

都市のスポンジ化の地域別の類型化 ※典型事例を挙げたもの

	首都圏郊外部(住宅地)	地方都市中心部(商業地)	地方都市郊外部(住宅地)
スポンジ化の発生状況	(郊外部) ○低密度化の傾向が見られるが、大きな問題としては顕在化していない ○一部、住民の減少、高齢化に伴い、 ・空き地・空家の増加 ・バリアフリー未対応(エレベーターのない中層住宅、急勾配道路等) ・団地内商店やバス便の撤退・減少による、買い物難民化等の課題が顕在化しているところも (超郊外部) ○空き地・空家の多数発生、極端な低密度化が進行し「限界住宅地」の様相を呈するところも	○郊外の商業施設立地等に伴い、商店の空き店舗化が進行し、「シャッター通り」が社会問題化 ○百貨店等の大型店の撤退も相次いでいる ○周辺の住宅地の空き家も増加しつつあり、低密化が進行	○住民の減少、高齢化に伴い、空き地・空家の増加等の課題が顕在化 ○一方、スプロール的郊外開発が進行しているところも
土地利用の動向(市場ニーズ)	・近郊住宅地や魅力・価値を維持している住宅地では堅調な住宅ニーズあり	・総じて土地需要は低調だが、地域によっては商業・業務ニーズより住宅(マンション)ニーズが堅調な地域も	・総じて土地需要は低調 ・住宅需要が中心地や既存住宅地ではなく、郊外の新規開発に流出する傾向
コンパクトシティ政策上の課題、検討の視点	・住宅需要を住宅ストックの更新、団地の再生につなげる必要 ・急激な高齢化を踏まえた、住民生活に必要なサービス機能の確保が必要(考えられる対策例) ・団地建替え等に伴う高齢者施設の導入 ・生活支援サービス事業の環境整備	・用途の混在・転換を、環境悪化の防止に留意しつつ円滑化する必要 ・需給のマッチングを図るなど市場を活用しつつ、十分に充足されない都市機能の計画的な立地誘導が必要(考えられる対策例) ・部分的・修復的な市街地整備 ・既存ストックのリノベーションの推進 ・事業の撤退等への働きかけ	・新規開発を抑制する必要 ・利用価値に見合った適正利用、空き地等の管理放棄の防止が必要(考えられる対策例) ・隣地取引の拡大 ・近隣コミュニティを管理の担い手とした共用空間等への転換

※「超郊外」は、50km圏外のイメージ

(出典)饗庭伸「都市をたたむ」(2015)、野澤千絵「老いる家崩れる街」(2016)等を参考に国土交通省作成