

# 「多孔団地」の実態と展望 ～スポンジ化が進行した住宅地の集約は可能か～

瀬田 史彦（東京大学）

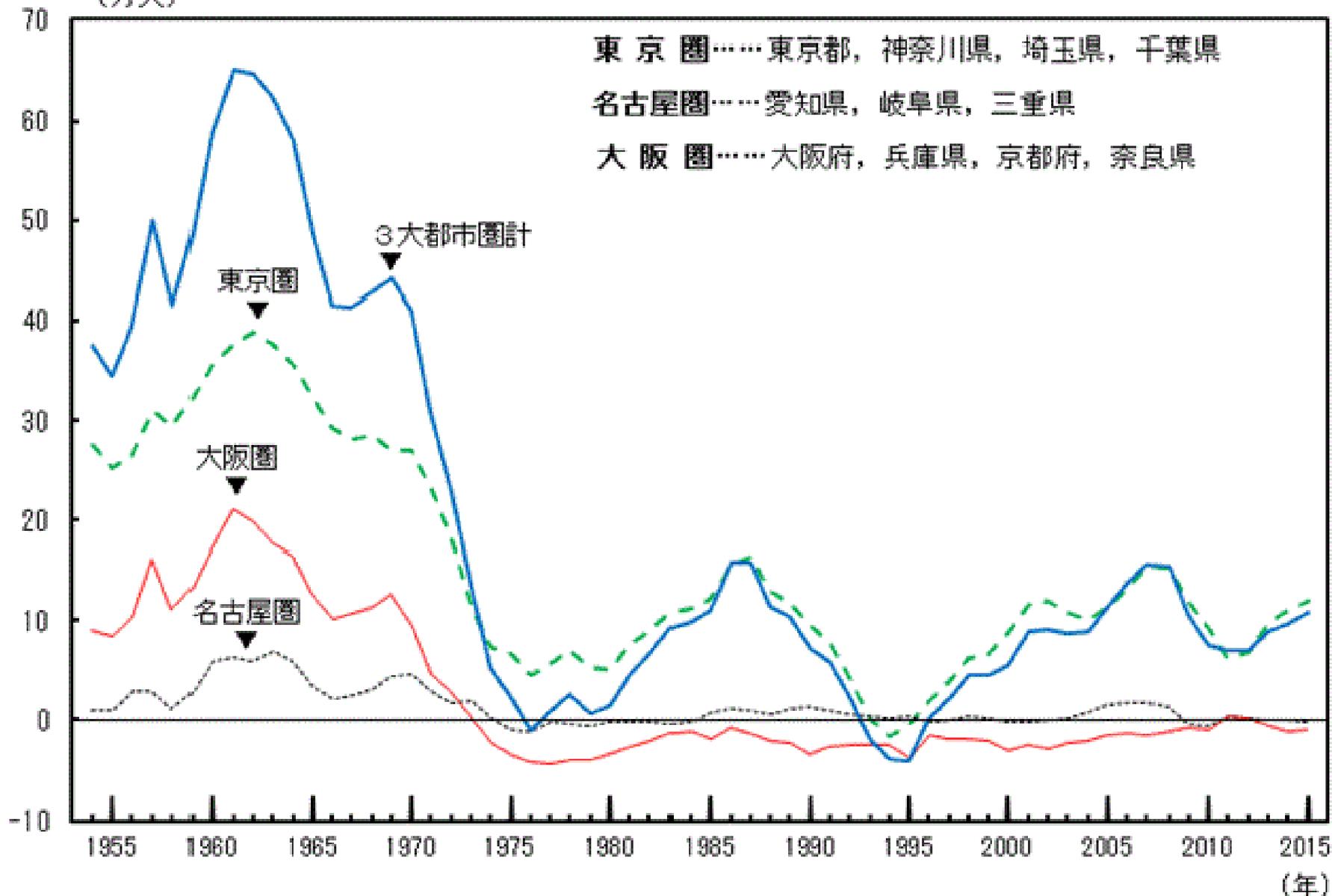


伊賀市（三重県）

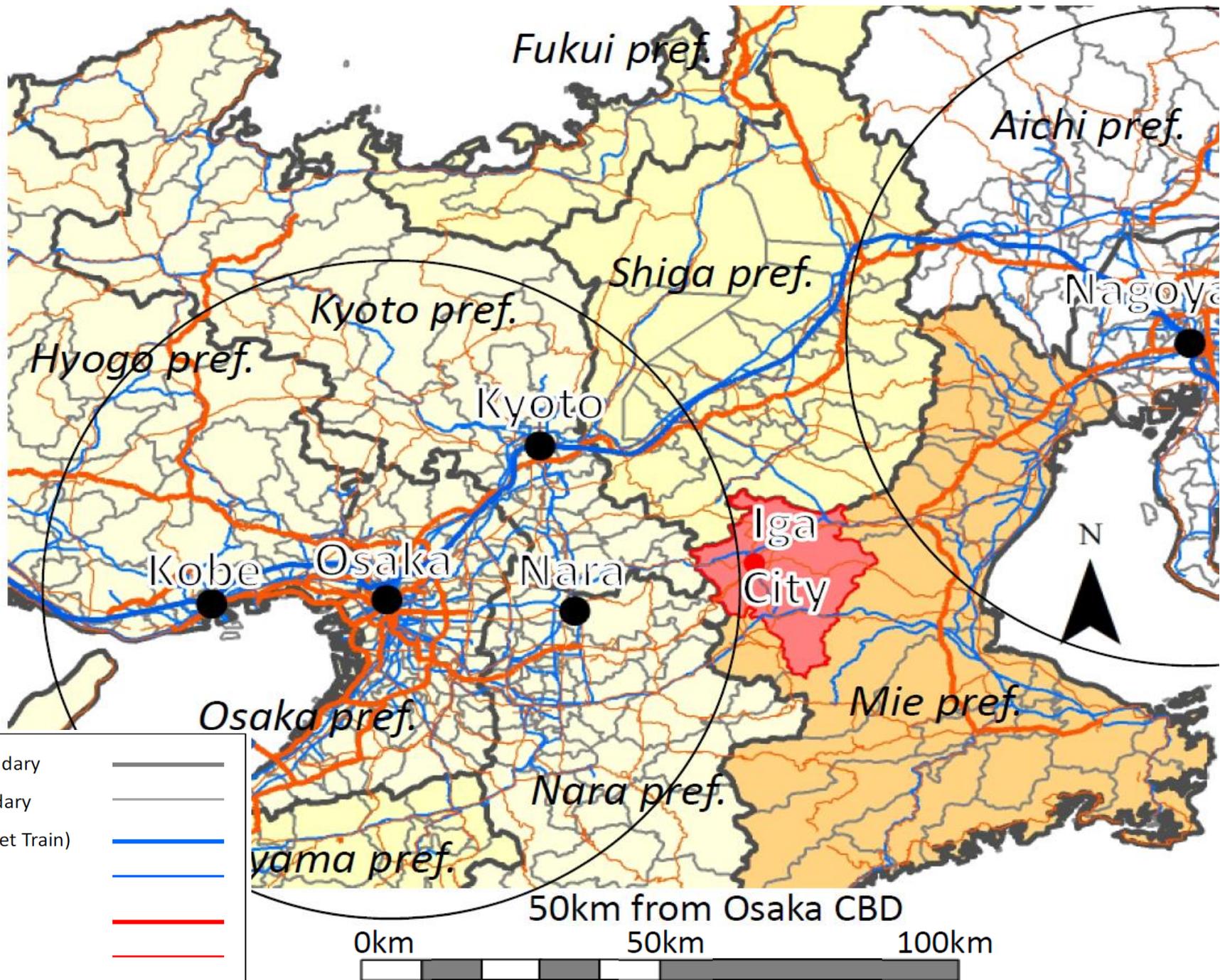
図3 3大都市圏の転入・転出超過数の推移（日本人移動者）（1954年～2015年）

