

都市のスポンジ化について

平成29年2月15日
国土交通省都市局

- 1. スポンジ化の状況**
- 2. スポンジ化がもたらす影響**
- 3. スポンジ化への対応**

都市のスポンジ化

- 人口減少等の急速な進行に伴い、多くの都市で、空き家・空き地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が顕在化しつつある。
- 都市の拡大を前提とし、開発コントロールを基調とする現行の都市計画制度は、土地利用の廃止等の「不作為」には有効に機能しにくく、このままの状態が放置されれば、コンパクトシティや中心市街地活性化のボトルネックとして、加速度的に都市の衰退を招くおそれも懸念される。

都市のスポンジ化とは、都市の内部において、空き家、空き地等が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生すること及びその状態を言うこととする。

都市の密度が低下することで、サービス産業の生産性の低下、行政サービスの非効率化、まちの魅力、コミュニティの存続危機など、様々な悪影響を及ぼすことが懸念される。

<空き家、空き地等の発生過程例>

- ✓ 親の死亡により住居を相続するも、自身にも居宅があり、当面利用予定もないことから、空き家としておく場合
- ✓ 高齢化した商店主が閉店するも、経済的に困っていないなどの理由から積極的に売却・賃貸せず、空き店舗のままとしておく場合
- ✓ 土地所有者が節税等の観点から空き地等を活用してアパートを建設・経営するも、入居者が埋まらず、空き家となっている場合
- ✓ 郊外部の戸建住宅団地において、分譲時、転出時に買い手がつかない等により空き地・空き家となっている場合。特に、このような開発団地は住民の多くが同世代であることが多く、高齢化とそれに伴う空き家・空き地の発生が一気に進む傾向がある。

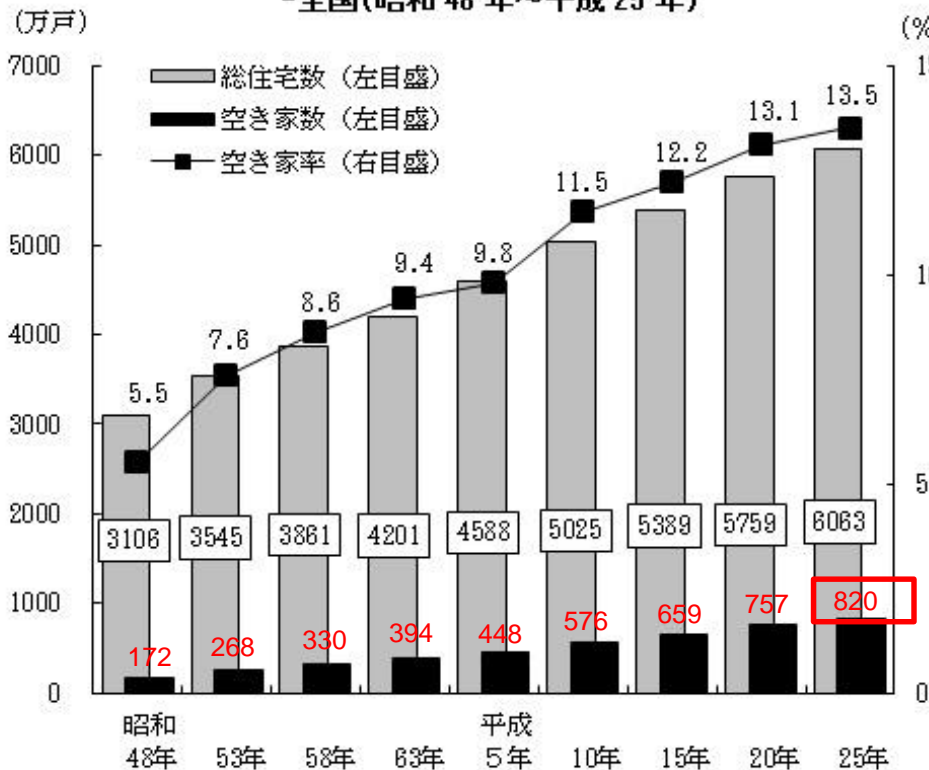


1. スポンジ化の状況

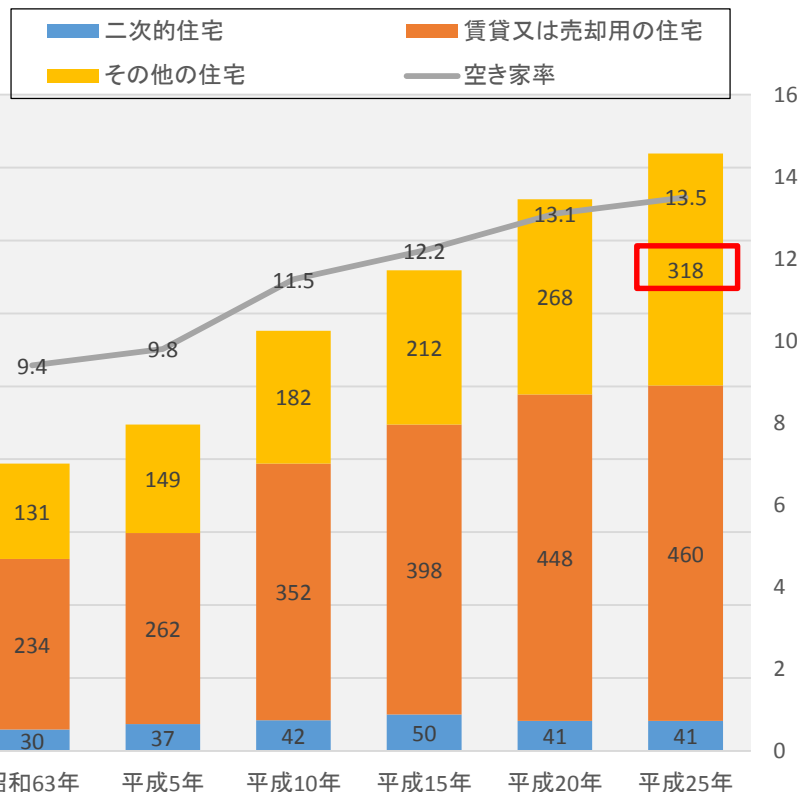
○空き家数は、平成25年調査において820万戸と過去最高となり、住宅総数約6,000万戸の13.5%を占める。5年前に比べて63万戸（8.3%）増加、平成5年からの20年間で1.8倍に増加した。

○空き家のうち売却用等を除いた狭義の空き家（その他の住宅）は約320万戸で、住宅総数の約5%を占める。5年前に比べて50万戸（19%）増加しており、広義の「空き家」の増加分の大半を占めている。

総住宅数、空き家数及び空き家率の推移
-全国(昭和48年～平成25年)



(出典) 住宅・土地統計調査(確報集計)

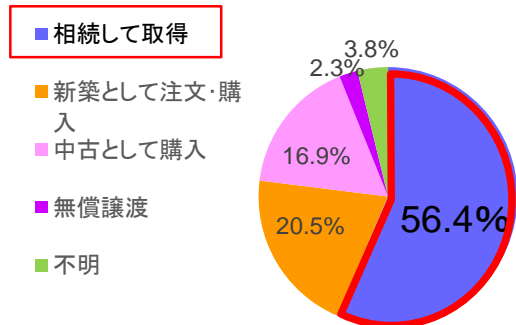


(出典) 住宅・土地統計調査(確報集計)

空き家の取得原因・利用していない理由

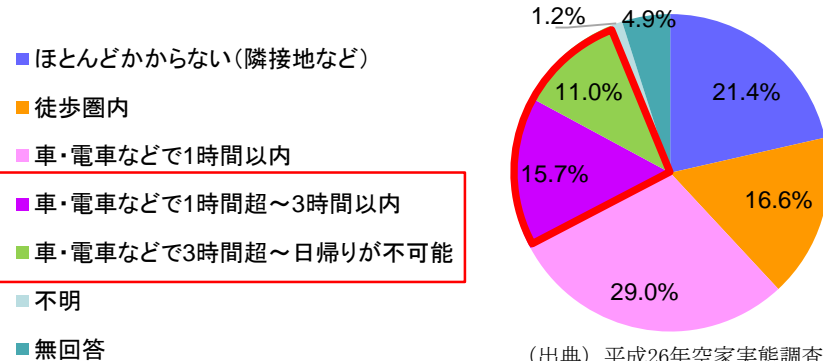
- 空き家となった住宅の取得原因は、半数以上を相続が占める。
- 空き家の所有者の約4分の1が遠隔地（車・電車などで1時間超）に居住。
- 空き家にしておく理由として、解体に係る費用負担や、当面の必要性がないことなどが挙げられている。

■ 空き家となった住宅を取得した経緯（回答数n=2,140）



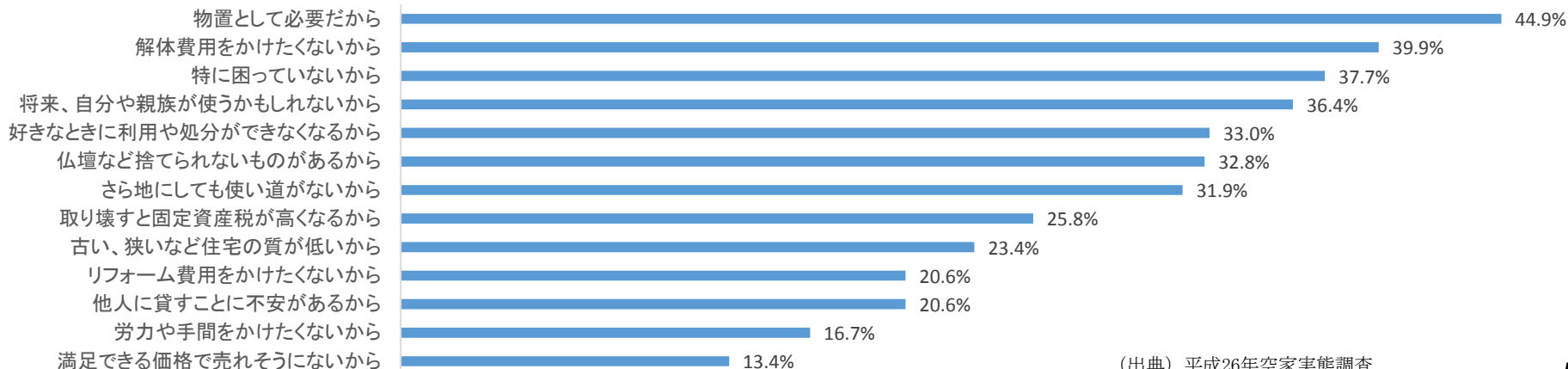
（出典）平成26年空家実態調査

■ 空き家の所有者の居住地からの距離（回答数n=2,140）



（出典）平成26年空家実態調査

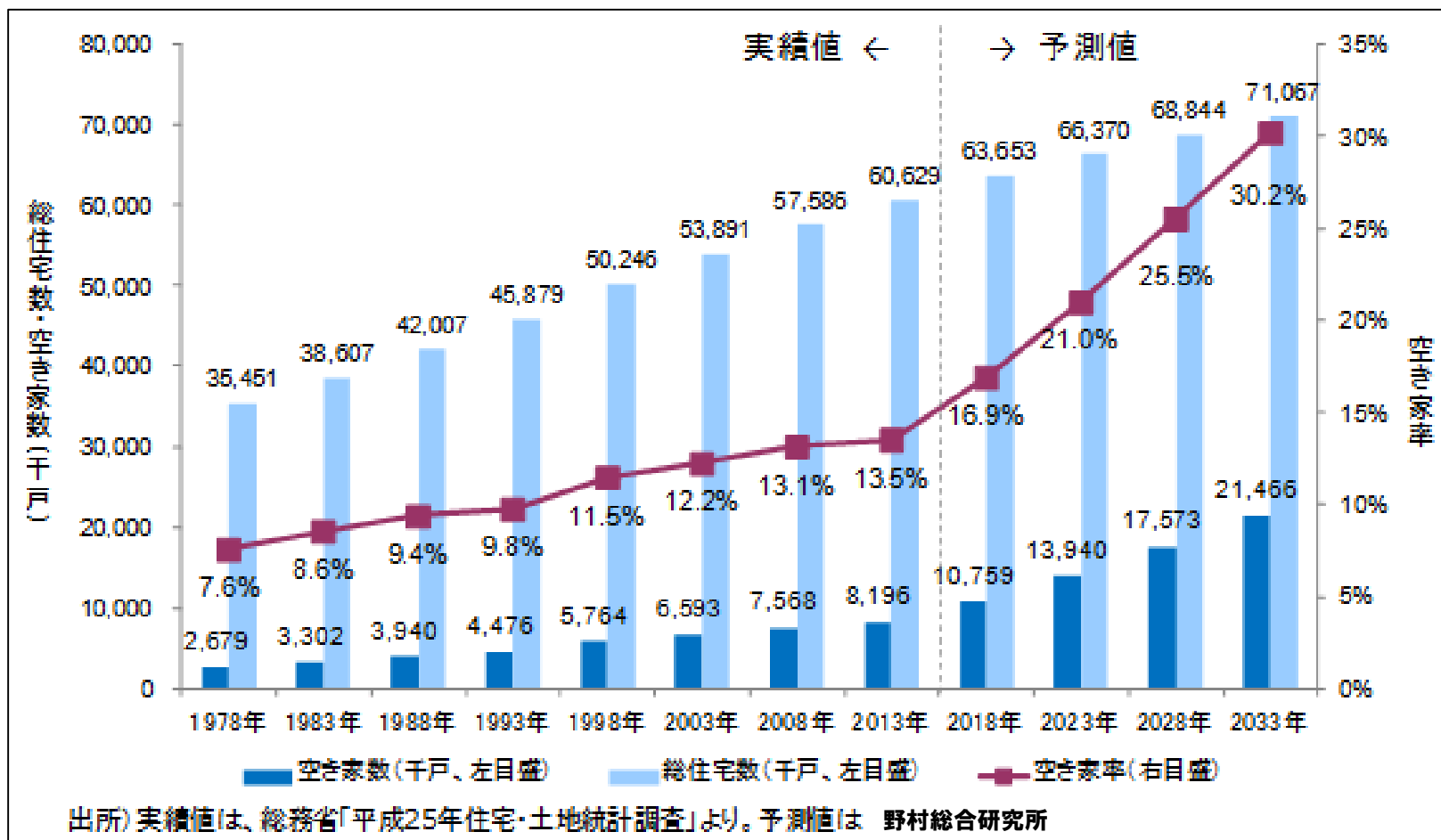
■ 空き家にしておく理由（複数回答）（回答数n=461）



（出典）平成26年空家実態調査

空き家数の将来予測(民間シンクタンクによる推計)

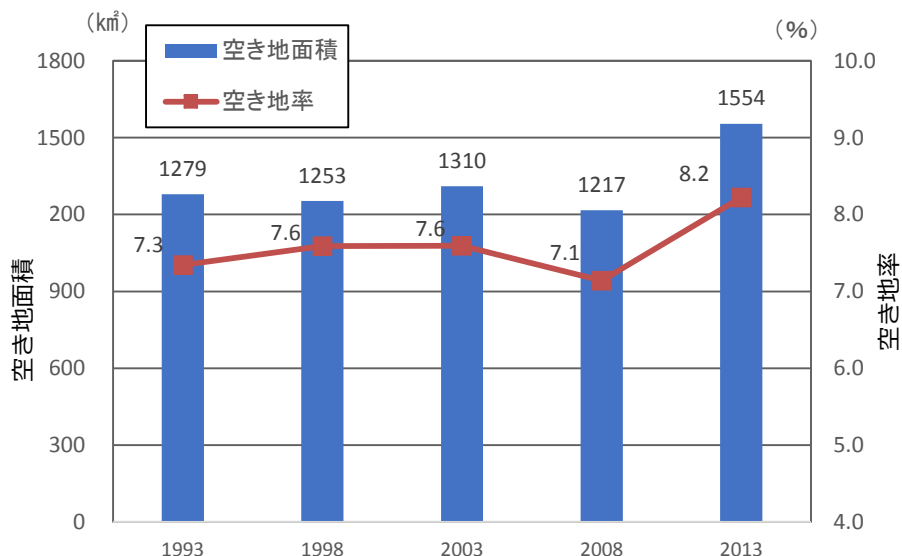
- 民間シンクタンクは、新設住宅着工戸数が減少しても、それを上回るスピードで世帯数が減少することを予測している。
- また、既存住宅の除却や、住宅用途以外への有効活用が進まなければ、2033年の総住宅数は約7,100万戸へと増大し、空き家数は約2,150万戸、空き家率は30.2%に上昇すると予測。



○全国の空き地は増加傾向にあり、特に直近5年間で空き地面積は急増（28%増）。

○所有者類型別に見ると、法人所有の空き地が横ばいなのに対して、個人所有の空き地が大幅増（55%増）。

全国の空き地面積と空き地率



(注1) 本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む
 (注2) 2008年の数値は過小推計となっている可能性があることに留意。

