

# 空地等の 発生消滅の実態及び要因把握と 新たな利活用方策に関する研究

---

国土交通省 国土交通政策研究所

研究官 阪井 暖子

平成26年5月28日

1. 研究の背景と目的
2. 空地等の発生消滅の実態
  - ・ マクロ(全国レベル)の実態
  - ・ ミクロ(地区レベル)の実態
3. 空地等の発生消滅の要因とメカニズム分析
4. 空地等の発生の将来動向予測(試行)
5. 空地等の新たな利活用 (暫定利用)事例
6. まとめ

# 1. 研究の背景と目的

- [背景]
- 少子化高齢化の進展
  - 社会・経済状況変化
  - 人口の減少
  - 大規模災害への危惧・備え

コンパクトな都市構造への転換(高齢化対応、都市QoL向上、  
都市の持続可能性担保)  
自然災害、社会変化等へのレジリエンスの向上

実現させる都市・土地利用、国土利用の施策が必要

空地等の発生消滅の

- 実態状況の把握
- 発生消滅の要因分析
- 将来予測

…について実証調査

- ◆コンパクトな都市における新たな機能・価値の発見に寄与
- ◆巨大自然災害、社会変化への対応力・レジリエンス力を向上させる使い方

…について事例調査

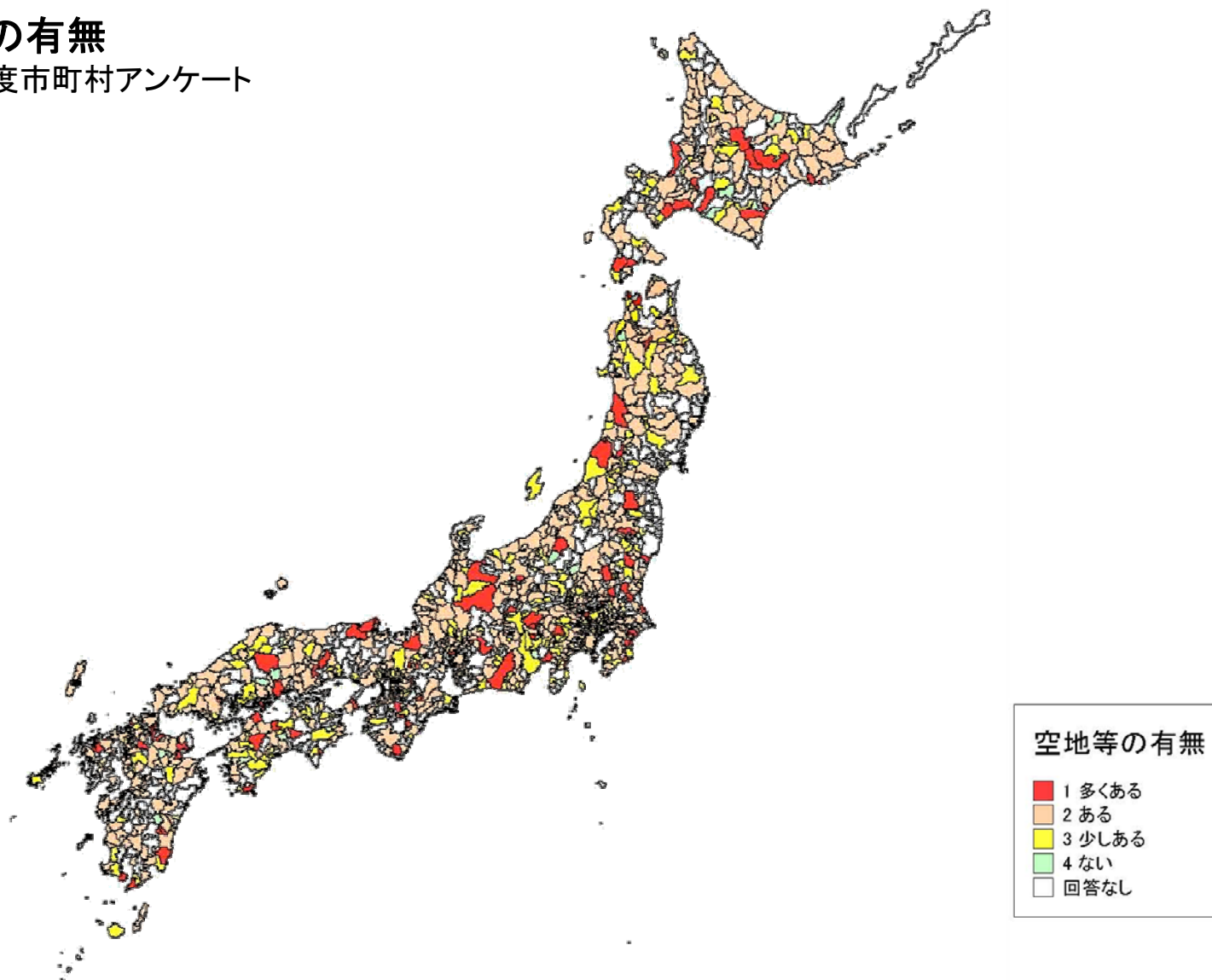
※今回は暫定利用事例を紹介

## 2. 空地等の発生消滅の実態

### ■マクロ(全国レベル)の空地等の所在状況

#### 空地等の有無

平成24年度市町村アンケート

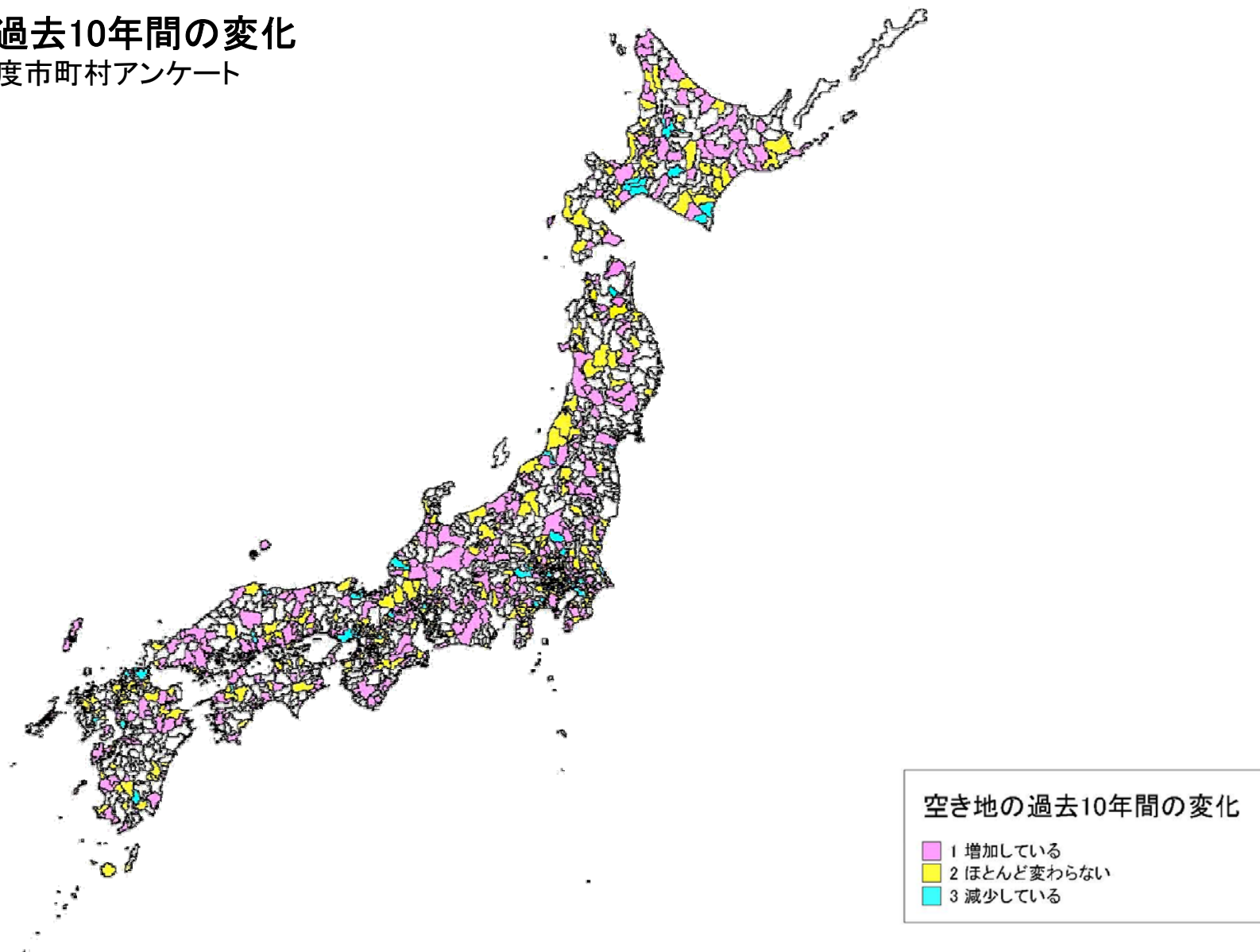


## 2. 空地等の発生消滅の実態

### ■マクロ(全国レベル)の過去10年間の空地等の増減

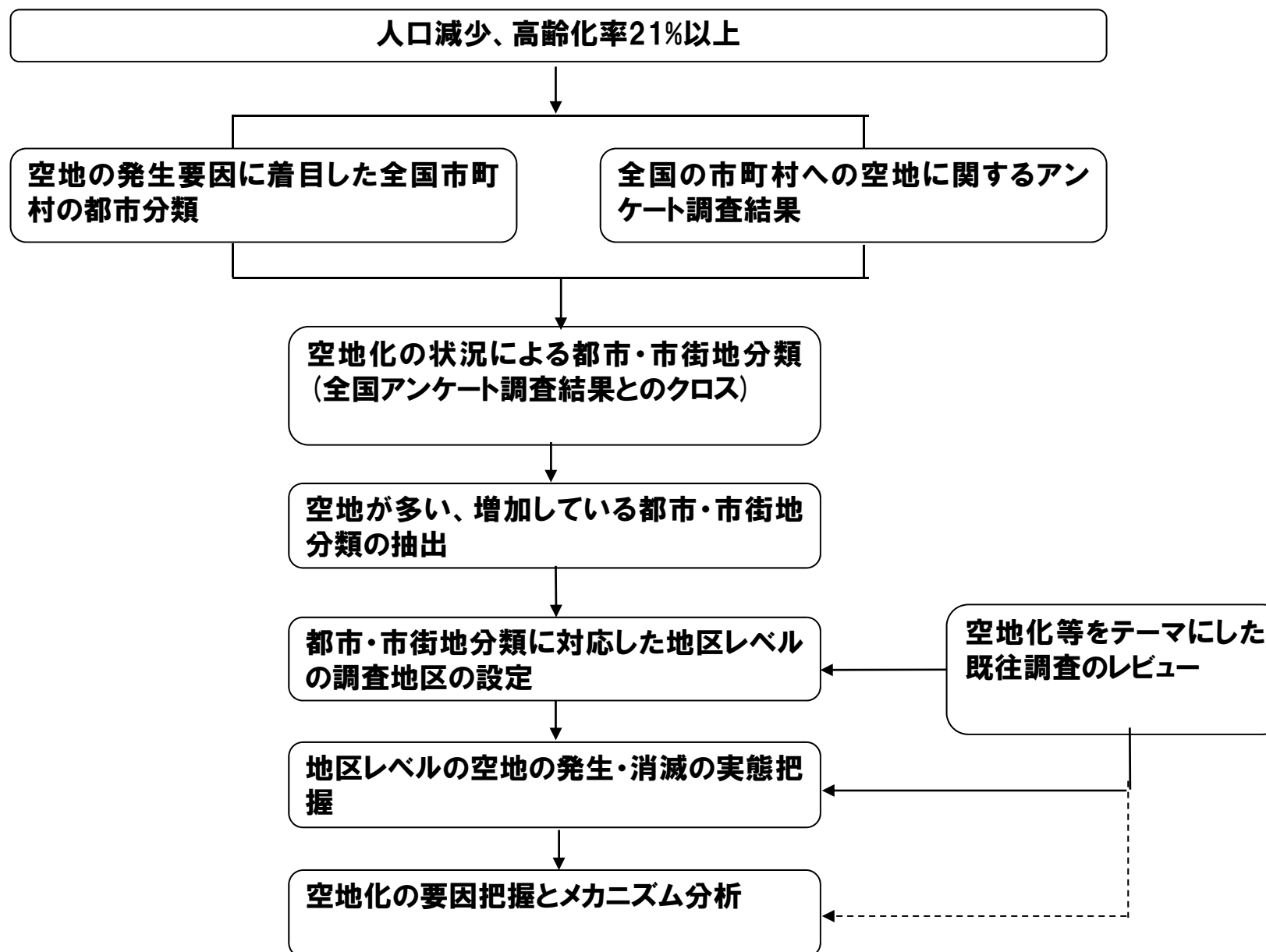