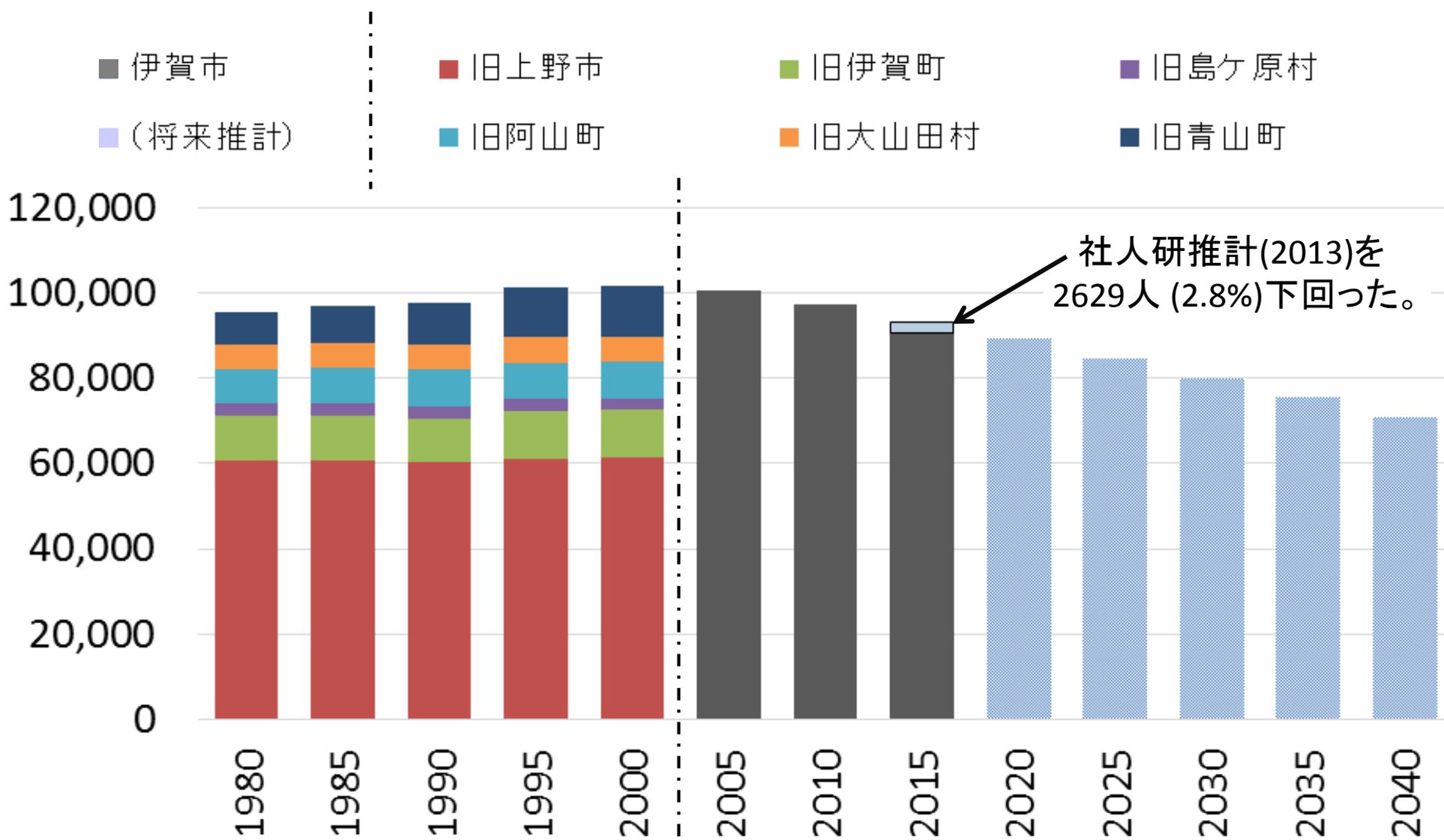
(万人)

転入超過数（-は転出超過数）



(総務省統計局ウェブサイトより)





伊賀市の人口動態と将来人口推計  
出典：国勢調査、社人研推計(2013)