※「空き地率」=①+②

①法人土地・建物基本調査における「空き地」/「宅地など」

「空き地」：空き地（未着工の建設予定地を含む）

「宅地など」：農地、林地、鉄道・送配電等用以外の土地。工業用地、駐車場、資材置場、空地、墓地、公園、原野などが含まれる。

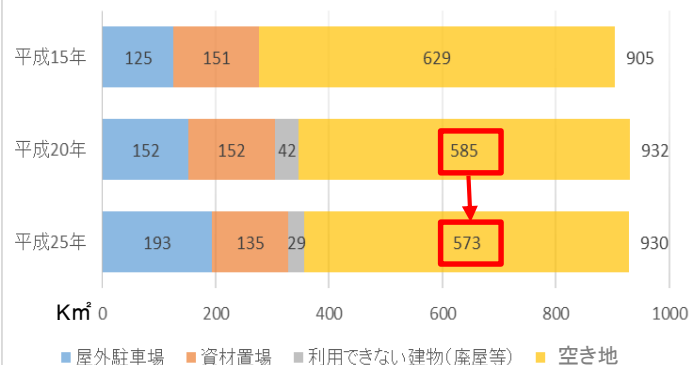
②住宅・土地統計調査における「利用していない」/「宅地など」

「利用していない」：空き地、原野など、特に利用していない土地（荒地、池沼などを含む。）

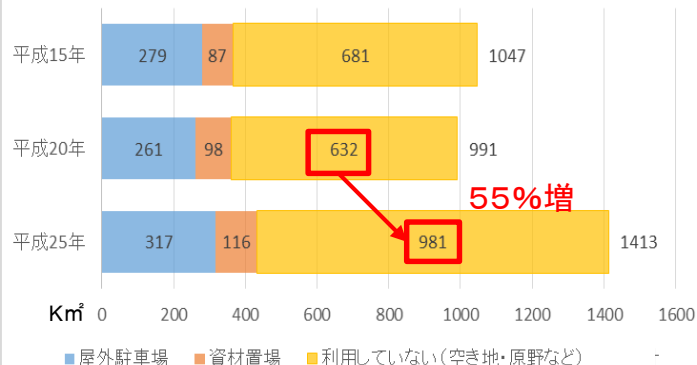
「宅地など」：その世帯が現在居住している住宅の敷地又は住宅以外の建物の敷地のほかに所有している住宅用地、事業用地、原野、荒地、湖沼などの農地・山林以外の土地。

(出典) 国土交通省「土地基本調査」

【法人調査：低・未利用地の利用現況】



【世帯調査：低・未利用地の利用現況】



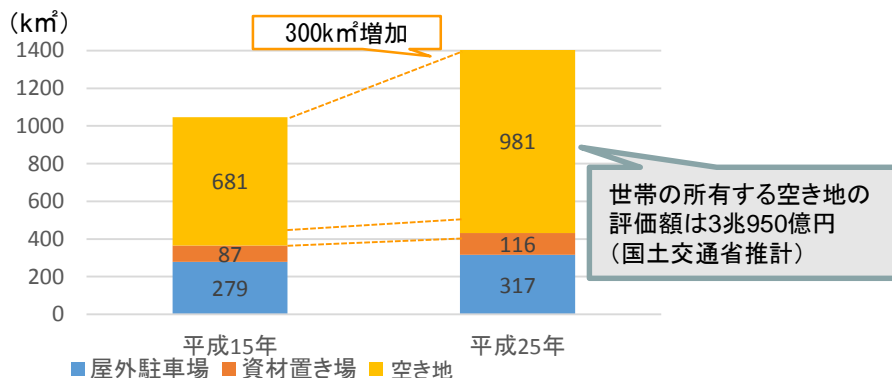
(出典) 国土交通省「平成25年土地基本調査(確報集計)」

空き地の取得原因・利用していない理由

○世帯の所有する空き地について、平成15年と平成25年の状況を比較すると、相続・贈与で取得した空き地が大きく増加している。

○空き地にしておく理由として、当面の利用予定がないこと、所有者の高齢化のほか、希望する価格での売却・賃貸が実現しないことなどが挙げられている。

■世帯の所有する土地利用の変化



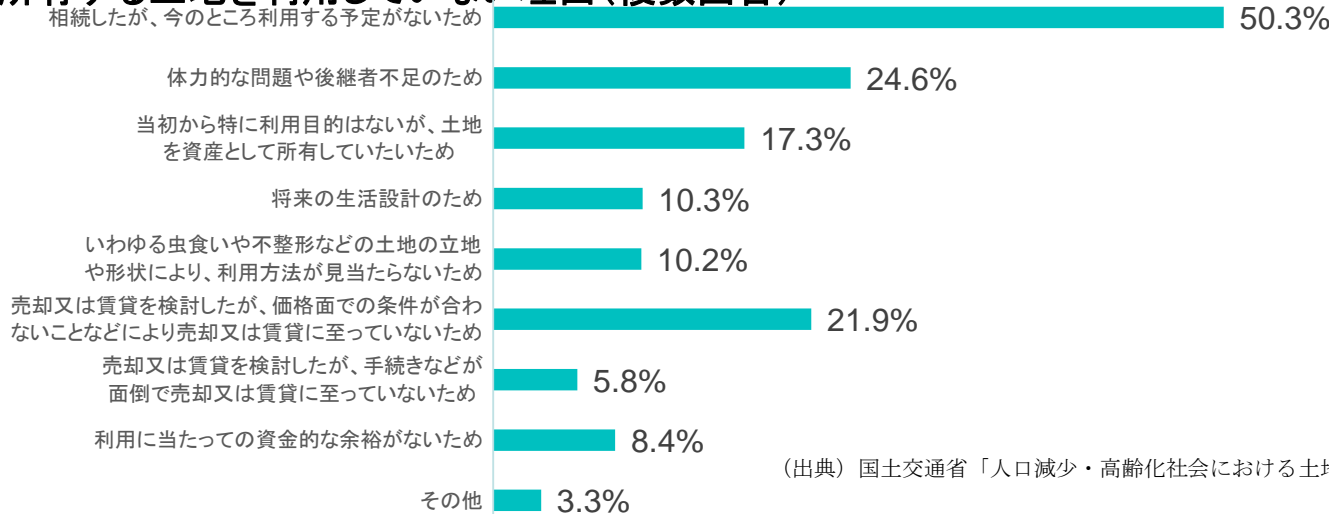
(出典) 国土交通省「土地基本調査」
 (注) 本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む

■世帯の所有する空き地の取得方法 (km²)

取得方法	平成15年 時面積	平成25年 時面積	増加率
国・都道府県・市区町村から購入	25	22	-12%
会社・都市再生機構・公社などの法人から購入	69	48	-31%
個人から購入	160	172	8%
相続・贈与で取得	394	701	78%
その他	24	29	20%
不詳	9	10	1%
総数	681	981	44%

(出典) 国土交通省「土地基本調査」
 (注) 本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む

■所有する土地を利用していない理由(複数回答)

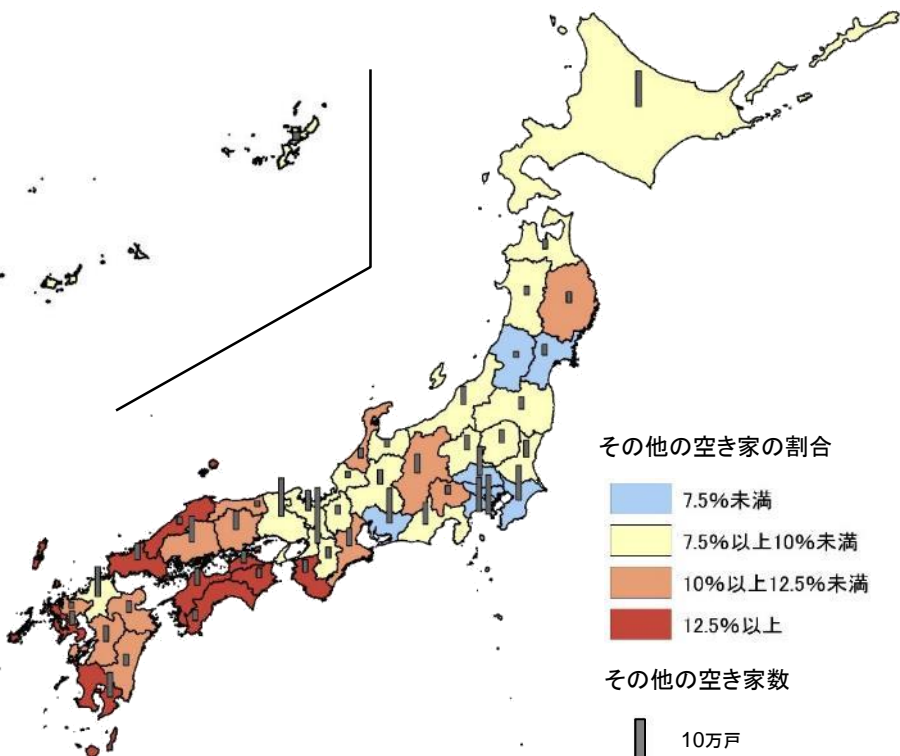


(出典) 国土交通省「人口減少・高齢化社会における土地利用の実態に関する調査」

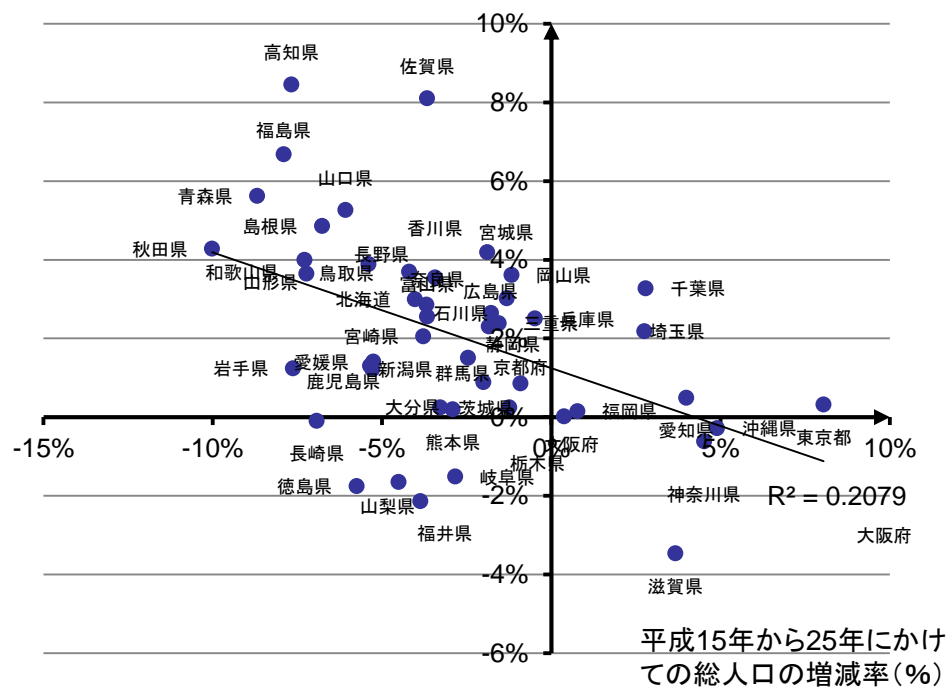
都道府県別に見た空き家・空き地の状況

- 都道府県毎の空き家の状況については、地域によってばらつきがあるが、概して地方圏において空き家率が高くなっている。三大都市圏は空き家率は低いものの、絶対数が多い傾向にある。
- 一方で、人口減少と空き地の増加については一定程度の相関関係がみられる。

「その他の住宅」の空き家率の割合（平成25年）



平成15年から25年にかけての世帯の所有する宅地等に占める空き地面積割合の増加率(%)



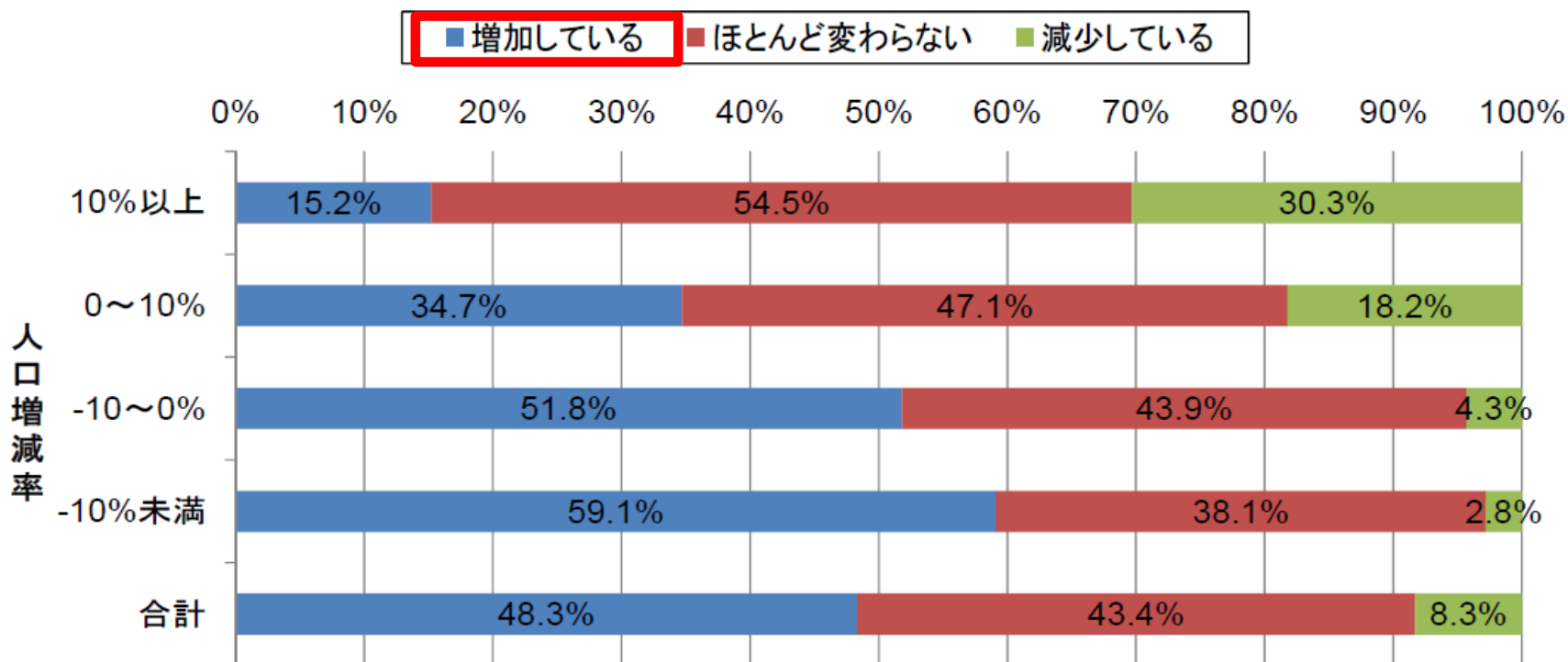
(出典) 国土交通省「土地基本調査」、総務省「人口推計」より国土交通省作成
 (注1) 土地基本調査における「空き地」には原野、荒れ地、池沼などを含む

(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」
 (注1) 「その他の住宅」の空き家率 = 「その他の住宅」の空き家戸数 / 持家ストック
 (注2) 持家ストック = 居住世帯あり持家 + 売却用空き家 + 二次的空き家 + 「その他の住宅」の空き家

人口増減と空き地増減の関係

- H25年に実施した市区町村へのアンケート結果によれば、全体の約半分の市町村が、過去10年間で空き地が「増加している」と認識している。
- これを人口増減率の階級別に見ると、人口減少率が高い地域ほど「増加している」と認識している傾向にある。
- 一方、人口増加率が0～10%の地域においても、1/3以上の市区町村が「増加している」と回答しており、人口が増加している地域においても空き地が増加している実態が伺える。

空き地の過去10年間の変化



資料:国土交通政策研究所「空き地等の発生実態と対処状況に関するアンケート調査」(平成25年度)

地方都市の現状と課題

○多くの地方都市では、

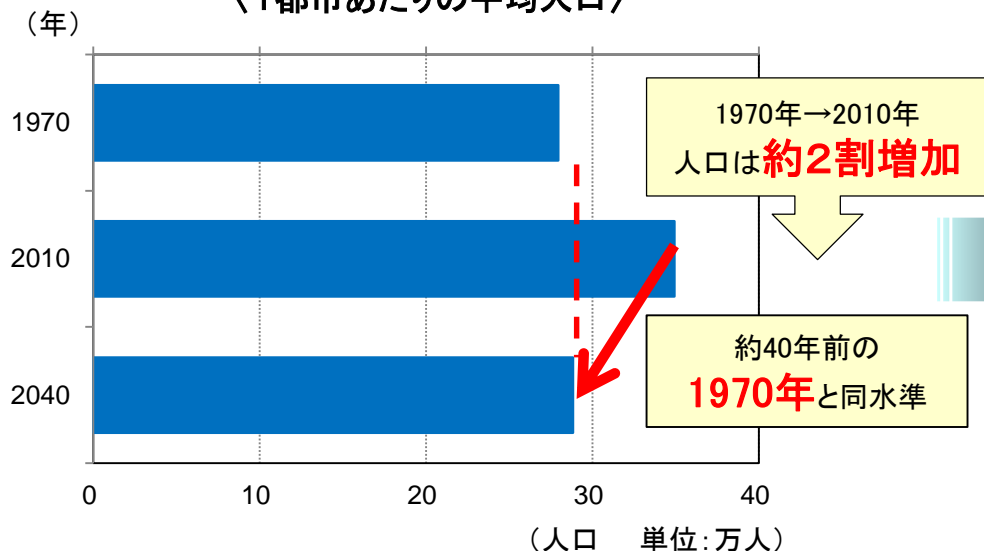
- ・急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
- ・住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成
- ・厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。

○こうした状況下で、今後も都市を持続可能なものとしていくためには、都市の部分的な問題への対症療法では間に合わず、都市全体の観点からの取り組みを強力に推進する必要。

県庁所在地の人口の推移

(三大都市圏及び政令指定都市を除く)

