

## 第 2 章

### 空地に関するマクロ動向の把握

1. 我が国における空地に関する概況の整理
2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握
3. 三大都市圏を対象とした自治体アンケート
4. 空地に関するマクロ動向のまとめ

## 空地に関するマクロ動向の把握【報告書第2章】

### ■本章の概要

- 調査の方法：統計データや既往文献から我が国の空地の概況を整理した上で、GIS データを用いて、三大都市圏政策区域の空地の分布状況を把握するとともに、横浜市で空地の増減とその他の指標の関係性について確認。また、自治体アンケートにより、空地の発生状況等を把握。
- 結果の概要：我が国全体では、近年空地が増加から減少に転化。三大都市圏の分析では、空地率と都市圏中心からの距離圏や土地利用と関係性を、横浜市では、空地率の減少地区と増加地区が混在する状況や、空地率の増減と人口・世帯数の増減及び開発時期との関係性を確認。自治体アンケートでは、空地の発生が「ある」と答えた自治体は6割弱。空地の発生場所は、市街地周辺部などの郊外住宅地、中心市街地・駅前が多かった。

### ■ 1. 我が国における空地に関する概況の整理【報告書第2章1.】

- ・土地基本調査によれば、全国の空地面積は1998～2003年で増加だったが2003～2008年に減少に転化。
- ・国民の意識調査では、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」が土地に関する最大の問題。

### ■ 2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握【報告書第2章2.】

#### 1) 数値地図を用いた空地率等の把握

##### ○方法

- ・三大都市圏政策区域の市街化区域を対象に、数値地図 5000 等を用いて 1 km メッシュでネット空地率を算定し、都市圏中心からの距離圏、土地利用、人口・世帯数増減との関係を把握。

##### ○結果

- ・首都圏の空地率が若干高い。
- ・首都圏では、臨海部を除き、都市圏中心から離れるほど空地率が増加。
- ・商業地の空地率が高く、首都圏と中部圏では工業地の空地率がやや低い。

#### 2) 空地の動態に関する詳細把握

##### ○方法

- ・横浜市の市街化区域を対象に、都市計画基礎調査を用いて 1 km メッシュ等でネット空地率及びその増減を算定し、鉄道駅からの距離、地形、開発時期、人口・世帯数増減との関係を調べ、空地の増減を表象・代替し得る指標がないか検討。

##### ○結果

- ・市全体の空地率は減少だが、減少と増加の地区が混在。
- ・人口・世帯数が増加すると空地が減少、人口や世帯数が減少すると、空地の減少が緩和。
- ・古い開発地で小規模な空地が分散的に発生。
- ・その他の指標では、注目すべき関係性は見出せず。

#### 3) 空地のデータの課題

- ・三大都市圏全体で空地の賦存状況や経年的な変化を統一的に把握できるデータが存在しない。
- ・建物の滅失等に伴う空地と開発や事業に伴う空地を区別できない。

### ■ 3. 三大都市圏を対象とした自治体アンケート【報告書第2章3.】

#### 1) アンケートの目的と方法

##### ○目的

- ・空地の発生状況や問題地区の把握
- ・空地の利活用等の取組事例の把握
- ・空地の賦存状況の把握の有無

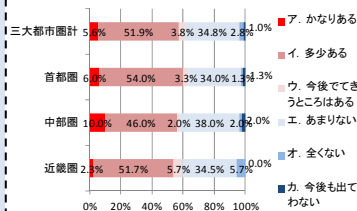
##### ○実施概要

- ・対象：三大都市圏政策区域の全ての都府県と市町村
- ・方法：メールによる発送・回収。2011年9月末に実施
- ・回収率：92.5% (298自治体が回答)

#### 2) アンケート結果

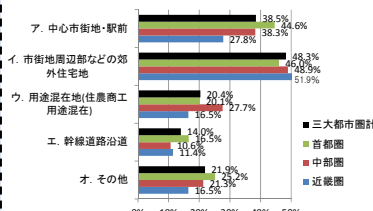
##### ○空地の存続・増加の有無

- ・かなりある約 6%、多少ある約 52%



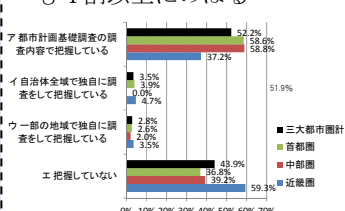
##### ○空地が発生している場所

- ・郊外住宅地約 48%、中心市街地約 39%



##### ○空地の賦存状況の把握

- ・約半数が都市計画基礎調査で把握。把握していない自治体も4割以上にのぼる



## 第2章 空地に関するマクロ動向の把握

### 1. 我が国における空地に関する概況の整理

#### 1-1 空地に関する基礎指標の把握

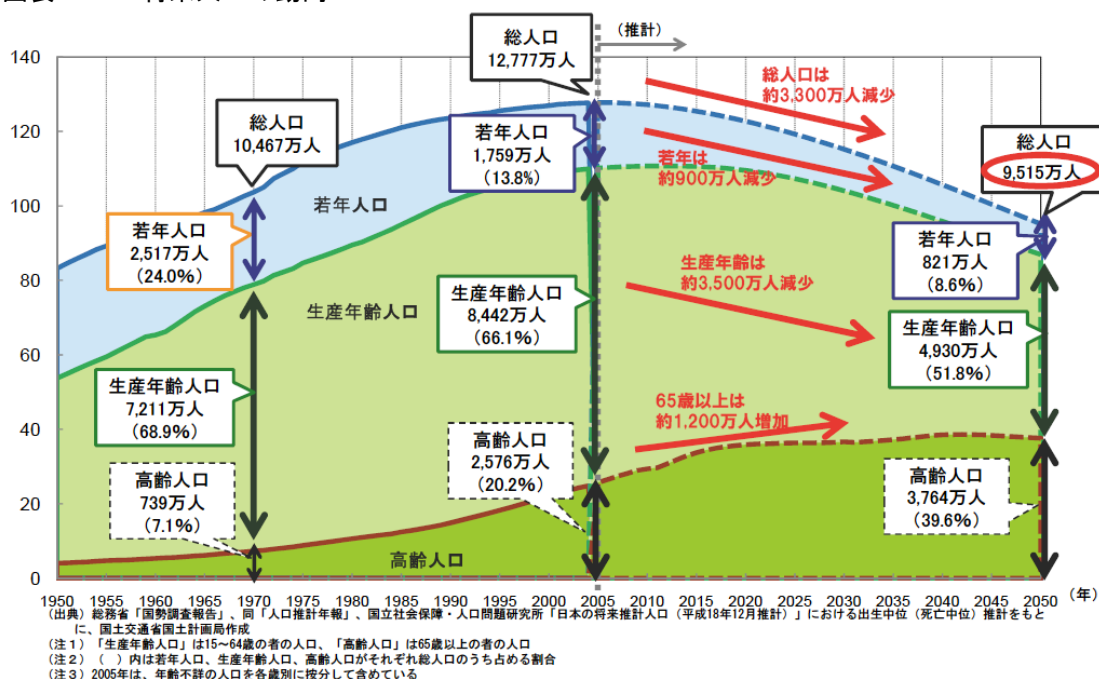
##### 1) 人口・世帯

##### (1)総人口

我が国は、2005年（平成17年）に人口のピークを迎え、人口減少社会に突入した。2050年（平成62年）には総人口が9,515万人まで減少すると推計されている<sup>1</sup>。また、高齢人口は2020年（平成32年）頃までに大幅に増加した後に、2050年（平成62年）頃まで横ばいで推移する見通しである。

今後は人口減少・少子高齢化を前提として、空地のあり方の検討を行う必要がある。

図表 2-1-1 将来人口の動向



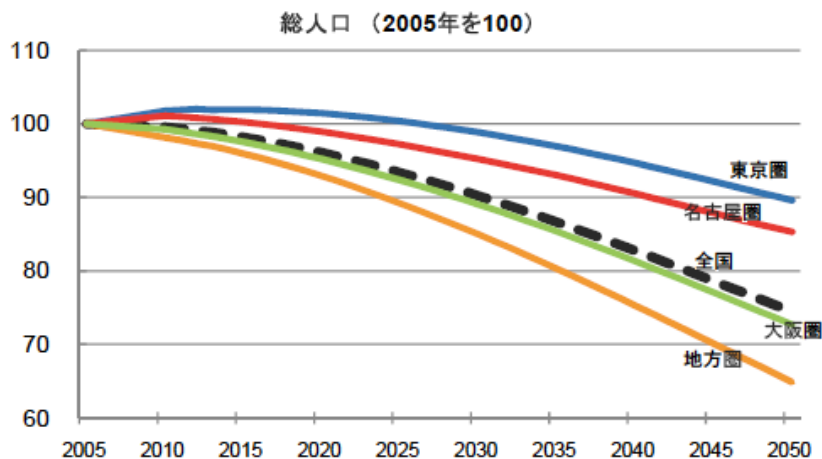
出典：国土交通省「国土の長期展望」中間とりまとめ（2011年（平成23年）2月）

<sup>1</sup> 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（2006年（平成18年）12月推計）」における出生中位（死亡中位）の推計による。（以下、この項同様）

## (2)都市圏別の総人口

三大都市圏の総人口は、地方圏よりは減少の速度が遅いものの、長期的に減少する見通しである。三大都市圏の中では、大阪（近畿）圏が最も減少の割合が大きく、東京（首都）圏は最も減少の割合が小さい。

図表 2-1-2 都市圏別の総人口の動向

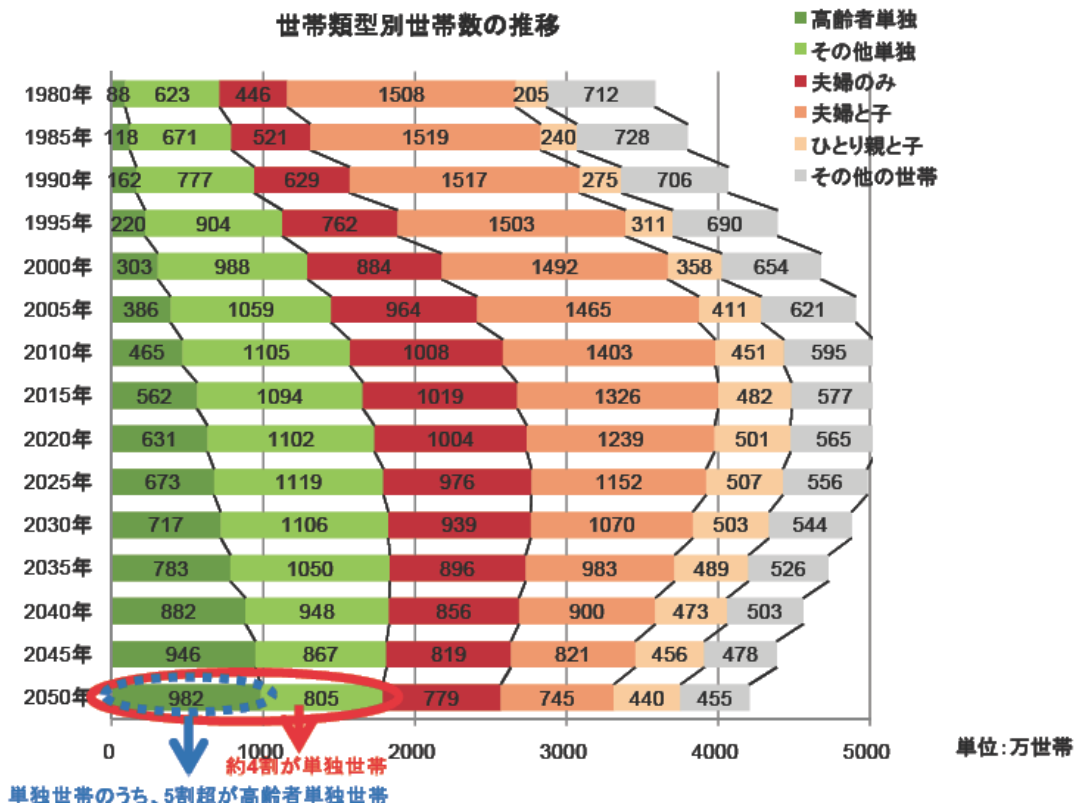


出典：国土交通省「国土の長期展望」中間とりまとめ（2011年（平成23年）2月）

(3)世帯の総数

世帯の総数は、当面は微増または横ばいであるものの、2030年（平成42年）以降は減少に転じる。また、高齢者単身世帯は一貫して増加し続ける見通しである。

図表 2-1-3 将来世帯数・世帯構成の動向



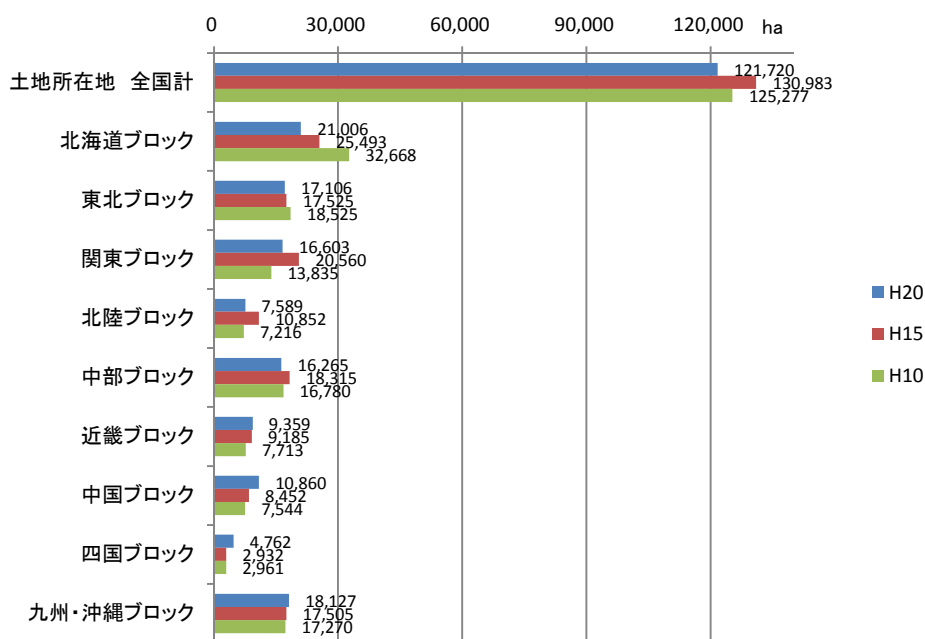
出典：国土交通省「国土の長期展望」中間とりまとめ2011年（平成23年2月）

## 2) 空地面積の推移

2010年(平成22年)12月20日に公表された2008年(平成20年)度土地基本調査の結果によると、全国で1998年(平成10年)に121,720haであった空き地が、2003年(平成15年)には130,983haといったん増加したが、2008年(平成20年)に125,277haと減少している。

ブロック別にみると、北海道、東北ブロックは15年間一貫して増加傾向にあるが、一方で、近畿、中国、九州・沖縄ブロックでは一貫して減少にある。その他のブロックは増減両方が存在している。

図表 2-1-4 空地面積の動向



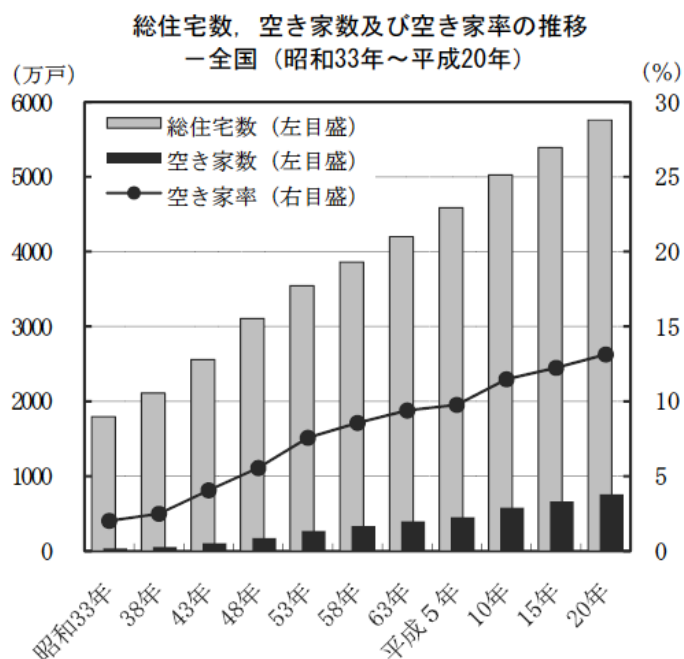
出典：平成20年度土地基本調査(2010年(平成22年)12月)より作成※

※平成20年土地基本調査の都道府県編の報告書非掲載表より各ブロックごとに再集計した。  
「空地」は、利用現況のなかの「駐車場」「資材置場」「空き地」の合計である。

### 3) その他関連指標

我が国では、空地のみならず、空き家も増加している。住宅・土地統計調査によると、1958年（昭和33年）から現在に至るまで、一貫して空き家数及び空き家率が増加し続けている。空き家が空地となる前段階であると想定すると、看過できない指標である。

図表 2-1-5 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査 2008年（平成20年）

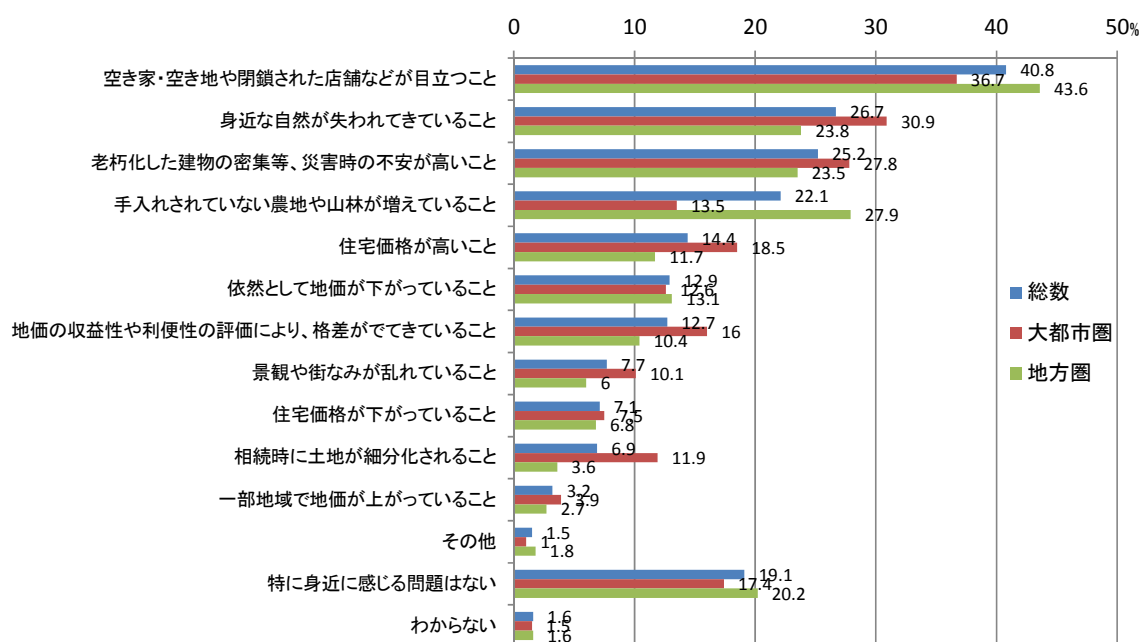
## 1-2 空地に関する国民等の意向

### (1)空地に関する国民の意識

平成22年度に実施された「土地問題に関する国民の意識調査」では、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」が大都市圏・地方都市圏を問わず第一位となっている。一般国民の間でも、空地の増加に関する問題意識が高まっている。

また、大都市圏においては「老朽化した建物など密集し災害時の不安が高いこと」「住宅価格が高いこと」「相続時に土地が細分化されること」について、地方圏よりも問題意識が強い。

図表 2-1-6 土地問題に関する国民の意識調査



注：大都市圏は、東京都区部、札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市

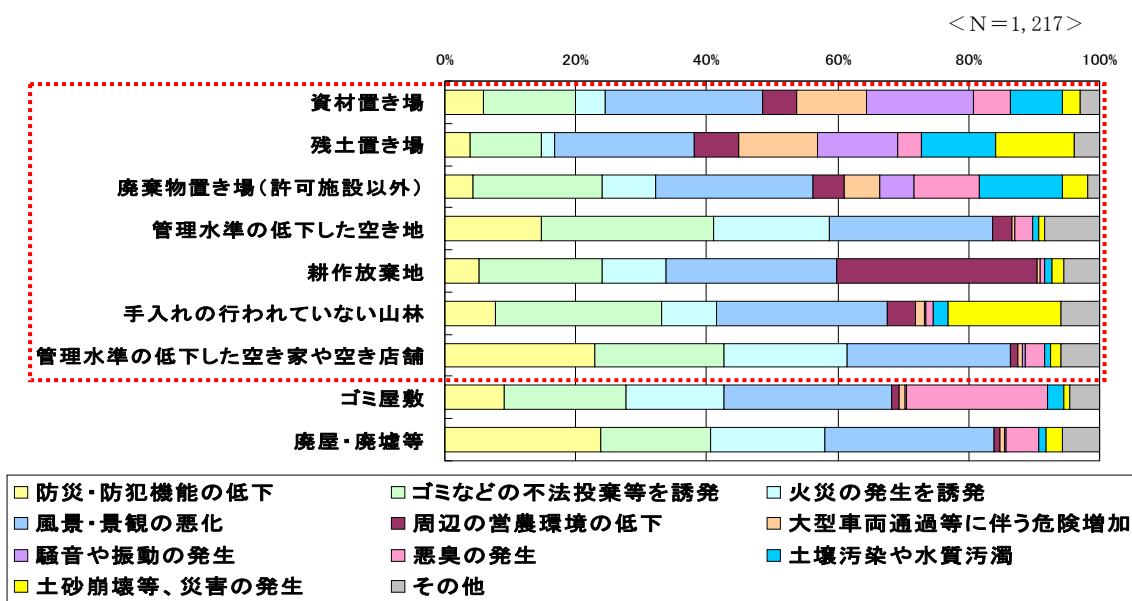
出典：平成22年度土地問題に関する国民の意識調査



(2)空地に関する自治体の問題意識

国土交通省が地方自治体を対象に、平成20年度に実施したアンケート調査では、資材置き場、管理水準の低下した空き地、耕作放棄地等において、「風景・景観の悪化」、「ゴミなどの不法投棄を誘発」などの影響が出ていると回答された。また、「管理水準の低下した空き地」では、「防犯・防災機能の低下」も悪影響として挙げられている。

図表 2-1-7 迷惑土地利用の発生による周辺への影響の発生状況(問 5-2)



出典：国土交通省「土地利用の動向を踏まえた新たな地域社会の構築に資する土地利用施策のあり方に関する調査研究業務」(平成20年度)

## 2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

### 2-1 数値地図を用いた空地率等の把握

#### 1) 目的と方法

##### (1)目的

ここでは、三大都市圏政策区域の市街化区域を対象に、既存の GIS データを用いて、空地の発生状況と地区特性との関係をマクロに把握した。

なおこの検討は、第3章で行う地区レベルでの空地の実態把握において、対象地区を選定する際の1つの判断材料とすることも目的として実施した。

##### (2)方法

マクロ動向の把握にあたっては、国勢調査で設定されている1kmメッシュ（1km×1kmの正方形）を基本的な単位とし、GISソフトを用いて土地利用の現況を集計したものと国勢調査の人口や世帯数増減のメッシュデータ等を相互比較し関係の有無を調べた。

なお、本調査は三大都市圏政策区域の市街化区域を対象としているため、1つのメッシュに占める市街化区域面積の割合が2割未満である場合は、当該メッシュを分析対象から除外した。

メッシュデータとして用意したものは、以下のとおりである。各メッシュデータの具体的な算定方法は、次頁以降で説明する。

- 市街化区域内ネット空地率
- 都市圏中心からの距離圏（10kmごと）
- 土地利用特性（7区分）
- 人口・世帯数増減（2000年（平成12年）と2005年（平成17年）の二時点間）

## 2) 空地の発生状況

### (1)分析方法

ここでは、1 km メッシュを単位として市街化区域内のネット空地率を求め、それを都市圏ごとに図示するとともに、都市圏別・距離圏別に集計を行う。

メッシュデータの算定方法は、以下のとおりである。

#### ①市街化区域内ネット空地率

##### ○使用するデータ

空地率を算定するための GIS データは、対象とする三大都市圏政策区域をカバーできる広域的に整備された土地利用データである必要がある。

候補としては、国土地理院の「数値地図 5000(土地利用)<以下、数値地図 5000 と表記する>」と都道府県または市町村単位で整備されている「都市計画基礎調査」があり、それぞれ下表に示すような特徴がある。

これらを勘案した結果、都市計画基礎調査は GIS 化されていない県があるという決定的な欠点があること、また空地に関する定義やデータの精度が都府県により異なることなどから、データの年次はやや古いが、統一的な調査方法により、より広域的にデータが整備されている数値地図 5000 のデータを用いることにした。

なお、数値地図 5000 は東京都を対象としていないため、東京都のみ「土地利用現況調査<sup>2</sup>」の GIS データを用いた。ただし、後に (63 頁) 示すように、両データは空地の把握の精度に差があると思われるため、それらを混在させた以後の合成データにはデータの特質を踏まえた上での留意を行う必要がある。

##### 【使用データ】

- 首都圏：数値地図 5000 (2000 年)、東京都のみ土地利用現況調査 (2001 年)
- 中部圏：数値地図 5000 (2003 年)
- 近畿圏：数値地図 5000 (2001 年)

図表 2-2-1 数値地図 5000 と都市計画基礎調査の比較

	メリット	デメリット
数 値 地 図 5000 (土地利用)	・データの作成方法が同じ	・東京都内のデータなし ・最新データが古い(首都圏 2000 年、中部圏 2003 年、近畿圏 2001 年) ・「空地」が細区分されていない
都市計画基礎 調査	・土地利用区分が数値地図と比べてやや詳細 ・データが比較的新しい	・都府県によって土地利用区分やデータの精度が異なる ・GIS 化していない県がある

<sup>2</sup> 土地利用現況調査は、東京都が都市計画基礎調査の一環として概ね5年おきに実施している調査である。

また、東京都内以外にも、三大都市圏政策区域に属する市町村で数値地図 5000 のデータが整備されていない市町村があり、それらの市町村の市街化区域においては分析に必要な土地利用の基礎データが得られないため、今回の分析の対象から除外することにした。

### ○算定方法

空地の発生状況を調べるには、一定期間における空地の増減を把握することが望ましいが、数値地図 5000 には複数年のデータが存在していないため<sup>3</sup>、一時点におけるネット空地率を調べることにした。

ネット空地率の定義は以下の通りとし、市街化区域内の土地利用のポリゴンデータから GIS ソフトを用いて計算した。定義に示した土地利用区分が対象としている土地利用の具体的な内容は、次頁以降に示す。

#### 【ネット空地率の定義】

- 東京都以外(数値地図 5000) : 空地 / (宅地 + 空地)
- 東京都(土地利用現況調査) : (屋外利用地・仮設建物 + 未利用地等) / (商業用地 + 住宅 + 工業用地 + 屋外利用地・仮設建物 + 未利用地等)

### ②都市圏中心からの距離圏

三大都市圏のそれぞれの中心を以下の場所に設定し、GIS 上で当該中心からの距離圏を同心円状に 10 km 単位で描いて、各メッシュの中心点が含まれる距離圏をそのメッシュの距離圏とした。

#### 【都市圏中心】

- 首都圏 : 皇居
- 中部圏 : 愛知県庁
- 近畿圏 : 大阪市役所

本調査が対象とするメッシュは、首都圏が概ね 80 km 圏、中部圏が概ね 50 km 圏、近畿圏が概ね 60 km 圏の範囲に収まるという結果になった。

<sup>3</sup> 数値地図 5000 が整備される以前の GIS データとして、細密数値情報 (10m メッシュ土地利用) があるが、データの作成方法が異なること、さらに古い年次との比較になること、都市圏レベルで利用するとデータがかなり重くなり操作性が悪くなることなどから、細密数値情報の空地との比較は行わなかった。また、調査実施中の 2011 年(平成 23 年)11 月 1 日に首都圏 (2005 年(平成 17 年)) と近畿圏 (2008 年(平成 20 年)) の最新版が刊行されたが、すでに分析が進んだ段階であったため使用していない。

図表 2-2-2 数値地図 5000 の土地利用区分表

コード	土地利用分類			定義
	大分類	中分類	小分類	
01	山林・農地等	山林・荒地等		樹林地、竹林、篠地、笹地、野草地（耕作放棄地を含む）、裸地、ゴルフ場等をいう。
02		農地	田	水稻、蓮、くわい等を栽培している水田（短期的な休耕田を含む）をいい、季節により畑作物を栽培するものを含む。
03			畑・その他の農地	普通畑、果樹園、桑園、茶園、その他の樹園、苗木畑、牧場、牧草地、採草放牧地、畜舎、温室等の畑及びその他の農地をいう。
04	造成地	造成中地		宅地造成、埋立等の目的で人工的に土地の改変が進行中の土地をいう。
05		<u>空地</u>		<u>人工的に土地の整理が行われ、現在はまだ利用されていない土地及び簡単な施設からなる屋外駐車場、ゴルフ練習場、テニスコート、資材置場等を含める。</u>
06	宅地	工業用地		製造工場、加工工場、修理工場等の用地をいい、工場に付属する倉庫、原料置場、生産物置場、厚生施設等を含める。
07		住宅地	一般低層住宅地	3階以下の住宅用建物からなり、1区画あたり100平方メートル以上の敷地により構成されている住宅地をいい、農家の場合は、屋敷林を含め1区画とする。
08			密集低層住宅地	3階以下の住宅用建物からなり、1区画あたり100平方メートル未満の敷地により構成されている住宅地をいう。
09		中高層住宅地	4階建以上の中高層住宅の敷地からなる住宅地をいう。	
10	商業・業務用地		小売店舗、スーパー、デパート、卸売、飲食店、映画館、劇場、旅館、ホテル等の商店、娯楽、宿泊等のサービス業を含む用地及び銀行、証券、保険、商社等の企業の事務所、新聞社、流通施設、その他これに類する用地をいう。	
11	公共公益施設用地	道路用地		有効幅員1m以上の道路、駅前広場等で工事中、用地買収済の道路用地も含む。
12		公園・緑地等		公園、動植物園、墓地、寺社の境内地、遊園地等の公共的性格を有する施設及び総合運動場、競技場、野球場等の運動競技を行うための施設用地をいう。
13		その他の公共公益施設用地		公共業務地区（国、地方自治体等の庁舎からなる地区）、教育文化施設（学校、研究所、図書館、美術館等からなる地区）、供給処理施設（浄水場、下水処理場、焼却場、変電所からなる施設地区）、社会福祉施設（病院、療養所、老人ホーム、保育所等からなる施設地区）、鉄道用地（鉄道、車両基地を含む）、バス発着センター、車庫、港湾施設用地、空港等の用地をいう。
14	河川・湖沼等			河川（河川敷、堤防を含む）、湖沼、溜池、養魚場、海浜地等をいう。
15	その他			防衛施設、米軍施設、基地跡地、演習場、皇室に関する施設及び居住地等をいう。
16	海			海面をいう。
17	対象地域外			

図表 2-2-3 東京都土地利用現況調査の土地利用区分表

公共用地	官 公 庁 施 設	官公署及び出先機関、警察署及び派出所、消防署、税務署、裁判所、大使館	
	教 育 文 化 施 設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、専修学校、各種専門学校、研修所、美術館、博物館、図書館、公会堂、寺社、教会、町内会館	
	厚 生 医 療 施 設	病院、診療所、保健所、託児所、高齢福祉施設、障害者福祉施設、児童福祉施設	
	供 給 処 理 施 設	上水道施設、電力供給施設（発電所、変電所）、都市ガス供給施設、卸売市場、ごみ焼却施設、廃棄物処理施設、下水道施設、と畜場、火葬場	
商業用地	事 務 所 新 建 築 物	事務所、営業店舗（銀行、証券会社等）、新聞社、放送局、NTT	
	専 用 商 業 施 設	デパート、スーパーマーケット、小売店舗、卸売店舗、ガソリンスタンド、飲食店、公衆浴場、サウナ	
	住 商 併 用 施 設	住居併用店舗・事務所（物販・飲食・美容理容等の店舗、税理・会計・建築などの事務所）、住居併用作業所付店舗（とうふ・菓子・パン等の自家用製造販売）	
	宿 泊 ・ 遊 興 施 設	ホテル、旅館、ユースホステル、バンケットを主とする会館、バー、キャバレー、ナイトクラブ、料亭、待合、ソープランド、モーテル、パチンコ店、麻雀屋、ビリヤード、ゲームセンター、カラオケボックス、ダンス教習所	
	ス ポ ー ツ ・ 興 行 施 設	（屋内又は観客席を有するもの）体育館、競技場、野球場、水泳場、スケート場、ボウリング場、競馬競輪場、劇場、演劇場、映画館	
住宅	独 立 住 宅	専用户建住宅、住宅を主とする塾・教室・医院等の併用建物	
	集 合 住 宅	公園・公社・公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舎	
工業用地	専 用 工 場	工場、作業所、自動車修理工場、洗濯作業を伴うクリーニング店（専用工場）	
	住 居 併 用 工 場	工場、作業所、自動車修理工場、洗濯作業を伴うクリーニング店（併用工場）	
	倉 庫 ・ 運 輸 関 係 施 設	自動車車庫、駐輪場、バスターミナル、トラックターミナル、倉庫、流通センター、配送所	
	農 林 漁 業 施 設	温室、サイロ、畜舎、その他の農林漁業施設	
屋 外 利 用 地 、 仮 設 建 物		（屋外利用又は仮設利用）材料置場、屋外駐車場、屋外展示場、飯場	
公 園 ・ 運 動 場 等		（屋外利用を主とするもの）公園緑地、運動場、野球場、遊園地、ゴルフ場、テニスコート、屋外プール、馬術練習場、フィールドアスレチック、墓地	
未 利 用 地 等		宅地で建物を伴わないもの、建設中で用途不明のもの、区画整理中の宅地、取りこわし跡地、廃屋、埋め立て地	
道 路		街路、歩行者道路、自転車道路、農道、林道、団地内道路	
鉄 道 ・ 港 湾 等		鉄道、軌道、モノレール、空港、港湾	
農用地	農 地	田	水稻、い草、蓮などかんがい施設を有し湛水を必要とする作物を栽培する耕地
		畑	野菜、穀物、生花、苗木など草本性作物を栽培する耕地
		樹 園 他	果樹園、茶・桑など木本性作物を集団的に栽培する畑
	採 草 牧 草 地	牧場、牧草地など人手の入った草地	
水 面 ・ 河 川 ・ 水 路		河川、運河、湖沼、海	
林 野	原 野	野草地など小かん木類の生息する自然のままの土地、荒地、裸地	
	森 林	樹林、竹林、はい松地、しの地、山地、竹木が集団的に生息する土地	
そ の 他		自衛隊基地、在日米軍基地、火薬庫、採石場、ごみ捨て場など	

(2)検討結果

①都市圏別空地率

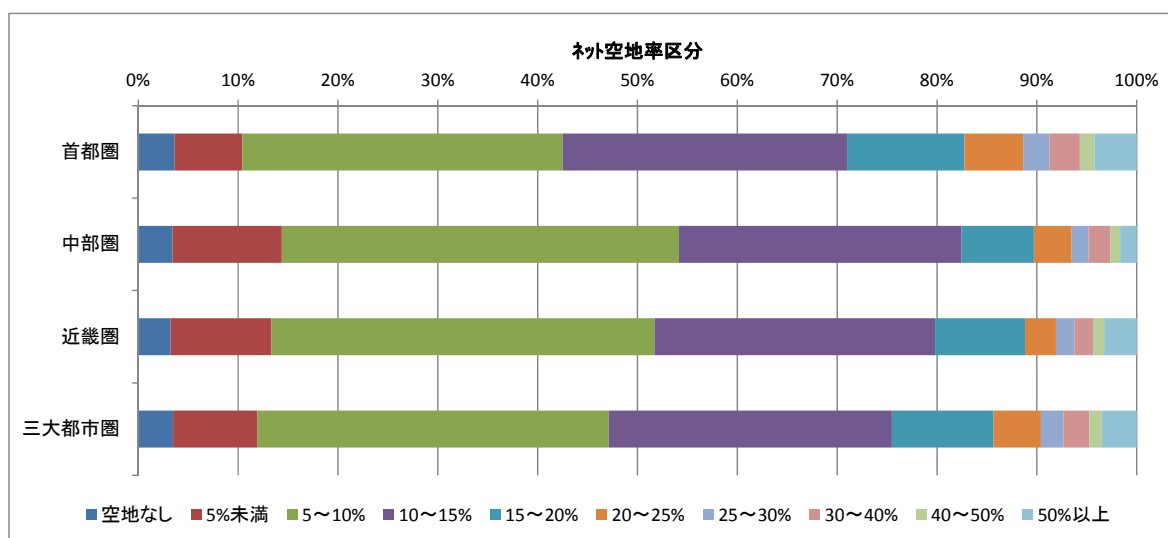
各都市圏のネット空地率を図示すると、次頁以降のようになった。

ネット空地率をその大きさを10区分し、都市圏別に各区分のメッシュ数とその構成比を示したのが下の図表である。これをみると、それぞれの都市圏で「5～10%」「10～15%」の比率が高く、特に中部圏では、15%以下の割合が多い。