# 伊賀市の地区別人口増減

2000年から  
2005年の変化

現市役所本庁舎

10～19%の  
減少

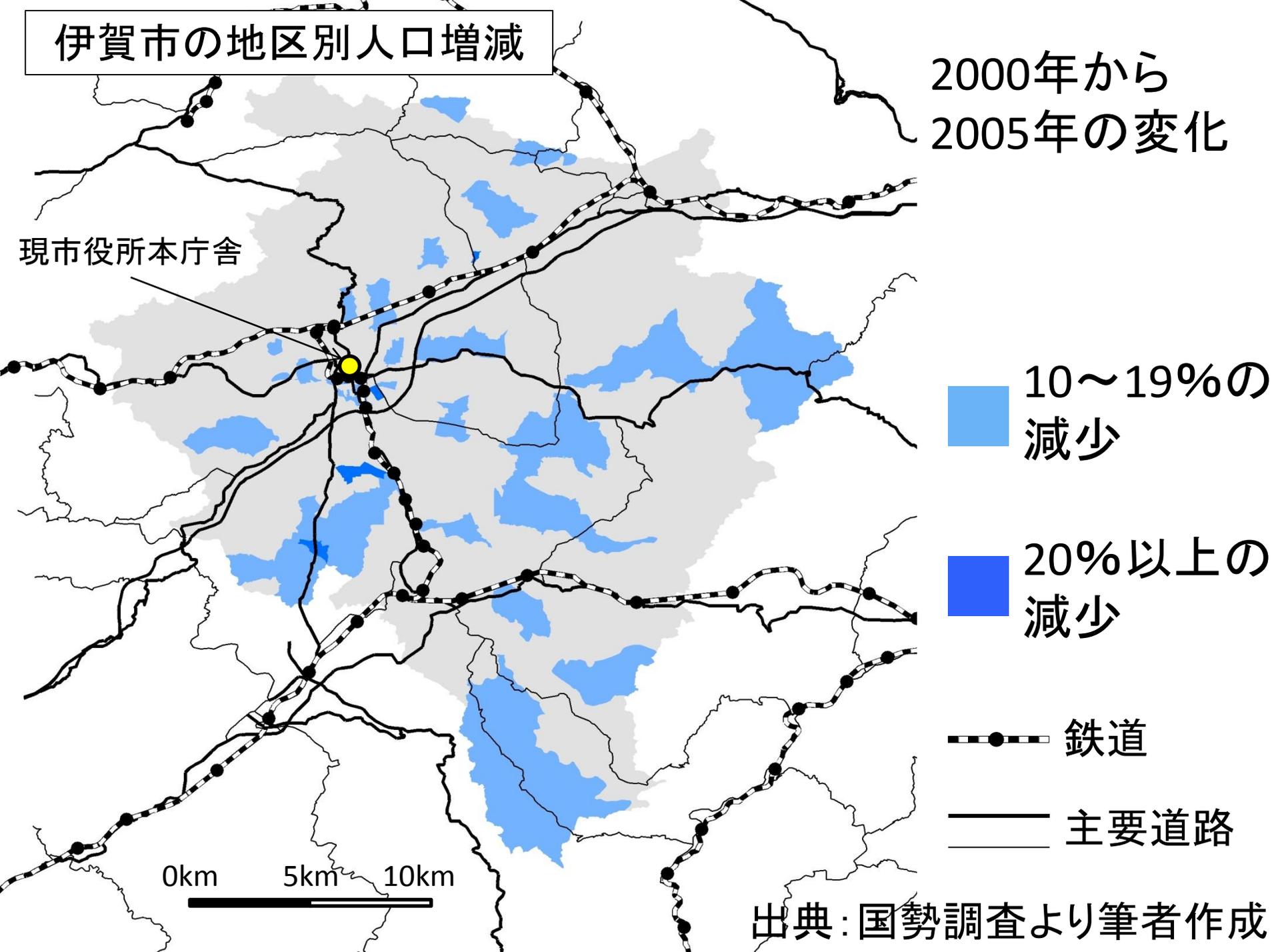
20%以上の  
減少

● 鉄道

— 主要道路

0km 5km 10km

出典：国勢調査より筆者作成



# 伊賀市の地区別人口増減

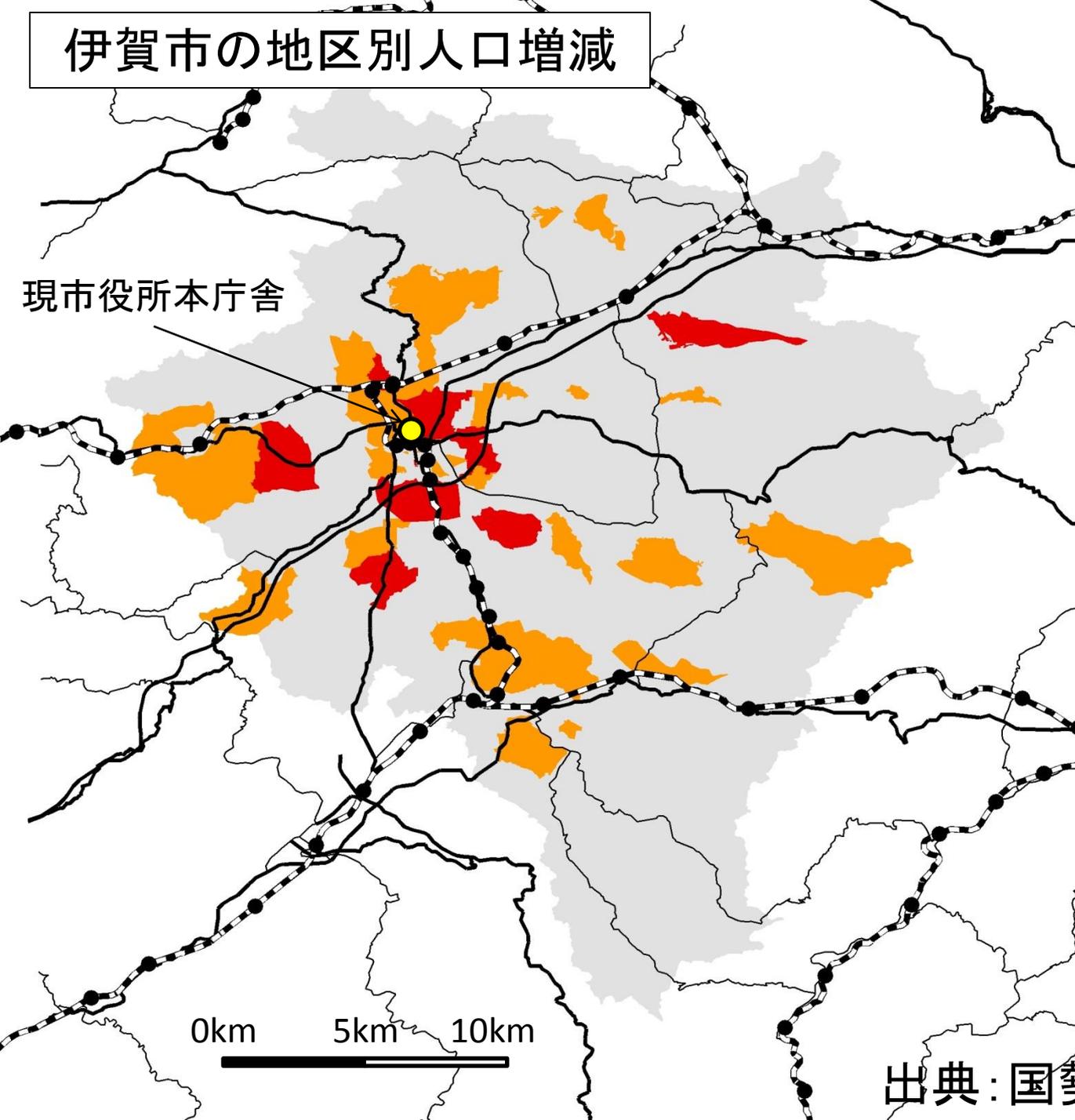
2000年から  
2005年の変化

現市役所本庁舎



0km 5km 10km