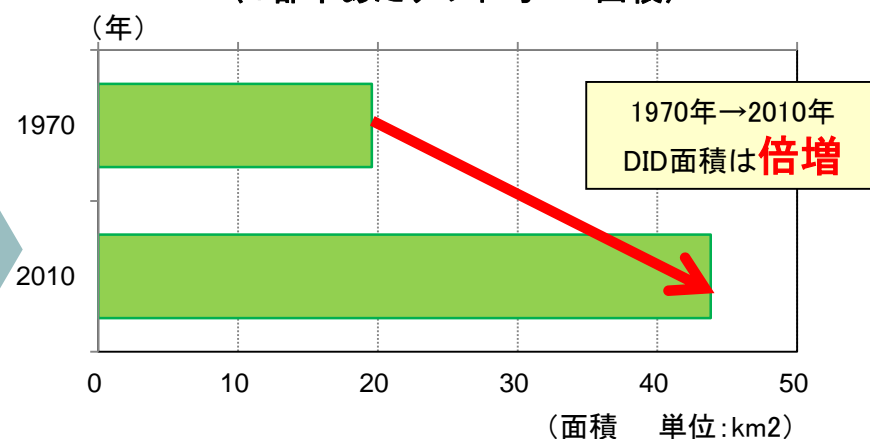
〈1都市あたりの平均人口〉



県庁所在地のDID面積の推移

(三大都市圏及び政令指定都市を除く)

〈1都市あたりの平均DID面積〉



(出典)国勢調査
国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)

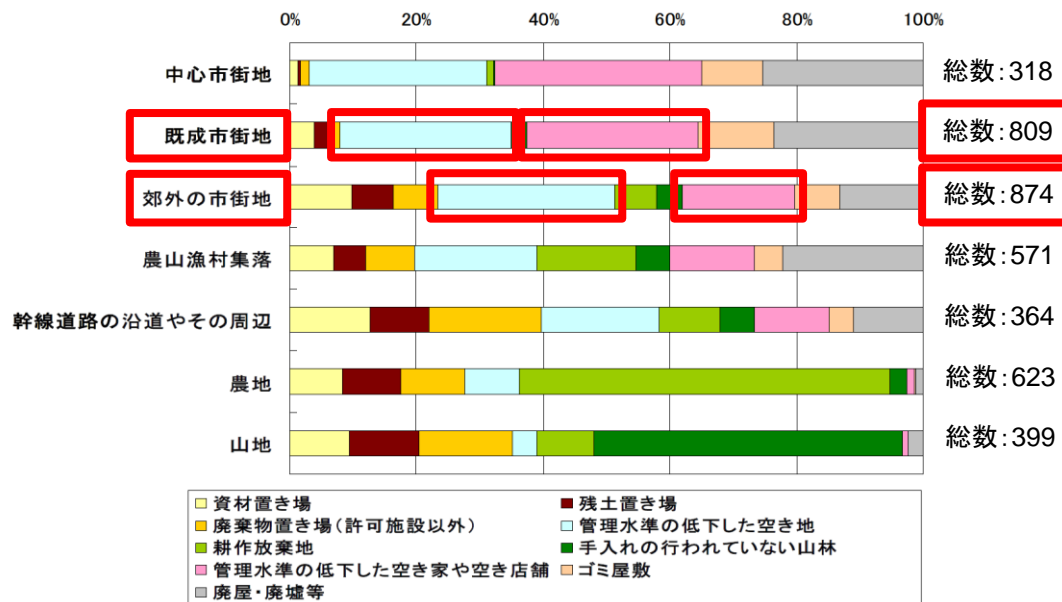
○都市の縮小傾向が顕著な地方公共団体に対するアンケート結果によれば、都市縮小に対して問題意識のある場所として、中心市街地が多く挙げられている。

○一方、全国の市区町村を対象としたアンケート結果によれば、外部不経済をもたらす土地利用として、郊外や既成市街地における空き家、空き地等が多く挙げられている。

■都市縮小に対して問題意識のある場所

	件	(%)
中心市街地	21	63.6%
中心市街地縁辺部	9	27.3%
DID減少区域	6	18.2%
郊外住宅地	4	12.1%
郊外ロードサイド(幹線道路沿道の商業地)	0	0%
平場の農村集落	0	0%
山間の農村集落	2	6.1%
漁村	10	30.3%
その他	5	15.2%
回答者総数	33	

■場所毎の外部不経済をもたらす土地利用の分布状況



(出典) 浅野純一郎「地方都市における低・未利用地対策とその課題」(都市問題Vol107、2016年11月号)から抜粋。2005-2010年間にDIDが5ha以上減少した都市にアンケート調査されたもの。

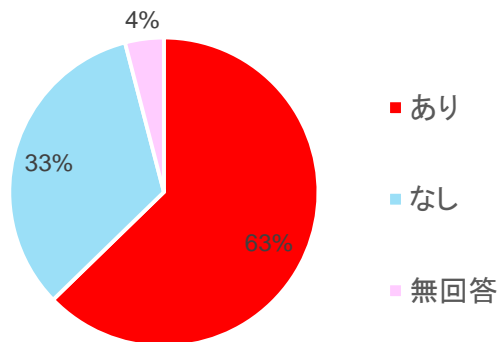
(出典) 地域に著しい迷惑(外部不経済)をもたらす土地利用の実態把握アンケート調査(2009年 国土交通省実施)

所有者の所在の把握が難しい土地について

- 東京財団が市町村向けに行ったアンケートによると、「所有者不明化」による問題が63%の自治体で発生しており、年間20件以上問題が発生している自治体もある。
- 所有者不明化による問題は「固定資産税の徴収が難しくなった」、「老朽化した空き家の危険家屋化」、「土地が放置され、荒廃が進んだ」などが多い。
- 所有者が不明である場合に加え、相続を重ねて所有者が多数にわたる場合についても、現実には権利者間の協議・調整が著しく困難になることから、必要な対策が望まれる。

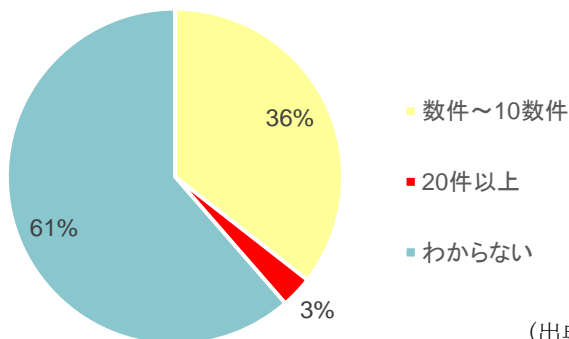
「所有者不明化」による問題発生の有無

回答のあった市町村数：888



「所有者不明化」による問題発生件数(年間)

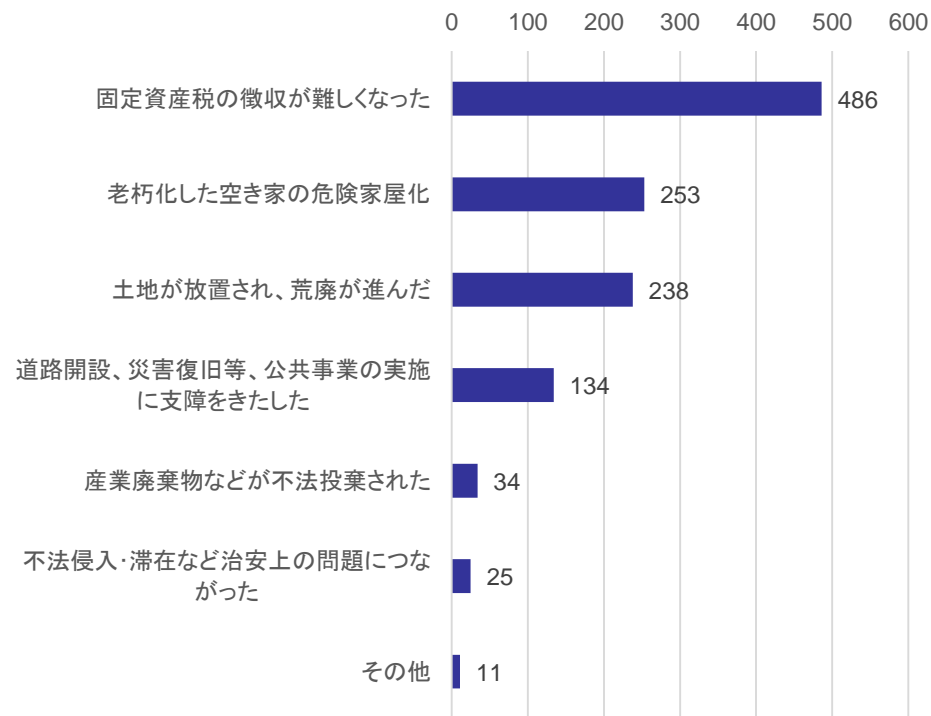
所有者不明化に伴う問題があると回答した557市町村から回答



「所有者不明化」による具体的な問題点

所有者不明化に伴う問題があると回答した557市町村から回答

※重複回答可



1. スポンジ化の状況

(1) 都市中心部の状況

中心市街地における空き店舗、空き地等の増加

- 中心市街地において、空き店舗、空き地等の低未利用地が増加している。
- このままの状態が放置されれば、コンパクトシティや中心市街地活性化のボトルネックとして、加速度的に都市の衰退を招くおそれも懸念される。

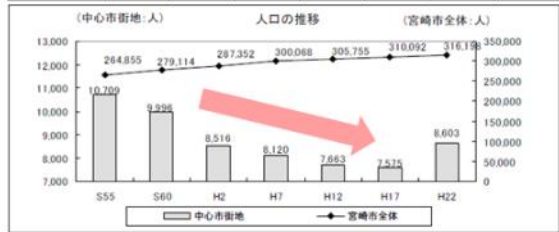
<宮崎市中心市街地の例>



●中心市街地やく162haのうち、平面駐車場等の空地：約21.6ha
→中心市街地の13.3%が空地

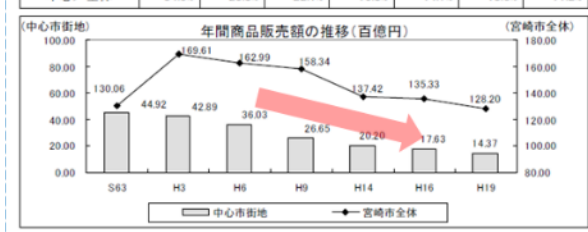
●中心市街地の人口は足下で増加に転じたものの、長期的に下落傾向

実数(人)	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22
中心市街地	10,709	9,996	8,516	8,120	7,663	7,575	8,603
宮崎市全体	264,855	279,114	287,352	300,068	305,755	310,092	316,198
中心/全体	4.0%	3.6%	3.0%	2.7%	2.5%	2.4%	2.7%



●年間商品販売額の中心市街地割合(中心/全体)は、**34.5%→11.2%に減少**(S63→H19)

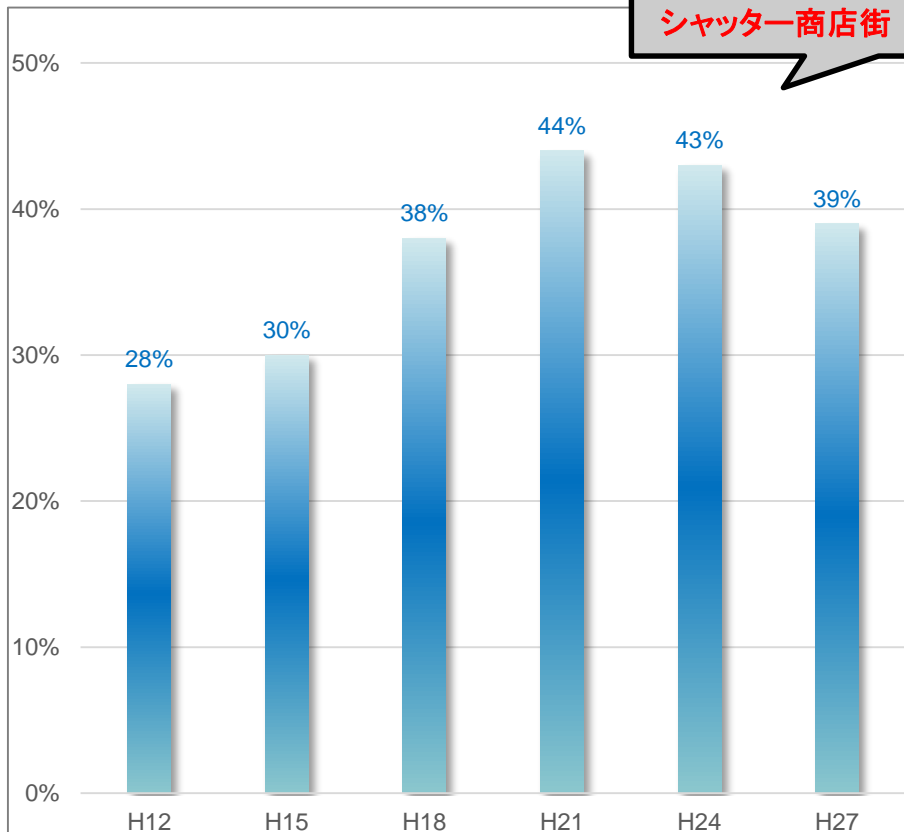
実数(百億円)	S63	H3	H6	H9	H14	H16	H19
中心市街地	44.92	42.89	36.03	26.65	20.20	17.63	14.37
宮崎市全体	130.06	169.61	162.99	158.34	137.42	135.33	128.20
中心/全体	34.5%	25.3%	22.1%	16.8%	14.7%	13.0%	11.2%



商店街における空き店舗の増加

○全国の商店街への調査によれば、足下では改善が見られるものの、商店街における空き店舗の増加が著しい。

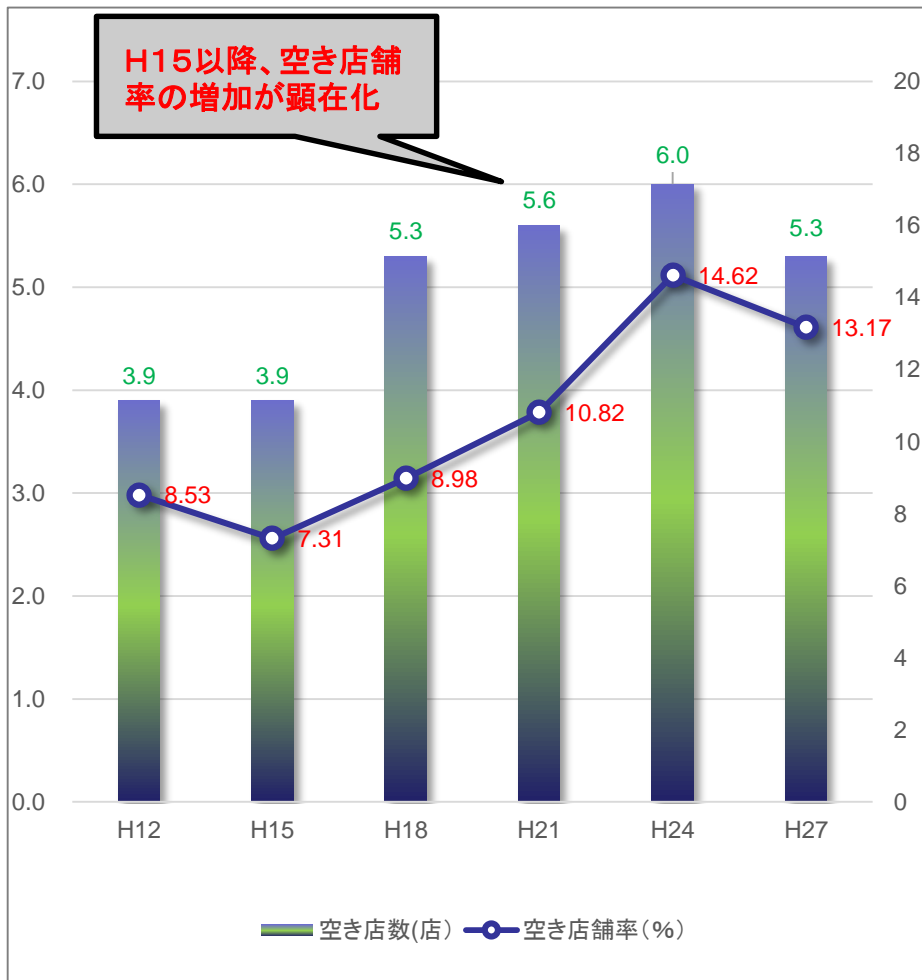
シャッター商店街の推移



商店街の約4割がシャッター商店街

※空き店舗率が10%超の商店街をシャッター商店街と定義

商店街あたりの空き店舗数及び空き店舗率の推移



H15以降、空き店舗率の増加が顕在化

■ 空き店舗数(店) ● 空き店舗率(%)

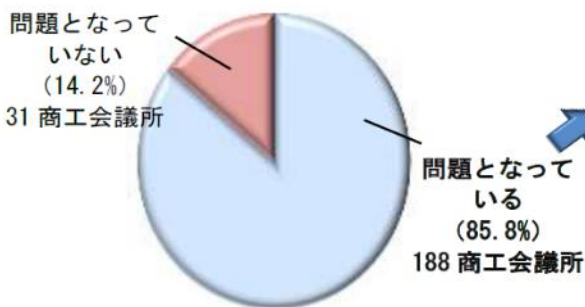
(出典)商店街実態調査報告書(平成12、15、18、21、24、27年版)

空き店舗、空き地等の利活用が進まない理由①

○日本商工会議所による調査によれば、人口規模に関わらず、多くの地域で中心市街地の空き店舗・空き地の問題が顕在化していると認識されている。特に、人口5万人未満の地域では9割超で問題と認識されている。