都市圏全体で算定したネット空地率は、首都圏（13.3%）、近畿圏（11.6%）、中部圏（11.0%）の順となり、首都圏のネット空地率がやや高くなっている。

三大都市圏全体のネット空地率は、12.4%であった。

図表 2-2-4 都市圏別のネット空地率の状況（空地率の各区分のメッシュ数の割合）

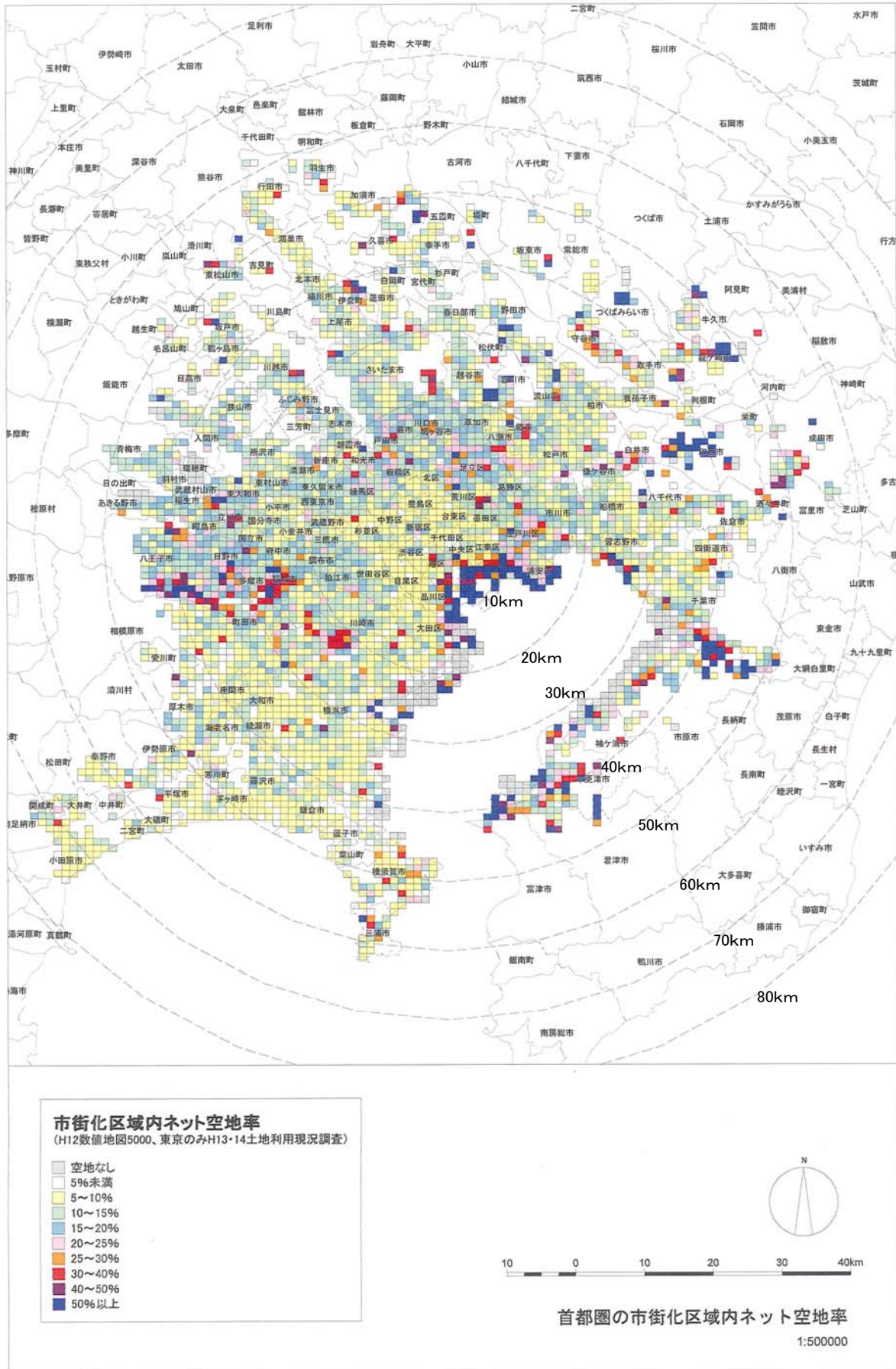


図表 2-2-5 三大都市圏のネット空地率の状況

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	都市圏全体 空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
首都圏	155	289	1365	1212	500	250	113	129	62	180	4,255	13.3%
中部圏	50	159	579	412	105	55	25	32	14	24	1,455	11.0%
近畿圏	66	208	789	578	185	64	38	39	22	67	2,056	11.6%
三大都市圏	271	656	2733	2202	790	369	176	200	98	271	7,766	12.4%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
首都圏	3.6%	6.8%	32.1%	28.5%	11.8%	5.9%	2.7%	3.0%	1.5%	4.2%	100.0%	
中部圏	3.4%	10.9%	39.8%	28.3%	7.2%	3.8%	1.7%	2.2%	1.0%	1.6%	100.0%	
近畿圏	3.2%	10.1%	38.4%	28.1%	9.0%	3.1%	1.8%	1.9%	1.1%	3.3%	100.0%	
三大都市圏	3.5%	8.4%	35.2%	28.4%	10.2%	4.8%	2.3%	2.6%	1.3%	3.5%	100.0%	

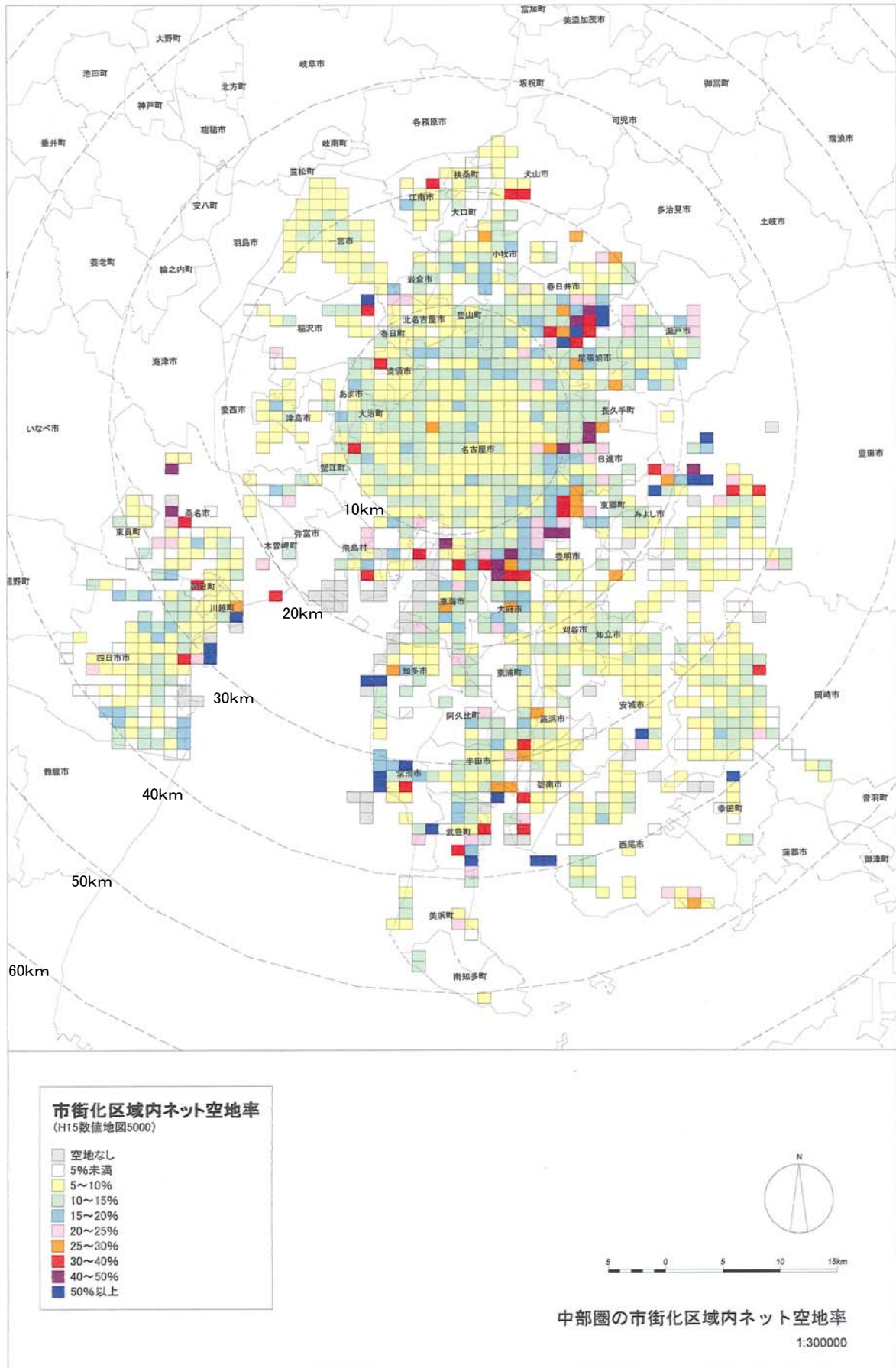
第2章 空地に関するマクロ動向の把握  
 2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-6 首都圏におけるネット空地率（2000年、ただし東京都は2001・2002年）

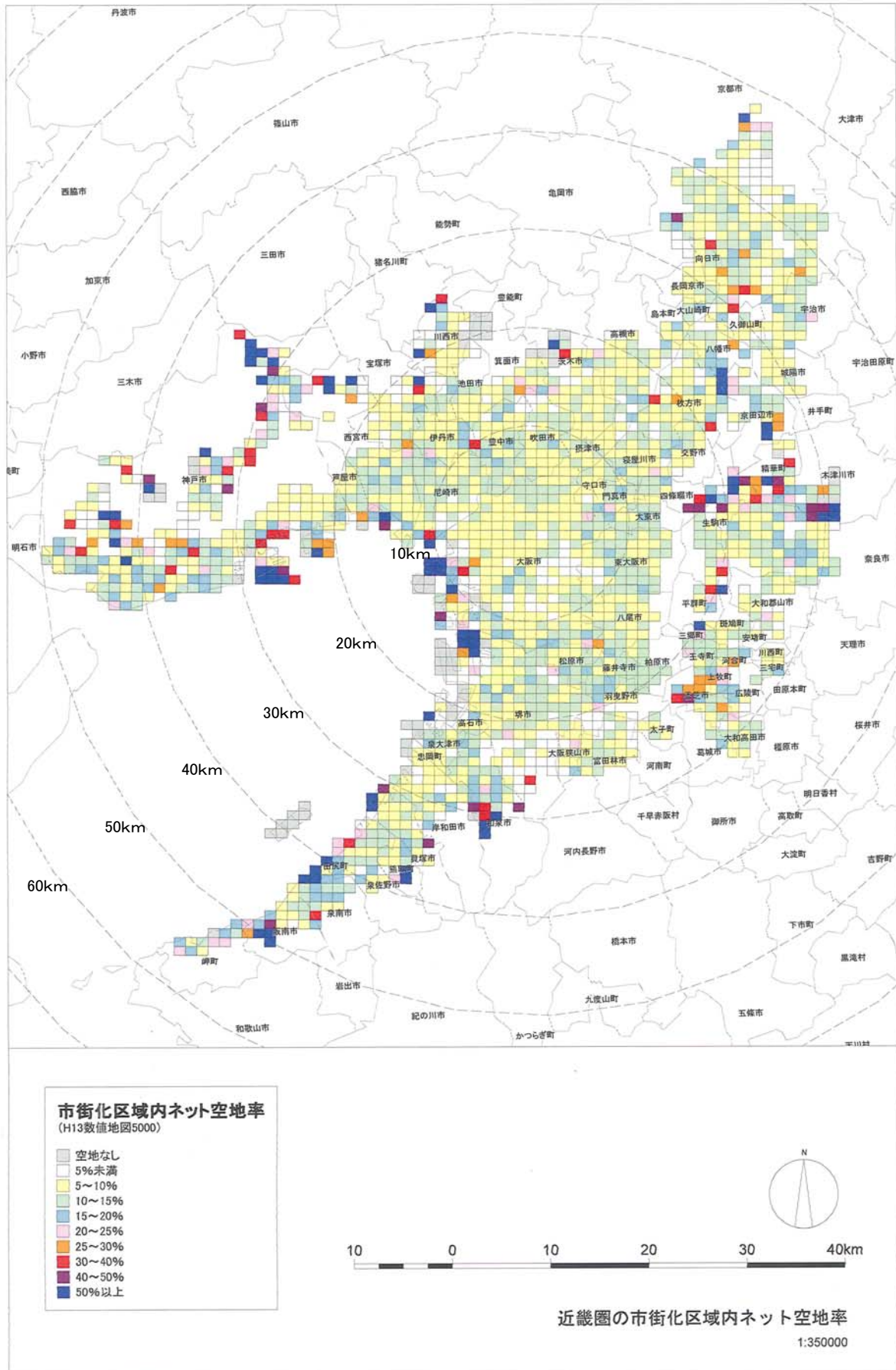




図表 2-2-7 中部圏におけるネット空地率（2003年）



図表 2-2-8 近畿圏におけるネット空地率（2001年）



## ②都市圏別・距離圏別空地率

ネット空地率を各都市圏で距離圏ごとに集計した結果が、以下の図表である。

都市圏中心から距離が離れるに従って土地の需要が次第に低くなり、その結果空地率が高まるという結果を予想していたが、首都圏と中部圏に関してはそのような結果にはならなかった。ネット空地率のピークは10～20km圏にあり、20km以遠の地域の方がネット空地率が低い。

前掲のネット空地率の分布図で確認すると、首都圏では0～20kmの間に属する臨海部に空地率が高いメッシュが集積しており、これが首都圏のネット空地率のピークを形成している。臨海部の大規模空地などがカウントされていると考えられる。

一方、30～50kmあたりの八王子市から横浜市都筑区にかけてや印西市内、千葉市と市原市の市境周辺などに空地率が高いメッシュの集積が見られる。これらは、土地区画整理事業等による開発地がまだ充填されていない状況を反映していると推察される。

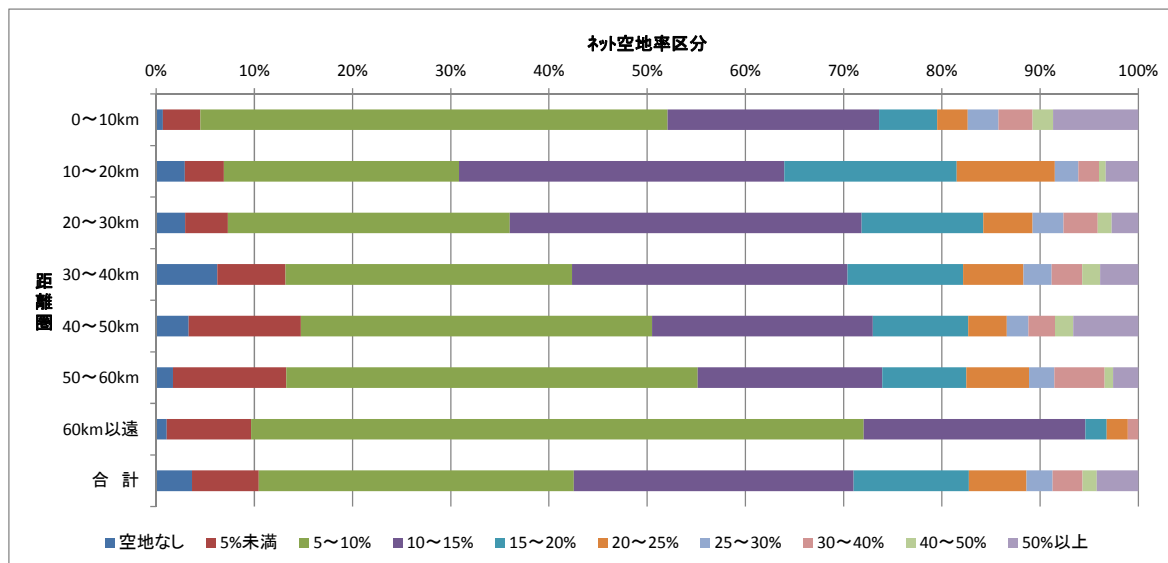
中部圏では、10～20kmに位置する名古屋市の守山区や緑区のあたりにリング状に空地率が高いメッシュが存在しており、これらがネット空地率のピークを形成している。これらは、首都圏と同様、区画整理事業等の開発地が充填されていない地域であると考えられる。

近畿圏では、空地率の集計では、都市圏中心から距離が離れるにつれて、ネット空地率が少しずつ高まる傾向が確認される。一方、分布図をみると、臨海部一帯に空地率の高いメッシュが分布しているほか、神戸市の内陸側や四條畷市から木津川市にかけての地域、あるいは近畿圏の南端などに空地率の高い地域が見られる。これらが合わさって、全体としては距離が離れるほど空地率が高まる結果となったようである。

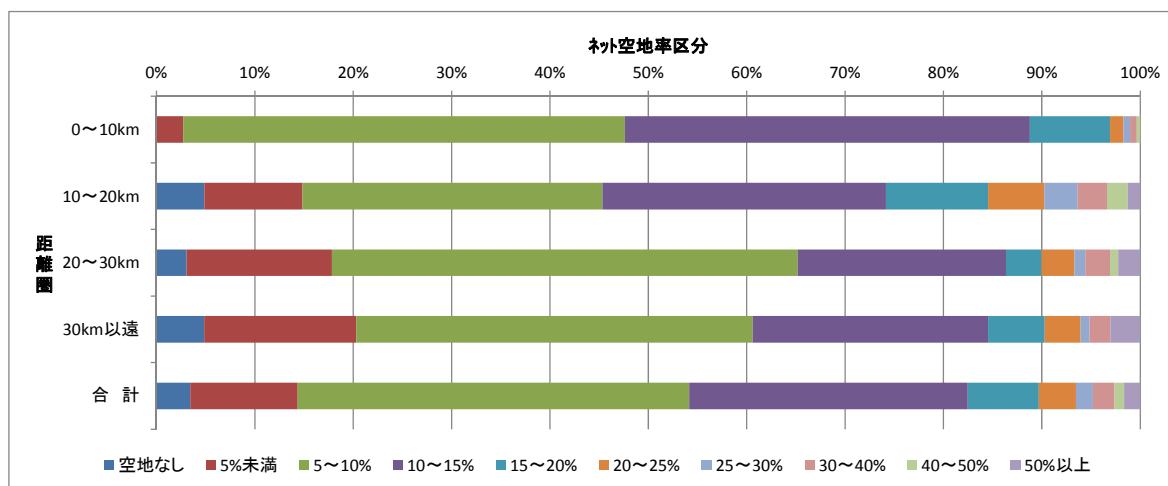
分布図を全体的にみると、首都圏においては、都市圏中心から離れるに従って一定の距離までは空地率が増加することがみてとれるが、近畿圏、中部圏では空地率の高いメッシュがモザイク状になっており都市圏中心からの距離との関係があるか否かは掴みづらい。地理的距離だけではなく公共交通等による移動時間や通勤先の分布が、首都圏と中部圏、近畿圏では異なっていることなどが影響していると推測される。

なお、東京都の空地率が神奈川県などと比べて比較的高いように見えるのは、数値地図5000と東京都の土地利用現況調査のデータの作成方法の違いによることも考えられるため、後で検討する。

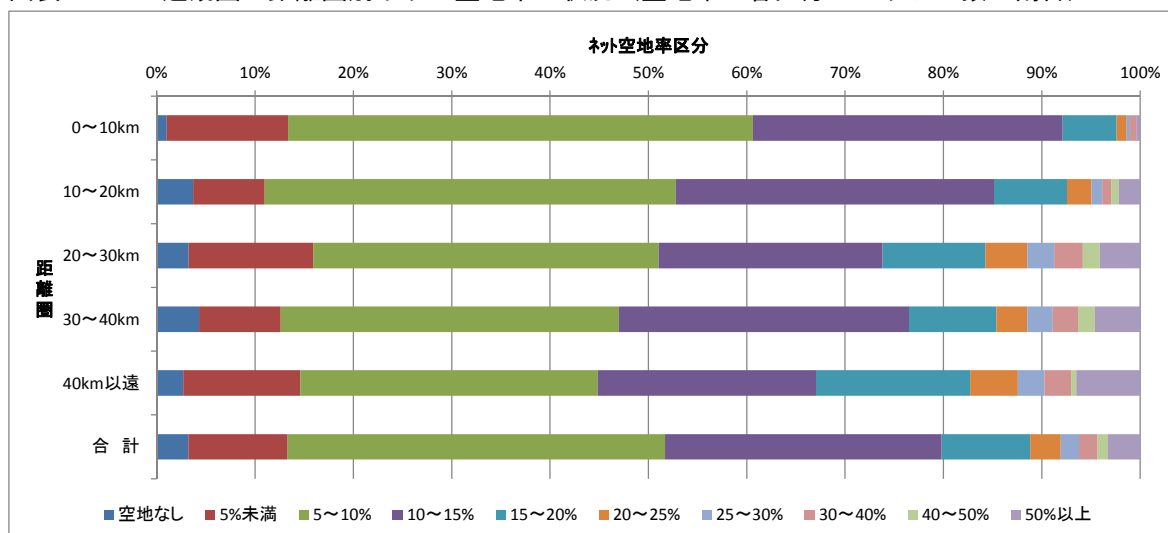
図表 2-2-9 首都圏の距離圏別ネット空地率の状況（空地率の各区分のメッシュ数の割合）



図表 2-2-10 中部圏の距離圏別ネット空地率の状況（空地率の各区分のメッシュ数の割合）



図表 2-2-11 近畿圏の距離圏別ネット空地率の状況（空地率の各区分のメッシュ数の割合）



第2章 空地に関するマクロ動向の把握  
2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-12 首都圏の距離圏別ネット空地率の状況

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	距離圏全体 空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
0~10km	2	11	137	62	17	9	9	10	6	25	288	14.5%
10~20km	22	30	180	249	132	75	18	16	5	25	752	14.5%
20~30km	27	40	264	329	114	46	29	32	13	25	919	13.0%
30~40km	72	80	337	324	136	71	33	36	21	45	1,155	13.1%
40~50km	27	93	291	183	79	32	18	22	15	54	814	13.6%
50~60km	4	27	98	44	20	15	6	12	2	6	234	11.5%
60km以遠	1	8	58	21	2	2		1			93	9.2%
合計	155	289	1365	1212	500	250	113	129	62	180	4255	13.3%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
0~10km	0.7%	3.8%	47.6%	21.5%	5.9%	3.1%	3.1%	3.5%	2.1%	8.7%	100.0%	
10~20km	2.9%	4.0%	23.9%	33.1%	17.6%	10.0%	2.4%	2.1%	0.7%	3.3%	100.0%	
20~30km	2.9%	4.4%	28.7%	35.8%	12.4%	5.0%	3.2%	3.5%	1.4%	2.7%	100.0%	
30~40km	6.2%	6.9%	29.2%	28.1%	11.8%	6.1%	2.9%	3.1%	1.8%	3.9%	100.0%	
40~50km	3.3%	11.4%	35.7%	22.5%	9.7%	3.9%	2.2%	2.7%	1.8%	6.6%	100.0%	
50~60km	1.7%	11.5%	41.9%	18.8%	8.5%	6.4%	2.6%	5.1%	0.9%	2.6%	100.0%	
60km以遠	1.1%	8.6%	62.4%	22.6%	2.2%	2.2%	0.0%	1.1%	0.0%	0.0%	100.0%	
合計	3.6%	6.8%	32.1%	28.5%	11.8%	5.9%	2.7%	3.0%	1.5%	4.2%	100.0%	

図表 2-2-13 中部圏の距離圏別ネット空地率の状況

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	距離圏全体 空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
0~10km		8	132	121	24	4	2	2	1		294	10.6%
10~20km	23	47	144	136	49	27	16	14	10	6	472	12.7%
20~30km	11	53	170	76	13	12	4	9	3	8	359	10.1%
30km以遠	16	51	133	79	19	12	3	7		10	330	10.2%
合計	50	159	579	412	105	55	25	32	14	24	1,455	11.0%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
0~10km	0.0%	2.7%	44.9%	41.2%	8.2%	1.4%	0.7%	0.7%	0.3%	0.0%	100.0%	
10~20km	4.9%	10.0%	30.5%	28.8%	10.4%	5.7%	3.4%	3.0%	2.1%	1.3%	100.0%	
20~30km	3.1%	14.8%	47.4%	21.2%	3.6%	3.3%	1.1%	2.5%	0.8%	2.2%	100.0%	
30km以遠	4.8%	15.5%	40.3%	23.9%	5.8%	3.6%	0.9%	2.1%	0.0%	3.0%	100.0%	
合計	3.4%	10.9%	39.8%	28.3%	7.2%	3.8%	1.7%	2.2%	1.0%	1.6%	100.0%	

図表 2-2-14 近畿圏の距離圏別ネット空地率の状況

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	距離圏全体 空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
0~10km	3	36	138	92	16	3	1	2		1	292	9.1%
10~20km	24	47	270	209	48	16	7	6	5	14	646	11.6%
20~30km	19	74	205	133	61	25	16	17	10	24	584	12.6%
30~40km	15	29	120	103	31	11	9	9	6	16	349	12.7%
40km以遠	5	22	56	41	29	9	5	5	1	12	185	13.0%
合計	66	208	789	578	185	64	38	39	22	67	2,056	11.6%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
0~10km	1.0%	12.3%	47.3%	31.5%	5.5%	1.0%	0.3%	0.7%	0.0%	0.3%	100.0%	
10~20km	3.7%	7.3%	41.8%	32.4%	7.4%	2.5%	1.1%	0.9%	0.8%	2.2%	100.0%	
20~30km	3.3%	12.7%	35.1%	22.8%	10.4%	4.3%	2.7%	2.9%	1.7%	4.1%	100.0%	
30~40km	4.3%	8.3%	34.4%	29.5%	8.9%	3.2%	2.6%	2.6%	1.7%	4.6%	100.0%	
40km以遠	2.7%	11.9%	30.3%	22.2%	15.7%	4.9%	2.7%	2.7%	0.5%	6.5%	100.0%	
合計	3.2%	10.1%	38.4%	28.1%	9.0%	3.1%	1.8%	1.9%	1.1%	3.3%	100.0%	

### 3) 土地利用と空地率の関係

#### (1)分析方法

どのような土地利用がなされている地区に空地が多く分布しているかを調べるため、各メッシュの土地利用を分類し、それとネット空地率との関係を調べた。

#### ①土地利用の構成

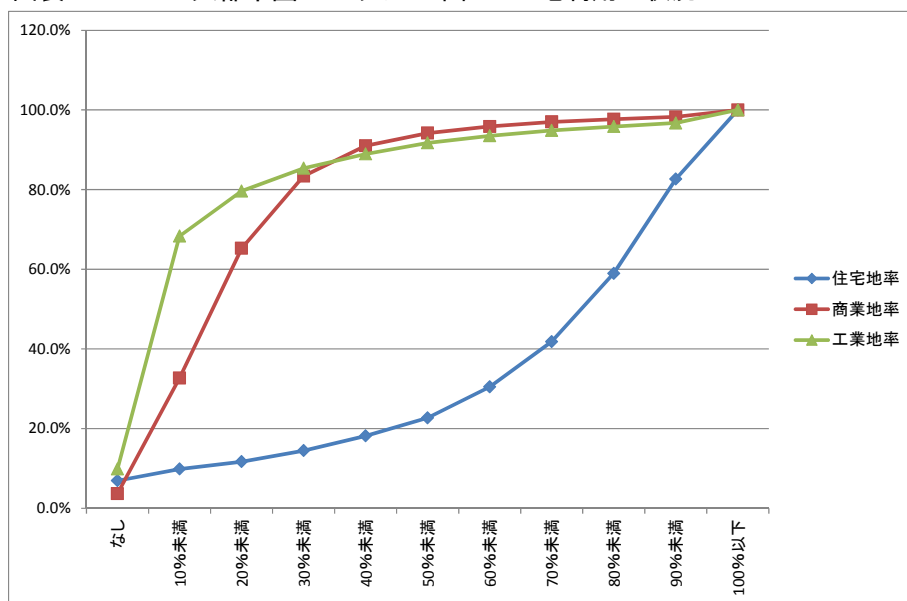
下の図表は、各メッシュの市街化区域内の住宅系土地利用、商業・業務系土地利用、工業系土地利用の面積を求め、これら3種類の土地利用面積の構成比をそれぞれ住宅地率、商業地率、工業地率としてメッシュごとに計算して、集計したものである。

- ・各メッシュにおいて、住宅地率+商業地率+工業地率=100%となる。
- ・3つの土地利用が全く存在しないメッシュもある。
- ・各メッシュの住宅地率、商業地率、工業地率をそれぞれ単独で取り出し、10%刻みで区分して、各区分のメッシュ数を集計したのが図表 2-2-15 である。
- ・図表 2-2-16 は、各区分の割合を構成比の小さい方から累計してグラフにしたものである。

図表 2-2-15 三大都市圏のメッシュ単位の土地利用の状況

(メッシュ数)	なし	10%未満	10～20%	20～30%	30～40%	40～50%	50～60%	60～70%	70～80%	80～90%	90～100%	合計
住宅地率	538	227	143	215	288	353	602	883	1,330	1,841	1,346	7,766
商業地率	286	2,251	2,531	1,408	591	248	128	90	52	47	134	7,766
工業地率	765	4,541	880	444	279	215	139	103	76	69	255	7,766
(構成比)	なし	10%未満	10～20%	20～30%	30～40%	40～50%	50～60%	60～70%	70～80%	80～90%	90～100%	合計
住宅地率	6.9%	2.9%	1.8%	2.8%	3.7%	4.5%	7.8%	11.4%	17.1%	23.7%	17.3%	100.0%
商業地率	3.7%	29.0%	32.6%	18.1%	7.6%	3.2%	1.6%	1.2%	0.7%	0.6%	1.7%	100.0%
工業地率	9.9%	58.5%	11.3%	5.7%	3.6%	2.8%	1.8%	1.3%	1.0%	0.9%	3.3%	100.0%
(構成比の累計)	なし	10%未満	20%未満	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満	70%未満	80%未満	90%未満	100%以下	
住宅地率	6.9%	9.9%	11.7%	14.5%	18.2%	22.7%	30.5%	41.8%	59.0%	82.7%	100.0%	
商業地率	3.7%	32.7%	65.3%	83.4%	91.0%	94.2%	95.8%	97.0%	97.7%	98.3%	100.0%	
工業地率	9.9%	68.3%	79.7%	85.4%	89.0%	91.7%	93.5%	94.8%	95.8%	96.7%	100.0%	

図表 2-2-16 三大都市圏のメッシュ単位の土地利用の状況





これをみると、商業地率と工業地率については構成比率の数値が小さいメッシュが圧倒的に多く、商業地率は20%未満のメッシュが全体の約65%、工業地率は20%未満のメッシュが全体の約80%を占める。最も割合が多いのは、商業地率が10~20%、工業地率が0~10%で、後者は全体の6割弱を占める。

一方、住宅地率については、逆に構成比率の数値が小さいメッシュが少なく、例えば50%未満のメッシュは全体の約23%に過ぎない。住宅地率の構成比は、商業地率・工業地率ほど大きな偏りはなく、割合が最も多い住宅地率80~90%のメッシュ数は、全体の約24%である。

## ②土地利用区分の方法

以上の土地利用の構成を参考に、以下の方法で、各メッシュの土地利用を8つに区分した。

### 【土地利用区分の方法】

- ・商業地率と工業地率は30%以上のメッシュ数は全メッシュの2割未満となるため、30%を商業地または工業地としての性格が強くなる目安として採用する。
- ・そして、商業地率30%以上かつ商業地率と住宅地率の合計が80%以上となるメッシュを「住商混在地」、工業地率30%かつ工業地率と住宅地率の合計が80%以上となるメッシュを「住工混在地」、商業地率30%以上かつ工業地率30%以上かつ商業地率と工業地率の合計が80%以上となるメッシュを「商工混在地」とする。  
(80%以上とすれば、残りの土地利用は20%未満となって十分小さくなる。)
- ・商業地率と工業地率が30%の2倍の60%以上のメッシュを、商業地及び工業地としての専用性が高い地域として、それぞれ「商業地」「工業地」とする。
- ・住宅地率については、商業地率や工業地率と比べて振れ幅が少なく平均的な数値が高いため、80%以上のメッシュを、専用性の高い「住宅地」とする。
- ・住宅系、商業・業務系、工業系の土地利用を全く含まないメッシュを「その他」とし、以上のいずれにも属さないメッシュを「一般市街地」とする。

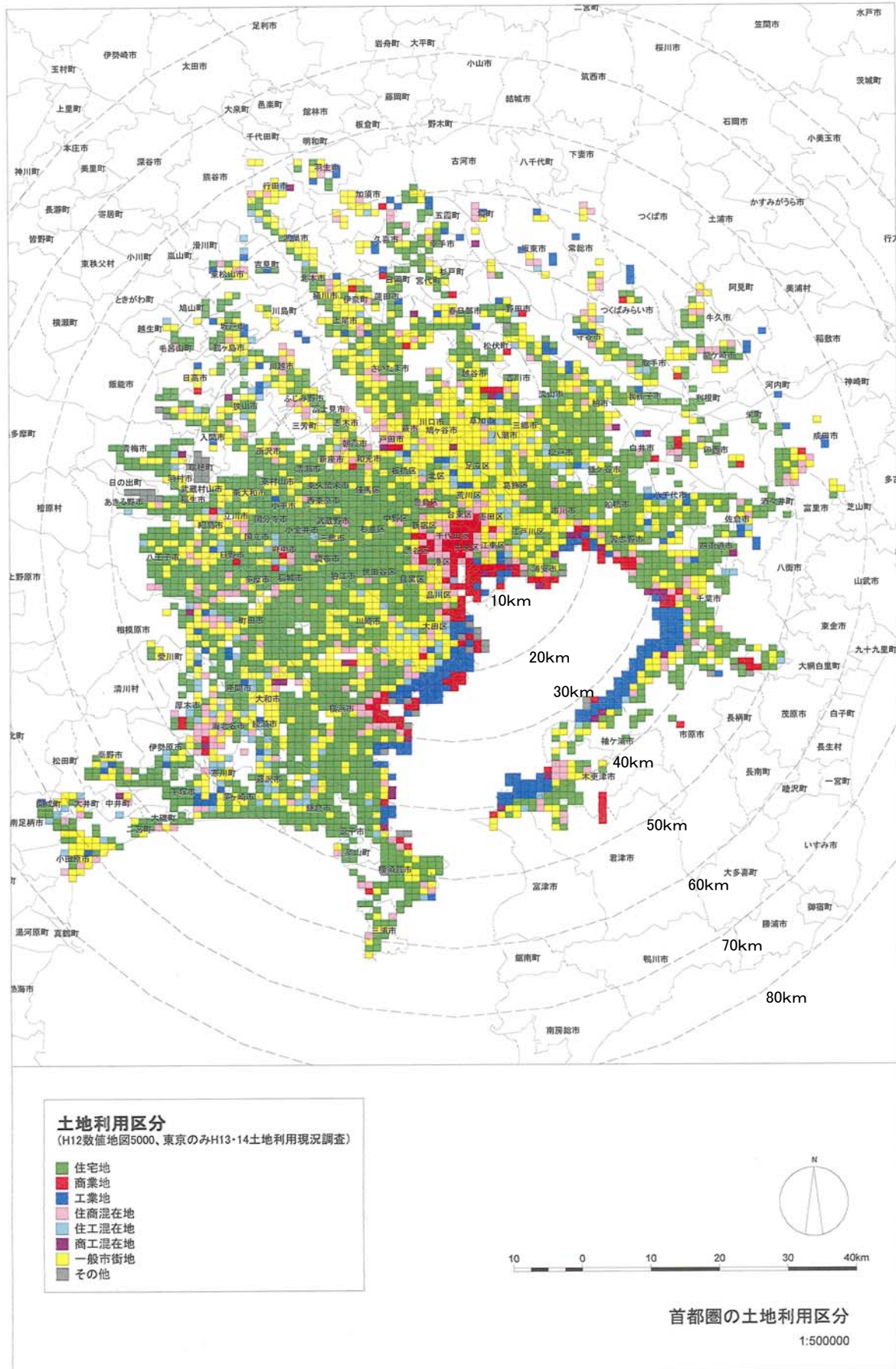
図表 2-2-17 土地利用区分の定義のまとめ

区 分	定 義
住宅地	住宅地率 80%以上
商業地	商業地率 60%以上
工業地	工業地率 60%以上
住商混在地	商業地率 30%以上、かつ住宅地率+商業地率が 80%以上
住工混在地	工業地率 30%以上、かつ住宅地率+工業地率が 80%以上
商工混在地	商業地率 30%以上、かつ工業地率 30%以上、かつ商業地率+工業地率が 80%以上
一般市街地	上記区分及び「その他」のいずれにも属さないもの
その他	住宅系、商業・業務系、工業系の土地利用なし

各都市圏の土地利用区分の結果を図示すると、次頁以降のようになる。

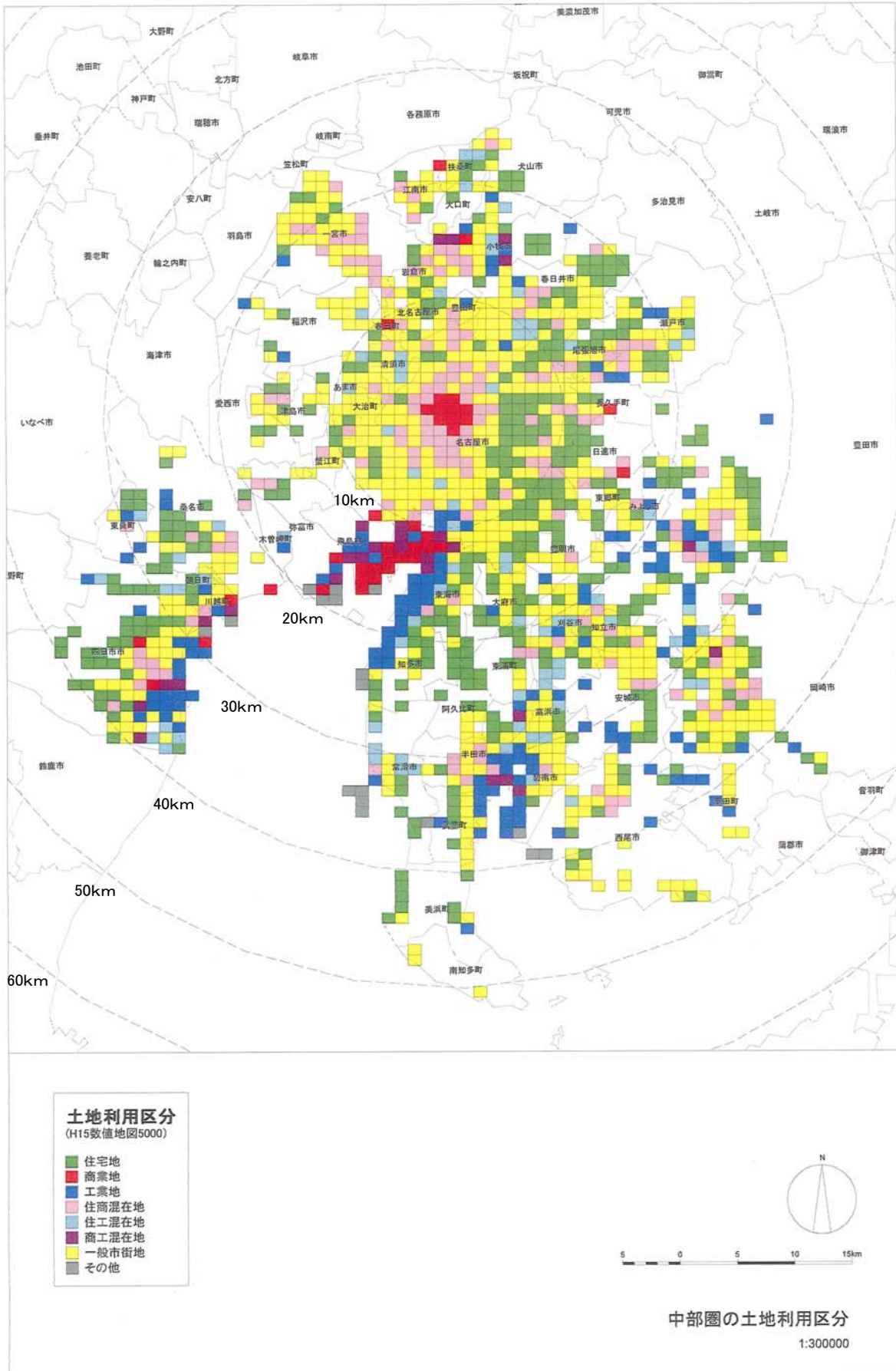
第2章 空地に関するマクロ動向の把握  
 2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-18 首都圏の土地利用区分 (2000年、ただし東京都は2001・2002年)