出典：国勢調査より筆者作成



# 伊賀市の地区別人口増減

2005年から  
2010年の変化

現市役所本庁舎

10～19%の  
減少

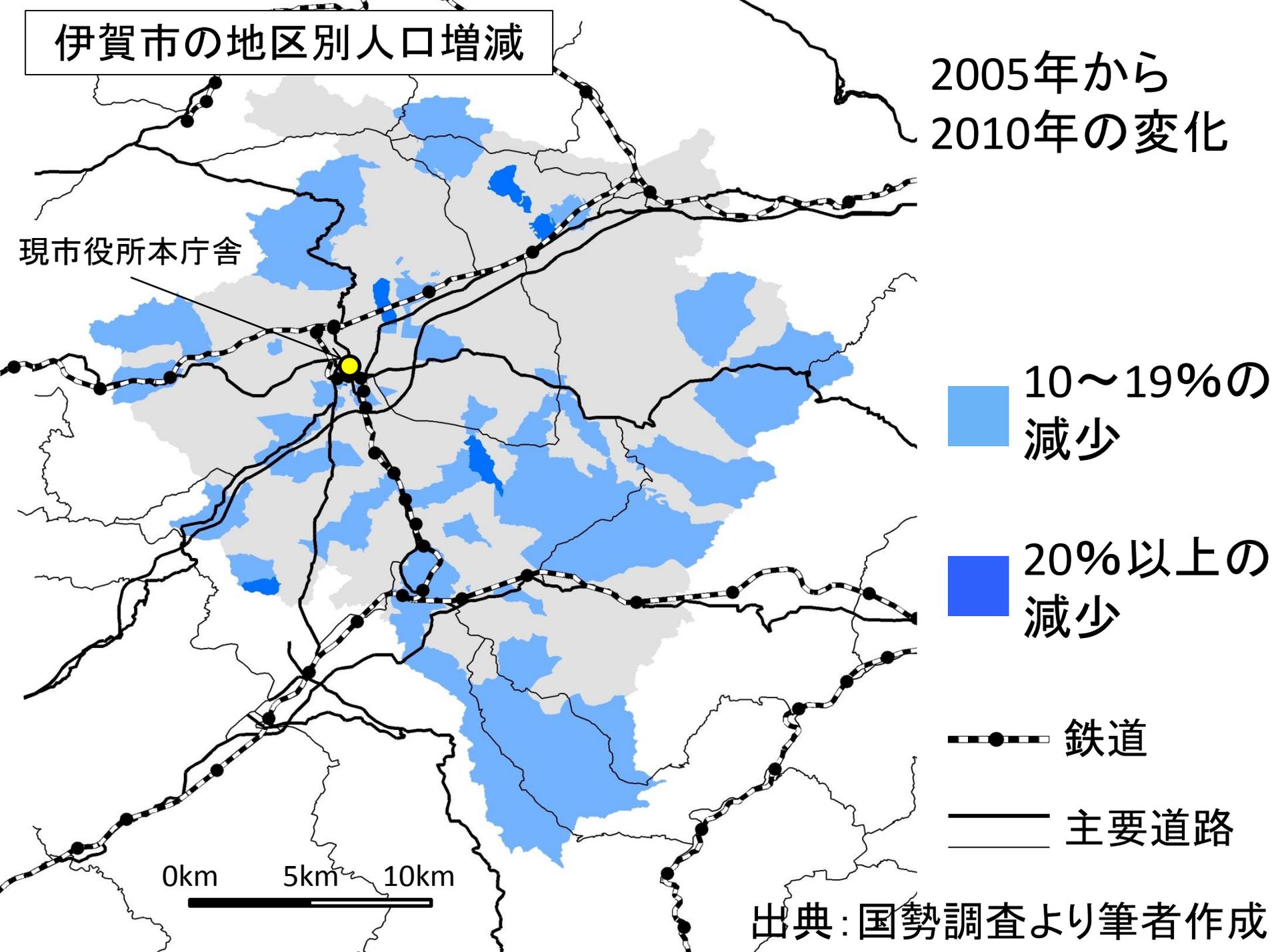
20%以上の  
減少

● 鉄道

— 主要道路

0km 5km 10km

出典：国勢調査より筆者作成



# 伊賀市の地区別人口増減

2005年から  
2010年の変化

現市役所本庁舎

0~10%の  
増加

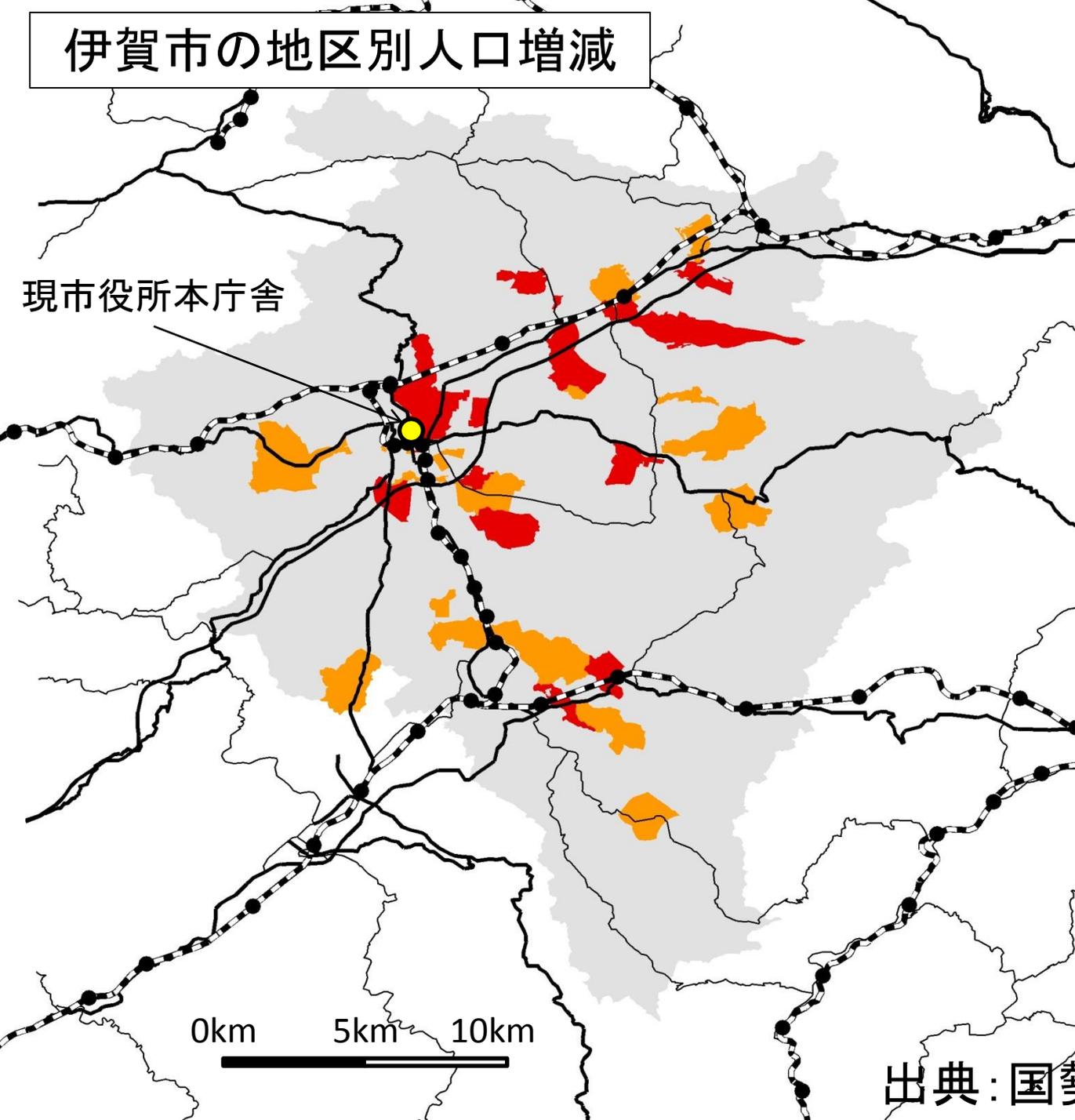
