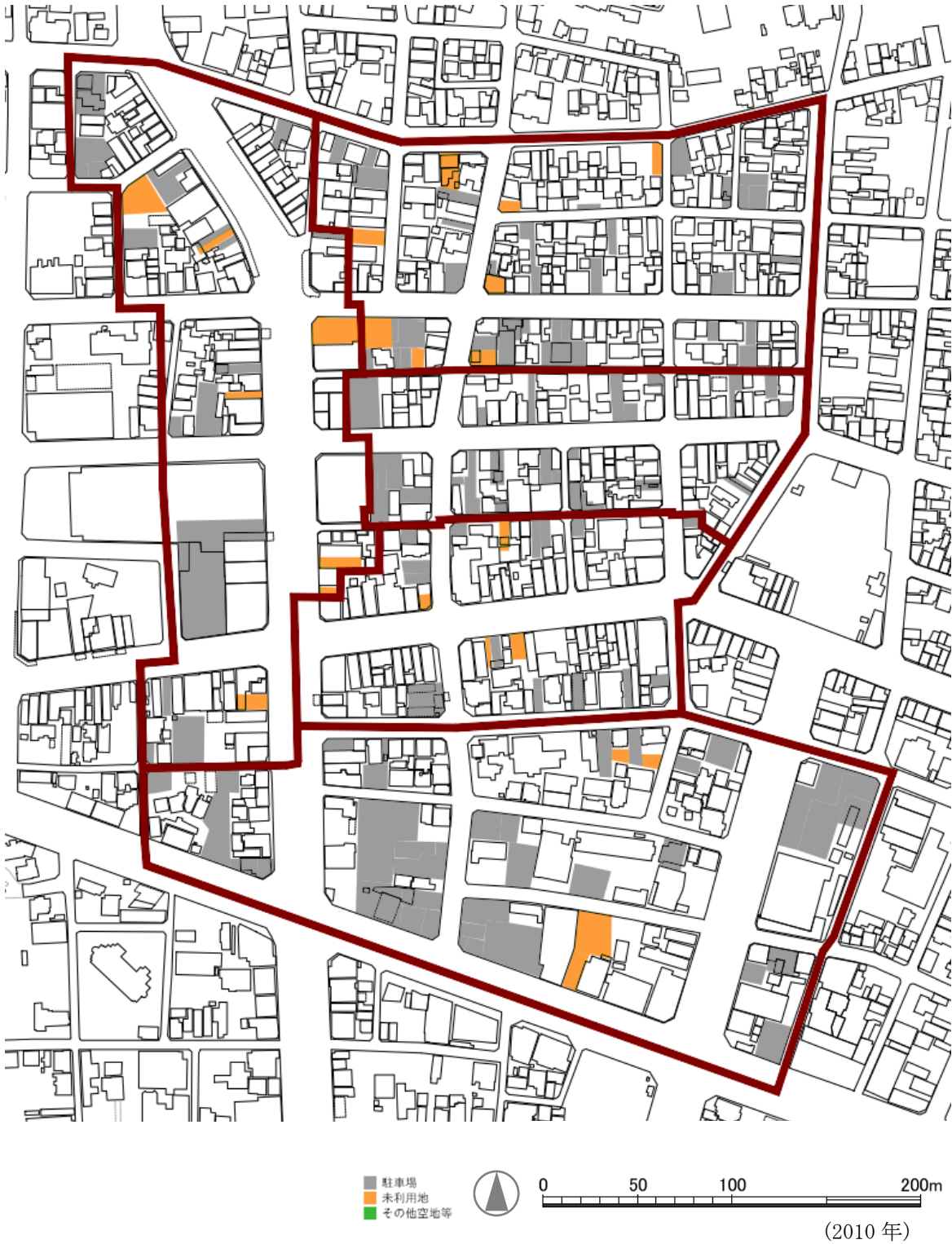
0 50 100 200m

(1990年)

図表 3-3-1-9-14 空地の現況図 (2000年) (I地区)



図表 3-3-1-9-15 空地の現況図 (2010年) (I地区)



②時点間の変化 [1990年(平成2年)→2010年(平成22年): 10年おき]

1990年(平成2年)から2000年(平成12年)、2000年(平成12年)から2010年(平成22年)の2期間の変化を見ると次のようになる。

まず、1990年(平成2年)から2000年(平成12年)の変化をみると、地区全体の15.4%の土地利用に何らかの変化が見られた。内訳としては空地化の動きが多く、空地化が進んだ。最も変化面積が多い空地用途変化の割合は6.4%だった。

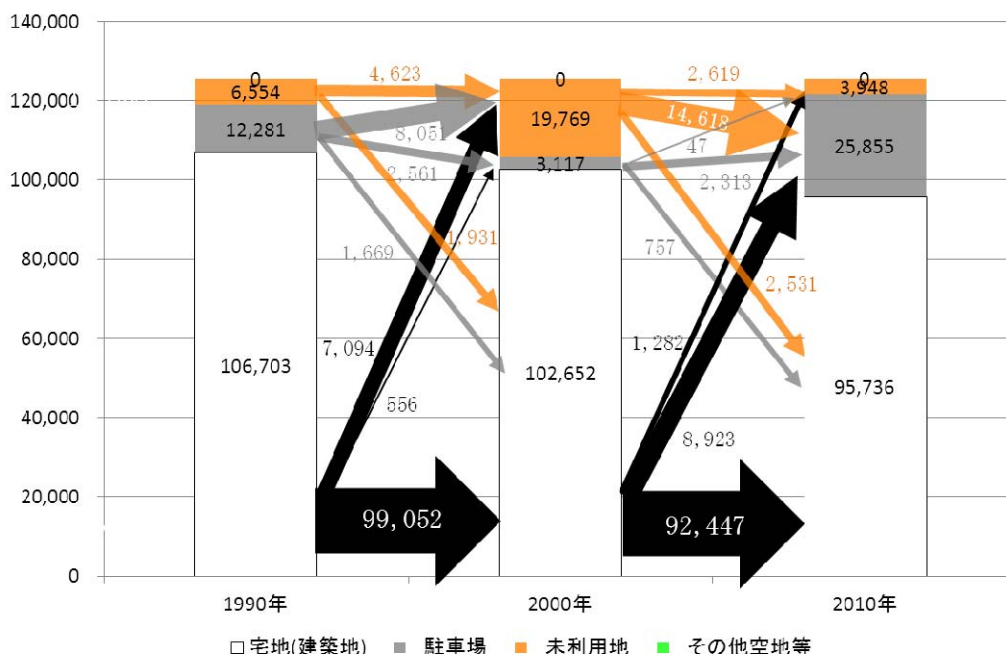
同様に2000年(平成12年)から2010年(平成22年)の変化をみると、地区全体の22.4%と前の期間と比較して7.0ポイントの増加となった。内訳は空地化の割合が増加し、宅地化の割合が減少したので、さらに空地化が進行したと言える。空地用途変化は変化面積が最も多く、5.3ポイント増の11.7%となった。

図表 3-3-1-9-16 3時点間の宅地・空地の変化面積

	1990-2000年変化		2000-2010年変化		
	面積(㎡)	割合	面積(㎡)	割合	10年間変化
変化なし	106,236	84.6%	97,381	77.6%	-7.1%
変化あり計	19,302	15.4%	28,157	22.4%	7.1%
宅地→空地(空地化)	7,650	6.1%	10,204	8.1%	2.0%
空地→宅地(宅地化)	3,600	2.9%	3,288	2.6%	-0.2%
空地→空地(空地用途変化)	8,051	6.4%	14,665	11.7%	5.3%

(※割合、10年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)=125,538㎡を母数として求めている)

図表 3-3-1-9-17 空地詳細分析






図表 3-3-1-9-18 3時点の空地変化の詳細分析

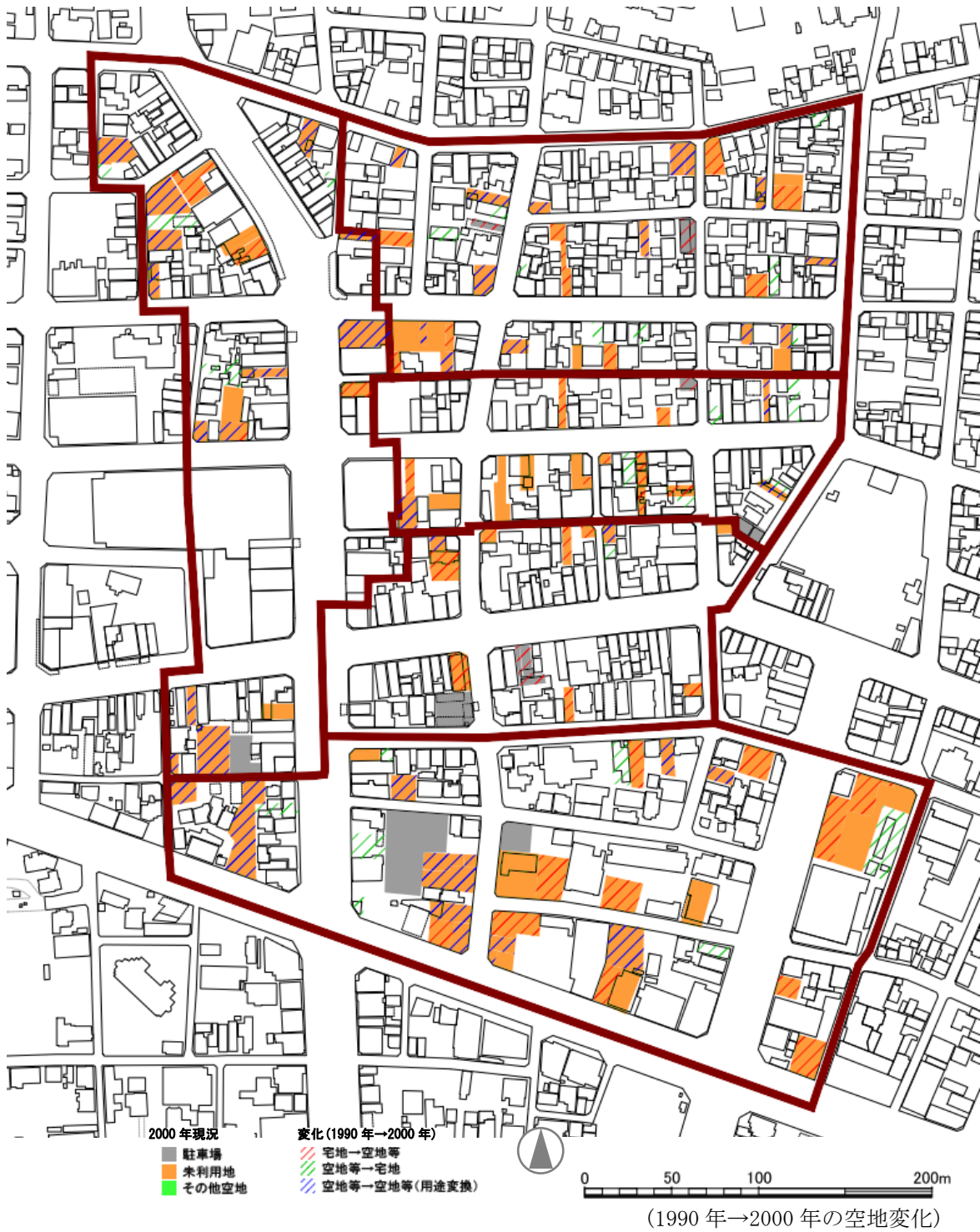
1990年	2000年	2010年	面積	比率
宅地	宅地	宅地	89,312	71.1%
宅地	宅地	駐車場	8,459	6.7%
宅地	宅地	未利用地	1,282	1.0%
宅地	宅地	その他	0	
宅地	駐車場	宅地	252	0.2%
宅地	駐車場	駐車場	257	0.2%
宅地	駐車場	未利用地	47	0.0%
宅地	駐車場	その他	0	
宅地	未利用地	宅地	973	0.8%
宅地	未利用地	駐車場	5,735	4.6%
宅地	未利用地	未利用地	386	0.3%
宅地	未利用地	その他	0	
宅地	その他	宅地	0	
宅地	その他	駐車場	0	
宅地	その他	未利用地	0	
宅地	その他	その他	0	
駐車場	宅地	宅地	1,558	1.2%
駐車場	宅地	駐車場	111	0.1%
駐車場	宅地	未利用地	0	
駐車場	宅地	その他	0	
駐車場	駐車場	宅地	505	0.4%
駐車場	駐車場	駐車場	2,056	1.6%
駐車場	駐車場	未利用地	0	
駐車場	駐車場	その他	0	
駐車場	未利用地	宅地	312	0.2%
駐車場	未利用地	駐車場	6,091	4.9%
駐車場	未利用地	未利用地	1,649	1.3%
駐車場	未利用地	その他	0	
駐車場	その他	宅地	0	
駐車場	その他	駐車場	0	
駐車場	その他	未利用地	0	
駐車場	その他	その他	0	
未利用地	宅地	宅地	1,578	1.3%
未利用地	宅地	駐車場	353	0.3%
未利用地	宅地	未利用地	0	
未利用地	宅地	その他	0	
未利用地	駐車場	宅地	0	
未利用地	駐車場	駐車場	0	
未利用地	駐車場	未利用地	0	
未利用地	駐車場	その他	0	
未利用地	未利用地	宅地	1,247	1.0%
未利用地	未利用地	駐車場	2,792	2.2%
未利用地	未利用地	未利用地	584	0.5%
未利用地	未利用地	その他	0	
未利用地	その他	宅地	0	
未利用地	その他	駐車場	0	
未利用地	その他	未利用地	0	
未利用地	その他	その他	0	
その他	宅地	宅地	0	
その他	宅地	駐車場	0	
その他	宅地	未利用地	0	
その他	宅地	その他	0	
その他	駐車場	宅地	0	
その他	駐車場	駐車場	0	
その他	駐車場	未利用地	0	
その他	駐車場	その他	0	
その他	未利用地	宅地	0	
その他	未利用地	駐車場	0	
その他	未利用地	未利用地	0	
その他	未利用地	その他	0	
その他	その他	宅地	0	
その他	その他	駐車場	0	
その他	その他	未利用地	0	
その他	その他	その他	0	
合計(地区面積)			125,538	100.0%

図表 3-3-1-9-19 3時点の変化回数別の集計

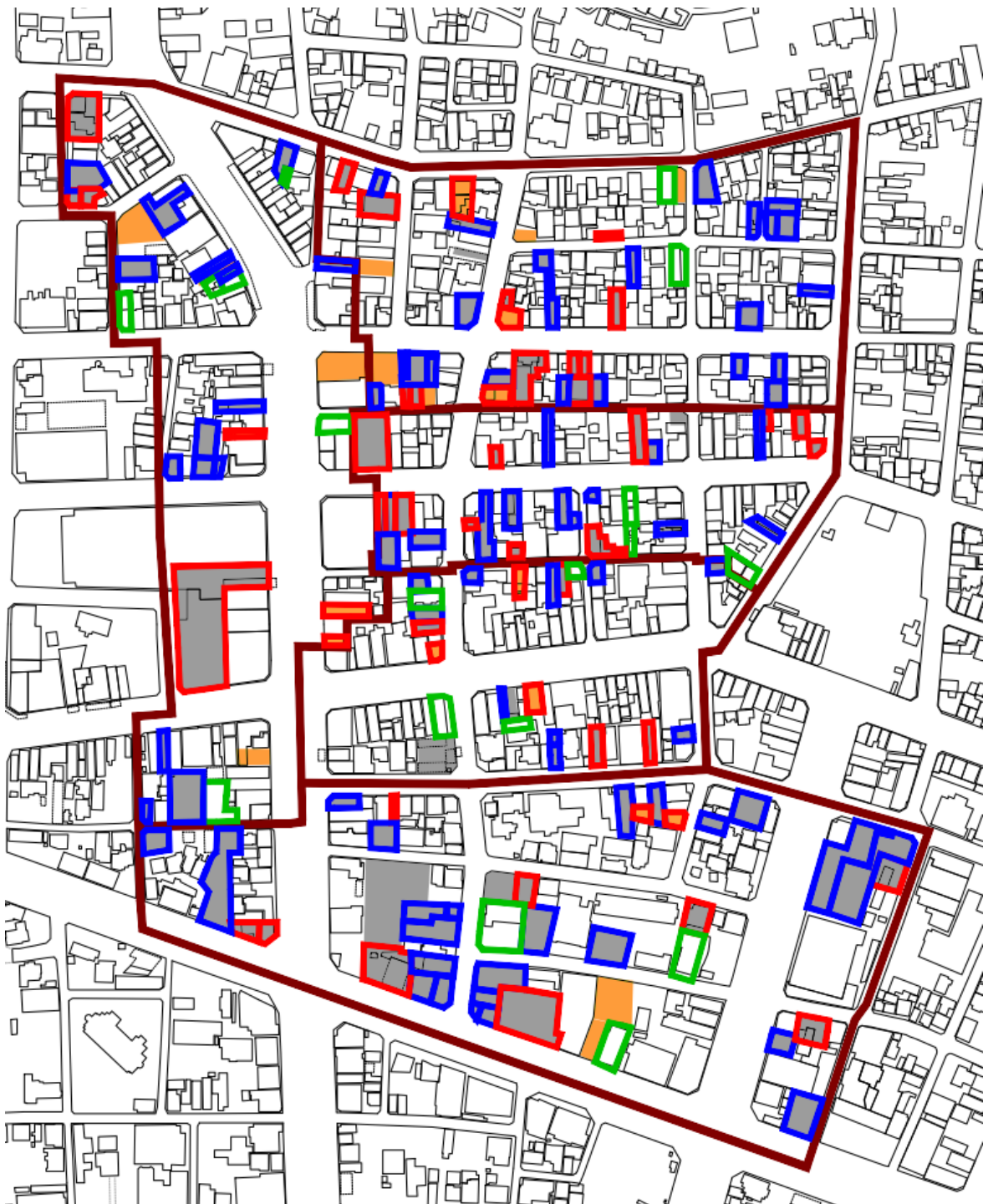
	面積	比率
変化なし	91,952	73.2%
1回変化	19,712	15.7%
2回変化	13,874	11.1%
合計	125,538	100.0%

	変化なし
	一時点変化
	二時点変化

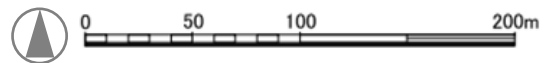
図表 3-3-1-9-20 空地の変化図(1990年→2000年)(I地区)



図表 3-3-1-9-21 空地の変化図 (2000年→2010年) (I地区)

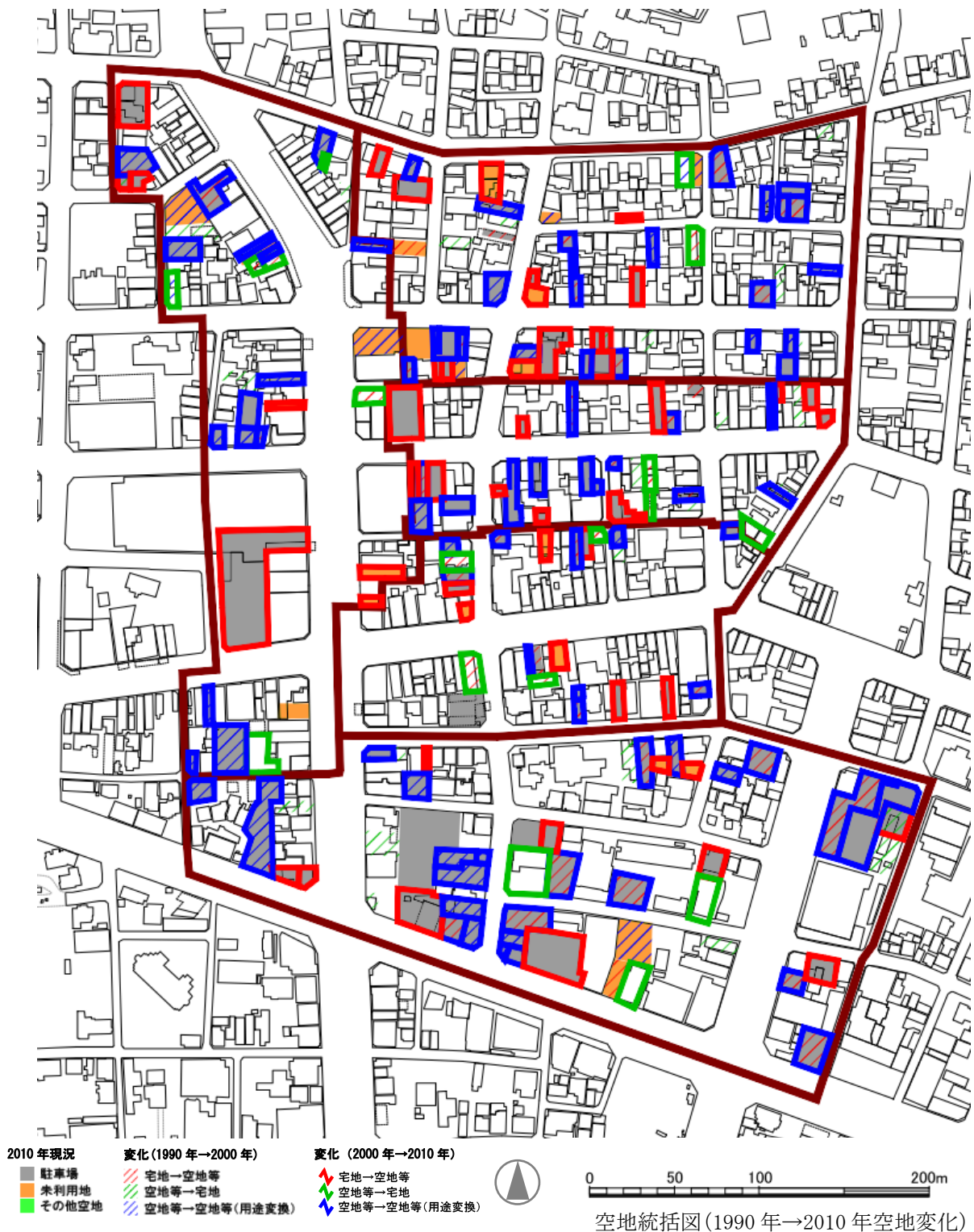


2010年現況	変化(2000年→2010年)
■ 駐車場	◀ 宅地→空地等
■ 未利用地	▶ 空地等→宅地
■ その他空地	◀▶ 空地等→空地等(用途変換)



(2000年→2010年の空地変化)

図表 3-3-1-9-22 空地変化総括図(1990年→2010年) (I地区)



3-1-10 J地区

1) 地区の概況

(1) 立地特性

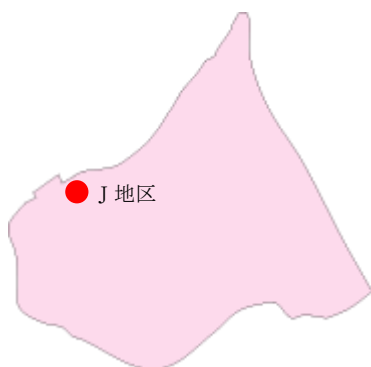
① 立地特性

J地区は、大阪の中心から約50km、県境にある海を望む1965年(昭和40年)代に民間事業者により開発された計画的住宅地である。地形は丘陵地であり、地区内でも起伏に富んだ地形となっている。現地を見ても、空地がかなり目立ちつことが特徴である。地区は、最寄駅から2km以上離れており、途中は起伏に富んだ地形となっている。

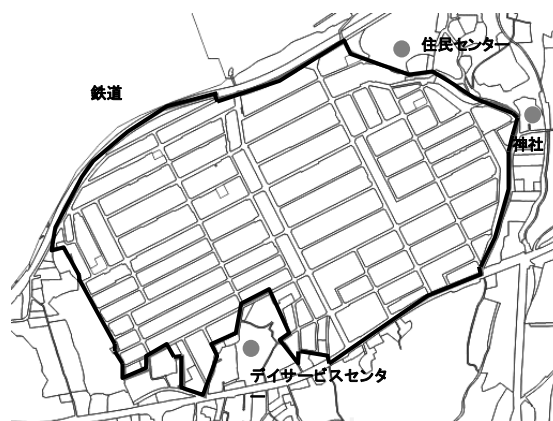
一方で、地区内の住居案内図が最新の情報まで丁寧な更新が行われていたり、地域自治会が駅まで、コミュニティバスを頻度高く運営している等、地域自治会活動は活発であることが推測される。

コミュニティバスの利用者をもみても、住民が相当に高齢化していることが伺えるが、一方で新たに住宅を建てて入居してきているのは若年の子育て層であることも観察された。

図表 3-3-1-10-1 対象地区の位置(J地区)



図表 3-3-1-10-2 対象地区の範囲



②都市計画の指定・土地利用等

J地区は、対象地区内の全てが第1種低層住居専用地域(50/100)である。
土地利用の現況は、対象地区のほぼ全てが戸建住宅である。

図表 3-3-1-10-3 都市計画図(J地区)



③現地の概況

現地踏査による現地の概況の把握の結果は、下記のとおりであった。

図表 3-3-1-10-4 現地の概況(2012年)(J地区)



(2)基礎指標

①人口・世帯

人口は、1990年(平成2年)から2000年(平成12年)にかけて約5%の割合で増加しているが、2000年(平成12年)から2005年(平成17年)にかけては減少に転じている。

世帯数は、1990年(平成2年)から2000年(平成12年)にかけて10%以上の割合で増加し、2000年(平成12年)から2005年(平成17年)にかけて増加割合は下がったものの上昇を続けている。

また、年齢別人口を見ると、2005年(平成17年)度の高齢化率は約22.6%となっており、5歳階級別の人口を見ると、55～59歳の層が最も多く、54歳以下は、5%程度と偏りがある年齢構成となっている。55歳以上比率が高いため、今後高齢化率が上昇する可能性が高い。

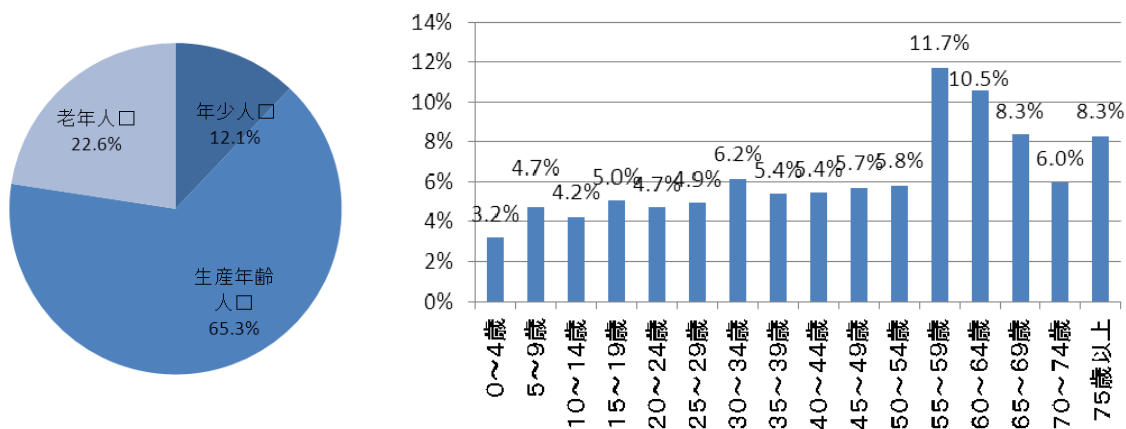
図表 3-3-1-10-5 人口及び世帯(1990～2005年<平成2～17年>)

	1990年 (平成2年)	1995年 (平成7年)		2000年 (平成12年)		2005年 (平成17年)	
	(実数)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)
人口	1,769	1,856	4.9%	1,960	5.6%	1,930	-1.5%
世帯数	511	574	12.3%	640	11.5%	676	5.6%
世帯人員	3.5	3.2	-6.6%	3.1	-5.3%	2.9	-6.8%

※平成2年は、町丁目再編により平成7年以降のデータと接続していない

出典：国勢調査

図表 3-3-1-10-6 年齢別人口(平成17年度)

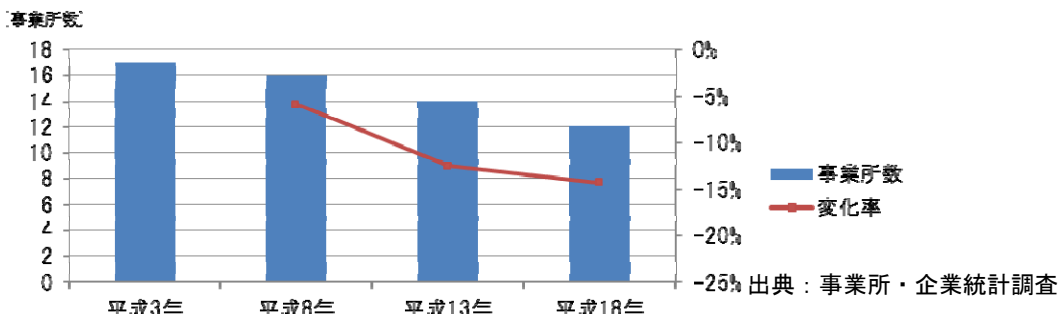


出典：国勢調査

②その他指標 (事業所数、空き家率、地価公示等)

事業所数については、1991年(平成3年)から2006年(平成18年)まで緩やかに減少を続けている。この地区は住宅地のために、事業所数自体が少ない。

図表 3-3-1-10-7 事業所数の推移



土地・住宅統計調査によると、市全体の空き家率は、1998年(平成10年)から2003年(平成15年)にかけて増加傾向にあったが、2008年(平成20年)にかけては減少し、13.3%である。空き家数自体も減少している。

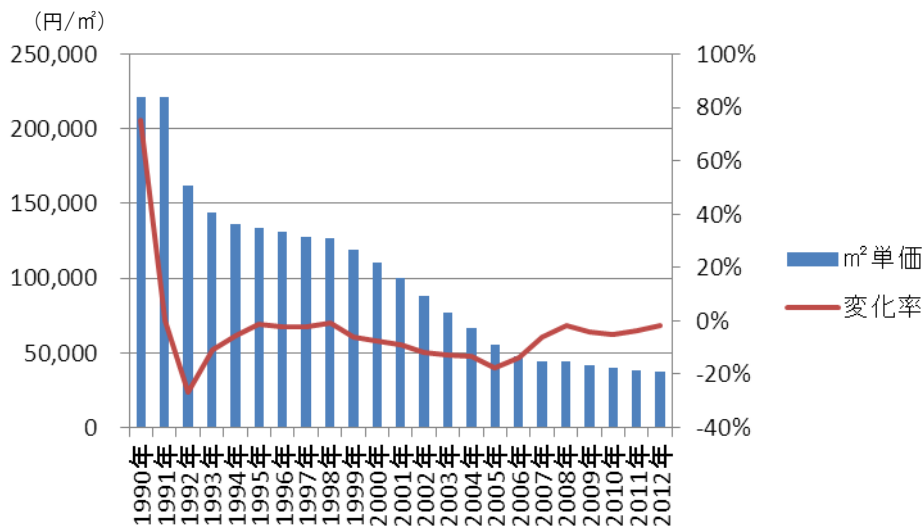
図表 3-3-1-10-8 空き家率(市全体)

	住宅総数	空き家数	空き家率
平成20年	19,900	2,640	13.3%
平成15年	18,910	2,890	15.3%
平成10年	17,910	2,160	12.1%

出典：住宅・土地統計調査図

対象地区内の地価公示額を見ると、1991年(平成3年)をピークに一貫して下落し、現時点ピーク時の2割弱の地価となっている。直近では下落率が落ち着きつつある。

図表 3-3-1-10-9 地価公示額の推移(対象地区内の1地点※〈第一種低層住居専用地域〉)



2) 空地の発生と消滅に関する分析

(1) 住宅地図による推移の把握

①各時点の現況 [1990年(平成2年)→2010年(平成22年): 5年おき]

J地区における1990年(平成2年)から2010年(平成22年)までの空地について、住宅地図を用いて5年おき、5時点の土地利用を把握した。その結果は下記のとおりである。

5時点の現況を見ると、1990年(平成2年)において52.6%だった宅地割合が、2010年(平成22年)には74.4%と大幅に宅地化が進み、それに伴って未利用地の割合が減少している。宅地の増加割合と未利用地の減少割合がほとんど一致するので、未利用地が宅地に転換されていると推量される。

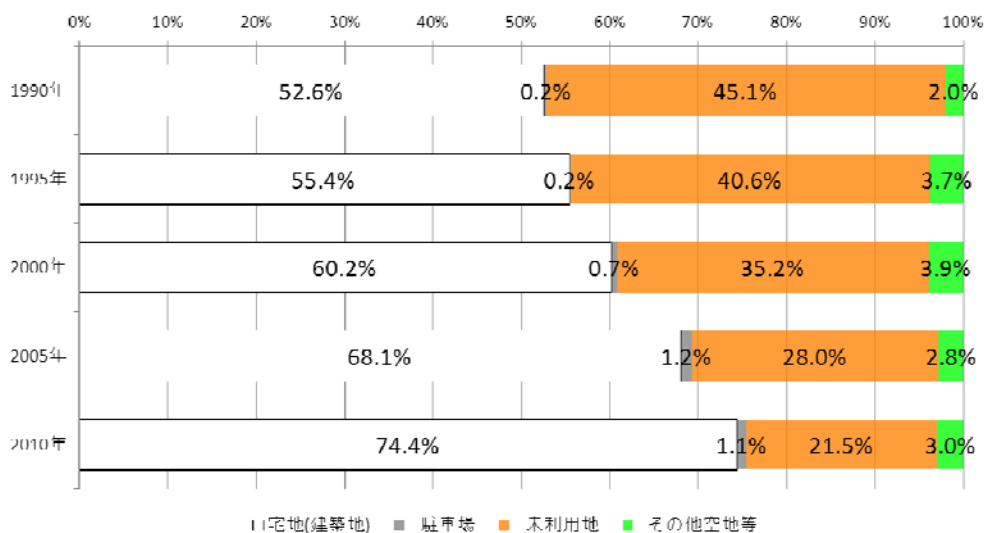
駐車場の割合は1990年(平成2年)から2000年(平成12年)までの間に2倍になっているが、2000年(平成12年)から2010年(平成22年)にかけては減少している。

図表 3-3-1-10-10 5時点の宅地・空地の現況面積

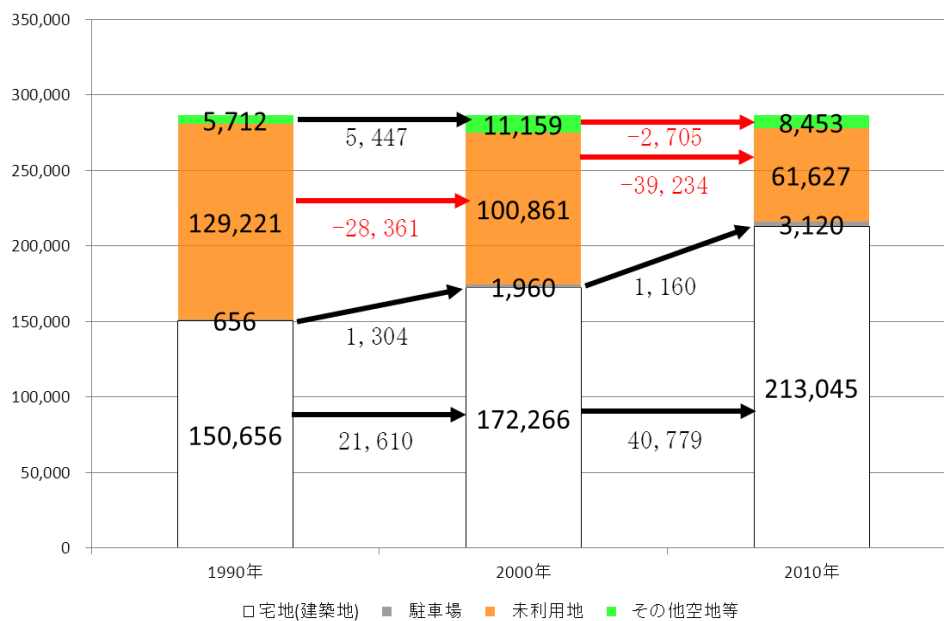
	1990年		1995年			2000年			2005年			2010年		
	面積 (㎡)	(割合)	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化	面積 (㎡)	(割合)	5年間 変化
宅地(建築地)	150,656	52.6%	158,651	55.4%	2.8%	172,266	60.2%	4.8%	194,924	68.1%	7.9%	213,045	74.4%	6.3%
空地計	135,589	47.4%	127,594	44.6%	-2.8%	113,979	39.8%	-4.8%	91,321	31.9%	-7.9%	73,200	25.6%	-6.3%
駐車場	656	0.2%	545	0.2%	0.0%	1,960	0.7%	0.5%	3,371	1.2%	0.5%	3,120	1.1%	-0.1%
未利用地	129,221	45.1%	116,318	40.6%	-4.5%	100,861	35.2%	-5.4%	80,030	28.0%	-7.3%	61,627	21.5%	-6.4%
その他空地	5,712	2.0%	10,731	3.7%	1.8%	11,159	3.9%	0.1%	7,921	2.8%	-1.1%	8,453	3.0%	0.2%

(※割合、5年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)=286,245㎡を母数として求めている)

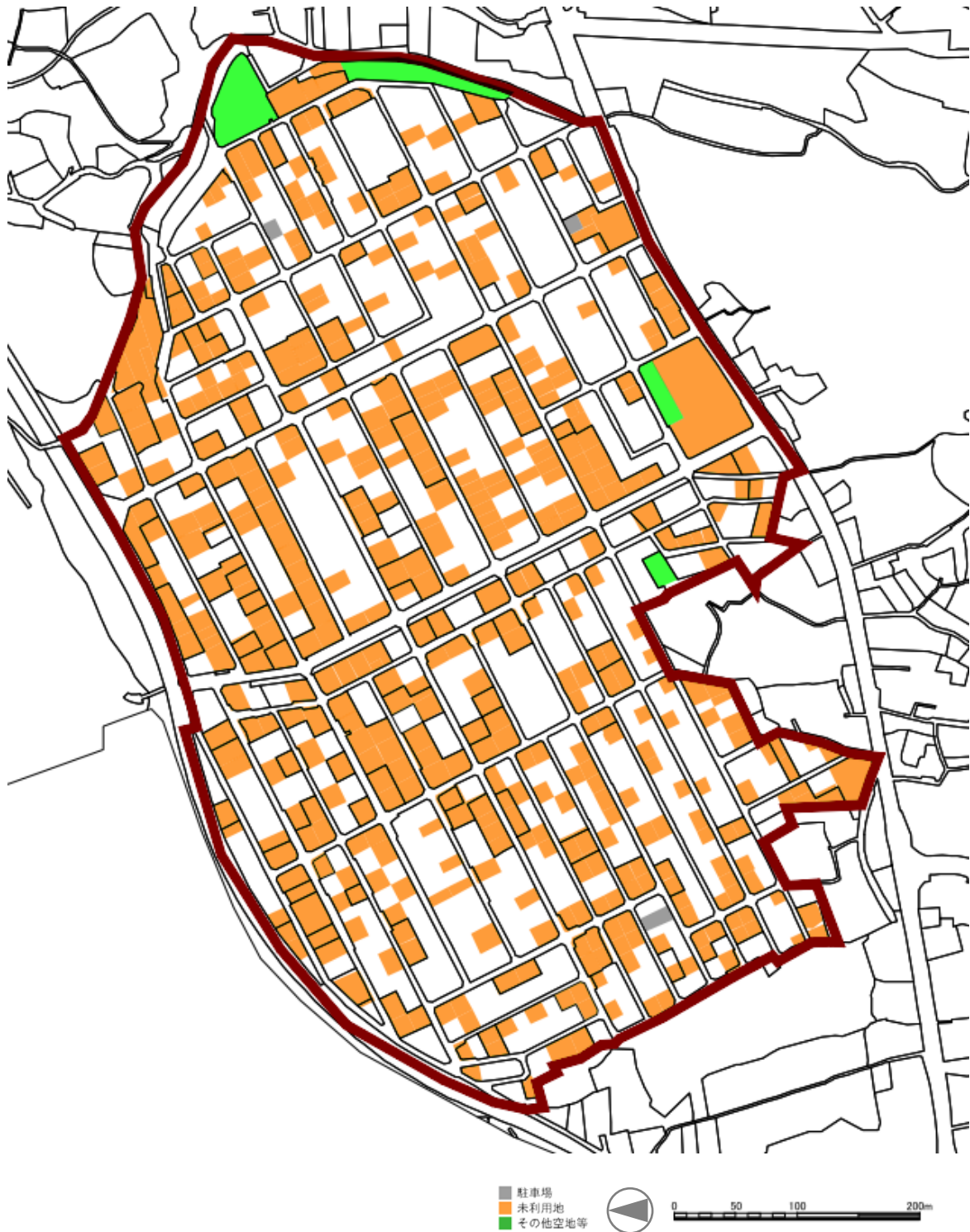
図表 3-3-1-10-11 5時点の宅地・空地の現況面積



図表 3-3-1-10-12 3時点間の宅地・空地の変化面積



図表 3-3-1-10-13 空地の現況図(1990年)(J地区)



(1990年)

図表 3-3-1-10-14 空地の現況図 (2000年) (J地区)



図表 3-3-1-10-15 空地の現況図 (2010年) (J地区)



②時点間の変化 [1990年(平成2年)→2010年(平成22年):10年おき]

1990年(平成2年)から2000年(平成12年)、2000年(平成12年)から2010年(平成22年)の2期間の変化を見ると次のようになる。

まず、1990年(平成2年)から2000年(平成12年)の変化をみると、地区全体の16.7%に土地利用に何らかの変化が見られた。内訳としては宅地化が10.9%に対して空地化が3.3%なので約8%宅地化が進んだと言える。

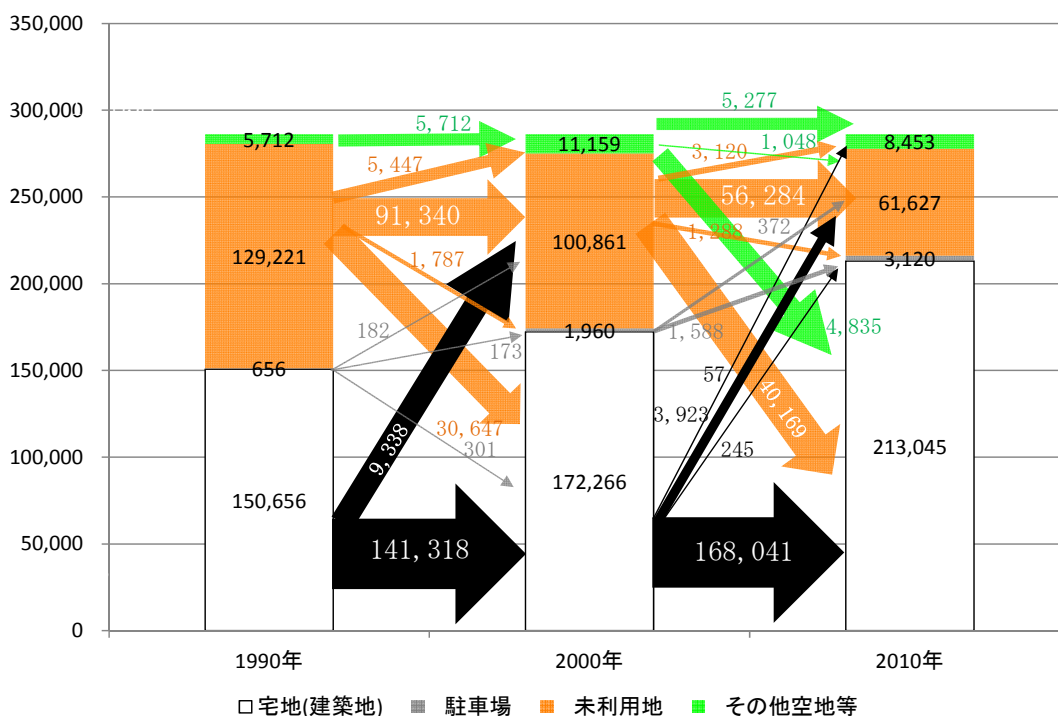
同様に2000年(平成12年)から2010年(平成22年)の変化をみると、地区全体の19.2%で何らかの変化があり、前の期間より若干上回った。内訳をみると、宅地化がさらに増え、逆に空地化の動きは鈍化した。

図表 3-3-1-10-16 3時点間の宅地・空地の変化面積

	1990-2000年変化		2000-2010年変化		
	面積(m ²)	割合	面積(m ²)	割合	10年間変化
変化なし	238,543	83.3%	231,189	80.8%	-2.6%
変化あり計	47,702	16.7%	55,056	19.2%	2.6%
宅地→空地(空地化)	9,338	3.3%	4,225	1.5%	-1.8%
空地→宅地(宅地化)	30,948	10.8%	45,004	15.7%	4.9%
空地→空地(空地用途変化)	7,416	2.6%	5,828	2.0%	-0.6%

(※割合、10年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)=286,245 m²を母数として求めている)

図表 3-3-1-10-17 3時点の空地変化の詳細分析

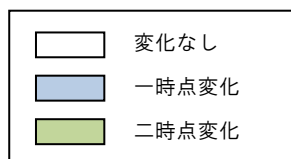


図表 3-3-1-10-18 3時点の空地変化の詳細分析

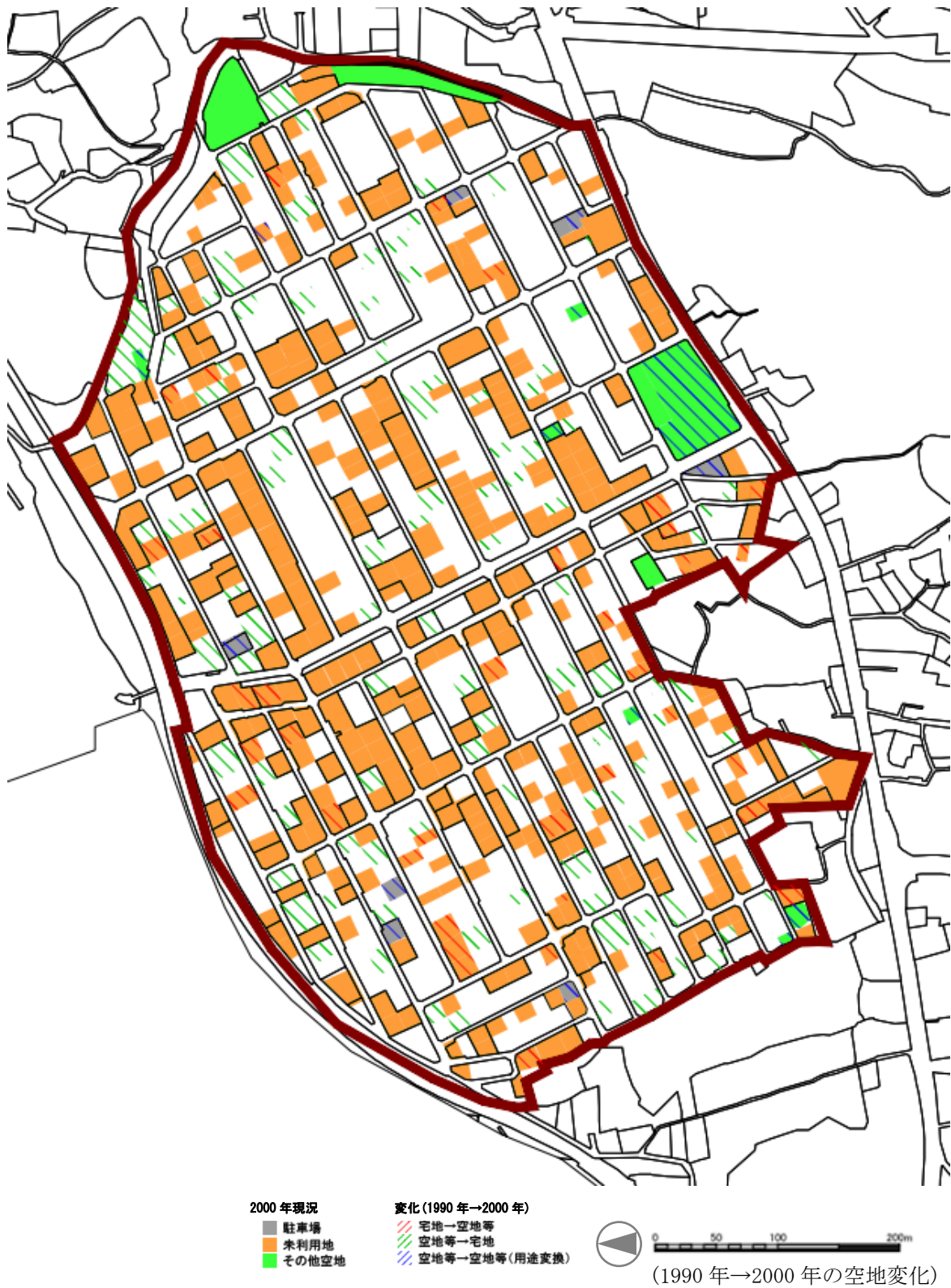
1990年	2000年	2010年	面積	比率
宅地	宅地	宅地	139,368	48.7%
宅地	宅地	駐車場	245	0.1%
宅地	宅地	未利用地	1,649	0.6%
宅地	宅地	その他	57	0.0%
宅地	駐車場	宅地	0	
宅地	駐車場	駐車場	0	
宅地	駐車場	未利用地	0	
宅地	駐車場	その他	0	
宅地	未利用地	宅地	7,138	2.5%
宅地	未利用地	駐車場	0	
宅地	未利用地	未利用地	1,968	0.7%
宅地	未利用地	その他	233	0.1%
宅地	その他	宅地	0	
宅地	その他	駐車場	0	
宅地	その他	未利用地	0	
宅地	その他	その他	0	
駐車場	宅地	宅地	301	0.1%
駐車場	宅地	駐車場	0	
駐車場	宅地	未利用地	0	
駐車場	宅地	その他	0	
駐車場	駐車場	宅地	0	
駐車場	駐車場	駐車場	173	0.1%
駐車場	駐車場	未利用地	0	
駐車場	駐車場	その他	0	
駐車場	未利用地	宅地	0	
駐車場	未利用地	駐車場	0	
駐車場	未利用地	未利用地	182	0.1%
駐車場	未利用地	その他	0	
駐車場	その他	宅地	0	
駐車場	その他	駐車場	0	
駐車場	その他	未利用地	0	
駐車場	その他	その他	0	
未利用地	宅地	宅地	28,372	9.9%
未利用地	宅地	駐車場	0	
未利用地	宅地	未利用地	2,274	0.8%
未利用地	宅地	その他	0	
未利用地	駐車場	宅地	0	
未利用地	駐車場	駐車場	1,415	0.5%
未利用地	駐車場	未利用地	372	0.1%
未利用地	駐車場	その他	0	
未利用地	未利用地	宅地	33,032	11.5%
未利用地	未利用地	駐車場	1,288	0.4%
未利用地	未利用地	未利用地	54,134	18.9%
未利用地	未利用地	その他	2,887	1.0%
未利用地	その他	宅地	4,835	1.7%
未利用地	その他	駐車場	0	
未利用地	その他	未利用地	285	0.1%
未利用地	その他	その他	328	0.1%
その他	宅地	宅地	0	
その他	宅地	駐車場	0	
その他	宅地	未利用地	0	
その他	宅地	その他	0	
その他	駐車場	宅地	0	
その他	駐車場	駐車場	0	
その他	駐車場	未利用地	0	
その他	駐車場	その他	0	
その他	未利用地	宅地	0	
その他	未利用地	駐車場	0	
その他	未利用地	未利用地	0	
その他	未利用地	その他	0	
その他	その他	その他	0	
その他	その他	駐車場	0	
その他	その他	未利用地	763	0.3%
その他	その他	その他	4,949	1.7%
合計(地区面積)			286,245	100.0%

図表 3-3-1-10-19 3時点の変化回数別の集計

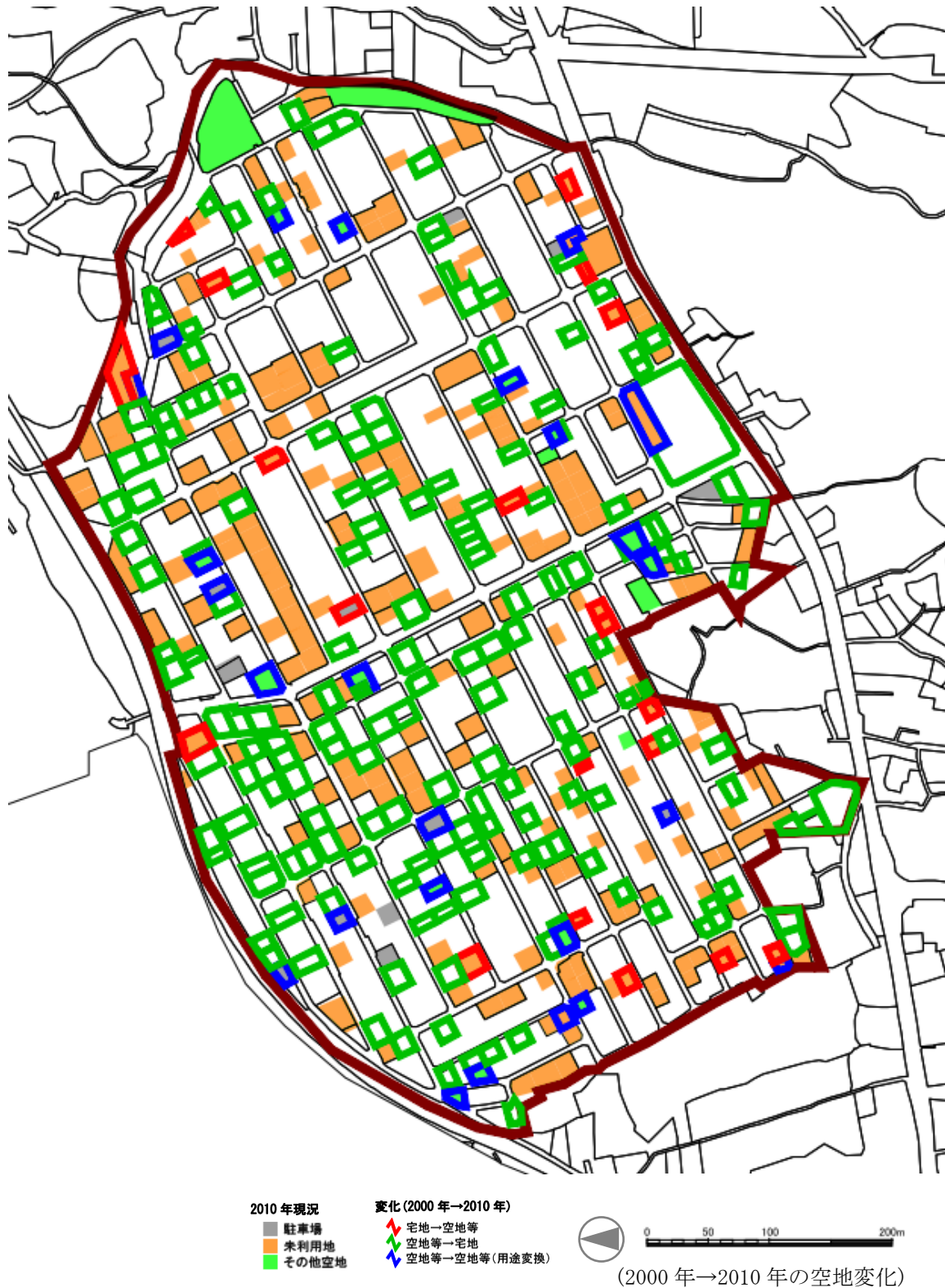
	面積	比率
変化なし	198,623	69.4%
1回変化	72,486	25.3%
2回変化	15,136	5.3%
合計	286,245	100.0%



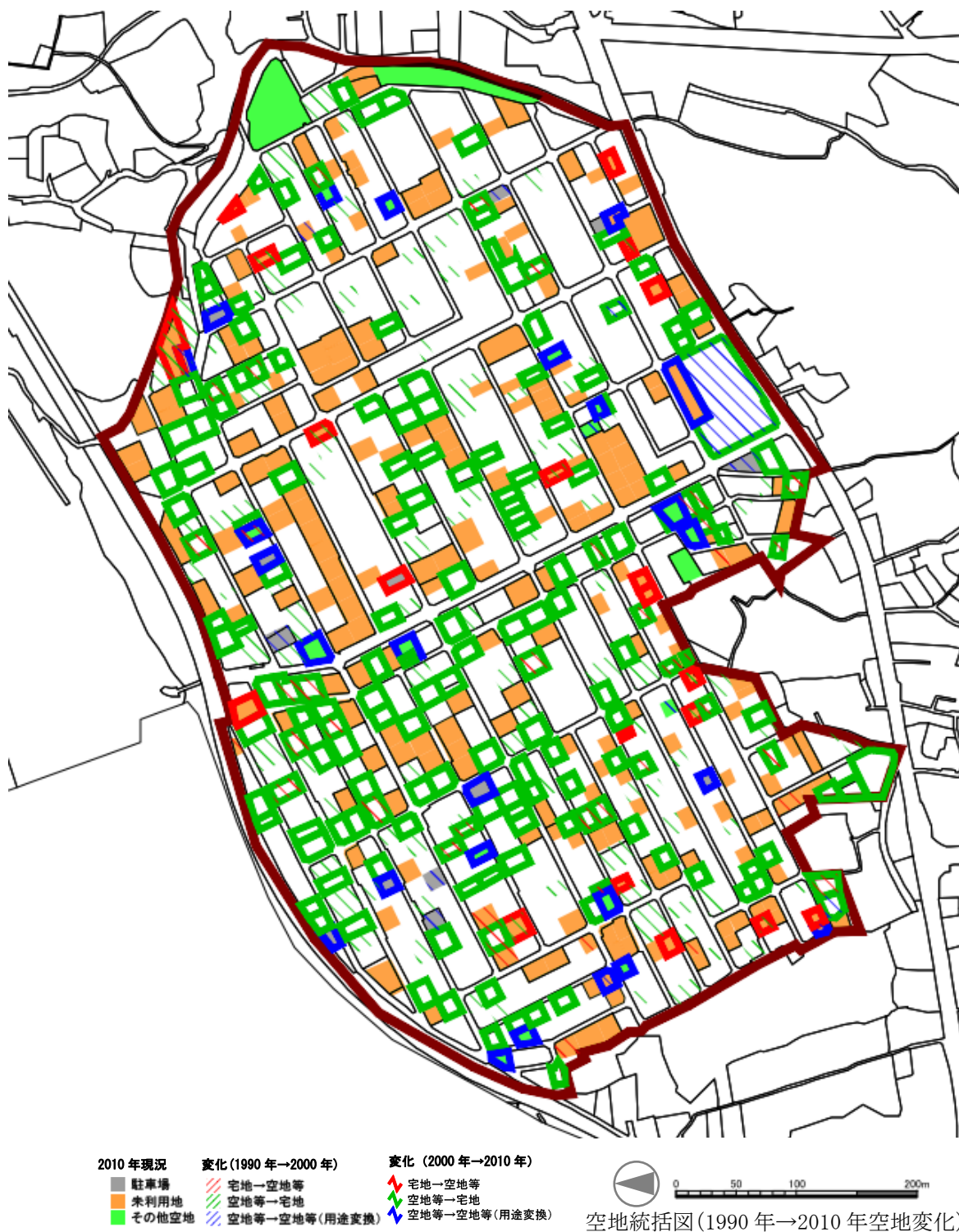
図表 3-3-1-10-20 空地の変化図(1990年→2000年)(J地区)



図表 3-3-1-10-21 空地の変化図 (2000年→2010年) (J地区)



図表 3-3-1-10-22 空地変化総括図(1990年→2010年)(J地区)



3-2 地区レベルの空地の発生、消滅のまとめ

ここでは、10 地区における地区レベルの空地の発生、消滅の状況を整理する。なお、まとめに際しては、各地区の指標を下表のように整理する。表内の指標の意味は下記のようになる。

図表 3-3-2-1 本節で用いる指標及び指標の意味合い

地区指標	地区面積(ネット)	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	〇㎡	〇人(〇%)	〇世帯(〇%)	〇%	〇〇地域
空地変化(住宅地図調査)	空地率(1990年)	空地率(2000年)	空地率(2010年)	宅地→空地割合(20年間)	空地→宅地割合(20年間)
	〇%	〇%	〇%	〇%	〇%
空地所有関係(登記簿調査)	空地地権者数(2011年)	空地筆数(2011年)	空地の平均地積	空地の最大レンジ(筆数計)	空地の最大レンジ(地積計)
	〇名	〇筆	〇㎡	〇~〇㎡	〇~〇㎡
	空地所有者の地区内居住率	現況空地のうち1990年以後に空地化した割合	現況空地の主な空地化時期(1990年以降のみ)	所有権変化を伴う空地化の割合(1990年以降のみ)	所有権変化の最多要因(1990年以降のみ)
	〇%	〇%	〇~〇年	〇%	〇〇

●地区指標 (詳細調査地区及び概況調査地区共通の指標)

- ・地区面積(ネット)…対象地区の面積(道路を除く)
- ・地区人口…対象地区を含む町丁目または字の総人口<国勢調査(平成22年)>
- ・世帯数…対象地区を含む町丁目または字の世帯数<国勢調査(平成22年)>
- ・高齢化率…対象地区を含む町丁目または字の高齢化率<国勢調査(平成22年)>
- ・主な用途地域…地区内で最も面積が大きい用途地域名称

●空地変化 (詳細調査地区及び概況調査地区共通の指標)

- ・空地率(1990年、2000年、2010年)…空地面積を地区面積(ネット)で割った値
- ・宅地→空地割合(20年間)…1990年から2010年に空地化した面積の合算を地区面積(ネット)で割った値
- ・空地→宅地割合(20年間)…1990年から2010年に宅地化した面積の合算を地区面積(ネット)で割った値

●空地所有関係 (詳細調査地区のみの指標)

- ・空地地権者数…空地である敷地を所有する者の数。ただし、共有で所有する者や法人も1名としてカウントしている
- ・空地筆数…空地である敷地の筆数を合計している
- ・空地の平均地積…空地である敷地の地積の合計値を、空地筆数で割った値
- ・空地の最大レンジ(筆数計)…空地である敷地について、「100㎡未満」「100~200㎡」「200~300㎡」「300㎡~500㎡」「500㎡~1,000㎡」「1,000㎡以上」の6レンジのうち、最も筆数が多かったレンジを挙げた
- ・空地の最大レンジ(地積計)…空地である敷地について、上記の6レンジごとに対象となる筆の地積を合計し、その合計面積が多かったレンジを挙げた
- ・空地所有者の地区内居住率…対象地区を含む町丁目または字に住む所有者の割合
- ・現況空地のうち1990年以後に空地化した割合…2010年時点の空地の1990年以後に空地化した割合
- ・現況空地の主な空地化時期(1990年以降のみ)…2010年時点の空地について、「1990~1995年」「1995年~2000年」「2000~2005年」「2005~2010年」の5区分のうち、最も合計面積が大きいものを挙げた。なお、1990年以前から空地であるものは空地化した時期がわからないため除外している
- ・所有権変化を伴う空地化の割合(1990年以降のみ)…2010年時点の空地のうち、1990年以降に空地化したものについて、空地化した期間の前後期間を含む時期に、売買や相続等の所有権の変化があったものの割合。なお、1990年以前から空地であるものは、空地化した原因がわからないため除外している
- ・所有権変化の最多要因(1990年以降のみ)…上記の所有権変化を伴う筆のうち、その要因として最も多かったもの

1) A地区

(1)地区の概況

- ・A地区は、JR 駅東口に面した地区で、商業地域等が指定されている。
- ・地区は土地区画整理事業により基盤が形成されたが、駐車場や未利用地が多く発生している。
- ・人口・世帯や事務所数は微増傾向にある。高齢化率は約 14%と低い。

(2)空地の発生と消滅の状況

①住宅地図調査における把握の結果

- ・地区の空地率は 2010 年(平成 22 年)時点で約 44%である。1990 年(平成 2 年)時点から一貫して減少傾向にあり、20 年間で空地が約 15 ポイント減少している。減少は主に未利用地であり、駐車場は微減程度である。
- ・20 年間で約 8%の土地が宅地から空地に変化し、約 21%の土地が空地から宅地に変化している。地区全体としては、空地量が減少している一方で、空地化も発生している。なお、空地化したもののほとんどは駐車場である。

②登記簿調査における把握の結果

- ・当地区の 2011 年(平成 23 年)時点の空地地権者数は 71 名であり、空地の総筆数は 89 筆である。複数の筆を所有する人は 11 名である。
- ・空地の 1 筆当たりの地積は約 487 m²であり、筆数ベースでは 100~200 m²が約 37%と最も多いが、地積ベースでは 1,000 m²が約 41%を占める。面積が大きい少数の筆が、地区の空地に多く占める傾向である。
- ・空地所有者の地区内居住率は約 18%と低く、8 割以上が地区外の地権者である。県外地権者が約半数を占める。
- ・現況空地のうち、1990 年(平成 2 年)以降に空地化した割合は約 19%であり、それらは 2000~2005 年(平成 12~17 年)にかけて最も空地化した。現況空地の 8 割が 1990 年(平成 2 年) から一貫して空地であり、空地である期間が長い傾向にある。
- ・1990 年(平成 2 年)以降に空地化したものうち、何らかの所有権変化があったものは約 27%であり、約 7 割は所有権の移転を伴わない空地であった。所有権の移転を伴った 7 件のうち 6 件は売買であった。相続を伴うものは見られなかった。

図表 3-3-2-2 A地区の概況

地区指標	地区面積(ネット)	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	106,924 m ²	427 人(+25%)	224 世帯(+50%)	14.1%	商業地域
空地変化(住宅地図調査)	空地率(1990年)	空地率(2000年)	空地率(2010年)	宅地→空地割合(20年間)	空地→宅地割合(20年間)
	57.5%	52.9%	43.8%	7.7%	21.4%
空地所有関係(登記簿調査)	空地地権者数(2011年)	空地筆数(2011年)	空地の平均地積	空地の最大レンジ(筆数計)	空地の最大レンジ(地積計)
	71名	89筆	487.8 m ²	100~200 m ²	1,000 m ² 以上
	空地所有者の地区内居住率	現況空地のうち1990年以後に空地化した割合	現況空地の主な空地化時期(1990年以降のみ)	所有権変化を伴う空地化の割合(1990年以降のみ)	所有権変化の最多要因(1990年以降のみ)
	18.0%	19.1%	2000~2005年	27.7%	売買

2) B地区

(1)地区の概況

- ・ B地区は、JR 駅から徒歩 10～20 分程度に位置する計画市街地である。地区内の全てに第一種低層住居専用地域が指定されている。
- ・ 地区内の空地は未利用地が多い。開発当初からの空地であった分譲地が徐々に宅地化する一方で、近年は宅地の空地化が散見される。
- ・ 人口・世帯や事務所数は近年減少傾向にあるが、高齢化率は標準的である。

(2)空地の発生と消滅の状況

①住宅地図調査における把握の結果

- ・ 地区の空地率は 2010 年(平成 22 年)時点で約 18%である。1990 年(平成 2 年)時点から一貫して減少傾向にあり、20 年間で空地が約 12 ポイント減少している。減少は主に宅地として造成された未利用地である。
- ・ 20 年間で約 4%の土地が宅地から空地に変化し、約 14%の土地が空地から宅地に変化している。人口・世帯が減少していても、2010 年(平成 22 年)時点では空地化はそれほど顕在化していない。

②登記簿調査における把握の結果

- ・ 当地区の 2011 年(平成 23 年)時点の空地地権者数は 58 名であり、空地の総筆数は 64 筆である。複数の筆を所有する人は 4 名である。
- ・ 空地の 1 筆当たりの地積は約 192 m²であり、筆数ベースでも地積ベースでも 100～200 m²が 7 割程度と多くを占める。これは分譲時に供給された区画のサイズに起因するものと推察される。
- ・ 空地所有者の地区内居住率は約 33%と低く、県外地権者が約半数を占める。
- ・ 現況空地のうち、1990 年(平成 2 年)以降に空地化した割合は約 16%であり、それらは 2005～2010 年(平成 17～22 年)にかけて最も空地化した。現況空地の約 84%が 1990 年(平成 2 年)から一貫して空地であり、空地である期間が長い傾向にある。
- ・ 1990 年(平成 2 年)以降に空地化したものうち、何らかの所有権変化があったものは約 3 割であった。所有権の移転があった 8 件は売買が 5 件、相続が 3 件であった。
- ・ 現地調査では、空地となっている隣地を庭や菜園として一体利用をしている区画が 27 区画見られたが、それらを登記簿で見ると、約 7 割が入居当初から取得していると推察される土地であり、その他は入居後に取得又は賃借している土地であった。

図表 3-3-2-3B地区の概況

地区指標	地区面積(ネット)	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	111,900 m ²	5,152 人(-9.3%)	1,993 世帯(-5.1%)	20.6%	一低層
空地変化(住宅地図調査)	空地率(1990 年)	空地率(2000 年)	空地率(2010 年)	宅地→空地割合(20 年間)	空地→宅地割合(20 年間)
	29.3%	21.6%	17.8%	3.5%	14.0%
空地所有関係(登記簿調査)	空地地権者数(2011 年)	空地筆数(2011 年)	空地の平均地積	空地の最大レンジ(筆数計)	空地の最大レンジ(地積計)
	58 名	64 筆	191.8 m ²	100～200 m ²	100～200 m ²
	空地所有者の地区内居住率	現況空地のうち 1990 年以後に空地化した割合	現況空地の主な空地化時期(1990 年以降のみ)	所有権変化を伴う空地化の割合(1990 年以降のみ)	所有権変化の最多要因(1990 年以降のみ)
	33.3%	15.9%	2005～2010 年	29.8%	売買

3) C地区

(1)地区の概況

- ・C地区は、市の都心部に位置する市街地である。戦災復興土地地区画整理事業により形成された市街地であり、地区内の全てに商業地域が指定されている。
- ・地区内の空地は、駐車場（コインパーキング・月極駐車場）が多い。
- ・近年、人口・世帯は増加傾向にあるが、事務所数は減少傾向にある。高齢化率は約22%と標準的である。

(2)空地の発生と消滅の状況

①住宅地図調査における把握の結果

- ・地区の空地率は2010年(平成22年)時点で約17%である。1990年(平成2年)時点から一貫して増加傾向にあり、20年間で空地が約5ポイント増加している。増加は主に駐車場である。また、未利用地から駐車場への転換も見られる。
- ・20年間で約14%の土地が宅地から空地に変化し、約10%の土地が空地から宅地に変化している。都心地区であり、空地化と宅地化が同時に起きている。

②登記簿調査における把握の結果

- ・当地区の2011年(平成23年)時点の空地地権者数は59名であり、空地の総筆数は88筆である。複数の筆を所有する人は12名である。
- ・空地の1筆当たりの地積は約220㎡であり、筆数ベースでも地積ベースでも100～200㎡が多く占めた。そして、当地区の空地のほとんどが500㎡未満であった。
- ・空地所有者の地区内居住率は約47%であり、市内を含めると約9割が近隣に住んでいる。
- ・現況空地のうち、1990年(平成2年)以降に空地化した割合は約72%であり、他地区に比べて長期間の空地が少ない。そのため空地の流動性が高いと言える。それらは1990～1995年(平成2～7年)にかけて最も空地化した。
- ・1990年(平成2年)以降に空地化したものうち、何らかの所有権変化があったものは約37%であった。所有権の移転があった31件は、売買を伴うものが19件と最も多かった。

図表 3-3-2-4 C地区の概況

地区指標	地区面積(ネット)	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	140,313 ㎡	1,459 人(+3.8%)	741 世帯(+13.0%)	21.7%	商業地域
空地変化(住宅地図調査)	空地率(1990年)	空地率(2000年)	空地率(2010年)	宅地→空地割合(20年間)	空地→宅地割合(20年間)
	12.2%	13.7%	16.8%	14.4%	9.9%
空地所有関係(登記簿調査)	空地地権者数(2011年)	空地筆数(2011年)	空地の平均地積	空地の最大レンジ(筆数計)	空地の最大レンジ(地積計)
	59名	88筆	220.3 ㎡	100～200 ㎡	100～200 ㎡
	空地所有者の地区内居住率	現況空地のうち1990年以後に空地化した割合	現況空地の主な空地化時期(1990年以降のみ)	所有権変化を伴う空地化の割合(1990年以降のみ)	所有権変化の最多要因(1990年以降のみ)
	47.3%	71.7%	1990～1995年	36.9%	売買

4) D地区

(1)地区の概況

- ・D地区は、市の南西端に位置する住宅・商業・工業が混在する市街地である。地区の東部に工業地域が、西部に準工業地域が指定されている。
- ・地区内の空地は、ガレージ付きの駐車場（月極駐車場）が多い。
- ・近年、人口・世帯、事務所数は減少傾向にある。高齢化率は約18%とやや低い。

(2)空地の発生と消滅の状況

①住宅地図調査における把握の結果

- ・地区の空地率は2010年(平成22年)時点で約12%である。空地は、1990年(平成2年)時点から2000年にかけていったん減少したが、2010年(平成22年)にかけて再度増加した。20年間で空地が約2ポイント増加した。増加は主に駐車場である。
- ・20年間で約8%の土地が宅地から空地に変化し、約6%の土地が空地から宅地化している。当地区では、空地化と宅地化が同程度で起きていた。

②登記簿調査における把握の結果

- ・当地区の2011年(平成23年)時点の空地地権者数は10名であり、空地の総筆数は18筆である。複数の筆を所有する人は4名である。
- ・空地の1筆当たりの地積は約646㎡、筆数ベースでも地積ベースでも1,000㎡以上が多い。工場の敷地全部や一部が空地となる例も見られた。
- ・空地所有者の地区内居住率は約64%であり、比較的地区内地権者が多い。
- ・現況空地のうち、1990年(平成2年)以降に空地化した割合は約73%であった。これは1990年(平成2年)時点の空地面積(全体の10.5%)に対して、1990年(平成2年)以降の空地化面積(全体の6.7%)が占める割合が高いためと推測される。特に1995~2000年(平成7~12年)にかけて最も空地化した。一方で、1990年(平成2年)当時の空地の多くは宅地化(全体の8.2%)されていることから、空地の流動性が高いとも言える。
- ・1990年(平成2年)以降に空地化したものうち、何らかの所有権変化があったものは約54%であった。所有権の移転があった7件のうち、6件が相続によるものであった。

図表 3-3-2-5 D地区の概況

地区指標	地区面積(ネット)	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	69,051 ㎡	718 人(-1.4%)	285 世帯(0.0%)	18.1%	準工業地域
空地変化(住宅地図調査)	空地率(1990年)	空地率(2000年)	空地率(2010年)	宅地→空地割合(20年間)	空地→宅地割合(20年間)
	10.5%	8.7%	12.1%	8.2%	6.7%
空地所有関係(登記簿調査)	空地地権者数(2011年)	空地筆数(2011年)	空地の平均地積	空地の最大レンジ(筆数計)	空地の最大レンジ(地積計)
	10名	18筆	645.7 ㎡	1,000 ㎡以上	1,000 ㎡以上
	空地所有者の地区内居住率	現況空地のうち1990年以後に空地化した割合	現況空地の主な空地化時期(1990年以降のみ)	所有権変化を伴う空地化の割合(1990年以降のみ)	所有権変化の最多要因(1990年以降のみ)
	63.5%	73.1%	1995~2000年	54.0%	相続

5) E地区

(1)地区の概況

- ・ E地区は、住宅・商業・工業が混在し、建物が密集する市街地である。地区の多くが準工業地域に指定されている。
- ・ 地区内の空地は、駐車場と未利用地が半数程度である。
- ・ 近年、人口は減少傾向にあるが、世帯数は増加傾向にある。高齢化率は約23%と標準的である。

(2)空地の発生と消滅の状況

①住宅地図調査における把握の結果

- ・ 地区の空地率は2010年(平成22年)時点で約19%である。1990年(平成2年)時点から2000年(平成12年)にかけていったん微減したが、2010年(平成22年)にかけて増加した。20年間で空地が約2ポイント増加した。増加は主に未利用地である。
- ・ 20年間で約7%の土地が宅地から空地に変化し、約5%の土地が空地から宅地に変化している。当地区では、空地化と宅地化が同程度で起きていた。

②登記簿調査における把握の結果

- ・ 当地区の2011年(平成23年)時点の空地地権者数は27名であり、空地の総筆数は41筆である。複数の筆を所有する人は6名である。
- ・ 空地の1筆当たりの地積は約434㎡であり、筆数ベースでは100㎡未満、100～200㎡、300～500㎡がそれぞれ約22%と最も多いが、地積ベースでは1,000㎡が約32%と最も多い。
- ・ 空地所有者の地区内居住率は約67%であり、比較的地区内地権者が多い。
- ・ 現況空地のうち、1990年(平成2年)以降に空地化した割合は約54%であった。それらは2005～2010年(平成17～22年)にかけて最も空地化した。
- ・ 1990年(平成2年)以降に空地化したものうち、何らかの所有権変化があったものは約67%であった。所有権の移転があった7件のうち5件が相続を伴うものであった。

図表 3-3-2-6 E地区の概況

地区指標	地区面積(ネット)	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	69,895 ㎡	1,939 人(-1.2%)	753 世帯(+6.1%)	23.1%	準工業地域
空地変化(住宅地図調査)	空地率(1990年)	空地率(2000年)	空地率(2010年)	宅地→空地割合(20年間)	空地→宅地割合(20年間)
	16.7%	16.1%	19.1%	7.4%	5.1%
空地所有関係(登記簿調査)	空地地権者数(2011年)	空地筆数(2011年)	空地の平均地積	空地の最大レンジ(筆数計)	空地の最大レンジ(地積計)
	27名	41筆	433.5 ㎡	100㎡未満 100～200㎡ 300～500㎡	1,000㎡以上
	空地所有者の地区内居住率	現況空地のうち1990年以後に空地化した割合	現況空地の主な空地化時期(1990年以降のみ)	所有権変化を伴う空地化の割合(1990年以降のみ)	所有権変化の最多要因(1990年以降のみ)
	67.1%	53.8%	2005～2010年	66.8%	相続

6) F地区

(1)地区の概況

- ・F地区は、駅に面する計画住宅地であり、地区の多くが第一種低層住居専用地域に指定されている。
- ・地区内の空地は、開発当初から残る未利用地と、居住者のための駐車場が多い。
- ・近年、人口は減少傾向にあるが、世帯数は微増傾向にある。高齢化率は約34%と都市部に関わらず高い。

(2)空地の発生と消滅の状況

①住宅地図調査における把握の結果

- ・地区の空地率は2010年(平成22年)時点で約12%であり、1990年(平成2年)時点から2010年(平成22年)にかけて一貫して減少し、20年間では空地が約9ポイント減少した。
- ・20年間で約1%の土地が宅地から空地に変化し、約10%の土地が空地から宅地に変化している。人口減少や高齢化が進行しているにも拘らず、空地化はほとんど見られなかった。

図表 3-3-2-7 F地区の概況

地区指標	地区面積(ネット)	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	144,996 m ²	1,451 人(-3.5%)	551 世帯 (+1.1%)	34.1%	一低層
空地変化(住宅地図調査)	空地率(1990年)	空地率(2000年)	空地率(2010年)	宅地→空地割合 (20年間)	空地→宅地割合 (20年間)
	21.4%	14.9%	12.4%	0.8%	9.8%

7) G地区

(1)地区の概況

- ・ G地区は、JR 駅に面して基盤が未整備のまま開発が進んだ既成市街地であり、地区の多くが準工業地域に指定されている。
- ・ 地区内の空地は、比較的規模の大きい月極駐車場と、規模の小さい未利用地が多い。
- ・ 近年、人口は減少傾向にあるが、世帯数は微増傾向にある。高齢化率は約 18%とやや低い。

(2)空地の発生と消滅の状況

①住宅地図調査における把握の結果

- ・ 地区の空地率は 2010 年(平成 22 年) 時点で約 27%である。1990 年(平成 2 年) 時点から 2000 年(平成 12 年)にかけていったん減少したが、2010 年(平成 22 年) にかけて再度増加した。20 年間ではほぼ横ばいであった。
- ・ 20 年間で宅地から空地への変化と空地から宅地への変化がそれぞれ約 5%あり、空地率がほぼ横ばいである中でも、空地化と宅地化が一定程度起きていたことが把握された。

図表 3-3-2-8 G地区の概況

地区指標	地区面積(ネット)	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	127,008 m ²	18,774 人(-2.8%)	8,106 世帯(+1.7%)	17.8%	準工業地域
空地変化(住宅地図調査)	空地率(1990 年)	空地率(2000 年)	空地率(2010 年)	宅地→空地割合 (20 年間)	空地→宅地割合 (20 年間)
	27.6%	26.1%	27.4%	4.9%	5.0%