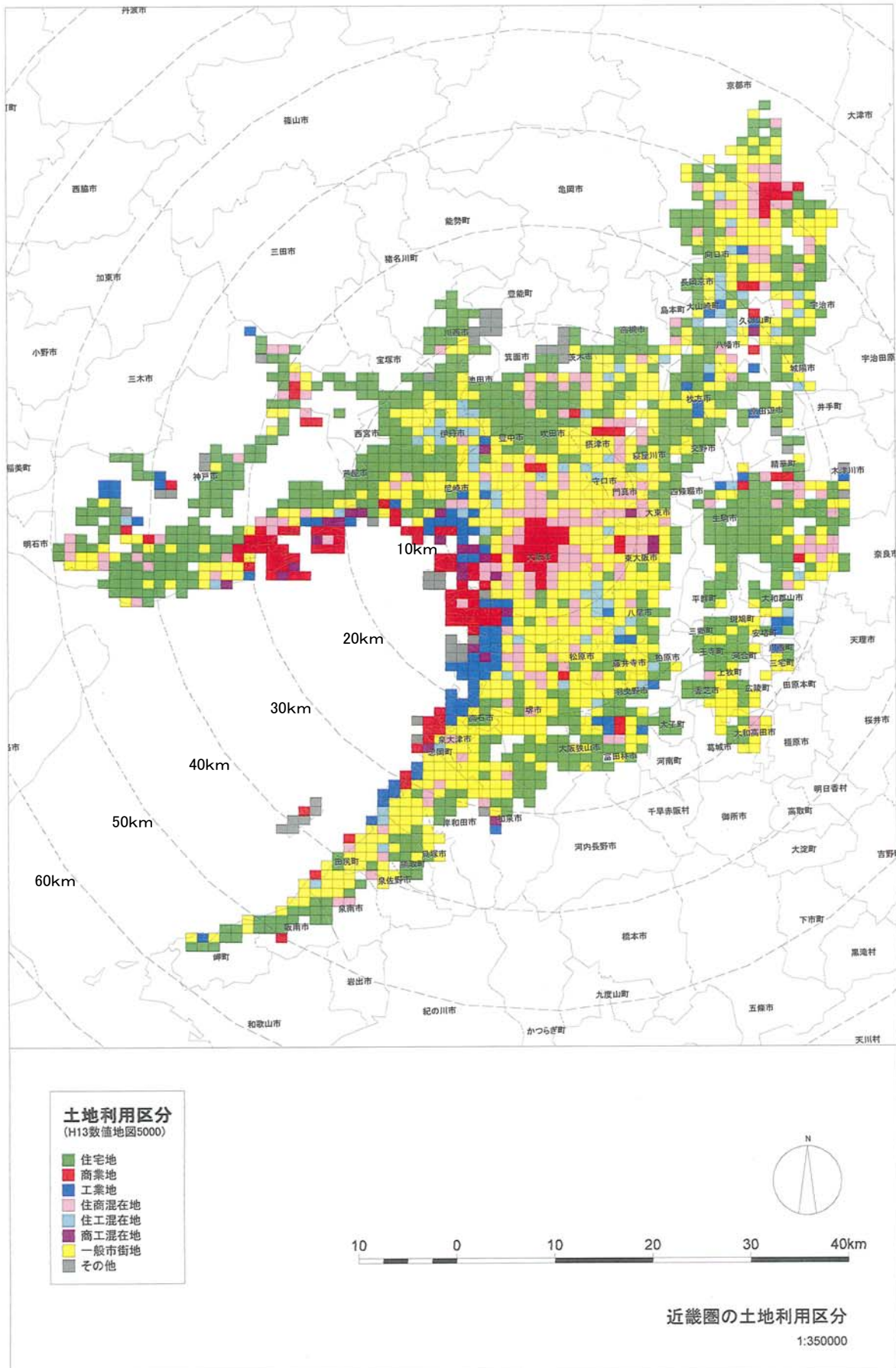


図表 2-2-19 中部圏の土地利用区分 (2003 年)



第2章 空地に関するマクロ動向の把握  
 2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-20 近畿圏の土地利用区分 (2001年)



## (2)検討結果

### ①土地利用と空地率の関係

8つの土地利用区分とネット空地率の関係は、次頁以降の図表の通りである。

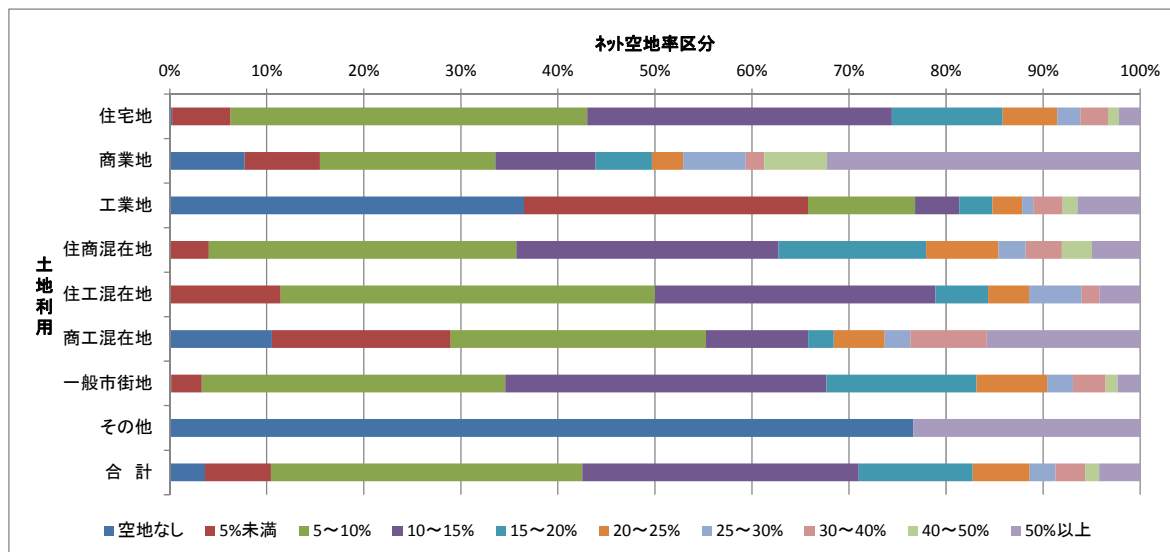
これを見ると、どの都市圏も最も空地率が高かったのは「商業地」であった。首都圏の「商業地」の空地率約32%は、他の都市圏が10%台であったのに比べて特に高い。

商業地の空地としては、駐車場の存在が予想される。数値地図5000では、住宅地などで発生するいわゆる未利用地としての空地と、駅前商業地で発生したり郊外のショッピングセンターで計画的に整備される駐車場が、ともに同じ「空地」として扱われていることも、ネット空地率の数値の傾向がわかりにくくなっている1つの要因かもしれない。

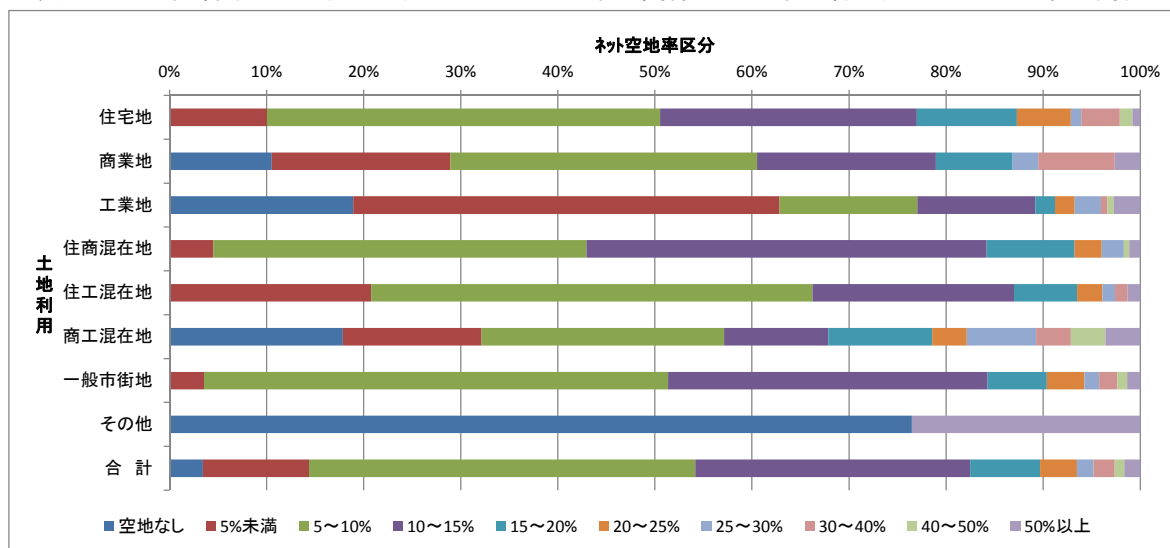
商業地以外に特徴的な傾向がみられたことは、首都圏と中部圏で「工業地」の空地率が比較的少ないことである。

これらを除くと、その他の土地利用ではネット空地率にそれほど大きな差は見られず、どのような用途がされている市街地でも同じように空地の発生の可能性があると言える。

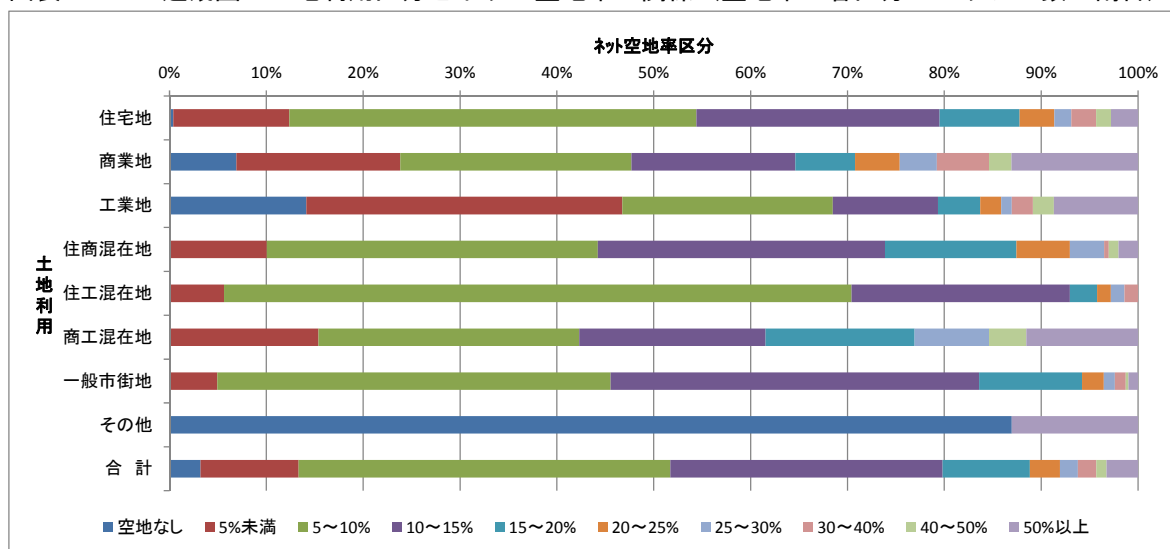
図表 2-2-21 首都圏の土地利用区分とネット空地率の関係（空地率の各区分のメッシュ数の割合）



図表 2-2-22 中部圏の土地利用区分とネット空地率の関係（空地率の各区分のメッシュ数の割合）



図表 2-2-23 近畿圏の土地利用区分とネット空地率の関係（空地率の各区分のメッシュ数の割合）



第2章 空地に関するマクロ動向の把握  
2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-24 首都圏の土地利用区分とネット空地率の関係

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	土地利用 全体空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
住宅地	5	122	744	635	231	114	48	58	23	44	2,024	12.7%
商業地	12	12	28	16	9	5	10	3	10	50	155	31.6%
工業地	96	77	29	12	9	8	3	8	4	17	263	7.1%
住商混在地		13	102	87	49	24	9	12	10	16	322	15.2%
住工混在地		19	64	48	9	7	9	3		7	166	11.0%
商工混在地	4	7	10	4	1	2	1	3		6	38	16.4%
一般市街地	2	39	388	410	192	90	33	42	15	29	1,240	13.9%
その他	36									11	47	100.0%
合計	155	289	1,365	1,212	500	250	113	129	62	180	4,255	13.3%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
住宅地	0.2%	6.0%	36.8%	31.4%	11.4%	5.6%	2.4%	2.9%	1.1%	2.2%	100.0%	
商業地	7.7%	7.7%	18.1%	10.3%	5.8%	3.2%	6.5%	1.9%	6.5%	32.3%	100.0%	
工業地	36.5%	29.3%	11.0%	4.6%	3.4%	3.0%	1.1%	3.0%	1.5%	6.5%	100.0%	
住商混在地	0.0%	4.0%	31.7%	27.0%	15.2%	7.5%	2.8%	3.7%	3.1%	5.0%	100.0%	
住工混在地	0.0%	11.4%	38.6%	28.9%	5.4%	4.2%	5.4%	1.8%	0.0%	4.2%	100.0%	
商工混在地	10.5%	18.4%	26.3%	10.5%	2.6%	5.3%	2.6%	7.9%	0.0%	15.8%	100.0%	
一般市街地	0.2%	3.1%	31.3%	33.1%	15.5%	7.3%	2.7%	3.4%	1.2%	2.3%	100.0%	
その他	76.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	23.4%	100.0%	
合計	3.6%	6.8%	32.1%	28.5%	11.8%	5.9%	2.7%	3.0%	1.5%	4.2%	100.0%	

図表 2-2-25 中部圏の土地利用区分とネット空地率の関係

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	土地利用 全体空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
住宅地		38	153	100	39	21	4	15	5	3	378	12.1%
商業地	4	7	12	7	3		1	3		1	38	12.7%
工業地	28	65	21	18	3	3	4	1	1	4	148	6.1%
住商混在地		8	68	73	16	5	4		1	2	177	12.0%
住工混在地		16	35	16	5	2	1	1		1	77	9.0%
商工混在地	5	4	7	3	3	1	2	1	1	1	28	12.8%
一般市街地		21	283	195	36	23	9	11	6	8	592	11.4%
その他	13									4	17	100.0%
合計	50	159	579	412	105	55	25	32	14	24	1,455	11.0%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
住宅地	0.0%	10.1%	40.5%	26.5%	10.3%	5.6%	1.1%	4.0%	1.3%	0.8%	100.0%	
商業地	10.5%	18.4%	31.6%	18.4%	7.9%	0.0%	2.6%	7.9%	0.0%	2.6%	100.0%	
工業地	18.9%	43.9%	14.2%	12.2%	2.0%	2.0%	2.7%	0.7%	0.7%	2.7%	100.0%	
住商混在地	0.0%	4.5%	38.4%	41.2%	9.0%	2.8%	2.3%	0.0%	0.6%	1.1%	100.0%	
住工混在地	0.0%	20.8%	45.5%	20.8%	6.5%	2.6%	1.3%	1.3%	0.0%	1.3%	100.0%	
商工混在地	17.9%	14.3%	25.0%	10.7%	10.7%	3.6%	7.1%	3.6%	3.6%	3.6%	100.0%	
一般市街地	0.0%	3.5%	47.8%	32.9%	6.1%	3.9%	1.5%	1.9%	1.0%	1.4%	100.0%	
その他	76.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	23.5%	100.0%	
合計	3.4%	10.9%	39.8%	28.3%	7.2%	3.8%	1.7%	2.2%	1.0%	1.6%	100.0%	

図表 2-2-26 近畿圏の土地利用区分とネット空地率の関係

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	土地利用 全体空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
住宅地	3	94	330	197	65	28	14	20	12	22	785	11.4%
商業地	9	22	31	22	8	6	5	7	3	17	130	16.5%
工業地	13	30	20	10	4	2	1	2	2	8	92	10.7%
住商混在地		20	68	59	27	11	7	1	2	4	199	11.9%
住工混在地		4	46	16	2	1	1				71	9.4%
商工混在地		4	7	5	4		2		1	3	26	12.3%
一般市街地	1	34	287	269	75	16	8	8	2	7	707	10.9%
その他	40									6	46	100.0%
合計	66	208	789	578	185	64	38	39	22	67	2,056	11.6%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
住宅地	0.4%	12.0%	42.0%	25.1%	8.3%	3.6%	1.8%	2.5%	1.5%	2.8%	100.0%	
商業地	6.9%	16.9%	23.8%	16.9%	6.2%	4.6%	3.8%	5.4%	2.3%	13.1%	100.0%	
工業地	14.1%	32.6%	21.7%	10.9%	4.3%	2.2%	1.1%	2.2%	2.2%	8.7%	100.0%	
住商混在地	0.0%	10.1%	34.2%	29.6%	13.6%	5.5%	3.5%	0.5%	1.0%	2.0%	100.0%	
住工混在地	0.0%	5.6%	64.8%	22.5%	2.8%	1.4%	1.4%	1.4%	0.0%	0.0%	100.0%	
商工混在地	0.0%	15.4%	26.9%	19.2%	15.4%	0.0%	7.7%	0.0%	3.8%	11.5%	100.0%	
一般市街地	0.1%	4.8%	40.6%	38.0%	10.6%	2.3%	1.1%	1.1%	0.3%	1.0%	100.0%	
その他	87.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	13.0%	100.0%	
合計	3.2%	10.1%	38.4%	28.1%	9.0%	3.1%	1.8%	1.9%	1.1%	3.3%	100.0%	

## ②距離圏別・土地利用と空地率の関係

ここでは、土地利用区分とネット空地率の関係を都市圏中心からの距離圏別に分析する。

ネット空地率は、土地利用と距離圏による区分全体でのネット空地率のみを求めた。参考までに、土地利用と距離圏による各区分のメッシュ数も、図表 2-2-29 に示す。

土地利用区分の「その他」については、メッシュ数が少なく、ネット空地率の数値も極端であるため、ここでは集計を行っていない。

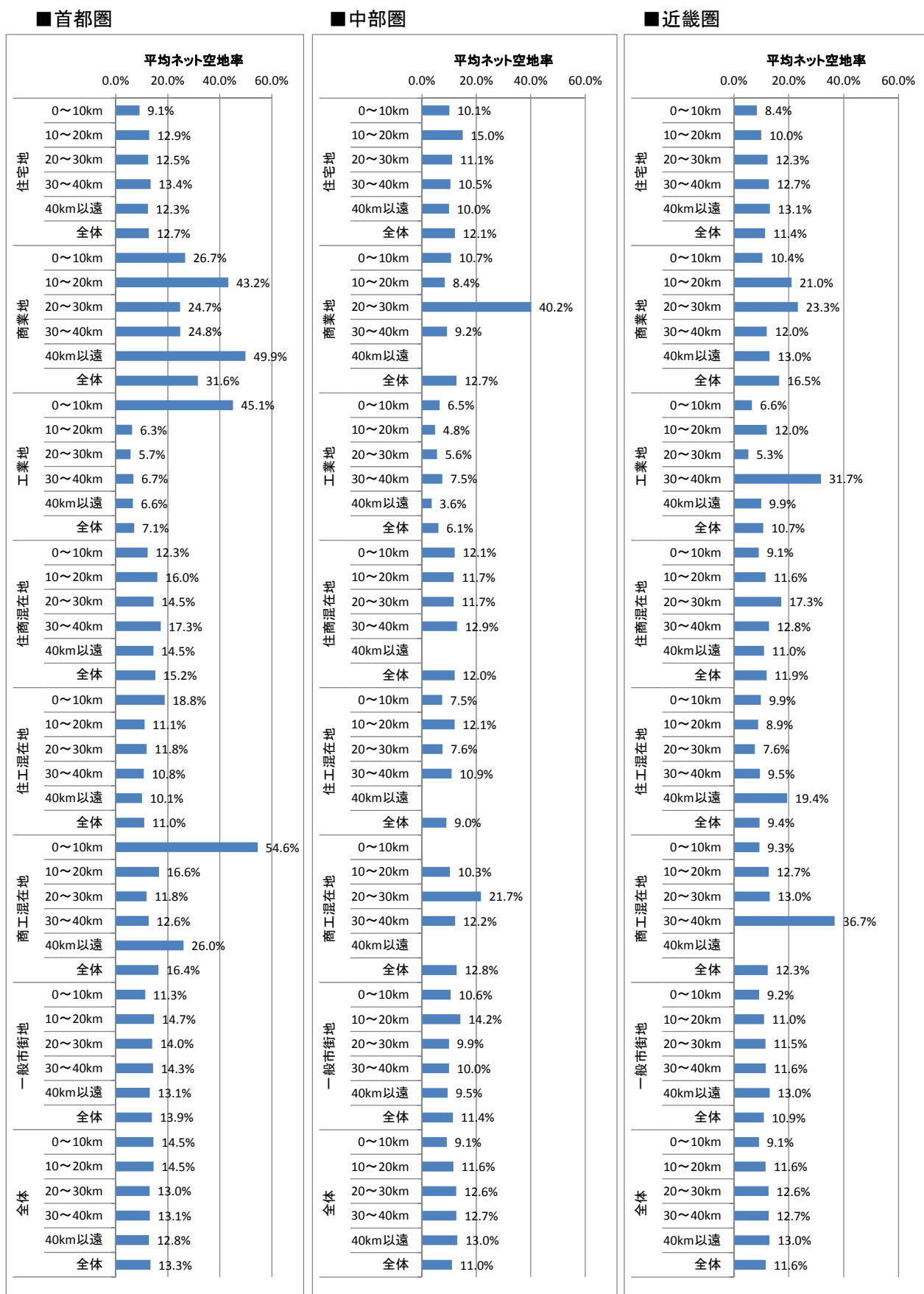
全体を通じてネット空地率が最も高かったのは首都圏の「商工混在地」の 0～10km 圏で、ネット空地率は 54.6%であったが、そもそもこのカテゴリーには 2つのメッシュしか存在しないため、あまり参考にはならない。

首都圏の「商業地」は、40km 以遠と 10～20km 圏の数値が高くなっているが、その理由はわからない。

また、首都圏の「工業地」の 10km 未満のみ突出して数値が高くなっているのも特徴的である。

その他では、距離圏の違いによってネット空地率にそれほど大きな差は見られない。

図表 2-2-27 都市圏・土地利用区分・距離圏別平均ネット空地率





第2章 空地に関するマクロ動向の把握  
2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-28 都市圏・土地利用区分・距離圏別平均ネット空地率

		距離圏					全 体
		0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40km以遠	
首都圏	住宅地	9.1%	12.9%	12.5%	13.4%	12.3%	12.7%
	商業地	26.7%	43.2%	24.7%	24.8%	49.9%	31.6%
	工業地	45.1%	6.3%	5.7%	6.7%	6.6%	7.1%
	住商混在地	12.3%	16.0%	14.5%	17.3%	14.5%	15.2%
	住工混在地	18.8%	11.1%	11.8%	10.8%	10.1%	11.0%
	商工混在地	54.6%	16.6%	11.8%	12.6%	26.0%	16.4%
	一般市街地	11.3%	14.7%	14.0%	14.3%	13.1%	13.9%
	その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全 体	14.5%	14.5%	13.0%	13.1%	12.8%	13.3%	
中部圏	住宅地	10.1%	15.0%	11.1%	10.5%	10.0%	12.1%
	商業地	10.7%	8.4%	40.2%	9.2%	—	12.7%
	工業地	6.5%	4.8%	5.6%	7.5%	3.6%	6.1%
	住商混在地	12.1%	11.7%	11.7%	12.9%	—	12.0%
	住工混在地	7.5%	12.1%	7.6%	10.9%	—	9.0%
	商工混在地	—	10.3%	21.7%	12.2%	—	12.8%
	一般市街地	10.6%	14.2%	9.9%	10.0%	9.5%	11.4%
	その他	—	—	100.0%	100.0%	—	100.0%
全 体	9.1%	11.6%	12.6%	12.7%	13.0%	11.0%	
近畿圏	住宅地	8.4%	10.0%	12.3%	12.7%	13.1%	11.4%
	商業地	10.4%	21.0%	23.3%	12.0%	13.0%	16.5%
	工業地	6.6%	12.0%	5.3%	31.7%	9.9%	10.7%
	住商混在地	9.1%	11.6%	17.3%	12.8%	11.0%	11.9%
	住工混在地	9.9%	8.9%	7.6%	9.5%	19.4%	9.4%
	商工混在地	9.3%	12.7%	13.0%	36.7%	—	12.3%
	一般市街地	9.2%	11.0%	11.5%	11.6%	13.0%	10.9%
	その他	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全 体	9.1%	11.6%	12.6%	12.7%	13.0%	11.6%	

図表 2-2-29 都市圏・土地利用区分・距離圏別メッシュ数

		距離圏					合 計
		0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40km以遠	
首都圏	住宅地	64	312	530	561	557	2,024
	商業地	53	25	37	16	24	155
	工業地	11	32	38	121	61	263
	住商混在地	52	35	63	71	101	322
	住工混在地	12	36	16	36	66	166
	商工混在地	2	7	5	15	9	38
	一般市街地	93	296	225	319	307	1,240
	その他	1	9	5	16	16	47
合 計	288	752	919	1,155	1,141	4,255	
中部圏	住宅地	51	130	110	71	16	378
	商業地	11	21	4	2	0	38
	工業地	6	44	41	53	4	148
	住商混在地	61	55	33	28	0	177
	住工混在地	14	17	33	13	0	77
	商工混在地	0	16	4	8	0	28
	一般市街地	151	184	130	103	24	592
	その他	0	5	4	8	0	17
合 計	294	472	359	286	44	1,455	
近畿圏	住宅地	25	244	280	151	85	785
	商業地	32	32	44	12	10	130
	工業地	15	32	27	12	6	92
	住商混在地	59	49	40	30	21	199
	住工混在地	17	27	12	13	2	71
	商工混在地	8	9	7	2	0	26
	一般市街地	135	233	164	117	58	707
	その他	1	20	10	12	3	46
合 計	292	646	584	349	185	2,056	



#### 4) 人口・世帯動向と空地率の関係

##### (1)分析方法

空地発生の要因の1つとして、特に住宅地において人口・世帯数の減少や流出に伴う建物の減失が想定される。

ここでは、その相関性を確認するため、国勢調査のメッシュデータを用いて人口・世帯数の増減とネット空地率との関係を調べた。

検討に用いたデータは、本調査実施時点(2012年(平成24年)3月)でダウンロード可能な最新のデータである2000年(平成12年)と2005年(平成17年)の2時点のデータを用いた。メッシュごとに、2時点の人口数と世帯数を比較し、人口と世帯数の増減の組み合わせから、「人口増・世帯増」「人口減・世帯数増」「人口増・世帯数減」「人口減・世帯数減」の4つの区分を設定した。

4つの区分の中では、「人口減・世帯数減」の地区で空地率が高いというのが、ここでの仮説である。

##### (2)検討結果

###### ①都市圏別・距離圏別の人口・世帯数増減の状況

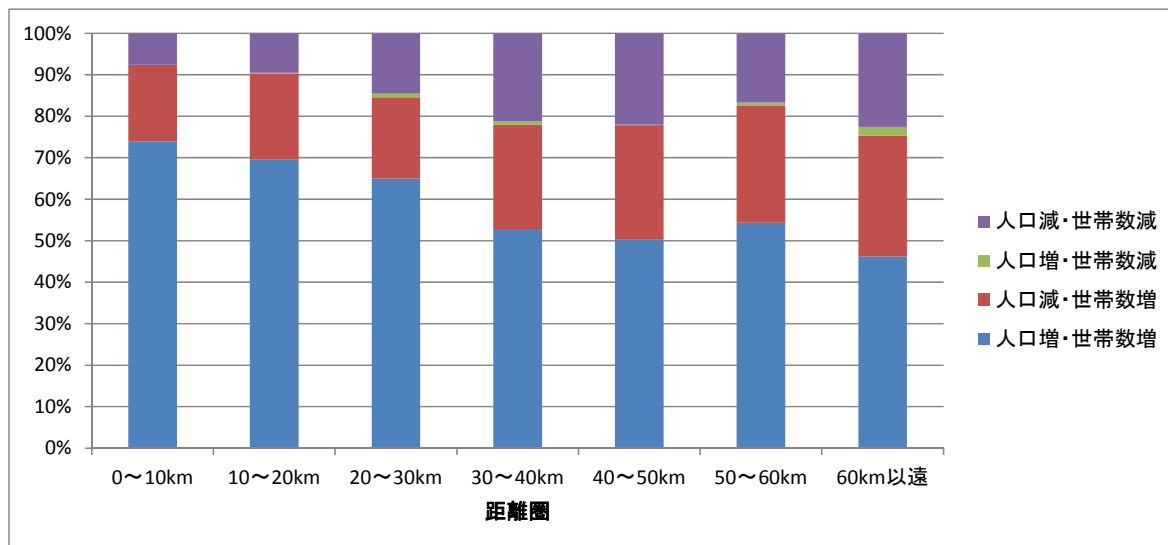
人口・世帯数の増減と距離圏の関係を整理した図表と分布図を以下に示す。

三大都市圏のうち、「人口増・世帯数増」の割合が低く、「人口減・世帯数減」の割合が高いのが、近畿圏である。

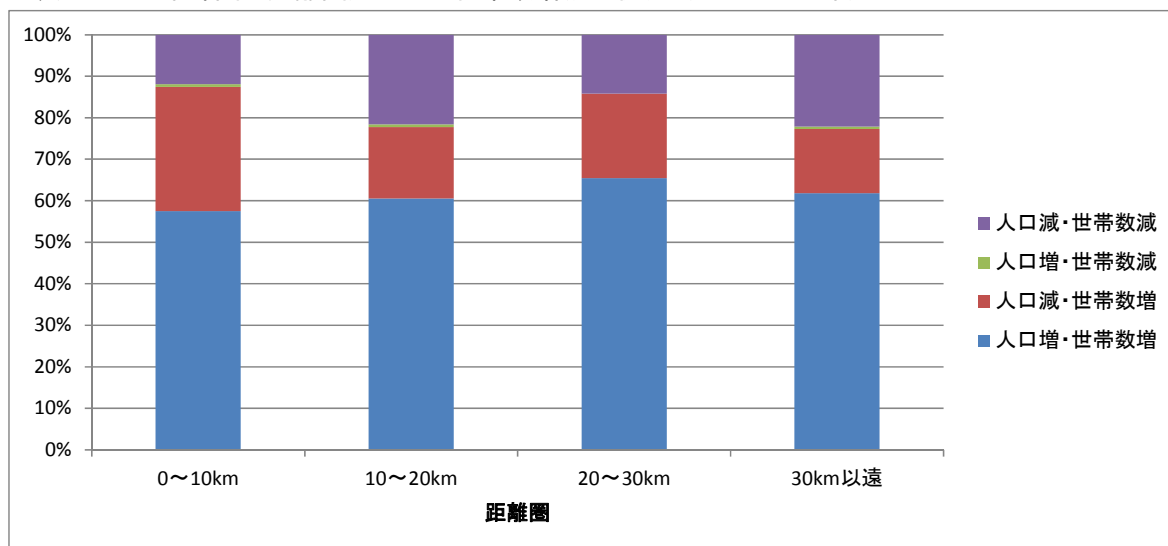
距離圏別の動向をみると、首都圏では多少の例外はあるが、おおむね都市圏中心から離れるにつれて「人口増・世帯数増」の割合が減り、「人口減・世帯数減」が増える傾向が見られる。

中部圏と近畿圏では、「人口増・世帯数増」の割合が最も高いのは、20～30kmの中間的な距離圏である。また「人口減・世帯数減」については、やはり20～30kmや30～40kmという中間的な距離圏で一旦割合が減るが、首都圏中心から遠くなるにつれて再び割合が高まっている。

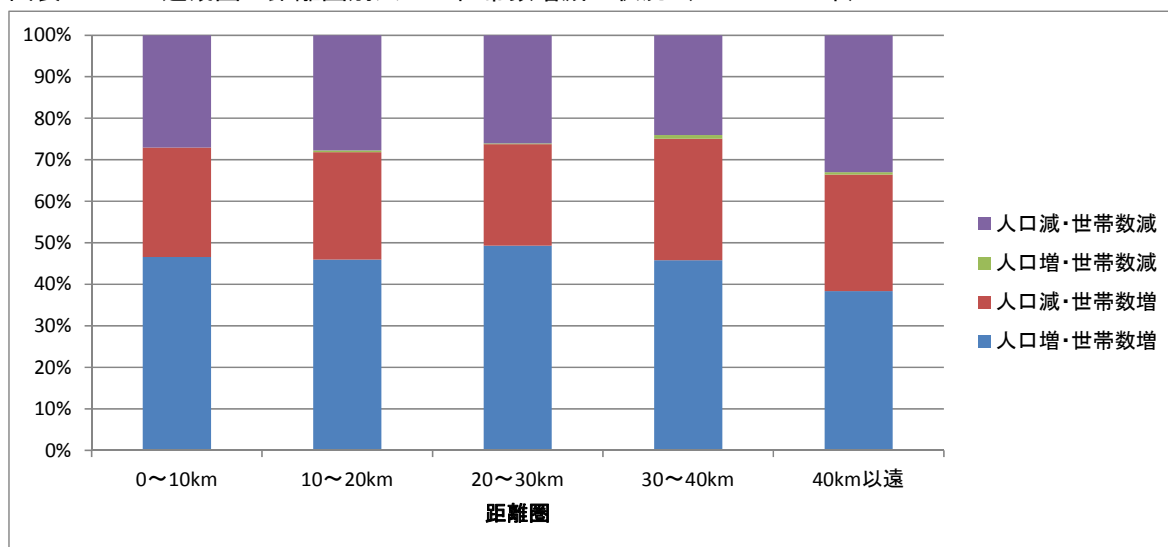
図表 2-2-30 首都圏の距離圏別人口・世帯数増減の状況（2000-2005年）



図表 2-2-31 中部圏の距離圏別人口・世帯数増減の状況（2000-2005年）



図表 2-2-32 近畿圏の距離圏別人口・世帯数増減の状況（2000-2005年）



第2章 空地に関するマクロ動向の把握  
2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-33 首都圏の距離圏別人口・世帯数増減の状況（2000-2005年）

(メッシュ数)	距離圏							合計
	0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40～50km	50～60km	60km以遠	
人口増・世帯数増	213	523	597	610	409	127	43	2,522
人口減・世帯数増	53	156	180	291	225	66	27	998
人口増・世帯数減		1	8	10	1	2	2	24
人口減・世帯数減	22	72	134	244	179	39	21	711
合計	288	752	919	1,155	814	234	93	4,255
(構成比)	距離圏							合計
	0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40～50km	50～60km	60km以遠	
人口増・世帯数増	74.0%	69.5%	65.0%	52.8%	50.2%	54.3%	46.2%	59.3%
人口減・世帯数増	18.4%	20.7%	19.6%	25.2%	27.6%	28.2%	29.0%	23.5%
人口増・世帯数減	0.0%	0.1%	0.9%	0.9%	0.1%	0.9%	2.2%	0.6%
人口減・世帯数減	7.6%	9.6%	14.6%	21.1%	22.0%	16.7%	22.6%	16.7%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

図表 2-2-34 中部圏の距離圏別人口・世帯数（2000-2005年）増減の状況

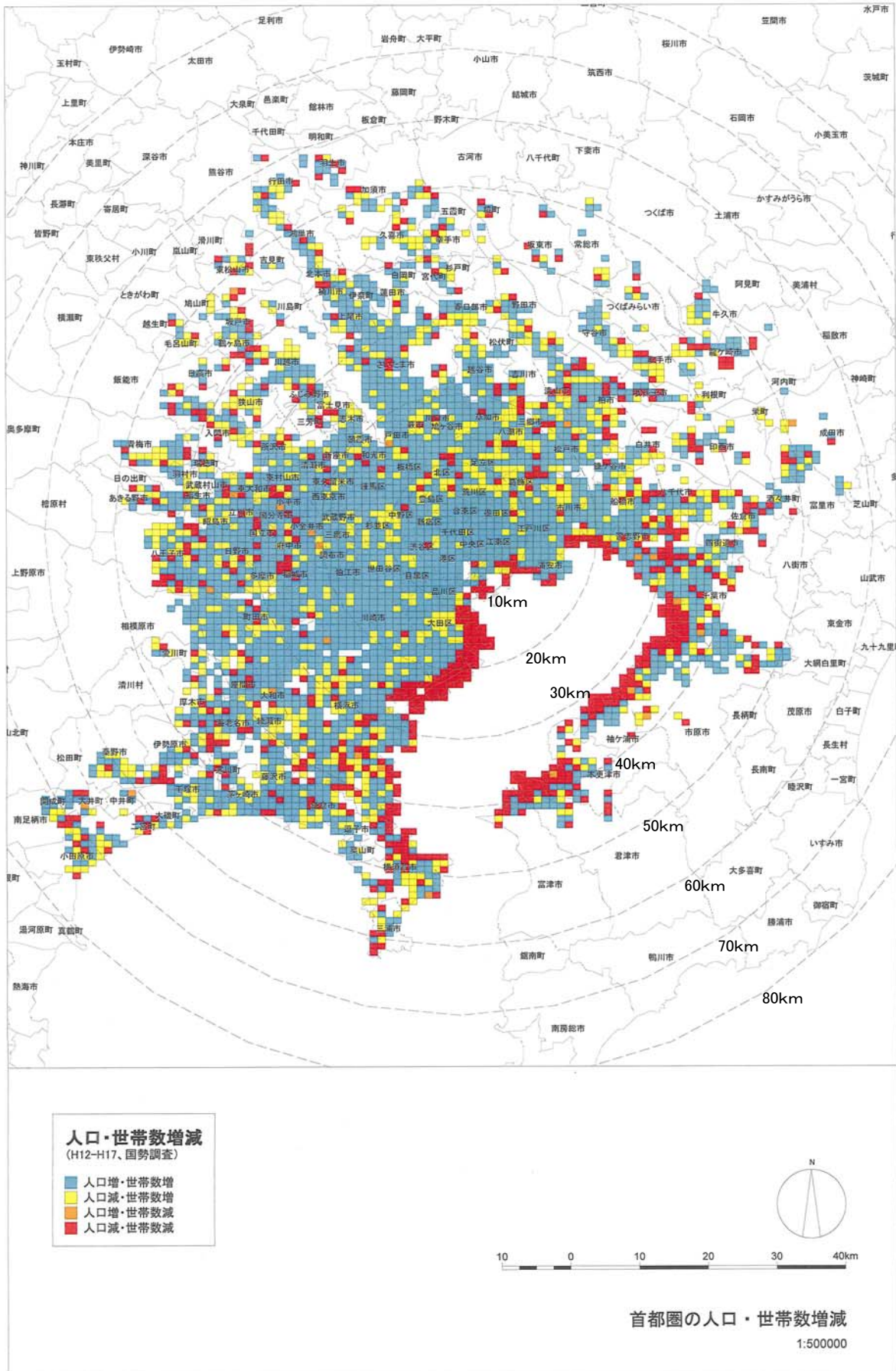
(メッシュ数)	距離圏				合計
	0～10km	10～20km	20～30km	30km以遠	
人口増・世帯数増	169	286	235	204	894
人口減・世帯数増	88	81	73	51	293
人口増・世帯数減	2	3		2	7
人口減・世帯数減	35	102	51	73	261
合計	294	472	359	330	1,455
(構成比)	距離圏				合計
	0～10km	10～20km	20～30km	30km以遠	
人口増・世帯数増	57.5%	60.6%	65.5%	61.8%	61.4%
人口減・世帯数増	29.9%	17.2%	20.3%	15.5%	20.1%
人口増・世帯数減	0.7%	0.6%	0.0%	0.6%	0.5%
人口減・世帯数減	11.9%	21.6%	14.2%	22.1%	17.9%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

図表 2-2-35 近畿圏の距離圏別人口・世帯数増減の状況（2000-2005年）

(メッシュ数)	距離圏					合計
	0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40km以遠	
人口増・世帯数増	136	297	288	160	71	952
人口減・世帯数増	77	167	143	102	52	541
人口増・世帯数減		3	1	3	1	8
人口減・世帯数減	79	179	152	84	61	555
合計	292	646	584	349	185	2,056
(構成比)	距離圏					合計
	0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40km以遠	
人口増・世帯数増	46.6%	46.0%	49.3%	45.8%	38.4%	46.3%
人口減・世帯数増	26.4%	25.9%	24.5%	29.2%	28.1%	26.3%
人口増・世帯数減	0.0%	0.5%	0.2%	0.9%	0.5%	0.4%
人口減・世帯数減	27.1%	27.7%	26.0%	24.1%	33.0%	27.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