○一方で、空き店舗の所有者の大半は経済的にそれほど困っておらず、また、代々の土地への思いがあるなどの理由から、利活用に消極的な意向が伺える。

■中心市街地における空き店舗等の問題発生状況

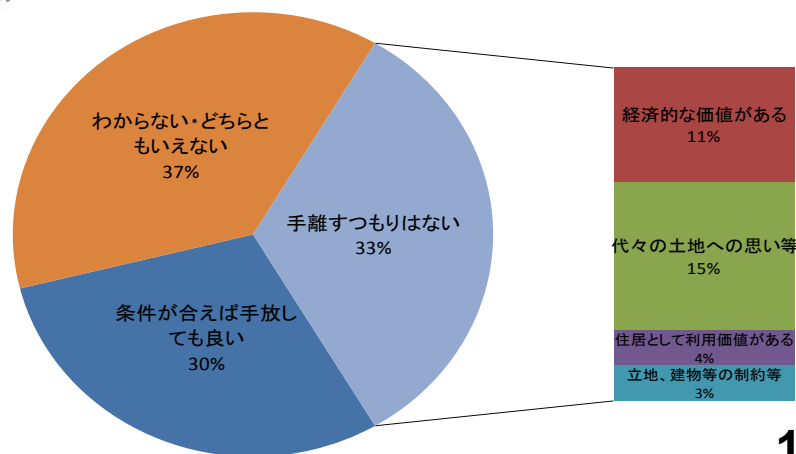


【回答商工会議所地域の人口分布】

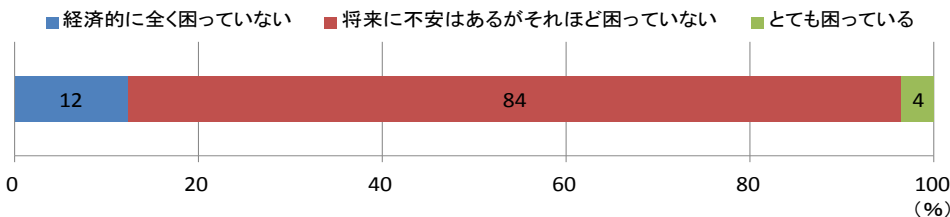
地域内人口	全回答数	「問題となっている」と回答した数	割合
100万人以上	3	2	66.7%
20万人以上100万人未満	43	35	81.4%
10万人以上20万人未満	43	38	88.4%
5万人以上10万人未満	54	44	81.5%
5万人未満	76	69	90.8%
合計	219	188	85.8%

出典：日本商工会議所「中心市街地における空き地・空き店舗の利活用促進に関する実態調査結果」
(平成27年6月・n=219)

■空き店舗等の売却意向と売却しない理由



■空き店舗等所有者の経済的状況

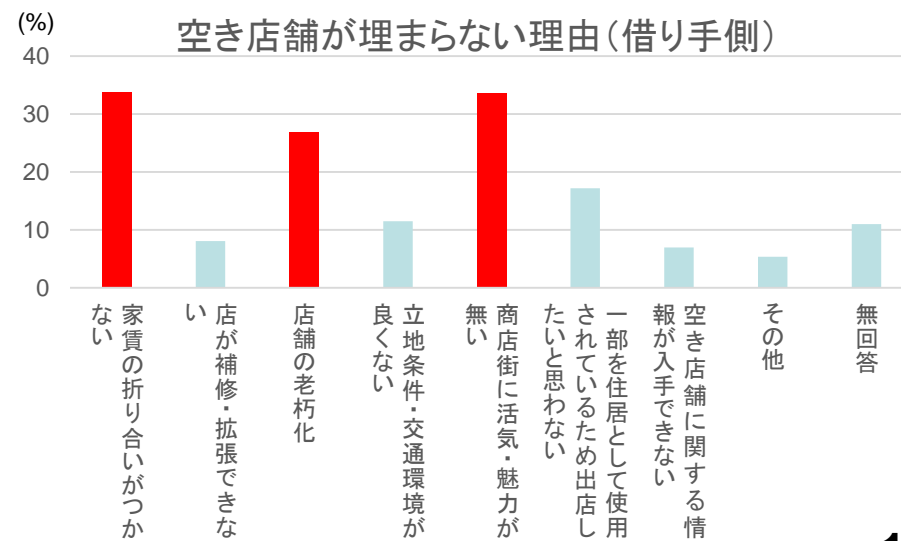
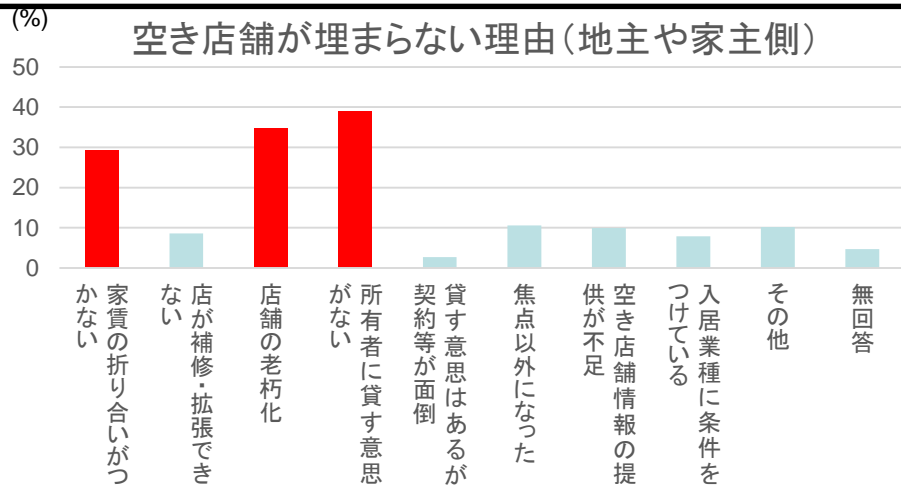
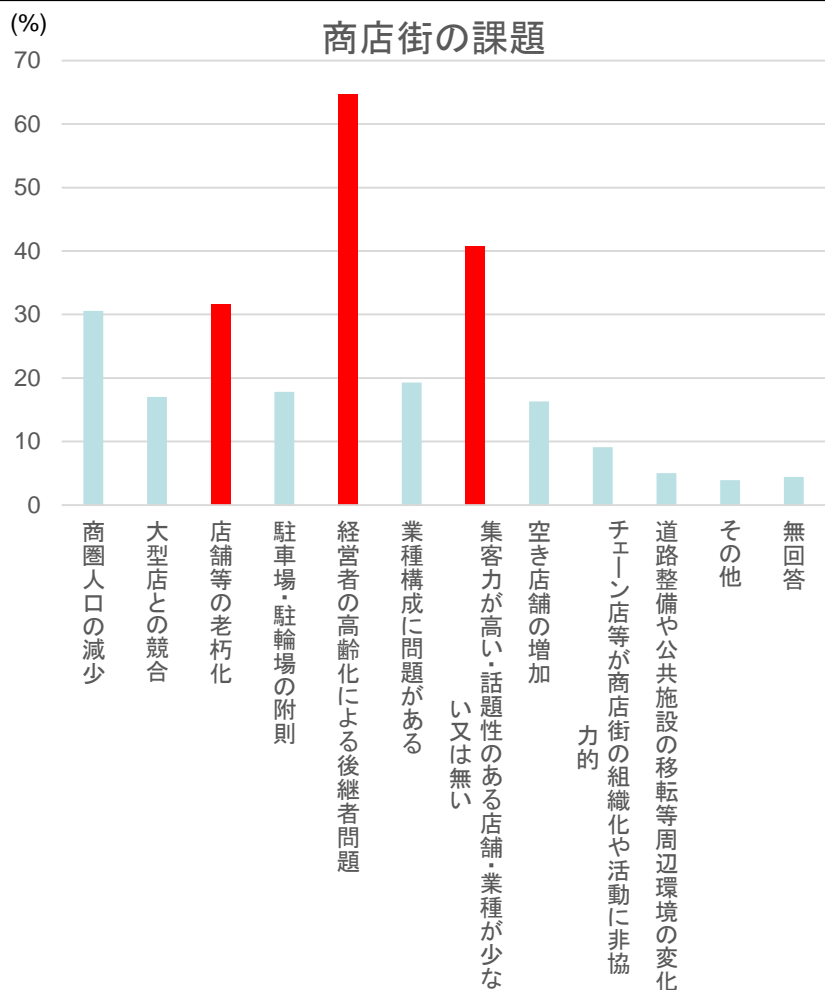


(出典) 日本商工会議所「空き地・空き店舗の利活用促進に関する研究会報告書」

空き店舗、空き地等の利活用が進まない理由②

○商店街側は、店主の高齢化による後継者問題や、魅力ある店舗の不在、店舗等の老朽化を課題として認識している。

○一方、貸し手側・借り手側それぞれの店舗・商店街に対する評価には開きがあり、このため家賃に折り合いがつかず貸借に至らないという実態がある。



(出典) 「商店街実態調査報告書」 (平成28年)

(注1) 空き店舗は、「以前は店舗として利用されていたが、現在は店舗として利用されていない建物で、内外装を施す程度で、商店として利用できるもの」を指す

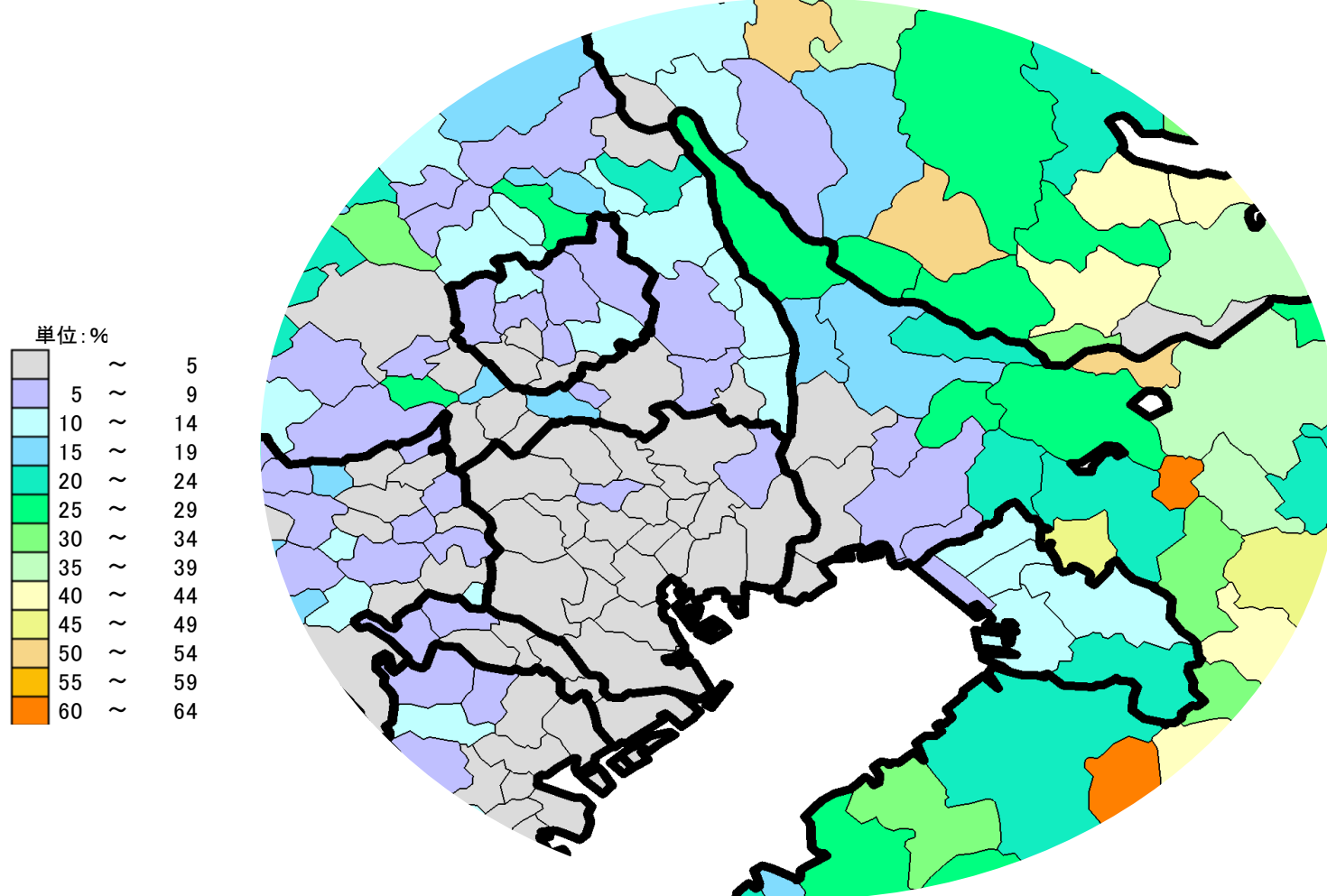
1. スポンジ化の状況

(2) 都市郊外部の状況

東京近郊(都心から50km圏内)の空き地率

○都心から50km圏内の東京近郊においても、世帯の所有する宅地に占める空き地の割合の高いところが多い。

東京近郊の空き地率(市区町村別)(平成25年)



(出典) 国土交通省「土地基本調査」

(注1) 本調査における「空き地」には原野、荒れ地、池沼などを含む

戸建住宅団地における空き家等の増加

- 大都市郊外において計画的に整備された戸建住宅団地では、住民の多くが同世代であることが多く、このような団地では、高齢化の進行・入居者の減少が一気に進む場合がある。
- 地域コミュニティが上下水道などのインフラを自主運営しているところが多いが、入居者の急激な減少に伴い、その維持管理が課題となっている。

■千葉県B地区

- ・都心から約70km圏に位置。
- ・住宅販売情報ではJR駅から「バス10分」とされているが、路線バスの本数は少なく公共交通の利便性は低い。



出典：都市縮退時代の都市デザイン手法に関する研究

空き家・空き地が多く存在
(グレーが空地)



出典：「都市をたたく」(饗庭伸(2016))

上下水道は団地管理組合が運営



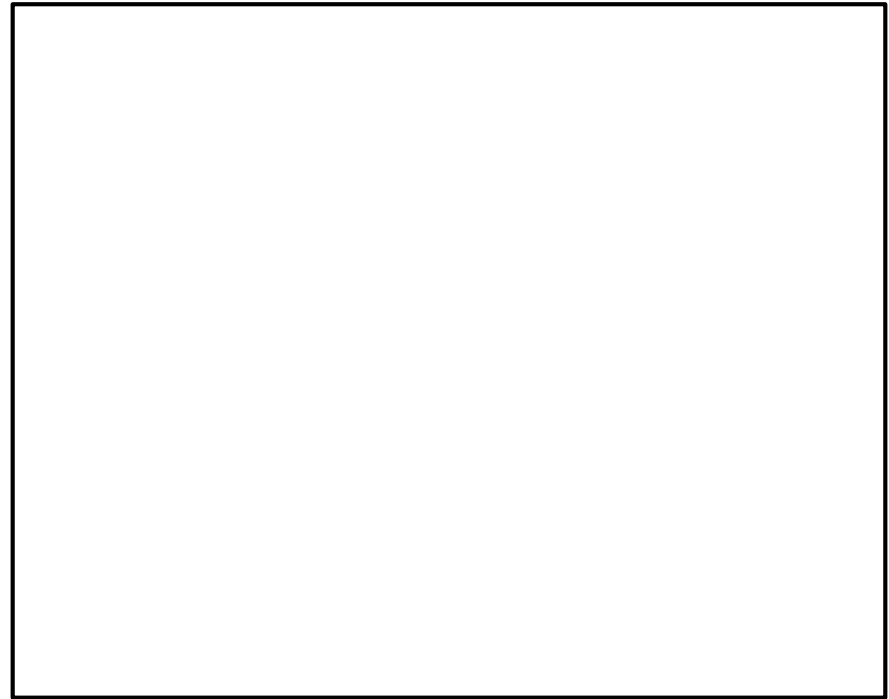
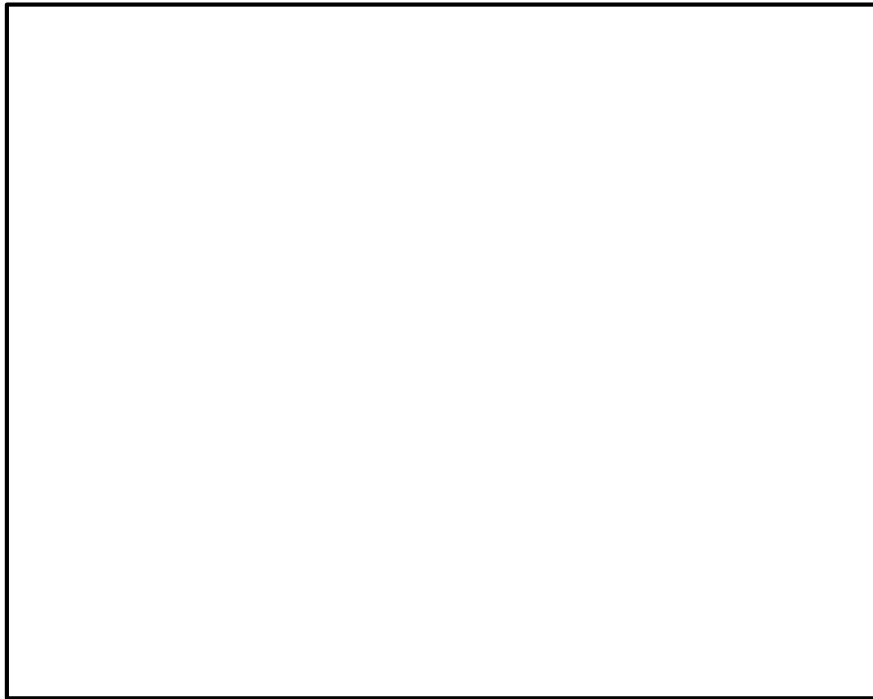
適切に維持管理されていない道路も存在



