国土交通政策研究 第 124 号
PRILIT Research Report No.124

空地等の発生消滅の要因把握と新たな利活用方策に関する調査研究

Research on the solution to the problem caused by the vacant lots increases and study on how to use them to enhance the resilience of the city.

2015 年3月
国土交通省 国土交通政策研究所
研 究 官 阪井 暖子
前研究調整官 山田 直也
研 究 官 明野 斉史

July. 2014
Policy Research Institute for Land, Infrastructure, Transport and Tourism, MLIT
Research Officer Atsuko SAKAI
Former Research Officer Tadafumi AKENO
Former Senior Research Coordinator Naoya YAMADA

はじめに

我が国では、少子高齢・人口減少社会の到来や産業構造・経済状況の変化に伴って、都市における土地利用に変化がみられるようになっている。特に、地方中心都市の中心市街地などにおいて、空地等が目立つとともに、既存の住宅街区などにおいて空き家をはじめ空地等がみられる。空地等の増加は、管理不全による景観等の問題などの増大への危惧とともに、都市の土地利用についての再検討を迫るものであると考えている。

本調査研究は、空地等が引き起こす問題への対処、未然の防止の方策を検討するため、空地等の発生消滅の実態やその要因、メカニズムについてについて実証的に把握を行うこととともに、新たな社会構造・経済状況に対応、自然災害等への都市のレジリエンスを高めていくための新たな空地等の活用方策についても検討を行った。調査研究は、各種統計データを活用した分析、市町村や地権者等へのアンケート調査、ヒアリング調査、また現地踏査を実施することによって行った。

本研究の実施（平成 24 年度-25 年度）に関して、東京大学大学院の浅見泰司教授や横張真教授、麗澤大学の清水千弘教授、首都大学東京の長谷川貴陽史教授、東京大学大学院（前名古屋大学大学院）村山顕人准教授、東京大学空間情報科学研究センターの雨宮護助教、また特に海外調査については東北大学大学院の姥浦道生准教授、元筑波大学大学院の大村謙二郎教授、千葉大学大学院の岡部明子准教授等より貴重なご意見とアドバイスを頂いた。また、アンケート調査をはじめ実態把握のための現地調査や事例調査等では、各自治体のご担当者や関係者の方々、さらには不動産会社などの民間企業の方々にも多大なご協力を頂いた。

本研究にご協力いただいた皆様方には、この場を借りて重ねて心より御礼申し上げる。

平成 27 年 3 月

国土交通省　国土交通政策研究所　　研究官　　阪井　暖子
前研究調整官　　山田　直也
前研究官　　明野　斉史

要旨

人口減少・高齢化社会が進行する中、増加が懸念される空地等が引き起こす様々な問題について解決するとともに、未然に問題の発生を防ぐことが必要とされる。また、東日本大震災を受け、自然災害に強い国土・地域づくりが喫緊の課題となっているとともに、低炭素型社会形成の必要性などから、集約型都市構造への転換が急務となっている。

空地等を活用し、これらの問題への対処方策を考えようとするとき、時間的、空間的、地勢的に正確に現象を把握しなければ空地等の問題解決の糸口は得られず、政策課題の設定もできない。こうした問題認識から、本研究は、各種のデータの収集・分析を通じて、実証的な知見の蓄積をすることを目的として実施した。

第１章においては、背景を整理した上で、調査目的を設定するとともに、調査フローを整理した。

第２章においては、土地基本調査等の統計データ等を用いて、都道府県単位で全国の空地・空き家の発生状況を把握した。また、全国の市町村を対象に、空地等の発生消滅の状況等に関するアンケート調査を実施し、市町村レベルの空地等の発生状況について把握した。さらに、全国レベルでの空地等の発生要因を分析するため、各種統計データとの相関分析を行った。

第３章においては、人口減少・高齢化が進行している市町村を中心に、市町村や市街地特性別に対象地区を選定し、地区(ミクロ)レベルでの空地等の発生消滅の実態について把握を行った。さらに、登記簿謄本による分析、空地等の地権者に対するアンケート、さらに地元市町村及び地元自治会、地元の状況に詳しい不動産業者等にヒアリングを行い、地区レベルでの空地等の発生消滅の要因とメカニズムを把握した。

第４章においては、空地等の発生消滅の実態からトレンド予測を行うことで、いくつかの地区における将来動向についての予測を行った。

第５章においては、人口減少や高齢化、経済情勢の変化などの社会変化へのレジリエンス、地震・津波といった自然災害へのレジリエンスを高める都市政策等を行っている国内外の事例について調査を行った。調査は、既往文献、既往調査等からの情報整理とともに、いくつかの事例については、現地調査とともに関係者へのヒアリングを実施した。また、事例調査においては、都市拡大、縮小の両局面で有効と考えられる暫定利用・可変的利用を行っている事例についても広く収集を行っている。これについても文献調査ととも

に、現地調査・関係者へのヒアリング調査を行って実施した。

第６章においては、調査全体を通じて、今後発生が予測される問題についての整理を行うとともに、政策課題についての整理を行った。

Keyword：人口減少・高齢化、空地等、発生消滅、要因・メカニズム分析、暫定利用

【 Abstract 】

With the continuous declination of the population and the progress of an aging society, it is necessary to solve and prevent various issues that originate from the expected increase of vacant land. In addition, in the wake of the Great East Japan Earthquake, the development of a natural disaster-resilient nation and community has become an urgent requirement. Furthermore, the transition to a compact urban structure is a pressing issue in pursuance of a low carbon society and related matters.

When considering the measures for utilizing vacant land, there can be no breakthrough in the problem solving or policy agenda setting, without a precise understanding of the phenomena from the timing, spatial and topographical aspects. Based on this problem awareness, this research aims to accumulate factual expertise through various data acquisition and analyses.

Chapter 1: Background and aim of this research
In chapter 1, the aim of this research is described with an organized background and outlined research flow.

Chapter 2: A macro-level analysis of the present situation and factors underlying the vacant land generation
In chapter 2, the country-level generation of vacant land and vacant houses within each prefecture is studied based on land statistics such as Basic Survey on Land. In addition, the municipal-level generation of vacant land is examined through a municipal questionnaire survey. Furthermore, in order to analyze the country-level factors underlying the generation of vacant land, correlation analyses were conducted with various statistical data.

Chapter 3: Examination of district-level vacant land generation and the underlying factors and mechanisms
In chapter 4, with a focus on depopulating and aging municipalities, the smaller district (micro)-level vacant land generation and extinction are examined. Candidate districts are selected according to the characteristics of the municipalities and district areas. Furthermore, the underlying factors and mechanisms of the district-level vacant land generation and extinction are examined through land-registry information, a questionnaire survey of vacant land owners, as well as surveys of municipalities, local community associations and local real estate firms.

Chapter 4: Future outlook of district-level vacant land generation
In chapter 5, the future outlook of vacant land generation and extinction of several specific districts is derived from a trend prediction based on their present situation.

Chapter 5: Domestic and overseas case studies of enhanced use of vacant land
In chapter 6, domestic and overseas cases are studied, in which urban policies are implemented for enhancing the resilience against social change such as population decline and the change in economic conditions, and for enhancing the resilience against natural disaster such as earthquakes and tsunamis. Some case studies are based on existing sources and researches. In several other cases, on-site research and surveys of concerned parties are conducted. Furthermore, an intensive study is conducted on the interim use and variable use of the vacant land, which are considered to be effective in both city expansion and city contraction. For such cases, existing source research and on-site research as well as surveys of concerned parties are conducted likewise.

Chapter 6: Future issues and policy agendas
In chapter 7, not only the future issues that are expected to arise but also the policy agendas are summarized based on the findings of this research.

Keywords: Population Decline and Aging, Vacant Land, Generation and Extinction, Factor and Mechanism Analysis, Interim Use

目　　次

第1章　調査の背景と目的 ・・・ 1

1．背景・目的と調査対象 ・・・・・・・ 1

2．調査の方法と調査フロー ・・・・・・・ 1

第2章　マクロ（全国レベル、都市レベル）の空地等の発生状況の把握と要因分析 ・・・・・・・ 3

1．マクロの空地の発生状況把握と要因分析の方法 ・・・・・・・ 3

2．土地基本調査による分析 ・・・・・・・ 4

3．数値地図 5000(土地利用)による分析 ・・・・・・・ 21

4．全国市町村アンケートによる分析 ・・・・・・・ 37

5．まとめ ・・・・・・・ 52

第3章　地区レベルの空地の発生状況の実態と要因・メカニズムの把握・・・・・・・・・・・・・・・ 57

1．検討方法 ・・・・・・・ 57

2．都市及び市街地の類型化と対象地区の選定 ・・・・・・・ 59

3．ミクロ(地区レベル)の空地の発生消滅の実態 ・・・・・・・ 74

4．空地化の要因把握とメカニズム分析 ・・・・・・・ 120

第4章　地区レベルの空地等の発生の将来動向の予測 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 159

1．予測方法 ・・・・・・・ 159

2．予測結果 ・・・・・・・ 162

第5章　国内外における空地等利活用事例調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 169

1．事例調査の対象・手法 ・・・・・・・ 169

2．事例調査の知見の整理 ・・・・・・・ 171

3．事例調査詳細 ・・・・・・・ 187

第6章　今後予想される問題と政策課題の整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 275

1．実態調査及び将来予測からの問題の整理 ・・・・・・・ 275

2．今後の空地問題に関する政策課題の整理 ・・・・・・・ 276

■参考資料

第1章

調査の背景と目的

第１章 調査の背景と目的

１－１　背景・目的と調査対象

１）背景と目的

人口減少・高齢化社会が進行する中、今後も空地・空き家がさらに増加することが予想され、それにともなう弊害の増大が懸念されている。

また、東日本大震災を受け、自然災害に強い国土・地域づくりが喫緊の課題となっている。また、低炭素型社会形成の必要性などから、都市を集約型都市構造へ転換することが急務となっている。

時間的、空間的、地勢的に正確に現象を把握しなければ空地等の問題解決の糸口は得られず、政策課題の設定もできない。こうした問題認識から、本研究は、各種のデータの収集・分析を通じて、実証的な知見の蓄積をすることを目的として実施した。

一方、増加してくる空地等の問題に対処するとともに、これらを新たな観点から利活用し、自然災害や社会変化等に対する都市のレジリエンスを高めていくことも求められている。そのため、自然災害や大きな社会変化を乗り越えて持続している国内外の地域に係る事例について調査を行い、我が国における空地等の新たな利活用方策に寄与する知見の整理を行った。

研究の大きな柱は、次の２つである。

①マクロ（全国）レベル、ミクロ（地区）レベルの空地等の発生状況、発生要因及び今後の動向把握
②空地等の新たな利活用や目指すべき方向の検討に資する国内外の事例の収集

２）調査対象

・対象としている空地等は、空地（未利用地）、屋外駐車場、菜園等の緑地を意味し、宅地とは住宅等の建築物のある建物敷地をさす。
・また、ミクロ（地区）レベルの対象地は、基本的に都市計画区域内を対象としている。そのため、空地でも都市計画区域外の原野、農地は含まない。

１－２　調査の方法と調査フロー

第１章においては、背景を整理した上で、調査目的を設定するとともに、調査フローを整理した。

第２章においては、土地基本調査等の統計データ等を用いて、都道府県単位で全国の空地・空き家の発生状況を把握した。また、全国の市町村を対象に、空地等の発生消滅の状況等に関するアンケート調査を実施し、市町村レベルの空地等の発生状況について把握した。さらに、全国レベルでの空地等の発生要因を分析するため、各種統計データとの相関分析を行った。

第３章においては、人口減少・高齢化が進行している市町村を中心に、市町村や市街地特性別に対象地区を選定し、地区(ミクロ)レベルでの空地等の発生消滅の実態について把握を行った。さらに、登記簿謄本による分析、空地等の地権者に対するアンケート、さらに地元市町村及び地元自治会、地元の状況に詳しい不動産業者等にヒアリングを行い、地区レベルでの空地等の発生消滅の要因とメカニズムを把握した。

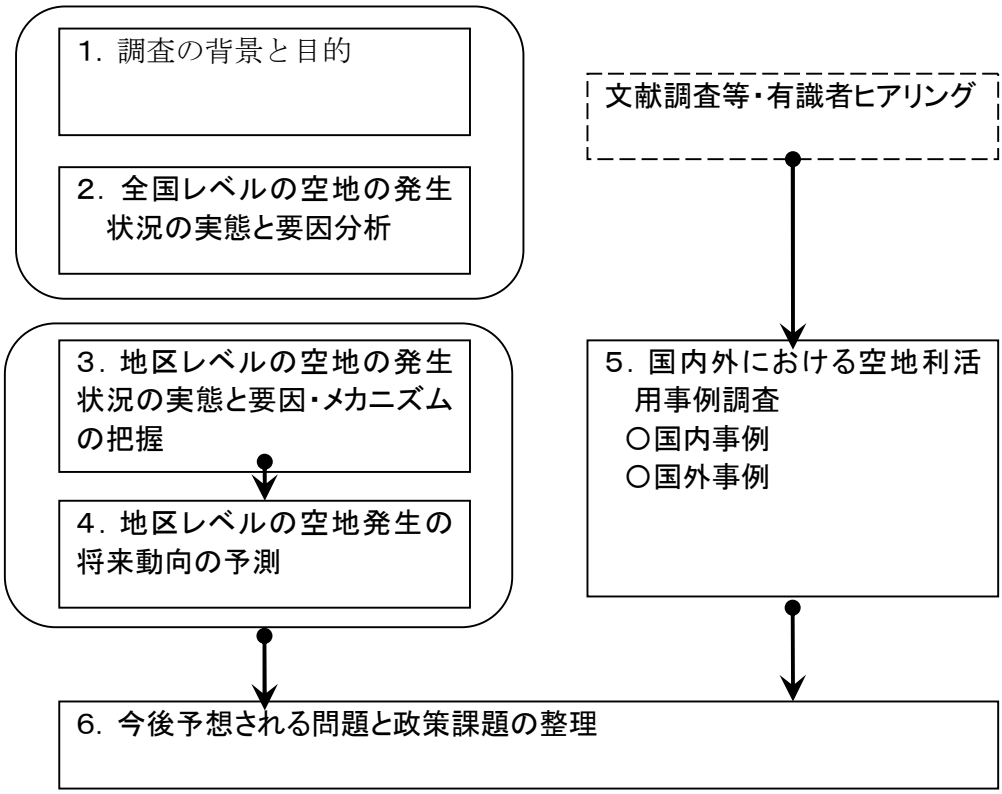
第４章においては、空地等の発生消滅の実態からトレンド予測を行うことで、いくつかの地区における将来動向についての予測を行った。

第５章においては、人口減少や高齢化、経済情勢の変化などの社会変化へのレジリエン

ス、地震・津波といった自然災害へのレジリエンスを高める都市政策等を行っている国内外の事例について調査を行った。調査は、既往文献、既往調査等からの情報整理とともに、いくつかの事例については、現地調査とともに関係者へのヒアリングを実施した。また事例調査においては、都市拡大、縮小の両局面で有効と考えられる暫定利用・可変的利用を行っている事例についても広く収集を行っている。これについても文献調査とともに、現地調査・関係者へのヒアリング調査を行って実施した。

第６章においては、調査全体を通じて、今後発生が予測される問題についての整理を行うとともに、政策課題についての整理を行った。

図表１-1　調査フロー



第２章

マクロ（全国レベル、都市レベル）の
空地等の発生状況把握と要因分析

第２章　マクロ（全国レベル、都市レベル）の空地等の発生状況把握と要因分析

１　マクロの空地等の発生状況把握と要因分析の方法

各種の全国レベル、都市レベルでの土地利用の既存調査データを用いて、マクロ（全国レベル、都市レベル）での空地等の発生の現況について把握を行った。さらに、２時点比較が可能なデータについては、その推移についても把握を行った。

次に、その空地等の発生要因をさぐるため、各種の統計データとの相関関係について分析を試みた。

空地等の発生現況把握に用いたデータは以下のとおりである。

図表 2-1　空地等の把握に用いたデータ

データ名	対象年度	対象とする空地等	分析単位
土地基本調査	1998 年、2003 年、2008 年	空地、駐車場	都道府県
数値地図 5000(土地利用) ※首都圏政策区域(東京都以外)	2000 年、2005 年	空地等（空地、駐車場等の区分なし）	市町村 500ｍﾒｯｼｭ
全国市町村アンケート	2012 年	空地、駐車場	市区町村

空地等の発生要因を分析するため、相関関係分析の説明変数として用いたデータは以下のとおりである。

相関分析を行う空地等データの分析単位との関係で見た変数としての適切さやデータの入手の可能性などから、すべての空地等データで同じ変数を用いているわけではない。

図表 2-2　空地等発生の要因分析に利用したデータ

変数名	単位	年度	相関分析する空地等ﾃﾞｰﾀ			出典
			土地基本調査	数値地図 5000	市町村ｱﾝｹｰﾄ	
人口規模	人	2005、2010 年		○	○	国勢調査
可住地人口密度	人/㎢	2005、2010 年	○			人口は国勢調査、可住地面積は都道府県面積から林野面積と主要湖沼面積を引いたもの（総務省統計局「統計でみる都道府県のすがた」）
DID 人口密度	人/㎢	2005、2010 年	○	○	○	国勢調査
都市計画区域人口密度	人/㎢	2008 年	○			都市計画年報
用途地域内人口密度(500ｍﾒｯｼｭ)	人/ha	2005 年		○		国勢調査、国土数値情報

人口増減数（500mﾒｯｼｭ）	人	2000～2005 年		○		国勢調査
人口増減率	%	2000～2005 年 2005～2010 年 2000～2010 年	○	○	○	国勢調査
人口社会増減率	%	2008 年	○			住民基本台帳人口移動報告書
世帯増減数（500mﾒｯｼｭ）	世帯	2000～2005 年		○		国勢調査
世帯増減率	%	2000～2005 年 2005～2010 年 2000～2010 年	○	○	○	国勢調査
老年人口比率	%	2005、2010 年	○	○	○	国勢調査
老年人口比率増分	%	1990～2010 年 2000～2010 年	○			国勢調査
昼夜間人口比率	%	2005、2010 年		○	○	国勢調査
空き家戸数率	%	1998、2003 2008 年	○	○	○	住宅・土地統計調査
一戸建住宅空き家戸数率	%	2008 年	○			住宅・土地統計調査
昭和 45 年以前建築住宅戸数率	%	2003、2008 年	○	○		住宅・土地統計調査
昭和 55 年以前建築住宅戸数率	%	2008 年	○			住宅・土地統計調査
建築物除却棟数密度	棟/k ㎡	2009～2013 年	○	○	○	建築物滅失統計調査、分母は「可住地面積」（定義は可住地人口密度と同じ）
平均地価（住宅地）	円/㎡	2008 年	○			都道府県地価調査
１人当たり県民所得	千円	2008 年	○			県民経済計算年報、住民基本台帳人口要覧
県内総生産額対前年増加率	%	2008 年	○			県民経済計算年報
小売業事務所増減率	%	1997～2007 年	○			商業統計調査
事務所増減数（500mﾒｯｼｭ）		2001～2006 年		○		事業所・企業統計
通勤通学時自家用車分担率	%	2000、2010 年	○	○	○	国勢調査
標高差（500mﾒｯｼｭ）	m	2011 年		○		国土数値情報・標高・傾斜度４次メッシュ

２　土地基本調査による分析

１にあげた土地利用関係調査データごとに、空地等の発生現況と推移の把握とともに要因分析を行った。

２－１　検討方法

ここでは、空地等に関して唯一全国調査がなされている土地基本調査のデータを用いて、全国の空地等の発生状況について概観する。

土地基本調査のうち、ここで用いるのは、法人の所有する土地を対象とした「法人土地基本調査」と、世帯の所有する土地を対象とした「世帯に係る土地基本統計」のデータである。

土地基本調査で公表されているデータは、政令指定都市と県庁所在市の集計が最も小さな単位であるが、これらの都市だけでは全国の大都市の傾向しか分からないため、次に小さな集計単位である都道府県別のデータを用いる。

空地等の種類については、市街地内に存在する最も代表的な空地である「空き地（非建築地）・原野など」（以下「空地」という）と「屋外駐車場」（以下「駐車場」という）の状況を見ることにする。

２－２　空地等の発生の現況と変化

１）空地等面積

(1)空地

全国の都道府県の 1998 年(平成 10 年)から 2008 年(平成 20 年)までの５年毎の空地の面積の推移を見ると、減少が続いているものの北海道の面積が飛び抜けて多い。北海道は、原野のイメージに近い空地である可能性もある。

全国の空地の面積の合計は、1998 年(平成 10 年)から 2003 年(平成 15 年)にかけて増加した後、2008 年(平成 20 年)にかけて減少し、1998 年(平成 10 年)の面積を下回った。

(2)駐車場

同様に 1998 年(平成 10 年)から 2008 年(平成 20 年)までの５年毎の駐車場面積の推移を見ると、面積が最も大きく増加も著しいのが愛知県である。その他、埼玉県、千葉県、神奈川県、大阪府なども多い。北海道も多かったが、大きく減少している。

これらの駐車場面積の大小には、都道府県の面積や人口規模が影響しており、またモータリゼーションの状況との関係も考えられる。

兵庫県は 2003 年(平成 15 年)の駐車場の面積だけが、その前後と比べてかなり大きい。実際にそのような増減があった可能性もないわけではないが、土地基本調査がサンプル調査であり、しかもサンプルを調査毎に変えていることから、このような結果となっている可能性がある。

全国の駐車場面積の合計は増加する傾向にある。

図表 2-3　空地等面積（法人＋世帯所有）の推移（単位：㎡、資料：土地基本調査）

	空地			駐車場		
	1998	2003	2008	1998	2003	2008
全国計	1,252,768,000	1,309,833,000	1,217,200,000	394,836,000	403,975,000	413,387,000
北海道	326,680,000	254,930,000	210,057,000	25,569,000	21,774,000	15,675,000
青森県	26,321,000	32,717,000	31,868,000	2,897,000	4,119,000	3,961,000
岩手県	19,841,000	35,817,000	49,848,000	4,671,000	3,555,000	5,236,000
宮城県	20,738,000	23,328,000	15,633,000	6,722,000	7,335,000	6,080,000
秋田県	63,761,000	32,612,000	25,953,000	5,137,000	3,730,000	2,343,000
山形県	12,706,000	12,840,000	16,173,000	3,908,000	4,121,000	4,189,000
福島県	41,883,000	37,935,000	31,580,000	7,317,000	7,435,000	6,475,000
茨城県	29,726,000	44,855,000	37,617,000	9,123,000	8,996,000	8,941,000
栃木県	20,994,000	52,145,000	26,754,000	7,571,000	9,009,000	8,753,000
群馬県	17,096,000	26,212,000	19,074,000	11,854,000	10,602,000	10,356,000
埼玉県	16,899,000	14,462,000	19,526,000	18,030,000	19,809,000	24,968,000
千葉県	34,878,000	38,501,000	44,189,000	15,191,000	17,152,000	20,962,000
東京都	7,410,000	9,618,000	6,617,000	18,409,000	12,301,000	14,081,000
神奈川県	11,350,000	19,806,000	11,162,000	22,175,000	20,935,000	18,758,000
新潟県	31,322,000	75,490,000	36,827,000	6,146,000	7,277,000	9,572,000
富山県	17,784,000	7,801,000	18,200,000	5,617,000	6,282,000	4,122,000
石川県	15,531,000	14,110,000	12,386,000	6,947,000	4,086,000	5,064,000
福井県	7,522,000	11,121,000	8,449,000	3,015,000	3,369,000	3,934,000
山梨県	9,557,000	20,734,000	8,340,000	2,863,000	3,459,000	3,952,000
長野県	35,898,000	32,381,000	27,449,000	10,184,000	10,220,000	11,487,000
岐阜県	22,433,000	36,416,000	35,591,000	10,241,000	10,052,000	12,996,000
静岡県	41,117,000	36,940,000	29,631,000	14,190,000	21,592,000	19,706,000
愛知県	30,549,000	29,704,000	33,290,000	29,204,000	35,057,000	42,570,000
三重県	28,242,000	26,976,000	28,138,000	6,048,000	7,530,000	7,640,000
滋賀県	23,667,000	28,290,000	24,485,000	9,677,000	3,733,000	4,331,000
京都府	6,562,000	10,660,000	12,741,000	5,066,000	7,821,000	6,075,000
大阪府	6,720,000	8,029,000	12,025,000	21,428,000	16,367,000	17,931,000
兵庫県	21,295,000	31,784,000	26,778,000	12,776,000	23,951,000	15,438,000
奈良県	5,632,000	7,207,000	7,304,000	4,539,000	3,692,000	3,988,000
和歌山県	13,256,000	5,875,000	10,185,000	2,476,000	4,611,000	3,837,000
鳥取県	5,072,000	5,433,000	10,610,000	2,252,000	3,522,000	2,926,000
島根県	8,412,000	17,517,000	18,718,000	2,007,000	3,002,000	5,594,000
岡山県	25,930,000	24,826,000	31,569,000	8,147,000	6,900,000	6,569,000
広島県	17,867,000	16,408,000	22,747,000	8,071,000	9,385,000	7,692,000
山口県	18,155,000	20,338,000	24,919,000	6,055,000	5,637,000	6,394,000
徳島県	6,864,000	7,316,000	8,364,000	2,740,000	3,523,000	2,776,000
香川県	7,917,000	7,531,000	18,502,000	2,863,000	4,803,000	6,831,000
愛媛県	10,226,000	9,692,000	12,150,000	5,039,000	5,671,000	5,032,000
高知県	4,600,000	4,781,000	8,603,000	1,701,000	3,058,000	2,583,000
福岡県	37,443,000	41,499,000	38,346,000	14,500,000	11,515,000	16,095,000
佐賀県	10,943,000	5,727,000	9,636,000	3,681,000	4,402,000	3,893,000
長崎県	20,356,000	21,013,000	27,288,000	5,449,000	4,128,000	3,287,000
熊本県	17,959,000	22,220,000	15,359,000	4,636,000	4,083,000	4,478,000
大分県	15,463,000	21,241,000	22,877,000	2,794,000	3,958,000	4,590,000
宮崎県	9,857,000	9,921,000	11,865,000	2,833,000	3,821,000	2,904,000
鹿児島県	26,010,000	30,757,000	33,557,000	3,561,000	4,136,000	5,352,000
沖縄県	34,673,000	22,665,000	22,219,000	1,490,000	2,405,000	2,438,000

２）空地等率

空地等面積では都道府県面積の影響が大きいため、ここでは、以下に示す２種類の空地等率（面積割合）を見ることにする。

○空地等率（対可住地面積）

空地率（％）＝空地面積／可住地面積×100

駐車場率（％）＝駐車場面積／可住地面積×100

可住地面積：都道府県面積から林野面積と主要湖沼面積を引いた面積

※可住地面積は、データの制約から、1998 年、2003 年、2008 年の空地等データに対し、それぞれ 2000 年、2005 年、2010 年のものを用いた。

○ネット空地等率

市街地内の空地等の割合の大小を見るのには、法人等が所有するグランドやゴルフ場等の土地を分母に入れるのは適切ではない。そのため、現に何らかの建物が建っている土地の面積に、ここでの対象である空地と駐車場を加えた面積を分母として、できるだけネットに近い値で空地等率を求めた。

ネット空地率（％）＝空地面積／（建物が建っている土地の面積＋空地面積＋駐車場面積）×100

ネット駐車場率（％）＝駐車場等面積／（建物が建っている土地の面積＋空地面積＋駐車場面積）×100

都道府県別の空地等率の状況は、以下に示すとおりである。

(1)空地率

①　空地率（対可住地面積）

全国の対可住地面積で見た空地率の平均値は約１％。

空地率が高いのは、沖縄県、滋賀県、香川県、長崎県、岐阜県などであり、東海地方、中国地方、九州地方の空地率が全般的に高めである。低いのは東京都、宮城県などである。

全国の平均値を見ると、1998 年(平成 10 年)から 2003 年(平成 15 年)にかけて若干増加した後、2008 年(平成 20 年)には減少に転じ、1998 年よりも低い数値になった。

②　ネット空地率

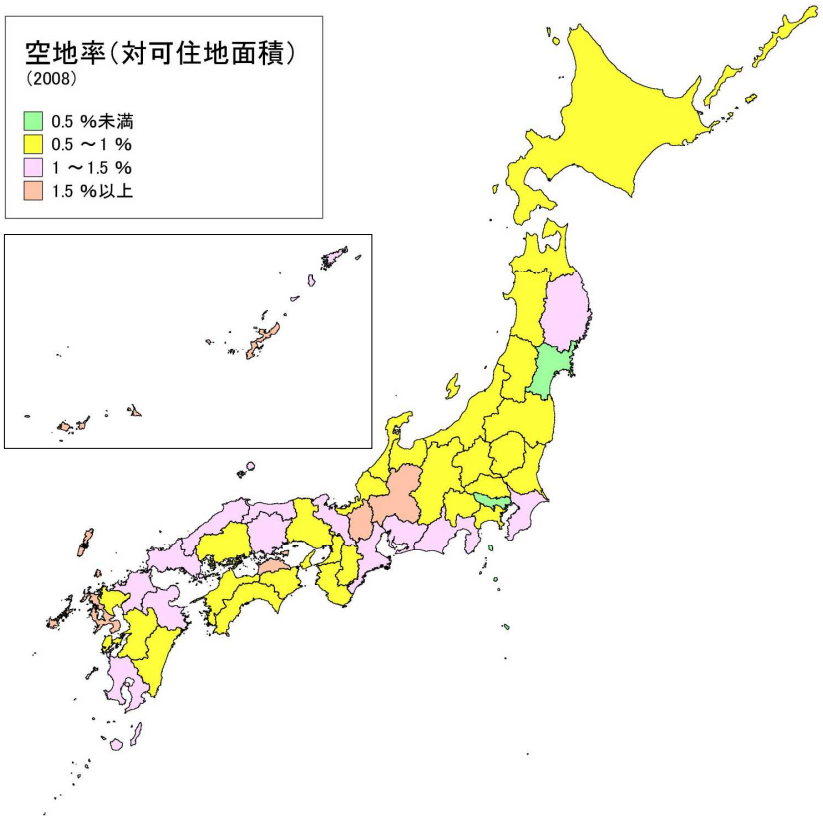
全国のネット空地率の平均値は約 8.5%。

ネット空地率が高いのは、北海道、沖縄県、長崎県などであり、低いのは、東京都、神奈川県、大阪府、埼玉県などである。

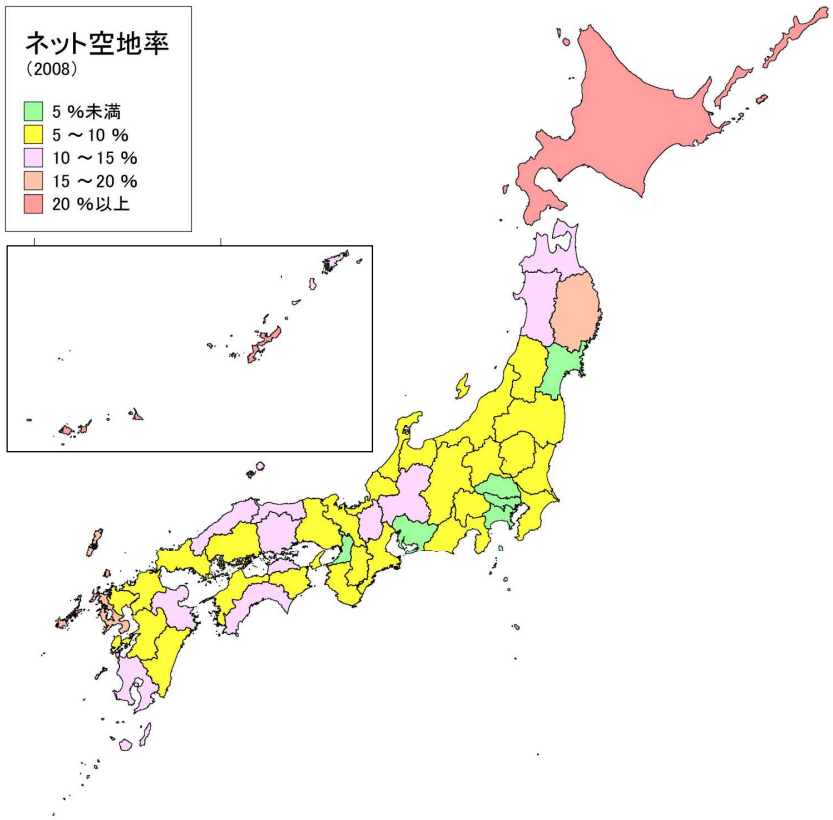
ネット空地率の高低は、①の空地率（対可住地面積）と概ね似たような傾向にあるが、北海道のランクが大きく異なっており、非可住地とされない原野などが影響している可能性がある。

全国の平均値は、緩やかに減少している。

図表 2-4　土地基本調査による 2008 年度の空地率（対可住地面積）



図表 2-5　土地基本調査による 2008 年度のネット空地率



(2)駐車場率

①　駐車場率（対可住地面積）

全国の対過重地面積で見た駐車場率の平均値は約 0.3%。

駐車場率が高いのは、愛知県、大阪府、東京都、神奈川県などである。低いのは、北海道、秋田県、青森県などであり、北海道、東北地方、九州地方の駐車場率が全般的に低い。

全国の平均値は、ほぼ横ばいである。

②　ネット駐車場率

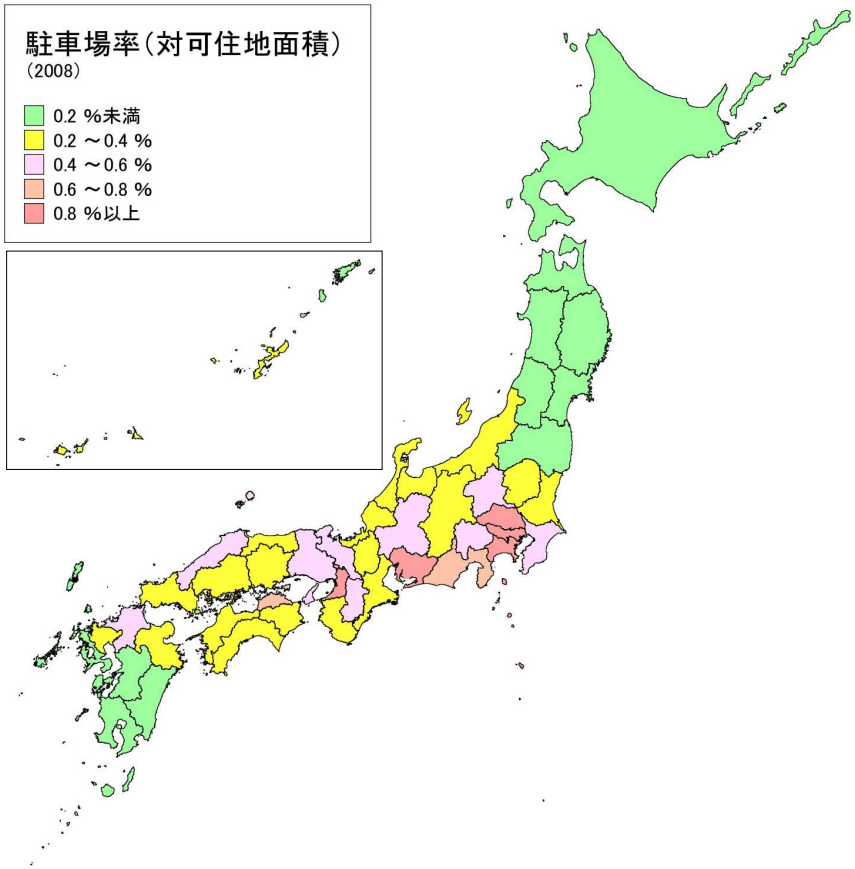
全国のネット駐車場率の平均値は約 2.9%。

駐車場率が高いのは、愛知県、大阪府、埼玉県、静岡県などであり、低いのは、秋田県、茨城県、北海道、青森県などである。

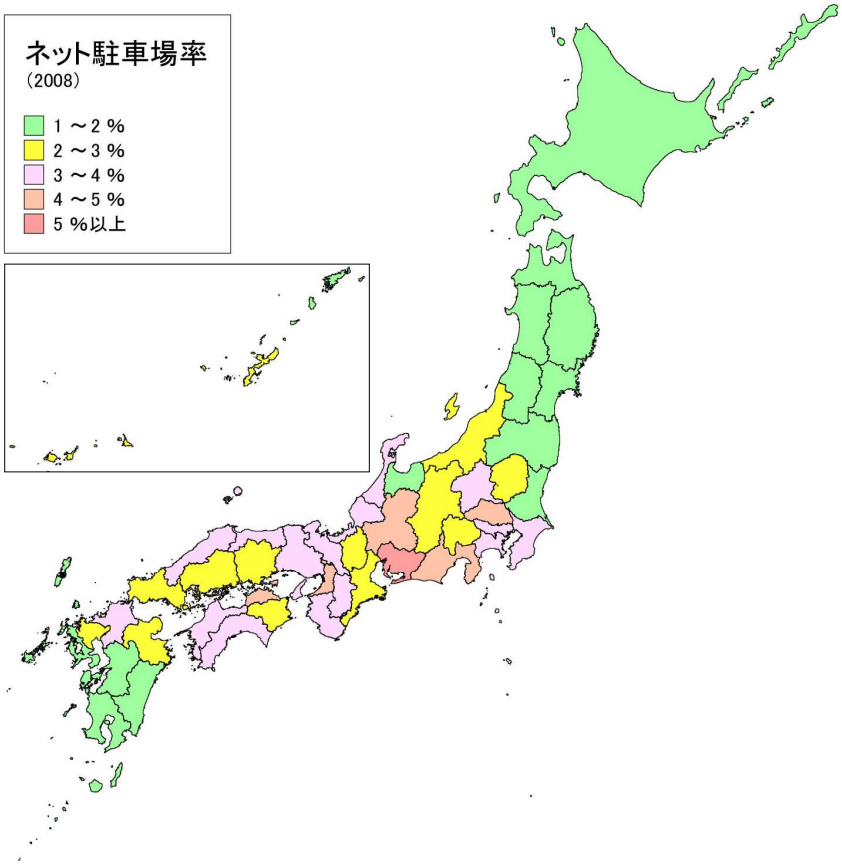
ネット空き地率の高低は、①の駐車場率（対可住地面積）と概ね似たような傾向となっている。

全国の平均値は、1998 年(平成 10 年)から 2003 年(平成 15 年)にかけて若干低下した後、2008 年(平成 20 年)には増加に転じ、1998 年よりも低い数値になった。

図表 2-6　土地基本調査による 2008 年度の駐車場率（対可住地面積）



図表 2-7　土地基本調査による 2008 年度のネット駐車場率



図表 2-8　空地等率（法人＋世帯所有、対可住地面積）の推移（資料：土地基本調査、可住地面積は総務省統計局「統計でみる都道府県のすがた」）

	空地率(対可住地面積)			駐車場率(対可住地面積)		
	1998	2003	2008	1998	2003	2008
全国計	1.03%	1.08%	0.99%	0.33%	0.33%	0.34%
北海道	1.49%	1.16%	0.94%	0.12%	0.10%	0.07%
青森県	0.82%	1.02%	0.97%	0.09%	0.13%	0.12%
岩手県	0.53%	0.97%	1.32%	0.13%	0.10%	0.14%
宮城県	0.66%	0.75%	0.49%	0.21%	0.23%	0.19%
秋田県	2.02%	1.03%	0.80%	0.16%	0.12%	0.07%
山形県	0.45%	0.45%	0.56%	0.14%	0.14%	0.14%
福島県	0.99%	0.90%	0.72%	0.17%	0.18%	0.15%
茨城県	0.75%	1.13%	0.94%	0.23%	0.23%	0.22%
栃木県	0.71%	1.77%	0.89%	0.26%	0.31%	0.29%
群馬県	0.75%	1.14%	0.82%	0.52%	0.46%	0.45%
埼玉県	0.66%	0.56%	0.76%	0.70%	0.77%	0.97%
千葉県	1.00%	1.10%	1.25%	0.44%	0.49%	0.59%
東京都	0.53%	0.69%	0.48%	1.32%	0.88%	1.02%
神奈川県	0.78%	1.36%	0.76%	1.52%	1.43%	1.28%
新潟県	0.70%	1.68%	0.81%	0.14%	0.16%	0.21%
富山県	0.96%	0.42%	0.97%	0.30%	0.34%	0.22%
石川県	1.12%	1.02%	0.89%	0.50%	0.30%	0.36%
福井県	0.71%	1.04%	0.78%	0.28%	0.32%	0.36%
山梨県	1.01%	2.18%	0.86%	0.30%	0.36%	0.41%
長野県	1.08%	0.97%	0.82%	0.31%	0.31%	0.34%
岐阜県	1.05%	1.69%	1.60%	0.48%	0.47%	0.59%
静岡県	1.51%	1.35%	1.07%	0.52%	0.79%	0.71%
愛知県	1.03%	1.00%	1.12%	0.99%	1.18%	1.43%
三重県	1.40%	1.33%	1.37%	0.30%	0.37%	0.37%
滋賀県	1.84%	2.19%	1.89%	0.75%	0.29%	0.34%
京都府	0.57%	0.92%	1.08%	0.44%	0.68%	0.51%
大阪府	0.51%	0.61%	0.91%	1.63%	1.24%	1.36%
兵庫県	0.77%	1.15%	0.96%	0.46%	0.87%	0.55%
奈良県	0.66%	0.85%	0.85%	0.53%	0.43%	0.46%
和歌山県	1.21%	0.54%	0.92%	0.23%	0.42%	0.35%
鳥取県	0.56%	0.60%	1.15%	0.25%	0.39%	0.32%
島根県	0.67%	1.39%	1.43%	0.16%	0.24%	0.43%
岡山県	1.17%	1.12%	1.41%	0.37%	0.31%	0.29%
広島県	0.79%	0.73%	0.99%	0.36%	0.42%	0.33%
山口県	1.04%	1.16%	1.43%	0.35%	0.32%	0.37%
徳島県	0.67%	0.72%	0.81%	0.27%	0.34%	0.27%
香川県	0.80%	0.76%	1.83%	0.29%	0.48%	0.68%
愛媛県	0.61%	0.58%	0.72%	0.30%	0.34%	0.30%
高知県	0.39%	0.41%	0.73%	0.15%	0.26%	0.22%
福岡県	1.37%	1.51%	1.38%	0.53%	0.42%	0.58%
佐賀県	0.82%	0.43%	0.72%	0.27%	0.33%	0.29%
長崎県	1.26%	1.30%	1.65%	0.34%	0.25%	0.20%
熊本県	0.65%	0.81%	0.56%	0.17%	0.15%	0.16%
大分県	0.87%	1.20%	1.30%	0.16%	0.22%	0.26%
宮崎県	0.54%	0.54%	0.64%	0.15%	0.21%	0.16%
鹿児島県	0.80%	0.95%	1.02%	0.11%	0.13%	0.16%
沖縄県	2.99%	1.95%	1.92%	0.13%	0.21%	0.21%

※1998年、2003年、2008年の可住地面積は、それぞれ2000年、2005年、2010年の値

図表 2-9　ネット空地等率（法人＋世帯所有）の推移（資料：土地基本調査）

	ネット空地率			ネット駐車場率		
	1998	2003	2008	1998	2003	2008
全国計	9.04%	8.98%	8.48%	2.85%	2.77%	2.88%
北海道	29.73%	22.14%	20.92%	2.33%	1.89%	1.56%
青森県	11.27%	12.23%	12.60%	1.24%	1.54%	1.57%
岩手県	7.53%	12.78%	15.53%	1.77%	1.27%	1.63%
宮城県	6.46%	7.29%	4.81%	2.09%	2.29%	1.87%
秋田県	24.23%	14.08%	12.50%	1.95%	1.61%	1.13%
山形県	6.24%	6.07%	7.56%	1.92%	1.95%	1.96%
福島県	11.73%	10.47%	8.87%	2.05%	2.05%	1.82%
茨城県	5.78%	7.83%	6.45%	1.77%	1.57%	1.53%
栃木県	6.31%	13.25%	6.73%	2.28%	2.29%	2.20%
群馬県	5.38%	7.45%	5.80%	3.73%	3.01%	3.15%
埼玉県	3.27%	2.72%	3.60%	3.49%	3.72%	4.60%
千葉県	6.16%	6.57%	7.40%	2.68%	2.93%	3.51%
東京都	1.63%	2.18%	1.48%	4.04%	2.79%	3.14%
神奈川県	2.05%	3.75%	2.22%	4.01%	3.96%	3.73%
新潟県	8.46%	17.34%	9.02%	1.66%	1.67%	2.34%
富山県	9.01%	4.29%	8.44%	2.85%	3.45%	1.91%
石川県	9.86%	8.92%	7.79%	4.41%	2.58%	3.19%
福井県	6.84%	9.16%	7.09%	2.74%	2.78%	3.30%
山梨県	6.78%	13.58%	5.90%	2.03%	2.26%	2.80%
長野県	9.75%	8.16%	7.13%	2.77%	2.58%	2.98%
岐阜県	8.15%	11.55%	11.02%	3.72%	3.19%	4.02%
静岡県	9.14%	7.42%	6.26%	3.15%	4.34%	4.16%
愛知県	4.45%	4.19%	4.45%	4.26%	4.94%	5.70%
三重県	10.10%	8.36%	9.07%	2.16%	2.33%	2.46%
滋賀県	11.46%	13.38%	11.78%	4.69%	1.76%	2.08%
京都府	3.64%	5.52%	6.87%	2.81%	4.05%	3.27%
大阪府	1.70%	2.01%	2.97%	5.42%	4.10%	4.43%
兵庫県	4.48%	6.61%	5.58%	2.69%	4.98%	3.22%
奈良県	4.70%	5.46%	5.71%	3.78%	2.80%	3.12%
和歌山県	11.45%	5.21%	8.68%	2.14%	4.09%	3.27%
鳥取県	6.00%	5.96%	11.34%	2.66%	3.86%	3.13%
島根県	7.62%	11.01%	13.34%	1.82%	1.89%	3.99%
岡山県	9.17%	8.66%	10.38%	2.88%	2.41%	2.16%
広島県	6.15%	5.19%	7.37%	2.78%	2.97%	2.49%
山口県	7.55%	8.48%	9.55%	2.52%	2.35%	2.45%
徳島県	7.13%	6.49%	8.25%	2.85%	3.13%	2.74%
香川県	5.45%	4.98%	11.11%	1.97%	3.18%	4.10%
愛媛県	6.13%	5.81%	7.41%	3.02%	3.40%	3.07%
高知県	6.96%	6.14%	11.22%	2.57%	3.93%	3.37%
福岡県	7.13%	8.04%	7.38%	2.76%	2.23%	3.10%
佐賀県	8.84%	4.49%	7.25%	2.97%	3.45%	2.93%
長崎県	12.58%	12.16%	16.35%	3.37%	2.39%	1.97%
熊本県	7.19%	8.70%	6.54%	1.86%	1.60%	1.91%
大分県	9.35%	10.97%	12.17%	1.69%	2.04%	2.44%
宮崎県	5.78%	5.30%	6.97%	1.66%	2.04%	1.71%
鹿児島県	9.23%	10.69%	11.52%	1.26%	1.44%	1.84%
沖縄県	29.69%	19.01%	20.46%	1.28%	2.02%	2.24%

３）空地等増減率

最後に、10 年間の空地等の増減率を見る。

空地増減率（%）＝（2008 年空地面積－1998 年空地面積）／
1998 年空地面積×100
駐車場増減率（%）＝（2008 年駐車場面積－1998 年駐車場面積）／
1998 年駐車場面積×100

①　空地増減率

全国の 1998 年～2008 年の空地増減率の平均値は約-2.8%で、減少傾向にある。

空地が大きく増えているのは、岩手県、香川県、島根県、鳥取県であり、増加率が 100%を超えている。概して西日本の方に空地が増加している府県が目立つ。

空地が大きく減っているのは、秋田県、沖縄県、北海道などである。

前述のように、５年毎の増減率の変動が激しい都道府県があり、データの精度にやや問題があることに注意が必要である。

②　駐車場増減率

全国の 1998 年～2008 年の駐車場増減率の平均値は約 4.7%で、増加傾向にある。

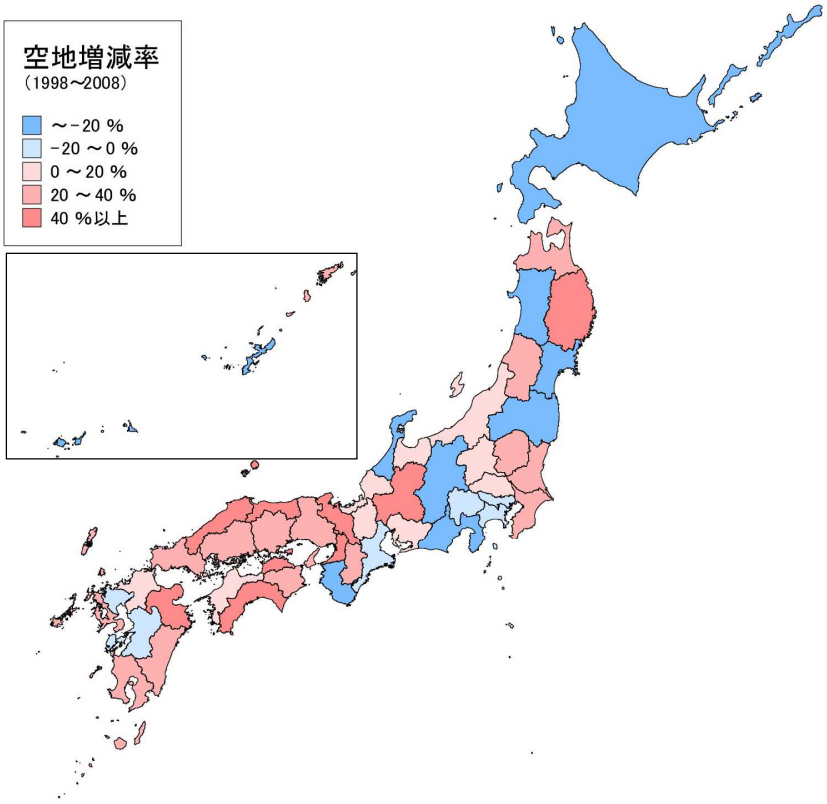
駐車場が大きく増えているのは、島根県、香川県、大分県、沖縄県などであり、特に島根県、香川県は増加率が 100%を超えていることや、①の空き地等の増加率も高いことが特徴である。

空き地等と同様に、概して西日本の方に駐車場が増加している県が目立つ。

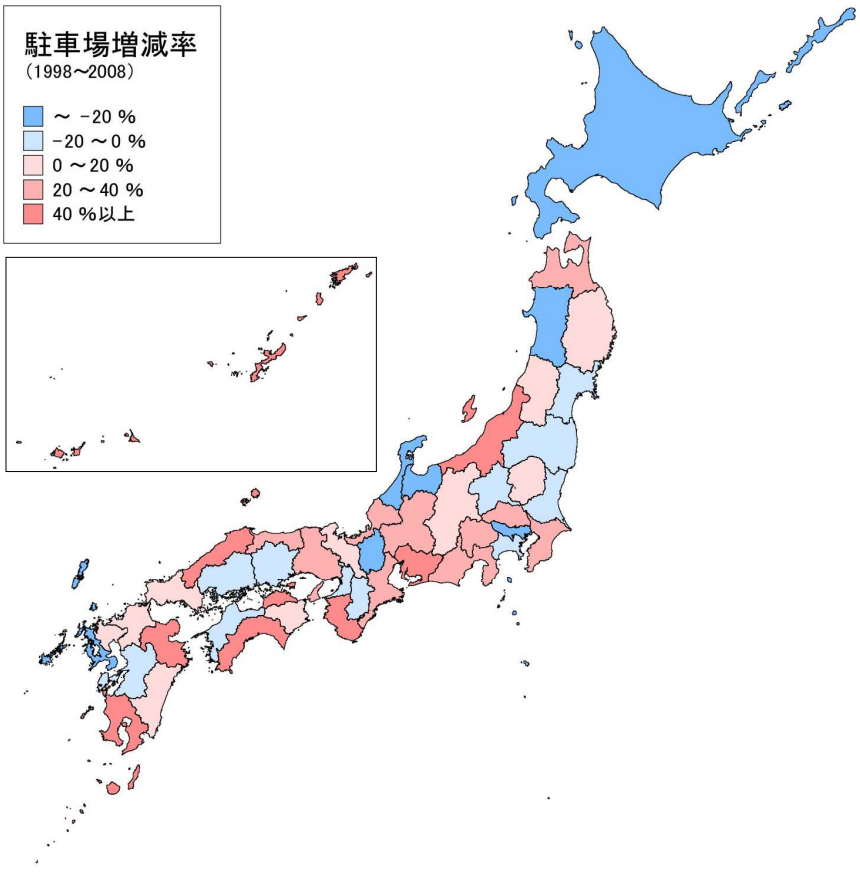
駐車場が大きく減っているのは、滋賀県、秋田県、長崎県、北海道などである。

駐車場増減率についても、５年毎の変動が激しい都道府県がある。

図表 2-10　土地基本調査による 1998～2008 年の空地増減率



図表 2-11　土地基本調査による 1998～2008 年の駐車場増減率



図表 2-12　空地等増減率（法人＋世帯所有）（資料：土地基本調査）

	空地増減率			駐車場増減率		
	1998～2003	2003～2008	1998～2008	1998～2003	2003～2008	1998～2008
全国計	4.56%	−7.07%	−2.84%	2.31%	2.33%	4.70%
北海道	−21.96%	−17.60%	−35.70%	−14.84%	−28.01%	−38.70%
青森県	24.30%	−2.59%	21.07%	42.18%	−3.84%	36.73%
岩手県	80.52%	39.17%	151.24%	−23.89%	47.29%	12.10%
宮城県	12.49%	−32.99%	−24.62%	9.12%	−17.11%	−9.55%
秋田県	−48.85%	−20.42%	−59.30%	−27.39%	−37.18%	−54.39%
山形県	1.05%	25.96%	27.29%	5.45%	1.65%	7.19%
福島県	−9.43%	−16.75%	−24.60%	1.61%	−12.91%	−11.51%
茨城県	50.89%	−16.14%	26.55%	−1.39%	−0.61%	−1.99%
栃木県	148.38%	−48.69%	27.44%	18.99%	−2.84%	15.61%
群馬県	53.32%	−27.23%	11.57%	−10.56%	−2.32%	−12.64%
埼玉県	−14.42%	35.02%	15.55%	9.87%	26.04%	38.48%
千葉県	10.39%	14.77%	26.70%	12.91%	22.21%	37.99%
東京都	29.80%	−31.20%	−10.70%	−33.18%	14.47%	−23.51%
神奈川県	74.50%	−43.64%	−1.66%	−5.59%	−10.40%	−15.41%
新潟県	141.01%	−51.22%	17.58%	18.40%	31.54%	55.74%
富山県	−56.13%	133.30%	2.34%	11.84%	−34.38%	−26.62%
石川県	−9.15%	−12.22%	−20.25%	−41.18%	23.94%	−27.11%
福井県	47.85%	−24.03%	12.32%	11.74%	16.77%	30.48%
山梨県	116.95%	−59.78%	−12.73%	20.82%	14.25%	38.04%
長野県	−9.80%	−15.23%	−23.54%	0.35%	12.40%	12.79%
岐阜県	62.33%	−2.27%	58.65%	−1.85%	29.29%	26.90%
静岡県	−10.16%	−19.79%	−27.93%	52.16%	−8.73%	38.87%
愛知県	−2.77%	12.07%	8.97%	20.04%	21.43%	45.77%
三重県	−4.48%	4.31%	−0.37%	24.50%	1.46%	26.32%
滋賀県	19.53%	−13.45%	3.46%	−61.42%	16.02%	−55.24%
京都府	62.45%	19.52%	94.16%	54.38%	−22.32%	19.92%
大阪府	19.48%	49.77%	78.94%	−23.62%	9.56%	−16.32%
兵庫県	49.26%	−15.75%	25.75%	87.47%	−35.54%	20.84%
奈良県	27.97%	1.35%	29.69%	−18.66%	8.02%	−12.14%
和歌山県	−55.68%	73.36%	−23.17%	86.23%	−16.79%	54.97%
鳥取県	7.12%	95.29%	109.19%	56.39%	−16.92%	29.93%
島根県	108.24%	6.86%	122.52%	49.58%	86.34%	178.72%
岡山県	−4.26%	27.16%	21.75%	−15.31%	−4.80%	−19.37%
広島県	−8.17%	38.63%	27.31%	16.28%	−18.04%	−4.70%
山口県	12.02%	22.52%	37.26%	−6.90%	13.43%	5.60%
徳島県	6.59%	14.32%	21.85%	28.58%	−21.20%	1.31%
香川県	−4.88%	145.68%	133.70%	67.76%	42.22%	138.60%
愛媛県	−5.22%	25.36%	18.81%	12.54%	−11.27%	−0.14%
高知県	3.93%	79.94%	87.02%	79.78%	−15.53%	51.85%
福岡県	10.83%	−7.60%	2.41%	−20.59%	39.77%	11.00%
佐賀県	−47.67%	68.26%	−11.94%	19.59%	−11.56%	5.76%
長崎県	3.23%	29.86%	34.05%	−24.24%	−20.37%	−39.68%
熊本県	23.73%	−30.88%	−14.48%	−11.93%	9.67%	−3.41%
大分県	37.37%	7.70%	47.95%	41.66%	15.97%	64.28%
宮崎県	0.65%	19.59%	20.37%	34.87%	−24.00%	2.51%
鹿児島県	18.25%	9.10%	29.02%	16.15%	29.40%	50.29%
沖縄県	−34.63%	−1.97%	−35.92%	61.41%	1.37%	63.62%

２－３　要因分析

１）分析方法

都道府県別の空地率、駐車場率、空地増減率、駐車場増減率と１に示した変数を用いて、相関分析を行った。

空地率、駐車場率については、北海道の値などから判断して、ネットの空地率、駐車場率を用いた。

分析には、統計分析ソフト「エクセル統計 2012」を用いた。

また、相関関係の強度は、以下に示す基準により判別を行った。

相関係数	相関の強さ
-1.000～-0.600	高い負の相関
-0.599～-0.400	中位の負の相関
-0.399～-0.200	低い負の相関
-0.199～+0.199	無相関
+0.200～+0.399	低い正の相関
+0.400～+0.599	中位の正の相関
+0.600～+1.000	高い正の相関

２）分析結果

①　空地率との相関分析

- 2008 年度のネット空地率と各変数との相関分析を行った結果、正の相関がある程度強いのは「通勤通学時自家用車分担率」であり、次いで「昭和 55 年以前建築住宅戸数率」、「老年人口比率」との相関がみられた。車利用が多いほど、空地の割合が高くなるという結果となっている。
- 負の相関が最も強く見られたのは「一人当たり県民所得」であり、次いで「2008 年社会増減率」「2009～2013 年建築物除却棟数密度」「2008 年平均地価（住宅地）」「2005・2010 年可住地人口密度」「2008 年都市計画区域人口密度」「2005～2010 年世帯増減率」「2005～2010 年の人口増減率」「2010 年人口集中地区人口密度」と続く。県民所得が高い都道府県は、社会的な人口流入も多く、建築活動が盛んであるとともに、可住地人口密度も高くなるため、空地が減少していくという関係が推察される。また、世帯増減の方が人口増減よりも若干影響が大きい。
- 一方で、空き家率や一戸建て空き家率との相関関係は弱い。これは、空き家が残っていると空地にはならないためであると推察される。

図表 2-13　土地基本調査（2008 年度）ネット空地率との相関分析

相関分析変数	相関係数
2010 年通勤通学時自家用車分担率(%)	0.429
2008 年昭和 55 年以前建築住宅戸数率(%)	0.367
2005 年老年人口比率(%)	0.355
2000 年老年人口比率(%)	0.355
2010 年老年人口比率(%)	0.304
2008 年昭和 45 年以前建築住宅戸数率(%)	0.278
2008 年県内総生産額対前年増加率(%)	0.249
2008 年一戸建住宅空き家率(%)	0.219
2008 年空き家率(%)	0.064
1990～2010 年老年人口比率増分(ポイント)	0.024
1998 年空き家率(%)	−0.109
2003 年空き家率(%)	−0.111
1997～2007 年小売業事業所増減率(%)	−0.122
2000～2010 年老年人口比率増分(ポイント)	−0.254
1990～2010 年世帯増減率(%)	−0.317
2000～2010 年世帯増減率(%)	−0.349
1990～2010 年人口増減率(%)	−0.357
2000～2010 年人口増減率(%)	−0.390
2005 年人口集中地区人口密度(人/k㎡)	−0.395
2010 年人口集中地区人口密度(人/k㎡)	−0.406
2005～2010 年人口増減率(%)	−0.426
2005～2010 年世帯増減率(%)	−0.468
2008 年都市計画区域人口密度(人/k㎡)	−0.488
2010 年可住地人口密度(人/k㎡)	−0.526
2005 年可住地人口密度(人/k㎡)	−0.530
2008 年平均地価(住宅地)(円/㎡)	−0.540
2009～2013 年建築物除却棟数密度(棟/k㎡)	−0.549
2008 年社会増減率(%)	−0.561
2008 年 1 人当たり県民所得(千円)	−0.628

② 駐車場率との相関分析

- 2008 年度のネット駐車場率と各変数との相関分析を行った結果、正の相関がある程度強いのは「社会増減率」「2005・2010 年可住地人口密度」「2008 年平均地価（住宅地）」「2005～2010 年人口増減率」「2000～2010 年人口増減率」「2009～2013 年建築物除却棟数密度」「2005～2010 年世帯増減率」「一人当たり県民所得」である。人口が増加している都道府県や人口密度の高い都道府県の方が駐車場率が高いというのは、空き地等率と全く逆の傾向である。
- 負の相関が最も強く見られたのは「通勤通学時自家用車分担率」であった。
- 空き家率や一戸建て空き家率との相関関係は、空き地等と同様に弱い。これは、空き家が残っていると駐車場として利用される空地が提供されないためであると推察される。

図表 2-14　土地基本調査（平成 20 年度）ネット駐車場率との相関分析

相関分析変数	相関係数
2008 年社会増減率(%)	0.485
2005 年可住地人口密度(人/k㎡)	0.440
2010 年可住地人口密度(人/k㎡)	0.430
2008 年平均地価(住宅地)(円/㎡)	0.429
2005～2010 年人口増減率(%)	0.416
2000～2010 年人口増減率(%)	0.413
2009～2013 年建築物除却棟数密度(棟/k㎡)	0.406
2005～2010 年世帯増減率(%)	0.404
2008 年 1 人当たり県民所得(千円)	0.402
2000～2010 年世帯増減率(%)	0.386
2010 年人口集中地区人口密度(人/k㎡)	0.375
2005 年人口集中地区人口密度(人/k㎡)	0.375
2008 年都市計画区域人口密度(人/k㎡)	0.362
1990～2010 年人口増減率(%)	0.359
1990～2010 年世帯増減率(%)	0.308
2000～2010 年老年人口比率増分(ポイント)	0.282
1998 年空き家率(%)	0.230
2003 年空き家率(%)	0.155
2008 年空き家率(%	-0.004
1990～2010 年老年人口比率増分(ポイント)	-0.032
2008 年一戸建住宅空き家率(%)	-0.080
1997～2007 年小売業事業所増減率(%)	-0.122
2008 年昭和 45 年以前建築住宅戸数率(%)	-0.134
2008 年県内総生産額対前年増加率(%)	-0.152
2008 年昭和 55 年以前建築住宅戸数率(%)	-0.231
2010 年老年人口比率(%)	-0.318
2005 年老年人口比率(%)	-0.374
2000 年老年人口比率(%)	-0.376
2010 年通勤通学時自家用車分担率(%)	-0.422

③　空地増減率との相関関係

・　空地増減率と各変数との相関関係は、全体的に弱いものであった。
・　最も強い正の相関を持つのは、「昭和 45 年以前建築住宅戸数割合」、「昭和 55 年以前建築住宅戸数割合」で、建築年数の古い建物が多い地区は、空地の増加も多いという結果であった。
・　負の相関が比較的強いのは、「人口増減率」、「世帯増減率」であり、人口や世帯が増加すれば空地増減率は低下するという結果である。

図表 2-15　土地基本調査 1998～2008 年空地増減率（%）との相関分析

相関分析変数	相関係数
2008 年昭和 45 年以前建築住宅戸数率(%)	0.326
2008 年昭和 55 年以前建築住宅戸数率(%)	0.323
2010 年老年人口比率(%)	0.266
2005 年老年人口比率(%)	0.249
2000 年老年人口比率(%)	0.243
2008 年一戸建住宅空き家率(%)	0.243
2008 年空き家率(%	0.175
1990～2010 年老年人口比率増分(ポイント)	0.116
2008 年県内総生産額対前年増加率(%)	0.076
1998 年空き家率(%)	0.056
2003 年空き家率(%)	0.045
2005 年可住地人口密度(人/k㎡)	−0.005
2000～2010 年老年人口比率増分(ポイント)	−0.011
2010 年可住地人口密度(人/k㎡)	−0.014
2008 年平均地価(住宅地)(円/㎡)	−0.029
2005 人口集中地区人口密度(人/k㎡)	−0.030
2010 年通勤通学時自家用車分担率(%)	−0.034
2010 人口集中地区人口密度(人/k㎡)	−0.035
2009～2013 年建築物除却棟数密度(棟/k㎡)	−0.059
2008 年都市計画区域人口密度(人/k㎡)	−0.063
2008 年社会増減率(%)	−0.165
2005～2010 年世帯増減率(%)	−0.171
2008 年 1 人当たり県民所得(千円)	−0.189
2005～2010 年人口増減率(%)	−0.206
2000～2010 年人口増減率(%)	−0.208
2000～2010 年世帯増減率(%)	−0.220
1997～2007 年小売業事業所増減率(%)	−0.238
1990～2010 年世帯増減率(%)	−0.253
1990～2010 年人口増減率(%)	−0.257

④　駐車場増減率との相関関係

・　駐車場増減率と各変数との相関関係も全体的に弱い。
・　最も正の相関が強いものは「一戸建住宅空家率」で、次いで「昭和 45 年以前建築住宅戸数率」、「昭和 55 年以前建築住宅戸数率」であった。空き家や老朽住宅が多いところで駐車場増減率が上昇しているという結果となっている。
・　負の相関が比較的強いのは、「2000～2010 年老年人口比率増分」と「1 人当たり県民所得」である。

図表 2-16　土地基本調査 1998～2008 年駐車場増減率（%）との相関分析

相関分析変数	相関係数
2008 年一戸建住宅空き家率(%)	0.340
2008 年昭和 45 年以前建築住宅戸数率(%)	0.279
2008 年昭和 55 年以前建築住宅戸数率(%)	0.254
2000 年老年人口比率(%)	0.215
2008 年空き家率(%)	0.207
2005 年老年人口比率(%)	0.198
2010 年通勤通学時自家用車分担率(%)	0.168
2010 年老年人口比率(%)	0.164
1998 年空き家率(%)	0.117
2003 年空き家率(%)	0.102
2008 年県内総生産額対前年増加率(%)	0.077
2008 年社会増減率(%)	−0.082
2009～2013 年建築物除却棟数密度(棟/k㎡)	−0.112
2000～2010 年人口増減率(%)	−0.113
2005～2010 年人口増減率(%)	−0.116
1990～2010 年人口増減率(%)	−0.120
2000～2010 年世帯増減率(%)	−0.126
2005～2010 年世帯増減率(%)	−0.128
1990～2010 老年人口比率増分(ポイント)	−0.133
1990～2010 年世帯増減率(%)	−0.138
2008 年平均地価(住宅地)(円/㎡)	−0.145
1997～2007 年小売業事業所増減率(%)	−0.153
2008 年都市計画域人口密度(人/k㎡)	−0.156
2005 年可住地人口密度(人/k㎡)	−0.162
2010 年可住地人口密度(人/k㎡)	−0.164
2005 年人口集中地区人口密度(人/k㎡)	−0.165
2010 年人口集中地区人口密度(人/k㎡)	−0.169
2008 年 1 人当たり県民所得(千円)	−0.206
2000～2010 年老年人口比率増分(ポイント)	−0.212

３　数値地図 5000（土地利用）による分析

３－１　検討方法

数値地図 5000（土地利用）は、三大都市圏の政策区域を対象に実施されている宅地利用動向調査による土地利用状況の調査成果を、国土地理院が各圏毎にまとめた土地利用の GIS データである（東京都全域及び政策区域の一部の市町村ではデータが作成されていない)。土地利用区分の１つに「空地」があり、三大都市圏の空地等の分布を把握することできる。

ただし、数値地図 5000（土地利用）の「空地」は、「造成中地」とは区別されているものの、空地、駐車場、資材置場、開発後のまだ建物が建築されていない宅地など、多様な内容の低未利用地を含む土地利用区分となっている。

ここでは、本調査の定義に従い、数値地図 5000（土地利用）の「空地」を「空地等」と呼ぶ。

図表 2-17　数値地図 5000（土地利用）の土地利用区分

分類コード	分類項目	分類コード	分類項目
1	山林･荒地等	10	商業･業務用地
2	田	11	道路用地
3	畑･その他の農地	12	公園･緑地等
4	造成中地	13	その他の公共公益施設用地
5	空地	14	河川･湖沼等
6	工業用地	15	その他
7	一般低層住宅地	16	海
8	密集低層住宅地	17	対象地域外
9	中･高層住宅地		

また、首都圏と近畿圏については、これまでに２時点のデータが作成されているが、調査年次が異なっている。

○首都圏：2000 年、2005 年

○近畿圏：2001 年、2008 年

ここでは、首都圏政策区域の２時点のデータについて、市町村境界と 500m メッシュを用いて空地等の面積を集計し、空地等率や２時点の空地等率の増減を把握するとともに、これらと他の変数の相関関係を調べる。

３－２　市町村単位の検討

１）空地等率の状況

(1)算定方法

本調査における主たる関心は市街地内の空地等であるため、ここでは用途地域内にある空地等のみを対象として分析を進める。

市町村別の空地等の賦存量を比較するため、以下に定義する空地等率を求める。

式中の宅地は、数値地図 5000（土地利用）の土地利用区分の 6～10 の合計とし、空地等と同様、用途地域内の宅地のみを対象とする。

空地等率（%）＝空地等面積／（宅地面積＋空地等面積）×100

用途地域内の宅地・空地等については、国土交通省国土数値情報の 2005 年（平成 17 年）の用途地域境界を用いて GIS 上で抽出し、集計した。

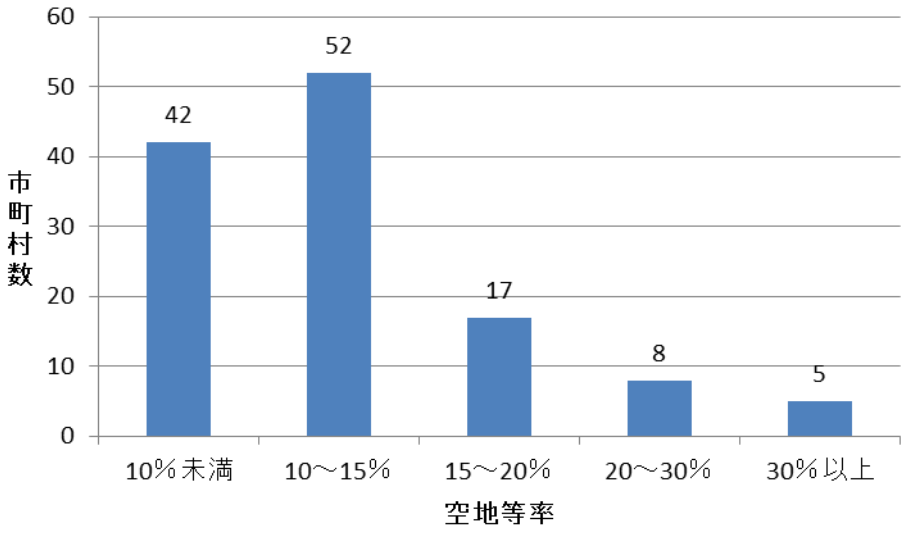
(2)空地等率の状況

全市町村の空地等率は 13.4%である。

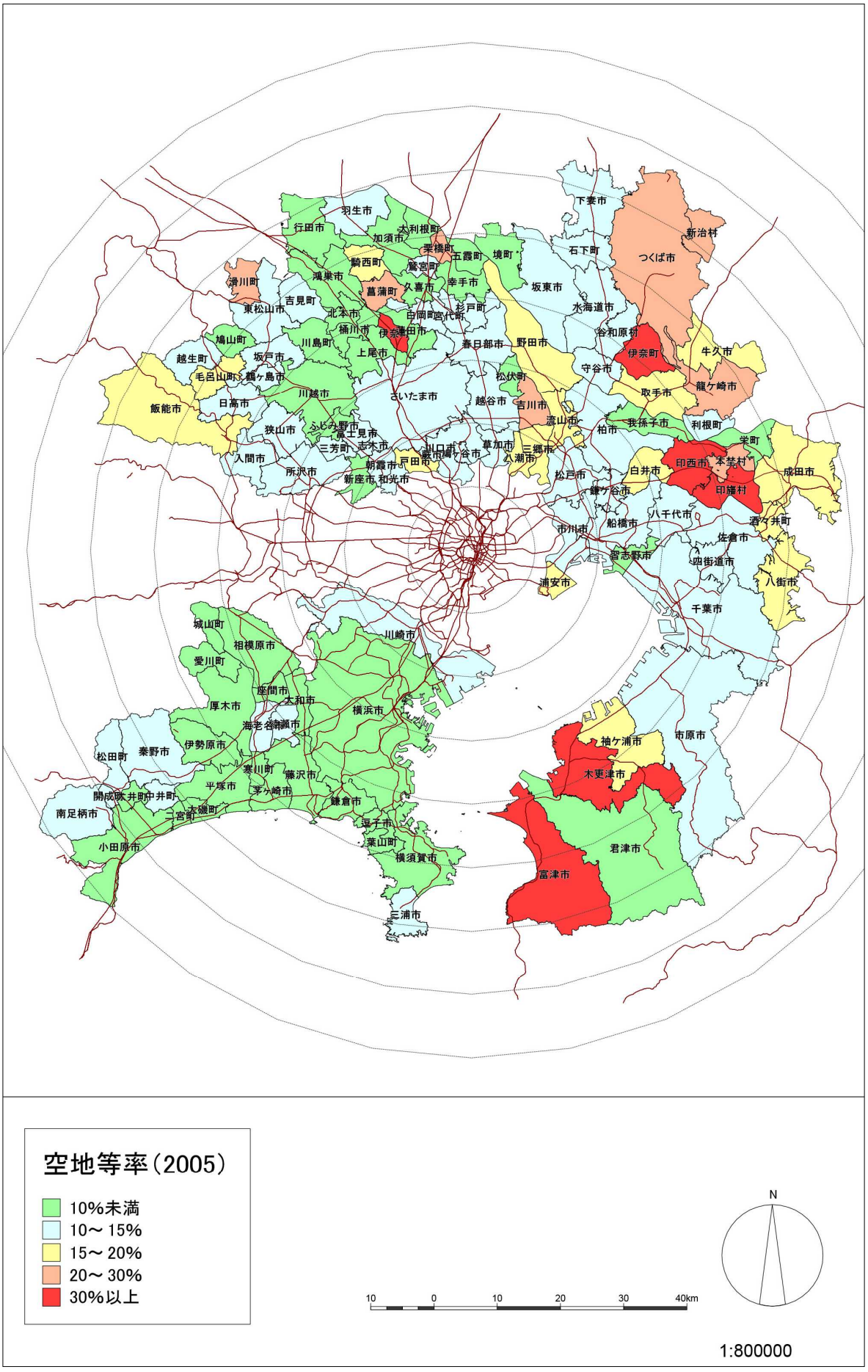
図表 2-19 で各市町村の空地等率をみると、空地率が高い場所は印西市等千葉県北東部のつくばエクスプレスや北総鉄道の沿線と、木更津市等千葉県の南部がある。

一方、空地等率が低いのは、神奈川県や埼玉県の北部などである。

図表 2-18　空地等率別市町村数（2005 年）



図表 2-19　首都圏政策区域の市町村別空地等率（2005 年）



２）空地等率増減の状況

(1)算定方法

市町村別の空地等の増減を把握するため、１)の空地等率の 2000 年から 2005 年にかけての増減を求める。

空地等率増減＝2005 年空地等率（%）－2000 年空地等率（%）

(2)空地等率増減の状況

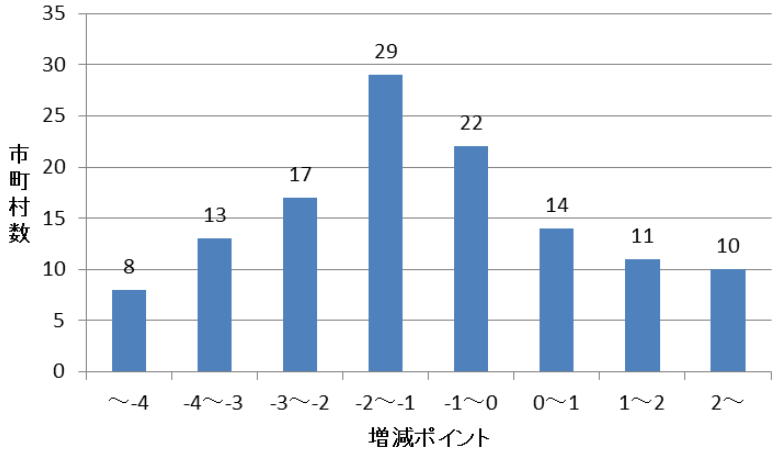
全市町村の空地等率増減の平均は－1.02 ポイント。全体として、空地等率は減少している市町村の方が多い。

空地等率が高かったつくばエクスプレス線沿いでは、空地等率の増加もみられる。ほかには茨城県北部、千葉県東部、神奈川県西部などに空地等率が増加している地域がある。

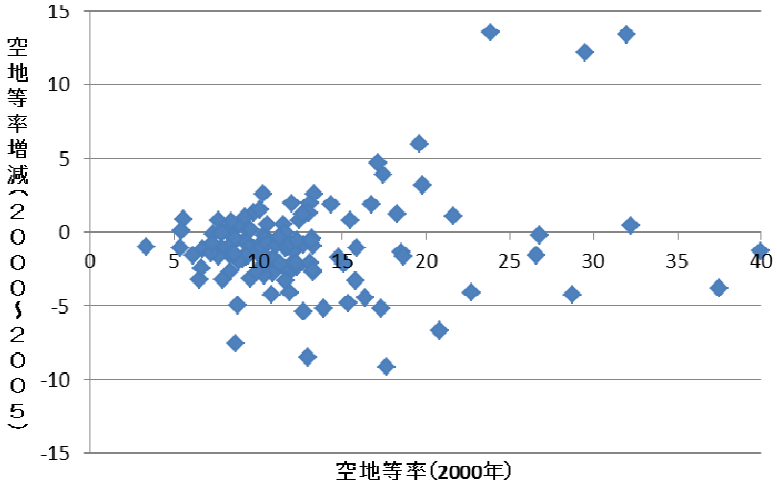
一方、埼玉県の北部、茨城県の北東部の常磐線沿いなどは、空地等率が大きく減少している。

空地等率と空地等率増減の間には、特に関係性は認められない。

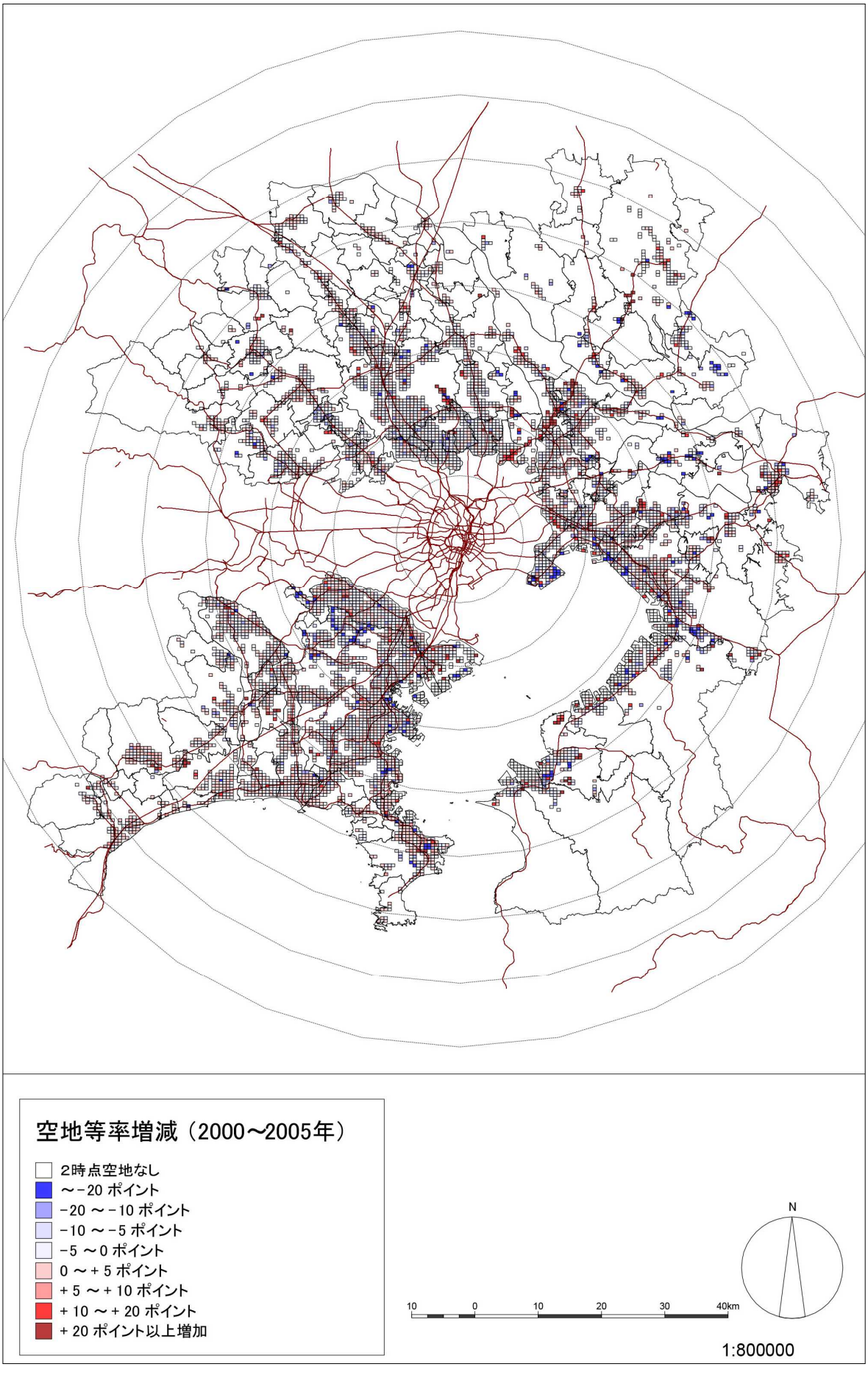
図表 2-20　空地等率増減別市町村数（2005 年）



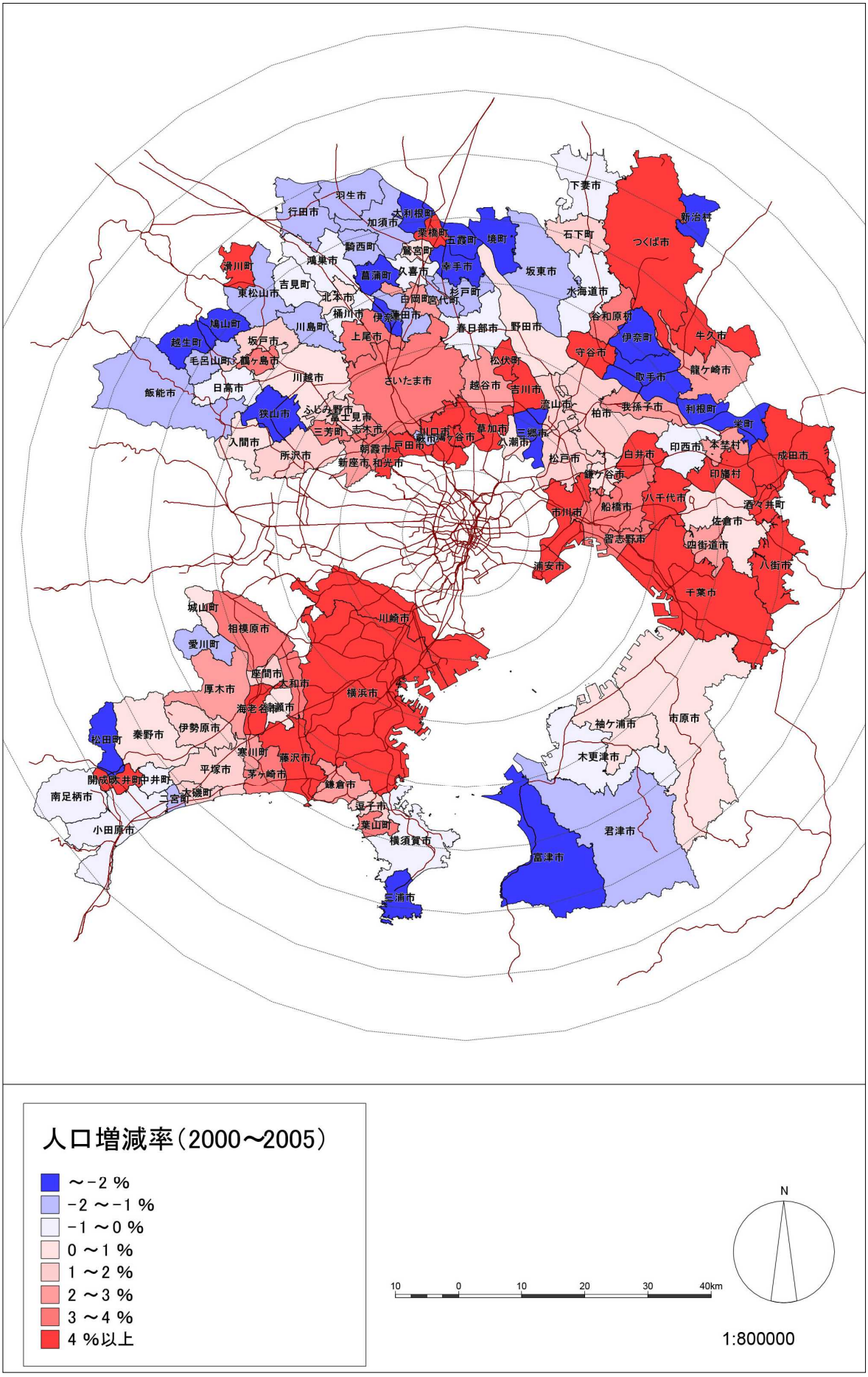
図表 2-21　空地等率と空地等率増減の関係
（空地等率 40%以上、空地等率増減-15 ポイント以下は非表示）



図表 2-22　首都圏政策区域の市町村別空地等率増減（2000～2005 年）



図表 2-23　（参考）首都圏政策区域の市町村別人口増減率（2000～2005 年）



３）要因分析

(1)分析方法

市町村別の空地等率及び空地等率増減と要因分析の項で示した変数を用いて、相関分析を行った。

空地等については開発に伴い発生する未利用宅地などの影響が考えられるため、開発に伴う空地は比較的大規模なものであると想定して、面積 3,000 ㎡未満と 1,000 ㎡未満の空地等による空地等率と空地等率増減についても、同じ分析を行った。

分析には統計分析ソフト「エクセル統計 2012」を用い、相関関係の強度は、土地基本調査の分析と同じ基準により判別を行った。

２）分析結果

①　空地等率との相関分析

・空地等率と各変数との相関関係は、全体的に弱いものであった。

・正の相関が最も強いものは「1,000 ㎡未満空地等率」と「2005 年 DID 人口密度」、負の相関が最も強いのは「1,000 ㎡未満空地等率」と「2005 年昼夜間人口比率」であったが、どちらも相関係数の絶対値は 0.4 未満である。2005 年 DID 人口密度と正の相関があるというのは、説明のしにくい結果である。

図表 2-24　数値地図 5000 市町村別空地等率（2005 年）との相関分析

相関分析変数	相関係数		
	空地等率	3,000 ㎡未満空地等率	1,000 ㎡未満空地等率
2000 年通勤通学時自家用車分担率(%)	0.285	-0.001	-0.278
2003 年空き家率(%)	0.276	-0.001	-0.059
2005 年昼夜間人口比率(%)	0.110	-0.115	-0.341
2000～2005 年人口増減率(%)	0.067	0.120	0.107
2000～2005 年世帯増減率(%)	0.060	0.061	0.062
2005 年人口	-0.105	-0.144	-0.076
2005 年老年人口比率(%)	-0.122	-0.164	-0.061
2003 年昭和 45 年以前建築住宅戸数比率(%)	-0.132	-0.118	-0.019
2009～2013 年建築物除却棟数密度(棟/k㎡)	-0.154	0.057	0.233
2005 年 DID 人口密度(人/ha)	-0.181	0.205	0.370

② 空地等率増減との相関分析

・空地等率増減と各変数との相関関係は空地率よりもさらに弱く、相関係数の絶対値が 0.3 を超える変数は１つもなかった。

図表 2-25　数値地図 5000 市町村別空地等率増減（2000～2005 年）との相関分析

相関分析変数	相関係数		
	空地等率増減	3,000 ㎡未満空地等率増減	1,000 ㎡未満空地等率増減
2005 年昼夜間人口比率(%)	0.182	0.291	0.255
2003 年空き家率(%)	0.147	−0.006	0.105
2000 年通勤通学時自家用車分担率(%)	0.116	0.157	0.242
2005 年老年人口比率(%)	−0.003	0.121	0.161
2003 年昭和 45 年以前建築住宅戸数比率(%)	−0.030	0.133	0.160
2005 年人口	−0.038	−0.057	−0.066
2000～2005 年世帯増減率(%)	−0.094	−0.242	−0.201
2009～2013 年建築物除却棟数密度(棟/k㎡)	−0.109	−0.132	−0.207
2000～2005 年人口増減率(%)	−0.120	−0.128	−0.103
2005 年 DID 人口密度(人/ha)	−0.174	−0.151	−0.271

３－３　500ｍメッシュ単位の検討

空地が市町村のどのような場所に多いのか、あるいはどこで増加しているのかを調べるために、500ｍメッシュを単位とした分析を行う。

１）空地等率の状況

(1)算定方法

用途地域内にある空地等を対象とすることは、市町村単位の分析と同様であるが、500ｍメッシュ単位の統計データとの相関を調べることから、用途地域外の影響を排除するため、メッシュ内に占める用途地域の面積割合が 80%以上を占めるメッシュを対象に分析することとする。

空地等率は、市町村単位の分析と同じく、以下の式で算定する。

空地等率（%）＝空地等面積／（宅地面積＋空地等面積）×100

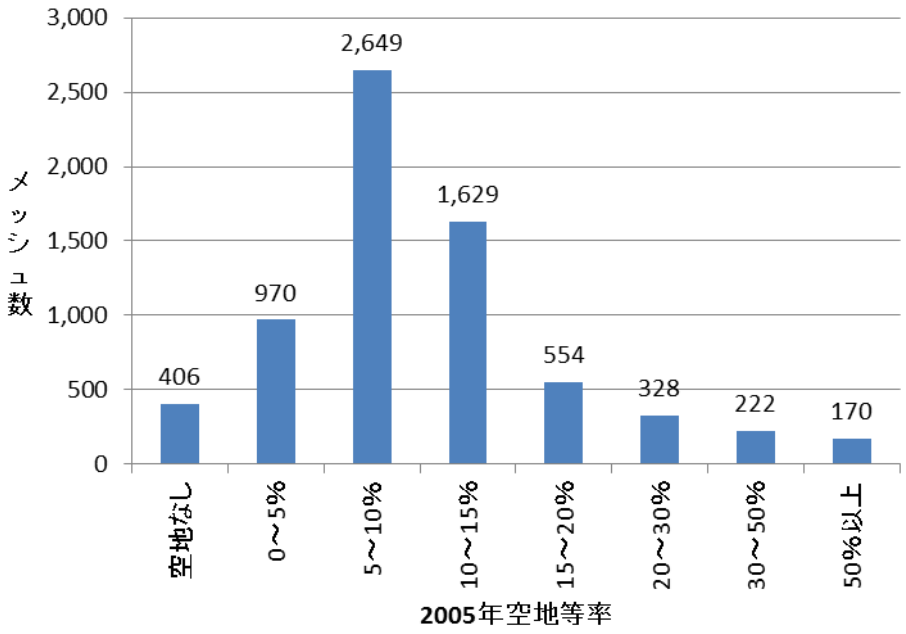
(2)空地等率の状況

500ｍメッシュ単位の空地等率は、5～10%のメッシュが最も多く、10～15%がこれに続いている。集計単位を市町村よりも小さくすると、やはり空地等率が高いメッシュが出てくる。

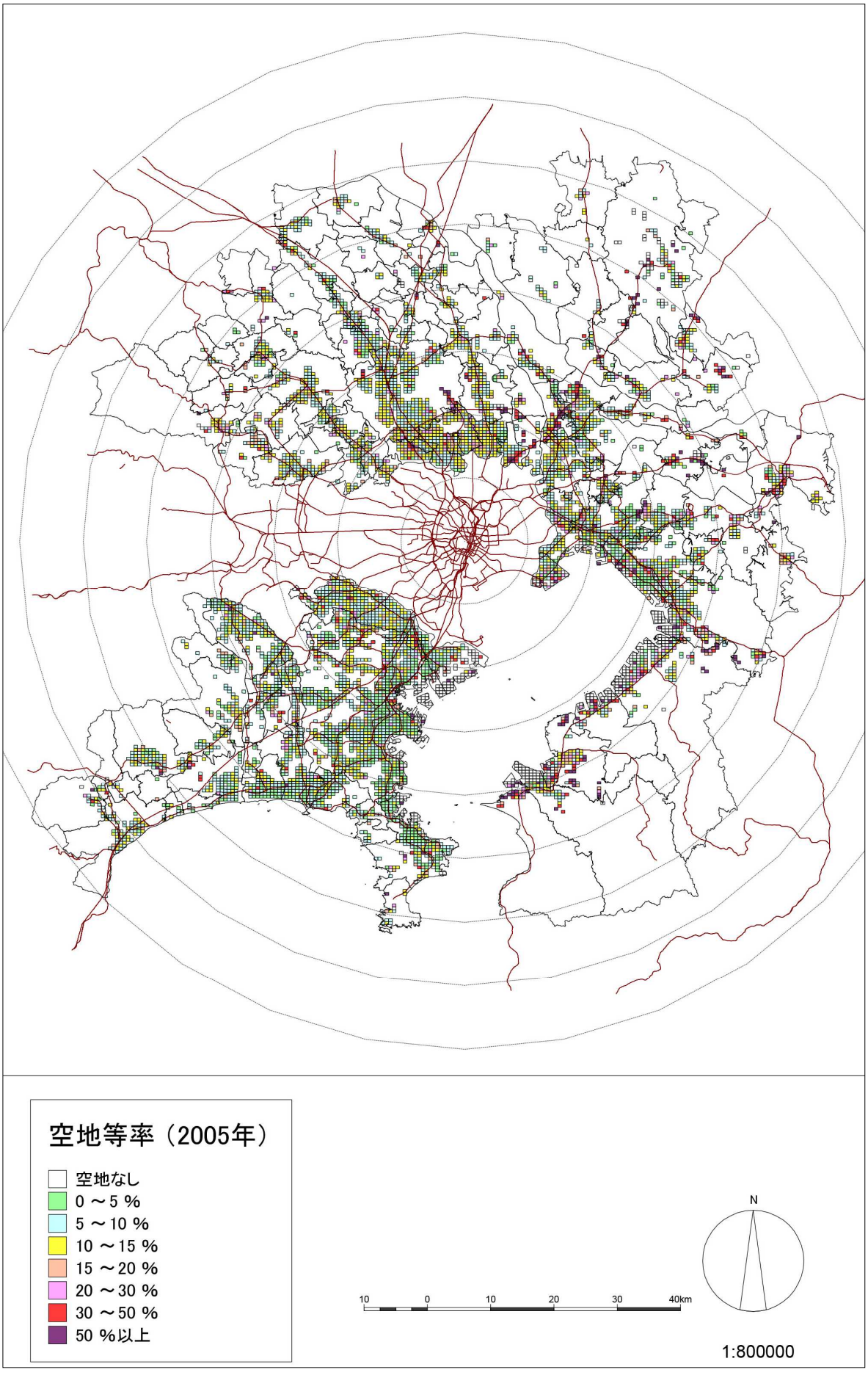
図表 2-27 で空地等率の分布を見ると、まず鉄道駅の周辺に高い場所があり、市町村分析で見られたつくばエクスプレス線や北総線鉄道沿線なども、空地倒立が高いエリアが認められる。つくばエクスプレス線は沿線部分に連続して分布しており、開発というよりは鉄道整備の用地が空地等としてカウントされている可能性がある。

また、他市町村の郊外部に空地等率の高い場所が固まって分布している場所があり、郊外住宅地開発の未利用宅地が反映されていることが推測される。

図表 2-26　空地率等別メッシュ数（2005 年）



図表 2-27　首都圏政策区域の 500ｍメッシュ空地等率（2005 年）



２）空地等率増減の状況

(1)算定方法

500ｍメッシュ単位の空地等の増減を把握するため、１）の空地等率の 2000 年から 2005 年にかけての増減を求める。

空地等率増減＝2005 年空地等率（%）－2000 年空地等率（%）

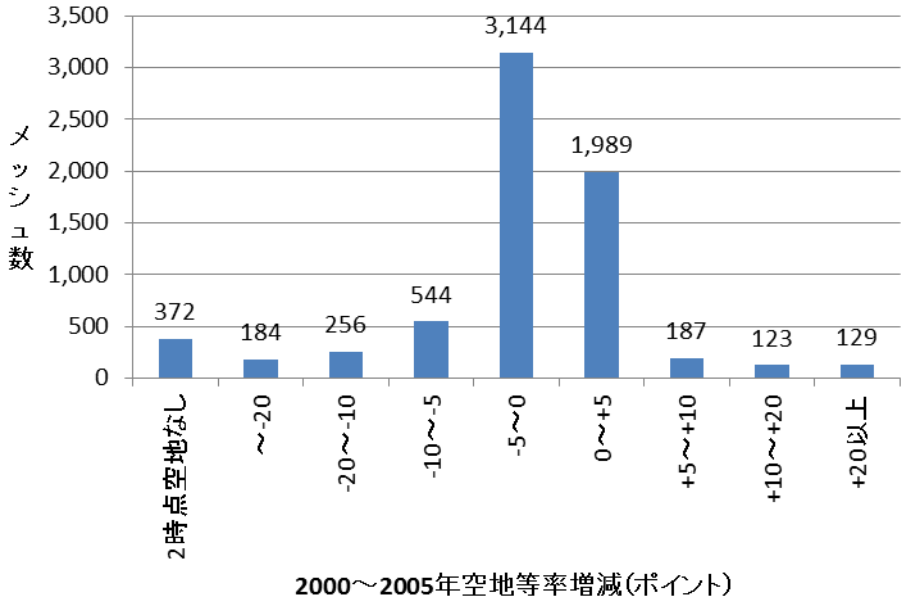
(2)空地等率増減の状況

空地等率増減は、0～5 ポイント減少のメッシュ数が最も多く、次に多い 0～5 ポイント増加のメッシュ数を大きく上回っている

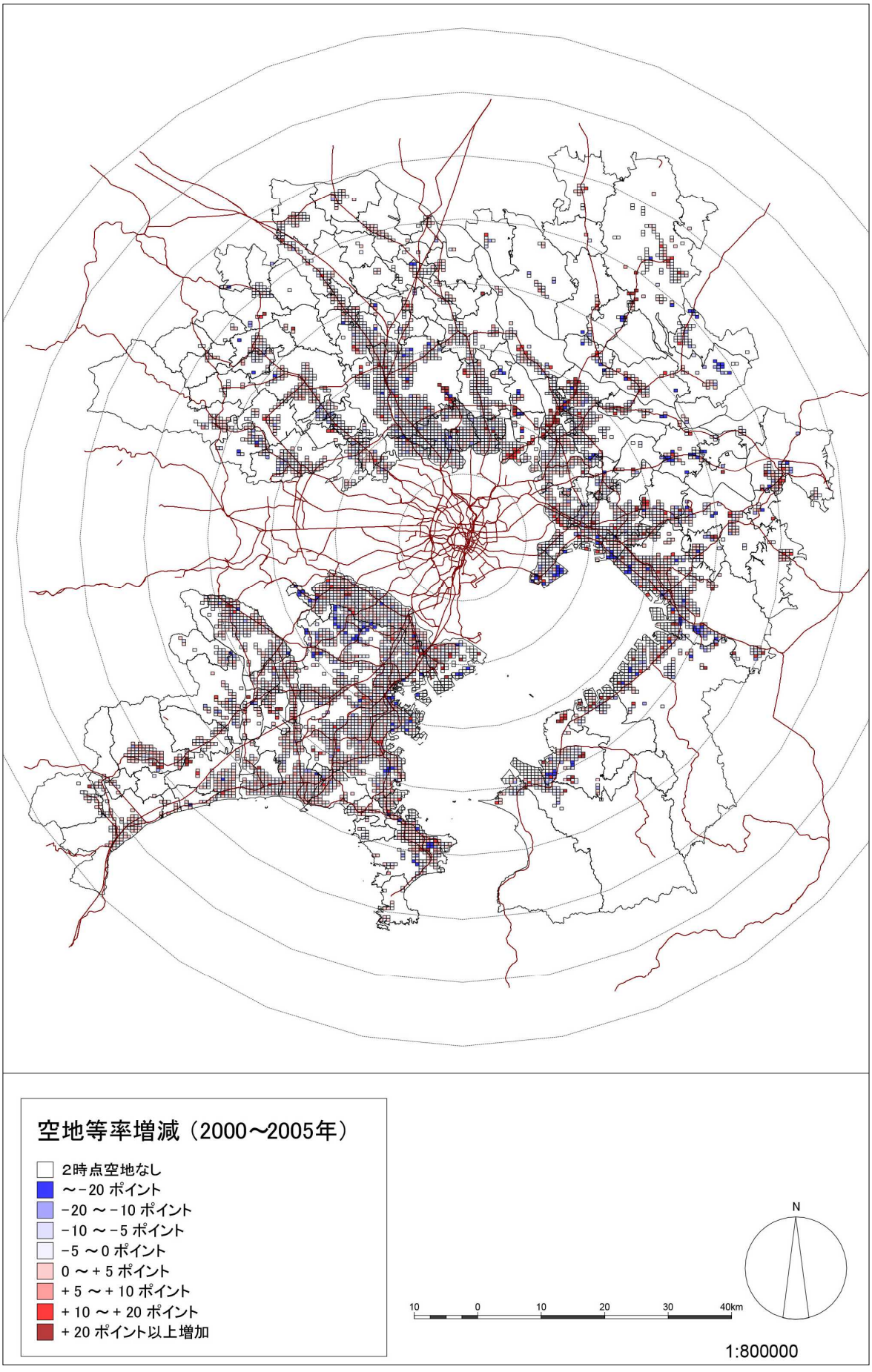
空地等率が増加している場所は、つくばエクスプレス線沿いのほか、その西側の埼玉高速鉄道沿いにも見られる。

全体として、市街地内に空地等率の増加している場所と減少している場所がまだらに分布しており、傾向を読み取るのは難しい。

図表 2-28　空地等率増減別メッシュ数（2005 年）



図表 2-29　首都圏政策区域の 500ｍメッシュ空地等率増減（2000～2005 年）



３）要因分析

(1)分析方法

500ｍメッシュの空地等率及び空地等率増減と要因分析で示した変数を用いて、相関分析を行った。

また、市町村単位の分析と同様に、面積 1,000 ㎡未満の空地等による空地等率と空地等率増減を使った分析も行った。

分析には統計分析ソフト「エクセル統計 2012」を用い、相関関係の強度は、土地基本調査の分析と同じ基準により判別を行った。

(2)分析結果

①空地等率との相関分析

・空地等率と各変数との相関関係は、全体的に弱いものであった。

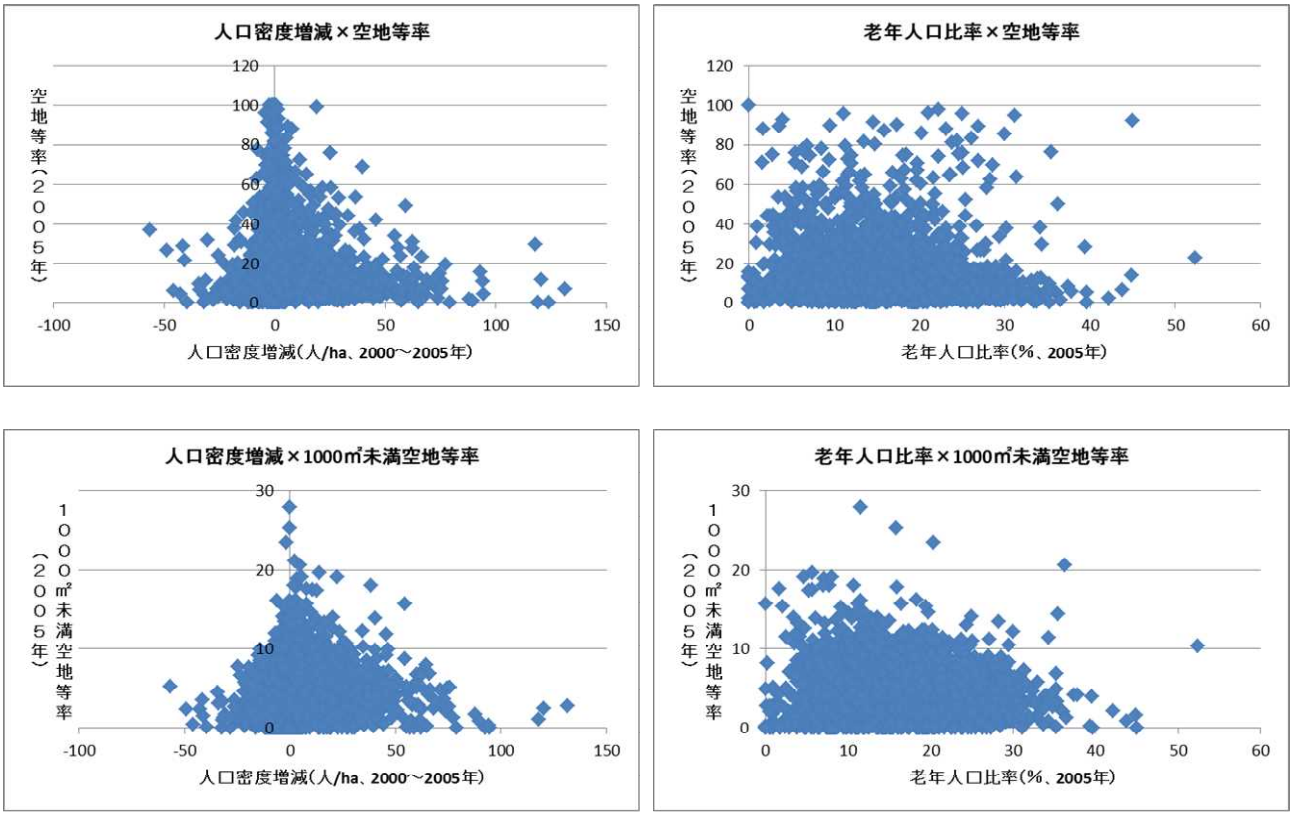
・正の相関が強い変数は見当たらず、「空地等率」と「2005 年用途地域内人口密度」の負の相関が若干高いという結果であった。

図表 2-30　数値地図 5000・500ｍメッシュ空地等率（2005 年）との相関分析

相関分析変数	相関係数	
	空地等率	1,000 ㎡未満空地等率
2001～2006 年事業所増減数	0.094	-0.014
2000～2005 年用途地域内人口密度増減(人/ha)	0.055	0.039
2000～2005 年人口増減数(人)	0.053	0.039
2000～2005 年用途地域内世帯密度増減(世帯/ha)	-0.006	0.030
2000～2005 年世帯増減数(世帯)	-0.008	0.030
標高差(m)	-0.083	-0.090
2005 年老年人口比率(%)	-0.153	-0.106
2005 年用途地域内人口密度(人/ha)	-0.300	-0.035

・「2000～2005 年用途地域内人口密度増減」と「2005 年老年人口比率」について、個々のメッシュの数値をプロットした散布図も作成した。相関が低い様子がわかる。

図表 2-31　空地等率と人口密度増減・老年人口比率との関係



② 空地等率増減との相関分析

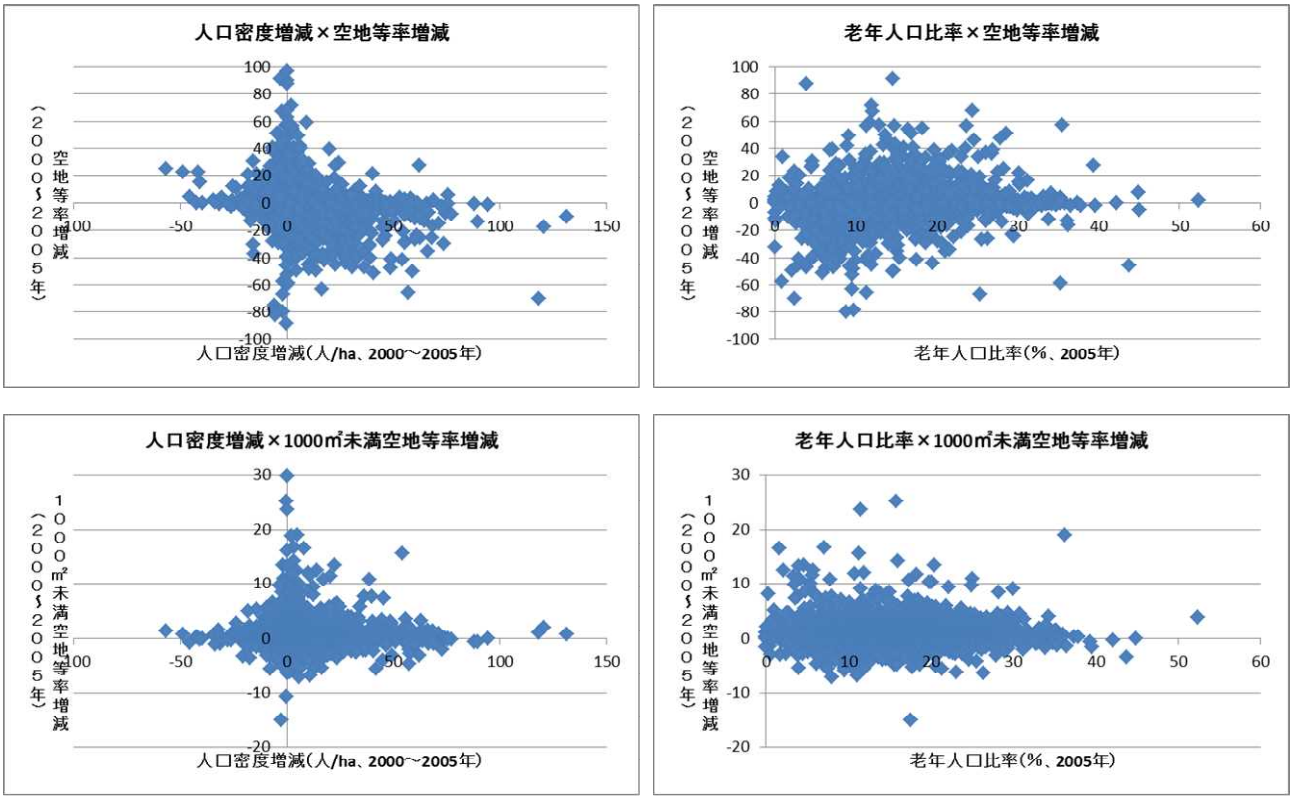
・空地等率増減と各変数との相関関係は空地等率よりもさらに弱く、相関係数の絶対値が 0.3 を超える変数は１つも無かった。

図表 2-32　数値地図 5000・500ｍメッシュ空地等率増減（2000～2005 年）との相関分析

相関分析変数	相関係数	
	空地等率増減	1,000 ㎡未満空地等率増減
2005 年老年人口比率（%）	0.178	−0.018
標高差（m）	−0.015	0.061
2005 年用途地域内人口密度（人/ha）	−0.057	−0.140
2001～2006 年事業所増減数	−0.112	0.013
2000～2005 年世帯増減数（世帯）	−0.233	−0.026
2000～2005 年用途地域内世帯密度増減（世帯/ha）	−0.236	−0.025
2000～2005 年人口増減数（人）	−0.265	0.003
2000～2005 年用途地域内人口密度増減（人/ha）	−0.268	0.004

・「2000～2005 年用途地域内人口密度増減」と「2005 年老年人口比率」について、個々のメッシュの数値をプロットした散布図も作成した。相関が低い様子がわかる。

図表 2-33　空地等率増減と人口密度増減・老年人口比率との関係



３－４　まとめ

数値地図 5000（土地利用）のデータを使って、市町村単位と 500ｍメッシュ単位で空地等の分布状況や他の変数との相関関係を分析したが、空地等の量や増減との相関が高い変数を見つけることができなかった。

その理由としては、数値地図 5000（土地利用）の「空地」という土地利用区分が、開発地の利用地や鉄道・道路等の基盤整備中の土地などを含んでいることがあげられる。特に住宅開発地では従前と比べて空地等が増えるが、一方で空地等は充填しつつあり、全体として人口・世帯は増加することになる。このような地区と人口・世帯の減少に伴い空地等が発生している地区とが混ざっているために、全体では人口・世帯の増減と空地等率や空地等の増減との間に相関関係が成り立たないことが予想される。

また、集計単位を 500ｍメッシュまで小さくしても、たとえ全体として空地等が増加していても、一部に大きなマンションが建てば全体の人口は増加してしまうことも、相関しない理由として考えられる。

今回の検討では、空地等が増加している市町村やメッシュがかなり存在することがわかったが、以上のようなことから、それが人口減少・高齢化に伴う空地の発生かどうかは明らかにすることができなかった。

４　全国市町村アンケートによる分析

４－１　検討方法

平成 24 年度に実施した全国の市町村アンケートの結果を活用し、空地等の量と変化に関する回答によって現況を把握する。

次に、空地及び屋外駐車場の過去 10 年間の変化と今後 10 年間の変化に関する回答について、他の指標値とクロス集計を行い、空地等の発生と関連しそうな要因を明らかにする。

４－２　空地等の発生の現況と変化

１）空地等の実態

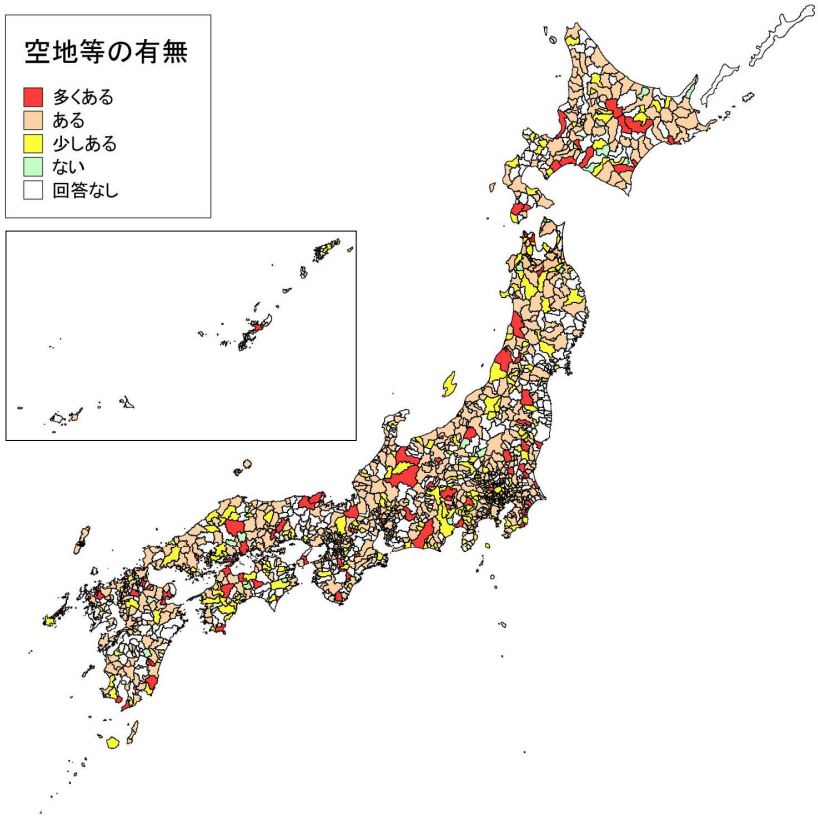
空地、屋外駐車場、資材置場等を合わせた空地等の有無の状況は、「ある」が約 62%、「少しある」が約 25%で、「多くある」は約 8%と少なかった。

「多くある」や「ある」と回答した市町村の分布に特に目立った傾向は見られない。

図表 2-34　空地等の有無の状況

1 多くある	99	8.0%
2 ある	771	62.2%
3 少しある	314	25.3%
4 ない	49	4.0%
5 無回答	6	0.5%
合計	1,239	100.0%

図表 2-35　空地等の有無の状況



２）空地の実態

(1) 空地の所在

空地が多く存在するところは、「ない」が約 37%で最も多く、次いで「市街化区域もしくは用途地域」が約 33%、「市街化調整区域もしくは用途白地地域」が約 30%、「都市計画区域外」が約 24%であった。（複数回答）

市街化区域もしくは用途地域に空地が多いと回答した市町村は、全国にほぼ偏りなく分布している。

図表 2-36　空地が多く存在する地域（複数回答）

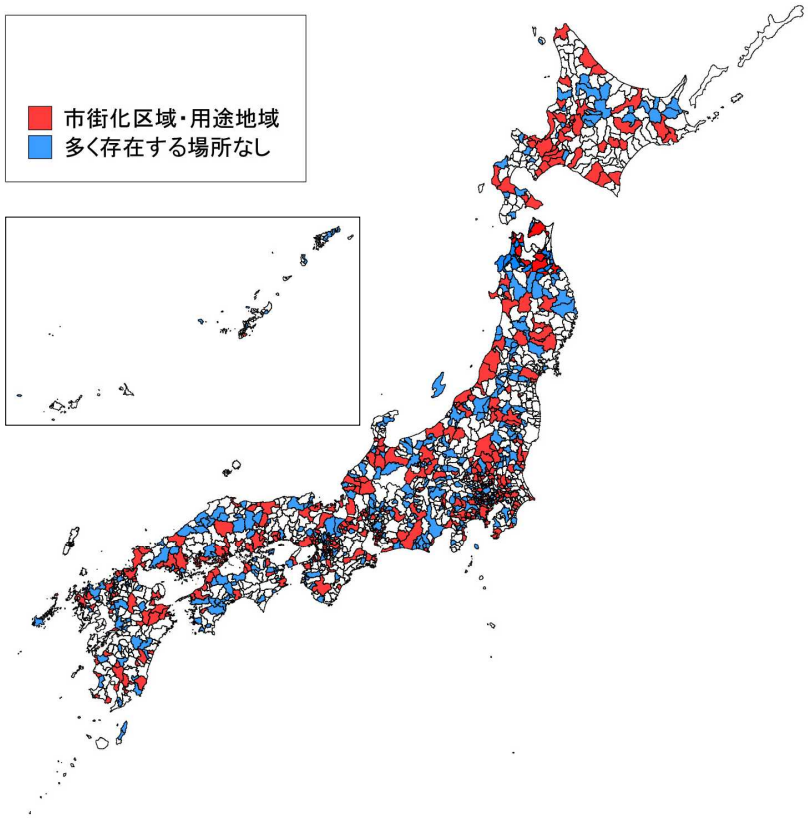
Ａ　都市計画法に基づく区域分類別

1 市街化区域もしくは用途地域	387	32.7%
2 市街化調整区域もしくは用途白地地域	356	30.1%
3 都市計画区域外（都市計画区域制度未導入を含む）	288	24.3%
4 多く存在する場所はない	433	36.6%
5 無回答	20	1.7%
合計	1,184	

Ｂ　Ａ－１について、より詳細な地域分類別

1 駅周辺・中心市街地（うち基盤整備済みの部分）	84	21.7%
2 駅周辺・中心市街地（うち基盤未整備の部分）	84	21.7%
3 市街地（うち基盤整備済みの部分）	134	34.6%
4 市街地（うち基盤未整備の部分）	173	44.7%
5 市街地縁辺部（うち基盤整備済みの部分）	84	21.7%
6 市街地縁辺部（うち基盤未整備の部分）	138	35.7%
7 無回答	5	1.3%
合計	387	

・　図表 2-37　空地が多く存在する地域



(2)空地の過去 10 年間の変化

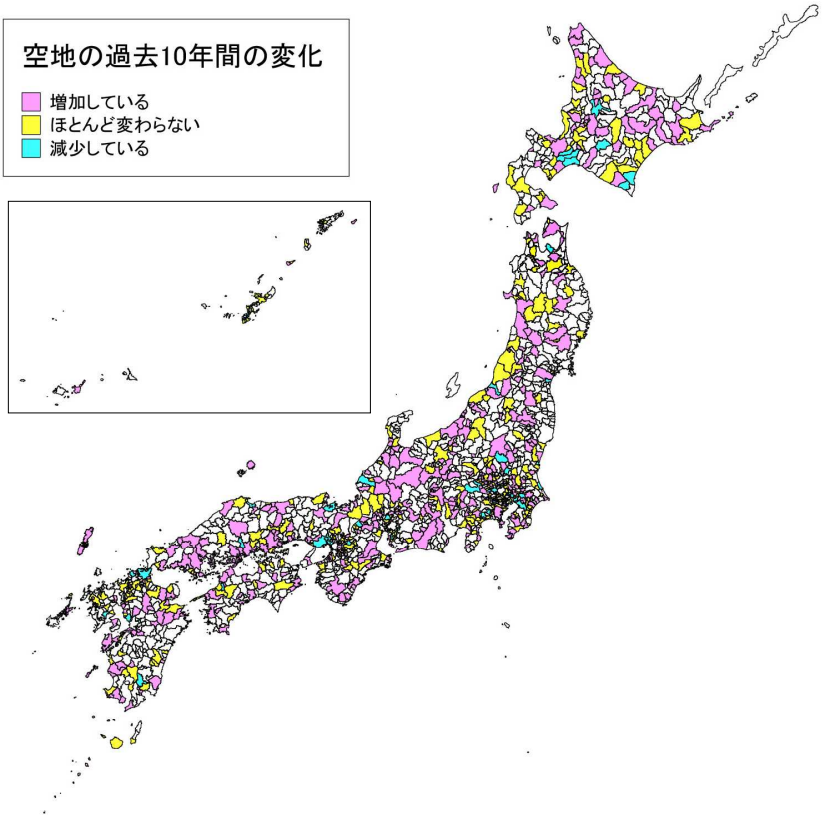
空地の過去 10 年間の変化は、「増加している」が約 48%で、「ほとんど変わらない」の約 43%を若干上回った。「減少している」は約 8%で少ない。

回答の分布状況は、北海道や首都圏などに「減少している」がやや目立つが、ほとんど傾向は認められない。

図表 2-38　過去 10 年間の空地の変化

1 増加している	348	47.6%
2 ほとんど変わらない	313	42.8%
3 減少している	60	8.2%
4 無回答	10	1.4%
合計	731	100.0%

図表 2-39　空地の過去 10 年間の変化



(3)空地の今後 10 年間の変化の予測

空地の今後 10 年の変化については「増加する」が約 58%に増え、「ほとんど変わらない」の約 32%を大きく上回っている。

図表 2-40　今後 10 年の空地の変化の予測

1 増加する	423	57.9%
2 ほとんど変わらない	237	32.4%
3 減少する	58	7.9%
4 無回答	13	1.8%
合計	731	100.0%

３）屋外駐車場の実態

(1)屋外駐車場の所在

屋外駐車場が多く存在するところは、「ない」が約 48%で最も多く、次いで「市街化区域もしくは用途地域」が約 42%となっている。空き地と比べて「市街化調整区域もしくは用途白地地域」や「都市計画区域外」は少ないのが特徴である。（複数回答）

市街化区域もしくは用途地域に屋外駐車場が多いと回答した市町村は、海側の人口の多い市町村と重なっているように見える。屋外駐車場が多く存在する場所はないと回答した市町村は、北海道や山間部などに多い。

図表 2-41　「屋外駐車場」が多く存在する地域（複数回答）

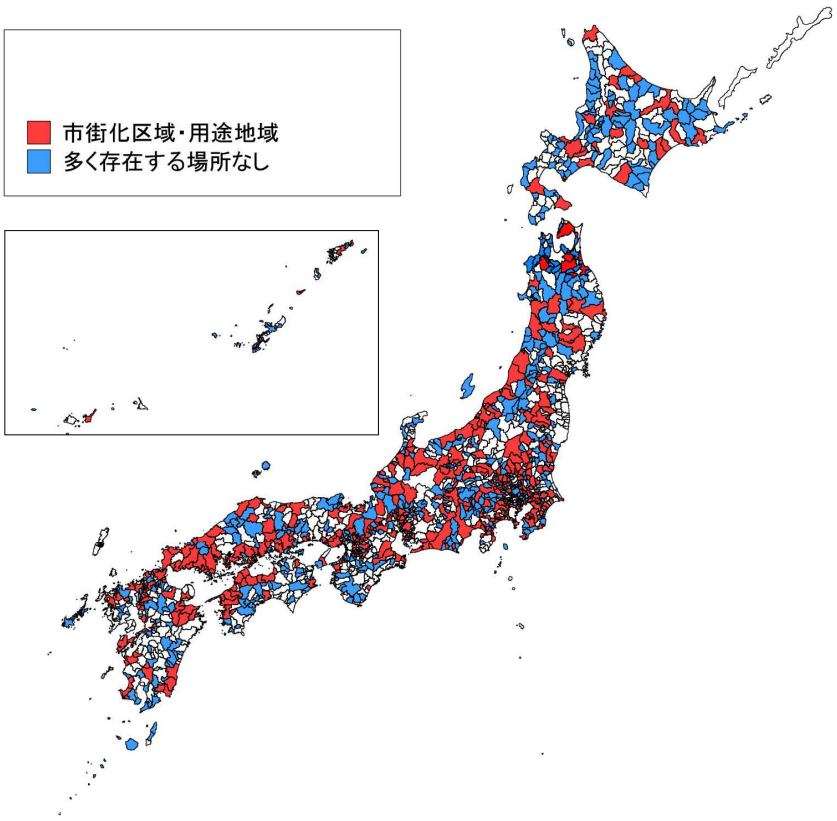
Ａ　都市計画法に基づく区域分類別

1 市街化区域もしくは用途地域	491	41.5%
2 市街化調整区域もしくは用途白地地域	96	8.1%
3 都市計画区域外（都市計画区域制度未導入を含む）	70	5.9%
4 多く存在する場所はない	565	47.7%
5 無回答	20	1.7%
合計	1,184	

Ｂ　Ａについて、より詳細な地域分類別

1 駅周辺・中心市街地（うち基盤整備済みの部分）	237	48.3%
2 駅周辺・中心市街地（うち基盤未整備の部分）	177	36.0%
3 市街地（うち基盤整備済みの部分）	118	24.0%
4 市街地（うち基盤未整備の部分）	141	28.7%
5 市街地縁辺部（うち基盤整備済みの部分）	29	5.9%
6 市街地縁辺部（うち基盤未整備の部分）	37	7.5%
7 無回答	2	0.4%
合計	491	

図表 2-42　屋外駐車場が多く存在する地域



(2)屋外駐車場の過去 10 年間の変化

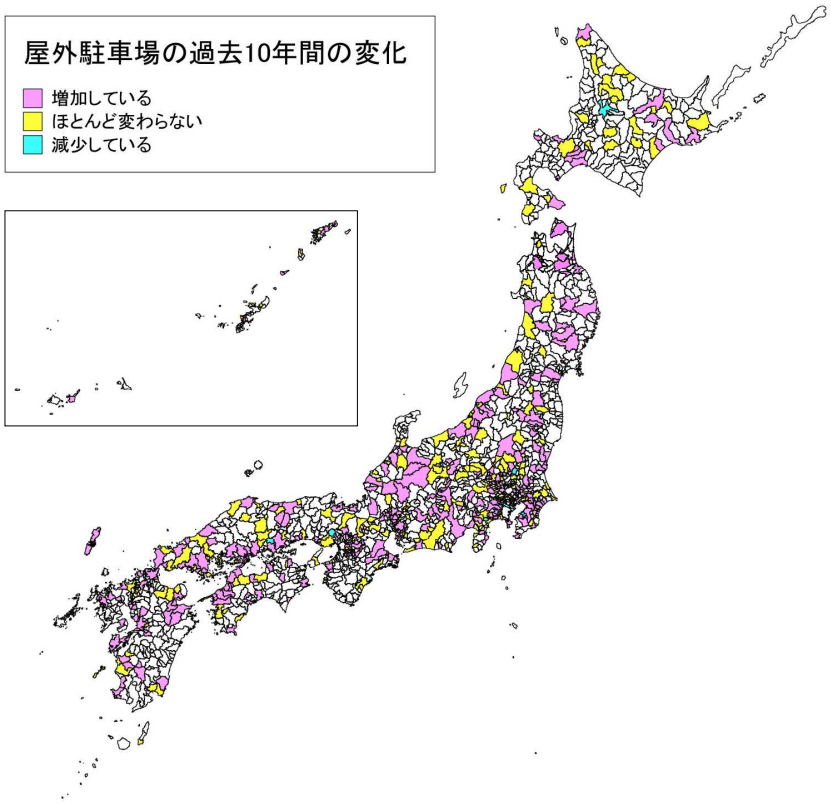
屋外駐車場の過去 10 年間の変化は、「増加している」が約 52%で、空き地よりもやや多い。「減少している」は約 2%でほとんどない。

回答の分布状況は、北海道で「増加している」が少ないのがやや目立つ。

図表 2-43　過去 10 年間の「屋外駐車場」の変化

1 増加している	321	51.9%
2 ほとんど変わらない	250	40.4%
3 減少している	12	1.9%
4 無回答	36	5.8%
合計	619	100.0%

図表 2-44　屋外駐車場の過去 10 年間の変化



(3)屋外駐車場の今後 10 年間の変化予測

屋外駐車場の今後 10 年間の変化については、「ほとんど変わらない」が約 60%で最も多い。空地は「増える」が６割弱で多かったのと対照的である。

図表 2-45　今後 10 年間の「屋外駐車場」の変化予測

1 増加する	191	30.9%
2 ほとんど変わらない	373	60.3%
3 減少する	20	3.2%
4 無回答	35	5.7%
合計	619	100.0%

４－３　要因分析

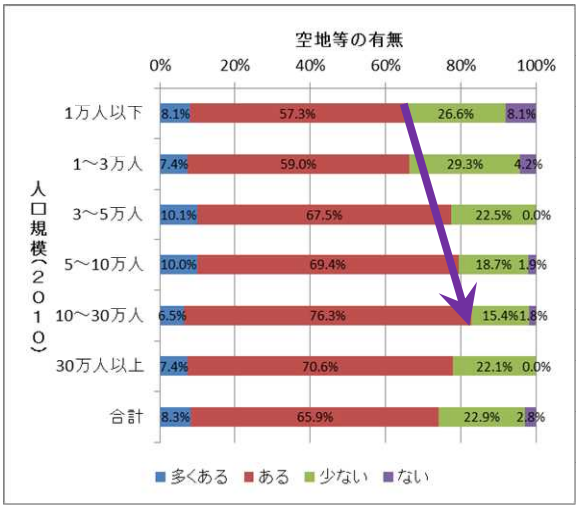
１）空地等の有無

市街化区域または用途地域指定都市のみを対象に、空地等の有無と他指標との関係について分析したところ、関係がありそうな指標は以下のとおりである。

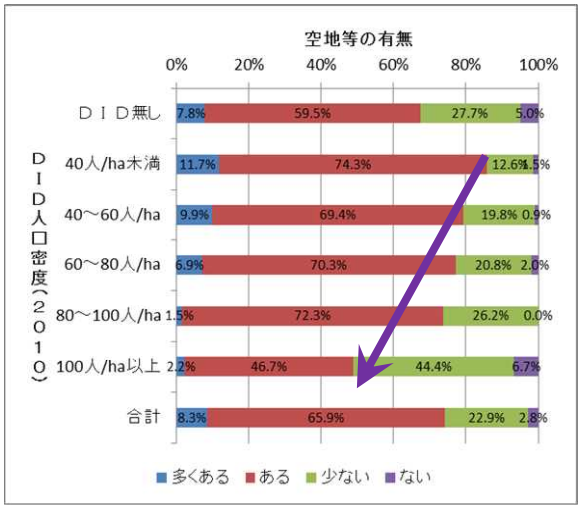
・都市の人口規模が大きくなるほど「多くある」と「ある」を加えた都市の割合が増えるが、30 万人以上の大都市になると若干減っている。
・DID 人口密度が高いほど「多くある」と「ある」を加えた都市の割合が減っているが、DID が無い都市は上記の割合が低い。
・建築物除却棟数密度が高いほど「多くある」と「ある」を加えた都市の割合が減っているが、建築物除却棟数密度が 0 の都市は上記の割合が低い。

図表 2-46　空地等の有無と他指標の関係（用途地域指定都市）

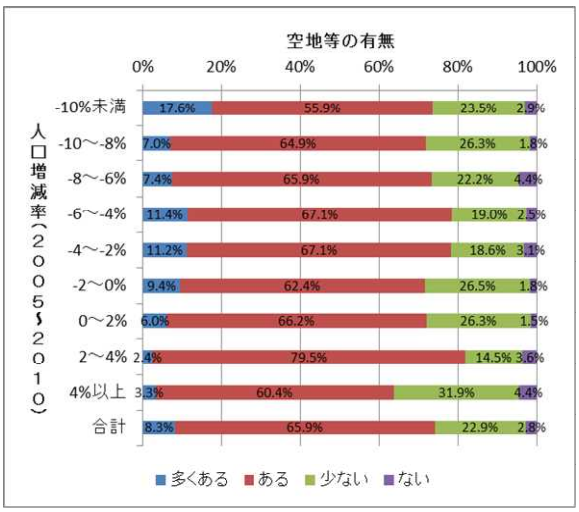
■人口規模（2010）



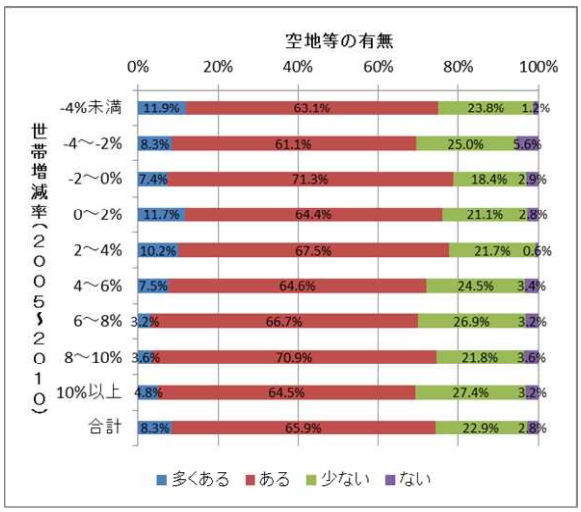
■DID 人口密度（2010）



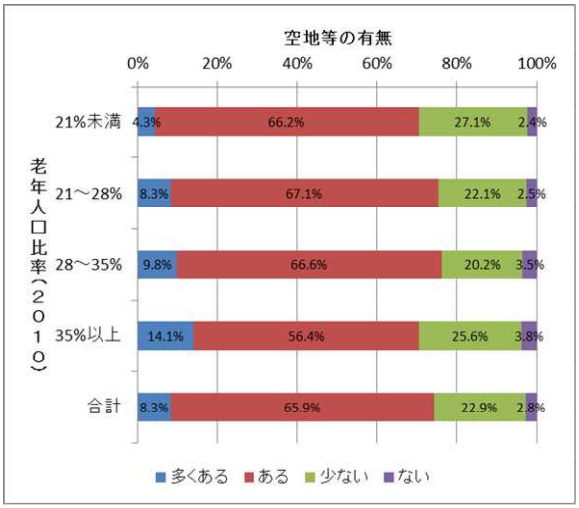
■人口増減率（2005～2010）



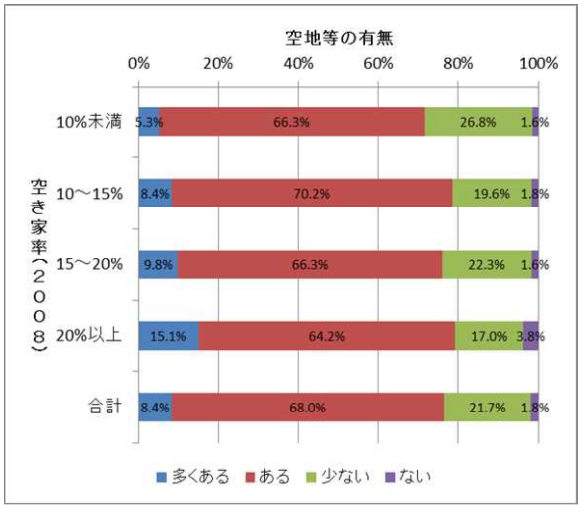
■世帯増減率（2005～2010）



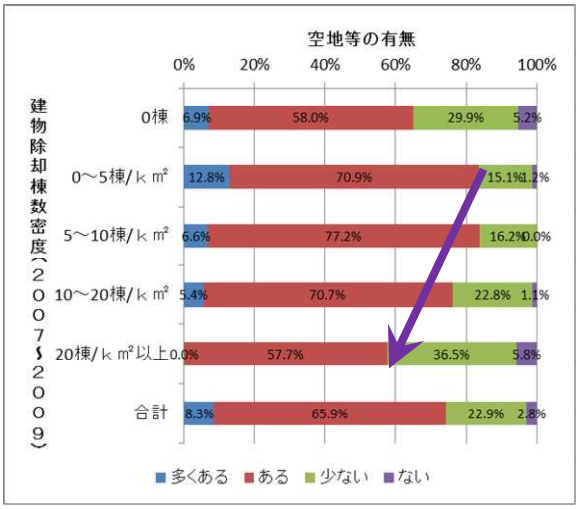
■老年人口比率（2010）



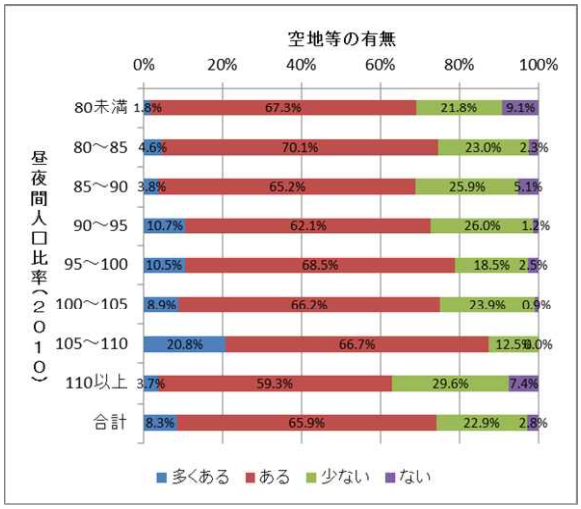
■空き家率（2008）



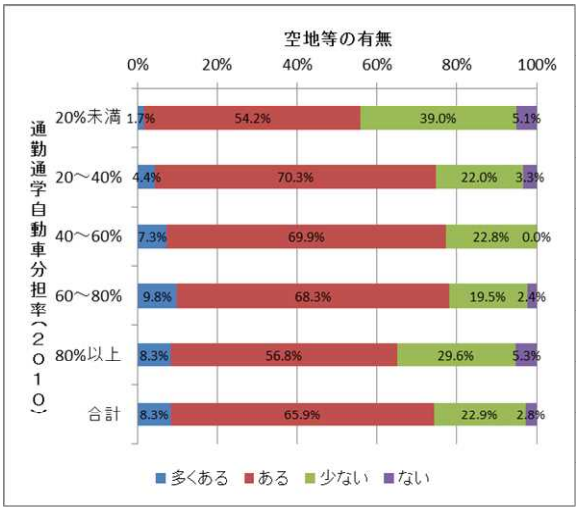
■建築物除却棟数密度（2009～2011）



■昼夜間人口比率（2010）



■通勤通学時自動車分担率（2010）



２）空地の変化

市街化区域または用途地域指定都市を対象に、空地の過去 10 年の変化と今後 10 年間の変化の予測について、他指標との関係を分析した。

なお、「空地が多く存在する場所はない」と回答した都市はこれらの設問に回答していないが、空地がない都市と他指標との関係も把握したいため、過去 10 年間の変化については、空地がない都市を加えた割合で分析した。

過去及び将来の空地の変化と関係がありそうな指標は以下のとおりである。

(1)過去 10 年間の変化

・若干の例外はあるが、DID 人口密度、世帯増減率が低いほど、また、老年人口比率、空き家率が高いほど、過去 10 年間に空地が増加したと回答した市町村が多い。

・前述の土地基本調査による都道府県単位の分析でも、空地率と人口密度や世帯増減率は負の相関が見られ、老年人口比率についても、やや弱いが正の相関が見られたなど、似たような傾向となった。

・昼夜間人口比率は、おおむね比率が高いほど空地が増加している都市が増えるが、105%を超えると減少していく。中心性の極めて高い都市では空地は増えていないが、ある程度の中心都市では周辺都市等への人口流出で空地が増えていることなどが考えられる。

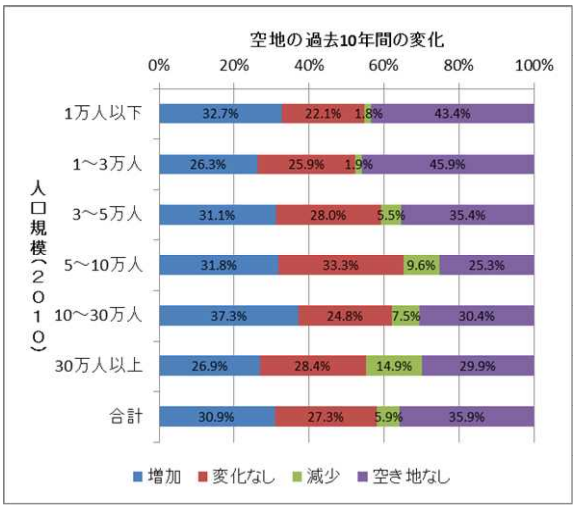
(2)今後 10 年間の変化の予測

・空地の今後 10 年間の変化の予測については、全般的に過去 10 年間の変化と似たような傾向となっており、現在のトレンドが今後も続くと判断されていることがうかがえる。

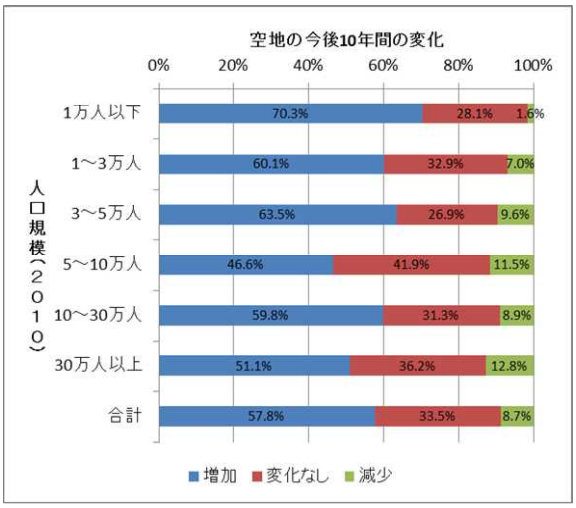
図表 2-47　空地の過去 10 年間及び今後 10 年間の変化と他指標の関係（用途地域指定都市）

■人口規模（2010）

×空地の過去 10 年間の変化

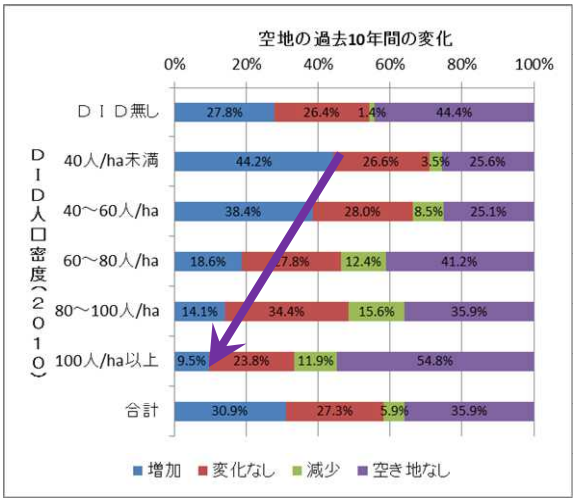


×空地の今後 10 年間の変化予測

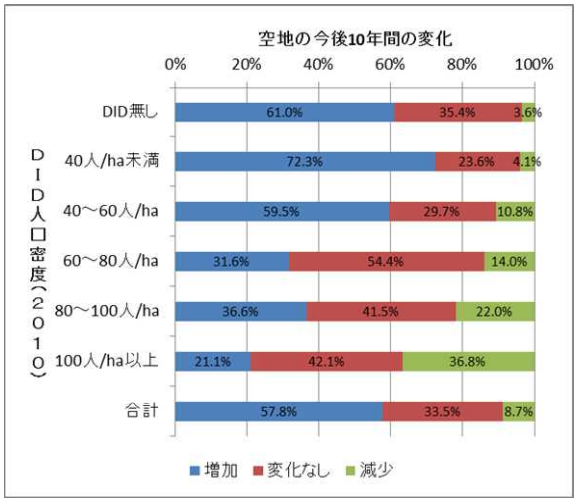


■DID 人口密度（2010）

×空地の過去 10 年間の変化

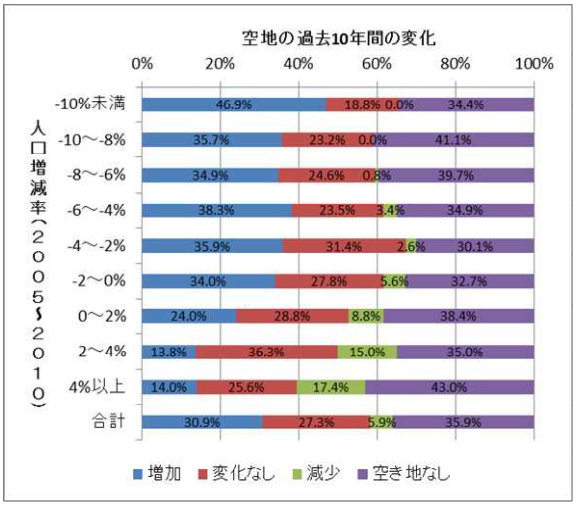


×空地の今後 10 年間の変化予測

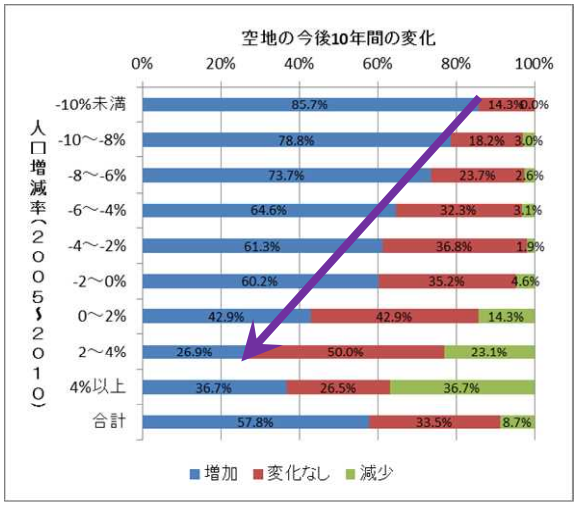


■人口増減率（2005～2010）

×空地の過去 10 年間の変化

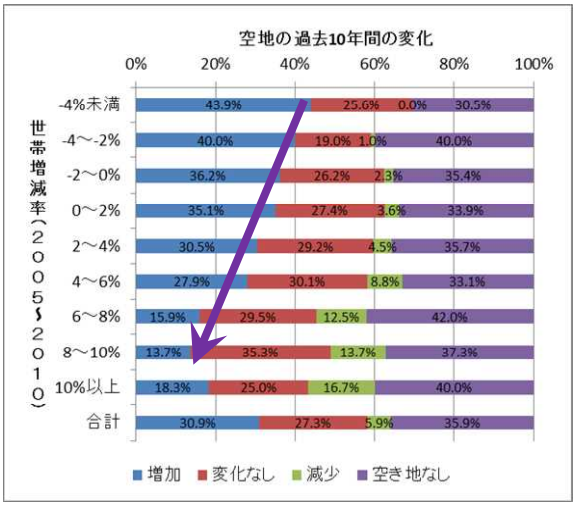


×空地の今後 10 年間の変化予測

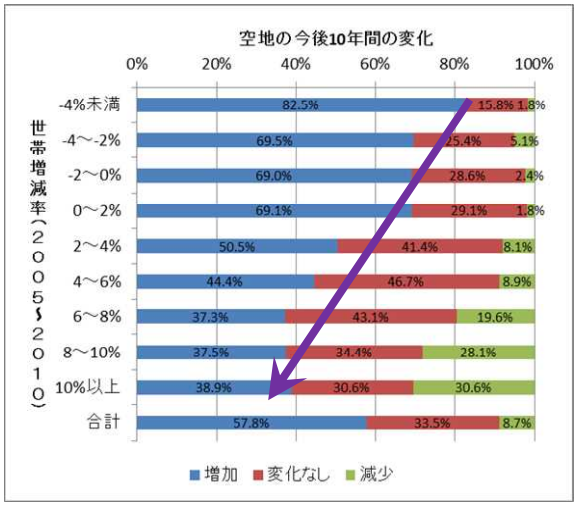


■世帯増減率（2005～2010）

×空地の過去 10 年間の変化

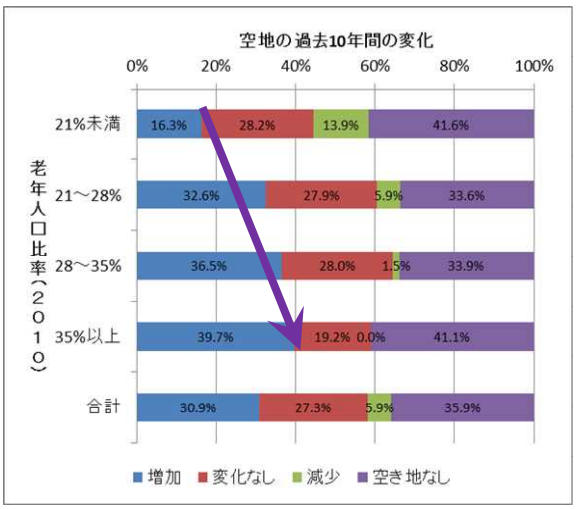


×空地の今後 10 年間の変化予測

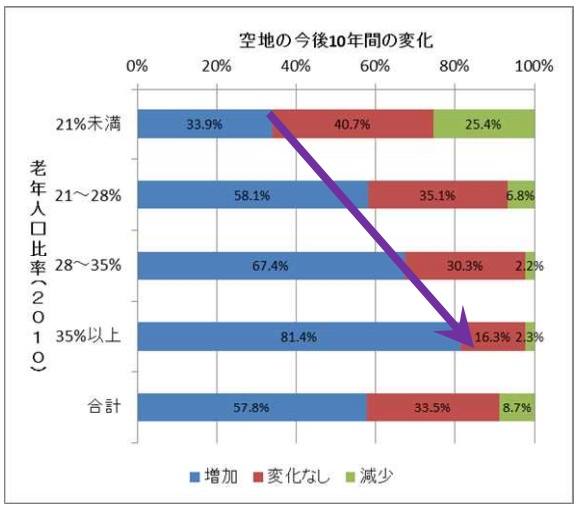


■老年人口比率（2010）

×空地の過去 10 年間の変化

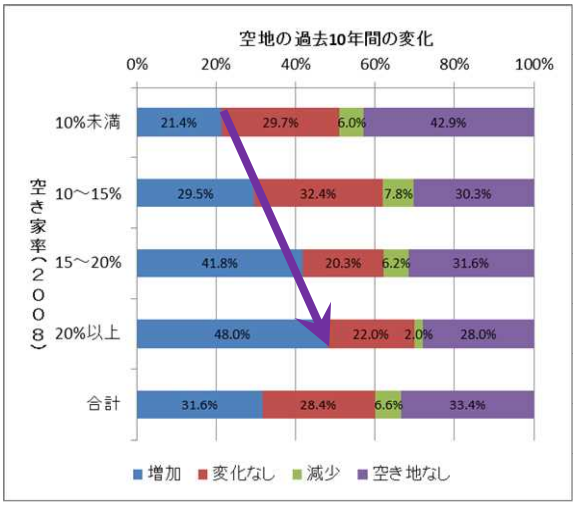


×空地の今後 10 年間の変化予測

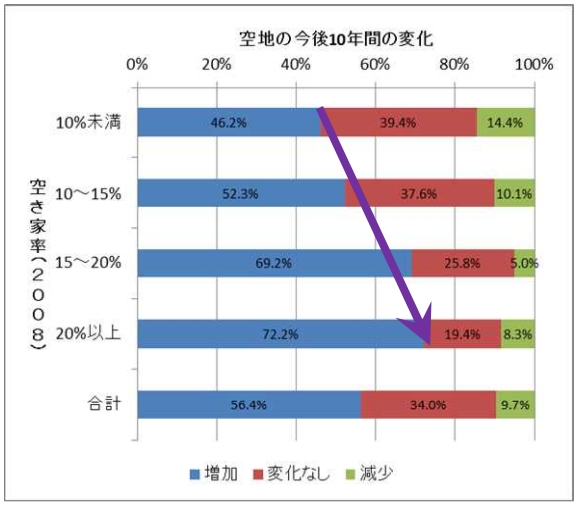


■空き家率（2008）

×空地の過去 10 年間の変化

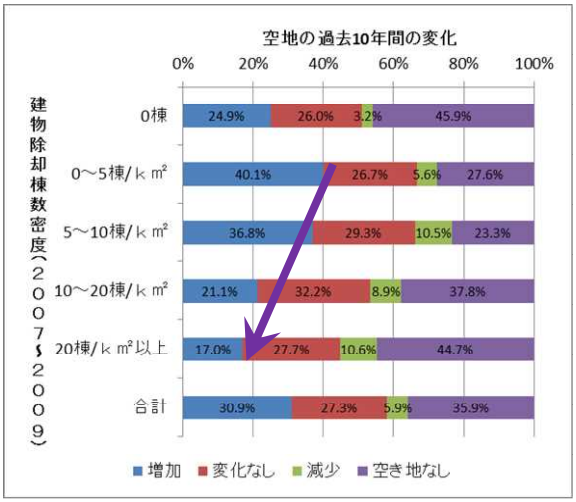


×空地の今後 10 年間の変化予測

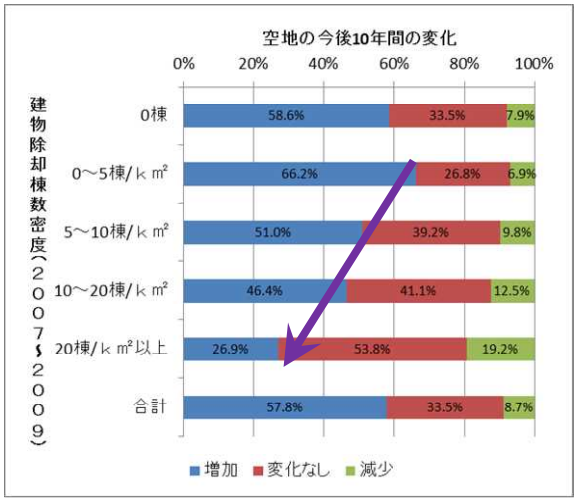


■建築物除却棟数密度（2009～2011）

×空地の過去 10 年間の変化

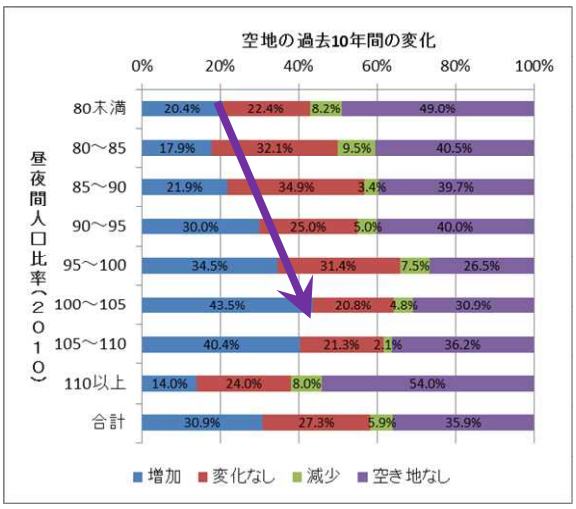


×空地の今後 10 年間の変化予測

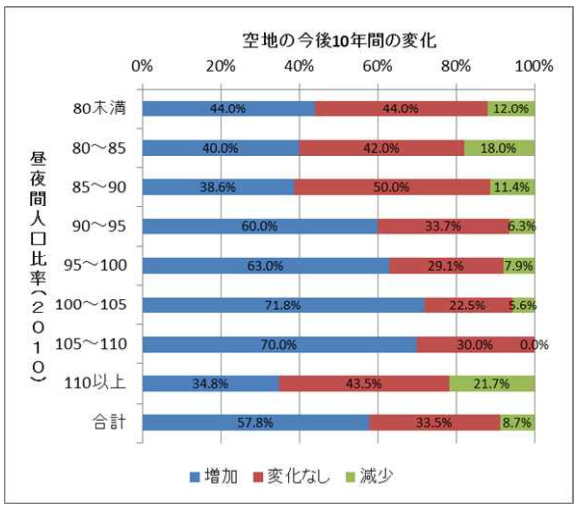


■昼夜間人口比率（2010）

×空地の過去 10 年間の変化

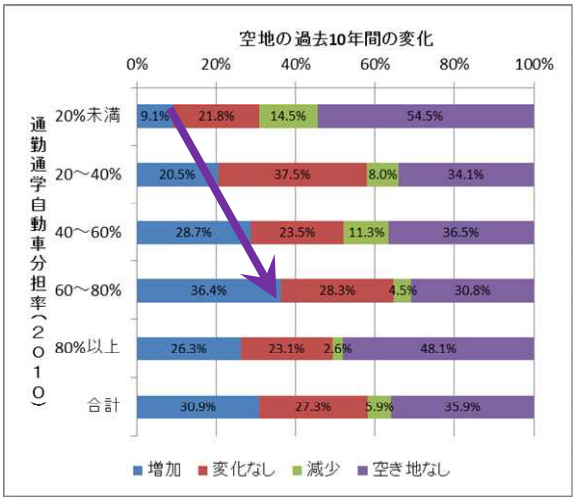


×空地の今後 10 年間の変化予測

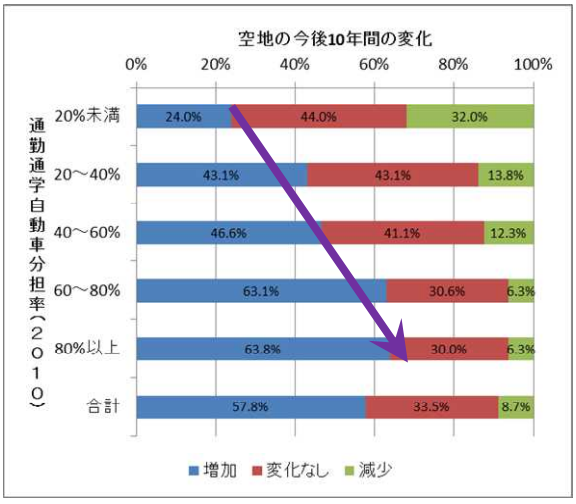


■通勤通学時自動車分担率（2010）

×空地の過去 10 年間の変化



×空地の今後 10 年間の変化予測



３）屋外駐車場の変化

空き地の変化の分析と同様の方法により、屋外駐車場の過去 10 年の変化と今後 10 年間の変化の予測について、他指標との関係を分析した。

(1) 過去 10 年間の変化

・屋外駐車場は、人口規模が大きいほど、また老年人口比率が低いほど、過去 10 年間で増加したと回答する市町村が多くなっている。
・人口・世帯の増減との関係は、人口・世帯の増減率が高くなるほど屋外駐車場が増加している市町村が増えるが、ある段階で頭打ちとなる。

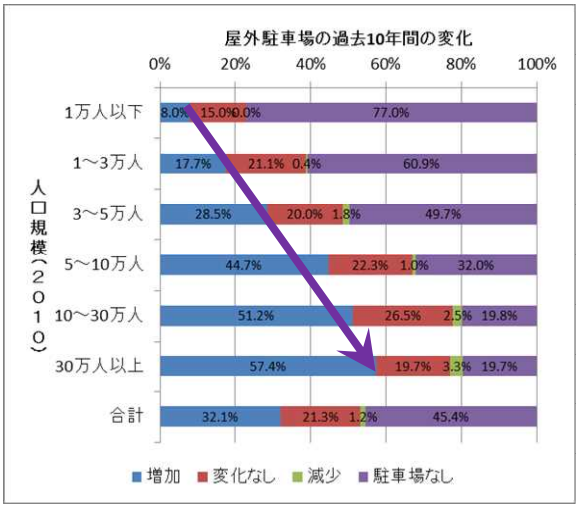
(2) 今後 10 年間の変化の予測

・今後 10 年間の変化の傾向は現時点で屋外駐車場が多いところがない市町村を除いて見ているが、その影響もあってか、過去 10 年間の変化とは異なる傾向が出ている。
・例えば、老年人口比率や空き家率との関係は、それらの数値が高くなるほど今後屋外駐車場が増えると予測する市町村が増えている。
・人口や世帯の増減率との関係は、過去 10 年間の変化と比べて明確な関係が見られない。

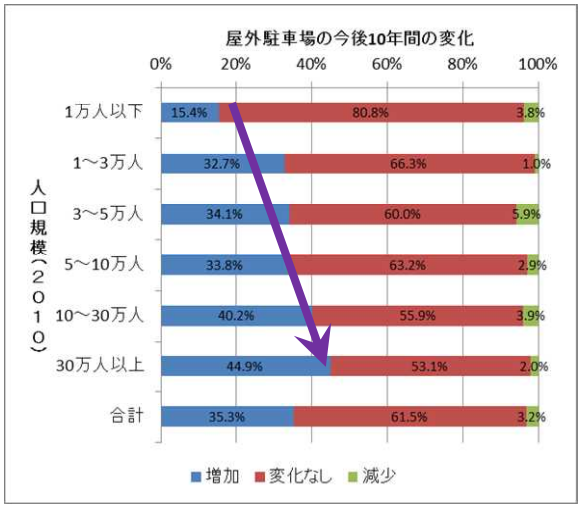
図表 2-48　屋外駐車場の過去 10 年間及び今後 10 年間の変化と他指標の関係

■人口規模（2010）

×屋外駐車場の過去 10 年間の変化

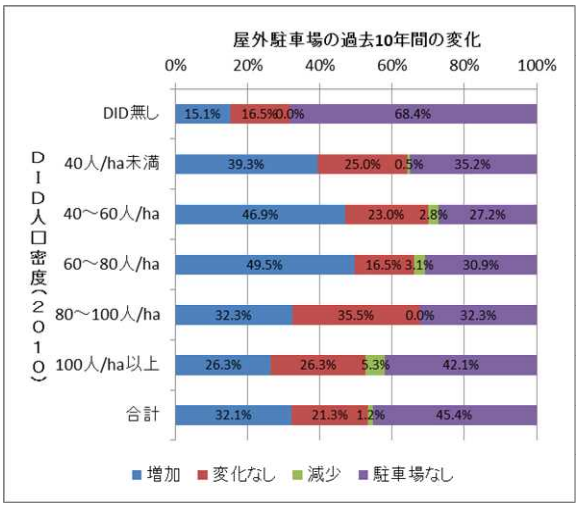


×屋外駐車場の今後 10 年間の変化予測

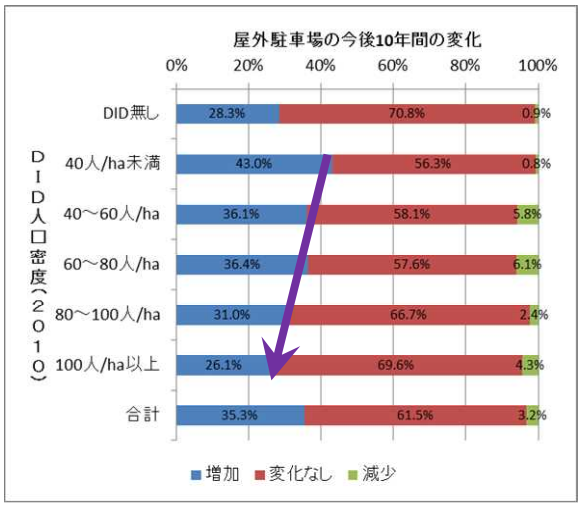


■DID 人口密度（2010）

×屋外駐車場の過去 10 年間の変化

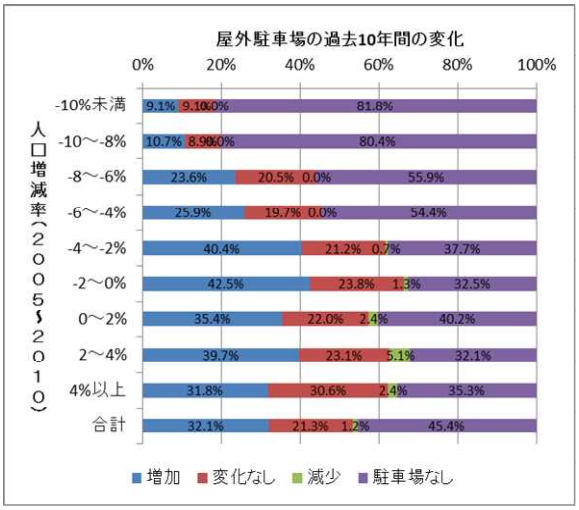


×屋外駐車場の今後 10 年間の変化予測

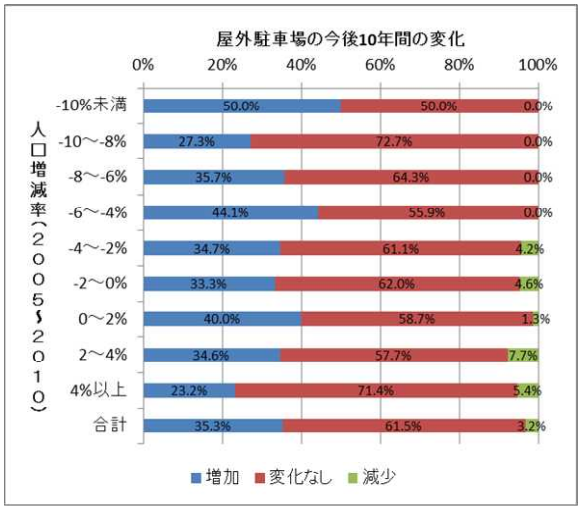


■人口増減率（2005～2010）

×屋外駐車場の過去 10 年間の変化

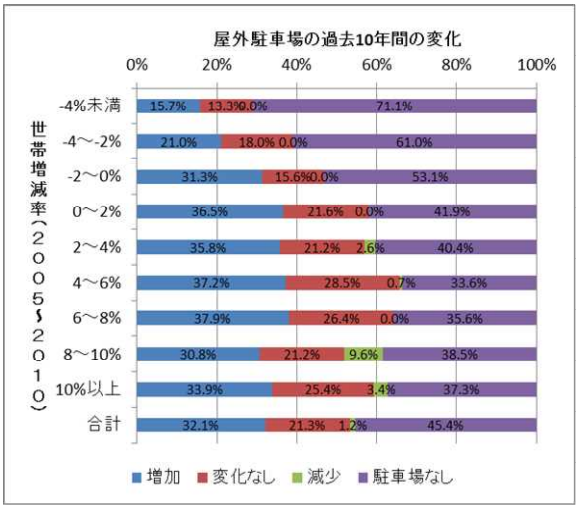


×屋外駐車場の今後 10 年間の変化予測

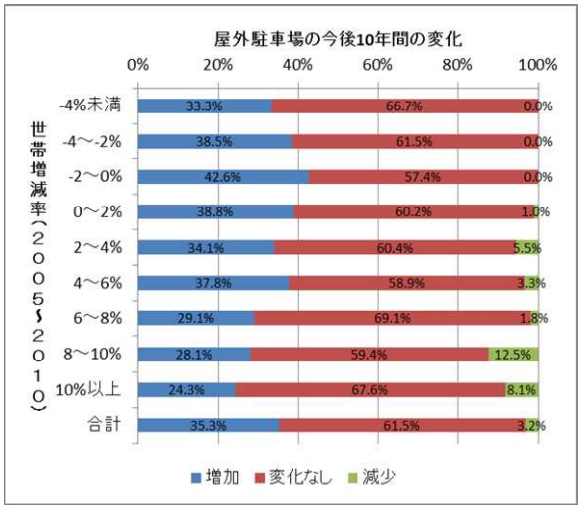


■世帯増減率（2005～2010）

×屋外駐車場の過去 10 年間の変化

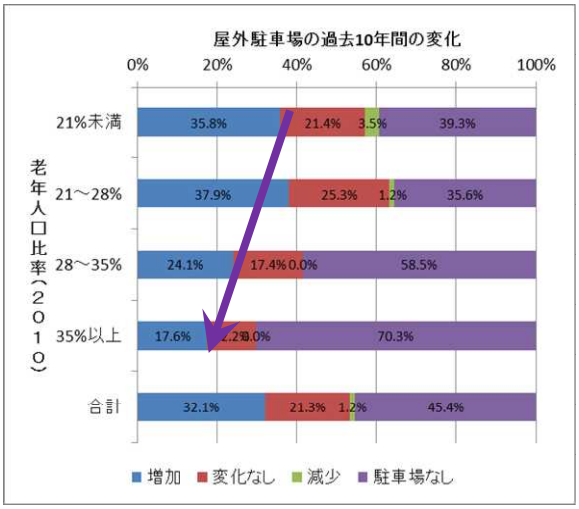


×屋外駐車場の今後 10 年間の変化予測

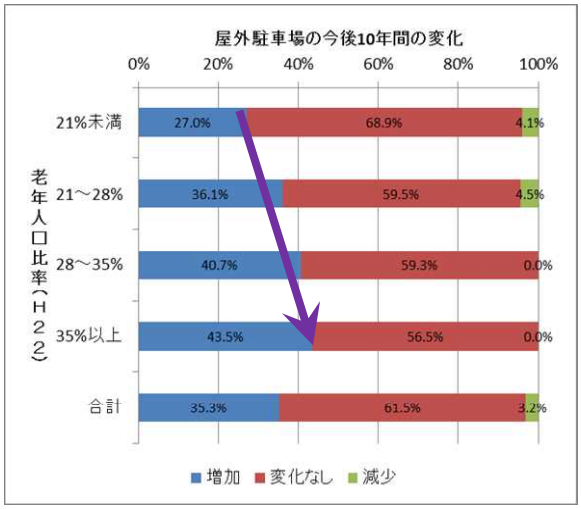


■老年人口比率（2010）

×屋外駐車場の過去 10 年間の変化

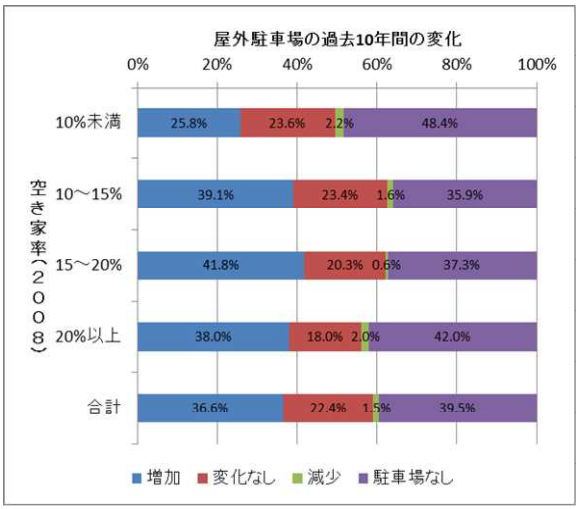


×屋外駐車場の今後 10 年間の変化予測

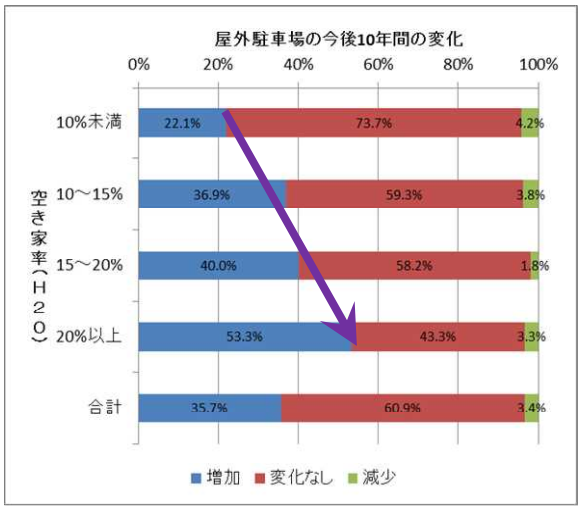


■空き家率（2008）

×屋外駐車場の過去 10 年間の変化

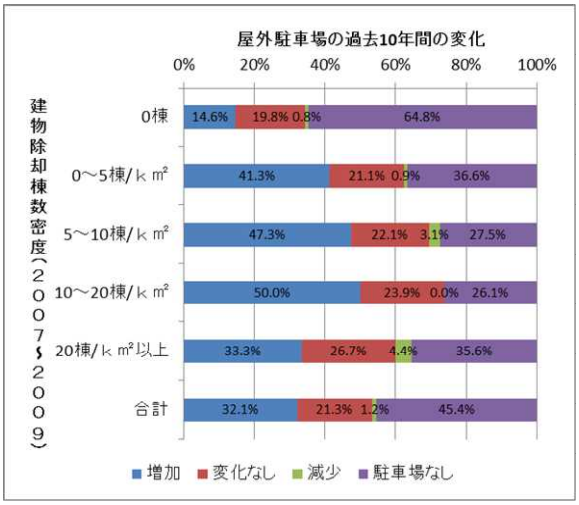


×屋外駐車場の今後 10 年間の変化予測

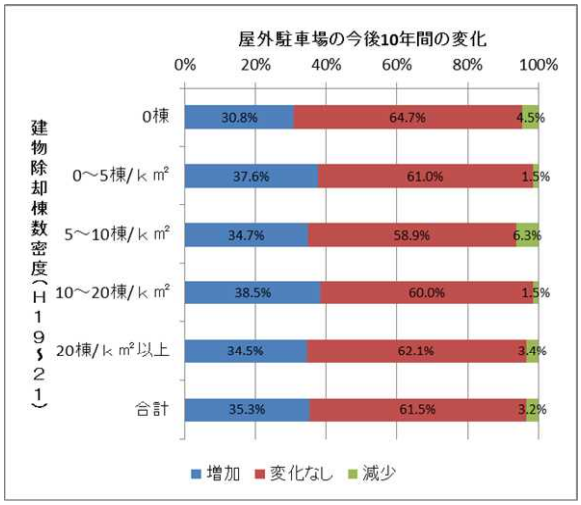


■建築物除却棟数密度（2009～2011）

×屋外駐車場の過去 10 年間の変化

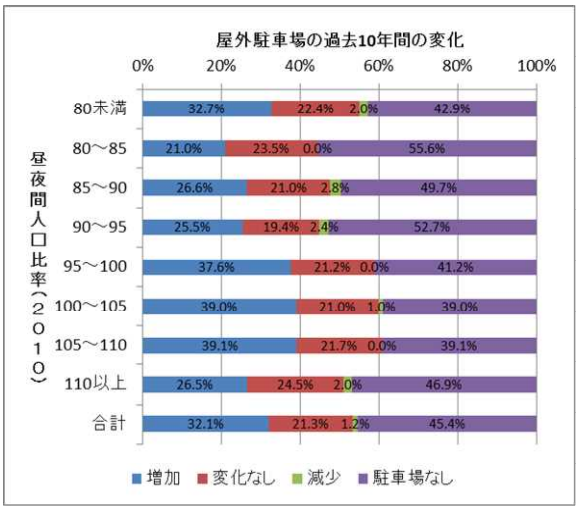


×屋外駐車場の今後 10 年間の変化予測

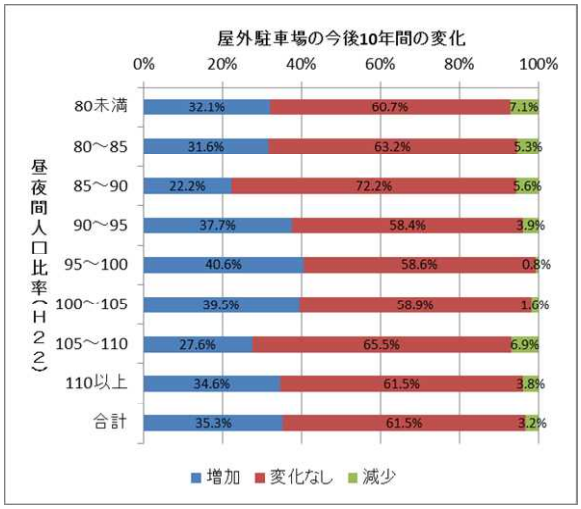


■昼夜間人口比率（2010）

×屋外駐車場の過去 10 年間の変化

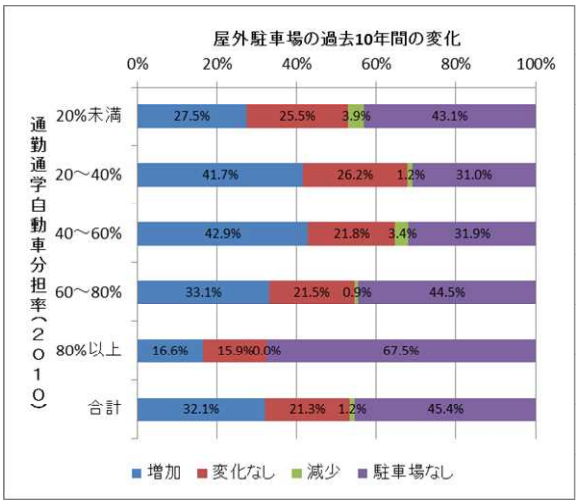


×屋外駐車場の今後 10 年間の変化予測

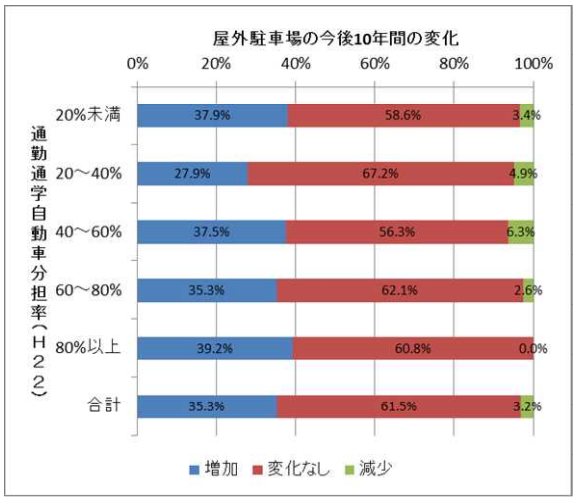


■通勤通学時自動車分担率（2010）

×屋外駐車場の過去 10 年間の変化



×屋外駐車場の今後 10 年間の変化予測



５．まとめ

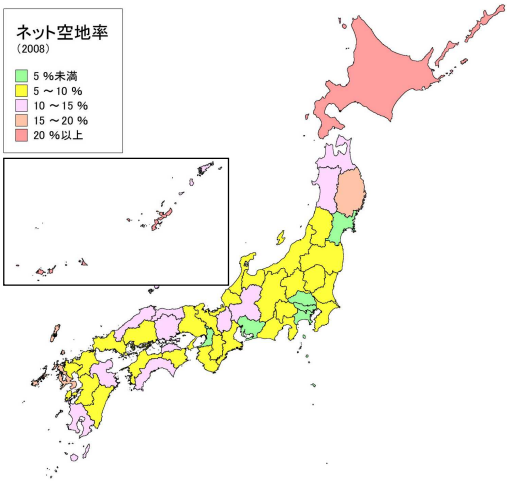
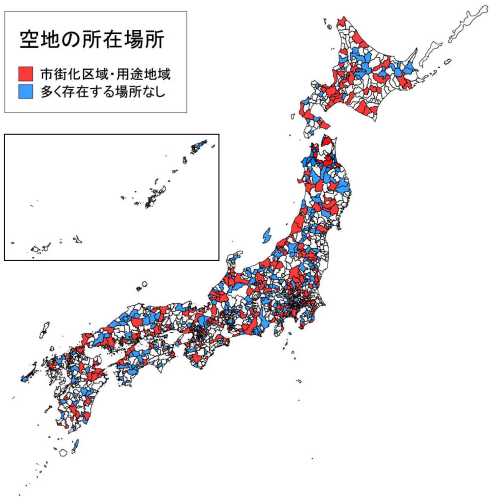
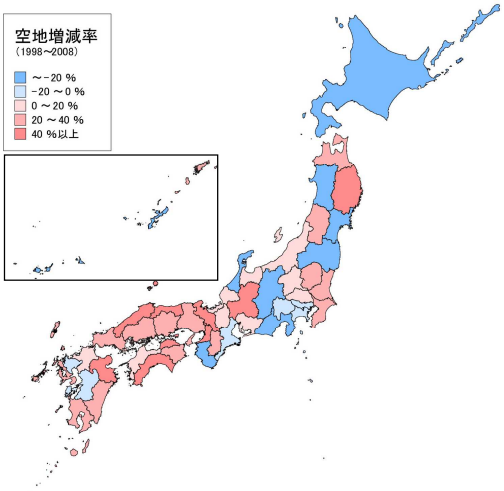
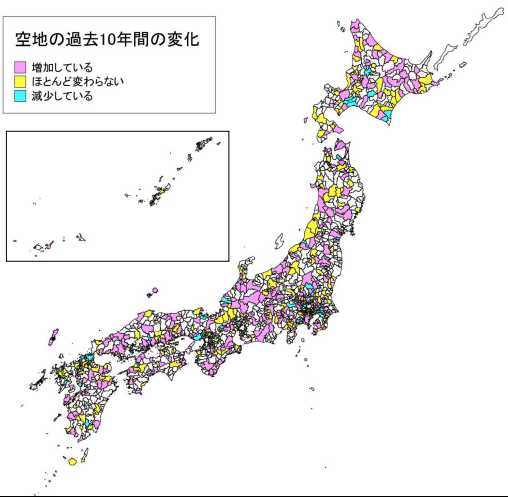
５－１　発生状況

(1)空地

土地基本調査と全国市町村アンケートにより全国の空地の所在や増減の状況を把握した結果は以下の通りである。

土地基本調査では全国の空地の合計値は減少しているが、全国市町村アンケートでは空地が減少している市町村は少数で、増加の市町村が５割弱を占める。

図表 2-49　マクロ（全国・都市）レベルの空地の所在・増減の状況

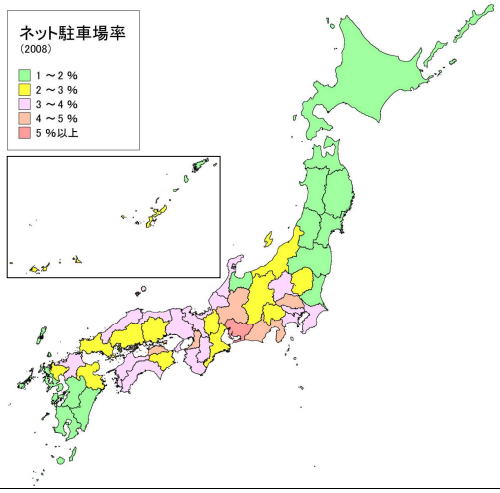
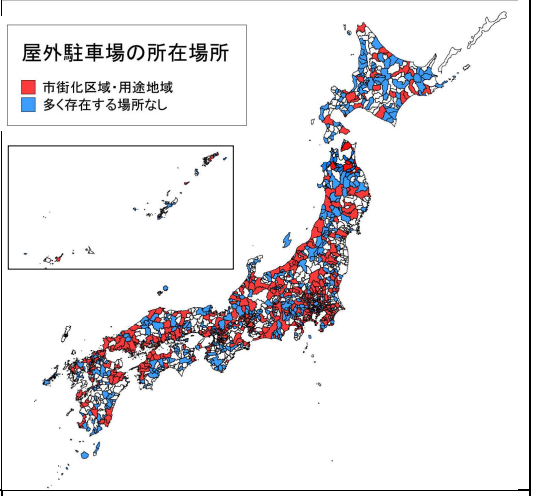
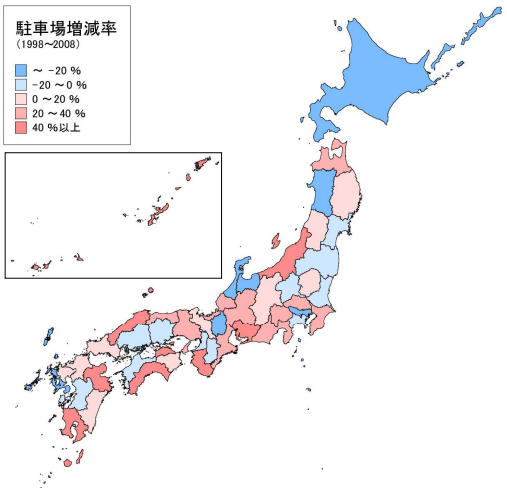
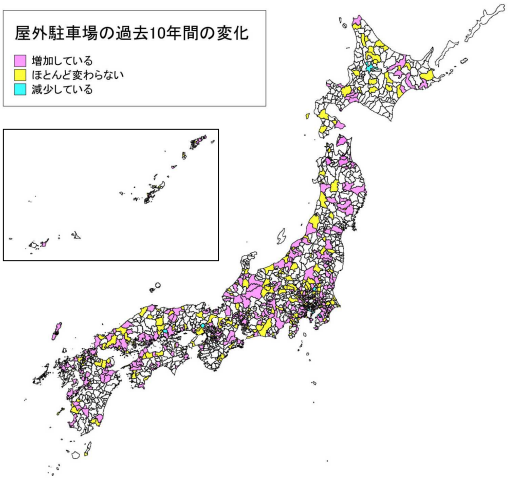
	土地基本調査	全国市町村アンケート
空地の所在の状況	・ネット空地率(2008)の全国平均値は約 8.5% ・北海道、沖縄、長崎等が高く、東京、神奈川、大阪、埼玉等が低い 	・空地が多く存在する所は、「ない」が約 37% 「市街化区域もしくは用途地域」が約 33% ・市街化区域もしくは用途地域に空地が多い市町村は、全国にほぼ偏りなく分布している 
空地の増減の状況	・10 年間(1998-2008)の空地増減率の全国平均は約-2.8%で、減少傾向にある。 ・岩手、香川、島根、鳥取等で大きく増えており秋田、沖縄、北海道等で大きく減っている ・西日本の方に増加している府県が目立つ 	・10 年間の空地の変化は、「増加」が約 48%、「ほとんど変わらない」が約 43% ・北海道や首都圏等で「減少」がやや目立つほかは、地理的な傾向はほとんど認められない 

(2)屋外駐車場

土地基本調査と全国市町村アンケートにより全国の駐車場の所在や増減の状況を把握した結果は以下の通りである。

駐車場は、土地基本調査では減少している都道府県も多いが、全国市町村アンケートでは駐車場が減少している市町村は少数で、増加している市町村が５割強を占める。

図表 2-50　マクロ（全国・都市）レベルの駐車場の所在・増減の状況

	土地基本調査	全国市町村アンケート
駐車場の所在の状況	・ネット駐車場率(2008)の全国平均値は約 2.9% ・愛知、大阪、東京、神奈川等が高く、北海道、東北、九州地方が全般的に低い 	・駐車場が多く存在する所は、「ない」が約 48%「市街化区域もしくは用途地域」が約 42% ・市街化区域もしくは用途地域に駐車場が多い市町村は、海側の人口が多い市町村が多い 
駐車場の増減の状況	・10 年間(1998-2008)の駐車場増減率の全国平均は約 4.7%で、増加傾向にある。 ・島根、香川、大分、沖縄等で大きく増え、滋賀、秋田、長崎、北海道等で大きく減っている ・西日本の方に増加している県が目立つ 	・10 年間の駐車場の変化は、「増加」が約 52%、「ほとんど変わらない」が約 40% ・北海道で「増加している」が少ないのがやや目立つ 

５－２　要因分析

空地等の発生消滅の要因をマクロ（全国）レベルで把握するため、土地基本調査と全国市町村アンケート結果についていくつかの統計数値を説明変数とする相関分析を行った。

(1)土地基本調査による分析

土地基本調査による都道府県単位の相関分析を行った結果、ネット空地率およびネット駐車場率と比較的相関が高かったのは、以下のような変数である。

ネット空地率およびネット駐車場率と相関が高い変数には共通するものがかなりあるが、相関の正負の関係が反対になっている。

人口密度や人口増加率が高く県民所得や地価なども高い、活力のある都道府県ほど駐車場が多いのに対し、これらの数値が低く勢いのない都道府県で空地が多くなっている。土地基本調査は都道府県単位までのデータしか公表されていないため、都道府県のデータとの比較でしかないが、同様の傾向が市町村でも見られると推察される。

図表 2-51　土地基本調査による空地等の発生要因分析結果

	正の相関関係（相関係数）	負の相関関係（相関係数）
ネット空地率	･通勤通学時自家用車分担率(0.429)	･1人当たり県民所得(-0.628) ･社会増減率(-0.561) ･建築物除却棟数密度(-0.549) ･平均地価(住宅地)(-0.540) ･可住地人口密度(-0.530、-0.526) ･都市計画区域人口密度(-0.488) ･世帯増減率(-0.468) ･人口増減率(-0.426) ･人口集中地区人口密度(-0.406)
ネット駐車場率	･社会増減率(0.485) ･可住地人口密度(0.440、0.430) ･平均地価(住宅地)(0.429) ･人口増減率(0.416、0.413) ･建築物除却棟数密度(0.406) ･世帯増減率(0.404) ･1人当たり県民所得(0.402)	･通勤通学時自家用車分担率 (-0.422)

(2)全国市町村アンケートによる分析

全国市町村アンケートの空地および屋外駐車場の過去 10 年間の増減と関係がありそうな変数には、次頁表のようなものがある。

空地は、人口・世帯の減少や高齢化が進み、空き家も発生しているような市町村ほど増加している。人口密度や人口・世帯の増減率と負の関係にあるのは、土

地基本調査のネット空地率の傾向と似ている。

また、昼夜間人口比率の高い市町村ほど増加しているという関係も見られたが、昼夜間人口比率が１を超えると負の関係に転じている。

屋外駐車場については、人口規模や人口増減率が高いほど増加するという関係が見られ、土地基本調査のネット駐車場率の傾向と似ている。老年人口比率とは負の関係にある。

図表 2-52　全国市町村アンケートによる空地等の発生要因分析結果

	正の相関関係	負の相関関係
空地の過去 10 年間の変化	･老年人口比率 ･空き家率 ･昼夜間人口比率 ･通勤通学時自動車分担率	･人口集中地区人口密度 ･世帯増減率 ･人口増減率 ･建築物除却棟数密度
屋外駐車場の過去 10 年間の変化	･人口規模 ･人口増減率	･老年人口比率

白紙

第３章

地区レベルの空地等の
発生状況の実態と要因･メカニズムの把握

第３章　地区レベルの空地等の発生状況の実態と要因・メカニズムの把握

１　検討方法

前章までは都道府県や市町村レベルで空地の発生状況の実態の把握や、それに基づく将来予測を行ったのに対し、本章以下では分析の単位をさらに小さくして、都市の市街地のどのような場所で空地が発生しているのかを明らかにするとともに、地区レベルでの具体的な空地の発生・消滅の実態と、その要因やメカニズムを把握する。

検討にあたって、まず全国の都市を、第２章の分析から空地や駐車場の増加と関係がありそうな複数の指標を使って、18 の都市分類に区分した。

具体的には、はじめに、空地の発生に関係する基礎的指標といえる人口増減と高齢化率を用いて、全体を２区分する。本調査の実態調査の対象は、人口減少かつ高齢化が進んだ都市の中から選択することにする。

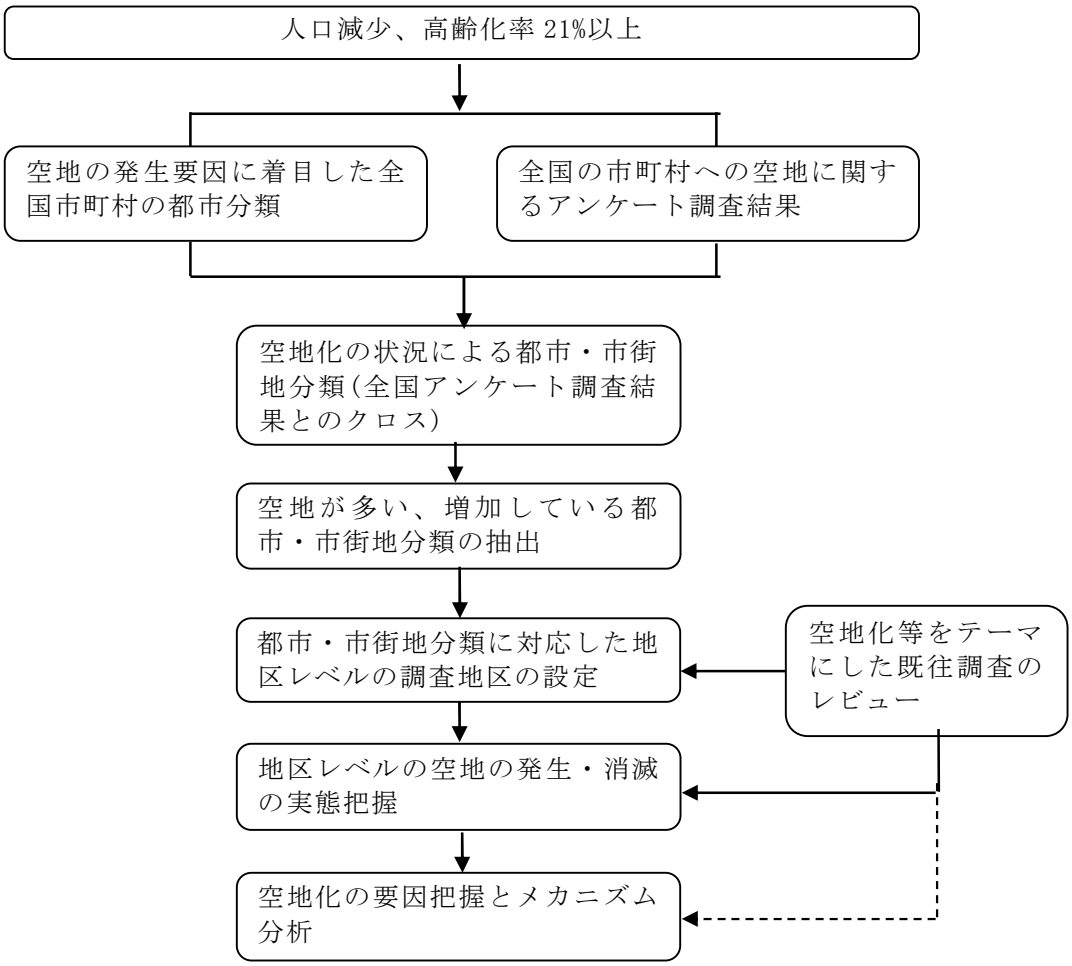
次に、調査対象を市街化区域または用途地域が指定されている都市に限定した上で、空地の発生に関連する人口規模と昼夜間人口比率を用いてさらに区分を行い、最終的な 18 の都市分類とした。

また、都市の分類だけでなく、都市のどこで空地が発生しているかを見るために、都市の市街地部分をさらに細かく区分した。具体的には、都市の中での位置関係と基盤整備の状況により、市街地を６つに分類した。

そして、これらの都市および市街地分類ごとに、既往調査が行われている状況などもみながら、独自の地区レベルの実態調査（以下ミクロ調査）という。）を行った。

次に、地区レベルの空地の発生・消滅の実態や要因・メカニズムを把握するため、既往調査等の知見をレビューするとともに、空地の発生が見られ、かつ調査が行われていない分類の地区を中心に、ヒアリング、アンケート等による独自の調査を行った。

図表 3-1　地区レベルの調査対象地区選定フロー



２ 都市及び市街地の類型化と対象地区の選定

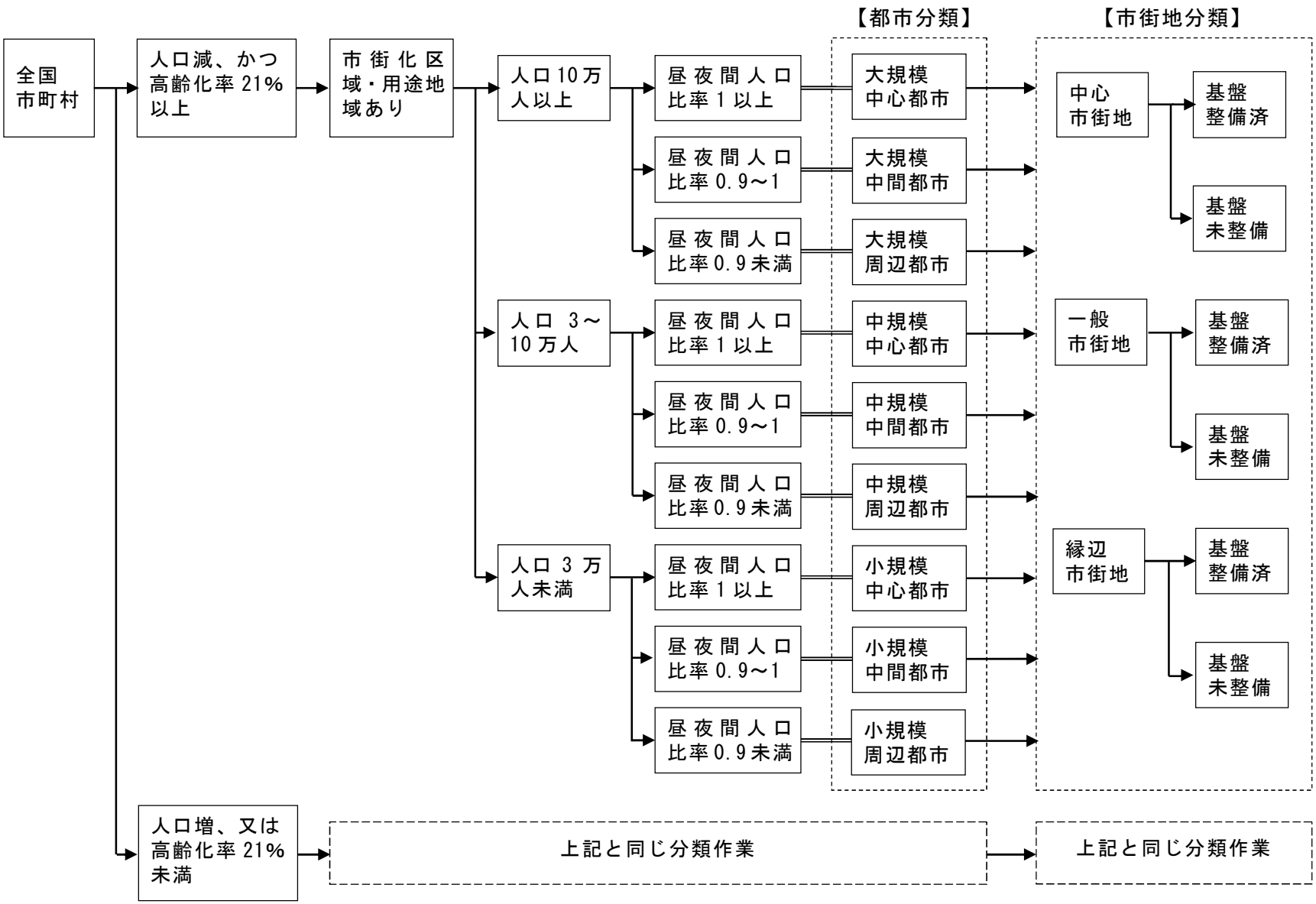
２－１　類型区分

１）都市の分類方法

以下の順序に沿って分類する。

人口規模や昼夜間人口比率による区分の数値は、最終的には各分類の都市数のバランスを見て設定した。

図表 3-2　ミクロ調査のための都市および市街地の分類フロー



都市分類および市街地分類に用いている各判断指標は次の通りである。

図表 3-3 都市分類都市街地分類の判断指標

判断指標	分類の考え方
①人口増減、高齢化率	・空地の増加と人口増減率とは負の関係、高齢化率とは正の関係 ・駐車場の増加と人口増減率とは正の関係、高齢化率とは負の関係 ・人口増減は、2005 年と 2010 年の 2 時点の国勢調査人口により、増加と減少に区分 ・高齢化率は、超高齢社会とされる 21%で区分（2010 年国勢調査） →人口減かつ高齢化率 21%以上と人口増又は高齢化率 21%未満に 2 区分
②市街化区域、用途地域	・市街地内の空地を対象とするため、線引き・非線引きに関わらず、用途地域を指定している都市を対象とする
③都市の分類	・人口規模による 3 分類と昼夜間人口比率による 3 分類の組み合わせにより、都市を 9 つに分類する
人口規模	・空地の増加とは無関係、駐車場の増加とは正の関係 ・国土交通省都市・地域レポート 2005 では、人口 10 万人以上で昼夜間人口比率が 1 以上の都市を核都市としている ・都市数のバランスも見て、人口 10 万人と 3 万人を境に以下の 3 つに分類 ○大規模都市：人口 10 万人以上 ○中規模都市：人口 3～10 万人 ○小規模都市：人口 3 万人未満
昼夜間人口比率	・空地の増加とは概ね正の関係、駐車場の増加とは無関係 ・昼夜間人口比率が 1 以上は中心性のある都市、1 未満は中心性のある都市に通勤・通学者が流出している都市 ・都市数のバランスも見て、昼夜間人口比率 1 と 0.9 を境に以下の 3 つに分類 ○中心都市：昼夜間人口比率 1 以上 ○中間都市：昼夜間人口比率 0.9～1 ○周辺都市：昼夜間人口比率 0.9 未満
④市街地の分類	・都市内の位置による 3 分類と基盤整備状況による 2 分類の組み合わせにより、市街地を 6 つに分類する。
都市内の位置	・当該市街地の位置により、土地利用や利便性、人口動向、高齢化等の状況が異なることが予想される ・以下の 3 つに分類 ○中心市街地：市町村の中心部として商業・業務等の都市機能が集積した市街地 ○(一般) 市街地：中心市街地と縁辺市街地の間にある市街地 ○縁辺市街地：市街化区域または用途地域指定の縁辺部にあたる市街地
基盤整備状況	・基盤整備の状況により、土地利用や車利用のしやすさが異なると予想される。 ・以下の 2 つに分類 ○基盤整備済：面的整備により道路基盤が整っている市街地 ○基盤未整備：面的整備がなされていない市街地

２）都市の分類結果

上記フローに基づき全国の都市を分類した結果は、以下の図表 3-4 のとおりである。

・最も都市数が多いのは、中規模中間都市（人口減・高齢化率高）の 169 都市、次に多いのは小規模中間都市（人口減・高齢化率高）の 143 都市である。

・人口増または高齢化率低の都市の方が人口減かつ高齢化率高の都市よりも都市数が多いのは、大規模中間都市、大規模周辺都市、中規模周辺都市の 3 分類だけであり、全体ですでに約 65%の都市が人口減少かつ超高齢社会に突入している。特に、小規模都市では人口減かつ高齢化率高の割合が高い。

図表 3-4　各都市分類の都市数（市街化区域または用途地域指定都市）

都市分類	人口減かつ 高齢化率高	人口増または 高齢化率低	合計
大規模中心都市	６７	５７	１２４
大規模中間都市	４２	５７	９９
大規模周辺都市	１０	５５	６５
中規模中心都市	９６	３５	１３１
中規模中間都市	１６６	５７	２２３
中規模周辺都市	４９	８２	１３１
小規模中心都市	１０４	３０	１３４
小規模中間都市	１４３	２５	１６８
小規模周辺都市	１２１	２５	１４６
合　計	７９６	４２３	１，２２１

図表 3-5　各都市分類に該当する市町村

	人口減かつ高齢化率高	人口増または高齢化率低
大規模中心都市	函館市 小樽市 旭川市 釧路市 帯広市 青森市 弘前市 八戸市 盛岡市 一関市 石巻市 秋田市 山形市 鶴岡市 酒田市 福島市 会津若松市 日立市 土浦市 前橋市 新潟市 長岡市 三条市 上越市 高岡市 小松市 福井市 甲府市 長野市 上田市 飯田市 岐阜市 大垣市 静岡市 沼津市 磐田市 掛川市 津市 京都市 守口市 門真市 東大阪市 和歌山市 鳥取市 米子市 松江市 津山市 三原市 宇部市 山口市 周南市 徳島市 今治市 新居浜市 高知市 北九州市 大牟田市 久留米市 飯塚市 佐賀市 長崎市 佐世保市 諫早市 八代市 都城市 延岡市 鹿屋市	札幌市 苫小牧市 仙台市 郡山市 水戸市 つくば市 宇都宮市 小山市 高崎市 太田市 成田市 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 渋谷区 豊島区 立 川 市 武蔵野市 厚木市 富山市 金沢市 松本市 佐久市 名古屋市 刈谷市 豊田市 安城市 西 尾 市 小牧市 東海市 四日市市 彦根市 草津市 大阪市 泉佐野市 大東市 神戸市 姫路市 岡 山 市 広島市 福山市 高松市 松山市 福岡市 熊 本市 大分市 宮崎市 鹿児島市 霧島市 那覇市 浦添市
大規模中間都市	北見市 花巻市 奥州市 大崎市 いわき市 古河市 筑西市 足利市 栃木市 佐野市 鹿沼市 桐生市 熊谷市 狭山市 深谷市 青梅市 横須賀市 小田原市 新発田市 浜松市 三島市 島田市 稲沢市 伊勢市 松阪市 長浜市 東近江市 岸和田市 八尾市 松原市 尼崎市 明石市 奈良市 出雲市 呉市 尾道市 下関市 防府市 岩国市 西条市 唐津市 別府市	ひたちなか市 那須塩原市 伊勢崎市 さいたま市 川越市 加須市 戸田市 坂戸市 千葉市 木更津市 野田市 習志野市 市原市 浦安市 大田区 世田谷区 中野区 北区 荒川区 板橋区 八王子市 府中市 町田市 多摩市 横浜市 平塚市 鎌倉市 藤沢市 伊勢原市 海老名市 白山市 各務原市 富士宮市 富士市 焼津市 藤枝市 豊橋市 岡崎市 瀬戸市 半田市 春日井市 豊川市 桑 名 市 鈴鹿市 大津市 堺市 池田市 吹田市 茨 木 市

		伊丹市 三田市 橿原市 倉敷市 東広島市 丸亀市 沖縄市 うるま市
大規模周辺都市	江別市 取手市 春日部市 多治見市 富田林市 寝屋川市 河内長野市 羽曳野市 川西市 廿日市市	川口市 所沢市 鴻巣市 上尾市 草加市 越谷市 入間市 朝霞市 新座市 久喜市 富士見市 三郷市 ふじみ野市 市川市 船橋市 松戸市 佐倉市 柏市 流山市 八千代市 我孫子市 鎌ケ谷市 杉並区 練馬区 足立区 葛飾区 江戸川区 三鷹市 昭島市 調布市 小金井市 小平市 日野市 東村山市 国分寺市 東久留米市 西東京市 川崎市 相模原市 茅ヶ崎市 秦野市 大和市 座間市 一宮市 宇治市 豊中市 高槻市 枚方市 和泉市 箕面市 西宮市 加古川市 生駒市 筑紫野市 春日市
中規模中心都市	室蘭市 網走市 稚内市 名寄市 石狩市 五所川原市 十和田市 宮古市 大船渡市 北上市 久慈市 釜石市 角田市 能代市 横手市 大館市 湯沢市 米沢市 新庄市 白河市 相馬市 常総市 大田原市 富岡市 本庄市 館山市 鴨川市 瑞穂町 柏崎市 小千谷市 燕市 魚津市 黒部市 七尾市 敦賀市 小浜市 越前市 韮崎市 諏訪市 伊那市 駒ヶ根市 高山市 関市 熱海市 湖西市 牧之原市 田原市 いなべ市 伊賀市 福知山市 綾部市 南丹市 洲本市 豊岡市 西脇市 高砂市 加西市 朝来市 大和郡山市 田辺市 新宮市 倉吉市 浜田市 益田市 高梁市 備前市 三次市 庄原市 柳井市 阿南市 坂出市 宇和島市 八幡浜市 大洲市 四国中央市 東温市 南国市 四万十市 田川市 八女市 宮若市 朝倉市 伊万里市 島原市 対馬市 人吉市 菊池市 中津市 日田市 国東市 出水市 薩摩川内市 南さつま市 奄美市 南九州市 宮古島市	千歳市 三沢市 東根市 本宮市 鹿嶋市 神栖市 東海村 真岡市 上三川町 大泉町 三芳町 千代田区 中央市 美濃加茂市 裾野市 清水町 常滑市 大府市 みよし市 長久手町 幸田町 亀山市 栗東市 京田辺市 摂津市 加東市 天理市 府中町 下松市 直方市 苅田町 鳥栖市 大津町 名護市 西原町
中規模中間都市	岩見沢市 滝川市 伊達市 北広島市 北斗市 むつ市 つがる市 平川市 塩竈市 気仙沼市 白石市 登米市 栗原市 柴田町 男鹿市 鹿角市 由利本荘市 大仙市 北秋田市 寒河江市 上山市 天童市 南陽市 須賀川市 喜多方市 二本松市 南相馬市 伊達市 石岡市 下妻市 高萩市 北茨城市 常陸大宮市 坂東市 稲敷市 行方市 鉾田市 小美玉市 茨城町 日光市 矢板市 壬生町 沼田市 館林市 渋川市 藤岡市 安中市 秩父市 羽生市 銚子市 茂原市 旭市 君津市 富津市 匝瑳市 香取市 十日町市 村上市 糸魚川市 妙高市 五泉市 魚沼市 南魚沼市 胎内市 滑川市 砺波市 小矢部市 南砺市 射水市 加賀市 大野市 富士吉田市 都留市 山梨市 笛吹市 岡谷市 須坂市 小諸市 中野市 茅野市 塩尻市 千曲市 東御市 中津川市 瑞浪市 恵那市 土岐市 郡上市 下呂市 伊東市 伊豆市 御前崎市 菊川市 伊豆の国市 津島市 新城市 甲賀市 高島市 舞鶴市 柏原市 高石市 泉南市 相生市 赤穂市 三木市 小野市 篠山市 宍粟市 たつの市 稲美町 五條市 御所市 有田市 境港市 大田市 安来市 雲南市 玉野市 笠岡市 井原市 総社市 新見市 真庭市 美作市 府中市 安芸高田市 萩市 光市 長門市 山陽小野田市 鳴門市 小松島市 吉野川市 善通寺市 観音寺市 さぬき市 東かがわ市 伊予市 西予市 松前町 柳川市 大川市 武雄市 鹿島市 平戸市 五島市 玉名市 山鹿市 宇城市 天草市 益城町 佐伯市 臼杵市 杵築市 宇佐市 豊後大野市 由布市 日南市 小林市 日向市 西都市 指宿市 日置市 曽於	恵庭市 名取市 多賀城市 岩沼市 結城市 阿見町 さくら市 下野市 東松山市 八潮市 日高市 伊奈町 東金市 袖ケ浦市 国立市 武蔵村山市 羽村市 綾瀬市 寒川町 愛川町 能美市 野々市町 鯖江市 南アルプス市 安曇野市 可児市 本巣市 御殿場市 袋井市 長泉町 碧南市 蒲郡市 犬山市 高浜市 豊明市 日進市 清須市 北名古屋市 弥富市 近江八幡市 守山市 野洲市 湖南市 長岡京市 泉大津市 筑後市 行橋市 太宰府市 古賀市 粕屋町 大村市 時津町 菊陽町 宜野湾市 石垣市 糸満市 南風原町

	市 いちき串木野市 姶良市	
中規模 周辺都市	登別市 紫波町 東松島市 亘理町 潟上市 常陸太田市 笠間市 潮来市 那珂市 かすみがうら市 桜川市 行田市 飯能市 北本市 蓮田市 毛呂山町 小川町 寄居町 宮代町 山武市 いすみ市 三浦市 南足柄市 見附市 阿賀野市 氷見市 坂井市 甲州市 函南町 愛西市 名張市 米原市 城陽市 向日市 八幡市 阪南市 大和高田市 桜井市 宇陀市 田原本町 橋本市 赤磐市 浅口市 中間市 福津市 みやま市 水巻町 荒尾市 宇土市	音更町 滝沢村 利府町 富谷町 龍ケ崎市 牛久市 守谷市 つくばみらい市 高根沢町 玉村町 蕨市 志木市 和光市 桶川市 幸手市 鶴ヶ島市 吉川市 上里町 白岡市 杉戸町 松伏町 四街道市 八街市 印西市 白井市 富里市 大網白里町 福生市 狛江市 東大和市 清瀬市 稲城市 あきる野市 逗子市 葉山町 大磯町 津幡町 甲斐市 羽島市 瑞穂市 江南市 知多市 知立市 尾張旭市 岩倉市 あま市 東郷町 扶桑町 蟹江町 東浦町 武豊町 菰野町 亀岡市 木津川市 精華町 貝塚市 藤井寺市 四條畷市 交野市 大阪狭山市 熊取町 芦屋市 猪名川町 播磨町 太子町 香芝市 葛城市 広陵町 小郡市 大野城市 宗像市 糸島市 那珂川町 宇美町 篠栗町 志免町 岡垣町 長与町 合志市 豊見城市 南城市 読谷村
小規模 中心都市	夕張市 留萌市 赤平市 紋別市 三笠市 根室市 砂川市 深川市 富良野市 森町 八雲町 長万部町 江差町 せたな町 倶知安町 奈井江町 栗山町 上川町 美瑛町 下川町 美深町 羽幌町 浜頓別町 斜里町 興部町 雄武町 大空町 壮瞥町 白老町 厚真町 洞爺湖町 安平町 浦河町 新ひだか町 新得町 清水町 大樹町 本別町 足寄町 標茶町 弟子屈町 白糠町 二戸市 金ケ崎町 岩泉町 一戸町 村田町 大衡村 女川町 にかほ市 小坂町 長井市 小国町 南会津町 矢吹町 棚倉町 五霞町 芳賀町 草津町 明和町 千代田町 嵐山町 芝山町 大島町 中井町 箱根町 湯沢町 輪島市 穴水町 美浜町 身延町 富士見町 木曽町 坂城町 下田市 小山町 森町 美浜町 鳥羽市 多気町 多賀町 宮津市 久御山町 福崎町 御坊市 美浜町 川本町 勝央町 大竹市 北広島町 美祢市 三好市 久万高原町 宿毛市 豊前市 水俣市 長洲町 小国町 竹田市 高	芽室町 六ヶ所村 矢巾町 大和町 西郷村 大熊町 那須町 滑川町 聖籠町 昭和町 富士河口湖町 軽井沢町 吉田町 豊山町 大口町 飛島村 川越町 明和町 竜王町 田尻町 日吉津村 海田町 坂町 松茂町 宇多津町 新宮町 久山町 嘉島町 嘉手納町 北谷町

	千穂町 さつま町 中種子町 瀬戸内町 知名町	
小規模 中間都市	美唄市芦別市 士別市 当別町 松前町 福島町 木古内町 今金町 共和町 岩内町 古平町 余市町 長沼町 新十津川町 上富良野町 増毛町 枝幸町 美幌町 遠軽町 むかわ町 日高町 広尾町 池田町 浦幌町 厚岸町 鰺ヶ沢町 鶴田町 野辺地町 七戸町 六戸町 東北町 三戸町 五戸町 遠野市 陸前高田市 八幡平市 雫石町 岩手町 山田町 松島町 南三陸町 仙北市 五城目町 村山市 尾花沢市 河北町 最上町 川西町 川俣町 猪苗代町 会津坂下町 石川町 双葉町 浪江町 大洗町 大子町 美浦村 境町 西方町 中之条町 東吾妻町 みなかみ町 板倉町 川島町 皆野町 神川町 勝浦市 多古町 松田町 山北町 加茂市 羽咋市 勝山市 あわら市 池田町 高浜町 若狭町 上野原市 大町市 飯山市 下諏訪町 辰野町 箕輪町 上松町 池田町 信濃町 美濃市 飛騨市 関ケ原町 御嵩町 河津町 南知多町 御浜町 宇治田原町 河南町 上郡町 佐用町 川西町 高取町 吉野町 有田川町 白浜町 日野町 江津市 和気町 矢掛町 鏡野町 吉備中央町 竹原市 世羅町 和木町 平生町 美波町 多度津町 内子町 愛南町 香美市 鞍手町 多久市 嬉野市 基山町 有田町 松浦市 津久見市 豊後高田市 玖珠町 串間市 えびの市 国富町 綾町 高鍋町 新富町 川南町 都農町 枕崎市 阿久根市 西之表市 垂水市 伊佐市 湧水町 錦江町 肝付町 和泊町	釧路町 中標津町 大河原町 鏡石町 富岡町 日の出町 大井町 開成町 御代田町 南箕輪村 宮田村 岐南町 笠松町 安八町 池田町 坂祝町 吉良町 玉城町 日野町 忠岡町 日高町 斐川町 早島町 北中城村 与那原町
小規模 周辺都市	歌志内市 南幌町 幕別町 藤崎町 大鰐町 田舎館村 板柳町 南部町 階上町 平泉町 大槌町 野田村 川崎町 七ヶ浜町 美里町 八郎潟町 美郷町 山辺町 中山町 西川町 朝日町 大江町 大石田町 金山町 真室川町 高畠町 白鷹町 庄内町 遊佐町 桑折町 国見町 金山町 会津美里町 三春町 新地町 城里町 八千代町 利根町 益子町 茂木町 市貝町 岩舟町 塩谷町 那珂川町 甘楽町 邑楽町 越生町 吉見町 鳩山町 横瀬町 美里町 酒々井町 栄町 東庄町 九十九里町 横芝光町 白子町 御宿町 二宮町 真鶴町 湯河原町 田上町 上市町 立山町 入善町 朝日町 永平寺町 越前町 大月市 市川三郷町 南部町 飯島町 中川村 小布施町 山ノ内町 山県市 垂井町 神戸町 川辺町 一色町 幡豆町 木曽	七飯町 鷹栖町 東神楽町 おいらせ町 野木町 榛東村 吉岡町 一宮町 長生村 弥彦村 内灘町 高森町 北方町 大治町 阿久比町 東員町 朝日町 三郷町 東出雲町 北島町 須恵町 日出町 三股町 中城村 八重瀬町

	岬町 大山崎町 井手町 島本町 豊能町 能勢町 岬町 太子町 千早赤阪村 平群町 斑鳩町 安堵町 三宅町 明日香村 上牧町 王寺町 河合町 大淀町 下市町 南部町 美郷町 熊野町 田布施町 石井町 砥部町 いの町 芦屋町 遠賀町 桂川町 筑前町 大刀洗町 川崎町 吉富町 築上町 美里町 高森町 御船町 高原町 門川町 美郷町	

２－２　全国市町村アンケートにおける都市・市街地分類別の空地の発生状況

１）過去 10 年間に空地が増加している都市

・都市・市街地の分類毎に、平成 24 年度の全国市町村アンケート（第２章参照）で過去 10 年間に「空地」が増加していると回答した都市数が、各都市分類に該当する全都市数に占める割合を求めた。
・人口減・高齢化率高の都市と人口増又は高齢化率低の都市を比較すると、すべての都市分類で人口減・高齢化率高の都市の方が、空地が増加している都市が多い。
・人口減・高齢化率高の都市を見ると、空地が増加している都市の割合が高かったのは、大規模中心都市（約 51%）、中規模中心都市（約 46%）、大規模中間都市（約 44%）などである。
・各都市規模の周辺都市は、空地が増加している都市の割合が比較的低かった。
・市街地内の空地が増えている場所については、都市全体として多かった人口減・高齢化率高の大規模中心都市、中規模中心都市、大規模中間都市における、基盤未整備(一般)市街地や基盤整備済み中心市街地などが多かった。基盤未整備(一般)市街地は、ほぼすべての都市分類で空地が最も増えている市街地となっている。
・大規模中心都市では、基盤未整備の縁辺市街地でも空地が増えている都市が比較的多い。

図表 3-6　全国市町村アンケートで「空地」が増えている都市分類と市街地分類
（人口減・高齢化率高都市）

人口減かつ高齢化率高都市	増加している都市数	空地が多い場所別増加都市数						全都市数
		中心市街地		一般市街地		縁辺市街地		
		整備済	未整備	整備済	未整備	整備済	未整備	
大規模中心都市	28	11	7	7	13	8	11	55
大規模中間都市	17	7	5	3	6	2	4	39
大規模周辺都市	2	0	0	0	0	0	1	8
中規模中心都市	33	2	8	3	16	1	5	72
中規模中間都市	44	6	10	6	13	3	7	118
中規模周辺都市	8	1	1	1	2	1	2	38
小規模中心都市	27	3	3	6	7	2	5	72
小規模中間都市	31	4	7	8	9	3	4	99
小規模周辺都市	18	1	2	1	5	1	4	88
大規模中心都市	50.9%	20.0%	12.7%	12.7%	23.6%	14.5%	20.0%	
大規模中間都市	43.6%	17.9%	12.8%	7.7%	15.4%	5.1%	10.3%	
大規模周辺都市	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12.5%	
中規模中心都市	45.8%	2.8%	11.1%	4.2%	22.2%	1.4%	6.9%	
中規模中間都市	37.3%	5.1%	8.5%	5.1%	11.0%	2.5%	5.9%	
中規模周辺都市	21.1%	2.6%	2.6%	2.6%	5.3%	2.6%	5.3%	
小規模中心都市	37.5%	4.2%	4.2%	8.3%	9.7%	2.8%	6.9%	
小規模中間都市	31.3%	4.0%	7.1%	8.1%	9.1%	3.0%	4.0%	
小規模周辺都市	20.5%	1.1%	2.3%	1.1%	5.7%	1.1%	4.5%	

図表 3-7　全国市町村アンケートで「空地」が増えている都市分類と市街地分類
（人口増又は高齢化率低都市）

人口増又は高齢化率低都市	増加している都市数	空地が多い場所別増加都市数						全都市数
		中心市街地		一般市街地		縁辺市街地		
		整備済	未整備	整備済	未整備	整備済	未整備	
大規模中心都市	17	5	4	7	7	5	5	46
大規模中間都市	6	0	0	2	2	2	1	44
大規模周辺都市	8	0	1	0	1	0	1	49
中規模中心都市	3	3	1	2	2	2	2	26
中規模中間都市	10	1	4	0	2	1	1	42
中規模周辺都市	12	4	1	5	6	3	0	65
小規模中心都市	0	0	0	0	0	0	0	21
小規模中間都市	3	0	2	0	0	0	0	16
小規模周辺都市	3	0	0	0	0	0	1	16
大規模中心都市	37.0%	10.9%	8.7%	15.2%	15.2%	10.9%	10.9%	
大規模中間都市	13.6%	0.0%	0.0%	4.5%	4.5%	4.5%	2.3%	
大規模周辺都市	16.3%	0.0%	2.0%	0.0%	2.0%	0.0%	2.0%	
中規模中心都市	11.5%	11.5%	3.8%	7.7%	7.7%	7.7%	7.7%	
中規模中間都市	23.8%	2.4%	9.5%	0.0%	4.8%	2.4%	2.4%	
中規模周辺都市	18.5%	6.2%	1.5%	7.7%	9.2%	4.6%	0.0%	
小規模中心都市	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
小規模中間都市	18.8%	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
小規模周辺都市	18.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.3%	

２）過去 10 年間に屋外駐車場が増加している都市

・「屋外駐車場」については、空地と比べて、全般的に増加していると回答した都市が多い。

・全体的に都市の規模が大きくなるほど駐車場が増えている都市が大きくなるのは、第 2 章で確認した傾向と同じである。

・都市分類では、特に人口減・高齢化率高の大規模中心都市で駐車場が増加している都市が多いことが目立つ。

・ただし、第 2 章の分析では駐車場の増加と人口増減率に正の相関が見られたように、大規模中間都市、大規模周辺都市、中規模周辺都市などでは、人口増又は高齢化率低の都市の方が、人口減・高齢化率高の都市よりも駐車場が増加する都市が多くなっている。

・屋外駐車場が増えている場所は、中心市街地の特に基盤整備済み地区が多く、縁辺部に向かうにつれて割合が低くなる。

図表 3-8　全国市町村アンケートで「屋外駐車場」が増えている都市分類と市街地分類
（人口減・高齢化率高都市）

人口減かつ高齢化率高都市	増加している都市数	屋外駐車場が多い場所別増加都市数						全都市数
		中心市街地		一般市街地		縁辺市街地		
		整備済	未整備	整備済	未整備	整備済	未整備	
大規模中心都市	41	28	15	6	10	4	5	55
大規模中間都市	16	10	9	7	7	0	1	39
大規模周辺都市	1	1	1	0	0	0	0	8
中規模中心都市	28	8	14	7	8	3	0	72
中規模中間都市	41	17	16	5	13	2	2	118
中規模周辺都市	12	5	8	1	4	0	0	38
小規模中心都市	6	2	2	1	2	0	0	72
小規模中間都市	21	5	8	4	4	0	0	99
小規模周辺都市	11	3	1	1	2	0	1	88
大規模中心都市	74.5%	50.9%	27.3%	10.9%	18.2%	7.3%	9.1%	
大規模中間都市	41.0%	25.6%	23.1%	17.9%	17.9%	0.0%	2.6%	
大規模周辺都市	12.5%	12.5%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
中規模中心都市	38.9%	11.1%	19.4%	9.7%	11.1%	4.2%	0.0%	
中規模中間都市	34.7%	14.4%	13.6%	4.2%	11.0%	1.7%	1.7%	
中規模周辺都市	31.6%	13.2%	21.1%	2.6%	10.5%	0.0%	0.0%	
小規模中心都市	8.3%	2.8%	2.8%	1.4%	2.8%	0.0%	0.0%	
小規模中間都市	21.2%	5.1%	8.1%	4.0%	4.0%	0.0%	0.0%	
小規模周辺都市	12.5%	3.4%	1.1%	1.1%	2.3%	0.0%	1.1%	

図表 3-9　全国市町村アンケートで「屋外駐車場」が増えている都市分類と市街地分類
（人口増又は高齢化率低都市）

人口増又は高齢化率低都市	増加している都市数	屋外駐車場が多い場所別増加都市数						全都市数
		中心市街地		一般市街地		縁辺市街地		
		整備済	未整備	整備済	未整備	整備済	未整備	
大規模中心都市	21	15	4	2	4	0	0	46
大規模中間都市	25	16	9	8	8	2	2	44
大規模周辺都市	15	11	5	5	4	2	1	49
中規模中心都市	8	2	1	3	4	0	0	26
中規模中間都市	14	7	5	4	1	1	0	42
中規模周辺都市	27	15	7	7	5	1	0	65
小規模中心都市	4	2	0	1	0	0	0	21
小規模中間都市	1	0	0	0	1	0	0	16
小規模周辺都市	1	1	0	0	0	0	0	16
大規模中心都市	45.7%	32.6%	8.7%	4.3%	8.7%	0.0%	0.0%	
大規模中間都市	56.8%	36.4%	20.5%	18.2%	18.2%	4.5%	4.5%	
大規模周辺都市	30.6%	22.4%	10.2%	10.2%	8.2%	4.1%	2.0%	
中規模中心都市	30.8%	7.7%	3.8%	11.5%	15.4%	0.0%	0.0%	
中規模中間都市	33.3%	16.7%	11.9%	9.5%	2.4%	2.4%	0.0%	
中規模周辺都市	41.5%	23.1%	10.8%	10.8%	7.7%	1.5%	0.0%	
小規模中心都市	19.0%	9.5%	0.0%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	
小規模中間都市	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%	6.3%	0.0%	0.0%	
小規模周辺都市	6.3%	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	

２－３　既往調査における都市・市街地分類別の空地の発生状況

・空地等の実態に関する既往調査のある都市は、以下の通りである。
・全国市町村アンケートで屋外駐車場や空地の発生が多いとされている大規模中心都市や大規模中間都市などでは、やはり多くの調査が実施されている。
・図表 3-10 で下線を付けた都市では、既往調査の中で空地が増加する状況が報告されている。大規模中心都市や大規模中間都市などでは、都市の人口の増減に関わりなく、各地で駐車場等の増加が確認されている。
・一方、中心市街地以外の市街地で空地の増加が報告されている都市はそれほど多くなく、また増加しているのは長崎や北九州などの斜面市街地が多い。アンケートでは、規模が大きな都市を中心に一般市街地でも空地や駐車場がそれなりに増加しているとされており、実際のところどうなのか確認が求められる。
・なお、一般市街地や縁辺市街地を対象とした既往調査は、開発住宅地において空宅地がいつまでも利用されないまま残存している状況を分析したものが多くなっている。

図表 3-10　人口減又は高齢化率高の既往調査対象地区

	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	・長岡市 ・宇部市 ・釧路市 ・前橋市	・松江市殿町 ・八戸市		・東大阪市渋川町 ・北九州市大宮町等 ・*北九州市* ・*長崎市*	・日立市	
大規模中間都市	・					
大規模周辺都市			・多治見市		・多治見市	
中規模中心都市				・		
中規模中間都市			・小美玉市（茨城県）		・小美玉市（茨城県）	
中規模周辺都市			・坂井市(福井県)			
小規模中心都市		・秋田県小坂町		・秋田県小坂町		・秋田県小坂町
小規模中間都市	・吉野町(奈良県)					
小規模周辺都市						

※太字は、平成 23 年度「オープンスペースの実態調査と利活用に関する調査」の調査対象地区。
　細字は、その他の既往調査の対象地区
※斜体は、斜面市街地を対象としたもの。下線は、空地の増加が確認されている地区

図表 3-11　人口増又は高齢化率低の既往調査対象地区

	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	・**名古屋市丸の内** ・郡山市 ・熊本市	・熊本市	・岡山市			
大規模中間都市	・豊橋市	・**岡崎市康生通** ・橿原市	・**八王子市めじろ台** ・伊勢原市	・***横浜市境之谷***		
大規模周辺都市			・秦野市			・柏市
中規模中心都市						
中規模中間都市			・可児市		可児市	
中規模周辺都市	・牛久市中央５丁目	・**福生市熊川**	・**牛久市田宮** ・	・福生市熊川		
小規模中心都市						
小規模中間都市	・					
小規模周辺都市						

※太字は、平成 23 年度「オープンスペースの実態調査と利活用に関する調査」の調査対象地区。
　細字は、その他の既往調査の対象地区
※斜体は、斜面市街地を対象としたもの。下線は、空地の増加が確認されている地区

２－４　地区（ミクロ）レベルの調査対象地区

・空地の分布や変化について独自に実態調査を行うため、以下の視点により対象地区を選定した。

①全国市町村アンケートで空地または駐車場の増加が多い都市・市街地分類を中心に選定する。

・空地では人口減又は高齢化率高の大規模中心都市、大規模中間都市、中規模中心都市の一般市街地や中心市街地など

・駐車場では人口減又は高齢化率高の大規模中心都市や人口増又は高齢化率低の中規模中心都市の中心市街地など

・小規模都市は全般的に空地が増加してないため、対象としない

②特に既往調査等で対象とされてこなかった都市・市街地分類は優先する。

・人口減又は高齢化率高の大規模中間都市や中規模中心都市、大規模中心都市の基盤未整備一般市街地など

③全国市町村アンケートで空地の増加はさほどでない都市・市街地分類であっても、中心市街地以外で現に空地が増加している地区であれば対象とする。

・中心市街地以外では、空地の増加はあまり確認されていないため

④空地は徐々に宅地化して減少しているが、残存する空地の量がいまだに多い地区も、空地が長期間存続する理由を探るため１地区選定する。

・選定した地区は以下の７地区である。

図表 3-12　地区レベルの調査対象地区

地区名	人口増減等	都市･市街地分類	地区の特徴、選定理由
北海道函館市 大門地区	人口減 高齢化高	大規模中心都市 基盤整備済中心市街地	駐車場の増加が最も顕著な分類 大規模な駐車場等が大量に発生
岐阜県大垣市 城東地区	人口減 高齢化高	大規模中小都市 基盤整備済中心市街地	駐車場の増加が最も顕著な分類 小規模な空地が散発的に発生
和歌山県田辺市 中心部（駅周辺、 本町周辺､上屋敷）	人口減 高齢化高	中規模中心都市 基盤未整備中心市街地 ～一般市街地	空地･駐車場の発生が多く、かつ既往調査が少ない分類。中心市街地と一般市街地から３地区選定
茨城県日立市 東町地区	人口減 高齢化高	大規模中心都市 基盤整備済一般市街地	空地･駐車場の発生が多く、かつ既往調査が少ない分類
神奈川県横須賀市 富士見町地区	人口減 高齢化高	大規模中間都市 基盤未整備一般市街地	空地･駐車場の発生が多く、かつ既往調査が少ない分類。斜面地
東京都足立区 興野地区	人口増 高齢化低	大規模周辺都市 基盤未整備一般市街地	空地の発生が少ない分類だが、空地が増加。既往調査が少ない分類
大阪府阪南市 箱の浦地区	人口減 高齢化高	中規模周辺都市 基盤整備済縁辺市街地	空地の総量は減少傾向だが、長期間空地が存続。唯一の縁辺市街地

3 ミクロ(地区レベル)の空地の発生消滅の実態

3－1　検討方法

調査対象地区を対象に、ゼンリンの住宅地図を用いて過去 20 年間における 5 年おき 5 時点の空地の位置を把握し、GIS を使って各年次の分布図を作成するとともに、地区の空地の合計や発生・消滅の量を把握した。

3－2　地区特性別の発生消滅の実態

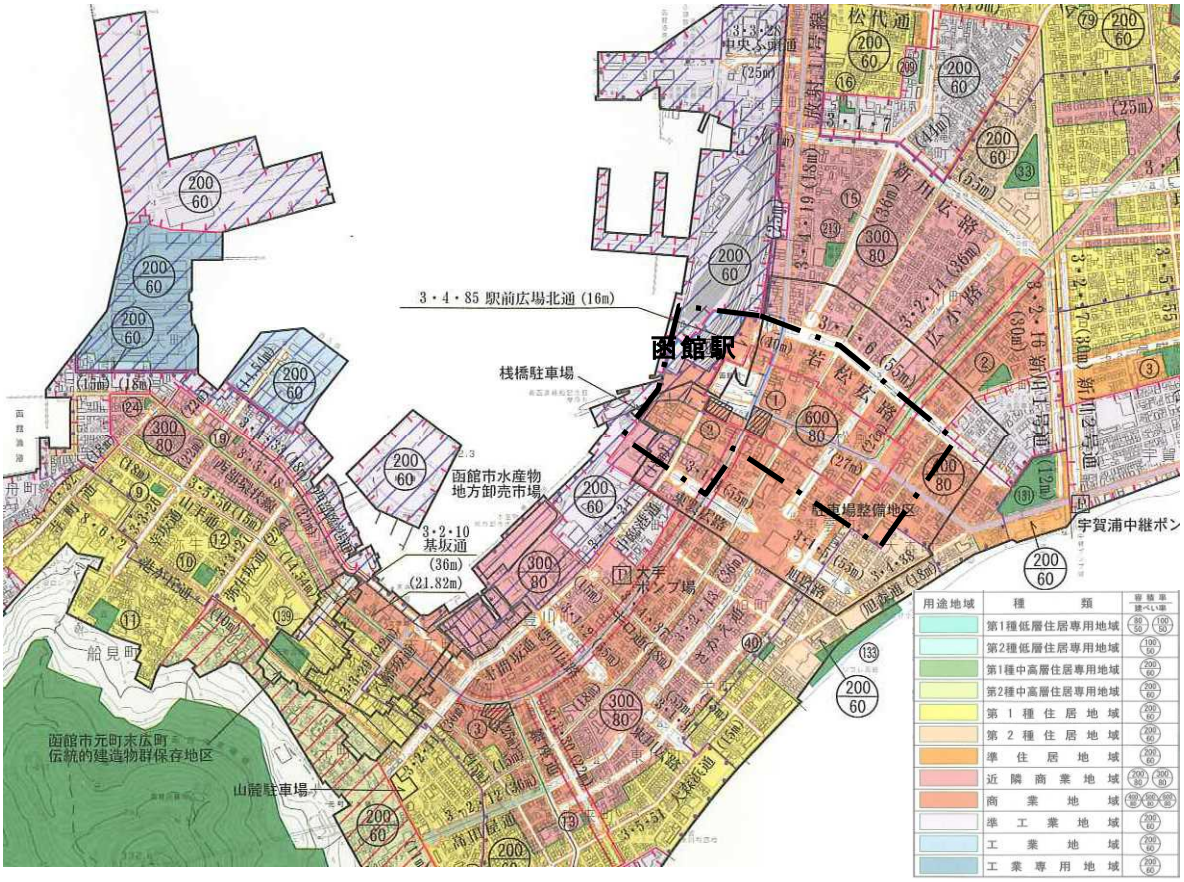
1）中心市街地

(1)北海道函館市大門地区

①地区の概要

・本地区は、JR 函館駅の東側に広がる東西約 1km、南北約 500m の地区である。
・用途地域は、主に商業地域（容積率 600%、400%）が指定されている。
・かつては繁華街・歓楽街としてにぎわっていたが、市街地の郊外化に加えて、国鉄青函局の転出、函館ドックの合理化、北洋漁業の縮小などが重なり、平成に入ってから衰退が進んだ。

図表 3-13　調査対象地区



②空地の発生・消滅の状況

・本地区の 1993 年(平成 5 年)のネットの空地率は 16.8%だったが、2012 年(平成 24 年)には 34.3%となり、この 20 年間で 17.5 ポイント空地が増加した。
・空地等の種類は屋外駐車場が多く、ほぼ一方的に増加している一方、空地(未利用地)については増減が見られる。
・空地分布図を見ると、小規模な宅地の空地化が少しずつ進んだ結果、街区の大部分が駐車場や空地になっている場所がかなり見られる。外周道路に接する部分から空地化し、街区の内部に宅地が残っている場所もある。
・住宅地図によれば、空地に建てられているのは、老人ホーム、グループホーム、高齢者向け優良賃貸住宅などの高齢者関連の施設や、駐車場付のコンビニエンスストア、ドラッグストアなどである。これらは、複数の小規模な宅地が徐々に空地化されてまとまった規模になった後、建設されている。
・このほか、旅館が無くなって空地になった場所と、逆に、空地にホテルが建った場所の両方が見られた。ホテルは、元々１～２の宅地だった空地に立地するパターンが数か所で見られた。

図表 3-14　大門地区の現況

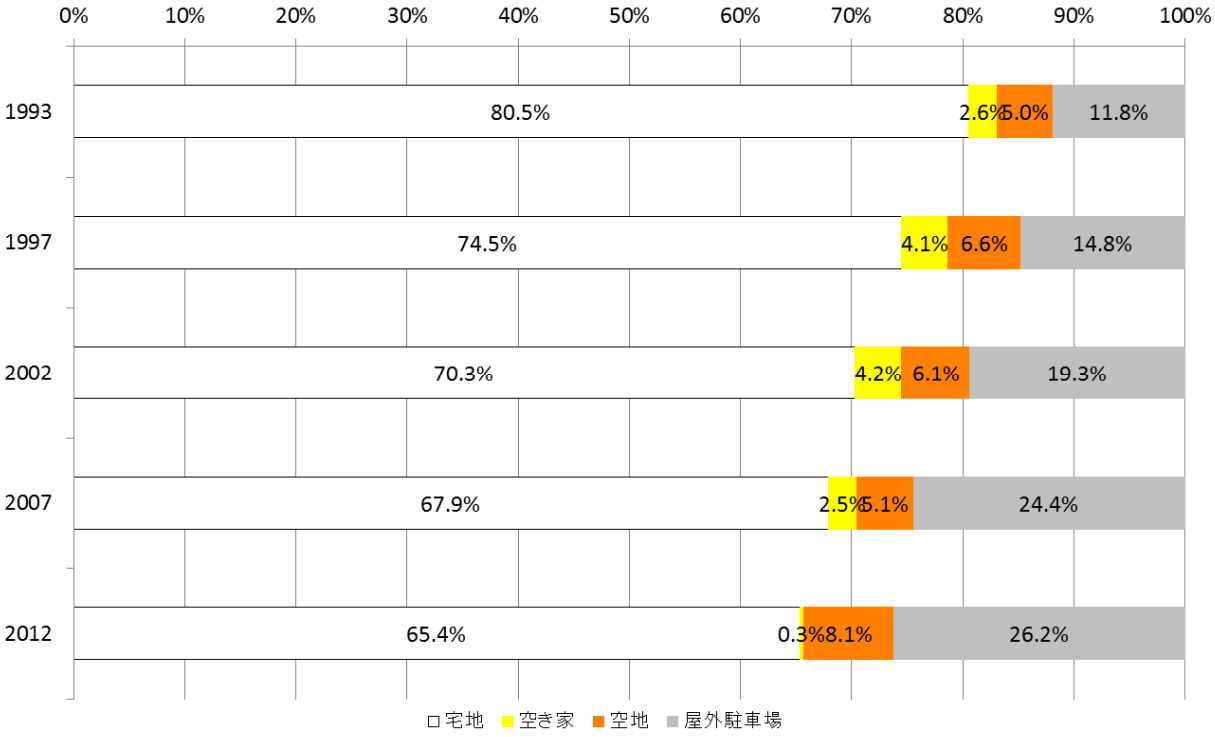
駅前から連続する駐車場

周囲を月極め駐車場に囲まれた店舗

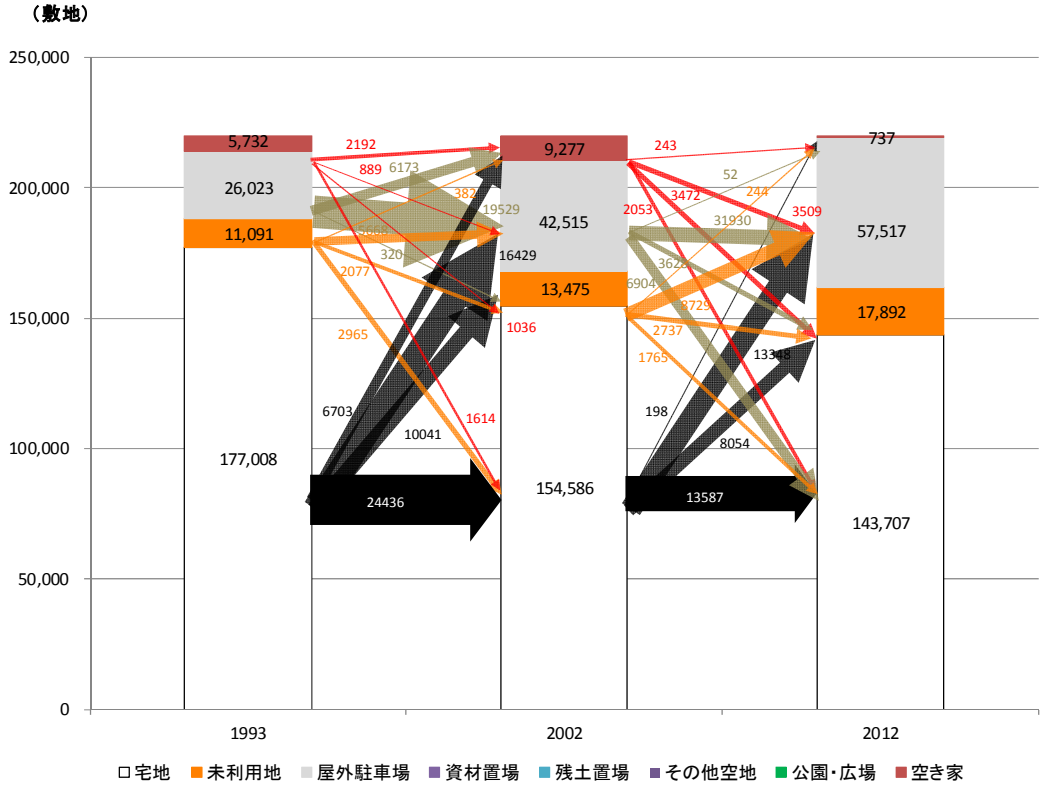
管理不全の空地

駐車場化した商店街

図表 3-15　宅地・空地等の割合の推移（単位：面積）

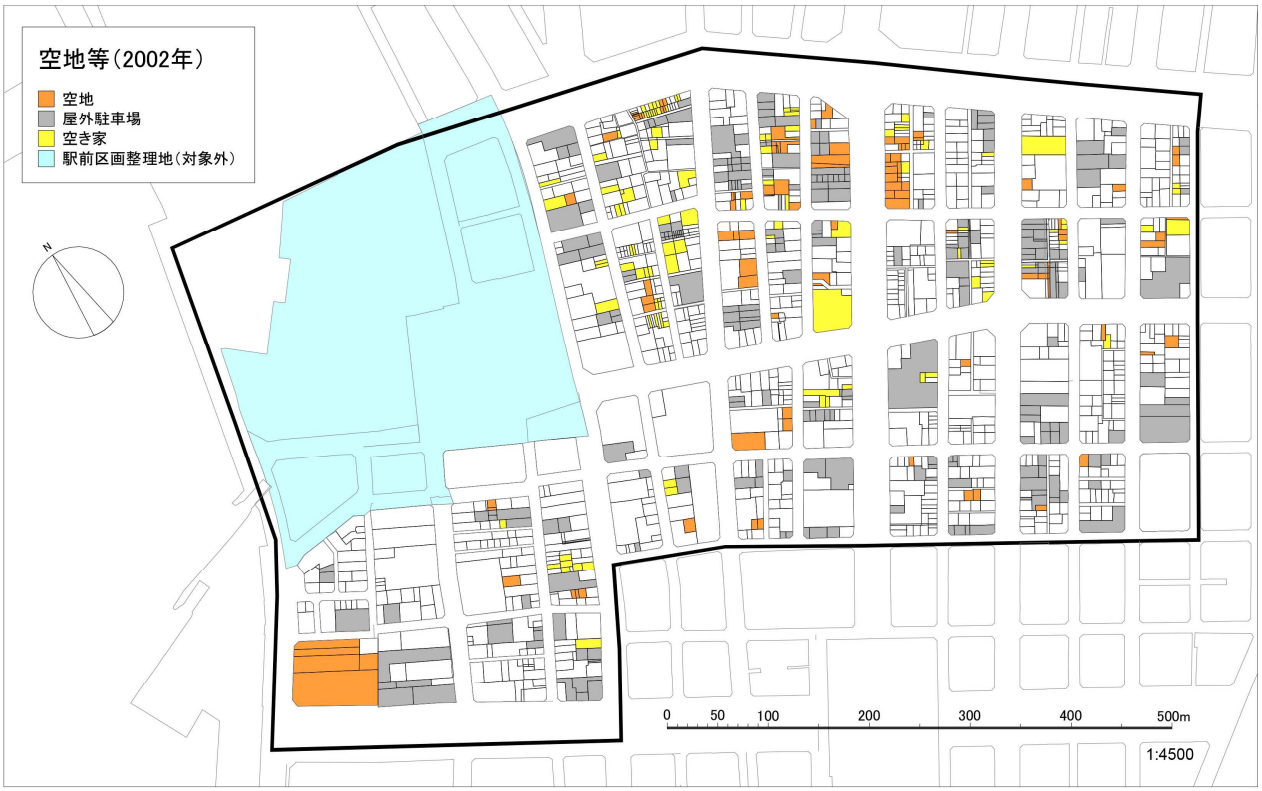


図表 3-16　３時点の宅地・空地等の変化の状況（単位：敷地）



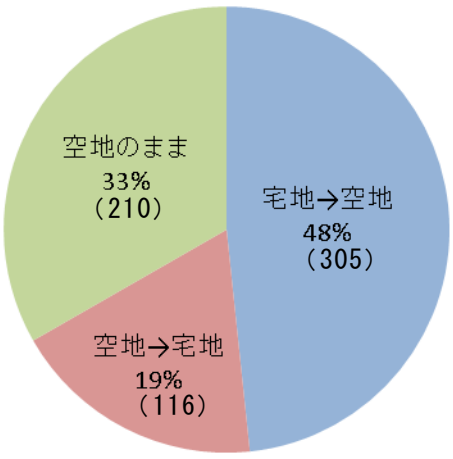
図表 3-17　空地等分布図（1993 年）

図表 3-18　空地等分布図（2002 年）



図表 3-19　空地等分布図（2012 年）

図表 3-20　過去 20 年間（1993～2012 年）における宅地と空地の変化（宅地のままは除く）

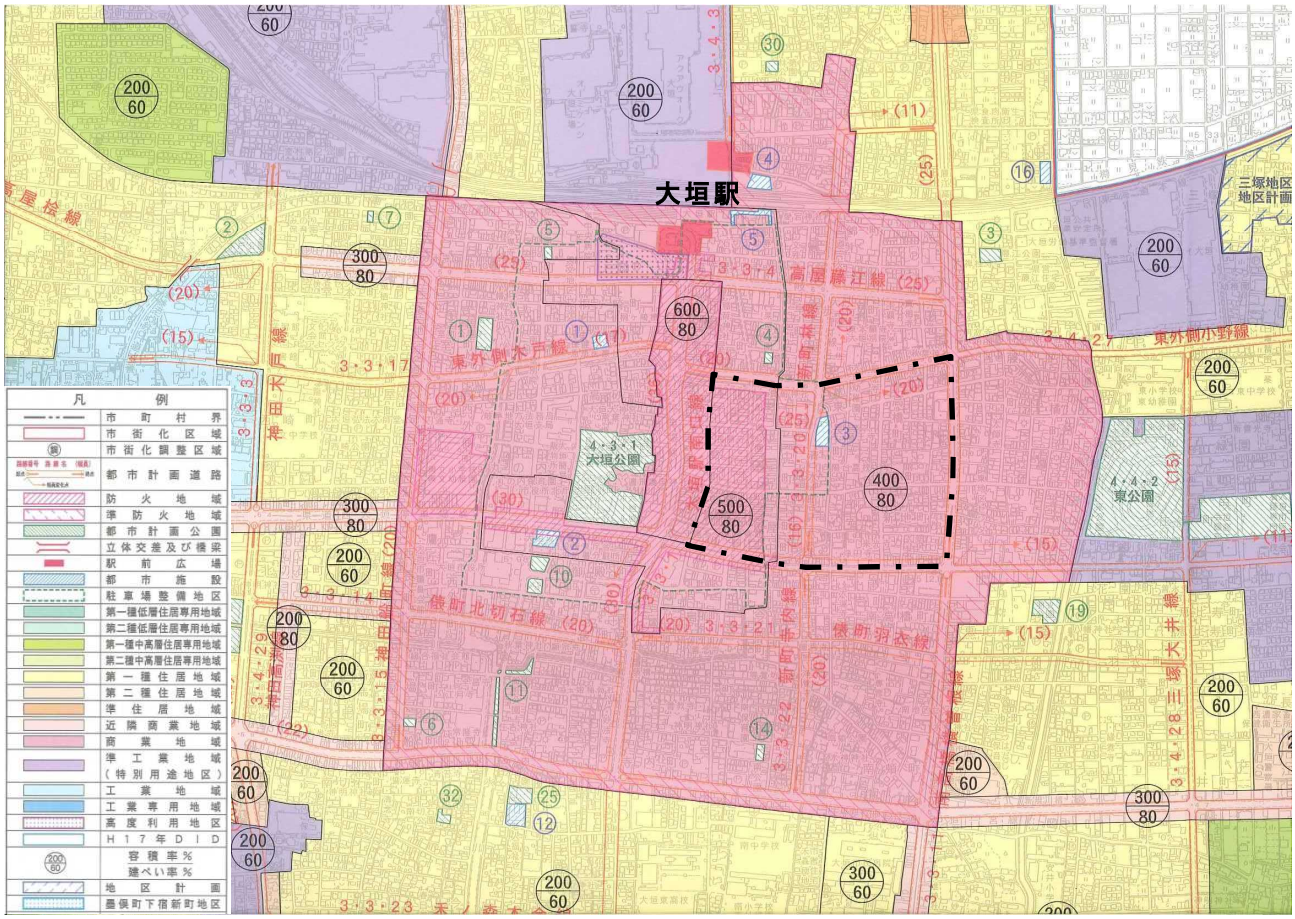


(2)岐阜県大垣市城東地区

①地区の概要

・本地区は、JR 大垣駅の南東約 500ｍに位置する大垣市の中心市街地の一部である。旧城下町であるとともに、区域の西側と北側は戦災復興土地区画整理事業が実施されている。
・用途地域は、商業地域（容積率 500%、400%）が指定されている。
・土地利用は、大垣駅から南に延びるメインストリートに近い西側は商業系の施設が多いが、東側に進むにつれて住居系が多くなる。ただし、マンションはあまり多くない。

図表 3-21　調査対象地区（城東地区）



②空地の発生・消滅の状況

・本地区の 1993 年(平成 5 年)のネットの空地率は 12.2%だったが、2012 年(平成 24 年)には 20.2%となり、この 20 年間で 7.9 ポイント空地が増加した。
・空地の種類は屋外駐車場が多く、2012 年(平成 24 年)にはネットで 14.3%の割合になっている。
・空地の変化を見ると、初期は大垣駅やメインストリートから離れた地区の中央部から東側のエリアで空地が多かったが、後半では西側でも空地が増えている。西側では細長い短冊状の敷地が比較的多く、その細長い敷地毎に徐々に空地に変わっている。

図表 3-22　城東地区の現況

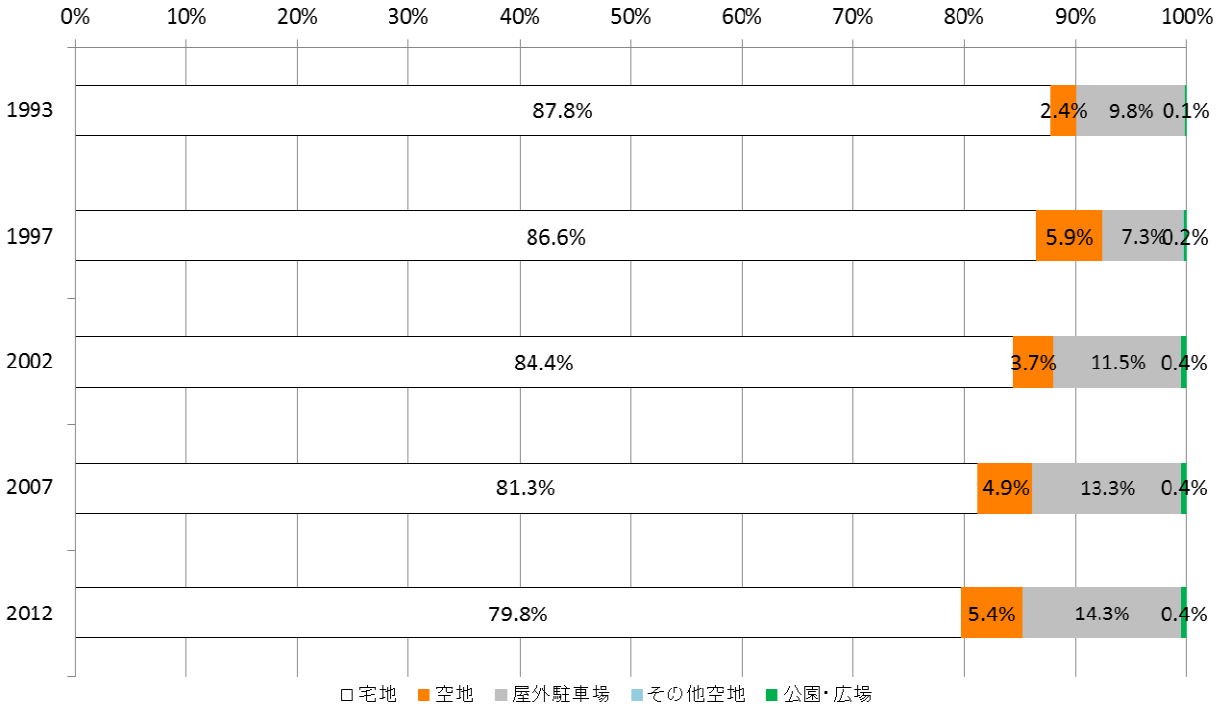
地区内の駐車場

地区内の駐車場

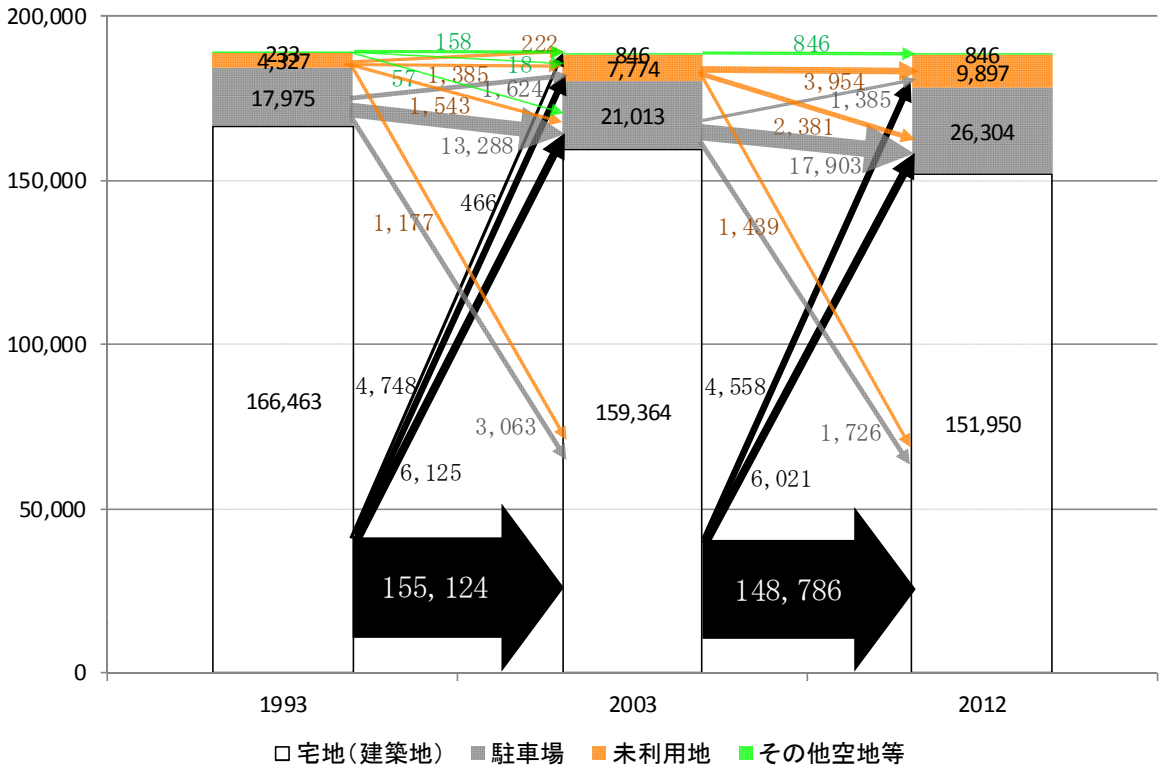
地区内の空地

地区内の商業地の様子

図表 3-23　宅地・空地等の面積割合の推移



図表 3-24　３時点の宅地・空地等の変化の状況（単位：㎡）



図表 3-25　空地等分布図（1993 年）

図表 3-26　空地等分布図（2003 年）

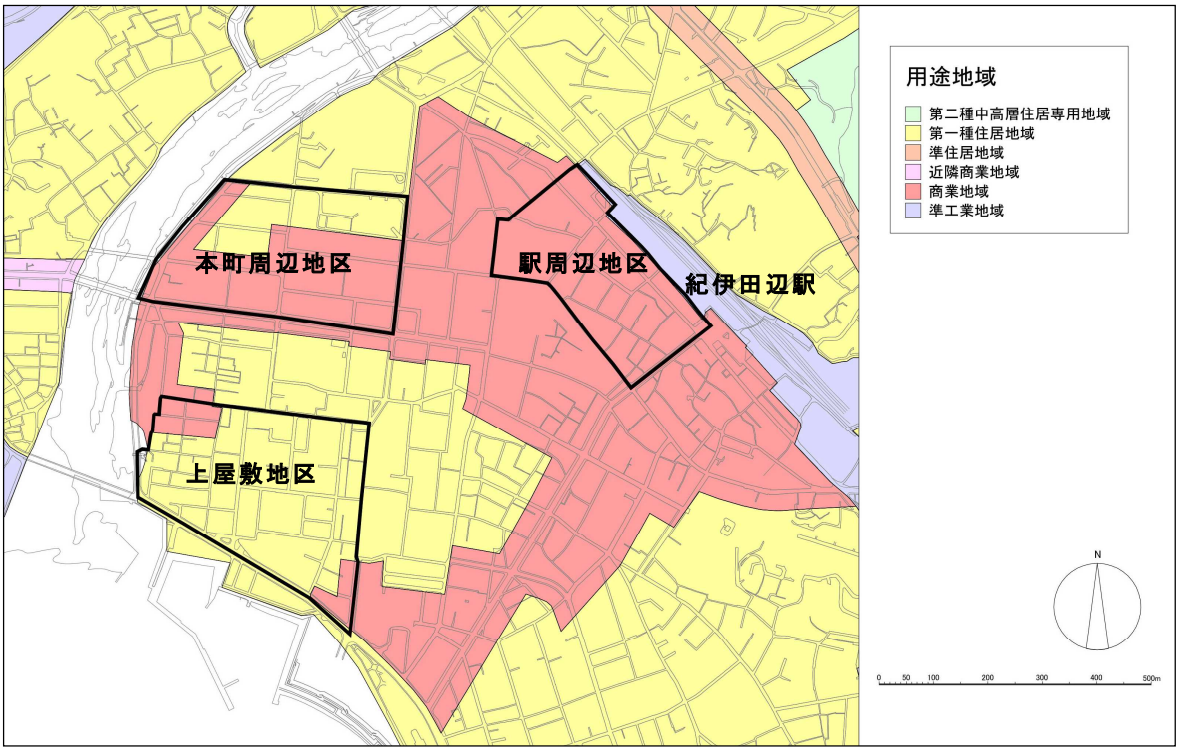
図表 3-27　空地等分布図（2012 年）

(3)和歌山県田辺市中心部地区

①地区の概要

・本地区は紀伊田辺駅の南西に広がる田辺市の中心市街地であり、南側は田辺湾、西側は会津川に接している。
・本地区は旧城下町でもあり、上屋敷にかつて城があった。
・用途地域は駅周辺と駅から南西方向と西方向に延びる道路沿いに商業地域（400%／80%）が指定され、それ以外は第一種住居地域（200%／60%）となっている。
・中心市街地の中から、駅周辺地区（田辺市の中心的な商業地、飲食店が多い）、駅から１ｋｍほど西に離れた本町周辺地区（旧町人町、商店と工場の混在地）、駅から南西に 1200ｍほど離れた上屋敷地区（旧武家町）の３地区を対象地区に選定した。上屋敷地区の用途地域は第一種住居低域であり、一般市街地的な性格も有している。
・旧町人町と上屋敷には古い建物も多く、城下町としての面影が残されている。

図表 3-28　調査対象地区（駅周辺地区、本町周辺地区、上屋敷地区）



②空地の発生・消滅の状況

・駅周辺地区ではかつては駐車場の増加が見られたが、近年は駐車場はあまり増えていない。ただし、空き店舗は増加している。
・本町周辺地区は、短冊状の細長い敷地を特徴としており、それらの一部が歯が抜けるように駐車場や空地に変わっている。間口が狭く、駐車場として利用しにくい敷地が空地となっているようである。空き店舗も多い。

・上屋敷地区は、一部で道路基盤が悪いものの、敷地形状は本町周辺地区ほど細長くない。駐車場・空地が年々増えているが、新たに建て替わった建物もかなり見られる。

図表 3-29　駅周辺地区の現況

大規模駐車場

タクシー待機用の駐車スペース

図表 3-30　本町周辺地区の現況

駐車場

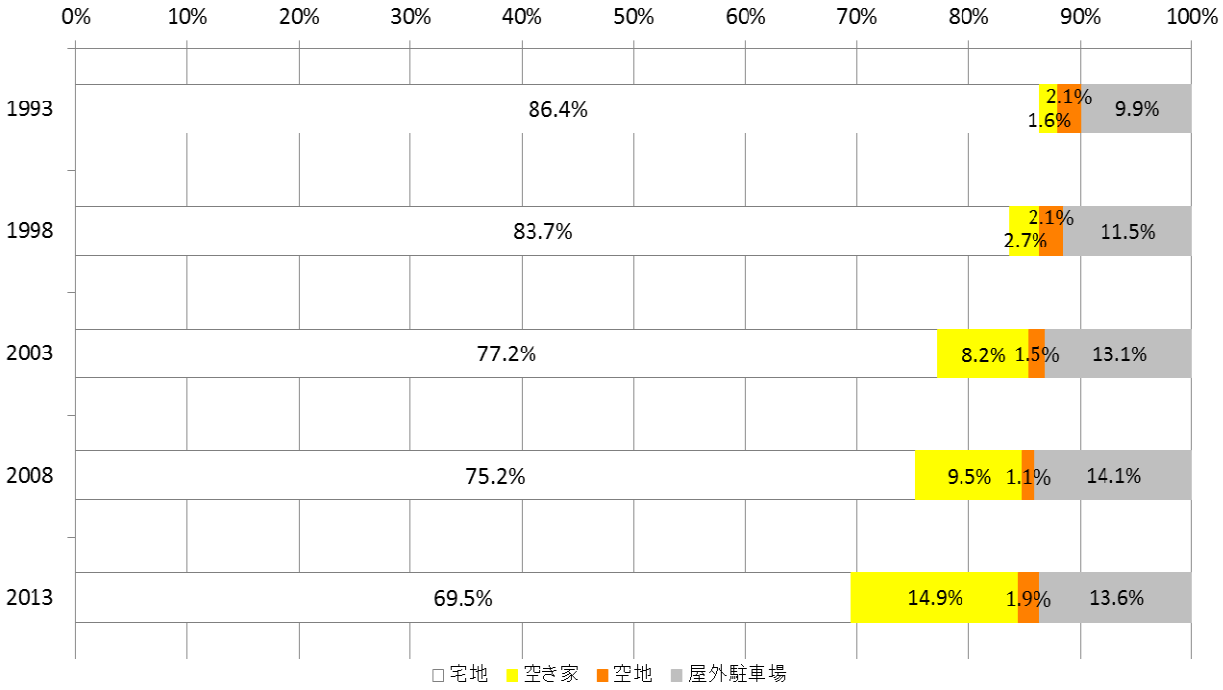
空地

図表 3-31　上屋敷地区の現況

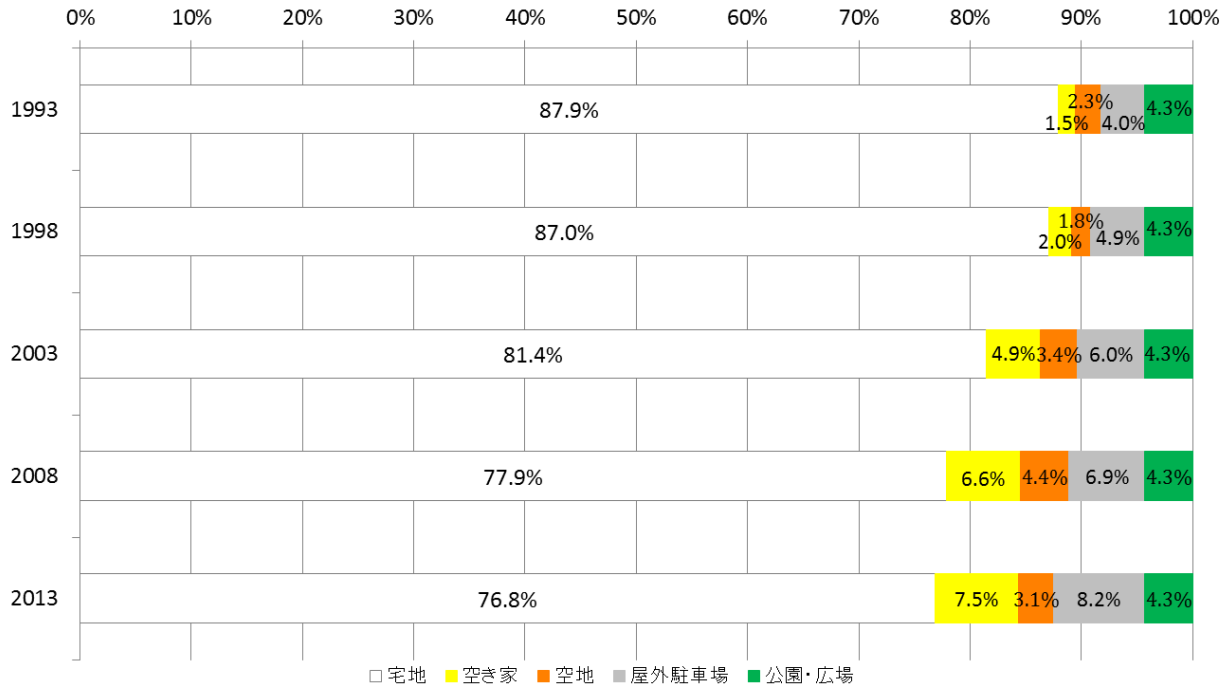
駐車場

空地

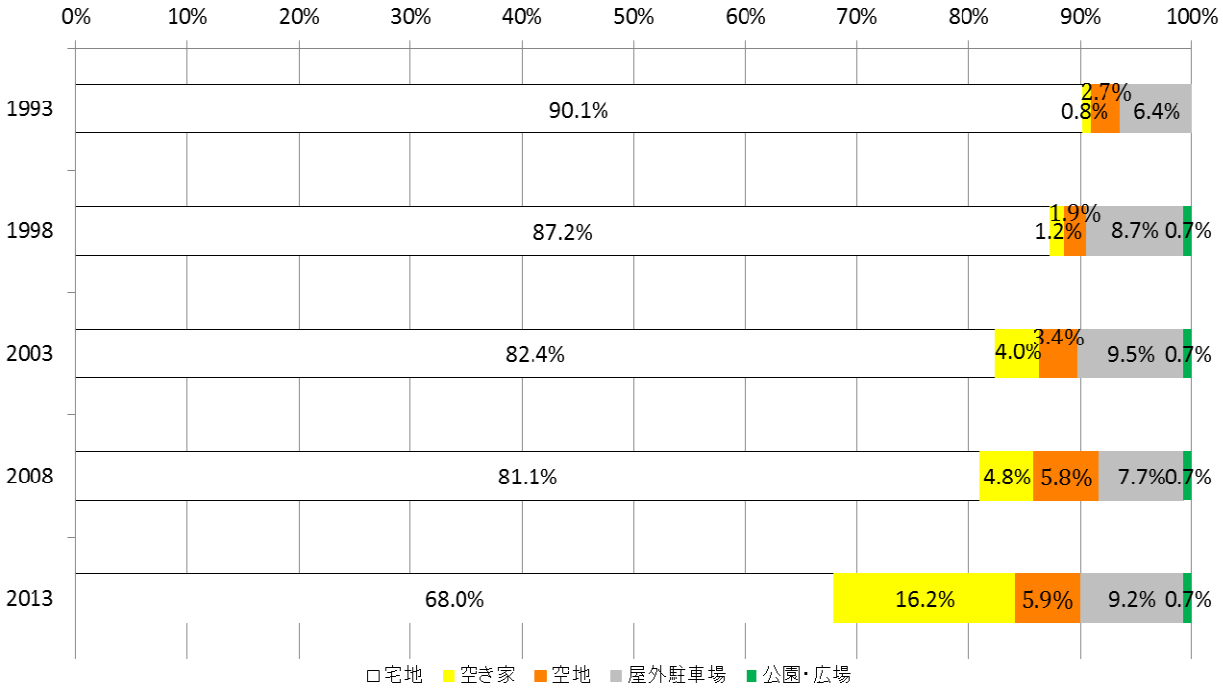
図表 3-32　宅地・空地等の面積割合の推移（駅周辺地区）



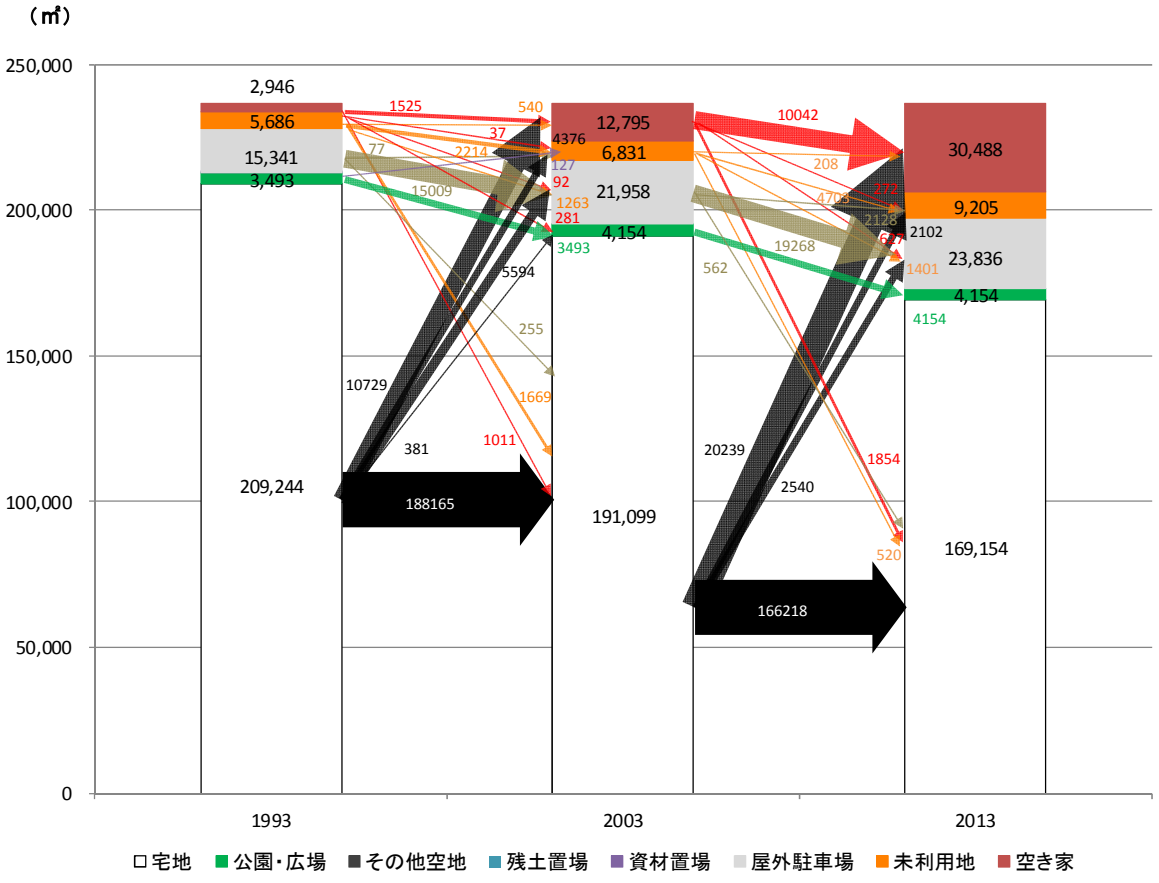
図表 3-33　宅地・空地等の面積割合の推移（本町周辺地区）



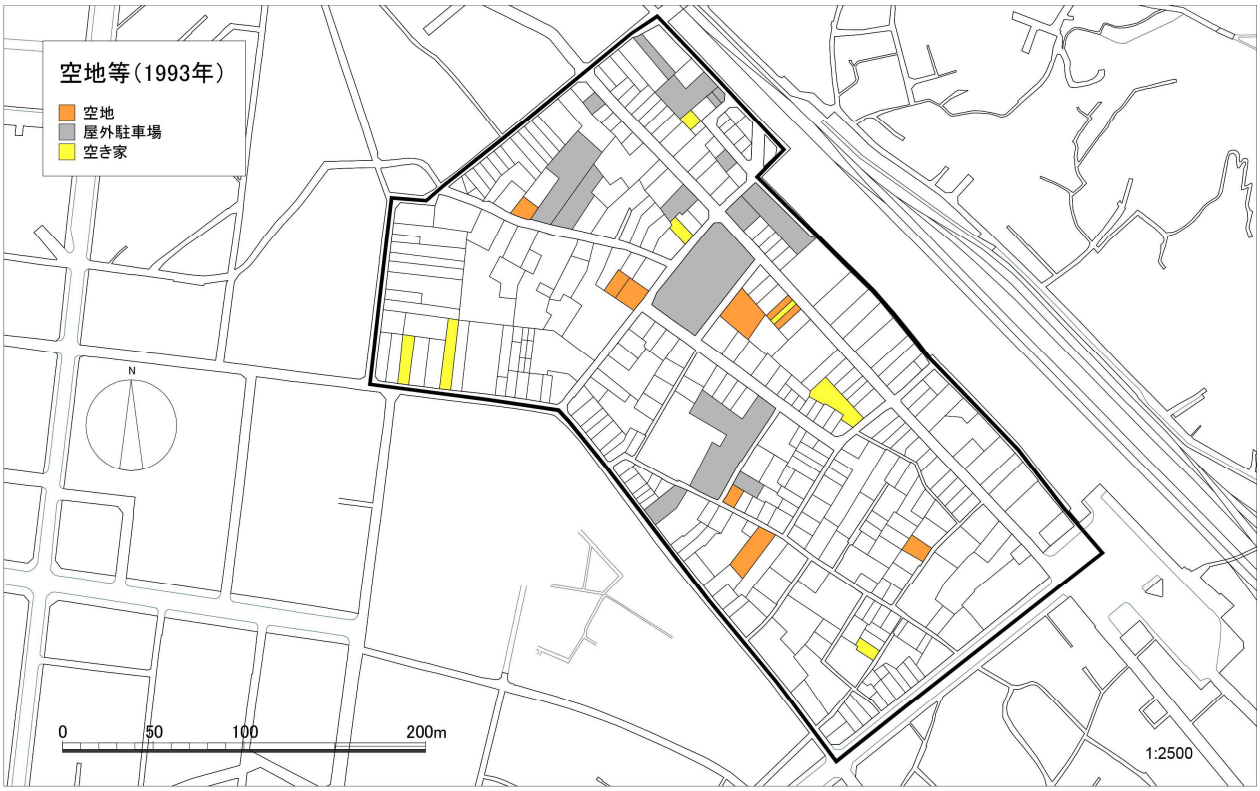
図表 3-34　宅地・空地等の面積割合の推移（上屋敷地区）



図表 3-35　３時点の宅地・空地等の変化の状況（３地区の合計、単位：㎡）

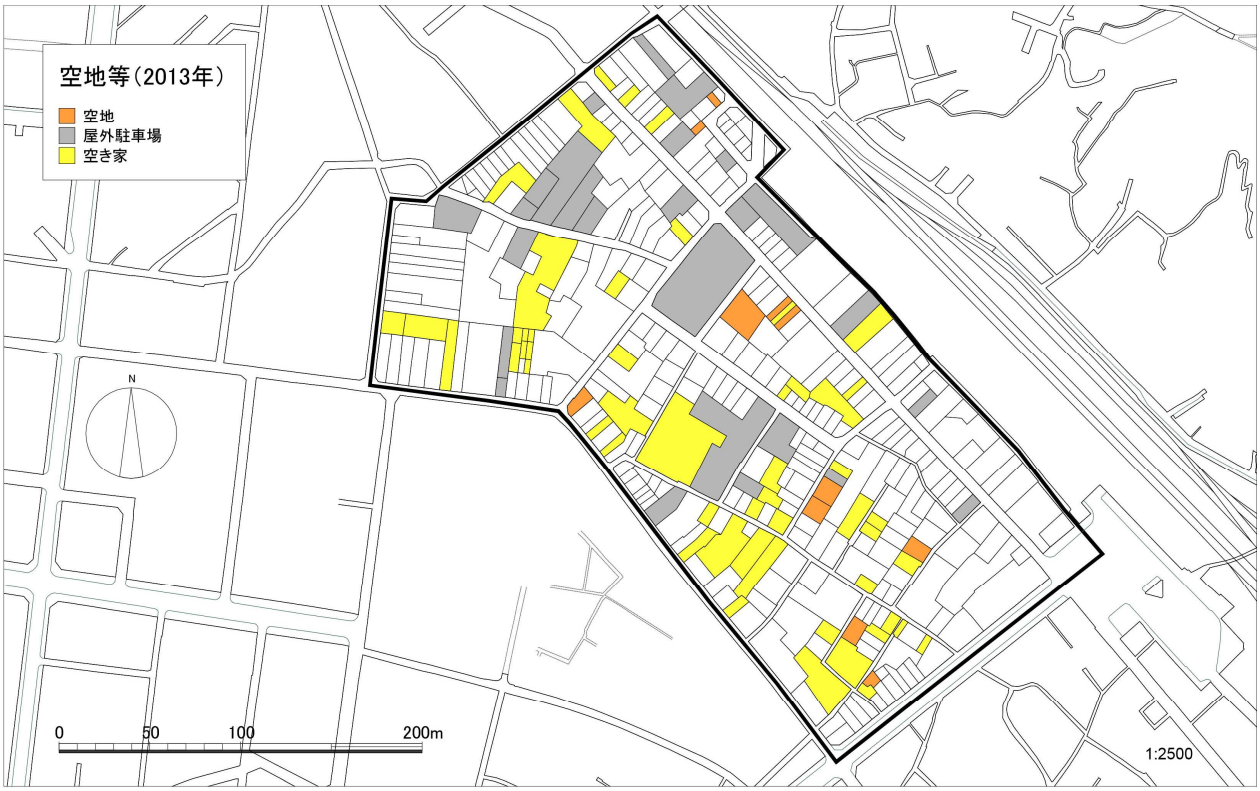


図表 3-36　空地等分布図（駅周辺地区、1993 年）

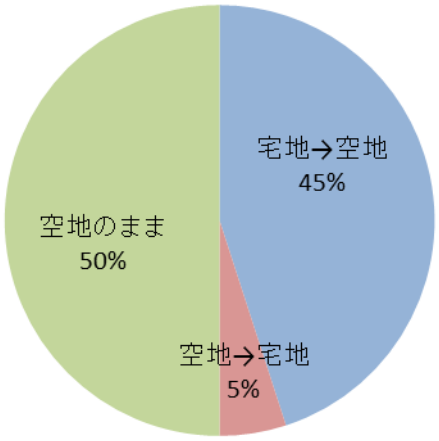


図表 3-37　空地等分布図（駅周辺地区、2003 年）

図表 3-38　空地等分布図（駅周辺地区、2013 年）



図表 3-39　駅周辺地区の過去 20 年間（1993～2013 年）における宅地と空地等の変化（宅地のままは除く）

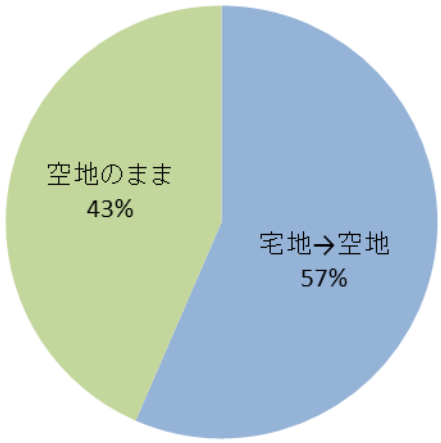


図表 3-40　空地等分布図（本町周辺地区、1993 年）

図表 3-41　空地等分布図（本町周辺地区、2003 年）

図表 3-42　空地等分布図（本町周辺地区、2013 年）

図表 3-43　本町周辺地区の過去 20 年間（1993～2013 年）における宅地と空地等の変化（宅地のままは除く）

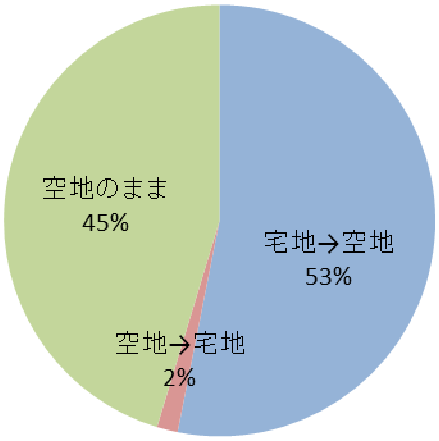


図表 3-44　空地等分布図（上屋敷地区、1993 年）

図表 3-45　空地等分布図（上屋敷地区、2003 年）

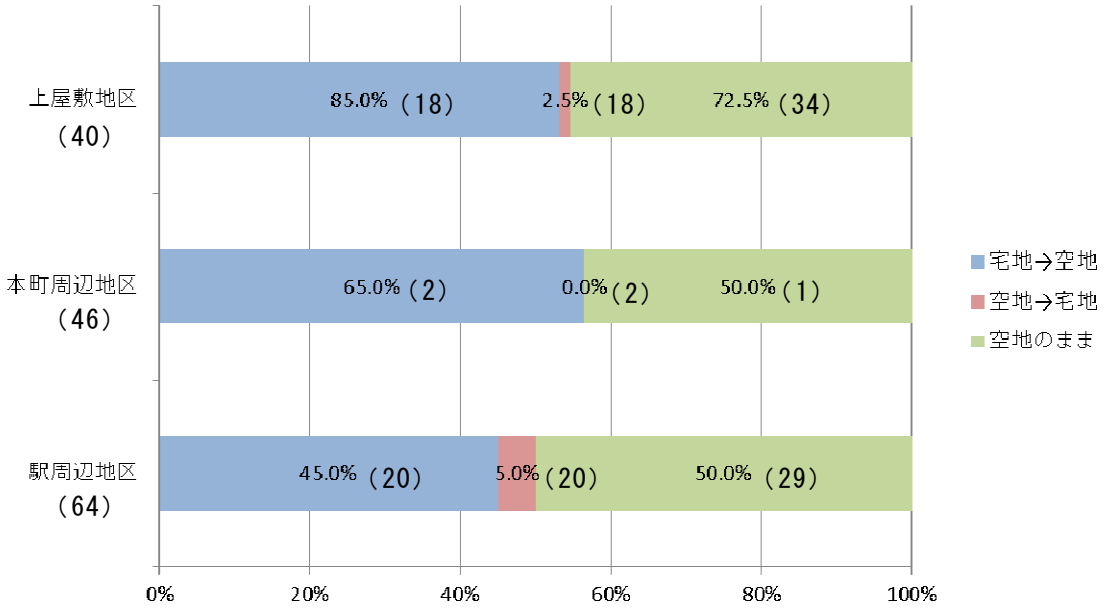
図表 3-46　空地等分布図（上屋敷地区、2013 年）

図表 3-47　上屋敷地区の過去 20 年間（1993～2013 年）における宅地と空地等の変化（宅地のままは除く）



図表 3-48　過去 20 年間（1993～2013 年）における宅地と空地等の変化（宅地のままは除く）

【地区別】



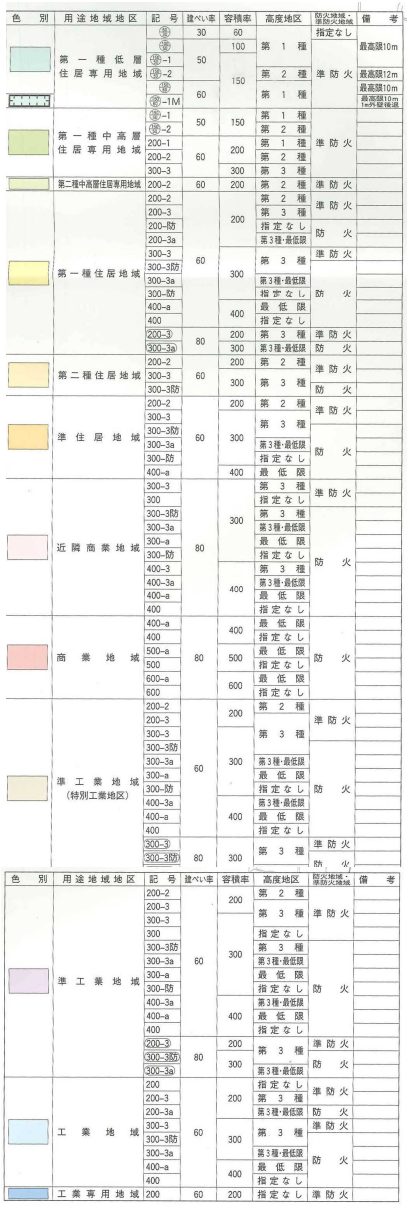
２）一般市街地

(1)東京都足立区興野地区

①地区の概要

・本地区は、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。
・用途地域はほとんどが準工業地域であり、道路の沿線に一部、近隣商業地域が指定されている。
・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。

図表 3-49　調査対象地区



②空地の発生・消滅の状況

・本地区の 1990 年(平成 2 年)のネットの空地率は 16.7%だったが、2010 年(平成 22 年)には 19.1%となり、この 20 年間で 2.4 ポイント空地が増加した。
・空地の種類は、当初は空地（未利用地）よりも駐車場の方が多かったが、その後空地が増えて、2010 年には空地の方が多くなっている。
・空地の変化をみると、工場などが転出した跡地が比較的規模の大きな駐車場等に利用されるパターンと、密集した街区の行き止まりの奥などの小規模な宅地が空地になるパターンがある。

図表 3-50　興野地区の現況

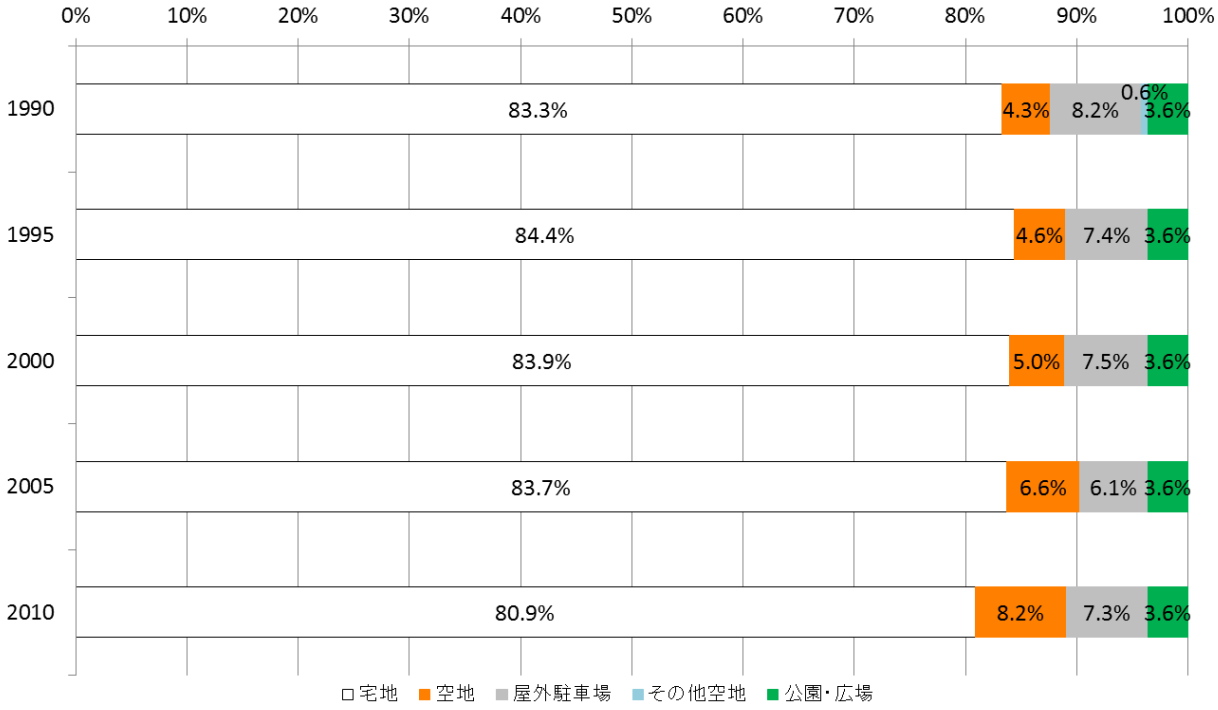
地区内の駐車場のほとんどは月極駐車場

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

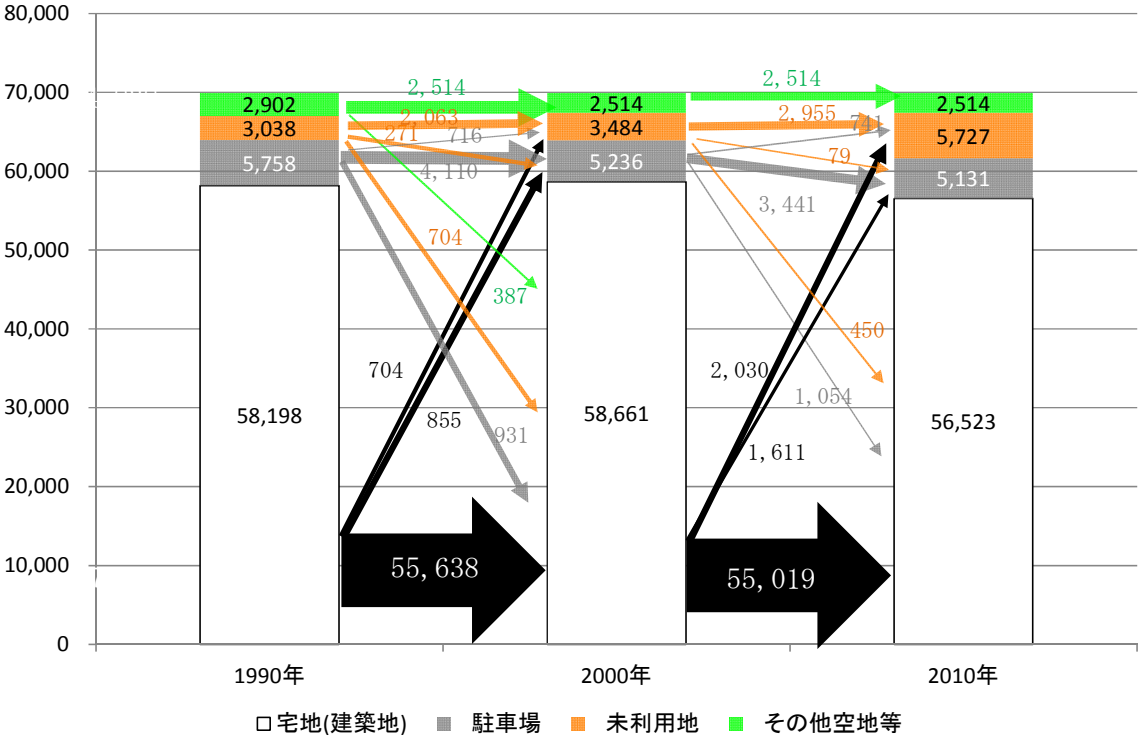
道路付けの悪い倉庫の跡地が空地になっている場所

借地権の解消後、空地のまま放置されている場所

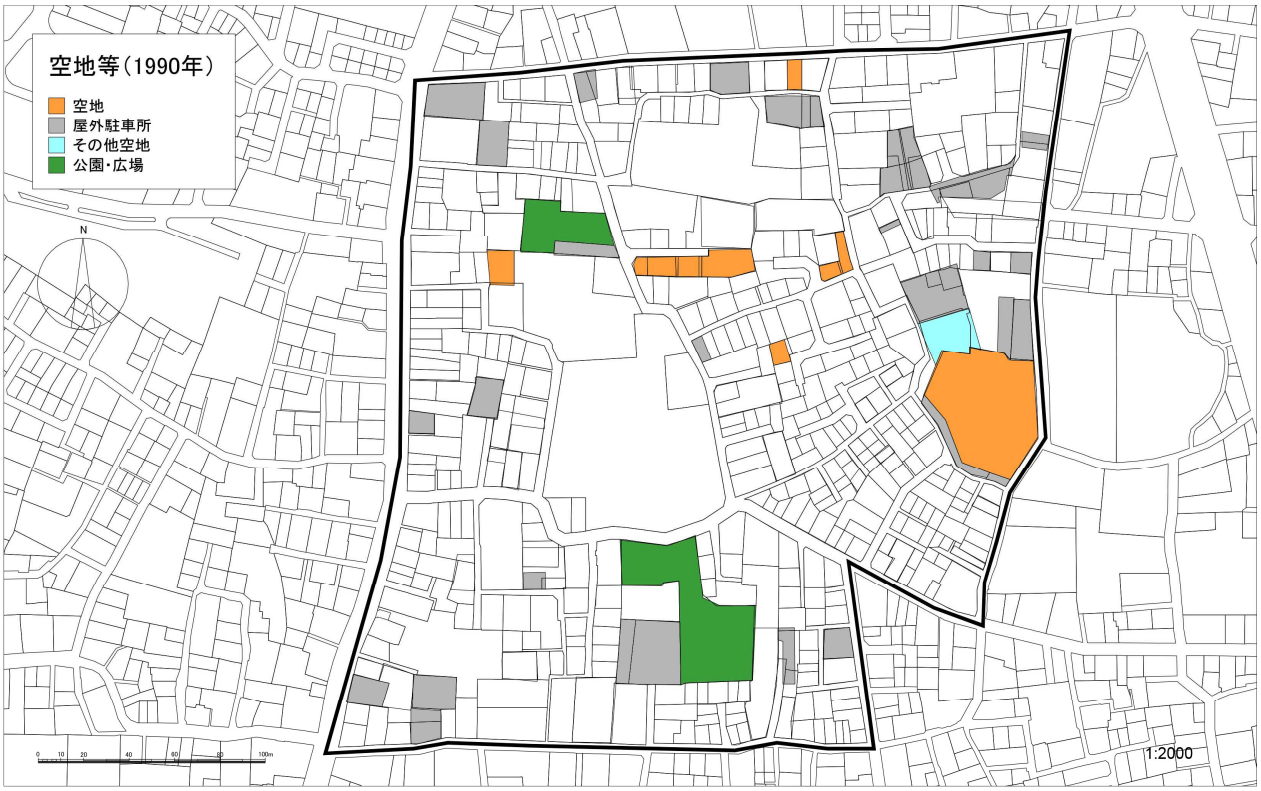
図表 3-51　宅地・空地の面積割合の推移



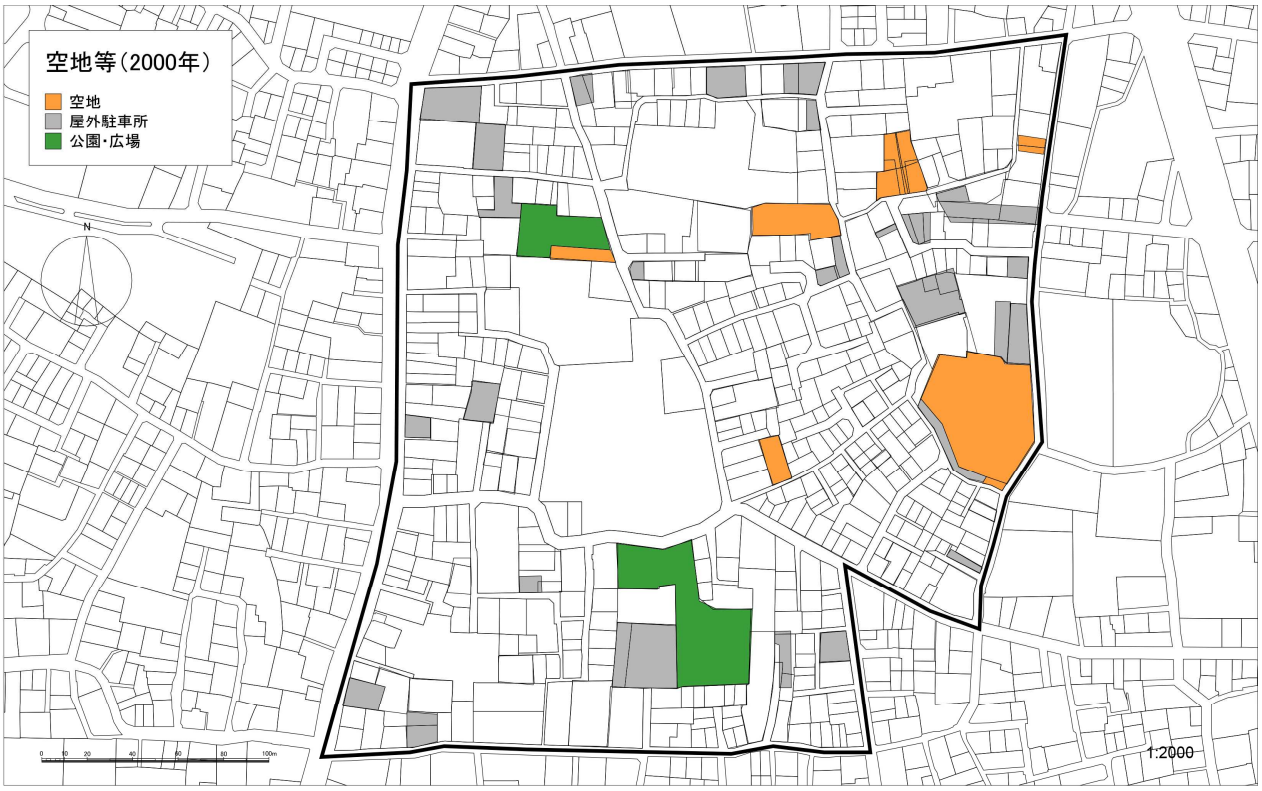
図表 3-52　３時点の宅地・空地の変化の状況（単位：㎡）



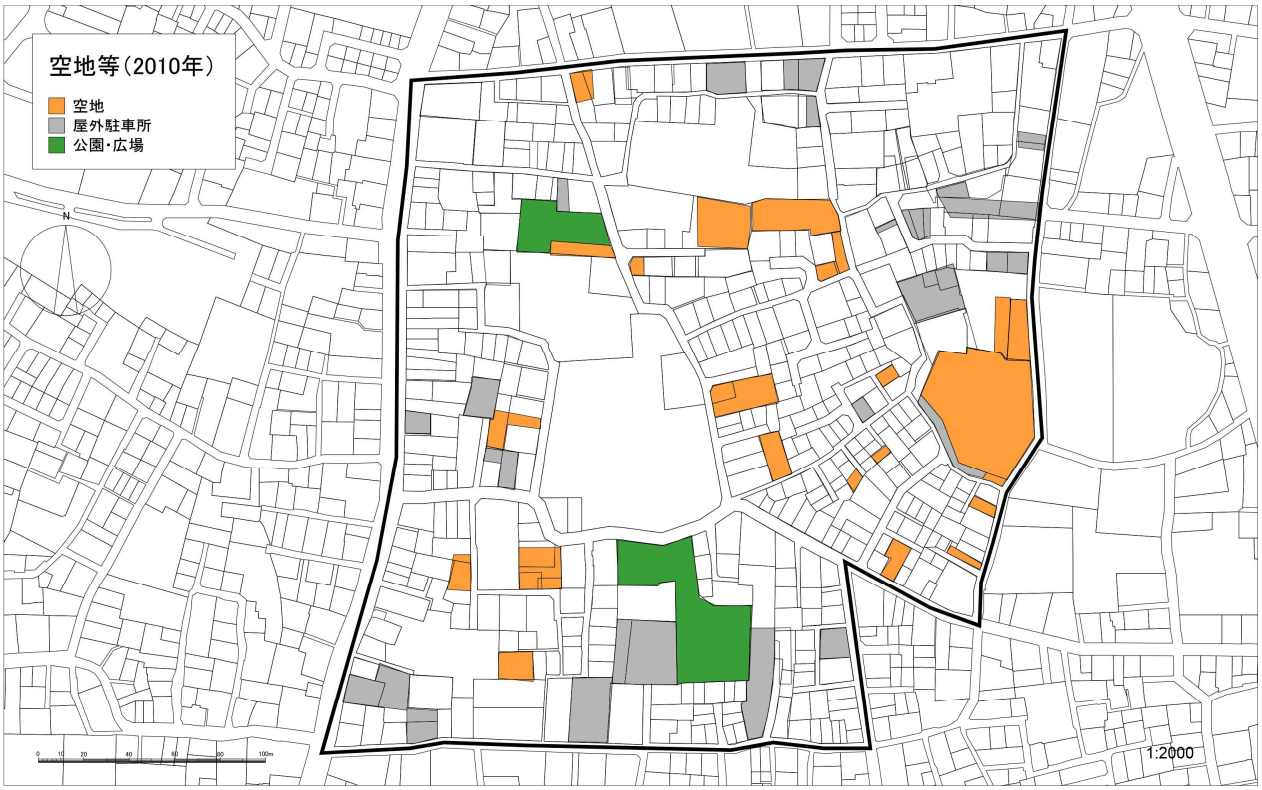
図表 3-53 空地等分布図(1990 年)



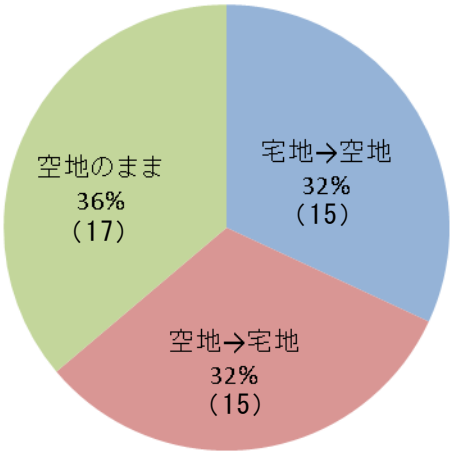
図表 3-54 空地等分布図(2000 年)



図表 3-55 空地等分布図(2010 年)



図表 3-56　過去 20 年間（1990～2010 年）における宅地と空地等の変化（宅地のままは除く）

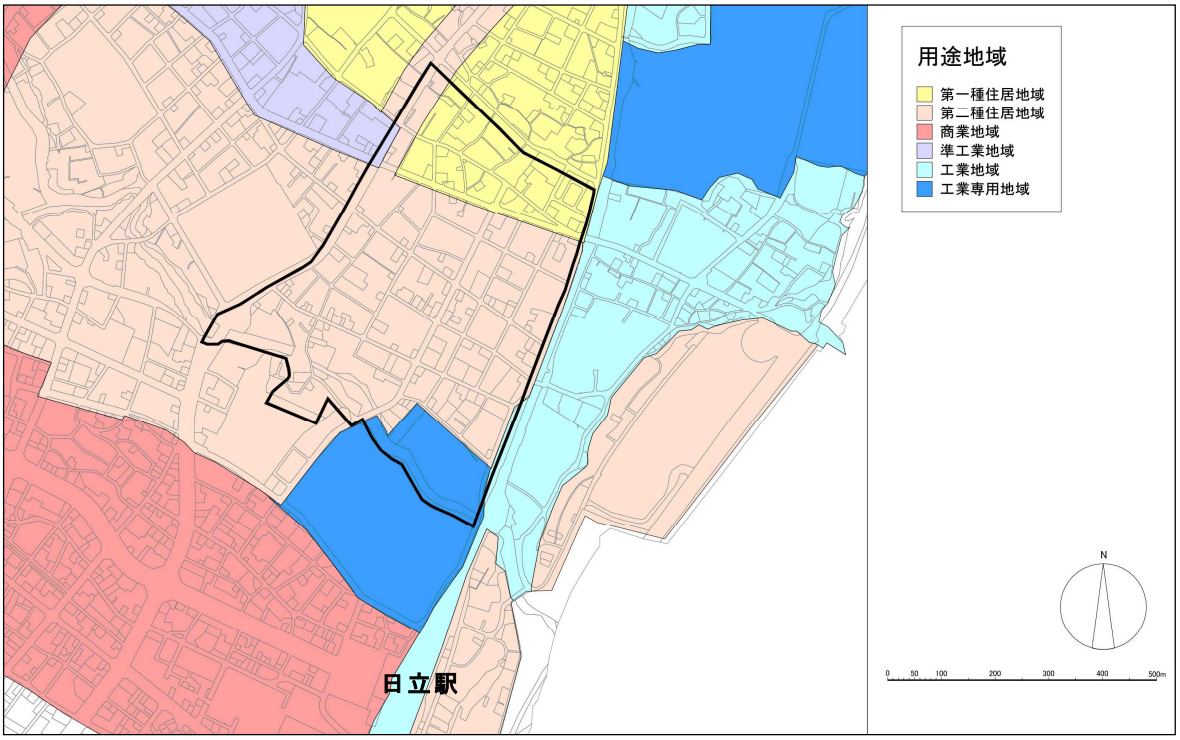


(2)茨城県日立市東町地区

①地区の概要

・日立市の中心部から北に 500m程離れた地区であり、住宅を主体とする市街地に工場・倉庫等が混在している。
・地区の大部分で土地区画整理事業がなされている。
・用途地域は、第一種住居地域（200%／60%）である。
・日立市は日立製作所を親会社とする企業城下町であるが、日立の業績の悪化に伴い、市全体で人口・世帯が減少している。

図表 3-57　調査対象地区



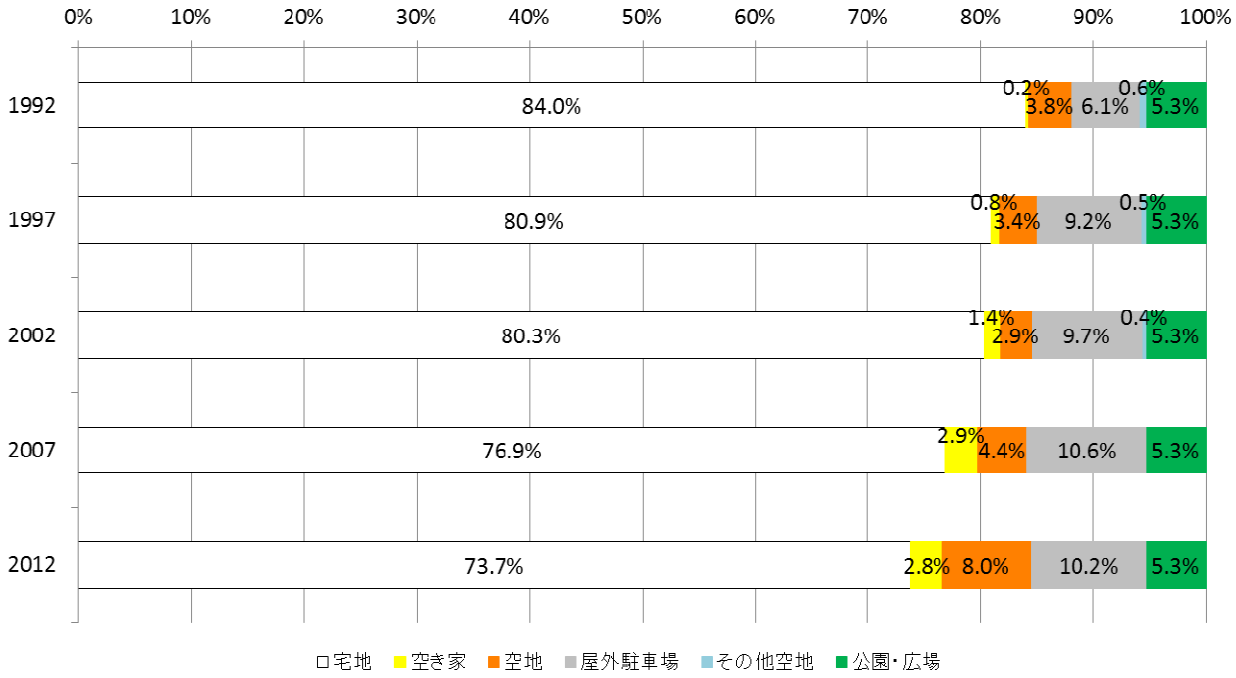
②空地の発生・消滅の状況

・本地区では、空き家の状況も調べた。（住宅地図に居住者等の名前が記されていない建物を空き家とみなした）

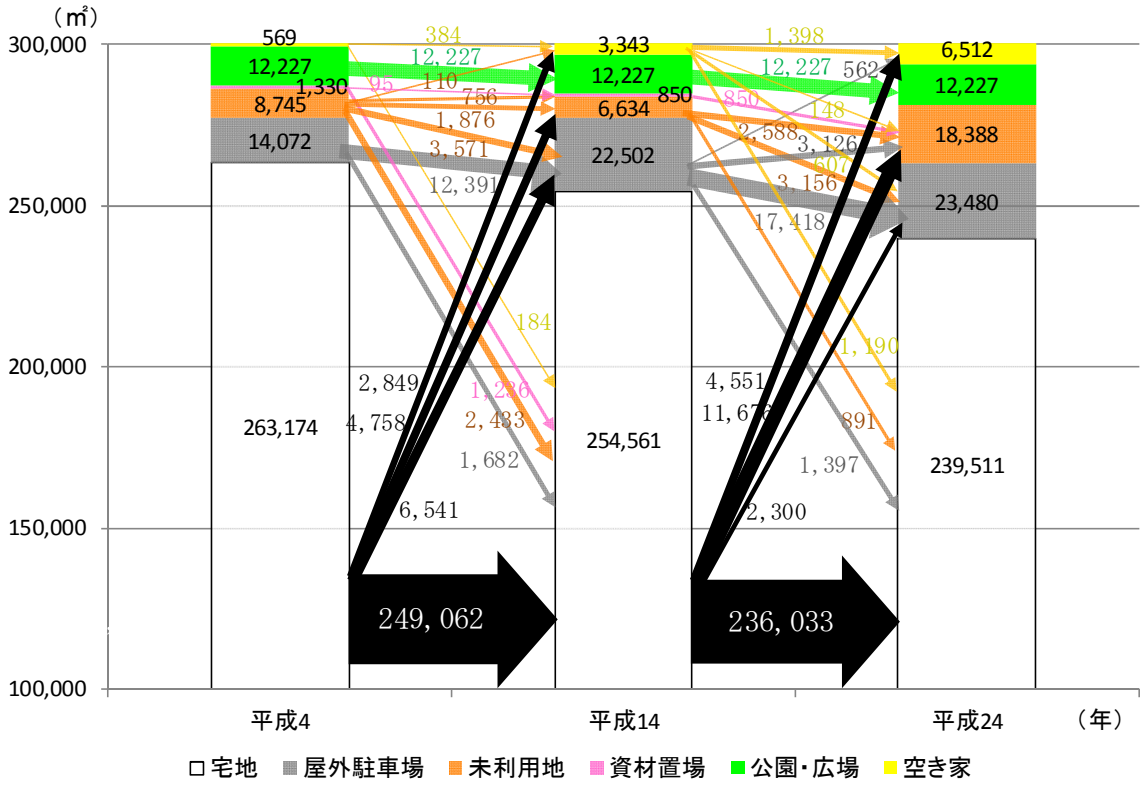
・本地区の 1992 年(平成 4 年)のネットの空地率（公園・広場を除く）は 10.5%だったが、2012 年(平成 24 年)には 18.2%となり、この 20 年間で 7.7 ポイント空地が増加した。大垣市城東地区と同程度の増加率である。

・本地区では、工場・倉庫等の撤退により大規模な空地が発生しているが、同時に戸建て住宅から駐車場や空地への変化もかなり見られる。

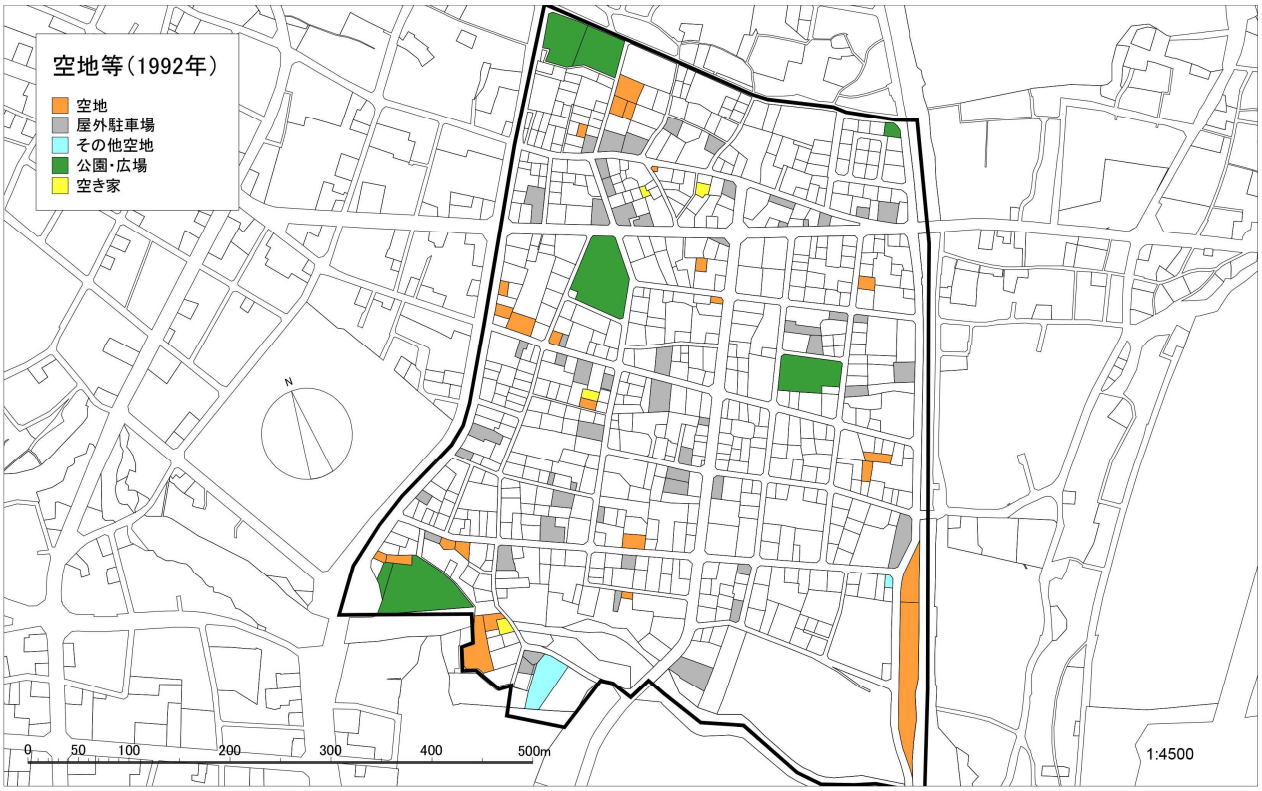
図表 3-58　宅地・空地等の面積割合の推移



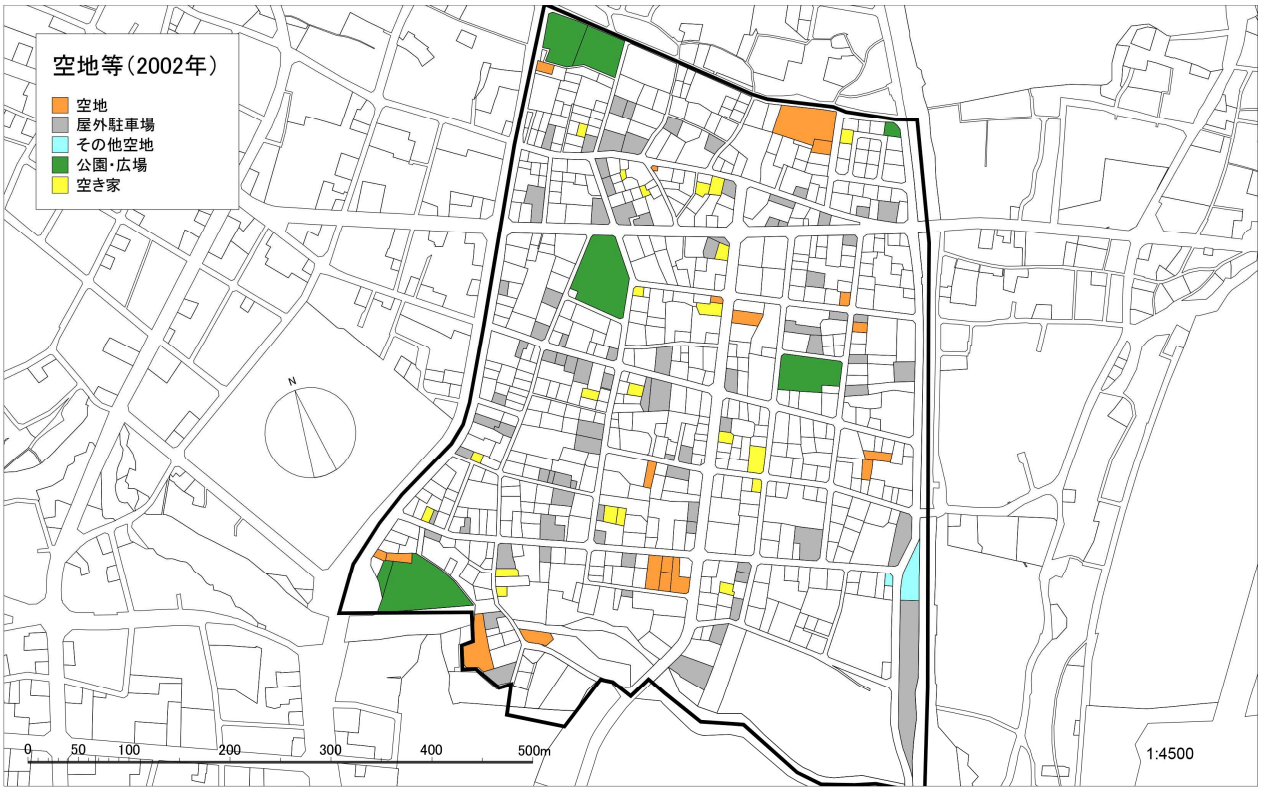
図表 3-59　３時点の宅地・空地等の変化の状況（単位：㎡）



図表 3-60　空地等分布図(1992 年)

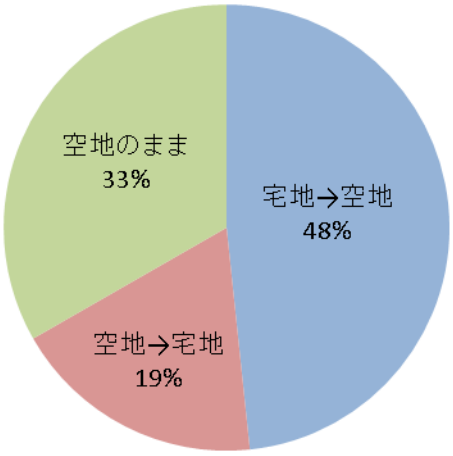


図表 3-61　空地等分布図(2002 年)



図表 3-62　空地等分布図(2012 年)

図表 3-63　過去 20 年間（1992～2012 年）における宅地と空地等の変化（宅地のままは除く）

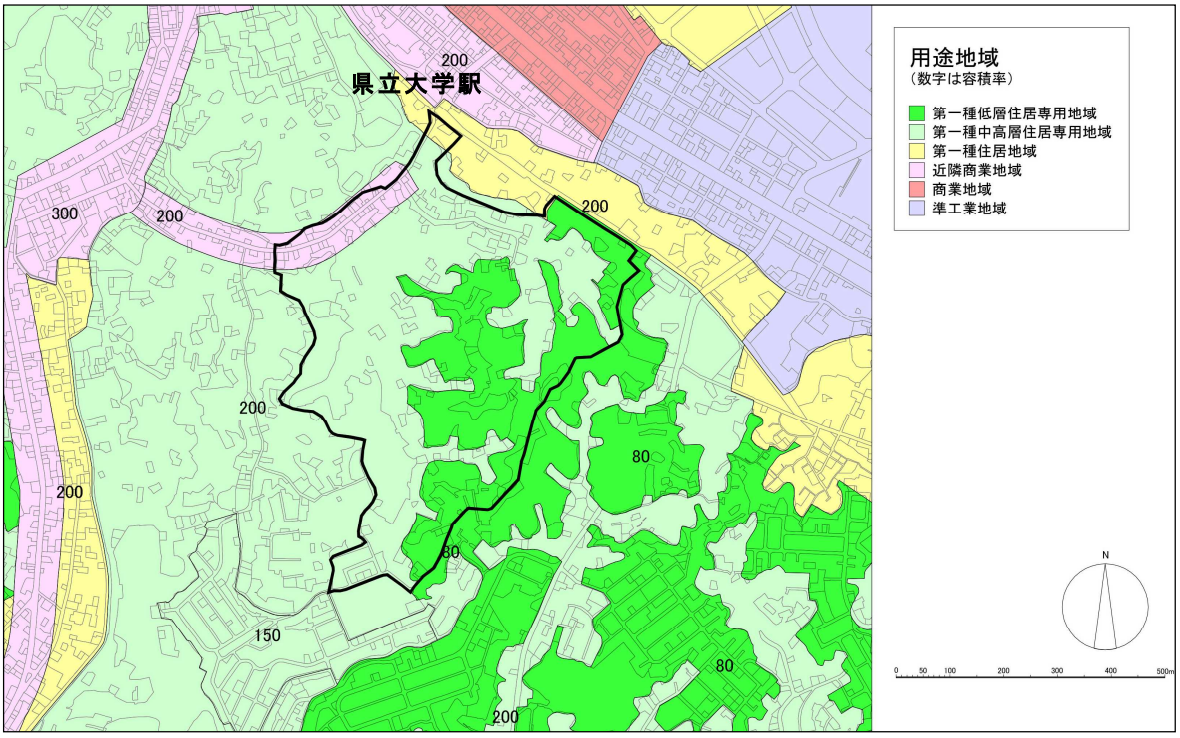


(3)神奈川県横須賀市富士見町地区

①地区の概要

・本地区は富士見町１・２丁目に該当し、京浜急行県立大学駅の直近部から南側に広がる面積約 31ha の地区である。
・地形は南に向かうほど高くなる谷戸状の地形となっており、その中に斜面住宅地が形成されている。
・用途地域は、住宅地部分は主として第一種中高層住居専用地域（200%／60%）が指定されている。

図表 3-64　調査対象地区



②空地の発生・消滅の状況

・本地区では、空き家の状況も調べた。（住宅地図に居住者等の名前が記されていない建物を空き家とみなした）
・本地区の 1993 年(平成 5 年)のネットの空地率は 4.8%だったが、2013 年(平成 25 年)には 8.0%となり、この 20 年間で 3.2 ポイント空地が増加した。
・空地の種類は、当初は空地（未利用地）よりも駐車場の方が多かったが、その後は空地の増加の方が大きく、2013 年には空地の方が多くなった。
・また、空地よりも空き家の増加の方が大きく、2013 年(平成 25 年)のネットの空き家率（面積ベース）は 9.8%となっている。
・駐車場は車が通れる幅員の比較的広い道路沿いで発生しているのに対し、空地は階段を上った先や車の通行が困難な道などに発生している。

図表 3-65　富士見町地区の現況

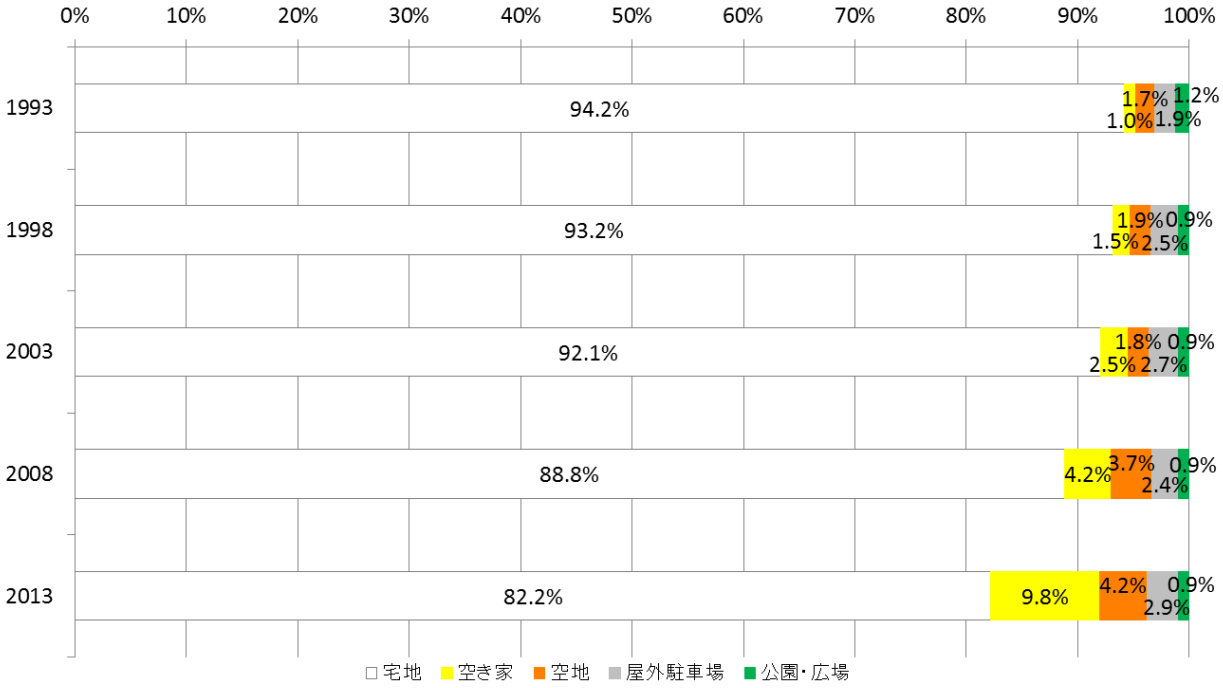
谷戸状の地形に形成された住宅地

細い道路を上った奥にある空地

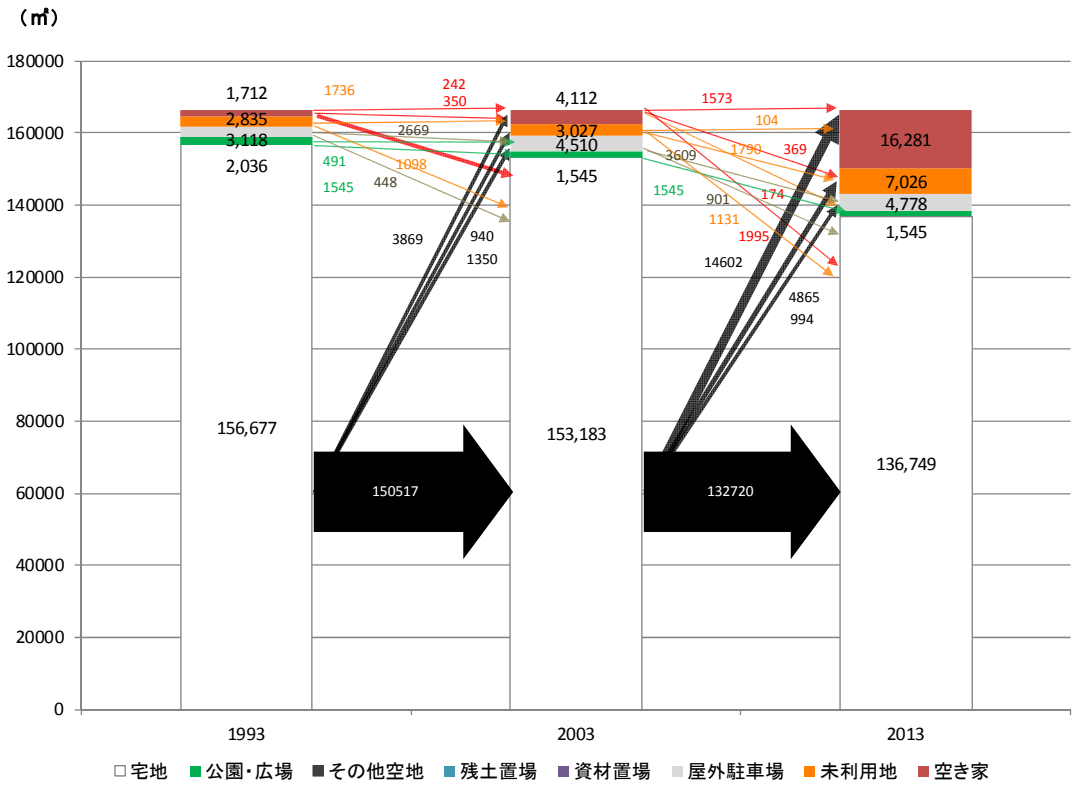
比較的広い道路沿いには駐車場が増えている

空地以上に空き家の増加が著しい

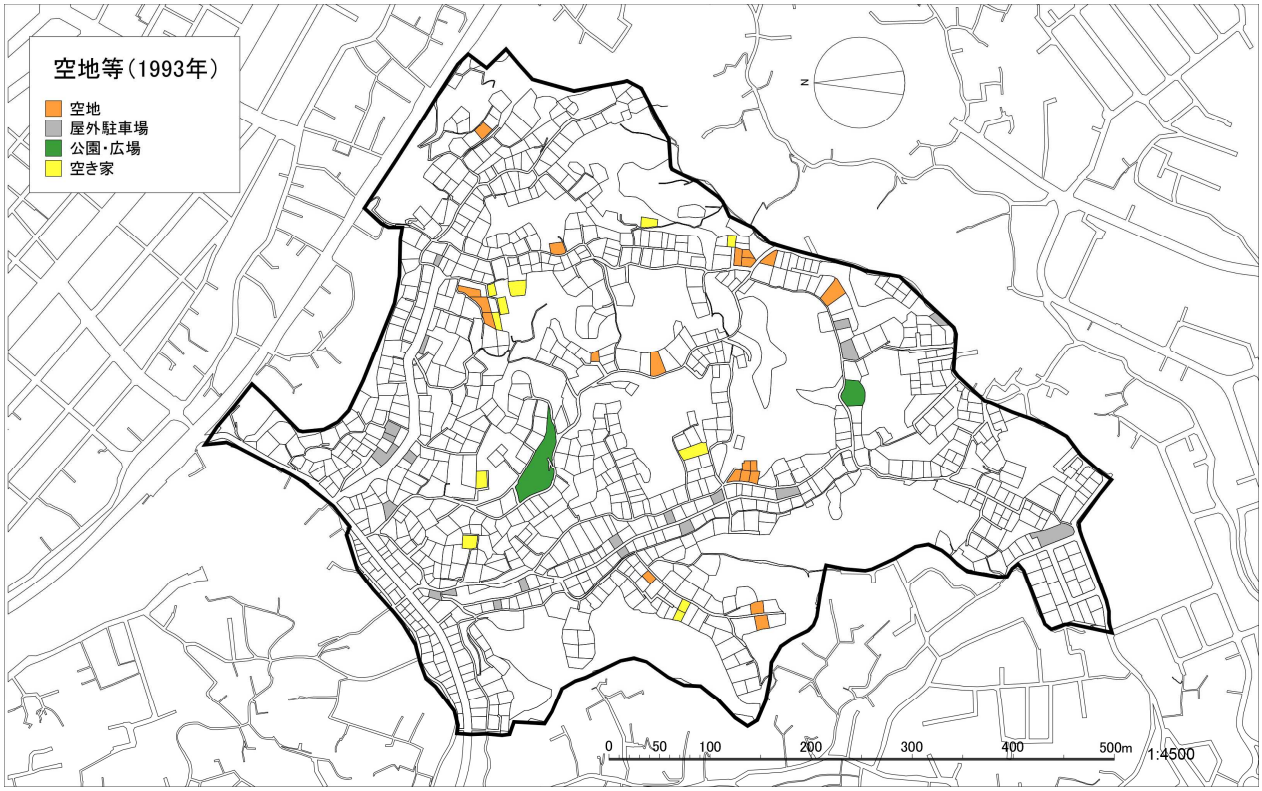
図表 3-66　宅地・空地等の面積割合の推移



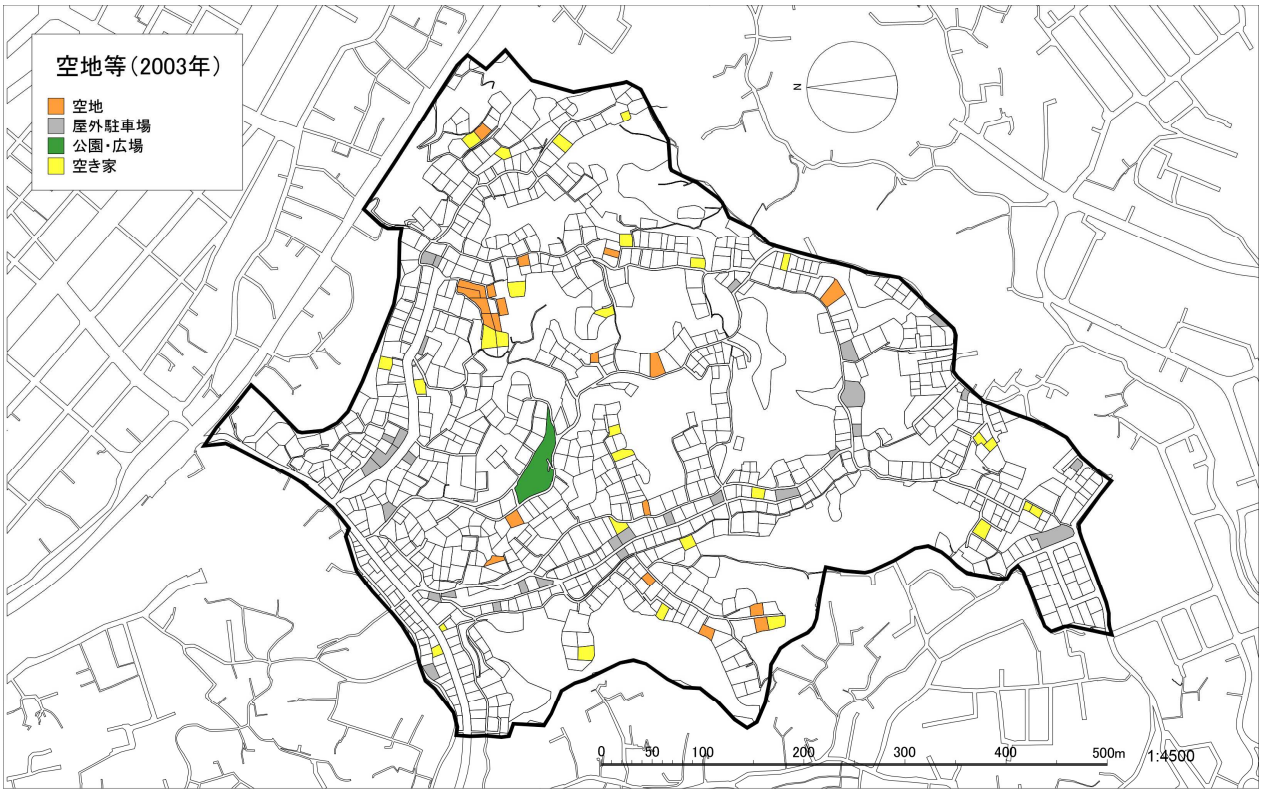
図表 3-67　３時点の宅地・空地等の変化の状況（単位：㎡）



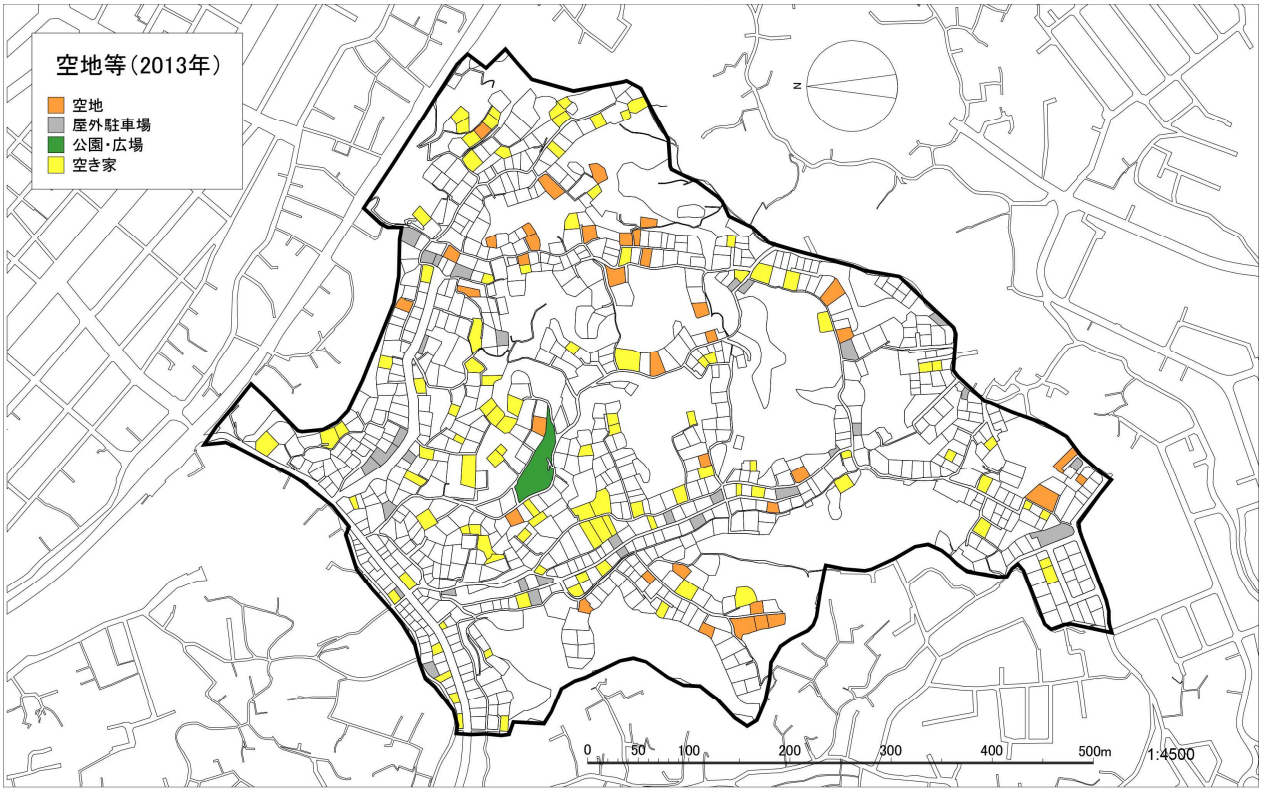
図表 3-68　空地等分布図(1993 年)



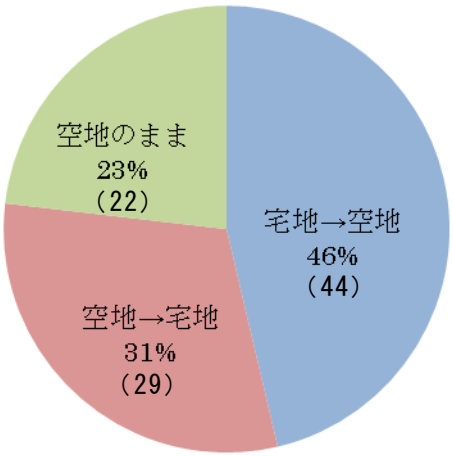
図表 3-69　空地等分布図(2003 年)



図表 3-70　空地等分布図(2013 年)



図表 3-71　過去 20 年間（1993～2013 年）における宅地と空地等の変化（宅地のままは除く）



３）縁辺市街地

大阪府阪南市箱の浦地区

①地区の概要

・阪南市箱の浦地区は、大阪の中心から約 50km、大阪府と和歌山県の県境にあり、大阪湾の海岸近くの高台に 1965 年（昭和 40 年）代に民間事業者によって開発された計画的住宅地である。
・地形は丘陵地であり、地区内も起伏に富んだ地形となっている。
・南海電鉄南海本線の箱作駅から２km 以上離れた市街地の縁辺部にある。
・地区内の全てが第一種低層住居専用地域(100%／50%)に指定され、土地利用はほぼ全て戸建住宅である。

図表 3-72　調査対象地区

②空地の発生・消滅の状況

・５時点の土地利用を見ると、1990 年(平成２２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、それに伴って空地（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しているため、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。
・空地の宅地化が進んでいるが、一方で宅地の空地化の動きが見られる。ただし、後者の空地化の動きは鈍化している。

図表 3-73　箱の浦地区の現況

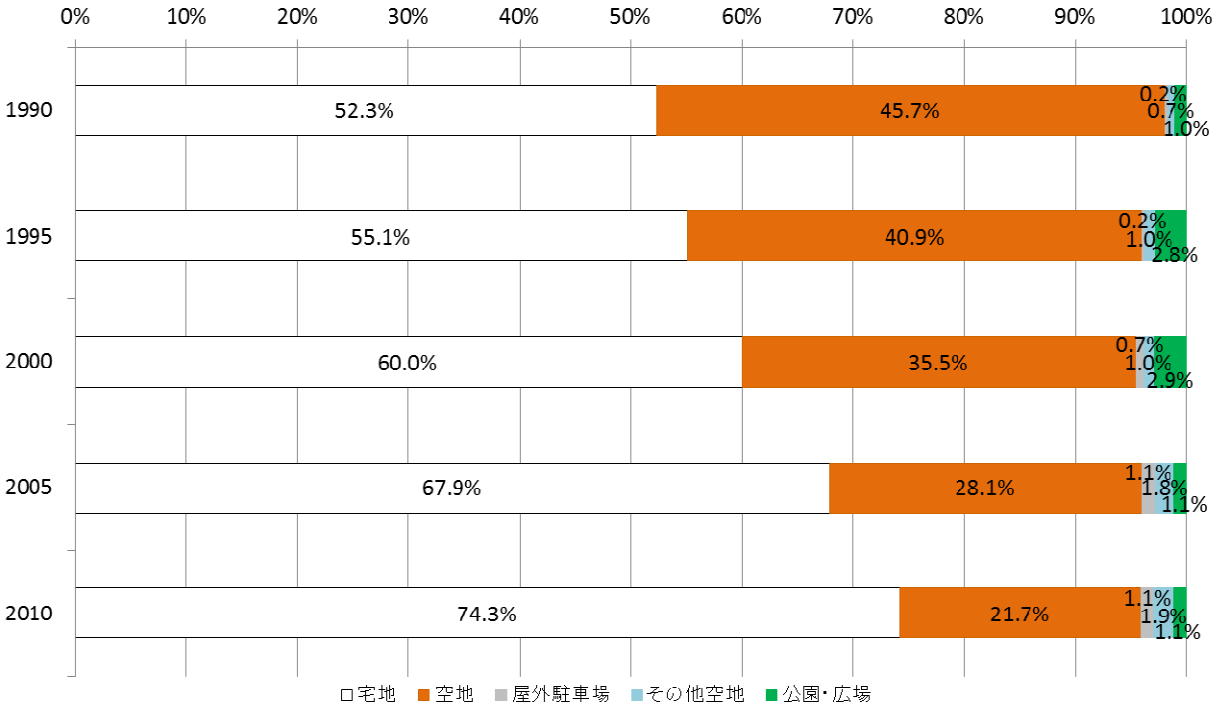
駐車場化された空地

管理されていない空地

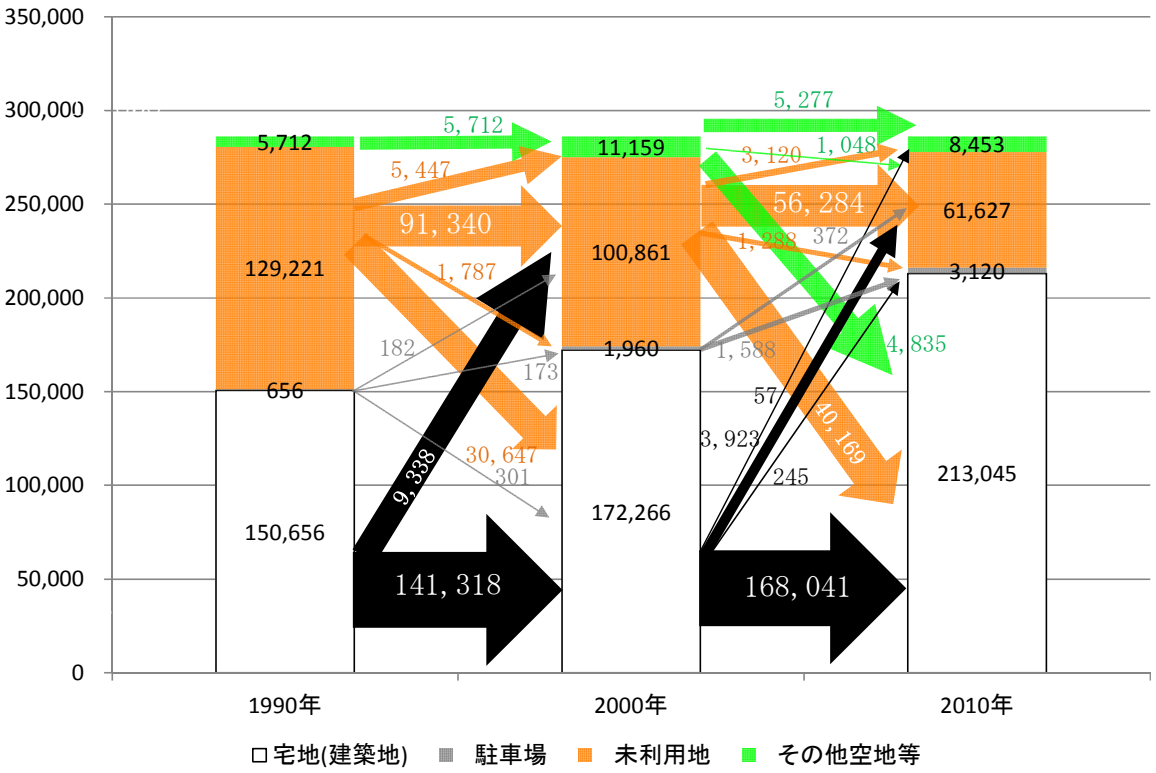
隣の空地を利用している

地区から大阪湾が望める

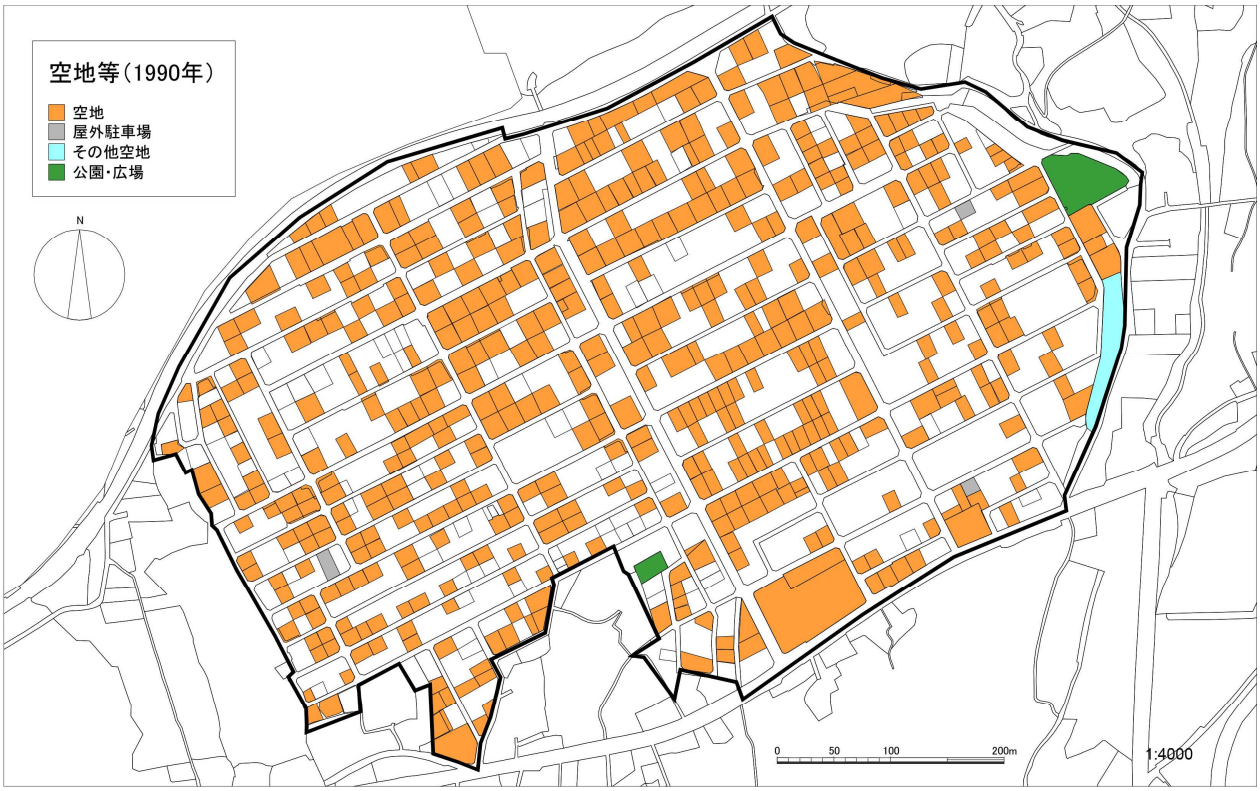
図表 3-74　宅地・空地等の面積割合の推移



図表 3-75　３時点の宅地・空地等の変化の状況（単位：㎡）



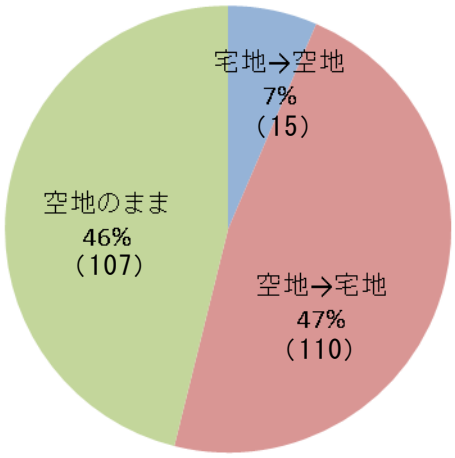
図表 3-76 空地等分布図(1990 年)



図表 3-77 空地等分布図(2000 年)

図表 3-78 空地等分布図(2010 年)

図表 3-79　過去 20 年間（1990～2010 年）における宅地と空地等の変化（宅地のままは除く）



３－３　まとめ

１）調査対象地区の空地の発生・消滅の実態

本調査における空地の発生・消滅の実態調査の概要を整理すると、以下のようになる。

図表 3-80　詳細調査地区の空地の発生・消滅の実態（概要）

分類	地区名	空地率の変化	空地の発生･消滅状況
大規模中心都市 基盤整備済 中心市街地	北海道函館市 大門地区	16.8%(1993) ↓ 34.3%(2012)	･駐車場が多く一方的に増加。空地は増減 ･小規模な空地が増加し、やがて大規模な駐車場に統合されるケースがある ･外周道路に接する部分から宅地化し、街区内部に空地が残存している場所がある
大規模中小都市 基盤整備済 中心市街地	岐阜県大垣市 城東地区	12.2%(1993) ↓ 20.2%(2012)	･駐車場の増加が多い ･市の中心部から離れた場所から空地が増加し、やがて中心部に近い側でも増加 ･細長い短冊状の宅地が単独で空地化
中規模中心都市 基盤未整備 中心～一般市街地	和歌山県田辺市 中心部の3地区 （駅周辺、本町周辺、上屋敷）	12.0%(1993) ↓ 15.5%(2013) （3地区の合計）	･駅周辺は現在は空地よりも空き店舗が増加 ･旧町人町では短冊状の宅地が空地化。細長く駐車場利用できない土地は空地に ･旧武家町では、駐車場･空地ともに年々増加
大規模中心都市 基盤整備済 一般市街地	茨城県日立市 東町地区	10.5%(1992) ↓ 18.2%(2012)	･工場･倉庫等の撤退による大規模な空地の発生と、戸建住宅から駐車場や空地への変化の両方が見られる
大規模中間都市 基盤未整備 一般市街地	神奈川県横須賀市 富士見町地区	4.8%(1993) ↓ 8.0%(2013)	･当初は駐車場が多く、その後空地が増化 ･空地よりも空き家の増加が目立つ ･駐車場は車が通れる道路沿いで発生し、空地は車を付けられない階段上の土地などで発生
大規模周辺都市･ 基盤未整備 一般市街地	東京都足立区 興野地区	16.7%(1990) ↓ 19.1%(2010)	･当初は駐車場が多く、その後空地が増化 ･工場跡地等の駐車場化と、密集した街区内の小規模宅地の空地化が見られる
中規模周辺都市 基盤整備済 縁辺市街地	大阪府阪南市 箱の浦地区	47.3%(1990) ↓ 25.6%(2010)	･空地が徐々に減少し、宅地化している ･駐車場率は1％前後と少ない ･一方で、宅地の空地化も一定数見られる

２）全国の空地の発生・消滅の実態

本節の実態調査と前節の全国市町村アンケート結果、及び各種既往調査の知見を合わせて全国の都市・市街地分類毎の空地の発生消滅の実態を整理すると、次頁以降のようになる。

図表 3-81　地区レベルにおける空地の発生消滅の実態（中心市街地）

	中心市街地	
	基盤整備済	基盤未整備
大規模中心都市	・駐車場の増加が全分類中最も多く、駐車場ほどではないが空地の増加も多い（アンケート、各地） ・小規模な駐車場が分散（大垣市城東、長岡市、宇部市） ・小規模な駐車場等が増加した後、大規模な駐車場等に統合される傾向が見られる（函館市大門） ・小規模駐車場の統合は少ない（名古屋市丸の内） ・外周道路に接する部分から宅地化し、街区内部に空地が残存している場所がある（函館市大門） ・駐車場の多くは専用駐車場、月極駐車場で時間貸しは少ない（長岡市、宇部市） ・無人の時間貸し駐車場が増加（熊本市） ・駐車場になった土地は他の用途になりにくい（函館市大門、前橋市、宇部市）	・基盤整備済地ほどではないが、駐車場の増加が多く、空地も発生している（アンケート、熊本市） ・駐車場が増加（松江市、八戸市） ・小規模な駐車場が分散（松江市） ・駐車場は、店舗、事務所、住宅からの転用（八戸市）
大規模中間都市	・駐車場の増加が多く、特に人口増・高齢化率低の都市で多い。空地も増加している（アンケート、豊橋市）	・駐車場の増加が多く、空地も発生している（アンケート） ・近年、特に駐車場の増加が著しい（岡崎市康生通）
大規模周辺都市	・人口増・高齢化率低の都市を中心に駐車場が増加しているが、空地はほとんど発生していない（アンケート）	・駐車場は増加しているが、空地はほとんど発生していない。
中規模中心都市	・駐車場の増加が見られるが、大規模都市ほどではない。空地は比較的少ない（アンケート）	・人口減・高齢化率高の都市で駐車場が増加している（アンケート） ・駅周辺では空地よりも空き店舗が増加（田辺市駅周辺） ・細長く駐車場利用できない土地は空地化（田辺市本町周辺）
中規模中間都市	・駐車場の増加が見られるが、大規模都市ほどではない。空地の発生は比較的少ない（アンケート）	・駐車場の増加が見られるが、大規模都市ほどではない。空地は比較的少ない（アンケート）
中規模周辺都市	・人口増・高齢化率低の都市で駐車場が増加している。空地は比較的少ない（アンケート） ・駐車場がかなり多いが、徐々に減少している（牛久市中央 5 丁目）	・人口減・高齢化率高の都市で駐車場が増加している。空地は比較的少ない（アンケート） ・駐車場は多いが、あまり増えていない（福生市熊川）
小規模中心都市	・空地・駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート）	・空地・駐車場ともに、ほとんど増加していない（アンケート） ・大規模施設の転出が見られる（秋田県小坂町）
小規模中間都市	・空地・駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート） ・規模の小さな空き家・空地が増加（吉野町）	・空地・駐車場ともに、ほとんど増加していない（アンケート）
小規模周辺都市	・空地・駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート）	・空地・駐車場ともに、ほとんど増加していない（アンケート）

図表 3-82　地区レベルにおける空地の発生消滅の実態（一般市街地）

	一般市街地	
	基盤整備済	基盤未整備
大規模中心都市	・空地・駐車場ともに増加しているが、人口増・高齢化率低の都市では駐車場の増加は少ない（アンケート） ・工場・倉庫等の撤退による大規模な空地の発生と、戸建住宅から駐車場や空地への変化の両方が見られる（日立市東町）	・空地・駐車場ともに増加しており、特に空地は人口減・高齢化率高の都市で全分類中最も増加が多い（アンケート） ・住宅や工場等から駐車場等への転換が多く、空工場も多い。（東大阪市渋川町） ・駐車場の宅地化（戸建ミニ開発）の動きもかなり見られる（東大阪市渋川町） ・斜面住宅地において、空地・空き家が増加。特に車両の進入が困難な敷地で顕著（北九州市、長崎市） ・家庭菜園としての利用も多い（北九州市）
大規模中間都市	・駐車場の増加が多いが、空地はあまり発生していない（アンケート） ・駐車場、空地は多いが、増加していない（八王子市めじろ台） ・空地は年々減少しているが、その減少速度は次第に落ちてきている。一方で、空き家が急速に増加（伊勢原市）	・駐車場が増加している。人口減・高齢化高の都市では空地も増加（アンケート） ・当初は駐車場が多く、その後空地が増加（横須賀市富士見町） ・駐車場は車が通れる道路沿いで発生し、空地は車を付けられない階段上の土地などで発生（横須賀市富士見町）
大規模周辺都市	・空地・駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート） ・空地は年々減少しているが、その減少速度は次第に落ちてきている。一方で、空き家が急速に増加（秦野市）	・空地・駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート） ・密集した住工混在地で、工場跡地等の駐車場化と、密集した街区内の小規模宅地の空地化が見られる（足立区興野）
中規模中心都市	・人口増・高齢化率低の都市で駐車場が増加しているが、空地の発生は比較的少ない（アンケート）	・空地・駐車場ともに増加しており、特に人口減・高齢化率高の都市で空地の増加が多い（アンケート） ・特に駐車場の増加（田辺市上屋敷）
中規模中間都市	・空地・駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート） ・土地分譲型の住宅地で空区画が多い（小美玉市）	・人口減・高齢化率高の都市で空地と駐車場の増加が見られる（アンケート）
中規模周辺都市	・人口増・高齢化率低の都市で駐車場が増加している（アンケート） ・開発住宅地の空区画は年々減少。隣接する区画の取得・統合も見られる（牛久市田宮、坂井市）	・人口減・高齢化率高の都市で駐車場が増加している（アンケート） ・駐車場は多いが、それほど増えていない（福生市）
小規模中心都市	・空地・駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート）	・空地・駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート） ・社宅が取り壊され大規模な空地が発生するが、跡地開発も見られる（小坂町）
小規模中間都市	・空地・駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート）	・空地・駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート）
小規模周辺都市	・空地・駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート）	・空地・駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート）

図表 3-83　地区レベルにおける空地の発生消滅の実態（縁辺市街地）

	縁辺市街地	
	基盤整備済	基盤未整備
大規模 中心都市	･空地の増加は多いが、駐車場の増加は比較的少ない（アンケート） ･高度成長期に山側で開発された住宅地の空地･空き家率は、市内のその他の団地と比べて低い（日立市）	･空地の増加は多いが、駐車場の増加は比較的少ない（アンケート）
大規模 中間都市	･空地･駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート）	･人口減･高齢化率高の都市で空地が増加しているほかは、空地･駐車場はほとんど増加していない（アンケート）
大規模 周辺都市	･空地･駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート）	･人口減･高齢化率高の都市で空地が増加しているほかは、空地･駐車場はほとんど増加していない（アンケート） ･空地の総量は減少しているが、増減している（柏市） ･斜面地･低地では、長期間空地として存続し続けるものが多い（柏市）
中規模 中心都市	･空地･駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート）	･空地･駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート）
中規模 中間都市	･空地･駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート） ･土地分譲型の住宅地で空区画が多い（小美玉市）	･空地･駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート）
中規模 周辺都市	･空地･駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート） ･開発住宅地の空区画は年々減少しているが、長期間空区画のままのものも相当数ある。駐車所は少ない（阪南市箱の浦）	･空地･駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート）
小規模 中心都市	･空地･駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート）	･空地･駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート） ･空地の発生と消滅の両方が見られる（小坂町）
小規模 中間都市	･空地･駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート）	･空地･駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート）
小規模 周辺都市	･空地･駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート）	･空地･駐車場ともにほとんど増加していない（アンケート）

【全都市分類共通】
・空地等はどの都市分類・市街地分類においても細切れ・分散・無秩序に発生し、空地等が隣接しあっていても集約化されることは少ない。
・いずれの都市分類、市街地分類においても基盤未整備の地区において空地等が発生すると固定化する傾向がみられた。
・大都市圏以外の地方都市では、商業中心の中心市街地ほど屋外駐車場が増加するなど、空地等化が進んでいる。
・空地等の中では中心市街地ほど時間貸駐車場が多く、縁辺に向かうほど月極駐車場が多くなり、縁辺市街地になると空地（未利用地）が増加する。
・発生・消滅は、中心市街地ほどみられ、縁辺市街地にいくほど発生のみが多くなり空地等の固定化が進む。
・郊外（戸建）住宅団地では、空地等が減少し、建物敷地（戸建住宅）となっている。

４　空地化の要因把握とメカニズム分析

４－１　空地化の要因把握とメカニズム分析の方法

空地化の要因やメカニズムを把握するため、以下の方法による分析を行った。

①登記簿謄本による分析

・過去 20 年間における区画単位の宅地→空地または空地→宅地の変化のうち最も直近に起こった変化を対象に、当該区画の登記簿謄本全部事項により、変化と同じ時期に権利の移転があったかどうかを調べ、空地化または宅地化と権利移転の関係を把握した。
・具体的には、宅地・空地の変化を５年おきに把握し、変化があった５年の間に権利移転があった場合に、同時期に権利の移転があったとみなした（足立区興野地区のみ 10 年間隔で把握）。５年間に複数の権利移転が見られる場合は、それらをすべて宅地・空地の変化と関連のある権利移転とみなしてカウントした。
・また、過去 20 年間継続して空地等であった区画も取り上げ、登記簿謄本全部事項により 20 年間に起きた権利移転をすべて把握し、集計した。

②アンケートによる分析

・対象地区内において現在空地の土地を所有している方と、過去 20 年間に空地の土地を所有し現在は手放している方を対象に、土地を取得または手放した理由、建物を除却して空地にした理由、現在空地のまま保有し続けている理由などを聞くアンケート調査を実施した。
・対象者の氏名・住所は土地登記簿により把握し、郵送配布・郵送回収によるアンケートを行った。
・登記簿情報を用いているため、特に従前の空地の所有者については、住所が変わったことなどでアンケートが届かなかったことも多かった。

③ヒアリングによる分析

・対象地区が存在する自治体の職員や対象地区の自治会役員の方、取引経験が豊富な地元の不動産会社などに対し、空地化の背景・理由等についてヒアリングを行った。

４－２　要因把握とメカニズム分析の対象地区の選定

・空地所有者へのアンケートやヒアリングの実施可能性、地元自治体の協力の有無などから、前節の実態把握地区のうち、日立市東町地区を除いた地区を要因把握の対象とした。
・また、阪南市箱の浦地区は、空地の区画数が他地区と比べて極端に多いため、上記①②の分析は地区の東側半分のみを対象とした。

４－３　要因把握とメカニズム分析

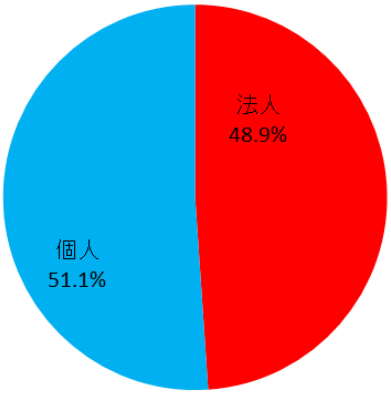
１）地方中心都市の中心市街地（基盤整備済）

１）－１　北海道函館市大門地区（商業地区）

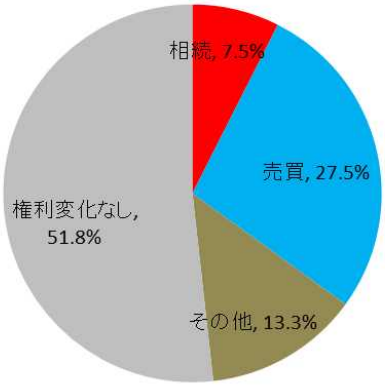
(1)　登記簿謄本分析

・過去 20 年間で空地になったことがある土地の現在の所有者は、法人と個人がほぼ半々で、法人の割合が高い。
・宅地から空地になった場合の権利移転の状況は、権利移転が無かったケースが約半数であるが、売買を伴ったものも約 28%あった。
・一方、空地に建物が建った場合は、権利移転無しが約半数、次いで売買が多いという状況は変わらないが、上の空地化と比べて相続が関係している割合がやや高い。
・また、20 年間空地のままであった土地については、売買が約 46%も占め、売買が活発であるにも関わらず、建物の建設が進んでいないという状況になっている。

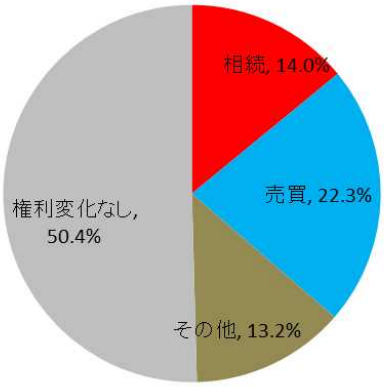
図表 3-84　空地になったことがある土地の変化と最終所有者



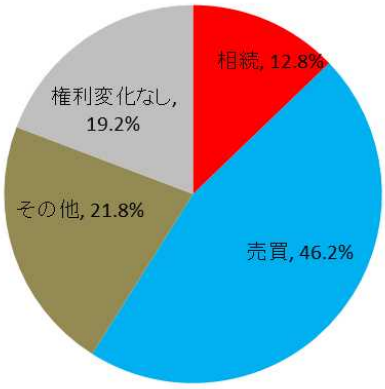
図表 3-85　宅地から空地への権利移転の関係



図表 3-86　空地から宅地への変化と土地の権利移転の関係



図表 3-87 20 年間空地のままだった権利移転の状況



(2)　アンケート結果分析（H26 アンケート結果）

・アンケートの回答者は 37 名、回収率は 24.5%、宛先不明分を分母から除いた回収率は 35.6%であった。

【現空地所有者】

・現在空地を所有している人の土地取得時の土地は約 32%が空地で、約 64%の方が空地でない状態で土地を取得している。

・空地の状態で土地を取得した場合の取得理由（複数回答）は、相続・贈与によるものが約 44%で最も多く、次いで自己利用の駐車場とするためと不動産経営を行うためが約 22%で多かった。

・空地でない状態で土地を取得した後、建物を除却して空地化した場合の理由（複数回答）は、駐車場とするためが約 44%で最も多く、次いで、建物が老朽化しており、周囲に迷惑がかかると思ったためが約 39%で多かった。周囲からの苦情や市役所からの要請があったためは、約 6%で少なかった。周囲から苦情が出る前に、自ら進んで建物を壊しているようである。

・空地のままで保持している理由（複数回答）は、駐車場として利用しているためが約 54%で最も多く、次いで、他人に貸しているため（駐車場経営を含む）と、売却したいが希望価格での買い手がつかないためが約 21%で多かった。その他の中には、２年後の新幹線開通をにらんで様子見をしているものがあった。

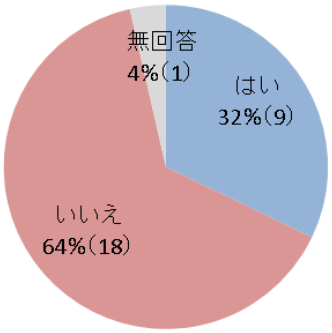
【従前空地所有者】

・従前の空地所有者が土地を売却した理由は、自ら利用する予定がないためが約 44%で最も多く、次いで相続に際しての整理のためが約 33%で多かった。

・空地のままで保有していた理由は、駐車場として利用しているためが約 56%で最も多かった。

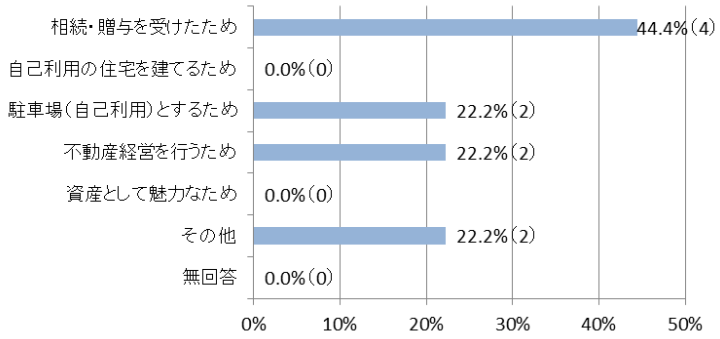
現空地所有者アンケート

図表 3-88　質問１：土地取得時の土地が空地かどうか（単数回答）



【回答母数=28】

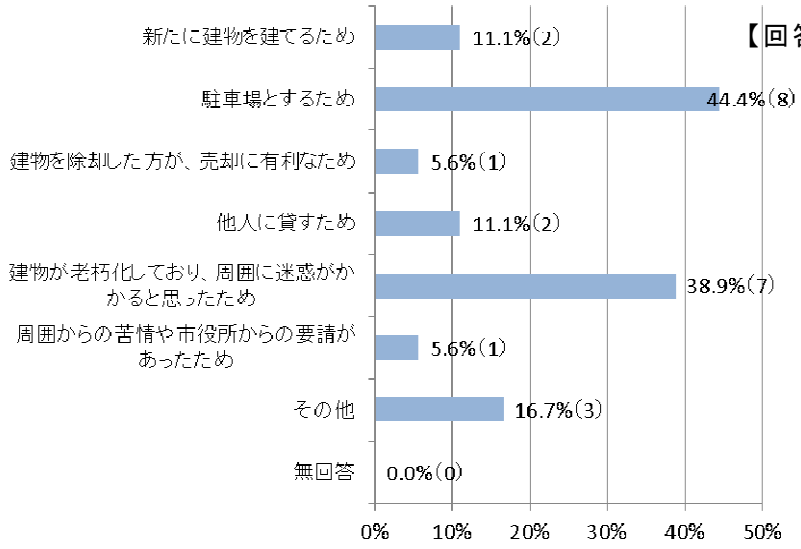
図表 3-89　空地を取得した理由（複数回答）



【回答母数（質問１で「はい」と回答した方）＝９】

【その他】
・商売のため（店舗として営業）
・建物を建てるため

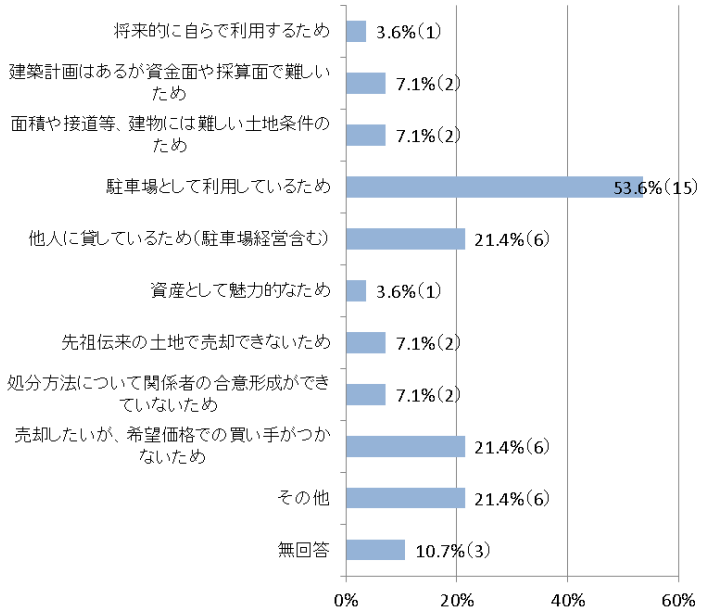
図表 3-90　建物を除却し空地化した理由（複数回答）



【回答母数（質問１で「いいえ」と回答した方）=18】

【その他】
・一部　駐車場にしました（自社用）
・地所に人が生活いる家があるまま相続をえた。函館市で買い取ると言うので売却できない状態で約 20 年ぐらい
・周辺繁華街が移動したと共に、賃貸建物が老朽化したため。

図表 3-91　空地のままで保持している理由（複数回答）

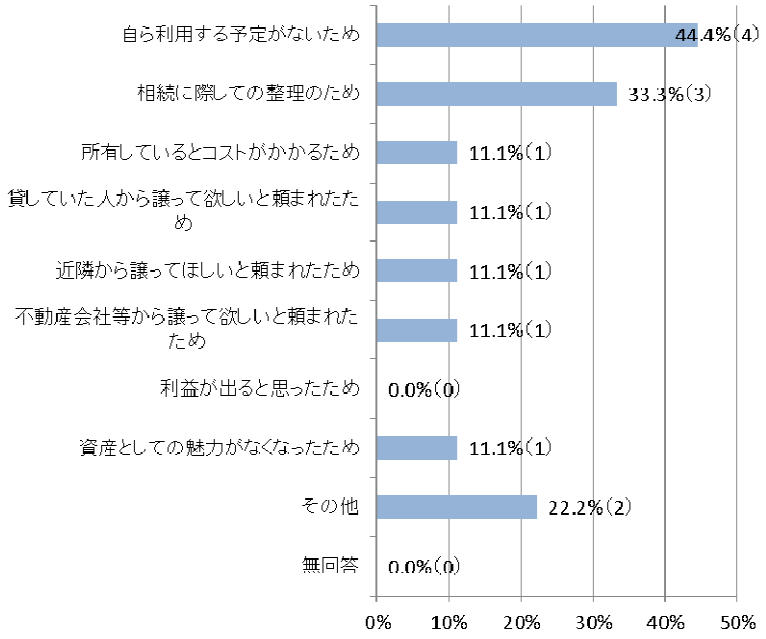


【回答母数=28】

【その他】
・土地の所有者のほとんどは 85 歳以上の年齢で満足な考えができないと思われ公的基幹の決断のもとで今の一般市場における取引価格で処理したいと。いつまでもこのままである。
・16 年春、道南地方まで、新幹線開業、それ迄土地公示価格推移みたい。それにしても、人間が居住困難な市街地は、野原の一軒家と同じだよ！！
・時代の推移による産業衰退等に伴う人口減少の継続、新幹線が開通（２年後）しても景気浮上が不確定、及び現状生活の充実などから、新規の投資は慎重にならざるを得ない。

従前空地所有者アンケート

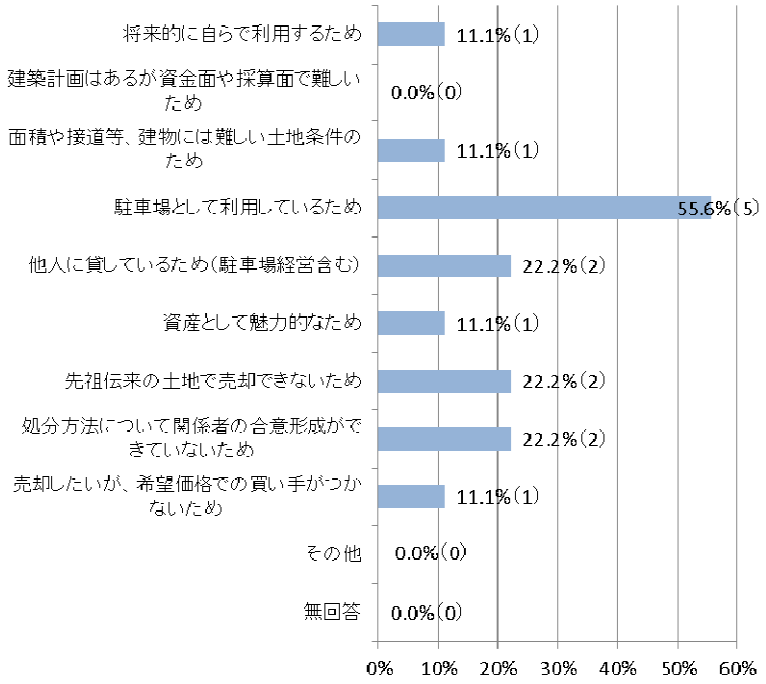
図表 3-92　空地を売却した理由（複数回答）



【回答母数=９】

【その他】
・店舗・家屋とも老朽化したため
・会社更生手続きで資産売却を行った

図表 3-93　　空地のままで保有していた理由（複数回答）



【回答母数=９】

(3) ヒアリング結果分析

①自治体へのヒアリング結果

・2002～2012 年の間に、企業による地上げ、買い集めが行われており、若松町の空地等が多い街区の空地は県外のデベロッパー2 社が所有している。
・それ以外は土地の売買は少ない。
・中心市街地の地価は、バブル期の 10 分の 1（坪 100 万円台から 10 万円台）に下がっている。買い集めの際に小規模な土地が買い叩かれているためか、地価は下がり続けている。
・若松町の権利関係が輻輳した街区で、デベロッパーが土地を買い集めて優良建築物等整備事業の実施を検討していたが、５年ほど前から頓挫している。
・若松町のそれ以外の街区では、デベロッパーがホテル建設を予定していたようだが、まだ土地をまとめきれておらず、そのまま止まってしまっている。
・松風町のある街区では、地元の不動産会社が医療施設を誘致しようと買い集めた空地が多い。
・松風町のある街区は小規模な宅地、空地が多く、ずっと動いていなかったが、最近になって地主がまとめて 20 年定期借地でドラッグストアーに貸し出すなど、利活用の動きが出始めている。
・地元の大地主は、昔からの所有地の地代収入、権利金、手数料を収入源としており、土地の売買やビル建設などの積極的な投資や不動産事業はしないため、土地が地元の大地主に集まるようなことはない。
・その他の地主はバブル期が忘れられず、地価が安くなってしまった現在は、売るに売れない状況である。

②地元不動産会社へのヒアリング結果

・大門地区では、この 20 年間で所有者の死亡や子世帯の転出により、住宅、店舗ともに空き家・空地がじわじわと増えてきた。
・松風町には住宅街区があるため、特に高齢化、相続等による空き家、空地が多い。
・借地が多く、借地のまま代替わりや家屋の売買もあるが、件数は多くはない。
・商業施設の所有者は市内在住が多く、店子も残っているため、相続しても持ち続けるケースが多い。ビルの売買は、店子の権利を引き継いで、新しいオーナーが改修してテナント募集するケースもあるが、多くはない。
・弊社の方針として、売買より貸地を業務の中心としている。ただし、所有地の隣接地に空地がある場合は、買い取ることもある。隣接地以外は、売却を持ちかけられることもない。売買は、現在の貸地上の建物の売買のみ。
・駐車場は、建物を建てても採算が取れないなどの理由による「とりあえず」の利用である。空地として持っていると、将来動きが出た時に柔軟に対応できる可能性がある。
・ホテルは、一時期建設ラッシュがあったが、その後急速に冷え込んだため予定地がそのまま空地として残っている。
・老人保健施設が街なかに進出したいという要望はあるが、500 坪以上の敷地が求められた。それだけの土地を中心市街地で確保するのは難しい。

・その他では、コンビニエンスストアぐらいしか出店要望は聞かない。
・中心市街地では地価や権利金が高いから敬遠されるというより、そもそもの需要がない。権利金が高いと言われれば、条件により要望に応じている。
・小規模な土地をたくさん貸すよりも、大規模な土地を貸す方が効率的で良い。しかし、小規模な貸地をまとめるには、立ち退き費用がかかる。昔なら地上げしても利益になったが、今はそれだけ手間をかけても需要が見込めない。

(4)　空地化の要因とメカニズムのまとめ

・中心市街地の衰退による土地の需要の少なさが、空地の増加の背景となっている。
・その中で、ホテルや医療福祉関係の施設が成立する見込みがあったことから、地価が急激に下がったこともあり、県外のデベロッパー等による土地の買い集めが行われた。その後、景気の悪化や土地をまとめきれなかったことなどにより、利用が進まず、空地のままの状態となっている。
・土地を売却した側の理由としては、自ら利用する予定が無いことや相続を契機とした土地の処分などが多い。
・地元の不動産会社が所有する駐車場も多いが、彼らが現在の状況の中で積極的な不動産事業を行おうとしていないために、駐車場は暫定的な利用として捉えられている。将来動きが出た時に柔軟に対応できることが駐車場の利点とされている。
・建物を壊して空地にした理由としては、駐車場利用を始めること以外に、建物が老朽化して周囲に迷惑がかかることを避けるため、自主的に取り壊すというのも多かった。

１）－２　岐阜県大垣市城東地区（住商混在地区）

(1)　登記簿謄本分析

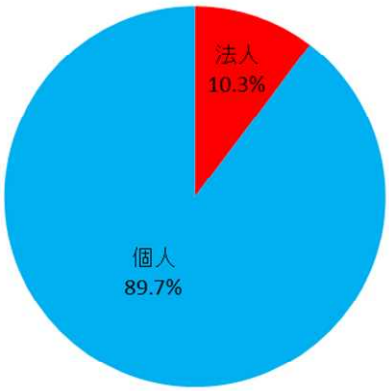
・過去 20 年間で空地になったことがある土地の現在の所有者は、個人が９割弱を占めており、法人の割合が半数を占めた函館市大門地区と大きく異なっている。

・宅地から空地になった場合の権利移転の状況は、権利移転が無かったケースが約 57%で多く、次いで相続を契機としたものが約 18%であった。後者は、土地・建物の相続を受けたが自分で利用する予定はなく、駐車場等に転用している状況が想定される。

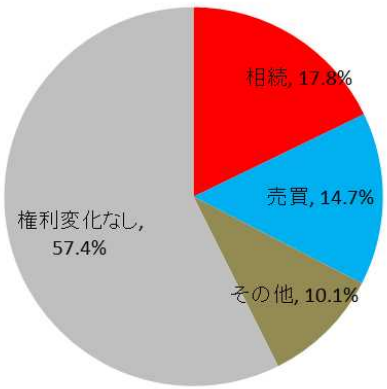
・空地に建物が建った場合は、やはり権利移転無しが約６割で最も多く、次に多いのが売買で約２割となっている。後者は、土地を取得して建物を建てたケースであると考えられる。

・20 年間空地のままだった土地については、売買は約 16%のみであり、函館と比べてかなり少ない。本地区の場合は、空地が売買されて空地のままというケースは少ないようである。

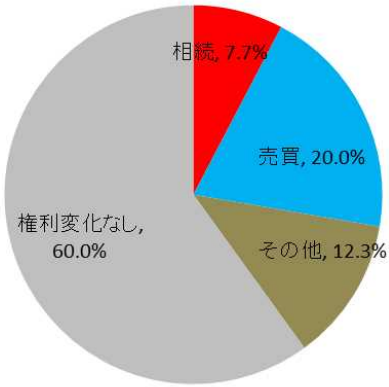
図表 3-94　空地になったことがある土地の変化と最終所有者



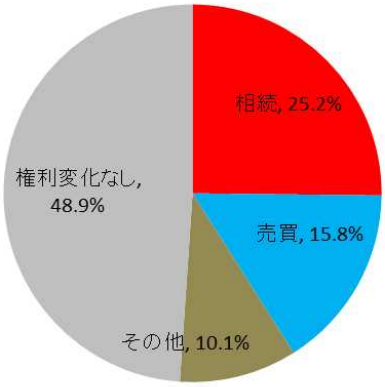
図表 3-95 宅地から空地への権利移転の関係



図表 3-96 空地から宅地への変化と土地の権利移転の関係



図表 3-97 20 年間空地のままだった権利移転の状況



(2)　アンケート結果分析

・本地区では権利者アンケートを行わなかった。

(3)　ヒアリング結果分析

自治体へのヒアリング結果

・産業構造の転換で大垣市の主力産業である繊維業が衰退すると、工場が徐々に撤退するようになった。1996 年(平成 8 年)頃から撤退が本格化し、大規模工場の閉鎖が相次いだ。
・工場があった頃は、工員が中心市街地で遊び、それによって中心市街地が栄えていた。大規模工場の中には社宅があり、中心市街地周辺の人口も多かった。
・こうした工場の撤退や郊外化の影響で中心市街地が衰退してくると、商店主の高齢化、跡継ぎの不足などもあり、商売をやめる者が増えた。それに伴い、土地は手放さずに駐車場経営を始める者が増えた。
・大垣市は名古屋まで鉄道で 30 分、しかも始発に乗れるということで、鉄道の利用が多い。中心市街地には鉄道利用者のための駐車場の需要が一定量あり、駐車場の供給はその需要を満たしている側面もある。
・土地を手放さずに駐車場にしておく理由としては、地価が高く、中心市街地に土地を持っていることにステータスを感じていること、資産家が多く土地を手放すほど生活に困っていないこと、あるいは駐車場にしておけば日銭が稼げることなどが考えられる。

(4)　空地化の要因とメカニズムのまとめ

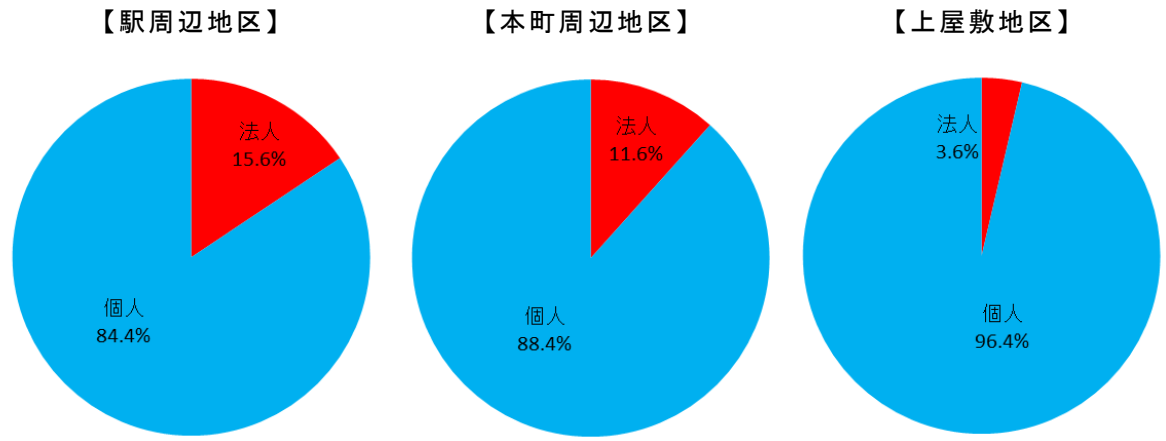
・駐車場が増える大きな背景としては、函館と同様に中心市街地の衰退がある。商売をやめる際や子供世代が中心市街地の土地を相続した際に、自らその土地を利用する必要が無い場合は、その土地を所有したまま建物を取り壊し、需要のある駐車場にするケースが多いようである。
・土地を手放さない理由としては、中心市街地に土地を持っていることにステータスを感じていること、土地を手放すほど生活に困っていないこと、駐車場にしておけば一定の収入が得られることなどが指摘されている。
・このように土地を手放す者が少ないことや、中心市街地の土地への需要が少ないことなどから、函館市大門地区と対照的に法人所有の空地は少なく、個人所有の空地が大多数を占める状況となっている。

２）地方都市の中心市街地（基盤未整備）
和歌山県田辺市（商業地区、住商混在地区）

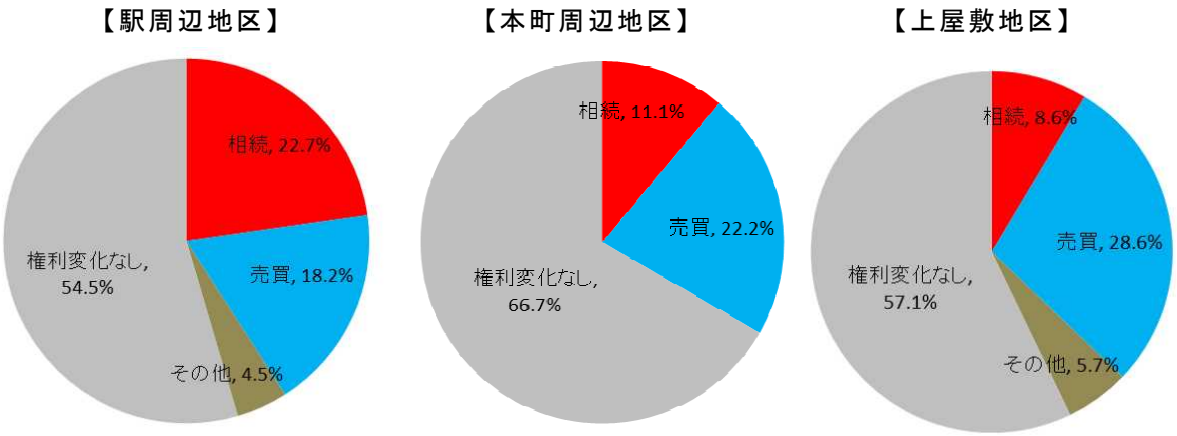
(1)　登記簿謄本分析

・過去 20 年間で空地になったことがある土地の現在の所有者は、地区が紀伊田辺駅に近く商業地としての性格が強くなるほど、法人が多い。
・宅地から空地への変化と権利移転の関係を見ると、どの地区も権利移転なしが６割前後を占めて最も多い。また、紀伊田辺駅に近いほど相続に伴うものが多く、逆に駅から離れるほど売買によるものが多いという特徴がある。
・空地から宅地への変化はそもそも件数が少なく、駅周辺地区が２件、上屋敷地区が１件、本町周辺地区は１件も無かった。
・20 年間空地のままだった土地については、駅に近いほど空地（ほとんどが駐車場）のままで売買されることが多い。本町周辺地区では相続が他の２地区よりも多く発生しているが、それによる空地の宅地化はまったく進んでいない。

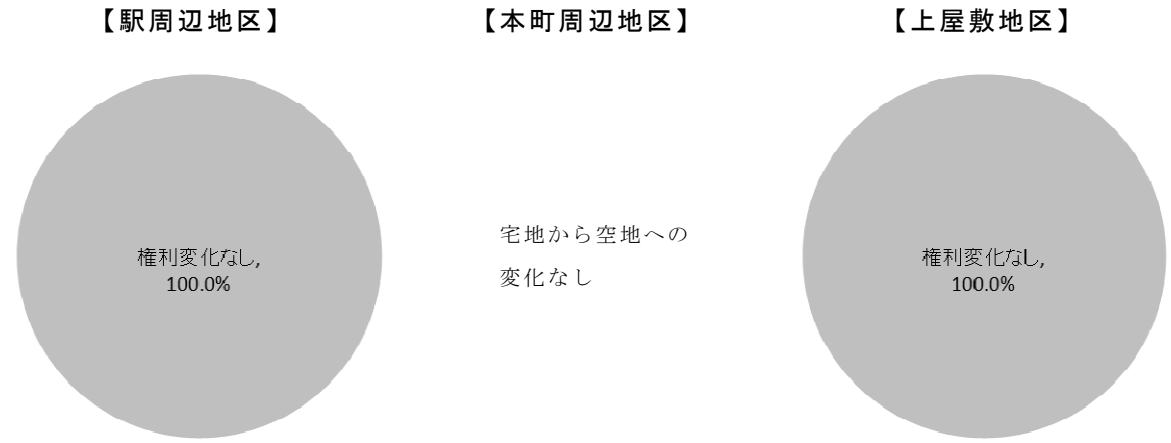
図表 3-98　空地になったことがある土地の最終所有者



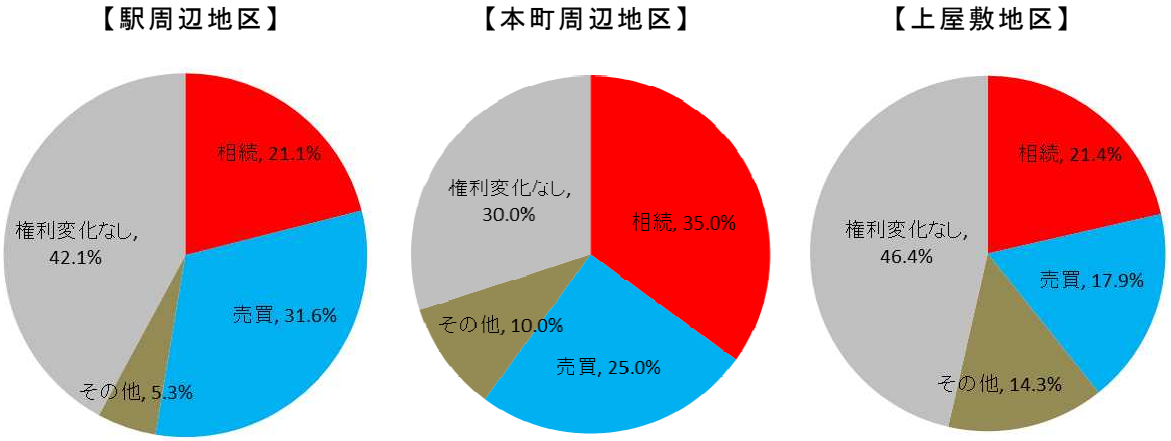
図表 3-99　宅地から空地への変化と権利移転の関係



図表 3-100　空地から宅地への変化と権利移転の関係



図表 3-101　20 年間空地であった土地の権利移転の状況



(2)　アンケート結果分析（H26 アンケート結果）

・アンケートの回答者は 44 名、回収率は 30.8%、宛先不明分を分母から除いた回収率は 35.5%であった。

【現空地所有者】

・現在空地を所有している人の土地取得時の土地は約 43%が空地で、約 50%の方が空地でない状態で土地を取得している。

・空地の状態で土地を取得した場合の取得理由（複数回答）は、相続・贈与によるものが約 44%で最も多く、次いで自己利用の駐車場とするためが約 33%で多かった。

・空地でない状態で土地を取得した後、建物を除却して空地化した場合の理由（複数回答）は、駐車場とするためが約 52%で最も多く、次いで、建物が老朽化して周囲に迷惑がかかると思ったためが約 33%で多かった。周囲からの

苦情や市役所からの要請があったためと回答した方は１人もいなかった。

・空地のままで保持している理由（複数回答）は、駐車場として利用しているためが約 48%で最も多く、次いで、他人に貸しているため（駐車場経営を含む）が約 29%で多かった。

【従前空地所有者】

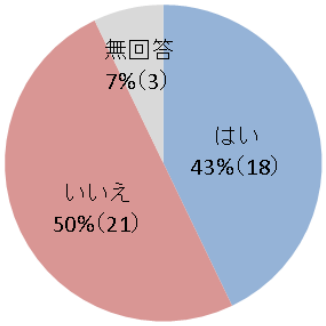
・従前の空地所有者の回答は３件で少なかった。

・従前の空地所有者が土地を売却した理由は、相続に際しての整理のためが２名、自ら利用する予定がないためと所有しているとコストがかかるためがそれぞれ１名であった。

・空地のままで保有していた理由は、駐車場として利用しているため、処分方法について関係者の合意形成ができていないため、売却したいが希望価格での買い手がつかないため、がそれぞれ１名ずつであった。

現空地所有者アンケート

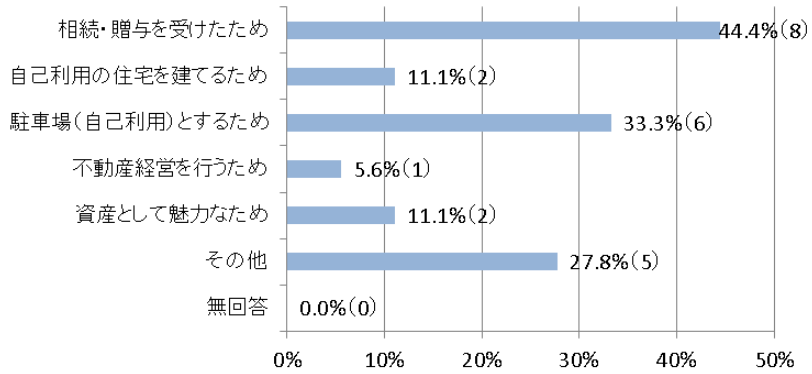
図表 3-102　質問１：土地取得時の土地が空地かどうか（単数回答）



【回答母数=41】

図表 3-103　空地を取得した理由（複数回答）

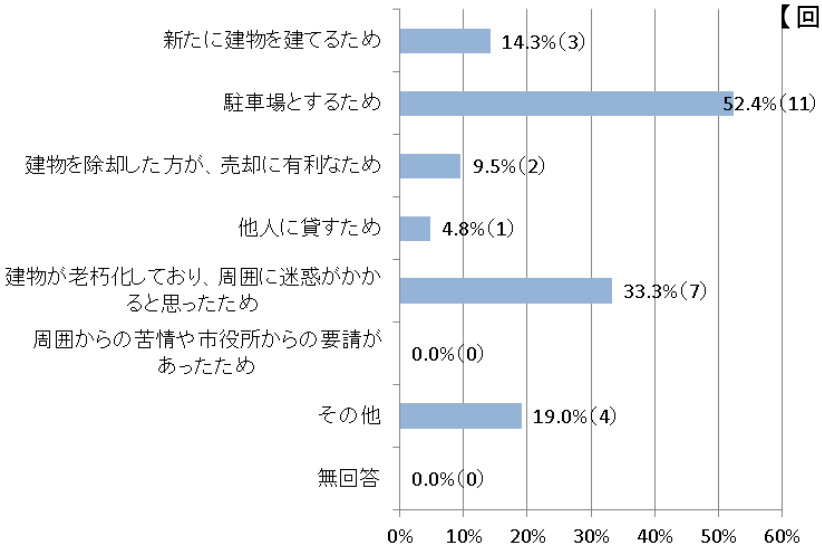
【回答母数（質問１で「はい」と回答した方）=18】



【その他】
・物置き
・道路用地として買収された代替地として購入した
・自宅の仕事が倒産したので、今はなき両親のことを思ってローンで買いました。
・最初の目的は医院兼自宅を建てる為でしたが、諸事情により変更となりました。
・医院用（患者様）の駐車場が必要な為

図表 3-104　建物を除却し空地化した理由（複数回答）

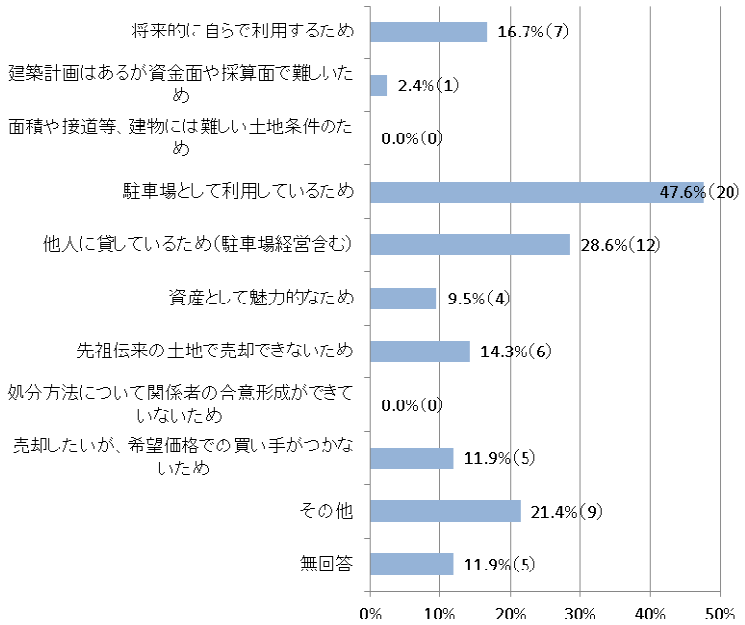
【回答母数（質問１で「いいえ」と回答した方）=21】



【その他】
・空地ではないです。建物があります。
・何かまちがっていませんか？建物がありますし、住人もいます。
・空地にしていない
・建物（家）がある状態で購入、平成４年以降も空地ではありませんが？

図表 3-105　空地のままで保持している理由（複数回答）

【回答母数=41】

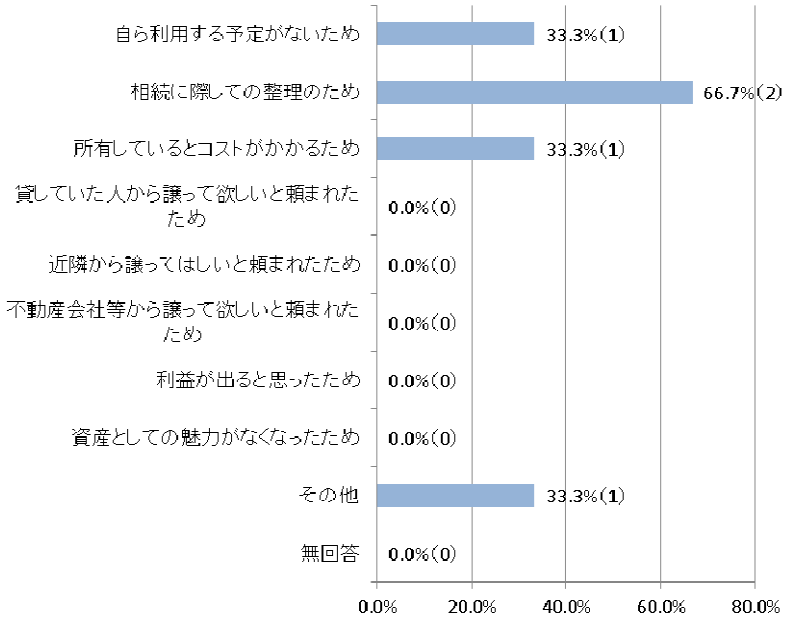


【その他】
・売却もできないし、何かをするにしてもお金がかかるので、そのままにしている。
・車はどんどん多く通ってるが、田辺駅に近い点、道路広くしないと？
・自分が生まれて育った所、愛着がある
・自宅建築し、又一部を駐車場としても利用中。
・妻が生存中は売却も家を建てる予定もなし

従前空地所有者アンケート

図表 3-106　空地を売却した理由（複数回答）

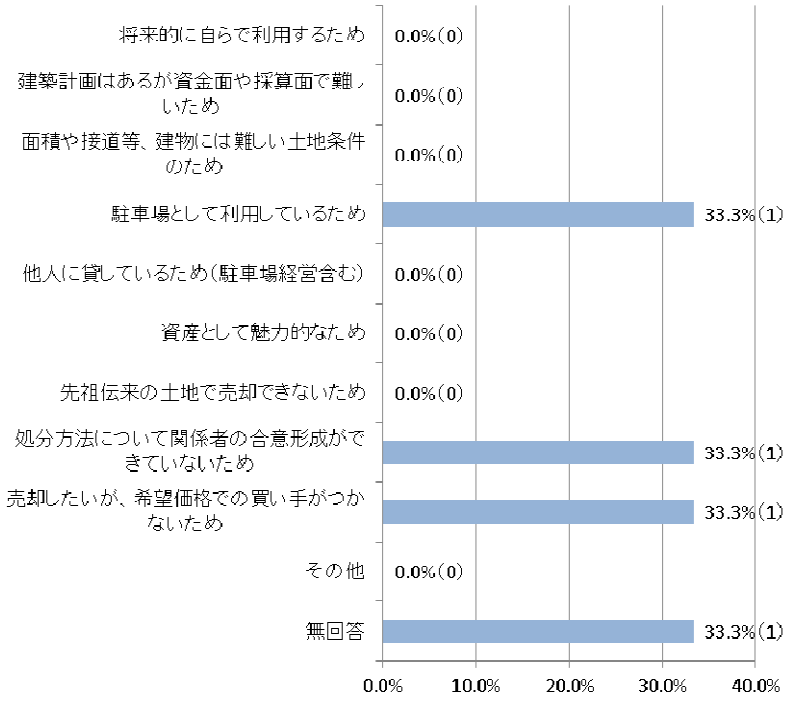
【回答母数=３】



【その他】
・H15 頃土地購入しましたが、売却はしていません。H16 住宅建築済

図表 3-107　　空地のままで保有していた理由（複数回答）

【回答母数=３】



(3) ヒアリング結果分析

①自治体へのヒアリング結果

・昨年９月に国から南海トラフ地震の津波の想定が公表されて、現在、都市計画としてどう受けるか検討しているところである。
・市民は、新たに土地を求める場合は高台を選んでいる。中心市街地の人も高台に移りたいが、土地が売れないという状況ではないか。
・防集で高台への集団移転を考えようとしても、場所が無い。海に近い市街地があまりに広すぎる。
・空き家は、老朽化して壊れかかってくると市に苦情や意見が寄せられるようになり、それが近年増えてきた。市は苦情等が出されると、所有者にその旨を伝える。所有者が分からない場合は、法務局や聞き取り調査でつき止める。
・老朽化した空き家については、建物の傾き、屋根の落下、その他の落下物への不安や不審火の心配などから苦情が出されるようである。
・管理不全の空地は市内の至る所にあり、どこかに集中しているようなことはない。
・管理不全空地を周りの人が管理するようなことはない。市として勧告はしているが、それ以上のことはしていない。町内会が年に２回くらい美化活動をしており、その時に草刈機を貸したり職員を出す程度である。
・不要な土地を市で引き取ってほしいという要望は今のところない。要望が出ても管理が問題で、受け取れないと思う。
・町内会に管理をお願いすることはあり得る。
・中心市街地は、高齢者はそのまま住み続けているが、子供達が外に出てしまっている。人口は減少しているが、世帯数は増えている。

②不動産会社Ａへのヒアリング結果

・中心市街地で空地が発生する要因は、①津波の情報、②世代交代、③商業の衰退の３つである。
・①津波の情報は、南海トラフ地震の津波の想定が公表されたのを機に、皆高台へと逃げ出すようになった。中心市街地は海抜が低く、浸水深が大きくなることが予測されている。
・②世代交代は、教育を受けた子供世代が、地元に仕事が無いことから、都会に出ていってしまう。
・③商業の衰退は、商売が成り立たなくなり廃業する店が増えたことである。
・地区外へ転出する人は、土地を売って転出する。中心市街地の地価はかつては 50～60 万円/坪程度あったのが、今は 11.5 万円/坪程度まで下がっているが、売る側はあきらめて納得している。
・地区外の人がその土地を買って入ってくることは全くなく、買うのは皆近くの人で、資産管理や商売が成り立っていることなどで地区内に残らざるを得ない人である。
・売買の際に家を撤去するかはケース・バイ・ケースである。あまりに建物が古い場合は撤去するが、どちらかというと中古の家付きの方が、土地だけよりも流通している。土地代＋α で建物を安く入手できるのが魅力である。

・旧町人町のうなぎの寝床のような土地は使い勝手が悪く、なかなか売れない。
・空き家の老朽化が著しくなると、周りの人が所有者に苦情を言って、建物が撤去される。地元の人であれば、所有者が誰であるかはわかっている。

③不動産会社Ｂへのヒアリング結果

・南海トラフ地震の予測の影響で、住民が地区から出ていくようになった。
・上屋敷のあたりの地価は 10～15 万／坪まで下がっているが、そこまで下がっても買いたいという人が出てこない。地震が平気な人か、高齢者で諦めている人しか住んでいない。
・相続等で空き家のまま放置すると、近所の人たちが文句を言う。皆誰が相続したかを知っている。
・建物を除却しようとしも、田辺は産廃処分場が無いため解体費が高く（4 万円／坪）、そのことが取引の阻害要因にもなっている。
・住宅を除却すると固定資産税が上がることを知らない人が多いため、よくアドバイスする。
・相続がかなり発生しており、地区外の相続人で土地を売却しようとする人が多いが、買い手が現れない。要らないから市で引き取ってくれと掛け合う人もいるようである。

(4)　空地化の要因とメカニズム

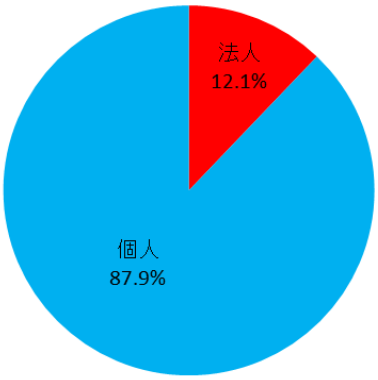
・世代交代、商業地の衰退というよく指摘される状況も要因となっているが、田辺の中心市街地の場合は、地震による津波の予測の影響で人が流出しているというのが大きな特徴である。
・津波の影響で地価も大幅に下がっているが、本地区の場合、それでもなかなか買い手がつかない。地区外への移転、相続、商売の廃業などで土地・建物を売ろうとしても売れなければ、空き家として放置するか、建物を壊して駐車場等として利用せざるを得ない。土地が売れないためか、実態のところで見たように、本地区では空地の発生以上に空き家・空き店舗の発生が目立っている。
・土地を所有したまま建物を壊す理由としては、アンケートでは建物が老朽化すると周囲に迷惑がかかるため自主的に取り壊したという回答も多かったが、周囲の人などから苦情を言われたためという回答は無かった。ヒアリングでは後者の苦情が理由とされていたのと異なる結果であり、実際のところどうなのかは本調査だけでは把握しきれなかった。

３）大規模中心都市の市街地（基盤未整備）
東京都足立区興野(住商混在地区)

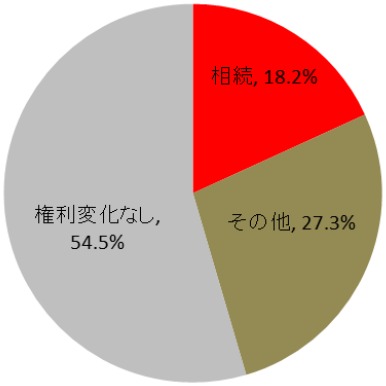
(1)　登記簿謄本分析

・過去 20 年間で空地になったことがある土地の現在の所有者は、個人が約 88%を占めている。
・宅地から空地になった場合の権利移転の状況は、権利移転なしが約 55%で最も多く、次いで相続が約 18%であった。「その他」も多く、具体的には財産分与や住所移転であった。
・空地が宅地化される場合の権利移転は売買が半数を占めており、空地を取得して建物を建てているケースが想定される。
・空地のままの場合の権利移転は、相続が約 47%で最も多かった。

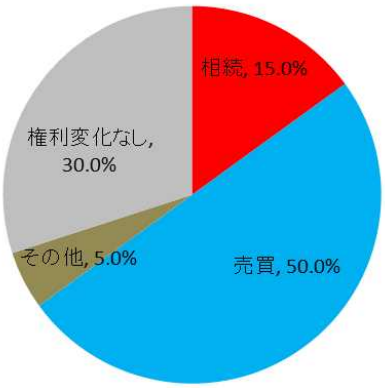
図表 3-108　空地になったことがある土地の最終所有者



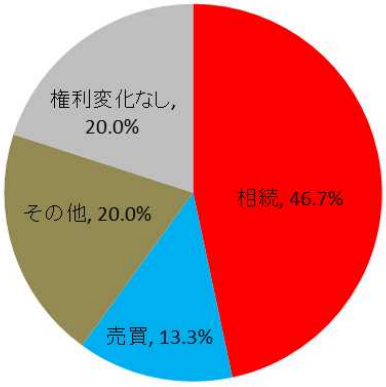
図表 3-109 宅地から空地への変化と権利移転の関係



図表 3-110　空地から宅地への変化と権利移転の関係



図表 3-111 20 年間空地のままだった土地の権利移転の状況



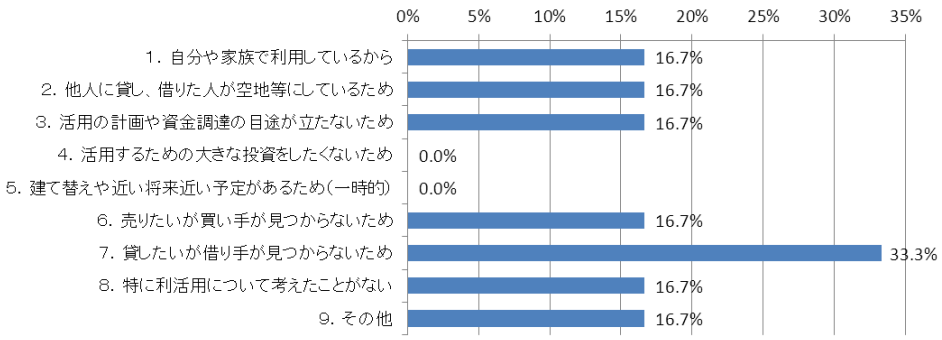
(2)　アンケート結果分析（H23 アンケート結果）

・足立区興野地区では、平成 23 年度に空地の所有者に対してアンケートが実施されており、その結果の中から参考になる部分を参照する。
・なお、平成 23 年調査の回答者数は 6 名と少なかった。

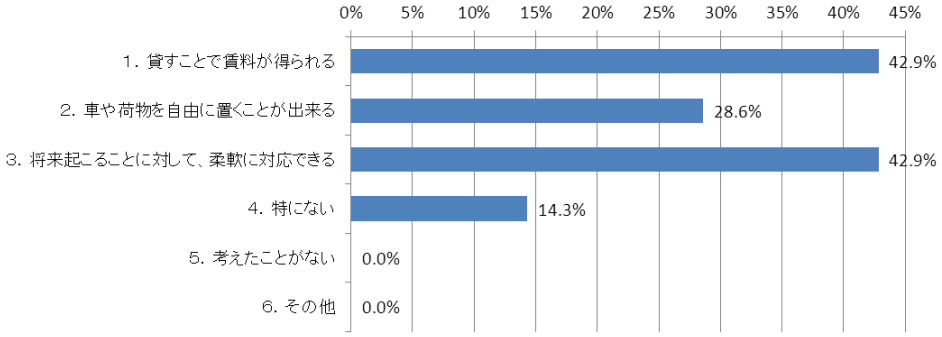
【主な結果】

・空地にしている理由には様々なものがあったが、貸したいが借り手が見つからないためというのがやや多かった。
・空地として所有する利点としては、貸すことで賃料が得られることと、将来起こることに対して柔軟に対応できることの２つが、約 43%の人が回答して多かった。（複数回答）
・一方、空地として所有する不利点については、固定資産税等の税金がかかることが約 86%で飛び抜けて多かった。（複数回答）
・今後 10 年以内での売却、賃貸の意向については、売却、賃貸の意向なしが半数で最も多く、次いで売却したいが約 33%であった。
・空地の利活用の意向（複数回答）については、地域共同の駐車場が約 29%で最も多く、次いで、特に利用はせずそのままでよいが約 23%で多かった。
・空地の賃貸または売却の検討の経験については、詳しく検討したことはないという回答が若干多かった。
・なお、興野地区には大規模な借地が何箇所かあり、その底地の所有者と思われる方からの回答があった。その回答によれば、借地人から返却された４か所の土地が空地になっており、その土地を貸したいが借り手がいないこと、また、相続が発生し、その空地を物納することも検討しているとのことであった。この回答内容に一致する場所があり、２年程経過した現時点でも４か所の比較的小規模な空地はそのままの状態であることから、物納も新たな借地人への貸し出しもできていないことが予想される。

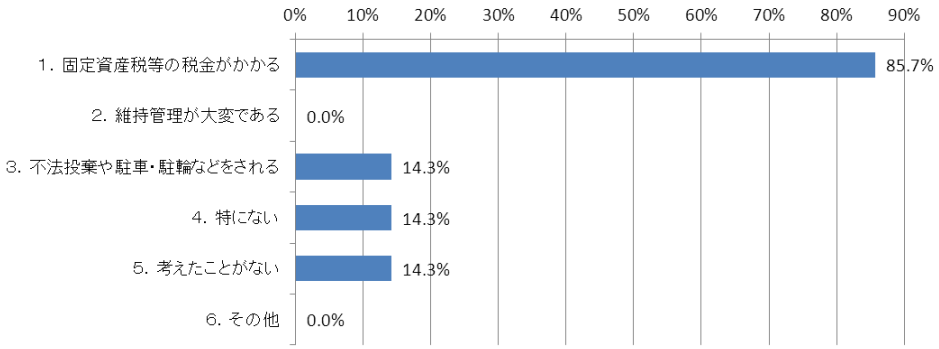
図表 3-112 空地にしている理由



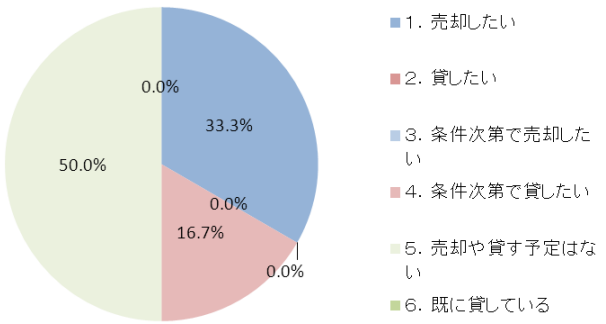
図表 3-113 空地として所有する利点【複数回答】



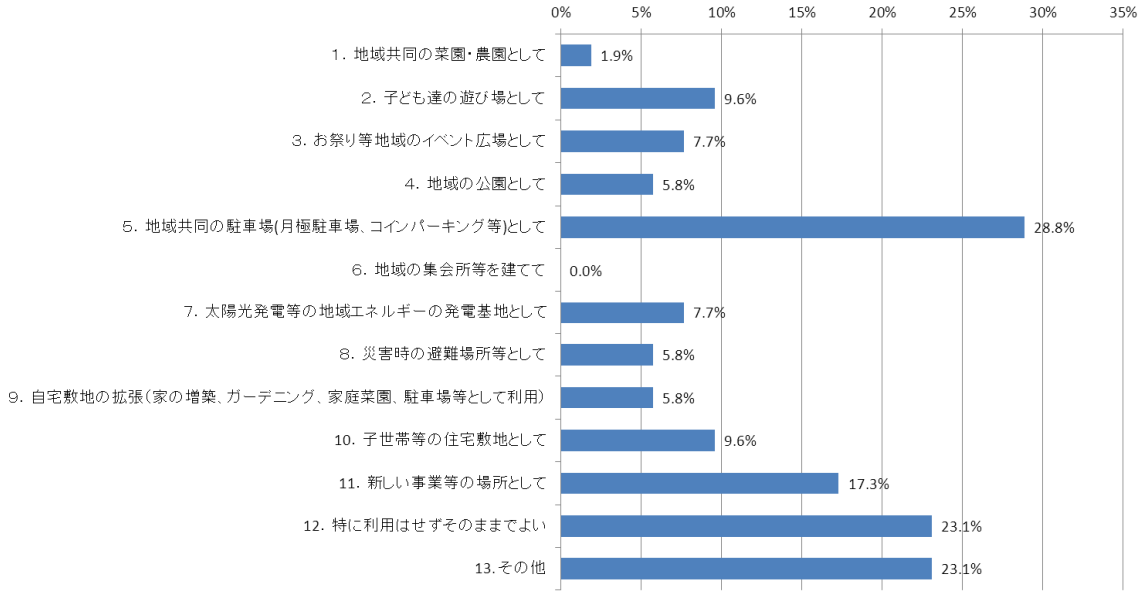
図表 3-114 空地として所有する不利点【複数回答】



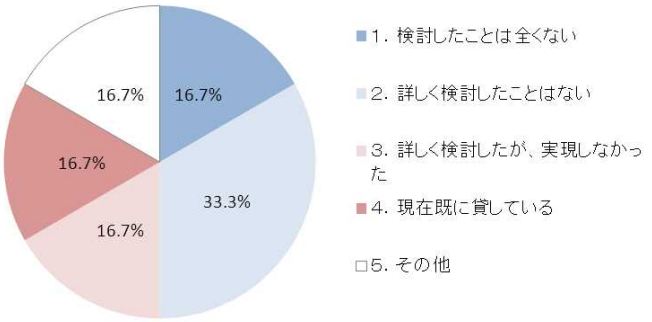
図表 3-115 今後 10 年以内での売却、賃貸の意向



図表 3-116 空地の利活用の意向【複数回答】



図表 3-117 空地の賃貸または売却の検討の経験



(3)　ヒアリング結果

①自治体へのヒアリング結果

・空地に関して地元住民から要望等が出されたことはない。
・大規模な開発行為は見られる。

②自治会長等へのヒアリング結果

・興野一丁目には農家が多く、農家で相続が発生すると、農地を潰して宅地用の更地にすることが多かった。
・駐車場は多いように感じる。
・更地はすぐに埋まっている印象。集合住宅が建設される場合もあるが、空室率は低く、よく埋まっている。
・借地が多い。

③地元不動産会社へのヒアリング結果

・工場跡地などが駐車場として利用され、駐車場が増えていった。
・現在は駐車場は飽和状態であり、余り始めている。
・駐車場にワンルームのアパートなどが建っている。
・空地が増えている印象はない。

④空地の所有者へのヒアリング結果

※地区内の空地の所有者１名にヒアリングした。
・空地は、もともと借地だった土地を返してもらう際に、更地にして返してもらったものである。
・その後、相続人同士で土地利用について意見が合わず、更地のままになっている。
・このあたりでは相続がらみで空地になっていることが多いのではないか。

(4)　空地化の要因とメカニズムのまとめ

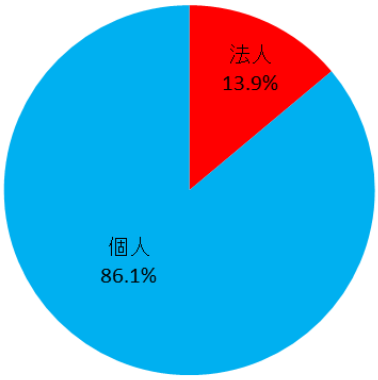
・宅地の空地化は、権利移転なしか相続を契機とするものが多く、土地の売買は行われていない。
・建物を壊して駐車場等にするケースが多いと考えらえるが、アンケートやヒアリングであったように、借地権の解消に伴い空地になるケースがあることもわかった。ヒアリングで聞いた借地の跡地はかなり大規模なものであったが、アンケートの回答にあった借地の跡地は、密集した街区内にある小規模でかつ道路付けも悪い空地であり、単独で再度宅地として利用することはかなり難しいことが予想される。

４）周辺都市の市街地（道路基盤脆弱）
神奈川県横須賀市富士見町（斜面住宅地）

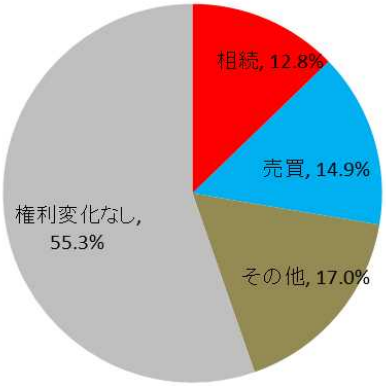
(1)　登記簿謄本分析

・過去 20 年間で空地になったことがある土地の現在の所有者は個人が約 86%を占め、足立区興野地区とほぼ同じである。
・宅地から空地になる場合の権利移転の状況は、権利移転が無かったケースが約 55%を占めて最も多く、そのほかは、相続、売買、その他がほぼ同じような割合である。
・空地が宅地化される場合は、売買を伴うものが 44%で最も多い。2 番目のその他には、土地の合併などが含まれる。相続を機に空地を宅地化する割合は少ない。
・空地を相続しても、そのまま空地として持ち続けるケースが多い。

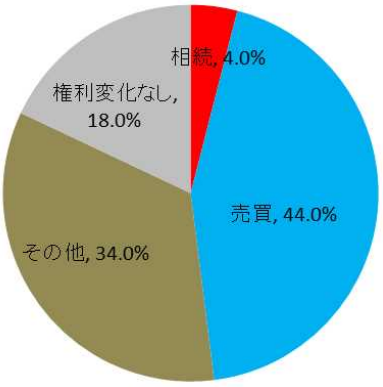
図表 3-118　空地になったことがある土地の最終所有者



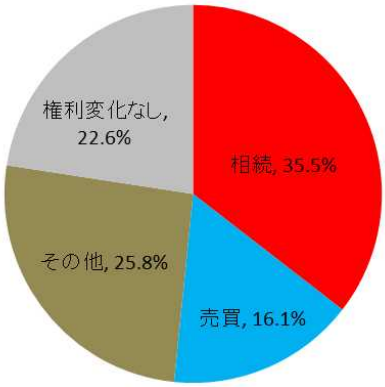
図表 3-119　宅地から空地への変化と権利移転の関係



図表 3-120 空地から宅地への変化と権利移転の関係



図表 3-121 20 年間空地のままだった土地の権利移転の状況



(2)　アンケート結果分析（H26 アンケート結果）

・アンケートの回答者は 17 名、回収率は 24.6%、宛先不明分を分母から除いた回収率は 31.5%であった。

【現空地所有者】

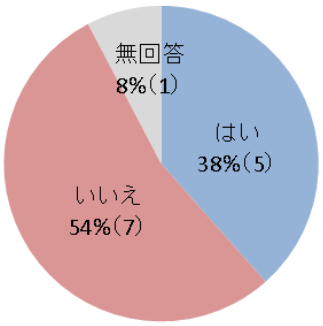
・現在空地を所有している方の土地取得時の土地は約 38%が空地で、約 54%の方が空地でない状態で土地を取得している。
・空地の状態で土地を取得した人の取得理由（複数回答）は、相続・贈与によるものが 60%で最も多かった。
・空地でない状態で土地を取得した後、建物を除却して空地化した場合の理由（複数回答）は、借地関係が終了して地主が自ら建物を解体したが約 43%で最も多く、次いで、新たに建物を建てるためが 29%で多かった。建物が老朽化して周囲に迷惑がかかるためや苦情等があったためという回答は無かった。
・空地のままで保持している理由（複数回答）は、売却したいが希望価格での買い手がつかないためが約 31%で最も多く、次いで、将来的に自らで利用するためと駐車場として利用しているためが 23%で多かった。その他としては、小型車が入らないことや境界線が未確定なことで土地を売却できなかったことが、理由として挙げられている。

【従前空地所有者】

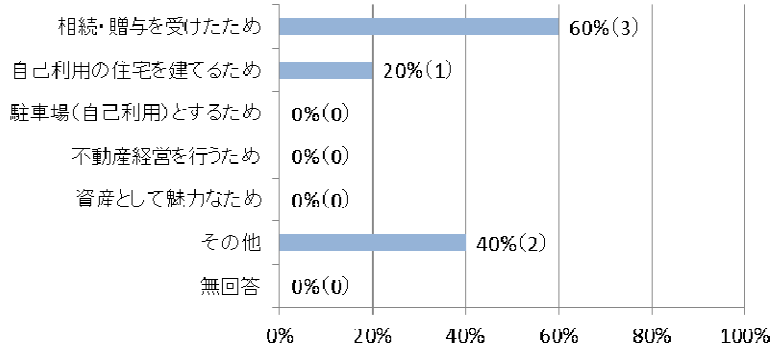
・従前の空地所有者の回答は 4 件で少なかった。
・従前の空地所有者が土地を売却した理由は、自ら利用する予定がないため、所有しているとコストがかかるため、借金返済のためが、それぞれ 1 件ずつであった。
・空地のままで保有していた理由は、駐車場として利用しているため、売却したいが希望価格での買い手がつかないため、将来の値上がりを期待したためが、それぞれ 1 名ずつであった。

現空地所有者アンケート

図表 3-122　質問 1 ：土地取得時の土地が空地かどうか（単数回　　【回答母数=13】

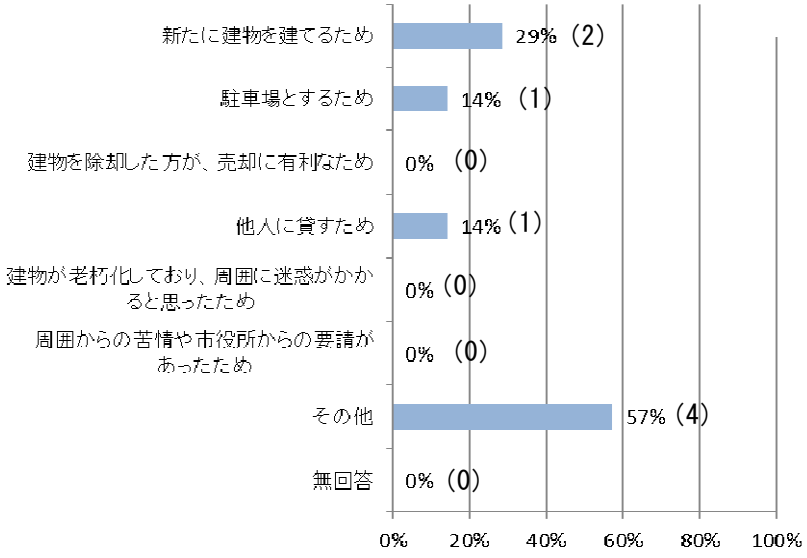


図表 3-123　空地を取得した理由（複数回　　【回答母数（質問 1 で「はい」と回答した方）=5】



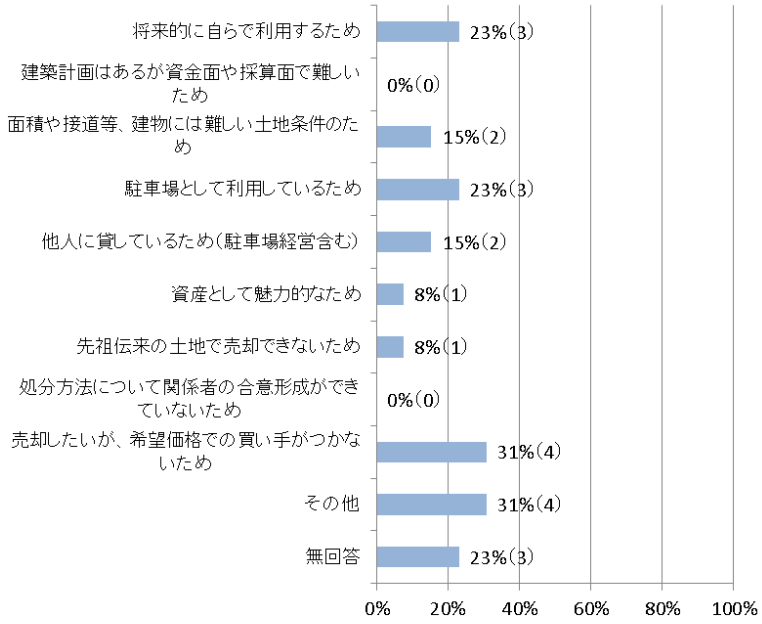
【その他】
・緑地保全　ガーデニング
・駐車場（青空）として活用。

図表 3-124　建物を除却し空地化した理由（複数回答）【回答母数（質問１で「いいえ」と回答した方）=７】



【その他】
・借地人が死亡し賃借が終了したため
・この土地を取得する前まで借地として住んでいて取得後もずっと住んでいます。
・借地であったが返却を受け、建物はこわした
・貸してあったが、老朽化したため賃借関係解除。その後解体した。

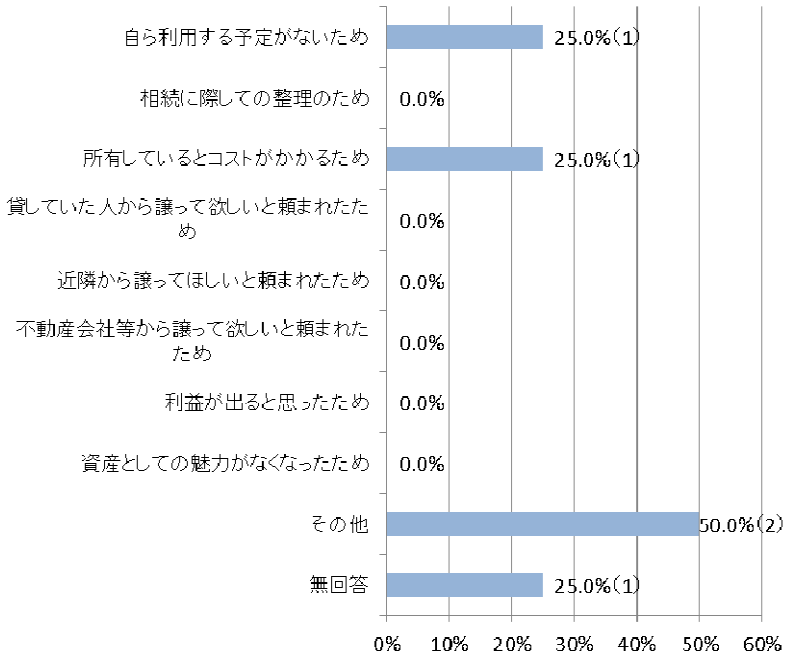
図表 3-125　空地のままで保持している理由（複数回答）　【回答母数=13】



【その他】
・何度も売却を試みたが小型車が入らないということで売却に至らなかった。市や県や国で道幅を広げてもらいたい。年老いた人は、買い物や通院・介護を受けるにも大変困っています。火災が起きても消防車が入れません。崖をきちんと整備し、下水にフタするだけで、道は広がるはずです。
・緑地保全　ガーデニング
・自己所有の住宅が建っています
・境界線が不明瞭の為売却困難。測量費高額の為以来で出来ず

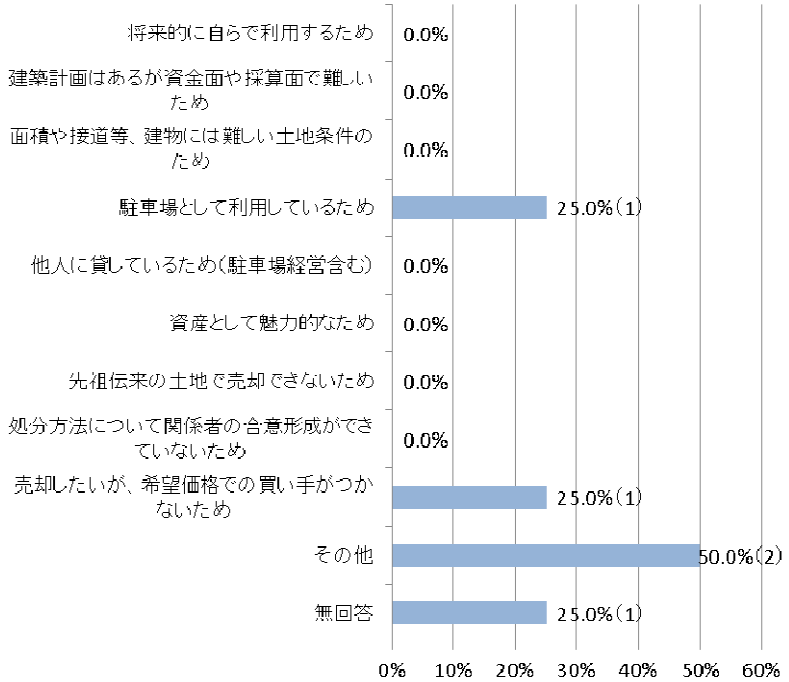
従前空地所有者アンケート

図表 3-126　空地を売却した理由（複数回答）　【回答母数=４】



【その他】
・夫、山口靖二（故）が残した債務返却のため、生前本人が返済の一部にあてようと妻である私の土地を売却した。
・平成 15 年に現地を購入新築致しました。宗教法人天理教濱井土文教会

図表 3-127　空地のままで保有していた理由（複数回答）　【回答母数=４】



【その他】
・夫、山口靖二（故）が頑張ってもっと値が上がると言い張り、結局どんどん値が下がって、債務が増えて他に売るものがなくなって、それまで保有していた。

(3)　ヒアリング結果分析

①市役所へのヒアリング結果

・谷戸の斜面地では、階段でアプローチする敷地や車で入れない敷地だと、子供は近くのマンションに出て行ってしまい、高齢者だけが残っている。
・階段の上の土地は、不動産会社も買ってくれない。たとえ駅から近い場所であっても、階段の影響の方が大きい。
・相続が発生すると、子供世代はすでにマンションに住んでいるので相続した家を必要としない。そして、売りたくても売れないため、固定資産税を払い続けながら所有することになる。
・空き家が老朽化すると、周りから苦情が出るため取り壊す。
・相続人が遠方に住んでいる場合は、市から空き家をどうにかしてほしいと言いたくても、連絡がつかないこともある。
・空地の管理を隣の人に頼むことがある。隣地を買って欲しいと言っても、ほとんど買ってくれない。

②地元の不動産会社へのヒアリング結果

・階段の上の土地や車が入らない土地は安すぎて、仕事の対象にならない。
・また、崖の下にある土地の場合、市の基準が厳しくて基礎工事に費用がかかる。そのほか、土の運搬費や建築費もかさむため、いくら土地が安くても採算が合わない。
・相続等で必要でない建物を取得した人に対しては、壊さないで貸すことを勧めている。
・車が入らない土地の実勢価格は車が入る土地の１/３くらいであり、現在の路線価は相当割高になっている。
・空き家となる主な要因は、高齢所有者の施設への入居、相続、移転の３つであり、売れない場合はそのまま放置される。そうすると、周りの人は所有者に直接苦情を言うか、市に伝えて市が所有者を調べて伝える。

③地元の不動産鑑定士へのヒアリング結果

・子供世代はマンションを買って出ていき、親だけが残されている。
・階段で上がる土地は売れない。建物に価値がある場合は、200～300 万円の値がつくこともあるが、そうでなければ 100 万円程度の場合もある。
・老朽化した空き家を、周りから苦情が出て壊すことはないのではないか。更地にすると固定資産税が上がることを知らない所有者が、更地にしたほうが売りやすいのではないかと思い、更地にするのではないか。

(4)　空地化の要因とメカニズムのまとめ

・横須賀市の谷戸の斜面地では、階段を登らなければならない土地や車が入れないような土地は、買い手がいなく地価も相当安い。加えて、工事費なども割高になるため、相続等で取得した土地・建物を売却したいと考えても、買い手が見つからないことや満足のいく価格にならないことで売ることができず、結果として大量の空き家が発生している。

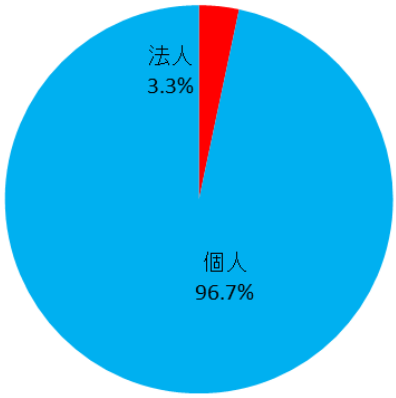
・その空き家を取り壊す理由としては、まず道路基盤が良い場所では駐車場として利用するということがある。
・また、ヒアリングでは空き家が老朽化して周囲から苦情が出ることや、土地所有者が取り壊した方が高く売れると判断していることが挙がられた。しかし所有者アンケートでは、建物の老朽化による周囲への迷惑や周囲からの苦情を理由とする回答は１件もなく、また自由回答欄で高く売るためと回答した人もいなかった（他人に貸すためという回答はあったが）。アンケートへの回答者は空地の所有者の一部ではあるが、本地区においては、周囲の迷惑への配慮や土地の売却のしやすさが空地化の理由であると結論付けるのは難しいという結果になった。
・一方、アンケートでは、借地権の解消後、地主が建物を解体したという回答が３件あり、足立区興野地区と同様、借地権の解消が空地化の契機となることがわかった。ただ、興野地区では、建物の解体を借地人がしているのに対し、本地区では借地の返却後に地主が建物を解体している点が異なっている。

５）周辺都市の縁辺市街地（基盤整備済）
大阪府阪南市箱の浦（郊外住宅団地）

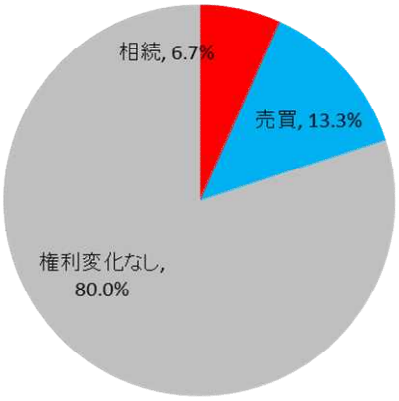
（1）　登記簿謄本分析

・過去 20 年間で空地になったことがある土地の現在の所有者は、個人がほとんどである。
・宅地から空地への変化は全部で 12 件しかないが、その８割は権利の変化がない。
・空地が宅地化される場合の約 53%が売買によるもので、空地を持ち続けてきた所有者が自ら住宅を建てるケースよりも、土地の買い手が見つかって新しい所有者が住宅を建てるケースの方が多いようである。
・空地のままの場合は、権利変化なしのものが約４割を占める一方、売却によるものも約４割を占め、土地を取得しても空地として持ち続けるケースが多い。また、相続をしても空地のまま持ち続けるケースも約 14%ある。
・全体的に相続の割合が低いのは、開発当時に土地を取得した所有者は、まだ本格的に相続が発生する年齢に達していないためと考えられる。

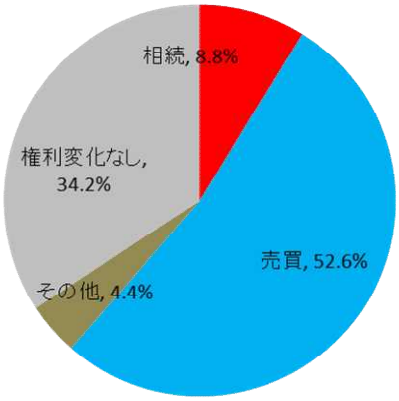
図表 3-128　空地になったことがある土地の最終所有者



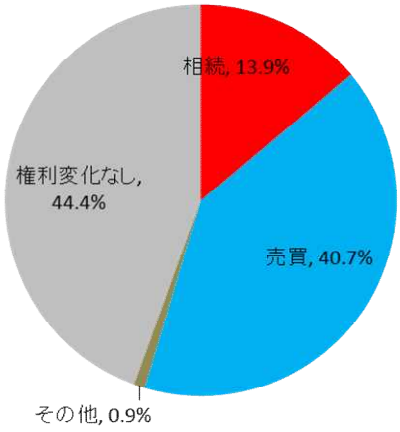
図表 3-129　宅地から空地への変化と権利移転の関係



図表 3-130 空地から宅地への変化と権利移転の関係



図表 3-131 20 年間空地のままだった土地の権利移転の状況



(2)　アンケート結果分析（H26 アンケート結果）

・アンケートの回答者は 57 名、回収率は 26.8%、宛先不明分を分母から除いた回収率は 36.3%であった。

【現空地所有者】

・本地区は新規に開発された分譲住宅地であるため、現在空地を所有している人のほぼすべてが、土地取得時に空地の状態で土地を取得している。

・空地の状態で土地を取得した場合の取得理由（複数回答）は、自己利用の住宅を建てるためが約 46%で最も多く、次いで、資産として魅力なためが約 18%、相続・贈与を受けたためが約 15%で多かった。その他としては、敷地の拡大、日照・通風の確保、家庭菜園としての利用といった回答があり、相隣環境や家庭菜園の確保のために隣地等を取得するという行為が行われていることがわかる。

・空地のままで保持している理由（複数回答）は、売却したいが希望価格での買い手がつかないためが約 44%とかなり多く、次いで、将来的に自らで利用するためが約 18%であった。その他としては、家庭菜園として利用しているという回答がかなりあった。

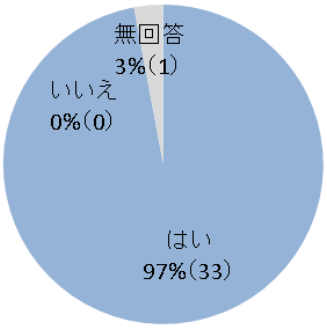
【従前空地所有者】

・従前の空地所有者が土地を売却した理由は、自ら利用する予定がないためが約 44%で最も多く、次いで所有しているとコストがかかるためが約 35%で多かった。その他としては、通勤・通学や生活が不便であるためという回答が見られた。

現空地所有者アンケート

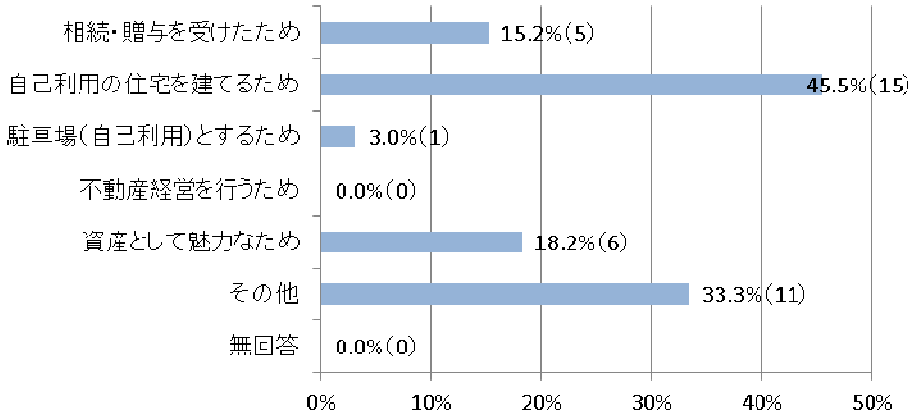
図表 3-132　質問 1 ：土地取得時の土地が空地かどうか（単数回答）

【回答母数=34】



図表 3-133　空地を取得した理由（複数回答）

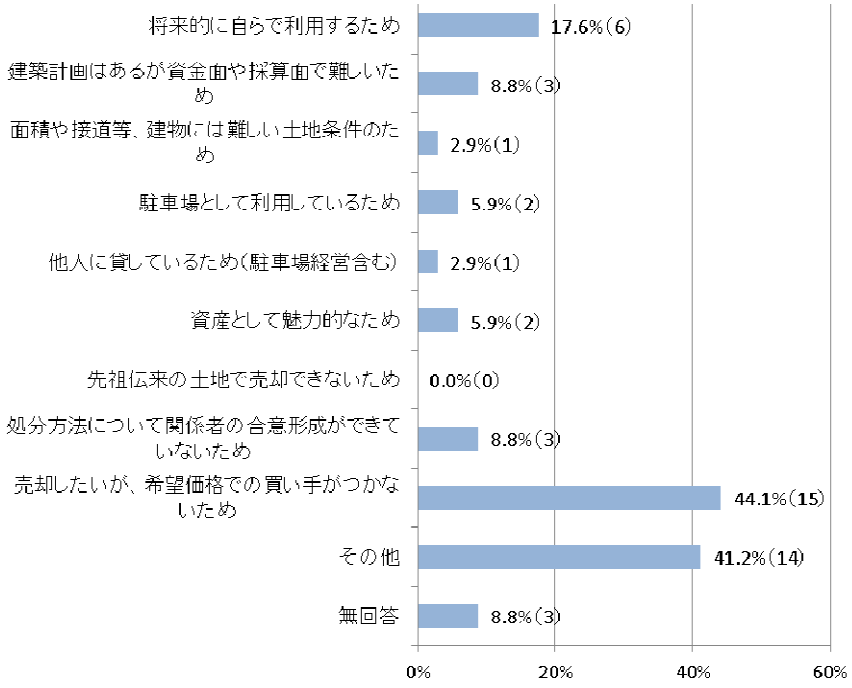
【回答母数（質問１で「はい」と回答した方）=33】



【その他】
・長女の住宅を建てる目的のため（その後不要になる）
・自宅敷地を広げるため
・我家の隣りなので畑にしようと思い、３年前に買いました。
・自宅の日照確保
・父の勤務していた会社が開発して、販売した土地で、父と二人で借金して購入しました
・息子二人の財産を平等にするため。
・南面の日照の通風を確保するため。
・各種公共施設が整備されるまで現状継続
・隣地であった為、庭園家庭菜園として利用又は他人が家屋を建て陽があたらなく暗くなると困るから。
・園芸の為

図表 3-134　空地のままで保持している理由（複数回答）

【回答母数=34】

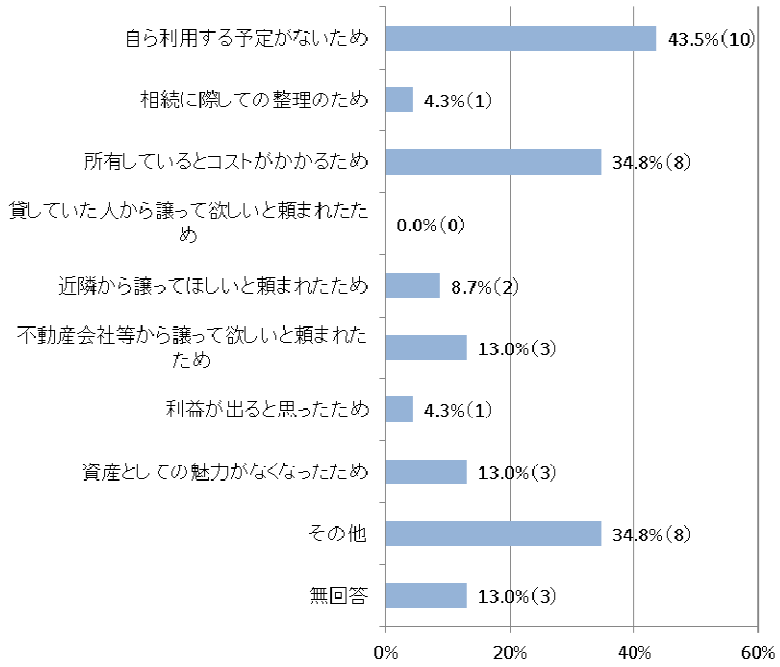


【その他】
・価格の問題ではなく、買い手が無く、やむなく保持している
・自宅敷地内で家庭菜園をしています
・今まで何度か売却交渉を業者通じて行いましたが、法規則の異常な強化と思われる状況により、擁壁強化費用が土地代金並みに掛る為、同等他所よりも割高になり、話がまとまりません。困っています。
・空地ではありません。畑として使用中です。
・一時売却も考えましたが、老後の資金として持っておこうと今になっています。今は購入金額+経費を考えると損になるので、行動にうつれない。土地を購入して 40 数年、その間に土地価格も相当変化がありました。今現在、家・土地共に塩づけが多くなっています。これは現在経済が動かなくなっている。家・土地が動かないと、アベノミクスの正解にはならないと思う。
・現在、畑兼駐車場（自己利用）となっています。
・空間確保のためなので、空地のままおいておく。
・空地のままにしていない。住宅を建てている（自己利用）
・息子がまだ利用する状態になく、家庭菜園として利用している為
・父親が購入した土地なので、なかなか売れなかった
・自己利用の住宅建築済み

従前空地所有者アンケート

図表 3-135　空地を売却した理由（複数回答）

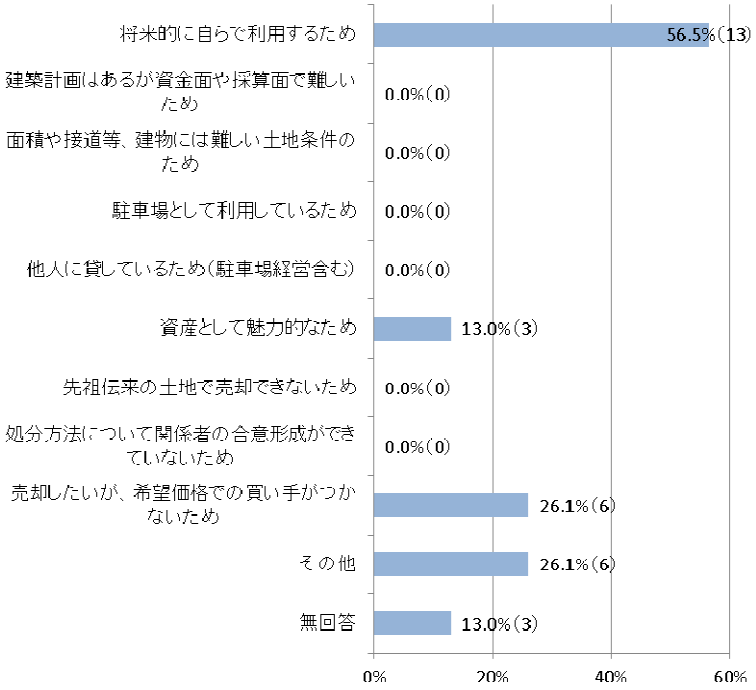
【回答母数=23】



【その他】
・箱の浦は田舎、通勤通学に不便だし、阪南市は財政難、堺市は大阪府内一番の裕福市と便利さ一番。
・身内が活用出来る状態でなくなった為
・転売もせず、居住地としている（現在も）平成４年４月から現在に至るまで居住しています。
・所有者死亡により、相続登記したため
・居住用地として分譲を希望する従業員がいなくなった為
・該当土地は娘夫婦が家屋を 20 年前に建て、現在居住してあります。そこで土地建物も娘夫婦名義として届け出登記されています。
・損失も大きいが、先に利用する予定が無くなり、放っておいても迷惑になるので
・当時の事を知る者が不在の為不明です

図表 3-136　　空地のままで保有していた理由（複数回答）

【回答母数=23】



【その他】
・老後箱の浦でとも思っていました。子供と通勤している同居しているので、景色やよい空気では生活できない、子供や孫が通勤通学が便利な所が第一優先のため、人口の多い所、堺市８３万政令都市やはり人口の少ない所はだめ、東京から大阪を見ると大阪は田舎です。
・父親が何か目的があって所有していた。
・家を建てたいと思っていたが、年齢的に考えて、不便なので建てるのをあきらめて売却した。
・従業員の居宅用地として分譲する予定であった（現に、一部は従業員に分譲済みである）
・高額の時に購入、売却してもかなりの損失になる為、又、将来的に便利になると聞いた所が全くそうでなくなった為

(3) ヒアリング結果分析

①地元自治会へのヒアリング結果

・箱の浦の住宅地は昭和 40 年代に開発され、バブルの時代に投資目的で買われることが多かった。
・阪南市は、大阪の中で地価の下落率が最も大きく、割安感がある。駅からは遠いが、海に近いという環境の良さから移り住んで来る人が増え始めている。
・協議会の活動が盛んで、そのことに魅力を感じて移って来る人もいるようである。
・地価が下がって、若い人でも買えるようになった。

②不動産会社Ａへのヒアリング結果

・開発当初は、大阪の北の方に住んでいて、老後に移り住む目的で土地を買った人などが多かった。
・目玉とされた直近の鉄道駅が作られず、歳を取ると便利な環境が好まれるため、結局移転しないままになっている。
・とはいえ、周辺の似たような住宅地と比べると箱の浦は人気がある方で、海岸に近いことが魅力になっている。家付きの物件でも比較的早く売れる。
・若い人には、50 坪の土地を 10 万円/坪くらいで買い、家を建てて総額 2,000 万円くらいで入ってくる人がいる。
・土地の値段は、海が見えるか、南向きか、道路との高低差など、土地の条件によってだいぶ違う。
・空地よりも建物が建っていたほうが売りやすい。固定資産税が安いことや、セカンドハウス的に使う人は建物を建てるのが面倒なことなどからである。

③不動産会社Ｂへのヒアリング結果

・開発当初に買った人は、余剰財産を持っているような余裕のある人が多い。買った時の価格と現在の価格の開きが大きいため、空地まま所有し続けている。
・中古住宅は比較的回転が速く、退職した人などがすぐに買っていく。駅への利便性を除けば環境が良く、割安感がある。退職金を使って現金で買う人もいる。
・若い人は新築を好む。ハウスメーカーが建てた比較的割安の物件を買う。ただし中古でも築浅のものであれば買う。
・相続人は、あまりこだわりを持っておらず、固定資産税がかかるため早く売って現金化しようとする。隣地から苦情が出るくらいなら、早く売ってしまいたいと考える。
・普通は建物を除却する方が売却には有利だが、この地区では空き家を除却するモチベーションは生じないのでは。不動産業者としては、更地にすることは可能性を半分にすることだから、望ましくない。
・もともと敷地が広いため、隣の人が隣地を買う需要は少ない。
・現在は団塊の世代が買っているが、それがひと通り終わる 5～10 年先にどうなるかはわからない。どんどん家が余る時代になるのでは。

(4)　空地化の要因とメカニズム

・箱の浦地区では、新駅設置を見込んで、投機目的や将来の移住のために土地を買った所有者が多かったが、その後新駅は設置されず、近年は地価が大幅に下落して希望する額で売却することができず、そのまま所有し続けていることがわかった。
・一方、地価の下落によって、若い人や退職者が買える値段となり、新たに移り住んできていることもわかった。
・本地区が選択される理由としては海に近いという環境の良さが大きいが、そのほかに地元の協議会活動の活発さに魅力を感じ、移り住んでくる人がいるということが興味深い。
・また、隣地等の所有者が、敷地の拡大、日照・通風の確保、家庭菜園としての利用などのため、空地を買い取るケースがかなりあることもわかった。

４－４　要因把握とメカニズム分析のまとめ

１）調査対象地区の要因・メカニズムのまとめ

調査対象地区における空地変化時の権利変化の状況と、空地の発生・消滅の要因を整理すると、下表のようになる。

図表 3-137　対象地区における空地の発生・消滅の要因のまとめ

空地変化	地区	権利変化	要因
宅地→空地化	函館市大門	・空地は法人所有比率が約半分で高い ・権利変化なしが約 52％、売買が約 28%、相続が約 8%。それ以外に競売や法人の合併等が理由	・産業構造の転換や郊外化の進展による中心市街地の衰退 ・店舗、住宅の需要が無く、駐車場経営のため建物を解体 ・建物の老朽化による周囲への迷惑を考慮した解体も一定割合存在 ・地価の下落を背景に、21 世紀に入り、ホテルや医療福祉施設を見込んだ地上げも進行
	大垣市城東	・空地は個人所有比率が 9 割弱で高い ・権利変化なしが約 57％、相続が約 18%、売買が約 15%	・産業構造の転換(工場移転)や郊外化の進展による中心市街地の衰退 ・駅に近く駐車場の需要があるため、商売の廃業や相続等を契機に、土地を所有したまま建物を壊して駐車場化
	田辺市中心部	・空地は個人所有比率が 9 割前後で、駅から離れる程比率が高い ・権利変化なしが 6 割前後で最も高い。その他は駅に近い程相続が多く、売買が少ない	・南海トラフ地震の津波の予測、世帯分離、商業の衰退等により、人口や商業機能が流出 ・地区内の土地はなかなか売れない状況にあり、空地以上に空き家･空き店舗が発生 ・空地化の理由は駐車場への転用が多いが、建物の老朽化による周囲への迷惑を考慮した解体も一定割合存在
	足立区興野	・空地は個人所有比率が 9 割弱で高く、大規模地主も多い ・権利変化なしが約 55%、相続が約 18%	駐車場への転用が多いと考えられるが、借地の解消後に新たな借り手が見つからずに空地のままというパターンが一定数ある
	横須賀市富士見町	・空地は個人所有比率が約 86%で高い ・権利変化なしが約 55%、相続･売買がそれぞれ 1 割強	・階段等でしかアプローチできない土地や車を付けられない土地は需要が無く、転出や相続等を契機に空き家が発生 ・道路付けが良い土地は駐車場化 ・建物の老朽化による周囲への迷惑や売却に有利なことはアンケートでは理由にされておらず、借地権の解消後、地主が空地化するケースが一定数存在
	阪南市箱の浦	（空地化は少ない）	（空地化は少ない）
空地→宅地化	函館市大門	・権利変化なしが約半数、売買が約 22%、相続が約 14%	・ある程度まとまった土地であれば、商業施設、福祉施設などのニーズがあるが、小規模な土地をまとめるのは難しいため、利用は進んでいない
	大垣市城東	・権利変化なしが 6 割、売買が 2 割。他地区と比べて権利変化なしが多い	

	田辺市 中心部	（宅地化はほとんどない）	・津波予測の影響等で、地区外からの需要はほとんどない
	足立区 興野	・売買が半数。権利変化なしが 3 割、相続が 15%	・売買によって新しく土地を取得し自己利用の住宅を建設
	横須賀市 富士見町	・売買が 44%、権利変化なしが 18%。その他は、土地の合併など	・道路付きの良い土地であれば、土地価格が安いこともあり新規住宅建設がある
	阪南市 箱の浦	・売買が約 53%で多い。次いで、権利変化なしが約 34%、相続が約 9%	・長期間保有されていた空地が市場に出ているが、価格は 30 年前位の価格 ・地価が非常に安くなっており、若年層やリタイア層のの戸建住宅需要が動いている。中古住宅への需要も多い ・住宅メーカーが土地をまとめて取得し、建売として販売する例も出てきている
空地継続	函館市 大門	・売買が約 46%で多い。次いで、権利変化なしが約 19%、相続が約 13%	・日銭が稼げる暫定的な駐車場利用が多い ・売却したいが地価の下落で希望する価格にならない ・利用するには細切れ・分散で利用しにくい ・大きな投資への意欲がない
	大垣市 城東	・権利変化なしが半数弱、相続が約 25%、売買が約 16%	・中心市街地の土地所有がステータス ・駐車場だと日銭が稼げる。密集していたところだったので、空地がある方がゆとりがあり、自家用車も置きやすい ・土地所有者は生活に困っていない ・建物を建てても採算にあわない
	田辺市 中心部	・権利変化なしが 3～5 割で最も多いが、駅に近い程売買も多い	・駐車場利用しているためが最も多く、次いで他人に貸しているため（駐車場含む）が多い ・売りたくても買い手がいないという状況もある
	足立区 興野	・相続が約 47%、権利変化なしが約 20%、売買が約 13%	・駐車場だと日銭が稼げ、将来の変化に柔軟に対応できる ・借地権解消後、狭小敷地や道路付の悪さ等で借り手が見つからない、関係者で利用方法について合意ができないといったケースが見られる
	横須賀市 富士見町	・相続が約 36%、権利変化なしが約 23%、売買が約 16%	・階段利用など接道条件が悪い等の理由により売りたくても売れない ・ほかには、駐車場利用のため、将来自分で利用するため、などがある
	阪南市 箱の浦	・権利変化なし約 44%、売買約 41%、相続約 14%	・投資物件として取得が多い（自己利用目的ではない） ・余裕資産もあり、地価が下落したことから、売却するきっかけや理由がない ・敷地の拡大、相隣環境の確保、家庭菜園としての利用を目的とする隣地等の取得も一定数見られる

２）市街地類型別の要因・メカニズムのまとめ

本節の調査結果と既往調査の知見をもとに、空地の発生消滅の要因・メカニズムを市街地類型別にあらためて整理すると、以下のようになる。

図表 3-138　市街地類型別の空地の発生・消滅の要因・メカニズム（概要）

変化	中心市街地	一般市街地	縁辺市街地
宅地↓空地化	・郊外化、中心市街地の衰退、後継者不足、基幹産業の衰退などを背景とした廃業や転居に伴い、駐車場需要がある場所では駐車場化 ・近隣の土地所有者等が駐車場用の土地を購入する場合と、従前所有者が土地を所有したまま駐車場化する場合がある ・函館のように地価が大きく下落する一方、他用途への転換が見込める場合は、業者による土地の買い占めが行われるケースもある ・空き店舗等が老朽化し、周囲への迷惑を考慮して取り壊すこともある ・接道条件が悪い土地や狭小な土地などは駐車場利用ができず、空地になる	・斜面市街地、住工混在地、密集市街地などで、住宅等の需要が少ない場合に、相続や移転等を契機に空き家化・空地化が進む ・斜面市街地では道路付けの良い場所は駐車場になり、階段等でしかアプローチできない土地は空地になる ・住工混在地は、産業構造の転換等により発生する工場・倉庫の跡地が、まとまった駐車場として利用される ・密集市街地では、接道条件の悪い土地や狭小な土地は、駐車場や住宅に利用できず、空地になる ・空き家等を取り壊して空地にする理由は、周辺への配慮のほか、借地の返却に伴い新たに借り手を見つけるための空地化も一定数見られる	・高度成長期に開発された郊外住宅地は、高齢化が進み、相続等による空き家の発生も見られるが、多くはまだ空地が本格的に発生する状況にはなっていない ・ただし今後は、交通不便地等を中心に空地が発生してくる可能性がある
空地↓宅地化	・土地や建物を購入して、商売や居住等を始める者は一定数いる。地価が大きく下がっている場合は、さらに購入しやすくなる ・地方都市などでは駅周辺でのマンション需要が大きい所も多い	・斜面市街地などで地価が大きく下落している場合は、諸条件が悪くても、土地や建物の安さに魅力を感じて移り住んでくる者がいる	・後発の開発地や交通不便地等で空地が多数存在する地区でも、物件の安さ等で少しずつ宅地化が進んでいる
空地継続	・駐車場は、一定の収入が得られる、保有のコストが小さい、建物建設に伴うリスクがない、将来の変化に柔軟に対応できる等のメリットがあり、駐車場利用が継続される ・接道条件や規模・形状の悪い土地のため、建物を建てたくても建てられない場合もある ・土地を売りたくても、地価が安くなりすぎて売る気になれない場合もある	・駐車場の場合は右に同じ ・斜面市街地の道路付の悪い土地や密集市街地の狭小な土地は、売りたい、あるいは貸したいと思っても、買い手や借り手がいない場合がある	・将来の移住や投資目的で開発地の土地を買った者が、条件の変化等で移転や売却できず、空地のまま所有し続けることがある ・そのような土地を隣人等が家庭菜園等のために取得することもかなり多い

第４章

地区レベルの空地等の発生の将来動向の予測

第４章　地区レベルの空地等の発生の将来動向の予測

１　予測方法

・函館市大門地区、日立市東町地区、横須賀市富士見町地区、田辺市の中心部（３地区の合計値で計算）を対象に、地区レベルでの将来の空地等の発生状況を予測する。なお、足立区興野地区は空地等の増加が顕著でないこと、阪南市箱の浦地区は空地が減少している地区であることから、予測は行わなかった。

・予測方法は、過去 10 年間の土地利用の変化の実態から土地利用変化確率行列を求め、現在の各土地利用にそれを順次乗じていって、将来の 10 年毎の空地等の量を予測するというものである。

Ｘｎ＝Ｘ0・〔Ｐ〕ｎ
：初期ベクトル
：推移確率行列
：ｎ期のベクトル

図表 4-1　推移確立行列のイメージ

		従 後				
		①	②	③	④	⑤
従 前	①宅地	0.51	○○○	○○○	○○○	○○○
	②空き家・空き店舗	○○○	○○○	○○○	○○○	○○○
	③屋外駐車場	○○○	○○○	○○○	○○○	○○○
	④空き地	○○○	○○○	○○○	○○○	○○○
	⑤不詳	○○○	○○○	○○○	○○○	○○○

・土地利用変化確率行列は、件数ベースで作成した。

・将来予測は上記の方法による地区全体の空地等の量の把握とともに、最新の土地利用現況図をもとに、空地の発生場所について乱数を用いて設定し、将来の空地分布のイメージを図として作成した。

２　予測結果

２－１　地区別の空地発生の将来動向の予測

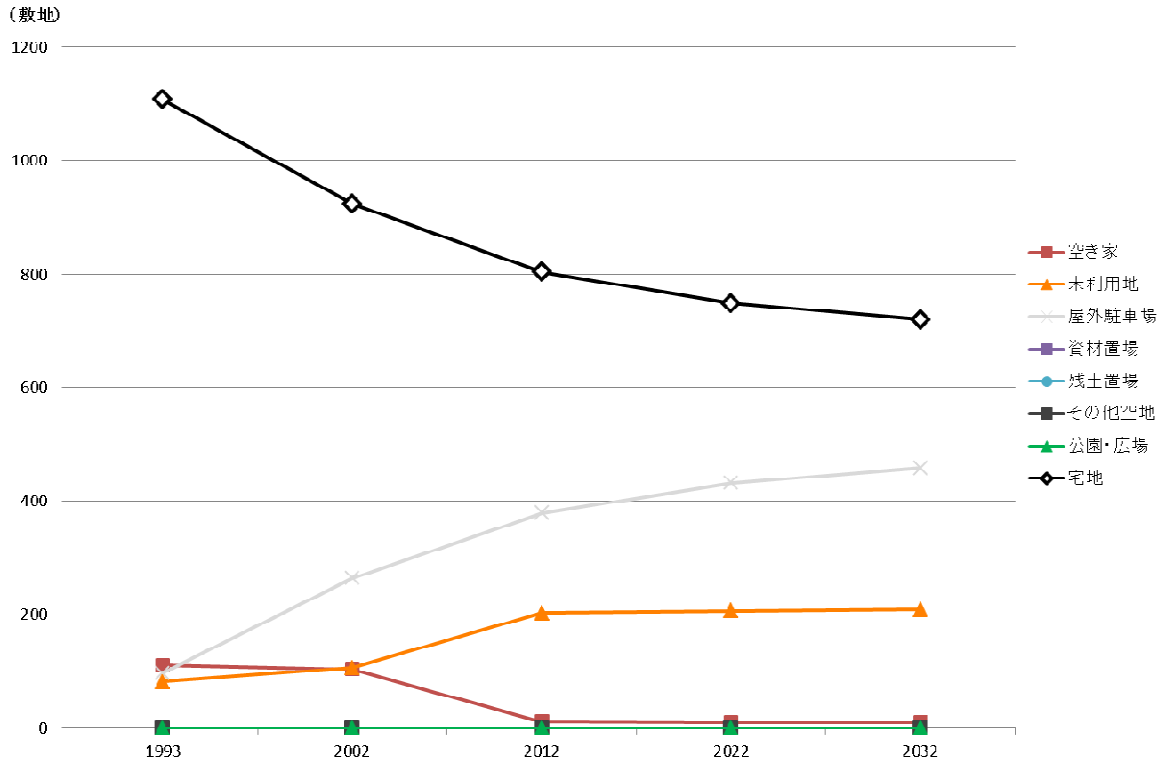
１）函館市大門地区

・件数ベースの予測を行った。
・今後も駐車場の増加、宅地の減少が続くが、そのペースはかなり落ち、次第に収束に向かう予測となった。

図表 4-2　土地利用変化確率行列（2002～2012、敷地ベース）

	未利用地	屋外駐車場	資材置場	残土置場	その他空地	公園･広場	空き家	宅地
未利用地	0.415	0.377	0.000	0.000	0.000	0.000	0.028	0.179
屋外駐車場	0.117	0.640	0.000	0.000	0.000	0.000	0.004	0.239
資材置場	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
残土置場	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
その他空地	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
公園･広場	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
空き家	0.423	0.452	0.000	0.000	0.000	0.000	0.048	0.077
宅地	0.091	0.133	0.000	0.000	0.000	0.000	0.003	0.773

図表 4-3　将来の土地利用予測



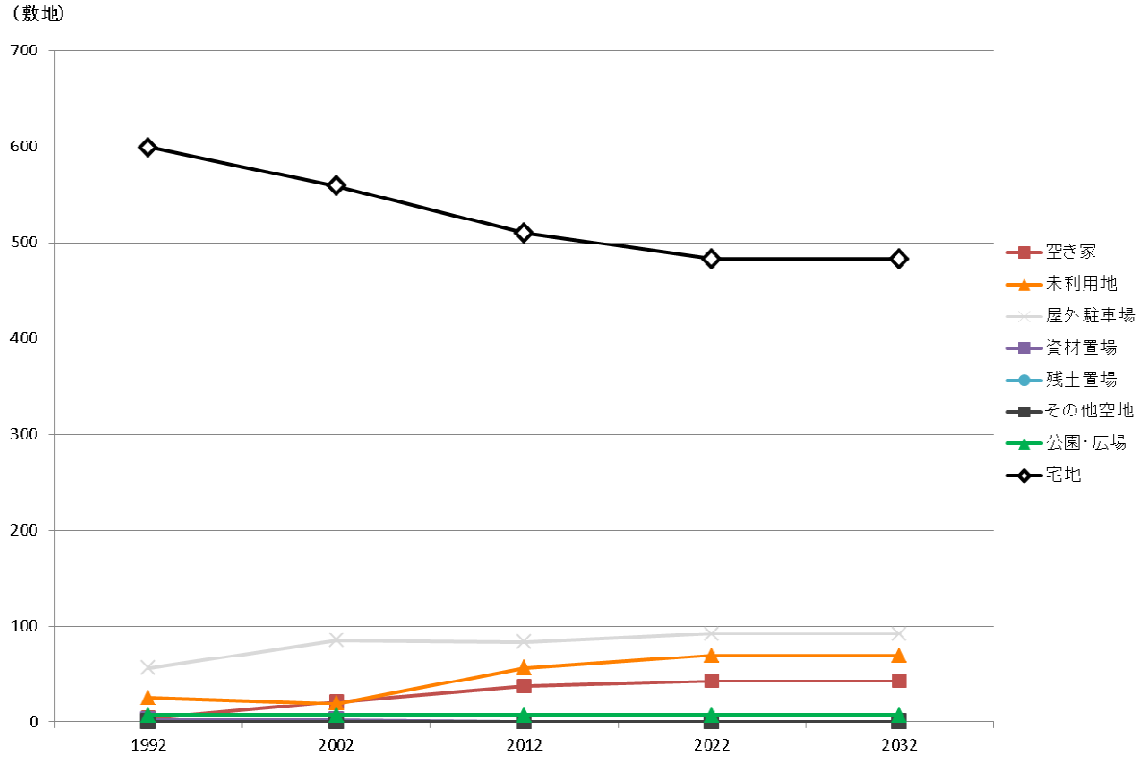
２）日立市東町地区

・件数ベースの予測を行った。
・屋外駐車場、未利用地が引き続き増加、住宅が減少を続ける結果となった。

図表 4-4　土地利用変化確率行列（2002～2012、敷地ベース）

	空き家	未利用地	屋外駐車場	資材置場	残土置場	その他空地	公園･広場	宅地
空き家	0.750	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.250
未利用地	0.040	0.280	0.240	0.040	0.000	0.000	0.000	0.400
屋外駐車場	0.000	0.000	0.839	0.000	0.000	0.000	0.000	0.161
資材置場	0.000	0.000	0.000	0.500	0.000	0.000	0.000	0.500
残土置場	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
その他空地	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
公園･広場	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	1.000	0.000
宅地	0.028	0.020	0.053	0.000	0.000	0.000	0.000	0.898

図表 4-5　将来の土地利用予測



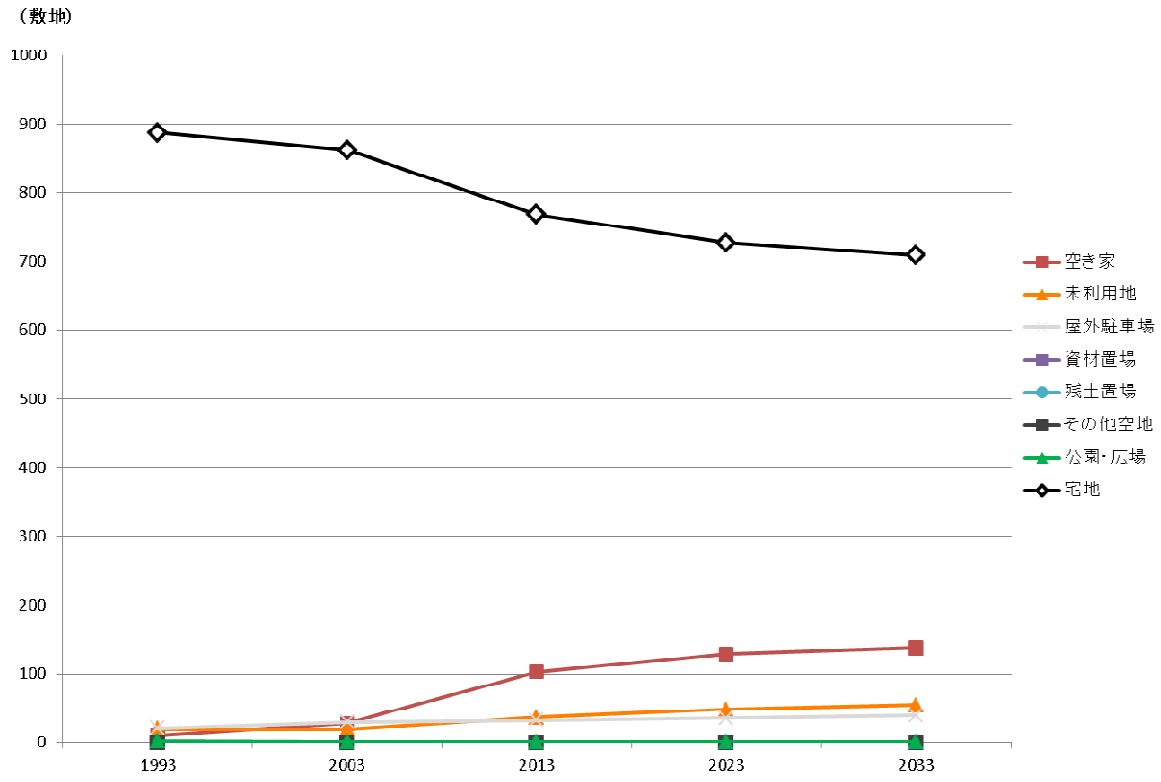
３）横須賀市富士見町地区

・件数ベースの予測を行った。
・空き家、未利用地、駐車場の増加が見られるが、それほど大きな伸び率ではない。

図表 4-6　土地利用変化確率行列（2002～2012、敷地ベース）

	空き地	未利用地	屋外駐車場	資材置場	残土置場	その他空地	公園･広場	宅地
空き家	0.464	0.071	0.036	0.000	0.000	0.000	0.000	0.429
未利用地	0.050	0.500	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.450
屋外駐車場	0.000	0.000	0.833	0.000	0.000	0.000	0.000	0.167
資材置場	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
残土置場	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
その他空地	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
公園･広場	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	1.000	0.000
宅地	0.103	0.029	0.007	0.000	0.000	0.000	0.000	0.861

図表 4-7　将来の土地利用予測



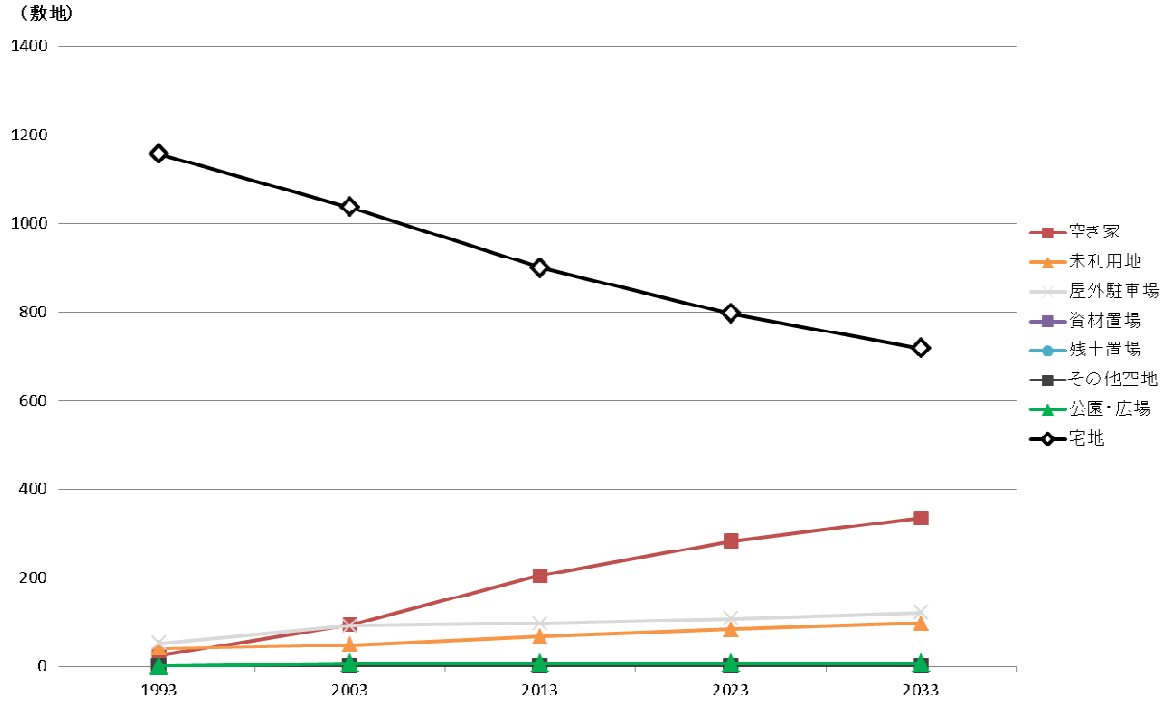
４）田辺市（駅周辺地区、本町周辺地区、上屋敷地区）

・件数ベースの予測を行った。
・未利用地、駐車場の増加は見られるが、それほど大きな伸び率ではない。
・空き家の増加率が高い結果となっている。

図表 4-8　土地利用変化確率行列（2003～2013、敷地ベース）

	空き家	未利用地	屋外駐車場	資材置場	残土置場	その他空地	公園･広場	宅地
空き家	0.830	0.032	0.043	0.000	0.000	0.000	0.000	0.096
未利用地	0.041	0.673	0.204	0.000	0.000	0.000	0.000	0.082
屋外駐車場	0.000	0.198	0.758	0.000	0.000	0.000	0.000	0.044
資材置場	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
残土置場	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
その他空地	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
公園･広場	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	1.000	0.000
宅地	0.122	0.014	0.014	0.000	0.000	0.000	0.000	0.852

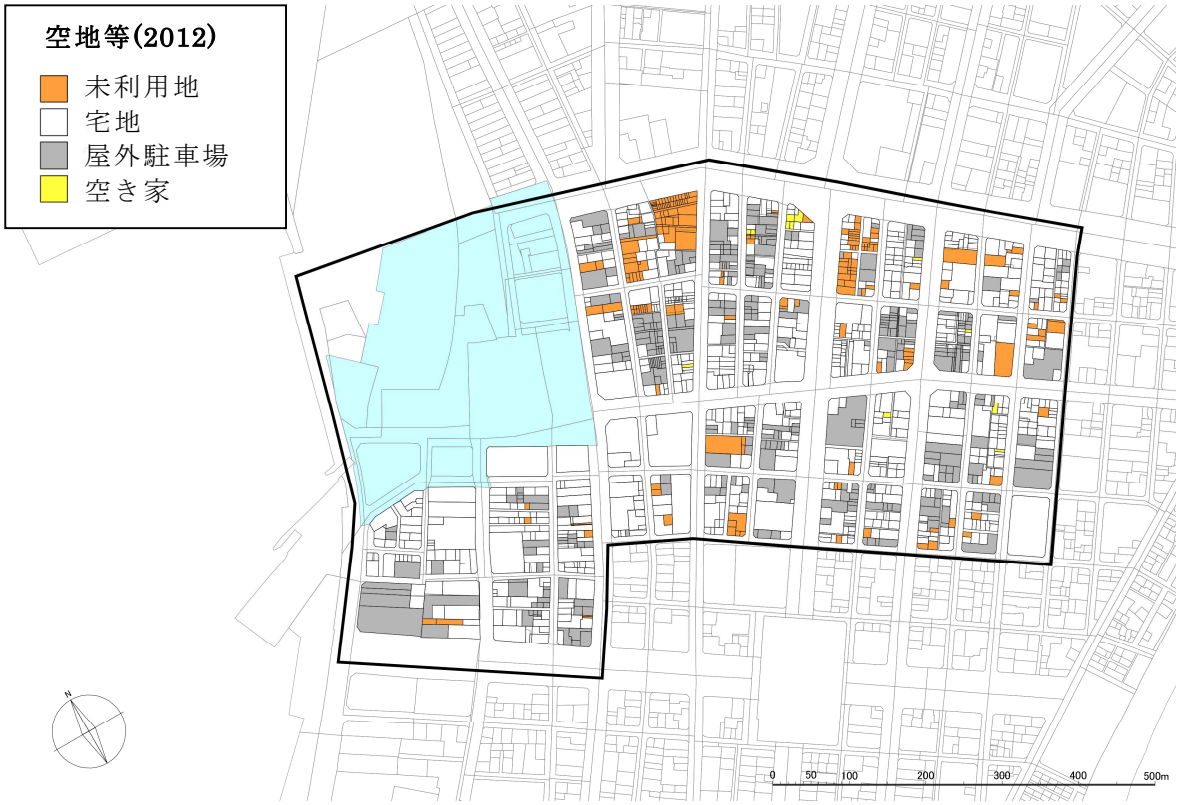
図表 4-9　将来の土地利用予測



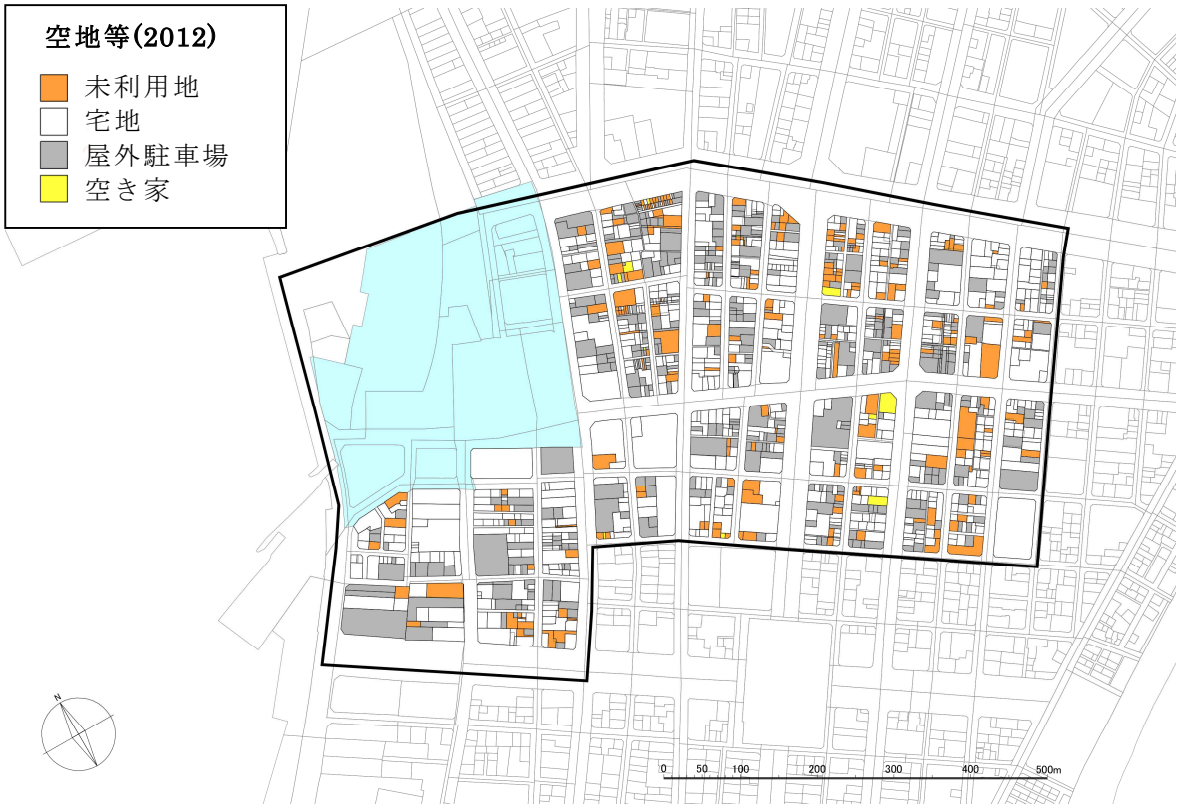
２－２　空地発生の将来動向の予測の図化

・「２－１　地区別の空地発生の将来動向の予測」において将来予測を行った対象地区のうち、商業地と一般市街地から一地区ずつ空地の変化の動向を図化した。

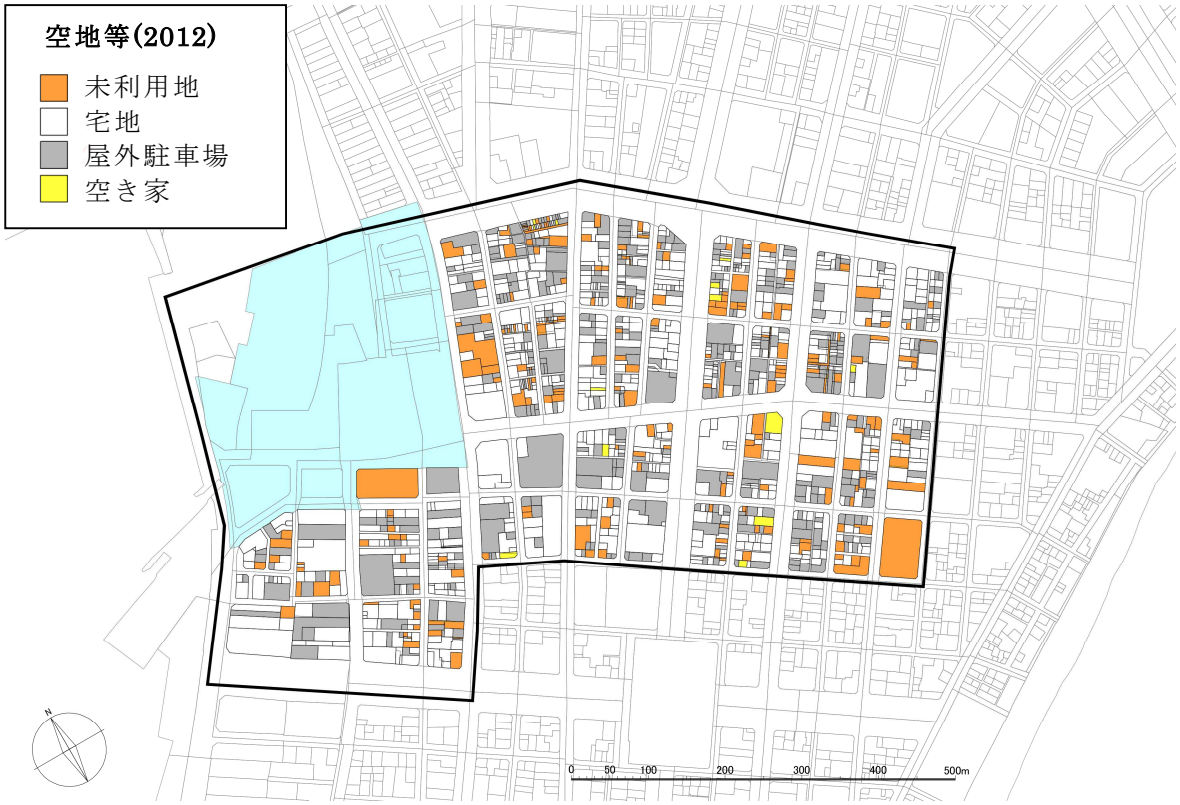
図表 4-10　函館市大門地区の空地分布図(2012 年)



図表 4-11　函館市大門地区の空地分布図(2022 年)



図表 4-12　函館市大門地区の空地分布図(2032 年)



図表 4-13　日立市東町地区の空地分布図(2012 年)

図表 4-14　日立市東町地区の空地分布図(2022 年時点の予測)

図表 4-15　日立市東町地区の空地分布図(2032 年時点の予測)

２－３　ミクロ（地区）レベルの空地等の発生の将来動向の把握

・ミクロレベルの空地等の発生の将来動向を把握するため、詳細な実態把握を行った調査地区のうち、中心市街地２地区（函館市大門地区、田辺市の中心部）と一般市街地（日立市東町地区）縁辺市街地（横須賀市富士見町地区）を対象に、将来の空地等の発生動向を推計した。推計は、過去 10 年間の間に土地利用が変化をした区画数をベースとして、その変化の実態から土地利用変化確率行列を求め、現在（直近実態調査）の各土地利用にそれを順次乗じ、今後の 10 年毎の空地等の量を 20 年先まで推計し動向を把握した。その結果は下表のとおりである。

図表 4-16　ミクロ（地区）レベルの空地等の将来動向

都市分類･市街地分類	空地等の将来動向
大規模中心都市 中心市街地（商業用途中心）	･2022 年頃まで駐車場化、未利用地化は急激に進むが、その後は安定化する。
大規模中心都市 一般市街地（住工混在）	･今後 20 年間にわたって緩やかに建付け地は減少し、一方で屋外駐車場が増加、また未利用地、空き家も増加する。
大規模中間都市 一般市街地（居住用途中心）	･今後 20 年間の間で緩やかに建付け地が減少し、空き家が増加し、未利用地、屋外駐車場も緩やかに増加する。
中規模中心都市（田辺市） 中心市街地～一般市街地 (居住･商業混在)	･今後 20 年間の間で建付け地が急激に減少し、空き家が急増する。また、未利用地、屋外駐車場も緩やかに増加する。

白紙

第５章

国内外における空地等利活用事例調査

第５章　国内外における空地等利活用事例調査

１ 事例調査の対象・手法

１－１　事例調査の目的及び視点

本事例調査においては、以下の視点に基づき、国内外の事例抽出を行い、①自然災害への対応、②社会変化への対応、③暫定利用、④オープンスペースの創出・有効活用という切り口から整理を行う。

・災害大国である我が国においては、大規模自然災害に対するレジリエンス（抵抗力、復元力）の高い都市構造への転換方策が望まれている。また、あわせて、今後の人口減少、高齢化や産業構造の転換等に対しても、柔軟な対応を行うことができる都市のあり方が重要である。このような視点から、自然災害や社会変化等の影響を受けてなお、再生し、持続的に発展している都市及び、これらの影響を過去に受けたことにより、自然災害や社会変化等に対するレジリエンスを政策的に確保することに力を入れている都市から、土地空間デザインにおける変化や対応についての知見を得る。特に、空地やオープンスペースの確保の仕方等の工夫について調査を行う。

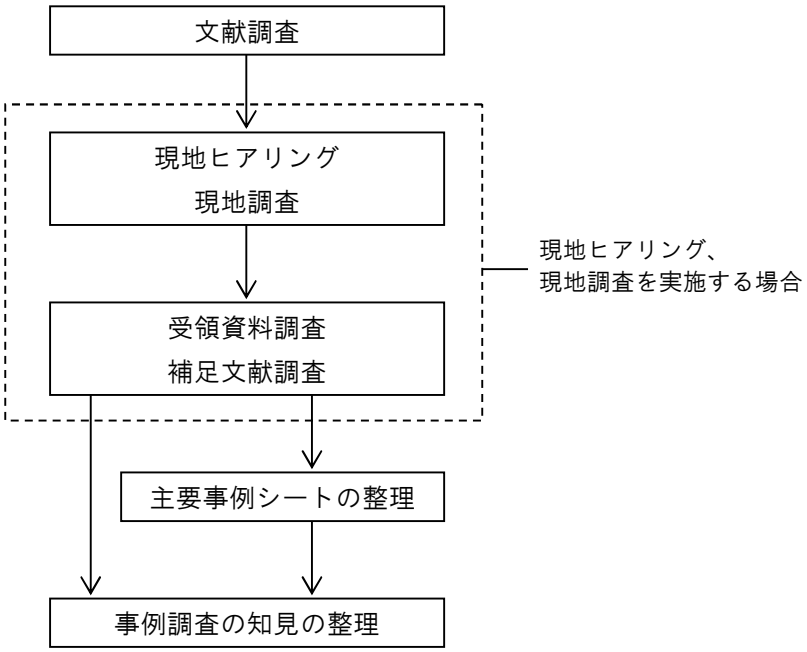
・空地や空家が発生する場所は、往々にして経済活動が停滞しており、開発や環境改善の機会は極めて限定的であることが多い。そのような状況の下、これらの低未利用の空間を暫定的にかつ、整備費用を抑えつつ、身軽に活用することを通じて、地域に新たなビジョンを与えると共に、これらの空間の有効な利用方法を視覚的に啓発している取り組みは昨今、全世界的に広がりを見せている。このような背景を基に、空地や空家、公共的なオープンスペース等において、暫定的な利用を行うことによって、地域の活性化、周辺の土地利用変化や土地需要等を喚起している事例について調査を行う。

・上記、暫定利用に加えて、既存の道路や公園等のオープンスペースを新たな考え方等に基づき有効活用している事例、具体的な施策を推進することで、都市により多くのオープンスペースを整備している事例等について調査を行う。

１－２　事例調査の手法

事例調査は、上記の観点を基に、以下のフローに従って、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。これらの調査を基に、主要な事例に対しては、事例シートを作成し、今後の我が国の土地空間利用、空地等の有効活用等を考える上で重要な知見を整理した。

図表 5-1　事例調査の調査フロー



２ 事例調査の知見の整理

２－１　自然災害への対応

（１）気候変動等への幅広い対応策の用意

・オランダ王国では、1995 年のよもや洪水という状況や気候変動の観測状況等を受けて、長期的視点で、将来的な海面上昇や流下水量の増加等へ備えることの重要性が認識され、その不確実性を念頭に置きつつ、想定される様々なシナリオへの順応可能な政策を検討するデルタ・プログラム（Delta Programme）が開始された。

・デルタ・プログラムの中で、破堤箇所等に関する様々なシナリオを想定し、洪水氾濫解析を実行し､水の流れの時間変化を解析する非常に大規模な調査が実施された。これらの分析の結果を踏まえ、優先的に堤防整備を行う区間や避難に必要な時間、生態系の保全方策等の検討を実施している。

・近年課題となっている高潮問題、海岸侵食問題、ラグーン内の環境の変化に対応すべく、イタリア政府はベネチア事業連合（Consorzio Venezia Nuova（CVN））を立ち上げ、入り江に対してフラップ・ゲート式可動堰を整備する「モーゼ計画」、やラグーン地形の復元など、ベネチアの美しい空間と周辺と環境を守るための活動を推進している。

（２）堤防嵩上げだけに捉われない洪水対策

・オランダ王国の Room for the River 事業では、高水敷の切り下げ、引き堤、河床掘削やバイパスの整備等、流下能力の拡大を進めており、堤防の嵩上げだけに捉われない洪水対策が進められている。

・既に河川に隣接して、市街地が形成されており、河道拡幅ができない地域については、バイパス運河の整備が行われている他、ポルダーそのものを遊水池に転換すること等も実施されている。既存住民の移転補償費は、全額政府が負担している。また、当該事業では、50 年後、100 年後の海面上昇に備え、中央政府が遊水池候補地の用地買収を進めている。

（３）自然保護区域等の環境保全と貯水能力の向上の一体的推進

・オランダ王国では、自然保護団体と景観保護団体が主導権を取り、気候変動によって生じる数々の問題に対応するため、自然保護区域等において、淡水の貯水池的機能を確保すると共に生態系や自然環境の保全を図ろうとする Natural Climate Buffer と呼ばれる事業を推進している。

（４）水管理委員会（Water Board）による治水・利水調整

・水と国土が密接な関係を持つオランダ王国では、13 世紀から水管理委員会によって、治水・利水の管理が民主的に行われてきた。当初 2,000 の水管理委員会が存在したが、現在は 25 に集約されており、今もなお州や基礎自治体から独立した行政組織として、重要な責務を果たしている。隣接する市町村に跨る治水計画についても、水管理委員会が相互調整を行っている。

（５）水の広場（Water Square）による内水貯留

・ロッテルダム中央駅の近くの公有地において、水の広場（Water Square）と呼ばれる多目的遊水池を整備している（ベンセム広場（Benthemplein）；2013 年 10 月竣工予定)。大雨時には、一時的に雨水を貯留すると共に、通常時はスポーツ施設やシアターとしての広場活用を考えている。

（６）ハザードマップを勘案した土地利用計画

・サンフランシスコ市では、地震のハザードマップを基に、被害想定の多い地域に対し、Seismic Hazard Zone（SHZ）と呼ばれるゾーニングを設定し、敷地調査や地盤改良方策、構造設計の厳格化を求めている。
・スイス連邦では、浸水の危険度に応じて地域を色分けした、通称 Swiss System と呼ばれる洪水ハザードマップの情報を、連邦政府の勧告に従い、地方政府は土地利用計画に反映させている。

（７）空地の災害時利用

・オランダ国内には、人口密度の低い農業地域において、万が一の場合、意図的に堤防を決壊させ、定期借地契約を結んだ土地を臨時遊水池とすることが決められている地域も存在している。
・神戸市では、密集市街地において、老朽建物の除却も行いながら、一時避難場所や消防活動用地、緊急車両の転回地などの防災活動に使える空地を生み出す取り組みを始めている。
・足立区、葛飾区、世田谷区等では、都市農地内の鉄骨造の温室や防災井戸等の施設を、災害時の避難場所や水、農産物の供給場所として活用しようと、日常的な訓練や災害協定の締結等を進めている。
・国分寺市では、災害時に農地を一時避難場所として活用し、市民に野菜等を提供するため、市と農業協同組合の間で協定を結んでおり、避難場所として活用した際の農産物の損失補償等が盛り込まれている。

（８）水と共生する住宅

・水に浮かび周囲の水位に合わせて上下移動するフローティング・ハウス（Floating House）や 1 階部分を浸水に耐えられる用途若しくは構造とした水陸両用住宅（Amphibious House）等、オランダの建築分野では、水と共生する住宅に関して多くの提案やパイロット・プロジェクトの推進がなされている。

（９）災害後の人口流出抑制、迅速な復興に寄与する事前策

・サンフランシスコ市では、「Safe Enough to Stay」というコンセプトに基づき、災害発生後も、自宅又はコミュニティに留まることができるような環境づくりを平常時から推進しようとしている。そのための一つの方策として、市内の建物を強化することに焦点を当てており、2013 年には、脆弱建築物耐震改修条例（Mandatory Soft Story Retrofit Ordinance）が制定され、老朽建築物の耐震改修が所有者負担で強制的に推進されている。

・サンフランシスコ市では、Neighborhood Empowerment Network（NEN）が中心となって、災害後の迅速な復興の実現とコミュニティの維持を目指して、コミュニティ及び専門家に対して、平時から、レジリエンスのあるコミュニティのあり方や復興まちづくりの手法等について教育を行い、強い絆で結びついたコミュニティを作り出そうとしている。

２－２　社会変化への対応

（１）持続可能な都市の発展に向けた都市計画補助プログラム（Stadtebauforderung）

・ドイツ連邦共和国では、持続可能な都市の発展に向け、①歴史的資源の保全と中心市街地の強化、②都市部における持続可能な都市構造の創出、③社会的問題の是正、④中小都市や農村の強化といった目標の実現のために、社会都市（Sozial Stadt）、都市改造（Stadtumbau）、アクティブ都市・地区センター（Aktive Stadt und Ortsteilzentren）等８つの都市計画補助プログラムが提供されている。

・都市計画補助プログラムでは、原則として、各種都市開発プロジェクトの実施に当たって、連邦政府、州、市町村がそれぞれ金銭的に 1/3 ずつを負担することで、協働関係を生みつつ、円滑に事業を推進しようしている。

（２）都市改造（Stadtumbau）に向けた支援プログラム

・ベルリンの壁崩壊以降、人口の自然減、経済格差に伴う旧西ドイツ地域への移住、郊外への移転等の要因が重なりあり、特に旧東ドイツ時代に作られた公営住宅の空洞化が進行し、旧東ドイツ地域で約 100 万戸の空家が生じた。こういった状況に対処すべく、2002 年から都市改造東プログラム（Stadtumbau Ost）が開始された。①空家の解体を通じた住宅市場の安定化、②既存建物の改修等による生活空間の質的改善、③都心居住の推進の 3 点が掲げられており、これらの施策の推進に対し、連邦政府及び州から補助金が交付されている。

・旧西ドイツ地域に対する都市改造西プログラムは、産業衰退エリアや軍事施設跡地における活性化に力点が置かれた予防措置的補助プログラムとなっている。

・これらの都市改造プログラムでは、都市開発構想によって、各都市が進もうとしている方向性を審査し、補助金を交付しており、一括交付した補助金の使い道を後から検討する仕組みとはなっていないため、効果的にプログラムが進められている。

（３）効果的な都市縮退政策の推進に向けた行政計画

・東西ドイツの統一以降、地球環境、人口動態、都市構造の変化や知識社会化等、非常に多くの変化に対して、市民の生活に立脚した縦割りでない対応が求められるようになると共に、総合的な計画を策定していることが、連邦政府や州、EU の補助金を受けるための前提条件となったため、ライプツィヒ市では、多様な分野、組織、部署の垣根を越えた総合的都市開発構想（Integriertes Stadtentwicklungskonzept；SEKo）が 2009 年に策定された。SEKo は我が国の総合計画に相当するもので、各主体の意思決定の基礎となる計画である。また、プロセスプランニングとしての性格も有しており、都市のモニタリングの結果を計画にフィードバックするシステムとなっている。

・ヤングスタウン市は、都市の縮退を明確に打ち出した「Youngstown 2010」という総合計画を策定し、投資すべきエリアの強弱を付けた上で、空家の解体や緑化、歴史的建造物の保存等を推進している。

（４）都市の縮退に対応したゾーニング指定

・ヤングスタウン市では、2013 年 4 月の再開発基準（Youngstown Redevelopment Code）の策定に伴い、Limited Service Overlay（LSO）Zone District と呼ばれる行政サービスを制限する新たなゾーニングが定められた。指定区域内では、舗装の撤去やインフラの供給停止を行い、住民がほぼいなくなったエリアに対する維持管理費の低減を図ることを意図しているが、現在、具体的な区域指定は検討中である。ベース・ゾーニングの変更と比較して、オーバーレイ・ゾーニングの上書き指定の方がプロセス的に簡易であり、受け入れられやすいため、それを活用している。

・ヤングスタウン市では、増加する空地の活用を考慮し、再開発基準の策定に伴い、都市農業と内水貯留での利用を意図した Agriculture/Wetlands（AW）Zone District が新たなベース・ゾーニングの種類として追加された。

（５）コンパクトシティ推進のための集中投資施策

・クリーブランド市では、Euclid Avenue 沿道に既存のバス路線をアップグレードする形で BRT を整備し、公共交通志向型のまちづくりを推進しており、沿線の空地において開発が起こる等、一定の成果を収めている。

（６）エリアマネジメントによる地域再生

・都市の発展に伴う交通量の増加等によって、逆説的に街としての魅力が低下し、空家が数多く発生することで、荒廃が進行しているライプツィヒ市の幹線道路沿道では、マギストラーレ・マネジメント（Magistralenmanagement）と呼ばれる地区整備及び交通というハード面と文化、社会、経済というソフト面を総合的にマネジメントする新たな手法を用いた地域再生に取り組み始めている。

・ヤングスタウン市の NPO である Youngstown Neighborhood Development Corporation（YNDC）は、空家の修繕・販売、持家取得支援のための融資の提供、空地の活用、外壁の塗装、モデルプロジェクトの推進等、地元密着型空地、空家対策を積極的に推進している。

（７）大量に発生する空地・空家の総合的管理・活用

・米国では、半公共組織であるランドバンクが、空地等を買い上げ、一括してストックし、時期を見て売却、不動産開発、既存建築物撤去・土地活用、空家の改修、隣接区画への分譲等を行うことで、空地・空家の管理及び利活用等を推進している。

・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。

（８）余剰建物の解体と緑化

・旧東ドイツ時代のパネル工法住宅の巨大団地においては、空家、老朽化が顕著な住棟を解体・減築し、その跡地を緑地、プレイグラウンド等のオープンスペースとして整備している。ライプツィヒ市のグリュナウ（Grunau）団地においては、住棟が除却された場所を戸建住宅地にする計画も存在する。
・ライプツィヒ市の縮退地区においては、余剰建物の解体と共に、解体後の空地に対する緑化を推進している。
・住宅に付随する金属製品の盗難、不法なブラックマーケットにおける流通、麻薬の取引等の犯罪行為のための利用、ホームレスの占拠等、空家が存在する地域を不安定化させる要素が数多くあるため、空家をそのまま放置せず、クリーブランド市及び郡のランドバンクは、年間 1,200 ～1,500 戸の住宅を解体している。

（９）空地の緑化

・Cleveland Urban Design Collaborative（CUDC）は、クリーブランド地域で実施予定の水質改善のための下水管再整備事業と合わせて、Green Infrastrucure として、空地等を緑化し、雨水貯留を行う自然の管路を整備すべきであると提案している。
・地下構造物を解体して、産業廃棄物処理するためには、多額の費用がかかるため、住宅の地階を残し、地上の構造物は解体・撤去し、地階部分を温室として活用する Bioseller というものを CUDC では提案している。
・ピッツバーグ市では、地元の NPO である「Growth Through Energy + Community Health（GTECH)」が、放棄された空地を再利用し、汚染土壌を改善するために代替エネルギー作物(ひまわり、菜の花、キビ等)を栽培することで土壌の汚染物質を吸収し浄化すると同時に、バイオ燃料用の油料種子を生産し、それを販売することで維持管理費等にカバーしている。

（１０）投機に対抗する新たな住宅整備モデル

・ライプツィヒ市では、住宅バブルの状況を受け、マーケットの成長スピードを緩め、行き過ぎた不動産投機の抑制の行うため、土地売却よりも賃貸の方が、経済的にメリットがある仕組みを生み出すことを考えている。
・連邦政府の「CO2 住宅リノベーション（CO2-Gebaudesanierung)」を活用した住宅の設備更新や、ハウスハルテンの取り組みである「増改築ハウス（Ausbauhaus)」を活用した改修自由な居住空間の提供を通じて、不動産投機に負けない新たな借り手の発掘を図ろうとしている。

（１１）空地・空家等の利活用促進のための財政的支援等

・クリーブランド市では、管理不全又は空き状態となってしまっている不動産（建物及び土地）を活用するに当たってのハードルを下げることを目的とし、「Vacant Properties Initiative Fund」と呼ばれる融資プログラムを提供している。一定割合までは、返済免除条件付き融資となっており、一定の正規雇用者を雇用する環境を創出することが義務付けられている。

・Youngstown Neighborhood Development Corporation（YNDC）では、街の活力低下が進む指定エリアへの持家取得に当たって、「Community Loan Fund」と呼ばれる融資を提供している。

・コロンバス市では、空き不動産化を未然に防ぐことを目的として、修繕・修復等を必要とする住宅所有者向けの「Vacant Property Prevention Program」と呼ばれる融資プログラムと、放棄された不動産を生産的に活用ための開発事業者向けの融資プログラム「Vacant Properties Rehabilitation Program」が提供されている。更に、ランドバンクで取得した土地を、隣接する土地所有者や近隣で活動を行っているNPOに所有権を渡し、地域コミュニティが活用することができるようにする「Mow to Own Sideyard Program」というプログラムを進めている。

（１２）空地の維持管理

・NPOのペンシルヴァニア造園協会（Pennsylvania Horticultural Society(PHS)）は、空地の清掃及び緑化を行う空地マネジメントプログラム(Vacant Land Manegement Program)を2000年代より行っている。

（１３）オフィスビルの供給量コントロールとコンバージョンの推進

・住宅不足が叫ばれる中、投機目的の過剰なオフィス床の供給が進み、空きオフィスが大量に発生していたため、アムステルダム市は周辺の市町村と連携し、アムステルダム都市圏内の約200万㎡のオフィスビルの建設を中止させた。これは、オフィス床相当の固定資産税の歳入を放棄したことを意味するので、市の財政にとっても大きな損失であった。

・アムステルダム市では、空きオフィスをコンバージョンし、その他の用途として再利用するように奨励策を取った。多くの空きオフィスがホテルに改修されている。現在、空きオフィスビルをビジネスパーソン用のマンションとして再利用することを検討している。

（１４）空きオフィスの活用を促す法制度の整備

・オランダ王国では、不法占拠及び空き不動産法(Wet Karaken en Leegstand(Squatting and Vacancy Act)) が 2010 年 10 月に施行され、アンチ・スクウォッティング及び住宅以外の物件における空室率低減に向けた規制が強化された。上記法では、各自治体が法に基づく条例を制定できる旨が定められている。

・アムステルダム市の条例では、住宅以外の物件において、6 ヶ月以上の間、空き状態となった場合は、所有者は市へ報告義務があり、それを怠った場合は罰金が科せられる。空き物件が別の用途に利用可能であると市が判断した場合は、所有者に改修を義務付けることができる。それを所有者が実行しない場合は、市が新たな利用者を投入することが可能となっている。

（１５）空地、空家情報のストック・公開

・アムステルダム市では、空地、空家の状況をモニタリングするため、年 2 回の自転車による悉皆調査や不法占拠及び空き不動産法に基づく独自条例の報告状況を基に、空地、空家情報を整理・公開している。

・クリーブランド市や市、郡のランドバンクは、GIS データとして空地及び空家のデータを所有している。

・ヤングスタウン市では、空地及び空家の状況は、学生や住民団体のメンバー等が、2008 年及び 2010 年にボランティアで調査を行い、空家に関しては、その老朽度も記録している。

２－３　暫定利用

（１）暫定利用の定義

・東西ドイツ統一の影響による人口移動や重工業地域の衰退等を受け、発生した空地やブラウンフィールドが社会問題化したことで、近年、日本語の「暫定利用」に相当する「Zwischennutzung（間の利用）」というドイツ語は、完全に技術用語として社会に定着し、ドイツ連邦共和国内でも暫定利用という新たな利用形態に関して、世間的な認知度が上がりつつある。
・サンフランシスコ市計画局は、自身が進める「Parklet の取り組みについては、暫定的なプロジェクト（Temporary Project or Interim Project）としてではなく、撤去可能なプロジェクト（Removable Project）と位置付けた方が、撤去することもしないことも可能になり、柔軟性が出てくるのではないか」と述べている。
・暫定利用の期間については、国や都市、利用の形態によって、数時間単位から年単位まで幅を持っており、一意的に定義することはできない。

（２）暫定利用の効果

・「暫定利用には、地区の新たなイメージの創出、周辺の景観・環境に与える影響の軽減、住民参画の機会の提供、都市のオープンスペースの質の補完、社会的弱者のための場の創出等、多様な効果がある」とドルトムント工科大学のサビーネ・バウムガルト（Sabine Baumgart）教授は述べている。
・「ある革新的なプロジェクトを推進しようとする際、暫定利用を通じて、その取り組みの効果を実証して見せることで、通常のプロセスでは、ネガティブ・チェックに陥りがちな関係者や住民等を納得させることができ、暫定利用から恒久的な利用への転換を図ることができる」とサンフランシスコ市計画局や同市を拠点に様々な暫定利用プロジェクトに関わる Rebar Arts & Studio は述べている。
・サンフランシスコ市は、Parklet 等による公共空間の改善が、商業活動に対して、実際に与えているメリットについて調査する予定であり、現在、その準備中である。
・ニューヨーク市では、道路・広場整備の効果に関する調査が実施され、「Economic Benefits of Sustainable Streets」という報告書にまとめられている。

（３）土地利用等の柔軟性の確保

・ドイツ連邦共和国においては、一般的に国土整備計画等の空間計画（Spatial Planning）では、固定的な土地利用を念頭に置いており、「ある限定的な土地を周囲とは異なる用途として利用」しようとする暫定利用の考えは、それと相反するため、暫定利用は発生しにくいが、ニーダーザクセン（Niedersachsen）州の沖合風力発電所や天然資源採掘場等では、計画上、段階的かつ暫定的な土地利用が示されている事例も存在する。
・ドイツ連邦共和国では、拘束的な都市整備誘導プランであるＢPlan の中で暫定利用というファジーなテーマを取り扱うことを許容している状況を受け、ＢPlan は限界に来ているのではないかという議論も存在する。
・米国におけるオーバーレイ・ゾーニング（開発を意図した地区、都市の縮退を意図した地区、都市農地や緑地の創出を意図した地区、デザインレビューや歴史的建造物保存の対象地区等、都市によってメニューは様々）は、ベース・ゾーニングを変更せずに、暫定的若しくはいつでも変更可能なゾーニングによって、土地利用の可能性を広げている。

（４）暫定利用に伴う規制緩和

・オランダ王国では、ゾーニングプラン若しくは建築基準から外れる暫定的な土地利用や建築物の期限は最長 5 年間と定められていたが、危機修復法（Crisis - en Herstelwet（Crisis and Repair Law））に基づき、暫定利用の期限を 5 年間から 10 年間へと延長し、不動産経済の活性化を図っている。
・旧港湾地域等の投機目的で購入された空地では、貴重種が繁殖することによって、将来的に開発が制限されることを危惧し、殺虫剤や除草剤等を撒くようなケースが散見された。自然保護の観点からは矛盾しているため、暫定的な空地に関しては、自然保護法の例外規定（暫定利用期間中に育った自然を開発時には破壊することが可能）が適用できるように、オランダ王国では 2012 年に法が改定された。
・神戸市では、防災空地としての暫定利用のため、市が無償で使用貸借すること及び公共的な利用を行うことを条件に、固定資産税等の免除を行っている。
・米国では、暫定利用だからといって、建築基準が緩和されるされることはない。

（５）自然災害へのレジリエンスを向上する余地としての暫定利用

・オランダ王国では、Room for the River プログラムの一環として、遊水池候補地として、政府が先買した用地において、空間としての質を保つために、農的利用、文化的利用等の暫定利用が展開されている。この用地は、公有地であるため、公平性を保つために、短期の暫定利用契約としている。申請者はビジネスプランを提示し、期間限定で運営可能であることを示すことが条件となっている。契約の中に、返却時には政府が代替の場所探しを援助するという内容が盛り込まれる場合もある。

（６）暫定利用を通じた地区のイメージアップ、人々の意識改変

・ゲルゼンキルヒェン（Gelsenkirchen)市の貨物線跡地では、住宅地開発が始まる前に、農園としての暫定利用を挟むことで、貨物線敷地という暗いイメージを払拭するイメージアップを図っている。
・CUDC（Cleveland Urban Design Collaborative）は、Pop-up City と呼ばれる空地等を活用した期間限定のイベントの開催を通じて、活力のあるダイナミックな都市とはどのようなものか､人々に感じてもらうためのシミュレーションを行っている。
・クリーブランド市では、中心部の人口増加を標榜しているが、ホームレスのシェルター付近には、民間事業者が住宅を整備したがらないことが問題となっていることから、CUDC は、ダウンタウンの公共の空間で Pop-up City を開催することで、ホームレスの居場所を作り、かつホームレスの人々に対する偏見を和らげることを目指している。

（７）暫定利用を通じた整備効果の検証

・サンフランシスコ市の Mission Bay 地区の新規開発の着手前の土地において、コンテナを活用した仮設店舗を設置し､地区にふさわしい導入機能の検証を行っている。
・サンフランシスコ市の Excelsior というネイバーフッドでは、地元のストリート・フェアの開催期間中、1 日間のみ、安い塗料で拡張する歩道をペイントする等、デモンストレーションを行ったことで、段階的な公共空間整備のための合意形成を図った。

（８）暫定利用を通じた地域活性化

・たてばやし下町通り商店街は、商店街の活性化を図るナイトバザールイベント「下町夜市」及び空地を活用したコミュニティ施設「下町パオ」により、衰退しつつあった商店街のコミュニティ再生や空地の活用､来場者の増加等の効果を上げている。
・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交流施設を整備し、人々が街なかで集い、出会い、発見する場を提供することで、周囲のまちを徐々に活性化している。
・株式会社フィル・カンパニーは、コインパーキングの空中部分を有効活用した店舗開発を推進している。

（９）暫定利用を通じた歩行者・緑化空間の拡充

・ライプツィヒ市の縮退地区においては、余剰建物の解体と共に、10～15 年の緑化契約を結び、解体後の空地に対する緑化を推進している。契約期間後の利用については、所有者の判断に任せており、開発権を奪うことにはなっていない。
・サンフランシスコ市では、Pavement to Parks Program の中で、道路上の駐車スペースの一部を活用して Parklet を整備し、歩行者空間の拡充を推進している。Parklet は、スポンサーとなる商店主等の民間事業者が申請、整備、維持管理全てを行う。Parklet 設置の期間は、1 年単位となっているため、継続する場合は、毎年認可を更新することとなる。
・函館市の「からち（空地）に花を咲かせよう」プロジェクトでは、NPO とボランティア、地域住民が協力して、空地を暫定的に花壇のある公園的空間として整備することで、街並みの改善、住民のまちづくり参加の機会の創出、地域コミュニティの再生を図っている。

（１０）暫定利用を通じた健康、福祉の増進

・ライプツィヒ市の都市の庭アナリンデ（Stadtgarden ”Annalinde”）やベルリン市のプリンセス・ガーデン（Prinzessinnengarten）では、空地を参加可能なガーデンとして開放することで、農作業と交流を通じて、食物の栽培、生態系の多様性、都市環境、持続可能な消費のあり方等に関する様々な体験を提供している。
・サンフランシスコ市庁舎前の広場空間において、約 6 ヵ月間の暫定的な有機野菜の菜園を設置し、作物を栽培することで、収穫された野菜を慈善団体に寄附されると共に、都市農業の可能性が広く普及された。これが下敷きとなって、サンフランシスコ市は、1 エーカー（0.4 ha）未満の土地であっても栽培した作物を販売することができるという都市農業条例(Urban Agriculture Ordinance)という条例を制定した。

（１１）暫定利用を通じた文化的余地の充実

・ベルリン市の都市計画事務所 Urbanizers は、①縮退する都市等における、次の利用までの繋ぎ役としての「狭義の暫定利用」と、②市場に任せて発展すると文化的な余地が喪失してしまう成長する都市等における、人工的にその余地を創出するための利用も内包する「広義の暫定利用」の大きく 2 種類に区分されると定義づけている。
・ベルリン市のノイケルン区(Bezirk Neukolln)ロイター地区（Reuter Kiez）では、空家を若手アーティスト等に安く賃貸することをオーガナイズし、街にクリエイティブなイメージを与えることで、地区の再生を推進している。
・オラニエンブルグ（Oranienburg）市の長期間放置されていた冷間圧延機工場では、工房やスタジオ、展示ホール等が一体となった文化・芸術空間を創出し、芸術家達の新たなネットワークを作り出そうとしている。
・空家再生に当たっては、「地域経済を改善するだけでなく、空家の活用を通じて、文化的・社会的な充実を図ることが非常に重要である」と上記 2 つのプロジェクトをオーガナイズしている Coopolis のステファニー・ラーブ（Stefanie Raab）氏は述べている。

（１２）暫定利用を通じたエネルギー対策

・クリーブランド市のユニバーシティ・サークル（University Circle）地区では、ケース・ウェスタン・リザーブ大学が未利用地を活用して、太陽光発電パネルを設置し、太陽光発電の効率的運用のための研究を行っている。
・ピッツバーグ市では、地元の NPO である Growth Through Energy + Community Health（GTECH）は、空地や工場跡地を活用して、代替エネルギー作物を栽培し、低未利用地の再利用、代替エネルギー供給への貢献、汚染土壌の浄化、職業訓練による地域の再生を推進している。

（１３）開発までのつなぎとしての暫定利用

・虎ノ門パストラル跡地における新築工事着手までの期間限定屋外複合施設「MORI TRUST GARDEN TORA4」では、食・スポーツ・自然・アートにまつわる多彩なアクティビティを提供した。
・仙台ホテル跡地における再開発事業着手までのつなぎの利用として、1 階建ての暫定店舗「EDEN」が開業している。
・複合開発によるタイムラグが生じ、発生した空地において、民間主導で広場やコンテナ店舗等からなる「日比谷パティオ」が暫定的に整備され、文化情報発信の場として活用され、賑わいを途切れさせない工夫がなされた。

（１４）暫定利用プロジェクトの波及

・CUDC が Pop-up City の中で手掛けた Leap Night という名の川沿いの空地でのウィンター・フェスティバルに触発され、Bright Winter という音楽フェスティバルやクリーブランド・インディアンスが主催した Snow Days というイベントが開催された。空き店舗を活用した Pop-Up Shop についても、CUDC の取り組みを参考に同様の取り組みを始める人が出てきている。
・サンフランシスコ市が推進する Parklet は、Rebar Arts & Studio が 2005 年に実施した Park(ing) Day という道路上の駐車場を一時的に公園化するインスタレーションから着想を得て、始まったプロジェクトである。

（１５）暫定利用に対する補助・税制優遇プログラム

・ライプツィヒ市では、建物を解体・除却し、その跡地を 10 年～15 年の間、暫定緑地として利用するに当たって、利用承諾協定（Gestattungsvereinbarung）という制度が用いられており、行政と土地所有者との間で協定が締結されると、暫定利用の期間中は、固定資産税の支払いが免除される（但し、緑地の管理は所有者の義務）。
・ベルリン市のノイケルン区(Bezirk Neukolln)ロイター地区（Reuter Kiez）における空家活用プロジェクトには、連邦政府及び州の社会都市（Social Stadt）の補助金が活用されている。
・ドイツ連邦共和国の国家都市開発政策（Nationale Stadt Entwicklungs Politik）は、連邦政府が暫定利用等、地域で先進的な活動を行っている団体を直接支援するプログラムであり、ソフト的な用途にのみ使用可能な補助金（補助率 1/2）を 4 頁程度の企画書で簡単に応募することができる。国家都市開発政策における先進的活動の調査・研究を通じて、暫定利用の有効性が確認され、その報告を受け、現在では、都市改造プログラムに暫定利用に対する補助が位置づけられている。
・米国連邦政府の Art Place という組織は、コミュニティの特性の強化に寄与するアート系のイベントに対して、補助金を支給している。
・ニューヨークのロウアー・マンハッタンでは、土地所有者は、その空地の利用権を、何等かの文化施設に一定期間寄付することによって、税制優遇措置を受けられる制度が設けられている。

（１６）都市の縮退局面におけるオープンスペースの質の向上

・前述の利用承諾協定による緑地創出を通じた環境改善は、BID(Business Improvement District）とは異なり、周囲の人々は創出された緑地に対して対価を支払うことはない。「都市が縮退している局面では、BID のような周囲の住民から賦課金を徴収するようなシステムは成り立たない。」とライプツィヒ市都市再生・住宅整備局のカールステン・ゲルケンス（Karsten Gerkens）局長は述べている。

（１７）地域住民を始めとする関係者との協働

・ドイツ連邦共和国、オランダ王国の各暫定利用に深く関わる関係者、学識者共一様に、暫定利用を推進するためには、地域住民と深くコミュニケーションを取ることが非常に重要であると述べている。
・建築物本来の用途とは異なる形で暫定的に利用しようとする場合は、建築関連法規の緩和に関して、建築行政との協議が難航するケースが多い。特に例外的な建築許可を要する建築物の暫定利用の場合は、利用者、所有者、担当行政、許可権者の協力が欠かすことができないとドルトムント工科大学の Baumgart 教授は述べている。
・神戸市では、地元のまちづくり協議会等がまちなか防災空地を整備する際に、整備費の一部を補助するかわりに、防災空地の維持管理をまちづくり協議会等に委ね、行政の負担を減らしている。

（１８）暫定利用アイデアの募集

・サンフランシスコ市では、移動可能な自転車の駐輪施設である Bike Corral の整備に当たって、学生を対象にデザインコンペを行い、その最優秀案を基に、整備を行っている。

・2013 年、ソウル市では、市民の自発的な視点から改善・利活用が望まれる狭小な空地を発掘してもらうことを目的として、アート作品やランドスケープの改修等の取り組みを行う候補地を募集した。

２－４　オープンスペースの創出・有効活用

（１）歩行者空間の創出

・サンフランシスコ市では、Pavement to Parks Program の中で、交差点部の余剰空間等を活用して、歩行者広場の整備を推進している。現在、Jane Warner Plaza 等、4 ヶ所の広場が整備されているが、今後、年間 1、2 ヶ所ずつの整備が予定されている。

・サンフランシスコ市のダウンタウンでは、開発床面積に応じて広場等の公共的空間（Privately Owned Public Open Space：POPOS）を整備すること及び、総工事費の1%をパブリック・アートに割り当てることが義務付けられており、良質な歩行者空間が提供されてきている。

・ソウル市都心部に流れる清渓川およびその周辺を対象とする清渓川復元事業を通じて、覆蓋構造物と清渓高架道路の撤去及び清渓川復元のための整備(河川、下水道、道路、橋梁、環境、造形物整備等)が行われ、多くの観光客等が訪れるソウルの新たな歩行者空間が創出された。

・「かぐじ」と呼ばれる伝統的な商家のバックヤードを活用し、「かぐち広場」を整備すると共に、町家の正面に設けられた連続する庇が創り出す特徴的なこみせ通りの景観に調和するよう「回遊通路」を整備することで、広場とこみせ通りネットワーク化し、歴史的な建築物とオープンスペースを一体化した歩行者空間を創出している。

（２）低未利用地の有効活用による賑わい・交流の創出

・地域の活性化と犯罪抑制を目的として、ロッテルダム市の Westblaak 大通りの利用されていない中央遊歩道を活用し、国内最大級のスケートボード・パークが整備され、空地において新たな価値の創出している。

・地元商工会議所等が中心となって、観光客の集客を期待しつつも、地元住民の利用を重視した郷土料理を積極的に提供する屋台村を八戸市の中心部の空地を活用して整備し、中心部への集客や起業家の育成を図っている。

・石巻市では、一般社団法人 ISHINOMAKI 2.0 が主体となって、東日本大震災で被災したまちなかの空地や空き物件を、宿泊場所として活用し、宿泊施設の確保や中心市街地の活性化に貢献している。

・東京の谷中にある「貸しはらっぱ 音地」では、個人所有の空地をアーティスト活動やワークショップ等、様々な用途に貸し出すことを通じて、新たな交流の創出、地域の活性化に貢献している。

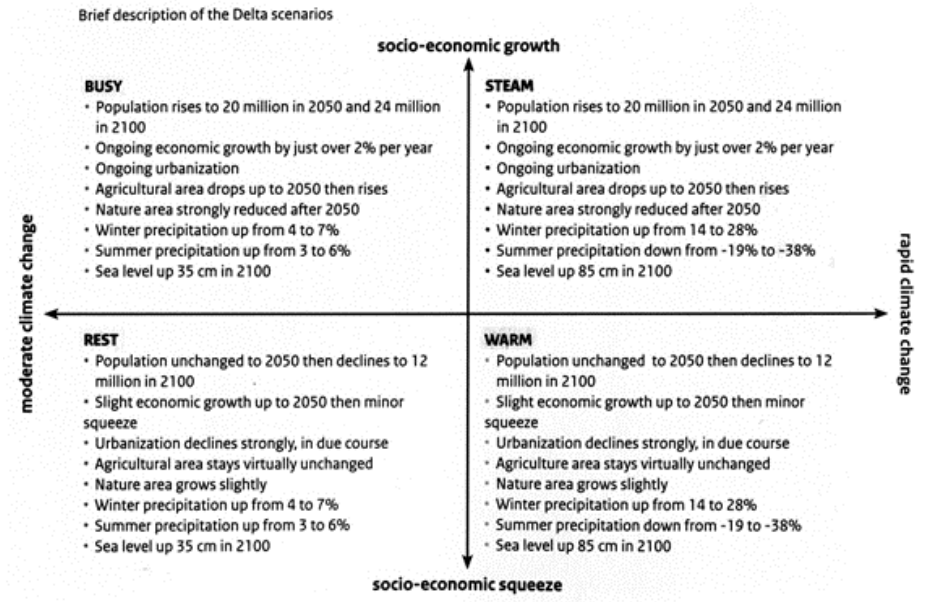
・久留米市中心部に位置する火災によって発生した空地を市が買収し、市民の交流等に供する広場として整備し、TMO 及び NPO がその維持管理・運営を行っている。市民団体によるイベント等の開催により、まちなかの賑わいの創出に成功している。

３ 事例調査詳細

３－１　自然災害への対応

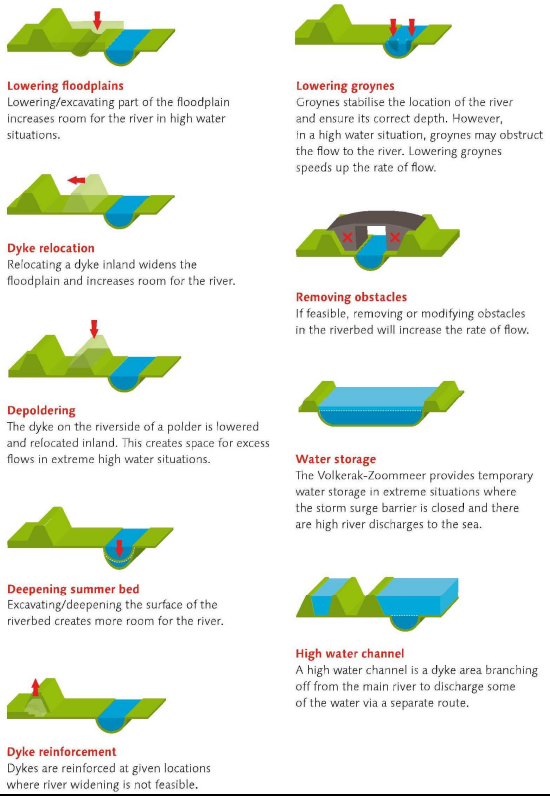
（１）デルタ・プログラム（Delta Programme）

主体・提言者	オランダ王国インフラストラクチャー環境省、デルタ委員会（Delta Committee）
実施場所・展開事例	オランダ王国
概要	オランダ王国では、1995 年のよもや洪水という状況や気候変動の観測状況等を受けて、長期的視点で、将来的な海面上昇や流下水量の増加等へ備えることの重要性が認識され、その不確実性を念頭に置きつつ、想定される様々なシナリオへの順応可能な政策を検討するデルタ・プログラム（Delta Programme）が 2012 年１月より開始された。
取組内容等	**■沿革** ・オランダでは、包括的な水規制の枠組みを構築するために、既存の 8 つの水関連の法律が統合され、2009 年に「水法（Dutch Water Act)」が制定された。水法には、水管理法、地下水法などの水管理や水質保全に関する法律、洪水防御堤法や公共事業法（水路に関する条項）が組み込まれている。 ・これは、カトリーナや気候変動の観測状況等を踏まえ、気候変動がオランダに与える影響の中でも水に関する影響は広範囲に及ぶものになるとの認識に基づき、洪水防御、洪水防止、干ばつによる被害、良質な水源の確保といった問題に対して、統合的に取り組む必要性に迫られたことに因る。 ・2007 年、前インフラ環境大臣であるシーズ・ベルマン（Cees Veerman）氏が議長を務めるデルタ委員会が設置され、その翌年には、次世紀の気候変動や社会発展を考慮し、水に対する安全性の確立と給水の安定性の確保について、提言を行った。この提言に基づき、2012 年 1 月には「デルタ法（Delta Act)」が施行され、21 世紀版の「デルタ・プラン」とも呼べる「デルタ・プログラム」が開始された。また、本プログラムは、「国家水計画（National Water Plan)」（計画年次：2009～2015）に定める方針の実現に結びついている。 **■デルタ・プログラムの内容** ・デルタ・プログラムは、気候変化の影響からオランダ内岸および内陸の低平地を高潮から保護防御するための長期計画であり、養浜、堤防補強、河口堰の建設、氾濫原拡張事業などが検討されている。また、デルタ・プログラムでは、2050 年、さらには 2100 年といった長期的視点から、必要性が高い以下の 9 つのサブ・プログラムの検討を推進している。 【全国プログラム】 ・Safety…将来の水安全政策(Water Safety Policy)の外郭をつくるための調査等 ・Freshwater…効果的な給水とその安定性の確保するための長期的戦略の策定 ・New construction and restructuring…空間計画と水に関する対策との連携 【地域プログラム】 ・Rhine Estuary-Drechtsteden　・South-western delta ・IJsselmeer Region　・Rivers ・Coast　・Wadden Region ・デルタ・プログラムは、気候変動等、不確実性が多分に存在する要素を相手にしているため、オランダ王立気象研究所（Royal Netherlands Meteorological Institute ；KNMI）及びその協働研究機関によって想定された複数のシナリオ（Delta Scenarios）に沿った柔軟性の高い検討が実施され、順応可能な政策（Adaptable Policy）であることを標榜している。

取組内容等	・Delta Scenarios は、気候変動と社会経済変動との２つのパラメータを考慮して、大きく以下の４つのシナリオで各プログラムは検討されている。各シナリオは、具体的な数値基準に基づき設定されている。 －「Busy」：成長経済/穏やかな気候変動 －「Rest」：縮小経済/穏やかな気候変動 －「Steam」：成長経済/急激な気候変動 －「Warm」：縮小経済/急激な気候変動 図表 5-2　Delta Scenarios 概要  出典：Delta Committee ホームページ ・想定する洪水の確率年については、プログラムの開始当初から際限のない議論が続けられてきている。ベルマン委員会の中では、洪水に対する安全性をいかに確保するかというだけではなく、万が一洪水となった事態に対していかに対処するか考えるべきであるというアドバイスがなされた。 ・そのアドバイスを受け、破堤箇所等に関する様々なシナリオを想定し、洪水氾濫解析を実行し、水の流れを時間的に解析する非常に大規模な調査が実施された。これによって、どの区間の堤防を優先的に整備すれば、効果的かを判断できると共に、避難に必要な時間や生態系の保全方策についても検討を行うことが可能となっている。
参考文献等	・ デルタ・プログラム委員会(Delta Programme Commissionar)ホームページ http://www.deltacommissaris.nl/english/topics/ ・ デルタ委員会、Delta Programme Rhine-Meuse Delta Opportunities for the current flood risk Management Strategy in 2100、2012 年 ・ 柳沢修、湧川勝己、欧米諸国における治水事業実施システム-気候変化を前提とした治水事業計画-、JICE REPORT vol.19、2011 年 http://www.jice.or.jp/report/pdf19/jice_rpt19_03.pdf

（２）Room for the River

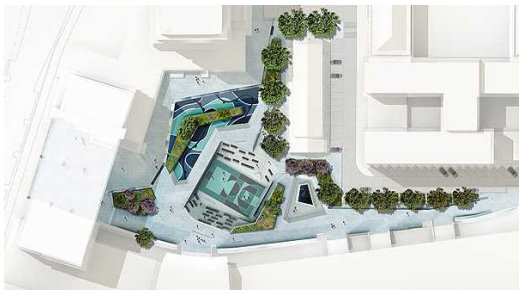
主体・提言者	オランダ王国インフラストラクチャー・環境省
実施場所・展開事例	オランダ王国
概要	水害から国土を守るため、従来の堤防を嵩上げし、補強する洪水対策ではなく、「水に空間を与える」ことで流量の許容量を増やす治水戦略を基本とした 2005 年の Room for the River Plan（Approved decision Room for the River）に基づき、オランダ政府は現在 30 以上の地域で整備を進めており、2015 年までに全ての整備を完了させ、河川流域の環境の質の向上を図ることを目指している。
取組内容等	**■「水に空間を与える」発想** ・オランダは河口の沼地を干拓することで国土を広げてきた国である。干拓地を囲む堤防の管理・水位の人為的な制御には、莫大な費用と労力が投じられてきており、技術も社会制度もその分発達している。 ・1993 年及び 1995 年の高水位時には、堤防自体はかろうじて持ちこたえたものの、約 25 万人もの住民が避難勧告を受ける事態が生じた。 ・河川空間は、ここ数世紀の間に徐々に狭められ、高い堤防の間に閉じこめられている。今後さらに強く頻繁に雨が降ることが懸念される中、河川の流下能力をより高める必要があり、現状のままでは約 400 万人もの住民に危険を及ぼす可能性があった。従来の堤防を嵩上げし、補強する洪水対策では、住民の生活を守ることに限界があるという認識が生まれ、新しい発想が必要とされた。 **■プログラムの目標と方法** ・2006 年に、インフラストラクチャー・環境省が、下記の 3 つの目標からなる Spatial Planning Key Decision Room for the River（Planologische Kernbeslissing Ruimte voor de Rivier）を提案し、2006 年 12 月 Room for the River Plan（Approved decision Room for the River）としてオランダ政府より承認された。 -2015 年までに、ライン川支流において、16,000m^3/秒の流量を安全に流下させる。 -上記を実現させるための手法は、同時に流域の環境の質も向上させるものとする。 -今後数十年の気候変動を見越して河川が必要とする空間は利活用可能なものとする。 **図表 5-3 オランダ国内における Room for the River Project のプロットマップ** 出典：Room for the River ・上記の目標を実現化すべく、本プログラムでは、高水敷の切り下げ、引き堤、河床掘削、バイパス運河の整備等の、高水位を下げながらも河川流下空間を拡幅することのできる様々な手法が複合的に用いられている。 ・オランダ王立気象研究所（Royal Netherlands Meteorological Institute ；KNMI）の調査により、ライン川の計画流量 16,000 m^3/秒を安全に流すことができるようにするための河積の確保が目標としてあげられていたが、2015 年以降の整備目標は、気候変化の影響を考慮して 18,000 m^3/秒と引き伸ばされた。 ・本プログラムは 2015 年までに全ての整備が完了させ、河川流域の環境の質の向上を目標としている。現在 30 以上の地域にて、整備が進められている。 ・既に河川に隣接して、市街地が形成されており、河道拡幅ができない地域については、バイパス運河の整備が行われている他、ポルダーを遊水池に転換すること等も実施されている。既存住民の移転補償費は、全額政府が負担している。 ・50 年後、100 年後の海面上昇に備え、中央政府が遊水池候補地の用地買収を進めている。その他、オランダ国内には、人口密度の低い農業地域において、万が一の場合、意図的に堤防を決壊させ、定期借地契約を結んだ土地を臨時遊水池とすることが決められている地域も存在している。多くの農業経営者が関心を寄せているが、地域の安全度が下がるため、地元住民の反対の声は大きい。

取組内容等	・本プロジェクトは、州政府、自治体、水管理委員会(Water Boards)、公共事業・水管理局(Rijkswaterstaat) 等、計 17 団体が協力しながら実行され、インフラストラクチャー・環境省（Ministry of Infrastructure and the Environment）が全体統括の役割を担っている。 ・プロジェクト全体の予算総額は 23 億ユーロ(約 3 兆円)としている。 図表 5-4　現在法定計画が縦覧中のモニケンランドの現状と完成予想図 出典：Integrale Planstudie Munnikenland, Inrichtingsplan, Waterschap Rivierenland and Royal Haskoning (2009) 図表 5-5　Room for the River における各種整備メニュー  （出典：Room for the River）
参考文献等	・Room for the River ホームページ http://www.ruimtevoorderivier.nl/meta-navigatie/english/ ・Safety for four million people in the Dutch delta “Room for the River”,2012 年 http://www.ruimtevoorderivier.nl/media/88721/rvdr_corp_brochure_eng_def._.pdf ・笠真希、オランダ：「水と空間」というデザイン市場、2012 年 http://artscape.jp/focus/10031916_1635.html

（３）Natural Climate Buffers

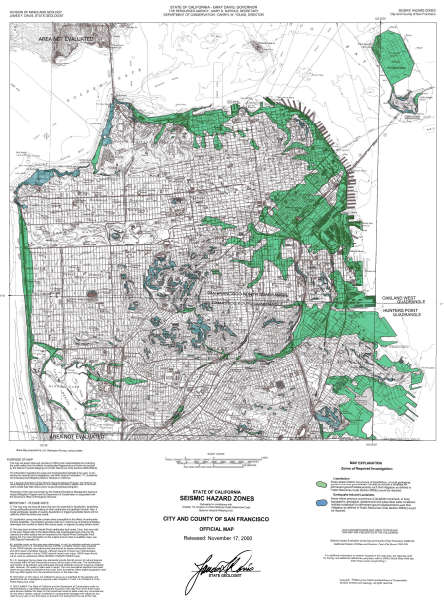
主体・提言者	公共事業・水管理局(Rijkswaterstaat)、The Coalition of Natural Climate Buffers
実施場所・展開事例	オランダ王国
概要	オランダでは、自然保護団体と景観保護団体が主導権を取り、気候変動によって生じる数々の問題に対応するため、自然保護区域等において、淡水の貯水池的機能を確保すると共に生態系や自然環境の保全を図ろうとする Natural Climate Buffers と呼ばれる事業を推進している。
取組内容等	**■オランダにおける気候変動に伴う様々な問題** ・オランダでは、干拓地を囲む堤防の管理・水位の人為的な制御には、莫大な費用と労力が投じられている。また、干拓地の維持に当たって必要な定常的な排水は気候変動の影響等による海水面の上昇に伴い、難しくなる傾向にあると共に、度重なる排水によって、土地の沈下が進行している。 ・海水面の上昇は、河川河口付近や浅層地下水の汽水化を引き起こす恐れがあり、既に上水や農業耕地において大きな課題を生じている。局所的な豪雨によって、都市型水害が増加している一方、夏場の気温の上昇によって将来的に水不足となる可能性も指摘されている。 ・このような気候変動によって生じる数々の問題に対応するため、6 つの自然保護団体・景観保護団体（ARK Nature、Natuurmonumenten、National Forest Service、Bird Life International Netherlands、Wadden Sea Society、De Landschappen）が主導権を取り、自然保護区域等において、淡水の遊水池的機能を確保すると共に生態系や自然環境の保全を図ろうとする「Natural Climate Buffers」と呼ばれる事業を推進している。 **■Natural Climate Buffers の内容** ・自然のバッファによって、乾期の干ばつを防ぎ、雨期には国土を洪水から防御すると共に、海岸に再び砂と泥炭が堆積するサイクルを生み出すことで、砂丘と砂州が形成を促進し、海面上昇にも対応しようとするものである。また、気候変動に対応した建築形式として、自然バッファ領域等、親水性の高い土地における浮上住宅（Floating House）の可能性についても推奨している。 ・事業の開始に当たっては、自然保護団体・景観保護団体が、国会に対して、提言を行い、国会での決議を受けたことで、各省に事業推進の命が下った ・公共事業・水管理局のプログラムとして、特別予算が確保されている。 **■成果と課題** ・現在、目に見える形で約 20 のプロジェクトがこの予算で実行されている。北部のオンランデン（Onlanden）では、2013 年内の完成を目指して整備が進められているが、2012 年 1 月の長期にわたる雨の際にも、その効力が発揮された。一方で、Natural Climate Buffers の活動は、干拓されている農地を再び水没されることに繋がるため、議論を巻き起こしている地域も存在する。 ・中央政府としては、同様の自然保護団体や地方自治体等がこのプロジェクトの後に続くことを期待していたが、そこまでには至っていない。
参考文献等	・Natural Climate Buffer ホームページ http://www.klimaatbuffers.nl/index.php/english-homepage-2 ・笠真希、オランダ：「水と空間」というデザイン市場、2012 年 http://artscape.jp/focus/10031916_1638.html

（４）水の広場（Water Square）による内水貯留

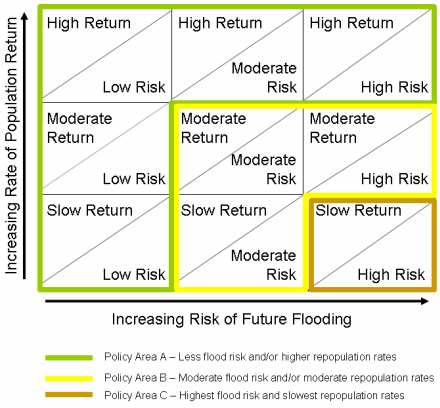
主体・提言者	ロッテルダム市、Schieland･Krimpenerwaard 水管理委員会、De Urbanisten　等
実施場所・展開事例	オランダ王国/ロッテルダム市
概要	ロッテルダム中央駅の近くの公有地において、水の広場（Water Square）と呼ばれる多目的遊水池を整備している。大雨時には、一時的に雨水を貯留すると共に、通常時はスポーツ施設やシアターとしての広場活用を考えている。
取組内容等	**■「水の広場」第一号の整備** ・ ロッテルダムのアーバンデザイン事務所である De Urbanisten は、デルタ・プログラムに対し、洪水対策と都市空間の質の改善を両立する手法として、「水の広場」の提案を行っている。水の広場とは、大雨時に雨水が下水に流れて溢水しないようにするため、雨水を水の広場に一時貯留すると同時に、常時は良好な公共空間を提供するものであり、新たな都市部の災害に対するレジリエンス向上方策の一つと考えられている。 ・ 水の広場の整備第一号として、ロッテルダム中央駅の近くの公有地において、ベンセム広場（Benthemplein）の整備が、2012 年 10 月から開始されており、竣工は 2013 年 10 月の予定である。 **■「水の広場」の仕組み** ・ ベンセム広場は、2 つの浅いオンサイト調整池と 1 つの深い調整池から構成されている。大雨時には、ステンレス製の浅い側溝を通じて、浅い池に近傍の雨水を貯留する。深い方の池には、道路下の雨水管を通じて、近隣約 3ha の雨水を集水し、貯留する。大雨時には、浅い方の池から深い方の池へと越流する仕掛けとなっている。平常時は、深い方の調整池は、スポーツ施設やシアター等で利用、浅い調整池は歩行者広場として利用すると共に、ステンレス製の側溝では、スケートボード等を楽しむことができる。深い調整池は、36 時間以内に満水の水が排水される設計となっている。ポンプが作動するのは、ピーク時降雨量が、50-55mmの場合であり非常に稀である。一方、浅い調整池は地下浸透式となっている。池から排水された水は、+1mの高さに位置する運河にポンプアップし、更に排水される。広場が計画されている付近はそれ程地盤高が低い地区ではないため、ポンプアップそのものには大きな問題はない。 図表 5-6　水の広場の配置図 図表 5-7 ベンセム広場の水の広場計画地  出典：De Urbanisten ホームページ ・ オランダでは、都市の中心部においては、下水道は 19 世紀に整備されており、合流式が一般的である。25 年程前から、新規開発や大型の再開発案件の際には、分流式の管路が整備されているが、市街地の分流式化は進んでおらず、集中豪雨の場合の容量としては不足している。そのため、水の広場からの排水は雨水管に接続し、下水管の負荷を減らしている。水の広場は、埋設物工事に投資する多額の予算を公共の空間の質に投資しつつも機能改善を図るという考え方に基づいている。

取組内容等	・ 水の広場の整備費は全て公共の財源に因る。主に水管理委員会（ロッテルダムの 3 つの水管理委員会のうちの一つ）の予算が充当されており、ロッテルダム市とインフラ環境省、EU の予算も少々入っている。 ・ 水の広場の整備は、周辺の関係者が参加した会合で、広場のコンセプトを説明したところ、非常に賛同を得られたことから始まった。平常時の使い方等に関しては、周辺の関係者の意見を伺いながら検討を行った。事業のコーディネートはロッテルダム市の都市計画部の職員が行っている。公有地であるため、清掃の義務は市にあるが、隣接する職業学校が体育の授業で利用することも考えているため、学生達も清掃する旨が取り決められている。 図表 5-8　ベンセム広場の整備イメージ（平常時） 図表 5-9　ベンセム広場の整備イメージ（大雨時） 出典：De Urbanisten ホームページ
参考文献等	・De Urbanisten ホームページ http://www.urbanisten.nl/wp/?page_id=47 ・笠真希、オランダ：「水と空間」というデザイン市場、2012 年 http://artscape.jp/focus/10031916_1638.html

（５）Seismic Hazard Zone（SHZ）

主体・提言者	カリフォルニア州
実施場所・展開事例	米国/カリフォルニア州/サンフランシスコ市
概要	サンフランシスコ市では、地震のハザードマップを基に、被害想定の多い地域に対し、Seismic Hazard Zone（SHZ）と呼ばれるゾーニングを設定し、敷地調査や地盤改良、構造設計の厳格化を求めている。
取組内容等	・1990 年のカリフォルニア州議会による地震ハザードマップ法（Seismic Hazards Mapping Act：SHMA）の制定を受け、カリフォルニア州地質研究所保全局（Department of Conservation, California Geological Survey California：CGS（前 California Division of Mines and Geology））は、2000 年には「Seismic Hazard Zone Report for the City and County of San Francisco, California」という名のレポートを、2001 年にはサンフランシスコ市及び郡の地震に対するハザードマップを発行した。 ・地震ハザードマップには、液状化を引き起こしやすい土地や地震に伴い地すべりを起こす危険性がある地域が地震災害危険地域（Seismic Hazard Zone：SHZ）として示されている。 ・市政府は、「Community Safety Element」と呼ばれる減災計画の策定、土地利用条例の採択、改定に当たっては、地震ハザードマップに記載された情報について十分検討を行うことが義務付けられている。 ・SHZ 内で開発事業を行う場合には、開発事業者は、敷地調査を実施し、地震災害の深刻度を分析すると共に、それに対する地盤工学的対策や構造設計上の工夫を示したレポートを提出することが必要となっている。 ・SHZ 内のプロジェクトの許可に当たっては、サンフランシスコ市は、公衆の安全を確保するため、開発事業者から提示されたレポートの情報等を活用し、適切な策を講じることとなっている。 図表 5-10　地震ハザードマップ  出典：カリフォルニア州地質研究所保全局ホームページ
参考文献等	・サンフランシスコ市計画局、Community Safe Element、2012 年 http://www.sf-planning.org/ftp/General Plan/Community Safety Element 2012.pdf ・カリフォルニア州地質研究所保全局ホームページ http://www.quake.ca.gov/gmaps/WH/regulatorymaps.htm ・Department Of Conservation Division of Mines and Geology、Seismic Hazard Zone Report for the City and County of San Francisco, California、2000 年 http://gmw.consrv.ca.gov/shmp/download/evalrpt/sf_eval.pdf

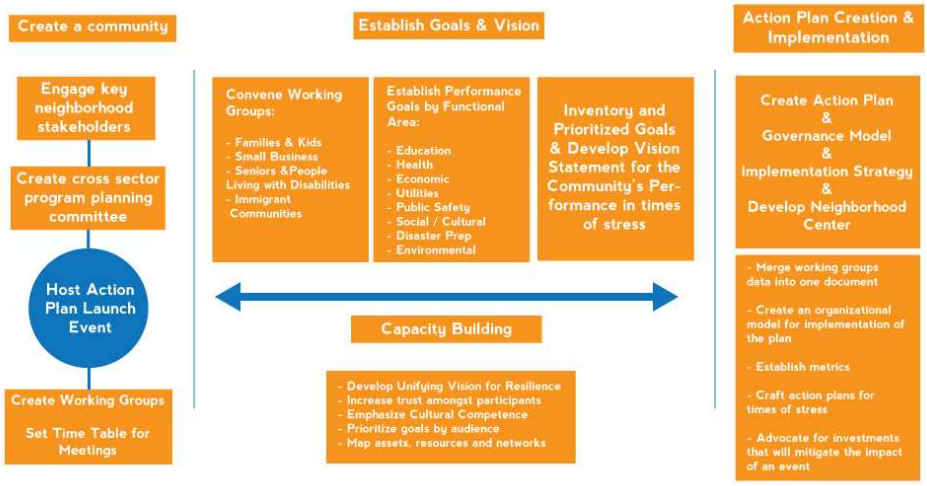
（６）ハリケーン・カトリーナからの復興都市計画／ニューオリンズ市

主体・提言者	ニューオリンズ市
実施場所・展開事例	米国/ルイジアナ州/ニューオリンズ市
概要	ハリケーン・カトリーナによる大災害からの復興を急ぐニューオリンズ市は、洪水リスクや人口減少リスクといったニューオリンズが抱える２つのリスクを考慮し、復興事業を行う地区を分類と評価し、優先度を市民と共有しながら復興事業を進めている。
取組内容等	**■ハリケーン・カトリーナによる被害** ・2005 年 8 月 29 日に米国メキシコ湾岸を襲ったハリケーン・カトリーナ災害はルイジアナ州、ミシシッピ州などにおいて強風・降雨・高潮による死者約 1300 名、住宅被害約 120 万戸（ニューオリンズ市約 18 万戸）という甚大な物的被害をもたらした。 **■復興都市計画の策定の背景** ・カトリーナからわずか 1 ヶ月後の 2005 年 9 月 30 日に、Nagin ニューオリンズ市長は、17 人の委員で構成される「Bring New Orleans Back Commission(BNOB 委員会)」を立ち上げ、復興計画が発表された。 ・当初の復興計画は、被災地区(neighborhood)をすべて元通りの状態に戻すのではなく、復旧・復興を行う地区とそうでない地区を４ヶ月以内に選別し、居住地区を集約して、非住居地域は緑化するという計画であった。しかし、立案時において住民からの理解を得られず、反発を受け、計画は棚上げされ、全ての居住地区を復興することとなった。 ・連邦政府や州政府からの復興資金会得の為には正式に承認された復興計画の存在が不可欠であり、復興計画策定の試みが次々と失敗したために、復興資金の獲得できない状況が長く継続した。 ・災害発生から２年近く時間を要して、ロックフェラー財団から 500 万ドルの補助を受けつつ、住民参加を計画に取入れた、新たな復興計画「統合ニューオリンズ計画(Unified New Orleans Plan(UNOP))」が、2007 年 6 月末に策定された。 ・UNOP は、全市計画と市内の 13 地区ごとの計画で構成され、洪水リスクや人口減少リスクといったニューオリンズが抱える２つのリスクを考慮した復興戦略を描いた点に大きな特徴がある。 ・人口回復の増大程度と将来の洪水リスクの２つの軸で評価し、その組合せで A、B、C の 3 段階の復興事業の優先度を各地区に対して与えることより、市が持つ政策課題を市民が共有できる工夫を行った。 図表 5-11 復興事業を行う地区の分類と評価  出典：UNOP **■重点復興地域計画(Target Area Development Plans)** ・市の復興本部によって、2007 年 3 月に、様々なバラエティも持った地区を選定して復興事業を展開することで他地区への適用できる復興モデル検討する意図もを踏まえ、与点的に復興を行う計 17 の重点復興地区(Target Area Development Plans)が選定された。

取組内容等	・重点復興地区は、災害による被害の程度によって、下記の３つの地区に大きく分類されており、各々に異なる復興戦略が設定されている。 ①「再建(Re-Build)」…抜本的な公共施設の改造、学校の再建。住宅及び商業地域の建設等の復興事業を伴った再建事業を計画 ②「再開発(Re-Develop)」…以前から空地や空家等が多く点在する荒廃地域が、災害により一層環境悪化が進んだ地域において、商業や商店等の再生を計画 ③「更新(Re-New)」…災害による大きな被害を受けなかった地域において、学校、公園、図書館や企業再建などへ少額なインセンティブを与える計画 ・2007 年 9 月には、17 地区にもう 1 地区加え、18 地区内において、170 の短中期・長期プロジェクトと市全体を対象とした 26 のプロジェクトが示されている。 ・プロジェクトの種類は、「公共施設の改善・拡大」「道路・歩道・自動車道の整備・改善」「住宅」「経済開発」「市規模のプロジェクト」に分類される。 **■土地収用・不動産買収を伴う開発** ・2006 年 12 月に市内の放棄住宅、空地、抵当流れ住宅などのをニューオリンズ市再開発局(New Orleans Redevelopment Authority(NORA))が収用することが可決され、2008 年 10 月時点までの間に、NORA が取得している土地および建物は３万件に及ぶ。 ・災害前から市で問題とされていた、市街地の空地や抵当流れ物件を、これを機に行政が収用しそれらの課題解決を図る。 ・収用した土地を活用して開発を手掛けることによって、市民の帰還を支援することや個別にの再建が各地で行われることを防ぐことを狙っている。 **■課題** ・本計画において、州内および、州外へ転出し、ての再建を選択しを与えたことにより、都市の人口減少を引き起こしている ・移転して再建することを選択割合が高い地域もあったが、住民の入れ替わりあ起こり、地区全体の人口は戻ったにせよコミュニティの変容を招いている。 ・洪水リスクの軽減に対しては、復興計画にて堤防が強化されるために地域全体で盛土をする動きはなく、あくまでも個人が住宅再建する際に個別に盛土をする程度にとどまっている。
参考文献等	・ニューオリンズ市、Unified New Orleans Plan Citywide Strategic Recovery And Rebuilding Plan、2007 年 http://quake.abag.ca.gov/wp-content/documents/resilience/New%20Orleans-FINAL-PLAN-April-2007.pdf ・Billy Fields、Disaster Recovery in New Orleans: Katrina http://www.aspaonline.org/global/pdfs/Fields_DisasterrecoveryinNewOrleansafterKatrina_overview.pdf ・近藤民代、米国ハリケーン・カトリーナ災害後のニューオリンズ市における復興計画の現状と今後の課題、日本都市計画学会、2007 年 http://www.cpij-kansai.jp/commit/kenhap/2007/16.pdf ・太田敏，Laurie Johnson，牧紀男，林 春男、大災害後の復興計画策定過程ー神戸市とニューオーリンズの計画策定過程の比較を中心として、地域安全学会論文集、2010 年 http://www.ab.auone-net.jp/~k-breeze/Publishing/ISSS2010_11No13.pdf

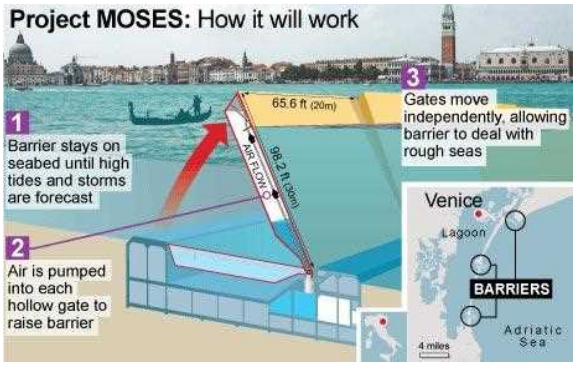
（７）地域レベルでの災害レジリエンス強化プログラム

主体・提言者	サンフランシスコ市 Neighborhood Empowerment Network（NEN）
実施場所・展開事例	米国/カリフォルニア州/サンフランシスコ市
概要	サンフランシスコ市では、Neighborhood Empowerment Network（NEN）が中心となって、災害後の迅速な復興の実現とコミュニティの維持を目指して、コミュニティ及び専門家に対して、平時から、レジリエンスのあるコミュニティのあり方や復興まちづくりの手法等について教育を行い、強い絆で結びついたコミュニティを作り出そうとしている。
取組内容等	■Safe Enough to Stay ・サンフランシスコ市を政策立案面から支援する NPO である SPUR では、災害関連の計画全般にわたって、災害発生前と後の双方の観点から、数々のプログラムを実施している。 ・サンフランシスコ市のような移り変わりの激しい都市の場合、一度、地震等の災害によって大打撃を受けた場合、相当の人口が流出してしまうことが懸念されている。そのため、SPUR では、あえて「災害発生→避難」というシナリオを避け、災害発生後も自らの家の近傍に留まれるようにすること「Safe Enough to Stay」の考え方を軸に、災害対策を検討している。 ・「Safe Enough to Stay」では、地震による建築物の損害をできるだけ軽微に抑えられるように補強し、同じ建物の中で生活が継続できるようにすることを、一つの軸に据えている。この考えに基づき、2013 年には、「耐震補強義務化条例（Mandatory Seismic Retrofit Ordinance)」が制定され、「地震に対する安全のための市民行動計画（Citizen Action Plan for Seismic Safety：CAPSS)」に関連して調査された耐震補強の優先順位に従った脆弱な建築物の補強が義務化されている。 ・条例では、耐震補強の費用は、全て建物の所有者が負担することとなっている。 ■NEN による災害レジリエンス強化プログラム ・ニューオリンズ市におけるカトリーナの被害とそれに伴う人口流出の分析によって、「Safe Enough to Stay」の考え方を実現するためには、建築物の補強等のハード面の整備だけなく、住民をその土地に留まらせるだけの住民同士の信頼関係や住民と市との信頼関係、それに基づくパートナーシップを構築することが必要であることが、当時の Newson 市長から認識された。 ・2007 年、Neighborhood Empowerment Network（NEN）は、コミュニティのレジリエンスを高めるために、各コミュニティに対して、教育･啓発活動を行う NPO として設立された。NEN のミッションは、現在の Lee 市長に交代したあとも引き継がれている。 ・NEN では、「自立コミュニティ・プログラム（Empowered Community Program：EPC)」と呼ばれるプログラムを実施し、以下のような事項を推進している。 - コミュニティレベルのビジョン、アクションプランの策定 - 信頼感、コミュニティへの帰属意識、協働意識の強化 - キャパシティ・ビルディング組織の導入 - インシデント・コマンド・システム（現場指揮システム）等の災害時の対応策の準備 - Neighborhood Support Center や NERT、Ready Neighborhoods 等のプログラムの導入にむけた環境づくり ・EPC を通じて、住民自らが、レジリエンスのあるコミュニティのあり方について考え、建築物の建替えや設備更新等を自主的に推進すること、そういった事前の協働体験を災害時に効果的に活用することを狙っている。

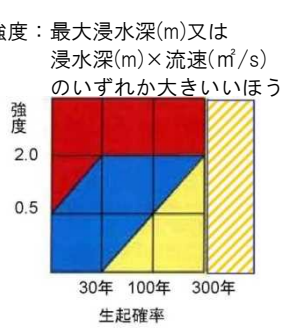
取組内容等	・災害復興時に必要な事業手法等について、コミュニティ及び専門家に対して事前の教育を行うことで、有事の際、円滑に復興が進むような体制作りを行っている。 図表 5-12　EPC の概要図  ・NEN の活動に対して、ネイバーフッド協会は主導的な役割を果たしているが、個々の住民の参画は、本人の意思に任されている。移転や土地の買収が発生する場合には、行政が介入するが、基本的には住民主体の活動となっている。これまでサンフランシスコ市は、事業段階に焦点を合わせて対策を講じてきたが、現在は、災害発生前の地域の自立能力開発及び計画策定段階への参画に焦点を合わせている。 ・プログラムの実施に当たり、NEN が協働するネイバーフッドは、組織人数や定例会の開催、情報の開示等に関して NEN が定めた基準に適合している必要がある。
参考文献等	・Neighborhood Empowerment Network　（NEN）ホームページ http://empowersf.org/ ・San Francisco Planning + Urban Research Association（SPUR）ホームページ http://www.spur.org/ ・Mandatory Seismic Retrofit Ordinance http://www.sfgsa.org/modules/showdocument.aspx?documentid=10118 ・Citizen Action Plan for Seismic Safety（CAPSS） http://www.sfgsa.org/index.aspx?page=6044

（8）ベネチア・モーゼ計画とラグーンの環境再生

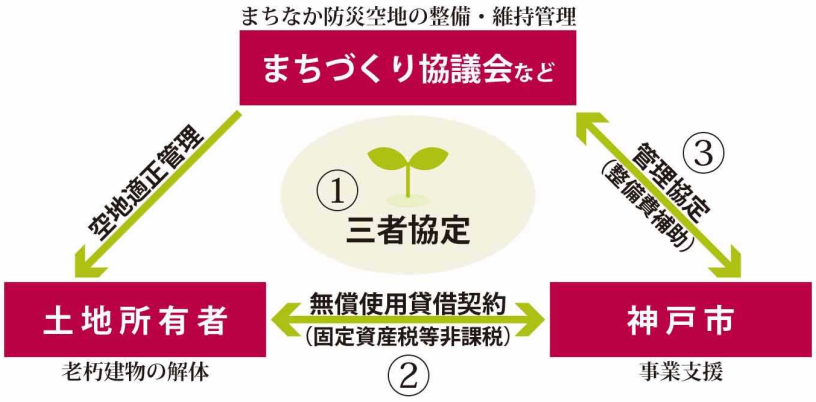
主体・提言者	ベネチア事業連合（Consorzio Venezia Nuova（CVN)）
実施場所・展開事例	イタリア共和国/ベネチア市
概要	近年課題となっている高潮問題、海岸侵食問題、ラグーン内の環境の変化に対応すべく、イタリア政府はベネチア事業連合（Consorzio Venezia Nuova（CVN)）を立ち上げ、入り江に対してフラップ・ゲート式可動堰を整備する「モーゼ計画」、やラグーン地形の復元など、ベネチアの美しい空間と周辺と環境を守るための活動を推進している。
取組内容等	**■ベネチアを取り巻く環境問題** ・ベネチアはイタリアのベネト州の州都であり、ラグーンのほぼ中央に位置し、本土とはリベルタ橋でのみ繋がっている。ラグーン内に造られた都市であるため、陸の大半は 0m 地帯となっている。ラグーン外側のアドリア海は砂州で仕切られ、リド水路、マラモッコ水路、ギオジャヤ水路の３つの水路のみで繋がっている状態であるため閉鎖性海域と言える。 ・ベネチアはアドリア海の北端に位置しており、シロッコと呼ばれる初冬の季節風が吹き止まる場所であるため、高潮が押し寄せやすい地理特性にある。この高潮が、大潮や低気圧による海面上昇と同時に発生すると、通常よりも海面が上昇し、都市が浸水する。この現象は、イタリア語でアクア・アルタと呼ばれている。 ・世界遺産(文化遺産)に周辺のラグーンとともに登録されたベネチアは、環境の変化により、都市部の浸水などの高潮問題、アドリア海とラグーンを隔てている砂州の浸水などの海岸侵食問題、そしてラグーン内の環境変化などの環境問題の３つの問題に直面している。 ・イタリア政府はこれらの問題に対応するために、1984 年にベネチア事業連合（Consorzio Venezia Nuova（CVN)）を、公共事業交通省の外郭組織として設立した。CVN が提案する事業計画を関係省庁で構成する検討委員会で検討、決定し、実施に移るという組織構造になっている。CVN は高潮対策、侵食対策や環境対策を目的とした基本計画をこれまでに策定し、この基本計画に基づいて全ての事業の計画から実施までを行なっている。 **■高潮対策事業～モーゼ計画(可動式堰)～** ・年々アクア・アルタの発生回数は増加しており、海面も上昇し、高潮問題は悪化している。それに対し、政府は 1970 年代に対策を打ち出した。高潮の浸入防止のため総工費約 42 億ユーロ（約 6,800 億円）を投入し、3 カ所にフラップ・ゲート式可動堰を建設する「モーゼ計画」を 2003 年より開始した。 ・アドリア海と潟とを結ぶ三つの入り江に、合計 78 枚の稼動式堤防が 2014 年までに全て設置される予定である。 ・フラップ・ゲート式可動堰は、アクア・アルタが発生して沖合の水面が上昇し、ゲートでの到達予測水位が 110cm 以上を超えると、フラップ・ゲートに空気が注入され、浮力でゲートを立ち上がる仕組みである。立ち上げには 30 分ほどかかる。高潮が収まると、プラップ・ゲート内の空気を抜いて、元の位置に戻る。可動堰は最大 2m の高さまで海水の侵入を防ぐことができる。

取組内容等	 図表 5-13 **フラップ・ゲート式可動堰 の仕組み** 出典：The Telegraph **■環境対策事業～ラグーン地形の復元～** ・アドリア海とラグーンを隔てている砂州の浸水などの海岸侵食の要因は、アドリア海側の海岸線に防波堤や突堤などが建造され、海岸にそって移動する漂砂パターンが変化したことや、ラグーン内の干潟・湿地が減少したことでラグーンからアドリア海に供給されている土砂量が減少したためと考えられている。 ・干潟・湿地の減少は、土砂収支バランス変化だけではなく、海底地形の平坦化と汚染による改装や植物の減少も、要因として考えられている。干潟・湿地の面積は、約 200 年前の 1810 年の 3 割程度にまで減少している。その対策事業として、ラグーン地形の復元事業が行われている。良質な浚渫土砂を利用して人工的に浅瀬を創出し、ラグーン地形を復元するもので、2006 年 3 月時点で約 1,080 万 m^3 の浚渫土砂を用いて、約 980ha の干潟・湿地を再生した。 ・また、水際に作用する波力を抑えて侵食を抑制するために現在ある干潟や湿地の水際に蛇かごや木の矢板を設置するなどしている。
参考文献等	・長倉敏郎、ベネチア・モーゼ計画と、ラグーンで実施されている対策事業―高潮対策、海岸侵食対策と干潟等の環境対策事業―、2006 年 http://www.wave.or.jp/outline/doc/vene_j.pdf ・Moses project' to secure future of Venice、Nick Squires、The Telegraph、2008 http://www.telegraph.co.uk/news/worldnews/europe/italy/3629387/Moses-project-to-secure-future-of-Venice.html

（９）Swiss System による土地利用コントロール

主体・提言者	スイス連邦政府、スイス開発協力局(Swiss Agency for Development and Cooperation)
実施場所・展開事例	スイス連邦、ドイツ連邦共和国/ザグゼン州、ニカラグア共和国、エクアドル共和国　等
概要	スイスでは、浸水の危険度に応じて地域を色分けした、通称 Swiss System と呼ばれる洪水ハザードマップの情報を、スイス連邦政府の勧告に従い、地方政府は土地利用計画に反映させている。
取組内容等	・洪水による危険度を最大浸水深または浸水深×流速のいずれか大き方で判別される災害の強度と生起確率を指標にして分類し、大規模な災害により影響が生じる地域を赤青黄で色分けした、通称 Swiss System と呼ばれる、洪水ハザードマップをスイス開発協力局が作成している。 ・色分けされた各区域では、以下のような土地利用規制が適用されている。 -[赤]危険度高 禁止区域(Elevated danger : Prohibited area) 建物の新築が禁止されている区域、（既存建物の利用は可能） （室内においても生命の危険がある区域としても指定されている。） -[青]危険度中 制限区域(Medium danger : Conditional use area) 建物を新築する場合には、自然の作用力に対して十分な強度をもたなければならない区域。詳細は自治体の建築基準に規定されている。 -[黄]危険度低 注意区域(Low danger : Awareness zone) 病院や学校など人が集中する建築物は、自然の作用力に対して十分な強度をもたなければならない区域 -[黄/白] その他 注意区域(Residual danger : Awareness zone) 土地利用の規制はないが、上水道施設、学校、病院等の重要施設については、災害が発生した場合の施設の安全確保や危機管理計画における対応策の整備に務める必要がある区域。 **図表 5-14 Sorenberg の洪水ハザードマップと危険度の凡例**  出典：VADEMECUM ・洪水被害の軽減に向けて、Swiss System の情報を、スイス連邦政府の勧告に従い、地方政府は土地利用計画に反映している。Swiss System の情報は、その他に、ゾーニング、用途地域指定、災害対策にも活用されている。 ・現在のようなハザードマップ(Swiss System)は 1995 年より作られ始め、2004 年時点では、約 250 の自治体がハザードマップを所有している。 ・Swiss System は、ドイツザグゼン州、ニカラグア、エクアドル、チェコでも採用されている。
参考文献等	・Markus Zimmermann, Andrea Pozzi, Franz Stoessel 、VADEMECUM　Hazard maps and related instruments-the SwissSystem and its application abroad-,2005 年 http://www.planat.ch/fileadmin/PLANAT/planat_pdf/alle/R0580e.pdf ・坂巻哲、防災情報ハザードマップとその最新動向、NTT ファシリティーズ総研レポート、2012 年

（１０）まちなか防災空地整備事業

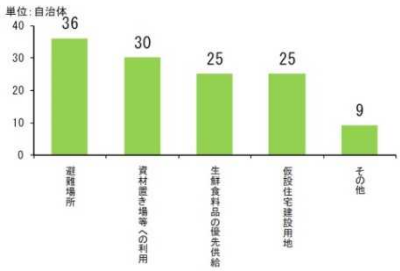
主体・提言者	神戸市
実施場所・展開事例	兵庫県/神戸市
概要	神戸市の密集市街地において、市が空地等を無償で借り受け、「まちなか防災空地」として活用することによって、まちの防災性向上と暮らしやすさと地域魅力向上を図る取り組みを行っている。
取組内容等	**■事業の概要と経緯** ・本事業は、神戸市の密集市街地において、神戸市が空地等を無償で借り受け、地元のまちづくり協議会等が「まちなか防災空地」として整備及び維持管理を行うことで、まちの防災性の向上と暮らしやすさを地域魅力の向上を図る取り組みである。 ・火災などの延焼を防止するスペースを確保することを目的としている「まちなか防災空地」では、災害時は一時避難場所や消防活動用地。緊急車両の回転地などの防災活動の場として活用し、平常時は広場・ポケットパーク等のコニュにティの場として利用することを想定している。 ・神戸市では、阪神淡路大震災で建物が壊れた場所の活用方策として、以前から同様の取り組みを行っていたが、数か所実現したものの、市で空地の維持管理を続けるのは難しく、結局は土地を返すことになった。 ・その経験から、今回の仕組みは、空地の整備費を補助するかわりに、地元に維持管理を託し、さらに固定資産税等の免除や建物の解体費の補助を行うことにした。 ・財政的に厳しい中で、土地を取得せず無償で借りられること、また維持管理を地元に行わせることが本事業のポイントである。 **■事業の流れ** ・本事業は、以下のような流れで進められる。 ①土地・建物所有者、まちづくり協議会等、神戸市の三者が、まちなか防災空地整備事業を実施することをについて、協定を締結する。 ②神戸市が所有者から土地を無償で借り受ける。（土地使用賃借契約を締結） ③まちづくり協議会等から、当該土地を「まちなか防災空地」として整備及び維持管理する 図表 5-15 まちなか防災空地整備事業の仕組み  出典：まちなか防災空地整備事業の PR チラシ

取組内容等	**■必要となる整備費及び維持管理費** ・土地所有者と神戸市による対象敷地の無償使用賃借契約し、まちなか防災空地として活用することで、土地の公共的利用とみなし、工程資産税・都市計画税を非課税となる。（地方税法第 348 条第 2 項第 1 号） ・必要に応じて、建物所有者に対し老朽建築物除去費を満額補助している。 ・まちなか防災空地の整備費及び維持管理費はまちづくり協議会が負担することとなるが、下記の要件を満たしている場合、市より 1 万円/㎡(上限 100 万円)の補助を受けることが可能である。 【要件】〇市内 4 カ所の対象区域内（再生優先地区の住宅市街地総合整備事業区域）である 〇防災に関するまちづくり活動を継続的に行っているまちづくり協議会（ない場合は自治会）の区域内である 〇まちづくり防災空地として少なくとも 3～5 年以上土地を提供する 〇防災性の向上に資すると認められる（防災空地を整備することで、二方向避難が確保できるなど） ・空地を借りる期間は 3～5 年以上としているが、市としては 10 年位で借りることを想定している。賃借期間中、土地所有者から土地の返還要望があった場合、市は柔軟に対応を行うこととなっている。 **■まちなか防災空地第 1 号事例（東垂水地区）** ・アパートが家事になって更地になった後、接道条件が悪く放置されていた東垂水地区の土地がまちなか防災空地第 1 号事例となった。 ・土地の半分は広場にして簡易な消火設備（蛇口にホースを取り付けて消火するもの）を設置し、残りの半分は菜園として活用している。また、広場を整備したことにより、隣接敷地の通路が行き止まりになっていたのが通り抜けられるようになった。 ・東垂水地区の管理は、協議会ではなく、空地がある地区の自治会の人達ちが管理することとしている。 **図表 5-16 まちなか防災空地第 1 号事例（東垂水地区）**
参考文献等	・神戸市都市計画総局計画部まち再生推進課、「まちなか防災空地整備事業」を進めています、神戸市ホームページ、2013 年 http://www.city.kobe.lg.jp/information/project/urban/misshu/img/bousaikuuchi.pdf ・国土交通省こくど技術政策総合研究所、密集市街地におけるエリアマネジメント手法に関する調査、2013 年 http://www.nilim.go.jp/lab/jeg/erimane_20130927.pdf

（１１）緊急時の都市農業用施設の活用／全国自治体（東京都足立区・葛飾区・世田谷区等）

主体・提言者	全国自治体、農業協同組合
実施場所・展開事例	全国自治体（東京都足立区・葛飾区・世田谷区等）
概要	都市農地の鉄骨ハウスや防災井戸等の施設を、災害時の避難場所や水、農産物の供給場所として活用しようという取り組み。
取組内容等	**■都市農地と施設の活用** ・都市農地は、ヒートアイランド現象の緩和や大気浄化等の環境保全機能や地域住民とのレクレーション・コミュニティ機能に加え、阪神淡路大震災、東日本大震災以降、都市の防災の意識の向上により、災害時の延焼の防止や一時避難場所、仮設住宅用地等の都市のオープンスペースとしての防災機能が期待されている。 ・災害時に農地を一時避難場所や仮設住宅建設用地、復旧資材置き場として活用するため、JA 東京スマイルでは、足立区及び葛飾区と農地の災害協定が平成 13 年に結ばれた。協定には、鉄骨ハウス等の施設の使用や農産物の提供、防災井戸、その他の施設の提供と活用について記載されている。 ・平成 20 年 3 月では、130 戸以上の農家から、農地面積が約 33 ヘクタール、鉄骨・パイプハウスが 200 棟以上、井戸が 30 戸以上、農作物提供農家が 100 戸等の協力が得られている。農地の畑に災害時の停電に備えて発電機を併設した防災兼用井戸を設置している。 ・足立区や葛飾区では鉄骨ハウスにおいて宿泊避難訓練や炊き出し、世田谷区では応急救護訓練等の実践的な訓練を行って災害に備えている。 図表 5-17 防災井戸 図表 6-3-17 鉄骨ハウスでの避難訓練 図表 5-18 鉄骨ハウスでの応急救護訓練 出典：農業・農地を活かしたまちづくりガイドライン、世田谷区ホームページ
参考文献等	・東京都産業労働局、農業・農地を活かしたまちづくりガイドライン、2008 年 http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2008/04/DATA/20i4s301.pdf ・JA 東京中央会、JA 東京グループ災害協定マップ、2009 年 http://www.tokyo-ja.or.jp/topics/pdf/saigai_map_saisin.pdf ・世田谷区 ホームページ http://www.city.setagaya.lg.jp/index.html

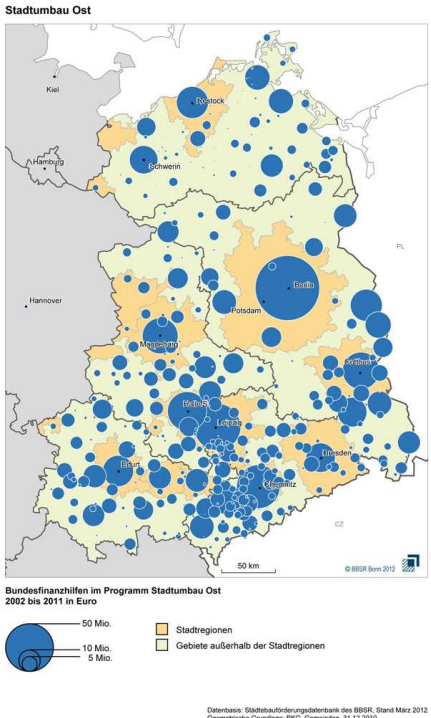
（１２）防災協力農地

主体・提言者	全国自治体、農業協同組合
実施場所・展開事例	全国自治体（東京都国分寺市等）
概要	自治体と農業協同組合とが災害協定を結ぶことで、都市農地を身近なオープンスペースと捉え、災害時の一時避難場所や農産物の供給に活用する取り組みを行っている。
取組内容等	**■農地を組み入れた国分寺市の防災システム** ・国分寺市では、災害時に農地を一時避難場所として活用し、市民に野菜等を提供するため、市と農業協同組合の間で「災害時における農地の使用および生鮮食料品の調達に関する協定」を結んでおり、避難場所として活用した際の農産物の損失補償等が盛り込まれている。 ・同市では、16 の公立小中学校を避難場所として、10 か所の公園等を広域避難場所・緊急避難場所として、44 か所の農地を避難場所への避難の際、安全確保のために緊急に退避することができる地区災害時退避場所として指定している。 ・ヒートアイランド現象の緩和や緑地空間の提供に加え、災害協定が結ばれたことで、農業への理解・関心や都市農地の価値が見直される機会となっている。 図表 5-19 国分寺市の防災マップ 図表 5-20 避難場所を示す看 出典：農業・農地を活かしたまちづくりガイドライン **■三大都市圏特定市における取組状況** ・三大都市圏特例市においての防災協力農地に取り組んでいる市区は、7 都府県 49 自治体となっている。また、防災協力農地等に係る役割は「避難場所」が 36 自治体（73.5%）と最も多い。 図表 5-21 防災協力農地等の取組実施市区 単位：自治体 都府県名 / 市区数 / 取組市区 埼玉県 / 10 / 川越市、草加市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、北本市、八潮市、三郷市、吉川市 千葉県 / 4 / 船橋市、松戸市、柏市、八千代市 東京都 / 23 / 世田谷区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区、武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、町田市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、国分寺市、福生市、東久留米市、武蔵村山市、稲城市、羽村市、西東京市 神奈川県 / 4 / 横浜市、川崎市、藤沢市、秦野市 愛知県 / 2 / 小牧市、岩倉市 京都府 / 2 / 城陽市、向日市 大阪府 / 4 / 堺市、貝塚市、守口市、寝屋川市 合計 / 49 / 図表 5-22 防災協力農地等の役割  出典：三大都市圏特定市における防災協力農地等の取組状況
参考文献等	・東京都産業労働局、農業・農地を活かしたまちづくりガイドライン、2008 年 http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2008/04/DATA/20i4s301.pdf ・農林水産省、三大都市圏特定市における防災協力農地等の取組状況、2013 年 http://www.maff.go.jp/j/nousin/kouryu/tosi_nougyo/pdf/bousai_25.pdf

３－２　社会変化への対応

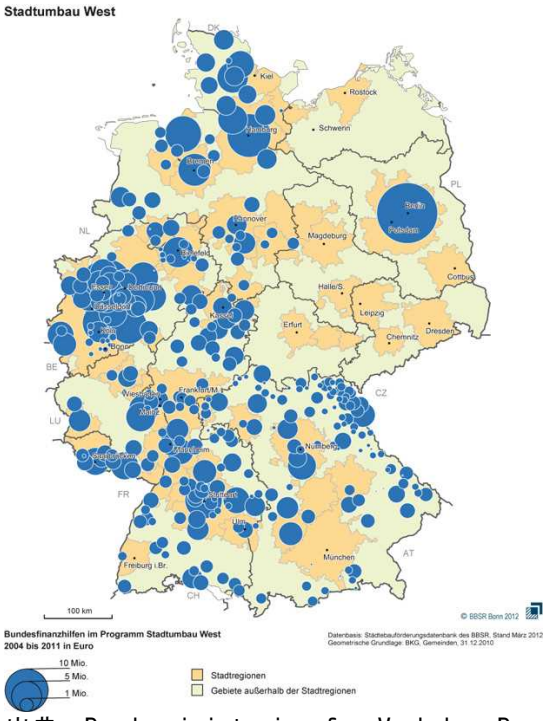
（１）都市改造東(Stadtumbau Ost)

主体・提言者	ドイツ連邦共和国交通・建設・都市開発省、各州
実施場所・展開事例	ドイツ連邦共和国/諸都市
概要	都市改造東(Stadtumbau Ost)プログラムは、東西ドイツ統一後の旧東ドイツ地域で顕在化した構造的問題に対し、緊急かつ総合的に対応しようとして、連邦政府が旧東ドイツ地域の諸州と連携しながら開始した都市計画補助プログラムであり、空家・空地の有効活用をはじめとする、都市空間の物的環境の改善に貢献している。
取組内容等	**■プログラムの背景・経緯** ・1989 年の東西ドイツ統一以降、都市計画補助の重点は旧東独地域の都市再生、市街地整備等の広義の都市再開発におかれることになった。 ・東西ドイツ統一後、旧東ドイツ地域で 90 年代半ばから急激な人口減少にともない、2000 年には、郊外住宅団地や、既成市街地における質の低い集合住宅に 100 万戸の空き家が発生した。 ・2000 年にライプツィヒ市の市長が発起人となって、行政職員、研究者等を集めて特別委員会を開催し、当時抱えていた人口減少や空家問題、住環境の悪化、疲弊地区の発生等の課題に対する政策について議論を行った。 ・連邦政府はこの特別委員会からの提言を受け、2001 年 8 月に都市改造東(Statumbau Ost)プログラムが策定され、①都市の持続可能性と新たな住宅市場に対する貢献②物理的な劣化や社会的な圧迫に脅かされている地域の安定化③都市計画的な視点からの特に重要な建築ストックの保全④旧東ドイツ地域の自治体の魅力・拠点性の向上の４つが主要な政策の目標に据えられている。 **■プログラムの仕組み** ・本プログラムの方向性として、以下の３点が掲げられている。 -空家の解体による住宅の供給過剰の解消、住宅市場の安定化 -既存建物の解体・改築・改修及び地域文化と融合した建築物の保全による生活空間の質的改善 -都心居住の推進 ・都市の中心部が拡大することで都市は発展を遂げてきたが、本プログラムは、根本に立ち戻り、歴史が生まれた中心市街地の対策に取り組もうとする理念を有している。 ・本プログラムの目標を踏まえた施策の実行に対しては、以下のようなメニューに対し、連邦政府及び州から補助金が交付されている。 -市民参加や都市開発構想の策定・改定等、プロジェクト全般の準備 -工場、鉄道施設、軍事施設等跡地又は暫定利用地における再開発や再利用 -公共空間、生活環境、民間のオープンスペースの改善 -基本的な維持管理等、インフラの改修 -既存建物のアップグレードとリノベーション （建築物の保全、建築物の文化的価値の保全） -空地の再利用及び暫定利用 -空家となっている建物若しくはその一部及び関連するインフラの解体 -職員のサービス -その他、ハード面、組織面で都市の再生のために必要な項目 ・補助金に応募するためには、開発エリアと解体エリア等を定める「都市開発構想（Stadtentwicklungskonzept)」を作成することが前提となっている。都市開発構想によって、各都市が進もうとしている方向性を審査し、補助金を交付しており、一括交付した補助金の使い道を後から検討する仕組みとはなっていないため、効果的にプログラムが進められている

取組内容等	**■プログラムによる効果** ・当初 2002 年から 2009 年までの 8 年間の時限補助プログラムとして開始された。この期間、400 以上の市町村の約 900 地区で都市改造東プログラムが実施されており、約 30 万戸もの住宅が解体されている ・2009 年、連邦議会は本助成金制度の 2010 年から 2016 年までの継続を決定している。補助金プログラムを継続・更新にあたって、2010 年に連邦・州政府の合意(Verwaltungsvereinbarung)のもと、「既存建築ストックの修復・保全」の項目が加えられた。これにより、自治体は従来の補助金のメニューが拡張され、1948 年までの建築ストックに対する修復・保全の施策が展開できるようになった。財政力のない自治体は、自己負担なしでこの修復・保全施策を行えるようになり、建物の所有者や住宅経営者にとっても大きな後押しとなっている。 ・2007 年から 2008 年にかけて、本プログラムの政策評価が独立の専門委員会の指導の下に行われ、このプログラムの継続・実施が提言されている。 ・都市改造東プログラムによって、ベルリンやライプツィヒ、ドレスデン等の都市は安定したが、産業に支えられてきた都市は依然として問題が残っている。それらの都市に対してどのような対策を打つかについては、現在もなお議論中である。 **図表 5-23　都市改造東プログラムの補助対象の分布**  出典：Bundesministerium fur Verkehr, Bau und Stadtentwicklung(BMVBS)
参考文献等	・Bundesministerium fur Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ホームページ http://www.bmvbs.de/DE/Home/home_node.html ・大村謙二郎、ドイツにおける人口減少時代に対応した都市計画と日本への示唆、茨城県政策情報誌ふぉるむ第 21 号、2008 年 http://www.pref.ibaraki.jp/forum/forum21/forum21-4.pdf ・大村謙二郎、ドイツにおける縮小対応型都市計画：団地再生を中心に、、土地総合研究、2013 年 http://www.lij.jp/html/jli/jli_2013/2013winter_p001.pdf

（２）都市改造西(Stadtumbau West)

主体・提言者	ドイツ連邦共和国交通・建設・都市開発省、各州
実施場所・展開事例	ドイツ連邦共和国/諸都市
概要	都市改造西(Statumbau West)プログラムは、東西ドイツ統一後の旧東ドイツ地域のような深刻な状態に陥らないための予防的な対策として、連邦政府が旧西ドイツ地域の諸州と連携しながら、2004 年より開始した都市計画補助プログラムである。ルール地方やチェコ共和国との国境付近等に集積が見られる産業衰退エリアや軍事施設跡地における活性化に力点が置かれている。
取組内容等	**■プログラムの背景・経緯** ・「都市改造東(Statumbau Ost)」が進むにつれ、連邦政府や西側の各州では東側で起きている現象が西側でも無縁ではないと認識が高まり、旧東ドイツ地域のような深刻な状態に陥らないため、予防的な対策が必要と考えるようになった。また、東西ドイツ統一を契機に、都市開発・都市整備のための公共投資が東側に優先されてきたことで、類似の課題を抱える西側の不満を招いた。 ・連邦・州政府は、2002 年から「実験住宅・都市計画研究（Experimenteller Wohnungs- und Stadtebau Forschungsfeld;ExWoSt)」の枠組みで、「都市改造西(Statumbau West)プログラム」の必要性や、問題性が東と同様なのか、また西独自の課題があるのかを、16 都市をモデル都市に指定し、調査研究が行われた。 ・２年間の実験プロジェクトの成果をうけて、2004 年に連邦政府は「都市改造西」プログラムを開始した。 **■総合的な補助プログラム** ・都市改造東プログラムが住宅の減築に傾斜しているのに対して、都市改造西プログラムは、住宅だけでなく産業施設等の既存施設の利用転換(コンバージョン、土地利用転換)等に力点が置かれており、より総合的政策パッケージとなっているのが特徴である 【都市改造西プログラムの目標】 -建物の解体と開発による地区の安定化 -社会基盤の安定化 -人口の回復 -投機目的の土地利用の削減 -子供や家族から愛される都市の形成にむけた活動 -建築と都市の質の向上・保全 -利活用を通じたブラウンフィールドの活性化（用途転換に優先） -空地の暫定利用等による持続可能な開発や気候安定化、気候変動への対応 【都市改造西プログラムの補助対象施策】 -都市計画的整備コンセプトの策定と住民参加等の全体施策の準備作業 -都市計画基盤整備、交通・産業あるいは軍用地の再利用・暫定利用 -公共空間整備・居住環境整備、民間のオープンスペース整備 -都市インフラの適正利用と確保 -既存住宅ストックの改善及び改築、都市計画を象徴する建物保全、再生等 -居住不可能、あるいは新規需要の見込めない住宅、インフラ等の撤去 -空地となった土地の再利用、暫定利用 -施策全体のマネジメント ・2011 年時点までに、旧西ドイツの約 400 市町村が本プログラムの助成を受けた。

取組内容等	**■プログラムの事例** ・都市構造西プログラムを活用した初期の事例として、オール・エルケンシュビック市(Oer-Erkenschwick)のシラーパーク(Schillerpark)団地再生がある。 ・1976 年に建設されたシラーパーク団地は、当時は人気の高い住宅団地であったが、社会経済状況の変化等により 1990 年代末頃から、ヴァンダリズムが発生し、一部の住棟の空き家率は 20%まで達した。 ・団地の所有者である Vestisch-MaerkischeWohnungsbaugesellschaft(VMW)住宅公社は、エルケンシュビック(Oer-Erkenschwick)市との協議を重ねた結果、2003 年から 2008 年までに、団地の総戸数を 221 戸から 143 戸に減らし、良質なオープンスペースの整備や、住戸設備を充実させ、団地全体の質を向上させることで再生に成功した。 ・ヘッセン（Hessen）州北部には、ルール地帯の小さな町や村が連携し、コミュニティを形成している地域がある。そこでは、州と連邦政府が住民と協働して、コミュニティで共有するスイミングプールや高校を建設している。 ・ピルマゼンス（Pirmasens）市は、かつて靴工場が数多く立地していたが、生産が中国へと完全に移ったため、現在ではデザイナー数人だけが働いている状況にある。市が都市改造西プログラムを活用し、工場跡地を利用し、多くのスタートアップ企業を立地させることに成功している。 **図表 5-24　都市改造西プログラムの補助対象の分布**  **出典：Bundesministerium fur Verkehr, Bau und Stadtentwicklung(BMVBS)**
参考文献等	・Bundesministerium fur Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ホームページ http://www.bmvbs.de/DE/Home/home_node.html ・大村謙二郎、ドイツにおける人口減少時代に対応した都市計画と日本への示唆、茨城県政策情報誌ふぉるむ第 21 号、2008 年 http://www.pref.ibaraki.jp/forum/forum21/forum21-4.pdf ・大村謙二郎、ドイツにおける縮小対応型都市計画：団地再生を中心に、、土地総合研究、2013 年 http://www.lij.jp/html/jli/jli_2013/2013winter_p001.pdf

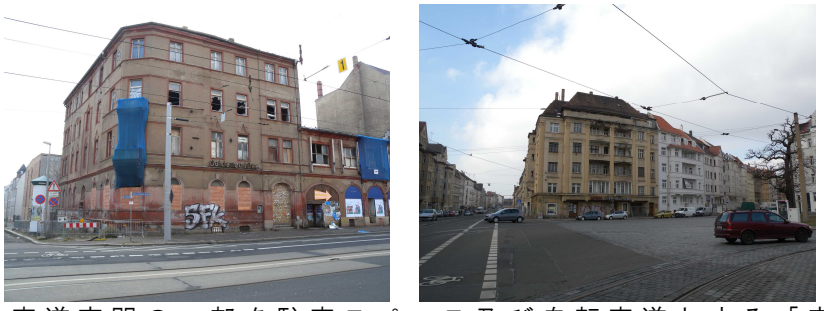
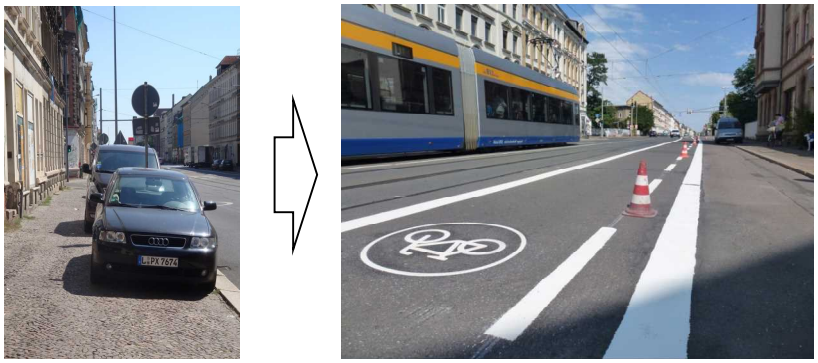
（３）社会主義団地グリュナウ（Grunau）団地の減築による再生

主体・提言者	ライプツィヒ市
実施場所・展開事例	ドイツ連邦共和国/ライプツィヒ市/グリュナウ地区
概要	ライプツィヒ市の西部郊外に立地するグリュナウ（Grunau）団地は、旧東ドイツ時代のパネル工法住宅の巨大団地である。都市改造東プログラムの一つとして、老朽化が顕著な住棟を解体・減築し、その跡地を緑地、プレイグラウンド等のオープンスペースとして整備している。
取組内容等	**■プレハブ工法による大規模団地** ・1976 年から 1986 年の間に建設された、ライプツィヒ西部郊外に立地するグリュナウ（Grunau）団地は、プラッテンバウ(Plattenbau)という、当時の東ドイツでよく用いられたコンクリートパネルプレハブ工法によって、急ピッチで工事が進められ、36,000 戸の住宅が建てられた。 ・ここには、労働者、敗戦によって東欧から引き上げてきた人々、炭鉱開発によって街を追われた人々など、様々なバックグラウンドを持った世帯が集まった。当時の家庭で主流だった石炭ストーブではなく、セントラルヒーディングが完備されたモダンな内部空間を有し、近隣には学校、商店、公民館、スポーツ施設が計画的に配置されており、当時はとても人気のある団地であった。 **図表 5-25 完成後まもないグリュナウ団地の様子** 出典：Das Bundesinstitut fur Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ・しかし、ドイツ東西統一以降、人口減少、空家の増加、住宅の荒廃が進み、グリュナウ地区の人口は 1989 年の 85,000 人をピークに減少が続き、2010 年には 40,700 人まで減少し、2000 年時点の空き家率は 16%に達していた。 **■団地再生への取組み** ・2001 年より始まった、「都市の競争力と生活インフラの強化」「市民への長期的な住宅供給のための住宅市場の安定」を目標とした都市発展計画：住宅建設及び都市更新(STEP W+S)において、本地区は計画重点地区として選定され、東の都市改造(Stadtumbau Ost)による補助プログラムをも活用しながら、老朽化が顕著な住棟を解体・減築し、その跡地を緑地、プレイグラウンド等のオープンスペースとして整備を行った。また残された団地については改修を行い、居住環境の改善を図った。 ・特に多くの問題を抱えていた「Punkthochhaus60」と「Wohnungsbauserie 70」という 2 つのタイプの高層棟を中心に、空家、老朽化が顕著な住棟は、2010 年までに約 6,800 戸が解体された。

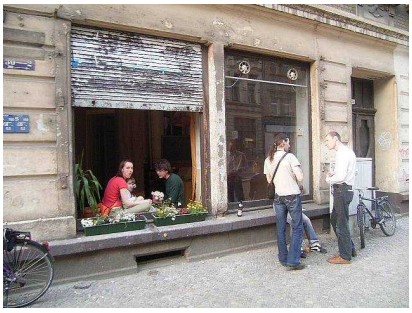
取組内容等	図表 5-26 減築によるオープンスペースの創出 図表 5-27　解体された住棟とプレイグランド 出典：ライプツィヒ市ホームページ ・昨今は、住棟が除却された場所を戸建住宅地にする計画も存在する。 ・2000 年代後半からは人口流出が収まり、グリュナウ地区の住環境は向上している。 ・住民を移転させるときには、所有者である住宅公社が住民との交渉を行うと共に、移転先の住宅を改良し、引越し費用も負担している。ほとんどの住戸は同様の間取りなので、住民は意外と簡単に移転に応じている。
参考文献等	・ライプツィヒ市ホームページ http://www.leipzig.de/gruenau/ ・大村謙二郎、ドイツにおける人口減少時代に対応した都市計画と日本への示唆、茨城県政策情報誌ふぉるむ第 21 号、2008 年 http://www.pref.ibaraki.jp/forum/forum21/forum21-4.pdf ・Stadtentwicklung und Stadtebau im Wandel-Stadterneuerung in den 1970er Jahren-、Das Bundesinstitut fur Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)ホームページ http://www.bbsr.bund.de/nn_487428/BBSR/DE/Stadtentwicklung/StadtentwicklungDeutschland/Tendenzen/Projekte/Rueckblick/07_Stadterneuerung70erJahre.html

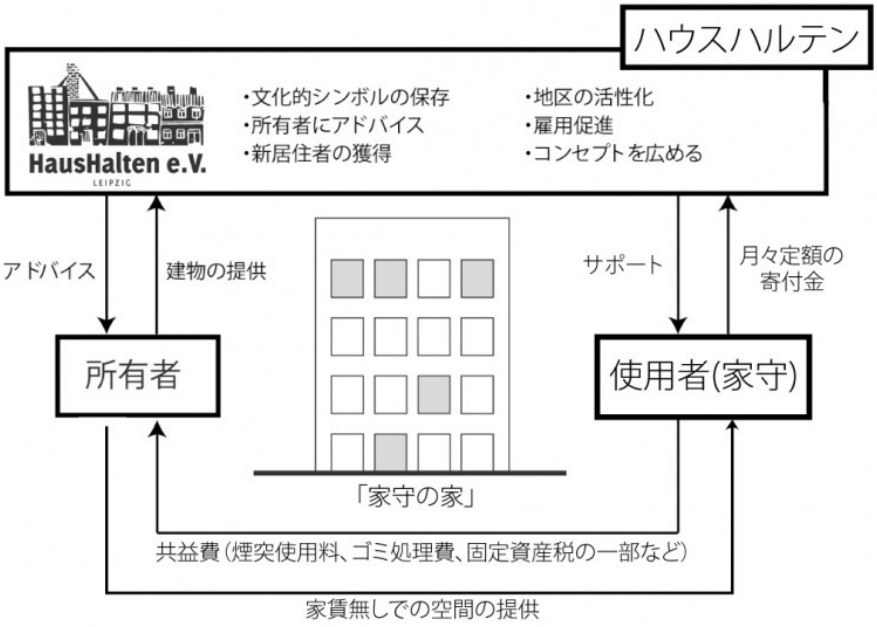
（4）マギストラーレ・マネジメント（Magistralenmanagement）

主体・提言者	ライプツィヒ市、Magistralenrat、Magistralenmanagement Georg-Schwarz-Strasse
実施場所・展開事例	ドイツ連邦共和国/ライプツィヒ市
概要	都市の発展に伴う交通量の増加等によって、逆説的に街としての魅力が低下し、空家が数多く発生することで、荒廃が進行しているライプツィヒ市の幹線道路沿道では、マギストラーレ・マネジメント（Magistralenmanagement）と呼ばれる地区整備及び交通というハード面と文化、社会、経済というソフト面を総合的にマネジメントする新たな手法を用いて、地域再生に取組んでいる。
取組内容等	**■マギストラーレ・マネジメント** ・幹線道路（Magistrale）沿道は、店舗や工場等、様々な機能の集積が起こる一方、交通量の増加によって、騒音問題や環境問題が発生する等、街としての魅力が失われやすい傾向にある。 ・その結果生じる幹線道路沿道における空家の発生、それに付随するヴァンダリズムの進行等による街の荒廃は、多くの人々の目に触れることになる場所であることからも、都市のイメージにとって大きな損失となる。ライプツィヒ市では、実際に発生していたこういった問題に対処すべく、2009 年夏から「マギストラーレ・マネジメント」と呼ばれる幹線道路沿道の地区整備及び交通というハード面と文化、社会、経済というソフト面を総合的にマネジメントする新たな手法を用いた地域再生に取り組み始めている。 ・我が国の総合計画に相当する、ライプツィヒ市で 2009 年に策定された総合的都市開発構想（Integriertes Stadtentwicklungskonzept；SEKo）の中で「総合的開発幹線道路（Integrierte Magistralenentwicklung）」と位置づけられているゲオルグ・シューマン通り（Georg-Schumann-Strasse）及びゲオルグ・シュワルツ通り（Georg-Schwarz-Strasse）において、現在、実際にマギストラーレ・マネジメントが実行されている。 **■ゲオルグ・シューマン通りにおけるマギストラーレ・マネジメント** ・ゲオルグ・シューマン通りは、2010 年 11 月にマギストラーレ・マネジメントの対象となった。マネジメント団体である Magistralenrat は、地元の商店主や不動産所有者、市民等で構成されており、プロポーザルの結果、2014 年までの沿道のマネジメントを市より委託されている。「アクティブ都市・地区センター(Aktive Stadt und Ortsteilzentren)」及び「実験住宅･都市研究(Experimenteller Wohnungs- und Stadtebau Forschungsfeld;ExWoSt)」プログラムの補助金等を資金源に活動を続けている。ゲオルグ・シューマン通りにおけるマギストラーレ・マネジメントの役割としては、以下の 4 点が挙げられる。 【都市景観の回復】 歴史的建造物の保存再生、沿道緑化、オープンスペースの確保 【交通環境の改善】 歩道及び自転車道の整備、歩いて楽しむことができる通りの雰囲気づくり、駐車スペース、バス・トラム乗降場の計画的な再配置による交通の整流化 【住宅地、商店街としての沿道の活性化】 再生重点地域の設定、空き店舗活用にむけたマッチング 【通りのイメージアップ】 沿道の住民団体のイベントや芸術祭等の協力、広報、オーガナイズ

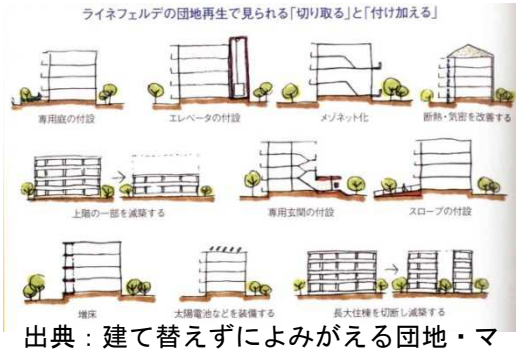
取組内容等	図表 5-28　ゲオルグ・シューマン通りの風景  ・車道空間の一部を駐車スペース及び自転車道とする「応急対策（Sofortmassnahmen）」と呼ばれる交通対策を実施しており、この効果を社会実験的に検証し、2013 年 9 月までに都市計画に反映しようとしている。最終的には、通過交通量を抑制し、良好な周辺環境を回復すると共に安全な交通環境を確保することを標榜している。 図表 5-29　応急対策によるゲオルグ・シューマン通りの変化  出典：Georg-Schumann-Strasse ホームページ ・マネジメントを実行する上では、随時、地域住民による「マギストラーレ評議会」が開催され、意思決定がなされている。 ・評議会の下部組織として、「都市空間・交通」、「経済・雇用」、「社会・教育・文化」の各テーマについて、行政担当者、政治家、市民の 30 人前後からなる作業部会が存在する。 ・各作業部会で起案されたプロジェクトに応じて、市民によるプロジェクトグループが組織され、市民主体でプロジェクトが実行されるケースもある。 ・補助金を申請する場合については、評議会での決議が必要な仕組みとなっている。評議会の議員は完全にボランティアであり、沿道住民であれば、誰でもなることができ、任期は特に定められていない。
参考文献等	・ライプツィヒ市ホームページ http://www.leipzig.de/de/buerger/stadtentw/stadtern/gebiete/ ・Georg-Schwarz-Strasse ホームページ http://www.georg-schwarz-strasse.de/projekte.htm ・Georg-Schumann-Strasse ホームページ http://www.schumann-magistrale.de/ ・ライプツィヒ市,Integrierte Handlungskonzept Georg-Schumann-Strasse,2009 年 http://www.leipzig.de/imperia/md/content/64_stadterneuerung/broschuerentitel/handlungskonzept_gss_august_09.pdf ・マギストラーレ・マネジメントとはなにか-Dirk Zinner 氏インタビュー、Das Japanische Haus e.V.ホームページ http://djh-leipzig.de/ja/archives/1759

（５）ハウスハルテン(HausHalten e.V.)による空家利活用

主体・提言者	HausHalten e.V.
実施場所・展開事例	ドイツ連邦共和国/ライプツィヒ市
概要	ライプツィヒ市内の空家化が進み、市の街並みを形成していた文化的価値を持つ建築の維持管理までも困難になった。2004 年に設立したハウスハルテン(HausHalten e.V.) は、市内の空き家の所有者とそれを利用したい使用者を仲介することで、街並みの保全を図ると共に空家の有効活用を行っている。
取組内容等	**■ハウスハルテン設立の経緯とその役割** ・19 世紀後半から 20 世紀までにかけて建てられた「グリュンダーツァイト(Grunderzeit)」と呼ばれる様式の建物の保存のため、1990 年よりライプツィヒ市は積極的にその修繕を行っていた。 ・しかし、1989 年の東西ドイツ統一以降、旧西ドイツ地域への人口流出、戸建志向の顕在化に伴うドーナツ化の進行により、ライプツィヒ市内の人口は 10 万人も減少し、空家が増加した。2001 年から人口は回復をみせたものの、約 4 万５千戸もの住居は空き室となり、市内に残る約 2,000 件もの文化的価値を持つ建築の劣化が急速に進んだ。 ・2004 年秋、歴史的価値を持ちつつも人口の流出によって大量の空き家を抱えていたリンデナウ(Lindenau)地区で、地域の建物を守りたいと画策していた市民団体（リンデナウ地区協会(Lindenauer Stadtteilverein e.V.)）のメンバーが中心となり、ライプツィヒ市都市再生局(Amt fur Stadterneuerung und Wohnungsbauforderung (ASW))の職員、学生、建築家らと共にハウスハルテンは立ち上げられた。 ・ハウスハルテンは、空家の維持管理・新しい活用方法に悩む所有者と、自由な使える空間を求める人たちをつなぐことを目的とし、空家の利活用を促進させている。 ・民間と行政の中間的立場を担っている HausHalten e.V は、現場のニーズを行政に伝えると共に、行政の都市計画的視点を現場に落としこむ役割を担っている。 **■「使用による保全」** ・活動の特徴は、通常のリノベーションに対する助成とは異なり、所有者が自己資金を投入する必要なく、誰かに空間を使ってもらうことで空間を保全するという「使用による保全」をコンセプトとしているところにある。 ・ハウスハルテンは、通常５年の期限付きで空き家を使用希望者に格安で貸し出す「守り人の家(Wachterhaus)」というプログラムを行っている。2005 年に始まり、2012 年末までに市内に 20 軒近くの空き家がこのプログラムによって再生された。 ・所有者は、電気、水道、暖房等の設備を使用可能な状態に整える義務はあるが、使用者に入居してもらうことで、ヴァンダリズム等から建物を守られることができる。一方、使用者は、原則家賃負担、現状復旧義務なしで、自分たちの活動や生活に使うことができる自由な空間を得られる等、このプログラムは、物件の所有者と使用者の双方にメリットがある。 図表 5-30 アーティストによる空き家の活用  図表 5-31　改装を行った事例 出典：HausHalten e.V ﾎｰﾑﾍﾟｰｼﾞ

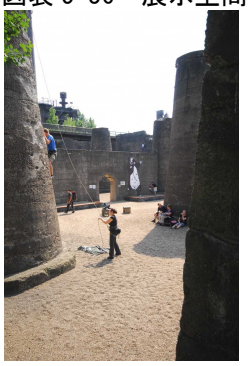
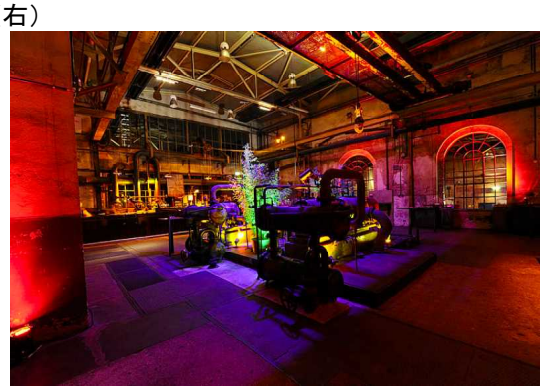
取組内容等	・使用者は、毎月 0.5～2 ユーロ/㎡(60～250 円/㎡)をハウスハルテンに仲介料として払っており、これがハウスハルテンの運営資金となっている。 ・ハウスハルテンは使用者に対して、セルフリノベーションのための工具の無料貸し出しや、様々なトラブルへの対応、運営に関するアドバイス等、空家の利活用のサポートを行っている。 ・「守り人の家」は、使用者とハウスハルテンの間で通常の賃貸契約ではなく、あくまで「使用契約」に基づくものとなっている。建物が損害を受けた場合は、修繕の責任は使用者が負う。また、空家の所有者は、「使用契約」によって縛られることなく、自由に物件を売ることも可能である。 ・空家の暫定的な利活用を可能にしたこの仕組は、ライプツィヒ市内の街並み保全するとともに、空家の有効活用の一助となっている。 **図表 5-32 “守り人の家”（Wachterhaus）の仕組み**  出典：嵯峨山瑛「旧東ドイツ地域における空家活用サポートサービスに関する研究　―ライプツィヒ市のHausHalten e.V.を事例として」千葉大学2012年度修士論文を筆者が一部修正、加筆 **出典：Das Japanische Haus e.V.ホームページ** ・2011 年より、ハウスハルテンは新たなプログラム「増改築ハウス(Ausbauhaus)」を始めている。「守り人の家」が 5 年の利用期限付きで、かつ空家の活用方法が居住を前提としていないのに対し、「増改築ハウス」では、所有者の意向によって期限を設けずに、通常の賃貸契約が結ばれる。」 ・「家守の家」同様、電気、水道、暖房等の設備以外の補修・改修工事は使用者に責任がある代わりに、使用者は自由に増改築することができる。 ・建物の状態があまりに劣悪で、補修・改修工事をするために専門技術者や建築家、構造家が必要となる場合は、ハウスハルテンが仲介支援を行う。 ・「増改築ハウス」は所有者と使用者の双方が、居住を含む長期的な視点で建物の利用計画を立てられる仕組みとなっている。
参考文献等	・HausHalten e.V ホームページ http://www.haushalten.org/index.asp ・ハウスハルテン―空き家再生のライプツィヒモデルー、Das Japanische Haus e.V.ホームページ http://djh-leipzig.de/ja/archives/2273 ・大谷悠、都市の「間」から考える-ライプツィヒの空き家・空地再生の現場から-、2012 年

（6）ライネフェルデ団地の再生

主体・提言者	ライネフェルデ市
実施場所・展開事例	ドイツ連邦共和国/ライネフェルデ市
概要	フランクフルトの北東部約 230km に位置する旧東ドイツのライネフェルデ市にあるライネフェルデ団地では空き家が増加していく中、古い集合住宅を壊して建て直すのではなく、部分的に増築や、改築を行い、さらに減築と呼ばれる住棟の一部や全体を取り壊して、空いた空間を市民生活の質をために活用する手法を用いて、団地の再生を行った。
取組内容等	**■団地再生の経緯** ・フランクフルトの北東部 230km に位置する旧東ドイツのライネフェルデ市は、セメント生産と紡績が中心の工業基地として繁栄しており、当該団地も含め、画期的なコンクリートパネル工法による団地が数多く建設された。1989 年の東西ドイツ統一後の急激な経済変化により、多くの労働者が職を失い、人口が流出したため、ライネフェルデ団地では約 26%が空き家となった(市全体では約 20%の空き家率)。市長は都市再生を自治体政策の最大課題とし、1994 年からライネフェルデ団地の再生を開始した。 ・サステイナブルな団地再生の取り組みとして、老朽化した画一的な集合住宅を壊して建て直すのではなく、既存住棟の用途転用・減築、新たな施設付加等による「減築再生デザイン」を導入した。 ・市は、住民のワークショップを重ねることで、居住環境の向上に向けた団地再生のための計画を具体化すると共に、再生事業推進等に伴い、新たな雇用を創出し、地域の出生率の回復に努めるなど、地域の活性化も図った。 **■サステイナブルな団地再生の方法** ①そのまま使う＝転用 ・使われなくなった建物(学校等)を取り壊さずに新しい活用方法で利用する。 ②切り取る＝減築 ・住棟の一部を解体し、住戸数を減らす。(住棟全体の解体よりコストも手間もかかるが、新築よりは安価) ・高層棟を低層棟に減築し、耐震性と安定性を高める。 **図表 5-33 「切り取る」と「付け加える」**  出典：建て替えずによみがえる団地・マンション・コミュニティ団地再生まちづくり ③付け加える ・上下、左右の住戸を連結させて、新たな住戸要求に応える。 ・居住者の高齢化を見越し、エレベーター増設や斜路の付設を行う。 ・断熱材や木造断熱サッシを設置し、建物の断熱性、気密性を高める。 ・図書館、病院、公園、駐車場、運動施設等の施設環境を充実させる。 ・専用庭やバルコニー、プラントボックスを設け、生活の楽しさを付加する。
参考文献等	・建て替えずによみがえる団地・マンション・コミュニティ団地再生まちづくり、NPO 団地再生研究会合人社計画研究所、2006 年 ・国土交通省都市・地良い整備局、住宅局、土地利用の転換の機会を捉えた都市再生推進手法に関する検討調査、2009 年 http://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kokudokeikaku_fr4_000010.html

（7）北デュイスブルグ・ランドシャフトパーク(Landschaftspark Duisburg-Nord)

主体・提言者	ノルトライン・ヴェストファーレン州開発公社・デュイスブルグ市公社
実施場所・展開事例	ドイツ連邦共和国/ノルトライン・ヴェストファーレン州/デュイスブルグ市
概要	エムシャー川流域（800km^2）に点在する重工業の産業跡地において実施した120のプロジェクトの内、ブラウンフィールド再生の代表的な事例が本プロジェクトである。鉄鋼メーカーのテュッセンが1985年まで製鉄所として利用していた250haのブラウンフィールドを、ノルトライン・ヴェストファーレン州開発公社とデュイスブルグ市の公社が買い上げ、建築物や製鉄設備を活用しながら、イベントステージ、ミュージアム、ユースホステル、プレイパーク等が点在する北デュイスブルグ・ランドシャフトパークの整備を行った。
取組内容等	**■IBA（国際建設博覧会イベント）方式の採用による事業推進** ・IBA(International Bau-Ausstellung)方式とは、ある地域にIBAと呼ばれる国際建設博覧会イベントを開催し、都市の問題に対する新しい解決法を見出すため、コンペティションによって建設プロジェクト選定し、実際にそれを事業として展開させる、ドイツに100年の伝統をもつ空間開発手法である。IBAに指定することにより、自治体内におけるプロジェクトのプライオリティが高まるのに加え、国内外への宣伝効果が見込まれる。 **■IBA エムシャーパーク(IBA Emscher Park)事業全般** ・ルール地方はドイツ北東部に位置し、古くから石炭鉱業･製鉄業･化学工業などが最も密集した鉱工業地帯を形成していた。 ・1970年代の産業構造の転換によって、炭坑と工場は閉鎖され、高い失業率、人口流出、街中の遊休地の発生という課題を引き起こし、結果として、土壌汚染の懸念のある土地と廃墟によって破壊された景観が負の遺産として残された。 ・問題解決のため、ノルトライン・ヴェストファーレン州は、特に経済の落ち込みが激しいルール地方エムシャー川流域(17市、人口約200万人、面積約800km^2)を対象とし、IBA エムシャーパーク事業を 10 年間の期限つきで、1988年より開始した。 ・もともとこの地域では、開発が複数の自治体に跨っていたため、開発調整がうまくできておらず、包括的な計画も作成されていなかった。 ・そこで、対象地区(800 km^2)の約120のプロジェクトを実施するためには、複数の地元自治体と州政府との間での意思決定の調整の役割を担う「IBA エムシャーパーク社」という州の外郭団体(職員約30名)が、州の全額投資により設立された。 ・これらのプロジェクト事業主体は、自治体や民間事業者であり、IBA エムシャーパーク社はプロジェクト全体のマネージャーとしてIBAの実施と審査・コンサルティングサービス・広報活動、補助金調整などを遂行した。 ・土地活用の方針 -1.緑地帯の再生・河川水系の環境改善 -2.工業的景観のある歴史的遺産の修景・保全・活用による地域再生 -3.土地ファンド制度により買い上げた産業遊休地の再利用 -4.IBA方式を通じて、新しいアイデアの創出とその実践 ・当該事業は、地域の共通基盤に関する公共投資と、民間による宅地取得や建築設備のための民間投資から成り立っている。事業期間投資50億マルク(約3,500億円)のうち、公共部門の投資30億マルク(約2100億円)であり、そのうち4割がEUから出資され、5割がノルトライン・ヴェストファーレン州、1割が自治体出資となっている。

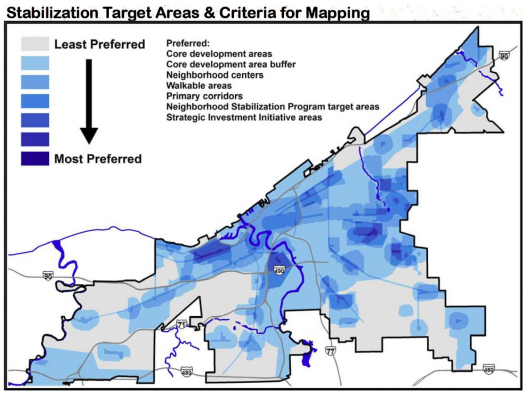
取組内容等	**■ 北デュイスブルグ・ランドシャフトパーク** ・「できるだけ手を入れず、工業と歴史、自然を感じられる空間をつくる」をコンセプトとして掲げた、北デュイスブルグ・ランドシャフトパークプロジェクトは、鉄鋼メーカーのテュッセンが 1985 年まで製鉄所として利用していた敷地 250ha を、州開発公社とデュイスブルグ市の公社が買い上げ、既存の建築物や製鉄設備を活用し、公園へと再生したものである。 ・製鉄所の一部の建物は修繕され、オペラやコンサートなどのステージとして、またミュージアム、ユースホステルなどとして利用されている。 ・多くの施設はそのままの姿で残されており、ガスタンクは産業博物館へと、炭鉱施設は再整備され展示会議施設へと利用転換されている。 **図表 5-34　従前の製鉄所** **出典：LandschaftsparkDuisburg-Nord ホームページ** **図表 5-35　フリークライミングゾーン（左）** **図表 5-36　展示空間（右）**   **出典：LandschaftsparkDuisburg-Nord ホームページ** **■継続されたプログラム** ・10 年間という限定された期間で行われ、期間後「IBA エムシャーパーク社」は解散をしたが、「IBA エムシャーパーク社」のスタッフはその経験を活かし、解散後も、都市改造西(Statumbau West)等の都市計画補助プログラムを活用しながら、それぞれのプログラムは継続して実施されている。
参考文献等	・LandschaftsparkDuisburg-Nord ホームページ http://en.landschaftspark.de/the-park ・ドイツ・ルール鉱工業地帯での炭鉱遺産を活かしたまちづくり http://www.horonai.com/05_Deutsche/IBA/Deutsche01.html ・伊坂義明、紅谷昇平、ドイツの開発プロジェクトに学ぶ成熟社会の都市・地域再生、UFJ Institute REPORT、2004 年 http://www.murc.jp/report/ufj_report/903/31.html ・国土交通省都市・地良い整備局、住宅局、土地利用の転換の機会を捉えた都市再生推進手法に関する検討調査、2009 年 http://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kokudokeikaku_fr4_000010.html

（８）不法占拠及び空き不動産法(Wet Kraken en Leegstand (Squatting And Vacant Property Act))に基づくアムステルダム市の条例

主体・提言者	オランダ王国法務省、アムステルダム市等
実施場所・展開事例	オランダ王国／アムステルダム市等
概要	不法占拠及び空き不動産法に基づく条例によって空家をコントロールすることにより、スクウォットを禁止し、半ば強制的な空き物件の解消と活用を意図した施策が 2010 年 10 月に施行された。
取組内容等	**■ スクウォットを容認してきたアムステルダム市** ・スクウォット(Squat)とは、放棄されたか、あるいは誰も住んでいない建物や場所を、所有権も、賃借権も、使用権も持たずに所有する行動である。 ・アムステルダム市は、1980 年代にスクウォッティングが文化として根付き、長いこと世界のスクウォッティングの首都と見られてきた。当時は空家が多く、住宅の需要も高かったが、住宅所有者は投機の対象として、敢えて空家のまま放置していた。そのため、住むことで、住宅ストックの荒廃をある程度抑制してくれるスクウォッターが市民の支持を受けていた。 ・市の条例としても、「一年以上空いており、使用されていない土地建物を占拠しても罪に問われない」という規定があり、法的にもスクウォットが容認された環境であった。 ・スクウォットは住居の他にアーティストレジデンスやライブハウスなど様々な使われ方をしており、経済的余裕のない人々が基本的生活していく事と住み手のいない建築の保存、この両者の利害関係は非常に理に適っている。 ・旧造船所 ADM でのスクウォット事例では、建物所有者とスクウォッター(スクウォットしている人)間のトラブルが絶えず、1998 年にはオーナーが強制的に建物を取り壊そうと大型クレーンを率いて敷地内に侵入する事件が起こり訴訟にまで発展する等、スクワットをめぐる問題は少なくなかった。 ・現在、アムステルダム市は、国際経済を牽引する都市へと発展すると共に、経済活動が市街地に戻ってきている。中心部において、空家は皆無に等しく、不法住居者への支持もほとんどない状況である。ところが、既にアムステルダムは、世界的にスクウォッティング都市として有名であるため、ポーランド、ルーマニア等、東欧や他の国々から、スクウォッティング目的で移住する人が後を絶たない。 ・このようなスクウォッティングの歴史的背景に加え、前述のような空きオフィスビル問題の深刻化といった社会的背景を基に、オランダ王国では、不法占拠及び空き不動産法が 2010 年 10 月に施行され、アンチ・スクウォッティング及び住宅以外の物件における空室率低減に向けた規制が強化され、合法とされていたスクウォットは違法となった。 **■不法占拠及び空き不動産法に基づいた条例を制定** ・不法占拠及び空き不動産法は、自治体が自治区内の空家状況を把握することができるとともに、建物所有者に対して干渉できる仕組みとなっている。 ・上記法では、各自治体が法に基づく条例を制定できる旨が定められている。 ・2012 年 4 月時点では、条例を定めているのは、アムステルダム市とブルンスム（Brunssum）市、ティルブルグ（Tilburg）市の 3 市だけである。 ・オランダの市町村の中で最初に条例を作成したアムステルダム市は、2011 年 1 月に不法占拠及び空き不動産法を活用して、「Vacancy in Amsterdam : promoting use, tacking vacancy」条例を作成している。

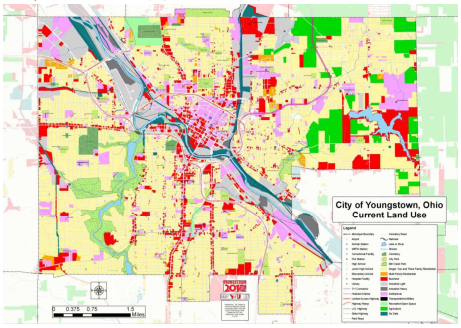
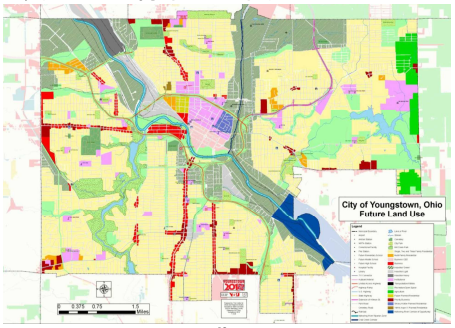
取組内容等	**＜不法占拠及び空き不動産法に基づくアムステルダム市の独自制度の概要＞** ・指定区域内のオフィス、指定区域外の賃床面積 10,000 ㎡以上のオフィスビル及び所有権が不明な住宅以外の建物が適用対象となる。 ・適応対象となる建物が６ヶ月以上の間、空き状態となった場合（条例の運用基準によると、オフィスビルの場合、最低 50%が空室で、その床面積が 2,000 ㎡以上）は、所有者は市長及び助役に対して、定めるフォーマットに基づく報告義務がある。 ・報告義務を怠った場合には、最大 7,500 ユーロの罰金が科せられる。 ・所有者が市へ報告した場合、3 ヶ月以内に建物所有者と市の間で相談の場が設けられ、空き状態の改善策の検討が行われる。所有者は、話し合いの場での結論に対して意義や主張をいう権利をもっている。 ・それでもなお、12 ヶ月以上空家のままの場合は、市は所有者に対して建物の利用者を指定させることができ、新たな使用者を募るために、空室リストに登録され、公開される。それに対して所有者は、３ヶ月以内に受け入れの判断をする。その３ヶ月以内に所有者自身が別の利用者を見つけた場合、後者を優先的に借家の契約をしてもよいことになっている。 ・この法案では、自治体によって指定された利用者と所有者との間の契約方法とその内容について、自由に決めることができる。ただし、その間に取り交わされる家賃等の条件は、客観的根拠に基づいた内容とすることを建物所有者に義務付けられている。 ・上記の契約がされたのち、再び空家になってしまった場合は、このことを市に４週間以内に通知になければならない。ただし、１年以上利用されていた場合は、６ヶ月以内での通知でよいとされている。 **■ 施策の課題** ・オランダ国内では、経済危機や社会変化の影響を受け、空き物件が数多く発生すると、スクウォッターが住み始め、地区が荒廃し、地価が暴落するが、逆にそれによって再開発の対象となり、地域の再生が始まるということが歴史的に起こってきた。不法占拠及び空き不動産法に基づく条例による空家のコントロールは、半ば強制的な空き物件の解消と活用を意図した施策であると言えるが、長期的に見れば、放置するのも解決策の一つであるという見方も依然として存在する。 ・アムステルダム市内の多くの建物所有者が、この新たな条例に対して反対しており、市も裁判に備えて予算を確保中である。市としては、裁判に勝訴することで、条例の強制力を強化することを目指している。
参考文献等	・Hugo Priemus、Squatters and municipal policies to reduce vacancy Evidence from The Netherlands、Enhr Conference 2011、2011 年 http://www.enhr2011.com/sites/default/files/Paper-H.Priemus-WS21.pdf ・Jaïra Mees-Bolle、Squatting And Vacant Property Act、2011 年 http://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=c2b24a97-06be-4510-8929-ee335294b13c ・川口尚美、既存建築物のコンバージョン過程にみる空間構造のシンボル化ーアムステルダム”Grain Silo”に始まるスクワット事例を通してー、2010 年 http://www.hues.kyushu-u.ac.jp/education/student/pdf/2010/2HE08076E.pdf

（９）空地増加に対する総合的な都市政策

主体・提言者	クリーブランド市
実施場所・展開事例	米国／オハイオ州/クリーブランド市
概要	クリーブランド市では、「8 Ideas for Vacant Land Re-use in Cleveland」と呼ばれる空地活用のアイデア集を作成し、空地の利活用を推進すると共に、BRT を整備し、公共交通志向型のまちづくりを推進しており、沿線の空地において開発が起こる等、一定の成果を収めている
取組内容等	■ 8 Ideas for Vacant Land Re-use in Cleveland ・クリーブランド市では、産業構造の変化による人口減少、経済的状況の悪化に伴う差し押さえの増加等によって、約 3,300 エーカー（1,330ha）、2 万区画もの空地が存在していた。また、うち 7,500 区画が市のランドバンク管理の空地となっていた。 ・Cleveland Urban Design Collaborative (CUDC),、City of Cleveland, Neighborhood Progress, Inc.、ParkWorks 等、30 の関係団体からなる Re-imagining a More Sustainable Cleveland と呼ばれる組織が立ち上げられ、空地問題に対して、政策提言、空地活用の実験的プロジェクトの実行等を行ってきた。 ・ Re-imagining a More Sustainable Cleveland による調査を下敷きに、クリーブランド市計画局は、8 つの部会での検討を通じて、以下の 8 つの空地活用のアイデアを整理した「8 Ideas for Vacant Land Re-use in Cleveland」を作成した。カテゴリーごとに、参考となる基礎調査結果、目標、期待される事象、課題、推進すべき地域の優先度が示されている。 **図表 5-37　「イメージ向上」の優先度**  出典：8 Ideas for Vacant Land Re-use in Cleveland 1. イメージ向上（Stabilization） 2. 都市農業 3. 雨水対策 4. 緑地拡大 5. 代替エネルギー 6. 土地集約 7. 土壌改良 8. サステイナブルな開発の推進 ・このアイデア集に基づき、各カテゴリーの実際のプロジェクトが推進されているが、必ずしも市が主体的に事業を推進しているわけではなく、民間による活用を支援している場合も多い。例えば、都市農業に活用するに当たっては、住宅地内であれば、市のランドバンクが管理する土地を年間 1 ドルでリースする場合もある。 ・Re-imagining a More Sustainable Cleveland においても、「Re-imagining a More Sustanable Cleveland Report」や「Vacant Land Re-use Pattern Book」、「Ideas To Action Resource Book」等の素材を提供している。

取組内容等	**■公共交通を中心とした選択的集中投資** ・クリーブランド市では新規開発やインフィル開発の効果を最大限発揮できる場所へ集中させるという考えを持っている。東京大学大野研究室の「Fiber City」にヒントを得て、最も利用率が高かったバス路線（ユークリット通り（Euclid Avenue）のバス）を BRT 化（Health Line）し、その近傍の Health-Tech Corridor と呼ばれるエリアにおいて、インフィル開発を推進している。 ・その結果、BRT 周辺の地価は約 3 倍に増加し、開発が集中的に起きている。市として固定資産税の税収が増加しただけでなく、立ち枯れ状態になっていた沿道の環境も改善しつつある。 ・但し、90 万人の市の人口は、現在 40 万人にまで減少しており、公共交通志向型開発が成功しているのは、高い人口密度を保つことができている場所に限定されている。 図表 5-38　Health Line 出典：Greater Cleveland Regional Transit Authority ホームページ 図表 5-39　Health Line のルート 出典：Sasaki Associates ホームページ
参考文献等	・クリーブランド市計画局提供資料 ・CUDC 提供資料 ・Cleveland City Planning Commission、8 Ideas for Vacant Land Re-use in Cleveland、2011 年 http://planning.city.cleveland.oh.us/ftp/8IdeasForVacantLandReuseCleveland.pdf ・クリーブランド市計画局ホームページ http://planning.city.cleveland.oh.us/ ・CUDC　RE-IMAGINING ホームページ http://www.cudc.kent.edu/projects_research/research/reimagining_cleveland.html ・Greater Cleveland Regional Transit Authority ホームページ http://www.riderta.com/healthline/about ・Sasaki Associates ホームページ http://www.sasaki.com/project/105/cleveland-euclid-avenue-healthline-brt/

（１０）Youngstown 2010

主体・提言者	ヤングスタウン市
実施場所・展開事例	米国/オハイオ州/ヤングスタウン市
概要	ヤングスタウン市は、都市の縮退を明確に打ち出した「Youngstown 2010」という総合計画を策定し、投資すべきエリアの強弱を付けた上で、空家の解体や緑化、歴史的建造物の保存等を推進している。
取組内容等	**■計画策定の背景** ・ヤングスタウン市では、1950 年にマスタープランが制定されて以降、成長戦略に基づいた上位計画に基づき、都市の拡大、郊外開発を推進してきた。しかし、1970 年代後半からの鉄鋼業の衰退に伴い、その方向性を転換する必要に迫られていた。 ・繊維業が衰退したテネシー州チャタヌーガ市において、総合計画（Complehensive Plan）に基づき、開発を推進した結果、街が再生したということをある議員が聞いたこと、クリーブランド州立大から新しく着任したヤングスタウン州立大学のスイート学長（Dr. David C. Sweet）が総合計画を持つことの必要性を説いたことで、時代の流れに合わせた総合計画「Youngstown 2010」を策定することとなった。 **■計画の内容** ・Youngstown 2010 は、2005 年に策定され、目標年次は 2010 年と設定されている。 ・以下の 4 項目を街のビジョンとして提示しており、都市の縮退を明確に打ち出した上で、計画内容を示すという極めて珍しい行政計画となっている。この計画に基づき、投資すべきエリアの強弱を付けた上で、空家の解体や緑化、歴史的建造物の保存等を推進している。 －　縮退する都市であることを受け入れる －　地域経済における役割を見直す －　市のイメージを向上し、生活の質を高める －　行動を起こす ・計画書には、全市的な土地利用計画及びその考え方が整理されていると共に、東・西・南・北・中央の 5 地区ごとに、地区別計画及び計画の実現に向けた課題がまとめられている。 ・現在は土地利用が混在しているが、計画の中で示されている将来的な土地利用計画では、土地利用がゾーンごとに整理されており、商業用地は 30%、住宅用地は 16%縮小することとなっている。①緑のネットワーク、②競争力のある産業ゾーン、③成長するコミュニティ、④活気ある中心部を実現することが、将来的な土地利用のテーマとなっている。 図表 5-40　現況土地利用図  図表 5-41　将来土地利用計画図  出典：Youngstown 2010

取組内容等	・新たにインダストリアル・グリーン（緑豊かな産業用地）と呼ばれる土地利用を新たに定義しており、都市型の産業を誘致・育成しようとしている。 ・中心部の土地利用は、純然たる商業用途（Business）から、柔軟な土地利用を許容する商業 CBD（Business CBD）という用途へと変更された。これによって、歴史的建造物をオフィスや住宅等へコンバージョンすることが可能となっている。 **■計画策定のプロセス** ・計画の策定に当たっては、ビジョン策定段階と計画策定段階それぞれに、地域住民との意見交換が開催された。 ・ビジョン策定段階には、当時の市の状況を説明する資料等を提示しつつ、計 6 回、50 名の公募住民との意見交換会が開催された。この意見交換会では、もはやかつてのヤングスタウンではないため、現実を見つめ直す必要があるという声が多く聞かれた。2002 年の 1,400 名が参加したパブリック・ミーティングは大きな成功を収め、都市として縮退の方向を目指すことに関して、概ねの賛同が得られた。 ・計画策定段階においては、11 のネイバーフッド・クラスターごとに住民との話し合いの場を設け、地区の抱える課題や目指すべき将来像について意見交換が行われた。 ・計画策定までの間に 5,000 人を超える人々が、住民として、ボランティアとして、専門家として参加している。 ・このように住民参加による合意を得た上で計画を策定していることもあり、Youngstown 2010 に対して 74%の市民が賛成の意を示している。この意見には世代間で多少の違いは見られ、繁栄の時期を知る年配層の方が都市の縮退に関して抵抗を感じている。
参考文献等	・ヤングスタウン市提供資料 ・Youngstown City, Youngstown State Univercity、Youngstown 2010、2005 年 http://www.cityofyoungstownoh.com/about youngstown/youngstown 2010/ ・前根美穂,清水陽子,中山徹、アメリカにおける空き家対策事業に関する研究、（社）日本都市計画学会都市計画報告集 No.9,2010 年 5 月 http://www.idoraneighborhood.com/wp-content/uploads/2009/07/City of Youngstown Zoning Ordinance.pdf ・米山秀隆、自治体の空き家対策と海外における対応事例、富士通総研研究レポート No.406、2013 年 http://jp.fujitsu.com/group/fri/downloads/report/research/2013/no403.pdf

（１１）Limited Services Overlay District (LSO)

主体・提言者	ヤングスタウン市
実施場所・展開事例	米国/オハイオ州/ヤングスタウン市
概要	ヤングスタウン市では、再開発基準（Youngstown Redevelopment Code）の策定に伴い、Limited Service Overlay（LSO）Zone District と呼ばれる行政サービスを制限する新たなゾーニングが定められ、舗装の撤去やインフラの供給停止を行い、住民がほぼいなくなったエリアに対する維持管理費の低減を図ろうとしている。
取組内容等	・ヤングスタウン市では、2001 年のゾーニング条例（Zoning Ordinance）に基づき、土地利用の柔軟性を確保するため、「Planned Development District」と呼ばれるオーバーレイ・ゾーニング地区を指定してきた。オーバーレイ・ゾーニング地区内では、オーバーレイ・ゾーニングの基準がベースとなる通常の土地利用ゾーニング（Base Zoning）基準と相反する内容であった場合、オーバーレイ・ゾーニングの基準が優先される。それ以外の項目については、ベースのゾーニングの基準が適用される。 ・ベース・ゾーニングの変更と比較して、オーバーレイ・ゾーニングの上書き指定の方がプロセス的に簡易であり、受け入れられやすいため、オーバーレイ・ゾーニングが積極的に用いられている。 ・2013 年 7 月には、ゾーニング条例が見直され、「Youngstown Redevelopment Code」が定められ、オーバーレイ・ゾーニングは以下の 5 区分にまで拡大された。 a) Planned Development Overlay District（PDO） 適切かつ創造的な計画的開発、再開発の促進を意図した地区。雇用創出、不動産課税価格の増加、グリーン・インダストリーとしての利用、緑の回廊の創出、都市農業、サステイナビリティの向上のいずれか 1 以上への貢献が地区指定の条件となっている。 b) Central Design Overlay District（CDO） 調和のとれた街並みを創出と開発案件に対するデザインのクオリティの向上を意図した地区。デザイン基準やデザインレビュープロセスが適用される。 c) Flood Protection Overlay District（FPO） 洪水氾濫のリスク最小化を図る地区。洪水の危険性がある河川沿岸の地域が指定されている。 d) Historic Preservation OverlayDistrict (HPO) 歴史的地区及び歴史的建物の保全を目的とした地区。Crendall Park - Fifth Avenue Historic District 及び Wick Park Histric District の 2 地区が指定されている。 e) Limited Services Overlay District (LSO) 空地が多く発生しており、行政サービスを提供するに当たってコストを過剰に要している地域に対して指定する縮退を意図した地区。新たな土地利用、行政サービスの提供、維持管理を制限している。 ・LSO の導入の検討に当たっては、収用権を活用し、土地を取り上げることも検討された。しかし、固定資産税を納付することもできないほどに土地利用の権利を剥奪することは、訴訟問題に発展する可能性もあるため、LSO 地区内においても、農地としてのみ利用することができる権利は残されている。 ・まだ LSO に指定された場所は存在しないが、現在、ヤングスタウン市では、市の北東部約 89 エーカー（36ha）の非常にまばらにしか住宅が立地していない土地（地権者数 131 名）に対して、LSO を指定しようと検討中である。

取組内容等	・LSO に指定された地区では、道路を撤去するか、道路はそのままにしつつも通行禁止とし、自然に帰るのを待つか、いずれかの方法で、公道としての機能を停止しようとしている。 ・現在、ヤングスタウン市ではLSO の指定に向けて、「クリーンオハイオ基金(Clean Ohio Fund)」への補助申請を準備している。当該基金には、ブラウンフィールドの土壌汚染除去とオープンスペースの維持管理の大きく二つのプログラムがあり、LSO に関連して後者の活用が考えられている。 **図表 5-42　LSO 指定検討地区付近の様子** 出典：Google Map
参考文献等	・City of Youngstown、Youngstown Redevelopment Code、2013 年 http://www.cityofyoungstownoh.org/Uploads/20135683912_Youngstown%20Final%20Adopted%20Published%20Version%204-13.pdf ・City of Youngstown、Zoning Ordinance、2001 年 http://www.idoraneighborhood.com/wp-content/uploads/2009/07/City_of_Youngstown_Zoning_Ordinance.pdf

（１２）管理不全・空き不動産活用に対する融資

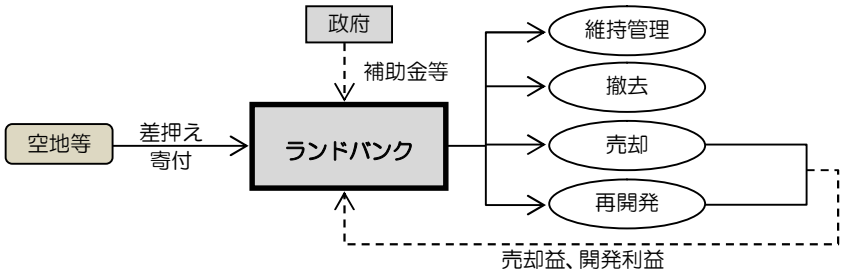
主体・提言者	クリーブランド市
実施場所・展開事例	米国/オハイオ州/クリーブランド市
概要	クリーブランド市は、管理不全又は空き状態となってしまっている不動産の活用を図るため、「Vacant Properties Initiative Fund」と呼ばれる一定割合の返済免除条件付き融資を含む、融資プログラムを展開している。
取組内容等	・クリーブランド市は、管理不全又は空き状態となってしまっている不動産（建物及び土地）を活用するに当たってのハードルを下げることを目的とし、「Vacant Properties Initiative Fund」と呼ばれる融資プログラムを展開している。 ・融資を受けるに当たっては、主に以下の項目が要件となっている。応募者は、民間企業でも非営利 CDC（Community Development Corporation）でもよい。 －　不動産の取得、環境評価、建築物の除却、従前従後鑑定評価、建設のみに融資を利用すること －　スコアシート（評価項目：建築年次、規模、空き物件の割合、40%以上空き物件となっている期間、従前用途、新規雇用者数、プロジェクト規模、市に対する便益等）で 50 ポイント以上を獲得すること －　従前用途が、商業、工業、公共用途であること －　築 20 年以上であり、かつ 2 年以上その 40%以上が空き物件となっていること －　応募者が物件を所有しており、整備後の利用者と提携ができていること －　郡税及び市税を収めていること －　大規模ショッピングモールの開発でないこと ・申請に当たっては、申請書とあわせて、ビジネスプランとプロジェクトの財源・使途、3 年間の財務履歴、3 年間の見積、区議会議員（Ward Councilperson）からの支援状を提出することとなっている。 ・下表に示す一定割合までは、返済免除条件付き融資（Forgivable Loan）となっており、一定の正規雇用者（Full Time Equivalent（FTE））を雇用する環境を創出することが義務付けられている。銀行の貸し渋りを受け、2008 年には、返済免除条件付き融資の額が増額された。プロジェクト規模が 200 万ドル超のプロジェクトについては、返済免除条件付き融資とあわせて、1 年間の短期建設ローンも用意されている。 **図表 5-43　返済免除条件付き融資の額** プロジェクト規模：返済免除条件付き融資の額 200 万ドル以下：7 万ドル若しくはプロジェクト費用の 25%以下 200 万ドル超：18 万ドル若しくはプロジェクト費用の 25%以下 ・2008 年以降、市は約 2,700 万ドルを融資しており（融資プロジェクトの整備費用総額は約 4 億 2,000 万ドル）、85 エーカー（約 34ha）の空地が開発されると共に、270 万平方フィート（約 25 万㎡）の空地、空きビルが再利用され、3,755 人の新規雇用を創出している。 ・融資したプロジェクトの土地、建物の未利用期間は約 10 年となっているが、50 年以上利用されずに放置されていた物件もある。 ・融資額を固定資産税と所得税の税収効果で回収するには非常に時間を要するが、最終的には埋め合わされることが期待されている。現在、融資先の個々の敷地の税制査定価格をモニタリングするプログラムを作成している。
参考文献等	・Vacant Properties Initiative Brochure http://webapp.cleveland-oh.gov/aspnet/docs/get.aspx?id=150&file=VPIbrochure.pdf ・Vacant Properties Initiative Private Entity Application http://webapp.cleveland-oh.gov/aspnet/docs/get.aspx?id=18&file=VPI_app.doc ・Department of Economic Department、Department of Economic Department Report to Council 2013、2013 年

（１３）地元密着型空地、空家対策

主体・提言者	Youngstown Neighborhood Development Corporation (YNDC)
実施場所・展開事例	米国/オハイオ州/ヤングスタウン市
概要	ヤングスタウン市の NPO である Youngstown Neighborhood Development Corporation (YNDC)は、空家の修繕・販売、持家取得支援のための融資の提供、空地の活用、外壁の塗装、モデルプロジェクトの推進等、地元密着型空地、空家対策を積極的に推進している。
取組内容等	■Youngstown Neighborhood Development Corporation (YNDC) ・YNDC は、2009 年にヤングスタウン市と Raymond John Wean Foundation 設立した多面的なコミュニティ開発を行う NPO である。 ・設立当初は、職員は 2 名であったが、現在は 13 人のフルタイム職員と、4 人 AmeriCorps VISTA プログラムによる派遣社員、4～12 人のパートタイム職員が所属している。 ・予算も、当初は 3 つの財源から 25 万ドルであったが、現在は 45 の財源から 300 万ドルへと拡大している。現在の財源は、市の補助金（HUD からの間接補助も含む）、個人や銀行からの寄附の他に、農務省（US Department of Agriculture：USDA)、環境保護局（Environmental Protection Agency：EPA)、厚生省（Department of Health and Human Services：DHHS）からも資金協力を得ている。 ・現在は、コミュニティ・プランニングだけでなく、全市的な計画の策定にも、コンサルタント的な役回りとして、携わっている。 ■YNDC の活動 ・ヤングスタウン市の住宅地のうち、資産価値が高く、追加開発や改善が可能な場所に対して、戦略的に投資を行うことで、レジリエンスのある住宅地を整備し、管理不全の空地、空家が多く、改善が見込めない住宅地の住民を移住させることを大きな活動の目的としている。 ・具体的なプログラムとして、以下ようなメニューを提供している。 - Home for Sales：ランドバンクの差し押さえ空家を手頃な値段で販売している。購入者の所得要件は特に存在しないが、購入資金を持っている必要がある。 - Green Homes Program：抵当流れの物件を Enterprise Foundation の Green Communities 基準及びマホニング郡の LEAP Healthy Home 基準相当の水準に改修し、販売している。 - Community Loan Fund：街の活力低下が進む指定エリアへの持家取得に当たって、融資を提供している。 - Lots of Green：空地をコミュニティガーデン、緑地、ポケットパーク、コミュニティ果樹園、都市農業研修センター、隣接地の庭の拡張へと活用している。 - Paint Youngstown：収入、地区、居住年数等、一定の要件を満たした家庭の外壁の塗装を無償で行っている。 - Model Blocks：具体的な地区のコミュニティ・プランの作成と、その計画の具現化を実施している。
参考文献等	・YNDC 提供資料 ・YNDC ホームページ http://www.yndc.org/

（１４）ランドバンク（Land Bank）

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、空地等を買い上げ、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	**■ランドバンク全般** ・ランドバンク（Land Bank）は、将来のために土地を買い上げ・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。 **■ランドバンク設立の背景** ・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、6000～7000 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 3000 区画の土地を所有しており、抵当流れ処分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。 **■ランドバンクの仕組み** ・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 5-44 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

取組内容等	・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、ということを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。 ・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。 **■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）** ・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。 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 － 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 － 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。 **■マホニング郡土地再活用公社（Mahoning County Land Reutilization Corporation）** ・マホニング郡土地再活用公社（通称、マホニング郡ランドバンク）は、元々郡政府の一部の組織であったが、2012 年に NPO 法人化された。 ・市のランドバンクも 20 年以上前から存在するが、市の条例では、空地・空家問題に対応することが難しかった。固定資産税を徴収する郡の方が、より適切に所有権の移転に対応することができるため、州法を改正し、郡立のランドバンクの設立を可能とした。 ・Youngstown Neighborhood Development Corporation（YNDC）等のまちづくり組織と協働しながら、以下のようなプログラムを推進している。 ①Side Lot Program：住宅所有者に対して、隣接空地の取得を支援 ②Demolition and Vacant Lot Reuse：既存建築物の解体前の土地を取得し、解体と再活用を推進 ③Strategic Land Assembly：将来の利用に向けて、不動産の取得し、それを維持管理 ④Buying a House to Renovate：空家を購入し、改修し、市場に再び乗せる

取組内容等	・以前は、固定資産税の滞納額が資産価値を上回った場合、競売命令や差し押さえという手立てに出ていたが、これは手続き的に非常に時間を有していた。あまりに空地、空家の物件数が増加した上に、地域の住人の間に空き家を取得して改築し、再び住むことができるようにしたいという関心が出てきたため、現在では、資産価値ではなく、管理放棄されているという事実に基づいて、差し押さえを実行することとなっている。 ・ランドバンクの予算は 100 万ドル弱であり、財源には主に滞納されていた税金を郡が徴収した分の一部が充てられている。Side Lot Program による売却益も収入の一つであり、プログラム最初の一年で 12 万 5,000 ドルの収入を得ている。
参考文献等	・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　ー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ー、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　ー諸外国における PPP を活用した新たな都市脱構築の動きー、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/ ・フルトン郡及びアトランタ市ランドバンクホームページ http://www.fccalandbank.org/ ・マホニング郡土地再利用公社ホームページ http://www.mahoninglandbank.com/ ・マホニング郡土地再利用公社パンフレット

（１５）空地マネジメントプログラム(Vacant Land Manegement Program)

主体・提言者	ペンシルベニア造園協会 Pennsylvania Horticultural Society(PHS)、 フィルデルフィア市
実施場所・ 展開事例	米国/ペンシルヴァニア州/フィルデルフィア市
概要	フィルデルフィア市は、1974 年より続く「Philadephia Green Program」の一環として、未利用地の清掃及び緑化を通じ空地を整備し維持管理する「Vacant Land Manegement Program」を 2000 年代より推進している。
取組内容等	**■フィルデルフィアグリーンプログラム (Philadephia Green Program)とグリーンシティ戦略(Green City Strategy)** ・フィルデルフィア市では、産業経済の衰退の影響により、過去 50 年の間に 25%以上の人口を失い、空地・空き家が増加した。 ・同市で活動する NPO のペンシルヴァニア造園協会（Pennsylvania Horticultural Society(PHS)）は、1974 年より続く「フィルデルフィアグリーンプログラム（Philadephia Green Program(PGP)）」の一環として、未利用地の清掃及び緑化を通じて空地を整備し維持管理する「空地マネジメントプログラム(Vacant Land Manegement Program)」を 2000 年代より推進している。 ・当初、PGP は貧困コミュニティが自給自足を行えるように菜園づくりの技術提供を推し進めたが、荒廃したコミュニティを再生する上で未利用地の緑化と菜園づくりには効果があることが市に認知され、1980 年代後半に市近隣計画に緑化を通じた未利用地再生のプログラムとして位置付けられた。コミュニティガーデン整備は市の補助により多数実現した。 ・しかし、地域住民自身がその維持管理を担う必要があるため、市内にある未利用地全体に対応できないことが弱点であった。 ・1993 年に財政危機を理由に市が PGP への補助金を打ち切ったことで、コミュニティガーデン整備によるコミュニティ再生という試みは頓挫してしまう。 ・PHS は、未利用地再生の新手法を開発するため、1996 年から 1998 年まで北フィルデルフィアのニューケンジントン(New Kensington)地区を対象とする未利用地再生手法のパイロット事業を行った。同事業を通じて構築された未利用地の緑化整備の取り組みから、現在の空地マネジメント事業につながる手法が確立した。これらの手法を市の施策に位置付けるため、PHS は「グリーンシティ戦略(Green City Strategy)」を考案し、2003 年に市は、PHS と協働で市内の緑化を行う戦略として正式に策定した。 ・グリーンシティ戦略は、①空地マネジメントプログラム、②近隣緑化、③市公園や公共空間の緑化、④市民教育・訓練・組織づくり、⑤空地の総合計画づくり、⑥緑化促進運動という 6 つの活動を柱とする戦略的構想である。 **■空地マネジメントプログラム** ・グリーンシティ戦略の①空地マネジメントプログラムは、Vacant Land Stabilization Program と Community Land Care Program の２つのプログラムを用いて行われている。 (1)Vacant Land Stabilization Program -PHS が未利用地の緑化･空地整備し、その維持管理を行うプログラムである。 [緑化・整備の手順] a. 整備場所の選定 b. 所有権の確認と整備に必要な法的手続き c. 緑化・空地整備の計画 d. 建築物および廃棄投棄物の撤去 e. 空地の整備（表土の入替え、芝生植栽、植樹、木製柵の設置） -整備された土地は、3 月から 10 月まで 2 週間おきに清掃等の維持管理が、行われる。

取組内容等	-PHS は、郵便番号ごとに未利用地を一括して大手の業者に維持管理費を委託している。 -将来の開発と許容した暫定的整備であるため、整備単価は 1～1.5 ドル/sft(約 110～160 円/㎡)程度とし、最低限に抑えており、年間 700 件に及ぶ多くの整備が可能となっている。 -整備された空地のは誰でも利用可能であり、近隣住民によるパーティやスポーツ等の利用も見られる。 (2)Community Land Care Program -空地としての整備を PHS が行わず、地元住民組織に対して地域内の空地を自ら維持管理する機会を提供するプログラムである。 -事業費は PHS が負担している。 -空地一筆に 8 回あたり 350 ドル(3.6 万円)を基本単価として、合計 200 筆 7 万ドル(約 720 万円)を上限として、地元組織を中心に、業務遂行能力も勘定しながら PHS が受託組織を選定し、外部委託を行う。 -委託はエリア単位で発注されており、50～80 箇所程度まとまった空地が対象に清掃・除去活動を行う。 -作業の質を維持するために、PHS は年２回の評価会(達成点と課題の聞き取り、中間審査と完了審査)と技能講習(設備機器、樹木や庭園造りの技術、安全に関する説明等)を各受託組織に義務づけている。 -同プログラムによって、地域内に 100 人以上の雇用を創出している。 -作業員の半数以上が元収監者であり、同プログラムを通じて清掃・除去活動の能力開発を行っている。 ・空地の権利取得について、市の空地審査員会(Vacant Property Review Committee)は、税滞納不動産の競売、税滞納不動産の寄付、迷惑行為の応急的排除(Emergency Nuisance Abatement Program(ENAP))のという３つの手続きを用意している。 ・PHS は ENAP の手続きを活用し、空地マネジメントプログラムにおいて荒廃投棄物の撤去、維持管理、空地整備を行う権利を取得している。 ・整備された、市内にある 6,000 以上もの空地の約 15%が売れ、開発されるまでに至っている。 **■空地マネジメントプログラムによる成果** ・不動産経済学者である Susan M.Wachter が、フェイルデルフィア市の New Kensington 地区において、2005 年に行った研究調査にて、本プログラムによって空地を良好に整備することにより、隣接する住宅の不動産価値を 20%向上される効果があったことを裏付けている。
参考文献等	・Pennsylvania Horticultural Society ホームページ http://phsonline.org/ ・米国フィルデルフィアにおける未利用地マネジメント事業にかんする考察 都市縮小に対する緑化と暫定空地の戦略的近隣展開、遠藤新、日本建築学会計画系論文集第 78 巻第 668 号、2011 年 ・これからの都市生活を考えていくための新世代コミュニティの研究、公益財団法人ハイライフ研究所、2012 年 http://www.hilife.or.jp/pdf/201105.pdf ・Pennsylvania Horticultural Society、LandCare Program http://phsonline.org/greening/landcare-program ・Luke Wilkinson、Vacant Property:Strategies for Redevelopment in the Contemporary City、Georgia Institute of Technology, MCRP 2011 https://smartech.gatech.edu/bitstream/handle/1853/40778/LukeWilkinson_Vacant%20Property.pdf

（１６）管理不全・空き不動産戦略(Vacant and Abandoned Properties Initiative)

主体・提言者	コロンバス市開発局
実施場所・展開事例	アメリカ合衆国/オハイオ州/コロンバス市
概要	コロンバス市は、増加し続ける管理不全・空き不動産に歯止めをかけ、さらに不動産の活用を促すため、「Vacant and Abandoned Properties Initiative」と呼ばれる、不動産の修繕・修復や除去・整備等への融資プログラムを展開している。
取組内容等	・2008 年以来、放棄された空家を市が買収し、改修した後、売却する「Home Again Prorgam」と呼ばれるプログラムが推進されてきた。他のプログラムでの取り組みも含めて、2011 年までに約 2,000 件もの空家への対策を推進してきた。 ・空き不動産が増え続けている状況の中、さらなる改善策として、マイケル B. コールマン市長は 2012 年 2 月 23 日に「管理不全・空き不動産戦略(Vacant and Abandoned Properties Initiative：VAP)」を公表した。 ・管理不全・空き不動産戦略は、市内における、管理不全又は空き状態となってしまっている不動産（建物及び土地）の増加を抑えるために、以下の３つのプログラムを柱としている。 ①強調(Enforcement)：市内にある 6,200 件の管理不全・空き不動産の情報を VAP チームが管理し、その中で放棄されている不動産の所在とその所有者の実名を公表。 ②除去(Removal)　：地域にとって、害のあるものと認定された管理不全・空き不動産の除去。今後４年の間に、約 900 件の空き不動産を撤去する計画である。除去費用は市が出資。 ③修復(Restoration)：「Vacant Property Prevention Program」、「Mow to Own Sideyard Program」、「Vacant Properties Rehabilitation Program」、「Landcare Program」等のプログラムを通じて、管理不全・空き不動産の改善のために地域住民等を補助。 [空き不動産化防止(Vacant Property Prevention)プログラム] ・空き不動産化を防ぐため、修繕・修復等が必要とする住宅の所有者のための融資支援プログラムである。融資プログラムの対象となる建物は以下の３つとガイドライン上で記載されている。 -倒壊等の危険性の高く、早急に修復しなければならない建物 -鉛塗装材された建物等、住宅法規上違反している建物 -バリアフリー化が必要とされている建物 [隣接空き不動産の庭化(Mow to Own Sideyard)プログラム] ・管理不全・空き不動産を生産性のある土地へと改善することを目的とした、市のランドバンクの補完するプログラムである。 ・ランドバンクで取得した土地を、隣接する土地の所有者や近隣で活動を行っている NPO に所有権を渡し、地域コミュニティが活用できるにしていることが特徴である。 [空き不動産復旧(Vacant Properties Rehabilitation)プログラム] ・本プログラムは、所有者を促し、放棄された不動産を生産的に活用できるように考案された、開発事業者のための融資支援プログラムである。
参考文献等	・Vacant Properties Rehabilitaitio、コロンバス市ホームページ http://development.columbus.gov/content.aspx?id=55087

（１７）GTECH による空地の有効活用

主体・提言者	ピッツバーグ市、GTECH
実施場所・展開事例	アメリカ合衆国/ペンシルベニア州/ピッツバーグ市
概要	ピッツバーグ市では、地元の NPO である Growth Through Energy + Community Health（GTECH）は、空地や工場跡地を活用して、代替エネルギー作物を栽培し、低未利用地の再利用、代替エネルギー供給への貢献、汚染土壌の浄化、職業訓練による地域の再生を推進している。
取組内容等	・製鉄で栄えたペンシルベニア州ピッツバーグ市は、産業構造の転換により工場が淘汰され、人口減少によって空地、空き家が発生した。 ・特に、土壌汚染が深刻な製鉄所跡地の再生は、ピッツバーグ市にとって重大な課題であった。 ・ピッツバーグ市では、地元の NPO である「Growth Through Energy + Community Health（GTECH)」によって、空地や工場跡地を緑化し、都市の活力を再生する「グリーン戦略」という取り組みを通じた地域再生が進められている。 ・GTECH は、グリーン経済を促進し、地域コミュニティの活性化に力を注ぐ非営利の社会事業として、2007 年にアンドリュー・ブッチャー(Andrew Butcher)氏を中心に共同創設された。 ・GTECH は、土地所有者（コミュニティ開発法人、公的機関、民間開発業者）と協力し、放棄された空地を再利用し、汚染土壌を改善するために代替エネルギー作物(ひまわり、菜の花、キビ等)を栽培することで土壌の汚染物質を吸収し浄化し、同時にバイオ燃料用の油料種子を生産しており、代替えエネルギー供給への貢献もしている。 ・これらのプロジェクトにおいて GTECH は、油料種子の栽培で得られる収益より、空地の管理費用を相殺し、教育訓練や雇用の基盤を構築している。 **図表 5-45 ピッツバーグ最大の畑　図表 5-46 空地を整備し耕す風景** **出典：GTECH ホームページ** ・GTECH のプログラムは、土壌の浄化と低・未利用地の再利用、さらにそれを職業訓練と結びつけ、地元市民に栽培指導によりその地域に成長をもたらすことを期待している。 **図表 5-47** GTECH による取り組みの成果 **出典：GTECH ホームページ**
参考文献等	・GTECH ホームページ http://gtechstrategies.org/ ・「空き家、空地が急増、ゴーストタウン化する中国の地方都市・ピッツバーグにおける「第 3 の力」による再生の取り組み、JBPRESS、2013 http://jbpress.ismedia.jp/articles/-/38532

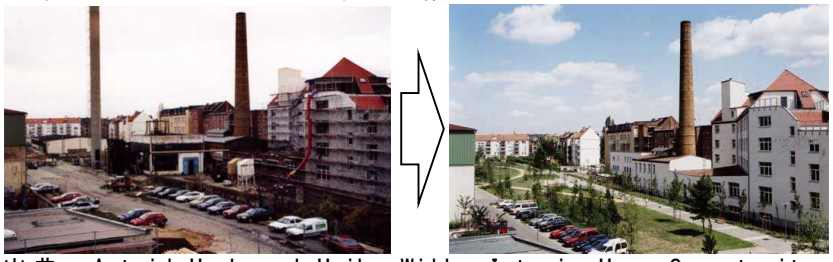
（１８）選択的団地全棟再開発計画

主体・提言者	シンガポール共和国住宅開発庁
実施場所・展開事例	シンガポール共和国
概要	シンガポール共和国では、選択的団地全棟再開発計画（Selective En-bloc Redevelopment Scheme；Sers）という隣接空地を活用し、玉突き的、段階的に分譲住宅団地の再開発を進めるプログラムが推進されている。
取組内容等	・1992 年以来、既存の住民を住まわせたまま、団地住戸、住棟、周辺の改良を行うメインアップグレードプログラム（Main Upgrading Programme；MUP）と呼ばれる分譲住宅団地の再開発プログラムが推進されてきた。 ・1995 年からは、MUP とは異なった分譲住宅団地再開発プログラムである選択的団地全棟再開発計画（Selective En-bloc Redevelopment Scheme；Sers）が導入された。Sers は、以下のような手順で進められると当局は説明している。 ①更に有効活用することが可能な土地に建つ老朽化した低層分譲住宅団地を、国家開発省が Sers に指定し、公表を行う。 ②上記分譲住宅団地の近傍の空地に代替団地の建設を行う。 ③老朽化した分譲住宅団地内の住戸を土地収用法の下で強制収用し、権利者に市場価格に基づいた補償費を支払う。 ④移転が必要となる権利者には、代替団地の住戸を優先して斡旋し、移転を希望する権利者は 2 割引で購入(99 年の定期借家)することができる。 ⑤老朽化した元の分譲住宅団地を撤去し、跡地を積極的活用して高層住宅を建てる他、民間開発事業者に払い下げて、マンション等を整備させる。 図表 5-48　Sers プロジェクトの情報公開 In Progress sites announced in 2012 The following sites are currently in various stages of implementation. Site Details / Milestone Information Announcement Date & Site / Deadline for Submission of Resale/ Transfer Applications / Collectors Inquiry / Serving of Compensation Notice / Registration of Replacement Flats / New Replacement Flat: Construction / Selection / Estimated Completion Date * 25 Jun 2012 Woodlands Centre Road Blocks 1A and 2A / By 31 May 2013 / Completed / Completed / Completed / 3Q2013 / On-going / 2Q2016 出典：Singapore Government Housing & Development Board ホームページ ・しかし実際には、代替団地が、老朽化した分譲住宅団地の近傍に整備されない、補償費が政府の言い値である、積極的活用するはずの跡地が空地のままとなっていることもしばしば散見される。 ・2013 年 9 月現在、74 地区が Sers に指定されており、65 地区が事業完了している。
参考文献等	・鍋倉聰、シンガポールにおける住宅団地再開発に関する一試論、東南アジア研究　45 巻 2 号、2007 年 http://ci.nii.ac.jp/els/110006530307.pdf?id=ART0008515493&type=pdf&lang=jp&host=cinii&order_no=&ppv_type=0&lang_sw=&no=1379580761&cp=

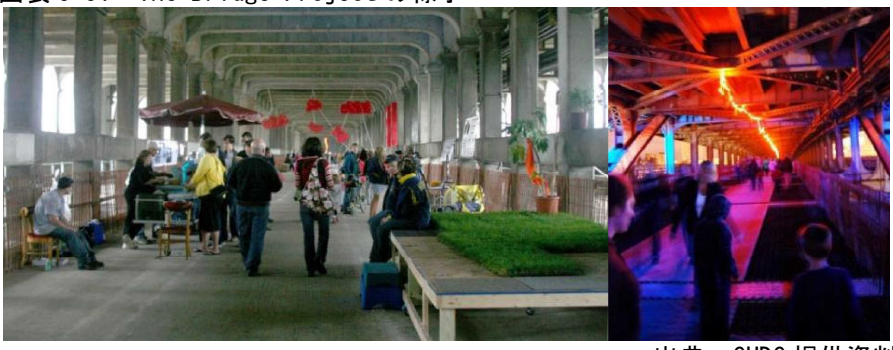
３－３　暫定利用

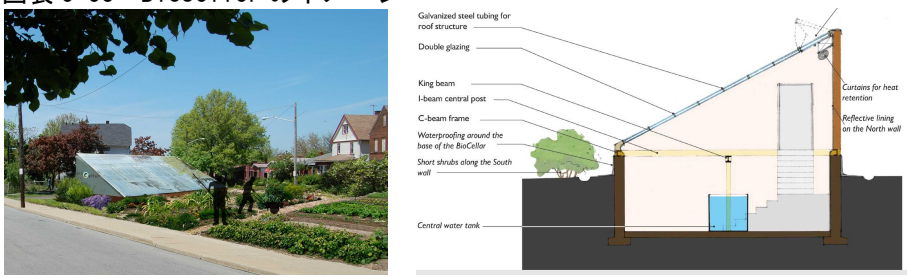
（１）官民間の利用承諾協定（Gestattungsvereinbarung）及び民々協定（Privatrectlichen Vereinbarung）

主体・提言者	ライプツィヒ市
実施場所・展開事例	ドイツ連邦共和国/ライプツィヒ市
概要	ライプツィヒ市は、土地所有者と市の間で締結される制度「利用承諾協定(Gestattungsvereingbarung)」と、民間同士で利用承諾協定を結ぶ制度(Privatrechtlichevereinbarung)を活用することによって、都市の低迷によって生じた空地の暫定的な利用を促進し、都市の再生を推進している。
取組内容等	**■背景** ・ライプツィヒ市では、1989 年の東西統一以降、自然環境の減少、人口流失による中心市街地の人口減少による空地・空家の増加し地区環境の悪化が進行した。そのような状況の中、ライプツィヒ市がまず取り組んだのは、都市内の緑地の創出であった。都市中心部の競争力を高め、郊外化に対抗するため、1999 年以降で 35,000 ㎡に及ぶ緑地を整備した。 ・2002 年に策定されたライプツィヒ東地区地区構想計画（Konzeptioneller Stadtteilplan Leipziger Osten）の中では、地区を「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」に 5 つの都市改造カテゴリーにゾーニングしている。「“間引き”地区」では、個別建物の除却により、地区内に散在的に比較的小規模なオープンスペースを創出し、多孔質化を図る一方、「建物除却地区」では、一体的・集団的に建物を除却し、大規模なオープンスペースを整備することを狙っている。 ・官民間の利用承諾協定（Gestattungsvereinbarung）及び民々間協定（Privatrectlichen Vereinbarung）の制度は、上記のプロジェクトを実現するために、ライプツィヒ市が始めた暫定利用のための制度である。 **■制度の仕組み** ・1999 年から始まった利用承諾協定制度は、不動産価値がなく、投資する価値もない民間建物を、公的資金で解体し、10 年～15 年の間は空地を開発せずに公共的な緑地やオープンスペースとするため、行政と土地所有者で協定を結ぶというプログラムである。 ・暫定利用の期間中は、土地所有者は維持管理コストの軽減を図ることができる上に、固定資産税の支払いも免除されるが、空地の安全性を確保する義務を負っている。ただし、不良建物の除却費用及びオープンスペース等の整備費用は、原則として連邦政府や州からの補助金(都市改造東プログラム)を活用しつつ、市が負担する。 ・制度の開始当初は、契約期間を 5～8 年とする協定が多かったが、補助金を支出している連邦政府や州から、それでは期間が短すぎるとの意見が出され、現在は延長されている。 ・暫定利用の期間は、緑地創出のための費用によって異なり、その期間を明確に設定することは、また建物の解体と緑地創出のための公的補助の支出条件となっている。 ・ライプツィヒ市には不在地主が非常に多く、ライプツィヒという都市に興味も郷土愛も持っていない人が多く、そういった人々を説得するためには、所有者に実利をもたらす必要がある。暫定利用期間中の緑地の管理は土地所有者が行うこととなっているため、所有者に経済的なメリットがあるように、市は、緑地の維持管理費が固定資産税を上回ることのないように、税額を調整している。 ・暫定利用の期間後は再び開発権が戻ってくる仕組みとなっており、投機目的の土地所有者にとっても、利用しやすい仕組みとなっている。

取組内容等	**■制度活用事例** ・利用承諾協定制度を活用して、ヘンリエット公園（Henriettenpark）、スタット公園（Stattpark）、ヴルツナー（Wurzner）通り等で暫定緑地の整備が進んでいる。2010 年までに、全市で 250 事例以上の協定が締結されており、余剰建物の解体と解体後の空地に対する緑化、それらのネットワーク化が推進されている。 図表 5-49　ヘンリエット公園の整備  出典：Astrid Heck and Heike Will、Interim Use: Opportunity for New Open-SpaceQuality in the Inner City - The Example of Leipzig、2007 年 図表 5-50　スタット公園の整備
参考文献等	・姥浦道生、ドイツにおける縮退都市の計画とその実現～ライプチヒ市を事例として～、2011 ・野上陽子、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ー 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」の可能性と課題ー、2004 http://ud.t.u-tokyo.ac.jp/works/w04/nogami.pdf

（２）Pop Up City

主体・提言者	Cleveland Urban Design Collabolative（CUDC）
実施場所・展開事例	米国/オハイオ州/クリーブランド市
概要	CUDC（Cleveland Urban Design Collaborative）は、Pop-up City と呼ばれる空地等を活用した期間限定のイベントの開催を通じて、活力のあるダイナミックな都市とはどのようなものか、人々に感じてもらうためのシミュレーションを行っている。
取組内容等	■Cleveland Urban Design Collabolative（CUDC） ・Cleveland Urban Design Collaborative (CUDC)はケント州立大学の大学院課程と建築環境デザイン大学（College of Architecture and Environmental Design）の公的サービス提供活動が一体となった非営利都市デザイン組織であり、1983 年にケント州立大学の Foster Armstrong 教授によって設立された。 ・ケント州立大学の大学院生に対しては、当該組織における職業訓練を通じて、都市デザインに焦点を当てた建築専門学位及びアーバンデザインに関する修士が与えられている。実務の遂行に当たっては、専門スタッフがイニシアチブを取り、学生の指導に当たっている。常勤メンバーは 2014 年 1 月現在、7 名である。 ・コミュニティが CUDC をコンサルタントとして雇う場合や、市の景観づくりやコミュニティ・プランニング等、様々なプロジェクトを市から請け負うこともある。 ・大学が支出する資金は全予算の半分であり、その他は、Cleveland Foundation や George Gund Foundation、Kelvin & Eleanor Smith Foundation、Kent Smith Foundation 等の財団からの寄附及び実務のコンサルタント料で賄っている。 ■Pop Up City ・CUDC では、Pop-up City と呼ばれる空地等を活用した期間限定のイベントを開催している。この活動を通じて、土地の潜在的可能性を人々に理解してもらうと共に、活力のあるダイナミックな都市とはどのようなものか、人々に感じてもらおうとしている。 ・Pop-Up City を仕掛ける場所は、人々からの注目を集めやすい場所が戦略的に選定されている。長期ないし恒久的な結果につながるような場所を選ぶと共に、他の人から真似をしてみようと思ってもらうような取り組みを行うことが重要と考えられている。 ・2007 年以来、Pop up City のイベントは、15 企画ほど実行されている。 ・具体的には、以下のようなイベントを開催している。 □The Bridge Project/2009 年：活用されていない二重橋梁（Detroit-superior Bridge）の下部通路を活用し、滞留空間を設置 図表 5-51　The Bridge Project の様子  出典：CUDC 提供資料

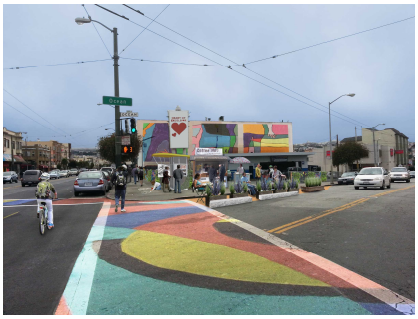
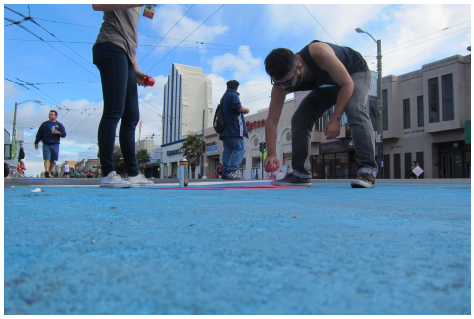
取組内容等	□Leap Night/2008 年：カヤホガ川沿いの空地において、ウィンター・フェスティバルを実施。このイベントに触発されて、Bright Winter や Snow Days というイベントが開催。 図表 5-52　Leap Night の全体イメージ 出典：CUDC 提供資料 ・現在、約 1 万 3000 人がダウンタウンに住んでおり、年末には現在建築中の住宅が完成し、約 1 万 5000 人まで増えることが予想される。市は、ダウンタウンの人口を 2 万 5000 人まで増やすことを目標としているが、ホームレスのシェルター付近には、民間事業者が住宅を整備したがらないということが問題となっている。CUDC では、ダウンタウンの公共の空間で Pop-up City を開催することで、ホームレスが行ける場所を作り、かつホームレスの人々に対する偏見を和らげることを目指している。 ■Bioseller ・地下構造物を解体して、産業廃棄物処理するためには、多額の費用がかかるため、住宅の地階を残し、地上の構造物は解体・撤去し、地階部分を温室として活用する Bioseller というものを CUDC では提案している。 図表 5-53　Bioseller のイメージ  出典：CUDC 提供資料
参考文献等	・CUDC 提供資料 ・CUDC ホームページ http://www.cudc.kent.edu/

（３）Park(ing) Day

主体・提言者	Rebar Art & Design Studio
実施場所・展開事例	全国
概要	PARK(ing)day は、毎年 9 月 21 日に、アーティストやデザイナー、市民が、道路横駐車スペースに、芝やベンチを設置し、一時的に駐車場(parking)を公園(park)化(ing)する世界的なイベントである。2005 年に Rebar Art & Design Studio がサンフランシスコ市内で,ゲリラ・アートとして始めたここことがきっかけであった。
取組内容等	・PARK(ing)day は、毎年 9 月 21 日に行われている世界的なイベントである。アーティストやデザイナー、市民が、道路横駐車スペースに、芝やベンチを設置し、一時的に駐車場(parking)を公園(park)化(ing)している。 ・サンフランシスコ市内の公園面積よりもはるかに広い空間を道路と歩道が占有していた事態に対し、同市のオープンスペースの欠落とその必要性を訴える目的で、2005 年に地元設計事務所である Rebar Art & Design Studio が駐車場を公園化するインスタレーションを行った。これが同イベントのはじまりであった。 ・2 時間で設置し、その過程についてはすべて写真を撮り、綿密に記録して、インターネット上に公開したところ、世界中から Rebar Art & Design Studio への問い合わせ相次いだ。 ・それを基に、Park(ing) Day 実施のためのマニュアルを作成し、世界中と共有することによって、現在そのマニュアルがこの種の手法のオープンソースとなった。 ・以来、PARK(ing)day は Rebar デザイン事務所の手を離れ、その考えに賛同した人々により、毎年世界中で取り行なわれている。 ・サンフランシスコ市は、Park(ing) Day の取り組みを面白いと試みと感じ、これを恒久的な形で発展させる検討をした結果、2009 年からの Pavement to Park プログラムへとつながった。 ・Rebar Art & Design Studio では、2007 年に、車輪が付いた移動式の緑地 Park Cycle へとアイデアを発展させている。 図表 5-54 Rebar Art & Design Studio による Park(ing)Day 出典：Rebar Art & Design Studio ホームページ 図表 5-55 Park(ing) Day 図表 5-56 Park Cycle 出典：Rebar Art & Design Studio ホームページ
参考文献等	・Park(ing) day ホームページ http://parkingday.org/ ・Rebar Art & Design Studio ホームページ http://rebargroup.org/

（４）Pavement to Parks

主体・提言者	サンフランシスコ市
実施場所・展開事例	アメリカ合衆国/サンフランシスコ市
概要	サンフランシスコ市内の余剰空間が多い道路や交差点部を有効利用することを目的として始まったのが「Pavement to Park」プログラムである。サンンフランシスコ市と協働し、地域コミュニティが主体となり、その余剰空間に人が自由に過ごせる空間を暫定的に設置し、評判が良ければそれを常設化している。
取組内容等	■Pavement to Park ・PARK(ing)day 等のような「暫定的デザイン戦略（Temporary Design Strategy)」に基づく様々なプロジェクトが、新しい公共オープンスペースの可能性を開き、それがサンフランシスコ市全体にわたる運動となり、2009 年より、道路上の余剰空間を社会実験的に公共空間にしていく「Pavement to Park」プログラムへとつながった。 ・同プログラムを始めるに当たり、コミュニティの創造・交流促進、道路の潜在能力の再イメージ、歩行者の活動の促進、自転車等の自動車に頼らない交通手段の奨励、公共スペースの改善による商業活動の活性化等を目標とされた。 ・同プログラムには様々なタイプのプロジェクトがある。広場(Plaza)整備が第一義であるが、歩道空間の拡張や、駐車スペースへの Parklet の設置、道路空間以外に公的な空間を設置し、地域活性化を図ること等の取り組みがある。 ・半年から１年の試行期間の後に常設化することを目指している。 ・地域コミュニティが市に申請し、整備や運営に中心的に関わる仕組みとなっている。このやり方は、ニューヨーク市と同様のプログラム(New York City Plaza Program)から着想を得ている。 ・運輸局（Department of Transit)、公共事業局（Department of Public Works）等、関連部署との密接な協力に基づいて同プログラムを実施している。また、民間との協力、所謂、PPP（Public-Private Partnership）で行うものも存在する。 ■Plaza ・Pavement to Parks Program によって創出された広場（Plaza）の事例として、17th Street の交差点に位置する Jane Warner Plaza と Excelsior が挙げられる。 ・Jane Warner Plaza は、以前は大きな交差点だった場所を、車道空間を縮小して、その中央に歩行者のための広場を創出している。 ・建設資材が入っていたチューブを再利用した簡易なプランターを設置した第一期、ベンチを設置し、地域住民やビジターが休める場所を創出した第二期の二段階に分けてプロジェクトは推進された。 ・Jane Warner Plaza の整備の際に用いた道路封鎖の認可の形式は、イベントの開催を目的としたものであり、公共空間の創出を目的としたものでないため、広場の整備に当たっては、道路封鎖と公共空間の創出が一体となった新たな認可の形式を作り出そうと作業を進めている。 図表 5-57 Jane Warner Plaza

取組内容等	・中・低所得者が多く住む、サンフランシスコにしては子供の比率が高い、活気があるが､外部からの来街者はほとんどない地区である Excelsior において現在プロジェクトは進行中である。第一期では、拡張する歩道を塗装すると共に、プランターやキヨスクを設置し壁画を描くことを検討している。 ・このプロジェクトの実施に当たり、地元のストリート・フェアの開催期間中、1 日間のみ、ラテックスの安い塗料を購入して、歩道を塗り、公共空間の境界部にプランターを設置し、デモンストレーションを、ストリート・フェアのための道路封鎖許可に便乗する形で行った。 ・このデモンストレーションの結果、公共空間の整備効果が確認され、市側（公共事業局）の許可も得られ、公共空間の整備に着手することを決定された。 図表 5-58　Excelsior プロジェクトの第一期の提案   出典：サンフランシスコ市提供資料 ■Parklet ・広場 (Plaza) 整備では、市側からプロジェクトを仕掛ける場合もあるが、Parklet 整備は、スポンサー(カフェ、画廊、もしくは住宅等、Parklet 設置の申請者)が申請し、立地条件やそのエリアの将来性も考慮に入れつつ、市が審査を通じて認可している。 ・整備の初期費用の負担はもちろん、管理責任もプロジェクトのスポンサー側にある。スポンサーが維持管理の責任遂行を怠った場合、市は申請の許可を取り消すことができる。 ・Parklet 設置の通知は周辺の至る所に表示される上、住民の声を取り入れるための意見交換会も開催されており、周辺住民はその際に反対することも可能なので、実現している事業は住民の合意を得たものとして整備されている。 ・Parklet の設計料は、500 ドルから 4,000 ドル程度で、プロジェクトの総費用の 10%から 15%程度である。材料調達費と施工費は、デザインによって変わってくるが、最大 35,000 ドル程度(大半が、1 万ドル以上)である。なお、コミュニティに密着した Parklet プロジェクトで、地元の設計事務所が設計を担当する場合は、無料で請け負う場合もある。 ・市は「Parklet マニュアル」をオンラインで公表しており、技術的な仕様がすべて記載され、プロセスが明確になっているため、申請後 6 ヶ月程度で着工できるようになっている。但し、認可までの期間は、プロジェクトの内容によって異なる。 ・Parklet 設置の期間は、1 年単位となっているため、継続する場合は、毎年認可を更新することとなる。 ・Parklet の利用に関して、サンフランシスコ市と Rebar Art & Design Studio とで協力して、その方針を定めている。 ・Parklet は公共の空間であるため、サンフランシスコ市においては、Parklet におけるテーブル・サービスは禁止されており、もしテーブル・サービスを行っている場合があれば、それを市へ報告する必要がある。

	・Parklet を設置することで、歩行者の増加の効果だしており、事業主たちは、自らのビジネスの発展に貢献できると考え、設置を申請するものであり、見返りは十分にある。 ・アート・ギャラリーの前に設けられた Fabric 8's New Parklet では、6 ヶ月ごとに Parklet 内に設置する展示を変えており、6 ヶ月ごとに届出を出し直している。 ・サンフランシスコの西側の地区にある、ベーカリーの前の斜めの駐車スペース 2 台分を活用し、整備した Noriega Street Parklet は、そのデザイン性の良さから、活気のある場所へと変貌している。 ・Valencia 地区には、住民がスポンサーとなって整備された、植栽豊かな Parklet も存在する。 ・Powell Street には、自動車メーカーの Audi がスポンサーとなって、複数の街区に跨り、通りの両側で、連続性のあるデザインで Parklet が整備されている。設計は、ランドスケープ・アーキテクチャーの Walter Hood が担当した。 図表 5-59 Noriega Street Parklet　図表 5-60 Fabric 8's New Parklet 出典：サンフランシスコ市提供資料　出典：FECAL FACE DOT COM ホームページ 図表 5-61 Valencia St. Parklet　図表 5-62 Powell St. Promenade 出典：STREETS BLOG SF ホームページ　出典：Pavement to Parks ホームページ
参考文献等	・Pavement to Parks ホームページ http://sfpavementtoparks.sfplanning.org/ ・Rebar Art & Design Studio ホームページ http://rebargroup.org/ ・The New York Times -The Opinion Pages-“ Pavement to Parks” http://opinionator.blogs.nytimes.com/2009/09/22/pavement-to-parks/ ・FECAL FACE DOT COM ホームページ http://www.fecalface.com/SF/news/3566-fabric-8s-new-parklet ・The City’ s First Residential Parklet Springs to Life on Valencia Street、STREETS BLOG SF ホームページ http://sf.streetsblog.org/2011/06/20/the-citys-first-residential-parklet-springs-to-life-on-valencia-street/

（５）Take Urban プロジェクト

主体・提言者	ソウル市
実施場所・展開事例	大韓民国／ソウル市
概要	2013 年、ソウル市では、市民の自発的な視点から改善・利活用が望まれる狭小な空地を発掘してもらうことを目的として、アート作品やランドスケープの改修等の取り組みを行う候補地を募集した。
取組内容等	・ソウル市は 2012 年に引き続き、市民と専門家が協働して、身の周りにある狭小で利用しにくい空地を有意義な空間に変えることを標榜し、「2013 Take Urban」プロジェクトを推進した。 ・2013 年は「狭小空地に思いを込めて」をミッションのタイトルとし、市民の自発的な視点から狭小空地を発掘してもらうことを目指し、美観の改善が必要な空地、住宅地や商店街内の人々の往来はあるのに利用されていない空地、利用頻度が低く、放置されている公的空間(公開空地、壁面後退用地)、再開発事業の中断地区等の狭小空地を公募した。 ・この公募には、ソウル市民なら誰でも参加できるが、権利者から無償使用の承諾等の同意を得られていない土地は申し込むことができない。 ・応募された狭小空地の中から、アート作品の展示やランドスケープの改修等の取り組みを実際に行う最終候補地は、候補地選定審査委員会が選定する。最終候補地に採用された場所を最初の応募した人に対して、図書券 1 万ウォン分 3 枚が賞品として与えられる。 図表 5-63　狭小空地募集案内 出典：WOW ソウル 2.0 ホームページ
参考文献等	・WOW ソウル 2.0 ホームページ http://wow.seoul.go.kr/event/1327hope/main.jsp

（6）わいわい！！コンテナ

主体・提言者	佐賀県佐賀市、NPO 法人まちづくり機構ユマニテさが 株式会社ワークビジョンズ
実施場所・ 展開事例	佐賀県/佐賀市/中心市街地
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交流施設を整備し、人々が街なかで集い、出会い、発見する場を提供することで、周囲のまちを徐々に活性化している。
取組内容等	・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。 ・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。 **■わいわい！！コンテナ 1** ・街なかに増え続ける空地を借地して、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が行われた。 ・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、「わいわい！！コンテナ 1」が始まった。 ・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ることを狙っている。 ・「わいわい！！コンテナ 1」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（材のみ）、トイレの管路の既設管への接続工事費だけであった。 ・周辺の商業施設を積極的に利用してもらうために、コンテナには単純な商業機能は導入しなかった。カフェは入っていたが、利用者が自らお湯を沸かし、セルフサービスで飲む程度のものであった。 ・社会実験終了後は、「わいわい！！コンテナ 1」は、サッカーＪ１サガン鳥栖の佐賀市内の拠点として活用されたが、中心市街地内の別の場所へ同クラブが営業するスポーツバーが完成したため、現在は撤去されている。 図 5-64 コンテナ外観 図 5-65 コンテナ内部 出典：わいわい！！コンテナホームページ

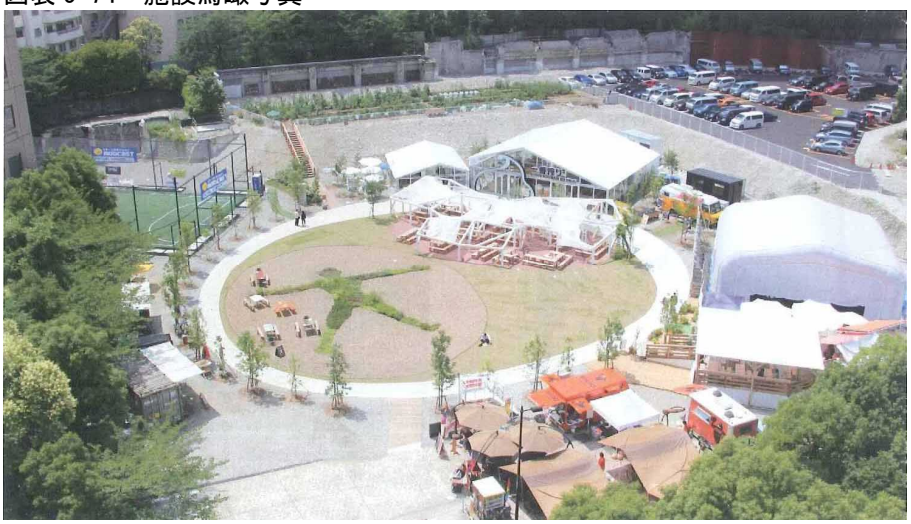
取組内容等	**■わいわい！！コンテナ 2** ・「わいわい！！コンテナ」プロジェクトの第二弾として、平成 24 年 6 月から平成 26 年 3 月末まで、佐賀特有の風景であるクリークに面した敷地において、以下の複数のコンテナからなる「空き地リビング」として、「わいわい！！コンテナ 2」が設置されている。 －　図書館コンテナ：「わいわい！！コンテナ 1」で好評であった国内外から厳選して集めた雑誌や絵本、マンガを自由に閲覧できる空間 －　交流コンテナ：天候を気にすることなく憩い、集える空間 －　チャレンジコンテナ：チャレンジショップの出店やギャラリーとしての利用等、市民のアイデアと工夫で様々な使い方が可能な空間 ・「わいわい！！コンテナ 2」やそれと連動した様々な取り組みによって、コンテナの周辺の街に対する寄り付きが良くなっていることが確認されている他、隣接地において、サガン鳥栖のスポーツバーやラーメン店が新規に出店する、周辺空き店舗への出店問い合わせが増加している等、街の賑わいに対して、一定の影響を与えてきている。 ・中央市場周辺にオープンしたガラス細工のアンティークショップは、チャレンジコンテナにおいて、チャレンジショップを出店していた方の店舗であり、人材育成にも貢献している。 図表 5-66　コンテナ外観 図表 5-67　水路に面したテラス 図表 5-68　読書コンテナ 図表 5-69　交流コンテナ
参考文献等	・「わいわい！！コンテナ」ホームページ http://www.waiwai-saga.jp/ ・ワークビジョンズ提供資料 ・国土交通政策研究所、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

（7）綾金グラウンド

主体・提言者	一般社団法人会津喜多方青年会議所
実施場所・展開事例	福島県/喜多方市/綾金地区
概要	市の財政状況変化により計画が困難となった綾金地区運動施設用地を、会津喜多方青年会議所が中心となり暫定的に野球のグラウンド整備を行い、多くの団体に活用されている。
取組内容等	**■綾金地区の背景** ・喜多方市運動施設基本計画は平成 5 年度に「本市の将来的なスポーツ環境の更なる充実」を図るため、第 2 種公認の陸上競技場、サッカー場、テニスコート等の当該地での整備を目的に策定した。 ・本計画が策定される以前は農地であった当該地は、計画策定にあたり、圃場整備するのと合わせて、陸上競技場をつくるための土地を寄せ集めてできた敷地である。 ・財政状況等により整備が見送りになり、平成 15 年に社会経済情勢の変化のために、基本計画の見直しがなされ、将来の土地利用については、平成 18 年の市町村合併、社会経済情勢、押切川運動公園スポーツ広場の整備等を見極めながら、利活用について再検討することとした。 ・平成 20 年に、会津喜多方青年会議所が地域のスポーツ振興を目的に、当該地の一部を、市より土地を無償で借り、仮設で綾金グラウンドの整備を行った。 ・具体的な利活用については決まっていないが、平成 25 年 6 月に、東京電力福島原発事故による避難自治体の町外コミュニティ(仮の町)受け入れるため、県の災害公営住宅や商工業施設の設置を盛り込んだ仮の町整備構想を策定した。 【当初の計画の概要】 敷地面積 12.5ha [施設内容] 陸上競技場 第 3 種公認 400m トラック 8 コース,サブグランド 300m トラックコース 6 コース、サッカー場、テニスコート 20 面 [附属施設] メインスタンド(5,000 人）駐車場（300 第）多目的広場 【主な経緯】 平成 5 年 12 月 喜多方市運動施設基本計画策定 平成 6 年 11 月 喜多方市地方土地開発公社が代行取得 平成 11 年 1 月 整備の一時先送りを決定 平成 16 年 3 月 庁内見直し検討員会 平成 17 年 4 月 県立会津統合病院建設地として要望 平成 18 年 1 月 新喜多方市誕生 平成 25 年 6 月 仮の町整備構想を策定 平成 25 年 11 月 喜多方地方土地開発公社から市が土地を取得 **図表 5-70 運動用地とグラウンドの位置** 出典：喜多方市提供資料

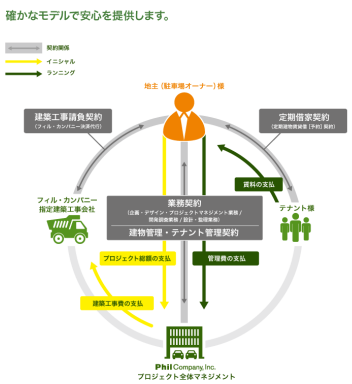
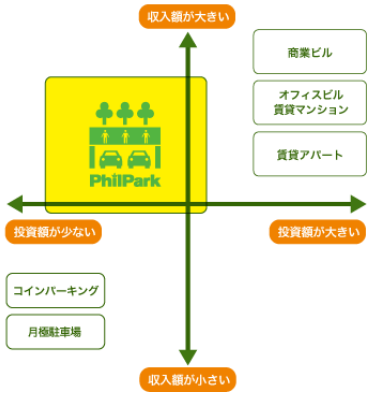
取組内容等	**■綾金グラウンドが整備された経緯について** ・平成 20 年に社団法会津喜多方青年会議所(以下、JC)から、整備に関する全費用を自主負担でグラウンド整備を行った。 ・当時 JC が設立 35 周年を向かいており、30 周年の時にリトルリーグを設立し、喜多方で公式野球チームを作るため、子ども達を集めて始めたが、拠点となる場所が無かったことから、申し出を行ったとのことである。 ・その時点では、当該地は喜多方地方土地開発公社の所有であったが、喜多方市、喜多方地方土地開発公社、JC の３者で協議し、運動施設として利用することの同意が得られた。 ・公共用地であることから、１つの団体が独占して利用させることが許可できないため、JC と財団法人喜多方体躯協会を母体とした「綾金スポーツ広場運営協議会」を設立し、多くの団体が利用できるような体制つくることを、行政側からの条件とした。 ・協定等は締結していないが、一般的な貸付け条件を明記した上で、許可期間を１年として、毎年申請が提出されている。 ・当該地の球場に対し、住民や行政内部からもとても好意的に受け止められており、批判的な意見はなく、近隣の行政区長からは「賑やかになるのでありがたい」という声も上がっている。 図表 5-71 綾金グラウンド　図表 5-72 実況席　図表 5-73 ブルペン **■綾金グラウンドの利用状況** ・グラウンド整備は草刈りからはじまった。JC のメンバーの中に土建業者の方がおり、トラックやローラー等の重機を油代だけで使わせてもらえ、さらに土木工事と呼ばれる工程については、その会社の社員を動員して行った。 ・猪苗代町から野球場に使用する良い土を購入し、ブルペンやその他の設備については、すべて手作りで作成しており、整備に必要とされた費用は概算で 300 万円～350 万円程度であった。 ・当該地にて、公共残土の置き場所として受け入れたために、現在は昔よりも地表面が１～２ｍ高くなっている。当該地内の道は、その公共残土を運び入れるためにできたものである。 ・約一年間の整備期間を経て平成 21 年の春にグラウンドが完成した。
参考文献等	・一般社団法人会津喜多方市青年会議所ホームページ理事長所信 http://jc582.net/modules/pico/index.php?content_id=1

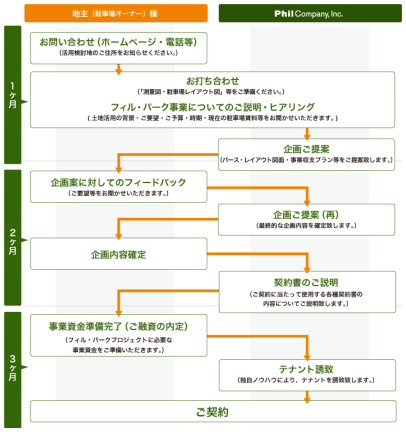
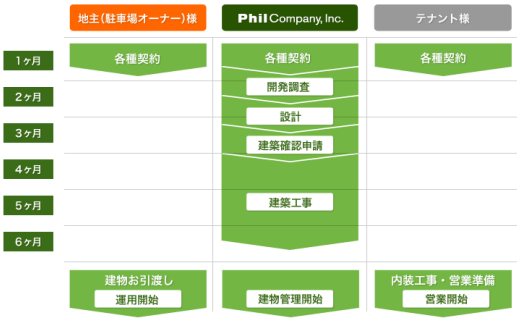
（８）MORI TRUST GARDEN TORA4

主体・提言者	森トラスト株式会社
実施場所・展開事例	東京都/港区（虎ノ門パストラル跡地）
概要	虎ノ門パストラルの跡地での再開発の工事着工までの１年間を利用し、「ここにしかない新しい発見がいっぱいのコミュニティガーデン」をコンセプトとした暫定利用施設「MORI TRUST GARDEN TORA4」が 2012 年 4 月 26 日にオープンした。
取組内容等	**■プロジェクト経緯・目的** ・虎ノ門パストラルは政治家や官公庁関係者の会議や宴会場として利用され、結婚式場としても人気があったが、老朽化のため 2009 年に営業を終了し、その後、森トラストが土地建物を取得した。 ・『(仮称) 虎ノ門４丁目プロジェクト』の開発用地において、再開発ビルの新築工事に着手するまで、行政協議や地権者交渉等に約１年間有することから、その空白期間を利用し、１年の期間限定で MORI TRUST GARDEN TORA4（トラヨン）が 2012 年 4 月 26 日にオープンした。 ・「ここにしかない新しい発見がいっぱいのコミュニティガーデン」をコンセプトに、ハーブマン、ビアガーデン、移動型映画館、フットサル場、貸し菜園、喫煙＆カフェ、BBQ ガーデン等、都心には希少な体験型施設で構成された。 ・多様な生活スタイルを持つ人々(会社員、家族、外国人等)が集まる地域性を踏まえ、様々な交流が生まれ、都市の新しいライフスタイルを提案・発信できる場所を目指して計画された。 ・期間中は「人と人」とのつながり、「人とモノ」との繋がりをテーマに、地元の小学生と町内会を招いての自然に触れる交流イベントや、貸し菜園の一部を水田化し、陸前高田市の「たかたのゆめ」を育てる田植えイベント、敷地中央のハーブマンのライトアップイベント等、様々なベントが執り行われた。 ・プロジェクトの企画段階から、建築家平田晃氏が施設のデザイン監修をおこなっており、虎ノ門パストラルの時からの段差や、解体時に残された基盤をそのまま活用した空間づくりを行っている。また、施設の空間計画上の工夫として、ビルの谷間にある敷地特性を生かし、周辺のビルから広場を見下ろしたときに「何か面白そうなことか行われている」と感じられるような配置としている。 ・「TORA４(トラヨン)」は、そのゴロの良さと、虎の門４丁目という場所を覚えてもらうために、この名称としている。 **図表 5-74　施設鳥瞰写真**  出典：森トラスト株式会社提供資料

取組内容等	**■施設概要** ・「HERBMAN PROJECT」 in TORANOMON・・・円形広場の中心となる「ハーブマン」は自然と人間の関係性を表現しており、期間中はハーブマンの薬草茶や薬草を使った簡単な料理を楽しめる移動販売カフェも出店した。 ・キリン一番搾りガーデン・・・キリン一番搾りの CM の撮影場所として積極的に起用された効果もあり、夏場はここのビアガーデンを目的とした人たちで賑わった。 ・PR café by REBIRTH PROJECT × JT・・・HOTDOG というスタイルを自由に捉えたメニュー提供や喫煙スペースの併設など、新たなカフェスタイルを提案しており、内外に配置されている椅子やカウンターは廃材を再利用している。 ・Garden Theater in 虎ノ門４丁目・・・日本初の移動型映画館 MoMO(Movin`on Movie Oasis) にて世界各国の映画を楽しむことができた。 ・mobcast FUTSAL STADIUM supported by SFIDA・・・超都市型の屋外フットサル専用コート。高品質なロングパイル人工芝にナイター照明も完備し、仕事帰りのビジネスマンはもちろん、サークル活動から企業イベント、キッズイベントまで様々な団体に利用された。 **図表 5-75　移動式映画館**　　**図表 5-76 フットサル場** 出典：MORI TRUST GARDEN TORA4 ホームページ ・TORA4 FARM・・・山手線内最大規模の露地型貸菜園、日常の中で四季の変化や自然に触れる機会が少ない都市生活者に、農業を通じて自然に触れ、人と自然との関わり方を学ぶ機会を提供する。収穫祭や BBQ、食育イベントなども企画している。 **図表 5-77　TORA4 FARM** 出典：MORI TRUST GARDEN TORA4 ホームページ **■プロジェクトによる効果・成果** ・本プロジェクトを始めるにあたり、当該地周辺はオフィス中心であるため、休日の集客が不安要素であったが、キリンビールに会場を使っての CM 製作をしてもらう等で宣伝効果をあげ、夏季の土日だけでも 3,000 人～4,000 人が来場し、これまで少なかったファミリー層も虎ノ門・神谷町エリアに多く訪れた。
参考文献等	・MORI TRUST GARDEN TORA4　公式ホームページ http://www.mt-garden.com/ ・日本経済新聞記事 http://www.nikkei.com/article/DGXNZO53194620V20C13A3L71000/

（9）フィル・パーク

主体・提言者	株式会社フィル・カンパニー
実施場所・展開事例	東京都（八重洲、中目黒、赤坂等）等
概要	株式会社フィル・カンパニーは、都心部を中心に増え続けているコインパーキング等の空中部分を、５年～10 年間、店舗やオフィス、住居として有効利用するフィル・パーク事業の提案をしている。
取組内容等	**■フィル・パーク事業の経緯と目的** ・都心部を中心にコインパーキングや月極駐車場は増え続けており、2005 年の時点で、全国の 10 万箇所の土地がコインパーキング等として利用されている。 ・株式会社フィル・カンパニー(PhilCompany)は、コインパーキング等の空中部分に着目し、都心への出店を希望する飲食店やアパレル、サービス関連企業の経営者並びに店舗開発責任者に対して、都心部において「ローコスト、高い集客力、立地の選定の柔軟性」を持つ空中店舗「フィル・パーク（PhilPark）」を活用した店舗開発を支援し、その土地所有者に対し遊休スペースの有効活用を提案している。 ・コインパーキング等の空中部分をうまく活用することで、[駐車場=Parking]と[人=People]と[植物=Plant]が共生できる独自空間（空中店舗）を創出することで、土地所有者をはじめ、テナント、地域住民にとって Win-Win の関係を築いている。 ・店舗に関しては、”SPACE ON DEMAND”という考えに基づき、駐車場・テナントの需要に合った空間づくりを行っている。具体的には -1.テナント賃貸需要にもとづく空間づくり=建物階層数・フロア面積の最適化 -2.駐車場利益を最大化する空間づくり=車の出し入れがしやすい駐車場レイアウトと建物設計 -3.店舗利益を最大化する空間づくり=デザイン性が高く目立つ建物・顧客導線を考えた階段配置 ・上記の空間の提案により、土地所有者の投資対効果最大化を図る。 ・駐車場+建物という土地利用により、駐車場の低投資性と建物の高収益性、それぞれのメリットを吸収することを可能にしている。 **■運営について** ・土地所有者が開発主体になってもらい、建物の購入および所有を行い、建物の賃貸借開始後は、テナントからの賃貸収入を得ることで、土地所有者は投資を回収する仕組みとなっている。 図表 5-78 フィル・パークのモデル  図表 5-79 土地利用上の位置づけ  出典：PhilPark ホームページ **■フィル・パーク事業の 10 のメリット** ①空中活用による「収入増」・・・駐車場収入に加えて、駐車場上部の空中店舗からも賃料を得ることができる。

取組内容等	②デザイン性の高い建物・・・建築デザイン賞の受賞歴もあるフィル・パーク建築はそのデザイン性から、テナントにも評価が良く、高い賃料を狙うことも可能となっている。 ③屋上の緑化促進・・・都市部で大きな問題となっているヒートアイランド現象等に貢献し、建物全体の付加価値を高めている。 ④メンテナンスコストが低い・・・［１階駐車場＋２階店舗＋屋上］の２階建て、あるいは［１階駐車場＋２階店舗＋３階店舗＋屋上］の３階建ての建物を標準規格としており、建物管理において高コストとなるエレベーターが原則なく、共用部も少ないシンプルなつくりとしている。 ⑤駐車場運営の継続・・・既に収入実績のある駐車場をそのままに空中を活用するため、駐車場をやめてゼロから賃貸アパート事業を行うといったようなリスクを回避している。 ⑥早期投資回収・・・駐車場運営の低投資性と商業ビルや賃貸アパート等の高収益性を合わせた非常に投資効率の良い事業となっている。 ⑦初期テナント誘致補償・・・テナントの誘致を補償した上で地主と契約をしているため、従来のように、商業・オフィスビル等の事業計画において想定賃料が設定されただけで、テナントが開始されることがない。 ⑧投資回収の明確化・・・「初期テナント誘致保証」が付いているため投資回収の予定が明確化している。基本的に投資回収期間を約５年で計画されている。 ⑨定期借家契約・・・定期借家契約を前提としているため、あらかじめ設定した事業期間が終了した後は、確定的に契約が終了する。これにより、事業期間終了後に土地を売却しようとしたができなかった、などといったことが起こらない仕組みとしている。 ⑩狭小地や変形地にも対応・・・小地や変形地といった駐車場としての継続が困難な土地には、“駐輪場”として活用するモデルの提案を行っている。 図表 5-80 契約までのスケジュール  図表 5-81 建物引渡しまでのスケジュール  ・契約から 6 ヵ月後に運用が開始できる。 ・2013 年現在、関東を中心に全国 38 ヵ所にフィルパー事業は展開している。
参考文献等	・PhilPark ホームページ http://philpark.jp/ ・PhilCompany ホームページ http://philcompany.jp/

（１０）下町夜市・下町パオ

主体・提言者	たてばやし下町通り商店街
実施場所・展開事例	群馬県/館林市/本町地区
概要	たてばやし下町通り商店街は、「下町夜市」という商店街の活性化を図るナイトバザールイベントを毎月開催している。また、空地であった場所にテントハウス「下町パオ」を暫定的に整備し、商店街の核と位置付け様々なイベントを展開している。「下町夜市」や「下町パオ」により、衰退しつつあった商店街のコミュニティ再生や空地の活用、来場者の増加等の効果を上げている。
取組内容等	**■事業実施の背景** ・たてばやし下町通り商店街は、延長 330m、約 30 商店の地域型商店街であり、昭和 63 年より始まった拡幅工事に伴い、各商店でセットバックを実施し、新たな街並み形成を図ろうとした。しかしながら、拡幅工事を機に商店から空地や駐車場へと転化しはじめ、さらにの後継者難により、商店街組合員の脱退が相次いだ。コミュニティや経済的・歴史的・文化的機能が失われつつあり、商店街の衰退に歯止めをかける必要に追いやられていた **■下町夜市** ・コミュニティの活性化、空地の有効活用、起業者支援及び誘致、文化の発信等を目的とし、「下町夜市」では、「にぎわいと人と人との出会い」をテーマに毎月第 3 土曜日に、工事よって拡幅された歩道や駐車場で開催し、露店販売やワークショップ等の様々なイベントを行っている。 ・全国の朝市や物産市の視察や勉強会を重ね、平成 16 年 10 月から開催されており、平成 24 年 10 月現在で 95 回の開催回数を誇っている。行政、組合員、商工会議所、ボランティアが主体となっている。 ・「チャレンジ出店」により一般の出店者も募っており、これが出店のための人材育成の場であり、組合員減少にあえぐ振興組合の加入者促進策としての役割も担っている。 図表 5-82 下町夜市の模様 図表 5-83 コンサートの模様 出典：商店街活性化事業の事例 **■下町パオは** ・空地を活用したコミュニティ施設を整備する事業として設置した「まちの家（テントハウス）」である「下町パオ」は、「下町夜市」所期の目的が達成されていることが確認されたのを機に、さらに日常的にまちなかにかかわる人が増えるように計画された。 ・商店街や振興組合の会議はもとより、定期演奏会、写真や作品の展示、ワークショップ、カフェ、地域の敬老会やお誕生会といった催事等と様々な場面で利用され、地域住民に定着している。

	図表 5-84 下町パオ 図表 5-85 コンサートの模様 出典：地域活性化センター **■効果と課題** ・空地の所有者の理解と協力により本事業は成立しているため、住民間のコミュニケーションが活発になったこと、大学生のボランティアやアマチュア・ミュージシャンのコンサートが、若者を商店街に呼び込み地域交流の拠点や地域情報発信の場として活用されていること、ボランティアとのコミュニティのネットワークが拡大され、既存商店街の意識改革もできたこと、近隣住民の来場者の増加がみられこと等様々な効果が上げられている。 ・「下町夜市」を利用した商店街のマーケティングを行い、商店街振興につなげること、「下町パオ」を核としたソフト事業を充実させていくこと、次期ボランティアを発掘し事業を継承させていくこと等が課題として挙げられている。
参考文献等	・館林市、広報たてばやし、第 971 号、2007 年 ・経済産業省関東経済産業局、商店街の取り組み６０事例（関東甲信越静地域）群馬県館林市 たてばやし下町通り商店街、 http://www.kanto.meti.go.jp/seisaku/shougyou/60sen/zireideta/t-3-6tatebayasi.pdf ・財団法人地域活性化センター、都市機能の充実と賑わいのあるまちづくり事例集-コミュニティの場づくり、2007 年 http://www.chiiki-dukuri-hyakka.or.jp/1_all/jirei/2007_tosikinou/honpen/40jirei_21.html

（１１）日比谷パティオ

主体・提言者	三井不動産株式会社
実施場所・展開事例	東京都/千代田区/有楽町
概要	複合開発によるタイムラグが生じ、発生した空地において、民間主導で広場やコンテナ等を暫定的に整備され、文化情報発信の場として活用され、賑わいを途切れさせない工夫がなされた。また、この事業の成果を暫定利用後の開発に結び付けようと実施された。
取組内容等	**■事業実施の背景** ・三信ビルディングがあったこの敷地は、隣接する日比谷三井ビルディングと共に再開発が計画されたものの、開発計画に着手するまでの約 2 年間のタイムラグが生じたため、その間の土地の利用方法が検討された。 ・空地の駐車場化が検討されたものの、平成 20 年 12 月より 2 年間の暫定利用という位置づけで、民間の敷地を一般の人にまちの広場として開放することになった。 ・単に広場として開放するだけではなく、日比谷周辺の文化情報発信の場という土地柄や有楽町駅前の「イトシア」の事例を踏まえ、日比谷周辺の人々と盛り上げていく基地として、様々な情報発信が仕掛けられた。 **■日比谷パティオの取り組み** ・日比谷パティオは、収益を上げると共に、人の流れを変え、まちを活性化し、賑わいを創出するように計画された。 ・広場の他、フードワゴンやコンテナ店舗が整備され、定期的にライブや美術作品の発表、展示等、様々な情報発信のイベントが開催された。 ・平日は、オフィスワーカーでフードワゴンが賑わい、休日は子供連れの家族や周辺のホテルの宿泊者に利用され、賑わいをみせていた。 図表 5-86 日比谷パティオ全景 図表 5-87 コンテナと広場 出典：三井不動産 ホームページ **■ソフト面のタウンマネージメント** ・日比谷パティオ周辺は、オフィス街のため、有楽町駅から晴海通りを越える人の流れが少ない。日比谷パティオで開催する様々なイベントは、丸の内、銀座、有楽町、日比谷公園、皇居までを含め、都心を回遊してもらうための試みであった。 ・オフィスワーカーの働きやすい環境と様々な人が訪ねる魅力ある環境の両立を目指して、箱づくりからソフト面を含めたコミュニティ形成をまちづくりに活かし、日比谷のまちが活性化する地ならしをしようとしていた。
参考文献等	・日比谷地区のさらなる活性化・発展の場として 12 月 15 日「日比谷パティオ」オープン、三井不動産ホームページ、2008 年 http://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2008/1029/index.html ・アーキスケイプ、人が回遊するまちづくりをめざす情報発信基地「日比谷パティオ」、連載まちの仕掛け人 Vol.2、2009 年 http://www.nelsis.jp/series/street/street02.htm

（１２）からち（空地）に花を咲かせよう

主体・提言者	NPO 法人 はこだて街なかプロジェクト
実施場所・展開事例	北海道/函館市/西部地区
概要	函館市の「からち（空地）に花を咲かせよう」プロジェクトでは、NPO とボランティア、地域住民が協力して、空地を暫定的に花壇のある公園的空間として整備することで、街並みの改善、住民のまちづくり参加の機会の創出、地域コミュニティの再生を図っている。
取組内容等	**■プロジェクト実施の背景** ・函館市西部地区には、明治時代から昭和初期にかけて建設された木造住宅や明治中期のレンガ造りや蔵造りの商店が多く残っている。しかしながら、少子高齢化に加え建物の老朽化が進むにつれ、空地や空家が多くなり、街なかの空洞化やコミュニティの崩壊が問題となっていた。 **■プロジェクトの目的と内容** ・更新のない空地を土地所有者の了承のもと無償で借用し、暫定的に地域の散歩や休憩の場、花壇のある小さな公園的空間として整備することで、街並みの改善、住民のまちづくり参加の機会の創出、地域住民のコミュニティの再生を図っている。 ・花壇の整備に当っては、地域住民とのワークショップを開催し、植栽のデザインを決定している。花壇の設営には、学生等の多くのボランティアが参加し、年々参加者は増加している。 ・花壇の水やり、除草、剪定、掃除等の維持管理は地域住民とボランティアが中心に行っている。 ・「からち（空地）に花を咲かせよう」プロジェクトでは、公益信託 函館色彩まちづくり基金より、資金の助成を受けている。 図表 5-88 プロジェクト後の空地　図表 5-89 プロジェクト前の空地 出典：NPO 法人 はこだて街なかプロジェクト ホームページ **■効果と今後の方針** ・プロジェクト参加者と地域住民とのコミュニティが再生されつつあり、土地所有者との信頼関係が生まれつつある。花壇だけでなく、植栽も行った恒久的な土地の緑化も考えられている。 ・最終的な目標は、西部地区の景観にふさわしいまちづくりや地域コミュニティの再生であり、現在の活動から、周辺景観になじんだ新しい住宅の建築や若者の定住、既住の住民との交流強化に向けたビジョンづくり等、積極的な活動を展開することが求められている。
参考文献等	・NPO 法人 はこだて街なかプロジェクト ホームページ http://www.h-machi.com/index.html ・北海道新聞 2006 年 6 月 19 日 朝刊

（１３）夢キャンバス 2001

主体・提言者	住民（夢キャンパス実行委員会）、行政（愛知県大口町等）、 企業（株式会社 青山製作所等）、NPO 等
実施場所・ 展開事例	愛知県/大口町/秋田地区
概要	「夢キャンバス 2001」とは、企業所有の土地の無償貸与と寄付金を発端とし、5 年間限定で地域住民主体の公園作りをする取り組みである。計画・整備・維持管理全てを住民と行政、企業等が協働して行い、パートナーシップを築いていくことを重視していた。2005 年 1 月で青山製作所の貸与期限となりプロジェクトは終了した。
取組内容等	**■事業の経緯** ・大口町に本社を構える株式会社 青山製作所が、工場を整備するために 7,865㎡の土地を所有していた。しかし、土地の広さが不十分であったことと国内工場は縮小傾向にあったことから、工場は整備せず空地のままとなっていた。 ・企業側は、空地の活用方法として地域住民も利用できるグラウンドを整備しようと考えたものの、経費がかかるため町へ５年間無償貸与し、利用してもらうことを提案した。また、まちづくり基金として 1,000 万円を寄付した。 ・住民「参加」ではなく、住民と行政が対等な立場となる住民「参画」で、計画から運営までを住民が主体となり、公園づくりを実行することとなった。 ・住民だけではできないこと、行政だけではできないこと、企業だけではできないことを、相互に補完しあいながら協働することが基本的な考え方となっている。 **■ワークショップとグラウンドワークと維持管理** ・公衆トイレの設置は町が行うが、それ以外の計画、設計から整備、工事まで全て住民任された。住民の夢を描くことから、土地をキャンバスに見立て、「夢キャンバス 2001」と名付けられた。 ・2000 年以降、地元住民の有志による「夢キャンバス実行委員会」と行政、NPO を中心となり企画を検討し、6 回のワークショップを経て、「広場」「雑木林」「畑」を活動の柱とし整備していくこととなった。 ・現地で行う形式ワークショップ（グラウンドワーク）にて、自らの手で遊具を作っていく過程でコミュニケーションが盛んになった。 ・月に 2 回のペースでイベントや草刈りを行っている。イベントの内容も、バーベキューや鱒のつかみ取り、野焼き、流しそうめん等、住民の手作りのイベントが多く、それによってコミュニケーションが深められていた。 ・広く参加の呼びかけを行うなどと、公園づくりを通じた人の交流を推進し、地域を元気にしていくことを目標にした。 ・貸与に当って、青山製作所には、固定資産税の免除、土地返還が行政によって保証されていた。 図表 5-90 ラフデザインの調査　　図表 5-91 芋ほり大会 出典：夢キャンバス 2001 ホームページ

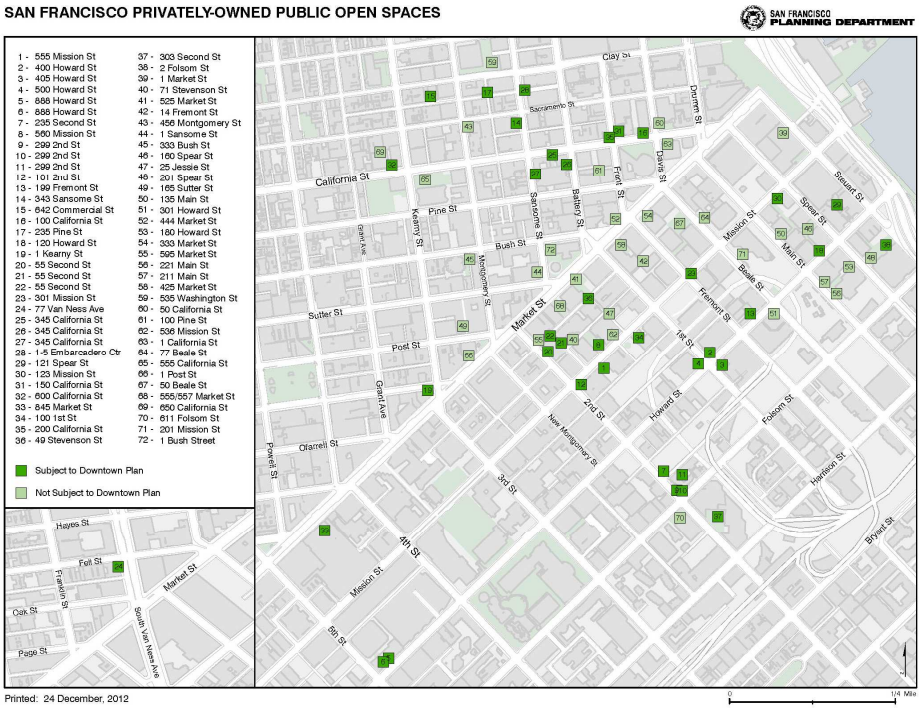
取組内容等	**■住民の意識改善** ・住民自らイベントを企画しているため、多少の危険性やイベントの失敗はあるものの、行政へのクレーム等はなかった。 ・「夢キャンバス 2001」の取り組みを進めていくにつれ、利用者のコミュニケーションが増え、進んで花壇の整備をする人が出てくる等、他の公園とは異なる親しみを持つ人が多かった。 図表 5-92 のこぎりで作業する子供 図表 5-93 野焼きの模様 出典：夢キャンバス 2001 かわらばん
参考文献等	・夢キャンバス 2001 ホームページ http://home.owari.ne.jp/~eguchi/yume7865.htm ・大口町、住民参加による空地の活用～夢キャンバス 2001 の活動～、2001 年 http://www.pref.aichi.jp/cmsfiles/contents/0000023/23559/131218.pdf ・杉本勝広、パネルディスカッション（事例報告）「夢キャンバス 2001 事例報告」、「土地月間」シンポジウム、2001 年 http://www.pref.aichi.jp/cmsfiles/contents/0000023/23735/13-4.pdf

３－４　オープンスペースの創出・有効活用

（１）Westblaak Skatepark

主体・提言者	ロッテルダム市、Drik van Peijpe(ds+V Urban Planning Services)
実施場所・展開事例	オランダ王国/ロッテルダム市
概要	地域の活性化と犯罪抑制を目的として、ロッテルダム市の Westblaak 大通りの利用されていない中央遊歩道を活用し、国内最大級のスケートボード・パークが整備され、空地において新たな価値の創出している。現在では、市が主体となって、大小いくつものイベントが開催されている。
取組内容等	**■整備の背景** ・ロッテルダム市の Westblaak 大通りの中央遊歩道は、市の中心部に位置しているのにもかかわらず、6,700 ㎡という広さ故に、周辺住民にとって、有効活用されていないことが問題視されていた。 ・地域の活性化と犯罪抑制を目的とし、ロッテルダム市議会はこの中央遊歩道をスケートボーダーのための公園へと、1,800 万ユーロ(約 2,250 万円)をかけて、転換することを決定した。 ・一般的には、周辺地域の特性に即した土地利用を行うが、あえてスケートボーダー専用の公園にすることにより、新しい価値観の提示を図っている。 **図表 5-94** **整備前の Westblaak 大通り** 出典：public space **図表 5-95 Westblaak Skatepark の従前・従後の俯瞰写真** 出典：public space **■Westblaak Skatepark** ・スケートパークは 2000 年に着工し、2001 年 11 月に完成した。 ・公園全面において、スケートボードを行うことができるように、アスファルト舗装となっている。 ・スケートボード、インラインスケートのための施設としてハーフパイプ、ミニランプ等、様々なパフォーマンスに対応できる施設が配置された。また、敷地には、キオスク、カフェ、公共トイレが新設されている。 ・Westblaak Skatepark は世界中のスケートボーダーにとって有名な公園となり、頻繁にスケートボードの大会が開催されている。 **図表 5-96** **現在の Westblaak の様子** 出典：public space
参考文献等	・public space ホームページ http://www.publicspace.org/ ・Sarah Gaventa 、NEW PUBLIC SPACE Westblaak Skatepark、2006 年

（２）Private-owned Public Open Spaces (POPOS)及び Art Program

主体・提言者	サンフランシスコ市
実施場所・展開事例	米国/サンフランシスコ市
概要	サンフランシスコ市のダウンタウンでは、開発床面積に応じて広場等の公共的空間（Privately Owned Public Open Space：POPOS）を整備すること及び、総工事費の 1%をパブリック・アートに割り当てることが義務付けられており、良質な歩行者空間が提供されてきている。
取組内容等	■Privately Owned Public Open Space（POPOS） ・1985 年に策定されたダウンタウン・プラン（Downtown Plan）の中で、全ての商用ビルに対して、床面積に応じて、広場等の公共的空間（Privately Owned Public Open Space：POPOS）を設けなければならないという要件が開発者の義務として定められた。 ・ダウンタウン・プランが制定以前は、POPOS の整備は、容積率緩和を受けようとする場合、公共貢献として設置するという任意の取り組みであり、法的な要件は存在しなかった。 ・POPOS には様々な種類のものがあるが、計画局として最も推奨しているのは、広場であり、屋内や屋上に設けられるものには、POPOS を広く一般の人に供される空間とする観点から、できるだけ避けるように指導されている。 ・POPOS に対する基準には、サイン、ベンチの数、便所の設置、商業利用の許容範囲、身障者のアクセス、利用時間等が示されている。 図表 5-97　POPOS の整備状況  出典：サンフランシスコ市ホームページ 図表 5-98　POPOS の整備例 出典：サンフランシスコ市ホームページ

取組内容等	**■Privately Owned Public Open Space（POPOS）が抱える課題** ・全体的に POPOS のプログラムは機能しているが、以下のような課題も存在する。 － ダウンタウンにおける開発の進行に伴い、これまで純粋にビジネス地区であったエリアにおいて、住宅も供給されつつあるため、オフィスワーカーやビジターの憩いの場所であるだけでなく、そこに暮らす住民も含めた、あらゆる活動に応じられる場所とする必要がある。 － ダウンタウンの各開発にオープンスペースの設置を義務付けることで、一つ一つの空間の価値が低くなる可能性があることから、事業者から市が相応の費用を徴収し、市はそれをプールし、より大きなオープンスペースをより効果的な場所に整備することを検討する必要がある（実際に検討中）。 － ダウンタウンに新築されるビルは高層化してきており、床面積に応じて、POPOS の大きさを定める方法では、物理的に敷地内にオープンスペースを設けることは不可能な場合も考えられるため、オープンスペースの概念を再考し、歩道上空地のようなものも認めることを検討する必要がある。 **■Art Program** ・ダウンタウン・プランには、POPOS 以外に、パブリック・アートに関する義務要件も定められており、開発事業者は、新築の建築物の総工事費の 1%をパブリック・アートに割り当てなければならない。 ・どのようなアートを設置するかについては、具体的な規定は存在しないが、設置場所は、一般の人がアクセスできる場所でなければならない。ビル内のロビー等への設置は認められておらず、一般的には屋外の広場等に設置されている。設置するアートは、正式な芸術家の手による作品でなければならない。パブリック・アートの大半は彫刻となっている。 ・以前は、プロジェクトごとにパブリック・アートの設置を義務付けていたが、パブリック・アートに関する基準を見直し、小規模なプロジェクトや住宅プロジェクト等、やむを得ない場合は、市に対して費用を支払うことでアートの設置を免除できることとしている。市は、そのお金を使って、適切な場所にパブリック・アートを設置している。 ・POPOS 及びパブリック・アートの維持管理は、いずれも建築物の所有者に責任がある。市が事業者から徴収した費用を用いてアートを設置する場合は、その維持管理については、市が負担することとなる。そのため、市がパブリック・アートを代行設置することに関しては、反対の声もある。 ・POPOS の 20 周年に合わせて、POPOS の一覧が作成されたが、相当数のパブリック・アートが既に紛失していたため、紛失した場合、同じものを再度設置しなければならないという規則が 2013 年に定められた。 **図表 5-99　パブリック・アートの設置例** 出典：サンフランシスコ市ホームページ
参考文献等	・サンフランシスコ市ホームページ http://www.sf-planning.org/index.aspx?page=3339

（３）清渓川(チョンゲチョン)復元事業

主体・提言者	ソウル市、清渓川復元推進本部
実施場所・展開事例	大韓民国/ソウル市
概要	ソウル市都心部に流れる清渓川およびその周辺を対象とする清渓川復元事業を通じて、覆蓋構造物と清渓高架道路の撤去及び清渓川復元のための整備(河川、下水道、道路、橋梁、環境、造形物整備等)が行われ、多くの観光客等が訪れるソウルの新たな歩行者空間が創出された。
取組内容等	**■プロジェクトの経緯** ・清渓川はソウル市中心部を流れる全長約 8km の河川として、ソウルを南北に分ける漢江（ハンガン）と並んで親しまれてきた。古くは李氏朝鮮時代より、商業や文化の要衝として栄えてきたが、1960 年以降、生活排水による水質汚染などが深刻となり、清渓川周辺の環境も主要道路や高層ビルの建設ラッシュ等で大きく変化した。このことから、1970 年代後半には、道路の拡張等に伴い、清渓川は地中に埋められることとなり、その姿を地上から消した。 ・一方で、地下に埋められることによって、①清渓川の上を走る高架橋道路の老朽化、②清渓川を蓋していたことによる都市環境の悪化（悪臭問題）、③歴史・文化的に貴重な河川空間及び橋桁の消失、④周辺地域の基盤整備の遅れなどが問題としてあった。 ・それに対して、2002 年のソウル市長選で「清渓川の復元」という公約を掲げて当選した、李明博(イ・ミョンパク)市長により、覆蓋構造物(5.39km)と清渓高架道路(5.8km)の撤去及び清渓川復元のための整備(河川、下水道、道路、橋梁、環境、造形物整備等)からなる清渓川復元事業が総事業費約 3,900 億ウォンで実現された。一度は地中に埋められた河川を再び地上に蘇らせるという前例を見ない工事は注目を集め、市民に見守られながら約 3 年をかけて復元を果たした。 **図表 5-100 計画の変遷（整備前・解体後・整備後）** 出典：KONEST ホームページ **■復元に伴う課題へのアプローチ** ・事業を推進するにあたって、高架橋道路の撤去による車線数の減少に伴う交通混雑の懸念があったが、自動車利用の自粛や公共交通機関の利用を持続的に市民に呼びかけ、さらに案内版の設置や案内員の現場配置によって交通案内を強化した結果、工事初期の多少の混雑を除いて、心配されていた交通混雑は発注しなかった。 ・復元に伴い、その周囲の整備を開始すると、清渓川沿いお道路で店を開いていた露天商人による反対運動が起こった。李明博市長は露天商の代表との交渉を重ね、駐車場として使われていた東大門運動場を露天商のために提供することで合意し、露天商との激しい闘争は収束した。 **■プロジェクトによる効果** ・両岸に遊歩道を設け、岸辺に各種の植物を植栽し、急流や噴水を作って流れに変化を持たせ、歴史的な遺物やモニュメントを各所にちりばめると共に、多様なデザインの橋を架けることで、ウォーキングでも水遊びでも十分に楽むことができる場所となっている。清渓川は、新しく生まれ変わって以来、一日平均 10 万名余りの観光客が訪ねてくるソウルの新たな歩行者空間となっている。

取組内容等	・清渓川の復元より、自動車の排気ガスなどによるヒートアイランド減少が緩和され、風の道が形成され、環境汚染の改善につながっている。 ・600 年前から大雨の度に洪水被害を及ぼしていた清渓川であったが、再生された清渓川の優れた下水処理能力により、2006 年 7 月 12 日～18 日に降水量 615.5mm/時間の豪雨があったにもかからわず、散策路の浸水と一部破損及び樹木の転倒程度の被害に止められた。 図表 5-101　整備後の清渓川 図表 5-102 夜の清渓川 図表 5-103 オブジェとして残された高架橋の柱 出典：KONEST ホームページ
参考文献等	・ソウル市ホームページ http://cheonggye.seoul.go.kr/ ・朴賛弼、ソウル清渓川再生 歴史と環境都市への挑戦、2011 年 ・村山顕人、世界の SSD100 都市持続再生のツボ復元事業を推進したリーダーと専門家集団、2008 年 ・(財)自治体国際化協会、清渓川復元事業～50 年ぶりに復元された清渓川、CLAIR REPORT NUMBER 306、2007 年 http://www.clair.or.jp/j/forum/c_report/pdf/306.pdf ・KONEST ホームページ http://www.konest.com/

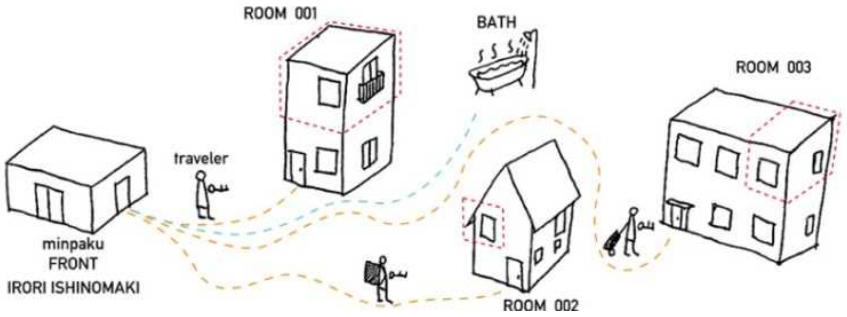
（4）みろく横丁

主体・提言者	八戸商工会議所、八戸横丁連合協議会
実施場所・展開事例	青森県/八戸市/三日町・六日町地区
概要	地元商工会議所等が中心となって、観光客の集客を期待しつつも、地元住民の利用を重視した郷土料理を積極的に提供する屋台村を八戸市の中心部の空地を活用して整備し、中心部への集客や起業家の育成を図っている。
取組内容等	**■コンセプト** ・「みろく横丁」は、平成 14 年、商工会議所や市が中心となって開設された、ビルの隙間の空地を活用した固定型の屋台村である。 ・以下の 7 つのコンセプトを掲げている。 ①東北新幹線八戸駅開業における、お客様へのおもてなしとしての目玉として ②中心商店街の活性化として ③日本初の環境対応型「屋台村」として（全ての施設がエコロジー施設とバリアフリー型の設置） ④八戸の情報発信基地として（観光地、イベント、飲食店の紹介） ⑤若手起業家の育成 ⑥全国に誇る八戸のオーガニック食材の提供と八戸の新名物料理・郷土料理を一堂に集め紹介 ⑦スローフード時代への幕開けとして **■運営と実態** ・「みろく横丁」には、25 店舗が立地しており、観光客の集客に期待しつつも、地元住民の利用を重視している。 ・郷土料理を積極的に提供することで、地元住民へ郷土料理の良さを理解してもらう場となることを意図している。 ・地元住民に浸透することで、クチコミが広まり、観光客にとっても、人気のスポットとなってきている。 ・開設当初は来客総数 27 万人、総売上 3 億 6500 万円であったが、開設 5 年目では来客総数は 24 万人と微減したものの、総売上は 4 億 6000 万円と増加している。 図表 5-104 みろく横丁 出典：わが家 八戸屋台村みろく横丁店ホームページ ・整備時の管理運営会社の借財も完済でき、個店においても利益を上げている。 ・環境対応型屋台村として、割り箸を回収しコピー用紙に再生すると共に、各店舗から発生する生ごみをリサイクルし、肥料として農家に提供するなどリサイクルシステム構築によるゼロミッションが実現されている。 ・「みろく横丁」で店舗を開設し 3 年間営業した起業者に対しては、八戸中心商店街の空き店舗への自主開業の誘致を講じている。
参考文献等	・八戸屋台村「みろく横丁」 ホームページ http://www.36yokocho.com/ ・みずほ総合研究所、青森県の知己活性化事例～「アウガ」にみる「ハコモノ」活性化の功罪、みずほ地域経済インサイト、2008 年 http://www.mizuho-ri.co.jp/publication/research/pdf/region-insight/EEI080714.pdf ・佐々木広幸、街元気　青森県八戸市現地研修レポート、2008 年 https://www.machigenki.jp/doc_view/296

（５）横町かぐじ広場・こみせ通り

主体・提言者	青森県黒石市、津軽こみせ株式会社（TMO）
実施場所・展開事例	青森県/黒石市/中町・横町地区
概要	「かぐじ」と呼ばれる伝統的な商家のバックヤードを活用し、「かぐち広場」を整備すると共に、町家の正面に設けられた連続する庇が創り出す特徴的なこみせ通りの景観に調和するよう「回遊通路」を整備することで、広場とこみせ通りネットワーク化し、歴史的な建築物とオープンスペースを一体化した歩行者空間を創出している。
取組内容等	**■「かぐじ」と「こみせ」とは** ・「かぐじ」（隠庭）とは、津軽弁で家の後ろの曲がった通路という意味で、間口が狭く奥行が広い商家のバックヤードのことであり、黒石市中町・横町地区に多く残されている。現在は、蔵や雪捨て場に利用されている。かぐじを持った商家が背を合わせることで街区に広い空間が生じている。 ・「こみせ」とは、建物の道路側に一間おきに並ぶ木の柱の上に、板張りでひさし状の屋根がかけられた回廊空間のことであり、雨や夏の強い日差し、そして冬の吹雪から人々を守っている。 **■横町かぐじ広場を中町こみせ通り一体的に整備** ・横町かぐじ広場は、商店街のかぐじを利用して、平成９年４月に整備された広場であり、コンサートやイベント等が行える空間となっている。平成 17 年に文化庁の重要伝統的建築物群に選定された「中町こみせ通り」と横町かくじ広場を空間的に連続させるため、「こみせ」で繋いでおり、一体的な「回遊通路」が整備されている。回遊通路では４店舗が営業している。 ・案内ボランティアや様々なイベントの開催により、観光客の増加や中心部の活性化がみられる。 ・「かぐじ広場」に加え、中心部に点在する「かぐじ」と「こみせ」をネットワークで結び、広場空間と歩行空間を創出し、商業等の活性化や住環境の向上を図り、中心部への定住を推進している。 図表 5-105 横町かぐじ広場 図表 5-106 回遊通路 図表 5-107 こみせ通り 図表 5-108 商業等の活性化計画 出典：黒石市 ホームページ、景観行政ネット
	・黒石市 ホームページ http://www.city.kuroishi.aomori.jp/index.html ・美しいまちなみ優秀賞-黒石市こみせ通り地区、景観行政ネット、2006 年 http://www.keikan-net.org/keikan_library/h18.htm

（6）石巻 2.0 復興民泊・まちキャンプ

主体・提言者	一般社団法人 ISHINOMAKI2.0
実施場所・展開事例	宮城県/石巻市/中心部
概要	東日本大震災で被災したまちなかの空地や空き物件を、宿泊場所として活用し、宿泊施設の確保や中心市街地の活性化に貢献している。
取組内容等	**■ISHINOMAKI2.0 とは** ・ISHINOMAKI2.0 は、東日本大震災を経験した石巻を、震災前の状況に戻すのではなく、「新しいまち石巻」へとバージョンアップさせるために 2011 年に設立された一般社団法人である。 ・商店街や住民等とのコミュニティの強い繋がりを武器に、人口の減少や復興等の様々な問題に立ち向かっている。 ・震災後、「宮城県新しい公共の場づくりのためのモデル事業」として、復興民泊・まちキャンプ、エクスカーション、ラジオ放送、飲食店・カフェの運営、フリーペーパーの発行、ワークショップ等ジャンルにとらわれない多種多様なプロジェクトを実現させている。 **■復興民泊** ・「復興民泊」とは、震災前よりまちなかで空室となっている物件をオーナーと共にリノベーションし滞在できる部屋へ活用したものである。空室の物件を有効活用することで、人の流れが生まれ、まちなかの経済の後押しをすることをねらいとしている。 ・利用料は、運営・維持管理費用及び物件オーナーへの義援金として用いられている。 図表 5-109 復興民泊イメージ図  出典：ISHINOMAKI2.0 ホームページ **■まちキャンプ** ・復興民泊」や民間の宿泊施設だけでは、交流人口の増大による宿泊施設の確保が難しくなったことを背景に、震災により被災し更地化した場所を、キャンプ場のテントサイトとして活用し、「まちキャンプ」を行っている。 ・石巻 2.0 の他のプロジェクトと合わせ、人口の減少に歯止めをかけ、中心市街地の活性化をねらいとしている。 図表 5-110 まちキャンプ 出典：ISHINOMAKI2.0 ホームページ
参考文献等	・ISHINOMAKI2.0 ホームページ http://ishinomaki2.com/ ・緒方康浩、空地がキャンプ場に変身！泊まってみたくなる「石巻 2.0」の街の宿泊所「まちキャンプ」、greenz.jp、2012 年 http://greenz.jp/2012/09/18/machi_camp/#more-83177

（7）貸しはらっぱ 音地

主体・提言者	オフィス UZUMAKI 牧住俊幸（土地所有者）
実施場所・展開事例	東京都/台東区/谷中地区
概要	個人所有の空地を「貸しはらっぱ 音地」として、アーティスト活動やワークショップ等、様々な用途に貸し出すことを通じて、新たな交流の創出、地域の活性化に貢献している。
取組内容等	**■貸しはらっぱとなる経緯** ・約 53 平方メートルの敷地は、住宅の建築のために購入されたものであったが、その際にこの敷地でワークショップを開催したいとの申し出があった。これを発端に、平成 18 年よりアウトドアギャラリーとして「貸しはらっぱ 音地」の取り組みをはじめられた。 ・近隣には谷中小学校、付近には住宅地や商店街があり、歩行者も多い。 **■利用用途** ・公園や路上でのアーティスト活動は許可制となっており、自由な活動を行うことができないことから、以下に挙げる様々な用途に対して、貸出している。 -1. アーティスト活動：写真展、舞踏、芸術活動（作品の制作・展示） -2. ワークショップ：ものづくり、大学ワークショップ -3. 青空市場：フリーマーケット、古本市、カフェ -4. 企業・商店：工作教室、美容室、モバイルショップ -5. アウトドア：キャンプ、忘年会 ・空地であるため、未整備かつ什器、照明も無いものの、時間や天気によって異なる表情を見せる展示が可能であり、アイデア次第で様々な表現の場を作り出すことができる。 ・活発な活動は、通りすがりの人を巻き込み、出会いやコミュニケーションの場となることから、地域のさらなる活性化が期待されている。 図表 5-111 貸しはらっぱ 音地 図表 5-112 写真展 図表 5-113 ワークショップ 図表 5-114 通行人を巻き込む展示 出典：Ma Ga Ri、貸しはらっぱ 音地
参考文献等	・貸しはらっぱ 音地（おんぢ）ONDI ブログ http://ondi.exblog.jp/ ・はらっぱで、イベントしませんか?、Ma Ga Ri ホームページ http://ma-ga-ri.com/magari/003_ondi/

（８）久留米六角堂広場

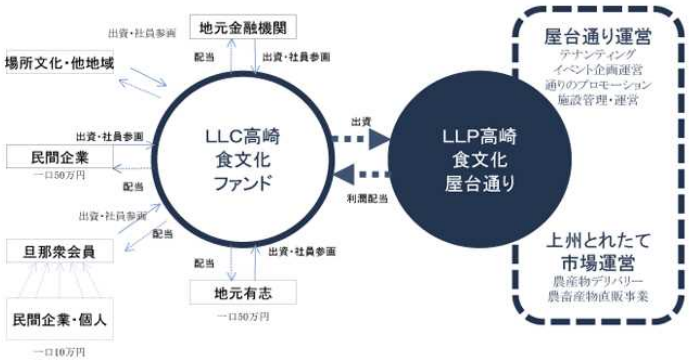
主体・提言者	久留米市、株式会社 ハイマート久留米（TMO)、NPO
実施場所・展開事例	福岡県/久留米市/六ツ門町地区
概要	久留米市中心部に位置する火災によって発生した空地を市が買収し、市民の交流等に供する広場として整備し、TMO 及び NPO がその維持管理･運営を行っている。市民団体によるイベント等の開催により、まちなかの賑わいの創出に成功している。
取組内容等	**■事業の経緯** ･久留米市六ツ門町地区に昭和 63 年と平成元年に 2 度の火災によって空地となった土地があった。この土地はアーケードに面していたため、まちなかの賑わいづくりのために有効に活用されることが望まれ、再開発事業の計画も検討された。 ・しかしながら、再開発事業計画は実現しなかったため、久留米市はその空地を買収し、活用することとなった。 ・高度利用を図るべき地区ではあるものの、中心市街地に市民が憩い集う場所が不足していたことから、商業機能を補完し波及効果を図る施設として、市民参画のもと広場を整備することとなった。 ･完成した広場は、公募により「久留米六角堂広場（通称ロッカクドースクエア)」と名付けられた。 ・イベント開催、施設やテナントの維持・管理、活動資金の募金活動等は、TMO である株式会社 ハイマート久留米と NPO によって運営されている。 図表 5-115 久留米六角堂広場全景 図表 5-116 ステージでのイベント 出典：ほとめきの街 久留米 ホームページ **■広場の機能と現状** ･「久留米六角堂広場」には、屋根付きステージのある「円形イベント広場」、無料休憩スペースや市民ギャラリーのある「六角プラザ」、飲食店が連なる「大陸麺ロード」、「六角堂のシンボル塔」、FM サテライトスタジオ等で構成されている。 ・様々な施設が広場を囲うように配置され、単なる広場ではなく複合的な機能を持っており、幅広く活用されている。 ・多くの市民団体のイベントに使われるほか、夏にはビアガーデンやちびっ子プールなどが開催され、周辺商店街の活性化に繋がっている。 ・平成 20 年度及び 21 年度は、年間 20 万人の来場者があり、まちなかの賑わい創出に貢献している。
参考文献等	・株式会社ハイマート久留米ホームページ http://www.highmart-kurume.co.jp/rokkakudo/index.htm ・ほとめきの街 久留米 ホームページ http://www.kurume-hotomeki.jp/ ・久留米市、（仮称）久留米市総合都市プラザ整備計画、2010 年 http://www.city.kurume.fukuoka.jp/1060manabi/2030bunka/3010jigyou/files/2011-1115-1756.pdf

（９）休閑地を活用したメガソーラー発電施設/吉野ヶ里メガソーラー発電所

主体・提言者	佐嘉吉野ヶ里メガソーラー合同会社 （NTT ファシリティーズ、戸上電機製作所、佐賀銀行、佐賀大学、NTT 西日本）
実施場所・展開事例	佐賀県/神埼市/神埼町
概要	吉野ヶ里メガソーラー発電所”てるてるの森”は、佐賀県より事業用地を賃借し、大規模太陽光発電システム（メガソーラー）を設置・運営することで、売電事業、設備を活用した環境教室などのイベント、実証研究を実施している。
取組内容等	**■プロジェクトの経緯** ・1985 年より、佐賀県が神埼工業団地基本計画を策定し用地買収が開始した。1989 年に国内最大級の環濠集落が発見され、全国的注目を浴びたが、その影響により神埼工業団地造成工事は中断となった。その代わりに国営吉野ケ里歴史公園が閣議決定される。 ・1993 年に吉野ヶ□ニュー・テクノパーク構想(多目的産業団地)を発表したが、吉野ヶ里遺跡の保存に伴い、活用策が決まらないままになっていた。25.6ha の広さを持つ「吉野ヶ里ニュー・テクノバーク」跡地を、当時の佐賀県知事は、大規模太陽光発電施設(メガソーラー)の設置候補地とすることを､2012 年 6 月に発表した。 ・地元神埼市等からの意見も踏まえて、議論を行い、平坦かつ広い当該地において、周囲に日陰を作る障害物がないことや、永久工作物ではないメガソーラーは深い杭を打つ必要がないことから、事業終了後は更地に戻すことが可能であることから、候補地として挙げられた。 ・当時、当該地は県土地開発公社が所有しており、2012 年内に土地を買戻し、メガソーラーの事業者の公募を行った。 ・吉野ヶ里メガソーラー発電所”てるてるの森”は、吉野ヶ里地域との共生をはかり、太陽光発電を身近に体感し、学ぶことのできる、再生可能エネルギー普及と地域発展のシンボルとなる施設として計画された。 **図表 5-117 吉野ヶ里歴史公園周辺の航空写真** **図表 5-118 施設の全景** 出典：てるてるの森ホームページ **図表 5-119 吉野ヶ里メガソーラー発電所概要** 敷地面積：25.6ha／パネル設置面積：16.35ha 設置運営：佐嘉吉野ヶ里メガソーラー合同会社／土地リース賃料：年額 100/㎡（県が土地所有者） 出力規模：約 12,000kw／推定発電量：約 1,285 万 kw/年 発電開始：平成 25 年 7 月／事業期間：20 年間※ ※国が定める固定価格取得期間が 20 年とされている **■メガソーラーの定義** ・太陽電池パネルを敷き詰めた大規模太陽光発電所のうち、一般家庭 300 世帯分をまかなえる出力 1,000kw 以上の発電量のものをいう。
参考文献等	・吉野ヶ里メガソーラー発電所“てるてるの森”ホームページ http://symsolar.jp/ ・佐賀県技術支援機構、吉野ヶ里メガソーラー設置事業の概要、技術者研修会、2013 年 http://www.sagacat.or.jp/pdf/25-2_koga.pdf

（１０）高崎田町屋台通り

主体・提言者	LLP 高崎食文化屋台通り、LLC 高崎食文化屋台通り、アールアンドディーアイスクエア株式会社
実施場所・展開事例	群馬県/高崎市
概要	群馬県高崎市は、地元若手経営者が中心なり、高崎市中心市街地の活性化、地域の人材育成を目的とし、空地を活用して地産地消をテーマとした高崎田町屋台通り事業は創設された。
取組内容等	**■高崎田町屋台通りの背景** ・群馬県高崎市は、県下最大の都市であるが、近代のモータリゼーションによって、中心市街地の空洞化が進み著しく活力が低下している中、生まれも育ちも高崎市である若手経営者たちが中心にとなって、高崎市の低迷する中心市街地に活力を取り戻す方法について議論をはじめたことがきっかけとなり、高崎市随一の市街地として栄えた田町で、地産地消をテーマとした複数屋台飲食店舗通りは創設され、高崎田町屋台通りが始まった。 ・高崎市中心市街地の活性化、地域の人材育成を目的である本事業は、帯広にて先行していた北の屋台をモデルとして、創設者の一人である帯広の後藤健一氏のアドバイスのもと、検討が進められた。 ・本事業を実現するに当たり、アールアンドディーアイスクエア株式会社は中間支援組織として、経済産業省の地域新事業活性化中間支援機能強化事業を活用しつつ、有限責任合同会社（LLC 高崎食文化屋台通り）の設立、有限責任事業組合（LLP 高崎食文化屋台通り）の事業フレームの考案といった制度設計を行った。 **■施設について** ・当該地は、もともとマンション開発予定地であったが、開発事業者のゼネコンが破綻したことにより計画は中止になり、塩漬け状態の土地であった。土地所有者から土地を借りて取り組んでいる。 ・4,000 万円程度で、土地と建物の整備を行った。建物は、形式上仮設建築物とされているため、定期的にクレーンで移動している。 ・ガス、電気、下水の位置が決まっているため、仮設建築物が随時移動はされているものの、レイアウトの自由度はない。 図表 5-120 高崎田町屋台通り入り口　　図表 5-121 屋台の様子 出典：高崎田町屋台通りホームページ **■運営手法** ・一人の経営者や仲間だけで閉じた環境の事業となること避けるため、若手運営者の中から覚悟のを持った経営者 7 人が事業運営を担う有限責任事業組合（LLP 高崎食文化屋台通り）を組成し、その運営者たちに夢と希望を託す形で、高崎市の経済界の重鎮たち、すなわち商工会議所の会頭や上場企業の社長など、主だった経済人約３０名が合同会社（LLC 高崎食文化屋台通り）を組成し、そこで集めた出資金を全額、有限責任事業へ出資するという形を作り運営を行っている。

取組内容等	・出資金は 1 口 50 万円。地元の信用金庫からは、融資ではなく 1000 万円の出資を得ている。地域金融機関であるしののめ信金による「LLC 高崎食文化ファンド」への出資は、金融機関の出資が 5%以下に制限される「5%ルール」という金融機関側にあった制度的に高いハードルも、①しののめ信金にとって少額であり、本来業務には支障がないこと、②同 LCC ファンドへの業務執行権を放棄し業務遂行に関与しない等の取り決めを関係者で結ぶことで行政当局との調整が行えている.。 **図表 5-122 各主体の役割分担図**  出典：**場所文化機構ホームページ** ・屋台村に出店する期間に事業運営のノウハウ等を習得し、その後はそれぞれ独立起業し更なる地域活性化に貢献してもらうため、テナントは３年１クールで募集されており、１クール終了後に再募集が行われる。 **■現状と成果** ・本事業は 3 年間で 1 クールと定められ、2012 年 12 月の時点で無事 1 クールが終了している。 ・出資者には 3 年後に上がった利益のうち、3 分の 1 を出資者への配当として還元、3 分の 2 は内部留保し、将来の高崎のまちなかのまちづくりプロジェクトへの再投資を行うと決められている。 ・高崎 CIP で研修育成された人材の中から、農業収穫支援ビジネス、自然農家、こだわり農産品ショップ経営、屋台経由まちなか新規飲食出店企業家、デザイナー、郷土研究家として自立経営者が生まれている。 ・にぎわい施設という側面とともに、民間で回る公民館的な要素を持つこの高崎田町屋台通りのコミュニティから、さまざまな事業が生まれている。また、栃木県鹿沼市や宇都宮市のカフェやまちづくり組織との連携や人材交流、気仙沼復興支援の一環として気仙沼復興屋台村の高崎店出店など、地域同士の連携も進みつつある。
参考文献等	・高崎田町屋台通りホームページ http://takasakiyatai.com/index.html ・本木陽一、群馬県高崎市/地域で循環するお金と人―高崎田町屋台通り―,地域開発、2013 年 ・場所文化機構ホームページ http://www.basyobunka.com/project/takasaki01.html ・関東地方整備局建政部計画管理課、多様な主体による地域づくり活動について http://www.ktr.mlit.go.jp/ktr_content/content/000081746.pdf

白紙

第６章

今後予想される問題と政策課題の整理

第６章 今後予想される問題と政策課題の整理

１　実態調査及び将来予測からの問題の整理

（空地の発生消滅の実態）

・空地の発生は、まだ全国的にみても爆発的に発生しているという状況ではなかった。全国でみても首都圏以外は大きな違いはみられなかった。
・しかし、都市レベルではなく地区レベルでみると、特に地方都市の中心市街地においては、過去 10 年位の間に急激に空地化（駐車場化、未利用地化）している状況が把握できる。
・一方で、基盤整備が行われた郊外住宅団地においては、空家・空地の発生を危惧する声が大きいものの、空家の増加は住民の実感としてはあるが、実際には空地の発生までには至っていなかった。逆に場所によっては、開発から相当な年月がたった時期から、空地に住宅が建設されているところも多くみられた。
・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。大都市圏以外の地方中心都市中心市街地では、現在から当面 20 年間の空地等の増加が激しいが、その後安定化する。

（空地化の要因、メカニズム）

・空地化の要因としては、特に住宅用途の地区においては、空家があったところについては、周辺からの空家があることによる防犯、防災面からの危惧や、倒壊の危険などのクレームにより、所有者が取り壊すということが多くみられた。
・一方、中心市街地などにおいては、工場の撤退や産業構造の変化、またモーダルシフトによる郊外化等の要因により、人や事業所の移転がおこり、それにともなって空家となったビルの撤去などが行われている。特に中心市街地などにおいては、住宅地のように上物があることによる固定資産税の減免がなく、一方で建物の維持管理等にかかるコストが大きい事、さらに更地の方が流通に乗りやすい事などの理由から空地化が進むことがわかった。

（空地の発生実態から把握される今後の都市計画・土地利用における問題）

・しかしながら、今回調査によって明らかになったのは、空地は最近空地になったところよりも、20 年以上の長期にわたって空地であるところが多いことである。これらの空地の多くは、自己利用の不動産というよりも、投資資産として保有されているものが多く、バブルや土地神話の呪縛から解き放たれていない、もしくは、購入したときの価格などに近づいていることなどもあり、売却等の意向が働きづらいことがわかった。
・こうした投資資産として長期保有されてきた空地についても、最初に取得した地権者の高齢化がすすみ、相続が発生している例も多くみられるようになっている。こうしたところでは、相続を機に売却され、その後宅地化されるなどの動きもみられる。
・今後、空地等の発生に先んじて空家の発生が顕著となる。空家の放置は、倒壊の危険性や犯罪の温床になるなど、空地等以上に問題になることも考えられる。
・人口減少や高齢化の進行に伴い、現在は空地化が顕著でない市街地類型でも社会基盤、生活基盤が弱い場所を中心として、一旦空地等化するとそれが継続し、累積増加してくることが予想される。空地等は無秩序に個別・分散的に発生し、利用勝手が悪い空地等はそのまま残存し、虫食い的な市街地が形成されるおそれがある。
・縁辺市街地などでさらに空地等化が進んだ場合は、建物密度が非常に低い市街地となり、インフラの維持管理コストの負担などが問題となる。

２　今後の空地問題に関する政策課題の整理

(政策のターゲット期間・目標)

・全国的にみると、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ないが、将来的には平均して空地は徐々に増加する。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 年間は増加が激しいが、その後安定化する。
・政策のターゲット時期として、安定化したときの状況を想定しつつ、変動期間において望ましい方向へ誘導する時限的な政策が必要と考えられる。
・今後の我が国の都市形成の方向は、コンパクトシティ化の推進である。これはある程度の密度をもった集約型都市の形成を目指すものである。そのため小規模に分散し無秩序に発生しているために利用が進んでいない空地を集約化する手法、また発生消滅をコントロールする方法の開発が必要である。その際には、それぞれの地域の動態を実証的に把握したコントロール方法とすることが有効であると考えられる。さらに、地区単位のミクロの視点だけではなく、都市政策、国土利用政策の観点が必要とされる。
・空地だけではなく空家も含め、都市の中に発生する「空き」について実証的に把握し、政策検討や計画立案の俎上にのせていくことが必要である。

(暫定利用の制度設計)

・事例調査から、現在の都市計画制度のように、慣性力の強い固定的な土地利用計画ではなく、自然災害の被害軽減や、社会変動による空間ニーズの変化に速やかに対応できる「柔軟性のある」また「余裕（緩衝）のある」土地利用ができる制度とすることが、都市のレジリエンスや持続性を高めることに有効であることがわかった。なかでも、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側面からも、また土地利用が激しく動いているときも、安定的である局面においても、それぞれ面から求められるニーズに応えることができる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、ある程度自由さをもって行えるような制度設計が望まれる。

(所有から利用)

・地権者のマインドや行動選好による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。
・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なる方法なども望まれる。

(データオリエンテッドな政策検討)

・今後の社会動静や新たな政策実施により、刻々の状況変化が想定される。効果的な政策を立案していくためには、こうした状況変化を的確にとらえたデータマイニングによる、データオリエンテッドな検討が必要であり、そのためには実証的調査によるデータの蓄積を継続することが必要である。さらに、土地利用などの地理情報と種々関連統計データとの連関が不可欠である。

参考資料

■参考資料

第３章関連
地区レベルの実態調査地区の基礎データ

・第３章　地区レベルの空地の発生状況の実態と要因・メカニズムの把握において、調査対象とした地区の基礎的データを次頁以降に整理する。

図表　地区レベルの調査対象地区

地区名	人口増減等	都市･市街地分類
北海道函館市 大門地区	人口減 高齢化高	大規模中心都市 基盤整備済中心市街地
岐阜県大垣市 城東地区	人口減 高齢化高	大規模中小都市 基盤整備済中心市街地
島根県松江市 殿町地区	人口減 高齢化高	大規模中心都市 基盤未整備中心市街地
和歌山県田辺市 中心部（駅周辺、 本町周辺、上屋敷）	人口減 高齢化高	中規模中心都市 基盤未整備中心市街地 ～一般市街地
茨城県日立市 東町地区	人口減 高齢化高	大規模中心都市 基盤整備済一般市街地
福岡県北九州市 大宮町･日の出地区	人口減 高齢化高	大規模中心都市 基盤未整備一般市街地
神奈川県横須賀市 富士見町地区	人口減 高齢化高	大規模中間都市 基盤未整備一般市街地
東京都足立区 興野地区	人口増 高齢化低	大規模周辺都市 基盤未整備一般市街地
秋田県小坂町 市街地	人口減 高齢化高	小規模中心都市 基盤未整備一般市街地
大阪府阪南市 箱の浦地区	人口減 高齢化高	中規模周辺都市 基盤整備済縁辺市街地

１－１　北海道函館市大門地区

１）函館市全体の状況

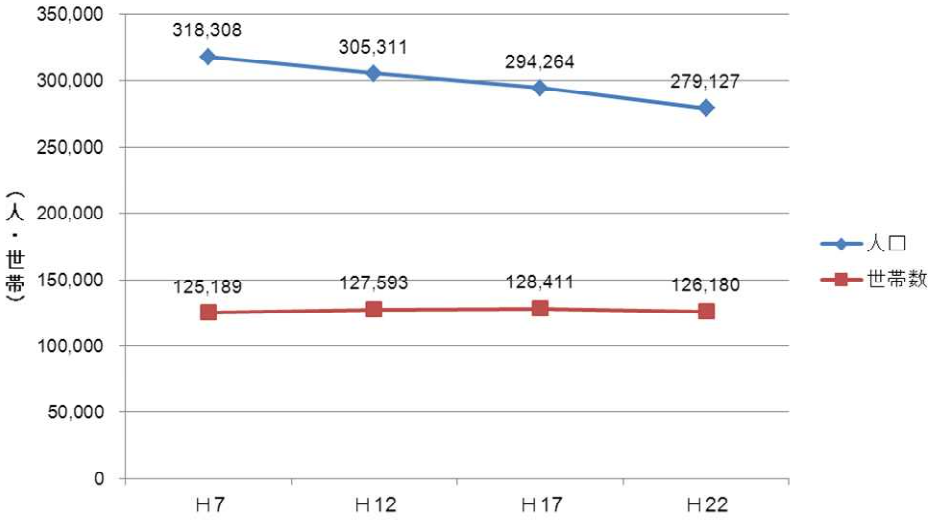
(1)人口・世帯

・函館市の 2010 年(平成 22 年)の人口は 279,127 人であり、1975 年(昭和 50 年)の 320,154 人をピークに減少が続いている。

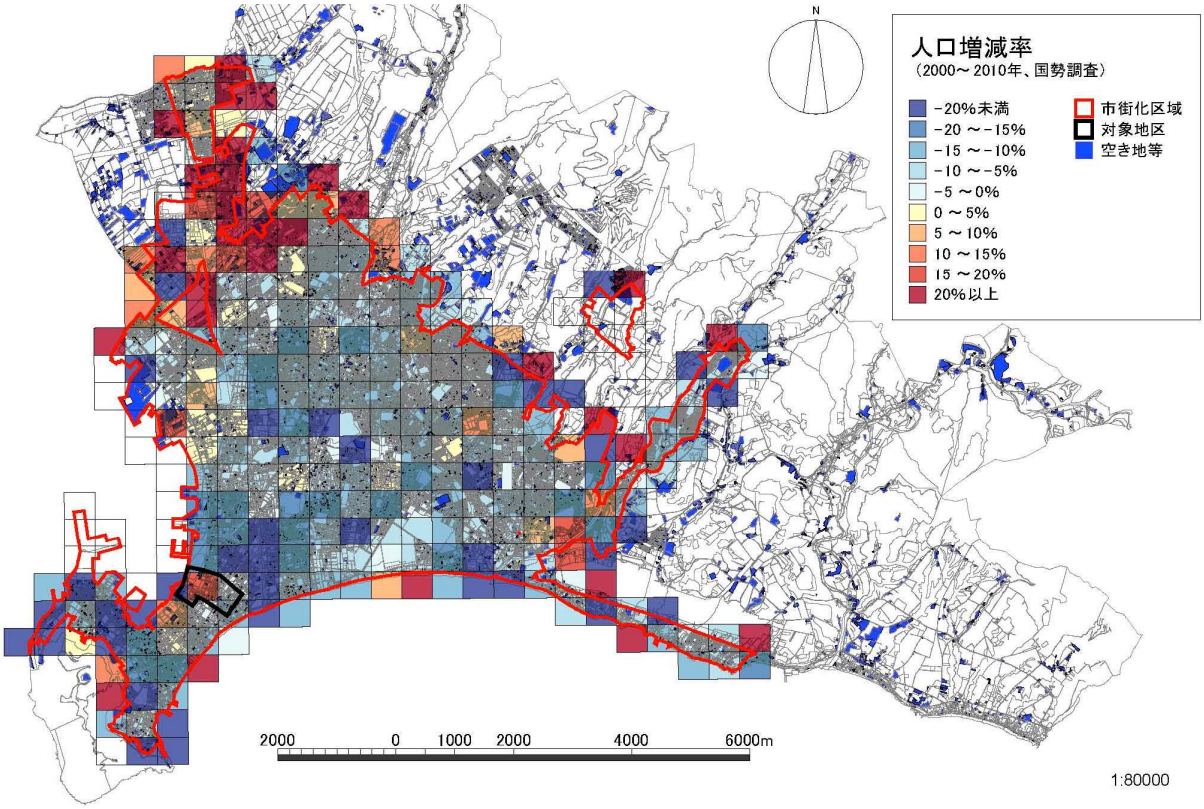
・2010 年の世帯数は 126,180 世帯で、2005 年(平成 17 年)の 128,411 世帯まで微増していたが、2005 年から 2010 年にかけて初めて減少に転じた。

・地域別にみると、1975 年当時の都市計画区域ではおおむね人口が減少、その外側で増加しており、郊外化の状況が見て取れる。

図表　函館市の人口・世帯数の推移【出典：国勢調査】



図表　函館市の市街化区域人口増減率【出典：国勢調査】



２）調査対象地区の状況

(1)地区の概要

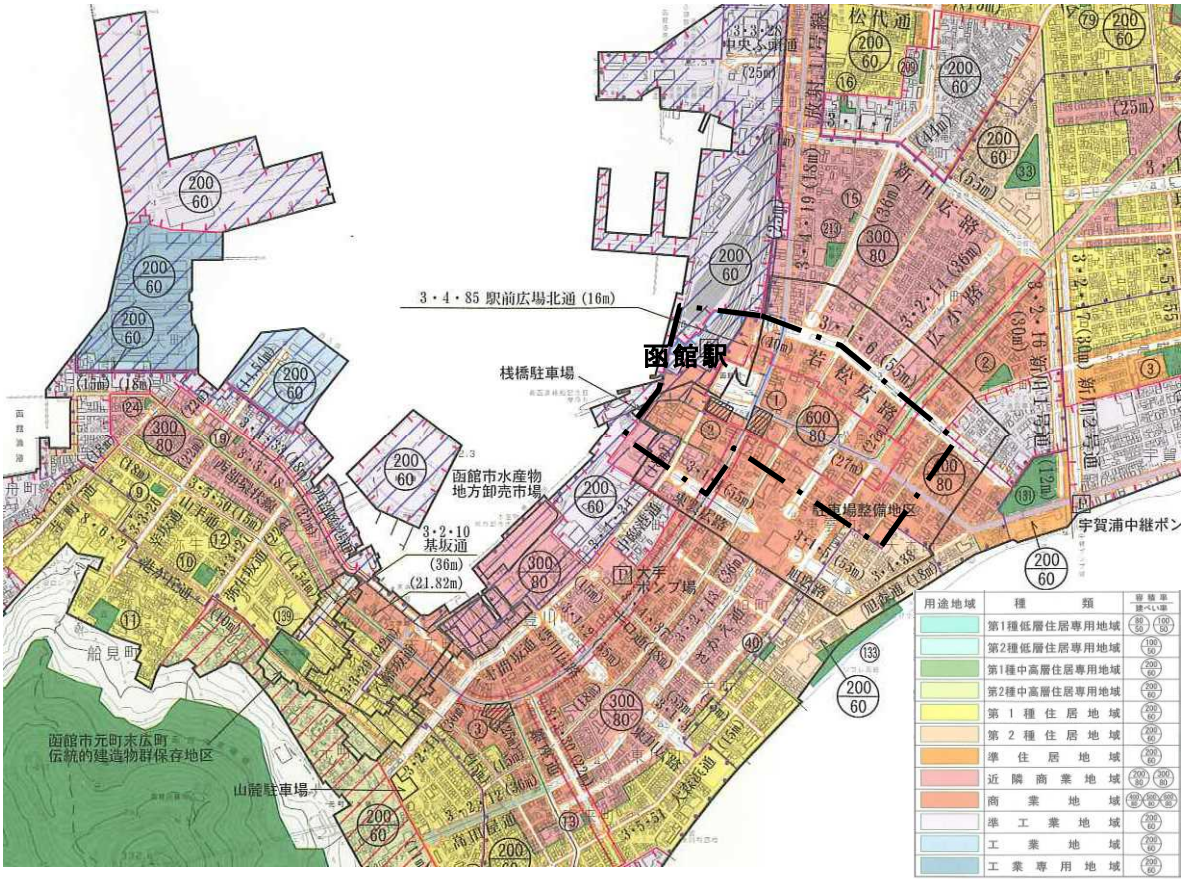
・大門地区は、JR 函館駅の東側に広がる東西約 1km、南北約 500mの地区である。

・用途地域は、主に商業地域（容積率 600%、400%）が指定されている。

・かつては繁華街・歓楽街としてにぎわっていたが、市街地の郊外化に加えて、国鉄青函局の転出、函館ドックの合理化、北洋漁業の縮小などが重なり、平成に入ってから衰退が進んだ。

・土地利用は、駅周辺に大規模なホテルや商業施設が立地し、その周辺には小規模な旅館・店舗が多いが、その中で、駐車場、空き地が急速に増加している。デベロッパーによる地上げ、買い集めにより、街区の大部分が駐車場、空き地となっている場所もある。

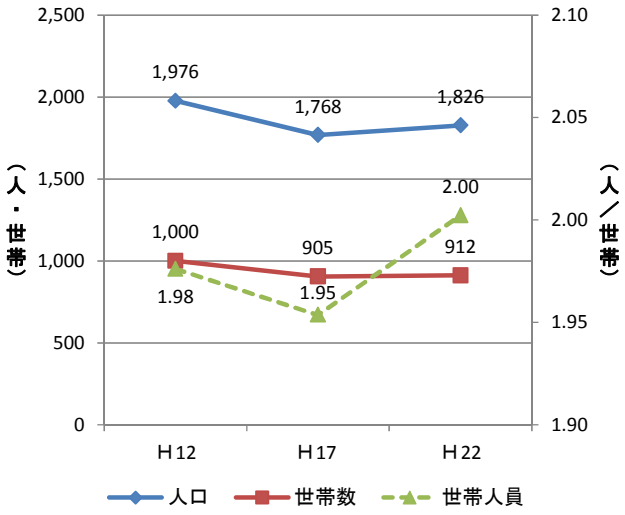
図表　対象地区



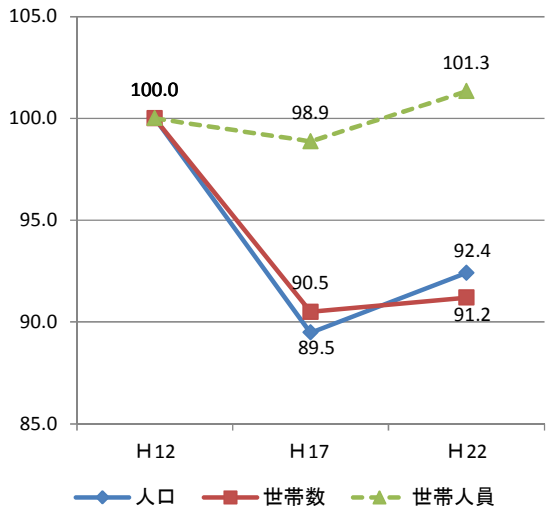
(2)人口・世帯

・本地区の区域は５つの町丁目にまたがっているが、そのうち町丁目の過半が地区内に含まれる若松町と松風町の合計値で人口・世帯の動向を見る。
・2010 年(平成 22 年)の人口は 1,826 人、グロスの人口密度は約 37.0 人/ha とかなり低い。
・人口の推移を見ると、2000 年(平成 12 年)から 2005 年(平成 17 年)にかけて減少した後、2010 年(平成 22 年)に増加に転じた。人口が増加したのは地区東側の松風町で、函館駅に近い西側の若松町では減少が続いている。
・世帯数は、人口と同様に、2000 年(平成 12 年)から 2005 年(平成 17 年)にかけて減少した後、2010 年(平成 22 年)にかけて若干増えている。
・世帯人員の推移を見ると、2005 年(平成 17 年)から 2010 年(平成 22 年)にかけて大きく増加しており、この間に地区内の平均よりも規模の大きな世帯が流入した様子がうかがえる。
・年齢別人口を見ると、老年人口(65 歳以上)の割合は 38.5%であり、今回の５つの対象地区の中で最も高い。５歳階級別の人口を見ると、75 歳以上の割合が 20.9%で最も高く、60～64 歳の 9.9%がこれに続いている。後者は、すぐに老年人口となるため、老年人口割合はさらに上昇すると予想される。

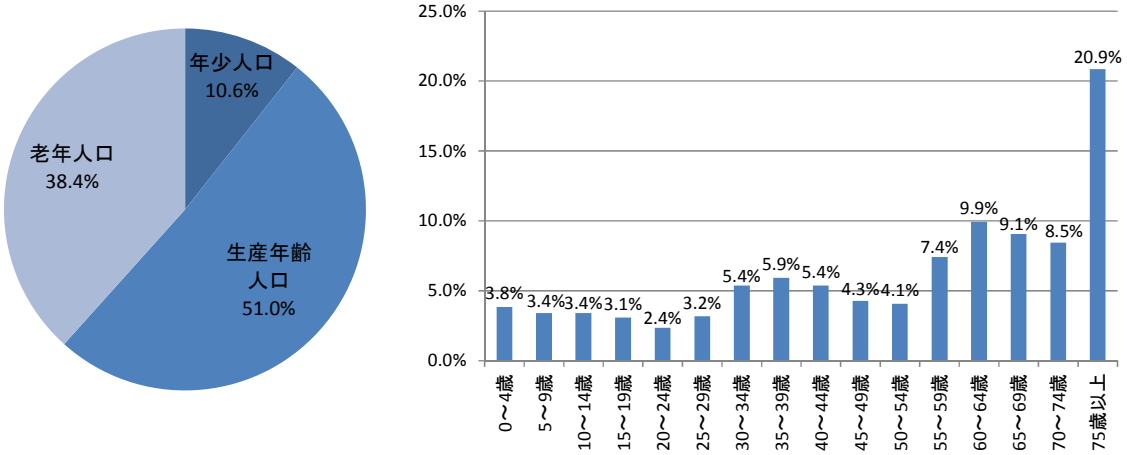
図表　人口及び世帯数の推移
【出典：国勢調査】



図表　人口及び世帯数の変化の推移
【出典：国勢調査】



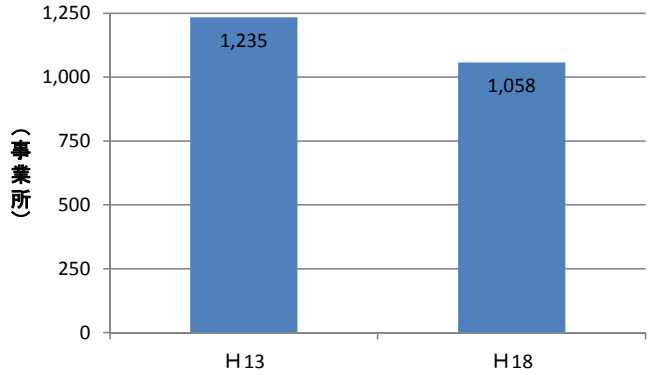
図表　年齢別人口（2010（平成 22）年）【出典：国勢調査】



(3)事業所数

・本地区の事業所数は、2001 年(平成 13 年)から 2006 年(平成 18 年)にかけて、約 14.3%減少した。

図表　事業所数の推移

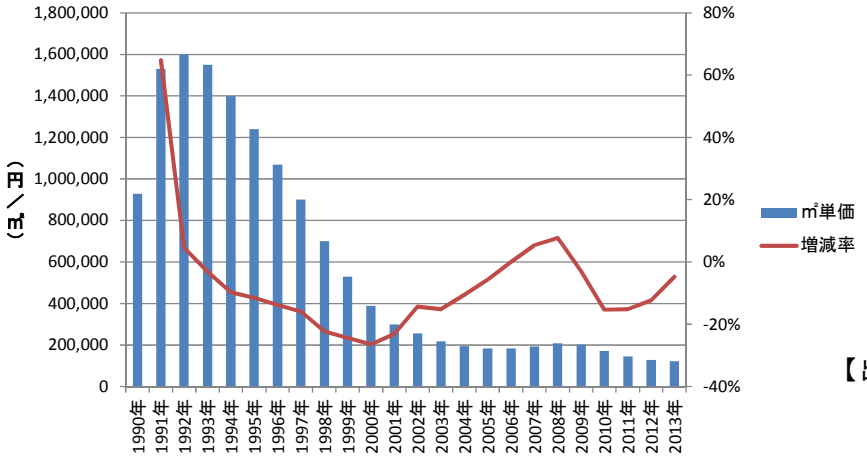


【出典：事業所・企業統計】

(4)地価公示

・本地区の地価公示価格は、1992 年(平成 4 年)をピークに急落し、2003 年(平成 15 年)あたりからやや落ち着いた後、2009 年(平成 21 年)から再び下がり始めている。2013 年(平成 25 年)の地価は、ピーク時の 1 割以下である。

図表　地価公示価格の推移（対象地区内の１地点（商業地域）＊）



＊若松町 20-1 外
店舗、1,711 ㎡

【出典：地価公示】

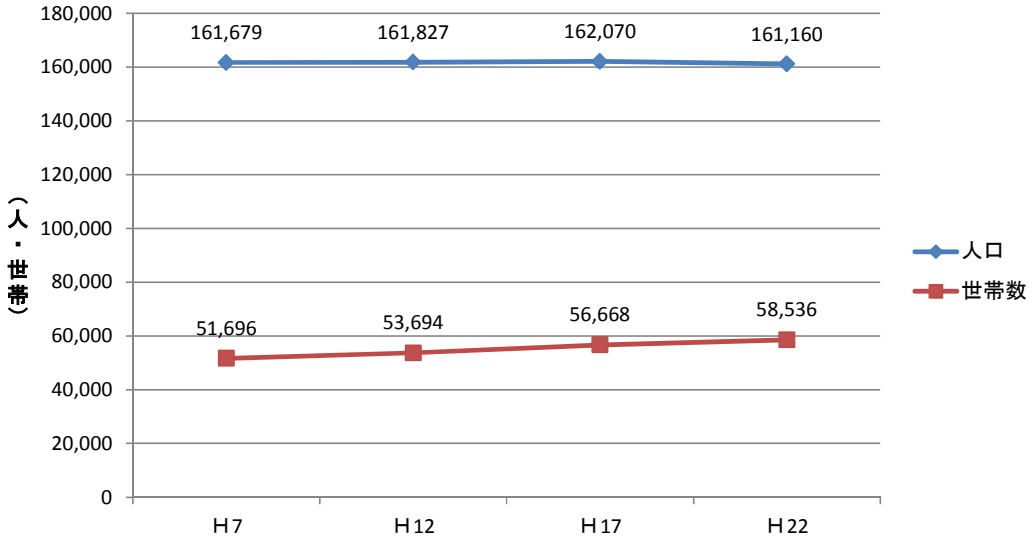
１－２　岐阜県大垣市城東地区

１）大垣市全体の状況

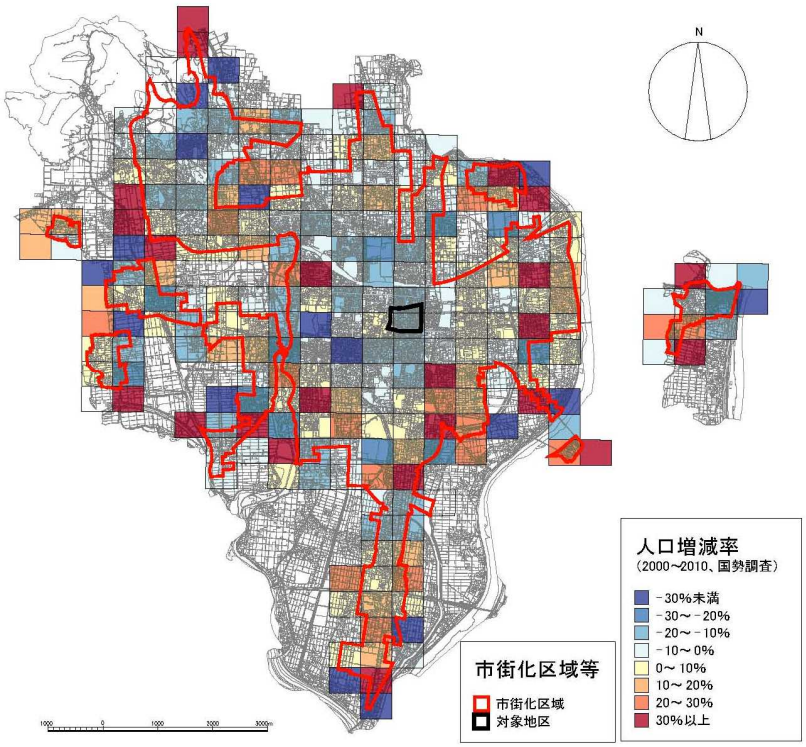
(1)人口・世帯

・2010 年(平成 22 年)の人口は、161,160 人。紡績工場の撤退が続いても、市全体の人口は 2005 年(平成 17 年)まで微増傾向だったが、2005 年から 2010 年にかけて初めて減少に転じた。
・世帯数は増加が続いている。
・地域別にみると、中心部から１～2ｋｍの範囲は概ね人口が減少、その外側で増加しており、郊外化の状況が見て取れる。
・市の情報によれば、近年宅地化がさかんなのは市の東部や北部で、水田にアパート等に変わっているとのことである。

図表　大垣市の人口・世帯数の推移【出典：国勢調査】



図表　大垣市の市街化区域人口増減率【出典：国勢調査】



２）調査対象地区の状況

(1)地区の概要

・JR 大垣駅の南東約 500ｍに位置する大垣市の中心市街地の一部。旧城下町であるとともに、区域の西側と北側は戦災復興土地区画整理事業が実施されている。

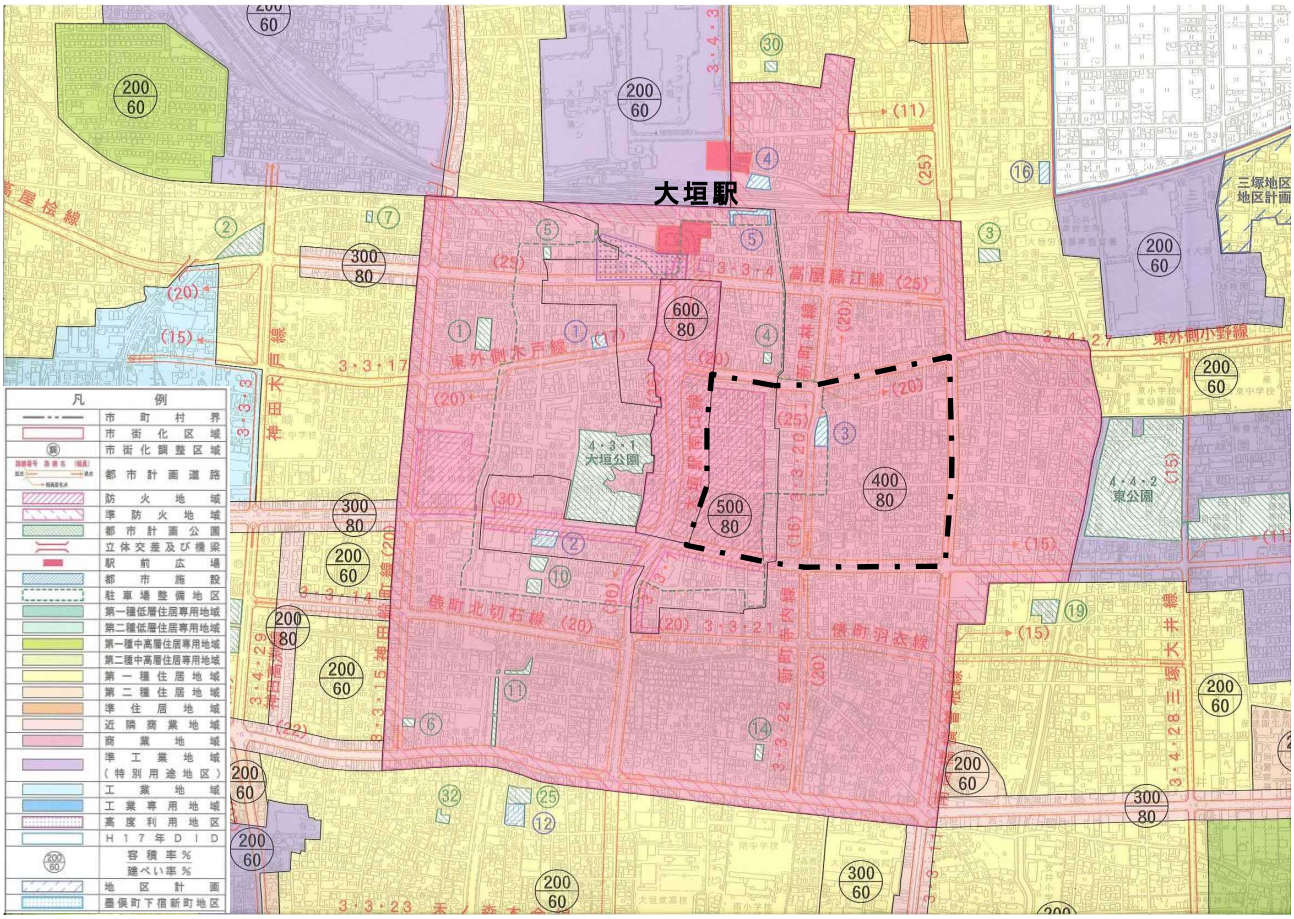
・用途地域は、商業地域（容積率 500%、400%）が指定されている。

・土地利用は、大垣駅から南に延びるメインストリートに近い西側は商業系の施設が多いが、東側に進むにつれて住居系が多くなる。ただし、マンションはあまり多くない。

・駐車場が多く、かつ増加しているのが特徴である。空き店舗や空き家も多い。

・大垣駅は、名古屋駅から 30 分の距離にあり、通勤等の乗降客が多い。そのため、駐車場の需要はあるとのことだが、地区内の駐車場が実際にどの程度利用されているかは不明である。

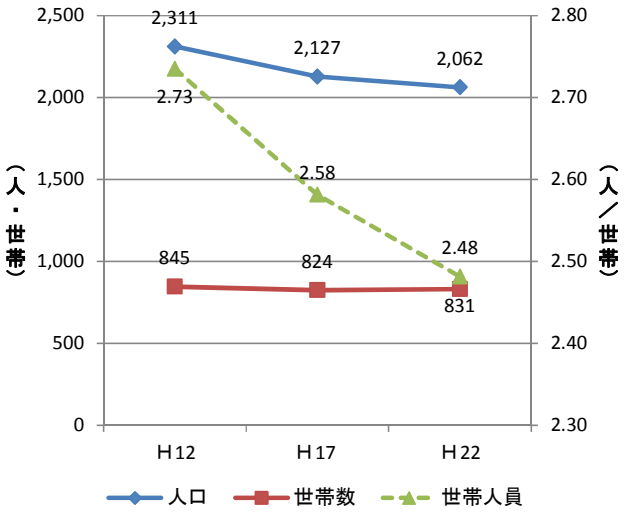
図表　対象地区



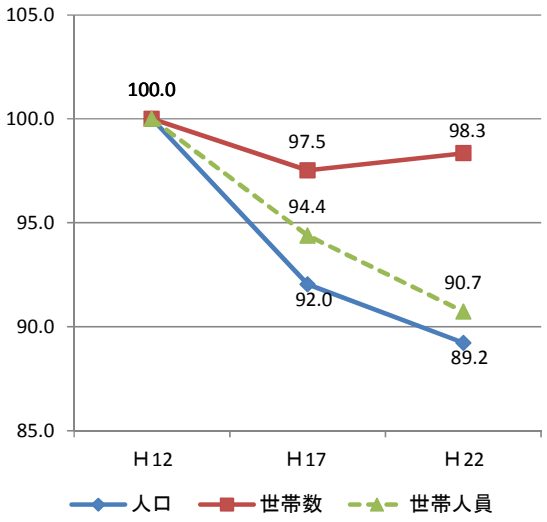
(2)人口・世帯

・本地区の区域は多くの町丁目にまたがっており、そのうち町丁目の過半が地区内に含まれる 16 の町丁目の合計値で人口・世帯の動向を見る。
・2010 年(平成 22 年)の人口は 2,062 人、グロスの人口密度は約 84.0 人/ha である。
・人口と世帯数の推移を見ると、人口は減少が続いている一方、世帯数は 2005 年(平成 17 年)を境に減少から若干の増加に転じた。
・年齢別人口を見ると、老年人口(65 歳以上)の割合は 27.9%。5 歳階級別の人口では 75 歳以上の割合が 15.2%で最も高く、次に高いのが 60～65 歳の 8.5%で、以下年齢が下がるにつれて概ね人数が減っていく年齢構成となっている。

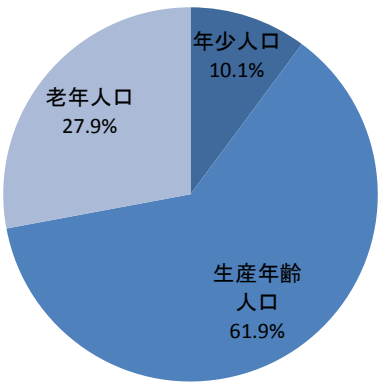
図表　人口及び世帯数の推移
【出典：国勢調査】

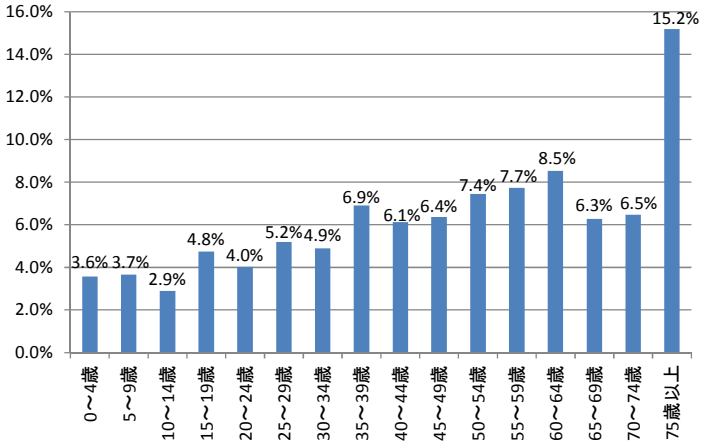


図表　人口及び世帯数の変化の推移
【出典：国勢調査】



図表　年齢別人口（2010（平成 22）年）【出典：国勢調査】

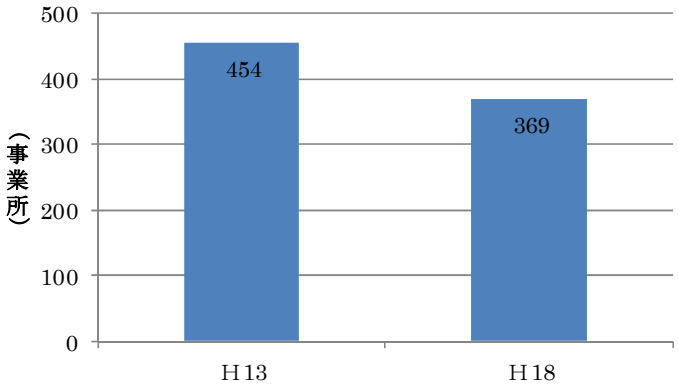




(3)事業所数

・本地区の事業所数は、2001 年(平成 13 年)から 2006 年(平成 18 年)にかけて、約 18.7%減少した。

図表　事業所数の推移



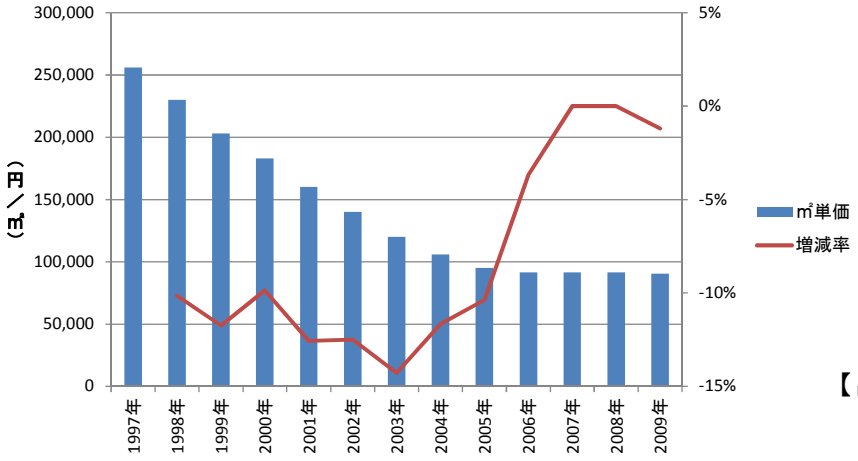
【出典：事業所・企業統計】

(4)地価公示

・地区内に適切な標準地が無かったため、近傍の標準値を使って地価公示価格の推移を把握した。

・地価公示価格は、調査が始まった 1997 年(平成 9 年)から急速に下がり続けていたが、2005 年(平成 17 年)あたりからほぼ横ばいの状況で約 9 万円／㎡となっている。

図表　地価公示価格の推移（対象地区内の 1 地点（商業地域）＊）



＊御殿町 1-53、店舗兼住宅、95 ㎡

【出典：地価公示】

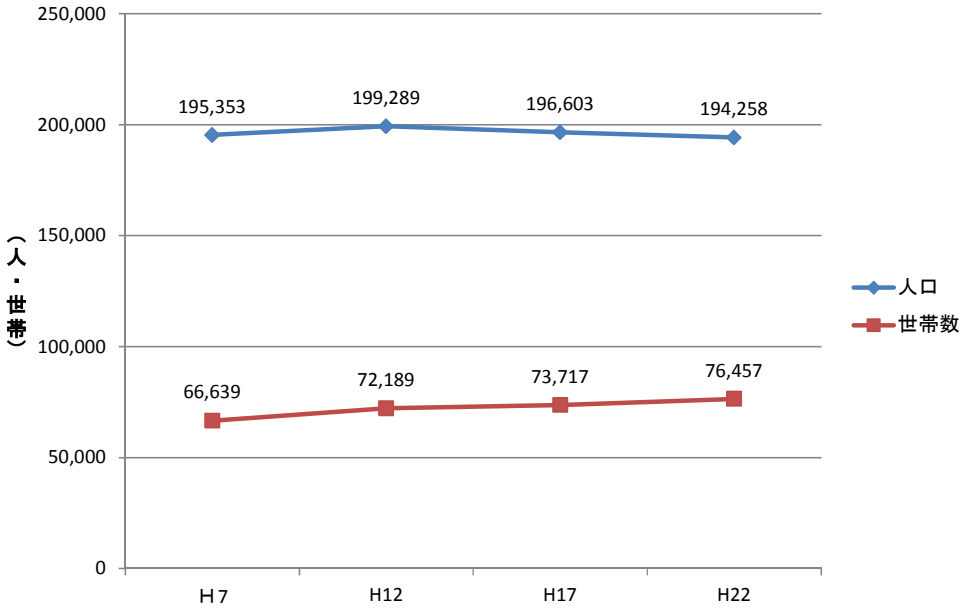
１－３　島根県松江市殿町地区

１）松江市全体の状況

(1)人口・世帯

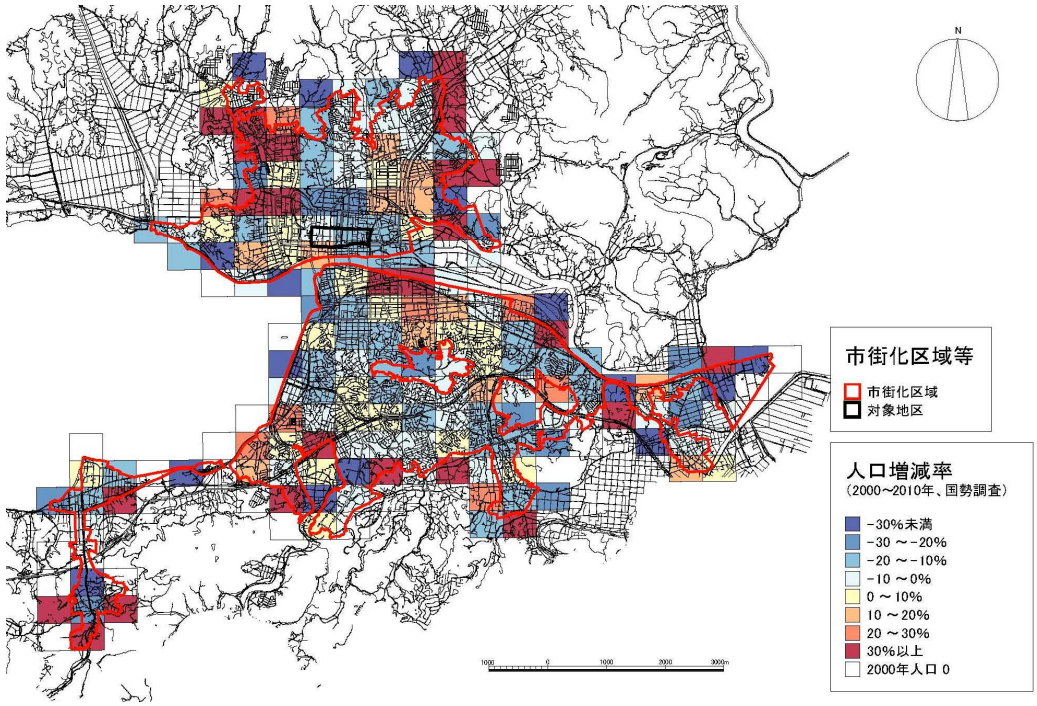
・2010 年(平成 22 年)の人口は、194,258 人。2000 年(平成 12 年)をピークに微減傾向が続いている。
・世帯数は、増加が続いている。
・地域別の人口増減率を見ると、人口増加率が高いのは市街地の縁辺部であるが、大橋川南側の中心市街地の一部などにも人口が増加している地域がある。それ以外は人口が減少している地域が多い。

図表　松江市の人口・世帯数の推移【出典：国勢調査】



＊2000 年(平成 12 年)は合併した旧町村分を加算

図表　松江市の市街化区域人口増減率【出典：国勢調査】

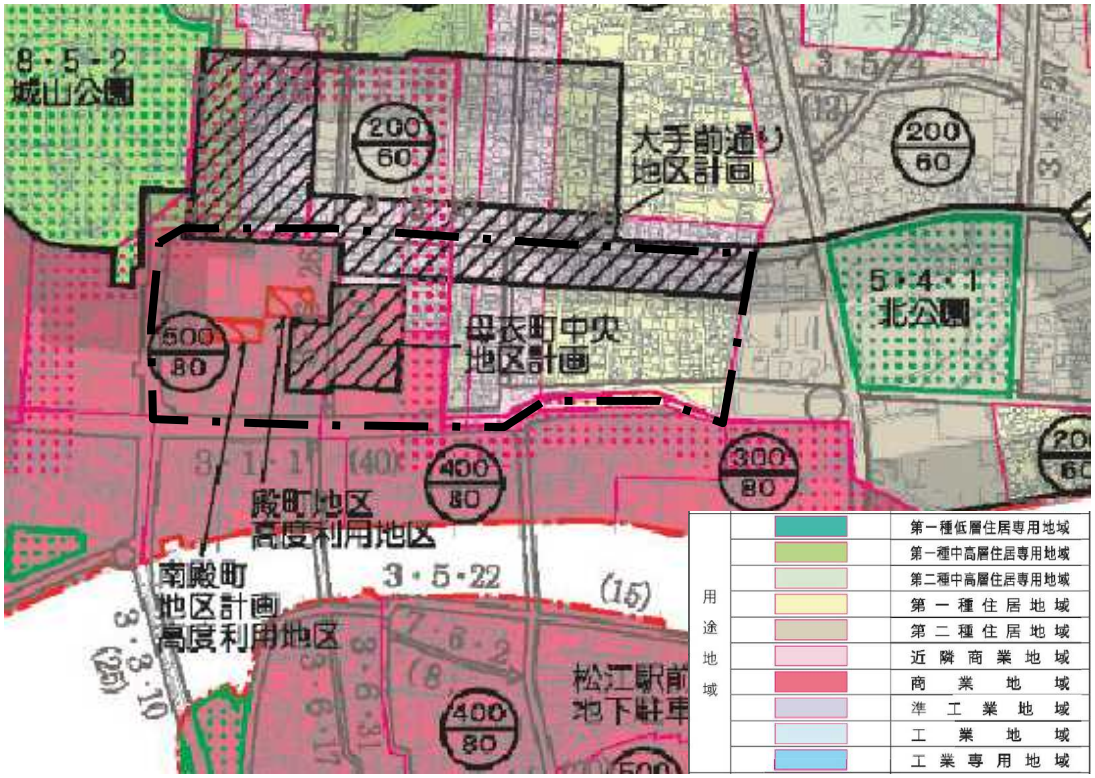


２）調査対象地区の状況

(1)地区の概要

・本地区は、島根県庁や松江市役所のすぐ東側にある松江市の一等地である。
・本地区の市街地は城下町の街割が基本となっており、土地区画整理事業などの面整備はなされていない。現在、本地区の北端を通る都市計画道路城山北公園線の整備が進められている。
・用途地域は、商業地域（500%/80%）、近隣商業地域（200%/80%）、第二種住居地域（200%/60%）、第一種住居地域（200%/60%）が指定されている。

図表　対象地区



(2)人口・世帯

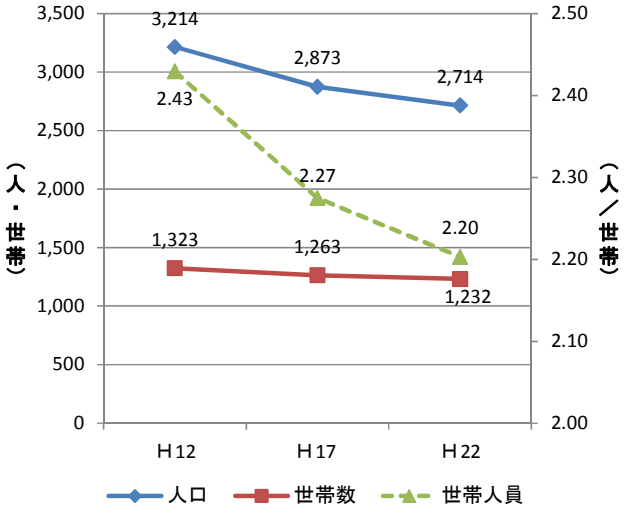
・本地区の区域は多くの町丁目にまたがっており、かつほとんどの町丁目で地区が占める割合は町丁目全体の半分程度であるが、ここでは本地区を含むすべての町丁目の合計値で人口・世帯の動向を見る。

・本地区の 2010 年(平成 22 年)の人口は 2,714 人、グロスの人口密度は約 88.1 人/ha である。ただし上記のような理由で、本地区に属さない部分の人口が多い可能性もある。

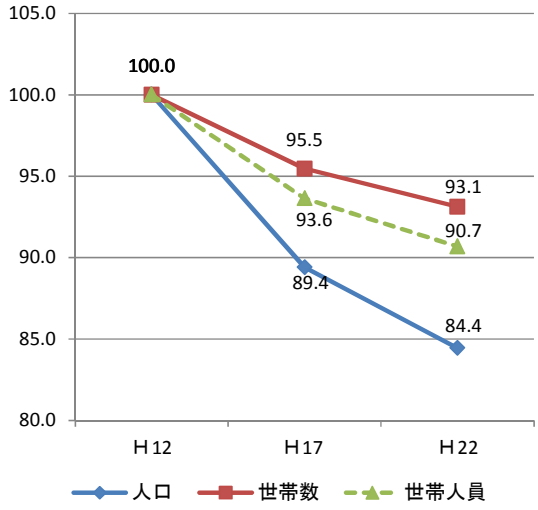
・人口と世帯数の推移を見ると、人口・世帯数ともに減少が続いている。

・年齢別人口を見ると、老年人口(65 歳以上)の割合は 30.3%。5 歳階級別の人口では 75 歳以上の割合が 18.7%で最も高いほかは、各年代があまり大きな片寄り無く居住していることが特徴的である。

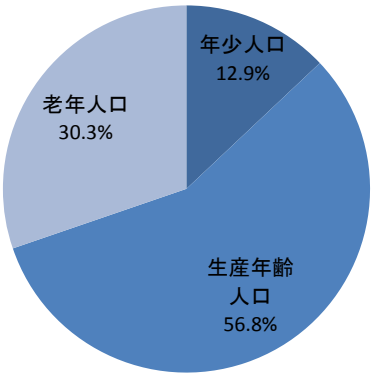
図表　人口及び世帯数の推移
【出典：国勢調査】

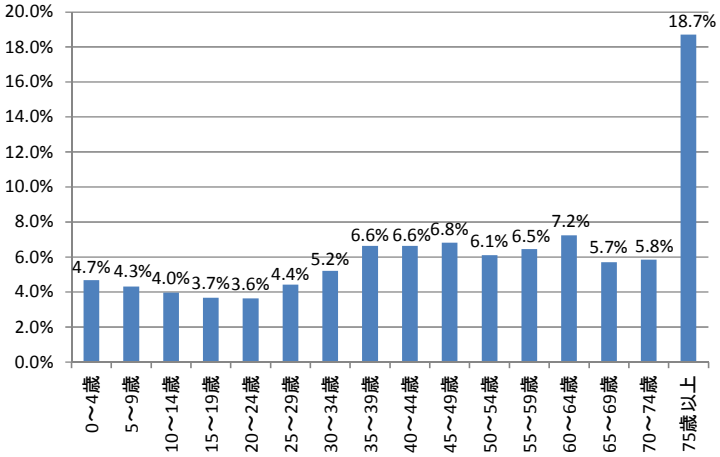


図表　人口及び世帯数の変化の推移
【出典：国勢調査】



図表　年齢別人口（2010（平成 22）年）【出典：国勢調査】

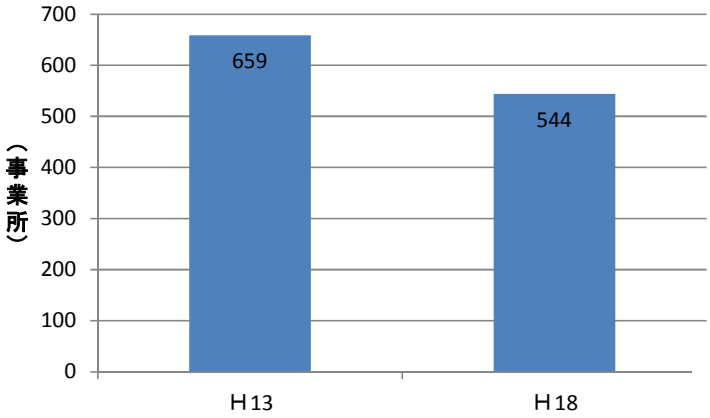




(3)事業所数

・本地区の事業所数は、2001 年(平成 13 年)から 2006 年(平成 18 年)にかけて、約 17.5%減少した。

図表　事業所数の推移

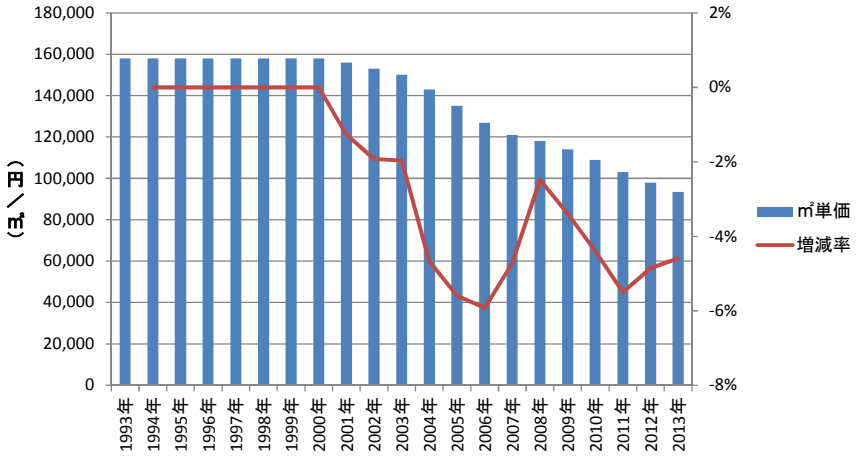


【出典：事業所・企業統計】

(4)地価公示

・2000 年(平成 12 年)あたりまでの地価はほぼ一定であり、その後急速な下落が始まり、現在もその傾向が続いている。

図表　地価公示価格の推移（対象地区隣接地の１地点（近隣商業地域）＊）



＊南田町 25-1 外、
医院兼住宅、337 ㎡

【出典：地価公示】

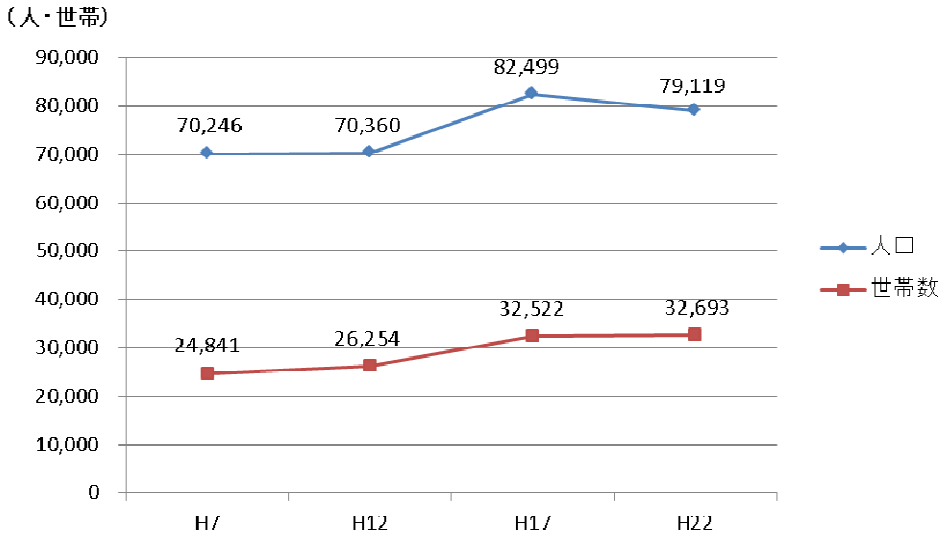
１－４　和歌山県田辺市中心部地区

１）田辺市全体の状況

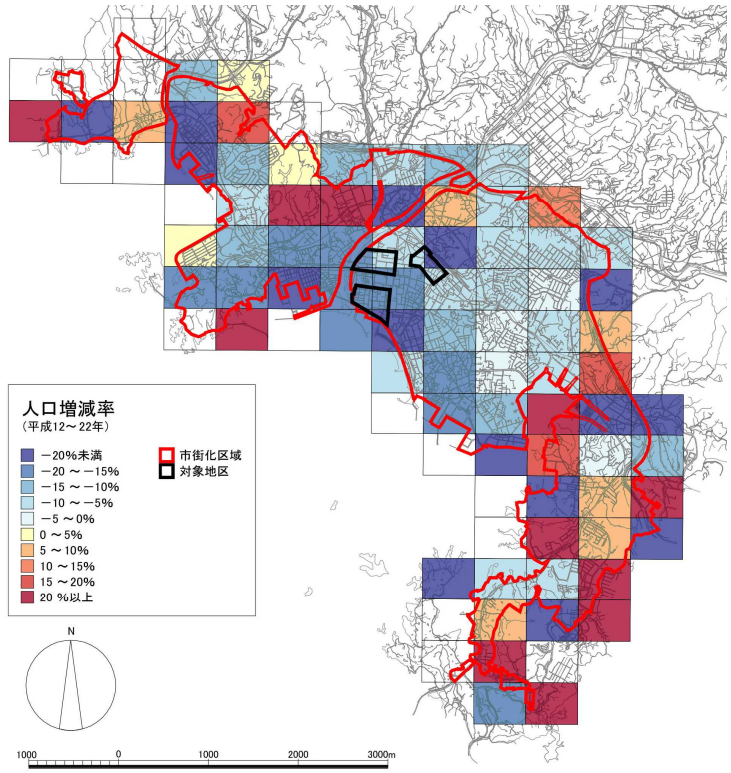
(1)人口・世帯

・2010 年(平成 22 年)の人口は、79,119 人。1995 年(平成 7 年)以降、2005 年（平成 17 年）に大きく増加したが、その後減少に転じて現在に至る。
・世帯数は、1995 年(平成 7 年)以降は草加傾向にあり、2005 年（平成 17 年）に大きく増加した。
・地域別の人口増減率を見ると、市街化区域内の人口は、縁辺部の一部で人口が増加している部分はあるものの、総体的に減少傾向にある。

図表　田辺市の人口・世帯数の推移【出典：国勢調査】



図表　田辺市の市街化区域人口増減率【出典：国勢調査】



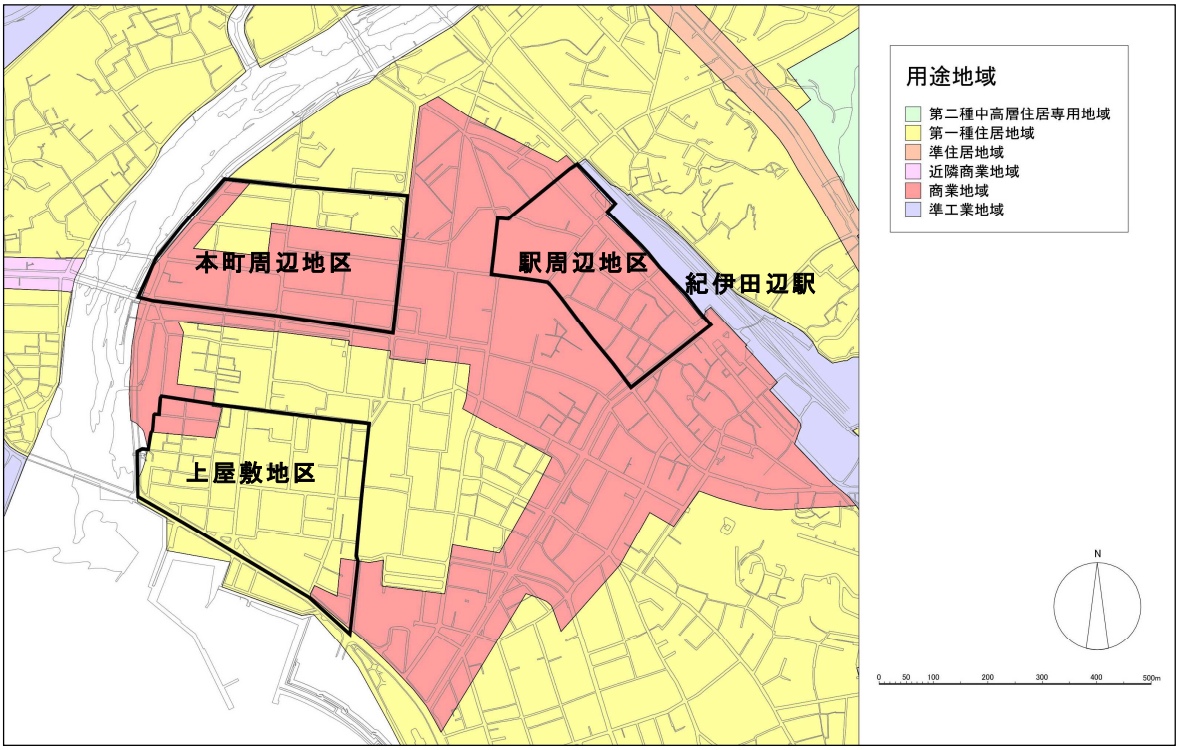
２）調査対象地区の状況

(1)地区の概要

・本地区の対象は、紀伊田辺駅の南側に広がる場所のうち、駅に直近に位置する駅周辺地区、かつての商人地で商店街が通る本町周辺地区、かつての屋敷地で駅から 500m に位置する上屋敷地区、の特徴が異なる３つの地区を対象とする。

・用途地域は、駅周辺地区は全てが商業地域、本町周辺地区は多くが商業地域で、北側が第一種住居地域、上屋敷地区はそのほとんどが第一種住居地域に指定されている。

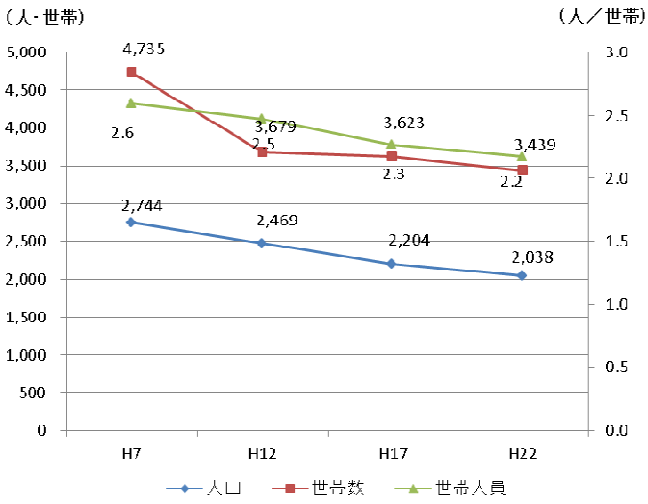
図表　対象地区



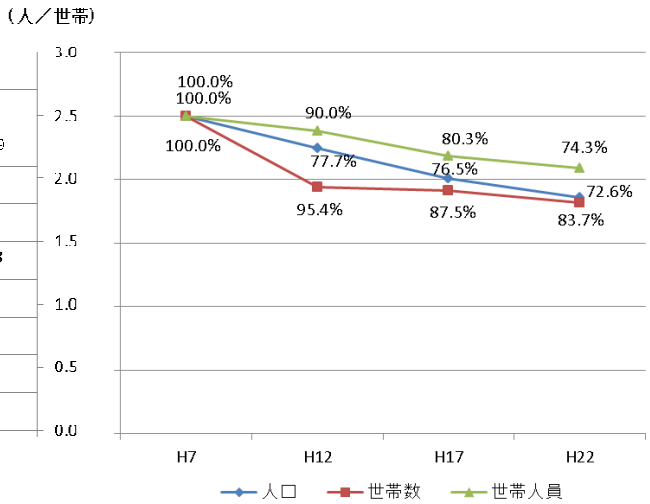
(2)人口・世帯

・本地区全体の 2010 年(平成 22 年)の人口は 3,439 人である。
・人口と世帯数は減少傾向にある。
・年齢別人口を見ると、老年人口(65 歳以上)の割合は 37.8%。５歳階級別の人口は、75 歳以上の割合は 20.5%と一番高くなっており、年齢が低くなるにつれて割合は低くなっている。
・老年人口の割合は駅から離れるにつれて大きくなり、駅周辺地区は 35.9%、本町周辺地区は 39.7%、上屋敷地区は 44.0%となっている。

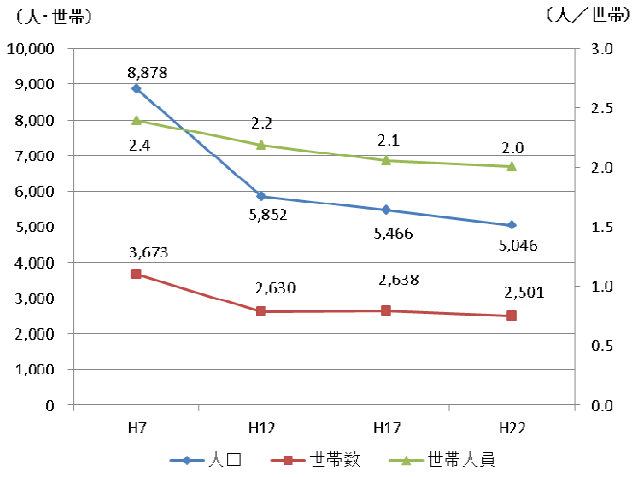
図表　人口及び世帯数の推移
【出典：国勢調査】



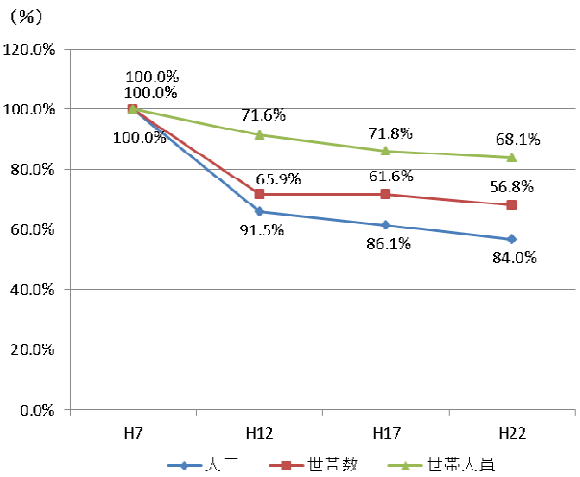
図表　人口及び世帯数の変化の推移
【出典：国勢調査】



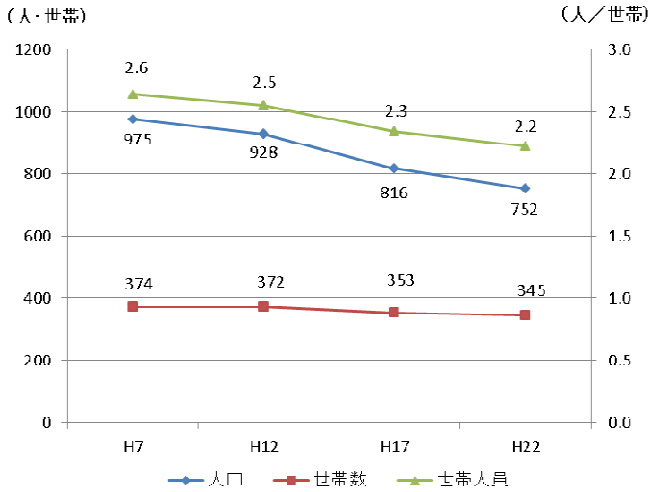
図表　駅周辺地区の人口及び世帯数の推移【出典：国勢調査】



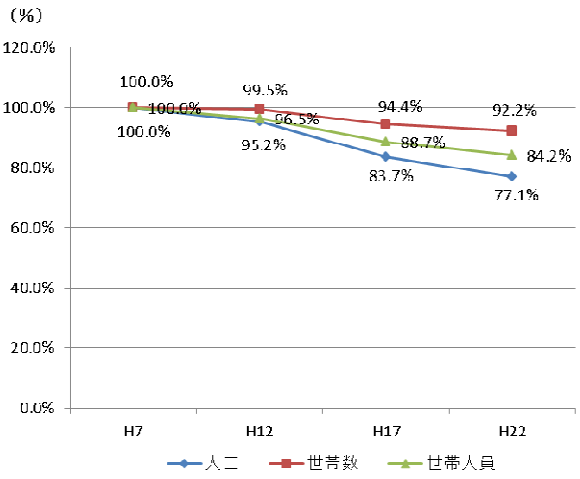
図表　駅周辺地区の人口及び世帯数の変化の推移【出典：国勢調査】



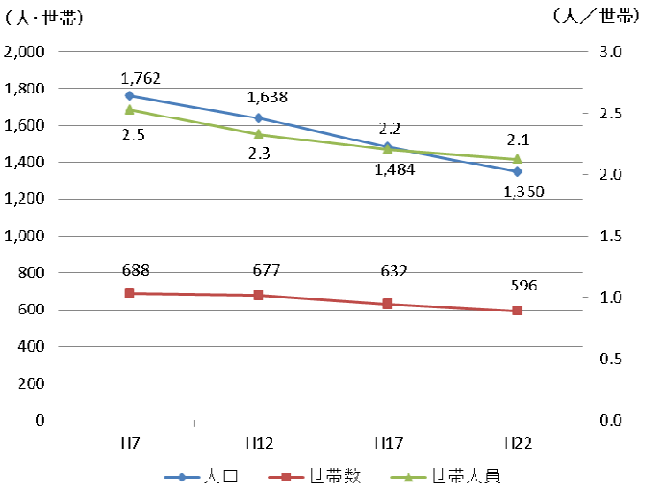
図表　本町周辺地区の人口及び世帯数の推移【出典：国勢調査】



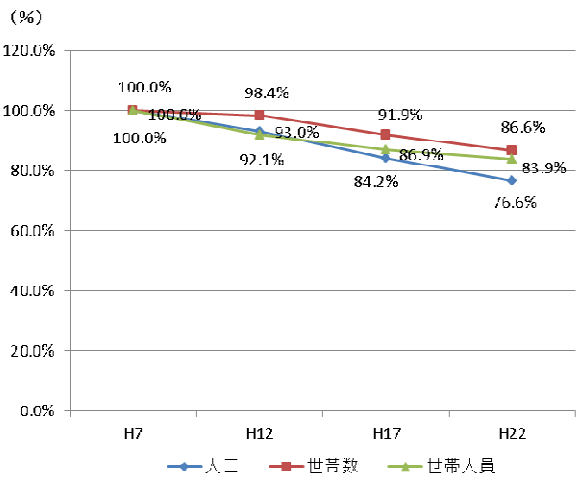
図表　本町周辺地区の人口及び世帯数の変化の推移【出典：国勢調査】



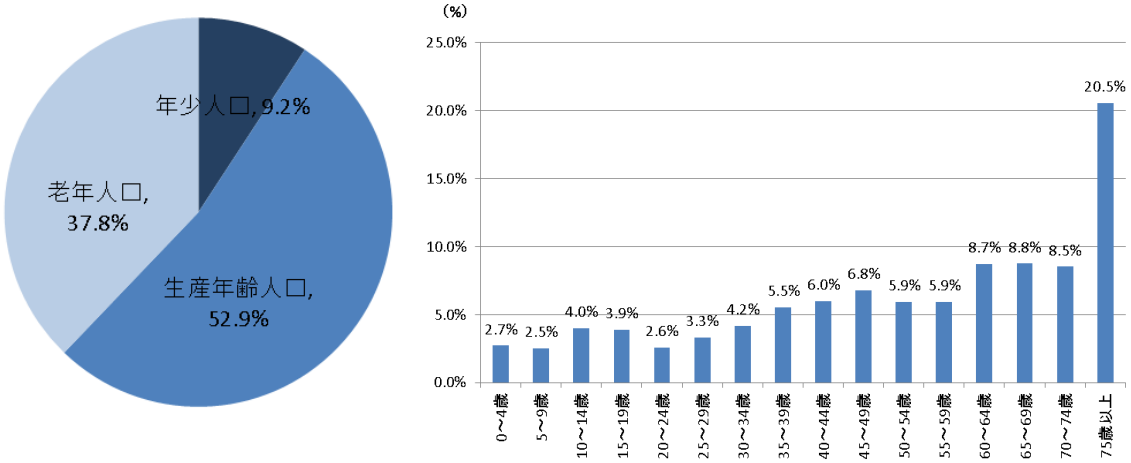
図表　上屋敷地区の周辺地区の人口及び世帯数の推移【出典：国勢調査】



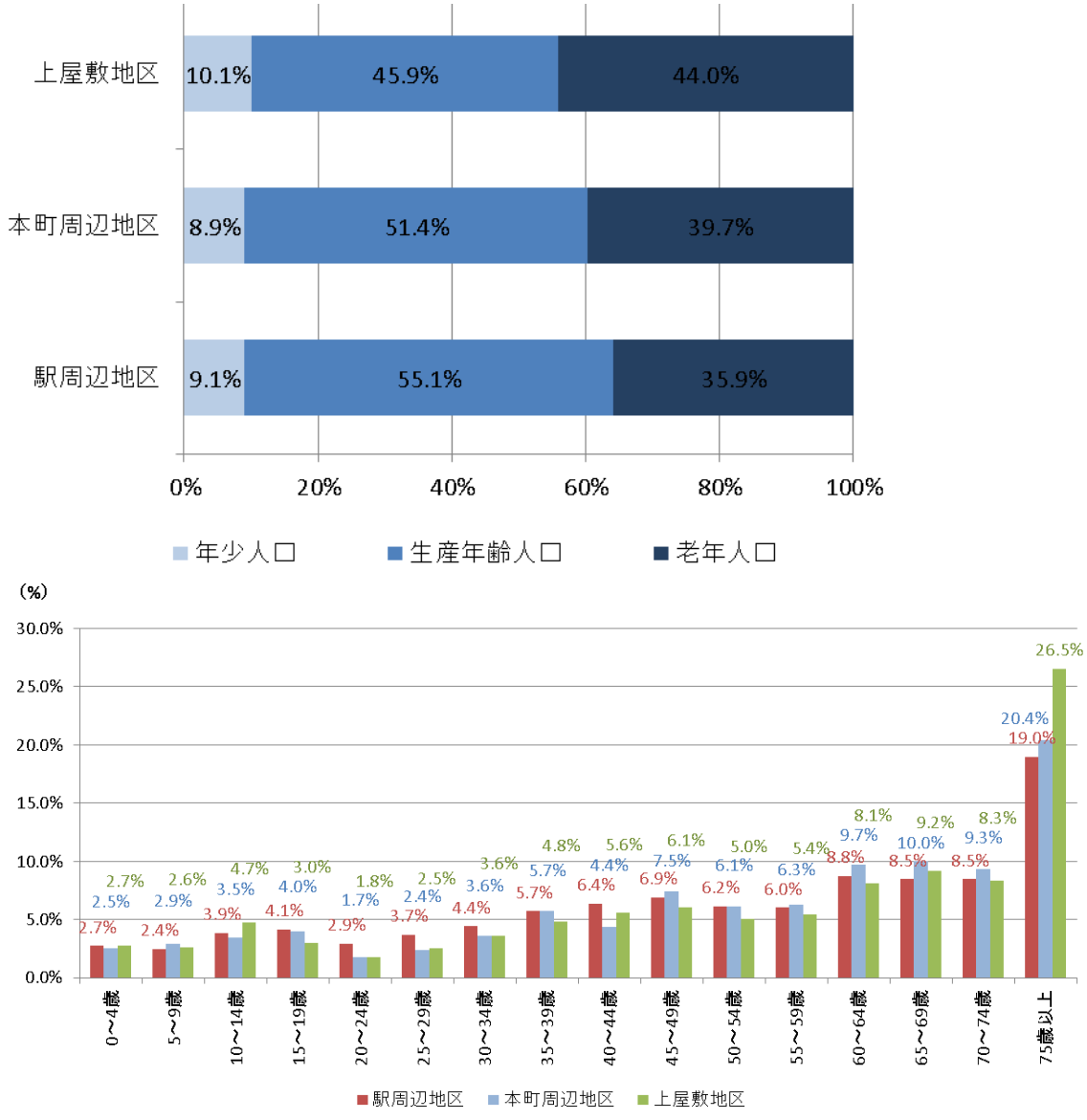
図表　上屋敷地区の人口及び世帯数の変化の推移【出典：国勢調査】



図表　年齢別人口（2010（平成 22）年）【出典：国勢調査】



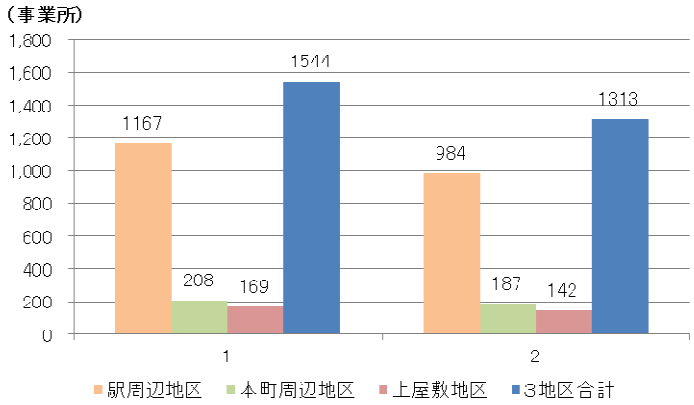
図表　地区別の年齢別人口（2010（平成 22）年）【出典：国勢調査】



(3)事業所数

・本地区の事業所数は、2001 年(平成 13 年)から 2006 年(平成 18 年)にかけて、約 15.0%減少した。駅周辺地区は約 15.7%、本町周辺地区は約 10.1%、上屋敷地区は約 16.0%減少している。

図表　事業所数の推移



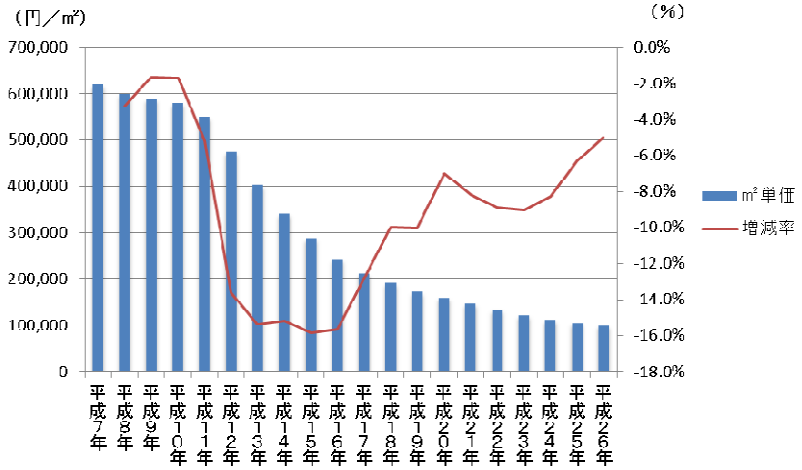
【出典：事業所・企業統計】

(4)地価公示

・地区内は駅周辺地区に標準地がある一方、本町周辺地区と上屋敷地区には適切な標準値がなかったため、駅周辺地区の標準地の推移のみを把握した。

・1998 年（平成 10 年）までは緩やかな減少であったが、それ以降は大きな減少に転じて、平成 26 年まで約 50 万円／㎡の下落となっている。

図表　地価公示価格の推移（対象地区内の１地点（商業地域）＊）



＊湊字地下９９５番３外、店舗兼住宅、71 ㎡

【出典：地価公示】

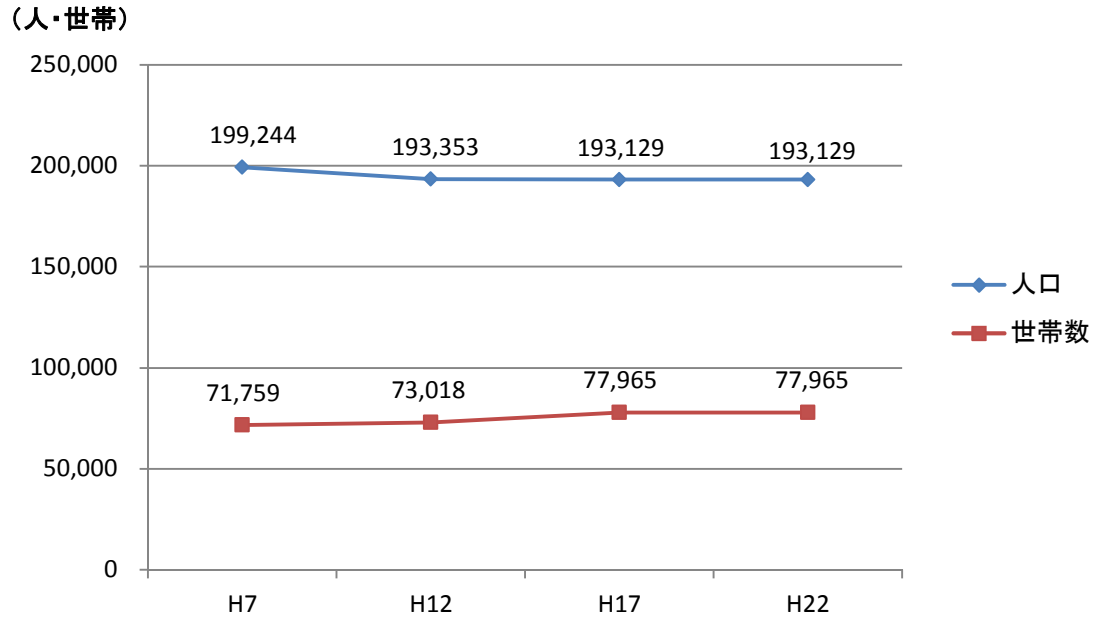
１－５　茨城県日立市東町地区

１）日立市全体の状況

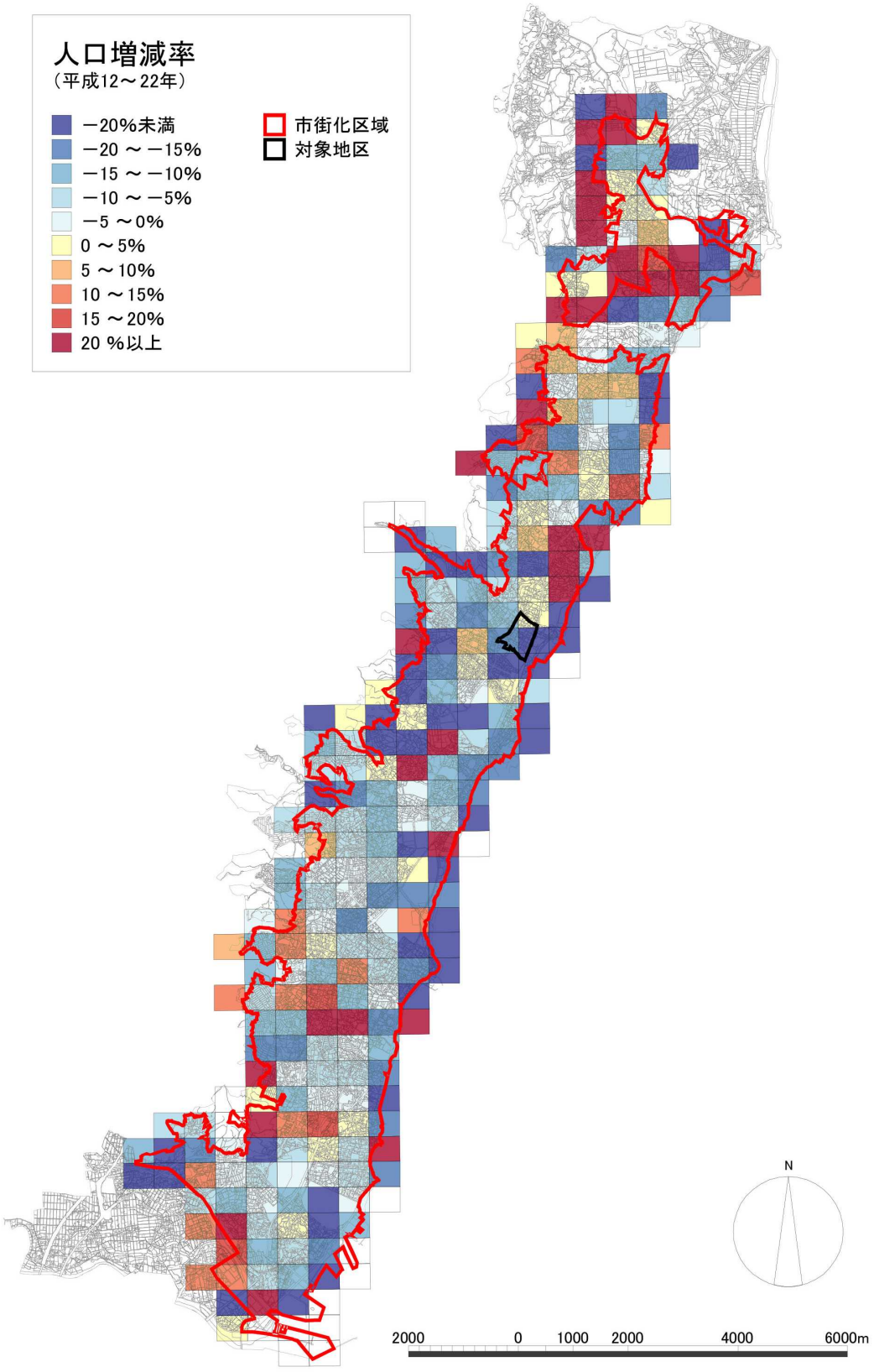
(1)人口・世帯

・2010 年(平成 22 年)の人口は、193,129 人。1995 年(平成 7 年)以降は微減して現在に至る。
・世帯数は、微増傾向である。
・地域別の人口増減率を見ると、市街化区域内の人口は、縁辺部の一部で増加しているものの、総体的には減少している。

図表　日立市の人口・世帯数の推移【出典：国勢調査】



図表　日立市の市街化区域人口増減率【出典：国勢調査】

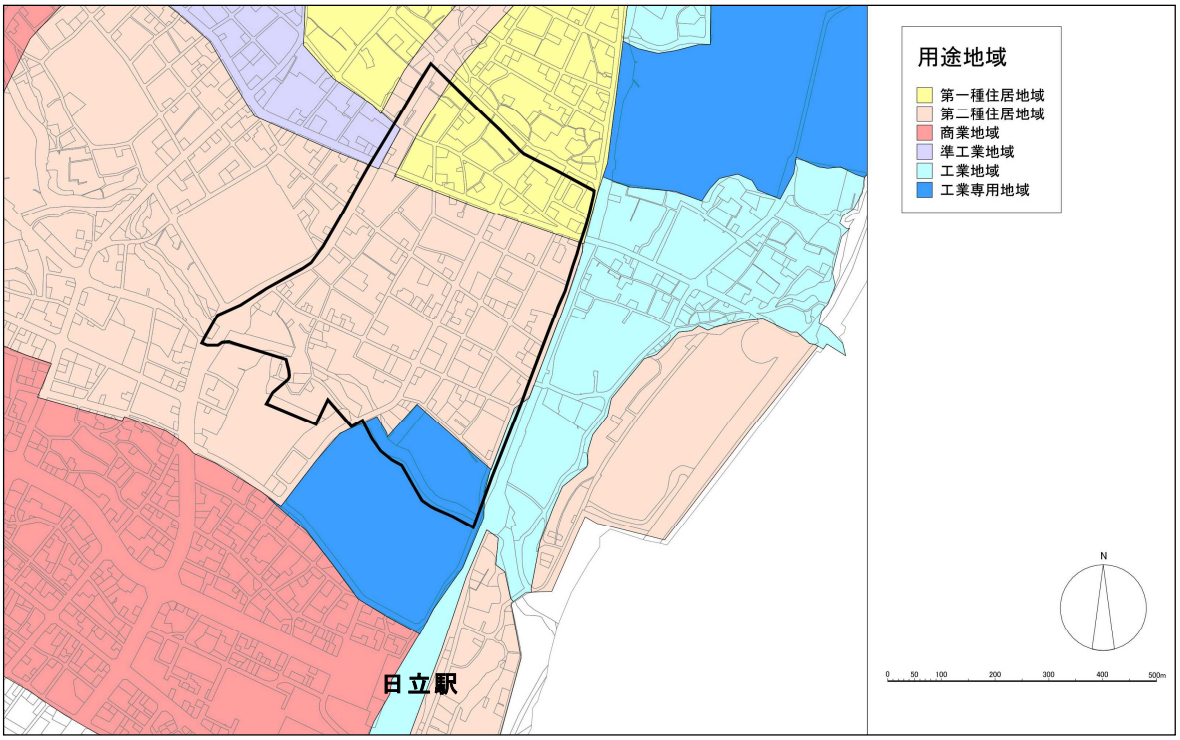


２）調査対象地区の状況

(1)地区の概要

・本地区は、日立駅から北に 200m 程の場所に位置する斜面住宅地である。
・用途地域は、その多くが第二種住居地域に指定されている。駅に近い南側の一部は工業専用地域、駅から遠い北側は第一住居地域に指定されている。

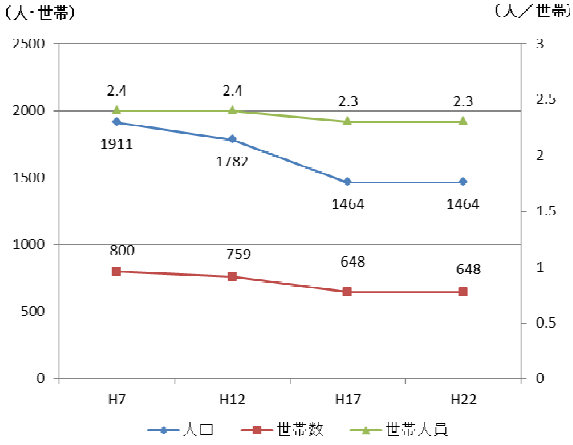
図表　対象地区



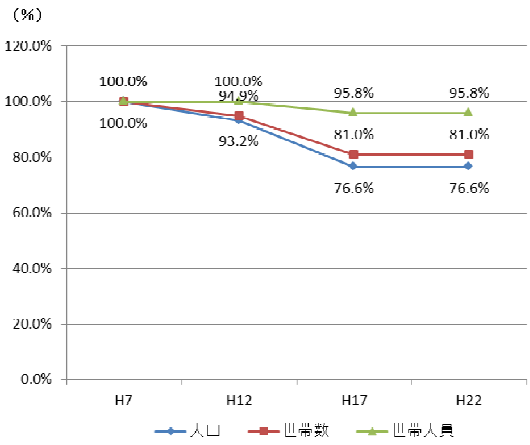
(2)人口・世帯

・本地区の 2010 年(平成 22 年)の人口は 1,464 人である。
・人口と世帯数の推移を見ると、人口・世帯数ともに減少傾向にある。
・年齢別人口を見ると、老年人口(65 歳以上)の割合は 31.4%。５歳階級別の人口は、75 歳以上の割合は 15.2%と一番高くなっており、年代が低くなるにつれて、割合も低くなっている。

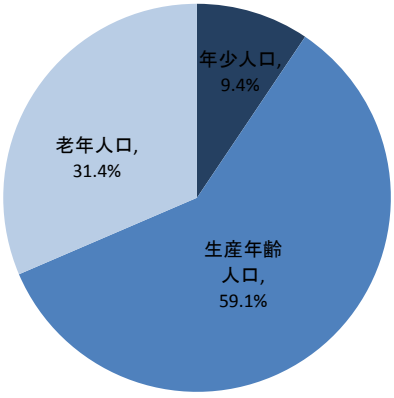
図表　人口及び世帯数の推移
【出典：国勢調査】

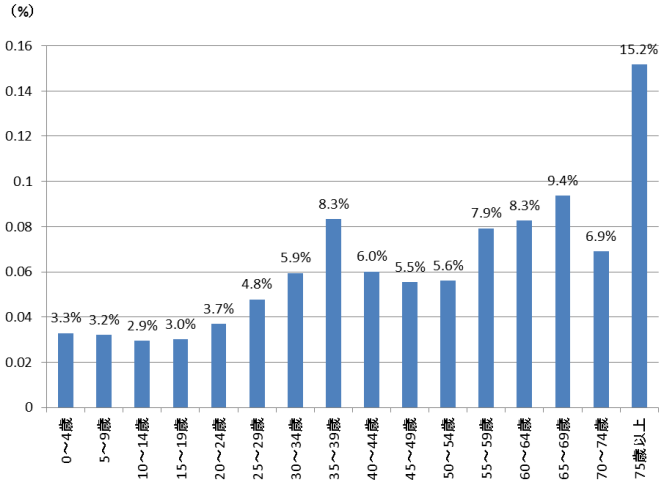


図表　人口及び世帯数の変化の推移
【出典：国勢調査】



図表　年齢別人口（2010（平成 22）年）【出典：国勢調査】

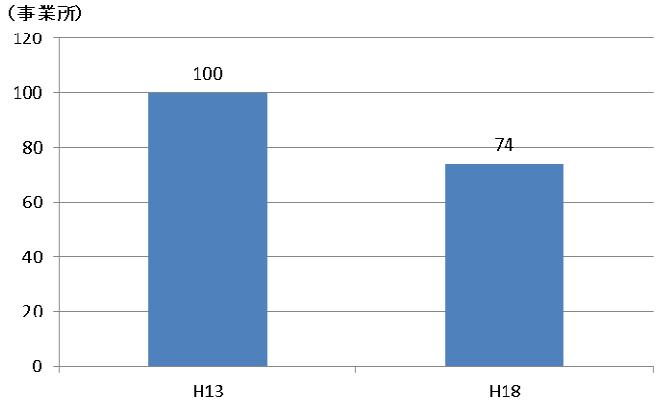




(3)事業所数

・本地区の事業所数は、2001 年(平成 13 年)から 2006 年(平成 18 年)にかけて、約 26.0%減少した。

図表　事業所数の推移

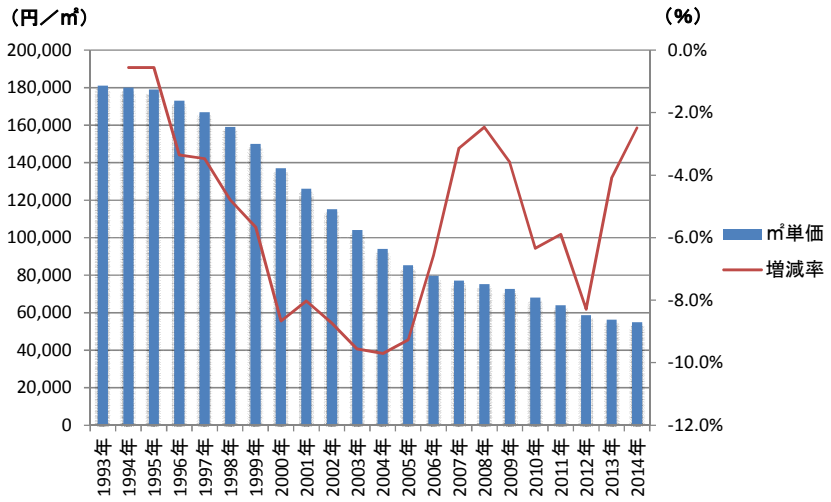


【出典：事業所・企業統計】

(4)地価公示

・1995 年（平成 7 年）まで大きな変化はなかったが、それ以降は現在まで下落が続き、19 年間で約 12 万円／㎡下落している。

図表　地価公示価格の推移（対象地区隣接地の１地点（住宅地域）＊）



＊若葉町１－２－９、住宅、138m²

【出典：地価公示】

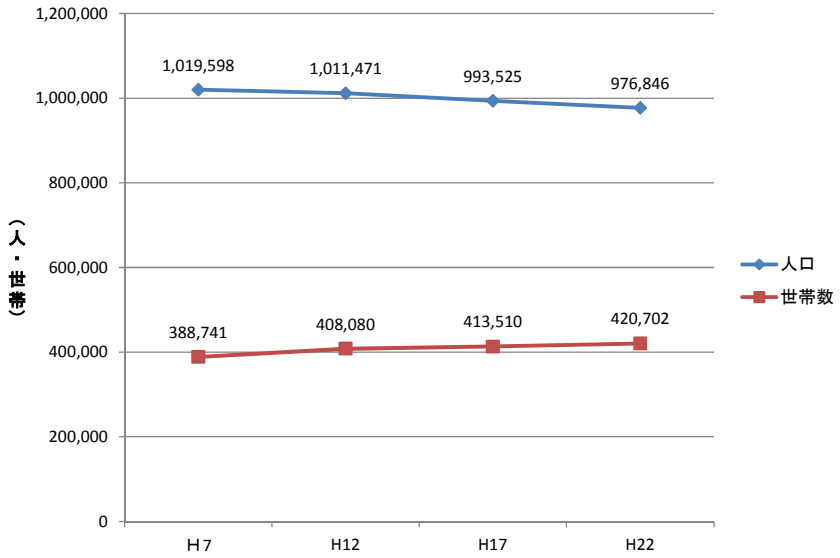
１－６　福岡県北九州市大宮町・日の出地区

１）北九州市全体の状況

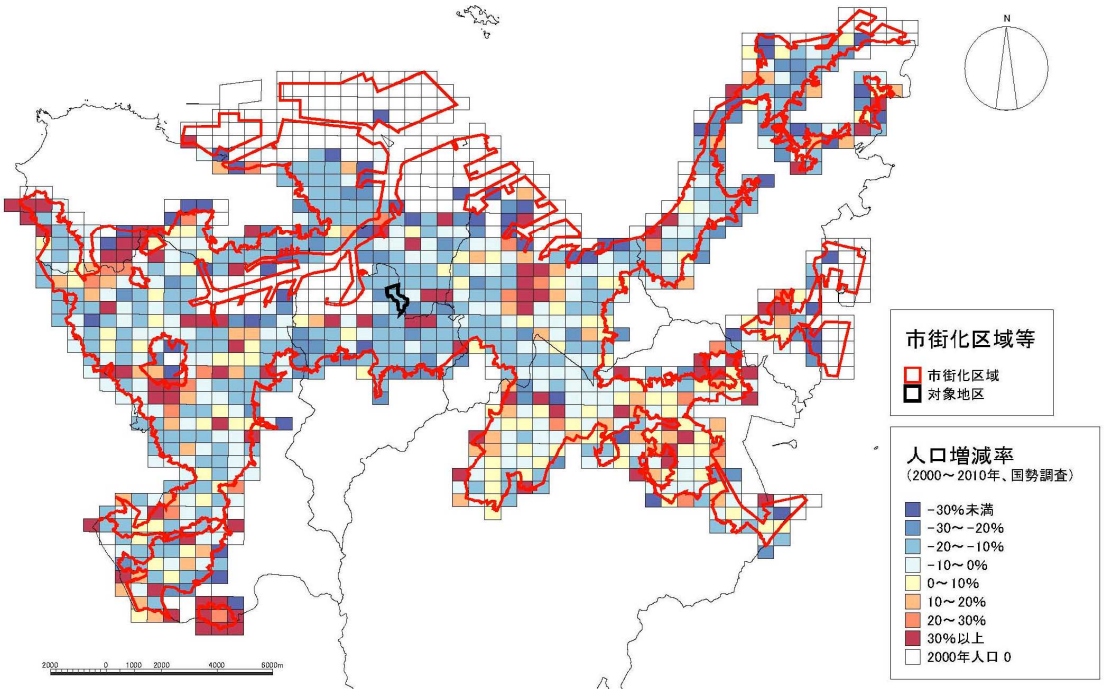
(1)人口・世帯

・2010 年(平成 22 年)の人口は、161,160 人。1980 年(昭和 55 年)の約 107 万人をピークに減少に転じ、以後減少傾向が続いている。
・世帯数は、微増傾向である。
・地域別の人口増減率を見ると、市街化区域内の人口は、小倉付近と市街化区域の縁辺部を除き軒並み減少している。
・こうした人口減少は、工業の転出に伴う人口の流出や、近隣の市や町での住宅取得による住民の転出などが主な要因とされている。

図表　北九州市の人口・世帯数の推移【出典：国勢調査】



図表　北九州市の市街化区域人口増減率（2000～2010、500ｍメッシュ）【出典：国勢調査】



２）調査対象地区の状況

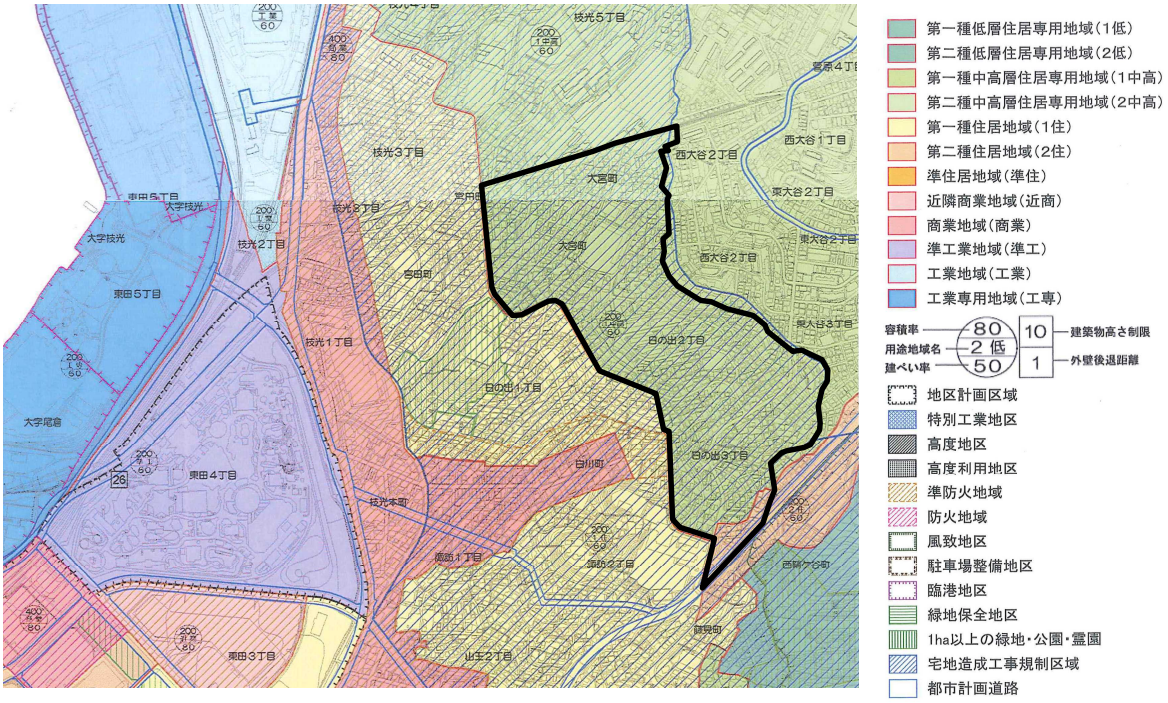
(1)地区の概要

・本地区は、小倉駅から西に約 5km、八幡東区内の戸畑区との区境近くに位置する斜面住宅地である。

・用途地域は、ほぼ全域に第一種中高層住居専用地域（200%/60%）が指定されている。

・本地区は、1901 年の八幡製鉄所の立地以降、急速に宅地化が進んで形成された。現在は住宅需要の低下から、大幅な人口減少と世帯の高齢化が進んでいる。

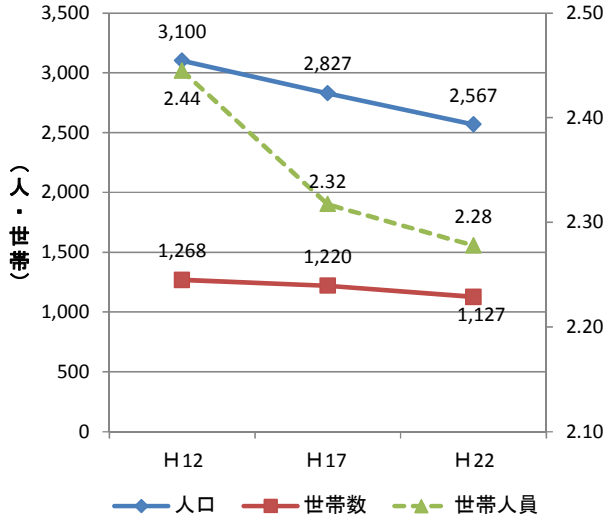
図表　対象地区



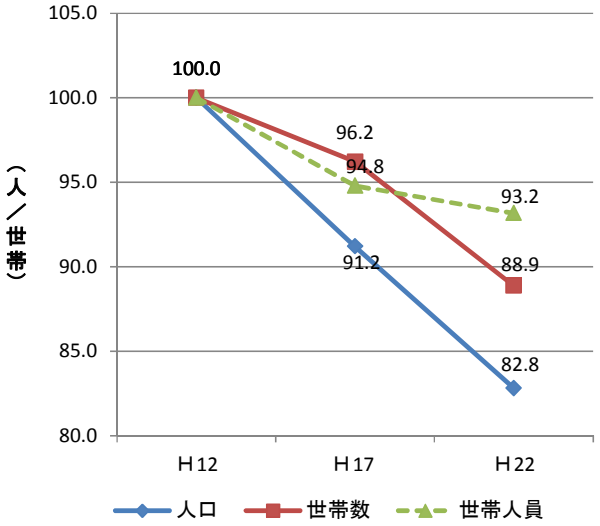
(2)人口・世帯

・本地区の 2010 年(平成 22 年)の人口は 2,567 人、グロスの人口密度は約 78.8 人/ha である。
・人口と世帯数の推移を見ると、人口・世帯数ともに減少が続いている。
・年齢別人口を見ると、老年人口(65 歳以上)の割合は 32.5%。５歳階級別の人口では 75 歳以上の割合が 17.1%で最も高く、次に高いのが 60～65 歳の 8.5%で、以下年齢が下がるにつれて概ね人数が減っていく年齢構成となっているが、最も割合が低いのは 20～24 歳の若者である。

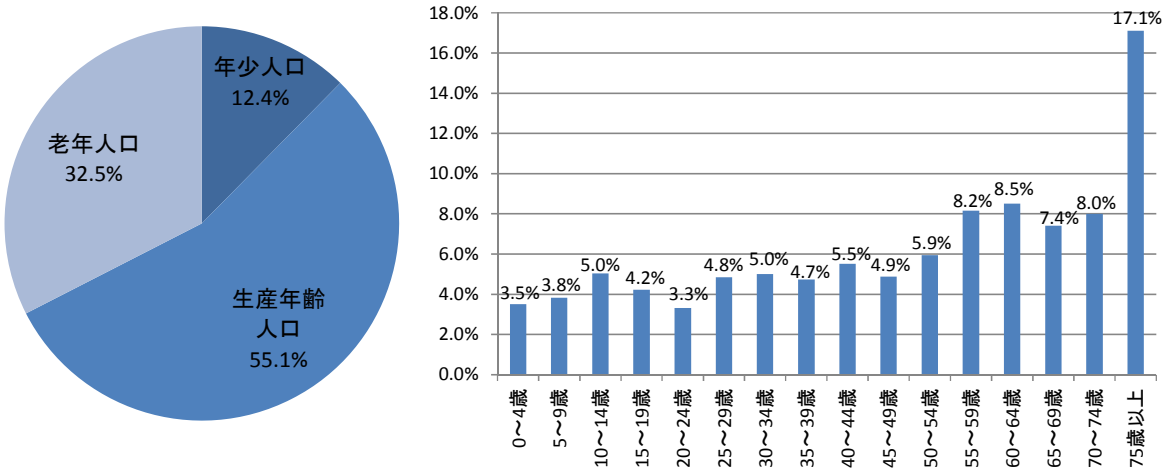
図表　人口及び世帯数の推移
【出典：国勢調査】



図表　人口及び世帯数の変化の推移
【出典：国勢調査】



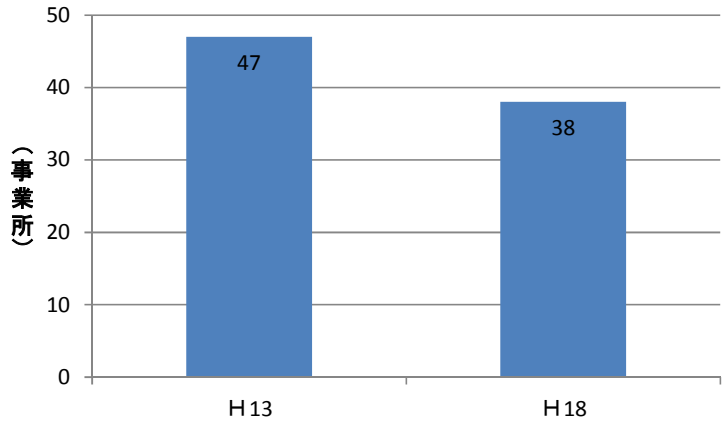
図表　年齢別人口（2010（平成 22）年）【出典：国勢調査】



(3)事業所数

・本地区は住宅地であるため、事務所の数は少なく、かつ減少している。

図表　事業所数の推移

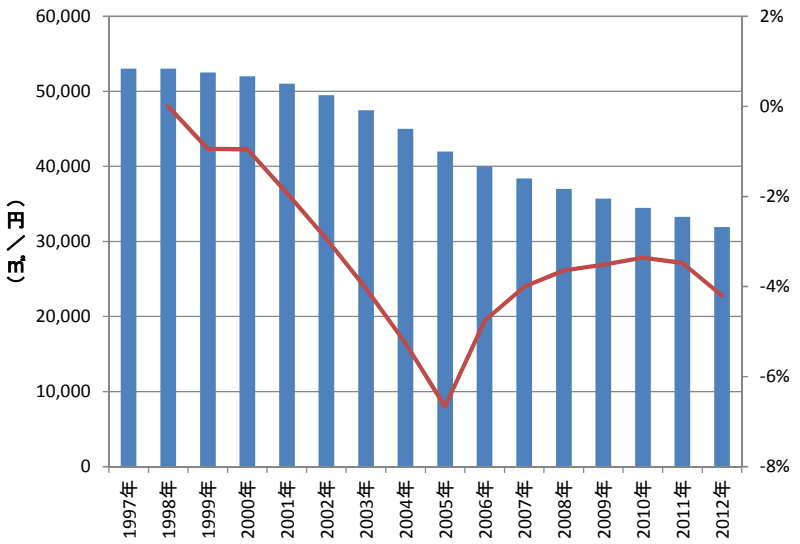


【出典：事業所・企業統計】

(4)地価公示

・本地区の地価公示価格は、緩急の変化はあるものの下落が続いている。

図表　地価公示価格の推移（対象地区隣接地の１地点（第一種中高層住居専用地域）＊）



＊大宮町 1277-12、住宅、138 ㎡

【出典：地価公示】

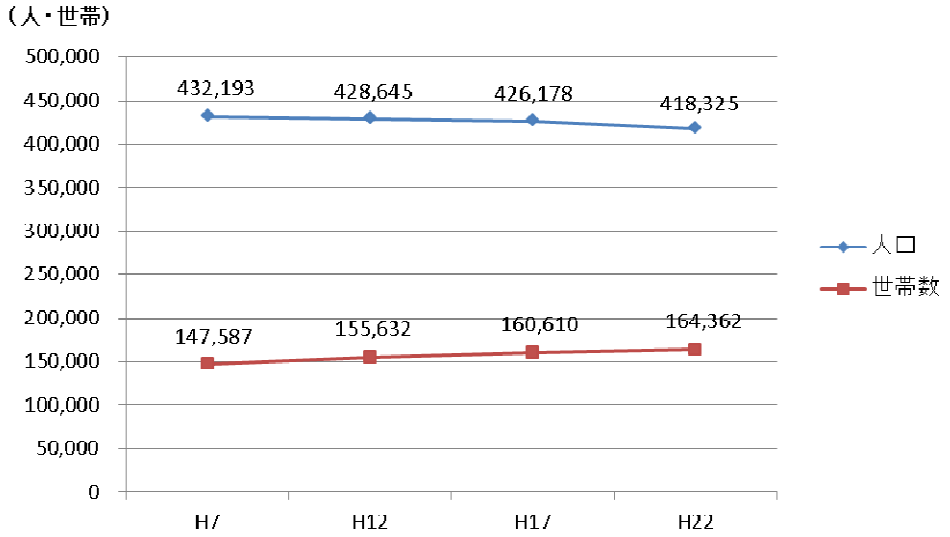
１－７　神奈川県横須賀市富士見町地区

１）横須賀市全体の状況

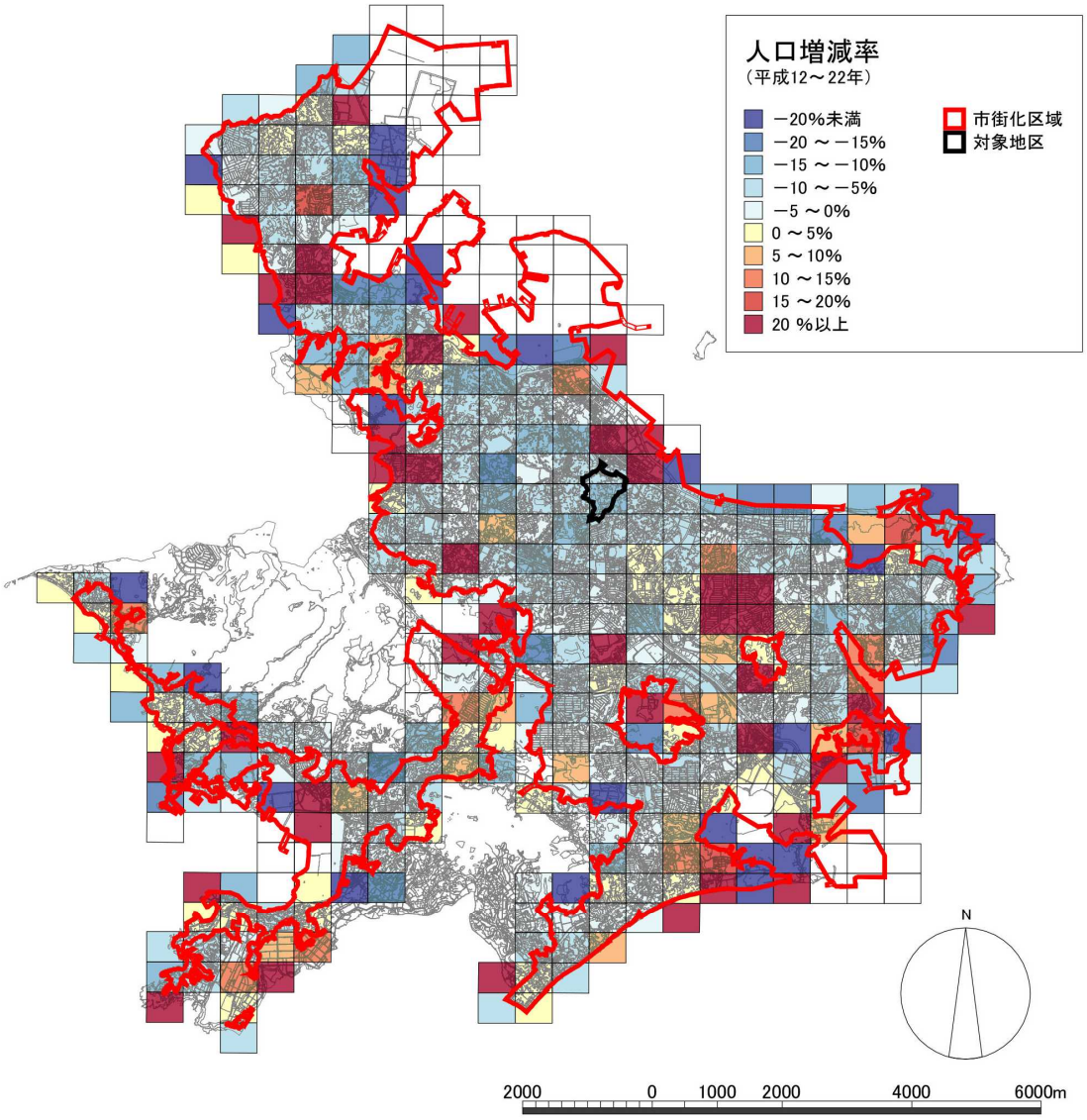
(1)人口・世帯

・2010 年(平成 22 年)の人口は、418,325 人。1995 年(平成 7 年)以降は微減して現在に至る。
・世帯数は、微増傾向である。
・地域別の人口増減率を見ると、市街化区域内の人口は、縁辺部の一部で増加しているものの、総体的には減少している。

図表　横須賀市の人口・世帯数の推移【出典：国勢調査】



図表　横須賀市の市街化区域人口増減率【出典：国勢調査】



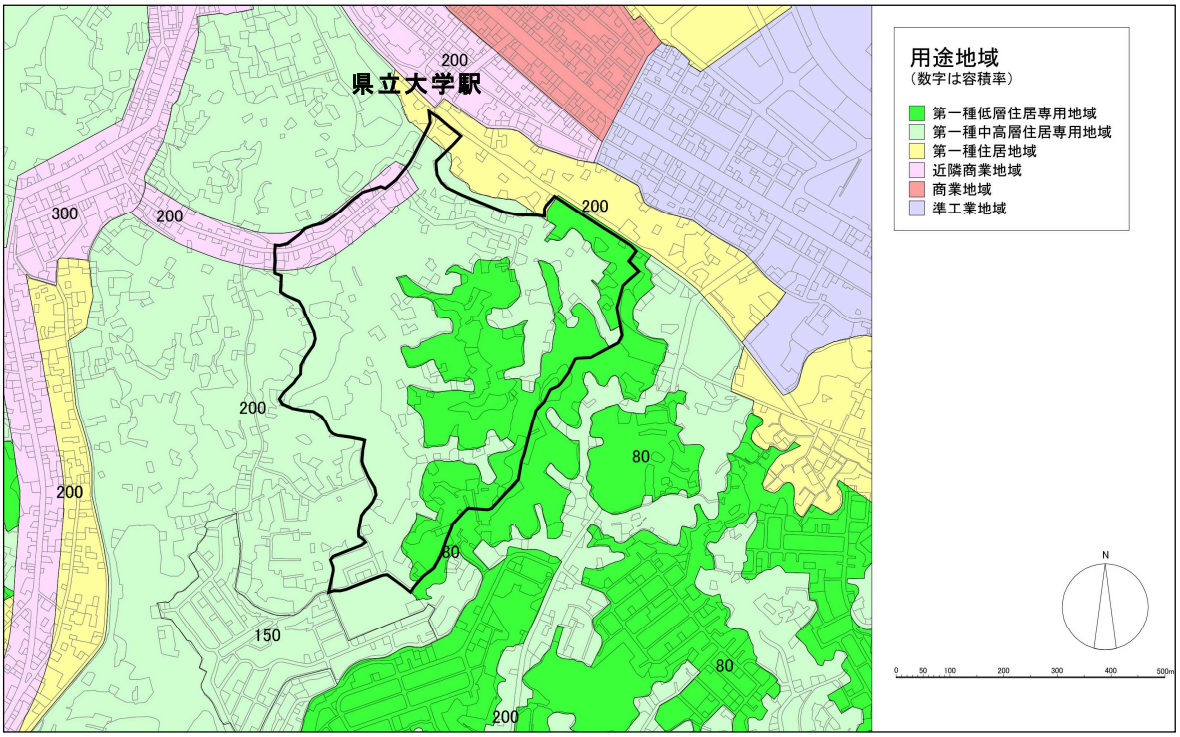
２）調査対象地区の状況

(1)地区の概要

・本地区は、県立大学駅から南に隣接する場所に位置する斜面住宅地である。

・用途地域は、駅に近い北側は第一種中高層住居専用地域、駅から遠い南側は第一種低層住居専用地域に指定されている。地区の北側を通る道の沿道は近隣商業地域に指定されている。

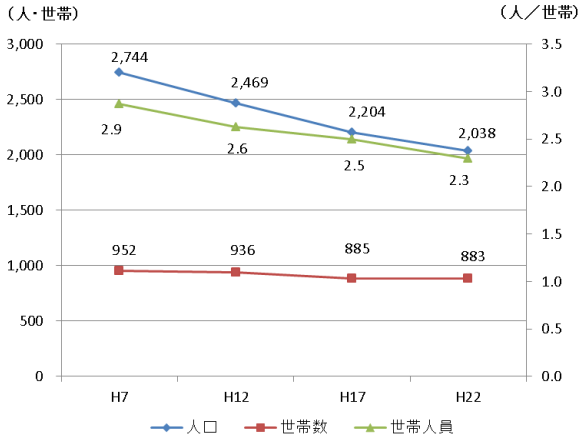
図表　対象地区



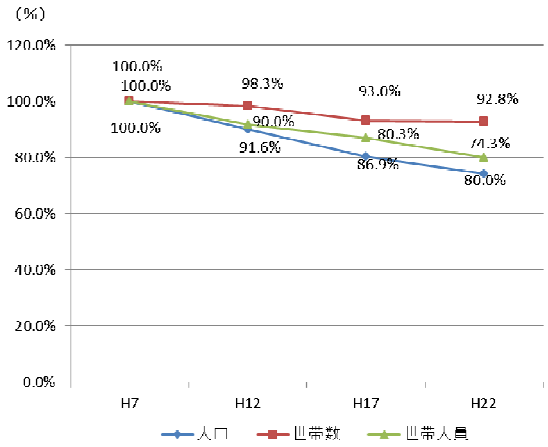
(2)人口・世帯

・本地区の 2010 年(平成 22 年)の人口は 2038 人である。
・人口と世帯数の推移を見ると、人口・世帯数ともに減少傾向にある。
・年齢別人口を見ると、老年人口(65 歳以上)の割合は 27.9%。５歳階級別の人口は、75 歳以上の割合は 15.2%と一番高くなっており、年代が低くなるにつれて、割合も低くなっている。

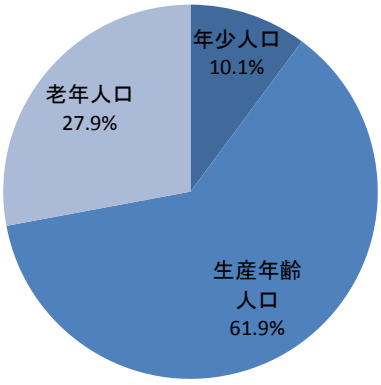
図表　人口及び世帯数の推移
【出典：国勢調査】

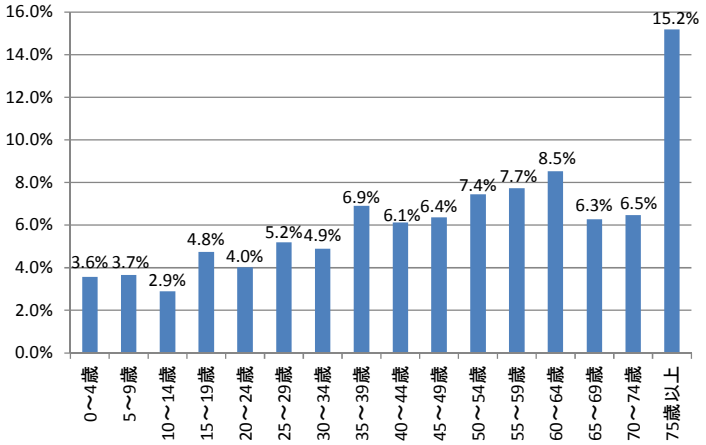


図表　人口及び世帯数の変化の推移
【出典：国勢調査】



図表　年齢別人口（2010（平成 22）年）【出典：国勢調査】

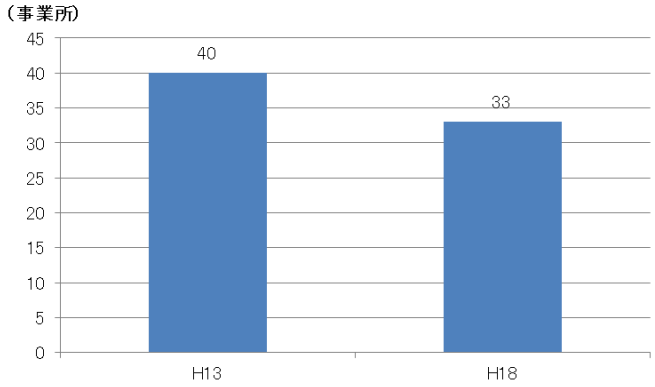




(3)事業所数

・本地区の事業所数は、2001 年(平成 13 年)から 2006 年(平成 18 年)にかけて、約 17.5%減少した。

図表　事業所数の推移



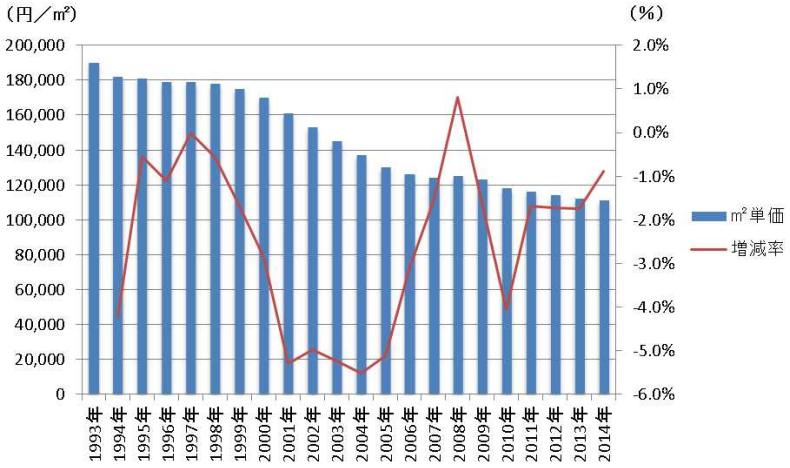
【出典：事業所・企業統計】

(4)地価公示

・地区内に適切な標準地がなかったため、近傍の標準値を使って地価公示価格の推移を把握した。

・1994 年（平成 6 年）から 1998 年（平成 10 年）まで変化はなかったが、それ以降は現在まで下落が続き、16 年間で約 7 万円／㎡下落している。

図表　地価公示価格の推移（対象地区内の１地点（住宅地域）＊）



＊富士見町３丁目２４番４６、住宅、99 ㎡

【出典：地価公示】

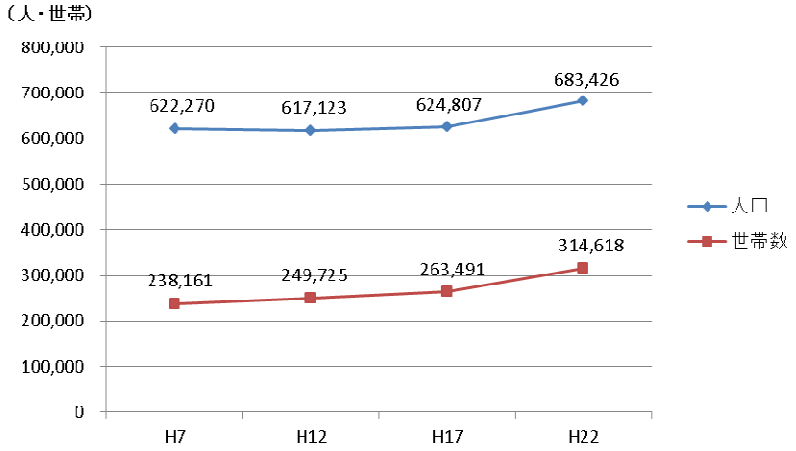
１－８　東京都足立区興野地区

１）足立区全体の状況

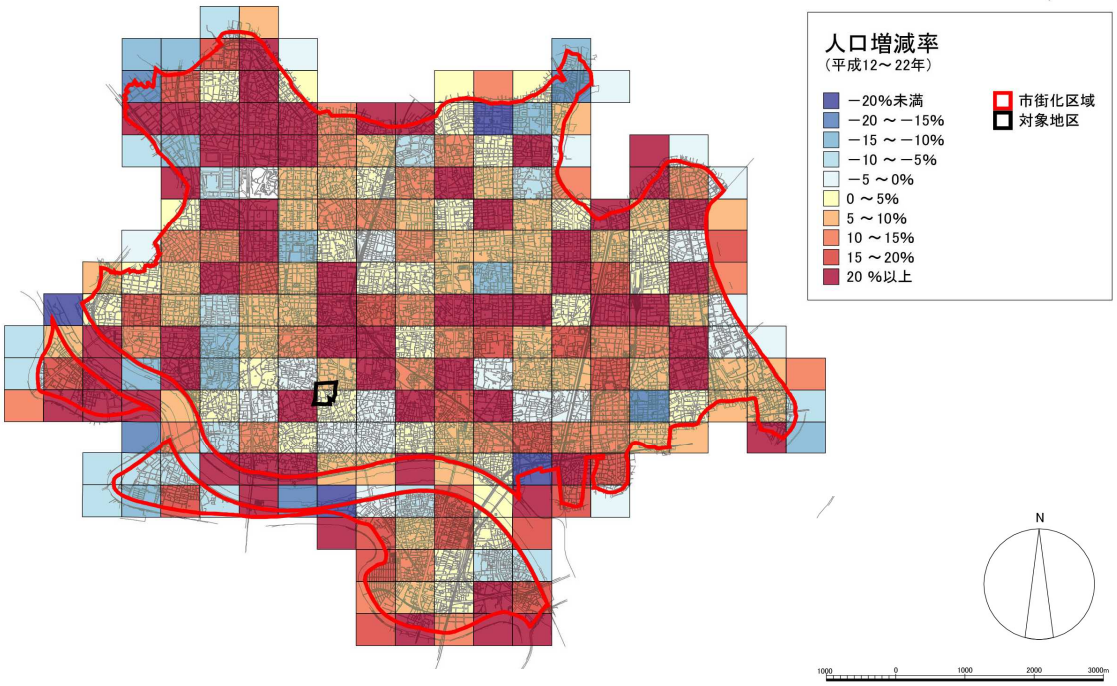
(1)人口・世帯

・2010 年(平成 22 年)の人口は、683,426 人。1995 年(平成 7 年)以降はほぼ横ばいであったが、2005 年（平成 17 年）以降に増加に転じて現在に至る。
・世帯数は、1995 年(平成 7 年)以降は微増傾向であったが、2005 年（平成 17 年）以降に大きな増加に転じた。
・地域別の人口増減率を見ると、市街化区域内の人口は、総体的に増加傾向にある。

図表　足立区の人口・世帯数の推移【出典：国勢調査】



図表　足立区の市街化区域人口増減率【出典：国勢調査】



２）調査対象地区の状況

(1)地区の概要

・本地区は、日立駅から北に 200m 程の場所に位置する斜面住宅地である。

・用途地域は、その多くが第二種住居地域に指定されている。駅に近い南側の一部は工業専用地域、駅から遠い北側は第一住居地域に指定されている。

図表　対象地区

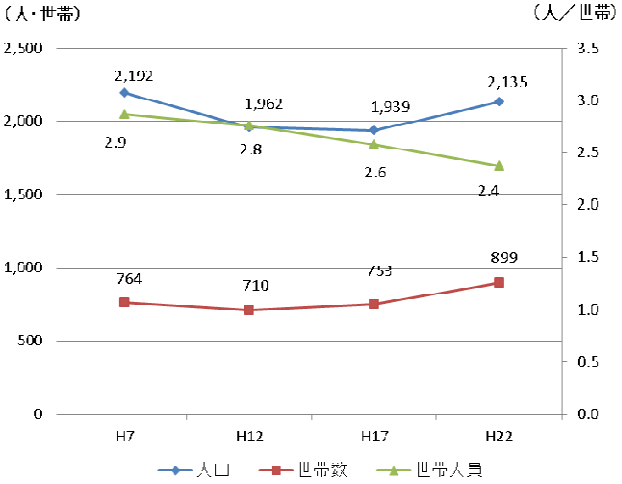
色別	用途地域地区	記号	建ぺい率	容積率	高度地区	防火地域・準防火地域	備考
	第一種低層住居専用地域	㉚	30	60		指定なし	
		㉛	50	100	第1種	準防火	最高限10m
		㉛-1		150	第2種		最高限12m
		㉛-2			第1種		最高限10m
		㉜	60				高限10m 1m外壁後退
		㉜-1M					
	第一種中高層住居専用地域	㉛-1	50	150	第1種	準防火	
		㉛-2			第2種		
		200-1	60	200	第1種		
		200-2			第2種		
		300-3		300	第3種		
	第二種中高層住居専用地域	200-2	60	200	第2種	準防火	
	第一種住居地域	200-2	60	200	第2種	準防火	
		200-3			第3種		
		200-防			指定なし	防火	
		200-3a			第3種・最低限		
		300-3		300	第3種	準防火	
		300-3防					
		300-3a			第3種・最低限	防火	
		300-防			指定なし		
		400-a		400	最低限		
		400			指定なし		
		200-③	80	200	第3種	準防火	
		300-3a		300	第3種・最低限	防火	
	第二種住居地域	200-2	60	200	第2種	準防火	
		300-3		300	第3種		
		300-3防				防火	
	準住居地域	200-2	60	200	第2種	準防火	
		300-3		300	第3種		
		300-3防					
		300-3a			第3種・最低限	防火	
		300-防			指定なし		
		400-a		400	最低限		
	近隣商業地域	300-3	80	300	第3種	準防火	
		300			指定なし		
		300-3防			第3種	防火	
		300-3a			第3種・最低限		
		300-a			最低限		
		300-防			指定なし		
		400-3		400	第3種		
		400-3a			第3種・最低限		
		400-a			最低限		
		400			指定なし		
	商業地域	400-a	80	400	最低限	防火	
		400			指定なし		
		500-a		500	最低限		
		500			指定なし		
		600-a		600	最低限		
		600			指定なし		
	準工業地域（特別工業地区）	200-2	60	200	第2種	準防火	
		200-3			第3種		
		300-3		300			
		300-3防				防火	
		300-3a			第3種・最低限		
		300-a			最低限		
		300-防			指定なし		
		400-3a		400	第3種・最低限		
		400-a			最低限		
		400			指定なし		
		300-③	80	300	第3種	準防火	
		300-3防				防火	

色別	用途地域地区	記号	建ぺい率	容積率	高度地区	防火地域・準防火地域	備考
	準工業地域	200-2	60	200	第2種	準防火	
		200-3			第3種		
		300-3		300			
		300			指定なし		
		300-3防			第3種	防火	
		300-3a			第3種・最低限		
		300-a			最低限		
		300-防			指定なし		
		400-3a		400	第3種・最低限		
		400-a			最低限		
		400			指定なし		
		200-③	80	200	第3種	準防火	
		300-3防		300		防火	
		300-3a			第3種・最低限		
	工業地域	200	60	200	指定なし	準防火	
		200-3			第3種		
		200-3a			第3種・最低限	防火	
		300-3		300	第3種	準防火	
		300-3防					
		300-3a			第3種・最低限	防火	
		400-a		400	最低限		
		400			指定なし		
	工業専用地域	200	60	200	指定なし	準防火	

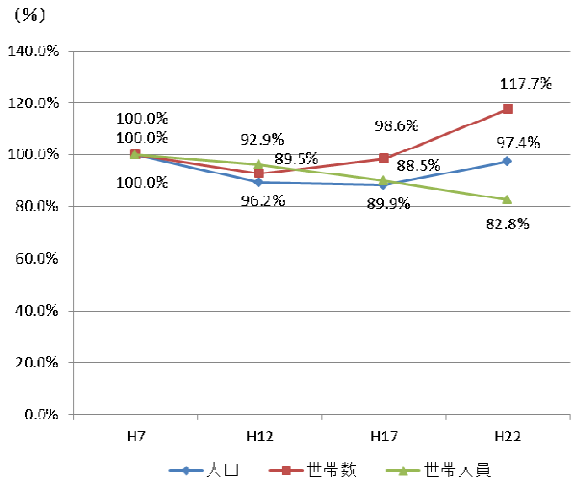
(2)人口・世帯

・本地区の 2010 年(平成 22 年)の人口は 2,135 人である。
・人口と世帯数の推移を見ると、1995 年（平成 7 年）以降は人口・世帯数ともに減少傾向であったが、その後増加に転じ、2005 年（平成 17 年）以降に大きく増加した。
・年齢別人口を見ると、老年人口(65 歳以上)の割合は 13.5%。５歳階級別の人口は、75 歳以上の割合は 11.4%と一番高くなっているが、次いで 35 歳～39 歳を中心に前後の年齢層も高く、様々な年齢層の人たちが住んでいる。

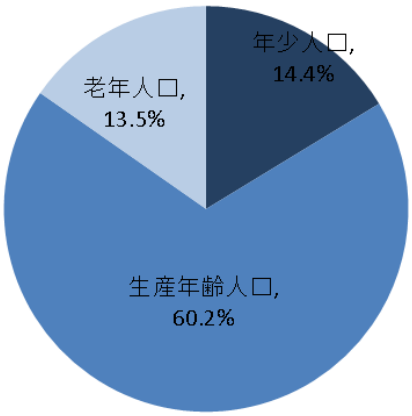
図表　人口及び世帯数の推移
【出典：国勢調査】

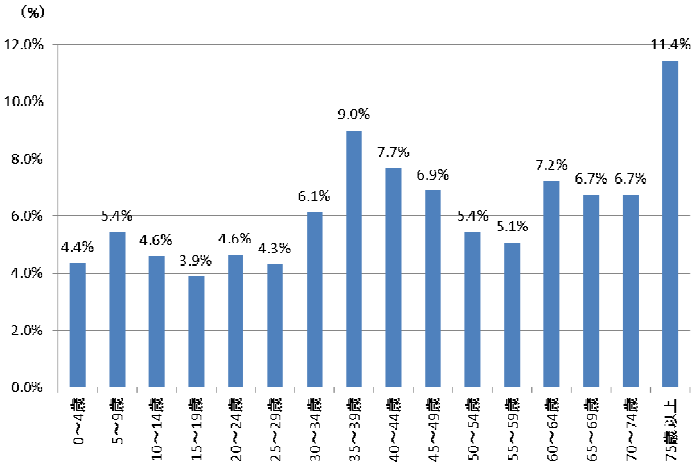


図表　人口及び世帯数の変化の推移
【出典：国勢調査】



図表　年齢別人口（2010（平成 22）年）【出典：国勢調査】

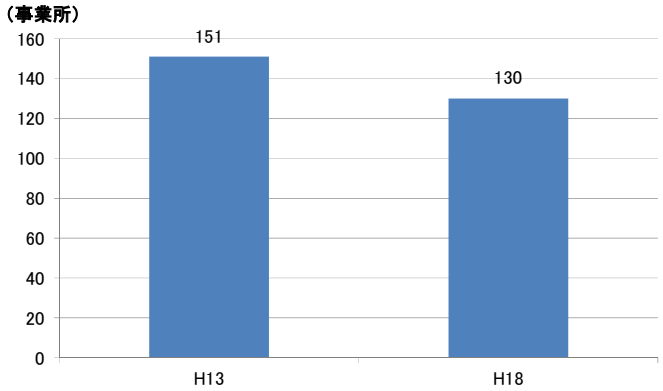




(3)事業所数

・本地区の事業所数は、2001 年(平成 13 年)から 2006 年(平成 18 年)にかけて、約 13.9%減少した。

図表　事業所数の推移



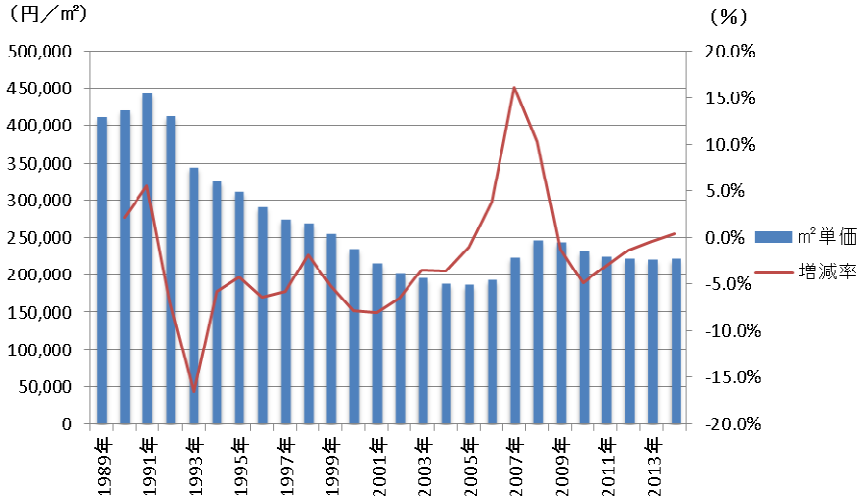
【出典：事業所・企業統計】

(4)地価公示

・地区内に適切な標準地がなかったため、近傍の標準値を使って地価公示価格の推移を把握した。

・1991 年（平成 3 年）から 2005 年（平成 17 年）まで 25 万円／㎡の下落となったが、それ以降は上昇に転じた。2009 年以降若干の減少となったが、約 23 万円／㎡で安定している。

図表　地価公示価格の推移（対象地区内の１地点（住宅地域）＊）



＊扇１丁目４７６７番７、住宅、105 ㎡

【出典：地価公示】

１－９　秋田県小坂町市街地

１）日立市全体の状況

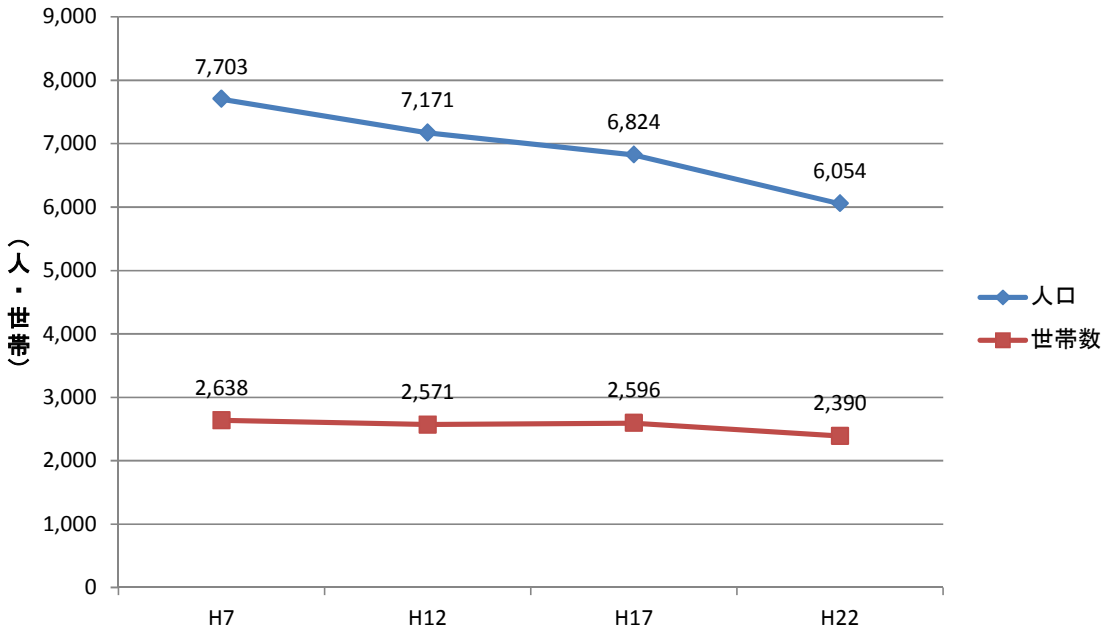
(1)人口・世帯

・小坂町の人口は、1960 年(昭和 35 年)以降減少が続いている。2010 年(平成 22 年)の人口は、6,054 人。人口のピークは、1917 年(大正６年)の 21,696 人であったという。

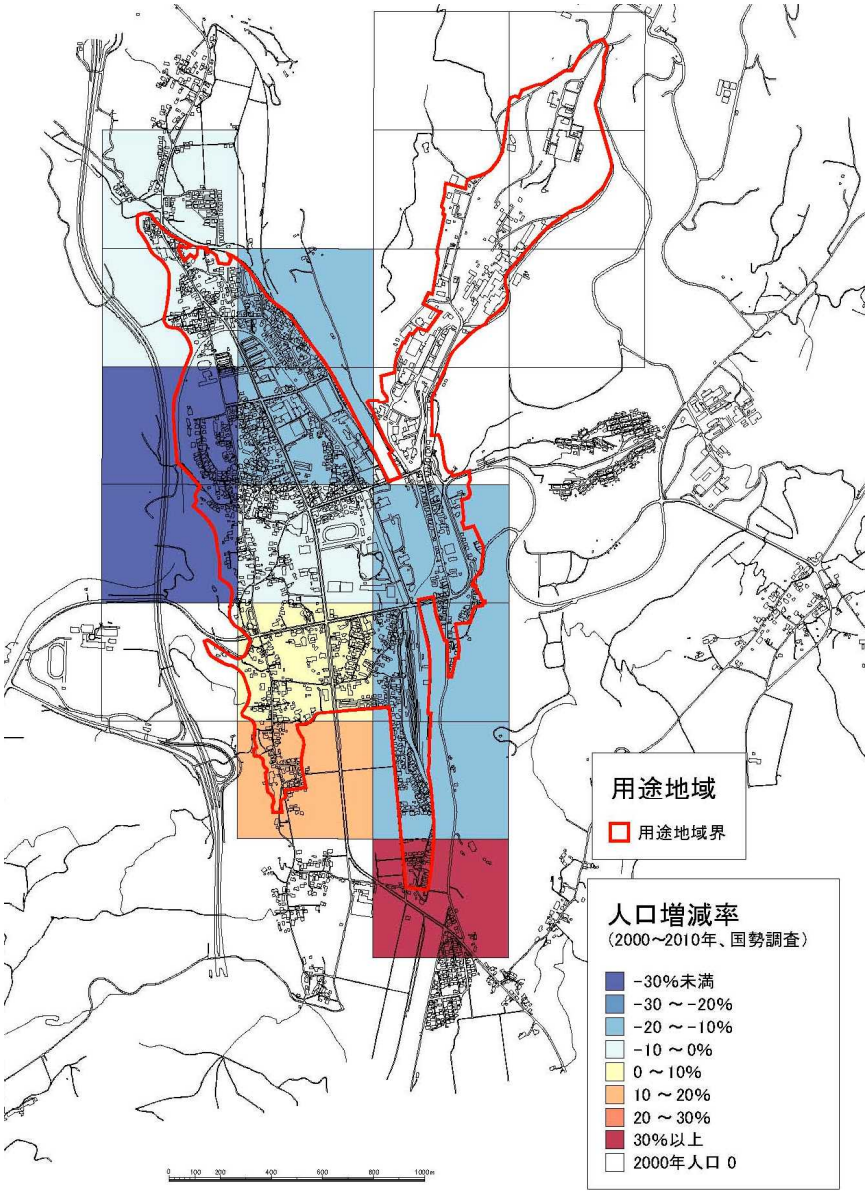
・世帯数も、多少の増減はあるが、1985 年(昭和 60 年)以降減少する傾向にある。

・用途地域内を見ると、南側に人口が増加している箇所もあるが、多くは人口が減少している。北東側の工業地域は人が住んでいない。

図表　小坂町の人口・世帯数の推移【出典：国勢調査】



図表　小坂町の市街化区域人口増減率（(2000～2010、500ｍメッシュ）【出典：国勢調査】



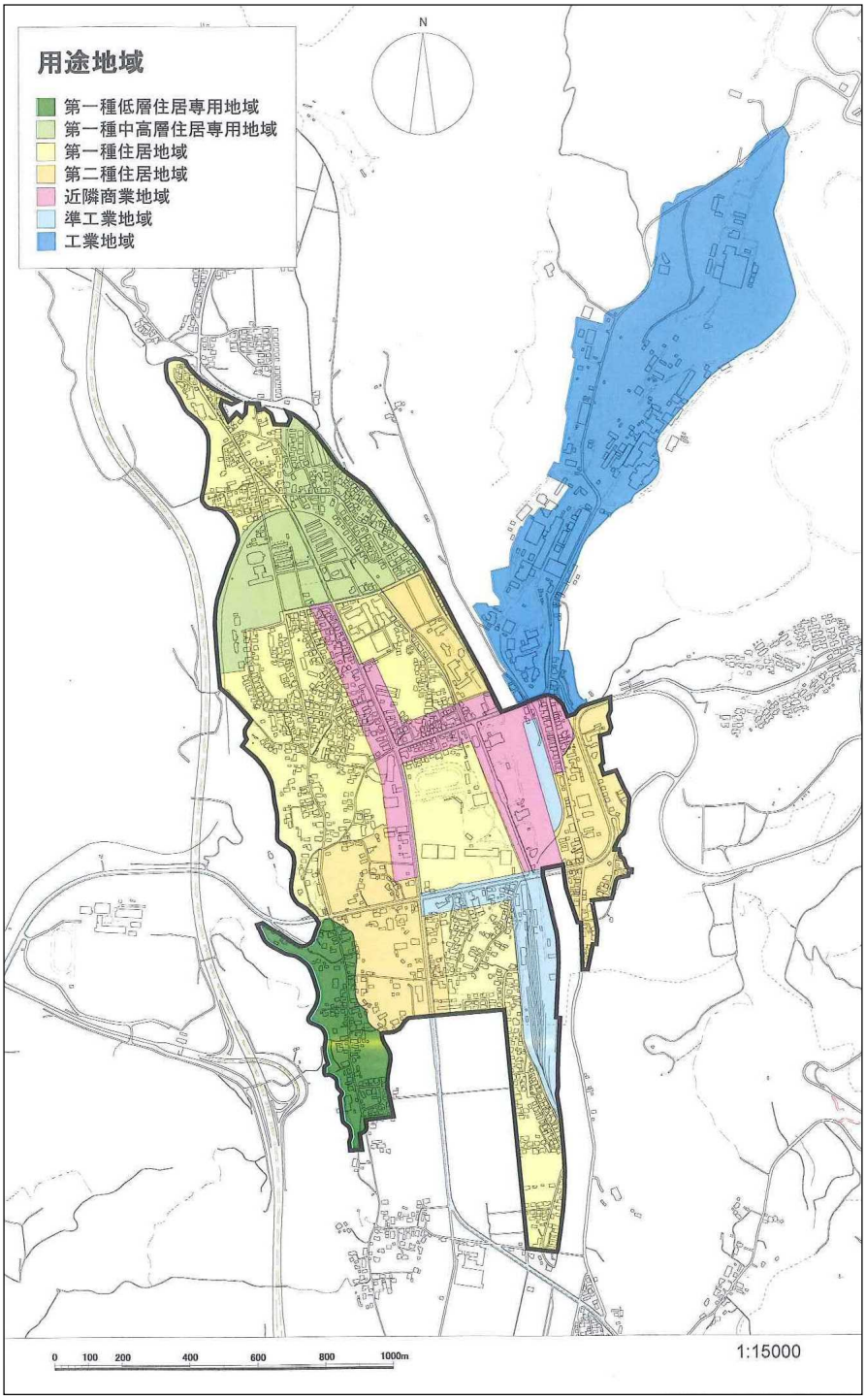
２）調査対象地区の状況

(1)地区の概要

・小坂町は市街地の建物密度が低いことから、他都市よりも対象地区を広くとることにする。

・町内で用途地域が指定されて区域のうち、北東側の工業地域は工業系の建物が中心であることから、工業地域を除いた用途地域指定区域すべてを対象地区とする。（約 149.4ha。以下、「小坂町市街地」と呼ぶ。）

図表　対象地区



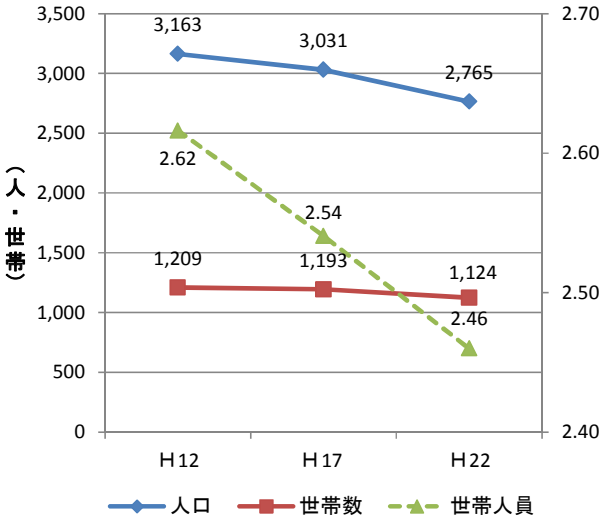
(2)人口・世帯

・本地区の 2010 年(平成 22 年)の人口は 2,765 人、グロスの人口密度は約 17.9 人/ha である。

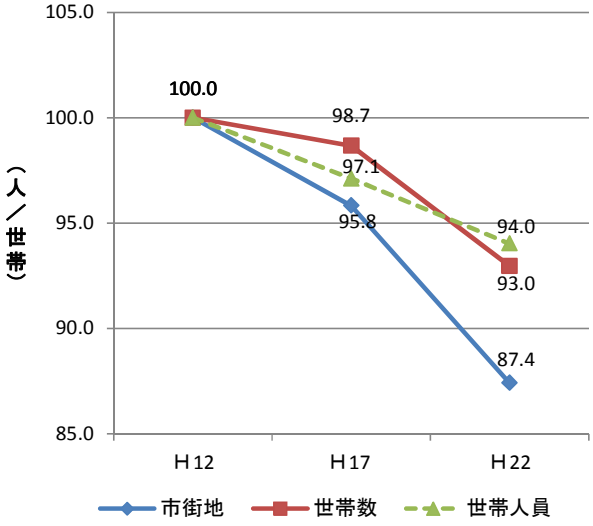
・人口と世帯数の推移を見ると、人口・世帯数ともに減少が続いており、かつそれが加速している。

・年齢別人口を見ると、老年人口(65 歳以上)の割合は 34.8%で、函館市大門地区の次に高い。5 歳階級別の人口では 75 歳以上の割合が 19.0%で最も高く、以下年齢が下がるにつれて概ね人数が減っていく年齢構成となっているが、20～24 歳の若者の割合が 1.8%と極端に低いのが特徴的である。

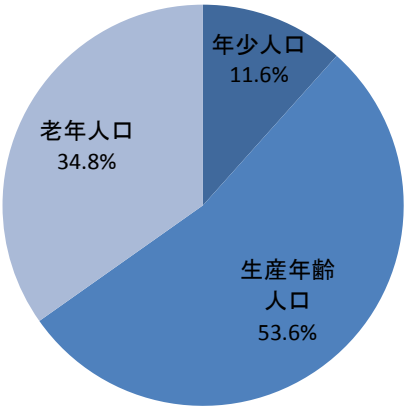
図表　人口及び世帯数の推移
【出典：国勢調査】

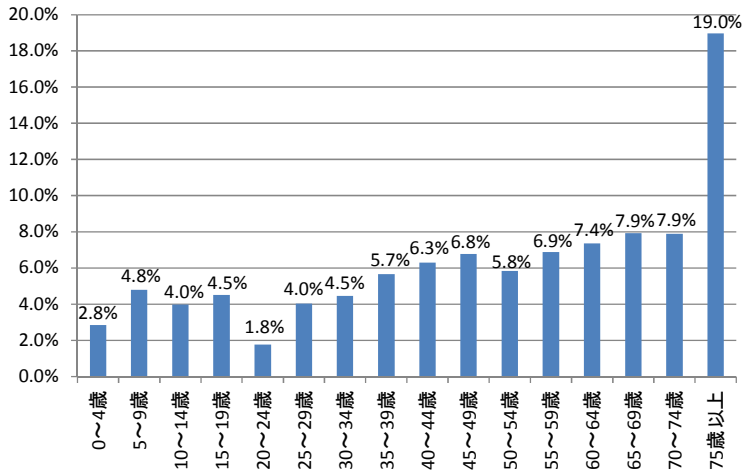


図表　人口及び世帯数の変化の推移
【出典：国勢調査】



図表　年齢別人口（2010（平成 22）年）【出典：国勢調査】



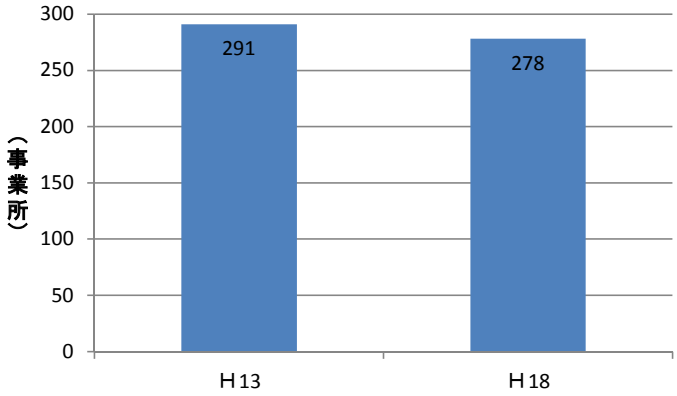


(3)事業所数

・小坂町の事業所・企業統計の最小の集計単位がかなり広めであるため、市街地部分よりも相当広い範囲での集計となった。

・本地区は事務所数の減少率は、他の 4 地区と比べて小さい。小坂鉱山がすべて閉山したのが平成 6 年であるため、事務所の減少のピークはもう少し前だった可能性がある。

図表　事業所数の推移

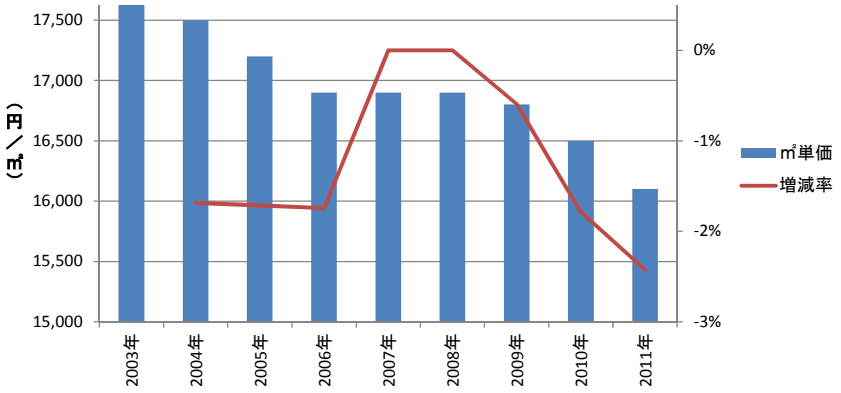


【出典：事業所・企業統計】

(4)地価公示

・本地区の地価公示価格は、2006 年(平成 18 年)から 2008 年(平成 20 年)の間は変化がなかったが、それ以外の期間は下落が続いている。

図表　地価公示価格の推移（対象地区隣接地の 1 地点（近隣商業地域）＊）



＊小坂鉱山字栗平 13-4 外、店舗兼住宅、304 ㎡

【出典：地価公示】

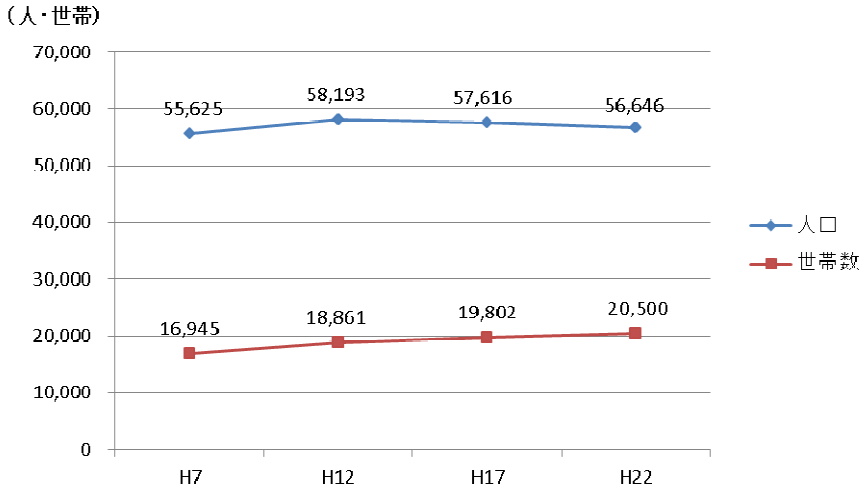
１－10　大阪府阪南市箱の浦

１）阪南市全体の状況

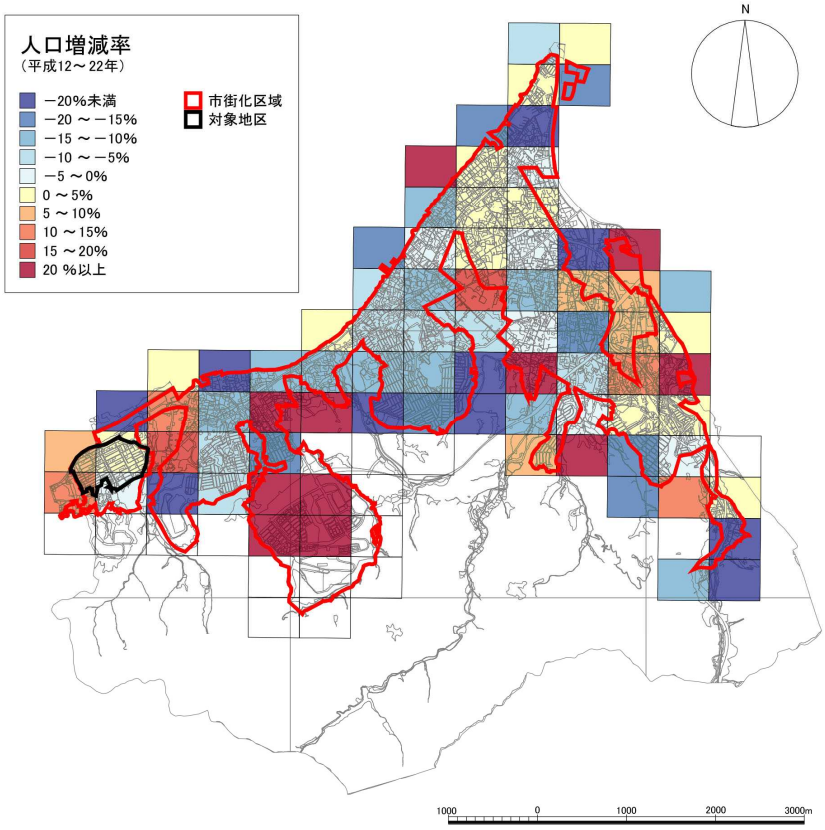
(1)人口・世帯

・2010 年(平成 22 年)の人口は、56,646 人。1995 年(平成 7 年)以降は微増していたが、それ以降は微減して現在に至る。
・世帯数は、微増傾向である。
・地域別の人口増減率を見ると、市街化区域内の人口は、縁辺部の一部で増加しているものの、総体的には減少している。

図表　阪南市の人口・世帯数の推移【出典：国勢調査】



図表　阪南市の市街化区域人口増減率【出典：国勢調査】



２）調査対象地区の状況

(1)地区の概要

・本地区は、箱作駅と淡輪駅の中間地点、各々の駅から西に約 1kmの場所に位置する斜面住宅地である。

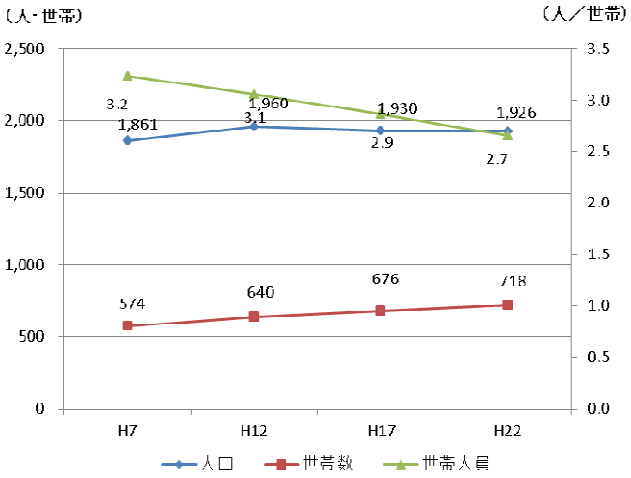
・用途地域は、ほぼ全域に第一種低層住居専用地域が指定されている。

図表　対象地区

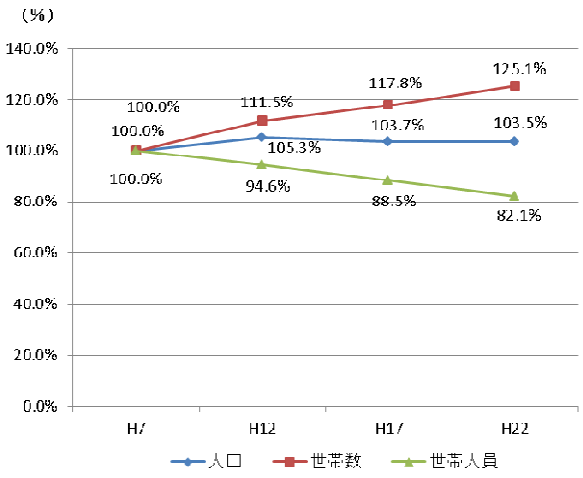
(2)人口・世帯

・本地区の 2010 年(平成 22 年)の人口は 1,926 人である。
・人口と世帯数の推移を見ると、人口・世帯数ともに増加傾向にある一方、世帯人員は減少傾向にある。
・年齢別人口を見ると、老年人口(65 歳以上)の割合は 18.2%。５歳階級別の人口は、60 歳～64 歳までの割合が 12.3%、75 歳以上の割合が 11.6%、65 歳～69 歳までの割りが 10.4%の順に高く、年代が低くなるにつれて、割合も低くなっている。

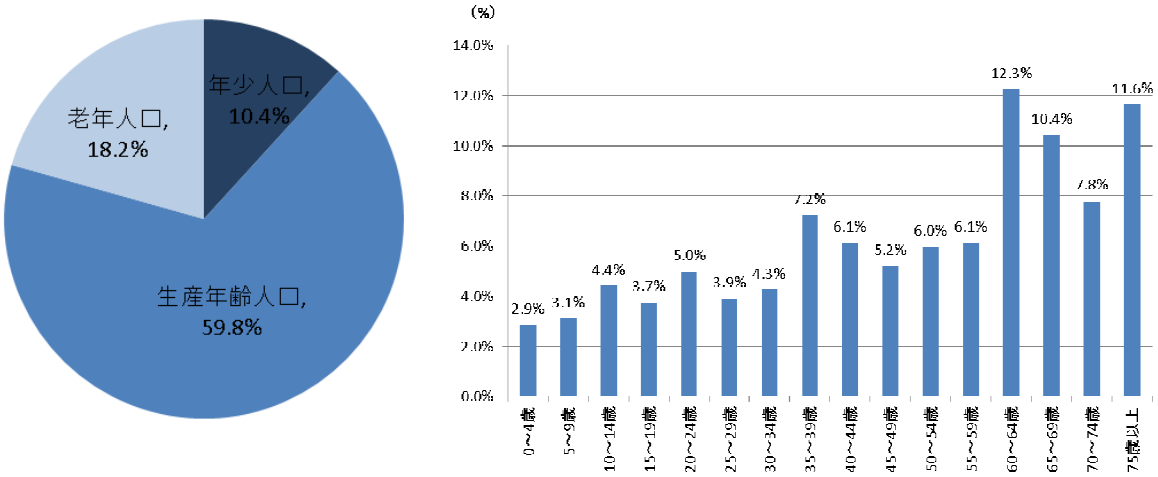
図表　人口及び世帯数の推移
【出典：国勢調査】



図表　人口及び世帯数の変化の推移
【出典：国勢調査】



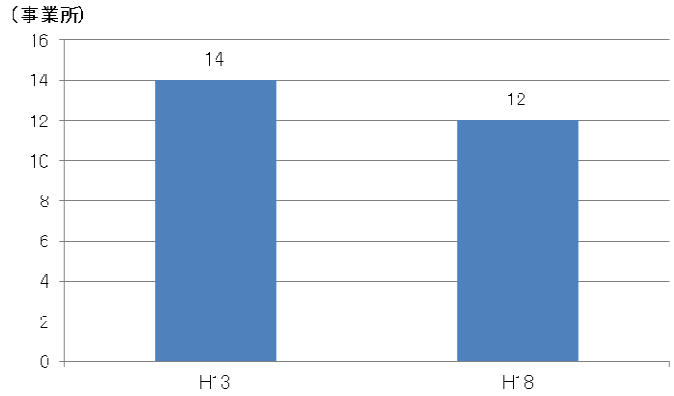
図表　年齢別人口（2010（平成 22）年）
【出典：国勢調査】



(3)事業所数

・本地区の事業所数は、2001 年(平成 13 年)から 2006 年(平成 18 年)にかけて、約 14.3%減少した。

図表　事業所数の推移



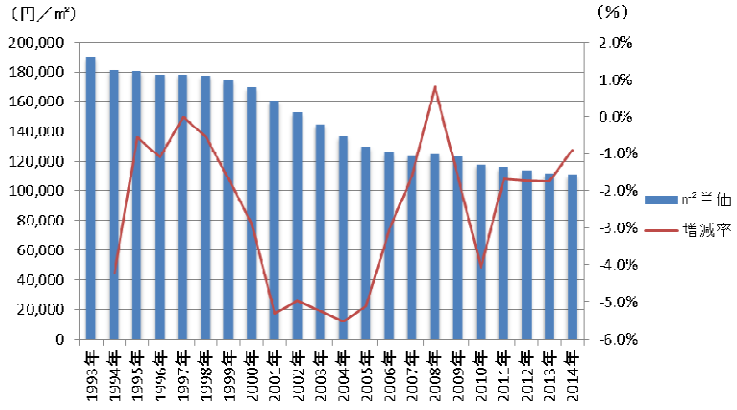
【出典：事業所・企業統計】

(4)地価公示

・地区内に適切な標準地がなかったため、近傍の標準値を使って地価公示価格の推移を把握した。

・1994 年（平成 6 年）から 1998 年（平成 10 年）まで変化はなかったが、それ以降は現在まで下落が続き、16 年間で約 7 万円／㎡下落している。

図表　地価公示価格の推移（対象地区外の１地点（住宅地地域）＊）



＊箱作２８７４番１３２、住宅、121 ㎡

【出典：地価公示】