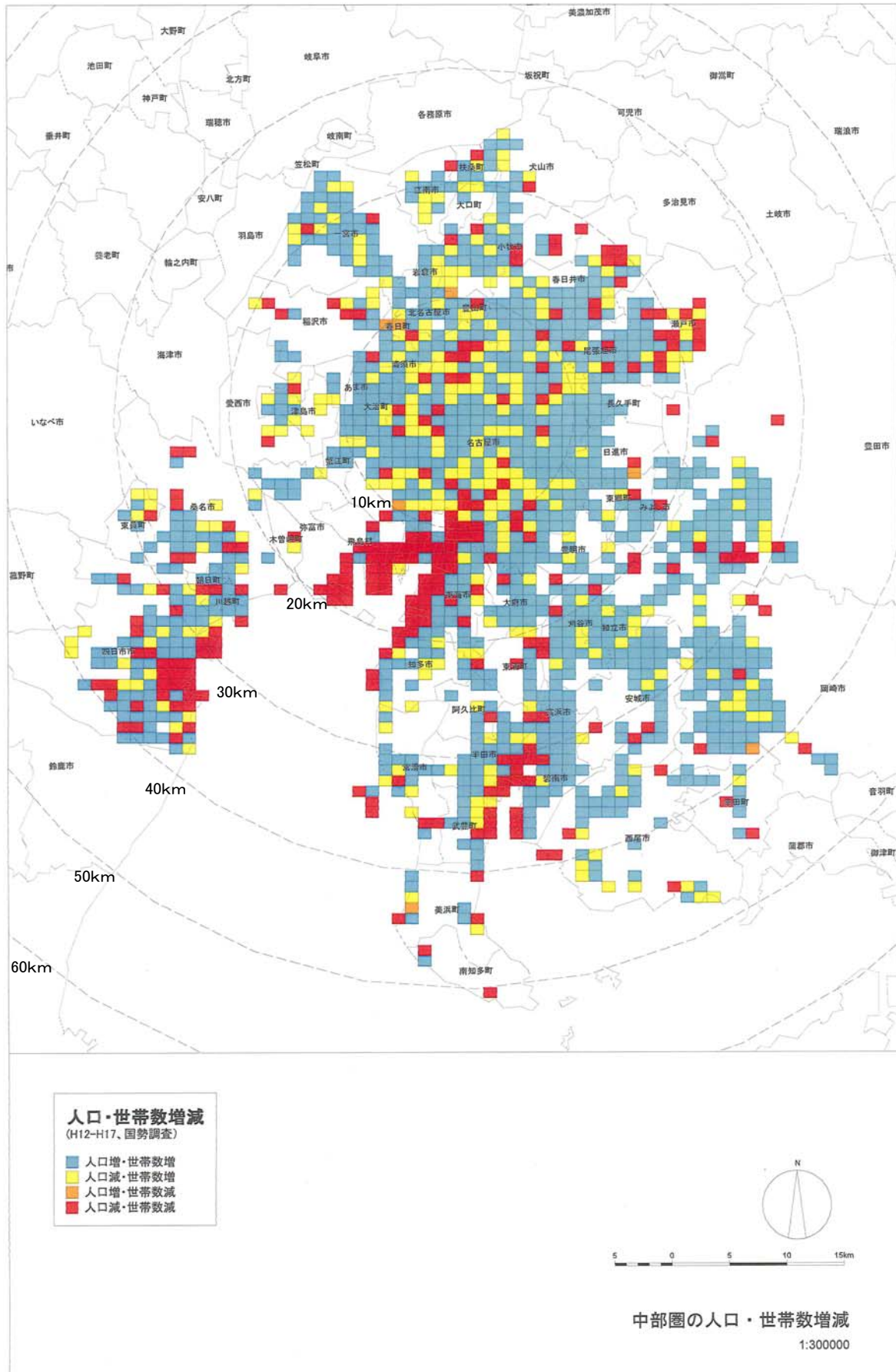
第2章 空地に関するマクロ動向の把握  
 2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-36 首都圏の人口・世帯数増減の状況 (2000年-2005年)



第2章 空地に関するマクロ動向の把握  
 2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

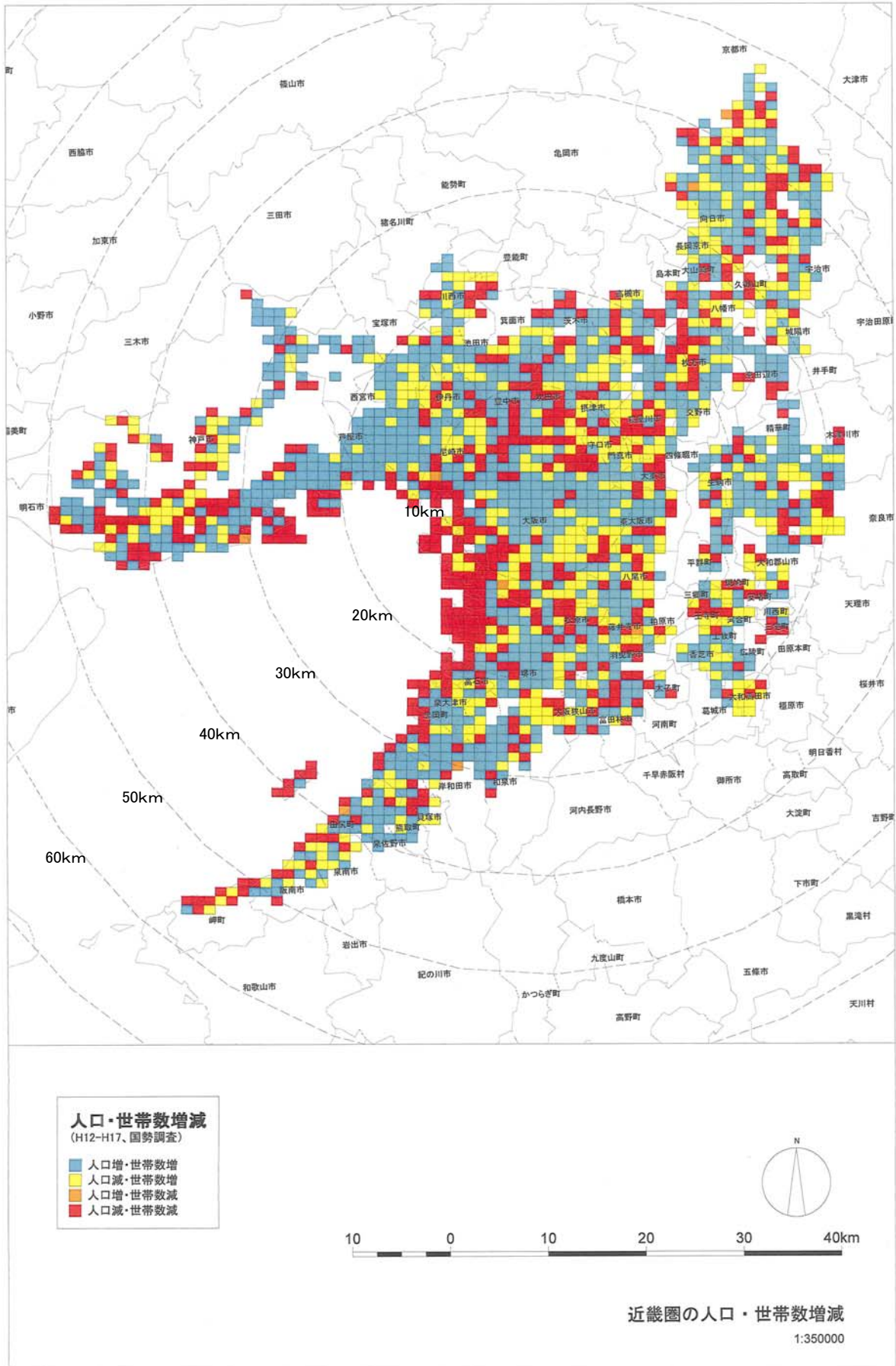
図表 2-2-37 中部圏の人口・世帯数増減の状況（2000年-2005年）





第2章 空地に関するマクロ動向の把握  
 2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-38 近畿圏の人口・世帯数増減の状況 (2000年-2005年)



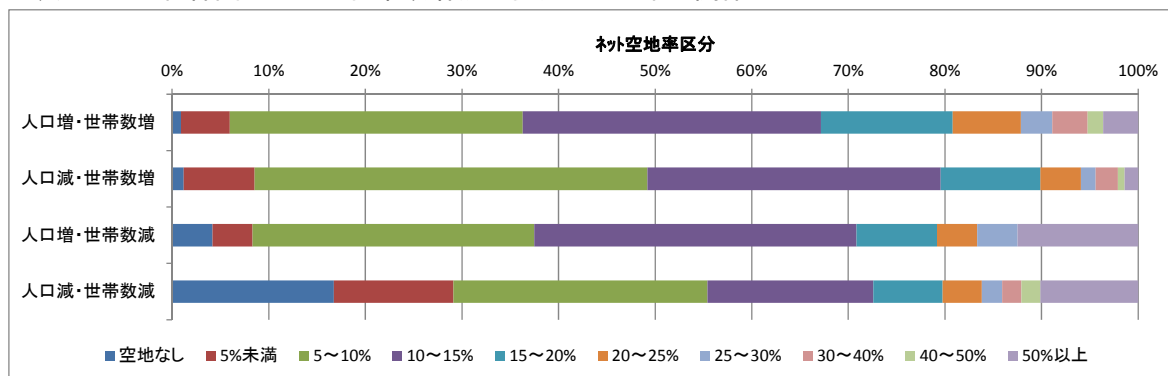
②人口・世帯数増減の状況と空地率の関係

人口・世帯数の増減とネット空地率との関係を見たのが、以下の図表である。

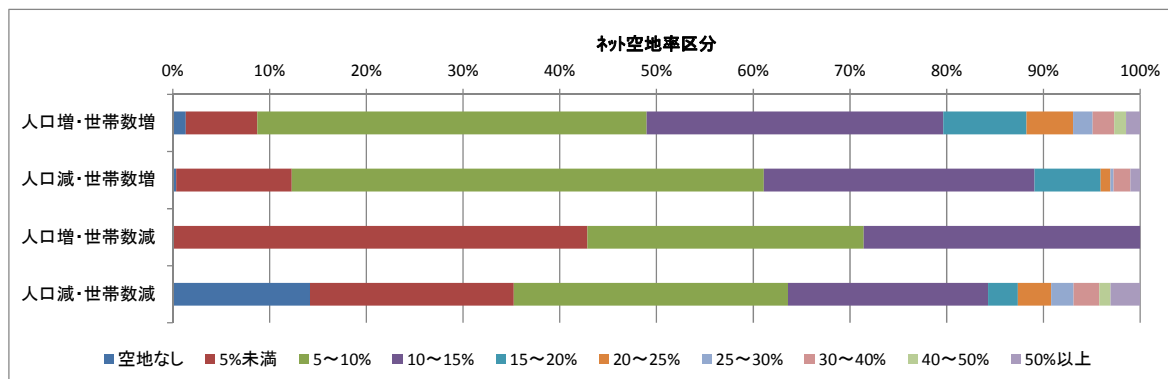
どの都市圏も、仮説として考えていた「人口減・世帯数減や人口減・世帯数増の地区ではネット空地率が高い」という関係は見られなかった。

他方、首都圏で「人口減・世帯数減」の割合が高いのは空地率10%未満のところである。「人口減・世帯数減」は空地率が高い地区であるという仮説とは正反対の状況が観察された。こうした結果となったのは、空地率の低い都市圏中心付近は集合住宅比率が高く、人口減・世帯数減により空き家が増加したとしても、集合住宅の一部に空き家が生じるにとどまり、直接空地の増加にはつながっていないことによるものと推測される。

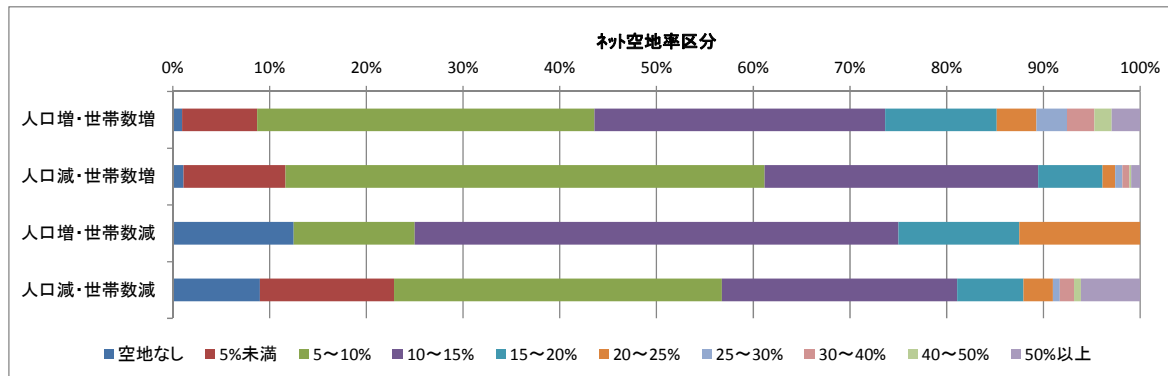
図表 2-2-39 首都圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係



図表 2-2-40 中部圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係



図表 2-2-41 近畿圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係



第2章 空地に関するマクロ動向の把握  
2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-42 首都圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	全体 空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	23	127	765	779	344	178	82	92	41	91	2,522	14.2%
人口減・世帯数増	12	73	406	303	103	42	15	23	7	14	998	11.3%
人口増・世帯数減	1	1	7	8	2	1					3	21.8%
人口減・世帯数減	119	88	187	122	51	29	15	14	14	72	711	12.4%
合計	155	289	1,365	1,212	500	250	113	129	62	180	4,255	13.3%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	0.9%	5.0%	30.3%	30.9%	13.6%	7.1%	3.3%	3.6%	1.6%	3.6%	100.0%	
人口減・世帯数増	1.2%	7.3%	40.7%	30.4%	10.3%	4.2%	1.5%	2.3%	0.7%	1.4%	100.0%	
人口増・世帯数減	4.2%	4.2%	29.2%	33.3%	8.3%	4.2%	4.2%	0.0%	0.0%	12.5%	100.0%	
人口減・世帯数減	16.7%	12.4%	26.3%	17.2%	7.2%	4.1%	2.1%	2.0%	2.0%	10.1%	100.0%	
合計	3.6%	6.8%	32.1%	28.5%	11.8%	5.9%	2.7%	3.0%	1.5%	4.2%	100.0%	

図表 2-2-43 中部圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	全体 空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	12	66	360	274	77	43	18	20	11	13	894	11.6%
人口減・世帯数増	1	35	143	82	20	3	1	5		3	293	10.4%
人口増・世帯数減		3	2	2							7	7.0%
人口減・世帯数減	37	55	74	54	8	9	6	7	3	8	261	9.8%
合計	50	159	579	412	105	55	25	32	14	24	1,455	11.0%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	1.3%	7.4%	40.3%	30.6%	8.6%	4.8%	2.0%	2.2%	1.2%	1.5%	100.0%	
人口減・世帯数増	0.3%	11.9%	48.8%	28.0%	6.8%	1.0%	0.3%	1.7%	0.0%	1.0%	100.0%	
人口増・世帯数減	0.0%	42.9%	28.6%	28.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
人口減・世帯数減	14.2%	21.1%	28.4%	20.7%	3.1%	3.4%	2.3%	2.7%	1.1%	3.1%	100.0%	
合計	3.4%	10.9%	39.8%	28.3%	7.2%	3.8%	1.7%	2.2%	1.0%	1.6%	100.0%	

図表 2-2-44 近畿圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	全体 空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	9	74	332	286	110	39	30	27	17	28	952	12.4%
人口減・世帯数増	6	57	268	153	36	7	4	4	1	5	541	9.7%
人口増・世帯数減	1		1	4	1	1					8	10.7%
人口減・世帯数減	50	77	188	135	38	17	4	8	4	34	555	12.4%
合計	66	208	789	578	185	64	38	39	22	67	2,056	11.6%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	0.9%	7.8%	34.9%	30.0%	11.6%	4.1%	3.2%	2.8%	1.8%	2.9%	100.0%	
人口減・世帯数増	1.1%	10.5%	49.5%	28.3%	6.7%	1.3%	0.7%	0.7%	0.2%	0.9%	100.0%	
人口増・世帯数減	12.5%	0.0%	12.5%	50.0%	12.5%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
人口減・世帯数減	9.0%	13.9%	33.9%	24.3%	6.8%	3.1%	0.7%	1.4%	0.7%	6.1%	100.0%	
合計	3.2%	10.1%	38.4%	28.1%	9.0%	3.1%	1.8%	1.9%	1.1%	3.3%	100.0%	



③工業地等を除いた人口・世帯増減の状況と空地率の関係

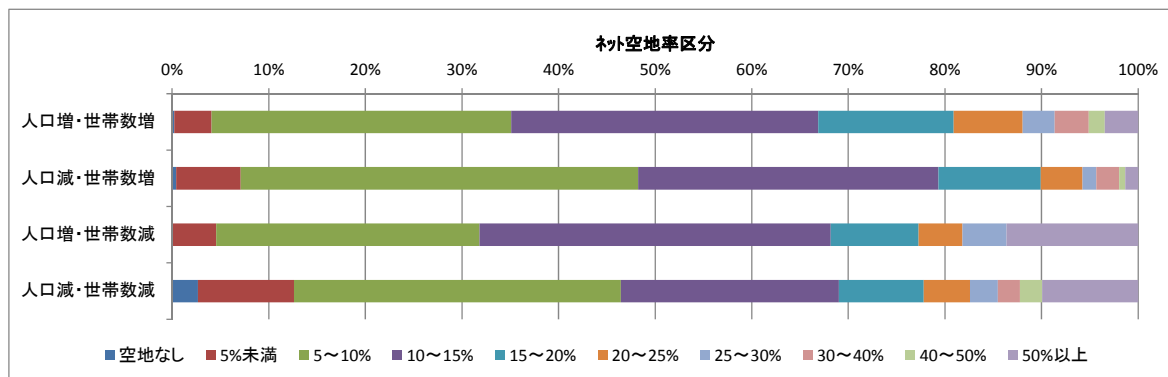
前掲の図 2-2-36～図 2-2-38 の人口・世帯数増減のメッシュ図を見ると、各都市圏とも臨海部に人口減・世帯数減の赤色のメッシュが集中しているように見える。

一方、土地利用のところで見たように、臨海部には「工業地」が多く、かつ工業地は空地が全く無かったり空地率が低いことが多かった。

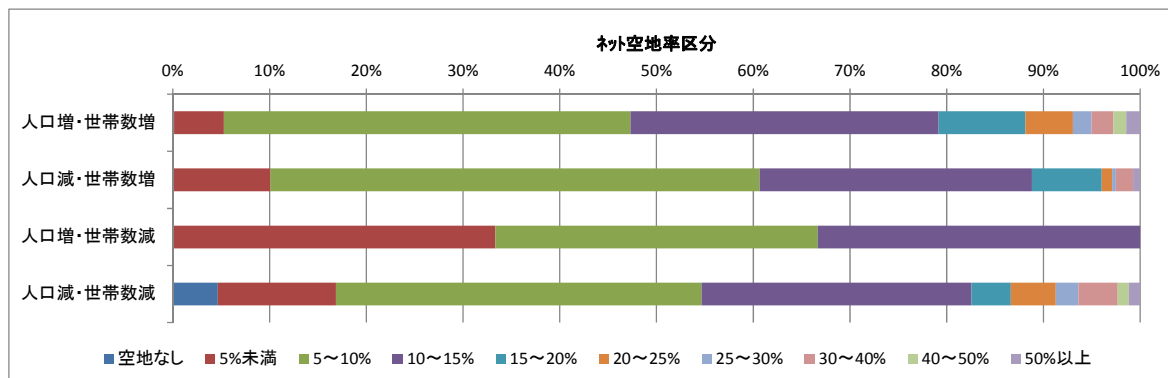
以上から、工業地が影響して「人口減・世帯数減や人口増・世帯数増の地区ではネット空地率が高くなっているのではないか」という仮説が成り立たない可能性があるため、ここでは工業地と、やはり特異な数値を示した「その他」の2つのメッシュを対象から外し、残りの土地利用区分のメッシュだけで人口・世帯数増減と空地率増減の関係を調べることにした。

結果は、以下の図表の通りである。人口増・世帯数減は例外として、首都圏では人口減・世帯数減の平均の空地率が人口増・世帯数増の平均の空地率を上回ったが、近畿圏では逆に人口減・世帯数減の平均の空地率が下回り、やはり仮説は成立しないことがわかった。

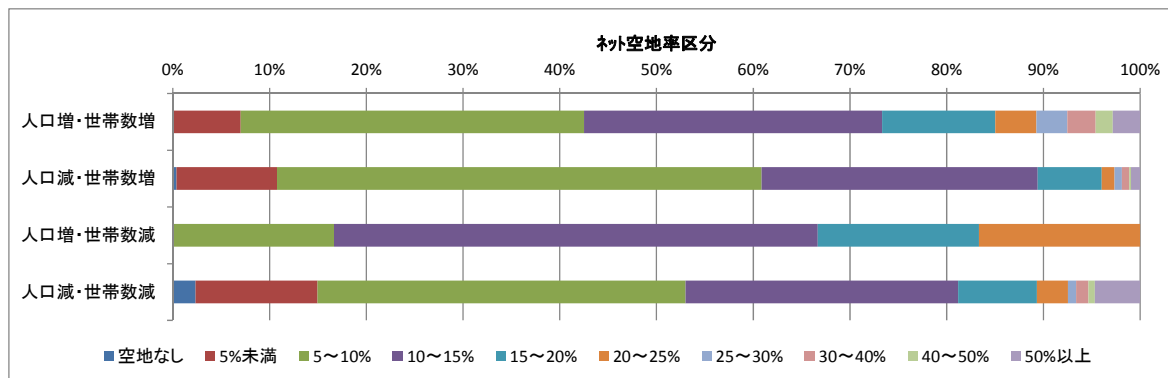
図表 2-2-45 首都圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）



図表 2-2-46 中部圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）



図表 2-2-47 近畿圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）



第2章 空地に関するマクロ動向の把握  
2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-48 首都圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	全体 空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	5	94	753	772	340	174	80	86	40	84	2,428	14.3%
人口減・世帯数増	4	65	400	302	103	42	14	23	6	13	972	11.5%
人口増・世帯数減		1	6	8	2	1					3	23.8%
人口減・世帯数減	14	52	177	118	46	25	15	12	12	52	523	14.6%
合計	23	212	1,336	1,200	491	242	110	121	58	152	3,945	13.7%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	0.2%	3.9%	31.0%	31.8%	14.0%	7.2%	3.3%	3.5%	1.6%	3.5%	100.0%	
人口減・世帯数増	0.4%	6.7%	41.2%	31.1%	10.6%	4.3%	1.4%	2.4%	0.6%	1.3%	100.0%	
人口増・世帯数減	0.0%	4.5%	27.3%	36.4%	9.1%	4.5%	4.5%	0.0%	0.0%	13.6%	100.0%	
人口減・世帯数減	2.7%	9.9%	33.8%	22.6%	8.8%	4.8%	2.9%	2.3%	2.3%	9.9%	100.0%	
合計	0.6%	5.4%	33.9%	30.4%	12.4%	6.1%	2.8%	3.1%	1.5%	3.9%	100.0%	

図表 2-2-49 中部圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	全体 空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	1	43	351	266	75	41	16	19	11	12	835	12.0%
人口減・世帯数増		28	140	78	20	3	1	5		2	277	10.4%
人口増・世帯数減		2	2	2							6	7.5%
人口減・世帯数減	8	21	65	48	7	8	4	7	2	2	172	11.6%
合計	9	94	558	394	102	52	21	31	13	16	1,290	11.6%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	0.1%	5.1%	42.0%	31.9%	9.0%	4.9%	1.9%	2.3%	1.3%	1.4%	100.0%	
人口減・世帯数増	0.0%	10.1%	50.5%	28.2%	7.2%	1.1%	0.4%	1.8%	0.0%	0.7%	100.0%	
人口増・世帯数減	0.0%	33.3%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
人口減・世帯数減	4.7%	12.2%	37.8%	27.9%	4.1%	4.7%	2.3%	4.1%	1.2%	1.2%	100.0%	
合計	0.7%	7.3%	43.3%	30.5%	7.9%	4.0%	1.6%	2.4%	1.0%	1.2%	100.0%	

図表 2-2-50 近畿圏の人口・世帯数増減の状況と空地率の関係（工業地、その他を除く）

(メッシュ数)	ネット空地率区分										合計	全体 空地率
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増		64	325	282	107	39	29	27	16	26	915	12.5%
人口減・世帯数増	2	55	265	151	35	7	4	4	1	5	529	9.8%
人口増・世帯数減			1	3	1	1					6	14.0%
人口減・世帯数減	11	59	178	132	38	15	4	6	3	22	468	11.2%
合計	13	178	769	568	181	62	37	37	20	53	1,918	11.4%
(構成比)	ネット空地率区分										合計	
	空地なし	5%未満	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%	25~30%	30~40%	40~50%	50%以上		
人口増・世帯数増	0.0%	7.0%	35.5%	30.8%	11.7%	4.3%	3.2%	3.0%	1.7%	2.8%	100.0%	
人口減・世帯数増	0.4%	10.4%	50.1%	28.5%	6.6%	1.3%	0.8%	0.8%	0.2%	0.9%	100.0%	
人口増・世帯数減	0.0%	0.0%	16.7%	50.0%	16.7%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
人口減・世帯数減	2.4%	12.6%	38.0%	28.2%	8.1%	3.2%	0.9%	1.3%	0.6%	4.7%	100.0%	
合計	0.7%	9.3%	40.1%	29.6%	9.4%	3.2%	1.9%	1.9%	1.0%	2.8%	100.0%	

## 5) 数値地図 5000 を用いた空地の把握の限界

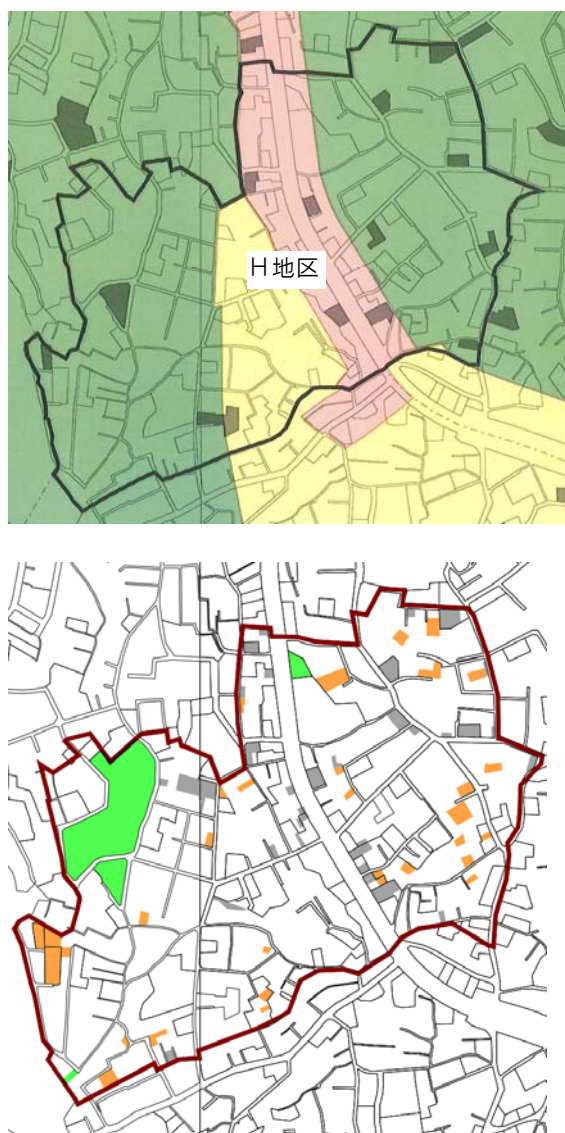
### (1)数値地図 5000 の空地と実際の空地の関係

下図及び次頁図は、数値地図 5000 による「空地」と東京都土地利用現況調査による空地（定義は 33、34 頁の通り）を、それぞれ住宅地図から抽出した空地（着色部分）と並べて比較したものである。

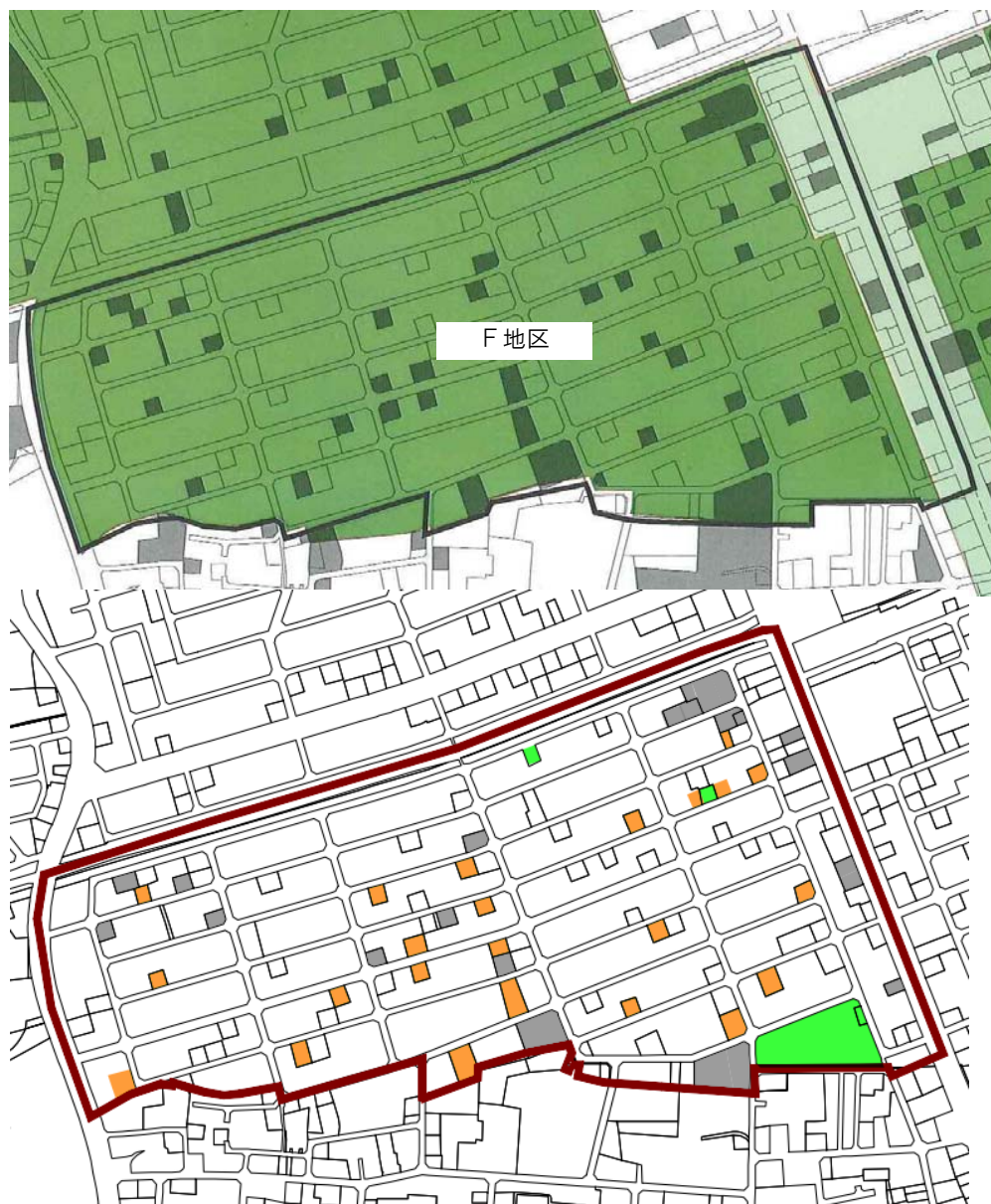
これを見ると数値地図 5000 が実際の空地を十分に把握できていないのに対し、東京都の土地利用現況の方は、比較的精度良く空地を捕捉できていることがわかる。

数値地図 5000 は 1:5,000 の図面をもとに土地利用現況図を作成したものであり、1:5,000 という縮尺の限界から、細かい空地を捕捉できず、その結果、東京都よりも空地率が低めに算定されている可能性がある。もしそうであれば、数値地図 5000 による空地率と東京都土地利用現況調査の空地率を合成したデータには一定の留意を行う必要がある。

図表 2-2-51 H地区の空地の比較（上が数値地図 5000 による空地（灰色部分）、下が住宅地図による空地（着色部分））



図表 2-2-52 F地区の空地の比較（上が土地利用現況調査による空地（灰色部分）、下が住宅地図による空地（着色部分））



### (2)数値地図 5000 の限界

数値地図 5000 には、以上のような精度の粗さのほか、データが約 10 年前のものであり古いといったこと、二時点比較ができないなどの問題があり、空地の場所や量の変化を経年的に正確に把握することが難しい。また、土地利用と空地率の関係を記した箇所述べたように、空き地と駐車場などが同じ「空地」として扱われてしまっているため、空地の詳細な分析に使うには限界があった。

そのため、次節では、横浜市においてスタディを実施し、土地利用データ以外の統計データであって、空地の経年変化の状況などを捕捉するために使用することができるような空地の増減と関連性が深い指標を得ることができるかどうかを検討した。

## 2-2 空地の動態に関する詳細検討

### 1) 目的と方法

#### (1)目的

数値地図 5000 を用いた検討では、データの精度の粗さや二時点比較できないなどの限界があることが明らかになったことから、ここでは横浜市を対象に、主として都市計画基礎調査の GIS データを用いて、空地の分布や増減の実態と他の指標との関係について詳しく調べ、マクロで空地の動態を把握するための代替的な指標となるものがあるかどうかを検討した。本検討により、空地の発生・消滅と関係がありそうな市街地特性などが明らかになれば、空地のデータが不十分な地区においても、空地の発生・消滅の状況がある程度予測できるようになる可能性があると考えた。

ここで横浜市を対象としたのは、都市計画基礎調査の GIS データが充実しており、空地の二時点比較などが可能であることや、行政区域が広く、多様な地形条件や交通条件の場所を有し土地利用も多様であるため、空地の発生・消滅の特徴について多様な視点から把握できることによる。

#### (2)方法

空地の発生・消滅と関係があると予想される以下の市街地特性と、市街化区域内の空地率及び空地率の増減との関係を分析した。

##### 【物理的特性】

- ①鉄道駅からの距離
- ②地形
- ③市街地の開発時期

##### 【社会的特性】

- ④人口・世帯数の増減

## 2) 横浜市の空地の実態

### (1) ネット空地率

#### ① 算定方法

横浜市都市計画基礎調査の GIS データを用いて、2003 年（平成 15 年）時点の市街化区域内のネット空地率を、国勢調査の 1 km メッシュ単位で算定した。

横浜市都市計画基礎調査は、1997 年（平成 9 年）度調査と 2003 年（平成 15 年）度調査とでは土地利用分類が大幅に変更されている。そのため、空地の増減は、両調査で分類が共通している「未利用地」（1997 年（平成 9 年）度調査では「未利用空地」）と「駐車場」（1997 年（平成 9 年）年度調査では「駐車場 2」と「駐輪場 2」）のみを対象の空地として扱った。このような理由から、この分析においては資材置場や住宅展示場等は調査の対象から除外している。

市街化区域内ネット空地率は、市街化区域内を対象に以下の式より求める。

$$\text{ネット空地率} = (\text{未利用地} + \text{駐車場}) / (\text{都市的土地利用} - \text{道路用地} - \text{鉄道用地})$$

ここでいう都市的土地利用とは、農地、山林、河川・水面、耕作放棄地等の自然的土地利用を除いた全ての土地利用のことを指す。

以下では、ネット空地率のほかに、未利用地と駐車場に分けたネット未利用率とネット駐車場率も求めて、その分布の特徴を把握する。

#### ② 検討結果

##### ○ 概況

図表 2-2-53 や図表 2-2-54 をみると、全体的にネット駐車場率の方がネット未利用率よりも高く、市街化区域全体で計算したネット未利用率が 2.5% であるのに対し、ネット駐車場率は 4.3% となっている。ネット未利用率とネット駐車場率を足し合わせた市街化区域全体のネット空地率は 6.8% である。

メッシュ単位のネット未利用率は、2.5% 未満のメッシュが全体の 6 割弱を占めて最も多い。一方、ネット駐車場率は、2.5~5% のメッシュが最も多く、全体の約 43% を占めている。

図表 2-2-53 横浜市の市街化区域内ネット空地率等（2003 年）

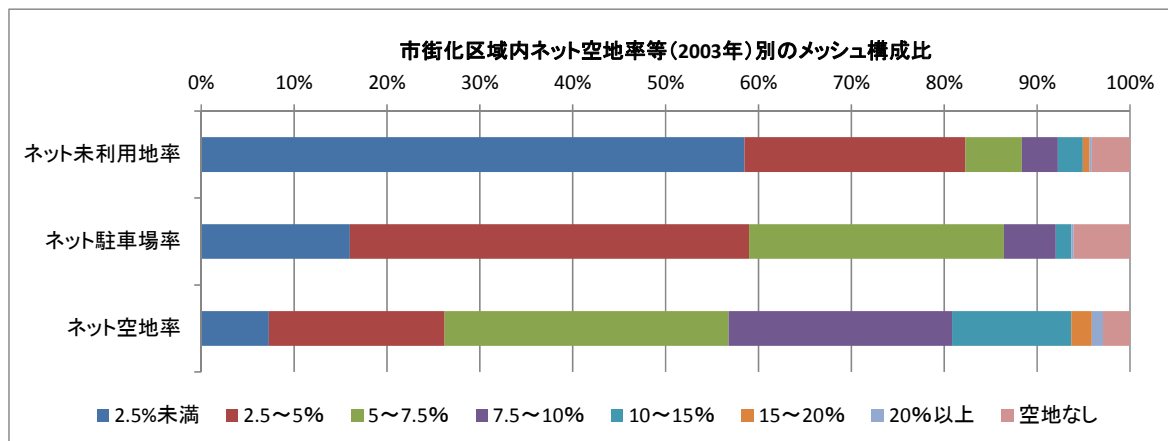
		2.5% 未満	2.5~ 5%	5~ 7.5%	7.5~ 10%	10~ 15%	15~ 20%	20% 以上	空地なし	合計	平均 空地率
メッシュ数	ネット未利用率	241	98	25	16	11	3	1	17	412	2.5%
	ネット駐車場率	66	177	113	23	7		1	25	412	4.3%
	ネット空地率	30	78	126	99	53	9	5	12	412	6.8%
構成比	ネット未利用率	58.5%	23.8%	6.1%	3.9%	2.7%	0.7%	0.2%	4.1%	100.0%	
	ネット駐車場率	16.0%	43.0%	27.4%	5.6%	1.7%	0.0%	0.2%	6.1%	100.0%	
	ネット空地率	7.3%	18.9%	30.6%	24.0%	12.9%	2.2%	1.2%	2.9%	100.0%	

※空地=未利用地+駐車場

※資料 横浜市都市計画基礎調査



図表 2-2-54 メッシュ単位の市街化区域内ネット空地率等の構成比（2003年）



### ○ネット未利用地率

図表 2-2-55 や図表 2-2-56 をみると、ネット未利用地率が高いメッシュは、青葉区、都筑区、緑区といった市の北部や臨海部の埋め立て地などを中心に広がっている。そのほか、市の中央部から南西部にかけても、ネット未利用地率がやや高い地域がみられる。