#### 空地の過去10年間の変化

平成24年度市町村アンケート



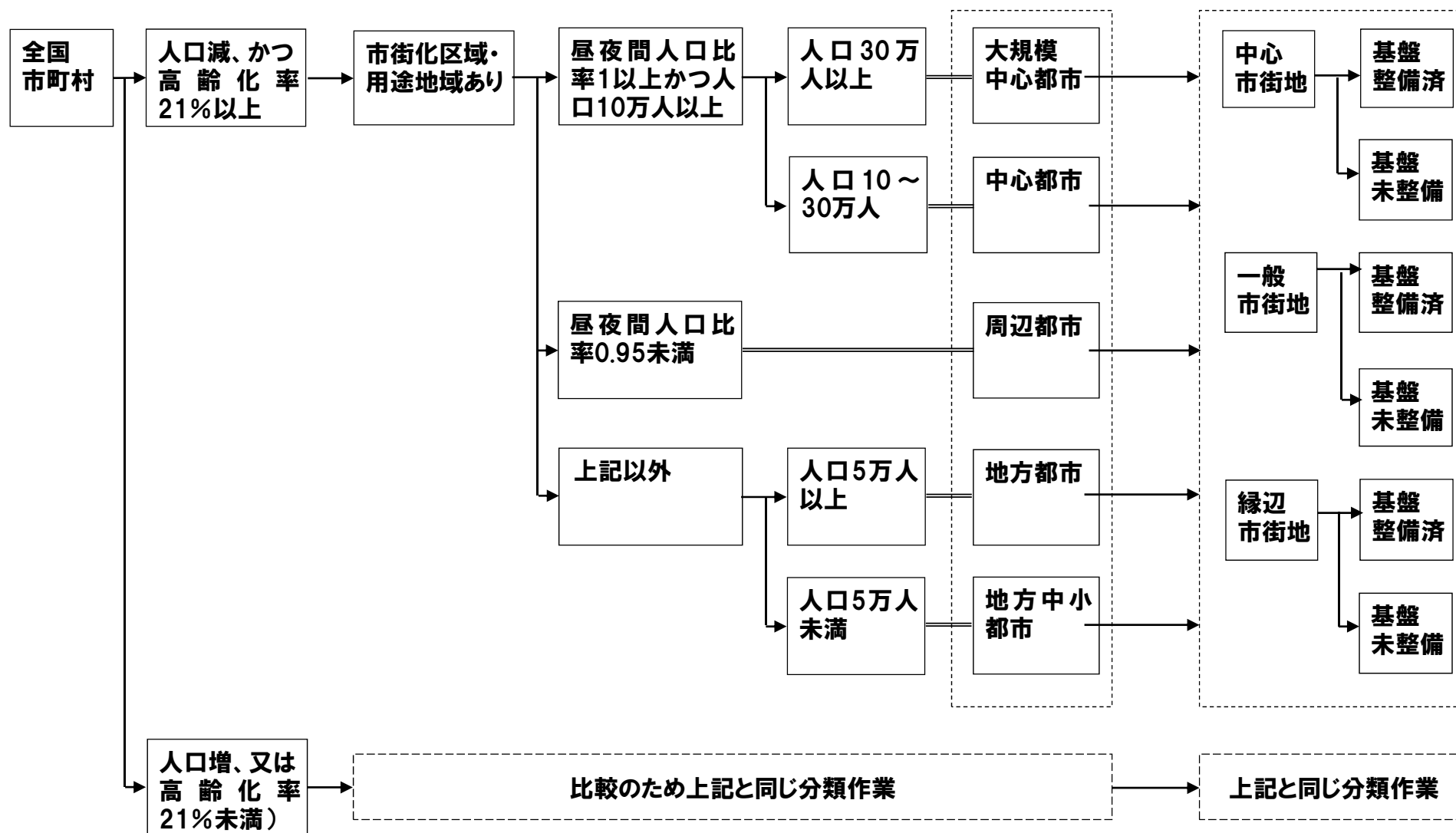
## 2. 空地等の発生消滅の実態

### ■ミクロ(地区レベル)の対象地選定フロー



## 2. 空地等の発生産消滅の実態

### ■ミクロ(地区レベル)の対象地選定のための都市分類フロー



## 2. 空地等の発生消滅の実態

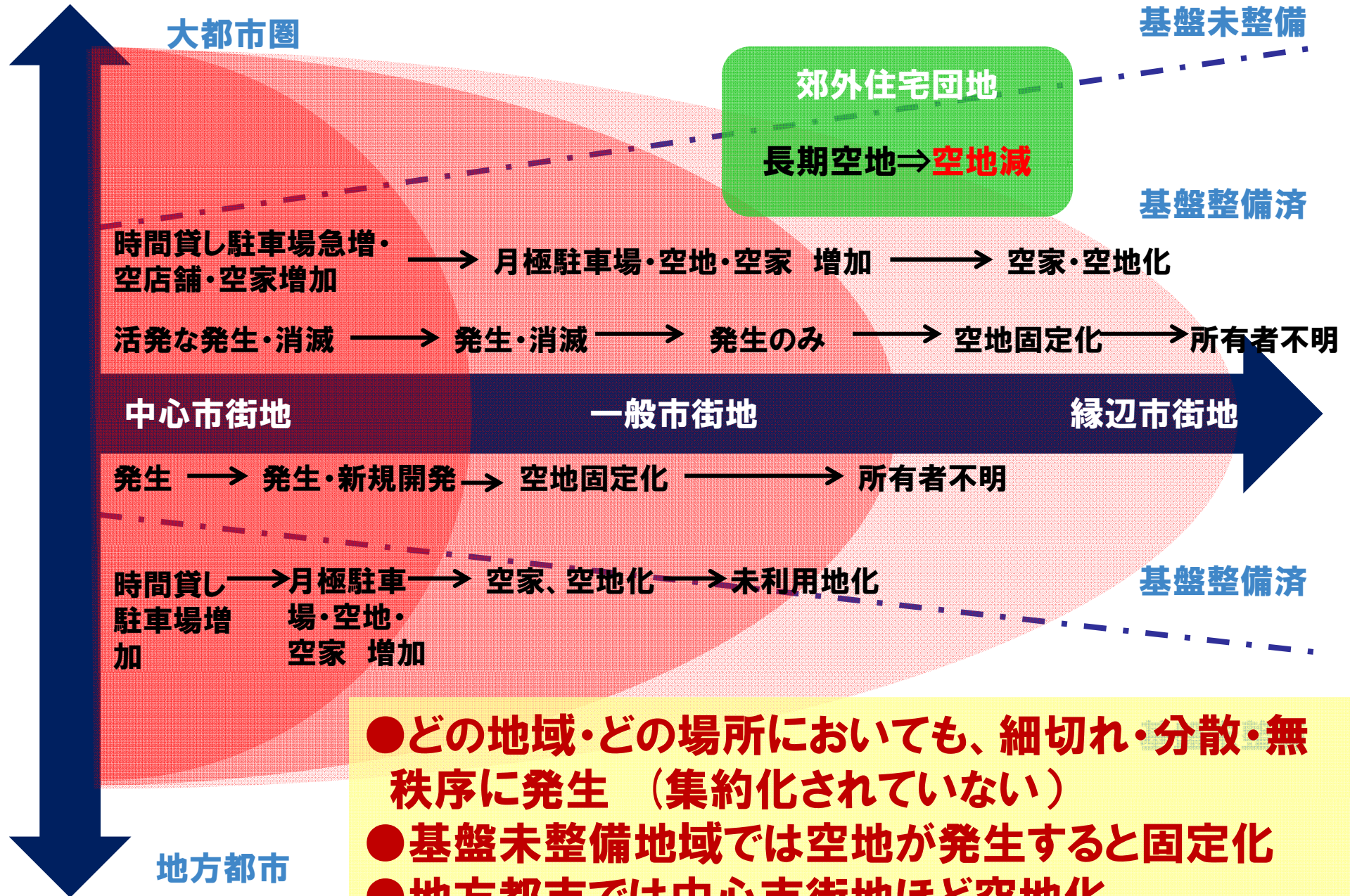
### ■ミクロ調査対象地区

	中心市街地		(一般)市街地		縁辺市街地	
	基盤整備済	基盤未整備	基盤整備済	基盤未整備	基盤整備済	基盤未整備
大規模 中心都市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・名古屋市中区丸の内(人口↑高齡↑空地↑)</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>・東大阪市澁川町(人口↓高齡↑空地↑)</li> <li>・北九州市大宮町・日の出(斜面住宅)(人口↓高齡↑空地↑)</li> <li>・足立区興野(人口↑高齡↑空地↑)</li> <li>・横浜市境之谷(人口↓高齡↑空地→)</li> </ul>		
中心都市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・函館市大門(人口↓高齡↑空地↑)</li> <li>・大垣市城東(人口↓高齡↑空地↑)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・松江市殿町(人口↓高齡↑空地↑)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日立市東町(人口↓高齡↑空地↑)</li> </ul>			