8) H地区

(1)地区の概況

- ・H地区は、複数の鉄道駅から徒歩20分以上かかる場所に位置にする。地区内は高低差の斜面地に広がり、やや建物が密集する既成市街地である。地区の多くは第二種中高層住居地域に指定されている。
- ・地区内の空地は、公園を除くと、未利用地と駐車場が同程度存在する。未利用地は密集した地区の路地裏等に、駐車場は幹線道路沿道に位置する傾向にある。
- ・近年、人口・世帯数は減少傾向にあり、高齢化率も約24%と標準的である。

(2)空地の発生と消滅の状況

①住宅地図調査における把握の結果

- ・地区の空地率は2010年(平成22年)時点で約13%であり、1990年(平成2年)時点から2010年(平成22年)にかけてほぼ横ばいである。
- ・20年間で宅地から空地への変化と空地から宅地への変化がそれぞれ約7%あった。人口減少や高齢化が進行しているにも拘らず、空地の増加はほとんど見られなかったが、空地化と宅地化が同時に起きていることが把握された。

図表 3-3-2-9 H地区の概況

地区指標	地区面積(ネット)	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	144,400 m ²	2,887 人(-4.6%)	1,170 世帯(-6.8%)	24.2%	二中高
空地変化(住宅地図調査)	空地率(1990年)	空地率(2000年)	空地率(2010年)	宅地→空地割合(20年間)	空地→宅地割合(20年間)
	13.9%	13.9%	13.6%	6.7%	7.0%

9) I 地区

(1)地区の概況

- ・ I 地区は、城下町として古くから栄えた地区であり、戦災復興土地区画整理事業等により現在の市街地が形成された地区である。地区の全てが商業地域に指定されている。
- ・ 地区内の空地は、多くが駐車場であり、未利用地が点在する。
- ・ 近年、人口と事業所数は微減しているが、世帯数は増加傾向にある。高齢化率は約29%とやや高い。

(2)空地の発生と消滅の状況

①住宅地図調査における把握の結果

- ・ 地区の空地率は2010年(平成22年)時点で約24%である。1990年(平成2年)時点から一貫して増加傾向にあり、20年間で約9ポイント増加した。
- ・ 20年間で宅地から空地への変化は約14%であり、空地から宅地への変化は約6%であった。新たに発生した空地の多くは駐車場であった。

図表 3-3-2-10 I 地区の概況

地区指標	地区面積(ネット)	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	125,538 m ²	1,406 人(-0.9%)	578 世帯(+12.0%)	28.5%	商業地域
空地変化(住宅地図調査)	空地率(1990年)	空地率(2000年)	空地率(2010年)	宅地→空地割合(20年間)	空地→宅地割合(20年間)
	15.0%	18.2%	23.7%	14.2%	5.5%

10) J 地区

(1)地区の概況

- ・ J 地区は、駅から 2 km 以上離れた計画市街地である。地区の全てが第一種低層住居専用地域に指定されている。
- ・ 地区内の空地は、開発当初から残る未利用地が多い。
- ・ 近年、人口は微減傾向にあるが、世帯数は増加傾向にある。高齢化率は約 23%と標準的である。

(2)空地の発生と消滅の状況

①住宅地図調査における把握の結果

- ・ 地区の空地率は 2010 年(平成 22 年) 時点で約 26%である。開発当初からの未利用地の宅地化に伴い、1990 年(平成 2 年) 時点から一貫して減少傾向にある。20 年間で約 22 ポイント減少した。
- ・ 20 年間で宅地から空地への変化は約 5 %であり、空地から宅地への変化は約 27%であった。20 年間で宅地化が大幅に進んだが、人口が微増程度であり、また同時に 5 %程度の空地が発生していることが把握された。

図表 3-3-2-11 J 地区の概況

地区指標	地区面積(ネット)	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	286,245 m ²	1,930 人(-1.5%)	676 世帯(+5.6%)	22.6%	一低層
空地変化(住宅地図調査)	空地率(1990 年)	空地率(2000 年)	空地率(2010 年)	宅地→空地割合(20 年間)	空地→宅地割合(20 年間)
	47.4%	39.8%	25.6%	4.8%	26.5%

4. 地区アンケートの結果（5地区の総括）

4-1 アンケートの目的・方法

1) 目的

地域住民の空地に対する実感や利活用意向と、空地所有者が空地にしている理由や今後の利活用意向等を把握するために、詳細調査5地区（A～E地区）において「地域住民アンケート」及び「土地所有者アンケート」を実施した。

2) アンケートの実施方法

地域住民アンケート及び土地所有者アンケートは、平成24年1月下旬～2月上旬にかけて下記の方法で実施した。

図表 3-4-1 アンケートの実施方法

	対象の抽出方法	配布及び回収の方法
地域住民 アンケート	<ul style="list-style-type: none"> ・調査対象地区内に居住する世帯または営業する事業所。 ・原則1建物につき、1アンケートとした。 →A地区はサンプル数が少ないため、全ての世帯・営業所とした →1つの建物に複数の世帯、事業者がある場合は、低層階かつ居住世帯を優先とした。 	<ul style="list-style-type: none"> ・配布方法…ポスティング ・回収方法…郵送
土地所有者 アンケート	<ul style="list-style-type: none"> ・調査対象地区内に空地を所有する人。 ・住宅地図(2010年)において、空地である土地について、土地登記簿を取得し、所有者を特定した。なお、現地調査により空地が解消されている場合は、対象から除外した。 →共有で所有している場合は、持ち分の一位を対象とした。 →持ち分の一位が複数となる場合は、登記簿で記載が上位にある者を対象とした。 →複数の土地(筆)を所有している場合は、名寄せをした上で、1人につき1通を配布するようにした。 	<ul style="list-style-type: none"> ・配布方法…郵送 ・回収方法…郵送

3) 回収状況

地域住民アンケート及び土地所有者アンケートの回収状況は、下記の通りであった。なお、土地所有者アンケートは郵送により配布したが、配達時に住所が特定されずに返送されたものについては、回収率の算出にあたって配布数から差し引いた。

図表 3-4-2 地域住民アンケートの回収状況

	配布数	回収数	回収率
① A地区	260 通	67 通	25.8%
② B地区	415 通	188 通	45.3%
③ C地区	310 通	121 通	39.0%
④ D地区	266 通	74 通	27.8%
⑤ E地区	367 通	52 通	14.2%
合計	1,618 通	502 通	31.0%

図表 3-4-3 土地所有者アンケートの回収状況

	配布数	未着数	回収数	回収率
① A地区	73 通	10 通	28 通	44.4%
② B地区	62 通	14 通	20 通	41.7%
③ C地区	63 通	9 通	13 通	24.1%
④ D地区	10 通	1 通	3 通	33.3%
⑤ E地区	30 通	3 通	7 通	25.9%
合計	238 通	37 通	71 通	35.3%

※回収率は配布数から未着数を引いて算出している。

4-2 地域住民アンケートの結果

(1) 回答者の年齢等 (問 10~13)

①回答者の年齢 (問 10)

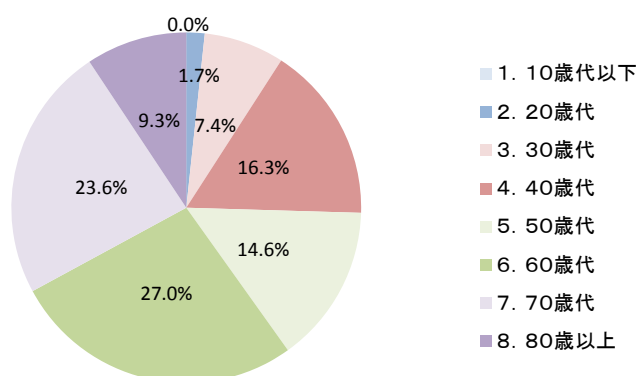
問 10 あなたの年齢はおいくつですか。(該当するもの一つに○)

- ・回答者の年齢構成は、5地区全体では「6. 60歳代」と「7. 70歳代」が2割を超えるなど、60歳以上で約6割を占めた。
- ・地区別にみると、①A地区は「4. 40歳代」が約31%と最も多く、他地区に比べて回答者の年齢が低い傾向にあった。
- ・①A地区以外の4地区は、5地区全体とほぼ同様の傾向であった。

図表 3-4-4 回答者の年齢構成(問 10)

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 10歳代以下	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
2. 20歳代	4	6.5%	0	0.0%	3	2.7%	1	1.4%	0	0.0%	8	1.7%
3. 30歳代	8	12.9%	10	5.6%	9	8.0%	3	4.2%	5	11.1%	35	7.4%
4. 40歳代	19	30.6%	21	11.7%	23	20.4%	10	14.1%	4	8.9%	77	16.3%
5. 50歳代	10	16.1%	18	10.0%	20	17.7%	13	18.3%	8	17.8%	69	14.6%
6. 60歳代	13	21.0%	51	28.3%	31	27.4%	21	29.6%	11	24.4%	127	27.0%
7. 70歳代	4	6.5%	58	32.2%	19	16.8%	19	26.8%	11	24.4%	111	23.6%
8. 80歳以上	4	6.5%	22	12.2%	8	7.1%	4	5.6%	6	13.3%	44	9.3%
総計	62	100.0%	180	100.0%	113	100.0%	71	100.0%	45	100.0%	471	100.0%
(無回答)	5		8		7		3		7		30	
(無効回答=複数回答)	0		0		1		0		0		1	

図表 3-4-5 回答者の年齢構成[5地区総計](問 10)



②回答者の性別（問 11）

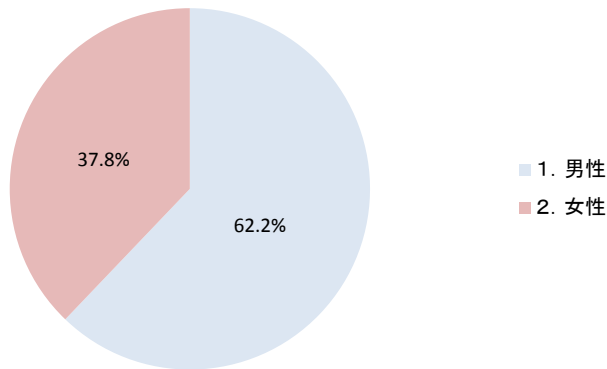
問 11 あなたの性別をお選びください。（該当するもの一つに○）

- ・回答者の性別は、5地区全体では「1. 男性」が約6割、「2. 女性」が約4割であった。
- ・地区別でも、5地区全体とほぼ同様の傾向であった。

図表 3-4-6 回答者の性別(問 11)

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 男性	39	62.9%	105	57.7%	79	69.9%	46	63.9%	25	56.8%	294	62.2%
2. 女性	23	37.1%	77	42.3%	34	30.1%	26	36.1%	19	43.2%	179	37.8%
総計	62	100.0%	182	100.0%	113	100.0%	72	100.0%	44	100.0%	473	100.0%
(無回答)	5		6		7		2		7		27	
(無効回答=複数回答)	0		0		1		0		1		2	

図表 3-4-7 回答者の性別[5地区総計](問 11)



③回答者の職業 (問 12)

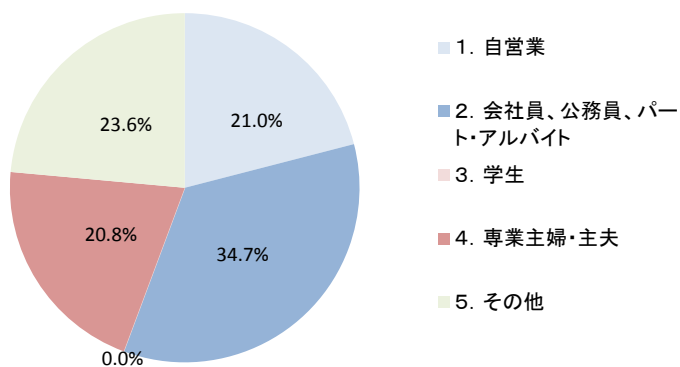
問 12 あなたのご職業をお選びください。(該当するもの一つに○)

- ・回答者の職業は、5地区全体では「2. 会社員、公務員、パート・アルバイト」が約35%と最も高く、「5. その他」、「1. 自営業」、「4. 専業主婦・主夫」が2割強であった。
- ・地区別では、①A地区は「2. 会社員、公務員、パート・アルバイト」が約半数であった。
- ・②B地区は「1. 自営業」の割合が低く、「5. その他」や「4. 専業主婦・主夫」の割合が高かった。
- ・③C地区は5地区の中で最も「1. 自営業」の割合が高かった。
- ・④D地区と⑤E地区は5地区全体と比較的近い傾向にあった。

図表 3-4-8 回答者の職業 (問 12)

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 自営業	15	24.6%	6	3.4%	47	41.6%	21	30.0%	9	20.0%	98	21.0%
2. 会社員、公務員、パート・アルバイト	31	50.8%	50	28.1%	43	38.1%	24	34.3%	14	31.1%	162	34.7%
3. 学生	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
4. 専業主婦・主夫	8	13.1%	60	33.7%	6	5.3%	13	18.6%	10	22.2%	97	20.8%
5. その他	7	11.5%	62	34.8%	17	15.0%	12	17.1%	12	26.7%	110	23.6%
総計	61	100.0%	178	100.0%	113	100.0%	70	100.0%	45	100.0%	467	100.0%
(無回答)	6		7		8		3		7		31	
(無効回答=複数回答)	0		3		0		1		0		4	

図表 3-4-9 回答者の職業 [5地区総計] (問 10)



④回答者の世帯人数（問 13(1)）

問 13 同居されている方の人数や車の保有台数についてお聞きます。

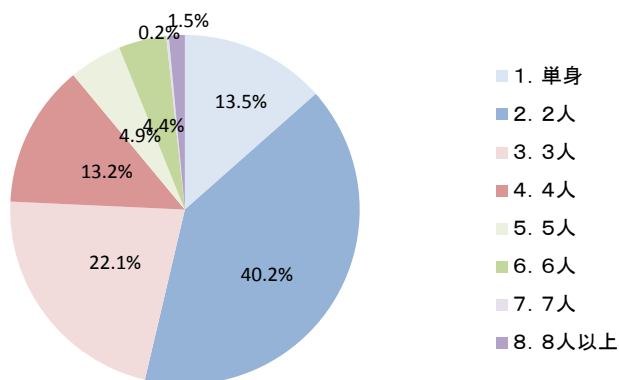
(1) 【同居等している人数】（ご自分を含めた人数）（該当するもの一つに○）

- ・回答者の世帯人数は、5地区全体では「2. 2人」が約4割と最も多く、次いで「3. 3人」、「1. 単身」、「4. 4人」であった。
- ・地区別では、①A地区が「1. 単身」と「2. 2人」の割合が最も高かった。一方で⑤E地区は「1. 単身」の割合が低く、2人以上の世帯の割合が他地区よりも高かった。
- ・上記以外の3地区は、5地区全体とほぼ同様の傾向であった。

図表 3-4-10 回答者の世帯人数(問 13(1))

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 単身	10	19.2%	23	13.1%	8	11.4%	11	17.5%	3	6.3%	55	13.5%
2. 2人	22	42.3%	73	41.7%	26	37.1%	23	36.5%	20	41.7%	164	40.2%
3. 3人	7	13.5%	39	22.3%	17	24.3%	18	28.6%	9	18.8%	90	22.1%
4. 4人	8	15.4%	22	12.6%	7	10.0%	7	11.1%	10	20.8%	54	13.2%
5. 5人	4	7.7%	8	4.6%	5	7.1%	2	3.2%	1	2.1%	20	4.9%
6. 6人	1	1.9%	10	5.7%	1	1.4%	1	1.6%	5	10.4%	18	4.4%
7. 7人	0	0.0%	0	0.0%	1	1.4%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.2%
8. 8人以上	0	0.0%	0	0.0%	5	7.1%	1	1.6%	0	0.0%	6	1.5%
回答者数	52	100.0%	175	100.0%	70	100.0%	63	100.0%	48	100.0%	408	100.0%
(無回答)	15		13		51		11		4		94	

図表 3-4-11 回答者の世帯人数 [5地区総計] (問 13(1))



⑤回答者の世帯構成(問13(2))

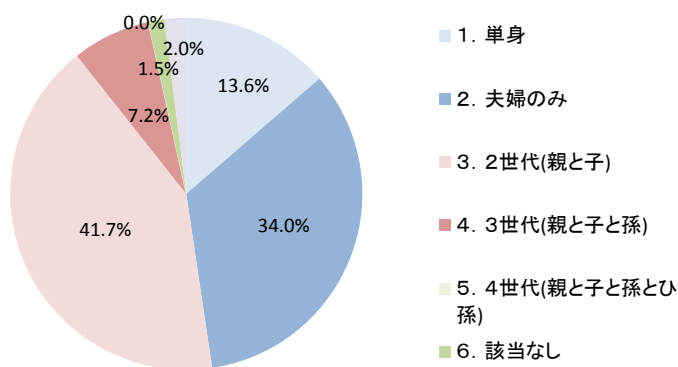
問13 同居されている方の人数や車の保有台数についてお聞きします。
(2)【同居者等の構成<ご家族のみ>】(該当するもの一つに○)

- ・回答者の世帯構成は、5地区全体では「3. 2世代(親と子)」が約4割と最も多く、次いで「2. 夫婦のみ」が約34%と多かった。
- ・地区別では、①A地区が「1. 単身」の割合が高く、⑤E地区が低い傾向にあった。
- ・上記以外の3地区は、5地区全体とほぼ同様の傾向であった。

図表3-4-12 回答者の世帯構成(問13(2))

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 単身	10	19.2%	23	13.1%	8	11.9%	11	18.0%	3	6.3%	55	13.6%
2. 夫婦のみ	19	36.5%	63	36.0%	19	28.4%	17	27.9%	19	39.6%	137	34.0%
3. 2世代(親と子)	20	38.5%	72	41.1%	28	41.8%	28	45.9%	20	41.7%	168	41.7%
4. 3世代(親と子と孫)	2	3.8%	16	9.1%	5	7.5%	1	1.6%	5	10.4%	29	7.2%
5. 4世代 (親と子と孫とひ孫)	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
6. 該当なし	0	0.0%	0	0.0%	4	6.0%	2	3.3%	0	0.0%	6	1.5%
7. その他	1	1.9%	1	0.6%	3	4.5%	2	3.3%	1	2.1%	8	2.0%
回答者数	52	100.0%	175	100.0%	67	100.0%	61	100.0%	48	100.0%	403	100.0%
(無回答)	15		13		53		12		4		97	
(無効回答=複数回答)	0		0		1		1		0		2	

図表3-4-13 回答者の世帯構成[5地区総計](問13(2))



(2) 居住または営業年数 (問 1)

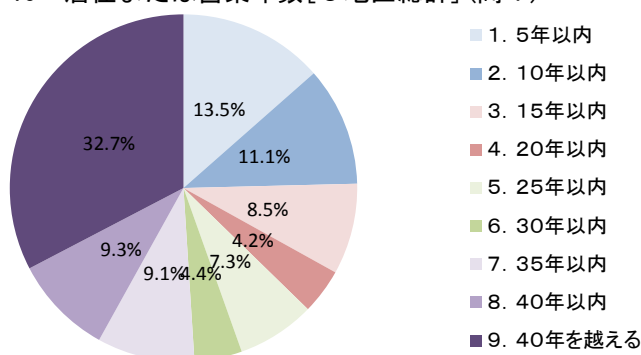
問 1 現在の土地に居住もしくは営業して何年になりますか。
(該当するもの一つに○)

- ・ 5地区全体の居住・営業年数は、「9. 40年を超える」が約33%であり最も多かった。次いで、「1. 5年以内(約14%)」、「2. 10年以内(約11%)」といった短期の層が多かった。中間年数(16~30年)の層の割合が比較的少ないことから、居住年数が比較的長期間である層と比較的短期間である層に2極化していると言える。
- ・ 地区別にみると、①A地区では居住年数10年以内(1. 5年以内+2. 10年以内)が半数を占め、他地区よりも比率が高く新規転入者が多いことがわかる。また、②B地区は、1965年(昭和40年)代前半の計画開発であることから「9. 40年を超える」が比較的少なく、30年~40年の層の割合が高かった。
- ・ A・B地区以外の③C地区、④D地区、⑤E地区は40年を超える層がいずれも4割を超えるなど、他の2地区に比べて長期に住む層が多い傾向が見られた。

図表 3-4-14 居住または営業年数 (問 1)

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 5年以内	21	31.8%	20	10.8%	17	14.2%	4	5.5%	5	9.8%	67	13.5%
2. 10年以内	12	18.2%	13	7.0%	17	14.2%	6	8.2%	7	13.7%	55	11.1%
3. 15年以内	7	10.6%	15	8.1%	9	7.5%	8	11.0%	3	5.9%	42	8.5%
4. 20年以内	4	6.1%	9	4.8%	3	2.5%	4	5.5%	1	2.0%	21	4.2%
5. 25年以内	6	9.1%	20	10.8%	4	3.3%	4	5.5%	2	3.9%	36	7.3%
6. 30年以内	1	1.5%	10	5.4%	3	2.5%	4	5.5%	4	7.8%	22	4.4%
7. 35年以内	3	4.5%	30	16.1%	4	3.3%	7	9.6%	1	2.0%	45	9.1%
8. 40年以内	1	1.5%	32	17.2%	4	3.3%	4	5.5%	5	9.8%	46	9.3%
9. 40年を超える	11	16.7%	37	19.9%	59	49.2%	32	43.8%	23	45.1%	162	32.7%
回答者数	66	100.0%	186	100.0%	120	100.0%	73	100.0%	51	100.0%	496	100.0%
(無回答)	1		2		1		1		1		6	

図表 3-4-15 居住または営業年数 [5地区総計] (問 1)



(3) 周辺の空き家・空地への実感 (問2)

問2 周辺の空き家や空地等の量について、どのように感じますか。実感として感じになることを、次の中からお選びください。(該当するもの一つに○)

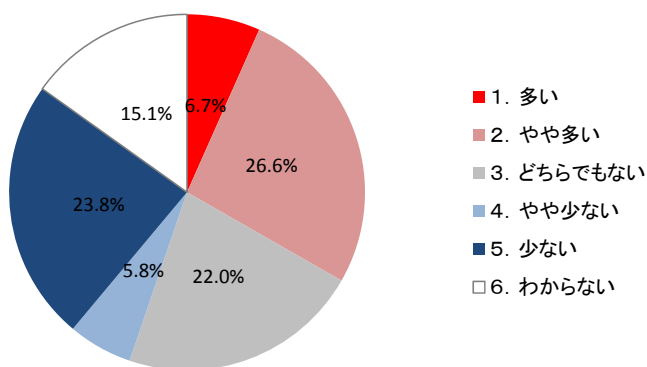
①空家

- ・5地区全体の空家の量に関する実感は、比較的多い(1. 多い+2. やや多い)とする層が約33%、比較的少ない(4. やや少ない+5. 少ない)とする層が約29%、「3. どちらでもない」とする層が約22%であり、比較的多いとする層が若干多かった。
- ・地区別にみると、①A地区では、どちらでもないが最も多く、比較的多いと比較的少ないと答える層がほぼ同等であった。
- ・②B地区では、比較的多いと答える層が半数を超え、他地区に比べて突出して多かった。
- ・③C地区、④D地区、⑤E地区は、空家が比較的多いよりも、比較的少ないと答える層の割合が高く、いずれの地区も「5. 少ない」と答える層が3割を超えた。

図表 3-4-16 周辺の空家の量に関する実感(問2(1))

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 多い	4	6.1%	17	9.1%	3	2.5%	6	8.1%	3	6.0%	33	6.7%
2. やや多い	8	12.1%	81	43.5%	22	18.3%	13	17.6%	8	16.0%	132	26.6%
3. どちらでもない	24	36.4%	33	17.7%	22	18.3%	17	23.0%	13	26.0%	109	22.0%
4. やや少ない	4	6.1%	17	9.1%	2	1.7%	4	5.4%	2	4.0%	29	5.8%
5. 少ない	9	13.6%	23	12.4%	44	36.7%	23	31.1%	19	38.0%	118	23.8%
6. わからない	17	25.8%	15	8.1%	27	22.5%	11	14.9%	5	10.0%	75	15.1%
回答者数	66	100.0%	186	100.0%	120	100.0%	74	100.0%	50	100.0%	496	100.0%
(無回答)		1		2		1		0		2		6

図表 3-4-17 周辺の空家の量に関する実感[5地区総計](問2(1))



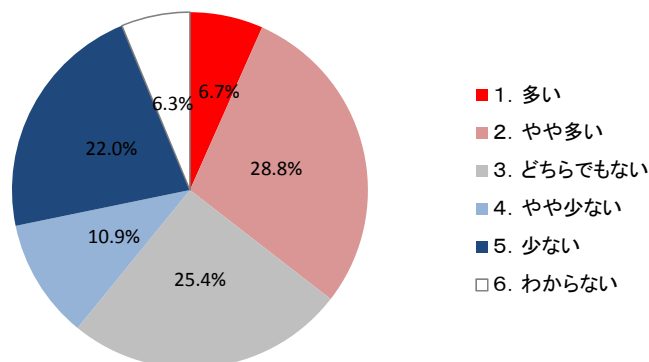
②空地

- ・ 5地区全体の空地の量に関する実感は、比較的多い(1. 多い+2. やや多い)とする層が約35%、比較的少ない(4. やや少ない+5. 少ない)とする層が約33%、どちらでもないとする層が約25%であり、比較的多いとする層が若干多かった。
- ・ 地区別にみると、①A地区、⑤E地区では、どちらでもないが最も多いが、比較的少ないよりも比較的多いと答える層の方が多かった。
- ・ ②B町地区では、比較的多いと答える層が約4割を超え他地区に比べて多かった。
- ・ ③C地区、④D地区は、空地が比較的少ないと答える割合が比較的少ないよりも高い。いずれの地区も「5. 少ない」と答える層が3割を超えた。

図表 3-4-18 周辺の空地の量に関する実感(問2(2))

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 多い	4	6.1%	11	5.9%	8	6.7%	4	5.6%	6	11.5%	33	6.7%
2. やや多い	18	27.3%	69	36.9%	29	24.4%	13	18.1%	14	26.9%	143	28.8%
3. どちらでもない	25	37.9%	54	28.9%	18	15.1%	14	19.4%	15	28.8%	126	25.4%
4. やや少ない	6	9.1%	26	13.9%	10	8.4%	5	6.9%	7	13.5%	54	10.9%
5. 少ない	8	12.1%	23	12.3%	43	36.1%	26	36.1%	9	17.3%	109	22.0%
6. わからない	5	7.6%	4	2.1%	11	9.2%	10	13.9%	1	1.9%	31	6.3%
回答者数	66	100.0%	187	100.0%	119	100.0%	72	100.0%	52	100.0%	496	100.0%
(無回答)	1		1		2		2		0		6	

図表 3-4-19 周辺の空地の量に関する実感[5地区総計](問2(2))



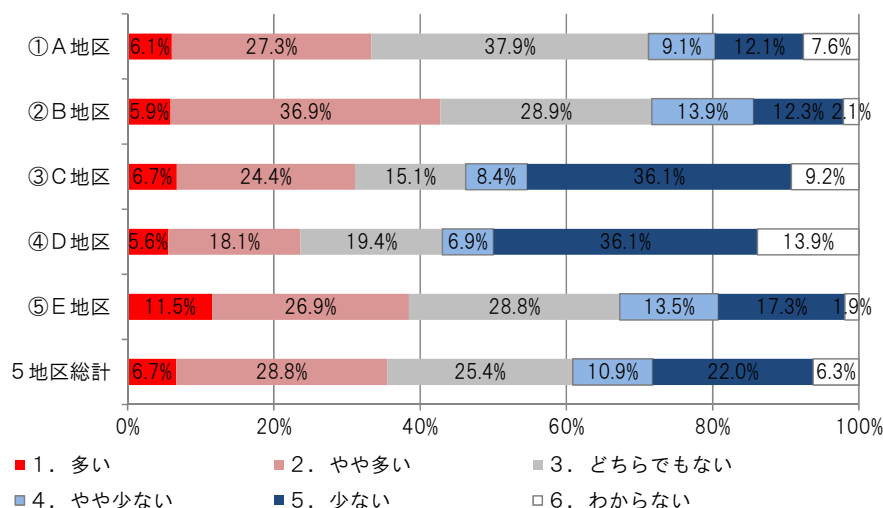
前頁の結果を、下表で示す直近の住宅地図から把握される実際の空地率(第3章3.)と比較した。

- ・①A地区は空地率が最も高いにもかかわらず、空地が比較的多い(1. 多い+2. やや多い)とする回答が他地区に比べると多くはない。この理由として、空地のうち駐車場が約66%を占めるため、アンケート回答者が駐車場を空地として感じていない可能性が推察される³¹。
- ・②B地区は、5地区の空地率の平均を少し下回る程度であるが、空地が比較的多いとする回答が最も高かった(前問の空家についても比較的多いとする回答が最も多かった)。計画的住宅地でコミュニティ活動も活発な地区であるため、住民が空地や空家の存在を課題として捉えており、その問題意識から比較的多いとする回答がなされたことが推察される。
- ・④D地区は、アンケートにおいて比較的少ないとする回答が最も多かったが、実際の空地率も5地区で最も低かった。

図表 3-4-20 第3章3で把握した住宅地図に基づく事例対象地区の空地率(参考)

地区名	地区面積(ネット)	空地面積	空地率
①A地区	106,924 m ²	46,792 m ²	43.8%
②B地区	111,900 m ²	19,881 m ²	17.8%
③C地区	140,313 m ²	23,619 m ²	16.8%
④D地区	69,051 m ²	8,345 m ²	12.1%
⑤E地区	69,895 m ²	13,372 m ²	19.1%
5地区計	498,083 m ²	112,009 m ²	22.4%

図表 3-4-21 周辺の空地の量に関する実感(問2(2))



³¹ アンケートにおける空地の定義としては駐車場が空地に含まれる旨を記載している。

(4) 周辺の空家・空地の10年間の変化に関する実感（問3）

問3 周辺の空家や空地等はこの10年程度で変化していますか。実感としてお感じになることを、次の中からお選びください。（該当するもの一つに○）

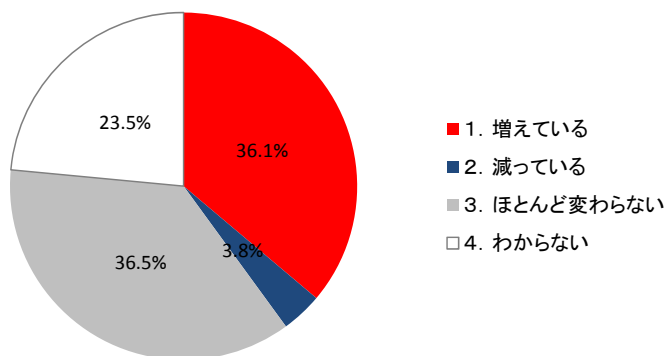
①空家の変化

- ・5地区全体の空家の変化に関する実感は、「1. 増えている」とする層が約36%であるのに対して、「2. 減っている」とする層は約4%程度でしかなく、空家が増えているという実感を持っている住民が多い。一方「3. ほとんど変わらない」とする層も約37%と、「1. 増えている」とする層と同数程度を占めた。

図表 3-4-22 周辺の空家の量に関する実感(問3(1))

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 増えている	10	15.2%	94	50.3%	34	28.3%	31	41.9%	11	21.6%	180	36.1%
2. 減っている	4	6.1%	6	3.2%	1	0.8%	3	4.1%	5	9.8%	19	3.8%
3. ほとんど変わらない	23	34.8%	60	32.1%	47	39.2%	25	33.8%	27	52.9%	182	36.5%
4. わからない	29	43.9%	27	14.4%	38	31.7%	15	20.3%	8	15.7%	117	23.5%
回答者数	66	100.0%	187	100.0%	120	100.0%	74	100.0%	51	100.0%	498	100.0%
(無回答)	1		1		1		0		1		4	

図表 3-4-23 周辺の空家の量に関する実感[5地区総計](問3(1))



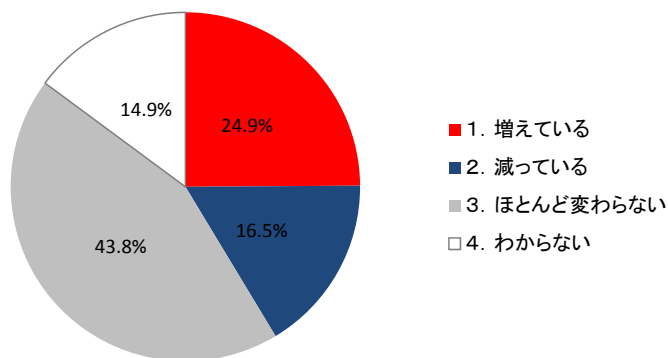
②空地の変化

- ・5地区全体の空地の変化に関する実感は、「1. 増えている」とする人が約25%であるのに対し、「2. 減っている」とする人は約17%と、空地が増えているとする人が多かった。全体的には、「3. ほとんど変わらない」とする人が約44%であり最も多かった。

図表 3-4-24 周辺の空地の量に関する実感(問3(2))

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 増えている	6	9.1%	33	17.6%	48	40.3%	20	27.4%	17	32.7%	124	24.9%
2. 減っている	24	36.4%	40	21.3%	6	5.0%	7	9.6%	5	9.6%	82	16.5%
3. ほとんど変わらない	19	28.8%	96	51.1%	44	37.0%	34	46.6%	25	48.1%	218	43.8%
4. わからない	17	25.8%	19	10.1%	21	17.6%	12	16.4%	5	9.6%	74	14.9%
回答者数	66	100.0%	188	100.0%	119	100.0%	73	100.0%	52	100.0%	498	100.0%
(無回答)		1		0		2		1		0		4

図表 3-4-25 周辺の空地の量に関する実感[5地区総計](問3(2))



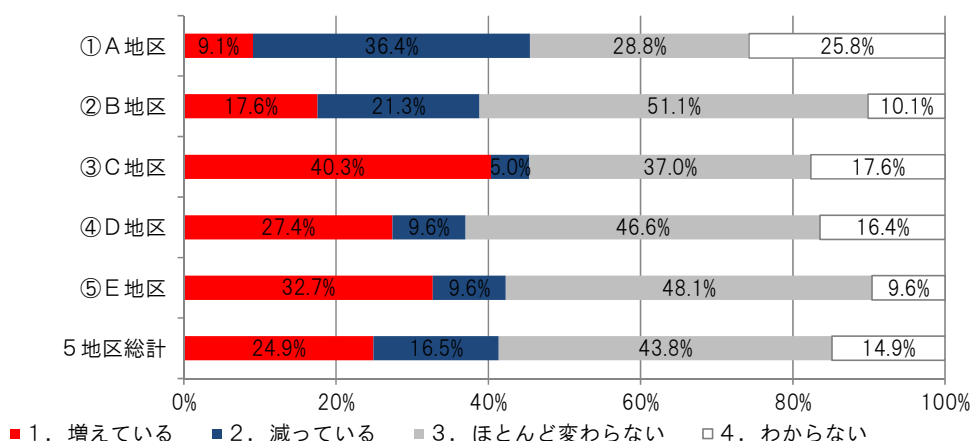
前頁での結果を、下表で示す直近の住宅地図から把握される10年間の空地率の変化<2000年(平成12年)→2010年(平成22年)>(第3章3.)と比較すると次のようになる。

- ・①A地区は、10年間で地区全体の面積に対して約9%の空地が減少した。アンケートにおいても、空地が「2. 減っている」とする人(36.4%)が、「1. 増えている」とした人(9.1%)を大幅に上回っており、実態と回答者の実感が概ね合っている。
- ・②B地区は、10年間で地区全体の面積に対して約4%の空地が減少した。アンケートにおいても、空地が「2. 減っている」とする人(21.3%)が、「1. 増えている」とした人(17.6%)を多少上回る結果となっている。
- ・③C地区、④D地区、⑤E地区は、いずれの地区も10年間で地区全体の面積に対して空地の増加は約3%程度であり、アンケートの回答でも「1. 増えている」と回答する人の割合も高くなっている。ただし、「1. 増えている」と「2. 減っている」と減少したと回答する人の差は、③C地区で最も開きがあり、次いで⑤E地区、④D地区となった。

図表 3-4-26 第3章3. で把握した住宅地図に基づく事例対象地区の空地率の変化(2000年→2010年)(参考)

地区名	空地率(2000年)	空地率(2010年)	10年変化
①A地区	52.9%	43.8%	-9.1%
②B地区	21.6%	17.8%	-3.8%
③C地区	13.7%	16.8%	3.1%
④D地区	8.7%	12.1%	3.4%
⑤E地区	16.1%	19.1%	3.0%
5地区計	23.5%	22.4%	-1.1%

図表 3-4-27 空地の増減の実感(問3(2))(参考)



(5) 周辺の空家・空地に関するクロス集計 (問2・問3)

① 問2(1)空家の量×問2(2)空地の量のクロス集計

- ・ 5地区全体の空家の量に関する実感と空地の量に関する実感をクロス集計すると、どちらも「2. やや多い」と「3. どちらでもない」「5. 少ない」とする回答が全回答の約15%強とほぼ同数であった。
- ・ その他は概ね5%未満であり、ばらけている。

図表 3-4-28 問2(1)空家の量×問2(2)空地の量のクロス集計(上:実数、下:割合)

		問2(2)空地の量							
		1. 多い	2. やや多い	3. どちらでもない	4. やや少ない	5. 少ない	6. わからない	小計	
問2 (1) 空家の量	1. 多い	16	13	0	1	1	0	30	2
	2. やや多い	6	77	25	10	11	2	118	1
	3. どちらでもない	3	15	76	12	3	0	106	0
	4. やや少ない	1	4	3	15	6	0	23	0
	5. 少ない	3	16	10	10	75	3	39	1
	6. わからない	3	15	12	6	13	26	36	0
	小計	32	140	126	54	109	31	492	
無回答		1	3	0	0	0	0		2

		問2(2)空地の量							
		1. 多い	2. やや多い	3. どちらでもない	4. やや少ない	5. 少ない	6. わからない	小計	
問2 (1) 空家の量	1. 多い	3.3%	2.6%	0.0%	0.2%	0.2%	0.0%	6.1%	
	2. やや多い	1.2%	15.7%	5.1%	2.0%	2.2%	0.4%	24.0%	
	3. どちらでもない	0.6%	3.0%	15.4%	2.4%	0.6%	0.0%	21.5%	
	4. やや少ない	0.2%	0.8%	0.6%	3.0%	1.2%	0.0%	4.7%	
	5. 少ない	0.6%	3.3%	2.0%	2.0%	15.2%	0.6%	7.9%	
	6. わからない	0.6%	3.0%	2.4%	1.2%	2.6%	5.3%	7.3%	
	小計	6.5%	28.5%	25.6%	11.0%	22.2%	6.3%	100.0%	

※10%以上の回答に着色

②問2(1)空家の量×問3(1)空家の増減のクロス集計

- ・空き家の量の実感に関する回答と、空き家の10年間の変化に関する実感をクロス集計すると、空き家の量が「2. やや多い」かつ空き家の増減が「1. 増えている」と回答した人が全体の約2割と最も多かった。
- ・次いで、空き家の量は「5. 少ない」かつ空き家の増減が「3. ほとんど変わらない」が全体の15%程度あった。
- ・その他に、中立的な回答である空き家の量は「3. どちらでもない」かつ空き家の増減が「3. ほとんど変わらない」と、空き家については量も変化もわからないとするどちらも「6. (4.) わからない」とする回答が全体の1割を超えた。

図表 3-4-29 問2(1)空家の量×問3(1)空家の増減のクロス集計(上:実数、下:割合) 無回答

		問3(1)空家の増減				
		1. 増えている	2. 減っている	3. ほとんど変わらない	4. わからない	小計
問2 (1) 空家の 量の	1. 多い	29	0	1	3	33
	2. やや多い	98	3	22	9	132
	3. どちらでもない	25	4	51	28	108
	4. やや少ない	6	2	18	3	29
	5. 少ない	14	10	75	19	118
	6. わからない	7	0	13	55	75
	小計	179	19	180	117	495
無回答		1	0	2	0	3

		問3(1)空家の増減				
		1. 増えている	2. 減っている	3. ほとんど変わらない	4. わからない	小計
問2 (1) 空家の 量の	1. 多い	5.9%	0.0%	0.2%	0.6%	6.7%
	2. やや多い	19.8%	0.6%	4.4%	1.8%	26.7%
	3. どちらでもない	5.1%	0.8%	10.3%	5.7%	21.8%
	4. やや少ない	1.2%	0.4%	3.6%	0.6%	5.9%
	5. 少ない	2.8%	2.0%	15.2%	3.8%	23.8%
	6. わからない	1.4%	0.0%	2.6%	11.1%	15.2%
	小計	36.2%	3.8%	36.4%	23.6%	100.0%
無回答						

※10%以上の回答に着色

③問2(2)空地の量×問3(2)空地の増減のクロス集計

- ・空地の量の実感に関する回答と、空地の10年間の変化に関する実感をクロス集計すると、空地の量が「2. やや多い」かつ空地の増減が「1. 増えている」と回答した人と、空地の量は「5. 少ない」かつ空地の増減が「3. ほとんど変わらない」が約13.9%と同数で最も多かった。
- ・その他に、中立的な回答である空地の量は「3. どちらでもない」かつ空地の増減が「3. ほとんど変わらない」が全体の1割を超えた。
- ・前頁の空き家では量も変化も「6. (4.) わからない」とする回答が1割を超えたが、空地については約3%程度であった。

図表 3-4-30 問2(2)空地の量×問3(2)空地の増減のクロス集計(上:実数、下:割合)

		問3(2)空地の増減				小計	無回答
		1. 増えている	2. 減っている	3. ほとんど変わらない	4. わからない		
問 2 (2) 空 地 の 量	1. 多い	20	2	8	3	33	0
	2. やや多い	69	16	45	12	142	1
	3. どちらでもない	15	23	63	25	126	0
	4. やや少ない	4	20	25	5	54	0
	5. 少ない	11	19	69	10	109	0
	6. わからない	5	2	7	17	31	0
	小計		124	82	217	72	495
無回答		0	0	1	2		

		問3(2)空地の増減				小計
		1. 増えている	2. 減っている	3. ほとんど変わらない	4. わからない	
問 2 (2) 空 地 の 量	1. 多い	4.0%	0.4%	1.6%	0.6%	6.7%
	2. やや多い	13.9%	3.2%	9.1%	2.4%	28.7%
	3. どちらでもない	3.0%	4.6%	12.7%	5.1%	25.5%
	4. やや少ない	0.8%	4.0%	5.1%	1.0%	10.9%
	5. 少ない	2.2%	3.8%	13.9%	2.0%	22.0%
	6. わからない	1.0%	0.4%	1.4%	3.4%	6.3%
	小計		25.1%	16.6%	43.8%	14.5%

※10%以上の回答に着色

(6) 空地であることの利点【複数回答】(問4)

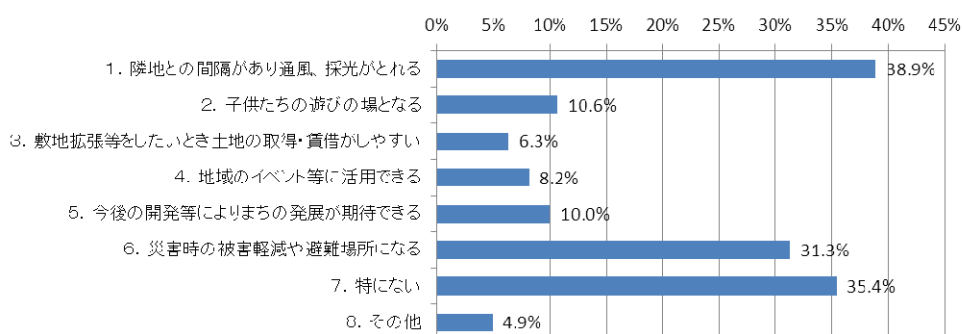
問4 あなたの地区に空地等があることによって、良いと感じる点がありますか。次の中からお選びください。(該当するもの全てに○)

・空地であることによる利点について最も多かったものは、「1. 隣地との間隔があり通風、採光がとれる」という通常想定されるような回答で、約39%の回答者が選択している。一方で、「6. 災害時の被害軽減や避難場所になる」という回答も約31%の回答者が選択しており、一定割合の住民は新しい活用方法について可能性を感じていることが明らかになった。また、「7. 特にない」という回答を選択している回答者も約35%にのぼった。

図表 3-4-31 空地であることの利点(問4)(複数回答)

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 隣地との間隔があり通風、採光がとれる	32	50.0%	92	49.2%	30	25.9%	23	32.9%	13	25.0%	190	38.9%
2. 子供たちの遊びの場となる	13	20.3%	21	11.2%	4	3.4%	10	14.3%	4	7.7%	52	10.6%
3. 敷地拡張等をしたとき土地の取得・賃借がしやすい	7	10.9%	13	7.0%	7	6.0%	4	5.7%	0	0.0%	31	6.3%
4. 地域のイベント等に活用できる	16	25.0%	12	6.4%	6	5.2%	3	4.3%	3	5.8%	40	8.2%
5. 今後の開発等によりまちの発展が期待できる	8	12.5%	8	4.3%	16	13.8%	7	10.0%	10	19.2%	49	10.0%
6. 災害時の被害軽減や避難場所になる	21	32.8%	67	35.8%	34	29.3%	11	15.7%	20	38.5%	153	31.3%
7. 特にない	17	26.6%	57	30.5%	44	37.9%	37	52.9%	18	34.6%	173	35.4%
8. その他	1	1.6%	10	5.3%	7	6.0%	1	1.4%	5	9.6%	24	4.9%
回答者数	64	100.0%	187	100.0%	116	100.0%	70	100.0%	52	100.0%	489	100.0%
(無回答)	3		1		5		4		0		13	

図表 3-4-32 空地であることの利点 [5地区総計](問4)



(7) 空地であることの現在または将来の課題(弊害)【複数回答】(問5)

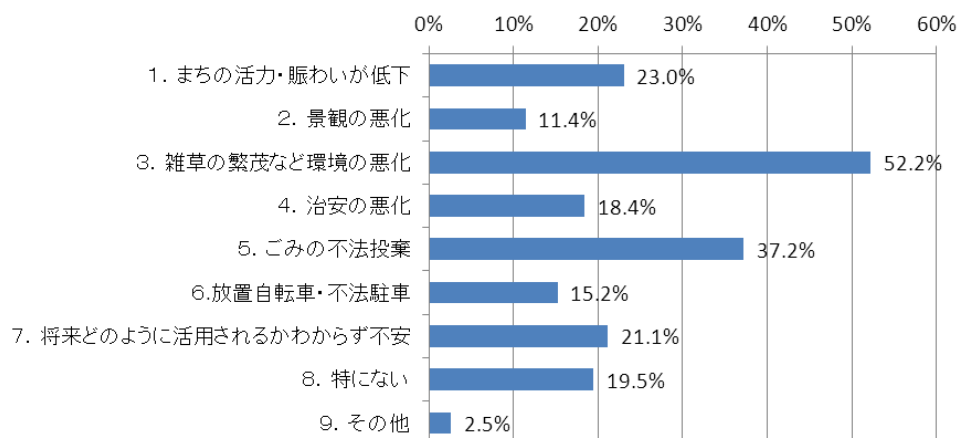
問5 地区内に空地等があることによって、現在発生している問題、または将来発生する可能性がある問題はありますか。次の中からお選びください。(該当するもの全てに○)

- ・空地であることの課題としては、「3. 雑草の繁茂などの環境の悪化」を挙げる回答者が多く、約52%にもものぼっている。「5. ごみの不法投棄」も約37%の回答者が選択しており、管理不全により引き起こされる問題が最も懸念されている。
- ・「1. まちの活力・賑わいの低下」を選択した回答者が約23%、「4. 治安の悪化」を選択した回答者が約18%と、空地が周囲に及ぼす影響に着目する者も一定割合で見られる。

図表 3-4-33 空地であることの現在または将来の課題(弊害) (問5) (複数回答)

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. まちの活力・賑わいが低下	15	24.2%	37	20.2%	38	33.9%	14	20.0%	5	10.9%	109	23.0%
2. 景観の悪化	7	11.3%	20	10.9%	13	11.6%	9	12.9%	5	10.9%	54	11.4%
3. 雑草の繁茂など環境の悪化	32	51.6%	141	77.0%	24	21.4%	26	37.1%	24	52.2%	247	52.2%
4. 治安の悪化	7	11.3%	33	18.0%	23	20.5%	17	24.3%	7	15.2%	87	18.4%
5. ごみの不法投棄	22	35.5%	60	32.8%	39	34.8%	31	44.3%	24	52.2%	176	37.2%
6. 放置自転車・不法駐車	17	27.4%	20	10.9%	17	15.2%	14	20.0%	4	8.7%	72	15.2%
7. 将来どのように活用されるかわからず不安	10	16.1%	34	18.6%	30	26.8%	10	14.3%	16	34.8%	100	21.1%
8. 特にない	9	14.5%	25	13.7%	28	25.0%	18	25.7%	12	26.1%	92	19.5%
9. その他	2	3.2%	5	2.7%	4	3.6%	1	1.4%	0	0.0%	12	2.5%
回答者数	62	100.0%	183	100.0%	112	100.0%	70	100.0%	46	100.0%	473	100.0%
(無回答)	5		5		9		4		6		29	

図表 3-4-34 空地であることの現在または将来の課題[5地区総計] (問5)



(8) 空地の利活用の意向【複数回答】(問6)

問6 あなたは現在ある空地等または将来発生する可能性のある空地等について、どのように活用したいですか。次の中からお選びください。(該当するもの全てに○)

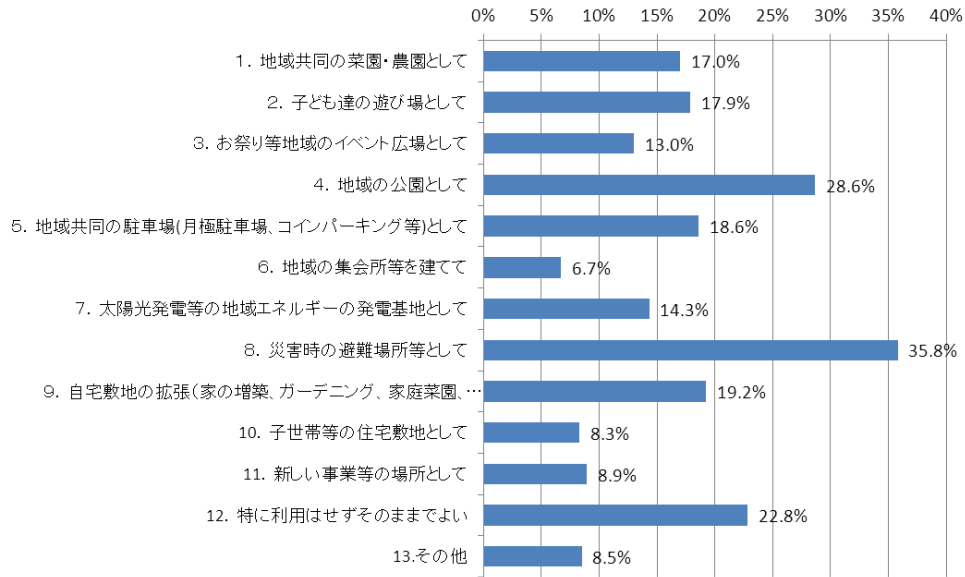
- ・地域住民の利活用の意向として最も多かったものは「8. 災害時の避難場所等として」という回答であり、約36%の回答者が選択している。③C地区のみ、「5. 地域共同の駐車場として」の利用意向が最も高くなっている。
- ・「9. 自宅敷地の拡張」という回答も約19%と一定割合で見られるが、「12. 特に利用はせずそのままよい」という回答も約22%見られた。
- ・④D地区で「2. 子ども達の遊び場として」が2番目に多く選択されているのが特徴的であるが、これは新規開発されたミニ戸建てに入居した子育て世帯の意向が反映されていることが推定される。

図表 3-4-35 空地の利活用の意向(問6)(複数回答)

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 地域共同の菜園・農園として	10	16.9%	44	25.3%	6	5.7%	10	14.9%	6	14.3%	76	17.0%
2. 子ども達の遊び場として	12	20.3%	32	18.4%	10	9.5%	19	28.4%	7	16.7%	80	17.9%
3. お祭り等地域のイベント広場として	17	28.8%	17	9.8%	9	8.6%	10	14.9%	5	11.9%	58	13.0%
4. 地域の公園として	21	35.6%	47	27.0%	29	27.6%	19	28.4%	12	28.6%	128	28.6%
5. 地域共同の駐車場(月極駐車場、コインパーキング等)として	9	15.3%	29	16.7%	31	29.5%	9	13.4%	5	11.9%	83	18.6%
6. 地域の集会所等を建てて	3	5.1%	11	6.3%	7	6.7%	7	10.4%	2	4.8%	30	6.7%
7. 太陽光発電等の地域エネルギーの発電基地として	11	18.6%	28	16.1%	11	10.5%	7	10.4%	7	16.7%	64	14.3%
8. 災害時の避難場所等として	24	40.7%	65	37.4%	27	25.7%	21	31.3%	23	54.8%	160	35.8%
9. 自宅敷地の拡張(家の増築、ガーデニング、家庭菜園、駐車場等として利用)	8	13.6%	44	25.3%	14	13.3%	15	22.4%	5	11.9%	86	19.2%
10. 子世帯等の住宅敷地として	8	13.6%	15	8.6%	6	5.7%	3	4.5%	5	11.9%	37	8.3%
11. 新しい事業等の場所として	5	8.5%	6	3.4%	20	19.0%	6	9.0%	3	7.1%	40	8.9%
12. 特に利用はせずそのままよい	17	28.8%	46	26.4%	20	19.0%	13	19.4%	6	14.3%	102	22.8%
13. その他	2	3.4%	19	10.9%	7	6.7%	6	9.0%	4	9.5%	38	8.5%
回答者数	59	100.0%	174	100.0%	105	100.0%	67	100.0%	42	100.0%	447	100.0%
(無回答)	8		14		16		7		10		55	

第3章 三大都市圏政策区域における地区レベルの空地の実態把握
 4. 地区アンケートの結果（4-2 地域住民アンケートの結果）

図表 3-4-36 空地の利活用の意向[5地区総計]（問6）



(9) 空地の活用の際しての問題【複数回答】(問7)

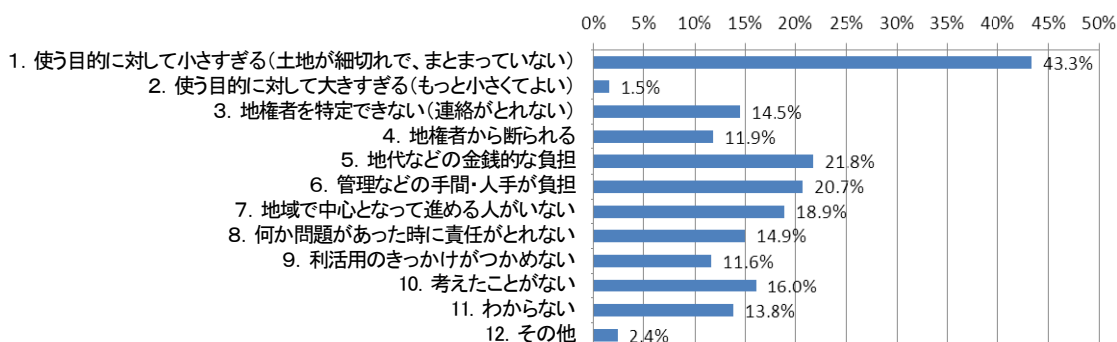
問7 あなたのお住まいの地区の空地等において、問6のような活用をする際に問題となることはどのようなことが想定されますか。次の中からお選びください。(該当するもの全てに○)

- ・空地の活用の際しての問題としては、「1. 使う目的に対して小さすぎる」という回答が圧倒的に多く、約43%が選択している。
- ・その他には、「5. 地代などの金銭的な負担」(21.8%)、「6. 管理などの手間・人手が負担」(20.7%)、「7. 地域で中心となって進める人がいない」(18.9%)と続く。地代等の金銭的側面をあげるのは、中心市街地地区が多い。
- ・「3. 地権者が特定できない」ため、対処のしようがない、という問題指摘をしていた既往研究もあったが、今回詳細調査を行った地区においては、比較的少ない回答であった。

図表 3-4-37 空地の活用の際しての問題(問7)

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 使う目的に対して小さすぎる(土地が細切れで、まとまっていない)	18	31.6%	101	56.7%	41	38.3%	21	30.0%	16	37.2%	197	43.3%
2. 使う目的に対して大きすぎる(もっと小さくてよい)	1	1.8%	2	1.1%	2	1.9%	1	1.4%	1	2.3%	7	1.5%
3. 地権者を特定できない(連絡がとれない)	8	14.0%	42	23.6%	10	9.3%	3	4.3%	3	7.0%	66	14.5%
4. 地権者から断られる	3	5.3%	26	14.6%	14	13.1%	6	8.6%	5	11.6%	54	11.9%
5. 地代などの金銭的な負担	16	28.1%	34	19.1%	29	27.1%	11	15.7%	9	20.9%	99	21.8%
6. 管理などの手間・人手が負担	13	22.8%	43	24.2%	20	18.7%	14	20.0%	4	9.3%	94	20.7%
7. 地域で中心となって進める人がいない	5	8.8%	35	19.7%	22	20.6%	15	21.4%	9	20.9%	86	18.9%
8. 何か問題があった時に責任がとれない	5	8.8%	32	18.0%	14	13.1%	10	14.3%	7	16.3%	68	14.9%
9. 利活用のきっかけがつかめない	10	17.5%	16	9.0%	11	10.3%	11	15.7%	5	11.6%	53	11.6%
10. 考えたことがない	8	14.0%	25	14.0%	18	16.8%	12	17.1%	10	23.3%	73	16.0%
11. わからない	12	21.1%	18	10.1%	12	11.2%	16	22.9%	5	11.6%	63	13.8%
12. その他	0	0.0%	2	1.1%	4	3.7%	3	4.3%	2	4.7%	11	2.4%
回答者数	57	100.0%	178	100.0%	107	100.0%	70	100.0%	43	100.0%	455	100.0%
(無回答)	10		10		14		4		9		47	

図表 3-4-38 空地の活用の際しての問題[5地区総計](問7)



(10) 隣の空地の活用意向（問8）

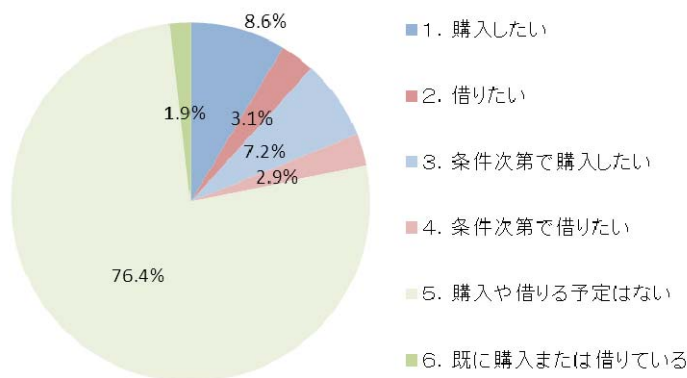
問8 あなたのお住まいの隣が空地になった時、もしくは現在空地等である場合、将来的に購入または借りたいと思いますか。（該当するもの一つに○）

- ・隣接空地の活用意向については、約76%が「5. 購入や借りる予定はない」と答えたが、「3. 条件次第で購入したい」という回答も含めると約16%が購入したいと答えている。
- ・購入意向に対して賃貸意向は、「4. 条件次第で借りたい」を含めても約6%と低かった。

図表 3-4-39 隣の空地の活用意向（問8）

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 購入したい	6	10.5%	16	9.8%	8	7.6%	3	4.9%	3	9.4%	36	8.6%
2. 借りたい	1	1.8%	7	4.3%	3	2.9%	1	1.6%	1	3.1%	13	3.1%
3. 条件次第で購入したい	4	7.0%	14	8.5%	7	6.7%	3	4.9%	2	6.3%	30	7.2%
4. 条件次第で借りたい	2	3.5%	7	4.3%	2	1.9%	1	1.6%	0	0.0%	12	2.9%
5. 購入や借りる予定はない	43	75.4%	117	71.3%	83	79.0%	52	85.2%	25	78.1%	320	76.4%
6. 既に購入または借っている	1	1.8%	3	1.8%	2	1.9%	1	1.6%	1	3.1%	8	1.9%
回答者数 (無回答)	57	100.0%	164	100.0%	105	100.0%	61	100.0%	32	100.0%	419	100.0%
	6		17		12		10		16		61	

図表 3-4-40 隣の空地の活用意向[5地区総計]（問8）



(11) 所有している土地の活用意向 (地域住民のうち、土地所有者のみ選択回答) (問9)

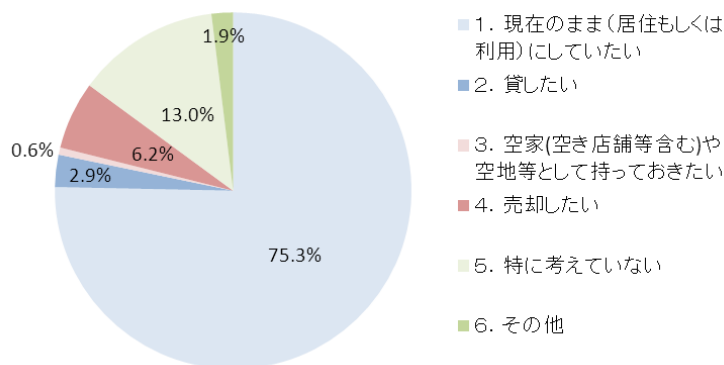
問9 地区内に土地や建物を所有している方にお伺いします。
所有している土地や建物を将来 (10年後位) にはどのようにしていきたいですか

- ・約75%の所有者は「1. 現在のままにしていきたい」と回答しており、約13%の回答者は「5. 特に考えていない」と回答している。
- ・「4. 売却したい」という意向は約6%であった。

図表 3-4-41 所有している土地の活用意向(問9)

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計		
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	
1. 現在のまま(居住もしくは利用)にしていきたい	25	75.8%	111	81.0%	51	68.9%	29	69.0%	16	72.7%	232	75.3%	
2. 貸したい	1	3.0%	1	0.7%	6	8.1%	1	2.4%	0	0.0%	9	2.9%	
3. 空家(空き店舗等含む)や空地として持っておきたい	0	0.0%	0	0.0%	1	1.4%	1	2.4%	0	0.0%	2	0.6%	
4. 売却したい	2	6.1%	7	5.1%	3	4.1%	5	11.9%	2	9.1%	19	6.2%	
5. 特に考えていない	5	15.2%	14	10.2%	11	14.9%	6	14.3%	4	18.2%	40	13.0%	
6. その他	0	0.0%	4	2.9%	2	2.7%	0	0.0%	0	0.0%	6	1.9%	
回答者数	33	100.0%	137	100.0%	74	100.0%	42	100.0%	22	100.0%	308	100.0%	
(無回答)			32		44		43		32		27		178

図表 3-4-42 所有している土地の活用意向[5地区総計](問9)



4-3 土地所有者アンケートの結果

土地所有者のアンケートについては、詳細調査対象地区全域における空地所有者を対象としたが、同一所有者が複数の筆を所有していることなどもあり、対象者数が結果的に想定よりも少なかった。そのため、回収率は郵送配布郵送回収のアンケートとしては悪くはない 35.3%であったが、分析対象となる母数が 71 通であり、統計的に有意性のある分析は難しい。

このことを踏まえ、土地所有者アンケートの集計結果については、概ねの傾向として把握することとした。

(1) 回答者の年齢 (問7~9)

①回答者の年齢 (問7)

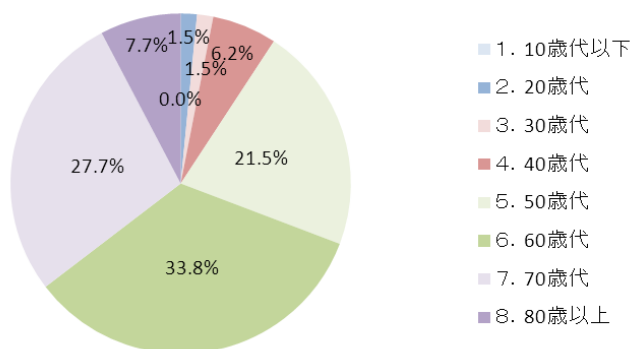
問7 あなたの年齢はおいくつですか。(該当する一つに○)

- ・回答者の年齢構成は、5地区全体では「6. 60歳代」が最も多く、次いで「7. 70歳代」、「5. 50歳代」となった。60歳以上は約7割を占めている。
- ・地区別では、地区によってややばらつきがあるものの概ね50歳以上が大半を占めるという傾向には変わりがなかった。

図表 3-4-43 回答者の年齢構成 (問7)

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 10歳代以下	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
2. 20歳代	0	0.0%	1	5.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.5%
3. 30歳代	1	4.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.5%
4. 40歳代	1	4.0%	1	5.6%	2	15.4%	0	0.0%	0	0.0%	4	6.2%
5. 50歳代	7	28.0%	2	11.1%	3	23.1%	0	0.0%	2	33.3%	14	21.5%
6. 60歳代	9	36.0%	8	44.4%	3	23.1%	1	33.3%	1	16.7%	22	33.8%
7. 70歳代	6	24.0%	4	22.2%	3	23.1%	2	66.7%	3	50.0%	18	27.7%
8. 80歳以上	1	4.0%	2	11.1%	2	15.4%	0	0.0%	0	0.0%	5	7.7%
総計	25	100.0%	18	100.0%	13	100.0%	3	100.0%	6	100.0%	65	100.0%
(無回答)	3		2		0		0		1		6	

図表 3-4-44 回答者の年齢構成 [5地区総計] (問7)



②回答者の性別 (問8)

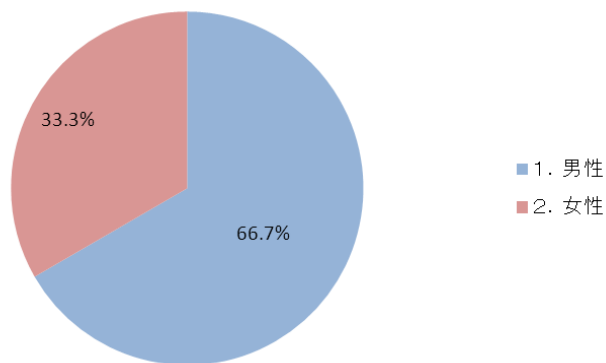
問8 あなたの性別をお選びください。(該当する一つに○)

- ・回答者の性別は、5地区全体では約3分の2が「1. 男性」、約3分の1が「2. 女性」であった。

図表 3-4-45 回答者の性別(問8)

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 男性	19	79.2%	10	55.6%	6	46.2%	3	100.0%	4	80.0%	42	66.7%
2. 女性	5	20.8%	8	44.4%	7	53.8%	0	0.0%	1	20.0%	21	33.3%
総計	24	100.0%	18	100.0%	13	100.0%	3	100.0%	5	100.0%	63	100.0%
(無回答)	2		2		0		0		2		6	
(無効回答=複数回答)	2		0		0		0		0		2	

図表 3-4-46 回答者の性別[5地区総計](問8)



③回答者の職業 (問9)

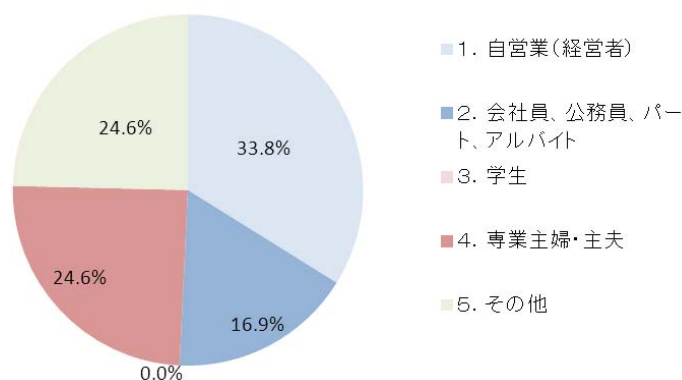
問9 あなたのご職業をお選びください。(該当する一つに○)

- ・回答者の職業は、5地区全体では「1. 自営業」が約34%であり、次いで、「4. 専業主婦・主夫」が約25%であり、「2. 会社員、公務員、パート、アルバイト」が2割弱であった。
- ・①A地区、③C地区、④D地区は比較的「1. 自営業」の割合が高く、②B地区は「4. 専業主婦・主夫」の割合が比較的高かった。

図表 3-4-47 回答者の職業(問9)

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 自営業(経営者)	10	38.5%	2	11.1%	6	46.2%	2	66.7%	2	40.0%	22	33.8%
2. 会社員、公務員、パート、アルバイト	5	19.2%	2	11.1%	3	23.1%	0	0.0%	1	20.0%	11	16.9%
3. 学生	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
4. 専業主婦・主夫	4	15.4%	8	44.4%	3	23.1%	0	0.0%	1	20.0%	16	24.6%
5. その他	7	26.9%	6	33.3%	1	7.7%	1	33.3%	1	20.0%	16	24.6%
回答者数	26	100.0%	18	100.0%	13	100.0%	3	100.0%	5	100.0%	65	100.0%
(無回答)			2		2		0		0		2	
					0		0				6	

図表 3-4-48 回答者の職業[5地区総計](問9)



(2) 空地の面積 (問1(1))

問1 あなたが、地区内にお持ちの空地等について、面積が大きいものから次の(1)～(3)の設問についてお答えください。(最大5か所まで)

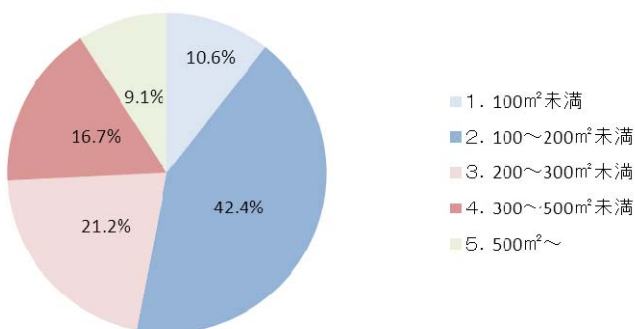
(1) 空地等の面積

- ・ 5地区全体の空地面積は、「2. 100～200㎡未満」が最も多く42.4%を占めた。
「5. 500㎡以上」の空地が最も少なく、④D地区と⑤E地区には全く存在しない結果となった。
- ・ なお、第3章3. で把握した登記簿調査における5地区の空地の地積の結果と比べると、「5. 500㎡以上」の敷地について、実態と回答者の認識のズレがみられたが、その他は概ね大きく異ならない傾向にあった。

図表 3-4-49 空地の面積(問1(1))

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計		
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	
1. 100㎡未満	1	4.2%	1	5.0%	1	7.7%	1	33.3%	3	50.0%	7	10.6%	
2. 100～200㎡未満	6	25.0%	13	65.0%	7	53.8%	0	0.0%	2	33.3%	28	42.4%	
3. 200～300㎡未満	8	33.3%	3	15.0%	1	7.7%	1	33.3%	1	16.7%	14	21.2%	
4. 300～500㎡未満	6	25.0%	1	5.0%	3	23.1%	1	33.3%	0	0.0%	11	16.7%	
5. 500㎡～	3	12.5%	2	10.0%	1	7.7%	0	0.0%	0	0.0%	6	9.1%	
回答者数	24	100.0%	20	100.0%	13	100.0%	3	100.0%	6	100.0%	66	100.0%	
(無回答)			5		5		1		0		2		13

図表 3-4-50 空地の面積[5地区総計](問1(1))



図表 3-4-51 第3章3. で把握した登記簿調査による空地の地積(参考)

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 100㎡未満	5	5.6%	2	3.1%	10	11.4%	2	11.1%	9	22.0%	28	13.8%
2. 100～200㎡	33	37.1%	49	76.6%	39	44.3%	2	11.1%	9	22.0%	132	65.0%
3. 200～300㎡	16	18.0%	9	14.1%	20	22.7%	3	16.7%	4	9.8%	52	25.6%
4. 300㎡～500㎡	16	18.0%	4	6.3%	16	18.2%	2	11.1%	9	22.0%	47	23.2%
5. 500㎡～1,000㎡	12	13.5%	0	0.0%	3	3.4%	3	16.7%	8	19.5%	26	12.8%
6. 1,000㎡以上	7	7.9%	0	0.0%	0	0.0%	6	33.3%	2	4.9%	79	38.9%
筆数計	89	100.0%	64	100.0%	88	100.0%	18	100.0%	6	100.0%	203	100.0%

(3) 空地にしている期間(問1(2))

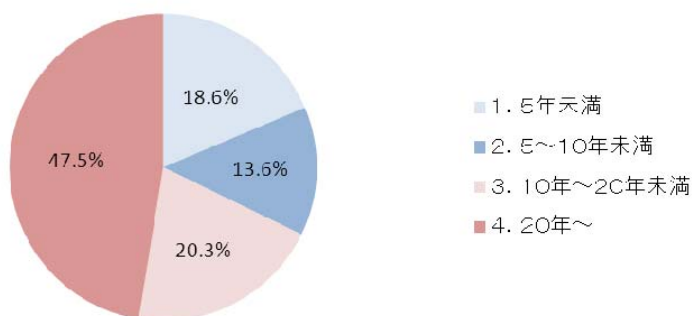
問1 あなたが、地区内にお持ちの空地等について、面積が大きいものから次の(1)～(3)の設問についてお答えください。(最大5か所まで)
(2) 空地等にしている期間

- ・5地区全体の空地にしている期間は「4. 20年以上」が最も多く47.5%、次いで「3. 10年以上20年未満」が20.3%となり、10年以上の長い期間が大多数を占めた。
- ・地区別にみると、「4. 20年以上」空地としている比率は、②B地区、③C地区で特に多く約6割となっており、その他の3地域も3割以上となっている。

図表 3-4-52 空地にしている期間(問1(2))

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計		
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	
1. 5年未満	4	22.2%	4	19.0%	2	18.2%	1	33.3%	0	0.0%	11	18.6%	
2. 5～10年未満	2	11.1%	4	19.0%	2	18.2%	0	0.0%	0	0.0%	8	13.6%	
3. 10年～20年未満	6	33.3%	1	4.8%	0	0.0%	1	33.3%	4	66.7%	12	20.3%	
4. 20年～	6	33.3%	12	57.1%	7	63.6%	1	33.3%	2	33.3%	28	47.5%	
回答者数	18	100.0%	21	100.0%	11	100.0%	3	100.0%	6	100.0%	59	100.0%	
(無回答)			11		4		3		0		2		20

図表 3-4-53 空地にしている期間[5地区総計](問1(2))



(4) 空地にしている理由【複数回答】(問1(3))

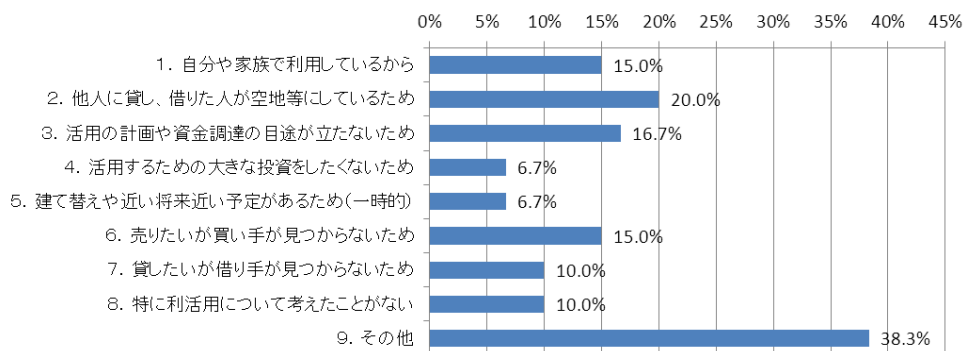
問1 あなたが、地区内にお持ちの空地等について、面積が大きいものから次の(1)～(3)の設問についてお答えください。(最大5か所まで)
(3) 空地等にしている理由 (下記の選択肢欄から当てはまるものすべての番号に○を付けてください)

- ・ 5地区全体では、「2. 他人に貸し、借りた人が空地等にしているため」が最も多くなっているが、②B地区では少ない。
- ・ ⑤E地区では「7. 貸したいが借り手が見つからないため」の割合が多くなっている。

図表 3-4-54 空地にしている理由【複数回答】(問1(3))

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 自分や家族で利用しているから	4	17.4%	3	17.6%	0	0.0%	1	33.3%	1	16.7%	9	15.0%
2. 他人に貸し、借りた人が空地等にしているため	5	21.7%	1	5.9%	4	36.4%	1	33.3%	1	16.7%	12	20.0%
3. 活用の計画や資金調達 の目途が立たないため	3	13.0%	5	29.4%	0	0.0%	1	33.3%	1	16.7%	10	16.7%
4. 活用するための大きな 投資をしたくないため	4	17.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	6.7%
5. 建て替えや近い将来近い 予定があるため(一時的)	1	4.3%	1	5.9%	2	18.2%	0	0.0%	0	0.0%	4	6.7%
6. 売りたいが買い手が見つ からないため	1	4.3%	5	29.4%	1	9.1%	1	33.3%	1	16.7%	9	15.0%
7. 貸したいが借り手が見つ からないため	1	4.3%	1	5.9%	1	9.1%	1	33.3%	2	33.3%	6	10.0%
8. 特に利活用について考 えたことがない	2	8.7%	3	17.6%	0	0.0%	0	0.0%	1	16.7%	6	10.0%
9. その他	8	34.8%	9	52.9%	4	36.4%	1	33.3%	1	16.7%	23	38.3%
回答者数	23	100.0%	17	100.0%	11	100.0%	3	100.0%	6	100.0%	60	100.0%
(無回答)	5		3		2		0		1		11	

図表 3-4-55 空地にしている理由[5地区総計]【複数回答】(問1(3))



(5) 管理の内容【複数回答】（問2(1)）

問2 空地等の管理について、お答えください。

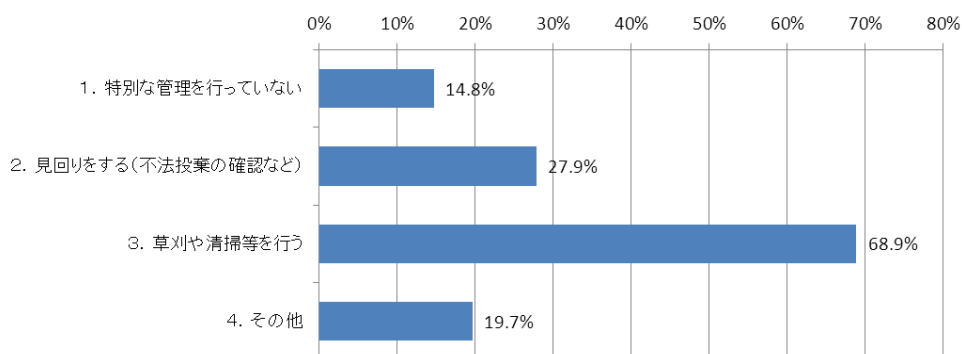
(1)管理の内容についてお答えください。（該当する全てに○）

- ・「3. 草刈りや清掃等を行う」が最も多く、5地区合計で7割弱の回答者が実施していると回答した。
- ・「2. 見回りをする」は全ての地区で該当者が存在し、④D地区では100%実施されている結果となった。

図表 3-4-56 管理の内容【複数回答】（問2(1)）

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 特別な管理を行っていない	1	4.5%	2	12.5%	5	38.5%	1	33.3%	0	0.0%	9	14.8%
2. 見回りをする（不法投棄の確認など）	3	13.6%	4	25.0%	5	38.5%	3	100.0%	2	28.6%	17	27.9%
3. 草刈りや清掃等を行う	16	72.7%	14	87.5%	4	30.8%	3	100.0%	5	71.4%	42	68.9%
4. その他	7	31.8%	2	12.5%	2	15.4%	0	0.0%	1	14.3%	12	19.7%
回答者数	22	100.0%	16	100.0%	13	100.0%	3	100.0%	7	100.0%	61	100.0%
（無回答）	6		4		0		0		0		10	

図表 3-4-57 管理の内容[5地区総計]【複数回答】（問2(1)）



(6) 管理の担い手【複数回答】(問2(2))

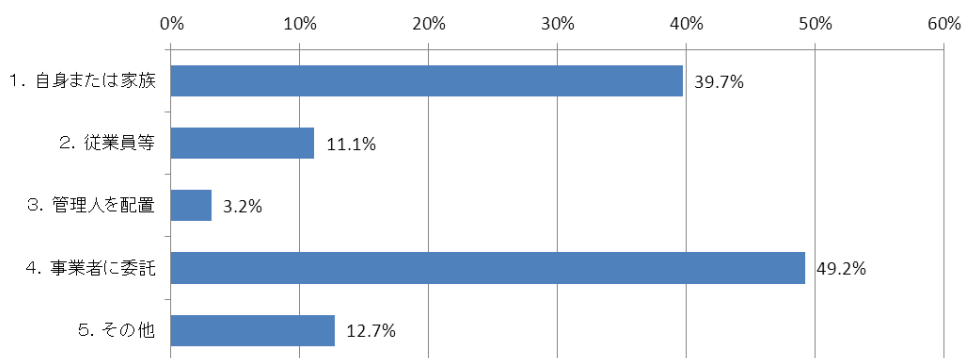
問2 空地等の管理について、お答えください。
(2) 管理等は誰が行っていますか。(該当する全てに○)