市の北部の未利用地は、港北ニュータウンなどの開発市街地において、まだビルトアップが進んでいない状況が反映されているものと思われる。

### ○ネット駐車場率

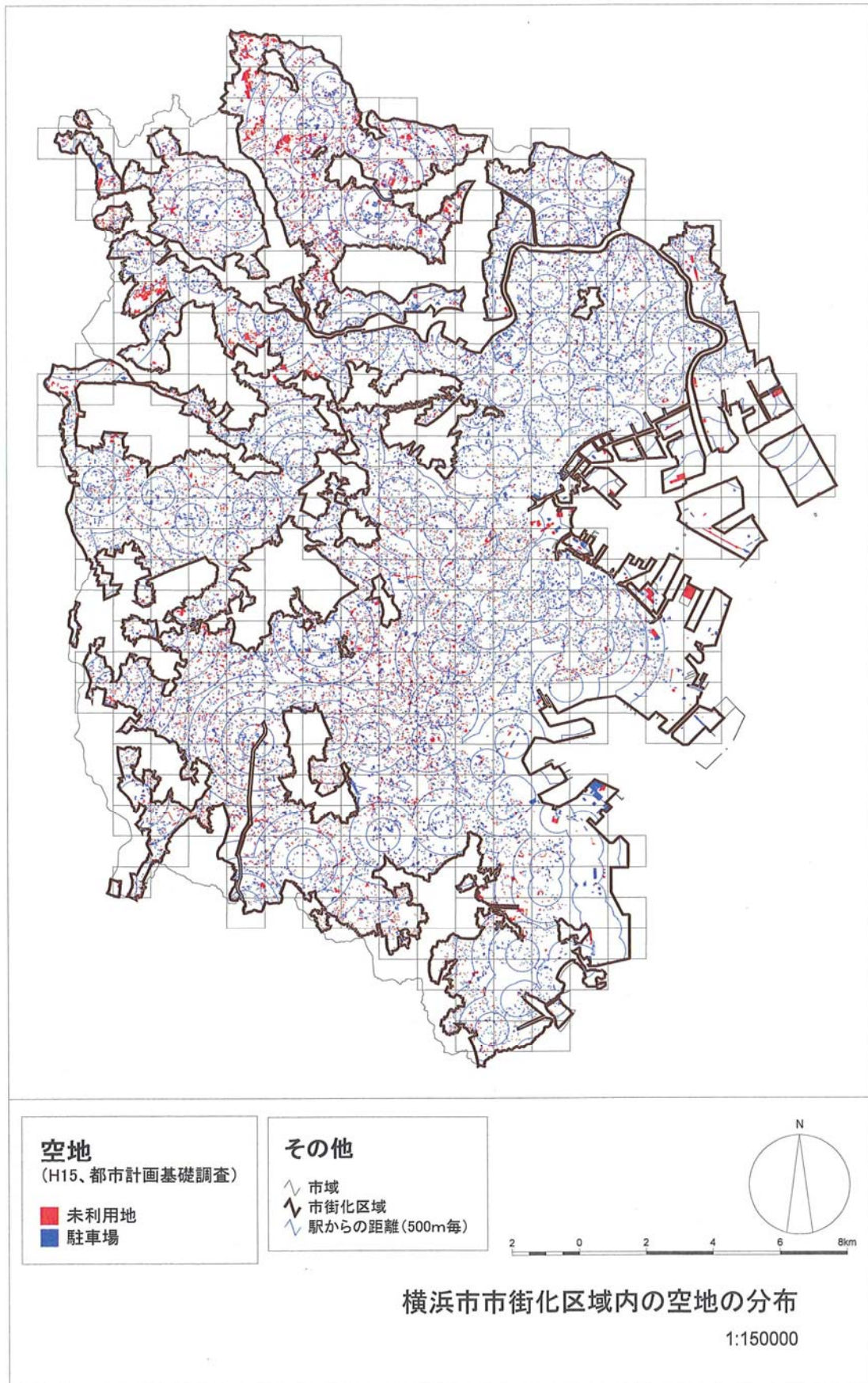
図 2-2-57 をみると、ネット駐車場率が高い地域は、ネット未利用地と比べて市域全体に偏りなく分布しているが、ネット駐車場率 7.5~15%あたりのメッシュの分布をみると、わずかではあるが市域の北半分に高い地域が多く見られる。

### ○ネット空地率

以上のネット未利用地率とネット駐車場率の傾向を反映して、2つの合計であるネット空地率は、未利用地率の高い市の北部に高い地域が集中しているほか、市の中央部から南西部にかけても比較的高い地域が広がっている。

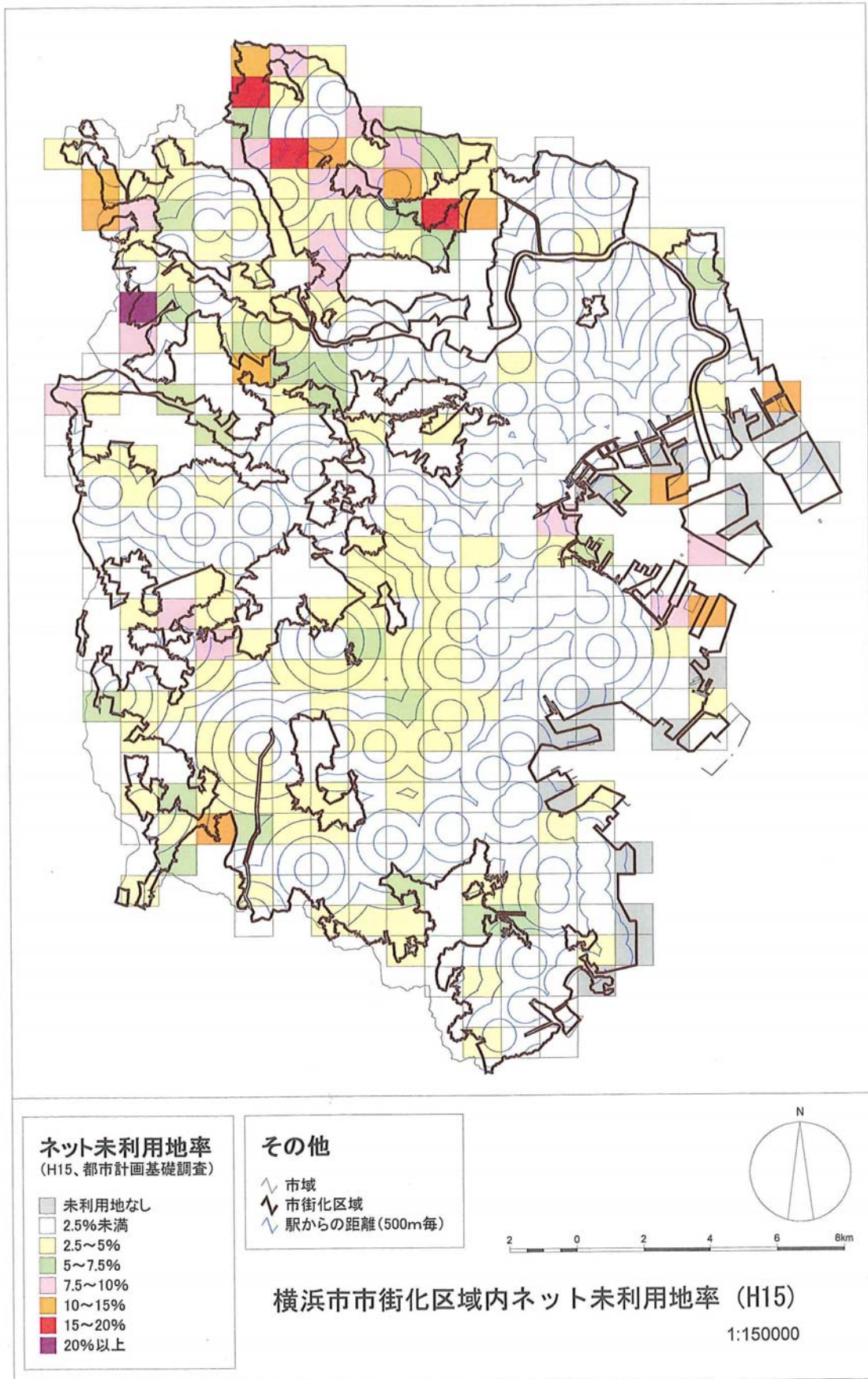
これらの地域以外、横浜市の都心に近い地域や南部の金沢区付近では、臨海部を除くと、ネット空地率が比較的低くなっている。

図表 2-2-55 横浜市市街化区域内の空地の分布（2003年）

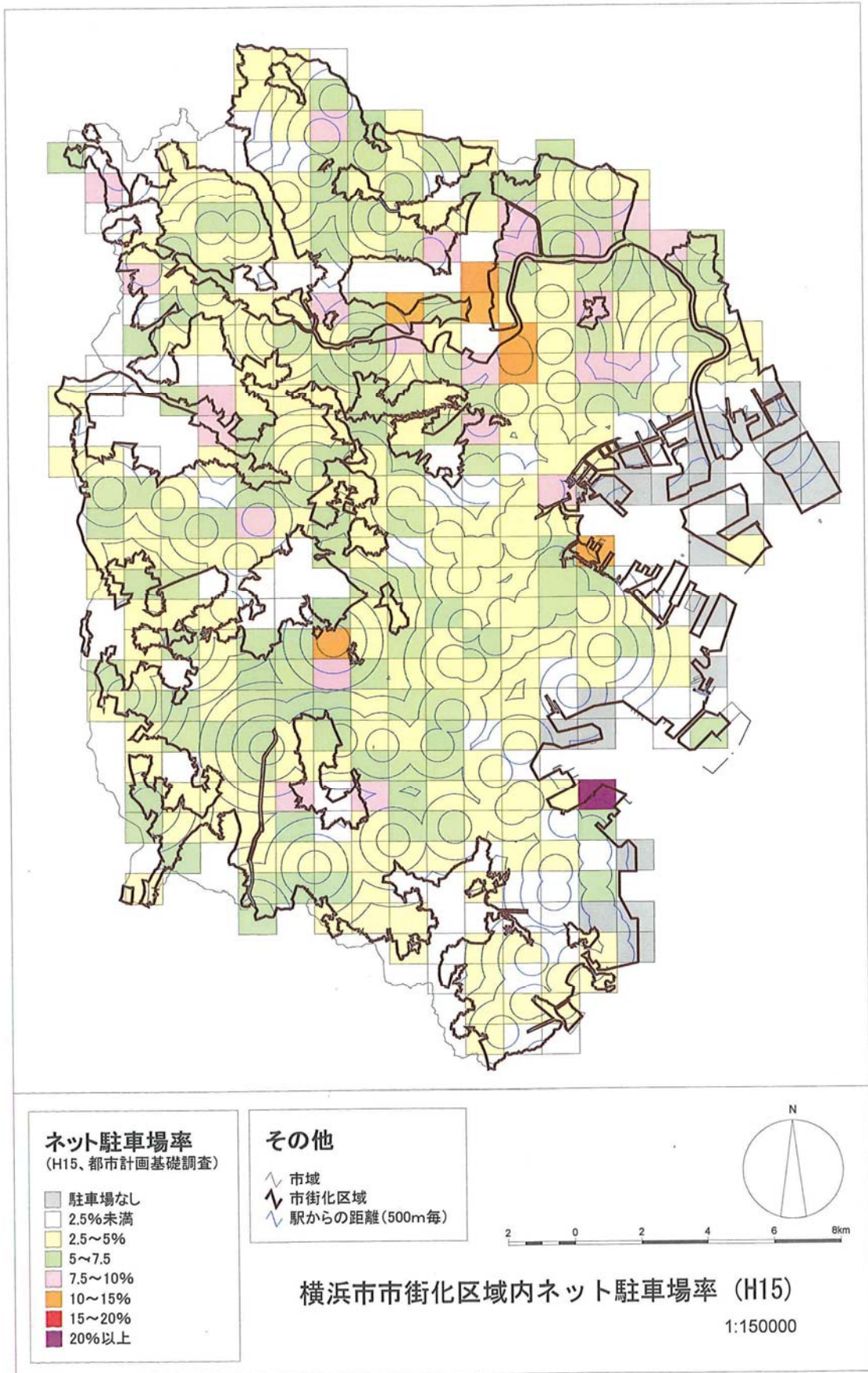




図表 2-2-56 横浜市市街化区域内ネット未利用率率 (2003 年)

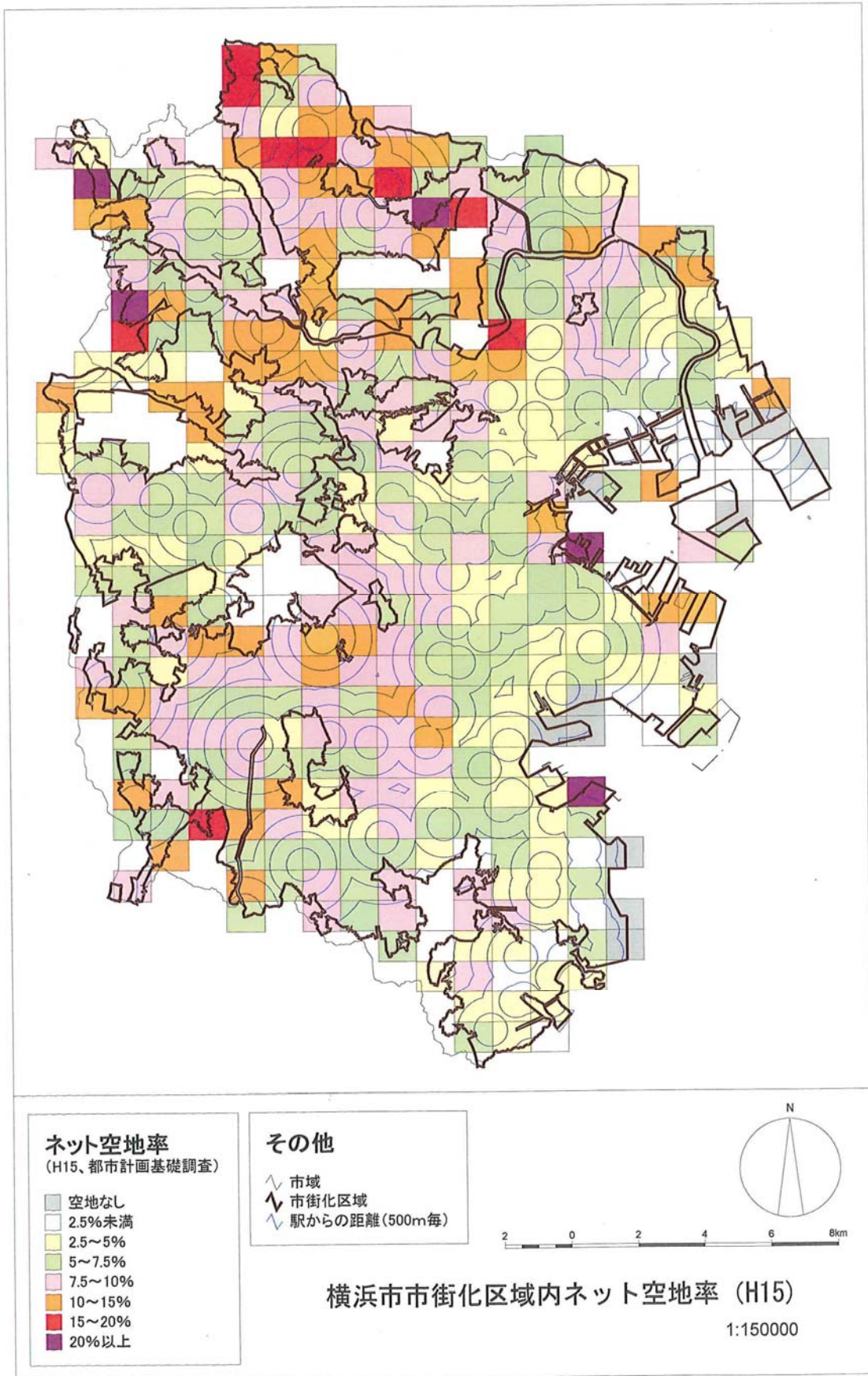


図表 2-2-57 横浜市市街化区域内ネット駐車場率 (2003 年)





図表 2-2-58 横浜市市街化区域内ネット空地率 (2003 年)



(2) ネット空地率増減

① 算定方法

(1)で示した方法により1997年(平成9年)と2003年(平成15年)の二時点のネット空地率(及び、ネット未利用地、ネット駐車場率)を求め、その増減を調べた。

$$\text{ネット空地率増減(ポイント)} = \text{平成15年ネット空地率(\%)} - \text{平成9年ネット空地率(\%)}$$

② 検討結果

○ 概況

図表2-2-59や図表2-2-60をみると、ネット未利用率とネット駐車場率のどちらも、1997年(平成9年)から2003年(平成15年)の間で減少したメッシュの方が多く、特にネット駐車場率は、減少したメッシュが全体の約7割を占める。その結果、市街化区域全体でも、ネット未利用率とネット駐車場率は減少傾向にあるが、減少幅はネット未利用地の方が大きい。未利用地が減少している場所では、駐車場よりも未利用地の方が使われやすいということが予想される。

ネット未利用率とネット駐車場率を合わせたネット空地率は、市街化区域内全体では1.2ポイントであるが、減少したメッシュの割合はネット駐車場率ほど多くない。これは、ネット未利用率の増減がネット駐車場率の増減と相殺しあうケースがあることによると想定される。

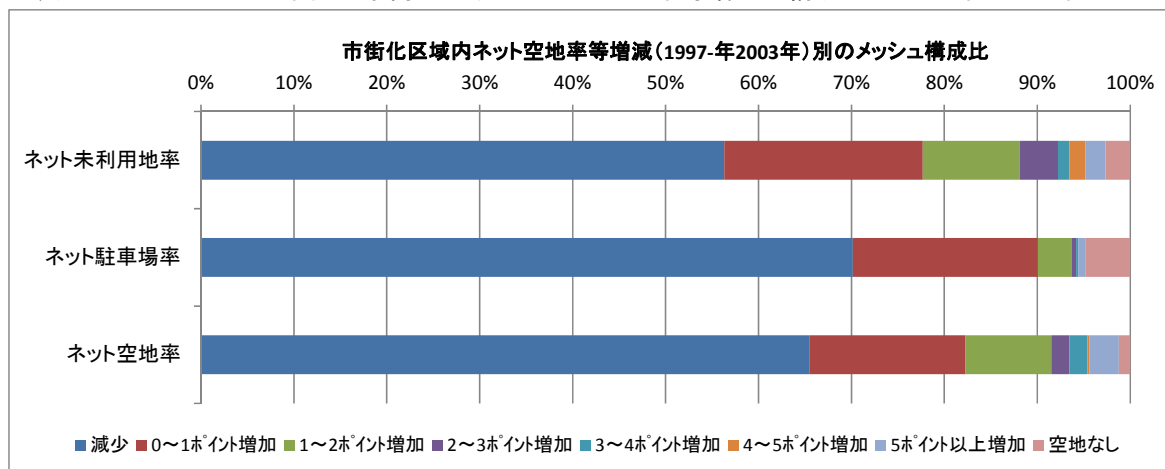
図表2-2-59 横浜市の市街化区域内ネット空地率等の増減(1997年-2003年)

		減少	0~1ポイント増加	1~2ポイント増加	2~3ポイント増加	3~4ポイント増加	4~5ポイント増加	5ポイント以上増加	空地なし	合計	平均増減
メッシュ数	ネット未利用率	232	88	43	17	5	7	9	11	412	-0.7ポイント
	ネット駐車場率	289	82	15	2	1		3	20	412	-0.5ポイント
	ネット空地率	270	69	38	8	8	1	13	5	412	-1.2ポイント
構成比	ネット未利用率	56.3%	21.4%	10.4%	4.1%	1.2%	1.7%	2.2%	2.7%	100.0%	
	ネット駐車場率	70.1%	19.9%	3.6%	0.5%	0.2%	0.0%	0.7%	4.9%	100.0%	
	ネット空地率	65.5%	16.7%	9.2%	1.9%	1.9%	0.2%	3.2%	1.2%	100.0%	

※空地=未利用地+駐車場

※資料 横浜市都市計画基礎調査

図表2-2-60 メッシュ単位の市街化区域内ネット空地率等増減の構成比(1997年-2003年)



### ○ネット未利用率の増減

図表 2-2-61 をみると、ネット未利用率が増加しているのは、市の中央部から南西部にかけての地域や、市の中央部からやや北部よりの市街化区域と市街化調整区域が混在している地域である。

これらの地域は、開発許可や土地区画整理事業による宅地開発がさかんな地域であり、宅地開発による新たな宅地の創出が未利用地の増加として捉えられている可能性がある。

一方、ネット空地率が高かった市の北部ではネット未利用率が減少しており、開発市街地の充填が進んでいる様子が見えてくる。

### ○ネット駐車場率の増減

概況でみたように、ネット駐車場率が増加しているメッシュはそれほど多くなく、その場所を図示すると図表 2-2-62 のようになる。

また、図表 2-2-59 や図表 2-2-60 によれば、ネット駐車場率が増加していても、1%未満の増加が多く、増加率はあまり高くない。

ネット駐車場率が増加している地域は横浜市全域にみられ、大きな偏りはない。

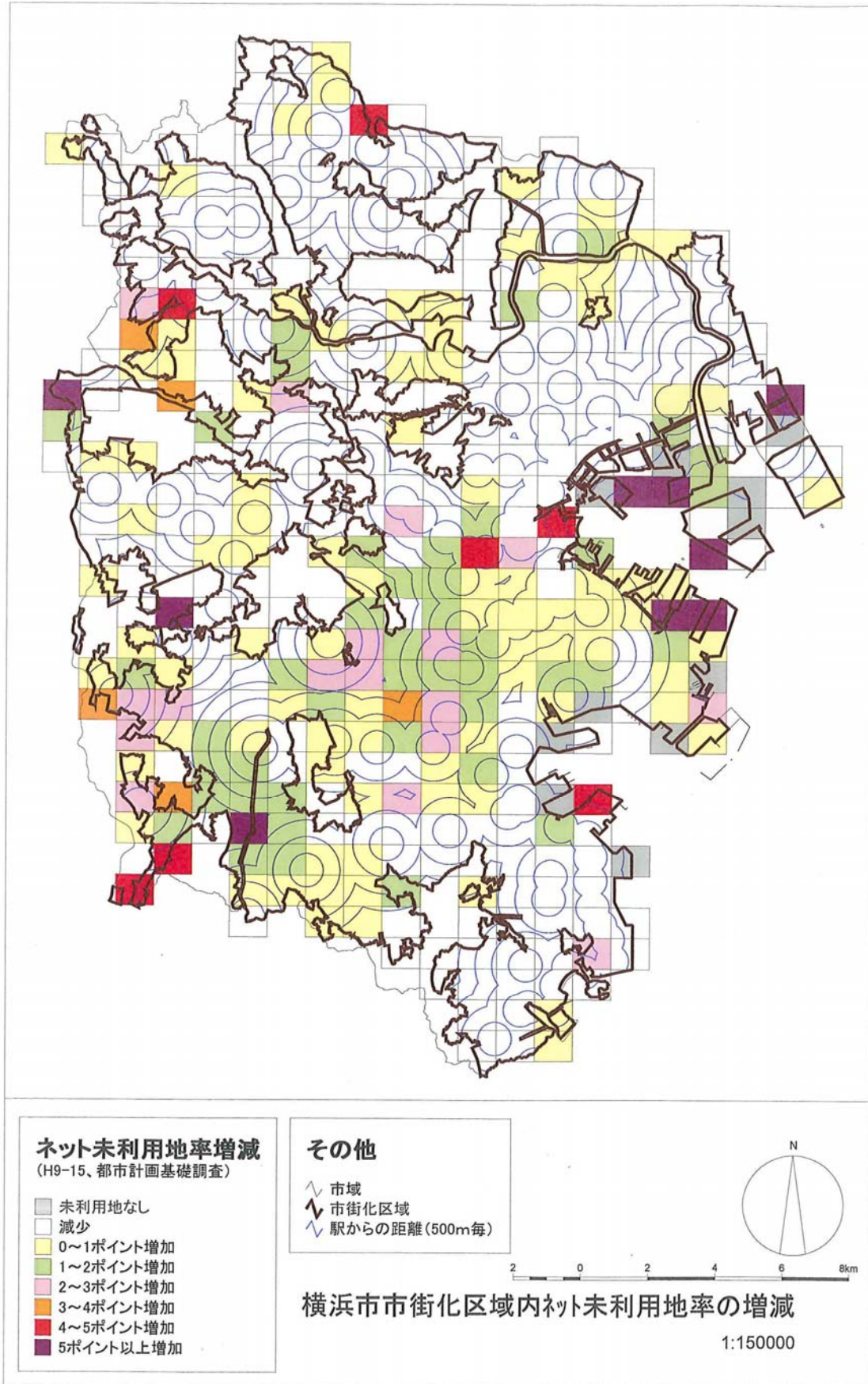
図表 2-2-62 には、2003 年（平成 15 年）当時の鉄道駅からの距離圏も図示したが、これによれば鉄道駅から比較的近い場所での増加が多い。この要因として、鉄道駅から遠い地域でも空地率が減少していることから、駅から離れたところで宅地開発がされた結果、駅へ車でアクセスし駐車していることや、駅周辺で商業開発などが行われ駐車場が増加している等、いくつかの想定される。

### ○ネット空地率の増減

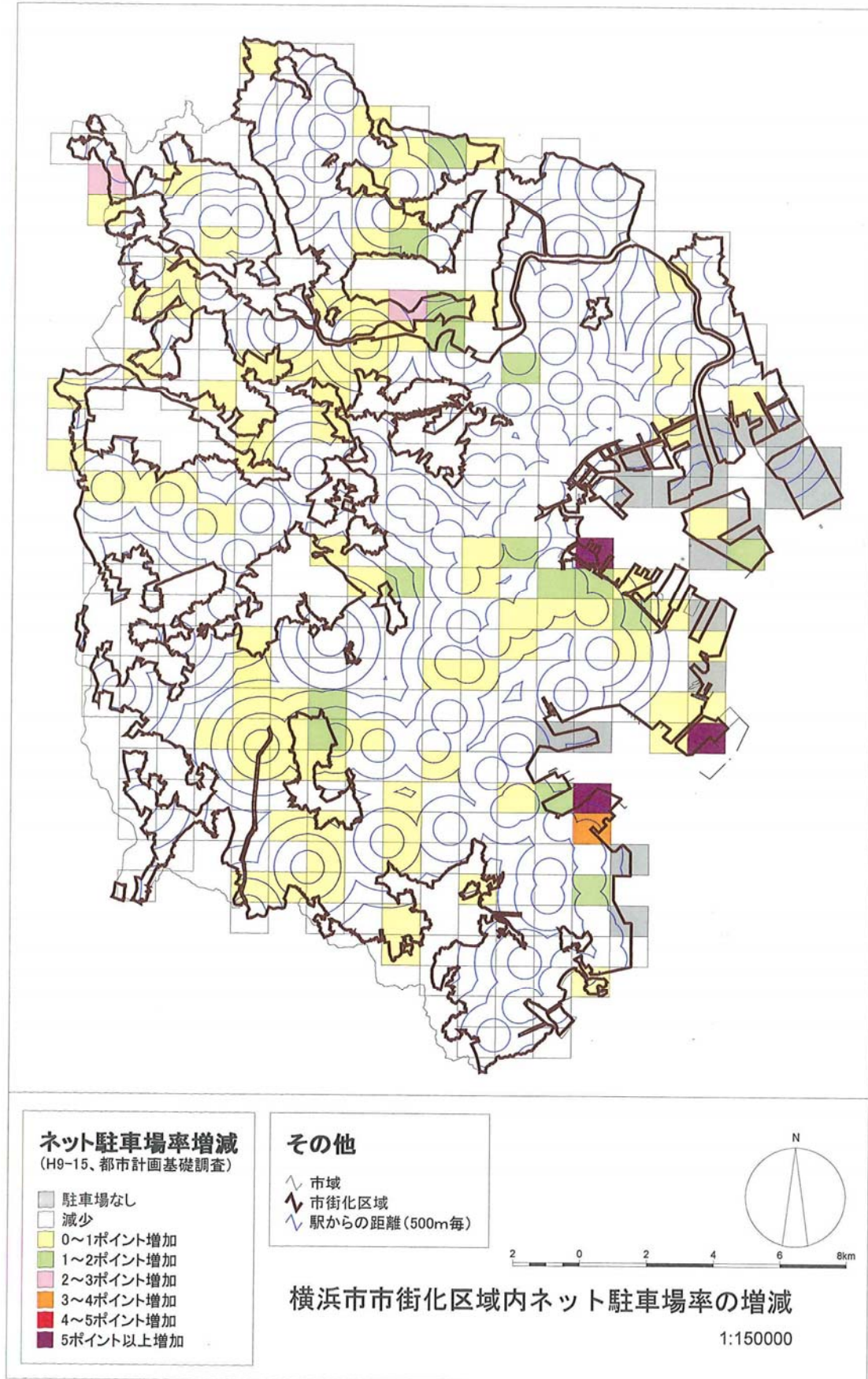
ネット駐車場率よりもネット未利用率の増減が大きいため、ネット未利用率と似た傾向を示している。（図表 2-2-63）



図表 2-2-61 横浜市市街化区域内ネット未利用率の増減 (1997年-2003年)

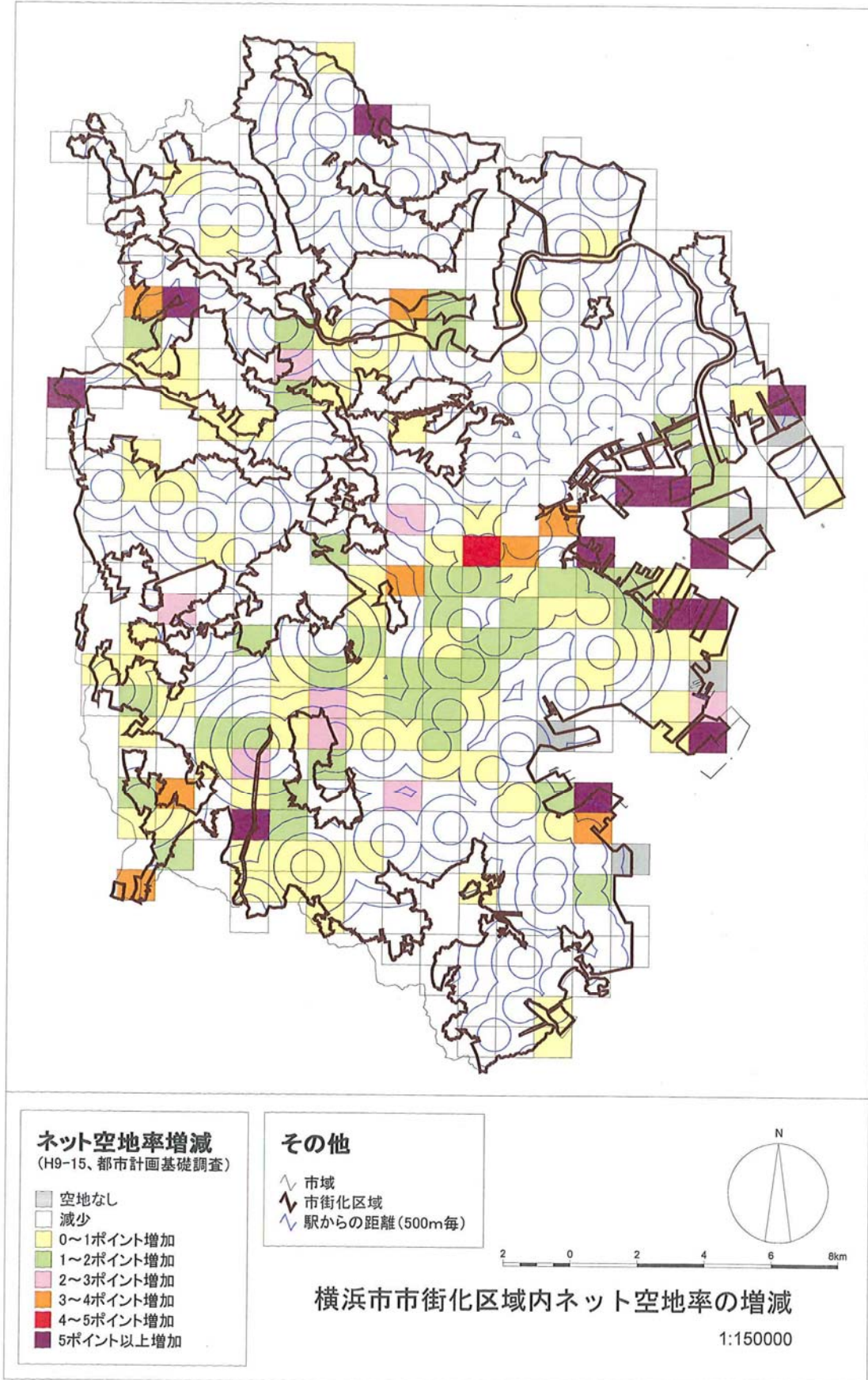


図表 2-2-62 横浜市市街化区域内ネット駐車場率の増減 (1997年-2003年)





図表 2-2-63 横浜市市街化区域内ネット空地率の増減 (1997年-2003年)





### 3) 横浜市の空地と市街地特性との関係

#### (1) 鉄道駅からの距離

##### ① 検討方法

2003年(平成15年)当時の鉄道駅から500mピッチで距離圏を設定し、各駅からの距離圏全体で市街化区域内ネット空地率(及び未利用率・駐車場率)と市街化区域内ネット空地率増減(及び未利用率増減・駐車場率増減)を算定した。

なお、図表2-2-66以降の図では、前項で検討したメッシュ単位での空地率と空地率増減の結果を重ね合わせて表示しているが、空地率・空地増減率の算定にはメッシュデータは用いず、鉄道駅からの距離圏を単位として市全体の数値を算定した。

##### ② 検討結果

##### ○ ネット未利用率との関係

鉄道駅からの距離に着目してネット未利用率の全市的な傾向をみると、図表2-2-64のように、鉄道駅から離れるにつれてネット未利用率が高くなる傾向があることがわかる。

1997年(平成9年)から2003年(平成15年)にかけての変化をみると、全ての距離圏でネット未利用率が減少しているが、最も減少の幅が大きかったのは500～1,000m圏で、そこから距離が離れるにつれて減少の幅が小さくなる。ただし、最も減少が小さかったのは、駅から最も近い500m未満の圏域であった。

##### ○ ネット駐車場率との関係

全市的な傾向として、ネット駐車場率が最も高いのは駅から最も近い500m未満の圏域、次に高かったのは1,000～1,500m圏であった。

1997年(平成9年)年から2003年(平成15年)年にかけての変化をみると、全ての距離圏でネット駐車場率が減少している。最も減少の幅が大きかったのは1,500～2,000m圏、最も減少が小さかったのは2,000m以上の圏域であった。

メッシュ評価の図面では、駅から比較的近い場所で駐車場が増加しているようにも見受けられたが、全市の平均値ではそのような傾向は確認できなかった。

##### ○ ネット空地率との関係

ネット空地率はネット未利用地とネット駐車場率を合計して求められる。

ネット空地率が最も高いのは1,500～2,000m圏、最も低いのは500～1,000m圏となっている。

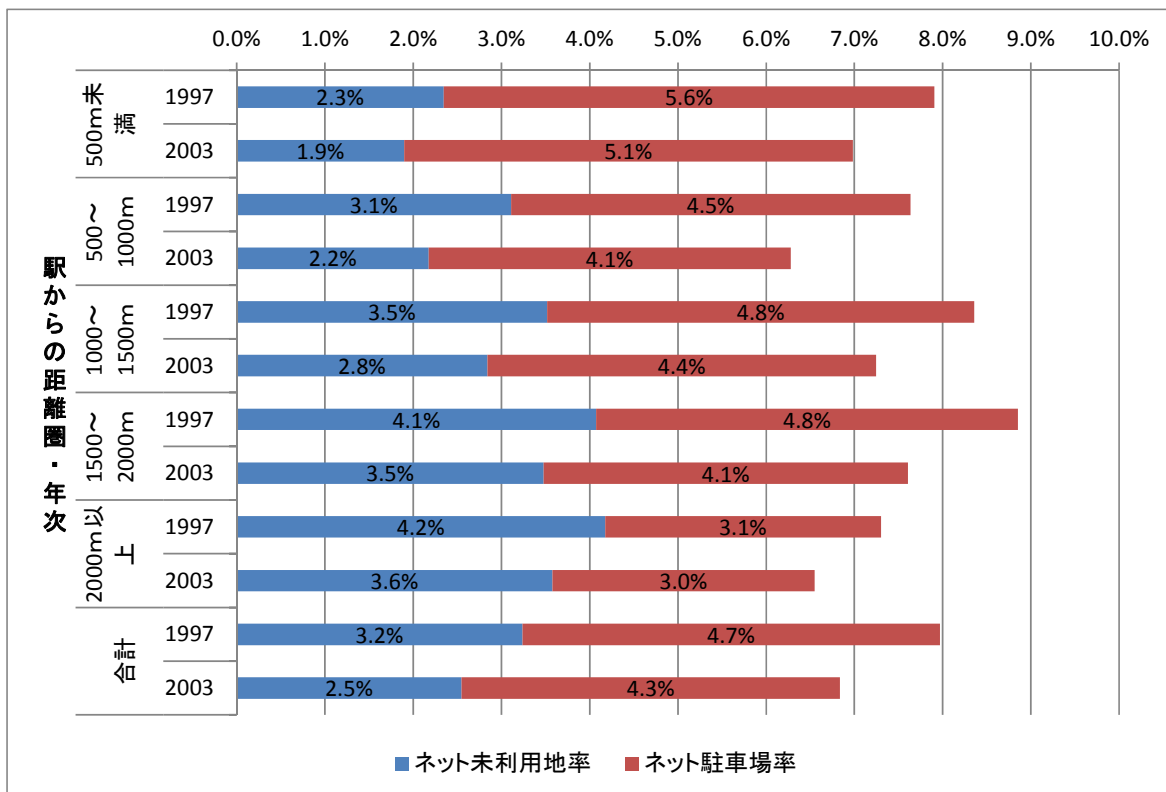
1997年(平成9年)年から2003年(平成15年)年にかけての変化は、全体的に空地率が減少する傾向にあったが、その中でも、最も減少幅が小さかったのは2,000m以上の圏域、最も大きかったのは500～1,000m圏であった。

図表2-2-67でメッシュのネット空地率増加地区との重なりをみると、鉄道駅からの距離よりも、ブルーライン(市営地下鉄1号線)やJR横浜線など、特定の路線沿いに空地率増加地区が集中していることが目立つ。