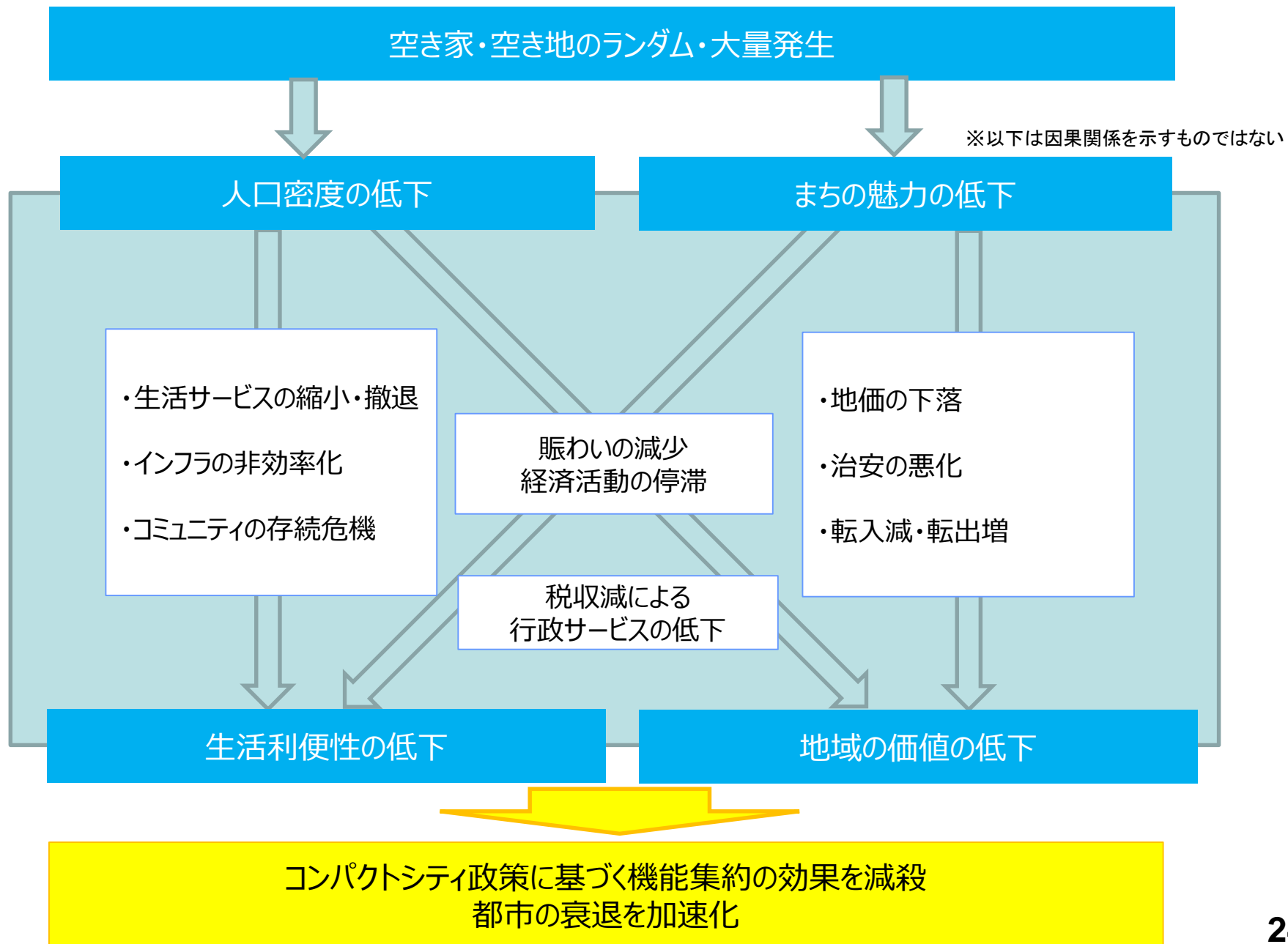
出典：都市縮退時代の都市デザイン手法に関する研究

管理水準の低下した空き家

- 郊外部の集落や別荘地においても空き家の増加が進んでいる。
- 適切な管理がなされず、廃屋となり、防災面・防犯面で危険な空き家が増加している。



2. スポンジ化がもたらす影響



2. スポンジ化がもたらす影響

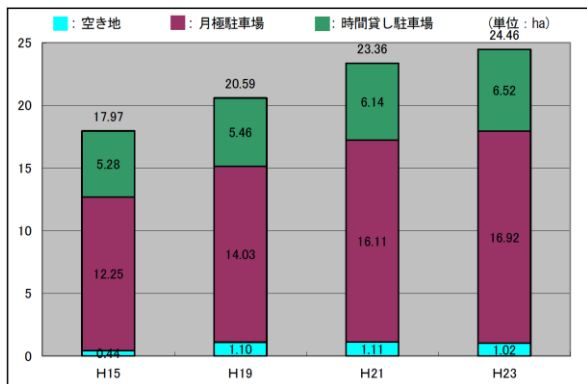
(1) 都市中心部における影響

○鳥取市の中心市街地では、空き地等の低未利用地や空き店舗数が近年大幅に増加。
 ○これに伴い、中心市街地の人口や歩行者数等も減少しており、まちの賑わいが低下している。

●鳥取市中心市街地(鳥取駅・鳥取城跡周辺地区)の現状①

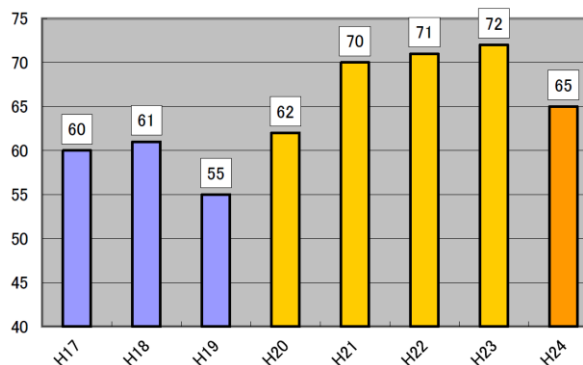
- ・空き家・空き店舗数 220軒以上【H25】
- ・商店街の空き店舗率 約12%【H25】
- ・空き地等の低未利用率 約12%【H23】

中心市街地の低未利用地の面積の推移



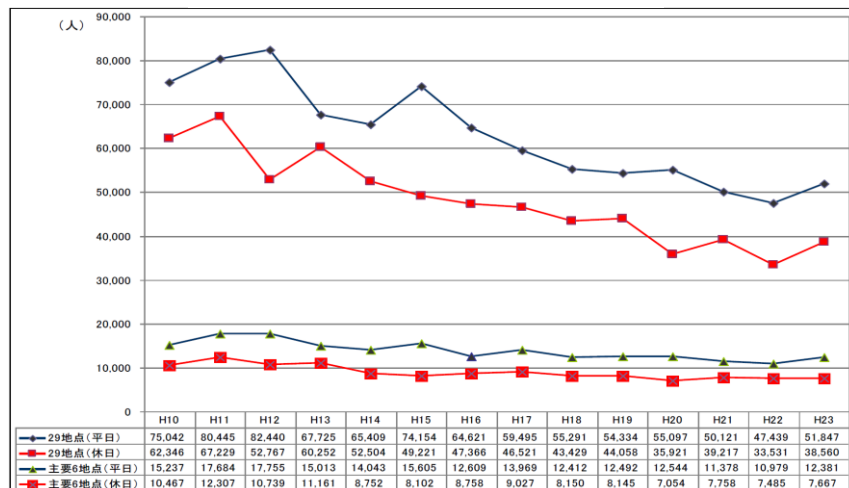
空き地等の低利用地は近年大幅に増加

空き店舗数の推移(単位:店舗)



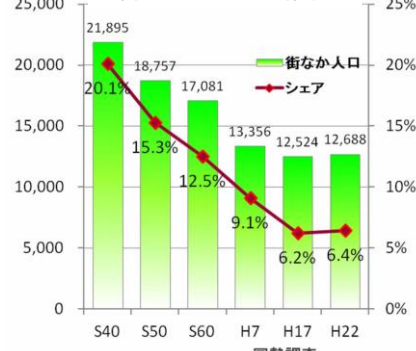
空き店舗数は平成23年まで続いた増加傾向から減少に転じたものの、売上げ低迷、高齢化、後継者不在による廃業が続いている

中心市街地29地点及び主要6地点における歩行者・自転車通行量の推移(平日・休日)



中心市街地における歩行者・自転車通行量は、全体的に減少傾向

街なかの人口の推移



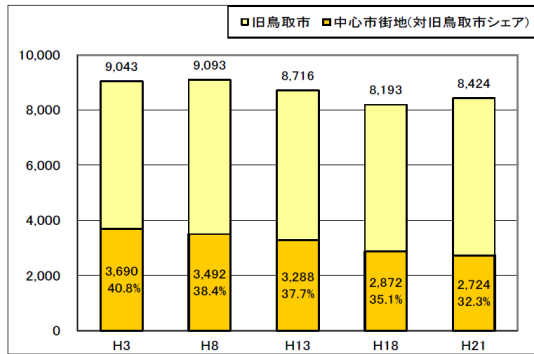
中心市街地の人口減少だけでなく、中心市街地に住む人の割合が大幅に減少

○少子高齢化や大規模小売店舗の郊外進出が進む中、中心市街地の事業所数、年間販売額も減少が続いている。

○この結果、中心市街地の地価の下落も続くとともに、まちの魅力が低下している。

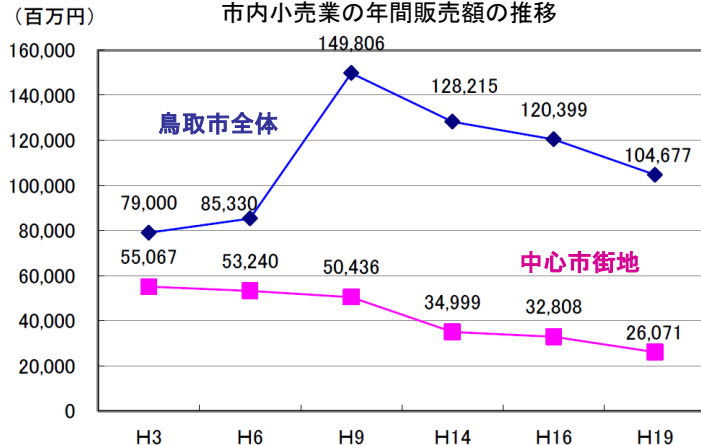
●鳥取市中心市街地(鳥取駅・鳥取城跡周辺地区)の現状②

事業所数の推移



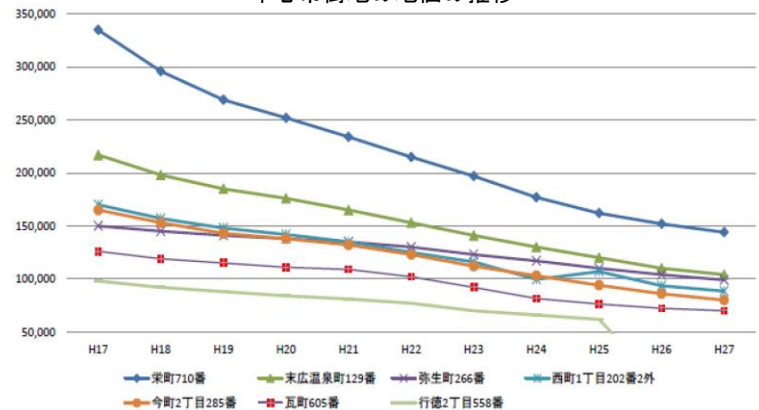
中心市街地における事業所数は年々減少

市内小売業の年間販売額の推移



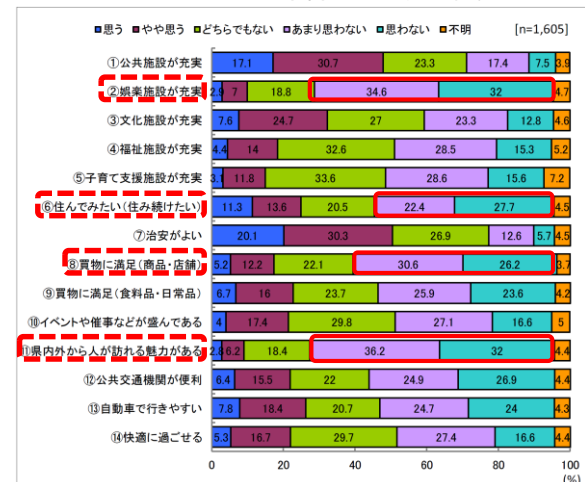
中心市街地の年間販売額は減少傾向が続いている

中心市街地の地価の推移



中心市街地の地価の下落は続いている

地域住民の中心市街地に対する印象



中心市街地の魅力は低下

○地方公共団体へのアンケート調査によれば、管理水準の低下した空き家、空き地等が及ぼす代表的な外部不経済は、「風景・景観の悪化」、「ゴミなどの不法投棄を誘発」、「火災の発生を誘発」、「防災や防犯機能の低下」と認識されている。

○空き地が周辺の地域や環境に及ぼす影響



- ① 防災や防犯機能の低下
- ② ゴミなどの不法投棄等を誘発
- ③ 火災の発生を誘発
- ④ 風景・景観の悪化
- ⑤ 周辺の営農環境の低下
- ⑥ 大型車両通過等に伴う危険増加
- ⑦ 騒音や振動の発生
- ⑧ 悪臭の発生
- ⑨ 土壌汚染や水質汚濁
- ⑩ 土砂崩壊等、災害の発生
- ⑪ その他

○空き家・空き店舗が周辺の地域や環境に及ぼす影響



- ① 防災や防犯機能の低下
- ② ゴミなどの不法投棄等を誘発
- ③ 火災の発生を誘発
- ④ 風景・景観の悪化
- ⑤ 周辺の営農環境の低下
- ⑥ 大型車両通過等に伴う危険増加
- ⑦ 騒音や振動の発生
- ⑧ 悪臭の発生
- ⑨ 土壌汚染や水質汚濁
- ⑩ 土砂崩壊等、災害の発生
- ⑪ その他

◆主な「その他」記入回答

- ・害虫、ねずみの発生、野良猫の温床(近隣住民への不快感、悪臭の発生、健康への影響等)
- ・建物の倒壊、落下物による危険の増大
- ・周囲の住環境の悪化(大気汚染、雑草・樹枝の隣地への侵入等)
- ・交通事故の誘発
- ・ホームレス 等

地方公共団体が認識する空き家・空き地等の代表的な外部不経済

風景・景観の悪化

ゴミなどの不法投棄を誘発

火災の発生を誘発

防災や防犯機能の低下

空き家が犯罪に利用された事例

○空き家を利用した様々な犯罪が生じている。

○詐欺でだまし取った金品等の送付先として空き家を使用した事例（2017年2月）（2016年5月）

○放置された空き家が、建物や土地を勝手に転売する詐欺行為の標的に（2017年2月）

○空き家の敷地に遺体を遺棄（2015年9月）

○空き家で大麻を栽培（2016年12月）

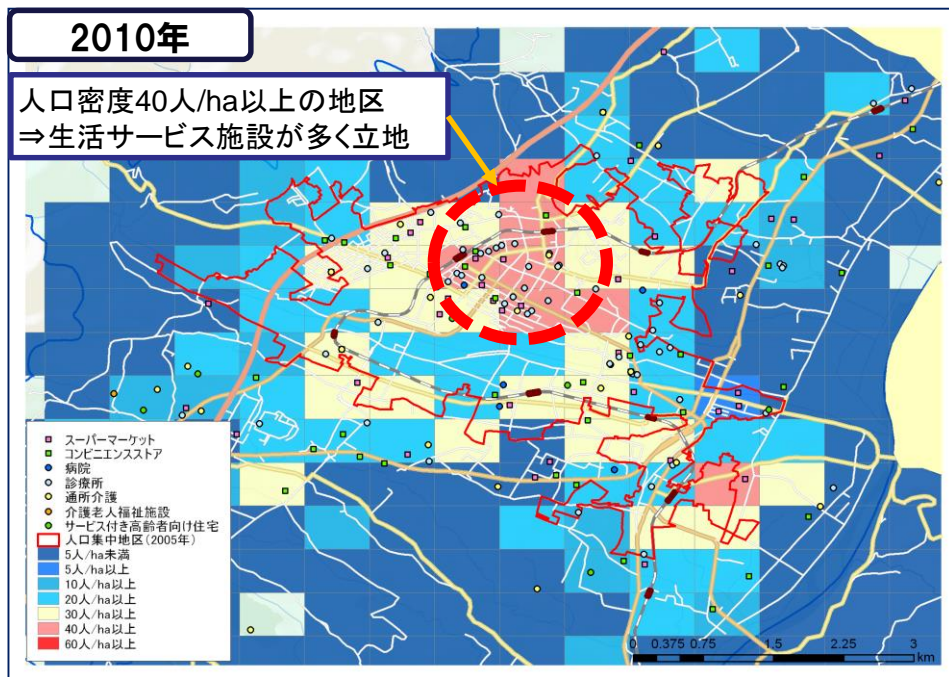
2. スポンジ化がもたらす影響

(2) 都市郊外部における影響

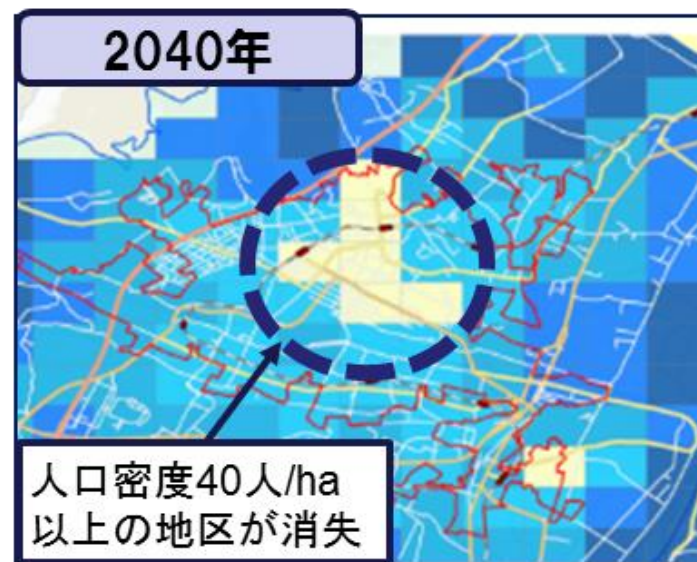
生活サービスの縮小・撤退

- スポンジ化は、第一義的には人口密度の低下をもたらす。
- 人口密度の低下は、都市のコンパクト化の効果を減殺し、サービス業の生産性を低下させ、その縮小・撤退を促す。薄く広がった市街地を持つ我が国の地方都市において、今後、さらなる人口密度の低下が進むと、医療、福祉、商業等のほか、公共交通などの生活サービスを維持・確保することが困難となる。特に、マイカーを運転できない高齢者等にとっては、生活に著しい影響が生じ、介護難民、買い物難民などの社会問題を助長することにもつながる。
- また、第3次産業は地方圏における雇用の重要な受け皿となっているため、地域の雇用機会の減少をもたらし、このような観点から地域経済の停滞と人口の転出を促すおそれも懸念される。