周辺都市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・牛久市中央5丁目(人口↑高齡↑空地↓)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・岡崎市康生通(人口↑高齡↓空地↑)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・牛久市田宮町(人口↓高齡↑空地↓)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・横須賀市富士見町(斜面住宅)(人口↓高齡↑空地↑)</li> <li>・福生市熊川(人口↓高齡↑空地↑)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・阪南市箱の浦(人口↓高齡↑空地↓)</li> </ul>	
地方都市		<ul style="list-style-type: none"> <li>・田辺市中心部(駅周辺地区)(人口↓高齡↑空地↑)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・八王子市めじろ台(人口↓高齡↑空地↓)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・田辺市中心部(本町周辺、上屋敷地区)(人口↓高齡↑空地↑)</li> </ul>		
地方 中小都市				<ul style="list-style-type: none"> <li>・秋田県小坂町(人口↓高齡↑空地→)</li> </ul>		

※ 赤字:人口減かつ高齡化率21%以上の都市    青字:それ以外の都市



## 2. 空地等の発生消滅の実態(まとめ)



- どの地域・どの場所においても、細切れ・分散・無秩序に発生（集約化されていない）
- 基盤未整備地域では空地が発生すると固定化
- 地方都市では中心市街地ほど空地化

### 3. 空地等の発生活消滅の要因とメカニズム

#### ■マクロレベルの要因分析

#### ●空地率（空地がある）と各統計値との相関分析

##### 【正の相関】

- ✓ 通勤通学時自家用車分担率(2010)
- ✓ 昭和55年以前建築住宅戸数比率(2008)
- ✓ 老年人口比率(2000,2005,2010)
- ✓ 一戸建て住宅空家率(2008)
- ✓ 空家率(2008)

##### 【負の相関】

- ✓ 一人当たり県民所得(2008)
- ✓ 人口社会増減率(2008)
- ✓ 2008-2013建築物除却棟数密度(棟/m<sup>2</sup>)
- ✓ 可住地人口密度(2005)
- ✓ 2005-10年の世帯増減率
- ✓ 2005-10年の人口増減率

#### ●空地増減率（過去10年空地増加）と各統計値との相関分析

##### 【正の相関】

- ✓ 昭和45、55年以前建築住宅戸数率(2008)
- ✓ 老年人口比率(2000,2005,2010)
- ✓ 一戸建て住宅空家率(2008)
- ✓ 空家率(2008)
- ✓ 1990-2010年老年人口比率増分

##### 【負の相関】

- ✓ 2005-10年の人口増減率
- ✓ 2005-10年の世帯増減率
- ✓ 1997-2007年小売事業所増減率
- ✓ 一人当たり県民所得(2008)