- ・「1. 自身または家族」「4. 事業者へ委託」と回答した割合が高かった。
- ・5地区全体でも、管理人を配置している回答者はごくわずかとなった。
- ・④D地区では、全ての回答者において「1. 自身または家族」が管理に携わっている結果となった。
- ・市へのヒアリングの中では、②B地区では、業者に委託して年2回の雑草伐採等を行っているとしていたが、アンケート結果では、「1. 自身または家族」による管理が4割超で、「4. 事業者へ委託」は3割程度であった。

図表 3-4-58 管理の担い手【複数回答】(問2(2))

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計		
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	
1. 自身または家族	7	28.0%	7	43.8%	3	25.0%	3	100.0%	5	71.4%	25	39.7%	
2. 従業員等	1	4.0%	2	12.5%	2	16.7%	1	33.3%	1	14.3%	7	11.1%	
3. 管理人を配置	1	4.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	33.3%	0	0.0%	2	3.2%	
4. 事業者へ委託	17	68.0%	5	31.3%	7	58.3%	0	0.0%	2	28.6%	31	49.2%	
5. その他	3	12.0%	3	18.8%	1	8.3%	0	0.0%	1	14.3%	8	12.7%	
回答者数	25	100.0%	16	100.0%	12	100.0%	3	100.0%	7	100.0%	63	100.0%	
(無回答)			3		4		1		0		0		8

図表 3-4-59 管理の担い手[5地区総計]【複数回答】(問2(2))



(7) 空地として所有する利点【複数回答】（問3(1)）

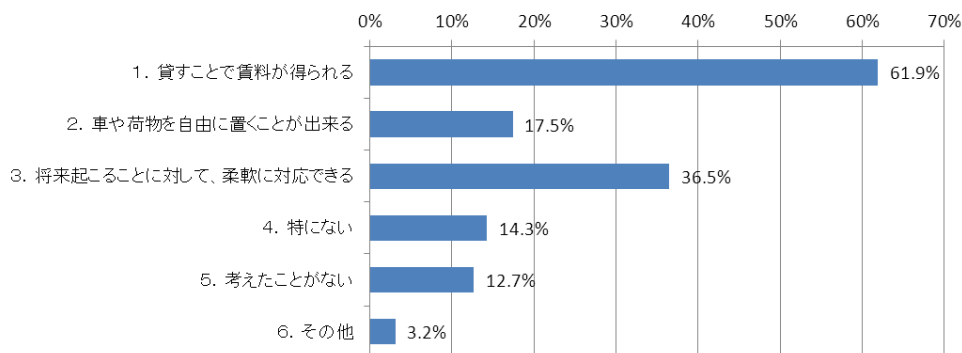
問3 空地等を所有することの利点・利益もしくは不利点・不利益がありますか。
(1) 空地として所有していることでの利点・利益（該当する全てに○）

- ・「1. 貸すことで賃料が得られる」が全体・各地区別を通じて最も多い項目となっている。
- ・中心市街地である①A地区及び③C地区は、「1. 貸すことで賃料が得られる」と回答している比率が飛びぬけて高い。一方で計画住宅地である②B地区では、「3. 将来起こることに対して、柔軟に対応できる」が最も多く選択されており、明らかな傾向の違いがみられる。

図表 3-4-60 空地として所有する利点【複数回答】（問3(1)）

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 貸すことで賃料が得られる	17	70.8%	5	31.3%	12	92.3%	2	66.7%	3	42.9%	39	61.9%
2. 車や荷物を自由に置くことができる	3	12.5%	3	18.8%	1	7.7%	2	66.7%	2	28.6%	11	17.5%
3. 将来起こることに対して、柔軟に対応できる	9	37.5%	7	43.8%	2	15.4%	2	66.7%	3	42.9%	23	36.5%
4. 特にない	1	4.2%	6	37.5%	0	0.0%	1	33.3%	1	14.3%	9	14.3%
5. 考えたことがない	4	16.7%	4	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	8	12.7%
6. その他	1	4.2%	1	6.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	3.2%
回答者数	24	100.0%	16	100.0%	13	100.0%	3	100.0%	7	100.0%	63	100.0%
(無回答)			4		4		0		0		8	

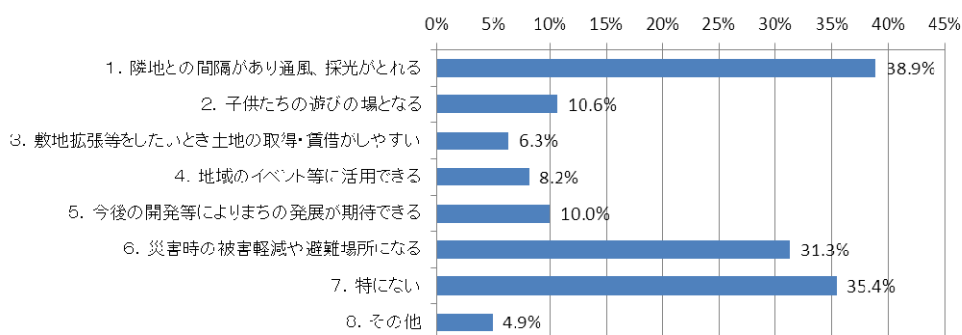
図表 3-4-61 空地として所有する利点[5地区総計]【複数回答】（問3(1)）



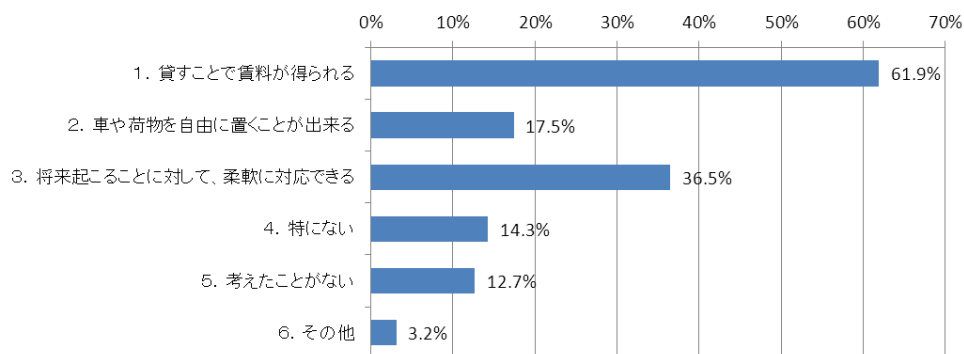
[地域住民アンケートとの比較]

- ・前節の地区住民アンケートにおける「空地であることの利点」と、土地所有者の「空地として所有する利点」は、それぞれの立場から答えられるように選択肢を設計したため、直接比較することはできないが、下記のような傾向がみられた。
- ・すなわち、地区住民は空地であることの利点について「7. 特にない」を除くと、「1. 隣地との間隔があり通風、採光がとれる」や「6. 災害時の被害軽減や避難場所になる」といったオープンスペースとしての機能を重視していることに対して、土地所有者は「1. 貸すことで賃料が得られる」や「3. 将来起こることに対して、柔軟に対応できる」など、資産性などの観点から利点を見出している。

図表 3-4-62 空地であることの利点 [5地区総計](地区住民アンケート問4)【再掲】



図表 3-4-63 空地として所有する利点 [5地区総計](土地所有者アンケート問3(1))【再掲】



(8) 空地として所有する不利点【複数回答】(問3(2))

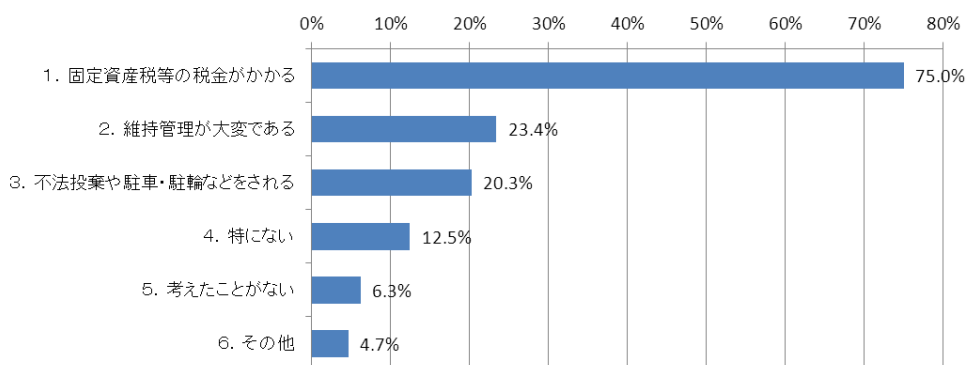
問3 空地等を所有することの利点・利益もしくは不利点・不利益がありますか。
 (2) 空地として所有していることでの不利点・不利益(該当する全てに○)

・「1. 固定資産税等の税金がかかる」が全体を通じて最も多い回答となった。次いで、「2. 維持管理が大変である」、「3. 不法投棄や駐車・駐輪などをされる」も多い割合を占めている。

図表 3-4-64 空地として所有する不利点【複数回答】(問3(2))

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 固定資産税等の税金がかかる	17	70.8%	14	82.4%	9	69.2%	2	66.7%	6	85.7%	48	75.0%
2. 維持管理が大変である	5	20.8%	6	35.3%	3	23.1%	1	33.3%	0	0.0%	15	23.4%
3. 不法投棄や駐車・駐輪などをされる	3	12.5%	5	29.4%	4	30.8%	0	0.0%	1	14.3%	13	20.3%
4. 特にない	2	8.3%	1	5.9%	3	23.1%	1	33.3%	1	14.3%	8	12.5%
5. 考えたことがない	3	12.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	14.3%	4	6.3%
6. その他	3	12.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	4.7%
回答者数	24	100.0%	17	100.0%	13	100.0%	3	100.0%	7	100.0%	64	100.0%
(無回答)	4		3		0		0		0		7	

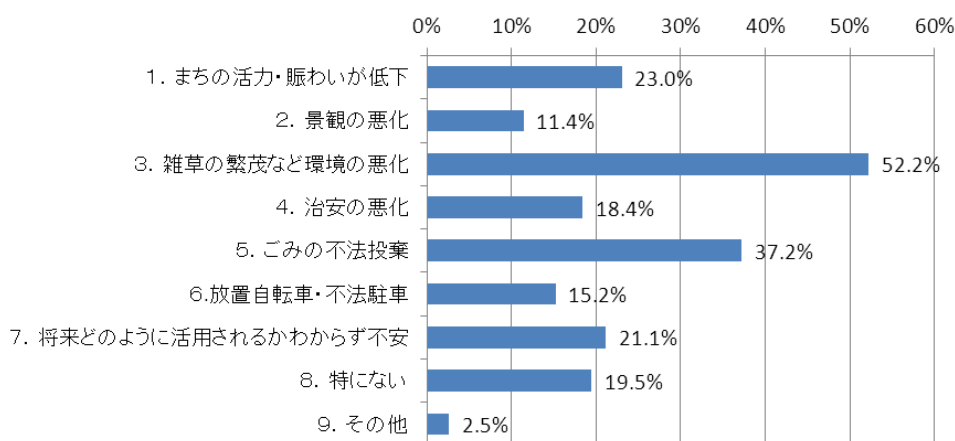
図表 3-4-65 空地として所有する不利点[5地区総計]【複数回答】(問3(2))



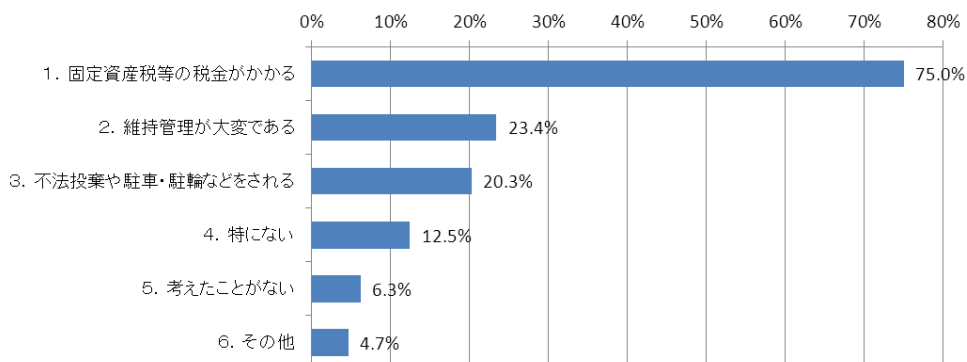
[地域住民アンケートとの比較]

- ・前節の地区住民アンケートにおける「空地であることの現在または将来の課題」と、土地所有者の「空地として所有する不利点」は、それぞれの立場から答えられるように選択肢を設計したため、直接比較することはできないが、下記のような傾向がみられた。
- ・すなわち、地区住民は空地であることの課題について「3. 雑草の繁茂などの環境の悪化」や「5. ごみの不法投棄」といった管理の問題、まちの活力・賑わいといった町全体からの視点、将来への不安等を挙げていることに対して、土地所有者は「1. 固定資産税等の税金がかかる」、「2. 維持管理が大変である」、「3. 不法投棄や駐車・駐輪などをされる」などの観点から不利点を挙げている。

図表 3-4-66 空地であることの現在または将来の課題[5地区総計](地区住民アンケート問5)



図表 3-4-67 空地として所有する不利点[5地区総計]【複数回答】(土地所有者アンケート問3(2))



(9) 今後10年以内での売却、賃貸の意向 (問4)

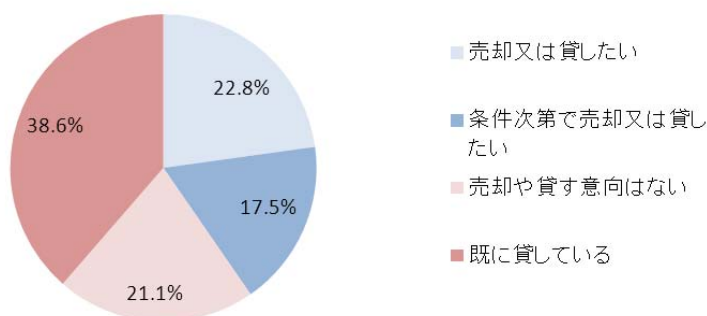
問4 今後(10年以内)での売却、賃貸の意向についてお答え下さい。
(該当するもの一つに○)

- ・「6. 既に貸している」割合が多い反面、「2. 貸したい」という回答は少ない。
- ・駐車場としている土地所有者は、すでに土地の利活用を行っていると考えていることが推察できる。

図表 3-4-68 今後10年以内での売却、賃貸の意向(問4)

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 売却したい	3	12.5%	3	21.4%	1	8.3%	0	0.0%	2	33.3%	9	15.8%
2. 貸したい	2	8.3%	1	7.1%	1	8.3%	0	0.0%	0	0.0%	4	7.0%
3. 条件次第で売却したい	4	16.7%	2	14.3%	2	16.7%	0	0.0%	0	0.0%	8	14.0%
4. 条件次第で貸したい	0	0.0%	1	7.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	16.7%	2	3.5%
5. 売却や貸す予定はない	4	16.7%	5	35.7%	0	0.0%	0	0.0%	3	50.0%	12	21.1%
6. 既に貸している	11	45.8%	2	14.3%	8	66.7%	1	100.0%	0	0.0%	22	38.6%
回答者数	24	100.0%	14	100.0%	12	100.0%	1	100.0%	6	100.0%	57	100.0%
(無回答)	4		4		1		0		1		10	
(無効回答=複数回答)	0		2		0		2		0		4	

図表 3-4-69 今後10年以内での売却、賃貸の意向[5地区総計] (問4)



(10) 空地の利活用の意向【複数回答】（問5）

問5 空地等について、今後どのように利活用していきたい（して欲しい）とお考えですか。（該当するもの全てに○）

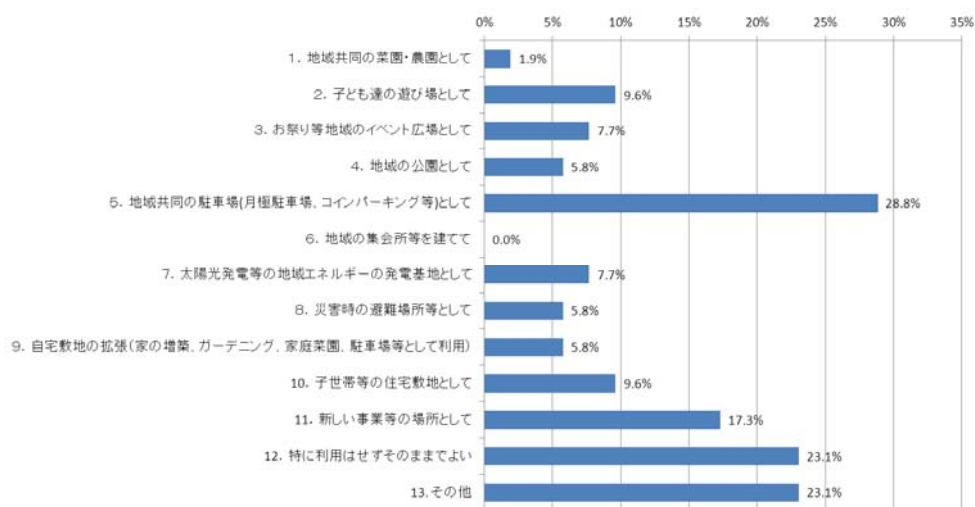
- ・5地区総計で「5. 地域共同の駐車場（月極駐車場、コインパーキング等）として」が最も多い。次いで多いのが「12. 特に利用はせずそのままでよい」という結果となった。
- ・全体的に回答者数が少ないが、地区別の傾向をみると、中心市街地地区ではコインパーキングや新しい事業など、不動産経営の傾向が強く、住工混在地域の中でも住宅利用が強い⑤E地区では、子世帯の住宅敷地としての選択が多い傾向がみられた。

図表 3-4-70 空地の利活用の意向【複数回答】（問5）

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 地域共同の菜園・農園として	1	4.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.9%
2. 子ども達の遊び場として	1	4.8%	1	8.3%	2	18.2%	1	33.3%	0	0.0%	5	9.6%
3. お祭り等地域のイベント広場として	2	9.5%	0	0.0%	1	9.1%	1	33.3%	0	0.0%	4	7.7%
4. 地域の公園として	0	0.0%	1	8.3%	1	9.1%	1	33.3%	0	0.0%	3	5.8%
5. 地域共同の駐車場(月極駐車場、コインパーキング等)として	9	42.9%	2	16.7%	3	27.3%	1	33.3%	0	0.0%	15	28.8%
6. 地域の集会所等を建てて	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
7. 太陽光発電等の地域エネルギーの発電基地として	4	19.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	7.7%
8. 災害時の避難場所等として	2	9.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	20.0%	3	5.8%
9. 自宅敷地の拡張(家の増築、ガーデニング、家庭菜園、駐車場等として利用)	1	4.8%	2	16.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	5.8%
10. 子世帯等の住宅敷地として	2	9.5%	1	8.3%	0	0.0%	0	0.0%	2	40.0%	5	9.6%
11. 新しい事業等の場所として	4	19.0%	1	8.3%	4	36.4%	0	0.0%	0	0.0%	9	17.3%
12. 特に利用はせずそのままでよい	4	19.0%	3	25.0%	3	27.3%	1	33.3%	1	20.0%	12	23.1%
13. その他	5	23.8%	3	25.0%	2	18.2%	0	0.0%	2	40.0%	12	23.1%
回答者数	21	100.0%	12	100.0%	11	100.0%	3	100.0%	5	100.0%	52	100.0%
(無回答)	7		8		2		0		2		19	

第3章 三大都市圏政策区域における地区レベルの空地の実態把握
 4. 地区アンケートの結果（4-2 地域住民アンケートの結果）

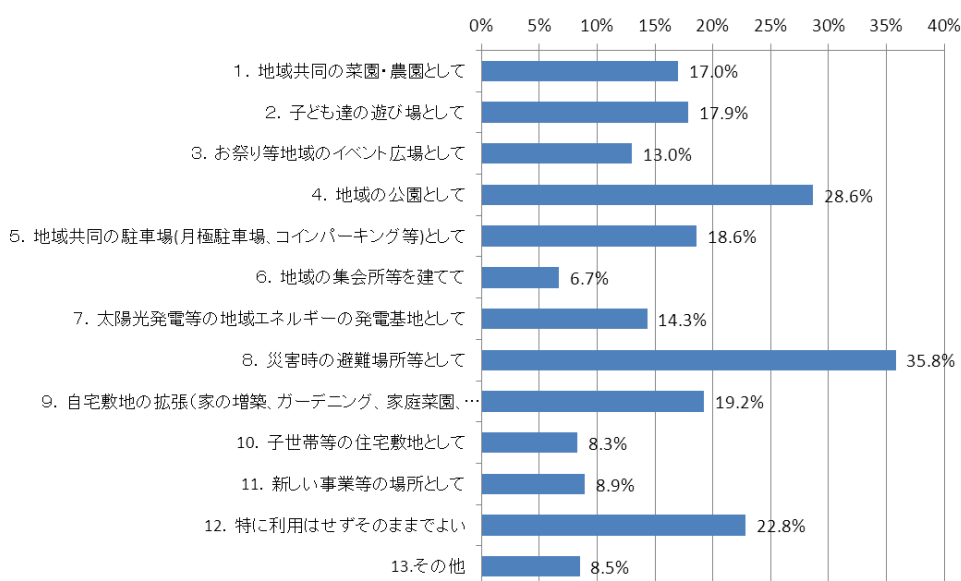
図表 3-4-71 空地の利活用の意向[5地区総計]【複数回答】（問5）



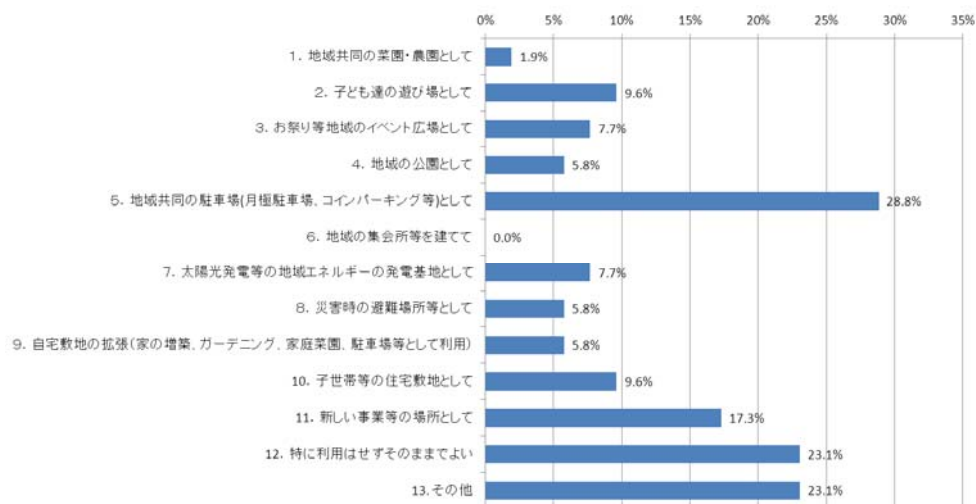
[地域住民アンケートとの比較]

- ・前節の地区住民アンケートと比較すると、地区住民は「8. 災害時の避難場所等として」、「4. 地域の公園として」などといった地域全体で利活用することを望む傾向が強いことに対して、土地所有者は「5. 地域共同の駐車場(月極駐車場、コインパーキング等)として」や「11. 新しい事業等の場所として」などといった資産性の高い土地として利活用を望む傾向にあった。「8. 災害時の避難場所等として」については、地区住民は35.8%が選択しているが土地所有者はわずか5.8%という乖離がある。
- ・なお、地区住民も、土地所有者も「12. 特に利用せずそのままが良い」とする回答がそれぞれ2割強ある。

図表 3-4-72 空地の利活用の意向[5地区総計](住民アンケート問6)



図表 3-4-73 空地の利活用の意向[5地区総計]【複数回答】(土地所有者アンケート問5)



(11) 空地の賃貸または売却の検討の経験（問6(1)）

問6 あなたが現在所有している空地等について、過去に他人に貸すもしくは売ること
を検討したことはありますか。（該当する1つに○）

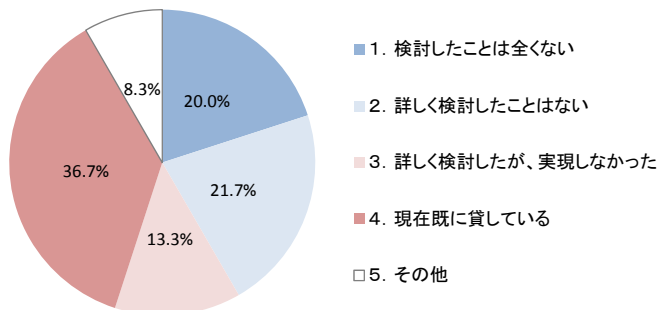
(1) 貸すもしくは売ることについての検討の経験

- ・(7)の質問の結果にも表れている通り、「4. 現在既に貸している」が多くを占めている。その他は「1. 検討したことは全くない」「2. 詳しく検討したことはない」の項目が多い。

図表 3-4-74 空地の賃貸または売却の検討の経験(問6(1))

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計		
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	
1. 検討したことは全くない	4	17.4%	5	31.3%	2	16.7%	0	0.0%	1	16.7%	12	20.0%	
2. 詳しく検討したことはない	5	21.7%	6	37.5%	0	0.0%	0	0.0%	2	33.3%	13	21.7%	
3. 詳しく検討したが、実現しなかった	5	21.7%	1	6.3%	0	0.0%	1	33.3%	1	16.7%	8	13.3%	
4. 現在既に貸している	8	34.8%	3	18.8%	8	66.7%	2	66.7%	1	16.7%	22	36.7%	
5. その他	1	4.3%	1	6.3%	2	16.7%	0	0.0%	1	16.7%	5	8.3%	
回答者数	23	100.0%	16	100.0%	12	100.0%	3	100.0%	6	100.0%	60	100.0%	
(無回答)			5		4		1		0		1		11

図表 3-4-75 空地の賃貸または売却の検討の経験[5地区総計](問6(1))



(12) 賃貸又は売却しなかった理由【複数回答】（問6（2））

問6 あなたが現在所有している空地等について、過去に他人に貸すもしくは売ること
を検討したことはありますか。（該当する1つに○）
（2）上記で「3. 詳しく検討したが、実現しなかった。」とお答えいただいた方に伺
います。その時に賃借または売買をしなかった理由は何ですか。（該当する全てに○）

- ・「1. 買い手又は借り手が見つからなかった」「2. 期待に見合う売却額や賃料を得られそうになかった」という回答が多く、条件の合致する買い手や借り手さえいれば賃貸又は売却したいという意向があることがわかる。

図表 3-4-76 賃貸又は売却しなかった理由【複数回答】（問6（2））

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 買い手又は借り手が見つからなかった	2	40.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	1	100.0%	4	50.0%
2. 期待に見合う売却額や賃料を得られそうになかった	3	60.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	4	50.0%
3. トラブルの心配	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
4. 家族や共有者からの反対	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
5. 今後の自己利用の可能性が生じた	3	60.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	37.5%
6. その他	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	12.5%
回答者数	5	100.0%	1	100.0%	0	0.0%	1	100.0%	1	100.0%	8	100.0%
（無回答）	0		0		0		0		0		0	

（※サンプル数が少ないためグラフ化せず）

(13) 所有している土地のある市への移住意向[地区外地権者のみ] (問 10)

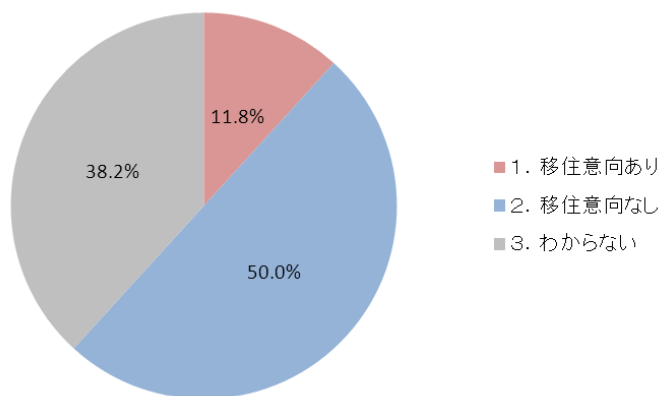
問 10 現在、〇〇市(区)にお住まいでない方にお聞きします。
 将来、〇〇市(区)に住みたい(帰りたい)ですか。(該当する一つに○)

- ・地区外地権者の半数は移住の意向はなく、移住意向があるのは約 13%である。また、わからないと回答する人が約 38%であった。
- ・地区別もサンプルが少ない④D地区及び⑤E地区を除くと、全体と同じ傾向であった。

図表 3-4-77 所有している土地のある市への移住意向[地区外地権者のみ] (問 10)

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		5地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
1. 移住意向あり	3	18.8%	1	8.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	11.8%
2. 移住意向なし	8	50.0%	6	50.0%	2	66.7%	0	0.0%	1	100.0%	17	50.0%
3. わからない	5	31.3%	5	41.7%	1	33.3%	2	100.0%	0	0.0%	13	38.2%
回答者数	16	100.0%	12	100.0%	3	100.0%	2	100.0%	1	100.0%	34	100.0%
(無回答)	11		8		10		1		5		35	

図表 3-4-78 所有している土地のある市への移住意向[地区外地権者のみ] [5地区総計] (問 10)



(14) 自由意見（問11）

問11：所有されている空地等についてお考えのことがあればご自由にご記入ください。

- ・所有する空地に関する自由意見については、計19名から延べ20件の意見があった。
- ・現在または将来的に売却したいという回答は6件あった。その中では、「売りたいが希望する値段にならない」「売りたいが共有者が多く、了承を得るのが大変」といった旨の意見があった。
- ・賃借については、4件の意見があった。その中には、「現在貸し出しているが、近年賃料が下がってきている旨」の意見が2件あった。
- ・活用に関しては、4件の意見があった。その中には、地域の防災、地域活性化のためといった意見が見られた。
- ・その他の意見としては、空家に関する意見、地区全体の活力に関する意見などがあった。

図表 3-4-79 自由意見の分類

	意見数	比率
売却	6	31.6%
賃借	4	21.1%
活用	4	21.1%
管理	1	5.3%
その他	5	26.3%
小計	20	105.3%
回答者数	19	100.0%

5. 地区レベルの空地の実態のまとめ

1) 市街地類型別の動向

ここでは、第3章2. で分類した中心市街地、計画住宅地、既成市街地の3区分ごとの動向を整理する。

(1)中心市街地

中心市街地は、業務・商業の中心地でもあることから、地区全体にわたり活発に空地の発生や消滅がみられる。いずれの地区でも、空地化と宅地化が比較的高い割合で起きており、他の7地区に比べて土地が流動的である。空地の種別としては、駐車場への変化が最も顕著にみられる。

A地区は、土地区画整理事業により発生した空地(未利用地)が減少する一方で、新たな空地が見られた。C地区及びI地区は、小規模な宅地が駐車場に転換するものが多くみられた。

登記簿調査を行ったA地区及びC地区においては、空地化の際に所有権の変化がみられるものは空地の2～4割程度であったが、相続を伴わない売買のみの事例が多くみられた。

図表 3-5-1 地区レベルの空地の発生・消滅実態のまとめ(中心市街地)

	1. A地区	3. C地区	9. I地区
地区概況	地区面積(ネット)10.7ha 市を代表する駅前を中心市街地前であるが、駐車場が多く立地し、地区の賑わいを阻害している。	地区面積(ネット)14.0ha 市中心部のビジネス街・問屋街であるが、駐車場が増加している。	地区面積(ネット)12.6ha 城下町として古くから栄えた地区であるが、鉄道駅から離れる。近年空地が増加している。
人口等動向	427人(+25%)、224世帯(+50%) 直近の5年間で人口・世帯、事業所数が全て微増傾向にある。高齢化率も低い。	1,459人(+3.8%)、741世帯(+13.0%) 人口は、直近15年ほどはほぼ横ばいである。高齢化率は約22%と標準的。	1,406人(-0.9%)、578世帯(+12.0%) 直近5年間では、人口が横ばいであるのに対し、世帯数が1割増加している。高齢化率は約29%とやや高い。
空地変化(住宅地図変遷調査)	空地率43.8%(-13.7%) 空地化率7.7%、宅地化率21.4% 地区全体としては、区画整理後の空地が減少している一方で、新たな空地化も発生している。なお、空地化したもののほとんどは駐車場である。	空地率16.8%(+4.6%) 空地化率14.4%、宅地化率9.9% 空地は1990年から一貫して増加傾向にあり、20年間で約5%増加。増加は主に駐車場である。都心地区であり、空地化と宅地化が同時に起きている。	空地率23.7%(+8.7%) 空地化率14.2%、宅地化率5.5% 1990年時点から一貫して空地が増加傾向。宅地から駐車場への変化が多い。他2地区に比べて宅地化率が低い。
空地の所有関係(登記簿調査)	空地平均地積487.8㎡、 地区内居住率18.0% 個人の地区外地権者が多く、面積が大きい少数の筆が、地区の空地に多く占める。1990年以降に空地化した現況空地のうち所有権の変化を伴う空地化は約2割であり、その要因としては売買がほとんどであった。	空地平均地積220.3㎡、 地区内居住率47.3% 地区内又は市内の地権者が多く、法人所有が多いのが特徴。一筆あたりの地積は100～200㎡が多い。1990年以降に空地化した現況空地のうち所有権の変化を伴う空地化は約4割であり、その要因としては売買がほとんどであった。	—
アンケート・ヒアリングの概要	空地率が4割超と対象地区で最も高いが、地区住民は空地が多いと感じる人は約3割程度。自治体は、駐車場の存在により地区の賑わいの低下を懸念。	駐車場が約8%(2000年)→約13%(2010年)と増えているが、住民の約36%は空地が少ないと答えている。一方、空地による問題は「賑わいの低下」と答えている割合が約33%と高い。	—

(2)計画住宅地

ここで対象としている3地区は、いずれも開発から約40年経過している基盤整備がされた計画住宅地である。開発当初からの空地が多く存在するが、3地区とも年を経るごとに空地が減少している。

これら3地区では、空地自体は減少しているが、どの地区においても人口は微減している。世帯数はB地区以外では微増している。宅地から空地への転換は散見される程度であることから、空き家が発生していることが推測される。

F地区では、宅地から未利用地となったものはなく、20年間で宅地充当率は高くなっている。3地区の中で最も空地率の高かったJ地区では、20年間で3割以上が宅地化されているが、宅地から空地に変化したところは未利用地となっていることが多い。なお、B地区、F地区は最寄り駅から徒歩圏(1~15分)であるが、J地区は最寄り駅から2km以上離れ、バス利用で約20分と交通利便性は低い。しかし、どの地区においても空地が駐車場化するところは少なかった。

B地区では、居住者が隣接空地を利活用しているケースが散見された。これらの土地取得等について登記簿で確認すると、開発当初から隣地を取得しているものが中心であったが、入居後に売買により取得したものもあった。賃貸借していると思われるものはごくわずかであった。

図表 3-5-2 地区レベルの空地の発生・消滅実態のまとめ(計画住宅地)

	2. B地区	6. F地区	10. J地区
地区概況	地区面積(ネット)11.2ha 駅から徒歩10分~20分程度に位置する計画市街地。宅地から空地の発生や隣地の空地の活用等が見られる。	地区面積(ネット)14.0ha 駅前に位置する計画住宅地。20年間で人口が約2割減少するが、宅地化が進行。	地区面積(ネット)28.6ha 駅から離れた場所に位置する計画市街地。空地の割合が多いながらも、転入者が一定程度見られ、空地はやや減少傾向である。
人口等動向	5,152人(-9.3%)、1,993世帯(-5.1%) 直近の5年間で人口が約1割、世帯が約5%減少。	1,451人(-3.5%)、551世帯(+1.1%) 直近の5年間で人口が約4%減少、世帯が約1%増加。高齢化率が約34%と高い。	1,930人(-1.5%)、676世帯(+5.6%) 直近5年間では約2%人口が減少したものの、それまでは緩やかに増加していた。高齢化率は約23%と標準的。
空地変化(住宅地図変遷調査)	空地率17.8%(-11.5%) 空地化率3.5%、宅地化率14.0% 開発当初からの空地が徐々に宅地化する一方で、宅地から空地の発生も散見。ただし、人口・世帯の減少に比べて多くなく、空き家化が推察される。	空地率12.4%(-9.0%) 空地化率0.8%、宅地化率9.8% 開発当初からの空地が徐々に宅地化する。人口が減っても、宅地は増加。宅地→空地はほとんど発生していない。	空地率25.6%(-20.9%) 空地化率4.8%、宅地化率26.5% 空地率は約26%と高いが、20年間で大幅に減少している。その大半は開発当初からの未利用地である。ただし、宅地化が大幅に進むものの人口は増加していない。
空地の所有関係(登記簿調査)	空地平均地積191.8㎡、 地区内居住率33.3% 空地は、個人所有がほとんどであるが、地区内は約3割と少ない。1990年以降に空地化した現況空地のうち所有権の変化を伴う空地化は約3割であり、その要因は売買、相続双方が見られた。	—	—
アンケート・ヒアリングの概要	詳細5地区のうち、空き家の賦存量やここ10年間の増加について、多いもしくは増えたと回答した人が最も多い。 空地の弊害として雑草の繁茂に約8割と突出して多く回答。	—	—

(3)既成市街地

既成市街地は、都市基盤整備がなされていない地区を対象に、住工混在、密集市街地といった視点で地区選定を行った。密集市街地では、敷地規模が小さく路地裏等で道路付きのよくない区画において、建築物が除却されるとそのまま空地となることが多く、地区内に散在していた。また、住工混在地では小中規模の工場が撤退し、駐車場等に転換するものが複数あった。

20年間の期間で見ると、いずれの地区でも人口の減少が確認されているが、大きく空地化している地区はない。空地化と宅地化が同程度発生しており、空地率の増減の幅も小さかった。

また、他の種類の地区に比べて空地化や宅地化の変化の量が少なく、土地の利用の変化は低い傾向にあった。登記簿調査を行ったD地区とE地区でみられたように、他の地区に比べて空地の平均地積が大きく、また地権者が地区内在住である比率が高いことも、既成市街地の特徴であると推定される。

D地区、G地区では2000年（平成12年）の時点でいったん空地が減少し、その後2010年（平成22年）までの間に再度増加している。特にD地区では2000年（平成12年）から2010年（平成22年）の間で、宅地が駐車場や未利用地に土地利用転換する変化が大きかった。

また、空地の形状をみると、面積が小さい空地が散発的に発生しその後利用されていない例が多い。なお、現地調査を行った地区の中では全般的に管理不全空地は少なかったが、D地区の一部はトタンで囲まれ、中は草が繁茂しているといった空地が観察された。

空地となっている土地の所有関係の異動原因としては、相続が多かった。

図表 3-5-3 地区レベルの空地の発生・消滅実態のまとめ(既成市街地)

	4. D地区	5. E地区	7. G地区	8. H地区
地区概況	地区面積(ネット)6.9ha 都市中心部と郊外の間位置する住工混在。住宅地部分は一部密集市街地化している。	地区面積(ネット)7.0ha 都市圏中心に比較的近いが、駅からやや離れた住工混在かつ密集した市街地。	地区面積(ネット)12.7ha 都市圏周辺部に位置する駅直近の基盤未整備な住宅地。	地区面積(ネット)14.4ha 市中心部に比較的近い斜面地に形成された密集市街地。
人口等動向	718人(-1.4%)、 285世帯(0.0%) 人口は減少を続けているが、直近5年間では1%減と、近年は減少量が緩やかになっている。高齢化率は約18%とやや低い。	1,939人(-1.2%)、 753世帯(+6.1%) 人口は減少を続けているが、近年はやや鈍化している。高齢化率は23%で標準的。	18,774人(-2.8%)、 8,106世帯(+1.7%) 人口は1995年(平成7年)以降減少を続けている。高齢化率は約18%とやや低い。	12,887人(-4.6%)、 1,170世帯(-6.8%) 人口は1995年(平成7年)以降減少を続け、平成12年以降は世帯数も減少している。高齢化率は約24%と標準的。
空地変化(住宅地図変遷調査)	空地率12.1%(-1.6%) 空地化率8.2%、宅地化率6.7% 1990年(平成2年)から2000年(平成12年)にかけて駐車場は減少したが、その後10年でまた増加している。工場が撤退した跡は駐車場になることもあるが、宅地化もしている。	空地率19.1%(+2.4%) 空地化率7.4%、宅地化率5.1% 2000年(平成12年)以降、未利用地が増加している。工場跡地などまとまった規模の空地については、宅地化されるものもある。	空地率27.4%(-0.2%) 空地化率4.9%、宅地化率5.0% 空地率は約27%で微増傾向である。空地の種類は、規模が大きい空地は駐車場、小さい空地は未利用地であることが多い。	空地率13.6%(-0.3%) 空地化率6.7%、宅地化率7.0% 地区内の空地は、公園を除くと、未利用地と駐車場が同程度存在する。人口減少や高齢化が進行しているにも拘らず、空地の増加はほとんど見られなかったが、空地かと宅地化が同時に起きていた。
空地の所有関係(登記簿調査)	空地平均地積645.7㎡、 地区内居住率63.5% 平均地積が大きく、地区内地権者の割合が高い。1990年以降に空地化した現況空地のうち所有権の変化を伴う空地化は約5割であり、その要因は相続が多い。	空地平均地積433.5㎡、 地区内居住率67.1% 平均地積が大きく、地区内地権者の割合が高い。1990年以降に空地化した現況空地のうち所有権の変化を伴う空地化は約7割であり、その要因は相続が多い。	—	—
アンケート・ヒアリングの概要	空地は「少ない」という認識が強い(約36%)。住民の土地取得又は賃貸意向が最も低い(「予定はない」約85%)。	空地が「多い」「やや多い」を合わせると4割弱で、比較的多くの人が多いと答えている。	—	—

2) ミクロレベルでの空地の発生消滅と利害得失の実態まとめ

(1)住宅地図調査及び登記簿調査からみた傾向

本調査において、空地の増加が特に確認されたのは、中心市街地であった。C地区、I地区においては、建築物が除却され、駐車場に転換する土地が多くみられた。また、他の類型に比べて20年間の宅地化や空地化の割合が高く、土地利用変化が激しい傾向にあった。

一方で、自治体アンケート等においては、郊外住宅地での空地発生が指摘されていたが、今回対象とした地区においては、駅からの距離や人口・世帯の増減等にかかわらず、分譲当初に未利用地であった土地が、年を経るごとに宅地化することで、空地は減少していた。分譲当初において空地であった比率が高い開発地も散見された。計画住宅地の中で登記簿謄本による権利調査をしたB地区では、開発当初から複数筆購入し、庭として一体的に活用する例が散見された。このことについて、不動産に詳しい有識者等にヒアリングしたところ、1965年～1975年頃（昭和40～50年代）は、土地価格は右肩上がりという土地神話が生きていたため、会社勤めの個人でも不動産の値上がりを期待し、土地等を購入し保有していた事例が多かった。しかし、バブル崩壊・リーマンショック後、土地神話が崩れてきており、保有していた不動産を売りに出してきているのではないかとのことであった。空地発生と相続・売買との関係についても調査をしているが、この点を明らかにするに足る分析には至っていない。なお、アンケート結果からも空地を保有している期間は20年以上と長期にわたっており、土地所有の流動性は高くはないことがわかる。

また、既成市街地は、住工混在や密集市街地といったタイプを見たが、他の類型に比べて20年間の宅地化や空地化といった変化の割合が低く、土地利用の変化は低い傾向にあった。また、宅地化と空地化の面積が均衡する傾向にあり、その結果、空地化の増減の幅も小さい傾向にあった。

(2)アンケート調査からみた傾向

アンケートの結果では、空地の弊害は管理不全を原因として生じていることや、中心市街地で賑わいが低下していることなどがあげられている。現在の空地所有者の半数は空地を所有している市(区)への移住意向をもっておらず、今後も不在地主が減少することは期待できない為、管理不全の土地の増加が危惧される。一方、地域住民は「災害時の避難場所」として使用できるといった利点があると意識していることがわかる。しかしその利用に際しては、土地が細切れになっていて使えない、という意見が半数近くとなっており、空地の一つの問題として、分散発生、細分化があることが指摘できる。

3) ミクロレベルでの空地の発生消滅を把握するための調査手法の課題

(1)住宅地図を用いた発生と消滅の把握方法の課題

本調査においては、空地の発生と消滅の実態を把握するために、1990年から2010年にかけての住宅地図を5年ごとに比較し、把握を行った。

I地区等で見られたように、同一地区で年次間の比較をした際に、土地利用が変化していないと思われる敷地において、住宅地図の表記の違いにより未利用地と駐車場の表示が変わっていることで判断が難しいケースがあった。一般的に、住宅地図は作成年度や地域によって作図の方法や表記が微妙に異なっているため、空地の変遷や異なる地区を比較する際に誤差を含む可能性があるため、一定の留意が必要であることが改めて明らかになった。

また、B地区で多くみられたように、住宅地図上では未利用地と判断される土地においても、現地調査及び登記簿調査を行うと、空地に隣接して住む住民等が当該空地を所有し、宅地と一体的に庭や家庭菜園、個人の駐車場として利用するケースがあった。そのため、住宅地図から空地と判別されても、実際には宅地と一体的に利用されているため、空地と判断しづらいものも見られた。

以上のように、住宅地図のみによる把握では実際の利用のされ方についての判断が難しいため、可能な限りで登記簿調査、現地調査、航空写真による確認等により補足することが望ましいと考えられる。

(2)発生と消滅が同時に起こる動的平衡状態の把握

10地区では、地区全体では空地率の変動が小さく、静的に見える地区においても、空地の発生と消滅が同程度起きているケースが把握された。このように、地区全体の指標では静的に見える地区においても、個別の土地を見ると発生と消滅の双方の動きがあり、いわば動的平衡状態とでもいえるべき状態である可能性がある。また、空地率の増減が大きいように見える地区でも、一定程度の宅地化や空地化が同時に発生していた。

今回の調査では十分な把握ができなかったが、発生と消滅のそれぞれについて、その動態に至る要因を掘り下げて分析を行うことが重要であることが示唆された。

第 4 章

空地の利活用に関する事例調査

1. 事例調査の対象・手法
2. 空地の利活用に関する事例調査のまとめ
3. 事例調査詳細

空地の利活用に関する事例調査【報告書第4章】

■本章の概要

調査方法：空地の利活用について参考となる国内外の取組事例について、文献調査とともに関係者等へのヒアリング及び現地調査を実施した。

調査結果：国内調査及び海外調査により、「空地の利活用」及び「空地政策」に関する多くの有益な知見が得られた。

■空地の利活用に関する事例調査のまとめ【報告書第4章2.】

○方法

- ・「空地の利活用」と「空地政策」という2つの視点から、国内調査及び海外調査で調査した事例を整理。

1) 空地の利活用

○新たな価値・視点：空地、オープンスペースに対する新たな価値や視点

- ・新たなオープンスペース創出による地域再生（バルセロナ市/バルセロナモデル、NY市/ハイラインパーク、ボストン市/CA/T (Big Dig) プロジェクト）
- ・歴史的背景の尊重（バルセロナ市/バルセロナモデル、カタルニア州等/広域都市圏空間計画、等）
- ・プレイスメイキング（Project for Public Spacesによる「Power of 10」）
- ・持続可能社会を実現するため都市のメタボリズムの中での空地（カタルニア工科大学ルロップ氏、等）
- ・QoLを高めるオープンスペース（ヤン・ゲール氏/Life→Space→Buildingの発想による計画づくり）

○新たな利用形態：空地の多面的機能を幅広く捉えた新たな価値に基づく利用形態

- ・都市居住のアメニティ向上（コペンハーゲン市/中庭再生プロジェクト）
- ・農的活動（デンマーク王国/コロニーガーデン、NY市等/コミュニティガーデン、等）
- ・コミュニティの育成（NY市等/コミュニティガーデン、岡崎市/ KOYAKOYA 事業、等）
- ・災害対策（フェニックス市、テンペ市/リオ・サラド復旧プロジェクト、等）

2) 空地政策

○利活用手法：空地利活用施策の展開に有効な手法・スタンス

- ・迅速な事業実施/実験的手法（佐賀市/わいわい！！コンテナ、NY市/ブロードウェイの歩行者空間の改善）
- ・空地の暫定的な公的利用（サラゴサ市、バルセロナ市等/暫定利用協定、等）
- ・オープンスペースのネットワーク化（バルセロナ市/ラミナプロジェクト、コペンハーゲン市/ストロイエ）
- ・広域計画的視点を持った空地施策の展開（カタルニア州/広域都市圏空間計画）
- ・詳細なデータ分析の政策的利用（EU/アーバンアトラス、NY市/PLUTO）

○制度・社会システム：空地の利活用を促進するために効果的な制度・社会システムの構築

- ・インセンティブ税制（米国/タックスクレジット） ・規制税制（ハッセルト市/空家に対する景観課税）
- ・オープンスペースの適切な管理のための受益者負担制度（米国/ BID、PID）
- ・空地利用促進の助成金（金沢市/空地活用の奨励金） ・管理方法についての規制（名張市/空地管理条例）
- ・暫定利用のための協定（サラゴサ市、バルセロナ市等/暫定利用協定、ライブツィヒ市/利用承諾協定）
- ・土地再生中間組織（フロント市等米国各地/ランドバンク、コミュニティ・ランドトラスト）
- ・駐車場再配置の誘導（佐賀市/街なか再生計画） ・行政権限付与（ボストン市/DNIへの土地収用権付与）

○PR・キャンペーン：プレイヤーの空地利活用のモチベーションを高める広報・啓発活動

- ・社会実験等暫定的整備による空地活用効果の見える化（NY市/ブロードウェイの歩行者空間の改善、佐賀市/わいわい！！コンテナ、コペンハーゲン市/カールスバークプロジェクト、等）
- ・仮想プロジェクトによる空地利活用効果の検証と将来像の情報発信（米国/CPAによるRed Fields to Green Fields）
- ・現況から空地活用手法、先進的取組の紹介までわたる空地関連情報の一元化発信（米国/CCPによる空地キャンペーン）
- ・疲弊した市街地の再生に特化した計画の策定（佐賀市/街なか再生計画）

○人材・組織：空地・空家解消・活用のコーディネーター・政策提言・実行主体

- ・空家活用マッチング組織（名古屋市/まちの縁側育み隊） ・政策提言組織（米国/PPS、ULI、RPA）
- ・まちづくり（開発・運営）組織（米国/Community Development Corporation (CDC)）
- ・土地再生中間組織（上記、「制度・社会システム」を参照） ・土地収用権を持つNPO等（同左）

国内事例調査

○方法

- ・空地の利活用・空地政策について参考となる国内事例を抽出し、関連団体へのヒアリング、現地調査、文献調査を通じて取組内容を整理

海外事例調査

○方法

- ・空地の利活用・空地政策について参考となる米国及び欧州（スペイン、デンマーク等）事例を抽出し、文献調査、関連団体へのヒアリング、文献現地調査を通じて取組内容を整理

第4章 空地の利活用に関する事例調査

1. 事例調査の対象・手法

1-1 事例抽出の視点

本調査における調査対象は、「(1)空地の利活用事例」と「(2)空地政策の事例」の2つである。それぞれにおける事例抽出の視点は次の通りである。

(1)空地の利活用事例

空地の利活用に関して、①空地の生成状態、②空地の果たす機能や実現を目指す価値の2つの視点から、対象事例を抽出した。それぞれの中で特に次の観点で事例を選択した。

①空地の生成状態

- i) 既に発生した空地を利活用している事例
- ii) 新たに空地(オープンスペース)を創出している事例

②空地の機能、価値

- a) 農的利用等ある程度効果について既に認知されている取組
- b) 新たな価値を提示もしくは模索しようとする挑戦的な取組
具体化には至っていないけれども、特に、例えば自然エネルギー基地や自然災害の被害へのショックアブソーバーとしての利用等については、「検討が行われている」という萌芽的動きについても調査対象とした。

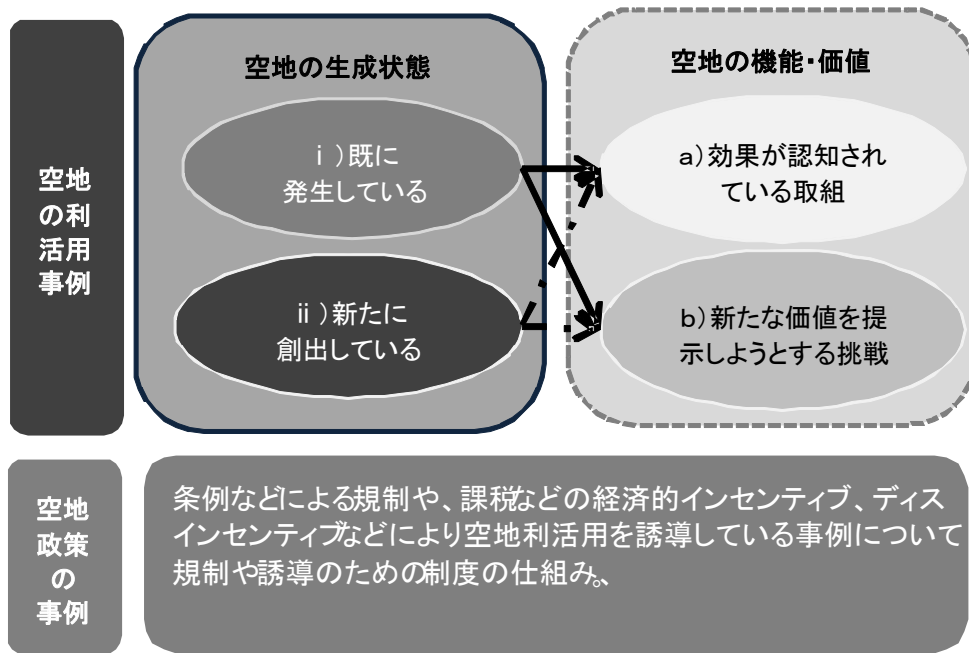
(2)空地政策の事例

条例などによる規制や、課税などの経済的インセンティブ、ディスインセンティブにより空地の利活用を誘導している事例について規制や誘導のための制度の仕組み、これら制度の根拠、及びその運用実態と効果について調査を行う。

調査対象とする政策は、主として下記の2点を目的とするものとした。

- a) 空地の発生抑制、弊害の除去、不作為に対する規制により問題解決を行っている施策の事例
- b) 都市のグランドデザインの中で、空閑地に積極的な価値を見出し計画に位置付け、その価値の具現化の促進・誘導のために制度を設けている施策の事例

図表 4-1-1 調査対象事例の抽出の考え方



1-2 事例調査の手法

事例調査は、上記の観点から国内外を問わず対象事例を抽出し、(1)文献調査、(2)現地ヒアリング、(3)現地調査によって行った。

対象事例及びその調査の方法を整理すると、図表 4-1-2 の通りとなる。

図表 4-1-2 調査対象事例及び調査方法（その1）

国名・地域名	事例名・制度名等	主体・提言者等	調査方法	事例カルテ No.
米国	・土地収用権の民間への付与 ・コミュニティ・ランドトラスト	・ボストン市 ・Dudley Neighbors, Inc. (DNI)	・文献調査 ・Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI) 及び Dudley Neighbors, Inc. (DNI) へのヒアリング（平成23年11月14日） ・Pratt Institute へのヒアリング（平成23年11月17日）	1-1
	・CA/T (Big Dig) プロジェクト	・ボストン市 ・マサチューセッツ州	・文献調査 ・ボストン市再開発局 (Boston Redevelopment Authority (BRA)) へのヒアリング（平成23年11月14日） ・マサチューセッツ州交通局 (Massachusetts Department of Transportation (massDOT)) へのヒアリング（平成23年11月14日） ・現地調査	1-2
	・Community Development Corporation (CDC)	・Asian Community Development Corporation (ACDC) 等	・文献調査 ・Asian Community Development Corporation (ACDC) へのヒアリング（平成23年11月15日）	1-3
	・タックスクレジット	・全米各地	・文献調査 ・Asian Community Development Corporation (ACDC) へのヒアリング（平成23年11月15日） ・Allan Mallach 氏へのヒアリング（平成23年11月21日）	1-4
	・「Power of 10(活動づくり→場所づくり→目的地づくり→都市づくり)」の概念	・Project for Public Spaces (PPS) が提唱	・文献調査 ・Project for Public Spaces (PPS) へのヒアリング（平成23年11月16日）	1-5
	・「Lighter, Quicker, Cheaper」の概念	・Project for Public Spaces (PPS) が提唱	・文献調査 ・Project for Public Spaces (PPS) へのヒアリング（平成23年11月16日）	1-6
	・Business Improvement District (BID) (Park Improvement District (PID)、Public Improvement District (PID) 等)	・ニューヨーク市、アーリントン郡等	・文献調査 ・Project for Public Spaces (PPS) へのヒアリング（平成23年11月16日） ・Regional Plan Association (RPA) へのヒアリング（平成23年11月17日） ・Rosslyn Renaissance 及び Rosslyn BID へのヒアリング（平成23年11月22日） ・City Park Alliance (CPA) へのヒアリング（平成23年11月22日）	1-7

図表 4-1-2 調査対象事例及び調査方法（その2）

国名・地域名	事例名・制度名等	主体・提言者・実施場所等	調査方法	事例カルテ No.
米国	・リオ・サラド (Salt River) 復旧プロジェクト	・フェニックス市、テンピ市等	・文献調査 ・Pratt Institute へのヒアリング (平成 23 年 11 月 17 日)	1-8
	・ランドバンク	・フリント市 (ジェネシー郡)、アトランタ市等	・文献調査 ・Pratt Institute へのヒアリング (平成 23 年 11 月 17 日) ・Allan Mallach 氏へのヒアリング (平成 23 年 11 月 21 日)	1-9
	・コミュニティガーデン	・ニューヨーク市等	・文献調査 ・ニューヨーク市公園・リクリエーション局 (City of New York Parks & Recreation) へのヒアリング (平成 23 年 1 月 18 日) ・現地調査	1-10
	・Vacant Properties Campaign ・Center for Community Progress (CCP)	・Vacant Properties Campaign ・Center for Community Progress (CCP)	・文献調査 ・Allan Mallach 氏へのヒアリング (平成 23 年 11 月 21 日)	1-11
	・Red Fields to Green Fields (R2G)	・City Park Alliance (CPA) ・Michael Messner 氏が提唱	・文献調査 ・City Park Alliance (CPA) へのヒアリング (平成 23 年 11 月 22 日)	1-12
	・米国の都市政策系 NPO	・Project for Public Spaces、Regional Plan Association、Urban Land Institute 等	・文献調査 ・Project for Public Spaces (PPS) へのヒアリング (平成 23 年 11 月 16 日) ・Regional Plan Association (RPA) へのヒアリング (平成 23 年 11 月 17 日) ・Urban Land Institute (ULI) へのヒアリング (平成 23 年 11 月 21 日)	1-13
	・ハイラインパーク	・ニューヨーク市	・文献調査 ・Design and Urban Practice Colloquium 「Designing the High Line from Behind the Scenes」への参加 ・現地調査	1-14
	・家庭農園、学校農園、教会農園、コミュニティ農園	・デトロイト市	・文献調査	1-15

図表 4-1-2 調査対象事例及び調査方法（その3）

国名・地域名	事例名・制度名等	主体・提言者・実施場所等	調査方法	事例カルテ No.
米国	・全米の空地の発生状況	—	・文献調査 ・Pratt Institute へのヒアリング（平成23年11月17日） ・Urban Land Institute (ULI) へのヒアリング（平成23年11月21日） ・Allan Mallach 氏へのヒアリング（平成23年11月21日）	—
EU	・アーバンアトラス	・EU	・文献調査 ・欧州委員会地域政策総局（European Commission, Directorate-General for Regional Policy Communication）へのヒアリング（平成24年2月14日）	2-1
スペイン カタルニア州・バルセロナ市	・ラミナプロジェクト	・バルセロナ市	・文献調査 ・カタルニア工科大学 Carles Llop 氏へのヒアリング（平成24年2月17日）	3-1
	・持続可能社会を実現するための都市のメタボリズムの中での空地	・Carles Llop 氏が提唱	・Carles Llop 氏へのヒアリング（平成24年2月17日）	3-2
	・広域都市圏空間計画	・カタルニア州	・文献調査 ・カタルニア州地域整備局へのヒアリング（平成24年2月17日）	3-3
	・バルセロナ市の都市政策	・バルセロナ市	・バルセロナ市へのヒアリング（平成24年2月17日）	3-4
	・バルセロナの多孔質化戦略	・バルセロナ市	・文献調査 ・MBM Arquitectes Oriol Bohigas 氏へのヒアリング（平成24年2月20日） ・旧市街振興公社（FOCIVESA）へのヒアリング（平成24年2月20日） ・現地調査	3-5
	・暫定利用協定	・バルセロナ市、サラゴサ市等	・旧市街振興公社（FOCIVESA）へのヒアリング（平成24年2月20日）	3-6

図表 4-1-2 調査対象事例及び調査方法（その4）

国名・地域名	事例名・制度名等	主体・提言者・実施場所等	調査方法	事例カルテ No.
デンマーク王国	・コロニーガーデン	・デンマーク王国	・文献調査 ・環境省自然局（Danish Nature Agency (Naturstyrelsen)）へのヒアリング（平成24年2月22日）	4-1
	・カールスバーグプロジェクト	・カールスバーグ ・コペンハーゲン市 ・Gehl Architects	・Gehl Architects へのヒアリング（平成24年2月23日）	4-2
	・Green Light for Midtown Project（ブロードウェイの歩行者空間の改善）	・ニューヨーク市 ・Gehl Architects ・Project for Public Spaces (PPS)	・文献調査 ・Gehl Architects へのヒアリング（平成24年2月23日）	4-3
	・Life → Space → Building の発想による計画づくり	・Jan Gehl ・Gehl Architects	・Gehl Architects へのヒアリング（平成24年2月23日）	4-4
	・中庭再生プロジェクト	・コペンハーゲン市	・コペンハーゲン市タウンデザイン・技術・環境局（the Centre for Town Design, Technical and Environmental Administration, Copenhagen Municipality）へのヒアリング（平成24年2月23日）	4-5
	・ストロイエ	・コペンハーゲン市 ・Gehl Architects	・文献調査	4-6
ドイツ	・利用承諾協定（Gestattungsvereinbarung）	・ライプツィヒ市	・文献調査	5-1
	・チョイ農	・ベルリン市	・文献調査	5-2
ベルギー王国	・景観課税（空家課税）	・ハッセルト市	・文献調査	6-1
英国	・空室課税	・英国	・文献調査	7-1
日本	・えびすプロジェクト	・NPO 法人まちの縁側育み隊（愛知県名古屋市）	・文献調査 ・NPO 法人まちの縁側育み隊へのヒアリング（平成24年1月11日）	8-1
	・KOYAKOYA 事業	・NPO 法人岡崎都心再生協議会 ・NPO 法人岡崎町育てセンターりた	・文献調査 ・NPO 法人岡崎都心再生協議会及び NPO 法人岡崎町育てセンターりたへのヒアリング（平成24年1月12日）	8-2
	・わいわい！！コンテナ	・佐賀県佐賀市 ・ワークビジョンズ	・文献調査 ・ワークビジョンズへのヒアリング（平成24年1月13日）	8-3
	・佐賀市街なか再生計画	・佐賀県佐賀市 ・ワークビジョンズ	・文献調査 ・ワークビジョンズへのヒアリング（平成24年1月13日）	8-4
	・カシニワ	・千葉県柏市	・文献調査	8-5
	・プチテラス	・東京都足立区	・文献調査	8-6

図表 4-1-2 調査対象事例及び調査方法（その5）

国名・地域名	事例名・制度名等	主体・提言者・実施場所等	調査方法	事例カルテ No.
日本	・市民農園、体験農園	・全国（練馬区白石農園、株式会社マイファーム等）	・文献調査	8-7
	・空地活用の補助・奨励金	・石川県金沢市	・文献調査	8-8
	・空地管理条例	・全国自治体（寝屋川市、可児市等）	・文献調査	8-9
	・空家管理条例	・全国自治体（寝屋川市、大仙市等）	・文献調査	8-10

1-3 調査対象事例の整理

本調査で対象とした事例を「空地の利活用事例」及び「空地政策の事例」という大きく二つの切り口で整理を行うと図表4-1-3及び図表4-1-4の通りとなる。

図表4-1-3 空地の利活用事例の整理（その1）

目的	事例名・制度名等	主体・提言者	実施場所・展開事例	備考	事例カルテ No.
○新たな価値・視点： 空地、オープンスペースに関する新たな価値・視点					
新たなオープンスペース創出による地域再生	バルセロナの多孔質化戦略	バルセロナ市	バルセロナ市旧市街地		3-5
	ラミナプロジェクト	バルセロナ市	バルセロナ市ラミナ地区		3-1
	ハイラインパーク	ニューヨーク市	ニューヨーク市グリニッジビル〜チェルシー	鉄道高架上部オープンスペース利用	1-14
	CA/T (Big Dig) プロジェクト	ボストン市 マサチューセッツ州	ボストン市中心部	地下高速道路上部オープンスペース利用	1-2
歴史的背景の尊重	バルセロナの多孔質化戦略	バルセロナ市	バルセロナ市旧市街地		3-5
プレイスメイキング	Power of 10 「(活動づくり→場所づくり→目的地づくり→都市づくり)」の概念	Project for Public Spaces (PPS) が提唱	世界各地		1-5
持続可能社会を実現するために必要な変容の許容	持続可能社会を実現するための都市のメタボリズムの中での空地	カタルニア工科大学 Carles Llop氏が提唱			3-2
都市のQoLを高めるオープンスペース	Life → Space → Building の発想による計画づくり	Jan Gehl氏が提唱			4-4

図表 4-1-3 空地の利活用事例の整理（その2）

目的	事例名・制度名等	主体・提言者	実施場所・展開事例	備考	事例カルテ No.
○新たな利用形態： 空地の多面的機能を幅広く捉えた新たな価値観に基づく利用形態					
都市居住の アメニティ 向上	コミュニティ ガーデン	ニューヨーク 市等	米国等		1-10
	中庭再生プ ロジェクト	コペンハーゲン 市	コペンハーゲン市		4-5
	カシニワ	柏市	柏市		8-5
	プチテラス	足立区	足立区		8-6
農的活動	コミュニティ ガーデン	ニューヨーク市 等	米国等		1-10
	家庭農園、学 校農園、教会 農園、コミュ ニティ農園	デトロイト市	デトロイト市		1-15
	コロニーガ ーデン	デンマーク王 国	デンマーク王国		4-1
	チョイ農	ベルリン市、柏 市	ベルリン市、柏市		5-2
	カシニワ	柏市	柏市		8-5
	市民農園・体 験農園	練馬区等	練馬区等		8-7
コミュニテ ィの育成	コミュニティ ガーデン	ニューヨーク 市等	米国等		1-10
	中庭再生プ ロジェクト	コペンハーゲ ン市	コペンハーゲン市		4-5
	カシニワ	柏市	柏市		8-5
	バルセロナ の多孔質化 戦略	バルセロナ市	バルセロナ市旧市街地		3-5
	KOYAKOYA 事業	NPO 法人岡崎都 心再生協議会 NPO 法人岡崎町 育てセンターり た	岡崎市中心市街地		8-2
	わ い わ い！！コン テナ	佐賀市 ワークビジョ ンズ	佐賀市中心市街地		8-3
災害対策	リオ・サラド (Salt River) 復旧プロジ ェクト	フェニックス 市、テンピ市等	リオ・サラド (Salt River) 沿 岸		1-8

図表 4-1-4 空地政策の事例の整理（その1）

目的	事例名・制度名等	主体・提言者	実施場所・展開事例	備考	事例カルテ No.
○利活用手法： 空地利活用施策の展開に有効な手法・スタンス					
迅速な事業実施/実験的方法	「Lighter, Quicker, Cheaper」の概念（まずは、簡単に、素早く、安く整備を行い取組の有効性を示すことが重要であるという考え）に基づく社会実験等による暫定的整備	Project for Public Spaces (PPS)（「Lighter, Quicker, Cheaper」の概念の提唱）	佐賀市わいわい！！コンテナ ニューヨーク市 タイムズスクエア改良プロジェクト等		1-6
空地の暫定的な公的利用	暫定利用協定に基づく空地利用	バルセロナ市、サラゴサ市等			3-6
オープンスペースのネットワーク化	ストロイエ	コペンハーゲン市 Gehl Architects			4-6
	ラミナプロジェクト	バルセロナ市	ラミナ地区		3-1
広域計画的視点を持った空地施策の展開	広域都市圏空間計画	カタルニア州			3-3
詳細なデータ分析の政策的利用	アーバンアトラス	EU			2-1

図表 4-1-4 空地政策の事例の整理（その2）

目的	事例名・制度名等	主体・提言者	実施場所・展開事例	備考	事例カルテ No.
○制度・社会システム： 空地の利活用を促進するために効果的な制度・社会システムの構築					
インセンティブ税制	タックス クレジット	米国	全米各地		1-4
規制税制	景観課税 (空家課税)	ハッセルト市	ハッセルト市	2002~6年 まで	6-1
	空室課税	英国	英国		7-1
オープンス ペースの適 切な管理の ための受益 者負担制度	Business Improvement District (Park Improvement District (PD)、Public Improvement District (PD) 等)	ニューヨーク市、 アーリントン郡等	ニューヨーク市 タイムズスクエ ア周辺・ブライア ントパーク周辺、 アーリントン郡 ロズリン地区等		1-7
空地利用促 進の助成金	空地活用の奨励金	金沢市	金沢市		8-8
管理方法に ついての規 制	空地管理条例 (名張市あき地の 雑草等の除去に 関する条例)(名張市 火災予防条例に基 づく空地の枯草等 及び空家の管理に 関する事務処理要 綱)	名張市	名張市		8-9
	空家管理条例	和歌山県、足立区			8-10
暫定利用の ための協定	暫定利用協定	バルセロナ市、サ ラゴサ市等	バルセロナ旧市 街地、サラゴサ 市内等		3-6
	利用承諾協定 (Gestattungsver einbarung)	ライプツィヒ市	ライプツィヒ市		5-1
土地再生中 間組織	ランドバンク	フロント市(ジェ ネシー郡)、アトラ ンタ市等	全米各地		1-9
	コミュニティ・ラ ンドトラスト	DNI (Dudley Neighbors, Inc.) 等	全米各地		1-1
駐車場再配 置の誘導	佐賀市街なか再生 計画	佐賀市	佐賀市中心市街 地	計画提案段階	8-4
民間団体等 への行政権 限の付与	土地収用権の付与	ボストン市 DNI (Dudley Neighbors, Inc.)	ボストン市ロッ クスベリー区ダ ドリー通地区		1-1

図表 4-1-4 空地政策の事例の整理（その3）

目的	事例名・制度名等	主体・提言者	実施場所・展開事例	備考	事例カルテ No.
○PR・キャンペーン： プレイヤーの空地活用モチベーションを刺激する広報・啓発活動					
社会実験等 暫定的整備 による空地 活用効果の 見える化	Green Light for Midtown Project (ブロードウェイ の歩行者空間の改 善)	ニューヨーク市 Gehl Architects Project for Public Spaces	ニューヨーク市 ブロードウェイ 周辺		4-3
	わいわい!!コン テナ	佐賀市 ワークビジョンズ	佐賀市中心市街 地		8-3
	カールスバーグ プロジェクト	カールスバーグ コペンハーゲン Gehl Architects	カールスバーグ 工場跡地		4-2
仮想プロジ ェクトによ る空地利活 用効果の検 証と将来像 の情報発信	Red Fields to Green Fields (R2G)	City Park Alliance (CPA)、 Mr. Michael Messner (スピードウェル 財団 (Speedwell Foundation))	アトランタ市、 クリーブランド 市、デトロイト 市等		1-12
現況から空 地活用手法、先進的 取組の紹介 まで及ぶ空 地関連情報 の一元化発 信	Vacant Properties Campaign Center for Community Progress	Vacant Properties Campaign Center for Community Progress	米国		1-11
疲弊した市 街地の再生 に特化した 計画の策定	佐賀市街なか再生 計画	佐賀市	佐賀市中心市街 地		8-4

図表 4-1-4 空地政策の事例の整理（その4）

目的	事例名・制度名等	主体・提言者	実施場所・展開事例	備考	事例カルテ No.
○人材・組織： 空地・空家解消・活用のコーディネート・アドボカシー・実行主体					
空家活用マッチング組織	えびすプロジェクト	NPO 法人まちの縁側育み隊			8-1
政策提言組織	米国の都市政策系NPO	Project for Public Spaces (PPS)、Urban Land Institute (ULI)、Regional Plan Association (RPA) 等	全米各地		1-13
まちづくり（開発・運営）組織	Community Development Corporation (CDC)	ACDC (Asian Community Development Corporation) 等	全米各地		1-3
土地再生中間組織	ランドバンク	フリント市（ジェネシー郡）、アトランタ市等	全米各地		1-9
	コミュニティ・ランドトラスト	DNI (Dudley Neighbors, Inc.) 等	全米各地		1-1
土地収用権を持つNPO等		ボストン市DN (Dudley Neighbors, Inc.)	ボストン市ロックスベリー区ダドリー通地区		1-1

2. 空地の利活用に関する事例調査のまとめ

2-1 空地の利活用事例

1) 新たな価値・視点

空地、オープンスペースに対する新たな価値観や視点が、背後に存在すると考えられる事例の概要は以下の通りである。

(1)新たなオープンスペース創出による地域再生

- ・バルセロナモデル（多孔質化戦略）と呼ばれる地域再生の取組では、密集し老朽化していた既成市街地の一部の建物を除却することにより新たなオープンスペースを挿入することで、歩行者回遊性の向上と住環境改善、人々が集う場所としてのポテンシャルの向上を実現している。また犯罪発生抑制にも寄与し、地域の不動産価値も上がっている。
- ・鉄道高架や地下高速道路の上部等は、通常、都市のアメニティ向上のための空間という観点からはニッチとも呼べる場所であり、交通基盤としての機能は重要であるが、アメニティ向上の場所としては捉えられることが少ない場所である。しかし、ニューヨーク市のハイラインパークやボストン市の CA/T (Big Dig) プロジェクトでは、これらの基盤施設は都市を広く横断し、つないでいるものであることを評価して、廃線となった鉄道高架や地下化された高速道路の上部空間を、積極的に人々が集うオープンスペースとして活用し、非常にインパクトの大きな地域再生を実現している。ハイラインパークは、新たな集客拠点となることで、沿線街区の都市再生が進んでいる。また、ボストン BigDig の上部空間利用は、ボストンコモンとの連携も含め、市中心部における緑のネットワークの形成に大きく貢献している。

(2)歴史的背景の尊重

- ・上記のバルセロナモデルでは、旧市街地を対象としているが、旧市街地の中であればどこでもよしとして闇雲にオープンスペースを挿入するのではなく、地区の歴史や現在の建物の状況を詳細に分析し、環境が悪化してしまう少し昔の街のかたちに戻すことや、すでに今ある樹木や街路、小さな空間を活かすことによって、地域のアイデンティティを維持しながら更新できるよう、戦略的に空地を挿入し地域再生を実現している。
- ・カタルニア州のバルセロナ都市圏等においては、都市圏規模でみた土地利用計画を検討し、空地等の利活用等の検討もこの都市圏規模の計画に基づいて行われている。それぞれの都市が都市圏の中で歴史的に果たしてきた役割、さらに都市の中での各地区の歴史的な変遷、意味について詳細に調査したうえで、今後の土地利用についての都市圏での合意形成を行って計画を策定している。
- ・オープンスペース、広場の位置付けは、同じ欧州の中でも北欧のデンマークと南欧のスペインではその成立過程や意味、利用のされ方が異なっている。例えばデンマークにおいてはオープンスペースは都市の居住アメニティの向上といった都市の住環境保全や市民の福祉的な側面に対する価値評価が高いが、バルセロナ市においては、独裁政権や教会の圧政から脱し、市民が権利を奪還していくための拠点とし

ての象徴的な意味合いが強い。それぞれの文化のなかでオープンスペースが果たしてきた役割に着目した新たな利活用が、都市再生の成功の鍵となっている。

(3) プレイス・メイキング

- ・プレイス・メイキング¹の先駆者であるProject for Public Spacesでは、「Power of 10」という概念を掲げ、良い都市を実現するためには、まずは対象の場所においてふさわしい活動は何かを考え、その活動を誘発するためにはどのような仕掛け、しつらえ等を行うべきかという考え方で、場所のデザインをすることが必要であると提唱している。

(4) 持続可能社会を実現するための都市のメタボリズムの中での空地

- ・カタルニア工科大学の教授（学部長）で、バルセロナ市のチーフアーキテクトの相談役でもある Carles Llop 氏は、公共のスペースを検討する時には都市のメタボリズムにも配慮が必要であるとする。生活と人と、動植物などの自然とのインターアクションがあることが、持続可能なまちにしていくために重要なことである。また、例えば蜂の巣の巣穴がすべて蜜でつまっていたら、どこにも住めない、生きていけなくなるのと同じで、ある程度の余地（あそび）がないと人は暮らしていけない。たとえ経済的に厳しい状況にあり、小さな投資で大きな効果をあげなくてはならない時でも、今一度、その土地の自然な地形や空、生えている樹木、土壌、水の状況をよく見て把握し、生かすことで小さな投資でも生活を豊かにする大きな効果を生むことができ、都市を持続可能にしていくことができるとしている。
- ・EU 地域政策においても、昨今「ニューメタボリズム」の考え方がでてきている。元の形状を破壊し、ただ新しい物を再開発・再整備するのではなく、以前の記憶や街の骨格となる形状を継承しながら「都市の新陳代謝を行っていく」ことが、都市や地域の持続可能性につながっていくという考え方である。メタボリズム運動は、そもそも 1970 年代日本発の考え方であったが、高度経済成長期の都市拡大のなかで運動は鎮静化してしまっていた。しかし、昨今日本においても見直しの動きが見られる。

(5) QoLを高めるオープンスペース

- ・ヤン・ゲール氏は、都市空間を整備する際に、初めに人々が街でどのような生活（Life）を送るかを考え、次にそのための空間（Spece）を考え、最後に建物（Building）を考えることを提唱している。そのことにより、日常生活を真に豊かにする都市空間をつくることができるとしている。コペンハーゲン市では、アクセシビリティが高く、誰でもが集えるオープンスペースを整備することは都市の QoL(Quality of Life)を高めるとしている。
- ・米国の CityParkAlliance は、オープンスペースを整備することにより周辺住民や子どもたちの健康度が改善する研究成果があるとして、ニューヨーク市等の大都市においても、QoL を高めるために公園等のオープンスペースを整備することを重要

¹ プレイス・メイキング (Place Making) : 場の空気感 (Sense of Place) を欠いた従来の空間づくりへの反省に立ち、人の交流や人と自然との交感を中心に据えた場所づくりを志向するもの

視している。

2) 新たな利用形態

空地の多面的機能を幅広く捉えることによって見出された新たな価値に基づいた利用を試みている事例及びその概要は以下の通りである。

(1) 都市居住のアメニティ向上

- ・コペンハーゲン市は、市民の健康づくりやファミリーが住みやすい環境づくりのため、街区型住宅の中庭の修復に対して100%の補助を行っている。この取組では整備後の管理を住民の義務としており、近隣のコミュニティの育成を促す効果も有している。

(2) 農的活動

- ・デンマーク王国の市民農園であるコロニーガーデン²は、都市に住む労働者の健康の維持・増進のために必要なものとして、長い歴史を経て定着してきたものであり、現在は国もその意義を認めて積極的な保全を図っている。
- ・ニューヨーク市のコミュニティガーデンは、貧困層の居住が多い地区にあっては、生鮮野菜の共同栽培を通じてのコミュニティの育成とともに、地域住民の健康増進、フードデザート問題への対処にも寄与している。
- ・米国の中でも、空地等の発生が多く、疲弊が進んでいるとされる中西部のデトロイト市においても、コミュニティの再生や地域のフードデザート問題への対処といった観点からも、空地において、家庭農園、学校農園、教会農園、コミュニティ農園等様々な形で農的活動を行っている事例がみられる。
- ・ドイツでもベルリン市の中心部でみられる、アスファルト舗装された上にパレットなどをおいて行う簡便な農的活動の試みがある。ベルリン市でこうした取組を行っている団体は、キューバのハバナ市における都市農業の取組などを参考として、簡便で気軽にできる形で実施をしている。³
- ・有識者によると、このような都市内での農的活動の場として、空地を活用する事例は欧米のみならず韓国、マレーシア等のアジアなど世界各国で見ることができるとのことである。