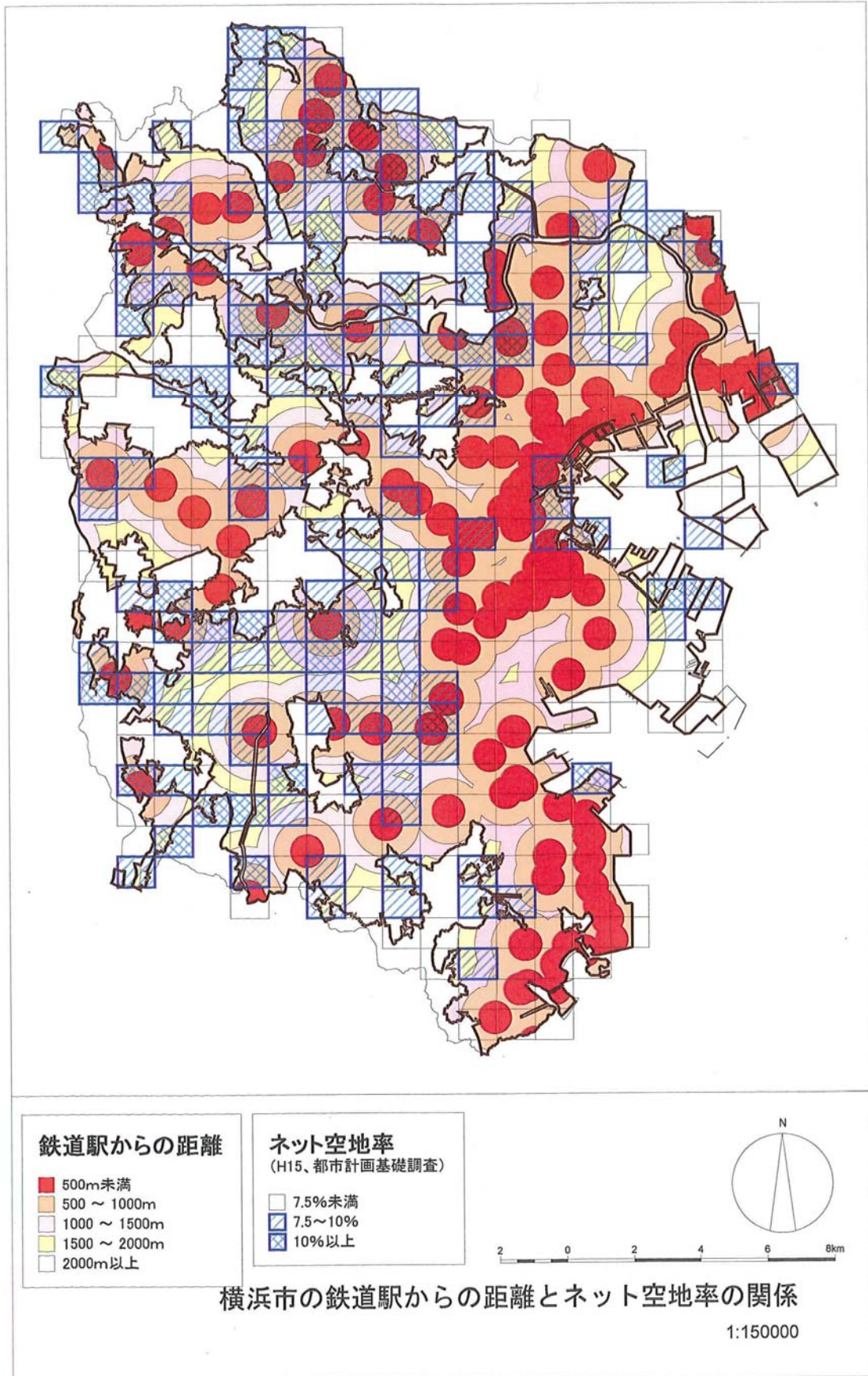
図表 2-2-64 鉄道駅からの距離圏別空地の発生状況

鉄道駅からの 距離圏	ネット未利用率			ネット駐車場率			ネット空地率		
	1997	2003	増減	1997	2003	増減	1997	2003	増減
500m未満		1.9%	-0.4ポイント	5.6%	5.1%	-0.5ポイント	5.6%	7.0%	-0.9ポイント
500～1000m	3.1%	2.2%	-0.9ポイント	4.5%	4.1%	-0.4ポイント	7.6%	6.3%	-1.4ポイント
1000～1500m	3.5%	2.8%	-0.7ポイント	4.8%	4.4%	-0.4ポイント	8.4%	7.2%	-1.1ポイント
1500～2000m	4.1%	3.5%	-0.6ポイント	4.8%	4.1%	-0.7ポイント	8.9%	7.6%	-1.2ポイント
2000m以上	4.2%	3.6%	-0.6ポイント	3.1%	3.0%	-0.2ポイント	7.3%	6.5%	-0.8ポイント
合計	3.2%	2.5%	-0.7ポイント	4.7%	4.3%	-0.4ポイント	8.0%	6.8%	-1.1ポイント

図表 2-2-65 鉄道駅からの距離圏別空地の発生状況

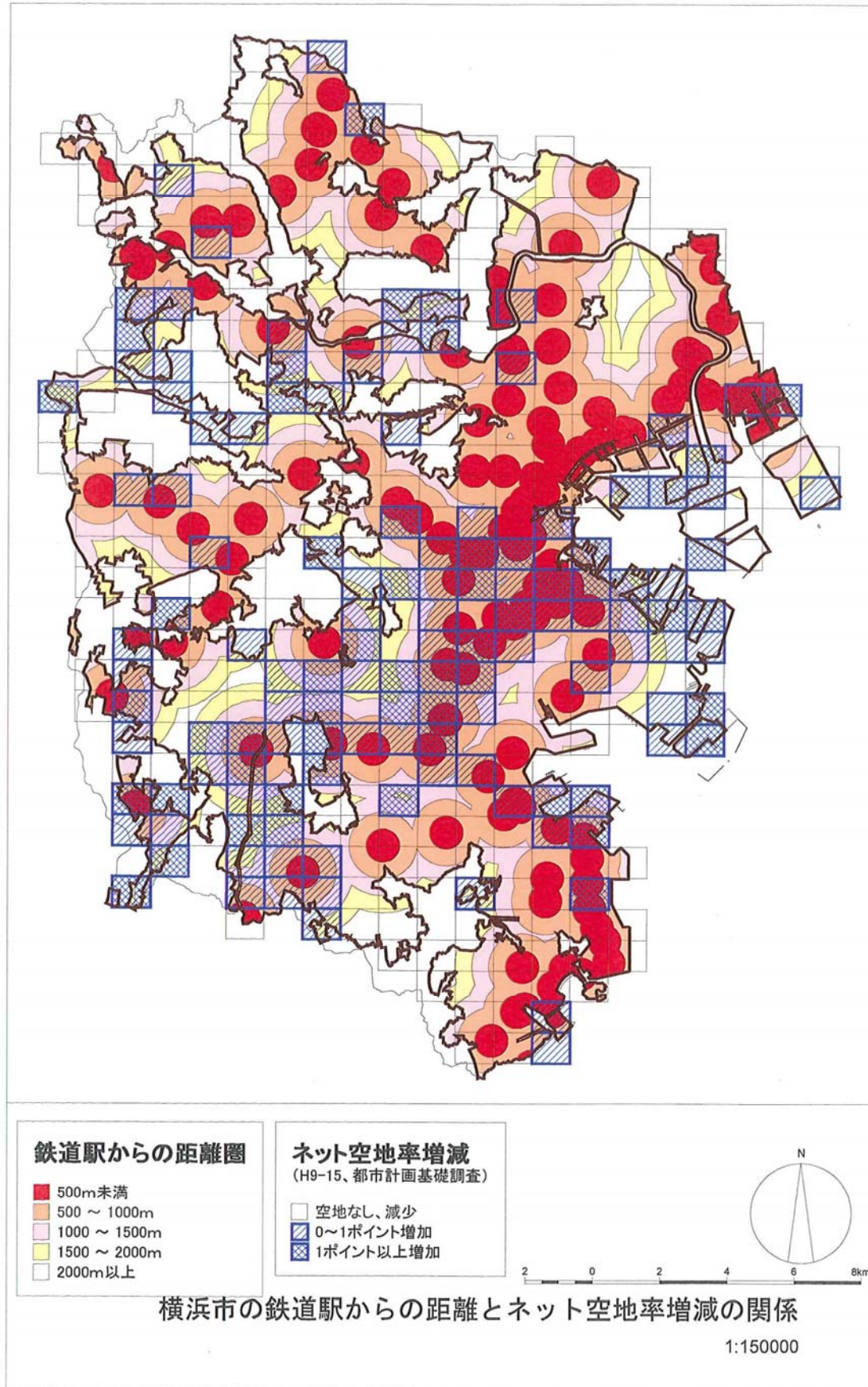


図表 2-2-66 鉄道駅からの距離とネット空地率の関係 (2003 年)





図表 2-2-67 鉄道駅からの距離とネット空地率増減の関係 (1997年-2003年)



## (2)地形

### ①検討方法

横浜市は地形の起伏に富んでいることが特徴である。空地の発生・消滅に斜面地等の地形的な特徴が影響していると想定し、地形分類と空地率・空地率増減との関係について分析した。

検討は、地形データには、国土地理院が公表している数値地図 25000（土地条件図）の GIS データを用いて行った。数値地図 25000 土地条件図の中分類を用いて、横浜市の自然地形を「斜面地」（斜面）、「台地」（台地・段丘）、「低地」（低地の微高地、凹地・浅い谷、低地の一般面）、「人工改変地」（人工地形）の4つに区分した（（ ）内は数値地図 25000 の分類）。この4区分ごとに市街化区域内ネット空地率とネット空地率増減を求めて、相互比較を行った。

横浜市の地形を図示したのが、図表 2-2-70 と図表 2-2-71 である。図表 2-2-68 や図表 2-2-69 のネット空地率等の算定は、地形分類ごとに市全体の数値を求めた。図表 2-2-70 と図表 2-2-71 には、メッシュによる空地率と空地率増減の結果も重ね合わせ、地域による傾向の違いを把握するための手がかりとした。

### ②検討結果

#### ○横浜市の地形の特徴

横浜市では、海に近い側に人工改変地が比較的まとまって分布し、そこから西側に向かうにつれて人工改変地と斜面地・台地が網の目のように細かく入り混じり、次第に斜面地の割合が増えていって、最も西側の瀬谷区や泉区のあたりは台地となる。低地は臨海部と鶴見川沿いなどのごく一部にのみある。

#### ○ネット未利用率との関係

2003 年（平成 15 年）のネット未利用率は、斜面地が 4.0%で最も高く、低地の 3.5%がこれに次いでいる。

一方、1997 年（平成 9 年）と 2003 年（平成 15 年）を比較したネット未利用率の増減では、斜面地での未利用地の減少幅が最も大きく 2.6 ポイントの減少、次いで低地が 1.2 ポイントの減少となっている。全ての地形分類で未利用地は減少しているが、人工改変地での減少幅は 0.2 ポイントと少ない。

斜面地で未利用率が高いのは、地形的な制約から宅地化しづらいという理由も考えられるが、未利用地の減少率が高くなっていることから、斜面地での宅地開発が最近進んでいる可能性が想定される。

#### ○ネット駐車場率との関係

2003 年（平成 15 年）のネット駐車場率は低地が 7.7%で最も高く、台地の 5.2%がこれに次いでいる。

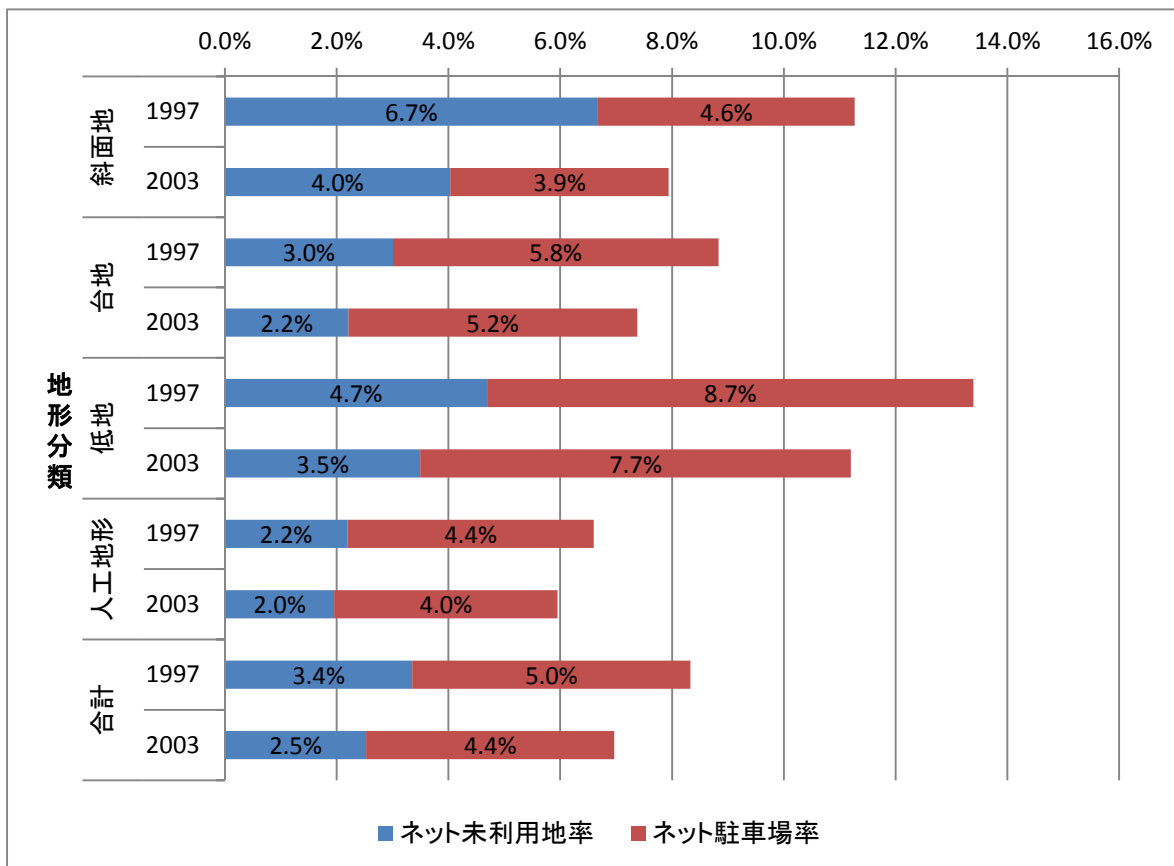
1997 年（平成 9 年）と 2003 年（平成 15 年）を比較したネット駐車場率の増減は、低地の減少が最も大きく 1.0 ポイントの減少、次いで斜面地と台地が 0.7 ポイントの減少となっている。駐車場においても未利用地と同様、人工改変地における変動が最も小さかった。

図表 2-2-68 地形分類別空地の発生状況

地形分類	ネット未利用率			ネット駐車場率			ネット空地率		
	1997	2003	増減	1997	2003	増減	1997	2003	増減
斜面地	6.7%	4.0%	-2.6ポイント	4.6%	3.9%	-0.7ポイント	11.3%	7.9%	-3.3ポイント
台地	3.0%	2.2%	-0.8ポイント	5.8%	5.2%	-0.7ポイント	8.8%	7.4%	-1.5ポイント
低地	4.7%	3.5%	-1.2ポイント	8.7%	7.7%	-1.0ポイント	13.4%	11.2%	-2.2ポイント
人工地形	2.2%	2.0%	-0.2ポイント	4.4%	4.0%	-0.4ポイント	6.6%	6.0%	-0.6ポイント
合計	3.4%	2.5%	-0.8ポイント	5.0%	4.4%	-0.5ポイント	8.3%	7.0%	-1.4ポイント

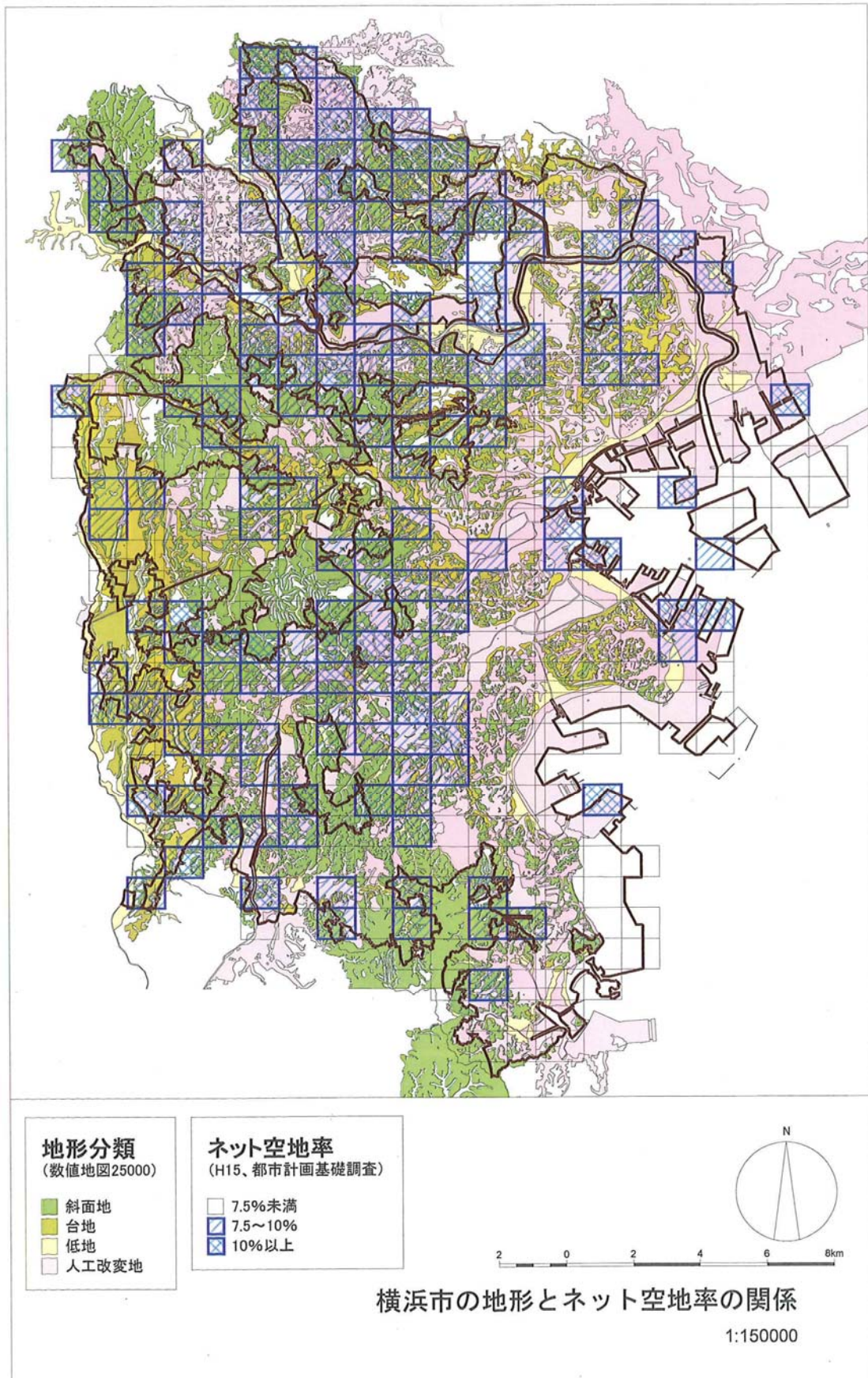
※資料 地形分類:数値地図25000土地条件図、空地率等:都市計画基礎調査

図表 2-2-69 地形分類別空地の発生状況



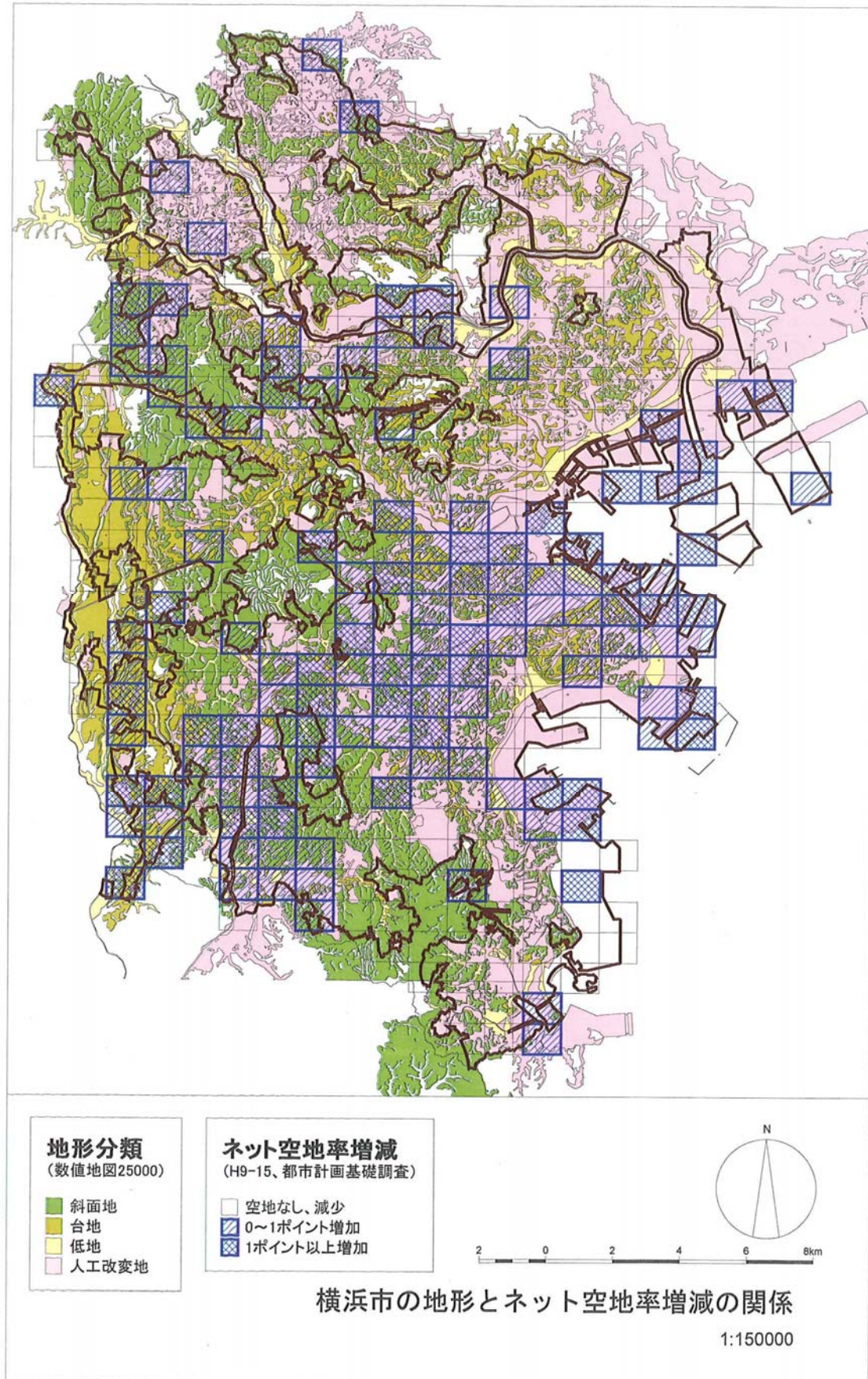


図表 2-2-70 地形分類とネット空地率の関係





図表 2-2-71 地形分類とネット空地率増減の関係



### (3)市街地の開発時期

#### ①検討方法

ここでは都市計画基礎調査で換地処分の日付のデータが得られた土地区画整理事業のみを対象に、市街地の開発時期と空地の分布の関係を分析した。なお、横浜市では、開発許可による市街地も土地区画整理事業による市街地と同程度の規模で存在しているが、開発時期のデータが十分に得られなかったため、今回は分析を行っていない。

具体的な検討方法は、土地区画整理事業の換地処分の時期を10年単位で区切り、これらの換地処分時期ごとに空地率及びネット空地率増減を集計して比較した。

#### ②検討結果

##### ○ネット未利用率

ネット空地率等を集計した結果が図表2-2-72と図表2-2-73である。

これをみると、1995年(平成7年)までは開発時期が新しいほどネット未利用率が高いが、同時にネット未利用率減少率も高いという関係がわかる。区画整理の開発時期が新しいほど、まだ充填が進んでおらず、空いている区画が多く残っている一方で、充填されていない区画が多い市街地ほど、昨今においては充填されるスピードが速まっているという状況がうかがえる。

一方、1955年(昭和30年)以前に開発された市街地では、1997年(平成9年)から2003年(平成15年)にかけて唯一ネット未利用率が増加しており、その結果、2003年(平成15年)には1956(昭和31年)～65年(昭和40年)の市街地よりもネット未利用率が高くなっている。このような古い市街地では宅地の充填が十分に進んでいると考えられることから、開発によるものでない新たな空地の発生という現象が起きている可能性がある。

##### ○ネット駐車場率

ネット駐車場率はネット未利用率ほど開発時期との関係が明確ではないが、ネット駐車場率の増減に関しては、ネット未利用率と同様に、1995年までの開発においては、開発時期が新しいほど減少率が高く、1955年以前のみネット駐車場率が増加している。その結果、2003年(平成15年)年には、1955年以前の市街地が最もネット駐車場率が高い市街地となっている。

ネット駐車場率の減少からは、開発後空地となっている区画が駐車場として暫定利用されていたが徐々に建物が建てられてきている、といった状況が想定できる。

##### ○ネット空地率

都心部及びその周辺の1955年以前の市街地は、ネット未利用率・ネット駐車場率ともに増加している。図表2-2-63でみたメッシュ単位でのネット空地率の増減でも、都心の近くで空地率の増加がみられる特徴的な場所であった。

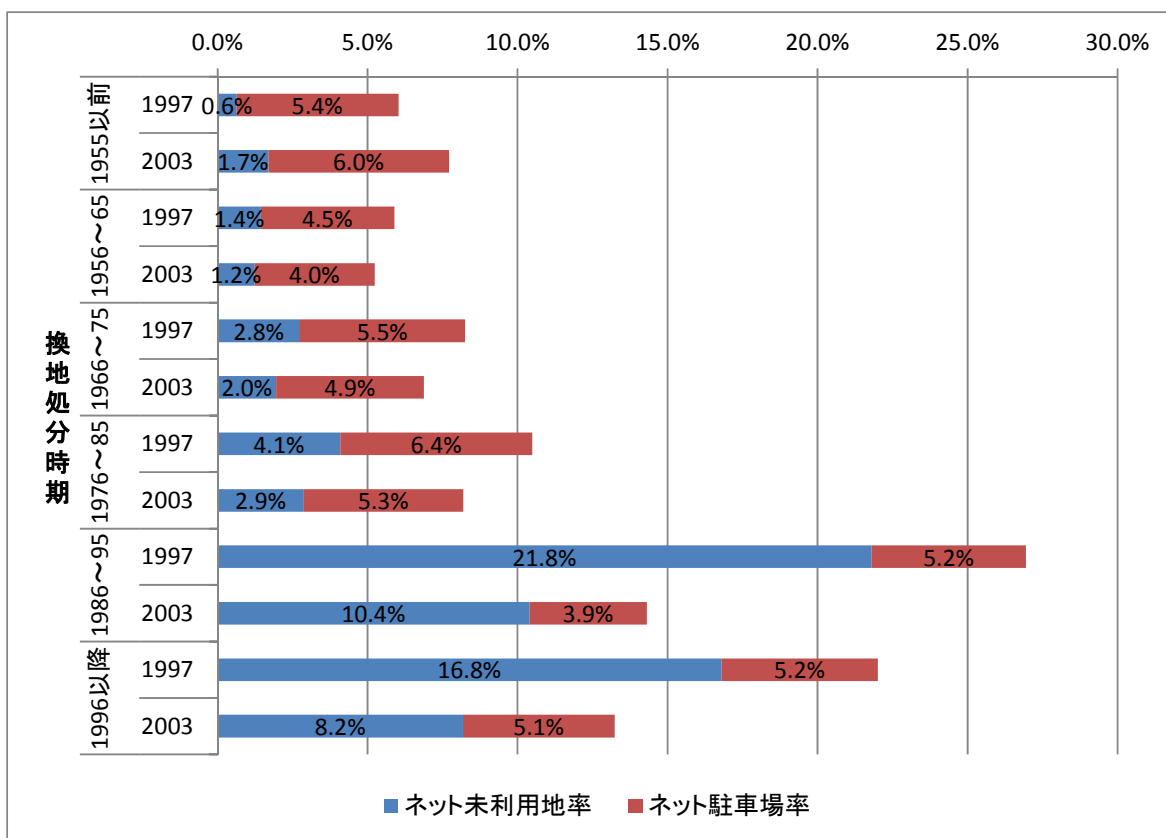
空地率の増加は、開発時期の古い市街地で発生していることが確認できた。

図表 2-2-72 換地処分時期別区画整理地区内空地の発生状況

換地処分時期	ネット未利用率			ネット駐車場率			ネット空地率		
	1997	2003	増減	1997	2003	増減	1997	2003	増減
1955以前	0.6%	1.7%	+1.1ポイント	5.4%	6.0%	+0.6ポイント	6.0%	7.7%	+1.7ポイント
1956～65	1.4%	1.2%	-0.2ポイント	4.5%	4.0%	-0.4ポイント	5.9%	5.2%	-0.7ポイント
1966～75	2.8%	2.0%	-0.8ポイント	5.5%	4.9%	-0.6ポイント	8.3%	6.9%	-1.4ポイント
1976～85	4.1%	2.9%	-1.2ポイント	6.4%	5.3%	-1.1ポイント	10.5%	8.2%	-2.3ポイント
1986～95	21.8%	10.4%	-11.4ポイント	5.2%	3.9%	-1.2ポイント	26.9%	14.3%	-12.6ポイント
1996以降	16.8%	8.2%	-8.6ポイント	5.2%	5.1%	-0.2ポイント	22.0%	13.2%	-8.8ポイント
合計	7.6%	4.2%	-3.3ポイント	5.6%	5.0%	-0.6ポイント	13.1%	9.2%	-3.9ポイント

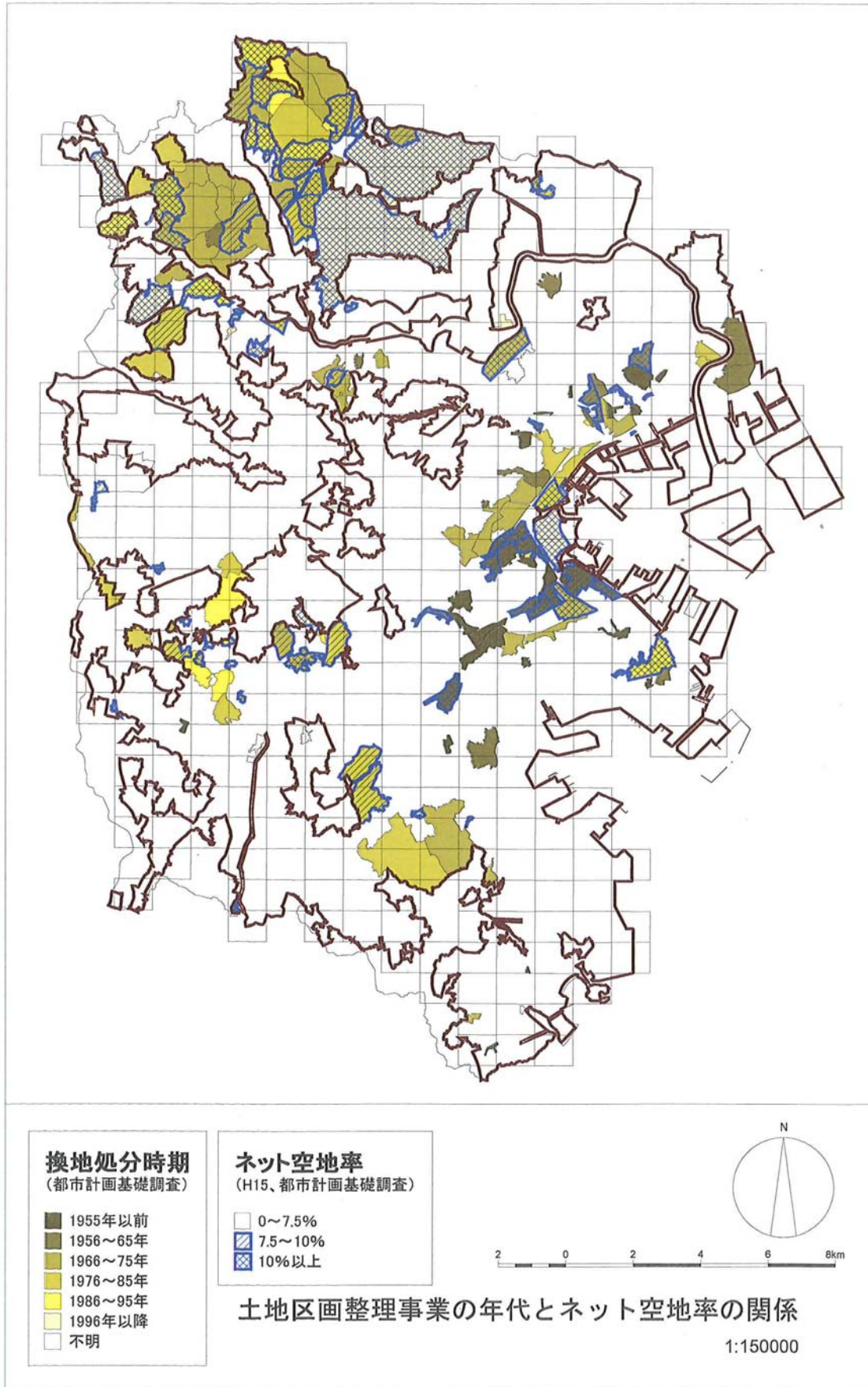
資料：都市計画基礎調査

図表 2-2-73 換地処分時期別区画整理地区内空地の発生状況

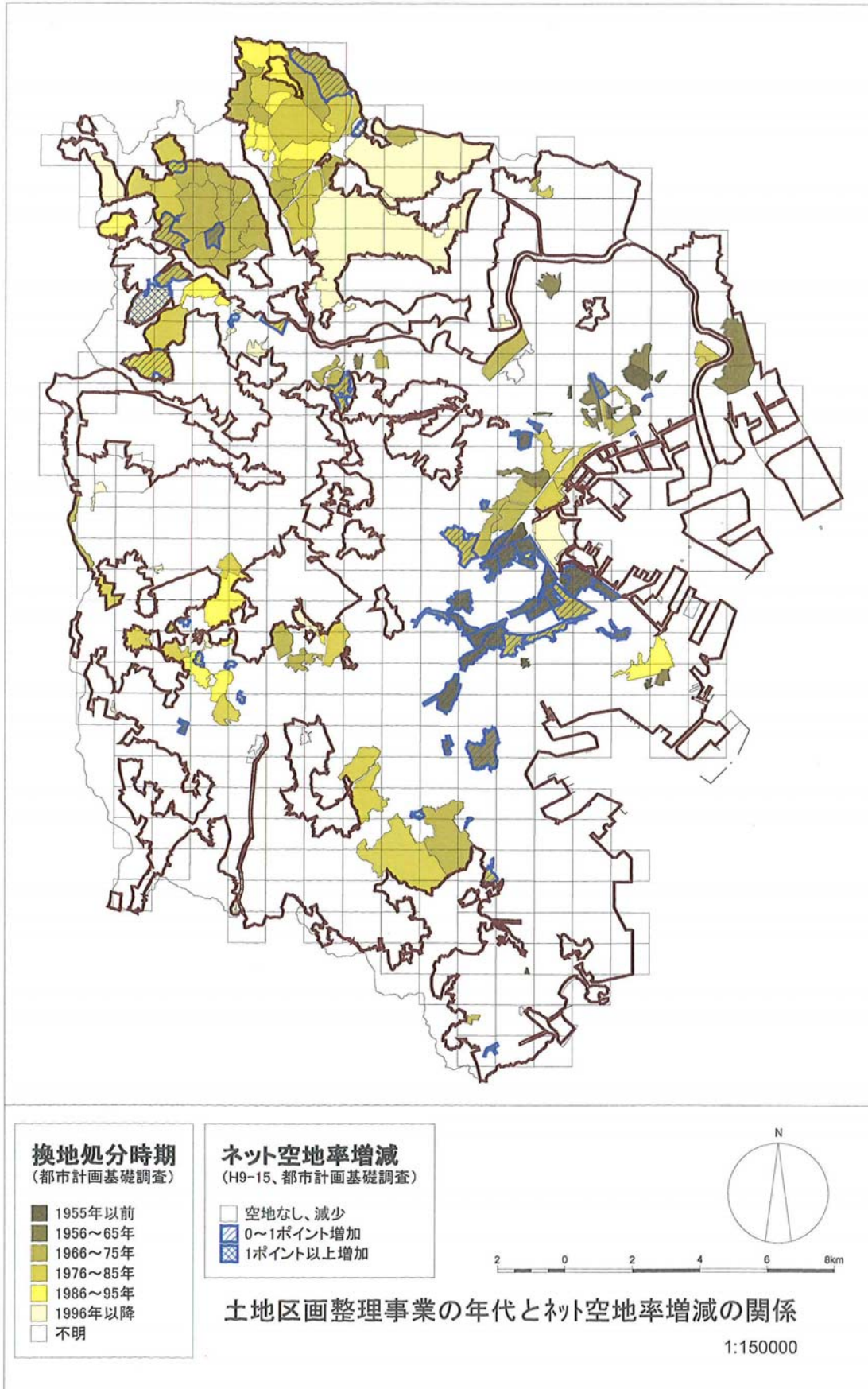




図表 2-2-74 土地区画整理事業の年代とネット空地率の関係



図表 2-2-75 土地区画整理事業の年代とネット空地率増減の関係





#### (4)人口・世帯数の増減

##### ①検討方法

人口・世帯数の減少という社会的変動要因が、空地の増加という現象に結びついて  
いるかを調べるため、国勢調査の1 km メッシュを用いて、人口・世帯数の増減と市街  
化区域内メッシュ空地率・空地増減率との関係を調べた。

具体的には、2000年(平成12年)と2005年(平成17年)の国勢調査の人口・世帯数  
のデータを用いて、人口の増減と世帯数の増減の組み合わせで4つのカテゴリー(①  
人口増・世帯数増、②人口増・世帯数減、③人口減・世帯数増、④人口減・世帯数減)  
をつくり、人口・世帯数増減と空地増減率の関係から個々のメッシュを分類して、各  
分類のメッシュの数を集計した。

なお、メッシュ空地率とメッシュ空地率増減は、メッシュ内の市街化区域部分だけ  
で算出しているが、人口・世帯数についてはメッシュよりも小さい単位での集計に膨  
大な労力がかかるため、ここではメッシュ全体の数値で求めている。そのため、部分  
的には市街化調整区域の人口・世帯数の動向もある程度影響していることとなるが、  
大まかな傾向把握を行うことには影響はないと判断した。

##### ②検討結果

###### ○人口・世帯数増減の動向

横浜市の市街化区域の人口・世帯数増減の動向は、全メッシュ数412に対し、人口  
増・世帯数増のメッシュ数が244、人口減・世帯数増が94、人口増・世帯数減が3、  
人口減・世帯数減が71であった。

人口減・世帯数減の場所としては臨海部の埋め立て地が目立つが、この地域はもと  
もとほとんど人が住んでいない場所であるため、実数としては少なくとも比率として  
大きな影響がでていることが想定される。

臨海部以外では、市南側の港南区や戸塚区のあたりや、市中央部西側の旭区のあた  
りに人口減・世帯数減のメッシュが多い。これらの地域は、相対的に人口減・世帯数  
増のメッシュも多い。

###### ○未利用地率増減との関係

ネット未利用地率を人口・世帯数増減の分類別にみると、人口増・世帯数増を除く  
分類の地域全てでネット未利用地率が微増している。

人口増・世帯数減は3メッシュしかないため検討から除くと、人口増・世帯数増で  
はネット未利用地率が増加したメッシュの占める割合が全体の36.5%であったのに  
対し、人口減・世帯数増では46.8%、人口減・世帯数減では47.9%であった。

以上から、未利用地は、人口減の地域においてより多く発生していることがわかる。

人口減・世帯数増の地域と人口減・世帯数減の地域で比較すると、全体では人口減・  
世帯数増の地域の方が未利用地率は若干上回っているが、未利用地率の増加が3%以  
上のメッシュの数・割合は、人口減・世帯数減の方が上回っており、人口減・世帯数  
減の地域で未利用地が増加する傾向があるということがいえる。

###### ○駐車場率増減との関係

ネット駐車場率は全ての分類で減少している。うち減少が最も少ないのが人口減・

世帯数減の地域で、人口増・世帯数減の地域がこれに続く。ただし、人口増・世帯数増と人口減・世帯数増では、後者の方がわずかながらネット駐車場率の減少が大きかった。

### ○空地率増減との関係

ネット未利用地率とネット駐車場率を合わせたネット空地率は全ての分類で減少していたが、ネット空地率が増加したメッシュの割合は、人口増・世帯数増が 29.5%、人口減・世帯数増が 31.9%、人口減・世帯数減が 46.5%と、人口減・世帯数減の地域が大きく突出する結果となった。