※「過去10年で増加」は、人口規模が小さい市町村になるほど多い。

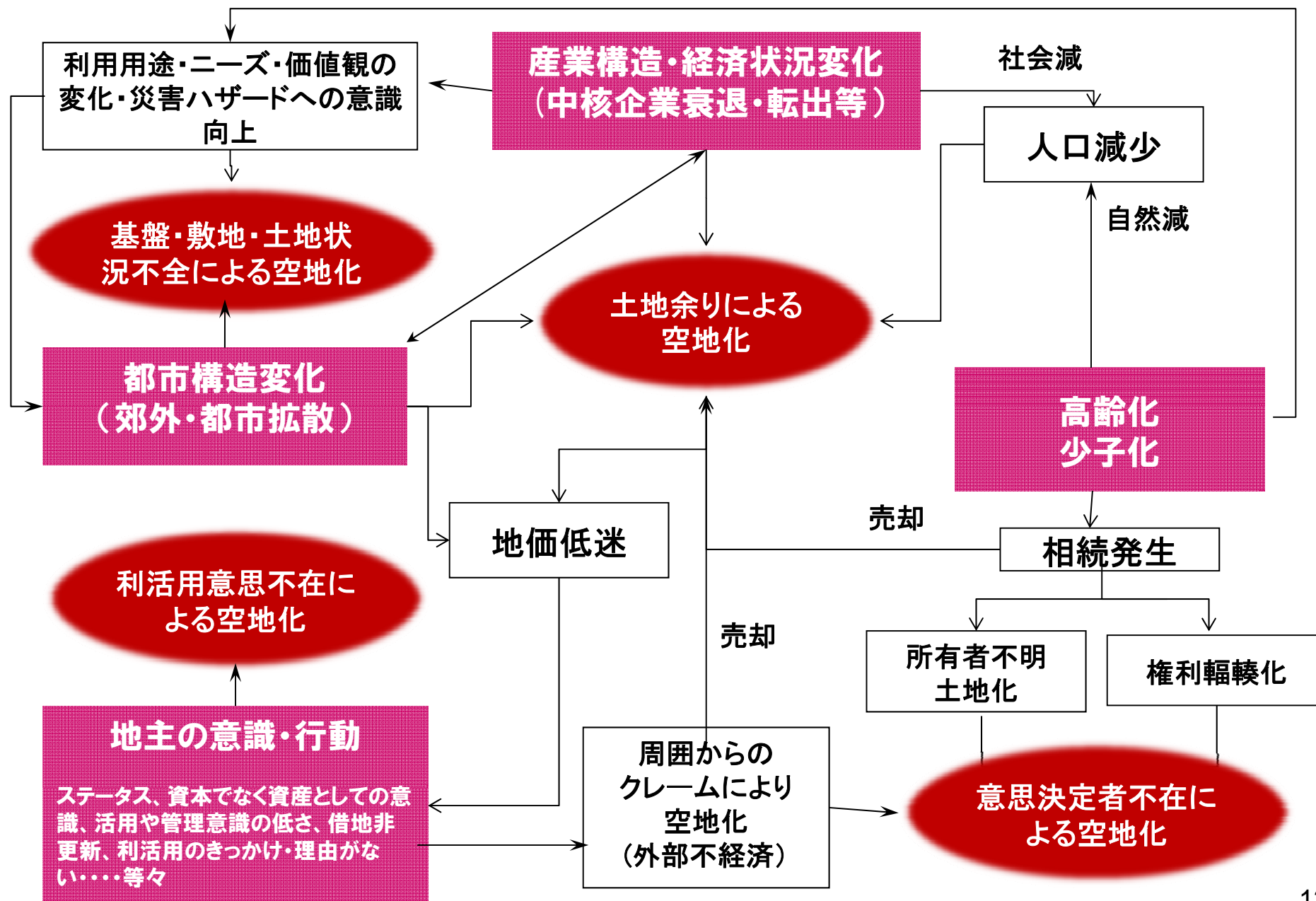


### 3. 空地等の発生消滅の要因とメカニズム分析

#### ■ミクロレベルの要因分析: 所有権移動との関係分析

	中心市街地	一般市街地	縁辺市街地
宅地→空地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●商業地は法人所有多</li> <li>●個人大規模地主が多い</li> <li>●権利変化がないものが過半</li> <li>●変化があるものでは、<b>売買が多い</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●個人所有が多い</li> <li>●<b>相続がかなり多い</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●計画団地: 空地化は少ない</li> <li>●それ以外: <b>所有権移動がないものが半数以上</b></li> </ul>
空地→宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●商業地: <b>売買が多い</b></li> <li>●住宅地: 宅地化は少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●<b>売買が多い</b>。購入後自己住居利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●計画団地: <b>売買が過半</b>。相続発生後売却物件化も多い</li> <li>●大区画分割分譲等</li> </ul>
空地継続	<ul style="list-style-type: none"> <li>●<b>未利用→駐車場化</b></li> <li>●商業地: <b>売買が多い</b></li> <li>●住宅地: <b>相続が多い</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●<b>相続が多い</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●計画団地: 権利変化無もしくは<b>売買</b></li> <li>●それ以外: <b>相続が多い</b></li> </ul>