(3) コミュニティの育成

- ・全米に数多く普及しているコミュニティガーデンは園芸という共通の趣味を持つ者が集う場として、プレイグラウンドは子育てのプラットフォーム、子ども同士、家族同士の交流の場として、コミュニティの育成に大きく貢献している。また、低所得層の多いフードデザートが見られる地区においては、地域住民がコミュニティガ

² コロニーガーデンと同様のものに、ドイツやオーストリアで見られるクラインガルテンや英国のアロットメントガーデン等がある。

³ JST「明るい低炭素社会の実現に向けた都市変革プログラム」都市計画グループ農業・緑地計画グループ（東京大学 横張真教授）において、ベルリンのこの事例に学び、柏市において「ちょい農」として農ある暮らしの実現を試みようとしている。

ーデンで野菜等の栽培、供給をすることにより、コミュニティ育成とともに地域住民の健康増進にも寄与している。

- ・岡崎市の中心市街地では、NPO 法人である岡崎都心再生協議会及び岡崎まち育てセンターが中心となり、公共空地や大型店の軒下を借りた店舗の出店や市有地を活用したイベントの開催等を行い、まちの活性化とコミュニティの育成に努めている。
- ・佐賀市の中心市街地の「わいわい！！コンテナ」プロジェクトでは、空地に暫定的に中古コンテナを用いた図書館を置き、市民と協働で芝生広場を整備し、市街地の活性化を行う試みを行い、まちの活性化に寄与する成果を上げている。

(4)災害対策

- ・フェニックス市(Phoenix)やテンピ市(Tempe)においては、リオ・サラド(Salt River)復旧プロジェクトの中で、洪水対策の用地として、政府が土地を買い集め、オープンスペースとして適切に保全し、災害に対する都市の防災力を強化している。
- ・また、米国の CityParkAlliance による R2G の取組による提案のなかでも、ヒューストン市において洪水対策として、氾濫原を大きく確保することにより都市の防災機能を高めようとする計画がみられる。氾濫により 20 億ドルの被害が想定されるが、復旧のためにそのお金を投ずるよりも、土地の事前買収など被害軽減に投じた方が効果が高い、という提案内容となっている。

2-2 空地政策の事例

1) 利活用手法

空地利活用施策の展開に有効な手法・スタンスに関する事例及びその概要は以下の通りである。

(1)迅速な事業実施／実験的方法

建築行為の有無や空地の所有者が公共であるか民間に関わらず、空地において恒久的な利用を行うためには、多くの人たちとの複雑な協議・調整が必要となり、多大な時間と労力を伴う。時間がかかることで、必要なタイミングで適切な機能の供給ができなかったり、労力が過大となり事業が頓挫することもままある。こうした考え方に基づき、迅速な事業実施をめざす例として次のものがある。

- ・佐賀市の中心市街地の「わいわい！！コンテナ」プロジェクトでは社会実験によって、ニューヨーク市ブロードウェイ改良プロジェクトでは、一晩で道路にペンキを塗って歩車分離を図るなど、迅速に暫定的な改良を行うことで、手続きに時間や過大な労力を要することによる当初目標の陳腐化や効果の減退を避ける取組を推進している。
 - ・ブロードウェイの改変を行ったヤン・ゲール事務所や「わいわい！！コンテナ」を行った㈱ワークビジョンズの西村氏は、新しい使い方や価値というものは、誰もこれまで経験していないものであり、それが故に想像することが難しいため、事前調整を行おうとすると、新しいことや知らないものに対する不安から反対する者が必ずでてくる。仮の形としてまたは暫定的にでも、新しい空間の魅力を体験してもらうことで、その魅力が理解され、結果として合意形成がなされやすくなるとしている。
- つまり、社会実験的に新しい空間利用を「見える化」し、体験可能なものとすることは、新たな利活用を行っていくにあたって、市民等の合意形成や利用者の価値変化をおこしていくためにとっても有用な方法である、との見解をしめしている。

(2)空地の暫定的な公的利用

特に社会変化の将来の見通しが不透明な現在のような状況下では、地権者も開発者も確定的な利用への投資はリスクが大きいため積極的に行いづらく、暫定的利用の方が行いやすい。暫定的に利用を行いながら時代の流れ、地域のニーズや利活用の可能性を探り、手応えが得られたものを固定化していくという手法の方がリスクが小さい。こうした考え方に基づき、空地进行を暫定的に利用している例として次のものがある。

- ・スペインのサラゴサ市やバルセロナ市では、利用されていない土地の所有者に政府が働きかけて協定を結び、広場やオープンスペースとするなどの暫定的な公的利用を行っている。バルセロナの旧市街のような高密度な市街地ではオープンスペースは貴重な空間であり、小さな空地でも積極的に利用する方法として機能している。
- ・都市が大きく変化している過程において、その過程を楽しむ暫定利用は都市を豊かにする。ベルリン市では、東西ドイツ統一という大きな社会変化のなかで都市の構造も大きく変わってきているが、その過程において都市の中に発生しているオープンスペース（空閑地）を活用した農的利用、アートイベントなど、暫定的、実験的

な取組が活発で、欧州の若者たちから、“Poor and Sexy（貧しいけどカッコいい）”と憧れられる存在となっている。

(3)オープンスペースのネットワーク化

- ・バルセロナ市のラミナプロジェクトでは、周辺から孤立したスラム地区を周辺地区とつなぐことを重視して新たに遊歩道を整備し、遊歩道沿いにおいて実施した多様な住宅の整備によるソーシャルミックスの実現とあいまって、地区の環境の改善に大きく貢献している。
- ・コペンハーゲン市では、1960年代にストロイエから始まった歩行者専用道と小さな広場を連関させて整備させている。広場を整備する際には、歩行者専用道のネットワークと接続させ、また歩行者専用道のネットワークを伸長するにあたっては、随所に小さなたまり空間となる広場を整備している。

(4)広域計画的視点を持った空地施策の展開

- ・カタルニア州では、州が複数の都市を含む広域的な範囲を対象として、土地利用の方向性を明確に示した広域都市圏空間計画を作成している。当該計画は、広域的な都市間の関係を明確にするとともに、各都市の部分計画に至るまで、具体的かつ詳細な内容を示している。そして、州が持っている市町村の都市計画への承認権を使って、広域的な土地利用の実質的なコントロールを行っている。この計画により、都市のスプロールの抑制とともに、広域都市圏における都市基盤整備の選択と集中がはかれることが期待されている。
- ・広域都市圏での宅地の需給バランスが調整されることにより、間接的に空地の発生を抑制する手法として機能する可能性もある。

(5)詳細なデータ分析の政策的利用

- ・EUでは、主要都市に関するデータをアーバンアトラスとして蓄積し、都市の問題の分析や解決への提案に役立てている。
- ・ニューヨークの土地利用情報等は、ニューヨーク市都市計画局が管理する「PLUTO」と呼ばれるGISで管理されており、全ての人がインターネット等を通じて閲覧することが可能となっている。情報は、年に2回アップデートされている。PLUTOを用いて固定資産税の管理も行っているため、土地の所有関係、税金の納入状況等と連動して、空地、空家の分布を把握することが可能となっている。

2) 制度・社会システム

空地の利活用を促進するために効果的な制度・社会システムの構築に取り組んでいる事例及びその概要は以下の通りである。

(1) インセンティブ税制

- ・米国では、一定の条件を満たす低所得者向け賃貸集合住宅の所有者や出資者に対して、10年間に渡って連邦所得税から投資減税を行う Low Income Housing Tax Credit (LIHTC) と呼ばれる制度によって、NPO 等のコミュニティ組織が開発を行う際の資金調達と事業遂行のためのプログラムが提供されている。空地や空家等は都市の中で比較的 low income 層が居住するエリアで発生しやすいため、こういった場所で再開発を推進する際の一つの支援策となっている。

(2) 規制税制

- ・ベルギーのハッセルト市では、コンパクトで魅力的な中心市街地を実現するために、商店街の空き店舗、空家、荒れ地による街並み景観の阻害と街の活力低下の回避を目的として、2002年(平成14年)1月1日から2006年(平成18年)12月31日までの間、空家に対して直接課税(景観課税)が行われていた。この結果、管理不全の空家などは、格段に減少した。⁴
- ・イギリスでは、(空室)課税評定法(Rating (Empty Property) Act 2007)の制定に伴い、2008年(平成20年)4月に、非住宅用途(non domestic property: 商業施設、業務施設、工場、倉庫等を指す)の空き物件に対する課税緩和措置を解除した。

(3) オープンスペースの適切な管理のための受益者負担制度

- ・米国をはじめとして英国や世界各地で、主にビジネス地域において受益者負担の原則に基づき、合意の下で資産所有者・事業者負担金を課す街区(Business Improvement District (BID))を設定し、これを地域の活性化や発展のために必要な施設やサービス、オープンスペースの維持管理の提供に活用し、地域美化、治安維持活動等を推進する取組がされている。日本においては、大手町・丸の内・有楽町地区で同様の取組の試みがある。
- ・ニューヨーク市のブルックリン橋公園周辺では、独立採算制の公園の実現を目指して、公園の維持管理に特化した BID である Park Improvement District (PID) を指定しようと2002年(平成14年)から検討を行っている。

(4) 空地利用促進の助成金

- ・金沢市では、まちなか(中心市街地)において4m未満の道路に接する500㎡未満の低未利用地に戸建住宅を建築しようとする場合、建築しようとする者に対して道路拡幅のための整備費や残っている老朽建物の除却費について補助を行っている。同時に、土地(空地)の提供者にも奨励金を与えている。このような方法で、空地

⁴ 社団法人 中小企業診断協会 鳥取支部(平成18年1月)「人口減少に対応した地域づくり 報告書」、p26
http://www.j-smeca.jp/attach/kenkyu/shibu/h17/h_tottori.pdf

を活用し街なか居住を促進しながら、地域の防災性を向上させている。

(5)管理方法についての規制

- ・「名張市あき地の雑草等の除去に関する条例」は、空地の所有者に対し雑草の除去等の管理を義務付けているが、それだけでなく勧告等に応じない場合、市が強制的に除草した上で、除草費用を所有者から徴収できることとしている。空地管理条例は全国に数多くあるが、その中でも強制力の強い条例となっている。

(6)暫定利用のための協定

- ・スペインのサラゴサ市やバルセロナ市では、政府が空地の所有者と協定を結び、空地の暫定利用を進めている。協定は所有者が希望すればすぐに返却するという内容になっており、所有者からすれば相手が政府であることで安心感がある。スペインでは荒れた空地を放置することは許されず、管理の義務が生じるため、管理がわずらわしい所有者にとって空地を暫定的に貸与することでメリットが得られることから、所有者に対して借地料等は支払われない。
- ・都市の縮退が加速するドイツのライプツィヒ市では、都市の低未利用地において、土地所有者と市の間で締結される「利用承諾協定 (Gestattungsvereinbarung)」と呼ばれる協定を活用し、土地所有者の不動産税等を免除するインセンティブを与えつつ、公共的オープンスペースとしての暫定利用を推進している。

(7)土地再生中間組織

- ・管理放棄された物件はしばしば投機目的で売買されることがあることから、ミシガン州フリント市では、ジェネシー郡ランドバンク (Genesee County Land Bank) という名のランドバンク (Land Bank)が、放棄不動産の取得、管理、運用を一体的に行うことよって、地域のコミュニティの破壊を防いでいる。
- ・ランドバンクは、将来のために土地を買い上げ、ストックする半公共的な組織である。将来的な土地利用形態は、市が定める土地利用計画やゾーニング等に基づきつつ、比較的柔軟に決定される。一方、コミュニティ・ランドトラスト (Community Land Trust) は、州や市政府の職員も参加する第三者的な委員会組織を持つ民間の NPO 等であり、アフォーダブル住宅供給や伝統的建物の保存、農地の供給等といった特定の目的を持って土地の取得・管理している組織である。

(8)駐車場再配置の誘導

- ・佐賀市街なか再生計画では、公共交通の充実と車両交通の規制、中心市街地外縁部へのフリンジパーキングの立地誘導を通じて、中心市街地に虫食い状に発生している駐車場の再配置を促す試みを行おうとしている。

(9)民間団体等への行政権限の付与

- ・ボストン市のロックスバリー区でまちづくり活動を行う NPO、Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI) の不動産開発及びまちづくり実行部隊であり、この DSNI と一体となったコミュニティ・ランドトラストである Dudley Neighbors, Inc. (DNI) は、ボストン市再開発局 (Boston Redevelopment Authority) から、マサチューセッツ州一般法 121A 章に基づく都市再生会社として承認され、コミュニティ区域内の空地に対する土地収用権を付与された (住民組織として全米唯一)。この権限を活用して、空地を取得し、土地は事業会社 (DNI) が所有し、建物は入居者が所有、管理は NPO (DSNI) が行う形態としながら、アフォーダブル住宅の供給等を通じて、立ち退きなしの開発・地区再生を推進している。

3) PR・キャンペーン

空地の利活用を促進する政策や制度や、空地の新たな価値などについて広報・啓発を行い、利活用主体となりうる人達のモチベーションを高める、世論を形成するなどの活動を行っている事例及びその概要は以下の通りである。

(1)社会実験等暫定的整備による空地活用効果の見える化

- ・ニューヨーク市のブロードウェイでは、反対意見も出される中、関係者との協議なしに歩行者空間の設置実験を実施した。その結果、歩行者空間の有効性を多くの者が実感することになり、その後、本格的な整備がなされることになった。
- ・佐賀市の中心部の「わいわい！！コンテナ」プロジェクトでは、社会実験で空地を公共施設 (図書館、広場) として利用することによって、市民に向けて街なかの空地をいかに魅力的に活用することができるかについて見える化を行い、意識改革を行った。その結果、当初は反対する人、効果について危ぶむ人などがいたが、事業実施後 1 年たたない間に 9 割の人がその効果について認め、1 年の暫定利用後は地元サッカーチームのクラブハウスとしての恒常的利用につながっている。
- ・コペンハーゲン市のカールスバーグの工場跡地では、開発計画が頓挫したのを機に、工場というイメージを払拭するため、敷地内の空地や利用していない建物を暫定的な遊び場やカフェとして整備し、周辺の人々に開放している。整備の仕方は、たとえば工場の屋根の鉄骨に沢山の紐をぶら下げただけであったり、カフェも工場の一角に厨房を設け、テーブルと椅子を並べただけ、といったように、簡便な方法で行っている。
- ・カタルニア州の広域都市圏整備計画の策定を進めた Esteban 氏は、州政府内、関係市町村と調整型で進めていたら合意形成に時間がかかるばかりでなく、合意もままならないと考え、徹底的な事前ヒアリングや調査を重ねた上で計画を策定し、全ての関係者に同時並行的な協議を行い、相互利益調整が必要な広域都市圏整備計画をまとめた。
- ・一方、従来型の関係者への事前合意形成による調整で苦勞をしていたのは、CA/T (BigDig) プロジェクトを主管しているマサチューセッツ州交通局であった。州政府内やボストン市、市民団体等の多数の関係者と調整を行っているため事業が全く進まず、民間からのプロジェクトオファーがあっても時機を逸して頓挫してしまっ

ているとし、またアーバンデザインは主導する人がある程度権限をもって決めていける仕組みでないとうまく進まないとしている。

(2) 仮想プロジェクトによる空地利活用効果の検証と将来像の情報発信

- ・不良資産化した土地（Red Field）を緑の空間（Green Field）に変えていこうという米国の「Red Fields to Green Fields（R2G）」と呼ばれるキャンペーンでは、「仮に50億ドルがあればRed Fieldに対して何ができるか」という仮想プロジェクトに対して、助成金支給及び専門家派遣を行い、具体的なプランの作成及びその効果の検証を行っている。そして、City Park Alliance（CPA）が中心となって、広報やロビーイング活動を行い、プランの実現を図ろうとしている。

(3) 現況から空地活用手法、先進的取組の紹介までにわたる空地関連情報の一元化発信

- ・NPO法人であるCenter for Community Progress（CCP）では、現況から空地活用手法、先進的取組の紹介まで及ぶ空地関連情報を一元化して分かりやすく発信しており、専門家だけでなく一般の人に対しても、幅広く空地施策に触れる機会とその素材を提供している。

(4) 疲弊した市街地の再生に特化した計画の策定

- ・佐賀市では、疲弊した市街地の再生に特化した「佐賀市街なか再生計画」と呼ばれる計画を策定しており、中心市街地にふさわしい賑わいを創出するための実践プログラムを示している。

4) 人材・組織

空地・空家解消・活用のコーディネート・政策提言・実行主体の事例及びその概要は以下の通りである。

(1) 空家活用マッチング組織

- ・名古屋市のNPO法人まちの縁側育み隊は、空家化が進む問屋街において、もとは家族経営の繊維問屋の店舗兼住居として使われていた建物をリニューアルもしくはコンバージョンし、若い経営者やベンチャー企業に対して小スペースをオフィスとして提供する取り組みを行っている。地域をよく知る組織が不動産所有者側と利活用主体側とをマッチングをするとともに、入居後も地域人材と入居者とあわせたプロジェクトのコーディネートなどを行うことで入居者のみならず地域の活性化に貢献させていこうとしている。
- ・このように、空き不動産の暫定利用や小規模利用等、通常とは異なる利用形態での利用を促進することによって、空家を解消し地域活性化に貢献している。

(2) 政策提言組織

- ・米国においては、都市的な素養を有した専門家が集うNPO組織が、日本でいうところの都市計画コンサルタントでありながらアドボカシー（政策提言組織）の役割も担っており、技術力を伴った有効な都市施策を提唱している。例えば、Projects for Public SpacesやUrban Land Institute、Regional Plan Associationは全てNPO

組織であるが政策提言を行いながら世界各地でプロジェクトも実施している。

(3)まちづくり（開発・運営）組織

- ・米国では、Community Development Corporation（CDC）と呼ばれる住民主導の民間組織が地域コミュニティの再生及び地域経済の活性化を目的として住宅供給、商工業開発、雇用開発等を推進しており、それらの活動に対する支援制度も充実している。ボストン市の Asian Community Development Corporation のように、中間支援団体としての機能も有しながら、空地、空家等を活用した不動産開発（主に低所得者向け住宅）の整備を行っている団体も存在する。

(4)土地再生中間組織

- ・前述の「2）制度・社会システム（7）土地再生中間組織」を参照。

(5)土地収用権を持つNPO等

- ・前述の「2）制度・社会システム（9）民間団体等への行政権限の付与」を参照。

3. 事例調査詳細

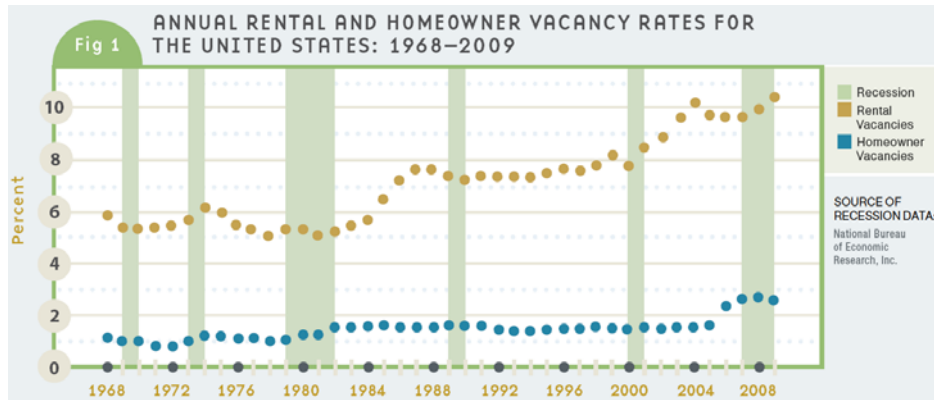
3-1 米国調査

1) 空地の発生状況

図表 4-3-1 に示す通り、米国における空き物件（空家・空地の合計；Vacant Property）比率は、過去 40 年間増加傾向にある。賃貸物件における空き物件比率は 2008 年（平成 20 年）段階では 11% に到達する勢いであり、また持家物件についても空き物件比率は 3% に迫っている。この数値は、両者とも 40 年前の数値の約 2 倍の値である。

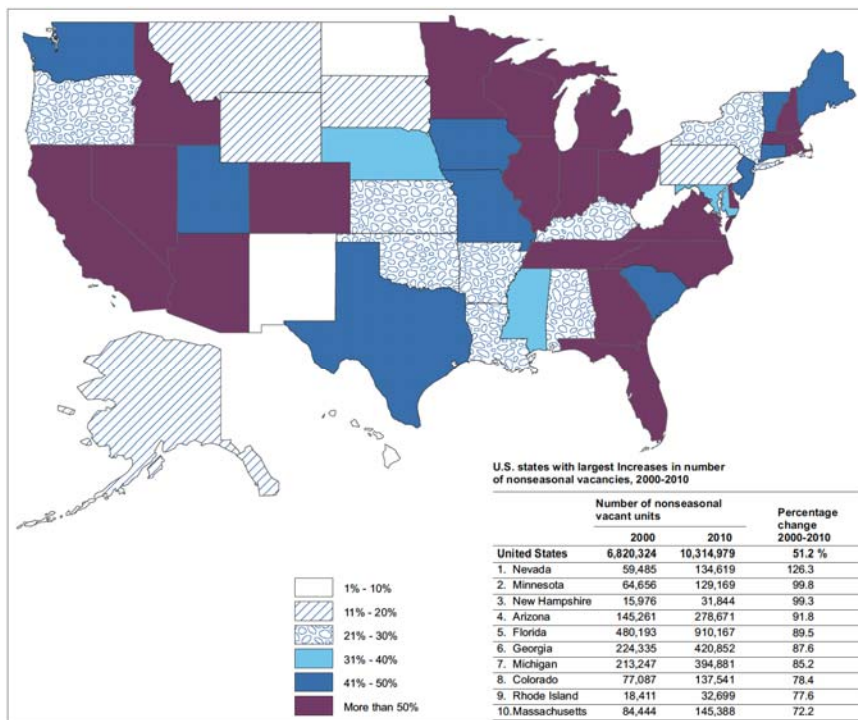
また、直近の動向に目を向けると、米国政府監査院（U.S. Government Accountability Office）の調査レポートによると、2000 年（平成 12 年）には、全米で約 700 万件であった空き物件は、2010 年（平成 22 年）の春には約 1,000 万件に増加し、10 州ではその増加率が 70% を超えている（図表 4-3-2）。

図表 4-3-1 米国における空き物件比率の推移



（出典：Center for Community Progress, “Restoring Properties, Rebuilding Communities”, 2010）

図表 4-3-2 州別空き物件増加率



（出典：U.S. Government Accountability Office, “GAO-12-34 VACANT PROPERTIES”, 2011）

Center for Community Progress 及び Brookings Institution の上級研究員である Alan Mallach 氏へのヒアリング結果によると、米国で空地が発生している地域は以下の3つに大別される。

①中西部のかつて工業地帯であった地域

オハイオ州、ミシガン州、インディアナ州等の中西部のかつて工業地帯であった地域であり、ニューヨークの西側の工業地帯も同様の様相となっている。自動車産業等工業の衰退に伴い、長期間の人口減少が続き、それに伴い空地・空家が大量に発生している。これらの空き不動産は当面利用される可能性はない。デトロイトが最も悲惨な状況であるが、他の周辺都市も同様の状況である。

②過剰な住宅供給の清算を強いられている地域

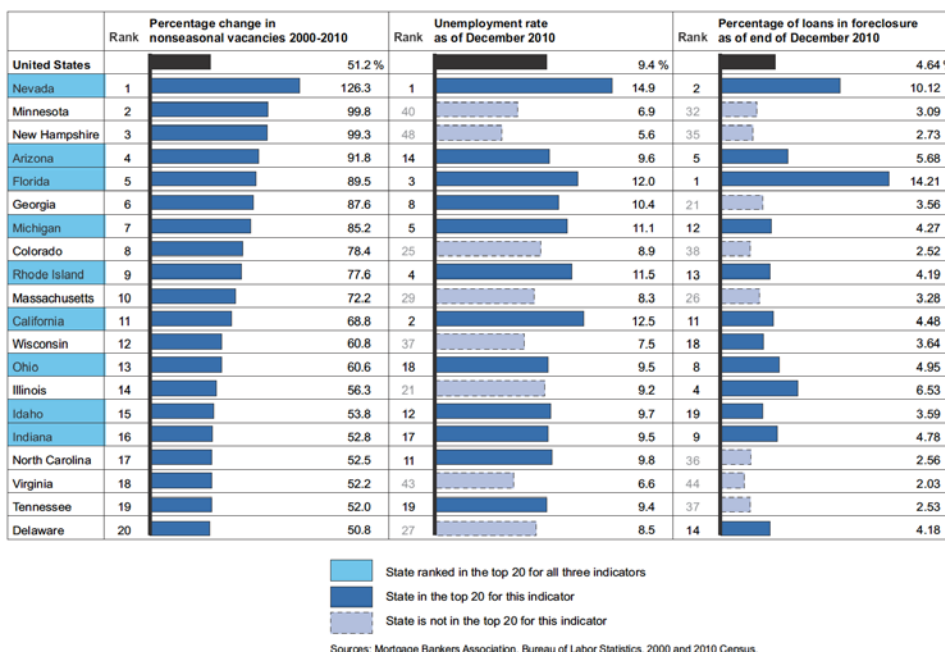
ネバダ州、アリゾナ州、フロリダ州、カリフォルニア州の内陸部等は、一時期住宅を供給しすぎた地域であり、サブプライムローンの返済ができなくなった結果、大量の差し押さえが発生し、空家が増加すると共に不動産価値が大幅に下落している。この先、経済的な発展がなければ、これらの区域における問題は、更に深刻化すると予想されている。

③非都市地域

非都市地域では、一様に人口が減少してきている。農業の方法の変化等もあり、その地域自体で完結した経済活動が不可能となっている小さな農村等が増加しつつある。

上記 Mallach 氏が指摘した地域は、図表 4-3-3 に示す「空き物件増加率」、「失業率」、「差し押さえ物件率」全ての項目が全米トップ 20 に入る州と概ね一致していることが分かる。

図表 4-3-3 空き物件増加率と失業率、差し押さえ物件率の関係



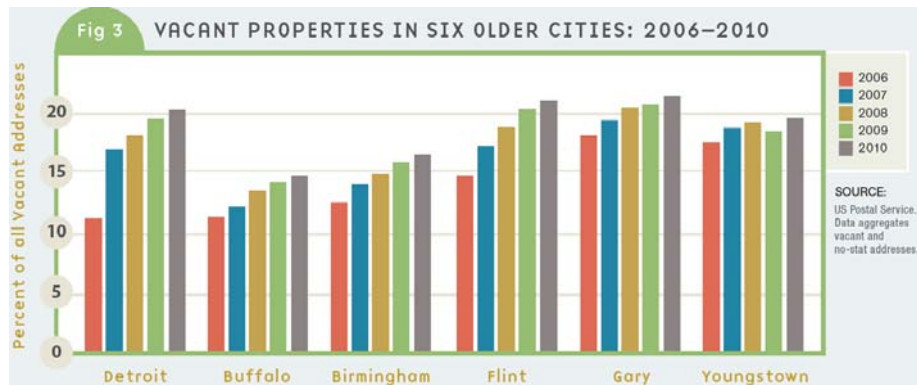
(出典：U. S. Government Accountability Office, “GAO-12-34 VACANT PROPERTIES”，2011)

先述の「①中西部のかつて工業地帯であった地域」に相当する五大湖周辺の諸都市のここ5年間の空き物件比率を図表4-3-4に示す。いずれの都市も、空き物件比率は年々増加しており、2010年(平成22年)時点において、ミシガン州のデトロイト市やフリント市、インディアナ州のゲーリー市では、20%以上が空き物件となっている。

図表4-3-6に示す通り、デトロイト市の中心部では、場所によっては、50%を越す空き物件比率にある場所も存在する。

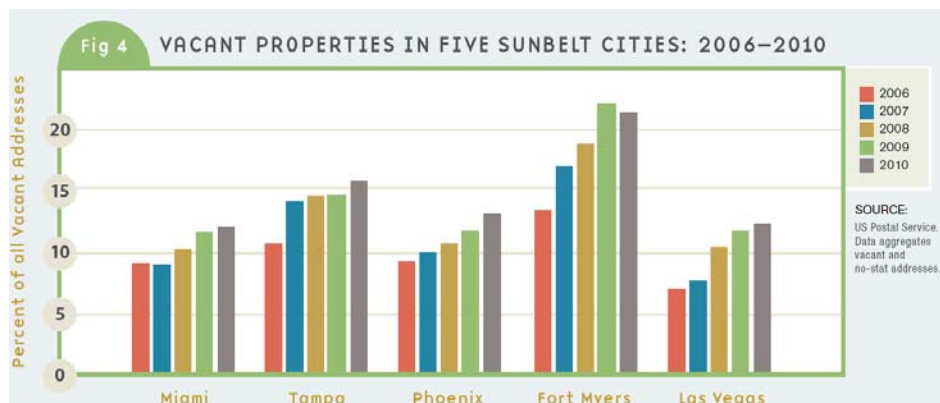
サンベルトに位置する諸都市についても、中西部諸都市と比較すると空き物件の比率は若干低いものの、住宅ローンの債務不履行等による差し押さえ継続的発生等、全米に蔓延する住宅問題の影響等によって、その比率は年々増加傾向にある。

図表 4-3-4 中西部諸都市における空き物件等（土地利用不明データ含む）比率の推移



(出典: Center for Community Progress, “Restoring Properties, Rebuilding Communities”, 2010)

図表 4-3-5 サンベルト諸都市における空き物件等（土地利用不明データ含む）比率の推移



(出典: Center for Community Progress, “Restoring Properties, Rebuilding Communities”, 2010)

図表 4-3-6 デトロイト市の空地密度



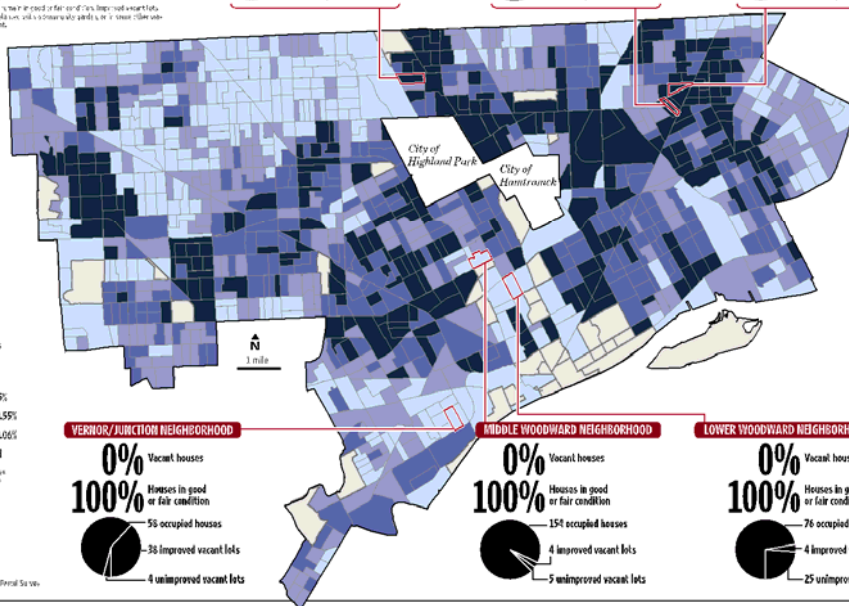
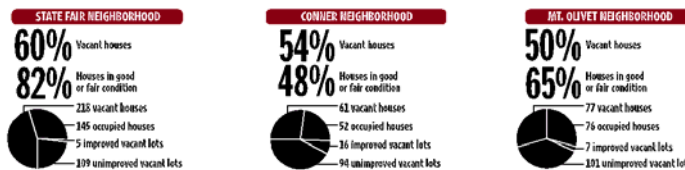
WIDE OPEN SPACES

Graphic by MARTHA THIERRY, MOSES HARRIS, ERIC MILLIKIN, KRISTI TANNER and JOHN GALLAGHER/Detroit Free Press

It's hard to move a city forward without a precise understanding of its housing stock. Thanks to a landmark new survey, Detroit now possesses its most precise mapping of its residential parcels — its strongest neighborhoods and its abandoned districts alike — for use in planning new efforts toward recovery.

VACANCY RATES

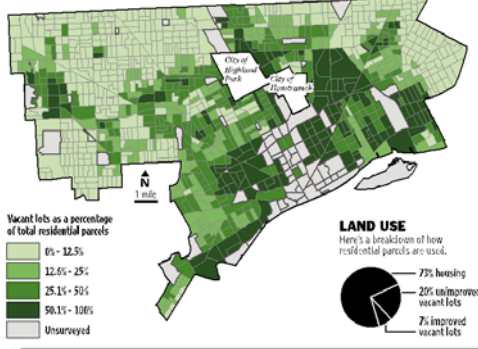
For the first time, Detroit now has an accurate picture of residential vacancy, thanks to the new survey by the Detroit Data Collaborative. Vacancy is widespread, with approximately 92,000 vacant residential lots and about 31,000 empty residential structures. We highlighted the three highest- and lowest-vacancy areas in the city to demonstrate the variety of neighborhood conditions. The darkest areas on this map show the concentration of highest vacancies. The lighter blue areas show the areas of least vacancy — the more solid neighborhoods that will anchor the city's redevelopment efforts.



Percentage of parcels with vacant houses
0% - 7.02%
7.03% - 12.5%
12.51% - 15.55%
15.56% - 56.06%
Unsurveyed

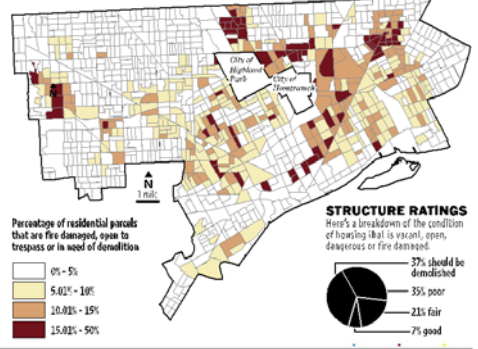
WHERE VACANCY PREVAILS

Vacant residential lots are most prevalent throughout Detroit but concentrated in the city's western areas. On this map, the darkest green sections are those where at least 50% of residential parcels are now vacant lots — the urban prairie. Identifying these lots precisely, as the survey does, allows Detroit to plan to reuse these areas as community farms, greenways and other environmentally helpful uses.



OPEN AND DANGEROUS STRUCTURES

Most of Detroit's residential structures are in good or fair condition. The darker areas on this map locate the concentrations of residential buildings found to be vacant, open and dangerous. These could be the areas targeted for crime prevention, demolition and other interventions.



(出典 : Detroit Free Press, "Housing in Detroit THE GOOD, THE BAD AND THE VACANT", 2010)

2) 空地の情報管理

米国では、土地利用は地方自治体（主として基礎自治体）の権限となっているため、国としての単位若しくは州単位での統合されたデータベースは存在しない。土地利用に関するデータベースの整備は、市若しくは郡の権限となっているため、その調査の内容も市や郡の各地域の判断に任されている。

例えば、ニューヨーク市においては、土地利用情報等は、ニューヨーク市都市計画局（New York City Department of City Planning (DCP)）が管理する「PLUTO」と呼ばれるGISで管理されている。現 Bloomberg ニューヨーク市長が情報公開を推進したことで、全ての人インターネット等を通じた閲覧が可能となっている（一部有料）。情報は、年に2回アップデートされている。PLUTOを用いて固定資産税の管理も行っているため、土地の所有関係、税金の納入状況等と連動して、空地、空家の分布を把握することが可能となっている。PLUTOでは、11の土地利用区分を設けており、その中の一つとして空地を表す「Vacant Land」という区分が存在する。この場合の「Vacant」とは、現地踏査に基づき、その時点においてその土地が利用されていないことを示すものであり、固定資産税が支払われていないということや使われる予定がないということを示すものではない。例えば、PLUTO上で「Vacant Land」と表示されていても、開発計画等が存在する場合もある。

図表 4-3-7 Map PLUTO



(出典：MapPLUTO Sample Page)

(参考)



Map PLUTO data information:

http://www.nyc.gov/html/dcp/html/bytes/meta_mappluto.shtml#Identification_Information

Basic facts on land use type for the City as a whole from DCP's website:

<http://www.nyc.gov/html/dcp/html/landusefacts/landusefacts/home.shtml>

3) 事例カルテシート

事例1-1 土地収用権移譲、コミュニティ・ランドトラスト	
主体・提言者	Dudley Neighbors, Inc. (DNI)
実施場所・展開事例	米国／マサチューセッツ州／ボストン市／ロックスベリー区／ダドリ一通地区
概要	ボストン市のロックスベリー区でまちづくり活動を行う NPO、Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI) の不動産開発及びまちづくり実行部隊であり、この DSNI と一体となったコミュニティ・ランドトラストである Dudley Neighbors, Inc. (DNI) は、コミュニティ区域内の空地に対する土地収用権を付与された。この権限を活用して、空地を取得し、手頃な (Affordable) 住宅の供給等を通じて、立ち退きなしの開発・地区再生を推進している。
取組内容等	<p>■組織の経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ボストン市、ロックスベリー区のダドリ一通地区には空地が全敷地の 1/3 近くの 1,300 以上あり、車や冷蔵庫等の粗大ゴミが違法に投棄されていた。地域住民達の組織化を図ると共に、活気ある特徴ある高質な街の計画、建設、運営を行うことを目的に、1984 年、コミュニティに根ざす地域再生を行う NPO である Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI) が結成された。 ・DSNI は、住民のボランティアを募り、空地の清掃とゴミ捨て防止キャンペーンに取り組み始めた。また、住民と一体となってマスタープランを作成し、市へ提案を行い、そのプランが市に採用された。 ・しかし、ボストン市は当時、当該地域に対し、何も有効な対応策を取れない状況であったため、マスタープランの実効性を確保するためには、DSNI が土地を保有し、環境改善を自ら実施していくことが必要であることを、DSNI は市に対して何度も上申した。その結果、DSNI の所属メンバーが当該地域に居住することを条件として、ボストン市再開発局 (Boston Redevelopment Authority) は、1988 年、コミュニティ・ランドトラスト※であり、DSNI の実行部隊である Dudley Neighbors, Inc. (DNI) をマサチューセッツ州一般法 121A 章に基づく都市再生会社として承認し、コミュニティ区域内の空地に対する土地収用権を付与した。これは、住民組織としては、全米で唯一の事例である。 <p>※コミュニティ・ランドトラスト：地区住民の代表として、土地を取得、管理運営し、キャピタルゲインの制御によるアフォーダビリティの保全及び団体の所有地におけるいかなる住宅の差押えも防ぐことを目的とした非営利団体。自然保護組織であるランド・トラストとは異なる。</p> <p>図表 4-3-8 ダドリ一通の街並み</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>

<p>取組内容等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ DNI へのヒアリングによると、DNI の土地収用権の取得に当たっては、政府内部、市民からの反発はなかったものの、他の NPO や企業からは不公平であると指摘されたことはあるという。 ・ 以降、DNI は、投機的な目的の土地所有者から地区全体の利益を守るために、空地等を取得し、土地は DNI が所有し、建物は入居者が所有し、管理は DSNI が行う形態としながら、アフォーダブル住宅の供給等を通じて、立ち退きなしの開発を推進している。 <p>■組織の役割分担</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ DSNI は住民の意見等を踏まえつつ夢を描く組織、DNI は、不動産開発等を推進する夢実現の実行部隊である。経済の変動に伴うリスクを分散するために、両組織を分離している。 ・ DNI の役員会メンバーには市長が入っているほか、マサチューセッツ州からもアドバイザーが参加しており、土地収用権を悪用されないような措置を取っている。一方、DSNI の役員会には、政府メンバーは入っていない。 <p>■組織の活動</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ NPO がアフォーダブル住宅を開発することのメリットは、99 年間のリース契約によって、当該土地が市場取引価格に連動しないようにされているため、住宅供給も土地価格に左右されない安定した安価な値段で行える点にある。通常の開発のように急いで住宅供給を行うのではなく、サステイナブルに住宅を供給していくことに主眼を置いて活動を行っている。また、緑地や公園など直接利益に結びつかず、かつ維持管理に費用がかかるところを民間のデベロッパーはつくりませんが、NPO は地域の住環境を向上させることを目的として公園等の整備も行っている。 ・ 2012 年現在、DSNI の会員数 3,600 人以上に及ぶ。組織の設立当初 1,300 あった空地の半数以上は、住宅（400 棟以上、500 戸以上）やコミュニティガーデン、コンサートホール、プレイグラウンド、学校、コミュニティ施設等に生まれ変わっている。 ・ DSNI では、コミュニティガーデンやドライウェル、レインガーデン、ハビタットガーデン（地域の動植物環境保全のための庭）、雨水再利用の場として、空地を活用している。また、そのランドスケープの計画・設計に当たっては若者を積極的に活用し、人材育成を図る等、近年、若年層に対するまちづくり教育・啓発活動にも力を入れており、若手のリーダーの育成に努めている。
<p>我が国への示唆</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 我が国においては、国又は地方公共団体等は、道路事業や河川事業等公共の利益となる事業に必要な土地等の収用又は使用が可能な旨が土地収用法で定められている。従って、現行法規の枠組みの中では、不動産投機からの保護を目的として空地を収用することはできず、また民間組織に土地収用権の移譲を行うこともできない。 ・ 土地収用権は有さないとしても、コミュニティ組織がコミュニティ・ランドトラストとして、空地を取得し、住宅や公園、緑地等の整備を行い、環境改善を推進していくことは十分に考えられるが、資金源をどのように確保するかが、最大の課題である。
<p>参考文献等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ Dudley Street Neighborhood Initiative ホームページ http://www.dsni.org/ ・ Boston's Dudley Street Neighborhood Initiative and Dudley Neighbors, Inc., 2007 http://www.urbanstrategies.org/programs/econopp/slfp/documents/DSNIDNIDesc507.doc

事例1-2 CA/T (Big Dig) プロジェクト	
主体・提言者	ボストン市
実施場所・展開事例	米国/マサチューセッツ州/ボストン市/中心部
概要	マサチューセッツ州ボストンでは、ダウンタウンの中心部を貫通する「Central Artery」と呼ばれる高架高速道路を地下化し、その跡地である地上部におけるオープンスペースの創出、周辺の開発の誘発等を通じて、都市生活の質を向上させることを標榜したCA/T (通称 Big Dig) プロジェクトが推進されている。
取組等内容	<p>■事業全般</p> <ul style="list-style-type: none"> マサチューセッツ州ボストンでは、ダウンタウンの中心部を貫通する「Central Artery」と呼ばれる高架高速道路において、世界有数の交通問題を抱えると共に、ノースエンドとウォーターフロント地区が高架道路によって分断されていた。これらの課題を解決し、オープンスペースの創出等を通じて都市生活の質を向上させることを目的として、高架高速道路の地下化プロジェクト (CA/T プロジェクト、通称 Big Dig) が進められた。 約 13km に渡り州間高速道路を地下化する同プロジェクトは、米国の歴史上、最大規模かつ最も複雑な都市インフラ改善プロジェクトであり、その規模はパナマ運河やフーバーダムよりも大きい。 高速道路地下化事業は完了しているが、現在も当該プロジェクトに伴う開発事業やオープンスペース整備は進行中である。 <p>■オープンスペース等の計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 高架道路は除去されるべきであるとの合意があったものの、その跡地の利用方法に関しては、当初には大いなる討論が繰り広げられた。1985 年、マサチューセッツ州高速道路局(Massachusetts Highway Department)は、環境影響評価書の草稿においては、わずかに3エーカーのオープンスペースを含む跡地計画が提案されたが、ボストン市は、この計画を好まず、代わりに、跡地面積の少なくとも1/2がオープンスペースとして保全されることを命じる「ボストン・ダウンタウン暫定ゾーニング(Boston Downtown Interim Zoning)」を指定した。 市、州、市民で構成されるワーキンググループによって作成された、「The Boston 2000 Plan」の中で跡地の75%をオープンスペースとし、25%部分のみ開発を行うことが提案され、1991年に市のマスタープランの一環として採択された。しかし、その後もオープンスペースの比率については、様々な物議を醸し出した。75%という数値も、何を母数とする割合かは明言されておらず、「目標」的な意味合いが強い。当初のマスタープランに従う用途で開発を行うのであれば、特に問題は生じないが、マスタープランから逸脱した開発を推進しようという場合には、非常に詳細な協議が必要となる。 オープンスペースの比率についての議論が継続する中、ボストンのダウンタウンの高層ビル街の中心部において、老朽した立体駐車場を取り壊し、地下7階建ての駐車場として再整備された敷地上にポスト・スクエア・オフィス・パークが整備され、空間的にも、周辺経済的にも、事業的にも大成功を収めた。 ポスト・スクエア・オフィス・パークプロジェクトの成功は、Big Dig のオープンスペースの計画作成にあたって大きな影響を与えた。Big Dig プロジェクトは、45 を超える公園と大型パブリック・プラザを含め、300 エーカー(約 120 万 m²)以上のオープンスペースを創出している。 オープンスペース及びランプの配置は、ノースエンドとガバメントセンターの接続等を考慮して、様々協議を経て決定された。 マサチューセッツ州交通局へのヒアリングによると、図表 4-3-11 にある8、10番)のオープンスペースは、非常に市民からも利用される豊かな公園空間となっている一方、14~18 番のオープンスペースについては、コンペを実施して整備を行ったものの、あまりうまく使われていないことから、今後柔軟に改良していく必要があると考えている。

取組内容等

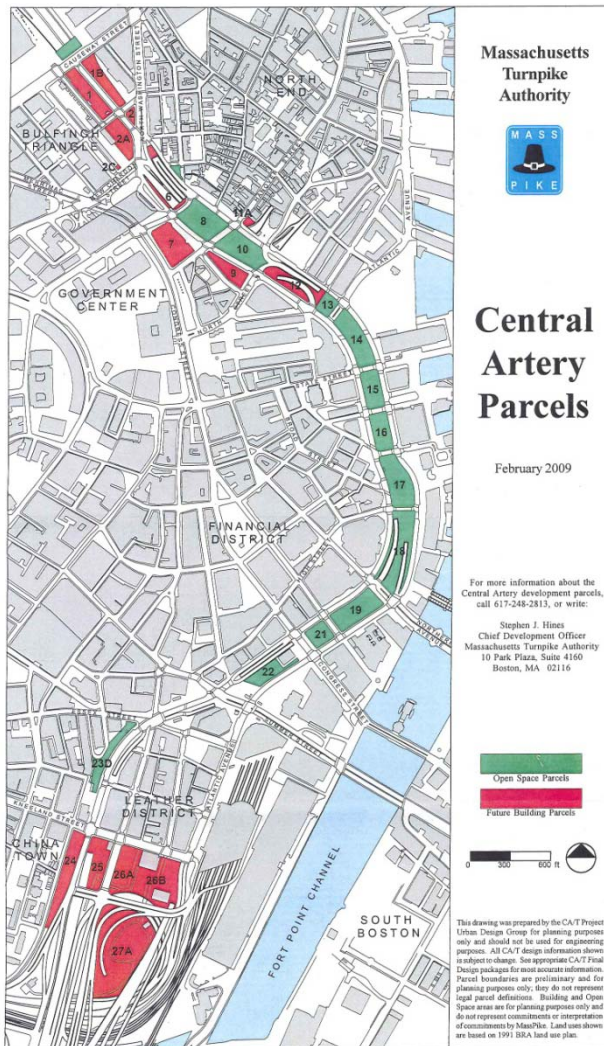
図表 4-3-9
 創出されたオープンスペース



図表 4-3-10
 ポスト・スクエア・オフィス・パーク



図表 4-3-11 プロジェクト配置図



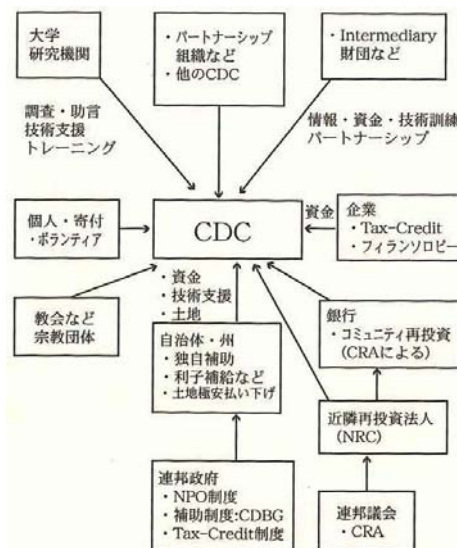
(出典：マサチューセッツ州交通局提供資料)

参考文献等

- ・ “The Big Dig” プロジェクト：ボストンの都市再生、近藤勝直、流通科学大学論集 第21巻第1号、2008
<http://www.umds.ac.jp/kiyou/r/21-1/r21-1kondo.pdf>
- ・ ボストンの競争戦略と Big Dig (ビッグ・ディグ)、日本政策投資銀行ワシントン・ニューヨーク駐在員事務所 三井不動産アメリカ株式会社、2006
http://www.dbj.jp/reportshift/area/newyork/pdf_all/92.pdf

事例1-3 Community Development Corporation (CDC)	
主体・提言者	Asian Community Development Corporation (ACDC) 等
実施場所・展開事例	全米各地 (ACDC はマサチューセッツ州ボストン市の CDC)
概要	米国では、Community Development Corporation (CDC) と呼ばれる住民主導の民間組織が地域コミュニティの再生及び地域経済の活性化を目的として住宅供給、商工業開発、雇用開発等を推進しており、それらの活動に対する支援制度も充実している。
取組内容等	<p>■Community Development Corporation (CDC) の歴史及びそれを支える社会システム</p> <ul style="list-style-type: none"> Community Development Corporation (CDC) とは、貧富格差の大きな合衆国における都市内の衰退しつつある地域など低所得者が多い特定の地域を対象に、地域コミュニティの再生及び地域経済の活性化を目的として住宅供給、商工業開発、雇用開発等を推進する住民主導の民間組織であり、その大部分が免税措置を講じられた NPO 法人である。 1960 年代「貧困との戦い」を宣言したジョンソン大統領の下で、連邦政府はコミュニティ開発事務所を各地に設置して、衰退したコミュニティの支援を試みたが、この事務所は住宅供給を所管していなかったこともあって成功せず、コミュニティ開発を行う非営利組織への期待が高まることとなった。 ニクソン政権において、公共住宅供給からの転換を目指して、1974 年の住宅及びコミュニティ開発法 (Housing and Community Development Act of 1974) が制定され、家賃補助により入居者を支援するセクション 8 (Section 8) 及びコミュニティ開発包括補助金 (Community Development Block Grant (CDBG)) が上記法に基づいて整備された。CDBG は、低所得者向け住宅の供給はもとより福祉・医療・保健・社会教育・職業訓練・起業支援・文化活動支援などソフト・ハードを問わず、コミュニティの持続・活性化に有効と認められれば補助対象に出来る制度であり、CDC にとって最も重要な補助制度の一つとなった。 1977 年の地域再投資法 (Community Reinvestment Act) の制定によって、銀行が自らの営業地域内の衰退地域に一定基準以上の融資をすることが半ば義務付けられ、CDC が事業に必要な資金調達を金融機関から受けやすくなった。 1978 年には、近隣地域再投資法人 (Neighborhood Reinvestment Corporation (NRC)) が設立され、全米各地に近隣地域住宅サービス (Neighborhood Housing Service) を設置することを支援し、これを通じて CDC を支える活動が行われるようになった。 レーガン政権下では、国防費以外の連邦予算が大幅に削減され、CDC の運営は、困難な局面に瀕したが、地方政府や民間等と多様なパートナーシップを形成しながら、飛躍的に発展した。 1986 年には、低所得者住宅投資税額控除制度 (Low Income Housing Tax Credit (LIHTC)) が導入され、CDC への更なる民間投資の可能性が広がった。

図表 4-3-12 CDC を支える社会システム



(出典：NPO 教書 創発する市民のビジネス革命、財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団編著、風土社、1997)

取組内容等	<p>■ Asian Community Development Corporation (ACDC) の活動</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1987 年、ボストン市のチャイナタウンにおいて、進行するジェントリフィケーション（比較的貧困な層が多く住む停滞した地域の価値等が向上することにより、比較的豊かな人々が流入し、元来の住民が追い出される人口移動減少）に対処するため、アフォーダブル住宅を供給し、家族で地域に住んでもらうことによって地域の荒廃や、犯罪発生抑制を推進することを標榜し、住民が中心となって、CDC である Asian Community Development Corporation (ACDC) 設立された。 ・ ACDC は主に放棄不動産等における不動産開発、包括的な居住機会提供プログラムの実施、若手担い手育成プログラムの実施、エリアマネジメント及び都市計画、イベントの開催（空地进行を活用した Films at the Gate と呼ばれる野外映画フェス、空き店舗を活用した一時図書館等）を行っている。 ・ ACDC の目標は、「健康的で安全なコミュニティの維持」であり、それには、アフォーダブル住宅の供給が大きな鍵を握っている。分譲と賃貸、アフォーダブル住宅と標準的な価格の住宅をミックスして開発を行っている（2011 年末までに約 800 戸供給済）。 ・ CDC とは別途、中間支援団体が、資金調達計画、事業主体の手配、政府への住宅建設の働きかけを行う等、プロジェクト全体の構想と事業のマネジメントを担うことが一般的であるが、ACDC は自らが中間支援団体機能を担い、LIHTC の売却益等を基に、再開発事業に投資してくれる民間事業者を探し、事業運営を行っている。 ・ ACDC では、プロジェクトごとに独立財源としており、低所得者住宅投資税額控除権の取引や連邦又は州、市の補助金、半官半民組織による比較的安いレートでの資金提供を財源としている。 ・ ACDC のメンバーは 8 名であるため、開発に当たっては、大きな投資会社やデベロッパーと JV を組む等、協働することが多い。大組織にとっても、コミュニティの意見を吸収しやすく、プロジェクトを円滑に進めやすいという利点がある。 ・ チャイナタウンに隣接する Big Dig プロジェクトに伴う 24 街区の開発に当たっては、住民の要望により州政府がプロポーザルを実施開催した。1960 年代、当該街区に居住する 300 世帯が高速高架道路の建設のため、強制立ち退きをさせられた暗い過去があるため、ACDC では当時の傷を癒すためにも、全力でプロポーザルに挑戦し、プロジェクトをとった。現在及び当時の住民が協力して、約 2 年かけて、24 街区のビジョンを作成した。
我が国への示唆	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昨今我が国においても、コミュニティをベースとした団体によるまちづくり活動が活発化してきており、開発等の事業を実際に推進するまちづくり会社といった組織体も誕生している。 ・ こういったまちづくり会社が、広義には米国の CDC に相当すると考えられなくもないが、これらの団体への財政的・人的・社会的サポートはまだ十分とはいえない状況であり、コミュニティビジネスの成立を促す社会システムの構築が望まれる。逆に言えば、コミュニティによるまちづくり活動を支える社会システムが米国のように成熟していけば、我が国においても CDC、それをサポートする中間支援団体のような組織が成立する可能性は十分に考えられる。
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・ NPO 教書 創発する市民のビジネス革命、財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団編著、風土社、1997 ・ 米国の住宅政策、財団法人自治体国際化協会（ニューヨーク事務所）、CLAIR REPORT NUMBER 292、2006 http://www.clair.or.jp/j/forum/c_report/pdf/292.pdf ・ 都市再生における日米中のまちづくり組織の比較研究、矢部拓也、徳島大学社会科学研究第 24 号、2011 http://web.ias.tokushima-u.ac.jp/bulletin/soc/soc24-5.pdf ・ Asian Community Development Corporation ホームページ http://www.asiancdc.org/

事例1-4 タックスクレジット (Tax Credit)	
主体・提言者	米国
実施場所・展開事例	全米各地
概要	米国では、一定の条件を満たす低所得者向け賃貸集合住宅の所有者や出資者に対して、10年間に渡って連邦所得税から投資減税を行う Low Income Housing Tax Credit (LIHTC) と呼ばれる制度によって、NPO 等のコミュニティ組織が開発を行う際の資金調達と事業遂行のためのプログラムが提供されている。
取組内容等	<p>■ タックスクレジット制度全般</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産開発におけるタックスクレジット (Tax Credit) とは、正確には低所得者住宅投資税額控除 (Low Income Housing Tax Credit (LIHTC)) を指しており、1986年税制改革法 (Tax Reform Act of 1986) の制定に伴って、導入された制度である。これは、要件を満たす低所得者向け賃貸集合住宅の所有者や出資者に対して10年間、連邦所得税から投資減税を行う制度である。 LIHTC 採択の条件として、以下の4点が定められている <ol style="list-style-type: none"> ① 賃貸住宅であること ② 住戸の20%以上が AMI50%未満、あるいは住戸の40%以上が AMI*60%未満の世帯向けの住戸であること ③ 低所得者向けの住宅の家賃を低価格に抑えること ④ 最低30年間アフォーダビリティを確保すること <p>※AMI (Area Median Income) : 地域の平均的な収入と比較してどの程度の収入かを示す指数。AMI30%未満は、地域の平均的収入の30%未満の収入であることを示し、「極度に低い収入 (extremely low income)」と定義される。同様に AMI30%以上50%未満は「大変低い収入 (very low income)」、AMI50%以上80%未満は「低い収入 (low income)」と定義される。</p> <ul style="list-style-type: none"> 州の総人口を基準に、各州は連邦政府から LIHTC の配分を受ける。州内でクレジットをどの事業に割り振るかの裁量は州政府に委ねられており、デベロッパーやNPO 等が構想する個別のプロジェクト間で企画競争を実施し、州から LIHTC の権利を譲り受ける (市はこのプロセスに関与していない)。 9%クレジットと4%クレジットが存在し、9%あるいは4%に相当する連邦所得税が10年間にわたって出資者に返還される。そのため、出資者の税制上の利益はかなり大きい。恩恵に与る期間は10年間であるが、15年間は投資を続ける義務がある。 9%クレジットは競争によって配分が決められ、4%クレジットは条件を満たせば配分される。9%クレジットは新築又は既存住宅の大規模な修繕を行う案件で連邦政府の補助を受けないものが対象、4%クレジットは既に大規模な修繕が終了済みの物件又は連邦政府の補助を受けた新築案件が対象となる。 州政府がクレジットを割り当てる際には最低10%のタックスクレジットの割当額を非営利団体が事業主となる案件に充当することとされているが、実際のこれまでの開発主体の内訳は、非営利団体約3割、営利団体約7割となっている。 LIHTC の制度を用いて、1987年から2008年までに累計約167万戸 (家族向けが約5割、シニア向けが約3割、その他が約2割) の住宅を供給している。そのうち公営住宅ストックは約115万戸となっている。

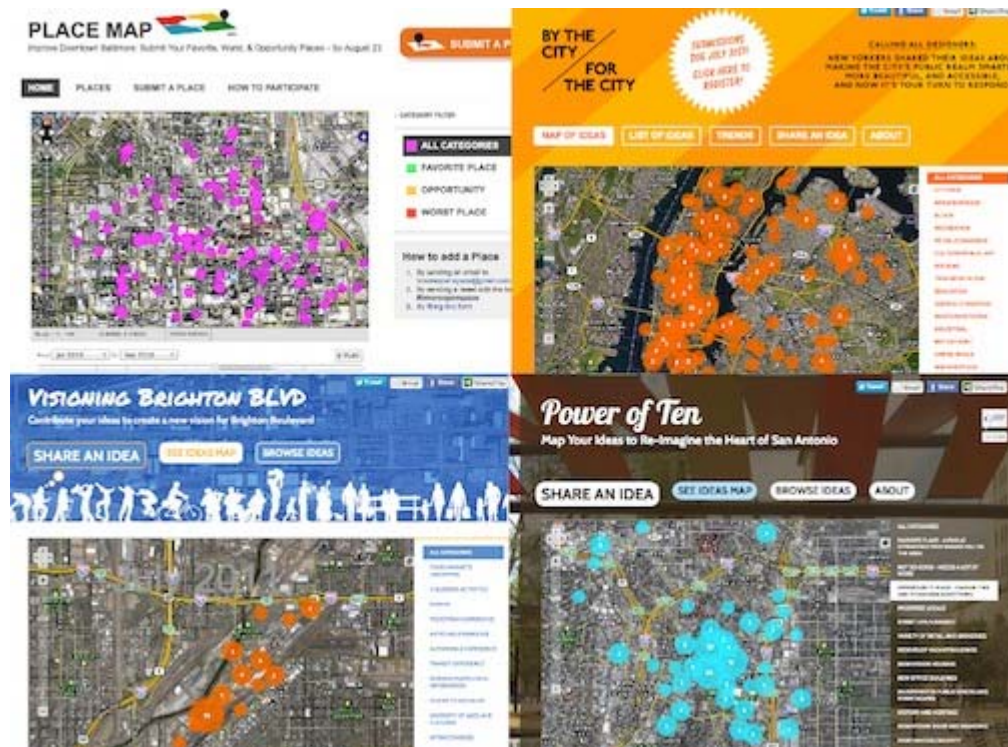
<p>取組内容等</p>	<p>■タックスクレジット制度の活用方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低所得者向け住宅の整備主体又は中間支援団体が NPO 等の非課税組織である場合は、所得税を納める必要がない。そのため、これらの団体は、企業から事業資金を調達する代わりにタックスクレジットの権利を投資企業に売却し、資金源を確保している。 ・例えば、マサチューセッツ州ボストン市の Asian Community Development Corporation (ACDC) は、CDC 自らが LIHTC の権利を投資家に売却し、開発事業を推進している。 ・コミュニティ再投資法によって、銀行には社会投資が奨励され、半ば義務的になっている。LIHTC ファンドはその最も安全・有利な投資方法として人気が高い。 <p>図表 4-3-13 LIHTC の関係者と関係図</p> <p>(出典 : Danter Company ホームページ)</p>
<p>我が国への示唆</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・LIHTC は、「民間の知恵と資金」を引き出すために、市場機能を活用する仕組みであることから、特に高齢者住宅や震災復興住宅の整備に民間資金を活用する方法として、我が国においても検討に値する。 ・LIHTC は、減税の権利の売買を伴う制度であることから、実施にあたっては根拠となる法制度等の整備を行うことが必要である。また、LIHTC の仕組みは非常に複雑であることから、制度設計に当たっては、詳細な検討が望まれる。
<p>参考文献等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ U.S. Department of Housing and Urban Development Low Income Housing Tax Credit ホームページ http://www.hud.gov/offices/cpd/affordablehousing/training/web/lihtc/ ・ 都市再生における日米中のまちづくり組織の比較研究、矢部拓也、徳島大学社会科学部研究第 24 号、2011 http://web.ias.tokushima-u.ac.jp/bulletin/soc/soc24-5.pdf ・ 米国の住宅政策、財団法人自治体国際化協会 (ニューヨーク事務所)、CLAIR REPORT NUMBER 292、2006 http://www.clair.or.jp/j/forum/c_report/pdf/292.pdf ・ 米国の資本市場活用による社会住宅投資 ～LIHTC とヘルスケアリート～、内藤伸浩、ERES 公開フォーラム 2011 http://www.pp.u-tokyo.ac.jp/ERES/forum/2011-10-21/documents/ERES20111021-naitou.pdf ・ Danter Company ホームページ http://www.danter.com/taxcredit/

事例1-5 Power of 10 (活動づくり→場所づくり→目的地づくり→都市づくり) の概念	
主体・提言者	Project for Public Spaces(ニューヨーク市)が提唱
実施場所・展開事例	世界各地
概要	<p>プレイス・メイキングの先駆者である Project for Public Spaces (PPS) では、「Power of 10」という概念を掲げ、良い都市を実現するためには、まずは対象の場所においてふさわしい活動は何かを考え、その活動を誘発するためにはどのような仕掛け、しつらえ等を行うべきかという考え方で、場所のデザインをすることが必要である、と提唱している。</p>
取組内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・ Project for Public Space (PPS) は、個々の公共空間の特色づけやコミュニティ空間への融合を通じて、人々が豊かな公共生活を送れるような空間を創造することを目的とし、その包括的な支援を行っている NPO である。 ・ PPS は 1975 年の設立以来、プレイス・メイキング[*]のパイオニアとして活動を続けており、米国内全 50 州及び世界 40 ヶ国において、2,500 以上のコミュニティに関わり、公共空間が活気あるコミュニティの場となるように支援してきている。 <small>※プレイス・メイキング：公共空間のプランニング、デザイン、マネジメントに対する多角的アプローチである。地域資源、地域の特徴、そこに住む人々の意見・ひらめきを最大限活用し、究極的には健康的な生活と幸福を実現することができる素晴らしい公共空間を創出するための方法論であり、哲学である。(出典：PPS ホームページ)</small> ・ PPS では、プレイス・メイキングを行う際、「Power of 10」という考え方をしばしば用いている。 ・ この概念は、「人々が良いと感じる場所 (Place) には、良いと感じるだけの 10 の活動が存在し、良い目的地 (Destination) には、10 の活動 (thing) を有する 10 の場所 (place) が存在する。また、良い都市 (City) には、10 の活動 (thing) を有する 10 の場所 (place) をそれぞれ持つ 10 の目的地 (Destination) が存在する。」というものである。ここで言う「10」という数は、厳密な数字を指しているのではなく、「数多くの」という意味を持っている。 ・ PPS では、この概念を用い、「より良い都市を実現するためには、対象の場所において人々が望む活動を創出することが重要であり、まずはたとえ小さなことから始めよう。」ということを訴えかけ、住民や関係者のモチベーションを刺激している。 ・ 「Power of 10」の概念が生み出されるきっかけとなるプロジェクトは、2004 年のシアトル美術館プロジェクトであるが、以来世界各地のプレイスメイキングの際に、この概念が導入され、円滑なプロジェクトの推進に寄与している。 <p>図表 4-3-14 Power of 10 の概念図</p> <p>(出典：PPS 提供資料)</p>

取組内容等

- ・「Power of 10」の考え方を応用し、良くなる可能性を秘めた場所に対する一般の人々のアイデアをウェブ上で募集し、公開する「Digital Power of 10」という活動を推進している。
- ・この活動を通じて、人々の関心を都市へと意識を向けると共に、個別の提案によって都市全体を改善していくことの可能性を示している。
- ・「Digital Power of 10」は、米国内のボルチモア市（下図左上）、ニューヨーク市（下図右上）、デンバー市（下図左下）、サンアントニオ市（下図右下）において、パイロットプロジェクトとして展開されており、PPSは概念の導入やアプリケーションの作成等に携わっている。

図表 4-3-15 Digital Power of 10 の事例



(出典：PPS ホームページ)

参考文献等

- ・ Project for Public Space ホームページ <http://www.pps.org/>
- ・ オープンスペースを魅力的にする 親しまれる公共空間のためのハンドブック、プロジェクト・フォー・パブリックスペース、学芸出版社、2006

事例1-6 「Lighter, Quicker, Cheaper」の概念	
主体・提言者	Project for Public Spaces が提唱
実施場所・展開事例	世界各地
概要	プレイス・メイキングの先駆者である Project for Public Spaces (PPS) では、「Lighter, Quicker, Cheaper」という概念を掲げ、まずは短期間で簡単に実施可能なことからアイデアを試行することで、街に変化を起こし、人々にその成果を見える化をしていくことが重要である、と提唱している。
取組内容等	<p>・ Project for Public Space (PPS) は、個々の公共空間の特色づけやコミュニティ空間への融合を通じて、人々が豊かな公共生活を送れるような空間を創造することを目的とし、その包括的な支援を行っている NPO である。</p> <p>・ PPS は 1975 年の設立以来、プレイス・メイキングのパイオニアとして活動を続けており、米国内全 50 州及び 40 ケ国において、2,500 以上のコミュニティに関わり、公共空間が活気あるコミュニティの場となるように支援してきている。</p> <p>・ プレイス・メイキングの実現化に当たっては、(特に大規模プロジェクトほど) 調整のハードルが高く、手続きに時間を要することによって、当初目標が陳腐化してしまうようなケースがしばしば見られる。PPS では、「Lighter (簡単に), Quicker (早く), Cheaper (安く)」という概念を掲げ、まずは仮設でも、期間限定のイベントでも構わないので、短期間で簡単に実施可能なことからアイデアを試行することを推奨している。これによって、目指す目標像を人々と共有できると共に、プロジェクト推進に向けた世論を形成すること等が可能となる。</p> <p>■ マルリー・スクエア改善プロジェクト</p> <p>・ ニューヨーク市のマルリー・スクエアは、五叉路となっており、交通上非常に危険な交差点であった。</p> <p>・ 交差点周辺における安全な歩行者動線確保のために、1994 年、PPS が協力して、ニューヨーク市交通局とローカルコミュニティによって、歩道拡張、横断歩道の形状改善、植栽の追加等が盛り込まれた改善提案がまとめられた。</p> <p>・ この提案の中には、以下のような短期の実験的改善策も含まれていた。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 歩道拡張部分と歩行者の溜まり空間の縞模様ペイント - 仮設の車止めやプランターの設置 - 交差点現示の変更 <p>・ 提案に基づく社会実験によって、提案の内容は、歩行環境の改善だけではなく、自動車交通の円滑化にも効果があることが明らかとなり、恒久的な交差点改善事業に結びついている。</p> <p>図表 4-3-16 マルリー・スクエア改善の様子</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>改善前</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>提案</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>改善後</p> </div> </div> <p>(出典：PPS ホームページ)</p> <p>■ ハーバード大学コモンプラザプロジェクト</p> <p>・ ハーバード大学コモンプラザにおいて、2ヶ月という短い期間にオープンスペースで何ができるかを問われた。</p> <p>・ 簡単に実行可能なこととして、イベントやテンポラリーな整備を行い、コモンプラザの利用向上が確認された。</p> <p>・ その成功を見て、プロジェクトの2ヵ月後には大学自らが本格的なプラザ整備に取り組み始めた。</p>
参考文献等	<p>・ Project for Public Space ホームページ http://www.pps.org/</p> <p>・ オープンスペースを魅力的にする 親しまれる公共空間のためのハンドブック、プロジェクト・フォー・パブリックスペース、学芸出版社、2006</p>

事例1-7 Business Improvement District (BID) (Park Improvement District (PID)、Public Improvement District (PID) 等)	
主体・提言者	ニューヨーク市、アーリントン郡等
実施場所・展開事例	世界各地
概要	米国をはじめ世界各地では、主にビジネス地域において、合意の下で資産所有者・事業者負担金を課す街区 (Business Improvement District (BID)) を設定し、これを地域の活性化や発展のために必要な施設やサービス、オープンスペースの維持管理の提供に活用し、受益者負担の原則に基づき、地域美化、治安維持活動等を推進している。
取組内容等	<p>■BID全般</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ Business Improvement District (BID) とは、各州の法律または市の条例に基づく特別区の一つで、特定地区内の資産所有者からあらかじめ定めた額の負担金 (アセスメント) を徴収する権限を有し、徴収した負担金を地域の活性化や発展のために必要な施設やサービス、維持管理の提供に活用する仕組みである。 ・ 米国を初めとして、カナダ、英国、ドイツ、南アフリカ等の国々で採用されている。 ・ 全米には 700~1,000 の BID が存在している。BID 設立数の多い州は、ニューヨーク州、カリフォルニア州、ウィスコンシン州、ニュージャージー州等となり、設立基準の厳しさ等が影響している。 ・ 場所によって、BID は Public Improvement District (PID)、Municipal Improvement District (MID)、Special Improvement District (SID)、Community Improvement District (CID)、Business Improvement Area (BIA)、City Improvement District (CID)、後述の Park Improvement District (PID) 等、様々な名称が用いられている。 <p>■BID 設立までの流れ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定の地区において、住民等の発意に基づき、予定される事業の中身と財源調達の方法について定めた地区事業計画が策定され、それに資産所有者の一定割合の賛同を得ることが必要である。 ・ 次に、市政府に対する BID の設立認可申請が行われ、関係各部署の審査を経て、最終的に市議会の承認を得て、正式に設立される。 ・ いったん設立されると、BID の運営は地域主導となり、実際には、資産所有者を中心メンバーとする理事会を意思決定機関とする NPO によって事業計画の実施・運営が行われる。 <p>■BID の活動</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 典型的な BID の活動内容としては、以下のようなものが挙げられる。 <ul style="list-style-type: none"> - 環境美化 (ゴミの収集、粗大ゴミや落書きの除去、植栽や花壇の手入れ等) - 警備 (警備員の雇用、警備システム等の購入・設置等) - 消費者マーケティング・PR (地域のイベントや記念行事の企画・主催、販売促進活動、マップやニュースレターの制作、情報発信や広告キャンペーン、案内標識灯の設置等) - ビジネス活動の向上・維持 (マーケットリサーチの実施、データ・レポートの作成、新事業あるいは事業拡張にたいする資金的支援、投資者の開拓等) - 公共空間の規制 (路上販売やストリートパフォーマンスの管理等) - 駐車場及び公共交通の管理 (公共駐車場システムの運営、公共交通待合所の維持管理等) - 都市デザイン (都市デザインのガイドラインの提案等) - 福祉サービス (ホームレス支援に対する施策提案や援助、職業訓練や青少年教育プログラムの実施等) - 構想づくり - 公的資本の改善 (街灯やベンチ等街路空間の整備改善) ・ BID は、施設の建設よりも、その維持・管理又は清掃、警備、マーケティングといった持続的なマネジメントに重点を置いている。

<p>取組内容等</p>	<p>■ BID の財源</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資産所有者から強制的に徴収される負担金が主財源となっている。地区事業計画の中で、予定される事業とそれに必要な財源を一致させることが求められていることから、BID 設立時点で財源の確保が十分に検討されている。 ・BID の負担金は、財産税と一括して徴収されることが多いため、徴収率が安定的に高いという特徴を持っている。 <p>■ ニューヨーク市の BID</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内には現在、タイムズスクエア BID (NPO 名: Times Square Alliance)、ブライアントパーク BID (NPO 名: Bryant Park Corporation)、グランドセントラル BID (NPO 名: Grand Central Partnership) 等、67 の BID が存在する。 ・区域の広さは 10 数ブロックから何百ブロックまで、事業規模も 11 億円超～600 万円まで様々である。 ・街中のごみ箱やフリーペーパー入れ等には、BID が管理する区域であることが分かるようにロゴが記載されている等する。 <p>■ ロズリン (Rosslyn) BID</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産所有者がアーリントン郡に請願し、郡がヴァージニア州に働きかけ、州によって、住宅地を除くロズリン地下鉄駅周辺の 17 街区に対して、BID の指定が行われた。 ・当時は商業的利用の建築物しか BID 区域内には存在しなかった。現在は、BID の特別税(負担金)の負担を住民が了承すれば、BID 内に住宅を持つことは可能となっており、住宅整備も期待されている。 ・BID 全体のマネジメントは、ロズリン BID という組織が行っている。 ・ロズリン BID の前身は、ロズリン・ルネサンス (Rosslyn Renaissance) という組織で、現在も存在しているものの、ロズリン BID に編入される形となっている。 ・アーリントン郡は州法に基づき、BID 内の全ての資産所有者から負担金(合計 300 万 USD/年)を徴収している。負担金の率は、不動産鑑定額に基づき、郡が決定する。現在は不動産査定額の概ね 0.8%/年となっているが、税率は年によって若干異なる。 ・ロズリン BID は、この負担金を財源に、街の環境美化や維持管理、警備、イベント開催等の活動を展開している。年に 4 回開催される役員会において、予算配分を決定し、地区の不動産所有者から徴収した負担金額と同額の活動費を受給するため、年に 1 回郡へレポートを提出し、報告を行っている。 ・再開発事業の場合、郡の委員会 (County Board) に対し、計画やデザインの書類を提出し、委員会がプロジェクトの認可を行っている。 ・通常、郡は大きな自治単位であるが、アーリントン郡は特殊で、非常に小さい行政規模である (アーリントン市は存在しない)。そのため、ロズリン BID という組織は、地域にとって非常に重要で、市のような役割を果たしている。 ・Rosslyn 地区の一つの特徴として、JBG Company や Monday Properties 等の不動産会社が土地を売却せずに、土地面積も建物の床も大きく所有していることが挙げられる。そのため、安定した開発を推進することが可能となっている。 ・近年の経済状況の悪化に伴い税収が落ちていることから、公共施設であるオープンスペースの維持管理も徐々に郡から BID が代替するようになってきている。この状況は、自ら公共空間やオープンスペースの維持管理や利用を行っていきたい BID にとっては、望ましい状況ではあるが、BID 内の資産所有者は郡と BID の双方に税金を納めているため、BID に維持管理が集中することに対して、資産所有者の中からは郡への不満の声もあるようである。
--------------	---

図表 4-3-17 グランドセントラル BID のフリーペーパー入れ



<p>取組内容等</p>	<p>図表 4-3-18 ロズリンBID 区域</p>  <p>(出典：ロズリン BID 提供資料)</p> <p>■PID</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ニューヨーク市のブルックリン橋公園周辺では、独立採算性の公園の実現を目指して、公園の維持管理に特化したBIDであるPark Improvement District (PID)を指定しようと2002年から検討を行っている。 ・維持管理に充てる財源としては、周辺街区からの負担金その他、公園に設置したレクリエーション施設からの利益、イベント利益等が想定されている。
<p>我が国への示唆</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・我が国において、コミュニティ組織等まちづくりの担い手によるエリアマネジメントに対する財源が不足している中、受益者負担の原則に基づき、安定的な資金調達が実現可能なBIDの仕組みの導入は期待されることである。 ・我が国へのBID制度の導入にあたっては、以下のような課題について検討する必要がある。 <ul style="list-style-type: none"> - 現行NPO法では税制優遇を受けることが難しく、かつ財源負担者とそれ以外の会員を区別する仕組みを作りにくいため、それらの仕組みの新設が求められる。 - 事業効果を上げるためには、例えば道路等の公共施設の利活用の際に公物管理に関する法などが障害となることが想定されるが、周辺地区等への影響がない等の場合は、BIDが維持管理とともに利活用も比較的柔軟に行えるような法の運用等に工夫が必要となる。 - 一定の地区限定で強制的な賦課金徴収や一定の権限付与を行える仕組みは我が国にはないため、基本的な枠組みの整備が望まれる。
<p>参考文献等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・日本版BIDの可能性について、服部 敏也、土地総合研究 第14巻第4号、2006 http://www.lij.jp/html/jli/jli_2006/2006autumn_p002.pdf ・「負担者自治」という観点から見た米国BID制度の評価に関する研究、保井美樹・大西隆、都市計画 237 2002 第51巻/第2号、2002 ・BID：米国と日本、保井美樹、都市計画 242 2003 第52巻/第1号、2003 ・ロズリンBID、ロズリン・ルネサンスホームページ http://www.rosslynva.org/ ・City Park Alliance(CPA) Brooklyn Bridge Park 関連ホームページ http://www.cityparksalliance.org/issues-and-resources/funding/case-studies/brooklyn-bridge-park

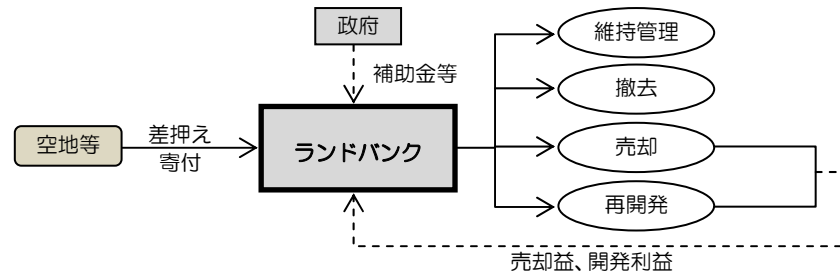
事例1-8 リオ・サラド(Salt River)復旧プロジェクト	
主体・提言者	フェニックス市、テンピ市
実施場所・展開事例	米国／アリゾナ州／フェニックス市
概要	アリゾナ州フェニックス市(Phoenix)及びテンピ市(Tempe)では、米国陸軍工兵隊とパートナーシップを組み、洪水対策の用地として、土地を買い集めると共に、生態系を再生できる環境を適切に保全し、災害に対する都市の防災力を強化するリオ・サラド(Salt River)復旧プロジェクトを推進している。
取組内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・アリゾナ州フェニックス市(Phoenix)やテンピ市(Tempe)は、20世紀初頭に安定した水の供給をするために、いくつかの池とダム建設を行った。 ・20世紀後半になると、まちの中心を流れるソルト川(Salt River(西語名:Rio Salado))の水量が減少したために河床の生態系が崩れた。一方で、毎年フェニックス市はソルト川によって大きな洪水被害を受けていた。 ・1990年、マリコパ郡洪水制御地区管理委員会(Flood Control District of Maricopa County)は、洪水制御と近隣コミュニティの被害軽減策を検討するプロジェクトを開始し、3,200km²に及ぶ洪水対策の用地を買い集めた。 ・これらの用地を活用しながら、瓦礫が散乱する川辺と砂利採掘場跡地において、豊かな生態系を創出する湿地帯を再生することを目的として、リオ・サラド復旧プロジェクトが推進された。 ・同プロジェクトは、フェニックス市の中心部の川周辺約8kmの区間において、フェニックス市と米国陸軍工兵隊(U.S. Army Corps of Engineer (USACE))※の間で2001年1月に協力関係を結び、建設や予算組立等の話し合いを5つのフェーズに分けて、3年間かけて動き出した。CH2MHILLがフェニックス市側のコンサルティングを行った。 <p>※USACEは、地域と連携して、洪水防御のための計画策定と事業を実施している。事業には堤防、ポンプ場、洪水壁、洪水調整池等がある。また、連邦堤防及び連邦政府の援助を受けた非連邦洪水対策建造物に対して、定期的な検査を実施する責務を負っている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2001年1月には、USACE高官と市の間で同意書が交わされ、プロジェクトに要すると想定される合計1億ドルの費用のうち、65%を連邦政府が負担することとなった。また、2001年3月には、河床の清掃、生態系再生のための資金のための約1,600万ドルの起債に対し、フェニックス市民は賛同を示した。 ・失われた風景を再生するために、潜在的な川辺の生態系を再生する技術が適用されると共に、洪水制御能力の維持向上、持続可能な環境づくり、水質浄化、雨水利用、資材の再利用等、様々な環境配慮の対策が講じられた。生態系の再生計画は、ソルト川の川辺と両側の約15m幅の歩道を含む約2,350km²もの区域が対象であった。
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・City of Phoenix ホームページ http://phoenix.gov/index.html ・Rio Salado Feasibility Report, U.S. Army Corps of Engineer, Los Angeles District・City of Phoenix・City of Tempe, 1997 http://phoenix.gov/planning/btbfeasibility.pdf ・Rio Salado Environmental Restoration Project, Daniel DeSemples, WEFTEC06, 2006 http://acwi.gov/swrr/Rpt_Pubs/wef06_session36/Rio-Salado-224.pdf ・Flood Control District of Maricopa County ホームページ http://www.fcd.maricopa.gov/index.aspx ・Projects to Enhance Arizona's Environment: An Examination of their Functions, Water Requirements and Public Benefits, Sharon B. Megdal、Sharon B. Megdal 他、2006 http://ag.arizona.edu/azwater/files/projectstoehanceaz/senvironment(bor-megdal)5-10-06section1.pdf