〈地方都市における人口密度低下のイメージ〉



現在のトレンドのまま人口密度が低下すると

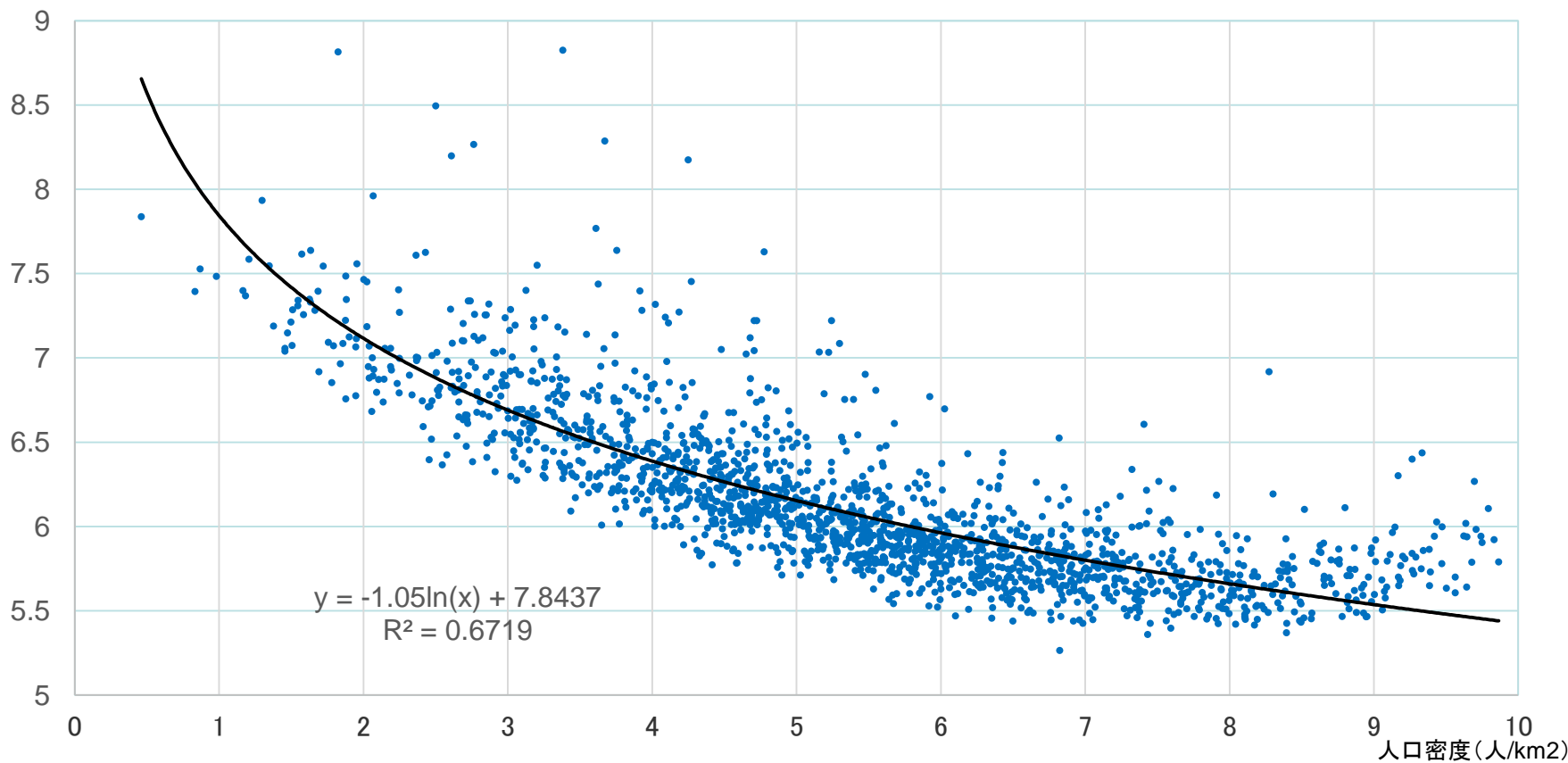


施設の立地を支える商圏人口等が大きく減少し、全市的に生活サービス施設の存続が困難に

行政サービス・インフラ維持管理の非効率化

- 人口密度と一人当たり歳出額は、負の相関関係にある。
- スポンジ化が進み人口密度が低下すると、インフラの維持管理や各種行政サービスが非効率化する。その結果、サービス水準の切り下げや、住民の負担増によって対応せざるを得ない事態も想定される。

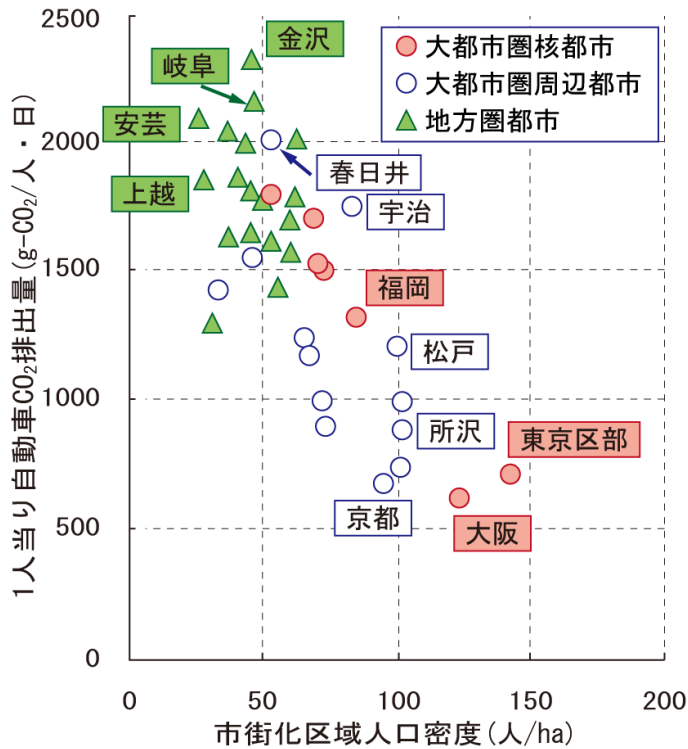
1人当たり歳出額(千円/人)



(注)行政コストは、総務省「市町村別決算状況調」をもとに、2006年度から2008年度の3年間の平均値を算出したもの。

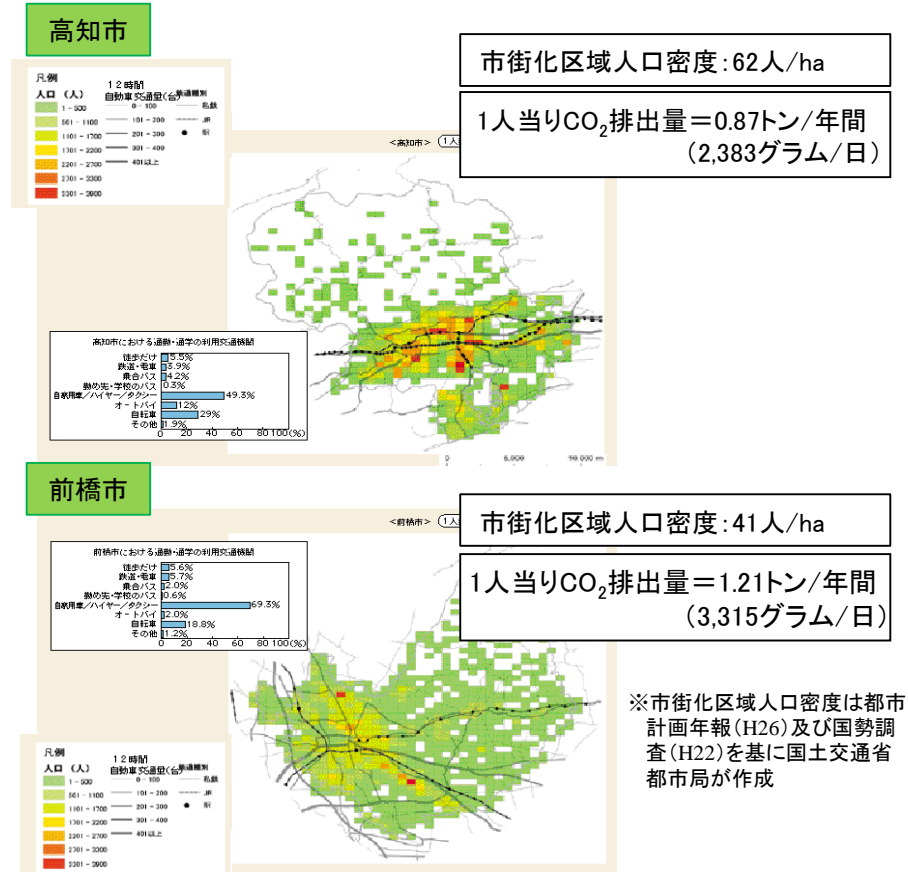
- 都市の人口密度が高いほど、自動車交通によるCO₂排出量が少なくなる傾向が見られる。
- 人口・面積が同規模の高知市と前橋市を比較すると、都市構造にまとまりがあり、自動車交通への依存度が低い高知市の方がCO₂排出量が少ない。

＜都市の人口密度と自動車のCO₂排出量＞



出典：谷口守：都市構造から見た自動車CO₂排出量の時系列分析、都市計画論文集 No.43-3、2008年10月

＜高知市と前橋市の比較＞



注：1人当たりCO₂は、運輸旅客部門のみ

資料：総務省『平成12年度国勢調査地域メッシュ統計』、2005財団法人日本デジタル道路地図協会、国土地理院『数値地図25000(空間データ基盤)』より環境省作成

出典：平成18年版環境白書より抜粋

■ 現況・課題図

高坂駅までの
路線バス

町内を循環する
コミュニティバス

唯一の
スーパー

凡 例		
公共公益施設等		官公庁施設
		教育文化施設
		厚生施設用地
		商業・業務
		その他
公園		公園
		法 面
バリアー		階段
		道路(勾配5%超)
バス		バス路線(川越観光バス)
		バス路線(コミュニティバス)

戸割店舗で空き店舗
化が顕在化



空き地・空き家の増加のおそれ



急勾配道路や階段
が多いエリア

● 急激な少子高齢化の進行等に伴い将来的に以下の課題が顕在化

- ①急増する高齢者の生活が困難
 - ・丘陵地開発のため急勾配道路や階段等が多い
 - ・戸建住宅のバリアフリー未対応
 - ・徒歩圏域の生活利便施設不足
- ②住宅の空家・空地化の急激な増加
 - ・現状で増加しつつある空地・空家が世帯減少に伴い急激に増加
- ③センター施設の維持
 - ・人口減少による需要減により地区内で唯一のスーパーの維持が困難
- ④バス路線の維持
 - ・民間路線バス、コミュニティバスの需要減による維持困難
- ⑤コミュニティ活動の衰退
 - ・自治会活動の停滞

戸建住宅団地の年齢構成特性

○戸建住宅団地については、同一時期に大量な住宅供給が行われた結果、入居世帯の年齢階層が極端に偏っており、急激な高齢化が見込まれる。

【柏市】布施新町地域

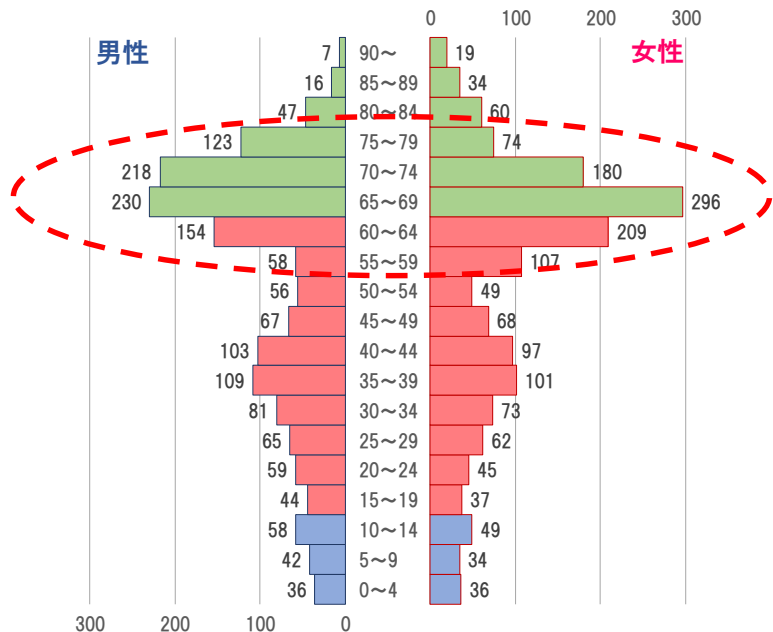
入居開始：S48年

持家率：約93% (H22)

高齢化率：40.1% (H22)

■ H22年5歳階級別人口

(人)



【鳩山NT】楓ヶ丘

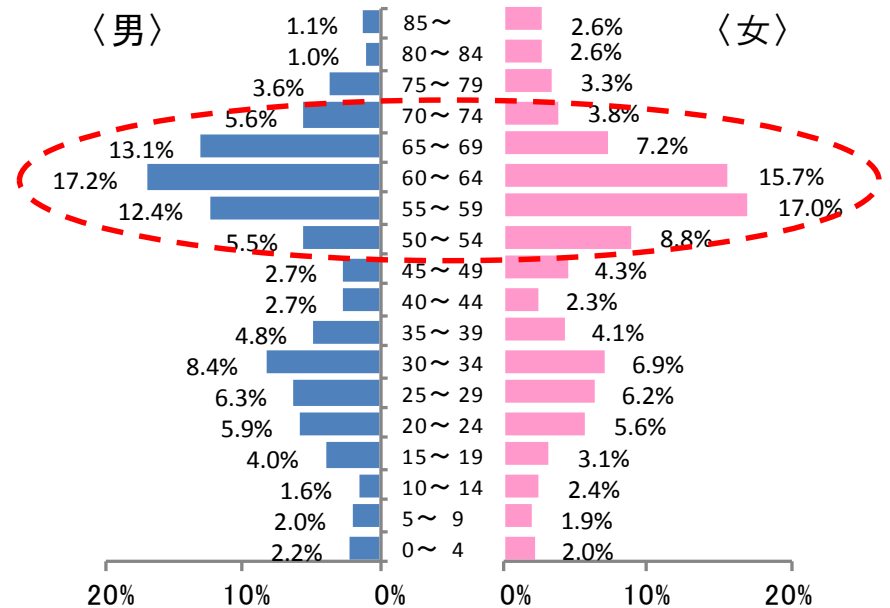
入居開始：S49年

持家率：約96% (H17)

高齢化率：21.9% (H17)

■ H17年5歳階級別人口比率

(%)



(出典) 柏市資料

持家率については、平成22年国勢調査結果を基に、国土交通省にて割合を算定。

(出典) 第1回「住宅団地再生」連絡会議資料

3. スポンジ化への対応

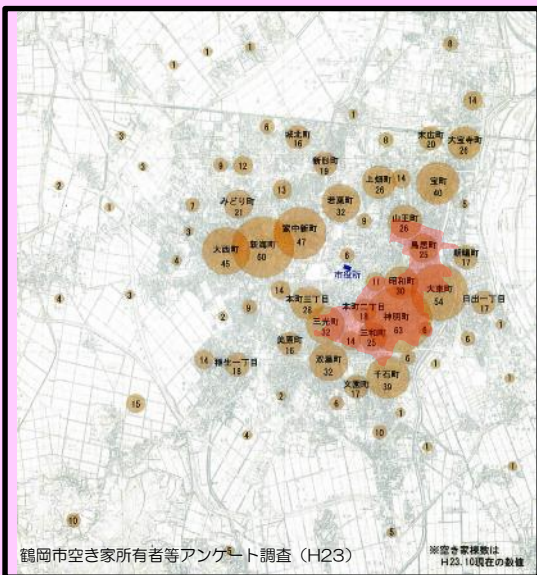
【山形県鶴岡市】

背景・課題

- ・高齢化した住宅地における相続等を契機とした空き家・空き地の増加
- ・狭隘で入り組んだ街路等不便な生活環境のため、若年世代は郊外へ居住する傾向
→不動産の流動性低下、中心市街地の衰退という悪循環