### 3. 空地等の発生消滅の要因とメカニズム分析

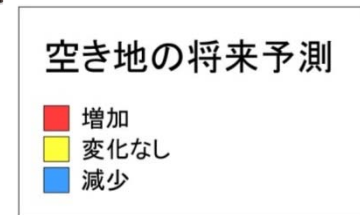
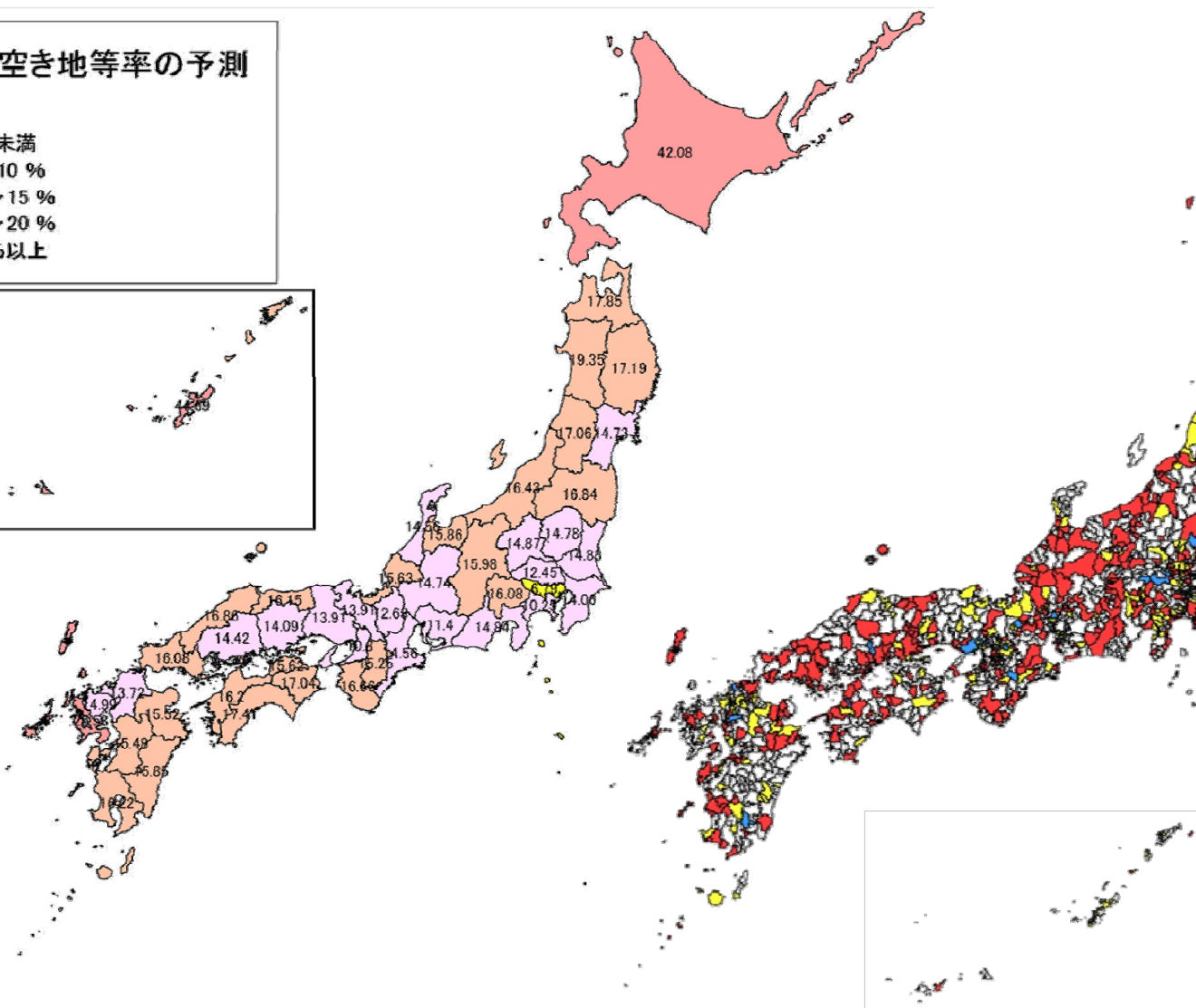
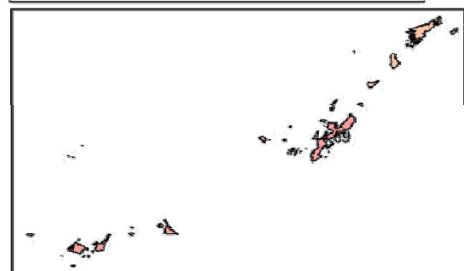
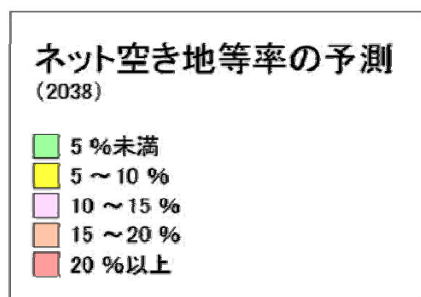


# 4. 空地等の発生の将来動向予測(試行)

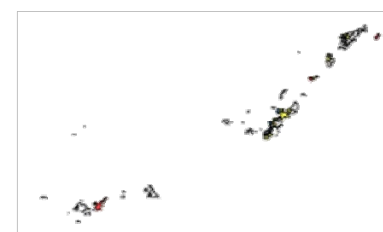
## ■マクロレベルの将来空地の状況

●土地統計調査と将来人口予測データからの将来動向予測

●自治体アンケート(2012)による  
今後10年(概ね2022年)の空き地の  
増減予測



※空白は無回答の自治体



## 4. 空地等の発生の将来動向予測(試行)

### ■ミクロレベルの将来動向予測(～概ね2032年)

<p>地方中心都市 中心市街地 (商業用途中心)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場と建付け地は相対関係にあり、<u>2022年頃まで建付け地の駐車場化は急激に進むがその後は安定化する。</u></li> </ul>
<p>地方中心都市 中心市街地 (居住用途中心)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今後20年間にわたって<u>緩やかに建付け地は減少し</u>、一方で屋外駐車場、未利用地が増加する。<u>中でも未利用地の増加が大きい。</u></li> </ul>
<p>周辺都市 縁辺市街地 (居住用途中心)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今後20年間の間で<u>緩やかに建付け地が減少し</u>、一方で<u>未利用地が増加する。</u></li> </ul>
<p>地方都市 一般市街地 (居住・商業混在)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今後20年間の間で<u>建付け地が急激に減少し</u>、<u>未利用地、屋外駐車場が増加する。</u></li> </ul>

## 5. 空地等の新たな利活用（暫定利用事例）

### 【事例収集の視点】

◆ 巨大自然災害への対応=  
防災、減災、レジリエ  
ンス力向上)

◆ 社会変化への対応=  
人口減少・高齢化・  
経済の不透明への対応

◆ コンパクトシティにおける  
新たな機能・価値、利活  
用方法

### 暫定利用

・暫定利用  
(Temporary,  
Interm)  
・期間限定  
(Limited),  
・可変的利用  
(Changeble,  
Removerble)

① 開発までのつなぎ  
(有効利用)

② 地域のイメージ刷新、  
賑わい創出

③ 都市空間の質の向上・  
機能補完

④ 新たな利活用に向けた  
社会実験

⑤ 住民等参画機会の提供  
(Public Involvement,  
Empowerment)



## 5. 空地等の新たな利活用

### ■ TORA4 (トラヨン・森虎農園)

#### □ 所在地

東京都港区虎ノ門4丁目  
(元虎の門パストラル)