事例1-9 ランドバンク	
主体・提言者	フリント市（ジェネシー郡）、アトランタ市等
実施場所・展開事例	全米各地
概要	米国では、半公共組織であるランドバンクが、空地等を買上げ、ストックし、時期を見て売却、不動産開発、既存建築物撤去・土地活用、隣接区画への分譲を行うことで、空地の利活用等を推進している。
取組内容等	<p>■ランドバンク全般</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ランドバンク（Land Bank）は、将来のために土地を買上げ・ストックし、時期を見て、売却、不動産開発、既存建築物撤去・土地活用、隣接区画への分譲等を実施している半公共的な組織である。将来的な土地利用形態は、政府の土地利用計画やゾーニング等を基づきつつ、比較的柔軟に決定される[※]。 ※一方、ランドバンクに非常に似た組織にコミュニティ・ランドトラスト（Community Land Trust）があるが、これは委員会組織を持つ民間のNPO等であり、アフォーダブル住宅供給や伝統的建物の保存、農地の供給等といった特定の目的を持っている。 ・法律上では、どの自治体でも、土地収用権を行使し、利用又は再開発を行う権利を有している。しかし、政府とは独立して、これらの権限を持った組織を設立するためには、別途法律による規定が必要となる。ごく最近、ニューヨーク州でも、ランドバンク機関（Land Bank Authority）を設立することを定めた州法が決定された。 ・米国では、一般的に市が開発のコントロールを行い、郡が税金の徴収を行うという役割分担であるため、ミシガン州やオハイオ州では郡立のランドバンクが多くなっている。全国的には、州立のランドバンクが多い。連邦政府には、ランドバンクを設立できる法的根拠がなく、土地の利活用関連の施策に直接関与することができない。 ・市がランドバンクを設立することも可能であるが、ミシガン州やオハイオ州では、市政府からは独立して、ランドバンク機関（Land Bank Authority）を設立しなければならない旨を定めた州法が存在する。 ・自動車工業等の衰退化によって、空地問題が深刻化しているミシガン州では、30以上のランドバンクが設立されている。 ・オハイオ州では、郡の人口規模によってランドバンクの設立制限がされており、一定以上の人口を有する郡でなければランドバンクを設立することができない。また、ニュージャージー州では、州全体で10団体までという制限が設けられている。 <p>■ランドバンク設立の背景</p> <ul style="list-style-type: none"> ・財源不足のため空地の維持管理等にかかる費用を負担ができず、土地収用を実行できない都市が、全国的に数多く存在しており、空地政策のアクションを起こせない状況にある[※]。 ・このような状況の下、空地問題の解決に当たって、不動産の収用、維持管理、再活用を行っていくために、政府とNPO等の民間の役割分担を明確化することを目的として、ランドバンク（Land Bank）が設立された。 ※例えば、ニュージャージー州のカムデン市では、6,000～7,000の区画が差押えで市が収用可能となっているが、市は既に3,000区画の土地を所有しており、抵当流れ処分のために必要な法的な手続き費用や収用後の土地の維持管理費用を考えると、財源確保ができず更なる土地収用に対しては、消極的にならざるを得ない。 <p>■ランドバンクの仕組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ランドバンクは、抵当流れとなった不動産の即時売却を行うことや、不動産開発によって土地の価値を上げた上で売却を行うことで、その運営資金を調達している。また、差押えられた物件を再生させ、売却し、その不動産が再び利用されることで、固定資産税が再度支払われ始めた場合には、その固定資産税の一部もコミッションとしてランドバンクに支払われ、ランドバンクの運転資金となる場合もある（州によっては、州法でその割合を定めている）。

取組内容等

・ランドバンクが所有する物件の管理にかかる支出と売却等によって得られる収入をバランスさせることが必要である。財政的バランスのためには、維持管理及び既存建築物の撤去のために、連邦政府や地方自治体等の助成金を投入する場合がある。

図表 4-3-19 ランドバンクの仕組み



■ランドバンクの課題

・不良不動産を多く受け入れていることから、多くのランドバンクでは、財務会計上アンバランスとなっている。これらの資産を持ちこたえるため、州等からの補助金等によって会社としての経営バランスを確保し、維持しているところが多い。州や市等が補助金を投入する根拠としては、不良不動産を放置することで地域の安全が毀損されるため、政府として対応が必要である、としている。

・現段階では、ランドバンクが破産したらどのようなことになるのかという結論は明らかとはなっていない。例えば、ジェネシー郡ランドバンクは約 6,000 件の不動産を所持しているが、郡から独立した組織であるため、仮にランドバンクが破産した場合も、法律的には郡がランドバンクを支える義務はない。しかし一方で、地方自治体がランドバンクを設立する時には、空地管理のリスクをランドバンクに代替させているということや、ランドバンクが破綻することによって空地の管理等の問題が再浮上するため、自治体がリスクを負うべきだ、という考えがある。

■ジェネシー郡ランドバンク (Genesee County Land Bank)

・Genesee County Land Bank は、2003 年、フリント市を対象として、ミシガン州ジェネシー郡が設立した放棄不動産の管理・運用組織である。

・ランドバンクでは、以下の 9 つのプログラムを推進している。

- ①解体：年間 100～200 件の荒廃した建物の解体を通じた、衰退の減速化と新たな投資機会の創出
- ②売却：抵当流れとなった物件の所有や投資に対する支援及び土地の売却（しばしば売却促進のために改修費用は控除）、賃貸（売却オプションを含む）
- ③移譲：ランドバンクが所有する未利用隣接地の低価格（\$ 1 / yard）での移譲（抵当権実行税及び申請料（\$ 14）、手数料（\$ 25）は別途必要）
- ④リノベーション：既存住宅のリノベーションを通じた年間 25～50 戸のアフォーダブル住宅の供給
- ⑤維持管理：衛生上、安全上問題があると思われる不動産の維持管理処置（草刈り、木板による封鎖、瓦礫の撤去等）
- ⑥清掃及び緑化：空き地となっているランドバンク用地における地域コミュニティの清掃やコミュニティガーデン活動の支援
- ⑦アダプト制度の推進：土地所有による経済的負担を伴わない個人、企業、地域活動団体等による空き地の美化、緑化の推進
- ⑧ブラウンフィールドの再生：荒廃した州有地、国有地における再生の推進
- ⑨開発：多世帯分譲マンションや住商混在リノベーション、単身用住宅等の開発の推進

・抵当流れとなっている物件の中から、すぐに売ることができたり、再生させたり

	<p>することができる価値を持っている土地はどれか、ということ判断するのは難しいため、どんな不動産であっても全て受け入れている。しかし、通常のランドバンクでは、リスク回避のため、受け入れる不動産を選択している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ランドバンクの活動資金は、フォード財団やマット財団等からの支援が1/3、差押えの際の手数料や利子、税金滞納分の罰金等によるものが1/3、入手した物件の賃料や売上げが1/3となっている。
--	---

取組内容等	<p>■フルトン郡及びアトランタ市ランドバンク (Fulton County / City of Atlanta Land Bank Authority)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・フルトン郡及びアトランタ市ランドバンクでは、一般的なランドバンクによる放棄不動産の再生に加え、以下のような先進的な取組を行っている。 <ul style="list-style-type: none"> ①不動産会社（主に非営利）からの放棄不動産の持ち込みの活用 <ul style="list-style-type: none"> - 再開発を行いたい不動産会社が税の滞納状態にある不動産所有者に再開発の了承を得た上で、近隣計画の市担当者と地域住民の協力を得ながら、再開発計画を作成・申請する。計画内容が認可された段階で、課税当局が税の滞納状態を解消し、提案を行った不動産会社に優先的に売却され、再開発計画に沿った事業が展開される。 - 多くの放棄不動産は、資産評価額よりも税滞納額が上回っているため、上記手法を活用することで、不動産会社は不動産の取得コストを低減することが可能となる。更に、計画段階の不動産保有コストを負担する必要がないというメリットを有している。 ②不良債権処理手段としての活用 <ul style="list-style-type: none"> - 2007年以降発生したサブプライムローンの債務不履行によって、多くの金融機関が担保物件として、大量の住宅を所有する状態となっている。 - これらの物件は、将来的に放棄不動産となる可能性が高いため、一時的にランドバンクで保有することで、民間金融機関の保有コストを低減すると共に、適切な維持管理を行うことで、不動産価値の下落を防いでいる。 ・2009年2月に米国議会で可決された米国再生・再投資法 (American Recovery and Reinvestment Act) に位置づけられている近隣社会安定化プログラム (Neighborhood Stabilization Program) において予算化された補助金をランドバンクとして初めて活用した事例である。
我が国への示唆	<ul style="list-style-type: none"> ・我が国の場合、不動産の差押えは地方裁判所が行うことから、地方自治体が直接関係しない。差し押さえ権限や債権者は誰かといった観点も含め、ランドバンクの導入に当たっては、どこが主体となれる（なるのがよいのか）等の検討が必要である。 ・また、放棄不動産が一定量を越え、またそれによる弊害が顕在化してこない限りは、ランドバンクという新たな仕組みの必要性を合理的に説明することは難しい。そのため、空家バンクや空家マッチング組織と同様な、未利用不動産の利活用促進組織の更なる充実といった位置付けとするなどの工夫が必要である。
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・ Land Banks and Land Banking, Frank S. Alexander, Center for Community Progress, 2011 http://www.communityprogress.net/filebin/pdf/new_resrcs/LB_Book_2011_F.pdf ・ アメリカにおける空き家対策事業に関する研究 ―ミシガン州フリント市・オハイオ市ヤングスタウン市について―、前根美穂・清水陽子・中山徹、(社)日本都市計画学会 都市計画報告集 No9, 2010年5月、2010 http://www.jstage.jst.go.jp/article/cpijreports/9-1/0/27/pdf/-char/ja/ ・ ランドバンクを活用し都市政策に関する研究 ―アメリカ・ジェネシー郡を対象として―、前根美穂・中山徹・清水陽子、日本建築学会大会学術講演梗概集 2010年9月、2010 ・ 都市再生から都市の脱構築の時代へ ―諸外国における PPP を活用した新たな都市脱構築の動き―、北崎朋希・小林庸至、NRI パブリックマネジメントレビュー February 2010 vol.79、2010年 http://www.nri.co.jp/opinion/region/2010/pdf/ck20100203.pdf ・ ジェネシー郡ランドバンクホームページ http://www.thelandbank.org/

事例1-10 コミュニティガーデン	
主体・提言者	ニューヨーク市等
実施場所・展開事例	米国等
概要	米国では、衛生面や治安の悪化の原因の一つになっていた空地等を再生することを目的に、地域住民が主体的に維持管理を行うコミュニティガーデンが発達すると共に、その活動に対する自治体の支援制度も充実している。
取組内容等	<p>■ニューヨーク市のコミュニティガーデンの経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1970年代、ニューヨーク市は建物が荒廃し、空地化し、ゴミが不法投棄され、犯罪が多発するのを傍観している状態であった。そのような悲惨な状況の中、1978年 Green Thumb が設立されるまでの間、リズ・クリスティ・コミュニティガーデン・プロジェクトが進められた。1974年の4月23日、ニューヨーク市住宅保存開発室 (New York City Office of Housing Preservation and Development (HPD)) が、リズ・クリスティ・コミュニティガーデン (Bowery Houston Community Farm and Garden) を最初のコミュニティガーデンとして月に1ドルで貸し出すことを承認した。 ・1978年、Green Thumb は、一般サービス局 (Department of General Services) の一部門として、市有地を利用してコミュニティボランティアを行う団体にライセンスを授与するために設立された。連邦政府は、市の都市活性化全般のために補助金を提供していたが、ニューヨーク市はそこから一部をコミュニティガーデンの活動資金へと当て、活動の推進を図った。それと同時に、コミュニティガーデンの活動のある程度コントロールするために、ライセンスの発行を行った。ライセンス発行は現在まで引き継がれている Green Thumb の大きな活動の一つである。その他、Green Thumb では、資材の提供、教育的なワークショップの開催等を行っている。 ・近年まで、コミュニティガーデンは開発が起こるまでの中間的な土地利用と考えられてきた。1999年、当時のジュリアーニ市長が100以上のコミュニティガーデンを競売にかけるとの動きを見せたことから、コミュニティガーデンに関わる人達はこの状況を打破するために政治的に団結した。結局、競売の動きは、提訴を行ったことで回避され、今日では、未だに中間的利用となっているガーデン用地はわずかに29である。多くのコミュニティガーデンは、公園・レクリエーション局の管理下に置かれており、開発が制限されている (民間所有の借地も一部有)。 ・従前空地であった場所をコミュニティガーデンとして活用することに関しては、殆ど異論はない。反対意見の多くは、コミュニティガーデンが十分にコミュニティに対して開かれた場ではなく、メンバーに加わるのも難しいことがあるという意見である。 <p>図表 4-3-20 リズ・クリスティ・コミュニティガーデン</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>

<p>取組内容等</p>	<p>■ニューヨーク市のコミュニティガーデンの活動主体</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ニューヨーク市住宅保存開発局 (New York City Department of Housing Preservation and Development(HPD))、New York Restoration Project (NYRP)、The Trust for Public Land(TPL)、ニューヨーク市教育局 (New York City Department of Education(DOE)) の公的機関の他、Green Thumb のプログラムから認可を受けた市民等による管理団体が存在する。 ・各団体が、Green Thumb の規則に従いプログラムに参加する限り、極力主体的に各団体の裁量で管理運営することができることは、コミュニティガーデンの土地の権利をもっている市の機関と各団体の間で締結されたライセンス契約書を通じて保証されるシステムとなっている。 <p>■ニューヨーク市のコミュニティガーデンの財源</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様々な方法を通じて (Green Thumb に登録されたガーデンが個別に申し込むことができる少額の助成金制度有)、各ガーデンは活動に関する全面的な支援を得ることができる場合が多い。市議会の予算を活用できることもある。 ・Green Thumb 及び Partnerships for Parks は、必要に応じて利用することが可能な独自の管理運営財源を持っており、市及び州の助成金にも応募している。Green Thumb の活動財源は、主に都市再開発のためのコミュニティ開発地区助成金 (Community Development Block Grant funds designated for Urban renewal) と呼ばれる連邦政府の助成金によって賄われており、市の公園・レクリエーション局を通じて支給されている。 ・ガーデンのボランティア達は、自ら多くの出費を行っており、実際特に地域の会社等による助成金にも応募している。 ・連邦政府の資金は、低所得者が居住する地域にのみ使用可能となっている。伝統的な公園がある場所の近くは地価が高い場所であるため、その近傍にはコミュニティガーデンは立地していない。 <p>■ニューヨーク市におけるコミュニティガーデン活動</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Green Thumb は、コミュニティガーデンを普及するために、第一に公園やその他のレクリエーションのアメニティが足りない地域を探ると共に、公園・レクリエーション局と連携して、肥満率や喘息患者の比率の高い地区を抽出し、地域の代議士や学校、市民組織と新たなガーデンの整備を支援する必要があるか相談に乗っている。 ・コミュニティガーデン用地は、元々、市の所有で住宅建設等の事業が保留となっている曖昧な土地であることが多い。 ・土地所有者が公園・レクリエーション局に土地所有権を売却若しくは寄付、移管したのであれば、その土地の所有権はずっとコミュニティガーデンのライセンス契約書にサインした元の所有者のものままである。もし、民間同士で利用の合意契約が取り交わされた場合は、1年若しくは2年、4年間後に再度認定更新が可能なコミュニティガーデンとしての認定が下りる。市有地の場合は、土地の所有権は市が有しており、活動団体はコミュニティガーデンとして利用可能な権利を得ると共に、Green Thumb のプログラムに参加する義務を負う。民間敷地にあるガーデンの場合は、Green Thumb プログラムに参加する資格を持っているが、その義務はない。 ・通常空地からコミュニティガーデンに用途を転換する際には、まず初めに、利用されていない (と想定される) 空地の所有関係を調査する。その後、当該地をコミュニティガーデンとして利用したいという人の提案書を持って、Green Thumb がその土地所有者に対して接触を図る (市当局がその権限を持つ場合もある)。土地所有者、コミュニティガーデンとして利用したい人の双方が合意すれば、Green Thumb はその提案書を審査し、その内容が Green Thumb のコミュニティガーデンの基準に適合しているかどうか確認をする。適合していると判断した場合は、新たなコミュニティガーデンとしての申請手続きを進め、Green Thumb プログラムのコミュニティガーデンとして登録を行う。コミュニティガーデンの土地が公園・レクリエーション局に移管・売却される場合は、Green Thumb は同局計画・用地係を通しつつ、不動産取引の事務処理を担当する。コミュニティガーデンのライセンス授与後、Green Thumb は、フェンスや植栽土壌、木材、その他の材料を当該コミュニティガーデンで活動を行
--------------	---

<p>取組内容等</p>	<p>うボランティアグループに提供する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ Green Thumb では、コミュニティガーデンを活用して、ファーマーズマーケットを開催することを始めている。新鮮食材の供給、衛生局による健康のための料理教室、農作物の栽培や供給の流れについての教育等の場としても役立っている。 ・ ファーマーズマーケットの出店に当たっては、高所得エリアへの出店に当たっては高い出店料を徴収するのに対し、低所得エリアの出店に対しては、1シーズン（4月～11月）の出店に対しわずか25ドルという非常に安い出店料しか徴収しないことで、低所得エリアへの出店にインセンティブを与えている。 ・ 人口増加、低所得階層の増加等を受け、ニューヨーク市政府は、現在食料問題に非常に関心を抱いており、食料を育てる場としても活用可能なコミュニティガーデンに対する支援も手厚くなっている。 ・ 市の目標として、居住者が10分以内に公園にアクセスすることができるような都市の実現を掲げている。古くからある公園がないエリアにあつては、コミュニティガーデンは公園の一環として位置づけられてもいる。 ・ 「Garden Maps」では、どのガーデンでどの種類の植物を育てているか公開している。現在、ニューヨーク市の81%のコミュニティガーデンで野菜等の農作物を育てている。 ・ 公園・レクリエーション局が管理している公園には、誰でもがアクセスできることを示すサインを設置している。このサインには、Green Thumb のオフィスの電話番号及びガーデンの一般公開時間が示されており、コミュニティガーデンの普及という観点で大きな役割を担っている。 <p>■ニューヨーク市におけるコミュニティガーデンの効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コミュニティガーデンについては、社会的結束の強化、運動及び食生活の改善に伴う健康増進、犯罪率の低下、付近の不動産価値の向上、人種間の敵対意識やジェントリフィケーションの緩和等、あらゆる側面からの効能が、科学的研究によって報告されている。 ・ Green Thumb は個々のガーデンに対する評価、格付けは行っていない。Green Thumb では、プログラムに参加した人数のみを連邦政府のコミュニティ開発地区助成金に対する評価として報告している。2011年現在、プログラムへの参加者数は約6万人に及ぶ。 <p>■ニューヨーク市におけるコミュニティガーデンの課題等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ニューヨーク市は開発圧力が強い街であるが、市が所有するコミュニティガーデンは、2010年に定められた Rules for Parks Community Gardens によって、複雑な手続きを経ないことには、開発ができないような仕組みになっている。 ・ コミュニティガーデン用地が市有地である場合、当然非課税である。ランドトラストが、オープンスペース保全のために市から買い取った土地の場合も、同様に非課税である。その他の民間のコミュニティガーデンは、他のガーデン以外の土地利用と同様に、ゾーニングや不動産鑑定額を元に、課税される。現在、コミュニティガーデンとしての利用を許可している土地所有者に対する税制優遇措置は存在しないが、コミュニティガーデンを推進するためのインセンティブとしての可能性は議論されてきている。
<p>我が国への示唆</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 我が国においても、コミュニティガーデンの活動は見受けられるが、地域住民のやる気と主体性に活動の存続性が委ねられている傾向がある。 ・ 更なる活動の促進、空地対策としての展開拡大等のためには、コミュニティガーデン活動に対する政府側からの助成、資材・教育プログラム等の提供、活動そのものの広報等が望まれる。
<p>参考文献等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ Green Thumbホームページ http://www.greenthumbnyc.org/ ・ ニューヨーク市公園・レクリエーション局からの質問回答書 ・ ニューヨーク市における公園緑地の民間管理の現状と課題、田島夏与、立教経営学研究 第63巻 第3号、2010 http://www.rikkyo.ac.jp/eco/research/pdf/papar/no63/p051_069_63_3_tajima.pdf ・ ニューヨーク市のコミュニティガーデンにおけるマネジメントの仕組み ～コミュニティ・ランド・トラストによる地域環境管理に関する研究、佐藤宏亮・後藤春彦・田口太郎、日本建築学会大会学術講演梗概集（九州）、2007 http://ci.nii.ac.jp/els/110006642339.pdf?id=ART0008656263&type=pdf&lang=en&host=cinii&order_no=&ppv_type=0&lang_sw=&no=1313486613&cp=

事例1-1-1 National Vacant Properties Campaign、Center for Community Progress	
主体・提言者	National Vacant Properties Campaign、Center for Community Progress
実施場所・展開事例	米国
概要	米国のNPO法人であるCenter for Community Progress (CCP)では、空地空家問題に関する政策検討、政策提言、技術的支援、教育プログラムの提供、関連情報の集約・発信等を通じて、当該問題に関する情報や知恵の結集を図っている。
取組内容等	<p>■National Vacant Properties Campaign</p> <ul style="list-style-type: none"> ・National Vacant Properties Campaign (NVPC)は、空地・空家問題に対して人々の関心を集め、問題の解決策を考えるために2003年に立ち上がった運動である。 ・この運動では、法的に空き状態となっている物件のみならず、管理が放棄される物件も対象としていた。 ・NVPCでは、空地・空家政策の実行主体、専門家のネットワークの構築、ツールの提供、研究活動、問題解決のための説得力ある改善策の検討、地方自治体等に対する技術支援・教育プログラムの提供等を主な活動テーマとしており、連邦政府への政策提言も行っている。 ・Smart Growth America (SGA)、Local Initiatives Support Corporation (LISC)、Metropolitan Institute at Virginia Tech (MI)、the International City/County Management Association (ICMA)といった4つの国の組織が協力団体として名を連ねていた。 ・ファニーメイ財団 (Fannie Mae Foundation)、米国環境保護庁 (US Environmental Protection Agency)、フォード財団 (Ford Foundation)、スルドナ財団 (Surdna Foundation)からの助成金が運動の財源となっていた。 <p>■Center for Community Progress</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Center for Community Progress (CCP)は、2010年1月に、NVPCやジェネシー郡ランドバンクが作った研究機関であるGenesee Institute等の空地・空家問題に取り組む組織・運動を統合して再結成されたNPOである。 ・前身団体であるNVPCの活動内容に加え、New Orleans Vacant Properties InitiativeやCommunity Progress Leadership Instituteといった組織の運営、Reclaiming Vacant Properties ConferenceやLand Bank Conference等の会議運営も実施している。 ・Community Progress Leadership Instituteでは、毎年、各数州を選んで、州の担当を招いて、ランドバンク設立にあたっての技術的支援、サポート支援を行っている。ニューヨーク州、ペンシルヴァニア州、テネシー州、ジョージア州等に対してランドバンクに関する州法制定支援を行った実績がある。 ・New Orleans Vacant Properties Initiativeは、市政府と密接に連携を取りつつ、ニューオーリンズの空地・空家問題を解決しようとしている組織であるが、その他デトロイト、フィラデルフィア等の都市でも空地・空家に関する戦略策定に協力している。 ・ホームページ等では、全米の空地・空家の現況から空地活用手法、先進的取組の紹介まで及ぶ空地・空家問題関連情報を一元化して分かりやすく発信しており、専門家だけでなく一般の人に対しても、幅広く空地施策に触れる機会とその素材を提供している。 ・フォード財団 (Ford Foundation)及びチャールズ・スチュワート・モット財団 (Charles Stewart Mott Foundation)からの資金提供によって組織設立が成されており、Enterprise Community Partnersやファニーメイ財団 (Fannie Mae Foundation)等からの助成金によって組織運営を行っている。 ・18か月(1年半)ごとに全国大会を行い、情報交換を行っている。
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・Center for Community Progress ホームページ http://www.communityprogress.net/ ・Smart Groth America ホームページ http://www.smartgrowthamerica.org/ ・National Vacant Properties Campaign PPT http://preview.usmayors.org/brownfields/library/NationalVacantProp.ppt

図表4-3-21 CCP ホームページ


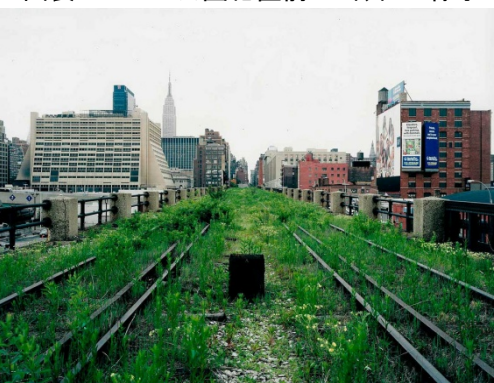




事例1-12 Red Fields to Green Fields (R2G)	
主体・提言者	City Park Alliance(CPA)、(Michael Messner 氏 (Speedwell Foundation) が提唱)
実施場所・展開事例	米国/ジョージア州/アトランタ市、オハイオ州/クリーブランド市、ミシガン州/デトロイト市
概要	不良資産化した土地 (Red Field) を緑の空間 (Green Field) に変えていこうという米国の Red Fields to Green Fields (R2G) と呼ばれるキャンペーンでは、「仮に 50 億ドルがあれば Red Field に対して何が出来るか」という仮想プロジェクトに対して、助成金支給及び専門家派遣を行い、具体的なプランの作成及びその効果の検証を行っている。
取組内容等	<p>■R2G 全般</p> <ul style="list-style-type: none"> Red Fields to Green Fields (R2G) は、不良資産化した土地、若しくは債務の担保として銀行によって差し押さえられた土地である「Red field」を、緑地「Green field」に変えていくことを目的としているキャンペーンである。 都市公園に係る政府関係者、政策提言者によって 2000 年に設立された公園化・緑化推進団体である City Park Alliance (CPA) は、ジョージア工科大学等と連携しつつ、当プロジェクトの推進主体となっている。 CPA では、空地空家問題が深刻化している都市に対して、「仮に 50 億ドルがあれば Red Field に対して何が出来るか」という仮想プロジェクトに対して助成金支給及び専門家派遣、事務局としての様々なアドバイス・指導を行い、具体的なプランの作成及びその効果の検証を行っている。更に、提案されたプランについて、CPA が中心となって広報や政府機関も含めたロビーイング活動を行い、プランの実現を図ろうとしている。 スピードウェル財団 (Speedwell Foundation) や JM カプラン財団 (JM Kaplan Fund) からの助成金が、R2G の活動に充てられている。 <p>■R2G の経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> R2G プロジェクトは、アトランタ市出身ジョージア工科大学卒のマイケル・メスナー (Michael Messner) 氏からのアプローチで始まったプロジェクトである。現在は、メスナー氏はニューヨーク在住で、ウォールストリートで金融マネージャーとして成功を収めており、スピードウェル財団の創設者でもある。 メスナー氏は帰郷した折、アトランタの空地・空家が増加している状況を目のあたりにして、「全国的な問題となってきた空地・空家の利活用に、連邦政府等の予算を投じ、地域のニーズを引き出した新規開発を行えば、都市活性化の新たな展開が期待できる」のではないかと考えた。 メスナー氏は母校であるジョージア工科大学の研究者達に、アトランタ市において空地・空家の実態調査を実施すると共に、それらの場所に新たな雇用を生み出し、銀行を健全化し、より多くの緑地空間を創出するようなチャンスは転がっていないか研究してほしいと持ちかけた。 メスナー氏からの提案を受けて、ジョージア工科大学の研究者チームは「仮に、50 億ドルをアトランタ市に投資したら」という仮定を置き、具体的な事業及びその効果に関する検討を行った。 検討した案では、投資した 50 億ドルは、公有地の獲得、不良建築物の撤去、新たな空間のデザイン及び建設、維持管理等に活用することとなっている。公園整備による周辺地価上昇分で公園の維持管理を行い、通常の開発が推進可能となる等サステイナブルなコミュニティを実現すると共に、供給過剰となった住宅・商業スペースを削減し、市内に 3,000 エーカー程、高速道路の外側に 13,000 エーカー程の緑地を生み出すことを提案している。以上の取組を通じて、空地の量を現在の 50%まで減らすことで、残りの 50%の空地の不動産価値を上げることが出来るであろうという結論を導き出している。

<p>取組内容等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・また、このスタディの中で、アトランタ・ベルトラインプロジェクト等の現在進行中のプロジェクトとの関係を整理し、他の効果の触媒となり、雇用創出や地域経済の刺激等に資する迅速に結果を出すことができるプロジェクトを検討した。 ・この成果を見て、メスナー氏は CPA に、デトロイトやクリーブランド等、非常に多くの空きを抱える都市を対象に同様の検討を行えないか、と持ちかけてきた。そこで、CPA では、少額ながらも新たな助成金のプログラムを作成し、10の都市にその助成金を提供した。これらの都市では、大学、政府、NPO 等でチームを結成し、「もし 50 億ドルがあれば何ができるか」という検討を行った。 <table border="1" data-bbox="416 510 981 689"> <tr> <td data-bbox="416 510 662 689"> <p>Phase1 検討都市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・クリーブランド ・デンバー ・マイアミ ・フィラデルフィア ・ウィルミントン </td> <td data-bbox="662 510 981 689"> <p>Phase2 検討都市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・デトロイト ・ヒルトン・ヘッドランド ・ロサンゼルス ・フェニックス ・ヒューストン </td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・現在、R2G プロジェクトに選定された都市の中から、パイロットプロジェクトを進める動きも出てきている。例えば、アトランタ市では、アトランタ連邦準備銀行との連携が始まっており、またデンバーでは Urban Land Institute と銀行との話し合いが始まっている。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="400 909 866 1267"> <p>図表 4-3-22 アトランタ市の提案書</p>  </div> <div data-bbox="895 909 1369 1267"> <p>図表 4-3-23 デトロイト市の提案書</p>  </div> </div> <p style="text-align: center;">(出典 : Red Fields to Green Fields ホームページ)</p>	<p>Phase1 検討都市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・クリーブランド ・デンバー ・マイアミ ・フィラデルフィア ・ウィルミントン 	<p>Phase2 検討都市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・デトロイト ・ヒルトン・ヘッドランド ・ロサンゼルス ・フェニックス ・ヒューストン
<p>Phase1 検討都市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・クリーブランド ・デンバー ・マイアミ ・フィラデルフィア ・ウィルミントン 	<p>Phase2 検討都市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・デトロイト ・ヒルトン・ヘッドランド ・ロサンゼルス ・フェニックス ・ヒューストン 		
<p>参考文献等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ Red Fields to Green Fields ホームページ http://rftgf.org/joomla/ ・ City Park Alliance ホームページ http://www.cityparksalliance.org/ ・ 不良資産化した空地活用へのチャレンジ ～米国 CPA による R2G プロジェクトの試み～、阪井暖子、PRI Review 43 号 (H24 年冬季)、2012 ・ From Vacant Properties to Green Space、Kevin C. Caravati and Joseph Goodman、Urban Land January/February 2010 http://www.cityparksalliance.org/storage/documents/ULI Jan-Feb Caravati-From Vacant Properties to Green Space.pdf 		

事例1-13 米国の都市政策系 NPO	
主体・提言者	Project for Public Spaces (PPS)、Urban Land Institute (ULI)、Regional Plan Association (RPA) 等
実施場所・展開事例	全米各地
概要	米国においては、都市的な素養を有した専門家が集う NPO 組織が、日本でいうところの都市計画コンサルタントでありつつも、アドボカシー（政策提言組織）の役割を担っており、技術力を伴った有効な都市施策を提唱している。
取組内容等	<p>■米国の NPO 事情</p> <ul style="list-style-type: none"> ・米国の NPO は、税制的な側面と法人的な側面、二つの側面から定義される。税制的な側面としては、連邦政府の税法である内国歳入法 (Internal Revenue Act) によって定義され、利益を分配しない、公的な目的に沿って作られた連邦税が免除される組織である。また、法人的な側面としては、州法に基づき、目的、制限（利益目的や政治活動の禁止）、権利能力の範囲などを記載した法人化に必要な書類を各州の法人委員会へ提出し、法人の証明書が交付された組織である。なお、法人格取得と税制上の優遇措置は、許可権者が異なっており、直接リンクしていない。 ・内国歳入庁 (Internal Revenue Service (IRS)) の定義によると、NPO は「その収入が、株主、理事、またはその機関に関わるいかなる個人の利益または個人的な利益、利得に用いられることのない組織」である。 ・2009 年時点では、NPO セクターの経済活動は、国民総所得の 5.4%、賃金ベースでは 9%、雇用数の 10%以上を占めており、州・地方政府に匹敵する巨大な存在であるということができる。 ・これら NPO が発達している事実の背景としては、NPO に対する寄付金に対する免税措置、法人税や信託業務税などの納税義務免除、NPO を支える中間支援組織の充実、地域再投資法 (Community Reinvestment Act) による銀行からの融資の受けやすさの向上等、NPO の長い歴史の中で積み重ねられた数々の社会的バックアップが挙げられる。 <p>■都市政策系 NPO</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Project for Public Spaces (PPS)、Urban Land Institute (ULI)、Regional Plan Association (RPA) の組織は、いずれも日本で言うところの都市計画コンサルタント、まちづくりコンサルタントに相当するが、いずれも法人格は NPO である。 ・これらの組織は、企業や財団等からの寄付金を基にしながら、自らもフィー獲得に繋がるコンサルタント業務を遂行している。 ・更に、社会貢献という公的な目的の遂行のために、アドボカシー（政策提言組織）の役割を担っており、ロビーイング活動等も実施しながら、技術力を伴った有効な都市施策を提唱している。
我が国への示唆	<ul style="list-style-type: none"> ・我が国においても NPO に対する寄付金に対する税額控除が導入される等、NPO による活動を支援する動きが強まりつつあるが、しかし依然として NPO=ボランティア団体という社会的に認識は根強いと言わざるを得ない。 ・NPO が政策提言団体等として、比較的自由に、それなりのパワーを持って活動することができるようになるためには、活動に対する更なる支援が望まれる。
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・Project for Public Space (PPS) ホームページ http://www.pps.org/ ・Urban Land Institute (ULI) ホームページ http://www.uli.org/ ・Regional Plan Association (RPA) ホームページ http://www.rpa.org/ ・Urban Institute ホームページ http://www.urban.org/ ・NPO 教書 創発する市民のビジネス革命、財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団編著、風土社、1997 ・NPO と行政の協働 ～多様な社会サービス供給の可能性～、上田優、香川大学 経済政策研究 第4号 (通巻第4号)、2008 http://www.ec.kagawa-u.ac.jp/~tetsuta/jeps/no4/Ueda.pdf

事例1-14 ハイラインパーク	
主体・提言者	ニューヨーク市
実施場所・展開事例	米国／ニューヨーク州／ニューヨーク市
概要	2009年6月9日に第1期がオープンした、マンハッタン・ウエストサイドの遊歩道、ハイラインパークは、自動車交通等との錯綜を避け、景色を眺めながら歩くことが出来るようになっており、オープン以来、多額の投資やビジネス効果を生み出しており、使われていなかった鉄道線路に新たな用途を見出したアーバン・プロジェクトとしては大きな成功例と言えるものとなっている。
取組内容等	<p>■ハイライン誕生の背景</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高架貨物鉄道は、ダウントウン・ウエスト地区が食品、繊維など製造業の一大中心地だった時代の産物である。この地域はミートパッキング（食肉加工卸売業）・エリアという通称が残っているほど、特に食肉加工を中心に、乳製品、菓子などの食品製造業が繁栄していた。19世紀後半以降、急増した移民の食料品需要に対して輸送力不足が問題化し、10番街の路面鉄道を貨物輸送に利用するようになったが、運行が増えるにつれて10番街が「デス・アベニュー」と呼ばれるほど事故が多発するようになり、高架線路の建設が求められて、1929年ようやく貨物専用的高架鉄道として建設が決まった。しかし、トラックでの輸送が増加した影響で1980年に廃線となった。その後しばらく放置されていたものの、高架下で犯罪が多発するようになったことを受けて、鉄道跡地は2000年までに取り壊すことを前提に開発の手続きが進められた。 ・取り壊しの手続きが進む一方で、高架線路の存続を訴える運動も始まり、付近の住民がハイラインをパブリック・スペースとして保存するためのボランティア・グループ「Friends of the High Line」が結成された。公園化のアイデアを持つ彼らは、寄付金集めのパーティーを開催し、独自の設計プランを作成するようになった。そして多くの支持者を得ることに成功し、2002年、ブルームバーグ市長が就任するとすぐに、市は取り壊しの方針を撤回、「Friends of the High Line」と連携して公園建設計画を進めることとなった。 ・「Friend of High Line」はハイラインをパブリック・スペースにした場合の商業インパクト、それから得られる市の税収が建設コストを遥かに上回ると主張し、2002年にはニューヨーク市からの建設サポートを取り付けるに至る。 ・コストを抑え、ハイラインの姿を保存しながら、人々の憩いの場となるパブリック・スペースのデザインというコンセプトで、「デザイン・ハイライン」というオープン・コンペティションが行われた。 ・公園は、ニューヨークを本拠地とするジェームズ・コーナー（James Corner）氏率いるランドスケープコンサルタントのフィールド・オペレーションズ（Field Operations）と建築設計事務所のディラー・スコフィディオ+レンフロ（Diller Scofidio + Renfro）によってデザインされ、植栽デザインをオランダのピエト・アウドロフ（Piet Oudolf）、エンジニアリングをビューロー・ハッポルド（Buro Happold）が担当した <p>■ハイラインのデザイン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園内には、100種類以上の草花や低木が植えられ、地上9メートル、ビルの3階ほどの高さからの眺めを楽しめる散策路となっている。 ・ビルの間を縫う、いわば新しい公園通りの出現が引き金となって、ハイラインに隣接する一帯には、高級コンドミニアムやホテル、ブティックやレストランなどのリテール・スペースが続々と出現している。 ・ハイライン設計デザインのテーマは「Melancholy and Solitude 哀愁と孤独」であり、工業地域の中を縫うように走り商品輸送路として機能してきたハイラインの歴史を残し、また荒廃の90年代に自然の力で繁茂していた野草の面影を残すことが配慮された。保存された線路や100種類もの植物の間に延びるコンクリートむき出しの道の傍らにはベンチやラウンジチェア、噴水が散在する。

取組内容等	<p>図表 4-3-24 過去の高架鉄道の様子</p> 	<p>図表 4-3-25 公園化直前のハイラインの様子</p> 
	<p>図表 4-3-26 ハドソン川を眺める利用者</p> 	<p>図表 4-3-28 ハイラインの地図</p> 
参考文献等	<p>(出典 : The official Web site of the High Line and Friends of the High Line)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ HIGH LINE The official Web site of the High Line and Friends of the High Line http://www.thehighline.org/ ・ ニューヨーク経済新聞「特集・ハイライン公園——マンハッタン空中散歩」 http://newyork.keizai.biz/column/2/ 	

事例1-15 家庭農園、学校農園、教会農園、コミュニティ農園	
主体・提言者	デトロイト市
実施場所・展開事例	米国／ミシガン州／デトロイト市
概要	デトロイト市では「汚染した水と土壌の再生」と「農的活動の実施によるコミュニティ再生」を目指して官民が連携して農的活動を推進している。中心市街地などの荒廃した土地において農的活動を実施することにより、地域コミュニティの形成が図られ、深刻だった治安問題が改善するなど、総合的な活性化に寄与している。
取組内容等	<p>■デトロイト市の現状</p> <ul style="list-style-type: none"> ・デトロイトはアメリカ自動車産業の中心地として栄えていたが、産業の衰退、郊外化の進展などにより、人口は1954年のピーク時の250万人から減少を続け、現在は100万人を切る状況である。人口減少に伴い中心市街地には空地・空家が増え、空家での放火が頻発する一方、市も犯罪の温床となる空家の解体に積極的に取り組んだ。 ・その結果、中心市街地では20世紀後半に14.7万戸の住宅が消失し、2000年時点で賃貸住宅の3.9万戸が空室、4万区画（市域の約1/3）の宅地が荒れたまま放置されている。また、百貨店も中心市街地からは消えたことから、取り残された住民にとっては、食料品の購入にも不便をきたす「食料砂漠；フード・デザート」となった。 <p>■空地を活用した農的活動の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記のような状況に対し、「汚染した水と土壌の再生」と「農的活動の実施によるコミュニティ再生」等を目的に、市とNPO等が連携して空地を活用した農的活動等を推進している。 ・デトロイト市では、事業規模やその性格などから、各農園を「家庭農園」「学校農園」「教会農園」「コミュニティ農園」等に区分している。それぞれの農園では、失業者のみならず多くの地区住民が参加することでコミュニティが構築されており、その活動範囲は急速に拡大している。 ・空地・空きビル等のほとんどは所有者不明で、市かLand Bankが所有している。それらの敷地を農地に転用する場合はNPOに無償で貸している場合が多い。また、一定規模以上の土地については、農業に必要なインフラ整備を市が行う場合もある（すべての土地について自治体が行っているのではなく、NPOが寄付を受けて整備したり、社会起業家が実施したりしている例もある）。 ・関連する4つのNPO団体「The Greening of Detroit」、「Earthworks Urban Farm」、「Michigan State University Extension」、「the Detroit Agriculture Network」が、Garden Resource Program Collaborativeというネットワーク組織を形成して、農的活動を始めたい人への教育等の支援を行っている。

図表 4-3-29 農園の様子



(出典：Earthworks Urban Farm ホームページ)

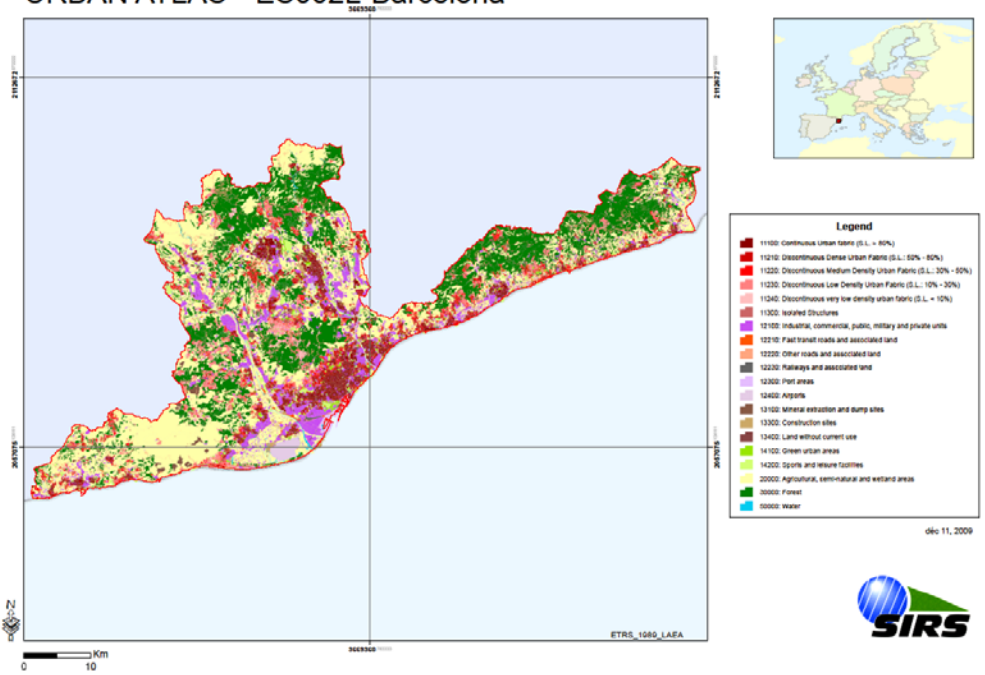
図表 4-3-30 ユースプログラム




(出典：Earthworks Urban Farm ホームページ)


<p>取組内容等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市は、資金力や能力が不足する失業者等に対して、小さい単位でも農業ができるよう農具等の貸し出しや資金の貸与等を行う「Farm-a-lot」政策を実施している。 ・都市農業活動のうち10%がビジネスとしても成立している。市は農産物をイースタン・マーケット（第3セクターによるマーケット）で販売しやすくしたほか、デトロイト産ブランド（Grown in Detroit）の確立に向けた支援を行っている。 ・一部の工場跡地は汚染度が極めて高いため、市は、農的活動でコミュニティが再生した地域において、こうしたブラウフィールドの改善事業（補助）を実施し、新たな商業施設や住宅の整備を進めている。 ・2005年～2010年までの5年間に、家庭農園が557ヶ所、学校農園が55ヶ所、コミュニティ農園が263ヶ所、新たに整備されており、延べ10万人以上の人々が農的活動に参加し、地域コミュニティの醸成へと寄与している。また、この期間にイースタン・マーケットにかかる経済波及効果として、1,890人の雇用が発生すると共に毎週末開催されるマーケットへの来場者は年間平均4万人と8,000人増加している。なお、市の法人税収入は580万ドル増加し、固定資産税も990万ドル増加している。 	<p>図表 4-3-31 マーケットでの販売</p>  <p>(出典：Earthworks Urban Farm ホームページ)</p>
<p>参考文献等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ The Greening of Detroit ホームページ http://detroitagriculture.net/ ・ Earthworks Urban Farm ホームページ http://www.cskdetroit.org/EWG/ ・ Growing Food in the City: The Production Potential of Detroit' s Vacant Land, By Kathryn Colasanti, Charlotte Litjens & Michael Hamm, 2010 ・ 「都市縮小」の時代、矢作弘、角川 one テーマ 21、2009 ・ 地域活性化プロジェクトを成功に導くために プロジェクト・パッケージのすすめ、国土交通省国土計画局、2010 http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/kokudokeikaku_tk3_000012.html ・ 海外における都市再生財源の調達手法についての研究（自主研究）、伊藤伸一、JICE REPORT vol.19、2011 http://www.jice.or.jp/report/pdf19/jice_rpt19_05.pdf 	

3-2 欧州調査

事例2-1 アーバンアトラス	
主体・提言者	EU
実施場所・展開事例	EU加盟国の305の都市エリア
概要	欧州委員会は、EU加盟国の300以上の都市エリアを対象に、衛星画像に基づく土地利用の詳細なデジタルマップを作成し、公表している。
取組内容等	<p>・アーバンアトラスは、都市プランナーが気候変動の影響や土壌汚染の問題、新たな都市基盤や公共交通の必要性などを分析するための情報ツールを提供することを目的としている。このアーバンマップにより広域的な環境問題の分析や都市エリア間の比較が容易になった。</p> <p>・アーバンアトラスの整備は2008年から開始され、2011年の前半までに305の都市エリアの高解像度の地図とデータが公表されている。</p> <p>図表4-3-32 バルセロナのアーバンアトラス URBAN ATLAS - ES002L-Barcelona</p>  <p>The figure shows a detailed land use map of Barcelona, Spain, titled 'URBAN ATLAS - ES002L-Barcelona'. The map uses various colors to represent different land use types. A legend on the right side of the map lists the following categories: 11100 Continuous Urban Fabric (S.L. > 80%), 11200 Discontinuous Coarse Urban Fabric (S.L. 50% - 80%), 11300 Discontinuous Medium Density Urban Fabric (S.L. 30% - 50%), 11340 Discontinuous Low Density Urban Fabric (S.L. 10% - 30%), 11342 Discontinuous very low density urban fabric (S.L. < 10%), 11300 Isolated Structures, 12100 Industrial, commercial, public, military and private units, 12210 Fast transit roads and associated land, 12200 Other roads and associated land, 12230 Railways and associated land, 12300 Port areas, 12400 Airports, 13100 Mineral extraction and dump sites, 13200 Construction sites, 14000 Land without current use, 14100 Open urban areas, 14200 Sports and leisure facilities, 20000 Agriculture, semi-natural and wetland areas, 30000 Forest, and 50000 Water. An inset map of Europe shows the location of Barcelona. The map includes a scale bar (0-10 km) and a north arrow. The SIRS logo is visible in the bottom right corner of the map area.</p> <p>(出典：アーバンアトラス)</p>
我が国への示唆	我が国には国土全域にわたる統一的及び経年的なGISデータが存在しない。EUのアーバンマップのように、共通調査事項を設定し各自治体等に整備させ、それを定期的に国が一つにまとめるという方法が考えられる。またWebを活用してデータ整備を行っていくことも考えられ、整備されたデータをWebから容易にダウンロードできるようにしていくことで土地利用政策、国土利用政策に大きく寄与すると考えられる。
参考文献等	<p>・ Check out Europe's 'Urban Atlas' http://www.eea.europa.eu/highlights/check-out-europe2019s-urban-atlas</p> <p>・ Urban Atlas Product Description</p>

事例3-1 ラミナプロジェクト	
主体・提言者	バルセロナ市、Mr.Charles Llop (カタルニア工科大学建築学部学部長)
実施場所・展開事例	バルセロナ市ラミナ地区
概要	バルセロナ市の東部に位置するラミナ地区は、周辺地域から孤立して荒廃していたが、地区中央部の遊歩道の新設をはじめとする地区再生の取り組みにより、環境の劇的な改善に成功した。
取組内容等	<p>■背景</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ラミナ地区にはスペイン内戦後にスラム街が形成されていたが、1970年にスラムクリアランスが行われ、板状の巨大な高層アパートを中心とする新しい街が瞬く間に整備された。 ・クリアランスはされたが、住民の失業率は高く、麻薬の問題もあり、地区内の環境は荒廃を極めて外部の人間は怖くて近寄れないような状況だった。 <p>■地区再生の取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・この地区の問題は、周辺の町との関係性が全くなく孤立していたことだった。空地はあったが公共スペースが少なく、地区内を通り抜けることもできなかった。 ・カタルニア工科大学の Charles Llop 氏は、この地区の中央部に、新しい遊歩道（ランブラス：幅 30m長さ 600～700m）を作るプロジェクトを開始した。2000年に提案して2004年に承認され、現在はほぼ100%完成している。 ・遊歩道に市街電車を走らせることで、地区を市の外の地区とつなげたことが重要だった。これにより、地区の住民が市内の他の人々と同じ権利を与えられたと感じることができたという。遊歩道は、周辺の川と公園と海をつなげ、地区の南側にできた新しい大学のキャンパスにもつながることになった。 ・従前は地区の中心に公共施設があったが、地区内の人にはしか使われなかった。それを地区の周辺に配置して、地区外の人にも利用してもらえるようにした。 ・ただ、住民の主張により、学校だけは地区に中心に配置することになった。住民がプロジェクトの初期から関わり、街を自分たちでマネジメントするという意識を持つことが重要であると Llop 氏は言う。 ・地元住民の参加を促すために、初期段階では地元の人達とシンプルなコンセプトでやりとりし、徐々に具体的な検討に進んでいくといった工夫を行っている。 ・また、地区内に多様性を作り出すことも重要なテーマだった。そのためには、今まで住んでいた人とは違う人にもっと住んでもらう必要があり、そのための住宅を建設した。住宅は高くても5階建て、形態は多様なものとし、新しい住宅を遊歩道沿いに配置した。なお、ラミナ地区の再生では、従前の居住者は1人も地区外に転出していない。 <p>■外部の条件の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ラミナ地区の成功にとって、2004年の文化フォーラムの開催を契機に、バルセロナの東部が整備されることが大きなポイントだった。周辺のプロジェクトによって、それまで街の外れにあったラミナ地区が周辺地域全体の中心になり、大きな可能性を有する地区に変わった。 ・都市整備に金をかけられない時代においては、地区の外との関係性をよく考えて、周辺の街全体の変化をうまく活用することが重要であると Llop 氏は主張する。 <p>■プロセスの中で改良を加える</p> <ul style="list-style-type: none"> ・また、ラミナ地区のように刻々と状況が変化していく地区では、プロセスそのものがプロジェクトであり、プロセスの中でいろいろな改良点を付け加えていくことが重要とのことである。

<p>取組内容等</p>	<p>図表 4-3-33 ラミナ地区の従前・従後</p>  <p>(出典：Transformation Plan for the Neighborhood of La Mina)</p> <p>図表 4-3-34 整備された遊歩道</p>  <p>(出典：Transformation Plan for the Neighborhood of La Mina)</p>
<p>我が国への示唆</p>	<p>・ラミナ地区を新たに貫いた遊歩道は相当大規模なものであり、我が国の都市や地区の再生において同様の公共空間の整備を行える機会はかなり少ないと考えられる。しかし、地区の周辺の状況や周辺とのつながりをよく考えてオープンスペースのネットワークを計画すること、プロジェクトの初期段階から住民を巻き込み地区のマネジメントに主体的に関わってもらうこと、プロジェクトの過程で状況の変化に応じて柔軟に改良を加えていくことといったことは、我が国の地区再生等にとっても有益なノウハウである。</p>
<p>参考文献等</p>	<p>・Transformation Plan for the Neighborhood of La Mina http://oisd.brookes.ac.uk/workshops/urss/resources/Joan_Callau_Mina.pdf</p>

事例3-2 持続可能社会を実現するための都市のメタボリズムの中での空地	
主体・提言者	Charles Llop (カタルニア工科大学建築学部学部長)
実施場所・展開事例	バルセロナ市
概要	Carles Llop氏は、都市の中に自然が入り込み人の生活との間に相互作用があることや、都市の中の余地(あそび)として機能することが重要であると述べている。
取組内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・カタルニア工科大学の教授(学部長)で、バルセロナ市のチーフアーキテクトの相談役でもある Carles Llop氏は、公共のスペースというのは建設だけではなく、都市のメタボリズムにも配慮が必要であるとしている。 ・彼は、生活と人と、動植物などの自然とのインターアクションがあることが、持続可能なまちにしていくために重要であるという。そして、都市の中に自然がモザイク状に入ってきて共存・共生しているイメージを、「モザイクシティ」というコンセプトで表現している。 ・蜂の巣の巣穴がすべて蜜でつまっていたら蜂が生きていけなくなるのと同じで、いくら人口が過密でも、都市のすべてを建物で埋め尽くしてしまっても人は暮らしていけない。都市にはある度の余地(あそび)が必要である。 ・また、これまでのようにメガストラクチャーをつくることに邁進していた時代が過ぎ、経済的に厳しい状況にある時には、小さな投資で大きな効果をあげることが必要である。そのためには、今一度、その土地が持っているものをよく見て利用していくことが重要であり、自然な地形や空、生えている樹木、土壌、水などが大きな価値を持つようになってきたと述べている。 <p>図表 4-3-35 Carles Llop 氏 (右から2人目)</p> 

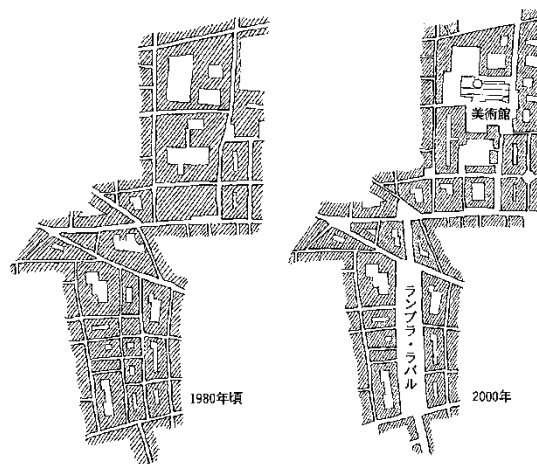
事例3-3 広域都市圏空間計画																	
主体・提言者	カタルニア州地域整備局																
実施場所・展開事例	カタルニア州																
概要	スペインのカタルニア州は、州土を7つの地域に分けて部分計画を作成し、広域的な土地利用のコントロールを行っている。																
取組内容等	<p>■部分計画とは</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スペインは1978年憲法で民主化され、州が創設されて地方分権が一気に進み、条例により州が土地利用・国土整備・都市計画の権限を有するようになった。法的な拘束力を伴う計画権限は、基礎自治体レベルのマスタープランにある。 ・現在、全17州の州土全体計画がほぼ策定され、この全体計画に基づき、エリアごとの州土部分計画（戦略的な土地利用計画図）の整備が進められている。 ・カタルニア州では、7つの地域で部分計画の作成を進め、2006～2010年にすべての地域での策定を完了した。 ・各地域は6程度の郡（州全体で41郡）から成っており、部分計画の図は地域全体（1:100,000）と各郡（1:50,000、都市部は1:30,000）の2つのスケールで作成されている。 <p>■部分計画の特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・部分計画の図では、土地利用の系、都市システムの系、インフラの系の現況に今後の方針が重ねられて示されている。 ・計画図には、下図に示すように既存の市街地がグレーで塗られ、商業のみ（ピンク）、住宅のみ（薄いピンク）、工業のみ（紫）といった単機能のゾーニングについては、拡大・維持・縮退の方針が示されている。都市や集落のシステムとあまり関係のない単機能地区には「r」の記号が付けられ、戦略的に縮退させる方針を示しているのが特徴である。例えば、戦後開発された分譲別荘地など車でしかアクセスできない住宅団地については、縮退の方針を示している。 ・その他、市街地の拡張を認めないゾーン、基盤整備を行わなければ工場の立地を認めないゾーンなどもある。 ・土地利用を規制する権限は基礎自治体である市町村が持っているが、州は市町村の都市計画の承認権を持っているため、部分計画に基づいて承認の有無を決めることで、実質的にコントロールが可能になっている。 <p>図表 4-3-36 カタルニア州部分計画に示された単用途地域の戦略的再編</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="2">開かれた空間の系 (規制的)</td> <td>自然環境の保全</td> <td>保全の度合い (高>中>低)</td> </tr> <tr> <td>都市的土地利用</td> <td>戦略的利用可 既成市街地 単用途 (拡大>維持>縮退)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">都市システムの系 (戦略的開発方針)</td> <td>都市</td> <td>成長 (高>中>低)</td> </tr> <tr> <td>集落</td> <td>維持 (中>低)</td> </tr> <tr> <td>インフラの系</td> <td colspan="2">鉄道・道路</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td colspan="2">市街地境界線、市街地間分離</td> </tr> </table> <p>(出典：縮小都市論、岡部明子)</p>	開かれた空間の系 (規制的)	自然環境の保全	保全の度合い (高>中>低)	都市的土地利用	戦略的利用可 既成市街地 単用途 (拡大>維持>縮退)	都市システムの系 (戦略的開発方針)	都市	成長 (高>中>低)	集落	維持 (中>低)	インフラの系	鉄道・道路		その他	市街地境界線、市街地間分離	
開かれた空間の系 (規制的)	自然環境の保全		保全の度合い (高>中>低)														
	都市的土地利用	戦略的利用可 既成市街地 単用途 (拡大>維持>縮退)															
都市システムの系 (戦略的開発方針)	都市	成長 (高>中>低)															
	集落	維持 (中>低)															
インフラの系	鉄道・道路																
その他	市街地境界線、市街地間分離																

取組内容等	<p>■部分計画の策定プロセス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 7つの部分計画は7年間で作成している。短期間での計画策定に成功したのは、複数の市の間の調整については、あまり時間をかけない方法を採用したためである。 ・ 具体的には、まず州で実現できそうな現実的な計画のたたき台を作り、それを郡に示す。その段階では、政治家にはまだ承認されていない。 ・ 郡から一定期間内に意見をもらい、それをもとにもう少し現実的な案を作成して、そこで政治家の承認を得る。 ・ その後、承認を得た計画を市町村にまとめて説明し、2カ月間で反対意見等をもらう。意見はブロックごとに検討し、市町村に対して反対意見への対応等、州の方針を説明する。 ・ 案の作成段階で、実は州内の関係部局との調整も行っていない。このことも短期間での間で策定できた要因となっている。 ・ 市町村計画の認可権限は州にあるため、部分計画をどうしても認めない市に対しては、市町村計画を認めない。また、従わないと市長が罪を問われる（今までに行使されたことはない）。実際には、市町村計画策定時の対話の中で、概ねの調整は行っている。
我が国への示唆	<ul style="list-style-type: none"> ・ 具体的なコントロール手法はさておき、今後我が国の地方都市などで人口の減少・空地の増加に伴う都市の縮退を考える際には、カタルニアの部分計画のように、市町村を超えたスケールで市街地の拡大・維持・縮退等の方針を検討し、それを図面に示すことが必要になってくると思われる。
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・ スペイン・カタルニア州土部分計画に関する考察、岡部明子、総合論文誌 No.10、2010 ・ 縮小都市論、岡部明子、第29回住総研シンポジウム 縮小都市における居住、2009

事例3-4 バルセロナ市の都市政策	
主体・提言者	バルセロナ市の新しい都市政策
実施場所・展開事例	バルセロナ市
概要	スペインのバルセロナ市では、2011年6月に民主化後初めての政権交代が行われ、これまでの路線とは異なる、自然やエネルギー、産業等を重視した新しい都市戦略を打ち出している。
取組内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・新しいカタルニア地域政党トリアス政権の都市戦略の柱は、以下の通り。 ①自然を取り戻す <ul style="list-style-type: none"> ・バルセロナにはコルセローナの山があり、東西には川が流れているが、これらの自然ゾーンは居住地としても公園としてもほとんど使われてこなかった。 ・そのため山に自然公園をつくり、そこに住民がアクセスできるようにする。市街地と山の間の幹線道路等が障害となっているため、そこをうまくつなぐコネクターを整備する。 ②社会住宅を作る <ul style="list-style-type: none"> ・街の中に空地やこれから転換していく場所を探し出し、新しい社会住宅を作る。 ・経済危機をふまえ、民間で全て整備するのではなく、民間が土地の一部を無償で提供し、公共が公共空間の整備を負担する方式を検討する。 ③拡張地域の各ブロックで、エネルギーの自立・自活を行う <ul style="list-style-type: none"> ・建物のテラスに太陽パネルを設置し、ブロック単位で電気をすべて自給する。 ・現在、パイロットプランを2か所で進めている。 ④Fab labo <ul style="list-style-type: none"> ・カタルニア州は、伝統的に工業が盛んな場所であるが、様々な製造業が各国に流出してしまっているため、付加価値の高いものを再び元に戻していく。 ・すべて地元の材料を使って製品を作り上げていく。 ⑤スマートシティ <ul style="list-style-type: none"> ・街には、インフォメーション、水、モビリティ、食料、エネルギーなど様々なサービスがある。今までは、それらを個別にコントロールしてきたが、これらをコントロールセンターで調整することにより、最適な供給方法を見出す。 ・22@地区で始め、将来的にはバルセロナ全域で実現する。 ⑥街の建設 <ul style="list-style-type: none"> ・高速道路や鉄道などの新しいインフラにより街が分断されているため、インフラの上に公園や森をつくるなどして分断を解消する。 <p>・拡張地域のエネルギー自立は短期的に実現したいが、ほかのプロジェクトは20年位で実現していくことを考えている。</p>

事例3-5 バルセロナの多孔質化戦略	
主体・提言者	バルセロナ市
実施場所・展開事例	バルセロナ市
概要	<p>高密度で環境の悪化が著しかったバルセロナ市の旧市街では、1980年代以降に、老朽化した建物を選択的に取り壊し、新たな公共空間を創出していく多孔質化戦略を推進して、まち中に賑わいを呼び戻すことに成功した。</p>
取組内容等	<p>■経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1980年代初めまでのバルセロナ旧市街は、老朽化した建物が密集し、オープンスペースの少なさなどの劣悪な居住環境、商業の撤退、住民の高齢化や失業率の悪化、ドラッグの蔓延などの問題を抱え、特にラバル地区では問題が深刻であった。 ・こうした状況に対してバルセロナ市は、まずゴミを片付け、頻繁に清掃することから着手し、次に暗く長い通りで、老朽化して人が住まない建物を撤去して小広場を設けた。 ・これが環境の改善に効果的であったため、市は PERI と呼ばれる再開発プランを策定し、老朽建物の撤去による小広場や遊歩道などの公共空間の創出に加え、文化施設の建設や歴史的建築物の修復、従前居住者用住宅の整備などを戦略的に進めていった。 ・これによって、旧市街に人々が行き交うようになり、カフェや雑貨屋などもできて、治安の悪いイメージが大幅に改善していった。 ・現在では、観光客などもこうした地区に流れ込み、居住者の側に騒音や物価の上昇といった新たな問題が発生するまでに至っている。 <p>■多孔質化の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多孔質化の取り組みの初期の中心人物であったオリオル・ボイガス氏（当時の都市計画局長）は、都市を「局地的な課題の集積する総体」としてとらえ、まずは局所で目に見える空間再生を実現し、次にその再生効果を面的に連鎖させていくという、「部分から全体へ」の再生戦略を採用した。 ・また、地区の実状や歴史をよく調べ、すでにあるスペースや建物を有効に活用していくこと、地域の人達がアイデンティティを感じている要素を大切に、それを壊さないことを重視したと述べている。多孔質化では、既存の街区形態に忠実に従いながら、新たなオープンスペースを挿入している。 ・当時は、フランコ独裁政権が崩壊して急速に民主化していく時期にあり、その勢いに乗って目に見える小さなスペースをどんどん作っていくことには、市民の賛同が得られたという。また、当時のバルセロナは財政難にあったことから、小広場や遊歩道などの点的な整備を重視したことは、財政的にも理にかなった方法であった。 ・その後、1986年にオリンピック開催の決定などを機に地区再生の取り組みが本格化し、多孔質化だけでなく、文化施設の建設や周辺の建築物の修復、周辺街路の再整備、従前居住者用住宅の整備などが戦略的、総合的に実施された。 ・特に地区再生によって居住者を地区外に追い出さないよう、従前居住者用住宅の整備が重視された。また、大学や図書館などの文化施設をつくることは、地区内に人を呼び込む上で効果的であったという。

図表 4-3-37 ラバル地区の連鎖的な公共空間整備



(出典：岡部明子『バルセロナ』)

取組内容等

■旧市街開発公社 (PROCIVESA)

- ・地区再生を実現するには短期間に多大な資金を投入する必要があることが明らかになったことを背景に、1988年に、旧市街の開発事業と修復事業を全面的に担当する組織として、旧市街開発公社(PROCIVESA)が設立された。
- ・旧市街開発公社の基本的な役割は、旧市街内の不動産を収容し既存の建物を取り壊すことであるが、ほかにも、代替住宅としての中古住宅の購入、建物の修復、取得した住宅の賃貸、街路の舗装・再整備・照明の整備など、地区の経済活動の活性化といった多様な役割を担った。
- ・旧市街開発公社は、1,800万ユーロの資金で、土地収用や建物の解体・修復を実施する。初期投資の1,680万ユーロは、61%が公的資金(その大半がバルセロナ市)、39%が民間資金(複数の銀行、市の駐車場協会、電話会社など)であった。旧市街開発公社は、バルセロナ市と官民の協働を実現する機関として、旧市街の再生の推進において決定的な役割を果たした。
- ・旧市街開発公社は、旧市街の再生事業の80%近くが完了した2002年に発展的に解消し、旧市街振興公社(FOCIVESA)に改組された。旧市街振興公社は、旧市街開発公社が整備した空間のマネジメントに活動の重点を移している。旧市街振興公社は2013年で解散するが、その後どのような組織になるかはまだ決まっていない。

図表 4-3-38 旧市街開発公社の取組の例



- ①土地収用後、取り壊しによる公共空間の創出(「多孔質化」)
- ②代替住宅の建設(土地整備はPCV、建設はINCASOLやPMH)
- ③建造物の取得ならびに修復
- ④既存の街路整備(舗装や照明)
- ⑤住宅の賃貸
- ⑥地区の経済活動の活性化(ホテルやレストランの挿入)

(出典：阿部大輔「バルセロナ旧市街の再生戦

■旧市街の再生の成果




- ・1988～2010年に、45の公共空間の再生、38の公共空間の新設、8の都市及び地区施設の整備、3,000戸の公共住宅の整備、270の道路の改良が実現した。
- ・データはやや古いが、下表によれば、2002年までに10万㎡以上の土地、40万㎡弱の床面積の建物が収用の後、整備され、このうち62%が新たな公共空間(広場や街路)、13%が施設整備、25%が従前居住者用の公共住宅の創出に用いられている。

図表 4-3-39 旧市街整備の実態

		旧市街開発公社 1988～2002	再開発の合計 1980～2002
土地の整備	公共空間もしくは街路	4万7862㎡	6万4355㎡
	新規の施設	885㎡	1万6322㎡
	新規の公共住宅	1万8370㎡	2万5371㎡
	合計	7万5087㎡	10万6048㎡
	収用された床面積	27万8144㎡	39万5700㎡
	再入居した世帯数	1597	2470
公共空間	投資額	8250万ユーロ	1億1450万ユーロ
	創出・改造された街路	47街路	279街路
	創出・改造された広場	25広場	67広場
	都市公園	1	2
施設	投資額	2000万ユーロ	2.16億ユーロ
	社会施設	10	15
	教育施設	3	14
	スポーツ施設	4	9
	文化施設	1	3
	保健施設	1	2
	投資額	660万ユーロ	5.35億ユーロ
住宅	代替住宅(新規)	19	55
	代替住宅(修復)	48	62
	再入居用の住戸	715	2470
	投資	8170万ユーロ	2億780万ユーロ
PR・広報活動	400万ユーロ	(-)	

(出典：PROCIVESA, 2003をもとに作成)

(出典：阿部大輔「バルセロナ旧市街の再生戦略」)

<p>取組内容等</p>	<p>■多孔質化の事例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模な多孔質化の事例であるラバル遊歩道は、事業に先立ち、あるいは並行して地区の近傍に従前居住者用の公共住宅を確保しながら、段階的に建物の撤去が進められた。この場所に遊歩道を整備した理由は、もともと道路計画があり一部の建物は既にもとより買収され、その他の建物も道路整備を見込んで所有者が修復をせず、建物の状態が悪くなっていたためであるという。このように過去の経緯や建物の状態を見ながら、ケースバイケースで撤去する建物を決めている。 ・ランブラス通沿いの事例では、建物の建て替えの際に設計を工夫して、建物の隙間から近くの教会の鐘楼が見えるようにした。 <p>図表 4-3-40 ラバル遊歩道</p>  <p>図表 4-3-41 ラバル地区の小さな空地</p>  <p>図表 4-3-42 ランブラス通から教会の鐘楼が見られるように建物を設計した事例</p>  <p>(左図の出典：MBM ARQUITECTES)</p>
<p>我が国への示唆</p>	<p>・密集した地区において、土地・建物を状況、歴史などを詳細にかつ丹念に読み込み、的確な位置に新たにオープンスペースを設けることで、住環境の改善とともに新たな人の動きを発生させ、地域全体の治安改善や活性化につなげていく方法は、密集市街地改善等の取組においても参考となる方法である。しかし、建物を収用し除却することは、我が国では地域の合意形成が実務上かなり困難と想定されるため、方法については工夫が必要である。</p>
<p>参考文献等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生「バルセロナ・モデル」の検証、岡部明子、持続可能な都市-欧米の試みから何を学ぶか-、岩波書店、2010 ・バルセロナ、岡部明子、中央公論新社、2009 ・バルセロナ旧市街の再生戦略、阿部大輔、学芸出版社、2009 ・歴史的市街地を多孔質化し、場所の感覚を取り戻す、阿部大輔、世界の SSD100 都市持続再生のツボ、彰国社、2008

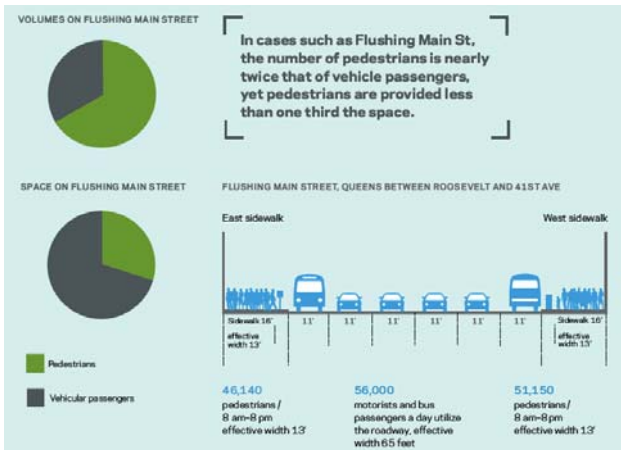

事例3-6 暫定利用協定	
主体・提言者	バルセロナ市、サラゴサ市等
実施場所・展開事例	バルセロナ市、サラゴサ市等
概要	スペインのバルセロナ市やサラゴサ市などの都市では、近年、経済危機による財政難から土地の買収による公共空間の整備が困難になっていることから、要望があればすぐに返却することを条件に、協定を結んで政府が無償で土地を借り受け、暫定的な利用を行う事例が増えている。
取組内容等	<p>■暫定利用協定の仕組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バルセロナ市の旧市街の再生では、かつては公益を理由に、今から見ると非常に安い価格で土地の収用を行っていた。現在は市が介入する場合でも、市価とほぼ同等の価格でしか収用できないため、立ち退きによる空間の創出は財政的に困難になっている。 ・そのため、最近では、所有者はいるが利用していない土地について、暫定利用の契約を結ぶことが中心になっている。バルセロナ市の旧市街でも事例はあるが、特にサラゴサ市で盛んである。 ・土地の所有者に政府から働きかけ、どのような用途であれば暫定利用を認めてもよいか了解を得た上で、所有者が利用したい時にはすぐに返却するという条件付きで契約を結ぶ。 ・契約は市と所有者が結び、市が直接利用することもあれば、民間に対して条件付きの入札を行うなどして委託することもある。どちらにするかは市が決める。責任を負うのは市であるため、原則として所有者と利用者が直接コンタクトすることはない。所有者からすれば、市が相手であれば、開発したい時にはすぐに戻せるであろうという安心感がある。 ・旧市街は人通りも多く、空地になるとかなり汚れてくる。土地所有者にはオープンスペースをきれいに保つ義務があり、汚くしていると市から2か月に1度くらいで片付けるよう命令が出される。それがわずらわしいと思う所有者にとっては、協定で土地を貸せば、市に管理してもらえて都合がよいため、土地は無償で貸し出される。
我が国への示唆	<ul style="list-style-type: none"> ・我が国でも、国内事例の中で紹介している足立区のプチテラスのように、政府が民有地等を借りて公園や駐輪場等として利用されている事例はある。空地への対応策として、借地等による暫定的な利用は都市再生等の観点からも有望な手法と考えられるが、一般化していくためには、借りた土地の用途やメリットは何かなどを土地所有者に示していくことができるかが課題になると思われる。

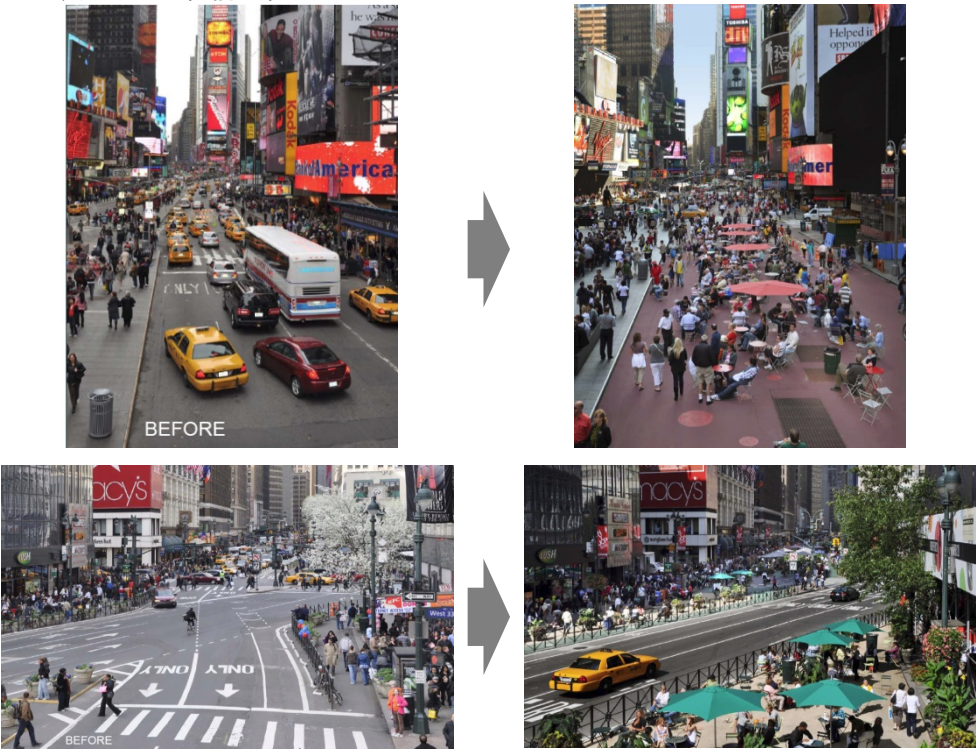
事例4-1 コロニーガーデン	
主体・提言者	デンマーク王国
実施場所・展開事例	デンマーク王国
概要	デンマークではコロニーガーデンと呼ばれる宿泊施設付きの農園が長い歴史を経て確立しており、市民生活における貴重な憩いの場となっている。
取組内容等	<p>■沿革</p> <ul style="list-style-type: none"> ・18世紀後半に産業革命の波がデンマークに伝わり、工業化の進行で農民が都市に流入して都市人口が増えた。都市部の小さな住宅に住んでいた貧しい労働者達が、サマータイムに郊外のコロニーガーデンを利用するようになり、その後急速に発展して、コロニーガーデンは労働者のシンボリックな存在となった。 ・その後、貧しい労働者が減少すると、若い人達はコロニーガーデンに興味を持たなくなり、コロニーガーデンは年金生活者が過ごす場所というイメージが強まった。 ・近年、若い人の間で再び人気が高まり、町中にアパートを持ちながら週末は子供を連れてコロニーガーデンで過ごすといった利用形態が多くなってきている。 ・高齢者夫婦が環境大臣あてに出した手紙がきっかけとなり、2001年にコロニーガーデン法が制定されて、国がコロニーガーデンを保護することになった。 <p>■コロニーガーデンの態様</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コロニーガーデンの1区画あたりの平均面積は約400㎡で、その中に菜園等のほか、宿泊可能な小屋が建っている。 ・現在、デンマーク全体で62,150のコロニーガーデンがあり、都市部に55%、農村部に48%が存在する。工業地帯や密集地の近くに多い。 ・コロニーガーデンには通年で住んではならない制限があり、夏の期間のみ利用して、冬は水も暖房も切られてしまう。 <p>■コロニーガーデンの売買の仕組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コロニーガーデンは、国が全体の約9%、自治体が約41%、協会が約11%をそれぞれ所有している。 ・国が所有しているコロニーガーデンは、もともと歴史的に農地として所有していたもので、政策において重点的に農地として使われなかったものが活用された。 ・コロニーガーデンは、土地の利用権と所有権が分かれている。土地の所有権はなく、コロニーガーデンを買う場合は、上物の金額と土地の権利金を前権利者に支払って利用権を買う。土地の所有権は公共が持っていることが多いが、民間の土地所有の場合には、民間のコロニーガーデン協会がコロニーガーデン全体を管理しており、利用にあたっての契約は協会との間で結ぶ。 ・契約期間は、公共所有の場合は10年以上が多く、民間所有の場合は1年が多い。 ・都市部では人々の関心が高いため、価格が上がっている。中心部の自転車で行けるようなところだと、10万～60万クローネくらいになる。 ・ただし、一般の住宅と比べればコロニーガーデンの価格はかなり低い。社会的な役割から、高齢者でも年金で生活できるような価格となるよう調整される。 ・協会に共益費的なものを年間2,000～5,000クローネ程度支払う。 <p>■その他の特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コロニーガーデンは、自治体全域の計画(MUNICIPAL PLANS)のゾーニングの中で位置づけられている。 ・かつては、自治体がコロニーガーデンを再開発用地として利用することがあったが、コロニーガーデン法の制定後は、自治体がコロニーガーデンを他の用途に転用するには、正当な理由が必要とされるようになった。そのため、自治体が新規にコロニーガーデンを整備することはほとんど無い。