10%以上の  
増加

鉄道

主要道路

0km 5km 10km

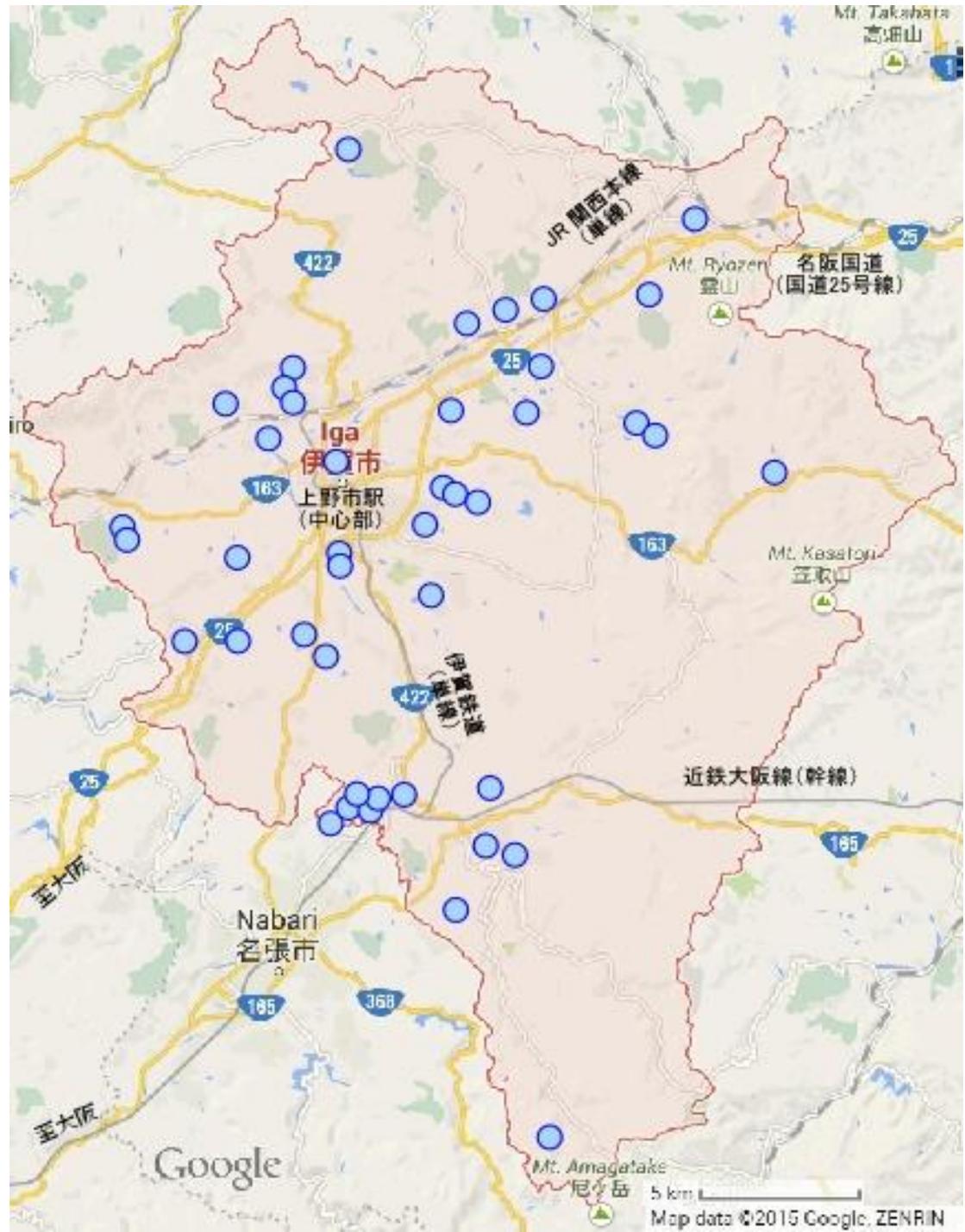
出典：国勢調査より筆者作成





40以上の大小の  
開発団地がある。

- ・そのほとんどが中・小規模の民間開発団地
- ・開発時期も様々だが、入居はバブル期前後が多いとみられる。
- ・半分以上空き地のままの団地が多い。  
「多孔(perforated)団地」  
(cf) スポンジ化)
- ・空き家も多孔団地を中心にある程度見られる。