#### □ 空地種別

森トラスト保有地(再開発予定地)

#### □ 期間

2013年4月～2014年1月  
(9か月間)

#### □ 事業主体

森トラスト

#### □ 概要

再開発のため取得した土地において、開発までの期間を活用し、地域イメージの転換および商業施設運営ノウハウを獲得することを目的に9か月間暫定実施。1月の終了後は時間貸駐車場となっている。

#### [暫定利用類型]

- ① 開発までのつなぎ
- ② 地域イメージ刷新、賑わい創出
- ③ 新たな利活用に向けた社会実験









## 5. 空地等の新たな利活用

### ■ 246 COMMON Food Carts <>Farmer's Market

#### □ 所在地

東京都港区南青山3丁目（国道246号沿道）

#### □ 空地種別

UR保有地（未利用地）

#### □ 期間

2012年8月～2014年3月末  
（2年：定期借地）

#### □ 事業主体

カフェ・カンパニー株式会社、  
流石創造集団(株)、メディアサーフコミュニケーション(株)

#### □ 概要

青山通りは人が滞留できる場所がない、との問題意識から「空き地をRE:PUBLICする」ことによって、人が集うコミュニティの場を創出することを目的とした、モバイルショップとトレーラーによる20～30店舗の期間限定の屋台村。

#### [暫定利用類型]

- ②地域イメージ刷新・賑わい創出
- ③都市空間の質の向上・機能補完
- ④新たな利活用に向けた社会実験









## 5. 空地等の新たな利活用

### ■ わいわい!!コンテナプロジェクト

#### □ 所在地

佐賀県佐賀市(中心市街地)

#### □ 空地種別

民有地(借地)

#### □ 期間

1:2011年4月~2012年1月末(8か月)

2:2012年6月~2014年3月末  
(約2年...延長継続中)

#### □ 事業主体

佐賀市、運営受託:ユマニテ佐賀  
企画:西村浩氏(ワークビジョンズ)

#### □ 概要

人が集まる空間をつくり、賑わいを取り戻すことを目的に、芝生広場とコンテナを活用したサロンを設置。

事業当初9割の人が反対だったが、事業終了時には9割が存続を希望。わいわい!!コンテナ1 →サガン鳥栖クラブショップ⇒スポーツバー(中心市街地内展開)、わいわい!!コンテナ2 複数棟展開 ⇒周辺に新規店舗出店、チャレンジショップから新規出店の効果

#### [暫定利用類型]

- ②地域イメージ刷新、賑わい創出
- ③都市空間の質の向上・機能補完
- ④新たな利活用に向けた社会実験
- ⑤住民等参画機会の提供











## 5. 空地等の新たな利活用（暫定利用事例）

### ■縮退都市における暫定利用

都市の庭「アナリンデ」(農的利用)  
(Stadtgarten "Annalinde")  
ライプチヒ市(独)



[暫定利用類型]

- ②地域イメージ刷新、賑わい創出
- ⑤住民等参画機会の提供

ヘンリエット公園の整備  
(工場跡地→公園)  
ライプチヒ市(独)



[暫定利用類型]

- ②地域イメージ刷新、賑わい創出
- ③都市空間の質の向上・機能補完



## 5. 空地等の新たな利活用（暫定利用事例）

### ■縮退都市における暫定利用

プラクヴィッツ(Plagwitz)地区  
Bau-Spiegel-Platz “Wilder Westen”  
(プレーパーク) ライプチヒ市(独)

#### [暫定利用類型]

- ②地域イメージ刷新、賑わい創出
- ③都市空間の質の向上・機能補完
- ⑤住民等参画機会の提供

スタット公園  
(暫定緑地、アートインスタレーション)  
ライプチヒ市(独)

#### [暫定利用類型]

- ②地域イメージ刷新、賑わい創出
- ③都市空間の質の向上・機能補完
- ⑤住民等参画機会の提供





## 5. 空地等の新たな利活用

### ■ Pavement to Park (Parklet)

#### □ 所在地

米国サンフランシスコ市他(世界各地)

#### □ 空地種別

路上駐車スペース

#### □ 期間

1年毎更新(認定も更新)  
(市の事業としては2009年～)

#### □ 事業主体

各設置希望者(商店主、市民等)  
事業認可はサンフランシスコ市

#### □ 概要

駐車スペースを人が集まるスペースに暫定利用するParkingDayの取組から発展させ、市の事業として実施。整備・維持管理・安全管理費用全て事業実施側が負担。第1号は人気が出過ぎて危ないという理由で廃止になるほど。現在同様の取組が世界各地に広がっている。