<p>取組内容等</p>	<p>図表 4-3-43 コロニーガーデンの分布状況 (2000年時点)</p>  <table border="1" data-bbox="981 257 1348 683"> <tr> <td>Municipality of Ålborg</td> <td>2.426</td> </tr> <tr> <td>Municipality of Århus</td> <td>3.388</td> </tr> <tr> <td>Municipality of Odense</td> <td>3.718</td> </tr> <tr> <td>The rest of Denmark</td> <td>21.931</td> </tr> <tr> <td>Located in rural zone</td> <td>48 %</td> </tr> <tr> <td>Located in urban zone</td> <td>55 %</td> </tr> <tr> <td>Total amount of allotment gardens in Denmark</td> <td>62.150</td> </tr> </table> <p>(出典 : future of allotment garden)</p> <p>図表 4-3-44 コロニーガーデンの様子</p> 	Municipality of Ålborg	2.426	Municipality of Århus	3.388	Municipality of Odense	3.718	The rest of Denmark	21.931	Located in rural zone	48 %	Located in urban zone	55 %	Total amount of allotment gardens in Denmark	62.150
Municipality of Ålborg	2.426														
Municipality of Århus	3.388														
Municipality of Odense	3.718														
The rest of Denmark	21.931														
Located in rural zone	48 %														
Located in urban zone	55 %														
Total amount of allotment gardens in Denmark	62.150														
<p>我が国への示唆</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・デンマークのコロニーガーデンは、夏季の宿泊が可能なこと、長い歴史の中で築かれてきているが現在は増やそうとしていないこと、国家により保護されていることなど、我が国の市民農園とはかなり趣が異なるが、大都市の近郊にこのようなセカンドハウスがあることは魅力的であり、今後の空地の利用方法の一つとして宿泊施設の付いた自家用の菜園というのもあり得るのではないかと考える。 														
<p>参考文献等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・コロニーガーデン法 ・future of allotment garden、2000年 														

事例4-2 カールスバーク (カールスベア) プロジェクト	
主体・提言者	カールスバーク、コペンハーゲン市、Gehl Architects
実施場所・展開事例	コペンハーゲン市のカールスバーク工場跡地
概要	カールスバークのビール工場跡地の開発を検討していたところ、経済危機により計画が中断したため、まずは地域の人達に工場跡地になじんでもらおうと、跡地の空地を活用して暫定的な遊び場等をつくり、市民に開放した。
取組内容等	<p>■工場跡地利用の計画策定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・カールスバークは200年前からあるビール工場であったが移転が決まり、跡地を開発することになった。ビールが万人に受け入れられる飲み物でありたいという会社のコンセプトにあわせ、まちづくりも様々な人に利用してもらい住んでもらうということをコンセプトにした。 ・跡地利用計画検討プロセスは、まず生活のデザインや、活動やパブリックスペースのコンセプトを考えた上で、建物が計画された。利用者の属性や時間帯・四季などによって、どのような使われ方をするのかを考えて計画された。 ・周辺の各方面や結節点とうまくつなげていくことを基本として、デザインしている。建物と周辺の土地の調和が重要であった。 ・大きなスペースを1つ作るのではなく、小さなオープンスペースを用途や目的に応じて複数作り、新しい部分と古い部分をつなげている。 ・工場跡地は最終的には売却されるが、できるだけ価値の高いものにしていこうとカールスバークも計画づくりに関わっている。 ・人々のアクセス向上のため、既存の鉄道駅を500m程移動させ、カールスバークの敷地内に移す計画とした。カールスバークも敷地内に鉄道駅があることが重要であるとして移転費用の一部を負担し、カールスバーク、国鉄、市の共同事業となっている。 <p>■計画の中断と暫定利用の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2006年に計画が始まり、2008年から建設を開始する予定だったが、経済危機が発生してすぐに始められなくなった。 ・会社としては空地を人々に開放したかったが、200年間工場だったため、工場のイメージが定着しており誰も中に入ろうとしなかった。 ・そこで、全てができてから公開するのではなく、まず公開して利用してもらうことで、場所の価値を人々に認知してもらい、その後でいろいろなものを作っていけばいいのではないかということになった。 ・デンマークの3つのチームを招待して、暫定的な空地活用のプロジェクトを立ち上げた。2010年2月にコンペを実施して、同年5月には公開した。3か月での実施はデンマークの基準ではかなり早いと言える。 ・建物の幾つかはすでに取り壊されたが、古い建物が残っており、それを若いクリエイターなどに貸し出し、シアターやコンサートホールなどのクリエイティブな活動に利用されている。 ・荷物を積む施設が残っているが、天井から長短3,600本のロープを垂らすことで、芸術的な雰囲気とともに、ロープを使って子どもたちが、様々な遊び方ができる施設となっている。 ・デザインフェスティバルを開催したところ学生が40人ほど参加した。 ・単純で簡単で低コストな解決方法ではあったが、工業地帯だったところが突然、カフェや遊び場やスポーツ広場などに変わり、市民にとって身近な場所となっている。

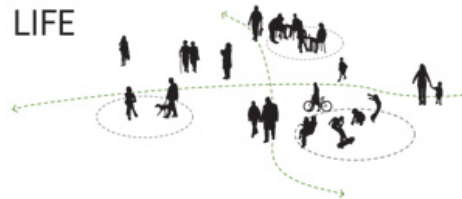
<p>取組内容等</p>	<p>図表 4-3-45 工場跡地の全体像</p> 	<p>図表 4-3-46 天井からロープを垂らした遊び場</p> 
<p>我が国への示唆</p>	<p>図表 4-3-47 材木を置いただけの遊び場</p>  <p>図表 4-3-48 空きビルを活用したカフェ</p>  <p>・本事例では、暫定的で、費用をかけない利用で人々を集め、市民に場所の価値や新たな利用への意識転換をはかることに成功しており、我が国の今後の空地の利用方法として参考になる。</p>	

事例4-3 Green Light for Midtown Project (ブロードウェイの歩行者空間の改善)	
主体・提言者	ニューヨーク市、Gehl Architects
実施場所・展開事例	アメリカ ニューヨーク市 マンハッタンのブロードウェイ周辺
概要	ニューヨーク市の中心部であるブロードウェイ周辺では、人や車の混雑解消のため、車道を狭めて歩行者空間を拡大する社会実験を事前の予告を全くせずに行った。その結果整備の効果が実証され、本格的な歩行者空間の整備が進められることになった。
取組内容等	<p>■マンハッタンの人々の活動実態調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2007年、ニューヨーク市のブルームバーグ市長は、マンハッタンの交通問題に対応するため、Gehl Architects に調査を依頼した。マンハッタンには人、車、公共交通が溢れており、その中で歩行者や自転車にとって快適な空間をいかに生み出すかが課題であった。 ・Gehl Architects は、都市空間における人々の活動の実態を詳細に把握する調査に関して、多くの実績とノウハウを有している。マンハッタンでも、そのノウハウを活用して、まち中で人々がどのように歩き行動しているかを子細に観察し、データを集めた。 ・また、歩行者だけでなく、タクシーにGPSを搭載して、タクシーの走向実態を調べたりもしている。 ・調査の結果、都市全体の約2/3のスペースが車のために使われているが、車に乗っているのは都市にいる人々の約1/3であるのに対し、都市空間の約1/3を占める歩道には全体の約2/3の人々が歩いていることが分かり、人々が歩く空間を広げることは、今よりも歩行者、自転車、自動車等にとって快適な空間にすることに効果があるとの結論になった。 ・また、統計では人口の約30%が高齢者や小さな子供であるのに対し、マンハッタンには両者が10%程度しか出てきておらず、マンハッタンが安全な空間とは思われていないことが予想された。 <p>図表 4-3-49 1/3 の空間に 2/3 の歩行者が溢れている</p>  <p>図表 4-3-50 調査の様子</p>  <p>(出典：World Class Street) (出典：World Class Street)</p> <p>■ブロードウェイでの歩行者優先化の社会実験</p> <ul style="list-style-type: none"> ・続いて Gehl Architects は、ブロードウェイで調査を行うために、市長に一旦車を止めるようお願いした。交通のプランナーは6万人が車を利用しているから止めるのは無理だと言ったが、歩行者は4万人いた。ブロードウェイ全体の89%が道路空間で、歩行者の空間は残りの11%という状況であり、Gehl Architects には、これなら何とかできるのではないかとの見通しがあった。市長は承諾した。 ・大がかりなプロジェクトとしないよう、一時的に道路の表面だけを変えて歩行者空間とすることにした。事前に討論の場を設けたり公表することは全くせず、150万ドルかけて、一晩でセントラルパークからタイムズスクエアあたりまでの道路に色を塗り、暫定的な歩行者空間を作り上げた。

<p>取組内容等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事前に討論の場を設けなかったのは、討論すると結局はプロジェクトがまとまらないことがよくあるため、それよりは、とにかくやってみて、一人一人の反応を見る方が効果的ではないかと考えたからだという。 ・やってみると、タクシ-の運転手も渋滞が減り、また実際に多くの人が設けられた広場に来て利用したため、誰もがその効果を納得したという。 <p>■歩行者優先化の効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・暫定的な整備により、以前と比べて歩道が広がり、自転車専用レーンもできた。今までなかった車線のラインも引かれた。 ・6つの通りが交差する交差点を整備して、マンハッタンの交通の流れをかなり単純化したことで、道路の面積は減ったが、渋滞が緩和して交通量は17%増加した。従前に調査していたことで、効果を定量的に示すことができ、説得力が増した。 ・整備の結果、歩行者は11%増加、車道での事故は63%減少、歩道での事故は35%減少し、74%の人がタイムズスクエアの交通が画期的に良くなったと評価している。 ・社会実験が大きな成功をおさめたので、今後、恒久的な整備がなされることになった。最終的には整備に2億ドルかかる予定だが、暫定利用の方で予算をかなり節約できたので、市としては予算に余裕が生まれたという。 <p>図表 4-3-51 従前・従後の変化</p>  <p>(出典 : New York City DOT ホームページ)</p>
<p>我が国への示唆</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・我が国でも社会実験は各所で取組まれているが、この例ほど劇的な効果をあげているものは少ない。また、全く予告なしでの社会実験の実施は、首長の権限の違いなどから意思決定が困難なことが想定される。 ・人々の実際の活動調査、例えば人々がどこに腰かけ何をしているかやどのような年齢層の人がどれだけ歩いているかなど、徹底して詳細に行っており、参考になる。
<p>参考文献等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・New York City DOT (ニューヨーク市交通局) ホームページ http://www.nyc.gov/html/dot/html/about/broadway.shtml

事例4-4 Life→Space→Buildingsの発想による計画づくり	
主体・提言者	Jan Gehl、Gehl Architects
実施場所・展開事例	コペンハーゲン、メルボルン、ニューヨーク等、世界各地
概要	ヤン・ゲール氏が主宰するゲール・アーキテクトでは、①Life→②Space→③Buildingsの順に都市の計画やデザインを進めていく方法を確立し、世界各地の都市づくりに適用している。
取組内容等	<p>・ヤン・ゲール氏は、街を日常生活にいかにかかしていかということをテーマに、1960年から各国で様々なプロジェクトを手がけてきた。世界のほとんどの人々が都市に住んでいるのだから、City Lifeをどう考えていくかということが最大の課題であるとしている。</p> <p>・彼は、都市の計画やデザインにおいては、①Life→②Space→③Buildingsの順に考えることが重要であるとしているが、よく見られるのは、これと全く逆の順で進められているという。</p> <p>・このような発想からゲール・アーキテクトでは、都市の計画づくりを行う際に、初めに街なかの人々の活動を詳細に観察し、定量的な把握や地図上での整理などを行う作業を必ず行っている。すでに紹介したカールスバーグやブロードウェイのプロジェクトでもそのような調査が行われ、その情報をもとに空間の検討が進められている。</p>

図表 4-3-52 Life→Space→Buildingsのイメージ



(出典：Gehl Architects)

事例4-5 中庭再生プロジェクト	
主体・提言者	コペンハーゲン市
実施場所・展開事例	デンマーク コペンハーゲン市内
概要	コペンハーゲン市は、住民の要望に基づき、囲み型の集合住宅の中庭を、市が全額補助して改修するプロジェクトを進めている。
取組内容等	<p>■プロジェクトの背景・経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中庭再生プロジェクトは、地域再生に関するデンマーク王国の法律に基づくものであるが、内容が大都市特有のものであるため、国内ではコペンハーゲン市だけが、独自の「都市再生条例」を定めて実施している。 ・コペンハーゲン市では、1950年代から健康に害を及ぼすものを取り除こうとする運動が起こり、古いビルなどを改善するプロジェクトが開始された。それが一段落すると、1970年代後半からは、より住みやすい環境を目指す内容に変わり、中庭再生プロジェクトへとつながった。本プロジェクト自体は、開始されてから約3年である。 ・かつては環境の悪さから、子供が大きくなるとファミリー層が市から出て行ってしまいう傾向があった。本プロジェクトの目的は、住民の健康の維持のほかに、子供にやさしい環境をつくることで、ファミリー層を市内に引き留めようとするものである。 <p>■中庭改修のプロセス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事例のほとんどは住民の発意で始まっている。市からの発意で始まったのはこれまでに1例のみ。 ・住民から要望が出されると、市は集合住宅の住民に対して質問状を送り問題点を聞き出す。そして、住民が合意すれば、市はその集合住宅をウェーティングリストに登録し、順次プロジェクトを開始する。1年に12件ほどのプロジェクトを進めている。 ・市は住民たちと会合を開いて細部を決めると、アドバイザー（建築家）を雇い、その後はアドバイザーが住民と話し合っ、一定の同意を得た構想を作成する。 ・市は、その構想を市の政治家に見せて、意見を求める。同時に新聞などのメディアを通じて構想を広く公表し、公聴会で一般市民の意見を聞いて、出された意見を再びメディアで流す。 ・最終案ができた段階で、再度政治家のところを持っていき、最終的な決定がなされる。 ・その決定事項に基づきアドバイザーが計画をつめ、住民と最終的な計画を合意する。住民の要望から計画決定まで、約1年半かかる。 ・その後、改修工事と中庭の管理運営方法の取り決めがなされる。 <p>■費用負担</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中庭の改修費用は、すべて市が負担するが、改修後の維持管理費は住民側の負担となる。 ・住民側は維持管理の義務に対し、管理費を出し合って共有部分の管理を行う。管理費は、70㎡くらいの住宅で80～100クローネ/月程度。中庭の実際の管理は、住民が自分達で管理人を雇って、管理人に委ねる。 ・中庭はプライベートな空間ではあるが、国の法律で住民だけではできないことに政府が手を差し延べることができるようになった。その方がより良いものができるであろうという考え方でやっている。 <p>■中庭再生の具体的内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中庭の土地は、囲んでいる各建物の敷地となっており、細切れになっており、それぞれの建物住民によるバラバラの利用となっていた。そのため、細切れで中庭のなかの行き来もできないような状態で、利用の不便、管理の不行き届きなどもみられた。これを別々に使うのではなく、壁を取り払い共有することで、大きく効率的空間利用をするというのが根本の考え方である。

<p>取組内容等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・中庭に作る施設は、基本的に住民の希望を聞いて決める。家族で使えたり、小さな子供が遊べるようなスペースを作ることが多い。必須の施設としては自転車置き場とゴミ置き場がある。 ・従前は、中庭に駐車場が作られていることが多いが、駐車場をそのまま維持するかどうかはよく議論となる。 ・コンクリートの部分ではできるだけ減らし、芝生にするなどして、雨水貯留を心掛ける。 ・改修にあたっては、長期間良好な状態で使ってもらえるように、クオリティの高い素材を選ぶようにしている。植物は、なるべく手入れが面倒でない強い植物や季節感が感じられるような植物を選ぶ。 ・これから始めようとしている所は、街区全体の面積が約 3,000 m²で 250 戸が住んでいる。規模としてはかなり大きい方である。 <p>図表 4-3-53 中庭の整備実績(図中の丸数字)</p>  <p>図表 4-3-54 従前の中庭の状況</p>  <p>(出典：市パンフレット)</p>
<p>我が国への示唆</p>	<p>・我が国には本事例の中庭のようなまとまった規模の私的な共有空間というのはなかなか無く、本事例と同じ状況下への適用可能性を検討しても意味はないが、例えば、周辺の人達しか利用できないような小規模な土地であっても、周辺住民が管理することを条件として、公共がオープンスペースとして買い取ったり整備するということはあり得る。</p>
<p>参考文献等</p>	<p>・コペンハーゲン市ホームページ http://www.kk.dk/Borger/BoligOgByggeri/Gaardhaver.aspx</p>




事例4-6 ストロイエ	
主体・提言者	Jan Gehl、コペンハーゲン市、
実施場所・展開事例	コペンハーゲン市の中心市街地
概要	コペンハーゲン市では、他国に先駆けて1960年代から中心市街地の歩行者優先化に取り組み、歩行者の回復や人々の活動の活性化に成功した。
取組内容等	<ul style="list-style-type: none"> コペンハーゲン市の中心市街地は、1950年代末から車の増加による交通渋滞や大気汚染などの問題により衰退していった。 ヤン・ゲール氏は、1962年にその対策として、市の中心部の街路をストロイエ（「散歩」の意味）と名付け、歩行者専用道路にして自動車を締め出すことを提唱し、市がそれを受けて、街路を実験的に車両通行禁止とした。 ゲール氏は、1968年に歩行者活動調査を実施し、街路の車両通行禁止により中心部の歩行者数が増加していることを実証した。 その後、ストロイエは徐々に増え、1990年代末には歩行者専用・優先のゾーンが開始時の約6倍にまで拡大し、中心市街地（中心部から半径約1kmの範囲）における歩行者空間のネットワークが形成された。 ゲール氏らによる歩行者活動調査は、1968年調査の後、1986年、1995年、2005年の夏季と冬季に実施され、歩行者数だけでなく、地域内の人々の活動内容、来街者アンケート、カフェや人々が集まる施設の数といった項目も含む詳細な調査と人々の活動の分析を行っている。
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>図表 4-3-56 車両進入禁止道路・広場の増加</p> <p>(出典：PUBLIC SPACE PUBLIC LIFE)</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>図表 4-3-57 歩行者の増加</p> <p>(出典：同左)</p> </div> </div>
	<p>図表 4-3-58 ストロイエの様子</p>
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> 歩行者空間を中心とした都市政策とパブリックスペース調査、鍛佳代子、世界のSSD100 都市持続再生のツボ、彰国社、2008 PUBLIC SPACE PUBLIC LIFE、Jan Gehl・Lars Gemzoe、1996



事例5-1 利用承諾協定 (Gestattungsvereinbarung)	
主体・提言者	ライプツィヒ市
実施場所・展開事例	ドイツ/ライプツィヒ市
概要	ドイツのライプツィヒ市では、土地所有者と市の間で「利用承諾協定 (Gestattungsvereinbarung)」を締結し、土地所有者の不動産税等を免除することで、暫定的に空地を公共的オープンスペースとして利用している。
取組内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・ドイツ特に旧東ドイツ地域では、1989年の東西統一以降、自然減、旧西ドイツ地域への流出、戸建嗜好の顕在化に伴うドーナツ化の進行等により、中心都市の人口が減少すると共に地区環境の悪化が進行している。ライプツィヒ市では、都市縮退（ドイツでは、「都市改造 (Stadtumbau)」と呼ばれる）の流れの中で、特に上記課題が顕著であったライプツィヒ東地区に対して、ライプツィヒ東地区構想計画を策定し、特にハード面から、都市構造の強化と住環境の整備・改善を推進している。 ・「整備強化地区」、「潜在的転換地区」、「保全地区」、「間引き地区」、「建物除却地区」の5つの都市改造カテゴリーにゾーニングし、地区の将来像や基本方針を定めている。 <ul style="list-style-type: none"> -整備強化地区：政府が積極的に投資し、空地の発生を抑制し、整備推進を図る地区 -潜在的転換地区：将来的に土地利用構造を転換していく可能性のある地区 -保全地区：現状の都市構造を維持していく地区 -間引き地区：個別に建物を除却し、散在的に比較的小規模なオープンスペースを創出する地区 -建物除却地区：建物を一体的に除却し、大規模なオープンスペースを創出する地区 ・計画には、主に以下の4つの具体的なプロジェクトが示されている。 <ul style="list-style-type: none"> -「リッチュケ緑地帯」プロジェクト：旧リッチュケ川沿いの戦略的緑化による高密度建築の解消、緑地空間の充実、老朽建物の除却を推進 -「小さな敷地の変化」プロジェクト：旧市街地の中層建物の一部を間引き、不規則に生まれる「孔」の空間を庭や芸術空間として活用 -「明るい林」プロジェクト：ヴェルナー通沿道の建物を全て除却し、地区外縁部の緑地空間を通りまで誘引 -「暗い森」プロジェクト：「明るい林」に隣接して、大きな樹木を植樹 ・これらのプロジェクトの実現方法として、土地所有者と市の間で締結される「利用承諾協定 (Gestattungsvereinbarung)」が活用されている。当該協定が締結されると、その土地を一定期間（現在は15年程度）、公共的オープンスペースとして利用することが承認され、その代わりとして、土地所有者の不動産税等が免除される。不良建築物の除却費用及びオープンスペースの整備費用は、原則として連邦政府や州からの補助金を活用しつつ、市が負担する。 ・当初は計画に基づき、市が土地所有者に協定の締結を働きかけていたが、近年は少しずつ所有者サイドからの申し出が増加している。 ・協定期間終了後は、1年ごとの更新となっている。これまで、約30事例の協定期間が終了したが、更新されなかったのは1事例のみであり、本制度によって開発ポテンシャルを向上させるところには至っていない。 ・民間同士で利用承諾協定を結ぶ制度 (Privatrechtlichevereinbarung) も存在する。
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・ Interim Use: Opportunity for New Open-Space Quality in the Inner City - The Example of Leipzig, Astrid Heck and Heike Will, German Journal of Urban Studies Vol.46, 2007 http://www.difu.de/node/5959 ・ドイツにおける「縮退都市」の計画とその実現 ～ライプツィヒ市を事例として～、姥浦道生、2011 ・旧東ドイツ地域における空地の緑地への転換手法に関する研究 - Leipzig市およびBerlin市 Marzahn-Hellersdorf地区の事例に見る都市の縮小に対する柔軟な都市計画ツールとしての「緑地」の可能性と課題一、野上陽子、2004 http://ud.t.u-tokyo.ac.jp/works/w04/nogami.pdf

事例6-1 景観課税 (空家課税)	
主体・提言者	ハッセルト市
実施場所・展開事例	ベルギー王国／ハッセルト市
概要	ハッセルト市では、公共交通を充実させると共に既存の環状道路を緑道化し、歩行者回遊性の強化、自転車利用の推進を図る等、サステイナブルな都市の実現を目指している。その一環として、コンパクトで魅力的な中心市街地を実現化するために、空家による街並み景観の阻害と街の活力低下の回避を目的として、空家に対する追徴課税の導入が行われた。
取組内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2002年1月1日から2006年12月31日までの期間、空家による街並み景観の阻害と街の活力低下の回避を目的として、空家に対する追徴課税の導入が行われていた。しかし、特に投資家であるColruytやToys R Usの理解を得られず、制度導入期間の更新はなされなかった。 ・ 以下のいずれかの要件に合致する物件が課税対象となっていた。 <ul style="list-style-type: none"> - 関係当局によって、住宅に適さないと宣告された住宅 - 関係当局の解体指令が出されている住宅及び建物 - 人の住んでいない住宅 - 会計年度の期間中に建物の50%が有効に利用されていない建物 - 市長治安官団体により権限の付与された、官吏によって作成された、放置に関する技術報告書を伴う住宅 - 災害、老朽化もしくはその他の被害に見舞われた、建物の残骸を伴う用地 - 目的に沿った使用をされず、未完成のままになっている建造物 - 使用されていない、商業用及び工業用建物 ・ その会計年度の1月1日時点での、所有者、建物所有者、長期借地人若しくは用益権者が課税対象者となっていた。 ・ 公道と接している建物の場合は、間口幅1mごとに75ユーロ、公道と接していない建物の場合は、建築面積1㎡ごとに5ユーロの基礎税額が設定されていた。そして、初年度は基本税額、2年目から基本税額の2倍、3年目は3倍、4年目は4倍、5年目は5倍の額が課税されていた。
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中小企業白書 2005年度版、中小企業庁 経済産業省、2005 第3章第3節2. 総合的なまちづくりと商店街の活性化(4)海外における中心市街地活性化への取組 (事例 2-3-16 商店街の空き店舗対策に有効な荒れ地、景観対策課税制度 (ベルギー・ハッセルト市) http://www.chusho.meti.go.jp/pamflet/hakusyo/h17/hakusho/index.html ・ 社団法人 中小企業診断協会 鳥取支部 (平成18年1月)「人口減少に対応した地域づくり 報告書」、p26 http://www.j-smeca.jp/attach/kenkyu/shibu/h17/h_tottori.pdf ・ Co-evolution of Technical and Social Change in Action: Hasselt's Approach to Urban Mobility, Ralf Brand, BUILT ENVIRONMENT VOL34 NO2, 2008 http://personalpages.manchester.ac.uk/staff/ralf.brand/data/co-evolution-hasselt.pdf

事例7-1 空室課税 (Business Rates: Empty Property Rates)															
主体・提言者	英国														
実施場所・展開事例	英国全土														
概要	空室期間の減少を促すことで、空き物件の減少と家賃の平準化、再借家・再開発の促進を図ることを目的に、空室に対して、従来よりも厳しい課税制度を導入している。														
取組内容等	<p>・ (空室) 課税評定法 (Rating (Empty Property) Act 2007) の制定に伴い、2008年4月に、非住宅用途 (non domestic property : 商業施設、業務施設、工場、倉庫等を指す) の空室に対する課税緩和措置が解除された。課税率は下表の通りである。</p> <p>図表 4-3-59 空室課税率及び課税までの猶予期間</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">空室課税率 (空室時の課税金額 / 利用時の課税金額)</th> <th rowspan="2">空室発生以降 課税までの猶予期間</th> </tr> <tr> <th>法制定以前</th> <th>法制定以後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業・業務系</td> <td>50%</td> <td>100%</td> <td>3ヶ月</td> </tr> <tr> <td>工場、倉庫等</td> <td>0%</td> <td>100%</td> <td>6ヶ月</td> </tr> </tbody> </table> <p>・ チャリティーや地域のスポーツクラブ等に利用されている若しくは今後利用予定の物件については、90~100%の減免措置が存在する。</p> <p>・ 経済状況を鑑みて、2009年から以下の例外規定が設定されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2009年4月1日~2010年3月31日 : 課税対象金額£15,000以下の物件については、期間限定的に支払い免除 - 2010年4月1日~2011年3月31日 : 課税対象金額£18,000以下の物件については、期間限定的に支払い免除 - 2011年4月1日 : 課税対象金額£2,600超の物件については、(空室) 課税評定法にて定められた納税義務が発生 <p>・ 不動産業界や経済界等からは、家主の経済的負担が増加している、都市再生を停滞させている、経済が回復した際に商業・業務床の不足が予想される等の数々の批判が寄せられている。</p> <p>・ Lambert Smith Hampton(LSH)及び the Royal Institution of Chartered Surveyors は、その調査の中で、政府に以下の2点の改善策を推奨している。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 猶予期間の延長 (12~18ヶ月) - 工業系用途に対する課税撤廃若しくは大幅な課税減額措置 	用途	空室課税率 (空室時の課税金額 / 利用時の課税金額)		空室発生以降 課税までの猶予期間	法制定以前	法制定以後	商業・業務系	50%	100%	3ヶ月	工場、倉庫等	0%	100%	6ヶ月
用途	空室課税率 (空室時の課税金額 / 利用時の課税金額)		空室発生以降 課税までの猶予期間												
	法制定以前	法制定以後													
商業・業務系	50%	100%	3ヶ月												
工場、倉庫等	0%	100%	6ヶ月												
参考文献等	<p>・ Rating(Empty Properties)Act 2007 http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2007/9/pdfs/ukpga_20070009_en.pdf</p> <p>・ Business rates: empty property, House of Commons Library, 2011 www.parliament.uk/briefing-papers/SN04623.pdf</p> <p>・ Empty Property Rate Survey, Lambert Smith Hampton(LSH) and the Royal Institution of Chartered Surveyors(RICS), 2009 http://www.lsh.co.uk/images/cms/EPR_Report09_Final(1).pdf</p>														

3-3 国内調査

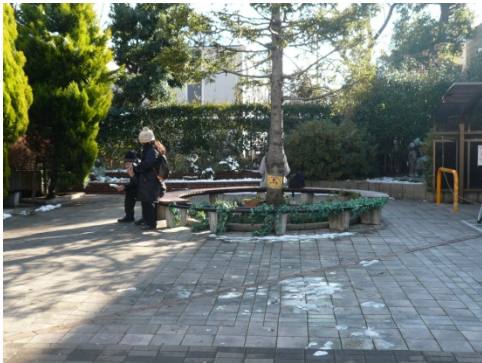

事例8-1 えびすビルプロジェクト、長者町ベンチャータウン構想	
主体・提言者	NPO 法人まちの縁側育み隊
実施場所・展開事例	名古屋中区長者町地区
概要	<p>名古屋市のNPO 法人まちの縁側育み隊は、空家・空きビル化が進む問屋街において、もとは家族経営の繊維問屋の店舗兼住居として使われていた建物をリニューアルもしくはコンバージョンし、若い経営者やベンチャー企業に対して小スペースをオフィスとして提供する取り組みを行っている。</p> <p>地域をよく知る組織が不動産所有者側と活用主体側とをマッチングをするとともに、入居後も地域人材と入居者とあわせたプロジェクトのコーディネートなどを行うことで入居者のみならず地域の活性化にも貢献するプロジェクトとなっている。</p>
取組内容等	<p>・エビスビルプロジェクトは、空きビルとなった問屋ビルを改修し、商業テナントビルへコンバージョンを行う事業である。いずれも1階部分にカフェ等の飲食店、2階以上にはセレクトショップやギャラリー、フォトスタジオ等が入居している。Part1は2002年、Part2は2003年、Part3は2005年にオープンした。</p> <p>・長者町ベンチャータウン構想は、空きビルとなった問屋ビルを改修し、ベンチャー向けのオフィスビルへとコンバージョンする事業である。ビルオーナーに対する回収費の補助や、入居ベンチャー企業に対する家賃補助等を設けた。1階又は1階と2階に飲食店が入居し、それ以上の階にベンチャーオフィスが入居している。I.D.Lab Part1は2006年、I.D.Lab Part2は2007年、I.D.Lab Part3は2008年にそれぞれオープンしている。</p> <p>図表 4-3-60 エビスビル Part1 図表 4-3-61 エビスビル Part3 図表 4-3-62 Nagoya I.D.Lab Part3</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div> <p>(出典：国土交通省「エリアマネジメント推進調査報告書」)</p>
参考文献等	<p>・NPO 法人まちの縁側育み隊 ホームページ http://www.engawa.ne.jp/</p> <p>・国土交通省「エリアマネジメント推進調査報告書」平成21年3月 http://www.mlit.go.jp/common/000045675.pdf</p>



事例8-2 KOYAKOYA 事業	
主体・提言者	NPO 法人岡崎都心再生協議会 NPO 法人岡崎町育てセンターりた
実施場所・展開事例	岡崎市康生通周辺地区（中心市街地）
概要	岡崎市中心部の公共空地や、大型店の軒下において、にかわの材で1坪の小屋を作り、お米やジュースを売るなどの小規模な事業を行う KOYAKOYA 事業をサポートしている。
取組内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・岡崎市中心市街地では、かつて活気があった頃に繁盛していたデパート等の大型店舗が苦戦している状況があり、従来の大型店舗型の事業は限界に達しているという状況があった。 ・そのため、ナショナルブランドでない、小さい資本で事業を行う「スモール&スマートビジネス」をコンセプトとして、魅力的な店舗を増やしていくことを目的とし、そのサポートを始めた。 ・そのためにはまず、事業を始める人に対して敷居を下げる必要があることから、1坪の小屋で事業を開始する KOYAKOYA 事業の展開を行った。 ・KOYAKOYA 事業から開始した事業主が、同じ中心市街地内で店舗スペースを借りて入居し、事業を拡大している例もある。 ・その他にも、比較的古い建築物の空き店舗部分を安く貸す意向のあるオーナーと新規事業者（店主）のマッチング等も行っている。 <p>図表 4-3-63 KOYAKOYA 事業の例（カフェ）</p>  <p>図表 4-3-64 KOYAKOYA 事業の例（米販売）</p>  <p>（出典：岡崎都心再生協議会ホームページ）</p>
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・岡崎都心再生協議会ホームページ http://www.okazakitoshinsaisei.com/index.html

事例8-3 わいわい！！コンテナ	
主体・提言者	佐賀県佐賀市 ワークビジョンズ
実施場所・ 展開事例	佐賀市中心市街地（旧新和銀行跡地/借地）
概要	・佐賀市の中心市街地の「わいわい！！コンテナ」プロジェクトでは、空地に暫定的に中古コンテナを用いた雑誌図書館を設置し、市民と協働で芝広場を整備し、市街地の活性化を行う試みを行い、まちの活性化に寄与する成果を上げている。
取組内容等	<p>・佐賀市の中心市街地は、昭和40年代には商店街の拡大による安定期にあり、昭和50年代に入ると、商店街は卸売業中心から小売業中心へと移行していった。賑わいを誇ってきた中心市街地の大量消費型小売業は、平成に入ると撤退し、現在は郊外へと拡散している。これが中心市街地衰退の原因の1つとなっている。</p> <p>・その問題を受け、2011年3月「佐賀市街なか再生計画」を策定し、この計画に基づき「わいわい！！コンテナプロジェクト」等様々なプロジェクトを推進しながら、佐賀県の古くからの中心市街地の活性化を図ろうとしている。</p> <p>・同プロジェクトは、街なかが増え続ける空地や駐車場を借地して、中古コンテナを使った雑誌図書館と芝生広場を設置し、約8カ月間、街なかの回遊性を促すプログラムや持続可能な維持管理・運営の仕組みの検証を行う社会実験である。</p> <p>・増え続ける「空き」を受け入れ、むしろ「空き」の価値を高めマネジメントすることが、右肩下がりの社会状況に即した賑わい再生の新しい考え方と考え、まず市民にそのイメージを体験してもらうために社会実験という形で、砂利敷駐車場の1区画を緑地(原っぱ)に転換し、その効果を実感してもらう「わいわい！！コンテナ」に着手した。</p> <p>・駐車場を原っぱ化することで、周囲の商店の顔が原っぱに向く、原っぱが子育ての場として積極的に利用される等、居住のための魅力的な空間が生まれ、都心居住が促進されていることを狙っている。</p>
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>図 4-3-65 コンテナと芝生</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>図 4-3-66 コンテナ内部(カフェと図書)</p>  </div> </div> <p>(出典：わいわい！！コンテナホームページ)</p>
	<p>・「わいわい！！コンテナ」を実施にあたり、市が負担したイニシャルコストは、コンテナ内に設置した書籍代、芝生代、トイレの管路の既設管への接続工事費程度である。</p> <p>・周辺の商業施設を積極的に利用してもらうために、コンテナは単純な商業機能は導入しない。現在カフェが入っているが、実際は利用者が自分でお湯を沸かし、セルフサーブで飲む程度のものである。</p> <p>・今後の展開として、以下の取組が予定されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> -来年度にも、近くの敷地いにおいて「わいわい！！コンテナ2」を実施する予定であり、隣を流れるクリークを生かした空間の創出を検討中である。 -1月末の社会実験終了後は、「わいわい！！コンテナ」は、J1に昇格したサガン鳥栖の佐賀市内の拠点として活用される予定である。 -次年度より、街なか再生会議と専門家チームと佐賀市の三者が、市民の方々と協力して、街なかの賑わいの再生を推進する予定である。
参考文献等	<p>・「わいわい！！コンテナ」ホームページ http://www.waiwai-saga.jp/</p> <p>・ワークビジョンズ提供資料</p>

事例8-4 佐賀市街なか再生計画	
主体・提言者	佐賀県佐賀市 ワークビジョンズ
実施場所・ 展開事例	佐賀県佐賀市
概要	佐賀市では、疲弊した市街地の再生に特化した「佐賀県街なか再生計画」と呼ばれる計画を策定しており、中心市街地にふさわしい賑わいを創出するための実践プログラムを示している。
取組内容等	<p>■計画の全体像</p> <ul style="list-style-type: none"> ・佐賀市は、かつて経験したことのない急速な人口減少、少子化及び超高齢化の進行に直面し、経済の低迷と、消費者ニーズの変化等によって、求心力が低下する中心市街地において、今、この人口構造の大きな変化に対応し、未来の変化を見据えた中心市街地の活性化が求められている。 ・中心市街地を活性化させるためには、従来の大型再開発事業ではなく、今ある既存資源を最大限に活用することが必要である。 ・上記を課題とし、街なか再生計画は「佐賀市中心市街地活性化基本計画」の街づくりプランを、集中的かつ効率的に推進していくための具体的な実践プログラムである。 ・街なか再生構造(4核構想)とは、まずエリアを絞って人々の集中と回遊性の向上を図り、この人々の流れを、次第に周辺へ波及させることもイメージしており、以下のような構想の5つポイントをあげている。 <ul style="list-style-type: none"> -1. 既存のストック再生・活用＝「歴史・文化」、「観光」、「商業集客」、「街づくり」といった異なる魅力を備えた4つの核となる地区・施設を -2. 職場(公共公益施設)の誘致＝ハローワーク等 -3. 駐車場・空き地の再配置と活用による新たな賑わいの拠点づくり -4. 持続的な賑わいの再生に向けた地域の連携・体制づくり -5. 人を集めるプログラム導入 ・具体的に、本計画では、賑わいの拠点となる4つの核(拠点施設)と、その核に囲まれたエリア(4核構想エリア)を中心に、既存のストックを活用しながら都市機能の集約化を図ることによって来街者を増やし、駐車場や空地の戦略的配置による緑地公園化や、クリークを活かした景観づくりによる街の魅力向上を図りながら、人々が歩きたくなる、住みたくなる、『Central Park さが一賑わいあふれる街』を実現するための実践プログラムを示している。 ・プログラムを推進するための社会実験『わいわい!! コンテナ』プロジェクトや、市民協働で行うクリーク再生の試み『Click de Creek!!』プロジェクトは、人と人の交流やつながりを再生する仕掛けづくりであり、全国の街づくりのモデルとなる先導的試みを集中的に、効果的に行うことにより、その効果をさらに周辺地域へと波及させることを標榜している。 <p>■駐車場再配置の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本計画では、公共交通の充実と車両交通の規制、中心市街地力部へのフリーパーキングの立地誘導を通じて、中心市街地に虫食い状に発生している駐車場の再配置を促す試みを行おうとしている。 ・民間駐車場等を徐々に緑地公園化(“Re:原っぱ”)することで街なかの住環境を向上させ、維持管理を地域住民が守り育てている仕組みを検討し、住みたい街、そしてその延長上に、商業活性化を目指している。
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・佐賀市街なか再生計画、佐賀市、2011 http://www.city.saga.lg.jp/contents.jsp?id=28190 ・ワークビジョンズ提供資料

事例8-5 カシニワ																
主体・提言者	千葉県柏市															
実施場所・展開事例	千葉県柏市内															
概要	カシニワ制度は柏市が独自に行っている制度で、オープンスペースを貸したい人と利活用したい人を市が仲介する「カシニワ情報バンク」、一般公開可能な個人の庭、地域の庭を市に登録「カシニワ公開」、及びカシニワ登録者に対する助成制度により、みどりの保全・創出、人々の交流の増進、地域の魅力アップを図っている。															
取組内容等	<p>■カシニワとは</p> <ul style="list-style-type: none"> カシニワは、市民団体等が維持管理を行うオープンスペース（樹林地・空地等）と一般公開可能な個人の庭を、柏市が認定及び維持・管理を支援することで、みどりの保全・創出、人々の交流の増進、地域の魅力アップを図っていくことを目的としている。 <p>■カシニワ情報バンク</p> <ul style="list-style-type: none"> カシニワ情報バンクは、オープンスペース（樹林地・空地等）を所有する土地所有者と、利活用したい市民団体等をマッチングさせる仕組みである。市は双方の情報をホームページ等で提供し、仲介を行っている。平成23年3月時点で約20件のマッチングが成立している。 <p>■カシニワ公開</p> <ul style="list-style-type: none"> カシニワ公開は、地域のオープンスペース（地域の庭）や個人の庭を登録することで、一般の人に公開できる仕組みである。平成23年3月時点で約40件の登録がある。 <p>■カシニワ制度の登録者への助成制度</p> <ul style="list-style-type: none"> 柏市の外郭団体である「財団法人柏市みどりの基金」による助成制度であり、次の4つのタイプの助成制度を設けている。 <p>図表4-3-67 助成制度の概要（図表の対象及び内容は概要である。細かい条件が設定されているため、詳細は市HP等を参照のこと）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>対象</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>資格取得等助成</td> <td>カシニワ制度登録者</td> <td>資格の取得に係わる受講料、講習会参加費等</td> </tr> <tr> <td>基盤整備費等助成</td> <td>カシニワ情報バンク及びカシニワ公開へ登録する者</td> <td>植栽、ベンチ、トイレ等の設置・撤去</td> </tr> <tr> <td>活動費助成</td> <td>カシニワ制度に登録している市民団体等</td> <td>消耗品、施設借上費、広報費等</td> </tr> <tr> <td>固定資産税等相当額助成</td> <td>カシニワ情報バンク及びカシニワ公開に登録する土地所有者</td> <td>固定資産税、都市計画税等</td> </tr> </tbody> </table> <p>図表4-3-68 カシニワ情報バンクの流れ</p> <p>図表4-3-69 カシニワ公開の地域の庭の例</p> <p>参考文献等</p> <ul style="list-style-type: none"> カシニワホームページ http://www.city.kashiwa.lg.jp/soshiki/110600/p006766.html カシニワ制度パンフレット 	区分	対象	内容	資格取得等助成	カシニワ制度登録者	資格の取得に係わる受講料、講習会参加費等	基盤整備費等助成	カシニワ情報バンク及びカシニワ公開へ登録する者	植栽、ベンチ、トイレ等の設置・撤去	活動費助成	カシニワ制度に登録している市民団体等	消耗品、施設借上費、広報費等	固定資産税等相当額助成	カシニワ情報バンク及びカシニワ公開に登録する土地所有者	固定資産税、都市計画税等
区分	対象	内容														
資格取得等助成	カシニワ制度登録者	資格の取得に係わる受講料、講習会参加費等														
基盤整備費等助成	カシニワ情報バンク及びカシニワ公開へ登録する者	植栽、ベンチ、トイレ等の設置・撤去														
活動費助成	カシニワ制度に登録している市民団体等	消耗品、施設借上費、広報費等														
固定資産税等相当額助成	カシニワ情報バンク及びカシニワ公開に登録する土地所有者	固定資産税、都市計画税等														

事例8-6 プチテラス	
主体・提言者	東京都足立区
実施場所・展開事例	東京都足立区内
概要	東京都足立区が独自に行っている制度で、区が一定の要件を満たす 20~300 m ² の土地を買収又は借地し、ポケットパークとして整備している。
取組内容等	<p>■プチテラスとは</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プチテラスとは、足立区が、道路、施設及びバス停留所等に設置を進めているポケットパークのことで、都市緑化の推進、都市景観の演出、安全性の確保、コミュニティの情勢の向上を図ることを目的としている。 ・区長が、整備すべき区域を重点地区（各種の事業実施地区、地区計画・建築協定等のルールを定めた地区、駅前広場等の公共施設など）と一般地区（細街路計画・バス停・公衆トイレ等に接する空地など）に分けて指定する。 <p>■プチテラスの整備方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プチテラスの面積は、概ね 20~300 m²。 ・用地確保の方法は買収と借地の2種類があり、買収方式は原則として重点地区が優先される。 ・借地方式は、民有地と公共施設で行われ、民有地の場合は5年以上無償借上である。 ・買収方式の場合は、隣接する買収のプチテラスから、原則、100mを超えて設置しなければならない。借地方式の場合は、距離の規定がない。 ・区有地の整備は区が、借地の整備はまちづくり公社が行ってきたが、2012年3月末で公社が解散することになり、すべて区が整備することになった。 <p>■プチテラスの維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プチテラスの維持管理はすべてまちづくり公社が行ってきたが、後者の解散により区のみどり推進課が行うことになった。 ・日常の管理（清掃・樹木等への散水）は、地域住民と区が管理協定を締結し、地域住民が主体となって実施している。 <p>■整備実績</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プチテラスの制度は平成元年から始められ、平成22年度末までに合計113箇所（うち13箇所廃止）、約2.4haが整備された。 <p>図表 4-3-70 プチテラスの例</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・足立区プチテラス設置要綱 ・平成22年度事業報告書（財団法人足立区まちづくり公社）

事例8-7 市民農園、体験農園	
主体・提言者	全国（練馬区白石農園、株式会社マイファーム等）
実施場所・展開事例	全国（東京都練馬区等）
概要	<p>我が国では、市民農園整備促進法に基づく市民農園、特定農地貸付法に市民農園、農園利用方式による体験農園等により市民農園が開設されてきた。平成23年3月末時点では、全国で3,811農園（農園利用方式を除く）開設されている。</p> <p>農業者による工夫ある市民農園の開設が進められるほか、近年では株式会社により、耕作放棄地を市民農園とする取組なども見られつつある。</p>
取組内容等	<p>■市民農園の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 我が国においては、市民農園は主に3つの開設形態がある。 <ul style="list-style-type: none"> ○市民農園整備促進法に基づく市民農園（市民農園の整備によるもの） ○特定農地貸付法に市民農園（農地の貸付によるもの） ○農園利用方式による体験農園等（開設者の指導・管理のもとに体験する方式） 我が国では、昭和40年代から市民農園的な農地の利用が見られ始め、昭和50年に農林水産省構造改善局通達により農園利用方式（当時は入園契約方式等と言われた）による市民農園の利用を規定した。平成元年には特定農地貸付法が、平成2年には、市民農園整備促進法が制定された。その後、平成17年の改正特定農地貸付法の施行により特定農地貸付による市民農園の開設者として個人・企業・NPO法人等が認められるようになるなど、市民農園の開設や利用のための制度が拡充されている。 平成23年3月末では、特定農地貸付法及び市民農園整備促進法により開設された市民農園の数は、全国で3,811農園（180,521区画、1,306ha）となっている。 <p>■練馬区白石農園による体験農園の開設と運営</p> <ul style="list-style-type: none"> 練馬区大泉にある体験農園「風の学校」は、白石農園の敷地のうち0.5haを用いて、125区画の体験農園（農園利用方式）を開設している。農園の利用者に、野菜づくり講座の開催により、野菜の栽培方法や管理について丁寧な指導を行ったり、様々なイベントを開催することにより、農業者や参加者同士の交流を図っている。 <p>■株式会社マイファームによる耕作放棄地の市民農園化</p> <ul style="list-style-type: none"> 株式会社マイファームは、平成19年に「自産自消」ができる社会づくりと耕作放棄の解消を目的に設立された法人である。耕作放棄地や休耕地を農園利用方式に沿った体験農園として整備（農地の再整備、貸出農機具の準備、給水・トイレ・駐車場等の整備など）を行い、マイファームが募集した農園利用者が利用できるようにしている。 農園の利用にあたっては、管理や指導のサポートや、農器具の貸し出しなどがあり、その他利用者同士の交流などを促すイベント等が行われている。 <p>図表 4-3-71 白石農園の様子 図表 4-3-72 マイファームの農園の農機具</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> 農水省ホームページ http://www.maff.go.jp/j/nousin/nougyou/simin_noen/index.html 市街化区域農地をはじめとした都市における非建築的土地利用に関する実態調査報告書(国土交通省土地・水資源局 平成23年3月)

事例8-8 空地活用の補助・奨励金	
主体・提言者	石川県金沢市
実施場所・展開事例	石川県金沢市まちなか区域内
概要	石川県金沢市は、まちなか居住の推進の一環として、まちなか区域内の4m未満の道路に接続する合計500㎡以上の複数の敷地・空地を2区画以上の戸建て住宅として整備する際に、補助金及び奨励金を給付している。
取組内容等	<p>■まちなか低未利用地活用促進費補助・まちなか空地活用促進奨励金</p> <ul style="list-style-type: none"> ・金沢市では、平成13年4月に「まちなか定住促進条例」を制定するなど、全国に先駆けてまちなか居住に取り組んでいる。現在では、「まちなか定住促進事業」として、まちなかにおける住宅取得、改修、建て替え等に対して様々な助成制度を有している。 ・まちなか低未利用地活用促進費補助及びまちなか空地活用促進奨励金は、街なか区域に位置する4m未満の道路に接する500㎡以下の未利用地を対象に、それらを2区画以上の戸建て住宅等として整備する場合に、補助や奨励金を出す制度を有している。 <p>図表 4-3-73 まちなか低未利用地活用促進費補助のイメージと要件</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> </div> <div style="flex: 1; padding-left: 10px;"> <p>○まちなか低未利用地活用促進費補助</p> <p>まちなか区域に位置する4メートル未満の狭い道路に接する500平方メートル未満の低未利用地（空地・空家・駐車場等）を2区画以上の戸建て住宅地として整備する場合に、道路拡幅整備費や老朽建築物除却費を助成</p> <p>[助成内容]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路用地費（隅切り部分） 補助率 10/10 ・道路整備費（道路拡幅部、隅切り部、支障施設移設費） 補助率 10/10 ・老朽建築物の除却費 補助率 1/2 <p>○まちなか空地活用促進奨励金</p> <p>まちなか低未利用地活用促進費補助制度に土地を提供した売主</p> <p>[助成内容]</p> <p>補助率…譲渡所得金額相当額の3% 限度額30万円</p> </div> </div>
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・金沢市ホームページ http://www4.city.kanazawa.lg.jp/29101/jyutaku/index.html ・金沢住まいのススメ（パンフレット）

事例8-9 空地管理条例	
主体・提言者	全国自治体（大阪府寝屋川市、岐阜県可児市等）
実施場所・展開事例	全国自治体（大阪府寝屋川市、岐阜県可児市等）
概要	我が国では、所有者に対する空地の適正管理や、適正管理されない場合の措置等について、自主条例として定める地方自治体が1960年代ごろから見られ、近年でも制定する自治体が見られる。 これらの条例では、条例に基づいて適正管理を促すほか、自治体が土地所有者に代わって有料で除草するケースなどが見られる。
取組内容等	<p>■空地管理条例の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空地の管理が適正になされないと、雑草の繁茂、害虫の発生、不法投棄の誘因などが起きることから、我が国においては1960年代頃から自治体が空地の適正管理に関する条例が定められている。 ・条例では、空地の適正な管理を促すために、土地所有者の空地の管理義務を定め、所有者の自主管理を促したり、それが適正に行われていない場合は指導・助言や罰則等を定めた条例を定めたりする場合もある。 <p>■大阪府寝屋川市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・寝屋川市は2005年(平成17年)に「寝屋川市美しいまちづくり条例」を制定した。同条例では、空地(及び空家)の所有者による適正管理を定め、人の健康または周辺的美観を著しく阻害する恐れが生じたときには勧告できるとしている。また、当該勧告を受けたものが正当な理由がなく従わない時には、その旨の公表、命令、代執行の措置などを規定している。 ・条例制定後の平成17～19年にかけて、空地の管理について年間20～30件程度の苦情があった。その際は、条例の趣旨と現地写真を付けた文章を郵送し、改善の要請を行うことにより、概ね改善されている。 <p>■岐阜県可児市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・可児市は、1978年(昭和53年)に「可児市生活環境の確保に関する条例」を制定している。寝屋川市同様に、空地の所有者または管理者に空地の適正の義務を定め、市民の生活環境を著しく害しまたは害する恐れがある場合に、指導、勧告、または命令ができるとしている。また、従わない場合は指名等を公表することができる。 ・市は、空地所有者に対して除草案内はがきを郵送し、除草代行の希望があった場合には除草を行っている(平成19年度で400件程度)。 ・また市民等から苦情があった際には、寝屋川市同様に、例の趣旨と現地写真を付けた文章を郵送し、改善の要請を行っている。
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> ・外部不経済をもたらす土地利用状況の対策検討報告書(国土交通省土地・水資源局平成21年3月) ・寝屋川市美しいまちづくり条例 ・可児市生活環境の確保に関する条例 ・防犯性の向上のための空き地対策、周藤利一、PRI Revew41号 (H23年夏季)

事例8-10 空家管理条例	
主体・提言者	全国自治体（大阪府寝屋川市、秋田県大仙市等）
実施場所・展開事例	全国自治体（大阪府寝屋川市、秋田県大仙市等）
概要	所有者に対する空家の適正管理や、適正管理されない場合の措置等について、自主条例として定める地方自治体が1990年代後半ごろから見られ、近年でも制定する自治体が見られる。 これらの条例では、条例に基づいて適正管理を促すほか、自治体が土地所有者に代わって有料で除草するケースなどが見られる。
取組内容等	<p>■空家管理条例の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> 我が国では、空家が年々増えており、適正に管理されないことにより、老朽化や震災による崩壊・火災発生、放火やごみの不法投棄の誘因、景観阻害などを防止する観点から、自治体レベルで対策に取り組む自治体が増えつつある。 その一つの取組として、空地条例と同様に、空家の適正な管理を促すために、土地所有者の空家の管理義務を定め、所有者の自主管理を促したり、それが適正に行われていない場合は指導・助言や罰則等を定めた条例を定めたりする場合もある。 前述の空地条例の適正管理の対象として空家を含むケースと、空家条例として単独の条例を制定するケースがある。単独条例は、埼玉県所沢市において平成10年に制定されたのを契機に、2012年(平成24年)3月時点で計31自治体により制定されている。 <p>■大阪府寝屋川市</p> <ul style="list-style-type: none"> 寝屋川市は前述の「寝屋川市美しいまちづくり条例」により、空家も適正管理の対象に含め、空地と同様の義務や手続きを定めている。 空家の管理について苦情があった際には、空地と同様に条例の趣旨と現地写真を付けた文章を郵送し、改善の要請を行う。ただし、所有者が遠隔地に住んでいたり、特定できない場合は、当面の措置として瓦の滑り出し防止のネットを付けることなどにより対応している。 <p>■秋田県大仙市</p> <ul style="list-style-type: none"> 大仙市は、大仙市は豪雪地帯に位置し、豪雪時には老朽家屋の崩壊の危険があることから、2011年(平成23年)に「大仙市空き家等の適正管理に関する条例」を制定した。条例においては、空家所有者の適正管理に関する責務を定め、実態調査、立入検査、助言又は指導、勧告、公表等の手続きを規定している。また、勧告に従った措置を行うものに対する助成や、命令に従わない空家に対する代執行の措置を定めている。 条例制定後に、61件の危険な空家に対して調査や指導等を行い、命令に従わない計5件の空家に対して、代執行による解体を行った。 <p>■東京都足立区</p> <ul style="list-style-type: none"> 足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例（平成23年11月1日施行） 平成24年3月末現在、区内の老朽家屋は2,133戸。内管理不全の空家は358戸、倒壊や資材落下の危険度が高い空家が63戸。条例に基づいた解体は66件の実績。 <p>■和歌山県</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築物等の外観の維持保全及び景観支障状態の制限に関する条例（通称：景観支障防止条例）（平成24年1月1日施行） 著しく劣悪な景観により県民の生活環境が阻害されることを防止するため、建築物等が廃墟化し景観上支障となることを禁止し、そのような廃墟については、周辺住民からの要請をもって除去などの措置を行わせることが可能とすることを定めている。
参考文献等	<ul style="list-style-type: none"> 外部不経済をもたらす土地利用状況の対策検討報告書(国土交通省土地・水資源局平成21年3月) 大仙市空き家等の適正管理に関する条例・東奥日報社説(2012年3月15日)

第 5 章

オープンスペースの利活用方策についての検討

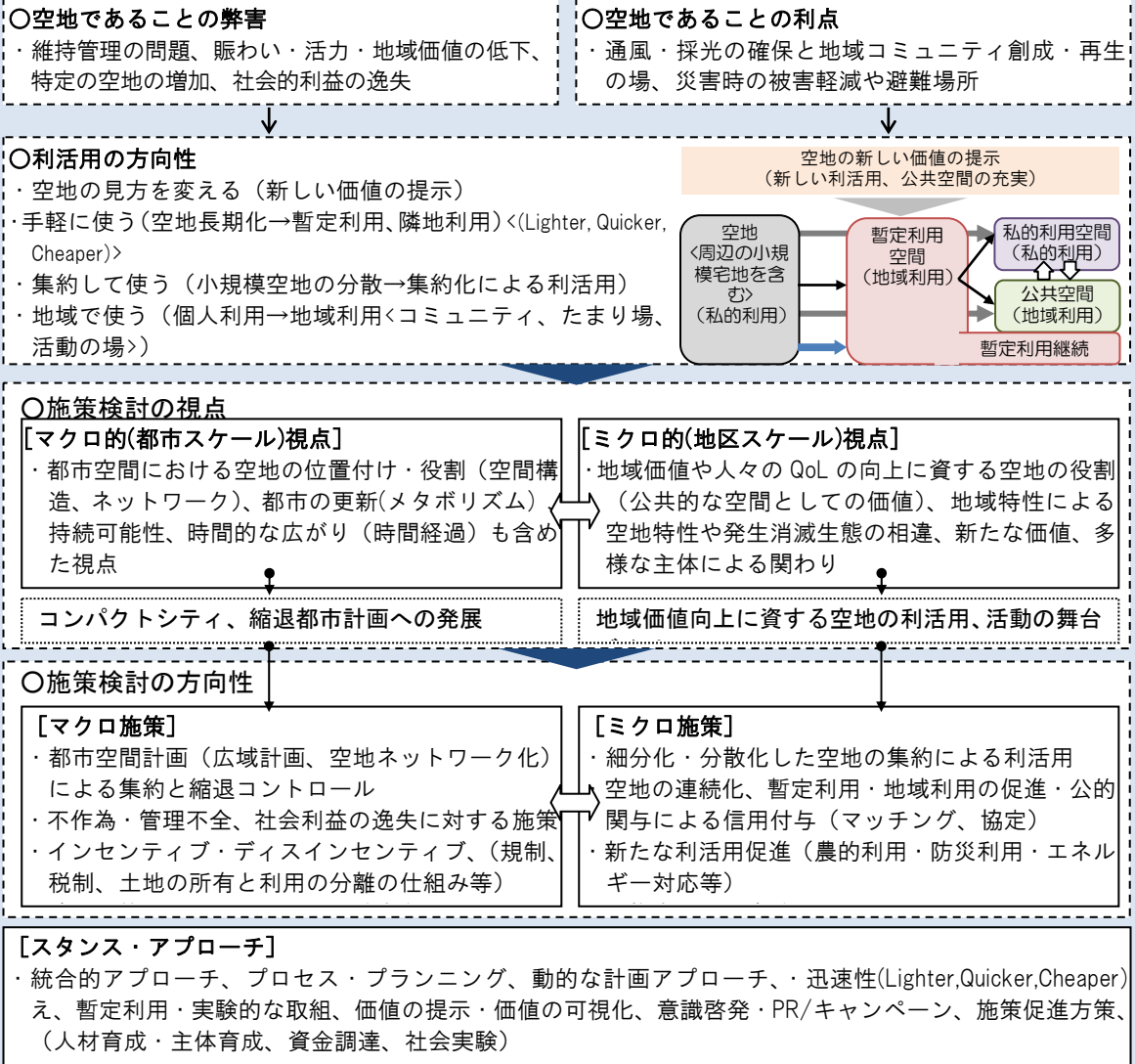
1. 調査研究の結果
2. 考察と課題
3. 今後の調査検討における留意事項
4. 今後の展開方向について

オープンスペースの利活用方策についての検討【報告書第5章】

■本章の概要

- 調査の方法：三大都市圏の空地の発生・消滅の動態、地域住民の利用意向と、事例調査における空地に対する価値づけ、利活用方策などを踏まえ、課題や今後の施策の方向性の検討を行う。
- 結果の概要：空地であることの弊害、利点と利活用の課題を示し、空地の利活用を促すためのアプローチを整理した。また、マクロ(都市)、ミクロ(地区)のスケールから取り組むための視点や方向性を提示し、実現するためのツール・制度やデータ整備に関する課題を明らかにした。

■ 1. 調査研究の結果【報告書第5章1.】



■ 2. 考察と課題【報告書第5章2.】

- 実態調査の結果からの示唆
・空地の利活用促進政策の検討に資する資料の蓄積/空地と限界団地等との関係/空地長期化による社会的利益の逸失/空地の発生と郊外スプロール化の関係
- 空地問題の出口からみた空地分類（都市基盤、生活基盤の整備状況との関係）
- 土地空間利用に関するデータの制約

■ 3. 今後の調査検討における留意点【報告書第5章3.】

- 三大都市圏と地方都市における出口戦略・施策ツールの相違
- 空地の実態を把握するための調査分析手法の改善・改良（空地の経年変化や実態を把握するための手法の整備）
- 多様な視点からの検討の必要性

■ 4. 今後の展開方向【報告書第5章4.】

- 今後の展開における課題…分散発生・細分化、所有者要因（空地としておくことに対する問題意識の低さ）
- 今後の展開における試み…動的平衡状態の分解の試み、空地のアウトブレイクを捕まえる試み、新しい価値を発揮させるための土地空間デザインの検討、空地の暫定利用と動的な土地空間利用の制度・手法の検討

第5章 オープンスペースの利活用方策についての検討

1. 調査研究の結果

1-1 空地の発発生消滅の実態

本調査研究を行うにあたっての仮説として、①人口減少にともない空地は全国的にみれば増加すること、②都市圏中心から離れば離れる程、空地率も高いこと、③郊外住宅地は空地化が進行していることを想定していたが、調査研究の結果は以下の通りであった。

まず人口減少と空地の増加との関係については、人口減少より世帯減少が空地の増加に寄与している可能性があることが、横浜市におけるスタディの結果等から明らかとなった。

都市圏中心からの距離との関係については、都市圏ごとに違った傾向がみられ、またメッシュデータの分析と空地率の分布図による空間分析とでも、違った傾向がみられた。メッシュデータの分析からは、都市圏中心から離れるにしたがって空地率が増加するという関係は、首都圏では見られなかったが近畿圏と中部圏では若干見られた。しかし、空地率の分布図でみると、首都圏において臨海部、八王子市と横浜市の市境部分等に空地が偏在しているところが見られるものの、概ね都心から郊外に向けて徐々に空地率が高まっている様子が観察できるが、一方、近畿圏、中部圏においては空地率の高いところと低いところがモザイク状になっており、都市圏中心からの距離との関係は見出しづらかった。

郊外住宅地における空地化の進行については、自治体アンケートの結果では、中心市街地と並んで空地が多い地域として「郊外住宅地」の指摘が多かった。しかし、ミクロ調査を行った計画住宅地においては、開発当初から空地である敷地が一定程度存在し、それらが年を経るごとに減少することによって、空地量が減少するという逆の傾向が見られた。これは駅からの距離の違いや人口増減に関わらず、同様であった。

ただし、横浜市におけるスタディにおいては、昭和30年以前の開発地において未利用地の発生が観察された。ミクロ調査においても都市基盤未整備の地域において空地が増加する傾向が見られた。これらのことから推測すると都市基盤が未整備なところや基盤整備基準が古い開発地においては、空地が増加している可能性がある。

中心市街地においては、A地区において開発後の充填が進むことにより空地が減少しているほかは、駐車場の増加という形で空地が増加していた。

所有関係の変化と空地の発生の関係をみると、20年以上の長期にわたって空地のまま同一人が所有を継続しているところが多いが、このように長期にわたって所有された後、売買と相続のいずれかを経たのち、空地から宅地になる場合と空地のままで所有されるものとの両方がある。郊外住宅地の中では、当初から複数区画を取得し空地のまま保持している例も散見された。また、既成市街地においては、複数筆を所有する大規模土地所有者が存在することが多く、こうした市街地では散発的に発生した空地が、未利用のままとなっていることも多くみられた。

1-2 空地の利点と弊害の整理

1) 空地があることの利点

地域住民アンケートでは、空地であることの利点として、約4割の人が「隣地との間隔があり通風、採光がとれる」を、約3割の人が「災害時の被害軽減や避難場所になる」を選択していた。

(1) 通風・採光の確保と地域コミュニティ創成・再生の場

隣地との間隔があることにより通風・採光が確保されるということがメリットであるとしていることについては、今回調査研究の中で例えばB地区の住宅団地において、図面上で確認された空地の分布や量の多さが、現地踏査ではそれほど感じられなかったことから十分理解できる。現在の日本の宅地開発は土地利用密度が快適と感じられる密度より高くなっており、空地があることによってその窮屈さが自然に緩和されている側面があることも想定される。

また、事例調査を行ったバルセロナ市においては、旧市街地（密集市街地）に大規模な空地を創出することで、地区全体の通風・採光条件を改善したりパブリックスペースの質を高めることで、地域の価値の向上に寄与していた。また、新たに創出されたパブリックスペースにおいて子ども達が球技に興じていたり、ベンチなどが置かれ近所の人達の井戸端会議の場所となっていることがみられるなど、地域コミュニティの集いの場となっていることがうかがえた。

(2) 災害時の被害軽減や避難場所

地域住民アンケートの結果を5地区で比較すると、「災害時の被害軽減や避難場所になる」を選択した回答割合が、密集市街地であるE地区において他地区に比べて最も多い（約39%が回答）こと、また、別設問である空地の利活用の意向（問6）において、「災害時の避難場所等として」が同じく他地区に比べて最も多い（約55%が回答）ことから、特に密集市街地等において、空地が災害時の被害軽減や避難場所として寄与することに期待していることが推察される。

なお、地域住民アンケートにおいて、この選択肢が多く挙げられたことは、回答者がアンケート調査の前年（2011年3月）に起きた東日本大震災の大規模な被害や、またその後の応急仮設住宅の用地確保等ができないことによる復旧の遅れなどを目の当たりにしたことの影響があると考えられる。

2) 空地があることの弊害

(1) 維持管理の問題

地域住民アンケートにおいては、空地があることの弊害としては、「雑草の繁茂などの環境の悪化」が半数以上、「ゴミの不法投棄」は4割弱と、管理不全状態による環境悪化を危惧する指摘が多かった。

また、第4章の事例調査において把握されたように、空地管理条例が多くの自治体で制定されていることから、空地の適正な維持管理が問題となっていることがわか

る。

(2)空地の長期化・固定化による賑わい・活力・地域価値の低下

また、5人に1人以上の人が「まちの活力・賑わいが低下」「将来どのように活用されるかわからず不安」を挙げている。これは、特に中心市街地(A地区、C地区、I地区、佐賀市等)におけるヒアリングにおいて、自治体や地域団体等からも強調された問題である。

海外事例においては、空地化した場所が麻薬取引の場や凶悪犯罪の場となったり、スクウォッティング(不法占拠)などによって住環境が悪化することにより、周辺住民も地域から転出し、さらに地域の荒廃が進んで、「あそこは危ないところだ」という悪い地域イメージが固定化し、人が寄り付かなくなる結果、地域の再生も困難になっていくという構図が見られた。

日本においては、海外とは異なり、空地化した土地やそれらが集積した地域が危険な地域となる例は見られないが、人が訪れることなく、「忘れられた」場所になっていくことで、賑わいも活力も消えていく。さらにそれが長期化することによって、その場所が賑わっていたことを知る人さえもいなくなり、青春時代の「憧れの場所」であり、遊んだ思い出のつまった地域をどうにかしたいという「人の想い」という、地域再生の糸口さえも失ってしまうのではないかという危機感を、地域住民が抱いている例がヒアリングによって把握された。

(3)特定の空地(中心市街地におけるコインパーキング等駐車場の増加)

中心市街地においては、特にコインパーキング等の駐車場の増加する傾向が見られた。一般的に、中心市街地は、収益性の高い中高層の建物等による高度利用が可能な地域である。しかし、昨今の景気動向などから、収益性の高い利用は、建設や運用に際しての資金的なリスクが高いため、比較的資金的にリスクが小さい利用や、景気回復までの暫定利用として、駐車場として利用を選択する所有者が多いと推察される。

ただし、A地区では、地区内において駐車場の立地が急増した結果、駐車場間の利用者獲得の競争が高まり、一部の駐車場では料金を大幅に下げたことが、自治会ヒアリングにおいて確認された。A地区では、ここ10年間では駐車場が減少傾向にあるが、その要因として駐車場料金下落が影響している可能性がある。

(4)空地とされていることによる社会的利益の逸失

例えば、土地区画整理事業による整備が行われた地区は、一定の利活用を想定した社会基盤(都市基盤)整備が行われている。このような基盤整備に投資が行われたところを空地のままにしておくということは、コストをかけて実施した投資によって得られる可能性のあった利益が実現されておらず社会的利益を逸失させていると見ることができる。

また、人口増加の局面のみならず、人口減少に入っている現時点においても、農地の転用などによる郊外への市街地拡大は進んでいる。既に都市基盤としてのインフラ整備がされているところが活用されずに、新たな基盤整備への投資が必要な地区への拡大が進む要因として、土地価格が高いままであることや、既存市街地の土地所有者の土地活用意向の低さ(空地や駐車場としておく)などが指摘されている。

3) 空地の利点と弊害に関するその他留意点

空地があることに対する利点と弊害については、利点においては3分の1以上の人、弊害においては5分の1以上の人「特になし」としており、大きな問題も感じておらず、メリットも意識してもいない人も比較的多いことが把握された。

一般的に、空地があることによる問題であるとされる「治安の悪化」については、今回詳細調査を行った5地区においては、問題とする人は1割程度にとどまっている。事例調査を行った欧米諸国においては、空地であることは、犯罪等を引きよせ、環境が悪化してくることで周辺地域から居住者の転出をおこし、ひいては不動産価値の低下を招くとされる。特に、産業構造の転換から激しい人口減少に見舞われている米国の中西部などにおいては、不動産価値がゼロどころかマイナスとまでいわれるところが増えてきている。しかし日本においては、駅前などの中心市街地に空地が増加してきても、バンダリズム（公共物や建築物等に対する破壊やいたずら行為）はほとんどみられず、公示地価にもさほど影響はみられない。その理由は今回の調査研究でも明らかにはできていない。

土地価格が下がらないため支払う固定資産税も下がらない状況の中でも、半数超の空地所有者は売却・賃貸の意思はなく、そのままの状態を保持し続けている。

1-3 空地の利活用の方向性

事例調査の成果から考えられる空地の利活用の方向性としては、次の4点があげられる。

- (1) 空地の見方を変える（新しい価値の提示）
- (2) 手軽に使う（空地長期化→暫定利用、隣地利用、“Lighter, Quicker, Cheaper”）
- (3) 集約して使う（小規模空地の分散→集約化による利活用）
- (4) 地域で使う（個人利用→地域利用〈コミュニティ、たまり場、活動の場〉）

それぞれの方向性の詳細は次の通りである。

(1) 空地の見方を変える～新しい価値の提示

我が国においては、少子高齢化・人口減少の進展や社会経済情勢の停滞などから、今後大きな土地需要の発生が期待できない可能性がある。そのため従来のように、空地を建築物が伴う利用（宅地化）となるまでの過渡的な状態として見るのではなく、空地であるからこそその価値や多面的な機能を見出し提示することなどにより、空地に対する見方を変えていくことが必要である。

事例調査においては、例えば、新たなオープンスペースの創出によって疲弊した地域の再生を図った「バルセロナモデル（多孔質化戦略）」や、「パーク・システム」のように公園や緑地、緑道といったオープンスペースを設けることでアメニティの高い良好な住環境が創出されたり、集客による賑わいが創出されたりすることにより、周辺の不動産価値を高めていくという取組がみられた。

また、地域住民のアンケートの中で空地があることの利点や今後の期待する活用策として挙げられていた、災害時の避難用地や災害被害軽減の緩衝帯としての役割は、特に人口密度の高い集約型の都市において有効であろう。東日本大震災の経験から、緊急の避難施設や仮設住宅等の建設の予備用地という新たな機能も期待される。さらに、オーストリアやドイツなど欧州の都市農地は、歴史的にみると戦争や災害発生など危機的な状況下では、食料の供給基地としての意味づけを持っていた。このような都市の「ショックアブソーバー（緩衝材）」としての位置付けも含めて、都市のレジリエンス（自己回復力）を向上させていく観点から、一定量の空地を都市の中に確保しておくことも必要とされる。¹

加えて、現在のまたは今後発生が想定される都市問題に対処するための空間としての空地の利用も考えられる。例えば、市街地内の空地ではないが、耕作放棄農地などを太陽光発電の基地として利用する「電田プロジェクト」²などの動きもあり、低炭素化を目指す社会的な方向性の中において、地域におけるエネルギーの地産地消を進める拠点としての使い方も考えられる。

これらのように、空地であるからこそその価値や機能を存分に発揮させることで、空地を空地のままで活用していくことができる可能性がある。

¹ 東京大学大学院の横張真教授は、「座談会：日本大震災にみると市と地域システムの脆弱性と頑健性」（都市計画 292号、2011）において、バッファーとしての空間確保の必要性について言及している。

² 農地、休耕地、耕作放棄地に太陽光発電施設を設置することで発電を行うプロジェクトであり、東日本大震災後に、通信会社社長らが提言している。

(2) 手軽に使う（空地長期化→暫定利用、隣地利用）

事例調査においては、恒久的な建築物をつくることだけではなく、地域の菜園としての利用、屋台やコンテナのように容易に移動可能な形態のものを実験的に設置し、その地域にあった利用の方法を探る取組等が見られた。

土地所有者へのアンケートで尋ねた「空地の保有期間」は20年以上である者が半数以上もあり、空地である状態が長期間にわたり固定してしまっているところも多いことがわかる。このように腰が重い土地所有者に、新たな利活用を促していくことが大きな課題であるといえる。

宅地需要が鈍化し、また社会及び都市の将来像が明確に描きづらい中、半恒久的、固定的で大きな投資を伴うような利活用は難しい。暫定的に短期間、小さな投資によって、社会実験的な利用を行い、地域のニーズやポテンシャルを測ることができれば、新たな利活用につながることを期待できる。

欧米でパブリックスペースの利活用促進に取り組む専門家達は、空地利用におけるスタンスとして、‘Lighter, Quicker, Cheaper’ ‘Quick and Simple’が肝要であると口を揃えて強調しており、こうした姿勢は新たな利活用を考える際の参考となるだろう。また、日本においても、「わいわい！！コンテナ」の事例のように、新しい使い方がされた空地（空間）を具体的に見たり、体験することによって、住民等が新たな価値に気付き、空地に対する価値観が変化することが期待できるような取組も行われている。

この「暫定利用」においては、従来の土地賃貸借等の枠組みでは調整事項が多く「重い」ため、土地所有権との関係も「ライト」にすることができる仕組み、例えば所有と利用を分離するなどの方法を検討することも必要と考えられる。

(3) 集約して使う（小規模空地の分散→集約化による利活用）

地域住民アンケートでは、空地の利用用途として災害避難用地や地域の公園が多くあがっていたが、このような利活用をする際に問題となることとして、「利用目的に対して敷地が小さすぎる（細分化されすぎている）」という回答が最も多かった。

土地空間を利活用しようとするとき、目的とする効果を十分に発揮させるために必要な空間規模や都市内（地域内）での位置、デザイン（形態）がある。しかし、実際に発生している空地は細切れで分散して発生しており、都市内の位置も空間の形状も目的の実現に合ったものではないことが多い。そのため集約化や連坦化などの工夫が必要となる。

空間を集約化していく方法として、隣地利用の促進が最も効果的であるとする既往研究がある。今回の詳細調査地区では、B地区、J地区などの住宅地において、隣地を一体的に利用しているケースが多くみられた。また、米国の調査においても、「最も期待できる（空地の）利用者は隣人である」とされ、空地の隣地に居住している土地所有者による隣地の空地取得に対して税制的なインセンティブを与えるなど、隣地利用を促進する制度を設けている事例があった。

(4) 地域で使う（個人利用→地域利用<コミュニティ、たまり場、活動の場>）

空地の状態が長期にわたる傾向が見られるのは、空地としておくことに対する空地所有者の問題認識が低いこととともに、空地のままでも税金や維持管理の

費用や手間などの負担感が低いことが要因と考えられる。このことの背景には長期間にわたり負担が変化しない、もしくは社会経済状況の変化から負担が軽くなってきていることがあると考えられる。

一方で、空地を新たに利活用しようとする人にとっては、空地を取得するためのコストに加え固定資産税などの維持管理のコストがかかることになり、これらが重い負担として感じられることになる。収益が負担を上回るという予測があれば、負担感には特に問題とはならないが、地域住民が望んでいるような公共性の高い利活用の場合、大きな収益は期待できず、コストが空地の利活用者に大きくのしかかる可能性が高い。避難場所や地域の公園として利活用する時にかかる維持管理などのコストは、個人が負担するには重すぎるのが通常である。そのため、公共性の高い利活用を行う場合には空地を個人で所有・取得したり、維持管理したりするのではなく、利活用を行おうとする者は地元自治体や地域団体等と負担を含めた役割分担をするなどの連携をしていくことが必要であると考えられる。

調査した事例においても、例えば柏市の「カシニワ制度」は、空地を暫定的に貸したいと思う土地所有者と利用したいと思う地域団体等を柏市が間に立ってマッチングをしている。土地の所有者は変わらず、利活用と管理は地域団体等が行う。柏市は、固定資産税の減免などを行い土地所有者にメリットを付与しているとともに、利活用団体は借地等のコストを負担することなく、菜園などに利活用することができる仕組みとなっている。また、ニューヨーク市から発祥したコミュニティガーデンは、利用されていない空地をNPO等が共同緑地や共同菜園とし、地域コミュニティを含めた団体に維持管理や利活用する取組を行っている。

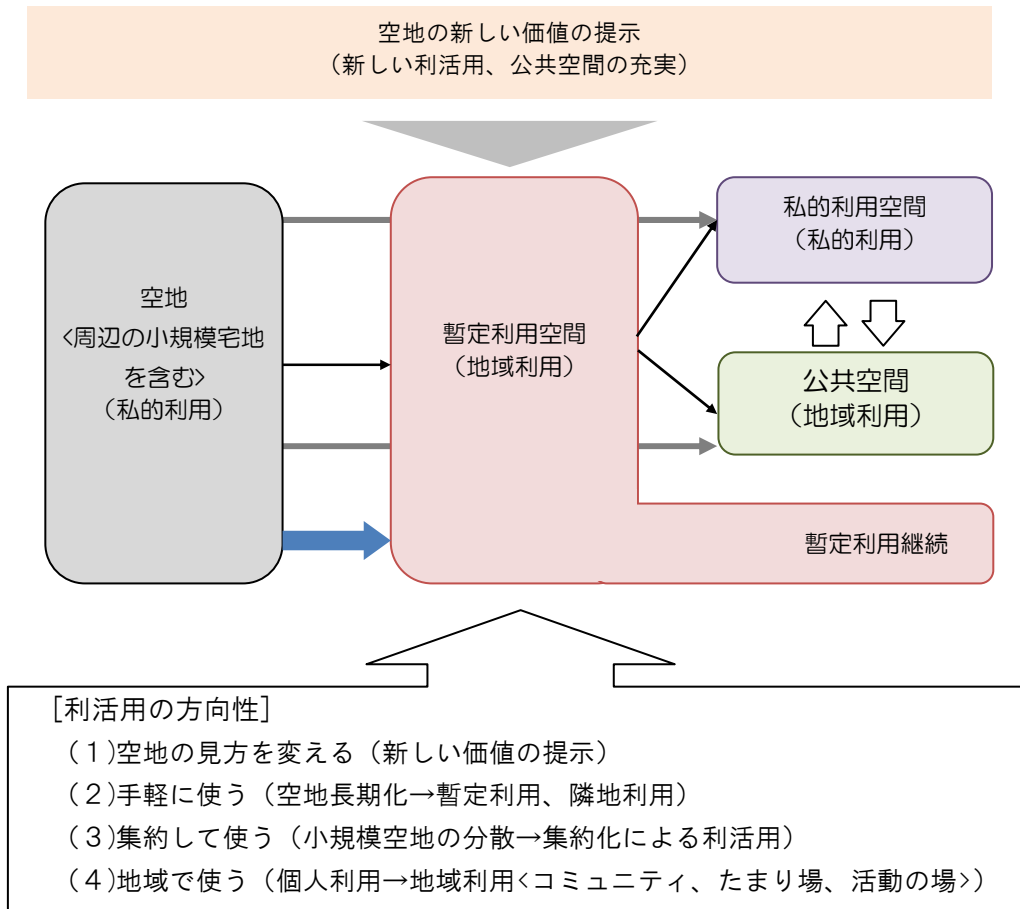
地縁型また知縁型のコミュニティの形成は、同じ空間を共有しあったり同じ目的や想いで集まることによって行われる。カシニワ制度やコミュニティガーデンのように、一つの空間に集まり、菜園での作業を共同で行うなどしていると、自然に「地縁」や「知縁」のコミュニティが形成されてくることが期待できる。