「ランドバンク事業」の推進

- ・ランドバンク事業を市のコンパクトシティ施策の柱と位置付け、NPO等と連携しながら推進。
- ・狭隘道路の拡幅、コミュニティ空間の整備など、公共投資によらない都市施設等の整備を推進。
- ・低未利用不動産の有効活用、住環境の向上を通じて、まちなか居住の推進、中心市街地活性化の効果も期待。

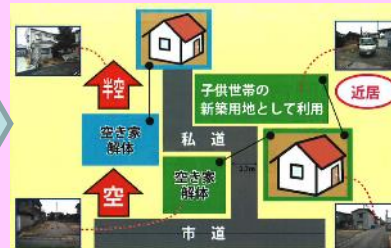


【ランドバンク事業】

- 「NPOつるおかランドバンク」が実施する空き家・空き地を活用した小規模連鎖型の区画再編事業。土地の取得、除却、道路用地の確保、隣地への売却等のコーディネートを行い、隣地住民のニーズ（子ども世帯の住宅用地確保、駐車場の確保等）に応えつつ、狭隘道路の拡幅や狭小宅地の解消による住環境の向上を図る。
- コーディネートを行う仲介業者には仲介手数料等の対価が支払われるが、本事業が対象とする不動産の資産価値は低いため、基本的に仲介手数料のみでは権利者調整に要する多大な時間・労力に見合わない。このため、これを補てんする観点から、NPOが運用するファンドからコーディネート活動に対する支援が行われている。（上限30万円、補助率4/5）



相続等を機に、空き家・空き地が発生



流通価値まではないが、近隣居住者等にとって潜在的な利用価値がある不動産を掘り出し
権利者間の取引をコーディネート



併せて道路の拡幅等を行い、空き家・空き地の有効活用と住環境の向上を一体的に実現

【(株)北九州家守舎（北九州市）】

- 低未利用建物の家守型リノベーション事業※を通じて、都市型産業の育成と雇用の創出を実現し、縮退が進みつつある市街地の再生・活性化を図ることを目的に、平成24年に会社を設立。官民が連携したリノベーションまちづくりに取り組んでいる。
- リノベーション事業者は、着工前にテナントを先付けし、空室リスクを回避。改修工事費用（投資額）は、家賃収入と投資回収期間から逆算し、投資リスクを最小限に。回収した資金（利潤）の一部は周辺の他事業に再投下し、エリア価値の向上に寄与。
- 行政は、建物用途変更等の行政手続の相談窓口の一本化、不動産オーナーへの啓発、広報PRなどで支援。

※家守型リノベーション事業：北九州市が民間の専門家とともに策定した「家守構想」に基づき、リノベーション工事に際し、補助金に依存せず、民間のみで行う自立型の事業。

▶ リノベーション案件[転貸型投資]のモデルケース

- 家守事業者が、建物をオーナーから借り上げ、入居者を募って4人が入居可能なシェアハウスにリノベーション投資。
- 家守事業者は、入居者から集める賃料と、物件オーナーに支払う賃料の差額で投資額を回収。3～5年で初期投資を回収する投資計画が基準。



■ リノベーション案件の具体事例

ポポラート三番街（工房付きの集合店舗）



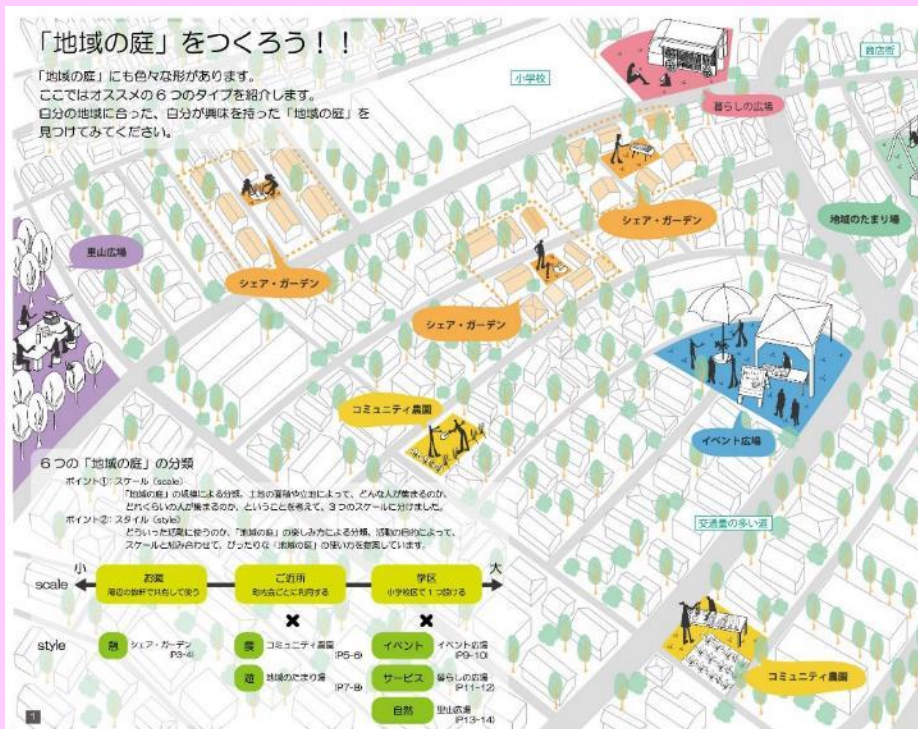
（従前の用途）婦人服店（雑居ビルの2階部分）
 （改修後の用途）入居予定者の希望に基づき小さな区画に分けることで、これまで自宅で活動をしていた作家たちが入居しやすい条件を実現した工房付きの店舗（19店舗、集合工房からなる）
 （投資主体）建築事務所が家守事業者として実践

（出典）(株)北九州家守舎会社概要ほか各種資料を基に国土交通省作成

【千葉県柏市】

カシニワ制度

- 土地を貸したい土地保有者、使いたい市民団体等、支援したい人の情報を集約し、市が仲介を行う「カシニワ情報バンク」や、一般公開可能な個人の庭、地域の庭を登録する「カシニワ公開」等の、みどりの保全・創出を目的とした取組。
- 空き地を活用して市民の手で保全・創出されたみどりや、個人の庭のみどりを「カシニワ=かしの庭・地域の庭」と位置付け、交流促進、魅力向上を図る。



カシニワ情報バンク

カシニワはみなさんのお気持ちや情報が出会うことで生まれます。この出会いの場を「カシニワ情報バンク」と名づけました。ぜひご利用ください。

● 土地情報 ●



土地
使ってください

林や空き地など
管理に困っている土地を
登録しませんか。

● 団体情報 ●



土地
使わせてください

里山、広場、花畑、菜園。
仲間と一緒に
作ってみませんか。

● 支援情報 ●



あげます
ください

球根や腐葉土、あげます。
庭づくりのアドバイス
してください etc
カシニワを支援したい
してほしい方はこちら。

公開しています

公開しているカシニワは大きく分けると2つのタイプ。
みんなで縁を作り出す「地域の庭」と
ほんらい自分たちだけの庭を周囲におすそ分けする
「オープンガーデン」。

みんなのカシニワ 地域の庭

みんなでお手入れしている
広場、花壇、林を一般公開しています。



身近なカシニワ オープンガーデン

庭を一般公開すれば、まわりに自然が
おすそ分けできるねという発想から生まれました。
あなたの庭も、ぜひオープンガーデンに
登録してください。

イベント
主催で
10倍楽しむ

カシニワ・スタイル

自分で思いつくまま多様なイベントを
主催して楽しむ、それがカシニワ・スタイル。
どんなことができるのという方に、これまでの事例を
ご紹介しています。実践のサポートもしています。

広場を使って

カシニワを気軽に使って
事例集を参考に、イベントを主催しちゃおう。
名づけて「ぶらっと広場」。お気軽にお問合せください。



お庭を使って

草木染め、採れたて野菜のバーベキュー
お手製ベンチ、ハーブティー
ガーデニング、チーズやソーセージのくんせい。
気軽にお庭を使って
「ぶらっとガーデン」のイベントを主催しよう。

出典：柏市作成資料

危険な空き家等への対策

- ・市町村長による特定空家等に対する除却、修繕等の措置の助言又は指導、勧告、命令、代執行が可能（空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空家法））
- ・空家法に基づく勧告を受けた特定空家等に係る敷地は住宅用地特例から除外（固定資産税等）

空き家等の有効活用・適切な維持管理の促進

流通促進

- ・良質な住宅ストックの形成と流通促進による住宅市場の活性化
- ・全国版空き家・空き地バンク
- ・小規模不動産特定共同事業（クラウドファンディング等）

有効活用

＜都市計画における対応＞

- ・低未利用土地利用促進協定制度
- ・市民緑地認定制度（案）

- ・空き家等の有効活用・除却等に対する補助
- ・地方公共団体による空き家の有効活用・除却等に対する特別交付税措置
- ・民都機構等による空き店舗等のリノベーション事業等に対する金融支援

放棄宅地化の抑制

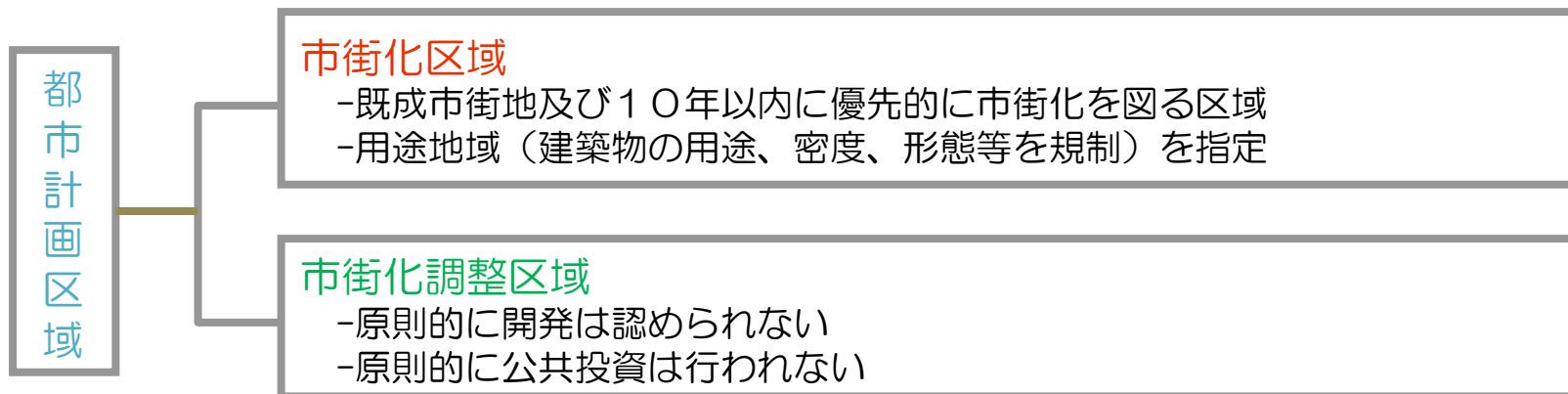
- ・跡地等管理協定制度 等
- ・相続人が相続した空き家等を譲渡した場合の特別控除（所得税・個人住民税）

所有者不明・多数の土地問題

- ・所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン

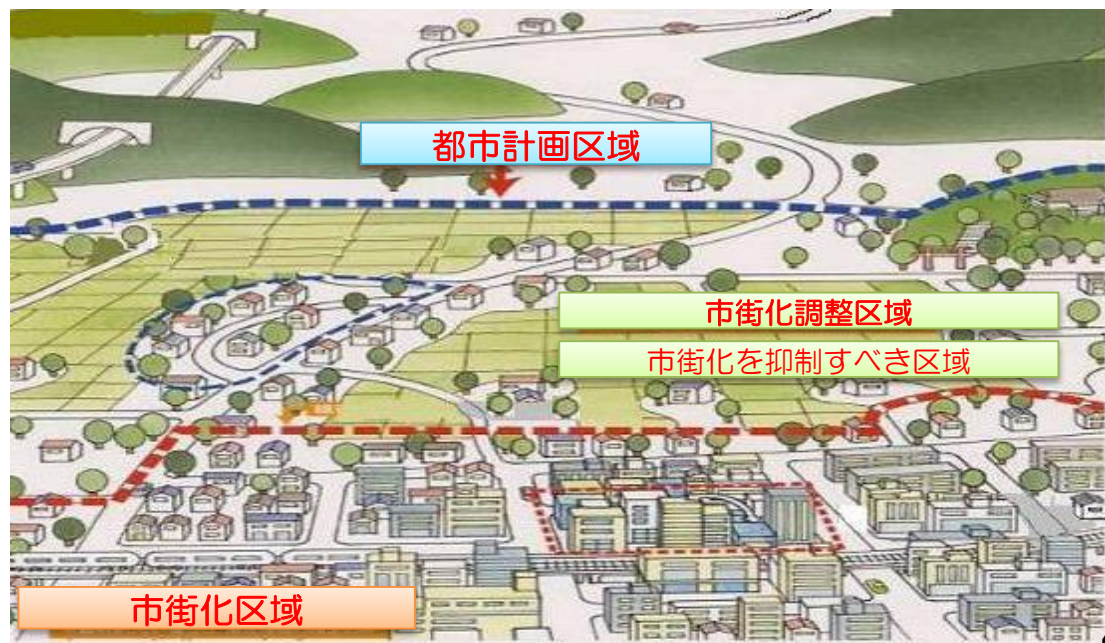
○概要

- ・無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため都市計画区域を区分するもの



○特徴

- ・都市的な公共投資・開発事業・開発行為規制、農業投資・農地転用規制、土地税制等各種の施策を総合的にバランスさせる上で根幹となるゾーニング
- ・開発許可制度による計画コントロール



(改正都市再生特別措置法 平成26年8月1日施行)

背景

- 地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

法律の概要

●立地適正化計画（市町村）

- 都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的な**マスタープラン**を作成
- 民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり（**多極ネットワーク型コンパクトシティ**）

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

○誘導施設への税財政・金融上の支援

- 外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 税制
- 民都機構による出資等の対象化 予算
- 交付金の対象に通所型福祉施設等を追加 予算

○福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和

- 市町村が誘導用途について容積率等を緩和することが可能

○公的不動産・低未利用地の有効活用

- 市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 予算

◆歩いて暮らせるまちづくり

- 附置義務駐車場の集約化も可能
- 歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ
- 歩行空間の整備支援 予算

◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- 誘導したい機能の区域外での立地について、届出、市町村による働きかけ

居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

◆区域内における居住環境の向上

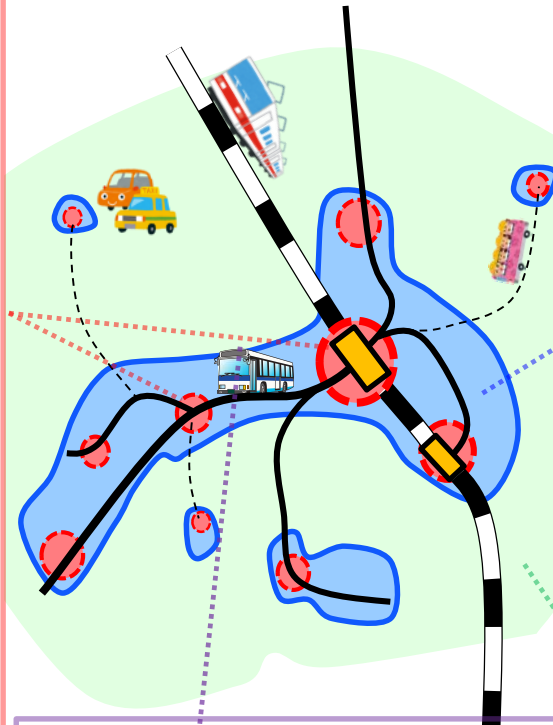
- 公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助 予算
- 住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度（例：低層住居専用地域への用途変更）

◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- 一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ
- 市町村の判断で開発許可対象とすることも可能

◆区域外の住宅等跡地の管理・活用

- 不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ
- 都市再生推進法人等（NPO等）が跡地管理を行うための協定制度
- 協定を締結した跡地の適正管理を支援 予算



公共交通

維持・充実を図る公共交通網を設定

◆公共交通を軸とするまちづくり

- 地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援（地域公共交通活性化再生法）
- 都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所や駅前広場等の公共交通施設の整備支援 予算

※下線は法律に規定するもの

低未利用土地利用促進協定制度

(改正都市再生特別措置法 平成28年9月1日施行)

- ・人口減少等を背景として、まちなかで増加している低未利用の土地、建築物の利用促進を図るため、当該土地、建築物等の有効かつ適切な利用に資する施設の整備及び管理に関する協定制度。
- ・地域のまちづくりを担う市町村や都市再生推進法人等がノウハウを活かして、低未利用の土地、建築物等の利用の促進を図ることにより、都市再生の効果を最大化。