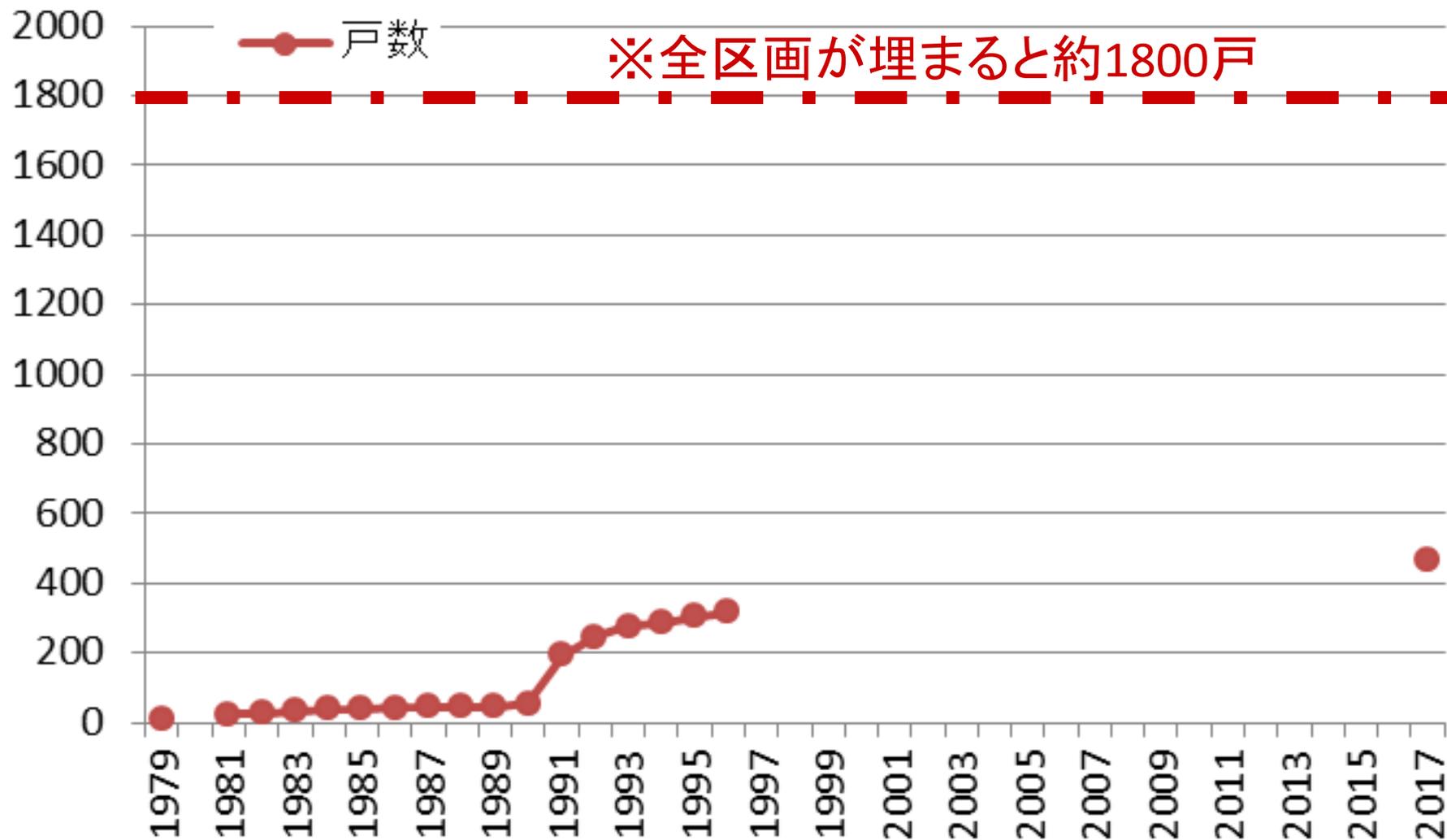
(出典: Google Map)

## Case1: C団地・D団地

空き地率: 約75%(C団地) / 約9割(D団地・推定)  
最寄りの駅まで5キロ余り

# C団地の戸数の推移

(出典:C区資料とヒヤリングより)



## C団地の状況(2017年3月30日調査)

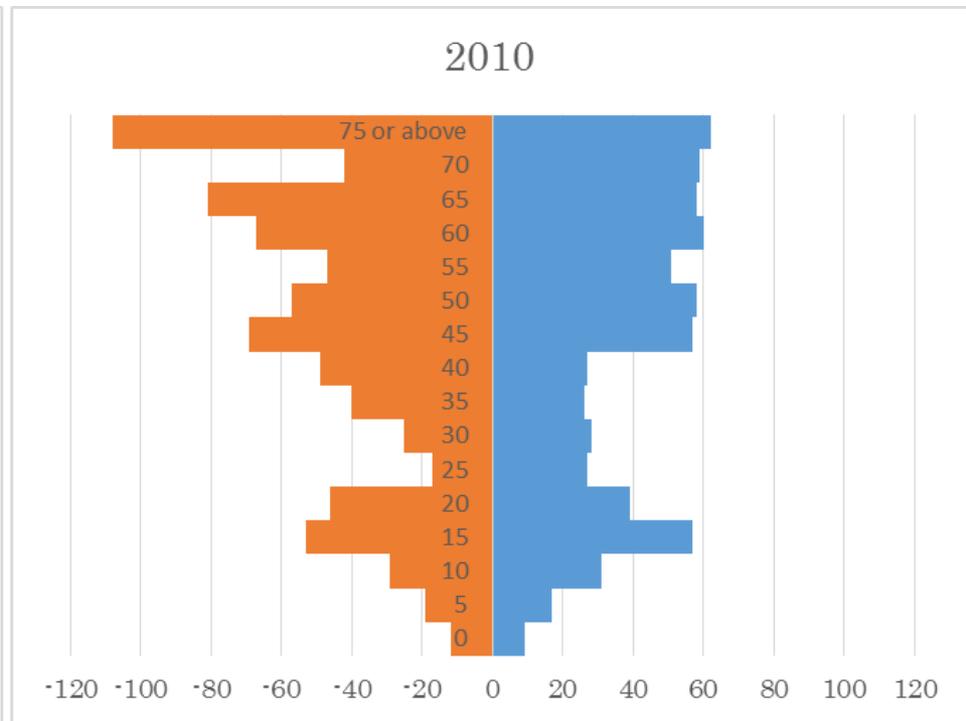
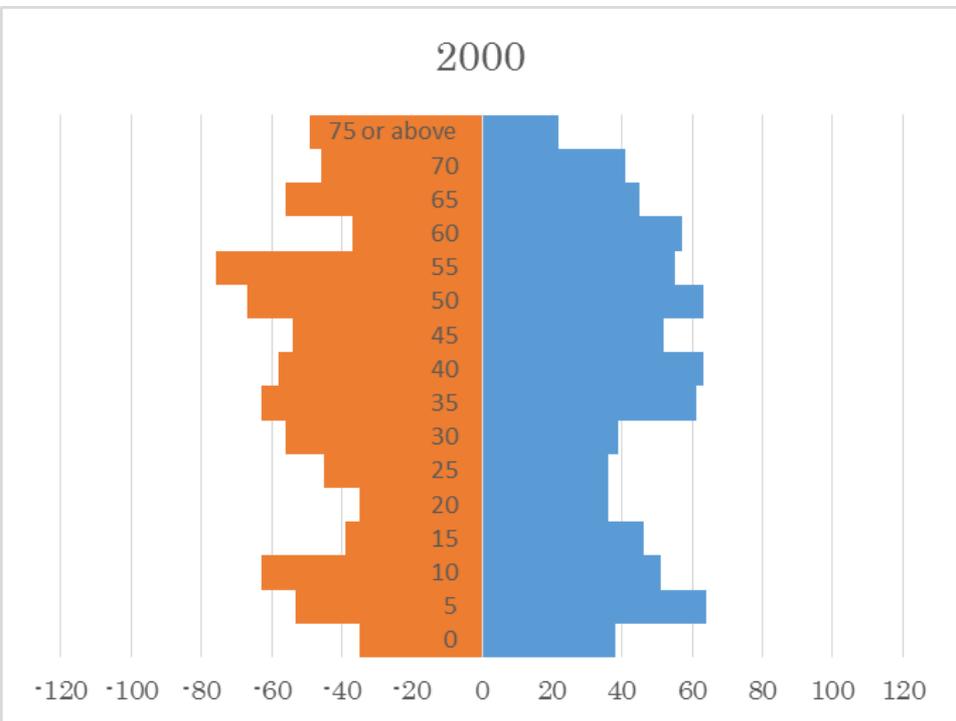
- 造成は1975年ごろだが、主な入居はバブル期。  
(戸数の推移参照)
- 世帯の入れ替わりが今でも少しずつ起こっている。今でも転入者がいる。
- 世帯主の半分は大阪・奈良に通勤(車→鉄道)。
- 住民組織(C区自治会)は参加率9割以上で活動もかなり活発。2つの地区センターを行政から譲り受けて自ら管理運営。
- 不在地主から管理料を取って空き地の芝刈りを行い運営費に充てている(市を介して)。
- インフラ(上下水道等)は、ほぼ市が管理。