さらに、空地が一つの目的だけではなく、様々な用途に使われることも考えられる。いろいろな目的を持った主体が、相互の目的を阻害しない範囲において空間を共用(シェア)して利用していくことによって、空間でつながる異なる知縁のコミュニティなど新たなコミュニティの形成も期待される。

また、地域で利活用していく一つのパターンとして、隣地利用の促進があげられる。前述のように、米国においては隣地利用のために税金の軽減等のインセンティブ等を与えている。我が国においても、計画住宅地において当初から隣地を購入し一体的に利用している例や、居住からある程度年を経た後に新たに隣地を購入し、駐車場、庭、菜園として利用をしている例も散見された。特に古い開発地の場合、計画当初においては各戸が自家用車を所有することが基本となっておらず敷地内に駐車場が確保されていないことも多いが、このような場合には、新たに駐車場や菜園として空地を取得し、区画の拡張をすることにより生活スタイルの変化に対応していることが見られた。

これらの(1)～(4)の利活用の方向性を空地の変遷と合わせると図表5-1-1のように整理することができる。

図表 5-1-1 事例調査等に基づいた利活用のモデル化



1-4 空地の利活用を促進する施策検討の視点と方向性

1) 検討の視点の設定

現在、社会資本整備審議会都市計画部会都市計画制度小委員会において都市計画法制度の見直しの議論が行われている。線引き制度の見直しや、都市農村一体的な空間利用計画への転換の可能性など、拡大成長する都市を管理することに力点が置かれた制度から人口が減少や経済成長の横ばいとなる社会構造の変化や低炭素化への対応など、これまでとは異なった状況に柔軟に対応していくことができる計画制度への転換も含めた、根幹的な議論が深められているところである。

また、「都市の低炭素化の促進に関する法案（低炭素まちづくり法案）」も閣議決定（平成24年2月28日）されているが、この法案においては、人口減少・高齢社会の到来を受けた都市計画の転換方向として集約型の都市形成、コンパクトシティに向かおうとする方向性が強調されている。

空地の利活用施策を考えると、社会が直面している問題の解決に空地をどのように役立てていくことができるかという視点で考えることが不可欠である。

そのアプローチとして、マクロ（都市全体）として、空地をどのように位置付けて利活用を図るかという視点と、ミクロ（個別の地区単位）における空間の利活用をはかる視点から検討を行う。それぞれの視点の内容は次の通りである。

(1)マクロ的（都市スケールの）視点

都市空間計画（広域計画、空地ネットワーク化）による集約と縮退コントロールまで含む視点としては、次のようなものが考えられる。

- ・都市圏など複数の都市を含む広域の圏域を対象とした空間利用計画の検討・作成にあたっては、歴史的な経緯や文化的背景、社会インフラの整備の現況、人口の動態、産業の動向など様々な角度から客観的なデータ等を積み上げ分析し、都市圏におけるそれぞれの都市の役割や位置付けそして今後の方向性を作成し、関係する都市等と議論の上で合意形成を行っていく。
- ・人口減少が進み、縮退が想定され都市のコンパクト化を進めようとする動きがある中、今後社会基盤整備などの投資を行わないとされる都市や地域などもでてくるが、詳細な分析とデータの積み上げ等の根拠などを明示しながら合意形成を行っていくことが必要となる。
- ・空地の利活用を検討するにあたっては、その空地が都市のどこにあるのかということのみならず、広域圏域の中でどのような位置付けにある都市の中にあるのかということも重要である。
- ・さらに都市の中にある空地についても敷地単独でみるのではなく、都市全体の空間の中での空地の役割を、都市全体の空間構造や街路等の空間ネットワークと関連付けてみる視点も大切である。例えば、コペンハーゲン市では、歩行者ネットワークと公共空間（オープンスペース、広場）を連携させ、人の流れを積極的に生みだしていた。
- ・また、都市の持続可能性を高めていくという観点からみると、空地は都市の更新余地として位置付けられる。持続可能な都市は、社会の情勢に応じた変化に対応した、柔軟な新陳代謝が行えなければならず、その新陳代謝（メタボリズム）を促し、新

しく必要となった機能を受け入れていける場所として空地をみることもできる。

(2)ミクロ的（地区スケール）視点

街区や地区といった近隣のスケールを対象とした施策の検討を行う視点としては、下記のようなものが考えられる。

- ・地域特性（三大都市圏と地方都市、また地形的要素や周辺の土地利用の状況、住んでいる人の暮らし方など）によって、空地の利活用の方向性が異なることが想定される。それぞれの地域特性にあった施策を検討していくことでより有効な施策となることが期待できる。
- ・住環境の改善や地域の価値の向上、そこで暮らす人達の QoL (Quality of Life) を高めていくような活用を進める。
- ・地域における多様な主体が活動できる地域のcommonsとしての利用を促進していく。
- ・災害避難用地など地域の安全性を高めるための利用、またエネルギーの地産地消や野菜などの食料生産（フードデザート対策）のための利用など、ごく限定された地域における問題解決に寄与するような新たな利用を進めていく。
- ・地域の人達が使うパブリックスペース、コミュニティ形成を促進し、地域の結束を高めていくための空間としての利用を促進する。

2) 空地の利活用施策検討の方向性

空地の利活用を促進する施策を検討するにあたっての共通したスタンスやアプローチについて整理をするとともに、空地の利活用におけるマクロの視点とミクロの視点に基づき、都市全体からアプローチする手法（マクロ的手法）と地区レベルから利活用を促進する手法（ミクロ的手法）に分けて、考えられる手法を列挙する。

(1)施策のベースとなるスタンス・アプローチ

ここでは、上記のマクロの視点からの施策、ミクロの視点からの施策を検討していくにあたり、共通して必要と考えられるスタンス、アプローチについて整理を行う。

①統合的アプローチ

個々の施策を単独で実施をするのではなく、複数の施策を組み合わせる統合的アプローチは、EU の地域政策などにおいても採用されている。空地の利活用を、土地利用施策だけではなく、交通施策や経済施策なども組み合わせる統合的なアプローチをとることにより、より一層大きな効果が期待できると考えられる。特に配分できる社会的な資源が少なくなっている中、統合的、かつ集中的に施策を実施していくことが必然的に求められてくる。

②プロセス・プランニング

これまでの都市計画等における計画アプローチは、10年後、20年後の都市像を設定し、それを実現するため年次ごとの事業を組み上げるという方法であった。こうした方法は、これまでのように将来がある程度予見でき、また成長が基調であった時代では有効であったが、人口が減少し、高齢化が進んでいくという、これまで経験したこ

とがない状況においては、10年後に目指した都市像が達成されたとしてもその時代の状況が計画策定時の想定とは異なっておりそのニーズに合っていないことも考えられる。また、社会経済等の変化により、計画された事業を計画通りに実施することですら、確からしいものではなくなっている。

このように将来見通しが不透明な時期にあつては、計画を進めながらも計画実施の効果や副作用も見極め、また社会状況の変化を常に観察しながら、状況に応じた進め方の戦略を変更していく計画手法として「プロセス・プランニング」が有用となると考えられる。

「都市における新たなライフスタイルを実現する」というような大きな施策展開の方向性やアウトカムやアウトプットのイメージは設定しながら、計画の進め方については、状況に応じて判断を加え、戦略的に進めていくという方法は、現状の計画制度にはなじまないものであろう。しかし、特に空地など、解決すべき課題が明確となつておらず、方向性についても手探りの状態である問題に対するアプローチとしては、有効な手法となると考えられる。

③迅速性の確保

上記で述べたように、将来の社会情勢を見通すことは困難であるといっても、実際に発生している問題を放置しておくわけにはいかない。また先が見えないことを理由として何らの対応をしないでいても問題の糸口をつかむことはできない。こうした状況において、暫定的な利用や社会実験的な取組によって効果検証を行いながら、検討を進めていくことが現実的ではないかと考えられる。

こうした暫定的な利用や社会実験的な取組は、時間をかけて実施をするのではなく、迅速に実施することでより大きな効果が期待できる。また時間をかけて実行しようとすると、ターゲットとしていた問題そのものが変容してしまうことも考えられるため、時宜にかなった実行が必要である。

④意識啓発・キャンペーン

施策を実施するにあたって、その効果を高めていくためには、施策の存在や、その目的や意義等について広報をあわせて行うことは有効である。施策が用意されていても、その存在が知られていないために使われていないというケースがみられることがある。必要とされる場所に必要な情報を提供することが重要である。

また、本調査研究が対象としている空地について、新たな価値があることを施策展開の理由とするのであれば、新たな価値とは何かに関しての意識啓発を行っていくことが必要となる。

(2)都市圏及び都市全体からアプローチする手法・ツール（マクロ的手法）

①ビジョンや方針の明示

- ・都市圏におけるそれぞれの都市成立の歴史的経緯、人口動態や産業の状況、土地利用、インフラ整備等の統計や地理情報データの分析の積み上げによって、広域におけるそれぞれの都市の位置付けを明示し、それに沿った都市空間計画に基づき、個々の空地の持つポテンシャルを明確にしていく。

このように広域都市圏レベルからブレイクダウンされてきた空間的な位置付けからみた適正な利活用の方向性と、それぞれの土地の土壌や周辺環境といったプロフィールをあわせて、空地の担うべき役割を整理し、利活用方向を示す。

- ・都市及び地域レベルの広場(オープンスペース)の整備にあたっては、人の流れを創出することによって地域活性化を図る観点から、特に歩行者専用道などの街路との接続性に着目した場所に整備を行うことで、オープンスペースのより大きな整備効果が期待でき、また街路の利用増大も期待できる。こうした効果を発現させるためには、広場整備事業と街路事業の事業連携を図り、空間的な連続性、整備の時期等の調整、利用の連携等を図っていくことが必要である。

②規制・誘導方策によるコントロール

- ・「都市の低炭素化の促進に関する法案(低炭素まちづくり法案)」の中で都市機能の集約化の方法として定められている駐車場法の特例による駐車場の集約や、さらに踏み込んで特定区域における、駐車場の整備を認めないという規制を行う。また、これらとセットで、フリンジパーキング(都市郊外部に設ける都市中心部にアクセスするための駐車場)などに、駐車場の再配置を誘導するインセンティブを付与する。
- ・地方公共団体が独自で定める自主条例(土地利用調整条例、まちづくり条例等)などにより、空地の土地利用コントロールを行う。
- ・税制による規制・誘導として、追徴課税や税優遇、緩和などの措置が考えられる。
 - ・周囲に迷惑をかけるような管理不全の空地などに対する追徴
 - ・課税、空地にしていることに対して重い課税を行うことによる利活用の促進
 - ・空地の利活用を行おうとする者に対して税制上の優遇措置を講じることによる利活用の促進(例えば、米国では菜園利用などを行う人に対して、固定資産税の減免などのインセンティブを与えている例がある)

(3)地区レベルから利活用を促進する手法・ツール(ミクロ的手法)

①利活用に資するプロジェクト(暫定利用・地域利用)の支援・促進

○暫定利用の促進

暫定利用の期間、利用の頻度、利用の仕方まで、様々なケースが考えられる。また、利用主体についても、法人か個人か、既存の団体が使うのか、その利用のために団体が結成されるのかなど様々である。さらに利用の内容も、アートイベントから菜園利用まで、様々なものが考えられる。

このように非常に多様で幅のある利活用に対応し、支援していくことができる制度を構築することは、非常に難しいことが想定される。

事例研究により得た知見をもとに、地区や期間を限定し試行的な取組を積み上げて検討していくことが考えられる。

○公的機関が関与することによる信用付与による利活用促進等

例えば、市民が空地を菜園として使いたいとすると、どこの空地であれば借り

れるのかといったことからわからないことが多い。菜園などを行いたいと考える市民と土地を（無料でも）貸してもよいとする地権者とのマッチングを地方公共団体等の公的機関が行うことにより、土地権利者も利用者も安心して最初の第一歩を踏み出せた、とする事例が国内外でも見られた。

特に土地の貸借などが絡むときには、利用者、土地所有者、地方公共団体等の公的機関の3者による協定を結ぶことによって、利用者も土地所有者も安心して実施できる。地方公共団体等の公的機関とそれぞれの者が直接協定を結ぶのではなくとも、地方公共団体等の公的機関の信用付与があれば一定の安心感をもって利活用を行うことができると考えられる。特に地権者と利用者が相互によく知らない初期の段階では、地方公共団体等の公的機関による信用付与が利活用実現に向けた大きなアドバンテージとなる。

地方公共団体等の公的機関による協定や信用付与ができるような制度整備を、条例や要綱等で整えておくことが必要となる。

我が国では、土地の賃貸に対して不安を持つ土地所有者がおり、これが空地等の流動化の妨げになっていると考えられる。定期借地等の簡便化、地方公共団体等の公的機関が介在し協定を締結することによる利用の促進など、短期間の賃貸借を支援する制度を拡充することにより、空地の柔軟な利活用が促進されることが期待できる。

○社会実験など気軽に始める方策の充実

都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金）では、地域の自主性を活かした総合的、戦略的な事業実施を行うことを目的として、社会実験なども取り入れ、実験的な取組を行い、事業効果について検証を行いながら事業計画を設計していく仕組みを導入した。このように、一度始めると簡単には変更ができない事業などは、取りかかる前にその整備の内容や効果について検証するための実験が行える仕組みを設けることは、先行きが見えない中での空地の利活用において有効であると考えられる。社会実験を気軽に、かつ効果的に行えるよう、資金的側面でのサポートや専門家からの技術的な支援といったサポートなどの仕組みが求められる。

②細分化・分散化した空地の集約、連続化

避難用地や防災用地としての利用、農的な利用等によって空地の利活用を推進していこうとした時、現状のように細分化され分散化した状況では、求められるそれぞれの機能を十分に発揮させることができないことが多い。

細分化し分散している空地を、例えば土地区画整理事業の手法の一部を活用した「ミニ区画整理事業」といった仕組みをつくり、空地を街区単位等で集約していくことも想定される。また、生態学的な観点からみると、生物が生息していくためには、生物が生息できる環境が連続しているということ（エコロジカル・ネットワーク）が重要な意味を持つ場合もある。このような利活用に対応するためには、広域的な緑地・オープンスペースの計画や地区計画等により、緑地の連続性を確保させていくことも考えられる。

③空地を利活用する主体の育成・サポート

○主体・人材育成、専門家としての職能確立

空地の利活用を進めていく際に、実際に事業を進める主体と、それをサポートしていく専門家の存在は不可欠である。

事業の主体については、特にマイクロ施策の場合、これまでは地域密着の主体がエリアマネジメントを行っている事例が取り上げられることが多かった。しかし、人口減少とともに高齢化が進んでいく地域において、地域の人材だけでは事業の実施が困難となる場合があることが想定される。このような状況から考えると専門的な知識、ノウハウを持ち、複数の地域において事業を進めていく主体の確立も今後必要となってくる。地域の維持管理や土地利用のマネジメントを専門的に行う主体は育成が必要である。さらに専門的な職能として確立することで、育成した人材が継続して活動していくことができるようにする支援もあわせて必要である。

また、米国の疲弊地域で活用がみられる「ランドバンク」のように、政府では扱わずに、また民間でも参入しづらい空地利用における隘路について、半公共的な中間的主体を形成し解消を試みることも有益である。

さらに、ボストン市のロックスバリー地区における DSNI のように、NPO 法人等に土地収用権を限定的に与えることにより、地域再生にはずみがつく例などもあり、空地施策の主体の検討を行う参考となる。だが、一部もしくは限定的であったとしても、公的権限を公的主体以外に付与するためには、公平性や妥当性の観点等からの丁寧な議論を踏まえた法制度の整備が必要となる。

○資金調達・資金循環の支援

地域が生活の場として機能していくためには、インフラの維持管理や地域に必要な機能を賄うための空間利用配分、そしてコミュニティの活性化や産業の育成、要支援高齢者の介護などの事業が必要となる。しかし、これらの事業の意義や必要性は認められはするものの、それらは十分な収入の得られる仕事ではないことが多く、地方公共団体等が行っていることが多い。これは事業の効果が広く薄くに及ぶために、受益者が対価を払うだけの利益を受けていると感じにくいことや、サービス等を受けることが当然であると考えているため、地域の構成員である個人がそのコストについて、どれだけ負担しなくてはいけないのかを意識することがないことに起因するものである。そのため、現状では税金などによって、地域の維持管理コストを賄っていることが多い。

しかし、住民が問題意識を有しない中で、公的資金を投入することは、「何でも政府がやってくれる」という住民意識を助長しがちであり、その結果投入される公的資金が増大していくことが予測される。昨今の厳しい財政の下、特にマイクロな施策の場合、拡大し続けるランニングコストを継続的な負担することは困難となることが多く、公的資金の投入が終了すると同時に事業も終わってしまうケースが多く見受けられる。

こうしたことを避けるためにも、地域に必要な維持管理はその便益を受ける地域の人達の共同責務であるとの考え方に立ち、地域ごとに維持管理にかかるコスト(費用や手間も含め)の一部でも負担する仕組みの検討も必要となる。

○市場に委ねられる枠組み検討

空地の利活用について前項のような公的関与のスキームだけではなく、市場に委ねて継続的に事業として成立させることができる枠組みや仕組みづくりについても検討していくことが必要である。例えば、パーク・システム³に見られるように、賑わいのあるオープンスペースや緑豊かで環境アメニティが高い公園を整備することによりその周辺の不動産の価値を向上させ、オープンスペースと不動産開発のセットで事業を成立させる事例が欧米では見られる。我が国においても新たな価値に基づいた利活用促進を市場に委ねた形で実現できるような枠組み、支援策について検討することが必要である。

○地域利用の促進

空地の利活用に伴う費用を受益者が負担することを想定すると、個人で負担できる費用には限度があるため、複数人の集合、組織・団体に担うことが考えられる。また、費用負担だけではなく、利活用の内容についても、一人のニーズだけではなく、様々なニーズを組み合わせることにより、多様な利活用が可能となる。

さらに、これらについて地域全体で取り組んでいくことは、地域のコミュニティ形成の促進にも寄与すると考えられる。

³ 阪井（2012）「不良資産化した空地活用へのチャレンジ」PRIレビュー43号（2012年冬季）p73

1-5 空地の利活用における問題

10 地区の実態調査、地域住民アンケート及び土地所有者アンケートからは、空地の利活用について下記の問題が把握された。

1) 分散発生・細分化

10 地区の土地利用変遷で見られたように、空地は、地区内のいたる所で、不規則に発生及び消滅する傾向にあった。そのため、空地は分散的であり、細分化された状態で存在していた。

地域住民アンケートにおいても、空地等の活用に関する問題(問7)として、「1. 使う目的に対して小さすぎる(土地が細切れで、まとまっていない)」ことを回答者の約4割が挙げており、これは最も多い回答となった。

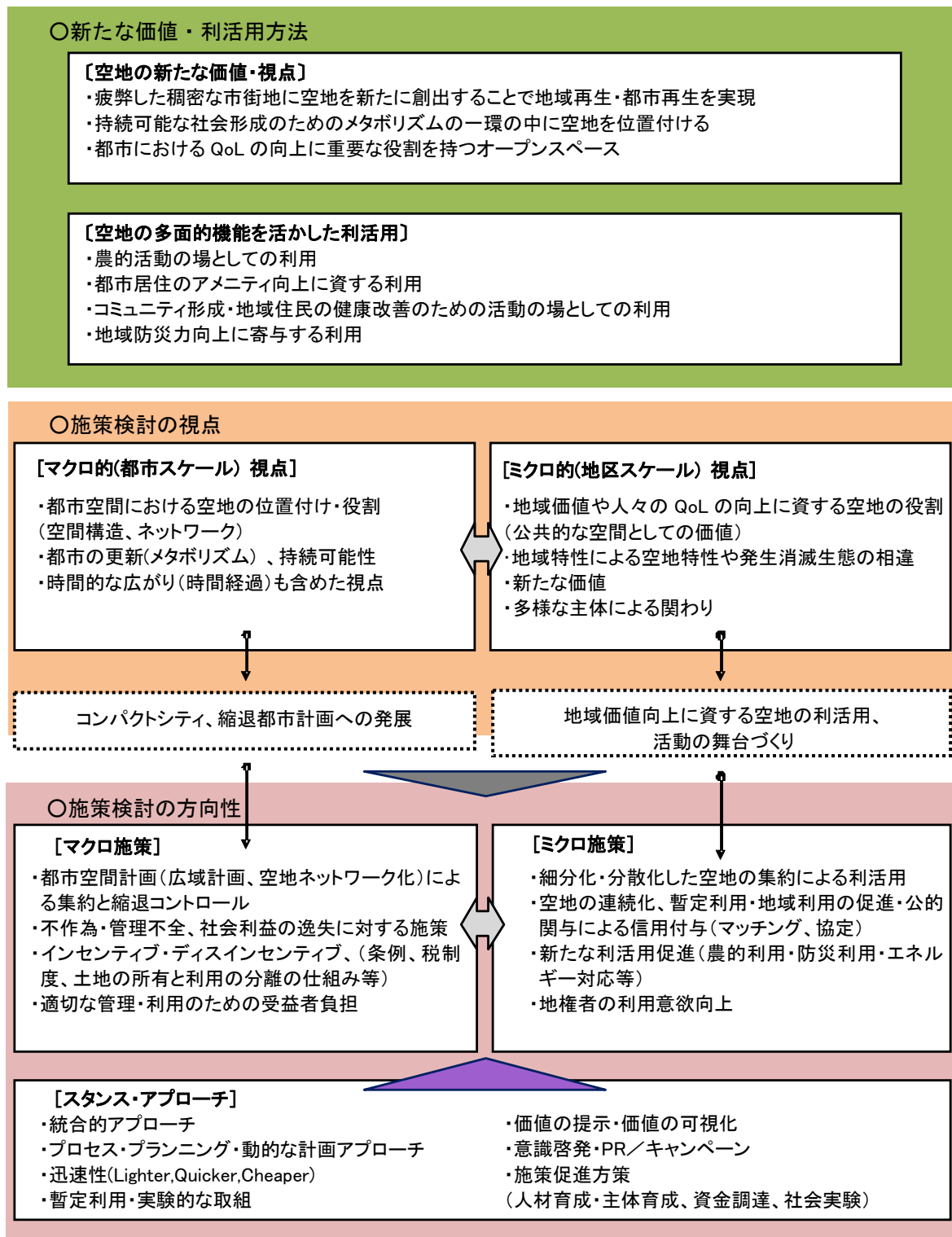
2) 所有者要因(空地としておくことに対する問題意識の低さ)

空地の土地所有者アンケートにおいて、土地所有者が空地にしている期間を尋ねた設問では、20年以上が約半数であり、10年以上も合わせると全体の約2/3を占めた。また、土地所有者の空地の賃貸又は売却について検討をした経験を尋ねた設問(問6)では、賃貸又は売却を詳しく検討したことがある土地所有者は、全体の1割程度にとどまった。さらに、今後10年以内の売却、賃貸の意向(問4)についても、売却したい又は貸したいと答えた回答者は約1/4にとどまった。

一方で、空地の利活用の意向を尋ねた設問(問5)においては、「地域共同の駐車場(月極駐車場、コインパーキング等)として」が最も多く、次いで「その他」「特に利用はせずそのままが良い」が上位に挙げられた。

このように、総じて空地の所有者は有する空地を空地以外の用途に利活用する意向は低かった。

図表 5-1-2 国内外の事例から得た、空地の新たな価値・新たな利用と空地政策に関する知見の整理



2. 考察と課題

2-1 実態調査の結果からの示唆

我々が取り組むべき問題は、人口減少・超高齢化などの社会構造の変化の中で、集約型都市構造への転換や持続可能な都市の形成がどのようにすれば可能となるかを、空地の利活用の視点から検討することである。今回の実態調査の成果からは、この最終目的にアプローチするための大きな示唆が得られた。例えば、年を経るごとに計画住宅地が充填されていくという動きからは、今後以下のような課題に取り組む必要があることが示唆される。

- ・長期間保有されていた空地が利用されるようになった要因は何かということをはじめ、取得から売却・賃借等にいたる一連の行動とその背景について分析を行うことで、土地所有者の行動様式の一端が解明されるであろう。こうした観点から、空地の利活用促進政策の検討に資する資料を蓄積することが必要である。
- ・空地が減少している計画住宅地の年齢別人口構成の変化からは、転入者は必ずしも子育て世代等の若年層ではないことが想定される。交通便利性が低い計画住宅地に定年退職後の高年齢者が転入することは、「限界団地」の問題を助長することにつながると考えるならば、こうした動きは抑制すべきであるが、他方、人口構成は問わず集約居住が実現されれば「限界団地」の問題は緩和されると考えるならば、こうした動きは推進すべきである。今後集約型都市形成を目指す政策を進めるのであれば、このいずれの考え方を取ることにするのかを検討すべきである。

他方、高度利用が期待され基盤整備が行われた計画住宅地だけでなく、中心市街地においても空地のまま土地を保有しているという行為は、社会的利益を逸失させるものではないかと考えられる。また、長期間空地のままとしていることは、空地のみならず周辺にある土地の期待利益の実現を阻害している行為なのではないかとも考えられる。更に、市街化区域内で長期に土地が空地として保有されていることと、市街化調整区域などへのスプロールがとまらないことに相関があるのではないかとといった点についての解明も必要である。

2-2 空地問題の出口からみた空地分類

空地問題に対する施策の検討にあたっては、発生原因や所在場所などによる空地分類が必要である。

本調査研究では、非建築地の中で未利用地、駐車場、農地を除く菜園、資材置場等を空地とした。しかし、空地はこれまでに使われたことがない土地、例えば、土地区画整理事業や宅地開発が行われているにも関わらず未利用のままの土地（未利用地）と、建物や別用途で使われていたものが空地（跡地）となったものがある。

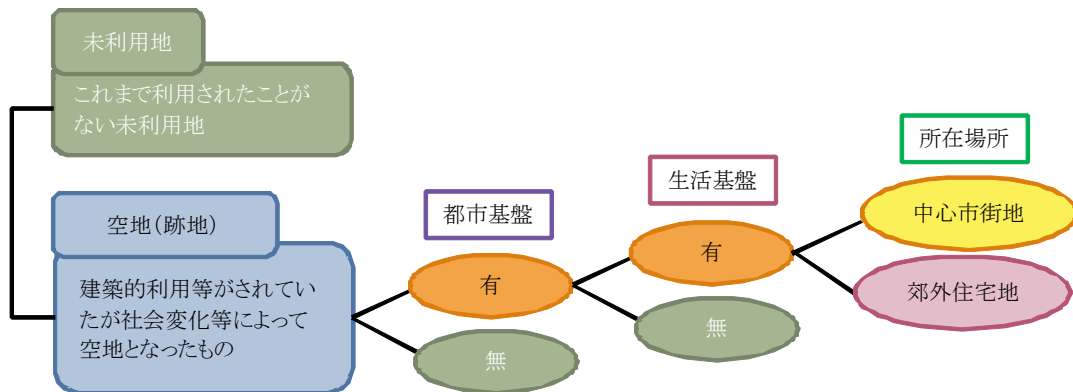
今回調査研究から、郊外住宅地等の未利用地にも①開発業者等が保有し続けているもの、②不動産投資のために購入者が長期保有しているものがあることが把握された。①開発業者が保有し続けなければならない空は、計画が失敗に終わっている、将来にわたってポテンシャルがないと想定されるため、元の姿に戻すことも一

つの方向として考えられる。②不動産投資として保有しているものについては、その空地が周辺に与える利害得失などの影響も含めて対応策を検討する必要がある。

他方、何らかの利用が行われていた跡地である空地は、社会環境等の変化が影響していることが想定されることから、そのポテンシャルを再検討し新たな利活用方法を検討することが考えられる。跡地である空地は、1) どこに所在しているか(中心地、郊外等)、2) 都市基盤(道路、水道、電気、ガス、通信基盤等)が整っているか、3) 都市基盤に加え生活基盤(交通、生鮮食料品・日用品等の商店等)も整っているかといった条件によって、検討する方向性が異なってくる。

集約型都市構造を目指すのであれば、都市基盤とともに生活基盤も整っている中心市街地にある空地は積極的に利活用を検討していくことが必要であると考えられるが、都市基盤、生活基盤の整っていない郊外の空地は、積極的な利用は行わず、自然的利用(これも新たな価値であるともいえる)を進めていくことが考えられる。

図表 5-2-1 政策検討にあたっての空地の区分け

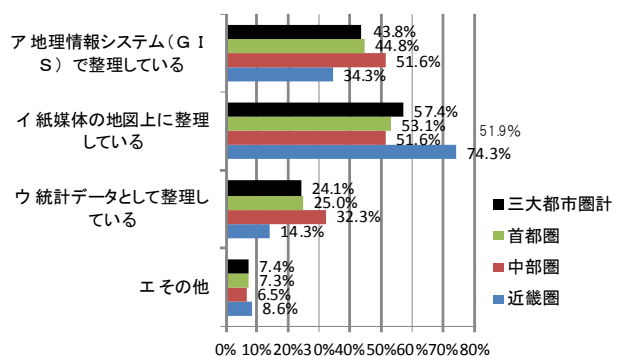


2-3 土地空間利用に関するデータの制約

本調査研究実施上の大きな支障の一つは、データの制約である。今回の実態調査は、土地利用現況がつかめない、経年データがないといったデータ制約とともに、電子データで整備されているものが分析に活用できないなど、データ利用上の壁にも阻まれた。自治体アンケートにおいても、GISを活用しているのは半数にとどまっており、近畿圏に至っては3割強といった状態である。経年的なデータ蓄積をしている自治体は更に少ない。

社会変化に対応した土地空間利用を行うためには、現況とともに経年的なデータ把握による計画立案が必須と考えられ、データ基盤の整備が望まれる。

図表 5-2-2 空地賦存状況の把握の方法



3. 今後の調査検討における留意事項

3-1 三大都市圏と地方都市における出口戦略・施策ツールの相違

今回の調査研究における空地の実態把握は、三大都市圏を対象として行ったが、空地の発生件数や量は地方都市の方が三大都市圏に比べると多くかつ増加率も高く、宅地需要はより鈍化していることが想定される。そのため地方都市における空地の「出口戦略」としての施策展開の方向性が、三大都市圏のそれとは異なると思われる。

空地に対して全国一律の施策を実施するのではなく、地方都市の状況も踏まえた上できめ細やかな施策を展開していくためには、地方都市における空地の実態把握を行い、その実態を踏まえて検討していくことが必要である。

3-2 空地の実態を把握するための調査分析手法の改善・改良（空地の経年変化や実態を把握するための手法の整備）

特に地方都市においては空間情報、統計情報等が大都市圏ほど整備されておらず、収集が難しいことが想定される。このような状況も踏まえて、空地の実態を捉える手法についての検討もあわせて行うことが必要である。

また、本調査研究においては、空地の発生消滅の実態把握を行うにあたり、空地各々の区画の状況、例えば区画形状や接道の状況、地形的要因などを考慮に含めることができなかった。特にミクロ視点における施策展開を考える場合、各区画の状況を把握しておくことが望ましいため、情報の集め方、分析の方法等についての工夫が必要である。

さらに、本調査研究における反省点の一つとして、地域アンケートにおける空地の土地所有者アンケートの対象者数が想定していたよりもはるかに少数であり、統計的分析が難しかったことが挙げられる。空地の区画数から想定していた土地所有者の数が、土地所有者名による名寄せの結果、少なくなってしまったことが要因であった。詳細調査の対象地区やその範囲の設定においては、統計的分析が行えるような対象数を確保できるように留意することが必要である。

3-3 多様な視点からの検討の必要性

本調査研究においては、主として土地利用の観点からの調査・分析を行った。しかし、有効に社会に作用する施策を検討するにあたっては、法律、経済また不動産価値評価といった多様な側面からの視点も必要である。

こうした視点を取り入れた議論を行い、検討を深めていくことが、今後の調査研究では求められる。

4. 今後の展開方向について

4-1 今後の展開における課題

空地の利活用施策を展開するにあたって、課題となる事項について整理する。

1) 空地による問題が不明確

関係団体へのヒアリング、地区アンケートの結果や現地実態調査からみても、空地であることの弊害が、周辺の不動産価格への影響などとして明確に表れたり、強く問題として意識されたりしているわけではない。このように、問題が明確になっていないにもかかわらず、空地に対して何らかの施策を実施していこうとすれば、その必要性や理由が問われることになる。

空地があることの弊害はわかりづらいが、一方で、コンパクトな都市構造への転換や、基盤整備された土地の使い方が投資に見合った使われ方をせず、社会的利益を逸失させているといった観点からは問題がないわけではなく、こうした点について都市政策としての対策が必要であると考えられる。

これらの点について、実証的なデータ等により客観的な分析を行うことで、問題点を明確にし、目標を具体化した上で、課題の設定を行っていくことが必要である。

2) 不動産の保有コストの低さや優遇税制の反作用

本調査研究は空地を対象としたが、空地予備軍としての空き家の存在も見逃すことはできない。住民は、空地に比べて倒壊の危険などがある空き家の方が、大きな問題であると考えていることも想定される。廃屋のような空き家でさえ撤去されない要因として、宅地への優遇税制の影響が考えられる。空き家であるとしても建物を残しておく方が、固定資産税が軽減される仕組みとなっているため、積極的に撤去されない。

だが、空き家が残っていると、その空間を利活用したいと思ったときに、空地であるよりも利用に至るまでの手続きは煩雑となる結果、空間利活用の可能性を阻害することにつながっていることも想定される。

空地の利活用を促進するという観点からみると、土地のみでなく、家屋等も含め不動産を保有することについて、所有者に対する責任や資産保有に対する税負担など、保有していくことに対する責務が軽すぎるという指摘も聞かれる。

このような点も踏まえ、今後の展開においては空き家まで視野にいれ、不動産保有にかかる税の作用も踏まえた検討が必要である。

3) 新たな技術開発等の必要性

管理不全の空地について、適正な管理への規制誘導を行うために条例を制定するなどの動きがある。しかし「適正な管理」とはどのようなものかについての基準が曖昧であり、現場において判断に困難を生じているという指摘がある。基準を決めるのか決めないのか、また基準を決めるとしたらどのような基準とするのか検討が必要である。

また、判断基準という観点からは、土地区画整理事業や市街地再開発事業といった都市計画事業の認可基準についても、社会経済情勢を受けた見直しが必要となっている可能性がある。今回の地区ごとの詳細実態調査において、開発当初から30～40年も空地のままというケースも少なからず見受けられた。そしてこのように空地があるのにも関わらず、隣接地において新たな区画整理や宅地開発が行われていた。今後人口が減少していく中においては、新たなインフラ投資を行って宅地をつくっていくというよりは、既存ストックの有効活用に力点を移していくこととなり、それに伴って事業認可基準の見直しも必要となってくることが想定される。

さらに、本調査研究において触れている暫定利用を支える法制度や、プロセス・プランニングといった計画アプローチには、これまでとは異なった技術とその開発が求められることとなる。

また、今後特に地区単位など、ミクロの施策を展開していくにあたっては、住民をはじめ、利害関係者による責任や義務を伴った「重い」合意形成が、ますます必要とされてくると考えられる。このような「重い」合意形成に寄与する合意形成手法や技術についても開発が必要と考えられる。

4) 情報・分析の基盤整備と分析技術の開発

本調査研究において実態調査を行うにあたり、地理情報、統計情報が整備されていないために正確な分析が困難であった。例えば、土地利用変化について、30年間の経年変化を分析するために、一からGISのデータを作成したが、この作業には大変な労力と時間を要した。また、労力をかけても、ベースマップの測地系が途中から変わっていたり精度が悪かったりすることによって土地利用における経年変化の分析が曖昧なものとならざるをえない場合があった。土地利用変化と人口増減や年齢別構成の変化などの人口動態などの統計データをあわせて分析を行おうとしたが、土地利用現況で用いているメッシュと統計調査の調査区が異なっていたり、同じ統計調査においても年度ごとに異なる調査区を対象としており同一調査区における経年変化を把握することができないなど、調査の基礎となる情報基盤が整っていないがゆえに断念せざるを得ない分析も多くあった。

特に個人の権利にかかる規制を行ったり、もしくは優遇的な誘導支援を行おうとしたとき、その規制を行う根拠や、誘導支援のためのインセンティブの内容について、公平性や妥当性の観点から、客観的なデータに基づいた根拠を示すことが求められる。公共政策を行うにあたって、政策を立案するために必要な状況判断を行い問題を明確にするため、また施策内容の妥当性や施策実施効果について検証を行うために必要とされる情報について、共通で利用できる基盤の整備が望まれる。また、せめて現時点でも政府機関それぞれの中に蓄積されているデータや情報が共通利用できる仕組みが喫緊に必要と考えられる。

4-2 今後の展開における試み

1) 動的平衡状態の分解の試み

都市圏というマクロの規模で見ると空地の量は変化していないように見えるが、これは本当は動的平衡状態にあるものを、静的に見ているだけではないかと考えられる。

実際に第3章の10地区における調査においても、空地率の変動が少ない地区でも宅地化と空地化が同程度起きている地区が見られた。

このように、変化がないように見えるところも、縮尺を変えてみるなど分析の方法を変えることで、増加と減少の動きが別々に観察できるのではないかと考えられる。

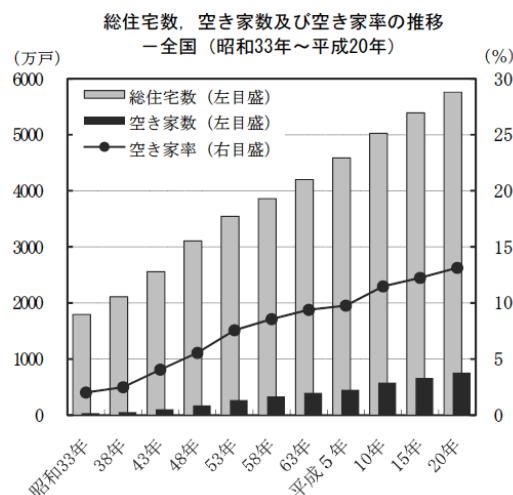
本調査研究で、地域特性ごとに異なった動きが見られることがわかったが、より正確に空地の発生・消滅の実態を把握するためには、増加・減少の両局面において空地の発生・消滅の要因分析を深めることが必要である。

2) 空地のアウトブレイクを捕まえる試み

2010年(平成22年)度の土地基本調査では、2003年(平成15年)から2008年(平成20年)にかけて全国的には空地が減少している。この結果だけをみると、今後も空地は増加せず、その弊害が深刻となる恐れもないとも考えられる。しかし、2008年(平成20年)度の住宅・土地統計をみると空き家数は増加し、空き家率は1958年(昭和33年)から増加の一途をたどっている。人口の増加が当面期待できない状況において、空き家は今後も増加すると予測される。空き家は空地の前段階であるとするれば、空き家の増加に伴い空地も増加してくると想定される。

空地の増加は全国的にアウトブレイク(爆発的流行)を起こすのか、それともエピソード(地域流行形)となるのか。また、アウトブレイクが起きるならば、空地率の閾値があるのか、要因は何かということについて把握をしておくことは、空地が爆発的に増加することにより生じる問題に対する備えを検討するために必要である。

図表 5-4-1 空き家数及び空き家率の推移
(出典:住宅・土地統計調査(平成20年))



3) 新しい価値を発揮させるための土地空間デザインの検討

空地を将来的に建築物を立てるための土地(宅地化のための土地)とみる従来の視点ではなく、新たな別の価値があるとする視点を本調査研究では採用している。アンケートから地域住民が空地の防災利用を期待していることが示され、有識者へのヒアリングからは都市を持続可能とするために必要な資源、都市のQoLを高めるために重要という知見が得られている。自然災害に対するショックアブソーバーとしての機能への期待もある。平時には別の利用がされていても、災害時には避難場所、仮設住宅の建設場所として活用されるような、多様な利用が可能な空間が都市の中にビルトイ

ンされていることにより、防災力の強化につながると期待される。また、都市が持続するためには、生物同様、新陳代謝をすることが必要として、その新陳代謝のための余地としての空地の必要性も指摘されている。こうした新しい価値、機能は、空地がどのように都市の中でデザインされていれば実現・発揮されるのかを調査研究することが必要である。

4) 空地の暫定利用と動的土地空間利用の制度・手法の検討

空地の利活用にあたって、「暫定利用」がキーワードの一つとなると考えられる。暫定利用、実験的利用によって新たな使い方を試行していくことがポイントとなっている事例も多くみられた。人口減少・超高齢社会の到来という未経験の状況の中で、今後の土地空間利用を事前に確定させた上で計画に位置付けることは難しい。このような状況下では、空地や土地空間の利活用を暫定的、実験的に行うことの方がリスクは少ない。

暫定利用は、比較的短期間のイメージで捉えられるのが通常であるが、これを長期間で考えてみると、常に利用が変化することを許容するような空間利用の形態がイメージされる。当初の計画時点において、複数のシナリオを想定しておき、前提となる条件が現出した時点でそのいずれかが速やかに実行されるような柔軟性に富んだ「動的土地空間利用」ともいうべき計画制度の検討も求められる。

参考資料

1. 図表番号リスト
2. 実態調査にかかる資料
3. 調査アドバイザー資料

1. 図表番号リスト

報告書においては、下記の図表を掲載した。

■第1章

- 図表 1-2-1 三大都市圏政策区域の自治体の一覧
- 図表 1-2-2 三大都市圏政策区域の自治体位置図
- 図表 1-2-3 選定理由を示すが、選定手順が不明瞭である調査
- 図表 1-2-4 既往調査があることを理由としている調査
- 図表 1-3-1 調査方法との流れ

■第2章

- 図表 2-1-1 将来人口の動向
- 図表 2-1-2 都市圏別の総人口の動向
- 図表 2-1-3 将来世帯数・世帯構成の動向
- 図表 2-1-4 空き地面積の動向
- 図表 2-1-5 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移
- 図表 2-1-6 土地問題に関する国民の意識調査（平成 22 年度調査）
- 図表 2-1-7 迷惑土地利用の発生による周辺への影響の発生状況

- 図表 2-2-1 数値地図 5000 と都市計画基礎調査の比較
- 図表 2-2-2 数値地図 5000 の土地利用区分表
- 図表 2-2-3 東京都土地利用現況調査の土地利用区分表
- 図表 2-2-4 都市圏別のネット空地率の状況（空地率の各区分のメッシュ数の割合）
- 図表 2-2-5 三大都市圏のネット空地率の状況
- 図表 2-2-6 首都圏におけるネット空地率（2000 年、ただし東京都は 2001・2002 年）
- 図表 2-2-7 中部圏におけるネット空地率（2003 年）
- 図表 2-2-8 近畿圏におけるネット空地率（2001 年）
- 図表 2-2-9 首都圏の距離圏別ネット空地率の状況（空地率の各区分のメッシュ数の割合）
- 図表 2-2-10 中部圏の距離圏別ネット空地率の状況（空地率の各区分のメッシュ数の割合）
- 図表 2-2-11 近畿圏の距離圏別ネット空地率の状況（空地率の各区分のメッシュ数の割合）
- 図表 2-2-12 首都圏の距離圏別ネット空地率の状況
- 図表 2-2-13 中部圏の距離圏別ネット空地率の状況
- 図表 2-2-14 近畿圏の距離圏別ネット空地率の状況
- 図表 2-2-15 三大都市圏のメッシュ単位の土地利用の状況
- 図表 2-2-16 三大都市圏のメッシュ単位の土地利用の状況
- 図表 2-2-17 土地利用区分の定義のまとめ
- 図表 2-2-18 首都圏の土地利用区分
- 図表 2-2-19 中部圏の土地利用区分
- 図表 2-2-20 近畿圏の土地利用区分
- 図表 2-2-21 首都圏の土地利用区分とネット空地率の関係（空地率の各区分のメッシュ数の割合）
- 図表 2-2-22 中部圏の土地利用区分とネット空地率の関係（空地率の各区分のメッシュ数の割合）
- 図表 2-2-23 近畿圏の土地利用区分とネット空地率の関係（空地率の各区分のメッシュ数の割合）
- 図表 2-2-24 首都圏の土地利用区分とネット空地率の関係
- 図表 2-2-25 中部圏の土地利用区分とネット空地率の関係
- 図表 2-2-26 近畿圏の土地利用区分とネット空地率の関係
- 図表 2-2-27 都市圏・土地利用区分・距離圏別平均ネット空地率
- 図表 2-2-28 都市圏・土地利用区分・距離圏別平均ネット空地率
- 図表 2-2-29 都市圏・土地利用区分・距離圏別メッシュ数
- 図表 2-2-30 首都圏の距離圏別人口・世帯数増減の状況（2000-2005 年）
- 図表 2-2-31 中部圏の距離圏別人口・世帯数増減の状況（2000-2005 年）
- 図表 2-2-32 近畿圏の距離圏別人口・世帯数増減の状況（2000-2005 年）
- 図表 2-2-33 首都圏の距離圏別人口・世帯数増減の状況（2000-2005 年）

- 図表 2-2-34 中部圏の距離圏別人口・世帯数（2000-2005年）増減の状況
図表 2-2-35 近畿圏の距離圏別人口・世帯数増減の状況（2000-2005年）
図表 2-2-36 首都圏の人口・世帯数増減の状況（2000-2005年）
図表 2-2-37 中部圏の人口・世帯数増減の状況（2000-2005年）
図表 2-2-38 近畿圏の人口・世帯数増減の状況（2000-2005年）
図表 2-2-39 首都圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係
図表 2-2-40 中部圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係
図表 2-2-41 近畿圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係
図表 2-2-42 首都圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係
図表 2-2-43 中部圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係
図表 2-2-44 近畿圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係
図表 2-2-45 首都圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）
図表 2-2-46 中部圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）
図表 2-2-47 近畿圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）
図表 2-2-48 首都圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）
図表 2-2-49 中部圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）
図表 2-2-50 近畿圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）
図表 2-2-51 H地区の空地の比較
図表 2-2-52 F地区の空地の比較
図表 2-2-53 横浜市の市街化区域内ネット空地率等（2003年）
図表 2-2-54 メッシュ単位の市街化区域内ネット空地率等の構成比（2003年）
図表 2-2-55 横浜市市街化区域内の空地の分布（2003年）
図表 2-2-56 横浜市市街化区域内ネット未利用地率（2003年）
図表 2-2-57 横浜市市街化区域内ネット駐車場率（2003年）
図表 2-2-58 横浜市市街化区域内ネット空地率（2003年）
図表 2-2-59 横浜市の市街化区域内ネット空地率等の増減（1997年-2003年）
図表 2-2-60 メッシュ単位の市街化区域内ネット空地率等増減の構成比（1997年-2003年）
図表 2-2-61 横浜市市街化区域内ネット未利用地率の増減（1997年-2003年）
図表 2-2-62 横浜市市街化区域内ネット駐車場率の増減（1997年-2003年）
図表 2-2-63 横浜市市街化区域内ネット駐車場率の増減（1997年-2003年）
図表 2-2-64 鉄道駅からの距離圏別空地の発生状況
図表 2-2-65 鉄道駅からの距離圏別空地の発生状況
図表 2-2-66 鉄道駅からの距離とネット空地率の関係（2003年）
図表 2-2-67 鉄道駅からの距離とネット空地率増減の関係（1997年-2003年）
図表 2-2-68 地形分類別空地の発生状況
図表 2-2-69 地形分類別空地の発生状況
図表 2-2-70 地形分類とネット空地率の関係
図表 2-2-71 地形分類とネット空地率の関係
図表 2-2-72 換地処分時期別区画整理地区内空地の発生状況
図表 2-2-73 換地処分時期別区画整理地区内空地の発生状況
図表 2-2-74 土地区画整理事業の年代とネット空地率の関係
図表 2-2-75 土地区画整理事業の年代とネット空地率増減の関係
図表 2-2-76 人口・世帯数増減別空地の発生状況
図表 2-2-77 人口・世帯数増減別空地の発生状況
図表 2-2-78 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット未利用地率増減の関係
図表 2-2-79 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット駐車場率増減の関係
図表 2-2-80 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット空地率増減の関係
図表 2-2-81 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット未利用地率増減の関係
図表 2-2-82 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット駐車場率増減の関係
図表 2-2-83 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット空地率増減の関係
図表 2-2-84 人口・世帯数増減とネット空地率増減の関係
図表 2-2-85 a地区の主要指標
図表 2-2-86 a地区の空地の分布（左：1997年、右：2003年）
図表 2-2-87 b地区の主要指標
図表 2-2-88 b地区の空地の分布（左：1997年、右：2003年）
図表 2-2-89 c地区の主要指標

- 図表 2-2-90 c 地区の空地の分布 (左:1997年、右:2003年)
- 図表 2-2-91 d 地区の主要指標
- 図表 2-2-92 d 地区の空地の分布 (左:1997年、右:2003年)
- 図表 2-2-93 e 地区の主要指標
- 図表 2-2-94 e 地区の空地の分布 (左:1997年、右:2003年)
- 図表 2-2-95 f 地区の主要指標
- 図表 2-2-96 f 地区の空地の分布 (左:1997年、右:2003年)
- 図表 2-2-97 g 地区の主要指標
- 図表 2-2-98 g 地区の空地の分布 (左:1997年、右:2003年)
- 図表 2-2-99 横浜市における1997～2003年(平成9～15年)のネット空地率増減と各項目との関係

- 図表 2-3-1 アンケートの発送及び回収状況
- 図表 2-3-2 空地の発生状況
- 図表 2-3-3 空地が発生している地区 (全体傾向)
- 図表 2-3-4 空地が発生している地区(DID人口別の傾向)
- 図表 2-3-5 空地が発生している地区(総人口規模別の傾向)
- 図表 2-3-6 気なる地区に関する回答状況
- 図表 2-3-7 気になる地区が位置する用途地域等
- 図表 2-3-8 空地等の予防・維持管理・利活用の独自の取組
- 図表 2-3-9 地賦存状況の把握の有無
- 図表 2-3-10 空地賦存状況の整理の方法

■第3章

- 図表 3-1-1 地区レベルの空地実態把握調査の流れ

- 図表 3-2-1 査対象地区の選定の流れ
- 図表 3-2-2 本調査で把握の対象とした市街地の類型
- 図表 3-2-3 調査対象地区の候補一覧
- 図表 3-2-4 三大都市圏の土地利用とネット空地率の関係
- 図表 3-2-5 調査対象地区一覧

- 図表 3-3-1-1-1 対象地区の位置 (A地区)
- 図表 3-3-1-1-2 調査対象の範囲
- 図表 3-3-1-1-3 駅舎と駅前広場
- 図表 3-3-1-1-4 駅前広場に面した区画の駐車場
- 図表 3-3-1-1-5 都市計画図
- 図表 3-3-1-1-6 都市計画図現地の概況
- 図表 3-3-1-1-7 人口及び世帯 (1990～2005年<平成2～17年>)
- 図表 3-3-1-1-8 年齢別人口 (2005年<平成17年度>)
- 図表 3-3-1-1-9 事業所数の推移
- 図表 3-3-1-1-10 空き家率(市全体)
- 図表 3-3-1-1-11 地価公示額の推移 (対象地区内の1地点※<商業地域>)
- 図表 3-3-1-1-12 5時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-1-13 5時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-1-14 3時点間の現況面積の推移
- 図表 3-3-1-1-15 空地の現況図 (1990年)
- 図表 3-3-1-1-16 空地の現況図 (2000年)
- 図表 3-3-1-1-17 空地の現況図 (2010年)
- 図表 3-3-1-1-18 3時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-1-19 3時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-1-20 3時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-1-21 3時点の変化回数別の集計
- 図表 3-3-1-1-22 空地変化図 (1990年→2000年)
- 図表 3-3-1-1-23 空地変化図 (2000年→2010年)
- 図表 3-3-1-1-24 空地変化の総括図 (1990年→2010年)
- 図表 3-3-1-1-25 一区画の地積レンジ

- 図表 3-3-1-1-26 空地所有者の属性
- 図表 3-3-1-1-27 空地所有者の居住地
- 図表 3-3-1-1-28 宅地から空地に変化した時期
- 図表 3-3-1-1-29 空地である期間
- 図表 3-3-1-1-30 空地化と登記簿上の所有関係との関連性
- 図表 3-3-1-1-31 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況
- 図表 3-3-1-1-32 居住または営業年数
- 図表 3-3-1-1-33 周辺の空家の量に関する実感(問 2 ①)
- 図表 3-3-1-1-34 周辺の空地の量に関する実感(問 2 ②)
- 図表 3-3-1-1-35 周辺の空家の 10 年間の変化に関する実感(問 3 ①)
- 図表 3-3-1-1-36 周辺の空地の 10 年間の変化に関する実感(問 3 ②)
- 図表 3-3-1-1-37 空地であることの利点(問 4)
- 図表 3-3-1-1-38 空地であることの現在または将来の課題(問 5)
- 図表 3-3-1-1-39 空地の利活用の意向(問 6)
- 図表 3-3-1-1-40 空地の活用の際しての問題点(問 7)
- 図表 3-3-1-1-41 隣の空地の活用意向(問 8)
- 図表 3-3-1-1-42 所有している土地の活用意向(問 9)
- 図表 3-3-1-1-43 空地の面積(問 1 ①)
- 図表 3-3-1-1-44 空地にしている期間(問 1 ②)
- 図表 3-3-1-1-45 空地にしている理由(問 1 ③)
- 図表 3-3-1-1-46 管理の内容【複数回答】(問 2 ①)
- 図表 3-3-1-1-47 管理の担い手【複数回答】(問 2 ②)
- 図表 3-3-1-1-48 空地として所有する利点【複数回答】(問 3 ①)
- 図表 3-3-1-1-49 空地として所有する不利点【複数回答】(問 3 ②)
- 図表 3-3-1-1-50 今後 10 年以内での売却、賃貸の意向(問 4)
- 図表 3-3-1-1-51 空地の利活用の意向【複数回答】(問 5)
- 図表 3-3-1-1-52 空地の賃貸または売却の検討の経験(問 6 ①)

- 図表 3-3-1-2-1 対象地区の位置(B地区)
- 図表 3-3-1-2-2 対象地区の範囲
- 図表 3-3-1-2-3 地区の外周部から地区を見上げた様子
- 図表 3-3-1-2-4 地区内の様子
- 図表 3-3-1-2-5 都市計画図
- 図表 3-3-1-2-6 現地の概況
- 図表 3-3-1-2-7 人口及び世帯(1990～2005年<平成2～17年>)
- 図表 3-3-1-2-8 年齢別人口(平成17年度)
- 図表 3-3-1-2-9 事業所数の推移
- 図表 3-3-1-2-10 空き家率(市全体)
- 図表 3-3-1-2-11 地価公示額の推移(対象地区内の1地点※<第1種低層住居専用地域>)
- 図表 3-3-1-2-12 5時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-2-13 5時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-2-14 3時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-2-15 空地の現況図(1990年)
- 図表 3-3-1-2-16 空地の現況図(2000年)
- 図表 3-3-1-2-17 空地の現況図(2010年)
- 図表 3-3-1-2-18 3時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-2-19 3時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-2-20 3時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-2-21 3時点の変化回数別の集計
- 図表 3-3-1-2-22 空地の変化図(1990年→2000年)
- 図表 3-3-1-2-23 空地の変化図(2000年→2010年)
- 図表 3-3-1-2-24 空地変化総括図(1990年→2010年)
- 図表 3-3-1-2-25 一区画の地積レンジ
- 図表 3-3-1-2-26 空地所有者の属性
- 図表 3-3-1-2-27 空地所有者の居住地
- 図表 3-3-1-2-28 宅地から空地に変化した時期

- 図表 3-3-1-2-29 空地である期間
- 図表 3-3-1-2-30 空地化と登記簿上の所有関係との関連性
- 図表 3-3-1-2-31 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況
- 図表 3-3-1-2-32 一体利用されている区画の内訳
- 図表 3-3-1-2-33 田宮町における一体利用の状況
- 図表 3-3-1-2-34 居住または営業年数(問 1)
- 図表 3-3-1-2-35 周辺の空家の量に関する実感(問 2 ①)
- 図表 3-3-1-2-36 周辺の空地の量に関する実感(問 2 ②)
- 図表 3-3-1-2-37 周辺の空家の 10 年間の変化に関する実感(問 3 ①)
- 図表 3-3-1-2-38 周辺の空地の 10 年間の変化に関する実感(問 3 ②)
- 図表 3-3-1-2-39 空地であることの利点(問 4)
- 図表 3-3-1-2-40 空地であることの現在または将来の課題(問 5)
- 図表 3-3-1-2-41 空地の利活用の意向(問 6)
- 図表 3-3-1-2-42 空地の活用の際しての問題点(問 7)
- 図表 3-3-1-2-43 隣の空地の活用意向(問 8)
- 図表 3-3-1-2-44 所有している土地の活用意向(問 9)
- 図表 3-3-1-2-45 空地の面積(問 1 ①)
- 図表 3-3-1-2-46 空地にしている期間(問 1 ②)
- 図表 3-3-1-2-47 空地にしている理由(問 1 ③)
- 図表 3-3-1-2-48 管理の内容【複数回答】(問 2 ①)
- 図表 3-3-1-2-49 管理の担い手【複数回答】(問 2 ②)
- 図表 3-3-1-2-50 空地として所有する利点【複数回答】(問 3 ①)
- 図表 3-3-1-2-51 空地として所有する不利点【複数回答】(問 3 ②)
- 図表 3-3-1-2-52 今後 10 年以内での売却、賃貸の意向(問 4)
- 図表 3-3-1-2-53 空地の利活用の意向【複数回答】(問 5)
- 図表 3-3-1-2-54 空地の賃貸または売却の検討の経験(問 6 ①)

- 図表 3-3-1-3-1 対象地区の位置(C 地区)
- 図表 3-3-1-3-2 対象地区の範囲
- 図表 3-3-1-3-3 丸の内駅の地上出口(桜通沿い、左側が対象地区)
- 図表 3-3-1-3-4 長者通り沿い
- 図表 3-3-1-3-5 都市計画図
- 図表 3-3-1-3-6 現地の概況
- 図表 3-3-1-3-7 人口及び世帯(1990～2005 年<平成 2～17 年>)
- 図表 3-3-1-3-8 年齢別人口(2005 年<平成 17 年度>)
- 図表 3-3-1-3-9 事業所数の推移
- 図表 3-3-1-3-10 空き家率(区全体)
- 図表 3-3-1-3-11 地価公示額の推移(対象地区内の 1 地点※<商業地域>)
- 図表 3-3-1-3-12 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-3-13 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-3-14 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-3-15 空地の現況図(1990 年)
- 図表 3-3-1-3-16 空地の現況図(2000 年)
- 図表 3-3-1-3-17 空地の現況図(2010 年)
- 図表 3-3-1-3-18 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-3-19 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-3-20 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-3-21 3 時点の変化回数別の集計
- 図表 3-3-1-3-22 空地の変化図(1990 年→2000 年)
- 図表 3-3-1-3-23 空地の変化図(2000 年→2010 年)
- 図表 3-3-1-3-24 空地変化総括図(1990 年→2010 年)
- 図表 3-3-1-3-25 一区画の地積レンジ
- 図表 3-3-1-3-26 空地所有者の属性
- 図表 3-3-1-3-27 空地所有者の居住地
- 図表 3-3-1-3-28 宅地から空地に変化した時期
- 図表 3-3-1-3-29 空地である期間

- 図表 3-3-1-3-30 空地化と登記簿上の所有関係との関連性
- 図表 3-3-1-3-31 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況
- 図表 3-3-1-3-32 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況
- 図表 3-3-1-3-33 居住または営業年数(問 1)
- 図表 3-3-1-3-34 周辺の空家の量に関する実感(問 2 ①)
- 図表 3-3-1-3-35 周辺の空地の量に関する実感(問 2 ②)
- 図表 3-3-1-3-36 周辺の空家の 10 年間の変化に関する実感(問 3 ①)
- 図表 3-3-1-3-37 周辺の空地の 10 年間の変化に関する実感(問 3 ②)
- 図表 3-3-1-3-38 空地であることの利点(問 4)
- 図表 3-3-1-3-39 空地であることの現在または将来の課題(問 5)
- 図表 3-3-1-3-40 空地の利活用の意向(問 6)
- 図表 3-3-1-3-41 空地の活用の際しての問題点(問 7)
- 図表 3-3-1-3-42 隣の空地の活用意向(問 8)
- 図表 3-3-1-3-43 所有している土地の活用意向(問 9)
- 図表 3-3-1-3-44 空地の面積(問 1 ①)
- 図表 3-3-1-3-45 空地にしている期間(問 1 ②)
- 図表 3-3-1-3-46 空地にしている理由(問 1 ③)
- 図表 3-3-1-3-47 管理の内容【複数回答】(問 2 ①)
- 図表 3-3-1-3-48 管理の担い手【複数回答】(問 2 ②)
- 図表 3-3-1-3-49 空地として所有する利点【複数回答】(問 3 ①)
- 図表 3-3-1-3-50 空地として所有する不利点【複数回答】(問 3 ②)
- 図表 3-3-1-3-51 今後 10 年以内での売却、賃貸の意向(問 4)
- 図表 3-3-1-3-52 空地の利活用の意向【複数回答】(問 5)
- 図表 3-3-1-3-53 空地の賃貸または売却の検討の経験(問 6 ①)

- 図表 3-3-1-4-1 対象地区の位置(D地区)
- 図表 3-3-1-4-2 対象地区の範囲
- 図表 3-3-1-4-3 住工混在地に位置する駐車場
- 図表 3-3-1-4-4 地区内のミニ戸建住宅地
- 図表 3-3-1-4-5 都市計画図
- 図表 3-3-1-4-6 現地の概況
- 図表 3-3-1-4-7 人口及び世帯(1990～2005年<平成2～17年>)
- 図表 3-3-1-4-8 年齢別人口(2005年<平成17年度>)
- 図表 3-3-1-4-9 事業所数の推移
- 図表 3-3-1-4-10 空き家率(東大阪市全体)
- 図表 3-3-1-4-11 地価公示額の推移(対象地区内の1地点※<第1種低層住居専用地域>)
- 図表 3-3-1-4-12 5時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-4-13 5時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-4-14 3時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-4-15 空地の現況図(1990年)
- 図表 3-3-1-4-16 空地の現況図(2000年)
- 図表 3-3-1-4-17 空地の現況図(2010年)
- 図表 3-3-1-4-18 3時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-4-19 3時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-4-20 3時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-4-21 3時点の変化回数別の集計
- 図表 3-3-1-4-22 空地の変化図(1990年→2000年)
- 図表 3-3-1-4-23 空地の変化図(2000年→2010年)
- 図表 3-3-1-4-24 空地変化総括図(1990年→2010年)
- 図表 3-3-1-4-25 一区画の地積レンジ
- 図表 3-3-1-4-26 空地所有者の属性
- 図表 3-3-1-4-27 空地所有者の居住地
- 図表 3-3-1-4-28 宅地から空地に変化した時期
- 図表 3-3-1-4-29 空地である期間
- 図表 3-3-1-4-30 空地化と登記簿上の所有関係との関連性
- 図表 3-3-1-4-31 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況

- 図表 3-3-1-4-32 居住または営業年数(問 1)
- 図表 3-3-1-4-33 周辺の空家の量に関する実感(問 2 ①)
- 図表 3-3-1-4-34 周辺の空地の量に関する実感(問 2 ②)
- 図表 3-3-1-4-35 周辺の空家の 10 年間の変化に関する実感(問 3 ①)
- 図表 3-3-1-4-36 周辺の空地の 10 年間の変化に関する実感(問 3 ②)
- 図表 3-3-1-4-37 空地であることの利点(問 4)
- 図表 3-3-1-4-38 空地であることの現在または将来の課題(問 5)
- 図表 3-3-1-4-39 空地の利活用の意向(問 6)
- 図表 3-3-1-4-40 空地の活用の際しての問題点(問 7)
- 図表 3-3-1-4-41 隣の空地の活用意向(問 8)
- 図表 3-3-1-4-42 所有している土地の活用意向(問 9)
- 図表 3-3-1-4-43 空地の面積(問 1 ①)
- 図表 3-3-1-4-44 空地にしている期間(問 1 ②)
- 図表 3-3-1-4-45 空地にしている理由(問 1 ③)
- 図表 3-3-1-4-46 管理の内容【複数回答】(問 2 ①)
- 図表 3-3-1-4-47 管理の担い手【複数回答】(問 2 ②)
- 図表 3-3-1-4-48 空地として所有する利点【複数回答】(問 3 ①)
- 図表 3-3-1-4-49 空地として所有する不利点【複数回答】(問 3 ②)
- 図表 3-3-1-4-50 今後 10 年以内での売却、賃貸の意向(問 4)
- 図表 3-3-1-4-51 空地の利活用の意向【複数回答】(問 5)
- 図表 3-3-1-4-52 空地の賃貸または売却の検討の経験(問 6 ①)

- 図表 3-3-1-5-1 対象地区の位置 (E 地区)
- 図表 3-3-1-5-2 対象地区の範囲
- 図表 3-3-1-5-3 住工が混在する様子
- 図表 3-3-1-5-4 地区内の細い路地
- 図表 3-3-1-5-5 都市計画図
- 図表 3-3-1-5-6 現地の概況
- 図表 3-3-1-5-7 人口及び世帯 (1990～2005 年<平成 2～17 年>)
- 図表 3-3-1-5-8 年齢別人口 (2005 年<平成 17 年度>)
- 図表 3-3-1-5-9 事業所数の推移
- 図表 3-3-1-5-10 空き家率(区全体)
- 図表 3-3-1-5-11 地価公示額の推移 (対象地区内の 1 地点※<第 1 種低層住居専用地域>)
- 図表 3-3-1-5-12 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-5-13 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-5-14 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-5-15 空地の現況図(1990 年)
- 図表 3-3-1-5-16 空地の現況図(2000 年)
- 図表 3-3-1-5-17 空地の現況図(2010 年)
- 図表 3-3-1-5-18 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-5-19 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-5-20 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-5-21 3 時点の変化回数別の集計
- 図表 3-3-1-5-22 空地の変化図(1990 年→2000 年)
- 図表 3-3-1-5-23 空地の変化図(2000 年→2010 年)
- 図表 3-3-1-5-24 空地変化総括図(1990 年→2010 年)
- 図表 3-3-1-5-25 一区画の地積レンジ
- 図表 3-3-1-5-26 空地所有者の属性
- 図表 3-3-1-5-27 空地所有者の居住地
- 図表 3-3-1-5-28 宅地から空地に変化した時期
- 図表 3-3-1-5-29 空地である期間
- 図表 3-3-1-5-30 空地化と登記簿上の所有関係との関連性
- 図表 3-3-1-5-31 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況
- 図表 3-3-1-5-32 居住または営業年数(問 1)
- 図表 3-3-1-5-33 周辺の空家の量に関する実感(問 2 ①)
- 図表 3-3-1-5-34 周辺の空地の量に関する実感(問 2 ②)

- 図表 3-3-1-5-35 周辺の空家の 10 年間の変化に関する実感(問 3 ①)
- 図表 3-3-1-5-36 周辺の空地の 10 年間の変化に関する実感(問 3 ②)
- 図表 3-3-1-5-37 空地であることの利点(問 4)
- 図表 3-3-1-5-38 空地であることの現在または将来の課題(問 5)
- 図表 3-3-1-5-39 空地の利活用の意向(問 6)
- 図表 3-3-1-5-40 空地の活用の際しての問題点(問 7)
- 図表 3-3-1-5-41 隣の空地の活用意向(問 8)
- 図表 3-3-1-5-42 所有している土地の活用意向(問 9)
- 図表 3-3-1-5-43 空地の面積(問 1 ①)
- 図表 3-3-1-5-44 空地にしている期間(問 1 ②)
- 図表 3-3-1-5-45 空地にしている理由(問 1 ③)
- 図表 3-3-1-5-46 管理の内容【複数回答】(問 2 ①)
- 図表 3-3-1-5-47 管理の担い手【複数回答】(問 2 ②)
- 図表 3-3-1-5-48 空地として所有する利点【複数回答】(問 3 ①)
- 図表 3-3-1-5-49 空地として所有する不利点【複数回答】(問 3 ②)
- 図表 3-3-1-5-50 今後 10 年以内での売却、賃貸の意向(問 4)
- 図表 3-3-1-5-51 空地の利活用の意向【複数回答】(問 5)
- 図表 3-3-1-5-52 空地の賃貸または売却の検討の経験(問 6 ①)

- 図表 3-3-1-6-1 対象地区の位置 (F 地区)
- 図表 3-3-1-6-2 対象地区の範囲
- 図表 3-3-1-6-3 めじろ台駅の駅前広場
- 図表 3-3-1-6-4 住宅地の様子
- 図表 3-3-1-6-5 都市計画図
- 図表 3-3-1-6-6 現地の概況
- 図表 3-3-1-6-7 人口及び世帯 (1990～2005 年<平成 2～17 年>)
- 図表 3-3-1-6-8 年齢別人口 (2005 年<平成 17 年度>)
- 図表 3-3-1-6-9 事業所数の推移
- 図表 3-3-1-6-10 空き家率(市全体)
- 図表 3-3-1-6-11 地価公示額の推移 (対象地区内の 1 地点※<第 1 種低層住居専用地域>)
- 図表 3-3-1-6-12 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-6-13 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-6-14 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-6-15 空地の現況図(1990 年)
- 図表 3-3-1-6-16 空地の現況図(2000 年)
- 図表 3-3-1-6-17 空地の現況図(2010 年)
- 図表 3-3-1-6-18 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-6-19 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-6-20 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-6-21 3 時点の変化回数別の集計
- 図表 3-3-1-6-22 空地の変化図(1990 年→2000 年)
- 図表 3-3-1-6-23 空地の変化図(2000 年→2010 年)
- 図表 3-3-1-6-24 空地変化総括図(1990 年→2010 年)

- 図表 3-3-1-7-1 対象地区の位置 (G 地区)
- 図表 3-3-1-7-2 対象地区の範囲
- 図表 3-3-1-7-3 拝島駅の駅前広場
- 図表 3-3-1-7-4 地区内の様子
- 図表 3-3-1-7-5 都市計画図
- 図表 3-3-1-7-6 現地の概況
- 図表 3-3-1-7-7 人口及び世帯 (1990～2005 年<平成 2～17 年>)
- 図表 3-3-1-7-8 年齢別人口 (2005 年<平成 17 年度>)
- 図表 3-3-1-7-9 事業所数の推移
- 図表 3-3-1-7-10 空き家率(市全体)
- 図表 3-3-1-7-11 地価公示額の推移 (対象地区内の 1 地点※<第 1 種低層住居専用地域>)
- 図表 3-3-1-7-12 5 時点の宅地・空地の現況面積

- 図表 3-3-1-7-13 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-7-14 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-7-15 空地の現況図(1990 年)
- 図表 3-3-1-7-16 空地の現況図(2000 年)
- 図表 3-3-1-7-17 空地の現況図(2010 年)
- 図表 3-3-1-7-18 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-7-19 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-7-20 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-7-21 3 時点の変化回数別の集計
- 図表 3-3-1-7-22 空地の変化図(1990 年→2000 年)
- 図表 3-3-1-7-23 空地の変化図(2000 年→2010 年)
- 図表 3-3-1-7-24 空地変化総括図(1990 年→2010 年)

- 図表 3-3-1-8-1 対象地区の位置 (H 地区)
- 図表 3-3-1-8-2 対象地区の範囲
- 図表 3-3-1-8-3 地区中央を通る幹線道路沿いの様子
- 図表 3-3-1-8-4 地区内の住宅の様子
- 図表 3-3-1-8-5 都市計画図
- 図表 3-3-1-8-6 現地の概況
- 図表 3-3-1-8-7 人口及び世帯 (1990～2005 年<平成 2～17 年>)
- 図表 3-3-1-8-8 年齢別人口 (2005 年<平成 17 年度>)
- 図表 3-3-1-8-9 事業所数の推移
- 図表 3-3-1-8-10 空き家率(区全体)
- 図表 3-3-1-8-11 地価公示額の推移 (対象地区内の 1 地点※<第 1 種低層住居専用地域>)
- 図表 3-3-1-8-12 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-8-13 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-8-14 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-8-15 空地の現況図(1990 年)
- 図表 3-3-1-8-16 空地の現況図(2000 年)
- 図表 3-3-1-8-17 空地の現況図(2010 年)
- 図表 3-3-1-8-18 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-8-19 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-8-20 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-8-21 3 時点の変化回数別の集計
- 図表 3-3-1-8-22 空地の変化図(1990 年→2000 年)
- 図表 3-3-1-8-23 空地の変化図(2000 年→2010 年)
- 図表 3-3-1-8-24 空地変化総括図(1990 年→2010 年)

- 図表 3-3-1-9-1 対象地区の位置 (I 地区)
- 図表 3-3-1-9-2 対象地区の範囲
- 図表 3-3-1-9-3 都市計画図
- 図表 3-3-1-9-4 現地の概況
- 図表 3-3-1-9-5 人口及び世帯 (1990～2005 年<平成 2～17 年>)
- 図表 3-3-1-9-6 年齢別人口 (2005 年<平成 17 年度>)
- 図表 3-3-1-9-7 事業所数の推移
- 図表 3-3-1-9-8 空き家率(市全体)
- 図表 3-3-1-9-9 地価公示額の推移 (対象地区内の 1 地点※<第 1 種低層住居専用地域>)
- 図表 3-3-1-9-10 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-9-11 5 時点の宅地・空地の現況面積
- 図表 3-3-1-9-12 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-9-13 空地の現況図(1990 年)
- 図表 3-3-1-9-14 空地の現況図(2000 年)
- 図表 3-3-1-9-15 空地の現況図(2010 年)
- 図表 3-3-1-9-16 3 時点間の宅地・空地の変化面積
- 図表 3-3-1-9-17 3 時点の空地変化の詳細分析
- 図表 3-3-1-9-18 3 時点の空地変化の詳細分析

図表 3-3-1-9-19 3時点の変化回数別の集計
 図表 3-3-1-9-20 空地の変化図(1990年→2000年)
 図表 3-3-1-9-21 空地の変化図(2000年→2010年)
 図表 3-3-1-9-22 空地変化総括図(1990年→2010年)

図表 3-3-1-10-1 対象地区の位置 (J地区)
 図表 3-3-1-10-2 対象地区の範囲
 図表 3-3-1-10-3 都市計画図
 図表 3-3-1-10-4 現地の概況
 図表 3-3-1-10-5 人口及び世帯 (1990～2005年<平成2～17年>)
 図表 3-3-1-10-6 年齢別人口 (2005年<平成17年度>)
 図表 3-3-1-10-7 事業所数の推移
 図表 3-3-1-10-8 空き家率(市全体)
 図表 3-3-1-10-9 地価公示額の推移 (対象地区内の1地点※<第1種低層住居専用地域>)
 図表 3-3-1-10-10 5時点の宅地・空地の現況面積
 図表 3-3-1-10-11 5時点の宅地・空地の現況面積
 図表 3-3-1-10-12 3時点間の宅地・空地の変化面積
 図表 3-3-1-10-13 空地の現況図(1990年)
 図表 3-3-1-10-14 空地の現況図(2000年)
 図表 3-3-1-10-15 空地の現況図(2010年)
 図表 3-3-1-10-16 3時点間の宅地・空地の変化面積
 図表 3-3-1-10-17 3時点の空地変化の詳細分析
 図表 3-3-1-10-18 3時点の空地変化の詳細分析
 図表 3-3-1-10-19 3時点の変化回数別の集計
 図表 3-3-1-10-20 空地の変化図(1990年→2000年)
 図表 3-3-1-10-21 空地の変化図(2000年→2010年)
 図表 3-3-1-10-22 空地変化総括図(1990年→2010年)

図表 3-3-2-1 本節で用いる指標及び指標の意味合い
 図表 3-3-2-2 A地区の概況
 図表 3-3-2-3 B地区の概況
 図表 3-3-2-4 C地区の概況
 図表 3-3-2-5 D地区の概況
 図表 3-3-2-6 E地区の概況
 図表 3-3-2-7 F地区の概況
 図表 3-3-2-8 G地区の概況
 図表 3-3-2-9 H地区の概況
 図表 3-3-2-10 I地区の概況
 図表 3-3-2-11 J地区の概況

図表 3-4-1 アンケートの実施方法
 図表 3-4-2 地域住民アンケートの回収状況
 図表 3-4-3 土地所有者アンケートの回収状況
 図表 3-4-4 回答者の年齢構成 (問10)
 図表 3-4-5 回答者の年齢構成[5地区総計] (問10)
 図表 3-4-6 回答者の性別 (問11)
 図表 3-4-7 回答者の性別[5地区総計] (問11)
 図表 3-4-8 回答者の職業 (問12)
 図表 3-4-9 回答者の職業[5地区総計] (問10)
 図表 3-4-10 回答者の世帯人数 (問13(1))
 図表 3-4-11 回答者の世帯人数 [5地区総計] (問13(1))
 図表 3-4-12 回答者の世帯構成 (問13(2))
 図表 3-4-13 回答者の世帯構成[5地区総計] (問13(2))
 図表 3-4-14 居住または営業年数 (問1)
 図表 3-4-15 居住または営業年数[5地区総計] (問1)
 図表 3-4-16 周辺の空家の量に関する実感 (問2①)

- 図表 3-4-17 周辺の空家の量に関する実感[5地区総計] (問2①)
図表 3-4-18 周辺の空地の量に関する実感 (問2②)
図表 3-4-19 周辺の空地の量に関する実感[5地区総計] (問2②)
図表 3-4-20 第3章3で把握した住宅地図に基づく事例対象地区の空地率 (参考)
図表 3-4-21 周辺の空地の量に関する実感 (問2②)
図表 3-4-22 周辺の空家の量に関する実感 (問3①)
図表 3-4-23 周辺の空家の量に関する実感[5地区総計] (問3①)
図表 3-4-24 周辺の空地の量に関する実感 (問3②)
図表 3-4-25 周辺の空地の量に関する実感[5地区総計] (問3②)
図表 3-4-26 第3章3で把握した住宅地図に基づく事例対象地区の空地率の変化(2000年→2010年)
図表 3-4-27 空地の増減の実感 (問3②) (参考)
図表 3-4-28 問2(1)空家の量×問2(2)空地の量のクロス集計
図表 3-4-29 問2(1)空家の量×問3(1)空家の増減のクロス集計
図表 3-4-30 問2(2)空地の量×問3(2)空地の増減のクロス集計
図表 3-4-31 空地であることの利点 (問4) (複数回答)
図表 3-4-32 空地であることの利点 [5地区総計] (問4)
図表 3-4-33 空地であることの現在または将来の課題(弊害) (問5) (複数回答)
図表 3-4-34 空地であることの現在または将来の課題[5地区総計] (問5)
図表 3-4-35 空地の利活用の意向 (問6) (複数回答)
図表 3-4-36 空地の利活用の意向[5地区総計] (問6)
図表 3-4-37 空地の活用の際しての問題 (問7)
図表 3-4-38 空地の活用の際しての問題[5地区総計] (問7)
図表 3-4-39 隣の空地の活用意向 (問8)
図表 3-4-40 隣の空地の活用意向[5地区総計] (問8)
図表 3-4-41 所有している土地の活用意向 (問9)
図表 3-4-42 所有している土地の活用意向[5地区総計] (問9)
図表 3-4-43 回答者の年齢構成 (問7)
図表 3-4-44 回答者の年齢構成[5地区総計] (問7)
図表 3-4-45 回答者の性別 (問8)
図表 3-4-46 回答者の性別[5地区総計] (問8)
図表 3-4-47 回答者の職業 (問9)
図表 3-4-48 回答者の職業[5地区総計] (問9)
図表 3-4-49 空地の面積 (問1(1))
図表 3-4-50 空地の面積[5地区総計] (問1(1))
図表 3-4-51 第3章3で把握した登記簿調査による空地の地積(参考)
図表 3-4-52 空地にしている期間 (問1(2))
図表 3-4-53 空地にしている期間[5地区総計] (問1(2))
図表 3-4-54 空地にしている理由【複数回答】(問1(3))
図表 3-4-55 空地にしている理由[5地区総計]【複数回答】(問1(3))
図表 3-4-56 管理の内容【複数回答】(問2(1))
図表 3-4-57 管理の内容[5地区総計]【複数回答】(問2(1))
図表 3-4-58 管理の担い手【複数回答】(問2(2))
図表 3-4-59 管理の担い手[5地区総計]【複数回答】(問2(2))
図表 3-4-60 空地として所有する利点【複数回答】(問3(1))
図表 3-4-61 空地として所有する利点[5地区総計]【複数回答】(問3(1))
図表 3-4-62 空地であることの利点 [5地区総計] (地区住民アンケート問4)【再掲】
図表 3-4-63 空地として所有する利点 [5地区総計] (土地所有者アンケート問3(1))【再掲】
図表 3-4-64 空地として所有する不利益【複数回答】(問3(2))
図表 3-4-65 空地であることの現在または将来の課題[5地区総計] (地区住民アンケート問5)
図表 3-4-66 空地として所有する不利益[5地区総計]【複数回答】(土地所有者アンケート問3(2))
図表 3-4-67 今後10年以内での売却、賃貸の意向 (問4)
図表 3-4-68 今後10年以内での売却、賃貸の意向[5地区総計] (問4)
図表 3-4-69 空地の利活用の意向【複数回答】(問5)
図表 3-4-70 空地の利活用の意向[5地区総計]【複数回答】(問5)
図表 3-4-71 空地の利活用の意向[5地区総計] (住民アンケート問6)
図表 3-4-72 空地の利活用の意向[5地区総計]【複数回答】(土地所有者アンケート問5)

- 図表 3-4-73 空地の賃貸または売却の検討の経験（問 6(1)）
- 図表 3-4-74 空地の賃貸または売却の検討の経験[5 地区総計]（問 6(1)）
- 図表 3-4-75 賃貸又は売却しなかった理由【複数回答】（問 6(2)）
- 図表 3-4-76 所有している土地のある市への移住意向[地区外地権者のみ]（問 10）
- 図表 3-4-77 所有している土地のある市への移住意向[地区外地権者のみ] [5 地区総計]（問 10）
- 図表 3-4-78 自由意見の分類

- 図表 3-5-1 地区レベルの空地の発生・消滅実態のまとめ（中心市街地）
- 図表 3-5-2 地区レベルの空地の発生・消滅実態のまとめ（計画住宅地）
- 図表 3-5-3 地区レベルの空地の発生・消滅実態のまとめ（既成市街地）

■第 4 章

- 図表 4-1-1 調査対象事例の抽出の考え方
- 図表 4-1-2 調査対象事例及び調査方法
- 図表 4-1-3 空地の利活用事例の整理
- 図表 4-1-4 空地政策の事例の整理

- 図表 4-3-1 米国における空き物件比率の推移
- 図表 4-3-2 州別空き物件増加率
- 図表 4-3-3 空き物件増加率と失業率、差し押さえ物件率の関係
- 図表 4-3-4 中西部諸都市における空き物件等（土地利用不明データ含む）比率の推移
- 図表 4-3-5 サンベルト諸都市における空き物件等（土地利用不明データ含む）比率の推移
- 図表 4-3-6 デトロイト市の空地密度
- 図表 4-3-7 Map PLUTO
- 図表 4-3-8 ダドリー通りの街並み
- 図表 4-3-9 創出されたオープンスペース
- 図表 4-3-10 ポスト・スクエア・オフィス・パーク
- 図表 4-3-11 プロジェクト配置図
- 図表 4-3-12 CDC を支える社会システム
- 図表 4-3-13 LIHTC の関係者と関係図
- 図表 4-3-14 Power of 10 の概念図
- 図表 4-3-15 Digital Power of 10 の事例
- 図表 4-3-16 マルリー・スクエア改善の様子
- 図表 4-3-17 グランドセントラル BID のフリーペーパー入れ
- 図表 4-3-18 ロズリン BID 区域
- 図表 4-3-19 ランドバンクの仕組み
- 図表 4-3-20 リズ・クリスティ・コミュニティガーデン
- 図表 4-3-21 CCP ホームページ
- 図表 4-3-22 アトランタ市の提案書
- 図表 4-3-23 デトロイト市の提案書
- 図表 4-3-24 過去の高架鉄道の様子
- 図表 4-3-25 公園化直前のハイラインの様子
- 図表 4-3-26 ハドソン川を眺める利用者
- 図表 4-3-27 ハイライン入口の様子
- 図表 4-3-28 ハイラインの地図
- 図表 4-3-29 農園の様子
- 図表 4-3-30 ユースプログラム
- 図表 4-3-31 マーケットでの販売
- 図表 4-3-32 バルセロナのアーバンアトラス
- 図表 4-3-33 ラミナ地区の従前・従後
- 図表 4-3-34 整備された遊歩道
- 図表 4-3-35 Carles Llop 氏（右から 2 人目）
- 図表 4-3-36 カタルニア州部分計画に示された単用途地域の戦略的再編
- 図表 4-3-37 ラバル地区の連鎖的な公共空間整備
- 図表 4-3-38 旧市街開発公社の取組の例

- 図表 4-3-39 旧市街整備の実態
- 図表 4-3-40 ラバル遊歩道
- 図表 4-3-41 ラバル地区の小さな空地
- 図表 4-3-42 ランプラス通りから教会の鐘楼が見られるように建物を設計した事例
- 図表 4-3-43 コロニーガーデンの分布状況（2000年時点）
- 図表 4-3-44 コロニーガーデンの様子
- 図表 4-3-45 工場跡地の全体像
- 図表 4-3-46 天井からロープを垂らした遊び場
- 図表 4-3-47 材木を置いただけの遊び場
- 図表 4-3-48 空きビルを活用したカフェ
- 図表 4-3-49 1/3の空間に2/3の歩行者が溢れている
- 図表 4-3-50 調査の様子
- 図表 4-3-51 従前・従後の変化
- 図表 4-3-52 Life→Space→Buildings のイメージ
- 図表 4-3-53 中庭の整備実績(図中の丸数字)
- 図表 4-3-54 従前の中庭の状況
- 図表 4-3-55 中庭整備の例
- 図表 4-3-56 車両進入禁止道路・広場の増加
- 図表 4-3-57 歩行者の増加
- 図表 4-3-58 ストロイエの様子
- 図表 4-3-59 空室課税率及び課税までの猶予期間
- 図表 4-3-60 エビスビル Part1
- 図表 4-3-61 エビスビル Part3
- 図表 4-3-62 Nagoya I.D.Lab Part3
- 図表 4-3-63 KOYAKOYA 事業の例（カフェ）
- 図表 4-3-64 KOYAKOYA 事業の例（米販売）
- 図表 4-3-65 コンテナと芝生
- 図表 4-3-66 コンテナ内部（カフェと図書）
- 図表 4-3-67 助成制度の概要
- 図表 4-3-68 カシニワ情報バンクの流れ
- 図表 4-3-69 カシニワ公開の地域の庭の例
- 図表 4-3-70 ブチテラスの例
- 図表 4-3-71 白石農園の様子
- 図表 4-3-72 マイファームの農園の農機具
- 図表 4-3-73 まちなか低未利用地活用促進費補助のイメージと要件

■第5章

- 図表 5-1-1 事例調査等に基づいた利活用のモデル化
- 図表 5-2-1 国内外の事例から得た、空地の新たな価値・新たな利用と空地政策に関する知見の整理
- 図表 5-2-2 政策検討にあたっての空地の区分け
- 図表 5-2-3 空地賦存状況の把握の方法
- 図表 5-4-1 空き家数及び空き家率の推移

2. 実態調査にかかる資料

2-1 自治体アンケート

1) アンケート依頼文及び質問票

(次ページ参照)

事務連絡
平成23年9月21日各都府県 都市計画ご担当者殿
各市区町 都市計画ご担当者殿

国土交通省 国土交通政策研究所

空地(オープンスペース)等の実態把握と利活用に関するアンケートのお願い

日頃より国土交通行政にご理解ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、我が国では、大都市圏、地方都市ともに空地が増加してきており、様々な課題が顕在化してきています。今後も工場跡地などの大規模空地のみならず、人口減少に伴う宅地需要の鈍化により、散発的な小規模の空地の増加が懸念されています。

このような背景から、国土交通政策研究所では、今年度、三大都市圏を対象に、特に市街地における小規模な空地の発生消滅や、空地の存在による利益害悪等について実態調査を行うとともに、人口減少・少子高齢化や低炭素社会、大規模災害への対応といった社会的背景をふまえ、今後の地域の活性化等に寄与するオープンスペースとしての、新たな利活用の方向性について探っていきたいと考えております。

つきましては、ご多忙中恐縮ですが、メールに添付させていただきました「アンケート回答票(エクセルファイル)」にご回答をお願いいたします。ご回答はご担当者の主観や、知りうる限りの範囲でのご回答で結構です。またご記入頂きました回答票は、アンケート調査の委託先(株)都市環境研究所の下記アドレスに送付願います。

■回答の締め切り**10月5日(水)17時まで****■送付先****akichi@urdi.co.jp**

本アンケートによって得られた回答などを参考に、ケーススタディ地区を選定し、過去30年程度の土地利用変化や、土地所有関係を把握するとともに、空地に関する問題認識や今後の利活用意向等について、周辺地区の住民の方々等への意向調査も予定しております。ケーススタディの実施に際しては、該当する地区の自治体様には、事前にお知らせするとともに、改めてご相談させて頂きたく存じます。

ご不明の点等がございましたら、ご遠慮なく下記までお問い合わせください。

調査主体(調査の主旨に関する問合せ先)

国土交通省 国土交通政策研究所 担当 阪井暖子、神田真由美
〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-2
TEL:03-5253-8111(内線53824) FAX:03-5253-1678

調査委託先(回答先・回答方法等に関する問合せ先)(10:30~18:00)

(株)都市環境研究所 担当 藤野康、海老原雄紀、李度潤
〒113-0033 東京都文京区本郷2-35-10
TEL:03-3814-1001 FAX:03-3818-2993
Email: akichi@urdi.co.jp

2-2 住民アンケート

1) アンケート依頼文及び質問票

(次ページ参照)

空地等の実態把握と利活用に関する 地域住民アンケート

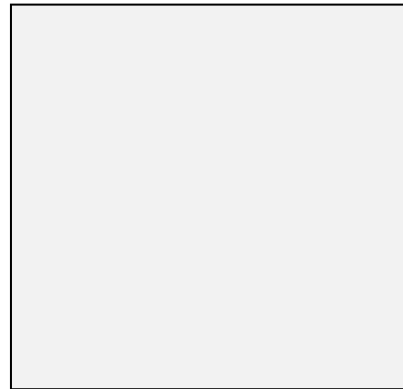
厳寒の候、ますます御健勝のこととお喜び申し上げます。

国土交通省国土交通政策研究所及び〇〇市では、今後の人口減少や少子高齢化を踏まえ、空地等（未利用地、駐車場、菜園等）の実態や利活用の可能性に関する検討を行っています。皆様が現在お住まいの地域の周辺の空地等についてご意見を伺い、調査や今後の政策立案の参考とさせていただくため、「空地等の実態把握と利活用に関する地域住民アンケート」を実施いたします。

お忙しいところ大変恐縮ですが、調査の趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

調査票のご記入に当たって

1. このアンケートは、〇〇地区の約 300 世帯・事業所に無作為に配布しています。
2. このアンケートはご家族や事業所のどなたがご回答頂いても結構です。
3. お答えは、あてはまる答えの番号を○で囲んでください。「その他」にあてはまる場合は、お手数ですが、〔 〕内になるべく具体的その内容をご記入ください。
4. ご回答いただいた内容は、すべて統計的に処理いたしますので、個人にご迷惑をおかけすることはありません。また、ご返送いただいた調査票は、当アンケート調査の目的以外には使用致しません。
5. 現在、当該地区に土地等を所有されている方には、「空地等の実態把握と利活用に関する土地所有者アンケート」も送付させていただいている場合があります。大変お手数ですが、それぞれのアンケートにご回答のうえ、それぞれの封筒にて返信いただけますようお願い致します。



ご記入いただきました調査票を同封の返信用封筒に入れて、

平成 24 年 2 月 1 5 日（水）まで にご投函下さい。（この用紙の同封は不要です）

（返信用封筒への切手及び差出人の記名は不要です。）

■本アンケート調査のご質問等は、下記までお問い合わせください。

調査主体（調査の主旨に関する問合せ先）

- 国土交通省 国土交通政策研究所 担当 阪井暖子、神田真由美
〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-2 TEL:03-5253-8111(内線 53824)
- 〇〇市 担当 △△△
〒〇〇〇 住所 Tel 電話

調査委託先（アンケート返信先）（10:30～18:00）

- (株) 都市環境研究所 担当 藤野康、海老原雄紀、李度潤
〒113-0033 東京都文京区本郷 2-35-10 TEL:03-3814-1001

空地等に関するアンケート調査票（地域住民版）

本アンケートで用いる「空地等」という用語は、未利用地、駐車場、菜園（農地を除く）、資材置場等を、また、「空家」は、利用されていない住宅、店舗、オフィス等を対象にしています。

1. あなたの地区内の空地等についてお伺いします。

問1 現在の土地に居住もしくは営業して何年になりますか。（該当するもの一つに○）

1. 5年以内 2. 10年以内 3. 15年以内 4. 20年以内 5. 25年以内
6. 30年以内 6. 35年以内 7. 40年以内 8. 40年を超える

問2 周辺の空家や空地等の量について、どのように感じますか。実感としてお感じになることを、次の中から選びください。（該当するもの一つに○）

(1) 空家

1. 多い 2. やや多い 3. どちらでもない 4. やや少ない 5. 少ない 6. わからない

(2) 空地等

1. 多い 2. やや多い 3. どちらでもない 4. やや少ない 5. 少ない 6. わからない

問3 周辺の空家や空地等はこの10年程度で変化していますか。実感としてお感じになることを、次の中から選びください。（該当するもの一つに○）

(1) 空家

1. 増えている 2. 減っている 3. ほとんど変わらない
4. わからない

(2) 空地等

1. 増えている 2. 減っている 3. ほとんど変わらない
4. わからない

問4 あなたの地区に空地等があることによって、良いと感じる点はありますか。次の中から選びください。（該当するもの全てに○）

1. 隣地との間隔があり通風、採光がとれる
2. 子供たちの遊びの場となる
3. 敷地拡張等をしたとき土地の取得・賃借がしやすい
4. 地域のイベント等に活用できる
5. 今後の開発等によりまちの発展が期待できる
6. 災害時の被害軽減や避難場所になる
7. 特にない
8. その他 ()

問5 地区内に空地等があることによって、現在発生している問題、または将来発生する可能性がある問題はありますか。次の中からお選びください。（該当するもの全てに○）

- | | | |
|------------------------|------------|-----------------|
| 1. まちの活力・賑わいが低下 | 2. 景観の悪化 | 3. 雑草の繁茂など環境の悪化 |
| 4. 治安の悪化 | 5. ごみの不法投棄 | 6. 放置自転車・不法駐車 |
| 7. 将来どのように活用されるかわからず不安 | 8. 特になし | |
| 9. その他（ | | ） |

問6 あなたは現在ある空地等または将来発生する可能性のある空地等について、どのように活用したいですか。次の中からお選びください。（該当するもの全てに○）

【地域共同の利活用】

1. 地域共同の菜園・農園として
2. 子ども達の遊び場として
3. お祭り等地域のイベント広場として
4. 地域の公園として
5. 地域共同の駐車場（月極駐車場、コインパーキング等）として
6. 地域の集会所等を建てて
7. 太陽光発電等の地域エネルギーの発電基地として
8. 災害時の避難場所等として

【あなた個人としての利活用】

9. 自宅敷地の拡張（家の増築、ガーデニング、家庭菜園、駐車場等として利用）
10. 子世帯等の住宅敷地として
11. 新しい事業等の場所として
- 【その他】
12. 特に利用はせずそのままでよい
13. その他

問7 あなたのお住まいの地区の空地等において、問6のような活用をする際に問題となることはどのようなことが想定されますか。次の中からお選びください。（該当するもの全てに○）

1. 使う目的に対して小さすぎる（土地が細切れで、まとまっていない）
2. 使う目的に対して大きすぎる（もっと小さくてよい）
3. 地権者を特定できない（連絡がとれない）
4. 地権者から断られる
5. 地代などの金銭的な負担
6. 管理などの手間・人手が負担
7. 地域で中心となって進める人がいない
8. 何か問題があった時に責任がとれない
9. 利活用のきっかけがつかめない
10. 考えたことがない
11. わからない
12. その他

（

問 8 あなたのお住まいの隣が空地になった時、もしくは現在空地等である場合、将来的に購入または借りたいと思いますか。（該当するもの一つに○）

<ul style="list-style-type: none"> 1. 購入したい 2. 借りたい 3. 条件次第で購入したい 4. 条件次第で借りたい 5. 購入や借りる予定はない 6. 既に購入または借りている 	} →	3・4をお答えの方は、その条件をご記入ください ()
---	-----	--------------------------------

上記で、1～4とお答えの方にお伺いします。買うまたは借りる目的は何ですか

問 9 地区内に土地や建物を所有している方にお伺いします。

（賃借されている方〈借家・借り店舗・借り事務所等〉は、**問 10**にお進みください）
 所有している土地や建物を将来（10年後位）にはどのようにしていきたいですか
 （該当するもの一つに○）

<ul style="list-style-type: none"> 1. 現在のまま（居住もしくは利用）にしていきたい 2. 貸したい 3. 空家（空き店舗等含む）や空地等として持っておきたい 4. 売却したい 5. 特に考えていない 6. その他（)
--

2. あなたのお住まいやあなた自身について伺います。

問 10 あなたの年齢はおいくつですか。（該当するもの一つに○）

1. 10歳代以下	2. 20歳代	3. 30歳代	4. 40歳代
5. 50歳代	6. 60歳代	7. 70歳代	8. 80歳以上

問 11 あなたの性別をお選びください。（該当するもの一つに○）

1. 男性	2. 女性
-------	-------

問 12 あなたのご職業をお選びください。（該当するもの一つに○）

1. 自営業	2. 会社員、公務員、パート・アルバイト	3. 学生
4. 専業主婦・主夫	5. その他（)	

問 13 同居されている方の人数や車の保有台数についてお聞きします。
 (当地区に住まれ、かつ店舗・事業所等で働いてもいる方⇒問13・14にお答えください
 お住まいでないが当地区内の店舗・事業所で働いている方⇒問14にお進みください。)

【同居等している人数】(ご自分を含めた人数)(該当するもの一つに○)

1. 単身 2. 2人 3. 3人 4. 4人 5. 5人 6. 6人
 7. 7人 8. 8人以上

【同居者等の構成<ご家族のみ>】(該当するもの一つに○)

1. 単身 2. 夫婦のみ 3. 2世代(親と子) 4. 3世代(親と子と孫)
 5. 4世代(親と子と孫とひ孫) 6. 該当なし
 7. その他 ()

【自家用車の保有状況】

自家用車の合計所有台数： 合計 _____ 台

問 14 当地区の店舗・事業所で働いている方(自営を含む)にお伺いします。
 (当地区内で店舗・事業所で働いていない方は問15へお進みください。)

【従業員数】(ご自分を含めた人数、パート・アルバイトを含む)

従業員人数： 合計 _____ 人

【店舗・事業所の種別】(該当するもの一つに○)

1. 店舗 2. 事業所・営業所 3. 工場・作業所・倉庫
 4. その他 ()

【営業車の保有状況】

営業車の所有台数： 合計 _____ 台

【来客用の駐車場台数(敷地外の借上げ駐車場を含む)】

来客用駐車場台数： 合計 _____ 台

3. その他

問 15 空地等についてお考えのことがあればご自由にご記入ください。

※今後、地区内の空地等について、ヒアリング調査(聞き取り)の実施を検討しております。実施した際にご協力いただける方は、下記にご連絡先をご記入下さい。(協力のお願いをさせていただきます)場合があります)

お名前:	お電話、メールアドレス:
------	--------------

2-3 土地所有者アンケート

1) 依頼状及びアンケート票

次ページ参照

空地等の実態把握と利活用に関する 土地所有者アンケート

厳寒の候、ますます御健勝のこととお喜び申し上げます。

国土交通省国土交通政策研究所及び〇〇市では、今後の人口減少や少子高齢化を踏まえ、空地等（未利用地、駐車場、菜園等）の実態や利活用の可能性に関する検討を行っています。〇〇地区内の空地等を所有する方にご意見を伺い、調査や今後の政策立案の参考とさせていただきますため、「空地等の実態把握と利活用に関する土地所有者アンケート」を実施いたします。

お忙しいところ大変恐縮ですが、調査の趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

調査票のご記入に当たって

1. この調査は、右図区域内に空地等を所有されている方を登記簿から抽出し、対象としています。
2. お答えは、あてはまる答えの番号を○で囲んでください。「その他」にあてはまる場合は、お手数ですが、〔 〕内になるべく具体的にその内容をご記入ください。
3. ご回答いただいた内容は、すべて統計的に処理いたしますので、個人にご迷惑をおかけすることはありません。また、ご返送いただいた調査票は、当アンケート調査の目的以外には使用致しません。
4. 現在、当該地区にお住まいの方には、「空地等の実態把握と利活用に関する地域住民アンケート」も送付させていただいている場合があります。大変お手数ですが、それぞれのアンケートにご回答のうえ、それぞれの封筒にて返信いただけますようお願い致します。



ご記入いただきました調査票を同封の返信用封筒に入れて、

平成 24 年 2 月 1 5 日（水）まで にご投函下さい。（この用紙は不要です）

[返信用封筒への切手及び差出人の記名は不要です。]

■本アンケート調査のご質問等は、下記までお問い合わせください。

調査主体（調査の主旨に関する問合せ先）

- 国土交通省 国土交通政策研究所 担当 阪井暖子、神田真由美
〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-2 TEL:03-5253-8111(内線 53824)
- 〇〇市 担当 △△
〒〇〇 住所 電話

調査委託先（アンケート返信先）（10:30～18:00）

- (株) 都市環境研究所 担当 藤野康、海老原雄紀、李度潤
〒113-0033 東京都文京区本郷 2-35-10 TEL:03-3814-1001

空地等に関するアンケート調査票（土地所有者版）

本アンケートで用いる「空地等」という用語は、未利用地、駐車場、菜園（農地を除く）、資材置場等を、また、「空家」は、利用されていない住宅、店舗、オフィス等を対象にしています。

1. あなたが所有している空地等について伺います。

問1 あなたが、〇〇地区内にお持ちの空地等について、面積が大きいものから次の(1)～(3)の設問についてお答えください。(最大5か所まで)

	1 番目	2 番目	3 番目	4 番目	5 番目
(1) 空地等の面積	約 m ² または 約 坪	約 m ² または 約 坪	約 m ² または 約 坪	約 m ² または 約 坪	約 m ² または 約 坪
(2) 空地等に行っている期間	約 年	約 年	約 年	約 年	約 年
(3) 空地等に行っている理由 (下記の選択肢欄から当てはまるものすべての番号に○を付けてください)	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9

(3) の選択肢欄

1. 自分や家族で利用しているため
2. 他人に貸し、借りた人が空地等に行っているため
3. 活用の計画や資金調達が目途が立たないため
4. 活用するための大きな投資をしたくないため
5. 建替えや近い将来使う予定があるため（一時的に空地に行っている）
6. 売りたいが買い手が見つからないため
7. 貸したいが借り手が見つからないため
8. 特に利活用について考えたことがない
9. その他

問2 空地等の管理について、お答えください。

(1) 管理の内容についてお答えください。(該当する全てに○)

- 1. 特別な管理を行っていない
- 2. 見回りをする(不法投棄の確認など)
- 3. 草刈りや清掃等を行う
- 4. その他 ()

(2) 管理等は誰が行っていますか。(該当する全てに○)

- 1. ご自身または家族
- 2. 従業員等
- 3. 管理人を配置
- 4. 事業者へ委託
- 5. その他 ()

問3 空地等を所有することの利点・利益もしくは不利点・不利益がありますか。

(1) 空地として所有していることでの利点・利益(該当する全てに○)

- 1. 貸すことで賃料が得られる
- 2. 車や荷物を自由に置くことができる
- 3. 将来起こることに対して、柔軟に対応できる
- 4. 特にない
- 5. 考えたことがない
- 6. その他 ()

(2) 空地として所有していることでの不利点・不利益(該当する全てに○)

- 1. 固定資産税等の税金がかかる
- 2. 維持管理が大変である
- 3. 不法投棄や駐車・駐輪などをされる
- 4. 特にない
- 5. 考えたことがない
- 6. その他 ()

問4 今後(10年以内)での売却、賃貸の意向についてお答え下さい。

(該当するもの一つに○)

- 1. 売却したい
- 2. 貸したい
- 3. 条件次第で売却したい
- 4. 条件次第で貸したい
- 5. 売却や貸す予定はない
- 6. 既に貸している

3・4をお答えの方は、その条件をご記入ください

()

問5 空地等について、今後どのように利活用していきたい（して欲しい）とお考えですか。
（該当するもの全てに○）

<p>【地域共同の利活用】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地域共同の菜園・農園として 2. 子ども達の遊び場として 3. お祭り等地域のイベント広場として 4. 地域の公園として 5. 地域共同の駐車場（月極駐車場、コインパーキング等）として 6. 地域の集会所等を建てて 7. 太陽光発電等の地域エネルギーの発電基地として 8. 災害時の避難場所等として 	<p>【あなた個人としての利活用】</p> <ol style="list-style-type: none"> 9. 自宅敷地の拡張 （家の増築、ガーデニング、家庭菜園、駐車場等として） 10. 子世帯等の住宅敷地として 11. 新しい事業等の場所として <p>【その他】</p> <ol style="list-style-type: none"> 12. 特に利用はせず今のままにしておきたい 13. その他
--	--

問6 あなたが現在所有している空地等について、過去に他人に貸すもしくは売ること
を検討したことはありますか。（該当する1つに○）

(1) 貸すもしくは売ることについての検討の経験

<ol style="list-style-type: none"> 1. 検討したことは全くない。（⇒問7へ） 2. 考えたことがあるが、詳しく検討したことはない。（⇒問7へ） 3. 詳しく検討したが、実現しなかった。（⇒(2)にもお答え下さい） 4. 現在既に貸している。（⇒問7へ） 5. その他（ 	<p>）（⇒問7へ）</p>
---	----------------

(2) 上記で「3. 」とお答えいただいた方に伺います。その時に賃借または売買をし
なかった理由は何ですか。（該当する全てに○）

<ol style="list-style-type: none"> 1. 買い手または借り手が見つからなかったため 2. 期待に見合う売却額や賃料を得られそうになかったため 3. 他人に貸すとトラブルになることが心配であったため 4. 家族や土地の共有者から反対を受けたため 5. 今後自分や家族が利用する可能性がでてきたため 6. その他（ 	<p>）</p>
--	----------

2. あなたご自身についてお伺いします。

問7 あなたの年齢はおいくつですか。（該当する一つに○）

<ol style="list-style-type: none"> 1. 10歳代以下 5. 50歳代 	<ol style="list-style-type: none"> 2. 20歳代 6. 60歳代 	<ol style="list-style-type: none"> 3. 30歳代 7. 70歳代 	<ol style="list-style-type: none"> 4. 40歳代 8. 80歳以上
--	--	--	---

3. 調査アドバイザー資料

3-1 横張 真 氏

「オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査」に対する総括意見

東京大学大学院 新領域創成科学研究科
教授 横張 真

1. 全般について

- ・詳細に分析されており、このテーマとしての資料としての貴重性も高いため、ぜひ（対外発表）論文として取りまとめて、学会等に情報を提供してほしい。

2. 第2章マクロ調査について

(1) マクロ調査の詳細分析について

- ・開発年次、事業者、敷地規模などにより、もう少し細かな分析ができると思われる。開発年次で開発の仕方が変わる（敷地の平均規模など）。主要なファクターの設定が難しいところであるが、まずは開発年次が手掛かりになるのではないかと。
- ・なお、近年の開発はインフラの水準が高いが、開発地の立地条件がボトルネックになる。このようなリミティングファクター（限界要素）があるため、相関性が見出しづらいといった課題があると思われる。
- ・地形条件については、マクロでみると低地で空地が増え、台地では空地がそれほど増えないといったことが見られるかもしれない。ただし、地形はマクロでは見えづらいのでミクロで見ることが望ましい。例えば、以前学生が行った研究では、多摩NTで敷地毎に分析をし、斜面に対して垂直に通る道路に接する敷地は、斜面に対して平行に通る道路に接する敷地に対して、より空き地化しやすいという傾向が明らかになった。

(2) 日本における空き地の捉え方について

- ・例えば、柏市全体の空き地をみると北部は－、中心市街地は＋、南部は＋というように、範囲が広すぎると実際に起こっている傾向が見えづらいといった課題があるだろう。
- ・計画住宅地と中心市街地では空き地の発生・消滅の傾向は大きく違うだろう。例えば、佐野市で以前にスタディした際は、郊外に新市街地ができた際に、周辺市町村から人が流入する傾向にあり、中心市街地から必ずしも人が出ているわけではないことが把握された。
- ・日本の都市部においては、アメリカ五大湖周辺やドイツ・ライプチヒのような極端なシュリンクは発生しづらいのではないかと考えている。そのため、都市単位のようなマクロでみると空き地の発生と消滅が同時におこり、平衡状態のように見える。この発生と消滅が同時的に見えることをどのように捉えるかが大事であろう。
- ・また、現時点では、空き地が増えていないから問題ではないと結論付けるのではなく、平衡的な状態もしくは静穏状態（動いていない状態）からどのように変化するかを見極めることが大切である。

3. 第5章の調査のまとめについて

- ・空地は、旧来の計画論でいうと埋めるべき土地とされたが、それで良いかを考える必

要がある。近年は、都市全体で「スケルトン・インフィル」の発想で考えるべきではないかと思っている。すなわち、まち全体（スケルトン）でどこの空地进行を埋めるべきか、若しくはどこに空地进行を増やすべきかを議論し、地区レベル（インフィル）でその方法を検討する方法である。ただし、スケルトン（マクロ的）で取り組むことは難しいため、インフィル（ミクロ）で考える必要がある。その場その場で住民参加をしながら考え、PDCA（Plan-Do-Check-Action）で運用する計画論である。

- ・アジアで考える際には、災害が（空地利用などの検討においても）鍵となると考えている。国際的な保険リスクの設定¹に見るように、欧米に比べアジアは災害リスクが高い地域である。災害が少ない欧米で発達した空間計画論はアジアには馴染まない可能性がある（近代はたまたま災害が少ない時期に該当したため、問題が見えづらかった）。欧米では石積みの建物による事前確定的かつ積み上げ型の空間計画論が採用されてきたが、アジアでは大火の度に都市を作り直したように、壊れること、更新されることが前提の計画論が求められるのかもしれない。その災害の際に、いかに新陳代謝ができるのか、またうまく壊す（壊れる）ためにはどのような備え（かたち）が必要なのか、壊れるけれども致命的にならない仕組みは何かなどを考えておくという発想が必要である。
- ・そのような観点から災害時の空地の役割を考えると、保険的な役割を見出せると考えられる。例えば、平常時はガーデニングの場として使われ、非常時には新鮮な食材の供給場所となるような保険的な役割が期待される。例えば、首都圏直下型で震災が起きた場合は、1週間以上食料等が届かない可能性が高い。物資が届くようになって同じ白米だけのおにぎりのようなもの続き、まともに喉をこせないような食料しか調達できない可能性がある。ちょっとした野菜等ですら入手することが難しいことが考えられる。こうした場合に、平常時は市民農園など楽しみのために使われているものが、そのまま災害対応の食料供給基地となることが考えられる。
- ・さらに、アジアのスプロールと欧米のスプロールではスプロールの仕方が異なることにも留意する必要がある。前者は農住混在という形で複数機能のものが混在し合うまだら模様でスプロールし、後者は住宅地であれば居住密度という単一機能の利用密度が薄まるという形でスプロールする。
アジアの都市が農住混在である理由は、無計画ではなく、混在することに意味があった可能性がある。すなわち、災害が多発する地域特性から、住まいと農地が近接することが重視されていたとも考えられる。無秩序な混在はもちろん駄目であるが、計画的な混在はありうるだろう。
また、「静的な混在」ではなく、「動的な混在」に価値が見出されるであろう。その際は、図面に色を塗るようなスタティックなゾーニングの発想ではなく、人や制度も加えたレイヤー的なコントロールとなるだろう。空地のプロセスプランニングは、動的平衡を時間軸で考え、それにモニタリングとフィードバックを続けるといったことになるのではないか。
- ・欧米のヒアリングで把握された Lightter, Quicker, Cheaper や tentative という発想は、本来日本のまちが持っていたものだ。現在、それができていないのであれば、何がそれを阻んでいるかを明らかにする必要がある。制度的な弊害なのか、それとも土地所有者の慣例や情緒的な問題なのか、調査を通じて明らかにできると面白いだろう。

4. 都市の再生や文脈の活かし方について

- ・古い市街地を潰して新たに再生した事例は、日本にはないが、例えばロサンゼルス

¹ ミュンヘン再保険会社によれば、東京・横浜の災害リスク指数は、他国に比して格段に大きい。http://www.fdma.go.jp/html/new/pdf/1512_tiiki_2.pdf

- オレンジカウンティがある。また、アリゾナ州のフェニックスは、旧市街地を壊して別の箇所に新都市を造ったが、核がないためスプロール都市となってしまっている。
- 各地で歴史を活かした再生が取組まれているが、個人的にはプラタモリのように都市の中に歴史や変化の痕跡が残っていれば、それで良いという考え方もあると思っている。
 - 例えば、千葉県の東葛地域では、江戸時代は牧であった地域であるが、牧が民間に払い下げられた時期によって、その後の開発の傾向が異なることがわかった。例えば、近年の5ha以上開発の95%以上は、江戸中期に払い下げられたものであり、明治以降は小さい単位の払い下げであったため小規模開発となっている。

5. 地区レベル調査における詳細把握の手法について

- 地区レベルでアンケートを行う際には、統計的に信頼性のあるサンプル数を確保すること自体が難しい場合が多い。統計的に信頼性のある数がとれなかった場合は、インタビュー調査を行う事により情報量を増やし、分析を深めることが大切である。インタビューの対象者はたとえ一人であっても、複数の要因を抱えている場合もあり、事例としては複数確保できることも多い。
- なお、アンケートの集計単位を人単位（N）ではなく、筆数やエリアとすること等も考えられるが、それが有意な結果を生み出す妥当なやり方であるかどうかは、試行錯誤を繰り返し、探索的にやらないとわからないだろう。また、中心市街地であるか、計画住宅地であるかによってもサンプルの取り方、データの深め方は異なるだろう。
- ミクロ調査を深めるポイントとしては、地形を敷地単位で分析できると良い。ただし、地形的な変化があるところでないといけない。例えば、以前は沼であったなどの改編の履歴が見られるもの、盛土・切土の違いなどが考えられる。ただし、変数を入れすぎると傾向がわかりづらくなることに留意する必要がある。

6. 空地に関する国の役割について

- 研究者の調査では、このような規模の調査を実施することは難しい。国の役割としては、今回のようにミクロで詳細な分析を積み上げて傾向を捕まえ（則性や共通事項を見出し、それに対して決定係数をかけるようなイメージ）、マクロ的な傾向の把握や対応策を見出すアプローチが良いだろう
- なお、本調査は、傾向が異なる5地区を対象としたが、同質の5地区を調査することで傾向の把握を深める方法も考えられる。

以上

3-2 雨宮 護 氏

「オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査」に対するコメント

東京大学空間情報科学研究センター
助教 雨宮 護

1. 本調査の独自性・意義

- ・ 本調査は、人口減少と宅地需要の低下に伴う、空き地、空き家の大量発生が予測されている日本にとって、今、実施されるべき調査といえる。
- ・ 特に、空地について、ともすればそれを開発し、集約型の都市を目指すことだけが目指されがちなかになかであって、むしろ積極的に空地として生かす提案を数多く行っている点は高く評価できる。
- ・ 調査の方法論的には、同じ手法で多地域を調査し、比較可能なデータを取得しているところに意義がある。また、登記簿の調査や土地所有者へのアンケートなど、通常の大学や民間調査会社では困難な調査にも果敢に取り組んでおり、国政研ならではの独自性ある調査となっている。
- ・ 学術的に見ると、空地を把握している時点が一時点である点に課題が残るが、様々な市街地を比較して論じているところに独自性がある。また、同一の問題意識で海外の事例調査も積極的に行われており、有用なデータが得られている。
- ・ 以上のように、適時性、実務への有用性、学術的な独自性の面から、本調査は高く評価できる。

2. 改善へのコメント

本調査は、現状に示されている部分だけでも、十分な成果があがっており、資料としても価値が高い。以下は必須ではないが、対応されると本報告書がより良いものになると思われる点として列挙する。

(1) 本報告書からの提言に関して

① 新たな都市像・理念の提示

- ・ 第5章において、空地を捉える価値観の転換が提言されている。そのこと自体は重要だが、「思想」などの用語を使用するにすれば、提言がやや狭小な印象もうける。空地に止まらずに、もう一步踏み込んで、空地を含む都市のあり方に対しての提言があると良かったのではないか。具体的には、空地から都市を論じることの歴史的な妥当性（日本は、歴史的に空地を内包していた文化であることなどを指摘すると良い。）や、空地を使いこなす文化が都市に存在することのサステナビリティ、レジリエンスなど今日的な課題における意義などが、理念・思想のレベルで語られると、本研究の位置づけが学術的にも意義を持つものになると考えられる。
- ・ その点に関して、本報告書は、集約型都市、コンパクトシティを是としている記述が散見されるが、この考え方が適用できるのは全国でも一部の都市に止まり、その都市でさえも急速な都市構造の改編は不可能である。むしろ、中密度都市の目標像が描け

ないのが現在の問題と考えられる。本報告書では、空地論を超えて、こうした課題にチャレンジしても良かったのではないか。

- ・ 新しい中密度の都市(我が国の基質的な都市。例えば千葉県柏市などを想定している)の提示に当たっては、まず、将来の社会を見据えた時の課題を整理し、求められるライフスタイルとそれを促進する都市構造といった議論があると良い。自ずと集約型都市とは異なるものになるはずである。
- ・ 集約型都市構造を無条件に是とするスタンスだと、本来そこを目指すのが望ましいが次善の策として空地を活用する、という敗戦処理的な構図でしか提案が捉えられない可能性がある。空地を生かした都市を積極的に位置づけるためにも、中密度型都市の将来像という課題を扱うことは重要である。
- ・ 都市像の提示に向けて、固定した将来像を目指さず、常にそのときどきで目標を定める状況のプランニングという視点をもって全面に出して良いのではないか。現状の提案図(「利活用の転換」の図)だと、暫定利用は、将来の私的利用、公共利用の過渡的状态で、将来的にはフィックスすることが良いように見える。そうではなく、暫定こそが空地のアイデンティティであり、そのときどきで求められる利用を実現しつづける(変化し続ける)場であることを最終解と考えても良いのでは。変わり続けることに意味がある＝動的都市計画という視点である。そうした意味では、「暫定」という用語はネガティブな印象を与えかねず、見なおした方が良いかもしれない。動的な都市、ということについては、景観生態学のレジリエンス(動的修復力)の概念を都市に当てはめて論じているDr. Jack Ahernの論考²が参考になるだろう。

② 提言の具体化

- ・ 個別の地域ごとの調査が入念に行われている一方で、最終的な提言はやや総花的で体系的に整理しきれない印象を受ける。
- ・ 例えば、分析段階で用いた市街地類型ごとに、目標と手段が示されるとわかりやすく、実務的にも有意義ではないか。
- ・ その際の市街地類型には、今どうであるかではなく、将来どうなる都市のモデルかの意味を持たせたい(高齢化の進展など、今後の産業や交通のトレンド予測に対応したモデル等)。
- ・ 個別の分析もやや総花的な箇所がある。例えば、第2章の自治体アンケートは、地理的な回答傾向の分析がなされれば、提言の具体化(〇〇の地域では〇〇の方針で望む)につながるのではないか。
- ・ 第3章で地区別に行われたアンケートも同様で、地区ごとの回答差の分析をもう少し行えば、地区ごとの提言につながったのではないか(中心市街地、計画市街地、既成市街地等)。

² Jack Ahern(2011)“From fail-safe to safe-to-fail: Sustainability and resilience in the new urban world”
Landscape & Urban planning 100, 341-343

③ 提言へのアイデア

- 第3章で示されたB地区で、住民が隣地を一体的に利用している事例が紹介された。こうした利用（隣地買い・隣地借りの促進）を積極的に推進することを提言に盛り込んでも良いのではないか。例えば、茨城県稲敷市のヒルズガーデンあずま（ミサワホーム）では、敷地を1.5倍にした隣地付き宅地分譲を行っている。千葉県大網白里町のきららの国（伊藤忠）では、隣地無料賃貸借を行っている。現状の提言は、共有地としての利用が中心になっているが、こうした事例が盛り込まれても良い。

（2）事例の解釈に関して

- 第4章では、海外の有用な事例が多く紹介されており、資料としての価値がある。しかし、海外事例から日本への示唆を得る部分の記述が直接的過ぎる印象を受ける。日本と海外の社会状況の違いを踏まえて、どの部分が日本にどのような示唆を与えるかを示すべき。
- 日本の状況、例えば、公社、自治会、NPO、独自の土地制度の存在などを前提とした際、海外から得られる示唆が、具体的にどのように反映できるかが論じられると、より役立つ内容になると思われる。また、それによって制度の改善の具体的な道筋が見えてくるのではないか。

（3）不明確な概念、用語に関して

- 重要な用語の定義付けがなされていないので、論理に矛盾が出てしまっている。空地の定義の仕方によって、数値地図における「空地」は、本調査の狙いからいうと的外れな対象だった可能性もある。また本報告書における「空地」の定義と、数値地図による定義等がずれていたり、異なっていたりする場合には、その相違についてコメントを付した上で利用することが望ましい。
- 第4章では、定義されていない「都市農業」の用語に違和感がある。カシニワは都市農業とは言わないのではないか（日本の文脈で農業とは、農政の対象とされることが多い）。農的利用という用語の方が良いのではないか。
- 本調査全体を通じての対象地域も冒頭で明確に定義した方が良い。定義されていないことも、最後の提言が総花的なものになってしまっている理由ではないか。例えば、なぜ三大都市圏を対象としたのかを位置付けておくことにより、三大都市圏ならではの空地の解法と、三大都市圏以外での解法に相違があるかどうかについても抑えた上での分析、提言ができるのではないか。

（4）その他個別の点に関して

- 第3章の市街地の区分の仕方が大まかすぎないか。計画住宅地と一言に言っても、従前の土地利用や地形、開発手法によって、空地の残り方や残る理由は大きく異なる。例えば、一団地開発と区画整理とでは、土地の所有関係等が大きく違うし、地形は、空地の残り方、残る理由、敷地形状、敷地規模に影響する。これらを捨象してしまっ「計画住宅地」とまとめてしまうことは妥当だろうか。駅前や用途混在も同様である。もしかしたら、大類型はあまり強調しない方が良いのかもしれない。同じ大類型でも空地の残り方や形状が異なることが考えられる。

- ・ 第2章の現状の記述の仕方は、方法論の検証が主たる目的であるかのように見える。方法論的な限界を踏まえながらも明らかにできたことはあるはずで、留保付きでも良いので、それらを述べた方が、報告書のバランスとしては良くなるのではないか。つまり、空地所在の傾向として見えることを記述した方が良い。
- ・ 第3章のヒアリング、アンケートの結果記述は焦点が絞れていない印象をうける。章の冒頭で、ヒアリング、アンケートをするにあたっての枠組みの提示があった方が良い。
- ・ 地区別の分析の部分には、地区ごとの説明部分において、地形条件、開発形式、都市の履歴も書くべき。
- ・ 第3章後半のアンケート部分で、住民が認知する実際の空地量、空地量の変化の部分は、第3章前半で把握された実際の量、傾向との関連を示したい。ずれているとするなら、第5章で述べているような、客観的なモニタリングと情報提示の必要性の提言に対して、良い根拠付けになる。
- ・ 本報告書ではあまり触れられていないが、暫定利用を促進するにあたり、個人利用の壁があると思われる。日本では、課税目的では土地－所有者関係の情報が整理されているが、それを課税目的以外に使用することが難しい。荒れた土地があっても、誰の持ち物か（所有は登記簿で調べられても、それが現状として正しいのか、誰が責任を持っている＝納税しているか）、住民は知ることが難しい。また、土地所有者の正確な情報がないことも問題である。例えば、第3章において、土地所有者へのアンケート未着率が高いことはその現れではないか。登記情報が現状と合っていない可能性がある。ある意味行政から把握が難しい所有者不明と近い状況になっている可能性がある。
- ・ 第4章で登場したPLUTOのような、即応性の高いWebGIS的なシステムの必要性についても、提言に少し盛り込んでもらいたい（地理空間情報活用推進基本法（NSDI法）とも整合）。

その他細かな点

- ・ Google earth 関連のデータ、ゼンリンの地図が多用されているが、publishが難しいかもしれない。規定要確認である。本報告書を公開するなら、基盤地図等の国土地理院系のデータ手続きを経て使用するほうがベター。オルソー補正をしてある航空写真やオープンストリートマップを用いることが考えられる。

以上

3-3 岡部 明子 氏

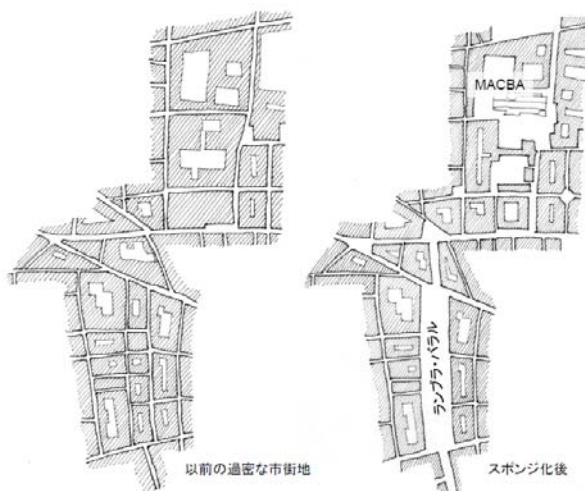
オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査
 ～三大都市圏を対象として～
 海外事例調査（欧州）アドバイザーレポート

岡部明子（千葉大学）

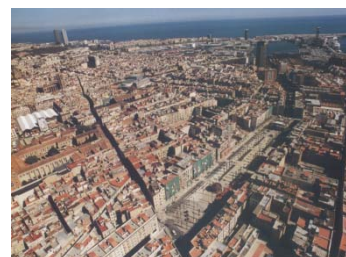
1. 車を排除して公共空間を回復する

本調査では、バルセロナとコペンハーゲンの2都市をヒアリング調査の対象とした。両都市は、公共空間整備による都市再生に成功したとしてよく知られている。

バルセロナは、フランコ独裁終焉後 1979 年名実ともに民主化体制が整った後、0. ボイガスを都市計画局長に迎えるや従来型計画手法を反転させる「部分から全体へ」の思想に基づいて、5年足らずの間に30にのぼる公共空間から車を排除し戦略的に整備していった。郊外や旧市街の疲弊地区のツボを見極めて次々と公共空間を再生・挿入することで、都市再生の突破口とし、「バルセロナモデル」として一躍知られるようになった。



現代美術館MACBAとランブラ・ラバルをつなぐ公共空間の鎖



他方、コペンハーゲンでは、J. ゲールのリーダーシップの下、1962 年旧市街の目抜き通りストロイエの歩行者専用化を断行し、30 年以上かけて、マイカー依存のライフスタイルからの脱却を促し、歩行者専用街路が旧市街を網の目に覆うまで展開している。

筆者は、今回、バルセロナ調査を中心に参加し、公共空間戦略の生みの親である0. ボイガスをはじめ、多様な立場の専門家にヒアリングした。そのうちの一人、現在カタルニア工科大学都市計画・地域整備分野の学部長であるC. リョップ氏は、パートナーと都市デザイン事務所を持ち、バルセロナに隣接するバダロナ市の中央公園（3 万 m²、一部菜園あり）から都市マスタープランまで、さまざまなスケールの都市デザインを手掛けている。彼は、街路の断面パースをローマの街道時代から中世都市、コルビュジエの輝く都市、未来派都市まで重層させた『街路の履歴』を製作し、「これを見ると、公共空間が三次元化する方向で発展してきたのがわかる。しかし、唯一普遍的にあるのは、**人間が公共空間の主役**であるということ」と語った。

公共空間整備による欧州都市再生に通底するのは、「モータリゼーションで一度車に奪われた都市を人の手に取り戻す」という思想である（岡部、2003）。1999 年、バルセロナ

の現代文化センターCCCB で開催された展覧会「欧州の失地回復——都市公共空間 1994-1999」では、パリにおける 1910, 1970, 1990 年に定点観測した街角の写真が展示され、道路整備が進む一方で往来が 1/4 に減った事実をつきつけ、大きな反響を呼んだ (CCCB ed, 1999)。そして欧州都市で同時代的に進んでいる都市再生の取組みが紹介されていたが、都市に暮らす人たちが車を排除して公共空間を再征服する思想が痛快に伝わってきた。

2004 年 EU 委員会環境総局の作成したレポート「街路を人の手に取り戻す——カオスか生活の質か？」では、コペンハーゲンの歩行者専用化からロンドンの域内課金制まで、10 あまりの都市事例が紹介されている (EC-Environment, 2004)。

マイカーによる移動を制約するような方策には、欧州においても抵抗勢力が多い。しかし、それを振り切って人中心に都市を再構築することにいち早く踏み出した都市が、公共空間整備による都市再生のモデルになっている。人口増加のみならず減少による環境悪化に対しても「かつて人が中心だったころの都市を取り戻す」という基本思想は変わらない。今回の調査で改めて、**マイカー依存の郊外型ライフスタイルからの脱却を戦略的に促すものでなければ、いかに魅力的な空閑地利活用を提案したとしても、地方都市中心市街地の空閑地問題への処方箋にはならないと確信した。**

2. 労働者の権利：創造的余暇の場

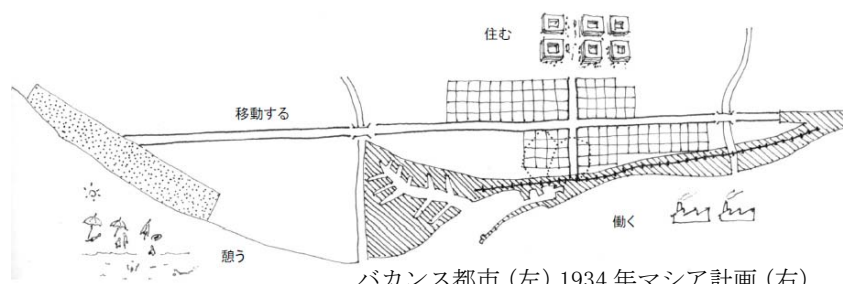
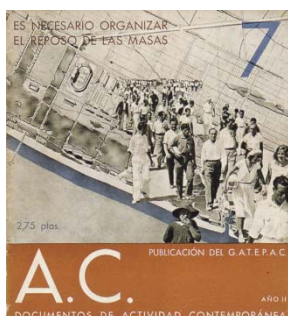
欧州都市は、18 世紀末イギリスに始まった産業化のうねりのなかで、工場労働者が都市部に集中するようになった。彼らの劣悪な環境が社会問題となり、労働者の権利として「人間的に暮らすこと」を勝ち取っていった。

バルセロナでは、1930 年代、若手建築家が GATCPAC を組織し、誰もが人間的に暮らせる都市を提案していった。そのなかには、稠密な旧市街に空隙を創出し、採光と通風を確保して住環境を改善するものも含まれていた。今回のインタビューで、ボイガス氏は、「(20 世紀末バルセロナを都市再生モデルとして有名にした) 高密市街地の多孔質化の発想は、多分に GATCPAC の所産」と言われた。

「人間的に暮らすこと」には、労働時間・賃金・労働環境・衛生環境・住環境はもちろんのこと、「リクリエーション（創造的余暇とその時間を過ごす場所）」の権利が含まれていた。近代都市計画の理念となったアテネ憲章において〈働く〉〈住む〉と並んで提唱された〈憩う〉である。

今回のデンマーク環境省担当者へのヒアリングで、今日のデンマーク市民農園の直接のルーツは、「都市の良好ではない住環境で暮らす工場労働者が、新鮮な空気と土と接する場所と機会と時間を求めて勝ち取ったもの」であることがわかった。したがって、工場の多く立地する都市部に多く見られるという。

他方、バルセロナのような地中海都市では、工場労働者の求める余暇を過ごす権利は「ビーチで過ごす週末」であり、都市の中にそれを求めた北方の都市とは異なっていた。バルセロナは、1934 年労働者が主役の大都市の青写真マシア計画を公表したが、そこには、バルセロナの南東の海岸沿いに「30 万人のためのヴァカンス都市」が描き込まれた。公共交通でアクセスできて、日帰りで海水浴もよし、キャンプ場で 1 泊 2 日もよし、宿泊施設や市民菜園など多様な創造的余暇のメニューが盛り込まれていた。しかし、1936 年市民戦争に突入してマシア計画は立ち消えになった。苦難の時代を経て、徐々に中産階級が厚みを増し、中流の生活をしていけば週末別荘を持つことの叶う時代が訪れた。



しかし再び、移民が増え、失業率が高く不安定な時代となった今、週末も都市に残る市民が増える傾向にある。

これまで、バルセロナの公共空間整備は、1980年代から30年以上一貫して都市的なソーシャルライフの場を前提とし、維持管理の容易な人工的な舗装された都市空間デザイン路線だった。以前から緑化の要求が高まっていたところ、2011年にこれまでの中道左派から地域政党へ政権政党が移行し、変化の兆しが見え始めている。今回は、政権交代後の新チーフアーキテクトチームのM. システルナスらに新政権下の都市デザイン戦略について話を聞いた。「バルセロナのこれからの課題は、市街地と断絶している周辺の自然環境と関係づけ、市民が自然にアクセスしやすくすること」だという。そのために、まず背後のコルセロラ山系を走る山腹の道と市街地をつなぐ16の連結空間のデザインをコンペで募るといふ。

経済危機以後、最近増えてきた**都市で週末を過ごす人たちのための居場所**を整備することに新政権が注力しようとしている気配がうかがえた。その前提としてあるは、**平日働いている人たちの空間的権利としての「創造的余暇の空間」**である。このような働く人たちの権利としての「働かない権利＝余暇」が工業化のプロセスでそれほど認識されてこなかったわが国とは異なる点、留意すべきであろう。

また、バルセロナでは1980年代以降、整備された公共空間の緑化に対する要求が根強く、また以前ほど住民の求めるものが自明ではなくなっており「公共空間整備にあたり住民の参加協働のプロセスが重要になってきている」と、公共空間創出の集中する旧市街で地域の運営にあたっている公社FOCIVESAの担当者は言っていた。2004年界限条例により、ある界限において社会・経済面と統合的に物的地区整備計画を界限で作成することで、州・市双方が50%ずつ出資するしくみができ、参加協働のプロセスを組み込むようになったという。

Forat de la Vergonya 整備にあたっては、市の提示した計画に対して住民が執拗に反対し、最終的に、住民自治組織で菜園を管理することで決着した。緑化すると散水をはじめ維持管理コストがかかるが、住民にその維持管理を委ねることで、住民の望む緑化を実現する道を示したものといえる。

3. オープンスペース：公私の区別から解放された空間？

スペイン人哲学者であるオルテガ・イ・ガセットは、「人は家の中にいるために家をつくる。そして、人は家から出るために、同じように家から出てきた人たちと会うために都市をつくる」(『傍観者』「はげまし：ペペ・トゥデーラ、家郷(メスタ)にかえる」1925年)と述べている。つまり「公共空間は住宅の根が空間ではなく、都市のポジ空間」(Garcia Espuche, 1999)であり、公共空間なくして都市はない。

オルテガ・イ・ガセットはさらに「ラテン系都市を生み出したものは、家族でも、交易でも、防衛でもなく、単に他人と語りたいたいという欲求だったとあっていい」と言っているが、公共空間とは、「コミュニティの中心になる和気藹々とした空間などというものではない。他者のいる空間ということである。自分とは異なるが、自分と同じ意味を持つ他人のいる空間」(鈴木、2003)である。またルフェーブルは「異なった事物が相ついで生まれ、はなればなれになることはないが、差異に応じて存在する状況」(ルフェーブル、1974)が都市的状況であるという。つまり、多様な人びとが関係を持たざるをえない状況にあることで、ときには紛争で傷つけ合い、ときには公共空間が創造の源泉となって都市の発展を促してきた。都市規模が拡大した今日、都市の公共空間は、議会制民主主義などの諸制度や社会経済活動のメタ空間へ広がっているが、それを直感的にわかりやすく体現しているが今でも歴史的な市街地のフィジカルな公共空間だといっている。

欧州都市史研究の第一人者L. ベネヴォロが、中世都市の定常的な発展を支えた条件の第1に、「通りや広場など人間的な公共空間の存在」を挙げているように、**分極化や社会的排除など現代の複雑な社会問題に対しても、解決できるとしたならそれは公共空間が真価を発揮するときであるという、公共空間への強い信頼が欧州市民社会の根底にある。**

このような公共空間に対する揺るぎない信頼が、ボイガス氏はじめ今回のヒアリングの随所に垣間見られ、それを基盤に、欧州では公共空間整備による都市再生が支持され、創造都市論が提唱され、一定程度の成果を上げていることが実感できた。

アーレントもまた、「都市にとって重要なのは、隠されたまま公的な重要性をもたない私的領域の内部ではなく、その外面に現われるのである」と述べている。彼女は、ギリシアのポリスを念頭に、塀などの構造物がフィジカルに隔てるのと同様に、法が公的領域を私的領域から区別しているとの認識を示している。ところが、近代以降、法が私的財産の保護に変質してしまったことを批判し、「公的領域にとって重要なのは、私的な実業家の多かれ少なかれ企業的な精神ではない。むしろ、重要なのは、家の周りの垣と市民の庭園である」といっている。

都市ができる、都市をつくる、都市化する、ということは、今回ヒアリングしたJ. エステバンの著作によると「空間を、私的なるものと公的なるものに区別すること」と定義されている (Esteban, 1980)。都市化していない空間は、土地所有の観点では私有地がほとんどだが空間的には私的なるものと公的なるものに未分化な状態で曖昧である。他方、都市においては、①空間的連続性をそなえた公共空間で、都市空間のうちの空(ヴォイド)と②区画された空間で、都市空間のうちの稠密(マッス)に明快に区別される。

つまり、**都市化するとは、公私の空間的境界を固めることによって、表裏一体のヴォイドとマッスを同時に創出することになる。**空地と建築の関係について、『空地の思想』において大谷幸夫も、「建築をつくることによって空地が食いつぶされる」対立的な関係にあるという見方とは異なり、ギリシアのアゴラが固まってくるプロセスから「建築をつくることによって、空地が作りだされたり安定する」相補的な関係があることに気づいている。建築が空地を象することで、ただの空地に価値が生まれるという考え方である。であるとするなら、建物が撤去されていわゆる空閑地が増える地方都市中心市街地の現状は、単純にマッスが減ってヴォイドが増えたとはいえない。むしろ、区別が劣化することで、マッスのみならず都市的に価値のあるヴォイドも同時に失っていることになろう。

アーレントの言葉を借りるなら「法とは、もともとこの境界線のことであった。そしてそれは、古代においては、依然として実際に一つの空間、つまり、私的なるものと公的な

るものとの間にある一種の無人地帯であって、その両方の領域を守り、保護し、同時に双方を互いに分け隔てていた」という思想が、とくにラテン文化圏の都市計画法制の基盤として今日まで続いている。

J. エステバンは、公共空間整備による都市再生実現に尽力してきたバルセロナ市の元都市計画担当行政官であるが、彼は、今回日本側が用意した「人口減少下の地方都市中心市街地において増える空閑地に新たな価値を見出し利活用することでにぎわいを取り戻すことはできないか」という問題設定に対して、「現在の日本で空閑地が発生している状況と、バルセロナで公共空間を整備していった文脈とは全く違う。バルセロナは過密で、開発圧力が強かった。だから公共空間に介入する意味があった。でも、人口減少下で、空閑地がでている状況では・・・。」ととても戸惑ったようすであった。

また、FOCIVESA の方も、「お話のあった日本の都市問題は、私たちが取り組んできた公共空間整備とは異なり、私有の空き建物や空き地の維持管理の問題。そのような問題がバルセロナの旧市街でも経済危機で再開発が頓挫したところなどないわけではないが、継続的な勧告で対処してきている。私的空間の暫定利用を提案することもあるが、それに関しては、サラゴサ市のほうが菜園への利活用を含めチャレンジングな対策を取っている。」と指摘された。

要するに、「都市化＝公私の空間的区別を固める」という前提に立てば、バルセロナが公共空間整備による都市再生に着手したときの状況は、公的空間にゴミや私物が散乱し、私物である車の駐車場代わりなり、公的空間が誰にでもいつでも開かれている場ではなくなることで、公私の区別が劣化していた。また、増加する人口を「収容」するために建設された劣悪な郊外住宅地は、人口密度は高かったが「都市化＝公私の空間的区別を固めること」はされていなかった。だから、公共空間整備が都市再生のカギとなりえた。

欧州都市理念に立脚するなら、**今日わが国の中心市街地の空閑地問題は、都市空間内の問題として解決しようとするかぎり、考えられるのは「私的空間の暫定利用」であって公共空間整備とは次元が全く異なる**ことを思い知らされた。

4. 中心部の空閑地を地域的スケールで俯瞰することの重要性

J. エステバン氏は、日本の空閑地問題の説明を聞いてまず、「このような都市で郊外での新規開発は行われているのか」と質問された。住宅地の郊外化が依然として進んでいる事実を知るや、「早急に、なによりも優先すべきことはさらなる郊外化を許さないこと」と毅然と進言してくれた。いくら魅力的な空閑地の利活用が提案されても、郊外化に歯止めをかけることに失敗すれば、空閑地対策は効果が見込めない。

J. エステバン氏は、民主化当初から 2004 年まで中道左派政権 PSC の市都市計画局でいわゆるバルセロナモデルを支えた後、州の政権政党が地域政党 CiU から市と同じ PSC に民主化以降初めて交代し元バルセロナ市長が州知事になったのを機に、州の地域整備計画担当に抜擢され異動した。以後、彼は、一都市スケールで成功したバルセロナモデルと噛み合う上位の地域的スケールの計画体系を構築することに全力を注いだ（岡部、2012）。

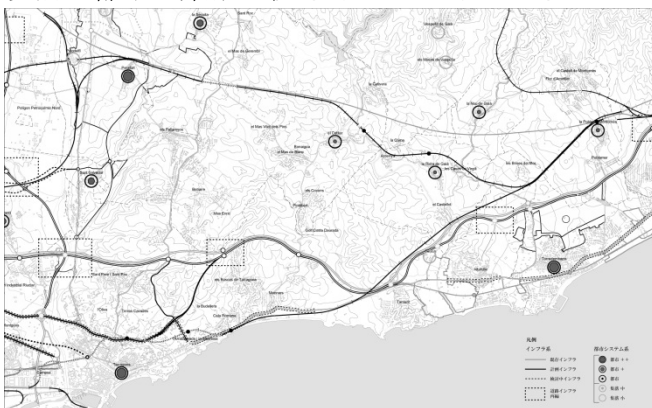
2011 年、CiU が州政権に返り咲くまでの 6 年足らずの間に、他局との州内調整とすべての市町村との調整を終えて州土全 7 地域の地域部分計画 PTP 承認を成し遂げた。地理学者で政治家 O. ネッロの、カタルニア州土を、中小都市がネットワークするひとつの都市システムととらえる発想（Nel-lo, 2001）を前提として、PTP は、土地利用、都市システム、インフラの 3 つの系から成り立っている。このうち、土地利用の系では、先述した「公私

の空間的区別が固定されている」か否かによって、都市的空間か都市化されていない空間かに地図を塗り分けている。そして後者を「オープンスペースの系」と呼んでいる。公私に区画されていない空間であることから、公私区画に対してオープンな系であると解釈できよう。都市化されていない（オープン）空間系には、グレードの違う複数の自然保全地域と戦略的に利用可能な空間がある。開発行為を規制できる法定マスタープランは市町村が作成したものだが、州はPTPを盾に、都市化されていない空間系のうち戦略的に利用可能と定めたエリア以外を開発するような市町村マスタープランを承認せず話し合いによる調整ができるようになった。他方、都市空間系では、「歴史核市街地とその延長」と「単用途エリア」に分け、前者に絶対的な優位性を与えている。すなわち、**機能別ゾーニングが導入される以前の市街地を守り、機能別ゾーニングによりできた住宅地や工業団地などは再編をいとわないスタンスである。**



タラゴナ郡 PTP 土地利用の系のうち人工系のみを図

さらに、都市システムの系においては、規模を問わずモータリゼーション以前に形成された中小都市および集落をすべて、都市システム（都市間ネットワーク）の結節点と位置付けている。**カタルニア都市システム全体を守っていくためには、システムの結節点となるモータリゼーション以前に形成された都市の中心市街地や集落核が劣化せずに保たれていることが最重要**とされている。また、規模の大きい隣接都市の市街地に吸収された近代以前の都市や集落の核も守っていくべきものとして地図上に特記されている。



タラゴナ郡 PTP 都市システムの系とインフラの系を図

わが国地方都市中心市街地の場合、空閑地が過度に依存していた特定産業の撤退など人口流出による社会減ではなく自然減で、同時代的にどこの都市でも起こっており、しかも、同時多発的に多数の区画で維持管理が放棄される事態にあつては、もはや都市空間内では活路が見いだせないのかもしれない。つまり、都市化の逆プロセスで、**一度は公私の空間的区別を固めたものを「再度公私の未分化な状態（カタルニア州 PTP におけるオープンスペース）に戻し、都市的空間から外す」未曾有のチャレンジ**が求められているのではないかと考えさせられた。

カタルニア州の人口は、微増路線にある。地域整備計画体系が構想された 1995 年当初見込みより、自然減・社会増で、結果的に当初見込み水準で推移しており、特段の人口減少対策を講じているわけではない。しかし、産業化にともない人口が急増する時期以前の都市システムを基軸に、当時からある市街地核に優位性を与える地域整備計画を枠組みとして持っており、近代以降の人口急増急減を超越して普遍的な地域の空間像を基調とした地域整備計画をすでに作成している。やがて不可避であろう人口減少局面にあつても、都市化していない（オープン）空間を開発する半面中心部が劣化していくにまかせる事態を回避し、都市システムの結節点となる都市核や集落核の中心市街地を維持する下地ができているといえよう。

わが国においても、遅ればせながら、近代主義的な経済開発計画から脱皮して、それ以前から連綿と続く普遍的な地域の空間像に立脚した都市システムを骨格とする地域整備計画を広域計画で実現し、市町村間の空間開発調整のプラットフォームとして整えることが急務であると思われる。

J. エステバン氏から PTP に託した行政プランナーとしての熱い使命感に接し、わが国においても、複数都市をカバーする**地域的スケールで俯瞰できる計画に基づいて、都市化していない空間が原則として手を付けられることなく守られ、中心市街地核が都市システムの結節点として維持すべきものと位置付けられていれば、中心市街地の空閑地に対する地域の知恵を活かした利活用は自ずと進む**という確信を強くした。逆に、地域的スケールで俯瞰した計画に中心市街地維持の優位性が担保されていなければ、いかなる空閑地利活用の妙案も効果は上がるまい。

参考資料

- CCCB ed (1999) *La reconquista de Europa 1980-1999 - Espacio público urbano*, Barcelona.
- EC/ European Commission, Environment (2004) *Reclaiming city streets for people — Chaos or quality of life?*, Luxembourg.
- Esteban, J. (1998/1st:1980) *Elementos de Ordenación Urbana*, Barcelona: UPC.
- Garcia Espuche, A. (1999) *La reconquista de Europa —¿Por qué el espacio público?* In CCCB ed: 8-35.
- Nel-lo, O. (2001) *Ciutat de ciutats, Reflexions sobre el procés d'urbanització a Catalunya*, Barcelona: Editorial Empúries.
- アレント, H. (1958) 志水速雄 訳 (1994, 1973) 『人間の条件』ちくま学芸文庫
- ゲール, ヤン (2010) 北原理雄 訳 (2011) 『建物のあいだのアクティビティ』SD 選書
- ルフェーヴル, H. (1970) 今井成美 訳 (1974) 『都市革命』晶文社
- 大谷幸夫 (1979) 『空地の思想』北斗出版
- 岡部明子 (2003) 「公共空間を人の手に取り戻す—欧州都市再生の原点」 宇沢弘文・薄井充裕・前田正尚 編著 (2003) 『都市のルネッサンスを求めて、社会的共通資本としての』

都市 1』東京大学出版会：11-38 頁

岡部明子(2005)「都市を生きし続ける力」間宮陽介・植田和弘・神野直彦・西村幸夫編 (2005)

『都市の再生を考える 1 - 都市とは何か』岩波書店：155-185 頁

岡部明子 (2010) 『バルセロナ 地中海都市の歴史と文化』中公新書

岡部明子 (2012) 「スペイン・カタルニア州土部分計画に関する考察——「地域空間システムを継承する計画思想」の萌芽ととらえて」日本建築学会『総合論文誌』n10、84-88 頁

鈴木博之 (2003) 『都市のかなしみ 建築百年のかたち』中央公論新社

オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査
 ～三大都市圏を対象として～
 海外事例調査（欧州）アドバイザーリーレポートその2

岡部明子（千葉大学）

1. 2012年2月都市フォーラムの意義

EC/EU レベルの地域政策は、それぞれ国家戦略を持つ主権国家を束ねた欧州をマネジメントすることに苦悩してきた。権限は各国に握られたまま権限なくして、EUの優先課題に対して実効性のある政策を打ち出すことが期待されてきた。

そこで、大局的には、各国内での分権化を促し、地域政府や市町村の権限を充実させる一方、EUの執行機関である欧州委員会地域政策総局は、国を中抜きにして、地域や地方と協働し政策の実効性を上げることを指向してきた。他方、歴史的に国と利害対立の深い地域や地方は、このようなEC/EUの動きを歓迎し、戦略的に利用してきた。

しかし、現実には、EU地域政策向け予算の9割方は加盟各国に再配分され、EUと地域・地方の間に直接的な強い結びつきがあるとはいいがたい。2012年2月16日にブリュッセルのEU本部で開催された都市フォーラム Urban Forum は、**欧州委員会地域政策総局と加盟国内の市町村が一堂に会して議論する貴重な機会**である。私たちにとっては、本調査で、同フォーラムの傍聴が叶い、現実のEUの都市の関係を肌で感じるよい機会となった。

2. 2014年以降のEU政策と都市：統合の場としての都市

2012年2月都市フォーラムには、市町村、複数の欧州市町村ネットワーク組織および欧州委地域政策総局から400名ほどが参加し、うち12都市からは市長が列席した。2014-2020年予算年度に対応する結束政策 cohesion policy において、「都市を対象とした政策がどうなるか」について、欧州委地域政策総局担当のハーン委員（大臣）官らをはじめ担当官から提案概要説明があり、市長らを交えて討論するというものだった。

EU予算は、6-7年を単予算期として運営されており、予算期の切り替わる2年ほど前から次予算期をめぐる調整が活発化してくる。現在は、EU全体では『2020戦略』が決定され、これを受けて各総局が次予算期の政策枠組みを提案した段階にある。『2020戦略』の優先課題を示すキーワードは、「スマート、持続可能な、包摂的な成長」である。

冒頭で、ハーン委員は、「**2020戦略を実現するために都市の役割は高まる**」と力強く訴えた。イノベーションによるスマートな経済成長を実現しつつ、環境的には持続可能で、社会的排除を克服する欧州に近づくには、経済・環境・社会を統合した政策手段が求められ、それを実践しうるのは域内7割近くの人が暮らす都市部であるという考え方である。

この目的のために、次予算期の枠組みのカギとして提案されているのが、次の3点である。

1) ITI Integrated Territorial Investment

欧州地域開発基金 ERDF の5%を、「**統合的で持続可能な都市開発プログラム**」に振り向けることを各国に義務付ける。

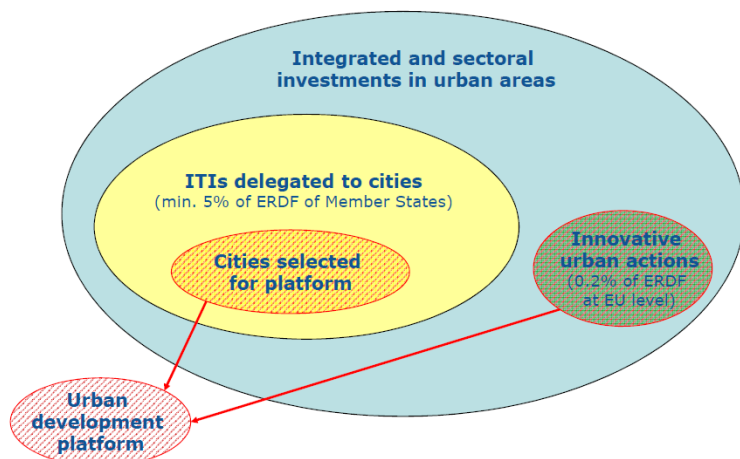
2) Urban Innovative Actions

ERDF の0.2%を、「**都市対象の先進的な取組み**」のために確保すること

3) Urban Development Platform

「**都市開発プラットフォーム**」を創設する。1) プログラムの対象となった全都市から、欧州委員会を選別した300都市と2) 先進的取組みの全対象都市が構成メンバーとなる。

5%, 0.2%, 300 都市という 3 つのキーナンバーが提示された。



おおむね、上述 3 つの点に対応するかたちで、パネルセッションが行われたが、登壇した市長らは冒頭で自都市の宣伝と優先課題を主張するに終始した。市長クラスは、当然ながら、1990 年代以降、幾度も修正を重ね複雑になる一方の地域開発基金のしくみを具体的に理解していないために、討議の段階でも、2014 年以降の枠組み変更の提案に対しての具体的な意見に踏み込むものにはならなかった。総じて、「都市向け予算をもっと増やすべき」「**予算執行をもっとシンプルに**」「欧州委員会で用途を限定するなど色をつけずに地方自治体がフレキシブルに予算を使えたほうがより効果的な政策が可能になる」といった地方自治体の首長としての主張にとどまった。

とはいえ、このように、国境を越えて 10 人以上の市長が顔をそろえ、共通の都市政策について欧州委員会の担当官とオープンに話し合う場を実現させていること自体、都市ネットワーク空間として欧州をとらえ、それをマネジメントしていこうとする EU の挑戦を体現していると感じた。その場に、国の関係担当者が全くいないことも見逃してはならない。

3. 5%, 0.2%, 300 都市は何を意味するか

2014-2020 年予算期向けに提案された結束政策は、以前よりも都市の役割を重視したことになるのだろうか。

そもそも EU 総予算の規模は、1993 年マーストリヒト条約発効で EC から EU に移行して以降、EU 総 GDP の 1.1-1.3% を占めてきた。(加盟国が増えるにしたがって、予算規模は拡大してきた。) そのうちの約半分が農業政策で、約 1/3 が構造政策あるいは結束政策が占め、2007-2013 年予算期現在、年間 500 億ユーロ規模の予算である。1993 年から 2006 年までは、うち 9 割を加盟国に再配分し地域間不均衡を是正するために用いられ、残り 1 割が共同体主導枠 (EU 政策目的により用途を決められる分) であった。2007 年以降、加盟国主導枠が表向きは消え、政策目的別に再編されたものの実質的には大きく変わっていないといっている。

加盟国主導枠は、経済水準の低い地域の、交通インフラ整備などハードの従来型国土整備にその大半が充てられてきた。共同体主導枠には、テーマ別のプログラムがあり、1993-2006 年までの 2 予算期の間、そのうちのひとつに URBAN (年間 1 億ユーロ規模) が存在した。またさらに、共同体主導枠のうちの 1 割程度を先進的取組みに割り当てるしくみがあり、1989-1999 年までの 2 予算期にまたがって、都市パイロット事業 UPP (年間 1000

万ユーロ規模)があった。URBANとUPPを合わせると、およそERDFを主とする構造政策予算の0.3%程度を占めてきた。2007年以降、実験的なプログラムの使命は終わったとして、主流(かつての加盟国主導)の予算枠において、「都市地域」を設ける方向で発展的に解消している。

今回示された第2のポイントの「**ERDF0.2%を都市対象の先進的取組みに充てる**」という方針は、ほぼ**かつてのURBANとUPPに相当する規模**である。ただし、内容的には、ターゲットエリアを限定して疲弊地区を統合的アプローチで再生するものが主流だったのに対して、次予算期に導入が提案されているものは、経済成長に資するものや都市部と農村部を統合的にとらえたものやガバナンスについての先進的な取組みまで視野に入っているようである。

他方、2007年以降、**主流に「都市地域」が設けられたことで、少なくともERDFの3%、見方によっては6%が都市向けプログラムに充てられた**。これに対応するのが、2014-2020年予算期に提案されている**ERDFの5%枠**である。ただし、2020戦略優先課題別の異なったプログラムで得た予算を都市において統合的に運用する実行計画を作成することが新たに求められる。EUの政策理念からすれば、「**優先課題別の政策手段を統合する場としての都市**」を予算スキームに落とすとこのようなくみになるのは納得できる。しかし、都市政策の現場では、EU予算単独で行っている事業はほとんどない。実際には、自都市の戦略に沿って、EU・国・州・県などの異なった予算を複雑に組み合わせて運営しており、ただでさえ複雑なのに、さらに複数EUプログラム間のみを統合した整合性のある計画をつくることになり、「シンプルで使い勝手のいい予算」を求める都市側にとっては逆行する改革となろう。

300都市という数字に関しては、加盟国あたり平均10都市強となる。2000年以降、主流に都市地域が組み込まれてから、都市向けプログラムの数は定かではないので、以前との比較は難しい。参考までに、共同体主導枠があったころは、1予算期でURBAN/UPPとして100-150都市が対象となっていた。

経験や情報共有のプラットフォームとして、先進的取組みURBACTが、2000-2006年予算期の中途で導入され、2007-2013年予算期まで生き延びた唯一の都市を対象としたプログラムである。2014年以降新設を提案されている「**都市開発プラットフォーム**」は、URBAN/UPPとは直接関係なく運営されてきた**URBACTの経験を、新たな都市向け枠組みにおいて、主流5%と先進的0.2%のプログラムを統合する大きなプラットフォーム**として編入するかたちになっている。

4. 欧州都市システムの結節点としての都市の維持

EUは、都市に戦略的な役割を期待している。その背景には、グローバル化や脱工業化を直視して、**従来型のテリトリー(領土・国土)を基盤とした経済開発・国土整備から、欧州を都市ネットワーク空間ととらえてマネジメントしていこうとする**、大きなシフトがある。

欧州委地域政策総局は、2014-2020年予算期に都市にフォーカスした政策提案の土壌づくりとして、地域政策総局の政策の経緯を都市の文脈で再整理するとともに、他総局の都市に関連する政策を横断的・総合的に把握する報告書を複数整えてきた。都市フォーラム傍聴に先立って、欧州委地域政策総局都市担当チーム(チーム長:ピスコルツ氏)へ行ったヒアリングでは、それらに関する多角的な情報を得ることができた。

その集大成といえるのが、『明日の都市 (Cities of Tomorrow)』である。欧州で共有されている「都市への信頼 (都市が創造の源泉であり、多様な主体の参画により課題を解決できる場である、など)」に立脚して、今日都市に迫る「脅威」を認め、それらを「ポジティブな挑戦」に転換していく道筋を示している。欧州都市ネットワーク空間の質を持続するために、その結節点となる「**活気のある中小都市** thriving and dynamic small and medium-sized cities」の重要性を指摘し、カギのなる物理的な空間として「**魅力的で開かれた公共空間** attractive open public spaces」を挙げている。他方、これらを脅かす傾向として、欧州で進行の一途にある都市のスプロールに警鐘をならし、気候変動適応面からも透水性のない都市的土地被覆 (soil sealing) の拡大抑制の大切さを指摘している。

しのびよる高齢化・人口減少への言及も、次第に増えてきているが、まだわが国のようにまったなしの優先課題には浮上していない。東から西への人口移動にともない、社会減に主に起因する東側都市の空き家・空地の発生に 대응する対策には、わが国地方都市中心市街地の空閑地利活用への具体的なヒントもあろう。しかし、より本質的には、国土を都市ネットワーク空間としてとらえ、それを持続可能にマネジメントしていく発想に立って、**スプロールすなわち土地の「使い捨て」を極小化**し、ネットワークの結節点としての多様で活気のある中小都市を大切にす大きな枠組みこそが、わが国より緩やかではあるが高齢化と人口減少の深刻化する欧州にとってそのダメージを緩和することになると考えさせられた。このような**大きな枠組みの転換が、中小都市でも、それぞれに個性のある魅力的で開かれた公共空間を自ずと中心部に維持することにつながっている**——本調査の最大の収穫であった。

参考資料

- 岡部明子 (2003b) 『サステイナブルシティ、EU の地域・環境戦略』 学芸出版社
菅昌徹治 (2010) 「海外まちづくり事情：EU の都市政策～20 年の歩みと展望～」『区画整理』 58-65 頁
EC/ European Commission, Regional Policy (2011) *Cities of Tomorrow: Challenges, visions, ways forward.*