協定の内容（市町村長が認可）

- ・協定の目的となる低未利用の土地、建築物
- ・施設の整備・管理の方法に関する事項
- ・協定の有効期間
- ・協定に違反した場合の措置

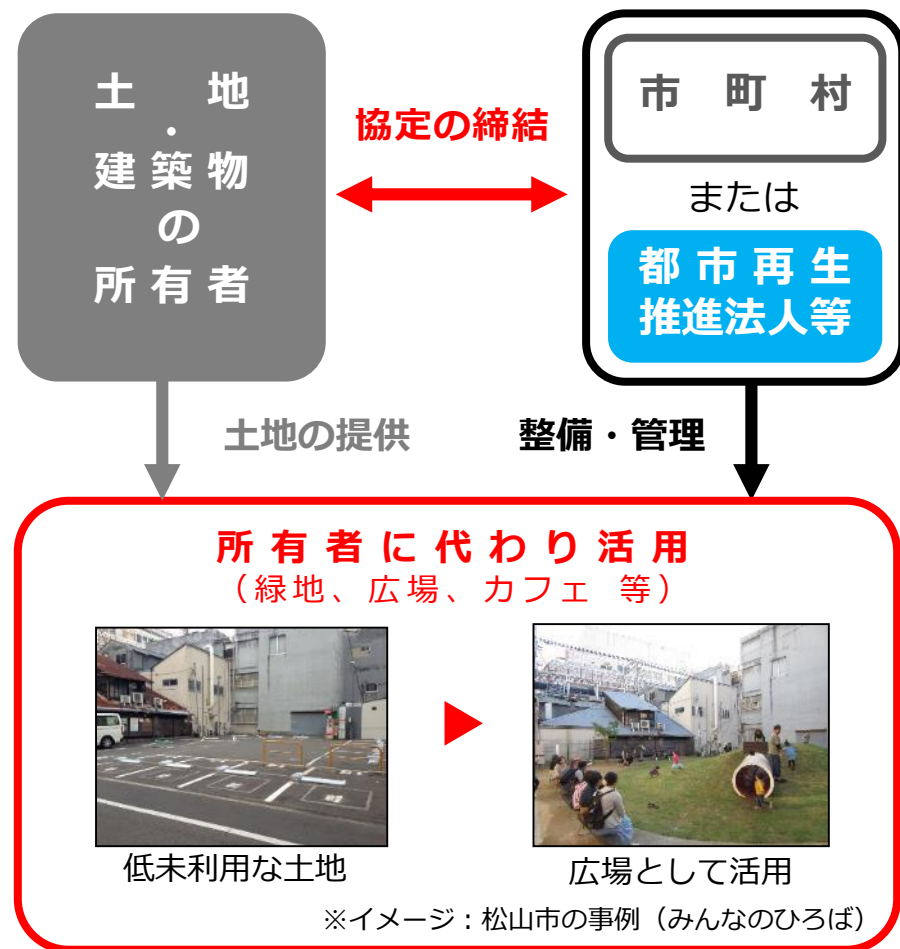
協定の効果

- ・樹木保存法に基づく樹木保存義務の実施主体として、都市再生推進法人を追加
→低未利用土地に存する保存樹木の適正な管理ができる
- ・緑地管理機構・景観整備機構の業務の特例
→緑地管理などのノウハウを有する法人が低未利用土地の管理を実施することが可能になる

関連予算

民間まちづくり活動促進・普及啓発事業（H29予算案：0.92億円）

- ・都市再生推進法人が低未利用土地利用促進協定に基づき実施する施設整備への補助
※広場整備、デッキの整備、樹木の整備等
- ・補助率：1/2以内（かつ地方公共団体の負担額以内）



①跡地等管理区域について

(改正都市再生特別措置法 平成26年8月1日施行)

➤ 空き地が増加しつつある既存集落や住宅団地等において、空き地における雑草の繁茂、樹木の枯損等を防止し、良好な生活環境等を維持するため、跡地等の適正な管理を必要とする区域及び跡地等の管理に係る指針を定めることができる(居住誘導区域には定めることができない)。

②跡地等管理指針について

○指針に記載することが想定される内容

・跡地等を適正に管理する上での留意点

〔 病害虫が発生することがないように適切に除草等を行う旨
除木の枯損が発生した場合に伐採を行う旨 〕

・適正な管理水準

➤ 指針に即して跡地等の適正な管理が行われるよう、市町村は所有者等に対して指導や助言などを行う。

➤ 跡地等の適正な管理が行われず、生活環境等が損なわれている場合、市町村は所有者等に対して指針に即した管理を行うように勧告することができる。



雑草の繁茂



廃材の堆積

③跡地等管理協定について

➤ 所有者自ら跡地等を適正に管理することが困難な場合、市町村又は都市再生推進法人等は、跡地等管理区域内で所有者等と管理協定を締結して、当該跡地等の管理を行うことができる。

(都市再生推進法人等が当該協定を締結するときは市町村長の認可が必要)



雑草の草刈、中低木の剪定

市民緑地認定制度

※都市緑地法等の一部を改正する法律案(平成29年2月10日閣議決定)

制度背景

- 都市部において、良好な都市環境の形成に不可欠な緑地・オープンスペースが未だ不足している地域が存在
- 財政面の制約等から、地方公共団体が用地取得し都市公園を整備することには限界がある一方で、都市内で使い道が失われた空き地等が増加



市民緑地認定制度の創設

都市緑地法において市民緑地認定制度を創設し、土地所有者の協力の下、NPO法人や企業等の民間主体が設置管理者として空き地等を公園的な空間に整備・公開する取組を促進する。

<概要>

民有地を地域住民の利用に供する緑地として整備・管理する者が、設置管理計画を作成・申請し、市区町村長の認定を受けて、一定期間市民緑地を整備・利活用する制度

認定基準(案)

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| ○対象区域
緑化地域又は緑化重点地区内 | ○設置管理期間
5年以上 |
| ○設置管理主体
民間主体(NPO法人、住民団体、企業等) | ○面積要件
300m ² 以上 |
| ○緑化率
20%以上 | 等 |

支援措置(案)

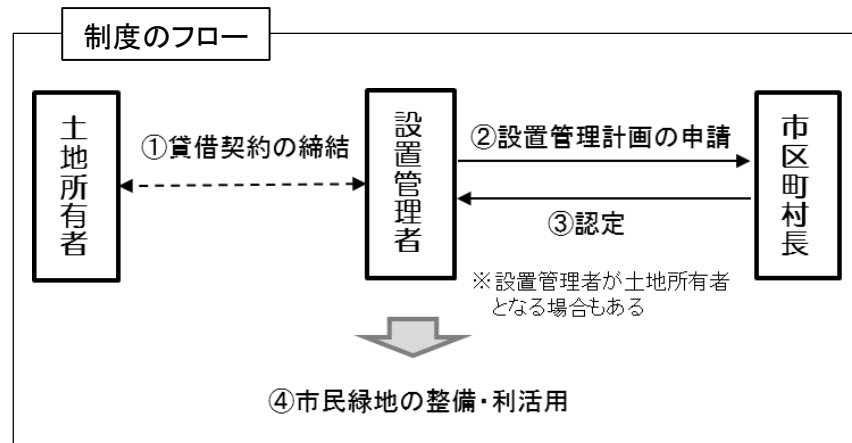
税制) 緑地保全・緑化推進法人が設置管理する市民緑地の敷地に係る固定資産税・都市計画税の軽減 (無償貸付時に限る)
(3年間 原則1/3軽減(1/2~1/6で条例で規定))

※平成31年3月31日までの時限措置

予算) 緑地保全・緑化推進法人が設置管理する市民緑地における植栽、ベンチ等の施設整備に対する補助 (1/3負担)

[市民緑地等整備事業の拡充]

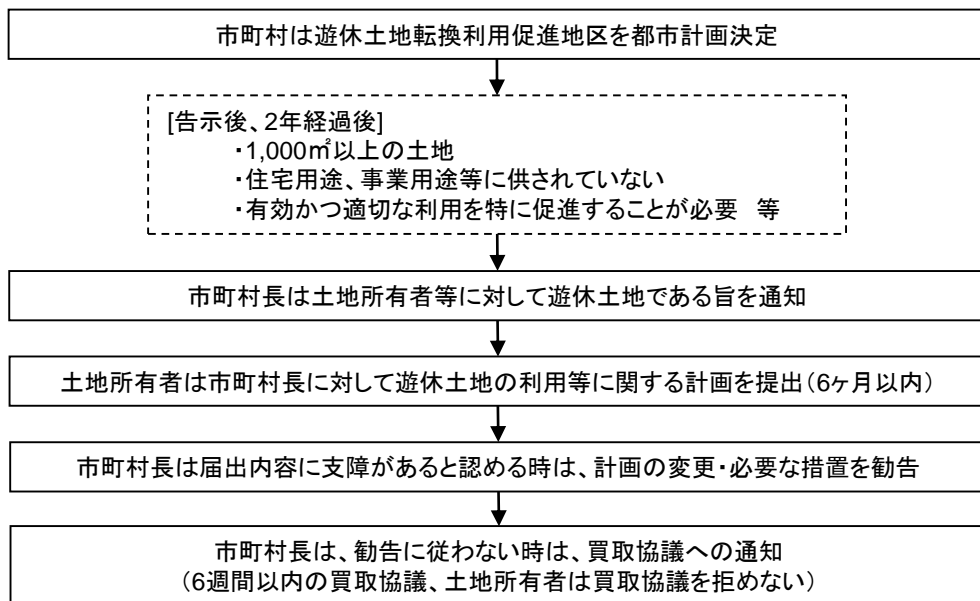
制度のフロー



市民緑地のイメージ

- ・ 相当期間にわたり住宅や事業等の用途に供されていない市街化区域内の遊休土地（5千㎡以上）について、土地所有者の能動的な取組を求めることによって、効果的な土地利用転換を図り、周辺地域と一体となった良好な市街地の形成、都市機能の増進を図ることを目的として、都市計画に遊休土地転換利用促進地区を定める。
- ・ 遊休土地の土地所有者等に対し、市町村長による通知、勧告、買取協議の措置を講じることにより、計画的な土地利用転換を積極的に実現。
- ・ 平成3年に5地区、平成4年に1地区が指定。

■ 遊休土地転換利用促進地区指定後のフロー

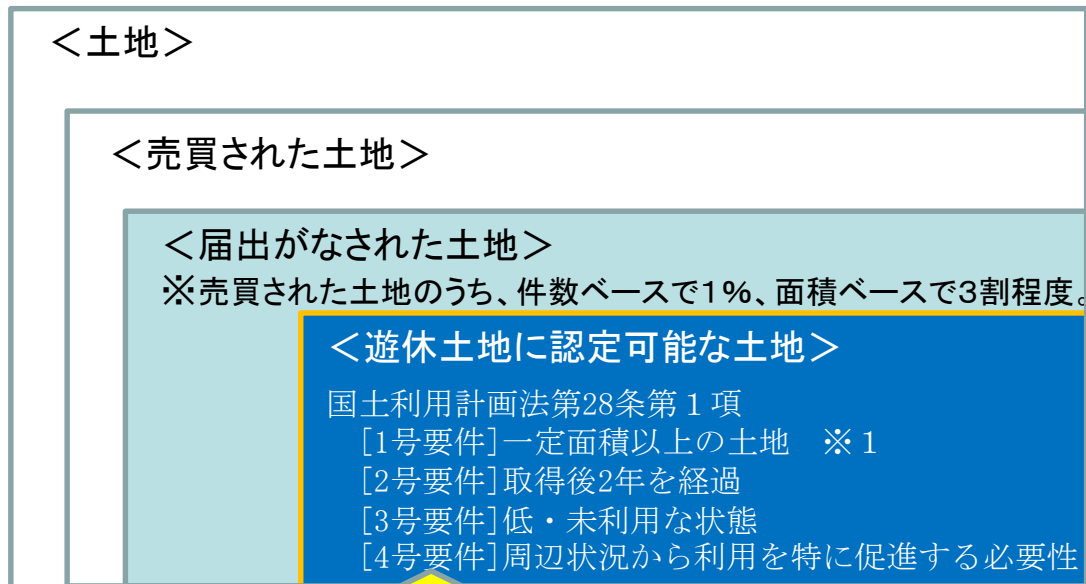


■ 活用実績

所在地	地区数	面積 (ha)	計画 年月日	通知・届出 (地区数)	地区指定理由	現在の 利用状況
神奈川県 川崎市	5地区	4.6 (5件計)	H3.12.26	3地区	土地区画整理事業完了後も、長期間未利用地であったため。	共同住宅 等
東京都 墨田区	1地区	1.0	H4.7.13	1地区	社宅跡地として長期間未利用地であったため。	共同住宅 等

※ 6地区において全て、勧告、買取協議は行われていない。
また、既に遊休土地が解消されたことより都市計画は廃止されている。

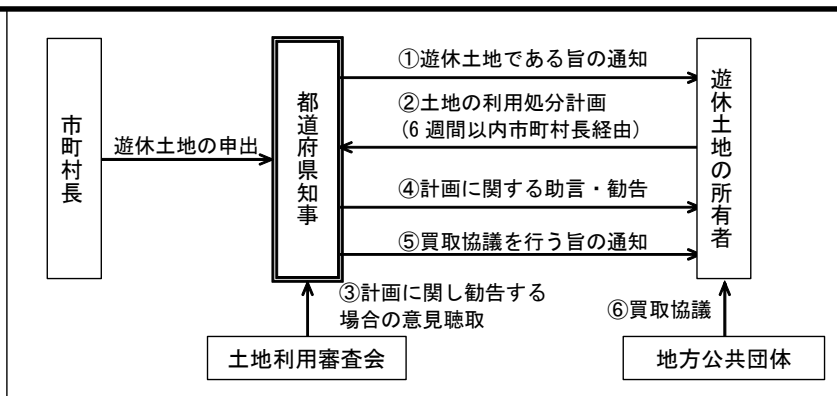
○国土利用計画法に基づく土地取引の許可又は届出がなされたもののうち、低・未利用状態の大規模でまとまった土地であって、利用を特に促進する必要がある場合、土地所有者に対し、遊休土地である旨を通知し、利用処分について必要な助言、勧告等を行い、その積極的な活用を図る制度。



※1:1号要件

	市街化区域	都市計画区域	都市計画区域外
規制区域	1,000㎡	3,000㎡	5,000㎡
監視区域	都道府県（指定都市）が規則で定める面積		
その他	2,000㎡	5,000㎡	10,000㎡

このうち、市町村長の申出に基づき、都道府県知事が認定した土地の所有者に対し、遊休土地である旨を通知。その土地所有者等から当該遊休土地の利用処分の計画を提出させた上、必要な助言、勧告等を行い、その積極的な活用を図る制度である。



所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン(H28.3月)

○国土交通省では、所有者探索の方法や所有者が不明である場合の解決方法、所有者不明土地を増加させないための取組などについて、対象となる土地の状況別等に整理するなど、実務に携わる担当者向けのガイドラインを作成している。

章	構成	ポイント
1	一般的な所有者情報の調査方法	登記情報、住民票の写し等、戸籍、聞き取り調査について、 <u>探索の手順をフローチャート等でわかりやすく提示</u>
2	個別制度の詳細	<u>不在者財産管理制度、相続財産管理制度</u> 、訴訟等、 <u>土地収用法に基づく不明裁決制度、認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例</u> 等 を紹介
3	土地の状況別の所有者の調査方法と解決方法	土地の状況の例： 時効が成立している土地、相続が何代も生じている土地、共有者の氏名住所が明記されていない土地 等
4	事業別の所有者の調査方法と解決方法	事業内容の例： 社会資本整備、農用地活用、森林整備、地縁団体の共有財産管理 等
5	東日本大震災の被災地における用地取得加速化の取組	東日本大震災の被災地における、所有者の所在の把握が難しい土地の取得の加速化の取組は、運用改善により対応したのも多いことから、平時における用地取得等の参考にもなる。
6	所有者の探索や制度活用に係る費用と相談窓口等について	所有者の探索等に活用可能な <u>補助制度</u> 市区町村が専門家等に相談する際の <u>相談窓口</u> や <u>費用</u>
7	所有者の所在の把握が難しい土地を増加させないための取組	所有者情報に関連する市区町村の担当部局を中心に取組まれることが望ましい対策の整理 (<u>死亡届時のきめ細かな案内、土地への関心が高まる機会を活用した相続登記に係る普及啓発、所有者情報の円滑な活用</u> 等)
事例集		上記内容に関連する <u>解決事例</u> について、 <u>豊富に掲載</u> (40事例)

1. 背景、趣旨

- 人口減少社会を迎え、今後空き家だけでなく空き地も増加。
(世帯の所有する空き地面積が10年間で約1.4倍の増加)
- 既に、農山漁村においては土地の放棄の問題が表面化。今後は、地方都市の宅地でも、空き地の増加が大きな社会問題となる可能性。
(地籍調査によれば、登記簿上で所有者の所在を確認できない土地は、15.4%)
- 平成28年8月に、国土審議会土地政策分科会企画部会において「土地政策の新たな方向性2016」が取りまとめられたことを踏まえ、空き地等の新たな活用に関する検討会を開催。

2. 検討項目

本検討会では、主に、以下の3点を検討項目とする。

- ① 空き地等の存在が地域に与える影響、及び対策を講ずべき意義
(空き地の特性と動向を念頭に、経済学的側面、生活環境の維持・向上、国土の保全、関係者の役割等の視点を踏まえて空き地について対策を講ずべき意義について検討)
- ② 空き地等が抱える課題に関する適正な管理・活用施策の今後の方向性
(地方都市や郊外部を念頭に、所有権の内容・所有者の責務、暫定利用・管理の促進、土地の集約化と地域への還元等に留意した上で今後の方向性について検討)
- ③ ②の中で、経済成長を支え、各地域で地域住民の生活の質の向上に資するような豊かな土地利用を実現する観点からの空き地等の創造的活用に関する具体的な施策
(空き地の実態把握、まちづくりの視点・施策等との連携に留意の上、経済活動を通じた取組み、地域での自発的取組み、市町村レベルでの取組みについて検討)

3. スケジュール

平成29年1月23日(月)に第一回を開催。夏までに計4回程度開催し、とりまとめ予定