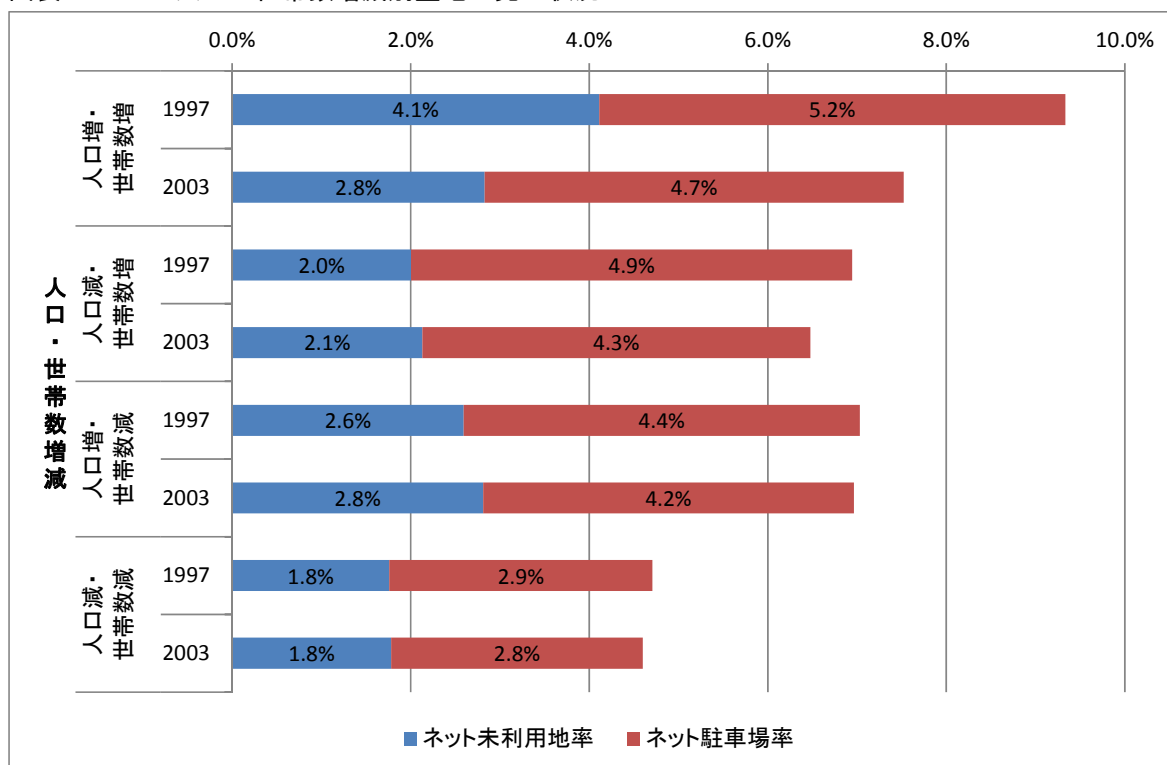
人口減・世帯数減となる地域は、他の地域と比べて空地が発生しやすいといえる。

図表 2-2-76 人口・世帯数増減別空地の発生状況

人口・世帯数増減 (1997-2003)	ネット未利用地率			ネット駐車場率			ネット空地率		
	1997	2003	増減	1997	2003	増減	1997	2003	増減
人口増・世帯数増	4.1%	2.8%	-1.3ポイント	5.2%	4.7%	-0.5ポイント	9.3%	7.5%	-1.8ポイント
人口減・世帯数増	2.0%	2.1%	+0.1ポイント	4.9%	4.3%	-0.6ポイント	6.9%	6.5%	-0.5ポイント
人口増・世帯数減	2.6%	2.8%	+0.2ポイント	4.4%	4.2%	-0.3ポイント	7.0%	7.0%	-0.1ポイント
人口減・世帯数減	1.8%	1.8%	+0.0ポイント	2.9%	2.8%	-0.1ポイント	4.7%	4.6%	-0.1ポイント
合計	3.2%	2.5%	-0.7ポイント	4.8%	4.3%	-0.5ポイント	8.0%	6.8%	-1.2ポイント

※資料 人口・世帯数：国勢調査、空地率等：横浜市都市計画基礎調査

図表 2-2-77 人口・世帯数増減別空地の発生状況



第2章 空地に関するマクロ動向の把握  
2. 三大都市圏における空地のマクロ動向の把握

図表 2-2-78 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット未利用率増減の関係

(メッシュ数)		市街化区域内ネット未利用率の増減(1997-2003)								合計
		減少	0~1ポイント増加	1~2ポイント増加	2~3ポイント増加	3~4ポイント増加	4~5ポイント増加	5ポイント以上増加	空地なし	
人口・世帯数の増減(2000-05)	人口増・世帯数増	153	45	22	10	3	5	4	2	244
	人口減・世帯数増	50	23	13	6		1	1		94
	人口増・世帯数減	1	1	1						3
	人口減・世帯数減	28	19	7	1	2	1	4	9	71
合計		232	88	43	17	5	7	9	11	412
(構成比)		市街化区域内ネット未利用率の増減(1997-2003)								合計
		減少	0~1ポイント増加	1~2ポイント増加	2~3ポイント増加	3~4ポイント増加	4~5ポイント増加	5ポイント以上増加	空地なし	
人口・世帯数の増減(2000-05)	人口増・世帯数増	62.7%	18.4%	9.0%	4.1%	1.2%	2.0%	1.6%	0.8%	100.0%
	人口減・世帯数増	53.2%	24.5%	13.8%	6.4%		1.1%	1.1%		100.0%
	人口増・世帯数減	33.3%	33.3%	33.3%						100.0%
	人口減・世帯数減	39.4%	26.8%	9.9%	1.4%	2.8%	1.4%	5.6%	12.7%	100.0%
合計		56.3%	21.4%	10.4%	4.1%	1.2%	1.7%	2.2%	2.7%	100.0%

※資料 人口・世帯数:国勢調査、未利用率:横浜市都市計画基礎調査

図表 2-2-79 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット駐車場率増減の関係

(メッシュ数)		市街化区域内ネット駐車場率の増減(1997-2003)								合計
		減少	0~1ポイント増加	1~2ポイント増加	2~3ポイント増加	3~4ポイント増加	4~5ポイント増加	5ポイント以上増加	空地なし	
人口・世帯数の増減(2000-05)	人口増・世帯数増	179	51	11	1			1	1	244
	人口減・世帯数増	74	19					1		94
	人口増・世帯数減	2	1							3
	人口減・世帯数減	34	11	4	1	1		1	19	71
合計		289	82	15	2	1		3	20	412
(構成比)		市街化区域内ネット駐車場率の増減(1997-2003)								合計
		減少	0~1ポイント増加	1~2ポイント増加	2~3ポイント増加	3~4ポイント増加	4~5ポイント増加	5ポイント以上増加	空地なし	
人口・世帯数の増減(2000-05)	人口増・世帯数増	73.4%	20.9%	4.5%	0.4%			0.4%	0.4%	100.0%
	人口減・世帯数増	78.7%	20.2%					1.1%		100.0%
	人口増・世帯数減	66.7%	33.3%							100.0%
	人口減・世帯数減	47.9%	15.5%	5.6%	1.4%	1.4%		1.4%	26.8%	100.0%
合計		70.1%	19.9%	3.6%	0.5%	0.2%		0.7%	4.9%	100.0%

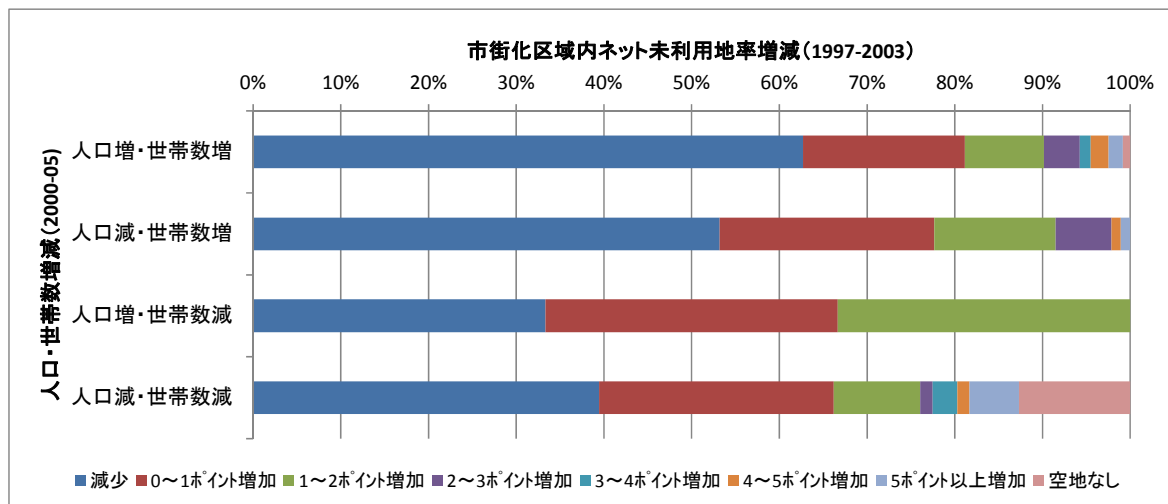
※資料 人口・世帯数:国勢調査、駐車場率:横浜市都市計画基礎調査

図表 2-2-80 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット空地率増減の関係

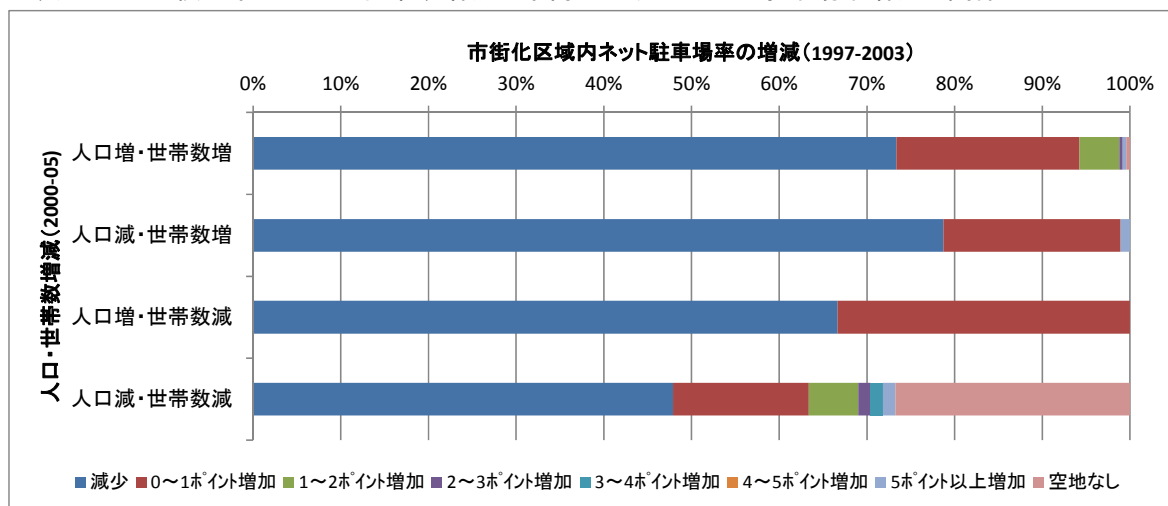
(メッシュ数)		市街化区域内ネット空地率の増減(1997-2003)								合計
		減少	0~1ポイント増加	1~2ポイント増加	2~3ポイント増加	3~4ポイント増加	4~5ポイント増加	5ポイント以上増加	空地なし	
人口・世帯数の増減(2000-05)	人口増・世帯数増	171	37	21	3	4	1	6	1	244
	人口減・世帯数増	64	15	9	4			2		94
	人口増・世帯数減	1	2							3
	人口減・世帯数減	34	15	8	1	4		5	4	71
合計		270	69	38	8	8	1	13	5	412
(構成比)		市街化区域内ネット空地率の増減(H9-15)								合計
		減少	0~1ポイント増加	1~2ポイント増加	2~3ポイント増加	3~4ポイント増加	4~5ポイント増加	5ポイント以上増加	空地なし	
人口・世帯数の増減(2000-05)	人口増・世帯数増	70.1%	15.2%	8.6%	1.2%	1.6%	0.4%	2.5%	0.4%	100.0%
	人口減・世帯数増	68.1%	16.0%	9.6%	4.3%			2.1%		100.0%
	人口増・世帯数減	33.3%	66.7%							100.0%
	人口減・世帯数減	47.9%	21.1%	11.3%	1.4%	5.6%		7.0%	5.6%	100.0%
合計		65.5%	16.7%	9.2%	1.9%	1.9%	0.2%	3.2%	1.2%	100.0%

※資料 人口・世帯数:国勢調査、空地率:横浜市都市計画基礎調査

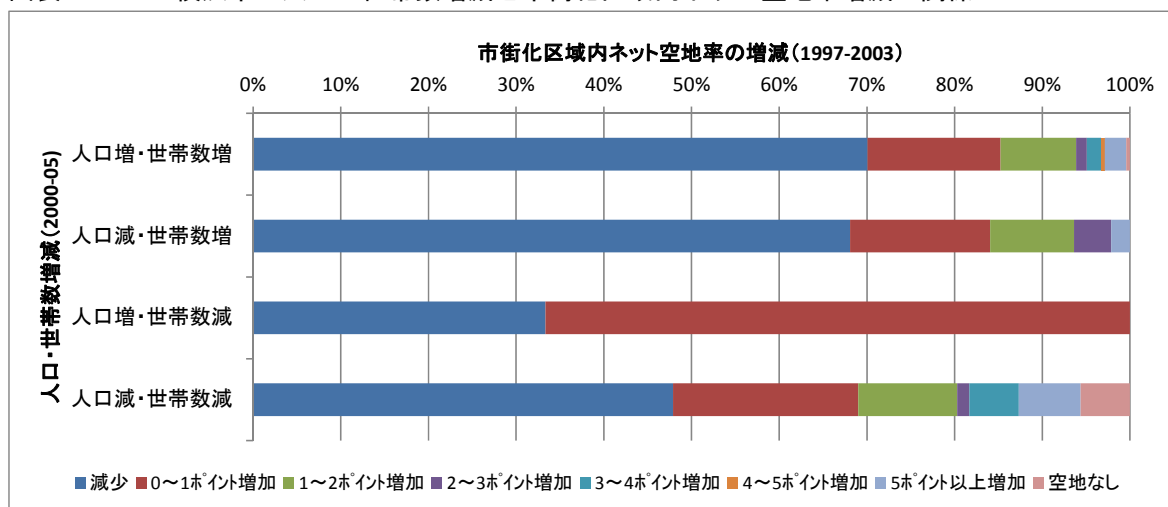
図表 2-2-81 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット未利用率増減の関係



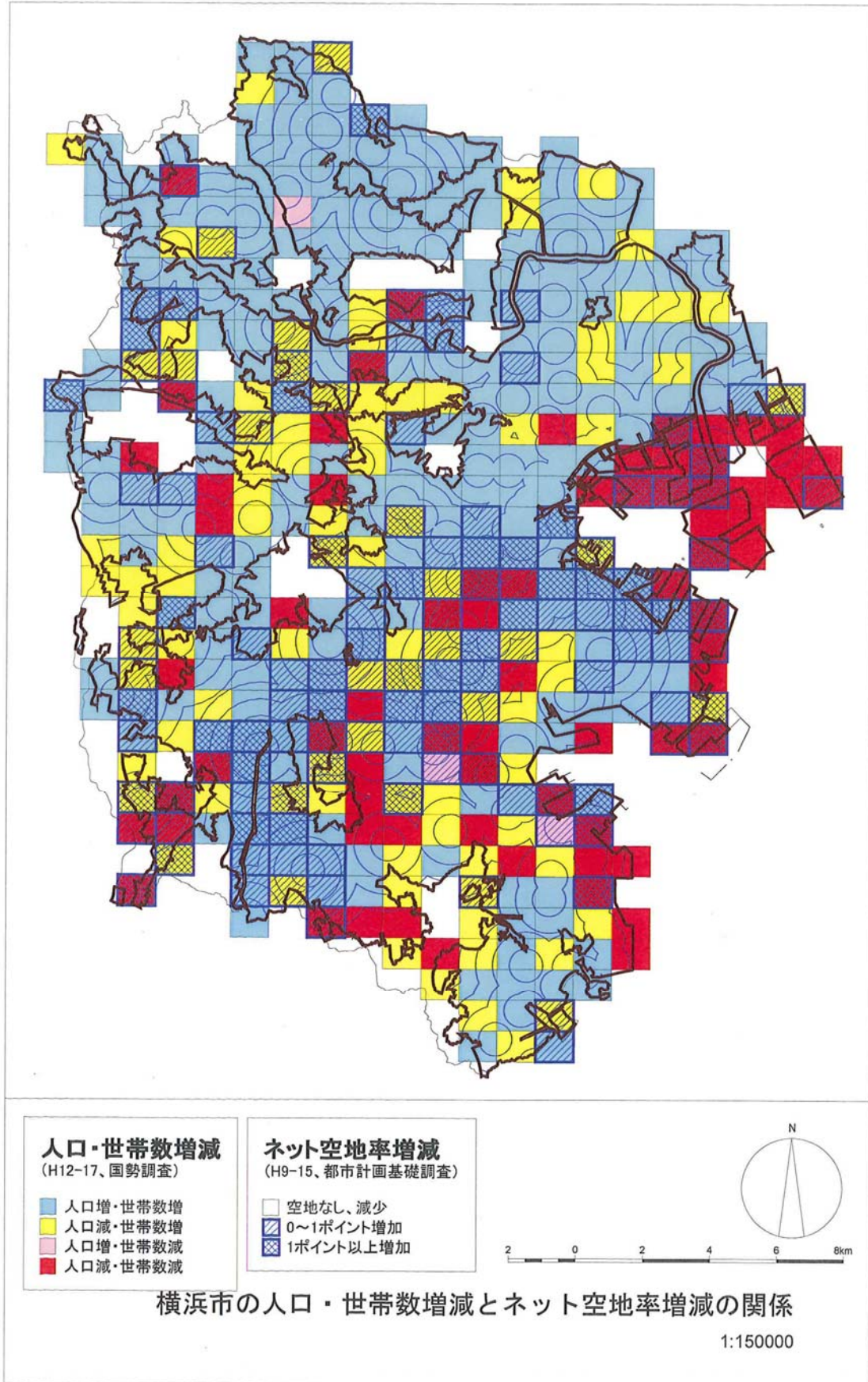
図表 2-2-82 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット駐車場率増減の関係



図表 2-2-83 横浜市の人口・世帯数増減と市街化区域内ネット空地率増減の関係



図表 2-2-84 人口・世帯数増減とネット空地率増減の関係





#### 4) 典型地区の空地の実態

ここではネット空地率が増加している地区を中心に、市街地特性の異なる典型地区を抽出し、都市計画基礎調査を使って空地の分布や発生・消滅の実態を把握した。

##### (1)a地区（第一種低層住居専用地域、計画住宅地）

本地区は市北部に位置する比較的新しい区画整理地であり、市内でもネット空地率が高い地区である。

1997年（平成9年）と2003年（平成15年）の空地の分布を比較すると、区画整理地内での建築が進み、未利用地が急速に減少している様子がわかる。

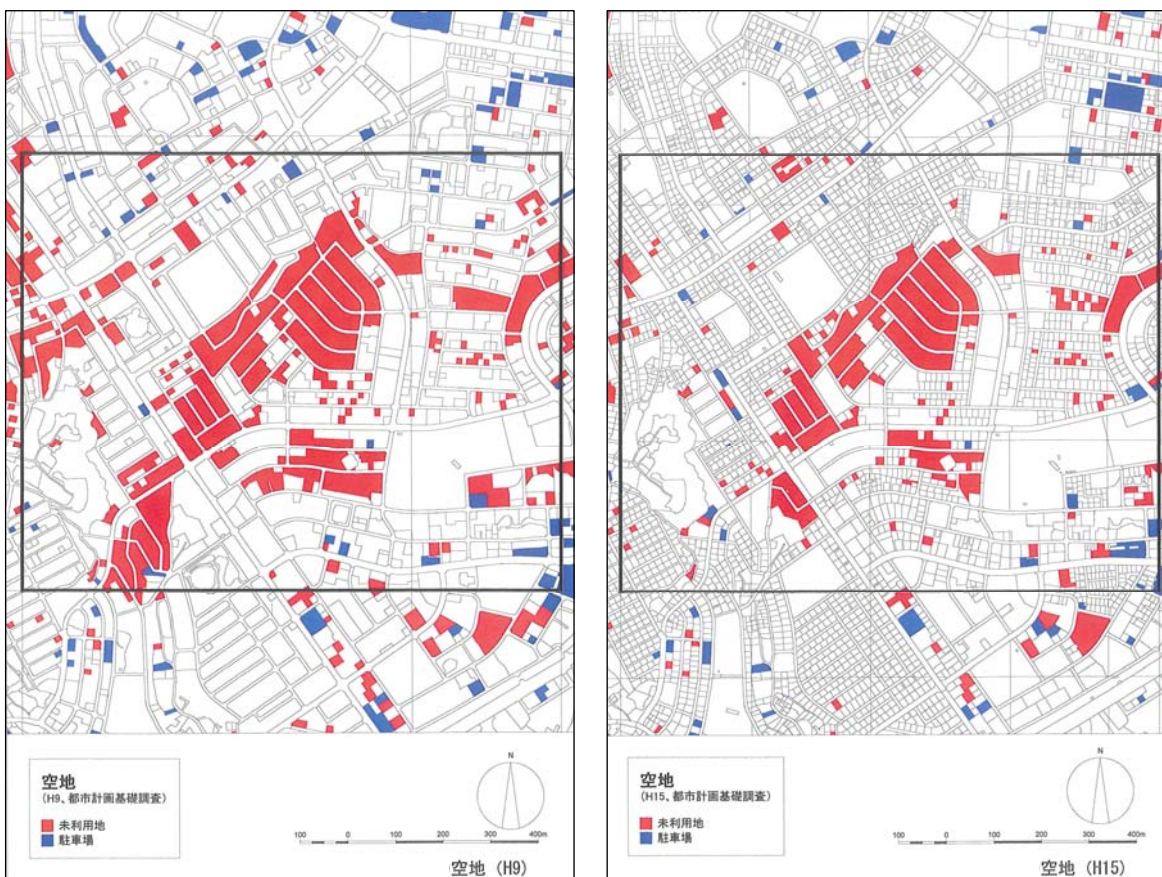
（注. 分布図中の黒線の枠は対象としたメッシュ。主要指標はそのメッシュのデータを示す。）

図表 2-2-85 a地区の主要指標

項目	数値等	項目	数値等
ネット未利用地率(2003)	17.0%	同増減(97-03)	10.5ポイント減
ネット駐車場率(2003)	1.5%	同増減(97-03)	0.4ポイント減
ネット空地率(2003)	18.5%	同増減(97-03)	10.9ポイント減
鉄道駅からの距離	～1,000m	地形	斜面地、人工改変地
市街地の開発時期	1986～95	人口・世帯増減	人口増・世帯数増



図表 2-2-86 a地区の空地の分布（左：1997年、右：2003年）





(2)b地区（第一種低層住居専用地域等、計画住宅地）

本地区は市の北西部に位置し、地区の南東側は1975年（昭和50年）代の区画整理地、北西側は1996年（平成8年）以降に換地処分がなされた区画整理地である。

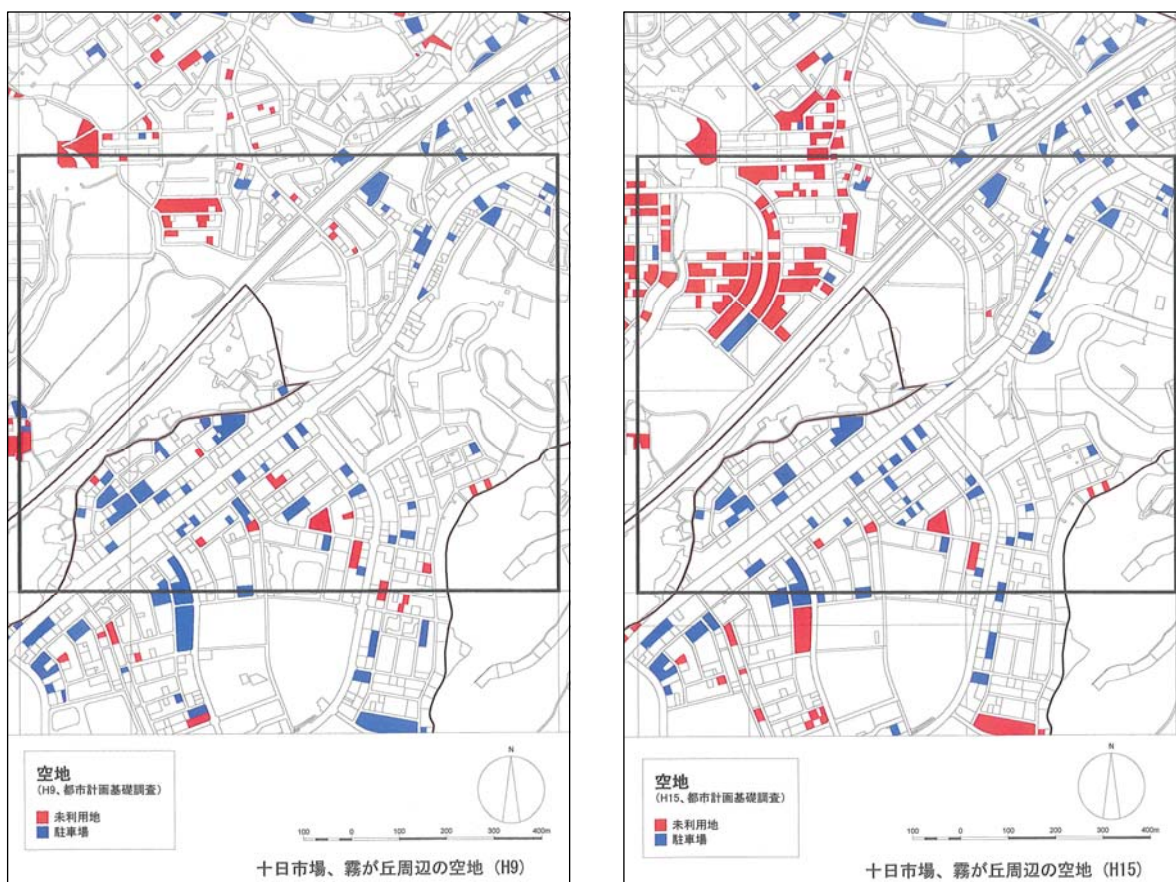
本地区は市内でネット空地率の増加が多かった地区であるが、空地の増加は主に地区の北西側で土地区画整理事業の整備が進んだことによるものであった。

図表 2-2-87 b地区の主要指標

項目	数値等	項目	数値等
ネット未利用地率(2003)	7.2%	同増減(97-03)	4.8ポイント増
ネット駐車場率(2003)	5.2%	同増減(97-03)	0.3ポイント増
ネット空地率(2003)	12.4%	同増減(97-03)	5.0ポイント増
鉄道駅からの距離	～1,500m	地形	斜面地、人工改変地
市街地の開発時期	1976～85、96以降	人口・世帯増減	人口増・世帯数増



図表 2-2-88 b地区の空地の分布（左：1997年、右：2003年）



(3)c地区（第二種中高層住居専用地域・工業地域等、用途混在地）

本地区は市の南西部に位置し、地区の中央部を南北に河川が流れ、その周辺の低地には工業地が形成されている。そのさらに外側の斜面地は、住宅を中心とする土地利用となっている。

また、本地区中央部の東西方向には市の主要な幹線道路である環状線が通っている。2003年（平成15年）年に環状線沿いに未利用地が増えているのは、1997年（平成9年）～2003年（平成15年）年の間に環状線の拡幅整備が行われたことによるものと推定される。

(2)の区画整理地や本地区のように、ネット空地率が大きく増加している地区では、何らかの都市整備事業や大規模な土地利用転換が行われている可能性がある。ただし、本地区では、環状線沿道以外の既存市街地部分でも空地の増加が見られるのが特徴的である。

図表 2-2-89 c地区の主要指標

項目	数値等	項目	数値等
ネット未利用率率(2003)	7.0%	同増減(97-03)	5.7ポイント増
ネット駐車場率(2003)	3.8%	同増減(97-03)	0.5ポイント減
ネット空地率(2003)	10.7%	同増減(97-03)	5.1ポイント増
鉄道駅からの距離	2,000m以上	地形	人工改変地、低地 一部斜面地
市街地の開発時期	不明	人口・世帯増減	人口増・世帯数増



図表 2-2-90 c地区の空地の分布（左：1997年、右：2003年）





(4)d地区（商業地域、中心市街地）

本地区は、東端に地下鉄駅、中央部に私鉄駅がある中心商業地である。

本地区の北側半分は、空地の増加傾向がみられた1955年（昭和30年）以前の古い区画整理地である。空地の分布図をみると、1997年（平成9年）年～2003年（平成15年）年間に小規模な駐車場の増加が観察される。また、区画整理地だけでなく、南側の台地上にも空地の増加が見られる。

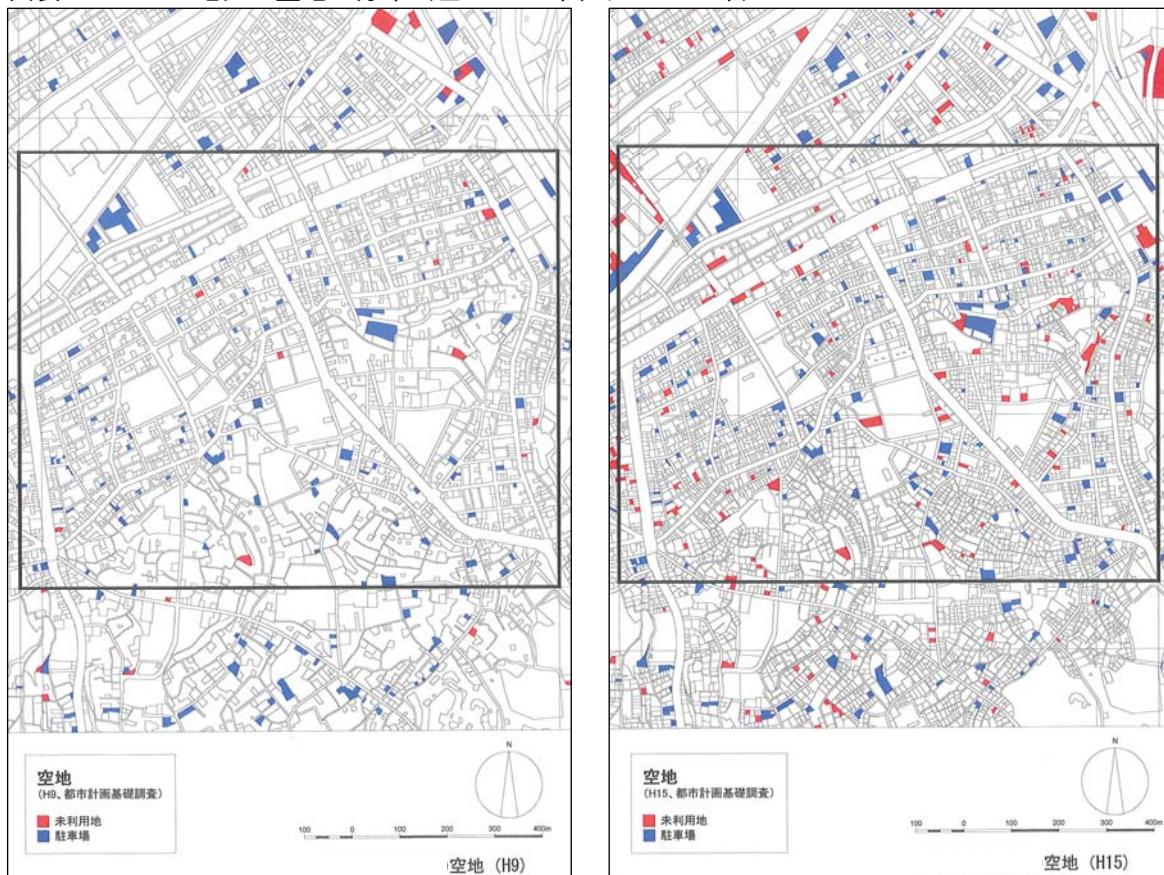
横浜市の都心の一角に位置し、交通利便性が高く地形も平坦で、人口・世帯数がともに増加しているにもかかわらず、空地が増加している。これは都市基盤の古さが影響していることが推定される。

図表 2-2-91 d地区の主要指標

項目	数値等	項目	数値等
ネット未利用率率(2003)	2.4%	同増減(97-03)	2.1ポイント増
ネット駐車場率(2003)	4.1%	同増減(97-03)	1.1ポイント増
ネット空地率(2003)	6.5%	同増減(97-03)	3.2ポイント増
鉄道駅からの距離	500m未満	地形	人工改変地 一部台地
市街地の開発時期	1955以前	人口・世帯増減	人口増・世帯数増



図表 2-2-92 d地区の空地の分布（左：1997年、右：2003年）



(5)e地区（第二種中高層住居専用地域、スプロール（密集）市街地）

本地区は前述の d 地区の南西方向、約 1.5 km 程度の距離に位置しており、地形分類上は台地と分類される斜面地に、木造を中心とする密集市街地が広がっている。本地区では、人口・世帯数ともに減少している。

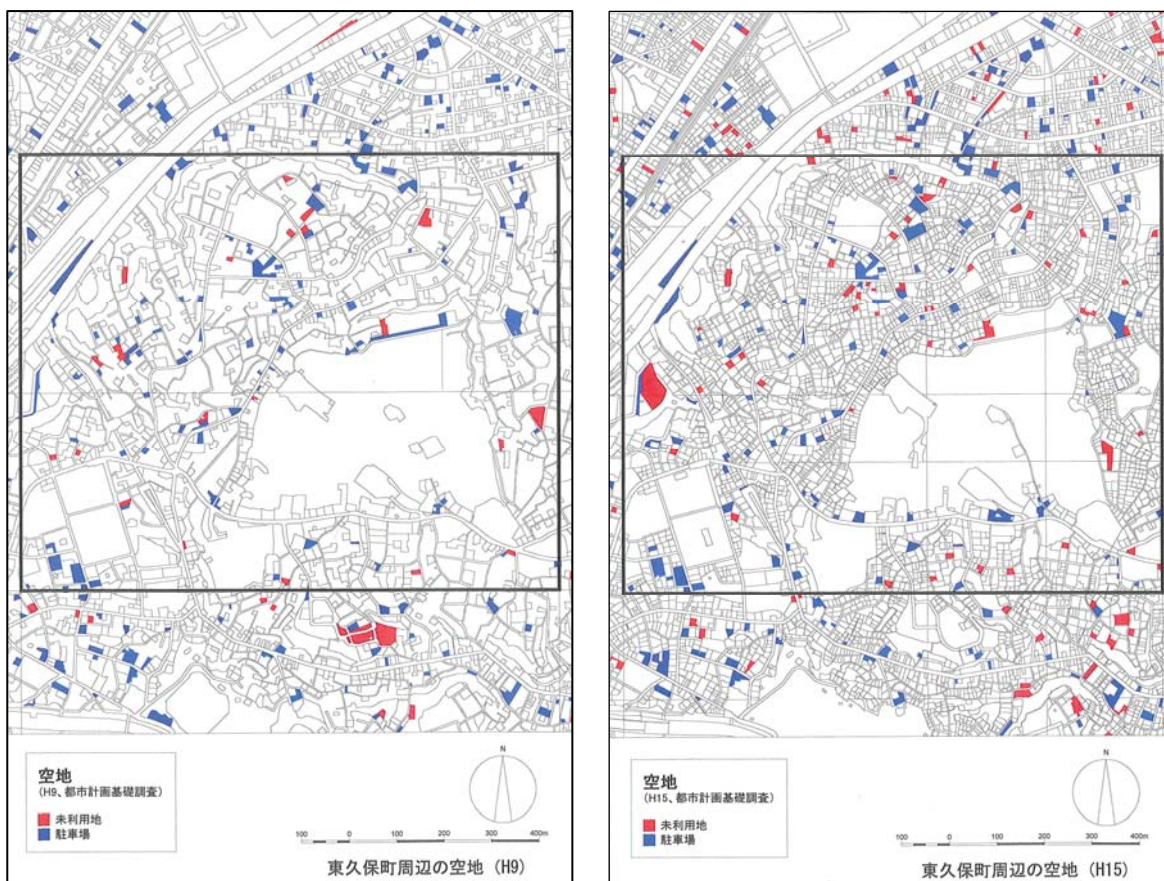
本地区のネット空地率の増加は 1.3 ポイントであるが、空地の分布図を見ると、小規模な未利用地や駐車場が散発的に増加している様子が観察される。

図表 2-2-93 e 地区の主要指標

項目	数値等	項目	数値等
ネット未利用率率(2003)	1.5%	同増減(97-03)	0.8 ポイント増
ネット駐車場率(2003)	3.3%	同増減(97-03)	0.5 ポイント増
ネット空地率(2003)	4.8%	同増減(97-03)	1.3 ポイント増
鉄道駅からの距離	～1,000m	地形	台地、人工改変地 一部斜面地
市街地の開発時期	一部 1955 以前	人口・世帯増減	人口減、世帯数減



図表 2-2-94 e 地区の空地の分布（左：1997 年、右：2003 年）





(6)f地区（工業地域等、用途混在地）

市北部の河川沿いの低地部にある地区であり、地区の北半分は市街化調整区域となっている。大規模な工場、倉庫等が立地する工業地であるが、住宅、商業施設等も混在している。地区のすぐ東側には大規模なショッピングセンターもある。

本地区の特徴としては、ネット空地率が比較的高く、また全体として比較的規模の大きな駐車場が特に地区東部に増加してきていることである。まとまった規模の土地で建物が除却されたのち、駐車場として利用されていることが推定される。

図表 2-2-95 f 地区の主要指標

項目	数値等	項目	数値等
ネット未利用地率(2003)	2.4%	同増減(97-03)	0.4ポイント増
ネット駐車場率(2003)	11.6%	同増減(97-03)	2.7ポイント増
ネット空地率(2003)	13.9%	同増減(97-03)	3.1ポイント増
鉄道駅からの距離	～2,000m	地形	人工改変地
市街地の開発時期	不明	人口・世帯増減	人口減・世帯数減



図表 2-2-96 f 地区の空地の分布（左：1997年、右：2003年）



(7)g 地区（第一種低層住居専用地域等、計画住宅地）

市中央部のやや南西部に位置する地区であり、斜面地を中心とする地形に開発許可による住宅団地が集積している。

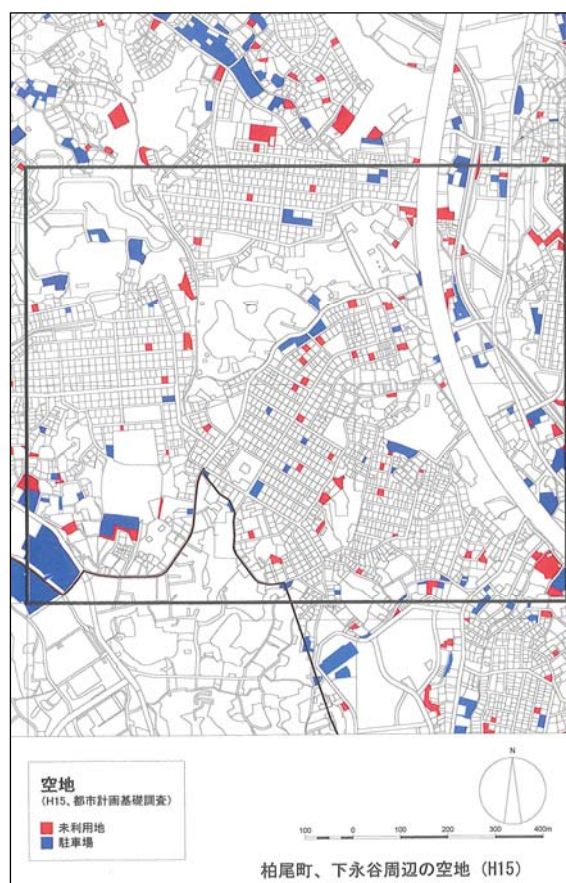
未利用地、駐車場ともに増えているが、増加している場所に顕著な傾向は見られない。どちらかというが開発住宅地以外の場所でまとまった規模の空地が発生している箇所があるが、逆に大きな空地の減少も見られる。

図表 2-2-97 g 地区の主要指標

項目	数値等	項目	数値等
ネット未利用率率(2003)	3.0%	同増減(97-03)	1.4ポイント増
ネット駐車場率(2003)	6.1%	同増減(97-03)	1.1ポイント増
ネット空地率(2003)	9.1%	同増減(97-03)	2.6ポイント増
鉄道駅からの距離	~1,500m	地形	斜面地、人工改変地 一部低地、台地
市街地の開発時期	不明	人口・世帯増減	人口増、世帯数増