## Case2: E団地

空き地率: 約7割(推定)

最寄りの駅まで1.5キロ、大阪通勤圏(1時間半以上)<sup>13</sup>



E団地を含む小地域の人口ピラミッド  
(2000年と2010年)

## E団地の状況(2015年3月18日調査)

- 1970年頃に開発、入居はバブル期前後が主。
- 世帯主の多くが大阪への通勤者。新しい入居はそれ以降はほとんどないと推測される。
- 開発業者等とのトラブルが長く続いた。
- 専用水道であった上水供給の実質的な料金(開発業者の関係者が管理会社を運営していた)が長年大きな問題となっていた。
- 上記のようなトラブルへの対応もあり、住民活動は活発。自治協議会(後述)と市民センターが団地の中心にある。下水は浄化槽で処理。
- 空き地の草刈りは自治会で検討中。一部の地主が、Fニュータウン(後述)のNPOに依頼している。



(出典: Google Map)

## Case3: Fニュータウン

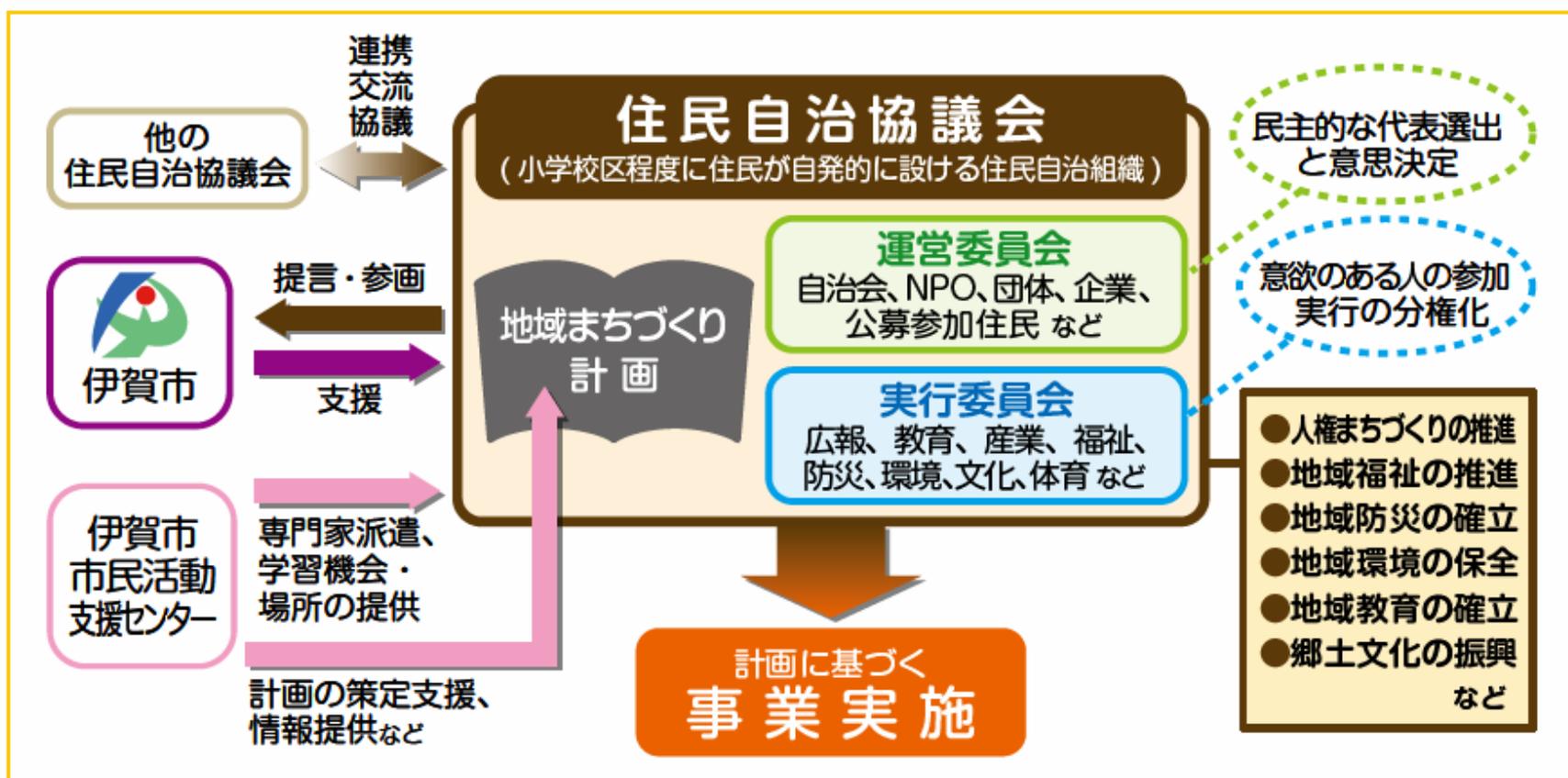
空き家率: 約2~3割(推定)

最寄駅から2~4キロ、大阪通勤圏(1時間半以上)



## Fニュータウンの状況(2015年3月18日調査)

- 開発は1985年頃から。
- 当初は大阪への通勤者の入居が多かったが、現在は市内・周辺への通勤者の入居も多い。ただし全体としては人口は減少傾向にある。
- 団地全体での住民活動が非常に活発。ほとんどの住民(96%程度)が自治会に所属している。団地で組織したNPOが自治協議会(後述)とともに活発に活動し、空き地管理、防犯、防災など様々な活動を展開している。財源も市等からの補助金、自主財源(団地内・周辺団地・企業などでの草刈り等)など多様。
- インフラはよく整備・維持されている。