### [暫定利用類型]

- ②地域イメージ刷新、賑わい創出
- ③都市空間の質の向上・機能補完
- ④新たな利活用に向けた社会実験
- ⑤住民等参画機会の提供



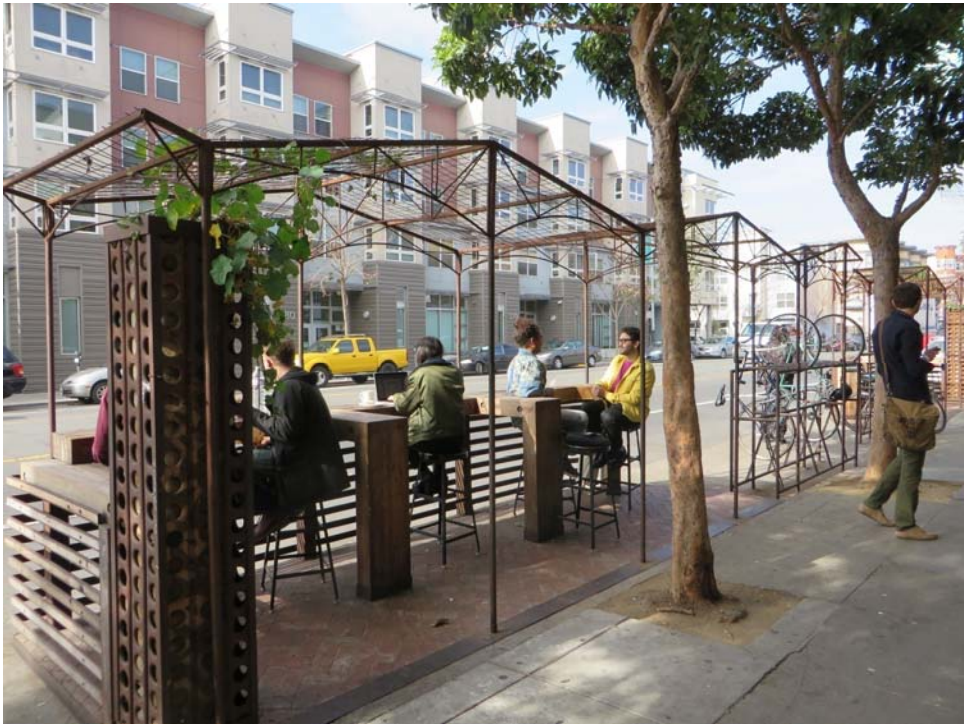


# Parking day





# Parklet In San Francisco





# 5. 空地等の新たな利活用

## ■空地等を活用した新たなビジネスモデル

### ◎フィル・パーク事業(フィルカンパニー)

#### [地主サイド]

- ・既存駐車場収入を確保しながら、空中活用による「収入増」でリスクが低い。
- ・初期投資額5千～1億円で、投資回収期間を基本5年に設定されており、投資意欲を喚起。
- ・5～10年の定期借家契約のため、事業終了後は確実に返却される。また5～10年であれば投資意欲を喚起される。

#### [周辺住民等]

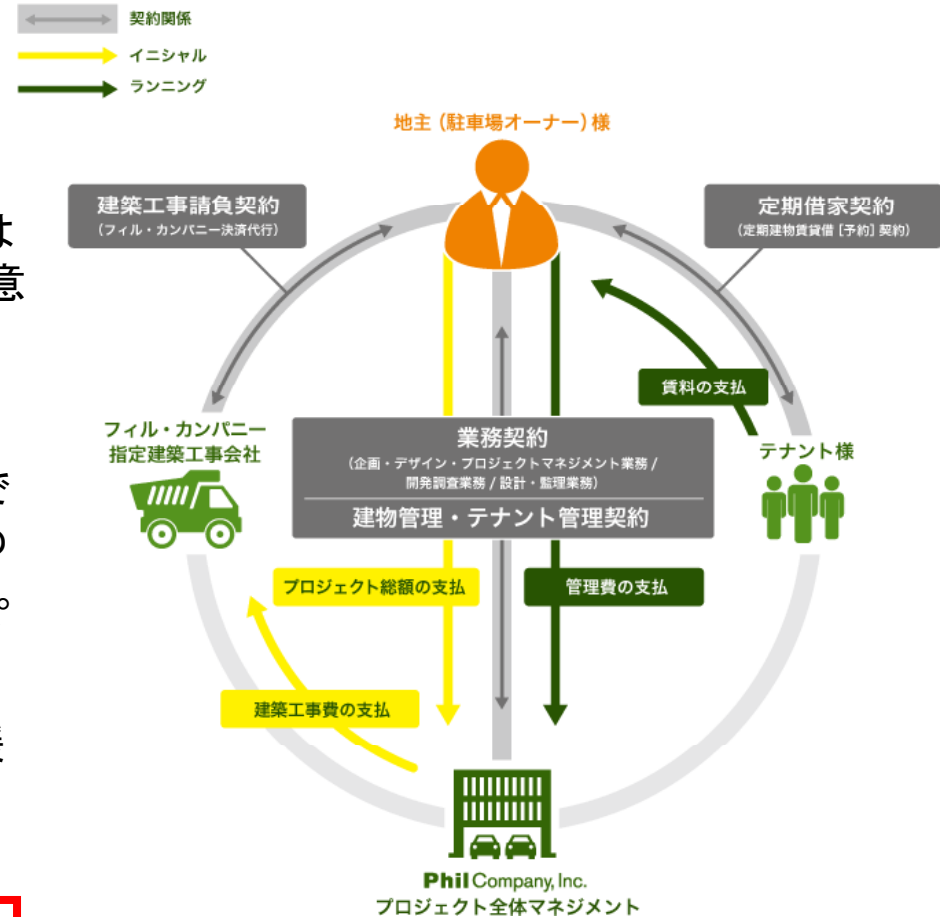
- ・建築デザイン賞受賞のデザイン性の高い建物で地域イメージの向上。また基本ガラス張りのため、暗い駐車場が明るく人目のある安心の場所に。
- ・商業施設等ができることにより、賑わい創出、利便性が向上
- ・屋上の緑化促進により都市のヒートアイランド緩和に貢献。

2013年現在、関東を中心に  
全国38カ所で展開

### [暫定利用類型]

- ②地域イメージ刷新、賑わい創出
- ③都市空間の質の向上・機能補完
- ④新たな利活用に向けた社会実験

確かなモデルで安心を提供します。



[駐車場]+[人]+[植物]の共存共栄・共生空間の創出

フィルパーク 原宿  
(カフェ)



フィルパーク 神楽坂  
(介護予防リハビリサービス)



フィルパーク 三鷹  
(まちづくり会社と駐輪場)



## 6. まとめ

### ■ 空地等の今後の動向

- 空地は大都市圏が比較的少ないことを除き**偏在は見られず**、また、将来的には平均して徐々に増加する。
- 今後も**爆発的局所的な発生ではないが、発生後消滅することなく蓄積されていく。**
- 地方都市の中心地などにおいては、現在から当面20年間の増加が激しいが、その後**安定化する。**

### ■ 必要とされる政策・制度設計

- 集約型都市の形成に寄与するため、再利用の支障となっている**小規模分散で、無秩序に発生している空地を集約化する手法の開発が必要である。**
- 事例調査から、暫定利用は、社会変動、自然災害といったリスクに対するレジリエンスを高めるといった観点、また都市の成長・縮退両局面において求められるニーズに応えるといった点からも有効な手段であることがわかった。**暫定利用がその効果を十分に発揮できるような、柔軟さをもった制度の設計が望まれる。**
- 地権者の個別事情によって空地の固定化が見られた。地権者の土地活用意欲を刺激する方策が必要である。また、相続による**権利の輻輳化**により利用が阻害されるケースみられるため、一定の要件を設定することで**所有と利用の分離が可能とする方法**なども望まれる。