図表 2-2-98 g 地区の空地の分布（左：1997年、右：2003年）





## 5) 横浜市におけるスタディの結果総括

### (1)空地の動態について

空地を未利用地と駐車場率に分けてみると、横浜市の市街化区域全体のネット未利用地率が2.5%であるのに対し、ネット駐車場率は4.3%で、空地としては未利用地の方が多くことがわかった。

1997年(平成9年)年から2003年(平成15年)年間の変化をみると、ネット空地率は1.2ポイント減少しており、うち、ネット未利用地率は0.7ポイントの減少、ネット駐車場率は0.5ポイントの減少で、未利用地の減少の方が多い。全体として空地率は減少しているが、空地率が増加している場所もあり、増加しているメッシュの数は未利用地の方が多かった。

これらに関しては、宅地開発が影響している可能性があり、宅地の造成が完了している場所では建物の建築が進んで急速に空地が減少している一方、宅地の造成を進めている場所では空地が増加しているということで説明できそうである。

鉄道駅からの距離、地形、区画整理地における換地処分時期、人口・世帯数の増減の4項目について空地率の増減との相関を調べたところ、まず、人口・世帯数が増加すると空地が減少する、という相関は見られた。また、人口や世帯が減少している地区では、全体と比べて空地の減少は少なくなり、未利用地率だけをみると全体で微増する傾向が見られた。ただし、これが人口・世帯の転出の結果、未利用地が増加したものなのか、それとも開発に伴い開発地区の居住者が転出したものなのかについては明らかにすることが必要である。

また、区画整理の開発時期の分析では、都心に近く比較的立地条件の良い古い開発地で、小規模な空地が分散的に発生している状況を確認することができた。

これらの項目以外では、注目すべき関係を見出すことはできなかった。ただし、市全体の平均値では傾向が出なかったが、メッシュで駐車場率が増加している場所の分布をみると、駅の近くで駐車場率が増加している場所が比較的多い様子がうかがえた。どのような特性を持つ駅の周辺で駐車場が増えているのかを明らかにすることが必要である。

### (2)空地の動態を予測する代替指標について

以上から、空地に関する複数年のデータが無い場合には、人口・世帯数の変動を調べ、人口・世帯数がともに増減していれば空地は減少しているということ、また人口・世帯数がともに減少していれば未利用地が増えているという関係がみられた。また、開発時期が古い区画整理地、開発地では、空地が発生していることから、一定年数以上前に開発された地域においては空地が発生していると想定される。ただし、開発年次の古さに比例して空地が増加しているということではない。

本検討では、空地の動態をあらわす代替指標を発見することを目的としていたが、そうした指標として適切と考えられるものを見出すことはできず、上記のような関係がみられたにとどまった。

図表 2-2-99 横浜市における 1997～2003 年(平成9～15 年)のネット空地率増減と各項目との関係

	1997 年～2003 年(平成9～15 年)のネット空地増減率との関係
人口・世帯数増減	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空地全体を見ると、人口・世帯数増のメッシュにおいて空地減少率が最も高く、人口の増減にかかわらず世帯数減のメッシュにおいて、空地の減少率は低い。</li> <li>・空地の中でも未利用地の増加は、人口増・世帯数減のメッシュにおいて最も高くなった。また人口・世帯数ともに減については変化がなかった。一方、人口減・世帯数増のメッシュにおいてもやや未利用地は増加している。</li> </ul>
鉄道駅からの距離	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空地率が最も高いのは、1997 年(平成9 年)、2003 年(平成15 年)ともに、1,500～2,000m のメッシュである。最も空地率が低いのは、1997 年(平成9 年)では、2,000m 以上であり、2003 年(平成15 年)では500～1,000m である。</li> <li>・空地の減少が最も多かったのは、駅から500～1,000m であり、最も空地の減少が少なかったのは2,000m 以上のメッシュであった。しかし、500m 未満において、空地の減少が2 番目に少なかった。</li> <li>・空地の中でも未利用地の減少が最も少なかったのは500m 未満であり、最も多かったのは500～1,000m であった。駐車場は、2,000m 以上において、最も減少率が小さく、1,500～2,000m において最も大きかった。</li> </ul>
地形	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空地率が最も高いのは、1997 年(平成9 年)、2003 年(平成15 年)ともに低地である。次いで多いのはともに斜面地となっている。未利用地率が最も高いのは、1997 年(平成9 年)、2003 年(平成15 年)ともに斜面地であり、駐車場率が最も高いのは、1997 年(平成9 年)、2003 年(平成15 年)ともに低地である。</li> <li>・空地の減少が最も多かったのは斜面地であり、次いで低地となっている。</li> <li>・空地の中でも未利用地の減少が最も大きかったのは斜面地である。また、駐車場の減少が最も大きかったのは低地であった。</li> </ul>
換地処分時期別区画整理地内空地の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空地率が高いのは、1997 年(平成9 年)、2003 年(平成15 年)ともに、1986 年～1995 年(昭和61 年～平成7 年)に換地をした区画整理地であり、次いで、1996 年(平成8 年)以降が高くなっている。一方、最も空地率が低いのは、1997 年(平成9 年)、2003 年(平成15 年)ともに1956～1965 年(昭和31～40 年)に換地された区画整理地となっている。空地率の差は3～5 倍弱となっている。</li> <li>・空地が増加していたのは、1955 年(昭和30 年)以前に換地された区画整理地であった。一方、空地の減少が最も多かったのは、空地率が最も高い1986 年～1995 年(昭和61 年～平成7 年)に換地された区画整理地であった。</li> <li>・空地の中でも未利用地が増加したのは、1995 年(平成7 年)以前に換地された区画整理地であり、最も減少していたのは、1986 年(昭和61 年)、1995 年(平成7 年)換地の区画整理地であった。駐車場は、1955 年以前(昭和30 年)では微増し、1986 年～1995 年(昭和61 年～平成7 年)では減少している。</li> </ul>

### 3. 三大都市圏を対象とした自治体アンケート

#### 3-1 アンケートの目的・方法

##### 1) 目的等

###### (1)目的

三大都市圏政策区域における空地の発生概況、今後の傾向、問題が発生している場所等の把握、自治体による空地の賦存状況の把握の有無や方法などの傾向を明らかにするために、三大都市圏政策区域に位置する全ての自治体（都府県及び市町村）の都市計画担当職員を対象に、「空地(オープンスペース)等の実態把握と利活用に関するアンケート」を実施した。

空地の発生概況、今後の傾向や問題が発生している場所については、政策担当職員が日頃感じている感覚を答えてもらった。

###### (2)実施方法と発送・回収の状況

アンケートは、三大都市圏政策区域内に位置する都府県・市町村の都市計画行政の担当部局<sup>4</sup>を対象とした。アンケート票は電子メールで送付し、電子メールで回答を得た。2011年（平成23年）9月21日～10月5日の期間に実施した。

図表 2-3-1 アンケートの発送及び回収状況

	首都圏	中部圏	近畿圏	合計
送付計	169	55	98	322
都道府県	5	2	4	11
市町村	164	53	94	311
回収計	157	53	88	298
回収率	92.9%	96.4%	89.8%	92.5%

（単位＝自治体数、ただし％を除く）

##### 2) アンケートの設問の内容

アンケートの設問は次の6問で構成した。概要は下記のとおりである<sup>5</sup>。

問1	空地の発生状況
問2	空地が発生している地区
問3	空地の発生予防、維持管理又は利活用の状況
問4	空地の問題や利活用の検討や市民からの要望状況
問5	空地の発生予防、維持管理又は利活用に関する参考事例
問6	空地の賦存状況の把握と方法

<sup>4</sup> 対象とした自治体は10頁(第1章)を参照のこと

<sup>5</sup> アンケートの依頼文、設問票は参考資料を参照のこと

### 3-2 アンケートの結果

下記にアンケートの結果を示す。

#### 1) 空地の発生状況（問1）

問1. 貴自治体の中で、空地や低未利用地等（以下、「空地等」と記載）の状態が長期に続いているところ、又は近年（10年程度）で増加しているところがありますか。（該当するもの1つに○）  
（※ここでの低未利用地等とは、駐車場や資材置き場、家庭菜園等非建築的利用を想定しています。）

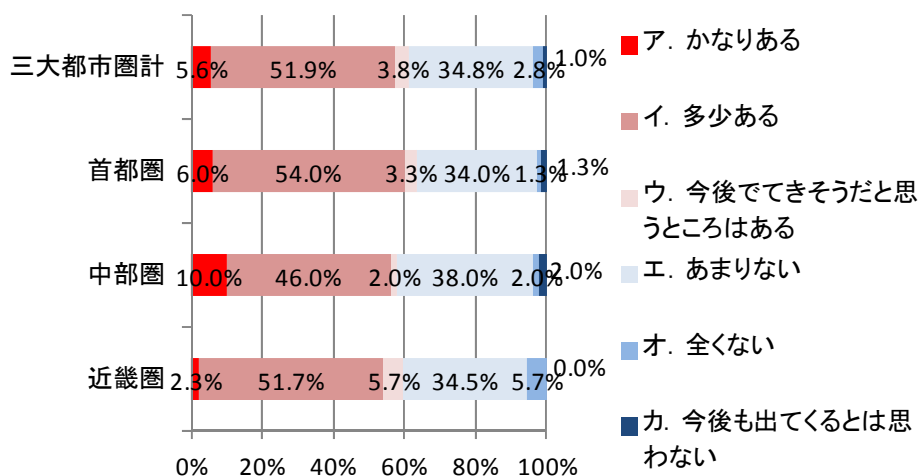
三大都市圏計では、空地が一定程度ある（ア及びイ）と回答した自治体は約6割であった。一方で、約35%の自治体は、「エ. あまりない」と答えているなど、発生が少ない自治体は約4割であった。

都市圏別の傾向は、いずれの都市圏でも三大都市圏計とほぼ同様の傾向であるが、中部圏で「かなりある」と回答した自治体の割合が比較的高かった。

マクロ分析でみたネット空地率は、首都圏が比較的高く（13.2%）で、他は約11%であったが、空地発生状況の認識率も、「多少ある」まで含めると首都圏で6割、中部圏56%、近畿圏54%と同様の傾向が見られる。

図表 2-3-2 空地の発生状況（問1）

	首都圏		中部圏		近畿圏		三大都市圏計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
ア. かなりある	9	6.0%	5	10.0%	2	2.3%	16	5.6%
イ. 多少ある	81	54.0%	23	46.0%	45	51.7%	149	51.9%
ウ. 今後出てきそうだと思うところはある	5	3.3%	1	2.0%	5	5.7%	11	3.8%
エ. あまりない	51	34.0%	19	38.0%	30	34.5%	100	34.8%
オ. 全くない	2	1.3%	1	2.0%	5	5.7%	8	2.8%
カ. 今後も出てくるとは思わない	2	1.3%	1	2.0%	0	0.0%	3	1.0%
合計	150	100.0%	50	100.0%	87	100.0%	287	100.0%
無回答	7		3		1		11	



## 2) 空地が発生している地区(問2) [複数回答]

### (1)発生地区

問2. 空地等は、どのようなところで見られますか(該当するもの全てに○)

#### ①空地が発生している地区(全体傾向)

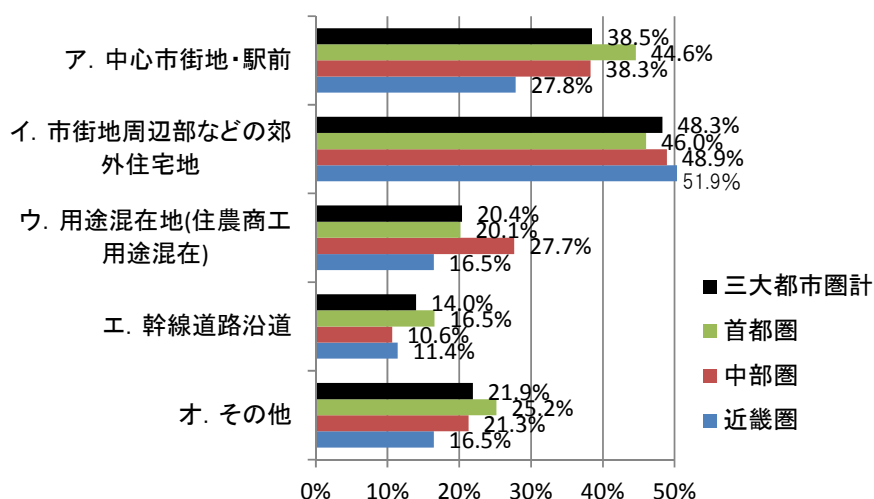
空地の発生箇所は、三大都市圏計では、「イ. 郊外住宅地」が半数強と最も多かった。次いで、「ア. 中心市街地・駅前」を約1/3強の自治体が挙げた。

なお、「オ. その他」として挙げられたものとして、最も多いものは「行政区域内全体的に分布」であり、その他「区画整理施行区域」「工場跡地」などの回答であった。また、今回の調査の対象外ではあるが、市街化調整区域における空地が問題としている自治体も特に首都圏に多い。

都市圏別にみると、首都圏は「ア. 中心市街地・駅前」と「エ. 幹線道路沿道」が他の都市圏に比べて多い傾向にあった。中部圏は、「ウ. 用途混在地」が他の都市圏に比べて多い傾向にあった。近畿圏は、「ア. 中心市街地・駅前」が他の都市圏に比べて少ない傾向にあった。

図表 2-3-3 空地が発生している地区(全体傾向)(問2) [複数回答]

	首都圏		中部圏		近畿圏		三大都市圏計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
ア. 中心市街地・駅前	62	44.6%	18	38.3%	22	27.8%	102	38.5%
イ. 市街地周辺部などの郊外住宅地	64	46.0%	23	48.9%	41	51.9%	128	48.3%
ウ. 用途混在地(住農商工用途混在)	28	20.1%	13	27.7%	13	16.5%	54	20.4%
エ. 幹線道路沿道	23	16.5%	5	10.6%	9	11.4%	37	14.0%
オ. その他	35	25.2%	10	21.3%	13	16.5%	58	21.9%
回答数	139	100.0%	47	100.0%	79	100.0%	265	100.0%
無回答	18		6		9		33	



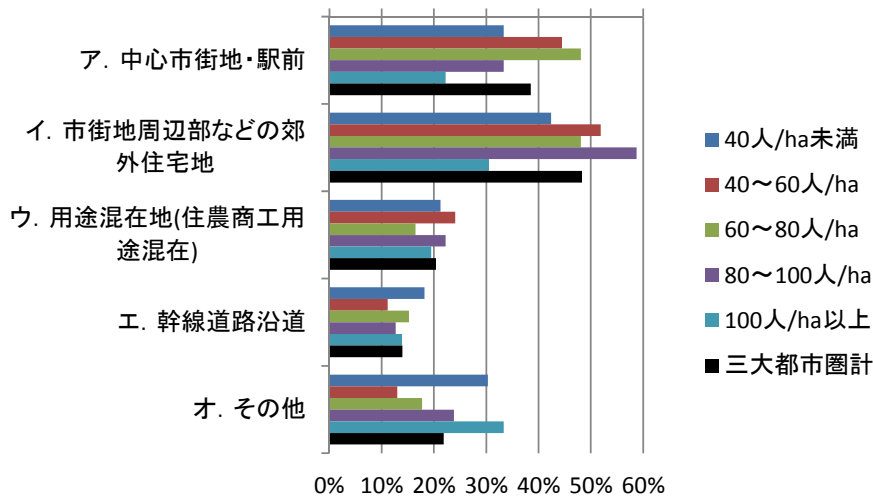


②空地が発生している地区(DID人口別の傾向)

空地が特に気になる場所を、それぞれの市町村のDID人口別にクロス集計をした。

100人/ha以上とDID人口密度が高い都市では、三大都市圏計に比べて、「オ. その他」が突出して高く、「ア. 中心市街地・駅前」や、「イ. 市街地周辺部などの郊外住宅地」が、他のDID密度の都市に比べて格段に少なくなっている。

図表 2-3-4 空地が発生している地区(DID人口別の傾向) (問2) [複数回答]



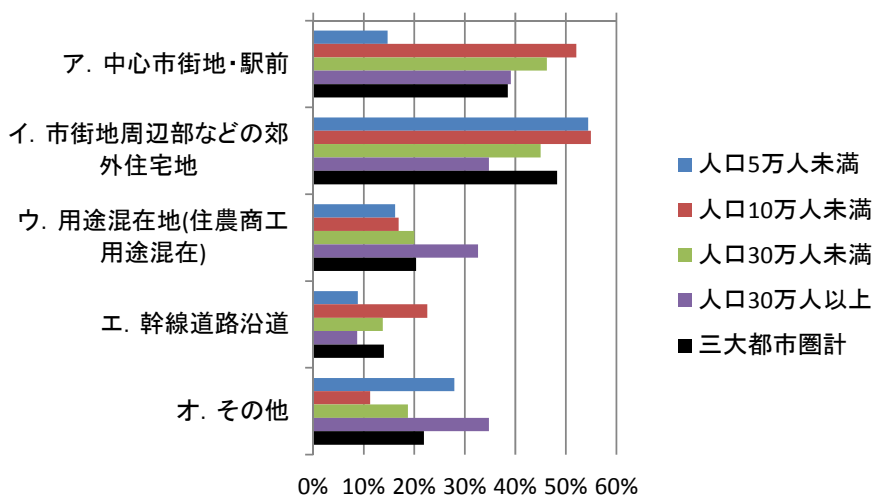
③空地が発生している地区(総人口規模別の傾向)

次いで、市町村の総人口規模別に問題としている空地の場所を分析した。

DID人口密度による分析と人口規模による分析は似通った傾向が得られると想定していたが、「ウ. 用途混在地」において、他の人口規模から突出して30万人以上の都市が多くなっており、これはDID人口密度による分析とは異なる傾向であった。

人口5万人未満において、「ア. 中心市街地・駅前」に問題箇所があると選択した市町村が格段に少なくなっている。これは、10万人未満から30万人以上までの都市では、人口規模が小さくなるにつれて中心市街地の空地問題が増加するという傾向とは一致しない結果となっている。

図表 2-3-5 空地が発生している地区(総人口規模別の傾向) (問2) [複数回答]



(2)空地が特に気になる地区（問2）〔記述〕

※貴自治体内において、特に気になっている地区がありましたら、教えてください。

地区名（町丁字名）： \_\_\_\_\_

都市計画の指定（線引き・用途地域についてわかる範囲でご記入下さい）： \_\_\_\_\_

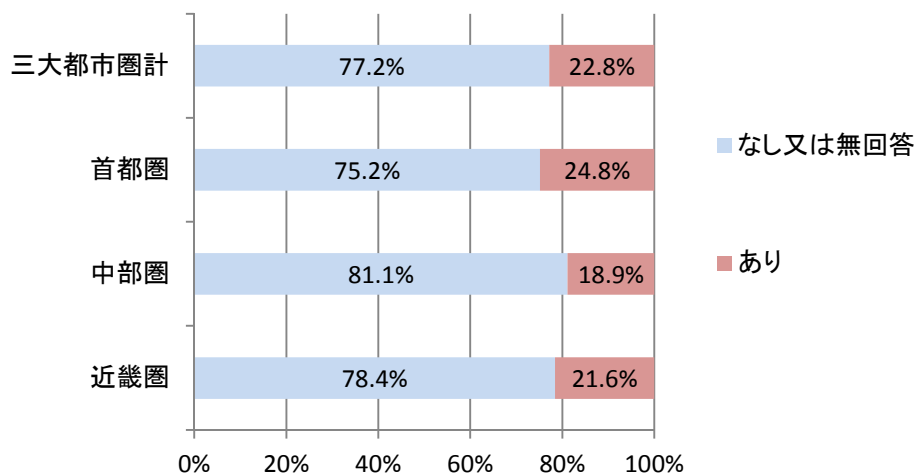
空地等や問題の状況： \_\_\_\_\_

①空地が特に気になる地区の有無

「(空地の発生が) 特に気になっている地区(以下、気になる地区とする)」について1つ以上の地区を挙げた自治体は、三大都市圏計で約2割であった。都市圏によって、傾向に大きな違いは見られなかった。

図表 2-3-6 気なる地区に関する回答状況（問2）〔複数回答〕

	首都圏		中部圏		近畿圏		三大都市圏計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
なし又は無回答	118	75.2%	43	81.1%	69	78.4%	230	77.2%
あり	39	24.8%	10	18.9%	19	21.6%	68	22.8%
合計	157	100.0%	53	100.0%	88	100.0%	298	100.0%



②空地が気になる地区が位置する用途地域等

以下では、気になる地区として挙げられた68地区が位置する用途地域等を住居系、商業系、工業系、市街化調整区域に分けて集計した。

三大都市圏計では、約2/3の自治体が住居系用途地域内の地区を挙げ、約半数が工業系用途地域内の地区を挙げ、約1/4が商業系用途地域内の地区を挙げ、約1/8が市街化調整区域内の地区を挙げた。

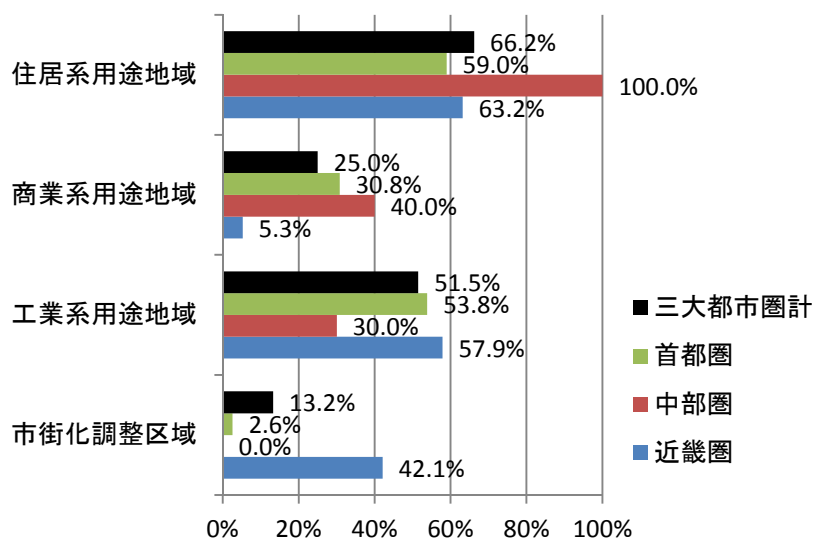
都市圏別でみると、首都圏は、市街化調整区域での地区以外は、ほぼ三大都市圏と同じ傾向であった。

中部圏は、住居系用途地域内が他の都市圏に比べて突出して高く、その他商業系用途地域の割合も高い。その反面、工業系用途地域や市街化調整区域での割合が低かった。

近畿圏は、商業系用途地域を挙げる自治体の割合が小さく、市街化調整区域を挙げる自治体の比率が他の都市圏に比べて突出して高かった。

図表 2-3-7 気になる地区が位置する用途地域等（問2）[複数回答]

	首都圏		中部圏		近畿圏		三大都市圏計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
住居系用途地域	23	59.0%	10	100.0%	12	63.2%	45	66.2%
商業系用途地域	12	30.8%	4	40.0%	1	5.3%	17	25.0%
工業系用途地域	21	53.8%	3	30.0%	11	57.9%	35	51.5%
市街化調整区域	1	2.6%	0	0.0%	8	42.1%	9	13.2%
回答数	39	100.0%	10	100.0%	19	100.0%	68	100.0%
無回答	3		0		0		3	



3) 空地等の予防・維持管理・利活用の独自の取組（問3）[自由記述]

問3. 空地等の発生予防、維持管理又は利活用について、行政として、もしくは市民等による独自の取組がございましたら教えてください。  
(例：行政：条例等の制定、助成・支援制度の整備 市民等：NPO が市民農園として運営…等)

何らかの取組を具体的に挙げた延べ59自治体のうち、最も多かった回答は、「空き地の管理の適正化に関する条例」「雑草等の除去に関する条例」等の空地管理条例の制定であった。

次に市民農園としての活用、緑化の推進による緑地としての活用などが挙げられた。密集市街地等においては、防災広場としての整備が挙げられている。

次いで、空地に企業を誘致する等の回答があったが、これは主として大規模空地を対象とした取組であった。

その他に、「空き家バンク」という回答も複数あった。建物が空き家となって除却され、空地となる以前に、空き家を活用することで空地の発生を防ぐという考えの自治体が見られた。

図表 2-3-8 空地等の予防・維持管理・利活用の独自の取組（問3）[自由記述を分類の上で集計]

	首都圏		中部圏		近畿圏		三大都市圏計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
空き地条例	12	41.4%	1	14.3%	10	43.5%	23	39.0%
緑地・公園・市民農園	4	13.8%	3	42.9%	1	4.3%	8	13.6%
防災広場	1	3.4%	0	0.0%	1	4.3%	2	3.4%
企業誘致	3	10.3%	0	0.0%	2	8.7%	5	8.5%
空き家バンク	0	0.0%	0	0.0%	4	17.4%	4	6.8%
その他	9	31.0%	3	42.9%	5	21.7%	17	28.8%
合計(回答計)	29	100.0%	7	100.0%	23	100.0%	59	100.0%

#### 4) 空地等に対して取組みたいこと／市民等からの要望（問4）[自由記述]

問4. 空地等がひきおこす問題への対処、もしくは空地等の新たな利活用方法について、お考えになっていることや取組んでみたいと思われていることがありますら教えて下さい。また、市民等からの要望などを把握されているようでしたら、どのような内容か教えて下さい。

##### (1)空地等に対して取組みたいこと

空地等に対して取組みたいこととしては、延べ50自治体から具体的な回答があった。その内訳をみると、「緑地・公園・広場等の整備」が最も多く、次いで、「適正管理の推進」「地域住民との協調体制づくり」などが挙げられる。

その他に、「規制緩和」「基盤整備」等により開発の促進や、「コンパクトシティの推進」「生活インフラの整備」「税制度の検討」等の都市全体としての対応を検討したいとするという回答もいくつか見られた。

##### (2)市民からの意見・要望

市民からの意見・要望は、延べ18自治体から具体的な回答があった。空地に関する市民等からの懸念としては、「雑草の処理」が最も多く、「防犯性の低下」「ゴミ問題（不法投棄等）」などが見られた。活用の方法としては、「公園・緑地等としての利用」が複数の自治体から挙げられた。



5) 参考となる取組（問5）[自由記述]

問5. 空地等の発生予防、維持管理の方法、又は新たな利活用について、参考とされている、もしくは、参考としたいと思われる国内外の事例がありましたら、教えてください。

19 自治体から具体的な回答があり、以下のような事例が挙げられた。

- 街なか居住
  - ・まちなか居住促進及び空き家活用（松江市）
  - ・まちづくりの推進に関する条例(案)（松江市）
- 農的活用
  - ・コロニーガーデン（デンマーク）
  - ・クラインガルテン（ドイツ）
  - ・六本木農園 FARM（港区）
- 行政と民間の協働の取組
  - ・かなざわ定住推進ネットワーク（金沢市）
  - ・空き家バンク（加西市、福井県：全県的な取組）
- 民間の取組
  - ・玉川まちづくりハウス（世田谷区）
  - ・東日本橋インフィルプロジェクト（中央区）
  - ・家守プロジェクト（千代田区）
  - ・「させぼ四ヶ町商店街」のにぎわい（佐世保市）

6) 空地賦存状況の把握 (問6)

(1) 空地賦存状況の把握の有無 (複数回答) (問6-1)

問6. 貴自治体において、空地等の賦存状況(空地等の分布や量)について把握を行っていますか。また、把握を行っている場合には、どのような方法で整理を行っていますか。

① 把握の有無<複数回答>

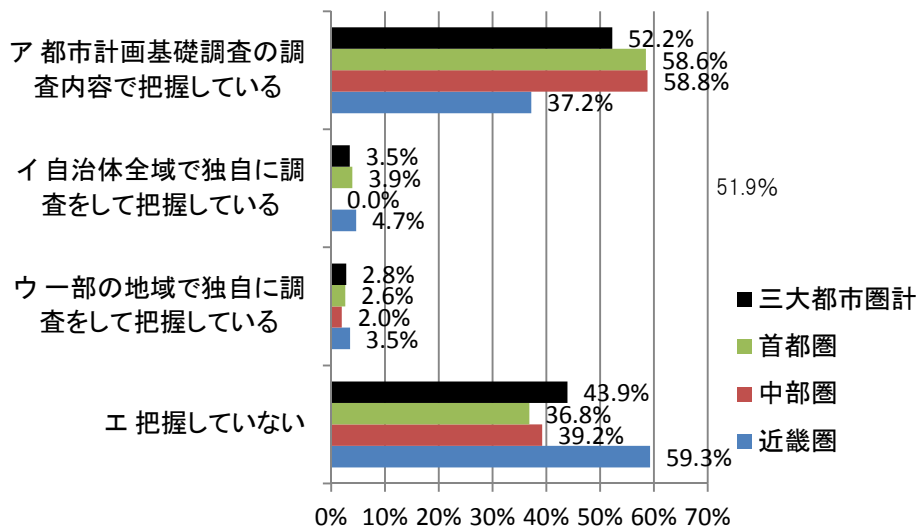
- ア. 都市計画基礎調査の調査内容で把握している
- イ. 自治体全域で独自に調査をして把握している
- ウ. 一部の地域で独自に調査をして把握している
- エ. 把握していない

全体では、約半数の自治体が都市計画基礎調査<sup>6</sup>によって把握している。その一方で、把握していない自治体も4割以上にのぼる。独自調査を行っているところはごく少数である。

都市圏別では、近畿圏では把握していないと回答した自治体が約6割であり、都市計画基礎調査による把握も比較的少ない。

図表 2-3-9 空地賦存状況の把握の有無 (問6-1) [複数回答]

	首都圏		中部圏		近畿圏		三大都市圏計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
ア. 都市計画基礎調査の調査内容で把握している	89	58.6%	30	58.8%	32	37.2%	151	52.2%
イ. 自治体全域で独自に調査をして把握している	6	3.9%	0	0.0%	4	4.7%	10	3.5%
ウ. 一部の地域で独自に調査をして把握している	4	2.6%	1	2.0%	3	3.5%	8	2.8%
エ. 把握していない	56	36.8%	20	39.2%	51	59.3%	127	43.9%
回答数	152	100.0%	51	100.0%	86	100.0%	289	100.0%
無回答	5		2		2		9	



<sup>6</sup> 都市計画法第6条に定められた調査。都市計画区域を有する市町村において、概ね5年ごとに規定の事項について調査を実施。

(2)空地賦存状況の整理の方法（複数回答）

問6. 貴自治体において、空地等の賦存状況(空地等の分布や量)について把握を行っていますか。また、把握を行っている場合には、どのような方法で整理を行っていますか。

②空地賦存状況の整理の方法(問6-1でア～ウと回答した自治体のみ)〈複数回答〉

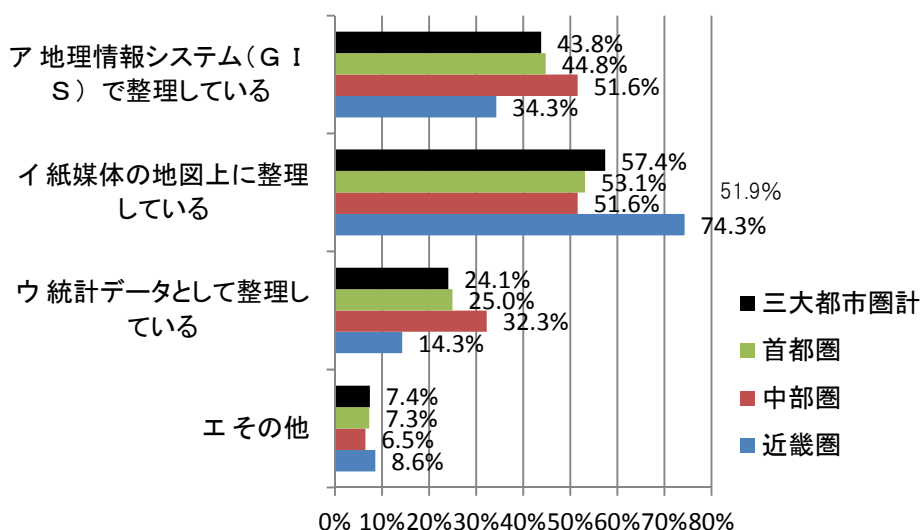
ア. 地理情報システム(GIS)で整理している  
イ. 紙媒体の地図上に整理している  
ウ. 統計データとして整理している  
エ. その他 ( )

全体では、空地の賦存状況を把握している自治体のうち(問6-1でア～ウと回答)、約57%は紙媒体によって整理している。GISで整理している自治体は4割強であった。都市圏別にみると、近畿圏でGISで整理をしている割合が低く紙媒体での整備が多かった。

「エ. その他」の回答については、苦情のあった土地の地番や所有者について台帳化するなど、実情に応じた細かな調査・把握を行っているところがあった。また、課税主管部局との連携を図り把握している自治体も見られた。

図表 2-3-10 空地賦存状況の整理の方法(問6-1でア～ウと回答した自治体のみ) (問6-2)  
〔複数回答〕

	首都圏		中部圏		近畿圏		三大都市圏計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
ア. 地理情報システム(GIS)で整理している	43	44.8%	16	51.6%	12	34.3%	71	43.8%
イ. 紙媒体の地図上に整理している	51	53.1%	16	51.6%	26	74.3%	93	57.4%
ウ. 統計データとして整理している	24	25.0%	10	32.3%	5	14.3%	39	24.1%
エ. その他	7	7.3%	2	6.5%	3	8.6%	12	7.4%
回答数	96	100.0%	31	100.0%	35	100.0%	162	100.0%
無回答	0		0		0		0	



## 4. 空地に関するマクロ動向のまとめ

### 1) 我が国における空地の概況

2003年(平成15年)度の住宅土地基本調査のデータでは、空地は北海道をのぞいて過去5年間で増加している。また、国土交通省が地方自治体を対象に実施したアンケート調査では、資材置き場、管理水準の低下した空き地、耕作放棄地等において、「風景・景観の悪化」、「ゴミなどの不法投棄を誘発」、「防犯・防災機能の低下」といった悪影響が出ていることが指摘されている。

2005年(平成17年)に人口減少も始まっていることから、研究着手当初は空地の発生消滅について、①人口減少に伴い空地は全国的にみれば増加する、②特に郊外部など都市圏中心からの距離が遠くなればなるほど空地は多くなる、③オールドニュータウン、つまり高度経済成長期に郊外部に作られた住宅団地では住民の高齢化が進み、空地化が進行しており、空地の弊害の多発の予兆がでてきている、という仮説を立てたが、研究着手後に発表された2008年(平成20年)度土地基本調査のデータによれば、全国では2003年(平成15年)に比べ空地が大幅に減少しており、仮説の前提が覆されることになった。

一方で、2010年(平成22年)度実施された土地問題に関する国民の意識調査をみると、トップに「空き家・空き地や閉鎖された店舗が目立つこと」が挙げられており、三大都市圏においては、統計データと国民の意識との間にズレが見られる。

### 2) 三大都市圏における空地のマクロ動向

#### (1) 三大都市圏の空地の分布

数値地図5000(2000年<平成12年>)等を用いて都市圏内での空地分布をみたところ、都市圏全体で算定した市街化区域内のネット空地率は、首都圏13.3%、近畿圏11.6%、中部圏11.0%の順となり、首都圏がやや高くなっている。三大都市圏全体のネット空地率は、12.4%であった。

1kmメッシュによる空地率の分布図を見ると、首都圏では都市圏中心から0~20kmに位置する臨海部に空地率の高い場所が集積しているが、それ以外は概ね中心からの距離が遠くなるにしたがって空地率が増加する傾向がみられる。しかし、中部圏、近畿圏では空地率の高いメッシュがモザイク状態に分布しており、都市圏中心からの距離との関係は見られなかった。

空地率と土地利用との関係については、どの都市圏も商業地の空地率が高いこと、首都圏と中部圏で工業地の空地率が比較的低いことがわかったが、その他の土地利用では空地率に大きな差は見られなかった。

また、人口・世帯増減との関係も分析したが、明確な関係は見いだせなかった。

#### (2) 空地の動態を表象する指標

数値地図5000では、データの精度の粗さや空地の経年変化を捉えられないといった限界があることから、独自でGISデータ整備し、経年データがとれる横浜市を対象に、空地の分布や増減と他の指標との関係について調べ、空地の増減を表象もしくは代替的に示すような指標がないかを検討した。



横浜市全体のネット空地率は6.8%(2003年<平成15年>)であり、首都圏の中でも低い。ネット空地率の分布状況をみると市北側に空地率の高いメッシュが集中していることがわかる。しかし、このエリアは区画整理事業や開発許可地区となっており、整備に伴う一時的な空地であると推察される。それ以外については、全体的な傾向として空地率は市の中で西高東低の傾向が見られる。

1997年から2003年(平成9年から平成15年)の間で、横浜市全体ではネット空地率が1.2ポイント減少しており、1) で見た全国的な傾向と同じである。空気を駐車場と未利用地に分けると、未利用地の減少の方が大きかった。

また、横浜市全体の空地率は減少しているが、空地率が増加している場所もあり、実際には空地が減少している場所と減少している場所が混在していることがわかった。空地が増加しているメッシュ数は、駐車場よりも未利用地の方が多い。

このように空地率は場所により増減が見られることから、空地率の増減と鉄道駅からの距離、地形、区画整理地における換地処分時期、人口・世帯数の増減の4項目の間に相関があるかについて検討した。

その結果、人口・世帯数は増加すると空地が減少する一方、人口や世帯数が減少すると、全体と比べて空地の減少は少なくなることがわかった。また、古い開発地で空地が増加している状況が確認されたが、その他の項目では注目すべき関係性みられなかった。

### (3)空地のデータについて

横浜市でのスタディの結果、土地利用データの「未利用地」の中に宅地開発や都市施設整備に伴う一時的な空地と、建物の滅失により新たに発生した空地の両方が含まれており、未利用率が増加した場所の多くは開発等が行われた所であることがわかった。また、1kmメッシュの平均値による評価方法では、小規模な空地が減少していても大規模な空地が1か所発生するだけでメッシュ単位の空地率が増加し、空地の発生の実態を把握しづらい可能性があることもわかった。

このように、横浜市のような比較的詳細なデータがあっても、データの分析だけでは空地の実態を読み違える可能性があることに十分に注意する必要がある。それを防ぐには、例えば宅地開発のデータなどと組み合わせることで分析を行うことなどが考えられるが、今回はその手法を開発するまでには至らなかった。

### 3) 三大都市圏の自治体を対象としたアンケート

対象地域の都府県・市区町村の都市計画行政の担当部局に対してアンケートを実施したところ、三大都市圏全体では、多少なりとも空地があるとする自治体が57.2%、三大都市圏の中では首都圏が最も多く、60%となっている。中部圏は56%と平均的なが「かなりある」とする自治体が1割あることが特徴的である。

空地の発生場所については、「市街地周辺地などの郊外住宅地」「中心市街地・駅前」が多いが、中心市街地については、近畿圏は少なく首都圏は多い傾向が見られる。また空地の問題がある地域を具体的にあげてもらった回答を用途地域別でみると、中部圏で住居系用途地域が突出しており、近畿圏では商業系用途地域が他に比して格段に少なかった。

空地等の問題対処として取組みたいこととしては、「緑地・公園・広場等の整備」が

最も多く、次いで、「適正管理の推進」「地域住民との協調体制づくり」などが挙げられた。その他に、「規制緩和」「基盤整備」等により開発の促進や、「コンパクトシティの推進」「生活インフラの整備」「税制度の検討」等の都市全体としての対応を検討したいとするという回答もいくつか見られた。また、自治体として把握している市民からの意見・要望については、「雑草の処理」が最も多く、「防犯性の低下」「ゴミ問題（不法投棄等）」への懸念が挙げられている。