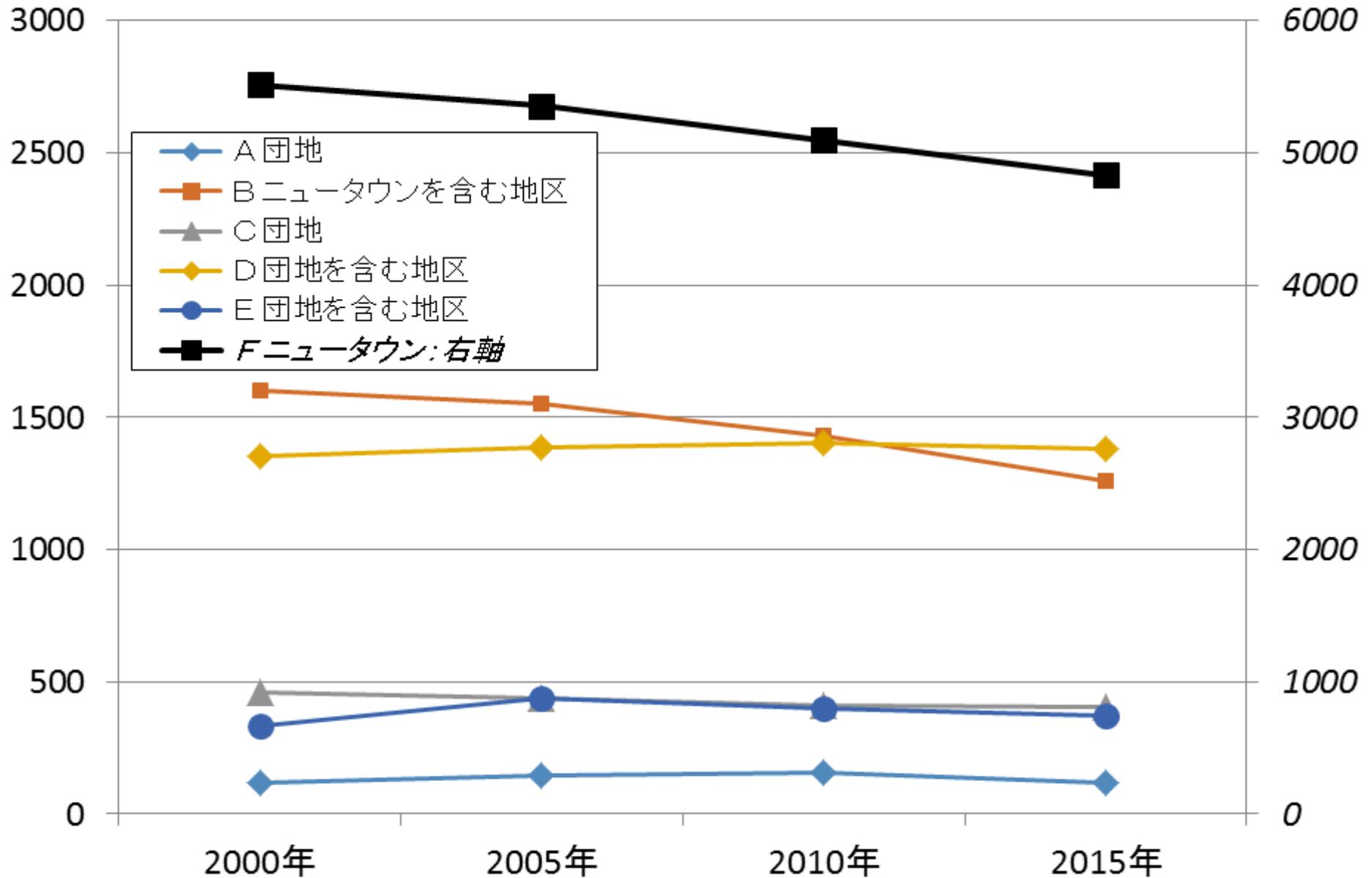
**ポイント** 自治会(区) と 各種団体 との **協働**  
 (福祉、環境、防災、教育、文化、体育…)  
 ヨコ + タテ = **総合的なまちづくり組織**



出典：伊賀市ウェブサイト

# 伊賀市の「住民自治協議会」

# 団地の人口動向



# 伊賀市の都市計画について

(※事実関係は市HPや市職員の方からの情報を参考にしつつも、解釈・見解は発表者による。)

- 土地利用のコントロール
  - 線引き・非線引き・区域外が混在
  - 団地はその混在状況にあまり関係なく各所で造成
  - 立地適正化計画の策定作業中
- 公共施設の統廃合・再編とインフラの維持管理
  - 小規模な地区公共施設は自治会等に譲渡され、団地や集落単位での管理に(譲渡先がなければ廃止に)。
  - 旧町村部の主要な公共施設は、役場のあった中心部に集約される予定。
  - インフラは運営・維持管理の効率化と長寿命化とが主体であり、縁辺部・多孔団地においてもすべて維持が基本。

# 伊賀市内の 都市計画区域

※旧上野市(上野都市  
計画区域)以外の非線  
引き都市計画区域に  
は、用途地域もない。



出典:三重県(2009)「伊賀圏  
域における都市計画の目標  
について(参考資料)」

## 当座のまとめ： 多孔団地について

- 見た目、多孔化・スポンジ化が進んで悲惨そうに見える団地でも、大・中規模の団地を中心に住民活動が活発なところが多い。
- 多くの多孔団地で人口は減少傾向だが、例外もある。都市全体で一定の人口流入がある場合、特別な問題がなければ、多孔団地でも、一定程度の流入がある。
- 自治会がないような小規模の団地や極端な多孔団地、また特殊な事情を持つ団地では、住環境の問題が深刻化する可能性がある。ただしそれは(狭義の)都市計画で対応する問題ではないかもしれない。
- 状況が深刻な多孔団地であっても、そこからの撤退を促して人口をゼロにするには、相当な働きかけが必要と予想される。
- 本日紹介したのは多孔団地(多くの敷地で建物が建たず、空き地のままの団地)だった。いったん建物で埋まった後にスポンジ化する団地の集約には、さらに多くの困難があると予想される。

# スポンジ化した市街地の集約の具体的方策

- スポンジ化は進行し続ける。スポンジ化の解消を試みる市街地・団地の選別が必要・・・だが、どう選別するのか。
- いくつかの政策の組み合わせから、市街地・団地(コミュニティ)の選別が自然に行われていくようにする。
  - ファシリティマネジメントの推進と、地区公共施設の住民への譲渡
  - その他の公共サービスの再編・差別化 (すぐにはできない。長期的に。)
  - 住民自治活動への補助金・支援 (一律でなくコンテスト方式が望ましい。)

※土地利用誘導・建築規制は、これらの施策の成果を踏まえながら、存続させる市街地・団地(=コミュニティ)を認定するプロセスが望ましいと思われる。
- 他の様々な施策との連動が必要になる。
- 副作用と必要な対応策
  - 団地間・地区間の競争の激化: 競争自体は仕方ない。しかし政治的な介入がないよう、選別の透明性を各段階でしっかり確保する。
  - 選別から漏れ、打ち捨てられる団地・市街地と住民への対処: